

# 平成27年度事業報告

平成27年4月1日から  
平成28年3月31日まで

## I 公益目的事業

### 1. 苦情相談・苦情解決業務

#### (1) 無料相談業務

##### ① 不動産無料相談所

宅地建物取引士の資格を有する専任相談員による無料相談を、(公社)愛媛県宅地建物取引業協会(以下この総会資料において「宅建協会」といいます。)と共催で毎週水曜日に愛媛不動産会館相談室で、地区連絡協議会では月1回所定の相談所で実施しました。

##### ② 不動産無料相談会

宅建協会と共催で、平成27年8月1日(土)10:00~16:00、いよてつ高島屋7階キャッスルルームで実施しました。

来場者40人、相談件数57件でした。

年間の相談は下記のとおりです。

年間相談件数

	実施回数	相談件数
会館相談所合計	47回	301件※
地区相談所合計	110回	219件

(※電話相談129件・相談会57件を含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談	24件
2. 契約に関する相談	34件
3. 物件に関する相談	68件
4. 手数料に関する相談	0件
5. 借地・借家に関する相談	109件
6. 手付金に関する相談	4件
7. 税金に関する相談	24件
8. ローン等に関する相談	3件
9. 登記に関する相談	34件
10. 業法・民法に関する相談	5件
11. 建築(建基法含む)に関する相談	5件
12. 価格等に関する相談	13件
13. 国土法・都計法等に関する相談	1件
14. その他に関する相談	196件

計 520件

## (2) 相談員研修会

宅地建物取引に関する相談案件内容が複雑・多様化するなかで、関連法令等の改正と相まって常に新しい知識と正しい対処方法を習得することを目的に、無料相談員を対象に宅建協会と共催で研修会を下記のとおり行いました。

開催日時	平成27年6月9日(火) リジェール松山 11:00~16:00				
研修科目	1. 弁護士による講義 (1) 苦情解決・弁済・求償業務の留意点について (2) 民法(債権法)改正と同改正が不動産取引に与える影響 2. 事例研究				
講師	深沢綜合法律事務所 柴田龍太郎弁護士				
参加者数	四国中央	9名	新居浜	12名	西条 6名
	周 桑	4名	今 治	4名	松 山 14名
	伊 予	7名	大 洲	7名	八幡浜 4名
	宇和島	10名			合 計 77名

## (3) 苦情解決業務

本年度の苦情申出は2件ありました。

また弁済移管案件は、認証拒否3件でした。

## 2. 研修業務・情報提供業務

### (1) 研修業務

#### ① 免許業者研修会

宅建協会と共催で、全県下を4ブロックに分けて統一テーマによって実施するブロック別業者研修会と、各地区連絡協議会で地域の状況に応じて研修テーマを設定できる地区別研修会の2つの方式で実施しました。

#### 【ブロック別業者研修会】

平成27年11月5日(木)	中予地区	松山市総合コミュニティセンター	92名参加
平成27年11月6日(金)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	48名参加
平成27年11月9日(月)	東予地区	西条市東予総合福祉センター	44名参加
平成27年11月10日(火)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	91名参加
いずれも 13:30~16:00			

研修内容 「不動産広告について」

講師 近藤副委員長(中予地区)

宅建協会事務局職員(他地区)

「売買契約書の作成について」

講師 深沢綜合法律事務所 高川佳子弁護士

【各地区業者研修会】

開催日	地区	研修内容	会員		会員以外の宅建業者に 従事する者		左以外の 取引士、 これから 従事しよう とする者
5/9	伊予	・相続税について ・贈与税について	16社	20名	0社	0名	4名
7/8	今治	税制改革・マイナンバー制について	50社	55名	0社	0名	0名
7/22	西条	・不動産広告について ・徹底相続セミナー	22社	24名	0社	0名	0名
7/28	宇和島	・相続税・贈与税の改正について ・マイナンバー制について ・空き家対策の特別措置法について	25社	27名	0社	0名	0名
8/7	四国中央	・土砂災害警戒区域の指定地について ・税務勉強会	32社	39名	0社	0名	0名
9/1	新居浜	・埋蔵文化財指定地域の取引について ・崖条例にかかる不動産取引について	31社	34名	0社	0名	0名
10/7	周桑	・木造住宅の耐震診断・耐震改修 ・耐震診断及び改修工事の内容	11社	13名	0社	0名	0名
10/26	松山	すらすら覚えて指導できる ～ 業法・民法の急所 ～	69社	72名	14社	27名	0名
10/26	大洲・八幡浜	マイナンバー制について (相続、遺言、生前贈与について)	21社	21名	2社	2名	0名
11/28	伊予	不動産に関する税金	16社	19名	0社	0名	3名
12/11	四国中央	税務セミナー	31社	33名	12社	12名	0名
1/20	今治	マイナンバーカード情報の取扱いについて	30社	31名	0社	0名	0名
1/25	新居浜	不動産取引における税務について	27社	29名	1社	1名	0名
2/18	周桑	・マイナンバーと不動産取引 ・長期優良住宅、性能評価等について	13社	14名	0社	0名	0名
2/19	宇和島	税務のポイント	20社	21名	0社	0名	0名

開催日	地区	研修内容	会員		会員以外		左以外の 取引士から これらに従事し ようとする者
					の宅建業者 に 従事する者	者	
2/23	西条	スタートしたマイナンバー、 今すべきことは	28社	30名	0社	0名	0名
2/23	松山	住生活基本法について	63社	66名	0社	0名	0名
3/25	大洲・ 八幡浜	弁護士から見た不動産業者の 留意点	23社	23名	0社	0名	0名

県下での研修会実施状況

	実施回数	参加者数
当本部・地区合計	22回	895名

## ② 新規免許業者研修会

平成27年2月1日から平成28年2月26日までに入会された会員及び会員以外の宅地建物取引業者を対象に、愛媛不動産会館4階会議室において宅建協会と共催で実施しました。

この研修会は、宅地建物取引の専門家としての資質を身につけるためのものと位置付けて毎年実施しております。

内要は下記のとおりです。

### i 開催日及び参加者数

第1回 平成27年10月2日（金）13：30～16：30 9社12名（会員のみ）

第2回 平成28年3月8日（火）13：30～16：30 5社8名（会員のみ）

### ii 研修科目

当本部及び宅建協会の事業等について

宅地建物取引業法について

不動産の表示に関する規約等について

### iii 講師又は説明者

愛媛県建築住宅課宅地建物指導係長 三井岳氏

当本部本部長 武井建治

当本部人材育成委員長 大野悟一

当本部事務局職員

## (2) 情報提供業務

### ① 消費者向けセミナー

一般消費者及び新規免許取得希望者を対象に、宅地建物取引を広く啓発することを目的とし、愛媛不動産会館4階会議室において宅建協会と共催で下記のとおり実施しました。

- i 開催日及び参加者数
  - 第1回 平成27年8月7日(金) 15名
  - 第2回 平成28年1月22日(金) 10名
- ii 研修科目
  - 免許取得に必要な宅地建物取引業法の知識
  - 不動産開業の体験談
  - 免許申請について

## ② ホームページ リニューアル

ホームページを親しみやすく見やすいものにリニューアルしました。

トップページから各情報へ簡単にアクセスできる構成となりました。バックヤードも変更され、従前のホームページを作成する専用ソフトが不要のため情報掲載が容易になり、情報発信・更新が迅速になりました。

## 3. 弁済・手付金等保管・手付保証業務

### (1) 求償業務

本年度は該当ありませんでした。

### (2) 手付金等保管業務

会員が売主、非会員が買主の場合において、未完成物件の取引においては売買代金の5%又は1,000万円、完成物件（既存物件含む）の取引においては売買代金の10%又は1,000万円を超える手付金等を受領する場合に、手付金等を保全しなくてはならないと宅地建物取引業法に規定されています。当協会は完成物件における保管業務を行う指定機関となっております。

本年度の申請はありませんでした。

### (3) 手付金保証業務

当協会独自の制度で、売主・買主とも非業者、居住用物件、流通機構登録物件という条件を満たし、会員が客付け業者の場合に手付金のうち売買代金の20%又は1,000万円のいずれか低い額を保証するものです。

本年度の申請はありませんでした。

## Ⅱ 管理業務

### 1. 会員管理

#### (1) 入退会業務

入会審査基準を厳正に適用し、地区連絡協議会入会審査委員会の審査結果を尊重し、適正に処理いたしました。

本年度の入会者は41名（会員27名・会員の従たる事務所3名・他県大臣免許の従たる事務所5名・承継会員6名）でした。

本年度の退会者は58名（会員51名・会員の従たる事務所4名・他県大臣免許の従たる事務所3名）でした。

年度末事務所数は1,035名（会員942名・会員の従たる事務所54名・他県大臣免許の従たる事務所39名）です。

#### (2) 会費徴収業務

宅建協会に委託して行いました。

既存事務所1,037名・新規事務所30名より納入がありました。

### 2. 広報業務

#### (1) 広報誌発行

広報誌「宅建えひめ」第90号を宅建協会と共同で発行しました。

また1枚両面印刷の「宅建本部にゆうす」を12回（毎月1回）発行しました。

「宅建えひめ」は重要な法令の解説や当本部行事の報告を中心とした構成で発行しました。「宅建本部にゆうす」は法令の早急な周知、公売情報などの情報を中心とした構成で、「宅建えひめ」を補完する関係になるよう調整しながら発行するよう心がけました。

#### (2) テレビ広告及び屋外広告

毎週水曜日の無料相談について、内容をリニューアルして実施しました。

### 3. 総務

#### (1) 事務担当役職員研修会

平成28年2月29日(月)、愛媛不動産会館4階会議室において、宅建協会と共催で総務・財務委員会運営により実施しました。吉田副委員長、西村代議員による職員教育、事務局からの連絡事項等を行いました。

徳増委員長を始め、地区連絡協議会の役職員34名が参加しました。

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H27. 4 . 7	第 1 回総務・財務委員会 出席者：徳増委員長以下13名
14	業務及び会計監査 出席者：武井本部長以下 7 名
16	全宅連・全宅保証 第 1 回広報啓発委員会 出席者：武井本部長
20	第 1 回幹事会 出席者：武井本部長以下13名
25	伊予地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者： 9 名
30	平成27年度定時総会 代議員数26名、出席者21名・委任状 4 名
5 . 7	全宅保証 第 1 回総務・財務合同委員会 出席者：武井本部長
9	伊予地区連絡協議会 研修会 参加者：16社20名、会員外 4 名
14	松山地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者： 6 名
18	全宅保証 第 1 回常務理事会 出席者：武井本部長
25	西条地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者： 7 名
29	第 1 回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：高野委員長以下 6 名
29	全宅保証 第 1 回理事会 出席者：武井本部長
6 . 5	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：10名
9	相談員研修会 参加者：77名
25	第 1 回消費者保護委員会 出席者：大本委員長以下11名
25	全宅連・全宅保証合同正副会長委員長会議 出席者：武井本部長
29	全宅保証 平成27年度定時総会 出席者：武井本部長以下 9 名・事務局 1 名
7 . 7	第 1 回人材育成委員会 出席者：大野委員長以下12名
8	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：10名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事	
H27.7.8	今治地区連絡協議会 研修会	参加者：50社55名
9	全宅連・全宅保証 第2回広報啓発委員会	出席者：武井本部長
13	四国中央地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：4名
17	第2回消費者保護委員会	出席者：戸田副委員長以下16名
22	西条地区連絡協議会 研修会	参加者：22社24名
28	宇和島地区連絡協議会 研修会	参加者：25社27名
8.1	無料相談会	出席者：大本委員長以下20名
3	松山地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
7	第1回消費者向けセミナー	参加者：15名
7	四国中央地区連絡協議会 研修会	参加者：32社39名
25	都道府県協会長・本部長合同会議	出席者：武井本部長
26	全宅連・全宅保証合同正副会長・委員長会議	出席者：武井本部長
29	周桑地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：6名
9.1	新居浜地区連絡協議会 研修会	参加者：31社34名
7	第2回幹事会	出席者：武井本部長以下13名
10	松山地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：3名
25	都道府県宅建協会・本部事務局長会議	出席者：佐々木事務局次長
26	伊予地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
10.2	第1回新規免許業者研修会	参加者：9社12名
7	周桑地区連絡協議会 研修会	参加者：11社13名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H27.10.15	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：16名
19	全宅保証 第2回総務・財務合同委員会 出席者：武井本部長
26	松山地区連絡協議会 研修会 参加者：69社72名・会員外14社27名
26	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修会 参加者：21社21名・会員外2社2名
11.5	ブロック別業者研修会（中予地区） 参加者：松山88名・伊予3名・大洲1名 計92名
6	ブロック別業者研修会（南予地区） 参加者：大洲14名・八幡浜16名・宇和島18名 計48名
6	四国中央地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
9	ブロック別業者研修会（東予地区） 参加者：周桑15名・今治29名 計44名
10	ブロック別業者研修会（東予地区） 参加者：四国中央32名・新居浜29名・西条30名 計91名
10	全宅保証 第2回常務理事会 出席者：武井本部長
17	第2回人材育成委員会 出席者：大野委員長以下13名
27	松山地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
28	伊予地区連絡協議会 研修会 参加者：16社19名、会員外3名
12.4	全宅連・全宅保証 第3回広報啓発委員会 出席者：武井本部長
9	周桑地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
11	四国中央地区連絡協議会 研修会 参加者：31社33名、会員外12社12名
16	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：9名
17	全宅連・全宅保証合同正副会長委員長会議 出席者：武井本部長
25	第3回幹事会 出席者：武井本部長以下14名
H28.1.13	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議 全宅連・全宅保証合同新年賀詞交歓会 出席者：武井本部長

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事	
H28. 1 .13	今治地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：10名
15	西条地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
20	今治地区連絡協議会 研修会	参加者：30社31名
22	第2回消費者向けセミナー	参加者：10名
25	新居浜地区連絡協議会 研修会	参加者：27社29名、会員外1社1名
27	全宅連・全宅保証 第4回広報啓発委員会	出席者：武井本部長
2 . 1	第2回総務・財務委員会	出席者：徳増委員長以下12名
4	公益法人制度に関するブロック研修会	出席者：佐々木事務局次長以下2名
5	第3回人材育成委員会	出席者：大野委員長以下13名
18	周桑地区連絡協議会 研修会	参加者：13社14名
19	宇和島地区連絡協議会 研修会	参加者：20社21名
22	都道府県宅建協会・本部事務局長会議	出席者：佐々木事務局次長
23	西条地区連絡協議会 研修会	参加者：28社30名
23	松山地区連絡協議会 研修会	参加者：63社66名
25	第3回消費者保護委員会	出席者：大本委員長以下10名
29	事務担当役職員研修会	参加者：34名
3 . 1	第2回紛争調停・苦情処理委員会	出席者：高野委員長以下8名
5	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：16名
8	第2回新規免許業者研修会	参加者：5社8名
10	全宅保証 第3回常務理事会	出席者：武井本部長

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事	
H28. 3 .14	松山地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
17	宇和島地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
23	全宅保証 第3回理事会	出席者：武井本部長
25	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修会	参加者：23社23名