

平成28年度事業報告

平成28年4月1日から
平成29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29年1月22日(日)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24人、相談件数34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	48回	238件※
地区相談所合計	108回	191件

(※電話相談104件・相談会34件を含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談	18件
2. 契約に関する相談	35件
3. 物件に関する相談	52件
4. 手数料に関する相談	0件
5. 借地・借家に関する相談	106件
6. 手付金に関する相談	1件
7. 税金に関する相談	16件
8. ローン等に関する相談	2件
9. 登記に関する相談	27件
10. 業法・民法に関する相談	3件
11. 建築（建基法含む）に関する相談	8件
12. 価格等に関する相談	10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	150件

計 429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28年7月7日(木) 松山市総合コミュニティセンター					
	10:00~16:00					
研修科目	1. 弁護士による講義 相談・弁済業務について					
	2. グループによる討論					
講師	深沢綜合法律事務所 高川佳子弁護士					
参加者数	四国中央	7名	新居浜	10名	西条	9名
	周 桑	3名	今 治	4名	松 山	13名
	伊 予	6名	大 洲	6名	八幡浜	3名
	宇和島	8名			合 計	69名

(3) 苦情解決業務

本年度の件数は、苦情申出4件・撤回3件・解決1件でした。
また弁済移管案件は、撤回2件・認証1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28年11月10日(木)	中予地区	リジェール松山	69名参加
平成28年11月11日(金)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	41名参加
平成28年11月14日(月)	東予地区	今治市民会館	46名参加
平成28年11月15日(火)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	66名参加
いずれも	13:30~16:00		

研修内容 「価格査定マニュアル」

講師 (公財)不動産流通推進センター 上村要司派遣講師

「重要事項説明でトラブル回避」

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 取引士、 これか ら 従事し よう とする者
			社	名	社	名	
5 / 7	伊 予	・市街化調整区域内の建築について ・既存住宅瑕疵保険の検査について	23社	26名	0社	0名	0名
6 / 20	今 治	・税制改正、空き家の譲渡所得税等・不動産関連の税制について ・建築基準法の改正について	46社	49名	0社	0名	0名
7 / 8	新居浜	・空き家バンク制度について	26社	29名	0社	0名	0名
7 / 22	西 条	・既存住宅瑕疵担保の概要について ・既存住宅瑕疵保険の検査について	30社	32名	0社	0名	0名
8 / 5	四国中央	・空き家対策に対する制度について ・建築基準法と耐震診断	35社	44名	0社	0名	0名
8 / 24	宇和島	・建築リサイクル法関連実務	23社	25名	0社	0名	0名
9 / 14	周 桑	・相続税・贈与税の基本知識	10社	14名	0社	0名	0名
9 / 28	周 桑	・相続対策（遺言書・生前贈与・生命保険や不動産を活用する）	9社	13名	0社	0名	0名
10 / 28	松 山	・戸建売買・マンション売買に必要な建築の基礎知識	56社	63名	0社	0名	0名
11 / 19	伊 予	・不動産と成年後見人制度の関係について	16社	16名	1社	6名	0名
12 / 7	大洲・ 八幡浜	・不動産登記と成年後見人制度	21社	21名	0社	0名	0名
12 / 9	四国中央	・税務セミナー ・四国中央の防災対策（規制等）について	32社	39名	14社	14名	0名
1 / 13	今 治	・譲渡所得税、相続税、その他不動産に関する税制について	35社	41名	0社	0名	0名
1 / 23	松 山	・重要事項説明書「知っておきたい物件調査の勘どころ」	62社	69名	12社	24名	0名

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
					0社	0名	0名
1/26	西条	・不動産に関する税、譲渡所得税その他の税について ・相続、遺言について	29社	30名	0社	0名	0名
2/8	大洲・八幡浜	・最近の法律改正動向と問題事例	23社	23名	0社	0名	0名
2/23	新居浜	・耐震診断について ・インスペクションについて	23社	24名	2社	2名	0名
3/17	宇和島	・不動産取引関係の税制改正について	20社	20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	846名

② 新規免許業者研修会

平成28年2月1日から平成29年2月28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。

内容は下記のとおりです。

i 開催日及び参加者数

第1回 平成28年9月6日(火) 13:00~16:30 7社7名(会員のみ)

第2回 平成29年3月2日(木) 13:00~16:30 8社9名(会員のみ)

ii 研修科目

宅地建物取引業法について

当本部及び宅建協会の事業等について

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

当本部人材育成委員長 西村正幸

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28年8月5日(金) 10名

第2回 平成29年1月19日(木) 23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

3. 弁済・手付金等保管・手付保証業務

(1) 弁済・求償業務

当協会が認証した1件について、申出人へ弁済金を支払いました。
被申出人である業者に対して、求償を行い、還付充当されました。

(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33名（会員25名・会員の従たる事務所5名・承継会員3名）でした。

本年度の退会者は52名（会員48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1名）でした。

年度末事務所数は1,016名（会員922名・会員の従たる事務所56名・他県大臣免許の従たる事務所38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1,038名・新規事務所33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91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実施しました。

3. 総務

(1) 事務担当役職員研修会

平成28年10月6日(木)、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。

吉岡委員長が公益法人制度を説明、大西事務局長が個人番号制度を説明、事務局から連絡事項等を行いました。

吉岡委員長を始め、地区連絡協議会の役職員35名が参加しました。

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H28. 4 . 4	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
18	第1回総務・財務委員会 出席者：徳増委員長以下13名
22	業務及び会計監査 出席者：監査3名、武井本部長以下4名
26	第1回幹事会 幹事総数14名、出席者14名
5 . 7	伊予地区連絡協議会 研修会 参加者：23社26名
9	平成28年度定時総会 出席者：代議員総数25名、出席者23名、委任状1名
10	全宅保証 第1回総務・財務委員会 出席者：武井本部長
17	全宅保証 第1回常務理事会 出席者：武井本部長
19	第1回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：高野委員長以下7名
20	西条地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：4名
31	全宅保証 第1回理事会 出席者：武井本部長
6 . 7	宇和島地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：7名
13	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：8名
16	第2回幹事会 幹事総数15名、出席者15名
20	今治地区連絡協議会 研修会 参加者：46社49名
21	第2回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：高野委員長以下9名
22	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
28	全宅保証 平成28年度定時総会 出席者：武井本部長以下11名
28	全宅保証 第2回理事会 出席者：武井本部長
30	四国中央地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：4名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事	
H28.7.1	第1回消費者保護委員会	出席者：佐伯委員長以下11名
7	相談員研修会	参加者：69名
8	新居浜地区連絡協議会 研修会	参加者：26社29名
8	西条地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
11	松山地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：4名
12	第1回人材育成委員会	出席者：西村委員長以下12名
22	西条地区連絡協議会 研修会	参加者：30社32名
25	第2回総務・財務委員会	出席者：吉岡委員長以下12名
26	全宅保証 第3回理事会	出席者：武井本部長
26	公益法人制度に関する研修会	参加者：武井本部長
28	宇和島地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
8.5	第1回消費者向けセミナー	参加者：10名
5	四国中央地区連絡協議会 研修会	参加者：35社44名
22	周桑地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
23	松山地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：6名
24	宇和島地区連絡協議会 研修会	参加者：23社25名
9.6	第1回新規免許業者研修会	参加者：7社7名
14	周桑地区連絡協議会 研修会	参加者：10社14名
21	周桑地区連絡協議会 研修業務委員会	出席者：7名
28	周桑地区連絡協議会 研修会	参加者：9社13名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H28.10.6	事務担当役職員研修会 参加者：35名
18	松山地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
27	伊予地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：8名
28	四国中央地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：3名
28	松山地区連絡協議会 研修会 参加者：56社63名
31	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：16名
11.10	ブロック別業者研修会（中予地区） 参加者：松山64名・伊予5名 計69名
11	ブロック別業者研修会（南予地区） 参加者：伊予1名・大洲11名・八幡浜10名・宇和島19名 計41名
14	ブロック別業者研修会（東予地区） 参加者：西条1名・周桑11名・今治34名 計46名
14	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：8名
15	ブロック別業者研修会（東予地区） 参加者：四国中央31名・新居浜15名・西条20名 計66名
19	伊予地区連絡協議会 研修会 参加者：16社16名、会員外1社6名
24	全宅保証 第4回理事会 出席者：武井本部長
12.6	第2回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下12名
7	全宅保証苦情解決・弁済・求償業務合同研修会 出席者：松本委員長以下5名
7	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修会 参加者：21社21名
9	四国中央地区連絡協議会 研修会 参加者：32社39名、会員外14社14名
13	西条地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：7名
14	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
16	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H29.1.13	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：9名
13	今治地区連絡協議会 研修会 参加者：35社41名
16	第3回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：松本委員長以下7名
16	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議 出席者：武井本部長
16	全宅連・全宅保証主催新年賀詞交歓会 出席者：武井本部長
17	第2回消費者保護委員会 出席者：佐伯委員長以下13名
19	第2回消費者向けセミナー 参加者：23名
22	無料相談会 出席者：16名
23	松山地区連絡協議会 研修会 参加者：62社69名、会員外12社24名
25	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
26	西条地区連絡協議会 研修会 参加者：29社30名
2.6	第3回幹事会 幹事総数15名、出席者11名
8	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修会 参加者：23社23名
17	都道府県宅建協会・本部事務局長会議 出席者：事務局長
23	新居浜地区連絡協議会 研修会 参加者：23社24名、会員外2社2名
3.2	第2回新規免許業者研修会 参加者：8社9名
9	第3回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下11名
17	宇和島地区連絡協議会 研修会 参加者：20社20名
23	全宅保証 第5回理事会 出席者：武井本部長