

平成29年度事業報告

平成29年4月1日から
平成30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12月9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45人、相談件数67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	214件※
無料相談会	1回	67件
地区相談所合計	108回	188件

(※電話相談115件を含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談	33件
2. 契約に関する相談	39件
3. 物件に関する相談	57件
4. 手数料に関する相談	2件
5. 借地・借家に関する相談	104件
6. 手付金に関する相談	1件
7. 税金に関する相談	20件
8. ローン等に関する相談	3件
9. 登記に関する相談	19件
10. 業法・民法に関する相談	9件
11. 建築(建基法含む)に関する相談	10件
12. 価格等に関する相談	7件
13. 国土法・都計法等に関する相談	4件
14. その他に関する相談	161件

計 469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29年7月11日(火) 10:00~16:00					
会場	松山市総合コミュニティセンター					
研修内容	1. 相談・弁済業務について 講師 深沢綜合法律事務所 高川佳子弁護士					
	2. グループによる討論					
参加者数	四国中央	9名	新居浜	12名	西条	8名
	周桑	4名	今治	5名	松山	13名
	伊予	5名	大洲	7名	八幡浜	5名
	宇和島	6名			合計	74名

(3) 苦情解決業務

本年度の件数は、苦情申出2件・撤回6件でした。
苦情申出案件のうち1件は弁済業務へ移管しました。

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29年11月6日(月)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	35名参加
平成29年11月7日(火)	中予地区	ひめぎんホール	72名参加
平成29年11月16日(木)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	71名参加
平成29年11月17日(金)	東予地区	西条市東予総合福祉センター	40名参加

いずれも 13:30~16:00

- 研修内容
1. 宅建業法改正 既存住宅における宅建業者の業務のポイント
DVDによる講習
 2. 民法改正が宅建業務に与える影響
講師 松山中央法律事務所 丸山征寿弁護士

【各地区業者研修会実施一覧】

開催日	地 区	研 修 内 容	会 員		会員以外		左以外 取引士、 これら から 従事し よう とする者
					の宅建 業者に 従事 する者	者	
5/13	伊 予	・都市計画法で定める用途地 域内の水路用地について ・租税特別措置法の改正につ いて ・マイナンバーの運用につ いて	20社	23名	1社	3名	0名
6/29	宇和島	・木造住宅耐震チェックの重 要性	18社	20名	0社	0名	0名
7/7	今 治	・今治市の都市政策について	36社	38名	0社	0名	6名
7/19	西 条	・居住支援と不動産業の関わ り	26社	28名	0社	0名	0名
7/27	新居浜	・紛争事例と実務上の留意点 について	26社	27名	0社	0名	0名
8/4	四国中央	・高齢者取引の注意点／認知 症の方の取引方法 ・不動産購入資金の贈与にか かわる税務講習	34社	43名	1社	2名	0名
8/24	松 山	・賃貸管理物件における相続 時の対応	60社	73名	17社	22名	0名
9/7	大洲・ 八幡浜	・公正証書手続き（不動産契 約、遺言、任意後見人等 について）	22社	23名	0社	0名	0名
9/21	周 桑	・宅建業法改正 建物状況調 査と既存住宅売買瑕疵担保 保険について	11社	11名	0社	0名	0名
11/18	伊 予	・平成30年4月から施行され るインスペクションとは何か ・既存住宅の取引においての インスペクションの活用 ・宅建業者としての施行に備 える準備・心構え	18社	20名	0社	0名	0名
12/1	四国中央	・税務研修 ・相続について	38社	45名	19社	19名	0名
1/16	松 山	・瑕疵担保責任と仲介業者の 責任	86社	94名	0社	0名	0名
1/23	大洲・ 八幡浜	・不動産取引における税務上 の留意点等について	22社	24名	0社	0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	
1/23	宇和島	・不動産広告の規制違反事例	20社	20名	0社	0名	0名
1/24	今治	・認知症等、判断能力に疑問がある人との取引	25社	26名	0社	0名	0名
1/29	新居浜	・新たな住宅セーフティネット制度について ・不動産取引に際して業者として留意すべきポイント	30社	49名	0社	0名	0名
2/2	西条	・開発事業に伴う埋蔵文化財の取扱いについて	27社	29名	0社	0名	0名
2/7	周桑	・宅建業法改正 既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント	13社	16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	879名

② 新規免許業者研修会

平成28年4月1日から平成30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29年9月11日(月) 13:30~16:30 15社20名(会員のみ)

第2回 平成30年3月9日(金) 13:30~16:30 10社11名(会員のみ)

ii 研修内容

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 中村遼太技師

当本部人材育成委員会 西村正幸委員長・近藤勇副委員長

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29年8月8日(火) 17名

第2回 平成30年1月16日(火) 17名

ii 研修内容

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

認証申出を1件受け付けましたが、その後撤回となりました。

当協会が認証した1件について、被申出人である業者に対して弁済金の求償を行い、当業者から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・入会促進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50名（会員33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8名・承継会員5名）でした。

本年度の退会者は58名（会員48名・会員の従たる事務所1名・他県大臣免許の従たる事務所9名）でした。

年度末事務所数は1,008名（会員912名・会員の従たる事務所59名・他県大臣免許の従たる事務所37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1,014名・新規事務所50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92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。

3. 総務

(1) 事務担当役職員研修会

平成30年3月2日(金)、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。

武井本部長による「これからの宅建協会と事務職員に望むこと」についての講和、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
H29. 4 . 8	伊予地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：8名
10	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
13	第1回総務・財務委員会 出席者：吉岡委員長以下12名
18	第1回消費者保護委員会 出席者：佐伯委員長以下12名
20	平成28年度業務及び会計監査 出席者：武井本部長以下6名
21	第1回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下10名
24	第1回幹事会 幹事総数15名、出席者13名
5 . 8	平成29年度定時総会 代議員数27名、出席者23名、委任状2名
11	松山地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
13	伊予地区連絡協議会 研修会 参加者：20社23名、会員外1社3名
26	西条地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：5名
31	全宅保証 第1回理事会 出席者：武井本部長
31	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：9名
6 . 21	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
21	四国中央地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
26	松山地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：5名
29	全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典・記念講演会及び祝賀会 出席者：武井本部長以下9名
29	宇和島地区連絡協議会 研修会 参加者：18社20名
30	全宅保証 平成29年度定時総会 出席者：武井本部長以下7名
7 . 3	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：9名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H29.7.7	第2回消費者保護委員会 出席者：佐伯委員長以下11名
7	今治地区連絡協議会 研修会 参加者：36社38名、会員外6名
11	相談員研修会 参加者：佐伯委員長以下74名
18	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	西条地区連絡協議会 研修会 参加者：26社28名
27	新居浜地区連絡協議会 研修会 参加者：26社27名
8.4	四国中央地区連絡協議会 研修会 参加者：会員34社43名、会員外1社2名
7	人材育成委員会副委員長打合せ 出席者：星川副委員長以下4名
8	第1回消費者向けセミナー 参加者：17名
18	第2回総務・財務委員会 出席者：吉岡委員長以下11名
23	都道府県協会長・本部長合同会議 出席者：武井本部長
24	全宅連・全宅保証正副会長委員長会議 出席者：武井本部長
24	松山地区連絡協議会 研修会 参加者：会員60社73名、会員外17社22名
30	周桑地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：7名
9.6	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：16名
7	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修会 参加者：22社23名
11	第1回新規免許業者研修会 参加者：15社20名
15	全宅保証熊本本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：武井本部長
16	伊予地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
21	周桑地区連絡協議会 研修会 参加者：11社11名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H29. 9 .27	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
10.16	四国中央地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：7名
17	全宅保証香川本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：武井本部長・矢野専任幹事
20	全宅保証長崎本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：武井本部長
21	全宅保証大分本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：武井本部長
30	第1回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：松本委員長以下8名
11.2	全宅保証宮崎本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：西川副本部長
6	ブロック別業者研修会（南予地区） 参加者：周桑1名・伊予1名・大洲7名・八幡浜6名・宇和島20名 計35名
7	ブロック別業者研修会（中予地区） 参加者：今治1名・松山69名・伊予1名・大洲1名 計72名
9	紛争調停・苦情処理 ヒアリング 出席者：松本委員長・松岡委員
10	紛争調停・苦情処理 ヒアリング 出席者：松岡委員
14	西条地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：5名
15	全宅保証静岡本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：西川副本部長
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
16	全宅保証埼玉本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：西川副本部長
16	ブロック別業者研修会（東予地区） 参加者：四国中央22名・新居浜24名・西条25名 計71名
17	ブロック別業者研修会（東予地区） 参加者：新居浜1名・西条1名・周桑13名・今治25名 計40名
18	伊予地区連絡協議会 研修会 参加者：18社20名
22	全宅保証富山本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：武井本部長

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H29.11.22	全宅保証徳島本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：西川副本部長
24	紛争調停・苦情処理 調停 出席者：松岡委員
24	第2回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下11名
24	全宅保証茨城本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：徳増副本部長
27	第2回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：松本委員長以下9名
27	周桑地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：7名
12.1	四国中央地区連絡協議会 研修会 参加者：38社45名、会員外19社19名
5	第3回消費者保護委員会 出席者：佐伯委員長以下16名
6	全宅保証 第2回理事会 出席者：武井本部長
6	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：10名
8	松山地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
9	無料相談会 出席者：佐伯委員長以下18名
15	全宅連・全宅保証正副会長委員長会議 出席者：武井本部長
18	紛争調停・苦情処理 愛媛県庁へ説明 出席者：松岡委員
19	第3回総務・財務委員会 出席者：吉岡委員長以下13名
H30.1.11	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
11	平成30年全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会 出席者：武井本部長
16	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
16	第2回消費者向けセミナー 参加者：17名
16	松山地区連絡協議会 研修会 参加者：86社94名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
H30. 1 .22	全宅保証大阪本部創立45周年記念式典・祝賀会 出席者：武井本部長
23	大洲・八幡浜地区連絡協議会 研修会 参加者：22社24名
23	宇和島地区連絡協議会 研修会 参加者：20社20名
24	今治地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：8名
24	今治地区連絡協議会 研修会 参加者：25社26名
26	第3回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：松本委員長以下6名
26	西条地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：6名
29	新居浜地区連絡協議会 研修会 参加者：30社49名
2 . 2	西条地区連絡協議会 研修会 参加者：27社29名
6	松山地区連絡協議会 研修業務委員会 出席者：5名
7	周桑地区連絡協議会 研修会 参加者：13社16名
8	消費者保護委員会 無料相談会打合せ 出席者：佐伯委員長以下10名
9	第2回幹事会 幹事総数15名、出席者10名、委任状5名
15	都道府県宅建協会・保証協会地方本部事務局長会議 出席者：大西事務局長
28	第4回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：松本委員長以下7名
3 . 2	事務担当役職員研修会 参加者：吉岡委員長以下35名
6	第3回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下12名
9	第2回新規免許業者研修会 参加者：10社11名
22	第4回消費者保護委員会 出席者：佐伯委員長以下10名
23	全宅保証 第3回理事会 出席者：武井本部長