

# 2018年度事業報告

2018年4月1日から  
2019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、いよてつ高島屋7階キャッスルルームで2回実施しました。

第1回	
日時	2018年12月8日(土) 10:00~16:00
相談者	来場者30人、相談件数延べ54件
第2回	
日時	2019年2月19日(火) 10:00~16:00
相談者	来場者43人、相談件数延べ79件

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
協会相談所合計	50回	228件※
相談会	2回	133件
地区相談所合計	108回	204件

(※電話相談128件を含む)

相談内容内訳

1. 業者に関する相談…………… 20件
2. 契約に関する相談…………… 55件
3. 物件に関する相談…………… 97件
4. 手数料に関する相談…………… 6件
5. 借地・借家に関する相談…………… 106件
6. 手付金に関する相談…………… 0件
7. 税金に関する相談…………… 30件
8. ローン等に関する相談…………… 2件
9. 登記に関する相談…………… 40件

10. 業法・民法に関する相談	6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	19件
13. 国土法・都計法等に関する相談	0件
14. その他に関する相談	174件
計	565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	2018年7月3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. 相談所の役割と相談業務・苦情解決業務・弁済業務相談事例 成年後見制度について 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	12名	新居浜	14名	西条	6名
	周 桑	3名	今 治	5名	松 山	14名
	伊 予	7名	大 洲	7名	八幡浜	4名
	宇 和 島	6名			合 計	78名

## (3) 苦情解決業務

本年度の件数は、苦情申出5件・解決1件でした。  
苦情申出案件のうち2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】

2018年11月5日(月)	東予地区	今治市民会館	42名参加
2018年11月6日(火)	東予地区	新居浜テレコムプラザ	75名参加
2018年11月12日(月)	中予地区	リジェール松山	52名参加
2018年11月13日(火)	南予地区	愛媛県歴史文化博物館	27名参加

いずれも 13:30~16:00

- 研修内容 1. 宅地建物取引士が出来る業務、出来ない業務について  
2. 高齢者との間の不動産取引について

講師 弁護士法人松山中央法律事務所

市川武志 弁護士

大熊伸定 弁護士

丸山征寿 弁護士

小川佳和 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 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	
					社	名	社	名
5/12	伊予	・宅建業法改正対策について	20社	22名	0社	0名	0名	0名
7/24	西条	・不動産を利用した節税対策の基本と不動産管理会社活用法について	23社	23名	0社	0名	0名	0名
7/27	周桑	・宅建業務とスマホ活用術について ・宅建業務とITドローン活用術	7社	7名	0社	0名	0名	0名
8/3	四国中央	・居住支援と不動産業の関わり	33社	42名	0社	0名	0名	0名
8/7	新居浜	・あなたの不動産税金は？税務について	23社	26名	0社	0名	0名	0名
8/10	今治	・市街化調整区域について ・土砂災害警戒区域等について	41社	45名	0社	0名	0名	0名
10/22	松山	・宅建業者として注意しておきたい最近のトラブル事例 ・民法改正について	76社	82名	0社	0名	0名	0名
10/23	宇和島	・四国高速道路の進捗状況及び都市計画整備について	17社	19名	4社	5名	0名	0名
12/6	四国中央	・消費税軽減税率制度について ・四国中央のまちづくり ・相続法改正について	39社	47名	21社	21名	0名	0名
12/6	周桑	・建築業法の免震構造について	10社	13名	10社	10名	0名	0名
12/15	伊予	・宅建業法における都市計画上の注意点	23社	26名	0社	0名	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		左引士、これから従事しようとする者
					0社	0名	
12/21	大洲・八幡浜	・不動産の市場動向とインターネット広告のポイント	15社	15名	0社	0名	0名
1/21	西条	・西条市景観計画を策定、その運用について	25社	29名	0社	0名	0名
1/21	今治	・不動産取引に関する農地法等について ・国土調査(地積測量)の成果と進捗状況について	40社	49名	0社	0名	0名
1/24	松山	・重要事項説明書法令制限のツボ ・コンパクトなまちづくり ・新たな住宅セーフティネット制度 ・松山市老朽化危険空家除去補助事業 ・事業所の廃棄物適正処理について	79社	86名	0社	0名	0名
2/8	宇和島	・不動産相続の民法改正について ・愛媛県居住支援協議会の取組について	13社	15名	0社	0名	0名
2/13	西条	・不動産業にかかわる西条市政の動向	14社	14名	0社	0名	0名
2/14	新居浜	・都市計画用途地域の変更について ・建築基準法に基づくブロック塀の点検チェックポイントと補助金について ・新居浜市未利用地等登録制度について	36社	39名	0社	0名	0名
2/27	大洲・八幡浜	・民法改正で変わる相続と最近の不動産裁判事例	21社	22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
協会・地区合計	23回	853名

② 新規免許業者研修会

2018年4月から2019年2月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 2018年9月27日(木) 13:30～16:30 12社12名(会員のみ)

第2回 2019年3月12日(火) 13:30～16:30 9社9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

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 2018年8月7日(火) 8名

第2回 2019年1月24日(木) 14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2件受け付け、中央本部へ送付しました。

### (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40名（会員30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2名・承継会員5名）でした。

本年度の退会者は39名（会員34名・会員の従たる事務所2名・他県大臣免許の従たる事務所3名）でした。

本年度末事務所数は1,009名（会員913名・会員の従たる事務所60名・他県大臣免許の従たる事務所36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1,013名・新規事務所40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93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

2019年2月22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。

マナー講座、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30名が参加しました。

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
2018. 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
10	第1回総務・財務委員会 出席者：吉岡委員長以下12名
14	伊予地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：9名
23	2017年度業務及び会計監査 出席者：武井本部長以下6名
26	第1回幹事会 幹事総数15名、出席者12名
5 . 8	2018年度定時総会 代議員総数26名、出席者15名、委任状5名
12	伊予地区連絡協議会研修会 参加者：20社22名
31	全宅保証 第1回理事会 出席者：武井本部長
6 . 8	第2回幹事会 幹事総数16名、出席者14名
8	西条地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：5名
19	第1回消費者保護委員会 出席者：大野委員長以下13名
20	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	周桑地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：7名
21	松山地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：7名
22	四国中央地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：6名
28	全宅保証 第46回定時総会 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
7 . 3	相談員研修会 参加者：大野委員長以下78名
10	第1回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下10名
24	西条地区連絡協議会研修会 参加者：23社23名



年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事	
2018. 7 .27	周桑地区連絡協議会研修会	参加者：7社7名
30	全宅保証 第3回理事会	出席者：武井本部長
8 . 3	四国中央地区連絡協議会研修会	参加者：33社42名
3	今治地区連絡協議会研修業務委員会	出席者：10名
7	第1回消費者向けセミナー	参加者：8名
7	新居浜地区連絡協議会研修会	参加者：23社26名
10	今治地区連絡協議会研修会	参加者：41社45名
20	第1回紛争調停・苦情処理委員会	出席者：松本委員長以下6名
29	都道府県協会長・本部長合同会議	出席者：矢野専任幹事
9 .22	伊予地区連絡協議会研修業務委員会	出席者：7名
27	第1回新規免許業者研修会	参加者：12社12名
10 . 5	松山地区連絡協議会研修業務委員会	出席者：6名
15	四国中央地区連絡協議会研修業務委員会	出席者：5名
18	松山地区連絡協議会研修業務委員会	出席者：7名
22	松山地区連絡協議会研修会	参加者：76社82名
23	宇和島地区連絡協議会研修会	参加者：会員17社19名、会員外4社5名
11 . 5	ブロック別業者研修会（東予地区）	参加者：今治31名、周桑11名
6	ブロック別業者研修会（東予地区）	参加者：四国中央28名、新居浜23名、西条24名
12	ブロック別業者研修会（中予地区）	参加者：松山48名、伊予0名、大洲2名、新居浜1名、今治1名
13	ブロック別業者研修会（南予地区）	参加者：大洲6名、八幡浜6名、宇和島15名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
2018.11.15	西条地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：5名
22	新会計システムへの移行に関する説明会 出席者：作道職員
28	第2回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下11名
29	第2回消費者保護委員会 出席者：大野委員長以下11名
30	周桑地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：7名
12.5	相談・苦情解決・弁済業務合同研修会 参加者：戸田副委員長以下4名
6	四国中央地区連絡協議会研修会 参加者：会員39社47名、会員外21社21名
6	周桑地区連絡協議会研修会 参加者：10社13名、会員外10社10名
8	第1回不動産無料相談会 出席者：大野委員長以下18名
12	第2回総務・財務委員会 出席者：吉岡委員長以下12名
15	伊予地区連絡協議会研修会 参加者：23社26名
21	第2回紛争調停・苦情処理委員会 出席者：松本委員長以下5名
21	大洲・八幡浜地区連絡協議会研修会 参加者：15社15名
2019.1.8	西条地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：5名
9	今治地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：10名
11	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議 出席者：矢野専任幹事
11	全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会 出席者：矢野専任幹事
21	西条地区連絡協議会研修会 参加者：25社29名
21	今治地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：9名
21	今治地区連絡協議会研修会 参加者：40社49名

年 月 日	保 証 協 会 年 間 行 事
2019. 1 .24	松山地区連絡協議会研修会 参加者：79社86名
24	第2回消費者向けセミナー 参加者：14名
28	第3回消費者保護委員会 出席者：大野委員長以下13名
2 . 5	西条地区連絡協議会研修業務委員会 出席者：5名
8	宇和島地区連絡協議会研修会 参加者：13社15名
12	第3回幹事会 幹事総数17名、出席者14名
13	西条地区連絡協議会研修会 参加者：14社14名
14	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
14	新居浜地区連絡協議会研修会 参加者：36社39名
19	第2回不動産無料相談会 出席者：大野委員長以下17名
22	事務担当役職員研修会 参加者：吉岡委員長以下30名
27	大洲・八幡浜地区連絡協議会研修会 参加者：21社22名
3 .12	第2回新規免許業者研修会 参加者：9社9名
14	第3回人材育成委員会 出席者：西村委員長以下10名
22	全宅保証 第5回理事会 出席者：徳増副本部長