

令和5年度事業報告

自 令和5年4月1日

至 令和6年3月31日

令和5年度の国内経済は、新型コロナウイルスが感染症法上の5類に移行し、経済正常化が大幅に進み、物価高に賃上げが追い付かず、個人消費は緩やかに持ち直しているが、改善の動きが弱まっているとされている。また企業の設備投資は拡大には至らなかった。

愛媛県においては、個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しているが、住宅投資は弱い動きとなっている。設備投資や生産は横ばい圏内の動きとなっている。

業に関連するものとして、空家等対策特別措置法の改正法施行により、空家等活用促進区域や市区町村が空家の活用や管理に取り組む社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できる制度が開始されるとともに、空き家管理の確保の観点から、放置すれば特定空家になるおそれのある空家を「管理不全空家」に指定し、勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除する規定が創設された。

このように、不動産業界をとりまく環境は変化し続けていることにくわえ、消費者のニーズも年々多様化しており、宅地建物取引業者はその期待に応える必要がある。それらに対応するためには、高度で専門的な知識を習得し、信頼されることが不可欠となっている。

当協会は、会員向けには教育研修事業や人材育成事業を中心に取り組んでおり、消費者が安心して取引できる様、不動産無料相談や各種情報の発信を行うこととあわせて、行政との連携を図りながら地域に密着した活動に務めた。

以下、令和5年度に実施した事業について報告する。

公1. 円滑な宅地建物流通をするための情報提供及び宅地建物取引に関する普及啓発と相談事業

(1) 宅地建物取引に関する情報提供事業

① 各種法令・制度等の周知業務

国土交通省等の政府機関、愛媛県、各種関係団体からの要請に基づき、宅地建物取引に係る法令・制度の新設や改正、公売情報等を、ホームページ、会館掲示板や情報誌等に掲載するなど一般消費者及び宅地建物取引業者に対して、情報提供を行った。

(ホームページに掲載した項目)

- ・宅地造成等規制法一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令等及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- ・えひめ木造住宅の耐震化について
- ・インボイス制度について

- ・建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度の施行の準備について
- ・国土利用計画法に基づく事後届出制について
- ・シェイクアウトえひめ（県民総ぐるみ地震防災訓練）への参加について
- ・空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について
- ・改正障害者差別解消法に係る事業者向け説明会の開催について
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律施行及び空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン(令和5年12月版)の公表について
- ・労働基準法施行規則及び労働時間等の設定の改善に関する特別措置法施行規則の一部を改正する省令等の施行等について（無期転換ルール・労働契約関係の明確化等）
- ・2024年国民生活基礎調査への協力について
- ・残置物の処理等に関するモデル契約条項の契約書式の作成について
- ・家賃債務保証業者登録制度の周知について
- ・「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」概要資料の公表について
- ・賃貸の媒介における仲介手数料について
など

② 宅地建物取引業法等照会対応業務

宅地建物取引業法については、原則的に常駐の事務職員により対応したが、具体的な事案や他の法令が関係する様な場合には、照会者が求める回答がでると思われる照会先を案内した。個別判断の必要な照会には無料相談を案内した。

令和5年度は年間183件の照会に応じた。

〈照会対応件数〉

宅地建物取引業者から		一般消費者から	
重要事項説明関連	33件	報 酬	0件
契 約 関 連	62件	業 者 苦 情	2件
報 酬	5件	契 約	7件
業 法	39件	家賃滞納関連	0件
免 許 関 連	2件	退 去 精 算	1件
関 係 法 令	22件	法 令	8件
そ の 他	1件	物 件	1件
		そ の 他	0件
小 計	164件	小 計	19件
		合 計	183件

③ 公正な宅地建物取引推進事業

〔不動産公正取引協議会活動〕

宅地建物の広告について、不動産業界では消費者庁及び公正取引委員会からの認定を受け「不動産の表示に関する公正競争規約」と「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を運用している。

当協会は四国地区不動産公正取引協議会に加盟し、宅建愛媛県支部として宅建本部にゆうすへ規約に関係する記事掲載や広告媒体や広告代理店等からの照会に応じることで規約の遵守を図った。

会議等の出席状況については下記の通りである。

(愛媛県支部行事)

5月9日宅建愛媛県支部第41回定期総会を愛媛不動産会館にて開催。

(四国地区行事)

6月19日四国地区不動産公正取引協議会第42回定期総会がANAクラウンプラザホテル松山で開催され、姉川会長以下5名並びに事務局出席。

6月13日不動産広告に関する措置の打ち合わせが愛媛不動産会館で開催され、姉川会長が出席。

6月16日九州不動産公正取引協議会創立50周年記念式典並びに祝賀会が福岡県で開催され、姉川会長が出席。

7月26日不動産広告事案処理検討会議並びに調査指導委員会が愛媛不動産会館で開催され、姉川会長が出席。

令和6年3月6日四国地区不動産公正取引協議会役員会がザクラウンパレス高知で開催され、姉川会長が出席。その後、全宅連四国地区連絡懇話会と四国地区不動産公正取引協議会合同研修会が開催され、姉川会長以下3名並びに事務局が出席した。

〈令和5年度照会実績〉

	宅建業者（広告主）			広告代理店等		
	電話	FAX	来局	電話	FAX	来局
表示規約	9	0	0	5	1	0
景品規約	1	0	0	1	0	0

〔無免許業者排除事業〕

ホームページに無免許業者を利用しないことや宅地建物取引士の責務などについて掲載し、啓発に努めた。

そのほか、当協会では免許業者である会員の一覧をホームページに掲載、公開しており、一般消費者が宅地建物取引業者を容易に確認できるようにすることで、無免許業者との取引の防止に努めている。

また、会員に対しては免許の有効期限切れにならないよう、宅地建物取引業免許の更新に関する案内を行うとともに、申請に関する問い合わせに応じた。

④ 情報ネットワークの充実・利用促進事業

〔ハトマークサイトによる情報提供〕

当協会ではインターネットサイト「ハトマークサイト愛媛」で一般消費者向け物件情報を発信している。また不動産4団体の物件を集約する物件情報サイト「不動産ジャパン」に物件データを転送して情報を掲載している。

全宅連では令和4年9月14日より「ハトマークサイト登録・検索システム」の機能を、新不動産流通システム「ハトサポBB」へ完全移行させ、機能を充実させた。

一部有料コンテンツ（民間ポータルサイトへの出稿）を除いては、基本手数料を負担する事なくハトサポBBから物件情報を登録し、一般消費者に幅広い情報を提供できるようになっている。このサイトのシステムは、表示規約を遵守しており、提供される情報は適正に表示されるよう構成されている。

〔国土交通大臣指定不動産流通機構による情報流通〕

不動産流通機構は、宅地建物取引業法により、専属専任媒介契約及び専任媒介契約の媒介契約締結時に依頼物件を登録する機関で、業者間の情報交換システム（通称：レインズ）を運用している。

令和4年1月6日より4機構（東日本・中部・近畿・西日本レインズ）の統合化により、共通システムによる運用が開始された。

当協会は、(公社)西日本不動産流通機構のサブセンターとして、利用案内や会員情報の確認業務によって、円滑な宅地建物の流通が行われるようにするとともに、宅地建物取引業法の遵守に努めている。

〈令和5年度の流通機構サブセンターへの登録状況〉

区分	期初件数	新規登録数	再登録数	削除件数	成約件数	成約率(%)
専属専任	84	144	644	117	17	15.3%
専任	633	1,891	5,875	1,392	243	21.5%
一般	1,070	1,796	11,097	1,648	144	11.8%
その他	347	1,312	6,574	994	166	24.9%
計	2,134	5,143	24,190	4,151	570	18.2%

※平成31年4月より再登録数は分けて計上。

(令和6年3月末日現在)

〔えひめ移住交流促進協議会「えひめ空き家情報バンク」〕

団塊世代のUターン、Iターンを促進し、愛媛県への定住を目指して、えひめ移

住交流促進協議会が設立されている。

当協会は、居住面から支援するため、県内の空き家情報を提供するために協議会が開設した「えひめ空き家情報バンク」の運用に参加、協力している。会員が物件情報を登録した場合に、表示規約を満たしているか当協会が確認作業を行うなど、一般消費者に適正な物件情報を提供している。

⑤ 宅地建物関連行政への協力事業

〔災害時民間賃貸住宅の被災者への情報提供協定〕

大規模災害が発生し、住宅を滅失し自己の資力によっては居住する住宅を確保できない被災者のための賃貸型応急住宅とすることについて、会員業者は賃貸型応急住宅の情報募集と意向確認（オーナーの了解取り付け）、被災後の使用の適否確認を協会が会員へ依頼し、賃貸型応急住宅として利用可能な物件の情報を愛媛県へ提供することと、これらに関する愛媛県からの委託業務の遂行、その他関係者との調整に関する業務を行う協定を愛媛県と締結し、不測の事態に備えている。

〔居住支援協議会への参加と情報提供〕

愛媛県居住支援協議会は、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て、外国人世帯等住宅の確保に特に配慮を要する世帯）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るための協議会で、県や社会福祉協議会、市町等が構成員となっており、当協会姉川会長が、協議会会長に就任している。

令和5年6月7日に第1回愛媛県居住支援事業推進部会が書面により開催され、審議を行った。7月11日にはWebによる総会が行われ、令和4年度の事業報告と決算、令和5年度の事業計画と予算を審議した。

令和5年度の講演会は、令和6年1月31日に、Web配信による研修会が開催された。講師は、ホームネット株式会社居住支援連携室 種田 聖氏による「賃貸住宅市場の実態と居住支援」、松山保護観察所 総括保護観察官 林 久人氏による「刑務所出所者等の居住支援の必要性」の講義があった。

〔公的委員就任〕

公的機関や関連する団体等の各種委員に就任し、宅地建物取引の専門家として提言や助言を行っている。

公的委員には以下の会員が就任している。

【公的委員就任状況】

行政名	就任委員会等名称	協会役職	氏名
愛媛県	愛媛県住宅建設振興協議会協会団体代表	会長	姉川 誠
愛媛県	愛媛県住宅建設振興協議会委員	常務理事	戸田 良

愛媛県	愛媛県空き家対策ネットワーク 担当者	会 長	姉 川 誠
愛媛県	えひめ移住交流促進協議会	常務理事	佐 伯 大 地
国土交通省	四国地区土地政策推進連携協議会 協力会員	会 長	姉 川 誠
四国中央市	四国中央市空家等対策協議会 委員	理 事	吉 田 茂 生
四国中央市	四国中央市景観審議会 委員	副 会 長	河 上 公 則
新居浜市	建築審査会 委員	常務理事	原 英 二
西条市	空家等対策審議会 委員	常務理事	城 戸 一 也
今治市	今治市景観まちづくり会議	会計理事	梶 原 俊 二
松前町	松前町空家等対策協議会 委員	会 長	姉 川 誠
八幡浜市	八幡浜市空家等対策協議会 委員	会計理事	曾 我 文 彦
宇和島市	宇和島市地域自立支援協議会 居住福祉部会 委員	常務理事	曾 根 高 一
		会 員	古 谷 和 重

(令和6年3月末日現在)

〔分譲地斡旋協定〕

行政関連機関である県下市町の土地開発公社等と協定を行い、公社等が分譲する物件を一般消費者に会員が媒介して紹介している。なお、仲介成立の場合でも会員は購入者から仲介料を取らない。

公有財産に関する媒介協定も締結し、行政機関の保有する物件についても媒介ができる協定を締結している。

〈居住用地協定締結先〉

締 結 先	締結日・変更日
八幡浜市土地開発公社	平成18年9月1日
大洲市 (大洲市土地開発公社廃止のため変更)	平成30年1月18日 (平成20年4月30日)
鬼北土地開発公社	平成20年9月4日
内子町 (内子町土地開発公社廃止のため変更)	平成25年4月1日 (平成20年10月1日)
西予市土地開発公社	平成21年1月19日
伊予市土地開発公社	平成21年2月12日
久万高原町	平成29年6月20日

() は当初の協定締結日

〈事業用地協定締結先〉

締結先	名称・内容	締結日
新居浜市	企業立地情報の提供及び用地売却の仲介	平成24年4月1日

〈公有地媒介協定締結先〉

締結先	名称・内容	締結日
愛媛県	県有財産処分の媒介に関する協定	平成22年10月14日
松山市	市有地処分の媒介に関する協定	平成25年9月10日
松前町	町有地売却の媒介に関する協定	平成26年6月23日
八幡浜市	市有地処分の媒介に関する協定	平成26年8月1日
新居浜市	市有財産処分の媒介に関する協定	平成27年3月6日
今治市	市有財産処分の媒介に関する協定	平成28年5月2日
四国中央市	市有財産処分の媒介等に関する協定	令和5年3月20日

〔公共事業に伴う代替地の情報提供〕

公共事業に伴う代替地の情報提供について国土交通省四国地方整備局、愛媛県土木部等と協定を締結している。

- ・国土交通省直轄の公共事業の実施に伴う代替地の情報提供及び媒介業務に関する協定（平成3年12月締結）

令和5年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

- ・愛媛県土木部の公共工事施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定（平成4年11月締結）

令和5年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

- ・今治市の公共工事施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定（平成9年3月締結）

令和5年度において、代替地情報提供依頼は無かった。

〔その他行政への協力〕

〈自治体との協定〉

大洲市	物件紹介協定	平成26年5月7日
	肱川橋架け替え工事に伴う道路拡幅工事において、大洲地区で収用対象地となる物件について相談に応じ、移転先となる物件を紹介する協定を締結。	

今治市・他	自治会加入に関する協定	平成28年2月24日
<p>自治会加入の促進を目的として、当協会（今治地区）、今治市と今治市連合自治会と協定締結。</p> <p>住民同士の日常的な交流を通じて地域課題を解決する自治会の加入率が低下しているが、どこにどのような世帯が暮らしているという地域内の情報は、防犯や災害発生時の重要な手がかりになること等の観点から、仲介や売買で携わる協会会員からの加入を働きかけるという主旨の協定。</p>		
大洲市	大洲市空き家バンク制度における空き家の媒介等に関する協定	平成28年11月28日
<p>大洲市役所HP「空き家バンク」に、物件登録者と利用希望者との売買、賃貸借契約の媒介を行う協定。</p> <p>大洲地区会員のうち受け入れ可能業者リストを作成して市役所に提出。物件登録を希望者が市役所に申し込み、業者リストから業者を指名する。物件を確認し、査定結果を所有者に伝え、合意すれば媒介契約を締結する。成約の場合は、市役所に連絡をして空き家バンクの物件情報を削除するという手順。</p>		
八幡浜市	八幡浜市空き家バンク制度における空家等の媒介等に関する協定	平成29年3月10日
<p>八幡浜市役所HP「空き家バンク」に、物件登録者と利用希望者との売買、賃貸借契約の媒介を行う協定。</p> <p>八幡浜地区会員のうち受け入れ可能業者リストを作成して市役所に提出。物件登録を希望者が市役所に申し込み、業者リストから業者を指名する。物件を確認し、査定結果を所有者に伝え、合意すれば媒介契約を締結する。成約の場合は、市役所に連絡をして空き家バンクの物件情報を削除するという手順。</p>		
伊方町	伊方町空き家バンク制度における空家等の媒介等に関する協定	平成30年9月21日
<p>空き家バンク推進のため、伊方町空き家バンク制度に係る設置要綱（平成28.12.1告示）に基づく、物件登録者と利用希望者との売買、賃貸借契約の媒介を行う協定。</p> <p>八幡浜地区会員のうち受け入れ可能業者リストを作成して町役場に提出。物件登録を希望者が町役場に申し込み、業者リストから業者を指名する。物件を確認し、査定結果を所有者に伝え、合意すれば媒介契約を締結する。成約の場合は、町役場に連絡をして空き家バンクの物件情報を削除するという手順。</p>		

新居浜市 ・他	新居浜市における自治会への加入促進に関する協定	令和5年12月4日
	自治会加入の促進を目的として、当協会（新居浜地区）、新居浜市と新居浜市市連合自治会と協定締結。 住民同士の日常的な交流を通じて地域課題を解決する自治会の加入率が低下しているが、どこにどのような世帯が暮らしているという地域内の情報は、防犯や災害発生時の重要な手がかりになること等の観点から、仲介や売買で携わる協会会員からの加入を働きかけるという主旨の協定。	
新居浜市	新居浜市における空家等対策の推進に関する連携協定	令和6年1月22日
	新居浜市と当協会（新居浜地区）が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・活用等の空家等に関する対策を推進することを目的として協定締結。 空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発や空家等の取引・利活用促進、対策に必要な情報発信等について取り組む協定。	

〈不動産取引時の防災情報周知協力協定〉

洪水浸水想定区域図及び土砂災害（特別）警戒区域（未指定の公表箇所）を配備し、物件説明の際に顧客に対して洪水浸水想定区域図及び土砂災害（特別）警戒区域（未指定の公表箇所）を提示し物件の位置を説明するよう会員に協力を求める内容の協定を令和2年3月16日付で締結している。

(2) 宅地建物取引に係る普及啓発事業

宅地建物の取引をすることが少ない一般消費者が、宅地建物取引に関心を寄せ、宅地建物取引に対する情報不足による不安を払拭し、権利・義務関係をしっかり理解することで安心して売買等の契約に臨み、結果として安全な取引ができるようにすることを目的とし、愛媛県内各地で宅地建物取引制度の解説や宅地建物取引に関連する講演会、無料相談、住宅ローン相談等、情報発信するイベントを不動産フェアとして企画、開催している。

不動産フェアは、全国宅地建物取引業協会連合会が語呂合せにより9月23日を「不動産の日」と定め、その日を中心に一般消費者に対して、有益な情報発信を行うイベントを開催するものである。特設サイトは前年に引き続いて開設し、消費者に対しての啓蒙を行った。

（開催内容）

四国中央会場	
開催日	令和5年11月12日（日）

会 場	金生公民館（四国中央市金生町下分865）
内 容	無料相談（11件）、来場者アンケート（有効回答数106件）、瀧本真奈美氏による収納セミナー、マルシェ（キッチンカーほか）
来場者	300人

新居浜会場

開催日	令和5年9月23日（土・祝日）
会 場	マルナカ 新居浜本店（新居浜市上泉町12-1）
内 容	無料相談（9件）、来場者アンケート（有効回数106件）、献血コーナー（67名）景品配布、ガラポン抽選会、子供にお菓子配布、パトカー・白バイの展示・試乗、こども110番活動の啓発チラシ配布
来場者	350人

西条会場

開催日	令和5年9月23日（土・祝日）
会 場	S A I J O B A S E（西条市明屋敷131-2）
内 容	無料相談（9件）、来場者アンケート（有効回答数55件）、税制改正、贈与セミナー、スタンプラリー、西条市役所コーナー、キッチンカー、キッズコーナー、軽スポーツ紹介コーナー
来場者	500人

周桑会場

開催日	令和5年11月5日（日）
会 場	西条商工会議所東予支所（西条市周布220-2）
内 容	無料相談（1件）、来場者アンケート（有効回答数193件）、地元小学生「私たちの住みたい街・家展」絵画展、西条市空き家バンク制度の紹介、各種物産、手作り雑貨、食品などのマルシェ
来場者	500人

今治会場

開催日	令和5年9月24日(日)
会 場	はーぱりー せとうちみなとマルシェ（今治市片原町1-100-3）
内 容	無料相談（0件）、来場者アンケート（有効回答数214件）、記念品配布、こども110番の活動チラシ配布

来場者	300人
松山会場	
開催日	令和6年1月20日(土)、21日(日)
会場	アイテムえひめ(松山市大可賀2-1-28)
内容	幼稚園児の「自分が住みたいお家」絵画展、来場者アンケート(有効回答数458件)、記念品配布、パンマルシェ
来場者	5,367人
伊予会場 ※地域振興事業と同時実施	
開催日	令和5年11月11日(土)、12日(日)
会場	エミフルMASAKI(伊予郡松前町筒井850)
内容	無料相談(6件)、来場者アンケート(有効回答数194件)、宅地建物取引の流れパネル展示、こども110番の活動チラシ配布、記念品配布
来場者	250人
大洲・八幡浜会場	
開催日	令和5年9月23日(土・祝日)
会場	アクトピア大洲(大洲市中村246-1)
内容	無料相談(2件)、来場者アンケート(有効回答数39件)、媒介契約に関する説明パネル展示、防災関係の展示、記念品配布
来場者	39人
宇和島会場	
開催日	令和5年9月23日(土・祝日)
会場	フジ北宇和島店(宇和島市伊吹町甲912-2)
内容	無料相談(9件)、来場者アンケート(有効回答数107件)、ガラボン抽選会景品配布、こども食堂募金活動
来場者	100人

(3) 無料相談事業

当協会は、毎週水曜日を無料相談日とし、愛媛不動産会館で一般消費者からの宅地建物取引に関する事柄や宅地建物取引業者とのトラブル等に対して、無料で面談及び電話による相談に応じている。

相談員は当協会役員である宅地建物取引士2名が担当している。専門知識を要する内容については、照会先を案内するなど、一般消費者に対して可能な限り多くの情報を提供するようにしている。

このほか9地区においても毎月1回、2～3名の相談員で無料相談を実施している。

〔年間相談件数〕

	実施回数	相談件数	
		対面	
愛媛不動産会館	48回	対面	62件
		電話	158件
地区相談所計	108回	175件	
地区不動産フェア計	9回	48件	
合計	165回	443件	

〔相談内容内訳〕

1	業者に関する相談	26件
2	契約に関する相談	58件
3	物件に関する相談	115件
4	手数料に関する相談	4件
5	借地・借家に関する相談	94件
6	手付金に関する相談	0件
7	税金に関する相談	11件
8	ローン等に関する相談	1件
9	登記に関する相談	17件
10	業法・民法に関する相談	4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	10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	98件
合計		443件

〔相談員研修会〕

開催日	令和5年7月5日(水) 15:00~17:00
研修科目	1. 保証協会の業務 2. 苦情の流れ
講師	公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 中央本部 長岡博部長
出席者数	四国中央 7名 新居浜 10名 西条 5名 周 桑 7名 今 治 5名 松 山 16名 伊 予 7名 大 洲 6名 八幡浜 5名 宇 和 島 4名 合 計 72名
受講場所	会員の事務所又は自宅 40名 地区連絡協議会事務所 16名 愛媛不動産会館 16名

公2. 宅地建物取引に係わる者の人材育成の促進並びに資質向上を図るための支援事業

(1) 教育研修事業

① 会員研修事業

当協会では、宅地建物取引業者及び従業者を対象に業務に関して必要な知識習得を図るため、全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部と共催で、宅地建物取引業者を対象とした研修会を開催している。

対象となる宅地建物取引業者は会員に限らず、すべての宅地建物取引業者を対象としており、研修会の案内は各会員に向け案内文書を配付するほか、ホームページへの記載や窓口案内チラシを置く等、広く参加者を募っている。

令和5年度においては、業法改正に備えるため宅建業者Web研修会を4回実施した。Web研修会を受講できなかった会員向けにアーカイブ配信と地区DVD研修等を開催し地区単独でも研修会を実施した。

【宅建業者Web研修会】

第1回	令和5年7月25日(火) 13:30~15:30 「インボイス制度Ⅱ」 Knees bee税理士法人 税理士 渡邊浩滋 先生 受講者 (77会員 110名) アーカイブ配信 (R5.8.21~R5.9.21)
-----	--

第2回	<p>令和5年9月26日(火) 13:30~15:30 「犯収法と宅建業者における本人確認の実務」 「見落としがちな法令の遵守」 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋先生 受講者 (69会員 80名) アーカイブ配信 (R5.10.20~R5.11.24)</p>
第3回	<p>令和6年1月15日(月) 13:30~15:30 「物件調査の勘どころ」 株式会社ときそう 不動産鑑定士 吉野荘平 先生 受講者 (90会員 113名) アーカイブ配信 (R6.2.20~R6.3.20)</p>
第4回	<p>令和6年3月18日(月) 13:30~15:30 「正しい重説・契約書の作り方」 深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 先生 弁護士 柴田龍太郎 先生 受講者 (156会員 209名) アーカイブ配信 (R6.4.8~R6.5.8)</p>

【地区DVD研修会】

今治地区	令和5年9月20日	3社 3名
	令和5年11月6日	4社 4名
	令和6年3月6日	4社 4名
	令和6年3月13日	4社 4名

【DVD研修 (貸出)】

西条地区	令和5年4月3日~4月22日	2社
	令和5年8月22日~9月21日	4社
	令和5年10月24日~11月24日	5社
	令和6年2月26日~3月20日	3社
松山地区	令和5年9月21日~11月14日	8社

【地区単独研修会】

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
					0社	0名	
8 / 3	四国中央	・相続登記法改正 ・相続税改正 ・SNS活用時の注意点	29社	37名	0社	0名	0名
9 / 27	伊予	・流通システム研修	12社	14名	0社	0名	0名
12 / 1	四国中央	・登記制度改正 ・空き家対策特別措置法の改正 ・まちづくりのための空き家活用	32社	41名	0社	0名	0名

県下での研修会実施状況

	延べ実施回数	延べ出席者数
協会・地区合計	16回	641名

② 新規免許取得及び新規免許業者研修会実施事業

〔新規免許取得研修会〕

新規免許取得希望者に対し「開業支援セミナー」として、研修会を2回開催した。

なお、IT環境が難しい方に限り、入場制限し、協会での受講も可能とした。受講料は無料で、ホームページやフリーペーパーによって周知を行った。

開催日	第1回	令和5年8月25日(金)	12名出席
	第2回	令和6年1月26日(金)	8名出席
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		
講師	明海大学不動産学部 中村喜久夫教授 当協会常務理事 佐伯大地		
告知方法	ウィークリーえひめリック（愛媛新聞折り込み併用） 協会ホームページ掲載、関係先チラシ配布ほか		

〔新規免許業者研修会〕

宅地建物取引の専門家としての資質を身につけるため、新規に宅地建物取引業の

免許を取得した業者及びその従業者等を対象とし実施している。

協会事業の説明、不動産の表示に関する規約の解説のほか、宅地建物取引業法の解説などを行った。

なお、IT環境が難しい方に限り、協会での受講も可能とした。

研修会の開催に当たっては、ホームページで告知して会員以外からも申込みがあれば受講できる研修会として開催している。

開催日	令和6年3月8日(金) 13:30~15:30
参加者数	Web 本店13社16名・支店1社1名 会館 本店2社2名
研修科目	宅地建物取引業法について 宅建協会及び保証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
講師	明海大学不動産学部 中村喜久夫教授 当協会事務局長
その他	(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部と共催

(2) 人材育成事業

① 宅地建物取引士資格試験協力事業

宅地建物取引士資格試験は、宅地建物取引業法により都道府県知事から、(一財)不動産適正取引推進機構(以下「推進機構」)が指定を受けて実施されている。当協会はその協力機関として試験事務を行っており、その内容は試験会場の確保、受験申込書の配布及び受付、試験監督、試験の運営等、愛媛県における実務的な業務全般となっている。

試験に関する問い合わせは年間を通じ常時対応しており、告知は、当協会や推進機構のホームページ等で行った。例年の試験案内配布時期などについては、参考的に通年でホームページに掲載している。

試験案内は当協会及び県下の地区連絡協議会と県内の明屋書店全店・ジュンク堂松山三越店・宮脇書店フジ垣生店・愛媛大学生協同組合・松山大学生協同組合にも配布を依頼し、受験者の利便向上を図った。

合格発表については、推進機構のホームページに合格者の受験番号、合否判定基準、問題の正解番号が掲載され、当協会ホームページからリンクにより対応した。

〈令和5年度の実施内容〉

受験申込者総数	1,887名(うち登録講習修了者287名)
インターネット	1,007名(うち登録講習修了者76名)
郵送	880名(うち登録講習修了者211名)

受 験 者 数	1,503名（うち登録講習修了者247名）（受験率 79.7%）	
本 県 合 格 者	260名（合格率17.3%） 参考：全国平均合格率17.2%	
案内申込書配布	7月3日(月)～7月31日(月)まで	
申 込 方 法	インターネット又は郵送	
	インターネット	7月3日(木)9：30～7月19日(水)21：59
	郵 送	7月3日(木)～7月31日(月)消印有効
試験本部員説明会	10月12日(木) 愛媛不動産会館4階 会議室	
試験監督員説明会	10月12日(木) 愛媛不動産会館4階 会議室	
監督補助員説明会	10月5日(木) 愛媛不動産会館4階 会議室	
	10月6日(金) 愛媛不動産会館4階 会議室	
試 験	10月15日(日) 13：00～15：00 愛媛大学城北キャンパス TKP松山市駅前カンファレンスセンター 当協会92名・補助員103名 愛媛県建築住宅課係員1名立会い	
合 格 発 表	11月21日(火)	

② 宅地建物取引士法定講習実施事業

宅地建物取引士法定講習は愛媛県知事から指定を受けて実施しており、当協会では有効期間満了前に2回の講習会の申し込みができるよう対象者に案内している。

宅地建物取引士のうち、特に宅地建物取引業免許における事務所の専任取引士として登録されている対象者については、宅地建物取引士証の有効期間内に確実に講習を受講するよう注意して連絡を取るなど、有効期間が経過して宅地建物取引業法に違反する状況にならないよう努めた。

令和4年6月から従来の座学での受講に加え、オンラインでも受講できるようになった。配信期間中に動画（5時間30分）を視聴し、効果測定（確認テスト）7割以上正答で講習修了となる。

座学とWebで開催した。

(法定講習県内実施分受講者数内訳)

	座学講習日/Web交付日	Web	座学	計	県外
第1回	令和5年5月12日(金)	43名	28名	71名	1名
第2回	令和5年8月29日(火)	37名	22名	59名	0名
第3回	令和5年10月3日(火)	75名	39名	114名	1名

第4回	令和5年12月12日(火)	102名	40名	142名	2名
第5回	令和6年2月16日(金)	107名	39名	146名	0名
第6回	令和6年3月15日(金)	75名	38名	113名	0名
合 計				645名	4名

③ 宅地建物取引士証交付事業

愛媛県との契約に基づき、宅地建物取引士証交付の窓口事務を行っている。

試験合格後1年未満に資格登録が完了した法定講習受講義務がない申請者や他の都道府県からの登録移転による交付申請者及び都合により愛媛県の許可を得て他県の法定講習会を受講した方等を対象に交付申請の受付に関する業務を実施した。宅地建物取引士証書き換えの受付業務も行っている。

令和5年度宅地建物取引士証交付数は175件（法定講習会での交付を除く）となった。

公3. 地域社会の安全のために行う社会貢献事業及び地域の行事に参加するなど地域の活性化のための事業

(1) 社会貢献活動

① こども110番の店・車運動

街頭における犯罪や子供が被害者となる凶悪事件の防止や地域の安全に貢献するため、愛媛県警察の承認を受けて、会員の事務所に「こども110番の店」プレートを掲示し、登下校時の子供の緊急避難場所として、会員の事務所を提供する事業を行っている。

また、「こども110番の車」のステッカーを貼った車で地域を移動・巡回することで、犯罪を抑止する効果と、緊急避難できる車になる「こども110番の車」運動も展開している。令和5年度は宅建本部にゆうすに掲載し、活動への参加を呼びかけるとともに、新規入会者にも協力を求め、活動の活性化に努めた。

② 暴力追放活動

当協会において暴力追放連絡協議会を組織して啓蒙活動を実施するとともに、(公財)愛媛県暴力追放推進センターの賛助会員となり、各種会合への出席並びにセンター事業に支援・協力している。

不動産流通系各団体が連携し、国土交通省及び警察庁との協議により策定した「反社会勢力排除に係る売買契約書等モデル条項」は(公社)全国宅地建物取引業協会連合会策定書式に既定の条項として記載されており、会員にはこの書式を利用するよう案内している。

③ その他

会館が所在する地元町内会より会館東側道路の夜間安全確保のため、駐車場等の照明設備の夜間点灯に関する要請を受け、会館駐車場から道路を照らすLEDの常夜灯を設置し、地域の安全確保に努めている。

(2) 地域振興事業

献血運動を新居浜で例年通り実施した。

〔献血〕

実施日	会場	結果
9月23日(土・祝)	マルナカ 新居浜本店	献血受付 67名 採血59名、不採血 8名

収益事業

(1) 会館賃貸事業

愛媛不動産会館の2階の一部を関係団体である(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部に貸与している。

3階及び4階の会議室は(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部の会議及び愛媛県不動産コンサルティング協議会その他関係団体の会議で使用する場合、会場費を徴収している。

共益事業

(1) 会員支援事業

① 宅地建物取引業免許申請事務支援

愛媛県からの委託事業として、業免許申請(新規・更新)、変更届、廃業届等の受付事務を行った。

〈令和5年度受付件数〉

項目	新規	更新	合計	登載事項 変更届	従事者 変更	廃業
件数	39件	187件	226件	208件	233件	32件

免許申請書を更新対象会員に更新案内と一緒に無料送付するとともに、新規免許申請者にも無料で配付した。

② 全宅連年金共済、宅建企業厚生年金基金、宅建ファミリー共済、日本共済家財保険制度の周知・加入促進

〔全宅連年金共済〕

	加入者数	加入口数	備 考
月 払	3名	10口	(1口 2,500円)
半年払	0名	0口	(1口 30,000円)

(令和6年3月末日現在)

〔宅建企業年金基金〕

当県加入者	3事業所	6名
-------	------	----

(令和6年3月末日現在)

〔宅建ファミリー共済〕

累計取扱業者数	64社	契約数 1,870件
---------	-----	------------

(令和6年3月末日現在)

〔日本共済家財保険〕

累計取扱業者数	48社	契約数 1,946件
---------	-----	------------

(令和6年3月末日現在)

③ 宅地建物取引士賠償責任保険

令和5年度から保険制度は、2プランに変更になりました。

プラン1 基本保証1事故 1億円

プラン2 基本保証1事故 5,000万円

保 険 期 間	加 入 者 数	
	プラン1	プラン2
令和5.10.1～令和6.10.1	68社 113名	270社 475名
令和5.11.1～令和6.10.1	2社 3名	1社 1名
令和5.12.1～令和6.10.1		1社 1名
令和6. 2.1～令和6.10.1		1社 1名
令和6. 3.1～令和6.10.1	2社 2名	1社 1名

(令和6年3月末日現在)

④ がん保険制度の周知・加入促進

	件 数	口 数
加入累計	25件	43口

(令和6年3月末日現在)

⑤ 不動産キャリアパーソン受講者の募集・受付

全国宅地建物取引業協会連合会では、消費者及び不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引知識の普及による安心安全な不動産取引の推進のため、新規入会者の受講する研修と位置づけ、新規雇用者の基礎知識習得や一般消費者で知識習得を目指す人等も対象とし、実務を行っている者も業務を再確認できる研修として不動産キャリアパーソン講座を実施している。

テキストに基づき通信教育により学習し、最後に修了試験を受験する講座で、試験に合格した者で、全宅連に資格登録申請すると「不動産キャリアパーソン」資格が全宅連から付与される。

令和5年度において、全宅連の掲げた目標数78名に対し、総受講者数が39名となった。（令和6年3月末日現在）

⑥ ろうきんローン・全宅住宅ローン制度の周知と斡旋

〔ろうきんローン〕

	件数	融資額
融資実行	0件	0万円
融資累計※	1,938件	330億6,147万円

※取り扱い開始からの累計 (令和6年3月末日現在)

〔全宅住宅ローン〕

	件数	融資額
融資実行	71件	16億2,225万円
融資累計※	1,438件	326億9205万円

※取り扱い開始からの累計 (令和6年3月末日現在)

⑦ 全国賃貸不動産管理業協会の周知・加入促進

(会員数・入退会状況)

期初会員数	新規入会者	退会者	期末会員数
57業者	7業者	1業者	63業者

当協会ホームページに、全宅管理のホームページのリンクを貼るなどして全宅管理の周知を行った。

なお、佐伯大地常務理事が全宅管理の理事として理事会、総会、研修会に出席した。

令和5年度は、全宅管理愛媛県支部主催の研修会を1回開催した。また、全宅管理愛媛県支部の魅力発信のため全宅管理本部協力のもと、支部ブログ「YORISOU EHIME」を開設し、会員インタビューや研修会レポートを掲載し、支部活動の発信を行った。

開催日時	令和5年12月11日（月）13：30～16：00
場 所	愛媛不動産会館4階 会議室
研修内容	第1部 「2024年の賃貸管理業はここが変わる ～アフターコロナの賃貸管理の時流予測～ 講師/全宅管理専務理事・神奈川県宅建協会副会長 岡田日出則氏 第2部 「不動産業界におけるSNSの現状について」 講師/株7Base 代表取締役 野田伸一郎氏 第3部 「全宅管理事業について」 講師/全宅管理事務局 鈴木敏雄氏
出席者	28社33名

〔賃貸不動産経営管理士講習〕

令和2年度より賃貸不動産経営管理士講習を全宅管理が主体となって実施していくこととなり、全宅管理との業務委託により愛媛県においては令和5年8月28日に愛媛不動産会館4階会議室において開催した。新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点より、受講者数を会場収容人数の半数に減らす等、対策を講じて実施した。

令和5年度の受講者は25名。

⑧ 図書等の斡旋・取次

宅地建物取引業に関連する図書については、各出版社の新刊チラシを会員向け文書に同封する等で斡旋した。

⑨ 慶弔見舞金

会員4件、会員配偶者1件の弔慰金を支出した。

⑩ 情報漏洩総合保険の周知・加入促進

累計取扱業者数	0業者
---------	-----

(令和6年3月末日現在)

⑪ CIZの賃貸不動産入居者信用補償保険の周知・加入促進

累計取扱業者数	57業者
---------	------

(令和6年3月末日現在)

⑫ 安心R住宅事業

新規申請事業者数	更新業者数	累計業者数
1 業者	0 業者	1 業者

(令和6年3月末日現在)

法人管理

(1) 宅地建物取引業に関する政策提言活動

〔土地住宅税制・政策に関する要望〕

令和4年には、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための長期譲渡所得特別控除措置の延長及び拡充、空き家等の発生を抑制するための特例措置の延長及び拡充等を重点事項として提言活動を行った。

令和5年10月に関係役員が国会議員の地元事務所を訪問、説明を行い、提言書を提出した。

訪 問 先	訪 問 者	訪問日
塩崎彰久衆議院議員	姉川 会 長	10月16日
井原巧衆議院議員	河上副会長	10月19日
公 明 党	橋本副会長・高市専務理事	10月21日
長谷川淳二衆議院議員	曾根地区代表	10月23日
村上誠一郎衆議院議員	梶原会計理事	10月25日
山本順三参議院議員	梶原会計理事	10月25日

(2) 円滑な会務の運営の実施

〔表彰業務〕

当協会の向上発展に功績があった会員、又は多年業務に従事し、業務の改善進歩に功労のあった会員を表彰している。

令和5年5月30日の通常総会において、会員表彰状を8会員、会員感謝状を38会員、役員表彰状1名、役員感謝状5名、それぞれ表彰した。

〔広報業務〕

冊子形態の広報誌宅建えひめ第96号を1回、宅建本部にゆうすを毎月1回（A3両面印刷で年間12回）発行した。

宅建えひめは重要な法令の解説や協会行事の報告を中心とした構成で発行し、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内容で発行した。

〔会員情報管理〕

会員情報については愛媛県庁及び各地区連絡協議会と連携して、適正な業者情報の把握に努めた。

〔ホームページ管理〕

全宅保証愛媛本部と共同して、不動産関連情報や協会からのお知らせなど速報性の高い情報や、広報誌（本部にゆうす、宅建えひめ）のバックナンバーなどを掲載した。

また、会員情報をはじめとする各コンテンツの充実と円滑な運用に努めた。

〔安全な会務の実施〕

新型コロナウイルス感染症やインフルエンザが感染症法上の5類に移行しましたが、根絶したわけではないため、カウンターの対面部分のカバーは設置したままとし、事務室内と4階会議室には業務用大型空気清浄機の運用を継続し、安全な業務ができるようにした。

(3) 関係団体の行う諸事業への協力

〔(公社)全国宅地建物取引業協会連合会〕

宅建協会会長として(公社)全国宅地建物取引業協会連合会理事、連合会の地域組織である中国・四国地区連絡会の会長に就任している。令和5年度も愛媛県が中国・四国地区連絡会の当番県として運営に当たった。

全宅連理事会は、東京の会場においてWebを併用する形で3回開催された。

連絡会は4回開催され、分科会並びに研修会は、令和5年11月30日に広島で開催された。

〔四国地区連絡懇話会〕

四国内の連携を保つ目的で、四国内の宅地建物取引業協会を構成員とする四国地区連絡懇話会を設立している。

行事として、全宅連四国地区連絡懇話会第24回定期総会が令和5年6月19日に愛媛県で開催され、姉川会長以下3名並びに事務局が出席した。令和6年3月6日に高知県で正副会長会が開催され、姉川会長並びに事務局が出席。その後、四国地区不動産公正取引協議会と全宅連四国地区連絡懇話会合同研修会が開催され、姉川会長以下3名並びに事務局が出席した。

〔全宅連西日本地区指定流通機構協議会〕

全宅連西日本地区指定流通機構協議会は、(公社)西日本不動産流通機構の運営を支援する(公社)全国宅地建物取引業協会連合会加盟団体による協議会で、基本的に(公社)西日本不動産流通機構の理事会と同日に開催される。

令和5年度は理事会が4回開催された。姉川会長が出席した。

〔お仕事フェスタ〕

愛媛県の高校生、中学生、小学生等、若者たちのために職業ガイダンスブースを設け、キャリア教育、職業理解を目的としたイベントが行われており、令和6年3月16日・17日10：00～16：00にアイテムえひめにおいて開催された。

役員2名を派遣(2日間計4名)し、VRによる物件の内見体験ができるようにし、不動産業務の説明等、「不動産のお仕事」について紹介した。

(4) 健全な財務運営と適正な経理処理

〔入会促進、組織拡充〕

令和5年度の新規入会者は、入会金ベースで本店31件と支店1件となった。

新規免許取得希望者が地区連絡協議会及び関係任意団体事務所や本部事務局に来訪の際、当協会への入会を案内するとともに、各資格取得の教育機関に協力を要請し、入会促進に努めた。

〔定款・諸規程の整備〕

- ・無料相談所設置規程変更（令和5年11月27日 第3回理事会）

令和6年度から消費者保護委員も毎週水曜日を実施している無料相談の相談員に就任するという変更。

- ・電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程新設（令和5年11月27日 第3回理事会）

電子帳簿保存法改正により、令和4年1月1日以降は、オリジナルの電子取引データの保存が義務化された。

電磁的記録の保存方法（タイムスタンプの付与・システム構築等）の中で、訂正及び削除の防止に関する事務処理の規程を策定し運用する措置（「電子帳簿保存法施行規則第4条第1項第4号」）が、経済的負担もなく容易に対応できるため規程を定めた。

〔会費徴収業務〕

会費徴収業務は、各地域にある関係任意団体への委託業務として実施した。

令和5年度は、会費未納者に対し、地域での連絡・面談、協会から内容証明等による督促を行ったが1件が未納となった。

なお、債権放棄となるのは、平成30年度未徴収分1件50,000円。

(5) 法人運営

令和5年5月9日開催の第1回理事会において、顧問弁護士の照会結果を受け、会長任期（連続就任期間）を4期までとして、理事会議事録に明記して申し送りとすることを提案、承認となった。

その他

- (1) **事務局長再雇用契約に関する件**（令和5年5月9日 第1回理事会）
事務局長再雇用の年度更新について審議し、承認。
- (2) **愛媛宅建流通機構との業務委託契約に関する件**（令和5年5月9日 第1回理事会）
会議資料作成、議事録作成等に関する業務委託契約について審議し、承認。
- (3) **5委員会構成員（伊予地区）に関する件**（令和5年5月9日 第1回理事会）
伊予地区から委員を選出する旨の連絡を受け、理事以外の者が委員となる場合は理事会の承認が必要との委員会規程に従い提案、承認。
- (4) **伊予地区構成員の常務理事会、理事会へのオブザーバー出席に関する件**（令和5年5月9日 第1回理事会）
地区連絡協議会規程により、伊予地区で指名を受けた者について、協会の動きを把握するために常務理事会と理事会へオブザーバー出席を要請することについて審議し、承認。
- (5) **職員賃金制度構築に関する件**（令和5年5月9日 第1回理事会）
令和3年12月に書面審議で承認を受け依頼していた規程が完成したことを受け提案、承認となった。
- (6) **愛媛不動産会館エレベータ点検及びリニューアル工事に関する件**（令和5年9月5日 第2回理事会）
会館に設置されているエレベータ心臓部である「油圧流量制御ユニット」の部品供給が令和6年3月で終了となることから、ロープ式へのリニューアルを促す連絡を受け、ロープ式に設置しなおさずに油圧式で再生の可能性を含めて、検討した結果、油圧式の形態でリニューアル工事することと保守をエヒメエレベータサービス（リニューアル工事はジャパンエレベータパーツ：エヒメエレベータサービスの関連会社）とすることで承認。
- (7) **無料相談所設置規程一部改正に関する件**（令和5年11月27日 第3回理事会）
令和6年度から消費者保護委員も相談員に加わることについて消費者保護委員会の提案を受け規程の一部改正を提案、承認。
- (8) **電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程の新設に関する件**（令和5年11月27日 第3回理事会）
運用することを提案、承認となった。

(9) **複合機リースに関する件**（令和5年11月27日 第3回理事会）

複合機のリース期間が終了することを受け、現有機の後継機について導入を提案、承認。

(10) **業協会サーバーリプレイスに関する件**（令和6年2月27日 第4回理事会）

平成30年10月に取得した業協会サーバーが5年を経過し、償却が終了することを受け、重要データの破損、消滅リスク回避のため新しい機器に交換することを提案、承認。

(11) **能登半島地震に対する災害義援金・見舞金に関する件**（令和6年2月27日 第4回理事会）

令和6年1月に発生した能登半島地震において、輪島の会員の方が犠牲となられ、能登ブロックの多くの会員が被災していることを受け、近県との調整の結果、災害義援金並びに見舞金を送ることを提案し、承認。

○災害見舞金

金額：300,000円

支払先：石川県宅地建物取引業協会

備考：被災した石川宅建協会会員に対して使って頂く。

○災害義援金

金額：200,000円

支払先：石川県宅建協会令和6年能登半島地震ハトマーク災害義援金

備考：石川宅建がとりまとめ、石川県を通じて被災地へ送られる。。

(12) **知事表彰受賞者に対する記念品の贈呈について**（令和6年2月27日 第4回理事会）

2月20日の愛媛県政発足記念日に、西川理事（松山）が知事表彰を受賞されたことを受け、慶弔見舞金規程に基づき、お祝いと通常総会において花束贈呈をすることを提案、承認となった。

令和5年度事業報告には、「一般社団及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないので作成しない。