

宅建えひめ

Vol.
97



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部

<https://www.ehime-takken.or.jp/>



ハトのマーク

表紙写真の紹介



八幡浜表紙写真紹介／会員支援委員会副委員長
井上裕士 八幡浜地区

こちらは、八幡浜市大島の写真です。
八幡浜港から定期船で約25分
信号機も道路標識もコンビニもない
でも珊瑚はある島。
しまカフェもできて、今盛り上がっています。



宇和島（愛南町）写真紹介／会員支援委員
松下一生 宇和島地区

ドラマ「笑うマトリョーシカ」のロケ地となりました、愛南町外泊の石垣の写真です。
外泊は、入江に面した急斜面には民家が山の中腹まで続き、それぞれの民家は、台風や季節風から家や暮らしを守るため、軒に達するほどの石垣が整然と積み上げられています。その景観から石垣の里として知られ、独特の家並みを形成するこの集落は日本を代表する石垣文化の一大景観地となっています。



大洲写真紹介／会員支援委員
徳山昌弘 大洲地区

詩人・野口雨情が「秋の白滝木と木のもみじ山に錦の幕をはる」と称賛した紅葉と、7つの滝の渓谷美が最大のみどころである大洲市の白滝公園の紅葉です。
愛媛県を代表する紅葉名所の一つで、「日本の紅葉百選」にも選定されています。

CONTENTS 宅建えひめ 第97号 令和7年1月1日

写真説明・目次	2
新年のごあいさつ 会長 姉川 誠	3
新年のごあいさつ 全宅連会長 坂本 久	4
新年のごあいさつ 愛媛県知事 中村 時広	5
令和6・7年度 新役員紹介	6
相談員研修会・宅建業者 web 研修会開催・ 新規免許業者Web研修会・宅建試験結果報告	7
各地区不動産フェア実施報告	8-12
ハトサポBB紹介	13
改正関連	14-16
全宅管理入会のご案内	17
ハトマーク支援機構紹介・こども110番の車協力店募集中・ わたしのオススメ	18
不動産キャリアパーソン講座紹介・公式FB紹介・ メルマガお知らせ・ブログ紹介・物故者名簿	19



会長挨拶

新年のご挨拶

公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会

会長 姉川 誠

明けましておめでとうございます。

会員の皆さまにおかれましては、良き新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、1月1日に石川県能登半島を震源とするマグニチュード7.6の地震が発生し、震度7の激しい揺れを観測しました。翌日の1月2日には、羽田空港で、航空機の衝突事故が起きたりと、お正月気分も吹き飛ぶ不穏なスタートとなりました。愛媛県内においても、7月に松山城の城山で大規模な土砂崩れが発生しました。8月には宮崎県沖の日向灘を震源とするマグニチュード7.1の地震が発生し、伊方町で最大震度4を観測。宇和海沿岸には津波注意報が出されました。この地震を受けて、気象庁は初めて「南海トラフ地震臨時情報」を発表しました。11月には、松山市と今治市で1時間に約100ミリの猛烈な雨が降り、「記録的短時間大雨情報」が発表されるなど自然災害の恐ろしさを目の当たりにした1年でした。

そのような中、明るいニュースもありました。ドジャースに移籍した大谷翔平選手が、米大リーグ史上初のシーズン50本塁打、50盗塁「50 - 50」を達成。ヤンキースと対戦したワールドシリーズでは、ドジャースの4年ぶり8度目の制覇に貢献するなど、毎日大谷選手が活躍するニュースを見ると元気になったり、明るい気持ちになった人も多かったと思います。

今、日本、そして世界は転換期を迎えています。国際情勢が混迷を極める中、世界が注目した米国大統領選挙では、共和党のトランプ前大統領が当選を決めました。日本に目を向ければ、石破内閣が発足し、10月に実施された衆議院議員選挙では15年ぶりに与党の過半数割れになる等、大きな転換期を迎えているように思います。

我々の業界においても、近年のIT化の流れや、時代とともに消費者のニーズも変化しており、我々自身の変化を求められています。また、既に社会問題となっている空き家問題に対して、全宅連をはじめ愛媛宅建でも積極的に取り組んでいきたいと考えております。

令和7年は乙巳。変化と成長の機会が多い年になるとも言われています。固定観念にとらわれず、新しい考え方や方法を柔軟に取り入れ、粘り強く自分のペースを保ちながら着実に前進していくことで、最終的には望む結果に近づくことができるそうです。会員の皆さまが、着実に進化し続ける1年となりますようご祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



会長挨拶

ハトマーク・グループは、
皆様と共に笑顔を創ります！

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 坂本 久

令和7年年頭にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年は、MLBの大谷・山本選手擁するドジャースのワールドシリーズ優勝と大谷選手のMVP獲得、パリ五輪での日本選手のメダルラッシュで、大いに日本が鼓舞された1年でした。

世界に目を向ければ、ウクライナや中東紛争は長期混迷化し、本年年始には米国大統領が交代するなど、世界の社会経済情勢は先行き不透明であります。

国内では、昨秋の衆院総選挙で与党が大敗、野党がキャスティングボードを握り、「103万円の壁」が政策課題として大きくクローズアップされました。

また、賃上げや雇用状況の改善が見られる一方、少子高齢化による働く世代の減少、団塊世代すべてが後期高齢者となる2025年問題が指摘され、不動産市場においても、価格高騰、空き家の増加など、課題が山積しております。

こうしたなか、本会では各種政策要望を行い、昨年6月に国土交通省より公表された「不動産業による空き家対策推進プログラム」により、低額物件の売買の媒介報酬の引上げ、長期空き家等の貸主からの報酬上限の引上げ、空き家管理受託のガイドライン策定、媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進などが示され、会員からのご要望や期待に沿うことができました。

同プログラムにおいては空き家対策推進のため、所有者への相談体制の強化や担い手育成、地方公共団体との連携を掲げております。こうしたことから、本会においても、空き家対策推進プロジェクトチームを設置し、全国の宅建協会の相談窓口体制の整備、担い手育成の研修などを実施していくとともに、宅建協会の空家等管理活用支援法人への指定を推進し、空き家対策に注力して参ります。

また、今年の税制改正要望では、本会が創設に尽力した低未利用地の100万円特別控除の適用期限延長をはじめ、住宅ローン減税制度の拡充、空き家解消のための各種税制措置などを行っていくよう活動を展開して参ります。

さらに、会員業務支援サイト「ハトサポ」をいっそう充実させ、会員の皆様方が使いやすい不動産DXツールの提供に努めて参ります。

今年は4月から半年にわたり大阪・関西万博が開催され、9月には世界陸上が東京で開催されるなど国際的イベントが目白押しです。万博のコンセプトは、「未来社会を共創」です。

我々、ハトマーク・グループの力を結集して、山積する課題を克服し、未来社会を共創すべく、ビジョンで掲げている「みんなを笑顔にする」ため、頑張ってお参ります。



県知事挨拶

新年のご挨拶

愛媛県知事 中村 時 広

明けましておめでとうございます。

令和7年の年頭に当たりまして、謹んで新春のお喜びを申し上げます。

公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会におかれましては、昭和42年の設立以来、半世紀以上もの長きにわたり、宅地建物取引業の適正な運営に努められ、不動産業界の社会的信頼の向上や地域経済の健全な発展に大きく寄与されております。

また、不動産フェアや無料相談会の開催、各種研修会の実施等を通じた宅地建物取引に関する情報発信や消費者保護の推進などに積極的に取り組まれており、姉川会長をはじめ、役員並びに会員の皆様方の御熱意とたゆまぬ御努力に対し、深く敬意を表します。

御案内のとおり、昨年は5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果が公表され、全国および愛媛県の空き家の戸数が過去最多となったほか、空き家率も過去最高を更新し、空き家の相談対応や適切な管理、活用・流通等の取り組みを強化することが喫緊の課題となっています。一方で、新たな住まい方や働き方へのニーズの高まりもあり、これらの課題の解決と新たなニーズの対応のため、昨年、国土交通省において「不動産業による空き家対策推進プログラム」が策定され、不動産業の皆様方が有する優れた知見を生かした課題解決が期待されているところです。

本県におきましても、「愛媛県住生活基本計画」において、「地域の状況に応じた空き家対策の推進」を基本目標の一つに掲げ、貴団体に御参画を賜っております「愛媛県空き家対策ネットワーク」を中心に、対策の推進に力を注いで参る所存です。

どうか皆様方におかれましては、引き続き、会員相互の結束を一層強固なものとなされ、協会組織や事業活動の充実に努められますとともに、今後とも、公正・適正な不動産取引の確保と快適な住環境の提供を通じ、「^{えがお}愛顔あふれる住まい・まち・暮らし」、並びに「^{えがお}愛顔あふれる愛媛県」の実現にお力添えをいただきますようお願い申し上げます。

終わりに、公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会のますますの御発展と、皆様方の今年一年の御健勝、御多幸を心からお祈り申し上げます。

令和6・7年度 新役員が決まりました

宅建協会	保証協会	氏名	地区	商号
会長	本部長	姉川 誠	松山	ワンズリアルネット(株)
副会長 大洲地区代表	副本部長	永井 明	大洲	ピラスプランニング(株)
副会長	副本部長	橋本 直人	松山	(有)エヌタウンズ
副会長	副本部長	佐伯 澄男	新居浜	(有)マーベラス不動産
専務理事	専任幹事	高市 和佳	松山	高市不動産管理(株)
会計理事 今治地区代表	常任幹事	村上 竜司	今治	(株)スクエア・プラス
会計理事 八幡浜地区代表	常任幹事	曾我 文彦	八幡浜	南海不動産商事
常務理事 四国中央地区代表	幹事	吉田 茂生	四国中央	(株)アルファ・プランニング
常務理事 新居浜地区代表	幹事	徳永 幸広	新居浜	徳永土地(株)
常務理事 西条地区代表	幹事	久門 孝志	西条	エース住宅(株)
常務理事 周桑地区代表	幹事	城戸 一也	周桑	(有)一城企画
常務理事 松山地区代表	幹事	村上 豪	松山	山村不動産(株)
常務理事 伊予地区代表	幹事	林 志郎	伊予	ウッド
常務理事 宇和島地区代表	幹事	曾根 高一	宇和島	マルタカ産業(株)
理事		星川 勉	四国中央	ジャストホーム(株)
理事		青野 大輔	新居浜	あおがね建設(株)
理事		斎藤 宣昭	西条	(株)サンライズ
理事		芥川 雅旨	周桑	(有)東予住建
理事		池本 恭徳	今治	(株)スカイピア
理事		田中 茂樹	今治	(株)田中工務店
理事		矢野 正彦	今治	矢野不動産
理事		大木 等	松山	大木商事(株)
理事		奥川 良保	松山	(株)奥川不動産
理事		梶原 時義	松山	ピース宅建(株)
常務理事	幹事	佐伯 大地	松山	(株)佐伯物産
理事		武井 泰子	松山	BeL tempo
理事		田村 道広	松山	(株)ファンホームスタジオ
理事		濱上 忠久	松山	R eハウス
理事		村山 浩志	松山	ヒロエステート
理事		山田 幸俊	松山	(株)F P不動産パートナーズ
理事		山本 康彦	松山	アケボノ住宅
理事		李 宗浩	松山	星山不動産
理事		井上 祐二	伊予	新光不動産
理事		太田 一郎	大洲	(有)太田商事
理事		松下 一生	宇和島	(有)千寿
監事	監査	岡田 泰司	今治	(株)地研
監事	監査	門屋 光彦	松山	(株)門屋組
監事	監査	山本 徹	大洲	山本不動産

1 相談員研修会

令和6年7月5日(金)愛媛不動産会館において「不動産無料相談」相談員研修会を開催しました。

この研修は、愛媛県宅建協会が公益目的事業の一つとして実施している「不動産無料相談」を担う相談員の研鑽のために毎年開催するものです。

本年度は全宅保証中央本部田中課長より、保証協会業務を中心に、弁済業務の審査のポイントなどの解説を頂き、今後の相談対応に活かすことのできる大変有意義な研修となりました。



2 宅建業者Web研修会開催

本部主催の宅建業者研修会はオンラインによるリアルタイム配信により開催しています。オンラインのため、時間や場所を限定せず受講して頂けるため、代表者の方だけでなく従業員の方も多く受講して頂いています。

今後も実務に役立つ内容の研修を企画していきますので奮ってご参加ください。

◆令和6年度研修内容◆

第1回…令和6年11月15日(金)13時30分～15時40分

研修内容：住宅瑕疵担保責任について

講師：一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 嶋田浩二氏

研修内容：調査方法と実務対応例

講師：株式会社ときそう 吉野莊平先生

研修内容：災害発生と業者に問われる責任

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子先生

第2回…(予定) 令和7年2月14日(金)13時30分～16時00分

※第2回は、集客ライブ配信になります。会場は先着40名

会場：リジェール松山 8階「瑞穂」

研修内容：今更聞けない書式作成の実務と重要事項説明書の書き方

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子先生 ほか

3 新規免許業者Web研修会

新規免許業者研修会は、新規に免許を取得された宅建業者に対し、業務に際して誤りがないよう宅建業法および広告に関するルール等について理解を深めるとともに、宅地建物取引業者としての資質の向上を図ることを目的に実施しています。

本年度は愛媛県宅建協会ホームページ上で開催いたします。対象者には個別にご案内を差し上げます。

4 宅建試験結果報告

令和6年度の宅地建物取引士資格試験が10月20日(日)に愛媛大学・TKP松山市駅前カンファレンスセンター・松山市総合コミュニティセンター・リジェール松山の4会場において実施され、1,576名が受験されました。

11月26日(火)に合格発表が行われ、本県において287名が合格されました。

	受験申込者数	受験者数	合格者数	合格率
愛媛県	1,955名	1,576名	287名	18.2%
全国	301,336名	241,436名	44,992名	18.6%



不動産フェア

四国中央



四国中央地区連絡協議会
不動産フェア委員長

星田 秀樹

9月23日（月・祝）、三連休の最終日に金生公民館にて、四国中央市の共催により不動産フェアを開催いたしました。ここ十数年来は開催時期を11月としていましたが、従来の開催時期である「不動産の日」に立ち返っての開催となりました。

当日は昨年の雨模様の天気と打って変わり、終日秋晴れのもと四国中央市による「空き家・空き地問題相談会（五土業参加）」、「防災パネル展」、収納アドバイザー瀧本真奈美氏による講演会、メイクアップアーティストによる眉毛の書き方実演講座、約60店舗が参加した「グラン&たっけんマルシェ」、着ぐるみ「たっけん君」によるPRと、盛りだくさんの内容で来場者をお迎えいたしました。

昨年に引き続きの単独開催となり、委員をはじめ関係者には多大な負担をお掛けしましたが、当日は40名を超える会員（従業者）の方々のお手伝いにより無事開催できましたことを、この紙面をお借りして心から感謝申し上げます。



新居浜



新居浜地区連絡協議会
不動産フェア委員長

白石 尚寛

9月23日（月・祝）、マルナカ新居浜本店にて新居浜地区の不動産フェアを開催しました。

今年も、新居浜警察署のご協力を得て、パトカーや白バイの展示・試乗会をしました。小さなお子様はもちろん、大人の方にも試乗を楽しんでいただけました。

また、税理士・司法書士・土地家屋調査士・ろうきん・宅地建物取引士による相談会も実施しました。

買い物帰りに立ち寄る方も多く、気軽にご相談いただけて良かったと思います。

毎年継続している献血は、予約してご来場される方もいて、混雑することなくスムーズに実施できました。受付70名、採血64名でした。

また、アンケート・ガラポンコーナーでは、150名の方にアンケートにご協力いただき、ガラポンで当たり玉が出たときには大変喜んでいただきました。

開催にあたり、ご協力いただきました会員及び関係者の皆様、大変ありがとうございました。これからも地域や会員間での交流を深め、社会に貢献していきたいと思っております。

これからもどうぞよろしくお願いいたします。



相談会



パトカー・自バイとふれあい



献血

不動産フェア

西条

西条地区連絡協議会
不動産フェア委員長

今井 大介

10月5日（土）に西条市の商店街が毎月5日に開催する「5日市」と連携して不動産フェアを開催しました。

近年の不動産相談は相続に関する問題や空家の管理・売却・有効活用、農地転用や有効活用等の相談が多いため、不動産フェアを大相談会として税理士・司法書士による相続に関する疑問や手続きの流れ、税金対策についての説明、行政書士による農地転用や農地の取り扱いに関する疑問の解消、西条市空家バンクには空家の登録方法や登録後の物件情報の公開、JAえひめ未来西条には農地の売却や有効活用を説明してもらいました。個別相談件数は税理士4件、司法書士4件、行政書士2件、土地家屋調査士1件、JAえひめ未来2件、不動産相談が12件となり多くの方が相談に訪れて下さいました。

次年度は事業内容を早期に決定し、より広報活動を充実したものとし、子育て世代のお客様が多く来場して頂けるような事業としたいです。



周桑

周桑地区連絡協議会
不動産フェア委員長

高橋 由加



周桑地区では、不動産フェアとしてはとマルシェin周桑を9月29日（日）に、“私たちの住みたい街・家展”を11月2日（土）と3日（日）に開催しました。

今年の“はとマルシェ”では「懐かしのおもちゃ大博覧会」を実施。また、西条建築協同組合さんによるイスづくりや包丁研ぎ、国際ソロプチミストいしづちさんによるチャリティーバザー、西条市空き家バンクや自治会加入の紹介も行なわれました。

手作りマルシェでは、キッチンカー、手作り弁当、おいしいお菓子、ハンドメイド雑貨など、多彩なお店が並び、多くの方に楽しんでいただけました。

そして、恒例のアンケート回答者に配布する「会場で使える200円券」は今回も大好評でした。

“私たちの住みたい街・家展”では市内の小学生たちが描いた力作が展示され、審査がとても難航しました。

両イベントとも、「毎年楽しみにしています。」との来場者の言葉に準備の苦勞が報われました。



不動産フェア

今治

松山



今治地区連絡協議会
不動産フェア委員長
池本 恭徳

今治地区連絡協議会の不動産フェアを、令和6年10月13日（日）9時～14時までの間、せとうちみなとマルシェに参加し、開催致しました。

昨年に引き続き、せとうちみなとマルシェというイベントに参加することによって、2万人程度の参加イベントで、ハトマークの啓蒙については、非常に良かったと思われます。

毎回恒例のアンケートに答えていただいた方に差し上げるタオルハンカチも皆様に非常に好評でした。

13時過ぎには用意した粗品200個がなくなってしまう、大好評のまま、終わることができました。

また、不動産無料相談も3件ありました。

開催にあたり、ご協力いただきました会員及び、関係者の皆様、大変ありがとうございました。

今後も、地域や会員間での交流を深め、社会貢献できるよう努めていきたいと思います。

この紙面をお借りして心から感謝申し上げます。

松山地区連絡協議会
不動産フェア委員長
濱上 忠久

松山地区の不動産フェアは、令和6年11月26（土）、27日（日）に愛媛県住宅建設振興協議会が開催する「マイホームフェスタ・リフォームフェスタ」と協賛する形で開催しました。

今回の開催の目的は、宅建協会の認知度の向上及びアンケートの獲得、中古住宅、土地情報提供、会員間の懇親としました。

今年もハトマルシェ（パンフェスタ）を開催し、アンケートに答えてプレゼントという形で300円のチケットを配布しました。

幼稚園児絵画展も企画し、協会のバックボードの前で絵画の表彰式、みきゃん・ダークみきゃんとの撮影を行いました。

前年度と同じような開催となりましたが、このような形での開催も多くなってきたので、次回はまた違う形での開催も視野に入れて検討できればと思っています。

また、今回協力いただいた会員及び関係者の皆様に心から感謝を申し上げます。



不動産フェア



伊予

伊予地区連絡協議会
不動産フェア委員長
井上 祐二

今年の伊予地区連絡協議会の不動産フェアは昨年に引き続き第10回松前町産業まつり「たわわ祭」に参加させていただきました。

両日ともに晴天に恵まれ会員の皆様と、お手伝いいただきました方のおかげで無事に終わることができました。例年通りアンケート記入にご協力していただいた方に、たまごと粗品の配布、ハトマークのパネル展示、無料相談、空家相談を行いました。

休憩時間には他のブースを訪問し、時事話をして展示作品を見学したり、地域の方と交流を深めることができました。

今回の不動産フェアも、段取り、打合せから、前日のお手伝い、当日の運搬等会員の皆様にお手伝いいただきました。皆様にご協力を頂きまして、誠にありがとうございました。

これからも消費者や会員間での交流を深め、地域や社会に貢献していきたいと思えます。



大洲・八幡浜

八幡浜地区連絡協議会
不動産フェア委員長
井上 裕士

令和6年9月23日（月・祝）やわはま道の駅「みなと」にて、八幡浜・大洲地区連絡協議会主催の不動産フェアが開催されました。

当日は、株式会社ネクストスケールの代表取締役 石丸 真平氏による「業務で使えるChatGPT入門セミナー」が行われ、今後AI技術の飛躍的な発展によって業務効率が高まり、より短い時間で業務が行えるようになる未来について知ることができました。そして、午後からは落語家のらくさぶろう氏とひめさぶろう氏による特別寄席も行われ、ユーモアあふれる家族に関する人情噺で会場をおおいに盛り上げてくださいました。

同時に、不動産無料相談会、四国労金様によるローン相談、古谷佑一税理士による税務相談も開催され、52名の地域住民が参加され、活発な相談が行われました。

アンケートにお答えいただいたご来場者には、抽選による防災グッズのプレゼントも行いました。次回は、より多くの方が集まるイベントに同時出店を検討し、さらに参加者を募れるような充実したイベントを目指したいと思います。



不動産フェア

宇和島



宇和島地区連絡協議会
不動産フェア委員長

松本 邦夫

令和6年9月23日（月・祝）フジグラン北宇和島店1階催し物会場で10時～16時、アンケート記入場所、不動産相談窓口、司法書士、税理士の各ブースを設け、盛大に行いました。

今年は、事前に不動産フェアの打ち合わせを行い、若い会員さんの意見やアイデアを取り入れ、例年の広告チラシをやめ、SNSを使った広告を行うことにしました。昨年同様QRコードを使った不動産フェアの案内も行いました。アンケート記入の方には、ガラポン抽選で空くじなしの景品をたくさん用意し（ポケットティッシュ、箱入りティッシュペーパー、ハトマーク入りうちわ、名入れボールペン等）、同時に今年も、宇和島市こども食堂連絡協議会様への支援として募金箱も用意致しました。

積極的な不動産フェア会場への呼びかけ等の影響もありまして、早い時間から来場者があり、170名～180名の方に来て頂きました。そのうち150名近くのアンケートを頂きました。司法書士、税理士、不動産の相談者は前回同様の人数でした。『不動産の相談内容としては、相続した住宅、土地、山林等の価格』に関する相談が中心でした。

今回アンケートでハトマークを知らない方も沢山いました。もっと知ってもらうには、こういう不動産フェアなどを通じての「啓蒙活動」が必要だと思いました。

姉川会長が宇和島会場視察にお見えになりましたが、予定した景品も無くなり、少し早めに会場片付けを終え解散した為、結果報告のお話で終わりました。姉川会長、会場視察ご苦労様です。

若い会員さんの意見やアイデアを参考にした事で昨年より会場の盛り上がりや来場者数が増えました。又、前回と比べて来場者のアンケート記入、景品渡し等スムーズに行われたと思います。会員の皆さんお疲れ様でした。若手のおはら不動産さん、(株)さくら不動産さん、(有)千寿さんご苦労様でした。次回も引き続きよろしく願いいたします。

後日、宇和島市こども食堂連絡協議会会長の折原様へ曾根宇和島地区代表、西村、松本3名で募金を届けました。



業務上の「困った！」をサポート



宅建協会会員だけの 不動産情報 流通システム誕生！

※一部有料コンテンツ有

利用料
無料

ハトサポBBは、宅建協会会員だけが利用できる新たな不動産情報流通システムです。



ハトサポBBは不動産業務の入口から出口までを一気通貫でサポートします。

物件登録

民間ポータル並の充実した物件登録機能

- ・入力項目の留意点、エラー表示機能
- ・YouTube動画リンク登録
- ・全カテゴリー一覧表示機能
- ・緯度経度情報自動取得機能
- ・所在地、金額入力補助機能
- ・流通図面作成機能
- ・充実の画像登録点数
- ・レイズ図面登録機能
- ・画像簡易編集
- ・反響ログ閲覧管理機能
- ・THETA画像登録
- ・物件確認要否表示機能

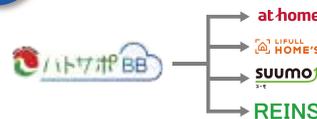
物件検索

物件も探しやすい多彩な検索機能

- ・在庫物件検索機能
- ・二次広告可物件表示
- ・成約物件検索機能
- ・マッチング・日報機能
- ・会員検索機能
- ・マイボックス機能
- ・エリア検索、沿線検索、学校検索、地図検索

物件公開

マルチポータル機能



3大ポータル、レイズにワンストップで物件情報を出稿

物件提案

仕入れた物件情報をお客様へ迅速にご提案

- ・物件探しの傾向把握機能
- ・物件情報地図表示機能
- ・代替機能
- ・ルート地図表示機能
- ・物件提案書類出力機能
- ・複数物件の一括提案機能
- ・流通図面出力機能
- ・物件検索傾向把握機能
- ・物件情報URL出力機能

物件確認

物件確認要否表示機能



元付側業者が設定した物件確認「要・不要」を客付側業者が画面上で確認

内見

Web内見予約・承認機能



- ・内見予約承認方法「自動・手動」設定機能
- ・元付側業者からの伝言確認機能
- ・内見希望日時予約申込機能
- ・内見予約受付日時設定機能
- ・内見予約案件の確認管理機能
- ・内見予約不可日時設定機能
- ・元付側業者とのチャット機能
- ・客付側業者への伝言設定・表示機能
- ・内見予約受付案件の確認管理機能
- ・客付側業者とのチャット機能

申込

Web入居申込(買付申込)・情報共有機能



- ・最大申込受付数設定機能
- ・申込有効期限設定機能
- ・自社使用申込書、同意書アップロード機能
- ・本人確認書類受付・確認機能
- ・客付側業者への留意点設定・表示機能
- ・客付側業者への審査依頼送信機能
- ・家賃保証会社連携機能
- ・申込案件の確認管理機能
- ・客付側業者、家賃保証会社とのチャット機能
- ・元付側業者への審査結果通知機能
- ・入居(買付)希望者への申込フォーム送信機能
- ・入居(買付)申込情報、本人確認書類受付・確認機能
- ・元付側業者への審査依頼送信機能
- ・申込案件の確認管理機能
- ・元付側業者とのチャット機能

契約

Web書式システム連携機能



入力した物件情報の一部をWeb書式作成システムのマスタ情報と連携し利用

元付側の業者さま、物件情報をご登録ください！
物件情報をお探しの会員さま、物件情報の仕入れ等にご利用ください！
全国10万会員のネットワークで、「ハトサポBB」を盛り上げましょう！

※ハトサポBBは、宅建協会ご所属の会員様にご利用いただけるサービスですが、一部の宅建協会では機能の全部又は一部がご利用いただけない場合がございます。詳しくはご所属の宅建協会にお問合せください。

令和7年4月1日から変わります！

宅地建物取引業法施行規則の改正により、宅地建物取引業者名簿の記載事項から「事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名」が除かれたことを踏まえ、宅地建物取引業者が掲げる標識の記載事項から「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」が削られます。さらに、事務所が掲げる標識においては、「事務所の代表者（政令で定める使用人）の氏名」及び「事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の人数」を記載することとなりました。

【変更前様式：様式第九号（第19条関係）】

宅地建物取引業者票	
免許有効期間	国土交通大臣 知事 () 第 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名	
主たる事務所の所在地	電話番号 ()

【変更後様式：様式第九号（第19条関係）】

宅地建物取引業者票	
免許有効期間	国土交通大臣 愛媛県 知事 (5) 第 1234 号
免許有効期間	令和7年 4 月 1 日 から 令和12年 3 月 31 日 まで
商号又は名称	宅建株式会社
代表者氏名	愛媛太郎
この事務所の代表者	愛媛太郎
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	1 (宅地建物取引業に従事する者の数 3 人)
主たる事務所の所在地	愛媛県松山市平和通6丁目5番地1 電話番号 (089) 943-2184

政令使用人が置かれていない本店の場合には、代表者氏名をご記入ください

★業者票（新様式）をお申込みいただいている方は、令和7年3月以降に所属の各地区連絡協議会事務所でお受け取りください

令和7年4月から木造戸建の大規模なリフォームが 建築確認の対象になります

「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わります

2階建ての木造戸建等で行われる大規模なリフォームで、令和7年4月1日以降に着工するものは、事前建築確認手続きが必要となります。

大規模なリフォームとは、建築基準法の大規模の修繕・模様替にあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当しますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。

なお、キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームや、バリアフリー化のための手摺やスロープ設置工事は手続き不要です。

「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わります



○「2階建て」であれば、延べ面積に関わらず新2号建築物に該当します。

○「延べ面積が200㎡」を超えれば、平屋であっても新2号建築物に該当します。

※新3号建築物（取り扱いが変わらないもの）に該当するものは、「平屋」かつ「延べ面積が200㎡以下」の建築物だけです。

※棟単位で判断されます。一体増築の場合は一体となる建築物の棟の規模で判断されます。

令和6年11月15日第1回宅建業者web研修会(株)ときそう 吉野先生作成資料より抜粋

3 改正法施行による問題点と対策

①問題となる物件



【出典】国土交通省説明資料より

たとえ完了検査を受けた既存建物でも、

新2号建築物に該当する**既存建物を増改築等する場合**に問題が発生する可能性



(1) 改正前の**確認不要建築物**(都市計画区域外等)も、改正後は**確認申請が必要**

(2) 改正前の**4号特例建築物**のうち

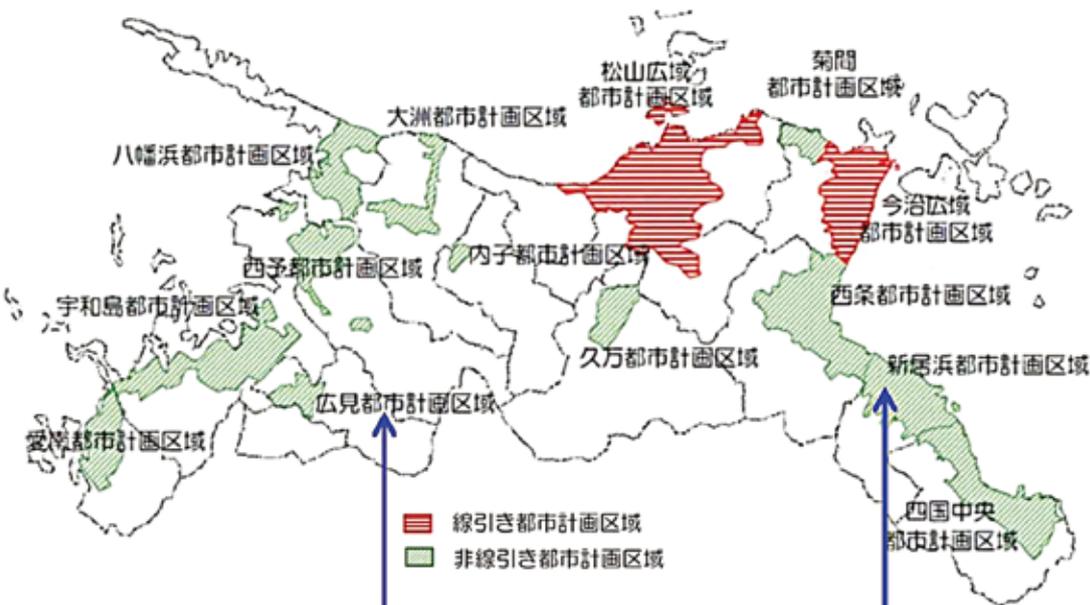
①木造で300㎡超～500㎡以下は、確認申請にあたり**構造計算が必要**

②木造で構造計算が不要な場合でも、**これまで以上に図書の提出が必要**

3 改正法施行による問題点と対策

②エリア別に見た取引で注意すべき建物

【愛媛県の都市計画区域】



① 都市計画区域外 (白色の地域) で注意すべき建物

→ 確認不要で建築した建物

② 都市計画区域内 (色塗りの地域) で注意すべき建物

→ 4号建築物として確認を受けた建物

3 改正法施行による問題点と対策

③問題となる物件の対応



(1) 4号特例建築物 → 増改築・大規模修繕等 → 必要な提出書類がない

(2) 確認不要建築物 → 増改築・大規模修繕等 → 既存建物の適法性が不明

対応策：【売主に設計図書の有無を確認】 → (ない場合) 建築会社に確認
→ 無い又は構造計算書がなければ、特約条項

★特約条項については、全宅連ホームページ

ハトサポ > 特約・容認事項文例集 > 売買編 > 都市計画・建築基準法等の法令に基づく制限の概要 > 改正建築準法施行前物件、解説PDFをご参照ください。

「住まう」に、
寄りそう。



業界最大の組織力!! 賃貸管理業への関心の高まりで期待度アップ!

『全宅管理』 入会のご案内



全宅管理が選ばれる3つの理由



全宅管理HP▶

理由その1 お手頃な費用だから継続して加入できる 月額2,000円(年払)で下記のようなサービスが利用可能。

理由その2 豊富な研修(インターネットセミナー)※750種類以上

▶賃貸不動産を扱う上で必要となる、「原状回復」「修繕」「敷金」「連帯保証」「相続」「定期借家契約」「賃貸住宅管理業法」「人の死の告知に関するガイドライン」「インボイス」等、実務に役立つ内容をご用意。

理由その3 多種多様な悩みを解決するツール ※下記参照

お悩み	提供サービス・解決できること
<ul style="list-style-type: none"> ▶法律に則した契約書を一から作るのが大変 	<ul style="list-style-type: none"> ▶250種類以上の最新の法律に準拠した賃貸管理関係書式の提供 ⇒一から契約書等を作成する手間が省ける ⇒弁護士監修の書式の為、安心して利用可能 ⇒「賃貸住宅管理業法」で義務付けられている書式も一式提供
<ul style="list-style-type: none"> ▶賃貸管理に関するトラブルを弁護士に相談したいが、お金も手間もかかるので大変 	<ul style="list-style-type: none"> ▶賃貸管理に精通した弁護士による無料電話法律相談を実施
<ul style="list-style-type: none"> ▶管理業に関する最新情報を更新するのが大変 	<ul style="list-style-type: none"> ▶年4回発行の会報誌や月2回配信のメルマガ、その他、ホームページ等で賃貸管理に関する最新情報を提供 ⇒全宅管理からの情報を受け取るだけで、情報を更新できる
<ul style="list-style-type: none"> ▶業務効率化を進めて、残業・負担を減らしたい ▶夜間・休日の入居者からの問合せを減らしたい ▶オーナーに提案できる商材が欲しい ▶管理戸数を拡大したい/空室率を下げたい 	<ul style="list-style-type: none"> ▶全宅管理が厳選した提携企業商品(有償)を利用することで、御社の様々な課題を解決
<ul style="list-style-type: none"> ▶FC店で行っているようなお客様の来店促進策を行いたいが、個社で行うのが難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ▶全宅管理では、個社では難しい来店促進キャンペーンを組織として実施(R5年度実績:TverでのCM放映200万回再生・来店者へのクオカードプレゼントキャンペーン等)

提携企業商品のご紹介▶

入会特典

全5種プレゼント中!

2025年3月31日入会受付分まで

特典1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典3 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

※その他「賃貸管理業 実務ハンドブック」(PDF)・「賃貸管理のアドバイスとクレーム対応」(PDF)等、実務に役立つマニュアルを会員専用ホームページにて公開



賃貸管理業を強力にサポート!

宅建協会新入会員 応援プロジェクト!

2024年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金が無料となります。

宅建協会現会員 全宅管理サポーター制度!

2024年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると入会金が無料となります。

ご入会の手続き

- 1) 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
- 2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より年会費等のお振込み等、その後のお手続きについてご連絡いたします。

入会金 20,000円 年会費 月額 2,000円(年払) ※年度途中の入会の場合、入会申込書提出月の翌月より会費(月割)が発生いたします。



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連合館

TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

一般財団法人ハトマーク支援機構



ハトマーク支援機構では、各種会員限定の業務支援サービスや商品をご紹介します。

詳しくは、一般財団法人ハトマーク支援機構のホームページをご覧ください。

<https://www.hatomark.or.jp/>

「こども110番の車」協力店募集中！

平成19年7月から愛媛県宅建協会で推進しています「こども110番のお店」に続いて、平成20年3月から「こども110番の車」活動をしています。

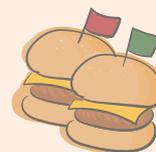
ご協力いただける方は、「商号・代表者名・車種・色・車両番号（例：愛媛〇〇あ0000）」（原付可）をご記入の上、愛媛県宅建協会事務局宛FAX（089-943-2364）をお願いします。

愛媛県警察へ届け出る都合上、お申込みから若干のお時間を要します。申請許可後、社有車貼付用ステッカーを送付いたします。



わたしのオススメ

石鎚神社の近くに位置する古民家風のお蕎麦屋さん「竹ばやし」。
竹林に囲まれた静かな場所にあり、竹を使った食器が特徴です。
メニューはもりそばと肉そばの2種類があります。
自然に囲まれた特別な時間を満喫できます。



不動産キャリアパーソン講座

不動産キャリアパーソンは、実際の不動産取引で活かされる『実務』知識の習得に重点を置いた通信教育資格講座で、消費者への適切な情報提供に資する信頼の証として全宅連が認定する資格です。

不動産取引実務の基礎知識はもちろん、ビジネスマナーやコンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前の心構えも網羅されていますので、従業員教育の一環としてもご利用いただけます。

詳しくは、全宅連HPをご覧ください。(https://www.zentaku.or.jp/about/career/)



受講対象	不動産取引に関わる全ての方 (宅建業従事者、経営者、取引士、消費者問わずどなたでも受講いただけます)
受講料	8,800円(税込)
受講の有効期間	修了試験の修了を含め、お申込み日から12ヶ月 (再受験含む。期間延長不可)
学習教材	テキスト学習とインターネットの講義動画による通信教育

公式Facebookのご紹介

愛媛県宅建協会では協会PRの一環として、Facebookを開発しています。研修会などの情報を配信していますので、ぜひ一度覗いてみてください。「いいね!」や「フォロー」をよろしくお願いいたします。

アドレスはこちら

<https://www.facebook.com/公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会-675383132540415/>



宅建協会メールマガジン登録方法

本部にゆうすの発行が隔月になったため、新着情報をいち早くお届けするため令和6年度より会員を対象にメールマガジンを配信しています。配信を希望される方は、協会HP会員専用入口からご登録ください。



全宅管理愛媛県支部ブログのご紹介

全宅管理愛媛県支部では、支部ブログ「YORISOU EHIME」を開発しています。全宅管理愛媛県支部としての活動紹介や会員インタビュー等の記事を掲載しています。ぜひ一度ご覧ください。

<https://ehime.yorisou-sumau.com/>

物故者名簿

謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

令和5年11月～令和6年11月

地区	商号	氏名
新居浜	(有)岡部工業	岡部正士様
松山	(株)帝商不動産	大脇浩様
松山	石井産業(株)	木西豊様

ローンセンターは **土・日** 曜も、
ローン相談を承ります。

愛媛ローンセンター、
新居浜ローンセンターを
ご利用ください。

愛媛ローンセンター
☎089-948-1120

愛媛県庁 ● 松山地方裁判所 ●

NTT ● 西日本 ● 愛媛支店

ココ ● ANAクラウン ● プラザホテル松山

二番町

明治安田 ● 生命

愛媛県松山市二番町4-5-2

新居浜ローンセンター
☎0897-33-3360

住友 ● 別子病院 ●

ココ ● 若宮 ● 小学校

ココ ● リーガロイヤル ● ホテル新居浜 ●

ココ ● イオンモール ● 新居浜

愛媛県新居浜市王子町3-5

愛媛地区営業店一覧

- 愛媛支店 ☎089-948-1121
- 松山支店 ☎089-948-1121
- 新居浜支店 ☎0897-33-8567
- 四国中央支店 ☎0896-24-3939
- 今治支店 ☎0898-22-0913
- 八幡浜支店 ☎0894-22-1292
- 宇和島支店 ☎0895-22-0565
- 西条支店 ☎0897-56-2864

「愛媛支店・松山支店・愛媛ローンセンター」は、
2025年2月10日(月)より、新店舗「四国ろうきん松山ビル」
にて営業いたします。



新住所
〒790-0066
松山市宮田町132番地1
電話番号は、変更ありません。

※ローンセンター以外の営業店は、
土・日は休業です。



四国ろうきん 検索

店頭・インターネットホームページでも
ご返済の試算ができます。

<https://www.shikoku-rokin.or.jp>



編集後記

明けましておめでとうございます。
会員の皆様には、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
今年は、昭和100年であり、戦後80年の節目に当たります。100年前の人たちは今の時代を予想していたでしょう
か。そして、100年後はどんな世の中になっているのでしょうか。今日1日も100年後の未来に繋がる1日です。
SNSやAIの普及により目まぐるしいスピードで世の中が変化していますが、冷静に見つめる洞察力と分析力で物
事を見極め、得た情報の何が正しく、何が正しくないのか判断できるスキルを身につけ、大切に過ごしていきたいと
思います。

会員支援委員会委員長 佐伯 澄男

■令和6年12月1日現在 会員数(事務所数) 970

■発行 松山市平和通6丁目5番地1 愛媛不動産会館
公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部
TEL (089)943-2184

■発行責任者 会長 姉川 誠

■印刷所 有限会社 金井印刷
松山市雄郡2丁目5-22
TEL (089)921-5340

■編集責任者



編集長
佐伯 澄男



編集委員
山本 康彦



編集委員
井上 裕士



編集委員
藤下 徹



編集委員
伊藤 貴司



編集委員
黒河 通増



編集委員
村上 竜司



編集委員
村山 浩志



編集委員
山田 幸俊



編集委員
仙波 美穂



編集委員
徳山 昌弘



編集委員
松下 一生