

## 平成23年度事業計画

自 平成23年4月 1日

至 平成24年3月31日

### はじめに

東日本大震災により、亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆様そのご家族の方々に対しまして、心よりお見舞い申し上げます。

デフレ経済のなかで起こった東日本大震災により毀損した資本設備等の額は、阪神・淡路大震災を大きく上回り、内閣府の試算で約16～25兆円、わが国の1年間の名目生産額の約3～5%と推計されている。一部の業種で生産活動が大きく低下しており、輸出や国内向けの出荷に大きな影響を及ぼし企業の業況感も悪化している。さらに、エネルギー不足が叫ばれるなか、国民生活へ及ぼす影響は計り知れない。

本会では、全国の会員に被災者向け空き家情報の提供の協力を要請するとともに、被災した会員を支援するため、義援金の募金を呼びかけた。その結果、1億2千万円を越す浄財が寄せられたことに、心から感謝申し上げます。さっそく、被災地の青森県本部、岩手県本部、宮城県本部、福島県本部、茨城県本部、栃木県本部、千葉県本部に配分し、それぞれの地方本部を通じて被災された会員を支援することとしている。

今後も、被災地の復興のため、被災者の住宅対策をはじめ、節電への協力等に努めていく。

公益法人改革への対応については、すでに社団法人不動産保証協会が公益社団認定への移行認定申請を行っているが、本会においても本年度中を目途に移行認定の申請手続きに入ることを基本方針として所要の準備作業を進めていく。

また、公益目的事業比率を高めるため、各種研修事業及び相談事業の充実、新ゼネットシステムの構築、全日共済事業の終決等を着実に実施していく。

そのほか、不動産市場活性化のための税制改正要望、組織・広報活動の充実等に努めていく。

詳細は下記のとおりである。

### 1. 公益法人制度改革への対応

保証協会に引き続き、23年度中を目処に、移行認定の申請手続きに入ることを基本方針とし、周辺状況の変化等を注視しながら、作業部会等を開催し所要の準備作業に入る。法人全体として、財務会計3原則の対応、公益法人改革関連3法への対応に対して、専門家の助言、指導を受けながら、新法の要求するガバナンスのあり方に適合するよう、定款等の諸規定、代議員制度、入会手続き、除名手続き等策定を行っていく。

また、広報誌等を通じて、会員への周知・コンセンサスを図っていく。

### 2. 土地・住宅政策への要望と提言

#### (1) 不動産に関連する諸研究

不動産市場の活性化を目的とし、国民の視点に立った政策提言や本会が取り組むべき事業について積極的に検討を行っていく。

#### (2) 平成24年度税制改正要望関係

平成24年度税制改正要望に向けて、不動産市場の活性化の見地から検討し要望活動を行う。

- (3) 関係団体との連携を図り、土地・住宅政策の改善要求について政策要望活動・各種研究会等に積極的に参画する。

### 3. 教育研修の充実

会員及び従業者等に対する研修事業を（社）不動産保証協会とともに推進し、知識の習得及び資質の向上に努める。更に不動産業の諸問題について、有識者を交えて検討を行い、広く一般社会に対し政策提言し、事業の公益化を推進し、知識の啓発、普及を図っていく。

- (1) 宅地建物取引主任者に対する講習（知事指定の法定講習）の実施、受託の推進
- (2) 初任従業者教育研修の実施
- (3) 登録講習（宅建試験一部免除・5問免除）への対応
- (4) 地方本部研修会への対応、統一実務研修テキストの増刷、改訂版の検討
- (5) 「全日不動産学院」運営への助成（委託事業：一部支援、東京・大阪・兵庫）
- (6) 「取引・苦情処理業務指導者研修会」（保証）への協力
- (7) 不動産コンサルティング中央協議会（業界7団体）への参画
- (8) 賃貸不動産経営管理士協議会（4団体）への参画

### 4. 社会一般に対する啓発

公益法人制度改革を視野に、社会一般に対し、不動産及び不動産業に関する知識の普及並びに信頼と信用を確立するため、無料相談所の運営を行い、消費者の利益に寄与した事業展開を行う。

- (1) 第47回全国不動産会議の開催  
石川県大会（県立音楽堂、ホテル日航金沢、平成23年10月20日）
- (2) 相談事業の充実
- (3) 宅建業関係法令の一般への周知徹底

### 5. 不動産流通の推進と育成

少子高齢化による社会構造の変革、デフレ経済等により不動産市場を取り巻く環境は厳しさを増している。高度情報化ネット社会に入り、IT技術、情報端末機の最新情報インフラは、クラウドサービス、携帯性、起動性に優れたスマートフォンなどのモバイル環境の変化はめざましく、企業も自社内に活用し、コスト削減と効率化を図っている。

また、ウィキリークスなど無国籍サイトによる企業や国のHPを改ざん、サイバー攻撃による機密情報、個人情報、知的財産の漏洩、ウイルス感染などシステムの安全性が脅かされ、セキュリティ問題は、ネット詐欺、不正アクセスなど犯罪組織に係わってくるほど事態は深刻化にある。一層の情報セキュリティ（情報管理体制）の確保、セーフティネットの整備が求められている。

そのような状況下、全日の団体サイトであるZeNNTは、公益事業の一環として、視点を変え次世代に向けて、新ゼネットとして、システム、コンテンツの再構築の検討、運営を具体的に推進していく。不動産流通近代化センター、指定流通機構も公益法人制度へ移行認定する中で、新たな組織形態、法人運営が示される時期となった。全日も遅れることなく、業界内の動向を見極めながら、不動産取引の多様化、住宅の省エネ化、高齢者住宅の供給が進む中、会員のみならず、消費者への不動産取引の適正な情報発信、不動産取引の活性化促進のため、安全・安心の透明性ある不動産流通市場の形成に向けて、関係団体と連携し、協議を図っていく。

- (1) 全日サイト・ゼネットの事業運営・拡充、新ゼネットシステムの構築
- (2) 全日各サブセンターの充実・強化

- (3) 不動産統合サイト（不動産ジャパン）幹事会等への参画
- (4) 指定流通機構への対応（近畿圏レインズバージョンⅣ対応等）
- (5) 国土交通省、関係団体との連携
- (6) 代替地情報提供システムへの対応
- (7) 住宅価格指数・実証実験の参画、協力

## 6. 組織活動の充実強化

地区協議会、地方本部と連携を密にし、優良会員の入会促進と退会防止に努め、会員数30,000社を目指すとともに、(社)不動産保証協会と協力しながら、全日の知名度向上並びに少数地方本部の基盤整備を図り、組織拡充・強化に努める。

- (1) 地方本部の基盤強化並びに組織拡充・強化
- (2) 全日の知名度向上
- (3) 会員増強の著しかった地方本部の表彰等

## 7. 広報活動の充実

機関誌を通じ本会の活動状況・行政庁等の通達・その他関連情報の提供を行うとともに、マルチメディアなどを併用した広報活動を積極的に推進し、公益認定に向けた広報活動を徹底し質の充実を図る。

- (1) 協会誌「月刊不動産」の発行
- (2) 公益法人化に伴う広報活動の実施
- (3) 全国紙・業界紙（誌）に広告を出稿して協会をPR
- (4) インターネットによる広報活動の実施
- (5) インターネットによる情報公開の推進
- (6) パンフレットの見直し並びに増刷
- (7) マスメディアを通じての協会PR
- (8) 「月刊不動産」とホームページのメディアミックスの実施
- (9) カレンダーの作成・配布

## 8. 国際交流の推進

海外不動産団体との友好親善を通じて、会員業務に資する不動産・教育システム等の調査研究、知識・情報の交流を図る。

- (1) 世界不動産連盟2011年キプロス世界総会への参加  
(キプロス 平成23年5月16日～21日)
- (2) アジア太平洋地域不動産会議クアラルンプール大会  
(クアラルンプール 平成23年11月3日～5日)
- (3) 全米リアルター協会との友好親善
  - ①全米リアルター協会年次大会参加  
(アナハイム 平成23年11月11日～14日)
  - ②業務提携を促進するための調査研究、知識・情報の交流等を図る
  - ③全米リアルター協会会長等来日応対
- (4) 海外友好団体との友好親善の促進
- (5) 世界不動産連盟日本支部への協力

## 9. 会員福利厚生共済事業の運営と終決

全日共済会は平成8年7月、会員の福利厚生の見地から相互扶助の原則論により、全日協会より2億円を繰り入れ、事業を開始し実施してきた。近年、保険業法改正による当該無認可共済の転換について研究を重ねたが、共済給付金に対応する保険会社の手数料等運営費用が多額を要しており、その継続実施を憂慮していた。この度、公益法人の認定申請事業仕分けにおいて共済支払保険料が公益目的事業比率を大幅に押し下げている原因であるとの理由から廃止勧告を受けたのを期に、平成23年6月開催、通常総会承認の上、平成23年6月末日を以て共済会の解散と事業を終決することとした。

なお、総会議決を前提とした共済給付等の工程は以下の通り。

- (1) 平成23年4月 1日 団体生命保険契約継続。自家共済継続。
- (2) 平成23年6月30日 同上中途解約。
- (3) 平成23年6月30日 共済金給付の請求事由発生有効期限。
- (4) 平成23年9月30日 共済金給付請求期限。

※団体保険特約の全日ラビット生命共済は、理事会承認により平成23年3月31日を以て終了。

※平成23年9月末日の剰余金は、平成23年度中に全額全日一般会計に繰り戻す。

## 10. 個人情報保護法への対応

個人情報保護方針に基づいて、コンプライアンス(法令遵守)の実施と個人情報の安全管理措置を維持していく。個人情報の有用性に配慮しつつ、個人情報の目的外利用の禁止、第三者提供の禁止など「不動産における個人情報保護法に関するガイドライン」を通じて、今後も会員及び従業者に配布し、個人情報取扱の管理体制の重要性について、広く浸透を図っていく。

### 11. 全日認定の住宅ローンアドバイザー養成講座の普及、推進

「全日認定の住宅ローンアドバイザー」養成講座の実施を通し、現下の厳しい社会経済情勢のもと、会員のみならず、一般消費者を含め社会全般へ制度の浸透を図るとともに、一人でも多くの受講者に豊かな暮らしの持続と、ライフプラン・マネープラン等の適正な情報提供と社会の安定・経済に貢献できるよう、公益事業の一環として、事業を推進していく。また、23年度は登録者の一回目の更新が始まるため、登録者に有益な情報の提供、ネットを利用した様々なフォローアップを行うため登録者専用サイトの充実を図っていく。

また、大都市だけの開催ではなく、各地で受講出来る体制の構築を検討していく。

- (1) 法令改正による改訂版の検討・作成
- (2) 登録者へのフォローアップ体制の充実
- (3) 大都市以外での受講体制の構築
- (4) 関係機関(国交省・住宅金融支援機構・住宅金融普及協会・銀行)との連絡調整

### 12. 賃貸不動産経営管理士制度の普及並びに賃貸不動産管理の調査・研究

賃貸不動産経営管理士協議会構成4団体と連携し、賃貸不動産管理業の適正・高度化を図り、公平な立場で業務にあたる知識・技術・能力を備えた賃貸管理業務の専門家を育成する。

また、賃貸住宅管理業登録制度に対応するとともに、賃貸不動産管理の知識・スキル向上を目的としたフォローアップ研修を公益に資するよう門戸を広げて行う。

### 1 3. 全日本不動産住宅ローンの提供

住宅購入者の利便性の向上と会員の業務支援のため、提携金融機関と協力し、会員を通じて広く一般に長期固定金利のフラット35をはじめとした全日本不動産住宅ローンを提供する。

### 1 4. 総務関係業務

#### (1) 諸会議の開催計画

①第60回通常総会	1回
②臨時総会	1回
③常務理事会	7回
④理事会	10回
⑤本部長会議	1回
⑥会務運営会議	適宜
⑦監査会	2回
⑧新年賀詞交歓会	1回
⑨各種委員会	適宜

(2) (社)不動産保証協会と合同で不動産手帳の作成・配布

(3) (社)不動産保証協会と合同でホームページにおける会員名簿の運用の充実

(4) 地区協議会の充実に資する運営費用の助成

(5) 地方本部の適正な運営を確保するための助成金の交付

(6) 総本部役員研修会及び新任役員研修会の実施

(7) 地方本部事務局研修会の実施

(8) 新統一会計システムの利用並びに連結決算実施、及び公益法人会計20年基準の実施

(9) 会員管理システムの構築

(10) 入会申込書等ダウンロードの実施及び運用

(11) 国土交通省の指導監督に基づき、公認会計士または監査法人による外部監査の実施並びにホームページにおいて、定款・役員名簿・事業報告・決算報告・事業計画・予算等の情報公開実施

(12) クレジットカード加盟店の普及等

(13) 入会促進グッズの製作

(14) 宅建主任者賠償責任保険の実施

(15) 犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会への協力

(16) 定期借家推進協議会への協力

### 1 5. 定款及び定款施行規則等の見直し

公益法人制度改革に対応するため、定款及び施行規則等の整合性を確認し、諸規程の見直しを進める。

### 1 6. 創立記念事業

社団法人不動産保証協会と共催で全日創立60周年記念式典等の記念事業を行う。