

TRUST AND

はじめに

歴史が語る 確かな安心と信頼

公益社団法人 全日本不動産協会は、昭和 27 年 6 月の「宅地建物取引業法」公布を機に当時の野田卯一建設大臣（現・国土交通大臣）より許可を受け同年 10 月に設立された不動産業界最古の公益社団法人です。

「不動産は産業の基盤であり、土地や建物の供給および流通が国民の生活と活動の根幹をなす」との認識のもと、不動産取引の安全と公正を確保し、その有効利用を促すなど社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。

また、公益社団法人 全日本不動産協会が母体となり設立された公益社団法人 不動産保証協会は、宅地建物取引業法の規定に基づき、消費者の利益を保護するとともに、宅地建物取引業法の適正な運営と取引の公正を確保するよう活動しています。

両協会は全国 47 都道府県に地方本部を持つ全国組織として、

幅広い活動を通じて多方面から信頼される不動産業界を目指しています。

当協会と一緒に、消費者から安心と信頼を勝ち得る優良企業を目指しませんか。

REASSURING

協会ロゴマーク



信頼を重ねて60余年、飛躍するうさぎのマークは“安心”のしるしです。的確に情報をキャッチする耳、未来を見る眼、躍進するジャンプ力ある足をもった「うさぎ」が協会のロゴマークです。オレンジ色は明るい未来を、緑色は豊かな大地と自然を表現しています。

組織図



公益社団法人 全日本不動産協会

総本部

地方本部
(47都道府県)

流通センター



公益社団法人 不動産保証協会

総本部

地方本部
(47都道府県)



SUPPORT

長い歴史に裏付けられた実績で 不動産経営をサポートします

全国47都道府県の仲間と繋がり 世界の不動産団体と交流してみませんか

公益社団法人 全日本不動産協会（以下、「全日」といいます。）は、日本全国の不動産業者の結集を図り、業界の健全な発展と一般消費者に対する不動産知識の普及を目的とした不動産業界初の公益社団法人です。

昭和27年、財界、政界や官界、学界から著名な方々を役員に迎えて設立して以来、60年を超える歴史と伝統を誇ります。土地や住宅に関する政策への要望や不動産の適正な取引の推進、不動産流通の円滑化、不動産知識の普及・啓発等の事業を行っており、全国47都道府県にある地方本部には、3万社を超える優良な不動産業者が所属し、盛んに交流を続けています。

また、早くから諸外国との交流にも目を向け、昭和39（1964）年には全日が主体となって世界不動産連盟日本支部を設立し、アジア初の世界不動産連盟第17回総会を東京で開催するなど、世界に日本の不動産業界の存在をアピールしました。産業・経済においても出遅れていたアジア地域の10ヵ国に呼びかけ、アジア太平洋地域不動産連盟を設立し、昭和48（1973）年にアジア太平洋地域不動産会議を実現しました。

世界最大の業者団体、全米リアルター協会と日本初の業務提携を交わし、情報交換や友好親善を続けています。その他、米国アジア不動産協会やハワイ州リアルター協会、中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會とも国境を越えて相互交流を行っています。

一方、全日を母体として設立された公益社団法人 不動産保証協会は、設立から40年以上の歴史をもち、会員に対する消費者等からの苦情解決や取引で生じた債権に対する弁済業務、研修業務等を行ってきました。両協会とも、長年の歴史と実績を生かし、会員の不動産業経営をあらゆる方面からサポートしています。



開業サポート

5ページへ

経営サポート

7ページへ

スキルアップ サポート

13ページへ

目次

はじめに	1 - 2
目次	3 - 4

入会のご案内

開業をサポートします

- 1 宅地建物取引業開業時の
経済的負担を軽減 5
- 2 当協会オリジナルの各種書式で
不動産業経営に必要な書類等の準備が不要 6

あなたの経営をサポートします

- 3 当協会が運営する情報システムを活用して
情報共有をスムーズに 7 - 8
- 4 国土交通大臣指定のレインズに加盟
他社の物件情報も簡単に入手 9
- 5 業界動向をいち早くお届け
最新の業界ニュースを確実にキャッチ 10
- 6 不動産取引に関する疑問の解決や
お客様とのトラブル解消をお手伝い 10
- 7 手付金保全のための2つの制度で
お客様に安心の取引を 11
- 8 当協会独自の制度で
お客様に安心の取引を提供 11
- 9 『全日本不動産住宅ローン』で
円滑な売買取引を実現 12
- 10 関係機関への陳情、要望活動
会員の権益を擁護 12

スキルアップをサポートします

- 11 基礎から資格まで、
さまざまな専門知識を習得 13
- 12 全日ステップアップトレーニング 14

入会のご案内	15 - 16
--------------	---------

協会のご紹介

公益社団法人 全日本不動産協会	17 - 18
公益社団法人 不動産保証協会	19 - 20
沿革	21 - 22

Support

1

宅地建物取引業開業時の 経済的負担を軽減

宅地建物取引業を営む際には、法務局に営業保証金を供託することが義務付けられており、その金額は「主たる事務所 1,000 万円、従たる事務所 1 か所につき 500 万円」と、かなりの負担になります。

しかし当協会に入会すると、この営業保証金は不要になります。当協会が母体となる公益社団法人 不動産保証協会は国土交通大臣より宅地建物取引業保証協会の指定を受けており、弁済業務保証金分担金として「主たる事務所 60 万円、従たる事務所 1 か所につき 30 万円」を納入すれば営業保証金の供託が免除される仕組みです。万一、消費者との取引によって債務が生じた場合には、当保証協会が営業保証金を供託した場合と同額の弁済を行い、消費者の保護をはかります。

なお、すでに営業保証金を供託している場合、入会手続き完了後に法務局から取り戻しも可能ですので、ご相談ください。



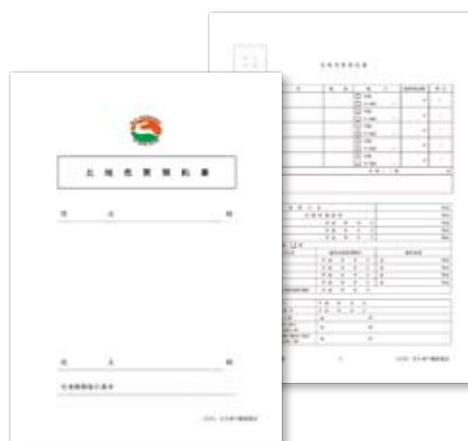
全日会館

Support
2当協会オリジナルの各種書式で
不動産業経営に必要な書類等の準備が不要

宅地建物取引業を営むには、さまざまな種類の書類や契約書式が必要になりますが、当協会ではこれらの物品を独自に作成しており、会員向けに提供しています。

たとえば、宅地建物取引業法で定められている従業者証明書、標識（宅地建物取引業者票）、報酬額票の販売をはじめ、業務に欠かせない媒介契約書、売買・賃貸の各種契約書、重要事項説明書などは当協会ホームページの会員専用ページからダウンロードできます。

また、宅地建物取引業法、その他関係法令が改正されたときには、早急に対応した内容に変更いたしますので、安心してご利用ください。



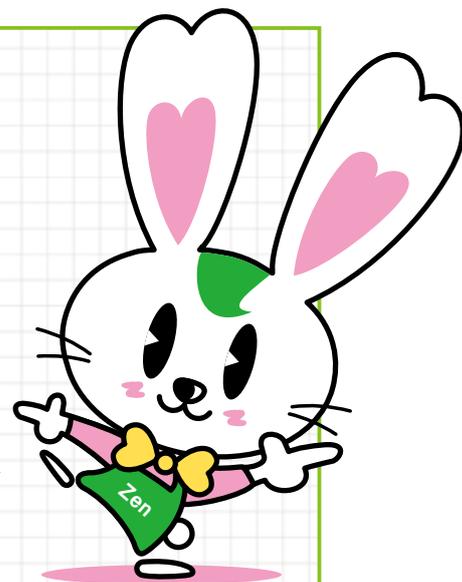
当協会への入会のメリットを
ご案内します！

耳寄り情報をハートでキャッチ！

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
マスコットキャラクター

ラビーちゃん

ラビーちゃんの耳はハート型になっていて、
不動産に関する耳寄り情報を
いち早くキャッチします。



あなたの経営をサポートします

独自の不動産流通高度情報化システムで、スピーディーな情報更新を

Support

3

当協会が運営する情報システムを活用して 情報共有をスムーズに

当協会では、インターネットを利用した独自の不動産流通高度情報化システム「ZeNNET」を運営しています。このシステムには、同名の一般消費者向けの物件検索サイト「ZeNNET」^{ゼネット}と会員間だけで利用できる物件情報流通サイト「Z-Reins」^{ゼットレインズ}があります。

「Z-Reins」に登録すれば、会員はパソコンを使ってデータセンターから物件情報や市場データなどの情報を受け取れるほか、一度の物件情報の登録で「ZeNNET」をはじめ「レインズ」(→P.9)、「不動産ジャパン」(→P.8)、その他の民間サイトまで、各種物件情報流通サイトに自動的に物件情報を登録できる仕組みになっています。このワンソース・マルチユースの実現により、各サイトで物件登録作業をする手間がなくなり、簡単な操作で大きな情報網を入手できます。

取引の早期成立のために、ぜひご活用ください。

各レインズ

国土交通大臣指定の不動産流通標準情報システムです。
※詳細は P.9

会員

ID・パスワードでログイン

Z-Reins へ一度登録し、公開・指示すると、ZeNNET、不動産ジャパン、各レインズに物件情報が自動的に送られます。

全日会員間物件情報流通サイト

ゼットレインズ
Z-Reins

<http://www.z-reins.zennichi.or.jp/>



■主なメニュー

- 物件情報登録・検索システム ●求む情報登録・検索システム
- 不動産データライブラリー
販売履歴・賃貸履歴(有料)、パンフレット(有料)
- 学区区情報(無料)※(注)市町村合併等で、一部学区 情報検索サービスを中止しているエリアがあります。

一般消費者向け情報公開サイト

ゼ ネット
ZeNNET

<http://www.zennet.zennichi.or.jp/>



■主なメニュー

- 物件情報検索
- 不動産会社検索
- 新着お知らせメール登録

携帯サイトも公開中
(スマホ対応)

m.zennet.zennichi.or.jp/

ZeNNET を使えば
簡単に物件情報を
公開できちゃいます!



一般消費者向け情報公開サイト

不動産ジャパン

<http://www.fudousan.or.jp/>



■主なメニュー

- 物件情報検索
- 不動産会社検索
- 住まい探しのお役立ち情報
- 住まい探し講座

「不動産ジャパン」により、
全国の一般消費者とつながります

不動産ジャパンは、公益財団法人 不動産流通推進センターが運営する日本最大級の不動産物件検索サイト。国土交通省認可の不動産流通4団体（公益社団法人 全日本不動産協会／一般社団法人 不動産流通経営協会／一般社団法人 全国住宅産業協会／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会）・各加盟不動産業者約11万社の検索サイトの情報を、独自のデータベースに統合。一般消費者が日本全国の物件をひとつのサイトから検索できるようになっています。ZeNNET 会員からの物件情報提供も簡単です。

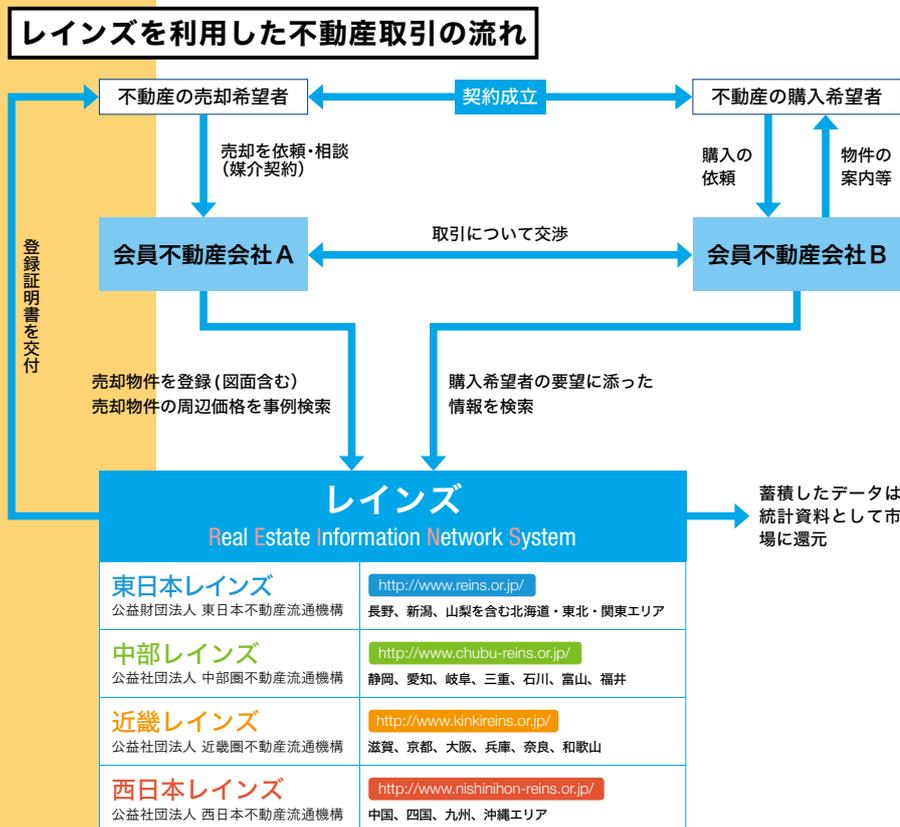
国土交通大臣指定のレイズに加盟 他社の物件情報も簡単に入手

「レイズ」とは、国土交通大臣指定の団体、指定流通機構*が導入している情報処理システムのことです。基幹システムサーバーが日本全国の会員業者が持つ物件情報の登録・検索等をオンラインで処理しています。会員はここに登録されている物件情報の中からお客様の希望にあった物件を検索し、他社が扱う物件でも紹介できるため、成約のスピードアップが図れます。これまでの取引事例も豊富に蓄積されているため、成約情報を利用した価格査定ができるなど業務の効率化にも役立っています。

指定流通機構は全国で東日本、中部、近畿圏、西日本の4機構があり、それぞれの地域ごとに「レイズ」を運営しています。当協会はすべての機構に加盟しているため、会員は所属する地域の「レイズ」を利用することができます。

また、宅地建物取引業者に義務付けられている媒介依頼物件の登録は、「ZeNNET」(→P.8)で登録・公開・指示をすることでレイズにも自動的に反映されるので便利です。

* 売買契約等の正確・迅速な成立を図ることを目的に、国土交通大臣の指定を受けて設立された団体。



※物件情報は一般消費者に公開されていません。

Support

5

業界動向をいち早くお届け 最新の業界ニュースを確実にキャッチ

当協会では会報誌『月刊不動産』を発行しています。宅地建物取引業法などの法令改正や税制問題、行政庁の通達、業界動向など最新の業界ニュースを詳しい解説やデータとともにいち早くお届けするほか、当協会からのお知らせやQ&Aなど、役に立つ情報が満載です。

国土交通省をはじめとする官公庁や不動産関係団体との緊密な情報交換を行っており、そこで得た最新情報はホームページにて迅速な情報提供を行っていますので、ぜひお役立てください。



URL 全日 <http://www.zennichi.or.jp/>

保証 <http://www.fudousanhosho.or.jp/>

Support

6

不動産取引に関する疑問の解決や お客様とのトラブル解消をお手伝い

全日不動産相談センターでは、不動産取引に精通した経験豊富な相談員が、会員の安心安全な不動産取引を目指して実務相談を行うとともに、消費者の相談にも応じています。また、各地方本部にも不動産無料相談所を設置しています。

万一、会員が取扱った宅地建物取引に関してトラブルが生じた場合、公益社団法人 不動産保証協会ではその相談に応じ、事情を調査したうえで迅速な解決を図ります。これによりお客様の安心と社会的信用が得られます。

お気軽に
ご相談ください!



手付金保全のための2つの制度で お客様に安心の取引を

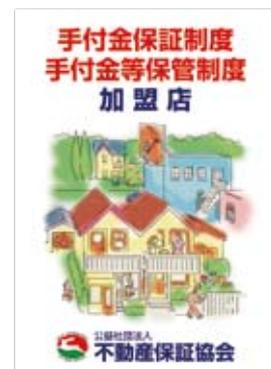
不動産を購入するお客様が会員との間で安心してお取引いただけるよう、手付金を保全する2つの制度をご用意しています。

(1) 手付金等保管制度

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が自ら売主となる完成物件の売買について、買主から1,000万円または売買価格の10%を超えて手付金等を受領する場合、業者は物件引渡・所有権移転登記完了までの間、その手付金等を保全しなければなりません。この制度は当協会が売主である宅建業者に代わって手付金等を受領し、取引が完了するまで手付金を保管する制度です。

(2) 手付金保証制度

この制度はお客様が会員の媒介（客付）によって指定流通機構（→P.9）に登録された物件を購入する際、買主が支払う手付金を当協会が保証する制度です。



当協会独自の制度で お客様に安心の取引を提供

宅建業者と消費者との宅地建物取引において、万一その宅建業者が倒産等した場合、消費者は取引を完了させられないだけでなく宅建業者に支払った金銭の返還も受けられない事態となってしまいます。

そこで当協会では、お客様の取引の安全を確保するため、取引が無事終了するまで、会員が負う手付金等又は報酬などの返還債務を当協会が連帯保証する「一般保証制度」を用意しております。

当協会の会員だけが利用できる点でも、当協会入会の大きなメリットの1つです。



Support

9

『全日本不動産住宅ローン』で 円滑な売買取引を実現

当協会では、会員が販売・仲介する住宅を購入されるお客様へ『全日本不動産住宅ローン』をご提供しています。

『全日本不動産住宅ローン』には、りそな銀行・埼玉りそな銀行と提携する『りそな銀行提携型』、ジェイ・モーゲージバンク（JMB）と提携する『JMB提携型』の2タイプがあり、どちらも最長35年の長期固定金利住宅ローン【フラット35】をはじめ多彩なローン商品が揃っています。自己資金がない方は【フラット35】のほかに併せ融資の利用も可能です。

また、金利・融資手数料についても、各提携銀行の店頭表示よりも優遇された内容で提供されますので、住宅購入予定者にとっても大きなメリットがあります。

さらに、事前審査制度を利用すれば、翌営業日～翌々営業日には審査回答がなされますので、円滑な売買取引が実現します。

Support

10

関係機関への陳情、要望活動 会員の権益を擁護

会員の経営基盤の強化と権益を守るため、当協会では国土交通省をはじめ不動産・住宅産業関係団体との連携を密にしながら、土地・住宅に対する税制や政策の要望活動を積極的に行っています。銀行による不動産仲介業務等への参入を禁止する法改正を実現したのも、当協会が率先して関係団体と連携し、参入阻止に向けた活動を続けた結果といえます。

よりよい不動産経営が
できるように、
全力で応援します！



街頭での署名活動の様子

研修 スキルアップをサポートします

さまざまな教育研修と、全日ステップアップトレーニングを開催



Support

11

基礎から資格まで、 さまざまな専門知識を習得

宅地建物取引業を営むには、さまざまな専門知識と技能が必要になります。それらの知識を習得していただくために、当協会では各種教育研修を実施しています。また、各地方本部では独自の研修会を開催しています。

法定研修会

宅建業法第64条の6に基づき、取引士等の職務に関し、必要な知識及び能力について、保証協会が実施する研修です。この研修を通じて宅地建物取引業者とその従事者の資質の向上を図り、宅地建物取引を行う消費者等の方々が安心して取引ができるように努めています。

全日住宅ローン アドバイザー養成講座

住宅購入予定者に対して公平な立場で住宅ローンに関する正確な情報やアドバイスを提供する専門家の育成を目的としています。

講座は、専門知識の習得のみならず、関連法令、個別のケーススタディ等を網羅して実務に活用できる知識・能力の習得するものです。

※P16 宅地建物取引士 法定講習

宅地建物取引士証の交付のために、知事が指定する講習を実施しています。
(一部地域を除く)

賃貸不動産管理講習

賃貸仲介・賃貸管理業のあり方や管理会社の成長に必要な手法・企画提案等について広く学ぶ講習を開催しています。

賃貸不動産経営管理士 資格制度

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会の設立より、構成団体の一員として参画し、資格制度の普及に努めています。

登録講習制度への対応

公益財団法人不動産流通推進センターが実施している登録講習を会員価格にて受講することが出来ます。この講習の修了者は、登録講習修了試験に合格した日から3年以内に行われる宅地建物取引士資格試験について、試験の一部が免除されます。

その他

各地方本部開催のパソコン研修・消費者研修等、多数の研修があります。



研修会の様子

Support 12

全日ステップアップトレーニング

当協会では、宅地建物取引業に従事する者の資質向上が求められていることを鑑み、「全日ステップアップトレーニング」を実施しています。

「全日ステップアップトレーニング」では、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、日々の実務の基礎知識の確認など、多くの宅地建物取引業に従事する方に役立つ研修です。宅地建物取引業に従事する者の基本的な心得や物件調査、契約書の知識など、宅地建物取引業に必要な法律制度を体系化し、取引の流れに沿って構成されています。

また、宅地建物取引業者として従業者教育の努力義務規定が、宅地建物取引業法に明記されています。「全日ステップアップトレーニング」はコンプライアンス、人権意識等の基本的事項など、実務にあたる心構えも網羅されていますので、従業者教育の一環としてご活用いただけます。



会員みなさんの経営に役立つ、幅広いスキルアップを応援しています。

全国不動産会議

不動産に係わる諸問題について、専門家を交えた会員参加型の調査研究を行い、その成果を会員と共有する機会として毎年開催しています。



入会のご案内

当協会に入会するために必要な情報条件や入会方法

新規に宅地建物取引業を開業される方、 既に開業されている方はどなたでも入会できます

当協会に入会するにはこれから宅地建物取引業を開業する、もしくは既に開業されていることが必須条件となります。まずは宅地建物取引業開業までの流れを押さえておきましょう。

これから開業する方へ ～開業までの流れ～

1 事務所の設置



新規に宅地建物取引業を開業する場合、事務所を設置する事がはじめの一步となります。

2 取引士の設置



設置した事務所や従業員の数に応じて、専任の宅地建物取引士が必要になります。

3 免許の申請



全日本不動産協会・不動産保証協会が、起業・運営をさまざまな角度から支援いたします。

4 協会への加入



協会への入会申込みは免許申請後であれば免許交付前でもお手続きいただけます。

5 開業！



当協会のサポートを利用して、お客さまに信頼される不動産屋さんを目指しましょう！

不動産業開業時の2大心得

不動産業は、宅地建物取引業免許の申請やそれに伴う諸条件を整えれば、経験がなくても開業することは可能です。しかし、いつまでも素人のままではいられません。円滑な業務をこなすコツをご紹介します。

同業者との関係を大事にする

お客様のニーズに見合う物件がない場合、同業者と紹介しあうケースがあります。Z-Reins (→ P.7) やレインズ (→ P.9) を活用して情報交換することで、顧客満足を得られるうえに、お互いのメリットにもなります。また、不動産業務上必要になってくる行政書士や税理士、司法書士や土地家屋調査士などの専門家の人脈も重要になります。こうした専門家は同業者同士で紹介し合った方が、不動産業界に強い & 信頼のおける専門家に出会える確率が高いといえます。

協会のサービスを活用する

当協会の地方本部では、様々なレベルの専門知識に関する教育研修 (→ P.11) を多く開催しているので、スキルアップにぴったり。不動産無料相談所 (→ P.10) も設置されているので、法律や税金などに関する疑問点やクレーム相談など、お気軽にご相談ください。当協会作成の各種書類 (→ P.5) や、ホームページ内の業務サポートを積極的に活用すると、よりスムーズな業務を行うことができます。

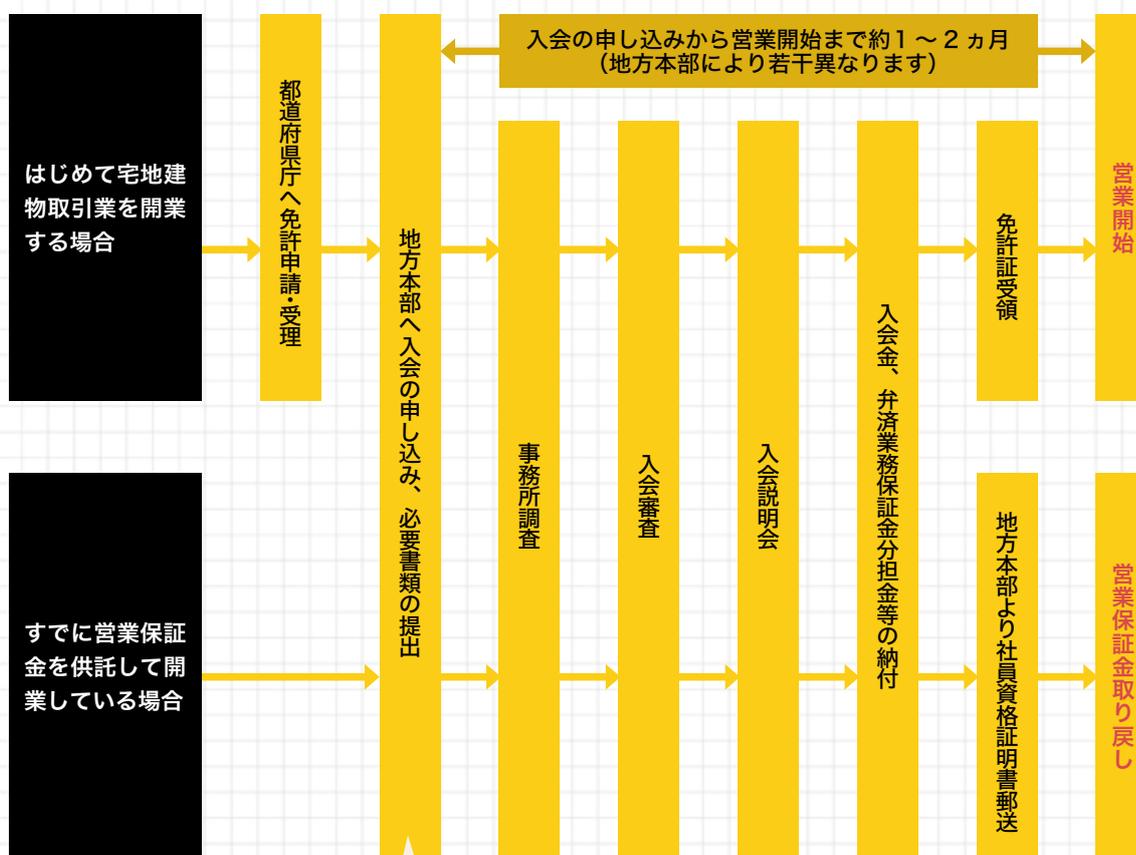
簡単 & スピーディーな入会手続き お申し込みは各地方本部窓口まで



当協会への入会の詳細については、各地方本部にて入会案内を請求いただくか、当協会ホームページからの請求も受け付けております。

URL <https://www.zennichi.or.jp/practice/admission/request/>

入会手続きの流れ



入会に必要な書類

- 入会申込書
 - 履歴書
 - 保証人届
 - 確約書
 - 代表者・政令使用人・宅地建物取引士届出用紙
 - 弁済業務保証金分担金納付書
 - 誓約書
 - 免許交付のハガキの写し
 - レインズ加入申込書
- ※その他、各地方本部ごとに必要な書類がある場合がございます。ご確認ください。

公益社団法人 全日本不動産協会

目的

本会は、宅地建物取引その他の不動産取引に関する調査研究、政策提言、指導助言その他これらに関する事業を行うことにより、宅地建物取引業者の品位の保持及び資質の向上を図るとともに、適正かつ公正な不動産取引及び不動産流通の円滑化を推進し、もって、国民の安全安心な不動産取引の確保及び宅地建物取引業の健全な発達に寄与することを目的としています。

主な事業

- (1) 国内外の不動産に関する調査研究及び情報の収集並びにそれらを通じた政策提言、情報の提供及び出版物の刊行
- (2) 宅地建物取引業に従事し、又は従事しようとする者に対する研修、講習及び指導
- (3) 国民に対する不動産取引に関する知識の普及、啓発、指導及び助言
- (4) 不動産に関する会議、講演会等の開催
- (5) 災害の被災者その他の社会的弱者の支援又は地域社会の健全な発展に資する啓発活動、支援活動その他の社会貢献活動
- (6) 会員の利便又は相互親睦を図ることを目的とする事業
- (7) その他本会の目的を達成するために必要な事業

事業活動

1. 全国不動産会議

昭和42年より、公益事業を推進する観点から、不動産業・不動産取引に係る諸問題について、外部有識者及び専門家を交えた会員参加型の調査研究を行い、全国から参加した会員等とその研究成果を共有する機会として毎年「全国不動産会議」を全国主要都市で開催しています。

2. 社会教育事業

消費者等の不動産知識の啓発を目的とした研修会を開催するとともに、不動産無料相談事業を実施し、不動産取引の知識の普及ならびにトラブルの未然防止等に努めています。

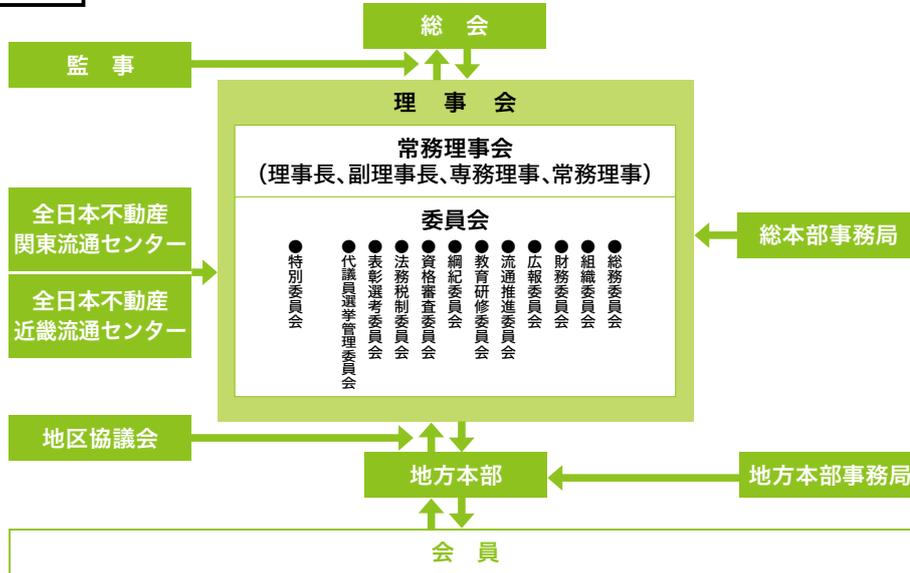
3. 研修事業

宅地建物取引業その他の不動産業に従事するにあたり、必要な専門知識の習得または向上を目的として、法定講習、初任従業者教育研修、全日本不動産学院などを実施しています。

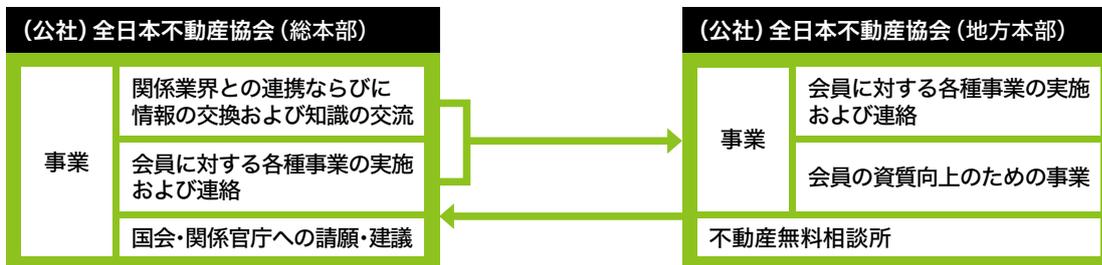


第六十三回 定時総会

組織系統図



事業



- 公益事業①** 適正かつ公正な不動産取引および不動産流通の円滑化を推進する事業
- 公益事業②** 不動産に関する調査研究、研修、無料相談等を行う事業
- 公益事業③** 社会的弱者の支援、地域貢献その他の社会貢献活動を行う事業

4. 国際交流

昭和35年に世界不動産連盟(FIABCI、以下「世連」といいます。)に加盟し、昭和39年に世連日本支部設立、その後各団体の加盟を得て現在に至っています。

また、早くからアジア太平洋地域の重要性を唱え、昭和47年にアジア太平洋10カ国の不動産団体の参加を得て、アジア太平洋不動産連盟を発足。

中でも中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會とは友好覚書を交わすなど友好関係を保っています。また、世界最大の商業団体、全米リアルター協会とは平成18年に日本の業界団体として初めて業務提携を行うなど、国際交流の輪を大きく広げています。

公益社団法人 不動産保証協会

目的

宅地建物取引業法の規定に基づく苦情解決業務、営業保証金相当額の弁済業務、研修業務、一般保証業務、手付金保証業務、手付金等保管事業、その他これらに関連する業務を行うことにより、消費者等の利益を保護するとともに、宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保することを目的としています。

主な事業

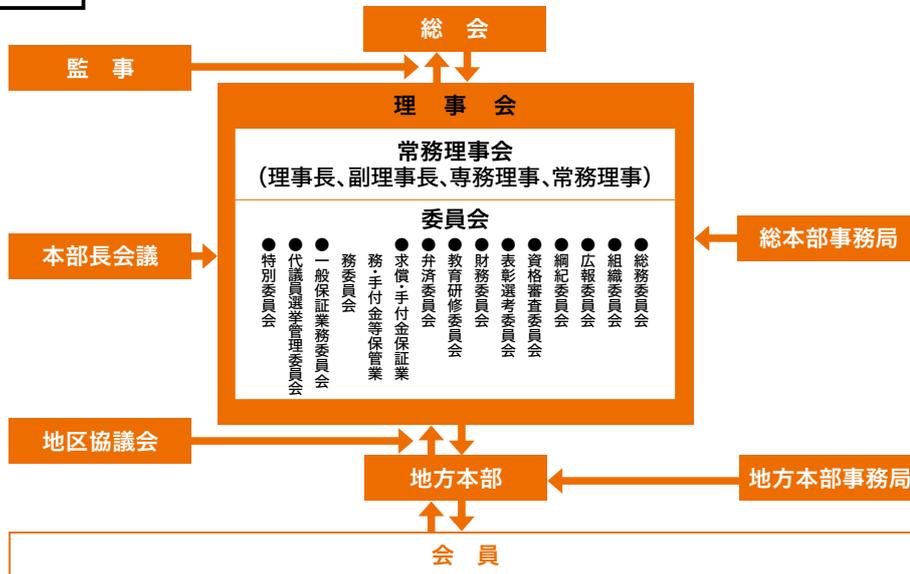
- (1) 宅地建物取引業者の相手方等からの会員の取扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情の解決
- (2) 取引士その他宅地建物取引業の業務に従事する者に対する研修、講習および講演
- (3) 会員と宅地建物取引業に関し取引をした者(会員とその者が会員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含む)の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務
- (4) 会員の取扱った宅地建物取引業に係る取引に関し、当該会員が受領した支払金または預り金の返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を負うこととなった場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を連帯して保証する業務(一般保証業務)及び手付金等保管事業
- (5) 会員の取扱った宅地建物取引業に係る媒介物件に関する手付金保証業務
- (6) 宅地建物取引業に関する保証業務の調査研究、情報の収集、提供、広報宣伝等
- (7) その他当協会の目的を達成するために必要な事業

苦情処理・弁済業務の仕組み

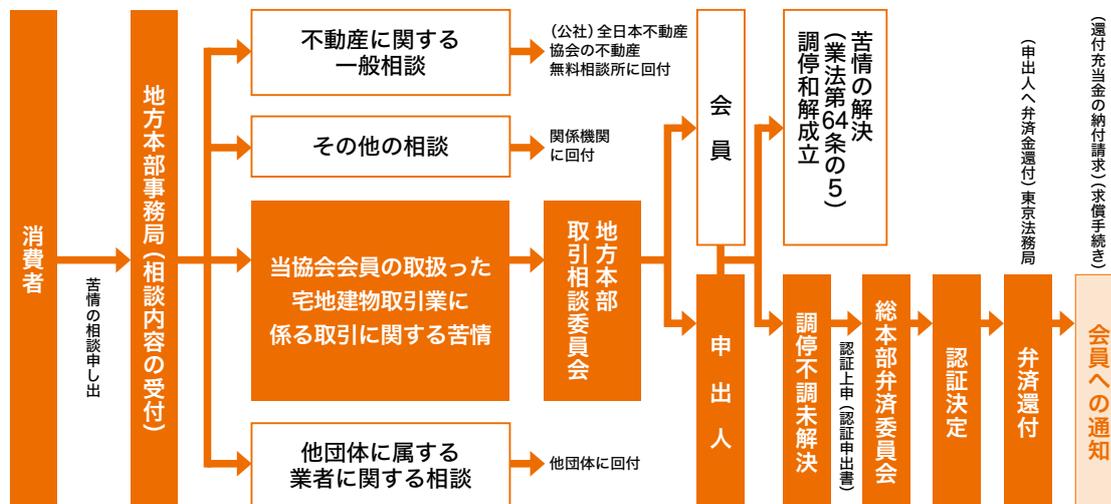
苦情解決業務の一般的な流れ

1. 消費者からの苦情の申し出
苦情受付簿を提出してもらう
2. 当該会員に対し調査のため出頭通知書送付
3. 地方本部取引相談委員会で消費者、会員双方より事情聴取
 - 会員の自主的解決指導
 - 協会の指導による調停成立
 - 調停不成立
 - ・会社倒産
 - ・代表者行方不明
 - ・非協力その他
4. 消費者等による認証申出書等の提出受理
5. 地方本部取引相談委員会の審査を経て総本部弁済委員会に上申
認証申出書、認証上申趣意書他、審査資料の提出を受ける
6. 総本部弁済委員会の開催
認証の可否を審査し、地方本部経由で申出人に通知する
7. 還付手続き
 - ① 認証決定の場合は、弁済業務保証金の還付手続きを申出人に通知(業法第64条の8)し、還付手続き必要書類を送付する
 - ② 申出人より還付手続きの委任を受け、東京法務局にて担保権の実行手続きを行う
 - ③ 東京法務局より交付された小切手(還付金)を地方本部経由で申出人に還付する

組織系統図



苦情処理・弁済業務の仕組み



8. 還付後の手続き

- ①国土交通大臣からの通知書に基づき、東京法務局に権利の実行により還付された弁済業務保証金の額に相当する額の弁済業務保証金を当協会が供託する(業法第64条の8第3項)
- ②会員または会員であった者に対し弁済業務保証金の還付額に相当する額の還付充当金の納付請求を行う(業法第64条の10)
- ③期限内に還付充当金の納付なき場合は、会員の地位を失う(業法第64条の10第3項)
社員資格喪失報告書を作成し、国土交通大臣または都道府県知事に報告、社員資格喪失証明書の交付を受ける
- ④当該会員に係る弁済業務保証金の取戻し公告を官報に掲載する

公益社団法人 全日本不動産協会

ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

昭和27年 6月	設立総会開催。初代会長に五島慶太氏就任。	昭和58年12月	創立30周年記念事業として「全日三十年の歩み」を刊行。
昭和27年10月	建設省より設立許可を受ける(創立記念日10月1日)。	昭和59年 8月	(財)不動産適正取引推進機構が発足(4月)、全日・保証よりそれぞれ出捐参加した。
昭和32年 5月	当協会を中心として全国的に展開された請願運動が実り、業法改正(法律第131号)が行われた結果、営業保証金制度および取引主任者制度、ならびに宅地建物取引員会に関する制度が新設された。	昭和59年12月	日本不動産学会が発足(11月)、団体会員として加入した。
昭和33年 8月	野田卯一氏、会長就任。	昭和60年 9月	全日、保証共同事業として第二次米国不動産事情専門視察団の派遣。
昭和34年 5月	世界不動産連盟(以下「世連」という)第10回総会に当協会から代表3名が参加、日本の不動産業界が国際舞台に仲間入りする足場を作った。	昭和63年11月	免許基準の強化・クーリングオフ制度の改正・営業保証金の増額等の業法改正(同年5月)がなされた。
昭和35年 6月	第11回世連総会において、全日は日本を代表する協会として世連加盟を承認された。	平成 2年 5月	建設大臣指定不動産流通機構の発足に伴い全国各地地方本部にサブセンターを設置、不動産流通市場の近代化に努めた。
昭和37年 4月	創立10周年記念式典を開催。その記念事業として「不動産実務標準規定」を作成した。これは不動産業者の倫理規定として、業界で初めて作成公表されたものである。	平成 2年11月	(財)不動産流通近代化センターの協力の下に宅地建物取引業従業者研修登録制度(初任従業者教育研修制度)を新設。
昭和39年 4月	世連の日本支部が発立発足。	平成 3年 1月	定款一部変更に伴い、理事長制度を導入。
昭和39年 7月	宅地建物取引員会に代わり、宅地建物取引業協会を設置できるものとする業法改正(法律第166号)が行われた。当協会は、昭和32年、取引員会制度ができたときと同様、同会を健全に育成するために協力し発展に大きな貢献をした。	平成 3年 7月	不動産経営者の育成を目的とした「高度経営教育講座」を開設、その一環として集合教育と通信教育からなる「不動産プロデューサーコース」(全日不動産アカデミー)を開講した。
昭和41年 4月	創立15周年記念式典。 世連第17回総会が4月25日から29日まで東京で開催されるに先立ち、新たに5団体(不動産協会・ビル協・宅地連・大阪土地協会・信託協会)が加盟、大きな成功を収めた。	平成 5年10月	第20回日韓不動産交流会議開催。オブザーバーとして中華民国房屋仲介商業同業公會全国聯合會から代表が参加。
昭和42年 4月	世連総会の国内版として関係団体に呼びかけ、全国不動産会議の第1回会議を仙台において開催。	平成 6年10月	第30回全国不動産会議。本大会より一般参加者に講演会を公開。
昭和46年 7月	アジア太平洋不動産連盟設立準備会議をフィリピン・マニラ市で開催した。	平成 7年 1月	17日に発生した「阪神淡路大震災」に際し、「住まいの対策相談室」「震災110番」等を設置し、被災者の住宅対策ならびに義援金の協力。
昭和47年 4月	アジア太平洋地域の11カ国が参加して、東京でアジア太平洋不動産連盟の設立総会を開催した。	平成 7年 3月	統一実務研修テキストの発刊。
昭和47年 6月	創立20周年記念式典を開催。その記念事業として「全日二十年史」の作成を計画し、昭和49年8月これを完成、刊行した。	平成 8年 5月	世連第47回総会が東京で開催。
昭和48年 9月	業法改正(昭和47年法律第100号)に基づき、申請していた当協会を母体とする社団法人不動産保証協会の設立許可・指定を受けた。	平成 9年 1月	創立45周年記念式典・全日会館落成記念式典開催。
昭和54年 6月	世連第30回総会が東京で開催。	平成13年 3月	「全日50年史・保証30年史」を刊行。
昭和55年11月	媒介契約の明文化・クーリングオフの導入・営業保証金の増額等、抜本的な業法改正が施行され(昭和55年5月公布)、業界8団体により1日(財)不動産流通近代化センターが発足するに際し、出捐参加した。	平成13年 6月	クレジットカード会社3社5ブランドとカード決済サービス事業覚書を締結。
昭和57年 5月	2月の臨時総会で全会員参加による「全日本不動産流通センター」設立を決議し、5月に情報誌「全日情報」を創刊。 創立30周年記念式典を開催。その記念事業として、第7回東京国際グッドリビングショーに参加、「不動産無料相談所」を開設した。	平成15年 8月	全日サイト、ZeNNETスタート。
昭和58年 9月	全日、保証共同事業として第一次米国不動産事情専門視察団の派遣を行った。	平成15年10月	不動産統合サイト(不動産ジャパン)スタート。
		平成18年 4月	全日本不動産住宅ローンスタート。
		平成18年11月	全米リアルター協会と業務提携。
		平成19年 4月	福井県本部設立。これにより47都道府県に地方本部が設置される。
		平成23年 3月	東日本大震災対策本部の設置。被災者の住宅対策ならびに義援金の協力。
		平成24年 3月	創立60周年記念式典開催。 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會との交流に関する合意覚書締結。
		平成25年 4月	公益社団法人への移行登記を行う。
		平成27年 4月	業法改正。改正に伴い、全日ステップアップトレーニングを開始。

公益社団法人 不動産保証協会

REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

昭和47年12月	設立総会開催。初代会長に野田卯一氏就任。
昭和48年 9月	建設省より許可・指定を受ける。
昭和48年10月	当協会第1回弁済業務保証金分担金の供託を東京法務局に行った。
昭和50年 3月	消費者保護をさらに充実させるとともに業界の社会的地位引き上げを目的とした自主的規制措置として、一般保証制度を創設。
昭和55年11月	業界の近代化を図るため設立された(財)不動産流通近代化センターに出捐し、これに協力した。
昭和55年12月	第8次宅地建物取引業法の改正に伴う政令の改正により、弁済業務保証金分担金の額の変更があり弁済業務保証金分担金の追加供託を行う。
昭和58年 9月	全日、保証共同事業として第一次米国不動産事情専門視察団の派遣を行う。
昭和59年 1月	事務処理の効率化(会員管理業務、会費管理業務、分担金管理業務、弁済業務等の処理)を図るためオフィスコンピューターを導入。
昭和59年 8月	苦情・紛争の未然防止処理体制の整備強化を図るため設立された(財)不動産適正取引推進機構に出捐し、これに協力した。
昭和59年12月	不動産に関する学問の発展を図り、学術の進歩発展と国民生活の向上に寄与するために設立された日本不動産学会に加入した。
昭和60年 9月	全日、保証共同事業として第二次米国不動産事情専門視察団の派遣。
昭和61年 2月	マンション管理についての適切な指導相談を行うとともに、修繕積立金の効率的な運用、必要な情報の提供などを行うために設立された(財)マンション管理センターに出捐し、これに協力した。
昭和62年 1月	手付金保証業務を開始((社)全日本不動産協会認定の流通機構に登録した媒介物件に手付金保証制度を導入することにより取引の安全を図り、保証協会の機能の充実を図ることを目的として創設)。
昭和62年 5月	創立15周年記念式典を開催。建設大臣より優良団体として感謝状を受賞。
昭和63年11月	第10次宅地建物取引業法の改正は、取引保証の充実をもめざしたが、弁済業務保証金分担金の額を引き上げるにより分担金の追加供託を行った。手付金等保管業務を開始した。
平成 2年 3月	手付金保証業務の保証対象範囲(居住用中古住宅・中古マンション)に「居住用新築住宅・新築マンション・居住用宅地を加えること」とし、建設省に変更承認を申請。
平成 3年 1月	定款一部変更に伴い、理事長制を導入。
平成 3年 7月	資質の向上ならびに信頼経営をめざした経営者教育事業(全日不動産アカデミー)の推進にあたっては、全日に協力し、実施の成果をあげた。
平成 4年 3月	研修事業の強化策として、視聴覚教育の積極的な導入に踏み切り、研修用ビデオの整備と活用を開始。

平成 4年11月	近年、不動産取引には、より広範な知識技能が求められるところから、指導の人材養成を目的とした「不動産保証大学講座」を開設。創立20周年記念式典を開催。建設大臣より優良団体として感謝状を受賞。
平成 5年 3月	手付金等保管制度の啓蒙および普及を目的に研修用ビデオを制作。
平成 6年 4月	「不動産保証大学講座」の開講。
平成 6年11月	「不動産セミナー」の実施
平成 7年 1月	「阪神淡路大震災」に際し、「住まいの対策相談室」「震災110番」等を設置し、被災者の住宅対策ならびに義援金の協力。
平成 7年 3月	統一実務研修テキストの発刊。
平成 8年10月	全日会館竣工。
平成 9年 1月	創立25周年記念式典・全日会館落成記念式典開催。
平成10年 3月	ホームページ開設。
平成13年 1月	創立30周年記念式典を開催。
平成13年 3月	「全日50年史・保証30年史」刊行。
平成19年 4月	福井県本部設立。これにより47都道府県に地方本部が設置される。
平成23年11月	内閣総理大臣より公益社団法人への移行認定を受ける。
平成23年12月	公益社団法人への移行登記を行う。
平成24年 3月	創立40周年記念式典開催