

## 平成27年度 事業報告

自 平成27年4月 1日

至 平成28年3月31日

### はじめに

平成27年度の我が国経済を顧みると、平成27年9月にアベノミクス第2段となる経済成長の推進力として新たな三本の矢が発表され、日銀による大胆な金融緩和策や民間投資を促す成長戦略の推進等により、雇用や所得の一面において改善の兆しが認められた。

しかし、緩やかな景気回復基調にあると言われて久しいが、個人消費の伸び悩みなど「もたつき感」をぬぐいきれていないとの印象は否めない。

加えて、現在の日本は、人口減少、少子高齢化、さらには空き家問題など多くの諸課題を抱え、不動産業界にあつては、良質な住宅、住環境ストックの形成を目指した対策が求められており、既存住宅の流通活性化に向けて、我々不動産業者としてどのように取り組んでいくかが大きなテーマであり重要な課題である。

そのような中、平成二十八年度税制改正大綱において、これまで要望してきた「新築住宅に係る固定資産税の減額」や「居住用財産の買換え等」に伴う特例の延長を含む各種特例措置が延長されたほか、空き家を抑制するための特例措置として3,000万円の特例控除が追加されたことは大いに歓迎されることである。

政府におかれては、今後とも経済の自立的好循環を生み出す持続性ある施策をお願いしたい。

さて、平成28年2月26日、既存住宅の流通と市場環境の整備を促進するとともに、買主等の利益保護を図るべく、既存建物取引時の情報提供の充実策や不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済を図るための措置、加えて、本会をはじめとする業者団体による研修を充実させる内容などを盛り込んだ宅地建物取引業法の一部改正法案が閣議決定され、第190回通常国会において審議可決される予定である。

平成27年度の本会では、これに先駆け、先の諸課題に向けた調査研究に取り組み、公益法人としての社会的責務を果たすべく、適正かつ公正な不動産取引の推進ならびに不動産流通の円滑化に向けた公益目的事業を確実に実施した。

そして、会員支援策の強化推進に加え、本会として適正な運営が図られるよう効率的な業務運営の推進と健全な財務運営を進めてきた。

以上、「平成27年度事業計画」に基づき、実施された各種事業の執行状況について、次のとおり報告する。

## (公1) 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する事業

### 1. 適正かつ公正な不動産取引の推進

#### (1) 法令等違反業者に対する指導

適正かつ公正な不動産取引を直接的に推進するため、宅地建物取引業法その他の法令等に違反し、又は違反するおそれのある宅地建物取引業者に対する指導及び啓発活動を実施した。

##### ①法令等違反業者に対する指導

本会に所属する会員について、一般消費者からの通報や定期又は不定期の事務所調査等により、法令等に違反し、又は違反するおそれのある事実が確認された場合において、当該会員に対し、法令等の遵守に関する指導を実施した。

本年度の指導件数は、合計 67 件であった。

##### ②違法屋外広告物の除去活動等

地方公共団体等と連携し、各地方本部において、違法屋外広告物の除去活動やホームページを通じた広報活動等の啓発活動を実施した。

本年度の除去活動の件数は、合計 7,936 件であった。

##### ③指導業務の質を確保するための研修等

指導業務の質を確保するため、指導担当者に対し、研修会等を実施した。

#### (2) 適正かつ公正な不動産取引を推進するその他の啓発活動

##### ①不動産取引における反社会的勢力の排除に関する啓発活動

「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に基づく、適正な不動産取引のための宅地建物取引業者としての対応について、「適正な不動産取引のための反社会的勢力排除の手引き」を入会時や研修会等において配布し、その周知に努めるとともに、業界団体で構成する「不動産業における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」の活動に協力した。

また、関係行政機関と不動産業界との連携強化及び不動産取引における暴力団等反社会的勢力の排除の推進を目的とした「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」に参画するとともに、本会ホームページの会員専用ページを通じ、上記連絡協議会が運用する不動産業界の反社会的勢力に関するデータベース（「反社DB」）への照会を実

施し、反社会的勢力を排除した不動産取引を推進した。

各地方本部においても、各地の暴力追放推進センターの活動に賛助し、又は都道府県等の行政機関や関係団体と連絡協議会等を設置するなど関係機関等と連携して、反社会的勢力の排除活動を実施した。

#### ②不動産取引における犯罪による収益の移転防止の推進

マネー・ローンダリングの形態として、不動産売買を利用するなど手口が複雑・巧妙化している中、平成26年11月に犯罪収益移転防止法の一部を改正する法律が公布され、ハイリスク取引への対応が強化されたことを受けて、本会では、改正犯罪収益移転防止法のハンドブックを用意し、事業者による顧客等の取引時確認（いわゆる本人確認など）、確認記録等の作成・保存や疑わしい取引の届出等について会員に周知するほか、使用人（従業者）に対する教育訓練の実施等に必要な体制整備に努めるよう啓発した。

#### ③不動産取引における不当な差別の撤廃に関する啓発活動

地方公共団体等と連携し、各地方本部において、広報誌やパンフレットの配布、研修会の実施等を通じて、広く宅地建物取引業者に対し、不動産取引における基本的人権の尊重の重要性に関する啓発活動を実施した。

また、地方本部と地方公共団体が協定書を締結し、地方公共団体が実施する「あんしん賃貸支援事業」等の居住支援事業に協力し、会員業者に対する協力店登録の啓発等を行うことにより、高齢者、障がい者及び外国人等の入居差別解消に努め、不当な差別を撤廃した適正な不動産取引を推進した。

#### ④不動産取引における危険ドラッグ排除に向けた取組み

各地方本部において、危険ドラッグ排除に向けた協定の締結等を行うなど、地方公共団体と連携し、危険ドラッグ等に関する情報を知り得た場合の情報提供依頼や、賃貸借契約書に危険ドラッグ販売行為等の禁止条項を盛り込んだ特約条項例等を策定するほか、会員への周知等を通じて危険ドラッグ撲滅に向けた活動を推進した。

## 2. 不動産流通の円滑化の推進

### (1) 適正かつ公正な取引を推進する不動産流通システムを通じた不動産情報の収集及び提供

本会では、適正かつ公正な取引を確保した不動産流通の円滑化を推進するため、インターネットを活用した不動産情報流通システム ZeNNET（ゼネット）を運営しており、会員等利

用者（宅地建物取引業者）が登録した物件情報を一般消費者向けサイトに公開して、透明かつ公正な不動産流通市場の形成に努めた。本年度に実施した内容は以下の通りである。

#### ①主なシステム改修等

- ・近畿流通センターと連携し、西日本8地方本部（徳島県本部、香川県本部、高知県本部、鳥取県本部、島根県本部、岡山県本部、広島県本部、山口県本部）所属会員が西日本レイنزへの物件登録をZ-Reinsを通じて登録及び公開できるよう改修を実施し、平成27年8月より運用を開始した。
- ・各指定流通機構のレイنزシステムにおいて、不動産流通の活性化と消費者利益の保護及び増進を図ることを目的とした、「ステータス管理機能の導入」、「表示項目の追加」等の改修がなされ、平成28年1月から運用を開始することに伴い、本会のゼネットシステムにおいても改修し、平成27年12月から運用を開始した。
- ・平成28年4月1日よりレイنزの仕様変更がなされ、「省エネラベル」の項目が削除されるため、Z-Reinsからのレイنزへの連動を停止する改修を実施した。

#### ②新システムの検討

現Z-Reins/ZeNNETシステムの契約が平成29年10月までであることから、新システムについての検討を開始した。

#### ③災害時の情報提供に関する取組み

地方本部と地方公共団体等が「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定書」等を締結しており、また、Z-Reinsでは、物件登録時の項目に「災害時被災者優先住宅」等を設け、公益性の高い情報を迅速かつ容易に被災者及び行政等に提供できるように努めた。

#### (2) 他団体の不動産流通システム等への情報提供及び支援

宅地建物取引業法に基づき国土交通大臣が指定した指定流通機構の運営する「レイنز」、公益財団法人不動産流通推進センターの運営する物件情報サイト「不動産ジャパン」、及び民間ポータルサイト（有料サイト）へ、「Z-Reins」（ゼット・レイنز）に登録された物件情報を提供し、公開した。

#### (3) 不動産流通の推進に資する高度情報化のための普及啓発、研修

関東流通センター、近畿流通センター等を通じ、広く宅地建物取引業者を対象として、

レインズ、ZeNNET 及び Z-Reins 等の高度情報化ツールの活用方法に関する研修等を実施し、その普及啓発に努めた。

#### (4) 既存住宅流通活性化事業への協力及び推進

政府におけるストック重視の住宅政策への転換を踏まえ、消費者が安心して既存住宅の取引を行うことができる流通市場の整備を目指すため、国土交通省及び関係団体と連携及び協力するとともに、地方本部において既存住宅流通推進協議会等へ参画した。

### (公2) 不動産に関する調査研究、研修、無料相談等を行う事業

#### 1. 不動産に関する調査研究

##### (1) 土地住宅政策に関する政策提言

平成 28 年度税制改正に向けて、経済再生、不動産流通市場の活性化と中古住宅市場（空き家等）を取り巻く課題を解決するため、Ⅰ. 地方創生のための政策要望、Ⅱ. 不動産流通の促進のための税制、Ⅲ. 良好な住宅ストック形成のための税制、及び住宅土地関係税制（軽減措置等適用期限を迎える項目）延長要望（案）を取りまとめた。

また、関係団体（日政連）と連携し、28 年度政策及び税制改正要望を政府与党等へ要望書を提出した。

- ・自民党 中古住宅市場活性化小委員会に出席（傍聴席）（4/16）
- ・国土交通省（土地・建設産業局）との税制改正要望ヒアリング（5/12）
- ・国土交通省（住宅局）との政策及び税制改正要望ヒアリング（6/15）
- ・自民党との中古住宅市場活性化勉強会（6/16）（全日会館）
- ・「全日本不動産政策推進議員連盟」事務局へ 28 年度政策及び税制改正要望（案）を提出（7/1）
- ・国土交通省（土地・建設産業局）へ 28 年度税制項目延長要望、軽減拡充（案）を提出（8/18）
- ・公明党との意見交換会（8/18）、政策懇談会（10/21）（衆議院第 2 議員会館）
- ・国土交通省（土地・建設産業局）との 28 年度税制項目延長要望（案）に関する打合せ（7/9、7/16、8/24）
- ・民主党（国土交通部門・政務調査会）の税制改正に係わる団体ヒアリング（9/15）（参議院議員会館）

- ・自民党（政務調査会・税制調査会）へ要望書を提出（11/5）（自民党本部）
- ・自民党（予算・税制等に関する政策懇談会）へ要望書を提出（11/18）（自民党本部）
- ・国土交通省住宅局（平成28年度税制改正要望・結果説明会）（12/17）
- ・「住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会」国土交通省住宅局主催（2/3）  
（あいおいニッセイ同和損保新宿ビル）
- ・住宅リフォーム推進協議会より、「住宅リフォーム業界における29年度税制改正・予算要望」に関するアンケート調査依頼を受け、意見・要望書を取りまとめ提出した。  
（2/19）

## （2）全国不動産会議・分科会における調査研究

第51回 全国不動産会議 沖縄県大会において、会員代表者・専門家及び外部有識者で構成する「分科会B」を設置し、本会議に向けた具体的な調査研究及び現地調査を実施し、その成果を本会義において公表した。

○分科会Bによる調査研究発表（テーマ：不動産流通活性化に向けて）

- ・分科会B作業部会（4/6、9/7）
- ・現地調査（6/15 静岡県浜松市、7/27 東京都世田谷区）
- ・第51回 全国不動産会議 沖縄県大会 調査研究発表（15:50～17:50）  
 メインタイトル： 「フローとストック」不動産業の原点を考える  
 サブタイトル： 変わるサービス、変えてはならないサービス  
 講師： 分科会B座長 千葉祐大 氏  
 遺品整理専門会社キーパーズ 代表取締役 吉田太一 氏

## （3）その他の調査研究

### ①地方本部関係

東京都本部において「少子高齢化人口減少問題への提言」をテーマとする調査研究を実施した。

### ②定期借家推進協議会関係

本会をはじめとした住宅・不動産業界29団体が加盟している定期借家推進協議会に参画し、同協議会が行う調査研究活動等に協力した。

- ・定期借家推進協議会理事会（7/10）（7/29）（3/29）
- ・定期借家推進協議会総会（7/29）
- ・定期借家推進委員会（11/20）

### ③その他

平成 27 年 4 月 1 日より「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」へ名称変更されたことを記念し、業界団体を挙げて「宅地建物取引士」の認知度向上 P R プロジェクトとして次のとおり実施した。

- ・住宅新報・週刊住宅・日刊不動産経済通信の不動産専門 3 紙における座談会・フォーラム等の記事掲載
- ・宅地建物取引士スタートアップフォーラム  
日 時 平成 27 年 6 月 8 日（月）12:45～15:55  
場 所 日本消防会館内ニッショーホール  
総合テーマ「不動産流通活性化と宅地建物取引士の役割」  
参加者 約 700 名
- ・日本経済新聞全国版にフォーラム記事を全面掲載

## 2. 不動産に関する研修

研修の目的に応じて、次のとおり「専門研修」と「消費者研修」に区分し、総本部及び各地方本部等において実施した。

### ・専門研修「下記（1）～（9）」

宅地建物取引業及び不動産業に従事するに当たり、必要な専門的知識の習得又は向上に資することを目的とする研修。研修の質を確保するため、原則として、宅地建物取引業その他の不動産業に従事し、又は従事しようとする者を対象とする。

### ・消費者研修「下記（10）」

宅地建物取引その他の不動産取引に関して、必要な基本的知識を普及啓発することを目的とする研修。宅地建物取引業その他の不動産業者のみならず、広く一般消費者等を対象とする。

#### （1）宅地建物取引士法定講習

宅地建物取引業法第 22 条の 2 第 2 項の規定による都道府県知事の指定を受けている本研修については、24 地方本部において受託している。本年度の実施件数は合計 118 回であり、参加人数は合計 8,580 名であった。

#### （2）全日ステップアップトレーニング

平成 27 年 4 月の宅地建物取引業法改正に関連し、広く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に鑑み、従来の「初任従業者教育研修」を「全日ステップアップ

プトレーニング」と改め、宅地建物取引業に従事し、又は、新たに従事しようとする者に対し、業務の基礎を習得させるための研修を地区協議会等において実施した。

内容は、宅地建物取引業に従事する者の基本的心得や、物件調査、契約書の作成、重要事項の説明、契約の締結、決済・引渡しの方法等である。

本年度の実施回数は合計 23 回であり、受講人数は合計 1,633 名であった。

### (3) 全日本不動産学院（宅地建物取引士資格試験受験者向け研修）

宅地建物取引業の新たな担い手となる取引士試験の受験生を対象として、宅地建物取引業法等の関係法令に関する研修や模擬試験等を実施した。

### (4) 住宅ローンアドバイザー養成講座

「住宅ローンアドバイザー養成講座」は、住宅を購入しようとしている消費者の収入やライフプランを考慮し無理なく返済ができるよう、消費者の立場に立って、住宅ローンの商品内容と適切な返済プランをアドバイスできる人材の育成を行う研修であり、平成 27 年度は最新の法令に沿ったテキストでの講習を実施しており、公益目的事業として会員や従業者のみならず、一般の受講者を募るなど社会に開かれた講座運営を行っている。

本年度は対面講習を 5 会場、e ラーニング講習を 2 会場で実施し、受講者数は 662 名であった。

### (5) 不動産賃貸管理講習

賃貸住宅管理業務に従事し、又は従事しようとする者を対象として、賃貸管理業の基礎から学べる「賃貸管理基本講習」と、賃貸管理業の実務をより深く学びたい者を対象とした「賃貸管理実務講習」を実施した。これらの講習は、公益目的事業として会員以外の一般にも開放し実施している。

賃貸不動産経営管理士協議会の構成 3 団体の一員として、賃貸不動産経営管理士の普及・育成に努めた。また同資格の国家資格化を目指し、協議会での国家資格化検討会、国土交通省での賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討会で協議に努めた。

#### ○（一社）賃貸不動産経営管理士協議会

- ・理事会（3 回）
- ・運営委員会（10 回）
- ・テキスト委員会（3 回）
- ・試験委員会（3 回）

- ・国家資格化検討委員会（4回）

○国土交通省

- ・賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討会（3回）

（6）不動産開業セミナー

不動産業の開業を希望する者を対象に、開業申請方法・業務内容等を講義する不動産開業セミナーを新聞広告・タウン誌やホームページを通じて広く社会に周知し、43 地方本部で合計 112 回開催し、895 名が受講した。

（7）新規免許業者研修

「新規免許業者研修」は、新たに宅地建物取引業の免許を受けた宅地建物取引業者を対象として、必要な専門知識を習得させる研修であり、各地方本部において実施した。

本年度の実施回数は合計 42 回であり、参加者数は合計 1,126 名であった。

（8）全国不動産会議

不動産業及び不動産取引に係わる諸問題について、約 29,000 社の全国ネットワークを活用し、会員参加型の調査研究を実施するとともに、その成果の公表を踏まえ年 1 回の本会議を実施した。

①第 51 回 全国不動産会議 沖縄県大会

日 時 平成 27 年 10 月 29 日（木）13:30～20:00

場 所 ロワジールホテル那覇（天妃の間）

後 援 国土交通省・沖縄県・那覇市

参加者 会員（1,204 名）、来賓（16 名）、一般消費者（15 名）

概 要 ・開会式（13:30～14:00）

- ・記念講演（14:10～15:20）

講 師：平田大一氏（演出家・脚本家・詩作家・地域活性家）

テーマ：人づくりの種をまく 感動体験でおこす人と地域と未来の話

- ・次世代講演（15:20～15:35）

テーマ：現代版組踊シアター特別編 KIMUTAKA with 南島詩人

- ・調査研究発表（15:50～17:50）

- ・基調講演（17:20～18:00）

- ・閉会式（18:00～18:15）

- ・交流会（18:45～20:00）

#### （9）その他の不動産業従事者向け研修

上記のほか、広く不動産業従事者を対象とした研修を実施した。

また、(公社)不動産保証協会と合同で「平成 25 年度改訂版不動産業実務テキスト」(2,000部)を増刷、及び最新の法令改正等を掲載した「補足資料」を別冊で作成添付し、各地方本部へ新規入会者数を配付した。

#### （10）消費者研修

消費者研修を実施し、一般消費者等に対し、不動産取引に必要な基本的知識を普及啓発した。

### 3. 不動産に関する無料相談

#### ①地方本部における無料相談業務

各地方本部において、安心安全な不動産取引を実現するため、一般消費者や宅地建物取引業者等に対し、定期又は不定期に、地方本部事務所において相談を受け付けるとともに、街頭無料相談等の事務所外相談も適宜実施した。

本年度の地方本部における無料相談取扱件数 6,652 件

#### ②全日不動産相談センター

全日不動産相談センターでは、経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して消費者からの電話による不動産実務相談に応じている。相談件数は 2,612 件であった。

### 4. 不動産に関する出版物の刊行など

総本部及び各地方本部において、調査研究の成果等を出版物として取りまとめ、「月刊不動産」をはじめとする各種機関誌にて周知した。

また、広報誌を通じて協会活動や各種法律の改正等を周知するとともに、ホームページにおいても一般消費者向けに不動産についてわかりやすく解説するサイトを設けるなど情報提供の充実を図った。

なお、各地方本部においても、同様に調査・研究の成果を取りまとめた出版物を広く外部にも配布するなど不動産に関する知識の啓発に努めた。

(1) 広報・情報誌（紙）等を発行している地方本部は、次のとおりである。

北海道、青森県、宮城県、秋田県、福島県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、岐阜県、三重県、愛知県、岡山県、広島県、山口県、愛媛県、福岡県、長崎県、沖縄県

### (公3) 社会的弱者の支援、地域貢献等の社会貢献活動を行う事業

各地域における公益活動を支援推進し、地域社会の健全な発達に寄与することを目的として、各地域において活動する公益的団体に対し、寄附活動を行った。

また、各地域における公益活動を支援推進し、地域社会の健全な発達に寄与することを目的として、青少年スポーツの後援活動や、地方公共団体等と連携し、防犯のまちづくりに関する啓発活動、ボランティア活動を実施した。

さらに、上記のほか、広く社会的弱者を支援することを目的として、公益的団体に対する寄附活動を実施した。

### (収1) 施設利用提供等事業

公益目的事業を円滑に実施するため、次の収益事業を実施した。

(1) 所有会館（北海道会館、埼玉会館、東京会館、岐阜会館）の一部を賃貸した。

(2) 公益社団法人不動産保証協会等に対し、事務局機能を提供し、負担金収益を得た。

### (他1) 会員利便親睦事業

本会の会員の利便及び相互の親睦を図るため、配布品の提供、慶弔金の支給、親睦会の開催等を実施した。

### ※事業報告に係る附属明細書について

一般社団法人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「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないため、附属明細書を作成しない。

## (参考) その他の活動の実施

### 1. 公益認定等委員会への対応について

(1) 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の各条項の規定により次の届出を行った。

- 内閣府への届出
- ①任期満了に伴う代表理事・理事及び監事の変更の届出  
(法律第13条第1項)
  - ②事業計画書、事業報告書等の提出 (法律第22条第1項)
  - ③従たる事務所(秋田県本部、栃木県本部)の所在地変更届出  
(法律第13条第1項)

### 2. 広報関係業務

(1) 公益社団法人不動産保証協会と連携し広告を出稿、本会のPRに努めた。

#### ①業界紙(誌)等への広告掲載

- ・(株)住宅新報社 暑中広告(平成27年8月4・11日合併号)
- ・(株)週刊住宅新聞社 暑中広告(平成27年8月3日号)
- ・(株)不動産経済研究所 「REE」(第98号)
- ・(株)不動産流通研究所 「月刊不動産流通」(平成27年10月号)
- ・(株)不動産経済研究所 「REE」(第99号)
- ・(株)週刊住宅新聞社 新年広告(平成28年1月4日号)
- ・(株)建通新聞社 新年広告(平成28年1月4日号)
- ・(株)住宅新報社 新年広告(平成28年1月5日号)
- ・(株)週刊住宅新聞社 「空き家ビジネス特集」(平成28年2月29日号)
- ・(株)住宅新報社 「自己啓発特集」(平成28年3月15日号)

②東京メトロ駅構内(永田町駅・麴町駅)に協会案内・電飾看板を掲示

(2) インターネットによる広報活動の実施

- ①総本部ホームページのリニューアル及び、各種コンテンツ追加・契約書式内容の改訂並びに地方本部ホームページの充実
- ②インターネットによるディスクロージャー(情報開示)に関し、ホームページを通じて推進

- ③一般まで門戸を広げた不動産関係の各種研修の周知
- ④一般消費者向けに図解入りで不動産取引をわかりやすく解説する専用サイト設置

### (3) 行政庁等の通達等の周知徹底

- ①買取再販に係る不動産取得税の軽減について（国土交通省）
- ②すまい給付金の申請延長について（国土交通省）
- ③公正取引委員会主催の消費税転嫁拒否等に関する事業者向け説明会（公正取引委員会）
- ④マイナンバー制度について（国土交通省）
- ⑤ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン（国土交通省）
- ⑥建築士法の改正について（国土交通省）
- ⑦住宅確保要配慮者あんしん住居推進事業について（国土交通省）
- ⑧犯収法における個人番号カード等の扱いについて（警察庁）
- ⑨住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会について（国土交通省）
- ⑩障害者差別解消法の施行令及び施行規則について（国土交通省） 他

### (4) その他広報活動

- ①当協会のマスコットキャラクターである「ラビーちゃん」の着ぐるみの地方本部への貸出を行った。
- ②当協会のマスコットキャラクターである「ラビーちゃん」を月刊誌やホームページを通して販促用素材として写真利用の周知に努めた。
- ③宅地建物取引士認知度向上PRプロジェクト協賛。

## 3. 組織活動の充実強化

地区協議会と連携して地方本部役員・会員との意見交換並びに200社未満地方本部長との意見交換を通じて、地方本部の組織拡充・会員増強の方策・対策を検討した。

3月末会員入退会状況は、47地方本部、28,393社、入会1,827社、退会1,052社、775社の増加。

### (1) 会員増強に資するための調査・実施

会員数300社未満の地方本部に、組織活動に関する要望・検討事項等を調査し、野立看板・新聞広告等の組織活動助成を以下31地方本部に実施した。

（総額12,606,640円、全日8,824,648円）

- ・ 会員数 100 社未満（9 地方本部）  
岩手県本部・秋田県本部、山形県本部、山梨県本部・福井県本部、鳥取県本部、  
島根県本部、香川県本部、佐賀県本部
- ・ 会員数 200 社未満（15 地方本部）  
青森県本部、茨城県本部、栃木県本部、富山県本部、石川県本部、岐阜県本部、  
和歌山県本部、山口県本部、徳島県本部、高知県本部、長崎県本部、熊本県本部、  
大分県本部、宮崎県本部、鹿児島県本部
- ・ 会員数 300 社以下（7 地方本部）  
群馬県本部、新潟県本部、長野県本部、三重県本部、滋賀県本部、奈良県本部、  
沖縄県本部

①地方本部別新規免許業者に対する入会者の割合表を作成

②平成 27 年度新入会員年齢分布表を作成

## (2) 少数地方本部との会員増強会議等

地方本部の会員増強・基盤強化を図るため、役員及び会員とによる、会員増強対策会議・意見交換会を以下行った。

### ①栃木県本部役員との会員増強対策会議

平成 27 年 9 月 14 日（月） 11:00～12:30 宇都宮東武ホテルグランデ

### ②栃木県本部会員との意見交換

平成 27 年 9 月 14 日（月） 14:45～17:00 宇都宮東武ホテルグランデ

### ③秋田県本部役員との会員増強対策会議

平成 27 年 10 月 23 日（金） 13:00～14:45 秋田県本部会議室

### ④秋田県本部会員との意見交換会

平成 27 年 10 月 23 日（金） 15:00～17:00 ルポールみずほ

### ⑤石川県本部役員との会員増強対策会議

平成 27 年 12 月 7 日（月） 12:00～14:00 石川県本部会議室

### ⑥石川県本部会員との意見交換会

平成 27 年 12 月 7 日（月） 15:00～17:00 金沢都ホテル

### ⑦福井県本部役員との会員増強対策会議

平成 27 年 12 月 8 日（火） 11:00～13:15 ユアーズホテルフクイ

### ⑧福井県本部会員との意見交換会

平成 27 年 12 月 8 日（火） 15:15～17:15 ユアーズホテルフクイ

### ⑨鳥取県本部役員との会員増強対策会議

平成 28 年 2 月 8 日（月） 11:30～13:15 ホテルニューオータニ鳥取

### ⑩鳥取県本部会員との意見交換会

- 平成 28 年 2 月 8 日 (月) 15:15～17:15 ホテルニューオータニ鳥取
- ⑪岡山県本部役員との会員増強対策会議
- 平成 28 年 2 月 9 日 (火) 13:00～14:45 岡山プラザホテル
- ⑫岡山県本部会員との意見交換会
- 平成 28 年 2 月 9 日 (火) 15:00～17:00 岡山プラザホテル

(3) 200 社未満の地方本部長と地方本部運営の基盤強化、会員増強について意見交換を行った。

- 平成 27 年 6 月 4 日 (木) 17:00～18:00 全日会館
- 平成 27 年 7 月 28 日 (火) 12:30～13:25 全日会館
- 平成 27 年 10 月 29 日 (木) 10:00～12:00 ロワジールホテル沖縄
- 平成 27 年 12 月 4 日 (金) 9:00～10:15 全日会館
- 平成 28 年 3 月 15 日 (火) 9:15～10:20 全日会館

(4) 全日周知と行政との関係強化を図るため所管課等を訪問し、全日のPRを行った。

- ①平成 27 年 9 月 14 日 (月) 栃木県県土整備部住宅課
- ②平成 27 年 10 月 23 日 (金) 秋田県建設部建築住宅課・地域振興局建設部建築課
- ③平成 27 年 12 月 7 日 (月) 石川県土木部 他 中村勲石川県議会議長表敬訪問
- ④平成 27 年 12 月 8 日 (火) 福井県土木部
- ⑤平成 28 年 2 月 8 日 (月) 鳥取県生活環境部くらしの安心局住まいづくり課
- ⑥平成 28 年 2 月 9 日 (火) 岡山県土木部都市局建築指導課まちづくり推進班

(5) 宅地建物取引士に対する講習 (法定講習) 受託について

新たに下記 5 地方本部が宅地建物取引士法定講習を実施 (第 1 回実施日) し、実施本部は 24 地方本部となった。

- ① 北海道本部 平成 27 年 8 月 5 日
- ② 岩手県本部 平成 27 年 12 月 16 日
- ③ 京都府本部 平成 27 年 10 月 7 日
- ④ 広島県本部 平成 28 年 2 月 18 日
- ⑤ 沖縄県本部 平成 28 年 1 月 28 日

(6) 会員増強の著しかった地方本部の表彰

会員増強優秀本部として、下記 10 地方本部を表彰するとともに、特別表彰として他団体を上回った地方本部並びに入会者が多い地方本部支部を特別表彰した。

①会員増強優秀表彰

第 1 位	東京都本部	第 2 位	島根県本部
第 3 位	佐賀県本部	第 4 位	富山県本部
第 5 位	三重県本部	第 6 位	愛媛県本部
第 7 位	埼玉県本部	第 8 位	香川県本部
第 9 位	千葉県本部	第 10 位	滋賀県本部

②特別表彰

- ・他団体を上回った本部

東京都本部、島根県本部、三重県本部、佐賀県本部

- ・入会者が多い本部（東京・大阪）支部表彰

東京都本部 港支部・渋谷支部 大阪府本部 中央支部

#### 4. 国際交流の推進

世界不動産連盟 2015 年世界総会クアラルンプール大会に参加するとともに米国アジア不動産協会、ハワイ・リアルター協会による海外不動産取引に関するセミナーを開催し、海外不動産取引実務の情報提供・周知に努めた。

(1) 米国アジア不動産協会 (AREAA) セミナー

日 時	平成 27 年 4 月 14 日 (火) 15:00~17:00
会 場	全日東京会館 2階 全日ホール
講 演	「アメリカの不動産市況と不動産取引について」 講 師 米国アジア不動産協会日本コネクト 西川ノーマン裕子 (Hiroko Nishikawa-Naumann) 氏
受 講 者	107 名

(2) 世界不動産連盟 2015 年世界総会クアラルンプール大会

日 時	平成 27 年 5 月 26 日 (火) ~ 5 月 31 日 (日)
開催地	マレーシア クアラルンプール
テーマ	『都市化；その繁栄と危機』 ‘URBANIZATION ; PERILSorPROSPERITIES’
参加者	47 ヲ国 909 名 日本支部参加者 36 名 (内全日 7 名)

(3) ハワイ・リアルター協会全日訪問団 6 名が全日総本部・京都府本部、大阪府本部表敬訪問し、東京都本部・大阪府本部においてセミナーを開催した。

①総本部 平成 27 年 6 月 8 日 (月)

15:00~17:00 セミナー「ハワイの不動産取引と最新の物件情報」

場 所 全日東京会館 2 階 全日ホール 参加者 190 名

②京都府本部 平成 27 年 6 月 8 日 (月)

13:30~15:15 平成の京町屋・錦市場 視察案内

15:30~17:30 ハワイ州リアルター協会と京都府本部役員との意見交換会

場 所 全日京都会館会議室

③大阪府本部 平成 27 年 6 月 12 日 (金)

13:30~16:00 セミナー 第 1 部「ハワイの不動産取引と最新の物件情報」

第 2 部 交流会

場 所 全日大阪会館 4 階 ホール 参加者 88 名

(4) 世界不動産連盟アジア・太平洋不動産会議 2015 年ハワイ大会

並びにハワイ州リアルター協会訪問

日 時 平成 27 年 9 月 10 日 (木) ~12 日 (土)

開 催 地 ハワイ州ホノルル ヒルトンハワイアンビレッジ・ワイキキリゾート他

テ ー マ 『太平洋の成功-新しい開発コンセプト』

*Success Across the Pacific – New Development Concepts*

参 加 者 12 カ国 207 名 日本支部参加者 20 名 (内全日 6 名)

※アジア太平洋地域不動産会議にあわせてハワイ州リアルター協会を訪問

(5) 米国アジア不動産協会 2015 年サンフランシスコ大会

会 期 2015 年 10 月 21 日 (水) ~10 月 24 日 (土)

開 催 地 ハイアット・リージェンシー・サンフランシスコ

テ ー マ 『未来へのゲートウェイ』 GATEWAY TO OUR FUTURE

参 加 1 名

(6) 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會全日表敬訪問

日 時 平成 27 年 10 月 5 日 (月)

訪 問 者 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會

日本視察・全日表敬訪問団 11 名

内 容 (1)業務視察 パークハビオ新宿イーストサイドタワー 他

(2)意見交換会 全日会館  
全日出席者 8名  
「台湾の不動産の現況と今後の展望について」等

(7) 米国アジア不動産協会全日表敬訪問

日 時 平成 28 年 3 月 2 日 (水) 9:00～9:30  
場 所 全日会館 5 階 応接室  
出席者 米国アジア不動産協会 グローバル・デビジョン ジム・パーク氏他 3 名

(8) 世界不動産連盟日本支部への協力

通常総会 平成 28 年 2 月 16 日 (火)  
理事会 平成 28 年 2 月 8 日 (月)  
幹事会 平成 28 年 2 月 2 日 (火)  
平成 28 年 3 月末現在 全日会員数 36 名 (内本部長会員 17 地方本部)

## 5. 会員支援業務

全日不動産相談センターにおいて、不動産実務に精通した経験豊富な相談員による会員を対象とした、電話による不動産取引に関する実務相談を行い、会員の業務支援及び取引事故の未然防止に努めた。

また、中古住宅の流通活性化と安心・安全な不動産取引を推進するため、インスペクション（既存住宅検査）の提携先として、会員メリット、瑕疵保険も合わせて検討し、ジャパンホームシールド(株)と提携することを決定した。(業務開始平成 28 年 4 月 1 日より)

## 6. 国土交通省その他の行政機関や関係団体に係る情報収集・連絡調整

(1) 不動産の取引価格情報提供制度について

昨年に続き、国土交通省不動産市場整備課の協力要請により、不動産取引価格情報提供制度の認知度向上のため、ポスター及びリーフレットを配付した。(9/15～9/17)

47 地方本部へポスター掲示用 (214 枚) ・リーフレット設置用配布 (9, 225 枚)

(2) 安心な中古住宅取引普及促進事業 第 1 回連絡勉強会 (9/4)

会 場	虎ノ門・第1オカモトヤビル4階会議室
出席者	北海道既存住宅流通促進協議会 東北地区中古住宅流通促進協議会 首都圏既存住宅流通推進協議会 良質中古住宅推進協議会 ウエスト東京不動産流通ネットワーク 富山県中古住宅流通促進協議会 良品R住宅推進協議会 静岡不動産流通活性化協議会 既存住宅品質サポートセンター 近畿圏不動産活性化協議会 兵庫既存住宅活性協議会 不動産コンシェルジュ中国地区協議会 住宅管理・ストック推進協会 日本不動産流通アソシエ
オブザーバー	国交省土地・建設産業局不動産課（不動産課長 長橋和久 他）
アドバイザー	ハイアス・アンド・カンパニー ハイアス総研主席研究員 矢部智仁 （一社）次世代不動産支援機構 代表理事 三津川真紀
事務局	（公財）不動産流通推進センター、（株）価値総合研究所
関係団体	（一財）不動産適正推進機構、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会 （公社）全日本不動産協会、（一社）全国住宅産業協会
議 事	1. 事業の趣旨説明 2. 国における最新動向と方向性について 3. 協議会における活動紹介 （各協議会の取組内容、首都圏の最新の活動紹介） 4. 意見交換

## 1. 事業の趣旨

中古住宅流通については、平成24年、25年度国交省事業として、事業者間連携（17協議会）を通じて、不動産流通市場の整備と活性化を図ってきたが、今期より、不動産流通推進センター事業として位置づけられている。今後も、開発商品のワンストップサービス等を通じて、消費者への普及促進とともに、宅地建物取引業者や不動産関連事業者が一体となって、耐震診断等インスペクション、瑕疵保険、住宅ファイルの普及を通じて、中古住宅市場の質の拡大、地方創生及び経済再生の一環として取り組んでいく。

## 2. 国における最新動向と方向性について

- ・中古住宅流通量の推移と国際比較 日本は約 14.7%、欧米の 1/6 程度 (H25 年度)
- ・中古住宅市場活性化に向けた 8 つの提言 (自由民主党 取りまとめ)
  - ①提言 1. 「囲い込み」の解消に向けたレインズルールの抜本的改善
  - ②提言 2. インスペクション等活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築
  - ③提言 3. 長期優良住宅の普及、一般住宅のリフォーム履歴等の保存・活用
  - ④提言 4. 担保評価を含む「20 年で 1 律価値ゼロ」と見なす市場慣行の抜本的改善
  - ⑤提言 5. 中古マンションの管理情報の開示
  - ⑥提言 6. 不動産総合データベースの構築
  - ⑦提言 7. 新たなビジネスモデルとその環境整備
  - ⑧提言 8. 増大する空き家の市場での流通・活用の推進
- ・政府の「日本再興戦略」改訂 2015 により、我が国の中古住宅、リフォーム市場の拡大を図ることとし、2020 年には同市場の規模を 20 兆円とする。
- ・中古住宅流通の活性化に向けた取組
  - ①中古住宅の建物評価手法の改善
  - ②不動産総合データベースの整備
  - ③事業者間連携の促進
  - ④望ましい中古住宅取引モデルへの転換 (既存住宅インスペクションガイドライン策定、既存住宅売買瑕疵保険の商品の多様化)

#### ○安心な中古住宅取引普及促進事業 第 2 回連絡勉強会 (12/16)

(第 1 オカモトヤビル 4 階会議室)

1. 開会
2. 推進センターからの報告
  - ・インスペクション紹介ビデオの作成について
  - ・協議会活動内容事例集の作成について
3. 事務局・協議会からの報告
  - (1) 事務局からの報告「中古住宅売買の実態調査」について
  - (2) 東北地区中古住宅流通促進協議会
    - ・「瑕疵保険、フラット 3 5 適合判定等に必要な検査紹介ビデオ」の作成について
4. 話題提供 (安達アドバイザー)
 

消費者と宅建業者に届く中古住宅プロモーションとは？
5. ワークショップ
  - テーマ 1 主に消費者 (売主・買主) の認知度を高めるための周知方法について
  - テーマ 2 主に宅建業者の認知度高めるための周知方法について
6. 成果発表、情報の共有

7. その他 ①国交省の最新動向  
②今後の予定について

○安心な中古住宅取引普及促進事業 第3回成果発表会 (3/16)

(大手町ファーストスクエアカンファレンスイーストタワー2階「RoomD」)

成果発表団体 北海道既存住宅流通促進協議会  
東北地区中古住宅流通促進協議会  
首都圏既存住宅流通推進協議会  
良質中古住宅推進協議会  
ウエスト東京不動産流通ネットワーク  
富山県中古住宅流通促進協議会  
良品R住宅推進協議会  
静岡不動産流通活性化協議会  
既存住宅品質サポートセンター  
近畿不動産活性化協議会  
兵庫既存住宅活性協議会  
不動産コンシェルジュ中国地区協議会  
住宅管理・ストック推進協議会  
事務局 公益財団法人 不動産流通推進センター  
オブザーバー 国土交通省土地・建設産業局 不動産課  
関係団体 (一財) 不動産適正推進機構、(公社) 全日本不動産協会、  
(一社) 全国住宅産業協会、(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

1. 発表会

消費者が安心して不動産取引を行うことができる不動産流通市場の活性化を図るため、既存住宅の売買においてインスペクション、瑕疵保険、リフォーム、住宅履歴等の関連サービスをワンストップで提供する等の取組みを行っている上記13協議会の成果発表が行われた。これまで県や市町村等の自治体を対象に取り組んでいたが、新たに町内会、県人会などへの小規模なアプローチが行われ、空き屋対策などに効果が上がっており、注目されている。

2. 住宅ストック維持・向上促進事業(平成28年度予算要求額9億9千万円)について  
国土交通省住宅局住宅生産課企画専門官 村上真祥

- ・長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及する取組に対して支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。
- ・要件 住宅事業者、金融機関、不動産鑑定士等連携して実施すること。

- ・事業主体イメージ 関係主体が連携した協議会
- ・国が、開発・普及等支援する。
- ・維持向上、評価等（長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等）
- ・想定参画主体 建築士、住宅事業者、検査事業者、保険法人等
- ・流通、金融等（実質的な残存耐用年数の評価、買取保証、借上保証、割引金利、融資可能枠の拡大、ノンリコースローン、リバースモーゲージ等）
- ・想定参画主体 宅建業者、不動産鑑定士、金融機関、移住・住みかえ支援機構 等

### （3）賃貸住宅標準契約書改訂検討会について

第1回 9/11(金)、第2回 10/14(水)、第3回 11/13(金)、第4回 12/9(水) 最終会

会 場 TKP東京駅八重洲カンファレンスセンター9階会議室

委 員 弁護士(座長) 京橋法律事務所 犬塚 浩

弁護士(副座長) 佐藤貴美

東京都消費生活総合センター 相談課長 阿部耕治

(一社) 不動産適正取引推進機構 調査研究部次長 金子寛司

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長 川口雄一郎

弁護士 埼玉中央法律事務所 久保田和志

(一社) 全国住宅産業協会 理事 神津大輔

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事 小林 勇

(公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント相談員協会主任研究員

土田あつ子

(公財) 日本賃貸住宅管理協会 副会長 土岐勝哉

(独) 国民生活センター相談情報部 副主任研究員 藪田朋子

(公社) 全日本不動産協会 常務理事 山田達也

臨時委員 (公財) 日本賃貸住宅管理協会・家賃債務保証事業者協議会 会長

浅野賢一

オブザーバー (一社) 不動産流通経営協会 参事 田家邦孝

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課長

住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長 二俣芳美

同 課長補佐 飯竹理広 他

土地・建設産業局不動産課 不動産政策調整官 杉田雅嗣 他

法務省 民事局 局付 住友俊介、同 脇村真治

事務局 (株)社会空間研究所 代表取締役 山西冬彦、永野聡司 他

内 容 意見交換 (1) 賃貸住宅標準契約書の改訂の目的と具体的項目について

## (2) D I Y型賃貸借契約に関して

### <趣 旨>

民法改正を踏まえ、先取りした形で賃貸借契約の紛争・トラブル増加を背景に、借り主の居住の確保及び貸主の経営の合理化を図ることを目的とし、居住権の保護を考えつつ、新しい借家契約を視野に検討を開始した。

#### 1. 賃貸住宅標準契約書

平成 24 年 2 月、賃貸借当事者間の紛争を未然防止する観点から、条項の改定、解説コメントの追加などを行い改定したところであり、法令で義務づけられているものではないが、ひな形（モデル）として普及に努めている。

#### 2. 賃貸住宅標準契約書の性格、見直しの経緯と検討事項

住宅賃貸借契約は、地域慣行に支配される側面が大きく、また、物件の構造、管理の多様性により個々具体的なケースで内容が、異なるため、標準契約書は、最低限定めなければならないと考える事項について、合理的な内容を持たせるべく規定したものである。

また、より具体的、かつ詳細な契約関係を規定するため、特約による補充がなされるケースもあるものと想定している。今回は、民法改正に対応した所要の改定について検討する。

※「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」閣議決定（平成 27 年 3 月 31 日）

#### 3. 主な検討事項について

##### I. 連帯保証人の保護に関して

- ①個人根保証契約「極度額」の保証人の責任等に関して
- ②主たる債務者「入居者の家賃債務」の履行状況に関する情報の提供義務に関して
- ③主たる債務者が期限の利益を喪失した場合における情報の提供に関して

##### II. 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等に関して

##### III. 敷金に関して（民法改正 第 622 条の 2）

##### IV. その他 検討事項 ①賃借人による修繕に関して（民法改正 第 607 条の 2）

- ②借主による収去等に関して（ 同 第 599 条）
- ③賃借人の原状回復義務に関して（ 同 第 621 条）
- ④催告によらない解除に関して（ 同 第 542 条）

#### 4. 今後のスケジュールについて

平成 27 年 3 月 29 日、検討委員会としての「賃貸住宅標準契約書（再改訂版）案」最終版が完成した。今後、国会にて民法改正法案が成立後、国交省ホームページにて、パブリックコメントを予定している。

#### 5. D I Y型賃貸借に関する契約書式の整備について

- ・ D I Y型賃貸借の活用に向けた考え方の整理
- ・ D I Y型賃貸借の最近の活用例、UR（都市再生機構）、カスタマイズ賃貸、オーダーメイド賃貸
- ・ D I Y型賃貸借契約における留意点（増改築等に関する事項、承諾書、合意書等）  
工事前の確認事項、修繕、原状回復義務、所有権の帰属、費用償還請求権、  
造作買取請求権（借地借家法）、明け渡し時の精算等について

#### (4) 平成 27 年度 不動産総合データベース試行運用報告会について (2/22)

- 場 所 経済産業省・別館11階会議室
- 主 催 国土交通省 土地・建設産業局不動産課、日本ユニシス(株)
- 出席者 日本大学 経済学部教授 中川雅之  
東京大学 生産技術研究所教授 野城智也  
横浜市立大学 国際総合科学部教授 齊藤広子  
涼風法律事務所 弁護士 熊谷則一  
(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 情報提供委員長 大工園 隆  
(公社) 全日本不動産協会専務理事 秋山 始  
(一社) 不動産流通経営協会 情報システム部長 郡司 誠 他  
(一社) 不動産協会事務局長代理 栗原昭広  
(公財) 東日本不動産流通機構事務局長 山本常男  
(公財) 不動産流通推進センター企画課長 小川雅久
- 議 事 1. 不動産総合データベースについて  
2. 平成 27 年度試行運用の検証結果について

#### ○不動産流通市場における情報ストックシステム（旧名称）構築に向けた想定スケジュールについて

- ・平成 25 年度 システムの基本構想策定
- ・平成 26 年度 プロトタイプシステムの構築
- ・平成 27 年度 プロトタイプシステムの試行運用（横浜市）による効果・課題の  
検証、システムの全国展開に向けた行政情報の集約方策検討
- ・平成 28 年度 本格運用に向けたシステムの検討・開発

・平成 30 年度 システムの本格運用開始（対象地域・収集項目を順次拡大）

#### ○不動産総合データベース（新名称）の構築に向けた調査・検討

円滑な不動産取引に必要となる物件情報・周辺地域情報（用途地域等都市計画、ハザードマップ、周辺の取引価格情報）は、様々な機関や媒体に分散しており、情報の収集、入手が困難である。これらの情報が、不動産取引のプロである宅建業者から消費者に対して効果的に提供できるようにすることで、消費者が充実した情報を基に安心して物件を選択できるよう、関連情報を集約した「不動産総合DB」の整備に向けた調査研究を行う。

##### [施策内容]

#### 1. 不動産総合データベースの本格運用に向けた検討

①本格運用時のシステム仕様書の検討・作成

②本格運用時の運営主体・運営ルール等の検討

- ・運営主体に求められる資質等の検討、・費用負担のあり方等の検討
- ・効率的な情報収集方法の検討

#### 2. 地方創生の深化・地域活性化の早期の実現に向けた中古住宅市場活性化を加速させるための取組

①自治体保有情報の整備・充実のための方策の検討

自治体の情報保有のパターンに応じたシステムの改修及び操作性の検証

②消費者向けの情報提供のあり方の検討

#### ○平成 27 年度試行運用の検証結果について

[目的] プロトタイプシステムを宅地建物取引業者に実務の中で活用を頂いた。

①システム導入により得られる効果

②情報収集・管理・提供等に係わるシステムの機能・運営等の課題を把握  
その結果を基にシステムの本格構築・運用に向けた検証を実施

##### [効果・課題の検証方法]

a 協力宅建業者ヒアリング、b 宅建業者（レインズ会員）アンケート

c 個別ユーザーヒアリング、d 自治体アンケート

#### 1. 事業内容

①プロトタイプシステムの試行運用に係わる検証→稼働環境構築、システム改修

②情報集約方法の検討・ルール整備 →自治体調査

③情報保有機関との連携に係わる検討 →指定流通機構、公開GIS等

#### 2. 利活用の概況

累積ユーザー数（4,034）及び利用率（毎月 20%前後）、

レインズからの利用方法（87%売買物件）、

法令制限（4,495）、過去の取引事例（レイズ成約情報）（3,432）

### 3. 効果と課題

情報収集が容易になった、情報提供量が増えた（ユーザー）、販売価格に納得感が得られた、物件売却時における判断の時間短縮

#### ※課題

- ・重要事項説明等で利用できること、地図上に表示される物件の位置が正しいこと、システム操作の使い勝手の悪さ、改善を希望する機能（検索条件、検索結果の並び替え、絞り込み）等、その他 上水道埋設情報、道路査定図、区域線図が求められている。

### 4. 今後の方向性

- ・試行運用の継続・利用範囲の拡大（消費者への直接提供）
- ・掲載情報の充実（買側仲介時の効果が測れていない）
- ・レイズにおける所在地3（番地・号）入力必須化を受け、不動産総合DB側の名寄せ精度向上の対応
- ・システム機能の改善・自治体との連携方法の検討（公開GISサイトとのリンク等）用負担のあり方（従量課金制）の検討など

### (5) 価格査定専門委員会について（3/18）

場 所 （公財）不動産流通推進センター 会議室

出席者 委員長 元明治大学大学院講師 針谷博史

委員 (株) 福士不動産鑑定所 福士正直(ワーキング部会座長)

委員 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会  
消費生活研究所 主任研究員 土田あつ子

委員 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会情報提供委員長 大工園隆

委員 (公社) 全日本不動産協会 専務理事 秋山 始

委員 (一社) 不動産流通経営協会 運営委員会委員長 中北 均

委員 (一社) 全国住宅産業協会 理事・流通委員長 濱田繁敏

委員 国土交通省 土地・建設産業局不動産課長 長橋和久

委員 (公財) 不動産流通近代化センター副理事長 浅野間一夫

### ○改訂経緯

平成26年度「(中古)戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂に続き、平成27年度において、WG部会で、住宅地及び中戸マンション価格査定マニュアルの新たな査定項目の見直し、それに伴う評点設定の見直し、併せて最新のトレンド等を取り入れた改訂作業を行い、価格査定専門委員会に諮り承認された。

○現在の運用状況等

- ・平成27年7月末より「Web版価格査定マニュアル」を運用している。
- ・登録者は流通4団体に所属している宅地建物取引業者で利用登録者は3,633名である。  
(全日1,303名、平成28年3月18日現在)  
(利用登録者は年間利用料3,000円が1年間無料である。)

[内 容]

1. 住宅地価格査定マニュアルの改定(案)－新評価基準のポイントについて

- ・「大都市圏版」「標準版」を廃止
- ・「交通の便」の項目の使用是非を査定者の判断により選択
- ・主要査定項目の評点、区分の見直し等  
    レインズの成約データの検証結果、WG部会の知見に基づいて、方位区分、道路幅員等区分の見直しを行った。

※検証に使用したデータ

- ・(公財)東日本不動産流通機構より提供された2009年～2014年度における機構所管17都道府県の住宅地成約事例(総計90,413件)である。

2. マンション価格査定マニュアルの改訂(案)－新評価基準のポイントについて

- ・事例マンション選定の優先順位を明示
- ・事例マンション選定推奨条件等を明示
- ・事例マンション選定禁則事項にグレードの異なるマンションは不可である旨を追加
- ・主要査定項目の評点、区分の見直し、項目の追加・削除等

※レインズの成約データの検証結果、WG部会の知見に基づいて、下記項目の評点の見直し等を行うとともに、対象築年数の見直し、諸種査定項目の新規追加・削除、統合等を行った。

※検証に使用したデータ

- ・(公財)東日本不動産流通機構より提供された2012年～2014年度における首都圏の売買による成約中古マンション(収益物件は除く)である。

①基本情報 ア. 築年数の評点見直し イ. 対象築年数「1年～79年」を「1年～50年」

②交通・立地条件(駅徒歩分数、バス所要分数、バス停までの徒歩分)

③住戸位置(所在階、開口部の方位)

④専有部分(室内の仕様、仕上げ、維持管理状況、柱・梁・天井の状況、住戸のゆとり、専用庭)

⑤維持管理状況(適切な修繕計画の有無、修繕積立金、管理員の勤務形態、管理受託形態等)

⑥敷地・共有部分(建物外観、エントランス、耐震性、ネット対応、駐車場充足率等)

⑦流通性比率の見直し

(6) 宅地建物取引業法の改正に関する勉強会への参画 (10/7・11/4・11/30・1/8)

主 催 国土交通省土地・建設産業局不動産課  
会 場 中央合同庁舎第3号館 土地・建設産業局局議室  
委 員 中川雅之 教授(座長) 日本大学経済学部  
市川三千雄 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事  
大堀一平 (一社)不動産流通経営協会 業務流通委員長  
熊谷則一 弁護士 涼風法律事務所  
小山浩志 (一社)全国住宅産業協会 組織委員長  
中城康彦 明海大学不動産学部長  
中村裕昌 (公社)全日本不動産協会 専務理事  
森川 誠 (一社)不動産協会 事務局長  
(座長を除き、氏名 50 音順)

少子高齢化社会の進展等を踏まえ、中古住宅が果たすべき今日的意義が高まる中、中古住宅市場では売主・買主間での物件の質に関する情報の透明性が低いことから、消費者の中古住宅の質に関する不安等の解消、中古住宅流通市場の活性化、不動産取引環境の整備等を図るため、宅地建物取引業をめぐる課題とその解消に向けた方策、宅地建物取引業法の改正に関する検討を行うことを目的とした勉強会である。

本年度中計4回開催され、1月8日をもって最終となった。

本勉強会での主な検討事項については、以下の通り。

- ①既存建物の売買等における情報提供の充実について
- ②媒介契約における定期報告の充実について
- ③宅地建物取引業者に対する重要事項説明の簡素化について
- ④その他 ・インスペクションと瑕疵保険について  
・重要事項説明の対象等へのインスペクションの追加について

(7) 民法改正に対応した不動産取引に係る契約書等に関する検討会への参画  
(10/14・11/4・11/25・12/10・1/15・2/23・3/7)

主 催 国土交通省土地・建設産業局不動産課  
会 場 中央合同庁舎第4号館1階108会議室・経済産業省別館1115会議室ほか  
委 員 中田裕康 教授(座長) 東京大学大学院法学政治学研究所  
山野目章夫 教授(座長代理) 早稲田大学大学院法務研究科

宇仁美咲	弁護士	岡本正治法律事務所
熊谷則一	弁護士	涼風法律事務所
柴田龍太郎	弁護士	深沢綜合法律事務所
松田 弘	弁護士	松田・水沼綜合法律事務所
大堀一平	(一社)	不動産流通経営協会 業務流通委員長
小林 勇	(公社)	全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
濱田繁敏	(一社)	全国住宅産業協会 流通委員長
山田達也	(公社)	全日本不動産協会 会員支援業務検討特別副委員長
森川 誠	(一社)	不動産協会 事務局長

「民法の一部を改正する法律案」の内容は、不動産売買にも大きな影響が及ぶことになり、特に中古住宅の売買などにおいて契約の内容や売主免責特約のあり方に影響が出てくる。そのため、改正民法施行後の紛争未然防止と不動産流通の活性化を図るべく、中古戸建住宅の売買契約等を検討対象として、改正民法の趣旨を整理し修正が必要な不動産売買契約書等の条項修正案と取引実務上の留意点について整理することを目的とした検討会である。

本年度中計7回開催され、3月7日をもって最終となった。

検討会での結果は、「民法改正を踏まえた不動産契約書のあり方」としてとりまとめられる。このあり方は業界各団体において不動産売買契約書を策定する上での参考となるよう留意点をとりまとめたものとなる。

#### (8) ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会 (3/18)

主 催	国土交通省土地・建設産業局不動産課	
会 場	TKP新橋内幸町ビジネスセンター6階 ホール611	
座 長	中川雅之	日本大学 経済学部 教授
委 員	稲葉和久	(公財)日本賃貸住宅管理協会 理事
	大村真人	東京都都市整備局 住宅政策推進部 適正取引促進担当課長
	加藤 勉	(公社)全日本不動産協会
	熊谷則一	弁護士
	小林 勇	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会政策推進委員会委員長
	小山浩志	(一社)全国住宅産業協会 総務委員会 委員長 ※欠席
	沢田登志子	(一社)ECネットワーク 理事
	杉谷陽子	上智大学 経済学部 准教授
	関 聡司	(一社)新経済連盟 事務局長
	宗 健	(株)リクルート住まいカンパニー 住まい研究所 所長

土田あつ子 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会  
消費生活研究所 主任研究員

村川隆生 (一財) 不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員

本橋武彰 (一社) 不動産流通経営協会

森川 誠 (一社) 不動産協会事務局長

(オブザーバー) ・内閣官房 IT総合戦略室  
・(公財) 不動産流通近代化センター

目的 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明（賃貸取引及び法人間取引に係るものに限る）について、ITを活用して実施する社会実験に関する結果を検証し、本格運用への移行の可否や個人を含む売買取引に係る重要事項説明におけるITの活用のあり方について検討する。

## 7. 総務・財務関係

公益社団法人不動産保証協会と連携し、適正な協会運営及び管理業務を行った。

### (1) 業界団体との連携等

#### ①業界団体との連携等

不動産団体連合会をはじめ業界団体と連携し、政府等への不動産対策の建策を行うなど、必要に応じ協力連携した。

#### ②明海大学との連携

産学協同による「不動産学」の研究及び人材育成を目的とした明海大学企業推薦特別入学制度に則り、ホームページ等を通じて本会会員企業の子息等の募集告知をした。その結果、被推薦者5名が合格した。

#### ③(株)日本住宅保証検査機構（通称：JIO）と提携し、会員向けに既存住宅売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）の団体割引の実施。

### (2) 総務・管理等

公益社団法人不動産保証協会と合同で「不動産手帳」を作成・配布した。

### (3) 第64回定時総会の運営及び開催

日 時 平成27年6月25日（木）14:00～16:00

開催場所 ホテルニューオータニ「鶴の間」

出席状況 代議員数 368 名、出席数 344 名、委任状数 12 名、有効出席数 356 名

- 報告事項
1. 平成 26 年度事業報告に関する件
  2. 平成 26 年度決算報告に関する件
  3. 平成 26 年度監査報告に関する件
  4. 平成 27 年度事業計画に関する件
  5. 平成 27 年度収支予算に関する件

決議事項 1. 任期満了に伴う理事 50 名、監事 5 名選任に関する件（承認）

※第 1 号議案に関連し、第 33 期理事による理事会が開催され、理事の互選により原嶋和利氏が理事長に選任された。

また、原嶋理事長により定款施行規則第 14 条第 2 項による理事 2 名については、鈴木正尚（千葉県本部）氏、西間木勝美（東京都本部）氏を推薦する旨の提案がなされ、総会で承認された。〔なお、両氏については、資格審査を行っていないため、現行（第 32 期）の資格審査委員会で審査し、要件を満たしていることが確認された場合の条件付き承認〕

#### （4）平成 28 年新年賀詞交歓会

公益社団法人不動産保証協会と合同で新年賀詞交歓会を次のとおり実施した。

日	時	平成 27 年 6 月 25 日（木）14:00～16:00
場	所	ホテルニューオータニ「鶴の間」
招待者出席数		417 名

#### （5）定款及び定款施行規則等の見直し等

①地方本部運営協力金規程の一部改正の承認

・岐阜県本部、沖縄県本部（平成 27 年 4 月 9 日理事会承認）

②地方本部組織運営細則の一部改正の承認

・愛知県本部（平成 27 年 6 月 24 日理事会承認）

③近畿地区協議会規約一部改正の承認（平成 27 年 6 月 24 日理事会承認）

④全日本不動産近畿流通センター運営規則一部改正の承認

（平成 27 年 6 月 5 日理事会承認）

⑤代議員選出規程の一部改正の承認（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）

⑥委員会規程の一部改正の承認（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）

⑦旅費規程の一部改正の承認（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）

⑧職員給与規程の一部改正の承認（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）

⑨勤務評定実施要領の制定の承認（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）

- ⑩就業規則の一部改正の承認（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）
- ⑪特定個人情報等の適正な取扱いに関する基本方針の制定の承認  
（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）
- ⑫特定個人情報等保護規程の制定の承認（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）
- ⑬地方本部運営協力金規程の一部改正の承認  
・青森県本部（平成 27 年 10 月 28 日理事会承認）
- ⑭就業規則の一部改正の承認（平成 27 年 12 月 4 日理事会承認）
- ⑮特定個人情報等の適正な取扱いに関する基本方針の一部改正の承認  
（平成 27 年 12 月 4 日理事会承認）
- ⑯特定個人情報安全管理細則の制定の承認（平成 27 年 12 月 4 日理事会承認）
- ⑰定款施行規則の一部改正の承認（平成 27 年 12 月 4 日理事会承認）
- ⑱地方本部の組織及び運営に関する規則の一部改正の承認  
（平成 27 年 12 月 4 日理事会承認）
- ⑲地区協議会規約（モデル）の一部改正の承認  
（平成 27 年 12 月 4 日理事会承認）
- ⑳地方本部運営協力金規程の一部改正の承認  
・群馬県本部、埼玉県本部（平成 28 年 3 月 15 日理事会承認）

（6）代議員の選出等について

- ①代議員選挙管理委員会（総本部）及び地方本部代議員選挙管理委員会の委員が選任された。
- ②代議員選出規程等に基づき代議員選挙を実施し、平成 27～28 年度の代議員 368 名を選出した。

（7）役員等の互選並びに選任等

定時総会において第 33 期役員等の選任を行った。

（8）本部長の辞任

徳島県本部長 岩田 在恵子（平成 27 年 4 月 8 日付）

鳥取県本部長 三橋 英雄（平成 28 年 3 月 25 日付）

（9）受章関係等

黄綬褒章	平成 27 年春（4 月 29 日）	齋藤 晋（宮城県）	
	” ”	久保田善九郎（福島県）	
	平成 27 年秋（11 月 3 日）	風祭 富夫（東京都）	
国土交通大臣表彰	平成 27 年（7 月 10 日）	高梨 秀幸（山形県）	
			建設事業関係功勞
	” ”	須田 洋次（茨城県）	”
	” ”	坂本 俊一（和歌山県）	”
	” ”	中村 克己（広島県）	”
平成 26 年度住宅関係功勞者表彰（6 月 24 日）		伊澤 隆平（宮城県）	

(10) 地区協議会の充実に資する運営費用の助成等

- ①地区協議会の活動を円滑に遂行するため、各地区協議会に運営費として基本額 160 万円及び 4 月 1 日現在の会員数に応じた金額を交付
- ②地区協議会開催回数  
北海道地区 3 回、東北地区 6 回、関東地区 6 回、中部・北陸地区 9 回、近畿地区 8 回、中国地区 6 回、四国地区 5 回、九州・沖縄地区 10 回

(11) 役員研修会等の実施

公益社団法人不動産保証協会と合同で役員研修会等を次のとおり実施した。

日 時	平成 27 年 12 月 21 日（月）10:30～12:00
場 所	全日東京会館 4 階「大会議室」
テーマ・講師	「公益法人会計の見方と地方本部運営の考え方について」 監査法人エムエムピージー・エーマック 公認会計士 和田 一夫 氏
対 象 者	今期就任した新任の理事・監事・本部長他
受 講 者 数	20 名
日 時	平成 27 年 12 月 21 日（月）13:15～15:15
場 所	全日東京会館 2 階「全日ホール」
テーマ・講師	「マイナンバー制度導入による実務について」 銀座誠和法律事務所 弁護士 星野 馨 氏
対 象 者	本部長・事務局職員他
受 講 者 数	103 名

日 時	平成 28 年 1 月 15 日（金）13:00～14:00
場 所	ホテルニューオータニ「折り鶴 悠」
テーマ・講師	「明日の日本 ～持続可能な経済社会を目指す安倍政権の取組み～」 内閣総理大臣補佐官 和泉 洋人 氏
対 象 者	理事・監事・本部長他
受 講 者 数	104 名

## (12) 地方本部の運営

- ①地方本部の適正な運営を確保するため、会員数 200 社以下の地方本部に対し人件費・家賃を助成（26 地方本部 合計 46,848,000 円）  
（なお、今回、はじめて会員数が 200 社を超えた地方本部について、1 年間の限定で半額分を助成する等の特別措置を講じた。）
- ②定款施行規則第 3 条第 5 項の規定に基づき、東日本大震災による警戒区域に指定された地域内にある会員に対して、平成 26 年度の会費、運営協力金の免除を承認  
（平成 27 年 6 月 5 日理事会承認）
- ③東京都本部の支所会館取得のため、会館新規取得積立資産の早期取崩しと会館建替等積立資産の目的外取崩しを承認（平成 27 年 6 月 24 日理事会承認）
- ④青森県本部及び滋賀県本部の会館取得のため、控除対象金融資産としての会館新規取得積立資産の積立てを承認（平成 27 年 7 月 28 日理事会承認）
- ⑤栃木県本部の事務所移転を承認（平成 27 年 6 月 24 日理事会承認）  
※移転に伴い、全日・保証各 50 万円を上限として助成することを承認
- ⑥鹿児島県本部の事務所移転を承認（平成 27 年 7 月 28 日理事会承認）  
※移転に伴い、全日・保証各 50 万円を上限として助成することを承認
- ⑦千葉県本部の本部会館施設等増設に伴う会館増築を承認  
（平成 28 年 3 月 15 日理事会承認）
- ⑧宮城県本部の会館取得を承認（平成 28 年 3 月 15 日理事会承認）
- ⑨鳥取県本部の事務所移転を承認（平成 28 年 3 月 15 日理事会承認）  
※移転に伴い、全日・保証各 50 万円を上限として助成することを承認

## (13) 徳島県本部の運営

平成 27 年 3 月 13 日開催の本会理事会において、理事長が徳島県本部の運営上必要な措置を講じることができるとの決議に基づき、5 月 8 日の徳島県本部定時総会において役員を選任に努めた。しかしながら、役員候補者が理事定数に満たなかったため、役員選任を行わないこととし、引き続き、徳島県本部運営上、必要な事業等を適正かつ確実に

に実施した。研修については、研修未受講者を対象とする特別研修会を含め法定研修会を実施するとともに、毎月第2月曜日に不動産無料相談を必要に応じて四国地区協議会の協力も得ながら実施した。また、不動産開業セミナー等を開催し、新規入会の促進に努め、平成27年度は6社の新規入会者を獲得した（今後は、平成28年5月開催の徳島県本部定時総会において役員を選任すべく、準備を進めている）。

なお、谷川史雄氏からの地位確認等請求控訴事件（高松高裁）については、11月27日に谷川史雄氏からの控訴はいずれも理由がないとして棄却され、上告期限である12月14日の経過により判決が確定した。

#### (14) 地方本部創立記念式典等

- ①富山県本部創立記念式典（平成27年7月3日）
- ②沖縄県本部創立記念式典（平成28年3月3日）

#### (15) 宅地建物取引士賠償責任保険の実施

#### (16) 全日本不動産住宅ローンの提供

会員への業務支援と消費者の利便向上のため、会員が仲介又は販売する不動産を購入される消費者に対し、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（りそな提携型・JMB提携型）」を提供するとともに、協会ホームページの会員専用ページにて毎月の金利情報、パンフレット等を掲載し、情報提供に努めた。

#### (17) 自然災害に対する被災者救済対応について

平成27年9月に発生した台風18号による豪雨のため、関東・東北地域にかけて河川の決壊等による浸水等被害に対し、全日「愛の泉基金」より計200万円を災害義捐金として支出することを承認。

- ・茨城県本部、栃木県本部、宮城県本部（平成27年10月28日理事会承認）

#### (18) 各種会議の開催