

## 平成28年度 事業計画

自 平成28年4月 1日

至 平成29年3月31日

### はじめに

本年4月14日と16日にかけて発生した平成28年熊本地震におきまして犠牲になられた皆様のご冥福をお祈り申し上げますとともに被災されました熊本県・大分県及び近隣の皆様、そして当協会の会員の皆様には心よりお見舞いを申し上げます。被災地の一日も早い復旧・復興を心よりお祈り申し上げます。

本会では、いち早く理事長を本部長とした災害対策本部を設置し、各地方本部を通じて会員の皆様に義捐金の募集を呼びかけ、被災会員をはじめとして被災者の方々の義捐を行うこととしている。

さて、平成28年の全国地価公示の動向をみると、三大都市圏のほか、地方中枢都市では住宅地・商業地ともに住宅ローン減税の施策や不動産投資需要の高まりなどを背景として地価が上昇・改善傾向にあり、平成28年度の市場には期待感が高まる中、我々不動産業者にとって本年度は「宅地建物取引士」への移行から二年目を迎え、より一層、プロとしての実務能力を磨き、コンプライアンス意識の向上に努めていくことが強く求められている。

公益社団法人たる本会では、昨年度より従業者を対象として専門知識の習得と資質向上に資するための研修プログラム「全日ステップアップトレーニング」をスタートさせた。

本年度は、宅地建物取引士等がその職務に関し、必要とされる知識や能力開発に向けた体系的研修に取り組むべく、全国の地方本部で拡充実施するとともに、公正な不動産取引と不動産流通の推進に努めていく。

第190回通常国会において既存建物の流通促進とともに、宅地又は建物の買主等の保護を図るための措置を盛り込んだ宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立をみた。本会では、これら法整備に対応しつつ、空き家問題や既存住宅流通市場の諸課題に積極的に取り組み、時代の流れに応えるべく情報発信に努めていくほか、会員支援にもしっかりと取り組んでいけるよう、各地方本部及び各流通センター等との連携を強化するとともに適正な予算編成により財務運営の効率化・健全化を図り適切な協会運営に努めていくものである。

加えて、全国組織の公益法人として、地域社会の発展の資する支援・貢献活動を推進していくものである。

以上を踏まえ、「平成28年度の事業計画」を次のとおり定める。

## (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行う。

具体的な活動として、各地方本部において、本会に所属する会員について一般消費者からの通報による他、定期又は不定期の事務所調査等を通じて、法令等に違反する事実が確認された場合には、当該違反会員に対して、法令等の遵守に関する適切な指導を行う。

また、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行う。

#### (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暴力団その他の反社会的勢力の排除に関する啓発活動

警察庁・国土交通省及び不動産関連団体等と連携し、不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会の活動に協力する。また、「適正な不動産取引のための反社会的勢力排除の手引き」や標準モデル条項等の活用とあわせ、広報誌やパンフレット等を通じ、広く宅地建物取引業者に対し、啓発活動を行う。これらの活動を通じ、反社会的勢力を排除した適正な不動産取引を推進する。

##### 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

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」の趣旨を踏まえ、不動産関係6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」に参画し、宅地建物取引業者への制度の周知徹底を図る。

また、平成26年11月に本法律の一部を改正する法律が公布され、平成27年9月にこれに対応する関連施行令等が改正されたことにより、特定事業者（宅地建物取引業者を含む）に新たに義務付けられる措置を的確に実施するため、会員各社の社内責任体制の整備と実際に顧客と接する使用人に対する教育訓練の実施その他の必要な体制整備に努めるよう啓発していく。これに併せて「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」（改訂版）を用意・配付する等して周知に努める。

さらに、テロ資金対策の重要性に鑑み、国連安保理決議に基づき指定された対象者が関与する不動産取引を行わないよう、宅地建物取引業者に周知を図る。

##### 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行う。

また、地方公共団体と協定書を締結し、地方公共団体が実施する「あんしん賃貸支援事業(居住支援事業)」等に協力し、会員業者に対する登録の啓発等を行うことにより、高齢者、障害者、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する。

## 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

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、不動産流通システム「ZeNNET」を運営し、かかる流通システムを通じて物件情報を収集、及び一般消費者向けサイトに情報提供することにより、適正かつ公正な物件情報が一般消費者等に円滑に開示されるよう努める。

また、新しいシステム及び技術等の調査研究を行うとともに、国土交通省及び他団体と連携し情報収集に努める。

### (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

#### ①他団体の不動産流通システム等への情報提供

「ZeNNET」のみならず、指定流通機構の運営する「レイNZ」及び(公財)不動産流通推進センターが運営する「不動産ジャパン」に対し、「Z-Reins」を通じて物件情報を確実かつ円滑に開示する。

#### ②他団体の不動産流通システムの運営支援

指定流通機構の構成団体サブセンターである「関東流通センター」及び「近畿流通センター」等において、「Z-Reins」を通じて掲載された物件情報の管理や登録会員情報等の管理を行い、業界団体と連携し、「レイNZシステム」の安定稼働と円滑な運営を推進する。

### (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」及び「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、「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る。

#### (4) 中古住宅流通活性化事業への協力・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(中古)住宅の取引を行うことができるようインスペクションなどの普及促進を図り、既存(中古)住宅市場の活性化を図る。

#### (5) 空き屋等対策の推進

社会問題化している空き家問題の解消に向け、空き家の発生を抑制するための特例措置(相続時より3年以内の譲渡について3,000万円特別控除・平成31年12月31日まで)が創設されたことに伴い、積極的に空き家問題への対応等に取り組む。

### (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

少子高齢、人口減少社会の中、都市と地方の格差、二極化が進んでいる。政府のデフレ脱却、日本経済再生における政策において、より一層の住宅需要対策、税制措置を望む。

法務税制委員会等において、良質な住宅ストックの形成へ向けて、不動産関連税制、土地住宅政策に関する調査・研究を行い、住宅購入者の負担軽減(取得・保有・売却・相続・贈与)、中小不動産事業者の企業収益に結びつく税制改正要望等を策定し、政府・与党へ具体的な政策提言を行う。これらの調査研究成果については、ホームページ、広報誌等を通じて、広く一般社会へ公表する。

##### (2) 全国不動産会議・分科会における調査研究

不動産に関する諸問題について、専門家・有識者・会員代表を交えた分科会等を設置し、調査研究を行い、広く一般社会に対し公表する。その研究成果については、平成28年度の第52回全国不動産会議宮城県大会において報告、公表する。

##### (3) その他の調査研究

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おける定期借家制度に関する情報の提供、知識の普及及び広報活動、講演会開催と出版物の刊行、調査・研究等に参画する。

上記のほか、各地方本部においても、同種の調査研究を実施する。

## 2. 不動産に関する研修

本会の研修〔(公1)に係るものを除く。〕は、研修の目的に応じて、「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する。なお、「研修」には、研修・講習のほか、講演会、シンポジウム、パネルディスカッション等を含む。

平成28年度は、以下の研修の充実を図り、宅地建物取引業者や一般消費者等に対し、不動産取引に関する知識を普及啓発し、安全安心な不動産取引を確保していく。

### 【専門研修】

宅地建物取引業その他の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ものを対象とする。

#### (1) 宅地建物取引士法定講習の実施

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講習を以下の地方本部において実施する。

(北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、栃木県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、静岡県、愛知県、三重県、京都府、兵庫県、広島県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、沖縄県)

#### (2) 全日ステップアップトレーニング

宅地建物取引士への名称変更に関連し、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、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「全日ステップアップトレーニング」研修を地方本部において実施する。内容は、「宅地建物取引業に従事する者の基本的心得(コンプライアンス等)」、「物件調査と価格査定」、「契約書の知識」、「重要事項の説明」、「契約の締結、決済・引渡し、登記」である。

#### (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以下の地方本部において実施する。(北海道、大阪府、兵庫県)

#### (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、住宅ローンの多様化、複雑化の中で、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及びアドバイス

を提供する専門家の育成を目的として、住宅ローンの商品の種類、金利の種類、金利リスク等の専門知識や、関係法令、個別のケーススタディ等を行う研修であり、養成講座を主要都市で実施する。さらに、Eラーニング講習及び登録者フォローアップ講習を随時実施する。

(5) 不動産賃貸管理講習

賃貸管理業務に従事し、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」を主要都市において実施する。

また、賃貸管理業の実務をより深く学びたい者を対象とし、「賃貸管理実務講習」を主要都市において実施する。

(6) 宅地建物取引業開業講習（不動産業開業セミナー）

新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者に対し、宅地建物取引業の基本から、免許を受けるために必要な手続などについての実践的な講習を、地方本部において開催する。

(7) 新規免許業者研修

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を地方本部において実施する。

(8) 第52回全国不動産会議 宮城県大会

不動産業及び不動産取引に係わる諸問題について、約30,000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、その成果を踏まえ年1回の本会議において公表する。

平成28年10月20日（木） 江陽グランドホテル（宮城県仙台市）

(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地方本部等において実施する。

**【消費者研修】**

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) 各地方本部において、一般消費者等を対象として、「消費者のための不動産セミナー」などの様々な研修会を開催し、一般消費者等に対する不動産知識の啓発に努める。

### 3. 不動産に関する無料相談

全日不動産相談センターでは、一般消費者や宅地建物取引業者等の不動産取引に関する相談に電話で対応し、安心安全な不動産取引の実現を図る。

また、各地方本部において、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する。

### 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、「月刊不動産」をはじめとする各種広報誌などを広く外部に配布し、不動産に関する知識の啓発に努める。

また、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一層の充実を図る。

## (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、寄附活動を行うほか、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行う。

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する。

## (収1) 施設利用提供等事業

公益目的事業を安定的に実施するため、次の収益事業を実施する。

- (1) 所有会館（北海道会館、埼玉会館、東京会館、岐阜会館）の一部を賃貸する。
- (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、負担金収益を得る。

## (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する。