

平成30年度 事業報告

自 平成30年4月 1日

至 平成31年3月31日

はじめに

平成30年度の我が国の経済環境は、政府による経済成長や国民生活の向上を促す諸施策等を背景に、雇用・所得環境も改善し、また、景気動向指数も堅調に推移したことにより、全般的には「穏やかな景気回復」基調にあることを示した。

特に地価については、東京を中心とする再開発等、商業地の上昇が牽引し、全用途として平成3年以来27年ぶりに下落から上昇に転じ、三大都市圏以外の地方圏でも地価の回復傾向が認められ、また、引き続き、インバウンド効果による観光産業も好調であった。

一方、不動産関連法案で言えば、4月1日に既存住宅流通活性化を推進すべく、建物状況調査（インスペクション）に関する事業者斡旋の有無に関する告知義務、重要事項説明時における調査結果の説明義務等に関する改正宅地建物取引業法が施行され、また、11月には、土地の流動化・活用を促す目的で、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別法の一部が施行されるなど、当該年度は不動産業界にとって重要かつ大きな一年でもあった。

このような社会環境にあって、本会は、消費者保護の徹底と国民の安心安全な住環境に寄与する団体として、公益目的事業を積極的に適正かつ確実に推進すべく、全日の設立認可日である10月1日に「全国一斉不動産無料相談会」を開催し、不動産に関する知識の普及啓発に努めた。

また、インスペクションによる情報提供の普及・啓発と不動産流通団体として最初となる「安心R住宅」情報提供事業者団体として、消費者が安心して既存住宅取引を行うことができるよう、市場の活性化と普及促進に向けて各種情報の提供に努めるとともに、会員の資質向上をはかる「全日ステップアップトレーニング」研修事業の内容強化と「ラビーネット」システム機能の利便性の向上および契約書式の充実化を図った。

そして、全日の将来を構築するための「中期ビジョン計画」の策定を進めるとともに、組織運営の強化に着手し、健全な協会運営に努めた。

以上、「平成30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以下のとおり実施した。

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を含む定期又は不定期の事務所調査等を通じて、法令等に違反、又は違反するおそれのある事実が確認された場合には、当該会員に対し、法令等の遵守に関する指導を実施した。

本年度における指導件数は、合計 160 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。

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、指導担当者に対する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」に基づく宅地建物取引業者としての適正な不動産取引に向け、本会では「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・啓蒙に努めるとともに、業界団体で構成する「不動産業界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」（以下、同連絡協議会という）の活動に参画・協力し、同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」）への照会を本会ホームページの会員専用ページを通じて実施した。

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

近年、マネー・ローンダリングの手口が巧妙化しており、不法行為により得た資金が組織犯罪等に利用されることを防止するため、平成28年10月、「犯罪収益移転防止法の一部を改正する法律」及び同法政省令が施行され、疑わしい取引に対する届出義務が課されるなど、取引本人、代理権等の確認方法についても強化された。

本会では、不動産取引における犯罪収益の移転を防止するため、会員に向けて同連絡協議会が編纂した改訂版『犯罪収益移転防止のためのハンドブック』を配付し周知するほか、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をはかるよう啓発に努めた。

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

地方本部ごとに地方公共団体等と連携し、広報誌やパンフレットの配布、または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

地方本部ごとに地方公共団体と連携し、危険ドラッグ排除に向けた協定を締結し、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など、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「ラビーネット」を運営しており、会員等利用者（宅地建物取引業者）が「ラビーネット登録・検索システム」を通じて、登録した物件情報を「ラビーネット不動産」（一般消費者向けサイト）に公開し、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とおりである。

①主なシステム改修等

- ・ラビーネット及びラビーネット登録・検索システムでの利便性向上を図るため、各会員で利用できるID数を20個まで拡大する機能拡充を行い、平成30年6月より運用を開始した。
- ・平成30年4月に各指定流通機構のレインズシステムにおいて行われた、各種業法改正、国土交通省依頼事項に伴う項目変更に対応するため、ラビーネット登録・検索システム、ラビーネット不動産の改修を行い、平成30年10月より運用を開始した。
- ・(公社)近畿圏不動産流通機構のレインズシステム「所在地3」必須化に伴う、ラビーネット登録・検索システムの改修を行い、平成31年1月6日より運用を開始した。
- ・埼玉県本部支部再編に伴い、ラビーネット不動産の改修を行い、平成31年2月より運用を開始した。
- ・平成31年5月1日に行われる元号改正に向け、ラビーネット関係システムの改修を行った。

②新システムの開発

更なる利便性向上を図るため、「ラビーネット」及び関係システムの研究・開発を行った。

③契約書・関係書式集の提供

消費者利益の保護及び適正な不動産流通を図るため、全日契約書・関係書式集の提供をするともに、重要事項説明書や契約書類を作成する「ラビーネット契約書類作成システム」をリリースし、運営を行った。

また、適切な契約書の作成をサポートするためにコールセンターの運営を行い、3,314件の問い合わせがあった。

令和2年4月に予定されている民法改正に向け、重要事項説明書や契約書、関係書式の検討を行った。

④災害時の情報提供に関する取組み

災害時における賃貸住宅等にかかる情報提供、斡旋等支援にあたるよう、地方本部と地方公共団体との間で「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」等を締結しており、また、「ラビーネット登録・検索システム」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努めた。

殊に「平成30年豪雨災害」や「平成30年北海道胆振東部地震」においては、関係地方公共団体との災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する協定に基づき、被災者への入居可能な賃貸住宅の情報提供やあっせん・仲介等、円滑な入居の

確保に協力した。

(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「レインズ」、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、「ラビーネット」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」、「ラビーネット」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

①行政等との連携及び協力

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。

②建物状況調査の普及・啓発

既存住宅の流通活性化に向けて、建物状況調査（インスペクション）の普及・啓発を図るため、各地方本部の法定研修などに講師を派遣した。

③安心R住宅制度の推進

国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の事業者団体として、標章の使用を許諾するための研修動画を協会ホームページの会員専用ページ上に公開し、登録の促進を行った。消費者に向けては、協会ホームページに「安心R住宅」制度の説明動画を公開し、広く制度の普及を図った。

本年度3月末時点の安心R住宅登録事業者数は1,716社、安心R住宅調査報告書受理件数は263件であった。

(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

少子高齢化による人口構造の変化により、空き家等（所有者不明土地）が増加し、放置化による居住環境の悪化（防災、治安、衛生）が懸念され適正な国土管理が求められている。不動産流通団体として既存住宅流通活性化に向けた政策を検討し、また各市町村では、空き家・空き地バンクを設置し、空き家の再生等対策を講じている。

経済再生、地方創生、不動産市場活性化を視野に、住まいを取り巻く課題を解決するため、空き家等の利活用、所有者不明土地の情報開示など、土地・住宅政策について、法務税制委員会は、関係団体（日政連）と連携し「平成 31 年度政策及び税制要望」について検討し、取りまとめ作業を行った。

また取りまとめた政策及び税制要望に関するアンケート調査を協会会員及び一般消費者に対して実施し、要望提言の際の補足資料データを作成した。

策定した要望書及び補足資料とともに政府与党等へ提出した。その結果、住宅・土地に係る特例等の適用期限を迎える項目について延長・拡充されるとともに、消費税増税に伴う特別措置として、①住宅ローン控除期限の延長、②住まい給付金の拡充、③次世代住宅ポイントの創設となった。

また次年度の政策及び税制要望策定に向けて作業を行った。

- ・国土交通省（住宅局）平成 31 年度税制改正要望の打ち合わせ（4/16）
- ・自民党 所有者不明土地等に関する特命委員会 自民党本部 702 号室（4/18）
- ・(公社)日本不動産学会 春季全国大会シンポジウム「所有者不明土地のゆくえ」(6/1)
- ・国土交通省（土地・建設産業局）平成 31 年度税制改正要望の打ち合わせ（6/13）
- ・(一財)土地総合研究所「都市のスポンジ化への対応と改正都市再生特別措置法について」(11/1)
- ・自民党 予算・税制等に関する政策懇談会（11/13）
- ・国民民主党 政務調査会第四部会（11/19）
- ・国土交通省（土地・建設産業局）税制改正説明（12/10）
- ・国土交通省（住宅局）税制改正説明（12/20）
- ・国土交通省 消費税率引き上げに伴う住宅取得支援策会（12/27）
- ・(一社)住宅生産団体連合会・(一社)住宅リフォーム推進協議会・(独)住宅金融支援機構 シンポジウム「既存住宅流通の次のステージへ向けて」(3/8)
- ・国土交通省（土地・建設産業局）平成 32 年度税制改正要望の打ち合わせ(3/28)

(2) 全国不動産会議・分科会における調査研究

会員代表者・専門家及び外部有識者で構成する「分科会C」を設置し、下記のテーマについて現地訪問等の調査研究を実施し、その成果を第54回 全国不動産会議 石川県大会において公表した。

○分科会Cによる調査研究

テーマ：「生涯活躍のまち」構想の現状と課題

～地域における行政と不動産業の役割～

- ・分科会C作業部会（7/3、9/13）
- ・現地調査（5/28, 29 高知県南国市・高知市、6/26, 27、8/16, 17 石川県金沢市）
- ・第54回 全国不動産会議石川県大会 調査研究発表への検討

また、第55回 全国不動産会議 高知県大会に向けて、研究テーマ策定のため各行政庁へのヒアリング等を行った。

○各行政へのヒアリング

- ・高知県庁・高知市役所へ分科会C調査事業の説明と協力要請（12/20, 21）
- ・内閣官房“まち・ひと・しごと創生本部事務局”へ「生涯活躍のまち」事業に関するヒアリング（3/28）

(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、「人口減少社会における東京都市づくり」をテーマとする調査研究（ヒアリング）を実施し、平成31年3月に提言書を取りまとめ、都民セミナーにおいて提言を公表した。

②定期借家推進協議会関係

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（6/19）（3/28）
- ・定期借家推進協議会総会（7/18）
- ・定期借家推進委員会（11/19）

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、35 地方本部において受託している。本年度の実施地方本部は 31 本部であり、実施回数は合計 164 回、受講者数は合計 12,117 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、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売買基礎編、賃貸基礎編に分け、地方本部において実施した。また、受講者の利便性を高めるため、eラーニングシステムの構築を行い、平成 31 年 3 月より賃貸基礎編の運用を開始した。また、研修内容の充実化を図るため、新たな研修カリキュラムの検討を行った。

なお、内容については、売買基礎編では、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。賃貸基礎編では、借地借家法の基本、賃貸借契約書の構成、トラブル事例等である。

本年度の実施回数は合計 73 回であり、受講者数は合計 2,783 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講習）

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講習や模擬試験等を実施した。

(4) 住宅ローンアドバイザー資格制度について

当協会が認定している住宅ローンアドバイザーを一般財団法人住宅金融普及協会が認定するアドバイザーへの移行を開始し、平成30年度末までに513名が移行した。

(5) 賃貸不動産管理講習

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「賃貸管理講習基本編」と「賃貸管理講習法律編」、賃貸管理業の実務をより深く学びたい者を対象とした「賃貸管理講習実務編」を映像配信による講習を各地方本部で実施できるようにした。

賃貸不動産経営管理士協会の構成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、賃貸不動産経営管理士試験事前講習の運営を協会より受託し、試験的に3都市で実施した。また同資格の国家資格化を目指し、協会での国家資格化実務検討会で協議に努めた。

○ (一社) 賃貸不動産経営管理士協会

- ・ 理事会 (2回)
- ・ 総会 (1回)
- ・ 監査会 (1回)
- ・ 運営委員会 (7回)
- ・ テキスト委員会 (3回)
- ・ 試験委員会 (1回)
- ・ 国家資格化実務検討会 (4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日刊紙やホームページ等を通じて広く社会に周知し、本年度の実績としては42地方本部で合計105回開催し、914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、必要な専門知識の習得を図る研修であり、各地方本部において実施した。本年度の実績としては、実施回数は合計 45 回であり、受講者数は合計 1,306 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 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、その成果の公表を踏まえ年 1 回の本会議を実施した。

第 54 回 全国不動産会議 石川県大会

・日 時 平成 30 年 11 月 8 日(木)14 時 00 分～19 時 40 分

・場 所 石川県立音楽堂・ホテル日航金沢

・後 援 国土交通省、石川県、金沢市

・参加者数 1,484 名（会員 1,353 名、会員外 131 名）

・次 第

①開会式

②記念講演

テーマ：伝統と文化のまちづくり

講 師：石川県中小企業団体中央会会長/前金沢市長 山出保氏

③調査研究発表

テーマ：「生涯活躍のまち」構想の現状と課題

～地域における行政と不動産業の役割～

コーディネーター：分科会 C 座長 南 泰裕氏

パネリスト：金沢市経済局産業政策課 課長 土村誠二氏

金沢市福祉局長寿福祉課 課長 山下慎一氏

金沢市スポーツ局歴史都市推進課 町家保全活用室長 石浦裕治氏

分科会 C 専門委員 姥浦道生氏

分科会 C 専門委員 大島芳彦氏

分科会 C 専門委員 高橋 正氏

④閉会式

⑤交流会

(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「不動産業実務テキスト」を、各地方本部を通じて新規入会者等へ配付した。

(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

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。

本年度の相談件数は6,359件であった。

②全国一斉不動産無料相談会

本会の設立記念日である10月1日に全ての地方本部が消費者等からの相談を受け付ける相談会を実施した。

本年度の相談件数は1,567件であった。

③全日不動産相談センター

全日不動産相談センターでは、安心安全な不動産取引を目指して経験豊富な相談員が消費者からの電話による不動産実務相談に応じている。

本年度の相談件数は7,344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、「月刊不動産」などの出版物やホームページを通じ、本会の活動状況、行政庁等の通達、調査研究の成果及びその他関連情報の提供を行い、広く不動産に関する知識の啓発に努めた。

(1) 広報誌(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、岐阜県、三重県、愛知県、岡山県、広島県、山口県、島根県、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。

平成30年6月下旬、台風7号や梅雨前線の影響により西日本地方を襲った豪雨（「平成30年7月豪雨」）災害による被害等の状況に鑑み、特に被害の大きかった岡山県倉敷市に生活救援物資を届けた。

本会では、原嶋理事長を本部長とする「平成30年7月豪雨災害対策本部」を総本部に設置し、被災地域の一刻も早い復興・復旧支援策として、各地方本部を通じて、各会員に義援金を募るとともに、全日「愛の泉基金」と併せて、岡山県・広島県（各2,500万円）、愛媛県（2,000万円）、京都府・兵庫県・福岡県（各100万円）、岐阜県・山口県・高知県（各50万円）へそれぞれ災害義援金を寄贈した。

なお、上記災害対策本部は当該義援金の配付をもって所期の目的を達したことから11月7日に解散した。（平成30年11月7日理事会承認）

平成30年9月6日早朝、北海道胆振地方中東部を震源として発生した北海道胆振東部地震に対する被害状況に鑑み、北海道本部に対して、全日「愛の泉基金」より200万円を災害義援金として支出することを承認。（平成30年11月7日理事会承認）

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、宮城会館、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、配付品の提供、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. 会員支援業務の調査・研究・実施

- ①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。
- ②建物状況調査（インスペクション）の普及のため助成金
建物状況調査（インスペクション）の普及を図るため、提携業者の建物状況調査を実施した際に2万円の助成を行った。（159件）
- ③公益社団法人不動産保証協会と連携して、中期ビジョン検討特別委員会を設置し、全日本不動産協会中期ビジョンを策定した。
- ④会員支援の拡充を図るため、一般社団法人を活用していくことについて承認（平成30年12月7日理事会承認）

2. 組織活動の充実強化

地方本部の組織拡充・会員増強の方策・対策を検討し、入会者獲得を目的とするインターネット広告を継続・実施するとともに、地区協議会と連携し、宅地建物取引士法定講習の受託に取り組んだ。

3月末会員入退会状況は、入会2,141社、退会1,161社、980社増加の会員数30,992社。

(1) 地方本部の基盤強化並びに組織拡充・強化

- ① 新規入会者にかかる分析を行った。
 - ・平成29年度地方本部別新規免許業者に対する入会者の割合表
 - ・平成30年度新規入会会員 年齢分布表

(2) インターネット及びマスコットキャラクター「ラビーちゃん」を活用した入会促進・知名度向上

- ① 全日マスコットキャラクター「ラビーちゃん」ピンバッジを地方本部に販売。
- ② 全日マスコットキャラクター「ラビーちゃん」エアー着ぐるみ10体を作成し、全日

周知に活用出来るよう各地区協議会に1体を配付するとともに、地方本部への貸し出しを開始した。

③ 新規入会者獲得に向けたインターネット広告を行った。

(3) 会員増強の著しかった地方本部の表彰等

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	山口県本部
第2位	富山県本部	第4位	島根県本部
第5位	沖縄県本部	第6位	鳥取県本部
第7位	宮崎県本部	第8位	千葉県本部
第9位	宮城県本部	第10位	大阪府本部

② 特別表彰

- ・ 他団体を上回った本部 東京都本部、山口県本部、富山県本部
- ・ 入会者が多い本部（東京・大阪）支部表彰
東京都本部 新宿支部、大阪府本部 中央支部

(4) 宅地建物取引士法定講習新規受託の推進

宅地建物取引士法定講習を石川県本部、和歌山県本部、島根県本部、佐賀県本部が新たに受託し、受託本部は35地方本部となった。

また、地区協議会と連携し、以下、未受託地方本部・平成31年度開催地方本部を対象に受託及び運営方法の講習会を行った。

□ 中部・北陸地区協議会

- | | | |
|-----|-----|-------------------------------|
| 第1回 | 開催日 | 平成30年6月12日（火） |
| | 場 所 | 富山県本部 |
| | 出席者 | 21名（長野4名、石川4名、岐阜3名、福井4名、富山6名） |
| 第2回 | 開催日 | 平成30年8月7日（火） |
| | 場 所 | ANAクラウンプラザホテル富山 |
| | 出席者 | 11名（長野4名、石川3名、福井1名、富山3名） |

□近畿地区協議会

開催日 平成 30 年 10 月 24 日 (水)

場 所 兵庫県農業共済会館

出席者 出席者 20 名 (兵庫 6 名、滋賀 2 名、奈良 4 名、和歌山 8 名)

□中国地区協議会

日 時 平成 31 年 1 月 28 日 (月)

開催場所 岡山プラザホテル 3階 花葉の間

出席者 14 名

(総本部 2 名 広島 1 名、山口 2 名、岡山 1 名、鳥取 4 名、島根 4 名)

□九州・沖縄地区

日 時 平成 31 年 2 月 19 日 (火)

開催場所 佐賀県本部事務局会議室

出席者 12 名 (総本部 2 名、福岡 1 名、佐賀 9 名)

3. 広報関係業務

公益社団法人不動産保証協会と連携し、業界紙に広告を出稿するなど、本会の PR に努めた。

- (1) 「月刊不動産」(一部の地方本部においても、独自の広報誌)等の発行
- (2) インターネット等による広報活動、情報公開の実施
 - ①一般まで門戸を広げた不動産関係の各種研修等の周知
 - ②協会 PR 動画制作および YouTube での放映
 - ③LandingYouTube による協会認知向上、入会促進
 - ④地方本部窓口等で PR 動画再生を行うため、デジタルサイネージの設置
- (3) 入会パンフレット等の作成・配布
- (4) マスコットキャラクター「ラビーちゃん」を活用した協会の PR
 - ① ラビーちゃんぬいぐるみの作成・配付
 - ② ラビーちゃんポップバルーンの作成・配付
- (5) 小冊子の発行

①民泊制度について解説した小冊子の発行・配布

(6) 公益社団法人不動産保証協会と連携し広告等を出稿

①業界紙（誌）等への広告掲出

②東京メトロ駅構内（永田町駅・麴町駅）に電飾看板等を掲示

4. 国際交流の推進

世界不動産連盟 2018 年ドバイ世界総会、中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會傑出金仲獎楷模頒獎典禮に参加した。また初めての試みとして会員対象の台湾不動産視察ツアーを実施した。その他、令和元年 9 月に東京において開催する国際不動産カンファレンスにて協賛団体として国交省に、一般社団法人日米不動産協力機構、全米リアルター協会とともに協力するなど、国内外において国際交流に努めた。

(1) 世界不動産連盟 2018 年ドバイ世界総会

日 時 平成 30 年 4 月 27 日（金）～5 月 2 日（水）

開 催 地 ドバイ（アラブ首長国連邦）

テ ー マ “HAPPY CITIES”

参 加 者 50 ヲ国 約 500 名 日本支部参加者 39 名（内全日 6 名）

(2) 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會

第 19 回傑出金仲獎楷模頒獎典禮他

日 時 平成 30 年 9 月 19 日（水）～22 日（土）

会 場 雅悦会館台南館（南紡ショッピングセンター）他

参 加 者 約 900 名

全日参加者 4 名（総本部 1 名、東京都本部 1 名、大阪府本部 2 名）

(3) 海外友好団体を通じて海外不動産の調査研究並びに現地視察の企画

日 時 平成 30 年 11 月 26 日（月）～29 日（木）

場 所 中華民国 台中市・台北市

参 加 者 51 名（うち会員 46 名 帯同役職員 5 名）

(4) 世界不動産連盟日本支部への協力

①会議等 幹事会 1 回 平成 31 年 2 月 6 日（水）

理事会 1 回 平成 31 年 2 月 13 日（水）

総 会 1 回 平成 31 年 2 月 19 日（火）

②平成 31 年 3 月末現在 全日会員数 28 名（内本部長会員 15 地方本部）

5. 創立記念事業

公益社団法人不動産保証協会と協力して、地方本部において周年記念事業を実施した。

- 福井県本部創立記念式典（平成 30 年 4 月 10 日）
- 山口県本部創立記念式典（平成 30 年 10 月 14 日）
- 長崎県本部創立記念式典（平成 30 年 11 月 16 日）
- 島根県本部創立記念式典（平成 30 年 12 月 4 日）

6. 総務・財務関係

（1）諸会議の開催

（2）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
 - ・三重県本部（平成 30 年 6 月 5 日理事会承認）
 - ・奈良県本部（平成 30 年 11 月 7 日理事会承認）
 - ・神奈川県本部（平成 30 年 12 月 7 日理事会承認）
 - ・山形県本部、滋賀県本部、京都府本部、大阪府本部、兵庫県本部、奈良県本部、和歌山県本部（平成 31 年 3 月 14 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
 - ・埼玉県本部、神奈川県本部（平成 30 年 6 月 28 日理事会承認）
- ③入会時提出書類「個人情報のお取り扱いについて」の書式の一部変更（平成 30 年 11 月 7 日理事会報告）
- ④定款施行規則の一部改正の承認（平成 30 年 12 月 7 日理事会承認）
- ⑤不動産特定共同事業法に基づく特例事業者の入会にかかる「特例事業者に関する規程」（新設）の承認（平成 30 年 12 月 7 日理事会承認）
- ⑥就業規則の一部改正の承認（平成 30 年 12 月 7 日理事会承認）
- ⑦全日本不動産近畿流通センター運営規則施行細則の一部改正の承認（平成 31 年 3 月 14 日理事会承認）
- ⑧不動産特定共同事業法に基づく特例事業者の入会時提出用「誓約書」（新設）の承認（平成 31 年 3 月 14 日理事会承認）

（3）公益社団法人不動産保証協会と連携し、全国一元管理の会員管理システムに基づく総本部と地方本部との効率的な業務運営を推進した。

(4) 事務局職員研修会・役員研修会の実施

公益社団法人不動産保証協会と合同で、地方本部事務局職員を対象とした事務局職員研修会並びに役員研修会を次のとおり実施した。

【事務局職員研修会】

日 時	平成 30 年 9 月 14 日（金） 13:30～17:30
場 所	全日東京会館 2 階「全日ホール」
テーマ・講師	「公益目的事業と遊休財産について」 監査法人MMPGエーマック 公認会計士 和田一夫 氏
その他説明	「会員管理システムのパスワード再設定等について」 アットホーム株式会社 システム企画・開発室 加藤良一 氏 「e-ラーニングを使用した全日ステップアップトレーニング及び 法定研修会について」 「平成 31 年度代議員選挙及び地方本部総会・支部総会のスケジュール、 事務手続き等について」ほか
対 象 者	地方本部事務局職員
受 講 者 数	64 名

【役員研修会】

日 時	平成 31 年 1 月 15 日（火） 16:00～17:00
場 所	ホテルニューオータニ「折り鶴 悠」
演 題	「2019年の不動産市況 展望と対応策」
講 師	不動産市況アナリスト 株式会社ネットワーク 88 代表 幸田昌則氏
対 象 者	理事・監事・本部長他
受 講 者	93 名

(5) 公益社団法人不動産保証協会と合同で「不動産手帳」を製作、配付した。

(6) 公益社団法人不動産保証協会と連携し、紙文書や電子文書の基本的な管理ルールの検討と、体制や維持管理などの共通のルールについて検討し、その内容を「文書管理ガイドライン」として文書化した。

(7) 宅地建物取引士賠償責任保険の実施

(8) 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。

(9) 適正な予算編成・管理を行い、財務運営の効率化・健全化に努めるとともに、入会金・会費の見直しを検討した。

(10) 公益社団法人不動産保証協会と連携しその他、本会運営に関する施策等への協力・調整を図った。

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。
- ・明海大学との連携し、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、平成30年度では被推薦者7名が合格した。
- ・(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）の団体割引を実施した。

②公益社団法人不動産保証協会と連携し、元号改正に伴う会員管理システムにおける新元号対応を行った。

③公益社団法人不動産保証協会と協力し、不動産特定共同事業法に基づき、本会会員が行う不動産特定共同事業について特例事業者の入会対応等の整備を行った。

(11) 第67回定時総会の運営及び開催

日 時	平成30年6月29日（金）14:00～16:00
開催場所	ホテルニューオータニ「鶴（東）の間」
出席状況	代議員数 387名、出席数 343名、委任状数 35名、有効出席数 378名
報告事項	1. 平成29年度事業報告に関する件 2. 平成29年度決算報告に関する件 3. 平成29年度監査報告に関する件

- 4. 平成 30 年度事業計画に関する件
- 5. 平成 30 年度収支予算に関する件
- 決議事項 1. 役員選任（補選）に関する件（承認）

(12) 平成 31 年新年賀詞交歓会（公益社団法人不動産保証協会との共催）

日 時 平成 31 年 1 月 15 日（火）17：30～19：00
開 催 場 所 ホテルニューオータニ「芙蓉の間」
招待者出席数 597 名

(13) 代議員の選出等について

代議員選出規程等に基づき、東京都本部において、平成 30 年度代議員 2 名の補欠選挙を実施し、選出した。

(14) 役員 の 退 任

監事 木原 悟（平成 30 年 10 月 25 日付）

(15) 役員等の互選並びに選任等

定時総会において、第 34 期役員 2 名の選任（補選）を行った。

理事 山田 晶久（平成 30 年 6 月 29 日定時総会承認）

理事 土田 英明（ ” ” ）

(16) 本部長の選任

沖縄県本部長 土田 英明（平成 30 年 6 月 5 日理事会承認）

(17) 受章関係等

黄綬褒章 平成 30 年秋（11 月 3 日） 山田達也（神奈川県）

” ” 松永幸久（熊本県）

国土交通大臣表彰 平成 30 年（7 月 10 日） 高木剛俊（新潟県） 建設事業関係功労

” ” 及川昇一（東京都） ”

” ” 堀田健二（大阪府） ”

〃 〃 南村忠敬（兵庫県） 〃
〃 〃 千北政利（佐賀県） 〃

平成 29 年度住宅関係功労者表彰（6 月 15 日）中井 實（京都府）

(18) 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 2 回、東北地区 5 回、関東地区 5 回、中部・北陸地区 5 回、
近畿地区 6 回、中国地区 2 回、四国地区 4 回、九州・沖縄地区 4 回

(19) 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 社未満の一部の地方本部に対し、人件費・家賃を助成した。（15 地方本部 合計 27,094,480 円）

②事業運営上、事業資金を必要とする地方本部に対し、当該地方本部からの申請に基づき、事業支援もしくは財政支援として、計 598 万円を助成した。（富山県本部・高知県本部・鹿児島県本部）（平成 30 年 6 月 5 日理事会報告）

③鳥取県本部に対する特別助成金（平成 29 年 7 月 28 日理事会承認）として、全日 150 万円、保証 50 万円をそれぞれ助成した。（平成 30 年 6 月 5 日理事会報告）

④他都道府県への会員（主たる事務所）の移転時における事務手数料の全国統一的な運用について承認（平成 30 年 6 月 5 日理事会承認）

⑤秋田県本部及び長野県本部での記念事業を行うために控除対象金融資産としての記念事業積立資産の積立を承認（平成 30 年 11 月 7 日理事会承認）

⑥三重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額と積立時期の変更を承認（平成 30 年 11 月 7 日理事会承認）

⑦千葉県本部の本部会館施設等増築に伴う持分変更登記を承認（平成 30 年 11 月 7 日理事会承認）

⑧他都道府県への会員（従たる事務所）の移転時における事務手数料の全国統一的な運用について承認（平成 30 年 11 月 7 日理事会承認）

⑨北海道本部の第二会館及び三重県本部の会館取得を承認（平成 30 年 12 月 7 日理事会承認）

⑩埼玉県本部の会館における会館の建替えに向けて会館建替積立資産の積立てを承認するとともに会館改修工事費用として積立ててきた設備更新引当資産の取崩しを承認（平成 31 年 3 月 14 日理事会承認）

⑪山口県本部での記念事業を行うために控除対象金融資産としての記念事業積立資産の積立を承認（平成 31 年 3 月 14 日理事会承認）

(20) 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理事選任（補選）に伴う理事の変更の届出（法律第 13 条第 1 項）
②辞任に伴う監事の変更の届出（法律第 13 条第 1 項）
③事業計画書・事業報告書等の提出（法律第 22 条第 1 項）
④従たる事務所（青森県本部）の所在地変更届出（法律第 13 条第 1 項）

(21) 不動産の取引価格情報提供制度について

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布した。（9/20～9/25）

47 地方本部へポスター掲示用（81 枚）・リーフレット設置用配布（9,625 枚）