

令和元年度 事業計画

自 平成31年4月 1日

至 令和2年3月31日

はじめに

今年、我が国は約30年にわたる「平成」の時代に代わり、5月より新たな「令和」の時代を迎えた。

新元号は日本最古の歌集「万葉集」から引用され、我が国が平和で希望に満ちた新時代へ引き継がれることへの願いが込められているとも言われる。

折しも我が国は東京オリンピック・パラリンピックの開催を来年に控え、インフラ整備に対する需要がまさに本格化する中、首都圏での再開発も加速し、商業地を中心とした地価上昇が続いており、穏やかな回復基調にある国内の景気がさらに押し上げられることが期待され、まさしく「令和」の時代の幕開けにふさわしい新たな日本の発展を予感させるものである。

一方、世界情勢に目を転じると、昨年より続く米中の貿易摩擦問題や英国のEU離脱問題に揺れる欧州など不安定な状況にあることは否めず、国内においても、本年10月に予定されている消費税率の引き上げが住宅需要に影響を及ぼすのではないかと、との一部の見方もある。

これに対して、政府は、住宅ローン減税の控除期間を3年延長するほか、すまい給付金の拡充や次世代住宅ポイント制度の創設などを通じて、住宅取得支援策を打ち出しており、増税前の駆け込み需要に伴う反動減等による混乱が回避されることを強く願うものである。

さて、令和元年度の本会であるが、昨年度より本格的に取り組んでいる次世代を見据えた組織改革と本会らしく新たな時代の変化に柔軟に対応し更なる発展を遂げるための行動指針となる「全日中期ビジョン」計画の策定を終え、いよいよアクションプラン構想に取り組んでいく。

この行動計画は、全日グループとしての事業活動における基本的な考え方を示すものとして、安心安全で公正な不動産取引、消費者への情報発信の強化等に向けてしっかりとした協会運営を進めていくための指針であり、今後とも継続的な活性化策につなげていくものとなる。

特に本会組織の充実強化を図る上で、会員増強は不可欠なものであり、現在進めている既存住宅流通活性化を図るためのインスペクション、安心R住宅制度の活用、ラビーネットの充実等にかかる諸事業の推進はむろんのこと、会員の経営環境サポートを含む今後の新たな事業の創出等、全日グループ一体となって会員支援事業部門の強化を進めていく。

そして、これらの事業を通じて、不動産流通の円滑化を更に推進するとともに、全国組織の公益法人として、国民の安心安全な住環境に寄与し、もって消費者保護の徹底と公益目的事業を適正かつ確実に実施していく。

以上をふまえ、「令和元年度の事業計画」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、本会を含む不動産流通4団体の連携のもとに作成された、不動産取引における暴力団排除条項付き標準モデル条項入りの「適正な不動産取引のための反社会的勢力排除の手引き」(パンフレット)を活用し、入会時説明会や研修会、ホームページ等を通じ、広く宅地建物取引業者に対し、啓発活動を行うほか、「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」の活動に参画・協力し、同協議会の運用する「反社会的勢力データベース照会システム」への照会等を実施し、これらの活動を通じて、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、改正犯罪収益移転防止法(平成28年10月1日施行)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た措置等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、「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」(改訂版)の配付またはホームページでの紹介等を通じて啓発に努める。

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、宅地建物取引業者への周知を図る。

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。

（3）不動産関連書式の充実

適正かつ公正な不動産取引を推進するため、不動産の契約等に関連する書式の充実を図るとともに、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」を運営する。

また、書式利用者の利便性向上を図るため、コールセンターを運営する。

さらに、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、関係書式の見直し、修正等の対応を行う。

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「ラビーネット」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

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、「ラビーネット登録・検索システム」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、「ラビーネット登録・検索システム」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、「レインズシステム」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、「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る。

(4) 既存住宅流通活性化事業への協力・推進

消費者が安心して既存住宅の取引を行うことができるよう建物状況調査（インスペクション）・既存住宅瑕疵保険などの普及促進を図る。

また、既存住宅の流通に資する「安心R住宅」の事業者団体として、特定既存住宅の流通促進に努める。

(5) 空き家等対策の推進

①社会問題化している空き家等の問題の解消に向け、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）に基づく地方自治体の施策等に協力すると共に、空き家の発生を抑制するための特例措置（被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除など）の運用を通じて空き家等の更なる流通の促進に積極的に取り組む。

②地方自治体が官民連携の下で推進する土地・住宅政策に関し、地方公共団体と連携して地域の活性化を支援し、まちづくり事業に協力する。

(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

①不動産流通市場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権益と企業収益に結びつく税制改正要望等を策定し、国会・政党・官公庁に対し働きかけを行い、政府・与党へ具体的な政策提言を行う。

②急激な少子高齢化に伴う社会構造の変化により、所有者不明土地や空き家等の課題に取り組むため、業界発展に資する施策について検討・要望を行う。

③都市住民の田園回帰志向や若者の農業への関心の高まりを踏まえ、地方創生のため農地付き空き家の流通を促進し、消費者の高いニーズに応えられるような制度の構築等を検討する。

(2) 全国不動産会議・分科会における調査研究

不動産に関する諸事項について、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、第55回全国不動産会議高知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。

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。

令和元年度は、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者を対象とする。

(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、茨城県、栃木県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、京都府、兵庫県、和歌山県、島根県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、佐賀県、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

宅地建物取引業法第 31 条の 2 及び第 75 条の 2 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、業務内容を体系的に学習することができる「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。

また、受講者の利便性を高めるため、eラーニング方式による研修体制の充実を図る。

(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

当協会が認定している「住宅ローンアドバイザー資格者」は一般財団法人住宅金融普及協会が認定する資格者に移行（登録）するための事務手続きを適正に行う。

(5) 賃貸不動産管理講習

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「賃貸管理入門編」、「賃貸管理基本講習」及び「賃貸管理実務講習」を eラーニングにより実施する。

(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 55 回全国不動産会議 高知県大会

不動産業及び不動産取引に係わる諸事項について、調査研究の発表の場として全国不動産会議を開催する。

令和元年 10 月 3 日（木）

大 会：高知市文化プラザかるぽーと（高知市）

交流会：ザ クラウンパレス新阪急高知（ 〃 ）

（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・安全な不動産取引を推進する。相談業務については、引き続き一般社団法人全国不動産協会に委託する。

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。

なお、全国一斉不動産無料相談会を 10 月 1 日に実施する。

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。

その他、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、宮城会館、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。

(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

会員業務の安定・発展を図るため、既存委員会が横断的に連携し、支援策を調査・研究・実施する。

中期ビジョンの実現に向け、策定した中期ビジョンに沿った事業に取り組む。

2. 組織活動の充実強化

優良会員の積極的な入会促進と退会防止に努め、会員数 33,000 社を目指す。

また、組織に係るデータ収集に努め、総務委員会、財務委員会と連携して地方本部の基盤強化を図るとともに、公益社団法人不動産保証協会とも協力して、知名度向上並びに組織拡充・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) インターネット広告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
- (3) 会員増強の著しかった地方本部の表彰等
- (4) 宅地建物取引士法定講習新規受託の推進

3. 広報関係業務

公益社団法人不動産保証協会と連携し、本会のPRに努める。

- (1) 「月刊不動産」(一部の地方本部においても、独自の広報誌)などの発行
- (2) ホームページやインターネット動画等による広報活動、情報公開の実施
- (3) 業界紙への出稿、駅広告の掲出
- (4) パンフレット、カレンダー等の作成・配布
- (5) 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

4. 国際交流の推進

海外不動産友好団体との交流を通して、会員業務に資する不動産・教育システム、不動産実務等の調査研究、交流を図るとともに、2019年9月に東京において開催される国際不動産カンファレンスに、国交省、全米リアルター協会、一般社団法人日米不動産協力機構に協力して参画するなど、国内外において国際交流を推進する。

- (1) 世界不動産連盟総会 2019年次総会 モスクワ大会

(モスクワ 2019年5月27日～5月31日)

(2) 国際不動産カンファレンス

(グランドプリンスホテル新高輪 国際館パミール 2019年9月2日～9月4日)

(3) 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

(新北 2019年9月19日)

(4) 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

(5) 世界不動産連盟日本支部への協力

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する。

6. 総務・財務関係

公益社団法人として、的確な業務処理及び適正な財務運営を推進する。

(1) 諸会議の開催計画

・第68回定時総会	1回	・理事会	6回
・常務理事会	6回	・監査会	2回
・各種委員会	適宜	・会務運営会議	適宜
・新年賀詞交歓会	1回	・役員研修会	1回

(2) 公益社団法人不動産保証協会と連携し、適正な協会運営が図られるよう、総本部、地方本部での諸規程の整備を行う。

(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する。

(4) 役員改選を踏まえ、公益社団法人不動産保証協会と連携し、新任役員を対象とした研修会を実施する。

(5) 公益社団法人不動産保証協会と連携し、地方本部事務局職員を対象とした事務局研修会を実施する。

(6) 公益社団法人不動産保証協会と協力し、不動産手帳を製作・配付する。

(7) 事務職員等のマイナンバーに関し、特定個人情報等保護規程・特定個人情報安全管理細則に基づき、適正な管理に努める。

(8) 公益社団法人不動産保証協会と連携し現状での各種文書保管等について、電子文書化を含む適切な管理方法を推進する。

(9) 宅地建物取引士賠償責任保険を実施する。

(10) 全日本不動産住宅ローン（りそな提携型、JMB提携型）の提供を行う。

(11) 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。

(12) 公益社団法人不動産保証協会と連携し、本会運営に関する施策等への協力・調整をはかる。