

# 令和4年度 事業計画

自 令和4年4月 1日

至 令和5年3月31日

## はじめに

昨年10月、我が国において1885年に内閣制度が施行されて以来、大きな節目となる100代目の内閣総理大臣の誕生を迎えました。この岸田内閣においては「デジタル田園都市国家構想」が標榜され、地方と都市の差を縮めるべく、今や遅しとばかりに地方活性化の施策が打ち込まれようとしております。先ごろ閣議決定されたその基本方針では「全国どこでも誰もが便利で快適に暮らせる社会」を目指すことが前提に置かれ、これを基に「人口減少・少子高齢化社会」、「過疎化・東京圏への一極集中」、「地域産業の空洞化」といった、近年、地域社会の未来展望に暗い影を落としてきた峻険な岩稜のごとき課題群に対し「デジタルの力」をもって対峙することが示されたところです。

このような社会状況のもと、本会におきましても、これまで長きにわたり紙によって申請がなされて来た入会・退会・変更等の諸手続をWEBフォームによりデジタル化し、会員や入会希望者が時と場所を選ぶことなくアクセスできる「電子申請システム」の構築に着手することを決定しました。折しも、令和4年度の理事長方針として「令和8年度に向けて正会員数4万社を達成する」との壮大な目標を掲げてさらなる組織強化を目指すことを宣明しておりますので、この方針をデジタル面から強力に後押しする施策として総本部・地方本部の総力を挙げて取り組むこととしております。

このほか、引続き合理的かつ効率的な組織運営を推進し、財務体制の一層の安定化を図ります。また、目下のウィズコロナから今後のアフターコロナを見据えるにおいて、社会情勢に即した適切な公益事業を実施すべく、国及び地域行政との連携に協力し、土地・住宅政策や地域の豊かなまちづくりを推進する事業に積極的に参画するほか、「全日みらい研究所」によって不動産業界における諸課題の解決に向けた調査研究を実施して参ります。さらに、全日不動産相談センターの拡張、改正宅建業法に基づく不動産契約書式やデジタルツールの提供、そして最新の法令情報の提供など会員支援事業の拡充に努めて参ります。

以上の方針に基づき、次のとおり「令和4年度事業計画」を策定いたしましたので、ご報告申し上げます。

## (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犯罪による収益の移転防止の推進および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。

FATF（金融活動作業部会）による第4次対日相互審査報告書及び「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、「犯罪収益移転防止のためハンドブック」の改訂を進めるなど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、上掲ハンドブック（改訂版）のホームページでの紹介等を行うとともに、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。

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。

##### ②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「ラビーネット」を運営し、本システムを通じて物件情報を収集し、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「レインズ」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) 不動産流通の推進と安全安心な取引のための普及啓発、研修

「関東流通センター」及び「近畿流通センター」等を通じ、広く消費者に向けた安全安心な取引の推進に関する研修等を実施し、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とともに、全日みらい研究所がとりまとめた「空家対策大全」を通じて宅建業者の視点から空き家対策への提言を行う。
- ③国土交通省が推進する「全国二地域居住等促進協議会」及び「所有者不明土地連携協議会」に参画し、宅建業者の視点から提言を行うことで空き家の抑制・解消に寄与する。

### (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ける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少子高齢化の社会構造やDX推進の波による宅地建物取引業の変化等、不動産業界が関わる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コロナ禍における新たな生活様式や社会生活に即した不動産業界の発展を見据え、二地域居住の推進や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、地方の空き家や農地付き空き家の流通を促進することで地方創生を促し、消費者の高いニーズに応えられるような制度等を検討する。

##### (2) 全日みらい研究所による調査研究

本会に専属する調査研究機関である「全日みらい研究所」により、会員及び消費者双方に有益な調査研究を行い、その成果を広く社会に還元する。また、東京大学不動産イノベーション研究センター（CREI）との共同研究契約に基づき「不動産テックの活用」を中心としたテーマに取り組む。

### （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4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、山梨県、新潟県、富山県、長野県、石川県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、沖縄県

なお、本講習をWebで受講できるように、システムの構築並びに講義動画を制作し、各地方本部及び実施団体に提供する。

#### （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、「eラーニング」については講義コンテンツの充実を図り、さらに受講者の利便性向上を目的とした受講システムを構築・提供する。

(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。  
（大阪府、兵庫県）

(4) 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。

(5) 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。

(6) 第58回全国不動産会議 山口県大会

不動産業及び不動産取引に関する相互研究の場として全国不動産会議を開催する。

令和4年10月20日（木） 大会：KDDI維新ホール（山口市）

交流会：ホテルかめ福（ 〃 ）

(7) 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】**

宅地建物取引及び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、安全安心な不動産取引を推進する。相談件数の増加に対応するため、新たに大阪府に相談センターを新設する。

なお、東京都に設置している相談センターの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及び全国一斉不動産無料相談会（毎年10月1日の開催）の充実と相談員の資質向上を図る。

### 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発行し、Webによる閲覧や冊子の配布を行い、不動産に関する知識の啓発に努める。

その他、広報誌やホームページ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

地域社会の健全な発展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による防犯のまちづくりに関する啓発活動、ボランティア活動等の公益活動を支援推進を行う。

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

一般社団法人全国不動産協会と連携し、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。

また、全日みらい研究所を通じて、中期ビジョンに基づく調査研究を実施し、その成果を会員と共有する。

### 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35,000社の早期達成を目指す。

また、組織に係るデータ収集に努め、総務委員会及び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、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) 会員増強の著しかった地方本部及び職員の表彰
- (3) 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及び一般社団法人全国不動産協会と連携し、本会のPRに努める。

- (1) 「月刊不動産」(一部地方本部における独自の広報誌)などの発行  
なお、月刊不動産はWebによる閲覧方式とする。閲覧者の利便性を高めるため、eメールでの配信を行い、モバイルによる閲覧にも対応する。
- (2) ホームページ及びテレビCM等による広報活動、情報公開の実施
- (3) 業界紙への広告出稿
- (4) パンフレット、カレンダー等の作成・配布

### 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。

- (1) 中華民國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
- (2) 海外友好団体を通じて海外不動産の調査研究
- (3) 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、総本部及び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

### (1) 諸会議の開催計画

・第7 1回定時総会	1回	・理事会	5回
・常務理事会	5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公益社団法人不動産保証協会及び一般社団法人全国不動産協会と連携し、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。
- ②公益社団法人不動産保証協会及び一般社団法人全国不動産協会と連携し、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。
- ③公益社団法人不動産保証協会及び一般社団法人全国不動産協会と連携し、不動産手帳を製作・配付する。
- ④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。
- ⑤公益社団法人不動産保証協会及び一般社団法人全国不動産協会と連携し、文書管理ガイドラインに基づき、地方本部を含めた資料の電子化による業務内容整理と効率化を推進し、情報の統一的な共有を推進する。また、会員及び新規入会者の利便性向上のため、新たにWEBフォームを用いた入退会・変更等申請手続の仕組みを構築する。
- ⑥一般社団法人全国不動産協会と連携し宅地建物取引業総合賠償責任保険を実施する。
- ⑦全日本不動産住宅ローン（りそな提携型、カシワバラ・アシスト提携型）の提供を行う。
- ⑧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。
- ⑨公益社団法人不動産保証協会及び一般社団法人全国不動産協会と連携し、本会運営に関する施策等への協力・調整をはかる。