

平成28年度 事業報告

自 平成28年4月 1日

至 平成29年3月31日

はじめに

平成28年度は、春先に発生した「熊本地震」のほか、「鳥取県中部地震」や東北・北海道地方を襲った台風被害など、大きな自然災害に見舞われた年でもあった。

特に熊本地震にあつては、本会に災害対策本部を設置し、被災者への救済・支援策として賃貸住宅の情報提供を行い、また、多くの会員の皆様のご理解とご厚情をいただいた義援金を被災地域に寄付するなど、地域社会への貢献を果たすべく、その社会的責務に努めた。

政府におかれては、東日本大震災からの復興促進とともに、これら自然災害に対する防災強化のための社会資本整備と国土強靱化策の推進と、本格的な人口減少や少子高齢化の時代を迎えるなか、更なる「希望を生み出す強い経済」を引き出す諸施策を引き続き推進いただくことを強く期待したい。

さて、平成28年6月、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が公布されたが、その施行にむけ、会員並びにその従業者の専門知識の習得と資質向上に資するよう、『全日ステップアップトレーニング』研修を全地方本部に拡充・実施するとともに、既存住宅流通市場の活性化と促進に向けて、インスペクションの普及・啓発のための研修を進め、空き家問題の課題にも取り組んだ。

ことに、政策要望面では、税制改正要望ならびに政策要望として、空き家や未利用空き地の流通促進を図るため、これまで開示が認められていない固定資産税などの課税情報について、所有者に係る情報開示を求めるなどの活動を展開した。

さらに、会員支援策として、本会の不動産流通情報システムである『ZeNNET』の利便性を向上させるべく、新たな『ラビーネット』システムとしてのリニューアルに着手するなどした。

以上、平成28年度、本会は公益社団法人としての社会的責任を果たしつつ、適正かつ公正な不動産取引を推進する啓発活動や不動産に関する調査研究、研修などの事業に努め、また、効率的かつ健全な財務運営を図ってきた。

加えて、創立六十五年の節目を迎え、平成29年1月、記念式典を挙げるなど、本会の永い歴史の新たな飛躍を誓う年でもあった。

ついでには、「平成28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通り実施した。

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 168 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 3,755 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」(以下、同連絡協議会という)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」に参画した。そして、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、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・ローンダリングのひとつの形態として、不動産売買が利用されるなど手口が複雑・巧妙化する中、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、その後、平成27年9月に関連政省令が改正され、これにより取引時の確認方法やハイリスク取引への対応が強化された。

本会では、同連絡協議会に参画し、改訂版『犯罪収益移転防止のためのハンドブック』の編集・発行に協力するとともに、平成28年10月からの全面施行に先立ち、同年9月、当該改訂版ハンドブックを会員に配付し、改正された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したほか、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

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するなど、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（平成29年10月にラビーネットに名称変更）」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不動産情報流通システムのリニューアル

ラビーネット（旧 ZeNNET システム）のリニューアル（平成 29 年 10 月実施予定）に向けて検討を行った。

また、会員が行う流通業務の支援を図るため、ポータルサイトのリリースを平成 29 年 1 月に実施した。

②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（平成 29 年 10 月にラビーネット登録・検索システムに名称変更）」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。

殊に「平成 28 年熊本地震」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等に基づき、被災者への入居可能な賃貸住宅の情報提供や斡旋・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、「Z-Reins」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と協力し、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（旧 ZeNNET）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・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

少子高齢化・人口減少における社会情勢の変化により、既存住宅の老朽化、相続等による空き家等（未利用空地）が増加している。地方創生、不動産流通市場の活性化を視野に、空き家等を取り巻く課題を解決するため、平成29年度政策及び税制改正要望（案）を関係団体（日政連）と連携し、下記の通り取りまとめた。

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について、専門家（税理士）を交えて、継続要望、新規項目等内容を整理し、関係機関（国土交通省）とヒアリングを行い策定した。

その策定した平成29年度政策及び税制改正要望について、政府与党等へ提出した。

その結果、住宅・土地に係わる特例等の適用期限を迎える項目について延長（2年又は3年）となった。

- ・国土交通省（土地・建設産業局）不動産課と税制改正要望の件（4/5）
- ・国土交通省 不動産市場整備課と平成29年度税制改正要望(案) 事前ヒアリング（4/8）
- ・国土交通省(不動産課、不動産市場整備課、住宅局)と平成29年度税制改正要望（案）ヒアリング（4/13）
- ・財務省及び国税庁による「消費税の軽減税率導入に関する説明会」に参加
場所／国土交通省（5/11）
- ・国土交通省の依頼により、47地方本部へアンケート（買換特例、買取再販等実態把握）を実施し集計を報告した。（6/14）
- ・全日本不動産政策推進議員連盟総会「議題／空き家の所有者情報開示等」
自民党本部（6/3、11/15）
- ・国土交通省（不動産市場整備課、住宅局）へ平成29年度政策及び税制改正要望（案）を提出した。（6/7、8/25）
- ・民進党、衆議院議員 荒井 聡先生、同 小宮山泰子先生 全日協会を表敬（7/19）
- ・日本司法書士会連合会より講師を招き、勉強会（空き家／相続未登記）と意見交換を実施した。（8/24）
- ・国土交通省住宅局による平成29年度税制改正要望事項・業界団体説明会（9/15）
- ・国土交通省住宅局と平成29年度税制改正要望事項・全日修正案ヒアリング（10/4）
- ・公明党との政策要望懇談会（10/11）（衆議院第2議員会館）
- ・民進党政務調査会による「平成29年度税制改正要望団体ヒアリング」（10/19、11/9）
（衆議院第一議員会館）
- ・自民党による「予算・税制等に関する政策懇談会」【建設・住宅・不動産関係】（11/2）

(自民党本部)

- ・国土交通省住宅局による平成 29 年度税制改正要望・結果概要説明会 (12/12)
- ・消費税「適格請求書等保存方式」(インボイス制度)に関する説明会(住宅・不動産関係)
(3/17) 霞ヶ関中央合同庁舎 4 号館
- ・国土交通省不動産市場整備課と平成 30 年度税制改正要望(案)事前ヒアリング(3/30)

昨年度(平成 27 年 3 月 13 日)理事会での決議を経て、本会では公益社団法人不動産保証協会と連携し宅地建物取引業の健全な発達を促進し、宅地建物取引業に従事する者の資質の向上を図るための要望活動(『宅地建物取引業法の一部改正に関する要望書』)を行ってきた結果、弁済を受ける権利対象者から宅建業者を除外すること、体系的な研修を実施するにあたり保証協会からの費用助成を受けることができることのほか、既存建物取引における媒介時の建物状況調査等の情報提供を行うことなどを盛り込んだ「宅建業法の一部を改正する法律」が平成 28 年 6 月 3 日に交付された。

(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、下記研究テーマの調査研究及び現地調査を行い、全国不動産会議 宮城県大会において、その成果を公表した。

○分科会 C による調査研究

研究テーマ：日本版 CCRC のためのスマートタウン

～次世代型住宅を核とした高齢者交流住宅のビジネスモデルについて～

- ・分科会 C 作業部会 (5/20、7/19、9/12)
- ・現地調査 (4/18 神奈川県平塚市、6/20 千葉県佐倉市、6/21 千葉県千葉市、9/1 東京都世田谷区)
- ・調査研究発表 第 52 回 全国不動産会議 宮城県大会

(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、平成 27 年度より「少子高齢化人口減少問題への提言」をテーマに調査・研究を行い、今年度も引き続き同テーマで調査研究(ヒアリング)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（6/23）（7/28）（3/30）
- ・定期借家推進協議会総会（7/28）
- ・定期借家推進委員会（7/13）（2/16）

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、27 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 129 回であり、参加人数は合計 8,170 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地方本部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 63 回であり、受講人数は合計 2,335 名であった。

また、さらに充実した研修内容とするために、新たに賃貸住宅の取引の基礎に関するカリキュラムについて検討を行い、モデルケースを実施した。

モデルケースの実施回数は合計 5 回であり、受講人数は合計 456 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 28 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。

本年度の実施回数は東京会場、大阪会場、eラーニング会場を含めた計5回であり、受講者数は658名であった。

(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。また、新たな講習として、賃貸不動産を経営するうえで必要な投資分析をファイナンス面から学ぶ「賃貸管理実務講習特別編」を実施した。なお、東京会場（10月27日）で開催した賃貸管理基本講習をライブ映像配信し、8会場（新潟・長野・埼玉・石川・岐阜・京都・広島・大分）にてeラーニング講習を実施した。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、協会での国家資格化検討委員会及び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
 - ・ 総会（1回）
 - ・ 理事会（3回　うち書面理事会1回）
 - ・ 監査会（1回）
 - ・ 運営委員会（10回）
 - ・ テキスト委員会（3回）
 - ・ 試験委員会（1回）
 - ・ 国家資格化検討委員会（2回）
 - ・ 国家資格化実務検討会（1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、41 地方本部で合計 100 回開催し、1,052 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 45 回であり、参加者数は合計 1,163 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、29,000 社を越える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 52 回 全国不動産会議 宮城県大会

日 時 平成 28 年 10 月 20 日 (木) 13:30~19:30

場 所 江陽グランドホテル (鳳凰の間)

後 援 国土交通省・宮城県・仙台市

参加者 会員 (1,267 名)、来賓 (21 名)、一般 (6 名)

概 要 ・開会式 (13:30~14:00)

・記念講演 (14:10~15:20)

テーマ： スマート・エイジング 上手な脳の鍛え方

講 師： 東北大学加齢医学研究所所長 教授 川島 隆太 氏

・調査研究発表 (15:35~16:30)

テーマ： 日本版 C C R C のためのスマートタウン

～ 次世代型住宅を核とした

高齢者交流住宅のビジネスモデルについて ～

コーディネーター： 分科会 C 座長 南 泰裕 氏

パネリスト : 分科会 C 専門委員 高橋 正 氏

分科会 C 専門委員 大島 芳彦 氏

分科会 C 専門委員 姥浦 道生 氏

・閉会式 (16:35~16:50)

・震災復興企画 (16:50~18:00)

・交流会 (18:00~19:30)

(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。

(11) 創立記念講演

平成29年1月17日(火)全日創立65周年・保証創立45周年の記念式典に併せ、ホテルニューオータニ「鳳凰の間」において記念講演会を催した。講演会は2部構成で行われ、第一部では、内閣官房長官 菅義偉氏が「安倍政権の目指す政治」と題した基調講演を、また、第二部では、三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部専門部長 山崎暢之氏が「平成29年の不動産市況」と題し記念講演を行った。

参加者 259名(会員257名 一般消費者2名)

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 5,115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。

本年度の相談件数は2,739件であった。

4. 不動産に関する出版物の刊行など

総本部並びに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やホームページを通じ、協会活動、各種法律の改正等及び調査研究の成果等を周知し、情報提供の充実化を図った。

(1) 広報誌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。

平成28年4月14日に発生した「平成28年熊本地震」では、特に被害の大きかった熊本県内の大津市、西原村、益城町に対して緊急救援物資を届けた。

原嶋理事長を本部長とする「平成28年熊本地震災害対策本部」を設置し、熊本県、大分県内の被災地域の一刻も早い被災地域並びに被災会員への復興・復旧支援策のため、各地方本部を通じて会員に義援金を募るとともに、本会の資産と併せ、熊本県、熊本県内被災市町村、熊本県本部被災会員、大分県被災市町村及び大分県本部被災会員にそれぞれ拠出した。(熊本県に4,000万円、熊本県内被災市町村に3,500万円、熊本県本部被災会員に1,000万円、大分県被災市町村及び大分県本部被災会員に併せて600万円)

なお、上記災害対策本部は、当該義援金の配付をもって初期の目的を達したことから、12月9日に解散した。(平成28年12月9日理事会承認)

平成28年8月下旬に発生した台風10号が東北地方太平洋側に上陸し、東北地方から北海道地方を中心として豪雨による浸水等被害をもたらした事態に対し、特に被害の大きかった岩手県、北海道に向けて全日「愛の泉基金」より計150万円を災害義捐金として支出することを承認。

・岩手県本部、北海道本部 (平成28年10月19日理事会承認)

平成28年10月21日に鳥取県中部地方を震源として発生した地震(鳥取県中部地震)における住宅等被害に対し、「愛の泉基金」より50万円を災害義捐金として支出することを承認。

・鳥取県本部 (平成28年12月9日理事会承認)

さらに、上記のほか、地方本部において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（鳥取県本部・山形県本部）の所在地変更届出（法律第13条第1項）

2. 広報関係業務

(1) ホームページにより、協会活動の周知、行政等からの通知及び法令改正等の各種情報提供を実施した。

(2) 公益社団法人不動産保証協会と連携して下記の活動を行い、本会のPRに努めた。

- ①テレビコマーシャルの実施。
- ②入会案内パンフレットを作成し、地方本部を通じて入会希望者等に提供した。
- ③東京メトロ永田町駅、麴町駅構内に電飾看板を掲出した。
- ④業界紙等に広告を出稿した。
- ⑤インターネット広告を実施した。
- ⑥PR効果を高めるためマスコットキャラクターの「ラビーちゃん」を活用した。

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、29,148社、入会1,916社、退会1,162社、754社の増加。

(1) 会員増強に資するための調査・実施

- ①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 12,781,860 円、全日 6,390,930 円)

- ・会員数 100 社未満 (10 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、高知県本部、佐賀県本部

- ・会員数 200 社未満 (13 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、長崎県本部、大分県本部、宮崎県本部、鹿児島県本部、

- ・会員数 300 社以下 (8 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、熊本県本部、沖縄県本部

②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

③平成 28 年度新入会員年齢分布表を作成

④全日プロモーション DVD 改訂版の作成

マスコットキャラクター「ラビーちゃん」を使用し、全日の歴史、会員サービスなど全日を理解してもらえるよう、DVD 改訂版を作成して地方本部に配布した。

(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、地方本部役員及び会員による、会員増強対策会議・意見交換会を以下行った。

①山形県本部役員との会員増強対策会議

平成 28 年 7 月 7 日 (木) 15:00~17:00 ホテルイーストワン

②山形県本部会員との意見交換

平成 28 年 7 月 8 日 (金) 13:00~14:45 山形グランドホテル

③東北地区協議会役員との意見交換会

平成 28 年 7 月 8 日 (金) 15:00~17:00 山形グランドホテル

④高知県本部役員との会員増強対策会議

平成 28 年 9 月 5 日 (月) 12:45~14:45 ザ・クラウンパレス新阪急高知

⑤高知県本部会員との意見交換

平成 28 年 9 月 5 日 (月) 15:00~17:00 ザ・クラウンパレス新阪急高知

⑥香川県本部役員との会員増強対策会議

平成 28 年 9 月 6 日 (火) 12:45~14:45 ホテルパールガーデン

⑦香川県本部会員との意見交換

平成 28 年 9 月 6 日 (火) 15:00~17:00 ホテルパールガーデン

⑧佐賀県本部役員との会員増強対策会議

平成 28 年 11 月 17 日（月） 13:00～14:45 ホテルマリタール創世

⑨佐賀県本部会員との意見交換会

平成 28 年 11 月 17 日（月） 15:00～17:00 ホテルマリタール創世

⑩長崎県本部会員との意見交換交流会

平成 28 年 11 月 18 日（火） 14:30～17:00 ホテルセントヒル長崎

⑪岐阜県本部役員との会員増強対策会議

平成 29 年 2 月 16 日（木） 13:00～14:45 ホテルグランヴェール岐山

⑫岐阜県本部会員との意見交換交流会

平成 29 年 2 月 16 日（木） 15:00～17:00 ホテルグランヴェール岐山

(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。

①平成 28 年 6 月 3 日（金） 9:20～10:20 全日会館

②平成 28 年 10 月 20 日（木） 10:00～12:00 江陽グランドホテル

③平成 28 年 12 月 9 日（金） 9:20～10:20 全日会館

④平成 29 年 3 月 15 日（水） 9:20～10:20 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 28 年 7 月 8 日（金） 山形県土木住宅課

②平成 28 年 9 月 5 日（月） 高知県土木部・桑名龍吾高知県議会総務委員長表敬訪問

③平成 28 年 9 月 6 日（火） 香川県土木部住宅課

④平成 28 年 11 月 17 日（月） 佐賀県県土整備部 建築住宅課

⑤平成 28 年 11 月 18 日（火） 長崎県土木部建築課

⑥平成 29 年 2 月 16 日（木） 岐阜県都市建設部

(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 3 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 27 地方本部となった。

①栃木県本部 平成 28 年 6 月 15 日（水）

②山口県本部 平成 28 年 9 月 13 日（火）

③三重県本部 平成 28 年 10 月 5 日（水）

(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	佐賀県本部	第 2 位	東京都本部
第 3 位	富山県本部	第 4 位	奈良県本部
第 5 位	千葉県本部	第 6 位	埼玉県本部
第 7 位	岩手県本部	第 8 位	静岡県本部
第 9 位	岡山県本部	第 10 位	大阪府本部

②特別表彰

- ・他団体を上回った本部 佐賀県本部、東京都本部
- ・入会者が多い本部（東京・大阪）支部表彰
東京都本部 港支部 大阪府本部 中央支部

4. 国際交流の推進

世界不動産連盟 2016 年世界総会パナマ大会に参加するとともに、ハワイ州リアルター協会国際不動産協議会によるセミナーの開催、中華民国不動産仲介經紀業營業保證基金管理委員會と意見交換会等を行い、海外不動産取引実務の情報収集・友好に努めた。

(1) 全米リアルター協会日本担当新任挨拶

日 時 平成 28 年 4 月 11 日 (月)
会 場 全日会館
来 訪 者 新任日本担当 マーク北林 前任者 ジェイソン渡部 他 1 名
出 席 者 全日・保証 6 名

(2) 中華民国不動産仲介經紀業營業保證基金管理委員會全日表敬訪問・意見交換

日 時 平成 28 年 4 月 18 日 (月)
会 場 全日会館
来 訪 者 中華民国不動産仲介經紀業營業保證基金管理委員會 16 名
出 席 者 全日・保証 7 名

(3) 世界不動産連盟 2016 年世界総会パナマ大会

日 時 平成 28 年 5 月 21 日 (土) ～ 5 月 26 日 (木)
開 催 地 パナマ共和国 パナマシティ
テ ー マ 『よりよい世界につなげるための不動産開発』

Connecting Development for a Better World

参 加 者 42 カ国 500 名 日本支部参加者 27 名 (内全日 3 名)

(4) ハワイ州リアルター協会国際不動産評議会全日表敬訪問とセミナー

ハワイ・リアルター協会国際不動産評議会全日訪問団 11 名が全日総本部を表敬訪問するとともに、東京 (全日東京会館) ・近畿地区 (神戸) においてセミナー「貴方の資産をハワイで増やす方法」を開催した。

①近畿地区 日 時 平成 28 年 6 月 21 日 (火)
会 場 スペースアルファ三宮
受 講 者 41 名

②東京都本部 日 時 平成 28 年 6 月 23 日 (木)
会 場 全日東京会館 2 階 全日ホール
受 講 者 130 名

(5) 全米リアルター協会日本担当全日表敬訪問

日 時 平成 28 年 9 月 6 日 (火)
会 場 全日会館
来 訪 者 マーク北林 他 1 名
出 席 者 全日・保証 4 名

(6) 中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會

第 17 回「傑出金仲獎楷模頒獎典禮」

日 時 平成 28 年 9 月 21 日 (水) ～ 23 日 (金)
会 場 南方莊園渡假飯店里昂国宴会庁 他
出 席 者 全日 1 名

(7) 一般社団法人 在日台湾不動産協会 成立 1 周年記念大会

日 時 平成 28 年 11 月 6 日 (日)
会 場 ウェスティンホテル東京
出 席 者 全日 2 名

(8) 中華民國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 28 年 11 月 7 日 (月)
会 場 全日会館
来 訪 者 中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會 24 名
出 席 者 全日・保証 6 名

(9) 京都府本部と桃園市不動産仲介經紀商業同業公會 友好交流に関する合意覚書調印

日 時 平成 28 年 11 月 24 日 (木)
会 場 全日会館
来 訪 者 桃園市不動産仲介經紀商業同業公會 5 名
出 席 者 全日 2 名

(10) 一般社団法人 在日台湾不動産協会全日表敬訪問

日 時 平成 28 年 11 月 28 日 (月)
会 場 全日会館
来 訪 者 一般社団法人在日台湾不動産協会 3 名
出 席 者 全日 1 名

(11) 桃園市不動産仲介經紀商業同業公會第 10 期理事長及び監事の証書授与式

日 時 平成 29 年 3 月 7 日 (火)
会 場 香江匯餐廳
出 席 者 全日 2 名

(12) 米国アジア不動産協会ジャパンコネクト代表ボイラン速川和子氏 代表就任挨拶

日 時 平成 29 年 3 月 16 日 (木)
会 場 全日会館 5 階応接室
来 訪 者 米国アジア不動産協会ジャパンコネクト 1 名
出 席 者 全日 2 名

(13) 世界不動産連盟日本支部への協力

①2016 年世界不動産連盟 キルコオ・アジェルハニャン世界会長との懇談会

日 時	平成 28 年 9 月 6 日 (火)
会 場	東海大学校友会館
出席者	13 名 世連本部関係 5 名、日本支部 8 名 (内全日 1 名)
②会議等	通常総会 平成 29 年 2 月 21 日 (火)
	理 事 会 平成 29 年 2 月 15 日 (水)
	幹 事 会 平成 29 年 2 月 2 日 (木)
③平成 29 年 3 月末現在	全日会員数 32 名 (内本部長会員 16 名 地方本部)

5. 会員支援業務

既存住宅の流通活性化と安心・安全な不動産取引の推進並びにインスペクション（建物状況調査）の普及・啓発のため、各地方本部の法定研修などに講師（提携先ジャパンホームシールド(株)より）を派遣した。

その他、既存住宅取引にリフォーム提案を加えることで流通活性化を図る目的の下記研修会を LIXIL グループと連携して試験的に開催した。

テ ー マ	“これからの新顧客サービス「中古住宅＋リフォーム」ではじめましょう”
日 時	平成 29 年 3 月 13 日 (月) 14:00～15:30
場 所	LIXIL ショールーム東京 研修室
参加者	28 名

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

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。(9/20～9/21)

47 地方本部へポスター掲示用 (180 枚) ・リーフレット設置用配布 (9, 510 枚)

(2) 不動産総合データベースの構築に向けた調査・検討

国土交通省では、不動産流通を促進することを目的に不動産総合データベースの整備に向け、東日本不動産流通機構において、プロトタイプシステムの試験運用（横浜市）を実施した。また、神奈川県以外の自治体（静岡市、大阪市、福岡市）において、リンク方式による試験運用を実施し、3 月末日にて終了した。

- ・今年度の取組状況についての報告（不動産課担当官 全日協会へ来館）7/12, 12/14
- ・平成28年度 不動産総合データベース構築に向けた検討委員会への参画 2/22

経済産業省 別館 1F1114会議室

□ 出席者

座長	中川雅之	日本大学 経済学部教授
委員	熊谷則一	涼風法律事務所 弁護士
委員	斉藤広子	横浜市立大学 国際総合科学部 教授
委員	野城智也	東京大学 生産技術研究所 教授
委員	山上健一	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事
委員	秋山 始	(公社) 全日本不動産協会 専務理事
委員	川名賢一	(一社) 不動産流通経営協会 執行役員、流通業務本部長
委員	濱田繁敏	(一社) 全国住宅産業協会 理事
委員	堀之内博一	(一財) 不動産適正取引推進機構 専務理事
委員	森川 誠	(一社) 不動産協会 事務局長
委員	本東 信	(公財) 不動産流通推進センター副理事長
委員	山本常男	(公社) 東日本不動産流通機構 事務局長
委員	櫻田芳宏	(公社) 中部圏不動産流通機構 理事
委員	南村忠敬	(公社) 近畿圏不動産流通機構 副会長
委員	伊本憲清	(公社) 西日本不動産流通機構 会長

【事務局】 中田裕人 国土交通省土地・建設産業局 不動産課長
 叶 雅仁 〃 不動産政策調整官
 松村 学 〃 不動産課 課長補佐
 實方裕真 (株) NTT データ経営研究所、オブザーバー 日本ユニシス (株)

□ 議事

1. 平成 28 年度の取り組み状況について
2. 本格運用に向けた課題と対応方針について

□ 【内容】

1. 平成 28 年度の取り組み状況
 - ・横浜市での試行運用における機能改善の実施・試行運用エリアの拡大
 - ・消費者モニター調査等の実施
- I. 平成 27 年度要望の多かった下記項目について、機能改善を実施した。
 - ①地図の操作と連動した周辺情報の更新
 - ②沿線・駅検索の追加
 - ③成約情報の検索条件や検索結果の価格、築年数等による並び替え、絞り込み機能

- ④地図上の物件アイコンの分離（戸建、土地の区別化）
- ⑤地図情報の物件アイコンで情報確認→成約年月日、成約価格の表示
- ⑥印刷の簡易化→PDF形式での出力対応
- ⑦Google マップ（ストリートビュー等）へのリンク
- ⑧利用規約の表示見直し→システム初回時利用時のみ（同意が1回の操作で行える）
- ⑨メイン画面の動作反応（表示速度）の改善
- ⑩地図情報として「土砂災害特別警戒区域」を追加

II. 平成28年10月より試行運用エリアを拡大し、静岡市、大阪市、福岡市で、自治体の公開GISサイトへ位置指定リンク表示する方式（パターンB）で、連携の可能性を検証した。

- ・不動産総合データベースは、各情報保有機関から、集約した物件情報や周辺地域情報について、一覧性を以て表示する。
- ・物件情報は、周辺の成約情報、過去の成約価格（レインズ）、マンション管理情報、住宅履歴情報等外部サイトなどへリンクして表示する。

1. 消費者アンケート調査の実施

- ・横浜市において30名（属性確認アンケート該当者）の消費者モニターから不動産総合データベースを利用してもらい、効果を検証した。利用された機能については、「地図情報」が最も多かった。現地確認の際の資料が多く、「住まいの周辺施設の調査」が多い。

2. 宅建業者調査

①宅建業者アンケート調査（結果）

- ・不動産総合DBを利用した業務→「中古売側仲介」
- ・不動産総合DBで利便性、不便さを感じた点→（画面表示に時間を要する点）
- ・不動産総合DBへ追加して欲しい情報項目→「インフラ埋設情報、ガス管、地中埋蔵物等」
- ・業務を行う上で最も活用しているサイト等→「レインズ、民間ポータルサイト」
- ・不動産総合DBサービスを有料化した際、望ましいと感じる課金方式（例・月額利用料、従量課金、消費者負担）

②機能改修効果検証について

- ・地図の操作と連動して、周辺情報を更新できる機能
- ・Google マップへのリンク機能

3. 本格運用に向けた課題等

- ・データの集約方法及び情報項目の検討（約1,700ある自治体の情報をどう集約するか）

- ・ G空間情報センターとの連携（利用者がワンストップで検索・ダウンロードし利用できる産学官の地理空間情報を扱うプラットフォーム）
- ・ 運営主体の検討
- ・ その他 継続的に検討すべき課題
- ・ 重要事項説明等の公に証明する資料、情報更新頻度（情報の最新性）の確保、住宅履歴情報、マンション管理情報の充実化、継続的な機能向上、レインズ利用状況が低いエリアでの周知。

(3) 平成28年度 「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」、「スマートウェルネス拠点整備事業」及び「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等 事業者向け説明会」

日 時 平成28年7月27日（水）13：30～16：00
 主 催 国土交通省住宅局 安心居住推進課
 場 所 あいおいニッセイ同和損保新宿ビル・地下1Fホール
 講 師 国土交通省住宅局 担当官、住宅金融支援機構 担当者 他
 出席者 約200名

【主な内容】

- ①平成28年度 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（予算額25億円）
- ② 同 スマートウェルネス拠点整備事業及びモデル事業（国庫補助事業）
- ③ 同 サービス付き高齢者向け住宅事業（予算額320億円）
- ④サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資制度の内容説明
- ⑤サービス付き高齢者向け住宅の運営等について

※説明会は、6月24日～7月27日まで、全国10カ所（鳥取、新潟、高知、東京、大阪、福岡、広島、名古屋、札幌、仙台）で開催した。

※6/8 国土交通省住宅局の要請により、全日協会HP等において、会員に周知した。

①住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要

住宅に困窮している低所得者の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォーム、コンバージョンに対して支援する。

- ・ 補助の要件→入居対象者、住宅要件（住戸の床面積原則25㎡以上、住宅設備、現行の耐震基準に適合していること）、家賃、対象工事（バリアフリー改修、キッズルーム整備のための回収等）、補助率、補助限度額がある。

②スマートウェルネス拠点整備事業の概要

高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合、その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う。

- ・事業の主な要件 → 住宅団地等の戸数が100戸以上であること。
地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること。
整備する施設が、「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。
- ・補助率 → 拠点施設の整備（建設、改修、買取）に係わる費用を補助
補助率1/3、補助限度額1,000万円（1施設につき）
- ・対象となる拠点施設 → 1. 高齢者生活支援施設、2. 障害者福祉施設、3. 子育て支援施設、4. その他 事業目的に資する食事サービス、交流施設など。

③サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

<背景> 我が国が本格的な超高齢化社会を迎え、単身の高齢者等が増加。要介護・要支援や認知症の高齢者も急増する見込み。要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築が必要。地域包括ケアの一翼を担うサ高住の供給が順調に進む一方、市町村の介護施策やまちづくりとの連携、地域の医療・介護サービスとの連携、低所得高齢者の住まいの不足等の課題もある。

- ・バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について、都道府県等が登録を実施。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正により、平成23年10月に創設。

【登録基準】

- ハード → 床面積は原則25㎡以上、構造・設備が一定基準を満たすこと、バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- サービス → 必須サービス：安否確認・生活相談サービス、その他（例／食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助）
- 契約内容 → 長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど居住の安定が図られた契約であること。敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと等

【入居者要件】60歳以上の者、又は要支援・要介護認定者

【登録状況】H28.3月末時点→戸数199,056戸、棟数6,102棟

- ・既存住宅ストックの改修によるサ高住の供給状況
空き家等の既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給は7%

弱にとどまっている。従前用途（共同住宅、寮、事務所、病院、ホテル、店舗、工場、有料老人ホーム等）

(4)住宅・要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況等ヒアリング」に協力した。(10/17)

国土交通省住宅局 総合整備課

出席者 住宅総合整備課長 松本貴久、賃貸住宅対策室長 立岩理生太、
企画専門官 勝又賢人、課長補佐 飯竹理広、
全日・常務理事 山田達也

□ 趣旨

- ・3月に閣議決定された住生活基本計画に示された空き家等を活用した新たな住宅セーフティネットの中間取りまとめを踏まえ、具体的な検討を行っている。これに関して、実態把握のため主に次の2点についてヒアリングを行う。
- 1. 住宅確保要配慮者の入居（高齢者等）への拒否感を抱いている大家の対応。
- 2. 要配慮者が、転居せざるを得ない事情の実態はどうなっているのか。

□ 内容

- ・低所得者、高齢者、子育て世帯、外国人、障害者世帯の入居制限の実態について。
- ・少子高齢化もあり、自治体の公営住宅だけでは対応できない。
- ・高齢者は、認知症等の問題がある。→ゴミ出し、大声等のトラブルなど。
- ・家庭内の暴力（DV）、外国人（隣近所とのトラブル）
- ・その他、見守り、家賃債務保証制度、身元保証人、連帯保証人、個人情報の問題。
- ・神奈川県では、公益と営利（民間賃貸住宅）の中間にあるNPO法人等協力して、あんしん賃貸支援事業「協力不動産店の登録」に取り組んでいる。欧米には、宗教法人がある。
- ・現在、協力登録店「宮城県、東京都、大阪府、福岡県、川崎市」が、この事業を開始している。
- ・高齢者は、相方が病気等により単身になれば、その方によるが生活保護、施設等対応する。
- ・情報誌「かながわ住まいの情報誌」【あんしん賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、公社、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、公営住宅】を発行（神奈川県居住支援協議会）している。川崎市のHP等。
- ・神奈川県、各市町村（福祉課／生活保護）、賃貸住宅管理業者、宅地建物取引業者、民間賃貸住宅のオーナー、NPO法人が同じテーブルにつき、ワンストップサービスをして高齢者等が、安心して住宅へ入居できる社会のしくみを構築しようとしている。

(5) 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会への参画 (9/13・12/26・2/10)

人口減少・少子高齢化を迎える社会においては、住宅ストックを有効活用するなど、不動産市場の環境整備をはかる上で、既存住宅流通市場を活性化することは極めて重要な課題であり、これら活性化等を促進するため、本年6月3日、既存建物の取引において、宅建業者が建物状況調査（インスペクション）の実施の有無等の情報提供を買主に行うこと等を内容とする「宅建業法の一部を改正する法律」が交付された。これを受けて、不動産部会を開催し、今回の改正宅建業法の施行に向けてインスペクション制度の具体化等、検討すべき事項を審議するものである。

主 催	国土交通省総合政策局	
会 場	中央合同庁舎第3号館 11階特別会議室	
部会長	中田裕康	東京大学大学院法学政治学研究科 教授
委 員	浅見泰司	東京大学大学院工学系研究科 教授
	齋藤広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
臨時委員	井出多加子	成蹊大学経済学部 教授
	宇仁美咲	岡本正治法律事務所 弁護士
	熊谷則一	涼風法律事務所 弁護士
	小林 勇	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
	中川雅之	日本大学経済学部 教授
	中城康彦	明海大学不動産学部長
	丹羽洋子	(株) 不動産流通研究所 取締役編集長
	濱田繁敏	(一社) 全国住宅産業協会 流通委員長
	林 徳財	(一社) 不動産流通経営協会 倫理紛争委員
	森川 誠	(一社) 不動産協会 事務局長
	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
	山野目章夫	早稲田大学大学院法務研究科 教授
	唯根妙子	(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 常任顧問

本部会での主な検討事項については、以下の通り。

- ・インスペクション制度の具体化について
 - ①既存建物の状況調査の対象範囲、実施者の要件等について
 - ②重要事項説明書等の参考書式の整備について
- ・今日の不動産政策をめぐる諸課題について
 - ①空き家等への対応について

(6) 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 (10/4・3/13)

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614
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
中戸康文 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 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)不動産流通推進センター

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。

社会実験の検証結果に基づく今後の予定

賃貸取引でのIT重説の本格運用を平成29年10月にも始める予定。法人間売買については、社会実験の件数が少ないため、法人間売買を手掛けている宅建業者を募集して、引き続き社会実験を行う。

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、平成 28 年度においては被推薦者 3 名が合格した。

③(株)日本住宅保証検査機構(通称: J I O)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。

④中央(リニア)新幹線建設に向けた円滑な事業推進と不動産業の発展をはかるべく東海旅客鉄道株式会社(JR 東海)との間で中央(リニア)新幹線事業用地の取得に伴う代替地の媒介等に関する協定書を締結した。

(2) 役員等の定年制導入

総本部理事・監事・会計監査人、地方本部理事・監事(支部役員等を含む)の資格要件として、選任時における年齢を満 75 歳以下とすることとした。(平成 28 年 12 月 9 日理事会承認)

これに併せて、「定款施行規則」及び「地方本部の組織及び運営に関する規則」の一部改正を行った。

(3) 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。

(4) 第 65 回定時総会の運営及び開催

日 時	平成 28 年 6 月 30 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 365 名、出席数 333 名、委任状数 16 名、有効出席数 349 名
報告事項	1. 平成 27 年度事業報告に関する件 2. 平成 27 年度決算報告に関する件 3. 平成 27 年度監査報告に関する件 4. 平成 28 年度事業計画に関する件 5. 平成 28 年度収支予算に関する件

(5) 平成 29 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 29 年 1 月 17 日 (火) 17:00~18:30
場	所	ホテルニューオータニ「芙蓉の間」
招待者出席数		488 名

(6) 創立 65 周年記念式典

公益社団法人全日本不動産協会創立 65 周年、公益社団法人不動産保証協会創立 45 周年を記念して、平成 29 年 1 月 17 日 (火) ホテルニューオータニにて、瑤子女王殿下のご臨席を賜り、創立記念式典を開催した。式典では、瑤子女王殿下からお言葉をいただいた後、協会の発展に功績のあった会員等に対して各種表彰が行われた。

受賞者

理事長・功績章	101 名	理事長・表彰状	192 名
理事長・感謝状	2,238 名	理事長・特別功労者表彰	1 名
理事長・職員表彰状	95 名		

(7) 定款及び定款施行規則等の見直し等

①定款施行規則の一部改正の承認 (平成 28 年 12 月 9 日理事会承認)

②定款施行規則の一部改正の承認 (平成 29 年 3 月 15 日理事会承認)

③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 28 年 12 月 9 日理事会承認)

④表彰規程の制定の承認 (平成 28 年 6 月 3 日理事会承認)

⑤地区協議会規約(モデル)の一部改正の承認(平成 28 年 6 月 3 日理事会承認)

⑥地区協議会規約の一部改正の承認

- ・全日北海道地区協議会、全日東北地区協議会、全日関東地区協議会、全日中部・北陸地区協議会、全日近畿地区協議会、全日中国地区協議会、全日四国地区協議会、全日九州・沖縄地区協議会

(平成 28 年 6 月 29 日理事会承認)

⑦地方本部運営協力金規程の一部改正の承認

- ・福井県本部 (平成 28 年 6 月 3 日理事会承認)
- ・三重県本部 (平成 28 年 6 月 29 日理事会承認)
- ・富山県本部 (平成 28 年 10 月 19 日理事会承認)

⑧支部組織運営細則基準(モデル)の一部改正の承認

(平成29年3月15日理事会承認)

⑨旅費規程の改正の承認 (平成28年6月29日理事会承認)

(※この改正に併せて、役員旅費規程と職員旅費規程に分離)

⑩会員資格継続処理の既定取扱い変更の承認 (平成28年6月29日理事会承認)

⑪特定個人情報等保護規程の一部改正の承認 (平成28年10月19日理事会承認)

⑫特定個人情報安全管理細則の一部改正の承認

(平成28年10月19日理事会承認)

⑬就業規則の一部改正の承認 (平成29年3月15日理事会承認)

⑭育児休業及び育児短時間勤務に関する規程の一部改正の承認

(平成29年3月15日理事会承認)

⑮介護休業及び介護短時間勤務に関する規程の一部改正の承認

(平成29年3月15日理事会承認)

⑯地方本部運営協力金規程の一部改正の承認

・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29年3月15日理事会承認)

⑰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29年3月15日理事会承認)

⑱全日不動産情報システム名称変更に伴う関連規程の一部改正の承認

・会員倫理綱領、不動産情報システム運営規程、全日本不動産関東流通センター運営規則、全日本不動産近畿流通センター運営規則 (平成29年3月15日理事会承認)

(8) 役員 の 退任

理事 脇田 立夫 (平成28年10月17日付)

(9) 本部長 の 辞任

山形県本部長 高梨 秀幸 (平成28年4月12日付)

高知県本部長 松岡 勇一 (平成28年5月13日付)

(10) 本部長 の 選任

山形県本部長 河合 敬之 (平成28年6月29日理事会承認)

鳥取県本部長 堀田 哲哉 (//)

徳島県本部長 米田 久夫 (//)

高知県本部長 森木 安子 (//)

(11) 受章関係等

死亡叙勲・叙位	従五位	(11月20日)	川口 貢	(東京都)	
黄綬褒章		平成28年秋(11月3日)	中村 克己	(広島県)	
国土交通大臣表彰	平成28年(7月11日)		細井 正喜	(北海道)	建設事業関連功労
	〃	〃	石川 康雄	(東京都)	〃
	〃	〃	樋村 幸一	(京都府)	〃
平成27年度住宅関係功労者表彰	(6月16日)		浅野 勝史	(岐阜県)	

(12) 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5回、関東地区4回、中部・北陸地区7回、近畿地区8回、中国地区4回、四国地区5回、九州・沖縄地区4回

(13) 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(24地方本部 合計43,968,000円)
- 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27年度の会費、運営協力金の免除を承認(平成28年6月3日理事会承認)
- ③石川県本部、愛知県本部、奈良県本部及び宮崎県本部の会館取得に伴う控除対象金融資産として、会館新規取得積立資産の積立てを承認(平成28年6月3日理事会承認)
- ④宮城県本部の会館(全日本不動産宮城会館)取得に伴い、祝い金として100万円を支出することを承認(平成29年3月15日理事会承認)
- ⑤山形県本部の事務所移転を承認(平成28年10月19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長崎県本部の事務所移転を承認(平成29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
- ⑦北海道本部、茨城県本部、広島県本部、香川県本部、愛媛県本部、長崎県本部及び大分県本部における控除対象金融資産として、設備更新引当資産の積立てを承認(平成28年6月3日理事会承認)
- ⑧北海道本部及び東京都本部における控除対象金融資産として、高度情報化積立資産の

積立てを承認（平成 28 年 6 月 3 日理事会承認）

⑨徳島県本部の運営

平成 28 年 5 月 13 日開催の徳島県本部定時総会において理事 6 名、監事 2 名を選任、その後の徳島県本部理事会において米田久夫理事が本部長候補者となり、同年 6 月 29 日開催の本会理事会において本部長として選任された。

なお、本会理事会における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、平成 28 年度も引き続き総本部指導のもと運営が行われた。

(14) 地方本部創立記念式典等

①福島県本部創立記念式典（平成 28 年 5 月 14 日）

②東京都本部創立記念式典（平成 28 年 9 月 7 日）

③石川県本部創立記念式典（平成 28 年 11 月 1 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 3.5 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) 各種会議の開催