

## 平成29年度 事業報告

自 平成29年4月 1日

至 平成30年3月31日

### はじめに

我が国は本格的な人口減少時代を迎え、政府は経済成長や国民生活の向上を促す諸施策を打ち出す中、企業の業績回復や雇用環境の改善を背景として、個人消費や設備投資の持ち直しが見込まれており、景気は穏やかながら回復基調にある。

ところで、平成29年度は、不動産業界を取り巻く環境が大きく変化した1年であった。ここ数年来の訪日外国人旅行者急増を受けて、平成29年6月には「住宅宿泊事業法」が施行、いよいよ民泊サービスが本格化する中、10月には賃貸仲介においてIT重説が始動し、今後、不動産取引においてもICTの利活用が見込まれている。

さらに、少子高齢化の進展等により増大する「空き家」の流通促進という観点から低廉な空き家等物件に対する媒介報酬額が見直され、平成30年1月より施行された。

このように変化を伴った平成29年度にあつて、本会では『宅地建物取引業法の一部を改正する法律』施行を受け、事業者団体に対し宅地建物取引従事者への研修を充実させるための努力義務が課せられたことをふまえ、従業者の資質向上を図る「全日ステップアップトレーニング」研修内容を更に深化させ、取引の専門家としての実務知識とコンプライアンス意識の向上に努めた。

そして、先にも触れた「空き家問題」を含む既存住宅流通市場の活性化に向けて、平成30年4月から施行される既存住宅建物状況調査（インスペクション）及び新たな「安心R住宅」制度への対応準備を進めるとともに、会員サービスをトータルで支援する「ラビーネット」の利便性の拡大と利用促進にも積極的に取り組んだ。

一方、本会組織については、平成29年の暮れに本会の念願であつた正会員数3万社を達成することができた。

本会は、65有余年の公益団体としての永い歴史の重みを実感しながら、これからの時代の変化に柔軟に対応していくため、中期ビジョン策定に向けた調査・研究とともに、3万社会員とともに本会組織の見直しなどの拡充強化及び活性化を図り、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ため、公益目的事業を積極的に適正かつ確実に進めてきた。

ついで、「平成29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、または違反の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による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向けた指導を実施した。

本年度における指導件数は、合計 173 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。

本年度における除去活動等の件数は、合計 4,046 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として、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会員専用ページにおいて実施した。

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、また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、不動産売買取引がマネー・ローンダリングのひとつの形態として利用されるなど、手口が巧妙化していることから、平成 28 年 10 月に「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、疑わしい取引の判断方法に関する規程が整備されたほか、取引本人、代理権等の確認方法が強化された。

本会では、これに対応すべく不動産取引における犯罪収益の移転防止に向け、同連絡協議会編纂による改訂版『犯罪収益移転防止のためのハンドブック』を会員に配付・周知するなど、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とおりである。

#### ①主なシステム改修等

- ・法律改正情報や、関係省庁からの通達を迅速に伝えるため、会員支援ポータルサイト「ラビーネット」内に「協会からのお知らせ」を配信する改修を行い、平成 29 年 5 月に運用を開始した。
- ・利便性向上を図るため、「ラビーネット」及び「ラビーネット登録検索システム」の利用時間の拡充を行い、「ラビーネット」は平成 29 年 12 月から、「ラビーネット登録検索システム」は平成 30 年 2 月からそれぞれ利用時間の拡充を開始した。
- ・平成 30 年 4 月 1 日に各レイنزの仕様変更がなされる予定であり、用途地域に「田園住居地域」が追加されるため、「ラビーネット登録・検索システム」からレイنزへの連動を実施する改修を行った。

#### ②新システムの開発

旧 Z-Reins/ZeNNET システムの契約が平成 29 年 10 月までであったことから、新システム「ラビーネット」の開発を行い、平成 29 年 10 月 17 日にリリースした。

#### ③契約書・関係書式集の提供

消費者利益の保護及び適切な不動産流通を図るため、総本部や各地方本部、流通センターにおいて作成していた契約書の集約・改修を行い、新全日契約書・関係書式集の提供を平成 29 年 4 月より「ラビーネット」にて開始した。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を設置し、3,443 件の問い合わせがあった。

#### ④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」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に努めた。

#### (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نز」、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、「ラビーネット登録・検索システム」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نز」、「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住宅制度の特定既存住宅情報提供事業者団体登録

既存住宅の流通活性化に向けて、平成30年4月1日以降、標章使用が開始される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登録を受けた。

会員に対し本制度の標章の使用を許諾するための研修会を全国44都道府県で実施した。

- ・国土交通省認可特定既存住宅情報提供事業者団体登録（3/13）
- ・安心R住宅研修会（3/23 3/27 3/28 3/29 3/30）

### (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（防災、治安、衛生）の悪化が懸念され適正な管理が求められている。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。

そのため、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30年度政策及び税制要望」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

国土交通省)とヒアリングを行い、策定された「平成30年度政策及び税制要望」を、政府与党へ提出した。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(2年又は3年)、中古住宅の買取再販に係わる特例措置の延長、敷地への拡充となった。

- ・国土交通省(住宅局)と平成30年度税制改正要望(案)事前ヒアリング(6/9)
- ・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(6/14)
- ・国土交通省(不動産課)に平成30年度政策及び税制改正要望(案)を事前に提出(9/25)
- ・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)打合せ(8/8・8/21・10/24)
- ・国土交通省(住宅局)と平成30年度税制改正要望(案)打合せ(7/3・8/8・10/31・1/6)
- ・国土交通省(住宅局)税制改正結果説明会(12/19)
- ・国土交通省(不動産市場整備課)と平成31年度税制改正に関する事前ヒアリング(3/26)
  
- ・自民党による「予算・税制改正等に関する政策懇談会」【建設・住宅・不動産関係(11/15)
  
- ・勉強会「不動産実務に関する民法改正について」(11/20)・国土交通省(住宅局)税制改正結果説明会(12/19)
  
- ・国土交通省(不動産市場整備課)との「平成31年度税制改正」に関する事前ヒアリング(3/26)

平成30年1月1日から、改正報酬告示が施行されることとなり、低廉な空家等の売買又は交換の媒介・代理であって、通常の売買又は交換の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、当該費用に相当する額を合計した額の報酬を売主又は交換を行う依頼主から受けることができることとなった。具体的には、消費税を除き400万円以下の物件は、現行の媒介報酬上限額と現地調査費用など特別に要する費用相当額の合計(上限は18万円の1.08倍)とする規定が創設された。

## (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、全国不動産会議島根県大会において、その成果を公表した。

### ○分科会Cによる調査研究発表

研究テーマ：日本版C C R Cのためのスマートタウン

～地域の活性化を育む、既存地域資源の活用～

- ・分科会C作業部会 (6/16、9/5)
- ・現地調査 (4/13 東京都豊島区、6/26 島根県雲南市、8/7,8 佐賀県佐賀市、9/14,15 石川県輪島市)

## (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、「人口減少時代の高齢者住宅政策への提言」をテーマに調査研究（有識者からのヒアリング）を実施した。

### 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 (6/20、7/19、3/28)
- ・定期借家推進協議会総会 (7/19)
- ・定期借家推進委員会 (5/18、7/19)

## 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）～（8）」

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修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（9）」

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、28地方本部において受託している。実施回数は合計148回であり、受講者数は合計10,774名であった。

#### (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に基づき、宅地建物取引業に従事し、または新たに従事しようとする者に対し、体系的な研修を通じて業務の基礎を習得させるために、下記のとおり、売買基礎編、賃貸基礎編の研修カリキュラムを作成し、各地方本部において実施した。

- ・ 売買基礎編 宅地建物取引業に従事する者の基本的心得、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。
- ・ 賃貸基礎編 借地借家法の基本、賃貸借契約書の構成、トラブル事例等。

なお、本年度の実施回数は合計72回であり、修了者数は合計2,673名であった。

また、新たな研修内容、研修受講システムについて検討を行った。

#### (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) 賃貸不動産管理講習

賃貸住宅管理業務に従事し、また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「賃貸管理基本講習」では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、4会場にて実施した。

その他、賃貸不動産を経営するうえで必要な投資分析を学ぶ「賃貸管理投資分析講習」を実施した。



賃貸不動産経営管理士協議会の構成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議会より受託し、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、協議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議会
  - ・ 総会 (1回)
  - ・ 理事会 (4回うち書面理事会2回含む)
  - ・ 監査会 (1回)
  - ・ 運営委員会 (8回)
  - ・ 試験委員会 (3回)
  - ・ テキスト委員会 (1回)
  - ・ 国家資格化実務検討会 (5回)

#### (5) 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、42 地方本部で合計 103 回開催し、946 名が受講した。

#### (6) 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、必要な専門知識の修得を図る研修であり、各地方本部において実施した。

実施回数は合計 42 回であり、受講者数は合計 1,192 名であった。

#### (7) 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、その成果を公表するための会議を開催した。

#### 【第 53 回 全国不動産会議 島根県大会】

日 時 平成 29 年 10 月 19 日 (木) 13:30~19:30

場 所 島根県民会館 (大ホール)・ホテル一畑 (平安の間)

後 援 国土交通省・島根県・松江市

参加者 1,308 名 (会員 1,241 名、会員外 67 名)

概 要 ・開会式 (13:30~14:00)

- ・記念講演（14:10～15:20）  
 講師：（公財）しまね文化振興財団理事長 藤岡大拙 氏  
 テーマ：出雲への誘い  
 ～神話・古社寺・お城・自然など魅力いっぱいの Wonderland～
- ・調査研究発表（15:35～16:45）  
 テーマ：日本版 CCRC のためのスマートタウン  
 ～地域の活性化を育む、既存地域資源の活用～  
 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（16:55～17:10）
- ・交流会（18:10～19:30）

#### （8）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、公益社団法人不動産保証協会と合同で「不動産業実務テキスト」の全面改訂を行い、各地方本部へ新規入会者数を配付した。

#### （9）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

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 5,240 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。相談件数は 6,808 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。

また、はじめて賃貸住宅を利用する方や外国人向けにガイドブックを作成し、安心して快適な賃貸住宅市場の形成に努めた。

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、富山県、岐阜県、三重県、愛知県、島根県、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

各地方本部を通じて、それぞれの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する寄附活動を行った。

また、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29年6月下旬から7月上旬にかけて発生した九州北部地方を襲った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福岡県及び大分県に対して全日「愛の泉基金」より災害義捐金として計150万円を支出した。

また、福岡県本部、大分県本部でも義援金を募るなど、先の総本部義援金と合わせて、福岡県及び県内で被災された会員に対し計193万円を、大分県日田市、中津市、両市合わせて100万円を、それぞれ福岡県本部、大分県本部を通じて寄贈した。

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. 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任期満了に伴う代表理事・理事及び監事の変更並びに会計監査人の名称変更の届出(法律第13条第1項)  
②辞任に伴う理事の変更の届出(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公益目的事業の変更認定の申請(法律第11条第1項)  
⑤公益目的事業の内容の変更の届出(法律第13条第1項)  
⑥従たる事務所(高知県本部・長崎県本部)の所在地変更届出(法律第13条第1項)

### 2. 広報関係業務

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
- (3) パンフレット、カレンダー等の作成・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
- (5) 東京メトロ永田町駅、麴町駅構内に電飾看板を掲出

### 3. 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、新たな試みとして入会者獲得を目的とするインターネット広告を実施するとともに、地区協議会と連携し、全日周知・会員増強・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2,035社、退会1,171社、864社の増加。会員数は、目標の30,000社会員を達成し30,012社。

(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 12,275,239 円、全日 6,137,620 円)

・会員数 100 社未満 (7 地方本部)

岩手県本部、秋田県本部、福井県本部、鳥取県本部、香川県本部、高知県本部、佐賀県本部

・会員数 200 社未満 (16 地方本部)

青森県本部、山形県本部、茨城県本部、栃木県本部、山梨県本部、富山県本部、石川県本部、岐阜県本部、和歌山県本部、島根県本部、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 社未満 (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 29 年度新入会員年齢分布表を作成

④ 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 30,000 個作成し、9,220 個を地方本部に配布。

⑤ 新規入会者獲得に向け、全地方本部を網羅するランディングページを作成し、インターネット広告を行った。

(2) 宅地建物取引士に対する講習（法定講習）受託について

新たに宅地建物取引士法定講習を徳島県本部が平成 29 年 7 月 19 日に実施（第 1 回実施日）し、実施本部は 28 地方本部となった。また、地区協議会と連携し、未受託地方本部への受託に向けた講習会を以下のとおり行った。

関東地区協議会 開催日 平成 30 年 2 月 20 日（火）

会 場 埼玉県本部大会議室

近畿地区協議会 開催日 平成 30 年 3 月 14 日（水）

会 場 ホテルグランビア京都

中国地区協議会 開催日 平成 30 年 3 月 13 日（火）

会 場 山口グランドホテル

四国地区協議会 開催日 平成 30 年 3 月 8 日（木）

会 場 愛媛県本部会議室

(3) 会員増強の著しかった地方本部の表彰（平成 28 年度の入会実績に基づく）

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	島根県本部	第 2 位	東京都本部
第 3 位	滋賀県本部	第 4 位	福井県本部
第 5 位	山口県本部	第 6 位	山梨県本部
第 7 位	埼玉県本部	第 8 位	新潟県本部
第 9 位	千葉県本部	第 10 位	静岡県本部

②特別表彰

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

#### 4. 国際交流の推進

世界不動産連盟 2017 年アンドラ世界総会大会、アジア・太平洋不動産会議釜山大会及び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への参加、全米アジア不動産協会との友好覚書締結並びに神奈川県本部と新北市不動産仲介經紀商業同業公會の友好覚書調印を取り持つとともに、全米アジア不動産協会ジャパンコネクトによるセミナーの開催など、海外不動産取引の情報収集・友好関係強化に努めた。

(1) 全米リアルター協会役員全日表敬訪問について

日 時 平成 29 年 4 月 11 日（火）  
会 場 全日会館  
来 訪 者 財務委員長トム ライリー氏 他 7 名  
参 加 者 全日・保証 7 名

(2) 台北市不動産仲介經紀商業同業公會との意見交換等

日 時 平成 29 年 5 月 11 日（木）  
会 場 全日会館  
来 訪 者 台北市不動産仲介經紀商業同業公會理事長 郭子立氏 他 14 名  
参 加 者 全日・保証 2 名

(3) 世界不動産連盟 2017 年アンドラ世界総会

日 時 平成 29 年 5 月 23 日（火）～5 月 28 日（日）  
開 催 地 アンドラ公国 アンドラ・ラ・ベリヤ  
テ ー マ “Smart City, Smart Building”

参加者 50カ国 約500名 日本支部参加者40名（内全日4名）

(4) 全米アジア不動産協会ジャパンコネクトセミナー

日時 平成29年7月8日（土）  
場所 全日東京会館  
テーマ トランプ大統領でどう変わる米国不動産マーケット  
～最新の東・西両海岸人気不動産エリア情報（ニューヨーク、シリコンバレー）～  
講師 全米アジア不動産協会 ジャパンコネクト会長 速川 和子氏  
" 初代会長 夕部 敦子氏  
参加者 61名

(5) 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會 第18回傑出金仲獎楷模頒獎典禮

日時 平成29年9月21日（木）  
会場 葳位國際會議中心  
参加者 約900名（内全日2名）

(6) アジア・太平洋不動産会議2017年 釜山大会

日時 平成29年9月22日（金）～24日（日）  
会場 ロッテホテル 釜山  
テーマ 気候変動と持続可能な不動産開発／不動産開発とグローバル投資  
参加者 約250名 日本支部参加者8名（内全日4名）

(7) 全米アジア不動産協会との友好覚書締結

日時 平成29年10月26日（木）  
会場 全日会館  
来訪者 全米アジア不動産協会創立理事長 アレン岡本氏 他3名  
参加者 全日4名

(8) 中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會<sup>リン</sup>林理事長全日表敬訪問  
神奈川県本部と新北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30年3月26日（月）  
会場 全日会館  
来訪者 全中華民國不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會  
理事長 林正雄氏 他23名  
参加者 全日・保証19名

(9) 世界不動産連盟日本支部への協力

①会議等 幹事会 2回 平成29年6月23日（金）  
平成30年2月6日（火）  
理事会 1回 平成30年2月14日（水）  
総会 1回 平成30年2月23日（金）

②平成30年3月末現在 全日会員数29名（内本部長会員15 地方本部）



## 5. 会員支援業務

### ①不動産取引に関する相談

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が、不動産取引に関する電話相談を行い、会員の業務支援及び取引事故の未然防止に努めた。

### ②インスペクションの実施に対する助成

インスペクションの普及を図るため、提携業者がインスペクションを実施した際に2万円の助成を行った。(94件)

### ③中期ビジョン策定に向けた調査・研究

## 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) 新たな住宅セーフティネット制度について

「新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会」

- 日 時 平成29年7月3日(月) 10:00～12:00
- 場 所 新宿・あいおいニッセイ同和損保新宿ビル地下ホール
- 主 催 国土交通省住宅局 住宅総合整備課
- 講 師 住宅総合整備課長 松本貴久、企画専門官 勝又賢人  
厚生労働省 社会・援護局 吉崎

※参加者 約300人

- 次 第
  - ・開会、挨拶
  - ・新たな住宅セーフティネット制度
  - ・福祉分野における居住支援
  - ・質疑、閉会

#### 1. 住宅確保要配慮者の現状について

- ・高齢者単身世帯(65才以上) H27年601万世帯→H37年701万の増加見込み
- ・若者、子育て世帯の状況→収入減、家が狭い、一人親世帯
- ・その他の状況→障害者90万世帯、外国人37万世帯、生活保護受給75万世帯

・大家の入居拒否感→家賃滞納、孤独死、事故騒音等の不安（H26年民間調査）

## 2. 住宅ストックの状況

①公営住宅の状況→管理戸数の微減 H17年 219万戸、H26年 216万戸

応募倍率 全国 5.8倍、東京都 22.8倍、大阪府 10.5倍

②空き室、空き家の状況→H5年 448万戸、H25年 820万戸

※耐震性等があり、駅から1km以内

賃貸用の住宅 137万戸、その他の住宅 48万戸

## 3. 家賃債務保証の現状

①家賃債務保証会社を利用する賃貸人の割合 H22年 39%→H28年 60%

②民法改正（入居者の連帯保証人の確保困難）、住宅確保要配慮者は、断られるケースがある。審査落ち→生活保護受給者、外国人労働者、70代高齢者

## 4. 制度検討等の経緯

住宅確保要配慮者の受け皿は、長年、公営住宅が担ってきた。しかし、少子高齢化、人口減少、さらに空き家問題を背景に、国民のライフスタイルを踏まえ、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅を主軸とする既存住宅を活用した住宅セーフティネットの機能強化が求められた。平成29年10月25日「住宅セーフティネット法改正法」が施行され、福祉政策と住宅政策の連携強化に向けた取り組みとして「新たな住宅セーフティネット制度」が開始された。

### (3) スマートウェルネス住宅等推進事業について

「スマートウェルネス住宅等推進事業説明会」

日時 平成30年2月20日（火）14:00～16:30

主催 国土交通省住宅局 安心居住推進課

場所 「全国障害者総合福祉センター」大研修室（新宿区）東京会場

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

※参加者 約250名

#### 【主な内容】

1. サービス付き高齢者向け住宅について
2. 補助金の申請手続き（事業着手留意点、補助対象外の設備、現地検査）について
3. 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業について
4. 補助金の申請手続き（留意事項、事前審査、補助事業の着手）について

## 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 29 年度では被推薦者 2 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。

### (2) 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・配付した。

### (3) 第 66 回定時総会の運営及び開催

日 時	平成 29 年 6 月 21 日（水）14:00～16:00
開催場所	ホテルニューオータニ「芙蓉の間」
出席状況	代議員数 391 名、出席数 350 名、委任状数 30 名、有効出席数 380 名
報告事項	1. 平成 28 年度事業報告に関する件 2. 平成 28 年度決算報告に関する件 3. 平成 28 年度監査報告に関する件 4. 平成 29 年度事業計画に関する件 5. 平成 29 年度収支予算に関する件
決議事項	1. 任期満了に伴う理事 50 名、監事 5 名選任に関する件（承認） ※第 1 号議案に関連し、第 34 期理事による理事会が開催され、理事の互選により原嶋和利氏が理事長に選任（再選）された。 また、原嶋理事長より定款施行規則第 14 条第 2 項による理事 2 名については、松井皇一（千葉県本部）氏、重盛政幸（東京都本部）氏を推薦する旨の提案がなされ、総会で承認された。〔なお、両氏については、資格審査を行っていないため、現行（第 33 期）の資格審査委員会で審

査し、要件を満たしていることが確認された場合の条件付き承認]

(4) 平成30年新年賀詞交歓会（公益社団法人不動産保証協会と共催）

日 時 平成30年1月16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 780名

(5) 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29年6月1日理事会承認）  
（平成29年12月6日理事会承認）
- ②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29年6月1日理事会承認）
- ③文書取扱規程の改正（本改正に併せ、「文書管理規程」と「事務処理決裁規程」に分離・  
新設）（平成29年6月1日理事会承認）
- ④地方本部運営協力金規程の一部改正の承認
  - ・東京都本部（平成29年6月1日理事会承認）
  - ・奈良県本部（平成29年6月20日理事会承認）
  - ・大阪府本部、兵庫県本部（平成30年3月15日理事会承認）
- ⑤地方本部組織運営細則の一部改正の承認
  - ・京都府本部、奈良県本部、大分県本部（平成29年6月20日理事会承認）
- ⑥近畿地区協議会規約一部改正の承認（平成29年6月20日理事会承認）
- ⑦ZeNNET運営規約（ラビーネット運営規約）の一部改正の承認  
（平成29年7月28日理事会承認）
- ⑧入会審査取扱要綱の一部改正の承認（平成29年12月6日理事会承認）
- ⑨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12月6日理事会承認）
- ⑩「安心R住宅」制度規則・特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度標章使用規則  
の承認（新設）（平成30年1月16日理事会承認）
- ⑪支部組織運営細則基準（モデル）の一部改正の承認（平成30年3月15日理事会承認）

(6) 代議員の選出等について

- ①代議員選挙管理委員会（総本部）及び地方本部代議員選挙管理委員会の委員が選任された。

②代議員選出規程等に基づき、代議員選挙を実施し平成 29～30 年度の代議員 393 名を選出した。

(7) 役員等の互選並びに選任等

定時総会・理事会において第 34 期役員等の選任を行った。

(8) 役員 の 退任

理事 山口 敬一 (平成 29 年 11 月 1 日付)

理事 迫 幸治 (平成 30 年 3 月 9 日付)

(9) 本部長の辞任

愛知県本部長 山口 敬一 (平成 29 年 11 月 1 日付)

沖縄県本部長 迫 幸治 (平成 30 年 3 月 9 日付)

(10) 本部長の選任

愛知県本部長 山田 晶久 (平成 29 年 12 月 6 日理事会承認)

(11) 受章関係等

旭日小綬章 平成 29 年秋 (11 月 3 日) 藤野茂樹 (岡山県)

黄綬褒章 平成 29 年秋 (11 月 3 日) 細井正喜 (北海道)

国土交通大臣表彰 平成 29 年 (7 月 10 日) 原 勝博 (青森県) 建設事業関係功労

〃 〃 長島友伸 (埼玉県) 〃

〃 〃 丸岡 敬 (東京都) 〃

〃 〃 山田達也 (神奈川県) 〃

〃 〃 松永幸久 (熊本県) 〃

平成 28 年度住宅関係功労者表彰 (6 月 15 日) 藤井章一 (兵庫県)

(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4回、東北地区4回、関東地区6回、中部・北陸地区6回、  
近畿地区8回、中国地区3回、四国地区6回、九州・沖縄地区7回

(13) 役員研修会等の実施

公益社団法人不動産保証協会と合同で役員研修会等を次のとおり実施した。

【新任役員研修会】

日 時 平成29年7月29日(土) 10:00~12:30  
場 所 全日会館6階「大会議室」  
テーマ・講師 「公益法人会計と地方本部運営の考え方について」  
監査法人MMPGエーマック 公認会計士 和田一夫 氏  
対 象 者 今期就任した新任の理事・監事・本部長  
受 講 者 数 29名

【事務局職員研修会】

日 時 平成29年9月8日(金) 13:30~17:30  
場 所 全日会館6階「大会議室」  
テーマ・講師 「全日・保証会計システム処理について」  
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  
「総務委員会からの報告」  
「地方本部事務処理について」  
対 象 者 地方本部事務局職員  
受 講 者 数 63名

【役員研修会】

日 時 平成30年1月16日(火) 16:00~16:45  
場 所 ホテルニューオータニ「折り鶴 悠」  
テーマ・講師 「どうなる?平成30年の不動産市況」  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
コンサルティング部専門部長 山崎 暢之 氏  
対 象 者 理事・監事・本部長他  
受 講 者 数 98名

#### (14) 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（23 地方本部 合計 42,840,640 円）
- ②高知県本部の事務所移転を承認（平成 29 年 6 月 1 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
- ③鳥取県本部に対する特別助成金を交付することを承認（平成 29 年 7 月 28 日理事会承認）し、全日 150 万円、保証 50 万円をそれぞれ助成することを報告（平成 29 年 10 月 18 日理事会報告）
- ④青森県本部の会館（全日青森会館）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 12 月 6 日理事会承認）

#### (15) 徳島県本部の運営

平成 29 年 5 月 16 日開催の徳島県本部定時総会において、事業の継続性を重視して、現行の役員に補充する形で理事 9 名、監事 3 名が選任された。今後も必要があれば総本部としてサポートしていくが、徳島県本部役員による自主的運営とするため、理事長が必要な措置を執ることができるという理事会決議を解いた。

#### (16) 地方本部創立記念式典等

- ①広島県本部創立記念式典（平成 29 年 7 月 20 日）
- ②埼玉県本部創立記念式典（平成 29 年 9 月 15 日）
- ③香川県本部創立記念式典（平成 30 年 2 月 4 日）
- ④長野県本部創立記念式典（平成 30 年 3 月 7 日）

#### (17) 宅地建物取引士賠償責任保険の実施

#### (18) 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おいて、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。

#### (19) 地方本部事務処理マニュアルの作成

公益社団法人不動産保証協会と連携し、「地方本部事務局実務事務処理マニュアル」をリニューアルし、「地方本部事務処理マニュアル（改訂版）」を作成して会員管理システム上において公開した。

#### (20) 各種会議の開催