

平成29年度 事業計画

自 平成29年4月 1日

至 平成30年3月31日

はじめに

我が国経済は、雇用や所得環境の改善が続くなか、個人消費は底堅く推移するなど、緩やかな回復基調にある。

このような経済情勢のなかで、少子高齢化の急速な進展や人口減少社会を迎え、政府では、地方創生をはじめ、働き方改革など日本の豊かな国づくりを指向する施策を推進している。

特に、土地・不動産分野においては、国民資産である住宅ストックを有効的に活用し、消費・投資の喚起を図る政策方針が打ち出されている。

さて、本年4月1日より「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が施行された。本改正では、営業保証金・弁済業務保証金制度の改正や事業者団体に対して体系的な研修実施が盛り込まれたほか、来年4月1日以降、既存住宅取引における建物状況調査（インスペクション）の結果の有無について、宅地建物取引業者による説明が義務づけられ、これらに対し、十分な対応をなさねばならない。

このため、平成29年度の事業実施にあたり、本会では、昨年度にも増して『全日ステップアップトレーニング』における研修内容をより充実強化し、取引の専門家としての資質向上とそれに伴う意識の醸成を図っていく。

さらに、増加する空き家の問題を含む既存住宅流通市場の活性化やネット取引対応をはじめとして、不動産業界が取り組むべき諸課題に対し有効な政策実現のための調査研究に取り組むとともに、友好団体とも協調を図りながら税制を含め政策要望活動を積極的に推進していく。

また、組織運営面においては、平成29年度中での正会員3万社の達成に向けて入会促進に努めていくとともに、激動する社会情勢に対応すべく、全日のあるべき方向性や将来を見据えた中・長期ビジョン策定に向けた調査・研究を進めながら、会員にとって有益な事業の推進に努めていく。

そして、本会はこれらの活動を通じて国民の安心安全な住環境に寄与すべく、消費者保護の徹底をはかるため、公益目的事業を適正かつ確実に実施していくものである。

以上をふまえ、「平成29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。これらの活動を通じ、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、昨年10月に施行された改正犯罪収益移転防止法により、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る措置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啓発していく。これに併せて「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」（改訂版）を用意・配付する等して周知に努める。

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、宅地建物取引業者に周知を図る。

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。また、書式利用者の利便を図るためのコールセンターを運営する。

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、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

「ラビーネット」のみならず、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、「Z-Reins（10月よりラビーネット登録・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、「Z-Reins」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（中古）住宅流通活性化事業への協力・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(中古)住宅の取引を行うことができるようインスペクション(建物状況調査)・既存住宅瑕疵保険などの普及促進を図り、既存(中古)住宅市場の活性化を図る。

(5) 空き家等対策の推進

社会問題化している空き家問題の解消に向け、空き家の発生を抑制するための特例措置(相続時より3年以内の譲渡で、適用対象が平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に新耐震基準を満たしていないものについて、必要な耐震改修又は除却を行って家屋又は土地を譲渡した場合、居住用財産の譲渡所得3,000万円特別控除)が創設されたことに伴い、積極的に空き家問題への対応等に取り組む。

(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

人口減少、少子高齢化、単身世帯の増加など社会構造の要因により、都市と地方の地価は二極化している。地方では、相続等による空き家、空き地、農地等の放棄等が深刻な問題となっている。

政府には、一層のデフレ脱却、日本経済再生における政策と住宅一時取得者に係わる負担軽減の促進、土地取引の流動化を強く望む。

法務税制委員会では、日政連と連携し不動産流通市場の活性化のため、良質な(既存)住宅ストックの形成・流通を図るため、土地住宅政策に関する関連税制の調査・研究を行い、購入者の負担軽減、中小不動産事業者の企業収益に結びつく政策及び税制改正要望を策定し、政府・与党、関係機関(国交省等)へ政策提言を行っていく。

(2) 全国不動産会議・分科会における調査研究

不動産に関する諸問題について、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、平成 29 年度の第 53 回全国不動産会議島根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。

上記のほか、各地方本部においても同種の調査研究を実施する。

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。

平成 29 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ものを対象とする。

(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、栃木県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、静岡県、愛知県、三重県、京都府、兵庫県、広島県、山口県、徳島県、愛媛県、福岡県、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

宅地建物取引士への名称変更に関連し、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「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、平成 29 年度より、賃貸実務に対応した賃貸基礎編を新たに開始する。

(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。

（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

平成 28 年度まで開催していた「住宅ローンアドバイザー養成講座」を終了する。

当協会が認定している資格者が有効期間を満了する際には、一般財団法人住宅金融普及協会に資格者として登録が可能な体制を整える。

(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「賃貸管理基本講習」を主要都市において実施する。さらに E ラーニング講習を実施する。

また、賃貸管理業の実務をより深く学びたい者を対象とし、「賃貸管理実務講習」及び「賃貸管理実務講習特別編（仮称）」を主要都市において実施する。

(6) 賃貸不動産経営管理士講習（4 問免除講習）

（一社）賃貸不動産経営管理士協議会では、賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家の育成を目指し、「賃貸不動産経営管理士」の全国統一試験を実施している。この資格取得をバックアップするため、「賃貸不動産経営管理士講習（4 問免除講習）」を 3 都市において実施する。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 第53回全国不動産会議 島根県大会

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、その成果を踏まえ年1回の本会議において公表する。

平成29年10月19日(木) 大会：島根県民会館(島根県松江市)
交流会：ホテル一畑(〃)

(10) 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の周知とともに増加する相談に応えるため、相談時間・人員の拡大を図り、安心・安全な不動産取引を推進する。なお、相談業務については、一般社団法人 東京都不動産協会(TRA)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。

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。

また、初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などを作成し、安心して快適な賃貸住宅市場の形成に努める。

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。

また、全日の中・長期ビジョン策定に向けて調査、研究を進め、プランを策定する。

2. 組織活動の充実強化

優良会員の入会促進と退会防止に努め、会員数 30,000 社を目指す。入会にあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努める。また、公益社団法人不動産保証協会と協力して、公益社団法人全日本不動産協会の知名度向上並びに少数地方本部の基盤整備を図り、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) 全日の知名度向上
- (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広告を出稿するなど、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) インターネット広告等による広報活動、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

4. 国際交流の推進

海外不動産団体との友好親善を通じて、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、知識・情報の交流を図る。

- (1) 世界不動産連盟総会 2017 年次総会 アンドラ大会
(アンドラ 平成 29 年 5 月 23 日～5 月 28 日)
- (2) アジア・太平洋不動産会議 釜山大会
(釜山 平成 29 年 9 月 22 日～9 月 24 日)

- (3) 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（台中）
（台中 平成 29 年 9 月 20, 21 日）
- (4) 海外友好団体との友好親善・調査研究・知識・情報の交流の促進
- (5) 世界不動産連盟日本支部への協力

5. 創立記念事業

- (1) 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 66 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) 宅地建物取引士賠償責任保険の実施。
- (9) 全日本不動産住宅ローン（りそな提携型、JMB提携型）の提供。
- (10) 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。