

平成 22 年度 事業報告

自 平成 22 年 4 月 1 日

至 平成 23 年 3 月 31 日

現下の厳しい経済状況のなか、平成 23 年 3 月 11 日の「東日本大震災」の発生により、多方面に甚大な被害をもたらし、さらに福島第一原子力発電所における原発事故に伴う放射性物質の漏えいは、近隣住民の退避生活を余儀なくさせている。今後、企業における経済活動にも多大な影響が予想されており、政府及び関係機関の緊密な連携のもと、事態の一日も早い収拾を望むところである。

本会においても「東日本大震災」に伴い、全国 10 万会員の総力を結集して、この難局を乗り越えるため 47 都道府県宅地建物取引業協会（以下「都道府県協会」という。）及び都道府県協会会員（以下「会員」という。）の協力を得、義捐金を募るとともに、被災された方々が安心して生活を送れるよう、賃貸住宅の空家情報の提供等全面的な協力を行っている状況である。

このような社会情勢の中、平成 22 年度の事業においては、平成 23 年度に予定している公益社団法人認定申請へ向けた試行期間と位置付け、安心安全な不動産取引推進を通じて一般消費者保護を図るための事業を行うとともに、不動産市場の活性化に向けた各種施策を都道府県協会の協力を得て実施した。

具体的には、公益目的事業 1 と位置付けている「不動産に関する調査研究・情報提供事業」においては、国民の住生活に直接多大な影響を及ぼしかねない各種の土地住宅税制に係る特例措置の運用改善や適用期限の延長等の要望を実施し、その結果、住宅取得資金に係わる贈与税の非課税制度の運用改善、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率、印紙税の軽減措置等の適用期限の延長が税制改正大綱に盛り込まれ、さらに新築住宅に係る固定資産税の減額措置が継続されるとともに、事業用資産の買換特例制度も堅持されることとなった。

また、土地政策関連では、不動産登記申請に係る手数料の引き下げの要望を行い、結果引き下げが実現された。賃貸住宅管理業については、賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律「以下「賃貸住宅居住安定化法案」という。」等への提言を行った。

また、不動産業の環境変化を踏まえ、不動産総合研究所においては、各種の調査研究を行った。

情報提供活動では、「全宅連統合サイト（ハトマークサイト）」の運営を行うとともに、統計データシステムの構築を進め、東日本大震災の対応として、被災者の住宅確保のため、ハトマークサイト及び不動産統合サイトを活用し入居可能な賃貸住宅の情報提供を行った。

公益目的事業 2 の「不動産取引等啓発事業」においては、一般消費者のための不動産取引の各種知識を掲載した冊子の作成や不動産取引に係る紛争予防のため不動産に係る改正情報について不動産総合情報誌である「リアルパートナー」及びホームページを活用し啓発活動を行い、法令遵守の徹底に努めた。

公益目的事業 3 の「不動産に係る人材育成事業」については、不動産取引を通して社会を担う人材育成を目的とした「インターンシップ制度」の実施や不動産総合コースの運営、実務セミナー等の研修会を実施した。

共益事業となる会員等への業務支援事業としては、都道府県協会会員支援として不動産取引所の研究、共益事業のあり方に関する研究、都道府県協会の研修事業のサポートのための講師とテキストをセットにした「研修パック」の運営等を実施した。また、公益法人改革の対応として、都道府県協会への外部コンサルタントの派遣、地区ブロック別研修会を開催し、さらに不動産統合サイトへの協力、業界統一資格である「賃貸不動産経営管理士」制度の講習会運営協力、定期借家推進協議会、世界不動産連盟日本支部等関係団体への協力等を行った。

このほか法人管理業務としては、公益法人改革への対応として、第 44 回通常総会において組織（機関）設計が承認されたことを踏まえ、公益社団法人移行認定のための定款改正（案）を作成するとともに付随する諸規定の見直しを行った。

また、都道府県協会・(社)全国宅地建物取引業保証協会（以下「全宅保証」という。）と連携して、効率的・合理的な業務運営を推進するとともに適正な経理処理と財務運営に努めた。

以上、第 44 回通常総会において決定した「平成 22 年度事業計画」に則り実施された各種事業の執行状況を報告する。

I. 不動産に関する調査研究・情報提供事業（公益目的事業1）

1. 不動産に関する調査研究政策提言活動

(1) 土地住宅税制等提言活動

① 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援及び国民の住宅資産の質の向上等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限の延長を政府等に対して要望した。

その結果、平成23年度税制改正大綱に以下のとおり盛り込まれた。

(a)住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置…平成25年3月31日まで2年延長。

(b)不動産の譲渡等に係る印紙税の特例措置…平成25年3月31日まで2年延長。

(c)住宅のバリアフリー改修工事に係る所得税の特別控除…一部内容を見直しのうえ、平成24年12月31日まで2年延長。

(d)住宅の省エネ改修工事に係る所得税の特別控除…一部内容を見直しのうえ、平成24年12月31日まで2年延長

(e)取得する土地の将来譲渡益に係る1000万円控除及び保有する土地の将来譲渡益課税の繰延制度…適用期限;平成22年12月31日をもって廃止（延長ならず）。

② 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の運用改善

国民の多様な住宅取得スタイルに対応し住宅資産の形成を支援するため、住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度について、建築条件の付いていない土地を先行取得後、贈与年の翌年の3月15日までに住宅を建築した場合には、当該土地取得資金についても非課税の適用対象とするよう運用改善をすることを政府等に対して要望し、結果運用改善が盛り込まれた。

③ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の堅持

地方財源確保の観点から、今回の改正では抜本的な見直しが予定されていたが、消費者の住宅取得時における初期負担軽減を図る観点から本特例の堅持を政府等に対して強く要望し、結果今年度は本特例が継続されることとなった。

④ 事業用買換え特例の堅持

今年度法人税率引き下げの代替措置として、本特例の廃止・縮減が急遽浮上したが、本特例を廃止すれば不動産の買換えによる資産の更新が阻害され、ひいては中小企業を中心とした事業活動の停滞及びそれらを起因とする地域雇用の衰退、地方

経済への悪影響が懸念されるため、制度の堅持を政府等に対して要望した。

結果、今回改正では、現状のまま維持されることとなった。

なお、改正案の内容については「税制改正大綱の概要」パンフレットを作成し、ホームページに掲載する等一般に公表した。

平成23年度税制改正関連法案については、国会の政局混迷さらには、先般発生した東日本大震災の影響で、年度末までに法案成立に至らなかったが、これによる市場の混乱及び一般消費者への悪影響を回避するため、3月31日で期限切れとなる住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置及び不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置については、つなぎ法案で措置するよう政府等へ働きかけをおこなった。結果、平成23年6月30日まで暫定的に適用期限を延長する法律（国民生活等の混乱を回避するための租税特別措置法等の一部を改正する法律案）が3月31日、国会にて可決成立した。

(2) 土地住宅政策等の改正要望

① 不動産登記制度の改善

不動産登記制度について、国民の住宅取得時の費用軽減及び住宅取引の円滑化を図るため、登記事項証明書の取得等に係る手数料の引き下げや、オンライン登記情報提供制度により提供された登記情報については通常 of 登記事項証明書と同様の取扱いが可能となるよう政府等に対して要望した。

結果、登記事項説明書等の手数料が平成23年4月1日より次の改正がなされた。

区分		現行	改訂額
登記事項証明書 (謄抄本)	窓口	1,000円	700円
	オンライン請求・送付	700円	570円
オンライン登記情報提供	全部事項	440円	380円 (別途民事法務協会手数料17円要)
	地図等情報	430円	410円 (別途民事法務協会手数料17円要)

② 良質な既存住宅の流通活性化策の推進

一般消費者への安心・安全な住宅の供給及び環境保全に配慮する観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るため以下の施策を講じるよう政府等に対して要望した。

(a)住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム（特に担保査定時）を構築すること

(b)既存住宅に係る保証制度を充実させ、流通の促進を図ること

(c)インスペクション（検査制度）を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること

(d)住宅の履歴制度（リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み）を充実させること

その結果、国土交通省において以下のとおり施策が講じられた。

●既存住宅に係る保険制度

住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任法人6法人において、平成22年度より一般消費者が安心・安全な既存住宅を取得できるよう任意に加入することができる保険として、既存住宅瑕疵保険及びリフォーム工事瑕疵保険が提供されることとなった。

●既存住宅流通活性化等事業

既存住宅に係る保険制度の普及を図るとともに一般消費者が安心・安全な既存住宅を取得するための施策としてインスペクションの実施や住宅履歴情報の蓄積を推進するため、平成22年度の予算措置において、既存住宅の売買やリフォームを行う際に、指定保険法人によるインスペクションの実施及び保険への加入並びに住宅履歴制度の蓄積を行うことを要件として、リフォーム工事費用等の一部に対して国庫補助を行う既存住宅流通活性化事業が実施された。

③ 農地法の運用改善

全国的に要望の多い農地法の運用改善について地域の活性化及び国民経済の向上を図る観点から本年度も継続的に要望活動を行うとともに、各都道府県協会の協力を賜り、千葉県議会にて採択された意見書を基本として、各都道府県協会に対し関

係各方面に適宜働きかけをしていただくよう要請した。

(平成23年3月現在、石川県議会、静岡県議会及び栃木県議会においても同様の採択がなされた旨、提言を受けている)

④ 賃貸住宅居住安定化法案等への対応

賃貸住宅居住安定化法案について、適正な取引を阻害し結果として一般消費者に悪影響を及ぼす恐れがあることから、法施行にあたり過度な規制が課されることのない十分な配慮を促すよう、国土交通省等に対し提言書を提出した。

また、賃貸不動産管理業の適正化を図るため、賃貸不動産管理業者の登録制度について各種意見具申をするとともに、将来的に賃貸不動産管理業を法的に確立させることについて国土交通省等に対して提言を行った。

⑤ 消費者保護のため宅地建物取引主任者制度の見直し提言

宅地建物取引における消費者保護のより一層の充実を図る観点から現行の宅地建物取引主任者を「不動産取引士」に変更する等、制度の見直しについて検討した。

過去の経緯、問題点をあらためて検証するとともに、主任者制度の見直しを実現するためには消費者保護のための責任の強化及び宅建業全体の資質の向上等が必要であることが確認された。

⑥ 不動産任意売却円滑化を図るための法整備

住宅ローン等の円滑な債務整理を通じてローン債務者等の負担軽減、及び早期の生活再建を図るため、不動産における任意売却の円滑化のための法律案について、関係方面へ提言したが今回は芳しい結果は得られなかった。

(3) 不動産関係法令等の制定、改正に対する対応

法務大臣の諮問機関である法制審議会において議論されている民法の債権法改正について、特に一般消費者の宅地建物取引に関連すると思われる瑕疵担保責任、時効制度の見直し等に関し、実務上の弊害及び実際に改正された場合の影響等、改正に係る問題点について検証を行った。

(4) 不動産業をめぐる環境の変化に対応した政策の立案

① 反社会勢力の排除への取組み

今年度、各都道府県において制定される予定の「暴力団排除条例」施行に伴い、一

般消費者の安心・安全な不動産取引の保全を図るため不動産流通系4団体及び警察庁、国土交通省との間で継続的に協議を重ね、不動産取引からの反社会勢力の排除を目的とした売買契約書等モデル条項案を策定すべく検討を行った。

また、「不動産業における犯罪収益移転防止法及び反社会勢力による被害防止のための連絡協議会」において、不動産取引からの反社会勢力の排除のあり方を検討、不動産特有の問題点や他の業界における反社会勢力の排除に向けた取組状況などについて総合的かつ継続的な検討が進められたことから、同協議会へ委員を派遣し意見具申を行った。

② 平成22年度閣議決定された「新成長戦略」において策定することとされている中古・リフォーム市場整備のための具体的施策を検討するため、国土交通省による「中古・リフォームトータルプラン検討会」が開催され、本会から委員を派遣し意見具申を行った。

③ 住宅履歴情報の活用及び方策のあり方についての検討がなされ、本会から委員を派遣し意見具申を行った。

④ 賃貸住宅に係る退去時のトラブル防止を目的として、原状回復にかかわる契約関係、費用負担等のルールの有在り方を明確にした原状回復ガイドラインについて、その再改訂を検討するため国土交通省において「原状回復ガイドライン検討委員会」及び賃貸住宅の円滑な退去方法を検討すべく「円滑な退去に向けての手引き検討委員会」がそれぞれ開催され、本会から委員を派遣し意見具申を行った。

(5) 不動産総合研究所における調査研究事業の実施

① 土地住宅税制のあり方に関する調査研究

消費者の生活設計、豊かな住生活の実現が可能となるための従来からの土地住宅にかかる税制全般の見直し、また、購入者等が円滑に既存住宅の取得に向けた新たな土地・住宅税制のあり方についての提言をまとめるため昨年度より「土地住宅税制のあり方に関する研究会」（座長：品川 芳宣 早稲田大学大学院会計研究科教授）を設置し検討を行い報告書として取りまとめ本会ホームページに掲載した。

平成22年5月28日 第5回土地住宅税制のあり方研究会

平成22年7月22日 第6回土地住宅税制のあり方研究会

平成22年10月22日 第7回土地住宅税制のあり方研究会

平成 22 年 12 月 1 日 第 8 回土地住宅税制のあり方研究会

② 不動産取引制度に関する調査研究

取引の形態や不動産に係る商品の多様化・高度化が進展している不動産関連取引において、消費者にとって透明性の確保、安心安全な取引の確保されるための不動産取引全般を網羅する不動産取引基本法及び不動産取引法の制定を念頭に「不動産取引制度に関する研究会」（座長：澤野 順彦 法学博士弁護士）を設置し、検討を行い報告書として取りまとめ本会ホームページに掲載した。

平成 22 年 11 月 25 日 第 1 回不動産取引制度に関する研究会

平成 23 年 1 月 14 日 第 2 回不動産取引制度に関する研究会

平成 23 年 3 月 8 日 第 3 回不動産取引制度に関する研究会

③ 賃貸不動産管理の適正化に向けた調査研究

賃貸不動産を取りまく紛争の未然防止に向けた対応、紛争の事後処理の迅速化など賃貸不動産にかかる消費者保護のための預かり家賃制度の保全措置等について賃貸不動産管理業の制度確立とあわせた研究会「賃貸不動産管理業のあり方研究会」（座長：丸山 英氣 千葉大学名誉教授）を設置し、ケーススタディなどを踏まえた検討を行い報告書として取りまとめ本会ホームページに掲載した。

平成 22 年 10 月 28 日 第 1 回賃貸不動産管理業等のあり方研究会

平成 22 年 12 月 6 日 第 2 回賃貸不動産管理業等のあり方研究会

平成 23 年 1 月 19 日 第 3 回賃貸不動産管理業等のあり方研究会

④ 不動産における安全な取引の実現に向けた調査研究

不動産の取引は高額であり消費者の取引における信頼性の向上、より安全な取引の実現に向け、取引における問題の発生要因や発生過程の分析を通じ、取引の保証制度のみならず、トラブルの未然防止策などを含めた取引保証制度の改善策等について「宅地建物取引保証制度に関する研究会」（座長：本田 純一 中央大学法科大学院教授）を設置し、検討を行い報告書として取りまとめ本会ホームページに掲載した。

平成 22 年 11 月 24 日 第 1 回宅地建物取引保証制度に関する研究会

平成 23 年 1 月 31 日 第 2 回宅地建物取引保証制度に関する研究会

平成 23 年 3 月 10 日 第 3 回宅地建物取引保証制度に関する研究会

平成 23 年 3 月 29 日 第 4 回宅地建物取引保証制度に関する研究会

⑤ 不動産の円滑な取引に資する不動産の活用方法等の調査・分析

不動産取引における地域の諸問題の把握や独創的な取組み状況など不動産の有効活用に資するデータの集積・情報の分析結果について、住まい・環境創りのあり方等に関する報告書に取りまとめ本会ホームページに掲載した。

2. 不動産に関する情報提供活動

(1) ホームページの運用とインターネットの活用

安心、安全な不動産取引の推進を図るため、一般消費者や業者に対し、各種情報の提供に努め、本会のホームページの更新を行う等、積極的に情報発信をおこなった。

また、本会のホームページをリニューアルし、コンテンツの充実に努めた。

(2) 物件情報一般公開ホームページの推進

① 統計データシステムの検討

一般消費者をはじめとする不特定多数の国民が自主的かつ合理的な不動産取引をおこなえるよう、情報開示を目的として、賃料相場や平均価格帯等の情報を提供する「統計データシステム」の構築を進めた。

② ハトマークサイトの運営

都道府県協会の物件情報一般公開ホームページを統合した「全宅連統合サイト(ハトマークサイト)」を運営し、一般消費者のさらなる利便性向上のため、検索時に表示される画像サイズを拡大し、また、消費者保護のため禁止文言のエラーチェック機能等を追加した。

また、不動産物件情報を提供するツールとして、モバイルサイトの構築を行い、全国展開を進めた。さらに、民間ポータルサイトとの連携について検討を行った。

(3) 国土交通省の要請に基づく対応

「東日本大震災」に係る被災者の住宅確保等について、国土交通省の協力要請に基づき、ハトマークサイト及び財団法人不動産流通近代化センターが運営する「不動産統合サイト(不動産ジャパン)」を活用し、被災者に対する入居可能な賃貸住宅の情報提供に努めた。

Ⅱ．不動産取引等啓発事業（公益目的事業２）

１．不動産取引等啓発事業

(1) 税制改正関係法令周知の実施

不動産税制に係る知識の啓発を通じて、安全安心な不動産取引推進を図るため、平成 23 年度政府税制改正大綱の内容を掲載したパンフレットを作成し、都道府県協会を通じて会員に配布するとともに、一般消費者もいち早く改正情報が習得できるようホームページにおいて掲載を行った。

(2) 顧問税理士による不動産税務に関する電話無料相談

不動産税制に関する知識の啓発手段の一環として、毎月 1 回、消費者等を対象として、電話による顧問税理士の不動産税務に関する無料相談を実施した。

(3) 一般消費者への不動産取引等啓発活動

① 一人暮らしをする際に必要となる、賃貸住宅の各種法制度や知識を掲載した冊子「一人暮らしのためのガイドブック」を作成し、一般消費者等に対して 27, 148 部頒布した。また、ホームページに特設サイト「はじめての一人暮らし WEB ガイド」を開設し、一般消費者に対して、賃貸住宅に関する各種法制度や知識の啓発を行った。

さらに同ガイドブックを教育機関(国立大学法人 83 校、公立大学法人 82 校、私立大学 4 校・県立高等学校 2 校)や個人(1, 002 名)、公的機関等に対して寄贈した(表 1)。

② 安全安心な不動産取引を推進するため、中古住宅取引に関心を持つ消費者のために中古住宅見学の際のチェックポイントを写真・図解で解説した WEB サイト「早わかり！！中古住宅チェックポイント」を作成し、一般消費者が閲覧できるようホームページに掲載した。

③ 安全安心な不動産取引を推進するため、不動産取引に関心を持つ消費者に対して、不動産の購入・売却・賃貸借等に関する知識を提供し、安全安心な不動産取引が推進されることを目的とした冊子「住まい探しのときに読む本（マイホーム獲得大作戦）」を作成し、7, 691 部頒布するとともに、一般消費者が閲覧できるようホームページで公開を行った。

- ④ 不動産取引に不可欠な不動産税制関連の知識の啓発のために、毎年改正される不動産税制に対応した「あなたの不動産税金は」を作成し、一般消費者等に対して、159,451部頒布した。

(4) 不動産取引等に関する各種調査の実施等

国民の住生活環境の向上のための基礎資料を収集するために、インターネットを活用して、不動産取引や住生活の実態等に関するアンケート調査を実施し、調査結果を国土交通省専門紙記者会等へリリースするとともに、一般消費者が閲覧できるようホームページに掲載した。

実施した調査は次のとおり。

- ① 「不動産の日アンケート ―住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査―」
(実施期間：平成22年9月23日～平成22年10月31日)
- ② 「不動産情報の検索等に関する意識調査」
(実施期間：平成23年1月17日～平成23年2月21日)
- ③ 「一人暮らしに関する意識調査」
(実施期間：平成23年2月21日～平成23年3月28日)

(5) 不動産総合情報誌の発行業務

不動産取引に関する広範囲にわたる知識や情報を総合的に取得するための不動産総合情報誌「リアルパートナー」を毎月10日付で年10回発行し、都道府県協会を通じて会員に配布するとともに、官公庁や学識経験者に対して送付を行った。また、リアルパートナーの紙面内容の充実や増ページ等を図るとともに、ホームページ上で公開を行った。

(主な送付先)

都道府県庁、国土交通省、消費者庁、国民生活センター、都道府県消費生活センター、日本不動産金融工学学会・(社)日本不動産学会・(社)都市住宅学会の役員等を務める学識経験者の所属大学

Ⅲ. 不動産に係る人材育成事業（公益目的事業3）

1. 不動産に係る人材育成事業

(1) インターンシップ制度の実施

不動産取引を通して社会を担う人材を広く育成するため、国内の不動産学部を有する大学の学生に対し、不動産会社において一定期間不動産取引実務の就業体験を行う機会を提供するインターンシップ制度を実施した。本年度は夏期に明海大学不動産学部生4名、春期に明海大学不動産学部生2名が就業体験を行った。

(2) 一般消費者向け教育研修事業の実施

啓発事業の一環として一般消費者への適正な不動産取引知識の普及を推進するため、都道府県協会が行う一般消費者を対象とした講演会に対し、講演テーマと講師をセットで紹介する講師派遣システムを構築した。

① テーマ： 「不動産取引の流れとポイント - マイホーム購入のために -」

② 講師： 明海大学不動産学部教授陣

③ 講演内容

- ・住まいの購入の流れ
- ・事前調査： 広告の見方を知る
- ・物件調査： 現地調査のポイント
- ・物件の媒介を依頼すること
- ・重要事項の説明の内容について
- ・売買契約のポイント

2. 教育研修の運営業務

(1) 不動産総合コースの運営

不動産取引に関わる者への適正な取引知識の普及を推進するため、宅地建物取引業に従事する者等を対象に不動産取引に関する基礎知識の修得を目的とした通信教育講座「不動産総合コース」を運営し、3,346名が受講した。また、本コースの充実や受講者の学習支援を図るため、インターネットを活用した学習支援システムの構築や副教材の制作等を行った。

(2) 実務セミナーの実施

不動産取引に関わる者への適正な取引知識の普及を推進するため、宅地建物取引業に従事する者等を対象に、不動産取引に関する専門的かつ実践的知識の修得を目的とした「実務セミナー」を前期・後期の2回にわたり以下のとおり実施した。

① 前期

(a) テーマ・講師

「顧客対応力を強化する」

講演Ⅰ「ANA元客室乗務員に学ぶ「おもてなし」の接客マナー

～現場で使えるお客様への「接遇」スキル 実技を交えコーチング～

講師：ANAラーニング株式会社 阿南 貴子氏(東京)/信田 愛氏(大阪)

講演Ⅱ「経験と実例から学ぶ 顧客満足につながる苦情対応と危機管理」

講師：株式会社エンゴシステム 援川 聡氏

講演Ⅲ「地域密着とITスキルによるリピーターを育てる経営のあり方」

講師：有限会社プランサービス 本鳥 有良氏

(b) 開催日・会場

平成22年8月20日(金) 東京(パレスサイドビル) 出席者131名

平成22年8月24日(火) 大阪(チサンホテル新大阪) 出席者87名

計：218名

② 後期

(a) テーマ・講師

「賃貸住宅市場の構造変化への対応」

講演Ⅰ「高齢者向け賃貸住宅事業の新たな流れ」

講師：財団法人不動産流通近代化センター 参事 東 登氏

講演Ⅱ「判例に学ぶ 賃貸借媒介・周辺業務のポイント」

講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美氏

(b) 開催日・会場

平成23年2月14日(月) 神奈川(神奈川県不動産会館) 出席者132名

平成23年2月18日(金) 岡山(オルガホール) 出席者71名

平成23年2月25日(金) 愛知(名古屋ダイヤビル) 出席者102名

平成23年3月3日(木) 北海道(自治労会館) 出席者189名

計：494名

IV. 会員等への業務支援事業（共益事業等）

一 収益事業

(1) 民間物件情報サイトの斡旋事業

本会会員用登録システムから、不動産会社が民間物件情報サイトへ登録できるように、民間情報会社と提携をしている。民間情報会社からは登録された物件数に応じた広告料を受領した。

二 共益事業

1. 都道府県協会会員支援

(1) 不動産取引所の全国展開に向けた方策の研究・検討

不動産取引における消費者保護及び会員のための不動産取引全般を網羅した流通システム構築について、全国展開を見据え実務的な見地を踏まえた研究のため「不動産取引所に関する研究会」（座長：川口 有一郎 早稲田大学大学院教授）を設置し、報告書を取りまとめた。

平成 22 年 11 月 19 日 第 1 回不動産取引所に関する研究会

平成 23 年 2 月 3 日 第 2 回不動産取引所に関する研究会

(2) 本会・都道府県協会における共益事業のあり方に関する研究

本会・都道府県協会における公益社団化に向けた組織・事業再構築が進められている中で会員の業務支援事業方策について都道府県宅建協会の実態等について調査・分析を行った。

(3) 既存住宅に係る保険制度

本会と指定保険法人の 1 つである㈱日本住宅検査機構（通称：J I O）と協議の結果、同機構が取り扱う「宅建業者売買用保険」について、平成 23 年 1 月より都道府県協会会員が制度を利用する場合保険料の割引（1 件あたり保険料が最大 1500 円割引）が適用されることとなった。

(4) 提携大学推薦入試への対応

各提携大学（明海大学不動産学部、宇都宮共和大学シティライフ学部、京都学

園大学法学部)への推薦入試事業を実施し、明海大学不動産学部に13名の学生を推薦した。

(5) 会員用登録システムの運営に関する業務

ハトマークサイトの会員登録システムの運営をおこない、会員のみが物件検索や成約物件検索が出来る業者間システムの使用を開始した。

また、都道府県協会が自由にデータを利用できるようCSVデータの会員情報項目を追加するための改修をおこなった。

(6) 不動産流通事業についての検討

全宅連公認不動産インターネットオークションの公募・管理をおこなった。

(7) 公共事業用地対策

公共事業用地代替地斡旋業務に関する実績状況及び代替情報システムに関する調査を実施した。

その結果、平成22年度の成約件数は44件であった(表2)。

(8) 広報啓発関連業務の実施

広報啓発の関連業務を下記の通り実施した。

- ① 平成23年度版不動産手帳の制作・頒布。
- ② 都道府県協会が実施した一般相談業務受付状況のとりまとめ(表3、図-1、2)。
- ③ 宅地建物取引等に関係する法令改正等の情報の都道府県協会及び会員業者に対する周知。

2. 都道府県協会支援

(1) 中小企業の事業分野確保対策

- ① 大企業による不動産業への参入問題や郵政民営化による中小不動産業への影響等、今後の情報収集に努め、その動向を注視した。
- ② 規制緩和や金融機関の再編等による不動産業への参入及び業務の拡大が行われることのないよう引き続き情報の収集に努めその動向について注視した。

(2) 研修パックシステムの運営

① 研修パックの運営

都道府県協会及び支部の研修事業をサポートするため、テーマと講師をセットにして紹介する研修パックシステムを実施した。都道府県協会及び支部が本システムを活用し、全国で延べ 109 回の研修会が開催された。

② 新テーマの開発

研修パックの充実を図るため下記カリキュラムを開発した。

(a) 「経験と事例から学ぶ 顧客満足につながる苦情対応と危機管理」

(講師：援川 聡氏)

(b) 「裁判例で学ぶ 賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント」(講師：佐藤 貴美氏)

(3) 公益法人改革に対する都道府県協会支援及び地区ブロック研修会等の開催

都道府県協会の公益認定申請に向けた対応を支援するため、全宅連と新日本有限責任監査法人との業務委託契約に基づき、支援を希望した都道府県協会について新日本有限責任監査法人の公認会計士を 37 都道府県協会に派遣し、各都道府県協会における進捗状況の把握、問題点、課題等についてヒアリングを行った。また、本会からの紹介により同監査法人と 4 協会が個別支援契約を締結した。

ヒアリング結果を踏まえ、各都道府県協会の指針となる「宅建協会に係る公益認定 F A Q」を作成し、「平成 20 年改正公益法人会計基準の会計処理」の内容とともに以下の日程により全国 6 地区においてブロック研修会を実施した。

- ・平成 23 年 2 月 1 日 : 中部地区 (愛知県不動産会館)
- ・平成 23 年 2 月 4 日 : 中国・四国地区 (岡山県不動産会館)
- ・平成 23 年 2 月 7 日 : 北海道・東北・甲信越地区 (全宅連会館)
- ・平成 23 年 2 月 10 日 : 九州地区 (福岡県不動産会館)
- ・平成 23 年 2 月 21 日 : 近畿地区 (大阪府不動産会館)
- ・平成 23 年 2 月 24 日 : 関東地区 (全宅連会館)

さらに、都道府県協会個別の問題点等に対応するため、公益法人改革に関する研修会について担当役員を講師として以下の通り派遣した。

- ・平成 22 年 11 月 15 日 : 宮城県協会 (宮城県不動産会館)

- ・平成 22 年 12 月 2 日 : 佐賀県協会 (佐賀県不動産会館)
- ・平成 23 年 1 月 28 日 : 奈良県協会 (ホテル日航奈良)
- ・平成 23 年 3 月 8 日 : 全宅連中部地区連絡会 (富山県高岡市)

(4) 広報活動の推進

全宅連記者会への配信や本会のホームページへの掲載を通じて、本会のコメントを対外的に発表するなどの情報発信を行った。

3. 関係団体の行う諸事業への協力

(1) 不動産統合サイトへの協力

「不動産統合サイト (不動産ジャパン)」について、今後について検討をおこなうとともに運営に協力し、物件データの送信、実証実験に参加した。

(2) 指定流通機構についての検討

指定流通機構システムについて、4 機構 4 団体で設置する「レイنز情報等検討委員会」に委員を派遣した。

また、ハトマークサイトのシステム改修をおこない、レイنزシステムへの転送項目を追加した。

(3) 賃貸不動産経営管理士制度への対応

賃貸不動産経営管理士協会の「賃貸不動産経営管理士」制度に関する下記の講習の実施に協力した。

【基本講習 (2 日間の講習及び試験を実施)】

- ①開催地 札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・広島・福岡・沖縄
- ②開催期間・回数 平成 22 年 5 月 19 日～10 月 29 日・14 回実施
- ③受講者総数 2,733 名

【登録講習 (基本講習の合格者が 1 日の講習を受講)・移行講習】

- ①開催地 札幌・仙台・東京・横浜・愛知・大阪・広島・福岡・沖縄
- ②開催日・回数 平成 22 年 9 月 2 日、9 月 10 日、12 月 6 日・13 回実施
- ③受講者総数 登録講習 1,909 名 移行講習 232 名

(4) 定期借家制度の普及に向けた対応

定期借家推進協議会と連携の上、平成 22 年 7 月 28 日に開催された第 12 回通常総会の運営等に協力した。

また、制度の周知、啓発等を図る目的で設置された定借推進特別委員会に参画した。

(5) 不動産コンサルティング技能登録制度への対応

不動産コンサルティング技能登録制度の活性化や不動産コンサルティング地方協議会を含めた運営の円滑化を図るため、実施機関である財団法人不動産流通近代化センターに対し協力を行った。

(6) 関係団体と連携渉外活動の実施

国内の不動産団体等との連携・調整、海外の不動産情勢や動向への連絡調整等のため、世界不動産連盟日本支部の総会（平成 23 年 2 月 15 日開催）へ参画するとともに全米リアルター協会と連携を図った。

V. 会務の総合管理（法人会計）

1. 円滑な会務と福利厚生事業の実施

(1) 通常総会における公益法人改革への対応承認

第43回通常総会（平成21年6月25日開催）において、公益社団法人移行認定申請を目指す決議が承認されたことを踏まえ、議決権行使者、代表理事、業務執行理事等の公益社団後の組織（機関）設計について第44回通常総会（平成22年6月28日開催）に上程し承認を得た。

(2) 都道府県協会公益法人改革に対する取り組み状況アンケート調査の実施

都道府県協会の、公益法人改革に対する取り組み状況を把握するため、アンケート調査を実施し、その結果を都道府県協会へ送付した。

(3) 事業活動の効率的な推進

事業運営を的確に実施するため、正副会長会、常務理事会、理事会等の各種会議を開催するとともに、本会及び都道府県協会、全宅保証との円滑・迅速な事業執行を図るため、都道府県協会長・全宅保証地方本部長合同会議を開催した。

また、全国6地区に設置している地区連絡会では、税制改正要望やハトマークPR事業を実施した。

さらに、官公庁、関係団体、マスコミ等各方面との交流を図るため、本会と全宅保証の合同による新年賀詞交歓会を平成23年1月12日に開催した。

(4) 会議日程の調整及び作成

正副会長会、常務理事会、理事会等の各種会議の合理的な開催運営を図るため、翌年度に開催される通常総会までの会議日程を作成し、都道府県協会に告知した。

(5) 都道府県協会の入会促進等に対する表彰の実施

会員の減少傾向に歯止めをかける一方策として、入会促進等に顕著な功績を残した都道府県協会を表彰基準に基づき、全宅連第44回通常総会（平成22年6月28日開催）において表彰した。

① 会員数維持率上位3協会

- 1位 沖縄県協会
- 2位 三重県協会
- 3位 福岡県協会

②入会者数比率上位3協会

- 1位 沖縄県協会
- 2位 東京都協会
- 3位 福岡県協会

(6) 平成22・23年度役員一覧及び全宅連・全宅保証理事・監事名簿の作成

役員改選に伴い平成22・23年度の役員一覧及び理事・監事名簿を作成し送付した。

(7) 公益法人制度改革に伴う定款変更（案）の作成

平成23年度に予定している公益認定申請へ向けた対応として、本会の目的・組織・活動・業務執行などについての基本規則となる定款変更（案）を作成し、平成23年3月開催の理事会において承認を得た。

(8) 諸規定の見直し並びに規定集及び事業案内パンフレットの作成

公益認定申請を踏まえた定款変更（案）に付随する諸規定の一部見直しを行い理事会において承認を得た。また、22年度改正分を踏まえた規定集の作成を行った。

さらに、本会の事業案内パンフレット『よくわかる！全宅連の「お仕事のはなし」』の作成を行った。

(9) 東日本大震災における被害状況等の確認及び義捐金の募集

3月11日に発生した東日本大震災への対応として、47都道府県協会の会館、役員、傘下会員の安否等を含む被害状況を把握するため調査を行うとともに、各都道府県協会と地方自治体との災害協定締結状況の調査を行い、国土交通省へ報告した。

また、甚大な被害があった都道府県協会及び被災者支援を行うため、都道府県協会及び会員より義捐金の募集を行うとともに、本会においては災害見舞金規定に基づき見舞金を拠出した。

(10) 業務及び会計監査

業務及び会計状況について、監事による期中3回の監査を受け、業務執行の適正化に努めた。

(11) 年金共済事業の推進

本会傘下会員及び従業員の福利厚生を図るため、年金共済事業を推進した。

本年度の実績は以下の通りである。

加入者数 1,611名

加入口数 月払い 6,092口

半年払い 300口

積立金合計 5,865,816,418円（平成23年3月31日実績）

(12) 適正な経理処理と健全な財務運営

公益認定申請へ備え、平成20年公益法人会計基準（新新会計基準）に基づき編成した。現行委員会より詳細な事業区分ごとの予算案を積算いただき、「前年度対比モデル・資金ベース」「損益ベース」「損益ベース内訳書」の三種類の予算案としてまとめた。

「一人暮らしガイドブック 寄贈先一覧」

(表 1)

寄 贈 先	
<p>国立大学法人（83校）</p> <p>北海道大学、北海道教育大学、室蘭工業大学、小樽商科大学、帯広畜産大学、旭川医科大学、北見工業大学、弘前大学、岩手大学、東北大学、宮城教育大学、秋田大学、山形大学、福島大学、茨城大学、筑波大学、筑波技術大学、宇都宮大学、群馬大学、埼玉大学、千葉大学、東京大学、東京医科歯科大学、東京外国語大学、東京学芸大学、東京農工大学、東京芸術大学、東京工業大学、東京海洋大学、お茶の水女子大学、電気通信大学、一橋大学、横浜国立大学、新潟大学、長岡技術科学大学、上越教育大学、富山大学、金沢大学、福井大学、山梨大学、信州大学、岐阜大学、静岡大学、浜松医科大学、名古屋大学、愛知教育大学、名古屋工業大学、豊橋技術科学大学、三重大学、滋賀大学、滋賀医科大学、京都大学、京都教育大学、京都工芸繊維大学、大阪大学、大阪外国語大学、大阪教育大学、兵庫教育大学、神戸大学、奈良教育大学、奈良女子大学、和歌山大学、鳥取大学、島根大学、岡山大学、広島大学、山口大学、徳島大学、鳴門教育大学、香川大学、愛媛大学、高知大学、福岡教育大学、九州大学、九州工業大学、佐賀大学、長崎大学、熊本大学、大分大学、宮崎大学、鹿児島大学、鹿屋体育大学、琉球大学</p>	
<p>公立大学法人（82校）</p> <p>札幌医科大学、釧路公立大学、公立ほこだて未来大学、名寄市立大学、札幌市立大学、青森県立保健大学、青森公立大学、岩手県立大学、宮城大学、秋田県立大学、国際教養大学、山形県立保健医療大学、福島県立医科大学、会津大学、茨城県立医療大学、群馬県立女子大学、群馬県立県民健康科学大学、高崎経済大学、前橋工科大学、埼玉県立大学、千葉県立保健医療大学、首都大学東京、産業技術大学院大学、神奈川県立保健福祉大学、横浜市立大学、新潟県立看護大学、新潟県立大学、山梨県立大学、都留文科大学、長野県看護大学、富山県立大学、石川県立看護大学、石川県立大学、金沢美術工芸大学、福井県立大学、岐阜県立看護大学、情報科学芸術大学院大学、岐阜薬科大学、静岡県立大学、静岡文化芸術大学、愛知県立大学、愛知県立看護大学、愛知県立芸術大学、名古屋市立大学、三重県立看護大学、滋賀県立大学、京都府立大学、京都府立医科大学、京都市立芸術大学、大阪府立大学、大阪市立大学、兵庫県立大学、神戸市外国語大学、神戸市看護大学、奈良県立医科大学、奈良県立大学、和歌山県立医科大学、島根県立大学、岡山県立大学、新見公立大学、県立広島大学、広島市立大学、尾道大学、山口県立大学、下関市立大学、香川県立保健医療大学、愛媛県立医療技術大学、高知女子大学、高知工科大学、九州歯科大学、福岡女子大学、福岡県立大学、北九州市立大学、長崎県立大学、県立長崎シーボルト大学、熊本県立大学、大分県立看護科学大学、宮崎県立看護大学、宮崎公立大学、沖縄県立芸術大学、沖縄県立看護大学、名桜大学</p>	
<p>私立大学（4校）・大学生生活協同組合（1ヶ所）、高等学校（2校）、公的機関（1ヶ所）、個人（1,002名）</p> <p>法政大学・明海大学・京都学園大学・宇都宮共和大学・中央大学生生活協同組合、千葉県立大多喜高等学校、秋田県立大館鳳鳴高等学校、大阪市立住まい情報センター</p>	
<p>寄贈合計</p>	<p>3,588部</p>

(表2)

平成22年度 公共事業用地代替地斡旋事業の実績状況

協会名	情報提供 依頼数	情報 提供数	成約件数	協会名	情報提供 依頼数	情報 提供数	成約件数
北海道	0	0	0	滋賀	2	5	0
青森	0	0	0	京都	1	8	0
岩手	0	0	0	大阪	0	0	0
秋田	0	0	0	兵庫	0	0	0
山形	1	1	1	奈良	0	0	0
宮城	8	2	2	和歌山	0	0	0
福島	0	0	1	鳥取	0	0	0
新潟	4	24	0	島根	0	0	0
長野	0	0	0	岡山	0	2	0
山梨	0	0	0	広島	1	0	1
茨城	0	0	0	山口	17	15	4
栃木	0	0	0	徳島	0	0	0
群馬	2	6	1	香川	0	0	0
埼玉	0	0	0	愛媛	0	0	0
千葉	0	0	0	高知	0	0	0
東京	0	0	0	福岡	0	2	0
神奈川	39	22	10	佐賀	1	3	0
富山	4	13	0	長崎	2	0	0
石川	1	0	1	熊本	0	0	0
福井	0	0	0	大分	1	1	1
岐阜	2	0	1	宮崎	0	0	0
静岡	16	23	13	鹿児島	0	0	0
愛知	37	0	7	沖縄	0	0	0
三重	3	3	1				
				合計	142 (前年度 95)	130 (前年度 93)	44 (前年度 45)

平成22年度 一般相談受付件数

(表3)

都道府県名	一般相談受付件数 (単位: 件)														計
	1 業者に関する相談	2 契約に関する相談	3 物件に関する相談	4 報酬に関する相談	5 借地借家に関する相談	6 手付金に関する相談	7 税金に関する相談	8 ローン等に関する相談	9 登記に関する相談	10 業法・民法に関する相談	11 建築(建基法含)に関する相談	12 価格等に関する相談	13 国土法・都計法等に関する相談	14 その他	
北海道	214	588	261	90	3,197	34	64	10	28	1,231	48	54	5	597	6,421
青森	28	39	33	13	98	31	13	12	24	23	5	13	3	62	397
岩手	24	100	24	6	55	3	4	0	2	92	6	1	1	114	432
秋田	11	30	30	11	63	0	7	4	3	5	0	20	0	22	206
山形	22	18	12	4	28	1	2	1	1	9	1	4	0	15	118
宮城	86	210	74	62	852	14	25	11	21	272	23	17	1	76	1,744
福島	13	40	10	6	42	4	0	0	1	0	0	3	0	16	135
新潟	9	31	9	8	16	2	6	1	0	16	6	5	26	23	158
長野	19	47	17	12	84	10	7	3	3	53	8	5	4	27	299
山梨	14	102	24	8	136	1	8	1	11	45	5	14	2	41	412
茨城	6	19	8	3	12	0	1	2	1	3	0	0	0	36	91
栃木	3	15	4	2	19	1	5	1	2	1	2	2	0	25	82
群馬	31	73	25	14	69	7	3	1	2	16	5	4	0	47	297
埼玉	84	428	233	36	1,174	18	66	77	88	592	70	40	14	395	3,315
千葉	105	388	113	55	636	11	22	19	26	482	36	8	2	139	2,042
東京	289	3,206	327	244	2,575	49	99	53	49	655	84	50	16	915	8,611
神奈川	249	975	272	116	1,173	29	38	27	32	564	67	10	7	361	3,920
富山	4	32	26	3	61	0	23	3	7	3	3	9	1	37	212
石川	10	33	15	2	179	2	3	2	2	109	2	0	2	28	389
福井	10	10	12	1	28	1	1	1	1	0	2	1	1	5	74
岐阜	47	70	48	18	180	20	22	9	32	106	27	26	16	147	768
静岡	111	783	147	83	603	24	49	16	45	307	65	41	31	129	2,434
愛知	176	989	348	103	715	40	51	28	37	157	92	3	9	427	3,175
三重	21	34	17	8	62	5	5	5	7	182	3	7	0	66	422
滋賀	43	46	11	19	118	9	9	7	5	84	4	13	4	93	465
京都	24	124	81	21	306	4	7	2	11	34	25	23	0	68	730
大阪	118	687	101	159	1,103	42	56	38	32	1,033	25	12	4	4	3,414
兵庫	45	396	8	55	680	10	15	9	10	206	49	17	17	293	1,810
奈良	3	60	6	7	42	6	2	7	1	14	5	3	1	28	185
和歌山	0	1	7	6	83	0	4	2	0	183	0	2	1	91	380
鳥取	3	8	2	0	12	1	2	0	5	0	2	1	1	27	64
島根	5	7	4	2	25	2	3	0	0	11	0	4	0	15	78
岡山	14	39	24	3	134	1	3	2	5	0	2	9	3	62	301
広島	12	77	29	1	1,089	0	21	7	27	583	31	3	2	147	2,029
山口	10	32	9	2	35	1	2	0	1	10	2	1	0	34	139
徳島	17	79	19	38	148	13	18	16	12	134	24	13	13	22	566
香川	3	50	14	3	72	1	2	0	0	1	3	0	0	38	187
愛媛	20	45	62	8	185	5	55	7	34	6	8	12	2	207	656
高知	18	38	1	5	25	3	2	0	2	5	3	5	0	134	241
福岡	39	470	2	35	1,424	14	20	10	3	60	32	14	4	962	3,089
佐賀	23	26	11	4	64	0	0	1	17	0	0	0	0	21	167
長崎	12	45	40	3	97	7	6	2	18	0	5	4	0	82	321
熊本	7	54	13	2	43	1	3	2	3	4	1	1	0	38	172
大分	32	85	34	13	271	6	3	1	2	45	8	1	2	39	542
宮崎	9	28	13	2	40	4	1	3	4	1	4	3	0	41	153
鹿児島	31	131	44	16	507	6	3	3	2	11	6	3	1	91	855
沖縄	107	92	27	8	98	16	2	3	1	7	3	14	0	180	558
合計	2,181	10,880	2,651	1,320	18,658	459	763	409	620	7,355	802	495	196	6,467	53,256

図-1 一般相談受付件数の推移

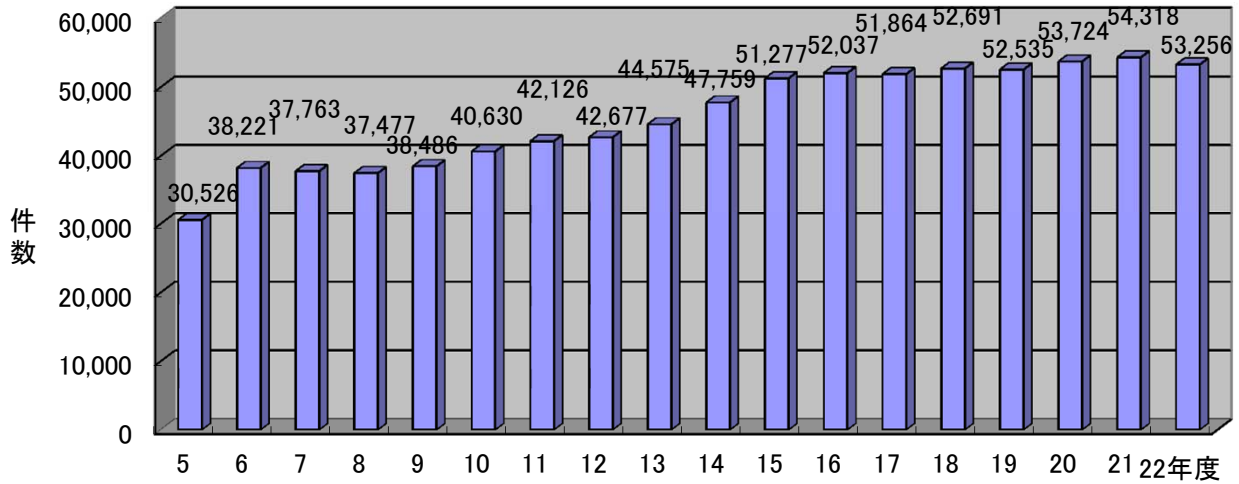
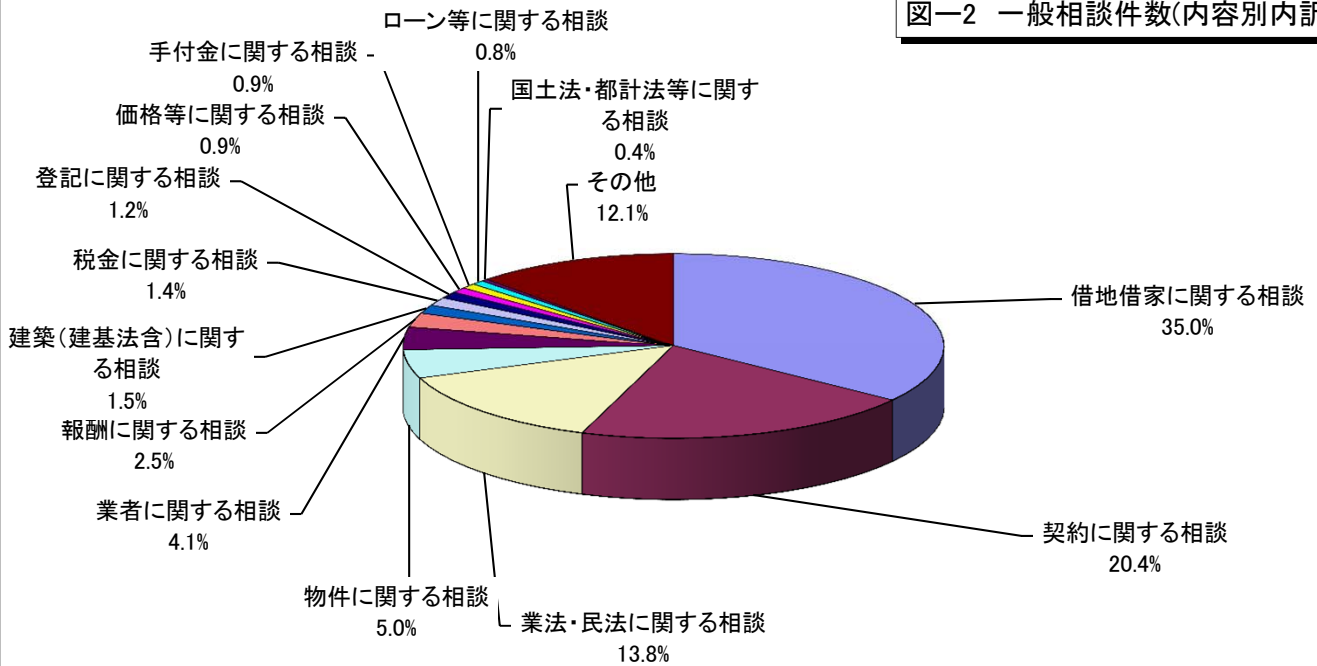


図-2 一般相談件数(内容別内訳)



相談内容	件数	割合	相談内容	件数	割合
1 借地借家に関する相談	18,658	35.0%	8 税金に関する相談	763	1.4%
2 契約に関する相談	10,880	20.4%	9 登記に関する相談	620	1.2%
3 業法・民法に関する相談	7,355	13.8%	10 価格等に関する相談	495	0.9%
4 物件に関する相談	2,651	5.0%	11 手付金に関する相談	459	0.9%
5 業者に関する相談	2,181	4.1%	12 ローン等に関する相談	409	0.8%
6 報酬に関する相談	1,320	2.5%	13 国土法・都計法等に関する相談	196	0.4%
7 建築(建基法合)に関する相談	802	1.5%	14 その他	6,467	12.1%
			合計	53,256	100.0%

※少数点以下第2位で四捨五入