

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会 長 伊 藤 博



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会創立50周年並びに公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会創立45周年を迎え、記念誌発刊にあたり一言御挨拶させていただきます。

全宅連は、昭和39年の第4次宅建業法改正を契機に、先人の英知と努力により大同団結を図り、昭和42年に設立、そして、全宅保証は、昭和47年の第7次宅建業法改正による保証協会の法制化に伴い、同年12月に設立されまして、これまで、両団体は、不動産業の健全な発展や取引の適正化、消費者保護に関する様々な事業を実施し、安全安心な不動産取引の実現や会員業者の資質向上による社会的な地位の確立などに重要な役割を果たして参りました。

その大きな成果として、一昨年、長年の悲願であった宅地建物取引主任者が宅地建物取引士に名称変更され、士業となり、我々不動産業に携わる者は、より一層襟を正して業務に精励し、消費者の信頼に応えていくことになりました。

平成24年4月には公益社団法人に移行しておりますが、両団体が発展し、今日あるのは、ひとえに、創立以来ご尽力を頂いた先輩諸氏のたゆまぬ努力と熱意、更には関係行政機関および関連団体の皆様のご指導の賜物であり、改めて、深く感謝申し上げます。

さて、不動産業界におきましては、昨年の宅建業法改正により、既存住宅流通市場の活性化や教育研修事業の更なる充実をはじめ、空き家の有効利用促進、民法改正への対応など当面の課題が山積しておりますので、両団体ではこうした状況を踏まえ、引き続き安心安全な取引をモットーに各種の重点事業やみんなを笑顔にするハトマークグループ・ビジョンの推進などに努力して参る所存であります。

本記念誌の発刊を契機に、これまでの歩みを振り返り、決意を新たに次なる50年に向けての第一歩をスタートすることになりますので、関係諸氏の皆様におかれましては、引き続いてのご支援、ご協力を賜りますようお願いを申し上げ、皆様のご健勝と更なるご発展を祈念いたしまして、挨拶とさせていただきます。

内閣総理大臣 安倍 晋三



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会創立50周年、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会創立45周年の記念式典の開催に当たり、一言御祝辞を申し上げます。

貴連合会並びに貴協会におかれましては、創立以来半世紀にわたり、宅地建物取引業の整備・近代化を通じ、国民の住生活の向上、業界の健全な発展と資質の向上に大きな役割を果たしてこられました。

両団体の歴史は、我が国不動産業界の戦後の歩みを象徴するものであり、この間における会長をはじめ役員並びに会員各位の並々ならぬ御努力に対し、深く敬意を表する次第であります。

本年は日本国憲法の施行から70年の節目の年でもあります。この70年間で経済も社会も大きく変化しました。急速に進む少子高齢化やバブル崩壊後のデフレ経済など、我が国経済社会は、現在多くの課題に向き合っています。

戦後を創り上げた70年前の先人たちに倣って、今を生きる私たちもまた、こうした課題の数々に真正面から立ち向かわなければなりません。政府では、次なる70年を見据えながら、未来に向かって新しい国づくりを進めています。

国民の誰もがその能力を発揮できる一億総活躍社会を創り上げる。デフレから脱却し、日本経済の新たな成長軌道を確認たるものとする。いずれをとっても、人々や企業がその持てる力を存分に発揮するための舞台となるのが住宅であり、不動産に他なりません。

一昨年、「宅地建物取引士」が誕生し、不動産業界の新たな歩みがスタートしました。さらに、昨年6月、インスペクションの活用など、既存住宅の安心な取引環境を整備する宅地建物取引業法の改正を行い、皆様方とともに、流通市場の更なる活性化を図っていくこととしました。

日本の未来を拓くため、不動産の有効活用を通じてこの国が持つ潜在力を引き出し、社会の生産性を高めていくことが必要です。不動産流通のプロフェッショナルである皆様に、一層の御尽力をお願い申し上げます。

終わりに、両団体が50周年及び45周年を契機とし、業界の発展に向けてますます指導的な役割を果たされることを期待するとともに、会員各位の一層の御活躍を心から祈念しまして、祝辞といたします。

国土交通大臣 石井 啓一



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会創立50周年並びに公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会創立45周年の記念式典が開催されるに当たり、お祝いの言葉を申し上げます。

両協会におかれましては、創立以来、不動産流通の活性化の推進をはじめ、不動産に関する知識の普及・啓発、消費者の保護等に力を注がれ、不動産業の健全な発展に多大な貢献をしてこられました。

この間の会長をはじめとする役員及び会員各位の永年にわたる並々ならぬ御努力に対し、心から敬意を表する次第であります。

さて、一昨年4月、「宅地建物取引士」が誕生し、皆様の長年にわたる御要望が実現しました。これは、不動産取引の専門家である皆様の社会的地位を高め、消費者保護や安全・安心な取引の推進に大きく資するものと考えております。

また、昨年、皆様の御協力のもと、売主・買主が安心して既存住宅の取引ができる市場環境の整備に向け、宅地建物取引業法の改正が実現しました。

皆様から御要望のありました、事業者団体による体系的な研修の実施や、弁済業務保証金制度等の改善については、本年4月1日から施行されたところです。今回の施行を契機に、業界一丸となって、宅地建物取引業者の更なる資質の向上と消費者保護の一層の徹底が図られることを期待しております。

今後は、建物状況調査、いわゆるインスペクションに関する制度について、平成30年4月1日の施行に向けて、万全を期してまいります。

現在、我が国は少子・高齢化や人口減少等の課題に直面しておりますが、国土交通省では、将来にわたる持続的な成長を支えるため、本年を「生産性革命・前進の年」とし、所管分野全般にわたり生産性の向上に取り組んでおります。

その一環で、不動産政策では、既存住宅や空き家の有効活用に向けた環境整備に取り組んでおり、本年5月26日には、小口資金を活用した空き家再生等を内容とする不動産特定共同事業法の改正が、成立したところです。今後とも、持続的な経済成長と地方創生の実現に向けて、不動産分野の発展に力強く取り組んでまいりたいと考えております。

こうした取組を進めていくためには、地域の実情や課題に精通され、不動産市場を現場で支えておられる皆様方の御理解とお力添えが欠かせません。引き続き、皆様方の御支援、御協力をお願い申し上げます。

結びに、両協会の更なる御発展と、会員の皆様のますますの御健勝、御活躍を祈念いたしまして、私の御挨拶とさせていただきます。



全宅連・全宅保証会長挨拶	1
内閣総理大臣祝辞	2
国土交通大臣祝辞	3
全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年記念式典・講演会・祝賀会	6
全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年 表彰者名簿	11
● 特別対談 伊藤博会長×菊川怜さん	13
● フォーカス 激動の20年 未来に向けて	18
定期借家・定期借地制度により賃貸市場が拡大	19
消費者保護、安心安全な取引推進のための諸法令整備	20
中央省庁再編で宅建業所管行政が「国土交通省」に	22
賃貸不動産管理業協会設立及び賃貸不動産経営管理士制度の創設	24
Jリート市場が創設、不動産証券化の主役に、投信法の改正で解禁	26
金融機関の不動産仲介業参入を阻止	28
全宅連策定の「重要事項説明書」にチェック方式を導入	29
全宅連統合サイト「ハトマークサイト」の稼動	30
バブル税制の引き下げを実現	32
研修パック制度スタート	34
民間住宅ローンの証券化と全宅住宅ローン(株)設立	35
全宅保証、最高裁判決で「会員権の一体性」が認められる	37
個人情報保護法制定への対応	38
インターンシップ制度により宅建業の人材育成を推進	39
少額短期保険募集人試験を実施	40
郵政民営化に伴う宅建業参入問題	41
犯罪収益移転防止法の全面施行	42

貸し渋りへの対策を要望	43
公益法人改革への対応	44
東日本大震災と全宅連・宅建協会	46
反社会的勢力排除のモデル条項の取りまとめ	47
不動産取引知識を啓発する消費者セミナーを開催	48
会員支援組織として(一財)ハトマーク支援機構を設立	49
不動産キャリアパーソン資格を創設	50
全国一斉開催を実現した全宅連実務セミナー	52
ハトマークグループ・ビジョンを策定	53
買取り再販の不動産取得税の特例創設	55
不動産総合研究所が『RENOVATION ～新しい不動産業を目指して』を発行	56
宅地建物取引主任者から「宅地建物取引士」へ	57
空き家に係る譲渡所得の特例の創設	59
インスペクションの活用など盛り込んだ改正宅建業法成立	60
● インタビュー／全宅連・全宅保証の将来像	63
稲葉篤紀氏 株式会社北海道日本ハムファイターズ スポーツ・コミュニティ・オフィサー	64
白井信行氏 株式会社経営品質向上ヘルプデスク 代表取締役	66
齊藤広子氏 横浜市立大学国際総合科学部 教授	68
石澤卓志氏 みずほ証券株式会社 市場情報戦略部 上級研究員	70
宗健氏 株式会社リクルート住まいカンパニー 住まい研究所 所長	72
全宅連・全宅保証の歩み(1967年～1996年)	75
全宅連・全宅保証直近20年の動き(1997年～2016年)	86
都道府県宅建協会の紹介(宅建協会会長インタビュー)	107
記念誌編集後記	155

記念式典 講演会 祝賀会

全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典・講演会・祝賀会が平成29年6月29日、東京・千代田区のホテルニューオータニで開催されました。全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典等実行特別委員会の瀬川信義委員長の開式の辞に続いて、伊藤博全宅連・全宅保証会長が式辞を述べました。来賓として、石井啓一国土交通大臣、高村正彦自由民主党副総裁、井上義久公明党幹事長よりご祝辞を頂きました。

開式の辞



瀬川信義記念式典等実行特別委員長

会長式辞



伊藤博全宅連・全宅保証会長

伊藤全宅連・全宅保証会長は式辞において、「全宅連・全宅保証が発展し今日あるのは、ひとえに創立以来ご尽力をいただいていた先輩諸氏のたゆまぬ努力と熱意、関係行政機関および関連団体のみなさまのご指導の賜物であり改めて感謝を申し上げます」と述べ、記念式典が「これまでの歩みを振り返り、決意を新たに次なる50年に向けての第一歩になる」とし、出席者に引き続きのご支援とご協力をお願いしました。

来賓祝辞



石井啓一国土交通大臣



高村正彦自由民主党副総裁



井上義久公明党幹事長

来賓紹介



(左から)石井啓一国土交通大臣
和泉洋人内閣総理大臣補佐官
谷脇暁国土交通省土地・建設産業局長
高村正彦自由民主党副総裁
井上義久公明党幹事長
内田要不動産協会副理事長、専務理事

神山和郎全国住宅産業協会会長
原嶋和利全日本不動産協会理事長
桑田俊一不動産流通経営協会専務理事
本東信不動産流通推進センター副理事長
末永照雄日本賃貸住宅管理協会会長

全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年記念式典・講演会・祝賀会

平成29年6月29日(木) 会場:ホテルニューオータニ

表彰式が行われ、国土交通大臣感謝状と土地・建設産業局長感謝状が授与されました。大臣感謝状では全宅連と個人3名、局長感謝状は個人7名がそれぞれ表彰され、続いて全宅連・全宅保証会長表彰状・感謝状の授与が行われ、あわせて109名が表彰されました。

表彰式

国土交通大臣感謝状授与 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会



感謝状を受領する伊藤博会長(左)

国土交通大臣感謝状授与



受賞者を代表して受領する瀬川信義氏(左)



受賞者を代表して受領する久保田辰彦氏(左)、右は谷脇暁国土交通省土地・建設産業局長

国土交通省土地・建設産業局長感謝状授与

(公社)全宅連・(公社)全宅保証 会長表彰状授与



受賞者を代表して表彰状を受領する山田守氏(右)

(公社)全宅連・(公社)全宅保証 会長感謝状授与



受賞者を代表して感謝状を受領する初澤宣廣氏(右)

全宅連50年・全宅保証45年のこれまでの歴史をまとめた約15分の記念映像が放映されました。両協会の歴史を振り返った後、坂本久ハトマークグループ・ビジョン推進本部長代理兼副本部長が第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」を発表しました。

記念映像「(公社)全宅連50年・(公社)全宅保証45年の歩み」



記念映像では全宅連・全宅保証のこれまでの歩みとともに、菊川 伶さん(記念誌特別対談)や稲葉篤紀さん(同インタビュー)のお祝いメッセージが華を添えた

「ハトマークグループ・ビジョン2020」発表



発表を行う坂本久ハトマークグループ・ビジョン推進本部長代理兼副本部長



ビジョンは消費者、ハトマーク会員、宅建協会を顧客とし、具体的な取り組みとして9つの戦略を掲げた



「ハトマークグループ・ビジョン2020」の説明に聞き入る出席者

ビジョンが目指している姿を実践している丸順不動産(株)の小山隆輝氏が「地域の価値を高める不動産業」をテーマに講演しました。全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典等実行特別委員会の松尾信明副委員長が閉式の辞を述べ、記念式典が終了しました。休憩をはさみ、同委員会の加藤龍雄副委員長が記念講演会の開会の辞を述べ、ジャーナリストの櫻井よしこ氏による「変革のときは今だ!!」と題した講演会が行われました。

ハトマークグループ・ビジョン実践者による地域貢献活動発表



ハトマークグループ・ビジョンに基づく地域貢献(地域守り)の実践について講演する丸順不動産(株) 小山隆輝氏

閉式の辞



松尾信明記念式典等実行特別委員会副委員長

記念講演会



「変革のときは今だ!!」をテーマに講演した櫻井よしこ氏

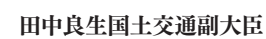
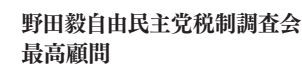
記念講演会開会の辞を述べる
加藤龍雄記念式典等実行特別委員会副委員長



平成29年6月29日(木) 会場:ホテルニューオータニ

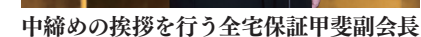
記念祝賀会

來賓挨撈

金子一義自由民主党宅地
建物等対策議員連盟会長

乾杯の発声をする
原嶋和利全日本不動産
協会理事長

大石吾朗氏によるバンド演奏



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

瀬川信義 (東京)
寺村光司 (東京)
横山智司 (神奈川)

久保田	辰	彦	(東)	京)
庫川	尚	用	(東)	京)
長瀨	勝	男	(東)	京)
谷山	力	一	(神奈川)	
小野田	征	夫	(愛知)	
川尾	祐	士	(兵庫)	
井上		弘	(兵庫)	

朝小安多金日安伊山内大内貝	野林田田子向部東田山嶋山川	邦邦勝幸健孝 弥三 俊俊和	夫夫位司三吉宏郎守一勇夫正	(北海) (北森) (青手) (岩田) (秋形) (山島) (福城) (茨木) (枋木) (埼玉) (千葉)	道森手田形島城木木玉葉	榎長佐新佐久瀬櫻小寺庫今劔坂	本尾藤居間川崎林村川野持本	光德紀常直信 光尚敏岩	男信一男人義博勇司用和夫久	(千千) (千千) (東東) (東東) (東東) (東東) (東東) (神神) (神神)	葉葉葉京京京京京京京京川川	奈奈
---------------	---------------	---------------------	---------------	--	-------------	----------------	---------------	----------------	---------------	--	---------------	----