

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

平成 28 年度は英国の EU 離脱、米国大統領選挙トランプ氏勝利と TPP 離脱表明等、今後の世界経済に大きな影響を及ぼす出来事があり、国内では、日銀のマイナス金利政策による住宅ローン金利の史上最低金利が更新され、国勢調査では戦後初めて総人口が減少に転じるなど、少子高齢化傾向が進んでいる。

さらに、不動産を取り巻く環境としては、中古住宅等の既存住宅市場に注目が集まるとともに、発表された地価公示によると全国の地価は、全用途平均で 2 年連続上昇、特に地方 4 市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全ての用途で 4 年連続上昇、上昇率も拡大、三大都市圏を上回るなど、概ね堅調な推移をみせた。また、平成 29 年 4 月 1 日施行の改正宅建業法により本会に対し、体系的な研修実施の努力義務が課せられることとなった。

このような中、本会においては既存住宅市場における良質な住宅ストック市場の環境整備・流通活性化のため、国土交通省後援のもと「中古住宅・空き家フォーラム」を他団体とともに開催した。

また、事業運営においては、「ハトマークグループ・ビジョン」のさらなる推進のため、2025年に掲げたビジョンを達成するために、第 2 期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン 2020」の策定を進めるとともに、「協会版ビジョン」策定の支援を行った。また、国策である既存住宅流通に係る諸施策としてのインスペクションや既存住宅瑕疵保険、空き家の有効活用等について国の審議会等に参画し提言活動を行い、公益社団法人としての社会的使命、都道府県宅建協会（以下、「都道府県協会」という。）の会員へのニーズに対応すべく、都道府県協会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（以下、「全宅保証」という。）、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下、「全宅管理」という。）及び一般財団法人ハトマーク支援機構（以下、「ハトマーク支援機構」という。）やその他関係団体と緊密に連携しながら、不動産取引の活性化に資する事業、宅地建物取引に係る者の資質の向上及び消費者保護を図る事業を積極的に展開してきた。

具体的には、公益目的事業を中心に、平成 28 年度の事業計画に基づき 3 つの公益目的事業・共益事業、法人管理を適正に推進した。

まず、公益目的事業 1 「不動産に関する調査研究・情報提供事業」として、国民の住生活に多大な影響をもたらす各種税制特例措置の延長と合わせ、土地住宅税制及び各種政策提言活動を展開し、国等においても重点政策である既存住宅流通活性化対策においては、提言活動の結果各種流通課税特例が延長された。また、賃貸管理業適正化、重要事項説明 IT 化、大規模災害時対応等、現在の不動産業界における各種課題に関する審議会・検討会等に参画し、意見具申を行った。

情報提供活動では、本会ホームページを全面刷新して操作性向上を図り、ハトマークサイトにおいては空き家バンク・インスペクション等、情報検索機能の充実を図った。

公益目的事業 2 「不動産取引等啓発事業」においては、若年層が一人暮らしをする知識をとりまとめた「はじめての一人暮らしガイドブック」を頒布のほか、平成 27 年度に作成した外国人居住者に向けたガイドブックの多言語対応を進めるとともに、一人暮らしに関する法的知識等の習得を目的に高校へ出向き解説授業を実施した。また、住宅の購入・売却に関する知識啓発冊子について、全面改訂を行い、家本一買うとき・売るとき編一、一インスペクション・瑕疵保険編一を発刊し、インスペクション・瑕疵保険制度に関する周知を行うなど、不動産取引に関する知識の周知・啓発のための各種事業を展開した。

公益目的事業 3 「不動産に係る人材育成事業」では、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」の推進や「消費者向けセミナー」、「不動産実務セミナー」を開催した。さらに、不動産取引実務にかかる基礎知識の習得・向上を図るための研修・資格制度である「不動産キャリアサポート研修制度」を更に推進すべく、「不動産キャリアパーソン」を強力に推進するとともに、受講促進を行い受講者数は平成 27 年度より増加し、更には第 2 段階創設の検討を行い、資格者のフォローアップ制度の創設・構築を行った。

会員・協会支援のための共益事業については、契約書等書式充実、先進的ビジネスモデルの研究などを行うとともに、平成 29 年度に本会 50 周年を迎えるにあたり、式典等の諸準備を行った。さらに、その他の事業として、「研修パック」の運営、不動産統合サイト・全宅管理・ハトマーク支援機構・世界不動産連盟日本支部等関係団体等への協力、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等への協力を行った。

また、都道府県協会、全宅保証と連携して、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。

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）土地住宅税制及び政策提言活動の実施

公正かつ自由な経済活動の促進及び国民の住生活向上並びに国土の健全な利用・整備の促進等の観点から、関係各方面に土地住宅税制及び各種政策提言活動を実施した結果、以下のとおり措置された。

① 各種税制特例措置の適用期限の延長等

〈主な時限措置〉

ア 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置	……	3年間延長
イ 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置	……	2年間延長
ウ 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置	……	2年間延長
エ 特定の事業用資産（所有期間10年超の資産）の買換特例	……	3年間延長
オ 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例	……	3年間延長
カ 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置	……	3年間延長

② 消費税引き上げへの対応

消費税率の引き上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本要素である住宅取得等を阻害することとなるため、住宅取得に係る軽減税率導入等の実現に向けた提言を行った。

（2）既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅を安全・安心して取引できる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、既存住宅インスペクション、既存住宅瑕疵保険、住宅履歴情報制度の活用促進、空家の有効活用の推進等、良質な住宅ストック市場の環境整備・流通活性化等を図るための必要な施策について、国の審議会等に参画し、提言等を行った。

「社整審産業分科会不動産部会」

「社整審住宅宅地分科会新たな住宅セーフティネット検討小委員会」

「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」

「住宅情報の蓄積・活用促進に関する基本的事項検討委員会」

なお、国土交通省の後援のもと、本会、全宅保証をはじめとする業界 7 団体主催で以下のとおり「中古住宅・空き家フォーラム」を開催した。

期日：平成 28 年 5 月 18 日（水）

場所：虎ノ門・ニッショーホール

参加者数：約 600 名

1. 基調講演

「今後の日本経済と中古住宅流通市場」 日本総合研究所理事長 高橋進氏

2. 講演

「不動産流通政策の展望」 国土交通省土地・建設産業局長 谷脇暁氏

3. パネルディスカッション

「中古市場活性化と空き家活用による地域再生」

コーディネーター：(株)住宅新報社論説主幹 本多信博氏

パネリスト：リニュアル仲介(株)代表取締役 西生建氏

横浜市立大学教授 齋藤広子氏

独立行政法人住宅金融支援機構理事 望月久美子氏

(株)リクルート住まい研究所所長 宗健氏

(3) 民法改正等への対応

① 民法及び宅建業法改正等への対応

改正が予定されている民法（債権法）について、消費者保護や適正な宅地建物取引実現のための実務対応等を精査するとともに、宅建業法や消費者契約法等の改正についても、内容の正確な把握と的確な対応策について検討した。特に、宅建業法の改正については、社整審産業分科会不動産部会に参画し、適宜意見具申を行った。

★② 民法改正等に伴う法令改正等の調査研究

民法改正に伴い関連法令の改正も行われる予定であることから、特に宅地建物取引業法の改正内容を把握するとともに、改正内容が取引に及ぼす影響と対応等を検討するための研究会を開催した。合わせて、業法改正の主旨である消費者にとって安全な既存住宅流通市場の整備について検討するための基礎調査として、既存住宅取引件数を調査し、その分析結果を基に年間の既存住宅流通量の推計を行った。

(研究会)

- ・ 座長：松尾 弘氏（慶応大学大学院教授）
- ・ 委員：熊谷則一氏（弁護士）
- ・ 第 1 回 平成 28 年 10 月 12 日
オブザーバー 国土交通省、住宅保証機構(株)、(株)カチタス
- ・ 第 2 回 平成 28 年 12 月 5 日
オブザーバー 国土交通省、住宅保証機構(株)、ジャパソホームシールド(株)
ゲストスピーカー 高橋正典氏（価値住宅(株)）

(4) 消費者保護のための賃貸不動産管理の適正化に向けた対応

消費者保護及び賃貸市場の適正化並びに賃貸不動産管理の質の向上による賃貸不動産管理業の適正化を図る観点から、関係団体と連携し必要な施策について国土交通省等に対し適宜等を行った。その結果、賃貸住宅管理業者登録制度への登録について実務要件が付与される等、所要の改正がなされた。

「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」

(5) 反社会的勢力排除等に係る取り組み

不動産取引に関し反社会的勢力が関与しない安全・安心な取引の実現に向け、警察庁及び国土交通省等と連携しつつ業界各団体と共同して、本会を含む不動産 6 団体で構成する「不動産業における犯罪収益移転防止法及び反社会的勢力排除による被害防止のための連絡協議会」が運営する反社会的勢力に係るデータベースの運用等に協力し反社会的勢力排除のための各活動を行った。また、平成 28 年 10 月に施行された改正「犯罪収益移転防止法」に対応したハンドブック（第 3 版）の改訂等に協力した。

(6) 各種制度改善に係る提言活動

国民生活の安定、地域社会の発展、健全な国土の利活用、不動産取引の流通促進等を図る観点から、各種制度の改善等に係る提言を関係官庁に対し行った。

① 重要事項説明の IT 化への対応

「IT を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」において実施することとなった

IT を活用した重要事項説明に係る社会実験について、その動向を注視しつつ、「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」において必要な提言を行った。

② 大規模災害時における被災者の住まい確保への対応

大規模災害時における被災者の住まいを迅速に確保し、住宅再建・生活再建を円滑に進めるために必要な施策を検討するため設置された国の「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」に参画し、提言等を行った。

③ 人口減少社会での経済成長を支える土地政策への対応

人口減少下での土地重要の変化に対応しつつ、経済成長を支え、各地域で豊かさを実感できるような政策の方向性と具体策を検討するため設置された国の審議会である「国土審議会土地政策分科会企画部会」に参画し、提言等を行った。

④ 不動産取引における国際対応の円滑化への対応

昨今の外国人増加に伴う国内不動産需要の増加に対応するため、宅建業者向けの実務マニュアル作成や、外国人向け不動産情報発信等を検討するため設置された国の「不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会」に参画し、提言等を行った。

⑤ 各種土地利用規制（農地法等）の運用改善等

⑥ 借地借家制度（定期借家制度等）の改善等

(7) 土地住宅政策調査研究業務

今後の土地住宅税制改正及び政策提言活動に係る基礎資料収集、バックデータ構築のため、消費者及び事業者を対象とした実態調査を実施し、政策提言活動の実施に向け活用した。

さらに、国土の利用、整備を推進するため、都道府県協会と地方公共団体等の協定状況や公共事業用地代替地の情報提供及び媒介の成約実績状況を把握するための調査を実施した。

★(8) 空き家対策等の調査研究

空き家対策は喫緊の課題であることから、都道府県協会と行政による空き家バンクの活用等連携、高齢者や障がい者等住宅確保要配慮者への空き家を活用した地域連携による居住支援協議会の活動状況を調査した。また、各地域での空き家活用による住宅確保方策や地域活性化等の活動事例を収集し報告書としてとりまとめるとともに、研究会を開催し、報道機関も多数参加の中、特に先進的な取り組み事例の共有を行った。

(研究会)

・第1回 平成29年2月28日

オブザーバー 国土交通省

ゲストスピーカー 吉原勝己氏 (株)スペースRデザイン)

(収集事例一覧)

(公社)宮城県宅地建物取引業協会、(一社)熊本県宅地建物取引業協会、メイクホーム(株)(東京)、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト(広島)、大阪府宅地建物取引業協会中央支部、丸順不動産(株)(大阪)、清陽通商(株)(大阪)、千島土地(株)(大阪)、西村興産(株)(大阪)、Damaya Company(株)(兵庫)、(株)ビルススタジオ(栃木)、千歳不動産(株)(山形)、(株)リブラン(東京)、(株)畦道(福岡)、丸八不動産(株)(静岡)、(株)飛騨プロパティマネジメント(岐阜)、(株)日本財託(東京)、(有)東郊住宅社(神奈川)、郵船不動産(株)(東京)、NTT都市開発(株)(東京)、(株)エスエストラスト(東京)、(株)夏水組(東京)、(株)クラスコ(石川)、(株)フォレストコーポレーション(長野)、カスケホーム(株)安藤嘉助商店(岡山)

★(9) 不動産取引の国際化に関する調査研究

訪日外国人居住者の増加や海外の個人・法人による活発な国土買収等、国際化の進展に伴う不動産取引を取り巻く環境の変化に対応するため、海外資本によるわが国の森林取引状況について調査するとともに、各都道府県の水資源取引抑制条例の施行状況を調査した。

★(10) 宅地建物取引を通じた地方創生に関する人材育成の調査研究

宅地建物取引を通じた地方創生に係る多岐にわたる課題を踏まえた高度な人材を育成する方法等の研究の一環として、大阪府宅建協会中央支部研修会に対し企画運営協力を行った。

(研修会概要)

[日程] 平成28年11月14日、15日

[主催] 大阪府宅地建物取引業協会中央支部 [協力] 全宅連不動産総合研究所

[プログラム]

①1日目

・講義「これからの不動産の進むべき方向性について」

講師 清水千弘氏(日本大学教授)

・講義「マーケットの市場把握」講師 不動産総合研究所

・チームディスカッション「10年後の市場予測と不動産取引の今後」

・講義「地域の価値向上の取り組み - 長屋の改修と BELOCAL 運動」

講師 小山隆輝氏（丸順不動産株）

・講義「革新的オーナーによるリノベーションとまちづくり」

講師 木本孝広氏（DAMAYA COMPANY株）

・チームディスカッション「現状認識」

②2日目

・リノベーションまちづくり現地見学会（昭和町、北加賀屋、藤井寺）

・講義「革新的オーナーによるリノベーションとまちづくり」

講師：吉原勝己氏（株スペース R デザイン）

・チームディスカッション「課題を明らかにする」

・講義「物件購入・リノベーション時の評価と資金調達」

講師：栗本唯氏（清陽通商株）

・チームディスカッション「目指すべき姿」

2. 不動産に関する情報提供活動

(1) 全宅連ホームページの運営

本会のホームページを活用して、一般消費者、宅地建物取引業者に対して積極的に本会の公益事業活動等の情報発信に努めるとともに、随時更新を行った。

また、平成 28 年 11 月にホームページを全面刷新し、更なる操作性向上を図った。

(2) 全宅連続合サイト（ハトマークサイト）の運営

一般消費者への宅地建物取引に係る公平・公正な情報開示するため、都道府県協会の物件情報一般公開サイトを統合した「ハトマークサイト」を運営した。

① 統計情報の提供

一般消費者が住まい探しをする際の参考となる相場情報（賃料相場、住宅相場、土地相場）を提供する「統計データシステム」を運営した。

また、より正確性の高い情報を提供するため、統計値の生成に活用する物件情報の収集に努め、平成 28 年 11 月より沿線駅ごとに表示する機能を追加した。

② 住まい探し情報の提供

一般消費者の宅地建物取引に関する理解、知識向上に寄与するため、情報の一層の充実に努めた。

③ 物件情報の提供

一般消費者に対し、公正競争規約に準拠した安心安全な全国の物件情報を提供した。

また、有事の際における被災者支援のためのデータベースとして、また空き家問題対策、既存住宅流通促進の一環として、基盤・ネットワークの強化に努めた。平成 28 年 9 月には、「空き家バンク登録物件」「インスペクション・性能評価・履歴」の項目を設け、該当物件の検索表示機能を追加した。

さらに、一般消費者が必要とする情報をより簡便に取得できるように、町名での絞り込み検索機能、物件一覧に画像点数の表示機能及び統計データシステムの沿線駅ごとの相場情報にリンクする機能を追加した。

④ 多様な情報機器の対応拡充

一般消費者の情報取得の機会拡充を図るため、スマートフォンサイトを活用して広く情報提供を行い、更なる利便性向上とサイト閲覧促進に努めた。平成 28 年 4 月には、スマートフォンサイトに「地図から検索」機能を追加した。

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）不動産賃貸借取引に関する啓発活動の実施

一人暮らしを始めようとする際に必要とする知識（部屋探しから契約の流れ、金銭等の管理や生活マナー）について若年層を対象として発行している小冊子「はじめての一人暮らしガイドブック」を、会員および一般に広く周知すべく廉価で頒布した（頒布数：28,570冊）。

冊子の有効活用策として、教育機関等への積極的な寄贈活動を行うとともに、全国の自治体への周知を図った（周知：高等学校4,978校、自治体：1,963自治体）（寄贈先：56カ所 寄贈数：10,479冊）。

また、冊子内容に係る解説講義を実施した。

平成29年1月11日 京都共栄学園高等学校（柴田茂徳広報啓発委員）

平成29年1月23日 山口県立新南陽高校（上原祥典広報啓発副委員長）

併せて、ホームページへの掲載等を通じ、一人暮らしに必要なとされる不動産取引をはじめとした各種知識の啓発を図った。

さらに、外国人向け「部屋を借りる人のためのガイドブック」（5か国語）について、教育機関等への寄贈活動を行うとともに（寄贈先：120カ所 寄贈数：12,323冊）、会員及び一般に頒布を行った（頒布数：2,478冊）。また、同ガイドブック掲載内容の多言語対応を図るため、新たにスペイン語とポルトガル語を追加し、ホームページにて公開した。

★（２）不動産取引のための情報提供活動の実施

住宅の購入・売却を検討する消費者に対し不動産取引の正しい知識の啓発・向上を支援するため、住宅の購入及び売却の知識をわかり易い内容で取り纏めた小冊子「住まいの購入・売却ガイド」にインスペクション及び瑕疵保険の解説を盛り込む等所要の改訂を行い、新たに「家本（いえほん）－買うとき・売るとき編－」「家本（いえほん）－インスペクション・瑕疵保険編－」を発刊した。同冊子を広く周知すべく廉価で頒布を行った（頒布数：－買うとき・売るとき編－17,516冊、－インスペクション・瑕疵保険編－11,278冊）。また、「家本－インスペクション・瑕疵保険編－」については全会員に配布を行い制度の周知と啓発を図った。（なお、改訂前の「住まいの購入ガイド」の頒布数は2,154冊、「住まいの売却ガイド」の頒布数は3,468冊。）

一般消費者や宅建業者に対して迅速かつ正確な不動産関連の法改正等の情報提供及び周知・啓発を行った。

★(3) 税制改正関連法令周知の実施

安心・安全な宅地建物取引の推進と不動産税制に係る知識の啓発を図るため、平成 29 年度税制改正大綱の概要を掲載したパンフレットを作成し、会員等への頒布を行うと共に、ホームページ上においても内容を掲載し一般消費者への周知を行った。

★(4) 不動産取引等に関する意識調査の実施

不動産取引に関する各種知識の啓発事業に活用する資料収集を行うため、インターネット等を通じて、アンケート調査を実施した。集計結果をホームページに掲載するとともに、専門誌及び一般紙にニュースリリースを行い、周知を図った。

「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-」

(調査期間：平成 28 年 9 月 11 日～同年 10 月 31 日)

「一人暮らしに関する意識調査」(調査期間：平成 29 年 2 月 17 日～同年 2 月 23 日)

(5) 一般消費者への不動産税制等の啓発活動の実施

不動産税制の知識啓発のため、一般消費者の利益の保護、公正な経済活動の確保、国民生活の安定を図る観点から、不動産税制の解説本『あなたの不動産税金は』を作成して広く頒布した(頒布数：154,944 冊)。

(6) 不動産税制に関する電話相談の実施

不動産税制に関する知識の啓発を図るため、一般消費者等を対象に、毎月、顧問税理士による無料電話相談を実施した。

2. 不動産情報提供活動

★(1) 不動産総合情報誌「リアルパートナー」の発行

不動産総合情報誌『リアルパートナー』の発行については、一般消費者等へ向けた不動産取引に関する専門的知識等を啓発するため、不動産に関する論文やインタビュー、関係法令や諸制度の紹介等更なる紙面の充実を図るとともに、閲読率向上のため刷新を行った。また、ホームページに掲載し、広く周知を図った。さらに、不動産総合研究所と連携のうえ都道府県協会及び会員の地域貢献や空き家対策の取組み事例の紹介や、都道府県協会の公益的活動について掲載し周知を図った。

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

不動産取引を通じて社会を担う人材を広く育成するため、国内の不動産関連学部・学科を有する大学等の学生に対し、不動産業者において一定期間不動産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。

夏期分は、明海大学不動産学部生 5 名・城西大学現代政策学部生 7 名、常葉大学法学部生 3 名、春期分は明海大学不動産学部生 2 名がそれぞれ就業体験を行った。

★(2) 消費者向けセミナーの実施

一般消費者の不動産取引への適切な理解の普及及び、興味関心の促進を目的としたセミナーを以下のとおり実施した。

また、セミナー来場者のみならず全国のより多くの消費者に対する啓発を図るため、全国 38 局の FM 放送局にてセミナーの内容等をラジオ放送し、全国的な周知・啓発を図り、都道府県協会や不動産の日（9 月 23 日）とも連携し全国組織の本会が行う意義のある事業の実施に努めた。

さらに、平成 28 年度はセミナー形式の開催に加え、イベント形式でも開催した。

① イベントタイトル

「目からうろこの家選び 最新トレンド 2016」

- (a) 新潟：「リノベーションのすすめ」
- (b) 東京：「東京どこに住む？」
- (c) 広島：「家族と地球にやさしい未来の住まいとは？」

② 開催日、会場

- (a) 平成 28 年 9 月 17 日（土）、新潟・イオンモール新潟南
- (b) 平成 28 年 9 月 22 日（木・祝）、東京・TOKYO FM ホール
- (c) 平成 28 年 9 月 24 日（土）、広島・ゲバントホール

③ 出演者（ゲスト、専門家、進行 敬称略）

- (a) 新潟：じゅんいちダビッドソン、加藤淳、村井杏
- (b) 東京：中山エミリ・速水健朗、伊本人材育成委員長、中西哲生・高橋万里恵
- (c) 広島：高垣麗子・下田卓夫、津村広島県宅建協会会長、俊山真実

④ ラジオ放送

(a) 放送局 JFN38局

(AIR-G' (北海道)、FM青森、FM岩手、FM秋田、FM山形、Date fm (宮城)、ふくしまFM、FM栃木、FMぐんま、TOKYO FM、FM-NIIGATA、FM長野、FMとやま、FM石川、FM福井、岐阜FM、K-MIX(静岡)、FM AICHI、FM三重、FM滋賀、FM OSAKA、Kiss FM KOBE、FM岡山、FM山陰、HIROSHIMA FM、FM山口、FM香川、FM愛媛、FM徳島、FM高知、FM FUKUOKA、FM佐賀、FM長崎、FM熊本、FM大分、FM宮崎、FM鹿児島、FM沖縄)

(b) 放送日 平成28年9月28日(水)、30日(金)

(c) 放送時間 7:20～7:28(約8分間)

2. 教育研修の運營業務

★(1) 不動産実務セミナーの実施

一般消費者を含め、不動産取引に関わる者全般を対象に専門的且つ実践的な取引知識の修得を目的とした「不動産実務セミナー」を実施し、下記の日程・テーマにて、全国の受講者に広く受講機会を提供する観点から、日建学院の校舎等を活用し全都道府県合計65会場において開催した。

① 開催日

平成28年11月17日(木)

② テーマ、講師

(a) 第1部

「最近の事例から学ぶ重説トラブル6篇 トラブル未然防止のポイント」

久保内 統氏 (中島・彦坂・久保内法律事務所 弁護士)

角田 智美氏 (中島・彦坂・久保内法律事務所 弁護士)

(b) 第2部

「不動産をとりまく環境の変化や諸課題への対応と展望」

中田 裕人氏 (国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長)

味園 健治氏 ((株)船井総合研究所 上席コンサルタント)

③ 会場

全都道府県合計65会場(※〇〇校と記載の会場は全て日建学院校舎)

札幌教育文化会館、旭川市大雪クリスタルホール、青森校、アイーナ(いわて県民情報)

交流センター)、秋田校、山形校、宮城県不動産会館、郡山校、コープシティ花園(ガレツソホール)、長岡校、長野校、松本校、山梨県不動産会館、水戸校、つくば校、宇都宮校、群馬県不動産会館、埼玉県宅建会館、川越校、南越谷校、千葉県不動産会館、成田校、新宿校、上野校、新橋校、立川校、横浜校、神奈川県不動産会館、富山校、金沢校、福井校、岐阜校、ペガサート(静岡市産学交流センター)、プラザヴェルデ、浜松校、名古屋本校、ウイंक愛知、四日市校、草津商工会議所、京都府中小企業会館、天満研修センター、三ノ宮研修センター、神戸校、姫路校、奈良商工会議所、和歌山校、鳥取県立生涯学習センター、松江校、岡山校、広島 YMCA 国際文化センター、山口校、徳島校、高松校、愛媛県不動産会館、高知校、福岡県不動産会館、天神校、北九州校、佐賀校、長崎校、熊本県不動産会館、大分校、宮崎校、鹿児島県市町村自治会館、沖縄校

④ 申込者数、来場者数

3,686名、3,096名

(2) 不動産キャリアサポート研修制度の運営

① 不動産キャリアパーソンの運営

本制度の第1段階である不動産取引実務に関する適正な基礎知識の習得を目的とした通信教育講座「不動産キャリアパーソン」を運営しており、平成29年3月末日時点の受講者数は6,883名であった。

② 不動産キャリアサポート研修制度の普及・活性化のための対応

本制度及び不動産キャリアパーソンの普及・活性化のため、都道府県協会や他団体等とも連携し、不動産取引に関わる者のみならず社会全般に対して、本制度及び資格の趣旨・内容・必要性等を広く周知啓発し、平成28年度より、会員・一般の受講料を一律とし、受講者の拡大に努めた。

また、関係省庁と本制度の普及、推進に関する協議、提言等を積極的に行った。

③ 不動産キャリアサポート研修制度第2段階創設に向けた検討

不動産キャリアパーソンに続く不動産取引実務に関する適正な専門知識の修得を目的とした第2段階の趣旨を内包する不動産キャリアパーソン資格者のフォローアップ制度の創設について検討した結果、資格者専用の「フォローアップサイト」を構築することとし、平成29年3月21日より運用を開始した。

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

民間情報会社と提携し、会員業者が本会物件登録システムから民間物件情報サイトへ登録でき、登録された物件数等に応じて民間情報会社から広告料を受領した。

二 共益事業

1. 都道府県協会会員支援

(1) 不動産業の異業種参入等に対する対応

各種金融機関、大手流通会社等、異業種からの不動産業参入等の諸問題について、その動向を注視するとともに、必要に応じて中小宅建業者の事業分野を確保するための検討・提言等を行った。

特に、地方銀行の不動産業等に係る規制緩和の動きに対して、関係方面からの意見集約を行い、関係省庁と連携し的確に対応した。

(2) 宅建業者及び宅建士の業務等のあり方に係る検討

昨今の宅建業法改正や既存住宅流通活性化等に対応するため、宅建業者の業務や報酬のあり方及び宅建士の役割の充実等について検討した。特に、媒介報酬のあり方については、関係各方面の有識者により見直しの方向性について検討し、国土交通省等に提言を行った。また、宅建士の役割の充実等については、国土交通省に空き家所有者情報を開示できる仕組みの構築を要望した。その結果、国土交通省より「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」が公表された。

(3) 全宅連策定書式等の充実

本会策定書式について、宅建業法改正に伴う重要事項説明等への項目追加、関係法令の新設・改正に的確に即応するとともに、会員ニーズを捉えた実務的な書式となるよう、適宜メンテナンスを行い提供した。

また、策定書式等に対する質問等に的確に対応するため、都道府県協会会員を対象に弁護士による無料電話法律相談を実施した（相談対応数：90件）。

(4) 会員業者のビジネスモデルに関する調査研究

地域守りの基軸である賃貸管理業の実践を会員業者に周知し広く根付かせるため、会員業者における賃貸管理業の実施状況を調査するとともに、研究会を開催しビジネスとしての賃貸管理業を普及する方法の検討を行い、啓発ツールを取りまとめた。

(研究会)

- ・座長：佐藤貴美氏（弁護士）
- ・委員：永井ゆかり氏（㈱全国賃貸住宅新聞社）、上田英貴氏（㈱オーナーズ・スタイル）
- ・第1回 平成28年12月26日
オブザーバー 国土交通省
- ・第2回 平成29年3月28日

(5) 不動産取引市況に関する動向等の調査及び情報発信

地域の不動産市場に精通した本会モニター1,008名（開発・分譲 215名、仲介・管理 592名、建築 201名）に対し、属性に応じ不動産価格や取引動向の現状及び3か月後の見通し等景気動向に関する定点観測調査を行い、全国の取引価格動向等ハトマークグループ独自の不動産市況指標（DI）を発信した。

[調査内容]

- ・不動産価格と不動産取引に関する調査（DI調査）（平成28年4月、7月、10月、平成29年1月）
- ・住宅確保要配慮者に対する取り組み状況について（平成28年6月）
- ・宅地建物取引業法の一部改正法案について（平成28年7月）
- ・産業関連調査（平成28年11月）※実施主体：国土交通省
- ・住宅リフォーム事業について（平成28年11月）※実施主体：住宅リフォーム推進協議会
- ・賃貸管理業の実施状況について（平成28年12月）
- ・既存住宅流通量調査（平成29年1月）

(6) 会員用物件登録システム

会員用物件登録システムを運営し、適宜、改修等を行った。

平成28年度は、会員業者の利便性を考慮し、日報機能の追加、リーフレットデザイン変更の機能改修を行った。

(7) 流通事業に係る支援事業の検討

不動産流通に係る会員業者、都道府県協会の業務支援となる事業等の検討を行った。

2. 都道府県協会支援

(1) 「ハトマークグループ・ビジョン」の推進と公益社団等移行に伴う組織運営支援の実施

『ハトマークグループ・ビジョン』の推進については、さらなる展開を図るため、平成27年度と同様に各地区連絡会よりモデル協会（宮城、神奈川、福井、滋賀、広島、長崎）を推薦いただき、当該協会における協会版ビジョン策定の支援を行った。

また、協会版ビジョンの情報共有を通じて、本会並びに都道府県協会におけるビジョン推進の向上に務めた。

なお、協会版ビジョン策定については、平成28年7月～11月まで計5回のワーキンググループが開催され、完成した協会版ビジョンについては、理事会や地区連絡会等において発表して頂いた。

	開催日	時間	内容	会場
第1回	7月13日	10:00～17:00	・気づきのセッション (オリエンテーション) ・組織の理想的な姿	滋賀
	7月15日			福井
	7月21日			長崎
	7月27日			神奈川
	7月29日			宮城
	8月4日			広島
第2回	8月31日	10:00～17:00	・現状分析 (提供価値、顧客認識、競争認識)	全宅連会館
第3回	9月29日	10:00～17:00	・現状分析 (経営資源認識)	全宅連会館
第4回	10月25日	13:00～18:00	・各協会のビジョンを固める (変革認識～理想の姿まとめ)	東京 晴海グラント ホテル
	10月26日	9:00～15:00		
第5回	11月17日	13:00～18:00	・具体的な今後の取組テーマ、 実行体制を考える ・「各協会ビジョン発表」と学びあい	東京 晴海グラント ホテル
	11月18日	9:00～15:00		

さらに、本会策定『ハトマークグループ・ビジョン』の2025年「理想的な姿」達成に向け、平成28年11月よりワーキンググループを開催し、PDCAサイクルに基づく検証を行い、

第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」策定に取り組んだ。

策定した第2期中期計画については、平成29年6月に行われる全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典にて発表を予定している。

	開催日	時間	内容	会場
第1回	11月29日	10:00～15:00	・現行の全宅連戦略の振り返り (進捗・指標の有無の影響)	全宅連会館
第2回	12月15日	13:00～17:00	・クロスSWOT(前編) —環境分析(顧客・市場認識、競争認識、 経営資源認識)—	全宅連会館
第3回	1月12日	13:00～17:00	・クロスSWOT (後編:変革認識)	全宅連会館
第4回	1月30日	13:00～17:00	・新戦略立案～優先度確定 (6協会+6協会の戦略状況を鑑みて)	全宅連会館
第5回	2月13日	13:00～17:00	・戦略状況を測るKPI策定	全宅連会館
第6回	3月1日	15:30～17:00	・とりまとめの検討	全宅連会館
第7回	3月17日	10:00～13:00	・とりまとめの検討	全宅連会館

また、47都道府県協会の移行が完了(公益社団35協会、一般社団12協会)したことを踏まえ、一般社団法人協会の公益移行に関する支援として、意見交換会の開催、専門家の講師派遣等を行うとともに、公益社団法人へ移行した都道府県協会の公益的活動に関して、本会の不動産総合情報誌であるリアルパートナーに掲載を行った。

<一般社団協会との意見交換会>

開催日	出席協会
平成29年 1月24日	大阪、兵庫、千葉、長野
2月 9日	佐賀、熊本、大分、岡山
3月 7日	群馬、山口、宮崎、岩手

(2) 全宅連50周年、全宅保証45周年記念式典等実施に向けた準備

平成29年度は、本会創立50周年、全宅保証創立45周年を迎えることから、第1回理事会(平成28年5月31日開催)にて特別委員会の設置承認がなされ、記念式典等の実施に向けた検討を行った。

記念式典当日は、国土交通省関係表彰および本会・全宅保証会長表彰を始め、記念講演会、記念式典祝賀会開催を決定するとともに、本会・全宅保証の今までの歩み・不動産業界の変遷、47都道府県協会の紹介及びこれからの本会・全宅保証の取り組みを踏まえた記念誌作成を決定した。

(3) 都道府県協会の研修業務に関する研修パック等の支援及び連絡調整

都道府県協会の行う研修事業に対し、研修テーマと講師を一体的に紹介する「研修パック」を実施している。

平成29年3月末日現在で、都道府県協会の依頼件数は、121回であった。

また、以下の講師による新テーマを追加し都道府県協会に利用の周知を図った。

① 講師「テーマ」

- (a) (株)宅建ファミリー共済「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故事例と備え方」
- (b) N T T 東日本「不動産企業様のためのマイナンバー対策」
- (c) (株)いえらぶG R O U P「すぐにでも使える I T 攻略セミナー」
- (d) 齊須典夫氏「新時代に生き残るニュー地域密着のポイント」
- (e) (株)アドパークコミュニケーションズ「物件査定の変化と取引での使い方」
- (f) 秋山英樹氏「相続対策に必要な建築知識」
- (g) 定期借家推進協議会「裁判例に学ぶ定期借家契約のポイント」
- (h) (一社)全国賃貸不動産管理業協会「家賃滞納問題への対応」※既存テーマ変更

(4) ハトマーク認知度向上策と本会事業に関する広報活動の実施

一般消費者等のハトマークに対する認知度を高めるための広報活動内容について地区連絡会等と連携を図った。

また、本会における会務動向について、記者発表及び各種記事、コメントの配信やホームページ上での掲載を通じて、広報活動を実施するとともに、不動産業界や行政機関、社会経済状況などの関連情報についても収集を行った。

さらに、平成29年版不動産手帳をハトマーク支援機構と連携の上製作し、76,289部の頒布を行った。

(5) 都道府県協会及び傘下会員への効率的かつ効果的な広報活動の実施

都道府県協会や会員等へ迅速、正確、公平な情報発信に努めるとともに、ホームページを中心とした様々なツールを効率的に利用し、効果的な情報提供の実施を図った。

3. 関係団体の行う諸事業への協力

(1) 指定流通機構への協力

消費者の迅速な取引成立を目的として構築された指定流通機構システムについて、平成 28 年 1 月より実施された「ステータス（取引状況）管理」への入力状況の改善を図るべく、取引状況が「書面による購入申込あり」「売主都合で一時紹介停止中」を選択された場合、入力補足項目への入力を必須とする機能改修を行った。

(2) 不動産ジャパンへの協力

一般消費者の利便性向上のため構築し、公益財団法人不動産流通推進センターが運営する「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」に積極的に協力した。

(3) 賃貸不動産経営管理士協会等との連携

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会に対して、他団体との連携のもと、全国統一試験に向けた事前講習（期間：平成 28 年 5 月 18 日～9 月 1 日、13 会場、計 15 回、受講者数 2,193 名）及び全国統一試験（試験日：平成 28 年 11 月 20 日、受験者数 13,149 名、合格者 7,350 名）の事業推進と運営の円滑化を図った。また、事前講習及び公式テキストの見直し、協会及び資格の効果的な広報を実施するとともに、賃貸不動産経営管理士資格の国家資格化や組織基盤の整備について協議を行った。

また、賃貸借取引に関連する事業については、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会及び定期借家推進協会と連携を強化し、事業の運営と推進を支援した。

(4) 産学協調事業など不動産関係団体と連絡渉外活動ならびに調査活動に関する事業の実施

国内の大学や不動産関係団体等との連絡・調整及び各種事業協力として、明海大学不動産学部のキャリアデザイン講義に対する講師派遣を行った。

[テーマ] 地域の価値を高める不動産業 - これからの不動産業者の役割 -

[講師] 小山隆輝氏（丸順不動産株式会社：大阪府宅建協会所属）

また、世界不動産連盟日本支部構成団体として平成 28 年度は津村副会長が日本支部副会長となり、平成 28 年 9 月に世界不動産連盟世界会長と日本支部幹部との懇談会及び平成 29 年 2 月に世界不動産連盟日本支部総会に参加するなど運営協力を行った。

さらに平成 28 年度は本会モニターの入れ替え年度であることから、都道府県協会より新モニターを推薦いただき、新モニターに対し適宜、調査を行った。

(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運営の円滑化を図るため、平成 28 年度の試験日程等を周知し、実施機関である公益財団法人不動産流通推進センターに対し協力を行った。

(6) 関連団体の運営への協力

本会が主体となって設立した一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会及び一般財団法人ハトマーク支援機構の運営に協力した。

V. 会務の総合管理（法人会計）

1. 円滑な会務運営と福利厚生事業の実施（法人会計）

（1）公益社団法人としての適正な運営

定款及び定款施行規則等諸規定を遵守し、安定的かつ適正な会務運営の遂行に努めた。

また、備え置き帳簿等の整備など公益社団法人として適正な運営に努めた。

（2）都道府県協会との情報共有を通じた組織基盤強化の検討

関係団体と連携のもと、都道府県協会会員の新規入会者の加入促進策等に向けた各方策を検討し、都道府県協会の入会促進策・退会防止策及び事業運営状況の情報共有を図り今後の方策検討の参考とするため、アンケート調査を平成 28 年 8 月に取りまとめ、47 協会長会議で報告し、調査結果を都道府県協会に送付した。

また、平成 29 年度より都道府県協会統一の入会・退会アンケート調査実施に向け調査票を作成するとともに実行へ向けた体制整備を整え、平成 29 年 4 月 1 日より開始することとなった。

さらに、表彰基準に基づき、キャリアパーソン受講目標数値等達成協会およびハトマークグループ・ビジョンを体現する地域貢献活動に尽力した会員業者を通常総会において表彰した。

<平成 27 年度実績に対する平成 28 年度定時総会（平成 28 年 6 月 28 日）表彰一覧>

① 不動産キャリアパーソン受講表彰

ア) 受講目標達成協会

1 位 宮崎県、2 位 鳥取県、3 位 滋賀県

4 位 福島県、5 位 石川県、6 位 山形県、7 位 愛知県

イ) 申込者数 500 名以上を達成した協会

1 位 東京都、2 位 愛知県

ウ) 1 社累計 50 名以上申込会員業者

東海住宅株式会社（千葉県協会会員）、

株式会社大興不動産（宮崎県協会会員）

② 地域貢献活動表彰

株式会社八清（京都府協会会員）

株式会社市萬（東京都協会会員）

また、本会傘下会員業者及び従業者の福利厚生を図るため、年金共済事業を継続して運営した。

本年度の実績は以下の通りである。

加入者数 894名（月払い 816名 半年払い 78名）

加入口数 月払い 3,160口、 半年払い 139口

積立金合計 3,820,179,612円（平成29年3月31日実績）

（月払い：3,513,387,534円、半年払い：306,792,078円）

*上記年金共済事業は、昭和62年2月から明治安田生命保険相互会社が幹事会社となり、加入者（個人）が保険料を負担する自助努力型の年金保険である。

その他、都道府県協会と情報共有システムを活用した情報共有及びセキュリティ対策等を導入・運用を開始し、組織基盤強化を図るとともに、業界諸団体の組織体制等の動向を注視し、さらに、関連諸団体と連携し福利厚生事業を実施した。

（3）円滑な会務運営と合理的な会議の開催

円滑な会務運営を図るため、都道府県協会、全宅保証、関係諸機関との連絡・調整等迅速・的確に行い、事務運営と事務処理体制の強化を図った。

また、公益社団法人として、総会・理事会をはじめとする各種諸会議の適正な運営に努めるとともに、設営会場、会議開催時間等を考慮した合理的な開催に努めた。

① 総会、理事会

	会議名	開催日	出席人数	場 所	主な決議事項
(1)	定時総会	6月28日 (火)	51 (社員47名、 監事4名)	於：ホテルニューオータニ	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年度決算承認の件 ・理事選任の件 ・監事選任の件
(2)	理事会 第1回	5月31日 (火)	85 (理事81名、 監事4名)	於：第一ホテル 東京	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年度事業報告 ・平成27年度決算報告 ・平成28・29年度役員割り振りについて ・業務執行状況報告 ・会計執行状況報告

(3)	理事会 第2回	6月28日 (火)	91 (理事87名、 監事4名)	於：ホテルニュー オータニ	・会長選任に関する件 ・副会長選任に関する件 ・常務理事選任に関する件
(4)	理事会 第3回	7月26日 (火)	90 (理事86名、 監事4名)	於：第一ホテル 東京	・専務理事の選任 ・委員会の委員選任 ・相談役、参与の選任
(5)	理事会 第4回	11月24日 (木)	88 (理事84名、 監事4名)	於：第一ホテル 東京	・業務執行状況報告 ・会計執行状況報告
(6)	理事会 第5回	平成29年 3月23日 (木)	90 (理事86名、 監事4名)	於：第一ホテル 東京	・業務執行状況報告 ・会計執行状況報告 ・平成29年度事業計画 ・平成29年度予算

なお、役員を対象とした役員研修会（平成28年7月26日（火））、監事を対象とした監事研修会（平成28年7月27日（水））を開催し、公益社団法人としての事業運営、役員の責任、監事としての役割、監査時における留意事項等についての研修を実施した。

(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）への推薦入試日程を周知した。明海大学不動産学部A日程では5名、B日程では2名の学生を推薦し、全員合格した。

2. 健全な財務運営と適正な経理処理

- (1) 公益法人会計基準に基づき、各事業の進捗状況並びに収支状況を正確に把握し、公益法人に求められる財務3基準を勘案し適正な事業執行に努めた。
- (2) 事業遂行に支障を来さぬよう安定した財務運営の確立に向けて取り組んだ。
- (3) 会計基準及び税務関係の法令改正等を踏まえ、顧問公認会計士等の指導助言・会計資料等の精査のもと適正な経理処理に努めた。

なお、★は宅地建物取引業法第 64 条の 3 第 3 項及び第 4 項に基づく、取引の安全並びに宅地建物取引に係る者の資質向上と消費者保護のため以下の公益目的事業を全宅保証から受託し実施した。

1. 宅地建物取引に関する調査研究活動

- (1) 民法改正への対応
- (2) 空き家対策等の調査研究
- (3) 不動産取引の国際化に関する調査研究
- (4) 宅地建物取引を通じた地方創生に関する人材育成の調査研究

2. 宅地建物取引に関する知識の啓発事業

- (1) 不動産賃貸借取引に関する啓発事業の実施
- (2) 不動産取引のための情報提供活動の実施
- (3) 税制改正関係法令周知の実施
- (4) 不動産取引等に関する意識調査の実施
- (5) 不動産総合情報誌「リアルパートナー」の発行

3. 宅地建物取引に関する人材育成事業

- (1) 消費者向けセミナーの実施
- (2) 不動産実務セミナーの実施

以上、平成 28 年度定時総会（第 50 回通常総会）において報告した「平成 28 年度事業計画」に則り実施された各種事業を報告する。

また、一般法人法施行規則第 34 条 3 項に規定による事業報告の内容を補足する重要な事項はないことから、付属明細書は作成しない。