

令和 2 年 度 事 業 報 告

自 令和 2 年 4 月 1 日

至 令和 3 年 3 月 31 日

令和 2 年度は全世界に拡大した「新型コロナウイルス感染症」に終始した 1 年となった。中国での最初の症例確認から 1 年以上が経過した今もなお感染者数は増加を続け、これにより多くの国々が急激かつ大幅な景気後退を経験するに至った。

日本経済においても、感染者の拡大に伴い令和 2 年 4 月から 5 月にかけて初めて緊急事態宣言が発出されると国内の経済社会活動が抑制されるなど厳しい状況が続いた。緊急事態宣言解除後は段階的に経済活動の再開が進んだことや「巣ごもり需要」の取り込みなど、コロナ禍からの経済復興に期待が高まるも、令和 3 年 1 月には東京都内の新規感染者の激増を受け 2 度目の緊急事態宣言が発出された。国民はワクチン接種の普及に期待を持ちつつも、いつこの状況が終息するのか、先行きへの不安が絶えない 1 年であった。

また不動産業界に目を向ければ、3 月に発表された公示地価によると、全国の地価は全用途平均が 6 年ぶりに下落に転じた。東京・名古屋・大阪の三大都市圏の全用途平均の地価も 8 年ぶりにそろって下落と失速した。新型コロナウイルスの感染拡大で、飲食や物販の店舗閉鎖、オフィス縮小が進み、商業地を中心に地価は振るわなかった。一方で、在宅勤務の浸透などで新たな住宅需要もあるが、国は五輪・パラリンピックも海外一般観客受け入れを断念し、地価上昇を見込める材料は乏しく、回復には早期の感染抑止が欠かせない。

このような中、本会ではコロナ禍において、総会を 7 月開催としたほか、Web 会議システムを活用し感染拡大防止に努める会務運営を行った。さらに、令和 2 年 8 月より「ハトマーク Web 書式作成システム」を稼働させ、会員の業務支援を図った。

本会では、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）、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下、全宅管理）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）と緊密な連携のもと、ハトマークグループが一体となって、不動産取引の活性化に資する事業、宅地建物取引業に係る者の資質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。

こうした状況下において、本会では、公益目的事業を中心に、令和 2 年度の事業計画に基づき三つの公益目的事業、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をはじめとする、土地住宅税制及び各種政策提言活動を展開した。提言活動の結果、各種流通課税特例の延長に加え、今回は特に、新型コロナウイルス感染症による影響を踏まえた対応として、固定資産税の据え置き措置と住宅ローン減税の控除期間を13年とする適用期限の延長、さらに床面積要件の下限を40㎡に引き下げる緩和措置が実現するなどの成果が得られた。また、令和2年4月に施行された改正民法の周知啓発等を図ったほか、令和3年6月に全面施行となる「賃貸住宅管理適正化法」の運用、「心理的瑕疵ガイドライン」策定に関し国土交通省に対し意見具申を行った。さらに情報提供活動では、9月15日に全宅連ホームページの全面刷新が完了し、引き続き本会の公益事業等の情報発信に努めるとともに、ハトマークサイトの全面刷新を決議し、効果的な運営施策を推進した。

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」や、外国人向け「部屋を借りる人のガイドブック」の頒布・寄贈のほか、住宅の購入・売却に関する知識啓発の冊子「家本」について廉価で頒布するなど、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、Webによる「消費者向けセミナー」、「不動産実務セミナー」を開催し、コロナ禍を題材にした講義動画等の配信を実施した。また、不動産キャリアパーソンの運営・普及に努めるとともに、資格登録者の拡大を図るための制度変更ならびに関連規程の変更を行った。

会員・協会支援のための共益事業については、契約書等書式の充実、都道府県協会における入会促進への支援を行うとともに、ホームページ（会員業務支援ポータルサイト『ハトサポ』）を中心とした様々なツールを効率的に利用し、都道府県協会及び傘下会員へ迅速、正確、公平な情報発信に努めた。さらに、公益法人制度、特に「財務三基準」、「公益目的事業認定」の改善に向けたアンケートを都道府県協会に対し実施し、調査結果をもとに内閣府担当大臣宛てに要望書を提出した。さらにその他の事業として、「研修パック」の運営、指定流通機構・不動産ジャパン等関係団体の行う諸事業への協力、全宅管理・ハトマーク支援機構等関連団体の運営への協力を行った。

また、都道府県協会、全宅保証と連携して、効率的・合理的な会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なら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、以下の成果が得られた。

① コロナウイルス感染症等による影響を踏まえた対応

ア 固定資産税の税負担の据置

イ 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長及び面積要件の緩和措置

ウ 家賃支援給付金制度の創設

② 各種税制特例措置の適用期限の延長等への対応

〈主な時限措置〉

ア 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き ……令和 5 年 3 月 31 日迄

イ 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置
……令和 5 年 3 月 31 日迄

ウ 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率の特例措置
……令和 6 年 3 月 31 日迄

エ 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置
……令和 6 年 3 月 31 日迄

オ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の 1,500 万円特別控除
……適用対象を見直しのうえ、令和 5 年 12 月 31 日迄

カ 土地に係る固定資産税の課税標準の負担調整措置 ……令和 6 年 3 月 31 日迄

キ 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置 ……令和 5 年 3 月 31 日迄

③ 流通税等に係る対応

資産課税強化の流れのなかで、長期的な土地住宅税制のあるべき方向性等について提言等を行った。

（2）改正民法及び関連諸法令への対応

令和 2 年 4 月に施行された改正民法（債権法）について、民法改正ガイドブック、Web 研修及び電話による無料相談を通じた周知啓発を図った。また、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、関連する諸法令の動向についても、その対応策等について検討し、適宜提言等を行った。

(3) 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、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報制度の活用促進、各検査制度において実施されている検査の合理化、空き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・流通活性化等及び地方創生等を踏まえた諸施策について、国土交通省の住宅宅地分科会小委員会に委員を派遣し、提言活動を行った。

(4) 賃貸住宅の管理業務等の適正化法の運用に向けた対応

消費者保護及び賃貸市場の適正化なら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、関係団体と連携し賃貸住宅管理業法の運用について国土交通省等に対し提言等を行った。令和2年6月12日には「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立し、令和2年12月に一部施行されたことから周知等を行った。

また、令和3年6月に全面施行に向けた制度の詳細について検討されていることから、引き続き運用等について意見具申した。

なお、健全な賃貸住宅市場の形成を図る観点から、賃貸の媒介に係る報酬規程の見直しについて意見具申を行った。

(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、反社会的勢力排除のための各活動を行ったほか、犯罪収益移転防止法の改正によるマネーロンダリング規制の強化等に的確に対応した。

(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、健全な国土の利用等を図る観点から、不動産の取引や流通を促進させる上で弊害となっている各種制度について、制度改善に係る提言を関係官庁に対し行った。

また、各地区連絡会等からの要望について検討し、必要な施策について適宜提言等を行った。

① 心理的瑕疵に係るガイドラインの策定に向けた提言

不動産取引において、取引対象の不動産において過去に死亡事故等が発生した事実など、いわゆる心理的瑕疵をどのように取扱うかが課題となっており、既存住宅市場活性化の阻害の一因となっていることから、不動産取引における心理的瑕疵に係る適切な告知、取扱いに係るガイドライン策定に向けた検討を行う以下の検討会に委員を派遣し、意見具申を行った。

国土交通省「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」

② 所有者不明土地に係る対応

「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」で決定された基本方針等を踏まえ、土地基本法の改正と同法に基づく「土地基本方針」の見直しに向けた検討を行う以下の審議会に委員を派遣し、意見具申を行った。

国土交通省「国土審議会土地政策分科会企画部会」

③ 借地借家制度の改善等

④ 各種土地利用規制（都市計画法、農地法等）の運用改善等

⑤ その他（土地基本法改正等）

ア 平成28年3月に策定された住生活基本計画（全国計画）に関し、その後の社会経済情勢の変化等を踏まえながら、新しい令和時代にふさわしい「住生活」のあり方について議論を行い、住生活基本計画の見直しを検討する以下の審議会に委員を派遣し、意見具申を行った。

国土交通省「社会資本整備審議会住宅宅地分科会」

イ 住宅確保要配慮者等の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉分野・住宅分野等の一層の緊密な連携を図るために設置された以下の協議会に委員を派遣し、意見具申を行った。

厚生労働省、国土交通省、法務省「住まい支援の連携強化のための連絡協議会」

ウ 二地域居住等の推進に係る様々な施策や事例等の共有・発信等を行うことにより、二地域居住等の普及促進と機運の向上を図ることを目的として、国土交通省において「全国二地域居住等促進協議会」が設立され、本会も協力団体として参画した。

(7) 大規模災害に備えた賃貸住宅の供給体制等に係る環境整備の検討

災害大国である我が国の特性に鑑み、大規模災害に備えた賃貸住宅に係る情報提供、供

給体制の構築のための環境整備について検討することとした。

(8) 土地住宅政策調査研究業務

土地住宅税制改正及び政策提言活動に係る基礎資料、バックデータ構築のため、不動産総合研究所との連携のもと各種調査を行い、政策提言活動に利活用した。

なお、国土交通省の依頼に基づき、コロナウイルス感染症に係る実態調査等を実施した。

また、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、当事業を側面から支援していくこととした。

★(9) 不動産情報提供のあり方に関する調査研究

大規模災害時の被災者支援情報や不動産統計情報など、物件情報のみならず消費者にとって有益な不動産に関わる情報を適切かつ効率的に提供するためのハトマークサイト等による情報提供のあり方について、不動産総合研究所と情報提供委員会が連携し研究会を組成し研究を行った。

また、本会が8月より提供しているWeb書式作成システムにより蓄積されたデータについて、消費者が不動産取引を行う際の指標として提供が可能かどうか、活用方策についても併せて検討を行った。

(不動産情報提供のあり方研究会)

・座長：庄司 昌彦氏（武蔵大学社会学部教授）

・委員：武藤 祥郎氏（東京大学大学院経済学研究科特任教授）

千振 和雄（京都） 全宅連副会長

加藤 龍雄（福岡） 不動産総合研究所所長

飯野 郁男（東京） 情報提供委員会委員長

菅尾 悟（三重） 情報提供委員会副委員長

尾久土 治（大阪） 情報提供委員会副委員長

熊谷 則一氏（弁護士）第3回研究会ゲストスピーカー

・第1回 令和2年10月 7日

・第2回 令和2年12月 7日

・第3回 令和3年2月 24日

★(10) 空き家対策等地域守りの調査研究

①空き家対策等地域守りの調査研究

空き家対策は喫緊の課題であることから、空き家バンクの活用等行政との連携や地域連携による高齢者等住宅確保要配慮者への居住支援、地方創生の推進等、空き家の利活用を通じて地域の安全性を確保し地域価値の向上に寄与する地域守りの事例等を収集し、各地域に即した空き家対策の研究を行った。

なお、事例収集については新型コロナの感染状況を勘案し、令和2年度及び令和3年度において実施し、その内容を取りまとめ、調査研究報告書を作成することとなった。

また、空き家対策等地域守りの実践及び普及を図る観点から、空き家対策に関わる持続的な事業構築の方法等についての研究を行った。

(収集事例) *令和2年度

令和2年12月:大阪宅建協会(大阪メトロと提携による空き家を活用したまちづくりの推進)

②住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究

住宅確保要配慮者への居住支援、特に今後、増加傾向にある高齢者の入居支援について不動産業者が果たす役割は大きいことから、令和2年度に引き続き研究会を組成し高齢者の円滑な居住支援のための課題に対する対応策を検討するとともに、多くの宅建業者が取り組めるための簡便なパンフレット等策定に向け研究会にて議論した。

(住宅確保要配慮者の居住支援に関する研究会)

- ・座長：佐藤 貴美氏（弁護士）
- ・委員：加藤 龍雄氏（不動産総研所長）、落合 明美氏（高齢者住宅財団）、
斎藤 瞳氏（アオバ住宅社）、伊部尚子氏（㈱ハウスメイトマネジメント）
- ・オブザーバー：全宅管理、国土交通省
- ・第1回 令和2年10月19日
- ・第2回 令和3年1月12日
- ・第3回 令和3年3月29日

③調査研究報告書の寄贈

昨年度の調査研究事業の成果物である以下報告書等について、HPにて公表するとともに国土交通省はじめ都道府県庁、市町村、都道府県協会本部支部等に寄贈を行った。

(令和元年度研究事業成果物)

- ・空き家対策等地域守りに関する調査研究報告書 RENOVATION2020
- ・住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書

(11) 中小不動産業の円滑な事業運営に関する調査研究

空き家対策に関わる必要な知識の啓発や、今後進展が予想される不動産テック・AI等の新技術の普及や新規領域など、中小不動産業を取り巻く諸課題に関する情報収集を行うとともに、消費者の住まい方・働き方の変容など、社会環境の変化と不動産業に及ぼす影響を検証し、今後の中小不動産業の目指すべき姿について研究を行った。

(中小不動産業者のあり方に関する研究会)

- ・座長：清水 千弘氏（日本大学スポーツ科学部教授）
- ・委員：加藤 龍雄氏（不動産総研所長）、島原 万丈氏（LIFULL HOME'S 総研所長）、高橋 正典氏（価値住宅㈱）、西島 昭氏（市萬㈱）、倉石 智典氏（㈱MYROOM）
- ・第1回 令和2年10月30日
- ・第2回 令和2年12月26日
- ・第3回 令和3年2月26日
- ・第4回 令和3年3月31日

(12) 不動産取引に関する動向等の調査研究及び情報発信

地域の不動産市場に精通した全宅連モニター1,014名（開発・分譲209名、仲介・管理602名、建築203名）に対し不動産価格や取引動向の現状及び3か月後の見通し等の景気動向調査を行った。その結果については、ハトマークグループ独自の不動産市況指標（DI）としてホームページを通じて発信した。

また、不動産取引に関連する各種指標等の統計データを収集・整理し、不動産市場全体の動向把握のための情報としてホームページを通じて毎月公表した。

その結果、6月3日にNHK「クローズアップ現代」、8月25日にはNHKニュース「シブ5時」（会長インタビュー含む）で調査結果が報告された。

なお、これらの情報については広報啓発委員会とも連携のうえ、会員等に対しメールマガジン等の方法により不動産取引に関わる効果的な発信を行った。

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・刷新

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、公益コンテンツ普及の促進と利便性の向上を図るため、9月15日に公益ホームページの全面刷新を行った。

(2) 全宅連メールマガジンの配信

一般消費者及び宅地建物取引業者に対し、不動産取引に関する各種情報等についてのメールマガジンの配信を行った（3月末有効配信数75,360件）。

(3) 全宅連統合サイト（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・公正な情報開示を目的とし、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た。

(公開物件数)

月	公開物件数 (件)	月	公開物件数 (件)
令和2年4月末時点	407,278	令和2年10月末時点	511,573
令和2年5月末時点	421,822	令和2年11月末時点	506,606
令和2年6月末時点	430,644	令和2年12月末時点	527,986
令和2年7月末時点	435,468	令和3年1月末時点	596,340
令和2年8月末時点	434,731	令和3年2月末時点	574,626
令和2年9月末時点	428,378	令和3年3月末時点	600,611

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るとともに、掲載情報の更新を行った。

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全・安心な全国の物件情報を提供するため、各不動産公正取引協議会より嚴重警告及び違約金課徴の措置を受けた会員に対し、システム利用停止措置を講じた。

・システム利用停止措置実施：22社

また、有事における被災者支援や空き家問題対策、既存住宅流通促進等の物件情報提供を促進するとともに、一般消費者に向けた情報の充実を図るべく、物件情報提供に係るシステムやサイト構成等の改善について検討を行った。

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を拡充するため、スマートフォンサイトの更なる利便性向上等、サイト閲覧促進に努めた。その結果、月間閲覧数の目標値である 2,000 万ページビューを初めて達成するとともに、目標値前後の水準で推移した。

(閲覧数)

月	閲覧数 (PV)	月	閲覧数 (PV)
令和2年4月末時点	17,993,549	令和2年10月末時点	23,833,451
令和2年5月末時点	20,857,747	令和2年11月末時点	19,119,392
令和2年6月末時点	20,935,131	令和2年12月末時点	18,994,776
令和2年7月末時点	22,287,873	令和3年1月末時点	22,722,017
令和2年8月末時点	22,394,986	令和3年2月末時点	21,355,801
令和2年9月末時点	22,414,191	令和3年3月末時点	21,747,715

(4) 全宅連統合サイトの管理・運営体制の合理化等に向けた検討

全宅連統合サイトの利便性を維持・向上しつつ、合理的かつ適正な管理・運営体制の構築及び利用活性化等が図られるため、不動産総合研究所と連携し、ハトマークサイトを含めた不動産情報提供のあり方に関する研究会を組成し、検討を行った。

この検討結果を踏まえ、全宅連不動産流通事業等の見直しの検討を行った結果、全宅連統合サイトの全面刷新を行うことが決議された。

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、会員及び一般に廉価で頒布（配布数：7,399冊）するとともに、教育機関等への積極的な寄贈活動を行った（寄贈先：35カ所 寄贈数：6,744冊）。

また、外国人材の受入れ施策への対応を図るため、外国人向け「部屋を借りる人のためのガイドブック」（冊子：5か国語、Web：8か国語）についても併せて頒布を行うとともに、教育機関等を通じ寄贈活動を行った（頒布数：341冊 寄贈先：4カ所 寄贈数：510冊）。

★（2） 不動産取引に関する啓発活動の実施

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、及び、インスペクション及び瑕疵保険等の啓発・普及を図るため、住宅の購入及び売却の知識とインスペクション及び瑕疵保険等の解説をわかり易く取り纏めた小冊子「家本（買うとき・売るとき編）」「家本（これで安心！中古住宅編）」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 3,550冊、これで安心！中古住宅編 6,969冊）。

さらに、一般消費者や宅地建物取引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・啓発を図る活動を行った。

★（3） 住生活教育、キャリア教育の推進

小中学生を対象にした住生活教育及びキャリア教育を目的にキャリア教育事業「おしごと博物館」へ協賛を行った（『おしごと年鑑 2020』発行部数 70,000部）。

★（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、9月23日の「不動産の日」に合わせて一般消費者の居住志向・住宅取得等の不動産取引に関する意識調査「不動産の日アンケート」を実施した（調査期間：令和2年9月23日～11月30日、有効回答数：24,863件）。

また、調査結果の有効活用を図るため、調査内容及び調査リリースの方策について見直

しを行った。

(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、広く頒布した。(頒布数：153,502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。

(7) 不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料電話相談の実施

法律改正等による不動産取引に係る高度化・複雑化に伴い、トラブル防止の観点から実務家による電話相談を実施した(令和2年4月～令和3年3月末 相談対応数3,329件)。

また、消費者保護を図る観点から、関連書法令の改正等に即時に対応し取引の安全性等を確保するため、「ハトマーク Web 書式作成システム」を構築し、令和2年8月19日にリリースしたことから、本システムの適切な運営・管理を行うとともに、都道府県協会や会員業者からの意見・要望を参考に、改修対応等を行った。

(8) 安心R住宅制度普及促進に係る対応

既存住宅流通制度の活性化を図る観点から、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)について、普及促進を図るべく周知啓発を行うとともに、都道府県協会と連携を図りながら適切な運営を行った。

特定構成員・準特定構成員数：95事業者(令和3年3月末現在)

安心R住宅調査報告書提出件数：37件(令和3年3月末現在)

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

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総合情報誌『リアルパートナー』を年6回発行した(奇数月)。閲読率向上のため誌面の充実を図る

とともに、不動産総合研究所と連携のうえ都道府県協会や会員の地域貢献や公益的活動等を掲載し紹介を行った。

また、ホームページに掲載し広く閲覧に供するとともに、デジタル配信の方策の検討を行った。

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

国内の不動産関連学部・学科等を有する大学のほか、全国の大学生に向けて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の実施を予定していたが、令和2年度における実施については、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を受け、学生及び受入れ企業の安全を図るため、中止した。

また、不動産取引を通じて社会を担う人材を広く育成する観点から、提携大学の更なる拡充に努めた。

★(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「消費者セミナー2021春」(Web)を実施した。

なお、全国のより多くの消費者に対してセミナーの内容を訴求させ得る効果的な開催方法及びテーマの設定に努めるとともに、都道府県協会と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。

本年度は、山口もえ氏を起用し、コロナ禍で起こった価値観の転換から『これからの多様な住まい方』を提案する特設サイトを3月12日に公開し、それぞれの世代をターゲットにした6本の動画の配信を行った。

【「消費者セミナー2021春」概要】

① 公開期間 令和3年3月12日～令和4年3月11日

② 配信コンテンツ

#1 郊外（マンション）→都市部（マンション）

「コロナ禍で高まる都市部への住まいに対する関心」

#2 地方（実家）→都心（マンション）

「先を見据えた最適な住まい選び」

#3 都市部（マンション）→地方（戸建て）

「子育てを考慮した適した住まいの環境選び」

#4 郊外（マンション）→都市部（マンション）

「感染リスク回避にも役立つ都市部への移住」

#5 都市部（戸建て）→地方（戸建て）

「熟年世代で増える地方への移住者」

#6 地方郊外→地方都市部

「意外と便利な定年後の都市部への住まいシフト」

再生回数 計 18,068 回（令和 3 年 3 月 31 日現在）

2. 教育研修の運営業務

★(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か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」を実施した。セミナー実施にあたっては、都道府県協会が実施する研修事業やコンテンツとの連携及び相乗効果を考慮し、社会経済情勢の変化に応じたテーマ設定と、Web 研修システムを活用した全国的な受講機会の提供に資する効果的な手法により、多様化する受講者ニーズを捉えて全国組織の本会が行う意義のある事業の実施に努めた。

「Web 不動産実務セミナー2020」は、下記の日程・テーマにて、講義動画を配信した。講義動画の視聴については、都道府県協会会員においては、全宅連 HP 内の不動産実務セミナー案内サイトからハトサポの ID ログインにより、全宅保証 Web 研修サイトを用いて無料での視聴を可能とした。

また、一般向けの視聴（利用料：2,200 円（税込））についても、令和 3 年 3 月 22 日より受付を開始した。

配信開始	研修テーマ	講師
令和2年 11月30日	新型コロナウイルス感染予防として不動産業に求められる対策と不動産テックの活用	—
令和3年 2月10日	水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点	不動産鑑定士 吉野 莊平 氏 (株ときそう)
令和3年 3月11日	宅建業者にとって必要となる「賃貸住宅管理法」の知識	弁護士 塚本 智康 氏 (ことぶき法律事務所)

令和3年 3月19日	改正民法（債権法）施行後の取引実務Q & A	弁護士 大桐 代真子 氏 (深沢綜合法律事務所)
---------------	------------------------	--------------------------------

(2) 不動産キャリアサポート研修制度の運営

一般消費者を含めた全国の不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引実務知識の普及を目的とした、教育研修制度「不動産キャリアサポート研修制度」を運営した。

① 不動産キャリアパーソンの運営

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」の運営、及び修了者に対して消費者への適切な情報提供に資する者であることの認定・証明としての資格の付与を行った。令和3年3月末の受講者数は5,266名であった。

また、資格登録者の拡大を図るため、制度変更ならびに関連規程の変更を行った。

② 不動産キャリアサポート研修制度の普及

本制度及び不動産キャリアパーソンの普及のため、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、受講者の拡大を図った。

③ 不動産キャリアサポート研修制度の充実

不動産キャリアパーソン講座に続く不動産取引実務に関する適正な専門知識の習得を目的として構築した資格者のフォローアップ制度の充実を図った。

また、不動産キャリアサポート研修制度と連携して（公財）不動産流通推進センターが実施する体系的研修制度のアソシエイト資格への協力を行った。

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

会員業者が本会物件登録システムから提携民間物件情報サイトへ登録された物件数等に応じて民間情報会社から一定の広告料を受領した。

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地建物取引業者の事業分野を確保するための検討・提言等を行った。令和2年4月に自民党金融調査会において銀行による不動産仲介業の解禁等を検討する動きが見られたことから、関係各方面に一連の業務範囲規制の緩和を認めないよう要望を行った結果、検討案から本件は削除された。

さらに内閣府の規制改革推進会議及び金融庁の金融審議会においても同様の動きが見られたが、金融庁として銀行の仲介業参入を進める意向はない旨を確認した。

その他、不動産流通の促進及び適正な不動産取引の実現並びに不動産取引における各種問題について、必要な施策について関係官庁に対して提言を行った。

（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関係団体と連携を図りながら検討等を行った。

（3）全宅連策定書式等の充実

全宅連策定書式について、宅建業法改正に伴う重要事項説明等への水害ハザードマップ等の説明項目の追加や関係法令の新設・改正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った。

また、新民法を踏まえた売買契約書の解説本である「わかりやすい売買契約書の書き方」、重要事項説明書の解説本である「わかりやすい重要事項説明書の書き方」を改訂し、頒布した。

さらに、都道府県協会会員の業務上の利便向上と消費者の安全・安心な取引推進を図るため、東京都宅建協同組合から提供を受けた特約・容認事項文例集のデータを活用するとともに、都道府県協会と連携を図りながら、売買及び賃貸借契約に係る特約事項の充実を図り、会員に提供した。

(4) 不動産法務に関する電話法律相談の実施

不動産法務に関する各種相談等に対応するため、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（令和2年4月～令和3年3月末 相談対応数 335件）。なお、本事業は隔週実施としていたが、令和2年4月の新民法施行による問合せの増加が見込まれることから、令和2年度より毎週実施とした。

(5) 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。

また、会員業者の利便性や操作性向上、利用活性化等を図るべく、システムの改修等の施策について検討を行った。

(改修内容)

- ・東日本、中部レイنزのシステム変更に伴う「物件情報」「会員情報」連動に係るプログラム改修対応
- ・参照用 DB 内会員データ項目の追加（都道府県協会会員番号、休止区分）
- ・バス路線名項目追加
- ・物件登録エラーチェック改修（学校距離、媒介契約日）
- ・会員情報「免許番号」項目の仕様変更（届け出、回号）
- ・レイنز送信用図面のファイルサイズ上限値変更

(6) 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を行った。

全宅連統合サイト内の物件データ及び会員データを都道府県協会が取得できるための全宅連統合サイト（ハトマークサイト）CSVデータサーバーの構築や町字ファイルの提供など、都道府県協会の物件情報サイトの円滑な運営を支援した。

2. 都道府県協会支援

(1) 入会促進策の実施

組織基盤の維持、拡充の観点から都道府県協会の入会促進を図るべく、横断的な入会促進、組織基盤整備の戦略の効果的方策を立案し実行した。具体的には、引き続きハトマークグループ入会促進動画等を本会及び都道府県協会ホームページに掲載し、積極的にPRに努めた。また、本会ホームページの入会案内ランディングページから都道府県協会ホームページへの誘導の増加と、入会の動機付けを図るべく新たにリリースしたハトマーク Web 書式作成システムの無料お試し版への誘導を増加させるため、より効果的な Web 広告の配信強化を図った（都道府県協会ホームページへの誘導回数 28,554 回、Web 書式作成システム無料お試し版への登録実績：280 件）。シンボルマークである「ハトマーク」については、さらなるPRやブランディングを図るため、ハトマーク PR テレビ CM データについて継続して管理を行い、都道府県協会に対して周知依頼、データ提供を行った。

(2) 公益社団組織運営に係わる調査検討の実施

公益法人制度改革への対応について、公益法人制度（財務三基準、公益目的事業の認定）の改善に向けたアンケートを公益社団法人都道府県協会に対して実施し、調査結果について各種会議において報告するとともに、内閣府西村担当大臣宛てに遊休財産規制緩和等に関する要望書を令和 3 年 1 月 21 日付にて提出した。

(3) 「ハトマークグループ・ビジョン」の推進

本会においては、第 2 期中期計画となる「ハトマークグループ・ビジョン 2020」において、2020 年度までの戦略課題と具体的事業を掲げているが、令和 2 年度は第 2 期中期計画の最終年度となることから、策定した行動計画（ロードマップ）に沿って適宜 PDCA サイクルにより、後継となる第 3 期中期計画策定のため、事業の検証等を行った。

また、各都道府県協会においては、ほぼ全ての協会の協会版ビジョンが策定されたことから、既に策定された協会版ビジョン等の資料収集及び策定後のフォローアップ状況等の情報収集のためアンケート調査を実施し、アーカイブ機能を果たすため取り組んだ。

(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、ハトマークグループが一体となって相乗効果を生むブランディング施策の検討を行い、地区連絡会及び都道府県協会と

連携のもと、効果的・戦略的な広報活動を行った。

その一環として、グループ統一感を創出するため、都道府県協会に新・全宅連ホームページ「ヘッダー・フッターの使用」を推奨するとともに改修費の助成を行った（18協会）。これに併せ「住まい探しはハトマーク」ロゴの積極的な活用の推進、及び、本会ホームページにおける都道府県協会からの情報発信への協力依頼を行った。

また、本会ホームページに「不動産の日」ページを新設し、「不動産の日」及び「不動産の日アンケート」、ハトマーク会員店のPRを行うとともに、都道府県協会が行う「全国不動産フェア」の周知を行った。

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、ホームページ上での掲載等によるニュースリリースを通じて、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。

（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、正確な情報発信を行うため、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。

また、ユーザビリティの向上と業務支援コンテンツの充実のため、会員業務支援サイト「ハトサポ」の全面刷新を行い、令和2年8月19日にリリースした（令和3年3月末『ハトサポ』登録店数 77,596件）。

（6） 研修パック等の支援及び連絡調整

都道府県協会の研修事業の円滑な運営を支援するため、研修テーマと講師を一体的に紹介する「研修パック」を実施した。

都道府県協会からの開催依頼は、令和3年3月末現在で46件であった。

コロナ禍における対応として、各研修テーマにおけるWeb研修での実施への対応の可否について都道府県協会に情報提供を行った。

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、東日本不動産流通機構のシステム変更に伴う改修等所要の協力を行った。

(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）」に積極的な協力を行った。

(3) 「価格査定マニュアル」普及への協力

公益財団法人不動産流通推進センターが策定する「価格査定マニュアル」について、同センターが設置する「価格査定専門委員会」に委員を派遣する等の協力を行った。

(4) 賃貸不動産経営管理士協議会等との連携

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会に対し、他団体との連携のもと、賃貸不動産経営管理士試験をはじめとする事業推進・運営の円滑化を図るとともに、組織基盤の整備・強化に向けた協力を行った。

また、賃貸住宅管理業の法制化に関連し、登録の人的要件である業務管理者へと宅地建物取引士がなるための講習（賃貸住宅管理業業務管理者講習）について、（一社）賃貸不動産経営管理士協議会と連携し、（一財）ハトマーク支援機構が受託者として講習を実施するための所要の準備に協力を行った。

なお、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と連携し事業推進を図るとともに、定期借家推進協議会と連携し、定期借家制度の周知及び協議会の運営を支援した。

(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運営の円滑化を図るため、実施機関である（公財）不動産流通推進センターに対し協力を行った。

(6) 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

① 各種調査及び産学協調事業への参画

国からの要請への対応や本会の事業の参考とするため、全宅連モニターに対し以下の調査を行うとともに、東京大学不動産イノベーション研究センターが主催する「AI・機械学習な

どの新技術を用いた不動産価格等分析高度化研究会」にオブザーバーとして参画し、AI 技術の動向等について情報収集に努めている。

[調査内容]

- ・不動産価格と不動産取引に関する調査（D I 調査）
（令和 2 年 4 月、令和 2 年 7 月、令和 2 年 10 月、令和 3 年 1 月）

② 世界不動産連盟日本支部への役員派遣協力

世界不動産連盟日本支部派遣構成団体として三上副会長を派遣しており、令和 3 年 2 月 26 日に開催された理事会において日本支部会長に就任された。

(7) 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程を遵守し、安定的かつ適正な会務運営の遂行に努めるとともに、運営上支障を来たす場合には、諸規程の見直しを検討し対応を図った。

また、備え置き帳簿等の整備などに加えて、令和2年度は役員改選であったことから、理事、監事研修会を開催し、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

関係団体及び各委員会と連携のもと、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効果的な方策を検討するため、都道府県協会の協力により、新規入会者等の統一アンケート・会務運営アンケート調査を実施し、データ収集をしており、継続的な実態把握と分析に努め、調査結果については各種会議、理事会において報告した。

また、都道府県協会と情報共有システムを活用した情報共有のさらなる向上を図るとともに、組織基盤強化を図るため、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・運営協力し年金共済・年金基金等の福利厚生事業を支援した。

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達成協会等ほか、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。

【令和元年度実績に基づく令和2年度通常総会時表彰者一覧】

①不動産キャリアパーソン関係表彰

ア) 受講目標達成協会

1位 長野県、2位 石川県、3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

積水ハウス株式会社（大阪府他 協会会員）

株式会社イーグランド（東京都他 協会会員）

株式会社福屋不動産販売（大阪府他 協会会員）

②地域貢献活動表彰

阿部多不動産株式会社（山形県協会会員）

大里綜合管理株式会社（千葉県協会会員）

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。

令和2年度の実績は以下の通りである。

加入者数 577名（月払い 528名 半年払い 49名）

加入口数 月払い 2,029口、 半年払い 80口

積立金合計 2,684,507,999円（令和3年3月31日実績）

（月払い：2,501,792,641円、半年払い：182,715,358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。

（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、機関会議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。

さらに新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大防止とIT化の進展を踏まえ、令和2年度から本格的なWeb会議の導入を図った。

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	7月29日（水）	51 （社員47名、 監事4名）	於：第一ホテル東京	・令和元年度決算承認の件 ・令和元年度事業報告の件 ・理事選任の件 ・監事選任の件
(2)	理事会 第1回	5月29日（金）	85 （理事81名、 監事4名）	於：全宅連会館	・令和元年度事業報告 ・令和元年度決算報告 ・業務執行状況報告 ・会計執行状況報告 ・令和2・3年度役員割り振り について

(3)	理事会 第2回	8月6日(木)	89 (理事85名、 監事4名)	於：全宅連会館	<ul style="list-style-type: none"> ・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	8月28日(金)	91 (理事87名、 監事4名)	於：全宅連会館	<ul style="list-style-type: none"> ・専務理事の承認について ・委員会の委員承認について ・名誉会長、相談役、参与の選任について
(5)	理事会 第4回	11月26日(木)	87 (理事83名、 監事4名) ※理事のうち 会場出席54名 Web出席29名	於：第一ホテル東京	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行状況報告 ・会計執行状況報告
(6)	理事会 第5回	3月23日(火)	89 (理事85名、 監事4名) ※理事のうち 会場出席58名 Web出席27名	於：第一ホテル東京	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行状況報告 ・会計執行状況報告 ・令和3年度事業計画 ・令和3年度予算

② その他機関会議

	会議名	開催日	場所
(1)	常務理事会 第1回	5月20日(水)	於：全宅連会館
	常務理事会 第2回	11月12日(木)	於：全宅連会館
	常務理事会 第3回	3月16日(火)	於：全宅連会館
(2)	正副会長会 第1回	4月21日(火)	於：全宅連会館
	正副会長会 第2回	5月13日(水)	於：全宅連会館
	正副会長会 第3回	7月15日(水)	於：全宅連会館
	正副会長会 第4回	8月6日(木)	於：第一ホテル東京
	正副会長会 第5回	10月29日(木)	於：全宅連会館
	正副会長会 第6回	3月4日(木)	於：全宅連会館
(3)	正副会長・委員長合同会議	9月16日(水)	於：第一ホテル東京
	正副会長・委員長合同会議	12月21日(月)	於：全宅連会館
(4)	地区連絡会幹事協会会長会	5月11日(月)	於：全宅連会館
(5)	監査会 第1回	5月12日(火)	於：全宅連会館
	監査会 第2回	10月29日(木)	於：全宅連会館
	監査会 第3回	2月16日(火)	於：全宅連会館

令和2年8月28日の理事会開催後に役員研修会をWebにて開催し、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。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、総会后懇親会、新年賀詞交歓会は開催を中止した。

(4) 提携大学推薦入試への対応

明海大学不動産学部への推薦入試事業を実施しており、今年度の推薦入試日程を周知した。令和2年度は、明海大学不動産学部のA日程に13名、B日程に1名の学生を推薦し全員合格した。

また、後継者育成の観点から、提携大学の拡充に努めた。

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、各事業の進捗状況ならびに収支状況を把握するとともに、公益法人に求められる財務三基準を勘案した適正な事業執行に努めた。

(2) 将来的な会員減少について勘案しながら、事業遂行に支障を来さぬよう安定した財務基盤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、会計処理全般について顧問公認会計士等の指導助言・会計資料等の検印を受け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事業

- (1) 不動産情報提供のあり方に関する調査研究
- (2) 空き家対策等地域守りの調査研究

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活動の実施

- (2) 不動産取引に関する啓発活動の実施
- (3) 住生活教育、キャリア教育の推進
- (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、令和2年度定時総会（第56回通常総会）において報告した「令和2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、附属明細書は作成しない。