

フォーカス
激動の20年 未来に向けて
直近20年の全宅連・全宅保証のトピックスを
不動産業界の変遷とあわせて振り返る「FOCUS」

フォーカス

2000年3月

定期借家・定期借地制度により 賃貸市場が拡大

念願だった定期借家制度の創設

全宅連にとって、念願の定期借家制度が創設されたのは2000（平成12）年3月1日のことでした。

定期借家制度とは、「正当事由」がなくても期間満了によって借家契約が終了する制度です。正当事由とは、戦時下の1941（昭和16）年に借地・借家法が改正されて追加された制度で借地の借地期間満了時に建物がある場合は、地主が契約更新を拒絶するためには正当な事由を必要とし、借家についても家主が解約申入れや更新の拒絶をするには正当な事由を必要とするというものです。借地・借家法に正当事由が追加された背景には、出征兵士が戦地から戻ったときに、借地・借家契約が終了して住む家なくなる混乱を避ける目的がありました。戦後半世紀が経過し、借地人から土地が返還されないなどの問題が顕在化したため、旧借地・借家法は1992（平成4）年に改正され、定期借地権が創設されました。

この際、定期借家制度は創設されませんでした。しかし、借家の正当事由についても、①契約期間が不確実、②収益見通しが不確実、③立退料負担の可能性がある、等の問題が指摘され、低廉で良質かつ多様な住宅サービスの供給を困難にさせる場面が生じていることが政官学に認識されるようになりました。1998（平成10）年に政府や与党内でも定期借家権の導入が検討されるようになり、同年5月13日には、全宅連を含む住宅・不動産業界団体18団体が発起人となり「定期借家推進協議会（代表世話人：藤田和夫東京都宅建協会会長）」を設立、定期借家制度の創設に向けた業界内の機運も高まってきました。

1998（平成10）年6月5日には、自民・社民・さきがけの与党三党及び自由党所属の国会議員らの共同提案により定期借家制度を導入するための「借地借家法の一部を改正する法律案」が国会に提出されましたが、継続審議（その後、廃案）とされました。その後、定期借家制度の導入にともなう住宅弱者のためのセーフティネットを整備する必要があることを踏まえ、1999（平成11）年7月30日、自

民・自由・公明の三党所属の国会議員の共同提案による「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案」が提出され、一部修正の上、同年12月9日可決成立し、2000（平成12）年3月1日に定期借家制度が施行されました。

事業用定期借地権の期間上限を引き上げ

定期借家制度の創設から7年後、不動産業界が要望してきた事業用定期借地権の存続期間上限延長が認められる借地借家法の改正が行われました。1992（平成4）年に創設された定期借地権は、①一般定期借地権（期間50年以上）、②建物譲渡特約付借地権（期間30年以上、建物付きで土地返還）、③事業用定期借地権（事業用途のために土地賃貸借を行う）の3種類に区分されます。法改正当初、事業用定期借地権については存続期間が10年以上20年以下とされていましたが事業用建物の償却期間はその多くが20年超で、事業者の多くが最長20年の期間で事業用定期借地権を利用しており、ニーズのミスマッチが生じていました。

そこで、全宅連をはじめとする業界団体では、賃貸方法の選択肢の拡大や利用用途の拡大、土地の有効利用の促進等の観点から、事業用定期借地権の存続期間の上限を引き上げるべきとの要望を行いました。この要望が実を結び、第168回国会において、存続期間を10年以上50年未満とする「借地借家法の一部を改正する法律案」が議員立法（提出者：下村博文衆議院法務委員長）で提出され、2007（平成19）年12月14日に成立、2008（平成20）年1月1日に施行されました。



定期借家推進協議会のホームページ

フォーカス

2000年4月

消費者保護、安心安全な取引推進のための諸法令整備

2000(平成12)年4月、消費者保護を打ち出した消費者契約法が成立したことを受け、全宅連は消費者保護を向上させるため、所管官庁の逐条解説などをもとに自主ルールを作成しました。また、同年施行の住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)では、消費者保護に対する不動産業者の役割の重要性が位置付けられました。

消費者契約法の逐条解説で消費者保護向上

1990年代からの構造改革の進展に伴い、消費者の商品・サービスの選択の自由が拡大する反面、消費者と事業者との間にある情報や交渉力の格差を背景とした消費者契約に係るトラブルが増加していました。そこで検討されたのが、事業者と消費者との間の情報格差を前提とした消費者取引全体に適用される民事ルールとしての消費者契約法です。

全宅連は、消費者契約法の検討・立案段階から、国の審議会等のヒアリングに出席し、政官学との意見交換を重ねました。消費者保護強化を打ち出した法の立場を踏まえつつ、いかに不動産取引の現場に合った運用に落とし込んでいくかが最大の課題でした。

消費者保護を前面に打ち出した消費者契約法は、2000(平成12)年4月28日に成立しました。ただし、成立した消費者契約法の条文だけでは法解釈や運用面で不透明な点が多くありました。全宅連は、公正な不動産取引と消費者保護をさらに向上させるため、同法の所管官庁である経済企画庁(現 消費者庁)及び建設省(現 国土交通省)との間で法解釈や運用面について詳細な打ち合わせや照会を行いました。こうした作業を経て、経済企画庁より「逐条解説 消費者契約法」が2000(平成12)年9月に公表され、不動産取引関連の個別事例の解説が多数盛り込まれました。例えば、宅建業法で定める重要事項説明を行えば、消費者契約法第4条に該当する行為とはならず、不動産の売買契約の取消しは行われなかったといったものです。

全宅連は、この逐条解説などをもとに、一層の消費者保護を図るため、2001(平成13)年1月に、「解説 宅地建物取引と消費者契約法」を作成し、会員に対して無償で配布しています。その後も、契約書のひな形を作成し、自主ルールを作成するなど、消費者保護のための取組を積極的に行っています。

住宅流通にも関わる品確法の制定

2000(平成12)年は、住宅の品質確保の推進、住宅購入者など消費者保護と住宅にかかる紛争の迅速かつ適正な解決を図るための法律「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)が施行された年でもあります。

同法が成立した背景は、1995(平成7)年に発生した阪神・淡路大震災や、同年に施行された製造物責任法(PL法)等により、消費者の住宅に対する意識の高まりとともに、欠陥住宅問題がクローズアップされ、トラブル件数も急増したことです。また、1998(平成10)年頃に千葉県山武市において、秋田県の第三セクターの子会社が供給した住宅に地盤沈下あるいは施工不良が生じ、瑕疵担保責任が問われた秋田住宅問題が発生したことから欠陥住宅問題に関する世論が高まったことなどもあります。

これら住宅性能の確保や瑕疵担保責任の問題に対応するため、同法は、住宅性能表示制度を定めたほか、住宅に係る紛争の処理体制の整備、新築住宅の瑕疵担保責任期間を住宅引渡してから10年とすることを決めました。住宅性能表示制度とは、新築住宅(後に中古住宅も)の構造耐力や遮音性、省エネルギー性能などを第三者機関が評価し、そ

の評価書が交付されることで、表示性能を有する住宅を完成・引き渡す契約がなされたものとみなすことができるというものです。

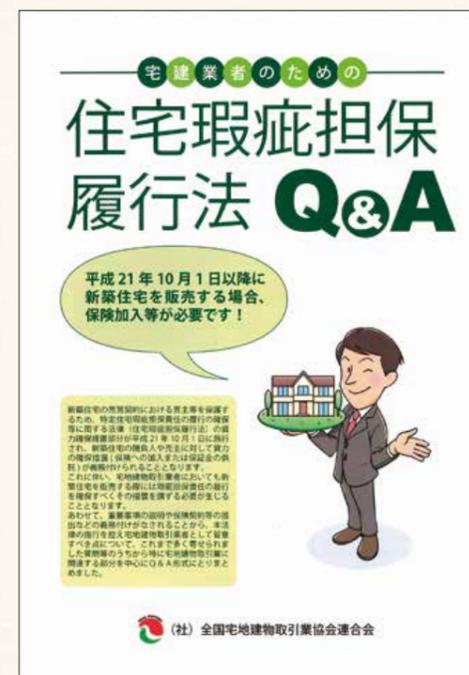
品確法の施行の翌2001(平成13)年、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令が発せられ、品確法が定める住宅性能評価書の有無を重要事項説明書に記載することとされました。これは、国会において住宅流通における不動産業者の役割と重要事項説明の重要性が改めて議論されたためです。



広報リアル・パートナーで行った品確法の会員向け紙上研修

住宅購入者保護強化のため特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)が制定

2000(平成12)年の品確法施行後、2005(平成17)年



住宅瑕疵担保履行法Q&A

11月に構造計算書の偽装をめぐる問題(姉歯事件)が発覚します。あるデベロッパーが分譲したマンションの構造計算書が偽装されていたため、当該マンションは建替えを含む大規模な補修工事が必要となりましたが、このデベロッパーが分譲した多くのマンションで構造計算書の偽装に起因する同様の瑕疵が発覚したため、このデベロッパーの会社財産では対応できず、住宅購入者が救済されない事態となりました。

品確法では、新築住宅の売主及び請負人に対し10年間の瑕疵担保責任を負うことを義務付けましたが、構造計算書偽装問題により、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかになりました。

そこで、住宅購入者の利益の保護を図るため、新築住宅の売主等に瑕疵担保責任を履行するための資力の確保(供託又は保険加入)等を義務付けた住宅瑕疵担保履行法が、2009(平成21)年10月に施行されました。これにより消費者保護はさらに進展することとなりました。

全宅連では、傘下会員である宅建業者が自ら新築住宅の売主になる場合の留意点や瑕疵担保責任に関する保証保険契約等の重要事項説明について、実務セミナーやパンフレット等による情報提供を行って、住宅の瑕疵担保に係る新制度の普及促進を図りました。

FOCUS COLUMN

公正競争規約(表示・景品規約)の全国統一化について

1963(昭和38)年に設定された「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」と1983(昭和58)年に設定された「不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約(景品規約)」は、その運用を全国9地区の不動産公正取引協議会がそれぞれ担っていました。

一方、IT化社会が進展し、全国各地の不動産広告がいつでもどこでも見られるようになる等、宅建業者の活動が広域化・多様化するなか、不当表示の規制、適正表示の指導等を全国統一に行う必要性が高まるとともに、効率的な公正競争規約の運営体制を確立する必要があることから、全国9地区の不動産公正取引協議会の総意により、2002(平成14)年11月1日に「不動産公正取引協議会連合会」が設立され、同年12月26日に公正競争規約が一歩化されました。

フォーカス

2001年1月

中央省庁再編で宅建業所管行政が「国土交通省」に ～地方分権一括法の施行で宅建業法の通達廃止～

中央省庁の再編に伴い、建設省、国土庁、運輸省、北海道開発庁の4省庁を統合した「国土交通省」が2001(平成13)年1月6日からスタートしました。建設省と国土庁が所管していた住宅・土地関連および不動産行政の各組織もそれぞれ分離・統合され、新体制となりました。建設省が所管していた全国8カ所の「地方建設局」は「地方整備局」に名称が変わりました。なお、2000(平成12)年4月から施行された地方分権一括法によって宅建業法の通達が廃止されています。

国土交通省がスタート、住宅・土地行政を再編、地方建設局は「地方整備局」に変更

旧建設省の「建設経済局」は新たに「総合政策局」として再編され、「不動産課」と「宅地課」は従来の名称のまま存続しました。住宅局は従来の名称で存続しましたが、「民間住宅課」は分離して新たに設置された「住宅資金管理官」に機能の一部を移管するとともに、「住宅整備課」と統合して「住宅総合整備課」となりました。

また、福祉政策と連携し、高齢者住宅施策を早急かつ強力に推進していくため、住宅総合整備課に「高齢者住宅整



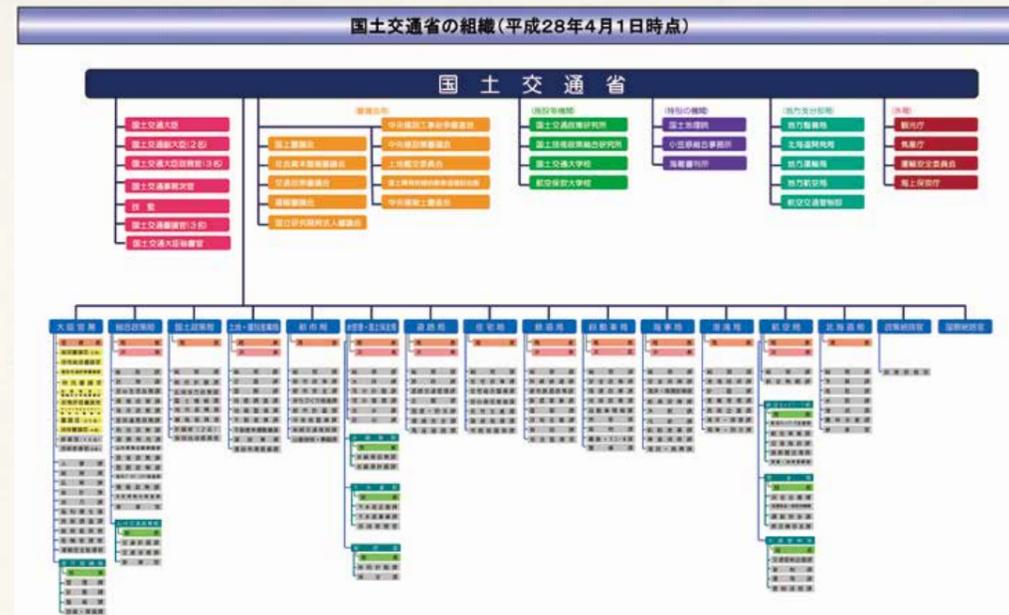
国土省がある合同庁舎第3号館

備対策官」を設置し、高齢者住宅施策に係る関係機関との調整事務および施策の企画事務を強化しています。旧建設省の「都市局」は旧国土庁の「大都市圏整備局」と「地方振興局」の各一部と統合し、「都市・地域整備局」となりました。

旧国土庁の「土地局」は「計画・調整局」の一部と「水資源部」を統合し、「土地・水資源局」に再編され、「土地政策課」の機能は新設した「総務課」に移管しました。不動産鑑定への新たな評価需要等に対応した組織体制を整備するため、「土地・水資源局地価調査課」に「鑑定評価指導官」を新設しています。大都市圏整備局の一部と計画・調整局の一部は新たに「国土計画局」として統合・再編されました。

一方、宅地建物取引業の許認可に関する業務や指導監督業務などを所管していた旧建設省の全国8カ所(東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州)の「地方建設局」の名称は「地方整備局」に変更されました。

なお、2011(平成23)年7月1日には、省内横断的な体制の確立や関連する行政の一元化などを図るために国土交通省の局の再編が行われました。水関連行政を一元化するため、河川局と土地・水資源局水資源部、都市・地域整備局下水道部を再編して「水管理・国土保全局」に、土地・水資源局のうちの土地行政部局と総合政策局のうちの建設産業行政部局を再編して「土地・建設産業局」に、国



国土省組織図

土計画局と都市・地域整備局を「国土政策局」と「都市局」にそれぞれ再編されました。現在、宅地建物取引業を所管している部署の名称は「土地・建設産業局不動産課」となっています。

議が置かれています。同会議の庶務は消費者庁消費者政策課が担当しています。消費者庁が所管する独立行政法人として国民生活センターがあり、全国の消費生活センター等と連携し、消費者行政の中核的な実施機関としての役割を担っています。

消費者の視点から行政を推進する「消費者庁」が新設

中央省庁再編は、縦割り行政による弊害をなくし、内閣機能の強化や事務および事業の減量と効率化などが目的です。2001(平成13)年1月から従来の1府22省庁は1府12省庁に再編されました。その後消費者庁の新設など、各省庁を総合的に調整する組織が作られています。

消費者庁は、消費者の視点から政策全般を監視する組織の実現を目指して、2009年(平成21)年5月に関連法が成立し、同年9月1日に発足しました。同庁は部局制を採っておらず、審議官の下に直接課が設置されました。発足後すぐは正規職員が200名程度にとどまるため、立ち入り調査や処分を行う消費者安全課は20～30名程度しか職員を確保できませんでした。そのため、捜査や規制の知識や経験が豊富な警察や公正取引委員会のOBを非常勤職員として100人規模で雇用し、立ち入り調査などにこれらの非常勤職員を積極的に投入しています。

消費者庁や関係省庁の消費者行政全般に対して監視機能を有する第三者機関として内閣府本府に消費者委員会が消費者庁と同時に設置されました。消費者委員会は内閣府の審議会等として位置づけられ、内閣総理大臣によって任命される委員10名以内で組織されます。消費者基本法に基づく消費者基本計画の案を作成し、その実施状況を監視するため、内閣府本府の特別の機関として消費者政策会

通達行政廃止、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を作成

一方、地方分権一括法が1999(平成11)年7月に成立し、2000(平成12)年4月から施行されました。地方分権一括法は、地方分権によって地方の力をもっと強くしていくという狙いで設けられました。地方の自主裁量を高め、国による管理を少なくするという法律です。

地方分権一括法の施行によって、地方分権推進計画に沿って機関委任事務を廃止し、自治事務等とされたため、同年4月1日から宅地建物取引業法に関して従来旧建設省から各都道府県に発出された通達は一律廃止されました。

しかしこれでは、国土交通省の解釈・運用の考え方が国民からみて極めて分かりにくくなると考えられたため、都道府県知事を含め、国民一般に国土交通省の考え方を理解してもらうことを目的として、大臣免許の付与など、国土交通大臣自身が宅地建物取引業法の解釈・運用を行う際の基準として「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を作成し、都道府県に参考通知し、2001(平成13)年1月から宅建大臣免許に係る事務等を行うことになった各地方整備局に通達しました。それによって、知事免許に係る事務等及びその考え方は、法令の範囲内で都道府県の自主的な運用に委ねられることになりました。

フォーカス

2001年5月

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

全宅連は、賃貸不動産管理業が将来的に重要性を増していくとの考えをもとに、2001年賃貸不動産管理業協会を設立しました。設立以降、会員の業務支援事業を進める一方で、賃貸不動産管理のプロフェッショナル育成を目的に、2007(平成19)年には賃貸不動産経営管理士制度を創設するなど、賃貸不動産市場の活性化と健全化に寄与する活動を進めています。

賃貸管理業の団体設立に向け

全宅連は、1998(平成10)年に「住宅賃貸借媒介・管理に係る指針」を作成しました。この指針では賃貸住宅の管理を媒介業務と一体で行うよう提案しました。会員への理解を深めるため、同年2月28日の東京での「賃貸借媒介・管理業務全国研修会」開催を皮切りに、全国で研修を進めました。研修等において情報収集や意見集約を進めるなかで、賃貸不動産管理業が今後はさらに重要性を増すとの意見が強く出されました。このようにして賃貸不動産管理業協会設立の構想は生まれたのです。全宅連は、2000(平成12)年11月に開催された理事会において、宅建協会および全宅保証の両方に加入する任意の会員を対象とし、賃貸管理業に関わる各種のサポート業務を事業の柱とする「賃貸不動産管理業協会」の設立方針を承認しました。

2001(平成13)年3月の全宅連理事会で「賃貸不動産管理業協会」設立を決定、新協会は、賃貸不動産管理業の営業機会の拡大や業務の適正化を推進し、同業務に関わる賠償責任保険や家賃集金代行業務、各種契約書式など経営支援商品の作成、研修・情報提供・相談業務などを行っていくことを決めました。

5月31日に賃貸不動産管理業協会設立発起人会が東京のホテルで行われました。協会会則や事業計画を決めるとともに、初代会長には藤田和夫全宅連会長が選出され、就任挨拶では「全宅連会員の業務をサポートするための組織であり、将来的には社団法人化を目指していきたい」との抱負を語りました。

賃貸不動産管理の資格制度を一本化

賃貸不動産管理業協会は、設立以降、会員支援事業を充実する一方で、賃貸不動産管理のプロフェッショナル育成を目的に、2003(平成15)年9月からは協会独自の資格制度「賃貸不動産管理士」をスタートさせました。同協会が作成したカリキュラム修了者に称号を付与するもので、受講資格要件は、賃貸不動産管理業協会の会員でかつ宅建主任者または実務経験3年以上とし、2日間の講座を受け2日目の最後に試験を行うプログラムでした。

協会が賃貸不動産管理士制度を開始した同時期に、日本賃貸住宅管理協会は「賃貸住宅管理士」、全日本不動産協会は「不動産賃貸管理士」と、それぞれ独自の認定制度を運営していました。しかし、2005(平成17)年から「制度の一本化」による国家資格化を目指す検討が開始され、2007(平成19)年7月には、賃貸不動産管理業務の新たな資格となる「賃貸不動産経営管理士」制度が創設されました。登録有効期間は5年、賃貸不動産管理に必要な専門的

不動産経営管理士協議会



賃貸不動産経営管理士協議会設立総会で挨拶する藤田会長



全宅管理会報誌「創刊号」



賃貸不動産管理業務マニュアル



全宅管理会員店フラッグ

な知識・技術・技能・倫理観をもって、賃貸管理業務全般にわたる、管理の適正化・健全化に寄与することを目的としていました。資格制度発足にあたり、全宅連、日管協、全日に日住協を加えた4団体で構成する「賃貸不動産経営管理士協議会」の設立総会が東京の虎ノ門パストラルで開催されました。初代会長には、藤田和夫全宅連会長が就任し「多くの資格者輩出は市場の活性化と健全化に繋がる。賃貸不動産経営管理士は、オーナーと入居者の中立的立場で業務を遂行していただきたい」と述べました。同年10月末から資格取得のための基本講習を計5回にわたり全国で実施し、1,543人の受講者が参加しました。

更なる会員サポートの充実を目指して

賃貸不動産管理業協会は賃貸不動産管理業に関する各種研修や、業界最新情報の提供、業務支援ツールの提供、「業」の確立に向けた研究・提言等による会員の業務サポートを継続的に行ってきました。2011(平成23)年3月1日の一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管

理)移行後も、さらなる業務の標準化、適正化を目指すとともに、賃貸管理業務のサポート事業等の会員支援事業を進めてきました。所属する会員数は全国各地で総数6,000社を超えており、各社に対しては協会が強力なバックアップを行っています。

一方、国土交通省は、賃貸住宅における管理業務の適正化を図るために、賃貸住宅管理業の登録制度を2011(平成23)年12月に創設しました。この制度は、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ることを目的としています。また登録事業者を公表することで、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが可能になりました。制度施行5年を迎えた2016(平成28)年9月には実務経験者等(賃貸不動産経営管理士等)の設置義務や貸主への管理業務に関する重要事項を実務経験者等が説明することなどが新たに追加されました。これにより重要な役割が賃貸不動産経営管理士に位置づけられ、全国賃貸不動産管理業協会の今後の躍進に期待が高まっています。



賃貸不動産管理業協会入会案内パンフレット



賃貸不動産経営管理士公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」

フォーカス

2001年9月

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 ～時価総額12兆円規模に拡大～

2001(平成13)年9月10日に、日本ビルファンド投資法人とジャパンリアルエステイト投資法人の2銘柄が東京証券取引所に初の日本版投資信託(Jリート)として上場し、Jリート市場が誕生しました。市場がスタートしたときの時価総額は約2,600億円でしたが、2017(平成29)年3月時点では銘柄数が50を超え、時価総額は約12兆円に達する規模まで拡大しています。今ではJリートは不動産証券化事業のメインプレーヤーであり、不動産投資市場を牽引するビジネスモデルとして定着しています。

投資対象資産が多様化、スポンサーも多彩に

Jリートは、2000(平成12)年11月に施行された「投資信託及び投資法人に関する法律」(投信法)の改正により、不動産を運用対象とする投資信託が解禁されたことで誕生しました。初めに上場した日本ビルファンドとジャパンリアルエステイトはオフィスビルを運用対象とするJリートでしたが、その後、商業施設特化型や住宅特化型、オフィスと商業施設の複合型、住宅、オフィス、商業施設、物流施設、ホテルなどあらゆる資産に投資する総合型など、Jリエートのタイプが多様化していきました。

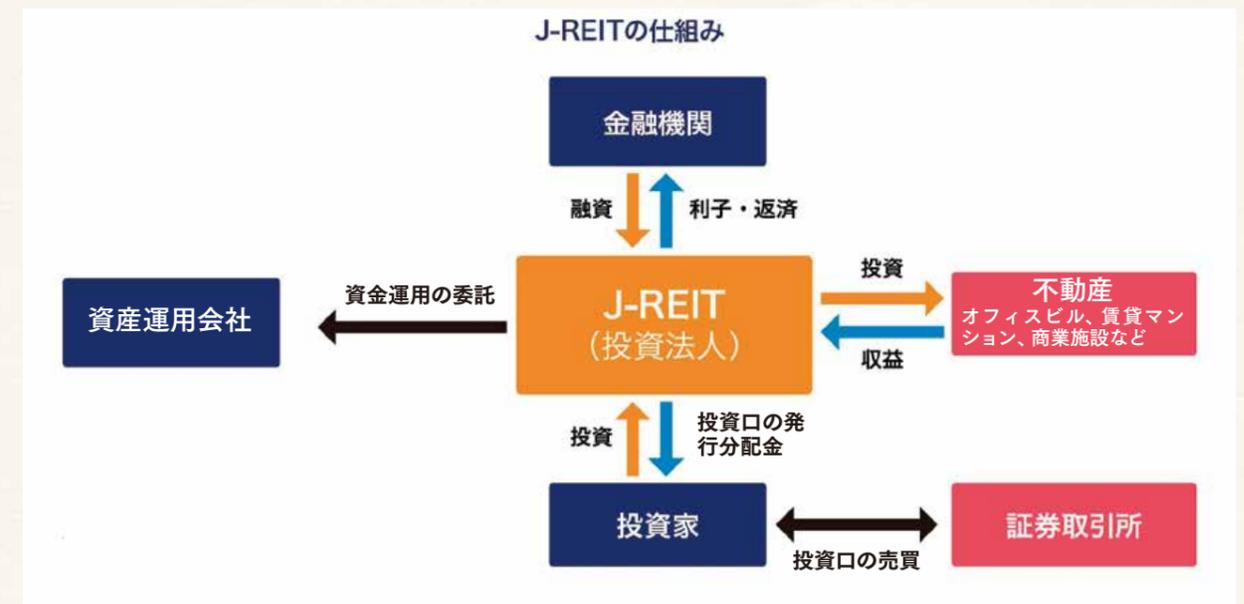
不動産投資市場では、オフィスビルと住宅が従来の主要な投資対象でしたが、Jリートは商業施設や物流施設、ホテル・旅館・リゾート施設、データセンターや研究施設、最近ではヘルスケア施設など投資対象資産を多様化していくことによって市場規模を拡大していきました。2016(平成28)年には温泉・温浴施設を運用対象とするJリートも登場するなど、バリエーションはますます増えています。また、投資対象エリアも首都圏を中心とした三大都市圏だけでなく、地方都市にも広がり、関西や九州など特定のエリアに特化したJリートや地方都市の物件を投資対象とした地方創生型のJリートも上場しています。一部の商業施設特化型Jリートは海外の物件も組み込んでいます。

Jリートにはスポンサーと呼ばれるサポート企業の存在があります。最初に上場した日本ビルファンドは三井不動産、ジャパンリアルエステイトは三菱地所がスポンサーです。Jリエートのスポンサーは大きく分けてデベロッパー系、電鉄会社系、総合商社系、金融機関・証券会社系、アセットマネジメント会社系、外資系となっていますが、運用対象資産の多様化によって最近ではスポンサーの顔ぶれも多彩になってきています。

市場創設当初は低空飛行、税制改正などの政策支援で拡大

今では不動産投資市場の主役となっているJリートですが、市場拡大への道程はけっして順風満帆ではありませんでした。まず初めて2銘柄が上場した翌日に米国同時多発テロが発生しました。世界の不動産市場と金融市場に激震が走り、Jリート市場はスタート時から厳しいものでした。市場創設の翌年である2002(平成14)年には新たに4銘柄が上場したものの、東京のオフィスビルが大量供給された「オフィスの2003年問題」が起こり、オフィスを投資対象とするJリートは厳しいマーケット環境の影響を受けるなど、Jリート市場はしばらく低空飛行を続けました。

しかし、2003(平成15)年度の税制改正でJリエートの譲渡益課税と配当課税が10%に軽減されたほか、同年7月に



投資信託協会のルール変更によって、Jリートを組み込んだ投資信託(ファンドオブファンズ)が解禁されるなど、政策的なバックアップによってJリート市場にフォローの風が吹き始めるようになりました。Jリート市場は当初、東京証券取引所だけでしたが、2003(平成15)年12月には大阪証券取引所やジャスダックが相次いでJリート市場を開設しました。2004(平成16)年頃からJリートをはじめ、外資系機関投資家や国内機関投資家、私募不動産ファンドなどが不動産投資を加速し、不動産投資市場が活性化しました。同時にこの頃からJリートへの新規参入が増え、2005(平成17)年と2006(平成18)年には13銘柄ずつが上場し、Jリエートの上場ラッシュとなりました。

リーマンショック後の信用不安を乗り越え再び成長軌道に

東証は、Jリート全銘柄の時価総額から算出した「東証REIT指数」の公表を2003(平成15)年4月から開始しました。同指数はJリエートのマーケット動向を判断するための指標で株価指数に相当するものです。2007(平成19)年5月31日の同指数の終値は2,612.98を付け、過去最高値を記録しました。2005～2007年はファンドバブルとも呼ばれるほど不動産投資市場が過熱し、Jリート市場も急拡大しました。

ところが、米国のサブプライムローン問題に端を発した2008(平成20)年9月の「リーマンショック」によりグローバル金融市場が大きな打撃を受け、国内の不動産・金融市場も一気に冷え込みました。Jリート市場にも大きな信用不安が起こり、住宅特化型の「ニューシティ・レジデンス投資法人」が同年10月に民事再生手続きの開始を申し立て、Jリート初の経営破綻となりました。それを機に東証REIT指数は暴落し、Jリートは市場創設以来の危機を迎えました。

事態を重く見た政府は、2009(平成21)年7月に銀行等保有株式取得機構による銀行保有のJリート投資口の買取りを開始したほか、同年9月に官民による「不動産市場安定化ファンド」を設立し、Jリエートの資金調達を支援しました。この頃からJリート同士の吸収合併やスポンサー企業の変更などが行われ、信用力に不安があるJリートが大手資本の傘下に入るようになりました。また、2010(平成22)年10月には日銀がJリート投資口の買取りを発表し、Jリート市場の信用不安が解消され、再び成長軌道に乗りました。

Jリートは、日銀の購入枠拡大に加えて、アベノミクスによる金融緩和や2014(平成26)年からスタートしたNISA(少額投資非課税制度)の対象となったことなどから、市場は順調に拡大しています。Jリート全体の資産規模は2014年7月に12兆円まで増加し、時価総額は同年11月28日に当面の目標だった10兆円に到達しました。

フォーカス

2001年11月

金融機関の不動産仲介業参入を阻止

政・産・学が一体となった要望活動

バブル経済崩壊以降、政府は成長への原動力を生み出すために規制改革へと舵を切り、1999（平成11）年3月に策定された政府の「規制緩和推進3カ年計画」では「普通銀行等による信託業務の全面解禁」が盛り込まれました。全宅連は、金融機関に不動産仲介業務が認められれば、知名度や資金量、情報量等で金融機関等が圧倒的に有利となり、傘下会員にとって死活問題となることを危惧しました。そこで都道府県宅建協会や他の不動産関連団体とも連携し、業界を挙げて金融機関の不動産仲介業参入を阻止する要望活動を展開していきました。

全宅連が取り組んだ要望活動をたどってみましょう。1999（平成11）年末に全宅連は不動産業参入問題に関して要望内容を整理し、「普通銀行・長期信用銀行への信託兼営解禁にあたり、専業信託銀行と同様の不動産媒介業務等宅地建物取引業務を認めないこと」、「信託銀行子会社と地域金融機関の信託業務は現行の範囲を維持し、不動産媒介業務等の宅地建物取引業務を認めないこと」を主張していくことをマスコミに公表しました。河原将文会長は、「規制緩和・自由化と言っても、実際問題、今、強大な銀行が参入してきたらひとたまりもない。中小企業支援の観点からも参入阻止を要望する」と強い意思を語っています。河原会長から会長職を引き継いだ藤田和夫会長は2000（平成12）年10月、自民党建設部会、住宅・土地調査会、宅建議連合同会議において、業界を代表して意見要望を述べ、同会議は銀行等の不動産業参入反対決議を決定しました。この決議をもって、全宅連は建設大臣と金融庁長官への申し入れを行い、同年11月には自民党金融問題調査会への要望を行いました。

一方、学識経験者で構成する（社）日本不動産学会からも「米国の事例から見て銀行が不動産業務を行うことは慎重であるべき」との意見表明がなされました。まさに政・産・学が一体となった要望活動が広がっていったのです。

銀行法等の一部を改正する法律案の成立へ

要望活動の結果、銀行等への不動産仲介業務はこれまでの金融庁の事務ガイドラインで制限していたものを法律で規制することとなり、「銀行法等の一部を改正する法律案」がとりまとめられました。2001（平成13）年11月2日、同法案は一部修正のうえ可決成立しました。これにより規制緩和推進3カ年計画の通り、普通銀行等に信託業務は解禁されたものの、専業信託銀行を除く普通銀行等に対しては不動産仲介業務参入が認められないことになりました。さらに、従来の金融庁の事務ガイドラインに代わって、「金融機関の信託業務の兼営に関する法律」（兼営法）等を改正のうえ、不動産売買・賃貸の媒介・代理業務など政令で定める業務（表1）が行えない旨が法制化されました。

改正銀行法等は2002（平成14）年2月1日から施行、併せて、改正兼営法施行令等も施行されました。

	①専業信託銀行等 信託5行 大和銀行 外国銀行系信託銀行	②都市銀行等の 信託子会社	③地方銀行等 （本 体）	④都市銀行等 （本 体）
(1) 併營業務 不動産媒介業務	○（現行通り）	×	×	×
(2) 金銭以外の信託 不動産の信託 【処分型】 【処分型以外】 （注2）	○（現行通り）	×→▲（注1）	×→▲（注1）	×→▲（注1）
	○（現行通り）	○（現行通り）	○（現行通り）	×→○
(3) 金銭の信託	○（現行通り）	△（注3）	×→△（注3）	×→△（注3）

注1: 処分型信託とは、不動産を信託の目的物として、受託者が管理を行い、最終的にその不動産の処分（売却）を行う信託をいう。
なお、今回の改正により処分型信託については、不動産の証券化に資するものに限るとともに信託された不動産の処分は、
天災その他やむを得ない場合を除き、1年間禁止する。
注2: 処分型以外の信託とは、不動産を信託の目的物として、受託者が管理を行い、最終的には委託者にその不動産を返却するものをいう。
注3: 金銭の信託のうち、宅地建物取引業に該当する行為を含むものについては、①の信託銀行以外には認めない。

（表1）銀行などによる信託業務について（「リアルパートナー」2002年1・2月号）

フォーカス

2002年5月

全宅連策定の「重要事項説明書」に チェック方式を導入

会員の利便性向上を目指して 2002年の全面刷新

全宅連は2002（平成14）年5月に従来の重要事項説明書を全面刷新しました。2001（平成13）年に策定した売買契約書と連動させるのが狙いで、土地建物の売買・交換用、区分所有建物の売買・交換用、土地貸借用、建物貸借用、重要事項の説明の解説を整備しました。

特に重要事項説明書は1996（平成8）年以來の大幅な改訂となり、定期借家制度の施行2000（平成12）年、消費者契約法・品確法の施行2001（平成13）年、都市計画法及び建築基準法の改正施行2001（平成13）年を踏まえた内容に変えました。また、記載ミスや記載漏れを防止するため、説明内容をあらかじめ記載した欄を数多く設け、該当箇所を選択してチェックする方式を採用し、会員の利便性を向上させました。さらに、「法令上の制限」等を説明する際の資料として「重要事項説明書説明資料」と「重要事項説明書補足資料」を作成したほか、解説書には記載要領や詳細な解説を盛り込みました。書式をB4判からA4判に変更したのもこの時期です。

書式のほか、宅建業法や関連法令の改正情報を全宅連ホームページに掲載し、常に会員が最新の書式をダウンロードできる体制を整備しました。これらの全宅連策定の書式が普及することで、安心安全な不動産取引が行われ、紛争防止につながっています。



重要事項説明書（2002年5月製作）



全宅連ホームページの
書式ダウンロードのページ

法改正と共に重要事項説明書式を改訂

宅地建物取引士が消費者に対して行う重要事項説明は、1980（昭和55）年、1995（平成7）年の宅建業法改正により刷新され、全宅連は各改正に対応した重要事項説明書を作成し、都道府県協会を通じて頒布してきました。

1980（昭和55）年の改正では、説明義務の範囲であった宅建業法第35条1項1号から5号が、同条第1号から第11号までの事項に拡大したほか、区分所有建物に関する説明事項が追加となりました。名称も「物件説明書」から「重要事項説明書」に変更されました。全宅連はこの改正に対応し、物件一般用2分冊、区分所有建物追加用1分冊の統一様式の重要事項説明書を作成しました。

つづく1996（平成8）年の宅建業法改正では、説明すべき事項に「宅地建物取引業者の相手方等の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して政令で定める事項」が追加されたほか、法令に基づく制限に関する事項等の一定の事項については契約内容の別に応じて説明すべき事項を政令または省令で定めることとされ、全宅連は重要事項説明書を大幅に改訂しました。その後は法改正都度、書式の整備を行ってきました。

また、全宅連では、重要事項説明書とともに標準的な不動産売買の契約書3種類（不動産売買契約書、借地権付建物売買契約書、区分所有建物売買契約書）を解説書とあわせて2001（平成13）年に発行し、数次の改訂を経て、会員向けに提供しています。

フォーカス

2003年4月

全宅連続統合サイト「ハトマークサイト」の稼働

全宅連流通委員会ではインターネットを活用した情報公開のあり方を検討し、全都道府県協会の物件情報を網羅した一般公開サイトとなる、全宅連続統合サイト「ハトマークサイト」を2003(平成15)年4月1日より本格稼働しました。本格稼働から半年で、登録物件数は6万件、月間アクセス数は約100万を超え、業界団体系では最大級のサイトとなりました。

各宅建協会の物件情報を網羅するハトマークサイトを整備

2003(平成15)年4月1日に稼働したハトマークサイトは、居住用賃貸物件、事業用賃貸物件、マンションや戸建て、土地などの売り物件のほか、地域別に営業展開する全宅連傘下宅建協会の会員業者を希望条件に応じ検索することができるものです。不動産流通機構のレインズシステムとは異なり、物件登録の義務はなく、会員の業務支援ツールとして位置付けられました。それまで全宅連は、サイト関連の整備を各宅建協会に委ねてきた経緯から、既存の協会におけるシステムを尊重しつつ、今回のハトマークサイトに参画できるようシステム構築を進めました。

流通4団体の物件サイトを統合した不動産ジャパンが稼働

ハトマークサイトの整備を受け、2003(平成15)年10月8日には、国土交通省の提案により、全宅連、全日本不動産協会、不動産流通経営協会(FRK)、日本住宅建設産業協会(現 全国住宅産業協会)の不動産流通4団体がそれぞれ運営している物件検索サイトを統合した不動産統合サイト「不動産ジャパン」が、不動産流通近代化センター(現 不動産流通推進センター)の運営の下、稼働を開始しました。

スタート時の登録物件数は、約15万件でした。売買物件がマンション、戸建て、土地、事業用の4区分、賃貸物件がアパート・マンション、戸建て、事業用の3区分で物

件情報を掲載。金額や面積、築年数など、希望条件を指定して検索すると、ヒットした物件が最大200物件まで表示されるものでした。当時から、全国の不動産流通機構(レインズ)による平均価格や平均面積などの取引動向をはじめ、住まいや取引に関する知識などの情報も提供しています。

それまで消費者が市場にある物件情報をネットで入手するためには、個別の不動産会社のサイトや民間の不動産情報会社のサイト、不動産業界団体のサイトなど、多くのサイトを閲覧しなければいけません。全国13万を超える宅建業者が加入している不動産流通4団体の物件情報が一元化された不動産ジャパンが稼働することで、消費者の利便性の向上と宅建業者の活用による不動産流通市場の活性化が期待されました。



優木まおみさんなどをイメージキャラクターに起用し、PRに努めました



大澤亜希子さんや前田吟さんを起用し、認知度向上を図りました

不動産業界においてもインターネットが急速に普及

1996(平成8)年に、日本で初めてのポータルサイト「Yahoo! JAPAN」がサービスを開始するなど、1996(平成8)~2005(平成17)年にかけては、日本におけるインターネットの普及率が急速に高まってきました。当時の政府もIT化を積極的に推進していたことから、IT化の促進や消費者への情報開示、ITを活用した新たな業態に対応するための方策などを検討するため、建設省(現 国土交通省)は2000(平成12)年、「不動産業情報化促進検討委員会」を設置しました。

しかし、同年10月15日に「業法改正によりレインズを一般公開」「客付業者は手数料なし」等を内容とする誤報記事が掲載され、議論自体が困難になってしまいました。こうした混乱があったものの、最終的に「指定流通機構の情報は業者間情報であり、インターネット上の物件公開とは明確に区別する」との方針が確認されました。

2003(平成15)年という年は、その数年前から徐々に進んでいた不動産市場でのインターネットによる情報提供が、「ハトマークサイト」の本格稼働や「不動産ジャパン」の稼働によって、一気に加速した年だといえます。ハトマークサイトはその後、2005(平成17)年からイメージキャラクターに優木まおみさん、2008(平成20)年からはタレント・キャスターの大澤亜希子さん、俳優の前田吟さんを起用したWEBドラマ「まほろば」を配信し、積極的にハト



2014年に全面リニューアルしたハトマークサイト

マークサイトの認知度向上に努めました。また、2008(平成20)年12月には検索機能を強化したリニューアルを行い、消費者の利便性が向上しました。アクセスは急増し、月間アクセス数は約440万ページビュー、物件公開数も約32万件となり、当時、過去最高を記録しました。

さらに進化するハトマークサイト

2012(平成24)年4月には全宅連が公益社団法人に認定されると共に、ハトマークサイトの事業は一般消費者向けに不動産に関する情報を提供する公益事業とされました。さらに2013(平成25)年10月には、(株)リクルート住まいカンパニーと業務提携し、ハトマークサイトからSUUMO(スーモ)への物件公開を行うことができる「SUUMO 連動オプション」のサービスを開始するなど、さらに利便性を高めました。2014(平成26)年12月には消費者向けサイトの全面リニューアルを実施し、会員向けには会員間物件流通サイト「ハトマークサイト BtoB」を新たに構築するなど進化を遂げています。

フォーカス

2004年1月

バブル税制の引き下げを実現 ～土地の長期譲渡所得課税の税率引き下げ～

2004(平成16)年1月、平成16年度税制改正において、過酷ともいえる土地等の長期譲渡所得課税—いわゆるバブル税制が引き下げられることとなりました。不動産市場の活性化のため、全宅連は同税制の是正を求め続けてきました。現在の土地等の長期譲渡所得課税一律20%は、全宅連の12年に及ぶ活動の成果です。

土地課税の是正に向け 全宅連が主導的役割を担う

いわゆるバブル税制の象徴である「土地の長期譲渡所得課税の重課制度」は、1985(昭和60)年以降のバブル経済下における急激な地価高騰に対処するため、1990年代に導入されたものを指します。

1990(平成2)年、政府税制調査会は「土地税制のあり方についての基本答申」を発表しましたが、その答申の趣旨は一言でいえば土地課税の強化でした。政府税調の答申が示した考えは、おおまかに「土地の資産価値はインフラ整備等外部要因によって増加するものであり、土地の譲渡所得と一般の勤労所得との間で不公平が生じている」、とするものでした。政府は、答申で示された考え方をもとに、土地に係る所得と他の所得とのバランスを確保するためにも、土地に対するあらゆる課税を強化し「土地資産の有利性の縮減」「投機的取引の抑制」を図るべきとしました。

政府は1991(平成3)年度税制改正において、個人の土地譲渡所得税率の一律39%への引き上げをはじめ、法人の土地譲渡に係る重課制度の創設(10%追加)、地価税(土地の保有税)の創設など、バブル対策のための各種税制を列記しました。

しかしながらこれら土地課税が施行された1992(平成4)年の前々年、1990(平成2)年をピークに既に地価は下落局面に入っていました。1990(平成2)年に大蔵省(現財務省)による不動産総量規制や日本銀行の公定歩合引き上げといった強烈な金融引き締め策が講じられたためです。したがって、1991(平成3)年度の一連の土地課税の措置

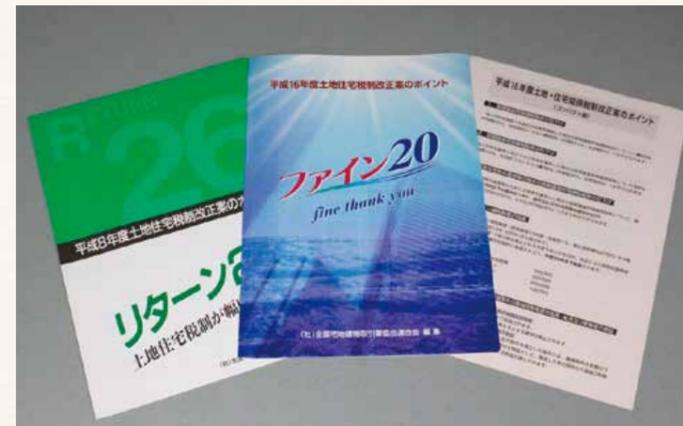
は、バブル対策としてはタイミングを逸していました。加えて、バブル経済終了以降の資産デフレを長期化させる要因ともなったのです。

土地課税のなかでも、「個人の土地の譲渡所得に係る税率39%」は、当時の土地の供給・流動化を必要以上に抑制し、不動産市場の停滞を招いていると言えました。この懲罰的ともとれる重課制度を是正することが、当時の不動産業界における最重要課題になったのです。全宅連は、1992(平成4)年から、土地課税の是正に向けた主導的役割を担うようになりました。

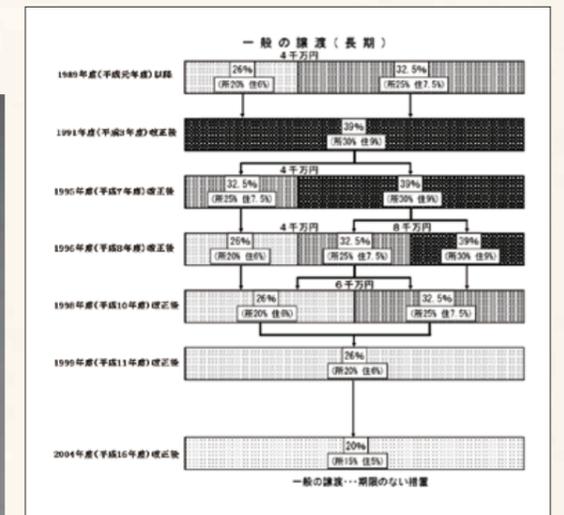
12年に及んだ 土地税制見直しに向けた活動

1992(平成4)年から、2004(平成16)年度の税制改正により一律20%の実現を見るまで、じつに12年にも及ぶ税率見直しに向けた活動の歴史が始まったのです。

全宅連が税制要望を開始してから2年を経過した1994(平成6)年時点では、依然として土地の投機的取引への懸念が残っており、税率の見直しは時期尚早とされました。しかし、その後、金融機関における不良債権問題等の深刻化を背景に、1995(平成7)年度改正において、バブル崩壊後はじめて部分的な引き下げが実施されたのです。さらに、1996(平成8)年度には、譲渡益4,000万円以下の部分が26%に、同4,000万円超8,000万円以下の部分が32.5%とされるにいたりました(譲渡益8,000万円超は依然として39%)。全宅連では一律26%への引き下げを要望していたため、この結果はまだ満足いくものではありませんで



全宅連が制作した「リターン26」パンフレット(左)、長期譲渡所得課税一律20%を会員に周知した「ファイナ20」パンフレット(中央)、2004年度税制改正のポイント(右)



土地の長期譲渡所得課税の変遷 出所 財務省ホームページ

したが、要望のシンボルともいえる「26」という数字(税率)が部分的にせよ復活したのです。この時作成された不動産業界内外への周知用パンフレットには、1991(平成3)年以前の税率26%を指す「リターン26」というタイトルが付され、要望の完全実現に向けて業界の期待はさらに高まりました。

1997年12月、税率引き下げが実現

全宅連は1997(平成9)年12月に発表された1998(平成10)年度の税制改正大綱において、1989(平成元年)年頃から10年以上も政官に要望してきた「土地譲渡所得課税の税率引き下げ」の実現を見ることができました。1998(平成10)年度税制改正において、個人の長期所有土地(5年超)の譲渡益のうち8,000万円超部分にかかっていた税率39%が廃止されました(譲渡益6,000万円以下は26%、同6,000万円超は32.5%に変更)。翌1999(平成11)年には、全宅連の長年の要望がかない、譲渡益の金額にかかわらず、土地の長期譲渡所得課税の税率は一律26%となりました。さらに、長引く資産デフレからの完全脱却を図るためには、一層の税率引き下げが必要との声が高まり、2004(平成16)年度には現行税率である一律20%が実現したのです。なお、この税制改正の際に、一律20%の税率が恒久化されました。それまで時限措置として転々と見直されてきた土地の長期譲渡所得課税の税率が恒久措置とされたことは、税制の安定化という意味で大変意義深いものでした。

困難な決断を伴った 悲願の一律20%実現

現行税率である一律20%(所得税15%、住民税5%)の実現を見ることになったのは、一律26%の実現から5年後の2004(平成16)年度のことでした。この税制改正の過程では、全宅連執行部の熟慮を重ねた末の決断がありました。政府からは税率引き下げの条件として、土地譲渡に係る各種特別控除(居住用財産に係る3,000万円控除、特定宅地造成の1,500万円控除等)の廃止案が提示され、当時の執行部は大いに苦悩しました。全国会員の悲願である譲渡税率の引き下げは是非とも実現させなければならなかったものの、その一方で、控除制度廃止の影響は最小限に抑えたいという難しい判断をしなければならませんでした。この葛藤に対して熟議を重ね、全宅連執行部は金額的に最も影響が小さいと思われた100万円基礎控除を諦めざるを得ないという結論に達したのです。特に税制については、ある政策を実現しようとすると、別の制度の廃止や縮減案が提示されることがままあり、その時々で非常に悩ましい判断を迫られることがあります。2004(平成16)年度までの一連の税制要望は、永年の活動が実った大変意義深い「歴史の1ページ」ですが、その一方で、税制要望の難しさを象徴するできごとでもありました。

全宅連はこうした貴重な経験を踏まえ、今後さらに不動産市場の発展のため政策提言を続けていきます。

フォーカス

2004年4月

研修パック制度スタート

研修テーマと講師をセットにして紹介する「研修パック」

全宅連では都道府県宅建協会への支援事業として、2004（平成16）年度より講師と研修テーマをセットにして紹介する「研修パック」制度をスタートさせました。都道府県宅建協会の実施する研修の内容や講師依頼をサポートするための制度で、制度開始時の研修パックは、各協会の会員向け研修の題材としてふさわしいと思われるテーマについて、あらかじめテキストを作成し、各協会の依頼に応じて、当該テキストとテキストの執筆者である講師をセットにして紹介するというものでした。

2010（平成22）年2月には、研修パックの利用における時間等の短縮・効率化を図るため、研修パック専用のウェブページを開設しました。これにより講師との直接の日程調整や全宅連へのテキスト注文が専用ウェブページ内で行えるようになり、以前に増してスムーズな研修開催が可能となりました。ページ上では、研修の概要や講師プロフィールなども閲覧できます。

テキストシリーズとレジュメシリーズの2本立てに

2010（平成22）年10月から、講師作成のレジュメを活用した、レジュメ形式の研修パックがスタートしました。レジュメは無料で配布されます。これにより、研修パックシステムは、テキストシリーズとレジュメシリーズの2つに区分されることになりました。

また、スタートから約10年後の2013（平成25）年11月、研修パックの事業方針が改変されました。その柱として、利用頻度の特に高い「重要事項説明書・契約書」関係の4テーマのみをテキストシリーズとして存続し、それ以外のテキストシリーズはレジュメシリーズに移行しました。

トラブル防止・判例解説などで実務に有益な内容を提供

研修パックでは、各宅建協会本部・支部主催の研修会や宅地建物取引業法64条の6の宅地建物取引の従事者に対する研修会、不動産取引に関する実務に直結した業務研修会などで利用されています。研修テーマについては、法令・税制改正の内容解説、弁護士によるトラブル防止・判例解説、コンプライアンスに関する内容解説や今後の市場展望といった内容など多岐に渡っており、とりわけ、業務の留意点や判例を実務家が解説する研修内容は、取引の円滑化に役立っています。

近年では、一般消費者でも参加できる公益目的事業としての研修会テーマや会員事業者向けのより実務に直結したテーマを希望する各協会からの声に応えるため、「相続対策に必要な建築知識（一般消費者向け）や「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故事例と備え方」（事業者向け）といったようなテーマも揃えるなど、適宜、専門家やハトマーク支援機構、全国賃貸不動産管理業協会とも連携し、テーマの充実化に努めています。

2017（平成29）年3月現在で、21講師38テーマのラインナップとなり、各協会の研修を積極的にサポートしています。



研修パックテキスト

フォーカス

2004年11月

民間住宅ローンの証券化と全宅住宅ローン(株)設立

全宅連は2004（平成16）年11月の理事会において、住宅金融公庫（現：住宅金融支援機構）が実施している買取型の証券化支援事業（新型住宅ローン「フラット35」）の取扱い金融機関として参入するための新会社「全宅住宅ローン株式会社」（本社＝東京都千代田区）の設立支援を決議しました。民間金融機関が融資をすることが困難であった長期・固定・低利の住宅資金を融資してきた同公庫の役割が、民間住宅ローンの証券化業務を支援するための住宅ローン担保証券（MBS）の発行に変わったことから、全宅連は会員支援の一環として、同公庫の「フラット35」を取扱うモーゲージバンクを新設し、一般消費者の住宅取得をサポートしていくことになりました。

フラット35(長期固定金利の住宅ローン)を取り扱う「全宅住宅ローン(株)」設立

政府は2001（平成13）年12月に、当時の小泉内閣における閣議決定により特殊法人等整理合理化計画をとりまとめました。同合理化計画では、住宅金融公庫は5年以内に廃止され、2007（平成19）年以降は、新たな独立行政法人が設立され証券化支援業務を行うこととされました。同公庫は、戦後の著しい住宅不足の中で、民間金融機関が融資することが困難であった長期・固定・低利の住宅資金を融資し国民に広く利用されてきましたが、国の財政状況の悪化から組織のあり方が問われ、融資業務を段階的に縮小していくとともに、民間住宅ローンの証券化業務を支援するため住宅ローン担保証券（MBS）を発行していくことになりました。

一方、当時の民間金融機関は、大企業が株式や社債等を発行してマーケットから資金を調達する直接金融へのシフトに伴い、優良な貸出先への融資が激減し運用難に陥ったことから、リスクが比較的小さく、収益が安定している個人顧客向けの融資を積極的に取り入れる傾向にありました。その中心業務として、顧客に対して利便性の高い住宅ローン市場に積極的に進出することになりました。

しかし、経済情勢の変化による金利変動リスクや期限前償還リスクが伴うため、住宅ローン融資は変動金利型また

は短期固定型が主流であり、10年を超える長期固定型の住宅ローン融資には容易に進出できる状況ではありませんでした。このリスクをいかに回避しつつ住宅取得者に超長期の安定した住宅ローンの提供を行っていくかを検討課題として、住宅ローンの証券化システムの構築が掲げられていました。

特殊法人改革により、住宅金融公庫は2007（平成19）年から、その権利・義務を引き継ぐ形で独立行政法人住宅金融支援機構として生まれ変わり、同機構が民間金融機関と提携して、長期の固定金利の住宅ローン提供を開始することとなりました。この住宅金融支援機構が提供する証券化支援業務は、民間金融機関が安心して長期固定金利の住宅ローンを提供できるよう、住宅ローン債権を証券化し、投資家に資金を投資してもらうもので、フラット35の名称で取扱が開始されることとなりました。

モーゲージバンカーシステム利用第1号

全宅連では、2002（平成14）年7月に藤田和夫会長のリーダーシップのもと、住宅金融・組織拡充等特別委員会を設置し、委員会内に「住宅金融検討ワーキングチーム」を編成して「民間企業及び公庫において実施されている住宅金融証券化の概要、仕組み、今後の方向性」について研究・検討を行いました。

フォーカス
2004年11月

全宅保証、最高裁判決で「会員権の一体性」が認められる

会員権の一体性が普遍的概念となるまでの長い道のり

全宅保証の会員は、都道府県宅建協会の会員でなければならない。今日では全宅保証定款に規定されている普遍的概念ですが、2000年代初めの時期はその周知徹底が十分になされていない状況でした。

原因として、全宅保証と宅建協会の会員権の一体性に関する条項が定款に盛り込まれていなかったこと、加えて、明確な資格喪失事由が定款に規定されていなかったことが挙げられます。その結果、宅建協会を退会あるいは資格喪失処分になった後も全宅保証としての会員資格を有する会員が存在していました。全宅保証は行政に対して、全宅保証と宅建協会の会員権は一体のものであることを説明し、歴代の執行部も全宅保証の会員権のみを有する会員の資格を喪失するなどの対応をしてきました。

2000（平成12）年度、藤田和夫全宅保証会長は、全宅保証に会費制度を導入することを決断します。ちょうどバブル経済が崩壊し、弁済業務における還付金の急増と弁済業務保証金の運用益が減少する中、全宅保証の収支を改善する必要にも迫られており、こうした取り組みは不良会員を排除することにもつながりました。

全宅保証と宅建協会は相互補完の関係

2001（平成13）年9月、ある宅建業者が宅建協会に未加入のまま、全宅保証に入会しようとしたところ、全宅保証への入会を拒否されたことを違法として、地位確認請求と損害賠償請求を求める提訴をしました。争点となったのは、「本会（全宅保証）の会員は、全宅連会員の所属構成員（各宅地建物取引業協会の会員）でなければならない」という定款施行規則第3条1項が公序良俗に反しない合理的な要件であるかという点でした。そして2004（平成16）年11月26日、最高裁判所は『全宅保証協会の入会資格要件である「宅建協会の会員であること（定款施行規則第3条1

項）は、十分な合理性があり、入会申込みを拒否した行為は不法行為とはならない』との判断を下し、全宅保証の主張を全面的に認めました。全宅保証と宅建協会は、相互補完の関係にあり、全宅保証の加入が宅建協会へ加入することを要件としていることに対する合理性を認める結果となりました。

宅建協会・全宅保証同時審査、同時入会の方針を確認

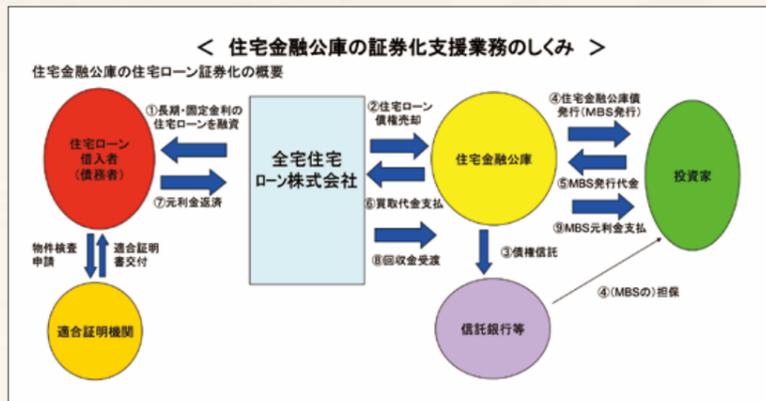
2004（平成16）年12月2日付で全宅保証は、都道府県宅地建物取引業協会会長および全宅保証地方本部長宛てに同判決の内容を示す文書を発信しました。この歴史的な判決を踏まえ、新規入会者の入会の際には、宅建協会・全宅保証への「同時入会、同時退会」という入会手続きの基本方針が全国の会員に厳守、徹底されることとなりました。全宅保証と宅建協会の会員権の一体性という揺るがない理念はこうして制度化し、会員の指導監督と集団保証の仕組みが確立したのです。

なお、全宅保証の公益社団法人移行時に「会員権の一体性」を規定した定款が公益認定され、現在に至っています。



最高裁判所の判決を伝える新聞記事(住宅新報2004年12月14日号)

宅建協会・全宅保証協会への「同時入会、同時退会」の原則を会員に周知する文書



全宅住宅ローン(株)が取り扱う住宅ローン証券化のしくみ



東京・内神田に本社を置く全宅住宅ローン(株)

この研究結果等を踏まえ、藤田会長は、全宅連本体が金融機関を設立することは公益法人としては無理であったことから、本会会員業者が携わる住宅ローンの安定的な供給を図るとともに、会員を支援する一環として、別組織によりモーゲージバンクを設立し、フラット35を取り扱う住宅ローン会社の設立を目指すこととし、2004（平成16）年11月、全宅連理事会で正式に設立の承認がなされました。

モーゲージバンクとしてフラット35を取り扱うためには、住宅金融公庫が定める以下の要件があったことから、条件に適合すべく対処しました。

<住宅金融公庫のフラット35買取り対象金融機関の認定基準(主な要件)>

①資本金5億円以上。②貸金業協会への加入。③審査業務に3年以上、債権回収業務に3年以上従事しているものが各々2名以上いること、等

上記のうち特に①の資本金5億円以上の要件を満たすため、藤田会長は、2004（平成16）年11月に全宅住宅ローン(株)を設立したうえで、2005（平成17）年1月より47宅建協会所属会員業者を対象に株主を公募し、その結果、住宅金融公庫の定める適合要件である資本金5億円を大きく上回る10億6,000万円の出資(株主約1,000名)を得ました。それによって、全宅住宅ローンは2005（平成17）年6月に住宅金融公庫よりフラット35取扱金融機関に認定されることとなりました。

全宅住宅ローン(株)は、2005（平成17）年度の国土交通省「住宅市場整備等推進事業」の補助金により構築された汎用性のあるモーゲージバンカーシステムを活用し、効率かつスピーディーに融資実行のためのシステムを確立できたことに伴い、2005（平成17）年7月1日より業務を開始しました。なお、モーゲージバンカーシステムの利用は同社が第1号であり、その後続くモーゲージバンカー専門会社の同システム活用のモデルとなるなど、大きな役割を果たしました。

全国の会員業者を通じて一般消費者の住宅取得を支援

全宅住宅ローン(株)は営業開始以来、2007（平成19）年7月の立川支店(東京都立川市(2015(平成27)年3月本店と統合))の開設を機に、関西支店(大阪市)、九州支店(福岡市)、北海道支店(札幌市)、つくば関東支店(つくば市)、北陸支店(金沢市)、中国支店(広島市)等の開設をはじめ、代理店として静岡宅建サポートセンターとの提携を機に、東北宅建サポートセンター、新潟宅建サポートセンター、栃木宅建サポートセンター、埼玉宅建協同組合、一般財団法人ハートステーション、四国住宅ローンなどと提携し、取扱件数の拡大に向けて事業を展開しています(2016(平成28)年7月現在)。

また、都市銀行をはじめとして全国の金融機関と業務提携を実施するなど、多様な住宅ローン商品の提供と各地の住宅ローン利用者の利便性向上にも努めています。2008（平成20）年9月当時、フラット35の取扱金融機関は338社ありましたが、その中で第4位の融資実行件数の実績を誇るなど、名実ともに全国津々浦々の全宅連所属会員業者を通じて、一般消費者の住宅取得支援を担うモーゲージバンク専門会社としての実績も残しています。

年度別融資実行件数			
2005 (平成17年)	468	2011 (平成23年)	3,924
2006 (平成18年)	1,439	2012 (平成24年)	2,675
2007 (平成19年)	1,544	2013 (平成25年)	2,346
2008 (平成20年)	1,746	2014 (平成26年)	2,010
2009 (平成21年)	2,811	2015 (平成27年)	2,043
2010 (平成22年)	5,669	2016 (平成28年)	2,918

フォーカス

2005年1月

個人情報保護法制定への対応

不動産業独自の個人情報保護ガイドラインが成立

個人情報保護法の制定を受けて、全宅連が国（国土交通省）に要望した不動産流通業独自の個人情報保護ガイドラインが実現したのは2005（平成17）年1月のことでした。

個人情報保護法が制定された背景には、経済・社会の急激な情報化の進展があります。大量の情報をコンピュータやインターネットなどを活用して処理するようになったことで、個人情報の漏えいが危惧されるようになったのです。個人情報はひとたび誤った取り扱いによって漏えい・流出・拡散すると、その回収は非常に困難になります。個人情報の漏えいによって、個人（消費者）の権利利益が損なわれるだけでなく、企業は信用を毀損し、損害賠償責任を負うことにもなります。2000年代に入って個人情報の入った記憶装置が盗難される、インターネットを通じて個人情報が流出するなど、個人情報の漏えいが多発するようになりました。こうした事態を受けて、企業（事業者等）に対して安全管理をはじめとする個人情報保護に向けた取り組みを求める世論が高まっていったのです。世論を背景に、2003（平成15）年5月、個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）が成立しました。

個人情報保護法は、個人情報を取り扱う事業者の遵守すべき義務等を定めることにより個人の権利利益を保護することを目的とします。同法は、個人情報取扱事業者（5,000を超える個人情報を持つ事業者）に対して大きく2つの義務を課しています。①個人情報を取得するにあたっては事前に利用目的を公表すること②第三者への提供にあたっては原則として本人の同意を得ること、などです。

個人情報を提供する不動産流通業独自の対応

個人情報保護法は、不動産流通業にも対応を迫りました。不動産業者は、消費者の氏名、住所のほか物件情報、

成約情報など多様な個人情報を取り扱うだけでなく、不動産流通業においては「物件情報などの個人情報を広告等で第三者に提供すること」が重要な仕事の内容です。したがって、不動産業者に対して個人情報保護法の義務をそのまま課せられるとなると、現場が大混乱になることが危惧されたのです。

その後、国土交通省から「宅建業者は、指定流通機構等を利用することが可能であり、すべからず個人情報取扱事業にあたる」との見解が出されました。これを受けて、全宅連は国に対し、不動産業界に見合った個人情報保護に向けた態勢づくりを検討するよう働きかけました。こうした全宅連の働きかけを受けて、国土交通省は2004（平成16）年に学識者や不動産業界団体等で構成する「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会」を設置したのです。全宅連は同研究会に委員を派遣し、不動産流通業界を代表して意見を述べています。同研究会の検討結果は報告書としてとりまとめられ、「不動産流通業における個人情報保護法の適用のあり方」として、不動産流通業界のガイドラインとなりました。

ガイドラインが定まったことで、不動産流通業界における個人情報の取り扱いに関しては実務上の影響を最小限にとどめつつ、消費者保護を最大限に図ることが可能になりました。



全宅連会員向け個人情報保護法書式の一部



個人情報保護法Q & Aパンフレット

フォーカス

2005年4月

インターンシップ制度により宅建業の人材育成を推進

明海大学(千葉県)とインターンシップ制度に関する覚書調印

全宅連は2005（平成17）年4月に、産学協調の一環として明海大学とインターンシップ制度に関する覚書を取り交わしました。明海大学の学生が全宅連傘下の会員会社で研修生として短期間働いてもらう制度で、就業体験を通じて不動産取引に対する理解を深め、宅地建物取引業の人材育成が推進されることを目的とするものです。

全宅連と明海大学との関係は長く、1994（平成6）年8月には、不動産に関する産学協調を目指す覚書が調印されました。この調印によって、全宅連は宅建業者の子弟等の後継者育成を明海大学不動産学部へ委ね、明海大学は卒業生の受入れを全宅連傘下の会員会社に求めるという協調・連携体制が実現していました。

産学協調事業を進めていた明海大学とのインターンシップ制度では、対象学生を在学中の2年生または3年生とし、大学の夏季・春季などの休暇中の2週間程度を受入れ期間としました。学生に対する研修内容は、売買・賃貸媒介業務に関する実務の基本的な流れをはじめ、調査作業の基本的な手順や接客、店舗運営に必要な業務などの通常業務です。学生の募集や割当ては明海大学が行い、受入れは、都道府県協会に所属する会員会社で、当該協会の推薦に基づき全宅連が指定しました。

インターンシップ制度で同大学と提携したのは、宅建業を主業務とする団体（公益法人）では初めてのことでした。全宅連では、この提携によって宅建業の後継者が育成され、将来の業界発展に寄与していくことを期待して、覚書を締結したのです。



明海大学とのインターンシップ制度 実施の流れ

全宅連傘下会員会社が研修生を受入れて懇切丁寧に実地指導

2005（平成17）年度には、千葉県宅建協会の会員企業4社が明海大学不動産学部の学生4人の研修生を受入れました。研修は大学の夏・春休みの約2週間の日程で各社の店舗にて行われ、研修生は、役所での法令関係の調査、レインズやインターネットサイトへの登録作業などを体験しました。会員各社の細やかで熱意のこもった指導を受け、研修を終えた学生は「宅建試験などで得た知識と実務が結びつき、不動産取引への興味と理解がさらに高まりました」と感想を述べていました。

これを契機として、全宅連は明海大学のほかに、2012（平成24）年夏から埼玉県城西大学現代政策学部と提携したほか、2015（平成27）年には静岡県常葉大学法学部と提携し、首都圏以外にもインターンシップ事業を拡大しています。制度創設から現在までにインターンシップを行った学生は70名以上に及び、大学卒業後に不動産業や関連業種に就職する学生も数多くいます。

全宅連は実務体験を通じた「人材育成」のさらなる推進を図るため、継続的に提携大学及び受入れ学生の拡充に努めています。



会員店舗での明海大学学生のインターンシップの様子

フォーカス

2006年9月

少額短期保険募集人試験を実施

保険業法改正で 無認可共済は金融庁の監督下に

契約者保護・消費者保護の観点から、2006（平成18）年4月1日の改正保険業法が施行されたことにより、無認可共済は金融庁の監督下におかれることとなりました。この法改正により、共済事業を行っている事業者（無認可共済事業者）は2008（平成20）年3月末までに、「保険会社」になるか、「少額短期保険業者」になるか、「特定保険業者」になるかのいずれかを選択する必要に迫られました（JA共済、全労済等一部の共済制度を除く）。

生損保協会以外で 唯一の試験実施主体に認定される

無認可共済は宅建業者の多くが取次店となっていましたので、改正保険業法施行後も少額短期保険を取り扱うためには、少額短期保険代理店として登録した上で、保険募集を行う者は、所定の教育と資格試験の合格を経て少額短期保険募集人としての届け出を行わなくてはならなくなりました。そこで、少額短期保険商品の取り扱い業務について、宅建業者に業務の知識習得、法令遵守や消費者保護の意識の徹底等を図る必要があると考えた全宅連は、少額短期保険募集人試験の実施主体となることを金融庁に要望しました。

その結果、金融庁所管の公益法人である社団法人生命保険協会と社団法人日本損害保険協会が共催で試験を実施するとともに、全宅連が全国47都道府県に基盤を持つ公共性の高い団体であることが評価され、生損保協会以外で唯一の少額短期保険募集人試験実施団体として、国土交通省の所管である当協会が金融庁から認定されました。

3年にわたる試験実施で 一定の役割を果たす

第1回目の試験は、2006（平成18）年9月5日、東京の大神宮会館で行われました。当日は、藤田和夫会長が挨拶に立ち、試験についての説明を行いました。

一方、保険会社によって2時間の講習が実施されていましたが、試験申込者は事前に配付されたテキストを用いて学習することで、少額短期保険募集人としての立場や業務理解を深めていきました。

全宅連は、試験開始から3年間にわたって全国各地で試験を実施し、傘下会員が主に取扱う家財保険や借家人賠償責任保険などに係る募集業務をサポートするという役割を果たしました。

実施実績		
	実施回数	累計受験者数
2006年度	121回	11,316名
2007年度	78回	2,369名
2008年度	41回	1,488名



フォーカス

2007年4月

郵政民営化に伴う宅建業参入問題

全国2.5万余の郵便局の 宅建業参入が課題に

郵政民営化関連法の成立に基づき2007（平成19）年10月、日本郵政公社は日本郵政株式会社と4つの事業会社に再編されました。小泉純一郎政権は発足以来、郵政民営化を「行政改革の本丸」と位置付けており、2005（平成17）年に国会に郵政公社の完全民営化を盛り込んだ郵政民営化法案を提出しました。同法案は一度否決されたものの、衆議院の解散を経て成立し、郵政公社は公社の4大業務である郵便、保険、郵貯、窓口に対応させた4つの株式会社に分割されました。



総務大臣室で菅総務大臣(左)に要望書を説明する藤田会長(右)

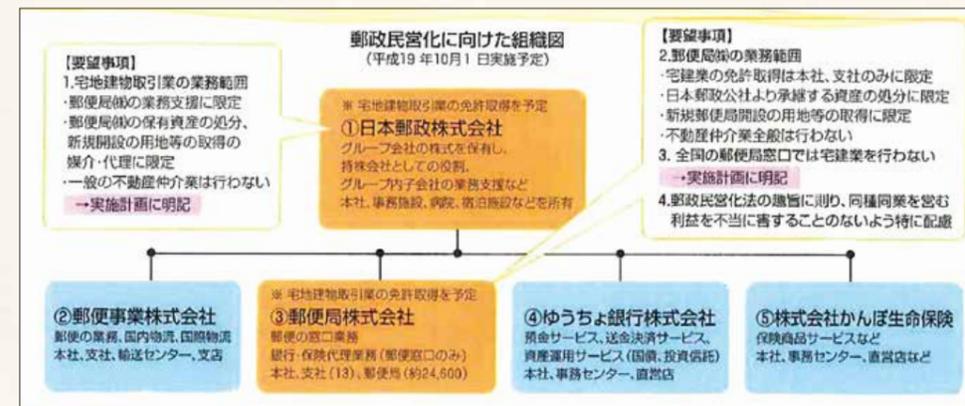
全宅連は郵政民営化に伴って設立される郵政事業会社が宅建業に参入することを危惧しました。全国2万5,000余の郵便局窓口で宅建業が実施されたら中小企業の多い会員の死活問題となると考えたからです。そこで全宅連は2005（平成17）年3月、全日本不動産協会、不動産流通経営協会と連名で「日本郵政公社の不動産業参入に関する要望書」を細田博之内閣官房長官に提出しました。郵政公社が保有する資産の有効活用策の一環として不動産業への進出が検討課題になったことによる対応でした。

要望書が全面的に受け入れられる

2007（平成19）年4月には藤田和夫全宅連会長が菅義偉総務大臣に要望を行いました。この要望書では、①宅地建物取引業の免許取得を予定している日本郵政株式会社や郵便局株式会社の宅建業の業務範囲を保有資産の処分と新規郵便局等の用地取得に限定すること、②不動産仲介業務は行わないこと、③全国2万5,000の郵便局窓口で宅建業を行わないこと等について、実施計画に明記することを訴えました。

これらの要望活動の結果、同年4月27日に日本郵政株式会社から提出された「日本郵政公社の業務等の継承に関する実施計画」では、全国の郵便局窓口で宅建業を行わ

ない旨が明記されるなど、全宅連の要望が全面的に受け入れられる形となりました。全宅連の果敢なる要望活動で会員の事業環境は維持されたのです。



郵政民営化に向けた組織図（「リアルパートナー」2007年6月号）

フォーカス

2008年3月

犯罪収益移転防止法の全面施行

全宅連をはじめとした関係6団体で 的確に対応

2007（平成19）年3月に犯罪収益移転防止法が制定され、翌2008（平成20）年3月の全面施行により、規制対象業種の範囲が宅地建物取引業を含む43業種に拡大されました。宅建業者の場合、宅地建物の売買・代理・媒介に係る業務において、顧客などの本人確認や本人確認記録の作成・保存、取引記録の作成・保存、疑わしい取引に関する届出が義務付けられることになりました。

犯罪収益移転防止法全面施行に業界としての確に対応するため、全宅連、全日本不動産協会、不動産協会、不動産流通経営協会、日本住宅建設産業協会（現 全国住宅産業協会）、不動産流通近代化センター（現 不動産流通推進センター）の不動産関係6団体は2007（平成19）年12月、「不動産における犯罪収益移転防止等に関する連絡協議会」を設置しました。初代会長には、藤田和夫全宅連会長が就任しました。

協議会では、同法の周知徹底を図るため、「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」を作成しました。法律の概要と宅建業者の心構えのほか、義務化された本人確認、本人確認記録や取引記録の作成に関する解説などを記載。特に、疑わしい取引の判断に関しては、国土交通省が示した21項目にわたる参考事例をもとに、「不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト」を添付しました。

宅建業者も マネー・ロンダリング対策義務化

国際社会は、組織犯罪やテロリズムに関連したマネー・ロンダリング（資金洗浄）を予防して摘発するため、FATF（マネー・ロンダリング及びテロ資金供与対策に関する国際基準の策定等を行う多国間の枠組み）など、さまざまな制度や活動を発展させてきました。

日本でも、金融機関において、本人確認や疑わしい取引の届け出などの対策措置が講じられてきました。しかし、犯罪収益は、宅地建物取引、宝石・貴金属取引など、金融機関を通さない取引でも移転することがあることから、FATFは対策措置を講ずべき事業者の範囲の拡大を求めています。

犯罪収益移転防止法はFATF勧告の水準を満たすため、2013（平成25）年4月には、新たに取引時の確認に①取引を行う目的、②職業・事業の内容、③法人の実質的な支配者、④リスクの高い取引の場合、資産・収入の確認が追加、2016（平成28）年10月からは、①顔写真のない本人確認書類に係わる本人確認方法の変更、②法人の実質的な支配者を自然人まで遡って確認、③法人取引担当者の確認方法から社員証の削除など、2度の改正がなされました。改正の都度、不動産における犯罪収益移転防止等に関する連絡協議会では、ハンドブックの改訂を行い、業界への周知を行っています。



「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」は、犯罪収益移転防止法改正ごとに改訂が行われています。

フォーカス

2009年2月

貸し渋りへの対策を要望

バブル崩壊後の貸し渋り対策

1990年代始めにバブルが崩壊し、国内では大手銀行・証券会社が1997（平成9）年以降相次いで破たんするなど金融不安が深刻化していました。金融不安と同時に信用収縮が生じたことで、1997（平成9）年頃から、金融機関による中小事業者に対する貸し渋りが顕著になっていきました。また、不動産価格の下落に伴い、中小事業者の担保力も非常に低下していました。

全宅連では、貸し渋りや担保力の低下を問題視し、1997（平成9）年末に行った1998（平成10）年度の政策要望書に金融・貸し渋り対策として、①貸し渋りの当面の対応策として、中小企業信用保証制度を拡充すること、②金融機関の不良債権の早期処理を促進すること、③根本的な解決策として、これ以上の地価下落に歯止めをかけるための抜本的な土地流動化策を講ずること、の3点を掲げました。

①については、「中小企業等貸し渋り対策大綱」が1998（平成10）年8月に閣議決定されたのに伴い、中小企業信用保証法が改正され、融資の際に受けられる無担保保証枠が拡大されることとなりました。これらの貸し渋り対策はあくまでも応急処置でしたが、多くの企業が窮地を凌ぐことができました。その一方で、③の地価下落については、なかなか有効な対策が講ぜられませんでした。地価下落に歯止めをかけるためには、土地等の長期譲渡所得課税（いわゆるバブル税制）の廃止をはじめとする土地の流動化策が何よりも求められました。土地の流動化は2001（平成13）年の小泉政権発足後ようやく進み出しました。

リーマンショック後の貸し渋り対策

2001（平成13）年の小泉政権発足以降、バブル税制の見直し、土地の流動化などが進み、地価下落も小康化していきました。しかし、2007（平成19）年にサブプライムローン問題が発生、さらに2008（平成20）年9月に米国証券会社のリーマン・ブラザーズが破たんしたことで、世界的

な金融不安が発生しました。世界規模の信用収縮が発生したことで、国内でもとりわけ中小企業に対しては貸し渋りのみならず、貸し剥がしまで発生、不動産のみならず他業種の中小企業にも事業が立ち行かなくなるケースが急増しました。

前代未聞とも言える貸し剥がしの実態を把握するため、全宅連では2008（平成20）年6月に就任した伊藤博会長の下、貸し渋りの事例収集を大々的に行いました。具体的な金融機関名に加え、貸し渋り・貸し剥がしの詳細な報告が100件以上寄せられ、資金繰りに苦しむ会員業者の実態が明らかになりました。

2009（平成21）年2月、伊藤博会長は、貸し剥がしの調査結果と併せて改善要望書を国土交通省に提出しました。改善要望には、①金融機関に対する不動産事業者向け融資の貸し渋り・貸し剥がしを改善するよう指導すること、②信用保証協会によるセーフティネット保証制度について不動産関連の全業種に対象が拡大したことに伴う末端の信用保証協会への周知徹底、③金融機関の既存債権担保のために保証制度が濫用されないよう改善を図ること、の3点を盛り込みました。

全宅連の要望活動などを受けて、中小企業信用保証制度の改善や貸し渋りホットラインの設置、金融機関に対する金融庁の指導等が強化されていきました。2009（平成21）年12月に中小企業金融円滑化法が施行されるなどあって、貸し渋り・貸し剥がしは徐々に収束していったのです。



2009年2月、小澤敬国土交通大臣官房建設流通政策審議官に要望書を手渡す伊藤博会長

フォーカス

2009年6月

公益法人改革への対応

2009(平成21)年6月、全宅連・全宅保証は、公益社団法人への移行を総会にて決議しました。永らく不動産流通の円滑化や消費者保護を通じて社会全体の利益の増進を図る公益法人として活動してきた経緯を踏まえ、新たな公益法人制度化においても公益法人(公益社団法人)を目指すこととなったのです。

100年続いた公益法人制度の改革

2009(平成21)年6月25日、全宅連・全宅保証は、公益社団法人への移行を目指すことを総会において決議しました。この決議をもとに、両団体は公益法人への移行準備を進め、全宅連は2012(平成24)年3月7日、全宅保証は同3月16日に内閣府公益認定等委員会より内閣総理大臣あての公益社団法人認定(答申)を得ました。全宅連・全宅保証とも2012(平成24)年4月1日付けで新法人移行のための解散及び設立登記を完了しました。

公益法人制度は、明治時代の民法成立より100年以上も大きな制度変更のないまま続いてきた制度です。その公益法人制度の改革が議論され始めたのは2001(平成13)年頃からでした。公益法人をめぐる不祥事を背景に、政府は行政改革本部等において公益法人制度の改革に向けた各種検討を重ね、2004(平成16)年12月に「今後の行政改革の方針」を閣議決定しました。同方針は、主に3つの内容を伴っています。①公益法人の設立に際しての主務官庁の許可主義を改めること、②法人格の取得と公益性の有無



2009年6月の総会:全宅連・全宅保証とも公益法人移行を目指すことを決議

にかかわらず準則主義(登記)により簡便に設立できる一般的な非営利法人制度を創設すること、③事業の公益性の判断を合議制機関が行う仕組みを創設すること、などです。全宅連は、公益法人改革の議論の情報収集を行うとともに、2005(平成17)年2月に、内閣府に対して意見書を提出しています。

公益法人改革は、約3年の議論を経て法改正を迎えました。2006(平成18)年3月に閣法として公益法人制度改革関連3法(一般法人法、公益認定法、一般法人法及び公益認定法施行に伴う整備法)が国会に提出され、同年5月に参議院にて可決成立、6月2日に公布されました。同法成立により、新たな公益法人制度は2008(平成20)年12月1日より施行されることが決まりました。新制度下においては、全宅連、全宅保証、宅建協会は特例民法法人に位置付けられ、2013(平成25)年11月末までに、公益法人か一般法人へ移行する必要があることとなりました。

公益法人化への取り組みを決議

2008(平成20)年6月の総会において、伊藤会長が新たに選出され、公益法人制度改革への対応のため、組織整備特別委員会(和氣猛仁委員長)が設置されました。同委員会は、2009(平成21)年2月に公益法人改革に対する対応(答申)をとりまとめました。

同答申の要旨は、全宅連・宅建協会・全宅保証は宅建業法に規定された団体であり、不動産流通の円滑化や消費者保護を通じて社会全体の利益の増進を図る公益法人として活動を実施してきた経緯があることを再確認した上で、

引き続き公益的活動を実施するためには新しい公益法人制度化においても公益法人(公益社団法人)を目指すことが最良である、というものです。同答申は2009(平成21)年6月の全宅連・全宅保証の両団体総会において決議され、公益社団法人移行に向けて所要の準備を開始することとなりました。

公益法人に向けた組織改革

全宅連・全宅保証とも、2010(平成22)年6月の各総会において、公益法人化に向けた組織設計の変更を承認・決議しています。全宅連においては、従来の代議員制度は公益認定法等の関係から変更せざるを得なくなったため、総会の議決権を47協会平等の1協会1議決権とし、代議員を運営協議員に改めました。また、全宅保証においては、公益認定法上から、会計監査人の設置が必要となり、総会は従来通り代議員制度とし、正会員600名につき1名の割合(600名未満の本部は1名)に変更したほか、委員会の再編、公益目的事業のあり方の協議なども行いました。

全宅連・全宅保証の公益目的事業

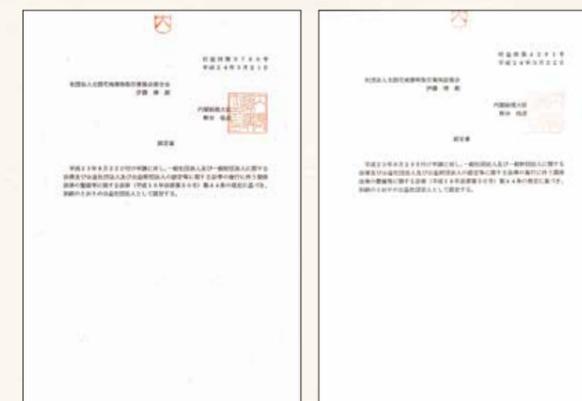
翌2011(平成23)年6月の総会では、全宅連・全宅保証とも公益認定移行申請と定款変更案の決議を行い、同年8月に内閣府公益認定等委員会に申請を行いました。

全宅連は、公益認定移行申請にあたって新たに賛助会員制度を設けるとともに、3つの公益目的事業(1.不動産に関する調査研究・情報提供事業、2.不動産取引等啓発事業、3.不動産に係る人材育成事業)と、共益事業、法人管理の計5事業に再編しました。

全宅保証は、長年の悲願である全宅保証および宅建協会の会員権の一体性を定款に規定するとともに、4つの公益目的事業(1.苦情相談・解決事業、2.研修・情報提供事業、3.弁済・手付金等保管・手付金保証事業、4.宅建取引健全育成事業)と法人管理の計5事業に再編しました。

公益移行認定申請の審査過程においては、全宅連の大きな事業費率を占める情報提供事業(ハトマークサイトの運営)の公益性について及び、全宅保証の公益目的保有財産の扱いについて慎重審議がなされました。

最終的には、全宅連は2012(平成24)年3月7日、全宅保証は3月16日に内閣府公益認定等委員会より内閣総理大臣あての公益社団法人認定(答申)を得て、両団体とも2012(平成24)年4月1日付けで新法人移行のための解散及び設立登記を完了しました。



全宅連及び全宅保証の各認定書

また、宅建協会における移行対応として、各種研修会を開催したほか、公益法人制度改革に精通した専門家を各協会へ派遣する等支援を行っています。公益社団への移行にあたり、モデル協会として愛知県宅建協会が選定され、全国のトップを切って、2011(平成23)年11月10日に公益認定答申が出されました。2013(平成25)年11月末の移行期間までに、35宅建協会が公益社団法人へ移行、12宅建協会が一般社団法人へ移行を果たしています。

FOCUS COLUMN

公益法人化への礎となった組織・財政改革

全宅連・全宅保証は2012(平成24)年に公益法人となることができましたが、公益認定をスムーズに得られたのは、21世紀を目前にして断行した全宅連・全宅保証の組織・財政改革に負うところが大きかったと言えます。1999(平成11)年当時の全宅連・全宅保証は、長年にわたる事業拡大により、組織の肥大化、硬直化への懸念が生じ、また超低金利の長期化から、健全な財政運営の確立に迫られていました。当時、河原将文会長は、組織改革検討特別委員会を設置、同委員会は答申として「21世紀に向け組織の存亡を賭けたグランドデザイン」をまとめました。この答申は1999(平成11)年4月に理事会の承認を得ました。

同答申をもとに、執行体制の大幅な合理化(理事定数を130名から90名以内に、常務理事定数を30名から15名以内に、副会長を6名から3名に、代議員定数を526名から350名以内に合理化)するとともに、委員会の再編成と集約化、9地区協議会を6地区連絡会へ再編しました。また、1999(平成11)年11月の理事会においては、財政改革の一環として、地区連絡会への助成、一般相談業務・研修業務・不動産フェア、流通機構整備等を目的とした交付金の支出を実施しないこととしたのです。一連の組織・財政改革は柔軟かつ強靱な組織をつくり、財政健全化を招来しました。

フォーカス

2011年3月

東日本大震災と全宅連・宅建協会

被災者向け住宅など情報提供

2011（平成23）年3月11日に発生したマグニチュード9.0の巨大地震・東北地方太平洋沖地震：東日本大震災は、東北太平洋岸を中心に、かつて経験のない甚大な災害をもたらしました。この東日本大震災は、死者・行方不明者計1万8,451名、建物は全壊・半壊だけでもそれぞれ12万1,739戸・27万9,067戸もの被害を生じた未曾有の大災害であり、全宅連も前例のない対応が迫られました。

被災各県の宅建協会においては、協会・会員とも自らが被災するなかにあっても、被災者の救済のため、地方公共団体との間で締結している災害協定等に基づいて賃貸住宅の情報提供等の活動を行いました。なにより、被災地における多くの会員の代表者そして従業者が、震災直後から被災者のために活動したことは特筆に値します。道路が破損し、ガソリンもひっ迫する中、原付バイクで入居者の安全確認や被災者の住宅確保に走り回った会員もいました。

全宅連もまた、震災直後から宅建協会と連携を図って応急借上げ住宅（応急仮設住宅）や空き家に関する情報提供等を開始しています。また、国土交通省からの要請に基づき、震災関連情報を付記した賃貸物件情報をホームページに登録するよう、都道府県宅建協会を通じて各会員に呼びかけるなど「震災関連物件」の情報提供を推進しました。

応急仮設住宅制度周知への対応

東日本大震災では、被災直後から被災者が入居した民間賃貸住宅も含めて、民間賃貸住宅が災害救助法の仮設住宅（応急仮設住宅）として認められることになりました。応急仮設住宅は、災害救助法に基づいて被災都道府県が民間から借り受けた賃貸住宅を被災者に対して現物給付する仕組みです。東日本大震災においては、最終的に6万戸を超える住宅が供給され、被災者を支援することとなりました。

なお、全宅連は岩手県、宮城県、福島県より、県外避難者のための応急仮設住宅の借り上げについて各都道府県

の宅建協会の協力を得たいとの要請を受けました。この要請を受けて、全宅連は都道府県宅建協会長に対して被災自治体と打ち合わせの上で適切な対応をとるよう依頼する通知を行っています。

発災2か月後の5月には、被災県の災害対策本部の担当者による全宅連会館への直接訪問があり、応急仮設住宅制度および県外の応急仮設住宅の説明と協力、その周知を依頼されました。この訪問を受けて全宅連は、各都道府県協会に県外の応急仮設住宅制度の周知と協力の依頼を改めて行いました。

被災対応を進める自治体と連携しながら、全宅連は「住」の専門家集団として住宅の確保を支援しました。

被災者救済のための提言・義捐活動

全宅連は、東日本大震災以降、被災者救済のための提言活動を行っています。厚生労働大臣と国土交通大臣に対しては、民間賃貸住宅に入居した被災者に対する災害救助法の適用や、被災地以外の地方自治体による被災者向けの住宅の借上げの促進、漁業農業の再建築や都市計画の見直し等による復興ビジョンの早期策定等を提言しました。

全宅連・全宅保証は、被災者等を支援するために、都道府県宅建協会を通じて会員に義捐金の協力を呼びかけました。全国の宅建協会等は、「東日本大震災」の被災者のための義捐金の募集活動を行い、集めた義捐金を被災地の宅建協会、日本赤十字社、国、地方公共団体、報道機関等に対する寄付や、全宅連を通じた被災者支援のための義捐金として拠出しました。その合計は、全宅連・全宅保証等が拠出した義捐金を含め、2億9,713万円余となりました。



東日本大震災の復旧功労者として表彰を受ける伊藤博会長

フォーカス

2011年5月

反社会的勢力排除モデル条項の取りまとめ

反社会的勢力排除の高まりで政府が指針

モデル条項策定の背景には、暴力団が、企業活動を装ったり、政治活動や社会運動を標ぼうしたりするなどし、組織実態を隠ぺいする動きを強めるとともに、資金獲得活動を巧妙化させていることが問題となっていたことがあげられます。暴力団関係企業等と知らずに取引を行ってしまう恐れも懸念されていたほか、暴力団事務所等の利用形態も賃貸から所有への動きを見せるなど、不動産取引からも反社会的勢力の排除の必要性が高まっていました。

政府の犯罪対策閣僚会議は2007（平成19）年6月、暴力団等の資金源に打撃を与える対策をより強化するため、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」を取りまとめました。企業が反社会的勢力による被害を防止するための基本理念や具体的な対応がまとめられたもので、その対応策の1つとして、契約書や取引約款への暴力団排除条項の導入が示されていました。

2009（平成21）年6月より、全宅連を含めた不動産経済6団体でつくる「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」を主体に、有識者の参画を得て、反社会的勢力の排除条項の活用に向けた検討が開始され、国土交通省・警察庁もこれに協力する形で協議・検討に参加し、議論が重ねられました。

2010（平成22）年12月には犯罪対策閣僚会議の下に設置された暴力団取締り等総合対策ワーキングチームが「企業活動からの暴力団排除の取組について」を取りまとめ、各府省に対し、業界団体による業種ごとの標準契約約款に盛り込むべき暴力団排除条項のモデル作成を求めたのです。

契約回避の予防措置や取引後の排除も

2011（平成23）年5月、全宅連、全日本不動産協会、不動産流通経営協会、日本住宅建設産業協会（現 全国住宅建設産業協会）の4団体が共同で反社会的勢力排除のモデ

ル条項を策定しました。

モデル条項は売買・媒介・賃貸住宅における不動産取引契約書に導入されました。各契約書では、反社会的勢力との契約を回避するための予防措置を設けたほか、取引後に反社会的勢力と判明した際の排除が可能となりました。例えば、売買契約書には、契約段階で買主が暴力団等反社会的勢力ではないことや、第三者を通じた脅迫的な言動や暴力をしないことなどを確約する条項が設けられ、確約に反した場合、売主は契約を解除でき、違約金（売買代金の20%相当額）と違約金（売買代金の80%相当額）を支払うこととされました。

さらに、9月には全宅連は関係団体と共同で、『不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則』を採決・公表し、周知用ポスターを作成・頒布するなど、暴力団等排除のための基盤整備に積極的に努めました。

安全で住みよい社会のために
暴力団排除条項を
売買契約書・賃貸借契約書に取り入れよう!

不動産取引における
暴力団等反社会的勢力排除の5原則

- 反社会的勢力を恐れない
- 反社会的勢力を利用しない
- 反社会的勢力に資金を提供しない
- 反社会的勢力と交際しない
- 反社会的勢力と取引しない

国土交通省 社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 警察庁

反社会的勢力排除周知用ポスター

フォーカス

2012年12月

不動産取引知識を啓発する 消費者セミナーを開催

2004年に初めて開催した 消費者向けの無料セミナー

全宅連・全宅保証は、不動産に関する人材育成事業の一つとして、「消費者セミナー」を実施しています。

この消費者セミナーは、一般消費者の不動産取引への適切な理解の普及や興味関心の促進などを目的に、公益目的事業として実施しているものです。

消費者向けセミナーについては、2004（平成16）年、住宅購入や買い替えを検討している消費者を対象とした「マイホーム獲得セミナー」を全宅連・全宅保証の共催により実施しました。国土交通省の後援する参加費無料のセミナーでしたが、住宅の購入等を考えている消費者向け無料セミナーの開催は両団体にとって初めての試みでした。

このセミナーでは、「マイホーム購入のチェックポイント」や「失敗しない住宅ローンの組み方」といった消費者向けのテーマを選定し、住宅を希望する消費者が実際に住宅を購入する場合に契約から引き渡しまでの取引の流れを分かりやすく解説する内容となっていました。参加した消費者はメモを取るなど熱心に聴講し、その関心の高さがうかがえました。

しかし、こうした消費者向け無料セミナーは断続的なものとなるケースが多く、消費者への啓発・PRを効率良く行うためには、広く対象者に開催を周知し、また参加しやすい開催場所・日時（休日、平日の夜間等）を選定するなどの工夫が必要とされてきました。



パンフレット「マイホーム獲得大作戦」

全国ネットを利用して FMラジオでセミナー内容を放送

2012（平成24）年4月の公益法人移行により公益目的事業として実施されることとなった消費者セミナーは、広く消費者に開催を周知し、住宅や不動産取引に関する興味を持ち、あわせてその知識を高めてもらうことが重要視されました。この流れを受け、同年12月にはFMラジオの番組とタイアップした消費者セミナーが開催されました。

このセミナーでは、来場者のみならず、全国のより多くの一般消費者に対する啓発を図るため、全国38局のFM放送局においてセミナー内容を放送し、全国的な周知を図ることができました。

その後のセミナーでは、一般消費者が気軽に参加できるように、祝日の9月23日（不動産の日）を中心に土・日曜日を開催日として選定することとしました。そして、「住みたい家・住みたい街」、「理想の住まいの見つけ方」、「目からうろこの家選び 最新トレンド」といった普段の生活の中で住まいや建物、そして不動産取引について考えてもらうきっかけとなるようなテーマ・内容で開催しています。

また、直近の2016（平成28）年には、ショッピングモールの催事スペースを利用したイベント形式による参加型のセミナーを実施し、一般消費者が不動産取引の知識をより身近に感じ、楽しみながら関心を高めてもらう取り組みも行いました。



2016年消費者セミナー東京会場の様子

フォーカス

2013年1月

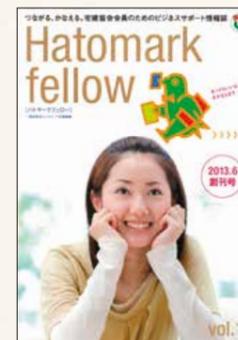
会員支援組織として (一財)ハトマーク支援機構を設立

会員支援組織設立に向けて

2012（平成24）年4月の全宅連の公益法人化に伴い、これまで行ってきた会員支援等の共益事業を拡大していくことが困難になったこと、および「地域の笑顔のため生活サポートのパートナーになる」という「ハトマークグループ・ビジョン」の推進をより積極的に進めるため、新たな教育研修・資格制度の創設や会員支援を行う組織づくりの検討がスタートしました。同年7月の理事会で「会員業務支援団体設立準備委員会」（委員長：和氣猛仁全宅連副会長）が設置され、計6回会議を開き検討を重ねました。

一般財団法人ハトマーク支援機構設立

2013（平成25）年1月23日に伊藤全宅連会長および47都道府県宅建協会会長が設立者となり、準備委員長だった和氣猛仁氏を理事長として「一般財団法人ハトマーク支援機構」が設立されました。「小さく産んで大きく育てる」をモットーに、設立当初は9事業者と提携し、全国約10万人会員へのサービスを提供しました。6月にはホームページを開設するとともに、会報誌「ハトマークフェロー」を創刊し、都道府県協会を通じ会員へ配布して新団体設立と事業周知に努めました。



ハトマークフェロー創刊号表紙



フィージネス(幹旋事業等)の流れ

事業拡大とともに関係協会との 連携を強化

以降、順調に提携先企業数を増やしながら事業を拡大し、設立目的である会員の業務支援のほか、宅建協会への支援並びに一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）との連携を図っています。2016（平成28）年6月14～15日には東京ビックサイトにて開催された「第22回・賃貸住宅フェア2016 in 東京」に全宅管理と共同でブースを出展、同月1日にサービスを開始した「全宅管理業務支援システム」の体験コーナーを設置して、一般消費者並びに業界関係者に対して広く訴求を図りました。



「第22回・賃貸住宅フェア2016 in 東京」（2016年6月14～15日開催）

<事業提携者>

(株)大塚商会、(株)サカイ引越センター、(株)オリコオートリース、(株)トータル保険サービス、全労済、(株)ウエストエネルギーソリューション、永大産業(株)、YKK AP(株)、総合警備保障(株)、日信電子サービス(株)、(株)LIFULL、(株)いえらぶグループ、アイソパー・ジャパン(株)、アットホーム(株)、(株)アクトール、(株)建築資料研究社(日建学院)、スリーエムジャパン(株)、ジャパンホームシールド(株)、(株)リクルート住まいカンパニー、リニュアル仲介(株)、(株)宅建ファミリー共済、全宅住宅ローン(株)、(株)Casa、NTT東日本(株)、セコム(株)、(株)アドパークコミュニケーションズ、(株)LIXIL、住宅保証機構(株)、アイリスオーヤマ(株)、(全宅保証提携)日本住宅保証検査機構
(2017年4月1日現在、提携順)

フォーカス

2013年5月

不動産キャリアパーソン資格を創設

不動産取引実務の基礎的な内容をテキストとウェブ講義で学習する通信教育「不動産キャリアパーソン資格」は全宅連独自の資格として創設されました。宅建業法の改正により2015(平成27)年に宅地建物取引士が誕生すると共に、一般従業員への教育規定が法律に明記されました。不動産キャリアパーソンはそれを先取りする形で従業員全員の資質の底上げを図る資格として始動した制度です。

不動産取引に係るすべての人へ

宅地建物取引士だけでなく不動産業に係わる従業員の資質向上は、消費者保護に直結し、ひいては不動産業の健全な発展につながります。全宅連は教育事業の一環として従業員教育に取り組んできましたが、一概に「従業員」といっても新入社員から経営者まで経験の程度は異なるため、実務経験に応じた研修プログラムが求められていました。従来、全宅連は初任従業者向けに「不動産総合コース」(通信教育)を、経営者および上級者向けには、1年間の集合研修や課題提出などにより、高度なコンサルティング能力とマネジメント能力の修得を目指す「不動産アナリストコース」を実施していました。

2012(平成24)年6月、国土交通省は「不動産流通市場活性化フォーラム提言」をまとめ、不動産市場の活性化に向けた整備のひとつとして宅地建物取引士と従業員の資質の向上を掲げました。全宅連は同フォーラム提言を踏まえ、改めて人材育成事業の再構築を進め、不動産業に従事する者だけでなく、すべての不動産取引に係る者を対象とした講習を設けることとし、公益社団法人である全宅連が一定基準を満たしたものを認定する制度を打ち出しました。不動産業に携わる従業員だけでなく、消費者も含めた教育こそが真の消費者保護につながり、不動産の流通を活性化するのだという思いを持っての刷新でした。

自立した消費者の育成と実務知識の習得

新しくなった不動産キャリアパーソン講座は、内閣府から公益目的事業としての認定を得た上で2013(平成25)年5月からスタートしました。不動産取引実務の基礎的な内容をテキストとウェブ講義で学習する通信教育で、各都道府県指定会場で実施されるCBT^{*}方式の修了試験に合格した者が全宅連に登録手続きを行うことで有資格者として認定されます。有資格者には特典として顔写真付き資格登録証カードや資格登録在籍店ステッカー、ネックストラップが付与されます。受講費用は8,000円(税別)、申込み受付は全宅連のホームページのほか、都道府県宅建協会も窓口となりました。

講座内容は、①不動産キャリアパーソンとしての心構え、②物件調査、価格査定、③不動産広告、④資金計画、⑤契



不動産キャリアパーソン講座テキスト (入門編・実践編)



不動産キャリアパーソン受講のご案内



修了試験の様子



不動産キャリアパーソンの資格登録における特典

約の基本、⑥賃貸管理、リフォーム、地盤等のその他の知識から構成し、教材発送日から学習・修了資格受験までの受講期間を1年としています。

資格創設に先だって全宅連はリリースをマスコミに配布しました。そこには全宅連の描く「自立した消費者」と実務知識の習得についての意義が書き添えてあります。

『(略)消費者が不動産取引に関与する機会は人生でごくわずかです。しかし消費者にとって不動産取引は関係法令や制度等の専門性が高いため馴染みが薄く、複雑化・多様化が進む不動産取引「実務」について正しく学習する機会が乏しいため、その結果消費者が不当に被るトラブルや紛争が発生しております。

そこで全宅連では、不動産取引に関わる消費者ひとりひとりが自らの意思で適正な不動産取引実務知識を学習し、主体的に不動産取引に関与できる「自立した消費者」の育成を目指し、不動産取引に関する「実務」知識の習得に重点を置いた研修資格制度を創設しました。

この研修資格制度によって、消費者の知識向上はもちろんのこと、学生や求職者にとっては不動産業への就業や「宅建士」取得のためのステップアップ等の効果が期待されます。』

全宅連は消費者保護と不動産業従事者の成長という両方の目的を形にしたカリキュラムを実現させたのです。

*CBT (Computer Based Testing) 方式の試験とは、コンピュータを利用して実施する試験方式のことです。不動産キャリアパーソン修了試験では、受験者はコンピュータに表示された試験問題に対して、マウスを用いて正解を選択(四肢択一)する方法にて解答します。

先取りした従業員の資質向上

不動産キャリアパーソン講座が2013(平成25)年度にスタートした一方で、2015(平成27)年4月には宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士へと変更になりました。宅地建物取引業に従事する者の資質向上として宅地建物取引士だけでなく、一般従業員の教育規定が法律に明記され、業界を支える従業員全員の資質の底上げを確保するという方向性が示されたのです。不動産キャリアパーソンはそれを先取りする形で従業員への教育を実施していきました。この趣旨に賛同し、全従業員への受講を進める会員業者が次第に増えていきました。

さらに2016(平成28)年5月、宅地建物取引業法の一部改正法が参議院本会議で可決、成立し、「事業者団体に対して従業者への体系的な研修を実施する努力義務」等が盛り込まれました。不動産キャリアパーソン講座を布石として、今後も公益社団法人である全宅連としての教育的な役割が期待されています。

フォーカス

2013年11月

全国一斉開催を実現した 不動産実務セミナー

従来は専門的知識を対面式研修で実施

実務セミナーは、一般消費者を含め、不動産取引に関する方全般を対象に、専門的かつ実践的な取引知識の習得を目的として実施しています。

このセミナー事業は、2004（平成16）年に全宅連アナリストコース修了者へのフォローアップの対面研修としてスタートしました。当初は、競売ビジネス戦略や不動産信託受益権販売業など宅地建物取引に関するコアな専門的知識・ビジネスを主とした内容のものでした。

その後、瑕疵担保履行法施行に伴う建築知識の習得や建物検査（インスペクション）・リノベーションといった関連業種の実務や不動産業のIT化戦略等の実践的知識をサポートする研修も行われました。

また、2011（平成23）年には不動産従事者の階層に応じたセミナーとして、「初任従業者」・「女性従業者」・「経営・管理者」のそれぞれを対象とした実務セミナー（17会場で開催）も対面式で実施されていました。

一斉開催を目指し 工夫を凝らした映像講習

しかし、このようなセミナー開催も、全国主要都市で年度に数回しか開催できないという課題を抱えていました。



2007年セミナーの様子

そこで、全宅連・全宅保証人材育成委員会は、全国組織である団体の研修として、より多くの会員・受講者が参加しやすい環境を整えるため、47都道府県に会場を設け、全国一斉開催とすることを目指しました。全国での一斉開催という手法によるセミナーを実施するため、受講者は映像による講習を受講することになります。一方で、映像による講義であるがゆえに内容や講習映像については、配慮を重ね十分な作り込みをすることに留意しました。

この新しい講習形態を採用し、初めて実施された実務セミナーは、2012（平成24）年の「中古住宅流通市場活性化」を主テーマとして同日開催されたものです。全国の24会場で同時刻に開催され、国土交通省不動産課長の講演や学識経験者による中小不動産業者の直面する課題等について、約800名が受講しました。

翌年の2013（平成25）年11月の実務セミナーからは、全国すべての都道府県で一斉開催されることとなり、同年2012名、2014（平成26）年3,396名、2015（平成27）年には3,655名におよぶ多くの方々に受講機会を提供し、空き家や相続問題、民法改正などの時宜にかなったテーマによる研修を実施することとなりました。

こうした積み重ねと実務に則した専門的・実践的なテーマを選定することにより、受講者から高い評価を受けるセミナーとなっています。



専門的活実践的な取引知識の習得を目的とした実務セミナー

フォーカス

2014年4月

ハトマークグループ・ビジョンを策定

全宅連では、激動する時代の羅針盤として長期的な組織運営の理想の姿を描く必要性が生じたことから、2025年度を目標年度とした「ハトマークグループ・ビジョン」を2014（平成26）年4月に策定しました。ビジョンでは、「ハトマークグループは、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します」というスローガンを掲げています。2017（平成29）年度からは全宅連第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」を策定し、理想の姿の実現に向けて取り組んでいます。

地域に密着し、「農耕型」の諸活動を継続

少子高齢化をはじめ、多様化する消費者ニーズや安心・安全な不動産取引への期待が高まる中、激変する不動産業界の環境変化も見据えて、ハトマークグループの10万会員、宅建協会、全宅保証、全宅管理、ハトマーク支援機構の総力を結集し、将来の理想の姿を追求するため、全宅連は2012（平成24）年10月から全宅連ビジョン検討会を設置しました。検討会には、和氣猛仁副会長、市川三千雄専務理事、田中武弘不動産総合研究所所長をはじめ、全宅連職員も加わり、全8回延べ30時間超に渡り、経営品質向上プログラムに沿った議論を行いました。こうした議論を踏まえて「ハトマークグループ・ビジョン」は策定されました。

ビジョンでは、「みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーとなることを目指します」という将来の理想の姿を掲げています。「みんなを笑顔」にするためには、従来の1回ごとの取引（狩猟型）で終わるのではなく、土を耕し、種をまき、種が花に、花が実となり、新しい芽が生まれるような地域に根差した諸活動（農耕型）が必要です。さらに、「生活サポートのパートナー」になるためには、地域に密着し、地域のよろず相談の窓口になることで地域生活全般のサポーターとなることが求められます。

全宅連では、2013（平成25）年度にビジョン実現のための具体的な長期目標と短中期課題をまとめるため、ハトマークグループ・ビジョン推進部会（部会長：中田全一組

織整備特別委員長）を設置し、2014（平成26）年4月に「ハトマークグループ・ビジョン実現に向けた戦略」をとりまとめました。同戦略では、2025年の長期目標として、①地域と密接な関わりを持ち、継続的な地域貢献活動を行うことにより、地域の笑顔を増やす、②不動産・住宅市場の活性化とハトマーク会員の取り扱い件数の増加を目指す、ことを掲げています。また、目標達成のための4つの柱として、①スケールメリットを活かした情報共有と発信、②「地域まもりの担い手」＝地域への貢献・まちづくりのお手伝い、③「資産まもりの担い手」＝人を育てる、④ハトマークグループのネットワーク強化、を掲げました。

協会版ビジョンの策定による ビジョン推進活動を展開

全宅連では、ビジョン浸透のため、2014（平成26）年度はハトマークグループ・ビジョン推進本部を設置し伊藤会長自らが推進本部長に就任するとともに、ビジョンを説明したDVDを作成し、広報誌に貼付して全会員向けに配布するなど浸透を図りました。さらに、6地区連絡会において、「気づきのセッション」を開催し、ビジョンの概要説明を行いました。

ビジョンに掲げる“将来の理想の姿”を実現するには、トップダウンではなく、自ら考え実践していくことが重要であることから、2015（平成27）年度は経営品質向上ヘルプデスク代表の白井信行氏を講師に迎え、6地区連絡会からそれぞれ1協会の推薦を受け、協会版ビジョンの策定活動

2017年 → 2020年 戦略課題及び具体的事業	
戦略の柱	戦略のテーマ
To 消費者 全国10万社のスケールを活かした地域生活者の豊かな住生活の実現	Theme 1 「住生活をサポートする政策の実現」
	Theme 2 「居住ニーズに応える住まいの情報発信・交流」
	Theme 3 「人生を豊かにする住生活教育」
To ハトマーク会員 地域生活者に選ばれる個人になるための実践 <small>※「個人」とは、ハトマーク会員（会社）及び従業員（個人）を指します。</small>	Theme 4 「持続的な事業環境の改善」
	Theme 5 「地域貢献活動の向上を通じたハトマークブランドの確立」
	Theme 6 「家守り・資産守り・地域守りに応えるための人財育成」
To 宅建協会 ハトマークグループ力強化のための取組	Theme 7 「家守り・資産守り・地域守りに対応する組織変革」
	Theme 8 「地域パートナーシップの構築」
	Theme 9 「不動産業への就業者増加」

を展開しました。6協会（北海道、埼玉、愛知、大阪、徳島、福岡）では、会長をはじめとして代表者を全宅連会館に派遣のうえ、全8回延べ30時間超に渡り検討を重ね、それぞれの協会版ビジョンを策定し、全宅連理事会で発表するとともに、当該協会の事業計画等に反映させ、目標達成の実現に努めています。

また、2016（平成28）年度においても協会版ビジョン策定活動を行い、6協会（宮城、神奈川、福井、滋賀、広島、長崎）がモデル協会として地区連絡会より推薦され、第1回会議は当該協会にて多数の参加者を募り開催するなど、全5回延べ40時間近くに渡り検討を重ね、協会版ビジョンを策定しました。

さらに、2017（平成29）年度においてもモデル協会として6協会（新潟、茨城、静岡、兵庫、高知、宮崎）を選定し、協会版ビジョン策定活動を継続しています。

全宅連第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」を策定

ハトマークグループ・ビジョンの実現目標は2025（平成37）年ですが、全宅連及び過半の宅建協会では2017（平成29）年に50周年を迎えることから、2020（平成32）年までの第2期中期計画をとりまとめるため、全宅連次期中

期計画ビジョン検討ワーキンググループ（座長：坂本久ハトマークグループ・ビジョン推進本部長代理）が設置されました。会議では協会版ビジョンをとりまとめた12宅建協会の意見も踏まえ、2017（平成29）年5月に「ハトマークグループ・ビジョン2020」としてまとめられ、同年6月の全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典において披露されました。

ビジョン2020では、当初ビジョンで「生活者」「地域」としていた顧客認識を、「消費者」「ハトマーク会員」「宅建協会」と明確化しました。深掘りした議論と事業変化を踏まえ、ハトマークグループは地域密着を掲げ、地域貢献活動を通じてビジョンの実現によって「みんなを笑顔にすることから、「みんな」をその地域で生活し諸活動する「地域生活者」として考えていきます。さらに、競争認識、経営資源認識を踏まえ、クロスSWOT分析の後、3つの大項目と大項目ごとにそれぞれ3つの中項目（戦略テーマ）を掲げました。大項目としては、消費者向けには「全国10万社のスケールを活かした地域生活者の豊かな住生活の実現」、ハトマーク会員向けには「地域生活者に選ばれる個人になるための実践」、宅建協会向けには「ハトマークグループ力強化のための取組」を掲げ、2025（平成37）年の目標年度におけるビジョン達成を目指していくこととなりました。

フォーカス

2015年1月

買い取り再販の不動産取得税の特例創設

既存住宅ストック活用政策への転換

2000年代に入ってから、国の住宅政策はこれまでの新築重視から「ストック重視」へと転換が図られるようになりました。2006（平成18）年に成立した住生活基本法は既存住宅の活用を明確に位置付けました。住宅政策の転換に伴い、税制改正においても既存住宅の流通やリフォームを促進するためのメニューが主となっていきました。なかでも2015（平成27）年度税制改正で創設された「既存住宅の買い取り再販に係る不動産取得税の特例措置」は、既存住宅の流通活性化に向けた新たな潮流を示す政策です。

買い取り再販では、不動産業者が売主となるため、物件に対する責任が法的に保証されています。新築よりも価格がリーズナブルになるため、子育て世代などの消費者でも過大な負担を伴わずに良質な住宅を確保できます。また、高齢者が自己所有の住宅を活用できるため、既存住宅流通市場の活性化にも繋がります。

しかし、買い取り再販の場合、不動産業者が既存住宅を仕入れる際と、購入者が住宅を取得する際の2回にわたって不動産取得税が課せられ、これが事業を進めるうえでのネックになっていました。とりわけ、不動産業者が取得する際の不動産取得税は、コストアップ要因として消費者に転嫁される状況になっていました。そうした中で、不動産業者からは、消費者がよりリーズナブルに良質な既存住宅を取得できるようにするため、不動産業者が既存住宅を買い取る際の減税措置（以下、買い取り再販への減税措置）を望む要望が出ていました。

買い取り再販に対する不動産取得税の減税措置

全宅連は2002（平成14）年度の税制改正要望から、買い取り再販への減税措置を訴えてきました。しかし当初は、全くの門前払いでした。買い取り再販への減税措置は、直接的には不動産業者のコストを削減するため、消費者への減税の実効性が担保できないとされたためです。そのため、住宅ローン減税のように消費者の税負担を直接的に減らす税制よりも、政策上の優先度が低くなっていました。

買い取り再販の減税措置創設の機運が高まったのは、2006（平成18）年に成立した住生活基本法において「既存の住宅の有効利用を図り」という文言が盛り込まれ、既存住宅ストックの流通を重視する動きが急速に強まったことです。既存の住宅を有効利用し、低廉に提供するためのモデルとして、買い取り再販ビジネスに対する注目度は俄然高まりました。さらに、2011（平成23）年に閣議決定された住生活基本計画では、既存住宅ストックの有効活用と質の高い住宅ストックの形成が明確にうたわれました。

既存住宅の流通活性化の重視の中で、全宅連では、ねばり強く買い取り再販の特例措置創設を要望しました。その結果、2014（平成26）年度税制改正では、消費者が不動産業者からリフォームされた既存住宅を取得した際の登録免許税が軽減されました。そして、2015（平成27）年1月に閣議決定された2015（平成27）年度の税制改正大綱において、買い取り再販を行う不動産業者に対する不動産取得税の軽減措置が創設されました。

これまでの住宅税制は、消費者に直接効果を及ぼす制度が基本でした。買い取り再販への減税措置のように、事業者のコストダウンを通じて間接的に働きかける税制は極めて異例であり、国による既存住宅市場の流通活性化に対する取り組みの表れといえます。国の後押しを受けて、不動産業者は消費者利益のさらなる増進に繋がるような既存住宅流通をこれまで以上に手がけていく必要があります。



買い取り再販の不動産取得税軽減措置要望リーフレット

フォーカス

2015年3月

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

ハトマークグループ・ビジョンを実践しているトップランナーたちを紹介

全宅連の不動産総合研究所は、2015（平成27）年3月に『災害時における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取組等に関する調査研究 RENOVATION 新しい不動産業を目指して』と題する報告書を発行しました。この報告書では、全宅連の「ハトマークグループ・ビジョン」で描いた『「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続して地域まもり、家まもり、資産まもりのお手伝いを行い、「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を実現する』姿を既に実践し、地域においてなくてはならない存在になっているトップランナーたちの一部を取材して取組内容を紹介しています。

取材を通じて明らかになったのは、これからの時代は「箱の産業から場の産業へ」変わっていかなくてはならず、不動産業者も資産の単体の管理だけでなく、その資産を含めた周辺のコミュニティや環境などがより良くなるように、地域の遊休資産の管理や利活用を提案することが重要だということでした。

地域の生活者の笑顔を実現していく

収集した事例から具体的な例を挙げると、大阪府の丸順不動産（株）の小山隆輝氏は、大正時代から昭和初期に建てられた長屋を対象に新しい住み方を提案し、その再生に取り組んでいます。「このまま先を考えない乱開発が進めば、この街は見捨てられる」との危機感から、地域の歴史的な資源である長屋という「街にある財産に新たな価値を生み出すことで街の価値を高める」活動を行っています。また、宅建協会にとっても、最近頻発する災害時における住宅の確保や空き家問題の解消等については行政からの期待も高く、公益法人として地域社会の期待に応える意義深い機会がやってきたという認識をする必要があるということもわかりました。（公社）山梨県宅建協会では、既に山



『RENOVATION～新しい不動産業を目指して』



『RENOVATION2016～新しい不動産業を目指して～』

梨県と災害協定を締結していましたが、災害時に住民と対峙する各市町村との連携も極めて重要であることから、宅建協会の会長及び役員が13市に出向き、災害発生時の被災者への支援活動について、事前協議を行いました。

市からも様々な意見が出され、県と意見交換ができる機会がほしいとの要望に応え、宅建協会場で場をセッティングするなど、公益法人として重要な役割を担っています。

収集した多くの事例から導き出されたのは、これからの不動産業者に必要となる要素は、①利用の構想力、②対オーナーへの提案力、③ファイナンス力、④異業種とのネットワークの構築（プロデュース力）、⑤情報発信力（IT技術の活用）、です。多くの中小不動産業者は全国各地域で長く事業を行っており、情報の上流にいる（オーナーに近い）強みがあります。その強みを生かしながら、自ら意識改革をし、自己研鑽や切磋琢磨することを通じて、地域や地域の生活者の笑顔を実現していくことが中小不動産業者の目指すべき方向性になるということを報告書では謳っています。また、全宅連では、ビジョンに通じる地域貢献した会員を対象に、総会表彰制度を設けており、2015（平成27）年には丸順不動産（株）（大阪）、阪井土地開発（株）（岡山）、2016（平成28）年は（株）八清（京都）、（株）市萬（東京）が表彰されました。

フォーカス

2015年4月

宅地建物取引主任者から 「宅地建物取引士」へ

2015（平成27）年4月1日の宅地建物取引業法改正により、宅地建物取引主任者の名称が「宅地建物取引士」に変わりました。士業への名称変更は、宅建業者の社会的地位の向上に努めてきた全宅連にとって悲願であり、長年の要望活動が実現しました。宅建業法の改正では、名称変更だけでなく、宅地建物取引士の業務処理の原則や信用失墜行為の禁止、知識及び能力の維持向上など、新たな規定も創設されました。既存住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携など、宅建業者の役割がますます大きくなりました。

宅建業法改正で資格名称が変更、 業務処理の原則や責務などの 新たな規定も

改正宅建業法では、従来の「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称が変更されたことに加え、宅地建物取引士に対する新たな規定として、まず宅地建物取引士の業務処理の原則が規定されました。宅地建物取引士は、宅地・建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護と円滑な宅地・建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない、とされました。

また、宅地建物取引士の責務として、①宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止＝宅地建物取引士は、信用または品位を害するような行為をしてはならない、②宅地建物取引士の知識および能力の維持向上＝宅地建物取引士は、宅地・建物の取引に係る事務に必要な知識および能力の維持向上に努めなければならない、ことが規定されました。

そのほか、宅地建物取引業の免許に係る欠格事由および取消事由として、「暴力団員等」と「暴力団がその事業活動を支配する者」が追加され、加えて、宅地建物取引士の欠格要件に「暴力団員等」が追加されました。さらに、宅地建物取引業者の責務として従業員教育が加えられています。

宅建業者の果たすべき責任の増大、 既存住宅流通の一層の円滑化

宅地建物取引士への名称変更の背景には、宅建業者の果たすべき責任の増大のほか、既存住宅流通の一層の円滑化を図っていくことがありました。国土交通省は既存住宅の流通量を増加させるために、これまでの新築主導型の姿勢からストック活用型へと住宅政策の軸足を移行しつつありました。既存住宅の流通市場が活発になるためには、消費者に対する不動産取引の透明性の確保や、宅建業者がリフォーム事業者や不動産鑑定事業者、金融機関などの不動産関連事業者と連携することも必要となってきます。宅地建物取引士に求められる業務内容は今後、ますます多様化していきます。そのため宅地建物取引士への期待は高まり、倫理規定を守りながら、消費者に対してもより高度なサービスを提供できるよう日々、能力を磨いていく必要があるということが宅建業法改正の大きなポイントでした。

宅建業者による従業員教育が努力義務として明記されたことで、宅建業者は従業員の資質を底上げするため、宅地建物取引士を含めた従業員に対して教育するよう努めなければならなくなりました。これによって、事業者単位、ひいては不動産業界全体で、不動産業に係るすべての従業員がレベルアップしていくという方向性が示されました。

法定研修には、「宅地建物取引士の使命と役割に関する講習」が加えられ、従来の「宅地建物取引主任者証」の交付を受けるために必要だった「法定講習」の内容が変わりました。「宅地建物取引士」がスタートした2015（平成27）

フォーカス

2015年12月

空き家に係る譲渡所得の特例の創設

空き家対策の第一歩 ～危険な空き家の廃除～

空き家対策は、2015（平成27）年に施行された「空き家対策特別措置法」において初めて法的に位置付けられました。同法は、防災・衛生・景観などの観点から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家を行政が認定し、除却および利活用を促すものです。また同法は、空き家の所有者・管理者および自治体に対して責務を負わせているもので、不動産流通や宅建業者は法律上に位置付けられていませんでした。

また、同法の施行にあわせて2015（平成27）年度の税制改正では、固定資産税の特例について見直しが行われました。住宅が建っている土地の固定資産税は、一定の減額措置が行われていますが、同法における特定空き家に指定され、建物除去等の勧告を受けた空き家については、固定資産税の住宅地特例の対象から外すという措置が講じられています。

既存住宅流通に位置付けられた空き家

国による規制的な空き家対策の一方、全宅連会員の多くは、空き家問題を既存住宅流通の一環として捉えてきました。そのため、空き家の流通や有効活用を促進する政策こそ必要と考えていました。その具体的な提案が、空き家特別控除の創設です。

空き家特別控除は、1981（昭和56）年5月31日以前に建築された相続空き家を譲渡した際に、その譲渡所得から3,000万円を特別控除するという特例です。相続人にとっては、旧耐震空き家をリフォームもしくは更地にして売却した際の譲渡益に対する税負担が抑えられます。

空き家特別控除は、旧耐震基準の空き家が放置される状況を抑制するとともに、現行の耐震性能を満たした良質な住宅の流通を促す効果が期待されています。

当初、全宅連は、空き家特別控除の要望を行ったものの、



全宅連による「空き家管理マニュアル」

国土交通省など関係方面の反応は大変厳しいものがありました。本来、譲渡所得の3,000万円控除は、居住用財産（マイホーム）を譲渡した際に利用できる特例措置です。その政策目的は、消費者が、ライフステージに応じた住み替え等を無理のない負担で円滑に行えるようにすることです。一方、空き家の特別控除は、すでに居住者のいない空き家を譲渡するため、必ずしも住み替えや新規の住宅取得に資するわけではありません。そのため、夏に発表される国土交通省の税制改正要望にも空き家特別控除は盛り込まれていませんでした。

しかし、空き家対策は緊急の課題であり、全宅連は何としてもこの要望を実現すべく活動を続けました。こうした中で、空き家特別控除は秋から始まった税制議論において再び俎上に上がりました。通例であれば、国交省の税制改正要望に盛り込まれていない項目が再び取り上げられることはほとんどありませんが、全宅連のねばり強い要望活動の結果、空き家特別控除は、税制改正の議論に再登場し、そのまま2015（平成27）年12月の平成28年度税制改正大綱に盛り込まれることになったのです。なお、3,000万円控除の提言の背景には、空き家対策とは別にもう一つ狙いがありました。2004（平成16）年度税制改正以降、各協会より「土地譲渡に係る100万円控除」の復活要望が出されてきましたが、なかなか実現への突破口を見出せない状況が続いていました。そこで、空き家に限定された制度ではありませんが、新しい控除制度が、協会の要望に多少なりとも応え得るのではないかと執行部は考えました。会員アンケートによれば、100万円控除の適用場面の多くが相続案件であるという結果が出ており、相続を基本要件とするこの控除制度は、一定程度100万円控除の代替となり得ると見込まれたのです。要望活動を100%実現させるには困難を伴いますが、全宅連が会員のニーズに少しでも近づくために、様々な切り口から提言活動を進めていることを示すトピックスといえます。



宅建士スタートアップフォーラムのポスター



約700名が参加した宅建士スタートアップフォーラム

全宅連をはじめとする不動産7団体が 宅建士フォーラム開催

一方、宅地建物取引士の認知度を不動産業界全体で向上させるため、全宅連をはじめとする不動産7団体などで構成する「宅地建物取引士認知度向上PRプロジェクト実行委員会」（実行委員長：伊藤博・全宅連会長）は2015（平成27）年6月8日に、東京・港区虎ノ門の日本消防会館ニッショーホールで宅建士スタートアップフォーラム「不動産流通活性化と宅地建物取引士の役割」を開催しました。参加者は約700名に上りました。

主催者を代表してフォーラム開会の挨拶に立った全宅連の伊藤会長は、「これまで宅建主任者として安心・安全な取引に役割を果たし、活躍の場を広げてきました。このたび、宅建士が誕生し、その役割の重要性が認められたことは大変喜ばしい。これに伴い、より一層の知識と能力の向上が必要になります」と決意を語りました。続いて、太田昭宏・国土交通大臣が登壇し、「宅建士には、公正・誠実な業務遂行が求められています。宅建士一人ひとりが高い倫理意識を持ち、不断の研鑽を重ねることを期待します」と挨拶しました。

フォーラムの基調講演は、経済評論家の勝間和代氏が「日本経済と不動産市場の行方」をテーマに行い、その後のパネルディスカッション「宅地建物取引士が拓く不動産流通の進化」は、コーディネーターに中川雅之・日本大学経済学部教授、パネリストは、女性のための快適住まいづくり研究会代表の小島ひろ美氏、不動産適正取引推進機構の村川隆生・調査研究部主任研究員、ニッセイ基礎研究所の松村徹・金融研究部不動産研究部長、東急リパブルの橋本明浩・総務部長兼コンプライアンス部長の4氏で実施されました。

年4月から新たに「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」が追加されるとともに、「おおむね過去3年間」における法令に関する講習が、「おおむね過去5年間」まで拡大されました。これにより講習の時間は従前より1時間多い「6時間」になり、受講料は「1万2,000円以下」と改められました。

倫理規程の見直しで 宅建士の資質向上等をより強化

全宅連は、宅地建物取引士への名称変更に伴い、倫理規程の一部見直し、宅地建物取引士への社会的信頼の確保並びに資質の向上を図っていくことをより一層強化しました。専門家としての公正・誠実な業務遂行、信用失墜行為の禁止など、高い業務倫理を確立していくため、新たに「宅地建物取引士における規律」を追加しました。

さらに、宅建業法上に宅地建物取引士の「知識及び能力の維持向上」や宅建業者の「従業者への教育義務」が盛り込まれたことから、「不動産キャリアサポート研修制度」のさらなる周知・普及を行うため、受講奨励を規定化するとともに、47都道府県にも全宅連と同旨の倫理規程制定を求めました。

コンプライアンスの徹底を図る観点からは、法律等の遵守として「基本的人権の尊重」「個人情報保護」「反社会的勢力排除」「マネー・ローンダリング対策」など、具体的に関係諸法規を明記しました。

フォーカス

2016年5月

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 ～研修の充実や消費者保護を規定、宅建業者の役割さらに増す～

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が2016(平成28)年5月に成立し、建物状況調査(インスペクション)に関する手続きが位置づけられたほか、宅建事業者団体による研修の充実に関する事項の新設、営業保証金・弁済業務保証金制度の見直しが行われました。既存建物の取引における情報提供の充実と宅建業従事者の資質向上、消費者利益の保護の強化が改正の目的で、宅建業者はますます重要な役割を担っていくことになりました。

インスペクション活用で中古住宅流通を活性化

改正のポイントは3つです。1つ目が、建物状況調査(インスペクション)に関わる事項で、不動産取引の媒介契約締結時、重要事項説明時、売買契約締結時に宅建業者はインスペクションの説明が義務付けられることになりました。既存建物取引時の情報提供を充実させるため、不動産のプロである宅建業者が専門家によるインスペクションの活用を促すことで、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備することを目指しています。

具体的には、①媒介契約締結時に宅建業者はインスペクション業者の紹介が可能かどうかを媒介依頼者に書面で示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん、②重要事項説明時に宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明、③売買契約締結時に基礎、外壁等の現況について売主・買主の双方が確認した事項を宅建業者から売主・買主に書面で交付、という業務の流れになります。

国土交通省は、2016(平成28)年3月に閣議決定した新しい住生活基本計画で、インスペクションなどの情報提供の充実によって既存住宅流通市場の活性化を図り、市場規模を2013(平成25)年の4兆円から2025(平成37)年には8兆円に倍増させる成果指標を示しました。

宅建業者団体に宅建業従事者に対する研修充実の努力義務

改正のポイントの2つ目は、宅建業者団体に、宅建業従事者への体系的な教育を実施することを努力義務として規定されたことです。宅地建物取引士への名称変更を行った2015(平成27)年の宅建業法の改正では、消費者利益保護の観点から、宅建士の知識・能力の維持向上や、宅建業者による従業者教育の規定が設けられました。一方で、個々の宅建業者の取り組みを促すだけでは限界があります。そこで、事業者団体も含めて業界を挙げて、宅建業に従事する方々の資質向上を図る取り組みが求められていました。今回の改正では、全宅連をはじめとする宅建業者



中古住宅・空き家フォーラム

団体に対し、宅建業従事者に対する体系的な教育を実施するよう努力義務が課されました。また、団体の組織力を生かした従業者への教育の一層の充実・強化を図るとともに、保証協会は、研修(全国組織団体の実施するもの)の費用の助成をすることができるとされました。インスペクション等の研修カリキュラムの充実が目的とされています。

営業保証金制度の弁済の対象から宅建業者を除外

改正のポイントの3つ目は営業保証金・弁済業務保証金制度による弁済の対象から宅建業者を除外することです。営業保証金・弁済業務保証金制度は、不動産業界の集団保証による消費者の保護と宅建業者の負担軽減を図るために設けられた制度ですが、不動産業界の状況や制度について熟知している宅建業者がいち早く還付請求を行うなど、消費者が十分な救済を受けられない事態が発生することもありました。このため、宅建業者が還付を受ける権利を制限し、消費者の救済に万全を期する必要があるとして、営業保証金・弁済業務保証金については、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し、弁済を受ける権利を有する者から、宅建業者を除外し、一般消費者に限定することになりました。業者間の取引は、不動産取引のプロ同士の取引であり、自らの責任で行わなければならないということです。

これまで、保証協会へ弁済業務保証分担保金を納付した宅建業者による取引で事故が発生した場合、取引の相手方(一般消費者のほか、宅建業者を含む)は、取引で生じた債権(損害賠償など)について、営業保証金相当額を上限に還付を受けることができました。全宅保証と不動産保証協会(全日保証)では、消費者保護を図るため、内規により会員業者から還付の申出があっても5か月間は留保し、消費者からの申出を優先して処理する等の運用を行っていましたが、2014(平成26)年7月に、会員業者が相手方保証協会に所属する会員業者に対し還付を申し出る場合も同協会の規約に従うとの協定を締結し、同年10月から実施していました。

今回の改正で、法律的に宅建業者の除外が定められたことにより、不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済が実現できるようになりました。

全宅連・全宅保証など7団体が中古住宅・空き家フォーラム開催

インスペクションの活用などによる既存住宅市場の活性化を目指す宅建業法の改正を受け、全宅連・全宅保証など不動産7団体で構成する中古住宅・空き家フォーラム実行委員会(委員長:伊藤博・全宅連・全宅保証会長)は2016(平成28)年5月に、東京・港区の日本消防会館ニッショーホールで、「中古住宅・空き家フォーラム～宅建業法改正でストック活用に新潮流～」を開催し、約600名が参加しました。

主催者を代表して挨拶した実行委員会委員長の伊藤会長は、「日本は既存住宅流通量が欧米諸国と比べると少ない。業界7団体は流通市場活性化や空き家の有効利用を重点課題として取り組んでいく」と意気込みを述べました。続いて石井啓一・国土交通大臣が、「既存住宅市場の活性化を図ることは、豊かな住生活の実現とともに市場拡大による経済効果や空き家の有効利用に資すると期待する」と挨拶。金子一義・自由民主党住宅土地・都市政策調査会長は「良い既存住宅流通市場をつくっていただきながらともに考えていきたい」と呼びかけ、業界との協調姿勢を示しました。

基調講演として高橋進・日本総合研究所理事長が「今後の日本経済と中古住宅流通市場」をテーマに講演。谷脇暁・国土交通省土地・建設産業局長は、「不動産流通政策の展望」について特別講演を行いました。「中古住宅市場活性化と空き家活用による地域再生」をテーマにしたパネルディスカッションでは、コーディネーターは本多信博・住宅新報特別編集委員・論説主幹、パネリストは西生建・リニューアル仲介社長、齊藤麻子・横浜市立大学教授、望月久美子・住宅金融支援機構理事、宗健・リクルート住まいカンパニー住まい研究所所長の4氏が務め、空き家活用の効果等について議論を交しました。

宅地建物取引業法改正の概要

- 従業者の資質の向上と消費者利益の保護の強化(平成29年4月1日施行)
 1. 事業者団体などに対し、従業者への体系的な研修を実施する努力義務を課す
 2. 弁済業務保証金制度および営業保証金制度による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外
 3. 宅地建物取引業保証協会による全国組織団体への研修助成
- 既存建物の取引における情報提供の充実(平成30年4月1日施行)
 宅建業者に対し、以下の事項が義務付けられることとなりました。
 1. 媒介契約締結時に建物状況調査(インスペクション)を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
 2. 買主等に対してインスペクション結果の概要等を重要事項として説明
 3. 売買等の契約成立時に建物の状況について当事者双方が確認した事項を記載した書面の交付