

# 令和 5 年度 事業 報告

自 令和 5 年 4 月 1 日

至 令和 6 年 3 月 31 日

はじめに、「令和 6 年能登半島地震」により犠牲となられた方々に深く哀悼の意を表するとともに、被災された皆様、ご家族、関係者の皆様に心よりお見舞い申し上げます。

さて、令和 5 年度は新型コロナウイルス感染症の法律上の位置づけが 5 類へと変更されたことに伴い、行動制限が撤廃されたことから、各地域における観光需要が戻りつつあるなど、社会生活に大きな変化があった 1 年であった。一方、世界ではロシアによるウクライナ侵攻が長期化し、中東地域でも Hamas とイスラエルによる新たな紛争が生じるなど、地政学的リスクが増しつつある。

日本経済においては、物価上昇と円安傾向が継続する中、令和 6 年 2 月には平成元年につけた日経平均株価の史上最高値を 34 年ぶりに更新。今後の景気拡大が期待される一方、日銀によるマイナス金利政策の方針が変更され、金融政策は新たな局面を迎えている。

不動産業界においては、令和 6 年の公示地価が三大都市圏と地方圏の双方で全用途平均・住宅地・商業地のすべてにおいて 3 年連続で上昇を維持し、好調の兆しがある一方で、資材高や人件費上昇に伴う建築費の高騰、住宅ローン金利の動向により消費者の住宅購入意欲に影響を及ぼさないか注視する必要がある。

このような中、本会では、令和 5 年をもって引き下げられる予定であった「住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置」について、関係各方面に対し力強く要望を行った結果、不動産の一次取得層である「子育て世帯」及び「若者夫婦世帯」に対して、令和 6 年限りではあるが上乗せ措置が維持されるなど、一定の成果が得られた。

また、政府におけるデジタル化施策の対応として、新流通システム「ハトサポ BB」や電子契約システム「ハトサポサイン」の普及に努めるとともに、「オンライン入会申込みシステム」の汎用版の構築に取り組むなど会員、都道府県協会、消費者を見据えた不動産業のデジタル対応推進に取り組んだ。

さらに、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。

具体的には、公益目的事業を中心に、令和 5 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。

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、前述の「住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置」に加え、「床面積要件の緩和特例」についても令和6年末まで維持される等の成果が得られた。

また、令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されたことを踏まえ、新たに創設された「空家等管理活用支援法人」等についての制度説明会を国土交通省協力のもと開催し、改正法の制度理解を図るとともに、経営者の高齢化に伴う後継者問題や住宅確保要配慮者の居住支援方策についての調査研究を行った。

さらに情報提供活動では、引き続き本会ホームページやメールマガジン等を通じて公益事業等の情報発信に努めた。

公益目的事業2「不動産取引等啓発事業」においては、不動産取引に関する知識の周知・啓発のための小冊子である「家本」の頒布や若年層が一人暮らしをするための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改訂版」、外国人向け「部屋を借りる人のためのガイドブック」の頒布・寄贈など、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、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に「消費者セミナー2024『松本明子さんと学ぶ！新・空き家対策』」を特設サイトに令和6年3月22日に公開し、松本明子さんや不動産の専門家を交えた対談動画等を通じて、空き家対策についての啓発を図った。

またWeb研修システムを活用し、一般消費者を含めた不動産取引に関わる者全般を対象に取引知識の習得を目的とした「不動産実務セミナー」を実施した。さらに、不動産キャリアパーソンの運営・普及に努めるとともに、宅地建物取引士Web法定講習の実施団体である都道府県協会等に対してシステム及び講習コンテンツの提供を行った。

会員・都道府県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策への支援及び入会申込者の利便性の向上を図る観点から「Webを活用したオンライン入会申込みシステム」のインフラ構築に取り組んだ。

その他の取り組みとして、ハトマークブランドのリブランディング施策の一環として行ったシンボルマークであるハトマークロゴのリニューアルに伴い、ハトマークステッカーの配付やホームページによる周知活動を展開するとともに、ハトマーク・グループビジョンの推進、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、以下の成果が得られた。

#### ① 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 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置

…3年間延長

イ 新築住宅の固定資産税の減額措置

…2年間延長

ウ 新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置

…2年間延長

エ 土地に係る固定資産税の課税標準の負担調整措置

…3年間延長

オ 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

…3年間延長

カ 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

…3年間延長

キ 住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積の緩和特例

…子育て世帯及び若者夫婦世帯について、令和6年限り借入限度額の上乗せ措置を維持

ク 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置

…3年間延長

ケ 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

…2年間延長

コ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

…2年間延長

- サ 特定の居住用財産の買換えの特例  
 ……2年間延長
- シ 住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置及び相続時精算課税制度  
 ……3年間延長
- ス 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置  
 ……3年間延長
- セ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置  
 ……2年間延長
- ソ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置  
 ……2年間延長
- タ 省エネ性能に優れた住宅の普及促進に係る特例措置  
 ……登録免許税は3年間延長  
 ……不動産取得税、固定資産税は2年間延長
- チ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税等)  
 ……2年間延長
- ツ 都市のスポンジ化対策のための特例措置(登録免許税・不動産取得税)  
 ……廃止

② 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。

令和6年度の税制改正のさらなる周知を図る観点から、国土交通省協力のもと、以下の要領にてWebセミナーを開催した。

テーマ	講師	実施日
ここが変わった!!令和6年度税制改正・住宅関連制度～次世代の子育て支援等の拡充で、不動産税制・住宅関連制度はこう変わる～	・国土交通省住宅局住宅経済・法制課担当者	令和6年2月20日(火) 11:00～12:00
	・同 不動産建設経済局不動産市場整備課担当者 ・同 住宅局住宅生産課担当者 ・住宅金融支援機構担当者	参加者:709人

## (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対して、引き続き提言活動を行った。さらに令和5年12月1日に国土交通省において「社会資本整備審議会不動産部会」が開催され、本会から役員を派遣し不動産業における空き家対策の推進に向けた取組について意見具申した。

また、国土交通省においてデジタル施策の一環として進められている「不動産ID」について、今後の普及促進を図り、官民連携した取組みを行うことを目的に「不動産ID官民連携協議会」が発足され、本会においても会員として参画した。さらに国土交通省において、山形県山形市、神奈川県横浜市の一部、兵庫県加古川市において、令和6年1月より不動産取引における不動産ID活用社会実験が開始されることに伴い、都道府県協会と連携して参加登録事業者の登録促進等に協力した。

## (3) 賃貸住宅の管理業務等の適正化法の運用に向けた対応

良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とした「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」について、引き続き周知啓発を行った。

また、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提言等を行った。

## (4) 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 所有者不明土地に係る対応

国土交通省に設置されている国土審議会企画部会において、令和5年6月16日に本会役員より全国的な問題となっている空き家問題に関して、「地域密着の宅建業者による具

体的取組み及び各種施策に関する提言」として意見具申を行った。

② 借地借家制度の改善等

③ 各種土地利用規制(都市計画法、建築基準法、農地法等)の運用改善等

令和4年に施行された「重要土地等調査法」について、法律に規定する対象区域の拡大や国土調査等の促進について要望書をまとめ、令和5年6月14日に内閣府の高市経済安全保障担当大臣に対して要望活動を行った。その後、内閣府において3回目となる区域指定の拡大が公表され(対象25都道府県)、さらには指定地域の拡大に係る周知啓発を図るため、内閣府主催の制度説明会の実施に向けて協力した。

④ 民法(物権法、相続法)等各種法令改正に係る対応

建築物省エネ法の改正により、令和7年4月より原則全ての建築物について、省エネ基準への適合の義務化が予定され、これに先立ち、早期の適合率向上を図る観点から、住宅の新築に対する各種支援措置において、順次省エネ基準適合を必須要件化されることから、国土交通省協力のもと、以下の要領にてWebセミナーを開催した。

テーマ	講師	実施日
宅建業者必見!! 省エネ住宅の新基準 ～省エネ適合住宅いよいよ義務化へ～	・国土交通省住宅局住宅経済・法制課担当者 ・国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付担当者	令和5年7月24日(月) 10:30～12:00
		参加者:554人
宅建業者必見 令和6年ここが変わる!住宅政策 ～国土交通省御担当者が解説します～	・国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付担当者 ・国土交通省住宅局住宅総合整備課担当者	令和5年11月20日(月) 11:00～12:00
		参加者:698人

⑤ その他

宅建業法に規定されている業者名簿等の閲覧制度や標識の掲示制度について、デジタル化する際のあり方を検討することを目的に、国土交通省に以下の検討会が設置され、本会から委員を派遣し意見具申をした。

国土交通省「不動産DXに関する検討会」

また、令和5年11月13日に国土交通省において「社会資本整備審議会住宅宅地分科会」が開催され、本会から役員を派遣し、国において策定されている住生活基本計画に基づく主な施策(住宅セーフティネット制度、マンション長寿命化、再生円滑化等)の取組状況について議論され、これらの現状について意見具申した。

さらに、令和5年12月に改正された空き家等対策の推進に関する特別措置法に関し、本改正で新たに創設された「空家等管理活用支援法人」等について、さらなる制度理解を図る観点から、令和6年1月30、31日に各都道府県協会の役職員を対象に国土交通省

協力のもと、改正空家特措法に関する制度説明会を開催した。

(5) 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した。

(6) 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、実態調査を行い、政策提言活動に活用した。

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た。

(7) 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うほか、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対応するため、本会も含む不動産関係団体 5 団体で構成する「不動産業における犯罪収益移転防止等に関する連絡協議会」（事務局：（公財）不動産流通推進センター）が頒布する「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」の改訂版が公表されたことに伴い、周知啓発を行った。

★ (8) 住宅確保要配慮者の居住支援に関する調査研究

超高齢社会が進展し、社会における経済格差が広がるなか、住宅確保要配慮者への居住確保における宅建業者の果たすべき役割は大きく、高齢者の居住支援をテーマに過去三年間に亘り研究を行った。「残置物の処理等に関するモデル条項」や「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定され、各種制度整備が行われたが、高齢者に対する民間賃貸住宅への住居の斡旋が思うように進んでいないのが現状である。これらを鑑み、住宅セーフティネット制度や終身建物賃貸借契約等を含めた各種制度に関する情報収集や調査研究を行うため研究会を設置し、検討を行った。

(高齢者等住宅確保要配慮者の居住支援のあり方に関する研究会)

- ・ 座長：佐藤 貴美 氏 佐藤貴美法律事務所
- ・ 不動産総合研究所所長 吉村 岩雄 氏
- ・ 委員：伊部 尚子 氏 株式会社ハウスメイトマネジメント  
太田垣 章子 氏 OAG 司法書士法人 代表司法書士  
矢田 尚子 氏 日本大学法学部准教授  
高橋 一夫 氏 全宅連副会長  
岡田 日出則 氏 全宅連理事

- ・ 第1回 令和5年10月6日

【概要】残置物処理に関するモデル条項等の概要の説明、また単身高齢者が死亡した場合の対応実態等について委員から発表があり、モデル条項や現場における課題等について議論した。

- ・ 第2回 令和5年12月21日

【概要】残置物処理に関する課題を整理し、その課題を踏まえた対応案について議論した。

- ・ 第3回 令和6年2月26日

【概要】家賃債務保証会社の活用、モデル条項を補完するための書式案等の内容について及びとりまとめの方向性について議論した。

また、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討するため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同により設置された以下の検討会に委員を派遣し、本会の意見を述べた。

「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」

★(9) 時代の変化に合わせた中小宅建業者の経営基盤や役割等に関する調査研究及び情報発信

中小宅建業者の経営者の高齢化が進むなか、事業承継が円滑に行われるよう国において様々な支援策が講じられており、昨年度は本会においても勉強会を組成し、宅建業者の事業承継の実態調査、事業承継における課題の整理等を行った。こうした流れのなかで、今後、宅建業界を魅力あるものにし、次世代が事業を承継したくなる、あるいは職種として選択したくなるような業界にするため、時代の変化を捉えた経営基盤の強化や、今後の人口減少下における地域貢献の在り方、さらには、空き家の増加等に伴う宅地建物取引士の役割や権限等のあり方等について、情報収集や調査研究を行うことを目的に研究会を設置



するとともに、適宜情報提供を行った。

また、関連委員会・都道府県協会・全宅管理とも連携のうえ、円滑な事業承継に資するべく、必要に応じて対応策について検討を行った。

(人口減少等を踏まえた空き家対策等における宅地建物取引士の業務のあり方に関する研究会)

- ・座長：中川 雅之 氏 日本大学経済学部教授
- ・不動産総合研究所所長 吉村 岩雄 氏
- ・委員：木村 勝次 氏 和歌山県宅建協会副会長  
米田 淳 氏 一般社団法人全国不動産コンサルティング協会会長  
葛生 貴昭 氏 株式会社村越不動産  
高橋 一夫 氏 全宅連副会長  
草間 時彦 氏 全宅連専務理事

- ・第1回 令和5年10月4日

【概要】宅建業を取り巻く環境等についての説明、また地域の空き家問題等に対する宅建業者のこれまでの取り組み状況等について委員から発表があり、宅建業者に関する今後の課題や宅建士のあり方について議論した。

- ・第2回 令和5年12月12日

【概要】地域課題解決のための取り組みの検証と今後の宅建士の役割、身につけるべきスキルのあり方等について議論した。

- ・第3回 令和6年3月12日

【概要】宅建士・宅建業者の今後のあり方ビジョン（案）を提示し、とりまとめの方向性について議論した。

#### (10) 景気動向調査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980名（開発・分譲210名、仲介・管理579名、建築191名）に対し、不動産取引についての景気動向調査等を行い、全国の取引価格動向等独自の不動産市況指標（DI）を発信するとともに、広報啓発委員会とも連携のうえ必要に応じて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情報発信を行った。

また、多くの成功事例や新規領域での先進事例の収集と共有が必要であることから、適宜、地区連絡会、都道府県協会等と連携し理解を得ながら情報提供等を進めるとともに、収集した事例をもとに、Web開催の方式による事例発表会を行った。

## ① 事例発表会

テーマ：「事例から学ぶ 宅建業の事業承継の勘どころ」

日時：令和6年3月8日 13:15～16:00 (Web開催)

講師：税理士法人スマートシンク 菊地 則夫 税理士

有限会社ニシダハウジング 西田 純 氏

株式会社港不動産 金森 匡邦 氏

参加者：480名

## ② 収集事例の提供

成功事例や先進事例について、「リノベーション」Webページを新たに開設し、適宜発信するため、システム構築を進めた。

## 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

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、随時更新を行い、公益コンテンツ普及の促進と利便性の向上を図った。

また、ハトマークブランディングの一環であるハトマークリニューアルに対応する改修を行った。

### (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、メールマガジンの配信を通じて、迅速、正確、公平な不動産取引に関する各種情報の発信を行った（3月末有効配信数79,848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・公正な情報提供を目的とし、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。

(在庫物件数)

月度	在庫物件数 (件)	月度	在庫物件数 (件)
令和 5 年 4 月	316,035	令和 5 年 10 月	336,775
令和 5 年 5 月	317,847	令和 5 年 11 月	337,683
令和 5 年 6 月	322,401	令和 5 年 12 月	337,211
令和 5 年 7 月	324,540	令和 6 年 1 月	335,483
令和 5 年 8 月	326,381	令和 6 年 2 月	329,118
令和 5 年 9 月	332,088	令和 6 年 3 月	326,376

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。

また、一般消費者の利便性向上を図るため、以下のシステム改修や機能追加等を行った。

(主な改修・機能追加)

- ・詳細検索条件画面の表示改善

(詳細検索画面のデフォルト表示改善、キーワード検索表示位置改善)

- ・各種検索項目追加

(電子契約対応物件、IT 重説対応物件、360° パノラマ画像対応物件、360° パノラマツアー対応物件)

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するため、各不動産公正取引協議会より厳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：13 社

また、大規模災害等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し、一般消費者の情報取得機会の拡充に努めた。

(閲覧数)

月度	閲覧数 (ページビュー数)	月度	閲覧数 (ページビュー数)
令和 5 年 4 月	3,933,911	令和 5 年 10 月	4,571,248
令和 5 年 5 月	3,896,251	令和 5 年 11 月	4,235,728
令和 5 年 6 月	3,888,645	令和 5 年 12 月	3,905,969
令和 5 年 7 月	3,981,946	令和 6 年 1 月	4,754,828
令和 5 年 8 月	4,065,428	令和 6 年 2 月	4,723,546
令和 5 年 9 月	4,494,177	令和 6 年 3 月	5,071,285

※Google アナリティクス「PV 数」に基づく

## Ⅱ. 不動産取引等啓発事業（公益目的事業 2）

### 1. 不動産取引等啓発のための情報提供活動

#### ★（1）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と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、取引知識等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 13,188 冊、これで安心！中古住宅編 8,708 冊）。

また、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・啓発を図る活動を展開した。

#### ★（2）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、GIGA スクール対応型の教育コンテンツの検討を行うと共に、朝日学生新聞社と朝日新聞社によるキャリア教育支援プロジェクト「おしごとくはくぶつかん」への協賛を行った（『おしごと年鑑 2023』発行部数 75,000 部）。

また、豊かな住生活実現のための消費者教育に取り組むとともに、就業者育成を目的とした宅地建物取引に係る情報提供を行った。

### 2. 賃貸住宅取引等知識の啓発事業

#### ★（1）不動産賃貸借取引に関する啓発活動の実施

「はじめての一人暮らしガイドブックー改訂版ー」を、引き続き会員及び消費者等に廉価で頒布（頒布数：14,262 冊）するとともに、教育機関等への積極的な寄贈活動を行い（寄贈先：61 カ所、寄贈数：9,489 冊）、一人暮らしに必要なとされる不動産賃貸借の知識及び成人年齢引下げについての啓発を図った。また、都道府県協会と連携のもと、冊子及び冊子内容の解説ムービー(DVD)を利用した解説授業をはじめ、幅広い普及促進策を展開した。

また、外国人の受入れ施策への対応を図るため、「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）の普及促進を行い（頒布数：2,087 冊）、教育機関等への寄贈活動も実施した（寄贈先：3 カ所、寄贈数：318 冊）。

### 3. 不動産取引等に対する意識調査

#### ★（1）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、インターネットを通じ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（調査期間：令和5年8月18日～8月21日、有効回答数：5,151）、「不動産の日」である9月23日に公開した。

アンケートの実施にあたっては、日本の人口構成比に沿ったより確からしい調査結果を得るため、調査手法の見直しを行い、モニター調査を実施した。また、調査結果は、『2023年住宅居住白書』としてとりまとめ、ニュースリリースを行った。

#### 4. 不動産総合情報誌の発行

##### ★（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（奇数月）発行した。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研究報告の記事掲載等の周知を行った。

また、ホームページ、メールマガジン等各種媒体との連携を図り効果的かつ効率的な情報発信を行った。さらに、デジタル化に向けた検討を行った。

#### 5. 不動産税制等の啓発活動

##### （1）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155,445冊）。

##### （2）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、顧問税理士による無料電話相談を実施した。

##### （3）税制改正関連法令周知の実施

毎年発表される、与党の『税制改正大綱』の概要に関するパンフレットを制作し、令和6年1月に会員等への配布し、さらに一般消費者に対してはホームページにて内容を公開して周知を図った。

## 6. 一般消費者等への不動産書式、契約条項等相談事業

### (1) 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5年4月～令和6年3月末の相談件数6,878件）。また、相談利用者が適切かつ円滑な不動産取引を実現することを目的に「弁護士等法律及び不動産取引相談利用規約」を作成し、令和6年1月より運用を開始した。

## 7. 安心R住宅への登録及び特定既存住宅情報提供事業の実施

### (1) 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 : 126 事業者（令和6年3月末現在）

安心R住宅調査報告書提出件数 : 55 件（令和6年3月末現在）

## Ⅲ. 不動産に係る人材育成事業（公益目的事業3）

### 1. インターンシップ制度

#### （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を実施した。

夏期分は明海大学不動産学部2名、城西大学現代政策学部生1名がそれぞれ就業体験を行った。春期休暇実施分については、受入れ依頼がなかった。

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. 消費者向け不動産取引セミナー

#### ★（1）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実施した。令和5年度は、特設サイト「松本明子さんと学ぶ！新・空き家対策」を令和6年3月22日に公開し、令和5年12月に施行された改正空家特措法の解説、ハトマーク会員店の実際の取組みの紹介、それらを踏まえたこれからの空き家対策の徹底討論の動画等を通じて、空き家対策についての啓発を図った。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コンテンツとなるよう、全国組織の本会が行う意義のある事業の実施に努めた。

また、全宅連不動産総合研究所が作成した調査研究報告書「RENOVATION」を活用するなど、それぞれの事業の相乗効果を高めた。

【テーマ】「消費者セミナー2024 松本明子さんと学ぶ！新・空き家対策」

【公開期間】令和6年3月22日～令和7年3月21日

【出演者】松本明子氏

齊藤広子横浜市立大学教授

伊東孝弥広報啓発委員長

伊藤良之氏（ディランド山京株式会社・京都府）

葛生貴昭氏（株式会社村越不動産・東京都）

谷邊浩也氏（有限会社シンエイ地所・岐阜県）

さらに、令和4年度「消費者セミナー2023 松本明子さんの実家じまいストーリー」の公

開期間を1年間延長した。(令和5年3月20日から令和6年3月19日までのところ、令和7年3月19日まで延長)

### 3. 不動産実務セミナー

#### ★ (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習得を目的とした「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。

令和5年度の実務セミナー映像については、以下の2つのテーマ・日程にて配信を行った。

また、一般向けの視聴〔利用料：2,200円(税込)〕についても、令和6年3月18日より受付を開始した。

テーマ	講師	配信開始日
改正建築物省エネ法のポイントと宅地建物取引における留意事項(総論編・各論編)について	不動産鑑定士 吉野 荘平 氏 一級建築士 大槻 登清也 氏 (株式会社ときそう)	令和6年2月13日
相続登記義務化の改正内容のポイントと宅建業者として知っておくべき留意点について	弁護士 大桐 代真子 氏 (深沢綜合法律事務所)	令和6年3月11日

### 4. 不動産業に係る従業者及び消費者等への教育研修・資格制度(不動産キャリアサポート研修制度)

#### (1) 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6年3月末時点での受講者数は5,489名であった。



## 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。

また、関係省庁と本制度の普及に関する協議、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に努めた。

また、不動産キャリアサポート研修制度と連携して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。

## 5. 宅地建物取引士向け賃貸住宅管理業業務管理者講習事業

### (1) 指定講習（賃貸住宅管理業業務管理者講習）の実施

賃貸住宅管理法による賃貸住宅管理業の登録に必要となる業務管理者について、宅地建物取引士が業務管理者となる要件を満たすために必要な「指定講習」を、国土交通省指定講習実施機関の一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会より委託をうけて運営を行った。

令和6年度3月末時点での受講者数は1,189名であった。

## 6. 宅地建物取引士 Web 法定講習システム運営事業

### (1) 宅地建物取引士 Web 法定講習システムの運営

宅建業法第22条の2に定められた宅地建物取引士に対する法定講習について、講習実施団体の都道府県協会等に対して、Web上での法定講習実施に必要な講習運営システム及び講習コンテンツの提供を行った。

令和6年3月末時点での、本会システムを導入してのWeb法定講習実施協会は39協会となり、Web法定講習での受講者は実施協会合計で27,784名となった。

なお、Web法定講習の受付において証明写真画像を取り込む機能について令和6年4月以降希望協会を対象に提供する体制を整備した。

## IV. 会員等への業務支援事業（共益事業等）

### 一 収益事業

#### 1. 民間企業が運営する不動産物件情報サイトへの斡旋事業

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。

また、電子契約システム「ハトサポサイン」や会員用物件登録・流通システム「ハトサポ BB」の有料オプション等、会員業務支援サイト「ハトサポ」にて提供する課金コンテンツを会員が利用した際にその利用料を受領した。

### 二 共益事業

（都道府県協会会員支援）

#### 1. 不動産業の分野問題への対応

##### （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。

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. 都道府県傘下会員業務支援事業の具体的方策及び組織の研究

##### （1）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や不動産総合研究所と連携を図りながら検討等を行った。

##### （2）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5年4月～令和6年3月末の相談対応数406件）。

さらに、利用会員の利便性向上を図ることを目的に、令和5年5月から本会HPからWeb申込受付を開始し、相談内容を直接入力できるよう運用を変更した。

### 3. 本会の契約・重要事項説明書式及び解説書等の改訂頒布

#### (1) 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項目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ており、令和5年10月に開始されたインボイス制度について、制度に対応するため賃貸借契約の各書式について改訂を行い、令和5年7月末に公開した。また契約書式改訂に伴い「わかりやすい賃貸借契約書の書き方」について改訂を行い、令和5年9月より頒布を行った。

さらに、上記改訂に伴い会員への普及促進を図る観点から、以下の要領にてWebセミナーを実施した。

テーマ	講師	実施日
ここが変わった!!賃貸借契約～全宅連顧問弁護士が解説します～	・佐藤 貴美氏（佐藤貴美法律事務所 弁護士） ・大川 隆之氏（深沢綜合法律事務所 弁護士）	令和5年9月22日(金) 10:00～12:00
		参加者:650人

また、都道府県協会会員の業務上の利便向上と安心・安全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、会員宅建業者に提供した。

#### (2) 会員業務支援サイト「ハトサポ」の運営

会員に対し各種業務支援コンテンツを提供する会員業務支援サイト「ハトサポ」を各委員会と連携し運営した。

##### ① ハトサポ Web 書式作成システムの運営、管理

法令改正等による不動産取引の高度化・複雑化等に即時に対応し、消費者保護と取引の安全性等を確保することを目的に、「ハトサポ Web 書式作成システム」の適切な運営・管理を行った。

(利用者数、案件作成数、書式作成数)

月度	利用者数 (人)	作成案件数 (件)	作成書式数 (件)
令和5年4月	9,638	28,256	60,809
令和5年5月	9,462	26,863	57,944
令和5年6月	9,902	28,795	63,074
令和5年7月	9,824	28,448	62,302
令和5年8月	9,212	24,975	54,422
令和5年9月	10,266	29,880	64,507

令和 5 年 10 月	10,427	30,923	66,981
令和 5 年 11 月	10,441	29,579	65,335
令和 5 年 12 月	9,810	27,777	62,269
令和 6 年 1 月	10,182	28,941	62,282
令和 6 年 2 月	10,855	34,222	74,480
令和 6 年 3 月	11,356	39,980	87,305

また、会員の利便性向上を図るため、会員からの要望に基づき以下のシステム改修や機能追加等を行った。

(主な改修・機能追加)

- ・各種機能改善(業者間取引への切替機能、違約金欄の自動計算機能、改行後プレビュー表示位置改善、書式タイトルへの「(案)」挿入 等)
- ・引用可能箇所の拡充
- ・斜線可能箇所の拡充
- ・表示レイアウト調整
- ・問合せの多い事項の説明表示追加

#### 4. 会員用物件登録システム

##### (1) 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各種事業を行った。

##### ① 反社会的勢力データベース照会システムの運用変更

本会を含む不動産業界団体等で構成する「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」が運営する「反社会的勢力データベース照会システム」について、同システムを利用する会員業者の利便性向上と都道府県協会の業務省力化を図るため、同システムによる照会をメール回答方式からハトサポ内の Web 画面上での回答方式への運用変更を行った。

##### ② 都道府県協会が行う周知研修サポートへの支援

都道府県協会が行うハトサポの各種業務支援コンテンツに関する周知研修サポートを支援するため、周知研修ツールの提供や研修会への協力等各種対応を行った。

ア. 周知

以下の各種周知ツールを作成し、都道府県協会へ提供した。

(作成ツール)

- ・ハトサポ登録促進用チラシ
- ・ハトサポ利用促進用パンフレット

- ・初めてガイド（ハトサポ BB、ハトサポサイン）

## イ. 研修

（研修会対応）※令和 6 年 3 月末日時点

宮城県、福島県、茨城県、埼玉県、東京都、新潟県、富山県、福井県、滋賀県、  
京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、広島県、大分県、宮崎県

また、以下の Web セミナーを開催した。

（Web セミナー開催）

【開催日】 令和 5 年 10 月 19 日（木）11:00～12:00

【テーマ】「ハトサポ BB 新機能 民間ポータル連携「スポット公開」がよくわかる Web セミナー」

【講師】全宅連 担当事務局 【参加者】435 人

## ウ. サポート

ハトサポの各コンテンツの操作等に関するヘルプデスクを設置し、会員及び都道府県協会からの問合せ対応を行った。

（ヘルプデスク問い合わせ対応件数）

月度	ダウンロード書式、Web 書式等 PC 操作全般	ハトサポ BB	ハトサポサイン
令和 5 年 4 月	244	150	-
令和 5 年 5 月	258	159	-
令和 5 年 6 月	306	118	-
令和 5 年 7 月	236	68	19
令和 5 年 8 月	237	89	22
令和 5 年 9 月	237	76	50
令和 5 年 10 月	263	83	39
令和 5 年 11 月	202	75	27
令和 5 年 12 月	254	74	14
令和 6 年 1 月	220	53	34
令和 6 年 2 月	288	69	24
令和 6 年 3 月	256	71	25

## ③ ハトサポに関する都道府県協会担当役員向け説明会の開催

都道府県協会担当役員を対象に、会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する各コンテンツの進捗や今後の展開等の説明会を以下の通り開催し、情報共有を行った。

（ハトサポ説明会）

- ・東日本地区：令和 5 年 8 月 29 日
- ・西日本地区：令和 5 年 8 月 30 日

## (2) 会員用物件登録・流通システム「ハトサポ BB」の提供

国策である DX (デジタルトランスフォーメーション) の推進による不動産取引の変革に対応するため、会員用物件登録・流通システム「ハトサポ BB」を提供し、不動産取引業務に係るデジタル社会への対応を図った。

(会員間サイト・物件登録会員数、在庫物件数)

	物件登録会員数(名) (協会システム※から・ATBB から)	在庫物件数(件) (協会システム※から・ATBB から)
令和 5 年 4 月	21,681(5,583・16,098)	265,661(58,098・207,563)
令和 5 年 5 月	21,634(5,652・15,982)	267,169(59,282・207,887)
令和 5 年 6 月	21,836(5,794・16,042)	271,199(61,177・210,022)
令和 5 年 7 月	21,881(5,895・15,986)	273,809(62,143・211,666)
令和 5 年 8 月	21,965(6,019・15,946)	275,752(63,371・212,381)
令和 5 年 9 月	22,068(6,175・15,893)	276,976(64,478・212,498)
令和 5 年 10 月	22,181(6,306・15,875)	278,695(65,084・213,611)
令和 5 年 11 月	22,352(6,442・15,910)	280,966(65,083・215,883)
令和 5 年 12 月	22,266(6,534・15,732)	279,732(65,374・214,358)
令和 6 年 1 月	22,431(6,609・15,822)	275,419(64,856・210,563)
令和 6 年 2 月	22,417(6,745・15,672)	267,746(64,970・202,776)
令和 6 年 3 月	23,145(7,560・15,585)	268,160(73,190・194,970)

※協会の参加方式: [ケース AB] 28 協会 [ケース AB+C] 12 協会 [ケース C] 7 協会

また、会員の利便性向上を図るため、会員からの要望に基づき以下のシステム改修や機能追加等を行った。

(主な改修・機能追加)

- ・物件公開時のハトサポ BB サイト (BtoB サイト) への公開必須の解除
- ・ATBB からの物件データコピー機能の追加
- ・民間ポータル連携機能「スポット公開」の追加

## 5. 電子契約提供事業

### (1) 電子契約システム (ハトサポサイン) の提供

不動産取引に係る各種書面の電磁的方法による署名及び交付を行うための電子契約システム「ハトサポサイン」を提供し、不動産取引に係るデジタル社会への対応を図っている。令和 6 年 3 月末時点で累計 841 社が利用した。

また、令和 5 年 7 月には、「不動産取引における電子契約の実態に関する調査」を GMO グローバルサイン・ホールディングス株式会社と共同で実施し、プレスリリース、周知展開を図った。

## (2) デジタル化に係る対応

デジタル化対応の一環として、重説・契約書の解説書電子化等、各種検討を行った。

## (都道府県協会支援)

### 1. 組織整備事業

#### (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、引き続き効率的な Web 広告の配信を行っていくこととし、各種会員業務支援ツールの PR を通して開業予定者への入会の動機付けや都道府県協会ホームページの入会案内ページへの誘導を促した。

令和 5 年 4 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日における

- ① Web 書式作成システム「無料お試し版」への申込実績：55 件（月平均 4.6 件）
- ② 都道府県協会ホームページへの誘導回数：16,512 回（月平均 1,376 回）
- ③ ハトサポ BB のチラシダウンロード件数：1,225 件（月平均 102.1 件）

なお、ハトマーク PR テレビ CM データについては、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。

また、新たな「ハトマーク」ブランディング施策の検討を行い、その検討結果を踏まえて、以下の PR 施策の実施のため所用の準備を行った。

- ① 新ハトマーク PR 用の新ブランディング動画「人と住まいを、笑顔でつなぐ。」編（30 秒版、15 秒版）の制作
- ② 新ハトマークを使用した店頭掲示用ステッカーの制作（制作したステッカーは都道府県協会を通じて会員へ配付）及び開業予定者向け Web 広告の制作
- ③ ハトマークロゴリニューアルに伴う PR ポスターの制作
- ④ ハトマークロゴリニューアルに伴うプレスリリース配信の準備
- ⑤ 令和 6 年度に配信開始予定の「入会促進用業務支援ツール紹介動画」の制作

#### (2) オンラインによる入会申込システムの構築

入会申込者の利便性向上を図ることを目的に Web を活用したオンライン入会申込みのインフラの構築を行い、モデル協会として準備を進めてきた大阪宅建協会において令和 6 年 3 月 25 日、運用開始がなされた。今後は、導入希望の都道府県協会へ順次提供を行い、新

規入会希望者の利用促進を図っていく。

### (3) 公益社団等移行に伴う支援及び組織運営に係わる支援等の実施

公益法人制度への対応について、令和6年3月31日現在、公益社団40協会、一般社団7協会となっている。一般社団法人協会の公益社団移行に向けた対応について、移行検討中の一般社団法人協会に対しての情報収集に努めた。なお、令和6年4月1日付けで一般社団法人大分県宅地建物取引業協会が公益社団法人に移行することとなった。

また、令和6年通常国会で審議された公益認定法の一部改正に関連し、内閣府から出された「新しい時代の公益法人制度の在り方に関する有識者会議」最終報告（案）に対し、本会より意見（パブリックコメント）を提出した。

### (4) 「ハトマークグループ・ビジョン」の推進

本会においては、第3期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2025」に掲げた具体的事業及び2025年度までの行動計画に沿って、適宜検証を行いながらその推進を図った。

協会版ビジョンについては、ほぼ全ての協会が策定したことから、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に努めた。

## 2. 広報活動

### (1) 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

ハトマークブランドの確立のため、リブランディング施策として「新ハトマークロゴ」及び「ハトマークロゴCI・VIマニュアル」を策定するとともに、地区連絡会及び都道府県協会と連携のもと、新たなブランディング諸施策の普及促進を図った。

また、ハトマーク認知度向上のため、ハトマークグループ全体のPR活動を実施した。

さらに、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。

### (2) 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。



### 3. 都道府県協会の研修業務に関する支援

#### (1) 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。

また、現在の研修テーマの充実化を図り、公益的・共益的テーマを整理明確化したうえで新規テーマの提供に努めた。

都道府県協会からの開催依頼は、令和6年3月末現在で74件であった。

<新規テーマ>

講師	テーマ
株式会社7Base 代表取締役 野田 伸一郎 氏	・不動産業界における SNS の活用
全宅住宅ローン株式会社 取締役営業部長 松村 一重 氏	・拡充されるフラット35住宅ローン融資制度について（全宅住宅ローン関係） ・買取再販にも活用可能！不動産事業資金融資について（全宅ファイナンス関係）

#### (関係団体の行う諸事業への協力)

##### 1. 不動産流通機構への協力

###### (1) 指定流通機構への協力

一般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、国土交通省及び指定流通機構が設置する以下検討会に委員を派遣した。

(レイنز関係各種検討会)

- ・レイنز情報等検討委員会

[開催日] 令和6年3月28日

- ・レイنز情報項目等検討ワーキンググループ

[開催日] 令和5年7月24日、12月15日、令和6年2月26日

##### 2. 不動産ジャパンへの協力

###### (1) 不動産ジャパンへの協力

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議会等への協力

#### (1) 「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」を会員業者に普及するための協力を行った。

#### (2) 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。

### 4. 不動産コンサルティング技能登録制度への対応

#### (1) 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。

### 5. 産学協調事業等不動産関係団体との渉外活動

#### (1) 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経済情勢等に応じた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・調整を行うとともに経済情勢等に応じて適宜、調査研究を行った。

また、世界不動産連盟、全米リアルター協会（NAR）をはじめとする海外の不動産関係機関との友好関係の発展と有益な情報収集に努めた。

さらに、国からの要請への対応や本会の事業の参考とするため、全宅連モニター等に対し、随時調査を行った。

#### 【調査内容】

- ・ 不動産価格と不動産取引に関する調査（DI 調査）

（令和5年4月、令和5年7月、令和5年10月、令和6年1月）

## 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

#### （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、事業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、商標管理や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

① 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のもと新規入会者等の統一アンケート調査を実施し、収集したデータをもとに継続的な実態把握と分析に努め、とりまとめたアンケート調査結果については、各種会議で報告し、都道府県協会に送付した。

② ハトマークロゴのリニューアル（令和6年1月）に伴い、新ロゴマークによるハトマークバッジを新たに作成し、申込み受け付けを開始した。

③ 都道府県協会への新規会員の入会を促進する方策として、Webを活用したオンライン入会申込みシステムのインフラの構築を行い、モデル協会として準備を進めてきた大阪宅建協会において令和6年3月25日、運用開始がなされた。さらに、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するとともに、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。

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とおり。

- ・ 加入者数                    438名（月払い396名、半年払い42名）
- ・ 加入口数                    月払い1,508口、半年払い70口
- ・ 積立金合計                2,151,753,436円（令和6年3月31日実績）

（月払い：1,990,043,029円、半年払い：161,710,407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。

④ 通常総会において、表彰基準に基づき、入会促進等に対し顕著な功績を残した都道府県協会、キャリアパーソン受講目標達成した都道府県協会等の表彰を行った。

## 【令和4年度実績に基づく令和5年度通常総会時表彰者一覧】

### ア 会員数維持率

1位 大分県、2位 島根県、3位 三重県

### イ 入会者数比率

1位 宮城県、2位 沖縄県、3位 大分県

### ウ 不動産キャリアパーソン関係表彰

#### a) 受講目標達成した都道府県協会

1位 鳥取県、2位 愛知県(10年連続達成)、3位 大分県

#### b) 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、3位 大阪府

#### c) 1社累計50名以上申込会員業者

株式会社ハウストゥ住宅販売(愛知県他 協会会員)

株式会社住協(埼玉県他 協会会員)

## (3) 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。

## (4) 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。

さらにコロナ禍以降、Web会議を活用し実施してきた経験を踏まえ、Web併用会議やWeb会議とするなど、臨機応変かつ安全な開催に努めた。

### 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27日 (火)	50名 (社員47名、 監事3名)	於：ホテルニューオータニ(Web会議併用)	・令和4年度決算承認の件 ・令和4年度事業報告の件 ・監事の補欠選任の件
(2)	臨時総会	3月22日 (金)	49名 (社員45名、 監事4名)	於：第一ホテル東京 (Web会議併用)	・理事の補欠選任の件

(3)	理事会 第1回	5月31日 (火)	89名 (理事86名、 監事3名)	於：第一ホテル東京 (Web会議併用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度事業報告</li> <li>・令和4年度決算報告</li> <li>・業務執行状況報告</li> <li>・会計執行状況報告</li> </ul>
(4)	理事会 第2回	11月28日 (火)	89名 (理事86名、 監事3名)	於：第一ホテル東京 (Web会議併用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務執行状況報告</li> <li>・会計執行状況報告</li> <li>・諸規程の一部改正について</li> </ul>
(5)	理事会 第3回	3月22日 (金)	89名 (理事86名、 監事4名)	於：第一ホテル東京 (Web会議併用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務執行状況報告</li> <li>・会計執行状況報告</li> <li>・令和6年度事業計画</li> <li>・令和6年度収支予算</li> </ul>

## 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17日 (水)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
	常務理事会 第2回	11月16日 (木)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
	常務理事会 第3回	3月13日 (水)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
(2)	合同正副会長会 第1回	5月8日 (水)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
	合同正副会長会 第2回	11月8日 (水)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
	合同正副会長会 第3回	3月5日 (火)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
(3)	合同正副会長委員長会議	12月13日 (水)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
(4)	地区連絡会幹事協会会長会	5月22日 (月)	於：Web会議
(5)	監査会 第1回	5月8日 (月)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
	監査会 第2回	10月30日 (月)	於：全宅連会館 (Web会議併用)
	監査会 第3回	2月22日 (木)	於：全宅連会館

## (5) 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、2024年度推薦入試日程を周知した。

推薦入試については、A日程（試験日11月26日(日)）に、6名の学生を推薦し全員合格した。B日程については、応募がなかった。

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、各事業の進捗状況並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3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検討を図った。

(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) 住宅確保要配慮者の居住支援に関する調査研究

(2) 時代の変化に合わせた中小宅建業者の経営基盤や役割等に関する調査研究及び情報発信

2. 宅地建物取引に関する知識の啓発事業

(1) 不動産取引に関する啓発活動の実施

(2) 住生活教育、キャリア教育の推進

(3) 不動産賃貸借取引に関する啓発活動の実施

(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) 消費者向け不動産取引セミナーの実施

(2) 不動産実務セミナーの実施

以上、令和 5 年度定時総会（第 60 回通常総会）において報告した「令和 5 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 条第 3 項の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。