

不動産流通経営協会

五十年史

不動産流通経営協会50年史

目次 CONTENTS

- 4 設立 50周年を迎えて
一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 山代裕彦
- 6 祝辞
国土交通大臣
赤羽一嘉
- 7 歴代理事長
- 8 FRK提言 2020
ストック活用社会を支える
不動産流通市場の進化のために
～顧客志向の不動産流通市場の発展に向けて

14 50年のあゆみ

第 I 章 1968-1981

15 不動産流通業の
黎明期から近代化へ

[コラム] 不動産の流通を合理化

- 1968 年度 「不動産取引センター」の誕生
- 1970 年度 社団法人
「不動産センター」の設立
- 1971-1973 年度
画期的な「模写電送方式」
「ファクシミリ」の導入
- 1974-1976 年度
新機軸の「ファクシミリ情報通信網」
の樹立
- 1977-1978 年度
不動産流通近代化に関する
「不動産流通問題研究会」の活動
- 1979-1981 年度
「標準媒介契約約款等のあり方に
関する研究会」の報告

第 II 章 1982-1995

29 不動産流通業の
制度設計・システム構築

- 1982 年度 「媒介契約制度」の施行と
「認定流通機構」の整備・発足
- 1983-1984 年度
懸案の「MLS システム」の新設
- 1985-1986 年度
新情報システム「レインズ」の
研究・開発
一高度情報化への対応
- 1987 年度
新情報システム「霞が関レインズ」
の運用開始と
宅地建物取引業法の改正
- 1988 年度
「不動産流通業に特化した団体」
として新たな出発
- 1989 年度
ホストコンピュータ統合と
各圏指定流通機構構築に向けて
- 1990 年度
「指定流通機構」の発足・稼働と
「大手中堅系不動産流通業団体」
活動への船出
- 1991 年度
社団法人「不動産流通経営協会」
として再出発
- 1992 年度
流通現場に最も近い不動産団体を
指向して
- 1993 年度
新体制・流通業団体としての脱皮
- 1994 年度
新事業の萌芽
- 1995 年度
国際化・情報化と研修制度の確立

第 III 章 1996-2009

61 不動産流通業の
情報技術とインフラの発展

- 1996 年度 本格的情報化を目指して
- 1997 年度 インターネット活用による
情報化新時代へ
- 1998 年度 国際化・グローバル化への動き

- 1999 年度 新時代の流通市場の
諸課題に果敢に
チャレンジ
- 2000 年度 21 世紀のスタートに向け、
協会事業の方向性と
改革課題を示す
- 2001 年度 市場環境の変化に応じた
取り組みの推進
- 2002 年度 消費者や社会から
信頼される
不動産流通業に向けて
- 2003 年度 不動産流通 4 団体が結集し、
「不動産ジャパン」
がスタート
- 2004 年度 「FRK 標準準式」を策定
- 2005 年度 事業のすべてはユーザーのために
- 2006 年度 「FRK 既存住宅流通指標」の公表
- 2007 年度 「住宅流通の夜明け」を迎え、
活発な事業展開
- 2008 年度 既存住宅フロー予測と
流通促進施策の検討
- 2009 年度 「流通新時代」へ向け、
「バリューアップモデル」を策定

第 VI 章 2010-2019

135 不動産流通業の
高付加価値化

- 2010 年度 設立 40 周年
「ストック重視の住宅政策」への
ターニングポイント
- 2011 年度 震災からの復興、
既存住宅流通の変革を
- 2012 年度 新しい組織のもと
政策提言と調査研究に注力
- 2013 年度 新時代の流通スタンダード
- 2014 年度 流通の新たな時代へのシフト
- 2015 年度 IT 時代にふさわしい、
新しい流通業の在り方を
- 2016 年度 FRK のオピニオンを対外発信
- 2017 年度 政策提言と調査研究に注力
- 2018 年度 「不動産業ビジョン 2030」の
策定に参画
- 2019 年度 多様化する住宅ニーズの
実現に向けた政策提言

Interview

国土交通省総合政策局社会資本整備政策課長
須藤明夫氏

186 Special interview

元国土交通事務次官
毛利信二氏

資料編

192 I 協会の組織

1. 役員（理事・監事）名簿
2. 役員 10 年以上在任表彰者
3. 組織図
4. 委員会名簿
5. 支部及び支部長名簿
6. 会員名簿
7. 会員状況
8. 指定流通流通機構営業所数・
登録数（首都圏）

224 II 不動産流通データ

1. 世帯数の推移
2. 圏別別住宅ストック数の推移
3. FRK 既存住宅流通推計量（全国値）
4. 不動産流通業に関する消費者動向調査より
5. レインズの成約件数と成約価格の推移
6. 売買仲介実績
（主要 10 社・グループ：2007～2019 年）
7. 新築マンション供給推移
（全国・首都圏：1973～2019 年）

234 III 協会の事業

1. 調査研究報告書の発刊状況
2. 研究助成実績
3. 消費者向けセミナー開催状況
4. 研修開催状況
5. 会員向けセミナー・講演会
開催状況
6. 事業委員会開催状況

年表 1968-2020

275 一般社団法人不動産流通経営協会
50年のあゆみ

318 あとがき

一般社団法人不動産流通経営協会
専務理事 桑田俊一



不動産流通業の 「これまで」と「これから」

一般社団法人 不動産流通経営協会

理事長 山代裕彦



一般社団法人 不動産流通経営協会は、本年5月で設立 50 周年を迎えることができました。ひとえに、当協会を支えていただいた関係各位のご指導とご鞭撻、並びに会員各位のご協力の賜物と厚く御礼申し上げます。

不動産業は国民生活と産業活動の基盤を支える基幹産業であり、良質な新築住宅の供給と既存住宅の円滑な流通は、国民の豊かな暮らしを実現するために不可欠であります。

戦後日本が直面した絶対的な住宅不足が解消され、住宅ストック数が総世帯数を上回ったことが確認されたのは、当協会の前身である「不動産取引センター」が設立された 1968 年のことです。当時は、「住宅の流通」という概念自体が十分に認識されておらず、不動産取引のインフラは未整備で、不動産業者は互いの店舗を行き来してマイソクを配布したり、あるいは小規模な業者会を開催して物件情報の交換やマッ

チングを行っていました。

そうした中で、江戸英雄初代理事長が不動産取引市場の確立という理念の下、取引の迅速化、広域化、合理化を唱え、任意団体であった「不動産取引センター」を経て、1970 年に、不動産協会の所属会社と、志を同じくする老舗不動産業者等の参加により、当協会が設立されたのであります。

その後、当時の建設省がレイنزの構想を実現して、1997 年全国 4 つの不動産流通機構の体制に集約され、当協会では同年にインターネット事業をスタート、さらに数々の民間ポータルサイトが出現するなど、不動産流通のシステムが飛躍的に充実してきました。それらを支える情報通信技術等の進歩も相まって、物件情報の紙をカードセクターで検索する方式でスタートした当時から、現在は消費者がスマートフォンを片手にいつでもどこでも不動産情報に簡単にアクセスできる時代となっています。

一方、安全・安心な不動産取引は時代を超えて求められる大切な価値です。高額な不動産取引に不慣れな売り手と買い手の双方が納得し、満足していただけるよう、取引をお手伝いすることが、不動産流通業界の最大の使命です。

これまで国は、消費者保護の観点から、宅地建物取引業法の数次にわたる改正で、媒介契約制度の創設や見直しを行うとともに、重要事項説明の充実や建物状況調査の制度の創設等を進めてきました。これを受けて、当協会では売買契約書や重要事項説明書等の標準化を進め、現在も法令改正や規制の変更を反映した改訂を積み重ねることにより、FRK の標準書式は業界内にとどまらず、消費者からの信頼も得ております。

また、こうした取引の業務を遂行する営業従事者の資質の向上も強く求められるところであります。当協会では初任者教育から不動産取引実務、管理者教育に加えて、近年はコンサルティング能力の一層のレベルアップを目指した講座を実施するなど、人材の育成に努めてまいりました。平成 27 年 4 月施行の法律改正で「宅地建物取引士」の名称が誕生しましたが、その名称にふさわしい「人」づくりは業界の不変のテーマであると考えております。

設立以来半世紀の間に、我が国の社会と経済の状況が大きく変化しました。今や、消費者の住まいに対する考え方や価値観は非常に多様化・多重化しつつあります。不動産流通業界においてはこれらのニーズを受け止め、蓄積が進

む良質なストックの最適な活用を提案・実現していくことが求められております。

この節目となる機を捉え、当協会として、不動産流通業は「信頼産業」であるという原点に立ち戻り、「ストック活用社会を支える不動産流通市場の進化のために」を取りまとめました。官民が力を合わせて、多くの消費者が安心して参加でき、それぞれのニーズを満たすことができる、厚みのある不動産流通市場への一層の進化を目指すことが必要です。当協会は不動産流通に特化した業界団体として、調査研究活動において得られた客観的なエビデンスや取引の現場の実態を正しく伝え、法制・税制改正等の政策提言を積極的に行ってまいります。併せて、進化するデジタル技術を活用し、専門的できめ細かいサービスを提供することで多様化する消費者の期待に応えてまいり所存であります。

「不動産流通経営協会 50 年史」を刊行するにあたりまして、これまでの当協会の取り組みに思いを致し、今後の業界発展の一助となれば幸甚に存じます。

今般、設立 50 周年を迎えることが出来たことに、重ねて感謝申し上げますとともに、さらなる将来の発展に向けて、会員各位には一層のご支援ご協力をお願い申し上げます。また、国土交通省をはじめとする関係各位におかれましては、今後も引き続き格別のお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

祝辞



国土交通大臣
赤羽一嘉

一般社団法人不動産流通経営協会が設立 50 周年を迎えられたことを心よりお祝い申し上げます。

貴協会の前身である不動産取引センターが設立された昭和 40 年代当時は、地元の不動産会社がローカルに土地や建物の物件情報を交換しており、不動産流通の市場が十分に確立していませんでした。

そうした中、貴協会におかれましては、不動産流通市場の整備や不動産取引の適正化・円滑化に向けた諸制度の改善に向けた政策提言や情報発信等に取り組まれ、不動産流通市場の健全な発展と国民の住生活の向上に多大な貢献を果たしてこられました。

この間の、理事長をはじめとする役員の皆様、会員企業の皆様の多年にわたる御尽力に心より敬意を表します。また、不動産行政をはじめとする国土交通行政に格段の御支援・御協力を頂戴してきたことに、深く感謝申し上げます。

我が国は、少子高齢化・人口減少や AI・IoT の進展、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえたウィズ・コロナ時代における新たな生活様式へ

の対応など、国民生活を巡る社会経済情勢に大きな変化を迎えています。

我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業である不動産の世界においても、二拠点居住やテレワークの進展に伴う働き方・住まい方の変化に伴う新たなニーズへの対応や、商取引の電子化・非対面化に伴う不動産取引の安全・安心の確保、インスペクションの普及を通じた既存住宅流通市場の活性化など、様々な取組が求められており、貴協会の社会において果たされる役割はより一層重要になるものと確信しております。

国土交通省といたしましても、このような社会経済情勢の変化に的確に対応し、豊かな国民生活の実現を目指して、不動産業の更なる発展を確保するために必要な施策の推進に引き続き取り組んで参りますので、貴協会の引き続きの御支援・御協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

結びに、貴協会の一層の御発展と、皆様の御健勝と御活躍を心より祈念申し上げます。

歴代理事長



初代理事長
江戸英雄
(1970 年～ 1988 年)



二代理事長
坪井 東
(1988 年～ 1993 年)



三代理事長
枝村利一
(1993 年～ 1999 年)



四代理事長
清水隆雄
(1999 年～ 2003 年)



五代理事長
岩井重人
(2003 年～ 2005 年)



六代理事長
三浦正敏
(2005 年～ 2007 年)



七代理事長
岩崎芳史
(2007 年～ 2009 年)



八代理事長
大橋正義
(2009 年～ 2011 年)



九代理事長
袖山靖雄
(2011 年～ 2013 年)



十代理事長
竹井英久
(2013 年～ 2015 年)



十一代理事長
田中俊和
(2015 年～ 2017 年)



十二代理事長
榊 真二
(2017 年～ 2019 年)



現理事長
山代裕彦
(2019 年～)

FRK 提言 2020

ストック活用社会を支える 不動産流通市場の進化のために

～顧客志向の不動産流通市場の発展に向けて

はじめに：

不動産流通経営協会は 2020 年 5 月に設立 50 周年を迎えた。「不動産の流通」という概念自体が成立していなかった設立当時から半世紀が経過し、この間の行政、業界等の努力により、当業界は、「不動産流通業」という一つの分野として認められるに至った。一方、住宅ストックの蓄積が進むにつれて、当業界に対する国民の期待が一段と高まる中で、これに的確に対応するためには、不動産流通市場の一層の進化が必要となっている。

2019 年 4 月には国土交通省から、不動産流通を含めた不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として「不動産業ビジョン 2030」が公表され、その中で、不動産業が「信頼産業」として発展を目指すことの重要性が再確認された。こうしたことから、当協会は 50 周年を迎えるにあたり、不動産流通業は「信頼産業」であるとの原点に立ち戻り、不動産流通市場の発展に向けた具体的な提案を行いたいと考え、会員会社とともに検討を進め、その成果を取りまとめた。

当協会の会員会社は、多数の不動産売買仲介の実績を重ねる中で、各社ごとに建物の調査と瑕疵保証を組み合わせたサービス、設備を含めた保証サービスなど、顧客の安心・安全のための取り組みを展開してきた。また、会員会社の一部では、多くの売買事例にもとづく AI 査定サービスや新しい日常に対応した非対面接客システムを導入している。

単なる売主と買主のマッチングにとどまらず、顧客のニーズを汲み取りながら、不動産流通制度や不動産流通税制に関与してきた経験を踏まえ、令和時代の不動産流通のあり方について提案する。

I 信頼産業としての原点

不動産取引を扱う不動産流通業は、「信頼産業」（不動産業ビジョン 2030）であり、そのことは今後とも変わらない。顧客（売主・買主）からの信頼を深めるよう、顧客満足度の向上をサポートすることこそが、不動産流通業界の安定的発展の基礎となる。

II 目指すべき不動産流通市場の姿と FRK の役割

1. 目指すべき市場の姿

顧客の満足を得られる不動産流通市場が満たすべき条件は、第一に、既存住宅への不安や不慣れた手続きから生じる不安が解消された、安心・安全に取引できる市場であること、第二に、住宅への多様なニーズが充足できる、厚みのある市場であることである。

①安心・安全に取引できる市場

その具体的なイメージとしては、

- ・既存住宅の取引をめぐる様々な不安（建物や土地の状況、取引価格、不動産仲介業者の信頼性等）が払拭され、納得感の下に取引できる市場
- ・売主、買主、仲介業者、インスペクター等のプレイヤー間で、品質を確認するための検査、隠れた不具合が顕在化するリスクをヘッジするための保険など、安心な取引のために必要となる費用やリスクが合理的に分担される市場

といった市場を目指す。

②住宅への多様なニーズが充足される

厚みのある市場

その具体的なイメージとしては

- ・顧客が幅広く参加でき、個々の多様なライフスタイルやライフステージに叶った豊富な選択肢（ストック）が用意され、それぞれの強みを持った多種多様な事業者が質の高いサービスを提供する市場
- ・住宅を“人生 100 年”に備えるための「資産」ととらえるニーズを受けとめ、住宅が資産としての価値を維持しつつ、「商品」として活発に循環・流通する市場

といった市場を目指す。

2. FRK の役割

こうした市場の形成に向け、FRK は取引の現場の声を踏まえ、極力エビデンスに基づいて、宅地建物取引業法、税制などの法制度の新設・見直しをはじめとする各種政策提言（現場と行政の橋渡し）や業界自らの取り組みを推進する。

III 目指すべき市場の実現に向けた当面の取り組み

中長期的に上記のような市場の実現を目標に、その第一歩として、当面、以下の取り組みを行う。

1. 行政に対する政策提案

【安心・安全に取引できる市場に向けて】

①各種建物品質評価制度の公的裏付けのある統一プラットフォームへの再編・ワンストップ化

劣化等建物の品質の状況が不明であることは既存住宅を購入する際の大きな不安要因であり、この不透明感の払拭は、ストック社会を実現する上で今後ますます重要になる。

現状の取引プロセスにおいては、既存住宅性能評価、インスペクション（建物状況調査）、フラット 35 適合検査、既存住宅瑕疵保険審査等、いくつもの品質評価の機会があり、それぞれの重複を回避するための取り組みがみられるものの、現場の視点からは、未だ十分とは言えない。

国において、認定長期優良住宅制度の既存住宅への拡充が検討されるなど意欲的な取り組みが見られる中で、今後新たな品質評価制度が導入されることも予想される。

できるだけ早期に、既存の品質評価制度を、公的な裏付けのある統一的なプラットフォームの下に落とし込み、ワンストップでローコストかつ効率的に必要な検査を実施できるよう再編すべきである。新たな品質評価の枠組みもこのプラットフォーム上で展開することにより、導入の円滑化が期待できる。

なお、それぞれの品質評価の費用負担の考

え方、評価後の不具合顕在化リスクのヘッジの在り方等についても併せて整理することが求められる。

②既存住宅流通支援政策のデュアルフォーカス化 ～マンション流通支援政策パッケージ～

既存マンションの流通ポテンシャルは大きい。すなわち、大都市圏を中心にマンションストックの蓄積が進んだ現在、既存住宅市場での存在感も非常に大きい。マンションは戸建てに比べて、標準化、規格化されていることに特徴があり、流通市場において商品化しやすく、管理組合を主体とした維持管理や修繕の計画・履歴も整っているケースが多い。また顧客の意識についてマンションと戸建てを比較すると、マンション所有者の方が将来の売却を意識する割合が大きく、またマンションの購入客の方が既存住宅でも構わないと考える割合が大きい。

一方これまでの住宅政策では、どちらかと言えばボリュームが大きく、売却のハードルが高い戸建てに焦点を合わせて、既存住宅流通促進政策を組み立ててきたものと推察される。その考え方の意義を否定するものではないが、その結果、例えばインスペクション（建物状況調査）のように、現場で既存マンションに適用しようとする、使い勝手の悪い施策となっている。

未だ途半ばにとどまる既存住宅流通市場の拡大・活性化に弾みをつけるために、流通ポテンシャルの大きい既存マンションにも焦点を合わせて（デュアルフォーカス化）一連の施策を展開するマンション流通支援政策パッケージを提案する。

i 評価の仕組み

・新築時

認定長期優良住宅制度など、新築時の性能評価にあたっては、マンションの特性を踏まえた合理的な評価項目、基準を採用するとともに、将来の流通を念頭に、初期性能が維持されていることを担保・確認するための仕組みを整えることが必要である。

・既存住宅市場での流通時

上記①で触れた各種評価制度について、マンションではその共用部分の状況をどのように評価して“見える化”するかが重要であり、マンションを求める顧客の不安を払拭するポイントの一つとなる。具体的には管理組合の協力の確保、維持管理・修繕履歴等の記録の活用など、マンションの特質を踏まえ、流通ポテンシャルを活かせる評価の仕組みへと再設計することが必要である。

ii 情報提供の仕組み

・マンション管理組合による管理情報の提供の促進

修繕積立金の引き上げ予定など、マンション管理に関する重要な情報を買主に伝えられなかったためにトラブルとなるケースが増加している。マンション管理の適正化の取り組みの一環として、マンション管理組合による管理情報の提供を促進することが必要である。

・重要事項説明の合理化

重要事項説明の内容について、戸建てとマンションの違いに着目して再点検し、マンションに関して一定の合理化を図ることが可能と思われる。とりわけ、IT 重説の活用が見込まれる投資用途でのマンション売買については、その必要性が大きいと考えられる。

③電子署名、ペーパーレス化の推進

取引プロセス全般にわたり電子化を進めることは、事業者の生産性を高めるのみならず、顧客の利便性の向上にも貢献する。宅建業法上交付書面への記名押印が義務付けられている媒介契約書、重要事項説明書、37 条書面等について、電子署名の導入およびペーパーレス化を推進する必要がある。

④重要事項説明の合理化

重要事項説明についての顧客の感想としては、丁寧な説明を評価する声が多い反面、メリハリのついた説明を求める意見も少なくない。今後、スマートフォン等を活用した IT 重説の普及が見込まれる中で、ポイントを押さえた説明のニーズは一層高まるものと予想される。トラブルの防止という重説のメリットにも十分配慮しつつ、現行重説の内容を検証し、合理化を推進する必要がある。

【多様なニーズが充足される

厚みのある市場に向けて】

①コンパクトマンションニーズへの対応

近年、世帯の小規模化に伴い、50㎡未満のコンパクトなマンションへの需要が増大している。例えば、45 歳以上のプレシニア・シニア期の持ち家のダウンサイジングニーズは大きい。

一方、供給面で見ると、1990 年代前半に、税制上の最低床面積要件が 40㎡から 50㎡に切り上げられた影響もあって、毎年の供給は低迷し、分譲マンションストックに占める 40㎡台コンパクトマンションの割合は 3%程度にとどまっている。

こうした需給アンバランスの結果、首都圏で取引される既存マンションのうち、40㎡台の割合は 8%にも満たず、しかもその 3分の 2 は築 26 年以上の古い物件となっている。

こうした市場の状況を改善するためには、税制上の面積要件を再度 40㎡に引き下げることで、コンパクトマンションの取得を支援するとともに、新規供給を促進することが必要である。

②複数拠点生活ニーズへの対応

働き方も含めたライフスタイルが多様化し、複数の住宅を持ちたいとのニーズも顕在化してきた。

こうしたニーズは、従来イメージされてきた大都市に住む富裕層の別荘ニーズにとどまるものではない。FRK の調査結果では、複数拠点生活ニーズは、地方圏においても大都市圏と同様に存在しており、地方圏にメインの拠点を維持しつつ大都市圏にサブの拠点を設けるといったニーズも少なくない。その目的も、仕事のためのサテライトオフィス、子育てのため、第二のふるさとを持つため、など、若い世代を中心に多様化の傾向にある。実施している人、実施しようとしている人の世帯収入の平均は 600 万円台と、中堅層の水準となっている。

複数拠点生活ニーズは、このように地域活性化に貢献するもののみならず、親の介護や子供の世話など、家族の絆により社会的な課題に対応する、というものもあり、税制等を通じてこれらニーズの充足を支援する意義は大きい。

2. 業界団体の取り組み

【安心・安全に取引できる市場に向けて】

①鮮度の高いマーケット情報の提供等

顧客が取引の適否を判断するうえでは直近のマーケットの動向に関する情報が重要な役割を果たす。顧客の適正な判断をサポートするべく、業界が蓄積している取引に関するビッグデータを個人情報取り扱いに配慮しつつ統計的に処理・分析し、鮮度の高いマーケット情報として市場に提供する仕組みを構築することが求められる。

また、不動産流通をめぐる様々な課題に関する理論的な整理を含め、不動産流通をめぐる知見を蓄積し、将来の発展の礎とするため、この分野の研究活動を支援することも求められる。

②マンションの専有部分設備への不安を無くす

業界標準の仕組みの検討

既存建物の品質に対する不安を取り除くには、共用部分について行政が前述の見える化策に取り組むことと併せて、専有部分の設備については業界として見える化に取り組むことが望ましい。具体的には、売主、買主がともにリスク回避できるようにするため、現在は企業単位で個別に実施されている設備保証などを業界標準の仕組みとして整備することを検討することが考えられる。

【多様なニーズが充足される

厚みのある市場に向けて】

①広域展開型事業者と地域密着型事業者

それぞれの強みを活用

顧客から信頼され、満足いただける不動産流通市場を育てていくためには、FRK だけ

でなく、他団体と連携し、業界全体として取り組んでいくことが不可欠である。

顧客の意識を見ても、大規模に事業を展開する事業者への期待と並んで、地域に密着して事業を展開する事業者への期待も大きい。多様化、複雑化する顧客ニーズを充足させるためには、広域展開型事業者、地域密着型事業者など多様な事業者がそれぞれの強みを発揮する、という意味でも厚みのある市場にしていくことが求められる。それにより、エリア価値の向上、空き家対策の推進等の社会的要請への業界の対応力が高まることも期待される。

②住宅取得を将来に向けた資産形成と位置付ける視点からの税制体系の在り方の検討

昨今では、居住ニーズと事業的ニーズなど複数目的で住宅を取得する意識や、また人生 100 年時代を迎え、持ち家を将来に備えた「資産」ととらえる意識が醸成されつつある。こうした新たな動きが拡大するよう、流通市場における環境整備の一環として、個人の住宅取得を将来に向けた資産形成とみなす観点から、消費税との関係、住宅ローン利子所得控除の考え方など、現行の税制体系をあらためて検証することに意義があると考えられる。

そのことが、人々が住宅の維持管理等を適切に行って資産価値を維持し、高めたいという意識を高めることにつながることを期待される。

このため、まずは業界として、税制体系の検証に取り組むことが求められる。

③投資対象としての住宅（不動産）の地位向上

賃貸住宅市場が整備されている我が国の住

宅（不動産）は、投資対象として安定性が高い。現在不動産関連投資対象としては、J-リートの認知度が比較的高いが、それ以外にも、クラウドファンディングのような小口化されたものがより身近な投資商品として一般化することが望まれる。また実物不動産に対しても投資しやすい環境（金融や取引合理化など）を整備することは不動産流通をより活性化させる一助となる。業界団体として、これらの視点から、住宅が投資対象として選択されやすい環境整備のあり方について検討する必要がある。

【その他】

・大規模災害時の支援

近年、洪水や土砂災害などの自然災害が大規模化し、地震、津波等の災害の発生リスクも高まっている。これらの大規模災害時には、被災住民の住まいの確保が最大の課題の一つであり、すでに協力を行っている業界団体もある。今後は、FRK も含め、各団体が地方公共団体と連携して、業界全体で支援に取り組む必要がある。

3. 事業者の取り組み支援

①人材の確保・育成

不動産流通業は「人が支える産業」（不動産産業ビジョン 2030）であり、顧客満足度の向上に向けサービスの質を高めていくためには、その担い手となる人材を確保し、育てていくことが不可欠である。

FRK では、各種研修を実施することで、各社の人材育成を支援するとともに、就職希望者にとって不動産流通業界の位置づけが高まるよう、業界のイメージアップや社

会的なプレゼンスの向上に努める。

②新技術を活用した質の高いサービスの提供

IT 等の新技術が社会に定着する中で、顧客満足度を高めるためには、AI 査定、IT 接客、VR 内覧等新技術を活用することが不可欠となりつつある。一方で、対面による丁寧な対応を求める声も IT リテラシーの高い若い世代も含め根強い。また、コロナ禍の状況下、取引の現場では、IT 等リモート接客に加えて、対面によるきめ細かな対応の重要性が再認識されている。

こうしたことから、今後は、新しい技術を活用したサービスと、専門性を背景としたキメ細かい接客サービスを組み合わせ、多様化・複雑化する顧客のニーズに対応することが重要になると考えられる。

FRK では、この分野での海外の先進事例など、参考となる情報の収集、提供等により、各事業者の取り組みを支援する。

③業務の効率化の推進

新技術の導入等を通じて業務を効率化し、生産性の向上を図ることは、事業経営の観点から重要であるのみならず、顧客に求める手続きの簡素化や従業員のモラル向上を通じて顧客満足度の向上にも大きく貢献する。

FRK では、電子化を視野に入れた契約の標準化、レイズサブセンターとしての情報提供機能の充実、制度見直しの提案、海外の先進事例の紹介等により、各事業者の取り組みを支援する。

以上

一般社団法人 不動産流通経営協会

50年のあゆみ

第I章

1968-1981

不動産流通業の 黎明期から近代化へ

[コラム] 不動産の流通を合理化

1968年度 「不動産取引センター」の誕生

1970年度 社団法人「不動産センター」の設立

1971 - 1973年度
画期的な“模写電送方式”「ファクシミリ」の導入

1974 - 1976年度
新機軸の「ファクシミリ情報通信網」の樹立

1977 - 1978年度
不動産流通近代化に関する「不動産流通問題研究会」の活動

1979 - 1981年度
「標準媒介契約約款等のあり方に関する研究会」の報告

不動産流通業の 黎明期から近代化へ

不動産流通経営協会（FRK）の起源となる任意団体の不動産取引センターが設立された1968年は、我が国が1965年11月から1970年7月まで57カ月間続いた高度経済成長時代（いざなぎ景気）の真只中にあった。新設住宅着工戸数が初めて100万戸の大台を超えるとともに、住宅統計調査で住宅ストック数が総世帯数を初めて上回った年でもある。そしてこの年に「住宅産業」という言葉も初めて登場する。背景には、当時の宅地造成・分譲ブームをはじめ、プレハブ住宅を供給するハウスメーカーの台頭や建売住宅、分譲マンションの伸張がある。

また、改正都市計画法が施行され、市街化調整区域の区分、いわゆる「線引き」がスタートしたほか、開発許可制度が制定された。我が国初の本格的な超高層建築となった地上36階建て、高さ147mの「霞が関ビルディング」も竣工し、不動産業界にとってはエポックな年であった。翌1969年には第2次全国総合開発計画となる「新全総」が閣議決定されたほか、都市再開発法が施行された。地価公示法も施行され、1970年4月に第1回地価公示の発表が行われた。この年は住宅金融公庫のマンション購入資金融資制度が創設されたほか、建築基準法の改正による総合設計制度が創設され、建物の高層化によるマンション開発などにつながる制度が整備されていく。

社会・経済情勢に目を向けると、1968年は川端康成が我が国初のノーベル文学賞を受賞するという明るい話題があった一方で、年末には東京・府中市で世間を震撼させた3億円強奪事件が起きた。翌1969年は1月に東大安田講堂で学生と機動隊による攻防戦が2日間に渡って繰り広げられた。7月には米国の宇宙船「アポロ11号」が人類初の月面有人着陸を果たし、世界中が沸き立つ。1970年には大阪万博が半年に渡って開催され、期間中に延べ約6421万人が入場して日本中が盛り上がった。一方で、日本航空機よど号ハイジャック事件や三島由紀夫の割腹自殺など、衝撃的な出来事も起きている。

取引市場をつくるために東京都不動産のれん会と不動産協会が協働

不動産取引センターが設立された頃の不動産流通業は黎明期を脱して近代化を模索していた時期である。同センターの設立に関わった「東京都不動産のれん会」の会員である神田土地建物の山本道廣会長は、当時の状況を次のように話す。

「のれん会は昭和35（1960）年9月に発足しました。今年は60周年です。当時は、言葉は悪いですが、旦那衆の集まりのような感じでした。発足当時は10社くらいで始まったと記憶しています。遊びばかりじゃ仕方ないということで、物件の情報交換を始めました。当時は信託銀行6社が不動産仲介業務をやっていましたが、大手不動産会社の三井不動産、三菱地所、住友不動産は仲介業務をやっていませんでした。だからある意味では中小・零細企業の独占場でした。ところがいかんせん情報が密ではありませんでした。10年後にFRKの前身である『不動産センター』ができたわけですが、当時の不動産協会の江戸英雄理事長にのれん会の状況を説明し、流通業務として物件の情報交換をしませんかと持ちかけました。センターができる1年位前だと思います。江戸さんの頭の中には不動産の流通市場という概念はありましたが、当時は組織的な対応をしていなかった。そこで仲介委員会というものを不動産協会の中につくって1年間研究し、不動産取引センター、つまりFRKが誕生したと記憶しています。

江戸さんの考えはこういうことでした。一般の財は取引市場があるが、不動産には取引市場がない。取引市場というのは社会的・経済的・行政的要因があれば完全にできる。いわゆる需給の原則で成り立つわけですから。できるだけ完全な市場に持っていきたいというのが江戸さんの考えでした。当時の不動産は、価格を形成している個別的な要件があった。不動産や土地そのものが硬直して動かせ

ない、サンプル取引ができない、ということで、株式市場と違ったものが出てきてしまった。それを江戸さんは他の財と同じように市場に持っていけないだろうか、完全市場に近づけられないだろうか、と考えていました。そのことが今のREINSにもつながっています。我々と一緒にやろうというのは江戸さんの決断でした。その後、今の不動産流通会社である三井不動産販売（現三井不動産リアルティ）や住友不動産販売などが設立されます」

分野調整問題を経て行政・大手・中小が流通近代化を模索

1971年に建設省宅地部宅地政策課に「不動産業室」が設置され、宅建業者の監督権限が警察庁から建設省に移管された。6月の宅建業法第6次改正により、重要事項説明書への記名押印義務の新設や住宅分譲に対する前金保全措置、青田売りの規制などが制定されている。この年の4月に発表された地価公示の全国全用途平均は20.3%上昇した。一方でニクソンショック（ドルショック）により東京株式市場が大暴落し、円が変動相場制に移行した。ドルショック後の金融緩和によって不動産投資が活発になる。翌1972年には当時の通産大臣だった田中角栄氏が「日本列島改造論」を発表し、全国的な地価上昇の流れが加速していく。この年は我が国で初の冬季オリンピックが札幌で開催され、沖縄の本土復帰が実現している。

1973年には大蔵省が土地関連融資抑制を通達し、金融引き締めが始まる。国土利用計画法が成立して土地取引の届出制が制定された。1968年に初めて全国平均で総世帯数を上回った住宅ストック数が1973年には各都道府県でそれぞれ総世帯数を上回り、1世帯1住宅という政策目標を達成した。この年の7月に建設省計画局に「不動産業課」が設置されている。10月に第1次石油ショックが起き、翌

1974年は戦後初めて経済成長率がマイナスとなった。高度成長の終焉である。それまで高騰してきた地価も1975年4月に発表された地価公示の全国全用途平均が9.2%下落し、初めてマイナスに転じた。1974年はプロ野球で9連覇をなし遂げた巨人軍のスーパースターである長嶋茂雄氏がシーズン終了後の10月に多くのファンに惜しまれながら引退し、世相的にも大きな節目となった。

1975年には宅地開発公団が発足。大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法が施行される。この頃から大都市圏を中心にした分譲マンションの売れ行きが回復し、その後の団塊世代を主要なターゲットとした第4次マンションブームにつながっていく。1976年には住宅金融公庫が中古住宅購入資金融資制度を新設した。この年は米国でロッキード事件が発覚し、田中角栄前首相が逮捕されるというショッキングな出来事が起きて、世間を騒がせた。

1977年2月に三井不動産販売が街の不動産会社との特約代理店制度を発足し、自社の店舗展開に取り込んでいく「三井式フランチャイズ（FC）システム」構想を発表した。これに対して全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）が建設省に中小企業分野調整法に基づく「調査の申出」を10月に行い、翌1978年3月に「調整の申出」を行った。いわゆる「分野調整問題」の発生である。この問題を受け、1977年7月に建設省、不動産業界10団体、住宅金融公庫による「不動産流通問題研究会」が発足し、1978年8月に物件情報の共同処理（協業化）の推進などを盛り込んだ報告書「不動産流通の近代化促進について」を公表した。この共同研究が1980年11月の「不動産流通近代化センター（現不動産流通推進センター）」の発足につながる。業界の中で立場を異にする当事者が議論を重ねたことが不動産流通業界の近代化への扉を開けることとなった。分野調整問題は1981年に建設省が仲裁に入って合意書が交わされ、決着をつけた。この年は宅地建物取引主任者制度が施行され、建築基準法の改正によって新耐震基準が制定されている。

コラム

「昭和 43 年『今週の日本』より」

不動産の流通を合理化 取引センター実現で一步前進

江戸 英雄

「社団法人 不動産流通経営協会」の起源となったのは、昭和 43 年に発足した任意団体「不動産取引センター」である。同センター理事長の江戸英雄氏が、政府広報紙『今週の日本』に、その発足のいきさつを寄せている。以下は、昭和 43 (1968) 年 11 月 25 日発行の『今週の日本』からの引用である。

不動産の取引は、需要者と供給者との相対で行われてきた。流通機構や市場がなかった。これは不動産の価格を押し上げることにもなったし、また需要者の選択の幅をせばめていた。こうした閉ざされた世界を改革する試みとして世界にも類例がきわめてまれな「不動産取引センター」が 11 月 1 日にうぶ声をあげた。以下は同理事長・江戸英雄氏の意見である。

欠けた流通機構

今日のわが国で、土地や建物など不動産の需要供給を円滑にすることが大きな問題とされていることはいうまでもない。住宅問題も都市問題も、この需給のあり方に大きく左右されるのである。

ところが、不動産については、他の商品においてみられるような流通機構や市場が確立されていない。これは、不動産の物件がひとつひとつ異なったものであり、内容も価格もそれぞれ違って、完全な取引市場を形成しがたい性質をもっているためである。しかしながら、それだからといって不動産の流通を無秩序混乱のままに放置しておくことは、土地や建物の需要者に非常な不利益をもたらすばかりでなく、ひいては国土開発、土地の効率的な利用といった国家的課題に対しても、大

きな阻害要因をなすことになる。

地価高の一要因

不動産の流通情報が個々の業者において閉鎖的に独占され、局部的、遍在的に処理されていることは、不当な取引価格を可能にして今日の地価高の一因となり、しかも、往々にして詐欺的取引をおこす余地すら残している。また、都市周辺の開発あるいは都市再開発をいくら促進しても、不動産の流通事情が旧態依然たるものであったら、せっかくの開発効果も半減以下のものになってしまうであろう。

「不動産取引センター」は、このような不動産流通界の現状を、抜本的に改革しようという発想によって設立されたものである。この改革は、不動産業界内部でも久しい間の懸案とされ、かつ、建設省等からも実現方を要望されていたことでもあった。

そこで、大手不動産会社、信託銀行、電鉄等 91 社で組織している不動産協会が中心になり、実務的な研究をすすめ、最初は会員社間で物件交換会を開くなどの試行的な検討を重ねた上で、本年 8 月 20 日にセンターを発足させ、以来 2 カ月余、優良物件の収集・登録、設備や資料の整備・

担当者の訓練などを行って、11 月 1 日にオープンの運びとなったものである。この間、センター会員社としては、不動産協会会員社のほか、160 余の優良不動産業者が参加、ここに今日の不動産業界の最精鋭の業務力が結集されたのである。

物件情報の集中

この取引センターの実現によって、不動産の流通市場は一步大きく前進した。これまで無秩序錯綜の状態にあった不動産の物件情報が一カ所に集中され、機械化された事務機構によって科学的に管理され、処理される。取引は迅速化され、広域化され、全体的に合理化されて、社会公共への大きな寄与が期待されている。

登録されている約 5,000 の物件はそれぞれ種類、規模、金額、立地条件など多面的な分析の上、一定様式にカード化されており、このカードがセレクター（選別機）にかけられ、短時間のうちに、引合いに適切ないしは近似の物件が発見できるようになっている。稼働初日に寄せられた需要引合いは約 140 件、これに対して約 500 の物件が紹介された。引合い 1 件に対して適合あるいは近似の物件が紹介されるので、紹介件数が引合い件数よりも多くなるわけである。

現段階では、事務機械化はもっぱらセレクターによっているが、今後更により高次の電子計算機（コンピューター）へと発展してゆくことも予想されている。

選択の範囲拡大

従来の不動産取引は、あまりにも個々の業者個人に依存している感が強かった。極端にいうと、一個人の物件記憶に依存し、そのメモ手帳的なもの

の範囲で、選択の検討が行われてきた。あるテストによると、現代の商品の種類、銘柄、規格等について一個人が頭に入れ得る数の限度は、業歴数十年の薬局主・薬剤師における約 1 万件の薬品だという。また他のテストによると、不動産取引については顧客に十分説明し得る物件の記憶可能限度は、これまた最高の熟練セールスマンにおいて 200 件前後だという。

千差万別、無数にある不動産物件について自分に適したものを選ぶのに、しかも一生一度の買物をするのに、最高の場合で 200 件からということでは心もとない話である。ところが、センターの会員業者を通じて、センターの登録物件から選べば、現在ですでに「5,000 件のなかから選べる」のである。

市場価格の形成

近い将来、この登録物件は、むろん、厳選した優良物件のみを集めているのであるが、1 万件、2 万件ともなっていくであろう。選択の視野はより広く、大きくなってゆくのである。

しかも、従来の仲介では得てして 3 人も 5 人も業者が売買間当事者の中間にはいるという、非能率的な直線連鎖型になりがちであった。これも、このセンターによって改められ、もっとも能率的、近代的経路となるのである。

不動産の流通が、経済法則の光がささない「閉ざされた世界」で行われる時代は終わった。そして取引センターは、流通合理化を実現するとともに、より合理的な不動産の市場価格をも形成してゆくであろう。

(三井不動産社長・不動産取引センター理事長)

1968-1981

1968〔昭和43〕年度

「不動産取引センター」の誕生

1 不動産流通の抜本的改革に向けて

当協会の起源は、昭和43年9月に創立された任意団体の「不動産取引センター」に遡る。

当時、昭和40年代は、10数年続いた高度経済成長を背景に人口・産業の都市への集中化が急速に進み、これに伴う都市問題への対応が大きな課題となっていた。これらの対策の実施にあたって不動産業者の担うべき役割は大きく、住宅・宅地に関する諸業務は年を追うごとに拡大の一途を辿ってきた。

しかし、この時代の不動産流通分野の実情は残念ながら旧態依然たるものがあり、その社会的使命を果たすことができないばかりか、このまま推移すれば業界のみならず、ひいては社会・経済の発展に支障を来す恐れがあった。不動産流通業者は時代の要請に即応した近代化への脱皮が問われていたのである。

このような事情を背景に設立されたのが、「不動産取引センター」である。中心となったのは「(社)不動産協会」と「東京都不動産のれん会」である。

当時、(社)不動産協会では既に「物件一覧表」の発行、「物件交換会」の開催等を行っていた。老舗不動産業者による東京都不動産のれん会もまた会員業者が保有する優良物件情報の交換を行い、物件リストを有力取引先に配布して共同仲介の伸展に務めていた。このような流通協業化という大きなうねりの中で、昭和42年9月、東京都不動産のれん会から(社)不動産協会に対し「両者の協力のもと、他の優良業者の参加を得て新た

な団体を設立してはどうか」との提案があった。

これを受けて、(社)不動産協会では仲介委員会を設置し1年余り研究を進めた。その結果、「不動産業者の協調と団結をもって、不動産取引の広域化・迅速化・合理化を進めて、その近代化を図り、併せて不動産の流通性を高めることにより公共的使命を達成する」ことを目的に、信用ある不動産業者を糾合して「不動産取引センター」を設立する運びとなったのである。

昭和43年9月には、会員254社をもって設立総会を開催した。規約・細則を定め、役員に、理事長・江戸英雄(三井不動産(株)社長)、副理事長・佐々木芳朗((株)佐々木商会社長)、同・田子奨(三菱信託銀行(株)副社長)、専務理事・水野岑((社)不動産協会専務理事)の各氏のほか理事26名、監事2名が就任した。また細則で、総務・財務・業務の3委員会を設置した。ちなみに会費は、年額8万円であった。

2 センター業務を開始

当センターは事務所を東京都千代田区の霞が関ビル31階に設置し、所長には上月景正氏(三菱信託銀行(株)調査部次長)が就任して、業務を開始した。

当初は「情報検索方式」による不動産情報交換事業を行う不動産流通機構として稼働したが、当センターこそがその後多数設立された流通機構のパイオニアというべきものである。

「情報検索方式」とは、会員から登録された「売り物件」を当センターでカード化して集中管理し、電話による照会に対して、該当物件をカードセレクトで選別・検索して即時電話回答するものである。当センターでは「事務取扱要領」を作成し、昭和43年11月からは会員からの買受け照会の受付を開始した。前例のない事業であり、試行錯誤を繰り返しながらシステムを作りあげていく状況

であったが、会員の理解と協力を得て、登録件数は漸次増加、昭和44年3月末現在には6,065件になった。

昭和43年10月からは対外PRを図り、日本経済新聞や朝日新聞など主要新聞紙上に会員の連名広告を5回掲載した。

当センターはその後も会員の利用範囲の拡大を図って、システムの改善策を実施した。昭和44年10月からは、新たに買い物件の登録制度を採用し、物件の売却を希望する会員に対して、買い物件ファイルから該当物件を照会する方法を開発した。

また、同年12月からは賃貸物件の取扱いを開始し、併せて賃貸・一般売り物件の「物件登録済証」の発行を開始した。

同年11月には、会員間の意思疎通と親睦を深めるため、準備を進めていた『会報』を創刊した。



日本経済新聞 昭和43年11月10日付より



不動産取引センター役員一覧 不動産取引センター事務取扱要領

1970〔昭和45〕年度

社団法人「不動産センター」の設立

1 「不動産取引センター」を発展的に改組

昭和40年代は、我が国の著しい社会・経済の発展に伴い、不動産業はめざましい伸長をみせた。不動産取引センターも社会・経済の進展に貢献するために、不動産流通機構の運営・維持のみではなく改めて機構の改善を進めると同時に、更に広く不動産取引の適正化・円滑化に寄与することが急務となった。

そこで「当取引センターの体制を社会・経済の発展に即応させ、一致団結して進んで不動産流通に関する諸制度の調査・研究、関係官庁に対する意見具申、一般消費者への啓蒙・サービス等を行って、政府の施策に協力し、公共の要請に応える」ために、当取引センターを発展的に改組して「社団法人 不動産センター」を設立することにした。

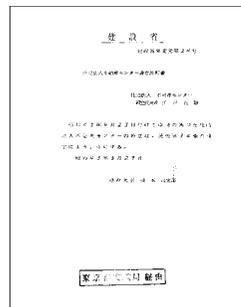
昭和45年4月に設立総会が開催され、民法第34条に基づく「社団法人 不動産センター設立の件」が上程され、定款・細則と併せて満場一致で承認、可決された。

直ちに主務官庁たる建設省に対して設立許可申請を行い、5月29日に設立許可が下り、発足するに至った。役員には、理事長・江戸英雄(三井不動産(株)社長)、副理事長・佐々木芳朗((株)佐々木商会社長)、同・加藤勇(三菱信託銀行(株)副社長)、専務理事・水野岑((社)不動産協会)のほか理事27名、監事2名が就任した。また、細則で総務・財務・業務の3委員会を設置するとともに、会費を年額10万円と定めた。

この時点で会員は288社となり、不動産取引センターから承継した業務も順調に伸長したため、

売り物件検索機構（第1部）のほかに買い物件検索機構（第2部）の整備も図った。

また昭和45年6月には、売却価格の査定、地価動向の推測等の資料として「地価調査用ファイル」を設置した。



不動産センター設立許可書

2 「不動産相談所」の設置

昭和45年7月には、無料で消費者からの不動産取引の相談に応じるため、当事務所内に「不動産相談所」を設置した（受付は毎週月～金曜日、午後1時～4時）。当年度の受付件数は328件に上った。

1971〔昭和46〕年度—1973〔昭和48〕年度

画期的な “模写電送方式”「ファクシミリ」 の導入

1 「ファクシミリ」による物件情報伝達

不動産情報の伝達には図面の果たす役割が非常に大きいことから、当センターでは、図面情報伝達の手段としてファクシミリ導入の検討を進めてきた。これをシステム化して一斉送信することは、当時としては不動産業界はもちろん、我が国では初めての事業であることから、慎重に検討し、数回にわたる説明会を開催して会員に周知徹底を図った。その結果、「ファクシミリによる物件情報伝達システム」を開発するに至り、昭和46年10月には52社がファックスを設置して一斉に開通した。その後も順次、設置会員が増加した。

当システムの導入は、物件情報入手が迅速かつ容易になったこと、多数の会員が同時に市場参加できること、消費者に十分なサービスが可能になったことなど、大きな効果をもたらした。

更に、当センターでは新たに「マイクロフィッシュシステム（Microfiche System）」を導入した。ファックスを持たない会員でも、低廉な費用負担で参加できるシステムで、昭和47年12月から86社が加入して業務を開始した。このファクシミリ伝達システムとマイクロフィッシュシステムは、当時としては最大にして最も有力な市場形成の手段ともいえるべき、画期的なものであった。

昭和48年6月には、流通機構に全会員が参加できるように、ファクシミリまたはマイクロフィッシュシステム加入以外の会員に対しても、両システムの登録物件等を一覧表に編集して配布した。

同年8月には、既設の地価調査用ファイルに取引事例を加えてより内容を充実させるため、会員を対象に取引事例の調査を実施、原則として毎月1回配布することとした。

2 委員会再編成と

「世界不動産連盟」への加入

昭和48年3月には、細則を変更し、運営・総務・業務の3委員会の体制とした。

また、世界の不動産業者・団体と密接な連携を図り、不動産流通に関する各国の事情を調査研究し、当センターの事業の進展に資するため、この年度に「世界不動産連盟」に加入した。

更に、欧米の不動産取引合理化状況の視察と意見交換を兼ねて、第1次視察団（参加者17名）を昭和48年6月アメリカとヨーロッパへ、第2次視察団（参加者15名）を翌年1月アメリカとメキシコへ派遣した。

1974〔昭和49〕年度—1976〔昭和51〕年度

新機軸の 「ファクシミリ情報通信網」 の樹立

1 「双方向送受信方式」による通信網樹立

これまでのシステムは、当センターから会員に向けての「一方向送信方式」であったが、昭和49年度からは、会員から当センターに向けての送信もできる「双方向送受信方式」とした。更に、当センターが介在せず会員相互間で任意に送受信できる機能を付加して、昭和49年12月に「ファクシミリ情報通信網」を樹立した。

昭和52年6月には、ファクシミリまたはマイクロフィッシュシステムに未加入の会員にも物件市場への参加の途をひらくため、従来の「放送展示物件索引リスト」を廃止して、アメリカのリアルターグループの間で定着している「マルチリスト方式（MLS）」に倣って、簡易な形式の個別カードによる「カード物件情報機構」を新設した。

更に、市場（機構）を「新ファクシミリ有線放送方式機構」に統一することで（従来のマルチリストとマイクロフィッシュの両システムはこれに整理統合）、より機能的で効率的な方式の確立をめざし、昭和54年度から準備作業を進めた。

この新システムは、電信電話公社の新ファックス通信網（FDIC）の開発・設置に合わせて同時進行的に研究開発したもので、情報の送達が最も迅速であり、かつ情報原本が送達できること、情報の利用上会員間の機会均等が期せること、運営経費が当センターの今後の市場規模からみて最も有利であることなどの特長があった。

そして昭和55年4月にかけて、電信電話公社に専用回線の変更、機器設置の申請手続きをする

ほかファクシミリ送・受信機の新規導入を行った。新機構組織は、送受信機能を一体とするネットワークシステムで共同所有と考えられるので、システム関係の機器その他の設備は、一括してリース契約（7年）を締結した。

2 業界への啓蒙活動

昭和49年11月にはPRパンフレット『不動産専属仲介契約—公正・円滑な取引斡旋のために—』を作成し、会員を通して広く一般に配布した。これは、不動産取引を公正・円滑にかつ秩序正しく行うため、当センターの協業組織によるサービスを前提に、消費者が依頼する窓口として会員のうち1社だけに仲介を委託するようアピールしたものである。

昭和51年度も「今後の住宅対策について」等の講演会を開催した。

1977〔昭和52〕年度—1978〔昭和53〕年度 不動産流通近代化に関する 「不動産流通問題研究会」 の活動

1 不動産流通近代化に向けて

昭和52年7月、不動産流通の近代化の促進を目的として、建設省・住宅金融公庫と業界10団体で「不動産流通問題研究会」（座長：（社）日本高層住宅協会・米倉喜一郎氏）が発足した。当センターもこれに参加して、流通に関する内外の資料の提供、また現状分析・改善に関する積極的提言を行った。

20余回にわたる討議を経て、本研究会・分科会で解決を要する課題としてまとめられた主な事項は、

- (1) 業者間において、情報を公開する広域的な共同処理方式（共同市場）の育成・発展を図ること。
- (2) 仲介契約の適正化を図るものとし、依頼者と業者双方の権利義務関係を明確にして情報の公開ができるようにするとともに、不適正な業務処理の誘因を除去すること。
- (3) 物件の取引価格の決定にあたり、業者からの助言が適切に行われるよう助言価格設定基準等の統一を図ること。この改善方策については同研究会から後日報告された（53年8月）。

当センターは仲介契約分科会の主査を委嘱されたので、

- (1) 仲介契約は、書面により締結すること。
- (2) 専属仲介契約（「他の業者」に同時期に依頼することを認めず、依頼を受けた業者は奔走義務を負う契約）と指定仲介契約（「他の業者」に同時期に依頼することを認めるが、当該「他

の業者」をあらかじめ依頼者が業者に通知する義務を負う契約）の2種類に限定すること。
(3) 取引態様等の最低限記載事項などを取りまとめ、後日報告した（53年6月）。

2 海外視察団と

「世界不動産連盟 東京総会」への参加

昭和52年5月には（社）不動産協会と共催で海外不動産事情視察団（参加者18名）を編成しヨーロッパに派遣したが、一行はアムステルダムで開催された「世界不動産連盟総会」にも出席した。

昭和54年5月には「世界不動産連盟東京総会」が開催され、当センターは同連盟日本支部の加盟団体として友好9団体とともに参加した。同会は成功裡に終了した。

1979〔昭和54〕年度—1981〔昭和56〕年度 「標準媒介契約約款等の あり方に関する研究会」 の報告

1 「標準媒介契約約款」研究会への参加

当時の不動産仲介委託契約の状況のもとでは、委託者・受託者間の法律関係が不安定であり、文書によらず口頭で締結することの多い商慣習等から、流通コストの上昇、成約までに時間がかかる等の問題のほかに、その不明確さが情報の公開性確保の上で大きな障害となっていた。このため媒介契約のあり方の検討、標準媒介契約約款等を策定するため、建設省計画局主催による「標準媒介契約約款等のあり方に関する研究会」が、昭和54年6月発足した。座長は山本進一明治大学教授で、ほかメンバー7名、当センターからは上月景正常務理事事務局長が参加した。

以降、同研究会は昭和54年度末まで当センター会議室において13回開催され、我が国の媒介契約に関する判例学説、諸外国の法制、商慣習等に関する調査を行い、逐条討議を重ねた。

当センターは、内外の資料のほか、昭和54年7月に全会員を対象に媒介契約等の実態調査を行い、その結果を提供した（回収集計203社）。この「標準媒介契約約款等のあり方に関する研究会」の報告書は、昭和55年3月最終的に取りまとめられ、建設省計画局長に提出された。

2 「宅地建物取引業法」の改正

建設省では不動産流通市場の整備・近代化を図る必要と同時に、そのための媒介契約関係の明確化など法制度も整備する必要があることから、昭和53年11月、建設大臣から住宅地地審議会に付

し諮問が行われた。この答申を受けて昭和 55 年 5 月、媒介契約の書面化、媒介価額について意見を述べる際の根拠の明示を義務づける等のほか、専任媒介契約に対する規制を内容とする「媒介契約制度」の創設等に関する宅地建物取引業法の改正が行われた。

改正法の施行には 2 年の猶予期間が置かれ、これとともに不動産流通の円滑化・迅速化が可能となるような「媒介契約制度」の流通市場における受け皿としての機能をもつ流通機構の改善・整備が業界を挙げて進められた。

3 「(財) 不動産流通近代化センター」の設立

これと同時にかねてから要望されていた不動産流通近代化の指導機関構想が実現され、昭和 55 年 11 月「(財) 不動産流通近代化センター」が設立された(基金 30 億円、国庫補助金 10 億円、関連業界団体出捐金 20 億円)。

4 当センター事務要綱の改正

昭和 55 年 6 月、前年から準備を進めてきた「有線放送市場拡充計画に基づく新放送機構(新ファクシミリ有線放送方式)」の設置を定め、従来の事務要綱の一部を改め、発足した。

今回の新ファクシミリ有線放送方式への統一に伴い、昭和 55 年 9 月「物件情報市場部門」を「放送市場部門」に一本化し、原則として運営を全会員の直接参加によって行うこととした。これにより「カード物件情報(マルチリスト方式)」と「マイクロフィッシュ物件情報」の両システムを昭和 55 年 8 月末をもって廃止し、関係機器を回収した。

昭和 55 年 12 月、宅地建物取引業法改正に関連して、取引事例の収集を積極的に推進することとし、取引事例管理専門委員会を設置した。

昭和 56 年度は物件情報の記載項目の抜本的改善を目的として物件情報用紙の改正を行い、また

会員の業務組織・担当者名等を網羅した「会員要覧」を新しく作成したほか、不動産流通事情調査のため視察団を 10 月にヨーロッパへ派遣した。

5 「表彰規程」の制定

昭和 56 年 4 月、当センターの役員・委員長等の要職に 10 年以上在任し、当センターと不動産業界の向上発展に功績のあった方を表彰するため「表彰規程」を制定した。これに基づき 4 月開催の第 12 回定時総会において、該当役員 11 名に理事長より感謝状を贈呈した。

第 II 章

1982-1995

不動産流通業の 制度設計・システム構築

1982 年度 「媒介契約制度」の施行と「認定流通機構」の整備・発足

1983 - 1984 年度
懸案の「MLS システム」の新設

1985 - 1986 年度
新情報システム「レインズ」の研究・開発
——高度情報化への対応

1987 年度 新情報システム「霞が関レインズ」の運用開始と
宅地建物取引業法の改正

1988 年度 「不動産流通業に特化した団体」として新たな出発

1989 年度 ホストコンピュータ統合と各圏指定流通機構構築に向けて

1990 年度 「指定流通機構」の発足・稼働と
「大手中堅系不動産流通業団体」活動への船出

1991 年度 社団法人「不動産流通経営協会」として再発

1992 年度 流通現場に最も近い不動産団体を指向して

1993 年度 新体制・流通業団体としての脱皮

1994 年度 新事業の萌芽

1995 年度 国際化・情報化と研修制度の確立

不動産流通業の 制度設計・システム構築

バブルによる地価の暴騰とバブル崩壊

1980年代前半に東京都心の地価高騰が始まる。85年のプラザ合意後の内需拡大策によって、80年代後半にバブル経済が起き、大都市圏の地価が暴騰した。国公有地の入札では高値の落札が頻発した。投機的な土地取引も増加し、都心部の商業地から始まった地価の高騰は周辺の住宅地にも拡大、地方にも波及していく。1990年4月に大蔵省が土地関連融資の総量規制を実施したことが引き金となり、同年秋にバブルが崩壊する。バブル崩壊は土地神話の終焉、金融機関の破綻などを招いて90年代の日本経済に大きな打撃を与えた。不動産業界にとって80年代初頭から90年代半ばは、まさにジェットコースターに乗っているように目まぐるしく展開した時代だった。

地価が高騰する発端になったとも言える1984年に行われた国鉄品川駅東口貨物ヤード跡地の入札は落札価格が当時の周辺地価の4倍とも言われた。翌85年の東京・紀尾井町の国有地払い下げは坪当たり約2,800万円、86年の林野庁六本木宿舎跡地の売却は坪約2,500万円と、いずれも周辺相場を大きく上回る高値による落札となった。国土庁は1985年に「首都改造計画」を発表し、東京23区で2000年までに霞が関ビル333棟分のビル需要が発生するというオフィス需要予測を示した。このことがデベロッパーなどによるビル用地の取得競争をあおり、都心の地価高騰に拍車を掛ける。

東京のオフィスビル賃料も上昇した。1988年には東京のオフィスビル賃料がニューヨークの2.8倍という試算を外資系不動産会社が発表。丸の内の坪当たり平均賃料は6万円を超えた。この年の12月、国土庁は日本の土地資産が1,637兆7,000億円となり、米国の約4倍になったと発表した。翌89年、東証株価指数は12月29日の大納会で3万8,915円の最高値をつけた。バブル経済のピークである。

バブルは1990年秋頃に崩壊し、91年には大都市圏での地価下落が始まった。不動産会社の倒産も相次いだ。帝国データバンクによると、91年の不動産業の倒

産は1,036件で前年の3.1倍、負債総額は前年の8倍となる3兆円に及んだ。92年に発表された地価公示は17年ぶりに下落。金融機関の不良債権問題が深刻になり、93年に共同債権買取機構が発足した。95年には政府の緊急経済対策で不良債権処理に公的資金の投入が検討される。信用組合や地銀の経営破綻が起き、同年12月に住宅金融専門会社（住専）の処理に6,850億円の財政資金を投入する住専処理案が閣議決定された。

不動産業界を取り巻く政策をみると、1986年に建設省が「21世紀への不動産業ビジョン」を策定した。国による初めての不動産業ビジョンで、21世紀を見据えた中・長期的な不動産業のあり方を示した。80年代後半の不動産業政策は地価高騰を抑制することに主眼が置かれた。86年に建設省は不動産業界に地価高騰をおおる取引を自粛するよう通達し、大蔵省が金融機関に対して土地融資の自粛を要請している。87年に国土利用計画法（国土法）が改正され、監視区域制度がスタートした。更に監視区域の運用が強化され、国有地の払い下げが見送られる。89年に土地の基本理念として公共の福祉優先という考え方を示した土地基本法が施行された。92年から地価税がスタートする。

一方で金融機関の不良債権処理に伴う担保不動産の流動化を促進していくことが政策課題となり、不動産の小口化や証券化が模索された。その嚆矢となった不動産特定共同事業法が95年に施行された。

分野調整問題の手打ちがレイنز構想だった

不動産流通業は、1982年の改正宅建業法施行で媒介契約制度がスタートし、近代化への区切りをつけた。84年に建設省が翌年度の重点施策としてレイنز構想の具体化を決定した。85年に流通機構の整備が始まり、認定制でスタートした流通機構はピーク時の87年には全国で100を超える機構が乱立し、再編成が課題となった。そのため建設省は宅建業法を改正し、指定流通機構制度を導入。90年に全国37の指定流通機構に再編され、最終的に現在の4機構体制が整備される。

レイنزの創設とその後の整備に詳しいアットホームの鶴森康史社長は当時の状況を次のように話す。

「レイنز構想の元になったのが、1983年に建設省と不動産流通近代化センターが設置した『流通機構活性化対策専門委員会』での議論です。分野調整問題を解決するための受け皿の一つが流通機構という大手と中小が情報交換するインフラを整備することでした。ある意味で分野調整の手打ちの条件がレイنزだったと言えます。

当時も大手と地場の不動産会社と一緒に物件の情報交換を行うのれん会のような組織体が全国各地にあって、大手の営業担当者と地場の社長が月に1回交流し、大手と中小の信頼関係ができていた部分はあったと思います。中小に持ち込まれた大きな案件を大手が仕切ったり、大手も地元の案件は中小に回すというように、地域単位でお互いにうまくやっていました。今でも多少そういう名残はあります。途中からレイنزができたのでその中に組み込まれていきます。

今のレイنزの原型も霞が関レイنزと東京レイنزの合体が絡んでいます。元々は業界団体や会社単位で認定していました。例えば某ハウスメーカー個社の認定流通機構があったり、各宅建協会で作ったり、全日も地域単位で設立していたため、全国に流通機構が乱立していました。他の地域との交流がまったくないのでこれでいいのかということになって数が絞られていき、その間に建設大臣による指定制度となって、現在のような体制になりました。指定を受けるのは公的な組織だけだったので、民間は指定を受けられませんでした。最終的には不動産流通近代化センターがレイنزのシステム要件を作り、その要件に合っていなければ指定流通機構としては認められなくなりました」

「昭和」から「平成」に、冷戦が終結

社会情勢を振り返ると、82年に東北新幹線が大宮と盛岡間で開業、上越新幹線が大宮と新潟間で開通し、後に全国に広がっていく整備新幹線が具体的に始まる。

翌83年に東京ディズニーランドがオープン。先進5か国で為替レート安定化を合意し、ドル高の修正によって急速に円高が進行していくことになるプラザ合意が行われた1985年には、520人という航空機事故史上最大の死亡者を出した日本航空ジャンボジェット機墜落事故が起きている。プラザ合意後の85年10月、政府の経済対策閣僚会議が3兆円を超える内需拡大策を決定し、後のバブル経済を引き起こす契機になる。

1987年に国鉄が民営化され、JRグループ各社が開業する。同年10月、ニューヨーク株式市場が大暴落した「ブラックマンデー」により、日本の株式市場も暴落した。翌88年には青函トンネルが開業し、瀬戸大橋が開通した。東京ドームもオープンしている。この年、政府はふるさと創生として、全国の市町村に一律1億円を交付することを決定した。

バブル経済のピークを迎えた1989年は1月に昭和天皇が崩御し、元号が「平成」に変わり、時代の節目となった。4月には消費税が3%の税率で実施された。世界的にも大きな分岐点の年だった。11月にベルリンの壁が崩壊、12月に行われた米ソ首脳会談で冷戦の終結が宣言された。翌90年の東西ドイツ統一、91年のソ連崩壊へとつながっていく。

1991年に竣工した東京都庁新庁舎の第一本庁舎は高さ243mで、当時は日本一高いビルとなった。バブル景気の最中に計画されたことから、「バベルの塔」をもじって「バブルの塔」と揶揄されることもあったが、東京の観光名所の1つとして定着している。92年に山形新幹線が開業。同年9月から学校の週5日制がスタートした。93年には日本初のプロサッカーリーグ「Jリーグ」が開幕した。同年6月に徳仁皇太子殿下と小和田雅子さんの結婚の儀が行われた。94年に関西国際空港が開通した。

1995年は1月17日に阪神・淡路大震災が発生し、被害総額は約9兆6,000億円に上った。3月20日には地下鉄サリン事件が起こり、日本中を震撼させた。同年11月に新交通ゆりかもめが開業。同じ時期にウィンドウズ95の日本語版が発売され、パソコンブームが起きる。

1982〔昭和57〕年度

「媒介契約制度」の施行と「認定流通機構」の整備・発足

1 「認定流通機構」の発足と当センターの認定

昭和57年5月、昭和55年改正の宅地建物取引業法により新設された「媒介契約制度」が施行され、昭和57年1月に住宅宅地審議会から答申された「標準媒介契約約款」も同時に告示された。

流通機構の整備については種々の経緯があったが、施行直前の昭和57年4月、業界8団体（（社）住宅産業開発協会、（社）全国住宅宅地協会連合会、（社）全国宅地建物取引業協会連合会、（社）全日本不動産協会、（社）都市開発協会、（社）日本高層住宅協会、（社）日本分譲住宅協会、（社）不動産協会）によって自主認定制が要望された。

5月に「流通機構の認定基準」が定められ、これに基づき8団体それぞれが認定主体となって流通機構を認定することとなり、100を超える認定流通機構が全国に誕生した。当センターは他機構とともに、（社）不動産協会により認定を受けた。

これに伴い当センターでは、新しい「専任媒介契約書（同標準媒介契約約款）」、「一般媒介契約書（同標準媒介契約約款）」を作成し、会員に配布するとともに、当センター流通機構に関するパンフレットと一般消費者向けパンフレットを作成した。また、この新制度の周知徹底を図るために、『住宅新報』紙上に広告を12回にわたって掲載した。

これらの措置等の普及につれて、当センター流通機構においては、9月以降登録物件が6割増加し、成約期間が半分に短縮されるなど、顕著な成

果がみられた。

また、従来から進めてきた物件情報の形式・内容の統一化と取引事例の蓄積については、改訂措置を実施した。

2 「フランス不動産協会（FNAIM）」来日

11月、「フランス不動産協会（FNAIM）」が総員83名からなる視察団を編成し、我が国の不動産流通に関する組織化の実情調査と住宅・宅地の開発状況を視察するため来日した。当センターでは会員数社の積極的な協力を得て、その説明・案内にあたった。

3 「首都圏農協宅建流通センター」と交流

かねてから不動産流通機構の設置を検討していた「全国農業協同組合中央会」に対して、当センターから講師の派遣、資料の提供を行ってきたが、昭和58年1月に「首都圏農協宅建流通センター」が設立された。同センターの意向もあり、事業提携契約締結を前提として、同年2月から同センターの物件情報をファクシミリ通信によって当方会員に送信を開始した。

1983〔昭和58〕年度-1984〔昭和59〕年度

懸案の「MLSシステム」の新設

1 「MLSシステム」を導入

当センターでは、昭和54年から「ファクシミリ有線放送網」に統一した情報交換事業を継続してきた。これと並行して、その市場（機構）に全会員が参加できるようなシステムの研究をも進めた。その結果、昭和58年度から有線放送設備を持たない会員も加入できる「MLSシステム（Multiple Listing Service System）」を導入した。

MLSは、流通機構に収集された物件情報をそれぞれ加盟会員数だけコピーして、全加盟会員に配布・展示する市場方式で、アメリカのリアルターグループが確立した統一市場方式である。

MLSによる物件情報は毎月2回配送することとし、配布用紙は物件情報2件を合わせてコピーしたA4版であった。会員側でこれを半分にしてA5版で管理するなどの規格・要領を定めて作成し、これとともに物件情報を浄書するために従来設置していたワードプロセッサをグレードアップした。

物件市場（機構）に関する事務の方法・運営上の諸ルールはその都度会員に通知していたが、これらに加えて従来の合意事項を取りまとめ、また市場関係用語の統一化を図って各語句の定義を定めて「物件市場業務要領」を作成した。

2 「世界不動産連盟ジャカルタ総会」に参加

昭和58年5月、「世界不動産連盟総会」がジャカルタで開催された。世界会長・江戸英雄氏の主宰のもと「居住水準の向上に不動産業はいかに寄与すべきか」をメインテーマとし、日本からの参

加者は241名の多数に上り、成功のうちに終了した。

3 「全国農協宅建流通センター」と事業提携

昭和60年1月、「首都圏農協宅建流通センター」が改組され「全国農協宅建流通センター」が設立されたので、継承して同センターと事業提携契約を締結した。

1985〔昭和60〕年度－1986〔昭和61〕年度

新情報システム 「レイنز」の研究・開発 ——高度情報化への対応

1 「レイنز」の開発・設計

昭和50年代から、我が国ではエレクトロニクスのソフト・ハード両面の開発がめざましく、既に各分野で高度情報社会が到来しつつあった。しかし不動産業界は未だその途上にあり、情報システムの有効活用の方法が確立されておらず、特に仲介業務の独自性に適合したシステムが開発されていなかった。更に各団体の流通機構がそれぞれ独自の規格でシステムの導入・開発を進めてきた結果、その相互接続性が確保されていなかったことが、各機構間の業務提携を著しく阻害していた。このような問題を解決し、業界全体の整合性のある情報化対策を推進して振興を図っていくことが急務となっていた。

昭和60年7月、建設省は、物件情報規格の標準化を図るため「不動産情報標準表示様式について」を各業界団体に通知、周知徹底させた。併せて建設省と（財）不動産流通近代化センターが共同して、モデルシステム「不動産流通標準情報システム（Real Estate Information Network System — REINS）」の開発・設計作業を推進した。

この「標準システム（レイنز）」の基本的な運用形態は、会員側では、A型（電話機とファクシミリを設置）・F型（同）・B型（パソコン端末とファクシミリを設置）の3種類のタイプからいずれかを選択するものとし、流通機構側の運用形態としては、F型またはB型を選択することとした。このうちF型は、A型のように通常の電話線のみを通ずるものではなく、NTTの「ファク

シミリ通信網（FDIC）」を介してホストコンピュータと接続するもので、これによりすべての会員がファクシミリまたはパソコンによって、オンラインで登録・検索等を行うことが可能となった。

昭和61年3月、同システムは設計を終了し、その仕様が公表された。

2 「レイنز」に合わせ

新情報システム構築の検討

当センターもこの指導方針の趣旨に沿って従来の情報システムの根本的見直しをすることとし、流通システム専門委員会を設置してレイنز設計の進捗に合わせて研究を続けた。

物件情報の多様化が進む中で、その共有化を通じて流通の円滑化を図ることは業界の基本的な命題であるが、昭和60年度になって当センターでは、他の団体との業務提携あるいは事業の共同運営化を促進する方針のもとに、友好団体に対し協議を呼び掛けるなどの措置を推進した。

昭和61年度は、当センターの組織を挙げて「レイنزに基づく新情報システム」の構築の検討に専念した。更に従来の「ファクシミリ有線放送」と「MLS展示」の両システムは改善して新情報システムに組み入れることとし、その研究を進めた。

新情報システムはレイنزに関する設計書に準拠して構成し、会員はオンライン運用を原則として、F型またはB型のいずれかのタイプを選択することとした（ファクシミリはG3型、パソコンはレイنزの認定機種を設置）。登録・検索・図面要求については、F型の場合はすべてマークシート（A4判）によりファクシミリで行い、B型は図面のみファクシミリで送受信することとし、「日報」は定められた日に、全会員にファクシミリによって一斉同時送信することとした。

ホストコンピュータの導入に関しては、当時の

システム開発協力メーカー7社中、F型（B型）ホスト側システムの開発メーカーは日本ユニバック（株）と（株）日立製作所の2社のみであったので、両社が推薦する機種の検討を重ねた結果、昭和61年11月の理事会で日本ユニバック（株）の「UNIVAC2200/200-D」を採用することに決定した。

昭和62年3月、霞が関ビル29階の当センター会議室の一角にコンピュータ室の設置を決定し、同機の搬入据付を終了した。

昭和61年度も前年度に引き続き、当センターの流通機構と友好団体の流通機構との間の業務提携または共同運営化体制を推進するため諸措置を講ずることとしたが、諸般の事情から実現には至らなかった。

1987〔昭和62〕年度

新情報システム「霞が関 レイنز」の運用開始と 宅地建物取引業法の改正

1 「霞が関レイنز」の運用開始

当センターは、昭和60年以降、建設省指導の「不動産流通標準情報システム（レイنز）」に準拠した「新情報システム」の導入・構築に努力してきた結果、いよいよ昭和62年7月「霞が関レイنز」として運用を開始した。「霞が関レイنز」加入会員の負担費用は、年額14万4,000円と定めた（機器のリース料、ファクシミリ着信課金料は別途）。旧来の「ファクシミリ有線放送」と「MLS展示」の両システムの機能はこれに組み入れられたので、廃止して5月に関係機器を撤去した。

運用開始までに導入説明・機器操作等の講習会、開始後は機器操作等の実務講習会を実施したが、延べ400余の会社・延べ500数十名の多数が参加した。

物件情報の登録は、開始直後の8月は夏休みの時期に入り低調であったが、9月以降は漸次件数も増加し、昭和63年3月末の登録件数は8,000件を超えるに至った。

端末機器設置数は稼働当初は加入会員159社・180台であったが、秋以降に信託銀行8社・大手不動産販売会社7社その他の会員の増設があり、昭和63年3月末には加入会員170社・467台に達した。会員総数は195社となった。

「日報」の配信は、昭和62年11月までは週1回水曜日、更に12月から週2回（月・水曜日）実施した。

また昭和62年9月には、東京・晴海で開催されたデータショーに「霞が関レイنز」として端

末パソコンを展示、実演した。

「霞が関レイنز」をめぐる業況は概ね上向きに推移したが、収支計算上はレイنز稼働の遅れにより会員数・端末機数が計画を大幅に下回ったことから、予定された会費が入らず収入不足を来した。そこで、昭和62年12月の理事会で、不足分は役員会社で分担することとして「臨時会費の徴収および分担の件」が承認可決され、実施された。

2 大富宏氏が専務理事に就任

昭和62年6月、専務理事に大富宏氏（建設省・前日本下水道事業団理事長）が、8月に事務局長に御園兼太郎氏（元三菱信託銀行（株）検査部長）が就任した。

3 宅地建物取引業法の改正・公布

建設省は、流通機構モデル活性化事業・高度情報化事業（レイنزの導入）等の進展と併せて、昭和62年12月の住宅宅地審議会答申に「媒介契約制度」の改正（専属専任媒介契約制度・指定流通機構制度の創設）が答申されたのを受けて、昭和63年5月、宅地建物取引業法の改正・公布を行った。

この改正で新たに専任媒介契約に自己発見取引の禁止の特約を付した「専属専任媒介契約制度」が加わり、この契約によって依頼された物件については、建設大臣が指定する優良な流通機構（指定流通機構）に登録することが法令上義務づけられた。この制度は昭和55年の法改正の時にも検討されたが、今回諸条件が整備されたことから導入に至ったもので、不動産流通市場の一層の整備・近代化が図られ、消費者の利益の一段の増進につながる事が期待された。

1988〔昭和63〕年度

「不動産流通業に特化した団体」として新たな出発

1 新たな出発 坪井東氏が理事長に就任

当センターは、設立の経緯などから、役員・会員が（社）不動産協会の役員・会員とかなり重複していた。また、（社）不動産協会と同一団体とみられたり、あるいはその流通機構部門とみなされることもあった。

一方、不動産業界では、昭和40年代半ば頃から50年代になって、多くの有力会社とその不動産流通部門を分離・独立させて別会社とし、他の伝統ある不動産取引業者とともに消費者のニーズに応えるべく、積極的に活動を続けてきていた。不動産流通業の発展は誠に著しく、不動産業界に枢要な地歩を占めるに至っていたのである。

このような状況から、昭和63年9月、当センターは、組織の主体性を明確にして「不動産流通業に特化した団体」として新たな出発をすることとした。これは不動産流通業界の地歩の向上と業界をめぐる環境の変化に即応して事業の展開を図り、また専ら不動産流通業者が利用することになる指定流通機構の構築に着実に対応するためであった。そして、江戸理事長の決断により従来のデベロッパー主体の首脳部が退任し、不動産流通を専業とする会社を理事長・副理事長とする新陣容に交代した。また併せて公益法人活動の一層の充実を図るため、理事定数を5人増員する定款変更を行うこととした。

昭和63年9月、臨時総会が開催され、理事長・坪井東（三井不動産（株）会長兼三井不動産（株）会長）、副理事長・岩井重人（住友不動産（株）

副社長）、同・佐藤行雄（第一不動産（株）会長）、同・安藝哲郎（東急リパブル（株）社長）、同・成田真一（三菱地所住宅販売（株）社長）、同・新谷博司（三菱信託銀行（株）専務取締役）の各氏のほか、建設省から定款変更の認可が下りたので理事も増員して28名が就任した。なお、江戸英雄氏は最高顧問に推挙され就任した。

2 「不動産・住宅産業団体連合会」に加入

昭和63年9月、当センターは、業界活動を充実させるため不動産・住宅産業界22団体の連合体である「不動産・住宅産業団体連合会」に加入した。

平成元年2月、「消費税に関する説明会」を（社）不動産協会と共催で東京・サンケイ会館で実施した。

3 「霞が関レイنز」の本格稼働

昭和63年度には「霞が関レイنز」は本格的稼働の時期に入った。昭和63年5月に宅地建物取引業法が改正公布されたが、2年後の「専属専任媒介契約制度」施行の際には、当レイنزも他の機構に伍して建設大臣の指定を受けるべく流通機構としての組織・内容の充実・強化に向けて活動を開始した。

不動産業界においては建設省の指導のもとに、まず「（財）不動産流通近代化センター」で5月から「首都圏レイنز形成に関する打合会（当レイنزと東京レイنزとの提携問題）」を皮切りに、「不動産流通標準情報システム運営委員会首都圏分科会（指定流通機構ワーキンググループの設置）」、「同ワーキンググループ研究会」等が開催されて検討が行われた。当センターでは、6月以降、市場委員会・企画委員会等のほか、更に専門委員会専属専任媒介制度と指定流通機構への対応の具体的作業に着手した。

4 首都圏指定流通機構一元化構想が浮上

しかし、8月に突如として建設省側から「首都圏の指定流通機構一元化・1ホストコンピュータ案」が浮上した。9月以降「首都圏レイنزに関する懇談会」が開催され議論の中心がこの問題に移ったため、当センター内には不動産流通業界とレイنزシステムの現状から時期尚早論もあったが、各委員会を頻繁に開催してこの対応の検討に専念せざるを得ず、当レイنز自体の充実・強化活動は一時中断、停滞を余儀なくされ年度末に至った。

5 運営体制の整備・充実

平成元年3月末には霞が関レイنزの登録物件数は4,000件弱・端末機数は506台となり、「日報」の配信は、昭和63年度初めから週3回（月・水・金曜日）に増やした。また、機器操作の研修会を3回開催し、延べ56名が参加した。

昭和63年8月には「会員の流通機構等に関する現状」についてアンケート調査を実施し、結果を各委員会に報告した。

1989〔平成元〕年度

ホストコンピュータ統合と各圏指定流通機構構築に向けて

1 霞が関レイنزと東京レイنزの「ホストコンピュータ」統合に合意

改正宅地建物取引業法の施行が近づき、平成元年2月、建設省から不動産関係団体に「指定流通機構協議会の設立について」、「指定流通機構の基本方針」、「指定流通機構の運営規定（仮称）等において定めるべき事項（案）」と、「標準媒介契約款改正案」が提案された。当センターではそれらについて各委員会・専門委員会で検討し、3月に見解を提出した。

他方、「指定流通機構の基本方針」中の首都圏指定流通機構のホストコンピュータ構成案については、霞が関レイنز及び東京レイنزともに共同化すべき専属専任媒介物件のほかそれぞれ独自の一般媒介契約物件等の登録を抱えていた。しかも一般媒介分については今後とも独自に情報交換機能を果たす必要があることから、調整は難航を極めた。

しかし、ぎりぎりの3月に至り、建設省当局から「任意登録物件については、（一本化した後の機構のホストコンピュータにおいても）両レイنزそれぞれの独自の取扱いが可能である」旨を付して再度「霞が関レイنزと東京レイنزの両ホストコンピュータの合成型」採用の強い要請があったので、3月30日の理事会の議決によりホストコンピュータの現物出資、統合に合意した。

当センターは、この合意に合わせて指定流通機構協議会・同幹事会の構成メンバーに当センターを追加することを要望していたが、平成元年4月、

業界8団体に参加を認められ、以後業界9団体の一員として活動することとなった。

なお、大富専務理事は、これら一連の機構設立関係が一段落した平成元年度定時総会にて、任期満了により退任した。

2 「首都圏指定流通機構準備室」に要員派遣

平成元年度は「専属専任媒介契約制度・指定流通機構制度」の発足を翌年5月に控えて、建設省の指導のもとに首都圏はじめ全国各地に「指定流通機構協議会」が設置され、不動産業界団体がその構築に参画し、準備作業に入った。

平成元年4月、不動産業界9団体によって「全国指定流通機構協議会・首都圏指定流通機構協議会」の設置が進められたが、7月、首都圏では当センターを含む不動産流通業を主体とする4団体（（社）不動産センター、（社）住宅産業開発協会、（社）全日本不動産協会東京都本部、（社）東京都宅地建物取引業協会）が共同して指定流通機構の構築を行うこととなり、当センターは「指定流通機構協議会・同幹事会」と「首都圏4団体打合会」のメンバーとして期を通して参画した。

同時に当センター内においても、理事会をはじめ各委員会・専門委員会等を頻繁に開催して、対応に関する諸措置を討議、実施した。

5月からは「首都圏指定流通機構準備室」設置のため構成4団体が集まって総務・システム関係の打合せを重ね、7月に他の3団体とともに同準備室要員として当センターから総務・システム関係者各1名（東急バブル（株）、三井不動産販売（株）から出向）計2名を派遣した

8月、当センターのホストコンピュータを西早稲田の「首都圏準備室」（7月霞が関ビルに仮事務所、8月同所に移転）の新事務所に移設した。これに伴い、霞が関ビル29階当センター会議室内のコンピュータ室を撤去した。

また、7月に「指定流通機構構想及び同システム案に関する要望（メモ）」を、10月に「首都圏指定流通機構各種規程案に対する要望（メモ）」と「首都圏指定流通機構の費用負担の基本方法についての要望（メモ）」を建設省不動産課に提出した。

3 当センター6支部の設置

各需給圏指定流通機構に対応するため、全国の6中核都市に当センターの支部「北海道支部（札幌）、東北支部（仙台）、中部支部（名古屋）、近畿支部（大阪）、中・四国支部（広島）、九州支部（福岡）」を設置することを9月の理事会で議決し、10月から北海道から九州までの各地方支部において支部設置に関する説明会を開催した。近畿支部と中部支部に関しては、既存の認定流通機構である「関西不動産情報センター」、「中部圏不動産情報センター」と支部業務の委託について協議を重ねた。

更に各地の指定流通機構協議会に、当該支部が予定構成団体として構築準備に参加した。

首都圏指定流通機構関係については、12月、霞が関ビル1階プラザホールで会員に対して説明会を開催した。

この間、首都圏指定流通機構に関しては懸案の財団法人化構想が提案されたのを受けて、「首都圏指定流通機構の法人格の決定とこれに伴う出捐金の支出に関する件」について、また、各地方圏指定流通機構会員の資格要件が決定され、同関連経費額の大要が具体化したので、「当センターの各圏機構への対応と同関連経費の会員の分担方法について」とを併せて、平成2年1月の理事会で承認・決定した。

これに基づき「首都圏不動産流通機構創業費負担に伴う臨時会費徴収と分担について」を同時に決定し、会員から徴収、3月当センター負担分を

同準備室あてに支出した。

3月、「首都圏不動産流通機構」（基本財産2億円、4団体各5,000万円均等出捐）の財団法人設立発起人会が開催され、当センターから坪井理事長・丹羽専務理事が発起人の一員として出席した。

平成2年2月から3月にかけて、近畿、中部、中・四国、九州の各支部と本部で、それぞれ当センター会員に対して指定流通機構への具体的参加手続きに関する説明会を開催した。また、今回大手企業を擁する他の不動産業者団体（（社）不動産協会・（社）日本高層住宅協会・（社）都市開発協会）が指定流通機構への参加を見送ったことにより、各団体からそれぞれの推薦する会員を当センターに受入れるよう要請があったので3月に応諾し、加入の手続きを進めた。

「霞が関レイنز」の運営・活動については、期中売り物件不足に加え、ホストコンピュータの首都圏準備室への移設があったが、平成2年3月末には端末機設置数は688台・物件情報登録数は2,548件となった。

他方、この年度も引き続き、社団法人としての運営体制と事業活動の整備、充実に努力した。会員増強に注力した結果、平成2年3月末には231社となり、3月の理事会で4月入会の65社を承認した。

4 「世界不動産連盟ウィーン総会」参加

平成元年5月開催の「世界不動産連盟ウィーン総会」と9月開催の「アジア・太平洋地域不動産会議東京大会」に当センターから多数の役員・会員が参加し、盛況のうちに終了した。

5 丹羽信夫氏が専務理事に就任

平成元年10月、専務理事に丹羽信夫氏（建設省・前（財）道路開発振興センター常務理事）が就任した。

6 政策要望等

平成元年12月には、不動産・住宅産業団体連合会の一員として「平成2年度税制改正に関する要望」を提出した。また平成2年3月、他の不動産業界団体とともに、(社)不動産協会を中心に取りまとめた「海外不動産投資に関する行動指針」と「海外不動産投資にあたり留意すべき事項」の申合せに参加した。

7 「大手中堅系不動産流通業団体」としての活動計画を作成

平成元年度の重点課題である「不動産流通業に特化した社団法人としての事業活動」の一層の展開を図るため、当センターは今後の方向性を模索してきたが、平成2年2月、企画委員会を中心にその検討・立案を行うこととし、企画委員会の下部機構として専門委員会を設置して検討作業を開始した。

基本構想として、翌年の指定流通機構の発足・稼働により、これまで当センターの主たる事業であった物件情報交換事業も方向が定まり一段落するので、この機に従来よりの経緯を踏まえて「不動産流通を専業とする大手・中堅企業を中心に組織された社団」としての本来の事業活動について考究し、具体的に項目を挙げてその活性化を図ることとした。平成2年3月、専門委員会が作成した原案に基づき、「平成2年度事業計画案」が作成され、理事会の承認を得たが、その中において、当センターは

- (1) 唯一の大手中堅系不動産流通業団体として、指定流通機構を支えるサブセンターとしての機能を充実・強化して業務を遂行すること。これと併せて、特に
- (2) 不動産流通を促進するため法制・税制・金融等の政策提言活動を行い、また不動産流通に関する調査・研究を強化して各調査資料を発

表すること。

- (3) 不動産流通業に関するPR業務・消費者に対する啓蒙活動と会員向けの研修会・セミナーの実施、視察団の派遣等会員サービス業務を充実すること。

等に力を注ぐこととした。

また、これらの事業を推進するため、従来の委員会の再編成、作業部会の新設を行うと同時に事務局の増員・強化を図ることとした。

期中、「首都圏不動産流通機構」の構築が具体化し、創業費負担、ホストコンピュータ移設等が生じたので、平成2年3月、理事会の承認を得て、会計上の処理として当初予算の一部の費目変更等を行い、勘定科目規程の改正を行った。



1990〔平成2〕年度

「指定流通機構」の発足・稼働と「大手中堅系不動産流通業団体」活動への船出

1 サブセンターとして各地の機構運営に参加

平成2年4月、建設省から「首都圏不動産流通機構」の財団法人設立許可が下り、また指定流通機構の業務方法書その他の規程類も整備され、更に近畿・中部その他各地方圏の不動産流通機構も前年度後半から4月にかけて続々設立された。

かくして建設省の指導のもとに長年業界挙げてその構築に専念してきた不動産流通機構制度が、5月6日、37の指定流通機構として発足・稼働を開始した。当センターは、「(財)首都圏不動産流通機構」の構成団体、すなわちサブセンターになるとともに、全国6つの中核都市の各支部がそれぞれサブセンターとして各指定流通機構の運営に参加した。

稼働当初、首都圏ではコンピュータシステムの立ち上がり起因するトラブルが続出して、当センターも会員からの照会に対する応対・指導に繁忙を極めたが、同機構と当センターの関係者の努力により7月には落ち着いた(首都圏不動産流通機構では、この状況の改善とトランザクション処理の増大に対処するため、9月にハードウェアを上位機種に入れ替えた)。

5月中の首都圏不動産流通機構の登録状況は、賃貸物件等を含む総計1万720件(うち当センター会員分3,895件)、そのうち媒介契約物件合計7,969件(うち当センター会員分3,848件)で、月を追って登録物件数は増加した。

また、各地方圏指定流通機構間の登録等の技術

的な面、あるいはサブセンター特別会員加入問題等未解決・未調整な部分については、関係団体と共同して引き続き尽力した。

2 指定流通機構制度の発足 ——サブセンターとして

平成2年度は、不動産流通業界にとっても、当(社)不動産センターにとっても、いよいよ具体化しつつある情報化社会に本格的に第一歩を踏み出したという意味で記念すべき年であった。

まず、業界としては5月に指定流通機構制度が発足し、(財)首都圏不動産流通機構を含めて37の指定流通機構が建設大臣の指定を受けて全国的に活動を開始した。当初は不慣れや誤解もあって必ずしも十分には意識されなかったが、業界全体が横断的に結ばれ、物件情報が共有化されたことによってもたらされた実務上の意識の変革は、更なる情報化社会に対して業界を大きく方向づけるものであった。

これに対し、当センターは、運営形態こそ指定流通機構の共同運営体・サブセンターと変わったものの、不動産物件情報の収集及び提供は基幹の業務として受けとめ、唯一の大手中堅系不動産流通業団体として、全国的に指定流通機構の共同運営母体の一員として活動することとなった。

(財)首都圏不動産流通機構には当センターの坪井理事長ほかの役員が同機構の理事長・理事・評議員に就任したほか、会員から4専門委員会に委員長・委員を派遣、就任した。この年度の運営経費見合いの団体負担金(アロケーション)は、各団体の情報交換事業に対する従前経費を基礎にした暫定率として、4団体中28%、8,174万円となった。

なお、機構の基本財産寄付金5,000万円は前年度に支出済であるが、それを含む設立準備費として9,600万円の臨時会費の徴収が平成2年度の経

会において承認された。

また、地方の指定流通機構に対しては6中核都市に設置した支部それぞれが各指定流通機構のサブセンターとして運営に参加、協力した。支部のない地方の当センター会員については、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て、各地宅協特別会員の位置づけで各指定流通機構に参加することとなった。

この結果、平成3年3月末には、正会員355社／特別会員143事業所／首都圏端末数1,395台／全国端末数3,068台、となった。

なお、支部の運営形態と対応する指定流通機構は下記の通りである。

北海道支部

(三井不動産販売(株)札幌支店に委嘱)
北海道不動産流通機構

東北支部

(住友不動産販売(株)東北支店に委嘱)
宮城県不動産流通機構

中部支部

(中部圏不動産情報センターに業務委託)
中部圏不動産流通機構

近畿支部

(関西不動産情報センターに業務委託)
近畿圏不動産流通機構

中・四国支部

(三井不動産販売(株)広島支店に委嘱)
広島県不動産流通機構

九州支部

(東急リバブル(株)福岡支店に委嘱)
福岡県不動産流通機構

また、12月20日には建設大臣指定不動産流通機構設立記念表彰として、当協会に対し綿貫民輔建設大臣より感謝状が授与された。

3 新しい業界団体を目指して

——公益法人活動へ新体制

指定流通機構制度発足後の当センターのあり方として、平成2年度事業計画において①指定流通機構サブセンター機能の充実・強化と並んで「不動産流通業に特化した社団法人としての事業活動」を最重点課題とし、②不動産流通を促進するため法制・税制・金融等の政策提言活動を行い、また不動産流通に関する調査・研究を強化して各調査資料を発表すること、③不動産流通業に関するPR業務・消費者に対する啓蒙活動と会員向けの研修会・セミナーの実施、視察団の派遣等会員サービス業務を充実することを掲げ、その実現に向けての船出の年となった。

まず、年度初め、正副理事長会社である三井不動産販売(株)、東急リバブル(株)、住友不動産販売(株)、三菱地所住宅販売(株)の各社から1名ずつ計4名の出向者を迎え、事務局は専務理事以下16名(うち2名は(財)首都圏不動産流通機構へ出向、事務職員6名)の新体制で、これらの新規業務に取り組むこととなった。

また、委員会の体制としては、7月に当センターの細則を変更して、従来の運営、企画、流通(市場委員会を名称変更)の3委員会に加えて倫理・紛争、法・税制、広報の3委員会を新設したほか、委員会の下部機構として4作業部会を新設した。対外的にも(社)首都圏不動産公正取引協議会へ加入するなど体制整備に努めた。

こうした事務局スタッフの増員、委員会の再編成のもとに、4月の総会で承認された平成2年度事業計画の実行に着手した。7月には、まず提言活動として、住宅金融公庫・年金福祉事業団それぞれに「中古住宅融資に関する要望」を提出した。更に、8月には「土地税制見直しに関する意見」を不動産・住宅産業団体連合会の事務局に提出し、9月には自由民主党に「平成3年度税制改正に關

する要望」を提出した。

7月、建設省から講師を招いて「指定流通機構制度に関して」の講習会を開催した。併せて当センター事務局から「稼働直後の登録等の状況と実務上の対応策について」を講演した。会場の東京虎ノ門・ニッショウホールには420名余の多数の会員が参加した。

当センターの『ごあんない』、『会員名簿』、『会報』等も装いを新たに発行した。

4 設立20周年記念行事等

当センターは5月に設立20周年を迎え、会員数は同月末現在354社となった。

平成2年11月26日、「社団法人不動産センター設立20周年記念祝賀会」を丸の内東京會館ローズルームにおいて開催した。綿貫民輔建設大臣、伊藤公介国土政務次官(佐藤守良長官の代理)をはじめ、会員、来賓約500名が、江戸英雄最高顧問の乾杯の音頭で祝杯をあげ、不動産物件情報交換事業のこれまでの発展を祝うとともに、新しい情報化社会への取り組みの決意を確認した。

記念事業として、記念講演会を開催した。

第1回法人設立20周年記念講演

(平成2年11月16日)

「今年の税制改正と残された問題」

講師：筑波大学 社会工学系教授

宮尾尊弘氏

第2回法人設立20周年記念講演

(同年12月18日)

「経済大国日本と日本人の主体性確立

——世界に通用する考え・通用しない考え——」

講師：(社)日本ソフト化経済センター

専務理事 日下公人氏

また、記念誌として小冊子『20年の歩み』を編纂、配布した。



『20年の歩み』



坪井東理事長挨拶



綿貫民輔建設大臣挨拶



坪井東理事長と江戸英雄最高顧問

このように平成2年度は当センターにとって、歴史的にも、事業内容においてもまさに新時代を画する年となった。しかも言葉の上では相当前から言われていた「情報化社会」が次第に具体的に姿を見せ始めたという意味で「不動産情報新時代」の始まりであったといえよう。このような年にあたり、当センターとしては、流通物件情報センターとしての機能を（財）首都圏不動産流通機構へ移管したことにより、今後、公益法人としての活動を一層充実させるべく「不動産センター」の法人名を「不動産流通経営協会」と変更する方針が3月の理事会で決定された。手続き上、正式な名称変更は平成3年度にずれ込んだが、事実上新しい船出の年となったのである。

5 政策要望等

平成2年

- 7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出
融資枠の拡大、通年受付、貸し付け限度額の引き上げ等を要望
- 8月 「土地税制見直しに関する意見」を提出
(不動産・住宅産業団体連合会として)
- 9月 自由民主党に「平成3年度税制改正に関する要望」を提出
流通業団体として、地価の安定と有効利用、住宅の供給とストックの形成、流通量の確保の基本的な立場を強調

6 催し等

平成2年

- 5月 世界不動産連盟アカブルコ総会に参加
- 10月より毎月
「3大都市圏不動産価格動向調査」を実施
会員70店舗による調査で、結果は建設省より公表された

平成3年

- 1月 三団体合同新年賀詞交歓会
[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

1991〔平成3〕年度

社団法人 「不動産流通経営協会」 として再出発

1 社団法人不動産流通経営協会に 名称変更

指定流通機構制度発足による環境変化に対応し、旧「不動産センター」を「不動産流通経営協会」に変更する定款変更案件は、平成3年4月23日第22回定時総会にて議決され、5月30日建設大臣の認可を受けて正式に決定された。

これを受けて、7月5日第2回理事会において新名称のロゴマークを決定、そのPR活動として、まず、業界紙2紙と『月刊不動産流通』に告知広告を掲載するとともに、広く関係者に挨拶状を発送した。

次いで、10月25日、名称変更披露パーティと理事長記者懇談会が開催された。

記者懇談会は、霞が関ビル東京會館エメラルドルームにおいて、坪井理事長より「名称変更の挨拶及び当法人の今後の抱負」が発表され、続いて実質当協会第1号の調査となった「不動産流通業に関する消費者動向調査」の調査結果について発表した。

同日正午より、同じく霞が関ビル東京會館ゴールドスタールームにおいて、名称変更披露パーティが開催された。大塚雄司建設大臣、西田司国土庁長官をはじめ多数の来賓を迎え、盛大に新「社団法人不動産流通経営協会」の誕生を祝った。

なお、『社団法人不動産センター会報』は、第8号(1991年夏号)を名称変更特集号とし、本号より『(社)不動産流通経営協会会報 FRK』と改題した。

2 指定流通機構制度の育成と サブセンター業務

(財)首都圏不動産流通機構では、4月役員改選が行われ、坪井東氏ほか前役員全員が理事長・理事・評議員に再選され、就任した。また、4専門委員会の委員長・委員についても引き続き推薦、派遣した。

機構の業務としては、登録等オペレーション面では立上がり期の混乱も落ち着いてきて、図面登録や成約報告促進等運営方針に目が向けられるようになり、当協会としても3月には登録オペレーションに関するマニュアルの改訂増補版を作成し、会員に配布した。物件の公開に馴染むにつれて、首都圏機構内では5月より一般媒介契約物件についてもサブセンター間で情報の相互オープン化が実施されることとなった。

また、月末在庫物件情報誌(月報)の廃刊に伴い、これに替えて機構機関誌『ニュースレター』、『マーケットウォッチ』の会員への配布を実施した。

(財)不動産流通近代化センターでは、指定流通機構の施行に伴いレインズシステム標準仕様の改善案を決定したが、これに対する首都圏機構としての方針について、機構内専門委員会及び当協会内各委員会等で検討を重ねた結果、平成5年1月からの稼働を目途に、ソフト開発の作業に入ることが決定された。

なお、この年度の運営経費見合いの団体負担金(アロケーション)は、発足時緊急に導入した新ホストによる追加情報交換事業費が生じたため、4団体中の負担率は28%と変わらなかったものの、負担額は1億1,132万円となった。

地方指定流通機構に関しては、7月に支部連絡会を開催、情報交換に努めたが、特にレインズシステム標準仕様への対応について統一歩調は難しく、12月に建設省主催で指定流通機構全国連絡会が開催されたものの、なお時間がかかることと

なった。
平成4年3月末には、正会員 354 社 / 特別会員 144 事業所 / 首都圏端末数 1,374 台 / 全国端末数 3,019 台、となった。

3 政策提言・調査等

平成3年
7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出
融資枠の拡大、新築並みの金利、返済期間延長、貸付限度額の引き上げ等を要望
7月 建設省宛てに「平成4年度税制改正に関する要望」を提出
住宅取得・流通の促進税制の拡充と住宅地供給促進税制の拡充等
9月 関係各省に「不動産事業者向け融資の総量規制（早期解除）に関する要望」を提出（不動産・住宅産業団体連合会として）
9月 自由民主党に「平成4年度税制改正に関する要望」を提出
引き続き不動産・住宅産業団体連合会として要望活動
12月 不動産融資の総量規制解除に伴う「適正な事業活動の推進について」の申合せ（不動産業 10 団体）に参加
平成4年
3月 （財）土地総合研究所の設立にあたり、支援・協力（不動産関係 12 団体の発起・出捐による）

4 催し等

平成3年
5月 世界不動産連盟シンガポール総会に参加
7月 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を実施、10月に記者発表
研究会を実施「借地借家法・製造物責任法

（PL法）」
講師：弁護士 松田弘氏
9月 海外不動産市場視察団を派遣（4日～16日）
ニューヨーク、ロンドン、マドリッド、パリ
団長：（株）陽栄 取締役管理部長
高橋秀郎氏 他9名
9月 アジア・太平洋地域不動産会議ホノルル大会に参加
平成4年
1月 三団体合同新年賀詞交歓会
〔当協会・（社）不動産協会・（社）日本高層住宅協会の共催〕
1月 会員 20 社にアンケートを実施
〔平成4年の中古住宅流通市場の見通し〕
3月 「借地借家法に関する説明会（1回、2回）」を（社）不動産協会、（社）日本高層住宅協会と共同で開催
4日（第1回）
講師：法務省 民事局参事官
寺田逸郎氏
建設省 建設経済局不動産課
関伸彦氏
24日（第2回）
講師：法務省 民事局付検事
住田裕子氏
建設省 建設経済局不動産課
関伸彦氏
（その他）「3大都市圏不動産価格動向調査」
「センサー 100」継続通年実施

1992〔平成4〕年度 流通現場に最も近い 不動産団体を指向して

1 当協会の特色を活かした 諸活動への取り組み

平成4年5月、建設省は「新不動産業ビジョン」を公表し、不動産業の展開方向と課題、必要な施策等を示した。当ビジョンでは、不動産流通市場の整備のあり方として指定流通機構が中心となって透明かつ公正な市場を維持、発展させていくことが求められた。当協会は、流通機構のサブセンターとして会員会社の個々の流通現場と直結し、情報活動支援の業務を担当していることから、直接生の現場感覚を掌握し得る立場にある団体として、それに相応しい業界感覚を対外的に発信できるよう指向してきた。

これに先立つ4月、流通市場研究会を設置し、建設省不動産情報指導対策官を囲む情報交換会として、随時協議することとなった。更にこれと並行して、9月より不動産業課長、情報指導対策官ほかの不動産業課幹部と当協会幹部（各委員会委員長及び専務理事、6名）が定期的に懇談し、不動産流通市場をめぐる諸問題について共通の認識を深め合うこととなった。この会は、相互に時の話題を提供し合い、特に議題も定めず懇談するもので、以後現在まで隔月ごとに継続されている。

本年度は、今回の不況が従来の循環型の不況ではなく、我が国の構造的な問題に起因するものであるとの認識が広まり、不動産業界あげて税制改正、公庫金利の引下げ等の要望に取り組んだところであるが、当協会の中でも買換特例の復活要求に関連してその事例収集にあたり、会員の協力を得て建設省等関係当局に多数のデータを提供し、

要望実現に寄与することができた。初めて実施した路線価と実際成約事例価格との比較分析調査とともに、当協会の特色を発揮した活動であったといえよう。

2 不動産情報標準システム(レインズ)の 改訂とサブセンター業務

（財）首都圏不動産流通機構では、平成3年に（財）不動産流通近代化センターが改訂を発表した新標準システムに基づき、システムの全面的改訂（バージョン3）を行うことを決定して鋭意システム構築の作業を進めた。当協会もこれに全面的に協力してアドバイス・提案等をしてきたが、各端末機メーカーのB型ソフトウェア開発やその配布期間等も配慮して、稼働開始時期を平成5年5月6日に変更することとなった。このような事態を受けて首都圏機構利用会員を対象に、詳細が決定した2月には2回にわたり「首都圏不動産流通機構システム改訂に関する説明会」を開催、周知に協力した。

また、賃貸物件情報についてもサブセンターごとのクローズを解消して共有化することとなり、システムの改訂と同時に実施した。

一方、システム改訂に伴う負担増は（財）不動産流通近代化センターからの助成金 6,500 万円を含めても年間 8,280 万円に上り、平成5年度におけるこれら運営総費用(5億 4,495 万円)のアロケーションの見直しについては、4団体専務理事連絡会にて協議を重ね、一応の成案を得た。しかしながら、機構理事会においては合意に至らず正副理事長の協議に一任することとなり、最終的には当協会はその 31.2%、1億 7,002 万 4,000 円を負担することとなった。

当協会内部としてもこの 3,600 万円に及ぶ負担増に対処するため、平成5年度はとりあえずシステム開発積立金を取り崩して対応し、これに見

合って入会金を70万円引き上げて110万円とすることとし、本格的な会費改訂については平成6年度予算を目処に収支構造を見直し決定することとした。

またこのほか、期中においては、取引事例地図の発行、鑑定協会への成約事例提供等の案件があったが、当協会は法律的な問題点の整理など積極的に意見具申、機構業務方法書の改正等に貢献した。

地方指定流通機構に関しては、6月に建設省主催の指定流通機構全国連絡会が開催され、また当協会内でも7月、9月、平成5年3月に支部連絡会を開いたほか、各支部を随時訪問し、地域の実情に即した活動を図った。(財)不動産流通近代化センターの新標準システムは、本来各指定流通機構が標準システムとして採用すべきものであるが、近畿圏不動産流通機構がいち早く平成5年1月から新バージョンへの移行を決定したものの、費用の分担と都市圏・地方圏の利用格差の問題からその他の地区まで一律に扱うには無理があり、改訂レインズの全国的標準化は先送りされた。

平成5年3月末には、正会員351社/特別会員144事業所/首都圏端末数1,304台/全国端末数2,795台、となった。

3 政策提言・調査等

平成4年

4月 経常的に情報交換の密度を高めるため、建設省との間で流通市場研究会を設置し、若手作業部会員と建設省不動産情報指導対策官を囲む情報交換会として、随時協議することとなった。

7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出
建設省に「平成5年度税制改正に関する要望」を提出

居住用財産の買換特例の一部復活、同譲渡所得の特別控除の拡充を中心に要望した。

9月 不動産業課長以下の幹部との定例懇談として第1回の流通懇談会を開催した。以後隔月定例開催することとなった。

11月 自由民主党他に「平成5年度税制改正に関する要望」を提出

(不動産・住宅産業団体連合会として)基礎資料として「買換えによる住み替え連鎖事例」と「買換えの理由・事情の事例」(9月)、「商業地についての成約事例」(12月)を収集、提供し、買換特例の復活に寄与した。

また、同特例に係る適正価格証明手続きについても建設省の求めにより意見具申を行った。

4 催し等

平成4年

5月 世界不動産連盟モントルー総会に参加

6月 首都圏流通機構データによる「流通中古マンションの築後年数に関する資料」を作成、要望の基礎資料とした。

6月 講演会「新不動産業ビジョンについて——不動産流通を中心として」

講師：建設省 不動産情報指導対策官
長谷部俊治氏

10月 報告書「米国の税制について」

日本アーサーアンダーセングループ(宇野紘一税理事務所)への委託調査研究の報告

11月 「FRK 企業短期経済観測調査」日銀企業短観の手法による業界の業況把握の試み

「3大都市圏不動産価格動向調査」

「センサー100」

建設省から(財)土地総合研究所に引き継

ぎの上、引き続き実施

11月 不動産コンサルティング技能特例試験に関する説明会

講師：(財)不動産流通近代化センター
鈴木憲彦氏

11月 物件視察会 葉山「湘南国際村」

12月 「相続税財産評価額(路線価)及び公示価格・基準地価格と実際成約価格の比較調査」(第1回)

12月 物件視察会 長崎「ハウステンボス」

平成5年

1月 三団体合同新年賀詞交歓会

[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

2月 首都圏不動産流通機構システム改訂に関する説明会(2回)

3月 賃貸住宅標準契約書に関する説明会

講師：建設省 住宅局 佐藤貴美氏

3月 物件視察会 横浜「みなとみらい21」

1993〔平成5〕年度

新体制・流通業団体としての脱皮

1 枝村利一氏が理事長に就任

平成5年4月27日、第24回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、坪井東理事長が退任(相談役就任)し、三井不動産販売(株)代表取締役社長・枝村利一氏が理事長に就任した。坪井前理事長は、昭和63年、(社)不動産センター時代に就任して以来、指定流通機構制度の施行並びに当協会を(社)不動産流通経営協会へ名実ともに切り替える基礎づくりの大任を果たした。ここに当協会は流通会社を理事長とする流通業団体に衣替えしたのである。不動産業界においても次第にストックの時代に入り、流通業に特有の問題の提起もその必要性が言われ始めている段階だけに、極めて象徴的な新体制の発足となった。更に、6月20日付を以て専務理事の丹羽信夫氏が退任し、7月5日の理事会において河津四郎氏をその後任として選任することが承認された。

本年度は譲渡所得の軽減税率との選択適用で居住用資産の買換特例制度が実施されるにあたり、当協会は(社)不動産協会、(社)日本高層住宅協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会等10団体とともに適正価格認定法人に指定された。これに伴い、当協会では適正価格認定事務取扱規程、当協会会員の適正価格認定申請代理手数料を定めるとともに、諸様式・事務処理体系等を率先整備した。また、この制度の拡充・適用期限延長に資するため、不動産流通市場における同制度利用の実態調査を行い、平成6年2月建設省に提出した。

一方、平成5年は首都圏流通機構運営費用アロケーションに伴う平成6年度予算概算見込みと会

費改訂方針についての検討が年度間を通じて進められた。この結果、通常会費は昭和63年以来で17.0%、8万円、システム会費は昭和62年以来で8.3%、1万2,000円、それぞれ増額の会費改訂を次年度総会に諮ることとなった。

2 指定流通機構関係

(財)首都圏不動産流通機構では、設立準備の段階から代表者として尽力した坪井東理事長が任期満了で退任し、河原将文(社)東京都宅地建物取引業協会会長が理事長に選任されたほか、役員の改選が行われた。

かねて準備を進めてきた改訂レインズシステム(バージョン3)は5月から順調に稼働を開始し、利便の向上とともにアクセス数も顕著に増加したが、一方運営費用アロケーションの変更により当協会の負担割合も本年度は31.2%(従来29%)、年額1億7,002万4,000円となった。このアロケーションに端を発した形で、機構の財政基盤の再見直しのために、7月、関係4団体役員クラス各2名による特別委員会が設けられ、受益者負担のあり方等が年度を通して検討された。

その結果、12月に暫定的に平成6年度分担金については、アロケーションの比率は定めず、予備費圧縮により本年度以下の額とする旨の答申が出された。これを受けて流通機構正副理事長の協議の結果、当協会の新負担額は1億6,100万円、5年度比△900万円と定められたが、特別委員会では次年度においてもこの問題についての根本的な検討を継続することとなった。

地方各圏指定流通機構については、共同運営団体と密接に協力、機構の育成を図ったが、改訂レインズシステム(バージョン3)については、首都圏の他には近畿圏指定流通機構で平成5年1月から、北海道指定流通機構で平成6年1月から、それぞれ順調に稼働を開始した。

平成5年9月には(財)不動産流通近代化センターの指定流通機構の機能整備拡充に関する研究会に対して意見を提出したが、同報告書は建設省主催の指定流通機構全国連絡会(幹事会)にも報告された。また、平成6年3月には支部連絡会を開催し、情報交換に努めた。

平成6年3月末には、正会員348社/特別会員136事業所/首都圏端末数1,259台/全国端末数2,714台、となった。

3 政策提言・調査等

平成5年

6月 商業地の取引事例収集(国土庁依頼による)
なお、本件調査は12月も実行、以後平成16年度まで継続

7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出

融資枠の拡大と新築並みの融資条件への緩和等を要望

7月 建設省に「平成6年度税制改正に関する要望」並びに「監視区域の見直しについて(要望)」を提出

固定資産税の評価替えに伴う登録免許税・不動産取得税の実質的負担増を回避する激変緩和措置を当協会の最重点事項とし、長期譲渡所得税の軽減、買換特例制度の拡充とともに不動産流通の阻害要因となっている規制緩和について要望

8月 「FRK企業短期経済観測調査」(第2回)

9月 「不動産流通業に関する消費者動向調査」(第2回)

9月 「住み替えに対するイメージ・不動産売買に関する意識調査」

9月 「相続税財産評価額(路線価)及び公示価格・基準地価格と実際成約価格の比較調査」(第2回)

11月 不動産・住宅産業団体連合会として「平成6年度税制改正に関する要望」を取りまとめ、自由民主党、新生党、連立与党政策幹事会等に提言活動を展開した。また、固定資産税の評価替えに伴う税負担増について会員よりデータを収集、「固定資産税の評価替えに伴う路線価の上昇について」及び「固定資産税の評価替えに伴う登録免許税・不動産取得税の負担増加についてのシミュレーション」を取りまとめ、発表した。

不動産流通税関係の要望活動は、譲渡税軽減の流れの中で厳しい状況であったが、結果として経過措置ながら登録免許税40/100、不動産取得税1/2圧縮という成果を得ることができたものの、なお後年に問題を残すこととなった。

また、11月には国土庁より「監視区域の的確な運用について」の通達が出され、各自自治体で相次いで届出対象面積の緩和等が行われることとなった。

定例の意見交換会としての流通懇談会(5,7,9月)、流通市場研究会(5月)は引き続き開催された。

また、毎月実施してきた「不動産価格動向調査」、「センサー100」は地方主要都市を含め81事業所を対象を拡大して継続実施し、(財)土地総合研究所の「全国不動産価格動向調査」への資料協力を行った。

4 催し等

平成5年

5月 「買換特例に係わる適正価格要件についての説明会」

講師:建設省 住宅局民間住宅課
課長補佐 本東信氏

[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高

層住宅協会の共催]

5月 世界不動産連盟エルサレム総会に参加

11月 海外不動産市場視察団を派遣

ニューヨーク、ロサンゼルス、ハワイ
団長:東急リバブル(株)

常務取締役 櫻井健太郎氏 他9名

11月 物件視察会「横浜ランドマークタワー」

12月 視察会「イトキン東京ショールーム」

平成6年

1月 三団体合同新年賀交歓会

[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

1994〔平成6〕年度

新事業の萌芽

1 教育研修事業を開始

平成6年度末に建設省は宅地建物取引業法の一部を改正する法律案を国会に上程したが、これに先立つ住宅地地審議会の答申に向けて、宅地部会、不動産業小委員会のワーキンググループの研究会等が活発に行われ、当協会も指定流通機構の整備・活性化や従業者の資質向上に関する研究会等に積極的に参加、協力してきた。

特に従業者の資質向上については、従来の宅地建物取引業教育研修登録制度の教育研修8団体に追加して、当協会も12月に（財）不動産流通近代化センターより教育研修実施機関の指定を受けたので、細則を改正して臨時に特別委員会を置くことのできる制度を設け、早速これにより「従業者研修に関する特別委員会」を設置した。当委員会では、同研修の実施方策の検討を開始するとともに、宅地建物取引業法改正による研修制度の見直しにも備えることとした。これはその後、当協会の独自の研修制度へと踏み出すひとつの萌芽を為すものとなったのである。

本年7月よりPHSの通話サービスの開始などもあり、指定流通機構のあり方とも絡めて、マルチメディア時代の不動産情報のあり方に目が向けられ始めた。当協会では11月のNAR（全米リアルター協会）年次総会並びに不動産ビジネスショーに参加し、見学、調査を行った。その際にビル・チー前会長と直接面談し、MLSの改善、特に「RIN（Realtors Information Network）の創設」について最新の情報を得てきたことは、その後のインターネット事業への展開に大いに資することとなった。

建設省では、国民とのふれあいを通じて不動産業に対する国民の理解を促すため、関係官・民・学が連携した運動を展開することを主唱、「不動産とあなたのふれあいラリー」としてこれを関係各方面に呼び掛けた。この結果、都道府県・日本不動産学会及び不動産関係団体がこの運動に協力し、不動産関係団体が企画実行委員会を組織して各種行事を運営することとなった。個別不動産関係団体が行う行事を、「不動産とあなたのふれあいラリー」協賛行事として位置づけ、これに建設省・都道府県及び日本不動産学会が後援する形となった。当協会は他の16団体とともに企画実行委員会に参加、11月には一般公開の特別セミナーとして、パネルディスカッション「不動産流通業界の課題と展望」を開催した。

平成7年1月、阪神・淡路大震災は不動産業界にも大きな被害をもたらしたが、当協会は日本赤十字社を通じ義捐金を贈るなど災害援助活動を開始した。併せて、被災地における不動産流通上の問題について事例収集等に着手し、今後の活動に備えることとした。

2 指定流通機構関係

首都圏不動産流通機構関係では、役員会・委員会での活動をはじめ4団体専務理事連絡会、サブセンター担当者打合せ等を通じ運営全般に協力した。平成7年度のアロケーションについての特別委員会は、（社）住宅産業開発協会の野島副会長を委員長に年度間を通じて開催、検討を続けたが、受益者の概念についての議論等から成案を得るには至らず、来年度団体負担金については、平成7年1月4日団体長間の協議により前年通りと決定された。

地方については、サブセンターとして他の共同運営団体と協力して機構の育成に努め、本年度に

おいては福岡県のホストでレインズシステム改訂版（バージョン3）の稼働が開始した。

支部との関係では、支部連絡会のほか、本部・支部の連携強化に努めた。特に九州支部において、北九州市土地開発公社との間で、公共事業の施行に伴う代替地の情報提供、斡旋に係る協定を締結する等、支部会員相互間の交流助長を推進した。

3 政策提言・調査等

(1) 金融関係要望

平成6年

7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成7年度中古住宅融資に関する要望」を提出
新築住宅との格差解消の立場から、低利・安定金利の維持、枠の拡大、事務手続きの簡素化等を要望した。

8月 住宅金融公庫融資制度の変更が行われたが、当協会は建設省、公庫に緊急の要望活動を展開し、中古住宅について融資実行の遅れを回避し、また変更が予想された通年受付を従来通り維持することができた。また、不動産・住宅産業団体連合会としても建設省への要望活動に参加、融資枠の拡大が行われた。

9月 年金福祉事業団の融資では、当協会から要望していた回次受付の融資から常時受付への変更が実現した。

(2) 税制関係要望

平成6年

7月 建設省に「平成7年度税制改正に関する要望」を提出

政局不安定、消費税引上げ問題等、税制全体が不透明の中であったが、住宅促進税制、譲渡所得税、買換特例、不動産取得税、地価税等について改善を要望した。

11月 不動産・住宅産業団体連合会として、平成7年度土地及び住宅税制改正について建設省、与野党税制担当議員に要望書を提出、また別途「主要要望事項」を作成して活動した。

12月 連立与党税調で住宅取得促進税制の縮減が提案されたため、不動産・住宅産業団体連合会として同税制の堅持を強く要望。基本的にはこれを維持することができた。また、個人の土地の長期譲渡所得の税率引下げ等も実現した。

(3) 調査・その他の提言等

平成6年

7月 「相続税財産評価額（路線価）及び公示価格・基準地価格と実際成約価格の比較調査」（第3回）

11月 「固定資産税評価額の評価替えに伴う固定資産税路線価の上昇の実態調査」・「買換特例制度に関する資料収集」（住み替え事例、高齢者の買換えに関する調査等）により、税制改正要望等についてバックアップ資料を提供した。

平成7年

2月 住宅金融公庫「優良中古マンション融資制度」に関するアンケートにより、新制度の利用実態を調査、改善を要望した。

3月 「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施行規則」、「不動産の表示に関する公正競争規約」について、全国不動産公正取引協議会事務局の改正試案に対して意見表明を行った。

ほかに定例の意見交換会として流通懇談会（隔月6回）、流通市場研究会（4月）を開催した。

また、国土庁が実施した商業地の取引事例収集（6,12月）及び地価動向・不動産市場動向に関する

るヒアリングに協力した。

調査では、毎月実施してきた「不動産価格動向調査」、「センサー100」は地方主要都市を含め88事業所を対象を拡大して継続を実施、(財)土地総合研究所の「全国不動産価格動向調査」への資料協力を行った。

4 催し等

平成6年

4月 物件視察会「恵比寿ガーデンプレイス」(2回)

5月 世界不動産連盟シカゴ総会に参加

9月 住宅金融公庫「優良中古マンション融資制度勉強会」

講師：建設サービス部建設業務課

調査役 海野敦氏

10月 海外不動産市場視察団を派遣

ベルリン、チューリッヒ、ロンドン、パリ

団長：東急リバブル(株)代表取締役副社長

三浦正敏氏 他6名

平成7年

1月 三団体合同新年賀交歓会

[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

2月 視察会「アットホーム社」

3月 「不動産特定共同事業法施行対応のための説明会」

[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会・(社)日本ビルディング協会連合会・不動産シンジケーション協議会の共催]

1995〔平成7〕年度

国際化・情報化と研修制度の確立

1 情報システムの整備と国際化の進展

(1) 一層の情報化へ

平成7年4月、宅地建物取引業法の一部が改正された。そのポイントの一つは、従来業法上明確でなかった指定流通機構を公益法人化すること、併せてその再編成を図ることであった。

改正法の施行は平成9年度とされたが、その準備作業の一環として、建設省は不動産情報の全国ネットワークシステムの調査を開始した((財)不動産流通近代化センターに委託)。

このような情勢もあって、情報化・システム化への関心は急速に高まり、(財)不動産流通近代化センターでは、レイズ標準通信仕様に「全二重非同期方式」を追加した。これによってレイズB型に「ウィンドウズ」版が導入され、利便性が著しく向上したこともあって流通機構へのアクセス数も飛躍的に増大することとなった。

当協会では、前年に引き続きNAR総会及び不動産ビジネスショーに焦点を合わせて訪米視察団を派遣し、米国でのマルチメディア対応の実情調査にあたり、フランスのミニテルの端末機を短期リースして会員の試用に供するなど、フランス不動産業者協会(FNAIM)の提供するヨーロッパでの不動産情報の公開システムについても研究と検討を続けた。

また、(財)不動産流通近代化センターでは、「不動産流通へのマルチメディア活用動向に関する欧州視察団」を派遣したが、当協会からもこれに参加した。

(2) 国際化への胎動

前年度派遣した欧州不動産事情視察団が英国不動産業者協会(NAEA)を訪問し、相互親善関係を樹立してきたが、その後同協会から提携の覚書を交換したい旨の提案を受けた。同協会は会員1万2,000社を擁する英国最大の不動産業者団体であり、既に世界各国の業者団体とも提携関係を持っている。当協会としても、理事会で積極的に対応する方針を決定の上、提携の検討を進め、先方の平成7年度年次総会(5月、グラスゴー市)に参加して、同地でNAEA幹部と提携覚書について調整を行い、9月25日正式に調印の運びとなった。

この提携覚書は、不動産情報の交換、教育訓練、プロ意識の高揚等各方面にわたっての相互の協力をうたったものであるが、その後インターネット等グローバルな情報網の進展に向かった当協会として最初の外国同業団体との提携であり、商圏としてはやや遠方との感はあるものの、その意義は大きなものがあった。



NAEA との提携

(3) 「初任従業者研修」の誕生

研修制度については、新業法のもと新たに指定講習制度が提示され、これに伴い従来の「研修登録制度」は「初任従業者研修」に移行することとなった。当協会では、「従業者研修に関する特別

委員会」で検討の上、宅地建物取引主任者資格試験の一部免除について従業者の資質向上に反することのないよう提言するとともに、平成7年度の研修実施についても準備を進めた。こうして平成6年度に教育研修団体の指定を受けた当協会の最初の公的研修は、従前の研修登録制度における最後の研修会となったが、この登録者については新法の指定講習制度での特例措置が採られることもあり、178名の受講者が参加するほど盛況であった。

2 指定流通機構関係

(財)首都圏不動産流通機構では、6月に任期満了による役員改選が行われた。この結果、理事長は河原将文氏((社)東京都宅地建物取引業協会理事長)が続投することとなり、当協会枝村理事長は同機構副理事長に就任した。また、特別委員会は設置せず、運営費用アロケーションの問題は総務財政委員会において検討することとなったが、平成8年のアロケーションは平成7年と同額で、当協会は1億6,100万円とされた。

地方においては、支部の努力によりそれぞれのサブセンター活動が展開され、2年後の改正業法施行によるホストシステム統合と公益法人化の動きについて、情報交換と対応策の検討が進められた。再編成の動きをみて延引していた中部圏不動産流通機構のバージョン3への転換が、ホストの入れ替え(日立製を採用)を含めて実行された。

一方、北海道不動産流通機構ではホスト運営のコストと、今後も予想される制度改正、システムアップへの対応のコスト面での不安から本年度限りでホスト運営を解消することとし、首都圏機構に対しホストの利用とオンライン業務の委託を求めてきた。首都圏ホストは既に東日本12機構に対しては都宅協を通じた形で業務委託契約(費用負担=当初事業所数×1,700円)を締結して利用

させており、今回の北海道の場合についても、いわば緊急避難的にこの利用形態を認めることとなった。

また、費用負担については、関係4団体とも負担金の全面的見直しの必要性は認めているものの、法改正によるホスト一元化と公益法人化が来年に迫っていることに鑑み、見直しはその時期まで先送りし、今回の北海道受け入れはシステム上は現行方式で、東日本12機構とベースを揃えておくに留めることとなった。更に、北海道不動産流通機構そのものは引き続き存続するわけであり、当協会北海道支部も引き続きそのサブセンターとして活動し、レイنز利用のみが北海道の各端末からアクセスポイントを通じて直接首都圏機構に接続することとなった。これらの準備作業は平成7年度中に完了し、平成8年4月1日から稼働することとなった。

平成8年3月末には、正会員329社/特別会員134事業所/首都圏端末数1,212台/全国端末数2,425台、となった。

3 政策提言・調査等

(1) 金融関係要望

平成7年

7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成8年度中古住宅融資に関する要望」を提出

中古戸建・中古マンション等の融資条件等制度に関して、低利・安定的金利の維持、融資枠の拡大、事務手続きの簡素化等を要望した。

特に住宅金融公庫の優良中古マンション融資については、昨年度末実施した同制度利用についての会員アンケートに基づき、従前の特定中古住宅融資並みの融資が受けられるように、基準の緩和及び登録制度化等を要望した。

9月発表の経済対策では、住宅金融公庫融資について当協会の要望通り

- (a) 3万戸の追加融資
- (b) 中古住宅融資の経過年数の緩和
(耐火17年→20年、木造10年→15年)
- (c) 後期申込み受付の1か月の前倒し
- (d) リフォーム融資受付の通年化等が決まった。

(2) 税制関係要望

平成7年

7月 建設省に「平成8年度税制改正に関する要望」を提出

細川連立政権下ほとんど実現しなかった昨年度の要望項目を引き続き盛り込んだが、景気対策の観点から土地の流動化促進とバブル対策として採られた各種規制・税制の緩和を強く要望した。特に今年の特記項目として、流通促進のため「住宅の譲渡損失について5年間の繰越控除制度の創設」を新たに要望した。

8月 不動産・住宅の各団体と自由民主党全国組織委員会との懇談会

9月 不動産・住宅産業団体連合会各代表と建設大臣との懇談会、同各代表と自由民主党政調会長との懇談会等、不動産・住宅産業団体連合会として要望・陳情を行った。また、別途、新進党にも陳情を行った。

この結果、初めてキャピタルロス減税を提唱した「住宅の譲渡損失についての繰越控除制度の創設」は、建設省当局の尽力もあり、広くその新設のメリットが認知されるようになったものの、他の緊急案件との兼ね合いで残念ながら見送りとなった。

その他の事項では、地価税は基礎控除が圧縮されたものの税率が0.15%に引下げられ

たほか、懸案の登録免許税、不動産取得税、長期譲渡所得税等が減税となり、また、固定資産税の負担増抑制も盛り込まれた。

(3) 調査・その他の提言等

平成7年

9月 「不動産流通業に関する消費者動向調査」隔年定例実施分

今回はその第3回として実施

9月 「住宅流通市場の活性化に関する調査」住宅譲渡損失の繰越し控除による買換え促進効果等流通現場の生の声を集め、平成8年度税制要望活動に活用した。

11月 「相続税財産評価額（路線価）及び公示価格・基準地価格と実際成約価格の比較調査」（第3回）

調査結果は国土庁に報告し、公示価格等の一層の適正化を要望した。

12月 住宅金融公庫「優良中古マンション融資制度」に関するアンケート調査（第2回）前回（平成7年2月）に続き新制度の利用状況をフォローし、その活性化に特に必要と考えられるのは、①手続きの簡素化②マンションの登録制度などシステム作り③審査基準の緩和（前回同様）として、公庫に善処を要望した。

ほかに不動産業課幹部との定例の意見交換会として流通懇談会（隔月6回）を開催した。また建設省担当官の参加を得て、「指定流通機構の動向と今後のあり方」について情報交換会（2回）を開催した。

また、国土庁の商業地の取引事例収集(6,12月)及び地価動向・不動産市場動向に関するヒヤリングに協力した。

調査では、毎月実施してきた「不動産価格動向調査」、「センサー100」は地方主要都市を含

め継続実施し、(財)土地総合研究所の「全国不動産価格動向調査」への資料協力を行ったほか、「FRK企業短期経済観測調査」(2,5,8,11月の年4回)を継続して実施した。

4 催し等

平成7年

5月 「宅建業法の一部を改正する法律に関する勉強会」

講師：建設省 不動産市場整備室長
青木敏隆氏

5月 「適正価格認定制度の実務に係る説明会」（第1回）当協会事務局

5月 「不動産・建設業とPL法勉強会」
講師：(財)ベターリビング調査部長
岡屋武幸氏

5月 世界不動産連盟パリ総会に参加

6月 物件視察会「ハウスクエア横浜」

11月 海外不動産市場視察団を派遣
アトランタ、シカゴ、ロサンゼルス
団長：三井不動産販売(株)
代表取締役副社長 林雄太郎氏
他12名

12月 「適正価格認定制度の実務に係る説明会」（第2回）当協会事務局

平成8年

1月 三団体合同新年賀詞交歓会
[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

2月 「従業者研修登録制度に基づく教育研修会」

3月 「宅地建物取引業法の一部改正に伴う勉強会」
講師：建設省 建設経済局不動産業課
課長補佐 毛利信二氏

第Ⅲ章

1996-2009

不動産流通業の 情報技術とインフラの発展

1996 年度 本格的情報化を目指して

1997 年度 インターネット活用による情報化新時代へ

1998 年度 国際化・グローバル化への動き

1999 年度 新時代の流通市場の諸課題に果敢にチャレンジ

2000 年度 21 世紀のスタートに向け、協会事業の方向性と
改革課題を示す

2001 年度 市場環境の変化に応じた取り組みの推進

2002 年度 消費者や社会から信頼される不動産流通業に向けて

2003 年度 不動産流通 4 団体が結集し、「不動産ジャパン」がスタート

2004 年度 「FRK 標準書式」を策定

2005 年度 事業のすべてはユーザーのために

2006 年度 「FRK 既存住宅流通指標」の公表

2007 年度 「住宅流通の夜明け」を迎え、活発な事業展開

2008 年度 既存住宅フロー予測と流通促進施策の検討

2009 年度 「流通新時代」へ向け、「バリューアップモデル」を策定

不動産流通業の 情報技術とインフラの発展

不良債権問題を経て不動産証券化事業が拡大

1990年代後半の日本経済はバブル崩壊後の長期低迷に苦しんだ。97年には三洋証券の倒産、北海道拓殖銀行と山一證券の経営破綻（北拓・山一ショック）と相次いで金融機関が破綻し、金融システムが大きく揺らぐ。深刻化する不良債権問題と資産デフレがピークを迎え、この頃から外資系ファンドによる国内担保不動産のバルク買いが始まる。98年にSPC法が施行。2000年のSPC法改正で不動産ファンドが解禁され、改正投信法の施行によって2001年にJリート市場が創設された。不動産業界は不動産証券化事業という新たなビジネスモデルを構築し、市場を拡大していく。

一方で企業や金融機関が所有する福利厚生施設などの保有不動産が90年代半ば頃から大量に売却されるようになり、デベロッパー各社がマンション用地として取得する動きが進んだ。分譲マンション事業への新規参入も相次いだ。郊外を中心とした大規模なマンション開発ラッシュが起き、都心部では超高層マンションが人気となり、2006年にかけて首都圏の分譲マンションの年間供給戸数が大幅に増加した。

1999年から日銀のゼロ金利政策が始まった。金融緩和による超低金利を背景に、不動産投資市場が活性化し、00年代半ばにかけて不動産ファンドブームが起きる。Jリート市場は01年9月10日に2銘柄が上場してスタートした。しかし、翌日に米国同時多発テロ「9.11」が起きてグローバル金融市場が暴落し、出端をくじかれる。その後、リート市場は順調に拡大し、上場銘柄数を増やしていく。00年代は経済のグローバル化が進み、国内外の投資マネーが不動産投資市場に流れた。マーケットが加熱してきた06年に日銀の量的緩和が解除され、金融機関に対して不動産融資の厳格検査が求められるようになった。同年12月には不動産ファンドへの融資規制が行われる。

07年頃から銀行の貸し渋りや貸しはがしが激しくなる。07年7月に米国のサブプライムローン問題が表面化し、それが発端となって08年9月に世界的な金融危機「リーマンショック」が起きる。90年代後半に設立し、急成長してきた独立系のデベロッパーやアセットマネジメント会社の経営破綻が続出した。

住宅政策がストックの流通重視に転換

政策に目を向けると、98年に新・国土総合開発計画「21世紀の国土のグランドデザイン」が閣議決定され、東京一極集中からの転換が議論されるようになる。同年6月の建築基準法の一部改正では、建築確認・検査業務の民間開放と建築基準の性能規定化などが施行された。9月の国土法の一部改正で大規模な土地取引が事前届出制から事後届出制に変わった。99年9月にPFI法が施行される。2000年3月に定期借家権が創設。同年4月に住宅品質確保促進法が施行された。

2001年には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省庁が統合され、国土交通省が誕生した。同年5月、小泉純一郎首相を本部長とする都市再生本部が発足。翌02年6月に都市再生法が施行され、都心の再開発プロジェクトがスピード感を持って進められていく。03年に住宅金融公庫法が改正され、10月から住宅金融公庫による証券化支援事業がスタートする。民間住宅ローンの買取型で、05年に「フラット35」の名称になった。

2005年11月に建物の耐震強度偽装問題が発覚した「姉齒事件」が起これ、不動産業界に衝撃が走った。この問題を受けて07年に改正建築基準法が施行、高さ20mを超える鉄筋コンクリート造の建築物など一定の高さ以上等の建築物については、第三者機関による構造審査（ピアチェック）が義務付けられた。05年4月には個人情報保護法が全面施行される。

2006年6月に住生活基本法が施行され、9月に住生活基本計画が策定された。新築住宅の供給計画を五箇年ごとに策定してきたこれまでの住宅建設計画法に代わって、良質な住宅ストックの流通を重視する政策が盛り込まれ、住宅政策の転換点となる。09年6月、長期優良住宅促進法（200年住宅法）が施行。同年9月には、前年のリーマンショックで大幅に悪化したJリート市場を支援するための不動産市場安定化ファンド（官民ファンド）が創設された。この年の12月に事業費24兆円を超える緊急経済対策が閣議決定され、住宅エコポイントが創設された。

世相をみると、97年2月に神戸連続児童殺傷事件（酒鬼薔薇事件）が起きている。7月には香港が中国に返還された。この年は3月に秋田新幹線、10月に長野新幹線が開業、12月には東京湾アクアラインが開通している。98年2月に長野で冬季オリンピックが開幕。4月に明石海峡大橋が開通した。日本一の高さとなった55階建ての超高層マンション「エルザタワー55」が埼玉県川口市に竣工したのもこの年だった。

2000年に入ると、7月に二千円札が発行、九州・沖縄サミットが開催された。12月には都営地下鉄大江戸線が全線開通となっている。01年9月に東京ディズニーシーがオープン。02年5月、アジア初のサッカーワールドカップとなる日韓大会が開幕した。12月には東北新幹線が盛岡と八戸間で開業。03年12月に地上デジタルテレビ放送が三大都市で開始される。05年3月に愛知万博（愛・地球博）が開幕、4月にペイオフが解禁された。8月に「つくばエクスプレス」が開業した。06年3月に第1回「ワールド・ベースボール・クラシック（WBC）」で日本が優勝。07年2月に第1回「東京マラソン」が開催。10月に郵政民営化がスタートした。09年には新型インフルエンザが流行した。

オープンマーケットを踏襲した FRK 標準書式

この時代の不動産流通業界は、専任媒介契約のレインズへの登録義務化や東日本、中部圏、近畿圏、西日本の4レインズが始動するなど、ほぼ現在と同様の制度・体制が整う。一方でFRKが「ホームナビ」を開始し、流通4団体による「不動産ジャパン」がスタートするなど、インターネット事業への取り組みが本格化する。2004年には「FRK標準書式」が策定される。

標準書式の策定は、1984年10月に大手5社の流通機構が提携して設立された「不動産流通促進協議会（オープンマーケット）」の書式を利用して進められた。当時の状況を知る三井不動産販売（現三井不動産リアルティ）OBの衣川信行氏は次のように話す。

『21世紀のFRKを考える会議』で制度の向上や契約の近代化の手段の一つとして

オリジナルの契約書を作るべきではないかという話になったと聞いています。オリジナルの契約書をゼロから作るべきか否かという議論になり、従来から作成されていたオープンマーケットが使ってきた契約書があるので、それを叩き台にすることになりました。オープンマーケットが使っていた契約書は標準書式にする段階で相当改良しました。まずそれまでのものより基準を厳しくしました。例えば、境界に対する書き方がオープンマーケットではあいまいな部分が残っていたものを、境界点を示して境界を明示せよ、というように売主の義務を明示したのです。最終的にその費用が必要なきときには、業者ではなくお客さんに出してもらうようにしました。契約書のハードルを高くすることで安全性を向上させるという考え方でした。

契約書の中身の見直しにはかなり時間がかかりました。各社がそれぞれの事情を抱えていたため、なかなかまとまらなかったからです。当時は一社一社に何度も説明にいき、最後に納得してもらって決めようという話になったと記憶しています。強引に進めるのではなく、きちんと合意を得るというやり方でした。相当激しい議論がありましたが、決まった後は微修正で済んでいます。オープンマーケットの契約書自体も各社の長年の経験の上に作られていますから、当時あった契約書の中ではブラッシュアップされていました。FRKはいろいろな部分でオープンマーケットのやり方を踏襲しました」

こうして、2004年に制定されたFRK標準書式は、宅建業法や民法の改正などに随時対応し、リバイスを重ねて、安全・安心な取引を進める上での貴重なインフラとなっている。

1996〔平成8〕年度

本格的情報化を目指して

1 インターネット事業への取り組みなど

昨年来、個別企業のみならず不動産業界全体としても急速度にマルチメディアに対する関心度が高まってきていたが、平成8年度はいよいよその実行に向けての動きが具体化する年となった。

まず目立った動きとして、平成8年7月建設省でインターネットにホームページが開設されたほか、(財)首都圏不動産流通機構でもマルチメディア研究会の設置(当協会も参加)等があった。当協会でも8月に「会員企業におけるマルチメディアへの対応に関する実態調査」を実施するとともに、システム作業部会を中心に検討を進めてきたが、9月に同部会を拡大した形で第1回のマルチメディア・ビジネス研究会として本格的に検討を開始した。この動きが早急に結実し、平成8年度中に当協会のインターネット事業が具体化することとなったのである。

一方、改正宅地建物取引業法による指定流通機構の公益法人化の実施を翌年4月に控えて、建設省・運営4団体の合意と、更に当協会内部の体制整備も急務であった。

(1) インターネットの事業化

i 事業化の検討

平成8年2月、(株)リクルートではインターネット自社ホームページに「ふおれんとらくらく部屋探し」(賃貸物件案内)を開設したが、更に不動産の流通物件についても「住宅情報 On the Net」の開設企画を公表した。

当協会では、9月、システム作業部会メンバー

を中心とする「第1回マルチメディア・ビジネス研究会」を開催し、(株)リクルートの担当者を招いて「住宅情報のインターネットに関連して」の講演を聴取した。更に、それ以後も精力的に、(株)日本総合研究所「インターネット不動産業コンソーシアム」等、当面検討すべきマルチメディア・ビジネスについて各方面にわたり研究、検討を進めた。また、11月の全米リアルター協会(NAR)年次大会及びトレードショー(サンフランシスコ)に参加し、米国における最新情報の収集に努めた。

同時に、情報化・インターネット化は他業界からの参入を含めいずれ避けて通れない道であり、かつインターネットという簡便な情報発信システムが利用できるようになったからには、一般消費者向けの情報は不動産業界自らが自主的に発信すべきであり、またそれは本来業界でなければ発信できない性格のものであるとの信念のもとに、マルチメディア・ビジネス研究会において業界としての物件情報公開のホームページの開設について検討した。その結果、ホームページの運営主体は公益法人である当協会が適当であるとの結論に達した。

これを受けて当協会は、「インターネット事業をFRKが行うことについて」各委員会で検討を進めた。その結果、本事業はインターネットの将来性に着目した会員の強いニーズに基づき、消費者の利益保護と流通円滑化を狙いとして行うもので、いわば業界の情報ネットワークの将来の枠組みを形作る事業であるため、中立性の高い公益法人たる業界団体として、当協会が運営にあたるのがもっとも相応しいと判断した。そして12月20日の理事会にてインターネット利用による不動産流通情報の一般公開に踏み切ることを決定し、別掲の通り基本方針を発表した。これはその後、当協会のインターネット事業運営の理念となってい

るものである。

インターネットによる不動産情報の公開に関する基本方針(理事会決定)

- 1 インターネットを巡る最近の急激な動向を勘案して、当協会として不動産物件情報公開を早急に実施することとし、平成9年度初を目標に準備を進める。
- 2 情報処理・通信関連の技術革新が急展開中であり、将来の姿がなかなか描き難い中での新規事業の決断であることから、極力初期費用を圧縮し、今後の変化にも対応しやすい身軽な形を心がける。
- 3 会員各社の物件情報処理の経験(必要)度、業態の相違等から、この事業への参加は個々の会員の希望による任意なものとし、会費や経理処理も従来の事業とは区別して、それぞれ独立に採算を採ることとする。
- 4 一般消費者への直接の情報提供であることから、情報の鮮度・正確さは高いレベルに維持すべきであり、情報のメンテナンスは参加会員自身が直接に行うこと。
- 5 本件は一般消費者相手のいわば任意の物件の共同広告であり、法律上の義務として行われる指定流通機構への登録とはまったく性格を異にする。指定流通機構サブセンターとしての当協会の立場には些かの変更を来たすものではないことを、全会員が十分認識すること。

これを受けて発注仕様を公開して、見積り合わせを行うこととし、(株)CSK、富士通(株)、三井情報開発(株)、(株)日立製作所の4社の見積書を検討した結果、(株)日立製作所に発注することを決定した。これにより平成9年4月の運用

開始に向け、大車輪の準備作業が開始された。

ii 事業の概要

このような準備作業も終え、年度末理事会において最終確定されたインターネット事業の概要は次の通りである。

1) 参加資格

インターネット環境を整備している会員、会社単位任意参加(説明会でのアンケート参加意志あり111社)

2) サイトの内容構成

①物件情報ナビ(Search)

この事業のメイン部分であるが、当初構想ではとりあえず3年程度を目処に(a)首都圏(1都3県)内の(b)中古売買物件を対象とし、(c)検索機能は所在地別・沿線別検索の併用とした。

②ホームナビカフェ(Information)

消費者の気楽な談話室、検索に伴う関連情報として、(a)住宅関連TOPICS(b)不動産用語集などを収録。

③FRKのページ

当協会のホームページとして(a)当協会のプロフィール(b)協会会員の紹介、各社ホームページへのリンク(c)会報(d)協会からのお知らせ等。

④リンク集(Links)

内外提携・友好団体、関係省庁・公共団体等のホームページへのリンク。

⑤サイト名「ホームナビ(homenavi)」

物件情報の共同広告としての提供を目指すことを強調、サイト名もこれに相応しいものとして命名した。

3) 執行組織

流通委員会の下部にインターネット運営部会を新設、執行機関とする。経常実務処理機関としてインターネット幹事会を置き、幹事は運営部会員も兼ねる。

4) 経理処理

インターネット特別会計により一般会計と区分経理、独立採算を堅持する。会員間の公平確保とともに、この事業は税法上課税対象となるため区分経理が必要とされた。

5) 会費体系

インターネット会員のみで負担
 当初開発費見合い…参加会費 / 15万円
 経常経費見合い …基本会費 / 12万円
 …利用会費 / 掲載物件数により4万5000円～275万円の範囲で設定

6) 規程の整備

- ・「細則」、「会費規程」の改訂
 - ・「インターネット運営規程」新設
- 主として情報の信頼性の確保を狙いとして、遵守事項など「倫理条項」や他のサイトへの情報提供ルール、統一ロゴの使用等参加会員の当事業参加にあたっての規範を定めた。

iii 「ホームナビ」の特徴

このように営利を目的としない、中立かつ公正な立場にある公益法人の主宰する不動産物件サイトとして、「ホームナビ」は次のような特徴を具備したといえよう。

1) 情報の信頼性

登録物件情報については、厳しい運営規程を遵守する参加会員が直接に、自己の登録した情報内容を全責任を持って保守管理にあたること。第三者を介することなく情報を管理して初めて、一般消費者の保護、不動産流通業の発展に寄与し得る「情報の信頼性」を維持できる。

2) 「公正競争規約」に則った「共同広告」

宅地建物取引業法、関係諸法令を遵守することは当然であるが、「ホームナビ」が業者間情報である指定流通機構と異なり、直接一般消費

者に向けた「共同広告」であることを標榜するからには、特に「不動産の表示に関する公正競争規約」の諸条件に完全に適合することが必要であり、(社)首都圏不動産公正取引協議会と緊密に連絡しつつ公正競争規約に則したシステム設計を行って、万全を期した内容を実現した。この結果、公正競争規約を完全にクリアした不動産物件のサイトとしての内容を誇るものとして公開されることとなった。

また、物件の登録・メンテナンスは各会員の責任において行うことが運営規程上明示され、更に顧客からの問い合わせも当該会員に直結することとしたのも画期的なことといえよう。

3) 公開性、拡張性の確保

一般消費者との距離を極力短くし、より身近に情報に接し得るよう、新聞社ほかの有力な情報サイトとの相互リンク拡大に努めるほか、他の情報サイトへの「ホームナビ」物件情報のコンテンツとしての提供にも積極的に応じていく方針である。

また、当面は低コストでの運営を旨として物件情報を中心としたサービスでスタートしたが、技術の進歩、消費者ニーズに合わせて事業拡大ができるようなシステム対応を維持していく方針である。例えば、将来は会員間や消費者との間のネットワーク化などもぜひ視野に入れておきたい分野である。

(2) 教育研修その他

i 初の「初任従業者教育研修」

改正後の宅地建物取引業法に基づく初の「初任従業者教育研修」を11月に2日にわたって実施し、63名(17社)が受講した。

この研修は、通信教育方式とスクーリング方式の二つの方式が認められているが、当協会では教育の徹底を目指してスクーリング方式で実施し

た。当研修制度の目的としては、①平成9年度「指定講習」受講へのステップと②現場でのOJTの補完としてのフォローアップとがあるが、後者にウェイトを置く受講者が多かった。また、受講者には宅建主任者の資格保持者も数人おり、当協会での教育研修のあり方について示唆するものがあった。

ii 「公益法人の設立及び指導監督基準」と役員構成

9月、「公益法人の設立及び指導監督基準」の見直しが行われ、指導強化の方向での新基準が閣議決定された。この基準では「同一の業界の関係者の占める割合は、理事現在数の1/2以下」であることを求められるが、不動産業は下記の4業界に分類されることとなり、当協会はこの規定には抵触しないことが確認された。

○当協会理事(会社)業界分類
 (平成9年2月18日現在)

開発・分譲	11社
仲介・代理	7社
賃貸	9社
管理	1社
その他	4社
合計	32社

2 指定流通機構の再編成と公益法人化に向けて

改正宅地建物取引業法による指定流通機構の公益法人化の実施を翌年4月に控え、5月、全国を4～5法人でカバーする案が浮上し、全宅連をはじめ当協会も含めた各サブセンターの事務局相互間で対応策を検討してきたが、8月20日、建設省不動産課より「指定流通機構の公益法人化に関する今後の基本的な進め方について」が提示さ

れた。これは建設経済局長が個別に指定流通機構を構成する4団体の長との協議を経た上で、①東日本、中部圏、近畿圏、西日本の4地域4法人とすること、②東日本は(財)首都圏不動産流通機構の業務範囲を拡大することとし、他の3地域は社団法人とすること、を基本にして、具体的な準備作業を4団体に要請するものであった。

機構の構成員たるサブセンターについては、4団体間で「全国を単位として設立された社団法人である不動産業者団体の支部」までを含めることが既に合意されていたので、当協会としては、①各地域の機構には、原則それぞれ対応する支部が直接に法人設立に参加する、②「支部」には法人格はないが、社団法人設立に参加することを配慮すれば、「法人格無き社団」として行動するだけの要件を具備することとする、との方針を決定した。

「法人格無き社団」として認知されるための要件として、(a)独自の規約により会員の権利義務を明定、(b)独自で代表者を決定する、(c)独自の財産を持つ、との3条件を満たすために、各支部について独自の規約を用意することとした。6支部それぞれの事情もあり、支部長以下大変なご努力をお願いしたが、11月28日の近畿支部の臨時支部総会を皮切りに、それぞれ臨時支部総会を開催し、当協会の支部の組織及び運営に関する規程(改訂案、2月の第4回理事会で正式決議)に基づいて支部規約の制定、支部役員を選出を済ませた。

当協会支部と各指定流通機構の関係では、次のようになった。(次頁表参照)

- (a) (財)東日本不動産流通機構：協会本部がサブセンターとして対応。北海道、東北支部は従前通り存続してそれぞれ北海道、宮城県を

管轄して支部活動を行うが、支部会員は、対機構関係ではそれぞれの支部経由でサブセンターである本部に所属する。

- (b) (社) 中部圏不動産流通機構：中部支部が静岡県、北陸3県にまで所管を拡大して対応。
- (c) (社) 近畿圏不動産流通機構：近畿支部が対応。従来通り。
- (d) (社) 西日本不動産流通機構：広島支部は所管を従来の広島県から中国・四国全域に、九州支部は所管を従来の福岡県から九州全域に拡大の上、それぞれがサブセンターとして対応。

以上のような対応によって全国が支部の管轄下に置かれることとなり、指定流通機構特別会員はなくなることとなった。

新設の社団法人となる地方の3指定流通機構は、それぞれ2～3月に新法人の設立総会を開催して社団法人の設立許可申請を行い、既存の各指定流通機構もそれぞれ臨時総会を開いて解散と残余財産の処分を決議、平成9年4月19日、改正

宅地建物取引業法に基づく建設大臣の指定を待つこととなった。

また、どのサブセンターにも属さない宅地建物取引業者（アウトサイダー）にも登録義務が課せられ、かつこれに対する「不当な差別的取り扱い」が禁止されたため、今般新たに指定流通機構ごとに利用者を対象とした登録業務規定が設けられることとなった。

【(財) 首都圏不動産流通機構について】

①法人格関係

平成9年1月20日の理事会で、(財) 東日本不動産流通機構への名称変更と、圏域の拡大に関する寄付行為の一部改正が承認され、建設大臣への認可手続きを進めることとなった。今回の圏域拡大は、1都3県に1道12県を併合する極めて大幅な拡大であったが、役員定数等には何ら変更を加えない形で運営することとなった。

②運営経費

平成9年度の運営経費アロケーションについて

は、総務財政委員会より、(a)圏域の拡大に伴う経常的増加分3,500万円（従前分と合わせ5億3,000万円）、(b)移行期一時増加分3,000万円の配分が答申されたが最終合意には至らず、4団体流通責任者会議の検討に委ねられた。その結果、(a)については経費節減により5億円に圧縮のうえ負担率も見直し、(b)については総務財政委員会答申の通り1道12県の端末数による按分とすることで合意し、1月20日の理事会にて承認された。

(単位千円)

	各団体負担額	一時増加分負担額
全宅系	195,000 (39%)	26,685 (88.95%)
F R K	160,000 (32%)	195 (0.65%)
全 日	95,000 (19%)	3,114 (10.38%)
住産協	50,000 (10%)	6 (0.02%)
合 計	500,000 (100%)	30,000 (100%)

③システム会費の特例措置

このたび新たに(財) 東日本不動産流通機構所管となった北海道、東北6県、北関東3県、甲信越3県内の会員は端末機ごとに、当協会のシステム会費年額15万6,000円を負担することとなるが、従来の支部会費との負担の緩和措置として平成9年度は年額5万円、平成10年度は年額10万円とする特例を講じた。

平成9年3月末の会員状況は、正会員326社／特別会員134事業所／首都圏端末数1,244台／全国端末数2,440台、となった。

3 政策提言・調査等

(1) 金融関係要望

平成8年

- 7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成9年度中古住宅購入融資に関する要望」を提出
共通して、中古住宅購入融資制度が新築に比して利用者に不利な格差を残して

いる点の改善を要望した。

住宅金融公庫に対しては、主要ポイントとして①申し込みの通年受け付け、②安定的な政策金利のほか、③優良中古マンション購入融資についての制度簡素化を要望した。

年金福祉事業団に対しては、全般にわたり公庫並みに条件・手続きの緩和を要望した。

この結果、住宅金融公庫融資について、中古住宅ストックの有効活用策として、一定の条件下での基準金利適用並びに償還期間延長の恒久化等が実現した。

(2) 税制関係要望

平成8年

- 5月 自由民主党に「住宅の消費税率引き上げに対する要望」を提出
不動産・住宅産業団体連合会として負担増を回避するよう要望
- 7月 建設省に「平成9年度税制改正に関する要望」を提出
不動産流動化の見地から、土地保有税の適正化や流通諸税の見直しを要望した。また不動産流通業の立場から、固定資産税の適正化、登録免許税・不動産取得税の軽減を中心に、地価税の撤廃等を要望した。
住宅関係では、買換特例税制の拡充とともに、住宅市場機能を回復すべく「給与所得者の住宅譲渡損失繰越控除制度の創設」を提案した。
- 11月 不動産・住宅産業団体連合会として上記当協会の要望も含め統一要望を決定した。
「平成9年度土地税制改正に関する主要要望」を作成、全般にわたる「平成9年

【当協会支部と指定流通機構との関係】

指定流通機構の名称	所管圏域	対応する当協会本・支部
(財) 東日本不動産流通機構 1道1都15県	北海道全域 東北6県 (青森・岩手・秋田・山形・宮城・福島) 北関東3県 甲信越3県 東京・埼玉・千葉・神奈川	協会本部 (北海道支部) (東北支部)
(社) 中部圏不動産流通機構 7県	愛知・岐阜・三重 静岡 富山・石川・福井	中部支部
(社) 近畿圏不動産流通機構 2府4県	大阪・京都・兵庫・滋賀・奈良・和歌山	近畿支部
(社) 西日本不動産流通機構 17県	中国5県 四国4県 (鳥取・島根・岡山・広島・山口) (徳島・香川・愛媛・高知)	中・四国支部
	九州8県 (福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄)	九州支部

度税制改正に関する要望」と併せて、精力的な陳情活動を展開した。

この結果、総選挙直後という限られた時間の中で、住宅取得促進税制の拡充、固定資産税・登録免許税・不動産取得税の軽減等一定の成果を得たが、土地保有税の抜本的見直しや住宅譲渡損失繰越控除制度は見送りとなった。

(3) 調査、その他の提言等

調査の面からは、

平成 8 年

7 月 「消費税増税が住宅取得・買換えに及ぼす影響及び住宅関連税制のあり方」についてのアンケート調査

11 月 平成 8 年度「相続税財産評価額（路線価）及び公示価格・基準値価格と実際成約価格の比較調査」（第 4 回）

以上の調査結果は、税制要望活動の資料としても活用された。

ほかに建設省不動産業課幹部と当協会各委員会委員長との定例の意見交換会として流通懇談会（隔月 6 回）を開催したほか、建築審議会基本問題分科会での「建築基準法に係る建築物の単体基準を仕様規定から性能規定に見直すこと、及び建築規制制度の抜本的な見直し」についての「素案」に関し、要望書を提出した。

また、国土庁に関しては、商業地の取引事例収集（6,12 月）及び地価動向・不動産市場動向に関するヒアリングに協力した。

その他の調査では、毎月実施してきた「不動産価格動向調査」、「センサー 100」は継続実施し、（財）土地総合研究所の「全国不動産価格動向調査」への資料協力を行ったほか、「FRK 企業短期経済観測調査」（2,5,8,11 月の年 4 回）

を継続して実施した。

また、インターネット事業に関連して、

8 月 「会員企業におけるマルチメディアへの対応に係る実態調査」

11 月 全米リアルター協会（NAR）年次大会及びトレードショーに参加し、内外の実態把握に努めた。

4 催し等

(1) 世界不動産連盟東京総会

5 月 25 日から 31 日までの一週間、世界不動産連盟の東京総会が新高輪プリンスホテルを主会場として開催され、世界不動産連盟の総会が東京で開催されるのは 17 年ぶりであった。世界各国から 37 か国 536 名の会員が参加し、国内会員を含め 1,180 人という大規模な総会となり、大成功のうちに終了した。

この東京総会は「都市と不動産」をテーマとしており、当初計画では同時期に開催の予定であった「都市博覧会」と連動して世界へ「都市の課題」を発信する計画であった。しかし、総会 1 年余前になって東京都知事の交替によって都市博覧会が中止となり、同会場内の国際会議場で予定していた開会式の会場変更を余儀なくされた。この事態を克服し、東京総会を成功に導いたのは、ひとえに実行委員会の果敢な判断と実施部隊であるコア会議メンバーのご努力とによるものであり、当協会も世界不動産連盟日本支部を構成する 14 団体の一員としてこれに参加、協力した。

平成 4 年、日本支部通常総会では、前年 12 月の日本支部による 1996 年世界総会の東京での開催内定を受けて開催要領を決定し、その開催費用について参加登録料収入で不足する分を賄うため、開催年度までの 5 年間応分の協力金（60 万円×5）を支部構成団体より拠出して、準備積立金を造成することとした。更に平成 5 年 11 月には、

支部構成団体から推薦された者による東京総会実行委員会を発足させて運營業務遂行の組織体制を整え、その一現として、実行委員会事務局は（社）不動産協会が担当することも決定された。当協会からは枝村理事長が実行委員会に参加し、広報担当役員を務めた。

東京総会への国内での参加者募集は、500 人の確保を目標に各構成団体が募集活動にあたることとなり、当協会は目標を大幅に上回る 41 名を勧誘した。総会全体としては、最終の国内参加者は 591 名に上った。

東京総会会期中には主会場内での業務のほか各種プログラム等多岐にわたる業務があり、事務局には多数の応援スタッフが必要であった。このため、日本支部を構成する 14 団体はもとより各団体所属の個別企業にも多数の応援要員の派遣を求



世界不動産連盟東京総会

め、13 団体・10 企業より総勢 100 名を派遣していただいた。当協会からは 6 名が事務局スタッフとして参加し、受付・案内やプレスルームサービス等に従事した。

(2) その他

平成 8 年

6 月 「不動産の表示に関する公正競争規約の改正についての説明会」

講師：（社）首都圏不動産公正取引協議会
事務局 長 関口信之氏

6 月 「平成 8 年度住宅金融公庫融資制度改正に関する勉強会」

講師：住宅金融公庫 融資第一部
都市開発課課長
佐藤修二氏

「住宅金融公庫事業計画等について」

講師：同 調査役 小田川光徳氏

「購入系住宅の融資制度の改正点について」

講師：同 調査役 小田川光徳氏

「基準金利適用住宅の技術基準等について」

講師：同 建設サービス部建設業務課
調査役 仲田正徳氏

10 月 欧州不動産市場視察団を派遣

ロンドン、デュッセルドルフ、ローマ、パリ
団長：住友不動産販売（株）代表取締役副社長
宮澤阿良多氏 他 12 名

11 月 「平成 8 年度初任従業者教育研修」実施
平成 9 年

1 月 三団体合同新年賀詞交歓会
[当協会・（社）不動産協会・（社）日本高層住宅協会の共催]

1 月 「インターネット事業の概要説明会」
当協会事務局（株）日立製作所

追悼——坪井東相談役

坪井東当協会相談役（当協会元理事長、(社)不動産協会理事長、三井不動産（株）取締役相談役）は、平成8年7月5日、急性心不全のため東京都立広尾病院にてご逝去された。享年81。葬儀・告別式は同月9日築地本願寺、社葬は三井不動産グループ合同葬として、8月8日港区芝の増上寺にて執り行われた。

坪井氏は、昭和63年9月当協会の前身(社)不動産センターの臨時総会において、江戸英雄理事長の後を継いで理事長に就任された。この臨時総会は、不動産流通業の地位の向上、更には指定流通機構の構築への対応を確実にするため、江戸理事長の決断により従来のデベロッパー主体の首脳部が退陣し、不動産流通を専業とする会社の代表者を理事長・副理事長とすることにより組織の主体性を明確にして、「不動産流通に特化した団体」として新たな出発を内外に宣言するものであった。

その後は、霞が関レイنزのホストの現物移管、首都圏不動産流通機構の財団法人としての設立を指揮され、同財団初代理事を務められるとともに、当協会に6支部を設置して全国的に指定流通機構に対応するなど、当協会を率いて指定流通機構制度の生みの親としての役割を果たされた。また、レイنزシステムのホストコンピュータを首都圏機構に提供した(社)不動産センターは、名称を「(社)不動産流通経営協会」に改め、指定流通機構の共同運営団体・サブセンターとしての業務を遂行することになった。これと同時に不動産流通業に特化した社団法人としての独自の活動に向かって力強く脱皮していくこととなったのであるが、これも坪井相談役がその軌道を敷かれるとともに、その原動力となっ

て基礎固めに強い指導力を発揮された賜物にほかならない。

また、坪井氏は業界切っ先の国際通としても著名で、世界不動産連盟では1992年のモントルー総会を世界会長として主宰された。この総会では、本年5月の世界不動産連盟総会の東京での開催が正式決定された。東京総会では、同氏は世界不動産連盟歴代世界会長として実行委員会の名誉委員長を務められ、同総会の成功に大きく貢献された。この東京総会の終了直後のご逝去であり、まことに感無量なものがある。

坪井氏には、生前の永年にわたる不動産事業等の産業振興に対する多大な功績により、勲一等瑞宝章、従三位が追贈された。

慎んでご冥福をお祈り申し上げます。

1997〔平成9〕年度 インターネット活用による 情報化新時代へ

1 物件公開ホームページの開設

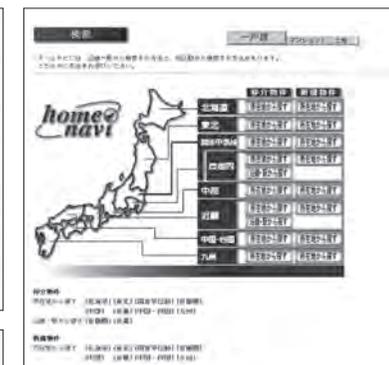
平成9年度は、インターネットによる物件公開ページ「ホームナビ」の開設、指定流通機構の公益法人化をはじめとして、昨年来準備を進めてきた諸事業が一斉に立ち上がり、結実した多彩な活動の年であった。

(1)「ホームナビ」開設から一挙全国展開へ

i 稼働開始

平成8年度から準備を進めてきたインターネッ

トホームページ「ホームナビ」は、平成9年4月21日、予定通り順調に稼働を開始した。会員各社の中でもホームページを開設済みの会社はほんの数社に過ぎない中で、物件登録やEメールの技術的な講習会を繰り返し開催したほか、(株)日立製作所とのヘルプデスク契約により、同社技術スタッフによる個別指導もあって、稼働の立ち上がりは極めてスムーズであった。また、プロバイダーとしては、NTTが新しいインターネットネットワークとして開発中の「OCNエコノミー」を利用することとした。これはLAN単位に専用回線なしでインターネット常時接続を可能とするもので、全くの偶然の一致であったが、NTTのこの新サービスの提供がまず東京霞が関地区内のいくつかの局番で4月21日から開始されることとなり、「ホームナビ」はこのOCNの第一号契



当時の「ホームナビ」のページ



「ホームナビ」の入会案内



「ホームナビ」のリーフレット



約としてトラブルもなく順調に稼働を開始した。
また、インターネット上でデザインを公募した「ホームナビ」キャラクターには360点の応募があったが、最優秀作品（最優秀賞20万円）には名古屋市の秋田芳廣氏が選ばれ、「ナビちゃん」として早速トップページに取り入れられた。

- 開始時の状況：
参加会社 52社・中古流通物件 8,700件
検索機能…首都圏のみ（所在地別・沿線別）

ii 近畿圏への拡大

「ホームナビ」開設早々から利用者のアンケート調査では首都圏以外の情報を求める声があり、特に近畿圏について対応が求められたが、これについては近畿支部との調整の必要があった。近畿支部の業務を委託している関西不動産情報センター（KRIC）では、インターネットホームページを既に立ち上げていた。KRICでは、会員紹介のほか、独自の活動として活発に行っている一般仲介物件や賃貸・新規物件の情報交換について、10月を目途にインターネットを通じてのLANを構築してこれを行うとともに、その一部については一般公開も併せ行うこととして準備を進めてきた。利用者の利便のためには東西それぞれの情報はなるべく一本化することが望ましく、事務局相互間ではありうべき連携の各種方策について、繰り返し協議と検討を重ねた。検討に併せて

当協会としては「支部の組織及び運営に関する規程」に定める指定流通機構参加会員（ただしホームナビ運営開始時に既にその資格を有していた者に限る）にもホームナビへの参加資格を認める規程の改正を行って対応することとした。

しかしながら、インターネットの利用の仕方についての考え方（会員向けLANと一般向け共同広告）、情報管理、会員資格管理についての両団体の基本的な組織原理の相違は克服し難く、ホームナビの現有能力の有効活用の上からも、近畿圏への拡張（検索機能の拡大）を独自に実施することで相互に了解し合うこととなった。これにより近畿圏の物件については「KRICホームページ」と「ホームナビ」が併存することとなったが、当協会の会員に対する他サイトへの情報提供自粛の規定も「KRICホームページ」に対しては適用しないとのインターネット運営部会決議も行われて、このことが関西不動産情報センターと当協会との友好関係に何ら変化を及ぼすものではないことが相互確認された。

以上のような経緯を踏まえ、仲介サイトについての近畿2府4県への所在地別・沿線別検索システムは8月21日から運用を開始した。

iii 新規物件サイトの開設
——他メディアとの相互リンクへ

日本経済新聞社では、そのホームページ「日経ネット」の中に常設ページとして「住宅サーチ」を新設することとした。しかし、「住宅サーチ」は新規物件情報のみのため、仲介物件情報をカバーすべく、「日経ネット」と「ホームナビ」の相互リンクの話が持ち上がり、双方にメリットが大きいとして合意するに至った。

一方、相互リンクに併せて、「ホームナビ」内にも、公取協の公正競争規約をクリアした新規物件の検索サイトを開設することとした。公取協の公正競争規約をクリアするについては、設計上の

問題と登録の作業上の負担等もあったが、幹事会メンバーの努力により10月末にはとりあえず首都圏の新規のマンション・戸建・分譲宅地について、所在地別検索機能を備えた新規物件サイトを立ち上げ、稼働を開始するに至った。

これにより、同一地域の新規・中古物件の双方を簡単に比較できることとなり、「ホームナビ」の検索の利便性が著しく向上するとともに、知りたい情報としてアンケートで求められていた利用者の声にも応えることができるようになった。開始時の状況は8社、公開物件177件（現場）であった。

なお、「日経ネット」と「ホームナビ」との相互リンクは、「日経ネット」としても「住宅サーチ」の検索ページから「中古物件—FRKへリンク」とアクセスして、いつでも「ホームナビ」の流通物件を併せ検索できるというメリットは大きかった。また、「ホームナビ」としても、月間130万件のアクセスといわれる「日経ネット」とのリンクは、アクセス増のためのまたとないチャンスとなった。この相互リンクは平成9年12月からスタートした。また、この相互リンクは、双方対等

な立場での情報の相互提供として、お互いに無料で行われることとなった。この方式の発案・開発にあたっては、全米リアルター協会（NAR）と「USA-TODAY」紙とのリンクの先例が大いに参考となった。更に、本件はその後の同種の相互リンク等において、FRKの基本スタンスを固めるものとなった。

iv 全国展開——「ホームナビ」枠組みの完成

中部圏でのインターネットによる物件公開の進め方については、かねてから中部圏不動産情報センターにおいて検討を進めてきたが、別途に独自の方式を開発することはせず、「ホームナビ」を中部圏にも拡大することにより中部支部もそれに参加するとの方針が決定された。これまでの開発により残りのその他の地区も少なくなっており、開発コストの上からもこの際同時に仲介・新規両サイトについて、一挙に全国的な検索の地区割りを展開するのが得策と考えられた。この地区割りについては現地の実情にマッチするよう各支部とも十分に協議を重ね、中部3県及び静岡県並びに支

ホームナビ・掲載地域・種目の拡大と全国展開の経過

		第一期 H9.4.21~	第二期 H9.8.21~	第三期 H9.10.31~	第四期 H10.3.10~
仲介物件	種別	売買仲介物件 マンション、戸建て、土地	売買仲介物件 マンション、戸建て、土地		売買仲介物件 マンション、戸建て、土地
	対象地域	首都圏1都3県	近畿2府4県		その他全国
	検索地区割	市区町村別・県別・沿線別	市区町村別・県別・沿線別		主要都市 市区町村別・県別
	その他地区	一括（県別）	5ブロック別・県別（*1）		（全国版完成）
新規物件	種別			新規物件 マンション、戸建て、分譲宅地	新規物件 マンション、戸建て、分譲宅地
	対象地域			首都圏1都3県	その他全国 （全国完全版）
	検索地区割			東京都6地区（*2） 他は県別	主要都市・県別
	その他地区			一括（県別）	県別

(*1) 北海道、東北、その他関東、中部、中・四国・九州
(*2) 東京23区（都心・城東・城北・城西・城南）、東京都下

部所在各県については主要都市までの索引地区割り
りを決定し、平成10年3月10日には仲介・新規
両サイトについて全国への事業展開を完了し、物
件共同広告体制の一応の完了をみることとなった。

首都圏の仲介物件サイトのみでの立ち上がりか
らわずか1年以内でここまで進んできたのは、ま
さに情報化社会でのスピードの必要性和効果を改
めて実感させるものであった。

インターネット事業は、期末には仲介サイト74
社(スタート時52社)、新規サイト8社となった。

なお、平成9年度中の広報・宣伝を兼ねた他の
有力ホームページとの相互リンクスタートは
・住宅金融公庫関連サイト「すまいWEB」

平成10年2月
・ジャストネット 住宅地図情報掲載

平成10年3月

その他政策、行政関係の情報、資料へのアプロ
ーチとして、建設省・国土庁・住宅金融公庫・大蔵
省・国税庁・衆議院・(社)首都圏不動産公正取
引協議会・(財)不動産流通近代化センターのそ
れぞれのホームページともリンクした。

インターネット事業の展開状況の推移は、前頁
表に掲出の通りである。

(2) 教育研修等

——近畿での実施と「実力アップ講座」 の開設

宅地建物取引業法の改正後の新研修制度として
の「初任従業者教育研修」については、初回であ
る前年度の研修が好評を博し、近畿での実施を求
める声があがった。これについては、関西不動産
情報センターと調整の上、会場・講師手配等全面
的に協力を得て、当協会近畿支部主催の形で実施
した。この結果、具体的な研修の実施状況は次の
通りであった。

10月20・21日

「平成9年度初任従業者教育研修」(首都圏)

37名(19社)受講

11月10・11日

「平成9年度初任従業者教育研修」(近畿)

48名(23社)受講

近畿圏での実施は初めての試みであったが、中
部圏からも参加があつて好評裡に終了した。

一方、これら法定の初任従業者研修に止まらず、
当協会独自の研修体系を模索する研究と検討を続
けてきたが、前年度の欧州不動産市場視察団が見
学したドイツ、フランス等の不動産業者団体での
研修制度なども参考にして、ある程度の実務経験
を持った中堅従業者向けハイレベルの研修として
「実力アップ講座」を開設することとした。講師
との質疑応答を重視して定員40名として募集し
たところ、非常に好評を博し多数の応募を得た。
当協会では、開講の趣旨を尊重して少数定員制は
厳守することとし、講座開催回数を増やすこと
により対応することとして実施した。とりえず本
年度の会場は当協会会議室を利用したが、回数増
加等には少々無理もあり、次年度以降は借り会議
室の手配も検討する必要も生じてきた。

この「実力アップ講座」は会員業者の営業マン
の営業能力の増進に大きく寄与するものである
が、ホームナビによる取引の安全性と円滑性を支
える、いわば新しい市場の構築での車の両輪とし
ての役割を担おうとする試みである。

【実力アップ講座 平成9年度】

- i 法律1… 売買契約書、紛争事例等
講師：弁護士 松田弘氏(全3回)
- ii 法律2… 仲介業者の注意義務、賃貸契約等
講師：同(全3回)
- iii 税務1… 市街地開発の税金
講師：税理士 板倉和明氏(全2回)
- iv 税務2… 宅地開発の税金

講師：同(全2回)

v 税制改正… 平成10年度税制改正大綱

講師：同(全2回)



講習風景

(3) 全米リアルター協会(NAR)との提携

平成7・8年以降、当協会での全米リアルター
協会の総会と、同時開催のビジネスショーに参加
して最新の情報機器とその応用などについて研究
する中から、次第に相互提携の気運が高まってき
ていた。本年5月、世界不動産連盟ダブリン総会
の場において、NARブース会長ほかの幹部と当
協会出席者との下交渉を経て、提携の基本合意が
できあがった。その後協定内容をめぐる交渉を経
て、本年のニューオーリンズでのNAR総会の場
で調印されることとなった。まず11月13日ブ
ース会長、モリル次期会長、ロウ国際部長と当協会
・枝村理事長以下との会談にて相互の友好関係の樹
立が確認され、国際提携団体歓迎レセプションの
会場において、同時調印のオーストリア、イタリ
ア、スロバキア共和国の3協会とともに相互の提
携覚書の調印式が行われた。

提携覚書は

- ①両協会会員のビジネスの機会の相互援助
- ②不動産市場、税制、協会の現状などの情報交換
- ③両協会会員の相互交流と情報網の確立
- ④両協会の成果物、教育研修プログラム等の提供
あるいは交換

等をうたっているが、次年度でのインターネット
におけるNARの「Find a Home」と「ホームナビ」
とのリンクなど、早速成果につながることとなっ
た。



全米リアルター協会との提携



全米リアルター協会との提携覚書

(4) その他

i 委員会の再編成

規制緩和、金融再編成その他経済社会の動きも緊急かつ複雑化してきている中で、政策提言、企画立案等に関する対応能力を高め、併せて近時の情勢変化にも対応するため、委員会及びその下部機構である作業部会の再編成を行った。すなわち、企画委員会、法・税制等委員会、広報委員会を廃止し、業務委員会、広報・研修委員会を設置した。作業部会としては税制・金融作業部会に代わって法制作業部会及び政策検討作業部会を業務委員会の下部機構として設置した。

また、従業者研修登録制度の研修機関指定に伴い設置した特別委員会は、新研修制度も定着したことからこれを廃止し、その業務は広報・研修委員会に統合した。

ii 会計処理の変更(平成9年度収支決算から)

・支部勘定の連結計上(収支同額)を廃止し、参考付記に留めることとした。指定流通機構の再編成と公益法人化への対応として、支部に会計的にも独立性を持たせることとしたのに対応した措置である。

・インターネット特別会計は収益事業として課税勘定となることから、この区分経理が税法上からも義務づけられ、今期から法人税の申告を行うこととなった。一般管理費や事務所賃借料等を経費として配賦できるので申告所得は赤字となり、実質的には課税上の問題は発生しないが、消費税法上では、インターネット会費は課税扱いとなることとなった。一般会計の会費については、公益法人会費として従来通り非課税扱いである。

・インターネットの新規物件サイトは10月から情報の掲載・公開を開始したが、期中に急遽開設が決定されたことから、本年度中は経費等の支払い関係を次の平成10年度に繰り延べ、新

規物件サイトの会費も平成10年度から9年10月に遡って徴収することとした。

また、暫定措置とされていた仲介物件サイトインターネット会費についても、平成10年度会費について体系見直し(小口登録分の値下げ、件数区分見直し等)を行った。

2 指定流通機構関係

宅地建物取引業法の改正による指定流通機構の再編成が4月から施行されたが、平成8年度中にすべて準備が整っており、全国4地区の各機構とも、建設大臣の指定を受けて新たな再出発を果たした。また、これを受けて、本年度は新体制定着のための年となった。(財)首都圏不動産流通機構においても名称を(財)東日本不動産流通機構と変更し、業務圏域を東日本全域に拡大して、新たな活動を開始することとなった。

(財)東日本不動産流通機構では、任期満了により前理事長・河原将文氏(宅建業協会グループ)が退任され、後任理事長として当協会理事長・枝村利一氏が選任された。初代理事長・坪井東氏以来三代目で、当協会より2人目の理事長として新生流通機構の運営にあたられることとなった。

また、(財)東日本不動産流通機構ではかねて「マルチメディア研究部会」において検討してきたインターネットホームページ「レイズタワー」を10月に開設、公開した。指定流通機構は不動産業者同士のクローズされた情報網であることから、物件情報は掲載せず、機構制度一般や登録物件に係る統計情報等の紹介に止まっている。一方、同研究部会の中間報告のシステム改善テーマとともに、このところ急増を続けている検索等のアクセス増加に対応するため、企画・システム委員会の下に「システム作業部会」を設置して、運用管理体制の明確化と次期ホストコンピュータの検討を開始することとなった。当協会からも部会メンバーを派遣し、

本年度中の成案を目処に検討を開始した。

平成10年度の運営経費アロケーションについては、特段の事態変更もないことから、平成9年度と同様総額5億円、当協会負担額1億6,000万円(32%)となった。

平成10年3月末の会員状況は、正会員326社/特別会員134事業所/東日本端末数1,374台/全国端末数2,528台、となった。

各地指定流通機構においても本年度は新体制定着のための年となったが、平成10年3月に(財)東日本不動産流通機構理事長の呼び掛けにより、全国指定流通機構連絡協議会が設置され、初会合が開かれた。

当協会内部としては、今回の新体制により各支部の性格と活動に微妙な差を生じることとなったが、支部連絡会を引き続き開催し、全国的な視野と情報網の維持開発に努めた。

3 政策提言・調査等

(1) 金融関係要望

平成9年

7月 住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成10年度中古住宅購入融資に関する要望」を提出
共通して、中古住宅購入融資制度が新築に比して利用者に不利な格差を残している点の改善を強く要望した。

経済対策の一環として公庫融資に係る臨時措置により、今年度において、i) 特別加算額の引き上げ、ii) 融資限度割合(80%)の撤廃、iii) 田園住宅融資及び親孝行ローンの拡充、iv) リフォームローンを含む受付期間の拡充・長期化等が実現した。

(2) 税制関係要望

平成9年

7月 建設省に「平成10年度税制改正に関する

要望」を提出

11月 不動産・住宅産業団体連合会として「平成10年度税制改正に関する要望」を提出

関係団体とともに要望活動を強力に展開した結果、緊急経済対策の追い風もあり「平成10年度税制改正要綱」に地価税の凍結、特別土地保有税・譲渡益課税の軽減が盛り込まれ、また、当協会がつとに要望してきた「複数年の住宅譲渡損失繰越控除制度」の創設が認められた。これらは長年にわたる要望事項で、特筆すべき成果であったが、流通課税である登録免許税・不動産取得税や固定資産税等なお改善すべき点を残している。

(3) 調査、その他の提言等

自民党臨時経済対策協議会より「緊急国民経済対策」が打ち出され、大胆な規制緩和等により明るい展望と活力を求めて活発な政策論議の行われた年であった。

経済対策等に関しては

9月法務省の求めにより、会員の意見をまとめ「借家制度の見直しに関する意見書」を提出
「消費者契約法(仮称)の具体的内容について」問題点を提起、意見書提出の準備を整えた。

また、外部の研究会等には求めに応じてそれぞれ委員等を派遣、参画した。

・不動産取引に係る紛争防止・相談処理体制等に関する検討委員会

事務局：(財)不動産流通近代化センター

・担保不動産等情報化推進のための検討会

事務局：大蔵省銀行局債権等流動化室

・指定流通機構活用促進研究会

事務局：(財)不動産流通近代化センター

・すまいるイベント推進会議 住宅金融公庫協力団体

於：住宅金融公庫 すまい・るホール
ほかに、建設省不動産課幹部と当協会各委員会委員長との定例の意見交換会として流通懇談会（隔月6回）を開催し、相互の意志疎通を図った。

調査の面からは、

平成9年

10月 「不動産流通業に関する消費者動向調査」（第4回）

12月 「相続税財産評価額（路線価）及び公示価格・基準値価格と実際成約価格の比較調査」（第5回）

「平成9年度会員企業におけるマルチメディアへの対応に係る実態調査」を実施し、結果を公表するとともに政策決定の参考とした。

また、平成10年1月、緊急調査として「住宅ローン状況緊急アンケート」（金融機関の貸し渋りの影響）を実施し、建設省に報告のうえ、改善を要望した。

また、国土庁に関しては、商業地の取引事例収集（6.12月）及び地価動向・不動産市場動向に関するヒアリングに協力した。

その他の定例調査では、毎月実施してきた「不動産価格動向調査」、「センサー100」は継続実施し、（財）土地総合研究所の「全国不動産価格動向調査」への資料協力を行ったほか、「FRK企業短期経済観測調査」は回数を6.12月の年2回として継続して実施した。

4 催し等

平成9年

5月 世界不動産連盟ダブリン総会に参加

5月 「不動産特定共同事業法の一部改正の説明会」

[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会・(社)日本ビルディング協会連合会・

(社)不動産シンジケーション協議会の共催]

講師：建設省 不動産市場整備室課長補佐 上野賢一氏

9月 アジア・太平洋地域不動産会議 APREC'97 クアラルンプール大会に参加

9月 アジア不動産見本市（MIPIM ASIA）参加

10月 欧州不動産市場視察団を派遣
ロンドン、フランクフルト、マドリッド
団長：後藤不動産（株）

代表取締役 後藤晃氏 他13名
11月 全米リアルター協会（NAR）ニューオーリンズ年次大会及びトレードショー参加
国際提携団体歓迎レセプション会場において、オーストラリア、イタリア、スロバキア共和国の協会とともに提携覚書に調印（14日）

平成10年

1月 三団体合同新年賀詞交歓会
[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

追悼——江戸英雄最高顧問

当協会最高顧問の江戸英雄氏（当協会元理事長、（社）不動産協会元理事長、三井不動産（株）常任相談役）は、平成9年11月13日、呼吸不全のため東京都千代田区の三井記念病院にてご逝去された。享年94。通夜・葬儀は、故人のご意志により近親者のみにて行われた。また、社葬は、三井不動産グループ合同葬として12月10日、港区芝の大本山増上寺にて執り行われた。

江戸氏は、大規模宅地開発事業、東京臨海部の埋立て事業、「霞が関ビル」をはじめとする超高層ビル事業等を成功させて三井不動産（株）を業界屈指のデベロッパーに育て上げるとともに、「東京ディズニーランド」を開発するなど、常に時代を切り開くパイオニア的存在であられた。

また、同氏は業界活動にも尽力され、多くの業界団体の設立にも尽力されたが、昭和37年に（社）不動産協会を設立して理事長に就任、以後平成2年まで理事長を務められ、日本経済界における総合不動産の地位の確立にその指導力を発揮された。

当協会も江戸氏の発案により、不動産流通の近代化を図るべく、昭和45年（社）不動産センターとして設立されたが、同氏は設立以来昭和63年まで理事長を務められ、現在の指定流通機構制度までに到る不動産の物件情報交換事業の発展に多大の貢献をされた。理事長ご退任後も、最高顧問としてご逝去まで当協会を親身にご指導をいただいた。

江戸氏は、これらのご功績により、昭和57年には勲一等瑞宝章を受賞されている。

慎んでご冥福をお祈り申し上げます。

1998〔平成10〕年度

国際化・グローバル化への動き

1 積極的な国際活動など

平成10年度は金融不安の激化、デフレ心理の蔓延等、社会情勢が厳しさを増す中で、金融再生関連諸法の成立と緊急経済対策、特に住宅減税と住宅金融公庫融資の大幅拡充によって、不動産業界は景気の牽引車に擬せられるに至った年度であった。従って政策提言等に注力した年であったが、当協会の固有の業務においても従来からの活動の成果が具体的に現われ始めた年となった。

(1) 海外諸団体との交流・提携

本年度は金融ビッグバンへの本格的対応が議論され、経済のグローバル化とともに不動産業務の金融的側面にも目が向けられた年である。当協会としても、セミナー・視察団等の事業を強化したが、その基盤ともなるべき国際的な交流の面においても大いに意義のある年であった。

4月早々、日本・米国中西部合同会議に参加のために来日したミズーリ州リアルター協会（MAR／NARの地方組織）の元会長グエン・ガーケン氏、専務理事マクダーモット氏の表敬訪問を受け、友好親善の申し入れを受けた。これを契機に相互の親善を深め、双方の合意により、MARと当協会はNARに準じた提携覚書を締結することとなった。

6月には、全米リアルター協会（NAR）幹部ミレット次期会長、ロウ国際部長が友好・親善のため来訪した。その際の合意によりNARの物件情報ホームページ「Find a Home」と「ホームナビ」とをリンクさせ、相互に物件検索ができることとなった。また、NARのホームページ「リアルター



米国アナハイムで行われたNAR総会にて



中華民国不動産協進會との提携



ドットコム」の会員専用ページ「ワン・リアルター・プレース」が当協会にも開放され、NARの最新情報がリアルタイムで入手できることとなった。

平成10年度のNARの総会はアナハイム市において開催されたが、提携2年度のこともあり、6月の幹部来訪の答礼も含めて参加し、当協会の米国不動産市場視察団も合流参加して親善を深めるとともに、最新のインターネット事情等を見学した。

一方、台湾における最大の不動産業者団体である中華民国不動産協進會は、世界不動産連盟の会員でもあり、当協会とは会員同志の交流もあって友好関係にあった。当協会より先方事務局を往訪協議の結果、相互のビジネス機会の支援、情報交換、インターネットホームページのリンク等をうたった協定の事務局案を取りまとめた。双方の内部手続きを経て、11月、中華民国不動産協進會理事長・章民強氏ほかの幹部が来日され、網町三井クラブにおいて当協会との間で提携の覚書が調印、交換された。

(2) 「ホームナビ」の充実と国際化

前年、当初の案ではまったく予想もしていなかったスピードで、一挙全国展開にまで拡大した「ホームナビ」において、仲介物件情報については幸い好評を博することができたが、後発である新規物件サイトについては、なお一段の充実が必要であった。また、アクセスを増やすための措置として、他の情報サイトとのリンクの拡充と図面・写真の登録率をアップさせることに力点を置いた活動を展開した。

更に6月、NAR幹部の訪日を機会に「ホームナビ・英文ページ」を開発、NARとのリンクに備えるとともに、会員会社の英文ページとの連携を図った。NARとのリンクは、その後NARの国際的なリンク網の拡充により「A Global Network of

Real Estate Professionals」に組み込まれて、日米不動産物件の情報交換の場となっている。また、既に提携関係にある英国不動産業者協会 (NAEA) とは先方のホームページ開設を待ってただちにリンク、中華民国不動産協進會に協会としてのホームページが未開設なことから、同会最有力会員である台湾太平洋房屋仲介股份有限公司のホームページと相互リンクを行うこととなった。

有力な情報サイトとのリンクが「ホームナビ」へのアクセスを飛躍的に高めることから、本年度も引き続きその拡充に努めた。9月、読売新聞社のホームページ「読売オンライン」のリニューアルを機会に、その住宅探しのページ「読売ホームガイド」に物件情報と住宅ニュースをコンテンツ提供することとなった。

インターネットで情報検索をする場合、その手引き役として検索エンジンの活用が必須事項となる。このウェブサイトで日本最大のアクセス数を誇る「YAHOO! JAPAN」と「ホームナビ」との提携について両者間で協議を重ねた結果、平成11年1月7日から「YAHOO! 不動産」が発足する運びとなった。その背景には、検索エンジンとしては一定のレベルにまで到達した同サイトが、次の新しい展開として、汎用性の高いジャンルについては単なる検索機能だけでなく、独自のコンテンツを持って情報発信を行おうとする意向があり、これに日本最大級の不動産物件データ量を擁する「ホームナビ」が協力することとなった。「ホームナビ」の物件情報や関連情報等を同サイトのコンテンツ「YAHOO! 不動産」として提供することにより、ユーザーの利便性を飛躍的に向上させることとなった。提携当初の1月には所在地検索のみでスタートしたが、その後、画像・図面登録や沿線別検索機能までを完備してサービスを提供するに至っている。

「YAHOO! JAPAN」との提携にあたって、

既往の有力新聞社との場合と同様、情報の提供とホームページへの掲載とはお互いに対等な互惠関係にあると考え、広告料・原稿料等の授受は行っていないが、この提携によりアクセス数、成約件数とも飛躍的に増加し、「共同広告」としての実用性を大いに高めることとなった。

「ホームナビ」は既に2万5,000件を上回る仲介物件の登録量を誇っているが、更に世界に向けての我が国を代表する物件サイトとなるためには、新規サイトについて会員の参加をより容易にし、かつ登録数の一層の向上と充実を図ることが必要と考えられる。そのための方策として新規サイトのインターネット会費について、会費の件数区分をより細分化することにより、平成11年度より引下げることとした。

(3) 教育研修その他

i 実力アップ講座の定着

前年度に中堅従業員向けの実践的な専門知識習得の場として開講した「実力アップ講座」は、大好評を博した。平成10年度では、更に来たるべきインターネットによる取引の普及に備えて要員をレベルアップし、即戦力として営業の現場で活動できるようにすることが急務であるとの考え方から、これを当協会独自の内容の講座として教育研修事業の柱として継続実施していくこととした。会場もより広い住宅新報社虎ノ門教室「クレスト」に移して、上期・下期に分けてそれぞれ実施した。

各講座の内容は別記の通りであるが、法律、税務については上期・下期とも予定を上回る応募で、それぞれ講座を追加開催して対応した。

また、(財)不動産流通近代化センターの認定に基づき集合教育方式で実施している「初任従業者教育研修」については、昨年同様次の通り首都圏並びに近畿において実施した。

- 10月19・20日
「平成10年度初任従業者教育研修」(首都圏)
50名受講
- 10月22・23日
「平成10年度初任従業者教育研修」(近畿)
36名受講

[実力アップ講座 平成10年度上半期]

- i 法律1…仲介業務における法律問題
講師：弁護士 松田弘氏 (全3回)
- ii 法律2…契約の成立、履行に関する裁判例
講師：同 (全3回)
- iii 税務1…不動産取得に関する税金
講師：税理士 板倉和明氏 (全3回)
- iv 税務2…住宅の譲渡税と税務調査
講師：同 (全3回)
- v 建築…建築の法規制とクレーム
講師：性能保証住宅登録機構常任理事
板倉俊一氏 (全2回)

[実力アップ講座 平成10年度下半期]

- i 法律…重要事項、債権回収のための売買
講師：弁護士 松田弘氏 (全4回)
- ii 価格査定…物件種別の査定方法と実習
講師：東急リパブル(株) 鑑定課長
藤田浩文氏 (全3回)

ii (社) 首都圏不動産公正取引協議会の理事の増員

同協議会には、平成2年に加盟以来、理事1名を派遣して運営に協力してきた。同協議会は、ストック化経済の一層の進展により不動産流通の円滑化・適正化が近年ますます重要性を帯びてきたことに鑑み、次年度から公取協の広告規約を流通に一層ウェイトを置いた形で抜本的見直しを行うとした。このためには流通の大手・有力業者の団体である当協会としても理事の増員等一層の協力

を行うべき状況にあった。
本件は団体負担金の増額を伴うものであるが、当協会の流通市場における役割の大きさを考慮して積極的に協力すべきものと判断し、理事会で理事3名への増員が承認され、平成10年6月24日、同協議会総会において選任された。

2 指定流通機構関係

(財)東日本不動産流通機構では、前年度より「システム作業部会」を設置して、運用管理体制の見直しと次期ホストコンピュータの検討を進めていた。当協会も積極的にこれに参加し、協力してきたが、4月の機構理事会で正式にシステムの再構築が決定された。

従来は、日本ユニシスの大型ホストコンピュータによるシステム運用を行ってきたが、機種を日立製作所製に切り替え、基幹部分を複数のサーバーや小型コンピュータで構成するNTサーバー群方式を採用した。これによりホストの機能分散を図り、システムの処理効率が大幅に向上し、将来の情報・アクセスの増大や障害の発生等にも柔軟に対応できることとなった。

また、従来のF型・B型に加えて、インターネットを使って接続する利用形態としてIP型を新たに開設して利便性を高めた。F型においても、通信網を「Fネット」(NTTファクシミリ通信網)から通信費がより廉価な「テガルス」に切り替えた。

このようにコンピュータや通信の最新技術を取り入れたことにより、大幅な能力アップを達成するとともに運営経費も従来より軽減でき、平成11年度運営費のアロケーションも負担率は前年と同じであるが、金額は1億5,360万円(前年比640万円減)とかなりの節約が実現できた。本年度はシステム構築のための作業期間にあて、新システムは平成11年8月1日から稼働を始めることとなった。

平成11年3月末の会員状況は、正会員305社／

特別会員134事業所／東日本端末数1,318台／全国端末数2,351台、となった。

[中部支部について]

中部支部の業務は中部圏不動産情報センターに業務委託して運営にあたってきたが、同センターは自前の事業として、機構制度発足前より引き続いてキャプテンシステムを使った不動産情報の配信や情報誌の発行等を行ってきた。前年の指定流通機構の再編成にあたり、中部支部としては法人格無き社団として機構設立に参加するため規程等を整備し、独自の団体性を一層強めることとなったが、機構サブセンターとしての日常活動においては、同センター固有の業務との重複感は免れないものがあった。

また、同センターは愛知・岐阜・三重の3県を対象とした組織であったが、中部支部はそのほかに静岡県及び北陸3県にまで管轄圏が広がったことや、キャプテンシステムの維持経費負担の問題等もあり、組織としての合理化の検討を進めていた。その結果、B型の普及に努めて機構への代行登録を減少させるなどの対策も進んだので、中部圏不動産情報センターは解散し、(社)不動産流通経営協会中部支部として組織を一本化した。業務の上でも(社)中部圏不動産流通機構へ共同運営団体として参画し、そのサブセンターとしての業務に徹することとなった。同センターの解散総会と、それに対応した会費や規程類の変更等のための中部支部総会は2月26日に開催され、3月末には残余財産の配分等の事務手続きも無事終了した。

当協会は「支部の組織及び運営に関する規程」を改訂し、既に中部支部の指定流通機構参加会員となっている旧中部圏不動産情報センターの会員については、「特例参加会員」として従前通りの資格を認めることとした。更に、これを機会に中

部圏からも「ホームナビ」に「特例参加会員」を含めた5社が参加することとなった。

また、アクセス増加対策として(社)近畿圏不動産流通機構においてもシステム改訂問題が取り上げられてきたが、本格的には次年度の課題となっている。

3 政策提言・調査等

(1) 金融関係要望

住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成11年度中古住宅購入融資に関する要望」を7月に提出した。中古住宅購入融資について、低利、安定的金利の維持、枠の拡大、手続きの簡素化等を要望したが、本年度は緊急経済対策の一環として両者とも大幅な改善がなされた。

住宅金融公庫では史上最低金利の2.0%での第3次募集があり、また第4次募集も2.2%と財投連動を回避して繰り上げ実施され、年度後半の住宅需要喚起に大きな効果を上げた。折角の景気浮揚効果を維持・継続するため、年度末の2月には不動産・住宅産業団体連合会として建設大臣に「住宅金融公庫融資金利に関する要望」を提出、当分の間現行利率(2.2%)に据置くよう要望した。

制度面では中古住宅の築後経過年数要件の緩和、リフォームローンの融資額の引き上げが実現した。

年金福祉事業団でも公庫同様金利、築後経過年数要件の緩和などの要望事項が実現したが、年金福祉事業団は行政改革で廃止されることとなっているため、公的融資の20%に上る住宅融資事業について一層の充実・強化を図るべく、厚生省等とも情報交換に努め、3月には、厚生省年金局長に「中古住宅購入融資に関する要望」を提出した。

(2) 税制関係要望

7月、建設省に対し「平成11年度税制改正に関する要望」を提出するほか、不動産・住宅産業団体連合会として「平成11年度税制改正に関する要望」並びに「平成11年度住宅・土地に関する税制改正重点要望事項」を11月に提出した。

平成11年度の税制改正では、緊急経済対策の追い風もあり、現行の住宅取得促進税制を大幅に拡充した「住宅ローン控除制度」の新設並びに譲渡損失繰越控除制度の拡充と新制度との併用が実現できた。また、譲渡益課税や住宅取得に係る贈与税の軽減など特に住宅諸税について思い切った改訂がなされた。ただし、登録免許税や不動産取得税など不動産流通税についての軽減は小幅に止まっており、なお課題を残している。

また、この間「住宅流通市場の活性化に関する調査」を実施、中古住宅市場に係る税制・金融関係要望等に活用した。

(3) 調査、その他提言等

金融再生関連諸法の成立と緊急国民経済対策により、前年に引き続いて活発な政策論議の行われた年であった。

経済対策等に関しては

平成10年

- 4月 「消費者契約法（仮称）の具体的内容について」に対する意見書を建設省を通じ経済企画庁国民生活局消費者行政第一課に提出
- 5月 定期借家推進協議会設立に参加
- 5月 政府・与党金融再生トータルプラン推進協議会に「サービサー法案（仮称）」に係る要望書を提出

なお、本件は債権管理回収業に関する特別措置法（平成10年法律第126号）として平成11年2月1日施行された。

また、外部の研究会等には求めに応じてそれぞ

れ委員等を派遣、参画した。

- ・不動産コンサルタント制度検討委員会
事務局：(財)不動産流通近代化センター
- ・不動産取引に係る紛争処理調査検討委員会
事務局：(財)不動産適正取引推進機構
- ・指定流通機構活用促進研究会
事務局：(財)不動産流通近代化センター
- ・レイズ運営委員会
事務局：(財)不動産流通近代化センター
- 他に建設省不動産課幹部と当協会各委員会委員長との定例の意見交換会として流通懇談会（隔月6回）を開催した。
- 調査の面では
- ・「アメリカの不動産取引の現状」について、米国KPMGピートマーウィック社に委託し、調査を実施。

①住宅地に関する部分は「不動産とあなたのふれあいラリー」協賛のセミナーで「アメリカの不動産取引の現状——不動産取引の一般的なスキームと実例」として講演会を実施し、報告した。

②商業地に関する部分は11年4月、「米国の不動産取引に係る実務慣行およびモーゲージ融資金利所得控除等に関する調査報告書」を会員に配布した。

- ・「ホームナビ」1周年にあたり、ユーザーアンケートをエヌ・ティ・ティ・ナビスペース（株）の協力を得て実施。

12月 「相続税財産評価額（路線価）及び公示価格・基準値価格と実際成約価格の比較調査」（第6回）を実施し、政策提言の参考とした。

また、国土庁に関しては、商業地の取引事例収集（6,12月）及び地価動向・不動産市場動向に関するヒアリングに協力した。

その他の定例調査では、毎月実施してきた「不動産価格動向調査」、「センサー100」は継続実施し、(財)土地総合研究所による「全国不動産価

格動向調査」への資料協力を行ったほか、「FRK企業短期経済観測調査」は回数を6,12月の年2回として継続して実施した。

4 催し等

平成10年

- 4月 平成10年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会

- ・住宅金融公庫事業計画・金利について
講師：住宅金融公庫 融資第一部都市開発課 課長 藤田忠夫氏

- ・制度改正事項等について
講師：同 調査役 栗山実氏

- ・技術基準の改正等について
講師：建設サービス部建設業務課 調査役 元木周二氏

- 5月 予定されていた「世界不動産連盟バリ総会」は、インドネシア政情不安により中止となった。

- 10月 海外不動産市場視察団を派遣
ニューヨーク、ワシントン、セントルイス、カンザスシティ、ロサンゼルス、アナハイム

(MAR表敬訪問、NAR総会参加)
団長：東急リバブル（株）

常務取締役関西支社長
小芦昌雄氏 他9名

平成11年

- 1月 三団体合同新年賀詞交歓会
[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

1999〔平成11〕年度
新時代の流通市場の
諸課題に果敢に
チャレンジ

1 清水隆雄氏が理事長に就任

平成11年4月23日、第30回定時総会が開催され役員任期満了にあたり枝村利一理事長が退任（最高顧問に就任）し、三井不動産販売（株）代表取締役社長・清水隆雄氏が理事長に就任した。

枝村前理事長は、当協会が「(社)不動産センター」から「(社)不動産流通経営協会」へと名称変更し、新体制で再出発して間もなくの平成5年4月に就任して以来丸6年にわたり、体制の整備・強化に尽力し、この間社団法人活動も軌道に乗り、税制・金融などの政策提言活動・調査研究や各種セミナー、インターネット事業や国際活動など今日の協会発展の基礎を築いた。

折しも、当年度には住宅品質確保促進法や定期借家法（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法）が成立して法制面のインフラ整備が進む一方、住宅地審議会の中間報告においても住宅ストックの活用・流通の活性化が最重要課題としてうたわれており、この面を担う我々流通業界の果たすべき役割と社会的責務の大きさが改めてクローズアップされることになった。

以上の背景をもとに、清水理事長は理事長就任にあたっての課題として次の5つを挙げ、協会の進むべき方向を示した。

- (1) ストック経済化における不動産流通業界の社会的責任の遂行
- (2) 情報ネットワークの強化・高度化
- (3) 国際化・グローバル化への対応
- (4) 要員のレベルアップ
- (5) 以上の諸項目についての政策提言・調査研究

2 情報ネットワークの強化

(1) 指定流通機構

(財)東日本不動産流通機構は財団設立10年の節目にあたる平成11年4月、記念祝賀会を開催するとともに、8月には従来のF型(ファクシミリ)とB型(パソコン)に加えてインターネット技術に応用したIP型を利用できる新システムをスタートさせた。

新システム構築にあたっては、機構内に設置されたマルチメディア推進部会(マルチメディア研究部会を改組)において、当協会ほかサブセンターからの派遣委員が加わって徹底討議がなされ、新時代に即したさまざまな技術が取り込まれることになった。

新システム稼働後のアクセス件数は、前年に比べて2割アップ前後で推移し、年間アクセス件数は1,300万件となった。

地方指定流通機構においても、(社)近畿圏不動産流通機構が平成12年1月4日に新システムを稼働し、また(社)中部圏不動産流通機構は1年後の平成13年1月4日稼働の予定で準備が進められた。

当協会としても新システムの円滑な運営及び立ち上げにサブセンターとして協力するとともにレイズ情報の一層の活用並びに効率性・利便性の増進の見地から、会員によるIP型システムの利用促進を図っている。

(2) 「ホームナビ」の発展と期待

「ホームナビ」は、参加会社の増加により登録物件の増大を図るとともに、間取り・写真情報の充実、賃貸物件サイトとのリンクやオープンハウス情報の追加等、本年度も機能の充実に努める一方、1月の「YAHOO! JAPAN」との提携に続き平成11年

4月 「Web TV」とのリンク

6月 「asahi.com」との提携

10月 「Excite Japan」との提携(コンテンツ提供)

平成12年

2月 「NTT DIRECTORY」との提携(コンテンツ提供)

など、相次いでビッグサイトとの提携・リンクが実現したことでアクセス数・成約件数等も飛躍的に伸び、会員の「共同広告」としての機能は更に高まっている。

平成11年度は不動産業界でも急速にインターネットへの関心が高まり、先駆けて取り組んできた当協会にとっては「情報化」が成果に結びついた1年であった。

○「ホームナビ」の稼働状況(平成12年3月末現在)

・参加会社 仲介サイト参加 79社

新規サイト参加 22社

・登録物件数 仲介物件 2万7,000件

新規物件 700現場

・アクセス件数 約100,000PV(一日あたり)

・問い合わせメール 一日平均150件

3 国際活動

不動産市場のグローバル化に備え、米国不動産市場との幅広い協調を図るため、全米リアルター協会(NAR)の地方組織であるミズーリ州リアルター協会(MAR)と提携した。



ミズーリ州リアルター協会と提携

ミズーリ州は海外からの工場誘致と企業の事業拡大に極めて意欲的で、日本からの進出企業も50余社と多い。

MAR(1936年設立、本部ミズーリ州コロンビア市、会員1万8,000人)は、不動産情報の提供など州政府と密接に連携して活動中で我が国とは多くの接点を持っており、今後NARからは得られない州の標準的な制度やマーケット情報等、米国の具体的・実践的な情報の入手が期待できる。

MARとの提携と併せて、米国インターネットの最新事情を視察すべく日本経済新聞社の企画・協力を得て11月海外視察を実施し、15社(17名)の参加があった。

特に本年度はオークションなどインターネットの実用化の状況や不動産証券市場等をつぶさに視察したことは、各社の事業展開に大いに資するところがあった。

主な訪問地、訪問先、調査内容は次の通り。

・ニューヨーク 「ダブルクリック社」

ネット広告の展開と応用について

・ニューヨーク 「ダウジョーンズ社」

ネット広告の展開と応用について

・ニューヨーク 「日経アメリカ社」

米国におけるインターネットビジネスの現状

・オーランド 「全米リアルター協会」

NARのインターネット戦略及びトレードショー
インターネットの最先端事情

・サンホセ 「イーベイ社」

インターネット・オークション

・サンラモン 「コールドウエルバンカー社」

不動産業務におけるインターネットの活用

なお、5月開催の世界不動産連盟セビリア総会には当協会会員を含め、日本から121名の参加があり、「変化するライフスタイルと不動産業」をメインテーマに活発な討議や情報交換が行われた。



世界不動産連盟セビリア総会

4 政策提言・調査等

(1) 金融関係要望

7月、住宅金融公庫・厚生省・年金福祉事業団に「平成12年度中古住宅購入融資に関する要望」を提出した。前年度に続き、償還期間等新築に比べて格差のある中古住宅の融資制度改善や、金利の低水準維持等を陳情したが、年末の経済新生対策の追い風もあり、次の諸事項が実現した。

i 住宅金融公庫

- ・適切な状態を維持している中古住宅(優良中古住宅)について新築並の融資条件(融資額・基準金利・償還期間)へ拡充
- ・新築住宅の償還期間が構造(耐火・非耐火等)にかかわらず35年に延長

ii 年金住宅融資

公庫融資に準じた改正の他、在宅ケア対応住宅(バリアフリー住宅)の金利が一般住宅金利から0.1%引下げ

(2) 税制関係要望

平成12年度税制改正では我が国経済の再建と不動産流通促進の見地から、次の2項目が要望活動の中心となった。

i 固定資産税

固定資産税については、平成12年度の評価替

えの動向を踏まえ、公平の観点から税率や評価割合を含めた抜本的な見直し、軽減を行う。

ii 不動産流通税

不動産流通促進のため、登録免許税・不動産取得税などの不動産流通税課税標準について、固定資産税の評価替えに合わせて見直しを行う。また、これらの税目の手数料化についても検討する。

具体的な活動としては、7月に建設省・国土庁に、9月に自由民主党に「平成12年度税制改正に関する要望」を提出、11月に不動産・住宅産業団体連合会として「平成12年度税制改正に関する統一要望」を取りまとめ、自由民主党税制調査会をはじめ関係議員・建設省等関係省庁への陳情を行った。

国の財政事情が厳しい中で、①固定資産税の負担水準を段階的に70%へ引下げの措置や②住宅ローン控除制度の入居期限半年間延長③登録免許税・不動産取得税の課税標準の調整割合（それぞれ1/3、1/2）を平成14年末まで延長などが実現したものの、特に不動産流通業界が要望していた登録免許税や不動産取得税など流通税については、抜本的改革先送りの結果として上述の一部改正などを除き、残念ながらほとんど見送られることとなった。

(3) 法制・その他経済対策

長年懸案の定期借家法（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法）や住宅品質確保促進法が成立する一方でSPC法の改正や不動産特定共同事業法の規制緩和が行われるなど不動産流通・投資市場のインフラが整備された。

また、第8期住宅建設5か年計画（平成13年度スタート）に向けて住宅宅地審議会の審議が進められており、9月には「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」の中間報告が発表されたが、報告では、既存の住宅ストックの活

用と循環型（流通）市場の整備・活性化が最大のテーマとして掲げられた。

報告の内容の一部は、第145回通常国会で成立した住宅品質確保促進法として既にスタートしており、またその具体的活動として、建設省では①「住宅ストック形成・有効活用システム」提案制度（主管課住宅局生産課）や②不動産流通業による中古住宅促進方策検討委員会（主管課建設経済局不動産業課）などを立ち上げ、民間企業や不動産業団体の協力を得て諸対策の検討を進めることとしている。

不動産流通を担う当協会としても、実務的な立場からこれらの委員会等に参画し積極的な提案や貢献をしていく方針である。

(4) 調査研究

期中、次のような不動産流通に関する各種資料の収集と情勢・動向の調査分析を行い、会員に送付し、また政策要望活動の資料として活用した。

- i 3大都市圏・地方主要都市等の不動産価格動向調査を継続して実施した。この調査結果により「センサー100」を作成し、会報に抄録を掲載した。
なお、この調査結果を基にして、引き続き（財）土地総合研究所による「全国不動産価格動向調査（毎月）」を実施した。
- ii 「FRK企業短期経済観測」を定期的（年2回：6、12月）に実施した。
- iii 「ホームナビ」ユーザーアンケートを、前年に続き実施した。（11月）
- iv 国土庁の要請に基づき、地価動向調査並びに商業地の取引事例の収集を行った。（6、12月の2回）
- v 米国の不動産取引に係る実務慣行及びモーゲージ融資金利所得控除等に関する調査
金融ビッグバンに備えて、不動産業への影響等の調査の一環として、米国KPMGピー

トマーウィック社に委託してアメリカの不動産取引の現状について調査を行い、最終報告書を取りまとめた。

5 教育研修

前年度に続き、本年度も中堅従業員向けの「実力アップ講座」と実務経験が3年未満の社員を対象とした「初任従業者教育研修」を2本柱として実施し、多くの参加があった。

(1) 実力アップ講座

上期・下期に分けて計8講座実施し、受講者は計111社、2,021名の参加があった。

[実力アップ講座 平成11年度上半期]

- i 法律…不動産仲介裁判判例等
講師：弁護士 松田弘氏（全4回）
- ii 税務Ⅰ・Ⅱ…改正税制等
講師：税理士 板倉和明氏（全6回）
- iii 建築…不動産仲介に役立つ基本
講師：明海大学助教授 中城康彦氏（全3回）
- iv 価格査定…査定マニュアルの使い方
講師：東急リパブル（株）鑑定課長 藤田浩文氏（全2回）

[実力アップ講座 平成11年度下半期]

- i 法律…契約上のトラブルと改正法規
講師：弁護士 松田弘氏（全5回）
- ii 税務…交換の税務等
講師：税理士 板倉和明氏（全4回）
- iii 価格査定…競売手続きの流れ等
講師：ワイズコンサルタント 専務取締役 山田純男氏（全4回）

(2) 初任従業者教育研修

本年度も首都圏並びに近畿で実施した。
10月18・19日 首都圏 受講者43名
10月21・22日 近畿 受講者26名

6 その他の活動

(1) 台湾大地震に際し中華民国不動産協進會を通して義捐金100万円を寄付した。

(2) 30周年記念事業

i 30周年記念会員増強キャンペーンの実施

業界のレベルアップと不動産流通の円滑化がますます強く叫ばれている今日、流通市場の整備を図るには会員の増強を行い、会員の総力を結集して事にあたらねばならないことは論を待たないところである。

平成12年5月、法人設立30周年を迎えるにあたり、以上の趣旨から当協会のさまざまなサービスを広く享受いただけるよう、平成11年10月～平成12年5月末日までを「30周年記念会員増強キャンペーン期間」として、この間の入会に限り低廉な入会金（30万円／通常時110万円）の特例を設けて会員募集キャンペーンを実施したが、会員各位のご支援により平成11年度の入会は22社（前年度5社）、ホームナビ参加16社（前年度6社）と大きな成果があった。

なお、キャンペーン期間はその後平成13年3月末日まで延長し、実施した。

ii 30周年史『（社）不動産流通経営協会30年のあゆみ』の編纂

10年前の設立20周年に際しては『20年の歩み』が刊行された。今般30周年事業を推進するにあたり、『20年の歩み』を包含した『（社）不動産流通経営協会30年のあゆみ』を編纂することとし、平成11年12月、協会内に「30周年史編集委員会」を編成して作業を開始した。

(3) その他の催し物等

平成11年
4月 平成11年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会

講師：住宅金融公庫 融資第一部
都市開発課課長 津田谷俊治氏

5月 世界不動産連盟セビリア総会に参加

11月 「住宅の品質確保の促進等に関する法律勉強会」

講師：建設省 住宅局住宅生産課
課長補佐 三浦文敬氏

11月 海外不動産市場視察団を派遣
ニューヨーク、オランダ、サンフランシスコ、サンホセ、サンラモン

(NAR 幹部表敬訪問、NAR 総会・トレードショー参加)



海外不動産市場視察団

平成 12 年

1月 三団体合同新年賀詞交歓会
[当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]

2000〔平成 12〕年度

21世紀のスタートに向け、協会事業の方向性と改革課題を示す

1 「21 世紀の FRK を考える会議」で FRK 事業の今後の方向性と改革課題を取りまとめ

平成 12 年 3 月、新しい千年紀の幕開けとともに当協会設立 30 周年という記念すべき節目を迎えるにあたり、新時代に相応しい協会のあり方及び会員事業の発展に資すべき事業のあり方を検討、その実現を図るための「21 世紀の FRK を考える会議」を理事会の決議をもって設置した。平成 12 年 6 月から 7 か月超にわたる活発な議論を経て、報告書を取りまとめ、平成 13 年 2 月に理事長に答申した。

〔21 世紀の FRK を考える会議の概要〕

○ 委員メンバー

議長：東急リバブル（株）代表取締役専務
櫻井健太郎氏 他 7 名

○ 期間

平成 12 年 6 月 8 日～平成 13 年 1 月 31 日
(全 9 回開催)

○ 答申

(1) FRK 運営の基本方針

(2) FRK の最重要事業と具体的対応策

- ① 不動産流通業の市場環境の変化への対応
・「不動産流通基本問題研究会（仮称）」の設置
- ② 「ホームナビ」事業の拡大・推進
- ③ 総合的・体系的な教育研修システムの構築

(3) FRK 事業の課題と取り組み方針

- ① 不動産取引の安全性確保の推進

・ 契約書等の標準化

② 会員間の交流と情報交換の場の設定

③ 広報活動の強化

④ 不動産流通業の実態と消費者動向を踏まえた調査研究・政策提言

2 政策提言・調査研究活動等

(1) 建設省関係委員会等への参画

i 「住宅ストック形成・有効活用システム」

提案募集

建設省住宅局住宅生産課（事務局（財）ベターリビング）において実施する「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集に参加することとし、当協会会員に対して提案募集要項を案内し、提案応募を要請した。応募総数 41 件から第一次・第二次審査を経て、東急不動産グループなど 13 件の優秀提案が選定された。

ii 不動産適正流通促進方策検討委員会

総合政策局不動産課が主催（事務局（財）不動産流通近代化センター）する同委員会での中古住宅流通促進のための価格査定・性能評価等についての研究に参画した。

iii 不動産業情報化促進検討委員会

総合政策局不動産課が主催（事務局（財）不動産流通近代化センター）する同委員会では、国内外の不動産情報化の現状について、国内の電子商取引にかかる需要調査並びに不動産の情報化及び中古不動産流通の促進に向けた実証実験等を実施した。

iv 不動産取引研究会

総合政策局不動産課が主催する同研究会では、不動産取引紛争事例の研究を中心に不動産流

通業界における紛争処理体制及びその現状等について検討を行った。

v インターネット不動産広告の適正化ワーキンググループ

(社)首都圏不動産公正取引協議会が主催する同ワーキンググループでは、インターネット上の広告の適正なあり方について、自主規制基盤の整備の一環として当該サイトが一定の基準に適合していることを表す「QC マーク制度」導入の可否等を含めて検討した。

(2) 税制改正要望

「平成 13 年度税制改正に関する要望」では、経済回復と不動産流通促進の見地から、期限切れとなる特例・軽減措置（23 項目）の延長に加え、平成 12 年度において抜本的改革が見送られた登録免許税や不動産取得税等の流通税の見直しに係る要望書を 7 月に建設省、9 月に自由民主党組織本部へ提出した。要望活動は財政当局の厳しい対応から予断を許さないものであったが、建設省と関係団体等の緊密な連携、自由民主党税制調査会をはじめとする関係議員への陳情等により、住宅ローン税額控除制度の実質延長等主要税制の期限延長や住宅取得資金贈与に係る非課税額の増額等が実現した。しかし、不動産流通業界が要望していた登録免許税や不動産取得税等の流通税は、不動産証券化関連税制の軽減措置や期限延長などを除いてほとんど見送られた。

(3) 金融関係要望

「平成 13 年度中古住宅購入融資に関する要望」では、前年度に引き続き住宅金融公庫に対しては中古住宅融資について返済期間の延長、融資限度額の新築物件との差額の圧縮、住宅の規模要件の緩和等、優良中古マンション購入資金について調

査項目の簡略化、特別加算額の基準金利との格差の圧縮等、年金福祉事業団に対しては返済期間の延長、リフォーム融資の拡大等の要望書を7月に提出した。

住宅金融公庫及び年金福祉事業団とも環境対策・高齢者対策が中心となり、住宅金融公庫関連では、シックハウス問題への対応としての割増融資、高齢化社会への対応として高齢者世帯向け賃貸住宅融資制度の改善や高齢者に対する償還期間等の特例制度創設等、年金住宅融資制度関連では、年金バリアフリー住宅融資条件の改善（金利引下げ及び融資限度額の引上げ）等が図られた。

(4) 調査・研究

i 米国における自己居住用住宅の取引に関連して発生する税金等のコストに関する調査

我が国において不動産取得に際して課税される消費税の税率上げの動きがあることから、米国等での自己居住用住宅の取引に関連して発生する税金等のコストについて比較し、今後我が国において展開が予想される消費者の住宅取得における流通諸税を含めた流通コスト論議の資料とする目的で、米国のKPMG LLPに調査を委託し、平成13年2月に報告書（中間報告書は平成12年6月24日）を取りまとめた。調査事項は、米国等の4都市（米国のハワイ州、カリフォルニア州、ニューヨーク州、カナダのブリティッシュ・コロンビア州）において、売主・買主が住宅取得に際して負担する総コスト、米国の連邦税制における一般消費税採用の検討の動向、連邦政府の住宅政策の概要及びその動向である。

ii 不動産流通コスト並びに買い手の流通税負担に関する調査研究

良質な住宅ストックの形成を実現するためには、その住宅ストックの流通を促進させる必要が

あるが、新築住宅に比して既存住宅の税負担割合が高いことから、既存住宅の流通量が伸び悩んでいる。当協会では、米国における自己居住用不動産物件の取引に関連して発生する税金等のコストに関する調査をもとに、平成13年1月から（株）住友生命総合研究所と共同で実際の取引事例に基づいた不動産流通に係る買い手並びに売り手双方のコスト構造について調査研究を進め、平成13年6月に「住宅売買時における諸費用並びに不動産流通税が物件価額に占める割合に関するシュミレーション結果」を取りまとめた。

3 不動産情報ネットワーク

(1) 「ホームナビ」事業の拡大推進

i 事業の拡大推進

（社）不動産協会と（社）日本高層住宅協会の統合に伴い、「ホームナビ」と日本高層住宅協会の「マンションフォーキャスト」とのデータベースの統合を進め、平成13年4月からの稼働に目処をつけた。

また、ホームナビに対する消費者の認知度を上げるために、ニフティ、毎日新聞社、ODN等とのコンテンツ提携交渉を進めてきたが、平成13年度からニフティの「マイホーム・アット・ニフティ」、毎日新聞社の毎日住宅情報サイト「ほくんち」、ODNの「住まい探し」にも掲載される運びとなった。

ii 総合物件サイト

平成13年2月、消費者の幅広いニーズ及び会員の事業活動の支援のため、賃貸物件サイトを新たに立ち上げ、ここに総合物件サイトが完成した。

iii 参加会員の増強等

ホームナビ開設3周年を記念して、会費体系の見直しと参加会費の特例措置による「ホームナビ

参加会員増強キャンペーン」を平成13年3月末まで実施したが、「ホームナビ」の有用性が高く評価され、参加会員数が29社増加した（参加会員は平成13年3月末で108社）。

(2) 指定流通機構

（財）東日本不動産流通機構においては、「IP型」システムへの切替えを平成14年3月を目処に行う見込みとなったことから、当協会会員に対してIP型システムへの移行を積極的に推進した。

4 30周年記念事業

平成12年4月27日、霞が関ビル35階の東京會館ゴールドスタールームにおいて、当協会の第32回定時総会を開催した後、引き続き当協会設立30周年記念祝賀会を同ビル34階のロイヤルルームにおいて開催した。建設省総合政策局風岡典之局長をはじめ、建設省・住宅金融公庫・友好団体の幹部等、多数の来賓に出席いただき、盛会裡に閉会となった。

また、30年史編纂に向けて「30年史編集委員会」を中心に平成11年12月から作業を進め、『20年の歩み』を包含した『（社）不動産流通経営協会30年のあゆみ』が平成13年3月に完成した。

前年度に引き続き、当協会のさまざまなサービスを広く提供できるよう、「会員増強キャンペー



『30年のあゆみ』

ン」を30周年に合わせて実施し、入会金の特例を設けて会員募集を行った結果、新規入会は39社に上った（平成13年3月末で316社）。

5 事務所を移転

平成13年3月、事務所を霞が関ビル（東京都千代田区）からブリヂストン虎ノ門ビル（現虎ノ門ESビル）（港区）へ移転した。

6 催し等

平成12年

5月 世界不動産連盟ロンドン総会に参加、世界40か国から約750名（日本から151名）が参加



平成13年

1月 三団体合同新年賀詞交歓会
[当協会・（社）不動産協会・（社）日本高層住宅協会の共催]

2001〔平成13〕年度

市場環境の変化に応じた 取り組みの推進

1 透明性ある不動産流通市場の整備

当協会では、「21世紀のFRKを考える会議」の答申（平成13年2月8日）を受けて、21世紀に起こり得る不動産流通の業態変化を予測し、消費者と不動産流通業者との権利・義務のバランスがとれ、日本社会にふさわしい不動産取引のあり方を検討するため、特別委員会として「不動産流通問題研究会」を平成13年6月に設置した。

同研究会では、会員15社からの委員により11回にわたる討議を経て報告書を取りまとめ、平成14年3月に理事会に提出した。「中古住宅の性能検査制度」等の緊急性を要するものについては即座に係関係機関に提言・要望を行った。

[不動産流通問題研究会の概要]

○委員メンバー

委員長：三菱地所住宅販売（株） 専務取締役

八木橋孝男氏 他委員14名

○期間：平成13年6月14日～平成14年2月14日

○研究会報告書

第1章 不動産流通問題研究会の発足経緯と検討の流れ

第2章 不動産流通市場の透明性確保に向けた取り組み

1. 仲介手数料のあり方
2. 両手仲介のあり方
3. 重要事項説明の範囲の拡大
4. 成約情報の開示
5. エスクロー制度の導入
6. レインズ運用の適正化

第3章 中古住宅流通市場整備・活性化に向けた取り組み

1. 中古住宅の検査、性能評価・表示制度

2. マンションの維持管理履歴情報の登録制度
3. 建物の質・管理状況を考慮した価格査定システム
4. 市場規模のより正確な把握
5. 消費者保護のための手付金等保証制度等の検討

第4章 インターネットの一層の普及と不動産取引

1. インターネットによるサービスの動向と

「ホームナビ」充実の検討

2. 電子商取引の可能性

第5章 消費者の信頼性を高めるために

第6章 問題提起型の業界団体を目指して

2 政策提言・調査研究活動等

(1) 国土交通省等への政策提言

住宅地審議会答申「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について（12年6月）」等に表示された通り、我が国の住宅政策が、「市場重視」、「ストック重視」に転換されていく中において、当協会では、不動産流通業界においても従来慣行を見直し、消費者にわかりやすい、透明性の高い仕組みに変革していく必要性を深く認識し、国土交通省を中心とした中古住宅流通促進のための条件整備に係るさまざまな角度からの調査・検討等に対し、政策提言を行った。特に、国土交通省が発表した「住宅市場整備行動計画（アクションプログラム）」に対しては、スムーズな実行のためには消費者及び業者において必要性の理解と取り組みやすいシステム造りが不可欠である旨の意見書を7月に提出した。

また、内閣府に設置された「総合規制改革会議」では、不動産市場の透明性の確保や中古市場の整備等が議論されたが、当協会は不動産流通問題研究会及び所轄委員会等での意見を取りまとめ、「透明かつ公平な媒介契約のあり方」に係る意見書を平成13年9月に国土交通省、10月に総合規制改革会議あてに提出した。「総合規制改革会議」の第一次答申（13年12月）では、当協会をはじめとする不動産流

通業界の意見が反映され、業務の内容の明確化など現行制度の再構築を求めるものを中心となった。

(2) 税制関係要望

「平成14年度税制改正に関する要望書」では、経済波及効果の高い不動産市場の確実な流動化が日本経済回復の必須条件であるとの見地から、期限切れとなる特例・軽減措置の延長に加え、登録免許税の手数料化・軽減、不動産取得税の廃止等の不動産流通諸税の抜本的見直し、不動産流動化のための優遇策、投資抑制策の見直し等を重点とする要望書を7月に国土交通省へ、9月に自由民主党へ提出した。

11月には、当協会を含む不動産・住宅産業21団体が構成する「住宅金融・税制推進協議会」が「住宅金融・税制推進総決起大会」を開き、国土交通大臣、与党国会議員、国土交通省等に税制改正・住宅金融システムの改善を要望したが、要望事項のほとんどは財政上の制約から見送られた。

(3) 金融関係要望

「平成14年度中古住宅購入融資に関する要望」を平成13年7月に住宅金融公庫及び年金資金運用基金に対し行った。特殊法人見直しの動きの中で、住宅金融公庫のあり方についても議論がなされているが、国民の住宅取得能力の向上と、居住水準の向上に寄与している住宅金融公庫制度は引き続き堅持されるべきである旨の要望を行うとともに、中古住宅購入融資に係る個別要望では、前年度と同様に新築住宅融資との格差是正、優良中古マンション購入融資での融資基準の見直しと調査項目の簡略化等について7月に住宅金融公庫に対して行った。

年金資金運用基金に対しては、昨年度要望と同様の要望を7月に行った。しかし、12月に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」では、「住宅金融公庫は5年以内に廃止、融資業務は平成14年度

から段階的に縮小。また、公庫が先行して行う証券化支援業務は、新たに設置する独立行政法人がこれを行う」とされた。ただし、融資業務については、民間金融機関が円滑に業務を遂行できるかを勘案し、独立行政法人設置の際、最終決定する運びとなった。

(4) 調査研究

平成13年6月、税制の効果及び中古住宅の流通活性化の施策を中心に不動産流通業に関する消費者動向調査を実施した。

3 不動産情報ネットワーク

(1) ホームナビの機能充実

平成13年10月、参加会員の利便性向上を図るべく「ホームナビ」に新機能を追加し、参加会員の各営業所及び本社部門からの利用（従前は1台1社のパソコンの利用に限定されていた）と「ホームナビ」・レインズへの登録が一度に行えることとなった。また、質・量ともに最大級の不動産サイトとして、信頼性と利便性を併せ備えた不動産情報データベースの構築を図るために、平成14年2月、「ホームナビ」にサイトオープン以来の本格的なリニューアルを行い、以下の機能強化を図るほか、トップページも月替わりの特集コーナーを新設し、暮らしに役立つ情報及び住宅関連トピックス等の掲載など、集客力を高めるための工夫を行った。



- i iモード、Lモードへの対応
- ii メール配信サービスの導入（顧客の希望条件に合った物件情報をメール配信）
- iii 「ホームナビ」会員会社の営業所検索システムの導入
- iv 不動産取引関連のコンテンツの充実（不動産に関するさまざまな相談に対し、テーマ別に参加会員のサイトとリンクさせる）

(2) レインズ端末の「IP型」への一本化

平成13年9月、(財)東日本不動産流通機構理事會において、レインズの端末形態について「B型」を廃止し、「IP型」へ一本化する時期を14年3月末日とすることが決定された。これを受け、当協会ではB型廃止・IP型一本化の背景とメリットについて参加会員に周知徹底を図るとともに、平成14年2月末までの切替え申込の依頼とそのサポートを行った。

4 その他の事業活動

(1) 教育研修

本年度を会員向けサービスとして総合的・体系的な教育・研修システムを構築するための元年と位置づけ、その第一ステップとして、これまでの「初任従業者教育研修」、「実力アップ講座」に加えて、管理職研修「中堅営業管理職研修」の導入を図るとともに、年間研修計画による1年間を通しての計画的な研修を実施した。管理職研修は、中堅管理職のマネジメント能力と資質向上を目的としたもの



で、12月に仲介部門の中堅営業管理職を対象に初めて実施したところ、201名に上る受講者があった。

また、近畿においても近畿支部、関西不動産情報センター共同主催により「実力アップ講座」を初めて実施し、法律とトラブル実務の2講座に合計173名の参加を得ることができた。

(2) 委員会の再編成等

「21世紀のFRKを考える会議」の答申を踏まえ、協会の新しい事業活動に柔軟に対応するとともに会員各社の意向が幅広く反映され、実質討議ができるように委員会の再編成を5月に行った。すなわち、業務・流通・広報研修の3委員会の業務を統合して新たに「業務・流通委員会」を設置し、その下部組織に「政策法制部会」、「レインズ部会」、「研修部会」を設けることとした。

また、会員交流・情報交換の場として「事業委員会」を新設し、同委員会の下に業務単位の部会として「一般仲介部会」、「新築部会」、「法人仲介部会」を設けた。

5 催し等

平成13年

5月 世界不動産連盟オスロ総会に参加、42か国から約550名(日本からは約100名)が参加



平成14年

1月 新年賀詞交歓会 [(社)不動産協会と共催]

2002 [平成14] 年度

消費者や社会から信頼される不動産流通業に向けて

1 「行動綱領」の策定

経済の不透明感が高まる中で、大手企業の不祥事により国民の信頼を失う事件が相次いで発生したため、企業の消費者に対する経営姿勢や企業倫理の向上を求める社会的要請が一層高まってきた。このような背景を踏まえ、当協会では「不動産流通問題研究会」において、「消費者の信頼性を高めるための倫理向上策の検討」の取りまとめと提案が行われた。これを受けて、倫理紛争委員会内に倫理綱領検討ワーキングを設置し、行動綱領の策定に向けての検討を重ね、平成14年10月に会員が順守すべき共通の規範としての「社団法人不動産流通経営協会行動綱領」を制定した。

社団法人不動産流通経営協会行動綱領

社団法人不動産流通経営協会（以下「協会」という。）は、設立以来不動産取引の適正化・円滑化に努め、社会からの信頼の向上を図ってきた。一方で、消費者主導型の社会への移行と高度情報化社会の到来によって消費者および社会のニーズも大きく変化してきた。

協会は、この時代の転換期において、公共の利益の確保と消費者の保護という社会的使命を認識し、消費者および社会から真に信頼される不動産流通業の確立に向け、ここに会員が順守すべき共通の規範としての行動綱領を以下のとおり定める。

1. 消費者本位の経営

会員は、消費者の住生活の向上を支援する消費者とのコミュニケーションを重視し、多様化・個性化したニーズに応え、的確な情報や適切なサービスを提供することにより、消費者の安心と信頼の確立を基本とした消費者本位の経営に努める。

2. 法令や社会的規範の順守

会員は、宅地建物取引業法その他の諸法令ならびに協会の諸規程および不動産業に関連する諸規則等を順守し、また市民社会、国際社会の一員であることを常に自覚し社会的規範に適合した企業活動を遂行するように努める。

3. 人材の育成

会員は、消費者の多様なニーズに適合した質の高いサービスを提供するため、専門家としての十分な知識と能力を備えた人材の育成に努める。

4. 個人情報等の保護

会員は、業務上知り得た個人情報および企業情報については、利用目的に応じた取扱い等に留意するとともに、その保護に努める。

5. 誠実な業務遂行と紛争の解決

会員は、消費者のために誠実な業務の遂行に努めるものとし、紛争が生じた場合には、自己の責任において迅速かつ適切な紛争の解決と再発防止に努める。

6. 公正な競争と社会への貢献

会員は、公正な競争と相互信頼に基づく協力体制による適正かつ円滑な不動産取引を通じて、消費者の豊かな住生活の実現を図り、もって社会発展への貢献に努める。

2 政策提言・調査研究活動等

(1) 「流通問題検討会」で諸課題を検討・提言

平成13年12月に出された総合規制改革会議の「規制改革の推進に関する第一次答申」を受けて、国土交通省総合政策局に「不動産流通業務のあり方研究会」が設置され「透明かつ公平な不動産流

通制度の再構築」に向けての諸問題が検討された。

当協会においても、不動産流通問題研究会での提言を踏まえ、平成14年3月に特別委員会として「流通問題検討会」を新たに設置し、5月から8か月超にわたり外部の専門家や消費者団体の代表者等を招聘して意見を聴取しながら、開かれた不動産流通制度の再構築に向けた討議を重ね、業界活性化に向けて当協会が取り組むべき課題について報告書を平成15年3月に取りまとめた。特に、有識者から不動産流通の今後のあり方にかかる提言を受け、その内の「不動産流通業者の業務及び責任範囲の明確化」及び「重要事項説明書のあり方」に関しては、国土交通省宛て提言を行った。

〔流通問題検討会の概要〕

○委員メンバー

委員長：三菱地所住宅販売（株） 専務取締役
八木橋孝男氏 他7名

○期間 平成14年5月10日～平成15年1月30日

○報告書～FRKが取り組むべき課題～

- (1) 需要喚起に向けた広報・啓発活動
- (2) 業界の質と信頼向上
 - ① CS推進とコンプライアンスの向上
 - ② 標準契約書式の普及
 - ③ 取引安全性向上
- (3) 政策提言活動の強化
 - ① 成約情報開示のあり方
 - ② 住宅金融のあり方
 - ③ IT技術の業務への取り込み
- (4) 委員会等の活性化
- (5) インターネット対応の強化

(2) 税制関係要望

当協会では、不動産流通市場の活性化のために税制の影響は非常に大きく、これまで以上に積極

的に改善要望を行っていく必要があることから、税制改正に係る課題について迅速な検討を行うための「税制検討ワーキング」を新たに平成14年5月に設置した。

当協会では、経済財政諮問会議、政府税制調査会及び国土交通省の「今後の土地税制のあり方研究会」等で活発に議論が行われていることを踏まえ、住宅政策の中期的な観点から、「公平・中立・簡素」という税制原則に立ち返り、住宅税制のあるべき姿として2つの中期的な税制についての提言（「住宅ローン利子所得控除の創設」、「住宅に係る消費税の引き下げの検討」）を7月に取りまとめた。

また、「平成15年度税制改正に関する要望」では、10年越しの資産デフレを克服し経済を活性化するためにも土地・住宅税制に総合的な見直しが不可欠なことから、固定資産税及び土地・建物に係る流通課税の抜本的見直し、特別土地保有税の廃止、個人・法人の土地譲渡課税の改善、住宅取得資金贈与特例の大幅拡充等を重点項目として7月に、政府や関係機関に要望を行った。重点要望である登録免許税及び不動産取得税等の流通課税の軽減や住宅取得資金贈与制度の拡充等、広範囲にわたっての軽減を実現することができたが、固定資産税の見直しは見送られた。ただし、「土地に係る固定資産税のあり方について」は早急な検討項目として平成16年度の課題として繰越されることとなった。

(3) 金融関係要望と住宅金融公庫改革への対応

住宅金融公庫は平成18年度末までに廃止の方向が決定されたが、「融資業務については民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して最終決定する」こととされた。

当協会は、平成15年度中古住宅購入融資等に関する要望と今後の住宅金融システムのあり方につい

での提言を平成14年7月に政府や関係機関に行った。国民の住宅取得能力の向上と居住水準の向上に寄与してきた住宅金融公庫融資制度から後退することのない「住宅金融システム」を構築することが喫緊の課題であり、民間金融機関によるさまざまな住宅ローンの提供ができる環境整備と公的機関による支援・補完、住宅の質を確保するため優良住宅へのインセンティブの付与及び金利上昇に対応する住宅ローン利子所得控除制度の導入等を提言した。

(4) 不動産流通業に関する消費者動向調査の見直し

消費者の不動産ニーズを詳細に把握し、税制改正要望及び国土交通省への政策提言に適正に対処するため、隔年で行っていた「不動産流通業に関する消費者動向調査」を毎年実施とし、また、調査項目についても不動産流通業のあり方について検討を行う上で参考となるものを適宜追加することとした。特に、本年度調査では、不動産会社に求めるより高いサービス内容及び別途費用を負担しても受けたいサービス等の項目を加えて実施し、その調査結果は、税制改正要望のほか、国土交通省への提言「不動産流通業の業務及び責任範囲の明確化」にも活用した。

3 指定流通機構サブセンターとして苦情相談窓口を設置

当協会では、(財)東日本不動産流通機構サブセンターとして、レイズ利用の適正化のため、会員向けの「規程集ガイドライン」の配布及びキャンペーンチラシの作成を継続的に行ってきたが、加えて、会員及び同業者からの個別照会、苦情相談等の窓口を新たに設置した。

また、同機構では、運営効率化を図るために調査・研究事業における成果や統計関連の情報を発行物ではなくインターネットによる発信を開始

し、ホームページ「レイズタワー」(<http://www.reins.or.jp/>)に季報マーケットウォッチ、月例速報マーケットウォッチ、ニュースレター(実績報告)、最近の不動産取引動向、東京圏マンション流通価格指数、四半期ごとに首都圏不動産市場の動向(中古マンション・戸建住宅・土地の新規登録・成約状況)などを公表していくこととした。

4 『土壌汚染に関する仲介業者のQ&A集』を作成

近年、企業の工場跡地等の再開発に伴い、重金属、揮発性有機化合物等による土壌汚染が顕在化してきていることを受け、土壌汚染の状況を把握し、人の健康被害を防止するために対策を実施することを目的として、「土壌汚染対策法」が平成14年5月22日に制定、平成15年2月15日から施行されたことを受け、会員の実務に資する『土壌汚染に関する仲介業者のQ&A集』を同月に作成し、配布した。

5 海外視察団派遣

平成14年11月、3年ぶりに米国不動産事情視察団(参加者9社4業団体の20名)を編成し、9日間(11月13日～21日)の日程でニューヨーク、ロサンゼルス等の2都市に派遣した。今回の視察は、米国の同時多発テロから1年が経過し、その後の米国の不動産市場の現況について、不動産会社の業態と不動産流通事情等を調査することを目的としたものである。



6 催し等

平成 14 年

5 月 世界不動産連盟クアラルンプール総会に参加、世界 34 か国 650 名（日本からは約 100 名）が参加



平成 15 年

1 月 新年賀詞交歓会 [(社) 不動産協会と共催]

2003 [平成 15] 年度

不動産流通 4 団体が結集し、「不動産ジャパン」がスタート

1 岩井重人氏が理事長に就任

平成 15 年 4 月 25 日、第 34 回定時総会を開催、役員任期満了に伴い清水隆雄理事長が退任（顧問に就任）し、住友不動産販売（株）代表取締役社長・岩井重人氏が理事長に就任した。

清水前理事長は、平成 11 年 4 月に就任して以来丸 4 年にわたり、当協会のあるべき姿や進むべき方向について指針を示し、当協会事業の抜本的な見直し及び体制整備を行った。特に、「定期借家制度」、「住宅品質確保促進法」、「不動産ファンド法」、「都市再生特別措置法」等、新法が次々に施行され、制度・慣行・システム等が大きく変革していく中で、「21 世紀の FRK を考える会議」をはじめとする特別委員会を設置し、環境変化に所要の対応を行った。

[岩井新理事長就任挨拶（骨子）]

当協会の特別委員会である流通問題検討会が 3 月にまとめた提言において、特に会員企業への業務支援に主眼を置いた数々の課題と方向性が示されており、これらの着実な推進と実行を図っていく。

特に、当協会の今後の主要な課題として、次の三点が挙げられる。

- 不動産の需要喚起に向け、消費者に対する不動産取引の理解を深めるための積極的な広報・啓発活動と CS（顧客満足）の観点からの業務内容や提供するサービスの質的な向上
- 税制・金融等に係る政策提言活動の推進
- ホームナビ事業の拡大・推進

2 政策提言・調査研究活動等

(1) 国土交通省関係の委員会等への参画

i 土地情報ワーキンググループ

総合規制改革会議の第二次答申（14 年 12 月）を受けて、国土交通省に「土地情報ワーキンググループ」が設けられ、不動産取引価格情報の開示について検討が進められた。当協会では、「成約情報開示」は不動産流通業務や市場に直結する問題であるとの認識を持ち、企画専門委員会の下に「成約情報ワーキング」を設け、情報開示のあり方等について会員各社の意見を取りまとめ、平成 15 年 5 月に国土交通省に意見書の提出を行った。

また、「土地情報ワーキンググループ」の中間取りまとめを受け、「今後の土地情報政策のあり方」（不動産取引価格情報の提供制度の創設）についてのパブリックコメントの募集に対しては、当協会では、成約情報は個別性の高い情報であり、個人のプライバシーへの配慮や収集・提供の方法など開示に向けて解決すべき課題などがある旨の意見書を 8 月に国土交通省に提出した。

ii 国土交通省社会資本整備審議会

住宅宅地分科会

同分科会では、「新たな住宅政策のあり方について（建議）（案）」を取りまとめたが、当協会は、7 月にこれに対する意見書を提出した。当意見書においては、住宅税制に関しては、新たに「住宅ローン利子所得控除制度」を導入し、消費者が現行の住宅ローン制度とのいずれかを選択することを認めること、登録免許税の手数料化及び不動産取得税廃止等の検討、中古住宅の築年数要件の緩和ないし撤廃、住宅金融に関しては、超長期的固定ローンの安定確保、多様なローンの安定供給、中古住宅取得のための住宅金融の充実を図ることを主張した。

iii 法務省の「不動産登記法の改正についての要綱（骨子）」

法務省において検討中の電子情報処理組織を使用する方法による申請の導入を内容とする「不動産登記法の改正についての要綱（骨子）」に対し、11 月に法務省民事局へ意見書を提出した。当意見書では、電子情報処理組織を利用する技術の安全性が未だ確立されたとはいえないため、登記申請に本方法を導入するにあたっては十分な実証実験の下での検証を行う必要があること、取引当事者・宅建業者等の有用性にも配慮しつつ、システム導入時のみならず、その後においてもシステムの信頼性を確保するなど、慎重な対応が必要であることを主張した。

(2) 税制関係要望

「平成 16 年度税制改正に関する要望」では、引き続き期限切れとなる軽減措置の延長等を中心に関係団体とともに行ったが、最重要課題の新住宅ローン減税制度については、平成 17 年度以降の段階的縮減が盛り込まれたものの 1 年間延長されたほか、土地長期譲渡所得税の軽減税率の恒久化や居住用財産の譲渡損繰越控除制度の拡充・延長等が実現した。しかし、固定資産税については、条例によって負担水準の軽減が可能となったが、抜本的な措置は見送られ、次年度以降の課題として持ち越された。

(3) 金融関係要望

「平成 16 年度中古住宅購入融資等に関する要望」では、安定的な住宅金融システムの構築、民間金融機関の補完としての機動的融資の実施のほか、基準金利下限（2.0%）の撤廃、融資金利について全期間同一金利とすること、特別加算を維持すること、受付期間の通年化を行うことなどを個別改善事項として、国土交通省及び住宅金融公庫に対し要望した。住宅金融公庫の「住宅ローンの証券化支援事業」において、買取基準に一定の条

件はあるものの、既存住宅が追加された。

(4) 調査研究

平成15年6月、税制の効果や中古住宅の流通活性化の施策に係るメインの資料として、不動産流通業に関する消費者動向調査を実施した。調査結果は、税制改正等の要望活動や政策提言等の資料として活用した。

3 「不動産ジャパン」が稼働

不動産流通4団体が参加する不動産統合サイト（通称「不動産ジャパン（※）」<http://www.fudousan.or.jp>）が、参加団体による約2年間の検討期間を経て10月7日から稼働した。サイトオー



岩井重人理事長



テープカットにより「不動産ジャパン」の誕生

(※) 【不動産ジャパンの概要】

全国の不動産流通業者13万社が加入する不動産流通4団体の運営するサイト。(社)不動産流通経営協会「ホームナビ」、(社)全国宅地建物取引業協会連合会「ハトマークサイト」、(社)全日本不動産協会「ゼネット」、(社)日本住宅建設産業協会「日住協NET」の不動産物件情報を集めて、一元的にインターネット上に公開している（スタート時の物件情報数は約20万件）。

ブン記者会見後、記念式典が行われ、参加4団体を代表して当協会の岩井重人理事長が「大手・中小の枠を超えて結集し、一体となって運営する他の業界では見られない画期的な取り組みの成果である。本サイトの重要な役割を認識して今後とも4団体ができる限りの努力をしていく」と挨拶を行った。

4 消費者啓発活動

当協会は、より豊かな住生活の実現のため、消費者に対し住み替えの効用・成功体験等を消費者に継続して発信していくこととした。その第一弾として、平成16年2月8日に住宅金融公庫との共催による消費者向けの「不動産セミナー」を実施した。加えて、公庫1階ホールにおいて、同セミナーの前後1か月間にわたり「中古住宅の知識と取引の流れ」についてパネル展示をし、来場の消費者に中古住宅の魅力を訴求した。

また、消費者の不動産取引への理解を深めるため、「ホームナビ」において不動産売買についての解説を加えるとともに「用語集」の充実も図った。

【公庫すまい・るセミナー「不動産セミナー」】

第1部「安心できる住宅ローンを選ぶコツ」

～ポイントは「長期・固定」と「住宅の質」～

講師：住宅金融公庫住情報相談センター

住宅相談課長 小山孝氏

第2部「不動産営業の現場から」

～住宅探しは自分探しのプロジェクト～

講師：三井不動産販売（株）

コンプライアンス室長 谷中健太郎氏

5 日米不動産業首脳会議の開催

10月21日、東京・大手町の経団連会館において、緊密な関係にある日米不動産業界団体の首脳が初めて一堂に会し、会議を行った。出席したのは、全米リアルター協会（NAR）と、NARとの提携3協会（(社)全国宅地建物取引業連合会、(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会）の代表者であった。同会議では、経済のグローバル化に対応し、各々の市場あるいは業界の抱える課題について相互理解を深め、今後の発展の方向を探った。会議終了後には、4団体の代表者による共同声明が発表された。

共同声明

日本と米国の不動産業界は、世界経済において重要な役割を果たしている。

両国の不動産業界は、建設、金融、小売、テクノロジーなどの関連業界に、広がりを持つものである。

グローバル化した世界経済において、不動産実務の分野はもとより、テクノロジー、法律、マーケティング、金融等さまざまな分野で、不動産業界はその専門的な技能を継続して向上・改善させることが求められている。

また、両国は、世界の二大経済大国として不動産市場のグローバル化に関し、主導的な役割を果たしている。

今般の日米不動産業首脳会議は、両国の不動産業界の指導的な立場にある者同士が、相互の利益に関わる問題について協議する初めての会議であった。

両国の不動産業界は、今般の日米不動産業首脳会議の成果を踏まえ、公共政策に関する提言、専門教育、ならびに両国経済の相互の利益に関わる各種の情報交換を行い、更に交流を深めていくこととする。



日米不動産業首脳会議にて

6 委員会の運営体制整備

委員会の再編成等を「21世紀のFRKを考える会議」の答申に基づき行ってきたが、業界を取り巻く環境変化が一段と加速している状況の下、諸課題に更にタイムリーな取り組みを図っていくために委員会の体制強化を図った。

i 企画専門委員会の設置

組織横断的な課題抽出、論点整理、協議等の機能を果たす機関として、業務・流通委員会の下に企画専門委員会（政策法制委員会を改組）を設置し、諸課題に臨機応変に対応することとした。

ii ワーキングの設置

企画専門委員会の下に、課題ごとに専門的・集中的検討を行うための不動産売買契約書等標準化ワーキング、成約情報ワーキング、税制検討ワーキングを設置した。

7 その他の事業活動

(1) 「土壌汚染対策法」等の関係法令への対応

平成15年2月に施行された土壌汚染対策法、シックハウス対策のための建築基準法の改正等に的確に対応するため、留意事項の取りまとめ、セミナーの開催、研修（実力アップ講座）等を実施した。

(2) 「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」
へ参画

賃貸不動産管理業をめぐる諸課題に対処して、質の高い不動産管理を確保し、利用者等の信頼性の向上を図るため、6月27日「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」が設立された。同協議会は当協会ほか10団体で構成され、会長には(財)不動産流通近代化センター理事長・藤田和夫氏、副会長には当協会岩井理事長、(財)日本賃貸住宅管理協会会長・井関清氏、(社)日本ビルディング協会連合会会長・高木丈太郎氏が選任された。

8 催し等

平成15年

5月 世界不動産連盟ベルリン総会に参加

11月 多摩ニュータウン事業用地(東京都所有)現地見学会を実施

平成16年

1月 新年賀詞交歓会[(社)不動産協会と共催]

2004〔平成16〕年度
「FRK標準書式」を策定

1 不動産売買契約書等の標準化の推進

「21世紀のFRKを考える会議」の答申を踏まえ、消費者や不動産業者が安心して不動産取引が行えることを目的とした業界規範ともなるべき不動産売買契約書・重要事項説明書の策定に向けて、平成13年7月にプロジェクトチームを立ち上げ、本事業で実績のある不動産流通促進協議会(オープンマーケット)と協議を開始した。平成14年12月、オープンマーケットとの間で、オープンマーケットの書式を利用して当協会事業を推進することについて合意をみた。

これを受けて、企画専門委員会の下に不動産売買契約書等標準化ワーキングを平成15年3月に設置し、不動産売買契約書等の標準化及び解説書の制作等の作業を進め、「FRK標準書式」として不動産売買契約書26種類、重要事項説明書12種類を作成し、平成16年11月30日より利用を開始した。本書式とともに標準不動産売買契約書及び標準重要事項説明書の解説書並びに物件状況等報告書、設備表、別表(修復範囲等)、重要事項説明書補足資料、取引ガイド等の関連資料を全会員に提供し、併せて会員が標準書式をシステムとして利用できるよう「ホームナビ」に掲載した。また、標準書式の利用開始にあたり、首都圏・近畿・中部地区で標準書式の考え方、内容についての説明会を行うほか、12月には首都圏において運用方法についての説明会を実施した。本事業を進めてきた不動産売買契約書等標準化ワーキングは、法令改正等に対応して書式や解説書の変更・追加を行うために引き続き本事業を担うこととなった。



2 政策提言・調査研究活動等

(1) 国土交通省関係の委員会等への参画

i 媒介業務の円滑化に関する研究会

同研究会では、媒介業務が円滑に行われるために必要な消費者への提供の方法、特に媒介契約の内容の明確化と指定流通機構に通知された成約情報の活用の仕方について、国土交通省、学識経験者を含め具体的な検討が行われた。当協会からは委員として参加し、標準媒介契約約款の見直し、個人情報保護を踏まえたレイズ情報の活用について、媒介業務の実状に即した提言を行った。

ii 住宅供給事業者を通じた住宅ローンの供給方策に関する調査研究会

同研究会は、住宅金融公庫の融資業務が段階的に縮小され、多様な住宅ローンが登場するなど住宅ローン市場が変化している中、住宅ローンについて消費者に対する情報提供の一層の充実を図ること、また、住宅供給事業者による住宅ローンの斡旋業務に関する新たなビジネスの展開について検討が行われた。本研究会での検討取りまとめを受け、国土交通省では、平成17年度予算で消費者への住宅ローン情報提供事業を行うことになったことから、当協会も会員企業従業員への知識習得のための講習会を実施するなどの協力をした。

iii 住宅新産業のビジョンに関する検討委員会

同委員会では、消費者のライフスタイルや価値観の多様化に対応した新たな住宅関連ビジネスの可能性について検討が行われた。当協会は、不動産流通事業者団体として、期待する住宅関連産業として、建物に関し客観的な調査・評価を実施するインスペクション、性能評価の普及、建物のリフォーム、修繕等に関する履歴情報の蓄積・管理・情報開示の普及に期待し、注目している旨の意見陳述を行った。

iv 不動産における個人情報のあり方に関する研究会

同研究会及び検討ワーキンググループメンバーとして参加し、同研究会での報告書取りまとめにあたって、当協会での個人情報保護に係る検討結果を踏まえながら、個人データの第三者提供等に関し、不動産流通業の現場に対応した議論・整理を行った。

(2) 税制関係要望

「平成17年度税制改正に関する要望」を国土交通省等関係先に行ったが、重点要望項目である中古住宅の築年数要件が撤廃され、新耐震基準への適合が要件化されたほか、住宅用家屋についての登録免許税の軽減措置及び不動産譲渡契約等に係る印紙税の軽減措置の適用期限が2年間延長され、また、中期的要望事項のうち、借入を要件としない住宅投資減税制度については、耐震改修の税額控除制度が「与党税制改正大綱」において「検討事項」として取り上げられることとなった。

(3) 金融関係要望

平成16年7月、「安定的な住宅金融システムの構築について」の要望とともに「平成17年度中古住宅購入融資等に関する要望事項」を取りまとめ、国土交通省及び住宅金融公庫に提出した。平成17年度は証券化支援事業を中心に制度改善が

なされており、中古住宅における築後年数要件の撤廃等9項目の改善が図られた。

(4) 調査研究

平成16年6月、不動産流通業に関する消費者動向調査を税制の効果や中古住宅の流通活性化の施策に係るメインの資料として継続実施した。調査結果は、税制改正等の要望活動や政策提言等の資料として活用した。

3 不動産情報ネットワーク

(1) 「ホームナビ」の「個人情報保護法」への対応

個人情報保護法の全面施行に対応し、ホームナビのセキュリティ診断を初めて実施し、セキュリティシステムの強化、改良を図るほか、「インターネット運営規定」、「インターネット運営規定の運用基準」、「インターネット個人情報保護ポリシー」の内容改訂を行った。

(2) 指定流通機構

(財)東日本不動産流通機構に設置された「全国4レイنزシステム統合特別検討委員会」、「ワーキンググループ」に他の共同構成団体とともに参加し、次期システムである4レイنزシステム統合の是非についての検討を開始した。

(3) 近畿支部の業務運営体制の見直し

近畿支部の業務委託先である関西不動産情報センター(KRIC)の体制見直しの動きを受けて、本部及び支部に検討委員会を設置し、相互連携の下、新しい近畿支部のあり方について検討を行った結果、12月をもってKRICとの業務委託契約を解消し、当協会において直接運営することとなった。

4 消費者啓発活動

平成17年2月6日、住宅金融公庫との共催により、消費者を対象とした第2回目の不動産セミナーを前年に引き続き開催した。

【公庫すまい・るセミナー「不動産セミナー」】

第1部「フラット35を知ろう」

講師：住宅金融公庫住情報相談センター
住宅相談課長 藤根光男氏

第2部「プロが教える～中古不動産購入のチェックポイント」

～ここだけは押さえない不動産の見方、注意点～
講師：東急リバブル(株)
お客様相談室長 橋本明浩氏

5 その他の事業活動

(1) 個人情報保護法への対応

民間企業等の保有する個人情報の漏えい事案等を受け、企業の個人情報保護の管理の徹底等に関して、「個人情報の保護に関する法律(個人情報保護法)」(15年5月公布)による個人情報取扱事業者の義務等に関する規定が平成17年4月より施行されることとなったが、同法の全面施行に先立ち、「個人情報の保護に関する基本方針」が平成16年4月2日付で閣議決定され、官民挙げて個人情報保護の具体的な実践に取り組むこととなった。

当協会は、個人情報の保護、情報管理に関して、不動産流通業界としての取り組みを促進させる目的で、運営委員会の付託による専門委員会として「個人情報保護検討委員会」を平成16年6月に設置した。当委員会では「個人情報の保護に関する法律」についての不動産流通業務に関するガイドライン」を策定するとともに、首都圏・近畿において説明会を開催し、会員各社における取り組みへの理解と周知を図った。また、国土交通省では、不動産業における個人情報のあり方に関する研究会の報告書を取りまとめ、

平成17年1月4日付通達「個人情報の保護に関する全面施行について」を出状したが、そのうち、同研究会における指定流通機構等に関する報告成果をガイドラインに反映させるとともに、会員各社からの要望に沿って各種参考例文を加えた改訂・増補版を作成した。

(2) 賃貸事業に係る諸課題への対応

国土交通省及び東京都等では、賃貸事業に係る諸課題について検討が行われていることから、平成16年7月、その対応方法について検討を行うために企画専門委員会の下に賃貸事業ワーキンググループを設置した。特に、東京都が10月1日から施行する住宅賃貸借に係る「賃貸住宅紛争防止条例」への適確な対応を喫緊の課題として取り組み、取引実務に適った手法による条例説明もできるよう東京都と調整を図った。

6 催し等

平成16年

5月 世界不動産連盟ヒューストン総会に参加



平成17年

1月 新年賀詞交歓会 [(社)不動産協会と共催]

2005〔平成17〕年度 事業のすべては ユーザーのために

1 三浦正敏氏が理事長に就任

平成17年4月22日、第36回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、岩井重人理事長が退任(顧問に就任)し、東急リバブル(株)取締役相談役・三浦正敏氏が理事長に就任した。

岩井前理事長は、平成15年4月に理事長に就任、副理事長在任期間と通算すると、17年間の長期にわたり、当協会の体制整備・強化を図った。岩井前理事長は、住宅政策の市場重視、ストック重視への転換やインターネットの普及など、不動産流通市場の環境変化を踏まえ、不動産(住宅)ストックの円滑化及び信頼性の高い流通市場の形成等を図る上で、消費者の自立した不動産物件の選択を支える仕組みを構築することの必要性を強く意識した事業活動を行った。

[三浦新理事長就任挨拶(骨子)]

当協会・会員は、「ユーザーのために」をすべての事業の原点とし、いかにしてユーザーのためになれるかを考えていく必要がある。

具体的な活動方針は次の5点が挙げられる。

- ① 住宅基本法の制定など、不動産流通業界を取り巻く諸制度に対する積極的な提言
- ② 保有、譲渡、取得、相続などに係る土地・住宅税制の過剰な負担の見直しの提言
- ③ 住宅金融公庫の独立行政法人化を踏まえた、公庫に代わる安定した金融システムの普及促進
- ④ IT技術を駆使した「より透明で活気のある不動産流通市場」の形成
- ⑤ 会員会社従業員の資質向上による、ユーザーに対

するより良質なサービスの提供

2 政策提言・調査研究活動等

(1) 国土交通省関係の委員会等への参画

当協会では、業界団体として下記の各委員会等における検討課題に対する諸検討に委員等として参画した。

i 不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会

同研究会では、不動産賃貸業・賃貸不動産管理業等をめぐる諸課題と対応の方向性について検討が行われた。

ii 不動産取引情報の提供のあり方に関する検討委員会

同委員会では、レインズ成約情報のインターネット上での提供方法について検討が行われた。

iii 不動産取引と信託法制に関する研究会

同研究会では、不動産取引における信託法制の活用等について検討が行われた。

iv シニアの新たな暮らし創造検討委員会

同委員会では、高齢者の所有する戸建住宅を子育て世代へ円滑に賃貸する制度の創設と高齢者の生活に適した住み替えを促進するための検討が行われた。

(2) 国土交通省等への政策提言

平成 17 年 9 月、社会資本整備審議会より「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」の答申が行われた。当協会は、その答申案の作成段階において、ストック重視の内容の具体化の必要性、国・地方公共団体間の政策実施にあたっての連携の必要性、政策推進における税制の機能の

重要性等に関する意見書を 8 月に国土交通省に提出した。加えて、土地政策の今後のあり方に関し、国土審議会土地政策分科会企画部会より「土地政策の再構築」に関する報告が 10 月に行われたが、当協会は、その報告案に対して、土地市場の効率化、流通の円滑化等における税制と金融の活用の必要性、消費者への取引価格情報の提供にあたっては価格の成立要因等に関する適切な理解の必要性等に関する意見書を 8 月に国土交通省に提出した。

一方、建物の耐震診断及びアスベストによる健康被害が社会問題化したことを受け、国土交通省における「アスベスト調査および耐震診断に関する重要事項説明の追加に関する宅地建物取引業法施行規則およびガイドラインの改正案」の作成の動きに対し、アスベスト及び耐震診断についての専門家ではない宅建業者が対応可能な範囲での重要事項説明とするよう提言を行った。

(3) 税制関係要望

「平成 18 年度税制改正に関する要望」では、期限切れとなる特例・軽減措置の延長及び所得税から住民税への税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保する措置等の要望書を国土交通省等関係先へ提出した。平成 18 年度税制改正では、財政再建、三位一体改革という厳しい環境下ではあったが、デフレ克服、不動産流通の促進を図る税制改正の成果を上げることができた。重点要望項目である登録免許税、不動産取得税の特例措置が延長されたほか、三位一体改革の税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保を図る個人住民税の特例措置の創設、住宅に係る耐震改修促進税制（所得税税額控除、固定資産税の減額）及び事業用建築物に係る耐震改修促進税制（耐震改修工事を行った場合の特別償却）の創設、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の

延長等も実施された。

なお、住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置は延長されたが、550 万円住宅資金贈与の特例（5 分 5 乗方式）は廃止となった。

(4) 調査研究

平成 17 年 6 月、不動産流通業に関する消費者動向調査を継続して実施し、5 分 5 乗方式・相続時精算課税制度の利用状況、中古住宅購入のポイント等の調査結果を税制改正要望や既存住宅の流通活性化に係る基礎資料として活用した。

更に、今後の住宅市場の動向を把握する資料として、「団塊ジュニア世代、団塊世代の今後の住まい方に関する意向把握調査」をインターネットにより実施し、平成 18 年 4 月に「団塊ジュニア世代と団塊世代の理想の住まい像調査報告書」を取りまとめた。

3 信託受益権販売業の登録制度の創設と対応

平成 16 年 12 月に約 80 年ぶりに全面改正となる改正信託業法が制定、施行され、信託受益権の販売やその代理・媒介を行う信託受益権販売業の登録制度が創設された。この「信託受益権販売業者制度」の創設により、従来、不動産業者が取り扱っていた「不動産受益権」の販売等も信託業法の適用を受けることとなった。前年度に引き続き、当協会、(社)不動産協会及び(社)不動産証券化協会の 3 協会共催により、「信託受益権販売業務に関する知識習得研修会」を平成 17 年 4 月と 10 月に首都圏、12 月に中部、平成 18 年 2 月に近畿で実施した。また 11 月には「信託関係法令に関する知識習得研修会」を首都圏で実施した（受講者 1,218 名）。更に、業務の手引書として『不動産信託受益権販売業ハンドブック』を平成 17 年 9 月に作成し、会員に配布した。

4 日米不動産業者首脳交流会議と海外視察団派遣等

平成 17 年 9 月 28 日から 30 日までの 3 日間、日本支部主催により「世界不動産連盟アジア・太平洋地域不動産会議（APREC）」を大阪市北区の「グランキューブ大阪」を主会場に開催した（世界 16 か国・地域から 538 名参加。日本から 392 名参加）。日本での本会議は平成元年の東京大会以来、16 年ぶり 2 度目となる。



世界不動産連盟アジア・太平洋地域不動産会議（APREC）

10 月 3 日、日米の不動産業界団体のトップによる「日米不動産首脳交流会議」が東京都港区のホテルオークラで開催された。同会議は、2 年ぶり 2 度目の開催であり、米国側からはアル・マンセル全米リアルター協会(NAR)会長ほか 3 名、日本側からは NAR と友好協約を締結している不動産業界 4 団体（当協会、(社)不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会）の理事長・会長をはじめとする 8 名が参加し、日米の不動産事業について情報・意見交換を行った。

11 月には米国不動産市場とインターネット業界視察団（参加者は 9 社 17 名）を編成し派遣した。11 月 9 日から 19 日の 11 日間、ニューヨーク、ラスベガス、ロサンゼルス の 3 都市を訪問して視察を行った。

団長：東急リパブル（株） 経営企画部執行役員
経営企画部長 渡辺和雄氏 他 16 名



ラスベガスのホテル建設ラッシュ



ビューポイント社を視察



米国不動産市場とインターネット業界視察団

5 その他の事業活動

(1) 東京都の賃貸事業に係る諸施策等への対応

平成16年に施行された「賃貸住宅紛争防止条例」への対応、平成17年秋に実施された「新あんしん入居制度」の導入への協力などを行った。

(2) 不動産登記法改正への対応

改正不動産登記法検討分科会を設置し、本人確認の方法、登記識別情報の取扱いなど改正法施行後の実務上の問題点について検討を行った。

(3) 不動産取引に関する広告表示の適正化の推進

平成17年11月に不動産の表示に関する公正競争規約の全部変更が公正取引委員会より認定され、平成18年1月に施行された。当協会では、「新・不動産の表示に関する公正競争規約」等に係る説明会を実施した。

6 催し等

平成17年

- 5月 世界不動産連盟アテネ総会に参加
- 9月 世界不動産連盟アジア・太平洋地域不動産会議・大阪大会（APREC2005）に参加
- 10月 国土交通省が実施する「消費者への住宅ローン情報事業」に協力、住宅ローン講習会を実施（首都圏5回、近畿1回、中部1回。受講者合計329名）

平成18年

- 1月 新年賀詞交歓会〔(社)不動産協会と共催〕

2006〔平成18〕年度

「FRK既存住宅流通指標」の公表

1 「既存住宅の流通促進に関する研究会」の設置と「FRK既存住宅流通指標」の公表

我が国の住宅政策は、平成18年6月に施行された「住生活基本法」により、ストック重視・市場重視の施策展開が本格化することとなった。更に、同法に基づき9月に策定された「住生活基本計画（全国計画）」の中で、既存住宅の流通促進が住宅政策の目標として明確に位置づけられた。

当協会は、この「住生活基本計画（全国計画）」の策定に際して、既存住宅流通指標の捉え方、既存住宅性能表示制度等の既存住宅の流通促進を図る施策等についての意見書を国土交通省に7月に提出した。また、同計画の策定を受け、当協会は、不動産流通市場の現場実態に基づく具体的な調査・研究・提言を進めていく必要があると判断し、有識者の委員等による「既存住宅の流通促進に関する研究会」を9月に設置し、平成19年2月に「FRK既存住宅流通指標」の提案及び既存住宅の住宅検査の今後のあり方に関する提言等からなる報告書を取りまとめ、マスコミ等に公表した。

その後、既存住宅流通指標の調査結果を毎年公表している。（全国の推計結果の1998年から2018年までの推移は、226頁を参照。）

〔既存住宅の流通促進に関する研究会の概要〕

○メンバー

座長：東京大学空間情報科学研究センター

教授 浅見泰司氏

委員：日本大学経済学部

教授 中川雅之氏

麗澤大学国際経済学部

助教授 清水千弘氏

(社)カーテンウォール・防火開口部協会

専務理事 保倉俊一氏

(株)ニッセイ基礎研究所

金融研究部門上席主任研究員

松村徹氏

(株)価値総合研究所

取締役・主席研究員 村林正次氏

(社)不動産流通経営協会

専務理事 内藤勇氏

○期間 平成18年9月20日～12月13日

(研究会報告書)

第1章 調査の背景と目的

1. 調査の背景

2. 調査の目的と構成

第2章 既存住宅流通量の把握及びFRK既存住宅流通指標の提案

1. 既存住宅流通量・流通指標の考え方について

2. 既存住宅流通量の推計結果

3. 本研究会における既存住宅流通指標

第3章 既存住宅の流通促進に向けた住宅検査の課題と今後の方向性

1. 本調査での検討内容

2. 住宅検査の種類と活用実績

3. 既存住宅性能表示制度と民間任意の住宅検査の概要

4. 既存住宅性能表示制度・民間任意の住宅検査の活用の実態

5. 既存住宅の流通促進に向けた住宅検査の方向性

第4章 住宅の質と価格評価の関連性

1. 住宅の質と価格の関係についての定量分析

2. 日米の既存住宅売買における価格査定について

3. 今後の課題等

2 政策提言・調査研究活動等

(1) 国土交通省関係の委員会への参画

国土交通省「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会」では、重要事項説明制度のあり方が重点的に検討されたが、当協会からは委員として参画した。同委員会報告書案に対しては、平成18年12月、業界団体として重要事項の書面の交付時期を一律に規制することの弊害と書面による交付で一般に理解が容易なものについては消費者の同意が得られるものは口頭説明を省略してもよい旨の意見書を提出した。

(2) 税制関係要望

平成18年7月、「平成19年度税制改正に関する要望」では、期限切れ特例・軽減措置の延長に加え、三位一体改革による税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保に関する措置の要望書を国土交通省等の関係先へ提出した。平成19年度税制改正では、特定居住用財産の譲渡損失の特例の延長、特定の居住用財産の買換え等の特例の延長、印紙税の軽減措置の適用延長、長期保有に係る特定事業用資産の買換え等の特例制度等の延長等、当協会の要望事項がほとんどすべて実現するほか、住宅のバリアフリー改修税制が創設され、所得税・固定資産税に関する特例措置が設けられることとなった。

(3) 金融関係要望

住宅金融公庫に対する年度要望では、独立行政法人「住宅金融支援機構」移行後も「フラット35」が公庫直接融資同様、広く普及することが課題であり、「フラット35」全般に関しては、申込時金利の適用、独立法人移行後の抵当権設定登記に係る登録免許税の非課税扱いの継続、優良住宅取得支援制度に関しては戸数の大幅拡大と融資基準の緩和等の要望書を国土交通省及び住宅金融公

庫に提出した。

独立行政法人移行に伴い、抵当権設定登記に係る登録免許税の非課税措置は廃止されたが、「フラット35」については、融資率の上限の8割から9割への引上げや、新築時に公庫融資付マンションで築10年以内の中古マンションについての適合証明書の提出が不要となるなど、既存住宅に配慮した施策が実施された。

(4) 調査研究

平成18年6月、不動産流通業に関する消費者動向調査を継続して実施し、買換え購入者における譲渡損失額の状況、買換えにより取得した現住戸の状況、不動産に関する税制度の利用状況、住宅購入資金の状況、既存住宅に関する意識調査等の調査結果を税制改正要望や既存住宅の流通活性化の施策に係る基礎資料として活用した。

3 指定流通機構の特例会員制度が終了

当協会の会員以外で旧中部圏不動産情報センター及び関西不動産情報センターの会員が特例参加会員制度により不動産流通機構の利用を認められていたが、その特例措置が平成18年度に終了し、新たに当協会の正会員として12社が加入した。

4 「第1回FRK住まいと暮らしのセミナー」の開催

当協会は、国土交通省及び東京都の後援を得て、不動産流通についての関心と意識の高揚を図る目的で一般消費者向けに「第1回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催し、不動産市場の動向や豊かな住生活に向けての住文化のあり方などについて情報発信を行った。

○ 第1回FRK住まいと暮らしのセミナー

- ・開催日 平成19年3月2日(金)
- ・開催場所 日経ホール(東京・大手町)
- ・講演内容
 - 第1部基調講演
「団塊世代の住意識
～住生活1000人調査2006から～」
講師：(株)東急住生活研究所
代表取締役所長 望月久美子氏
 - 第2部特別講演
「生き方、住まい方
～家族は人間を知るところ～」
講師：脚本家・小説家 山田太一氏
- ・後援 国土交通省、東京都



山田太一氏

5 その他の事業活動

(1) 国土交通省「あんしん賃貸住宅推進協議会」

国土交通省では、住宅弱者に対し、入居可能な民間賃貸住宅の情報提供や居住に関するさまざまな支援を行う「あんしん賃貸支援事業」を平成18年10月から開始するにあたり、実効性の高い制度の設計・運用を図るために関係府省・地方公共団体、社会福祉法人、関係団体、有識者(住宅政策・社会福祉)等を構成員とする「あんしん賃貸住宅推進協議会」を新たに立ち上げ、当協会では、本部と該支部とが連携して同協議会に参画した。同協議会の主催で、

「あんしん賃貸支援事業」の説明会を首都圏・近畿・九州・東北の4地区において開催した。

(2) 「東京都中古住宅流通促進連絡会」

東京都の都市整備局では、平成18年5月、戸建中古住宅の流通を促進する市場環境の整備を図るため、不動産流通関係事業者団体等の参加(東京都、金融機関等を含む20団体等)による「東京都中古住宅流通促進連絡会」を設立、当協会も会員として参画し、既存戸建住宅に関する売買のガイドブック作成に協力した。

6 催し等

平成18年

5月 世界不動産連盟バンコク総会に参加、世界41か国から約500名(日本からは68名)参加



平成19年

1月 新年賀詞交歓会 [(社)不動産協会と共催]

2007〔平成19〕年度

「住宅流通の夜明け」を 迎え、活発な事業展開

1 岩崎芳史氏が理事長に就任

平成19年4月20日、第38回定時総会を開催、役員任期満了に伴い三浦正敏理事長が退任（顧問に就任）し、三井不動産販売（株）代表取締役会長・岩崎芳史氏が理事長に就任した。

三浦前理事長は、平成17年4月に理事長に就任、副理事長在任期間と通算すると、6年間にわたり当協会の体制整備・強化を図った。三浦前理事長は、住宅政策が「量」の確保から、住生活の「質」の向上に転換され、平成18年6月に「住生活基本法」が施行されるという状況の中であって、今後、不動産流通市場の実態に則した政策提言が強く求められることを強く意識し、「既存住宅の流通促進に関する研究会」を設置し、既存住宅流通量の把握や、流通促進のための住宅検査のあり方等についての基礎的研究を進めるなど、不動産流通市場の活性化の諸課題に積極的に取り組んだ。

〔岩崎新理事長就任挨拶（骨子）〕

住生活基本計画において既存住宅の流通促進が住宅政策の目標として明確に位置づけられた。良質な住宅ストックがここ10数年間で積み上がっており、今後既存住宅の流通量は飛躍的に増加することが見込まれ、まさに“流通の夜明け”を迎えている。更なる流通促進に向けた諸施策の検討や意見具申、住宅の取得・流通に関わる税制、安定かつ柔軟な金融システム、性能表示や情報提供のあり方などの課題にも取り組んで、活発な事業展開を図る。

当協会の主要な課題として、次の三点が挙げられる。

- 協会独自の住宅流通調査を基に、流通の実情を踏まえた流通活性化のための諸施策の検討と意見具申・要望活動
- 「ホームナビ」など情報ネットワークの強化
- 企業の社会的責任や消費者意識の高まりに適切に対応し、不動産取引の適正化に向けてのコンプライアンス意識の昂揚を図り、業界への信頼性を更に高めていくための従業者の研修の充実、消費者への広報活動の拡充

2 政策提言・調査研究活動等

(1) 国土交通省関係の委員会への参画

国土交通省「流通市場研究会」では、住宅履歴書をはじめとする流通市場における新たな課題について検討し、流通市場の整備を通じた健全な宅建業の発展と消費者保護に資することを目的として検討を進めているが、当協会からは委員として参画した。

(2) 住宅政策の新たな展開への対応

平成19年5月に発表された自由民主党の「2009年住宅ビジョン」に挙げられた「住宅履歴情報の整備・活用」方策の検討の動向に沿い、当協会においても業務・流通委員会の下に「流通促進研究会」を11月に設置し、同課題をはじめ流通市場の活性化に有意義な諸課題の検討を進めた。その検討結果を踏まえ、住宅履歴情報システムによる履歴の査定（意見）価格への反映、既存住宅性能評価と民間建物検査の課題とその活用促進等について「流通研究会中間報告～住宅履歴情報システム整備に向けての提言・要望～」を平成20年3月に取りまとめた。

〔流通促進研究会の概要〕

- 委員メンバー
委員長：三菱地所リアルエステートサービス（株）
流通業務部長 西沢康夫氏他委員11名

○ 期間 平成19年11月30日～平成20年3月28日

○ 開催

第1回

1. 国土省「流通市場研究会第1回～第4回の経緯について」
2. 当研究会の検討項目・スケジュールについて
3. 「住宅履歴システム」についての基本的考え方について

第2回

1. 各社価格査定状況について
2. 近代化センター価格査定システムの問題点・課題整理
3. メンテナンス、リフォーム履歴の価格査定への反映の可否等について

第3回

1. 既存住宅性能表示制度及び民間会社建物検査の問題点・課題整理
2. 今後の既存住宅流通における性能評価、建物検査のあり方について

第4回

1. 不動産取引における消費者への情報提供・説明のあり方（重要事項説明の抜本的な見直し）について
2. 建物検査の普及促進の具体的方法論について
3. 中間取りまとめ素案の確認

(3) 税制関係要望

平成20年度税制改正に関する要望では、平成19年度に期限切れとなる特例・軽減措置の延長等の要望書を7月に国土交通省等の関係先へ提出し、関係団体とともに要望活動を行った。土地に関する売買による所有権移転登記の登録免許税の税率特例、住宅取得等資金贈与における相続時精算課税制度の特例、新築住宅の固定資産税の軽減措置、不動産取得税に関する各種の特例等が延長された。また、新たに長期耐用住宅に関する税制

上の措置及び住宅に係る省エネ改修促進税制が創設された。

(4) 金融関係要望

（独）住宅金融支援機構に対し、既存住宅流通を更に活性化し、消費者の多様な住宅金融のニーズに応えるため、フラット35全般に係るところでは、申込時金利の適用と申込時より一定の間、金利の固定期間を設けること、住宅の建設費・購入価額の制限の撤廃または上限額の引上げ、手続きの迅速化を、既存住宅の適用条件に係るところでは、融資対象の拡大と建物検査制度の簡素化等を、優良住宅取得支援制度においては申込時期を通年とすることと融資基準の緩和等を要望した。その結果、「中古マンションらくらくフラット35」の対象が拡大されることとなった。

(5) 調査研究

i 不動産流通業に関する消費者動向調査

平成19年6月、不動産流通業に関する消費者動向調査を継続して実施し、贈与の場合の贈与者の年齢・贈与額、買換え購入者における譲渡損失額の状態、買換え前後の住宅の状態、不動産に関する税制度の利用状況、住宅購入資金の状況、既存住宅に関する意識等の調査結果を税制改正要望や既存住宅の流通活性化の施策に係る基礎資料として活用した。

ii 90年以降の米国における既存住宅量拡大に関する調査研究

1990年代から2000年中盤までに既存住宅流通量が倍増した米国の住宅取得政策、住宅税制、住宅金融等の要因を分析した「90年以降の米国における既存住宅流通量拡大に関する調査研究」報告書を平成19年12月に取りまとめた。

iii 市場で流通する住宅ストック量推計

平成18年度のフローの住宅流通量推計に引き続き、ストックについても調査が必要との認識の下、住宅ストックのうち耐震性等の観点から市場で流通する住宅ストック量の推計を実施し、平成20年3月に調査報告を取りまとめた。

iv 英国における既存住宅流通制度調査

我が国において住宅履歴情報を検討するにあたり、参考になると思われる英国における既存住宅の取引方法や取引にあたっての情報開示制度（Home Information Pack）の調査を実施し、「英国における既存住宅の性能品質に関する情報開示制度と取引関与業者の各役割と対価について」の調査報告書を平成20年3月に取りまとめた。

3 犯罪収益移転防止法への対応

平成13年9月の米国同時多発テロ事件後、テロ対策の強化等国际的な組織犯罪の防止に向けた動きが強まっている。これを担っているのがFATF（資金洗浄に関する金融活動作業部会）で、平成2年4月にはマネー・ロンダリングを取締まるための国内法制の整備、顧客の本人確認及び疑わしい取引の届出の金融機関への義務づけ等を内容とするFATF「40の勧告」の提言、平成8年6月には薬物犯罪から一定の重大犯罪に拡大等を内容とする「40の勧告」改訂、平成13年10月には「テロ資金供与に関する特別勧告」を発表している。FATF勧告の実施状況は、メンバー国が審査対象国に視察団を派遣して審査を行う相互審査制度により検証を行うこととされている。

我が国においても、平成2年6月には顧客の本人確認義務等について大蔵省銀行局長通達を发出するほか、平成4年7月には麻薬特例法の施行、平成12年2月には組織的犯罪処罰法の施行、平成14年7月にはテロ資金供与処罰法・改正組織

的犯罪処罰法の施行、平成15年1月には金融機関等本人確認法の施行があるなど、金融機関等に対するマネー・ロンダリング及びテロ資金対策が順次図られてきた。

一方、不動産分野に対しては、犯罪収益移転防止法が平成19年3月に制定（19年4月一部施行、20年3月全面施行）されたことから、宅地建物取引業者は「特定事業者」として位置づけられ、マネー・ロンダリング防止において重要な役割が課せられることとなった。国土交通省不動産業課の指導のもと、不動産取引に関わる関係業界団体（不動産業5団体と（財）不動産流通近代化センター）による業界団体横断的な「不動産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」が設置され、本人確認、本人確認の記録作成・保管、取引記録の作成・保管、疑わしい取引の届出等について解説した『犯罪収益移転防止のためのハンドブック』の作成を行った。

4 新ホームナビシステムに向けて

ホームナビシステムは、平成9年4月に立ち上げ、各種のシステム改良及び他サイトへの情報提供等を通して参加会員のニーズに対応したインターネット不動産物件情報の提供サイトとして機能を果たしてきたが、インターネット等をめぐる技術革新、環境の変化には目覚ましいものがあり、部分的な改良では限界に至っていた。

ホームナビを立ち上げて10年を迎えるにあたり、ホームナビシステムについて今後のあり方を含め、次期ホームナビシステムの検討・開発に向けての基本方針を策定するにあたってのコンサルティングを（株）エヌ・ティ・ティ・データ経営研究所に委託した。平成19年4月、同社からコンサルティング報告を受け、その報告をもとに次期ホームナビシステムの開発に向けた基本方針の策定を行った後、開発業

者の選定にあたっては、提案依頼書（FTP）を作成した上で、参加会社からの推薦等を受けた開発希望者に対して作成要領と機能仕様等を提示して企画提案書の提出を求め、実際に提出のあった開発希望者3社によるインターネット委員会での提案をもとに（株）エヌ・ティ・ティ・データを開発業者として選定し、11月より開発に着手した。

[ホームナビ事業の推移]

- 平成9年4月 売買仲介サイトを立上げ
- 平成9年10月 新築サイトの開設
- 平成9年12月 日経ネットとの相互リンク
- 平成11年1月 YAHOO! JAPAN へのコンテンツ提供開始
- 平成11年10月 賃貸物件リンクサイトの開設
エキサイトへのコンテンツ提供開始
- 平成13年10月 東日本レイنزのIP型スタートに伴い、
ホームナビからデータ一括登録を実施
- 平成15年10月 不動産ジャパンへのコンテンツ提供開始

[次期ホームナビ事業展開の基本方針]

- 次期ホームナビ事業では、従来のパブリック的な性格を承継し、利益重視ではなく、公益性および会員への利益に重点を置く。
- 次期ホームナビ事業は、多くのポータルサイトと連携できるようにハブ機能の役割を優先的に果たす。
- ホームナビは業界の代表でもあり、そのプレゼンスの向上及び来訪者の定着も図る。
- 現行会員を維持することを前提に、次期システム構築における機能強化は、会員全体のニーズを満たし、満足度の向上を図るとともに会員間の結束を堅持すべく、できる限り機能強化を図る。
- 経営資源の選択と集中を行うため、現行会費を前提に、プロモーションの効果が計れる仕組みを整備し、その効率的なプロモーションを図り、ホームナビの強みを生かすプロモーション活動を行う。

- 外部連携においては、3サイト一括を原則とするが、連携効果が明らかな場合に備え、今後3サイトの分割提供も検討する。

5 「第2回FRK住まいと暮らしのセミナー」の開催

昨年度に引き続き、国土交通省及び東京都の後援を得て、「第2回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催し、一般消費者に対し最近の住宅事情等について情報提供を行った。

○ 第2回FRK住まいと暮らしのセミナー

- ・開催日 平成20年2月7日（木）
- ・開催場所 日経ホール（東京・大手町）
- ・参加者 約500名
- ・講演内容
第1部基調講演
「日本の住宅に起きている大きな変化」
～将来高く売れる、高く貸せるではなく、住んでいる間満足できるかどうか重要視される時代に～
講師：住宅関連ジャーナリスト 櫻井幸雄氏
第2部特別講演
「自分らしく生きるために」
講師：作詞家 阿木燿子氏
・後援 国土交通省、東京都



阿木燿子氏

6 世界不動産連盟総会と 日米不動産首脳会議

世界不動産連盟バルセロナ総会（5月28日～6月2日）が開催された。当総会では、「世界の不動産における金融と情報技術（IT）」をメインテーマとし、東急リバブル（株）IT推進部長の山本常男氏が日本を代表して「日本の不動産流通業におけるIT事情」について講演を行い、レイنزの利用状況や不動産事業者のIT化への取り組みなどを紹介した。



山本常男氏

日米の不動産業界団体のトップによる「日米不動産業首脳交流会議」がホテルオークラ（東京・港区）で12月4日に開催された。全米リアルター協会（NAR）からはパトリア・コム会長ほか5名、日本からはNARと友好協約を締結している不動産業界4団体（（社）不動産流通経営協会、（社）不動産協会、（社）全国宅地建物取引業協会連合会、



日米不動産業首脳交流会議

（社）全日本不動産協会）の理事長・会長の9名が参加し、情報交換を行った。

7 その他の事業活動

東京都「東京都中古住宅流通促進連絡会」では、『既存戸建住宅に関する売買のガイドブック』に引き続き、『既存マンションに関する売買のガイドブック』を作成したが、当協会も構成委員として同連絡会に参加し、不動産流通団体としての意見をを行った。

8 催し等

平成 19 年

5 月 世界不動産連盟バルセロナ総会に参加

平成 20 年

1 月 新年賀詞交歓会〔（社）不動産協会と共催〕

2008〔平成 20〕年度

既存住宅フロー予測と 流通促進施策の検討

1 「既存住宅フロー予測及び 流通促進施策検討研究会」

住生活基本法（平成 18 年 6 月施行）及び住生活基本計画（平成 18 年 9 月閣議決定）により、既存住宅の流通促進が住宅政策の目標として明確に位置づけられ、住宅建設の「量」から住生活の「質」の向上を目指すストック重視の政策を推進することへの方向性が打ち出された。また、平成 19 年 5 月に取りまとめられた「200 年住宅ビジョン」では、成熟社会にふさわしい豊かな住生活を実現するため、長期にわたって循環利用できる質の高い住宅ストックを形成し、個人の資産としての住宅の価値を維持するとともに、これを社会全体の資産として承継していくための提言がなされた。

今後の我が国においては、少子高齢化によって平成 27（2015）年には世帯数の伸びはピークアウトし、新規世帯の増加に伴う住宅需要自体は、以後減少に向かうと予想されるところである。このような状況を踏まえ、当協会では今後の既存住宅の動

向予測及び既存住宅市場活性化のための課題と取り組むべき施策等を検討するため、外部有識者を交えた「既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会」（座長：法政大学大学院 小峰隆夫教授）を平成 20 年 9 月に設置した。同研究会では、人口・世帯予測や総務省「住宅・土地調査」、国土交通省「平成 15 年住宅需要実態調査」個票データを用いて、「住替え行動選択モデル」を構築・推計し、所得水準、世帯人員、物件価格の変動などの外生的要因の将来予測値を取込み、既存住宅流通量の将来予測を推計した。併せて、アンケート集計を利用して既存住宅への住替えを阻害する要因を探り、業界として取り組むべき課題を抽出し、これらへの対応策が実施された場合における効果を加味して新築・既存住宅流通量のシミュレーションを行った。そのうえで、既存住宅フロー予測及び流通促進施策についての報告書を平成 21 年 3 月に取りまとめた。

〔既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会の概要〕

○メンバー

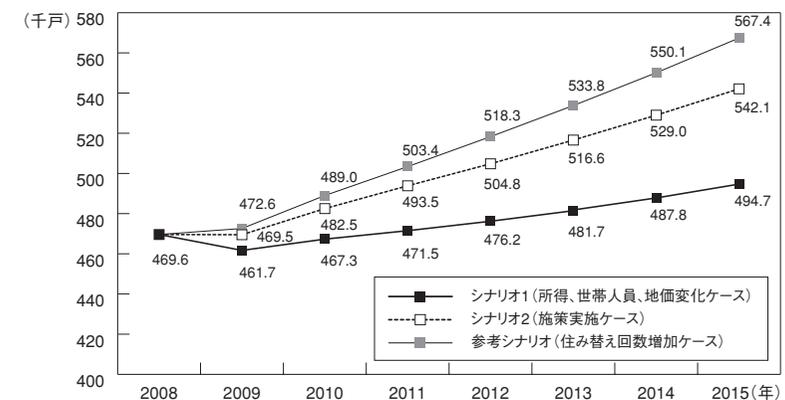
座長：法政大学大学院政策創造研究科教授

小峰隆夫氏

委員：東京大学空間情報科学研究センター教授

浅見泰司氏

既存住宅流通量シミュレーション結果（シナリオ1、シナリオ2、参考シナリオ）



麗澤大学国際経済学部准教授 清水千弘氏
 日本大学経済学部教授 中川雅之氏
 (株)東急住生活研究所 所長 望月久美子氏

- 期間 平成 20 年 9 月 5 日～平成 21 年 2 月 20 日
- 開催 第 1 回 全体企画の説明、課題・論点の抽出
- 第 2 回 流通促進策の検討
- 第 3 回 流通促進策の検討
- 第 4 回 将来フロー予測中間報告、流通促進策の検討
- 第 5 回 調査結果報告

(報告書)

序章 住宅の住替えの活性化について

1. 住替えの意義
2. 住宅の取得、住替えがもっと身近になるために

第 I 章 既存住宅流通量の推計

1. 住宅流通市場を取り巻く経済・社会の変化
2. 既存住宅流通量及び住宅ストックの将来予測
3. 総住宅ストック数及び既存住宅流通量の推計方法

第 II 章 既存住宅市場活性化のための課題と取り組むべき施策

1. 既存住宅に対する需要者の意識
 - (1) 「住替えに関するアンケート集計結果」から見た需要者の意識
 - (2) 「不動産流通業に関する消費者動向調査結果」から見た需要者意識
 - (3) 取り組むべき課題
2. 既存住宅流通業界としての取組の検討
 - (1) 建物の性能に関する不安の払拭
 - (2) 売主・買主間における情報の非対称性の解消、緩和
 - (3) 媒介業者と顧客間における各情報の非対称性の解消、緩和
 - (4) 建物内外装、見た目からくる敬遠要素の払拭、解消
 - (5) 業界業者サポート機能のパッケージ化によるサービス提供のイメージ

3. 取引当事者（売主・買主）の役割の明確化

2 政策提言・調査研究活動等

米国証券大手リーマン・ブラザーズの破綻（20 年 9 月 15 日）を境に、世界経済が急速に冷え込む中、政府は、平成 20 年 10 月には「生活対策」を、12 月には「生活防衛のための緊急対策」を策定し、雇用対策、社会保障、中小企業支援対策等を取りまとめた。特に、国土交通省においては、12 月に「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」を取りまとめ、不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を講じた。一方、12 月には「長期優良住宅普及促進法」が成立し、良質な住宅ストックの拡大に向けて法制化が図られた。

当協会では、金融機関の不動産向け融資が厳格化し、特に不動産投資事業及び不動産分譲事業において厳しい局面を迎えている中、国土交通省関係の各委員会に委員等として参加し、流通促進研究会及び「既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会」での検討等を踏まえた政策提言及び意見具申等を行った。

(1) 国土交通省関係の委員会等への参画

i 国土交通省「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会」

同部会では、国土交通省「流通市場研究会」による平成 20 年 6 月の中間取りまとめを受け、告知書及びインスペクション、重要事項説明等の買主等に対するより適確な情報提供、賃貸不動産管理等について検討が行われた。

ii 国土交通省「不動産取引情報提供システム拡充に関する検討委員会」

同委員会では、取引価格に対する消費者の理解を高める取り組みを推進するため、レインズ・マーケッ

ト・インフォメーションの拡充策の検討が行われた。

iii 国土交通省「社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会」

同部会では、民間賃貸住宅市場の環境整備を進めるとともに、適正な維持管理による良質なストックの形成や住宅セーフティネットを構築していくという観点からの政策のあり方について検討が進められた。

iv (財) ベターリビング「既存住宅流通における簡易な評価手法に関する検討委員会」

同委員会では、既存住宅の流通及び住宅の長寿命化を推進するための既存住宅の評価業務のあり方並びに既存住宅の評価についての統一的な仕組みについて検討が進められており、当協会もオブザーバーとして参画し、ヒアリング調査等に協力した。

(2) 税制関係要望

「平成 21 年度税制改正に関する要望」では、期限切れとなる特例・軽減措置の延長に加え、住宅ローン減税の拡充、長期優良住宅に対する特例措置の既存住宅への適用、宅地建物取引業者による買取り・リフォーム販売における消費税・登録免許税・不動産取得税の軽減措置の創設、最低床面積要件の引下げ等の要望書を 7 月に国土交通省等の関係機関へ提出し、関係団体とともに要望活動を行った。

住宅ローン減税、不動産取得税・登録免許税についての特例、特定事業用資産の買換特例等の期限切れ特例が延長されるとともに、住宅ローン減税については大幅な拡充が行われた。また、長期優良住宅の建設促進のための緊急措置、省エネ・バリアフリー改修について投資型減税制度の創設及び平成 21・22 年に取得した土地に係る譲渡益

課税の特例措置の創設が図られた。

(3) 金融関係要望

(独)住宅金融支援機構に対しては、前年度要望に加え、新たにストック重視の住宅政策に応じた超長期償還期間住宅ローンの導入と債務承継型ローンの導入を要望した。

「中古マンションらくらくフラット 35」の対象となる住宅の基準が拡充され適用範囲の拡大が図られるとともに、マンションにおける適合証明書期間の有効期間が延長された。また、優良住宅取得支援制度（フラット 35S）の対象住宅の基準が緩和され、中古物件においては独自の基準（中古タイプ）が設けられた。

(4) 調査研究

平成 20 年 6 月、不動産流通業に関する消費者動向調査を継続して実施し、資金調達の実態、贈与の場合の贈与者の年齢・贈与額、買換え購入者における譲渡損益の状況、住宅の消費税に関する意識、インターネットの利用状況、不動産に関する税制度の利用状況、既存住宅に関する意識等の調査結果を税制改正要望や既存住宅の流通活性化の施策に係る基礎資料として活用した。

3 「ホームナビ」新システムが稼働

「ホームナビ」システムの全面見直しを仲介・賃貸サイト運営部会（幹事会）並びに新築サイト運営部会（幹事会）のもとで平成 19 年 11 月から着手し、8 月に新システムを稼働させた。新システムでは、物件情報を即時に反映できるリアルタイム更新、検索結果の上限撤廃や検索条件に応じた件数が表示されるなど検索機能強化、画面構成を動線や色調を考慮したことによるユーザビリティの向上などを図った。また、会員へのサポート強化として、ヘルプデスクを年中無休の対応とした。

一方、今般のシステム改訂では、今後の外部機関との連携を見据えて、データ交換を行いやすくする構造としたことから、外部機関との提携を積極的に推進し、新たに2社を掲載サイトとして追加した。

また、9月には「ホームナビ」のリニューアルを記念して消費者セミナーを開催するほか、「ホームナビ」のサイトで平成14年から毎月連載している「より快適に暮らす 暮らしの知恵特集」を抜粋して作成した『快適生活のガイドブック No.1』を毎月先着100名にプレゼントするキャンペーンを実施した。



『快適生活のガイドブック No. 1』

更に、参加会員に対しては、12月にホームナビ10周年を記念して、会員向けに講演会、懇親会を開催した。

○ ホームナビリニューアル記念講演

- ・開催日 平成20年9月21日(日)
- ・開催場所 ヤクルトホール(東京・港区)
- ・参加者 351名
- ・講演内容
第1部講演
「インターネットは『世の中』をどう変えるか
～グーグルが破壊する“古いしくみ”～」
講師：価値生産コンサルタント 竹内一正氏
第2部特別講演
「明日を素敵に生きるには」
講師：エッセイスト 安藤和津氏



安藤和津氏

4 教育・研修

従来の「初任従業者教育研修」、「実力アップ講座」、「中堅営業管理職研修」を「不動産取引基礎研修」、「不動産取引実務研修」、「不動産取引管理者研修」と名称を変更し、階層別研修として位置づけを明確にした。

5 消費者啓発活動

消費者啓発活動を充実させるべく、毎年継続的に実施している「FRK 住まいと暮らしのセミナー」に加え、住替えや住宅購入を現実に検討している消費者向けにその一助となる「FRK 不動産消費者セミナー」を新たに開催した。

○ 第1回 FRK 不動産消費者セミナー

- 「住まい選びのコツとポイント」
- ・開催日 平成20年11月29日(土)
- ・開催場所 アキバホール(東京・千代田区)
- ・参加者 62名
- ・講演内容
第1部パネルトーク
「知っておきたい“良い物件”の見分け方」
パネリスト：
東急リバブル(株) 柿島克有氏
(株)ファイナンシャルアナウンサー
波多野里奈氏

第2部講演

「契約の際の注意と最近のトラブル」

講師：弁護士 松田弘氏

・後援 国土交通省、東京都



セミナー風景

○ 第3回 FRK 住まいと暮らしのセミナー

- ・開催日 平成21年1月15日(木)
- ・開催場所 日経ホール(東京・大手町)
- ・参加者 457名
- ・講演内容
第1部基調講演
「理想の住まいを求めて
～中古住宅×リフォームの可能性～」
講師：一級建築士 西田恭子氏
第2部特別講演
「住まいは人の巣である」
講師：映画作家 大林宣彦氏
・後援 国土交通省、東京都



大林宣彦氏

6 世界不動産連盟総会の開催等

世界不動産連盟アムステルダム総会(5月26日～31日)が開催された。5月29日の開会式では、当協会を代表して世界不動産連盟の活動への貢献により日東企業(株)佐々木榮一郎取締役社主が表彰を受けられた。

11月18日、全米リアルター協会(NAR)会長チャールズ・マクミラン氏との会談を東京にて行い、リーマンショック後の不動産市場等に関する情報交換を行った。



世界不動産連盟アムステルダム総会にて

7 その他の事業活動

(1) 消費生活用製品安全法改正等への対応

改正消費生活用製品安全法及びそのガイドラインである「長期使用製品安全点検・表示制度」について経済産業省による説明会を開催した。また、改正消費生活用製品安全法による関連事業者の協力責務としてFRK標準書式「設備表」を改訂し、特定保守製品の保守等に関する情報が売主から買主に円滑に伝達されるよう対応した。

(2) 事業委員会「金融商品取引部会」の設置

金融商品取引法施行に伴う対応や不動産投資市場の動向等についての情報交換を行うため、事業委員会の下に「金融商品取引部会」を新たに設置し、7月には第一回講演会として『第二種金融商品取引業ハンドブック』解説、11月には第二回

講演会として「不動産取引と金融商品取引法」解説、平成21年3月には第三回講演会として「第二種金融商品取引業者等監督指針」解説を行った。

(3) 研究助成を試行的に実施

調査研究活動を充実させる目的で不動産流通研究助成事業を試行的に開始し、本年度は4件の助成を行った。来年度からの公募方式による本格実施に向け、研究助成実施要項及び研究助成審査要領の策定、研究助成審査委員会の設置等の体制整備を行った。

8 催し等

平成20年

5月 世界不動産連盟アムステルダム総会に参加

8月 東京都の『安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）』を会員に案内

12月 『犯罪収益移転防止法Q&A追補版』の作成

平成21年

1月 新年賀詞交歓会〔(社)不動産協会と共催〕

2009〔平成21〕年度

「流通新時代」へ向け、「バリューアップモデル」を策定

1 大橋正義氏が理事長に就任

平成21年4月23日、第40回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、岩崎芳史理事長が退任（顧問に就任）し、住友不動産販売（株）代表取締役社長・大橋正義氏が理事長に就任した。

岩崎前理事長は、平成19年4月に理事長に就任、副理事長の在任期間（15年4月～19年4月）を通算すると6年間にわたり既存住宅流通量を少なくとも新築住宅着工数並みに拡大させるための諸施策を行った。前理事長は、良質な住宅ストックが着実に積み上がってきており、今後既存住宅流通量は飛躍的に増加することが期待されており、まさに“住宅流通の夜明け”を迎えているとの認識の下、特に不動産流通市場の活性化等のための政策提言及び不動産流通市場に関する基礎的な調査研究等に注力した。

〔大橋新理事長就任挨拶（骨子）〕

不動産業界は、世界的な金融危機を背景に、大変厳しい状況を迎えており、政府与党においても更なる需要拡大に向けて税制や金融面での措置が講じられたが、協会は不動産市場、特に我々が関与する不動産流通市場の状況を行政的に的確に伝えていくことが必要であり、現在の市場が未曾有の状況にあることを踏まえ、この橋渡し役に一層留意して行っていく。当協会の主要な課題として次の三点が挙げられる。

- 流通市場の状況を行政的に伝える活動
- 消費者に満足していただく仲介サービスを提供する

ための研修活動など業界の質的向上を図る取り組み

- 既存住宅への消費者の関心を高めるための広報・普及活動

2 「流通促進研究会」での「バリューアップモデル」の検討

平成20年度に実施した「既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会」での流通市場活性化に向けての施策の検討、取りまとめを受け、消費者が住替えにあたって既存住宅が新築住宅と同等の選択肢となり得るために必要な方策等を検討する「流通促進研究会」を平成21年8月に設置した。当研究会では、耐震診断及び建物検査のあり方、費用の負担者、瑕疵担保責任の範囲等についての広範囲にわたる検討を積み重ね、これまでの媒介業務に付加するものとして、「住宅の耐震診断」、「建物検査（ホームインスペクション）」、「リフォームに関する情報提供」から構成されるサービス（「バリューアップモデル」と総称）の取扱いを平成22年5月から開始した。

平成21年度 流通促進研究会 メンバー

委員長：三菱地所リアルエステートサービス（株）

流通企画部長 佐々木実氏

委員：小田急不動産（株） 仲介事業部長

松井善隆氏

興和不動産（株） 法人営業本部流通営業部

部長 岡本信昭氏

住友不動産販売（株）

執行役員流通業務部長 小林繁夫氏

積和不動産（株） 仲介営業本部部長

島津明良氏

東急リバブル（株） 流通事業本部

事業統括部課長 水戸部秀昭氏

藤和不動産流通サービス（株） 執行役員

経営企画部長 市地隆文氏

野村不動産アーバンネット（株） 流通事業本部

流通総務部長 井上靖雄氏

三井不動産販売（株） 常務取締役

住宅流通統括本部副本部長 小田眞弓氏

三菱UFJ不動産販売（株） 営業推進本部

営業企画部部長 平田博康氏

有楽土地住宅販売（株）

流通営業本部営業推進部長 兵頭勉氏



「FRK バリューアップモデル」のポスター

3 政策提言・調査研究活動等

平成21年度の我が国経済は、平成19年7月下旬以降、米国のサブプライム住宅ローン問題に端を発した一連の世界的金融危機の深刻化や世界同時不況の影響を大きく受けて低迷が続くなか、不動産業界も例外ではなく、平成21年新設住宅着工戸数が80万戸（前年度比58%減）を割り込み、また、既存住宅においても、（財）東日本不動産流通機構のデータでは、首都圏の成約件数は前年比で増加するものの、逆に成約価格は戸建、マンションとも低下することとなった。

政府では、Jリードの支援を目的とする官民共同出資の「不動産市場安定化ファンド」の創設（21年9月）をはじめ、平成21年12月には「明日の安心と成長のための緊急経済対策」として住宅版エコポイント、住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の拡大等が講じられた。

当協会では、厳しい不動産環境等を踏まえ、業界団体として国土交通省関係の各委員会に委員等として参加し、積極的に政策提言を行った。

(1) 国土交通省主催の委員会への参画等

i 国土交通省「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会」

同部会では、平成21年4月に告知書・インスペクションの取扱い、重要事項説明書等消費者に対する情報提供のあり方、賃貸不動産管理のあり方等に関して中間取りまとめを公表した。引き続き、賃貸不動産管理に関する制度的枠組みの方向性及び不動産トラブルにおける簡易・迅速な紛争解決に向けた方策に関する検討が行われた。

ii 国土交通省「社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会」

同部会では、民間賃貸住宅市場の環境整備等、住宅政策における民間賃貸住宅のあり方について検討が行われ、平成22年1月に最終取りまとめを公表した。

これを受け、家賃債務保証業の登録制度、家賃等弁済情報データベースの登録制度及び家賃等の悪質な取立て行為の禁止に関する立法化への準備が進められた。

iii 国土交通省「社会資本整備審議会住宅地分科会既存住宅・リフォーム部会」

同部会では、既存住宅の流通促進及びリフォーム市場整備のための方策として既存住宅売買、リフォー

ム工事を対象とする保険制度等の検討が行われた。

iv (財) ベターリビング「既存住宅流通における簡易な評価手法に関する検討委員会」

同委員会では、既存住宅の簡易な性能評価制度とインスペクションとの関係等が検討された。

(2) 税制関係要望

「平成22年度税制改正に関する要望」では、期限切れ特例・軽減措置の延長に加え、床面積要件の緩和、住宅ローン減税のセカンドハウスへの適用等の拡充要望書を7月に国土交通省等の関係先へ提出した。平成22年度税制改正では、相続時精算課税制度の住宅取得資金等贈与における特例のうち65歳未満の親からの贈与も対象とする特例、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例等が延長されるとともに、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税枠の拡大が行われた。

(3) 金融関係要望

(独)住宅金融支援機構に対する平成22年度要望では、手続きの迅速化と住宅の建設費、購入価額の制限の撤廃・緩和、既存住宅融資対象の拡大等の要望書を提出した。

長期優良住宅の超長期償還期間対応の「フラット50」の創設、優良住宅取得支援制度（フラット35S）の20年金利引下げタイプの新設（時限措置）、緊急経済対策としての当初10年間金利1%引下げなどの金利緩和対策が取られた。

(4) 調査研究

平成21年6月、不動産流通業に関する消費者動向調査を継続して実施し、資金調達の実態、贈与の場合の贈与者の年齢・贈与額、買換え購入者における譲渡損益の状況、インターネットの利用状況、不動産に関する税制度の利用状況、既存住宅に関する

意識等の調査結果を税制改正要望や既存住宅の流通活性化の施策に係る基礎資料として活用した。

研究助成事業については、3件の助成を決定した。

4 不動産情報ネットワーク

(1) 「不動産ジャパン」がリニューアル

平成21年4月、「不動産ジャパン」がリニューアルオープンした。新しい「不動産ジャパン」は、「不動産における情報インフラの整備検討委員会報告書」において業界全体で保有する消費者のための不動産総合情報サイト（公的情報インフラ）と位置づけられたことを受け、不動産統合サイト運営協議会の下で消費者保護と利便性の向上のためのコンテンツ及び機能の拡充を図り、業界横断的な信頼性の高い情報サイトを目指したものである。新不動産ジャパンでは、新たに「価格査定依頼サービス」や「不動産会社検索サービス」のコンテンツが加わり、当協会及び会員は所要の協力を行った。

(2) 指定流通機構

平成21年4月には全国4指定流通機構（(財)東日本不動産流通機構、(社)中部圏不動産流通機構、(社)近畿圏不動産流通機構、(社)西日本不動産流通機構）による物件の全国データベースが完成した。これにより東日本・中部レイنزの会員は、これまでと同様の操作で、近畿レイنز及び西日本レイنزに登録された物件情報等を検索することが可能となった。

5 消費者啓発活動

一般消費者向けに国土交通省及び東京都の後援を得て、「第4回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催するほか、(独)住宅金融支援機構の後援を得て「不動産消費者セミナー」を前年度に引き続き開催した。加えて、関西地区において一般消費者向けセミナーを初めて開催した。

○ 第4回FRK住まいと暮らしのセミナー

- ・開催日 平成21年11月11日（水）
- ・開催場所 日経ホール（東京・大手町）
- ・参加者 384名
- ・講演内容
 - 第1部基調講演
「今、中古住宅が“面白い”」
講師：明海大学 不動産学部教授 齋藤広子氏
 - 第2部特別講演
「よろこびを力に…」
講師：オリンピックマラソンメダリスト
有森裕子氏
- ・後援 国土交通省、東京都



有森有子氏

○ 第1回住み替えと暮らしのセミナー in 関西

- ・開催日 平成21年10月25日（日）
- ・開催場所 ホテル阪急インターナショナル（大阪・梅田）
- ・参加者 390名
- ・講演内容
 - 第1部基調講演
「これからの中古住宅市場
～住宅事情の近未来に～」
講師：(株)リクルート住宅総研 島原万丈氏
 - 第2部トークセッション
「私が考える良い住み替えとは」

パネラー

(株)リクルート住宅総研 島原万丈氏
タレント 堀ちえみ氏

三井不動産販売(株)関西支店 池田雄氏

・後援 国土交通省近畿地方整備局



「住まいと暮らしのセミナー in 関西」にて

○ 第2回 FRK 不動産消費者セミナー

- ・開催日 平成22年2月12日(金)
- ・開催場所 すまい・るホール(東京・水道橋)
- ・参加者 102名
- ・講演内容

「知っておきたい!住宅の見方
～長持ちさせるポイント～」

第1部「ホームインスペクションとは」

講師:(株)リスペクト建物調査

インスペクション事業部部长 池上正広氏

第2部

「マイホームを長期優良住宅で」

講師:(独)住宅金融支援機構CS推進部

佐治孝利氏

・後援 (独)住宅金融支援機構

6 その他の事業活動

(1)「住宅瑕疵担保履行法」への対応

平成21年10月に施行された「住宅瑕疵担保履行法」の円滑な運用に向けて、会員に重要事項説明、宅建業法37条書面の作成における留意点等を示した。

(2)「不動産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」への参画

同連絡協議会に委員として参加するとともに、同協議会の委託による(財)不動産適正取引推進機構に設置した暴力団排除モデル条項の策定検討会に参加し、意見具申を行った。

(3)「コンプライアンス部会」の設置

「個人情報保護法」の施行(平成17年4月)、政府による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」の取りまとめ(平成19年6月)、「犯罪収益移転防止法」の施行(平成20年3月)などを受け、不動産業界も一様に法令や社会的規範を順守し、より公正、適切な企業活動を行うことが求められている。

当協会では、運営委員会の下に「コンプライアンス部会」(個人情報保護検討委員会改組)を平成21年7月に設置し、犯罪収益移転防止法に係る検討、不動産取引における反社会的勢力排除に係る検討、個人情報保護法に係る取り組み状況の確認及びガイドラインの改善等の検討並びに法令や社会的規範遵守に係る所要の検討を行うこととした。

(4) (財)不動産流通近代化センター「価格査定専門委員会」及び「価格査定ワーキング部会」への参画

同委員会及び同部会での「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂及びマニュアルの利用促進の方策等の検討に参画した。

(5) 金融商品取引法への対応

第二種金融商品取引業の自主規制に関して、日本証券業協会において「第二種業の自主規制に関する勉強会」が開催され、当協会もオブザーバーとして参加した。

7 催し等

平成21年

12月 世界不動産連盟主催のビジネスミーティング(ブリュッセル)に参加

平成22年

1月 新年賀詞交歓会 [(社)不動産協会と共催]

第Ⅵ章

2010-2019

不動産流通業の 高付加価値化

2010年度 設立40周年「ストック重視の住宅政策」への
ターニングポイント

2011年度 震災からの復興、既存住宅流通の変革を

2012年度 新しい組織のもと政策提言と調査研究に注力

2013年度 新時代の流通スタンダード

2014年度 流通の新たな時代へのシフト

2015年度 IT時代にふさわしい、新しい流通業の在り方を

2016年度 FRKのオピニオンを対外発信

2017年度 政策提言と調査研究に注力

2018年度 「不動産業ビジョン2030」の策定に参画

2019年度 多様化する住宅ニーズの実現に向けた政策提言

Interview

国土交通省総合政策局社会資本整備政策課長
須藤明夫氏

不動産流通業の高付加価値化

新築と中古が逆転したマンション市場

日本経済はリーマンショック後の低迷から回復しないまま、2011年3月に発生した東日本大震災で更にダメージを受け、不動産マーケットも大幅に悪化した。しかし、2012年12月に始まった第2次安倍政権で打ち出された経済政策「アベノミクス」により、不動産市場は上向き始める。2013年6月に発表された「日本再興戦略」で全体像が明示されたアベノミクスは、経済成長を目的とした大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略という「三本の矢」を政策運営の柱に掲げた。日銀はこの年の4月に「量的・質的金融緩和」を決定。9月には2020年夏季オリンピック・パラリンピックの開催地が東京に決定し、日本中がお祭りムードに沸いた。

地価は依然下落していたが、下落幅が縮小し始め、2013年9月に発表された都道府県地価調査では三大都市圏の商業地が上昇に転じた。Jリートの取得価格ベースでの資産規模が13年に初めて10兆円を超えた。訪日外国人旅行者（インバウンド）の数が増え始め、同年12月に初めて1,000万人を突破。ホテル開発や民泊事業が成長していく契機となる。分譲マンションは、14年4月の消費税8%へのアップを前にした駆け込み需要の反動減に加え、用地価格と建築費の上昇により供給戸数が減少傾向に転じる。一方で中古マンションの成約戸数は安定的に増加。16年には首都圏で新築の分譲マンション供給戸数を中古マンションの成約件数が上回り、初めて新築と中古の市場が逆転した。

2010年代半ば頃から、AIやビッグデータ、IoTなどの新しいテクノロジーを不動産業と融合させた「不動産テック」が注目されるようになる。リート市場では従来の公募型上場リートに加え、オープンエンド型の私募リートが続々と誕生した。16年3月に発表された地価公示で全国全用途平均が8年ぶりに上昇。一方で2013年に総務省が発表した住宅・土地統計調査で、全国の空家が約820万戸あることが明らかになり、

空家問題が深刻となる。更に所有者不明土地の問題も浮き彫りになった。少子・高齢化を伴う人口減少社会に突入し、不動産に対する考え方も変わっていく。2019年4月に国土交通省が約四半世紀ぶりに策定した不動産業ビジョンでは、不動産の「たたみ方」というこれまでになかった提案の仕方が盛り込まれた。

震災と激甚化する自然災害で問われる防災対応

東日本大震災を経験したことで、企業はBCP(事業継続計画)を重視するようになる。オフィスビルにはBCP対策が求められ、帰宅困難者の受け入れなどにも対応していく。分譲マンションでは、非常用飲食品の備蓄や自家発電装置、エレベーターの自動復旧システムなど、防災面を強化した商品企画が盛んに導入された。2018年の西日本豪雨や翌19年に首都圏に大きな水害をもたらした台風19号など、自然災害が激甚化したことで、政府の防災対策が改めて問われるようになる。

不動産業界を巡る政策動向をみると、国交省は2010年8月に「低炭素都市づくりガイドライン」を公表し、地方公共団体のCO2排出削減に対する取り組みを支援する考え方を示した。同年12月には日銀がJリートの買い入れを開始。11年3月に新たな「住生活基本計画」が閣議決定され、既存住宅流通・リフォーム市場整備の推進などが盛り込まれ、ストックを重視した施策が加速する。6月には東日本大震災復興基本法が施行。7月に改正都市再生法が施行され、「特定都市再生緊急整備地域制度」が創設された。10月に改正高齢者住まい法が施行、「サービス付き高齢者向け住宅制度」がスタートした。12月には「賃貸住宅管理業者登録制度」が始まる。

国交省は2012年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定し、ストック型の住宅市場に転換するための施策を発表。6月には「不動産流通市場活性化フォーラム」がインスペクションのルール設定やレインズシステムの見直しなどに言及した提言をまとめた。13年11月に改正耐震改修促進法が施行され、耐震診断を義務づけ

る建築物の対象が拡大した。14年4月に消費税が5%から8%に引き上げられ、「すまい給付金制度」が創設された。8月には改正都市再生法が施行され、コンパクトシティの推進が制定。9月に「住宅リフォーム事業者団体登録制度」が創設。15年4月に宅建業法が改正され、宅地建物取引主任者の名称が「宅地建物取引士」に変わった。5月には空家対策法が全面施行されたほか、自民党の中古住宅市場活性化小委員会がいわゆる「囲い込み」の解消やインスペクションの活用などからなる8つの提言をまとめた。8月には「IT重説」の社会実験が始まった。

2016年1月、4レインズが売却依頼主専用の確認画面を提供する「ステータス管理」を開始した。2月には日銀のマイナス金利政策がスタート。3月には新しい「住生活基本計画」が閣議決定され、リフォーム・既存住宅市場の規模を20兆円に拡大するなどの目標が示された。17年5月、改正民法が成立し、敷金返還内容の明確化などが盛り込まれた。18年4月の宅建業法の改正で「建物状況調査（インスペクション）」の説明が義務化された。同じく4月から「安心R住宅」の制度が始まった。6月には住宅宿泊事業法（民泊法）が施行。19年10月から消費税が10%に引き上げられた。

より高度で複雑な役割が求められる不動産流通業

2010年代は東日本大震災と福島第一原発事故の発生で、再生可能エネルギーの活用が進んだ。世界的には環境・社会・企業統治に配慮している企業を重視・選別して行うESG投資やSDGs（持続的開発目標）への関心が高まっていく。国内の出来事では、12年に東京スカイツリーが開業。13年4月には大阪・梅田貨物駅跡地再開発「グランフロント大阪」が街開きを行った。6月に富士山が世界遺産に登録。15年3月に北陸新幹線が長野と金沢間で開業。16年3月には北海道新幹線が新青森と新函館北斗間で開業した。4月に熊本地震が発生。17年2月に「プレミアムフライデー」がスタート。7月に九州北部豪雨が発生した。

2018年9月に豊洲市場が開場した。11月には2025年の万博が大阪で開催されることが決まった。19年5月1日、新天皇が即位し、元号が「令和」に変わった。9月にラグビーワールドカップ日本大会が開催され、日本がベスト8入りを果たす。20年3月にJR山手線の「高輪ゲートウェイ駅」が開業。3月24日、新型コロナウイルスによる感染症拡大で東京オリンピック・パラリンピックの延期が決定、その後、緊急事態宣言の発令に至り、日本の社会・経済に深刻な影響もたらされる。

不動産流通業界は住宅政策のストック重視が一段と鮮明になり、マーケットが拡大する中、安心・安全な取引の担い手としてより高度で複雑な役割が求められるようになっていく。宅建士への名称変更もそれを促す。高齢者や単身者の増加などに伴い、居住形態が多様化し、リフォームのほか、リバースモーゲージをはじめとする金融に関する情報など、消費者がワンストップで必要な情報を入手できる仕組みがますます必要になっている。さらなる市場拡大のために、不動産流通業の高付加価値化が進む。

不動産流通業は「信頼産業」であるという原点に立ち、国民の期待に応えていくことが望まれている。

2010〔平成22〕年度

設立40周年 「ストック重視の住宅政策」への ターニングポイント

1 「流通新時代」の到来

当協会は設立40周年を迎える節目の年を迎えた。政府は平成22年6月に閣議決定した「新成長戦略」において「2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場を倍増させる」と明記し、既存住宅の流通への注目が高まった。平成21年の新築住宅の着工実績は78万8,000戸、このうち賃貸用住宅や給与住宅を除いた自己居住用住宅は45万3,000戸に対し、FRKによる既存住宅の流通量推計値は43万件と、量的には新築に匹敵する市場規模となった。まさに、新築住宅の供給と良質な既存住宅ストックの流通促進が住宅市場の活性化の両輪となる「流通新時代」を迎えたと言える。



「40年のあゆみ」を刊行

こうした背景を踏まえて、当協会は、耐震診断、インスペクション、リフォーム情報の提供などを内容とする「バリューアップモデル」の取扱いを開始するとともに、従業者への教育研修活動の推

進、消費者に向けた広報活動等に取り組んだ。

一方、平成23年3月11日に東日本大震災が発生し、今後の我が国の経済・社会に深刻な影響を与えることとなった。

2 政策提言・調査研究活動等

平成22年度の我が国経済は、海外経済の改善による輸出の持ち直しや各種の経済政策効果などを背景に、足踏み状態を脱しつつあったが、依然厳しい雇用情勢と急速な円高の進行や海外経済の減速懸念により、予断を許さない状況が続いた。

不動産業界においては、新設住宅着工戸数は増加に転じ、既存住宅の取引件数も堅調に推移し、不動産投資市場においては日銀の「包括的金融緩和政策」の一つとしてJリートの買い入れが開始された。

こうした中で、当協会は国土交通省等が主催する研究会等に参画して政策提言や意見具申を行った。

(1) 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会

国土交通省が主催する同研究会では、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大に向けた方策について検討がなされ、当協会も委員を派遣して意見具申等を行った。

(2) 東京都住宅政策審議会企画部会

東京都が主催する同部会では、良好な住環境の形成、都民が適切に住宅を選択できる市場の整備等に関する諸課題が検討され、当協会も委員を派遣して意見具申等を行った。

(3) 税制改正要望

平成23年度税制改正では期限切れとなる各種軽減措置の延長とともに、引き続き床面積要件の緩和、住宅ローン減税のセカンドハウスへの適用等の拡充を要望した。その結果、重点項目であっ

た一定の住宅用家屋についての登録免許税の特例が延長され、住宅の投資減税型バリアフリー・省エネ改修促進税制、不動産売買に関する契約の印紙税の軽減税率、Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の特例が延長された。また、法人の特定の資産の買換特例（長期保有資産の買換えは除く）について、一部延長が認められた。

(4) 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の「当初10年間年1%金利引下げ」措置の継続を要望し、1年間の期間延長が決定された。

(5) 調査研究

i 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続して実施し、資金調達の実態、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度・相続時精算課税制度の利用状況、贈与の場合の贈与者の年齢・贈与額、買換え購入者における譲渡損益の状況、住宅を探すに当たり既存住宅を検討した割合、耐震性に対する意識、リフォームの実施状況等の調査結果を税制改正要望や既存住宅の流通活性化の施策に係る基礎資料として活用した。

ii 平成23年2月2日、「『流通新時代』における望ましい住宅・不動産税制のあり方に関する研究会」(座長 岩崎政明・横浜国立大学大学院教授)を設置し、その取りまとめに着手した。

iii 研究助成事業については、5件の応募のうち3件の助成を決定した。

3 情報ネットワークの強化

(1) ホームナビへの取組み

インターネット運営規程の運用基準を見直し、会員利用の際の運用ルールを明確化したほか、調

査提言の一環として業界標準フォーマットを策定し、仲介ではXMLタグ対応表を含む標準フォーマットを公表した。また、ホームナビの提携先を追加し、ホームナビ物件の公開先を拡大することにより、消費者からの反響件数は過去最高となった。引き続きインターネット広告を実施し、ホームナビへのアクセス数の増加を図るとともに、一般消費者向けセミナーの案内・申込み「ホームナビ」を活用し、一般消費者への認知度の向上を図った。

(2) 指定流通機構

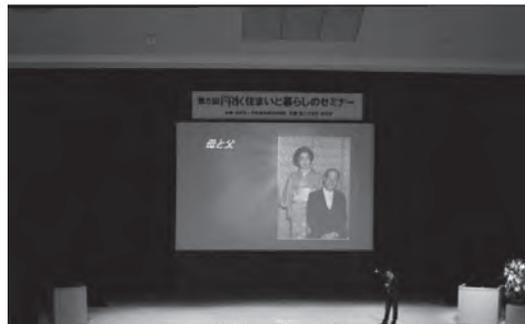
「レインズ情報取扱ガイドライン」の策定に関し、実情の報告を行い、適正なガイドラインとなるよう協力をした。(財)東日本不動産流通機構の検討チームに参加し、(株)東京証券取引所による住宅価格指数の開発・作成・公表において懸念される事項について意見具申を行った。

4 消費者啓発活動

一般消費者向けに「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第5回FRK住まいと暮らしのセミナー(首都圏)

- ・開催日 平成23年2月4日(金)
- ・開催場所 日経ホール(東京・大手町)
- ・参加者 621名
- ・講演内容
 - 第1部「元気な高齢者のための住空間研究－現在～未来－」
講師：東京ガス(株)都市生活研究所長 中塚千恵氏
 - 第2部「違うから面白い、違わないからすばらしい」
講師：演出家 宮本亜門氏
- ・後援 国土交通省、東京都



○第2回住み替えと暮らしのセミナー（関西）

- ・開催日 平成22年11月28日（日）
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 362名
- ・講演内容
 - 第1部基調講演
「住まい選びの新スタイル～既存住宅ならきつとみつかる～」
講師：不動産コンサルタント 長嶋修氏
 - 第2部「不動産購入のポイント教えます」
講師：国土交通省
近畿地方整備局建政部建設産業課長 山王一郎氏
 - 第3部パネルディスカッション
「知っておきたい良い既存住宅の見分け方」
パネリスト：不動産コンサルタント 長嶋修氏
タレント 山口もえ氏
フリーアナウンサー 寺谷一紀氏
- ・後援 国土交通省近畿地方整備局



5 40周年記念事業

平成22年5月29日に当協会が設立40周年を迎えた。8月7日に日本経済新聞において大橋理事長、明海大学不動産学部長・林亜夫教授及び俳優・川原亜矢子氏によるFRK設立40周年記念紙上シンポジウム鼎談記事を掲載した。

また、10年前の30周年史を包含した「40年のあゆみ」を刊行し、会員及び関係者に配布した。

更に、11月19日には、ホテルオークラのオーチャードホールにて、同年のサッカーワールドカップで男子日本代表の監督を務めた岡田武史氏を講師として「チームマネジメント～個を活かすコミュニケーション～」の演題で講演会を行った。その後、同ホテルのアスコットホールにおいて、祝賀会を開催し、竹歳誠国土交通事務次官をはじめ、国土交通省・友好団体の幹部等、多数の来賓に出席いただき、盛会のうちに閉会した。



11月19日の記念式典で挨拶する大橋正義理事長と講演会に臨む岡田武史氏

6 その他の事業活動

(1) 暴力団排除条例への対応

暴力団排除条例が平成23年10月には全国で施行されることとなった。このため、不動産流通4団体では、不動産流通業の実情を踏まえた意見具申を警察庁、国土交通省に行い、宅地建物取引業者のための反社会的勢力排除の手引きを策定し、暴力団排除条項の導入にあたっては、警察との協力関係の構築に努めた。

(2) 犯罪収益移転防止法改正の法案作成への意見

平成20年10月に公表された政府間会合であるFATF（Financial Action Task Force）の勧告の遵守状況の相互審査の審査結果に基づき、本人確認に加えて、取引目的、職業・事業内容、実質的支配者の顧客管理事項の確認を加えることを内容とする犯罪収益移転防止法改正の法案作成に対して意見具申した。

(3) 金融商品取引法への対応

i. 金融ADR関係

金融ADRへの対応として、関係団体と連携し、苦情・相談及びあっせん業務の実施機関の紹介や業務方法書の変更届出等の情報提供を会員各社に行った。

ii. 第二種金融商品取引業に関する自主規制関係

第二種金融商品取引業の自主規制機関である第二種金融商品取引業協会が設立されるに際しては、関係団体と連携して、不動産信託受益権取引の実情に即した内容とするよう意見具申した。

(4) 賃貸住宅管理業登録制度への対応

賃貸住宅管理業・賃貸住宅のサブリース業に関する任意の登録制度を規定する賃貸住宅管理業登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の案につい

て賃貸事業ワーキングにおいて検討を行い、国土交通省に対して意見を述べるとともに、会員会社に対して制度の内容の周知を図った。

(5) 「居住支援協議会」設立への協力等

高齢者、障害者等の賃貸住宅への入居の促進を図ることを目的とした国土交通省の「あんしん賃貸支援事業」が廃止され、各都道府県が中心となる「居住支援協議会」の設立に協力し、また会員となり活動した。

(6) 東日本大震災

平成23年3月11日に発生した震災後の支援として、義援金の拠出のほか、被災者への民間賃貸住宅情報提供、住宅相談窓口の設置等を行った。

7 催し等

- 平成22年
- 5月 世界不動産連盟バリ総会に参加
- 11月 設立40周年記念講演会・祝賀会
- 11月 米国不動産流通市場調査視察
- 平成23年
- 1月 新年賀詞交歓会〔(社)不動産協会と共催〕

2011〔平成23〕年度 震災からの復興、 既存住宅流通の変革を

1 袖山靖雄氏が理事長に就任

平成23年4月22日、第42回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、大橋正義理事長が退任（顧問に就任）し、東急リバブル（株）代表取締役社長・袖山靖雄氏が理事長に就任した。

大橋前理事長は、平成19年7月に副理事長に就任、平成21年4月から理事長を務められ、約4年間にわたり当協会の発展に多大な功績を残された。特に、耐震診断・インスペクション・リフォーム情報の提供などを内容とする「FRKバリューアップモデル」の取扱いを開始するとともに、「流通新時代」に則した税制、金融のあり方についても新たに研究会を発足、更には40周年記念事業の実施等にも取り組んだ。



袖山靖雄新理事長

〔袖山新理事長就任挨拶（骨子）〕

不動産業界は、東日本大震災の影響から順調に回復途上にあるものの、先行き予断を許さない状況が続くものと思われる。こうした中で「流通新時代」の路線を更に推し進めることとし、既存住宅市場が

新築市場を凌駕するために、流通の変革を強く促していく。当協会の主要な課題として次の三点が挙げられる。

- 一般社団法人への速やかな移行と新法人として消費者目線に立った事業活動
- 既存住宅流通市場を牽引するための政策提言活動と不動産取引の適正化への注力
- 情報ネットワークの強化

2 政策提言・調査研究活動等

平成23年度の我が国経済は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあり、政府は6月に東日本大震災復興基本法を制定するとともに復興対策本部を設置し、2月には復興庁を設置して本格的な復興に着手した。既存住宅は、首都圏では東日本大震災の影響から既存戸建て、既存マンションともに昨年比で成約件数が減少し、価格も下落した。こうした中、当協会は、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行うとともに、「バリューアップモデル」の取扱いを行い、若者世代の住替えに関する意識調査等を実施するなど、既存住宅の流通促進等に資する施策を講じるほか、従業者への教育研修活動の推進、会員及び消費者に向けた広報活動等の取り組みを行った。

(1) 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会

同検討会では、昨年引き続き、消費者・生活者視点に立って、既存住宅流通市場のあり方やリフォームのあり方等について検討が進められ、同プランを平成24年3月に取りまとめた。当協会も委員として参画し、意見具申等を行った。

(2) 不動産流通市場活性化フォーラム

同フォーラムは、平成23年10月に不動産流通市場の活性化のための具体的方策を検討するとともに、今後の不動産流通市場のあり方について提言することを目的に設立され、当協会も委員とし

て参画し、意見具申を行った。

(3) 民法改正関係

平成23年6月に開催された法制審議会民法（債権関係）部会において、「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」に関して、他の不動産関係団体とともに意見具申を行った。

(4) 個人情報保護ガイドライン改正と解釈・事例集の意見募集手続対応

事例集の意見募集手続対応

国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン及びガイドライン解説・事例集に関する意見募集手続に関して、コンプライアンス部会において検討を行い、意見書を提出した。

(5) 税制改正要望

平成24年度税制改正では期限切れとなる軽減措置の延長とともに、引き続き床面積要件の緩和、住宅ローン減税のセカンドハウスへの適用等の拡充を要望した。また、「『流通新時代』における望ましい住宅・不動産税制のあり方に関する研究会」の取りまとめ（後述）を基に、液状化現象の予防・修復費用への住宅ローン減税の適用、既存住宅を耐震改修した場合の固定資産税の減額措置の減額期間の延長等を要望した。その結果、重点項目であった住宅取得等資金の贈与の特例の適用期限の延長、相続時精算課税制度の住宅取得等資金贈与における特例の適用期限の延長、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例の適用期限の延長、不動産取得税に関する特例措置の適用期限の延長等が認められた。

(6) 金融関連要望

（独）住宅金融支援機構に対し優良住宅取得支援制度「フラット35S」の金利引き下げ措置の継続を要望した。その結果、従来措置は継続されな

かったものの、制度を変更した形で「フラット35Sエコ」が新設されたほか、民間のリフォームローンとフラット35との併せ融資など新たな仕組みが導入された。

(7) 調査研究

i 9月に『『流通新時代』における望ましい住宅・不動産税制の構築に向けて』を取りまとめた。

ii 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を平成23年度も継続実施し、調査結果は、税制改正要望や「中古住宅・リフォームトータルプラン」、「不動産流通市場活性化フォーラム」等の提言に活用した。

iii 「高齢期における住替え意向に関する把握調査」を実施し、今後の消費者動向の調査とリバースモーゲージ等の対応を検討した。

iv 平成22年5月に開始した「バリューアップモデル」の現状把握するため、各社へヒアリングを実施し今後の問題点・改善策の検討を行った。

v 研究助成事業については、6件の助成を決定した。

3 情報ネットワークの強化

(1) ホームナビへの取り組み

既存提携先に対する掲載条件の向上等の施策により反響数は増加し、インターネット広告の実施によるホームナビへのアクセス数の増加を図った。不動産ジャパンについては、物件情報の提供や価格査定依頼サービスなどに協力したほか、不動産統合サイト運営協議会に参加し、参加4団体と連携して不動産ジャパンの円滑な運営に携わった。

(2) 指定流通機構

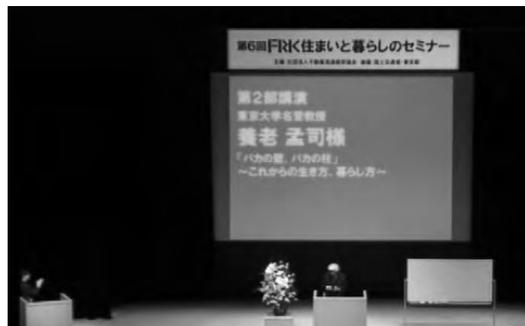
サブセンター業務の一環として、レインズ会員にレインズ分析情報を公開するため、協会独自の「REINS データ分析情報提供サービスシステム」を構築した。

4 消費者啓発活動

一般消費者向けに「FRK 住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第6回FRK住まいと暮らしのセミナー(首都圏)

- ・開催日 平成23年11月17日(木)
- ・開催場所 日経ホール(東京・大手町)
- ・参加者 568名
- ・講演内容
 - 第1部「住宅の長寿命化に必要なものとは～住宅長寿命化大作戦～」
 - 講師：(株)リクルート 住宅総研 阿曾香氏
 - 第2部「バカの壁、バカの柱」
 - 講師：東京大学名誉教授 養老孟司氏
- ・後援 国土交通省、東京都



○第3回住み替えと暮らしのセミナー(関西)

- ・開催日 平成23年10月23日(日)
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 324名

・講演内容

- 第1部 国土交通省講座
「中古住宅購入のチェックポイント～契約前の注意点～」
講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部 建設産業課長 赤羽武彦氏
- 第2部 基調講演
「安心して住める既存住宅選びのポイント」
講師：住宅評論家 櫻井幸雄氏
パネルディスカッション
「既存住宅購入にむけたアドバイス」
櫻井幸雄氏
司会：フリーアナウンサー 八木早希氏
- ・後援 国土交通省近畿地方整備局



○「住宅・不動産税制研究会」提言
紙上シンポジウム

平成23年10月2日の日本経済新聞朝刊において袖山理事長、横浜国立大学法科大学院・岩崎政明教授、フリーアナウンサー中井美穂氏による住宅流通市場活性化のための望ましい税制のあり方についての鼎談を掲載した。

5 その他の活動

(1) 反社会的勢力の排除に向けた対応

全都道府県にて暴力団排除条例が施行されたことを踏まえて、当協会においては、不動産流通4団体にて作成した暴力団排除条項をFRK標準書

式に導入し、更に協会会員宛説明会を、国土交通省、警察庁、弁護士との協力を得て、首都圏で2回、近畿、中部で各1回開催するなど、暴力団排除条項の普及を図った。

また、不動産6団体、警察庁、国土交通省、全国暴力追放運動センター及び弁護士で構成される「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」の設立や平成24年3月1日に運用開始された「不動産業反社データベース」の構築に協力し、「不動産業反社データベースの運用」についての説明会及び警視庁の担当者による「暴力団等反社会的勢力の排除対策」についての講演会を1月27日に実施した。

(2) 賃貸住宅管理業者登録制度に関するセミナー

平成23年12月1日に施行された賃貸住宅管理業者登録制度に関するセミナーを、国土交通省の協力で10月31日、11月7日の2回、首都圏で実施した。

(3) 不動産売買契約書等標準書式の普及等の推進

平成23年12月の津波防災地域づくりに関する法律、東日本大震災復興特別区域法の施行及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正に伴うFRK標準重要事項説明書の改訂を行った。また、標準化ワーキングを毎月開催し、売買契約、重要事項説明等について情報交換及び検討を行った。

(4) 公益法人改革への対応

公益認定等委員会へ一般社団法人への移行認可申請を行い、平成24年3月21日付で移行の認可を受けた。平成24年4月1日付の一般社団法人移行を踏まえ、支部運営形態の変更並びに平成20年公益法人会計基準に則った決算書類及び収支予算書の作成のための準備作業等を支部と共同して行った。

6 催し等

- 平成23年
 - 10月 世界不動産連盟アジア・太平洋地域不動産会議(クアラルンプール)に参加
- 平成24年
 - 1月 新年賀詞交歓会[(社)不動産協会と共催]

2012〔平成24〕年度

新しい組織のもと 政策提言と調査研究に注力

1 一般社団法人としてのスタート

当協会は公益法人改革により平成24年4月1日に一般社団法人に移行した。

法令に基づく公益目的財産額の確定の申請を公益認定等委員会宛に行い、所要の認可を得るとともに、新公益法人会計基準に則った財務諸表の作成が始まった。これにより、平成30(2018)年度まで以後7年間にわたり、公益目的支出計画に基づく計画的な支出の遂行が求められることとなった。

当協会では新しい組織形態のもと、国土交通省における「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言等、不動産流通政策の転機に対応し、従来にも増して積極的な政策提言や調査研究活動に力を入れた。

2 政策活動の推進

平成24年度の我が国経済は、東日本大震災からの復興需要等により夏場にかけて回復が見られるとともに、12月の政権交代による金融緩和、財政出動及び成長戦略を基本方針とする経済政策への期待から円高が是正され、また株価も回復した。不動産業界においては、新築住宅の着工数は3年連続で増加し、既存住宅流通では、首都圏で既存戸建て、既存マンションともに昨年比で成約件数が増加したものの、価格は下落した。こうした中、当協会は、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行うとともに、若者世代の住替えに関する意識調査を実施するなど、既存住宅の流通促進等に資する施策を講じた。

(1) 国土交通省「不動産流通市場活性化フォーラム」

同フォーラムでは、国民生活や経済生活にとって必要不可欠な基盤となっている不動産市場をこれまで以上に活性化し、良質なストックの流通を促進するため、不動産業に関連する各分野の専門家、研究者が幅広いテーマで議論を行った。不動産流通市場の活性化に向けて、消費者にとって必要な情報の整備・提供、不動産価格の透明性の向上、先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・普及、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上、住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進等に関する提言を6月に取りまとめ、当協会も委員として参画し、意見具申を行った。

(2) 国土交通省「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」

同研究会では、上記フォーラム提言の一つである不動産流通市場における情報整備・提供の必要性を受け、既存住宅に係る情報の充実、情報の集約・整備等のあり方について住宅流通市場の実情を踏まえた実効性のある方策を検討し、9月に中間取りまとめ、当協会も委員として参画し、意見具申を行った。

(3) 国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン研究会」

同研究会では、消費者が安心して中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるように、第三者による客観的な住宅検査・調査を行うインスペクション等の普及促進を図るため、調査方法や適正な業務実施のためのガイドラインの作成・検討を行い、当協会も委員として参画し、意見具申を行った。

(4) 賃貸の適正化に向けた対応

平成23年12月に施行された賃貸住宅管理業登録制度について、会員会社の登録状況を把握するとともに、登録した場合の運用上の問題点等について、賃貸事業ワーキングにおいて意見交換を行った。

(5) 税制改正要望

平成25年度税制改正にあたっては、本年度期限切れとなる住宅・土地税制の軽減措置等の延長を要望するとともに、既存住宅に関する特例の最低床面積要件の引き下げ等を要望した。また、消費税率の引き上げに際しては、住宅に係る税が現状より負担増とならないよう、軽減税率や税額還付制度の導入を要望した。

その結果、消費税率の引き上げに伴う措置として、住宅ローン減税、投資型減税、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に関する特例及びリフォーム（耐震改修、バリアフリー、省エネ）改修工事に係る特例が延長されるとともに、消費税率が8%または10%である場合には住宅ローン減税等の控除額等が拡充されることとなった。また、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置、不動産譲渡契約書及び工事請負契約書に係る印紙税の特例措置、土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置等が延長された。更に、中古住宅取得に係る住宅ローン減税等の特例措置の適用要件として既存住宅売買瑕疵保険への加入が追加された。

(6) 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置(1%優遇)の復活・継続と融資率上限10割の復活及び「リフォームパック」の拡充を要望し、「フラット35S」の0.3%の優遇措置が継続された。

3 調査研究活動の拡充

(1) 若者世代の住替えアンケート

住宅取得のボリュームゾーンである若年世代を対象に、今後の住替え意識や物件選択に関するこだわり、ライフスタイルの志向性等についてウェブアンケートを実施し、分析を行った。

(2) 欧州不動産市場調査視察団

英国の既存住宅売買において普及しているホームインスペクターによる住宅検査や省エネルギー証書発行の実態を調査し、今後の日本における建物付加価値の向上・取引情報開示のあり方について研究を行うとともに諸団体との交流を図るため欧州を視察した。また、南仏において高級リゾートマーケット事業等の調査・視察を行った。

(3) 消費者動向調査

「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、調査結果は、税制改正要望等の提言に活用した。

(4) 研究助成事業

12件の応募のうち7件の助成を決定した。

4 情報ネットワーク強化

(1) インターネット事業の推進

ホームナビは消費者サイドに立った情報の提供を念頭に置き運営しているが、今年度は特に提携サイトに対して、配信している画像の画質を上げること並びに図面の追加及び画像の掲載数の増加等を要望した。その結果、ホームナビから提携サイトへ配信している物件情報については、消費者の反響数は昨年度比で増加した。

また、不動産ジャパンの運営については、(公財)不動産流通近代化センター(現不動産流通推進センター)と流通4団体が協議した結果、平成26

年度以降は同センターの単独事業とするが、引き続き流通4団体が不動産ジャパンへ物件情報を提供して物件情報サイトを維持することとした。

(2) 指定流通機構構成団体としての活動推進

適正なレイズシステムの利用に向け、機構や他のサブセンターとの連携の強化に努めるとともに、(公財)東日本不動産流通機構の中期事業計画策定ワーキング等に参加し、意見具申を行った。また、サブセンター業務の一環として、レイズズ会員にレイズズ分析情報を公開するため、当協会独自の「REINS データ分析情報提供サービスシステム」の稼働を開始した。

5 消費者啓発活動

一般消費者向けに「FRK 住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第7回FRK住まいと暮らしのセミナー(首都圏)

- ・開催日 平成24年11月20日(火)
- ・開催場所 日経ホール(東京・大手町)
- ・参加者 579名
- ・講演内容
 - 第1部 「安心して住める中古住宅の見分け方」
講師：一級建築士・インテリアプランナー 井上恵子氏
 - 第2部 「熟年世代の生き方」
講師：作家 渡辺淳一氏
- ・後援：国土交通省、東京都



○第4回住み替えと暮らしのセミナー(関西)

- ・開催日 平成24年10月21日(日)
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 310名
- ・講演内容
 - 第1部 国土交通省講座
「中古住宅購入時のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」
講師：国土交通省 近畿地方整備局建設部 建設産業課課長補佐 越浦慈氏
 - 第2部 「価格低下で買い時感高まる既存住宅－安心購入・居住のためのポイントとは？」
講師：住宅ジャーナリスト 山下和之氏
 - 第3部 「既存住宅をテーマとした座談会」
住宅ジャーナリスト 山下和之氏
フリーキャスター 八木早希氏
阪急不動産(株) 西田要氏
- ・後援 国土交通省近畿地方整備局



6 その他の事業活動

(1) 反社会的勢力の排除に向けた対応
「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」の構成メンバーとしてその運営に協力し、不動産関係6団体の「不動産業反社データベース」については、会員会社の利便性の向上のため、申請書方式から自動認証システムに変換した。

(2) 犯罪収益移転防止法施行令改正等に対する意見具申
改正犯罪収益移転防止法の施行に備えた「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」の改訂版の編集作業に関わるとともに、会員会社向けに「改正犯罪収益移転防止法への対応」として首都圏、近畿で説明会を開催した。

(3) 民法改正関係(民法(債権関係)改正勉強会)

法務省法制審議会民法(債権関係)部会における民法の債権関係の全般について検討の進展を踏まえて、当協会に民法(債権関係)改正勉強会を設置し、有識者、会員会社との間で意見交換を行うとともに法務省の意見公募手続(パブリックコメント)に備えた。

(4) 不動産売買契約書等標準書式の普及等の推進

都市の低炭素化の促進に関する法律の施行に伴うFRK標準重要事項説明書の改訂を行った。また、FRK標準売買契約書解説書、標準重要事項説明書解説書は平成20年3月に改訂版を発行してから5年近くが経過したことから、標準化ワーキングにおいて3訂版発行のための改訂作業とこれに伴う書式の変更を行った。

更に、消費者の一層の理解促進のため、「私道について」及び「土地の境界について」のイラストを交えた解説資料を作成し、ホームページに掲載した。

7 催し等

平成24年
4月 ギェリー・トーマス NAR 会長来訪 袖山理事長と懇談



10月 欧州不動産市場調査視察
平成25年
1月 新年賀詞交歓会[(一社)不動産協会と共催]

追悼一枝村利一最高顧問

枝村利一当協会最高顧問(当協会元理事長、(財)東日本不動産流通機構元理事長、三井不動産販売(株)(現三井不動産リアルティ)元会長・社長)は、平成24年6月22日、老衰のため東京都内の自宅でご逝去された。享年88。通夜・告別式は近親者のみで行い、7月31日にお別れの会が東京・港区のホテルオークラ東京本館で行われ、約900名が参列した。

枝村氏は、長年、不動産流通業界のリーダーとして不動産流通業の発展に尽力されるとともに、平成5年4月から平成11年4月の6年間にわたり、当協会の理事長として、インターネットによる物件公開「ホームナビ」の開設、会員各社の従業員に対する教育研修事業の開始など不動産取引の適正化・円滑化、更には、全米リアルター協会(NAR)との提携を始めとする協会の国際活動に尽力され、今日の不動産流通業界発展の基礎を築かれた。平成11年4月以降は当協会の最高顧問をお務めいただき、平成23年秋の叙勲において永年にわたる不動産業振興功労に対する多大な功績により、旭日中綬章を受章され、平成24年7月に正五位が追贈された。

慎んでご冥福をお祈り申し上げます。

2013〔平成25〕年度 新時代の流通スタンダード

平成25年5月30日、第44回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、袖山靖雄理事長が退任（副理事長に就任）し、三井不動産リアルティ（株）代表取締役社長・竹井英久氏が理事長に就任した。

袖山前理事長は、平成19年4月に副理事長に就任、平成23年4月から理事長を務められ、約6年間にわたり当協会の発展に多大な功績を残された。東日本大震災直後の難しいかじ取りを求められる中で、一般社団法人への円滑な移行、積極的な政策提言と調査研究活動への注力等に尽力された。



竹井英久新理事長

〔竹井新理事長就任挨拶（骨子）〕

住宅を資産として残せる「ストック社会」の実現を目指すため、既存住宅流通市場の一層の整備・拡充が期待されているところである。また、既存住宅流通に対し、消費者が期待するレベルが近年、多様化・高度化しており、そうした消費者のニーズ・ウォンツをしっかり受け止め、消費者が安心・満足して取引できるよう、業務品質の一層の向上を目指した「新時代の流通スタンダード」を、業界をあげて確立し

ていきたい。

就任に当たり、当協会として力を入れていくこととして次の三点を挙げたい。

- 既存住宅の流通促進に資する税制改正への取り組み
- 実効性のある流通システムや諸制度の見直し
- 営業従事者への教育研修・指導への注力

【公益目的事業】

1 調査研究事業

平成25年度の我が国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和などにより円安・株高基調に転じ、緩やかに回復した。不動産業界においては、新築住宅の着工数が4年連続で増加し、平成25年は98万戸を上回り、既存住宅流通では、首都圏で既存戸建て、既存マンションともに成約件数が2年連続で過去最高となり、既存マンションは価格も昨年比で上昇した。

フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、さまざまな施策が検討される中で、当協会は調査研究活動に注力するとともに、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行った。

(1) 調査研究

i 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、消費税増税に対する意識等も盛り込んだ調査結果を取りまとめて、税制改正要望等の提言に活用した。

ii 既存住宅流通量の推計を継続実施した。

iii 住替え意向のある若者世代を対象に、住宅購入層の住替えの意識と物件選択における選択と決め手に関するWEB調査を行った。

iv マンションの取引において十分な管理情報の提供がなされず、トラブルになることがあること

から、マンション管理に関する団体との間でマンション管理情報の提供方針について検討を行った。

(2) 政策提言

i 国土交通省における検討会への意見具申等

- 1) 既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会では、中古住宅の売買時に取引の当事者等の依頼に基づき実施する建物調査を主たる対象として、調査方法や適正な業務実施のための留意事項等が検討され、平成25年6月にガイドラインが取りまとめられた。
- 2) 既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会では、性能向上・長期優良化リフォーム基準案が策定された。
- 3) 中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会では、建物の使用価値を適正に反映できる建物評価手法の整備に向けた検討が行われ、3月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が策定された。
- 4) 中古住宅市場活性化ラウンドテーブルと作業部会は、中古住宅市場の活性化や拡大に向けた基本的方向や取り組み課題を共有することを目的として、不動産事業者、金融機関、(独)住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等が参加して開催された。
- 5) 不動産に係る情報ストックシステム検討ワーキングでは、不動産流通市場の活性化に向けた情報ストックシステムの具体的な検討に向け、システムの基本構想や運用上の留意点に係る検討が行われた。

ii 税制改正要望

不動産流通市場活性化への期待に応えるため、今年度期限切れとなる居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例、不動産取得税についての各

種特例等について延長を要望するとともに、既存住宅の流通拡大につながる拡充策についての要望を行った。

その結果、平成26年度税制改正大綱において延長要望事項の延長が認められるとともに、耐震改修工事を行った後に入居する場合に、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされたときは、住宅ローン減税、贈与税及び不動産取得税の特例措置の適用を可能とする措置、並びに買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合に買主に課される登録免許税の軽減税率が創設された。

iii 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置の継続と拡充(現行年Δ0.3%→要望年Δ1.0%)及び融資率上限10割の復活(現行上限9割)を要望し、「フラット35S」の年Δ0.3%の優遇措置の継続と10割融資が実施されることとなった。

iv 法改正等への対応

- 1) 当協会に前年度設置した「民法改正勉強会」の検討結果を踏まえ、意見公募手続きにおいて法務省に対して意見の提出を行った。また、本年度(一財)土地総合研究所により設置された「民法改正問題勉強会」に参加し、民法改正が媒介業務に及ぼす影響等について検討を行った。
- 2) 反社会的勢力の排除等への取り組みとして、「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」の構成メンバーである諸団体との連携を強化し、「不動産業反社データベース」の運用に協力し、平成25年4月1日に施行された改正犯罪収益移転防止法の会員への周知を行った。

2 研究助成事業

5件の応募のうち4件の助成を決定した。

3 消費者啓発事業

一般消費者向けに「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第8回FRK住まいと暮らしのセミナー(首都圏)

- ・開催日 平成25年11月1日(金)
- ・開催場所 日経ホール(東京・大手町)
- ・参加者 560名
- ・講演内容

第1部「住まいの土地の留意点と自然力」

講師：明海大学 不動産学部准教授
本間勝氏

第2部「当たり前前の暮らしを求めて」

講師：脚本家 倉本聰氏

- ・後援 国土交通省、東京都



○第5回住み替えと暮らしのセミナー(関西)

- ・開催日 平成25年10月20日(日)
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 271名
- ・講演内容

第1部「安心と安全の暮らし替え～最期まで住める家にするために～」

講師：建築家・
一級建築士事務所アトリエ4A代表
天野彰氏

第2部「既存住宅の安全と長期使用のための建物検査」

講師：(株)住宅検査保証協会 大場喜和氏

第3部「既存住宅をテーマとしたパネルディスカッション」

パネリスト：建築家・一級建築士 天野彰氏
(株)住宅検査保証協会
大場喜和氏
フリーキャスター 八木早希氏
三菱UFJ不動産販売(株)
久米正則氏

- ・後援 国土交通省近畿地方整備局、朝日新聞社
広告局



○「新時代の流通スタンダード」提言 紙上シンポジウム

平成25年9月28日(土)日本経済新聞全国版に、竹井英久理事長、日本大学経済学部・中川雅之教授、明海大学不動産学部・中城康彦教授による中古住宅流通における「新時代の流通スタンダード」についての鼎談記事を掲載した。

4 不動産適正広告事業

(公社)首都圏不動産公正取引協議会の構成団体として、同協議会と連携して不動産広告の適正

化を推進し、広告表示に関する遵守事項の徹底や業務の効率化と消費者への信頼感の向上を図るため、「FRK広告マニュアル」を発行した。



広告マニュアルワーキングによる検討

5 レインズサブセンター事業

(公財)東日本不動産流通機構の規程集を補完するガイドラインの全面改訂の検討に参画し、改訂後の内容を会員会社に周知徹底するとともに、同機構の企画システム委員会下に設置された「システム基盤再構築検討チーム」に参画、システム改訂の内容の精査とベンダーの選定について意見具申を行った。

【共益事業】

1 標準書式事業

標準書式解説書(不動産売買契約書及び重要事項説明書)の改訂版を発行した。また、宅建業法等の法令改正にあわせ、迅速な情報提供と必要な様式改訂を行った。

2 研修事業

不動産取引基礎研修、不動産取引実務研修、不動産取引管理者研修を3本柱にした研修を継続実施するとともに、消費税率引き上げに伴い導入される予定であるすまい給付金制度と国土交通省による長期優良住宅化リフォーム推進事業について、会員会社向け説明会を実施した。

3 ホームナビ事業

物件情報を消費者に解りやすく、見やすくするため、提携ポータルサイトに対して画像数の増加を要請した。また、ホームナビ次期システム構築に向けた検討を行うため、システムの仕様の検討を外部委託するとともに会員から意見を集約するため、アンケート調査及びヒアリングを実施した。

4 会員交流及び情報交換事業

会員の交流・情報交換の場として事業委員会のもとに設置した「法人仲介」、「一般仲介」、「新築」、「金融商品取引」各部会においてタイムリーなテーマについて講演会等を開催した。

【支部活動】

各支部においては、支部の実情に応じて自主的な業務運営を行い、支部会員サービスの向上に努めた。

東北支部では、元NHKアナウンサー宮川泰夫氏を講師として「人生は明るく楽しく元気よく」と題する講演会を開催した。

中部支部と近畿支部は不動産取引実務研修を継続して実施したほか、中部支部では、他団体との共催により「税制改正説明会」、「既存住宅インスペクション・ガイドラインについての説明会」を、近畿支部では、国土交通省の担当官による「不動産業の現状と仲介業者の課題」の研修、他団体との共催により不動産コンサルティング技能に関する研修会等を実施した。

【催し等】

平成25年

9月 世界不動産連盟アジア・太平洋不動産会議
(シンガポール)に参加

平成26年

1月 新年賀詞交歓会[(一社)不動産協会と共催]

2014〔平成26〕年度 流通の新たな時代へのシフト

昨年、竹井理事長が就任に際して掲げた「新時代の流通スタンダード」を確立するための具体的施策に取り組む年度となった。

政策提言とその裏づけとなる調査研究に力を注ぎ、既存住宅流通活性化の一丁目一番地と言える税制改正では買取再販事業の軽減特例措置の創設などの成果を得た。また、(一社)マンション管理業協会と問題意識を共有して議論を重ねた結果、マンション管理情報提供に係わる仕組みの改善で大きな前進があった。

一方、次年度に控える宅地建物取引士への名称変更は、消費者の期待に応える営業従事者のレベルアップが必須であり、従来にも増して人材の教育研修などの不断の取り組みが求められることとなった。更に、IT重説の検討では社会実験の開始が決まるなど、不動産流通の新しい時代へのシフトが実感されることとなった。

【公益目的事業】

1 調査研究事業

平成26年度の我が国経済は、政府による経済政策や金融緩和策などにより景気の回復基調で推移した一方、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減による買い控えや海外景気の下振れ懸念などから不透明な状況であった。不動産業界においては、消費税増税の反動減から新築住宅の着工数が昨年度比で減となり、既存住宅の成約件数も首都圏で中古戸建て・中古マンションとも、昨年度比で減となった。

国土交通省では、既存住宅流通促進に向けた検討会・研究会を立ち上げ、またITを利用した対

面以外の方法による重要事項説明等について検討が行われる中で、当協会は調査研究活動に注力するとともに、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行った。

(1) 調査研究

i 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、ホームインスペクションの実施状況、消費税増税に対する意識等も盛り込んだ調査結果を取りまとめて、税制改正要望等の提言に活用した。

ii 既存住宅流通量の推計は本年度から推計方法を一部変更したほか、都道府県別及び東京23区の流通量も推計した。

iii 会員企業17社の協力のもと、取引件数、取引金額、手数料金額について、四半期ごとに集計した「不動産流通市場動向調査」を行い、市況把握のほか各種政策提言に活用した。

iv (一社)マンション管理業協会に対し、マンション管理情報の提供のあり方に関し申し入れを行い、その申し入れを受けた形で、同協会の「管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン」の様式等の改訂がなされた。

(2) 政策提言

i 国土交通省における検討会への意見具申等

1) 前年度に作成された「不動産に係る情報ストックシステム検討ワーキング」において取りまとめられた基本構想に基づくプロトタイプ(試作品)に係る実務者ワーキングが行われた。

2) 平成26年4月より、重要事項説明のIT活用方策について「ITを活用した重要事項説明のあり方に係る検討会」が開催され、1月に

最終取りまとめを行った。賃貸取引及び法人間の売買取引については、平成27年より最大2年間、社会実験を行うこととなった。

3) (公財)不動産流通近代化センター(現不動産流通推進センター)では、国土交通省が策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に基づき、良質な維持管理や補修が適切に行われている住宅が適切に評価されるよう「戸建て住宅価格査定マニュアル」の改訂作業が行われた。

4) 昨年度に引き続き、不動産事業者、金融機関、(独)住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等が参加する「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」と「作業部会」が開催され、平成27年3月に「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」が作成された。

ii 税制改正要望

不動産流通市場の活性化と持家を促進するため、今年度期限切れとなる直系尊属からの住宅取得等資金の贈与の特例等の延長を要望するとともに、既存住宅の流通拡大につながる拡充策についての要望を行った。

その結果、平成27年度税制改正大綱においては、各種特例の延長と直系尊属からの住宅取得等資金の贈与の非課税枠が拡大され、買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われ消費者に再販された場合の不動産取得税の軽減特例が創設されることとなった。

iii 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置の継続と拡充(現行年Δ0.3%→要望年Δ1.0%)及び融資率上限10割の継続を要望し、「フラット35S」の年Δ0.6%へ優遇措置の拡充と10割融資が継続されることとなった。

iv 法改正等への対応

- 1) (一財)土地総合研究所により設置された「民法改正問題勉強会」に参加し、2月に公表された民法改正要綱を検討し、不動産媒介業務に及ぼす影響等について意見交換を行った。
- 2) 改正金融商品取引法により新たに規定された「第二種金融商品取引業協会への加入」もしくは「第二種業登録業者での体制整備」に関し、(一社)不動産証券化協会、(一社)不動産協会及び当協会において国土交通省と連携し、金融庁に申し入れを行った。

2 研究助成事業

7件の応募のうち5件の助成を決定した。

3 消費者啓発事業

一般消費者向けに「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第9回FRK住まいと暮らしのセミナー(首都圏)

- ・開催日 平成27年3月1日(日)
- ・開催場所 日経ホール(東京・大手町)
- ・参加者 500名
- ・講演内容
 - 第1部「中古マンション購入&リフォームのススメ」
 - パネリスト：(株)ブルースタジオ 石井健氏
(株)住宅新報社 特別編集員 本多信博氏
東急リパブル(株) 戦略推進部長 森憲一氏
 - コーディネーター：住宅ジャーナリスト 山本久美子氏
 - 第2部「生きること働くこと」
 - 講師：脚本家 中園ミホ氏
- ・後援 国土交通省、東京都



○第6回住み替えと暮らしのセミナー（関西）

- ・開催日 平成26年10月26日（日）
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 302名
- ・講演内容

第1部「データで読み解く いま、中古住宅は買い時か？」

講師：不動産エコノミスト 吉崎誠二氏

第2部「少ないエネルギーで、気持ちよく暮らせる住まい」

講師：アトリエ六曜舎代表・一級建築士 湯浅剛氏

第3部「既存住宅をテーマとしたパネルディスカッション」

パネリスト：不動産エコノミスト 吉崎誠二氏
アトリエ六曜舎代表・一級建築士 湯浅剛氏

フリーキャスター 八木早希氏

三井不動産リアルティ（株）

小田島和広氏

- ・後援 国土交通省近畿地方整備局、朝日新聞社 広告局



4 不動産適正広告事業

（公社）首都圏不動産公正取引協議会の構成団体として、同協議会と連携して不動産広告の適正化を推進するとともに、昨年度作成した「FRK広告マニュアル」について説明会を開催するなど、周知を図った。

5 レインズサブセンター事業

（公財）東日本不動産流通機構のレインズルールガイドラインの改訂に協力したほか、同機構の理事会（平成26年9月18日）において課金制度の導入方針が決定したことから、委員会のもとに設置された「課金検討ワーキング」において、課金の基本的な考え方について検討を行った。

【共益事業】

1 標準書式事業

標準書式解説書（不動産売買契約書及び重要事項説明書）の増刷にあたり修正版を発行し、宅建業法等の法令改正にあわせ、迅速な情報提供と必要な様式改訂を行った。また、重要事項説明書のうち、理解させることが難しいとされる建築基準法について消費者向けの説明アニメーションを作成した。

2 研修事業

不動産取引基礎研修、不動産取引実務研修、不動産取引管理者研修を3本柱にした研修を継続実施した。

3 ホームナビ事業

ポータルサイト（ホームナビ）については、情報化の進展に伴い一定の役割を終えたことから、現行システムの保守期限（平成27年6月）を以て閉鎖することとした。会員ニーズの高い提携サイトへの無償情報提供については事業を継続する

ため、情報ハブ機能に特化した次期システムの開発を行った。

4 会員交流及び情報交換事業

会員の交流・情報交換の場として事業委員会のもとに設置した「法人仲介」、「一般仲介」、「新築」、「金融商品取引」各部会においてタイムリーなテーマについて講演会等を開催した。

【支部活動】

各支部においては、支部の実情に応じて自主的な業務運営を行い、支部会員サービスの向上に努めた。

東北支部では、俳優・笹野高史氏を講師として「待機晩成～日本の脇役が語る人生の美学～」と題する講演会を開催した。

また、中部支部と近畿支部は不動産取引実務研修を継続して実施したほか、中部支部では、他団体との共催による「税制改正説明会」、「最近の住宅市場の動向について他」等の説明会を、近畿支部では、朝日新聞社編集委員の中島隆氏による「平成27年選挙後のアベノミクスと関西経済について」をテーマとした講演会、他団体との共催による不動産コンサルティング技能に関する研修会等を実施した。

【催し等】

平成26年

5月 世界不動産連盟世界総会（ルクセンブルク）に参加

11月 米国不動産流通市場調査視察

平成27年

1月 新年賀詞交歓会〔（一社）不動産協会と共催〕



米国視察団メンバー

2015〔平成27〕年度

IT時代にふさわしい、
新しい流通業の在り方

平成27年5月28日、第46回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、竹井英久理事長が退任（副理事長に就任）し、住友不動産販売（株）代表取締役社長・田中俊和氏が理事長に就任した。

竹井前理事長は、平成23年4月に副理事長に就任、平成25年5月から理事長を務められ、約4年間にわたり当協会の発展に多大な功績を残された。消費者の期待レベルの多様化・高度化が進む中、「新時代の流通スタンダード」を旗印に掲げ、税制改正やマンション情報提供の充実に向けた制度の見直しなどにリーダーシップを発揮された。

〔田中新理事長就任挨拶（骨子）〕

既存住宅流通市場は「2020年に市場規模を倍増させる」という目標に向け、着実に拡大している一方、多くの課題も抱えている。ITを活用した重要事項説明の社会実験、20年程で建物価値がゼロになる価格査定マニュアルの改訂等に加えて、近時、話題になっている「囲い込み問題」の解決のための「ステータス管理の導入」も喫緊の課題である。

消費者がモバイル端末で時間、場所を問わず不動産情報にアクセスする時代になる一方、大切な不動産の取引に不安もあり、信頼できる人を通じて安心して取引したい強いニーズもある。

こういった消費者ニーズを融合し、「IT時代にふさわしい、新しい流通業の在り方」に鋭意取り組み、不動産流通業の原点に立ち戻り、消費者の信頼を積み重ねていくことが命題と考えている。



田中俊和新理事長

【公益目的事業】

1 調査研究事業

平成27年度の我が国経済は、マイナス金利など大胆な金融政策や民間投資を喚起する成長戦略により、緩やかな回復基調で推移した。不動産取引等の状況は、新築住宅の着工戸数が昨年度の消費税増税の反動減から回復し90万戸を超え、既存住宅は、東日本レインズの成約件数が戸建て、マンションともに対前年を上回り、価格も上昇するなど好調であった。

平成27年6月に国が公表した「日本再興戦略」改訂2015では、中古住宅・リフォーム市場の拡大（2020年に20兆円）が明記され、平成28年3月に改訂された「住生活基本計画」（全国計画）では、既存住宅流通の成果指標が既存住宅流通シェアから市場規模に変更（4兆円（平成25年）を8兆円（平成30年）に）された。これらを受けた国土交通省の検討が行われる中で、当協会は調査研究活動に注力するとともに、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行った。

(1) 調査研究

i 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、不動産会社等による住宅保証の利用状況、ホームインスペクションの実施状況等の調査結果を取りまとめて、税制改正要望等の提言に

活用した。

ii 既存住宅流通量の推計は、全国、都道府県毎、東京23区ごとに加え、神奈川県、埼玉県、千葉県の主要エリアでの推計を行った。

iii 会員企業17社の協力のもと、取引件数、取引金額、手数料金額について、四半期ごとに集計を行い、市況把握のほか各種政策提言に活用した。

iv 平成28年3月に改正された国土交通省のマンション標準管理規約・同コメントの検討に際して、国土交通省に対して働きかけを行い、管理情報の開示項目の拡充につながった。また、マンション標準管理委託契約書・同コメントの改正においても管理会社を通じた開示項目の拡充が図られる見込みとなったほか、（一社）マンション管理業協会と管理情報の開示促進に関して継続して協議を行った。

(2) 政策提言

i 国土交通省における検討会への意見具申等

- 1) 宅建業者がインスペクションに関する情報を既存住宅売買の当事者に対して提供すること、既存住宅のインスペクションの結果や建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について重要事項説明の対象に加えること等を内容とする宅地建物取引業法の改正法案が平成28年2月に閣議決定されたが、法案の策定にあたっては当協会から意見を具申した。
- 2) 「民法改正に対応した不動産取引に係る契約書等に関する検討会」では、民法改正案が不動産売買契約書に及ぼす影響と契約書の条文を改正する場合の留意点について検討し、「民法改正を踏まえた不動産売買契約書のあり方」

が取りまとめられた。国土交通省の賃貸住宅標準契約書に関して、民法改正により個人保証人の家賃保証契約において極度額を定めることが必要とされる等を踏まえた検討が行われた。

- 3) 「中古住宅売買に係る媒介時の連携業務のあり方に関する検討会」では、インスペクション、リフォーム、瑕疵保険等の関連サービス事業者と宅地建物取引業者との連携を内容とする「中古住宅売買に係る事業者連携制度」の制度設計のあり方について検討された。
- 4) 不動産総合データベースの試行運用が横浜市で行われるに際して、一部の会員会社が国土交通省のヒアリングに応じるなどして協力した。
- 5) ITを活用した重要事項説明の社会実験は、平成27年8月31日から賃貸取引及び法人間取引について開始され（登録事業者数246社、うちFRK13社）、平成28年3月18日に第1回検証検討会が開催された。
- 6) 平成25～26年度に開催された「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の議論を踏まえ、11月に「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」会合が開催され、既存住宅市場の現状認識・問題意識の共有、良質な既存住宅の魅力を消費者に伝えるための具体的事例の紹介や提案がなされた。
- 7) インバウンド投資に関して、業界団体を対象として外国人対応の業務体制等についてアンケート調査を実施した上で、「不動産市場国際化対応ラウンドテーブル」を設置し、不動産市場の国際化に起因する問題・課題の未然防止のための取り組みについて検討が行われた。
- 8) 「東京都住宅政策審議会企画部会」に参加し、同マンション部会では、円滑なマンション流通促進の観点から管理情報の開示の重要性等

について意見具申を行い、9月に公表された答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」に反映された。

ii 税制改正要望

不動産流通市場の活性化と持家取得を促進するため、今年度期限切れとなる居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例、新築住宅に係る固定資産税の減額措置、宅地建物取引業者による買取りリフォーム販売における登録免許税の軽減措置等について延長を要望するとともに、既存住宅の流通拡大につながる拡充策についての要望を行った。

その結果、平成28年度税制改正大綱において、延長要望事項の延長が認められるとともに、空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例や住宅の三世帯同居改修工事等に係る特例が創設された。

iii 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置の継続と拡充、融資率の上限10割の継続、更にリノベーションや長期優良住宅化リフォーム等に係る支援の拡充を要望した結果、10割融資が継続され、中古住宅について省エネ性能向上に資するリフォームを行った場合の金利優遇策が設けられる見込みとなった。

iv 法改正等への対応

- 平成28年10月1日施行予定の改正犯罪収益移転防止法を踏まえたハンドブックの改訂作業への意見具申を行った。
- 金融商品取引法に関しては、(一社)不動産証券化協会、(一社)不動産協会と合同で、第二種金融商品取引業登録宅建業者で、第二種金融商品取引業協会未加入の会員向け合同研修を5月と10月に実施した。

2 研究助成事業

11件の応募のうち7件の助成を決定した。

3 消費者啓発事業

一般消費者向けに「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第10回FRK住まいと暮らしのセミナー（首都圏）

- 開催日 平成27年11月8日（日）
- 開催場所 有楽町朝日ホール：(東京・千代田区)
- 参加者 480名
- 講演内容
 - 第1部「家を買う前に考えたい、既存住宅&リノベーション」
講師：暮らしのジャーナリスト 高橋洋子氏
 - 第2部「小説を書く時間」
講師：小説家 林真理子氏
- 後援 国土交通省、東京都



○第7回住み替えと暮らしのセミナー（関西）

- 開催日 平成27年10月25日（日）
- 開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- 参加者 248名
- 講演内容
 - 第1部 中古住宅ブームを読み解く 本当の

「買い時」と「売り時」

講師：不動産コンサルタント 高橋正典氏

第2部 自然素材に包まれて暮らす！ 夢を叶えるハーフDIYリノベーションとは？

講師：建築家 横田満康氏

・後援：国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局



4 不動産適正広告事業

(公社)首都圏不動産公正取引協議会の構成団体として、同協議会と連携して実務に即した研修を実施する等、不動産広告の適正化を推進した。

5 レインズサブセンター事業

(公財)東日本不動産流通機構「基本課題検討委員会」のもとに設置された「課金検討ワーキング」において、課金運用ルール等について検討を行った。

平成27年5月の自民党中古住宅市場活性化小委員会における提言の一つとして「囲い込み」解消が提言されたことなどを背景に、平成28年1月から、レインズ上に各物件のステータス（公開中、購入申込みあり等の取引段階）を表示する取引状況管理機能が導入された。レインズの機能向上に関して、レインズ情報等検討委員会及び同委員会ワーキンググループに委員を派遣し、システム設計、運用に関する検討に参画した。

【共益事業】

1 標準書式事業

宅建業法等の法令改正に係わる情報提供や様式の改訂を行うとともに、マンションの基礎ぐいデータ流用問題や平成28年4月1日から実施される電力自由化などへ対応した。また、(公財)東日本不動産流通機構での標準書式の策定作業や(一社)マンション管理業協会でのマンション管理情報の開示促進に関して意見交換と検討を行った。

重要事項説明の項目のうち、消費者が理解することが難しいとされる建築基準法に関して、高さ制限等の形態制限についての説明アニメーションを作成し、当協会のホームページに掲載した。

2 研修事業

不動産取引基礎研修、不動産取引実務研修、不動産取引管理者研修を3本柱にした研修を継続実施した。

3 インターネット事業(旧ホームナビ事業)

ポータルサイト(旧ホームナビ)については、情報化の進展に伴い一定の役割を終えたことから、システムの保守期限(平成27年6月)をもって閉鎖した。一方、会員ニーズの高い提携サイトへの物件情報提供と無償掲載については、情報ハブ機能に特化したシステム開発を行い、平成27年7月以降も継続した。

ハブ事業のヤフー(株)との提携については、ヤフー(株)がソニー不動産(株)への出資を行ったことから、ポータルサイトとしての中立性を損なうものと判断し、平成27年12月10日をもって提携を終了した。

4 会員交流及び情報交換事業

会員の交流・情報交換の場として事業委員会のもとに設置した「法人仲介」、「一般仲介」、「新築」

各支部においてタイムリーなテーマについて講演会等を開催した。

【支部活動及び協会運営】

各支部においては、支部の実情に応じて自主的な業務運営を行い、支部会員サービスの向上に努めた。

東北支部では、気象予報士の森朗氏を講師として『「たかが雨」では済まされない』と題する講演会を開催した。

中部支部と近畿支部は不動産取引実務研修を継続して実施したほか、中部支部では、他団体との共催による「税制改正説明会」を、近畿支部では、日本経済新聞社大阪本社編集局次長兼経済部長の梅谷哲夫氏による「2016年の関西経済」をテーマとした講演会、国土交通省近畿地方整備局の担当官を講師とする研修、他団体との共催による不動産コンサルティング技能に関する研修会等を実施した。

九州支部では、福岡県警察本部との間で犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定書に調印した。

協会本部は、協会ホームページ及び会員サイトについて、会員各社への情報提供の迅速化、事務連絡の効率化、研修申込機能の拡充化に対応したシステムのリニューアルを行い、平成27年7月から運用を開始した。

【催し等】

平成27年

5月 世界不動産連盟世界総会（クアラルンプール）に参加

9月 同アジア・太平洋地域不動産会議（ハワイ）に参加

平成28年

1月 新年賀詞交歓会〔(一社)不動産協会と共催〕

2016〔平成28〕年度

FRKのオピニオンを対外発信

国は、既存住宅流通市場を倍増させる目標を示して、消費者が安心して既存住宅を購入できる市場環境を整備するために、インスペクションなどを含む改正宅地建物取引業法が成立した。一方、IT重説の社会実験が開始され、ITを多用することをセールスポイントとした新たな業態が不動産流通業に参入するなど業界を取り巻く環境が大きな変化を見せた。不動産流通業界は、長年にかけて構築してきた安心・安全な取引の仕組みと、IT時代の新しいニーズを融合しながら、消費者の利益を最大化することへの期待が一層高まってきた。

平成28年7月、当協会の考え方や不動産流通業の実態を伝え、協会の取り組みへの理解を広げるとともに、業界の内外からさまざまな意見や提言を得て対話を進めていくことを目的として、オピニオン誌「FRKコミュニケーション」を創刊した。以後、毎年度7月と1月の各2回、同誌を発行し、国・国会議員・マスコミ・業界団体などに向けて、積極的な対外発信を継続的にしている。



FRKコミュニケーション
創刊号

【公益目的事業】

1 調査研究事業

平成28年度の我が国経済は、経済対策等により雇用・所得環境が改善し、円安、株高等により、緩やかな回復基調が続いたが、個人消費及び民間設備投資は力強さを欠いた。不動産においては、低金利政策の継続が住宅取得や不動産投資に好影響を与え、新築住宅は平成28年の全国ベースの住宅着工戸数が前年比で増加したものの、平成29年2月に入って前年同月比減少局面が見られた。既存住宅は、東日本レインズの成約統計によると、戸建、マンションともに取引件数が増加し、価格は上昇した。

リフォーム等により良質な住宅が資産として評価され、次世代へ流通していく「新たな住宅循環システム」への転換を図り、既存住宅・リフォーム市場を形成・活性化するため、国土交通省においてさまざまな検討が行われる中で、当協会は調査研究活動に注力するとともに、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行った。

(1) 調査研究

i 新たに「首都圏の住宅市場ポテンシャルに関する調査」を実施し、市場の潜在的なポテンシャルや住宅取得潜在層の志向について、今後の政策提言につなげていくための基礎調査を主体として行った。

ii 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、ミックスローン・ネット住宅ローンの利用状況等も盛り込んだ調査結果を取りまとめ、税制改正要望等の提言に活用した。

iii 既存住宅流通量の推計を継続実施し、全国、都道府県ごと、東京23区ごと、神奈川県、埼玉県、千葉県的主要エリアに加えて、近畿エリア、中部エリアでの推計を行った。また、既存住宅流通推

計の推計方法及び全国と都道府県別の推計量について英文版を作成した。

iv 会員企業17社の協力のもと、取引件数、取引金額、手数料金額について、四半期ごとに集計を継続的に行い、市況把握のほか各種政策提言に活用した。

v 改正標準管理委託契約書に記載された重要事項調査報告の普及のため、同協会会員への周知について（一社）マンション管理業協会と協議を行い、同協会会員への働きかけを促した。

vi アメリカ、ドイツ、イギリス、フランスにおける新築・既存を問わない税制を含めた中立的住宅政策の変遷について研究した。

(2) 政策提言

i 国土交通省における検討会への意見具申等

1) 「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会」では、6月に公布された改正宅地建物取引業法に関して、改正事項である購入申込みの依頼者（売主）への報告義務、建物状況調査のあっせん等について検討が行われ、当協会からは営業現場に則した対応について意見具申した。検討結果が12月に取りまとめられ、これに基づき平成29年3月に関係省令、ガイドラインが公布された。

2) 「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」では、既存住宅のイメージを変え、インスペクションや情報提供など消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を「安心R住宅」と通称し、国の商標を付けて流通させる制度について検討された。

3) 「平成28年度不動産総合データベース構築に

に向けた検討委員会」では、不動産総合データベースに関して、横浜市、静岡市、大阪市、福岡市の試行運用を通じて得られた検証結果を踏まえ、本格運用に向けた運営主体・運営方法等のあり方について検討され、当協会からは特に制度運営方法やコスト面についての課題等につき意見具申を行った。

- 4) ITを活用した重要事項説明等では、賃貸取引及び法人間取引について社会実験が平成27年8月から平成29年1月まで行われ、IT重視に係る検証検討会において、社会実験の検証結果が取りまとめられた。賃貸取引については平成29年10月を目途に本格運用を開始することとし、法人間取引については十分な検証ができていないため、社会実験を継続することとした。一方、個人間の売買取引については、賃貸取引の本格運用の状況、法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて検討することとなった。
- 5) 「不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会」では、外国人との取引時における不動産事業者の円滑な対応に向けた検討が行われ、外国人との不動産取引・対応における基礎的な資料として「外国人不動産取引実務マニュアル」が作成された。
- 6) 東京都の住宅政策について審議する「東京都住宅政策審議会企画部会」に専門委員として参加し、当協会からはマンションの所有・管理運営には、物件の流通性の向上を意識した管理運営、管理情報の発信が重要であること等を意見具申した。検討結果については、平成28年11月に知事に答申された。

ii 税制改正要望

不動産流通市場の活性化と持家取得を促進するため、期限切れとなる長期保有の事業用資産の買

換え特例、土地の売買による所有権移転登記・信託登記の登録免許税の税率特例の延長、一定の住宅用家屋についての登録免許税の特例等について延長を要望するとともに、最低床面積要件の引き下げ等、既存住宅の流通拡大につながる拡充策についての要望を行った。

その結果、平成29年度税制改正大綱において、長期保有の事業用資産の買換え特例等の延長が認められた。

iii 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置の継続と拡充、融資率の上限10割の継続、購入価格の上限1億円の撤廃、中古住宅適合証明書に係る消費者の負担軽減と審査の合理化を要望した結果、「フラット35S」の金利優遇措置Δ0.3%の継続と融資率の上限10割融資が継続された。

iv 法改正等への対応

- 1) 民法改正への対応として、共通条項の検討に向けた枠組みの整理を行った。
- 2) 金融商品取引法に関しては、(一社)不動産証券化協会、(一社)不動産協会と合同で、第二種金融商品取引業登録宅建業者で、第二種金融商品取引業協会未加入の会員向け合同研修を8月と2月に実施した。

2 研究助成事業

9件の応募のうち5件の助成を決定した。

3 消費者啓発事業

一般消費者向けに「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第11回FRK住まいと暮らしのセミナー（首都圏）

- ・開催日 平成29年3月5日（日）
- ・開催場所 有楽町朝日ホール：（東京・千代田区）
- ・参加者 555名
- ・講演内容
 - 第1部「人生80年の住まい方…新時代の住宅双六」
 - パネリスト：一級建築士 山口真珠氏
税理士 福田真弓氏
 - 司会：リクルート住まい研究所所長 宗健氏
 - 第2部「テレビドラマの作り手として」
 - 講師：脚本家 大石静氏
- ・後援 国土交通省、東京都



○第8回住み替えと暮らしのセミナー（関西）

- ・開催日 平成28年10月16日（日）
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 337名
- ・講演内容
 - 第1部「日本経済と今後の不動産環境」
 - 講師：経済ジャーナリスト 堀浩司氏
 - 第2部「安心した不動産売買に必要なポイント～インスペクションとは 検査の現場から～」
 - 講師：(一社)全国住宅技術品質協会
監事 石井洋一氏
 - 第3部「自然災害が多い日本でどう暮らすか～

これからの天気はどうなる～」

講師：気象予報士 蓬萊大介氏

- ・後援：国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局



- 当協会ホームページに新たなコンテンツとして建築基準法の形態制限 part3 を掲載することにより、消費者の不動産取引に関する理解の促進を図った。

4 不動産適正広告事業

(公社)首都圏不動産公正取引協議会の構成団体として、同協議会と連携して実務に即した研修を実施する等、不動産広告の適正化を推進した。また、表示規約の遵守と適正な広告表示の普及・啓発のため、インターネット広告に特化した「FRKインターネット広告マニュアル」を作成・配布し、会員の従業者研修の教材としても活用するとともに、協会ホームページに掲示して会員が常時閲覧できるようにした。

5 レインズサブセンター事業

(公財)東日本不動産流通機構「基本課題検討委員会」に委員を派遣して意見具申を行ったほか、委員会のもとに設置された「課金検討ワーキング」において、平成28年4月の課金制度導入後の運用状況の確認等を行った。また、東日本レインズの利用ガイドラインの改訂に際しても意見具申を行った。

【共益事業】

1 標準書式事業

宅建業法等の法令改正の情報提供を実施した。また、紛争防止の観点から、「物件状況等報告書」、「設備表」の記入上の注意及び記入例の充実を図る改訂を行った。

改正宅建業法の平成29年4月1日施行分の買主が宅建業者の場合の重要事項説明書の記入例を会員宛に示すとともに、国土交通省に対しては「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正や国土交通省作成の改正宅建業法のQ&A等への修正意見を提出し、質問項目の追加要請を行った。

2 研修事業

不動産取引基礎研修、不動産取引実務研修、不動産取引管理者研修を3本柱にした研修を継続実施した。また、平成29年3月、AI等を活用した不動産流通業の将来像に関して、最新情報を迅速かつ的確に伝達するため「第1回不動産テック勉強会」を開催した。

3 インターネット事業

会員から改善要望が高かったロジック改修を提携サイトに対し申入れた結果、各サイトにおいて改善が図られた。

4 会員交流及び情報交換事業

会員の交流・情報交換の場として事業委員会のもとに設置した「法人仲介」、「一般仲介」、「新築」各部会においてタイムリーなテーマについて講演会等を開催した。

【支部活動及び協会運営】

各支部においては、支部の実情に応じて自主的な業務運営を行い、支部会員サービスの向上に努めた。

東北支部では、「コント山口君と竹田君」の山口弘和氏と竹田高利氏を講師として「ボケないためにボケまくる！これがボケないための常備薬」と題する講演会を開催した。

中部支部と近畿支部は不動産取引実務研修を継続して実施したほか、中部支部では、他団体との共催による「税制改正説明会」を、近畿支部では、日本経済新聞社大阪本社編集局経済部担当部長の小林茂氏による「2017年関西経済の展望」をテーマとした講演会、国土交通省近畿地方整備局の担当官を講師とする研修、他団体との共催による不動産コンサルティング技能に関する研修会等を実施した。

協会本部は、会員サイトについて、研修申込や事務連絡機能の効率化のためのシステムの機能拡充を行ったほか、協会ホームページと事務局内の通信環境のセキュリティ強化を実施した。

【催し等】

平成28年

5月 世界不動産連盟世界総会（パナマ）に参加
11月 オーストラリア不動産取引実態調査視察



オーストラリア視察団メンバー

平成29年

1月 新年賀詞交歓会〔(一社)不動産協会と共催〕

2017〔平成29〕年度 政策提言と調査研究に注力

平成29年6月1日、第48回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、田中俊和理事長が退任（副理事長に就任）し、東急リパブル（株）代表取締役社長・榊真二氏が理事長に就任した。

田中前理事長は、平成25年5月に副理事長に就任、平成27年5月から理事長を務められ、約4年間にわたり当協会の発展に多大な功績を残された。囲い込み問題が大きく取り上げた結果、レインズのステータス管理制度が創設され、また、IT重説の社会実験や建物状況調査の導入など、さまざまな変化の局面にあって、「FRKコミュニケーション」を創刊するなどして積極的に情報発信を行い、不動産流通の現場の声を積極的に届けることに力を尽くされた。

〔榊新理事長就任挨拶（骨子）〕

我々不動産流通業界には、「日本再興戦略2016」において、「2025年に既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増させる」という高い目標が課せられている。平成30年4月からスタートする建物状況調査は、既存住宅に対する消費者の信頼を高め、流通市場を活性化する上で、大きな効果が期待される。業界を挙げて新たな制度を育てていくため、事前の準備をしっかりと整え、万全を期したい。

就任に当たり、当協会として力を入れていくこととして次の三点を挙げたい。

- 「政策提言」とその基となる「調査研究」にこれまで以上に注力
- 仲介サービスを提供する宅建士ほか営業従事者のレベルアップ
- 情報化の時代にふさわしい不動産流通業の発展



榊真二新理事長

【公益目的事業】

1 調査研究事業

平成29年度の我が国経済は、政府の経済対策等を背景とした企業収益や雇用情勢・所得環境の改善等により、民間設備投資や個人消費が増加するなど、景気は緩やかに回復した。不動産業においては、平成29年度の全国の新設住宅着工数は前年度比で減少したが、既存住宅は、東日本レインズの成約統計によると、マンションの成約件数は高水準を維持し成約価格は5年連続で上昇するとともに、戸建ての成約件数は前年度をやや下回ったものの成約価格は4年連続で上昇した。

国土交通省は、賃貸取引でIT重説の本格運用を開始し、既存住宅の情報提供制度として「安心R住宅」の団体登録制度を開始した。当協会は調査研究活動に注力するとともに、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行った。

(1) 調査研究

i 近年の未婚率の上昇やライフスタイルの多様化によって、「ひとり住まい」の持ち家ニーズが拡大していると考えられることから、大都市圏における「ひとり住まい」用の持ち家ニーズを把握するための調査を実施した。

ii 昨年度に実施した住宅取得に関する潜在的志

向に関する「首都圏の住宅市場ポテンシャルに関する調査」に続き、関西及び中部についての「住宅市場ポテンシャルに関する調査」を実施した。

iii 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、不動産会社等による住宅保証の利用状況、ホームインスペクションの実施状況等の調査結果を取りまとめて、税制改正要望等の提言に活用した。

iv 既存住宅流通量の推計を継続実施し、全国、都道府県ごと、東京23区ごとほか、主要エリアでの推計を行った。

v 会員企業17社の協力のもと、取引件数、取引金額、手数料金額について四半期ごとに集計を行い、市況把握のほか各種政策提言に活用した。

vi 米国における不動産テックをめぐる最新の状況を調査するための「米国不動産テック調査」を実施した。

(2) 政策提言

i 国土交通省における検討会への意見具申等

1) ITを活用した重要事項説明では、賃貸取引において、平成29年10月より本格運用が開始され、2,300件以上の取引が行われたことが確認された。法人間売買取引については、平成29年8月より1年間の予定で社会実験が継続されたが、平成30年3月までの実施件数は1件であった。個人間の売買取引については、賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の検証結果を踏まえ、社会実験終了後（平成30年8月以降）の検証検討会において検討が行われることされた。

2) 国土交通省では平成30年4月の改正宅建業法

施行に向けてQ&A集を作成し、2度の改訂を行ったが、Q&A集の作成及び改訂にあたっては、円滑な改正法の運用の観点から意見具申、要望を行った。

- 3) マンション管理情報の提供の拡充については、(一社)マンション管理業協会と定期的に情報交換、意見交換を実施し、「管理に係る重要事項調査報告書」書式の同協会会員への普及を進めた。また、契約書等標準化ワーキングにおいて情報共有をしながら、同報告書が平成30年4月施行の改正宅建業法に対応したものとなるよう同協会と意見交換した。改訂版については、同協会より同会員に周知された。
- 4) 空き家対策として他団体とともに「空き家等低額物件の媒介に係る宅建業者の負担適正化に関する要望書」を国土交通大臣に提出した結果、媒介報酬告示が改正され、低額物件について宅建業者の負担の適正化が図られた。

ii 税制改正要望

不動産流通市場の活性化と持家取得を促進するため、期限切れとなる居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例、新築住宅の固定資産税減額特例、不動産取得税に関する各種特例、据え置き措置を含む固定資産税の負担調整措置等について延長を要望するとともに、最低床面積要件の引き下げ等、既存住宅の流通拡大につながる拡充策についての要望を行った。

その結果、平成30年度税制改正大綱において、延長要望項目はすべて延長が認められ、また宅建業者による買取再販における不動産取得税の減額措置が敷地にも適用されることとなった。

iii 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置年 Δ 0.3%の継続と優遇対象

の拡充（空き家対策に係る拡充）、融資率の上限10割の継続、購入価格の上限1億円の撤廃、建物状況調査（インスペクション）実施済み物件に係る中古住宅適合証明の審査の合理化を要望した結果、「フラット35S」の金利優遇措置は年 Δ 0.25%で継続、空き家対策に係る資金の融資を優遇対象とする拡充、融資率の上限10割融資の継続、建物状況調査実施済み物件に係る中古住宅適合証明の審査の合理化が認められた。

iv 法改正等への対応

- 1) 平成30年4月施行の建物状況調査に関する改正宅建業法に関して、8月に国土交通省担当官による説明会を東京において実施した。また、改正宅建業法の対応例に関して、顧問弁護士による説明会を11月（首都圏）と1月（近畿）に実施した。
- 2) 金融商品取引法に関しては、(一社)不動産証券化協会、(一社)不動産協会と合同で、第二種金融商品取引業登録宅建業者で、第二種金融商品取引業協会未加入の会員向け合同研修を9月と12月に実施した。
- 3) 国土交通省の「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）については、当協会として当面は事業者団体としての登録申請しないこととしたが、「安心R住宅」該当物件の取り扱いについて会員会社に情報提供を行った。

2 研究助成事業

15件の応募のうち6件の助成を決定した。

3 消費者啓発事業

一般消費者向けに「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第12回FRK住まいと暮らしのセミナー（首都圏）

- ・開催日 平成30年3月4日（日）
- ・開催場所 有楽町朝日ホール：（東京・千代田区）
- ・参加者 250名
- ・講演内容
 - 第1部「二地域居住のすすめ～2つの地域で同時に暮らすと見えてくるもの～」
 - 講師：NPO法人南房総リパブリック理事長・建築ライター 馬場美織氏
 - 司会：リクルート住まい研究所所長 宗健氏
 - 第2部「小さなきっかけから大きな夢へ」
 - 講師：元バレーボール日本代表 大山加奈氏
- ・後援 国土交通省、東京都



○第9回住み替えと暮らしのセミナー（関西）

- ・開催日 平成29年10月15日（日）
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 370名
- ・講演内容
 - 第1部「中古住宅購入のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」
 - 講師：国土交通省 近畿地方整備局建設部 建設産業第二課課長補佐 橋本泰幸氏
 - 第2部「納得のいく住まい選びに必要なこと～知っておきたい これからの関西住宅事情～」
 - 講師：住宅評論家・住宅アドバイザー 井口克美氏
 - 第3部「梅さんの今すぐできる 防犯対策セミナー～我が家における防犯・犯罪者の好む家と

嫌う家～」

講師：防犯ジャーナリスト 梅本正行氏

・後援 国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局



○消費者の理解促進のための情報提供の拡充

一般消費者に重要事項説明書の内容について理解を深めてもらうため、重要事項説明の全体像を解説するアニメーションを作成し、ホームページに掲載した。

4 不動産適正広告事業

(公社)首都圏不動産公正取引協議会の構成団体として、同協議会と連携して実務に即した研修を実施する等、不動産広告の適正化を推進した。

5 レインズサブセンター事業

(公財)東日本不動産流通機構では、3月の理事会において次期レインズシステムを構築すること、及び図面検索を課金対象とするとともにマイナス課金の繰り越しを次年度までとすることを内容とする課金制度の改訂が決議された

【共益事業】

1 標準書式事業

平成30年4月1日施行の改正宅建業法に対応するため、「契約書等標準化ワーキンググループ」において、弁護士、不動産鑑定士、建築士の監修のもと、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会等関係団体と改訂内容のすり合わせを行いながら、標準契約書、重説及び同解説書ほか、関係帳票の改訂を行い、速やかに会員に提供した。

2 研修事業

不動産流通業務の高度化により、従業者の育成が益々重要度を増しており、改正宅建業法においても従業者への体系的な研修の実施が求められる中、従来の不動産取引基礎研修、不動産取引実務研修、不動産取引管理者研修を3本柱とした階層別研修に加えて、宅地建物取引士のアドバイザー機能を向上させるための特別セミナー(相続基礎編及び相続応用編・ケーススタディー)を初めて実施した。特別講座は基礎編と応用編を各1回の予定であったが、予想以上の好評を得て各1回を追加実施した。

また、法令改正や税制改正など最新の不動産関連情報やAI等不動産流通業を取り巻く社会の動向についての最新情報を迅速かつ的確に伝達するためのセミナー等を実施した。

3 インターネット事業

不動産物件情報を幅広く消費者に提供するため、提携サイトに対して掲載エラー減少等の改善要望を継続的に行った。また、ヘルプデスクに寄せられる問い合わせや周知内容をFAQとした検索機能を追加するほか、新たな用途地域である「田園住居地域」をプログラムに追加する改修を行った。

4 会員交流及び情報交換事業

会員の交流・情報交換の場として事業委員会のもとに設置した「法人仲介」、「一般仲介」、「新築」各部会においてタイムリーなテーマについて講演会等を開催した。

【支部活動及び協会運営】

各支部においては、支部の実情に応じて自主的な業務運営を行い、支部会員サービスの向上に努めた。

中部支部と近畿支部は不動産取引実務研修を継続して実施したほか、中部支部では、他団体との共催による「税制改正概要説明会」、「フラット35等制度改正説明会」を、近畿支部では、「建物状況調査等に関する改正宅建業法対応例等説明会」や日本経済新聞社大阪本社編集局次長兼経済部長の藤賀三雄氏による「2018関西経済の展望」をテーマとした講演会を開催した。また、国土交通省近畿地方整備局の担当官を講師とする研修、他団体との共催による不動産コンサルティング技能に関する研修会等を実施した。

協会本部は、協会内のIT環境の課題抽出に取り組み、事務局内のイントラ環境の整備と機器の更新を行った。また、昨年度に続き協会ホームページ・会員専用サイト及び事務局内の通信環境のセキュリティ強化を実施した。

【催し等】

平成29年

5月 世界不動産連盟世界総会(アンドラ)に参加



9月 同アジア・太平洋地域不動産会議(釜山)に参加

平成30年

1月 新年賀詞交歓会[(一社)不動産協会と共催]

追悼一岩井重人顧問

岩井重人顧問(当協会元理事長、(財)東日本不動産流通機構元理事長、住友不動産販売(株)元会長・社長)は、平成30年1月6日、肺炎のためご逝去された。享年87。通夜・告別式は近親者のみで行い、3月12日にお別れの会が東京・千代田区のホテルニューオータニで行われた。

岩井氏は、昭和57年に住友銀行(現三井住友銀行)から不動産業界に転じた後、社業に精励する一方、当協会においては、昭和63年から平成15年までの15年間は副理事長を、平成15年から平成17年までの2年間は理事長を務められた。また、(財)東日本不動産流通機構では、その設立当初から理事に就任し、平成15年から2年間は理事長として、不動産流通業の健全な発展に貢献された。

我が国の住宅政策がフロー重視からストック重視へと転換し、不動産流通市場の活性化に向けて国民の期待がますます高まっていった時代に、山積するさまざまな課題に積極的にリーダーシップを発揮して取り組まれた。

平成22年秋の叙勲において永年にわたる不動産業振興功労に対する多大な功績により、旭日中綬章を受章され、平成30年2月に正五位が追賜された。

慎んでご冥福をお祈り申し上げます。

2018〔平成30〕年度

「不動産業ビジョン 2030」の
策定に参画

平成30年4月、前年度に引き続き改正宅建業法が施行され、建物状況調査の制度がスタートした。不動産流通を活性化することで大きな効果が期待される一方で、運用上の問題点等も顕在化した。当協会は、会員会社から取引の現場における運用状況や問題点、要望等を吸い上げて、国土交通省に現場の声として伝えるとともに、意見交換を重ねた。

本年度、国土交通省では、不動産業ビジョンを四半世紀ぶりに策定することを企図し、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催し、当協会も参画した。当協会委員から「これからの不動産流通業～ストック社会を支え、社会に評価される産業を目指して～」というタイトルのもと、以下の3つの視点で提言を行った。

- (1) 不動産流通市場・取引の実態を踏まえた流通制度・システムの整備
 - (2) 消費者から真に期待・信頼・尊敬される不動産流通業の展開
 - (3) ITの活用等によるCSとESの向上
- 直近の調査研究や研究助成論文の成果を提言に盛り込むなどの工夫を凝らし、提言の多くが同ビジョンに反映された。

【公益目的事業】

1 調査研究事業

平成30年度の我が国経済は、個人消費や設備投資を中心とした民需に支えられ、緩やかな回復基調で推移した。不動産においては、新築住宅着工数は昨年度比で微増となった。既存住宅流通は、

東日本レインズの成約統計によると、戸建て、マンションともに成約件数は前年並みとなり、価格はわずかに上昇した。

国土交通省は、建物状況調査の施行、IT重説の社会実験の実施、不動産総合データベースの検討、「不動産業ビジョン2030」策定等に取り組む中、当協会は調査研究活動に注力するとともに、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行った。

(1) 調査研究

i 最低床面積要件に関する調査

前年度までに実施した「首都圏の住宅市場ポテンシャルに関する調査」の深掘り調査として、現行税制上50㎡以上とされる床面積要件の緩和要望に関する次の調査を行った。

- 1) 「50㎡未満の住宅の居住満足度・住宅購入がライフスタイルに与える影響に関する調査」
若年層である25歳から49歳の男女を対象として、50㎡未満の住宅の居住満足度及びライフイベントに対応した持ち家取得の意向に関する調査を行った。
- 2) 「シニアの住宅に関する実態調査」
45歳以上のシニアに対して、シニア期（45歳以上）での住み替えの経験及び意向の有無並びにシニア期の住み替え経験と住み替え意向の内容について、インタビューによる定性調査及びWEBアンケートによる定量調査を行うとともに、税制等の政策を変更したと仮定した場合の50㎡未満の住宅への住み替え意向の変化について調査を行った。

ii 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、不動産会社等による瑕疵保証制度の利用状況、ホームインスペクションの実施状況等の調査結果を取りまとめ、政策要望等の提言に活用した。なお、本年度から調査方法を変更し、書

面による調査ではなく、WEBによる調査とした。

iii 既存住宅流通量推計を継続実施し、本年度は、新たに札幌市、仙台市、広島市、福岡市を推計の対象として地域分析を行った。

iv 会員企業17社の協力のもと、取引件数、取引金額、手数料金額について四半期ごとに集計を行い、市況把握のほか各種政策提言に活用した。

v 米国サンフランシスコ市のリアルター協会及びエージェントにヒアリングを行い、エージェント業務の内容について調査するとともに、業務遂行上の情報の収集と管理に関するテクノロジーの活用について調査した。また、 Condominiumに関する管理情報の開示状況の日本との相違点について調査し、「米国における不動産売買エージェント業務の効率化状況調査」として取りまとめた。

vi 米国におけるMLS等のウェブサイトを利用した不動産流通の歴史と現状、FSBO (For Sale by Owner) の流通動向、不動産業者の新たな課題等について、机上調査を行い、「米国の既存住宅流通市場の現状及び新展開に関する調査研究」報告書として取りまとめた。

(2) 政策提言

i 国土交通省における検討会への意見具申等

- 1) 国土交通省は社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、不動産業が2030年頃に向けて持続的に発展していくための新たな不動産業ビジョン「不動産業ビジョン2030」を四半世紀ぶりに策定することとなり、11月の部会では、当協会委員から提言を行った。
- 2) ITを活用した重要事項説明については、法人間売買取引の社会実験の継続とともに、個

人を含む売買取引についても令和元年6月から社会実験を実施する予定となった。当協会は、消費者保護及び不動産流通業の生産性向上の2点を意見具申しつつ、協力することとした。また、新たな社会実験として、令和元年5月から概ね3か月間、賃貸取引に関して宅建業法第35条、第37条書面の電磁的方法による交付に関する社会実験を行う方針が示された。

- 3) 国土交通省は、宅建業者向けの不動産総合データベースを令和元年度に運用を開始すべく、民間の運営事業者の公募を行うこととし、運営事業者は、選定委員会の審査により選定されることとなった。当協会は、平成31年2月の全国指定流通機構連絡協議会及び同年3月の国土交通省主催の選定委員会において、運営事業者へのレインズデータ提供のあり方、運営事業者の選定方法等について意見具申を行った。
- 4) 4月に施行された改正宅建業法に基づく建物状況調査に関して、支部を含めた会員会社の利用状況についてアンケート調査と意見交換を実施し、調査結果を国土交通省に提供するとともに、制度に関する意見・改善策を具申した。
- 5) 「東京都マンション施策推進会議」(事務局：東京都都市整備局)に参画し、同会議で取りまとめられた「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた基本的枠組みについて」を会員会社に情報提供した。
- 6) (一社) マンション管理業協会の「管理に係る重要事項調査報告書」の普及度について、会員会社へのヒアリング調査を実施し同協会と情報共有を行った。
- 7) 平成31年2月には、不動産流通4団体として、国土交通省の助言を受けながら「移住等の推

進に向けた農地付き空き家の流通促進に向けた要望」を内閣府特命担当大臣（地方創生）に提出した。

ii 税制改正要望

不動産流通市場の活性化と持家取得を促進するため、期限切れとなる土地の売買による所有権移転登記等の登録免許税の軽減税率、宅建業者が既存住宅を取得して一定の増改築を行って再販する場合の不動産取得税の軽減措置等について延長を要望するとともに、空き家の発生を抑制等を図るための特例措置（被相続人居住財産に係る3,000万円特別控除）の拡充及び住宅特例の最低床面積要件の引き下げ等、既存住宅の流通拡大につながる拡充策について国土交通省及び自民党に要望した。

その結果、平成31年度税制改正大綱において、延長要望項目はすべて延長が認められ、空き家の発生を抑制等を図るための特例措置が拡充された。



7月27日の理事会終了後、自由民主党税制調査会最高顧問の野田毅先生に、所有者不明土地の問題等をテーマにご講演いただき、その後「平成31年度税制改正に関する要望書」を、榊理事長より野田先生にお渡しした。

iii 金融関連要望

（独）住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置の継続と金利優遇Δ0.3%及び優遇期間の拡充、既存の長期優良住宅の購入に係る審査の合理化、融資率の上限10割の継続と上乗せ金利+0.44%の引き下げ措置、購入価額の上限

1億円の撤廃を要望した。その結果、「フラット35S」の金利優遇措置はΔ0.25%、優遇期間は5年間で継続、既存の長期優良住宅は築10年以内の購入に係る審査の合理化、融資率の上限10割の継続と上乗せ金利は+0.26%への引き下げ、購入価額の上限1億円の要件は撤廃が認められた。

iv 法改正等への対応

- 1) 犯罪収益移転防止に関しては、令和元年に実施されるFATF（Financial Action Task Force）第4次対日審査に向けて、会員アンケートの実施等、国交省への協力を行った。
- 2) 金融商品取引法については、第二種金融商品取引業登録を受け、第二種金融商品取引業協会未加入の会員を対象に、（一社）不動産協会、（一社）不動産証券化協会と共催で9月と2月に研修会を開催した。

2 研究助成事業

9件の応募のうち5件の助成を決定した。助成対象論文については、ホームページで一般に公開しているほか、一部の論文については、オピニオン誌「FRKコミュニケーション」への概要掲載も行った。

3 消費者啓発事業

一般消費者向けに「FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催したほか、関西地区においても同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第13回FRK住まいと暮らしのセミナー（首都圏）

- ・開催日 平成31年3月16日（土）
- ・開催場所 東京国際フォーラム：（東京・千代田区）
- ・参加者 200名

- ・講演内容
 - 第1部「今、既存（中古）住宅が選ばれる理由」
講師：住宅ジャーナリスト 山本久美子氏
「リノベーションでこんなに変わる！」
講師：ブルースタジオ 石井健氏
 - 第2部「今、注目される近居という住まい方」
スピーカー：タレント 藤本美貴氏
- ・後援 国土交通省、東京都



○第10回住み替えと暮らしのセミナー（関西）

- ・開催日 平成30年10月27日（土）
- ・開催場所 ホテルニューオータニ大阪
- ・参加者 265名
- ・講演内容
 - 第1部「中古住宅購入のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」
講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部 建設産業第二課長 谷正人氏
 - 第2部「安心できる住宅売買に必要な建物状況調査（インスペクション）とは？」
講師：（株）南勝 代表取締役 印南和行氏
 - 第3部「山岸弁護士の、争続予防法と空き家の問題点セミナー」
～社会問題化する空き家問題とそれにまつわる争続を防ぐ方法～
講師：山岸久朗法律事務所代表 弁護士 山岸久朗氏

- ・後援 国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局



4 不動産適正広告事業

（公社）首都圏不動産公正取引協議会の構成団体として、同協議会と連携して実務に即した研修を実施する等、不動産広告の適正化を推進した。

5 レインズサブセンター事業

（公財）東日本不動産流通機構の次期レインズシステム構築については、継続稼働措置及びアプリケーション構築の2つに工程を分割して推進することとされたが、アプリケーション構築については、平成31年3月の理事会においてベンダーが選定されるとともに、今後の予定、収支計画等が決議された。

【共益事業】

1 標準書式事業

令和2年4月1日施行の改正民法に対応するため、「契約書等標準化ワーキンググループ」において、弁護士の監修のもと、関係団体と意見交換を行いながら、標準契約書等の改訂作業を進めた。

2 研修事業

不動産取引基礎研修、不動産取引実務研修、不動産取引管理者研修を3本柱とした階層別研修に

加えて、昨年度に引き続き、特別セミナー（不動産相続の考え方、民事信託の使い方）を実施した。

また、法令改正の最新情報や AI 等の動向を迅速かつ的確に伝達するためのセミナー等を実施した。



「テクノロジーは不動産業界を進化させることができるのか？」

（日本大学・清水千弘研究室とのコラボレーション、（一社）不動産協会と共催）

3 インターネット事業

不動産物件情報を幅広く消費者に提供するため、提携サイトとの関係を維持しつつ、掲載エラー減少のために、提携サイトへの改善要望を継続的に行うとともにシステムの改修も行った。また、翌年度の改元に備えて、和暦対応であった仕様を西暦対応に変更するシステム改修を行った。

4 会員交流及び情報交換事業

会員の交流・情報交換の場として事業委員会のもとに設置した「法人仲介」、「一般仲介」、「新築」各部会においてタイムリーなテーマについて講演会等を開催した。

【支部活動及び協会運営】

各支部においては、支部の実情に応じて自主的な業務運営を行い、支部会員サービスの向上に努めた。

北海道支部では、8月に本部事務局員を講師として、不動産テックについての勉強会を開催した。

中部支部と近畿支部は不動産取引実務研修を継続して実施したほか、中部支部では、他団体との共催による「税制改正概要説明会」等を、近畿支部では、日本経済新聞社大阪本社編集局次長兼経済部次長の露口一郎氏による「2019年関西経済の展望」をテーマとした講演会、国土交通省近畿地方整備局の担当官を講師とする研修、他団体との共催による不動産コンサルティング技能に関する研修会等を実施した。

協会本部は、協会ホームページ及び会員専用サイト並びに事務局内システムのセキュリティ対策を継続的に行った。

【催し等】

平成 30 年

4 月 世界不動産連盟世界総会（ドバイ）に参加

10 月 米国不動産取引における新たなテクノロジーの活用等調査視察

平成 31 年

1 月 新年賀詞交歓会〔（一社）不動産協会と共催〕

2019〔令和元〕年度

多様化する住宅ニーズの実現に向けた政策提言

令和元年6月6日、第50回定時総会を開催、役員任期満了に伴い、榊真二理事長が退任（副理事長に就任）し、三井不動産リアルティ（株）代表取締役社長・山代裕彦氏が理事長に就任した。

榊前理事長は、平成29年6月から理事長を務められ当協会の発展に多大な功績を残された。建物状況調査の制度を導入した改正宅建業法施行への対応、消費者の期待に応えるための営業従事者のレベルアップ、情報化の時代を見据えた最先端の米国不動産テックの情報収集・調査や会員との情報共有、マンション管理情報の開示の充実に向けた関係団体との連携など、多くの課題に取り組みされた。

〔山代新理事長就任挨拶（骨子）〕

当協会は、令和2年5月に創立50周年という節目の年を迎える。当協会は、インターネット時代の先駆けとなった「ホームナビ」の実現を初め、「標準書式事業」や「FRK バリューアップモデル」など、「流通新時代」を先導してきた。本年4月に国土交通省が発表した「不動産業ビジョン2030」に示された方向性も踏まえて、不動産流通の担い手としてストック型社会の実現などに貢献していく。

- 税制改正を重点とする政策提言とその基となる調査研究、適時・適確な情報発信
- 不動産の特性や需要に即した新たな不動産流通制度・システムの構築
- 人が主役の不動産流通業として、質の高いサービスを提供する担い手の育成への注力



山代裕彦新理事長

【公益目的事業】

1 調査研究事業

令和元年度の我が国経済は、期後半には台風被害の発生、米中経済摩擦等、国内外にわたり先行き不透明な状況となり、特に、新型コロナウイルス感染症による経済・社会活動への深刻な影響が生じた。既存住宅流通市場は、東日本レインズの成約統計によれば、首都圏では年間を通じて価格は上昇したものの、期半ばから成約件数が対前年比で減少に転じた。

国土交通省では、社会資本整備審議会住宅地分科会において、住生活に関する社会経済情勢の変化に対応した住生活基本計画の見直し等が行われる中、当協会は調査研究活動に注力するとともに、国土交通省等に対してさまざまな意見の具申、要望を行った。

(1) 調査研究

i 「首都圏における住み替えおよび買い増しによる既存住宅の需給調査」

外部有識者を加えて、当協会内に既存住宅需給モデル検討委員会（委員長：日本大学・清水千弘教授）を組成し、将来の既存住宅流通量を需要と供給の両面において、市中の定量的データ及び消費者アンケートによる定性的データを組み合わせる科学的に分析を行い、需要量と供給量の首都圏

におけるエリア別の算出を行った。

ii 「複数拠点生活に関する基礎調査」

ライフスタイルが多様化する中、複数拠点での生活に対する消費者ニーズの大きさと質を把握するため、その基礎的調査としてアンケート調査を実施し、分析を行った。

iii 「不動産流通業に関する消費者動向調査」を継続実施し、不動産会社等による瑕疵保証制度の利用状況、ホームインスペクションの実施状況等のWEB調査結果を取りまとめ、政策要望等の提言に活用した。

iv 「既存住宅流通量推計・地域分析」を継続実施した。

v 会員企業17社の協力のもと、取引件数、取引金額、手数料金額について四半期ごとに集計を行い、市況把握のほか各種政策提言に活用した。

vi 令和2年5月に設立50周年を迎えるにあたり、中長期的な観点と既成の概念にとらわれない発想での不動産流通のあり方を提案するべく、新時代の不動産流通制度のあり方についての検討に着手した。

(2) 政策提言

i 国土交通省における検討会への意見具申等

1) 国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会・勉強会

平成28年3月に策定された住生活基本計画の見直し(令和3年3月)に向けて、令和元年9月より分科会等が開催され、当協会から臨時委員を派遣して既存住宅流通活性化の観点から意見具申を行うこととなった。分科会の

開始に先立ち、FRK内において同分科会での対応方針等について検討するため、令和元年7月、「住宅流通政策検討委員会」を設置した。

(委員長)
三井不動産リアルティ(株) 代表取締役副社長 大下克己氏(分科会臨時委員)
(委員)
住友不動産販売(株) 代表取締役副社長兼執行役員副社長 青木斗益氏
東急リバブル(株) 取締役常務執行役員流通事業本部長 小林俊一氏
野村不動産アーバンネット(株) 代表取締役専務執行役員流通事業本部長 中山正行氏

当協会は、大下臨時委員が「多様な持ち家ニーズへの対応」をテーマとして、コンパクトマンション・ニーズと税制上の優遇措置の必要性等に関するプレゼンテーションを行うこととなり、令和2年6月に実施した。

2) ITを活用した重要事項説明等の社会実験への対応

国土交通省では、令和元年10月から12月まで賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付、また、令和元年10月から概ね1年間の予定で個人を含む不動産売買取引におけるIT重説に係る社会実験を実施した。当協会は、これら社会実験に先立ち、7月に会員向けの説明会を行うなどして協力した。

3) 国土交通省は、宅建業者向けの不動産総合データベース運用開始を目指して民間の運営事業者の公募等を検討し、当協会は意見具申を行った。当協会を含む参加団体から成約データの慎重な取り扱い等の意見が提出されたことから、同省は令和元年6月に本検討をいっ

たん中断した。

- 4) 会員会社における改正宅地建物取引業法に基づく建物状況調査等の実施状況を把握し、国土交通省との情報交換を行った。
- 5) (一社) マンション管理業協会が主催する「マンション管理適正評価研究会」に参画し、同研究会を通じマンション管理情報の更なる適正な開示の必要性について提言した。
- 6) 東京都マンション施策推進会議に参画し、同会議で取りまとめられた「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた基本的枠組みについて」を会員会社に情報提供した。

ii 税制改正要望

不動産流通市場の活性化と持家取得を促進するため、期限切れとなる居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例、住宅用家屋に係る登録免許税の特例、買取りリフォーム販売における個人買主の既存住宅に係る登録免許税の特例、新築住宅に係る固定資産税の特例、住宅用土地・新築住宅に係る不動産取得税の各種特例、特定の事業用資産の買換え特例の延長を要望するとともに、空地等の低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例の創設等を要望した。

その結果、令和2年度税制改正大綱において、延長要望項目はすべて延長が認められ、空地等の低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例が創設された。

iii 金融関連要望

(独)住宅金融支援機構に対し、「フラット35S」の金利優遇措置の継続と拡充、既存の長期優良住宅の購入に係る審査の合理化、「フラット35リノベ」の適用範囲拡充等を要望した結果、「フラット35S」の金利優遇措置はΔ0.25%、優遇期間は5年間で継続、既存の長期優良住宅は築20

年以内の購入に係る審査の合理化、「フラット35リノベ」の適用範囲拡充が認められた。

iv 法改正等への対応

- 1) 犯罪収益移転防止に対する取り組みに関しては、FATF(Financial Action Task Force)第4次対日審査に対して協力を行った。
- 2) 金融商品取引法については、第二種金融商品取引業登録を受け、第二種金融商品取引業協会に未加入の会員を対象に、(一社)不動産協会、(一社)不動産証券化協会と共催で7月と11月に研修会を開催した。

2 研究助成事業

8件の応募のうち5件の助成を決定した。助成対象論文については、ホームページで一般に公開しているほか、一部の論文については、オピニオン誌「FRKコミュニケーション」への概要掲載も行った。

3 消費者啓発事業

関西地区においては例年同様の一般消費者向けセミナーを開催した。

○第11回住み替えと暮らしのセミナー(関西)

- ・開催日 令和元年10月6日(日)
- ・開催場所 ザ・リッツカールトン大阪
- ・参加者 351名
- ・講演内容
第1部「中古住宅購入のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」
講師：国土交通省 近畿地方整備局建設部 建設産業第二課課長補佐 田中亘氏
第2部「人生100年時代に個人が考えるべき住まい方と不動産市場に関する疑問を解決」
講師：AAAコンサルティング(株)

ヘッド・オブ・リサーチ 賀藤浩徳氏
 第3部「自然災害が多い時代でどう暮らすか～最新の防災情報の活用方法～」
 講師：気象予報士・防災士 蓬菜大介氏
 ・後援 国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社大阪営業本部



一方、首都圏では、第14回FRK住まいと暮らしのセミナーを令和2年3月14日に計画していたが、新型コロナウイルス感染症拡大により開催を中止した。

4 不動産適正広告事業

(公社)首都圏不動産公正取引協議会の構成団体として、同協議会と連携して実務に即した研修を実施する等、不動産広告の適正化を推進した。

5 レインズサブセンター事業

令和3年1月から稼働する(公財)東日本不動産流通機構の次期システム構築へ対応するため、サブセンターとして「FRKデータ提供システム」を開発することとし、プロジェクト計画書を策定し、要件定義に着手した。この間、東日本レインズとの調整、レインズ運営部会への報告、レインズデータ利用に関する会員向けアンケート調査等を行った。

【共益事業】

1 標準書式事業

令和2年4月1日施行の改正民法に対応するため、「契約書等標準化ワーキンググループ」において、松田弘顧問弁護士の監修のもと、関係団体と意見交換を行いながら、標準契約書等を改訂した。

また、松田弁護士を講師に民法改正並びに標準書式改訂に係る講演会を、首都圏に加えて、各支部の協力を得て近畿、九州、中部にて開催するとともに、講演動画をホームページにアップし、会員が視聴できる環境を提供した。

2 研修事業

不動産取引基礎研修、不動産取引実務研修、不動産取引管理者研修を3本柱とした階層別研修に加えて、特別講座(事業用・投資用不動産の価格査定・物件調査・重要事項説明のポイント)を実施した。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大により、首都圏及び近畿の下期実務研修の一部の講座を中止した。

3 インターネット事業

ここ数年、本事業の利用会員が減少し赤字決算が常態化する中、インターネット委員会等で今後のあり方を検討した。物件情報の無償掲載継続を望む会員の存在や、公的サイト「不動産ジャパン」への物件情報提供の必要性を踏まえ、レインズサブセンター事業の項で既述した「FRKデータ提供システム」とクラウド(基盤)及び保守部分を共通化することで経費の圧縮を図り、事業を存続することとした。

4 会員交流及び情報交換事業

会員の交流・情報交換の場として事業委員会の

もとに設置した「法人仲介」、「新築」各部会においてタイムリーなテーマについて講演会等を開催した。

【支部活動及び協会運営】

各支部においては、支部の実情に応じて自主的な業務運営を行い、支部会員サービスの向上に努めた。

中部支部と近畿支部は不動産取引実務研修を継続して実施したほか、中部支部では、他団体との共催による「税制改正概要説明会」等を、近畿支部では、国土交通省近畿地方整備局との間で会員との意見交換会と担当官を講師とする研修を実施した。

協会本部では、平成24年の一般社団法人移行に際して認可を受けた公益目的支出計画の通り、平成30年度に支出計画は完了し、令和元年9月、内閣府公益認定等委員会から完了通知を受けた。

また、令和2年の設立50周年記念事業として、①50年史の発刊、②記念講演会及び懇親会の開催、③産官学が連携して設置する不動産イノベーション研究センターへの協力による社会貢献活動、を柱とする計画を策定し、準備に着手した。

近年、大規模災害が少なからず発生しており、今後、行政からの協力要請があった場合に協会が迅速・的確な行動が取れるよう、賃貸事業ワーキングの議論を経て、大規模災害時の対応指針検討業務報告書を取りまとめた。

【催し等】

令和元年
 5月 世界不動産連盟世界総会(モスクワ)に参加



9月 国際不動産カンファレンス2019

国土交通省と(一社)日米不動産協力機構(JARECO)が共催する同カンファレンスが東京で開催され、FRKは賛助団体として参画し、「不動産流通市場と不動産投資の発展」と題したパネルディスカッションに当協会からのパネラーが登壇した。

令和2年
 1月 新年賀詞交歓会[(一社)不動産協会と共催]

Interview 須藤 明夫氏

約四半世紀ぶりに策定された「不動産業ビジョン」の背景を当時の不動産業課長に聞く



須藤 明夫氏

社会状況の大きな変化を見据え、
将来の目標やビジョンを共有するために議論
不動産流通業は提案・コンサル業務へ、
人が対応する部分の差別化が強まる

国土交通省は平成31年4月に「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を策定しました。国土交通省土地・建設産業局不動産業課長としてビジョンのとりまとめに尽力した須藤明夫氏（当時、現・総合政策局社会資本整備政策課長）にビジョンに込めた思いや策定に至るまでの議論の焦点などを聞きました。

——約四半世紀ぶりの策定となった不動産業ビジョンの目的とビジョンに込めた思いは。

須藤氏 平成30年10月から平成31年4月まで約半年かけて、社会資本整備審議会不動産部会でビジョンについて議論してきました。以前の不動産業ビジョンは建設省時代の昭和61年と平成4年に策定しています。まだ人口は増加基調で、今とは全く社会状況が違っていました。現在は人口減少時代に突入し、世帯数も間もなく減少に転じるため、不動産をめぐる状況も相当大きな変化が出てきています。空き家・空き地が増え、それが放置されて外部不経済をもたらしたりしているほか、所有者不明土地が社会問題になっています。高齢の単身世帯が増加し、住宅の世帯構成もかつてと大きく変わりました。加えて消費者ニーズがかなり変化しています。

一方で所有に対する意識が希薄になり、借地借家の志向が増え、所有から利用への傾向が進行し、シェアリングエコノミーというトレンドが出ています。更に情報技術やデジタルテクノロジーの著

しい進展など、社会情勢の変化が大変大きくなっています。不動産業はすそ野が広い産業なので、関連するいろいろな業界や行政が一堂に会し、将来の目標やビジョンを共有するために議論することにビジョン策定の背景と目的がありました。行政が施策を打ち出すときのお墨付きを得るためとか、制度を作るための意見をいただくための議論というより、自由に各業界から意見を述べてもらい、不動産業共通の目的やビジョンを見つけていこうというもので、非常に意義深かったと思います。

——策定までの半年間の議論で特に印象に残ったことや議論の焦点について。

須藤氏 非常に不透明かつ不確実性が高い時代の中で、若干の不安を述べられる方もいましたが、一方で大いに希望や期待、意気込みを持ってこれからの不動産業を発展させていくべきだという声が多かったことが一つです。その根底にあるのは、不動産業はどんな時も人々の生活や産業活動など、活動の場を創造していく基幹産業であり、その不動産を十二分に利活用していくことを「不動産最適活用」と言っていますが、そういう思いがみなさんの中で強かったことが印象的でした。ほかにも何点かありますが、空き地や空き家の増加が進む中で不動産のたたみ方とか撤退させていく仕組みづくりが必要なのではないかという議論は、これまでの不動産業関係の議論では出てこなかったことです。

また、ビジョンの中で不動産業の将来像として一つは豊かな住生活を支える産業というのがあり、これはいわゆるB to C、対消費者の話です。二つ目は我が国の持続的成長を支える産業ということでB to B、対ビジネスの話。もう一つが人々の交流を支える産業ということで、これは造語ですがB to Areaがあり、これからは不動産業を通じて人々の交流の場や憩いの場、賑わいの場を創出していくということが必要であり、それが地方創生に繋がるという議論が出てきたのが印象的でした。

そのほかに印象的だったのは、他産業・他業種との連携に言及する人も多く、そこを不動産業に携わる中で意識することが大変重要だという意見を持つ人が多かったことです。医療福祉あるいは物流や移動サービス、配送サービスなど他業種と連携することで更にエリア全体の価値を高める、それによって不動産業も発展するという意見もありました。

——不動産流通業界のさらなるレベルアップと不動産流通市場の健全な拡大に必要なことは。

須藤氏 不動産流通業に関わる人は今まで以上に目を外に向けて、そこに提案型ビジネスやコンサルティング業務を加えていくことが求められると強く感じています。例えば所有者不明土地問題は国家的な問題になってきており、所有者不明土地法ができたり、国土交通省では先の通常国会で土地基本法や地籍調査関係の効率化といった国土調査法の改正を行いました。法務省でも相続登記の義務化、土地の所有権の放棄を認めるかなどを議論しています。不動産の流動化に向けた制度的環境が整備されてきています。人口減少に伴い、相続は空き家問題の大きな要因になっていますが、親から譲り受けた不動産をどう利活用するのか、あるいは処分していくのか。こうした相談に乗る機会が今後は増えるのではないのでしょうか。いろいろな情報が入るのが不動産業界なので、これはこういったところとマッチングすればいい、こういうふうにご利用すればいいのではないかということ、自治体を含め行政側に提言していくことも必要です。こうしたことが地域活性化につながるの、特に不動産流通事業者は地域の守り手として、地域活性化を支える存在だと思います。

デジタルテクノロジーの進展で不動産情報に消費者が触れる機会が以前より増えています。不動産に関わる情報も透明化して共有し、さまざまな情報を一元化する時代になっていくでしょう。これまでの情報格差がビジネス上有利になるという部分は今後もあるかもしれませんが、今はむしろ情報がオープンになっていくところを見据えたいのでそれを活用し、更に提案していく事業が必要になります。消費者ニーズもかなり多様化していますので、不動産のプロとしていかに応え、提供できるかというビジネス形態に徐々に変わっていくのではないかと思います。

——不動産流通業の10年後のイメージについて。

須藤氏 情報技術が進展して社会がどんなにハイテク化しても、人が行うことが大切であるのはこれからも変わらないと思います。現実人が対応する部分の差別化、そこが大きな違いとなって出てくるのではないのでしょうか。人材の大切さは10年後も変わらないでしょうし、不動産流通業に携わる方々がそのことをきちんと自覚し、業界全体としてそうした人材を確保して育てていくことがもっと必要かもしれません。FRKが、業界発展のための人材育成の先頭に立って頑張っていただけだと思います。

働き方改革やコロナ禍で進展しているテレワークが不動産市場にどう影響するのかまだわからない部分はありますが、都心にある自分の家とは別にテレワークを行う場所を、郊外や田舎だけではなく、都心の中で確保するという二拠点居住のニーズも増えてくる可能性があります。社会情勢が変わるということは、ビジネスチャンスも増えるということではないのでしょうか。

須藤 明夫 (すとう あきお)

昭和43年生まれ、青森県弘前市出身。平成5年東京大学法学部卒、同年建設省（現国土交通省）入省（都市局都市計画課）、平成15年鳥取県企画部企画振興課長、平成25年内閣官房内閣総務官室参事官、平成26年内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局参事官、平成27年内閣府地方創生推進事務局参事官、平成28年国土交通省大臣官房広報課長、平成29年国土交通省土地・建設産業局企画課長、平成30年国土交通省土地・建設産業局不動産業課長、令和2年国土交通省総合政策局社会資本整備政策課長（7月21日付）

元国土交通事務次官・
毛利信二氏

不動産流通業を巡る 政策を振り返って

専任媒介契約の登録義務化や指定流通機構の法的位置付けの明確化をはじめ、中古住宅流通市場の発展を目指した上物評価の根本的な見直し、宅建士の誕生など、行政の立場から不動産業政策に長年携わってきた元国土交通事務次官の毛利信二氏は、不動産流通業の歴史とも密接に関わってきました。毛利氏が関与した不動産流通業を巡る政策の背景や問題意識などについて聞きました。

——行政の立場から不動産流通業の変遷をどのように振り返りますか。

毛利氏 我が国では、戦後の住宅難の解消（全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回ったのは昭和48年）、量的充足から質の向上へ（平成15年には誘導居住水準を半分が達成）、そして市場機能やストック重視の時代を経て豊かな住生活の実現へ（平成18年住生活基本法制定）と住まいを巡る政策課題が大きく変化していく中で、不動産流通業もそれぞれの時代の要請と国民ニーズに応じてその役割を果たしてきました。その歴史を一言でいえば、信頼を礎にしなが、安全で安心できる取引をできるだけ迅速に実現してほしいという国民ニーズに応える歴史であったと言えます。

業務の基本法である宅建業法も、議員提案により昭和27年に制定されて以来、当初の悪質業者排除から取引の安全の確保へと方向を変え、そして媒介契約規定の整備等を通じた流通業務の標準化に進み、それに加えてより安全・迅速な取引実

現のためのレインズ導入、さらには資質及び専門性・信頼性の一層の向上などを目指すなど、時代の変化に即応して規定の整備充実が図られてきました。

例えば、前回の東京オリンピックの年である昭和39年の第4次改正では事業者は登録制から免許制に変わりましたし、取引員という名称は取引主任者と改められました。我が国の住宅着工戸数が初めて100万戸を超え、前年に多摩ニュータウン建設が始まった昭和42年の第5次改正では重要事項説明制度が創設されています。建設省に不動産業課が生まれたのはその6年後の昭和48年のこと、昭和52年になるといわゆる分野調整問題が焦点になりました。そして、媒介契約の書面化がスタートしたのが昭和55年、昭和63年の第10次改正では各地のレインズ発足を踏まえ、大臣の定める方式で専属専任媒介契約の登録を義務付ける指定流通機構制度の基礎が制度化されています。



仲介業務が標準化される契機に

平成7年の宅建業法改正（平成8年施行）⇒
専任媒介契約の登録義務化、指定流通機構の
法的位置付けを明確化

——最初に不動産業政策に関わったのは不動産業課長補佐の時でした。

毛利氏 平成7年の第11次宅建業法改正に取り組んだのは課長補佐の時でした。それまでの媒介契約制度の定着やレインズの普及状況を踏まえ、より安心安全で迅速な取引を目指し、レインズ制度のいわば総仕上げとして行われたこの第11次改正では、初めて宅建業法上明文で指定流通機構が位置づけられ、専属専任媒介契約だけでなく、専任媒介契約まで指定流通機構に登録しなければ締結できなくすることで、媒介契約制度の一層の定着と安全迅速な取引の実現を図るとともに、仲介業務のいわば業務標準が確立されていく契機となったと考えます。広く普及している専任媒介契約まで「登録しなければ締結できない」とする法律構成は、憲法に定める営業の自由の重大な制約ではないか、という内閣法制局からの本質的な

指摘をまずクリアしなければ先に進めなかったため、様々な立法例に当たり、証券保管振替機構（ホフリ）の立法例によろしく類似例を見出してそれを根拠に反論し、審査をクリアしたことを思い出します。

また、重要事項説明を賃貸媒介についてももう少し合理化できないか、説明項目が増えてきたことで、現場の事業者や説明を受ける消費者にとっても制度が形骸化しやすい状況になっており、実効性を上げるためにも、売買と区別して合理化することも課題でした。ただそこは、多くの部分で政省令にゆだねられたので法制局審査では大きな議論にはなりません。こうした経緯があつてできあがった第11次改正は、指定流通機構はまさに大臣が「指定する」機構として正式に、いわば流通市場の共通インフラとして法律に位置づけられることとなったのです。

本格的な中古住宅流通の幕開け

平成19～20年の長期優良住宅法等の制定
平成19年の「流通市場研究会」を設置（平成20年とりまとめ）

——次に関わったのは不動産業課長としてでした。

毛利氏 18人目の不動産業課長となった平成19年夏頃は、住宅瑕疵担保履行法や「200年住宅」と呼ばれた長期優良住宅法など、住宅の質に対する国民意識の高まりを背景にした制度創設もあり、併せて諸外国に比して立ち遅れた我が国の中古住宅の流通拡大が最大のテーマとなっていました。住宅の質に対する国民意識が非常に高まっていた時期だと思います。

質に対する不安が拭えない中で中古住宅の取引を活性化するには、供給される新築住宅の品質の向上がまずもって重要ですが、併せて情報の非対称性解消に向けて、一つはインスペクション制度等の導入の必要性があり、さらにもっと売り手が物件情報を開示することで取引に信頼が生まれ、より活性化できるのではないかと独自の考えの下、市場関係者や有識者からなる「流通市場研



研究会」を設置して議論しました。

その成果は、その後の平成28年に行われた宅建業法改正を通じて我が国の市場や慣習を踏まえた形でのインスペクション導入などに繋がってきたと思いますが、一方、売り手自身が物件情報の開示に取り組むことは、仲介業者の負担を減らし、流通コストを低減するだけでなく、正確な情報を市場で流通・蓄積させることを通じて信頼できる中古住宅流通市場を形成していく上でも有効であると、今でもその方向は正しいと考えています。

中古住宅流通市場の厚みを増し、さらなる活性化へ

平成24年に上物評価の根本的な見直しなどを提言⇒価格査定マニュアルの改正、既存戸建住宅建物積算価格査定システムの導入

——住宅局で関わった不動産政策について。

毛利氏 平成24年の住宅担当審議官時代に、20年経過したら上物の価値がゼロになるという我が国の慣習が中古住宅流通市場の制約要因の一つと考え、市場に先行して建物評価の在り方を見直すべきという提言を行いました。それは、市場慣行に対する一つの挑戦でしたが、日本不動産鑑定士協会連合会の皆さんがその後きちんと受け止めていただいて、JAREA HASと呼ばれる上物の新

たな評価システム導入等に繋がりました。住宅を10程度の部位にわけ、部位ごとに積算された価値を統合して全体評価額を算定するという、いわば積み上げられた評価システムです。

また、買取再販ビジネスの普及を促すため、流通税の軽減に取り組み、実現できたことも思い出深い事柄でした。

米国では買取価格をAIで査定するサービスが既に始まっており、我が国でも不動産テック企業の中に同様のサービスを提供するものも登場し始めています。鑑定評価そのものをAIにすべて置き換えることは制度上も現段階ではできないと考えますが、買取や査定価格の信頼性向上は、仲介業務においても業務効率の向上にも資する可能性があります。東京大学に今年4月に設置されたCREI(東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター)における研究の一環としてこうした新技術の活用が掲げられていることから、その研究成果に期待しています。

取引のプロとしての地位を確立

平成27年宅建士誕生⇒宅建業者の一層の地位向上

平成27年自民党「中古住宅市場活性化に向けた提言」とりまとめに関与

——最後に土地・建設産業局長として関わりました。

毛利氏 平成26年1月に土地・建設産業局長となって、議員立法による宅建士誕生に関わりました。私が生まれた昭和32年に誕生した取引主任者制度は平成26年に宅地建物取引士と改称されました。そのとき、担当局長として議員立法の成立を応援できたことは大変印象深いものを感じました。不動産業課長時代からご要望いただきながら実現できなかった取引士への改称は、長年の業界の要望であり、国民ニーズの多様化に添えていくだけの専門知識や経験を備え、特に中古市場においては金融、リフォーム、鑑定など関連する専門家との調整を円滑に行うことが個人のレベルでも求められるだけに、取引のプロとしての自覚を

促し、その地位の確立を目指すものでした。

また当時、自由民主党の住宅土地・都市政策調査会の下に設けられた中古住宅市場活性化小委員会による8つの提言とりまとめにも積極的に関与しました。提言の内容は、①囲い込みの解消に向けたレインズルールの抜本改善、②インスペクション等の活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築、③長期優良住宅の普及、一般住宅リフォーム履歴等の保存・活用、④担保評価を含む20年で一律価値ゼロとみなす市場慣行の抜本的改善、⑤中古マンションの管理情報の開示、⑥不動産総合データベースの構築、⑦新たなビジネスモデルとその環境整備、⑧増大する空き家の市場での流通・活用の促進、の8つで、今でも妥当する体系的な提言になっていると思いますし、着実に実現が図られてきていると思います。

このように、比較的長く広く宅建業法に関わり、とりわけ中古住宅流通市場の活性化を図る上で必要な制度の整備に関わってくることができたのは、一貫して大手から中堅・中小に至るまで関係団体の皆様のご理解とご支援のお蔭であるとしみじみと感じ、心から感謝しています。一方で、我が国の中古住宅市場がさらに厚みを増していくためにはまだまだ課題があると感じています。

不動産流通業界に求められる役割と課題

——具体的にはどんな課題がありますか。

毛利氏 平成28年にレインズの統計上初めて首都圏の中古マンション成約件数が新築マンション発売戸数を上回り、3年連続で中古が新築を上回っています。背景には、新築市場に優良物件が供給され、それをリフォーム・リノベーションして市場に供給する買取再販・リノベーションといった流通業にも新たなタイプのビジネスモデルが定着してきていることや、消費者も新築一点張りだった選好に質と価格の天秤が働くようになったこと、新築に拘らず、好みに応じてリフォームして住むことを志向する世代も増えてきたことなど

があります。

今後の流通業界には、こうした国民意識の鮮明な変化に対して、様々なサービスも併せてきめ細やかに応じる柔軟さと懐の広さを備えた営業力が求められ、そして何と云っても信頼できる物件情報の提供が求められるでしょう。具体的には、①一層の情報開示、②物件情報提供手段の多様化・高質化、③サービスの高度化など、生活の場を提供する不動産仲介サービスとしてのプロらしさの発揮が求められます。

不動産業は国民生活と経済活動の場を最適な形で提供していくビジネスです。その生活と経済が急速に変化していることは、不動産を巡るビジネスにも大きな変革が要請されています。単身高齢者の増加、管理を望まれない土地の増大、距離のハンディや立地を問わない働き方、育児や介護ニーズとの両立の重視、ビジネスと観光がもたらす国際化・グローバル市場の拡大、投資家心理にも影響を与える環境や健康志向の高まり、有能な人材を確保し生産性を向上させるオフィス環境、など様々なものがあります。空き地・空き家や老朽不動産の増加、災害脅威の常態化、格差の拡大など社会的問題の解決に資することも必要です。

不動産流通業界には、引き続き取引の透明性・安全性・信頼性の向上を図るという基本的な方向は変わらないことを前提に、不動産にかかるトータルサービスの提供により生活の総合的なサポートが重視されるとともに、地域の守り手としてエリア価値の増進、地域活性化を支える役割も期待されていると考えます。これからも、自社物件の品質を磨き、信頼を礎に、自信を持って市場に訴求していかれることを期待しています。

毛利 信二 (もうり しんじ)

昭和32年生まれ。松江市出身。東京大法学部卒。昭和56年建設省(現国土交通省)に入省し、総合政策局不動産課長、大臣官房人事課長、土地・建設産業局長、総合政策局長、国土交通審議官などを経て平成29年7月に国土交通事務次官。平成30年8月同省顧問。平成31年2月三井住友信託銀行株式会社顧問(現任)、同年4月公益社団法人全日本不動産協会特別顧問(同)、令和2年6月一般財団法人土地総合研究所理事長(同)。京都市副市長、東京大学公共政策大学院客員教授も務めた。

資料編

資料編Ⅰ 協会の組織

1. 役員（理事・監事）名簿	192
2. 役員10年以上在任表彰者	207
3. 組織図	209
4. 委員会名簿	210
5. 支部及び支部長名簿	212
6. 会員名簿	213
7. 会員状況	217
8. 指定流通流通機構営業所数・登録数（首都圏）	218

資料編Ⅱ 不動産流通データ

1. 世帯数の推移	224
2. 圏域別住宅ストック数の推移	225
3. FRK 既存住宅流通推計量（全国値）	226
4. 不動産流通業に関する消費者動向調査より	227
5. レインズの成約件数と成約価格の推移	230
6. 売買仲介実績（主要10社・グループ：2007～2019年）	232
7. 新築マンション供給推移（全国・首都圏：1973～2019年）	233

資料編Ⅲ 協会の事業

1. 調査研究報告書の発刊状況	234
2. 研究助成実績	235
3. 消費者向けセミナー開催状況	239
4. 研修開催状況	245
5. 会員向けセミナー・講演会開催状況	253
6. 事業委員会開催状況	264

I - 1. 役員 (理事・監事) 名簿

i 社団法人不動産センター役員 (1970 (昭和 45) 年 5 月 29 日現在)

理 事 長	三井不動産 (株)	代表取締役社長	江 戸 英 雄
副 理 事 長	(株) 佐々木商会	代 表 取 締 役	佐々木 芳 朗
	三菱信託銀行 (株)	取 締 役 副 社 長	加 藤 勇
理 事	小田急不動産 (株)	取 締 役 社 長	山 添 直
	勸業不動産 (株)	取 締 役 社 長	館 岡 親 道
	神田土地建物 (株)	代 表 取 締 役	山 本 道 一
	かんべ土地建物 (株)	代 表 取 締 役	神 戸 興 平
	京王帝都電鉄 (株)	常 務 取 締 役	塩 沢 弘
	興和不動産 (株)	取 締 役 社 長	佐 藤 悟 一
	(株) 小寺商店	代 表 取 締 役	小 寺 源 太 郎
	山京商事 (株)	代 表 取 締 役	村 松 喜 平
	住友信託銀行 (株)	専 務 取 締 役	長 村 利 綱
	住友不動産 (株)	代 表 取 締 役 社 長	瀬 山 誠 五 郎
	第一地所 (株)	取 締 役 社 長	曾 根 原 至 郎
	東京建物 (株)	取 締 役 社 長	彌 富 武
	東急不動産 (株)	取 締 役 社 長	五 島 昇
	(株) 東京住宅社	代 表 取 締 役	小 原 亀 吉
	東信不動産 (株)	代 表 取 締 役 社 長	菅 野 重 信
	日東不動産 (株)	取 締 役 社 長	田 島 弘 一 郎
	日本不動産 (株)	代 表 取 締 役	杉 浦 清 三
	檜山不動産	代 表 者	檜 山 未 喜 男
	藤川不動産 (株)	代 表 取 締 役	藤 川 豊 次 郎
	(株) 保全社	取 締 役 社 長	保 田 康 生
	(株) 前田商事	取 締 役 社 長	前 田 利 昌
	松延不動産	代 表 者	松 延 隆 介
	(株) 丸増	代 表 取 締 役	増 田 弘 次
	三井信託銀行 (株)	常 務 取 締 役	吉 野 公 治
	山一土地建物 (株)	取 締 役 社 長	的 矢 正 輝
	有楽土地 (株)	代 表 取 締 役 社 長	竹 内 弘
専 務 理 事			水 野 岑
監 事	(株) かじやま商事	代 表 取 締 役	梶 山 秋 男
	安田信託銀行 (株)	常 務 取 締 役	板 倉 貞 敏

ii 社団法人不動産センター役員 (1988 (昭和 63) 年 9 月 26 日現在)

最 高 顧 問	三井不動産 (株)	取 締 役 相 談 役	江 戸 英 雄
理 事 長	三井不動産 (株)	代 表 取 締 役 会 長	坪 井 東
副 理 事 長	住友不動産販売 (株)	取 締 役 副 社 長	岩 井 重 人
	第一不動産 (株)	取 締 役 会 長	佐 藤 行 雄
	東急リバブル (株)	代 表 取 締 役 社 長	安 藝 哲 郎
	三菱地所住宅販売 (株)	取 締 役 社 長	成 田 真 一
	三菱信託銀行 (株)	常 務 取 締 役	新 谷 博 司
理 事	アサヒ都市開発 (株)	取 締 役 社 長	近 藤 修
	(株) かじやま商事	代 表 取 締 役 社 長	梶 山 俊 一
	勸業不動産 (株)	代 表 取 締 役 会 長	横 山 哲 也
	神田土地建物 (株)	代 表 取 締 役 社 長	山 本 道 廣
	京急不動産 (株)	取 締 役 社 長	飯 田 道 雄
	興和不動産 (株)	代 表 取 締 役 社 長	森 博
	後藤不動産 (株)	代 表 取 締 役	後 藤 晃
	山京 (株)	代 表 取 締 役 会 長	田 村 昭 一
	三和建物販売 (株)	代 表 取 締 役 社 長	宮 下 勝 三 郎
	三和ホーム (株)	代 表 取 締 役 社 長	山 中 正
	住友信託銀行 (株)	常 務 取 締 役	宇 崎 龍
	住友不動産 (株)	代 表 取 締 役 社 長	高 城 申 一 郎
	西武不動産 (株)	取 締 役 社 長	黒 田 昭
	第一地所 (株)	取 締 役 社 長	望 月 綱 政
	東急不動産 (株)	代 表 取 締 役 副 社 長	木 下 久 一 郎
	東京建物 (株)	取 締 役 社 長	柴 田 隆 三
	東信不動産 (株)	取 締 役 社 長	岡 村 裕 次
	日東不動産 (株)	代 表 取 締 役 会 長	田 島 弘 一 郎
	日本土地建物 (株)	取 締 役 社 長	小 林 繁
	日本不動産 (株)	取 締 役 社 長	浅 野 喜 久 雄
	(株) 久松商事	代 表 取 締 役	外 川 裕 康
	ベル興産 (株)	取 締 役 社 長	庄 野 昌 宏
	三井信託銀行 (株)	専 務 取 締 役	野 上 三 男
	三井不動産販売 (株)	代 表 取 締 役 社 長	枝 村 利 一
	三菱地所 (株)	代 表 取 締 役 社 長	高 木 丈 太 郎
	山一土地建物 (株)	取 締 役 社 長	北 川 文 章
	有楽土地 (株)	取 締 役 社 長	田 鎖 正
専 務 理 事			大 富 宏
監 事	興国不動産 (株)	代 表 取 締 役	渡 辺 政 一
	日本不動産証券 (株)	代 表 取 締 役	中 村 鶴 治 久
	安田信託銀行 (株)	専 務 取 締 役	大 沼 久

iii 社団法人不動産流通経営協会役員 (1993 (平成 5) 年 4 月 27 日現在)

最高顧問	三井不動産 (株)	取締役相談役	江戸 英雄
相談役	三井不動産 (株)	代表取締役会長	坪井 東
理事長	三井不動産販売 (株)	代表取締役社長	枝村 利一
副理事長	住友不動産販売 (株)	取締役副社長	岩井 重人
	第一不動産 (株)	取締役会長	佐藤 行雄
	東急リバブル (株)	代表取締役社長	安藝 哲郎
	三菱地所住宅販売 (株)	取締役社長	成田 真一
	三菱信託銀行 (株)	常務取締役	佐々木 紀久
理事	アサヒ都市開発 (株)	取締役社長	近藤 修
	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	勧業不動産 (株)	取締役社長	川崎 正義
	神田土地建物 (株)	代表取締役社長	山本 道廣
	京急不動産 (株)	取締役社長	小山 満之助
	興和不動産 (株)	代表取締役社長	永田 琢美
	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃
	三和建物販売 (株)	代表取締役社長	牧野 隆三
	三和ホーム (株)	代表取締役社長	山中 正
	住友信託銀行 (株)	常務取締役	福田 徳之
	住友不動産 (株)	代表取締役社長	高城 申一郎
	西武不動産 (株)	取締役社長	黒田 昭
	第一地所 (株)	取締役社長	大畑 直行
	東急不動産 (株)	代表取締役副社長	木下 久一郎
	東京建物 (株)	取締役社長	石井 正勝
	東信不動産 (株)	取締役社長	徳武 昭八
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	取締役社長	高杉 彰
	日本不動産 (株)	取締役相談役	浅野 喜久雄
	(株) 久松商事	代表取締役	外川 裕康
	藤川不動産 (株)	代表取締役	藤川 欣也
	ベル興産 (株)	取締役社長	庄野 昌宏
	三井信託銀行 (株)	専務取締役	駒田 満
	三井不動産 (株)	取締役社長	田中 順一郎
	三菱地所 (株)	代表取締役社長	高木 丈太郎
	山一土地建物 (株)	取締役社長	松本 良之助
	有楽土地 (株)	取締役社長	田鎖 正
専務理事			丹羽 信夫
監事	興国不動産 (株)	代表取締役	渡辺 政一
	フジビル (株)	取締役会長	中村 鶴治
	安田信託銀行 (株)	常務取締役	寺内 陸朗

iv 社団法人不動産流通経営協会役員 (1999 (平成 11) 年 4 月 23 日現在)

最高顧問	三井不動産販売 (株)	顧問	枝村 利一
理事長	三井不動産販売 (株)	代表取締役社長	清水 隆雄
副理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	岩井 重人
	第一不動産 (株)	代表取締役社長	佐藤 行雄
	東急リバブル (株)	代表取締役社長	安藝 哲郎
	三菱地所住宅販売 (株)	代表取締役社長	浜野 喜雄
	三菱信託銀行 (株)	常務取締役	川浪 恵太郎
理事	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	勧業不動産 (株)	取締役社長	小路 明義
	神田土地建物 (株)	代表取締役社長	山本 道廣
	興和不動産 (株)	取締役社長	吉田 達夫
	(株) 小寺商店	代表取締役社長	小寺 邦忠
	鈴木興業 (株)	代表取締役	古田 義伸
	住友信託銀行 (株)	専務取締役	渡辺 郁二
	住友不動産 (株)	取締役会長	高城 申一郎
	西武不動産販売 (株)	取締役社長	西澤 猛雄
	第一地所 (株)	取締役社長	山口 篤一
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	東急不動産 (株)	専務取締役	降旗 毅
	東京建物 (株)	代表取締役社長	南 敬介
	東信不動産 (株)	取締役社長	宇都宮 昭尚
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	取締役相談役	高杉 彰
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	乙部 重和
	野村不動産 (株)	代表取締役社長	中野 淳一
	(株) 久松商事	代表取締役	外川 裕康
	三井信託銀行 (株)	専務取締役	金谷 暢夫
	三井不動産 (株)	代表取締役社長	岩沙 弘道
	三菱地所 (株)	取締役社長	福澤 武暹
	有楽土地 (株)	取締役社長	藤澤 暹
	(株) ワールド・ベル	取締役社長	庄野 昌宏
専務理事			河津 四郎
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	上田 順三
	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃
	安田信託銀行 (株)	専務取締役	井口 一弘

v 社団法人不動産流通経営協会役員 (2001 (平成 13) 年 4 月 27 日現在)

最高顧問			枝村 利一
理事長	三井不動産販売 (株)	代表取締役社長	清水 隆雄
副理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	岩井 重人
	第一不動産 (株)	代表取締役社長	佐藤 行雄
	東急リバブル (株)	代表取締役社長	三浦 正敏
	三菱地所住宅販売 (株)	取締役社長	鯉沼 宏治
	三菱信託銀行 (株)	常務取締役	鉢呂 哲雄
理事	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	勸業不動産 (株)	代表取締役社長	高松 盛太
	神田土地建物 (株)	代表取締役社長	山本 道廣
	興和不動産 (株)	取締役社長	松本 善臣
	(株) 小寺商店	代表取締役	小寺 邦忠
	鈴木興業 (株)	代表取締役社長	古田 義伸
	住友信託銀行 (株)	常務取締役	大塚 尊彦
	住友不動産 (株)	取締役会長	高城 申一郎
	西武不動産販売 (株)	代表取締役社長	西澤 猛雄
	泉友総合不動産 (株)	代表取締役専務	上野 佳夫
	第一地所 (株)	代表取締役社長	内海 基二
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央三井信託銀行 (株)	常務取締役	門平 孝二郎
	東急不動産 (株)	専務取締役	土橋 隆彦
	東京建物 (株)	代表取締役社長	南 敬介
	東信不動産 (株)	取締役社長	宇都宮 昭尚
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	代表取締役社長	中島 久彰
	日本不動産 (株)	取締役相談役	乙部 重和
	野村不動産 (株)	取締役社長	中野 淳一
	(株) 久松商事	代表取締役社長	外川 裕康
	三井不動産 (株)	代表取締役社長	岩沙 弘道
	三菱地所 (株)	取締役会長	福澤 武
	有楽土地 (株)	代表取締役社長	尾崎 朋泰
専務理事			岡 宣也
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	上田 順三
	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃
	安田信託銀行 (株)	専務取締役	井口 一弘

vi 社団法人不動産流通経営協会役員 (2003 (平成 15) 年 4 月 25 日現在)

最高顧問			枝村 利一
顧問	三井不動産販売 (株)	代表取締役会長	清水 隆雄
	第一不動産 (株)	代表取締役社長	佐藤 行雄
理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	岩井 重人
副理事長	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃敏
	東急リバブル (株)	取締役相談役	三浦 正敏
	三井不動産販売 (株)	代表取締役社長	岩崎 芳史
	三菱地所住宅販売 (株)	取締役社長	大山 智
	三菱信託銀行 (株)	常務取締役	足立 勲一郎
理事	(株) オーエスシー平城事務所	取締役社長	平城 弘昭
	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	神田土地建物 (株)	代表取締役社長	山本 道廣
	興和不動産 (株)	代表取締役社長	松本 善臣
	新都心住宅販売 (株)	代表取締役社長	神長 安彦
	鈴木興業 (株)	代表取締役社長	古田 義伸
	住友信託銀行 (株)	取締役常務執行役員	渋谷 正雄
	住友不動産 (株)	取締役社長	高島 準司
	西武不動産販売 (株)	代表取締役社長	西澤 猛雄
	第一地所 (株)	代表取締役社長	内海 基二
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央三井信託銀行 (株)	取締役専務執行役員	小高 正春
	東急不動産 (株)	専務取締役執行役員	土橋 隆彦
	東京建物 (株)	代表取締役社長	南 敬介
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	代表取締役社長	中島 久彰
	日本土地建物販売 (株)	代表取締役社長	高松 盛太
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	近藤 直記
	野村不動産 (株)	取締役社長	中野 淳一
	(株) 久松商事	代表取締役会長	外川 裕康
	三井不動産 (株)	代表取締役社長	岩沙 弘道
	三菱地所 (株)	取締役社長	高木 茂
	有楽土地 (株)	代表取締役社長	尾崎 朋泰
専務理事			岡 宣也
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	上田 順三
	(株) 小寺商店	代表取締役	小寺 邦忠
	みずほ信託銀行 (株)	専務取締役	久保田 政美

vii 社団法人不動産流通経営協会役員 (2005 (平成 17) 年 4 月 22 日現在)

最高顧問			枝村 利一
顧問	三井不動産販売 (株)	代表取締役会長	清水 隆雄
	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	岩井 重人
理事長	東急リバブル (株)	取締役相談役	三浦 正敏
副理事長	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃
	住友不動産販売 (株)	代表取締役専務	大堀 兵衛
	三井不動産販売 (株)	代表取締役社長	岩崎 芳史
	三菱地所住宅販売 (株)	取締役社長	大山 智
	三菱信託銀行 (株)	常務取締役	鈴木 祐二
理事	(株) オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城 弘昭
	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	興和不動産 (株)	代表取締役社長	名倉 三喜男
	(株) 小寺商店	代表取締役社長	児玉 裕
	(株) 新都心リアルコーポレーション	代表取締役社長	神長 安彦
	鈴木興業 (株)	代表取締役社長	古田 義伸
	住友信託銀行 (株)	取締役専務執行役員	渋谷 正雄
	住友不動産 (株)	取締役社長	高島 準司
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央不動産 (株)	代表取締役社長	内海 基二
	中央三井信託銀行 (株)	取締役専務執行役員	小高 正春
	東急不動産 (株)	取締役常務執行役員	中島 美博
	東京建物 (株)	代表取締役社長	南 敬介
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	代表取締役社長	中島 久彰
	日本土地建物販売 (株)	代表取締役社長	辻本 英一
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	近藤 直記
	野村不動産 (株)	取締役会長	中野 淳一
	(株) 久松商事	代表取締役社長	外川 隆康
	三井不動産 (株)	代表取締役社長	岩沙 弘道
	三菱地所 (株)	取締役社長	高木 茂
	有楽土地 (株)	代表取締役社長	尾崎 朋泰
専務理事			内藤 勇
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	上田 順三
	神田土地建物 (株)	代表取締役会長	山本 道廣
	みずほ信託銀行 (株)	常務取締役	遠山 光良

viii 社団法人不動産流通経営協会役員 (2007 (平成 19) 年 4 月 20 日現在)

最高顧問			枝村 利一
顧問	三井不動産販売 (株)	相談役	清水 隆雄
	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	岩井 重人
	東急リバブル (株)	取締役相談役	三浦 正敏
理事長	三井不動産販売 (株)	代表取締役会長	岩崎 芳史
副理事長	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃
	住友不動産販売 (株)	代表取締役専務	大堀 兵衛
	東急リバブル (株)	代表取締役社長	袖山 靖雄
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	取締役社長	八木橋 孝男
	三菱UFJ信託銀行 (株)	専務執行役員	鈴木 祐二
理事	(株) オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城 弘昭
	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	興和不動産 (株)	代表取締役社長	名倉 三喜男
	(株) 小寺商店	代表取締役社長	児玉 裕
	(株) 新都心リアルコーポレーション	代表取締役社長	神長 安彦
	鈴木興業 (株)	代表取締役社長	古田 義伸
	住友信託銀行 (株)	取締役専務執行役員	渋谷 正雄
	住友不動産 (株)	取締役社長	高島 準司
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央不動産 (株)	代表取締役社長	内海 基二
	中央三井信託銀行 (株)	取締役副社長	小高 正春
	東急不動産 (株)	取締役専務執行役員	中島 美博
	東京建物 (株)	取締役会長	南 敬介
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	代表取締役社長	中島 久彰
	日本土地建物販売 (株)	代表取締役社長	辻本 英一
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	近藤 直記
	野村不動産 (株)	取締役会長	中野 淳一
	(株) 久松商事	代表取締役社長	外川 隆康
	三井不動産 (株)	代表取締役社長	岩沙 弘道
	三菱地所 (株)	取締役社長	木村 恵司
	有楽土地 (株)	代表取締役社長	城崎 啓一郎
専務理事			内藤 勇
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	上田 順三
	神田土地建物 (株)	代表取締役会長	山本 道廣
	みずほ信託銀行 (株)	常務取締役	遠山 光良

ix 社団法人不動産流通経営協会役員 (2009 (平成 21) 年 4 月 23 日現在)

最高顧問			枝村 利一
顧問			清水 隆雄
	住友不動産販売 (株)	代表取締役会長	岩井 重人
	東急リバブル (株)	相談役	三浦 正敏
	三井不動産販売 (株)	取締役相談役	岩崎 芳史
理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	大橋 正義
副理事長	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃雄
	東急リバブル (株)	代表取締役社長	袖山 靖雄
	三井不動産販売 (株)	代表取締役社長	佐藤 実
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	代表取締役社長	柴垣 譲
	三菱UFJ信託銀行 (株)	専務取締役	寺岡 俊介
理事	(株)オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城 弘昭
	(株)かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	興和不動産 (株)	代表取締役社長	名倉 三喜男
	(株)小寺商店	代表取締役社長	児玉 裕
	(株)新都心リアルコーポレーション	代表取締役社長	神長 安彦
	鈴木興業 (株)	代表取締役社長	古田 義伸
	住友信託銀行 (株)	取締役常務執行役員	服部 力也
	住友不動産 (株)	代表取締役会長	高島 準司
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央不動産 (株)	代表取締役社長	内海 基二
	中央三井信託銀行 (株)	取締役副社長	小高 正春
	東急不動産 (株)	取締役副社長執行役員	中島 美博
	東京建物 (株)	取締役会長	南 敬介
	日東不動産 (株)	代表取締役会長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	代表取締役社長	中島 久彰
	日本土地建物販売 (株)	代表取締役社長	高松 盛太
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	近藤 直記
	野村不動産 (株)	取締役社長	鈴木 弘久
	野村不動産アーバンネット (株)	代表取締役社長	北村 章
	(株)久松商事	代表取締役社長	外川 隆康
	三井不動産 (株)	代表取締役社長	岩沙 弘道
	三菱地所 (株)	取締役社長	木村 恵司
	有楽土地 (株)	代表取締役社長	城崎 啓一郎
専務理事			内藤 勇
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	上田 順三
	神田土地建物 (株)	代表取締役会長	山本 道廣
	みずほ信託銀行 (株)	常務執行役員	角倉 英司

x 社団法人不動産流通経営協会役員 (2011 (平成 23) 年 4 月 22 日現在)

最高顧問			枝村 利一
顧問			清水 隆雄
	住友不動産販売 (株)	代表取締役会長	岩井 重人
			三浦 正敏
			岩崎 芳史
	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	大橋 正義
理事長	東急リバブル (株)	代表取締役社長	袖山 靖雄
副理事長	住友不動産販売 (株)	取締役常務執行役員	本橋 武彰
	(株)久松商事	代表取締役社長	外川 隆康
	三井不動産販売 (株)	代表取締役社長	竹井 英久
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	代表取締役社長	柴垣 譲
	三菱UFJ信託銀行 (株)	専務取締役	平野 義之
理事	(株)オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城 弘昭
	(株)かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	神田土地建物 (株)	代表取締役会長	山本 道廣
	興和不動産 (株)	専務取締役	石原 博
	(株)小寺商店	代表取締役社長	児玉 裕
	(株)新都心リアルコーポレーション	代表取締役社長	神長 安彦
	鈴木興業 (株)	代表取締役社長	古田 義伸
	住友信託銀行 (株)	常務執行役員	四十宮 浩二
	住友不動産 (株)	常務執行役員	上坊 勇
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央不動産 (株)	専務執行役員	神田 昭哉
	中央三井信託銀行 (株)	常務執行役員	庄司 直哉
	東急不動産 (株)	常務執行役員	三枝 利行
	東京建物 (株)	常務取締役	碓氷 辰男
	東京建物不動産販売 (株)	代表取締役社長	倉重 喜芳
	日東不動産 (株)	代表取締役会長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	常務執行役員	間山 公晴
	日本土地建物販売 (株)	代表取締役社長	高松 盛太
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	近藤 直記
	野村不動産 (株)	取締役常務執行役員	宮島 青史
	野村不動産アーバンネット (株)	代表取締役社長	金畑 長喜
	三井不動産 (株)	専務執行役員	澤井 英一
	三菱地所 (株)	代表取締役副社長執行役員	飯塚 延幸
	有楽土地 (株)	取締役社長	小倉 勝彦
専務理事			守内 哲男
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	上田 順三
	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃雄
	みずほ信託銀行 (株)	常務執行役員	田中 信哉

xi 一般社団法人不動産流通経営協会役員 (2013 (平成 25) 年 5 月 30 日現在)

顧問	住友不動産販売 (株)	取締役会長	清水 隆雄 岩井 重人 三浦 正敏 岩崎 芳史
	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	大橋 正義
理事長	三井不動産リアルティ (株)	代表取締役社長	竹井 英久
副理事長	住友不動産販売 (株)	特別顧問	田中 俊和
	東急リバブル (株)	取締役相談役	袖山 靖雄
	(株) 久松商事	代表取締役社長	外川 隆康
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	取締役社長	伊藤 裕慶
	三菱UFJ 信託銀行 (株)	常務執行役員	竹内 伸行
理事	(株) オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城 弘昭
	大原不動産 (株)	代表取締役社長	大原 正則
	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	神田土地建物 (株)	代表取締役会長	山本 道廣
	(株) 小寺商店	代表取締役社長	児玉 裕
	新日鉄興和不動産 (株)	常務執行役員	香山 秀一郎
	鈴木興業 (株)	代表取締役	古田 義伸
	住友不動産 (株)	執行役員	上坊 勇
	大成有楽不動産 (株)	常務執行役員	今野 正洋
	田中不動産 (株)	代表取締役社長	田中 正巳
	中央不動産 (株)	専務執行役員	神田 昭
	東急不動産 (株)	取締役常務執行役員	三枝 利行
	東京建物 (株)	取締役常務執行役員	加茂 正巳
	東京建物不動産販売 (株)	会長	倉重 喜芳
	日東不動産 (株)	代表取締役会長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	代表取締役専務執行役員	間山 公晴
	日本土地建物販売 (株)	代表取締役社長	池田 久雄
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	近藤 直記
	野村不動産 (株)	取締役兼専務執行役員	黒川 重幸
	野村不動産アーバンネット (株)	取締役社長	宮島 青史
	三井住友信託銀行 (株)	取締役常務執行役員	庄司 直哉
	三井不動産 (株)	専務執行役員	澤井 英一
	三菱地所 (株)	代表取締役専務執行役員	加藤 譲
専務理事			守内 哲男
監事	オークラヤ住宅 (株)	取締役社長	寺尾 健
	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃
	みずほ信託銀行 (株)	常務執行役員	田中 信哉

xii 一般社団法人不動産流通経営協会役員 (2015 (平成 27) 年 5 月 28 日現在)

顧問	住友不動産販売 (株)	取締役会長	清水 隆雄 岩井 重人 三浦 正敏 岩崎 芳史
	住友不動産販売 (株)	代表取締役	大橋 正義
	東急リバブル (株)	相談役	袖山 靖雄
理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	田中 俊和
副理事長	東急リバブル (株)	代表取締役会長	中島 美博
	(株) 久松商事	代表取締役	外川 隆康
	三井不動産リアルティ (株)	代表取締役会長	竹井 英久
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	取締役社長	伊藤 裕慶
	三菱UFJ 信託銀行 (株)	常務取締役	森 聡彦
理事	(株) オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城 弘昭
	大原不動産 (株)	代表取締役	大原 正則
	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山 憲一
	神田土地建物 (株)	専務取締役	小林 正憲
	(株) 小寺商店	代表取締役社長	児玉 裕
	新日鉄興和不動産 (株)	常務取締役	香山 秀一郎
	鈴木興業 (株)	代表取締役	古田 義伸
	住友不動産 (株)	取締役	伊藤 公二
	大成有楽不動産 (株)	取締役常務執行役員	矢吹 純夫
	田中不動産 (株)	代表取締役	田中 正巳
	中央不動産 (株)	常務執行役員	小賦 隆光
	東急不動産 (株)	代表取締役社長	植村 仁
	東京建物 (株)	取締役常務執行役員	加茂 正巳
	東京建物不動産販売 (株)	代表取締役専務執行役員	興水 秀一郎
	日東不動産 (株)	代表取締役会長	調子 達郎
	日本土地建物 (株)	代表取締役副社長執行役員	間山 公晴
	日本土地建物販売 (株)	取締役専務執行役員	小島 哲男
	日本不動産 (株)	専務取締役	坂口 安雄
	野村不動産 (株)	取締役専務執行役員	木村 順太郎
	野村不動産アーバンネット (株)	取締役社長	宮島 青史
	三井住友信託銀行 (株)	常務執行役員	白山 昭彦
	三井不動産 (株)	専務執行役員	川本 正一郎
	三菱地所 (株)	取締役常務執行役員	谷澤 淳一
専務理事			守内 哲男
監事	オークラヤ住宅 (株)	取締役社長	寺尾 健
	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤 晃
	みずほ信託銀行 (株)	常務執行役員	田中 信哉

xiii 一般社団法人不動産流通経営協会役員 (2017 (平成 29) 年 6 月 1 日現在)

顧問	住友不動産販売 (株)	取締役会長	清水隆雄 岩井重人 三浦正敏 岩崎芳史
	住友不動産販売 (株)	特別顧問	大橋正義
	東急リバブル (株)	相談役	袖山靖雄
	三井不動産リアルティ (株)	相談役	竹井英久
理事長	東急リバブル (株)	代表取締役社長	榎真二
副理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	田中俊和
	(株)久松商事	代表取締役	外川隆康
	三井不動産リアルティ (株)	代表取締役社長	山代裕彦
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	取締役社長	田島穰
	三菱UFJ信託銀行 (株)	常務執行役員	黒田健
理事	(株)オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城弘昭
	大原不動産 (株)	代表取締役	大原正則
	(株)かじやま商事	代表取締役社長	梶山憲一
	神田土地建物 (株)	代表取締役社長	小林正憲
	(株)小寺商店	代表取締役社長	児玉裕
	新日鉄興和不動産 (株)	常務取締役	香山秀一郎
	鈴木興業 (株)	代表取締役	古田義伸
	住友不動産 (株)	取締役	尾基賀幸
	大成有楽不動産 (株)	専務執行役員	土屋雅裕
	田中不動産 (株)	代表取締役	田中正巳
	中央不動産 (株)	専務執行役員	小賦隆光
	東急不動産 (株)	取締役常務執行役員	古沢繁之
	東京建物 (株)	取締役専務執行役員	加茂正巳
	東京建物不動産販売 (株)	取締役常務執行役員	花田努
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子慎祐
	日本土地建物 (株)	代表取締役副社長	間山公晴
	日本土地建物販売 (株)	常務執行役員	菅佐原由長
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	坂口安雄
	野村不動産 (株)	常務執行役員	問田和宏
	野村不動産アーバンネット (株)	取締役会長	宮島青史
	三井住友信託銀行 (株)	取締役専務執行役員	白山昭彦
	三井不動産 (株)	専務執行役員	川本正一郎
	三菱地所 (株)	取締役兼代表執行役員専務	谷澤淳一
専務理事			桑田俊一
監事	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	藤川正年
	後藤不動産 (株)	代表取締役	後藤晃
	みずほ信託銀行 (株)	常務執行役員	原真志

xiv 一般社団法人不動産流通経営協会役員 (2019 (令和元) 年 6 月 6 日現在)

顧問			清水隆雄 三浦正敏 岩崎芳史 大橋正義 袖山靖雄 竹井英久
	住友不動産 (株)	取締役	田中俊和
理事長	三井不動産リアルティ (株)	代表取締役社長	山代裕彦
副理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	伊藤公二
	東急リバブル (株)	取締役会長	榎真二
	(株)久松商事	代表取締役	外川隆康
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	取締役社長	湯浅哲生
	三菱UFJ信託銀行 (株)	常務執行役員	黒田健
理事	(株)オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城弘昭
	大原不動産 (株)	代表取締役	大原正則
	(株)かじやま商事	代表取締役社長	梶山憲一
	神田土地建物 (株)	代表取締役社長	小林正憲
	(株)小寺商店	代表取締役社長	児玉裕
	鈴木興業 (株)	代表取締役	古田義伸
	住友不動産 (株)	取締役	尾基賀幸
	大成有楽不動産 (株)	取締役常務執行役員	天野恵造
	田中不動産 (株)	代表取締役	田中正巳
	中央不動産 (株)	専務執行役員	小賦隆光
	東急不動産 (株)	取締役常務執行役員	古沢繁之
	東京建物 (株)	取締役専務執行役員	加茂正巳
	東京建物不動産販売 (株)	取締役執行役員	菅谷健二
	日鉄興和不動産 (株)	常務執行役員	山口章
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子慎祐
	日本土地建物 (株)	代表取締役副社長	間山公晴
	日本土地建物販売 (株)	常務執行役員	菅佐原由長
	日本不動産 (株)	常務取締役	織田秀行
	野村不動産 (株)	専務執行役員	畑田実
	野村不動産アーバンネット (株)	代表取締役社長	前田研一
	三井住友信託銀行 (株)	常務執行役員	田中茂樹
	三井不動産 (株)	専務執行役員	川本正一郎
	三菱地所 (株)	代表執行役員専務	有森鉄治
専務理事			桑田俊一
監事	朝日住宅 (株)	代表取締役	初田郁子
	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	藤川正年
	みずほ信託銀行 (株)	常務執行役員	梅田圭

xv 一般社団法人不動産流通経営協会役員 (2020 (令和 2) 年 10 月 1 日現在)

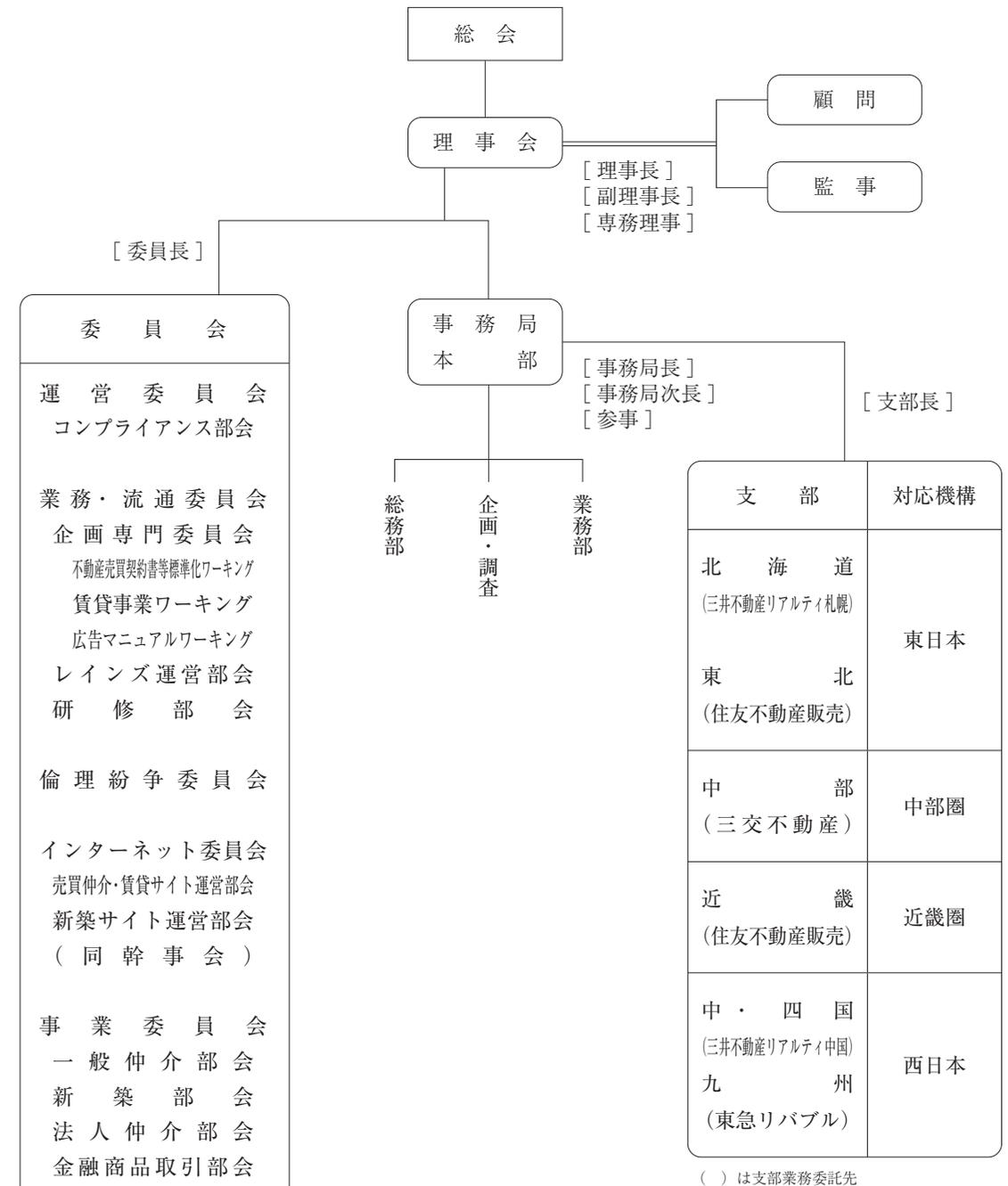
顧問			清水隆雄
			三浦正敏
			岩崎芳史
			大橋正義
			袖山靖雄
			竹井英久
	住友不動産 (株)	常勤監査役	田中俊和
理事長	三井不動産リアルティ (株)	代表取締役副会長	山代裕彦
副理事長	住友不動産販売 (株)	代表取締役社長	伊藤公二
	東急リバブル (株)	取締役会長	榊真二
	(株) 久松商事	代表取締役	外川隆康
	三菱地所リアルエステートサービス (株)	取締役社長	湯浅哲生
	三菱UFJ信託銀行 (株)	常務執行役員	大野泰一
理事	(株) オーエスシー平城事務所	代表取締役社長	平城弘昭
	大原不動産 (株)	代表取締役	大原正則
	(株) かじやま商事	代表取締役社長	梶山憲一
	神田土地建物 (株)	代表取締役社長	小林正憲
	(株) 小寺商店	代表取締役社長	児玉裕
	鈴木興業 (株)	代表取締役	古田義伸
	住友不動産 (株)	取締役専務執行役員	尾基賀幸
	大成有楽不動産 (株)	取締役常務執行役員	天野恵造
	田中不動産 (株)	代表取締役	田中正巳
	中央不動産 (株)	専務執行役員	小賦隆光
	東急不動産 (株)	取締役常務執行役員	古沢繁之
	東京建物 (株)	取締役専務執行役員	加茂正巳
	東京建物不動産販売 (株)	取締役執行役員	菅谷健二
	日鉄興和不動産 (株)	常務執行役員	山口章
	日東不動産 (株)	代表取締役社長	調子慎祐
	日本土地建物 (株)	常務執行役員	木佐貫浩
	日本土地建物販売 (株)	常務執行役員	川口悟
	日本不動産 (株)	代表取締役社長	織田秀行
	野村不動産 (株)	取締役専務執行役員	畑田実
	野村不動産アーバンネット (株)	代表取締役会長	木村順太郎
	三井住友信託銀行 (株)	専務執行役員	田中茂樹
	三井不動産 (株)	専務執行役員	川本正一郎
	三菱地所 (株)	代表執行役執行役専務	有森鉄治
専務理事			桑田俊一
監事	朝日住宅 (株)	代表取締役	初田郁子
	オークラヤ住宅 (株)	代表取締役社長	藤川正年
	みずほ信託銀行 (株)	常務執行役員	後藤裕司

I - 2. 役員 10 年以上在任表彰者 (2020 (令和 2) 年 10 月 1 日現在)

1981 (昭和 56) 年 4 月	三井不動産 (株) (株) 東京住宅社 (株) かじやま商事 東急不動産 (株) (株) 小寺商店 興和不動産 (株) 日東不動産 (株) 三菱地所 (株) (株) 前田商事 神田土地建物 (株) 専務理事	江戸英雄 小原亀吉 梶山秋男 五島昇 小寺源太郎 佐藤悟一 田島弘一郎 中田乙一 前田利昌 山本道一 水野岑
1983 (昭和 58) 年 4 月	アサヒ都市開発 (株) 日本不動産証券 (株)	潮田定一 中村鶴治
1984 (昭和 59) 年 4 月	第一不動産 (株)	佐藤行雄
1985 (昭和 60) 年 4 月	住友不動産 (株) 山京 (株) 西武不動産 (株)	安藤太郎 田村昭一 岡野関治
1987 (昭和 62) 年 4 月	川崎不動産 (株)	川崎英二
1989 (平成 1) 年 4 月	京急不動産 (株)	飯田道雄
1990 (平成 2) 年 4 月	日本不動産 (株)	浅野喜久雄
1991 (平成 3) 年 4 月	東京建物 (株)	柴田隆三
1992 (平成 4) 年 4 月	有楽土地 (株)	田鎖正
1995 (平成 7) 年 4 月	ベル興産 (株) 興国不動産 (株)	庄野昌宏 渡辺政一
1996 (平成 8) 年 4 月	東急リバブル (株)	安藝哲郎
1997 (平成 9) 年 4 月	(株) かじやま商事	梶山憲一
1998 (平成 10) 年 4 月	西武不動産 (株)	黒田昭
1999 (平成 11) 年 4 月	住友不動産販売 (株) 神田土地建物 (株) 後藤不動産 (株) 住友不動産 (株) (株) 久松商事 三井不動産販売 (株) 日本土地建物 (株) 日東不動産 (株)	岩井重人 山本道廣 後藤晃 高城申一郎 外川裕康 枝村利一 高杉彰 調子達郎

2005 (平成 17) 年 4 月	東京建物 (株)	南 敬 介
2007 (平成 19) 年 4 月	野村不動産 (株)	中 野 淳 一
	オークラヤ住宅 (株)	上 田 順 三
2009 (平成 21) 年 4 月	鈴木興業 (株)	古 田 義 伸
	田中不動産 (株)	田 中 正 己
	三井不動産 (株)	岩 沙 弘 道
2010 (平成 22) 年 4 月	日本土地建物 (株)	中 島 久 彰
2012 (平成 24) 年 5 月	日本不動産 (株)	近 藤 直 記
2013 (平成 25) 年 5 月	(株) オーエスシー平城事務所	平 城 弘 昭
2015 (平成 27) 年 5 月	(株) 久松商事	外 川 隆 康
	(株) 小寺商店	児 玉 裕

I - 3. 組織図 (2020 (令和 2) 年 10 月 1 日現在)



住宅流通政策検討委員会

I - 4. 委員会名簿 (2020 (令和 2) 年 10 月 1 日現在)

i 運営委員会参加会員

オークラヤ住宅 (株)	日本土地建物販売 (株)
住友不動産販売 (株)	野村不動産アーバンネット (株)
(株) 大京穴吹不動産	三井住友信託銀行 (株)
大成有楽不動産販売 (株)	三井不動産リアルティ (株)
東急リバブル (株)	三菱地所リアルエステートサービス (株)
東京建物不動産販売 (株)	三菱 UFJ 信託銀行 (株)
日東不動産 (株)	

ii 業務・流通委員会参加会員

小田急不動産 (株)	日鉄興和不動産 (株)
神田土地建物 (株)	野村不動産アーバンネット (株)
京急不動産 (株)	みずほ不動産販売 (株)
鈴木興業 (株)	三井不動産リアルティ (株)
住友不動産販売 (株)	三菱地所ハウスネット (株)
積水ハウス不動産東京 (株)	三菱地所リアルエステートサービス (株)
大成有楽不動産販売 (株)	三菱 UFJ 不動産販売 (株)
東急リバブル (株)	

iii 企画専門委員会参加会員

小田急不動産 (株)	野村不動産アーバンネット (株)
(株) 小寺商店	三井不動産リアルティ (株)
住友不動産販売 (株)	三菱地所リアルエステートサービス (株)
(株) 大京穴吹不動産	三菱 UFJ 信託銀行 (株)
東急リバブル (株)	

iv 倫理紛争委員会参加会員

住友不動産販売 (株)	(株) 久松商事
積水ハウス不動産東京 (株)	みずほ信託銀行 (株)
田中不動産 (株)	三井住友信託銀行 (株)
東急リバブル (株)	三井不動産リアルティ (株)
東京建物不動産販売 (株)	三菱地所リアルエステートサービス (株)
日東不動産 (株)	三菱 UFJ 不動産販売 (株)

v インターネット委員会参加会員

小田急不動産 (株)	みずほ不動産販売 (株)
住友不動産販売 (株)	三井住友トラスト不動産 (株)
積水ハウス不動産東京 (株)	三井不動産リアルティ (株)
東急リバブル (株)	三菱地所ハウスネット (株)
東京建物不動産販売 (株)	三菱地所リアルエステートサービス (株)
野村不動産アーバンネット (株)	三菱 UFJ 不動産販売 (株)

vi 事業委員会委員長

三菱地所リアルエステートサービス (株)

I - 5. 支部及び支部長名簿 (2020 (令和 2) 年 10 月 1 日現在)

支部名	支部長	住所/電話番号
北海道支部	江川 尚志 三井不動産リアルティ札幌 (株) 代表取締役社長	〒 060-8548 札幌市中央区北 2 条西 4-1 札幌三井 JP ビルディング 17 階 ☎ 011-231-6845
東北支部	木村 国昭 住友不動産販売 (株) 東日本流通営業部東北ブロック長 泉中央営業センター	〒 980-0021 仙台市青葉区中央 2-2-6 三井住友銀行仙台ビル 6 階 ☎ 022-267-4531
中部支部	高林 学 三交不動産 (株) 取締役社長	〒 450-0002 名古屋市中村区名駅 3-21-7 名古屋三交ビル 7F ☎ 052-563-5521
近畿支部	湯川 恒敏 住友不動産販売 (株) 取締役専務執行役員 流通営業本部関西統括部長	〒 530-0005 大阪市北区中之島 3-2-18 住友中之島ビル 2 階 ☎ 06-6448-0233
中・四国支部	藤井 良造 三井不動産リアルティ中国 (株) 代表取締役社長	〒 730-0037 広島市中区中町 9-12 中町三井ビル ☎ 082-242-3005
九州支部	高木 敬平 東急リバブル (株) 流通事業本部 福岡支店長	〒 810-0001 福岡市中央区天神 2-14-2 福岡証券ビル 3 階 ☎ 092-720-2109

I - 6. 会員名簿 (2020 (令和 2) 年 10 月 1 日現在)

アーバンライフ (株)	(株) 大木不動産
RB 不動産 (株)	オークラヤ住宅 (株)
(株) アイ・アンド・イー	オークラヤ不動産 (株)
(株) アイリス	大阪ガス都市開発 (株)
旭化成不動産レジデンス (株)	(株) 大林組
旭化成ホームズ (株)	大林新星和不動産 (株)
朝日住宅 (株)	大原不動産 (株)
(株) アドキャスト	(株) オープンハウス
穴吹不動産流通 (株)	(株) OKI プロサーブ
(株) アンビシャス	小田急不動産 (株)
飯野海運 (株)	オリックス不動産 (株)
家不動産 (株)	(株) ガイアフィールド
(株) 伊豆急コミュニティー	(株) 学生情報センター
(株) 泉パークタウンサービス	鹿島プロパティマネジメント (株)
(株) イチショー	(株) かじやま商事
伊藤忠アーバンコミュニティ (株)	(株) 片山組
伊藤忠都市開発 (株)	神田土地建物 (株)
伊藤忠ハウジング (株)	関電不動産開発 (株)
(株) インテリックス	かんべ土地建物 (株)
(株) インテリックス住宅販売	岸本エステート (株)
(株) ウィル	近鉄不動産 (株)
ウエル東京 (株)	(株) クリエイト西武
(株) エー・ディー・ワークス	(株) グローバル住販
(株) 恵幸商事	京王不動産 (株)
(株) SMBC 信託銀行	京急不動産 (株)
NEC ファシリティーズ (株)	京成不動産 (株)
NS コーポレーション (株)	京阪神興業 (株)
NDS (株)	京阪電鉄不動産 (株)
エヌ・ティ・ティ都市開発 (株)	(株) ケン・コーポレーション
(株) NTT ファシリティーズ	興國不動産 (株)
(株) NTT ファシリティーズ東海	(株) ゴールドクレスト
ENEOS 不動産 (株)	(株) コスモスイニシア
(株) エム・エス・ビルサポート	(株) 小寺商店
(株) エリア	後藤不動産 (株)
(株) オーエスシー平城事務所	五洋建設 (株)

(株) 坂入産業
 (株) 佐藤秀
 (株) サンウッド
 (株) サンケイビル
 三交不動産 (株)
 サンフロンティア不動産 (株)
 シービーアールイー (株)
 ジェイアール東海不動産 (株)
 JR 西日本不動産開発 (株)
 JR 西日本プロパティーズ (株)
 JFE 商事 (株)
 JFE ライフ (株)
 (株) JTB アセットマネジメント
 静岡鉄道 (株)
 シマダハウス (株)
 (株) JALUX
 (株) 住建コミュニティ
 住宅情報館 (株)
 殖産不動産 (株)
 神鋼不動産 (株)
 (株) 新昭和
 新東昭不動産 (株)
 鈴木興業 (株)
 スター・マイカ (株)
 ステップ・インベストメント (株)
 ステップ・プロパティーズ (株)
 (株) スミカ・クリエイト
 住商建物 (株)
 住商ビルマネージメント (株)
 住友商事 (株)
 住友不動産 (株)
 住友不動産販売 (株)
 住友林業ホームサービス (株)
 正興産業 (株)
 (株) 西武プロパティーズ

清和総合建物 (株)
 セキスイハイム不動産 (株)
 積水ハウス不動産関西 (株)
 積水ハウス不動産九州 (株)
 積水ハウス不動産中国四国 (株)
 積水ハウス不動産中部 (株)
 積水ハウス不動産東京 (株)
 積水ハウス不動産東北 (株)
 セコムホームライフ (株)
 全国農業協同組合連合会
 (株) 全農ビジネスサポート
 総合地所 (株)
 相互住宅 (株)
 双日新都市開発 (株)
 双日総合管理 (株)
 綜通 (株)
 相鉄不動産販売 (株)
 (株) 第一リアルティ
 大栄不動産 (株)
 (株) 大京
 (株) 大京穴吹不動産
 大広不動産 (株)
 大成建設ハウジング (株)
 大成有楽不動産 (株)
 大成有楽不動産販売 (株)
 (株) 大同ライフサービス
 太平住宅総合サービス (株)
 大和証券ファシリティーズ (株)
 タカセ不動産 (株)
 (株) タカラレーベンリアルネット
 田中不動産 (株)
 中央協同 (株)
 (株) 中央住宅
 中央不動産 (株)
 デックス (株)

鉄建建設 (株)
 (株) 電通ワークス
 (株) 東栄住宅
 東急 (株)
 東急建設 (株)
 (株) 東急コミュニティー
 東急住宅リース (株)
 東急ファシリティサービス (株)
 東急不動産 (株)
 東急ライフシア (株)
 東急リゾート (株)
 東急リバブル (株)
 東京海上日動ファシリティーズ (株)
 東京ガス不動産 (株)
 東京建物 (株)
 東京建物不動産販売 (株)
 東京テアトル (株)
 東芝ビジネスエキスパート (株)
 (株) 東信
 東新住販 (株)
 東電不動産 (株)
 東武不動産 (株)
 東洋ビーネット (株)
 東洋不動産 (株)
 東洋不動産プロパティマネジメント (株)
 東洋紡不動産 (株)
 東レハウジング販売 (株)
 トーセイ (株)
 トヨタすまいるライフ (株)
 トヨタホーム (株)
 ナイス (株)
 中銀インテグレーション (株)
 奈良シティハウス (株)
 西鉄不動産 (株)
 (株) 日住サービス

(株) 日税不動産情報センター
 日通不動産 (株)
 日鉄興和不動産 (株)
 日東不動産 (株)
 日本住宅流通 (株)
 日本たばこ産業 (株)
 日本土地建物 (株)
 日本土地建物販売 (株)
 日本不動産 (株)
 野村不動産 (株)
 野村不動産アーバンネット (株)
 野村不動産パートナーズ (株)
 野村不動産ビルディング (株)
 ハウジングサービス (株)
 (株) 長谷工アーベスト
 (株) 長谷工アイネット
 (株) 長谷工コーポレーション
 (株) 長谷工コミュニティ
 (株) 長谷工ビジネスプロクシー
 (株) 長谷工ライブネット
 (株) 長谷工リアルエステート
 パナソニック ホームズ (株)
 パナソニック ホームズ不動産 (株)
 浜住研 (株)
 (株) バレグス
 阪急阪神不動産 (株)
 東日本住宅 (株)
 (株) 久松商事
 (株) 日立リアルエステートパートナーズ
 ビューリックビルド (株)
 富士通ホーム & オフィスサービス (株)
 (株) フジホーム
 平和不動産 (株)
 ベルエステート (株)
 (株) 細田工務店

(株) マイプレイス
 丸紅都市開発 (株)
 丸紅リアルエステートマネジメント (株)
 ミサワホーム (株)
 ミサワホーム近畿 (株)
 ミサワホーム不動産 (株)
 みずほ信託銀行 (株)
 みずほ不動産販売 (株)
 三井住友信託銀行 (株)
 三井住友トラスト不動産 (株)
 (株) 三井の森
 三井不動産 (株)
 三井不動産リアルティ (株)
 三井不動産リアルティ九州 (株)
 三井不動産リアルティ札幌 (株)
 三井不動産リアルティ千葉 (株)
 三井不動産リアルティ中国 (株)
 三井不動産リアルティ東北 (株)
 三井不動産レジデンシャル (株)
 三井不動産レジデンシャルサービス (株)
 三井不動産レジデンシャルリース (株)
 三井ホーム (株)
 三井ホームエステート (株)
 (株) 三越伊勢丹不動産
 三菱地所 (株)
 三菱地所コミュニティ (株)
 三菱地所投資顧問 (株)
 三菱地所ハウスネット (株)
 三菱地所ホーム (株)
 三菱地所リアルエステートサービス (株)
 三菱地所レジデンス (株)
 三菱電機ライフサービス (株)
 三菱 UFJ 信託銀行 (株)
 三菱 UFJ 不動産販売 (株)
 (株) ムゲンエステート

室町不動産 (株)
 名鉄不動産 (株)
 明和地所 (株)
 (株) メデューム
 森ビル (株)
 安田不動産 (株)
 矢作地所 (株)
 (株) ヤマタネ
 山万 (株)
 ユニゾ不動産 (株)
 (株) 陽栄
 (株) ランディックス
 (株) ランドビジネス
 リコークリエイティブサービス (株)
 (株) リサ・パートナーズ
 リストインターナショナルリアルティ (株)
 リストデベロップメント (株)
 (株) りそな銀行
 (株) リビタ
 (株) リビングライフ
 レジデンス・ビルディングマネジメント (株)
 レジデントファースト (株)
 ロイヤルハウジング (株)
 ロイヤルリゾート (株)

I - 7. 会員状況

■会員数の推移

年度	会員数	年度	会員数	年度	会員数
1968(昭和43)年9月20日	254	1989(平成元)年3月末	229	2011(平成23)年3月末	299
1969(昭和44)年3月末	269	1990(平成 2)年3月末	231	2012(平成24)年3月末	297
1970(昭和45)年3月末	288	1991(平成 3)年3月末	355	2013(平成25)年3月末	285
1970(昭和45)年5月29日	288	1992(平成 4)年3月末	354	2014(平成26)年3月末	287
1971(昭和46)年3月末	294	1993(平成 5)年3月末	351	2015(平成27)年3月末	286
1972(昭和47)年3月末	286	1994(平成 6)年3月末	348	2016(平成28)年3月末	276
1973(昭和48)年3月末	279	1995(平成 7)年3月末	339	2017(平成29)年3月末	272
1974(昭和49)年3月末	286	1996(平成 8)年3月末	329	2018(平成30)年3月末	275
1975(昭和50)年3月末	271	1997(平成 9)年3月末	326	2019(平成31・令和元)年3月末	270
1976(昭和51)年3月末	262	1998(平成10)年3月末	326	2020(令和 2)年3月末	269
1977(昭和52)年3月末	253	1999(平成11)年3月末	305	2020(令和 2)年10月1日	269
1978(昭和53)年3月末	233	2000(平成12)年3月末	299		
1979(昭和54)年3月末	230	2001(平成13)年3月末	316		
1980(昭和55)年3月末	232	2002(平成14)年3月末	309		
1981(昭和56)年3月末	231	2003(平成15)年3月末	300		
1982(昭和57)年3月末	230	2004(平成16)年3月末	308		
1983(昭和58)年3月末	244	2005(平成17)年3月末	321		
1984(昭和59)年3月末	232	2006(平成18)年3月末	326		
1985(昭和60)年3月末	232	2007(平成19)年3月末	334		
1986(昭和61)年3月末	218	2008(平成20)年3月末	321		
1987(昭和62)年3月末	202	2009(平成21)年3月末	313		
1988(昭和63)年3月末	195	2010(平成22)年3月末	302		

I - 8. 指定流通流通機構営業所数・登録数（首都圏）

■営業所数の推移

2002（平成14）年3月末までは端末台数

	1990(H2)年 5月末	1991(H3)年 3月末	1992(H4)年 3月末	1993(H5)年 3月末	1994(H6)年 3月末	1995(H7)年 3月末	1996(H8)年 3月末	1997(H9)年 3月末
首都圏（本部）	1,250	1,395	1,374	1,304	1,259	1,237	1,212	1,244
北海道支部	35	39	39	39	38	31	29	28
東北支部	35	36	39	35	35	33	34	36
中部支部	139	156	161	146	140	143	143	147
近畿支部	1,286	1,355	1,314	1,187	1,164	1,033	931	908
中四国支部	31	32	34	30	30	31	31	32
九州支部	44	55	58	54	48	48	45	45
小計	2,820	3,068	3,019	2,795	2,714	2,556	2,425	2,440
特別会員(*)	127	143	144	144	136	134	134	134
総合計	2,947	3,211	3,163	2,939	2,850	2,690	2,559	2,574

(*)特別会員：当該需給圏の指定流通機構に参加するために所轄県宅地建物取引業協会の特別会員となった者

	1998(H10)年 3月末	1999(H11)年 3月末	2000(H12)年 3月末	2001(H13)年 3月末	2002(H14)年 3月末	2003(H15)年 3月末	2004(H16)年 3月末
首都圏（本部）	1,263	1,212	1,174	1,128	1,066	1,069	1,085
北海道支部	28	29	31	29	29	24	24
東北(宮城)支部	34	33	31	30	30	28	28
東北(他)	13	12	9	6	3	2	0
北関東・信越	36	32	30	28	23	19	15
東日本合計	1,374	1,318	1,275	1,221	1,151	1,142	1,152
中部支部	(33) 173	(32) 170	(24) 158	142	139	123	119
近畿支部	(431) 866	(377) 763	(291) 716	691	658	629	593
中国・四国支部	55	43	39	38	39	37	35
九州支部	60	57	54	60	55	50	48
総合計	(464) 2,528	(409) 2,351	(315) 2,242	2,152	2,042	1,981	1,947

上段 () 内は指定流通機構参加会員数、内数

	2005(H17)年 3月末	2006(H18)年 3月末	2007(H19)年 3月末	2008(H20)年 3月末	2009(H21)年 3月末	2010(H22)年 3月末
首都圏（本部）	1,087	1,119	1,157	1,196	1,170	1,161
北海道支部	24	22	23	24	23	23
東北(宮城)支部	27	25	27	27	26	22
東北(他)	0	0	0	2	2	1
北関東・信越	17	14	15	19	19	16
東日本合計	1,155	1,180	1,222	1,268	1,240	1,223
中部支部	124	116	121	129	128	129
近畿支部	374	404	439	451	465	449
中国・四国支部	38	35	36	34	33	29
九州支部	46	45	47	48	48	44
総合計	1,737	1,780	1,865	1,930	1,914	1,874

	2011(H23)年 3月末	2012(H24)年 3月末	2013(H25)年 3月末	2014(H26)年 3月末	2015(H27)年 3月末	2016(H28)年 3月末
首都圏（本部甲信越含）	1,180	1,175	1,185	1,212	1,224	1,307
北海道支部	23	22	23	24	27	29
東北(宮城県)支部	25	24	23	19	23	26
東日本合計	1,228	1,221	1,231	1,255	1,274	1,362
中部支部	129	124	124	124	136	143
近畿支部	444	448	453	468	477	489
中・四国支部	28	30	32	38	38	48
九州支部	42	42	44	46	46	49
総合計	1,871	1,865	1,884	1,931	1,971	2,091

	2017(H29)年 3月末	2018(H30)年 3月末	2019(H31)年 3月末	2020(R2)年 3月末
首都圏（本部甲信越含）	1,359	1,387	1,432	1,465
北海道支部	31	33	33	36
東北(宮城県)支部	29	30	31	33
東日本合計	1,419	1,450	1,496	1,534
中部支部	147	147	148	161
近畿支部	495	508	520	531
中・四国支部	52	52	57	57
九州支部	51	54	61	61
総合計	2,164	2,211	2,282	2,344

■登録数の推移※成約件数は賃貸を含む

		1990年度	1991年度	1992年度	1993年度	1994年度	1995年度	1996年度	1997年度	
		平成2年度	平成3年度	平成4年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	
FRK	売買物件	専属	6,792	4,977	4,133	4,594	4,922	5,591	6,468	6,539
		専任	31,892	39,433	37,449	42,525	47,797	44,497	45,264	45,891
		一般	17,946	36,268	34,117	31,365	33,130	31,784	27,711	29,869
		他	333	516	520	512	609	618	592	1,077
		合計	56,963	81,194	76,219	78,996	86,458	82,490	80,035	83,376
	賃貸	37	675	867	2,115	2,558	2,380	2,423	2,760	
	登録合計	57,000	81,869	77,086	81,111	89,016	84,870	82,458	86,136	
	検索件数	24,982	462,975	818,558	859,117	1,233,595	1,527,377	1,769,601	1,933,455	
	成約件数	2,104	18,998	22,608	26,411	26,479	27,760	26,703	24,641	

東日本不動産流通機構	売買物件	専属	18,212	20,549	18,418	24,915	29,699	28,992	29,987	31,912
		専任	62,267	80,437	76,157	88,077	101,510	97,124	95,961	100,152
		一般	34,466	64,341	58,459	49,868	54,369	53,651	46,002	50,215
		他	10,934	15,313	10,961	10,048	15,133	19,465	20,940	29,122
		合計	125,879	180,640	163,995	172,908	200,711	199,232	192,890	211,401
	賃貸	21,103	22,182	33,072	51,447	62,881	84,267	115,212	165,499	
	登録合計	146,982	202,822	197,067	224,355	263,592	283,499	308,102	376,900	
	検索件数	417,372	961,515	1,668,490	2,120,116	3,224,673	3,957,405	4,970,979	5,375,656	
	成約件数	19,424	35,963	41,742	44,998	45,682	46,322	45,281	51,798	

FRK占有率(%)	売買物件	専属	37.29%	24.22%	22.44%	18.44%	16.57%	19.28%	21.57%	20.49%
		専任	51.22%	49.02%	49.17%	48.28%	47.09%	45.81%	47.17%	45.82%
		一般	52.07%	56.37%	58.36%	62.90%	60.94%	59.24%	60.24%	59.48%
		他	3.05%	3.37%	4.74%	5.10%	4.02%	3.17%	2.83%	3.70%
		合計	45.25%	44.95%	46.48%	45.69%	43.08%	41.40%	41.49%	39.44%
	賃貸	0.18%	3.04%	2.62%	4.11%	4.07%	2.82%	2.10%	1.67%	
	登録合計	38.78%	40.36%	39.12%	36.15%	33.77%	29.94%	26.76%	22.85%	
	検索件数	5.99%	48.15%	49.06%	40.52%	38.25%	38.60%	35.60%	35.97%	
	成約件数	10.83%	52.83%	54.16%	58.69%	57.96%	59.93%	58.97%	47.57%	

		1998年度	1999年度	2000年度	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	
		平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	
FRK	売買物件	専属	6,935	7,568	8,122	8,173	8,490	10,278	11,094	12,295
		専任	46,678	49,644	53,139	51,421	50,330	51,046	50,654	50,506
		一般	30,094	29,757	31,748	33,350	35,221	34,662	30,390	31,218
		他	1,298	1,493	3,133	4,667	3,894	4,894	3,639	4,085
		合計	85,005	88,462	96,142	97,611	97,935	100,880	95,777	98,104
	賃貸	3,360	5,245	8,244	10,407	13,932	23,875	30,345	42,596	
	登録合計	88,365	93,707	104,386	108,018	111,867	124,755	126,122	140,700	
	検索件数	2,039,325	2,196,923	2,936,268	3,924,300	5,123,847	7,449,886	7,937,478	8,728,883	
	成約件数	25,554	27,072	28,547	28,432	29,635	31,785	32,220	32,248	

東日本不動産流通機構	売買物件	専属	32,694	35,376	38,366	36,868	36,505	39,624	40,724	41,627
		専任	103,233	110,211	121,382	118,908	115,015	120,608	118,895	123,784
		一般	51,745	53,289	58,789	59,828	59,999	60,088	56,154	59,499
		他	32,103	34,638	50,766	62,110	60,852	71,931	84,514	103,599
		合計	219,775	233,514	269,303	277,714	272,371	292,251	300,287	328,509
	賃貸	212,987	272,905	367,732	461,682	639,363	936,290	1,088,805	1,222,736	
	登録合計	432,762	506,419	637,035	739,396	911,734	1,228,541	1,389,092	1,551,245	
	検索件数	5,831,933	7,294,500	10,529,033	14,562,512	19,745,185	26,542,273	31,615,521	36,192,749	
	成約件数	54,068	59,512	73,823	76,155	83,513	91,041	104,036	114,348	

FRK占有率(%)	売買物件	専属	21.21%	21.39%	21.17%	22.17%	23.26%	25.94%	27.24%	29.54%
		専任	45.22%	45.04%	43.78%	43.24%	43.76%	42.32%	42.60%	40.80%
		一般	58.16%	55.84%	54.00%	55.74%	58.70%	57.69%	54.12%	52.47%
		他	4.04%	4.31%	6.17%	7.51%	6.40%	6.80%	4.31%	3.94%
		合計	38.68%	37.88%	35.70%	35.15%	35.96%	34.52%	31.90%	29.86%
	賃貸	1.58%	1.92%	2.24%	2.25%	2.18%	2.55%	2.79%	3.48%	
	登録合計	20.42%	18.50%	16.39%	14.61%	12.27%	10.15%	9.08%	9.07%	
	検索件数	34.97%	30.12%	27.89%	26.95%	25.95%	28.07%	25.11%	24.12%	
	成約件数	47.26%	45.49%	38.67%	37.33%	35.49%	34.91%	30.97%	28.20%	

		2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	
		平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	
F R K	売買物件	専属	14,256	17,492	19,528	24,979	37,766	49,440	52,353	54,434
		専任	52,075	61,342	60,423	48,306	46,107	46,996	44,726	42,768
		一般	29,363	35,405	41,291	32,815	31,217	34,240	32,089	29,213
		他	4,444	5,741	6,029	2,647	3,039	3,253	3,484	3,479
		合計	100,138	119,980	127,271	108,747	118,129	133,929	132,652	129,894
	賃 貸	51,038	44,896	63,368	69,780	70,727	90,776	96,077	102,716	
	登録合計	151,176	164,876	190,639	178,527	188,856	224,705	228,729	232,610	
	検索件数	13,317,569	15,979,760	17,075,301	14,278,052	14,077,727	19,334,416	15,561,404	16,370,824	
	成約件数	33,919	34,325	34,908	39,033	39,798	41,075	45,050	47,971	

東日本不動産流通機構	売買物件	専属	45,043	54,711	56,735	56,934	73,226	90,349	91,478	92,445
		専任	126,594	150,841	157,968	128,874	128,395	138,959	138,818	139,120
		一般	57,884	73,116	88,566	75,047	71,985	80,320	76,860	75,974
		他	113,022	166,930	178,208	102,608	143,842	222,054	226,979	243,499
		合計	342,543	445,598	481,477	363,463	417,448	531,682	534,135	551,038
	賃 貸	1,337,137	1,437,549	1,639,602	1,717,619	1,824,061	2,007,874	2,084,837	2,125,743	
	登録合計	1,679,680	1,883,147	2,121,079	2,081,082	2,241,509	2,539,556	2,618,972	2,676,781	
	検索件数	51,110,614	60,894,332	63,055,040	80,538,718	83,001,496	93,793,233	96,745,360	108,516,670	
	成約件数	131,999	142,485	162,900	196,202	215,062	242,403	273,102	294,292	

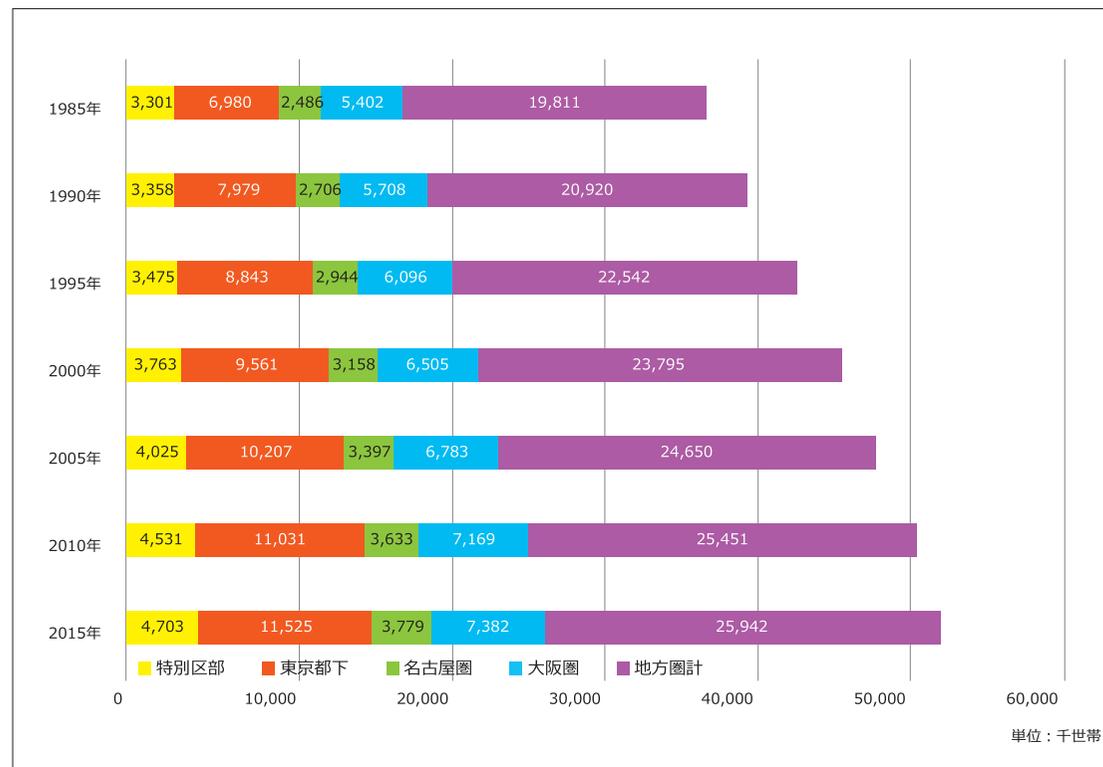
F R K 占有率 (%)	売買物件	専属	31.65%	31.97%	34.42%	43.87%	51.57%	54.72%	57.23%	58.88%
		専任	41.14%	40.67%	38.25%	37.48%	35.91%	33.82%	32.22%	30.74%
		一般	50.73%	48.42%	46.62%	43.73%	43.37%	42.63%	41.75%	38.45%
		他	3.93%	3.44%	3.38%	2.58%	2.11%	1.46%	1.53%	1.43%
		合計	29.23%	26.93%	26.43%	29.92%	28.30%	25.19%	24.83%	23.57%
	賃 貸	3.82%	3.12%	3.86%	4.06%	3.88%	4.52%	4.61%	4.83%	
	登録合計	9.00%	8.76%	8.99%	8.58%	8.43%	8.85%	8.73%	8.69%	
	検索件数	26.06%	26.24%	27.08%	17.73%	16.96%	20.61%	16.08%	15.09%	
	成約件数	25.70%	24.09%	21.43%	19.89%	18.51%	16.94%	16.50%	16.30%	

		2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	
		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
F R K	売買物件	専属	52,353	51,073	47,013	46,137	44,570	33,335
		専任	44,726	43,406	47,980	52,038	57,907	66,994
		一般	32,089	26,414	25,438	25,425	26,326	26,656
		他	3,484	4,666	4,025	4,188	5,874	5,778
		合計	132,652	125,559	124,456	127,788	134,677	132,763
	賃 貸	96,077	132,870	140,617	128,576	131,965	133,775	
	登録合計	228,729	258,429	265,073	256,364	266,642	266,538	
	検索件数	15,561,404	18,557,922	19,367,211	20,255,329	20,648,327	20,794,238	
	成約件数	42,660	44,921	44,224	43,941	44,057	44,056	

東日本不動産流通機構	売買物件	専属	88,416	89,710	83,807	84,199	88,983	79,461
		専任	136,918	146,641	149,164	154,394	167,218	175,775
		一般	75,511	86,568	83,837	84,027	91,132	90,906
		他	317,310	327,879	262,851	260,675	306,433	319,192
		合計	618,155	650,798	579,659	583,295	653,766	665,334
	賃 貸	2,265,164	2,300,945	2,139,364	2,110,144	2,068,025	1,836,872	
	登録合計	2,883,319	2,951,743	2,719,023	2,693,439	2,721,791	2,502,206	
	検索件数	118,398,032	125,731,139	125,585,985	132,339,606	134,911,415	132,607,004	
	成約件数	284,759	293,558	318,375	312,793	306,794	281,865	

F R K 占有率 (%)	売買物件	専属	59.21%	56.93%	56.10%	54.80%	50.09%	41.95%
		専任	32.67%	29.60%	32.17%	33.70%	34.63%	38.11%
		一般	42.50%	30.51%	30.34%	30.26%	28.89%	29.32%
		他	1.10%	1.42%	1.53%	1.61%	1.92%	1.81%
		合計	21.46%	19.29%	21.47%	21.91%	20.60%	19.95%
	賃 貸	4.24%	5.77%	6.57%	6.09%	6.38%	7.28%	
	登録合計	7.93%	8.76%	9.75%	9.52%	9.80%	10.65%	
	検索件数	13.14%	14.76%	15.42%	15.31%	15.31%	15.68%	
	成約件数	14.98%	15.30%	13.89%	14.05%	14.36%	15.63%	

Ⅱ-1. 世帯数の推移



単位: 千世帯

		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
総世帯数		37,981	40,670	43,900	46,782	49,063	51,950	53,331
圏域別	東京圏	10,281	11,337	12,318	13,324	14,232	15,562	16,228
	特別区部	3,301	3,358	3,475	3,763	4,025	4,531	4,703
	名古屋圏	2,486	2,706	2,944	3,158	3,397	3,633	3,779
	大阪圏	5,402	5,708	6,096	6,505	6,783	7,169	7,382
	地方圏計	19,811	20,920	22,542	23,795	24,650	25,586	25,942

注1) 世帯数は、一般世帯数とする。

注2) 地域区分は次による。

東京圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

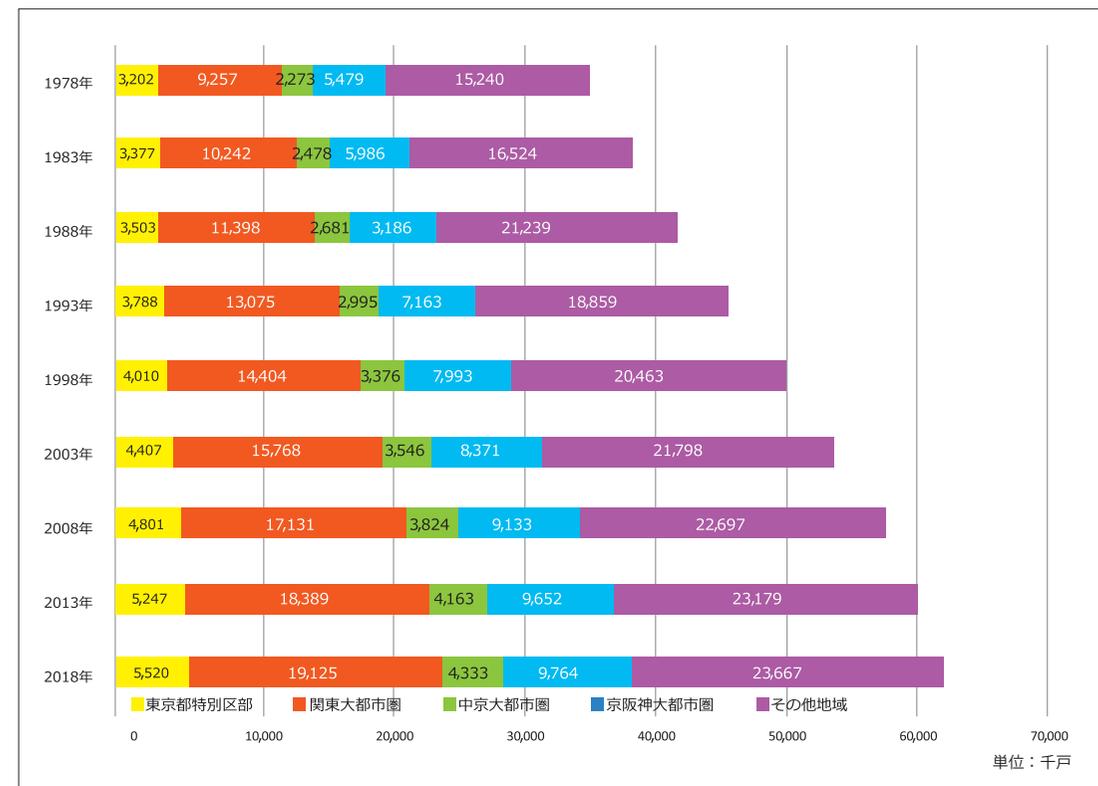
名古屋圏: 愛知県、三重県

大阪圏: 京都府、大阪府、兵庫県

地方圏計: 東京圏、名古屋圏、大阪圏以外の道県

資料: 総務省統計局「国勢調査」

Ⅱ-2. 圏域別住宅ストック数の推移



単位: 千戸

		1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
全国		35,450,500	38,606,800	42,007,300	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
圏域別	関東大都市圏	9,256,600	10,241,500	11,398,100	13,075,400	14,403,800	15,768,400	17,130,800	18,388,500	19,124,500
	東京都特別区部	3,202,100	3,376,780	3,502,650	3,787,600	4,009,500	4,407,100	4,801,100	5,246,500	5,520,000
	中京大都市圏	2,273,300	2,478,300	2,681,000	2,994,800	3,376,200	3,546,100	3,823,900	4,163,100	4,332,700
	京阪神大都市圏	5,478,500	5,986,000	6,486,200	7,162,500	7,993,200	8,371,200	9,133,400	9,651,600	9,763,500

注1) 沖縄県を含まない。

注2) 大都市圏には、「中心市」及び「周辺市町村」を含んでおり、各圏域の「中心市」は次による。

関東大都市圏: さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市

中京大都市圏: 名古屋市

近畿大都市圏: 京都市、大阪市、堺市、神戸市

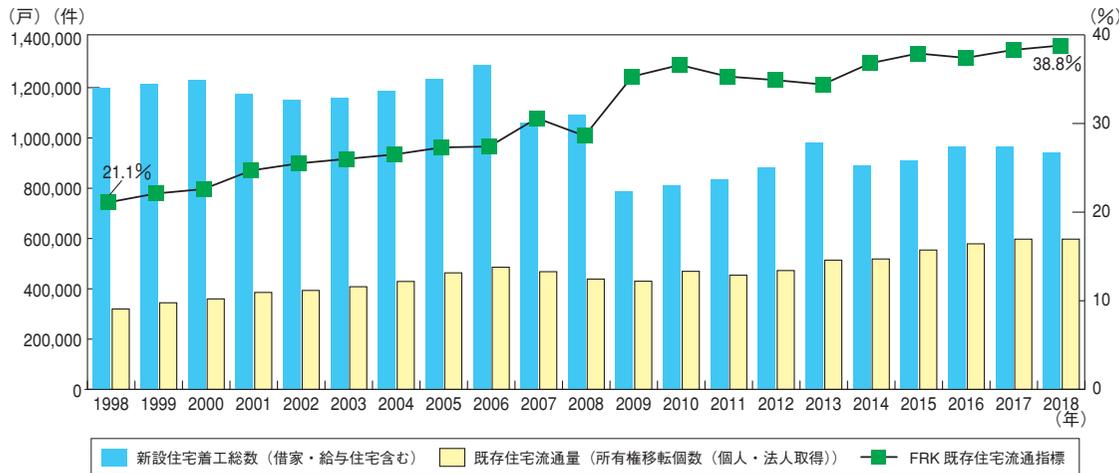
注3) 「中心市」とは、東京都特別区部及び政令指定都市であり、中心市がお互いに接近している場合は、それぞれについて大都市圏を設定せず、その地域を統合して一つの大都市圏とする。「周辺市町村」とは、大都市圏の「中心市」への15歳以上通勤・通学者数の割合が該当市町村常住人口の1.5%以上あり、かつ、中心市と接続している市町村であり、中心市への15歳以上通勤・通学者数の割合が1.5%未満の市町村であっても、その周囲が周辺市町村の基準に適合した市町村によって囲まれている場合を含む。

注4) 関東大都市圏については、1988年まで京浜大都市圏（東京都特別区部、横浜市、川崎市）、1993年、1998年は京浜葉大都市圏（東京都特別区部、横浜市、川崎市、千葉市）。

注5) 近畿大都市圏については、2003年まで京阪神大都市圏（京都市、大阪市、神戸市）。

資料: 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

Ⅱ - 3. FRK 既存住宅流通推計量 (全国値) 115 頁を参照



	1998年 H10年	1999年 H11年	2000年 H12年	2001年 H13年	2002年 H14年	2003年 H15年	2004年 H16年
新設住宅着工総数 (戸)	1,198,295	1,214,601	1,229,843	1,173,858	1,151,016	1,160,083	1,189,049
既存住宅流通量 (件)	319,786	344,540	359,837	385,638	393,592	408,403	429,306
FRK 既存住宅流通指標	21.1%	22.1%	22.6%	24.7%	25.5%	26.0%	26.5%
	2005年 H17年	2006年 H18年	2007年 H19年	2008年 H20年	2009年 H21年	2010年 H22年	2011年 H23年
新設住宅着工総数 (戸)	1,236,175	1,290,391	1,060,741	1,093,485	788,410	813,126	834,117
既存住宅流通量 (件)	463,546	485,929	468,116	438,773	430,315	469,562	454,398
FRK 既存住宅流通指標	27.3%	27.4%	30.6%	28.6%	35.3%	36.6%	35.3%
	2012年 H24年	2013年 H25年	2014年 H26年	2015年 H27年	2016年 H28年	2017年 H29年	2018年 H30年
新設住宅着工総数 (戸)	882,797	980,025	892,261	909,299	967,237	964,641	942,370
既存住宅流通量 (件)	472,686	513,977	518,676	554,281	578,932	597,553	597,658
FRK 既存住宅流通指標	34.9%	34.4%	36.8%	37.9%	37.4%	38.3%	38.8%

※ 2018年の既存住宅流通推計量は暫定値。

< FRK 既存住宅流通推計量の推計方法、使用データ >

法人・個人を問わず、売買により所有権移転が行われた所有権移転登記個数を、住宅・土地統計調査（総務省）をベースに推計された住宅ストック戸数と、固定資産の価格等の概要調査（総務省）※1による非住宅ストック棟数で按分することにより、既存住宅流通推計量を求めた。

※1 「固定資産の価格等の概要調査（総務省）」に都道府県別データが掲載されていないものについては、情報公開請求を行い、集計データを入手した。

$$\text{既存住宅流通量} = \text{建物売買による所有権移転登記個数} \times \frac{\text{住宅ストック戸数 (住調)}^{*2}}{\text{非住宅ストック棟数} + \text{住宅ストック戸数 (固定資産調査)} + \text{住宅ストック戸数 (住調)}}$$

$$\text{既存住宅流通量比率} = \frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{既存住宅流通量} + \text{新設住宅着工総数}^{*3}}$$

※2 住宅ストック戸数 (住調) は、住調 (5年毎) による直近の住宅ストック数に、国土交通省「建築着工統計調査 (住宅着工統計)」及び「建築物減失統計調査」をもとに推計した各年純増分を加算していくことにより未調査年の住宅ストック数を推計している。

※3 新設住宅着工総数は「建築着工統計調査 (住宅着工統計)」の工事区分のうち「新設住宅 (住宅の戸が新たに造られる工事)」の着工総数 (借家・給与住宅を含む)。

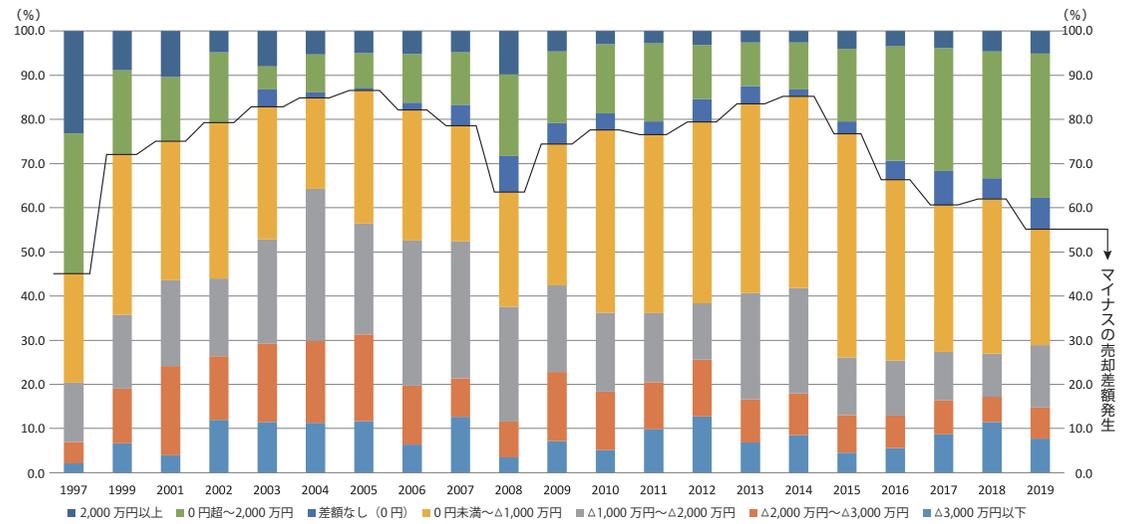
Ⅱ - 4. 不動産流通業に関する消費者動向調査より

(1) 買い換えによる売却差額の発生状況

1995年の調査では売却損を計上した比率が約14%であったが、その後、売却損を計上する比率が急速に上昇し、2005年の調査では約87%となった。

税制面では、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例措置が講じられている。

その後、売却損益は徐々に改善傾向となり、2019年の調査では売却損を計上した比率は約55%まで低下している。



単位: %

	1995	1997	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019												
3,000万円以上										1.6	6.9	3.3	1.5	2.1	1.3	2.1	0.5	2.3	2.2	2.2	2.9	1.3												
2,000万円～3,000万円	19.6	23.1	8.9	10.4	4.8	8.0	5.3	5.0	5.2	3.2	2.9	1.3	1.5	0.7	1.9	0.7	2.1	1.7	1.3	1.6	1.7	3.8												
1,000万円～2,000万円													1.5	2.8	1.3	1.4	0.5	4.0	3.0	4.4	4.0	5.1												
500万円～1,000万円	66.2	31.7	19.0	14.5	16.0	5.2	8.6	7.8	11.0	11.9	18.5	16.3	3.7	2.8	1.9	2.1	3.2	3.4	6.5	8.7	9.2	7.1												
0円超～500万円													10.4	12.1	9.0	6.3	6.9	9.1	16.4	14.8	15.5	20.5												
差額なし (0円)						4.0	1.3	0.6	1.7	4.8	8.1	4.6	3.7	2.8	5.1	4.1	1.6	2.8	4.3	7.7	4.6	7.1												
0円未満～△500万円	10.7	24.6	36.3	31.5	35.2	29.9	20.5	30.2	29.5	26.2	26.0	32.0	17.0	25.5	20.5	21.4	21.7	26.7	24.6	23.5	24.7	17.3												
△500万円～△1,000万円													24.4	14.9	20.5	21.4	21.7	23.9	16.4	9.8	10.3	9.0												
△1,000万円～△2,000万円													13.4	16.8	19.4	17.6	23.6	34.4	25.1	32.9	31.0	26.0	19.6	17.8	15.6	12.8	24.1	23.8	13.1	12.5	10.9	9.8	14.1	
△2,000万円～△3,000万円													3.4	4.9	12.3	20.2	14.4	17.8	18.6	19.6	13.3	8.7	8.1	15.7	13.3	10.6	12.8	9.7	9.5	8.5	7.3	7.7	5.7	7.1
△3,000万円以下													2.1	6.7	4.0	12.0	11.5	11.3	11.7	6.4	12.7	3.5	7.2	5.1	9.9	12.8	6.9	8.5	4.5	5.6	8.7	11.5	7.7	

注1) 首都圏1都3県 (東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)

注2) 前年度 (4月～3月) に、購入した住宅の引渡しを受けた世帯のうち、従前住宅を売却した世帯を対象としている。

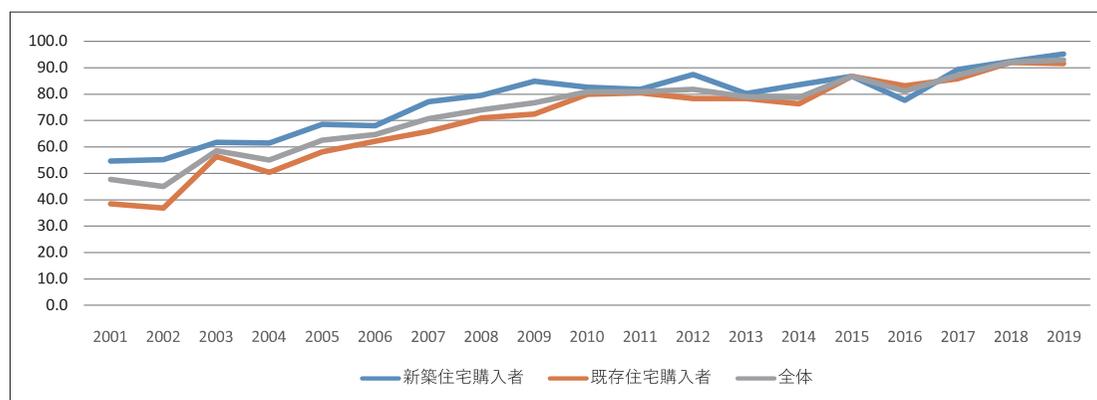
注3) 売却差額とは自己所有住宅の売却時の価格から購入時の価格を差し引いた額のこと。

(2) インターネットの利用状況

本調査は2001年から開始。その前の1999年の調査では購入物件認知経路に質問では、全体で新聞の込みチラシが20.1%、インターネットでの物件情報は0.6%に過ぎなかった。

近年の調査ではインターネットの利用率は90%を超え、利用した端末はスマートフォンがパソコンを上回っている。

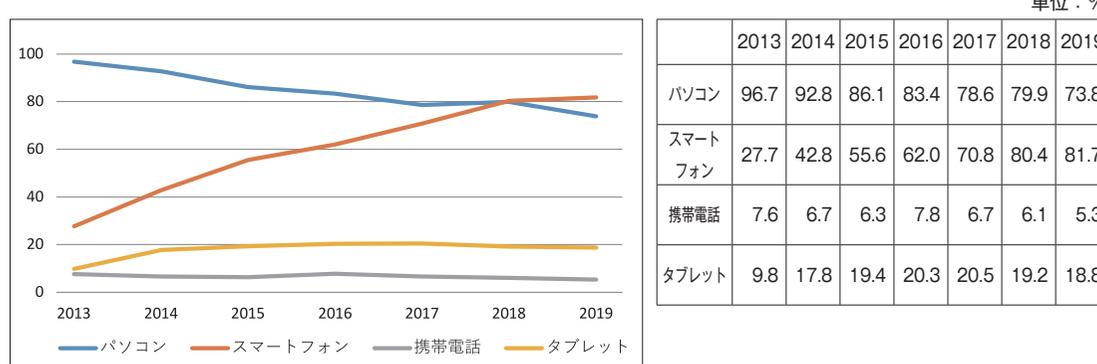
インターネットによる不動産情報収集の経験があると回答した割合



単位：%

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
新築住宅購入者	54.6	55.2	61.7	61.5	68.6	68.1	77.2	79.5	84.9	82.6	81.8	87.5	80.2	83.6	86.8	77.7	89.3	92.4	95.2
既存住宅購入者	38.5	36.8	56.4	50.4	58.2	62.1	65.9	71.0	72.4	80	80.5	78.4	78.4	76.4	86.8	83.1	85.9	91.9	91.6
全体	47.7	45.0	58.5	55.1	62.6	64.7	70.7	74.1	76.8	80.9	80.9	81.8	79.0	78.8	86.8	81.1	87.2	92.1	92.9

利用したインターネット端末の変化



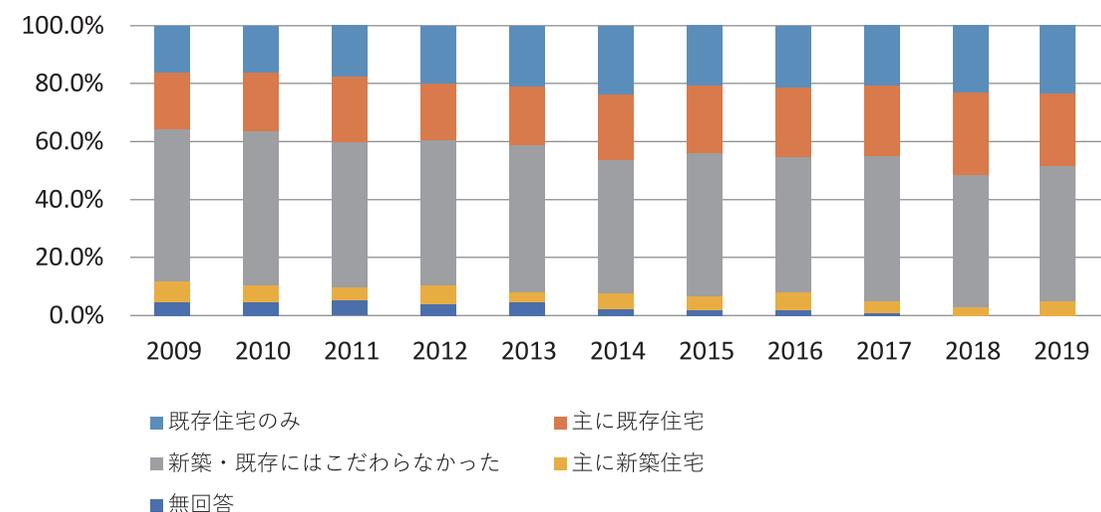
単位：%

注1) 首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)
注2) 前年度(4月~3月)に、購入した住宅の引渡しを受けた世帯を対象としている。

(3) 既存住宅購入に対する意識

既存住宅購入者が住宅購入に当たって探した住宅として「既存住宅のみ」「主に既存住宅」の合計は、2009年にはじめてこの質問を設けた時には35.8%であったが、2019年の調査では48.8%となっている。

住まい探しの当初から既存住宅を主たる選択肢として住宅購入に至るケースは着実に増加していると言える。



単位：%

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
既存住宅のみ	16.3	16.2	17.8	20.4	21.4	24.0	20.9	21.5	20.9	23.6	23.5
主に既存住宅	19.5	20.4	22.8	19.6	20.5	22.6	23.7	24.1	24.5	28.1	25.3
新築・既存にはこだわらなかった	52.9	53.3	49.9	49.8	50.1	46.2	48.9	46.6	49.7	45.3	46.5
主に新築住宅	7.0	5.5	4.5	6.3	3.7	5.2	4.6	5.9	3.8	3.0	4.4
無回答	4.4	4.5	5.0	4.0	4.4	2.0	1.9	2.0	1.2	0.0	0.3

注1) 首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)
注2) 前年度(4月~3月)に、購入した住宅の引渡しを受けた世帯を対象としている。

資料：(一社)不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」

Ⅱ－5. レインズの成約件数と成約価格の推移

■圏域別成約件数の推移

	1996年度	1997年度	1998年度	1999年度	2000年度	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度
	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
全国	83,588	78,097	79,591	83,509	88,590	88,124	93,661	100,586	103,317	108,642	115,413
首都圏	44,763	44,635	45,331	47,793	51,100	49,778	50,998	53,176	51,757	52,620	54,789
既存マンション	21,860	22,106	22,356	23,277	25,802	25,539	25,630	26,835	26,708	28,250	29,719
戸建住宅	15,160	15,061	14,638	15,183	15,416	14,895	15,023	15,532	14,523	14,486	14,835
既存	11,754	11,105	10,807	11,915	11,874	11,323	11,511	11,939	10,980	10,732	10,467
新築	3,406	3,956	3,831	3,268	3,542	3,572	3,512	3,593	3,543	3,754	4,368
近畿圏	20,221	19,519	19,373	19,340	20,664	21,737	22,626	24,996	24,948	26,562	27,443
中部圏	6,277	5,273	5,401	5,984	5,390	5,290	7,015	8,087	7,789	8,308	12,701
地方圏	12,327	8,670	9,486	10,392	11,436	11,319	13,022	14,327	18,823	21,152	20,480

注1) 成約件数とは、売り物件の成約報告件数。

注2) 地域区分は次の通り。

首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

中部圏：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

地方圏：上記以外の道県

■首都圏、近畿圏の成約価格の推移

	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度
	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
首都圏 既存マンション	1,969	1,963	1,985	2,029	2,107	2,236	2,482	2,599
既存戸建	3,300	3,193	3,097	3,108	3,066	3,145	3,604	3,531
近畿圏 既存マンション	1,645	1,552	1,486	1,465	1,508	1,626	1,734	1,769
既存戸建	2,538	2,307	2,213	2,189	2,131	2,249	2,269	2,225

注1) 圏域については次の通り。

首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

注2) 各年の数値は年平均。

単位：件

2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度
114,440	114,895	123,823	130,354	136,110	150,540	162,848	157,733	172,751	178,605	179,289	185,105	180,438
51,166	50,560	55,943	55,169	55,896	61,391	66,406	60,794	66,637	70,867	69,553	70,578	67,397
28,667	28,877	31,312	29,961	29,620	32,448	36,762	33,265	35,100	37,446	37,172	37,601	37,912
10,661	10,619	11,572	14,618	15,095	16,758	17,026	13,227	17,523	18,377	17,833	18,359	18,993
7,828	7,864	9,152	10,607	10,766	11,756	12,123	9,642	12,639	13,036	12,560	12,873	13,080
2,833	2,755	2,420	4,011	4,329	5,002	4,903	3,585	4,884	5,341	5,273	5,486	5,913
27,883	27,739	29,163	31,006	31,249	36,028	38,221	38,361	41,615	42,061	42,753	43,549	43,246
13,531	9,419	9,888	10,489	12,565	12,065	12,962	12,895	14,481	14,836	15,190	16,093	21,865
21,860	27,177	28,829	33,690	36,400	41,056	45,259	45,683	50,018	50,841	51,793	54,885	47,930

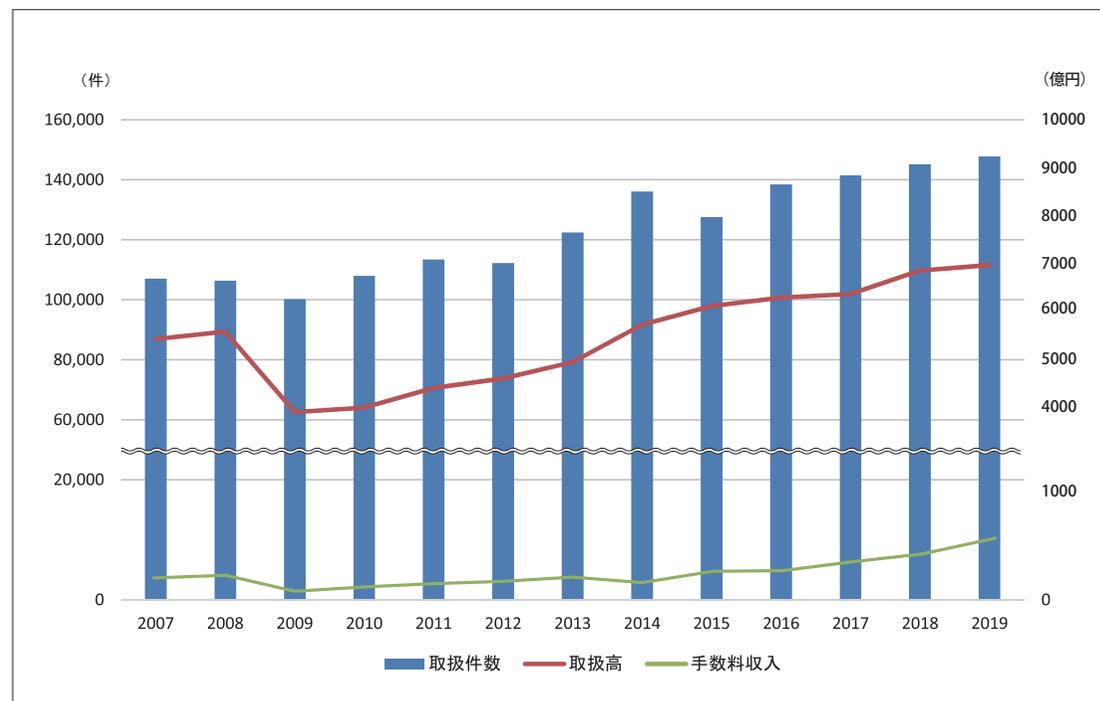
資料：東日本、中部、近畿、西日本レインズ（いずれも指定流通機構）

単位：万円

2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度
2,491	2,581	2,516	2,515	2,614	2,789	2,932	3,078	3,253	3,354	3,478
2,988	3,008	2,936	2,927	2,920	2,958	3,004	3,035	3,111	3,111	3,117
1,723	1,683	1,691	1,677	1,769	1,841	1,929	2,030	2,101	2,233	2,313
2,068	1,952	1,904	1,838	1,841	1,816	1,803	1,836	1,844	1,910	1,894

資料：東日本レインズ、近畿レインズ（いずれも指定流通機構）

Ⅱ-6. 売買仲介実績 (主要10社・グループ：2007～2019年)

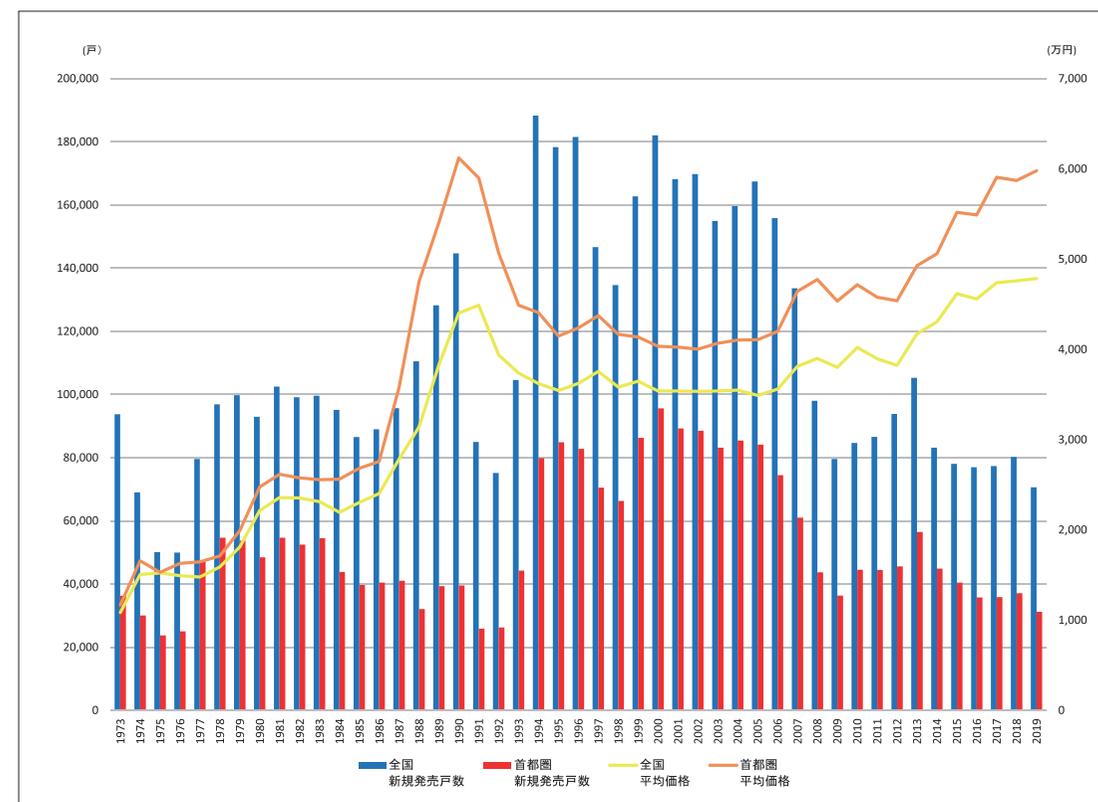


	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
取扱件数	107,015	106,388	100,216	107,975	113,402	112,203	122,495	136,092	127,532	138,478	141,492	145,133	147,813
取扱高	5,433,411	5,585,713	3,910,668	4,001,943	4,416,044	4,609,936	4,954,544	5,732,929	6,117,917	6,295,129	6,372,147	6,859,307	6,973,907
手数料収入	232,736	232,242	174,261	177,428	194,323	199,365	219,803	255,451	256,834	279,285	296,644	312,967	326,638

*取扱高および手数料収入の単位：百万円

資料：(株)不動産経済研究所

Ⅱ-7. 新築マンション供給推移 (全国・首都圏：1973～2019年)



	1973年	1974年	1975年	1976年	1977年	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	1985年	1986年	1987年	1988年
全国新規発売戸数	93,778	69,013	50,142	49,955	79,618	96,928	99,785	92,960	102,531	99,155	99,653	95,128	86,565	88,999	95,658	110,512
首都圏新規発売戸数	36,329	30,077	23,744	25,059	47,134	54,700	53,772	48,471	54,672	52,465	54,521	43,839	39,732	40,477	41,057	32,080
全国平均価格	1,086	1,507	1,523	1,493	1,478	1,591	1,811	2,214	2,358	2,354	2,314	2,196	2,305	2,403	2,784	3,141
首都圏平均価格	1,171	1,657	1,530	1,630	1,646	1,711	1,992	2,477	2,616	2,578	2,557	2,562	2,683	2,758	3,579	4,753

	1989年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
全国新規発売戸数	128,259	144,697	84,993	75,173	104,621	188,343	178,330	181,563	146,654	134,647	162,744	182,067	168,194	169,790	154,951	159,639
首都圏新規発売戸数	39,352	39,548	25,910	26,248	44,270	79,897	84,885	82,795	70,543	66,308	86,297	95,635	89,256	88,516	83,183	85,429
全国平均価格	3,833	4,403	4,488	3,938	3,737	3,622	3,546	3,623	3,756	3,582	3,648	3,540	3,539	3,535	3,539	3,548
首都圏平均価格	5,411	6,123	5,900	5,066	4,488	4,409	4,148	4,238	4,374	4,168	4,138	4,034	4,026	4,003	4,069	4,104

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
全国新規発売戸数	167,465	155,866	133,670	98,037	79,595	84,701	86,582	93,861	105,282	83,205	78,089	76,993	77,363	80,256	70,660
首都圏新規発売戸数	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	44,535	44,499	45,602	56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238
全国平均価格	3,491	3,560	3,813	3,901	3,802	4,022	3,896	3,824	4,174	4,306	4,618	4,560	4,739	4,759	4,787
首都圏平均価格	4,108	4,200	4,644	4,775	4,535	4,716	4,578	4,540	4,929	5,060	5,518	5,490	5,908	5,871	5,980

*平均価格の単位：万円

資料：(株)不動産経済研究所

Ⅲ－1. 調査研究報告書の発刊状況

(1) 不動産流通業に関する消費者動向調査

第1回	1992.3月	第9回	2004.10月	第17回	2012.11月
第2回	1994.3月	第10回	2005.10月	第18回	2013.11月
第3回	1996.1月	第11回	2006.10月	第19回	2014.12月
第4回	1998.2月	第12回	2007.11月	第20回	2015.11月
第5回	1999.11月	第13回	2008.11月	第21回	2016.11月
第6回	2001.12月	第14回	2009.11月	第22回	2017.11月
第7回	2002.9月	第15回	2010.11月	第23回	2018.11月
第8回	2003.10月	第16回	2011.10月	第24回	2019.11月

*詳細報告書の発刊年月を掲載

(2) FRK 既存住宅流通指標

2007.2月 既存住宅の流通促進に関する研究会報告書
(FRK 既存住宅流通指標の推移を発表)

以後毎年指標の報告書を発刊している

2009.4月	2012.5月	2015.5月	2017.11月
2010.3月	2013.5月	2016.5月	2018.12月
2011.4月	2014.5月*	2017.3月	2019.12月

*推計方法の見直し実施

(3) その他調査

2006.4月	団塊ジュニア世代と団塊世代の理想の住まい像調査報告書
2007.6月	米国の住宅売買取引を理解する10のポイント
2007.12月	90年以降の米国における既存住宅流通量拡大に関する調査研究報告書
2008.3月	FRK 既存住宅流通指標及び市場で流通しうる住宅ストック量の推計調査報告書
2008.3月	流通促進研究会中間報告書～住宅履歴情報システム整備に向けての提言・要望～
2008.3月	英国における既存住宅の性能品質に関する情報開示制度と取引関与業者の各役割と対価について調査報告書
2009.3月	既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会報告書
2011.9月	「流通新時代」における望ましい住宅・不動産税制の構築に向けて報告書
2012.6月	高齢期における住替え意向に関する把握調査報告書
2012.11月	欧州不動産流通市場視察団報告書
2013.5月	若者世代の住替え意識調査報告書
2014.6月	若者世代の住替え意識調査(その2)報告書
2015.2月	米国不動産流通市場調査視察団報告書
2017.2月	豪州不動産流通市場調査視察団報告書
2017.3月	諸外国の実態を踏まえた新築・既存中立型住宅政策に関する研究報告書
2017.3月	首都圏の住宅市場ポテンシャルに関する調査 同年6月に関西と中部で同様の調査報告書を発刊
2018.1月	「ひとり住まい」の持ち家ニーズ調査
2018.3月	米国不動産テック調査報告書
2018.7月	50㎡未満の住宅の居住満足度・住宅購入がライフスタイルに与える影響に関する調査
2018.10月	米国の既存住宅流通市場の現状及び新展開に関する調査研究報告書
2019.2月	米国不動産流通市場調査視察団報告書
2019.3月	米国における不動産売買エージェント業務の効率化状況調査
2019.6月	シニアの住宅に関する実態調査
2020.3月	大規模災害時の対応指針検討業務報告書
2020.7月	複数拠点生活に関する基礎調査

*報告書の発刊年月を掲載、会員限りの報告書を含む

Ⅲ－2. 研究助成実績

(敬称略)

年度	申請者	所属	共同研究者	テーマ
2008年度 H20	中川 雅之	日本大学経済学部 教授	他0名	公的不動産市場の展望
	前川 俊一	明海大学不動産学部 教授	他1名	住宅リフォームが住宅価格に与える影響に関する研究
	齊藤 広子	明海大学不動産学部 教授	他1名	日本における住宅流通時のインスペクションの役割と課題
	石塚 義高	明海大学不動産学部 教授	他1名	不動産の使用価値による投資評価方法と同手法に基づく不動産流通価格の比較調査分析に関する研究
2008年度助成件数 4件				
2009年度 H21	菊池 慶之	(財)日本不動産研究所	他3名	中国における「住宅すごろく」が住宅ストックの質的向上に寄与する可能性に関する実証的研究
	大島 祥子	スーク創生事務所代表	他0名	既存マンションの流通におけるストック価値の影響に関する考察
	小川清一郎	明海大学不動産学部 教授	他3名	中古住宅流通活性化をめぐる法的諸問題
2009年度助成件数 3件				
2010年度 H22	川崎 一泰	東海大学政治経済学部 准教授	他0名	世代間の人口構成及び稼働能力の変化が住宅市場に与える影響
	佐藤 慶一	東京大学社会科学研究所 准教授	他0名	若年層の居住実態と将来の住宅需要に関する社会調査
	藤澤美恵子	一橋大学 経済研究所 COE 研究員	他0名	住宅流通時におけるエネルギー証明施策の是非
2010年度助成件数 3件				
2011年度 H23	瀬下 博之	専修大学商学部 教授	他1名	居住権保護を実現するための住宅金融のあり方について
	山田 育穂	東京大学 大学院情報学環 准教授	他0名	東日本大震災被災地域における平成25年住宅・土地統計調査の被災・復興状況を考慮した調査方法の研究
	曹 雲珍	(一財)日本不動産研究所 研究員	他1名	アジア住宅流通市場における比較分析
	福元健太郎	学習院大学法学部 教授	他1名	よい学校の近くにある不動産価格は高いか?統計的に厳密に分析する
	岩田真一郎	富山大学経済学部 教授	他2名	不動産地理的市場における価格競争:ライバルか味方か?
	阪本 一郎	明海大学不動産学部 教授	他2名	東日本大震災による液状化が住宅・生活・市場に与えた影響と住宅流通制度のあり方に関する研究
2011年度助成件数 6件				

年度	申請者	所属	共同研究者	テーマ
2012年度 H24	谷口 守	筑波大学大学院 システム情報系社会学域 教授	他1名	都市再構築に向けた被災地域の不動産流通研究 －福島県いわき市を対象に－
	小川清一郎	明海大学不動産学部 教授	他3名	不動産取引の電子化に伴う諸問題
	遠藤 薫	(独)都市再生機構東日本都市再生本部 エリアマネージャー	他1名	地方都市の中心市街地活性化に係る オプションスキームの活用可能性に 関する研究
	大河内美香	東京海洋大学 海洋科学部 准教授	他1名	不動産業の事業性確保を視座とした 防災まちづくり
	高橋 孝明	東京大学 空間情報科学研究センター 教授	他0名	景観と住宅立地の経済学的基礎
	浅田 義久	日本大学経済学部 教授	他1名	資本コストが不動産流通に与える影 響の実証分析
	藤澤美恵子	金沢星稜大学経済学部 准教授	他0名	既存住宅と省エネ対策 －住宅流通時におけるエネルギー証 明施策の効果－
2012年度助成件数 7件				
2013年度 H25	柴 由花	常葉大学法学部 准教授	他1名	住宅の第一次取得層に焦点をあてた 住宅関連税制のあり方に関する研究
	宮内 康二	(一社)後見の杜 代表理事	他2名	成年後見と不動産：居住用不動産、 用地、農地の取り扱いの実態、課題、 対策
	小松 広明	(一財)日本不動産研究所 研究部 主席研究員	他1名	中古賃貸マンションの価格形成要因 における投資家と入居者の認知バイ アスに関する研究
	伊藤 史子	首都大学東京 都市環境科学研究科都市システム科学域 教授	他0名	消費者の中古住宅の購入に影響する 物件属性要因に関する調査分析
2013年度助成件数 4件				
2014年度 H26	伊藤 隆康	明治大学商学部 教授	他0名	日銀の金融政策がREIT市場に与え た影響の検証
	太田 秀也	日本大学経済学部 教授	他0名	賃貸住宅仲介業の実態と今後の展 開・あり方に関する研究
	小川清一郎	明海大学不動産学部 教授	他3名	電子行政オープンデータ等が不動産 取引に与える法的影響
	曹 雲珍	(一財)日本不動産研究所 研究部 研究員	他1名	中古マンションの賃貸者及び購入者 における建築経過年数の意識に関す る国際比較分析
	藤井 俊二	創価大学法科大学院 教授	他2名	定期借地権マンションをめぐる法的 諸問題
2014年度助成件数 5件				

年度	申請者	所属	共同研究者	テーマ
2015年度 H27	税所 真也	東京大学 高齢社会総合研究機構 特任助教	他0名	超高齢社会における不動産取引の分 析
	有田 智一	筑波大学 システム情報系社会学域 教授	他0名	公民連携を通じた公的不動産の活用 を促進する方策に関する研究
	柳 憲一郎	明治大学法科大学院 教授	他2名	土壌汚染による不動産流通阻害の政 策課題と対応策の検討
	沓澤 隆司	政策研究大学院大学 教授	他2名	地域属性や取引事情による不動産流 通価格の形成過程・要因の分析
	宅間 文夫	明海大学不動産学部 准教授	他2名	世代別の意思決定が不動産流通に与 える影響の実証分析
	大野 高裕	早稲田大学 創造理工学部経営システム工学科 教授	他1名	ヘルスケア施設への投資に付随する リスク・ファクターの適切な情報開 示の手法
	山鹿 久木	関西学院大学経済学部 教授	他0名	IT産業が集積し始めたアメリカの 地方都市の産業構造の変化と低所得 者向け住宅市場の変化
2015年度助成件数 7件				
2016年度 H28	山崎 俊彦	東京大学大学院 情報理工学系研究科電子情報学専攻 准教授	他0名	IoTセンシングによる不動産物件価 値の定量化・可視化
	樋野 公宏	東京大学大学院 工学系研究科都市工学科 准教授	他2名	遠郊外住宅地におけるオンサイト不 動産仲介による近居促進の可能性検 討
	永易 淳	東北大学大学院経済学研究科 教授	他0名	日本のマンション市場におけるイン フレとバブル
	山内 正人	慶應義塾大学 特任助教	他0名	次世代住まいコンサルジュに関す る基礎的研究
中村 隆司	東京都市大学工学部都市工学科 准教授	他0名	地方都市中心部における分譲マン ション流通の課題	
2016年度助成件数 5件				

年度	申請者	所属	共同研究者	テーマ
2017年度 H29	清水 千弘	日本大学スポーツ科学部 教授	他0名	住宅流通量を活性化する方策と有効性の課題について
	山崎 福寿	日本大学経済学部 教授	他2名	不動産仲介における取引形態が不動産市場に及ぼす影響についての理論的・実証的検証
	中島 伸	東京都市大学 都市生活学部都市生活学科 専任講師	他0名	歴史的市街地における伝統的不動産継承の実態と近代的不動産流通の課題に関する研究
	栗山 尚子	神戸大学大学院 工学研究科建築学専攻 助教	他1名	郊外住宅団地の分譲集合住宅の空き住戸流通促進事業の効果に関する研究
	窪田 亜矢	東京大学大学院 工学系研究科(都市工学専攻) 特任教授	他0名	急激縮退地区における土地マネジメント・プランとその立案手法の構築に向けた研究 ～原発被災地域を対象として～
	室田 昌子	東京都市大学 環境学部環境創生学科 教授	他1名	東京圏遠郊外住宅地の空き地空き家発生状況を踏まえた利活用方策の検討
2017年度助成件数 6件				
2018年度 H30	川瀬 晃弘	東洋大学経済学部 准教授	他1名	土壌汚染対策に関する法制度と土壌汚染地の不動産流通活性化に関する日米比較研究
	池田 満	北陸先端科学技術大学院大学 知識科学系 教授	他2名	不動産オンтоロジーを基礎とした不動産文書作成知識の伝達・継承に関する研究
	足立 清人	北星学園大学 経済学部 経済法学科 教授	他0名	「外国人」による土地取引の法律学的考察
	橋谷 聡一	大阪経済大学経営学部 准教授	他1名	不動産流通業におけるICT化と不動産仲介業の変容に関する法的課題
	安枝 英俊	兵庫県立大学環境人間学部 准教授	他0名	空き家を交流施設として活用するまちづくり活動団体と不動産事業者の連携手法
2018年度助成件数 5件				
2019年度 R1	伊藤 隆康	明治大学商学部 教授	他0名	日本の非伝統的金融政策下における不動産市場に関する研究
	後藤 康雄	成城大学 社会イノベーション学部 教授	他0名	中小不動産流通業の生産性と企業ダイナミクスに関する研究
	太田 秀也	麗澤大学経済学部 特任教授	他0名	賃貸住宅供給市場の構造変化に関する実態分析 －最近の賃貸住宅供給の主体及び土地取得の状況の変化を中心に－
	小松 広明	明海大学不動産学部 准教授	他0名	既存マンションの経年減価に対する取引当事者の態度変容
	三好 純矢	岩手県立大学総合政策学部 専任講師	他0名	民泊事業における宿泊体験の価値に関する研究
2019年度助成件数 5件				

Ⅲ－3. 消費者向けセミナー開催状況

2003 (平成 15) 年度

- '04. 2. 8 不動産セミナー
第1部「安心できる住宅ローンを選ぶコツ」
～ポイントは「長期・固定」と「住宅の質」～
講師：住宅金融公庫 住情報相談センター住宅相談課長 小山孝氏
第2部「不動産の営業の現場から」
～住宅探しは自分探しのプロジェクト～
講師：三井不動産販売(株) コンプライアンス室長 谷中健太郎氏
[住宅金融公庫と共催]

2004 (平成 16) 年度

- '05. 2. 6 不動産セミナー
第1部「フラット35を知ろう」
講師：住宅金融公庫 住情報相談センター住宅相談課長 藤根光男氏
第2部「プロが教える～中古不動産購入のチェックポイント」
～ここだけは押さえない不動産の見方、注意点～
講師：東急リバブル(株) お客様相談室長 橋本明浩氏
[住宅金融公庫と共催]

2006 (平成 18) 年度

- '07. 3. 2 第1回 FRK 住まいと暮らしのセミナー
第1部基調講演「団塊世代の住意識 ～住生活1000人調査2006から～」
講師：(株)東急住生活研究所 代表取締役所長 望月久美子氏
第2部特別講演「生き方、住まい方 ～家族は人間を知るところ～」
講師：脚本家・小説家 山田太一氏
[国土交通省、東京都後援]

2007 (平成 19) 年度

- '08. 2. 7 第2回 FRK 住まいと暮らしのセミナー
第1部基調講演「日本の住宅に起きている大きな変化」
～将来高く売れる、高く貸せるではなく、住んでいる間満足できるかどうか
重要視される時代に～
講師：住宅関連ジャーナリスト 櫻井幸雄氏
第2部特別講演「自分らしく生きるために」
講師：作詞家 阿木燿子氏
[国土交通省、東京都後援]

2008 (平成 20) 年度

- 9.21 ホームナビ リニューアル記念講演
第1部講演「インターネットは『世の中』をどう変えるか
～グーグルが破壊する“古いしくみ”～」

	講師：価値生産コンサルタント 竹内一正氏 第2部特別講演「明日を素敵に生きるには」 講師：エッセイスト 安藤和津氏
11.29	第1回 FRK 不動産消費者セミナー「住まい選びのコツとポイント」 第1部パネルトーク「知っておきたい“良い物件”の見分け方」 パネリスト：東急リバブル（株） 柿島克有氏 （株）ファイナンシャルアナウンサー 波多野里奈氏 第2部講演「契約の際の注意と最近のトラブル」 講師：弁護士 松田弘氏 [国土交通省、東京都後援]
'09. 1.15	第3回 FRK 住まいと暮らしのセミナー 第1部基調講演「理想の住まいを求めて ～中古住宅×リフォームの可能性～」 講師：一級建築士 西田恭子氏 第2部 特別講演「住まいは人の巣である」 講師：映画作家 大林宣彦氏 [国土交通省、東京都後援]

2009 (平成 21) 年度

10.25	第1回住み替えと暮らしのセミナー in 関西 第1部基調講演「これからの中古住宅市場 ～住宅事情の近未来～」 講師：(株)リクルート住宅総研 島原万丈氏 第2部トークセッション「私が考える良い住み替えとは」 パネラー：(株)リクルート住宅総研 島原万丈氏 タレント 堀ちえみ氏 三井不動産販売（株） 関西支店リハウス事業グループリーダー 池田雄氏 [国土交通省近畿地方整備局後援]
11.11	第4回 FRK 住まいと暮らしのセミナー 第1部基調講演「今、中古住宅が“面白い”」 講師：明海大学 不動産学部教授 齊藤広子氏 第2部特別講演「よろこびを力に…」 講師：バルセロナオリンピック・アトランタオリンピック大会女子マラソンメダリスト 有森裕子氏 [国土交通省、東京都後援]
'10. 2.12	第2回 FRK 不動産消費者セミナー 「知っておきたい!住宅の見方 ～長持ちさせるポイント～」 第1部「ホームインスペクションとは」 講師：(株)リスペクト建物調査 インスペクション事業部部長 池上正広氏 第2部「マイホームを長期優良住宅で」 講師：(独)住宅金融支援機構 CS推進部 佐治孝利氏 [(独)住宅金融支援機構後援]

2010 (平成 22) 年度

11.28	第2回住み替えと暮らしのセミナー（関西） 第1部基調講演「住まい選びの新スタイル～既存住宅ならきつとみつかる～」 講師：不動産コンサルタント 長嶋修氏 第2部「不動産購入のポイント教えます」 講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部建設産業課長 山王一郎氏 第3部パネルディスカッション「知っておきたい良い既存住宅の見分け方」 パネリスト：不動産コンサルタント 長嶋修氏 タレント 山口もえ氏 フリーアナウンサー 寺谷一紀氏 [国土交通省近畿地方整備局後援]
'11. 2. 4	第5回 FRK 住まいと暮らしのセミナー 第1部「元気な高齢者のための住空間研究－現在～未来－」 講師：東京ガス（株）都市生活研究所長 中塚千恵氏 第2部「違うから面白い、違わないからすばらしい」 講師：演出家 宮本亜門氏 [国土交通省、東京都後援]

2011 (平成 23) 年度

10.23	第3回住み替えと暮らしのセミナー（関西） 第1部 国土交通省講座「中古住宅購入のチェックポイント～契約前の注意点～」 講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部建設産業課長 赤羽武彦氏 第2部 基調講演「安心して住める既存住宅選びのポイント」 講師：住宅評論家 櫻井幸雄氏 パネルディスカッション「既存住宅購入にむけたアドバイス」 櫻井幸雄氏、司会：フリーアナウンサー 八木早希氏 [国土交通省近畿地方整備局後援]
11.17	第6回 FRK 住まいと暮らしのセミナー 第1部「住宅の長寿命化に必要なものとは～住宅長寿命化大作戦～」 講師：(株)リクルート 住宅総研 阿曾香氏 第2部「バカの壁、バカの柱」 講師：東京大学名誉教授 養老孟司氏 [国土交通省、東京都後援]

2012 (平成 24) 年度

10.21	第4回住み替えと暮らしのセミナー（関西） 第1部 国土交通省講座「中古住宅購入時のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」 講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部建設産業課長補佐 越浦慈氏 第2部「価格低下で買い時感高まる既存住宅－安心購入・居住のためのポイントとは？」 講師：住宅ジャーナリスト 山下和之氏 第3部「既存住宅をテーマとした座談会」 住宅ジャーナリスト 山下和之氏 フリーキャスター 八木早希氏
-------	---

阪急不動産（株） 西田要氏

[国土交通省近畿地方整備局後援]

- 11.20 第7回 FRK 住まいと暮らしのセミナー
 第1部「安心して住める中古住宅の見分け方」
 講師：一級建築士・インテリアプランナー 井上恵子氏
 第2部「熟年世代の生き方」
 講師：作家 渡辺淳一氏
 [国土交通省、東京都後援]

2013 (平成 25) 年度

- 10.20 第5回住み替えと暮らしのセミナー（関西）
 第1部「安心と安全の暮らし替え～最期まで住める家にするために～」
 講師：建築家・一級建築士事務所アトリエ 4A 代表 天野彰氏
 第2部「既存住宅の安全と長期使用のための建物検査」
 講師：(株)住宅検査保証協会 大場喜和氏
 第3部「既存住宅をテーマとしたパネルディスカッション」
 パネリスト：建築家・一級建築士 天野彰氏
 (株)住宅検査保証協会 大場喜和氏
 フリーキャスター 八木早希氏
 三菱UFJ不動産販売(株) 久米正則氏
 [国土交通省近畿地方整備局、朝日新聞社広告局後援]

11. 1 第8回 FRK 住まいと暮らしのセミナー
 第1部「住まいの土地の留意点と自然力」
 講師：明海大学 不動産学部准教授 本間勝氏
 第2部「当たり前の暮らしを求めて」
 講師：脚本家 倉本聰氏
 [国土交通省、東京都後援]

2014 (平成 26) 年度

- 10.26 第6回住み替えと暮らしのセミナー（関西）
 第1部「データで読み解くいま、中古住宅は買い時か？」
 講師：不動産エコノミスト 吉崎誠二氏
 第2部「少ないエネルギーで、気持ちよく暮らせる住まい」
 講師：アトリエ六曜舎代表・一級建築士 湯浅剛氏
 第3部「既存住宅をテーマとしたパネルディスカッション」
 パネリスト：不動産エコノミスト 吉崎誠二氏
 アトリエ六曜舎代表・一級建築士 湯浅剛氏
 フリーキャスター 八木早希氏
 三井不動産リアルティ(株) 小田島和広氏
 [国土交通省近畿地方整備局、朝日新聞社広告局後援]

15. 3. 1 第9回 FRK 住まいと暮らしのセミナー
 第1部「中古マンション購入&リフォームのススメ」
 パネリスト：(株)ブルースタジオ 石井健氏
 (株)住宅新報社 特別編集員 本多信博氏

東急リバブル（株） 戦略推進部長 森憲一氏

コーディネーター：住宅ジャーナリスト 山本久美子氏

- 第2部「生きること働くこと」
 講師：脚本家 中園ミホ氏
 [国土交通省、東京都後援]

2015 (平成 27) 年度

- 10.25 第7回住み替えと暮らしのセミナー（関西）
 第1部 中古住宅ブームを読み解く 本当の「買い時」と「売り時」
 講師：不動産コンサルタント 高橋正典氏
 第2部 自然素材に包まれて暮らす！ 夢を叶えるハーフ DIY リノベーションとは？
 講師：建築家 横田満康氏
 [国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局後援]
11. 8 第10回 FRK 住まいと暮らしのセミナー
 第1部「家を買う前に考えたい、既存住宅&リノベーション」
 講師：暮らしのジャーナリスト 高橋洋子氏
 第2部「小説を書く時間」
 講師：小説家 林真理子氏
 [国土交通省、東京都後援]

2016 (平成 28) 年度

- 10.16 第8回住み替えと暮らしのセミナー（関西）
 第1部 「日本経済と今後の不動産環境」
 講師：経済ジャーナリスト 堀浩司氏
 第2部「安心した不動産売買に必要なポイント～インスペクションとは 検査の現場から～」
 講師：(一社)全国住宅技術品質協会 監事 石井洋一氏
 第3部「自然災害が多い日本でどう暮らすか～これからの天気はどうなる～」
 講師：気象予報士 蓬萊大介氏
 [国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局後援]

17. 3. 5 第11回 FRK 住まいと暮らしのセミナー
 第1部「人生80年の住まい方…新時代の住宅双六」
 パネリスト：一級建築士 山口真珠氏
 税理士 福田真弓氏
 司会：リクルート住まい研究所所長 宗健氏
 第2部「テレビドラマの作り手として」
 講師 脚本家 大石静氏
 [国土交通省、東京都後援]

2017 (平成 29) 年度

- 10.15 第9回住み替えと暮らしのセミナー（関西）
 第1部「中古住宅購入のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」
 講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部建設産業第二課課長補佐 橋本泰幸氏
 第2部「納得のいく住まい選びに必要なこと～知っておきたい これからの関西住宅事情～」
 講師：住宅評論家、住宅アドバイザー 井口克美氏

第3部「梅さんの今すぐできる 防犯対策セミナー～我が家における防犯・犯罪者の好む家と嫌う家～」

講師：防犯ジャーナリスト 梅本正行氏

[国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局後援]

18. 3. 4 第12回 FRK 住まいと暮らしのセミナー

第1部「二地域居住のすすめ～2つの地域で同時に暮らすと見えてくるもの～」

講師：NPO 法人南房総リパブリック理事長・建築ライター 馬場美織氏

司会：リクルート住まい研究所所長 宗健氏

第2部「小さなきっかけから大きな夢へ」

講師：元バレーボール日本代表 大山加奈氏

[国土交通省、東京都後援]

2018 (平成 30) 年度

10.27 第10回 住み替えと暮らしのセミナー (関西)

第1部「中古住宅購入のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」

講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部建設産業第二課長 谷正人氏

第2部「安心できる住宅売買に必要な建物状況調査 (インスペクション) とは?」

講師：(株) 南勝 代表取締役 印南和行氏

第3部「山岸弁護士の、争続予防法と空き家の問題点セミナー」

～社会問題化する空き家問題とそれにまつわる争続を防ぐ方法～

講師：山岸久朗法律事務所代表 弁護士 山岸久朗氏

[国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社クロスメディア営業局後援]

19. 3.16 第13回 FRK 住まいと暮らしのセミナー

第1部「今、既存 (中古) 住宅が選ばれる理由」

講師：住宅ジャーナリスト 山本久美子氏

「リノベーションでこんなに変わる!」

講師：ブルースタジオ 石井健氏

第2部「今、注目される近居という住まい方」

スピーカー：タレント 藤本美貴氏

[国土交通省、東京都後援]

2019 (令和元) 年度

10. 6 第11回 住み替えと暮らしのセミナー (関西)

第1部「中古住宅購入のチェックポイント～契約前に知っておきたい点～」

講師：国土交通省 近畿地方整備局建政部建設産業第二課課長補佐 田中亘氏

第2部「人生100年時代に個人が考えるべき住まい方と不動産市場に関する疑問を解決」

講師：AAA コンサルティング (株) ヘッド・オブ・リサーチ 賀藤浩徳氏

第3部「自然災害が多い時代でどう暮らすか～最新の防災情報の活用方法～」

講師：気象予報士・防災士 蓬萊大介氏

[国土交通省近畿地方整備局、日本経済新聞社大阪営業本部後援]

首都圏では、第14回 FRK 住まいと暮らしのセミナーを2020年3月14日 (土) に開催することを計画していたが、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を鑑み、開催を中止した。

Ⅲ - 4. 研修開催状況

■ FRK 不動産取引基礎研修 (申込者数) (2007 (平成 19) 年度まで呼称「初任従業者教育研修」)

年度	首都圏 申込者数	内容	近畿 申込者数	
1996 (平成 8) 年度	63	不動産業のあらまし、セールス実務、物件調査のポイント、媒介契約・指定流通機構、不動産取引に関わる税務、不動産広告の実務、現地案内・重要事項説明、契約書の知識、決済・引き渡し・登記	-	
1997 (平成 9) 年度	37		48	
1998 (平成 10) 年度	50		36	
1999 (平成 11) 年度	43		26	
2000 (平成 12) 年度	36	宅地建物取引業と従業者の基本的心得、セールス実務、物件調査のポイント、価格査定、不動産取引に関わる税務、媒介契約・指定流通機構、不動産広告の実務、重要事項の説明、契約書の締結、契約書の知識、決済・引き渡し・登記	26	
2001 (平成 13) 年度	48	宅地建物取引業と従業者の基本的心得、セールス実務、物件調査のポイント、媒介契約・指定流通機構、不動産取引に関わる税務、不動産広告の実務、契約書の知識、重要事項の説明、契約書の締結、決済・引き渡し・登記	39	
2002 (平成 14) 年度	52		18	
2003 (平成 15) 年度	76		-	
2004 (平成 16) 年度	99		-	
2005 (平成 17) 年度	227		-	
2006 (平成 18) 年度	160		-	
2007 (平成 19) 年度	164		-	
2008 (平成 20) 年度	143		-	
2009 (平成 21) 年度	60		顧客対応、セールス実務、基本税務知識、FRK 標準売買契約書解説	-
2010 (平成 22) 年度	57		重要事項説明書の解説、セールス実務、基本税務知識、FRK 標準売買契約書解説、ローン知識、資金計算、物件査定の基本	-
2011 (平成 23) 年度	45	重要事項説明の基本、セールス実務、基本税務知識、不動産広告の基礎知識、ローン知識、物件査定の基本	-	
2012 (平成 24) 年度	37	重要事項説明の基本、基本税務知識、価格査定の基本、ローン・資金計画のアドバイス、リフォーム相談への基礎知識、セールス実務	-	
2013 (平成 25) 年度	69	重要事項説明の基本、基本税務知識、価格査定の基本、ローン・資金計画のアドバイス、不動産広告の基礎知識、セールス実務	-	
2014 (平成 26) 年度	79	重要事項説明の基本、基本税務知識、価格査定の基本、ローン・資金計画のアドバイス、不動産広告の基礎知識、セールス実務	-	
2015 (平成 27) 年度	62	宅地建物取引士の使命と役割、重要事項説明の基本、基本税務知識、価格査定の基本、ローン・資金計画のアドバイス、セールス実務、建築の基礎知識	-	
2016 (平成 28) 年度	71	重要事項説明の基本、税務基本知識、価格査定の基本、住宅ローン・資金計画のアドバイス、不動産広告の知識、建築の基礎知識	-	
2017 (平成 29) 年度	68		-	
2018 (平成 30) 年度	80		-	
2019 (令和元) 年度	89		-	

■不動産取引実務研修(申込者数と開催回数) (2007(平成19)年度まで呼称「実力アップ講座」)

不動産取引実務研修	首都圏	延べ申込者数	開催回数	講座
1997(平成9)年度		400	12	法律、税務
1998(平成10)年度	上期	810	14	法律、税務、建築
	下期	445	7	法律、価格査定
1999(平成11)年度	上期	1,056	15	法律、税務、建築、価格査定
	下期	965	13	法律、税務、競売実務
2000(平成12)年度	上期	1,383	23	法律、税務、価格査定、不良債権
	下期	1,245	18	法律、税務、トラブル実務
2001(平成13)年度	上期	1,866	28	法律、税務、価格査定、不動産流動化
	下期	1,476	22	法律、税務、価格査定、トラブル実務
2002(平成14)年度	上期	1,843	25	法律、税務、価格査定、不動産流動化
	下期	1,309	15	法令改正、税務、広告実務、リスク回避
2003(平成15)年度	上期	1,700	16	法律、税務、価格査定、不良債権
	下期	1,516	16	法律、税務、価格査定、トラブル実務
2004(平成16)年度	上期	1,956	20	法律、税務、競売実務、重要事項説明
	下期	1,428	15	法律、税務、価格査定、トラブル実務
2005(平成17)年度	上期	1,890	19	法律、税務、建築、競売実務
	下期	1,688	16	法律、税務、価格査定、トラブル実務
2006(平成18)年度	上期	2,833	21	法律、税務、不良債権、登記実務、建物診断
	下期	1,794	14	法律、税務、価格査定、トラブル実務
2007(平成19)年度	上期	3,119	22	法律、税務、重要事項説明、不動産流動化、登記実務
	下期	1,895	12	法律、税務、価格査定、トラブル事例
2008(平成20)年度	上期	3,321	22	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、標準契約
	下期	1,454	11	法律、税務、価格査定、トラブル防止

近畿	延べ申込者数	開催回数	講座	中部	延べ申込者数	開催回数	講座
	387	4	法律、建築、競売実務、トラブル実務				
上期	531	4	法律、税務、不良債権、登記実務	上期	103	1	トラブル防止
下期	320	2	法律、税務	下期	103	1	法律
上期	771	5	法律、税務、重要事項説明、不動産流動化、登記実務	上期	91	1	税務
下期	433	4	法律、税務、価格査定、トラブル事例	下期	112	1	価格査定
上期	773	6	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、標準契約	上期	101	1	重要事項説明
下期	339	3	法律、税務、トラブル防止	下期	80	1	トラブル防止

不動産取引実務研修	首都圏	延べ申込者数	開催回数	講座
2009（平成21）年度	上期	2,530	22	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、標準契約、建物診断
	下期	1,228	8	法律、税務、価格査定、トラブル防止
2010（平成22）年度	上期	1,995	20	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、標準契約、建物診断
	下期	1,143	8	法律、税務、価格査定、トラブル防止
2011（平成23）年度	上期	2,252	21	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、建物診断、広告、トラブル防止
	下期	1,356	10	法律、税務、価格査定、トラブル防止、信託受益権取引
2012（平成24）年度	上期	1,917	20	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、建物診断、広告、トラブル防止、リフォーム
	下期	1,255	10	法律、税務、価格査定、トラブル防止、信託受益権取引
2013（平成25）年度	上期	2,114	21	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、建物診断、広告、トラブル防止、リフォーム、賃貸仲介
	下期	1,393	10	法律、税務、価格査定、トラブル防止、信託受益権取引
2014（平成26）年度	上期	2,303	21	法律、税務、重要事項説明、競売、登記、建物診断、広告、トラブル防止、リフォーム、賃貸仲介
	下期	1,346	10	法律、税務、価格査定、トラブル防止、信託受益権取引
2015（平成27）年度	上期	2,233	21	法律、税務、重要事項説明、競売、登記、建物診断、広告、トラブル防止、リフォーム、賃貸仲介
	下期	1,300	10	法律、税務、価格査定、トラブル防止、信託受益権取引
2016（平成28）年度	上期	2,267	21	法律、税務、重要事項説明、競売、登記、建物状況調査、広告、紛争クレーム、リフォーム、賃貸トラブル
	下期	1,337	10	法律、税務、価格査定、紛争クレーム、信託受益権取引
2017（平成29）年度	上期	2,350	21	法律、税務、重要事項説明、競売、登記、建物状況調査、広告、紛争クレーム、リフォーム、賃貸トラブル
	下期	1,437	10	法律、税務、価格査定、紛争クレーム、信託受益権取引
2018（平成30）年度	上期	2,412	21	法律、税務、重要事項説明、競売、登記、建物状況調査、広告、紛争クレーム、リフォーム、賃貸トラブル
	下期	1,440	10	法律、税務、価格査定、紛争クレーム、信託受益権取引
2019（令和元）年度	上期	2,496	21	法律、税務、重要事項説明、競売、登記、建物状況調査、広告、紛争クレーム、リフォーム、賃貸トラブル
	下期	828	7	法律、価格査定、紛争クレーム、信託受益権取引

近畿	延べ申込者数	開催回数	講座	中部	延べ申込者数	開催回数	講座
上期	496	6	法律、税務、重要事項説明、競売実務、登記、建物診断	上期	76	1	法律
下期	221	4	法律、税務、価格査定、トラブル防止	下期	50	1	トラブル防止
上期	357	4	法律、重要事項説明、競売実務、建物診断	上期	33	1	重要事項説明
下期	269	4	法律、税務、価格査定、トラブル防止	下期	38	1	価格査定
上期	324	3	法律、税務、重要事項説明	上期	46	1	トラブル防止
下期	228	3	法律、税務、トラブル防止	下期	31	1	建物診断
上期	222	3	法律、税務、重要事項説明	上期	43	1	法律
下期	217	4	法律、税務、標準書式、トラブル防止	下期	36	1	トラブル防止
上期	247	3	法律、税務、重要事項説明	上期	43	1	法律
下期	172	3	法律、税務、トラブル防止	下期	51	1	トラブル防止
上期	189	3	法律、税務、重要事項説明	上期	63	1	重要事項説明
下期	204	3	法律、税務、トラブル防止	下期	47	1	トラブル防止
上期	208	3	法律、税務、重要事項説明	上期	49	1	法律
下期	207	3	法律、税務、トラブル防止	下期	27	1	トラブル防止
上期	196	3	法律、税務、重要事項説明	上期	38	1	税務
下期	218	3	法律、税務、紛争クレーム	下期	47	1	紛争クレーム
上期	231	3	法律、税務、重要事項説明	上期	42	1	重要事項説明
下期	225	3	法律、税務、紛争クレーム	下期	44	1	紛争クレーム
上期	211	3	法律、税務、重要事項説明	上期	45	1	法律
下期	238	3	法律、税務、紛争クレーム	下期	52	1	紛争クレーム
上期	282	3	法律、税務、重要事項説明	上期	76	1	法律
下期	147	2	法律、紛争クレーム	下期	50	1	紛争クレーム

■不動産取引管理者研修（受講者数と研修内容）

(2007（平成19）年度まで呼称「中堅営業管理職研修」)

年度	受講者数	内容
2001（平成13）	201	i 「強い組織、強い会社を作る、指導力と統率力」 ～上司が「鬼」とならねば、部下は動かず～ 講師：(株)アイウィル 代表取締役社長 染谷和巳氏 ii 法律 管理職の法律知識と部下の業務のチェックポイント 講師：顧問弁護士 松田弘氏 iii 税務 最近のクレームと部下の業務の事前チェックポイント 講師：税理士 板倉和明氏
2002（平成14）	182	i 中堅営業管理職の部下指導 不動産営業効率を30%アップする営業接客指導の仕方 講師：(株)スリーマインド教育センター 代表取締役社長 津田妙子氏 ii 法律 不動産営業管理職に求められるクレーム回避の法律知識 講師：顧問弁護士 松田弘氏 iii 税務 不動産営業管理職に求められるクレーム回避の税務知識 講師：税理士 板倉和明氏
2003（平成15）	176	i 法律 中堅営業管理職のための法制度の動向と媒介業務の基本 講師：弁護士 渡辺晋氏 ii 税務 不動産営業管理職としての相続時精算課税制度 ～税務相談会における相談事例と顧客の判断～ 講師：税理士 板倉和明氏 iii 部下指導 「部下のやる気を引き出し、実績を上げる営業マネジャーの打ち手とは」 講師：(株)ジェック インストラクター 島村典孝氏
2004（平成16）	262	「マネジメント能力の養成」 講師：(株)社員教育センター 代表取締役 北龍賢氏
	163	「リスク回避のための不動産取引実務」 講師：東急リバブル(株) お客様相談室長 橋本明浩氏
2005（平成17）	421	i 最強の営業部隊を育てる組織はこう作る 講師：(社)社員教育センター 代表取締役 北龍賢氏 ii 成約率と顧客満足を高めるマネジメント 講師：ワンズ(株) 常務取締役 中澤明子氏 iii 不動産流通業におけるトラブル回避のマネジメント 講師：東急リバブル(株) お客様相談室長 橋本明浩氏

年度	受講者数	内容
2006（平成18）		
首都圏	476	i 21世紀に望まれる不動産営業スタイル 講師：ワンズ(株) 代表取締役 牛迫敬太氏 ii 不動産取引紛争事例から見たエラーマネジメント 講師：東急リバブル(株) お客様相談室長 橋本明浩氏 iii 部下に底力をつけさせるマネジメントを実現する 講師：(株)ジェック インストラクター 松井達則氏
近畿	234	i 最強の営業部隊を育てる組織はこう作る 講師：(株)社員教育センター 代表取締役 北龍賢氏 ii 不動産取引紛争事例から見たエラーマネジメント 講師：東急リバブル(株) お客様相談室長 橋本明浩氏
2007（平成19）		
首都圏	261	i コンプライアンス管理 講師：(株)スリーマインド教育センター 芹澤幸彦氏 ii 不動産取引紛争の傾向と未然防止 講師：東急リバブル(株) お客様相談室長 橋本明浩氏
近畿	85	i 不動産取引紛争の傾向と未然防止について 講師：東急リバブル(株) お客様相談室長 橋本明浩氏
2008（平成20）		
首都圏	240	i コンプライアンスについて 講師：RSP 協会理事 谷中健太郎氏 ii メンタルヘルスについて 講師：(株)スリーマインド教育センター 芹澤幸彦氏
近畿	85	i コンプライアンスについて 講師：RSP 協会理事 谷中健太郎氏
2009（平成21）		
首都圏	58	「メンタルヘルスについて」 講師：(株)スリーマインド教育センター 芹澤幸彦氏
近畿	35	「メンタルヘルスについて」 講師：(株)スリーマインド教育センター 芹澤幸彦氏
2010（平成22）	93	「不動産業の管理職に今求められているもの～5つのノウハウ～」 講師：(株)スリーマインド教育センター 所長 岡田昭一氏
2011（平成23）	62	「部下が動き、信頼し、やる気の出る営業管理者になる法 ～コンプライアンス、メンタルヘルスを踏まえて～」 講師：(株)スリーマインド教育センター 所長 岡田昭一氏

年度	受講者数	内容
2012 (平成 24)	36	「相手の状況に合わせた確かな育成対応ができる知識とスキルの習得～ワンポイントチェック／コンプライアンスマネジメント、メンタルヘルスマネジメント～」 講師：(株) スリーマインド教育センター 澤田顕氏
2013 (平成 25)	70	「管理者としての役割を確認、整理する、職場の課題を解決するためのスキルを身につける、マネジメントとリーダーシップの違いを学ぶ 他」 講師：(株) セレブレイン 代表取締役社長 高城幸司氏
2014 (平成 26)	48	「管理職の役割とは？ 管理職はゴールを定めて行動すべし、管理職は分析力を高めるべし、管理職は 3 C スキルを高めるべし、管理者としての役割を確認、整理する」 講師：(株) セレブレイン 代表取締役社長 高城幸司氏
2015 (平成 27)	25	「管理職の役割とは？ 営業組織の管理職はゴールを定めて行動すべし、営業管理職としての指導力とは？ 顧客接点場面の 3 C スキルを高めるべし、営業組織の管理者としての役割を確認、整理する」 講師：(株) セレブレイン 代表取締役社長 高城幸司氏
2016 (平成 28)	15	「成果を出すプロセス・マネジメント講座」 講師：トリガーサーバント (株) 代表取締役 足立荒男氏
2017 (平成 29)	35	「成果を出すチームビルディング講座」 講師：トリガーサーバント (株) 代表取締役 足立荒男氏
2018 (平成 30)	30	「問題解決トレーニング研修」 講師：トリガーサーバント (株) 代表取締役 足立荒男氏
2019 (令和元)	11	「成果を出すリーダー・コミュニケーション講座」 講師：トリガーサーバント (株) 代表取締役 足立荒男氏

■不動産取引実務研修・特別講座

年度	申込者数	内容
2017 (平成 29)	489 (無料開催、延べ 4 回)	相続 (基礎編) 相続 (応用編・ケーススタディ)
2018 (平成 30)	104	不動産相続の考え方、民事信託の使い方 (2 日間)
2019 (令和元)	73	事業用・投資用不動産の価格査定・物件調査・重要事項説明のポイント

Ⅲ - 5. 会員向けセミナー・講演会開催状況

1990 (平成 2) 年度

11.16	第 1 回 法人設立 20 周年記念講演 「今年の税制改正と残された問題」 講師：筑波大学 社会工学系教授 宮尾尊弘氏
12.18	第 2 回 法人設立 20 周年記念講演 「経済大国日本と日本人の主体性確立 ―世界に通用する考え・通用しない考え―」 講師：(社) 日本ソフト化経済センター 専務理事 日下公人氏
'91. 2. 5	第 3 回 「税制改正と時代の転換期を迎えての不動産流通業のあり方」 講師：経済評論家 三原淳雄氏

1991 (平成 3) 年度

4.19	第 4 回 「平成 3 年度新土地税制成立の経緯と不動産流通業のあり方 ～税制改正後の営業戦略は如何にあるべきか～」 講師：公認会計士・税理士 木頭信夫氏
7.22	第 5 回 「国際情勢の展開と日本経済」 講師：早稲田大学 教授 西川潤氏
'92. 1.13	第 6 回 「1992 年の日本経済と景気見通し ～世界経済大転換期を迎えて～」 講師：東海銀行 取締役調査部長 水谷研治氏
3. 9	第 7 回 「世界のトイレ事情から考えるこれからの住宅」 講師：慶応大学 名誉教授 西岡秀雄氏

1992 (平成 4) 年度

7. 3	第 8 回 「ニュービジネスとしての定期借地権の活かし方」 講師：(株) タクトコンサルティング 代表取締役 本郷尚氏
8.28	第 9 回 「不動産の交換によるビジネスチャンス」 講師：(株) タクトコンサルティング 代表取締役 本郷尚氏 (株) タクトコンサルティング 広田龍介氏 (株) タクトコンサルティング 飯塚美幸氏
11.20	第 10 回 「新路線価の評価と実務」 講師：森田税務会計事務所 代表 森田義男氏
'93. 1.12	第 11 回 「今年の景気見通し ～過去を振り返り、新たなる出発を！～」

第1部 基調講演

「資産デフレ克服のための土地政策」

講師：東京国際大学 商学部教授 目良浩一氏

「日本経済の正念場：回復か破局か」

講師：筑波大学 社会工学系教授 宮尾尊弘氏

「積極財政への転換で不況脱出」

講師：三極経済研究所 代表取締役 斎藤進氏

第2部 パネルディスカッション

司会：テレビ朝日 国際セミナー専任局長 広淵升彦氏

3.12 第12回

「平成5年の地価動向予測 ～商業地・住宅地の二極化現象はどう動く？～」

講師：三井不動産販売（株）調査鑑定室長 針谷博史氏

1993（平成5）年度

5.13 第13回

「平成5年度税制改正決定 ～税制改正で不動産流通業界はどう変わるか！～」

講師：（株）タクトコンサルティング 代表取締役 本郷尚氏

7.22 第14回

第1部 「復活した買換特例を日常の不動産業務でどう活かすか

～適正価格証明の記入ポイント解説をまじえて」

講師：（株）タクトコンサルティング 税理士 飯塚美幸氏

第2部 適正価格認定事務の取扱要領の説明

講師：当協会事務局

10.15 第15回

「土地流通税（不動産取得税・登録免許税）の負担増が不動産流通業界に与える影響について」

講師：森田税務会計事務所 代表 森田義男氏

11.11 第16回

「日本経済の崩壊と復興 ～不動産ルネッサンスは可能か」

第1部 基調講演

「株式市場における捻れの原因とバブル退治の収支決算」

講師：国際金融評論家 三原淳雄氏

「不動産業界の問題をマクロの視野で考え、民間投資の落ち込みの深刻さを理解!!」

講師：三極経済研究所 代表取締役 斎藤進氏

「グローバルな視点で考え、マスコミの視点を疑い、官僚のシナリオを読み!!」

講師：筑波大学 社会工学系教授 宮尾尊弘氏

「政治家の経済感覚の欠如とマスコミの問題」

講師：テレビ朝日 国際セミナー専任局長・ジャーナリスト 広淵升彦氏

第2部 パネルディスカッション

司会：広淵升彦氏

1994（平成6）年度

5.12 第17回

「住宅地・商業地の地価動向」と「賃貸オフィス市場の動向」

講師：三井不動産販売（株）調査鑑定室長 針谷博史氏

5.23 第18回

「平成6年度税制改正の内容とこの波及効果!!」

講師：（株）タクトコンサルティング 税理士 松下明夫氏

11.18 第19回

「不動産流通業界の課題と展望」

第1部 基調講演

講師：評論家 蒲池紀生氏

第2部 パネルディスカッション

司会：評論家 蒲池紀生氏

パネラー：明海大学 教授 石原舜介氏 建設省 大臣官房審議官 藤田修氏

住宅金融公庫 理事 鹿島尚武氏 三井不動産販売（株）会長 横山宏明氏

[「不動産とあなたのふれあいラリー」協賛]

'95. 1.20 第20回

「今年の景気を占う」

講師：（株）住友生命総合研究所 常務取締役首席研究員 宮本邦男氏

1995（平成7）年度

4.18 第21回

「平成7年度税制改正決定 ～税制改正で不動産流通業界はどう変わるか」

講師：（株）タクトコンサルティング 税理士 広田龍介氏

5.10 第22回

「中国不動産投資の現状と将来」

講師：日中経済法律センター 主任研究員 渡辺英緒氏

6. 1 第23回

「平成7年度住宅地・商業地の地価動向と阪神大震災がマーケットに与えた影響」

講師：三井不動産販売（株）企画調査部調査鑑定室長 針谷博史氏

7.20 第24回

「不動産流通業の将来 ～マルチメディア時代を迎えて～」

講師：当協会前事務局長 御園兼太郎氏

10.20 第25回

「高齢化社会の住宅政策と高齢者にやさしい住まいづくり」

第1部 「高齢化社会に向けての政府の住宅政策」

講師：建設省 住宅局長 梅野捷一郎氏

第2部 「高齢者にとって住みやすい住宅づくり」

講師：元東京都老人総合研究所 環境部門研究室長 林玉子氏

[「不動産とあなたのふれあいラリー」協賛]

'96. 3.15 第26回

「日本経済復活のプログラム」

講師：元通商産業事務次官 棚橋裕治氏

1996 (平成 8) 年度

4.23	第 27 回 「平成 8 年度税制改正決定 ～消費税経過措置にも注目を！～」 講師：(株) タクトコンサルティング 税理士 広田龍介氏
7.19	第 28 回 「最近の地価動向 ～金融情勢と不動産市況の今後～」 講師：三菱信託銀行(株) 不動産鑑定部主席不動産鑑定コンサルタント 鎌田孝男氏
10. 3	第 29 回 「日本経済回復の展望と住宅政策」 第 1 部「経済社会状況の変化と住生活へのインパクト」 講師：建設省 大臣官房政策課長 河崎広二氏 第 2 部「日本経済回復のプロセスとその課題」 講師：(財) 日本証券経済研究所 主任研究員 紺谷典子氏 [[不動産とあなたのふれあいラリー] 協賛]
'97. 1.30	第 30 回 「平成 9 年度税制改正の方向とその内容」 講師：(株) タクトコンサルティング 代表・税理士 本郷尚氏

1997 (平成 9) 年度

6.26	第 31 回 「変化の兆しを見せ始めた土地市場、構造変化の中の不動産流通市場 ～不動産流通に影響を与える諸要因の検討」 講師：三井不動産販売(株) 調査鑑定室長 針谷博史氏
7.18	第 32 回 「競売不動産の現状と実務」 講師：競売不動産コンサルタント 山田純男氏
11.14	第 33 回 「住宅と健康 ～健康を維持できる住宅の在り方とは？～」 第 1 部「住まいの歴史の変遷と建築上の二つの課題」 講師：建設省 建築研究所第 5 研究部 坊垣和明氏 第 2 部「住まいと健康、現実の問題とその対策」 講師：住まいのナチュラリスト 木山恵也氏 [[不動産とあなたのふれあいラリー] 協賛]
'98. 1.12	第 34 回 「平成 9 年度税制改正の方向とその内容 ～不動産流通にプラスの要因をどうセールスに活かすか～」 講師：(株) タクトコンサルティング 代表・税理士 本郷尚氏

1998 (平成 10) 年度

4.28	第 35 回 「不動産投資商品の開発と販売のコンセプト」 講師：不動産・金融アナリスト 井出保夫氏
------	---

6.22	第 36 回 「土地取引と価格はどう動く ～首都圏の地価動向を探る～」 講師：(株) 東急リバブル 経営企画室鑑定課長 藤田浩文氏
11.19	第 37 回 第 1 部「外資系企業から見た日本の不動産市場」 講師：モルガン信託銀行(株) ヴァイスプレジデント不動産部長 市来直人氏 第 2 部「アメリカの不動産取引の現状 ～不動産取引の一般的なスキームと実例～」 講師：KPMG ビートマーウィック LLP シニアマネージャー 高橋秀行氏 [[不動産とあなたのふれあいラリー] 協賛]
'99. 1.11	第 38 回 「平成 11 年度税制改正の内容とその活用法」 講師：(株) タクトコンサルティング 税理士 玉越賢治氏

1999 (平成 11) 年度

9.10	第 39 回 「不動産流通市場、今後の展望 ～一般経済指標と土地市場・住宅市場の指標をどう読むか～」 講師：三井不動産販売(株) 鑑定室長 針谷博史氏
'00. 1.18	第 40 回 「定期借家権の市場にもたらす影響と平成 12 年度税制改正」 講師：(株) タクトコンサルティング 税理士 玉越賢治氏 [[不動産とあなたのふれあいラリー] 協賛]

2000 (平成 12) 年度

4.21	平成 12 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会 講師：住宅金融公庫 個人融資部分譲融資課長 津田谷俊治氏 住宅金融公庫 個人融資部調査役 田島慎治氏 住宅金融公庫 建設サービス部調査役 小澤敏成氏
7. 7	第 41 回 「消費者とのトラブルを未然に防ぐ営業体制のあり方について」 第 1 部「不動産流通業界における紛争の実態と事例分析」 講師：建設省 建設経済局不動産課監視官 飯島正氏 第 2 部「消費者契約法の概要について」 講師：経済企画庁 国民生活局消費者行政第一課長補佐 坂田進氏 第 3 部「住宅金融公庫の適正利用について」 講師：住宅金融公庫 個人融資部融資審査担当参事役 水谷順一氏 住宅金融公庫 個人融資部分譲融資課長 津田谷俊治氏
'01. 1.18	第 42 回 「平成 13 年度税制改正の方向とこのもたらす影響」 講師：(株) タクトコンサルティング 税理士 玉越賢治氏

2001 (平成 13) 年度

- 4.23 平成 13 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会
・住宅金融公庫事業計画・金利等について
講師：住宅金融公庫 個人融資部分譲融資課課長 水谷順一氏
・融資制度の改正事項等について
講師：住宅金融公庫 個人融資部分譲融資課調査役 津田ゆり子氏
・技術基準の改正等について
講師：住宅金融公庫 住宅環境部技術企画課調査役 有我敦氏

- 10.19 第 43 回
第 1 部セミナー「平成 13 年度における不動産流通業界における IT 化の現状と課題」
講師：国際大学グローバル・コミュニケーションセンター教授 宮尾尊弘氏
三井不動産販売（株） 情報システム部部长 谷中健太郎氏
第 2 部「いま現場で起こっている『IT 化の光と蔭』の事例」等
講師：三井不動産販売（株） 情報システム部部长 谷中健太郎氏

2002 (平成 14) 年度

- 4.22 平成 14 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会
・事業計画等について
講師：住宅金融公庫 個人融資部分譲融資課長 吉田稔氏
・融資制度改正事項等について
講師：住宅金融公庫 個人融資部分譲融資課調査役 畑中隆之氏
・技術基準の改正等について
講師：住宅金融公庫 住宅環境部技術企画課調査役 大野雄一氏

- 10.18 第 44 回
「これからの市場競争に必須の IT 戦略」
第 1 部「革新と革命を混同する IT 戦略の違い」
講師：国際ビジネスコンサルタント ジョージ・フィールズ氏
第 2 部「@nifty のインターネットビジネス展望」
講師：ニフティ 取締役兼企画統括部長 井崎直次氏

- '03. 1.16 第 45 回
「不動産取引に関する講演会」
講師：国土交通省 総合政策局不動産課不動産流通適正化推進室長 松戸敏雄氏
東京都 住宅局民間住宅部指導課課長補佐指導相談係長 磯谷勝夫氏

- 1.20 第 46 回
「平成 15 年度税制改正の方向とこのもたらす影響」
講師：税理士 板倉和明氏

2. 7 第 47 回
「土壌汚染対策法と今後の不動産取引の留意点」
講師：顧問弁護士 松田弘氏

2003 (平成 15) 年度

- 4.22 平成 15 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会
「事業計画等について」「融資制度改正事項等について」
講師：住宅金融公庫 融資部分譲融資課長 吉田稔氏
住宅金融公庫 融資部分譲融資課調査役 畑中隆之氏
「住情報相談センターでの借入申込受付について」
講師：住宅金融公庫 住情報相談センターローン業務課長 松田徳三氏
「技術基準の改正等について」
講師：住宅金融公庫 住宅環境部技術企画課調査役 阿部吉男氏

- 7.10 シックハウス対策のための規制導入に関する建築基準法改正に関する説明会
講師：国土交通省 住宅局建築指導課課長補佐 島田和明氏

8. 1 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について
講師：国土交通省 総合政策局不動産課企画専門官 福田由貴氏

- '04. 1.27 平成 16 年度税制改正案と今後の方向 ～住宅・土地税制関連～
講師：税理士 板倉和明氏

- 2.19 住宅におけるシックハウス問題
講師：国土交通省 住宅局住宅生産課課長補佐 石坂聡氏
(財)住宅リフォーム・紛争処理センター センター長 工藤忠良氏

3. 4 不動産流通と光ファイバー・通信インフラの今後の展望
講師：NPO 光ファイバー普及推進協会 佐野好信氏

2004 (平成 16) 年度

- 4.30 平成 16 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会
講師：住宅金融公庫 融資部参事役 水谷順一氏
住宅金融公庫 分譲融資課長 小川和丸氏

- 5.24 ～ 6.10 FRK 標準書式に関する説明会（首都圏 2 回・近畿 1 回・中部 1 回）
第 1 部「不動産売買契約書について」
講師：弁護士 井口寛二氏
標準化ワーキング座長・東急リバブル（株）流通業務部課長 松永謙一氏
第 2 部「重要事項説明書について」
講師：不動産鑑定士 吉野伸氏

- 7.23 東京都における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例に関する説明会
講師：東京都 都市整備局住宅政策推進部不動産課副参事 白井さく子氏

- 12.13 FRK 標準書式利用開始のお知らせ及び運用に関する説明会
講師：東急リバブル（株）
流通業務部課長（不動産売買契約書等標準化ワーキング座長） 松永謙一氏

- 12.13 ～ 21 個人情報保護法についての不動産流通業に関するガイドライン説明会
（首都圏 2 回・近畿 1 回）
講師：顧問弁護士 松田弘氏

- '05. 1.13 不動産信託受益権販売業の登録申請手続きに関する説明会
講師：金融庁 担当官
[当協会・(社)不動産協会・(社)不動産証券化協会の共催]

- 1.21 平成 17 年度税制改正と今後の方向についての説明会
講師：税理士法人タクトコンサルティング 代表社員・税理士 広田龍介氏

2.15 ~ 3.17	信託受益権販売業務および信託関係法令に関する知識習得研修会(首都圏2回・近畿1回) 講師：筑波大学大学院 教授 新井誠氏 金融ジャーナル社 顧問・専修大学大学院 客員教授 木村恒弐氏 [当協会・(社)不動産協会・(社)不動産証券化協会の共催]
2.17	改正不動産登記法に関する説明会 講師：日本司法書士会連合会 副会長 佐藤純通氏

2005 (平成 17) 年度

4. 5	平成 17 年度税制改正・中古住宅の築後経過年数要件撤廃に伴う 建築士等による耐震基準適合証明書等の説明会 講師：国土交通省 住宅局建築指導課課長補佐 永山寛理氏
4.21 ~ '06. 2.10	信託受益権販売業務に関する知識習得研修会(首都圏2回・中部1回・近畿1回) [当協会・(社)不動産協会・(社)不動産証券化協会の共催]
4.28	改正標準媒介契約約款に関する説明会 講師：国土交通省 総合政策局不動産課企画専門官 岸毅明氏
9. 1	東京都マンション環境性能表示制度に関するガイドラインの説明会 講師：東京都 環境局都市地球環境部環境配慮事業課長 山本明氏 東京都 環境局都市地球環境部環境配慮事業課建築物係長 松下俊之氏
10. 3 ~ 28	住宅ローン基礎知識講習会(首都圏5回・近畿1回・中部1回) 講師：篠原兼敏氏
11.25	信託関係法令に関する知識習得研修会(首都圏) [当協会・(社)不動産協会・(社)不動産証券化協会の共催]
12.13	不動産の公正競争規約改正全部変更等に関するガイドラインの説明会 講師：(社)首都圏不動産公正取引協議会 理事・事務局長 谷正志氏
'06. 1.19	平成 18 年度税制改正についての説明会 講師：税理士法人タクトコンサルティング 代表社員・税理士 広田龍介氏

2006 (平成 18) 年度

4.17	「改正宅地建物取引業法施行規則」及び「FRK 標準書式一部改定」に関する説明会 講師：国土交通省 総合政策局不動産課企画専門官 岸毅明氏 (社)不動産流通経営協会 参事 相田信行氏
5.25	信託受益権販売業務に関する知識習得研修会 [当協会・(社)不動産証券化協会の共催]
9. 5	信託関係法令に関する知識習得研修会 講師：専修大学大学院 経済研究科 客員教授 木村恒弐氏 講師：牛島総合法律事務所 弁護士 田村幸太郎氏 (社)信託協会 考査役 清水一彦氏 (社)信託協会 考査役 平山美知夫氏 [当協会・(社)不動産証券化協会の共催]
9.19 ~ 29	あんしん賃貸支援事業説明会(首都圏・近畿・福岡・東北 各1回) 「あんしん賃貸支援事業の狙い、仕組み、参加方法等について」 講師：国土交通省 住宅局住宅総合整備課 担当官

	「賃貸借契約の人的担保制度の新たな動きと滞納督促の実務について」 講師：弁護士 亀井英樹氏 [(社)全国宅地建物取引業協会連合会・(社)全日本不動産協会・(財)日本賃貸住宅管理協会・当協会の共催]
12.12	信託受益権販売業務に関する知識習得研修会 [当協会・(社)不動産証券化協会の共催]
'07. 1.25	平成 19 年度税制改正案と今後の方向 講師：税理士法人タクトコンサルティング 代表社員・税理士 広田龍介氏
3.13	不動産の表示および景品に関する公正競争規約説明会 講師：(社)首都圏不動産公正取引協議会 理事・事務局長 谷正志氏

2007 (平成 19) 年度

10.10	金融商品取引法実務セミナー ・金融商品取引法に関して不動産信託受益権の売買等を中心とした実務対応の留意点、 各種行為規制の留意点等について 講師：弁護士 田村幸太郎氏 ・不動産信託受益権の売買を中心とした監督・検査への留意点等について 講師：KFI(株) 代表取締役 青木茂幸氏 ・第二種金融商品取引業者の実務、経過措置のポイント 講師：(財)不動産流通近代化センター 不動産流通センター研究所主任研究員 東登氏
'08. 2.14	平成 20 年度税制改正説明会 講師：税理士法人タクトコンサルティング 代表社員・税理士 広田龍介氏
2.26	犯罪収益移転防止法等についての説明会 講師：顧問弁護士 松田弘氏

2008 (平成 20) 年度

7.16	第二種金融商品取引業ハンドブック説明会 講師：(財)不動産流通近代化センター 東登氏
9.26	改正消費生活用製品安全法等説明会 講師：経済産業省 商務流通グループ製品安全課 製品安全制度審議室長 矢島秀浩氏
11.20 ~ 12.12	東日本不動産流通機構の次期システムの説明会(首都圏2回・中部・東北・北海道 各1回)
'09. 1.29	平成 21 年度税制改正説明会 講師：税理士法人タクトコンサルティング 代表社員・税理士 広田龍介氏

2009 (平成 21) 年度

'10. 1.25	平成 22 年度税制改正説明会 講師：税理士法人タクトコンサルティング 代表社員・税理士 広田龍介氏
2.10	不動産信託受益権取引に係る金融 ADR 説明会 第1部「金融 ADR に関する改正金融商品取引法の概要について」 講師：金融庁 総務企画局企画課金融 ADR 推進室長 中沢則夫氏 第2部「証券・金融商品あっせん相談センターの概要について」 講師：NPO 法人 証券・金融商品あっせん相談センター センター長 飯島一夫氏

2010 (平成 22) 年度

4.19, 23	FRK バリュアアップモデル説明会 講師：当協会事務局
6. 3, 10	FRK 標準契約書解説（基礎編）セミナー 講師：当協会事務局
8.24	行政処分事例からみた不動産業者の責任 講師：東京都 都市整備局住宅政策推進部不動産課課長補佐 森末一巳氏

2011 (平成 23) 年度

7.26, 27	反社会的勢力排除条項に関する説明会 講師：山下・渡辺法律事務所 弁護士 布施明正氏
9.22	東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に関する説明会 講師：東京都 都市整備局市街地建築部耐震化推進担当課長 吉野敏郎氏
10.17	宅地建物取引業法施行規則一部改正に関する説明会 講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課不動産指導室長 木村実氏 国土交通省 土地・建設産業局不動産課不動産指導室担当官 廣瀬祐一郎氏
10.31, 11. 7	賃貸住宅管理業者登録制度に関するセミナー 講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課経営指導係長 越智成基氏
'12. 1.27	「不動産業反社データベースの運用」についての説明会及び 「暴力団等反社会的勢力の排除対策」についての講演会 講師：当協会事務局、警視庁 組織犯罪対策部組織犯罪対策第三課 暴力団排除第一係長 警部 山田聡彦氏

2012 (平成 24) 年度

'13. 3. 7	改正犯罪収益移転防止法についての説明会
'13. 3.14(近畿)	講師：当協会顧問弁護士 松田弘氏

2013 (平成 25) 年度

'14. 3.17	すまい給付金と長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する説明会 講師：国土交通省 住宅局住宅生産課課長補佐 佐々木雅也氏
-----------	--

2015 (平成 27) 年度

6.12	IT 重説（賃貸・法人間取引）社会実験ガイドライン等に関する説明会 講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課企画係長 浅野北斗氏
6.15	神奈川県内における不動産総合データベースの試行運用説明会 講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課課長補佐 本間優子氏 国土交通省 土地・建設産業局不動産課流通市場活性化係長 長谷川宏美氏 日本ユニシス（株） 長谷川拓氏

2016 (平成 28) 年度

9.16,	改正犯罪収益移転防止法に関する説明会（（一社）不動産協会と共催）
9.27(近畿)	講師：山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺晋氏

'17. 3.23	第 1 回 不動産テック勉強会 講師：（株）野村総合研究所 プリンシパル 上席研究員 谷山智彦氏
-----------	---

2017 (平成 29) 年度

6. 2	最近話題の AI 査定を統計学で解説－その限界と可能性－ セミナー 講師：広島大学 理学研究科 柳原宏和教授
8. 4	宅地建物取引業法改正説明会（（一社）不動産協会と共催） 講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課課長補佐 角谷大介氏 （一社）住宅瑕疵担保責任保険協会 講習センター長 中村達人氏
10. 2	第 2 回 不動産テック勉強会 講師：（株）マネーフォワード 取締役 Fintech 研究所長 瀧俊夫氏
11. 2	建物状況調査等に関する改正宅建業法対応例等説明会
'18. 1.25(近畿)	講師：弁護士 松田弘氏 （株）ERI ソリューション 代表取締役専務 小尾章夫氏

2018 (平成 30) 年度

7. 5	第 3 回 不動産テック勉強会 講師：（株）野村総合研究所および Nomura Research Institute America, Inc.
9.19	不動産テック・セミナー（（一社）不動産協会と共催） 「テクノロジーは不動産業界を進化させることができるのか？」 講師：日本大学教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水千弘氏（他 4 名）

2019 (令和元) 年度

7.29	売買取引の IT 重説及び賃貸取引の書面電子化の社会実験に関する説明会 講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課不動産指導室 課長補佐 石原寛之氏 適正取引係 梅田栄次郎氏
10.10	民法改正に伴う FRK 標準書式の改訂説明会
11.22(近畿)	講師：弁護士 松田弘氏
12. 2(九州)	
'20. 1.17(中部)	

Ⅲ－6. 事業委員会開催状況

2001 (平成 13) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 東京都が分譲中の多摩ニュータウン分譲地を視察
 第2回 9月 東京都臨海副都心業務用地を視察
 第3回 11月 講演会「日本版 REIT の仕組みと最近の動向」
 講師：不動産金融アナリスト 井手保夫氏
 第4回 3月 講演会「21世紀東京圏再生プロジェクト&ビジネスチャンスを探る」
 講師：矢田環境デザイン研究所 所長 矢田晶紀氏

○新築部会

- 第1回 7月 講演会「マンション販売市況動向および今後の展望」
 講師：住宅評論家 佐藤美紀雄氏
 第2回 9月 東京都臨海副都心業務用地を視察
 第3回 11月 講演会「土壌汚染の現状と今後の対応」
 講師：三井不動産販売(株) アセットコンサルティング本部事業部長 針谷博史氏
 第4回 1月 江東区東雲Wプロジェクト(仮称)を視察
 「Wコンフォートタワーズ」は日本最大級のタワー型マンション(約1,149戸)

○一般仲介部会

- 第1回 7月 講演会「住宅インスペクションについて」
 講師：(株)リスペクト建物調査 常務取締役 藤永健二氏
 第2回 9月 東京都臨海副都心業務用地を視察
 第3回 12月 一戸建住宅インスペクション実施現地見学会
 第4回 2月 講演会「中古住宅の質・管理状況を考慮した価格査定システム」
 講師：(財)不動産流通近代化センター 企画部主事 小川雅久氏

2002 (平成 14) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「土壌汚染の現状と今後の方向」
 講師：三井不動産販売(株) デューデリジェンス事業部長 針谷博史氏
 第2回 10月 講演会「資産流動化の実務」
 講師：(株)タクトコンサルティング 取締役部長・税理士 広田龍介氏
 第3回 12月 「再開発事業を視察する」深川ギャザリアと丸ビル
 講師：(株)ディック・エンタープライズ 専務取締役・ビル経営管理士 増田富夫氏
 第4回 2月 講演会「買取ファンド」
 講師：経済ジャーナリスト 和田勉氏

○新築部会

- 第1回 7月 講演会「マンションリフォームから見た現在のマンションの問題点」他
 講師：幸設計室 一級建築士 嶋津幸子氏
 第2回 10月 講演会「紛争事例に見る重要事項説明のポイント」
 講師：(財)不動産適正取引推進機構 調査研究部課長 三好弘悦氏
 第3回 1月 「丸ビル見学ツアー」

- 第4回 3月 講演会「2003年の不動産市況と事業戦略」
 講師：(株)ネットワーク88代表 幸田昌則氏

○一般仲介部会

- 第1回 7月 講演会「不動産取引における売主業者の瑕疵担保責任と仲介業者の責任」
 講師：弁護士 熊谷則一氏
 第2回 10月 講演会「既存住宅の性能表示制度について」
 講師：国土交通省 住宅局住宅生産課課長補佐 渋谷浩一氏
 第3回 12月 講演会「中古マンションの収益力に基づいたマンション価格の推移予測」
 講師：(株)東京カンテイ 総務部広報課係長 中山登志朗氏
 第4回 2月 講演会「契約を高める営業手法」(パソコンを活用した営業手法)
 ～デジタル・プレゼンテーションの効果性～
 講師：JRC(株) 代表取締役 齊木典夫氏

2003 (平成 15) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 6月 講演会「減損会計導入に伴う不動産流動化策(1回)」
 講師：中央青山監査法人 公認会計士・不動産鑑定士 吉田実貴人氏
 第2回 7月 講演会「減損会計導入に伴う不動産流動化策(2回)」
 講師：中央青山監査法人 公認会計士・不動産鑑定士 吉田実貴人氏
 第3回 10月 「六本木ヒルズ」の専属ガイドによるツアー
 第4回 2月 講演会「オフィスビル大量供給の影響」
 ～オフィスビル大量供給の影響とそこから学ぶべきもの～
 講師：住信基礎研究所 研究部副主任研究員 坂本雅昭氏

○新築部会

- 第1回 6月 講演会「選別がますます厳しくなるマンション市況
 ～厳しさを増した首都圏マンション市場～」
 講師：住宅評論家 佐藤美紀雄氏
 第2回 9月 講演会「最新区分所有法の解説
 ～マンションをめぐる新しい法制度～」
 講師：山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺晋氏
 第3回 12月 講演会「都心部の地価動向と不動産市場への影響」
 講師：(財)日本不動産研究所 理事・部長 石橋勲氏
 第4回 2月 講演会「最近の首都圏マンション顧客動向」
 講師：(株)長谷工アーベスト 企画部門担当取締役 田島森氏

○一般仲介部会

- 第1回 6月 講演会「相続・贈与税の大幅改正を営業現場でどう活かすか」
 講師：税理士法人タクトコンサルティング 代表 本郷尚氏
 第2回 11月 講演会「事例に基づく競売の現状と今後の展望」
 講師：不動産鑑定士 蒲生豊郷氏
 第3回 1月 講演会「建築家が提案する、最近の集合住宅とは」
 講師：(有)平野智司計画工房 社長 平野智司氏
 第4回 2月 講演会「不動産金融商品のマンション市場への影響」

～不動産金融商品の導入がマンション市場にも影響を及ぼす?～
 講師：モルガンスタンレー証券（株）株式調査部エグゼクティブディレクター
 大槻啓子氏

2004 (平成 16) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「不動産証券化の動向について
 ～今、不動産市場で何が起きているのか」
 講師：(社)不動産証券化協会 事務局次長・調査研究部長 久郷幸夫氏
- 第2回 9月 講演会「不動産市場の新潮流、変革の最前線を探る」
 講師：(株)サタスイングレイト 代表取締役 佐藤一雄氏
- 第3回 11月 事業部会三部会合同「東京湾臨海部視察」
- 第4回 1月 講演会「事業承継対策に必要な不動産の活用法
 ～平成17年度税制改正と非上場企業の不動産活用法～」
 講師：(有)アイシンコンサルタンツ ファイナンシャル・プランナー 伊澤英勝氏

○新築部会

- 第1回 6月 講演会「省エネ、環境共生、健康時代に適応するオール電化住宅」
 講師：住宅評論家 加藤憲一郎氏
- 第2回 9月 講演会「消費者エージェント No.1 さくら事務所に学ぶこと」
 講師：(株)さくら事務所 代表取締役社長 長嶋修氏
 (株)日経BP 主任編集委員 細野透氏
- 第3回 11月 事業部会三部会合同「東京湾臨海部視察」
- 第4回 2月 講演会「2005年の不動産市況と事業戦略」
 講師：(株)ネットワーク88 代表 幸田昌則氏

○一般仲介部会

- 第1回 6月 講演会「首都圏における最近の戸建住宅市場」
 講師：アットホーム(株)事業企画部広報担当特別職 岩田紀子氏
- 第2回 9月 講演会「米国型に近づいた中古住宅市場～さらなる市場の拡大・成熟に向けて～」
 講師：三井不動産販売(株)執行役員 針谷博史氏
- 第3回 11月 事業部会三部会合同「東京湾臨海部視察」
- 第4回 2月 講演会「今後の税制改正と非上場企業の不動産活用法」
 講師：(有)アイシンコンサルタンツ ファイナンシャル・プランナー 伊澤英勝氏

2005 (平成 17) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 9月 講演会「不動産信託受益権販売業ハンドブック」事前説明会
 講師：(社)不動産流通経営協会 参事 東登氏
- 第2回 2月 事業部会三部会合同 講演会
 「改正不動産登記法について」
 講師：司法書士 吉澤秀夫氏

○新築部会

- 第1回 9月 講演会「最近の首都圏新築分譲マンションの市場動向」

講師：(株)長谷工アーベスト 企画部門担当取締役 田島森氏
 第2回 2月 事業部会三部会合同 講演会
 「改正不動産登記法について」

○一般仲介部会

- 第1回 9月 講演会「競売・公売および底地・借地の流動化実務」
 講師：(有)ワイズ不動産投資顧問 代表取締役 山田純男氏
- 第2回 2月 事業部会三部会合同 講演会
 「改正不動産登記法について」

2006 (平成 18) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「アスベスト調査および耐震診断に係る情報の重要事項説明と媒介契約上の責任」
 講師：顧問弁護士 松田弘氏
- 第2回 11月 見学会「パークシティ豊洲マンションパビリオン」
 並びに「アーバンドック ららぽーと豊洲」
- 第3回 3月 事業部会三部会合同 講演会
 「不動産証券化の概論と市場の動向」
 講師：(社)不動産証券化協会 調査研究部 高村典仁氏

○新築部会

- 第1回 7月 講演会「アスベスト調査および耐震診断に係る情報の重要事項説明と媒介契約上の責任」
 講師：顧問弁護士 松田弘氏
- 第2回 12月 講演会「不動産の販売と消費者契約法」
 講師：弁護士 橋田洋一氏
- 第3回 3月 事業部会三部会合同 講演会
 「不動産証券化の概論と市場の動向」

○一般仲介部会

- 第1回 7月 「アスベスト調査の現状について」
 講師：住鉱テクノリサーチ(株)取締役東京事業所技術開発部長 三谷広美氏
- 第2回 11月 講演会「2006年の中古マンション市場と地価動向」
 講師：(株)東京カンテイ 市場調査部主任研究員 中山登志朗氏
- 第3回 3月 事業部会三部会合同 講演会
 「不動産証券化の概論と市場の動向」

2007 (平成 19) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「不動産デリバティブ手法について」
 講師：明海大学 不動産学部教授 前川俊一氏
- 第2回 12月 事業部会三部会合同 講演会
 「反社会的勢力による被害防止について～組織犯罪の状況と対応～」
 講師：警視庁 組織犯罪対策部管理官警視 片山廣一氏
 警視庁 組織犯罪対策部主任警部補 雨宮紀雄氏
- 第3回 3月 事業部会二部会合同 講演会

「住宅地価&マンション市況について～2008年度に向けての現状と課題～」
講師：(株)東京カンテイ 市場調査部主任研究員 中山登志朗氏

○新築部会

- 第1回 8月 講演会「最近の不動産市況について」
講師：(株)不動産経済研究所 代表取締役社長 角田勝司氏
- 第2回 12月 事業部会三部会合同 講演会
「反社会的勢力による被害防止について～組織犯罪の状況と対応～」

○一般仲介部会

- 第1回 7月 講演会「米国の住宅売買取引を理解する10のポイント」
講師：三井不動産販売(株)リハウス営業推進部副部長 東登氏
- 第2回 12月 事業部会三部会合同 講演会
「反社会的勢力による被害防止について～組織犯罪の状況と対応～」
- 第3回 3月 事業部会二部会合同 講演会
「住宅地価&マンション市況について～2008年度に向けての現状と課題～」

2008(平成20)年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「グローバル経済と不動産ビジネスの課題と展望」
講師：早稲田大学大学院 ファイナンス研究科教授 川口有一郎氏
- 第2回 12月 講演会「サブプライム問題とアメリカの住宅金融市場」
講師：住宅金融支援機構 住宅総合調査室主任研究員 小林正宏氏
- 第3回 3月 事業部会三部会合同 講演会
「私の野球人生から 日々は学習」
講師：プロ野球オリックス・バッファローズ取締役球団本部長 中村勝広氏

○金融商品取引部会

- 第1回 7月 講演会「第二種金融商品取引業者ハンドブック」解説
講師：(財)不動産流通近代化センター 主任研究員 東登氏
- 第2回 11月 講演会「不動産実務と金融商品取引法」解説
講師：ジャパンエクセレントアセットマネジメント(株)
取締役企画管理本部長 田辺信之氏
- 第3回 3月 講演会「第二種金融商品取引業者等監督指針」解説
講師：関東財務局 理財部証券監督第二課上席調査官 太田治氏

○新築部会

- 第1回 8月 講演会「首都圏新築分譲マンション2008年上期実績の分析と今後の供給動向について」
講師：(株)リクルート ゼネラルマネージャー 寺内正裕氏
- 第2回 12月 講演会「首都圏新築分譲マンション販売における
平成20年度の総括と平成21年の展望について」
講師：(株)東京カンテイ 市場調査部上席主任研究員 中山登志朗氏
- 第3回 3月 事業部会三部会合同 講演会
「私の野球人生から 日々は学習」

○一般仲介部会

- 第1回 12月 講演会「これからの中古マンション購入×リフォーム」

- 第2回 3月 事業部会三部会合同 講演会
「私の野球人生から 日々は学習」
講師：三井のリフォーム 住生活研究所所長 西田恭子氏

2009(平成21)年度

○法人仲介部会

- 第1回 9月 講演会「直近の不動産市場と不動産投資市場の動向～東京圏を中心に～」
講師：みずほ証券(株) 金融市場調査部チーフ不動産アナリスト 石澤卓志氏

○金融商品取引部会

- 第1回 8月 講演会「Jリートを中心として我が国不動産市場の活性化に向けて」
講師：(社)不動産証券化協会 事務局次長兼業務部長 長沼文六氏
- 第2回 12月 講演会「第二種金融商品取引業者の規制対応」
講師：有限責任監査法人トーマツ シニアマネージャー 東野淳二氏
有限責任監査法人トーマツ 恩田展明氏
- 第3回 2月 説明会「不動産信託受益権取引に係る金融ADRについて」
[(社)不動産協会、(社)不動産証券化協会、当協会共催]
第1部「金融ADRに関する改正金融商品取引法の概要について」
講師：金融庁 総務企画局企画課金融ADR推進室長 中沢則夫氏
第2部「証券・金融商品あっせん相談センターの概要について」
講師：NPO法人証券・金融商品あっせん相談センター センター長 飯島一夫氏

○新築部会

- 第1回 7月 講演会「混迷するマンション業界」
講師：(株)不動産経済研究所 代表取締役社長 角田勝司氏
- 第2回 12月 事業部会二部会合同 講演会
「2015年の住宅市場～新設住宅100万戸割れのインパクト～」
講師：(株)野村総合研究所 上級コンサルタント 榎原渉氏
(株)野村総合研究所 副主任コンサルタント 水石仁氏
- 第3回 3月 講演会「税制改正に伴う不動産の購入・売却を促す税制の活用術」
講師：税理士 板倉和明氏

○一般仲介部会

- 第1回 9月 講演会「最近のトラブル事例と押さえておきたいポイント」
講師：(財)不動産適正取引推進機構 課長 村川隆生氏
- 第2回 12月 事業部会二部会合同 講演会
「2015年の住宅市場～新設住宅100万戸割れのインパクト～」

2010(平成22)年度

○法人仲介部会

- 第1回 2月 講演会「直近の都心オフィス、不動産投資市場 ～不動産投資や企業の保有不動産
戦略において今後求められるソリューションニーズなど」
講師：(株)ニッセイ基礎研究所 上席主任研究員 松村徹氏

○金融商品取引部会

- 第1回 4月 講演会「改正金商法による手続き・対応について」

講師：有限責任監査法人 トーマツ 金融インダストリーグループ
シニアマネージャー 東野淳二氏
恩田展明氏

○新築部会

- 第1回 6月 講演会「リーガルリスクを念頭に置いた難クレーマーへの対応」
講師：表参道法律事務所 弁護士 横山雅文氏（東京弁護士会住宅紛争処理委員）
- 第2回 12月 講演会「不動産実務に即した成年後見制度の解説」
～成年後見制度の落とし穴～
講師：吉澤司法書士事務所 司法書士 吉澤秀夫氏（簡易裁判所訴訟代理認定会員）

2011 (平成 23) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「今後の不動産マーケットにおける環境不動産のあり方」
講師：住友信託銀行（株）不動産営業開発部
不動産鑑定士 伊藤雅人氏
- 第2回 12月 講演会「不動産業と M&A」
講師：スクワイヤ・サンダース・三木・吉田外国法共同事業法律特許事務所
弁護士 松本宗大氏

○新築部会

- 第1回 2月 講演会「最近の分譲マンションの状況について ～今年の展望～」
講師：（株）不動産経済研究所 代表取締役社長 角田勝司氏

○一般仲介部会

- 第1回 8月 講演会「暴力団排除条例施行に伴う対応について」
講師：（社）不動産流通経営協会 参事 寺浦睦博
講演会「公正競争規約指導員の役割と不動産広告の規制について」
講師：（公社）首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 安田茂雄氏
- 第2回 2月 講演会「円滑な不動産取引における消費者の不安を解消するための情報提供のあり方」
講師：（株）風 マンション評価ナビ代表 大久保恭子氏

2012 (平成 24) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「環状2号線・新橋虎ノ門地区市街地再開発事業Ⅲ街区（虎の門地区）の概要について」
講師：森ビル（株）営業本部オフィス事業部課長 小嶋徹也氏
- 第2回 3月 講演会「警視庁大地震対策推進プランの概要とねらい」
講師：警視庁 警備部災害対策課課長代理警視 宇井秀三氏

○新築部会

- 第1回 10月 講演会「今年下期のマンション市況について」
講師：（株）リクルート住まいカンパニー すまい研究所
主任研究員 矢部智仁氏
- 第2回 3月 講演会「販売好調マンションの要因を分析する」
講師：（株）リクルート住まいカンパニー 編集長 山下伸介氏

○一般仲介部会

- 第1回 7月 講演会「リフォーム業界の現状と不動産流通業界との関わり」
講師：三井不動産リフォーム（株）渉外専門役 黒岩幹夫氏
- 第2回 2月 講演会「平成25年度 税制改正要望結果の要点」
講師：板倉和明税理士事務所 税理士 板倉和明氏
講演会「平成25年度 国土交通省 土地・建設産業局関係予算決定概要について」
講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課課長補佐 増永秀一氏

2013 (平成 25) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 9月 講演会「家族信託（民事信託）の活用について」
講師：宮田綜合法務事務所 所長 宮田浩志氏
- 第2回 12月 事業部会二部会合同 講演会
「定期借家契約の書式解説」
講師：吉田修平法律事務所 弁護士 吉田修平氏

○金融商品取引部会

- 第1回 3月 講演会「不動産特定共同事業法改正の概要」
講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産市場整備課
不動産投資市場整備室課長補佐 松本岳人氏

○新築部会

- 第1回 11月 講演会「メディアから見た不動産業と今後の展望」
講師：（株）不動産経済研究所 日刊不動産経済通信編集長 田村修氏

○一般仲介部会

- 第1回 9月 講演会「仲介会社に対する満足度調査の結果について
～中古物件購入者アンケートより～」
講師：（株）リクルート住まいカンパニー すまい研究所
主任研究員 矢部智仁氏
- 第2回 12月 事業部会二部会合同 講演会
「定期借家契約の書式解説」

2014 (平成 26) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 7月 講演会「土壌汚染地の保有と対策・費用」
講師：明海大学 不動産学部客員教授 森島義博氏
清水建設（株）土壌環境事業部工場長 八巻淳氏
- 第2回 3月 講演会「国際競争力強化と魅力溢れる渋谷に向けて
～渋谷駅地区の再開発事業の取組について～」
講師：東急不動産（株）都市事業ユニット都市事業本部
渋谷プロジェクト推進部事業計画グループ
グループリーダー 山浦恭裕氏

○金融商品取引部会

- 第1回 7月 講演会「最近の金融行政（第二種金融商品取引業者の監督）」

講師：有限責任監査法人トーマツ エンタープライズリスクサービス
シニアマネージャー 東野淳二氏

○新築部会

- 第1回 7月 講演会「上半期のマーケット動向とカスタマーピックアップ」
講師：(株)リクルート住まいカンパニー
坂本裕之氏
三好悠介氏
- 第2回 2月 講演会「首都圏新築マンション市場の足元と2020年を見据えた今後の展望」
講師：(株)不動産経済研究所
日刊不動産経済通信編集長 田村修氏
企画調査部主任研究員 松田忠司氏

○一般仲介部会

- 第1回3月16日 講演会「公正競争規約指導員養成講座」
講師：(公社)首都圏不動産公正取引協議会
上席調査役 佐藤友宏氏

2015 (平成 27) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 9月 講演会「境界紛争の実例と対応策
～筆界特定制度・境界ADRの利用～」
講師：日本土地家屋調査士会連合会 副会長 土地家屋調査士 海野敦郎氏
- 第2回 3月 講演会「波乱の金融市場がもたらすものとは
～不動産マーケットへの影響を検討する～」
講師：有限監査法人トーマツ シニアマネージャー 東野淳二氏

○新築部会

- 第1回 2月 講演会「首都圏分譲マンション市場展望2016～2015年の市場概況と今後の展望～」
講師：(株)工業市場研究所 取締役第二事業本部長 美濃部康之氏

○一般仲介部会

- 第1回 8月 レインズ運営部会との合同部会
①レインズシステム稼働状況について
②レインズ(ステータス管理・表示項目の追加等)の対応について
③東日本レインズの課金制度導入案について
④売買契約書標準書式統一化について
講師：(公財)東日本不動産流通機構
事務局長 山本常男氏
参与 大矢光郎氏
- 第2回 3月 講演会「中古住宅における「インスペクション」と「瑕疵保険」について」
講師：(株)住宅あんしん保証
開発部部长 松井正也氏
開発部部长代行 吉野光昭氏
開発営業部中古住宅かし保険課課長 中野英徳氏

2016 (平成 28) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 10月 講演会「最近の暴力団情勢と暴力団対応の要領等について」
講師：警視庁 組織犯罪対策部組織犯罪対策第三課
第一係主任 村上誠氏
- 第2回 2月 講演会「文系出身者でも分かる「統計手法を使った価格予測モデルの解説」
～AIなんて、怖くない!～」
講師：広島大学大学院 理学研究科数学専攻准教授 柳原宏和氏
大阪府立成人病センターがん予防情報センター
疫学予防課研究員 福井敬祐氏

○新築部会

- 第1回 11月 講演会「首都圏新築マンション市場の足元と今後の展望」
講師：(株)不動産経済研究所 企画調査部主任研究員 松田忠司氏

○一般仲介部会

- 第1回 9月 講演会「民法改正の内容と不動産仲介業務への影響について」
講師：松田・水沼総合法律事務所 弁護士 松田弘氏(当協会顧問弁護士)
- 第2回 3月 講演会「先進デジタルマーケティングから探る不動産流通業とは」
講師：(株)博報堂 DYメディアパートナーズ部長 兼
(株)Handy Marketing 取締役CMO 柴田貞規氏
(株)博報堂 スーパーバイザー 秋本貴紀氏

2017 (平成 29) 年度

○法人仲介部会

- 第1回 6月 講演会「不動産に関する税務の注意点と平成29年度税制改正のポイントについて」
講師：千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授
(株)不動産税務コンサルタント 井出真税理士事務所
不動産鑑定士・税理士 井出真氏
- 講演会「IT重説の法人間売買取引の社会実験について」
講師：国土交通省 土地・建設産業局不動産課
不動産業指導室長 伊藤功氏
不動産業指導室課長補佐 佐藤篤氏

○新築部会

- 第1回 2月 講演会「首都圏新築マンション市場と今後の展望」
講師：(株)東京カンテイ 市場調査部上席主任研究員 井出武氏

○一般仲介部会

- 第1回 9月 レインズ運営部会との合同部会
①ステータス管理について
②レインズルールについて(ガイドライン)
③直近の運営状況について
④平成29年度事業課題
講師：(公財)東日本不動産流通機構 事務局長 山本常男氏
レインズ業務部長補佐 天野善之氏

2018 (平成 30) 年度

- 法人仲介部会
 - 第1回 8月 講演会「「かほちやの馬車」事件に見る不動産投資の問題点」
講師：山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺晋氏
- 新築部会
 - 第1回 2月 講演会「首都圏新築マンション市場市況をどうみるべきか
～成長する都市が変わる重要な要素について～」
講師：(株)東京カンテイ 市場調査部 主任研究員 井出武氏
- 一般仲介部会
 - 第1回 8月 講演会「既存住宅の紛争事例と仲介実務における建物状況調査の扱い」
講師：(株)ときそう (旧吉野不動産鑑定事務所)
代表取締役 不動産鑑定士 吉野荘氏
 - 第2回 3月 講演会「消費税およびその他の改正に伴い仲介営業で必ず押さえておかなければならないこと」
講師：板倉和明税理士事務所 税理士 板倉和明氏

2019 (令和元) 年度

- 法人仲介部会
 - 第1回 1月 講演会「民法改正が法人取引、投資用不動産取引に与える影響」
講師：山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺晋氏
- 新築部会
 - 第1回 2月 講演会「2019年のマンション市場の総括と2020年の展望」
講師：(株)不動産経済研究所 企画調査部主任研究員 松田忠司氏

年表

1968-2020

一般社団法人不動産流通経営協会
50年のあゆみ

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
1968 (昭和 43) 年度			
9.20	任意団体「不動産取引センター」を設立	4.18	日本初の超高層ビルである霞が関ビルがオープン
9.21	売物件登録受付を開始 (集中管理・電話による照会方式)	10.17	川端康成氏ノーベル文学賞を受賞
11. 1	買受け照会受付を開始	12.10	三億円強奪事件発生
11.	会報第1号を発行		
1969 (昭和 44) 年度			
10. 1	買い物件登録制度を採用	5.26	東名高速道路が全線開通
		7.21	アポロ11号が人類初の月面有人着陸
		'70. 3.14	大阪万博開幕
1970 (昭和 45) 年度			
4.13	社団法人「不動産センター」設立総会を開催 (理事長・江戸英雄氏、専務理事・水野岑氏)	4. 1	第1回地価公示発表
5.29	建設大臣より社団法人設立を許可される	6.10	都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に指定告示
6. 1	地価調査用ファイルを設置		
1971 (昭和 46) 年度			
6. 1	売物件情報の図面化	4. 1	地価公示全国平均 20.3% 上昇
		8.15	ニクソンショック
		8.28	円、変動相場制に移行
10.25	ファクシミリ第1次開通 (52台)	12. 6	宅建業者の監督権限が警察庁から建設省に移行
		'72. 2. 3	札幌オリンピック開幕
1972 (昭和 47) 年度			
4.11	ファクシミリ第2次開通 (63台)	4. 1	地価公示全国平均 14.8% 上昇
7. 1	高層住宅市場を開発・統計資料作成を開始	5.15	沖縄本土復帰
10.	住宅ローン斡旋業務を開始	6.24	宅地建物取引業法改正 (営業保証金引上げ等)
12.15	ファクシミリ第3次開通 (66台)		
12.25	マイクロフィッシュシステム第1次発足 (ファクシミリなしの会員向け)		
'73. 1.25	マイクロフィッシュシステム第2次発足 (86台)		
3.19	運営・総務・業務3委員会を設置		
1973 (昭和 48) 年度			
4. 1	世界不動産連盟に加盟	4. 1	地価公示全国平均 33.3% 上昇
6. 3	海外不動産市場視察団を派遣 (アメリカ、ヨーロッパ視察)	4.26	特別土地保有税創設
6.	ファクシミリ・マイクロフィッシュシステムで市場の物件リストを配布	5.27	国土利用計画法成立 (土地取引届出制等)

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
8.21	取引事例収集を開始	10.17	第1次オイルショック (トイレットペーパー買占め騒動)
'74. 1.14	海外不動産市場視察団を派遣 (アメリカ、メキシコ視察)		
2.28	ファクシミリ第4次開通		
1974 (昭和 49) 年度			
6. 9	海外不動産市場視察団を派遣 (ヨーロッパ視察)	4. 1	地価公示全国平均 32.4% 上昇
12.27	送受信兼用電話系ファクシミリ導入	6.26	国土庁発足
		10.14	巨人軍長嶋茂雄引退
		11. 1	住宅地の全国平均価格戦後初の下落
1975 (昭和 50) 年度			
5.17	定款を一部変更し、副理事長の定数を2名から5名に増加	4. 1	地価公示全国平均 9.2% 下落
7. 1	月例資料を作成し配布「検索リスト、変更通知、取引事例、会員紹介、業務通知」の5部作	4.30	ベトナム戦争終結
10. 1	会員の協力業者情報の登録を開始	7.19	沖縄国際海洋博覧会開催
10.15	会員標識を作成 (標識名称:社団法人不動産センター不動産市場)	9. 1	宅地開発公団発足
		'76. 2. 6	米でロッキード事件発覚
1976 (昭和 51) 年度			
6. 1	登録促進を目的として業務委員会を設置	4. 1	地価公示全国平均 0.2% 上昇
		6.19	住宅金融公庫、中古住宅融資制度新設
		7. 2	住宅金融公庫が既存住宅購入資金貸付制度を創設
1977 (昭和 52) 年度			
4.11	運営・総務・企画・業務4委員会を設置	4. 1	地価公示全国平均 1.5% 上昇
5.30	海外不動産市場視察団を派遣 (ヨーロッパ視察) [(社)不動産協会と共催]		
6. 1	カード物件情報機構を新設 (米・Multi-list 方式) 月1回情報を配布		
6. 3	世界不動産連盟アムステルダム総会に参加		
7.27	不動産流通問題研究会に参加 (建設省・公庫・10団体)	8. 7	北海道有珠山噴火
		9.28	日本赤軍、日航機ハイジャック
		11. 1	改正建築基準法施行 (日影規制導入等)
'78. 3.15	不動産流通問題研究会の委託で仲介契約に関する分科会を主催 仲介契約 (専属・指定) 標準書式を作成		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
1978 (昭和 53) 年度			
		4. 1	地価公示全国平均 2.5% 上昇
6. 7	不動産流通問題研究会仲介契約分科会に議事報告書を提出	5.20	成田空港開港
8.	不動産流通問題研究会に「不動産流通の近代化促進についての報告書」を提出	8.12	日中平和友好条約調印
		'79. 2. 1	イラン革命
1979 (昭和 54) 年度			
5.31	世界不動産連盟東京総会の開催	4. 1	地価公示全国平均 6.1% 上昇
6.20	「標準媒介契約約款等のあり方に関する研究会」の開催 [建設省計画局主催]	6.26	第 2 次オイルショック
'80. 3.	「標準媒介契約約款等のあり方に関する研究会」の報告書を提出		
1980 (昭和 55) 年度			
		4. 1	地価公示東京圏住宅地 12.3% 上昇
		5.21	改正宅建業法公布 (媒介契約制度等)
9. 1	情報をファクシミリ放送市場に一本化 マイクロフィッシュ、カード情報機構を廃止	9.22	イラン・イラク戦争勃発
		11. 1	(財) 不動産流通近代化センター設立
12.10	取引事例管理専門委員会を設置	'81. 3.19	神戸ポートアイランド博覧会ポートピア 81 開幕
1981 (昭和 56) 年度			
		4.	宅地建物取引主任者制度スタート
		4. 1	地価公示全国平均 9.6% 上昇
		6. 1	改正建築基準法施行 (新耐震基準)
10.24	海外不動産市場視察団を派遣 (ヨーロッパ視察)	'82. 1. 1	居住用財産買換特例創設
		2. 8	ホテルニュージャパン火災
1982 (昭和 57) 年度			
		4. 1	地価公示全国平均 7.4% 上昇
5.	認定不動産流通機構が発足。当センターは (社) 不動産協会より認定を受ける	5.20	宅建業法改正施行 (媒介契約取扱)
11.	フランス不動産協会視察団受入れ		
1983 (昭和 58) 年度			
4.	MLS (Multiple Listing Service) システムを新設	4. 1	地価公示全国平均 4.7% 上昇
		4.15	東京ディズニーランド開業
5. 2	首都圏農協宅建流通センターと事業提携		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
5.29	世界不動産連盟ジャカルタ総会に参加	'84. 1. 1	住宅取得資金贈与制度創設
1984 (昭和 59) 年度			
		4. 1	地価公示全国平均 3% 上昇
		4.12	(財) 不動産適正取引推進機構設立
		7.28	ロサンゼルスオリンピック開幕
'85. 1.29	全国農協宅建流通センターと事業提携契約を継承		
3.25	物件収集力強化を目的として業務推進委員会を設置		
1985 (昭和 60) 年度			
		8.12	日本航空ジャンボ機墜落事故
10.	流通システム専門委員会を設置し、新流通システムの検討を開始	9.22	プラザ合意
1986 (昭和 61) 年度			
		4. 1	男女雇用機会均等法施行
		4. 1	地価公示全国平均 2.6% 上昇
		5. 4	東京サミット開催
		6.	建設省が「21 世紀への不動産業ビジョン」を発表
11.	レイズ (REINS) 用ホストとして UNIVAC2200/200-D 採用を決定 霞が関ビル 29 階にホストコンピュータ室を設置		
'87. 1. 6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会・(社) 日本高層住宅協会の共催]		
1987 (昭和 62) 年度			
		4. 1	地価公示全国平均 7.7% 上昇
		4.30	土地取引監視条例 23 区に拡大
5.31	ファクシミリ有線放送システム、MLS 展示システムを撤去		
6. 2	大富宏氏が専務理事に就任		
7.27	「霞が関レイズ」が稼働開始	8. 1	近畿レイズ発足
		10.19	ブラックマンデー (NY 株価急落)
'88. 1. 5	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会・(社) 日本高層住宅協会の共催]	'88. 2.13	カルガリーオリンピック開幕
		3. 1	不動産表示公正競争規約施行
1988 (昭和 63) 年度			
4. 1	公益法人会計基準を採用	4. 1	地価公示全国平均で住宅地 25% 上昇、商業地 21.9% 上昇
8.24	首都圏 1 ホスト案浮上	5. 6	宅建業法一部改正 (専属専任媒介契約制度と指定流通機構への登録義務付け)

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
8.	「会員の流通機構等に関する現状」についてのアンケートを実施	6.18	リクルート事件発覚
9.26	臨時総会を開催 坪井東氏が理事長に就任、江戸前理事長は最高顧問に就任 不動産・住宅産業団体連合会に加入		
10.19	定款を変更。建設大臣認可により理事定数を5名増加		
12.20	建設省が指定流通機構の基本方針を発表		
'89. 1. 6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	'89. 1.20	ブッシュ米国大統領就任
2. 2	「指定流通機構に関する意見」を建設省に提出		
2.	「消費税に関する説明会」を開催		
3.30	「指定流通機構に関する件」(首都圏機構のホストについて「合成型」に同意)を決定し、建設省に提出	3. 9	地価公示全国平均で住宅地7.9%上昇、商業地10.3%上昇
1989 (平成元) 年度			
4.13	第1回全国指定流通機構協議会幹事会の開催	4. 1	消費税導入3%
5.26	世界不動産連盟ウィーン総会に参加		
		6. 3	宇野内閣発足
		6. 4	中国天安門事件
7. 7	首都圏指定流通機構準備室の設置		
8.12	第1回首都圏指定流通機構協議会幹事会の開催 ホストコンピュータを首都圏指定流通機構設立準備室(西早稲田)に移設	8. 9	海部内閣発足
9.25	6中核都市に支部設置を決定、建設省に要望書を提出	9.27	横浜ベイブリッジが開通
9.	アジア・太平洋地域不動産会議東京大会の開催		
10. 1	丹羽信夫氏が専務理事に就任	10.21	近畿圏指定流通機構設立
		10.31	三菱地所(株)ロックフェラーセンター買収
		11. 9	ベルリンの壁崩壊
12.	「平成2年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	12.14	土地基本法施行
		12.17	三重野日銀総裁就任
		12.29	東証株価最高値38,915円87銭
'90. 1. 8	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]		
1.30	(財)首都圏不動産流通機構創業費負担に伴う臨時会費徴収を決定		
3.19	(財)首都圏不動産流通機構設立発起人会の開催	'90. 3.20	改正国土利用計画法施行(取得後1年以内の土地転売中止勧告等)
3.22	「海外不動産投資に関する行動指針」、「海外不動産投資にあたり留意すべき事項」の申合せに参加	3.22	株価、債権、円相場急落「トリプル安」
		3.23	地価公示全国平均で住宅地17%上昇、商業地16.7%上昇

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
1990 (平成2) 年度			
4. 1	事務局新体制、4副理事長会社から出向者を受入れ	4.	従業者研修登録制度スタート
4.16	建設大臣により、(財)首都圏不動産流通機構の設立が許可 理事長に坪井東氏が就任	4. 1	大蔵省、土地関連融資総量規制実施
4.24	第21回定時総会を開催 (財)首都圏不動産流通機構基本財産寄付金5,000万円を含む設立準備費として9,600万円の臨時会費徴収を承認	4. 1	「国際花と緑の博覧会」大阪で開催
5.21 ~ 25	世界不動産連盟アカブルコ総会に参加	5. 6	全国37の建設大臣指定不動産流通機構が発足
		5. 6	専属専任媒介契約制度スタート
		6.19	国土庁初の「土地白書」発表
7. 3	6委員会(運営、企画、流通、倫理紛争、法税制、広報)と4作業部会(調査、システム、法制、税制・金融)体制に		
7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出		
8.	不動産・住宅産業団体連合会に「土地税制見直しに関する意見」を提出	8. 2	イラク軍がクウェートを制圧
9.16	自由民主党に「平成3年度税制改正に関する要望」を提出	9.17	不動産シンジケーション協議会設立
10.25	(社)首都圏不動産公正取引協議会に加入 「平成3年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	10. 3	東西ドイツ統一
11.16	法人設立20周年記念講演会を開催(FRK第1回セミナー)	11.	都市計画法、建築基準法改正施行(用途別容積型築計画制度等)
11.26	法人設立20周年記念パーティを開催(於:丸の内東京會館) 記念誌『20年の歩み』を刊行		
12.18	法人設立20周年記念講演会を開催(FRK第2回セミナー)		
12.20	建設大臣指定不動産流通機構設立記念表彰として綿貫民輔建設大臣より団体表彰(感謝状)を授与される		
12.	(財)首都圏不動産流通機構が一般物件のオープン化を決定	12. 2	ソ連の宇宙船ソユーズにTBS社員秋山豊寛氏が搭乗
'91. 1. 8	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	'91.1.17	湾岸戦争勃発(2.28終結)
2. 5	第3回セミナー開催		
		3. 9	東京都新庁舎完成
		3.23	地価公示全国平均で住宅地10.7%上昇、商業地12.9%上昇

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
1991 (平成3) 年度				1992 (平成4) 年度			
4.19	第4回セミナー開催	4.25	リサイクル法成立	3.	首都圏機構登録等のオペレーションマニュアルの改訂増補版を作成・配布		
4.23	第22回定時総会を開催 新法人名「不動産流通経営協会」への変更を議決	5.14	横綱千代の富士引退	4.28	第23回定時総会を開催	5.	賃貸住宅管理業協会設立
5.26～31	世界不動産連盟シンガポール総会に参加	6.3	雲仙・普賢岳大規模火砕流発生	5.26～31	世界不動産連盟モントルー総会に参加（坪井理事長が世界会長として主宰）	5.	建設省が「新不動産業ビジョン」を発表
5.30	法人名称変更「不動産流通経営協会」が建設大臣より認可	7.1	日銀公定歩合を6%から5.5%に引下げ（金融緩和局面へ）	6.9	講演会を開催 「新不動産業ビジョンについて—不動産流通を中心として」	6.26	改正都市計画法・建築基準法公布（住宅系用途地域の細分化、誘導容積率制度）
7.5	理事会において新名称のロゴマークを制定	7.10	エリツインロシア共和国大統領に就任	7.3	第8回セミナー開催	7.1	山形新幹線「つばさ」が開業
7.22	第5回セミナー開催	7.29	証券大手4社が損失補填先リストを発表	7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出	7.25	バルセロナオリンピック開幕
7.	当協会第1号調査として「第1回不動産流通業に関する消費者動向調査」及び「買換え動向調査」を実施	9.17	韓国、北朝鮮、バルト3国が国連に加盟	7.	建設省に「平成5年度税制改正に関する要望」を提出	8.1	新借地借家法施行（定期借地権制度創設等）
7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出	10.8	改正生産緑地法施行	7.	建設省に「平成5年度税制改正に関する要望」を提出	8.18	大蔵省ペイオフ解禁5年凍結を発表
8.	『社団法人不動産センター会報』を『(社)不動産流通経営協会会報 FRK』と改題	11.5	宮沢内閣発足	7.	建設省に「平成5年度税制改正に関する要望」を提出	8.28	10兆7,000億円規模の総合経済対策
9.4～16	海外不動産市場視察団を派遣（ニューヨーク、ロンドン、マドリッド、パリ視察）	11.20	大蔵省不動産関連融資総量規制解除決定	8.28	第9回セミナー開催	9.12	NASAの「エンデバー」で毛利衛氏が日本人初の宇宙飛行
9.17	関係各省に「不動産事業者向け融資の総量規制（早期解除）に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	12.20	大蔵省不動産関連融資総量規制解除決定	9.29	(財)首都圏不動産流通機構と(社)日本不動産鑑定協会へ成約事例データの提供を決定 [平成5年度税制改正に関する要望]を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	10.21	佐川急便献金疑惑
10.25	法人名称を社団法人「不動産流通経営協会」へ変更 [平成4年度税制改正に関する要望]を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	12.21	ソ連崩壊、独立国家共同体を設立	11.13	「不動産コンサルティング技能特例試験に関する説明会」を開催		
11.29	(財)首都圏不動産流通機構に新レイズシステム採用を決定	'92.1.1	地価税スタート（平成の土地税制改革）	11.20	第10回セミナー開催		
12.20	不動産融資の総量規制解除に伴う「適正な事業活動の推進について」の申合せ（不動産業10団体）に参加	2.8	アルベールヴィルオリンピック開幕	11.27	物件視察会を実施 葉山「湘南国際村」		
'92.1.7	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	3.1	暴力団対策法施行	12.3/4	物件視察会を実施 長崎「ハウステンボス」	'93.1.1	欧州共同体（EC）市場統合
1.13	第6回セミナー開催	3.25	長崎ハウステンボスがオープン	'93.1.6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	1.15	北海道釧路沖地震発生
3.4	借地借家法説明会（第1回）を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	3.26	地価公示全国平均で住宅地5.6%下落、商業地4.0%下落	1.12	第11回セミナー開催	1.27	共同債権買取機構発足
3.9	第7回セミナー開催	3.31	(財)土地総合研究所発足	2.5	「首都圏不動産流通機構システム改訂に関する説明会」（第1回）を開催	2.26	ニューヨークの世界貿易センタービル地下で爆弾テロ
3.24	借地借家法説明会（第2回）を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]			2.9	「首都圏不動産流通機構システム改訂に関する説明会」（第2回）を開催	3.25	地価公示全国平均で住宅地8.7%下落、商業地11.4%下落
3.	(財)土地総合研究所の設立にあたり、支援・協力			3.5	物件視察会を実施 横浜「みなとみらい21」		
				3.8	「賃貸住宅標準契約書に関する説明会」を開催		
				3.12	第12回セミナー開催		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
1993 (平成5) 年度			
4.27	第24回定時総会を開催 枝村利一氏が理事長に就任、坪井前理事長が相談役(顧問)に就任	4.13	13兆2,000億円規模の総合経済対策
5.13	「買換特例に係わる適正価格要件についての説明会」を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	5.15	「Jリーグ」が開幕
5.13	第13回セミナー開催	6.21	定期性預金金利が完全自由化
5.29～6.5	世界不動産連盟エルサレム総会に参加	6.25	都市計画法一部改正施行(三大都市圏市街化区域開発許可規制対象面積引下げ)
7.5	河津四郎氏が専務理事に就任	7.1	映画製作会社・にっかつが倒産
7.22	第14回セミナー開催	7.14	横浜ランドマークタワーが完成
7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「中古住宅融資に関する要望」を提出	8.6	細川連立内閣成立
7.	建設省に「平成6年度税制改正に関する要望」を提出	8.29	不動産コンサルティング技能試験スタート
7.	建設省に「監視区域の見直しについて」(要望)を提出	9.16	6兆1,500億円規模の緊急経済対策
9.13	霞が関ビル31階事務所部分のリニューアル完了、事務所を統合移転	11.9	国土庁、地価監視区域制度緩和、解除に向け通達
10.15	第15回セミナー開催	11.19	環境基本法施行
11.11	第16回セミナー開催		
11.13～23	海外不動産市場視察団を派遣(ニューヨーク・ロサンゼルス・ハワイ視察)		
11.30	物件視察会を実施「横浜ランドマークタワー」		
11.	「平成6年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]		
12.7	物件視察会を実施「イトキン東京ショールーム」		
'94.1.6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	'94.1.17	ロサンゼルス大地震が発生
3.	「第2回不動産流通業に関する消費者動向調査」	1.29	政治改革関連法成立
		1.29	政治改革関連法成立
		2.8	15兆2,500億円規模の総合経済対策
		2.12	リレハンメルオリンピック開幕
		3.4	小選挙区を柱とする政治改革関連4法案成立

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
		3.28	地価公示全国平均で住宅地4.7%下落、商業地11.3%下落
1994 (平成6) 年度			
4.25/26	物件視察会を実施「恵比寿ガーデンプレイス」(計2回)	4.29	羽田内閣発足
4.26	第25回定時総会を開催 会費改訂を決議	5.6	ユーロ・トンネルが開通
5.12	第17回セミナー開催	6.22	製造物責任(PL)法成立
5.23	第18回セミナー開催	6.25	羽田内閣総辞職
5.27～6.2	世界不動産連盟シカゴ総会に参加	6.27	松本サリン事件
7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成7年度中古住宅融資に関する要望」を提出	6.30	村山連立内閣発足
7.	建設省に「平成7年度税制改正に関する要望」を提出	7.8	宇宙飛行士・向井千秋氏が女性として日本人初の宇宙飛行
9.5	住宅金融公庫の「優良中古マンション融資制度勉強会」を実施	7.29	定期借地権普及促進協議会発足
10.9～22	海外不動産市場視察団を派遣(ベルリン、チューリッヒ、ロンドン、パリ視察)	9.4	関西国際空港開港
11.18	第19回セミナー開催	10.13	大江健三郎氏がノーベル文学賞を受賞
11.	「平成7年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]		
12.1	宅地建物取引業従業者研修登録制度における教育研修実施機関として、不動産流通近代化センターより従来の8団体に加え追加認定を受ける 特別委員会を規定化し、教育研修の検討機関として設置	12.17	松下日銀総裁就任
'95.1.6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会の共催]	'95.1.10	日米包括協定の金融サービス分野が決着
1.20	第20回セミナー開催	1.17	阪神・淡路大震災
1.26	阪神・淡路大震災に義捐金として300万円を寄付		
2.24/28	物件視察会を実施「アットホーム社」	3.20	地下鉄サリン事件
3.28	「不動産特定共同事業法施行対応のための説明会」を開催 [当協会・(社)不動産協会・(社)日本高層住宅協会・(社)日本ビルヂング協会連合会・不動産シンジケート協会協議会の共催]	3.23	地価公示全国平均で住宅地1.6%下落、商業地10.0%下落
1995 (平成7) 年度			
4.18	第21回セミナー開催	4.1	不動産特定共同事業法施行
4.25	「宅地建物取引業法の一部を改正する法律に関する勉強会」を実施	4.9	青島幸男氏が東京都知事に就任
4.26	第26回定時総会を開催	4.14	緊急円高・経済対策
5.10	第22回セミナー開催	5.17	シラク仏国大統領就任
5.11	「適正価格認定制度の実務に係る説明会」(第1回)を開催		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
5.20 ~ 26	世界不動産連盟パリ総会に参加 英国不動産業者協会 (NAEA) と提携協議 (於: グラスゴー)			4.23	第 27 回セミナー開催	4. 1	三菱銀行と東京銀行が合併
5.25	「不動産・建設業と PL 法勉強会」を実施			4.28	第 27 回定時総会を開催		
6. 1	第 23 回セミナー開催			5.25 ~ 31	世界不動産連盟東京総会に参加 (於: 新高輪プリンスホテル)	5.25	世界不動産連盟東京総会開催
6.29	物件視察会を実施「ハウスクエア横浜」			5.31	自民党建設部会長に「住宅の消費者税率引上げに対する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]		
7.10	建設大臣表彰 (後藤晃理事、山本道廣理事)			5.	自由民主党に「住宅の消費税率引き上げに対する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]		
7.18	店頭掲示用「FRK 会員の章」プレートを制定・頒布			6. 5	(財) 首都圏不動産流通機構にマルチメディア研究会を設置		
7.20	第 24 回セミナー開催			6.17	「不動産の表示に関する公正競争規約の改正についての説明会」を開催		
7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成 8 年度中古住宅融資に関する要望」を提出			6.24	「平成 8 年度住宅金融公庫融資制度改正に関する勉強会」を実施	6.19	住専・金融関連 6 法 (住専処理法) 成立
7.	建設省に「平成 8 年度税制改正に関する要望」を提出			7. 5	坪井東当協会相談役が急性心不全で逝去 享年 81		
9.11 ~ 14	アジア・太平洋地域不動産会議 APREC'95 ソウル大会に参加	9. 6	坂本弁護士一家失踪事件	7.10	建設大臣表彰 (調子達郎理事)		
9.25	英国不動産業者協会 (NAEA) と提携覚書に調印			7.19	第 28 回セミナー開催	7.19	アトランタオリンピック開幕
10.20	第 25 回セミナー開催 「平成 8 年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]			7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成 9 年度中古住宅購入融資に関する要望」を提出		
11.11 ~ 20	海外不動産市場視察団を派遣 (アトランタ、シカゴ、ロサンゼルス視察)	11. 1	東京臨海副都心に「ゆりかもめ」が開業	7.	建設省に「平成 9 年度税制改正に関する要望」を提出		
		11.23	「Windows95 日本語版」が発売	8.20	指定流通機構の公益法人化を目指し、4 地域 4 法人案で準備を開始		
12. 1	「適正価格認定制度の実務に係る説明会」(第 2 回)を開催 住宅金融公庫の「優良中古マンション融資制度」に関するアンケート調査を実施	12.25	住専処理案決定 (6,850 億円の財政資金投入など)	9.11	マルチメディア・ビジネス研究会を設置 第 1 回研究会実施		
'96. 1. 8	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会・(社) 日本高層住宅協会の共催]	'96. 1.11	橋本連立内閣発足	9.20	「公益法人の設立及び指導監督基準」の閣議決定		
		1.11	NASA のスペースシャトル「エンデバー」に若田光一宇宙飛行士が乗船	10. 3	第 29 回セミナー開催		
1.	「第 3 回不動産流通業に関する消費者動向調査」			10. 6 ~ 19	海外不動産市場視察団を派遣 (ロンドン、デュッセルドルフ、ローマ、パリ視察)		
2.1 ~ 10	「不動産流通へのマルチメディア活用動向に関する欧州視察団」((財) 不動産流通近代化センター主催)へ参加	2.14	棋士・羽生善治が史上初の七冠を達成	11.15 ~ 18	全米リアルター協会 (NAR) 年次大会及びトレードショーに参加	11.11	橋本首相 2001 年目標の日本版ビッグバン構想を発表
		2.23	第二次国土利用計画 (全国) 策定	11.25/26	「平成 8 年度初任従業者教育研修」を実施 (首都圏第 1 回)	11.21	阪和銀行に戦後初の銀行への業務停止命令
2.26/27	「従業者研修登録制度に基づく教育研修会」を実施			11.	「平成 9 年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]		
3.14	「宅地建物取引業法の一部改正に伴う勉強会」を実施	3.21	地価公示全国平均で住宅地 2.6% 下落、商業地 9.8% 下落	12.20	インターネット利用による不動産流通情報の一般公開実施を決定	12. 5	広島県原爆ドームが世界遺産に指定される
						12.17	ペルー日本大使館公邸人質占拠事件
3.15	第 26 回セミナー開催						
1996 (平成 8) 年度							
4. 1	(財) 首都圏不動産流通機構が (社) 北海道不動産流通機構のシステム運営委託	4. 1	改正宅地建物取引業法施行 (専任媒介契約登録義務化、指定流通機構の法的位置付けの明確化、免許有効期間延長 3 年→5 年)、宅建主任者受験資格廃止、指定講習修了者一部試験免除等)	'97. 1. 9	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会・(社) 日本高層住宅協会の共催]		
				1.20	「インターネット事業の概要説明会」を開催		
				1.30	第 30 回セミナー開催	'97. 3.22	秋田新幹線「こまち」が運行開始

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
		3.25	地価公示全国平均で住宅地 1.6% 下落、商業地 7.8% 下落	11.14	第 33 回セミナー開催	11.28	財政構造改革法が成立
1997 (平成 9) 年度							
4.21	インターネットによる不動産物件検索サービス「ホームナビ」を開始	4.1	消費税引上げ 5% (3% から)	11.	「平成 10 年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	12.18	東京湾アクアラインが開通
4.24	「平成 9 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催	4.19	宅建業法改正 (指定流通機構の法的位置付明確化、専任媒介契約のレイ ンズへの登録義務付け)	12. ~ '98.2.	「平成 9 年度実力アップ講座」を実施 (首都圏第 1 回)		
4.25	第 28 回定時総会を開催 インターネット特別会計を設置	4.19	指定流通機構再編成と公益法人化 (4 機構東日本、中部圏、近畿圏、西日本圏)	'98. 1. 6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会・(社) 日本高層住宅協会の共催]	'98. 1. 1	地価税廃止
5.24 ~ 30	世界不動産連盟ダブリン総会に参加	4.25	大蔵省日産生命に生保初の業務停止命令	1.12	第 34 回セミナー開催	2.2	郵便番号が 5 桁から 7 桁に
5.29	「不動産特定共同事業法の一部改正の説明会」を開催 [当協会・(社) 不動産協会・(社) 日本高層住宅協会・(社) 日本ビルディング協会連合会・(社) 不動産シンジケーション協議会の共催]	5.11	改正日銀法が成立	2.	「ホームナビ」住宅金融公庫関連サイトのすまい WEB との相互リンク	2.7	長野オリンピック開幕
6.26	第 31 回セミナー開催	6.11	改正独占禁止法が成立 (持株会社解禁など)	2.	「第 4 回不動産流通業に関する消費者動向調査」	3.20	速水日銀総裁就任
6.30	枝村理事長が (財) 東日本不動産流通機構の理事長に就任			3. 6	全国指定流通機構連絡協議会初会合の開催	3.26	地価公示全国平均で住宅地 1.4% 下落、商業地 6.1% 下落
7.18	第 32 回セミナー開催			3.10	「ホームナビ」仲介物件サイト・新規物件サイトを共に全国に展開	3.31	大手 21 行に 1 兆 8,000 億円の公的資金投入
7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成 10 年度中古住宅購入融資に関する要望」を提出	7. 1	香港返還	3.	「ホームナビ」がジャストネット (地図情報) と相互リンク	1998 (平成 10) 年度	
7.	建設省に「平成 10 年度税制改正に関する要望」を提出	7. 2	アジア通貨危機	4. 9	ミズーリ州リアルター協会 (MAR) の元会長ガーケン氏ほかが来訪 友好・親善の申し入れを受ける	4. 5	明石海峡大橋が開通
8.21	「ホームナビ」近畿圏への拡大を実施 (検索機能: 所在地別・沿線別) 「ホームナビ」マスコット、キャラクターデザインを公募			4.24	第 29 回定時総会を開催	4.24	16 兆 6,500 億円規模の総合経済対策
9. 8 ~ 12	アジア・太平洋地域不動産会議 APREC'97 クアラルンプール大会に参加			4.28	「平成 10 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催 第 35 回セミナー開催		
9.12	住宅・都市整備公団より譲渡中の住宅専用地権依頼を受諾			4.30	「消費者契約法 (仮称) の具体的内容について」に対する意見書を提出	5.13	定期借家推進協議会発足
9.16 ~ 18	アジア不動産見本市 (MIPIM ASIA) に参加			5.13	定期借家推進協議会設立に参加	5.27	貴乃花と若乃花、史上初の兄弟横綱が誕生
10.9 ~ 18	海外不動産市場視察団を派遣 (ロンドン、フランクフルト、マドリッド視察)	10. 1	長野新幹線が開業	5.27	特別会計に関する法人税確定申告 (初回) 政府・与党金融再生トータルプラン推進協議会に「サービサー法案 (仮称)」に係る要望書を提出	5.29	改正財政構造改革法が成立
10.20/21	「平成 9 年度初任従業者教育研修」を実施 (首都圏第 2 回)			6. 6	「ホームナビ」に英文ページを開設 全米リアルター協会 (NAR) の「A Global Network of Real Estate Professionals」と相互リンク 英国不動産業者協会 (NAEA) と相互リンク	6.17	日米通貨当局が円買い・ドル売りの協調介入
10.31	「ホームナビ」首都圏についての新規物件サイトを開設			6. 8	NAR 幹部のミレット次期会長、ロウ副会長ほかが友好・親善のため来訪		
11.10/11	「平成 9 年度初任従業者教育研修」を実施 (近畿第 1 回)	11. 3	三洋証券が会社更生法申請	6.22	第 36 回セミナー開催		
11.13	江戸英雄当協会最高顧問が呼吸不全で逝去 享年 94	11.17	北海道拓殖銀行自主再建断念	6.23 ~ 9.4	「平成 10 年度実力アップ講座」(上期) を実施	7.25	「Windows98 日本語版」が発売
11.13 ~ 16	全米リアルター協会 (NAR) ニューオーリンズ年次大会及びトレードショーに参加 NAR との提携覚書に調印	11.24	山一証券自主廃業	7.10	建設大臣表彰 (梶山憲一理事)	7.30	小淵内閣発足
				7.	住宅金融公庫・年金福祉事業団に「平成 11 年度中古住宅購入融資に関する要望」を提出		
				7.	建設省に「平成 11 年度税制改正に関する要望」を提出		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
9.	読売オンラインと提携「ホームナビ」のコンテンツを提供	9. 1	特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（SPC法）施行	5.	「米国の不動産取引に係る実務慣行およびモーゲージ融資金利所得控除等に関する調査最終報告書」取りまとめ	5. 7	情報公開法成立
10.19/20	「平成10年度初任従業者教育研修」を実施（首都圏第3回）	9. 1	国土利用計画法一部改正施行（事後届け出制等）	6.15	「asahi.com」と提携「ホームナビ」のコンテンツを提供		
10.22/23	「平成10年度初任従業者教育研修」を実施（近畿第2回）	10.12	金融機能早期健全化緊急措置法成立	6.	「平成11年度上期FRK企業短期経済観測」調査結果を発表		
10.28～11.8	海外不動産市場視察団を派遣（ニューヨーク、ワシントン、セントルイス、カンザスシティ、ロサンゼルス、アナハイム視察）（MAR表敬訪問、NAR総会に出席）	10.23	日本長期信用銀行破綻、金融再生法適用第一号として一時国有化	6.～9.	「平成11年度実力アップ講座」（上期）を実施		
11.13	中華民国不動産協進會と提携覚書に調印「ホームナビ」が台湾太平洋房屋ホームページと相互リンク	11.16	23兆9,000億円の緊急経済対策	7.12	建設大臣表彰（小寺邦忠理事）		
11.19	第37回セミナー開催			7.19	建設省に「平成12年度税制改正に関する要望」を提出		
11.	「平成11年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	12.11	財政構造改革凍結法成立	7.21	米国ミズーリ州リアルター協会（MAR）と提携覚書に調印		
		12.13	日本債券信用銀行破綻、一時国有化	7.22	住宅金融公庫・厚生省・年金福祉事業団に「平成12年度中古住宅購入融資に関する要望」提出		
'99. 1. 6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・（社）不動産協会・（社）日本高層住宅協会の共催]	12.15	金融再生委員会が発足	9.10	第39回セミナー開催	9.27	不動産特定共同事業法施行規則改正（投資ファンド型事業創設等）
1. 7	「YAHOO! JAPAN」と提携「ホームナビ」のコンテンツを提供	'99. 1. 1	住宅ローン控除制度創設	9.16	自由民主党に「平成12年度税制改正に関する要望」を提出		
1.11	第38回セミナー開催	1. 1	欧州単一通貨「ユーロ」誕生	9.19～22	世界不動産連盟アジア太平洋地域不動産会議に参加	10.12	改正住民基本台帳法が成立
1.21～2. 8	「平成10年度実力アップ講座」（下期）を実施	1.29	地域振興券交付 鳥根県浜田市でのスタート	10. 1	「Excite Japan」と提携「ホームナビ」のコンテンツを提供	10.20	マカオがポルトガルから中国に返還
2.26	中部支部総会を開催「中部圏不動産情報センター」の解散を受けて平成11年度よりの組織変更を決議	2. 1	債権管理回収業に関する特別措置法施行（サービサー法）	10.14	協会設立30周年記念会員増強キャンペーンを実施（'99.10.14～'01.3.31）		
2.	建設大臣に「住宅金融公庫融資金利に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	2.12	日銀ゼロ金利政策決定	10.18/19	「平成11年度初任従業者教育研修」を実施（首都圏第4回）		
3.	厚生省年金局長に「中古住宅購入融資に関する要望」を提出	3.25	地価公示全国平均で住宅地3.8%下落、商業地8.1%下落	10.21/22	「平成11年度初任従業者教育研修」を実施（近畿第3回）		
1999（平成11）年度				10.25	台湾大地震に際し中華民国不動産協進會を通して義捐金100万円を寄付		
4.20	「ホームナビ」が「Web TV」とリンク、テレビによるインターネット利用の普及に備えた	4.16	（財）東日本不動産流通機構設立10周年記念祝賀会の開催	11. 4	「住宅の品質確保の促進等に関する法律勉強会」を実施	11.11	マザーズ開設
4.23	第30回定時総会を開催 清水隆雄氏が理事長に就任、枝村前理事長は最高顧問に就任	4.23	石原慎太郎氏が東京都知事に就任	11.9～20	海外不動産市場視察団を派遣（ニューヨーク、ワシントン、オランダ、サンフランシスコなどを視察）	11.12	米国で金融制度改革法成立（銀行・証券・保険の垣根撤廃）
4.28	「平成11年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催			11.	「平成12年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]		
4.29	春の叙勲受章（高城申一郎理事）			12.	「平成11年度下期FRK企業短期経済観測調査」結果を発表	12.14	民事再生法成立
5.22～28	世界不動産連盟セブリア総会に参加			'00. 1. 6	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・（社）不動産協会・（社）日本高層住宅協会の共催]	'00. 2. 1	組織的犯罪処罰法施行
				1.18	第40回セミナー開催		
				1.～3.	「平成11年度実力アップ講座」（下期）を実施		
				2.	「NTT DIRECTORY」と提携「ホームナビ」のコンテンツを提供		
				2.	「ホームナビ」のユーザーアンケートを実施、調査結果を発表		
				3.	「第5回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	3. 1	良質な賃貸住宅の供給促進に関する特別措置法施行（定期借家権創設）

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
2000 (平成 12) 年度				2001 (平成 13) 年度			
4. 1	ホームナビ開設 3 周年記念「参加会員増強キャンペーン」を実施 ('00.4.1 ~ '01.3.31)	3.23	地価公示全国平均で住宅 4.1% 下落、商業地 8% 下落	4.23	「平成 13 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催	4. 1	消費者契約法施行
4.21	「平成 12 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催	4. 1	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行	4.27	第 32 回定時総会を開催	4. 1	(社) 不動産協会と (社) 日本高層住宅協会が統合
4.27	第 31 回定時総会及び設立 30 周年記念祝賀会を開催	4. 1	介護保険制度スタート	4.	協会への入会金を引下げ	4. 1	銀行の保険窓販解禁
5.27 ~ 6. 2	世界不動産連盟ロンドン総会に参加	4. 5	森内閣が発足	4.	「ホームナビ」が毎日新聞と提携	4. 1	三井住友銀行が発足
5.29	当協会設立 30 周年を迎える	5. 9	犯罪被害者法が成立	5.21 ~ 26	世界不動産連盟オスロ総会に参加	4. 2	三菱東京フィナンシャル・グループが発足
6.8 ~ '01.1.31	「21 世紀の FRK を考える会議」全 9 回を開催	5.23	金融商品販売法が成立	5.	FRK 会報誌を隔月 (年 6 回) 発行に変更	4. 2	UFJ ホールディングが発足
6. ~ 8.	「平成 12 年度実力アップ講座」(上期) を実施	5.24	財政投融资改革関連法成立	5.	「ホームナビ」が@nifty、ODN と提携	4.26	小泉内閣が発足
7. 7	第 41 回セミナー開催	6.20	(社) 日本住宅建設産業協会設立 (統合)	5.11 ~ 8.3	「平成 13 年度実力アップ講座」(上期) を実施	5.18	改正都市計画法施行 (線引き・開発許可制度見直し等)
7.10	建設大臣表彰 (外川裕康理事)	7.12	そごう民事再生法適用申請	6.14	「不動産流通問題研究会」を設置	6. 1	札幌ドームがオープン
7.14	建設省に「平成 13 年度税制改正に関する要望」を提出	7.21	沖縄県名護市で主要国首脳会議 (サミット) 開催	7.17	国土交通省に「住宅市場整備行動計画 (アクションプログラム)」に係る当協会の意見を提出	6.22	確定拠出年金法成立 (日本版 401 K)
7.15	岡宣也氏が専務理事に就任	8.11	日銀ゼロ金利政策解除	7.23	国土交通省に「平成 14 年度税制改正に関する要望書」を提出	8. 1	マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行
7.22	住宅金融公庫・厚生省・年金福祉事業団に「平成 13 年度中古住宅購入融資に関する要望」を提出	9.15	シドニーオリンピック開幕	7.24	住宅金融公庫・年金資金運用基金へ「平成 14 年度中古住宅購入融資に関する要望書」を提出	9. 4	東京ディズニーシーがオープン
9.11	自由民主党に「平成 13 年度税制改正に関する要望」を提出	10. 9	千代田生命破綻	8.22	「住宅金融公庫のあり方に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	9.10	J リート東証上場 (2 銘柄)
10.16/17	「平成 12 年度初任従業者教育研修」を実施 (首都圏第 5 回)	11.30	改正投信法・改正 SPC 法 (不動産ファンド法)	9.7/21	東京都臨海副都心業務用地を視察 (新築部会、一般仲介部会合同/法人仲介部会)	9.11	米国で同時多発テロ
10.19/20	「平成 12 年度初任従業者教育研修」を実施 (近畿第 4 回)	12.12	都営地下鉄大江戸線が開通	9.	「第 6 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	9.12	日経平均株価 17 年ぶりに 1 万円割れ
11.17	臨時総会を開催し、事務所移転・定款変更を決議	'01. 1. 6	中央省庁再編に伴い、国土交通省を設置	10.19	第 43 回セミナー開催	9.19	経団連など私的整理ガイドラインを公表
11.	「平成 13 年度税制改正に関する要望」を提出 [不動産・住宅産業団体連合会として]	1.20	ブッシュ米国大統領就任	10.22/23	「平成 13 年度初任従業者教育研修」(首都圏) を実施	10. 7	米英、アフガニスタンへの空爆を開始
'01. 1. 9	三団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会・(社) 日本高層住宅協会の共催]	3. 3	サッカーくじ「toto」の受付開始	10.25/26	「平成 13 年度初任従業者教育研修」(近畿) を実施	10.15	北朝鮮拉致被害者帰国
1.18	第 42 回セミナー開催	3.19	日銀量的緩和実施を決定	10.	「ホームナビ」新システムが稼働開始	11. 1	東証が株式会社に改組
3. 5	事務所を移転 (霞が関ビル→神谷町・ブリヂストン虎ノ門ビル (現 虎ノ門 ES ビル))	3.23	地価公示全国平均で住宅地 4.2% 下落、商業地 7.5% 下落	11. 1	当協会を含む 21 団体で住宅金融・税制推進協議会が総決起大会を開催		
3.26	協会業務の機動的運営と審議機関としての充実・強化を図ることを目指し、委員会・部会等を再編成	3.31	ユニバーサル・スタジオ・ジャパンがオープン	11.19/20	近畿で「実力アップ講座」(第 1 回) を実施		
				12. 7	「中堅営業管理職研修」を実施 (首都圏第 1 回)		
				'02. 1. 8	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会の共催]	'02. 1. 1	ユーロ圏 12 か国で欧州単一通貨「ユーロ」が流通開始
				1.18 ~ 2.26	「平成 13 年度実力アップ講座」(下期) を実施		
				1.29	「W コンフォート Towers」先行視察会を実施		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
2.	「ホームナビ」が新機能を追加してリニューアル情報検索サイト「フレッシュアイ」とも提携	2.27	総合デフレ対策	1.16	第 45 回セミナー開催	'03.1. 1	不動産鑑定評価基準等改正
		3.25	地価公示全国平均で住宅地 5.2%下落、商業地 8.3%下落	1.20～2.24	「平成 14 年度実力アップ講座」(下期)を実施(首都圏)	1. 1	新証券税制がスタート
2002 (平成 14) 年度				2. 7	第 47 回セミナー開催	1. 5	本人確認法施行
4. 1	システム会費を変更	4. 1	ペイオフ解禁を部分実施	3.	「企画専門委員会」を設置	2.15	土壤汚染対策法施行
4.22	「平成 14 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催	4.19	企業会計審減損会計 2005 年度完全実施を決定	3.	「成約情報検討」、「不動産売買契約書標準化検討」ワーキンググループを設置	2.26	ハウステンボス会社更生法適用申請
4.25	第 33 回定時総会を開催	5.22	改正商法成立(米国型取締役会制度導入など)	3.10		3.10	初の個人向け国債発行
4.25	国土交通省が「不動産流通業務のあり方研究会」を設置委員として参加	5.31	ムーディーズ日本国債格付けを Aa2 から A2 へ 2 段階下げ	3.20		3.20	福井日銀総裁就任
5.13	国土交通省が「賃貸不動産管理業に関する研究会」を設置委員として参加	5.31～6.30	サッカーワールドカップ(W 杯) 日韓大会	3.20		3.20	アメリカ・イラク戦争
5.26～31	世界不動産連盟クアラルンプール総会に参加	8. 5		3.23		3.23	地価公示全国平均で住宅地 5.8%下落、商業地 8.0%下落
5.31	国土交通省に「既存住宅の性能表示制度」についてのパブリックコメント募集に対し意見書を提出	8.20	中古住宅性能表示制度スタート	2003 (平成 15) 年度			
5.	事業活動推進のため、特別委員会「流通問題検討会」、「税制検討」、「倫理綱領検討」ワーキンググループを設置	10. 8	島津製作所・田中耕一氏がノーベル化学賞、東京大学・小柴昌俊名誉教授がノーベル物理学賞を受賞	4.22	「平成 15 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催	4.	全宅連・賃貸不動産管理業協会、賃貸不動産管理士制度スタート
6.13～8. 2	「平成 14 年度実力アップ講座」(上期)を実施(首都圏)	7.24	郵政関連 4 法可決、成立	4.25	第 34 回定時総会を開催 岩井重人氏が理事長に就任、清水前理事長は顧問に就任	4. 1	日本郵政公社発足
7.18	国土交通省他関係先に「平成 15 年度税制改正に関する要望」を提出	8. 5	住民基本台帳ネットワークが稼働	4. 1		4. 1	六本木ヒルズがオープン
7.24	住宅金融公庫に「平成 15 年度中古住宅購入融資等に関する要望」を提出	8.20	中古住宅性能表示制度スタート	4. 2		4. 2	産業再生機構法成立
9.	「第 7 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表			4.	(社) 西日本不動産流通機構が IP 型レインズシステムに移行	4.29	バーゼル銀行監視委員会 BIS 新規案発表
10.17	当協会「行動綱領」の制定			5. 1	国土交通省へ「成約情報開示」に関する意見書を提出—成約情報ワーキングまとめ	6. 6	有事法制成立
10.18	第 44 回セミナー開催			5.25～30	世界不動産連盟ベルリン総会に参加		
10.21/22	「平成 14 年度初任従業者教育研修」(首都圏)を実施			6.9～7.29	「平成 15 年度実力アップ講座」(上期)を実施	7. 1	改正建築基準法(シックハウス)法施行
10.24/25	「平成 14 年度初任従業者教育研修」(近畿)を実施			6.27	「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」設立総会を開催(当協会他 10 団体で構成)		
10.	「ホームナビ」の機能を追加・改良			7.10	「シックハウス対策のための規制導入に関する建築基準法改正に関する説明会」を開催		
11.13～21	米国不動産事情視察団を派遣(ニューヨーク、ロサンゼルス視察)			7.17	国土交通省他関係先に「平成 16 年度税制改正に関する要望」を提出		
11.14	「平成 14 年度中堅営業管理職研修」を実施(首都圏)			7.22	住宅金融公庫に「平成 16 年度中古住宅購入融資等に関する要望」を提出		
11.27	住宅・土地税制改正実現総決起大会			7.30	国土交通省の「新たな住宅政策のあり方について建議(案)」に対する意見を提出		
12. 1	レインズ利用適正化キャンペーン実施('02.12.1～'03.5.31)	12. 3	(社) 不動産証券化協会発足	7.	ホームナビが新機能を追加してリニューアル		
'03. 1. 7	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会の共催]	12.18	建物の区分所有等に関する法律、マンションの建替えの円滑化等に関する法律改正	8. 1	「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方についての説明会」を開催		
				8.20	国土交通省へ「不動産取引価格情報の提供制度の創設に関するパブリックコメント」への意見提出		
				9.25	「第 8 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	10. 1	住宅金融公庫が証券化支援事業開始
				10. 7	不動産統合サイト「不動産ジャパン」スタート、当協会も参画		
				10.21	「日米不動産業首脳会議」に参加		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
10.23/24	「平成 15 年度初任従業者教育研修」を実施			11.18/22/29	「平成 16 年度中堅営業管理職研修」を実施（首都圏）		
11.13	「平成 15 年度中堅営業管理職研修」を実施（首都圏）			11.30	事業部会 3 部会合同による「東京湾臨海部視察」を実施		
11.13/14	「平成 15 年度実力アップ講座」を実施（近畿）			11.30	不動産売買契約書等の FRK 標準書式の利用開始		
11.14	多摩ニュータウン事業用地（都所有）現地見学会を実施			11.	新潟県中越地震の被災者救援の義捐金を拠出		
11.27	住宅・土地税制改正実現総決起大会を開催			12.13	「FRK 標準書式運用に関する説明会」を開催	12.26	スマトラ島沖地震
11.	「重要事項説明前説明書面」（建物の貸借用）の FRK 標準書式を配布			12.13/16	「個人情報保護法についての不動産流通業に関するガイドライン説明会」を開催（首都圏）	12.30	改正信託業法施行（信託受益権販売業者の登録義務等）
'04. 1. 6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・（社）不動産協会の共催]	'04. 1.12	山口県の養鶏場で日本では 79 年ぶりに鳥インフルエンザが発生	12.21	「個人情報保護法についての不動産流通業に関するガイドライン説明会」を開催（近畿）		
1.22～2.26	「平成 15 年度実力アップ講座」（下期）を実施	1.16	自衛隊をイラクへ派遣	12.	近畿支部が関西不動産情報センターとの業務委託を合意解除		
1.27	「平成 16 年度税制改正セミナー」を開催			'05. 1. 4	個人情報保護法の全面施行に向けて、不動産流通業に関するガイドライン（改訂・増補版）策定		
2. 8	「不動産セミナー」を開催 [当協会・住宅金融公庫の共催]			1. 6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・（社）不動産協会の共催]		
2.19	「シックハウスセミナー」開催			1.13	「不動産信託受益権販売業の登録申請手続きに関する説明会」を開催		
3. 4	「不動産流通と光ファイバー・通信インフラの今後の展望セミナー」を開催	3.22	地価公示全国平均で住宅地 5.7% 下落、商業地 7.4% 下落	1.20～2.25	「平成 16 年度実力アップ講座」（下期）を実施		
2004（平成 16）年度							
4.23	第 35 回定時総会を開催	4. 1	東京都の営団地下鉄と成田空港が民営化	1.21	「平成 17 年度税制改正セミナー」を開催		
4.29	春の褒章受章（桃野直樹氏）	4. 1	消費税法改正（総額表示方式導入）	1.	スマトラ島沖地震の被災者救援の義捐金を拠出		
4.30	「平成 16 年度住宅金融公庫融資制度に関する説明会」を開催	4. 1	JAL と JAS が経営統合	2. 6	「不動産セミナー」を開催 [当協会・住宅金融公庫の共催]		
5.23～29	世界不動産連盟ヒューストン総会に参加			2.15/18	「信託受益権販売業務および信託関係法令に関する知識習得研修会」を実施（首都圏）		
5.24/28.6/4.6/10	「FRK 標準書式に関する説明会」を開催 （首都圏で 2 回、中部で 1 回、近畿で 1 回）	4. 1	外形標準課税制度施行	2.17	「改正不動産登記法に関する説明会」を開催		
6.7～7.27	「平成 16 年度実力アップ講座」（上期）を実施（首都圏）			3.17	「信託受益権販売業務および信託関係法令に関する知識習得研修会」を実施（近畿）	'05. 3. 7	改正不動産登記法施行（権利書廃止、オンライン申請等）
6.	「個人情報保護検討委員会」を設置					3.24	地価公示全国平均で住宅地 4.6% 下落、商業地 5.6% 下落
7.12	国土交通大臣表彰（古田義伸理事）					3.28	インドネシアのスマトラ島西方で大地震発生
7.22	内藤勇氏が専務理事に就任			2005（平成 17）年度			
7.22	国土交通省他関係先に「平成 17 年度税制改正に関する要望」を提出			4. 1	近畿支部が新体制で業務開始	4. 1	個人情報保護法全面施行
7.23	「東京都における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例に関する説明会」を開催	8.11	アテネオリンピック開幕	4. 5	「平成 17 年度税制改正・中古住宅の耐震基準適合証明等の説明会」を開催	4. 1	ペイオフ全面解禁
7.27	住宅金融公庫へ「平成 17 年度中古住宅購入融資等に関する要望」を提出	9. 2	丸の内オアゾ竣工	4.21	「信託受益権販売業務に関する知識習得研修会」を実施	4. 3	ローマ法王ヨハネ・パウロ二世死去
9.28	「第 9 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表			4.22	第 36 回定時総会を開催 三浦正敏氏が理事長に就任、岩井前理事長は顧問に就任	4.25	JR 福知山線脱線事故
10.18/19	「平成 16 年度初任従業者教育研修」を実施（首都圏）			4.28	「改正標準媒介契約約款に関する説明会」を開催		
10.	経済産業省や内閣府、国土交通省など 6 府省が実施する「2004 年情報化月間」において東日本レインズなど全国 4 機構の不動産流通標準情報システム（レインズ）が「情報化月間推進会議議長表彰」を受ける	10.23	新潟県中越地震	4.	FRK「会員の章」（普及版）を配布		
11.11/12	「平成 16 年度実力アップ講座」を実施（近畿）	11.1	新札発行	4.	FRK 個人情報保護方針を策定		
				5.30～6.4	世界不動産連盟アテネ総会に参加		
				6.6～7.29	「平成 17 年度実力アップ講座」（上期）を実施（首都圏）	6. 1	景観法（第 3 章）施行
				7.11	国土交通大臣表彰（清水隆雄元理事長、岩沙弘道理事）		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
7.22	国土交通省他関係先に「平成 18 年度税制改正に関する要望」を提出		
7.25	住宅金融公庫に「平成 18 年度住宅金融公庫に関する要望」を提出		
8.11	「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」報告案に関する意見募集について意見書を提出	8.24	つくばエクスプレス開業
9. 1	「東京都マンション環境性能表示制度に関するガイドラインの説明会」を開催	9.11	第 44 回衆議院選挙で自民党率いる与党が 326 議席を獲得し大勝
9.21	「第 10 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表		
9.28～30	世界不動産連盟アジア・大太平洋地域不動産会議・大阪大会（APREC2005）に参加		
9.	『不動産信託受益権販売業ハンドブック』を会員へ配布		
10. 3	「日米不動産首脳交流会議」に参加	10. 1	道路 4 公団民営化
10.3～28	「住宅ローン基礎知識講習会」を実施（首都圏で 5 回、中部で 1 回、近畿で 1 回）		
10.14	「信託受益権販売業務に関する知識習得研修会」を実施		
10.24/25	「平成 17 年度初任従業者教育研修」を実施（首都圏）		
10.27,11.7/10/21	「平成 17 年度実力アップ講座」（近畿）を実施		
11. 3	秋の叙勲受章（安藝哲郎元副理事長、河津四郎元専務理事）、褒章受章（高橋邦男氏）	11.17	構造計算書偽造問題発覚
11. 9	「不動産の公正競争規約の全部変更等に関する説明会」を開催		
11. 9～19	米国不動産市場とインターネット業界視察団を派遣（ニューヨーク、ラスベガス、ロサンゼルス視察）		
11.14/24/28	「平成 17 年度中堅営業管理職研修」を実施（首都圏）		
11.24	税制改正要望実現総決起大会を開催		
11.25	「信託関係法令に関する知識習得研修会」を実施		
12. 5	「信託受益権販売業務に関する知識習得研修会」を実施（中部）		
12. 9	「不動産取引情報の提供のあり方に関する検討委員会」において「指定流通機構（レインズ）の保有する不動産取引価格情報を活用した消費者への情報提供のあり方」についての報告が取りまとめられる		
12.13	「不動産の公正競争規約の全部変更等に関するガイドラインの説明会」を開催		
'06. 1. 6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社) 不動産協会の共催]		
1.19	「平成 18 年度税制改正セミナー」を開催		
1.19～2.23	「平成 17 年度実力アップ講座」(下期)を実施(首都圏)	'06. 2.16	神戸国際空港が開港
2. 9	4 機構 4 団体によるレインズシステム検討委員会がスタート		
2.10	「信託受益権販売業務に関する知識習得研修会」を実施（近畿）		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
		3.21	第 1 回 WBC（ワールド・ベースボール・クラシック）で日本が優勝
		3.24	地価公示全国平均で住宅地 2.7% 下落、商業地 2.7% 下落
2006（平成 18）年度			
4.14	国土交通省の「あんしん賃貸支援事業」について「あんしん賃貸支援事業推進協議会」に参画	4. 1	電気用品安全法（PSE 法）が施行
4.17	「改正宅地建物取引業法施行規則」及び「FRK 標準書式一部改訂」に関する説明会を開催	4. 1	ワンセグがスタート
4.25	第 37 回定時総会を開催	4.24	宅建業法施行規則改正（耐震診断とアスベスト調査が重説に追加）
5.25	「信託受益権販売業務に関する知識習得研修会」を実施（首都圏）	5. 1	会社法施行
5.26～31	世界不動産連盟バンコク総会に参加	5.26	公益法人制度改革関連三法成立
5.	「東京都中古住宅流通促進連絡会」が設立され、会員として参加	6. 8	住生活基本法施行
6.5～7.27	「平成 18 年度実力アップ講座」（上期）を実施（首都圏・近畿）	6.20	イラク南部サマワに派遣していた自衛隊に撤退命令
7.10	国土交通大臣表彰（三浦正敏理事長）	7. 6	北朝鮮が日本海に 7 発のミサイルを発射
7.14	中部支部で「第 1 回実力アップ講座」を実施	7.22	パロマ工業製ガス瞬間湯沸かし器一酸化炭素中毒事故の被害状況が発表
7.21	国土交通省他関係先に「平成 19 年度税制改正に関する要望」を提出	8.10	ロンドンで複数の航空機を狙った同時爆破テロ計画が発覚
7.24	住宅金融公庫・国土交通省に「平成 19 年度住宅金融公庫融資制度に関する要望」を提出	9.19	住生活基本計画（全国計画）が閣議決定
9. 5	「信託関係法令に関する知識習得研修会」を実施	9.26	安倍内閣発足
9.12	「第 11 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表		
9.19～29	国土交通省の「あんしん賃貸支援事業」説明会を開催（首都圏、近畿、九州、東北）		
9.	国土交通省による「重要事項説明の整理・合理化検討委員会」が発足 委員として参加		
9.	「既存住宅の流通促進に関する研究会」を設置		
10.12/13	「平成 18 年度初任従業者教育研修」を実施	10.16	国土交通省「あんしん賃貸支援事業」施行
11.9/17	「平成 18 年度中堅営業管理職研修」を実施（首都圏）		
11.21	住宅・土地税制改正実現総決起大会を開催		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
12.5/14	「平成18年度中堅営業管理職研修」を実施（近畿第1回）			12.	関係6団体で「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」を設立（当協会、(社)不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会、(財)不動産流通近代化センター〔事務局〕）		
12.12	「信託受益権販売業務に関する知識習得研修会」を実施			'08. 1. 9	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 〔当協会・(社)不動産協会の共催〕	'08.12.	ニューヨークで原油先物相場一時1バーレル=100ドルに急騰
'07. 1. 9	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 〔当協会・(社)不動産協会の共催〕	'07. 1.11	大手菓子メーカー「不二家」偽表示が発覚	1.10	ホームナビトップページをリニューアル	2.19	イージス艦衝突事故
1.18～2.19	「平成18年度実力アップ講座」（下期）を実施（首都圏・近畿・中部）	2.18	第1回東京マラソン	1.18～2.28	「平成19年度実力アップ講座」（下期）を実施（首都圏・近畿・中部）		
1.25	「平成19年度税制改正セミナー」を開催			2. 7	「第2回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催		
2.26	「平成18年度支部連絡会」を開催			2.14	「平成20年度税制改正説明会」を開催		
2.	「既存住宅の流通促進に関する研究会」報告書概要版がまとまる	3.23	地価公示全国平均で住宅地0.1%上昇、商業地2.3%上昇	2.26	「犯罪収益移転防止法等についての説明会」を開催		
3. 2	「第1回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催			2.29	「不動産業における犯罪収益移転防止のための連絡協議会」において申し合わせを行う	3. 1	犯罪収益移転防止法施行
3.13	「不動産の表示および景品に関する公正競争規約説明会」を開催			3.	「FRK標準不動産売買契約書」、「重要事項説明書解説書」を改訂	3.25	地価公示全国平均で住宅地1.3%上昇、商業地3.8%上昇
2007（平成19）年度				2008（平成20）年度			
4.20	第38回定時総会を開催 岩崎芳史氏が理事長に就任、三浦前理事長は顧問に就任	4. 1	独立行政法人住宅金融支援機構発足	4.24	第39回定時総会を開催 三浦正敏顧問を表彰	4. 9	白川日銀総裁誕生
5.28～6. 2	世界不動産連盟バルセロナ総会に参加 山本常男氏が講演	5.15	国民投票法が成立	5.26～31	世界不動産連盟アムステルダム総会に参加	5.12	中国四川大地震発生
6. 4～7.26	「平成19年度実力アップ講座」（上期）を実施（首都圏・近畿・中部）	5.	自民党200年住宅ビジョン発表	5.	中国大地震に際し日本赤十字社を通して義捐金200万円を寄付		
6.	「米国の住宅売買取引を理解する10のポイント」を作成	6.21	教育改革関連3法が成立（教育免許更新制の導入等）	6.2～'09.1.15	国土交通省の「あんしん賃貸支援事業」モニター募集		
7.10	国土交通大臣表彰（内藤勇専務理事、近藤直記理事）	7.	サブプライムローン問題表面化	6.3～7.24	「平成20年度不動産取引実務研修」（上期）を実施	7.11	ニューヨークで原油先物相場一時1バーレル=142.27ドルの史上最高値をつけた
7.26	国土交通省他関係先に「平成20年度税制改正に関する要望」を提出	7.29	第21回参議院選挙で自民党が民主党に歴史的な大敗	7. 7	岩手・宮城内陸地震に際し日本赤十字社を通して義捐金100万円を寄付		
8. 1	新潟県中越沖地震に際し日本赤十字社を通して義捐金150万円を寄付	8.25	「大阪世界陸上」世界陸上選手権が大阪で開催	7.10	国土交通大臣表彰（岩崎芳史理事長、平城弘昭理事、平田恒一郎氏）		
8. 9	（独）住宅金融支援機構に「平成20年度『フラット35』に関する要望」を提出			7.16	「第二種金融商品取引業ハンドブック説明会」を開催		
8.	国土交通省が発足した「流通市場研究会」に委員として参加			7.24	国土交通省他関係先に「平成21年度税制改正に関する要望」を提出	8. 8	北京オリンピック開幕
9.20	「第12回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	9.30	金融商品取引法施行	8. 1	ホームナビをリニューアル		
10.10	「金融商品取引法実務セミナー」を開催	10. 1	郵政民営化がスタート	8. 7	（独）住宅金融支援機構に「平成21年度『フラット35』に関する要望」を提出	9.15	リーマン・ブラザーズ破綻
10.22/23	「平成19年度初任従業者教育研修」を実施	10.26	英会話学校「NOVA」が会社更生法申請	9.～'09. 3	「既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会」を開催	9.24	麻生内閣が発足
11. 8	「平成19年度中堅営業管理職研修」を実施（首都圏）			9.21	ホームナビリニューアル記念講演会を開催		
11.	「流通促進研究会」を設置						
11.	国土交通省が発足した「人材育成検討委員会」に委員として参加						
12. 4	「日米不動産業首脳交流会議」に参加						
12.18	「平成19年度中堅営業管理職研修」を実施（近畿）						

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
9.24	「第13回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表			7.	コンプライアンス部会設置		
9.26	「改正消費生活用製品安全法等説明会」開催			8.28	「流通促進研究会」を設置	9.	「不動産市場安定化ファンド」の創設
10.23/24	「平成20年度不動産取引基礎研修」を実施	10.1	松下電器産業がパナソニック(株)に社名変更	9.24	「第14回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	9.16	鳩山内閣発足
		10.13	米国緊急経済安定化法成立			10.1	住宅瑕疵担保履行法施行
11.17	「平成20年度不動産取引管理者研修」を実施(首都圏)					10.1	不動産ジャパン実証実験開始
11.20/12.5/12.11/12.12	「東日本不動産流通機構の次期システムの説明会」を開催(首都圏で2回、中部・東北・北海道で各1回)			10.25	「第1回住み替えと暮らしのセミナー in 関西」を開催	10.9	バラク・オバマ米国大統領がノーベル平和賞受賞
11.29	「第1回FRK不動産消費者セミナー」を開催			10.26/27	「平成21年度不動産取引基礎研修」を実施	10.22	「Windows7」発売開始
12.1	ホームナビリニューアル記念講演会、懇親会を開催			11.3	秋の褒章受章(牧甫氏)		
12.18	「平成20年度不動産取引管理者研修」を実施(近畿)			11.11	「第4回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催	11.14	APECをシンガポールにて開催
'09.1.6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会の共催]	'09.1.17	イスラエルが停戦宣言	11.17	「平成21年度不動産取引管理者研修」を実施(首都圏)		
1.15	「第3回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催	1.18	中国で消費券を配布開始	11.30	会報第100号を発行		
1.20~2.13	「平成20年度不動産取引実務研修」(下期)を実施(首都圏・近畿・中部)	1.20	バラク・オバマ米国大統領就任	12.2~7	世界不動産連盟ブリュッセル総会に参加	12.8	「明日の安心と成長のための緊急経済対策」が閣議決定
1.29	「平成21年度税制改正説明会」を開催			12.11	「平成21年度不動産取引管理者研修」を実施(近畿)	'10.1.	21年新設住宅着工戸数78万8千戸
1.	国土交通省が設置した「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」に検討委員として参加			'10.1.6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会の共催]	1.4	ドバイに世界一の超高層ビル、ブルジュ・ハリファがオープン
1.	レインズ新システム稼働			1.25	「平成22年度税制改正説明会」を開催		
2.24	国土交通省が設置した「社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会」に委員として参加	3.24	地価公示全国平均で住宅地3.2%下落、商業地4.7%下落	1.26~2.23	「平成21年度不動産取引実務研修」(下期)を実施(首都圏・近畿・中部)	2.12	バンクーバーオリンピック開幕
2.27	インターネット運営規程の改訂			2.5	ハイチ地震に際し日本赤十字を通して義捐金100万円を寄付		
3.	「既存住宅フロー予測及び流通促進施策検討研究会」における取りまとめ			2.10	「不動産信託受益権に係る金融ADR説明会」を開催	3.18	地価公示全国平均で住宅地4.2%下落、商業地6.1%下落
3.	『2009不動産流通統計ハンドブック』を作成			2.12	「第2回FRK不動産消費者セミナー」を開催	3.	20年住宅・土地統計調査住宅総数5,758万に対し世帯総数4,989万
				3.19	「FRK既存住宅流通量推計」結果を発表		
2009(平成21)年度				3.	『2010不動産流通統計ハンドブック』を作成、配布		
4.23	第40回定時総会を開催 大橋正義氏が理事長に就任、岩崎前理事長は顧問に就任	4.1	不動産ジャパンがリニューアルオープン				
		4.1	全国4指定流通機構「全国データベース」稼働				
		4.	長期使用製品安全点検制度スタート				
4.	不動産流通研究助成事業として研究助成課題の募集を開始						
4.	「FRK既存住宅流通量推計」結果を発表	5.21	裁判員制度スタート				
4.	『物件調査実務ハンドブック』を作成	6.4	長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行	4.19/23	「FRKバリューアップモデル説明会」を開催(首都圏)	5.1~10.31	中国で上海万博が開幕
5.28	「物件調査実務ハンドブック説明会」を開催			5.14	近畿で同説明会を開催		
6.8~7.24	「平成21年度不動産取引実務研修」(上期)を実施(首都圏・近畿・中部)	7.	東京都不動産のれん会50周年	4.22	第41回定時総会を開催	5.17	国土交通省、「国土交通省成長戦略」発表
7.23	守内哲男氏が専務理事に就任	7.15	ウイグル騒乱	5.24~29	世界不動産連盟バリ総会に守内専務理事が日本支部会長として参加	6.2	鳩山首相と民主・小沢幹事長が辞任
7.24	国土交通省他関係先に「平成22年度税制改正に関する要望」を提出 (独)住宅金融支援機構へ「平成22年度『フラット35』に関する要望」を提出			5.24	FRKバリューアップモデルを開始	6.11~7.10	サッカーワールドカップ(W杯)南アフリカ大会
				5.29	当協会設立40周年を迎える	6.22	政府、新成長戦略を閣議決定

月日	協会の主な活動
6.3/10	「FRK 標準契約書解説（基礎編）セミナー」を開催
6.4～7.16	「平成 22 年度不動産取引実務研修」（上期）を実施（首都圏・近畿・中部）
7.12	国土交通大臣表彰（出和夫氏、神長安彦理事、外川隆康理事）
7.22	国土交通省他関係先に「平成 23 年度税制改正に関する要望」を提出
7.27	（独）住宅金融支援機構に「平成 23 年度『フラット 35』に関する要望」を提出
8. 7	設立 40 周年記念鼎談を日本経済新聞に掲載
8.24	「行政処分事例からみた不動産業者の責任講演会」を開催
9.29	「第 15 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表
10. 1	インターネット運営規程の運用基準の改訂（他のサイトへの不動産情報提供の明確化）
10.21/22	「平成 22 年度不動産取引基礎研修」を実施
11. 3	秋の叙勲受章（岩井重人元理事長）
11.19	創立 40 周年記念講演会及び祝賀会を開催
11.25	「平成 22 年度不動産取引管理者研修」を実施
11.28	「第 2 回住み替えと暮らしのセミナー」を開催（関西）
11.29～12.6	米国不動産流通市場調査視察
11.16	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・（社）不動産協会の共催]
1.25～2.24	「平成 22 年度不動産取引実務研修」（下期）を実施（首都圏・近畿・中部）
2. 2	「『流通新時代』における望ましい住宅・不動産税制のあり方に関する研究会」を設置
2. 4	「第 5 回 FRK 住まいと暮らしのセミナー」を開催
3.17	東日本大震災に際し日本赤十字社を通して義援金 500 万円を寄付

月日	国・社会・業界の動き
7. 1	Jリーートの分配金総額が 6 月期決算で 1 兆円を突破
7. 1	国土交通省、環境不動産ポータルサイト開設
7.11	参議院選挙 民主党が大敗 再び「ねじれ」国会へ
7.30	不動産流通近代化センター、「価格査定マニュアル」、「マンション」版「住宅地」版を改訂
8. 6	広島・原爆の日、記念式典にアメリカの代表が初めて出席
8.12	グーグル日本法人がグーグルマップで日本国内の賃貸不動産情報を提供する「不動産検索」を開始
8.26	豊洲フロント竣工
9. 7	沖縄・尖閣諸島沖で中国漁船と海上保安庁の巡視船が衝突
10. 5	日銀、Jリート直接買い入れを発表
10.21	羽田空港の国際線ターミナルが開業
11.13/14	アジア太平洋経済協力会議（APEC）が横浜で開幕
11.16	東証 REIT 指数が 1,010.79 となり 1,000 を突破
11. 2.11	エジプト・ムバラク大統領が辞任、長期政権が崩壊
2.22	ニュージーランド・クライストチャーチで地震
3.11	東日本大震災発生
3.14	計画停電実施
3.15	住生活基本計画（全国計画）（2011 年～2020 年度）の改訂を閣議決定
3.17	地価公示全国平均で住宅地 2.7% 下落、商業地 3.8% 下落
3.30	国土交通省、「大街区ガイドライン」を策定

月日	協会の主な活動
3.	「不動産流通統計ハンドブック 2011」を作成、配布
2011（平成 23）年度	
4. 8	「FRK 既存住宅流通量推計」結果を発表
4.22	第 42 回定時総会を開催 袖山靖雄氏が理事長に就任、大橋正義前理事長は顧問に就任
5.30	袖山理事長就任記者会見
6.6～7.26	「平成 23 年度不動産取引実務研修」（上期）を実施（首都圏・近畿・中部）
7.11	国土交通大臣表彰（池田孝氏）
7.21	国土交通省他関係先に「平成 24 年度税制改正に関する要望」を提出
7.25	（独）住宅金融支援機構に「平成 24 年度『フラット 35』に関する要望」を提出
7.26/27	「反社会的勢力排除条項に関する説明会」を開催（首都圏） 7.28 近畿、8.5 中部で同説明会を開催
8.	不動産流通 4 団体が策定した「反社会的勢力排除条項」を FRK 標準書式に導入
9.22	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に関する説明会」を開催
9.24	「第 16 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表
10. 2	「住宅・不動産税制研究会」提言の紙上シンポジウム（日本経済新聞）
10.13～15	世界不動産連盟アジア・太平洋不動産会議（クアラルンプール）に参加
10.17	「宅地建物取引業法施行規則一部改正に関する説明会」を開催（宅地建物取引業に係る契約の勧誘規定の改正）
10.20/21	「平成 23 年度不動産取引基礎研修」を実施
10.23	「第 3 回住み替えと暮らしのセミナー」を開催（関西）
10.26	「第 1 回 不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」

月日	国・社会・業界の動き
4. 1	東京都、「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化推進条例」を施行
4.26	日本政策投資銀行、「グリーンビルディング認証制度」創設
4.27	改正高齢者住まい法成立（サービス付き高齢者向け住宅の登録制度創設）
4.29	イギリス、ウィリアム王子とキャサリン妃が挙式
6.24/26	「小笠原諸島」と「平泉」世界遺産に登録される
7.17	女子サッカーワールドカップドイツ大会で日本初優勝
7.22	東日本大震災復興対策本部事務局など、津波被災地における「土地利用調整のガイドライン」を取りまとめ
7.24	アナログ放送終了、地上デジタル放送へ完全移行
7.25	改正都市再生特別措置法施行
7.27	国土交通省、マンション標準管理規約を改正
8.16	国土交通省、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を再改訂
8.19	円相場 一時戦後最高値の 75 円台に
9. 2	野田内閣発足
10.21	国土交通省、不動産流通市場活性化フォーラムを設置
10.31	世界の人口が 70 億人を突破
12. 1	「フラット 35S エコ」創設
12. 1	賃貸住宅管理者登録制度施行
12. 7	津波防災地域づくり法成立
12.22	政府、国際戦略総合特区 7 地区と地域活性化総合特区 26 地区を選定

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
10.31/11.7	「賃貸住宅管理業者登録制度に関するセミナー」を開催	'12.1.20	政府7都市11地域を特定都市再生緊急整備地域に指定	7.27	東日本大震災関係で国土交通大臣表彰状が当協会に贈られる	11.26	財務省、国家公務員宿舎約5,000か所を売却する意向を表明
11. 3	秋の叙勲受章（枝村利一元理事長）、褒賞受章（松田芳彦氏）	2.10	復興庁発足	9.26	「第17回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	11.29	ARES投資家登録制度を創設
11.15/24	「平成23年度不動産取引管理者研修」を実施	2.10	国土交通省、通省賃貸住宅標準契約書を改訂	10.21	「第4回住み替えと暮らしのセミナー」を開催（関西）	12. 4	都市低炭素化促進法施行
11.17	「第6回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催	3.22	地価公示全国平均で住宅地2.3%下落、商業地3.1%下落	10.30～11.6	欧州不動産市場調査視察	12.26	安倍新政権発足
12.9～'12.32	「平成23年度不動産取引実務研修」（下期）を実施（首都圏・近畿・中部）	3.27	国土交通省、中古住宅・リフォームトータルプランを取りまとめ	11.15/16	「平成24年度不動産取引基礎研修」を実施	'13. 2.22	一般社団法人日米不動産協力機構設立
'12.1.6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(社)不動産協会の共催]			11.20	「第7回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催	3. 6	国土交通省、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」初会合
1.27	「不動産業反社データベースの運用」についての説明会及び「暴力団等反社会的勢力の排除対策」についての講演会を開催			12.14～'13.3.5	「平成24年度不動産取引実務研修」（下期）を実施（首都圏・近畿・中部）	3.15	安倍首相、TPP交渉参加を表明
3.21	一般社団法人への移行の認可を受ける			12. 2	「平成24年度不動産取引管理者研修」を実施	3.21	地価公示全国平均住宅地1.6%下落、商業地2.1%下落
3.	「不動産流通統計ハンドブック2012」を作成、配布			'13. 1. 8	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(一社)不動産協会の共催]		
2012（平成24）年度				3. 7	「改正犯罪収益移転防止法についての説明会」を開催（首都圏）		
4. 1	一般社団法人に移行	4.11	金正恩氏が朝鮮労働党代表者会で、第1書記に就任	3.14	近畿で同説明会を開催		
4.17	全米リアルター協会（NAR）会長来訪 袖山理事長と懇談	5.21	全国広範囲で見られるのは932年ぶりの金環日食	3.	「不動産流通統計ハンドブック2013」を作成、配布		
5.18	「『流通新時代』における望ましい住宅・不動産税制の構築に向けて」研究会報告を発表	5.22	東京スカイツリー開業	2013（平成25）年度			
5.24	第43回定時総会を開催	6.28	国土交通省、不動産流通市場活性化フォーラムの提言を取りまとめ	5.	「FRK既存住宅流通量推計」結果を発表	4. 4	日銀金融政策決定会合で「リートの買入れ枠を拡大することを決定、今年末までの買入れ枠を1,400億円
5.	「FRK存住宅流通量推計」結果を発表	7.27～8.12	ロンドン五輪、日本は史上最多のメダル38個	5.15	「若者世代の住替え意識調査」結果を発表	4. 4	日銀が異次元の量的・質的緩和を決定
6.	「高齢期における住替え意向に関する把握調査」結果を発表	8.	国土交通省、「中古不動産流通市場整備・活性化事業」の12の地域協議会を順次設立	5.30	第44回定時総会を開催 竹井英久氏が理事長に就任、袖山靖雄前理事長は副理事長に就任	6.14	経済財政運営と改革の基本方針（骨太方針）閣議決定
6.7～7.27	「平成24年度不動産取引実務研修」（上期）を実施（首都圏・近畿・中部）	8.10	消費増税法が成立	6.17	国土交通省、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を取りまとめ	6.17	国土交通省、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を取りまとめ
6.22	枝村利一最高顧問（元理事長）が老衰で逝去 享年88	8.31	国交省、第3次新社会資本整備重点計画（12～16年度）を閣議決定	6.6～7.29	「平成25年度不動産取引実務研修」（上期）を実施（首都圏・近畿・中部）	6.17	改正不動産特定共同事業法が成立（特別目的会社による現物不動産の取得を解禁）
7.10	国土交通大臣表彰（袖山靖雄理事長、沖田章喜氏、木村恵司元理事）	9.11	尖閣諸島の土地を政府が購入、反日デモ過激化	6.27	竹井理事長就任記者会見	7.21	参院選で自民、公明両党が過半数獲得、ねじれ解消
7.26	国土交通省他関係先に「平成25年度税制改正に関する要望」を提出 （独）住宅金融支援機構に「平成25年度『フラット35』に関する要望」を提出	10. 1	日本郵政グループ「郵政グループ経営ビジョン2021」で不動産事業に本格参入を表明	7.10	国土交通大臣表彰（関敏昭氏、高瀬英則氏、竹中宣雄氏、田中正巳理事、森敏郎氏）	9. 8	2020年夏季オリンピック・パラリンピックの開催地が東京に決定
		10. 8	京大・山中伸弥氏、ノーベル生理学・医学賞を受賞	7.25	国土交通省他関係先に「平成26年度税制改正に関する要望」を提出 （独）住宅金融支援機構に「平成26年度『フラット35』に関する要望」を提出	9.29	国土交通省、「環境不動産普及促進検討委員会」初会合開催
		11. 6	米大統領選オバマ氏再選				

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
9.3～5	世界不動産連盟アジア・太平洋不動産会議（シンガポール）に参加	10. 1	新たな住宅省エネ基準を施行	7.24	国土交通省他関係先に「平成 27 年度税制改正に関する要望」を提出	6.18	改正宅建業法（宅地建物取引士誕生）、改正マンション建替え円滑化法（敷地売却の要件緩和）が成立
9.28	「新時代の流通スタンダード」についての紙上シンポジウム（日本経済新聞）	10. 1	消費税率 8% への引き上げ決定	(独) 住宅金融支援機構に「平成 27 年度『フラット 35』に関する要望」を提出	6.24	政府、改訂・日本再興戦略と骨太の方針を閣議決定	
10. 2	「第 18 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	11.23	中国政府が沖縄県・尖閣諸島を含む東シナ海に「防空識別圏」を設定	9.17	広島県大雨災害に際し日本赤十字社を通して義援金 100 万円を寄付	7. 1	集団自衛権認める憲法解釈変更を閣議決定
10.20	「第 5 回住み替えと暮らしのセミナー」を開催（関西）	11.25	改正耐震改修促進法施行	10.8	「第 19 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	8.20	広島豪雨土砂災害
11. 1	「第 8 回 FRK 住まいと暮らしのセミナー」を開催	11.29	政府、「インフラ長寿命化基本計画」を発表	10.23	当協会「行動要領」を改訂	10. 7	赤崎勇氏、天野浩氏、中村修二氏がノーベル物理学賞を受賞
11. 3	秋の褒章受章（木村恵司元理事）	12. 6	特定秘密保護法成立	10.26	「第 6 回住み替えと暮らしのセミナー」を開催（関西）	11.12	改正土砂災害防止法が成立
11.14	「平成 25 年度不動産取引管理者研修」を実施	12. 7	国家戦略特別区域法案が成立	11. 3	秋の叙勲受章（牧甫氏）	11.18	2015 年 10 月に予定されていた消費税率 10% への引き上げを 1 年半先送り決定
12.13～14.28	「平成 25 年度不動産取引実務研修」(下期) を実施（首都圏・近畿・中部）	12.18	米 FRB、量的緩和の縮小を決定	11.13	「平成 26 年度不動産取引管理者研修」を実施	11.19	空家等対策特措法が成立
12.19/20	「平成 25 年度不動産取引基礎研修」を実施	14. 1.	NISA スタート	11.30～12.9	米国不動産流通市場調査視察	12.14	第 47 回衆議院選挙で自民大勝
14. 1. 8	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(一社) 不動産協会の共催]	2.14	ソチ五輪、羽生結弦がフィギュアスケートで日本人初の金メダルを獲得	12.18/19	「平成 26 年度不動産取引基礎研修」を実施	15. 3.14	東京一金沢間を結ぶ北陸新幹線が開業
3.17	「すまい給付金と長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する説明会」を開催	3.18	地価公示全国平均で住宅地 0.6% 下落、商業地 0.5% 下落	15.1.7	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(一社) 不動産協会の共催]	3.18	地価公示全国住宅地 0.4% 下落、商業地横ばい
3.	「不動産流通統計ハンドブック 2014」を作成、配布	3.31	国土交通省、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を取りまとめ	1.26～3.9	「平成 26 年度不動産取引実務研修」(下期) を実施（首都圏・近畿・中部）	3.29	環状第 2 号線の新橋～虎ノ門間が開通
3.	「FRK 広告マニュアル」を発行			3. 1	「第 9 回 FRK 住まいと暮らしのセミナー」を開催	3.30	国土交通省、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」を作成
2014 (平成 26) 年度				2015 (平成 27) 年度			
4.29	春の叙勲受章（岡宣也元専務理事）	4. 1	消費税 8% に引き上げ	3.	会報誌の冊子での作成終了と電子化への移行	4. 1	改正宅建業法施行（宅地建物取引士誕生）
5.14	「FRK 既存住宅流通量推計」結果を発表	4.24	国土交通省、「IT を活用した重要事項説明等のある方に係る検討会」初会合	3.	「不動産流通統計ハンドブック 2015」を作成、配布	4.10	15 年ぶりに日経株価 2 万円台に回復
5.17～5.22	世界不動産連盟世界総会（ルクセンブルク）に参加	5.14	改正都市再生特別措置法が成立	5.11	第 1 回 第二種金融商品取引業協会へ加入していない第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社) 不動産証券化協会・(一社) 不動産協会の共催]	4.20	不動産流通近代化センターが「不動産流通推進センター」に名称変更
5.29	第 45 回定時総会を開催	5.30	国土交通省、「中古不動産取引における情報提供促進モデル事業」の募集開始	5.26～31	世界不動産連盟世界総会（クアラルンプール）に参加	5.17	住民投票で「大阪都構想」否決
6.5～7.25	「平成 26 年度不動産取引実務研修」(上期) を実施（首都圏・近畿・中部）	6. 3	政府、国土強靱化基本計画を閣議決定	5.28	第 46 回定時総会を開催 田中俊和氏が理事長に就任、竹井英久前理事長は副理事長に就任	5.20/21	国際不動産見本市「MIPI M JAPAN」が東京で開催
7.10	国土交通大臣表彰（澤田悦郎氏）	6.11	虎の門ヒルズ開業	6.1～7.23	「平成 27 年度不動産取引実務研修」(上期) を実施（首都圏・近畿・中部）		
7.10	「若者世代の住替え意識調査（その 2）」結果を発表	6.12～7.14	サッカーワールドカップ（W 杯）ブラジル大会				

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
6.12	「IT重説（賃貸・法人間取引）の社会実験ガイドライン等に関する説明会」を開催	5.26	「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行	6.9	第47回定時総会を開催	5.27	改正宅建業法が成立（インスペクションのあっせんが可能に）
6.15	横浜にて「神奈川県内における不動産総合データベースの試行運用説明会」を開催	6.30	政府、「日本再興戦略」改訂2015を公表	6.22	桑田俊一氏が専務理事に就任	6.23	イギリス、国民投票で欧州連合（EU）からの離脱を決定
6.17	「FRK既存住宅流通量 地域別推計結果（平成24年推計値・平成25年速報値）」発表	8.11	川内原発1号機（鹿児島県薩摩川内市）再稼働	6.28	「FRK既存住宅流通量 地域別推計結果（平成25年推計値・平成26年速報値）」を発表	7.20	星野リゾート、千代田区大手町に日本旅館「星のや東京」をオープン
6.30	ポータルサイト「ホームナビ」閉鎖、インターネット事業は情報ハブ機能に特化して継続	9.19	安保法案が成立	7.11	国土交通大臣表彰（高木嘉幸氏）	7.27	東京ガーデンテラス紀尾井町、ランドオープン
7.23	国土交通省他関係先に「平成28年度税制改正に関する要望」を提出 （独）住宅金融支援機構に「平成28年度『フラット35』に関する要望」を提出	9.19	ラグビーのワールドカップイングランド大会1次リーグで日本が南アフリカに逆転勝利	7.21	国土交通省他関係先に「平成29年度税制改正に関する要望」を提出 （独）住宅金融支援機構に「平成29年度『フラット35』に関する要望」を提出	7.31	小池百合子氏が初の女性都知事に
7.24	田中理事長就任記者会見	10.5	マイナンバー制度がスタート	7.31	FRKコミュニケーション創刊号発行	8.5~8.21	第31回夏季オリンピック・リオデジャネイロ大会、日本は過去最多の41個のメダル獲得
9.10~12	世界不動産連盟アジア・太平洋地域不動産会議（ハワイ）に参加	10.29	辺野古移設、国が着工	8.2	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・（一社）不動産証券化協会・（一社）不動産協会の共催]	8.8	天皇陛下、退位の意向示唆
10.15	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・（一社）不動産証券化協会・（一社）不動産協会の共催]	11.4	郵政3社が上場	8.2	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・（一社）不動産証券化協会・（一社）不動産協会の共催]	9.8/9	MIPIM JAPAN を大阪で開催
10.25	「第7回住み替えと暮らしのセミナー」を開催（関西）	12.16	米FRB、9年半ぶり利上げ、事実上のゼロ金利を解除	9.16	「改正犯罪収益移転防止法に関する説明会」を開催 [（一社）不動産協会と共催]	10.31	大阪市、特区民泊開始
10.26	「第20回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	'16.2.4	日米、オーストラリアなど12か国、TPPに署名	9.27	「改正犯罪収益移転防止法に関する説明会」を近畿で開催	11.8	米大統領選でドナルド・トランプ氏勝利
11.8	「第10回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催	2.16	日銀マイナス金利スタート	10.4	「第21回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	12.9	無電柱化推進法が成立
11.19	「平成27年度不動産取引管理者研修」を実施	3.18	「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定	10.16	「第8回住み替えと暮らしのセミナー」を開催（関西）	12.15	安倍首相、ロシア・プーチン大統領と会談、北方四島での共同経済活動に向けた協議開始を合意
12.10	インターネット事業において「Yahoo不動産」との提携解消	3.22	地価公示全国平均で住宅地0.2%下落、商業地は0.9%上昇	10.20	平成28年度第1回臨時総会を開催	17.1.20	ドナルド・トランプ氏第45代米大統領に就任
12.17/18	「平成27年度不動産取引基礎研修」を実施	3.29	国土交通省、7年ぶりとなる新たな国土形成計画（広域地方計画）を決定	10.29	理事長鼎談記事広告を日本経済新聞に掲載	3.10	住宅宿泊事業法案を閣議決定
'16.1.6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・（一社）不動産協会の共催]	3.30	東京都、「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定	11.3	秋の叙勲受章（内藤勇元専務理事）	3.21	地価公示全国平均で住宅地横ばい、商業地1.4%上昇
1.25~2.25	「平成27年度不動産取引実務研修」（下期）を実施（首都圏・近畿・中部）	3.31	東急プラザ銀座が開業	11.17	「平成28年度不動産取引管理者研修」を実施	3.30	東京都、「マンション管理ガイドライン」を改定
3.	「不動産流通統計ハンドブック2016」を作成、配布			11.25~12.4	オーストラリア不動産取引実態調査視察		
2016（平成28）年度							
5.12	熊本地震に際し日本赤十字社を通して義援金200万円を寄付	4.1	簡易宿型「民泊」の面積要件緩和が施行スタート	12.15/16	「平成28年度不動産取引基礎研修」を実施		
5.21~26	世界不動産連盟世界総会（パナマ）に参加	4.14	熊本地震発生、益城町で震度7を観測、M6.5	'17.1.6	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・（一社）不動産協会の共催]		
6.2~7.25	「平成28年度不動産取引実務研修」（上期）を実施（首都圏・近畿・中部）	5.26/27	伊勢志摩サミット開催、オバマ大統領、現職の米大統領として初めて広島を訪問	1.20	FRKコミュニケーション第2号発行		
				1.26~3.9	「平成28年度不動産取引実務研修」（下期）を実施（首都圏・近畿・中部）		

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
2.22	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社)不動産証券化協会・(一社)不動産協会の共催]			9.22 ~ 24	世界不動産連盟アジア・太平洋地域不動産会議(釜山)に参加	12.13	政府、天皇退位を2019年4月30日に定めた政令を公布
3. 2	「首都圏の住宅市場ポテンシャルに関する調査」結果を発表			10. 2	「第2回不動産テック勉強会」を開催	12.26	観光庁と国土交通省、厚生労働省、住宅宿泊事業法の施行要領(ガイドライン)を策定
3. 5	「第11回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催			10.15	「第9回住み替えと暮らしのセミナー」を開催(関西)		
3.23	「第1回不動産テック勉強会」を開催			10.25	「第22回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表		
3.	「諸外国の実態を踏まえた新築・既存中立型住宅政策に関する研究報告書」を発表			11. 2	「建物状況調査等に関する改正宅建業法対応例等説明会」を開催(首都圏)		
3.	「不動産流通統計ハンドブック2017」を作成、配布			11. 3	秋の褒章受章(関根知之氏)		
2017(平成29)年度				11.16	「平成29年度不動産取引管理者研修」を実施		
4.	「FRKインターネット広告マニュアル」を発行	4.19	改正セーフティ法が成立(賃貸住宅の登録制度を創設)	11.17,12.4	「平成29年度不動産取引実務・特別セミナー」を実施		
4.29	春の叙勲受章(岩沙弘道元理事)、褒賞受章(関敏昭氏、竹中宣雄氏)	4.20	GINZA SIX 開業	12. 1	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社)不動産証券化協会・(一社)不動産協会の共催]		
5.10	「FRK既存住宅流通量 地域別推計結果(平成26年推計値・平成27年速報値)」を発表	5. 9	韓国・文在寅政権発足	12.13	「FRK既存住宅流通量 地域別推計結果(平成27年推計値・平成28年速報値)」を発表		
5.23 ~ 28	世界不動産連盟世界総会(アンドラ)に参加	5.26	改正民法が成立(敷金の原則返還等)	12.14/15	「平成29年度不動産取引基礎研修」を実施		
6. 1	第48回定時総会を開催 榊真二氏が理事長に就任、田中俊和前理事長は副理事長に就任、竹井英久元理事長が顧問に就任	5.26	改正不特法が成立(小規模事業の新設等)	'18. 1. 6	岩井重人顧問(元理事長)が肺炎で逝去 享年87	18. 1. 1	国土交通省、媒介報酬の告示を改正(低額物件の上限の引き上げ)
6. 2	「最近話題のAI査定を統計学で解説—その限界と可能性—」セミナーを開催	5.31	自民党政務調査会の「所有者不明土地等に関する特命委員会」、所有者不明土地の公共事業での活用円滑化に向け提言	1. 9	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(一社)不動産協会の共催]	2. 6	WeWork Japan、東京・六本木のアークヒルズサウスタワーに第1号施設稼働
6.5 ~ 7.28	「平成29年度不動産取引実務研修(上期)」を実施(首都圏・近畿・中部)	6. 9	住宅宿泊事業法が成立	1.15,2.8	「平成29年度不動産取引実務・特別セミナー」を追加実施	2.9 ~ 25	冬季五輪平昌(ピョンチャン)大会
7.10	国土交通大臣表彰(市川俊英氏、小野寺研一氏、竹井英久氏元理事長、豊田孝弘氏、山口陽氏)	6.15	「共謀罪」の構成要件を改め「テロ等準備罪」を新設した改正組織犯罪処罰法が成立	1.25	「建物状況調査等に関する改正宅建業法対応例等説明会」を開催(近畿)	2.23	国土交通省、「住宅宿泊管理受託標準契約書」公表
7.20	国土交通省他関係先に「平成30年度税制改正に関する要望」を提出 (独)住宅金融支援機構に「平成30年度『フラット35』に関する要望」を提出	7.5/6	九州北部豪雨が発生	1.25 ~ 3.8	「平成29年度不動産取引実務研修(下期)」を実施(首都圏・近畿・中部)	3. 9	国土交通省、「マンション標準管理委託契約書」を改訂
7.26	榊理事長就任会見	8.31	全国空き家対策推進協議会設立	1.30	「『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査」結果を発表	3.27	地価公示全国芸金で住宅地0.3%上昇、商業地1.9%上昇
7.25	FRKコミュニケーション第3号発行	9. 8	国土交通省、IT重説実施マニュアルを策定	1.25	FRKコミュニケーション第4号発行	3.27	森友文書改ざんで佐川氏証人喚問
8. 4	「宅地建物取引業法改正説明会」を開催 [(一社)不動産協会と共催]	9. 9	陸上の男子100mで桐生祥秀が9.98秒を記録	3. 4	「第12回FRK住まいと暮らしのセミナー」を開催	3.29	東京ミッドタウン日比谷開業
9.15	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社)不動産証券化協会・(一社)不動産協会の共催]	9.19	2017年都道府県地価調査、商業地が全国平均10年ぶりに上昇	3.	「不動産流通統計ハンドブック2018」を作成、配布		
		10.25	新たな住宅セーフティネット制度開始	2018(平成30)年度			
		11.30	NYダウ、2万4,000ドル突破	4.27 ~ 5.2	世界不動産連盟世界総会(ドバイ)に参加	4. 2	日本郵政不動産を設立
				5.31	第49回定時総会を開催	4. 6	国土交通省、無電柱化推進計画を策定

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き	月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
6.4 ~ 7.30	「平成 30 年度不動産取引実務研修」(上期)を実施(首都圏・近畿・中部)	4.18	都市再生特別措置法が成立(低未利用土地権利設定等促進計画制度の導入)	1.22	「FRK 既存住宅流通量 地域別推計結果(平成 28 年推計値・平成 29 年速報値)」を発表		
7. 5	「第 3 回不動産テック勉強会」を開催	5.18	改正バリアフリー法が成立(移動等円滑化施設協定の設置)	1.24 ~ 3.4	「平成 30 年度不動産取引実務研修」(下期)を実施(首都圏・近畿・中部)		
7.10	国土交通大臣表彰(大原正則理事、金指潔氏、田中俊和元理事長・現副理事長、辻慎吾氏、畑中誠氏)	5.19	カンヌ国際映画祭で、是枝裕和監督の「万引き家族」がパルムドール受賞	1.25	FRK コミュニケーション第 6 号発行		
7.25	「50㎡未満の住宅の居住満足度・住宅がライフスタイルに与える影響に関する調査」結果を発表 FRK コミュニケーション第 5 号発行	6.12	米朝が史上初の首脳会談、シンガポールで行われる	2.27	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社)不動産証券化協会・(一社)不動産協会の共催]		
7.27	役員向けに、自由民主党税制調査会最高顧問・野田毅先生による「所有者不明土地の問題等について」講演を開催 国土交通省他関係先に「平成 31 年度税制改正に関する要望」を提出 (独)住宅金融支援機構に「平成 31 年度『フラット 35』に関する要望」を提出	6.13	「18 歳成人」改正民法成立	3.16	「第 13 回 FRK 住まいと暮らしのセミナー」を開催	19. 3.19	地価公示全国平均で住宅地 0.6%上昇、商業地 2.8%上昇
7.30	西日本豪雨に際し日本赤十字社を通して義援金 200 万円を寄付	6.14~7.15	サッカー・ワールドカップ(W杯)ロシア大会	3.26	平成 30 年度第 1 回臨時総会を開催	3.21	イチローが引退表明
9.13	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社)不動産証券化協会・(一社)不動産協会の共催]	6.15	住宅宿泊事業法と改正旅館業法施行	3. 「不動産流通統計ハンドブック 2019」を作成、配布			
9.19	不動産テック・セミナー「テクノロジーは不動産業界を進化させることができるのか？」を開催 [日本大学・清水千弘研究室とのコラボレーション、(一社)不動産協会と共催]	6.15	まち・ひと・しごと創生基本方針 2018 を閣議決定	2019 (平成 31・令和元) 年度			
10.27	「第 10 回住み替えと暮らしのセミナー」を開催(関西)	6.30	日本橋高島屋三井ビルディング竣工	5.21	春の叙勲受章(木村恵司元理事、桃野直樹氏)	4.24	国土交通省「不動産業ビジョン 2030 ~令和時代の『不動産最適活用』に向けて~」を発表
10.28 ~ 11.5	米国不動産取引における新たなテクノロジーの活用等調査視察	7. 西日本豪雨災害		5.27 ~ 31	世界不動産連盟世界総会(モスクワ)に参加	5. 1	天皇即位、令和に改元
11. 3	秋の褒章受章(市川俊英氏)	7. 6	改正民法(配偶者の居住権保護)と遺言保管法が成立	6.3 ~ 7.26	「令和元年度不動産取引実務研修」(上期)を実施(首都圏・近畿・中部)	6.20	バスケット・八村塁、NBA ドラフトで日本人初の 1 巡目指名
11.13	「第 23 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	7. 20	IR 整備法が成立	6. 6	第 50 回定時総会を開催 山代裕彦氏が理事長に就任、榊真二前理事長は副理事長に就任、田中俊和元理事長が顧問に就任	6.28	G20 サミットが大阪で開幕
11.19,12.6	「平成 30 年度不動産取引実務・特別セミナー」を実施	9. 8	大坂なおみが全米オープン優勝、四大大会で日本人初	6.12	「シニアの住宅に関する実態調査」結果を発表	6.30	米大統領、初の北朝鮮入り
11.22	「平成 30 年度不動産取引管理者研修」を実施	9.13	豊洲市場が開場	7. 9	山代理事長就任会見	7. 4	国土交通省、グリーンインフラ推進戦略を公表
12.13/14	「平成 30 年度不動産取引基礎研修」を実施	9.20	自民党総裁選で安倍首相が連続 3 選	7.10	国土交通大臣表彰(藤林清隆氏)	7.11	リーチ指数が 11 年 7 カ月ぶり 2,000 台に回復
'19.1.8	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(一社)不動産協会の共催]	9.25	改正建築基準法の一部施行(宅配ボックスの容積率規制除外)	7.18	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社)不動産証券化協会・(一社)不動産協会の共催]	7. 7	日本政府観光局、7 月の訪日外国人旅行者数が単月として過去最高(299 万 1,000 人)
		11.19	日産・カルロス・ゴーン会長を逮捕	7.25	国土交通省他関係先に「令和 2 年度税制改正に関する要望」を提出 (独)住宅金融支援機構に「令和 2 年度『フラット 35』に関する要望」を提出 住宅流通政策検討委員会を設置 FRK コミュニケーション第 7 号発行	8. 4	ゴルフ・渋野日向子が全英女子優勝
		11.23	2025 年万博、大阪で開催決定	7.29	「売買取引の IT 重説及び賃貸取引の書面電子化の社会実験に関する説明会」を開催	9.12	国土交通省、第 47 回社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催、住生活基本計画(全国計画)の見直しを開始
		12.30	米国抜き TPP11 が発効	9.2 ~ 4	国際不動産カンファレンス 2019 東京開催に参加	9.20 ~ 11.2	ラグビーワールドカップ日本大会開催、日本は初のベスト 8 入り果たす
				9.20	公益目的支出計画の実施完了の確認書(内閣府公益認定等委員会)	9.27	COREDO 室町テラス開業

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
10. 6	「第 11 回住み替えと暮らしのセミナー」を開催(関西)		
10.10	「民法改正に伴う FRK 標準書式の改訂説明会」を開催(首都圏) その後、11.22 近畿、12.2 九州、'20.1.17 中部で同説明会を開催	10. 1	消費税 10%スタート、軽減税率導入
11. 3	秋の叙勲受章(大堀一平氏、金指潔氏)、褒賞受章(高瀬英則氏、辻慎吾氏)	10.31	沖縄・首里城が焼失
11. 6	「第 24 回不動産流通業に関する消費者動向調査」結果を発表	11. 1	渋谷スクランブルスクエア(第 1 期・東棟)開業
11.15	「令和元年度不動産取引実務・特別講座」を実施	11.20	安倍首相、通算在職日数が歴代最長に
11.21	「令和元年度不動産取引管理者研修」を実施	11.23	ローマ教皇が 38 年ぶり来日
11.22	協会未加入第二種金融商品取引業者向け合同研修を開催 [当協会・(一社)不動産証券化協会・(一社)不動産協会の共催]		
12.17	令和元年台風 19 号災害に際し日本赤十字社を通して義援金 200 万円を寄付	12.24	大阪府、大阪市統合型リゾート(IR)の事業者募集開始
12.19/20	「令和元年度不動産取引基礎研修」を実施	'20. 1.15	新型肺炎、国内初確認
'20. 1. 8	二団体合同新年賀詞交歓会を開催 [当協会・(一社)不動産協会の共催]	2. 5	クルーズ船の 10 人が新型コロナウイルス陽性、国内報告感染者は 33 人で中国以外の国で最多に
1.16~2.14	「令和元年度不動産取引実務研修」(下期)を実施(首都圏・近畿・中部) *新型コロナウイルス感染症拡大により、2.27 以降の首都圏及び近畿の下期実務研修の一部の講座を中止	3.12	WHO が新型コロナは「パンデミック」と表明
1.22	「FRK 既存住宅流通量 地域別推計結果(平成 29 年推計値・平成 30 年暫定推計値)」を発表	3.14	JR 山手線「高輪ゲートウェイ」駅開業
1.25	FRK コミュニケーション第 8 号発行	3.18	地価公示全国平均で住宅地 0.8%上昇、商業地 3.1%上昇
3.	「不動産流通統計ハンドブック 2020」を作成、配布	3.24	東京オリンピック・パラリンピックの延期決定
		3.27	改正土地基本法が成立(管理責務の規定)
2020 (令和 2) 年度			
5.12	令和 2 年度第 1 回理事会を书面開催	4. 1	東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター(CREI)設立
5.28	第 51 回定時総会を開催 (新型コロナウイルス感染防止の観点から、議決権行使書又は委任状による出席者が大多数、総会後の懇親会開催は見送り)	4. 7	東京など 7 都府県に緊急事態宣言を発令
		5.20	国土交通省、不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン公表
5.29	当協会設立 50 周年を迎える	6. 3	改正都市再生特別措置法が成立(災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制)

月日	協会の主な活動	月日	国・社会・業界の動き
7.10	国土交通大臣表彰(辻範明氏)	6. 4	高校生プロ棋士の藤井聡太七段、タイトル獲得最年少記録を更新
		6.12	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が成立
		6.16	改正マンション管理適正化法(マンション管理適正化計画の策定等)・マンション建替え円滑化法(団地敷地分割制度の創設)が成立
7.16	国土交通省他関係先に「令和 3 年度税制改正に関する要望」を提出	6.19	地価 LOOK レポート 23 四半期ぶりに下落地点が出現
		6.19	国土交通省と経済産業省、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を公表
7.20	(独)住宅金融支援機構に「令和 3 年度『フラット 35』に関する要望」を提出	7. 1	国土交通省に「不動産・建設経済局」が誕生
7.20	「複数拠点生活に関する基礎調査」結果を発表	8.28	安倍首相、辞任表明
7.25	FRK コミュニケーション第 9 号発行	9.16	菅内閣発足
9. 7	「令和 2 年度不動産取引実務研修」を開始(首都圏)		

あしがき

一般社団法人 不動産流通経営協会が設立 50 周年を迎えるにあたって、その記念事業の一つとして「不動産流通経営協会 50 年史」を発刊することとなり、このたびここに上梓することができました。

この 50 年史は、当協会の誕生から 50 年間の歴史の収録であるとともに、これからの協会の更なる発展への礎となることを願ったものであります。

当協会ではこれまで「30 年のあゆみ」、「40 年のあゆみ」を取りまとめました。今回、大きな節目となる 50 年史を編集するにあたっては、既存の記録に新たな 10 年分を追加するだけでなく、この 50 年間の、不動産流通業の発展段階に応じて、「黎明期から近代化へ」の時代、「制度設計・システム構築」の時代、「情報技術とインフラの発展」の時代、「高付加価値化」の時代の 4 期に区分し、それぞれの記録に先立って、その頃の社会全体の動向を概観できる記述を付け加えました。毎年の協会の取り組みがどのような背景の下で展開されたのか、過去を振り返る際の読み物として活用いただけるよう、企画した次第です。

また、これからの不動産流通市場を展望する観点から、本年 11 月に当協会で行った「ストック活用社会を支える不動産流通市場の進化のために」を掲載しております。設立 50 年を経たこの時点での協会の思いの一端を、少しでも次の 50 年に引き継ぐことができれば幸いです。

設立以来半世紀、協会の発展にご尽力いただいた先輩各位及び関係の皆様のお歩みをできるだけ要領よく、記録として残したいと努力したつもりですが、種々力足らずの部分につきましてはご理解のほどお願いいたします。

最後に、50 年史編纂にあたりご助言をいただき、取材にご協力をいただきました毛利信二様、須藤明夫様をはじめすべての方々に、心から御礼と感謝を申し上げます。また、企画・取材・編集で一方ならぬご尽力をいただいた株式会社 不動産経済研究所の皆様には、深甚の敬意と謝意を表します。

令和 2 年 11 月吉日
一般社団法人不動産流通経営協会
専務理事 桑田俊一

一般社団法人 不動産流通経営協会 不動産流通経営協会 50 年史

発行日 令和 2 年 11 月 12 日
発行 一般社団法人 不動産流通経営協会
〒 105-0001
東京都港区虎ノ門 3-25-2 虎の門 ESビル 5 階
TEL: 03-5733-2271
FAX: 03-5733-2270
<https://www.frk.or.jp>
編集・制作 株式会社 不動産経済研究所 / 株式会社 東伸企画