

令和元年度事業活動報告書

自 平成31年4月 1日

至 令和 2年3月31日

1 全国展開について

本会は、これまで主に公益社団法人全日本不動産協会（以下「全日」という。）東京都本部会員の事業サポートに重点を置いた法人として活動してまいりましたが、令和2年度からは全国の全日会員の業務支援を中心とした事業展開を行うため、全国に47の地方本部を有する全国組織団体として生まれ変わります。

これに伴い、本年度は、全国組織体制の確立に向け、定款ほか諸規程の整備や入会金等の見直しを行い、運営基盤を構築するとともに、全国の全日会員を対象として全国組織化に向けた説明会等を各地において随時開催してまいりました。

2 会員の拡充と全国組織化について

会員の皆様のご理解とご協力をいただき、令和元年度期中において会員数は前年度より236社増加し、年度末での会員数は9,713社になりました。また、令和2年1月1日をもって全日の東京都本部を除く46道府県すべての地方本部の所属会員が賛助会員として入会を果たし、令和2年4月からの全国組織化に向けた体制が整いました。

3 相談体制の充実について

不動産相談室は、平成29年度に全日総本部が運営する「全日不動産相談センター」と統合したことにより着実に相談件数が増加してまいりました。この増加傾向に対応すべく平成31年1月から一部の曜日についての電話相談受付時間を午前中にまで拡げ、また、同年4月からは相談業務の日程を組みなおすなど実情に即した改善をはかりつつ相談業務体制の効率化と充実に努めてまいりました。

この結果、令和元年度での相談受付件数は前年度に比べ2,244件増の9,588件となりました。

4 会員支援について

TRAフォーラム21等各種研修を実施したほか、関東地区所在賛助支部所管区域に開催場所を拡大し、都外7会場において一部の資格取得支援講座を開催しました。また、改正民法に適切に対応するため、小冊子「宅建業者・賃貸不動産管理業者のための民法（債権法）改正における実務ポイント（弁護士江口正夫・著）」を会員へ配布したほか、企業と提携し不動産取引を促進するための商品やサービスの提供を行うなど、会員の業務支援を行いました。

なお、当会が出資して設立した全日ラビー少額短期保険株式会社は、令和元年度も支部、全日地方本部並びに会員皆様の精力的な活動や積極的な協力をいただき、営業成績は対前年130.2%、175百万円増となりました。

また、営業開始5年目にして日本全国を営業範囲に拡大し、全国の全日会員に当法人を通じた業務支援を行うことができました。

1. 教育研修事業

各種研修を実施したほか、専門学校等と提携し、各講座を会員優待割引にて案内した。

(1) 資格取得支援講座

会員各社従業員の資格取得支援のため、専門学校と提携し、下記のとおり資格試験対策講座を開催した。

フォーラム No.	開催日時	申込者数/受講者数/受講率
	テーマ	講師
第2回	令和元年6月3日(月)/4日(火)18:00~20:30	172名/112名/65.1%
	学習の方向付け！本試験の傾向と対策	日建学院 宮崎 晋矢 氏
第3回	東京ほか関東地区所在賛助支部計7会場にて開催	355名/228名/64.2%
	宅建試験重要テーマ確認で速攻10点UP！	日建学院 宮崎 晋矢 氏 吉野 哲慎 氏
第5回	令和元年11月5日(火)13:00~17:00 マンション管理士 模擬試験&解説	32名/22名/68.8% 日建学院 専任講師
第6回	令和元年11月6日(水)13:00~17:00 管理業務主任者 模擬試験&解説	40名/24名/60.0% 日建学院 専任講師
-	平成31年4月24日(水)~令和元年10月9日(水)18:00~21:00 TRA宅建試験合格講座(全20回)	のべ受講者数4,723名/合格率40.0%※ LEC 専任講師

※合格率は受講者協力による調査結果に基づく（平成30年度34.5%、平成29年度

41.2%）。

(2) 実務研修

会員各社従業員のスキルアップのため、また、法改正及び税制改正へ適切に対応するため、下記のとおり研修会を開催した。

フォーラム No.	開催日時	申込者数/受講者数/受講率
	テーマ	講師
第1回	平成31年4月8日(月)13:00~18:00	①81名/75名/92.6% ②78名/75名/96.2%
	①新入社員のためのビジネスマナー ②返信率と来店率を高めるメールテクニック	①ソフィアハーモニー 代表 伊藤 智恵子 氏 ②LIFUL HOME'S 経営支援グループ 西山 武人 氏
第4回	令和元年10月24日(木)15:00~17:00	191名/143名/74.9%
	新民法（債権法改正）施行でラビネット書式は こう変わる（賃貸居住編）	株式会社こくえい不動産調査 代表取締役 和田 周 氏

フォーラム No.	開催日時 テ ー マ	申込者数/受講者数/受講率 講 師
第 8 回	新型コロナウイルスの影響により中止	-
	新民法（債権法改正）施行でラビーネット書式は こう変わる（売買編）	株式会社こくえい不動産調査 代表取締役 和田 周 氏
第 9 回	新型コロナウイルスの影響により中止	-
	不動産業者が知っておくべき 税務上の落とし穴と最新トピックス	花光 慶尚税理士事務所 所長 花光 慶尚 氏

（３）経営者研修

経営戦略、社員育成等に関する知識習得を目的として、経営者を主たる対象とした研修会を下記のとおり開催した。

フォーラム No.	開催日時 テ ー マ	申込者数/受講者数/受講率 講 師
第 7 回	令和元年 11 月 13 日(水) 15:30~17:00	91 名/68 名/74.7%
	令和時代の不動産マーケットを読む	株式会社不動産経済研究所 代表取締役社長 高橋 幸男 氏

（４）講座等の優待案内

①日建学院（株式会社建築資料研究社）

下記のとおり各講座を優待価格にて案内した。

ア 宅建本科コース

優待価格 170,000 円（定価 200,000 円）※税別

イ 宅建短期集中コース

優待価格 120,000 円（定価 150,000 円）※税別

ウ 宅建直前対策コース

優待価格 80,000 円（定価 100,000 円）※税別

エ 登録講習（宅建試験 5 問免除）

優待価格 11,000 円（定価 15,000 円）

②L E C（株式会社東京リーガルマインド）

下記のとおり各講座を優待価格にて案内した。

ア 登録講習（宅建試験 5 問免除）

優待価格 10,000 円（定価 18,000 円）

イ 登録実務講習（2 年以上の実務経験補完）

優待価格 15,000 円 (定価 21,000 円)

③株式会社住宅新報

下記のとおり各講座を優待価格にて案内した。

ア 宅建試験模擬試験

開催日時 令和元年 9 月 27 日 (金) 17:00~21:00

令和元年 10 月 4 日 (金) 17:00~21:00

開催場所 全日東京会館 5 階 会議室

参加者数 27 日 50 名、4 日 61 名、計 111 名

イ 登録講習 (宅建試験 5 問免除)

優待価格 10,000 円 (定価 16,800 円)

2. 不動産取引の促進事業

会員の不動産取引を促進するため、下記のとおり事業を実施した。

- ①改正民法に適切に対応するため、小冊子「宅建業者・賃貸不動産管理業者のための民法 (債権法) 改正における実務ポイント (弁護士江口正夫・著)」を配付した。
- ②下記企業と提携し、会員割引価格で各商品及びサービスを案内した。

提携企業	提供商品／サービス
株式会社TAS	不動産評価WebサイトTAS-MAP
株式会社TOKAI	夜間・休日サポートシステム
株式会社ダンゴネット	賃貸管理ソフト「賃貸名人」
株式会社計電産業	IC錠「Fe-Lockシリーズ」
ホームネット株式会社	見守つtelプラス

- ③全日東京会館 6 階の図書室閲覧用に、都市計画図及び実勢地価図を購入した。

3. 組織事業

会員増強施策として、全日東京都本部と共同で下記事業を実施した。

- ①入会手続き代行行政書士に対する商品券進呈 280 件 新規入会者数比 46.5%
- ②新規入会者の紹介会員に対する商品券進呈 21 件 新規入会者数比 3.49%
- ③キャンペーンチラシを作成し、東京都行政書士会所属会員へ配布した (約 6,500 名へ配布)。

4. 広報事業

(1) 広報誌「不動産東京」

全日東京都本部と共同で広報誌「不動産東京」(4 月、7 月、10 月、1 月号)を作成し会員等に配布した。

(2) Online ニュース

Online ニュースを毎月1回配信し、不動産に関する最新情報の提供を行った。

(3) ホームページのリニューアル

令和2年4月からの全国組織化に向けて、総本部、地方本部のホームページの構築を行った。

5. 福利厚生事業

(1) 共済事業

各事由に応じ、下記のとおり共済金等を給付した。

給付種別	給付金額	給付者数
死亡共済金 (76 歳以下)	100 万円	47 名
死亡見舞金 (77 歳以上)	10 万円	23 名
入院見舞金	5 万円	107 名
火災見舞金	5 万円	4 名
配偶者弔慰金	5 万円	14 名

(2) 会員交流事業

“仕事に活かせる・仕事につながる” 情報交換及び会員交流の場を提供するため、全日東京都本部と合同で会食形式の会員交流会を下記のとおり開催した。

開催日時 令和元年10月9日(水) 17:30~19:30

開催場所 帝国ホテル 本館中2階 光の間

参加者数 185名

(3) 会員優待施設等の案内

提携企業の協力を得て、宿泊施設、観劇チケットを優待価格にて案内した。利用実績は下記のとおりである。

提携企業	提供公演・施設	利用者数
株式会社ホリプロ	8公演	43件 80名
株式会社藤田観光	13施設	55件 170名
株式会社フォレスト	8施設	18件 40名

6. 損害保険代理業

会員の業務支援の一環として、新たな収入源の確保、本業を圧迫する代理店業の業務効率化で会員をバックアップするため、新たに三井住友海上火災保険株式会社と代理店契約をし、保険期間6年以上の長期火災保険を対象とした損害保険代理業を開始した。

7. 不動産取引総合相談事業（公益目的事業）

業務支援並びに適正な不動産取引を推進するため、TRA不動産相談室を運営した。全日の「全日不動産相談センター」事業については、昨年度に引き続き今年度も事業を受託した。概要は下記のとおりである。

（1）相談件数

相談方法	相談日時	相談件数	稼働率
電話相談	毎週 月・木 10:00~12:00 / 13:00~16:00 毎週 火・水・金 13:00~16:00	9,487 件	-
法律相談（面談）	毎週 火 / 偶数週 木 13:00~16:00	95 件	22.3%
税務相談（面談）	第2 水 13:00~16:00	6 件	1.0%
合 計		9,588 件	-

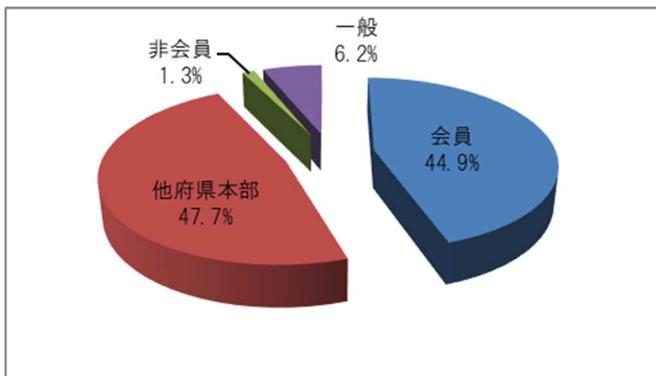
[参考] 平成 30 年度相談件数 7,344 件（電話 7,209 件 法律 131 件 税務 4 件）

平成 29 年度相談件数 6,808 件（電話 6,632 件 法律 169 件 税務 7 件）

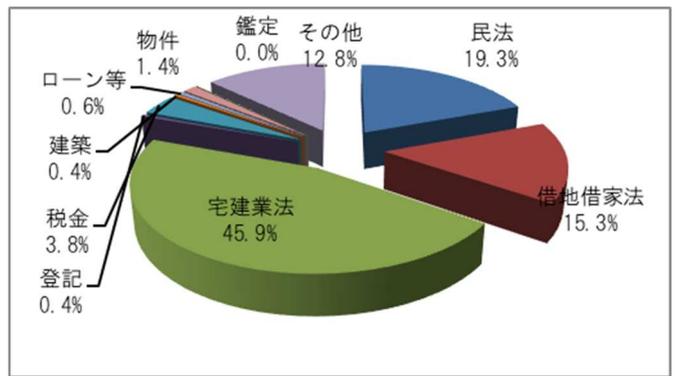
平成 28 年度相談件数 2,158 件（電話 1,909 件 法律 229 件 税務 20 件）

（2）相談内訳

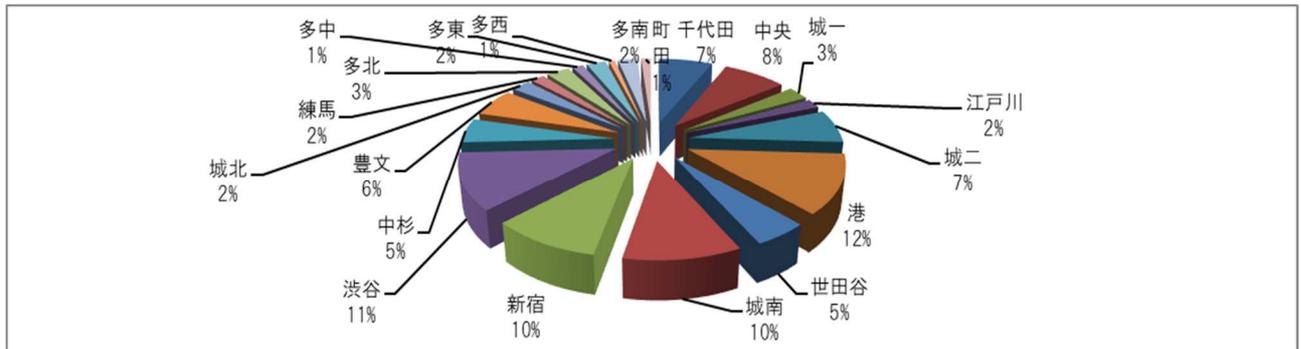
①相談者



②相談内容



③支部



8. 全国組織化に向けた準備

令和2年度からの全国組織化に向け、定款等諸規程の改正及び整備作業を進め、入会金及び会費の見直しを行うとともに、全日会報誌や、各地方本部で実施される法定研修会、ラビーネット研修などを通じて、役職員を派遣して本会の概要、事業内容、今後の組織運営等について適宜周知に努めた（延べ52ヶ所）。

さらに、全国組織化に向けてのより具体的な手続等に関して、役職員を派遣して地区協議会ごとに説明会を開催した。

地区協議会	日付	場所	地区協議会	日付	場所
北海道	10月30日	全日ビル	近畿	10月10日	全日大阪会館
東北	9月25日	法華クラブ仙台	中国	9月12日	メルパルク岡山
関東	10月28日	全日東京会館	四国	10月23日	クレメント高松
中部・北陸	9月27日	ウイंक愛知	九州・沖縄	9月5日	リファレンス大博多

その結果、令和2年1月時点において東京都本部を除く全日46道府県本部の所属会員が賛助会員として入会し、全国組織化の基盤が確立した。

また、全国組織化に対応すべく、定款の改正をはじめ以下のとおり各種規程の整備に努めた。

- ① 定款の改正（令和元年5月24日定時総会承認）
- ② 地方本部組織運営細則基準（モデル）の制定（令和元年7月12日理事会承認）
- ③ 支部組織運営細則基準（モデル）の制定（令和元年7月12日理事会承認）
- ④ 運営協力金規程（モデル）の制定（令和元年7月12日理事会承認）
- ⑤ 地方本部事業計画・予算（案）書類様式（ひな形）の制定（令和元年7月12日理事会承認）
- ⑥ 地方本部の組織及び運営に関する規則の一部改正（令和元年9月24日理事会承認）
- ⑦ 運営協力金規程（モデル）の一部改正（令和元年9月24日理事会承認）
- ⑧ 代議員選出規程の改正（令和元年9月24日理事会承認）
- ⑨ 支部組織運営細則基準（モデル）の改正（令和元年11月15日理事会承認）
- ⑩ 「個人情報」の取扱い」書式変更（令和元年11月15日理事会承認）
- ⑪ 役員候補者選出規程の制定（令和元年12月16日理事会承認）
- ⑫ 地方本部委員会規程（モデル）の制定（令和元年12月16日理事会承認）

⑬ T R A 共済事業に関する規程の改正（令和元年 12 月 16 日理事会承認）

さらに、以上の各種規程に基づき、各地方本部（賛助支部）から申請された規程等について、以下のとおり承認した。

- ① 地方本部組織運営細則（東京都本部）の承認（令和元年 9 月 24 日理事会承認）
- ② 地方本部組織運営細則（46 地方本部）の承認（令和 2 年 1 月 16 日理事会承認）
- ③ 東京都本部支部組織運営規程の承認（令和 2 年 3 月 6 日理事会みなし決議承認）
- ④ 地方本部組織運営細則の改正（千葉県本部）の承認（令和 2 年 3 月 6 日理事会みなし決議承認）
- ⑤ 地方本部支部組織運営細則（東京都本部）の承認（令和元年 11 月 15 日理事会承認）
- ⑥ 地方本部支部組織運営細則（千葉県本部、愛知県本部）の承認（令和 2 年 3 月 6 日理事会みなし決議承認）
- ⑦ 地方本部運営協力金規程（東京都本部）の承認（令和元年 9 月 24 日理事会承認、令和元年 11 月 15 日理事会改正承認、令和 2 年 3 月 6 日理事会みなし決議改正承認）
- ⑧ 地方本部運営協力金規程（石川県本部、沖縄県本部）の承認（令和 2 年 3 月 6 日理事会みなし決議承認）
- ⑨ 東京都本部支部交付金規程の制定及び支部助成金の導入の承認（令和元年 9 月 24 日理事会承認）
- ⑩ 東京都本部役員選任の方法に関する規程の改正の承認（令和 2 年 1 月 16 日理事会承認）
- ⑪ 東京都本部委員会規程の制定（令和 2 年 1 月 16 日理事会承認）
- ⑫ 東京都本部支部組織運営規程（モデル）の制定（令和 2 年 1 月 16 日理事会承認）

9. 全日ラビー少額短期保険株式会社の運営

支部及び全日地方本部並びに会員の協力を得て事業展開に努めた結果、代理店登録数を 1,904 社（東京 1,002 社／他道府県 902 社、前年度比 131%）まで伸ばし、売上（収入保険料）は 755,181,400 円（前年度比 130%）を達成した。

また、営業開始 5 年目にして日本全国を営業範囲に拡大し、全国の全日会員に当法人を通じた業務支援を行うことができた。

10. 諸会議の開催

下記のとおり諸会議を開催した。

会議の名称	開催日	開催回数
令和元年度 定時総会	令和元年 5月24日(金)	1回
理事会	平成31年4月23日(火) 他	10回
正副会長会	平成31年4月12日(金) 他	11回
部会・委員会		適宜