



公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部

不動産業務の「どうする」に応える活用ガイド

全日東京 サポート BOOK

YOUR GUIDE TO REAL ESTATE PRACTICE AND SOLUTIONS

tokyo.zennichi.or.jp



公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部

〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 △日東会館
TEL 03(3261)1010 FAX 03(3261)6609



東京を支える日々を、 支えていく。

安心して働ける日々がある。

その一日一日を支えるのが、私たちの役割です。

人が行き交い、街が絶えず動いている。

この東京の不動産の現場は、いつも変化の中にあります。

案内をする。書類を整える。契約を交わす。

その時々で求められることも、関わる法律や制度も、刻々と移り変わります。

変化の速いこの街では、日々の判断が未来を左右します。

だからこそ、私たちは現場の声に耳を傾け、

正しい判断と、安心できる選択を支えています。

契約、保証、保険、研修。

どの制度も、現場の声から生まれた仕組みです。

挑戦する人が、迷わずに進めるように。

日々の積み重ねが、力になるように。

一つひとつの制度とサービスが、

日々の実務を支え、安心を築いていきます。

日々を支える力で、東京の未来を支えたい。

私たち全日東京です。

INDEX

契約実務サポート	01
不動産業務支援	03
お金と保険・保証サポート	05
保証制度	07
セミナー・講座	09
トラブル・法務サポート	10
福利厚生助成・共済制度	11
サービス問い合わせ先	12

We Support Your Everyday.

QUESTION

Q

重要事項説明書や契約書の作成はどこでできますか？



A

協会ホームページまたは会員専用ポータルサイト「**ラビーネット**」内のラビーネット契約書類作成システムを使えば、不動産取引に必要な契約書類を**オンライン**で作成できます。売買・賃貸の契約書や媒介契約書、重要事項説明書、告知書など、最新の法令・制度改正に対応したテンプレートを提供。入力項目に沿って進めるだけで、正確で実務に即した書式を効率的に作成できます。

QUESTION

Q

契約相手が暴力団等反社会的勢力の懸念がある場合、調べる方法がありますか？



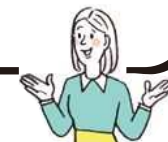
A

暴力団等反社会的勢力を不動産取引から排除するための支援ツールとして、本会ほか不動産関係5団体で構成する「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」において、不動産業反社データベースを運用しています。特に取引の相手方に反社会的勢力である疑いが認められる場合や、その疑いが払拭されない等の状況下で、直面する取引について、拒否または契約解除することが見込まれる場合に活用してください。

QUESTION

Q

契約実務のフォロー体制は？



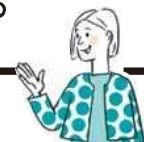
A

ラビーネットでは、契約書作成に関わる業務を多方面から支援します。専属専任媒介契約や専任媒介契約の場合にレインズへの登録が義務付けられていますが、ラビーネットBB by ITANDI BB（以下、「**ラビーネットBB**」）を利用すればレインズはもちろん民間ポータルサイトへの出稿もスムーズに行うことができます。また、ラビーネットBBでは一括出稿システム（物件管理画面）に登録した物件情報をもとに募集図面を作成できます。不動産査定についても簡易なAI査定をはじめ、詳細な査定が可能なTAS-MAPも会員特別価格での利用が可能です。詳しくはポータルサイト（**ラビーネット**）にてご確認ください。法令改正時の情報提供、セミナー開催など、実務に直結したサポート体制を整えています。

QUESTION

Q

重要事項説明書や契約書の作成の参考となる解説書はありますか？



A

会員向けに「**重説及び契約書解説書・補足資料**」をデジタルブックまたはPDFデータにて提供しています。売買編、賃貸編を用意していますのでダウンロードしてご利用ください。

QUESTION

Q

業務を効率化できるツールはありますか？

A

日々の営業活動や顧客管理、
物件管理を効率化する**多彩なツール**をご提供しています。

★ ホームページ作成 (ラビーネットホームページ作成)

- ☑ 会員専用のホームページ作成サービス(会員特別価格)
- ☑ 最短3日のスピード納品
- ☑ ラビーネットBBの物件データの自動連携機能付き



★ 不動産・建築・請負業者向け業界特化型の電子契約システム (PICKFORM)

- ☑ 2022年5月から電子契約が可能となりましたが、国土交通省から唯一適法との回答を得ており、電子契約を進めるうえで「宅建業法」違反リスクがないシステムです。
- ☑ 印紙代や製本にかかる印刷代、レターパックをはじめ書類郵送代などコストの削減に寄与します。

★ 利用目的で選べる間取り図作成サービス

- ☑ 無料で簡単に作成できる間取り図から本格的なマンション一棟の販売図面までさまざまなサービスを提供しています。詳しくはポータルサイト(ラビーネット)にてご確認ください。

★ 賃貸仲介業務の効率化 (ラビーネットBB by ITANDI BB)

- ☑ 来店・内見予約を管理でき、店舗の営業時間外でもオンライン予約で24時間受付できるため機会損失を減らせます。(会員特別価格)
- ☑ 簡単に接客履歴の管理・確認ができるため、問い合わせ内容への対応にも手間取りません。

「不動産業務支援サイト」
ラビーネットポータル



「物件登録・検索システム」
ラビーネットBB by ITANDI



★ 賃貸管理業務のデジタル化・自動化 (ラビーネットBB by ITANDI BB など)

- ☑ 募集状況や入居可能日などの物件確認の問い合わせへの自動応答が可能です。
- ☑ 内見予約状況を管理し、いつ・どの仲介会社から内見予約が入ったのかをカレンダーで確認できます。
- ☑ 入居中の問い合わせ、更新、退去の手続きなど、入居者とのやり取りを効率化できます。
- ☑ 小規模な管理向けシステム「SimpleUp」や大規模な管理向けシステムの「賃貸名人」も会員特別価格で提供しています。

★ 賃貸入居者の問い合わせ対応 (夜間・休日サポートシステム)

- ☑ システム導入は会員限定
- ☑ 24時間365日対応の受付窓口ができるため、入居者の満足度アップに貢献します。
- ☑ 入居者対応に割かれる時間が削減されるため業務効率が向上します。
また、夜間・休日対応を行う従業員の負担軽減にもつながります。

★ 初期費用をキャッシュレス決済で利用できるサービス (ラビーPay)

- ☑ 初期費用0円で端末不要
- ☑ 賃貸物件に関連する初期費用、家賃、更新料、退去時の精算、売買契約の頭金まで、すべてクレジットカード決済を通じてスムーズに処理できます。

★ 登記簿取得サービス (登記簿図書館、不動産チェッカー)

- ☑ オンラインで登記情報を取得でき調査業務の時間短縮や正確な権利関係の把握に繋がります。
- ☑ 地番が分からなくても地図から謄本を取得できます。

QUESTION
Q

取引や業務での思わぬトラブルに備える保険は？

A

不動産業には、思わぬトラブルや損害が発生することがあります。全日では、会員とお客様の**安心を守る**ために、保険制度を**多方面**から整えています。

★ 入居者向け住まいの保険・テナント保険（全日ラビー少額短期保険）

入居中の事故や孤独死、家財または設備の事故に備える保険。

- 特長**
- ☑ 会員が全日ラビー少額短期保険（株）の代理店になることにより販売可能！
 - ☑ 入居者に必要な家財（住宅用）／設備什器等（テナント用）の補償・費用補償・賠償責任補償がワンセットで安心！
 - ☑ 手数料率は住まいの保険 45%（最大 55%）、テナント保険 40% で収益の柱のひとつに！
- 補償例（住宅用）：借戸室内死亡による修理・遺品整理費用（100 万円限度）、窓ガラスの熱割れ（100 万円限度）、借家人賠償（1,000 万円限度）
 - 無償サービス：24 時間安心駆けつけ（玄関鍵・水まわり・窓ガラス破損 など）

★ 宅地建物取引業総合賠償責任保険（三井住友海上火災保険）

宅建業務や営業活動中に発生した損害賠償リスクをカバー。重要事項説明の誤記・説明漏れ、広告表示ミスなどによる損害請求にも対応します。

- 対象業務：重要事項説明・契約書面の誤記／広告誤表示／説明不足 など
- 補償範囲：損害賠償金・弁護士費用・訴訟対応費用
- 特徴：①団体加入による割安な保険料水準
②加入手続きが簡単（人数報告のみ）
③争訟に発展した場合の弁護士費用も補償

QUESTION
Q

家賃滞納や事故のリスクにはどう対応すれば？

A

賃貸管理や不動産取引特有の**リスクに対応する制度**をご用意しています。

★ 家賃保証制度（ジェイリース）

家賃滞納や原状回復費用など、賃貸管理に関わるリスクをカバー。入居者・家主・管理会社のすべてに安心を届けます。

- 補償内容：家賃・共益費の滞納／原状回復費／訴訟費用 など
- 保証限度：最大 24 か月分（賃料基準）
- 特徴：①ジェイリースとの提携による安定運用
②オンライン申込・自動審査で手続き簡単
③家賃保証＋少額短期保険の連携プランも選択可能

★ 既存住宅瑕疵保険割引制度（日本住宅保証検査機構[JIO]）

中古住宅の売買やリフォーム時に利用できる瑕疵（かし）保険を、全日会員は特別割引価格で加入できます。

- 対象：既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険 など
- 割引内容：一定額の団体割引（割引額は前年度利用件数により算出）
- 目的：消費者の安心確保と中古住宅市場の活性化



QUESTION

Q

取引の安全を守る「保証制度」って？

A

不動産取引では、契約の際に買主が支払う「手付金」や「中間金」などが発生します。不動産保証協会では、こうしたお金の安全を確保するために「**手付金等保管制度**」と「**手付金保証制度**」「**一般保証制度**」の**3つの制度**を設けています。制度利用にあたり手数料はかかりませんが、一定の制約があります。

★ 手付金等保管制度

契約時に買主が売主である宅建業者(会員)に支払う手付金等を安全に預かる制度です。協会が宅建業者(会員)に代わって手付金等を受領し、買主へ「**寄託金証書**」を発行します。決済・登記申請完了後に手付金等を売主へ支払う仕組みで、トラブル防止と安心取引をサポートします。

- 対象：宅地建物取引業法第41条の2に該当する「**完成物件**」取引
- 保証限度額：保全義務のある金額全額
- 申請時期：契約前(手付金受領前)または中間金受領前の約1ヶ月前
- 保証期間：取引完了まで(取引完了後、速やかに「**寄託金証書**」を協会に返還していただきます。)

★ 手付金保証制度

万一、売主が手付金を返還できない場合に備える制度です。売主、買主共に非宅建業者(個人)の取引にあって、宅建業者(会員)が媒介(客付媒介)として取引に関与する場合に、協会が一定額を限度に保証し安全な取引を支えます。

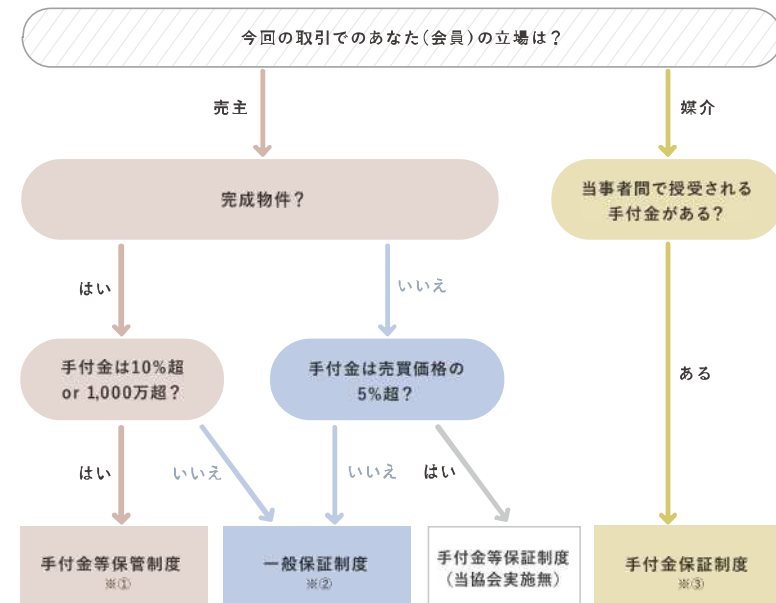
- 対象：指定流通機構(レインズ)に登録された居住用宅地・マンションなど
- 保証限度額：売買価格の20%以内(上限1,000万円)
- 申請時期：手付金の受領前でも受領後でも利用可能
- 保証期間：取引完了まで(取引完了後、速やかに「**手付金保証付証明書**」を協会に返還していただきます。)



★ 一般保証制度

不動産取引でお客様が宅建業者(会員)に支払うお金(手付金・中間金・媒介手数料の半金など)について、万一のことがあっても、不動産保証協会の「**一般保証制度**」が返還を保証します。全国で唯一、当協会だけが実施している制度です。

- 対象：当協会会員(売主・媒介業者)との取引で発生する
申込金・手付金・中間金・交換差金・媒介報酬の半金など
- 保証限度額：1契約につき最大1,000万円
- 申請時期：手付金等の受領前でも受領後でも利用可能
- 保証期間：取引完了まで(取引完了後、速やかに「**保証証書**」を協会に返還していただきます。)



※① 主な条件：●買主は宅建業者でないこと ●借人物取引(三岔取引)でないこと
 ※② 主な条件：●買主、買主ともに宅建業者でないこと ●取引対象物件がレインズ登録 ●客付業者が当協会の会員であること ●取引対象物件に差押・仮押・売買価格を超える抵当権等がないこと ●売主と当該物件の登記名義人が同一(相続の届出を除く) ●居住用宅地、区分所有建物(居住用併用住宅は居住部分が2分の1以上)、居住用宅地(330㎡以上、事業用宅地を除く)
 ※③ 主な条件：●買主、買主ともに宅建業者でないこと ●取引対象物件がレインズ登録 ●客付業者が当協会の会員であること ●取引対象物件に差押・仮押・売買価格を超える抵当権等がないこと ●売主と当該物件の登記名義人が同一(相続の届出を除く) ●居住用宅地、区分所有建物(居住用併用住宅は居住部分が2分の1以上)、居住用宅地(330㎡以上、事業用宅地を除く)
 ※④ 主な条件：●買主、買主ともに宅建業者でないこと ●取引対象物件がレインズ登録 ●客付業者が当協会の会員であること ●取引対象物件に差押・仮押・売買価格を超える抵当権等がないこと ●売主と当該物件の登記名義人が同一(相続の届出を除く) ●居住用宅地、区分所有建物(居住用併用住宅は居住部分が2分の1以上)、居住用宅地(330㎡以上、事業用宅地を除く)

QUESTION

Q

スキルアップや資格取得のための研修は？

A

日々の実務に必要な知識の更新から、専門資格の取得まで。
全日東京では、法定研修をはじめ**多彩なセミナー**
と**講座**で、会員のスキルアップを支援しています。

★ 法定研修会

宅地建物取引業法に基づく「法定研修会」を定期的に実施。最新の法改正やトラブル事例、税制・建築・相続など、実務に直結するテーマを専門講師がわかりやすく解説します。

★ ステップアップトレーニング

宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、日々の実務の基礎知識の確認など、多くの宅地建物取引業に従事する方に役立つ研修です。宅地建物取引業に従事する者の基本的な心得や、物件調査、契約書の知識など、宅地建物取引業務に必要な法律・制度を体系化し、取引の流れに沿って構成されています。

★ TRAフォーラム21

TRA 会員支援事業の一環として新設された実践的なプログラム。経営者・実務者・若手社員それぞれに向けた専門的な講座を提供しています。

● TRA不動産リスクリテラシー講座

初級・上級・経営の各コースで構成されており、受講者のスキルレベルにあわせた内容で物件調査の基本から不動産相続コンサルティングまで不動産取引に必要な知識を動画配信しています。

● 宅建試験対策講座（宅建試験合格講座・宅建直前超重要ポイント解説講義）

● ビジネスマナー講座

★ 全日ラビーセミナー

DX対応や不動産市況解説など、時流に沿った業務に役立つテーマで毎月動画配信しています。



QUESTION

Q

トラブルが起きたとき、相談できる窓口は？

A

不動産取引には、契約内容や法律解釈などで思わぬトラブルが発生することがあります。そんなときも、全日本不動産協会では**専門家による無料相談体制**を整えています。



★ 全日不動産相談センター

日常業務での疑問や契約トラブル、法律・税務相談に応じる会員専用窓口です。経験豊富な相談員が電話対応するほか、対面またはオンラインで弁護士・税理士に無料で相談（事前予約制）できます。トラブルの未然防止に向けてサポートします。

電話相談	月・火・水・木・金 13:00～16:00	※来所による相談対応はできません
法律相談	奇数週 火 / 偶数週 火・木	13:00～16:00 対面又はオンライン(ZOOM)
税務相談	第2水曜	

★ 弁護士不動産相談サービス

● 東京都本部限定 ●

令和7年6月よりスタートした法務支援サービスです。不動産実務に精通した弁護士が、契約内容の確認や法的トラブルの予防策を Web フォームまたは電話で無料相談にて対応します（会員限定・月2回まで）。

特長

- ✓ 専門知識と実績：提携法律事務所は不動産法務の案件対応数 年間 10,000 件以上
- ✓ オンライン対応-コールセンター体制：スムーズな相談受付と迅速な回答
- ✓ 専任スタッフによる対応力：件数増加にも対応できる安定したオペレーション

- 対象相談内容：売買契約、賃貸借契約・取引上の法的課題・解釈確認など
- 受付方法：東京都本部会員専用 Web フォーム（24時間受付）または電話
- 回答方式：原則 2 営業日以内に電話で回答

QUESTION
Q

会員同士を支える「福利厚生助成・共済制度」はある？



A

いざというとき、仲間を支える制度があります。病氣・災害の弔慰から、人間ドック受診助成など健康維持や暮らしのサポートまで。全日東京では、全国不動産協会（TRA）による福利厚生助成・共済制度を整備し、会員を幅広く支援しています。

福利厚生助成のご案内（主要項目・抜粋）

人間ドック受診助成 （一般健康診断、生活習慣病健診は対象外）	受診日時点40歳以上の会員（代表者） 又は従たる事務所の政令使用人 （本会に登録されている者）が 人間ドック受診時に実費費用の一部助成	上限 15,000円 （総本部 10,000円 + 東京都本部 5,000円） 年度内1回限り
宿泊助成	宿泊費を一部助成	上限 5,000円 年度内1回限り
観劇助成	提携企業のチケット代金を一部助成	一律 2,000円 年度内1回限り
ディズニーパークチケット助成	東京ディズニーランド／東京ディズニーシー のパークチケット代金を一部助成	一律 3,000円 年度内1回限り

助成の申請にあたり、諸条件がありますのでホームページで最新情報を必ずご確認ください。

共済制度（主要項目）

生命共済	18歳～80歳の会員（代表者）に対する生命共済保障 （本会入会時における年齢が75歳6か月以下の会員が対象） 会員（代表者）が病気で死亡又は 不慮の災害（法定伝染病を含む）で死亡のとき 会員（代表者）が高度障害になったとき	一律 100万円
死亡見舞金	81歳以上の会員に対する死亡見舞金 会員（代表者）が病気で死亡又は 不慮の災害（法定伝染病を含む）で死亡のとき	一律 10万円
入院見舞金	会員（代表者）又は従たる事務所の政令使用人が 引き続き7日以上入院したとき	一律 50,000円 年度内に1回限り
火災見舞金	会員の事務所、又は、現に代表者自ら居住している住宅が、 火災による損害を受けたとき	一律 50,000円
配偶者弔慰金	会員（代表者）の配偶者が死亡したとき	一律 50,000円

共済金支払対象外となる場合がありますのでホームページで最新情報を必ずご確認ください。

契約 実務・ 業務 支援	契約書式（ラビネット）	① 書式の入力・操作方法		03-6625-4717 （書式コールセンター） 月・火・木・金 10:00～16:00
		② 重説や契約書の記載内容についての相談・質問		03-5338-0370 （全日不動産相談センター） 月～金 13:00～16:00
		③ 反社データベースの利用に関する問い合わせ		03-3263-7030 （全日本不動産協会「総本部」） 月～金 9:00～17:00
	ラビネット/ラビネットBB/サービス全般		全日本不動産関東流通センター	03-3263-4484 月～金 9:00～17:00

法務	全日不動産相談センター	（公社）全日本不動産協会	03-5338-0370（全日不動産相談センター） 月～金 13:00～16:00 ※法律相談・税務相談をご希望の場合はこちらへ（※事前予約）
	弁護士不動産相談サービス	（一社）全国不動産協会東京都本部	専用WEBフォームより受付 → 

保険・保証	住まい・テナント保険（代理店制度）	全日ラビネット短期保険（株）	03-3261-2201 月～金 10:00～17:00
	宅地建物取引業総合賠償責任保険	（社）全国不動産協会	03-3222-2525 月～金 9:00～17:00
	全日ラビネット保証（家賃保証）	ジェイリース（株）	0570-010-201（ナビダイヤル）
	既存住宅瑕疵保証	（株）日本住宅保証検査機構	03-6861-9221（東京都23区） 042-380-7870（多摩エリア）

手付金保全	手付金等保管制度	（公社）不動産保証協会東京都本部	03-3261-5076 月～金 9:30～17:30
	手付金保証制度		
	一般保証制度		

研修・講座	法定研修会	（公社）不動産保証協会東京都本部	03-6256-9782 月～金 9:30～17:30
	ステップアップトレーニング	（公社）全日本不動産協会東京都本部	
	全日ラビネットセミナー・TRAフォーラム21	（一社）全国不動産協会東京都本部	

助成・共済	人間ドック・宿泊・観劇・ディズニーチケット	（一社）全国不動産協会東京都本部	03-3261-1010 月～金 9:30～17:30
	生命・死亡見舞・入院見舞・火災見舞・弔慰	（社）全国不動産協会	03-3222-3808 月～金 9:00～17:00

本サービスの内容やお問い合わせ窓口は予告なく変更または終了する場合がございます。あらかじめご了承ください。