

平成 2 7 年度事業報告書

自 平成 2 7 年 4 月 1 日

至 平成 2 8 年 3 月 3 1 日

公益財団法人 不動産流通推進センター

1. 調査研究等

(1) 不動産統合サイト（不動産ジャパン）の円滑な運営

不動産流通 4 団体の物件情報とともに、幅広い不動産関連情報を消費者に提供している不動産統合サイト（不動産ジャパン）について、消費者向けコンテンツの充実を図るとともに、中古戸建て住宅の流通促進に資するため、新たに 2 種類の動画（中古戸建て住宅売買及び建物検査）を掲載した。また、不動産物件検索の利便性の向上を図った。

(2) 不動産流通標準情報システム（レインズ）の改善・維持

平成 27 年 11 月にレインズ運営委員会を開催し、売却依頼主が取引状況を確認できる機能（ステータス管理）の導入、住宅の性能・品質に関する表示項目の追加等を内容とする「不動産流通標準情報システム（Ver.5）」仕様書を策定するとともに、改訂仕様に基づく指定流通機構のシステム改善への支援及び認定審査を実施した。

また、指定流通機構の不動産物件情報の登録・運営状況に関する調査・公表を継続して実施した。

(3) 価格査定マニュアルの改定・普及促進

「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」（平成 26 年 3 月国土交通省）を受けて、平成 26 年度に改定した「戸建住宅価格査定マニュアル」を含めて、WEB 版価格査定システム（戸建住宅・住宅地・マンション）を平成 27 年 7 月にリリースし、その普及促進を図った。

また、「住宅地価格査定マニュアル」・「マンション価格査定マニュアル」を改定するとともに、その WEB 版のシステム構築を図った（平成 28 年 7 月リリース予定）。

戸建住宅の建物査定の基準となる標準建築費（単価）について、平成 27 年度版を策定・公表した。

(4) 安心な中古住宅取引普及促進

消費者が安心して不動産取引を行うことができる不動産流通市場の活性化を図るため、既存住宅の売買においてインスペクション、瑕疵保険、リフォーム、住宅履歴等の消費者が必要とするサービスをワンストップで提供する等の各地の協議会の取組みについて、ワンストップサービス等の普及促進のための支援、消費者向けパンフ・動画の作成、利用事例の収集整理、普及促進策の検討等を行った。平成 27 年 9 月、12 月に連絡会議を開催し、平成 28 年 3 月に成果発表会を開催した。

(5) 不動産業に関する基礎的な調査研究の実施

- ① 前年度に引き続き、「不動産業統計集」を編さんし、9月期と3月期の2回、センターホームページを通じて公開した。
- ② 不動産及び不動産業に関する調査研究報告書、一般刊行物その他の文献・資料の収集・整理を行った。

(6) 不動産取引からの反社会的勢力の排除

犯罪収益移転防止法及び関連政省令の改正（平成28年10月施行予定）を踏まえ、平成27年5月に「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・幹事会」（第8回）を開催するとともに、事務担当者会議においてハンドブックの改訂に向けた検討を行った。

不動産関係団体と警察庁、国土交通省等による「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」については、平成27年5月に第5回を開催し、暴力団排除に係る最近の動向等について意見交換を行った。また、「不動産業反社データベース」の適切な管理・運営を行った。

2. 不動産取引に関する相談

不動産取引全般に関し、消費者及び不動産業者等の相談に対応した。

また、相談事例の中から一般的な参考となる事例について解説及び弁護士のコメントを付してセンターホームページに掲載した。

3. 教育事業（講習・研修、コンサル試験・登録事業、出版事業、検定事業）

(1) 宅建コース

① 登録実務講習・登録講習

視聴覚教材・演習問題の受講者オンライン画面への装着等、WEBシステムの改良等により、受講者サービスのさらなる向上を進めた。

登録実務講習については、受講者が宅建実務を遂行する取引士として、不動産売買契約書と重要事項説明書の重要性を理解し、不動産取引におけるリスクを消費者目線でとらえ、取引の安全確保を実現する能力を高められるよう内容の充実を図った。

② 不動産基礎研修

不動産取引の基礎的知識の修得と適正な業務遂行能力を確保するためのインターネット通信講座として、受講者の利便性に配慮したモバイル学習を中心とした本研修を実施した。

③ フォローアップ研修

従来の「売買重説編」、顧客関心度の高い「相続編」、民法改正等を視野に入れた「賃貸契約編」、安全な取引のために必須な重要事項説明・契約書の内容を深掘りする「売買契約編」の計4回の集合教育を実施した。

また、同研修の動画（コンパクト版）をWEB上で公開し、全国どこでも、また、いつでも視聴できることとして受講希望者へのサービス充実を図った。

④ 宅建マイスター養成講座

宅建業界を牽引する実践的な専門知識を兼ね備えたプロフェッショナルを養成するため、宅建マイスター養成講座として、通信講座修了者に対しての集合研修を計3回実施した。

また、修了者に対して、瑕疵担保責任、重要事項説明、境界を題材とした少人数制の勉強会を3回実施した。

⑤ 不動産流通実務検定（スコア）

不動産流通実務に携わる人材の安全安心な取引を実現できる能力のレベルを測定する不動産流通実務検定を上期・下期の計2回（申込者数 上期 1,044名、下期 1,364名）実施した。

また、当検定は各人の実務能力を点数で客観的に評価できるとともに、各講習・研修の効果測定にも活用できるツールであることをアピールし、その普及を図った。

(2) コンサルコース

① 不動産コンサルティング技能試験・登録事業

受験申込者数は1,601名と4年連続の増加となり、合格者数は654名で合格率は49.5%（受験者数1,320名）であった。

また、試験の受験申込み、試験合格後の登録・更新手続きに関して、平成26年に導入したWEBシステムや平成27年度に作成した受験者用ポータルサイトを活用し、受験者・登録者サービスの向上と事務処理の効率化に努めた。

さらに、不動産コンサルティング地方協議会に対して、基礎教育・専門教育等の運営支援、助成措置（専門教育、自主研修会、無料相談会）を実施した。

② 入門研修

不動産コンサルティング業務の基礎を学ぶための不動産コンサルティング入門研修を実施した。また、本講座修了者を中心とした集合研修ステップアップスクーリングを5都市（6会場）で開催した。

③ スペシャリティ講座

不動産に関するタイムリーかつ、専門的な知識を習得する講座として、また、公認不動産コンサルティングマスターの更新要件のひとつとしてスペシャリティ講座を7回実施した。

また、不動産コンサルティングの相談受付時から受注に至るまでの初期動作を修得するための特別講座を実施した。

④ 専門士コース

公認不動産コンサルティングマスター取得者の中でも相続、不動産有効活用について高度なスキル習得を志向する者を対象に、事前レポートや修了試験を課した3日間の講習を実施した（相続対策専門士コース2回、不動産有効活用専門士コース1回）。

また、各専門士に認定された者に対して、勉強会を実施した。さらに、不動産流通実務検定のイベント会場にて無料相談会を実施し、専門士相談員としての活躍の場を設けた。

⑤ 海外調査の実施

海外（欧米）における高齢者が豊かな老後を送るための所有不動産の活用制度等について調査し、我が国における類似制度の普及可能性や課題等を検討した。

（3）教育支援事業

カリキュラム相談、教材提供、講師紹介・派遣等を積極的に行い、業界団体等の教育活動に対する支援を行った。

（4）出版事業

出版物購入者の利便性及び出版業務の効率化を図るため、インターネットを利用した受注管理システムを再構築し、平成27年7月より稼働した。

これにより、一般の購入者だけでなく、従来 FAX で行っていた法定講習実施団体及び業界団体からの受注もすべて WEB システムに移行した。

4. 債務保証・助成事業

「協業化事業円滑化資金」にかかる債務保証が平成 27 年 9 月に終了し、実行継続中の債務保証はない。新たな債務保証については、「地域再生事業等支援制度」にかかる債務保証の申請を受け、平成 28 年 2 月に審査委員会を開催した。

なお、「地域再生事業等支援制度」、「協業化事業円滑化資金」及び「共同施設設置資金等」の利用促進を図るため、債務保証及び助成制度の周知、事案の相談対応等を継続して行っている。

5. 広報

不動産取引等に関する消費者及び不動産業者の啓発を図るため、ホームページによる情報提供、刊行物の出版、各種パンフレットの発行等を行うなど、広報活動を推進した。

6. 平成 27 年度理事会・評議員会開催状況

① 平成 27 年度第 1 回通常理事会

開催年月日 平成 27 年 6 月 10 日（水）正午～午後 1 時 05 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

- 議題
- ・平成 26 年度事業報告（案）
 - ・平成 26 年度決算（案）
 - ・代表理事及び常務理事の職務の執行状況の報告
 - ・定時評議員会の招集

② 平成 27 年度第 1 回定時評議員会

開催年月日 平成 27 年 6 月 22 日（月）正午～午後 1 時 20 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

- 議題
- ・平成 26 年度事業報告
 - ・平成 26 年度決算（案）
 - ・理事及び監事の選任

- ・評議員の選任

③ 平成 27 年度第 2 回通常理事会

開催年月日 平成 28 年 2 月 25 日（木）正午～午後 1 時 40 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

- 議題
- ・平成 28 年度事業計画（案）
 - ・平成 28 年度収支予算（案）
 - ・代表理事及び常務理事の職務の執行状況報告
 - ・定款の変更（案）
 - ・基本財産へ繰り入れする財産の件（案）
 - ・資産運用ガイドラインの一部改正（案）
 - ・内閣府立入検査の実施結果
 - ・臨時評議員会の招集

④ 平成 27 年度第 2 回臨時評議員会

開催年月日 平成 28 年 3 月 22 日（火）正午～午後 1 時 25 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

- 議題
- ・定款の変更（案）
 - ・平成 28 年度事業計画
 - ・平成 28 年度収支予算
 - ・基本財産へ繰り入れする財産の件
 - ・資産運用ガイドラインの一部改正
 - ・内閣府立入検査の実施結果

（注記）事業報告について補足する事項はないので、附属明細書は添付していない。