

# 平成28年度事業報告書

自 平成28年4月 1日

至 平成29年3月31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、既存戸建て住宅の流通促進に資するため、新たに 2 種類のコンテンツ（「住宅売買の注意点」及び「住み替える」のコーナー）を掲載した。また、不動産物件検索機能の利便性の向上を図るとともに、インスペクション、性能評価及び履歴等の検索表示が可能となるよう改訂した。

### (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 年度に策定した「不動産流通標準情報システム（Ver.5）」（ステータス管理機能の導入、住宅の性能・品質に関する表示項目の追加等）に基づき、指定流通機構の円滑な運営に資するため、技術的助言を行う等レインズの維持を図った。

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」、平成 27 年 7 月にリリースした WEB 版価格査定システムについて、引き続きその普及促進を図った。

平成 27 年度に改定を行った「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」について、WEB 版システムの構築を図り、平成 28 年 7 月にリリースした。また、査定実務者の利便性が向上するよう、入力画面等の改訂を行った。

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 28 年度版を策定・公表した。

### (4) 安心な既存住宅取引の普及促進

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、平成 28 年 3 月に開催した成果発表会を踏まえて、同年 6 月に取組事例集を作成・公表した。

## (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）を踏まえ、平成28年7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9回）を開催するとともに、同年8月に「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（第3版）を発行した。併せて、確認記録・取引記録（参考様式）、取引時確認等の措置の実施に関する規程（雛形）等を作成し、センターホームページで公表した。

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28年12月に第6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、「不動産業反社会的勢力データベース」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

両講習とも視聴覚教材・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踏まえ、取引の安全確保を実現する能力を高められるよう、

アクティブタイムの充実など、さらなる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であり、受講者の利便性に配慮したモバイル学習を中心として実施した。

③ フォローアップ研修

取引における資質の向上と紛争防止を図ることを目的とした研修であり、従来の「売買重説編」、「相続編」、「賃貸契約編」、「売買契約編」に加え、「事例に学ぶトラブル回避編」、「建物知識と凶面の見方編」、「家族信託と既存制度の比較」などの計 15 回の集合教育を実施した。

更に、登録実務講習の集合研修で触れられなかった賃貸、建築、税金などの項目を補完する研修として「登録実務講習フォローアップ特別研修」を 2 回（4 日間）実施した。

④ フォローアッププログラムサイト

WEB を活用した継続学習を目的として、平成 28 年 4 月に開設したプログラムサイトであり、登録は無料で、登録者数は 4,828 名（平成 29 年 3 月末現在）である。当センター主催の研修の情報発信を行うとともに、公認不動産コンサルティングマスター（以下、「マスター」という。）・宅建マイスターへの導入学習、フォローアップ研修の一部動画、コンプライアンス 50 問、不動産流通実務検定“スコア”の解説等を公開し、継続学習を望む者への的確な学習機会の提供とサービス向上を図った。

⑤ 宅建マイスター養成講座

取引に内在するリスクを予見し、安心・安全な不動産取引を実現する「宅地建物取引のエキスパート」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 4 回（東京 3 回、大阪 1 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、登記などを題材とした少人数制の勉強会を 3 回実施した。

8 月には、宅建マイスター相互間の親睦や情報交換を目的に講義と親睦会を併せて「サマーセミナー」を実施した。

⑥ 不動産流通実務検定（スコア）

不動産流通実務に必要な能力を点数で客観的に評価できる不動産流通

実務検定（スコア）を6月（第3回）・11月（第4回）の計2回（申込者数6月1,051名、11月901名）実施した。

また、当検定により点数・順位アップを目標に継続的に学習できるとともに、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、6月（第3回）以降は、受検者自身の全国順位が確認できるようにし、上位者を公表するなど、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

本事業は、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技術を有することを目的として実施している事業であり、受験申込者数は1,577名と昨年比で微減、一昨年並みの申込者数となり、合格者数は648名で合格率は49.7%（受験者数1,304名）であった。

また、平成28年度は、更新対象者が例年に比べ多い年度であったことから、申請手続きの前倒し受付、地方協議会と連携しての専門教育等の開催回数の増加等の対応を行ったところであり、その結果、更新者3,700名余（更新率約71%）となった。

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、交流会）を実施した。

### ② 不動産コンサルティング入門研修

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

本講座は、「マスター」等を対象とする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であり、また「マスター」の更新要件（3回で一つの要件）となっている。平成28年度は、本講座を9回実施した。

また、「マスター」同士の情報交換や人脈づくりの機会とするとともに、コンサルティング技能の向上、地域における不動産運用等のビジネスチャンスの拡大、及び地域のコンサルティングの活性化を目的として交流会を実施した。

### ④ 不動産コンサルティング特別講座・実務講座

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基本的事項を

修得するための特別講座を実施した。

また、新規に「マスター」を取得した者、及び取得後実務から離れていた者を対象とした実務講座を実施した。

#### ⑤ 専門士コース

「マスター」取得者の中でも相続及び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、継続学習のための各種勉強会を実施した。

### (3) 教育支援事業

業界団体等が主催する研修について、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、その教育活動に対する支援を行った。

### (4) 出版事業

講習教材について、内容及び販路の拡充を図るとともに、各方面への発信ツールとして活用した。

## 4. 債務保証・助成事業

不動産業者が行う事業に対し、信用を補完する金融サポートとして実施しており、「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3つの制度がある。これら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た。

## 5. 広報

消費者、不動産業者及び不動産業従業者等幅広い関係者に対し、ホームページ等による情報提供、刊行物の出版、各種パンフレットの発行等を行い、センター事業の周知を図った。

## 6. 平成 28 年度理事会・評議員会開催状況

### ① 平成 28 年度第 1 回通常理事会

開催年月日 平成 28 年 6 月 6 日（月）正午～午後 1 時 15 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

- 議題
- ・平成 27 年度事業報告書（案）
  - ・平成 27 年度決算書（案）
  - ・代表理事及び常務理事の職務の執行状況の報告
  - ・国土交通大臣への登録更新申請（登録証明事業）の決議（案）
  - ・定時評議員会の招集

### ② 平成 28 年度第 1 回定時評議員会

開催年月日 平成 28 年 6 月 23 日（木）正午～午後 1 時 10 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

- 議題
- ・平成 27 年度事業報告書
  - ・平成 27 年度決算書（案）
  - ・国土交通大臣への登録更新申請（登録証明事業）の決議
  - ・理事及び監事の選任

### ③ 平成 28 年度第 2 回通常理事会

開催年月日 平成 29 年 2 月 22 日（水）正午～午後 1 時 30 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

- 議題
- ・平成 29 年度事業計画書（案）
  - ・平成 29 年度収支予算書（案）
  - ・代表理事及び常務理事の職務の執行状況報告
  - ・公益目的事業資金（仮称）の創設（案）
  - ・流動資産の一部及び債務保証弁済準備資産の一部を公益目的事業資金（仮称）へ繰り入れする件（案）
  - ・資産運用ガイドラインの一部改正（案）
  - ・臨時評議員会の招集

### ④ 平成 28 年度第 2 回臨時評議員会

開催年月日 平成 29 年 3 月 21 日（火）正午～午後 1 時 20 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

- 議題
- ・平成 29 年度事業計画書
  - ・平成 29 年度収支予算書
  - ・公益目的事業資金の創設

- ・流動資産の一部及び債務保証弁済準備資産の一部を公益目的事業資金へ繰り入れする件
- ・資産運用ガイドラインの一部改正

(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。