

平成29年度 事業報告書

自 平成29年4月 1日

至 平成30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、「空き家情報提供サイト」をリニューアルするなど、消費者向けコンテンツの充実を図った。

また、トップページ等にバナー広告を募集・掲載した。

(2) 不動産流通標準情報システム（レインズ）の改善・維持

宅地建物取引業法の改正（平成 30 年 4 月 1 日施行）等に伴うレインズ仕様の一部修正を行った（不動産物件情報項目として、建物状況調査、安心 R 住宅等を追加）。

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・公表について、既存住宅（戸建住宅・マンション）の物件動向の集計対象地域を首都圏・京阪神から全国に拡大するなど内容の充実を図った。

(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」について、現行の木造住宅、プレハブ住宅等の価格査定に加えて、「鉄筋コンクリート（RC）版戸建住宅価格査定マニュアル」を策定するために必要な調査検討を行った。

また、価格査定マニュアルの普及促進のため、業界団体主催の説明会等の場で周知するとともに、平成 30 年 4 月に改正宅地建物取引業法が施行されることを踏まえ、建物状況調査（インスペクション）結果報告書やリフォーム履歴等の履歴情報に基づき、その状況を価格査定に反映する方法を示した「既存住宅価格査定マニュアル利用の手引き」を作成した。

さらに、価格査定データの分析等により既存住宅流通市場における価格査定の動向について調査・分析し、平成 29 年 12 月に開催した不動産学シンポジウム（主催：明海大学不動産学部 共催：不動産流通推進センター他）において発表を行った。

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 29 年度版を策定・公表した。

(4) 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。

(5) 不動産取引からの反社会的勢力の排除

「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」の事務局として、「不動産業反社会的勢力データベース」の円滑な運用等を行った。

協議会構成団体と警察庁、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、平成29年12月に第7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。

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。

ホームページのSEO対策による効果などもあり、相談件数は8,082件（前年度比142%）の大幅増加となった。

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

登録実務講習は、Webを利用した1ヶ月間の自宅学習と2日間の集合演習で構成され、自宅学習ではワークブックを使用した基礎学習、演習では事例などを基にした課題について受講者間でディスカッションするアクティブタイムを活用すること等により、宅建実務を遂行する取引士としての理解を深める講習を行っている。さらに、教材内容、講義項目、アクティブタイムの課題の充実を図ったところである。

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、法令改正に対応した内容の改訂・充実を行った。

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、従来のテーマに加え、「相続税務編」、「地主の相続問題への宅建士の対応実務」など、新テーマを追加し、内容の充実を図り、計 23 回実施した。

また、登録実務講習受講者を対象に、演習で触れられなかった賃貸、税金、建築などについて、内容を整理・充実した「登録実務フォローアップ特別研修」を 3 回実施した。

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、登録者数は 9,058 名（平成 30 年 3 月末時点）である。

当サイトでは、当センター主催の研修の紹介を行うとともに、公認不動産コンサルティングマスター・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公開、不動産流通実務検定“スコア”のテキスト未収録事項の解説掲載等、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。

また、継続学習に対するインセンティブ向上の施策として、年間パスポート代金を支払うとフリーパスで研修を受講でき、特典も得られる「フォローアップカレッジ」の会員募集を試行的に実施した。

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、安心な取引を実現する宅地建物取引士のリーダーを育成するため、平成 25 年度より養成講座を実施し、修了した者を「宅建マイスター」として認定していたが、平成 29 年度より、養成講座の修了試験を発展させ、養成講座受講者以外でも受験できる認定試験を、8 月と 2 月の 2 回実施した（第 1 回：受験者数 247 名・合格者数 112 名・合格率 45.3%、第 2 回：受験者数 165 名・合格書数 78 名・合格率 47.3%）。

養成講座については、試験に併せて 2 回実施するとともに、一日限りの集中講座も 2 月に実施した。

さらに宅建マイスターに対するサービスとして、専用サイトに継続学習のための情報提供を行うとともに、ゼミ形式の少人数制勉強会とマイスター同士の親睦情報交換を目的としたサマーセミナー等を実施した。

⑥ 不動産流通実務検定“スコア”

本検定は、平成 27 年度に開始したものであり、不動産流通実務に必要な能力を、パソコンやタブレットを用い 100 問を 150 分で解答し、1000 点満点で客観的に評価するものであり、点数・順位アップを目標に継続的に学習

していくことにより、スキルアップを促進するものである。

平成 29 年度は 10 月に実施した（申込者：638 名、平均点：486 点、最高点 787 点）。

(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、不動産特定共同事業法施行規則に基づいて平成 5 年度より実施している。平成 29 年度の受験申込者数は 1,706 名と昨年比で 120 名増加し、合格者数は 608 名で合格率は 43.3%（受験者数 1,404 名）であった。（試験に合格し登録した者を公認不動産コンサルティングマスター（「マスター」）として認定）

また、平成 29 年度の更新については、更新者 2,400 名余で、更新率約 75% と前年度に比べ 4% 上昇となった。

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等

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（8 回）で開催した。

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基本的事項を修得するための特別講座を 2 回、これから「マスター」を取得しようとする者、新規に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 3 回実施した。

③ スペシャルティ講座

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 29 年度は、本講座を 12 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 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他、「相続対策」部門及び「不動産有効活用」部門の事例発表会を開催した。

さらに、建物の価値に関する専門士の見識をより高めることを目的に「建物エバリュエーション」をテーマとした記念講演を開催した。

(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。特に、不動産特定共同事業法の改正により小規模不動産特定事業制度が創設されたことにあわせ、債務保証制度の周知を図った。

5. 広報

センターの事業に関し、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に加え、ニュースリリース等を行い、周知を図った。

6. 平成 29 年度理事会・評議員会開催状況

① 平成 29 年度第 1 回通常理事会

開催年月日 平成 29 年 6 月 7 日（水）正午～午後 1 時 10 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

議題

- ・平成 28 年度事業報告（案）
- ・平成 28 年度決算（案）
- ・代表理事及び常務理事の職務の執行状況報告
- ・定時評議員会の招集

② 平成 29 年度第 1 回定時評議員会

開催年月日 平成 29 年 6 月 23 日（金）正午～午後 1 時 10 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

議題

- ・平成 28 年度事業報告
- ・平成 28 年度決算（案）

③ 平成 29 年度第 2 回通常理事会

開催年月日 平成 30 年 2 月 22 日（木）正午～午後 1 時 20 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

議題

- ・平成 30 年度事業計画書（案）
- ・平成 30 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
- ・国土交通大臣への登録更新申請（登録実務講習）
- ・不動産流通推進センターの「経営ビジョン」（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 29 年度第 2 回臨時評議員会

開催年月日 平成 30 年 3 月 12 日（月）正午～午後 1 時 30 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

議題

- ・平成 30 年度事業計画書
- ・平成 30 年度収支予算書
- ・国土交通大臣への登録更新申請（登録実務講習）
- ・資産運用ガイドラインの一部改正
- ・不動産流通推進センターの「経営ビジョン」（案）

（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。