

# 平成30年度 事業報告書

自 平成30年4月 1日

至 平成31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

本サイトでは、不動産流通 4 団体から提供される物件情報とともに、不動産取引の基礎知識等幅広い不動産関連情報を消費者に提供している。

平成 30 年度においては、約 65 万件の物件情報を常時掲載したほか、「不動産トピックス」、「国土交通省最新の動き」、「話題のキーワード」、「街の不動産会社レポート」等消費者にとって有用な不動産取引関連情報を定期的に更新した。また、今年 10 月に予定される消費税率引上げ後の住宅取得支援策についての情報提供を行った。

今後の不動産ジャパンのあり方について、平成 30 年 10 月に検討委員会を設置して検討を行った。

不動産ジャパンのサイト上に掲載するバナー広告については、閲覧数に応じて広告料収入が得られるタイプの広告の実施に向けて準備を行った。

### (2) 不動産流通標準情報システム（レインズ）の維持

今年度はレインズ仕様の改定はなかったが、指定流通機構制度の円滑な運営のため、引き続き指定流通機構との連携を密にするとともに、必要な情報の収集と提供を行った。

### (3) 価格査定マニュアルの改定・普及促進

戸建住宅の建物査定基準となる標準建築費（単価）について、平成 30 年度版を作成し公表した。

平成 30 年度には、これまで、木造住宅、プレハブ住宅等に対応している「戸建住宅価格査定マニュアル」について、「鉄筋コンクリート（RC）版」を策定した。

### (4) 不動産ストック有効活用に関する調査研究

不動産ストックの有効活用に関する事例・ノウハウ集を作成・公表するため、空き家等の遊休不動産の有効活用事例について調査研究を行った（明海大学との共同研究）。

### (5) 不動産業に関する基礎的な調査研究

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、センターのホームページを通じて公開した。

② 指定流通機構の登録・運営状況を、センターのホームページを通じて毎月公表した。

③ 不動産及び不動産業に関する文献、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等

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、平成31年1月に第8回を開催し、暴力団排除に係る最近の動向等について情報・意見交換を行った。

「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」事務局として、「不動産業反社会的勢力データベース」の管理・運用を行った。

## 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電話相談に対応した。

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。

相談件数は近年急増していたことから、受付時間を1時間短縮（9:30～16:00）した結果、相談件数は7,444件（前年度比▲7.9%）となった。

## 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、「不動産証券化」、「所有者不明土地と私道」など、新テーマを追加し、内容の充実を図り、計33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11,829名（平成31年3月末時点）である。

本サイトでは、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、不動産流通業務に役立つ記事掲載等、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」の会員募集を実施した。

#### ⑤ 宅建マイスター養成講座・認定試験

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としてふさわしい者を「宅建マイスター」として認定しているが、平成30年度は、8月に試験を実施した（第3回：受験者数166名・合格者数64名・合格率38.6%）。

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3回実施した。

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を東京で、ウィンターセミナーを大阪で実施した。

また、宅建マイスターのなかでも、積極的な学習姿勢を持ち、課題をクリアした者をフェローとして認定しているが、初めてフェロー会議を実施した。

#### 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る。また、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30年度はスコア推進協議会を発足し、検定は11月に実施した（申込者：1,563名、平均点：529点、最高点832点）。

## ⑦ 宅建アソシエイト

平成 28 年の宅地建物取引業法の改正により、事業者団体は宅地建物取引士等の従業者に対して多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めなければならないこととされた。

同改正を受け、センターでは、業界団体と緊密な連携の下、宅建士未取得者の能力・資質の向上を図るため、各団体が実施している既存の初任研修及び登録講習、センターが実施する修了課程等の所定の課程を修了した者を「宅建アソシエイト」として認定し、その能力を証明する事業を実施した。

## (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者であることを証明する事業であり、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 30 年度の受験申込者数は 1,713 名と昨年より微増となり、合格者数は 589 名で合格率は 42.3%（受験者数 1,393 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 30 年度の更新については、更新者 2,751 名で、更新率約 75% と前年度と同水準となった。

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 6 都市（9 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 7 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 30 年度は、本講座を 17 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さまざまな機会を利用した交流会を全国で12回実施した。

#### 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、不動産エバリュエーション専門士コース1回）。

※不動産エバリュエーション専門士コースは連続3日間+1日の4日間  
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。

#### (3) 教育支援事業

業界団体等が主催する研修について、カリキュラムの追加・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創設された小規模不動産特定事業制度にあわせ、運用の見直しを図るとともに、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 30 年度理事会・評議員会開催状況

### ① 平成 30 年度第 1 回通常理事会

開催年月日 平成 30 年 6 月 6 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 29 年度事業報告（案）
  - ・平成 29 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
  - ・基本財産の取崩し（案）
  - ・定時評議員会の招集

### ② 平成 30 年度第 1 回定時評議員会

開催年月日 平成 30 年 6 月 21 日（木）正午～午後 1 時 30 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

- 議題
- ・平成 29 年度事業報告
  - ・平成 29 年度決算（案）
  - ・基本財産の取崩し
  - ・理事及び監事の選任（案）
  - ・評議員の選任（案）

### ③ 平成 30 年度第 2 回通常理事会

開催年月日 平成 31 年 2 月 21 日（木）12 時 20 分～午後 1 時 25 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

- 議題
- ・2019（平成 31）年度事業計画（案）
  - ・2019（平成 31）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
  - ・内閣府立入検査の実施結果
  - ・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 30 年度第 2 回臨時評議員会

開催年月日 平成 31 年 3 月 20 日（水）12 時 20 分～午後 1 時 20 分

開催場所 法曹会館 2 階「高砂」

- 議題
- ・2019（平成 31）年度事業計画
  - ・2019（平成 31）年度収支予算
  - ・内閣府立入検査の実施結果
  - ・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。