

# 令和元年度 事業報告書

自 平成31年4月 1日

至 令和 2 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。

令和元年度においては、約 64 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、閲覧数に応じて広告料収入が得られるバナー広告を開始した。

本サイトの今後のあり方については、「不動産ジャパンあり方検討委員会」を設置して検討を行い、平成 31 年 4 月に検討結果が取りまとめられた。

### (2) 不動産流通標準情報システム（レインズ）の維持

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

木造住宅、プレハブ住宅等に対応していた「戸建住宅価格査定マニュアル」について、鉄筋コンクリート造戸建住宅に対応したマニュアルを追加して販売を開始した。

### (4) 不動産に関する調査研究

不動産ストックの活用が進められるよう、空き家等の遊休不動産の活用事例について調査研究を行った結果を「地域価値の向上に資する不動産ストック活用事例と考え方—令和時代の『不動産最適活用』の実現のために」として公刊した（明海大学との共同研究）。

また、基礎的な調査研究として、前年度に引き続き、「不動産業統計集」を編さんし、センターのホームページを通じて公開するとともに、指定流通機構の登録・運営状況についての公表等を行った。

### (5) 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、令和 2 年 1 月に第 9 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。

相談件数は前年度並みの7,489件（前年度比0.6%増）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宅地建物取引士としての理解を深めるための講習を行っている。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、「本人確認と本人の意思確認」「区分所有法、マンション管理規約」「改正民法（売買編）」、などの新テーマを追加し、内容の充実を図った。また、12 月には新たな学習形態として、講師との対話型研修「事例エクササイズ／物件調査編」も実施し、計 28 回を実施した。

#### 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 12,639 名（令和 2 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、令和元年度は、2月に試験を実施した（第4回：受験者数165名・合格者数61名・合格率37.0%）。

認定試験の出題形式・学習法を学ぶ「入門講座（半日）」を計7回、テキストおよび設定事例を用いて宅建マイスターに求められる資質、思考法等を学習する「集中講座（1日研修）」を計7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、9月に第2回目となる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。

令和元年度検定は11月に実施した（申込者：2,207名、平均点：539点、最高点846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。令和元年度の受験申込者数は1,659名と昨年より微減となり、合格者数は538名で合格率は40.7%（受験者数1,323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、令和元年度の更新については、更新者2,492名で、更新率約68%と前年度をやや下回る水準となっている（更新者数は、新型コロナウイルス感染症対策として、令和元年度の更新手続き期限を延長しているため、3月31日時点の数字である）。

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3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12回実施した。

### 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。令和元年度は、本講座を20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）。

また、各専門士に認定された者に対して、継続学習のための現地見学会及び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。また、不動産特定共同事業法の改正（平成29年12月）により創設された小規模不動産特定共同事業に対する債務保証を令和2年1月に新規に実施した。

## 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. 令和元年度理事会・評議員会開催状況

### ① 令和元年度第1回通常理事会

開催年月日 令和元年6月6日（水）午後0時20分～午後1時10分

開催場所 法曹会館 3階「富士」

- 議題
- ・平成30年度事業報告（案）
  - ・平成30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 令和元年度第1回定時評議員会

開催年月日 令和元年6月25日（火）正午～午後1時05分

開催場所 法曹会館 2階「高砂」

- 議題
- ・平成30年度事業報告

・平成 30 年度決算（案）

③ 令和元年度第 2 回通常理事会

開催年月日 令和 2 年 2 月 18 日（火）午後 0 時 20 分～午後 1 時 10 分

開催場所 法曹会館 3 階「富士」

議題

- ・令和 2 年度事業計画（案）
- ・令和 2 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
- ・臨時評議員会の招集

※なお、令和 2 年 3 月 18 日に第 2 回臨時評議員会の開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染症予防及び当評議員会が報告事項のみであることに鑑み中止した。

7. 新型コロナウイルス感染症予防・拡大防止の対応

センターの主催する集合研修は、新型コロナウイルス感染症対策についての政府からの要請を踏まえ、令和 2 年 3 月以降中止または延期の措置を取った。また、職員に対する取組みとしては 2 月 20 日以降、時差出勤の奨励・電話受付時間の短縮、在宅勤務の導入等を順次実施した。

（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。