

# 令和4年度 事業報告書

自 令和4年4月 1日

至 令和5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 4 年度においては、約 50 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」、「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。

### (2) 不動産流通標準情報システム（レインズ）の維持

指定流通機構制度の円滑な運営のため、指定流通機構との連携を密にするとともに、国土交通省の主導によるレインズのシステム改修のための委員会に参画し、令和 5 年度及び令和 6 年度のシステム改修の動向確認等に努めた。

### (3) 価格査定マニュアルの改訂・普及促進

「住宅地価格査定マニュアル」について、利用者の利便性を向上させ一層の普及を図るため、令和 4 年 4 月から地価公示等の結果を事例地の情報として利用できるよう改訂を行った。

### (4) 不動産に関する調査研究

デジタル化の進展等社会経済情勢の変化を背景とした不動産流通業界における IT 技術の利用状況、効果と課題に関する調査を実施した。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、指定流通機構への物件登録数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 5 年 3 月に第 12 回会合を開催し、暴力団排除に係る最近の動向等について情報交換を行った。

「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。また、FATF（金融活動作業部会）の第 4 次対日相互審査報告書を契機として取りまとめられた「マネロン・テロ資金供与・拡散金融対策に関する行動計画」等を踏まえ、上記連絡協議会において発行している「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」について、構成団体等の協力を得て改訂を実施し、センターのホームページで改訂版を公表した。

## 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タリーを付してセンターホームページに掲載した。

令和2年度に新型コロナウイルス対策として、スタッフの勤務体制見直しによる電話受付時間の短縮(11:00～15:00)を行い、令和4年度もこれを継続した。相談件数は合計4,675件(前年度比0.6%減)、相談者別は宅建業者が2,851件(前年度比3.4%増)、消費者が1,253件(前年度比5.6%減)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 不動産基礎研修インターネット通信講座

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。

#### ② フォローアップ研修

本研修は中堅従業者を主な受講対象として、継続的な自己研鑽のツールとして活用されることで、宅地建物取引士等従業者の資質の維持向上と紛争防止を図ることを目的としている。

講習の実施にあたっては、「基礎編」「実践編」「強化編」と学習内容の難易度に合わせたテーマ・内容の講座を設けることで、受講者のニーズにあった内容を選択できることとし、幅広い受講者層への対応を図った。

令和4年度は、引き続き新型コロナウイルス感染防止に配慮しつつ、会場型20回、動画配信型10回、オンラインZoom型5回の計35回を実施し、会場型では、質疑応答の時間を設けることとした。

また、年間の修得単位数を明示することで継続学習への意欲と達成度の向上を図る仕組みとして、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る「フォローアップカレッジ」を前年度に引き続き実施した。

#### ③ 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25,288名(令和5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、コンプライアンス50問、不動産流通実務検定"スコ

ア”の体験版など、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。

#### ④ 宅建マイスター（基礎講座・実践講座、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」として認定しており、令和4年度は1月に認定試験を実施した（第7回：受験者数104名・合格者数58名・合格率55.8%）。

宅建マイスターの基本的知識を学びその資質向上を図る「基礎講座」（動画配信型）と、設定事例を題材に宅建マイスターとして必要な思考法等を学習する「実践講座 事例エクササイズ」（会場とオンラインライブ配信、後日配信併用型）を実施した。

宅建マイスター認定者に対して、専用サイトにて継続学習のための情報提供を行うとともに、勉強会を1回実施した。

なお、令和5年3月31日有効期限の宅建マイスター認定者457名については、更新要件を設定した上で更新手続きを実施した。

#### ⑤ 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、インターネット環境でパソコンやタブレットを用いて、不動産流通実務に必要な能力を100問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。

受検者数は累計で1万3千人を超えており、令和4年5月には第28回（2021年度）日本不動産学会業績賞「日本不動産学会長賞」を受賞した。

令和4年度の検定は11月に実施（受検者：1,680名、平均点：457点、最高点821点）した。さらに、スコアの検定問題をベースにした「スコアeラーニング」は継続的に実務知識を身につけ、自己研鑽ができる仕組みで、令和4年度から通年での実施とした。

#### ⑥ 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、宅地建物取引士未取得者の能力・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。

令和4年度は8月に実施した。

### ⑦ 視聴覚教材の提供

主にフォローアップ研修で提供した研修動画を、一定期間後、業界団体等が廉価にて視聴できるサービス（ザ・ライブラリー）を令和2年度より開始している。必要な研修動画を1研修ずつ購入可能で、受講者が自由な時間に視聴可能である。令和4年度は、年間約19タイトルのラインナップで実施した。

また、令和4年度から宅地建物取引士に対する法定講習は座学方式のほか、講義を収録した視聴覚教材をオンライン上で視聴させる非対面の方法でも実施されていることから、当センターでは、当該講習のための視聴覚教材を制作し、業界団体に提供を行った。令和4年度は13,513名が視聴した。

## (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ことを証明すること等を目的として、平成5年度より実施しており、平成11年には不動産特定共同事業法に規定する「業務管理者」としての能力を証明する事業となった。令和4年度の受験申込者数は1,410名と前年度より減少（109名減）となり、合格者数は467名で合格率は42.7%（受験者数1,095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（以下、「マスター」という。）として認定）

また、令和4年度の更新者数は2,324名であり、年度末の更新期限を徒過した未更新者は、登録抹消措置を講じたところである。

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）を実施した。

なお、試験合格者がマスター登録する際には、「宅地建物取引士・不動産鑑定士・一級建築士いずれかの実務経験5年以上」の要件を充足することが必要であるが、「実務経験3年の後、センター指定の不動産コンサルティングに特化した一連の講座を修了すること」の要件を令和5年度から新たに追加することとしており、運用開始するための事前準備を行った。

### ② 不動産コンサルティング入門研修等

「マスター」を目指す者を対象とした不動産コンサルティング業務の基礎を学ぶためのWebを活用した通信講座である「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6都市（9回）で開催した。

### 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専門的かつ先端の知識を習得する講座であり、また「マスター」の更新要件（3回受講で要件充足）となっている。令和4年度も前年度に引き続き会場型（オンラインライブ配信併用）に加え、一定の受講期間内にWeb上で講義を視聴し課題に解答する「動画配信型」を提供することとし、会場型7回（すべてオンラインライブ配信併用）、動画配信型3回、計10回を実施した。

また、不動産コンサルティングに不可欠な不動産プロデュース力を向上させ、フレームワークを活用した思考の枠組みにより最適解を導き、コンサルティングの質を高めていくことを目的とした講座である「特別講座」を会場型1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」を会場型で3回（内オンラインライブ配信併用型2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相続対策専門士コース、不動産エバリュエーション専門士コースを実施した。

相続対策専門士コースは、事前学習後、3日間の講習・修了試験の構成で2回、不動産エバリュエーション専門士コースは、土地コース・建物コース各2日間の講習と事後課題、最後に不動産エバリュエーション評価書活用講座の受講という構成で1回実施した。

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5回（会場型2回、とオンラインライブ配信併用型2回、現地見学型1回）実施した。

## (3) 教育支援事業

業界団体等が主催する研修への教育支援事業では、カリキュラムの追加・相談、教材提供、講師紹介・派遣等についての告知を積極的に行い、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、新規出版、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

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、ニュースリリース等により周知を図った。

#### 6. 令和4年度理事会・評議員会開催状況

##### ① 令和4年度第1回通常理事会

開催年月日 令和4年6月8日（水）午後1時30分～午後2時30分  
開催場所 AP新橋5階Kルーム及びWeb  
議題  
・令和3年度事業報告（案）  
・令和3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4年度第1回定時評議員会

開催年月日 令和4年6月23日（木）午後1時30分～午後2時30分  
開催場所 AP新橋3階Aルーム及びWeb  
議題  
・令和3年度事業報告  
・令和3年度決算（案）  
・理事及び監事の選任（案）  
・評議員の選任（案）

##### ③ 令和4年度第2回通常理事会

開催年月日 令和5年2月27日（木）午後1時～午後2時5分  
開催場所 AP新橋4階Dルーム及びWeb  
議題  
・令和5年度事業計画（案）  
・令和5年度収支予算（案）  
・資金調達及び設備投資の見込み  
・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

④ 令和4年度第2回臨時評議員会

開催年月日 令和5年3月23日（木）午後1時～午後2時10分

開催場所 AP新橋4階Dルーム及びWeb

議題

- ・令和5年度事業計画
- ・令和5年度収支予算
- ・資金調達及び設備投資の見込み

(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。