

平成29年度事業報告

1 特定紛争処理事業

当年度は、平成28年度から繰り越した1件の調整を継続したほか、新たに1件の案件を受理し調整を行った。そのうち、1件は和解が成立、1件は調整継続中である。

受付 年度 番号	第一次 処理機関	紛争の概要	調整 回数	処理 結果
28年度 第3号	東京都 立川市 消費生活 センター	新築戸建て住宅の施工不備等 新築戸建て住宅を購入して入居した買主が、天井クロスのはび割れの補修をきっかけに、断熱材、防湿材の隙間、破れなどの施工不備、石膏ボードの厚さが設計図より薄い、基礎のジャンカなどの瑕疵がある等として、売主業者（及び施工業者）に対して、補修及び損害賠償を要求したもの。	6（4）	和解 成立
29年度 第1号	埼玉県	越境物の説明不備 越境物（コンクリート階段、水道栓及び埋設水道管）があるとの説明を受けずに自宅建設用土地を購入した買主が、予定通り建物を建てられずにいるとして、売主である宅建業者に対して損害賠償を要求しているもの。	1（1）	調整中

調整回数の（ ）は当年度中の回数を内書。

2 調査研究事業

（1）紛争事例・判例研究

不動産取引紛争事例について、「不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長 升田 純 弁護士・中央大学法科大学院教授）」を6回（4・6・7・11・1・3月）開催し、研究を行った。研究内容については、検討事例の中から主要なものを取り上げ、その概要を機関誌「RETIO」に掲載した。

また、判例研究として最新の裁判例について検討して取りまとめ「RETIO」及びホームページに掲載した。

(2) 近畿圏紛争事例検討会

弁護士及び法学者の指導も仰ぎ、国土交通省及び近畿圏2府4県の宅地建物取引業法主管課の担当者による紛争事例検討会を4回(6・9・12・3月)開催した。

(3) 処分事例等検討委員会

国土交通省及び1都1府7県の宅地建物取引業法主管課の担当者による処分事例等検討委員会を3回(7・11・2月)開催した。

(4) 不動産政策研究会

①不動産取引法務研究会

不動産取引における現代型リスクへの対応にかかる政策課題、最近の不動産取引において実務上必要とされる法的課題等について把握・検討するため、外部講師を招聘した研究会を2回(6・3月)開催した。

②不動産経済分析研究会

市場の透明性の確保、市場分析手法等の不動産経済分析における政策課題を把握・検討するため、外部講師を招聘した研究会を3回(7・11・2月)開催した。

③海外不動産取引研究会

国際不動産取引における政策課題を把握し、同取引の安全の確保を図るための方策等を検討するため、外部講師を招聘した研究会を3回(6・11・3月)開催した。

④不動産再生研究会

不動産再生にかかる諸問題及びその対応策等について把握・検討するため、外部講師を招聘した研究会を3回(6・12・3月)開催した。

(5) 不動産政策フォーラム

国土交通省との共催により、産学官の連携による不動産政策フォーラム～不動産分野の生産性革命～を開催した。

開催日 6月26日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

内容 第1部 産・学リレー講演

第2部 パネルディスカッション

(6) 改正民法勉強会

外部講師を招聘して改正民法（債権法）勉強会を6回（10・11・12・1・2・3月）開催した。

3 広報助言事業

(1) 機構ホームページ上の「不動産政策研究」欄に、前記2(4)の4つの研究会に係る開催趣旨や参加者、議事概要、講演資料等について収録し周知を図った。

(2) 都道府県、事業者団体、消費者団体及び一般消費者等から、紛争処理あるいは取引に先立ち、宅地建物取引業法等の行政法、民法・借地借家法等の民事法規に関し、また、重要事項説明や原状回復、敷金精算等の不動産取引に際して発生する諸問題について質問・相談を受け、迅速な回答・助言を行った。

〈参考〉受付件数推移 28年度 8,444件（月平均704件）
29年度 7,885件（月平均657件）

* 29年度の受付内訳は別紙に記載のとおりである。

4 宅地建物取引士資格試験事業

宅地建物取引業法に基づき、都道府県知事の委任を受けて宅地建物取引士資格試験を以下のとおり実施した。

(1) 日程

実施公告	6月 2日（金）
インターネット申込用	
試験案内ホームページ掲載	7月 3日（月）～ 7月15日（土）
郵送申込用試験案内配布	7月 3日（月）～ 7月31日（月）
インターネット申込受付	7月 3日（月）～ 7月15日（土）
郵送申込受付	7月 3日（月）～ 7月31日（月）
試験日時	10月15日（日） 午後1時～3時
	ただし、登録講習修了者は、午後1時10分～3時
合格発表	11月29日（水）

申込受付については、インターネット受付と郵送受付の二区分で実施した。インターネット受験申込数は、58,678人(前年度比3,935人増加)、同利用率は22.7%(前年度比0.4ポイント増)となった。

(2) 試験実施結果

(単位:人・%)

	29年度	28年度	増減	増減率
受験申込者数	258,511 (53,027)	245,742 49,384	12,769 3,643	5.2 7.4)
受験者数	209,354 (47,487)	198,463 44,123	10,891 3,364	5.5 7.6)
受験率	81.0 % (89.6	80.8 % 89.3	0.2 ポイント 0.3 ポイント	- -)
合格者数	32,644 (9,464)	30,589 8,821	2,055 643	6.7 7.3)
合格率	15.6 % (19.9	15.4 % 20.0	0.2 ポイント △0.1 ポイント	- -)

注: 括弧内の数字は登録講習修了者数で、内数である。

合格発表については、都道府県ごとに理事長が指定する場所に掲示することにより行っているが、加えて、機構のホームページにも合格者受験番号、合否判定基準及び正解番号を掲載（次年度の実施公告までの約6ヵ月間）するとともに、携帯電話から合否及び合格判定基準の確認ができるシステムを15日間設定し、受験者の利便性向上を図っている。

(3) 個人情報保護法に基づく本人情報の開示

当年度より開始した試験結果に関する本人情報の開示については、42名より68件の請求があり、すべて開示した。

(4) その他

試験合格者及び事業者（宅建業者・住宅管理会社）に対し、毎月メールマガジンを配信している。

平成30年3月末現在の配信登録者数は、23,232名で前年同月末比2,183名の増加となった。

5 宅地建物取引業免許事務等処理システム(宅建システム)管理・運營業業

宅地建物取引業法主管者協議会規約に基づき運営されている宅建システムについて、国土交通省及び都道府県から委託された管理・運營業務を適正かつ確実に実施した。

(1) 現行宅建システムの円滑な運用

平成29年4月から運用を開始した現行宅建システムについて、国土交通省・都道府県における事務処理に支障を来さないよう、適正かつ確実・継続的な運用を実施するとともに、主管者協議会の決定に基づく機能改良等の所要の措置を講じた。

(2) 宅建業者と宅地建物取引士の統計概要の作成

主管者協議会の「宅建システムに関する取決書」の規定に基づき、平成28年度末の「宅建業者と宅地建物取引士の統計概要」を作成した。

宅建システムの処理件数

所管	区分	平成29年4月～平成30年3月	
		件数	割合
国土交通省	大臣免許	8,713件	3.0%
都道府県	知事免許	82,148件	28.6%
	宅建士登録	195,974件	68.4%
合計		286,835件	100.0%

宅建システムで管理する業者数及び宅地建物取引士数

区分		平成30年3月31日現在	
		業者数・宅建士数	割合
業者数	大臣免許業者	2,505業者	2.0%
	知事免許業者	121,277業者	98.0%
	合計	123,782業者	100.0%
宅建士数	宅建士登録者	1,026,864人	100.0%
	宅建士証交付者	511,666人	49.8%
	宅建士就業者	312,722人	30.5%

6 出版事業

(1) 機関誌「RETIO」の出版

「RETIO」第105号（4月）、第106号（7月）、第107号（10月）、第108号（1月）を発行した。

(2) 調査研究成果物等の出版

	発行年月
①「最新・宅地建物取引業法 法令集」（平成29年4月1日現在公布）	6月
②「不動産売買の手引」（平成29年度版）	6月
③「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（平成29年度版）	6月
④「心理瑕疵の説明義務～最新の事例を中心として～」 弁護士 渡辺 晋 氏 （第102回講演録）	6月
⑤「高齢者・外国人の不動産取引 不動産取引における守秘義務など」 弁護士 松田 弘 氏 （第103回講演録）	10月
⑥「実務において注意したい法令上の制限と調査のポイント」（改訂版）	10月

7 講演・研修事業

(1) 講演会

第103回講演会

開催日 6月23日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 弁護士 松田 弘 氏

演題 高齢者・外国人の不動産取引 不動産取引における守秘義務など

第104回講演会

開催日 12月21日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 弁護士 熊谷 則一 氏

演題 民泊新法の施行と不動産取引に与える影響について

第105回講演会

開催日 3月13日

会場 (独) 住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 弁護士 宇仁 美咲 氏

演題 改正宅地建物取引業法と紛争事例

(2) 講師の派遣

事業者団体等が主催する研修会に講師を派遣した。

〈参考〉派遣回数推移 平成28年度 186回

事業者団体 150回

消費生活センター 6回

都道府県等 30回

平成29年度 144回

事業者団体 119回

消費生活センター 2回

都道府県等 23回

8 宅地建物取引業法主管者協議会への参画

(1) 都道府県等宅地建物取引業法主管課担当者向け研修

宅地建物取引業法主管者協議会との共催により、都道府県等の宅地建物取引業法主管課担当者のうち初任者向けの研修会を以下のとおり開催した。

開催日 平成29年5月25日、26日

場所 大阪府

同協議会との共催により、同主管課担当者のうち上級者向けの研修会を以下のとおり開催した。

開催日 平成29年10月10日

場所 福岡県

(2) 宅地建物取引業法主管者協議会幹事県会議(前期・後期)

開催日 平成29年6月9日

場 所 宮城県

開催日 平成29年11月7日

場 所 埼玉県

(3) 宅地建物取引業法主管者協議会ブロック会議

北海道・東北ブロック会議(宮城県)

関東・甲信ブロック会議(埼玉県)

東海・北陸ブロック会議(静岡県)

近畿ブロック会議(和歌山県)

中国・四国ブロック会議(鳥取県)

九州・沖縄ブロック会議(鹿児島県・佐賀県・沖縄県)

9 その他

(1) 情報資産の安全確保

① 情報セキュリティ監査

当機構情報セキュリティ規程第27条に基づく平成29年度情報セキュリティ内部監査を平成30年1月に実施した。

② 情報セキュリティ研修

当機構情報セキュリティ規程第26条に基づき情報資産のセキュリティを確保する観点から、役職員の情報セキュリティに対する意識を維持・向上させるための研修を外部講師を招聘して平成30年1月に実施した。

(2) マイナンバー制度対応

異動のあった役職員及び家族、新規の報酬支払先に対して、マイナンバー関係書類を徴求し、源泉徴収関連事務や支払調書作成事務を行った。

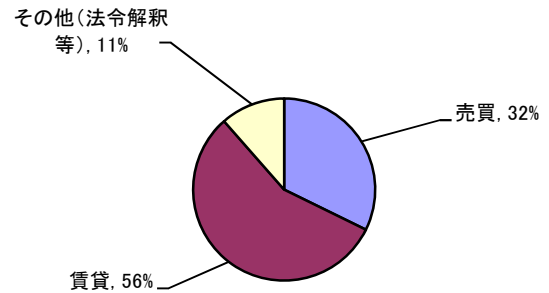
(3) 試験委員について

平成29年度の不動産相談の概要

1. 相談件数・内容

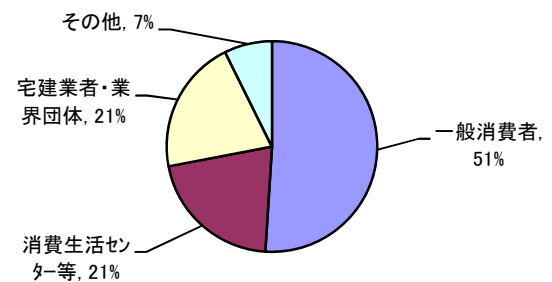
	件数	%	
相談件数合計	7,885		
内訳	売買関係	2,739	32%
	賃貸関係	4,773	56%
	その他(法令解釈等)	973	11%
	8,485		

★内訳重複回答あり



2. 相談者別件数・割合

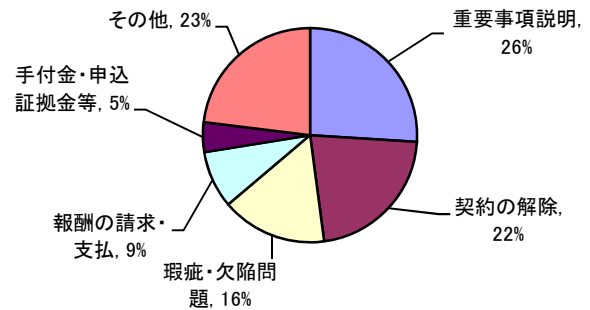
	件数	%
一般消費者	4,022	51%
消費生活センター等	1,655	21%
宅建業者・業界団体	1,630	21%
その他	578	7%
相談件数合計	7,885	100%



3. 売買に関する相談内容別件数・割合

★重複回答あり

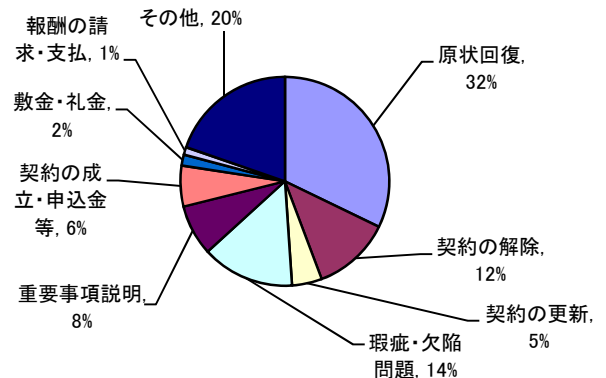
	件数	%
重要事項説明	712	26%
契約の解除	599	22%
瑕疵・欠陥問題	437	16%
報酬の請求・支払	236	9%
手付金・申込証拠金等	124	5%
その他	631	23%
売買関係合計	2,739	100%



4. 賃貸に関する相談内容別件数・割合

★重複回答あり

	件数	%
原状回復	1,535	32%
契約の解除	578	12%
契約の更新	220	5%
瑕疵・欠陥問題	686	14%
重要事項説明	375	8%
契約の成立・申込金等	302	6%
敷金・礼金	81	2%
報酬の請求・支払	56	1%
その他	940	20%
賃貸関係合計	4,773	100%



※各項目の内訳%は、小数点以下第一位を四捨五入