

平成28年度事業報告

1 特定紛争処理事業

本年度は、平成27年度から繰り越した1件の調整を継続したほか、新たに3件の案件を受付け調整を行った。そのうち、1件は打ち切り、2件は和解が成立、1件は調整継続中である。

調整回数()は本年度中の回数を内書。

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
27年度 第4号	国交省 関東地方 整備局	<p>温泉利用権付土地販売に係る売主業者の売行き好調との誤認を与える行為及び説明不足等</p> <p>買主は、温泉利用権付土地を売主業者から購入して、別途、ハウスメーカーにて建物を建築して居住を開始したが、その後、浄化槽について説明虚偽が発覚したこと、また、売れてもいない物件に売却済の立札を立てて売行きの良さを偽装したことが発覚したなどとして、売主業者に対して、賠償請求をしたもの。</p>	4(2)	打ち切り
28年度 第1号	神奈川県	<p>近隣住人の迷惑行為に係る売主業者及び媒介業者の不告知</p> <p>買主は、媒介業者の仲介にて、売主業者より宅地を購入、別途、建築業者で建物を建築の上、居住を開始したが、居住開始日から、深夜・早朝にかけて、金属音が鳴り響いた。音を出している近隣住民は自閉症発達障害であり一向に迷惑行為は止まず、睡眠を妨害される日々が続いているため、買主は、売買契約時にこの迷惑行為のことを聞いておらず、聞いていれば買わなかったなどとして、売主業者及び媒介業者に対して損害賠償を請求したもの。</p>	4(4)	和解 成立

28年度 第2号	国交省 関東地方 整備局	媒介業者の都市計画道路に関する重要事項説明義務違反 買主は、媒介業者の仲介により、個人売主から戸建て中古住宅を購入したが、入居後、道路を隔てた隣接地での戸建て分譲住宅のチラシを見て初めて、自分が購入した中古住宅が都市計画道路に指定されていることを知った。買主は、重説で一切説明を受けていないことから、仲介業者に対して、損害賠償及び慰謝料等の支払を要求したもの。	4 (4)	和解 成立
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 買主は、新築戸建て住宅を購入して入居したが、天井クロスのはび割れの補修を切っ掛けに、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、補修及び損害賠償等を要求しているもの。	2 (2)	調整中

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は、「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5回（5・7・10・12・2月）開催し検討を行い、検討結果については、取り扱った事例の中から主要なものを抽出し、機関誌「RETIO」にその概要を掲載した。

最新の裁判例について要約して取りまとめ「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

都道府県の宅地建物取引業法主管課の担当窓口から寄せられる、宅地建物取引業者が係わる取引紛争事例について、事実関係や処分内容等の情報提供や意見交換を行い、不動産業者への処分・指導の適正合理化等を図る目的で、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) 不動産取引法務研究会

中古住宅取引における安全の確保、不動産流通市場の活性化と現代型リスクへの対応における政策課題等、最近の不動産取引における実務上必要とされる法的課題について、外部講師を招聘して検討を行う研究会を2回(10・1月)開催した。

(5) 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することを目的として、外部講師を招聘して検討を行う研究会を3回(9・12・2月)開催した。

(6) 海外不動産取引研究会

主要国の不動産取引制度の概要を把握しつつ、国際不動産取引における政策課題を把握することを目的として、外部講師を招聘して検討を行う研究会を3回(9・12・3月)開催した。

(7) 不動産再生研究会

不動産再生を妨げる諸問題及びその改善策等について検討を行うことを目的として、外部講師を招聘して検討を行う研究会を3回(10・1・3月)開催した。

(8) 諸外国における不動産取引制度に関する調査研究

昨年度に引き続き、国際取引が増加しつつあるアジア太平洋地域を中心に、諸外国の不動産取引制度等の概要を調査し報告書の取りまとめを行った。

3 広報助言事業

(1) 広報

- ①機関誌「RE T I O」第101号・102・103・104号を発行した。
- ②機構ホームページ上に「不動産政策研究」の項目を設けて、前記2(4)～(7)の4つの研究会について、開催の趣旨や研究会メンバー、議事概要等について収録し周知を図った。

(2) 相談への助言等

都道府県宅地建物取引業法主管課、業者団体、消費者団体及び一般消費者等から、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	26年度	9,407件	(月平均784件)
	27年度	9,157件	(月平均763件)
	28年度	8,444件	(月平均704件)

* 28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

宅地建物取引業法の改正に伴い、平成27年4月1日から「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変更され、「宅地建物取引主任者資格試験」も「宅地建物取引士資格試験」に名称が変更された。変更後、第2回目の試験を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下記のとおり実施した。

(1) 日程

実施公告	6月	3日(金)	
インターネット申込試験案内			
ホームページ掲載	7月	1日(金) ~ 7月15日(金)	
郵送申込試験案内配布	7月	1日(金) ~ 8月1日(月)	
インターネット申込受付	7月	1日(金) ~ 7月15日(金)	

郵送申込受付	7月 1日 (金) ~ 8月 1日 (月)
試験日時	10月16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30日 (水)

(2) 試験実施結果

(単位:人・%)

	28年度	27年度	増減	増減率
受験申込者数	245,742	243,199	2,543	1.0
	(49,384)	46,467	2,917	6.3)
受験者数	198,463	194,926	3,537	1.8
	(44,123)	41,716	2,407	5.8)
受験率	80.8%	80.2%	0.6ポイント	-
	(89.3)	89.8	△0.5ポイント	-)
合格者数	30,589	30,028	561	1.9
	(8,821)	8,438	383	4.5)
合格率	15.4%	15.4%	0.0ポイント	-
	(20.0)	20.2	△0.2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。

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、54,743人(前年度比3,457人減少)、同利用率は22.3%(前年度比1.6ポイント減)となった。

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(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。

上記資格試験合格者を対象に、メールマガジンを配信し、不動産取引に係る様々な知識や最新の情報等を提供した。なお、平成29年3月31日現在の配信登録者数は21,049名(前年比2,568名、13.9%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・運営事業

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・運営業務を適正かつ確実に実施した。

(1) 旧宅建システムの円滑な運用

平成24年度から平成28年度までの5年間を運用期間とした旧宅建システムについて、主管者協議会の決定に基づき、国土交通省及び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・継続的に運用できるよう所要の措置を実施した。

(2) 新宅建システムの更新の完了及び円滑な移行準備の実施

新宅建システムについて、平成25年6月の主管者協議会において決定された「第三次宅地建物取引業免許事務等処理システム開発基本計画」に基づき、平成29年度からの運用開始に向けた更新作業を完了し、併せて、旧宅建システムからの円滑な移行に向けた準備を実施した。

6 出版事業

(1) 機関誌「RETIO」の出版

「RETIO」第101・102・103・104号を発行した。

(2) 調査研究成果物等の出版

発行年月

- | | |
|---|----|
| ① 「宅建業者と宅地建物取引士の統計概要」(平成28年3月31日現在) | 5月 |
| ② 「最新・宅地建物取引業法 法令集」(平成28年6月3日現在公布) | 6月 |
| ③ 「不動産売買の手引」(平成28年度版) | 6月 |
| ④ 「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(平成28年度版) | 6月 |
| ⑤ 「これからの不動産流通と事業展開の考え方」
明海大学不動産学部長 中城 康彦 氏 | 6月 |
| ⑥ 「民法改正の内容と改正に伴う不動産取引での留意点」 | 9月 |

弁護士 熊谷 則一 氏

⑦ 「宅地・建物取引の判例(平成25年)」

平成29年2月

⑧ 「DIY型賃貸契約の可能性・有効性と今後の課題」

3月

弁護士 犬塚 浩 氏

7 講演・研修事業

(1) 講演会

第100回講演会

開催日 6月17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 民法改正の内容と改正に伴う不動産取引での留意点

第101回講演会

開催日 11月15日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 弁護士 犬塚 浩 氏

演題 D I Y型賃貸借契約の可能性・有効性と今後の課題

第102回講演会

開催日 2月16日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 弁護士 渡辺 晋 氏

演題 心理瑕疵の説明義務 ～最新の事例を中心として～

(2) 講師の派遣

業界団体(150回)、消費者センター(6回)及び都道府県等(30回)が主催する研修会に講師として、合計186回派遣した。

〈参考〉派遣回数推移 平成26年度 159回

平成27年度 186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下記のとおり開催した。

開催日	平成28年5月26日、27日
場 所	愛知県
参加人員	70名

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下記のとおり開催した。

開催日	平成28年10月12日
場 所	北海道
参加人員	74名

(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28年6月3日
場 所	高知県
開催日	平成28年11月8日
場 所	長崎県

(3) 宅地建物取引業法主管者協議会ブロック会議(前期・後期)

北海道・東北ブロック会議(岩手県)、関東・甲信ブロック会議(群馬県)
東海・北陸ブロック会議(岐阜県)、近畿ブロック会議(滋賀県)
中国・四国ブロック会議(高知県)、九州ブロック会議(宮崎県・長崎県・鹿児島県)

9 その他

(1) マイナンバー制度対応

役職員及び家族、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。

(2) 情報セキュリティ監査

一般財団法人不動産適正取引推進機構情報セキュリティ規程第27条に基づく情報セキュリティの内部監査を平成28年12月～平成29年1月に実施した。

(3) 紛争処理委員について

(4) 試験委員について

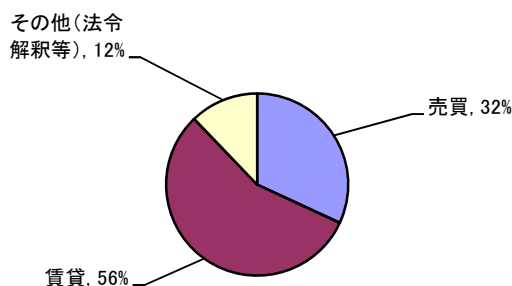
(5) 評議員選定委員について

平成28(4月～H29年3月)年度の不動産相談の概要

1. 相談件数・内容

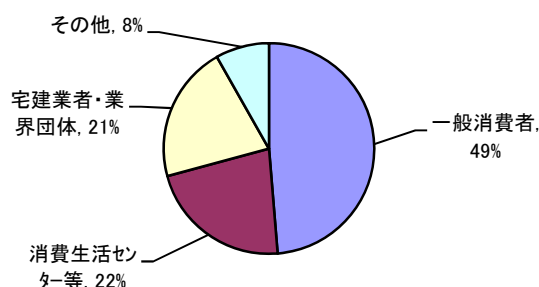
		件数	%
相談件数合計		8,444	
内訳	売買関係	2,888	32%
	賃貸関係	5,060	56%
	その他(法令解釈等)	1,101	12%
		9,049	

★内訳重複回答あり



2. 相談者別件数・割合

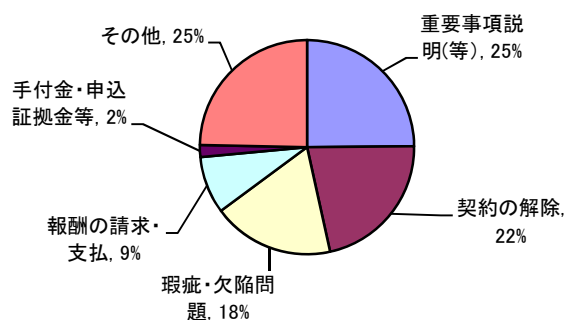
		件数	%
一般消費者		4,110	49%
消費生活センター等		1,867	22%
宅建業者・業界団体		1,771	21%
その他		696	8%
相談件数合計		8,444	100%



3. 売買に関する相談内容別件数・割合

★重複回答あり

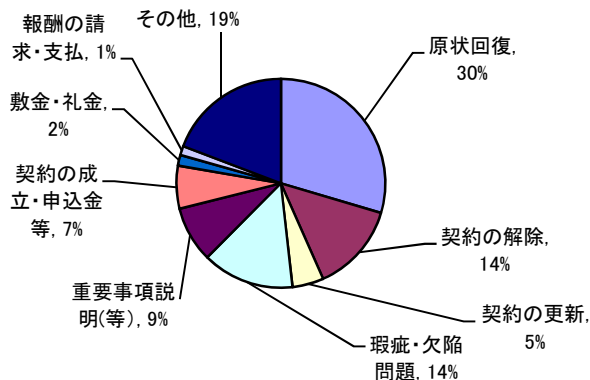
		件数	%
重要事項説明(等)		718	25%
契約の解除		626	22%
瑕疵・欠陥問題		529	18%
報酬の請求・支払		250	9%
手付金・申込証拠金等		53	2%
その他		712	25%
売買関係合計		2,888	100%



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		1,497	30%
契約の解除		698	14%
契約の更新		244	5%
瑕疵・欠陥問題		721	14%
重要事項説明(等)		436	9%
契約の成立・申込金等		337	7%
敷金・礼金		84	2%
報酬の請求・支払		71	1%
その他		972	19%
賃貸関係合計		5,060	100%



※各項目の内訳%は、小数点以下第一位を四捨五入