

令和元年度事業報告

1 特定紛争処理事業

平成30年度から繰り越した2件の調整を継続したほか、当年度案件として4件を受理した。それらのうち5件は和解が成立、1件は打ち切りとなった。

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
30年度 第3号	関東地 方整備 局	中古住宅の建物瑕疵 築20年の中古住宅を宅建業者から購入後、雨漏りが発生した他、基礎と外壁にクラックがあることが判明。売主業者は既存住宅売買瑕疵保険が適用される雨漏りについてのみ責任を負うが、その他は瑕疵担保責任を負うべき瑕疵ではないと主張し、紛争になったもの。	3(1)	和解 成立
30年度 第4号	関東地 方整備 局	新築住宅の不同沈下 6年前に3,450万円で購入した新築分譲住宅の不同沈下によるトラブル。売主業者は修復費用として878万円を提示したが、買主側の見積もり3,200万円と乖離があり、紛争になったもの。	5(4)	和解 成立
元年度 第1号	近畿地 方整備 局	新築マンションの駐車場等施工不具合 10年前に新築分譲されたマンションにつき、駐車場の舗装等共用部分の工事が杜撰であるとして、当時の販売業者を吸収合併した大手業者に対して管理組合が対処を申し入れて、紛争になったもの。	3(3)	打ち 切り
元年度 第2号	関東地 方整備 局	中古住宅の車庫スペース 重説に「駐車スペース有」と記載された中古住宅を購入。新たに車庫証明を取得しようとしたところ、セットバック部分があり、取得不可と判明。買主が車庫証明を取得可能な駐車場の確保を要求し、紛争になったもの。	2(2)	和解 成立

元年度 第3号	神奈川県	新築住宅の車庫スペース 建築条件付住宅において、仲介業者に車種を告げて駐車スペースに問題がないことを事前確認していたが、実際の幅が狭く、予定していた車が駐車困難であるとして月極駐車場代を要求し、紛争になったもの。	2(2)	和解 成立
元年度 第4号	神奈川県	新築住宅の仕様相違 販売図面での開放感のあるLDKが気に入り購入契約したが、完成時には、キッチンに袖壁・垂壁があり、分離された間取りとなっていた。業者は「軽微な仕様変更」と主張し、和解金30万円を提示したが、買主は仕様通りの建物引き渡しを要求し、紛争になったもの。	3(3)	和解 成立

(注) 調整回数()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等調査研究委員会(委員長 升田 純 弁護士・中央大学大学院法務研究科教授)」を6回(4・6・8・10・12・2月)開催し、研究内容については、主要な検討事例の概要を機関誌「RETIO」に掲載した。

また、不動産取引にかかる最近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

学識経験者の指導のもと、国土交通省及び近畿2府4県の宅建業法主管課担当者による紛争事例検討会を3回(6・9・12月)開催した。

なお、3月も開催するべく準備したが、新型コロナウイルス感染症の影響を考慮し、中止とした。

(3) 処分事例等検討委員会

国土交通省及び1都1府7県の宅建業法主管課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) 四都県連絡協議会

国土交通省及び1都3県（首都圏）の宅建業法主管課担当者による四都県連絡協議会を3回（7・11・2月）開催した。

(5) 不動産政策研究会

「不動産取引法務研究会」及び「不動産再生研究会」を1月に、「海外不動産取引研究会」を2月に、「不動産経済分析研究会」を3月に、それぞれ各1回、大学研究者、民間事業者、関係団体等との連携により開催した。

(6) 不動産取引関係機関連絡協議会

国土交通省、警察庁、消費者庁、関係団体等の担当者による不動産取引関係機関連絡協議会の幹事会を3月に開催するべく準備したが、新型コロナウイルス感染症の影響を考慮し、延期となった。

(7) その他

- ①「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」（国土交通省）に参画した。
- ②「首都圏不動産公正取引協議会事情聴取会」（(公社)首都圏不動産公正取引協議会）に参画した。
- ③不動産取引にかかるADRへの取組状況等について、東京司法書士会と意見交換を行った。

3 広報助言事業

(1) 当機構パンフレットを全面改訂し、広報活動に活用した。

(2) 消費者、事業者、地方公共団体等から、宅地建物取引業法・民法・借地借家法等の解釈や重要事項説明、原状回復・敷金精算等の考え方などについて質問・相談を受け、回答・助言を行った。

〈参考〉受付件数推移 元年度 10,409件（月平均867件）

30年度 9,402件（月平均784件）

（注）元年度の受付内訳は（別紙）に記載のとおり。

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。

なお、台風19号の影響により試験会場を1ヶ所変更し、同台風の被災により受験できなかった者に受験手数料を返還した（4名）。

(1) 日程

実施公告	6月 7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 1日（月）～ 7月16日（火）
郵送申込用試験案内配布	7月 1日（月）～ 7月31日（水）
インターネット申込受付	7月 1日（月）～ 7月16日（火）
郵送申込受付	7月 1日（月）～ 7月31日（水）
試験日時	10月20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	12月4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、76,768人(前年度比12,169人増加)、同利用率は27.8%(前年度比3.5ポイント増)となった。

(2) 試験実施結果

(単位:人・%)

	元年度	30年度	増減	増減率
受験申込者数	276,019 (58,105)	265,444 56,315	10,575 1,790	4.0 3.2)
受 験 者 数	220,797 (51,671)	213,993 50,415	6,804 1,256	3.2 2.5)
受 験 率	80.0 % (88.9 %)	80.6 % 89.5 %	△ 0.6 ポイント △ 0.6 ポイント	- -)
合 格 者 数	37,481 (11,838)	33,360 10,364	4,121 1,474	12.4 14.2)
合 格 率	17.0 % (22.9	15.6 % 20.6	1.4 ポイント 2.3 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（次年度の郵送申込締切日までの約8ヶ月間）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

当年度の試験結果に関する本人情報の開示については、63名より103件の請求があり、すべて開示した（平成30年度：44名75件）。

（4）その他

宅建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。申込みは随時受付しており、令和元年度末現在の配信数は、23,546名で前年度末比3,273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・運営事業

（1）宅建システムの円滑な運用

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、国及び都道府県における事務処理に支障を来さないよう、管理・運営業務を適正かつ確実に実施するとともに、主管者協議会の決定に基づく機能改良等について、所要の措置を講じた。

（2）次期宅建システムへの更新に向けての検討

令和5年4月の次期宅建システムへの更新に向けて、主管者協議会の決定に基づき、技術的な課題の検討を行った。

（3）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30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。

<参考>宅建システムの処理件数

所 管	区 分	平成 31 年 4 月～令和 2 年 3 月	
		件 数	割 合
国土交通省等	大 臣 免 許	9,311 件	3.0%
都 道 府 県	知 事 免 許	63,364 件	21.0%
	宅 建 士 登 録	229,538 件	76.0%
処 理 件 数 計		302,213 件	100.0%

<参考>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		令和 2 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	2,603 業者	2.1%
	知事免許業者	123,035 業者	97.9%
	合 計	125,638 業者	100.0%
宅 建 士 数	宅建士登録者	1,076,177 人	100.0%
	宅建士証交付者	524,716 人	48.8%
	宅建士就業者	325,623 人	30.2%

6 出版事業

(1) 機関誌「RETIO」の出版

「RETIO」第113号(春、35周年記念特集号)、第114号(夏)、第115号(秋)、第116号(冬)を発行した。

なお、各号において座談会の企画等で内容の充実を図った。

(2) 調査研究成果物等の出版

発行月

①「宅地・建物取引の判例」(平成27年版)

4月

②「最新・宅地建物取引業法 法令集」(平成31年4月1日現在公布)

4月

- ③「地面師事件の解析と対処」 5月
 弁護士 瀬戸 仲男 氏 (第108回講演録)
- ④「不動産売買の手引」(令和元年度版) 6月
- ⑤「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和元年度版) 6月
- ⑥「不動産業ビジョン2030の概要について、最近の不動産政策について」 8月
 国土交通省土地・建設産業局不動産課長 須藤 明夫 氏 他
 (第109回講演録)
- ⑦実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズ(大成出版社)
 - 1)『不動産取引における重要事項説明の要点解説』 8月
 - 2)『紛争事例で学ぶ不動産取引のポイント』 8月
 - 3)『新版 わかりやすい宅地建物取引業法』 8月
- ⑧「民法(債権法)改正と不動産賃貸借における契約書実務への影響」 3月
 弁護士 江口 正夫 氏 (第110回講演録)
- ⑨「追録 改正年次別条文対照 宅地建物取引業法(平成23年～令和元年分)」 3月

7 講演研修事業

(1) 講演会

第109回講演会(創立35周年記念講演会)

開催日 5月23日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 国土交通省土地・建設産業局不動産課長 須藤 明夫 氏

同

不動産政策企画官 飯沼 宏規 氏

演題 「最近の不動産政策について・不動産業ビジョン2030の概要について」

第110回講演会

開催日 12月20日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 弁護士 江口 正夫 氏

演題 「民法(債権法)改正と不動産賃貸借における契約書実務への影響」

第111回講演会

開催日 2月20日

会場 (独)住宅金融支援機構 すまい・るホール

講師 弁護士 岡本 正治 氏

弁護士 宇仁 美咲 氏

演題 「民法改正も踏まえた媒介契約のポイント
－媒介契約に関する紛争と実務上の問題点－」

(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。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、3月開催予定の8件の研修会が中止又は延期となった。

〈参考〉派遣件数推移	元年度	141件
	事業者団体	127件
	消費生活センター	11件
	都道府県等	3件
	30年度	189件
	事業者団体	164件
	消費生活センター	11件
	都道府県等	14件

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 5月22日、23日
場所 北海道

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 10月11日
場所 愛知県

(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 6月7日
場 所 島根県

開催日 11月12日
場 所 宮崎県

(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(新潟県)
関東・甲信ブロック会議(長野県)
東海・北陸ブロック会議(石川県)
近畿ブロック会議(兵庫県)
中国・四国ブロック会議(島根県)
九州・沖縄ブロック会議(熊本県・宮崎県・長崎県)

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条に基づく情報セキュリティ内部監査を1月から2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1月から2月に実施した。

(2) 紛争処理委員について

(3) 試験委員について

(別紙)

令和元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		10,409	
内訳	売買関係	3,460	30%
	賃貸関係	6,402	56%
	その他(法令解釈等)	1,520	13%

11,382 ★内訳重複回答あり

2. 相談者別件数・割合

	件数	%
一般消費者	5,888	57%
宅建業者・業界団体	2,072	20%
消費生活センター等	1,489	14%
その他	960	9%
相談件数合計	10,409	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	%
契約の解除	781	23%
瑕疵・欠陥問題	607	18%
重要事項説明	606	18%
報酬の請求・支払	335	10%
手付金・申込証拠金等	108	3%
その他	1,023	30%
売買関係 合計	3,460	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	1,886	29%
瑕疵・欠陥問題	1,049	16%
契約の解除	750	12%
重要事項説明	460	7%
契約の成立・申込金等	385	6%
契約の更新	323	5%
敷金・礼金	121	2%
報酬の請求・支払	81	1%
その他	1,347	21%
賃貸関係 合計	6,402	100%

※各項目の内訳%は、小数点以下第一位を四捨五入