

令和5年度事業報告

1 特定紛争処理事業

(1) 処理案件

4年度案件として1件を継続調整し、当年度案件として1件を受理し、いずれも和解成立した。

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
4年度 第1号	関東地方整備局	新築マンションの南側隣地建設計画に関する説明の相違 新築マンション販売時、南側隣地には2～3階建ての商業施設が建つと断定的に説明を受けていたところ、入居から3年後、他業者による14階建て及び7階建てマンションの建築計画が発表されたため、本件マンションの住人13名が売主業者に賠償を求めて紛争になったもの。	7 (6)	和解 成立
5年度 第1号	東京都	新築分譲マンションの間仕切りの仕様相違 新築分譲マンション（未完成）の設計図面に記載されていたリビングルームと洋室の間の間仕切りの仕様（撤去可能）について、引き渡しの前の内覧時に齟齬が判明。買主が白紙契約解除を主張しているが、売主業者は手付解除（580万円）しか認められないとして紛争になったもの。	4	和解 成立

注 () 書きは、当年度の調整回数

(2) 円滑な案件取り上げに向けて、以下の取組みを行った。

- ①ホームページの改善（電話相談と特定紛争処理の連携改善等）
- ②5年ぶりにリニューアルした特定紛争リーフレットを全国の行政庁・消費者センターに配布
- ③行政庁、消費生活センター等との情報共有等連携強化
- ④メールマガジン等を活用した広報活動
- ⑤遠隔地案件をオンライン調整で採り上げるための基礎検討及び当事者向け手引き作成

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 道垣内 弘人 専修大学法科大学院教授・弁護士）」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「RE T I O」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・3月）開催した。

(4) 不動産政策研究会

「海外不動産取引研究会」及び「不動産再生研究会」を2月に、「不動産経済分析研究会」及び「不動産法務研究会」を3月に、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。

(5) その他（協議会等への参画）

- ①「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）
- ②「四都県連絡協議会」（国土交通省及び1都3県の宅建業法主管課）
- ③「不動産取引関係機関連絡協議会」（国土交通省）

3 広報助言事業

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 5年度 11,856件（月平均 988件）
 4年度 11,695件（月平均 975件）

4 宅地建物取引士資格試験事業等

(1) 令和5年度宅地建物取引士資格試験は、10月15日（日）に実施した。

①日程等

実施公告	6月 2日（金）
インターネット申込受付	7月 3日（月）～7月19日（水）
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分から3時
合格発表	11月21日（火）

②試験実施結果の概要

(単位：人・%)

	5 年度	4 年度	増減	増減率
受験申込者数 (うち登録講習修了者)	289,096 (55,229)	283,856 (52,851)	5,240 (2,378)	1.8 (4.5)
受験者数 (うち登録講習修了者)	233,276 (49,407)	226,048 (47,000)	7,228 (2,407)	3.2 (5.1)
受験率 (うち登録講習修了者)	80.7 (89.5)	79.6 (88.9)	1.1P (0.6P)	－ (－)
合格者数 (うち登録講習修了者)	40,025 (11,927)	38,525 (8,151)	1,500 (3,776)	3.9 (46.3)
合格率 (うち登録講習修了者)	17.2 (24.1)	17.0 (17.3)	0.2P (6.8P)	－ (－)

合格発表については、機構ホームページにおいて、合格者受験番号、合否判定基準及び正解番号を次年度の申込締切日まで掲載している。

(2) 個人情報保護法に基づく試験結果に関する本人情報の開示について、523人より840件の請求があった(4年度：298名517件)。

(3) 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。

5年度末現在の配信数は、27,722名で前年同月比1,271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

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) 現行宅建システムの円滑な運用

令和5年4月から運用を開始した現行宅建システムについて、主管者協議会の決定に基づき、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、適正かつ確実・継続的に運用できるよう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」(令和5年3月31日現在)を5月に作成した。

<参考>宅建システムの処理件数

所管	区分	令和5年4月～令和6年3月	
		件数	割合
国土交通省等	大臣免許	9,857件	2.9%
都道府県	知事免許	82,588件	24.8%
	宅建士登録/宅建士証交付	241,099件	72.3%
合計		333,544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6年3月末現在	
		業者数・宅建士数	割合
業者数	大臣免許業者	3,047 業者	2.3%
	知事免許業者	127,536 業者	97.7%
	合計	130,583 業者	100.0%
宅建士数	宅建士登録者	1,183,307 人	-
	宅建士証交付者	568,353 人	48.0%
	宅建士就業者	351,337 人	29.7%

注) 証交付者数及び就業者数の割合は、宅建士登録者数に対するものである。

6 出版事業

(1) 機関誌「RETI O」の出版

「RETI O」第129号(春)、第130号(夏)、第131号(秋)及び第132号(冬)を発行した。

なお、各号において特集テーマの設定・連載等により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「リースバックの利用に際しての留意点 ～住宅のリースバックに関するガイドブック」等を
中心として～」

4月

弁護士 佐藤 貴美 氏 (第119回講演録)

- ②「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和5年5月26日現在公布)

6月

- ③「不動産売買の手引」(令和5年度改訂版)

7月

- ④「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和5年度改訂版)

7月

- ⑤「宅地・建物取引の判例(平成31年・令和元年)」

7月

- ⑥「裁判例から見る不動産取引におけるトラブル防止術～転ばぬ先の『最近の裁判例から』～」

10月

弁護士 長田 誠司 氏 (第120回講演録)

- ⑦「空き家に関する法令改正による不動産業への影響 ～空家等対策特別措置法の改正・相続登記義務化～」

11月

弁護士 佐藤 康之 氏

弁護士 白井 潤一 氏 (第121回講演録)

7 講演・研修事業

(1) 講演会

第120回講演会

収録日 8月8日

方 法 オンデマンド配信(9月1日～9月28日)

講 師 弁護士 長田 誠司 氏

演 題 裁判例から見る不動産取引におけるトラブル防止術 ～転ばぬ先の『最近の裁判例から』～

第121回講演会

収録日 11月17日

方 法 オンデマンド配信（12月4日～12月27日）

講 師 弁護士 佐藤 康之 氏

弁護士 白井 潤一 氏

演 題 空き家に関する法令改正による不動産業への影響 ～空家等対策特別措置法の改正・相続登記義務化～

第122回講演会

開催日 2月15日

方 法 会場開催（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 消費者契約の注意点 ～紛争に巻き込まれないために～

（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、事業者団体等と意見交換しつつ、以下の取組みを行った。

①Web研修（Webによる講師派遣）への積極的な対応

②研修動画等の作成・提供

③事業者団体の会員向け研修メニューへの機構研修内容の登録

〈参考〉 派遣件数	5年度	66件
	4年度	61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会

宅地建物取引業法主管者協議会との共催により、都道府県等の宅建業法主管課担当者のうち初任者向けの研修会を5月に大阪府（大阪市）で、上級者向けの研修会を10月に福岡県（福岡市）で開催した。

（2）宅地建物取引業法主管者協議会幹事県会議（前期・後期）

同協議会との共催により、6月と11月に開催した。

（3）宅地建物取引業法主管者協議会ブロック会議

以下のブロック会議に参画した。

近畿ブロック会議（奈良県）

中国・四国ブロック会議（岡山県）

九州・沖縄ブロック会議（宮崎県、長崎県、福岡県）

9 その他

(1) 法人運営資産（特定資産）の積増

法人運営資産（特定資産）を2月に5千万円積み増しした。

(2) 執務環境の改善

- ①新型コロナへの対応策の緩和
- ②快適で働きやすい服装の推奨

(3) 第三者からの損害賠償請求に対する賠償責任保険の更新

- ①役員並びに評議員全員が加入
- ②令和5年5月1日～令和6年5月1日
- ③支払限度額は3億円

(4) 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、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月に実施した。

(5) 紛争処理委員について

(6) 試験委員について