

第四 宅地建物取引業免許事務等処理システムの管理・運営事業

1. 宅建システムの概要

宅地建物取引業免許事務等処理システム（以下「宅建システム」という。）は、宅地建物取引業法（以下「法」という。）に基づく宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）の免許の申請や宅地建物取引士（以下「宅建士」という。旧宅地建物取引主任者は平成27年4月から宅地建物取引士と改称されたため、本稿では全て宅建士で統一する。）の登録の申請等の各種申請内容に対する国及び都道府県（以下「行政機関」という。）の審査事務の厳正化及び迅速化を図ることにより、宅地建物取引業行政（以下「宅建業行政」という。）の的確かつ効率的な遂行に寄与することを目的とする電算処理システムである。

この宅建システムの著作権は、システムの開発や更新の全ての経費を負担した行政機関に帰属しており、その運営主体は、法の施行について行政機関相互の連携を密にし、法の適正かつ確実な運用を図るために設置された宅地建物取引業法主管者協議会（以下「協議会」という。）とされている。

宅建システムを活用することによる主な効果としては免許申請者や登録申請者が欠格要件に該当するか否か、専任の宅建士が適切に設置されているか否か等のチェックによる事務処理の厳正化・迅速化が図られることや、データベースに蓄積された宅建業者及び宅建士に係る統計資料の作成及び分析の迅速化が図られることなどが挙げられる。

宅建システムでは、メインサーバーに全国

■ 宅建システムにおける処理件数

所管	区分	令和4年度		平成3年度	
		件数	割合	件数	割合
国土交通省等	大臣免許	9,458件	3.1%	9,300件	3.2%
都道府県	知事免許	83,303件	26.9%	84,107件	28.7%
	宅建士証登録	216,706件	70.0%	199,654件	68.1%
合計		309,467件	—	293,061件	—

■ 宅建システムで管理している宅建業者及び宅建士の数

所管	区分	令和4年度		平成3年度	
		件数	割合	件数	割合
国土交通省等	大臣免許業者	2,922業者	2.3%	2,775業者	2.2%
都道府県	知事免許業者	126,682業者	97.7%	125,704業者	97.8%
業者数合計		129,604業者	—	128,479業者	—
都道府県	宅建士登録者	1,154,979人	—	1,126,595人	—
	宅建士証交付者	562,772人	48.7%	548,015人	48.6%
	宅建士就業者	346,908人	30.0%	340,114人	30.2%

の宅建業者及び宅建士に係るデータベースを構築し、その内容は、行政機関から専用回線を通じて日々送信されるデータによりリアルタイムに更新される仕組みとなっている。

宅建システムでの処理件数及び宅建システムで管理している宅建業者と宅建士の数は63頁の表のとおりである。

2. 宅建システムの開発・更新

宅建システムは、昭和62年度から平成2年度までの間で開発が行われ、平成2年9月の運用開始から現在に至るまで、30有余年の長きにわたって運用されてきたシステムである。

この間、システムの安定稼働や機能向上等を目指し、下表のとおり数次にわたってシステム更新が行われてきた。

このうち、平成2年9月から平成12年9月まで約10年間運用したシステムを第一次宅建システム、その後、平成12年10月から平成29年3月まで約16年間運用したシステムを第二次宅建システム、更に、平成29年4月から現在に至るまで運用しているシステムを第三次宅建システムと位置付けている。

(1) 第一次宅建システム

宅建システムが開発される直前の昭和62年当時の免許事務等を取り巻く状況は、宅建業者数が大臣免許、知事免許を合わせて昭和61

年3月末時点で約11万業者、宅建士数は約35万人に達しており、これに伴って免許事務や登録事務の処理件数は急激な増加を続けていた。また、当時はバブル期であり悪質な地上げも横行していたため、宅建業の免許審査の厳格化が強く求められていた。

免許事務の厳正な執行を行う観点からは、事務所ごとに従事者数に応じて一定割合以上を設置することが義務付けられている専任の宅建士について、他の宅建業者の専任の宅建士となっている宅建士の名義を借りた違法な申請を排除することが必要となるが、専任の宅建士であるか否かの審査は、当時は全国版の専任の宅建士の名簿自体が存在しなかったことや、宅建士の数が膨大であったことから、各免許権者にとって、大きな負担となっていた。こうした実情のもと、違法な免許申請を排除するため、宅建業者及び宅建士に関する全国の情報を一元的に管理することが急務となっていた。

そこで、昭和61年の不動産中・長期ビジョン研究会の21世紀への不動産業ビジョンでは、「免許事務のOA化」の必要性について提言がなされた。

また、昭和62年の住宅宅地審議会では、「免許に当たっての審査の厳正化を図ることが必要」との答申もなされた。

これらを受け、昭和63年5月には宅建士の設置要件の強化などを内容とする宅建業法改

■ 宅建システムの開発・更新履歴

区分	略称	開発期間	運用期間
第一次	I-1	昭和63年度～平成元年度	平成2年9月～平成7年9月
	I-2	平成7年度	平成7年10月～平成12年9月
第二次	II-1	平成7年度～平成12年度	平成12年10月～平成17年9月
	II-2	平成16年度～平成17年度	平成17年10月～平成24年3月
	II-3	平成21年度～平成23年度	平成24年4月～平成29年3月
第三次	III-1	平成25年度～平成28年度	平成29年4月～令和5年3月
	III-2	令和3年度～令和4年度	令和5年4月～令和10年3月

正が行われ、その結果、免許審査の厳正な執行が要請され、宅建士の専任制の審査はその重要な要素であることから、免許事務等のシステム化の整備が求められることとなった。

これらの状況から、建設省（現 国土交通省。以下同じ。）によって昭和62年度から、宅建業者と宅建士のシステム化によるオンライン全国一元管理の検討が進められ、その検討を踏まえて、第一次宅建システムの開発が昭和63年度に着手され、平成元年度までの2か年で開発を終了し、平成2年9月から運用が開始された。

その後、平成7年10月にシステム更新が行われ、運用期間は平成12年9月までの10年余にわたった。

(2) 第二次宅建システム

第一次宅建システムの運用が定着する過程で構造劣化への対応並びに審査事務の一層の効率化及び厳正化を図るため、システム機能の拡充、強化及び充実を求める都道府県からの意見が相次ぎ、建設省に要請することが、協議会において決定された。これを踏まえ、宅建業行政の的確な遂行及び消費者保護の一層の向上に資するとともに、行政事務の一層の効率化を図るため、建設省において、平成6年に「宅地建物取引業免許事務等処理システム第二次開発基本計画」が策定された。

上記計画に基づき、平成7年から平成12年9月まで約5年をかけて、データベースの再構築を行い、検索機能の充実等を図ることにより、法定審査事項の確実なチェックによる審査事務の厳正化及び免許事務等と業者指導の有機的な連携を可能とするシステムの開発が行われた。

新たに完成したシステムは、第二次宅建システムとして、平成12年10月から運用が開始された。

その後、平成17年10月及び平成24年4月の2回にわたりシステム更新が行われ、運用期間は平成29年3月までの16年余にわたった。

(3) 第三次宅建システム

第二次宅建システムの運用終了後については、行政機関の厳しい財政事情を考慮し、更新経費の低廉なシステムの開発が必要な情勢となった。

このため、平成25年度の協議会において検討が重ねられた結果、更新経費の低廉なWeb方式の採用や経費の分割負担を盛り込んだ「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」が策定され、平成25年度から開発に着手し、平成29年度から運用を開始することが決定された。

この第三次宅建システムでは、行政機関の財政的な理由から、従来のシステムの機能を全て盛り込むことが困難となったことから、一部の機能を削減し、開発経費の抑制が図られ、平成29年4月から運用が開始された。その後、令和5年4月にシステム更新が行われ、現在まで安定的に運用されている。

3. 宅建システム管理・運営機関

(1) 宅建システム管理・運営機関の設置経緯

宅建システムは、次の理由から、行政機関が直接運用を行うことが困難なことから、その電算処理業務を行う「宅建システム管理・運営機関（以下、「管理・運営機関」という。）」の設置が必要となった。

① 全行政機関の共同運用の必要性

宅建システムは、全国の宅建業者や宅建士を一元的に管理するシステムであることから、全ての行政機関が同一の開発・運用業者を選定して共同運用することが必要となること。

② 各行政機関と開発・運用業者の直接契約に関する問題

業務委託契約の締結に当たって、当初、行政機関が開発・運用業者と直接個別に契約を締結することが検討されたが、全ての行政機関に業者登録している開発・運用業者が少ないことなどから、実施は困難であったこと。

③ 中立公正な中間機関の必要性

以上のことから、行政機関と開発・運用業者との間に、行政機関だけでなく、開発・運用業者との契約にも柔軟に対応できる中間的な機関を設置することが検討された。

中間的な機関は、宅建システムが行政事務の一部を補完する性格を有していることから、営利を目的としない中立公正な機関とする必要があった。

これらの事情から、建設省で検討が進められた結果、機構は不動産取引に関する紛争の未然防止を図り、その適正かつ迅速な処理を推進することによって消費者の保護と宅建建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として設立された団体であり、その中立公正な立場を活用して、都道府県の宅建業法主管課等（第1次処理機関）で解決のつかない消費者と不動産業者の間に生じた紛争の調整・仲裁を行っていることから、行政機関と開発・運用業者を取り持つ営利を目的としない中立公正な中間機関として、宅建システムの管理・運営機関の役割を十分に果たすことが可能であるとして、最終的には機構が管理・運営機関とされることとなった。このため、機構では平成元年10月に新たに情報管理部を設置して運用体制を整備し、平成2年9月から今日に至るまで33年余にわたり、システムの管理運営業務を行っているところである。

具体的には、協議会で決定された事業計画

及び予算に基づいて、機構が各行政機関と個別に宅建システムに係る電算処理業務委託契約を締結し、宅建システムの管理・運営に係る業務を受託している。

(2) 管理・運営機関としての業務

管理・運営機関としての業務の内容は、行政機関との業務委託契約を基本として定まることとなる。

具体的には、宅建システムに係る調査・設計及び開発・更新、データベースの管理・更新、ソフトウェアの保守・管理、システム稼働状況の管理、通信回線に係る総合調整、業務処理操作に関する問い合わせへの対応、業務処理記録の作成・保管、宅建端末装置賃貸借、宅建業者及び宅建士の統計概要の作成及びその他関連業務などである。(68頁の「行政機関と機構（宅建システム管理・運営機関）の関係（イメージ）」を参照。)

4. 宅建業電子申請システムの開発・運用

宅建業電子申請システム（以下「電子申請システム」という。）は、宅建業免許・宅建士資格登録に係る申請手続きをインターネットを活用して行うことにより、申請者の利便を図るとともに、宅建システムへのデータ転送により行政機関の事務の効率化に資することを目的とする電算処理システムである。

平成16年度の協議会において、国土交通省から政府のe-Japan政策に基づく電子申請システムの開発について提案があり、これを踏まえて機構が都道府県へのアンケート調査を行ったところ、行政機関による共同開発を希望する都道府県が多数を占めた。

この結果に基づき、平成17年度の協議会において、「国土交通省汎用受付システムのプ

プログラム等を流用して宅建業専用の電子申請システムを開発したい」との提案が行われ、この提案に沿って「都道府県が予算要求を行い、平成18年度に電子申請システム開発を行うこと」の方針が決定された。

電子申請システムの開発については、国土交通省において開発業者選定及び基本設計の発注が行われ、その成果を受けて、機構が都道府県からの委託により開発を行った。

電子申請システムの運用については、手数料等電子納付に係る調整、電子申請システムの周知及び利用促進を図るための広報活動等を考慮して、業者名簿登載事項変更届等の4手続きについては平成19年9月から、業者免許申請等10手続きについては、平成19年11月から、それぞれ運用が開始された。

運用開始後も、国土交通省による利用者向け説明会の開催など、普及啓発及び利用促進に係る取組みが実施されたが、添付書類の提出不要化などの関係法令の整備との連携が不十分であったことなどから利用率が極めて低調であり、費用対効果の観点等から抜本的な見直しが避けられない状況となった。

このような状況を踏まえ、平成22年度の協議会において「平成23年12月31日をもって申請受付を停止し、平成24年3月31日にはシステムの運用を停止する」方針が決定された。

停止に当たっては、電子申請システムの既利用者の方々に対する「宅建業電子申請システムの休止について」を電子メールで一斉通知するなどの周知措置を図り、平成24年3月31日をもってシステムの運用を停止した。

5. 今後の展望

平成23年3月11日に発生した東日本大震災を契機とする危機管理対策の重要性が高まったことや、スマートフォンなどの情報機器の

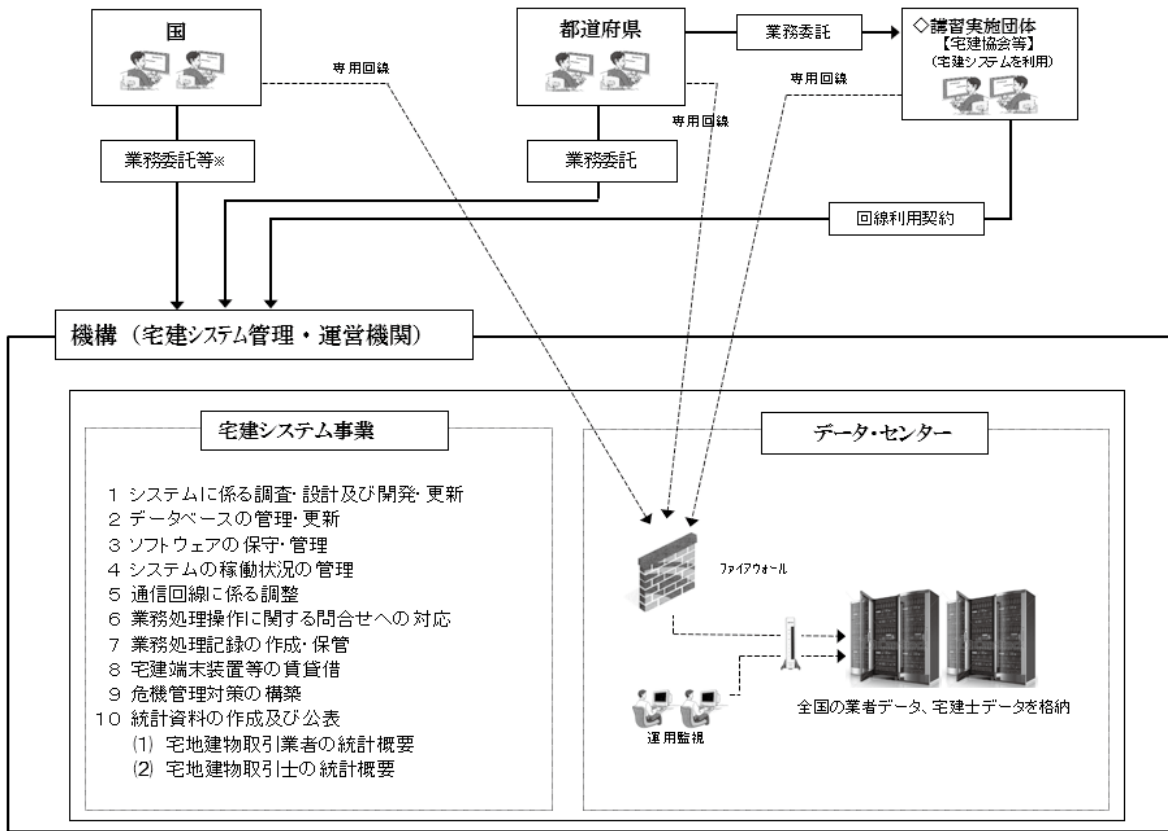
普及に代表される情報化社会の急速な進展の中で、個人情報の漏えい事件などを原因とする個人情報保護への関心が高まり、情報処理システムを取りまく社会状況が大きく変化してきている。

また、令和3年9月1日に日本のデジタル社会実現の司令塔としてデジタル庁が発足し、令和5年6月9日には、「デジタル社会の実現に向けた重点計画」が閣議決定され、目指すべきデジタル社会の実現に向けて、政府が迅速かつ重点的に実施すべき施策を明記し、各府省庁が構造改革や個別の施策に取り組み、それを世界に発信・提言する際の羅針盤が示された。

さらには、現在、国土交通省において、所管する行政手続のオンライン化を実現すべく電子申請システムの構築作業が進められているなど、デジタル技術で人々の生活をより良いものに変革するDX（デジタル・トランスフォーメーション）化が急速に広まっている。

このため、今後も機構は協議会の承認の下、行政機関と緊密な連携を図りつつ、宅建システムが管理する個人情報及び情報資産の機密性・安全性などの情報セキュリティの確保に努めるとともに、デジタル化への対応など、宅建システムの適正かつ確実な運用を図ることを通じて、管理・運営機関としての責任を果たしていきたいと考えている。

行政機関と機構（宅建システム管理・運営機関）の関係（イメージ）



※「業務委託等」とは、電算処理業務委託契約及び機器賃貸借契約のことである。