

宅建業免許事務等処理システム

データベース完成

業者数一四万 取引主任者数五六万人
主任者証交付者数三五万人 就業主任者数三二万人

情報管理部

宅地建物免許事務等処理システムは、建設省及び都道府県が行う宅地建物取引業者の免許及び宅地建物取引主任者の登録に係る申請届出事項をデータベース化し、オンラインでネットワーク化することにより、免許・登録事務の適正かつ円滑な執行に寄与し、あわせて消費者の保護と業界の健全な発展に資するために開発したものであります。

このシステムにより、平成二年九月から業者及び取引主任者のデータベース化を行ってきたところであり、この度、当初からの予定どおり三年間でデータベースの構築を完成しました。

また、データベースの完成を機会に、データベースのチェック対策についてもご紹介いたします。

一 データベースの完成と活用

データベースの構築については、建設省及び都道府県が平成二年九月から三年間で完成することを目標に順次進めてまいりました。

取引主任者のデータベース化は平成三年度で既に完成しており、平成五年九月末現在で五六万人が登録されています。宅地建物取引業者のデータベース化については、平成五年九月末に概成し、一四万二千業者が登録されていることが確認されました(表一参照)。

これにより本システムのデータベースの構築は完成いたしました。

ここに、建設省及び都道府県のOA担当者の長期間にわたるデータベース化のためのご尽力に、心から感謝申し上げます。

次に、完成されたデータベースの活用として、取引主任者に係る統計出力の結果、取引主任者証交付者数が三五万人(取引主任者登録者の六三%)、宅地建物取引就業主任者数が三二万人(取引主任者登録者の五七%)であることが明らかとなりました(平成五年十月一日現在、表二及び表三参照)。

二 システムによる効果

宅地建物取引業者及び取引主任者のデータベースの完成により、全国一元的な管理により、①免許事務等の厳正な執行、②免許事務等の円滑な執行、③データベースからの統計資料の作成等が効果的に機能する仕組みが名実ともにできあがりました。

三 データベースのチェック対策

(1) これまでの主なデータチェック対策

データベースは、正確であることがなによりも肝要であります。誤入力等があれば訂正するなど常に正確かつ最新の情報を提供することが求められております。三年間にわたるデータベース化のための業務は、入力業務そのものが膨大なため、データチェックも都道

府県において大変なご苦労をかけております。

データチェックのなかでも、全国に共通する基本的なものについては、建設省の統一した指示に基づいて、都道府県においてデータチェックを行い、不要なデータがあれば、当機構において一元的にデータ削除を行いました。主なものとしては、

ア 登録移転又は免許換に伴うデータチェック
都道府県におけるOA化移行のタイムラグの関係で、同一データが転出県と転入県の両県に登録されていないか等のチェックを行いました。

イ 二回にわたる取引主任者登録者の抽出チェック

二重登録主任者検出プログラムを開発・抽出し、都道府県で調査の結果、約五百人の取引主任者について二回(三回もある)にわたる登録があり、一方をデータ削除いたしました。

ウ 資本金に係る統計データのチェック

宅地建物取引業者が法人の場合には、資本金が申請者の記入事項であります。資本金の額が千円単位のため、記入誤りのほか誤入力もあり、正確な統計データの把握が困難でありました。このため、当面、百億円以上の業者について、資本金を抽出し、都道府県に照会して誤入力等を訂正していただき、統計

データに反映させました。今後、都道府県の業務状況を考慮しながら、資本金の額を引き下げ、例えば一億円以上とかで抽出して都道府県に照会し、正確な統計データとなるよう努めたいと考えています。

(2) 取引主任者登録者(七十歳以上)のデータチェックと調査(都道府県で実施中)

取引主任者として登録されている者は、五六万人に達しています。このデータベースの正確さを検証するため、年齢階級別の統計並びに五万人(全体の9%)にのぼる七十歳以上の取引主任者一覧表を出力したところ、次のようなことが判明しました。

すなわち、取引主任者証交付者数と宅地建物取引業就業主任者数との関連でみると、六九歳以下の年齢の取引主任者では、取引主任者証交付者数が、宅地建物取引業就業主任者を上回っているのに対し、七十歳以上の年齢の取引主任者では、約二倍の開きで下回っているということ(表二参照)。

この原因については、いろいろと考えられ、また、入力ミス等も否定できないところでありますが、既に死亡した取引主任者のデータベースからの削除がなされていないことが主因ではないかと推測されます。

このため、七十歳以上の年齢の取引主任者

五万人について、データベースから主要データを記録した調査票を出力し、この調査票に基づき、都道府県においてチェックし、必要があれば調査することとしています。

このデータチェック等の調査については、建設省から都道府県に依頼し、実施されているところであります。

四 今後のデータベース活用策

(1) 業者検索の迅速化

今後は、構築されたデータベースの一層の活用を図るため、一般消費者等からの問い合わせにも迅速に対応できるよう、建設大臣、都道府県知事免許の業者一覧表を所在地の市町村別・五十音別による検索もできるようにする等の充実を図ることとしています。

(2) 専任取引主任者の複数業者登録チェック

宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者は、その事務所等に一定の数の専任の取引主任者を必ず置かなければならないこととなっています。それには、専任取引主任者が複数業者に登録されている場合のデータチェック方式を開発することが必要であり、今後のシステム開発の重点事項として努めてまいります。

表 1 宅地建物取引業者数の推移

区 分 年度末	宅地建物取引業者数	宅地建物取引主任者 登録者数	備 考
平成元年	134,381	443,042	
平成 2 年	142,008	476,643	9 月OA化
平成 3 年	144,064	511,492	
平成 4 年	142,896	539,667	
平成 5 年 9 月	141,997	556,177	データベース構築完成

(注) 1. 平成 4 年度末まで建設省資料 2. 平成 5 年 9 月末は電算出力

表 2 全国・年齢階級別・取引主任者数等一覧表

区 分	取引主任者数 A	取引主任者証交付者数 B		宅地建物取引業就業 主任者数 C	
69歳以下	506,243人	335,863人	B/A 0.66	287,690人	C/A 0.57
70歳以上	50,415人	15,442人	0.31	28,743人	0.57
合 計	556,658人	351,305人	0.63	316,433人	0.57

(注) 平成 5 年10月 1 日現在・電算出力

表 3 全国・年齢階級別・取引主任者数一覧表

年齢階級	取引主任者数	構 成 比	主任者証交付者数	就業主任者数
合 計	556,658	100.0%	351,305	316,433
15～19歳	39	0.0%	16	16
20～24歳	7,619	1.4%	5,752	3,743
25～29歳	37,265	6.7%	29,120	22,789
30～34歳	48,816	8.8%	35,737	27,893
35～39歳	54,106	9.7%	37,598	29,654
40～44歳	84,782	15.2%	54,972	46,227
45～49歳	88,254	15.9%	57,041	50,440
50～54歳	67,184	12.1%	42,656	39,079
55～59歳	50,432	9.1%	31,930	29,167
60～64歳	38,625	6.9%	24,165	22,030
65～69歳	29,121	5.2%	16,876	16,652
70歳以上	50,415	9.0%	15,442	28,743

(注) 平成 5 年10月 1 日現在・電算出力