

第四 宅地建物取引業免許事務等のOA事業

— 宅地建物取引業

免許事務等処理システム

平成二年九月運用開始

平成五年九月データベース概成

業者数一四万

取引主任者資格登録者数五六万人

一 OA化の目的・効果

1 システムの目的

宅地建物取引業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開発されたものである。

2 システムの効果

(1) 免許事務等の厳正な執行

宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者のデータベースの全国一元的な管理により、他の業者に専任する取引主任者の名義を借りた不正な免許申請のチェック

・ 欠格要件に該当する宅地建物取引業者・取引主任者のチェック

・ 宅地建物取引主任者証の有効期限が切れた取引主任者のチェック

等を迅速に行い、免許審査等の厳正な執行に資する。

(2) 免許事務等の円滑な執行

宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者から提出された各種申請等に関わる事務の円滑な執行に資する。

(3) 業者データ等の統計資料の迅速な作成

免許等に関わるデータベースの検索により、蓄積されたデータの活用による統計資料の迅速な作成を行い、宅地建物取引業行政の確かな執行に資する。

二 OA化の背景等

1 OA化の必要性

建設省において、免許事務等のOA化の検討を始めた昭和六十二年度時点における免許事務等ととりまく状況を説明する。

宅地建物取引業者数は、建設大臣と都道府県知事免許とを合わせ、昭和六十一年三月末現在で約一一万、また、宅地建物取引主任者数は約三五万人に達しており、これに伴って免許事務及び宅地建物取引主任者の登録事務に関する事務処理量も急激な増加を続けていた。一方でこれらの事務に従事する人員は減少しており、また、宅地建物取引業者に関する紛争相談等も相変わらず多いため、相談事務が免許事務及び登録事務を圧迫し、その円滑な執行を妨げている状況であった。

また、免許事務の厳正な執行という観点からは、事務所ごとに従事者数に応じて一定割合以上置くこととされている専任の取引主任者の名義を借りた違法な申請を排除することが必要であるが、専任の取引主任者であるか否かの審査は、専任の取引主任者名簿が存在

しないこと、取引主任者の数が膨大であることにより免許権者の大きな負担となっていた。以上に対応し、宅地建物取引業者及び取引主任者に関する情報等を全国一元的に把握し、違法な申請を排除することによって登録事務及び免許事務の厳正かつ適正な執行を期する必要があるとしていた。

2 宅地建物取引業法改正の動向

また、昭和六十一年六月に公表された「二十一世紀への不動産業ビジョン」(不動産中・長期ビジョン研究会)において免許事務等のOA化の必要性について提言され、さらに昭和六十二年十二月の住宅宅地審議会の答申(今後の経済・社会の変化に対応した不動産業の健全な発展と振興を図るために講ずべき措置についての第一次答申)においても、免許審査の厳正化は必要であるとしている。

同答申においては、当時の社会・経済情勢を考慮して宅地建物取引業制度上講ずべき措置として資質の向上及び業務の適正化の観点から、(a) 免許基準の強化 (b) 専任の取引主任者の増員等が答申されている。これを受けて、昭和六十三年五月には宅地建物取引業法改正の経過をたどった。

同法の改正に伴い、免許審査の厳正な執行

が要請されるとともに、取引主任者の専任性のチェックなどは、業者数、取引主任者数の増加による事務量の増大と相俟って、免許事務等のOA化は必然の要請でもあった。

3 OA化の検討

OA化の要請を踏まえ、建設省では、昭和六十二年当初からOA化について検討を開始し、昭和六十二年八月、庶務県(東京都・愛知県・大阪府・福岡県)・幹事県(七ブロック)に対し、OA化についての検討内容を説明した。

さらに、昭和六十三年二月、建設省は、全国宅地建物取引業法主管課長会議を開催し、OA化の検討内容について説明した。

また、建設省では、OA化に伴うシステム開発経費について、昭和六十三年度からシステム開発事業に着手することとして予算措置が講じられた(昭和六十二年十二月)。

4 システム開発の経過

(1) システムの開発体制

宅地建物取引業免許事務等処理システム(以下「システム」という)の開発は、昭和六十三年度及び平成元年度の二カ年事業として国費等により、MAXシステム(後述)二、〇〇〇万

円を含む七、三〇〇万円の費用で開発された。

この事業は、建設省の委託により、財団法人不動産流通近代化センターが受託して開発業務を担当した。そのうちソフトウェアの開発は、富士通株式会社が担当した。

建設省では、システム開発の推進を図るため、昭和六十三年四月、OA化企画委員会及びOA化システム設計委員会を設置した。

審議事項及び構成メンバーは次のとおりである。

① OA化企画委員会

OA化に関する基本的事項の審議

建設省不動産情報指導対策官、担当補佐、庶務県・幹事県担当課長、(財)不動産適正取引推進機構専務理事、(財)不動産近代化流通センター理事

② OA化システム設計委員会

OA化に当たつての問題点の検討、システム設計・開発、現行事務手続の再検討、免許申請関係書類の簡素化及び様式の検討等

建設省担当係長、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県、愛知県及び大阪府の担当者及び両財団法人の担当部課長

(2) MAXシステムの開発

共通システムに付加した機能を有する宅地建物取引業免許事務等処理システム拡張ソフ

トウェア(以下「MAXシステム」という)の開発については、平成元年四月、開発費用(二〇〇〇万円)を負担する七都府県(解散時八都府県)からなるMAX協議会を設立し、同協議会から平成元年度事業として富士通株式会社に委託された。

同協議会は、平成三年三月開発完了により解散されたが、解散に当たってソフトウェア管理の合意事項として、

(a) MAXシステムのソフトウェアの著作権は、建設省で管理する。(b) 建設省は、ソフトウェアの管理に当たっては、MAX協議会の設立の経緯に配慮する。との決議を行った。

建設省は、この決議を尊重し、平成三年八月、共通システムからMAXシステムに移行する県に対しては、移行時に負担金を納付させることとした手続を都道府県に通知した。

ところで、MAXシステムで使用可能となる追加機能は次のとおりである。

- イ 業者免許事務で役員等の身分事項照会が可能
- ロ 従事者の入力・検索が可能
- ハ 営業保証金及び弁済保証金負担金の管理が可能
- ニ 顧問・相談役・大株主の管理が可能

この追加機能は、イを除き、移行県の任意の選択に委ねられている。

(3) 開発スケジュール

昭和六十三年年度及び平成元年度の二カ年にわたって、システム開発をしたが、供用開始までの準備として、マニュアル(システムの利用の手引)作成、テストラン、マスターアップ(既存データのセンタ登録)等の残作業等を考慮して、平成二年四月の供用開始を延期して平成二年九月からシステムの運用が開始された。

三 O A事業の仕組み

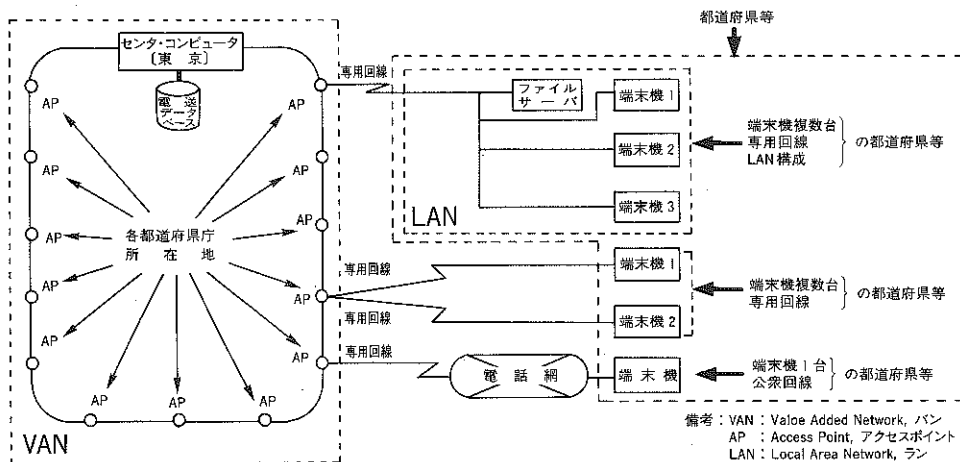
1 ネットワークの概要

本システムのネットワーク概要構成図は図1のとおりである。

本システムの技術的な特徴は、ネットワークにLAN及びVANを利用していることにある。

LAN(構内情報通信網)は、同一庁内に設置された二台以上の端末機を庁内で一つのネットワークにまとめるものである。本システムでは、同一庁内の二台以上の端末機でデータを共有させる方式のときに、LAN構成とした。

図1 ネットワーク概要構成図



LAN構成にすることにより、ある宅地建物取引業者の情報を入力している途中で、何らかの理由で中断し、宅地建物取引主任者の情報を検索してから、宅地建物取引業者の情報を別の端末機から入力するというような操作が可能になる。

また、通信回線の本数は、端末機が複数でも原則として一本ですむことになる。

端末機の総数は、都道府県の本庁のほか、出先機関、それに講習実施団体など、あわせて一六〇台で、そのうち五〇台がLAN構成となっている。

システムのセンタマシンは、富士通エフ・アイ・ピー株式会社所有のM780という超大型機である。

端末機は、NTTの専用回線により、センタマシンと直接接続させているものもあるが、多くの端末機は、NTTの回線（電話回線または専用回線）により富士通エフ・アイ・ピー株式会社のアクセスポイント（またはノード）に接続させ、そこから先は同社所有のVANを介してセンタマシンにつないでいる。

なお、VAN（付加価値通信網）は、複数の県からデータを同時に送ったり、データの誤りを検出したりする機能がある。つまり、単に回線を接続したり切り替えたりするだけで

なく、迅速・正確なデータ伝送が可能であるという点で、「付加価値」があるのである。

2 システムの運用体制

総括（建設本省）、行政（建設本省、都道府県）、講習実施（協会等）、管理・運営（当機構）、処理（富士通エフ・アイ・ピー株式会社）のそれぞれの役割分担は図2のとおりである。

管理・運営を行うこととなった当機構においては、平成元年十月、情報管理部を設置、現在職員のほか、ソフトウェア会社との技術支援契約に基づく要員により、管理・運営に当たっている。

3 OAの対象業務範囲及び主な入力事項

(1) OAの対象業務範囲

OA化の対象となるのは、宅地建物取引主任者の登録事務等（新規・変更・移転・消滅・取引主任者証作成等）、宅地建物取引業者の免許業務等（新規・更新・変更・免許換え・廃業・営業保証金管理・従業者管理等）である。申請書等の記載事項は、国及び各都道府県の端末から入力され、センタコンピュータのデータベースと照合され、登録されるときに、免許証等が出力される。

システムの概要概念図は図3のとおりである。

(2) データベースに係る主な入力事項

（宅地建物取引主任者に係るデータ）

イ 主任者登録番号、登録年月日

ロ 主任者住所、氏名、生年月日

ハ 勤務先商号名称、免許証番号

ニ 主任者試験合格証書番号、合格年月日

ホ 主任者証交付・満了年月日

（宅地建物取引業者に係るデータ）

イ 免許証番号、免許年月日

ロ 業者商号・名称

ハ 業者所在地（本店、支店等）、電話番号、

従事者数

ニ 業者所属団体

ホ 資本金

ヘ 政令使用人氏名、住所

ト 役員、株主等氏名、住所

チ 専任の取引主任者氏名、住所

リ 営業保証金

図2 宅建システムの運用体制

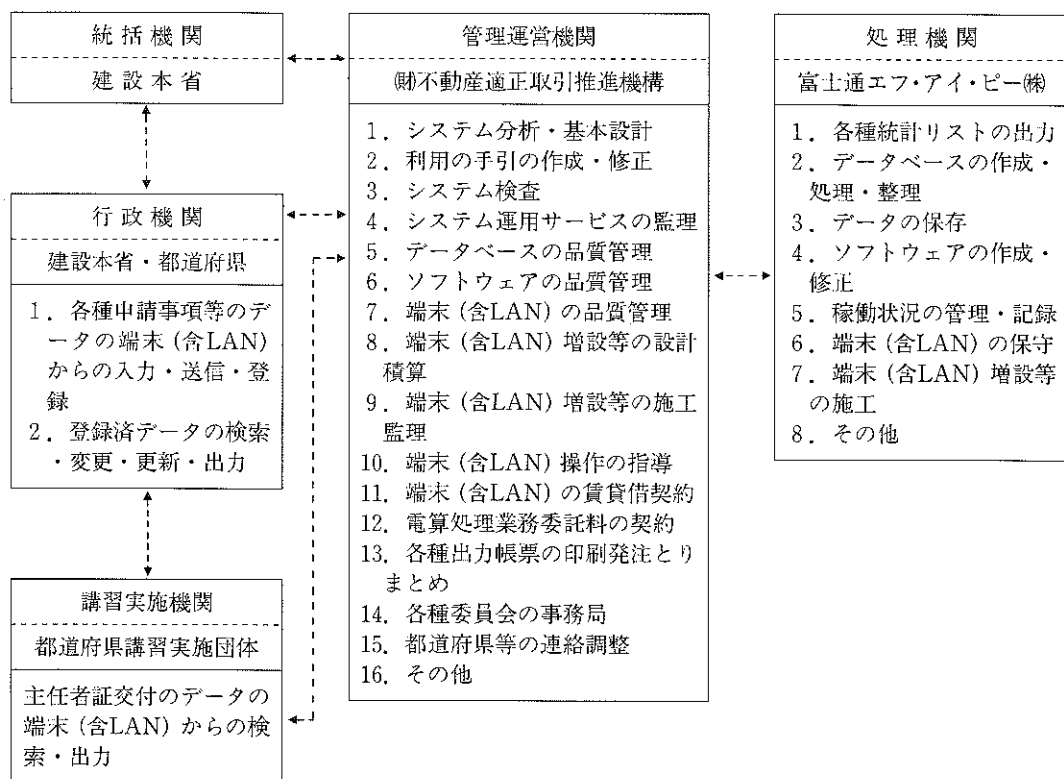
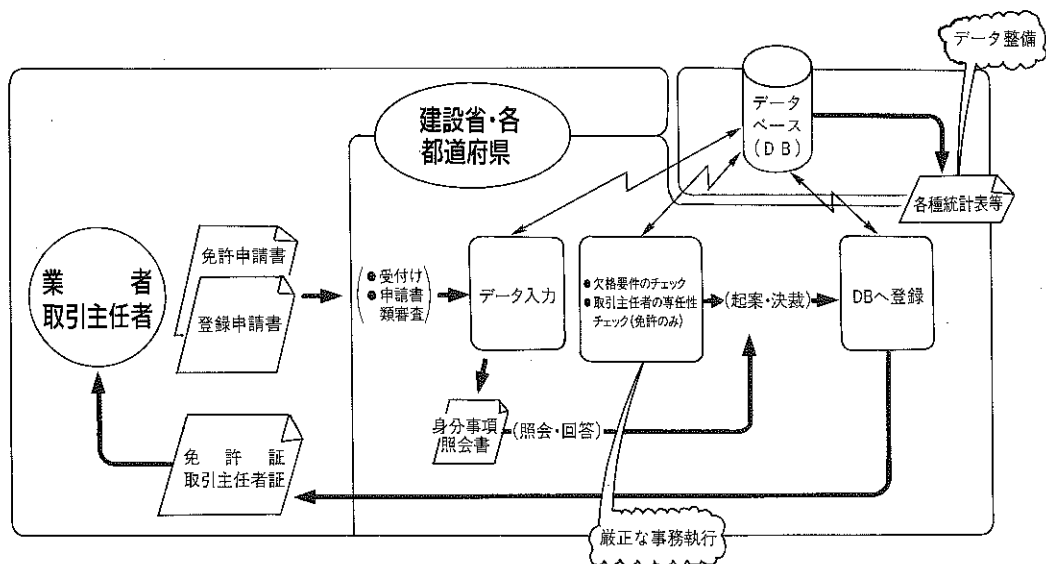


図3 システム概要概念図



四 O A事業の概要

全ての業務についてコメントすることは紙面の都合もあるので、主なものを記すこととする。

1 準備段階(運用開始前)の業務

システム開発後のシステムの管理・運営は建設省から当機構が担当すべきこととされたのを受けて、平成元年十月情報管理部を設置し準備を進めることとなった。従って、運用開始(平成二年九月)までの諸準備として以下のことを行った。

(1) 端末装置等賃借契約書の標準書式の作成及び契約

都道府県の意見を聞きながら作成。都道府県と当機構がそれぞれ契約を締結した。

この契約の特徴は、リース終了年月を五年後の平成七年八月三十一日に固定し、新たな増設等の場合には、リース開始年月日ごとにリース料率を変化させる契約方式である。

(2) 電算処理業務委託契約書の標準書式の作成及び契約

(1)と同様である。業者数、主任者数に比例しており、負担金的なものである。

(3) 各種出力帳票の印刷

宅地建物取引業者免許証、宅地建物取引主任者証等各種の帳票を都道府県の要望により準備した。

(4) 都道府県宅地建物取引業法主管者協議会、O A部会の設置

O A事業の委託者は都道府県等であるため、都道府県による検討の場を設けた。

(5) システムの「利用の手引」作成

平成二年四月から三カ月かけて運用者向けに「運用編」(一五八頁)、操作者向けに「操作編」(四七六頁)「データコード編」を建設本省、東京都、神奈川県等の協力のもとに作成した。

(6) 実機による操作説明会の開催

都道府県、講習実施団体の担当者を対象に二週間にわたり開催した。

(7) 初期導入及びテストランの実施

端末等の初期導入は平成二年三月から五月まで、テストランは六月以後に都道府県が行い、当機構はその連絡・調整、指導、立会にあたった。

また、初期導入の過程で、端末のシステム構成に基本的な欠陥のあることが当機構の設計審査で判明し、富士通エフ・アイ・ピー株式会社に対し、是正させた。

2 運用開始(平成二年九月)後の主要な事業概要

(1) MAXシステムへの移行推進

建設省では、平成三年八月八日付け共通県システムの宅地建物取引業法主管課長あて、MAXシステムへの移行について通知している。

移行状況(平成六年三月末現在)

イ システム開発県(八県)

山形県、宮城県、栃木県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府

ロ 平成四年度移行県(一〇県)

岩手県、新潟県、石川県、福井県、静岡県、滋賀県、岡山県、愛媛県、高知県、岐阜県

ハ 平成五年度移行県(五県)

千葉県、三重県、広島県、徳島県、香川県

ニ MAX移行県業者数 九七、二七三(全体の七割)

(2) 免許事務等改善委員会

平成四年六月、都道府県宅地建物取引業法主管者協議会O A部会のもとに免許事務等改善委員会を(事務局 当機構)設置した。

平成五年度中にシステムのデータベース構築概成が予定されていることから構築後の免許事務等のあり方について検討を行い、業務の一層の簡素・合理化に資することを目的と

して設置された。

検討の資料とするため全国アンケート調査により免許事務等の実態の把握に努め、平成五年一月、免許事務等の改善策をとりまとめ、建設省及び都道府県に対し、要望を行った。

本委員会では制度上の改善策として、宅地建物取引主任者証交付証明書（省令第一条の二（第二項第三号）の廃止、免許申請書等からの役員（代表者を除く）の住所の削除（法第四条第一項第二号、第八条第二項第三号）について建設省に要望していたが、前述の省令改正については、要望のとおり改正された（平成六年四月施行）。

また、運用上の改善策、データベースの活用策についてもとりまとめている。

さらに、平成六年三月、本委員会を開催し、省令改正後の運用上の諸問題について検討を行い、その結果を都道府県に報告した。

委員会構成 建設省、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県、当機構。

北海道及び広島県は平成六年三月参加。

(3) A判化推進委員会

平成五年七月OA部会のもとにA判化推進委員会（事務局 当機構）を設置した。総務庁による「行政文書用の紙規格のA判化に係わる実施方針について（平成四年十一月三十日

各省庁事務連絡会議申し合わせ）に従い、建設省においても早期に省令に定める免許申請書等のA判化への省令改正作業を進めることとしていたことから、A判化への円滑な移行を図り、免許事務等の改善に資することを目的として設置された。

検討の資料とするため、都道府県から省令改正要望の検討結果をとりまとめ、建設省へ要望した。建設省への要望項目の大部分は省令改正により実現された（平成六年四月施行）。

委員会構成 建設省、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県、当機構。

(4) 電算処理業務委託料の単価の改定

建設省の方針で、運用開始後三年間は業務委託料の単価（一業者当たり、一主任者当たり）を固定していたが、平成五年九月から平成七年三月までの業務委託料の単価については、期間中の所要額から算出し、建設省、都道府県に説明し、建設省から単価の改定について都道府県に対し通知が出された。

(5) データベースの構築推進・概成

① データベースの概成

システムのデータベースの構築については、建設省及び都道府県の協力のもとに、平成二年九月から三年間で概成することを目標に順次データベース化を進めてきた。

宅地建物取引主任者のデータベース化は平成三年度で既に完了しており、平成六年二月末現在で約五六万人がセンタ登録されている。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八月末に既成し、約一四万業者がセンタ登録されていることが確認された。

これによりシステムのデータベースの構築は概成し、当初の目的・効果は順次達成されてきているところである。

② 既存データの効率的登録

前述のデータベースの構築は、既存（初期）データをデータベースに登録する作業いわゆるマスタセットアップによった。

このセットアップには三つの方法があり、(a) 端末機のキーボードからの登録、(b) 端末機のFD（フロッピーディスク）からの登録、(c) MT（磁気テープ）によるセンタ一括登録がある。

MTまたはFDによるマスタセットアップの場合には、あらかじめ、データパンチの外注が必要であり、誤ったデータの登録を防止するため、データパンチの受注業者に容易に理解できるように利用の手引として「データ作成編」を作成し、都道府県に配布した。

また、当機構では、データベースへの登録に伴うトラブルの軽減を図るため、MTマ

タセットアップの試験読込等事前に少量のデータにより正しく読込みができるかどうかテストを実施し、これにより大量のデータのデータベースへの登録に伴うトラブルの軽減を図れるようにした。

(6) システムの円滑化・効率化

システムを運用するに当たっては、(a) 正確かつ容易に入力できること、(b) 迅速に処理できること、(c) 容易に検索できること等を基本としている。このような観点から次のような事業を推進した。

① システム操作の充実

都道府県に端末が設置されていることから、操作担当者がシステムの操作に容易に習熟することが肝要であり、そのための対策を講じた。

運用開始された平成二年度には、早速操作に習熟するための実機による操作説明会を開催したことは前述のとおりであるが、引き続き平成二年度には各職場の端末機においても操作習熟できるよう「トレーニングサブシステム」を開発し、また、同サブシステムの「利用の手引」を作成した。これは都道府県等担当者の人事異動に対応したものであり、担当者の交替の際にはこのサブシステムにより習熟している。

さらに、平成二年度から平成三年度にかけて利用の手引「運用編」「操作編」「データコード編」の修正をし、新たに「データ作成編」を、東京都、神奈川県、大阪府、兵庫県の協力のもとに作成し、都道府県に配付した。

また、平成四年度には、利用の手引等マニュアルの基本的事項を要約した「システム操作のポイント」を作成し、操作担当者に試験的に配付している。

② レスポンスタイムの改善

平成二年度テストランの時点からLAN構成(構内情報通信網)県(八都府県)からレスポンスタイム(端末機にデータを入力してからセンタの応答があるまでの時間)の改善について強い要望があった。当機構は試験用端末を増設して平成二年度から平成三年度にかけて各種試験を実施し、関係都府県における実地試験を経て、システムの全てのLAN構成をLAN-D型からLAN-C型に変更し、大幅な改善(レスポンスタイムで結果として約十分の一に短縮)を図った。

③ サブシステムの開発による効率化

(a) MAX化サブシステムの開発

建設省では、かねてより、共通県からのMAXシステムへの移行についてその推進を図っている。このため、平成四年度には、共通

システムに追加される機能(役員等の身分照会、従事者の入力・検索・営業保証金等の管理、顧問・相談役・大株主の管理)のデータをMAX化移行用データMTにより一括してセンタ登録できるよう「MAX化サブシステム」を開発した。既にMAXシステムに移行している県でこのサブシステムを利用して業務の効率化を図っている。

(b) 地方公共団体コード保守サブシステムの開発

平成三年度から平成四年度にかけて、地方公共団体の合併等に伴うコードの改定にあわせて、宅地建物取引主任者及び宅地建物取引業者の住所関連項目等をセンタで一括変更できるよう「地方公共団体コード保守サブシステム」を開発した。最近の大きな事例では千葉市の政令指定都市への昇格に伴う区の新設に伴うコードの指定による一括変更があった。

④ システム専用JIS外漢字の作成

当システムでは、氏名・住所などの漢字の登録はJIS(日本工業規格)によることとされている。

JISにより規格化された漢字の字種は約六、四〇〇文字である。

しかし、このJISの字種だけでは、氏名・住所などの漢字の登録には不足するため、

平成三年度から平成四年度にかけて、JIS外漢字について、都道府県に要望を照会し、六二文字を作成した。引続き平成六年度にJIS外漢字約七〇文字を作成し、業務の効率化を図ることとしている。

(7) 免許申請者等の利便増進

① 新免許証(A4判)の出力・交付等

宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令(平成六年建設省令第二号)が平成六年一月二十四日に公布され、平成六年四月一日から施行されることとなった。

この改正により、免許申請書、登録申請書等の用紙規格がB五判(二八二mm×二五七mm)からA四判(二一〇mm×二九七mm)へと一まわり大きく変わることとなった。

建設省における改正作業に対しては、OA関係様式が大半であったため、平成二年九月施行後三年有余の経験を踏まえ、当機構が協力した。

また、免許申請書等の申請書類(主に入力)のみならず、OA出力による宅地建物取引業者免許証もA四判により業者に交付されることとなった。

ところで、OA出力された免許証については、関係者からの貴重な要望もあったので新

免許証の体裁について都道府県と協議し、四月からA判化された新免許証で交付している。新免許証は、免許申請者の期待に応えることができるものと考えている。

この新免許証は、「新免許証出力サブシステム」を開発し、交付に当たっての障害発生を最小化するため、「新免許証の出力検査等要領」を作成し全都道府県においてシステム検査を実施した。

そのほか、免許申請者の利便増進として、データベースから確認できる次の書類

(a) 専任の取引主任者証交付証明書

(改正前省令第一条の二第三号関係)

(b) 専任の取引主任者の住民票

(改正前省令第一条の二第四号関係)

は廃止されるなど、OA化の効果が次第に顕われてきている。

② 業者ラベルリスト(協会員・非協会員別)の出力

都道府県、特に大都市部では、非協会員が多数にのぼるため、非協会員の業者を把握することが困難であった。

このため、平成三年度には協会員・非協会員別の業者ラベル・リストサブシステムを開発し、業者指導上必要がある場合には都道府県の要望に応じセンタ出力できることとした。

③ 有効期間満了予定業者(リスト)の出力

既に宅地建物取引主任者においては、法定講習の案内用として「主任者証更新案内(宛名ラベル)」及び「主任者受講対象者名簿(リスト)」を都道府県からの作成指示書により毎月センタ出力し、都道府県(協会経由)から宅地建物取引主任者あて通知しているが、宅地建物取引業者についてはこのような仕組みはない。

ところが、県によっては、宅地建物取引業協会等の要望もあり、協会等の区分ごとに、有効期間満了予定業者(リスト)一覽表の出力の必要性からサブシステムの開発要請があり、平成六年三月「有効期間満了予定業者一覽表出力サブシステム」を開発した。

有効期間満了日を経過したまま、無免許営業とならないように業界において配慮したものと考えられ、当機構もその必要を認めた。今後、都道府県から出力要請がでてくるものとみられる。

(8) データベースの活用

主任者証交付者数 三五万人

就業主任者数 三二万人

次に述べるデータベースの活用事例は、OA化によるデータベース化によって初めて可能になったものである。また、後述のデータ

表1 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2 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

チェック対策にも有効に機能しているところである。

概成されたデータベースの活用として、宅地建物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％）、宅地建物取引業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った。（平成五年十月一

日現在）

なお、この統計は、平成四年度から平成五年度にかけ「全国・年齢階級別・取引主任者数等一覧表出力サブシステム」の開発によって可能となった。

年代による宅地建物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係は、現在、都道府県が行っているデータチェック調査の結果を待つこととなる。

(9) データチェック対策

① データチェックの原則

データベースは「正確であることがなによりも肝要である。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いる。運用開始後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ものであったことから、データチェックを行っている都道府県の担当者のご努力とご協力に感謝したい。

また、データチェックは免許事務等の厳正な執行のための各種チェックや正確な統計資料等の作成には不可欠なものであるため、②以下に述べるデータチェック対策を講じているところである。

引き続きデータチェック対策を進めることとしており、正確な各種統計資料の作成には、なお日時を要するものである。

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っている。次に主なものについて説明する。

② 取引主任者資格登録者(七〇才以上)のデータチェックと調査

前記の表のとおり、平成五年度には、宅地建物取引主任者のデータベースを活用して、全国・年令階級別(五才毎)・取引主任者数(男女別)をデータベースから検出・出力するためのサブシステムを開発・出力した。

特に、都道府県における登録主任者のデータチェックを容易にするため、七〇才以上の高年令者については、登録番号、氏名、生年月日、年令、性別、住所からなる都道府県別年令区分別、調査対象主任者数一覧表を出力し、建設省から都道府県に調査を依頼した。

③ 二回にわたる取引主任者登録者の抽出チェック

宅地建物取引主任者のデータベースを活用して、平成三年度から平成四年度にかけ、二重登録主任者検出プログラムを開発・抽出した。都道府県で調査の結果、約五〇〇人の宅地建物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、一方をデータ削除した。なお、この調査の際、次の④の項目関連でもあるが、登録移転済にもかかわらず削除されていなかった約一、八〇〇人について削除した。

④ 登録移転及び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平成三年度から平成四年度にかけ行った。

⑤ 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るが、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った。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た。このデータチェックは毎年度実施している。

さらに、資本金の額を引き下げてチェックすることを検討しており、正確な統計データの把握には、なお時日を要するものとみられる。

平成六年一月の省令改正では免許申請書の資本金の欄を誤入力等のないようわかり易いように改正した。

⑥ データ削除サブシステムの開発

宅地建物取引主任者の登録番号や宅地建物取引業者の免許証番号は、本データベースの基本的なデータ項目であり、これらを誤ってセンタ登録したときは、都道府県の端末から訂正することができないこととなっている。

そこで、当機構が都道府県等からの依頼に

基づき、機構の端末機でこれらの誤った登録番号や免許証番号を削除できるシステムを平成二年度に開発した。

削除実績を年度別にみると平成三年度三九六件、平成四年度一六四件、平成五年度(平成六年二月末現在)二六五件となっている。

(10) ハードウェアに係る事業

① 端末等の増設・移設

平成二年九月運用開始時点における端末等の設置台数は六九組織九一台(内LAN構成八組織二九台)であったが、平成六年三月三十一日現在では、七二組織一一六台(内LAN一〇組織五〇台)となり、増設台数だけでも二五台の増加となっている。

そのほか、県庁内での設置場所の移動に伴う移設作業等が延べ二五県においてあった。

これらの増設・移設に当たって、当機構では、端末構成の設計及び積算、関係県との事前の綿密な打合せによる工事計画の立案、調整を行っているほか、正常に作動するように当機構がシステム検査を含む工事監理を行っている。平成六年度以降も増設・移設作業は益々増加するものとみられる。

LAN構成組織

建設省、宮城県(平成四年度から)、埼玉県、千葉県、東京都、東京都宅地建物取引業協会、

神奈川県、大阪府、大阪主任者センター、機構平成三年度から)

② 定期点検保守仕様書の作成

システムのLAN構成端末の定期点検保守(点検・保守等)の作業を行うこととして平成四年十二月から実施しており、現在埼玉県及び神奈川県が当機構と保守契約を締結している。

年二回実施することとし、端末機本体、フアイルサーバ、JISキーボード、ページプリンタ等の予防的な点検保守等を行うこととしている。

(1) システム障害

① 障害発生状況

初期障害の発生状況を都道府県からの報告件数で見ると、平成二年度二六二件、平成三年度四二四件、平成四年度二一九件、平成五年度(平成六年二月末現在)七二件(これは、同一の障害でも複数県から報告があるものを含む)となっており、減少傾向にはあるが、原因究明に日時を要するものが多くなっている。障害の原因は、設計・製造に係るシステムミスが半分程度を占めるが、センター障害、技術管理ミスもある。また、初期の時点ではユーザの管理・操作ミスの不慣れによるものも多くあった。その後「トレーニングサプシ

テム」の開発等によりユーザの管理・操作ミス等に帰因するシステム障害は減少している。

当機構では、システムの信頼性に関わることもであり、障害発生時の最小化に最善を尽くすべく、障害発生時の連絡体制を明確にしておき、短時間での回復など早期復旧により、業務への影響を極力避けられるよう富士通エフ・アイ・ピー株式会社にも指示しているところである。

② 端末印刷の異常対策

初期障害の態様もいろいろあったが、特に平成二年九月の運用開始後約半年にわたり、当機構において精力的に時間をかけたものの一つに、端末印刷の異常対策がある。

本システムで使っている端末プリンタは、当初九四台であったが、身元照会用紙に印刷中にジャムリ(プリンタの内部で用紙がひっかかって、詰まってしまうこと)が頻発した。また、宅地建物取引主任者証について、印刷ずれを生じた。ご承知のとおり、主任者証は、縦六cm、横九cmという小さなものであり、宅地建物取引主任者に渡して携帯させなければならぬため、印刷ずれは、苦情の原因となった。

ジャムリや印刷ずれは、いつも発生するわけではなく、調査に行ったときは再現しな

ったりして、原因を完全に突き止めるまでに四カ月以上を要した。また、葉書などの用紙厚をプリンタの規格に厳密に合わせることは困難であった。それでも、宅地建物取引主任者証については、改良プログラムを用意して、必要に応じ、オシバレイ印刷、つまり枠組みや不動文字を含めて全体をプリンタに印刷させる方式に切り替えたり、諸用紙の紙質等の仕様を定めたので、障害発生が最小化した。

当時の経験は、平成六年四月から交付される新免許証のサプシテムの開発、検査要領の作成を慎重にさせた。

3 今後の施策

(1) データベース活用策等

① 業者リスト

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・五十音別のリストの充実を図るとしている。

なお「現在出力している業者リストとしては、

- (a) 五十音順
- (b) 免許証番号順
- (c) 市町村別・免許証番号順

の三種類があり、新たに四種類目のサブシステムを開発し、業者リストの充実を図るものである。

② 専任の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となっている。それには、専任の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進めなければならない事項であるが、最大のネックは、専任取引主任者の就退任の届出、特に退任届が確実にされることが前提であり、免許審査で十分留意してほしいところである。

③ その他としては

- (a) 役員等の個人名からの検索など、個人検索サブシステムの整備
- (b) 専任性エラーの的確な把握を可能とするサブシステムの整備
- (c) 行政処分等サブシステムの的確化による充実と、行政処分等サブシステムのデータベースの構築により悪質な業者の排除等を行い、免許事務等を的確に推進できるよう、業者等の指導及び紛争の未然防止を図る
- (d) 講習実施団体関係サブシステムの充実

(e) 大臣免許DBの整備

全国に支店等がある大臣免許は、都道府県知事免許に比較してデータ量が極めて膨大である。データベースのチェック等の整備が必要である。

(f) アカウンティングシステムの整備

(g) メモ欄サブシステムの整備

(h) A4判出力サブシステムの整備

等を考えている。

(2) 端末等の更新

現在運用している端末等は、平成二年九月から平成七年八月までの五年間のリース契約としている。

現行システムは、ハード面において既に容量の限界に近づいている。宅建システムでは、FMR70HX1を使用しているが、そのメインメモリ(主記憶装置)の容量残は僅かに9KBである。早晚、限界に達することとなる。加えてこのFMR70HX1は、生産供給が中止され、その次々機が主として供給されるようになっていく。

したがって、平成七年九月以降の端末等の機種選定の課題がある。日進月歩の技術革新のなかで、第二次システムへの中継ぎの役割もあり、平成七年度予算要求に間に合うようシステムに最適な機種を選定することとした

い。

(3) 第二次システムの開発準備

現行システムは、ソフト面において、システムの大規模な修正を重ねているため、平成十二年まで維持することは至難であることが想定されるので、その再開発が望まれている。

また、ハード面においても平成十二年には、リース切れが想定されている。

このため、平成五年度から平成六年度にかけシステム分析を行い、その結果をまっぴら決定することとしているが、第二次システムの開発のための準備を早急に進める必要があると考える。

(参考) OA関係の経緯

昭和六十二年 八月	建設省、OA化について庶務県・幹事県に説明
昭和六十二年十二月	OA化開発経費(二年計画)、昭和六十三年度予算内示で認められる。
昭和六十三年 四月	システム開発事業に着手(開発費七、三〇〇万円)。
平成 元年 四月	MAXシステムの開発主体として、宅地建物取引業免許事務等処理システム拡張ソフトウェア開発協議会設置(MAX協議会 八都府県、平成三年三月解散)。
平成 元年 十月	当機構に情報管理部を設置して、受入れ準備に着手。
平成 二年 二月	都道府県宅地建物取引業法主管者協議会にOA部会設置(事務局、当機構 毎年五月開催)
平成 二年 五月	OA化を前提とした免許申請書等の様式改正(建設省令施行 平成二年九月)。
平成 二年 九月	OA事業開始。
平成 三年 八月	共通システムからMAXシステムへの移行の場合の負担金納付を決定・通知
平成 三年 九月	宅地建物取引主任者データベース構築概成。
平成 四年 六月	OA部会の下に、免許事務等改善委員会設置(平成五年一月、改善策とりまとめ、建設省へ要望)。
平成 四年 八月	建設省、電算処理業務委託料を改定(平成五年九月、平成七年三月)。
平成 五年 七月	OA部会の下に、A判化推進委員会設置。平成五年九月検討結果をとりまとめ、建設省へ要望。
平成 五年 九月	宅地建物取引業者データベース構築概成。システムのデータベース化完了。
平成 六年 一月	免許申請書等のA判化への様式改正(建設省令施行 平成六年四月 免許証等システム連動A四判に変更)。