

新宅建業免許事務等処理システム(第二次)の概要

情報管理部

はじめに

平成二年九月からOA化された宅建業免許事務及び取引主任者資格登録事務等の処理システムも既に八年余を経過しましたが、供用後十年を経過する平成十二年九月末をもって、新システム(第二次)で行うこととなります。次にその概要を、ご紹介します。

(第二次システムの開発)

新システムは、現行システムを全面的に作り替えて、平成十二年十月から供用されます。

一 新システムの開発

新システム(第二次システム)の開発は、

建設省が策定した「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」(平成六年九月、平成七年十二月変更)に基づいて開発しております。

二 第二次開発基本計画

(1) 目的

現行システムは、当初、諸般の事情から、必ずしも十分なシステム開発ではなく、また、その後、免許審査の一層の厳正化を図るため、諸機能等を充実する要請が高まったことからシステムの再開発を行い、宅地建物取引業行政の確な遂行と一層の消費者保護の向上に資するとともに、免許事務等の効率化に寄与することを目的とします。

(2) 開発期間

平成七年七月から平成十二年九月まで

(3) 経費負担

国及び都道府県

三 開発体制

国及び都道府県の委託を受けて、財団法人不動産適正取引推進機構が業務を行っております。運用を含めたシステム設計は、日立ソフトウェアエンジニアリング株式会社が担当しています。

また、開発を進めるに当たっては、都道府県宅建業法主管者協議会OA部会のもとに、システム等検討委員会を設置(構成：建設省、十四都道府県及び財団不動産適正取引推進機

構)し、七回にわたり、検討を行っています。

(注) 第一次システム

開発 昭和六十三年年度から平成元年度
目的 免許事務、主任者登録事務等のQA
化によるオンライン全国一元管理
経費 国費及び地方公共団体等約一億三千
万円
運用 平成二年九月

(業務処理のポイント)

新システムにより、業務処理が
さらに的確に効率よく進めるこ
とができます。

(業務の的確な処理)

一 審査機能を強化します。

専任性に疑いがある場合や欠格者がある場
合等は、警告表示から詳細情報が検索できま
す。

二 日ごとに把握が必要な業務は、自動的に
抽出されます。

期間満了業者、未供託業者の抽出等が自動
化されるため、抽出漏れもなく業務処理が的確
かつ効率よく行われます。

三 監督処分機能を充実します。

処分逃れ対応を強化し、違反条項、該当条
項、処分条項のそれぞれ該当する条項を複数
入力することが可能となります。

(業務の効率化)

四 業務処理は、進捗状況を把握しながら進
めることができます。

業務処理状況を一覧画面から把握し、業務
の効率的な処理を目指しています。

五 入力処理中に他の業務を処理することも
可能となります。

例えば、更新処理中に新規処理、また新規
処理中に免許換え処理が可能になりますの
で、画面の操作が一層便利になります(マル
チ・ウィンドウ)。

六 検索機能が拡充・強化されます。

検索種別毎の検索条件項目数が飛躍的に増
加していますが、これに伴い、検索対象デー
タベースについて従来の業者、主任者のデー
タベースのほか、事務所、個人、監督処分及
び営業保証金等のデータベースを追加しま
す。

例えば、事務所検索としては、A町の一丁
目三番地にどのような業者が存在している
か、その業者の事務所は主たる事務所か従た

る事務所かについても、検索できます。

また、個人検索として、宅建太郎はこの
県の業者でどんな役職に就任しているかの検
索もできます。

七 マニュアルは、画面上で応答します。

操作方法がわからない場合は、オンライン
ヘルプ表示により、その都度操作方法が画面
に表示されます。従来のように、分厚いマニ
ュアル書をめくる必要はなく、操作性が格段
に向上します。

八 自県端末からでも、任意に出力できます。

自県分の統計や業者名寄せ一覧、主任者証
更新案内ラベル等、従来、行政庁からの指示
書によりセンター出力していた帳票類につい
ても、必要ときに自県の端末からも出力で
きます。

(新システムの安全対策)

新システムは安全対策を強化し
ています。

外部からの侵入に対する安全対策として、
三重のチェックを行います。

宅建システムネットワークへの侵入、デー
タベースへの侵入、データベース操作を含め

た端末への侵入のそれぞれについて、チェックします。

(運用機能の自動化、効率化)
新システムの運用機能を自動化、効率化しています。

一 行政庁等の端末操作は、曜日、時間に何らの制限なく、使用できます。

二 宅建システムの管理は、センターからのリモート操作により行います。

三 プログラム改良等の保守、障害対応のメンテナンス等、従来、端末でのMO（光磁気ディスク）等による入替動作のような煩雑な業務は、センターからの操作により、自動化されます。これにより、入替に伴う操作ミスが解消されます。

四 データベースの分散化により、自県処理の通信費用は不要となり、処理レスポンスの向上と効率化が図られます。

(システム構成の特色)
新システムは、データベースを各行政庁に分散化することによ

り、システムの信頼性が格段に向上します。

第二次システム開発におけるシステム設計上の大きな特色は、従来センターのみに蓄積していたデータベースを、センターのほか、行政庁にも自県分のデータベースを保持、蓄積させることです。これにより、システムの信頼性と運用機能の効率化が図られます。

一 システムの信頼性が高まります。

データベースをセンターと行政庁（自県分）の双方に蓄積しているため、一方に障害が発生しても、他方の業務には影響が及ばないようになっています。

行政庁の障害発生の場合でも、センターや他の行政庁には影響がありません。

二 処理レスポンスが向上します。

自県内にデータベースを保有しているため、従来、制約の多かった期間満了業者抽出のような処理や、自県情報の検索は外部と通信する必要がなくなるため、処理速度が向上します。

三 通信費用が節約されます。

自県分の業者処理は自県データベースで処理されるため、他県情報が必要とする以外は通信費用は不要です。

四 独自の運用が可能となります。

業者指導上必要な情報をメモとして自県内に蓄積することができ、他県に対しては非公開となります。

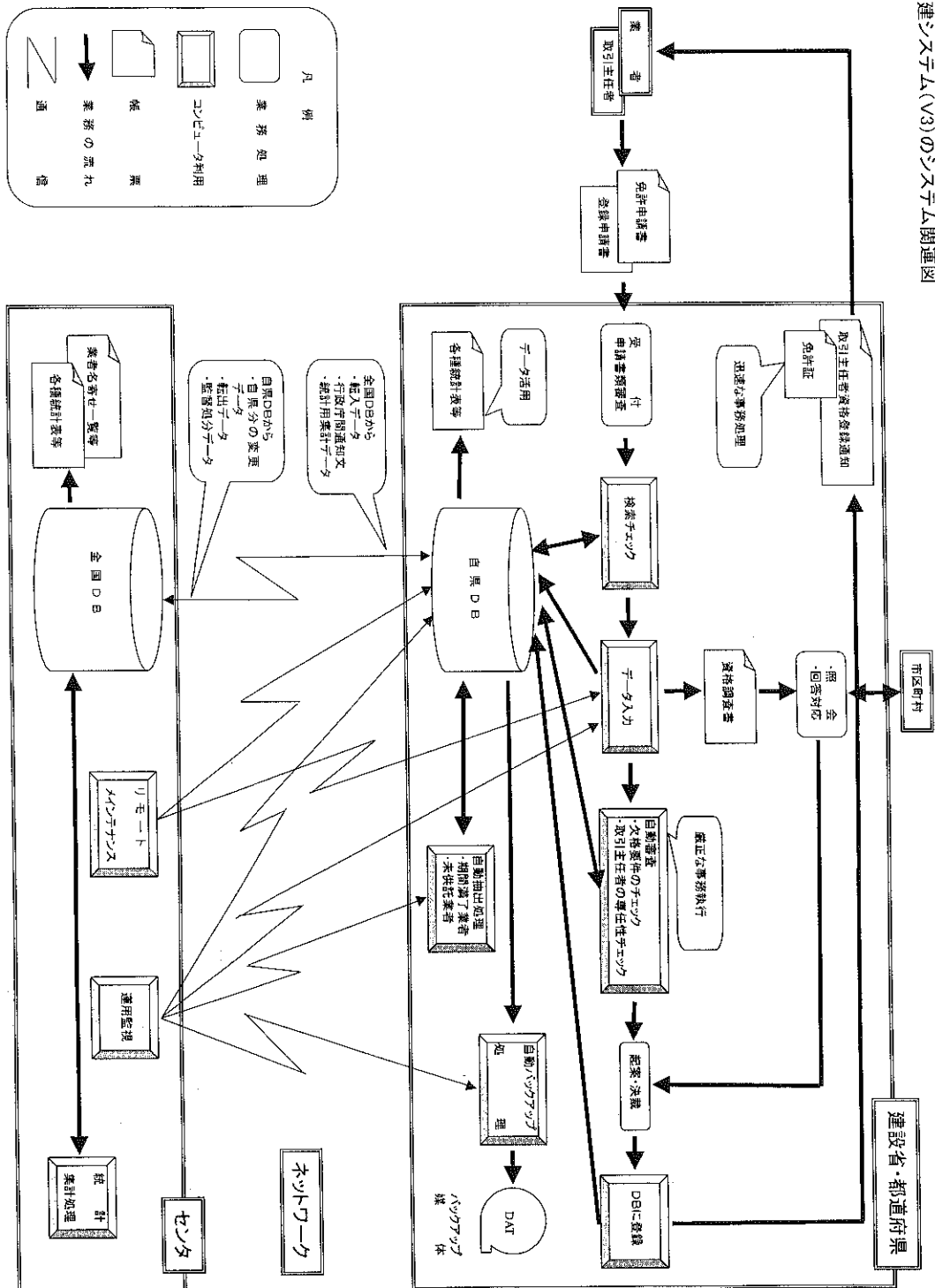
また、いつでも必要なとき、自県端末から自県に関する統計処理や業者名簿等が出力可能となります。

おわりに

以上説明しましたとおり、近年の急速な技術革新に対応し、予算の制約もありますが、最新のシステム技術を採用しております。

平成十一年度は最終段階のプログラムの作成を進めており、今年度をもって新システムは完成し、平成十二年十月の供用に向けて、プログラムの検証作業を徹底して行い、供用当初に起こりがちなバグの未然防止に最善の努力を行う予定であります。

宅建システム(V3)のシステム関連図



```

graph TD
    Root[宅建V3システム] --> Principal[主任者登録]
    Root --> License[業者免許]
    Root --> Support[運用支援処理]
    
    Principal --> P1[○ 新規登録]
    Principal --> P2[○ 登録簿変更]
    Principal --> P3[○ 登録移転]
    Principal --> P4[○ 主任者証交付]
    Principal --> P5[○ 登録消除]
    Principal --> P6[○ 行政処分]
    Principal --> P7[○ 証交付委託事務]
    
    License --> L1[○ 新規免許]
    License --> L2[○ 更新免許]
    License --> L3[○ 業者名簿変更]
    License --> L4[○ 証再交付]
    License --> L5[○ 免許換え]
    License --> L6[○ 期間満了]
    License --> L7[○ 廃業等]
    License --> L8[○ 従事者管理]
    License --> L9[○ 保証金管理]
    License --> L10[○ 行政処分]
    
    Support --> S1[○ ソフトリモートメンテナンス]
    Support --> S2[○ 地方公共団体コード変更]
    Support --> S3[○ データ送信]
    
    Principal --> License
    Support --> License
    Support --> Principal
  
```

宅建V3システム

主任者登録

- 新規登録
- 登録簿変更
- 登録移転
- 主任者証交付
- 登録消除
- 行政処分
- 証交付委託事務

業者免許

- 新規免許
- 更新免許
- 業者名簿変更
- 証再交付
- 免許換え
- 期間満了
- 廃業等
- 従事者管理
- 保証金管理
- 行政処分

運用支援処理

- ソフトリモートメンテナンス
- 地方公共団体コード変更
- データ送信

処理

- 主任者検索
- 統計帳票出力
- 事務進捗管理
- 台帳・一覧表出力
- 通知書出力
- 免許証出力
- 決裁
- 審査
- 入力

○ オンラインマニュアル

64