

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2年9月運用開始

業者数 13万業者

取引主任者資格登録者数 71万人

取引主任者就業者数 25万人

(数字は、いずれも平成15年3月末現在の概数)

一 宅建システム開発の経緯

1. 宅地建物取引業免許事務等のシステム化

宅地建物取引業者に係る免許事務及び宅地建物取引主任者資格登録事務等のシステム化によるオンライン全国一元管理は、建設省によって昭和62年度から検討が開始された。システム開発作業は昭和63年度及び平成元年度の2か年で終了し、平成2年9月1日から建設省及び都道府県において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。)の運用が開始された。システムの管理、運営は当機構が当たることとなった。

宅建システムの完成によって宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者に係る申請データの全国一元的な管理が実現し、宅建免許事務等の厳正かつ円滑な執行及び統計資料の迅速な作成に顕著な効果が得られた。

2. 第2次宅建システム開発

宅建免許事務等における宅建システムの利用が定着するなかで、宅建業行政的確かつ効率的な遂行及び消費者保護の向上の観点か

ら、審査業務の機械化等システムの機能充実への要請が高まった。

これを受けて、平成6年、建設省により「宅地建物取引業免許事務等処理システム第2次開発基本計画」が策定され、この計画に基づいて平成7年7月から平成12年9月まで約5年の歳月と約10億円の予算を投じて第2次宅建システムの開発が進められた。

第2次宅建システムの開発には当機構が当たり、基本ソフトウェア(OS)は、経済性や操作の容易さを考慮して当時最新のウインドウズNT4.0を選定した。

センターのサーバーについては信頼性の高いユニックス・サーバーを選定した。

開発に当たっては、システムの具体的内容を検討するため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が設置された。システム等検討委員会は、各都道府県担当者の要望等をアンケート調査により把握したうえで、平成7年4月25日の第1回委員会から平成12年2月23日の第8回委員会までの8回にわたり免許事務等の円滑かつ効率的な遂行の観点からシステムの仕様等について検討を重ねた。

システム等検討委員会の構成メンバーは、次のとおりである。

建設省担当官、宮城県、栃木県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、広島県、愛媛県及び福岡県の担当者、(事務局)当機構専務理事等

このような経過で完成した第2次宅建システムは、平成12年10月1日から建設省及び都道府県において運用が開始された。

なお、平成13年1月の中央省庁等再編に伴い建設省は廃止され、国土交通省が発足した

が、大臣免許事務については、その地方支分部局として新たに設けられた各地方整備局並びに北海道開発局及び沖縄総合事務局に移管されることになり、これらの機関にもこのシステムが導入された。

二 宅建システムの現況等

1. 第2次宅建システムの概要

(1) 第2次宅建システムの構成等

第2次宅建システムの関連図及び構成図は、図1及び図2(71頁～74頁)のとおりである。

サーバー及び業務端末は、平成15年12月現在、関係行政庁並びに講習実施団体等118組織に合計173台となっている(機構分を除く)。

都道府県庁等に設置された宅建端末等とセンター間の通信回線は、NTTのINS1500・2回線(42道府県)及びFR1500・1回線(埼玉、千葉、東京、神奈川及び大阪の5道府県)を使用している。また、国土交通本省及び各地方整備局等に設置された宅建端末等とセンター間の通信回線は、NTTのFR1500・1回線を使用している。

宅建システムの運用体制は、75頁図3に示すとおりであり、総括は国土交通本省、行政庁は地方整備局等及び都道府県、講習団体は関係協会等、管理運営は当機構となっている。

機構においては、行政庁からの問い合わせやシステム障害等に対応するほか、関係法令の改正や行政庁からの要望に対応するためのシステム改良、行政庁担当者等を対象とした実機による端末操作研修、端末機器の定期点検保守等を実施している。

(2) 第2次宅建システムの特徴

第2次宅建システムにおいては、宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者に係るデータベースの再編成を行い検索機能の充実等を

図ったことにより、法定審査事項の確実なチェックによる審査の厳正化及び免許等事務と業者等指導事務の有機的な連携が可能となった。

また、システムの構成は、センターのサーバーに全国の宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者資格登録データベースを格納するとともに、国土交通省及び各都道府県にも専用サーバーを設置して各々の所管に係る宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者資格登録データベースを格納して運用する分散型とした。これにより、通信コストの節減及び災害時等のデータベースの安全性の向上が図られた。

改善のポイントを挙げると、次のように要約することができる。

1) 業務処理の効率化

ア 取引主任者の専任性に疑いがある場合や免許要件の欠格者がある場合等は、システムの警告表示から詳細情報が検索可能になった。

イ 免許期間満了業者や営業保証金未供託業者の抽出が自動化され、抽出漏れが防止可能になった。

ウ 行政処分を受けた業者等の違反条項及び処分条項を複数入力することができ、監督機能が強化された。

エ 業務の進捗状況が随時一覧画面で把握でき、問い合わせ等への迅速な対応が可能になった。

オ マルチ・ウインドウにより、例えば更新処理中に検索を行うことが可能になった。

カ 検索対象として事務所所在地、個人名、監督処分及び欠格者等のデータベースを追加したことで、事務所所在地からの業者名検索、あるいは主たる事務所から従たる事務所かの検索、個人名から業者名、役職、営業所所在地等の検索が可能になった。

キ 機器操作上の疑問には、オンライン・ヘルプ表示によりその都度端末画面に説明が表示されるので、担当者の負担が軽減された。

ク 所管業者等の情報が、業務統計、業者一覧、取引主任者証更新案内ラベル等の帳票として行政庁側で随時出力可能になった。

2) 宅建システムの安全性の向上

第2次宅建システムは、システムの安全性を確保するためクローズ型の構成とし、外部からの侵入に対する安全対策として、①宅建システム・ネットワークへの侵入、②データベースへの侵入、③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三重のチェックを行うので、安全性が向上した。

3) システム運用の自動化、効率化

端末等でトラブルが生じた場合の原因調査や対策、システム改良プログラムの配布等のシステム管理作業は、センターからのリモート操作により行うことができるようになった。これにより行政庁側の負担が相当軽減された。

4) データベースの分散化による信頼性の向上等

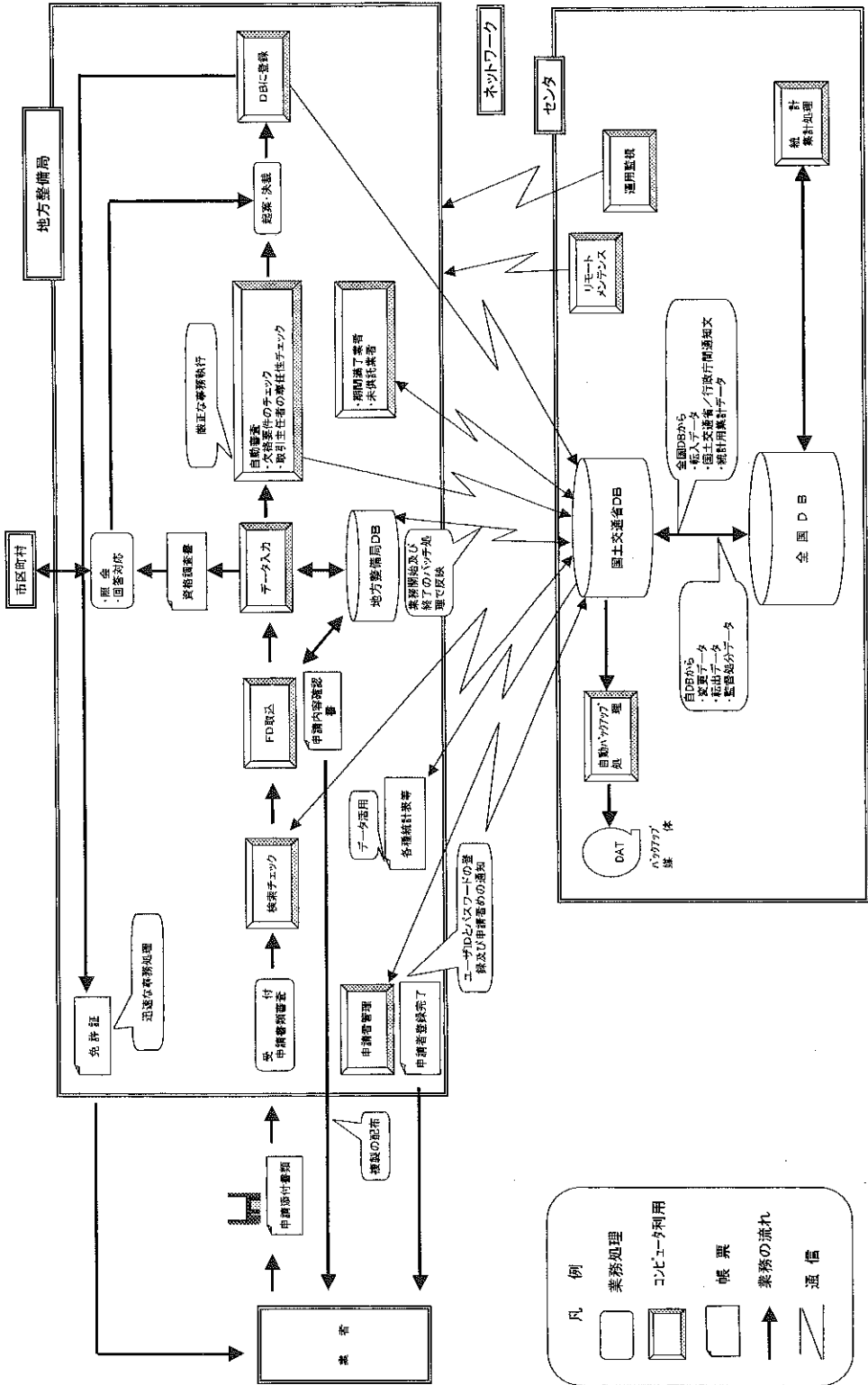
第1次宅建システムがセンターに全国の宅地建物取引業者免許等に係るデータベースを格納した汎用大型コンピューターを設置し、建設省及び都道府県に設置された端末からこのデータベースにアクセスして利用するいわば集中型の運用を行ったのに対し、第2次宅建システムでは、全国の宅地建物取引業者免許等に係るデータベースを引き続きセンターサーバーに蓄積するほか、各行政庁のサーバーにも所管業者等のデータベースを保持、蓄積させることとした。これにより、一部の行政庁でサーバーに障害

が発生した場合にも、センターや他行政庁等の業務には影響が及ばないこととなった。

また、所管業者等に係る情報検索は、大都市圏を除きおおむね自ら保有するサーバーのデータベースで処理できるため、情報処理速度の向上と通信費用の節減が図られた。

なお、各行政庁においては、業者指導上必要な情報を自ら保有するサーバー内のデータベースに蓄積できるが、こうした独自情報は、他の行政庁等に対しては非公開となる。

図-1 システム関連図 (1) (地方整備局等)



例
 凡 業務処理 (Rectangle)
 コンピュータ利用 (Rounded Rectangle)
 帳票 (Cylinder)
 業務の流れ (Arrow)
 通信 (Zig-zag line)

図一1 システム関連図 (2) (都道府県)

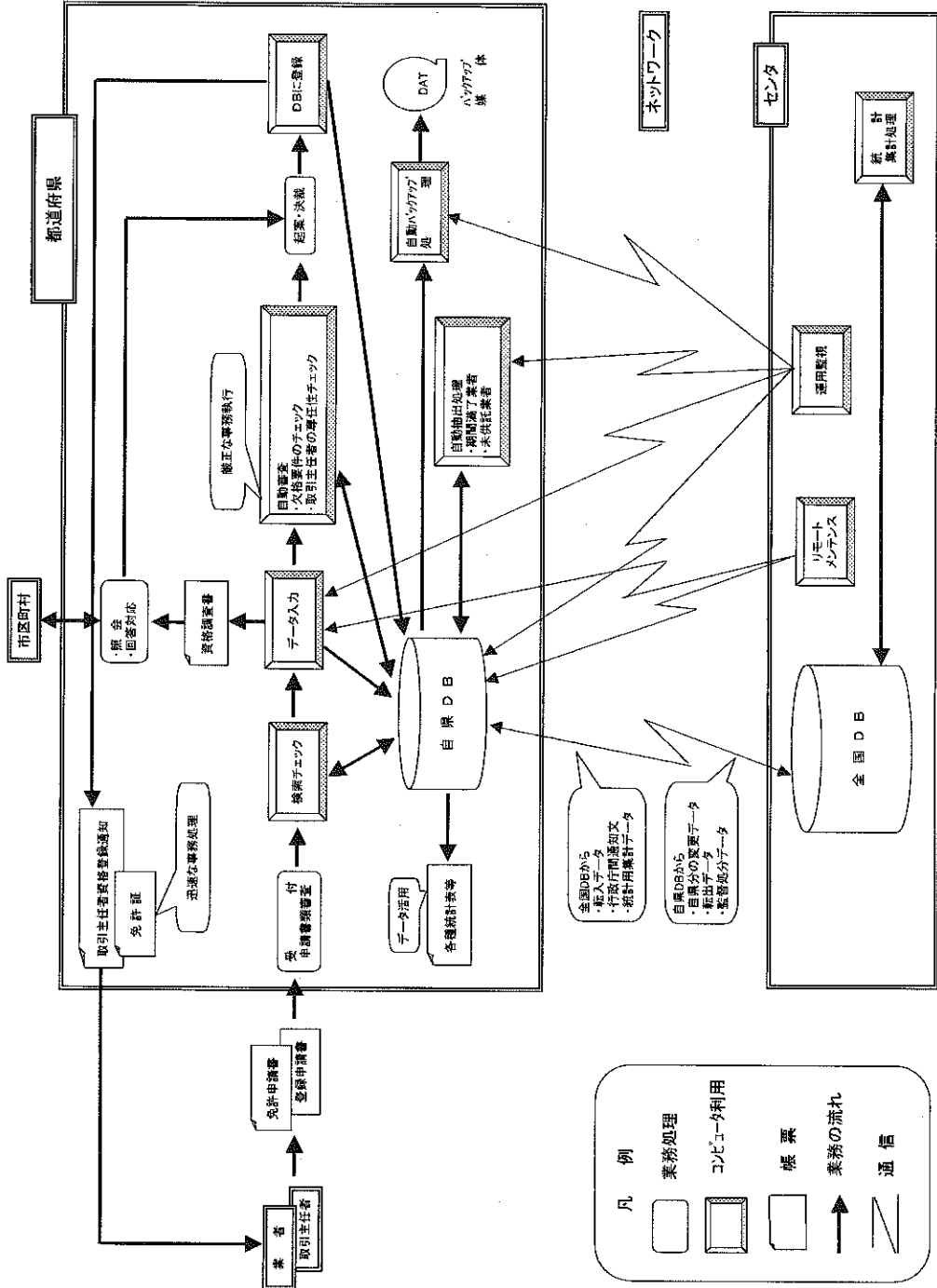
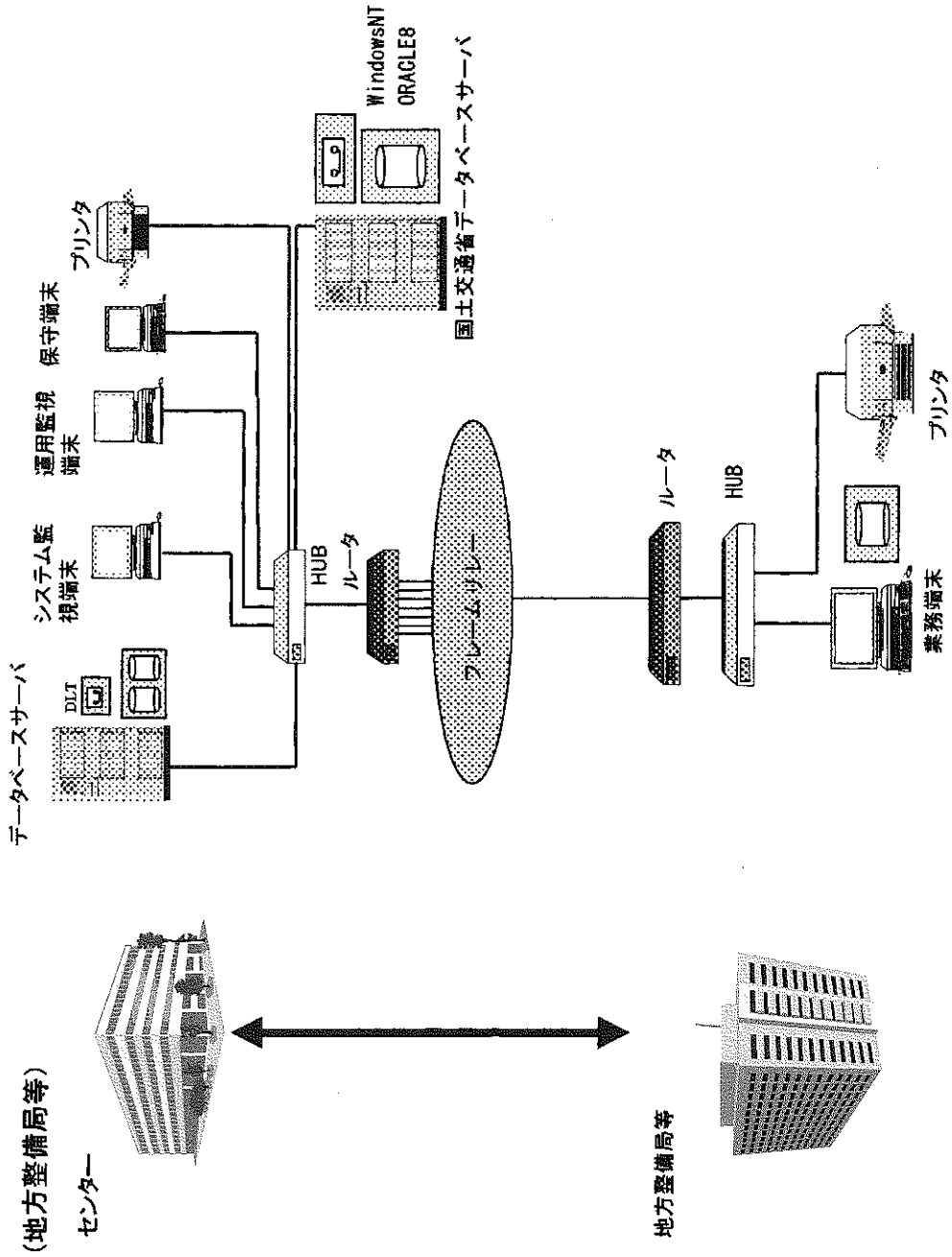
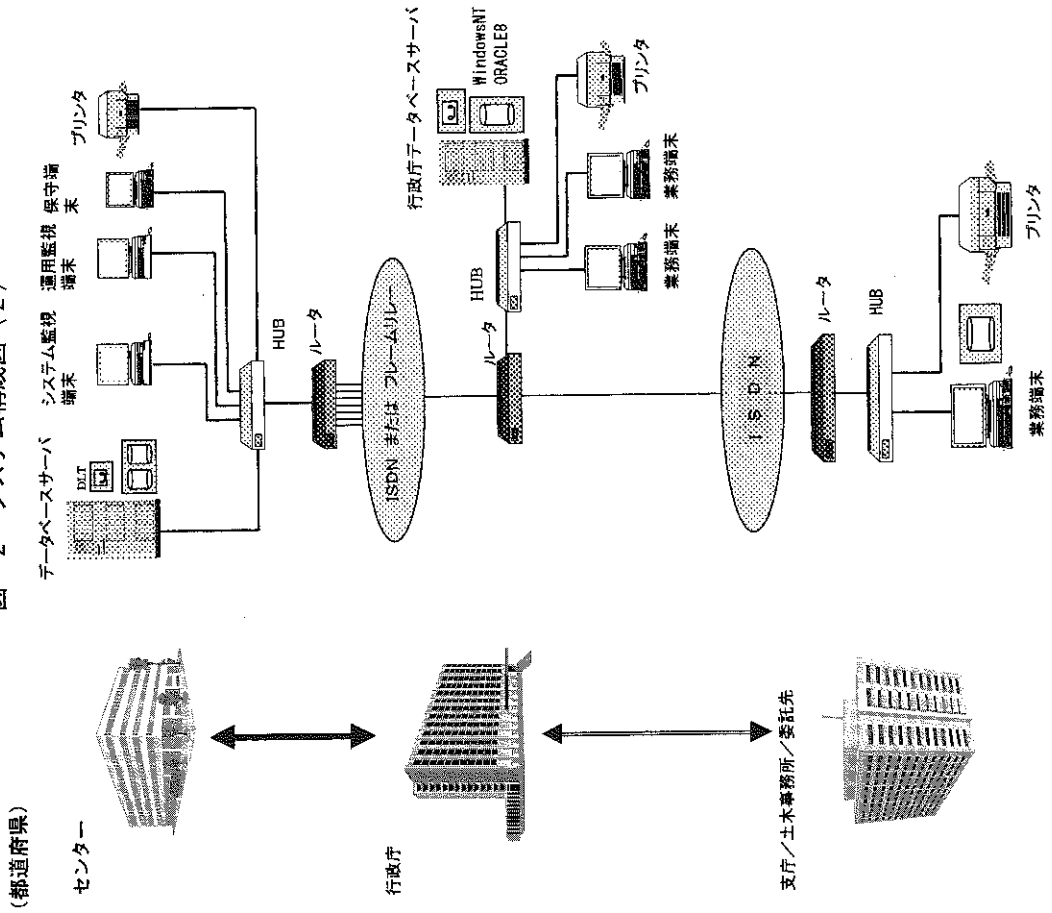


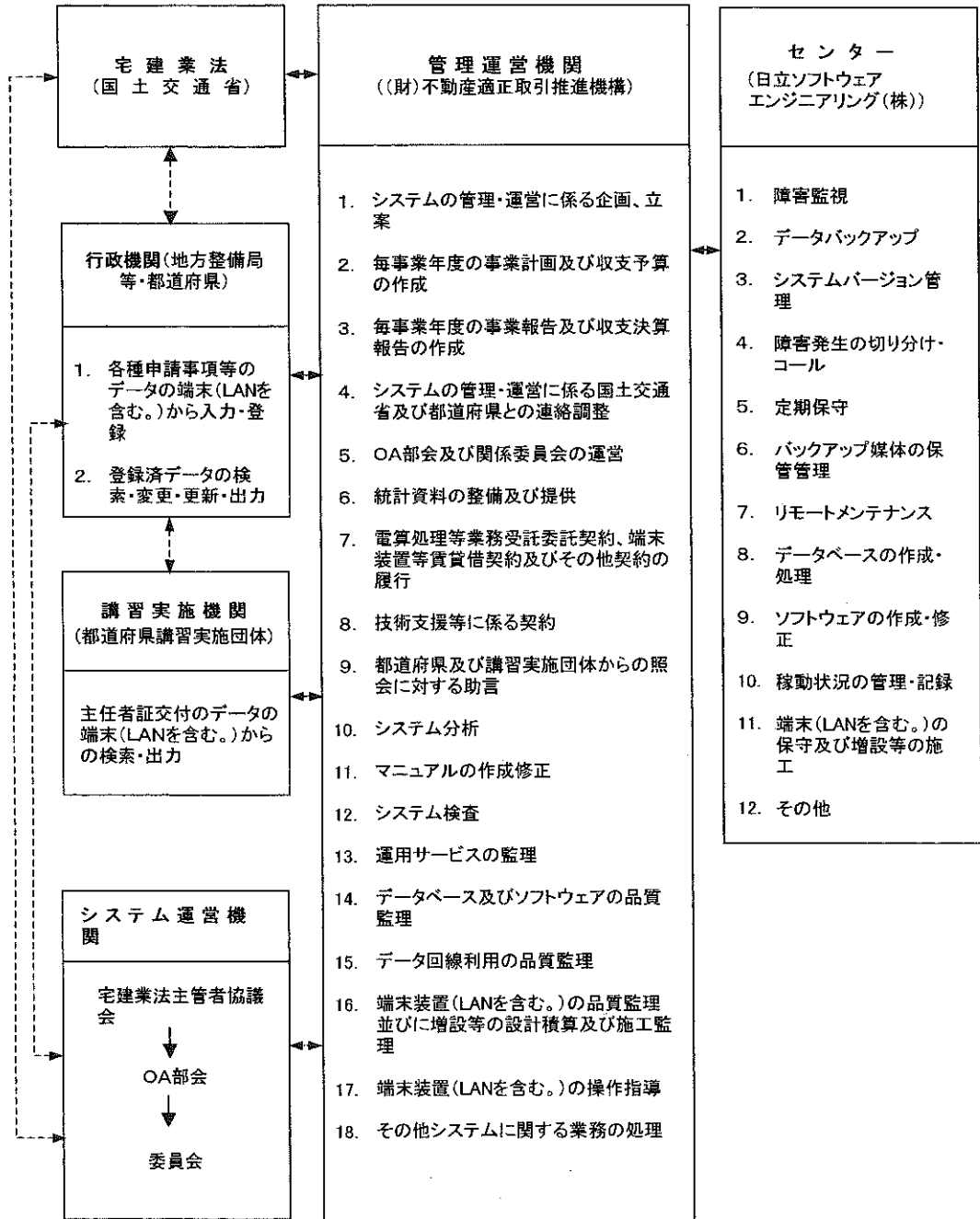
図-2 システム構成図 (1)



図一2 システム構成図(2)



図一 3 宅建 OA システム運用体制



2. 宅建システムの運用経費

宅建システムの運用に要する経費は、電算処理等経費及び端末装置等賃貸借経費から成る。

電算処理等経費は、機構が宅建システムを運営するための経費であり、センターのデータベースに格納された宅建業者及び取引主任者のデータ量の行政庁別シェア率に基づき算出される。

端末装置等賃貸借経費は、宅建システムで使用する専用端末やプリンター等についてのリース料であり、第2次システム切替えに伴う端末装置等の行政庁等への導入時（平成12年10月）の月額単価がリース契約が満了する平成17年9月まで適用される。この間に増設された機器については、導入時から平成17年9月までの期間に応じて別途計算された単価が適用されている。

3. 国土交通大臣免許に係るFD申請

(1) FD申請の概要

宅地建物取引業の大臣免許申請については、宅地建物取引業法の改正により平成13年3月31日からフロッピーディスクを用いた電子申請（以下「FD申請」という。）が可能になった。これに伴い建設省においては平成12年度にFD申請システムを開発することとなり、当機構がシステム開発に当たった。

このシステムは、宅地建物取引業法に定められた免許申請書様式を電子化し、免許申請等（新規、更新、変更届等）をフロッピーディスクにより行うことを可能とするものであり、基本的には、現行申請書のカラムの部分について電子化が図られた。

その概要は、図4及び図5（77頁～78頁）に示すとおりである。

FD申請は、現時点では次の申請手続で利用可能である。

- ・新規免許申請

- ・更新免許申請
- ・業者名簿登載事項変更届出
- ・免許証書換交付申
- ・免許証再交付申請
- ・廃業等届出事務

申請用フロッピーディスク作成ツールについては、国土交通省のホームページからダウンロードが可能となっている。

(2) 都道府県窓口における受付手続

大臣免許の申請等は関係都道府県を経由してなされる。FD申請を行う場合の都道府県窓口における受付手続は、次のとおり。

- ① 申請者が本人であることの確認を行う。
- ② 提出されたFDの内容を、宅建端末画面上で又は出力して確認する。
- ③ 申請内容を2部印刷し、申請者に示して内容に誤りがないことを確認させ、誤りがない場合は2部とも押印させる。
- ④ ③の確認済み印刷物のうち1部を申請者に返却し、1部は都道府県の控えとする。
- ⑤ FD及び添付書類は、所轄地方整備局等に送付する。

(3) FD申請システムのメリット

本システムのメリットは、次のとおり。

- ① 申請書等入力作業の負担軽減
申請者は、インターネットを利用して自らの企業情報をダウンロードできるため、変更分の入力作業のみで免許更新申請書等が作成できる。また、受付窓口でFDの受付を完了すると申請書等の入力データが宅建システムに反映される。
- ② 受付窓口での内容確認が容易
確認用帳票は、申請書又は届出書の形式に沿って印字されるため、受付窓口では、通常の申請書又は届出書と同様に内容を確認して処理することができる。

(4) 宅建システムのセキュリティ

インターネットを利用して自社の企業情報

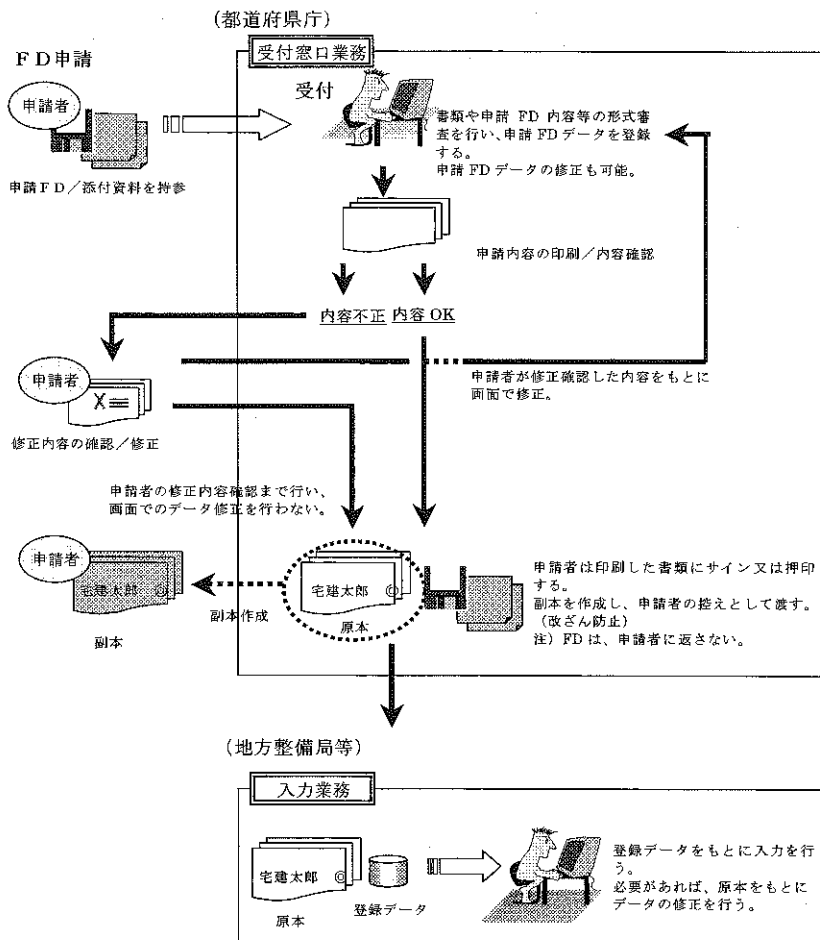
をダウンロードする際には、ユーザ認証が必要となる。ユーザ認証には、ユーザIDとパスワードの入力が必要であり、申請者は、事前に都道府県庁に免許番号、企業名、担当者名、住所、電話番号、パスワード等を届け出て端末からセンターに登録し、ユーザIDの付与を受けることができる。

都道府県庁窓口においては、ユーザIDの付与に際して、申請者が本人であることの確認を行い、登録済データのセキュリティを確保することになっている。

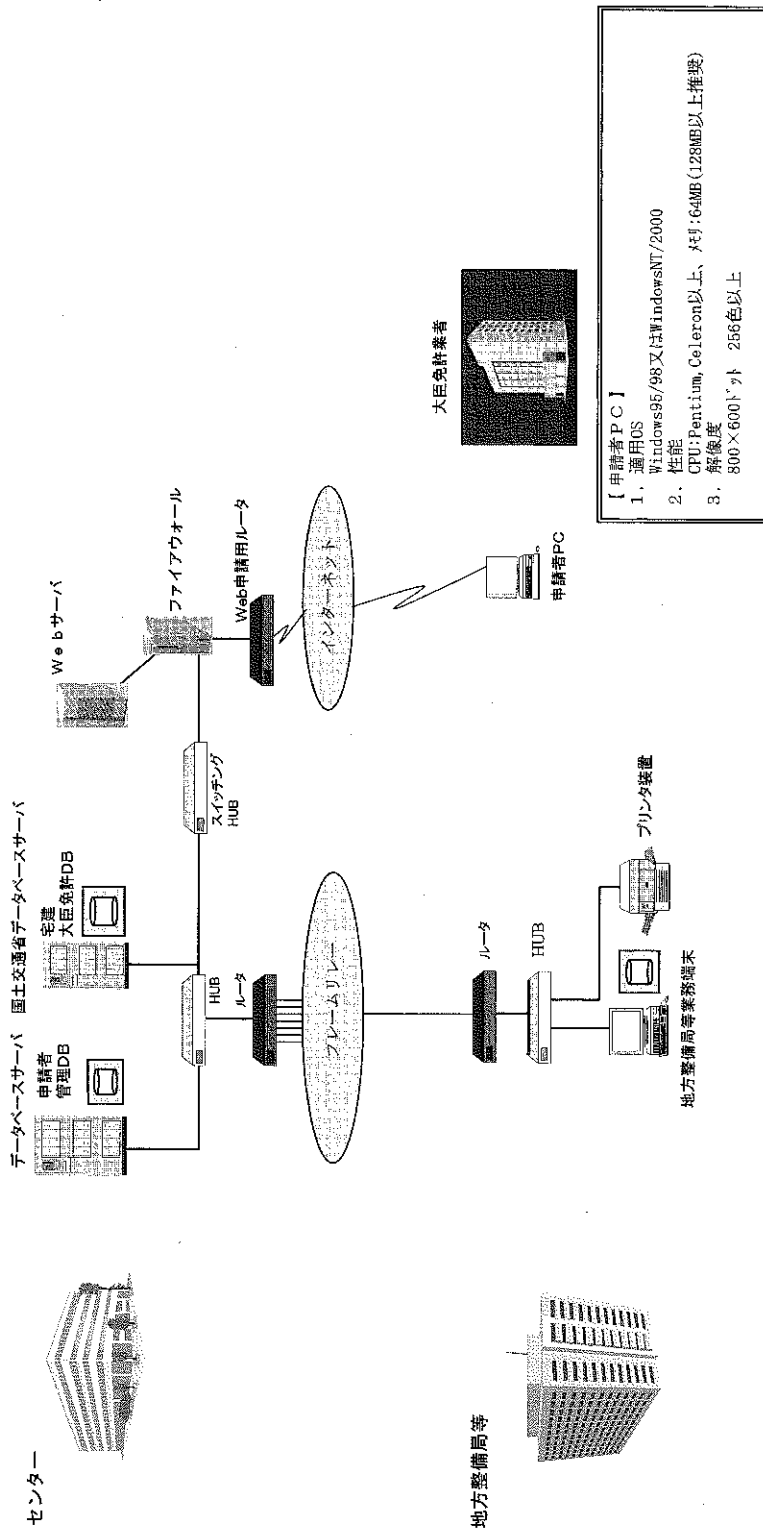
(5) 利用可能時間

企業情報のダウンロードが可能な時間帯は、9時から21時までとなっている。ただし、国土交通省サーバーが稼働していないときは使用できない。また、ユーザID及びパスワードのユーザ認証は、センターサーバーが稼働していないときは使用できない。

図一 4 F D申請対応の業務の流れ



図一5 FD申請システムの構成



4. 宅建業者閲覧システム

(1) 宅建業者閲覧システムの概要

かつて宅建業の大臣免許に関する事務は、建設本省不動産業課で処理されていた。これらの事務が平成13年1月に発足する地方整備局等に移管されることに伴い、建設省において、免許等申請書類を保有することとなる本店（社）所在地管轄部局以外の各地方整備局等においても業者の指導監督に必要な企業情報を共有できるようにするとともに、一般の閲覧希望者にも情報提供できるようにすることを目的として、平成12年度に宅建業者閲覧システムを開発することとなった。

システム開発には当機構が当たり、平成12年12月に完成、平成13年1月から運用を開始したものである。

閲覧システムは、業者情報を管理する閲覧サーバー及び業者情報を検索、表示する閲覧端末並びにこれらを繋ぐNTTのFR専用回線から構成されている。

システムの運用には当機構が当たっている。

(2) 閲覧システムの利用

各地方整備局等で宅建免許事務に使用する業務端末でも、閲覧システムを利用することができる。

各地方整備局等において宅建システムに入力された大臣免許業者に係る最新の企業情報は、閲覧システムに定期的に反映されるので、各地方整備局等担当者は管内における他地方整備局等所管業者の指導監督に必要な企業情報を容易に得ることができる。

また、大臣免許宅建業者等の企業情報閲覧を希望する者は、各地方整備局等の担当課窓口に備えられた専用端末の画面においてタッチパネルを操作して業者名又は免許番号により検索し、閲覧することができる。

5. 宅建業者及び取引主任者に関する統計

宅建業者免許事務及び取引主任者登録事務のシステム化により、各行政庁における業務処理の結果が迅速に把握できるようになった。

機構においては、取引主任者登録事務に関する統計は平成5年度から、宅建業者免許事務に関する統計は平成7年度から、いずれも年度末現在で「宅建業者と取引主任者の統計概要」としてとりまとめている。

現時点で最新のデータは、平成15年3月31日現在の宅地建物取引業者と取引主任者に係る統計を宅建システムのデータベースから作成したものであり、宅建業者数及び取引主任者登録の推移は以下のとおりである。

比率（％）は、四捨五入により小数点以下第1位までの表示としている。

なお、データ入力や事務処理手続等の関係で、国土交通省の統計と若干相違することがあるが、機構としては行政庁における年度をまたいでの遡及入力等をこの統計に反映できるようにするなどシステム改良に努めている。

(1) 宅建業者数の推移

業者数は132,299業者になり、平成13年度末の134,866業者から3,658業者、2.6%減少した。（以下13年度末の数は括弧書とする。）この統計を取り始めた平成7年度以降、業者数は減少を続けている。（81頁、グラフ1参照）

宅建業の従事者数は492,329人になり、平成13年度末に比べ6,090人、1.2%の減少（498,419人で9,605人、1.9%の減少）となった。

従事者数は、平成8年度に一旦増加したが、9年度以降減少を続け、平成13年度に初めて50万人を下回ることとなり、さらに今回が最も少なくなった。1業者当たり平均従事者数は3.7人（3.7人）である。（82頁、グラフ2参照）

(2) 宅建取引主任者登録者数の推移

宅建取引主任者資格登録者数は710,288人

になり、平成13年度末の695,583人から14,705人、2.1%の増加となった。

取引主任者証交付者数は425,825人(409,329人)になり、平成13年度末から16,496人、4.0%増加した。

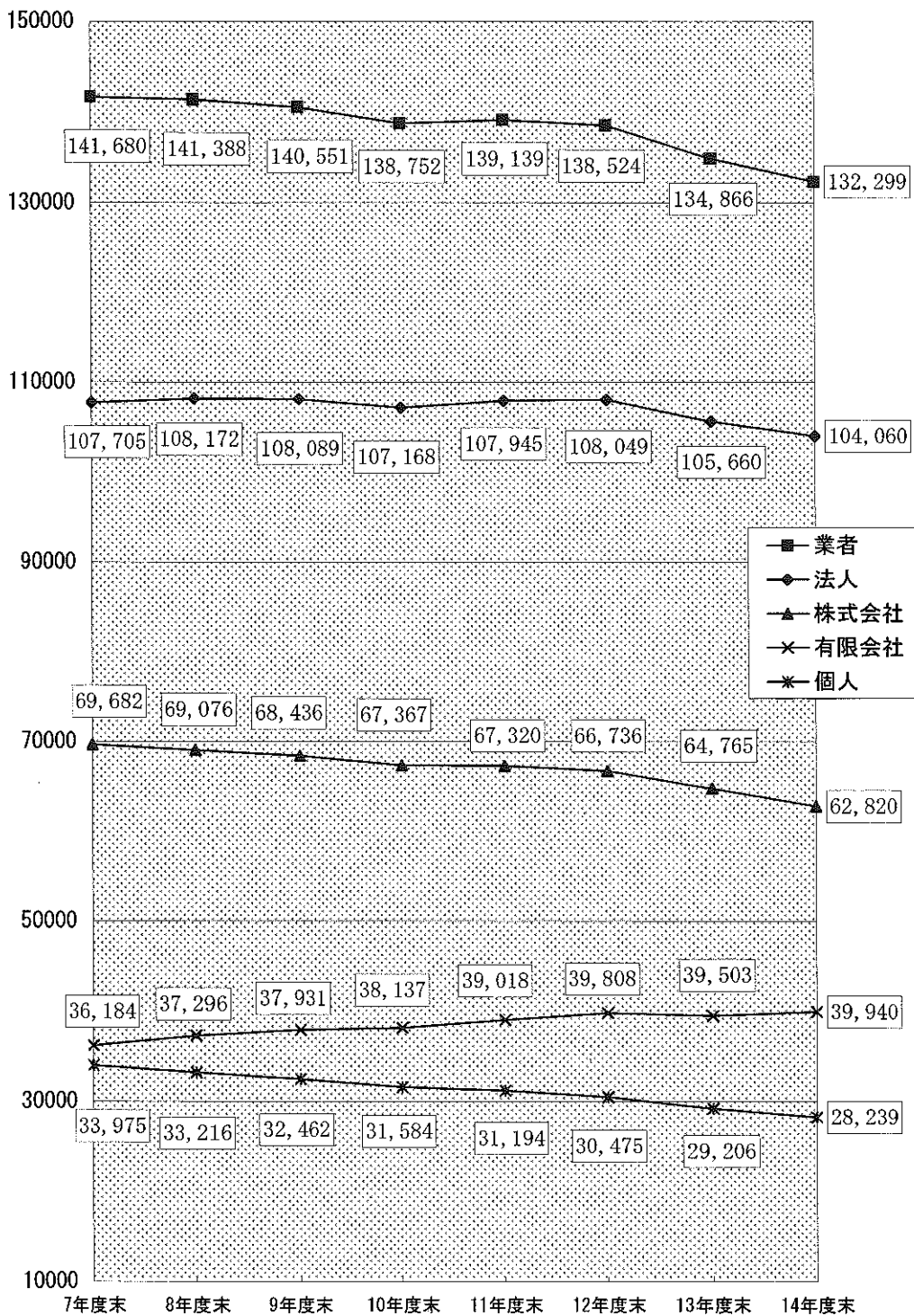
取引主任者(就業者(取引主任者証交付を受け、かつ、宅建業に従事している者)数)は、過去25万人弱で推移していたが、平成13年度に初めて25万人を上回り、さらに平成14年度は254,979人(252,796人)になり、平成13年度末から2,183人、0.9%の増加となった。

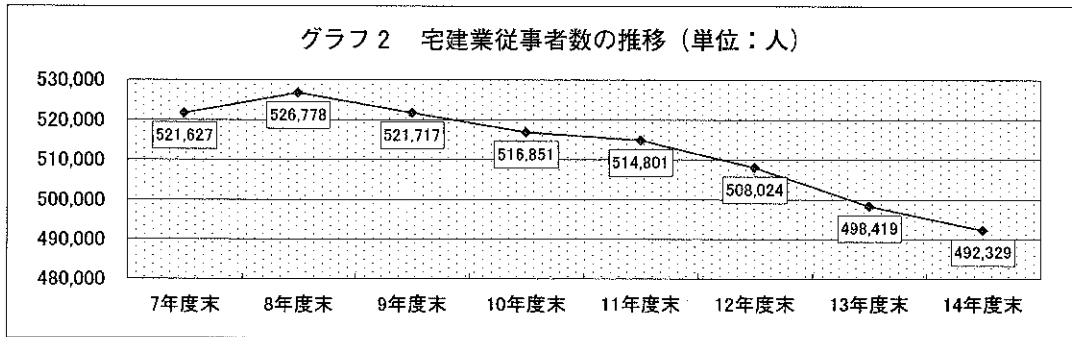
全体的にみると、資格登録者数及び取引主任者証交付者数は、この統計を取り始めた平成5年度以来増加を続けている。取引主任者(就業者)数は、ほぼ横這いの状態が続いていたが、平成13年度以降2年連続で微増となった。(82頁、グラフ3参照)

女性の比率は資格登録者数、取引主任者証交付者数、就業者数とも年々増加しており、取引主任者(就業者)数でみると平成14年度には初めて20%を上回った(20.1%)。平成5年度末からの9年間で2.7ポイント高くなったことが注目される。(83頁、グラフ4参照)

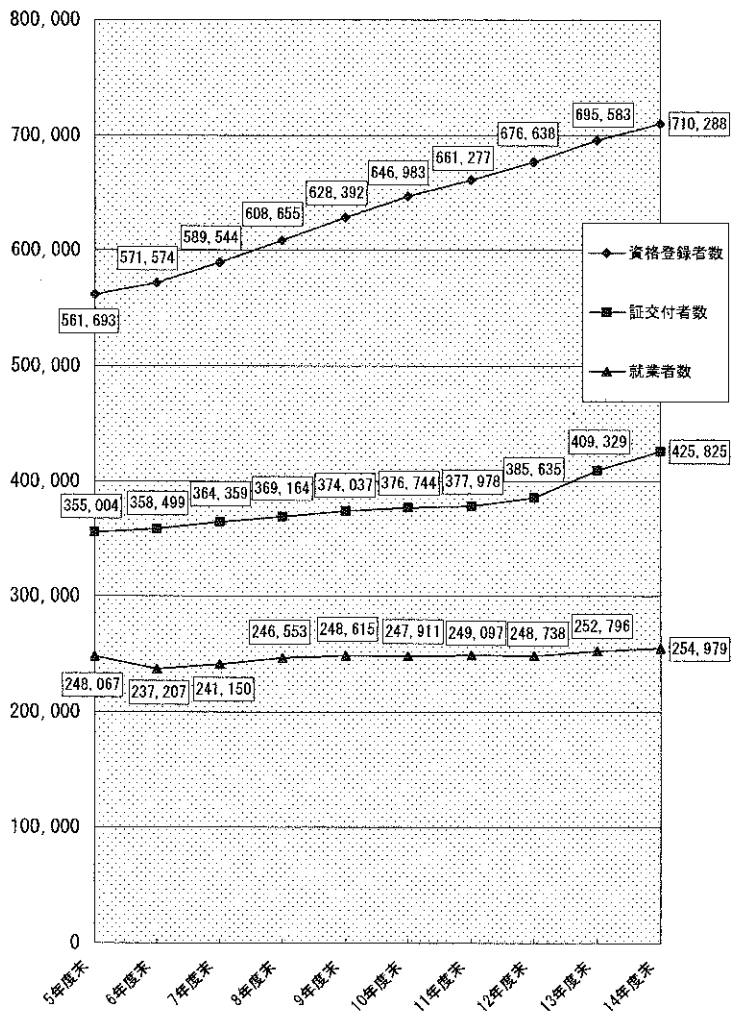


グラフ1 宅地建物取引業者数の推移 (単位: 業者)

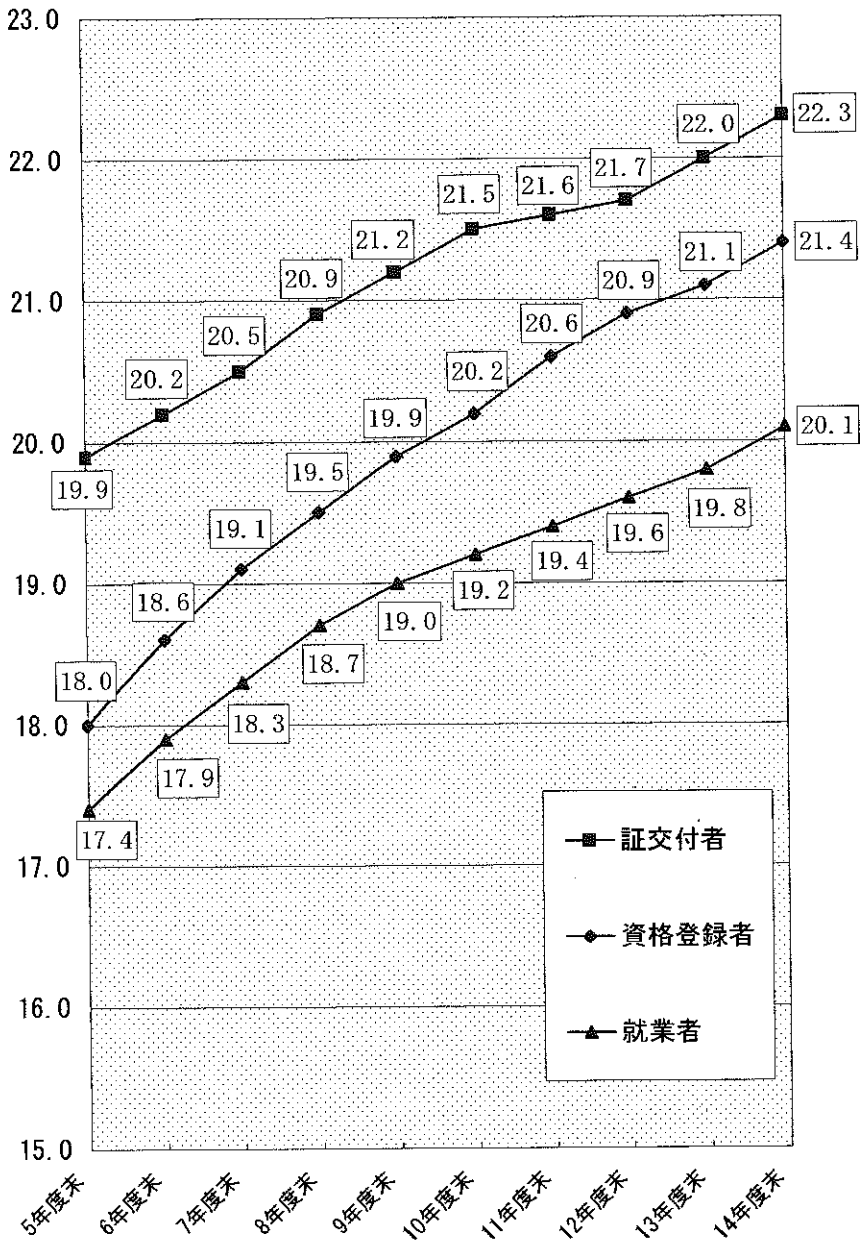




グラフ3 取引主任者年度別人数の推移 (単位:人)



グラフ4 取引主任者年度別女性比率の推移（単位：％）



三 システム更新計画等

1. 第2次宅建システムの更新計画

第2次宅建システムにおいて使用する機器

類は、耐用年数や機能劣化を想定し平成12年10月から平成17年9月末までのリース契約により供用されており、更新期が迫っている。

第2次宅建システムは、平成9年末に販売が開始されたウインドウズNT 4.0をOSと

し、データベースの構築や帳票設計等についてはウィンドウズNTに対応したオラクル等のミドルソフトウェアを利用しているが、ウィンドウズ製品を供給するマイクロソフト社は、平成14年6月末をもってウィンドウズNT4.0の出荷を停止するとともに、「ウィンドウズNT4.0のサポートサービスを平成15年末で終了する」旨発表した。

これに伴い、宅建端末の増設が必要となっても、ウィンドウズNT仕様の端末を新たに入手することは不可能となっている。また、第2次宅建システムで使用している各種ソフトウェアも、ウィンドウズNT4.0に適合した製品のサポートが停止されるものと予想されているため、最悪の場合、今後の法令改正やユーザーの要望に対応するためのシステム改良が出来なくなるおそれがある。

こうした事情により、平成17年10月以降も引き続き宅建システムの円滑な運用を図るためには、ウィンドウズNT4.0に代わる新たなOSを選定してシステム更新を行う必要が生じた。

このような状況をふまえ、機構では、平成17年10月には新たなOSによる宅建システムを供用できるよう、平成15年度からOA部会の承認を得て新システムの調査に着手するとともに、平成16年度予算において新宅建システム(V4)の開発に必要な経費を確保していただくよう国土交通省及び各都道府県に要請したところである。

ウィンドウズNTに代わるOSとしては、現時点においては、ウィンドウズ2000及びウィンドウズ2003が選択可能であるが、システム更新後最も長期間にわたり利用可能なウィンドウズ2003(平成15年6月販売開始)の採用が合理的と考えられている。また、業務処理に使用する端末としては、現在のところウィンドウズXP(平成13年11月販売開始)を

OSとするパソコンが市販されている最新機種である。しかし、既に「マイクロソフト社において新たなパソコン用OSとしてコード名ロングホーンを開発中」というニュースが報じられており、ウィンドウズXP仕様のパソコンを業務端末として採用した場合、マイクロソフト社によれば「平成20年末でサポート終了予定」とされている。なお、マイクロソフト社は、ロングホーンの提供時期を「未定」としており、平成17年9月末までにロングホーン仕様パソコンが調達可能かどうかは現在のところ確認できていない。

2. 今後の課題

国及び都道府県においては、かねてよりインターネットによる許認可申請手続の電子化を推進しており、宅建システムにおいても電子申請対応の一層の拡充が課題となっている。

また、宅建システムで処理された情報を行政事務においてより一層活用できるようなシステム改良が求められている。

さらに、現行宅建システムにおいては人名外字の数が比較的少ないことから、特に宅建主任者登録事務の処理に際してより多くの人名外字が利用できるよう改良を行うことが都道府県等から要望されている。

この外、都道府県における宅建主任者登録事務のより一層の円滑化を図るためには、宅建主任者資格試験合格者データを宅建システムで検索可能なデータベースとして整備することが効果的と考えられるが、そのためには、合格者データにおいて使用されている多数の人名外字のうち使用頻度の高いものの宅建システムへの導入を図る必要がある。

システム更新に当たっては、できる限りこれらの課題の実現に向けて取り組んでいくことが重要と認識としている。