

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主任者（以下「取引主任者」という。）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が有している。

宅建システムの主な効果としては、免許申請や登録申請が欠格要件に該当するか否か、必要な数の専任の取引主任者が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取引主任者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の宅建業者及び取引主任者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更新される仕組みとなっている。

宅建システムのデータベースの状況は下表のとおりである。

2 宅建システムの略歴

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月の運用開始以来現在に至るまで、約四半世紀の長きに渉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数次に渉って更新が行われてきた。

このうち、平成7年7月から平成12年9月に渉って大規模な更新が行われ、実務上、更新前のシステムを第一次宅建システムとし、更新後現在にいたるまでのシステムを第二次宅建システムとし、更に、平成29年度からの運用開始に向けて現在更新作業を進めている

■データベースの状況

所管	区分	平成26年2月28日時点		平成25年3月31日時点	
		業者数等	割合	業者数等	割合
国土交通省	大臣免許業者	2,201業者	1.8%	2,136業者	1.7%
都道府県	知事免許業者	120,394業者	98.2%	120,567業者	98.3%
	主任者登録者	936,510人	—	919,403人	—
	主任者証交付者	478,879人	51.1%	488,316人	53.1%
	主任者就業者	287,803人	30.7%	287,926人	31.3%

※ 主任者証交付者数及び主任者就業者数の割合は、主任者登録者数に対するものである。

システムを第三次宅建システムと位置付けていることから、以下もこれに合わせてその概要を説明していくこととする。

3 宅建システムにおける機構の位置づけと業務

宅建システム管理・運営（平成7年以降のシステム更新を含む。以下同じ）については、行政機関からの受託に基づき、平成2年9月の運用当初から財団法人不動産適正取引推進機構（平成25年度から一般財団法人不動産適正取引推進機構。以下「機構」という。）が行うこととなったため、当該受託業務を遂行するための受け皿として、平成元年10月に、機構に情報管理部を設置し、平成2年9月から今日に至るまで23年余に渉り、その業務を行っているところである。

これは行政機関が宅建システムの管理・運営を行うに当たって、それぞれの行政機関が独自・個別に管理・運營業者の選択を行い、業務委託契約を締結した場合、宅建システムのような全国の宅建業者や取引主任者を一元的に管理・運営することが必要となるシステムでは一元的管理・運営に重大な支障を生ずる恐れがあることから行政機関において措置されたものである。

このような宅建システムの全国一元管理の必要性や行政機関の対応を踏まえた上で、宅建システムにおける機構の位置づけと業務を、法の施行について、国と都道府県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。）の下部組織である宅建システム管理運営部会（以下「部会」という。）の事務局としてのものと宅建システムの管理・運営機関のものに大きく分けて説明していくこととする。

なお、宅建システムにおける機構の位置づけと業務については、図-1の「宅建システムの管理・運用体制（概念図）」を参考にされたい。

(1) 宅建システム管理運営部会の事務局としての位置づけと業務

部会の事務局としての位置づけは、契約ではなく、行政機関が策定したフレームともいえるべき規約や要綱によって定まっており、このことが大きな特徴となる。

具体的には、行政機関は、宅建システムの管理・運営に関する基本方針の審議や宅地建物取引主任者資格試験に関する協議等、法の施行について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、宅地建物取引業法主管者協議会規約（以下「規約」という。）を定め、これに基づき、「3 宅建システムにおける機構の位置づけと業務」前段に掲げた協議会を設置するとともに、宅建システム管理運営部会設置要綱を定め、宅建システムの管理・運営について専門的な調査・審議を行うため、協議会の下に部会を設置し、宅建システムの管理・運営機関が部会の事務局を務めることを定めた。

機構は、「3 宅建システムにおける機構の位置づけと業務」前段に掲げたように、平成2年の宅建システムの運用開始以来、宅建システムの管理・運営機関であることから、部会の事務局としての位置づけを担っているところである。

部会は、宅建システムの運営方針、事業計画及び予算、事業報告及び決算、開発・更新及び改良等に関することについて専門的な調査・審議を行うこととされているが、機構は部会の事務局として、部会が調査・審議する議案の作成等がその主な業務となる。具体的には、宅建システムの運営方針（案）、事業計画（案）及び予算（案）、事業報告（案）

及び決算（案）、宅建システムの開発・更新及び改良に係る（案）を作成し部会に議題として提出することや、宅建システムの管理・運営に係る行政機関との総合調整、電算処理委託業者等の選定、宅建業者及び取引主任者に係る統計概要の作成がその主な業務となる。宅建業者及び取引主任者に係る統計概要については、「宅建業者と取引主任者の統計概要」として冊子にまとめ、行政機関に提供するとともに、機構のホームページで公表しているところである。

(2) 宅建システム管理・運営機関としての位置づけと業務

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、部会及び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、宅建システム管理・運営委託契約を締結し、契約の相手方である国や都道府県それぞれに業務を提供し委託料を受領している。

業務としては、構築済みデータベースの管理、データベースの更新、ソフトウェアの保守・管理、システムの稼働状況の管理、システムに係る調査・検証及び開発・更新、業務処理操作に関する問合せへの対応、業務処理記録の作成・保管、宅建端末装置等の賃貸借、BCP（事業継続計画）等危機管理対策などである。

4 宅建システムの開発と更新

「2 宅建システムの略歴」に掲げる第一次から第三次までの宅建システムの開発・更新の経緯は以下のとおりである。

(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、取引主任者数は約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が続いている状況であった。

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取引主任者について、他の宅建業者の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となるが、専任の取引主任者であるか否かの審査は、当時は全国版の専任の取引主任者の名簿自体が存在しなかったことや、取引主任者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。このため、違法な免許申請を排除するためには、宅建業者及び取引主任者に関する全国の情報を一元的に把握・管理することが急務となっていた。

このため、建設省（現国土交通省）によって昭和62年度から、宅建業者と取引主任者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、平成元年度の2か年で終了し、その運用は、平成2年9月から平成12年9月までの10年余に涉って行われた。

(2) 第二次宅建システム

その後、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厳正化及び効率化を図るため、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年の歳月をかけて、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月に運用開始され、現時点においても安定した運用がなされており、今後平成29年3月まで16年余に渉る運用が予定されているところである。

(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、一層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年度の部会及び協議会幹事県会議等において検討が重ねられ、協議会において更新経費の低廉な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。

5 宅建業電子申請システムの開発・運用及び休止

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・取引主任者資格登録に係る申請手続自体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OA部会（現在の「宅建システム管理運営部会」。平成24年度名称変更）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、国と都道府県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年度の第1回のOA部会において、「国土交通省汎用受付システムの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」の方針が取りまとめられ、協議会において決定された。

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手続については平成19年9月から、業者免許申請等10手続については、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、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OA部会において「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日にはシステムを休止する」方針が取りまとめら

れ、同年度の協議会において決定された。

休止にあたっては、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（お知らせ）」を電子メールで一斉通知するなどの周知措置をとり、平成24年3月31日にはシステムを休止した。

6 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教訓とする危機管理対策の重要性の増高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極めて強い関心の高まりなどといった宅建システムを取り巻く社会状況が大きく変化している。

一方、宅建システムの必要性や機構が今日にいたるまで23年余に渉り宅建システムの管理・運営機関としてその役割を適切に果たし

てきた実績・経過などから勘案すると、今後も引き続き、行政機関から委託を受けて宅建システムの管理・運営機関として役割を果たすことが求められると想定される。

このような状況の中、昨年4月1日から、機構は一般財団法人に移行し、新たな出発をすることとなった。

機構は、少数精鋭の簡素で、効率的な体制を堅持し、より一層の業務の見直しを行いながら、協議会の承認の下、行政機関と連携を図りつつ、宅建システムの管理・運営機関として、社会的に注目されているBCP（事業継続計画）に基づくメインサーバーのバックアップを図るための取組みなどによる危機管理対策の一層の充実を図るとともに、宅建システムの個人情報及び情報資産の機密性、安全性を維持し情報セキュリティの確保に努めるなど社会的な変化にも対応しつつ、宅建システムの適正かつ確実な運用を図ることを通しその責任を果たしていきたいと考えている。

図-1

