

令和 6 年度事業報告

1 特定紛争処理事業

(1) 処理案件

当年度案件として 5 件を受理。うち、1 件和解成立、2 件調整打切り、2 件調整中。

受付 年度 番号	第一次 処理機関	紛争の概要	調整 回数	処理 結果
6 年度 第 1 号	関東地方 整備局	熱供給契約の説明 中古マンションの売買において、重要事項説明書にはガス欄について「オール電化」と記載されていたが、実際には冷暖房・給湯について熱供給会社と熱供給契約を個別に締結する必要があることが判明し、買主が媒介業者に基本料金 1 万円(月額)の 56 年分(妻の平均余命)707 万円の負担もしくは仲介手数料 617 万円の全額返金を要求して紛争になったもの。	4	和解 成立
6 年度 第 2 号	東京都	媒介業者によるみなし報酬請求 買主が新築住宅購入を媒介業者に申し込み(媒介契約書未締結)、媒介業者に物件案内してもらったが、媒介手数料も含めると予算超過になるとして最終的に購入を断念。その翌日に、媒介手数料無料を謳う別の業者の媒介により当該物件を購入契約したところ、それを知った媒介業者がみなし報酬(半額～全額)を要求して紛争になったもの。	3	打切り
6 年度 第 3 号	岐阜県	がけ条例の説明洩れ 購入地に隣接する擁壁(適法性不明・高さが 2.1m)ががけ条例の適用になることの説明がなかったとして、がけ条例の適用を免れるために必要となる工事費用を買主が媒介業者に要求して紛争になったもの。 (初のオンライン調整事案)	5	打切り
6 年度 第 4 号	千葉県	境界ブロックの越境 新築建売住宅において、元からあった古い境界ブロック兼土留め擁壁(購入地側所有)について、内見時、隣家に越境しているのではないかと売主業者に確認し、越境はないと説明を受けて購入したが、後日、1～2cm 越境していることが判明し、買主がブロック塀の再構築を要求して残金支払と物件引渡しを拒んで紛争になっているもの。	3	調整中
6 年度 第 5 号	静岡県	境界の越境 住宅建設用の土地を引渡し後に測量したところ、当該地が市有地(公衆用道路)に越境	2	調整中

		していることが判明し、買主が目的の建物を建てられなくなったと主張して、売主に契約解除を求めたが断られ、媒介業者と紛争になっているもの。 (2件目のオンライン調整事案)		
--	--	--	--	--

(2) 円滑な案件採り上げに向けて、以下の取組みを行った。

- ①遠隔地案件をオンライン調整で採り上げるための基礎検討及び当事者向け手引き作成
- ②宅建業法所管庁全国会議の場での広報活動
- ③メールマガジン等を活用した宅建業者向け広報活動

2 調査研究事業

(1) 紛争事例・判例研究

「不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長 道垣内 弘人 専修大学法科大学院教授・弁護士）」を、6回（4・6・8・10・12・2月）開催し、研究内容については、主要な検討事例の概要を機関誌「RE T I O」に掲載した。

(2) 近畿圏紛争事例検討会

学識経験者の指導のもと、国土交通省及び近畿2府4県の宅建業法主管課担当者による紛争事例検討会を4回（6・9・12・3月）開催した。

(3) 処分事例等検討委員会

国土交通省及び1都1府7県の宅建業法主管課担当者による処分事例等検討委員会を3回（7・11・2月）開催した。

(4) 不動産政策研究会

「海外不動産取引研究会」、「不動産再生研究会」を3月に、各1回、大学研究者、民間事業者、関係団体等との連携により開催した。また、「不動産経済分析研究会」、「不動産法務研究会」を次年度に開催するための準備を行った。

(5) その他（協議会等への参画）

- ①「首都圏不動産公正取引協議会事情聴取会」（(公社)首都圏不動産公正取引協議会）
- ②「四都県連絡協議会」（国土交通省及び1都3県の宅建業法主管課）
- ③「不動産取引関係機関連絡協議会」（国土交通省）

3 広報助言事業

消費者、事業者、地方公共団体等から、宅地建物取引業法・民法・借地借家法等の解釈や重要事項説明、原状回復・敷金精算等の考え方などについて質問・相談を受け、回答・助言を行った。

〈参考〉 受付件数	6 年度	12,371件 (月平均 1,031件)
	5 年度	11,856件 (月平均 988件)

4 宅地建物取引士資格試験事業等

(1) 試験日程及び試験実施結果の概要

①日程等

実施公告	6月 7日（金）
インターネット申込受付	7月 1日（月）～7月31日（水）
郵送申込受付	7月 1日（月）～7月16日（火）
試験日時	10月20日（日） 午後1時～3時
	ただし、登録講習修了者は、午後1時10分から3時
合格発表	11月26日（火）

②試験実施結果の概要

(单位: 人·%)

	6 年度	5 年度	増減	増減率
受験申込者数	301, 336	289, 096	12, 240	4. 2%
(うち登録講習修了者)	55, 343	55, 229	114	0. 0%
受験者数	241, 436	233, 276	8, 160	3. 5%
(うち登録講習修了者)	49, 337	49, 407	△70	0. 0%
受験率	80. 1%	80. 7%	△0. 6P	－
(うち登録講習修了者)	89. 1%	89. 5%	△0. 4P	－
合格者数	44, 992	40, 025	4, 967	12. 4%
(うち登録講習修了者)	10, 822	11, 927	△1, 105	△9. 3%
合格率	18. 6%	17. 2%	1. 4P	－
(うち登録講習修了者)	21. 9%	24. 1%	△2. 2P	－

合格発表については、機構ホームページにおいて、合格者受験番号、合否判定基準及び正解番号を次年度の申込締切日まで掲載している。

(2) 試験事務の主要な変更点

① 申込受付期間の変更

- ・ インターネット申込の期間を延長する一方で郵送申込の期間を短縮した。
- ・ インターネット受付の割合が89.7%（前年：57.7%）となったが、郵送申込期間を短縮したことに伴う混乱はほとんど発生しなかった。
- ・ 申込が受付期限直前に集中する傾向に変化はなかったものの、申込後の問合せ・補正に係る事務量は大幅に減少し、受験申込者と受付を行う協力機関の双方の事務負担とミスの軽減が図られた。

② 受験申込受付システムの改善

- ・ スマートフォンによる申込を容易にする、会場決定や合格証書送付等の進捗状況をWeb上のマイページで確認できるようにする等、受験申込者の利便の向上を図った。
- ・ 紙の登録講習修了者証明書の廃止に対応した。
- ・ システムのトラブルに伴い、クレジットカード決済の一時停止、システムの不安定な状態の解消のためのシステムの全面停止（計3回）が必要となった。また、システムのプログラムのミスに起因する、個人情報の漏えいが発生した。
- ・ プログラムの修正やメモリー・CPU等リソースの増強等のシステム改修を行うことにより、受験申込受付期間内のシステムのトラブル等の再発防止を図ることができた。

③ ハガキによる試験会場通知の廃止

- ・ 昨年度の個人情報漏えい事案の再発防止を検討するなかで、手作業が介在する従来の方法による試験会場通知を継続することは不適切と判断した。
- ・ 受験申込者の不利益を懸念する議論を踏まえ、インターネット申込者にはウェブ上の「宅建試験マイページ」に自分の試験会場が表示されるようにするとともに、郵送申込者のために専用のお問い合わせダイヤルを機構に用意した。
- ・ 同ダイヤルには8月23日から10月4日までの29営業日に1,048件の問合せがあったが、試験会場通知の廃止に伴う大きな混乱はなかった。

（3）合格証明書の発行

1,186件の請求を受け、発行を行った（5年度計：1,108件）。

(4) 試験結果に関する本人情報の開示

個人情報保護法に基づく試験結果に関する本人情報の開示について、751人から1,174件の請求があり、開示手続きを行った（5年度計：523人840件）。

(5) 宅建試験合格者に対するメールマガジンの配信

宅建試験合格者及び事業者(宅建業者・住宅管理会社)に対し、毎月メールマガジンを配信している。

6年度末現在の配信数は、29,340名で前年同月比1,618名の増加となった。

(6) 個人情報漏えい事案について

令和6年度の試験事務の遂行に当たり、(2)②の事案を含め、個人情報漏えい事案が2件発生した。

1件目については令和6年8月7日に、2件目については令和6年11月28日に、それぞれ当機構ホームページで公表するとともに、個人情報保護法に基づく国の個人情報保護委員会への報告を行った。

5 宅地建物取引業免許事務等処理システム(宅建システム)管理・運営事業

宅地建物取引業法主管者協議会規約に基づき運営されている宅建システムについて、国及び都道府県から委託された管理・運営業務を適正かつ確実に実施した。

(1) 宅建システムの円滑な運用

令和5年4月から運用を開始した現行宅建システムについて、主管者協議会の決定に基づき、国及び都道府県における事務処理に支障を来さないよう、適正かつ確実・継続的に運用できるよう所要の措置を講じた。

(2) 「宅建業者と宅地建物取引士の統計概要」（令和6年3月31日現在）を5月に作成した。

＜参考＞宅建システムの処理件数

所管	区分	令和6年4月～令和7年3月	
		件数	割合
国土交通省等	大臣免許	10,799件	3.4%
都道府県	知事免許	69,169件	21.5%
	宅建士登録/宅建士証交付	241,034件	75.1%
合計		321,002件	100.0%

<参考>宅建システムで管理する業者数及び宅地建物取引士数

区分		令和7年3月末現在	
		業者数・宅建士数	割合
業者数	大臣免許業者	3,158業者	2.4%
	知事免許業者	129,133業者	97.6%
	合計	132,291業者	100.0%
宅建士数	宅建士登録者	1,211,760人	—
	宅建士証交付者	577,400人	47.6%
	宅建士就業者	357,357人	29.5%

注) 証交付者数及び就業者数の割合は、宅建士登録者数に対するものである。

6 出版事業

(1) 機関誌「RETIO」の出版

「RETIO」第133号(春)、第134号(夏)、第135号(秋)及び第136号(冬)を発行した。

なお、各号において特集テーマの設定・連載等により内容の充実を図った。

(2) 調査研究成果物等の出版

発行月

- ①「消費者契約の注意点 ～紛争に巻き込まれないために～」 5月
弁護士 宇仁 美咲 氏 (第122回講演録)
- ②「不動産売買の手引」 (令和6年度改訂版) 6月
- ③「住宅賃貸借 (借家) 契約の手引」 (令和6年度改訂版) 6月
- ④「最新・宅地建物取引業法 法令集」 (令和6年6月28日現在公布) 8月
- ⑤「宅地・建物取引の判例 (令和2年)」 8月
- ⑥「宅地建物取引業法について振り返る 一業規制と民事法との交錯一」 8月
弁護士 岡本 正治 氏 (第123回講演録)
- ⑦「これからの取引で知っておきたい最近の法令改正」 2月
不動産鑑定士 吉野 莊平 氏 (第124回講演録)
- ⑧「消費者契約法からみた不動産取引」 3月
弁護士 宇仁 美咲 氏

7 講演・研修事業

(1) 講演会

第123回講演会（機構創立40周年記念講演会）

開催日 5月17日

方 法 会場開催（会場 （独）住宅金融支援機構 すまい・るホール）

講 師 弁護士 岡本 正治 氏

演 題 「宅地建物取引業法について振り返る ―業規制と民事法との交錯―」

第124回講演会

開催日 11月14日

方 法 会場開催（会場 （独）住宅金融支援機構 すまい・るホール）

講 師 不動産鑑定士 吉野 荘平 氏

演 題 「これからの取引で知っておきたい最近の法令改正」

第125回講演会

開催日 3月26日

方 法 会場開催（会場 （独）住宅金融支援機構 すまい・るホール）

講 師 弁護士 佐藤 貴美 氏

演 題 「不動産賃貸借・売買に係る最近の裁判例と不動産業者としての留意点」

(2) 講師の派遣

事業者団体等が主催する研修会に講師を派遣した。

なお、事業者団体等と意見交換しつつ、以下の取組みを行った。

- ① Web研修（Webによる講師派遣）への対応
- ② 研修動画等の作成・提供
- ③ 事業者団体の会員向け研修メニューへの機構研修内容の登録

〈参考〉 派遣件数	6年度	65件
	5年度	66件

8 宅地建物取引業法主管者協議会への参画

(1) 都道府県等宅地建物取引業法主管課担当者向け研修会

宅地建物取引業法主管者協議会との共催により、都道府県等の宅建業法主管課担当者のうち初任者向けの研修会を5月に東京都（新宿区）で、上級者向けの研修会を10月に広島県（広島市）で開催した。

(2) 宅地建物取引業法主管者協議会幹事県会議（前期・後期）

同協議会との共催により、6月と11月に開催した。

(3) 宅地建物取引業法主管者協議会ブロック会議

以下のブロック会議に参画した。

近畿ブロック会議（兵庫県）

中国・四国ブロック会議（高知県）

九州・沖縄ブロック会議（鹿児島県、佐賀県、沖縄県）

9 その他

(1) 法人運営資産（特定資産）の積増

法人運営資産（特定資産）を2月に5千万円積み増しした。

(2) 第三者からの損害賠償請求に対する賠償責任保険の更新

① 役員並びに評議員全員が加入

② 令和6年5月1日～令和7年5月1日

③ 支払限度額は3億円

(3) 情報資産の安全確保

① 情報セキュリティ監査

当機構情報セキュリティ規程第27条に基づく情報セキュリティ内部監査を12月に実施した。

② 情報セキュリティ研修

当機構情報セキュリティ規程第26条に基づき、役職員の情報セキュリティに対する意識を維持・向上させるための研修を1月に実施した。

(4) 試験委員について