

令和7年度事業報告

1 特定紛争処理事業

(1) 処理案件

前年度からの仕掛案件を2件継続調整したほか、当年度案件として3件を受理。うち、1件和解成立、2件調整打ち切り、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たもの。	10	打ち切り
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、当該地が市有地に越境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)	5	調整中
7年度第1号	神奈川県	中古リフォーム済マンションの床傾斜 リフォームされた中古マンションを購入した買主が、引渡し後に自費でインスペクションを実施した結果、張り替えられた各部屋のフローリングに6.5～8.5/1000の傾斜があることが判明したとして売主業者に修補等を求めたが、売主業者は中古マンションだから現況有姿売買であるとして対応を拒み、紛争となったもの。	4	和解成立
7年度第2号	関東地方整備局	私道入口バリカー（車止め）と越境物の説明義務等 中古住宅を購入した買主が、①私道入口のバリカーに近隣住民が南京錠を付けたためリフォーム工事に支障が生じたことについて媒介業者に責任がある、②2階バルコニーと玄関扉の越境について説明を受けていない、と主張して媒介業者に対して仲介手数料返金を含む賠償を求めて紛争となったもの。	3	打ち切り
7年度第3号	関東地方整備局	中古リフォーム済マンションのレンジフード種別	1	調整中

		フルリフォームマンションを購入した買主が、レンジフードが販売資料に掲載されていたシロッコファン式スリム型レンジフードではなく、ターボ式レンジフードであったとして、シロッコファン式への交換もしくは資産価値下落分の補填を売主業者に求めて紛争になっているもの。		
--	--	---	--	--

(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 宅建業法所管庁全国会議や各ブロック会での広報活動
- ② 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

「不動産再生研究会」を1月に、「不動産経済分析研究会」を2月に、「不動産取引法務研究会」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、「海外不動産取引研究会」を5月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）

(2) 試験事務の状況

- ・ インターネット受付の割合が 93.0% (前年 : 89.7%) となった。
- ・ 申込開始日に、一時顔写真のアップロードができなくなり、同日午後、顔写真登録処理について、約 1 時間半の停止が必要となったが、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、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) 合格証明書の発行

1,271 件の請求を受け、発行を行った (6 年度計 : 1,186 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、689 人から 1,091 件の請求があり、開示手続きを行った (6 年度計 : 751 人 1,174 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。

7 年度末現在の配信数は、30,679 名で前年同月比 1,339 名の増加となった。

(6) 個人情報漏えい事案について

令和 7 年度の試験事務の遂行に当たり、個人情報漏えい事案が 1 件発生し、11 月 27 日に当機構ホームページで確報を公表するとともに、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 7 年 3 月 31 日現在)を 5 月に作成した。

(3) 地方公共団体情報システム機構(宅建システムのデータセンターと都道府県におけ

る各端末を結んでいる行政専用のネットワークであるLGWANを所管している団体)が実施した「情報セキュリティ監査」(実施日:令和8年1月6日~7日)に対応した。

<参考>宅建システムの処理件数

所管	区分	令和7年4月~令和8年3月	
		件数	割合
国土交通省等	大臣免許	10,372件	3.2%
都道府県	知事免許	69,318件	21.6%
	宅建士登録	241,379件	75.2%
合	計	321,069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8年3月末現在	
		業者数・宅建士数	割合
業者数	大臣免許業者	3,238業者	2.4%
	知事免許業者	130,489業者	97.6%
	合計	133,727業者	100.0%
宅建士数	宅建士登録者	1,243,738人	—
	宅建士証交付者	590,086人	47.4%
	宅建士就業者	365,008人	29.3%

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137号(春)、第138号(夏)、第139号(秋)及び第140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「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」 5月

弁護士 佐藤 貴美 氏 (第125回講演録)

- ②「不動産売買の手引」(令和7年度改訂版) 6月
- ③「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和7年度改訂版) 6月
- ④「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和7年6月1日現在公布) 6月
- ⑤「不動産取引のトラブル解決法・防止策 ～契約不適合責任(売買仲介)・賃料増減額請求など～」 10月

弁護士 白井 潤一 氏 (第126回講演録)

弁護士 佐藤 康之 氏

7 講演・研修事業

(1) 講演会

第126回講演会

開催日 7月11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 白井 潤一 氏

弁護士 佐藤 康之 氏

演題 「不動産取引のトラブル解決法・防止策 ～契約不適合責任(売買仲介)・賃料増減額請求など～」

第127回講演会

開催日 11月28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 渡辺 晋 氏

演題 「区分所有法の改正と改正による不動産業者への影響 ～マンションの管理と再生の新しい仕組み～」

第128回講演会

開催日 3月19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 東急リバブル株式会社 顧問 橋本 明浩 氏

演題 「なぜ紛争・クレームは起きるのか ～業者側の理由と背景、顧客の心理・要望など～」

(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	7年度	55件
	6年度	65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月に北海道（札幌市）で、上級者向けの研修会を10月に愛知県（名古屋市）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。

関東・甲信越ブロック会議（埼玉県）

近畿ブロック会議（京都府）

中国・四国ブロック会議（鳥取県）

九州・沖縄ブロック会議（大分県、沖縄県、鹿児島県）

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7年5月1日～令和8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1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) 紛争処理委員について

(5) 試験委員について

(6) 評議員選定委員について