

令和5年度 事業報告書

自 令和5年4月 1日

至 令和6年3月31日

公益財団法人 不動産流通推進センター

1. 調査研究等

(1) 不動産統合サイト（不動産ジャパン）の円滑な運営

本サイトでは、不動産流通 4 団体から提供される物件情報とともに、不動産取引の基礎知識等幅広い不動産関連情報を消費者に提供している。

令和 5 年度においては、約 48.5 万件の物件情報を常時掲載したほか、「不動産トピックス」、「国土交通省最新の動き」、「街の不動産会社レポート」等消費者にとって有用な不動産取引関連情報を定期的に更新した。

(2) 不動産流通標準情報システム（レインズ）の維持

指定流通機構制度の円滑な運営のため、レインズ仕様書の改定を行い（第 6 版として公表）、改定された仕様に沿って行われたレインズのシステム変更についての認定審査を行った。

(3) 価格査定マニュアルの改訂・普及促進

令和 5 年度においては、「戸建住宅版」について、査定者の利用者の利便性を向上させ一層の普及を図るため、建物査定を行う際に参考とする建築材料写真の一部見直しを行った。

(4) 不動産に関する調査研究

令和 5 年度においては、不動産関連オープンデータの分かりやすい利用方法のマニュアルの作成を実施した。

また、基礎的な調査研究として、前年度に引き続き、「不動産業統計集」を編さんし、センターのホームページを通じて公開するとともに、指定流通機構への物件登録数についての公表等を行った。

(5) 不動産取引からの反社会的勢力の排除等

令和 5 年度においても、関係団体と警察庁、国土交通省等による「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」について、令和 6 年 3 月に第 13 回会合を開催し、暴力団排除に係る最近の動向等について情報交換を行った。

また、「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」事務局として、「不動産業反社会的勢力データベース」の管理・運用を行った。

2. 不動産取引に関する相談

不動産取引全般に関し、消費者及び不動産業者等の電話相談に対応した。

また、相談事例の中から一般的な参考となる事例について、解説及び弁護士

のコメントを付してセンターホームページに掲載した。

令和5年度の相談件数は合計5,057件（前年度比8.2%増）、相談者別は宅建業者が2,892件（前年度比1.4%増）、消費者が1,468件（前年度比17.2%増）となった。

3. 教育事業（講習・研修、コンサル試験・登録事業、出版事業、検定事業）

(1) 宅建コース

① 不動産基礎研修インターネット通信講座

不動産取引の基礎的知識の修得と適正な業務遂行能力を確保するためのインターネット通信講座であり、法令改正に対応した内容の改訂・充実を行った。

② フォローアップ研修・フォローアップカレッジ

本研修は中堅従業者を主な受講対象として、継続的な自己研鑽のツールとして活用されることで、宅地建物取引士等従業者の資質の維持向上と紛争防止を図ることを目的としている。

講習の実施にあたっては、「中級」「上級」と学習内容の難易度に合わせたテーマ・内容の講座を設けることで、受講者のニーズにあった内容を選択できることとし、幅広い受講者層への対応を図った。

令和5年度は、会場型18回、動画配信型15回、オンラインZoom型3回の計36回を実施し、会場型・オンラインZoom型では講義時間内に質疑応答の時間を設け、動画配信型ではアンケートで質問を受け付け、質問に対する回答を閲覧できるようにした。

また、年間の修得単位数を明示することで継続学習への意欲と達成度の向上を図る仕組みとして、会員料金を支払うと年間を通じでフォローアップ研修を受講できる「フォローアップカレッジ」を前年度に引き続き実施した。

③ フォローアッププログラムサイト

Webを活用した継続学習を目的として、平成28年4月に開設したプログラムサイトであり、登録者数は27,240名（令和6年3月末時点）である。

本サイトでは、当センター主催の研修の紹介を行うとともに、公認不動産コンサルティングマスター・宅建マイスターへの導入学習、フォローアップ研修の一部動画公開、コンプライアンス50問、不動産流通実務検定"スコア"の体験版など、不動産流通業務に役立つ記事掲載等、継続学習を望む者への的確な学習機会の提供とサービス向上を図った。

④ 宅建マイスター（基礎講座・実践講座、認定試験）

取引に内在するリスクを予見し、安心な取引を実現する宅地建物取引士のリーダーとしてふさわしい者を「宅建マイスター」として認定しており、令和5年度は1月に認定試験を実施した（第8回：受験者数201名・合格者数105名・合格率52.2%）。

宅建マイスター認定試験の受験対策講座として、基本的知識を学びその資質向上を図る「第1ステージ」（動画配信型）と、設定事例を題材に宅建マイスターとして必要な思考法等を学習する「第2ステージ」（会場型・動画配信型）から成る「宅建マイスター入門研修」を実施した。

宅建マイスター認定者に対して、認定者同士の交流を目的とした「セミナー」（講義と懇親会）を東京・大阪で各1回（会場型・オンライン型同時開催）を実施した。

なお、令和6年3月31日有効期限の宅建マイスター認定者67名については、更新要件を設定した上で更新手続きを実施した。

⑤ 不動産流通実務検定“スコア”

本検定は、平成27年度に開始したものであり、インターネット環境でパソコンやタブレットを用いて、不動産流通実務に必要な能力を100問150分で解答し、1000点満点で客観的に評価するものである。また、点数・順位アップを目標に継続的に学習していくことにより、スキルアップを促進するものである。受験者数は累計で1万3千人を超えている。

令和5年度の第11回検定は11月に実施（受験者：1,837名、平均点：463点、最高点844点）した。さらに、スコアの検定問題をベースにした「スコアeラーニング」は継続的に実務知識を身につけ、自己研鑽ができる仕組みで、令和5年度は718名が受講した。

⑥ 宅建アソシエイト

平成28年の宅地建物取引業法の改正により、事業者団体は宅地建物取引士等の従業者に対して、多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めなければならないこととされた。

同改正を受け、センターでは業界団体と緊密な連携の下、宅地建物取引士未取得者の能力・資質の向上を図るため、各団体が実施している既存の初任研修及び登録講習、センターが実施する修了課程等の所定の課程を修了した者を「宅建アソシエイト」として認定し、その能力を証明する事業を実施した。

令和5年度は8月に実施した。

⑦ 視聴覚教材の提供

主にフォローアップ研修で提供した研修動画を、一定期間後、業界団体等が

廉価にて視聴できるサービス（ザ・ライブラリー）を令和2年度より開始している。必要な研修動画を1研修ずつ購入可能で、受講者が自由な時間に視聴可能である。令和5年度は、年間約18タイトルのラインナップで実施した。

また、令和4年度から宅地建物取引士に対する法定講習は座学方式のほか、講義を収録した視聴覚教材をオンライン上で視聴させる非対面の方法でも実施されていることから、当センターでは、当該講習のための視聴覚教材を制作し、業界団体に提供を行った。令和5年度は16,515名が視聴した。

(2) コンサルコース

① 不動産コンサルティング技能試験・登録事業

本事業は、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技術を有することを証明すること等を目的として、平成5年度より実施しており、平成11年には不動産特定共同事業法に規定する「業務管理者」としての能力を証明する事業となった。令和5年度の受験申込者数は1,313名と前年度より減少（97名減）となり、合格者数は442名で合格率は45.2%（受験者数977名）であった。（試験に合格し登録した者を公認不動産コンサルティングマスター（以下、「マスター」という。）として認定する。）

また、令和5年度の更新者数は2,610名であり、年度末の更新期限を徒過した未更新者は、登録抹消措置を講じたところである。

さらに、不動産コンサルティング地方協議会に対して、基礎教育・専門教育等の運営支援、助成措置（専門教育、自主研修会、無料相談会）を実施した。

なお、試験合格者がマスター登録する際には、「宅地建物取引士・不動産鑑定士・一級建築士いずれかの実務経験5年以上」の要件を充足することが必要であるが、「実務経験が3年以上あり、センター指定の不動産コンサルティングに特化した一連の講座を修了すること」という登録方法を令和5年度から新たに追加し、運用を開始した。

② 不動産コンサルティング入門研修等

「マスター」を目指す者が不動産コンサルティング業務の基礎を学ぶためのWebを活用した通信講座である「不動産コンサルティング入門研修」を実施した。また、本講座修了者を中心とした集合研修「ステップアップスクーリング」を6都市（9回）で開催した。

③ スペシャルティ講座

本講座は、「マスター」等を対象とする不動産に関する専門的かつ先端の知識を習得する講座であり、「マスター」の更新要件（3回受講で要件充足）となっている。令和5年度も前年度に引き続き会場型（オンラインライブ配信

併用)に加え、一定の受講期間内に Web 上で講義を視聴し課題に解答する「動画配信型」を提供することとし、会場型 8 回(すべてオンラインライブ配信併用)、動画配信型 2 回、計 10 回を実施した。

また、不動産コンサルティングに不可欠な不動産有効活用、既存建物の活用、相続対策の策定等の能力を向上させ、コンサルティングの質を高めていくことを目的とした講座である「特別講座」を会場型 4 回(うち、オンラインライブ配信併用型 3 回)、不動産コンサルティング業務を実践している実務家を講師とする「実務講座」を会場型で 4 回(うち、オンラインライブ配信併用型 3 回)実施した。

更に、様々な情報を専門家が 5 分程度の短い動画で解説したナレッジ動画、四半期ごとの不動産市場動向をシンクタンク研究員が解説するレポート動画、マスターを対象とした「事例発表会」を実施した。

④ 専門士コース

「マスター」取得者の中でも相続及び不動産有効活用について高度なスキル習得を志向する者を対象に相続対策専門士コース、不動産エバリュエーション専門士コースを実施した。

相続対策専門士コースは、事前学習後、3 日間の講習・修了試験の構成で 2 回、不動産エバリュエーション専門士コースは、土地コース・建物コース各 2 日間の講習と事後課題、最後に不動産エバリュエーション評価書活用講座の受講という構成で 1 回実施した。

また、各専門士に認定された者に対して、継続学習のための各種勉強会を会場型で 3 回(うち、オンラインライブ配信併用型 2 回)実施した。

(3) 教育支援事業

業界団体等が主催する研修への教育支援事業では、カリキュラムの追加・相談、教材提供、講師紹介・派遣等についての告知を積極的に行い、教育活動に対する支援を行った。

(4) 出版事業

講習教材について、新規出版、内容及び販路の拡充を図るとともに、各方面への発信ツールとして活用した。

4. 債務保証・助成事業

不動産業者が行う事業に対し、信用を補完する金融サポートとして実施しており、「地域再生事業等支援制度」、「協業化事業円滑化資金」及び「共同施設設

置資金等」の3つの制度がある。これらの利用促進を図るため、債務保証及び助成制度の周知、事案の相談対応等を継続して行った。

5. 広報

センターの事業に関し、消費者、不動産業者及び不動産業従業者等幅広い関係者に対し、ホームページ等による情報提供、刊行物の出版、各種パンフレットの発行、ニュースリリース等により周知を図った。

6. 令和5年度理事会・評議員会開催状況

① 令和5年度第1回通常理事会

開催年月日 令和5年6月6日（火）午後1時～午後2時
開催場所 AP新橋4階Dルーム及びWeb
議題
・令和4年度事業報告（案）
・令和4年度決算（案）
・代表理事及び常務理事の職務の執行状況報告
・定時評議員会の招集

② 令和5年度第1回定時評議員会

開催年月日 令和5年6月22日（木）午後1時～午後2時
開催場所 AP新橋4階Dルーム及びWeb
議題
・令和4年度事業報告
・令和4年度決算（案）
・理事の選任（案）
・評議員の選任（案）

③ 令和5年度第2回通常理事会

開催年月日 令和6年2月19日（月）午後1時～午後2時
開催場所 AP新橋4階Dルーム及びWeb
議題
・令和6年度事業計画（案）
・令和6年度収支予算（案）
・資金調達及び設備投資の見込み
・代表理事及び常務理事の職務の執行状況報告
・臨時評議員会の招集

④ 令和5年度第2回臨時評議員会

開催年月日 令和6年3月18日（木）午後1時～午後2時

- 開催場所 AP 新橋 4 階 D ルーム及び Web
- 議題
- ・令和 6 年度事業計画
 - ・令和 6 年度収支予算
 - ・資金調達及び設備投資の見込み

(注記) 事業報告について補足する事項はないので、附属明細書は添付していない。