

平成29年度 事業報告

自 平成29年4月 1日
至 平成30年3月31日

I. 基本財産

平成29年度において金額の変更はない。現在高2億円である。

II. 事業実施結果

1. 不動産情報交換事業（公益目的事業1）

（1）レイنزシステムの安定稼働の確保

①平成29年度年間アクセス件数は、4億7,661万4,676件と高水準で推移しており、レイنزシステムの安定稼働を確保するため、機能ごとの処理性能やサーバ処理効率、基幹回線の監視を行い、適正な運用管理に努めた。

（2）レイنزシステムの適切な利用を推進するための対応

①会員専用の「IP型ホームページ」に規程集およびレイنز利用ガイドラインを掲載し、会員へのレイنزシステムの適切な利用についての周知を図ると共に、指導事例を掲載してレイنز利用への注意喚起を行った。

②登録情報項目とは無関係の文言や記号等を記載する不適切な物件登録の入力について注意喚起を行うとともに、不適切な文言や記号の入力を制御するシステム上の対応を前年度に引き続き実施した。

③レイنزシステムの安定的な稼働を妨げる恐れがある会員に対する指導・監督を実施した。

（3）レイنزシステムの円滑な運営を図るための情報交換

①レイنزシステムの円滑な稼働を確保し、安定した運営体制を維持するため、アウトソーシング先3社と機構間でレイنز運営連絡会議を月例で開催して緊密な連携を図り、システム運営状況の総体的な把握・現状の評価並びに個別課題の共有とその対処を行った。

②システムアウトソーシング運用体制は下表の通りである。

運用体制	委託先	業務内容
システム アウトソーシング	株式会社エヌ・ティ・ティ・ データ	・システム開発、保守、運用
	株式会社日立システムズ	・アウトソーシングセンター 管理・運用 ・ハードウェア保守・管理
コールセンター	アットホーム株式会社	・ヘルプデスク業務 会員、サブセンターに対する問 い合わせ対応等

③コールセンターへの問い合わせ状況については、下表の通りである。

平成 28 年度	平成 29 年度	前年度比
9, 833 件	10, 099 件	2.7%増

(4) 「将来的なレインズシステムの在り方」についての検討

企画システム委員会の下部に設置された企画システム委員会ワーキンググループにおいて検討された「将来的なレインズシステムの在り方」についての答申に基づき、第28回理事会（平成30年3月8日開催）でレインズシステムの再構築を行うことを決定し、構築ベンダー（システム開発業者）候補の各企業に提案依頼を行った。

(5) 全国データベースの稼働・運営等

全国4指定流通機構による「全国データベース」の安定的な運営を行い、平成30年3月末における在庫件数は、828,706件（東日本515,977件、中部圏58,563件、近畿圏158,415件、西日本95,751件）となった。

(6) 受託事業の推進

NTTコミュニケーションズからの受託業務であるBizFAX普及促進業務を実施し、平成29年度のBizFAX利用ページ数が対前年度比7.5%減の11,063,383ページとなった。

(7) 平成29年度 東日本会員の利用実績

	種別	平成28年度	平成29年度	対前年比	構成比	
登録	売買物件	専属	95,191	96,115	101.0	*13.8
		専任	193,704	199,750	103.1	*28.7
		一般	117,778	118,096	100.3	*17.0
		売主	271,542	269,376	99.2	*38.7
		代理	12,760	12,874	100.9	*1.8
		小計	690,975	696,211	100.8	24.3
		賃貸物件	2,193,803	2,163,671	98.6	75.7
	合計	2,884,778	2,859,882	99.1	100	
成約	売買物件	93,914	93,124	99.2	26.8	
	賃貸物件	259,031	253,761	98.0	73.2	
	合計	352,945	346,885	98.3	100	
条件検索	売買物件	78,630,247	83,467,389	106.2	60.3	
	賃貸物件	37,257,166	38,138,481	102.4	27.6	
	売買成約検索	12,694,787	13,954,943	109.9	10.1	
	賃貸成約検索	1,813,616	2,051,882	113.1	1.5	
	売買日報要求	342,845	348,063	101.5	0.2	
	賃貸日報要求	14,803	13,851	93.6	0	
	会員検索	484,839	428,033	88.3	0.3	
	合計	131,238,303	138,402,642	105.5	100	
詳細検索	売買物件	14,695,141	16,081,698	109.4	50.1	
	賃貸物件	16,473,119	16,019,088	97.2	49.9	
	合計	31,168,260	32,100,786	103.0	100	
図面要求	売買物件	154,727,120	164,445,633	106.3	56.8	
	賃貸物件	103,351,883	104,280,620	100.9	36.0	
	売買成約図面	16,950,991	19,038,324	112.3	6.6	
	賃貸成約図面	1,503,412	1,757,229	116.9	0.6	
	合計	276,533,406	289,521,806	104.7	100	
アクセス総数	売買物件	281,096,228	300,487,032	106.9	63.0	
	賃貸物件	174,941,427	175,699,611	100.4	36.9	
	会員検索	484,839	428,033	118.4	0.1	
	合計	456,522,494	476,614,676	104.4	100	

平成28・29年度(件)、対前年比・構成比(%)、*は売買物件登録総数内での構成比率

※条件検索数、詳細検索数、図面検索数が含まれている。

※アクセス総数には、上記登録、成約報告・条件検索・詳細検索・図面検索の他
変更・削除・再登録・図面登録数が含まれている。

(平成29年度 変更・削除・再登録・図面登録 13,382,675件)

(8) レインズ利用料の運用

- ① I P型システム利用者より、課金運用基準に基づき利用内容に応じて利用料の徴収を実施した。
- ② I P型システム利用状況の変化に対応し、課金運用基準を一部改訂し、運用開始を平成30年10月1日とした。

(9) レインズ利用の適正化

- ①レインズ利用に関し苦情等の受付を随時実施し、内容に応じて会員への指導を行った。平成29年度における受付状況は下表の通りである。

単位：件

苦情受付内容	平成28年度	平成29年度
媒介の依頼を受けていない登録	9	16
不適切入力	40	15
登録内容不備（不適切入力以外）	13	15
未承諾広告	18	11
物件不紹介	20	7
重複登録	4	7
その他	36	40
合計	140	111

※苦情受付内容の分類は、苦情受付時の申出内容により分類しており、調査結果時とは異なる場合がある。

- ②取引状況管理機能の適正な運用に向け、I P型システムにおいて「取引状況の補足」欄への入力について、「取引状況」ごとの入力チェックを、平成30年1月4日より実施した。
- ③宅地建物取引業法の改正（媒介を依頼された物件について売買の申込みがあった時に媒介依頼者に報告する義務等）に伴い、会員の理解を深め正しい運用を行うために「レインズ利用ガイドライン」の改訂を行った。（平成29年6月1日施行）
- ④「宅地建物取引業法」並びに「都市計画法」の改正に伴い、I P型システムの物件情報項目に用途地域（田園住居地域）、条件、設備（建物状況調査結果報告書、セーフティネット住宅、セーフティネット住宅（専用）、安心R住宅、農地付、住宅確保要配慮者の入居応相談）を追加した。
運用開始は、平成30年4月1日からとした。
- ⑤会員に対して、「戒告」1件、「注意」1件の処分を行った。

(10) 会員並びに消費者への情報提供

- ①会員専用の「IP型ホームページ」に『REINS INFORMATION』として、以下の通りレイズ利用に関する新たな取り組みやルール等を掲載し、会員の適正かつ円滑な取引遂行のための情報提供を行った。

掲載日	主な内容
平成29年7月10日	・機構役員等新体制について ・平成28年度事業報告
平成29年9月21日	・ユーザIDやパスワードの使用・管理の徹底について ・レイズの安定稼働の妨げとなる利用の禁止について ・会員の処分について
平成29年12月18日	・「取引状況の補足」欄の入力必須化について ・平成29年度上半期事業報告

- ②当機構ホームページ「REINS TOWER」に、媒介契約制度やレイズ等について掲載し、消費者向けの情報提供を行った。

(11) その他

- ①会員外利用事業者の物件登録業務を実施した。平成29年度における利用実績は下表の通りである。

単位：件

	平成28年度末 在庫	平成29年度			平成29年度末 在庫
		登録	成約	削除	
物件数	3	16	4	12	3

なお、平成29年度における新規利用事業者は1社であり、平成29年度末利用事業者は38法人で事業所は43事業所となった。

2. 消費者相談事業（公益目的事業1）

媒介契約制度や指定流通機構制度全般およびレイズの利用等に関して、一般消費者からのさまざまな相談に即応するため専用電話・メールによる「消費者相談室」を設置して、問い合わせに対応した。

3. 流通市場および流通機構制度に関する調査・研究・公表（公益目的事業2）

（1）流通市場に関わる各種統計資料の作成および公表

流通市場に関わる統計資料を作成し、当機構ホームページ「REINS TOWER」、報道機関を通して公表した。主な作成・公表資料は以下の通りである。

- ①会員の毎月の物件登録状況・検索状況等についてまとめた『レインズシステム利用実績報告』、市場動向の速報である『月例速報マーケットウォッチ』を作成し、翌月10日前後に公表した。
- ②平成28年度の中古マンション・戸建住宅・土地の成約・新規登録状況について『不動産流通市場の動向』を作成し、平成29年4月17日に公表した。
- ③中古マンション・戸建住宅・土地の成約・新規登録状況について『季報マーケットウォッチ』を四半期ごとに作成し、平成29年4月17日、7月18日、10月17日および平成30年1月22日に公表した
- ④賃貸マンション・アパートの成約状況について『賃貸取引動向』を四半期ごとに作成し、平成29年4月17日、7月18日、10月17日および平成30年1月22日に公表した。
- ⑤平成29年の中古マンション・戸建住宅・土地の成約・新規登録状況について『不動産流通市場の動向』を作成し、平成30年1月22日に公表した。
- ⑥レインズデータを長期的・網羅的にまとめた『年報マーケットウォッチ2017』（CD-ROM版）を作成し、平成29年7月1日に発行した。
- ⑦不動産流通市場の動向を分析して解説した「REINS TOPIC」（築年数別成約・新規登録状況）を作成し、平成30年2月23日に公表した。

（2）国土交通省からの委託による不動産取引情報の公表

国土交通省からの委託業務として、レインズの成約情報を加工・分析し、当機構ホームページ「REINS TOWER」の不動産取引情報提供サイト「レインズマーケットインフォメーション」にて、広く消費者に提供した。

（3）不動産取引情報の提供

- ①日本不動産研究所が住宅価格指数の配信を行うため、その原データとして首都圏マンションの成約事例を同研究所に提供した。同研究所は毎月1回、同データをもとに「不動研住宅価格指数」を公表している。

- ②国土交通省等から成約事例の提供について要請があり、当機構の公益目的事業との整合性もあることから、レイنز情報提供基準に基づき、成約事例を提供した。

4. 組織強化の推進

(1) 機構の運営体制整備

- ①評議員の定数確保および評議員選出の円滑化を図るため、評議員定数の下限を15名から3名に変更し、評議員の選任方法を評議員選定委員会による選任から評議員会による選任に変更する定款の変更を行い、平成29年10月1日に施行した。
- ②事務局業務の適正化を図るため人事労務管理関連規程及び社規社則の整備を行い、平成29年10月1日に施行した。
- ③事務局職員（2名）の採用を行い、事務局体制の整備を図った。

(2) サブセンターおよび他の流通機構との連携

- ①各サブセンター事務局と連携しレイنز利用の適正化を進めたほか、システム運営等諸課題について協議・情報交換を行った。
- ②全国データベースの運営、国土交通省からの要請事項等、全国4不動産流通機構の共通課題への対処のため、各機構事務局との情報交換や共通課題についての協議・意見交換を随時行った。

Ⅲ. 事業運営に関わる中期事業課題への取り組み

(1) 「中期事業計画」の策定

第28回理事会（平成30年3月8日開催）にて、以下の主要課題への取り組みについて、平成30年度から平成32年度の3カ年の中期的な事業方針及び事業計画を定める「中期事業計画」を策定した。

主要課題

- ① 財政基盤の確立 運営基本負担金と課金制度の在り方
- ② 事業課題への対応 将来的なシステムの在り方
- ③ 機構運営体制の整備・強化

IV. 庶務事項

1. 評議員

平成29年度において、評議員の辞任が2名、就任が4名の異動があった。

2. 役員

平成29年度において、理事の辞任が4名、就任が4名、監事の辞任が1名、就任が1名の異動があった。

3. 評議員会の開催

平成29年度において評議員会は3回開催した。評議員会の主な議事内容は次の通り。

第15回評議員会（平成29年6月19日開催）

- 議事内容
- ①平成28年度収支決算に関する件
平成28年度監査報告
 - ②理事及び監事の選任に関する件

第16回評議員会（平成29年9月29日開催）

- 議事内容
- ①定款の改訂に関する件

第17回評議員会（平成30年3月8日開催）

- 議事内容
- ①中期事業計画策定に関する件
 - ②基本財産の運用に関する件
 - ③システム構築資金の積み立てに関する件
 - ④平成30年度事業計画及び収支予算に関する件
 - ⑤評議員の選任に関する件

4. 理事会の開催

平成29年度において理事会は5回開催した。理事会の主な議事内容は次の通り。

第24回理事会（平成29年6月2日開催）

- 議事内容
- ①平成28年度事業報告及び収支決算に関する件
平成28年度監査報告
 - ②国土交通省からの依頼事項への対応に関する件
 - ③評議員の辞任に伴う評議員補充候補者推薦に関する件
 - ④理事及び監事候補者の選任に関する件
 - ⑤専門委員会及び基本課題検討委員会委員の選任に関する件

- ⑥定時評議員会（第15回評議員会）の招集及び上程する議案の件
- ⑦理事会・評議員会開催スケジュールの件
- ⑧代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告

第25回理事会（書面決議）

- 議事内容
- ①瀬川信義を理事長に選定し代表理事とする
 - ②榊真二を副理事長に選定し業務執行理事とする
 - ③中村裕昌を副理事長に選定し業務執行理事とする
 - ④神山和郎を副理事長に選定し業務執行理事とする

第26回理事会（平成29年9月14日開催）

- 議事内容
- ①事業運営に関わる中期事業課題への取り組みの件
 - ②定款改訂、社規社則整備・改訂に関する件
 - ③(公財)東日本不動産流通機構の業務運営に係る
功労者への感謝状贈呈について
 - ④第16回評議員会の招集及び上程する議案の件

第27回理事会（平成29年12月14日開催）

- 議事内容
- ①平成29年度上半期事業報告及び収支決算に関する件
平成29年度上半期監査報告
 - ②第17回評議員会招集決議の件
 - ③事務局長の雇用延長について
 - ④代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告

第28回理事会（平成30年3月8日開催）

- 議事内容
- ①東日本レインズシステムの構築に関する件
 - ②中期事業計画策定に関する件
 - ③課金制度改訂に関する件
 - ④システム構築資金の積み立てに関する件
 - ⑤特定費用準備資金等取扱規程制定に関する件
 - ⑥基本財産の運用に関する件
 - ⑦平成30年度団体負担金に関する件
 - ⑧平成30年度事業計画及び収支予算に関する件
 - ⑨評議員候補者推薦に関する件

5. 監査会の開催

平成29年5月22日に平成28年度監査会、平成29年12月4日に平成29年度上半期監査会を行った。

6. 評議員選定委員会の開催

平成29年6月16日に第11回評議員選定委員会を行った。

7. 専門委員会の開催

①総務・財政委員会	4回開催
②倫理・紛争委員会	4回開催
③研修・広報委員会	4回開催
④企画・システム委員会	4回開催
⑤基本課題検討委員会	4回開催

8. 事務局

平成30年3月31日現在の職員数は、9名である。

以上