

2020年度 事業報告

自 2020年4月 1日
至 2021年3月31日

I. 基本財産

2020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）不動産情報交換システム（レイنز）の運営

①2020年度年間アクセス件数は、4億5,293万1,857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、最適な運営管理に努めた。

（2）新レイنزシステムの稼働

①2021年1月4日稼働目標としていた新レイنزシステムについては、アプリケーション構築の各工程（要件定義、基本設計、詳細設計、移行リハーサル、運用テスト、性能試験等システムテスト、ユーザ試験、全体動作検証、旧システムから新システムへの格納情報の移行など）を予定通り実施し、2021年1月4日稼働を開始した。

②稼働後の会員からの要望等に対し、新レイنزシステムの構築方針（情報の利活用、セキュリティ対策、ダウンサイジング等）を考慮しつつ、会員実業務への影響を勘案し、優先順位付けを行い、改修等対応を行った。

（3）4機構レイنزシステム統合化への取り組み

①4機構レイنزシステム統合化については、前年度に当機構で構築中であったレイنزシステムに近畿機構、西日本機構が移行する方式で、2022年1月稼働を目標とすることが方針として決定された。

②上記方針に基づき、4機構のレイنزシステム統合化に向け要件定義工程を実施し、個別に必要な機能の整理・調整を行い、統合化システム構築の全体計画を策定し、設計工程に着手した。

(4) レインズシステムの円滑な運営を図るための体制構築

①レインズ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社と機構間でレインズ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 (2020年12月31日まで)	・システム開発、保守、運用 (アプリケーション全般)
	伊藤忠テクノソリューションズ株式会社 (2021年1月1日より)	
	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 (システム基盤全般) ・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。

2019年度	2020年度	前年度比
10,055件	13,142件	30.7%増

※従来、コールセンター全体の問合せ状況を集計していたが、2020年度より他機構コールセンター分を除いた東日本流通機構会員からの問合せ集計とし、2019年度の集計も今年度に合わせ修正した。

(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、2021年3月末における在庫件数は、771,607件(東日本464,915件、中部圏60,797件、近畿圏153,498件、西日本92,397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、2020年度のBizFAX利用ページ数は4,784,835ページとなった。

本事業は、新レインズシステムの稼働による証明書等のFAX配信機能の廃止に伴い、2020年12月末で終了した。

(7) 2020年度 東日本会員の利用実績

種別		2019年度	2020年度	対前年比	構成比	
登録	売買物件	専属	88,909	65,618	73.8	*10.0
		専任	228,058	196,316	86.1	*30.0
		一般	127,565	110,769	86.8	*17.0
		売主	329,389	266,508	80.9	*40.8
		代理	18,218	14,205	78.0	*2.2
		小計	792,139	653,416	82.5	24.5
	賃貸物件	1,886,258	2,009,052	106.5	75.5	
	合計	2,678,397	2,662,468	99.4	100	
成約	売買物件	95,583	96,123	100.6	32.3	
	賃貸物件	220,379	201,611	91.5	67.7	
	合計	315,962	297,734	94.2	100	
条件検索	売買物件	82,250,913	83,934,109	102.0	61.7	
	賃貸物件	38,645,210	35,552,740	92.0	26.1	
	売買成約検索	14,706,911	13,395,938	91.1	9.8	
	賃貸成約検索	2,457,494	2,113,721	86.0	1.6	
	売買日報要求	319,153	229,337	71.9	0.2	
	賃貸日報要求	13,423	8,979	66.9	0.1	
	会員検索	196,148	716,999	365.5	0.5	
	合計	138,589,252	135,951,823	98.1	100	
詳細検索	売買物件	14,617,560	15,516,485	106.1	50.4	
	賃貸物件	16,493,078	15,291,108	92.7	49.6	
	合計	31,110,638	30,807,593	99.0	100	
図面要求	売買物件	162,330,569	167,210,218	103.0	61.7	
	賃貸物件	92,283,508	83,109,828	90.1	30.6	
	売買成約図面	19,563,219	18,959,687	96.9	7.0	
	賃貸成約図面	1,906,584	1,964,845	103.1	0.7	
	合計	276,083,880	271,244,578	98.2	100	
アクセス総数	売買物件	297,485,576	302,436,783	101.7	66.8	
	賃貸物件	162,713,080	149,778,075	92.1	33.1	
	会員検索	196,148	716,999	365.5	0.1	
	合計	460,394,804	452,931,857	98.4	100	

2019年度・2020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

※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。

(2020年度 変更・削除・再登録・図面登録 11,967,661件)

(8) システム利用料の運用

- 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 2020年10月1日から2020年12月末日までの3か月間のシステム利用については会員の利用料負担の軽減を目的にシステム利用料の徴収を行わないこととした。
- ③ 2021年1月4日からの課金制度運用ルールの一部改訂（「物件検索機能」及び「成約検索機能」の件数基準値改訂）を実施した。

(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。2020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	2019年度	2020年度
不適切入力	23	21
登録内容不備（不適切入力以外）	26	20
媒介の依頼を受けていない登録	17	11
未承諾広告	4	10
物件不紹介	12	6
重複登録	7	5
登録義務不履行	7	3
その他	43	41
合計	139	117

※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 会員に対して、「利用停止（6カ月）」2件の処分を行った。
- ③ レインズシステムの安定的な稼働を妨げる恐れがある会員のレインズ利用および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対し注意喚起、指導・監督を実施するとともに、システム利用や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。
- ④ 新レインズシステムの稼働に伴い、仕様の一部変更に対応し規程・基準および「レインズ利用ガイドライン」を改訂し、2021年1月1日に施行した。
- ⑤ 会員専用の「I P型ホームページ」に規程集およびレインズ利用ガイドラインを掲載し、会員へのレインズシステムの適切な利用ならびに不動産取引のさらなる適正化・円滑化を図ることを目的に、指導事例等を掲載してレインズ利用への注意喚起を行った。

(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
2020年4月7日	<ul style="list-style-type: none">・ユーザID及びパスワードの管理と利用について・購入申込書受領後の対応について・2020年度事業計画
2020年7月3日	<ul style="list-style-type: none">・2019年度事業報告・レイズシステム休止のお知らせ・登録物件の売却等依頼者への連絡、交渉について
2020年11月6日	<ul style="list-style-type: none">・会員の処分について・課金制度運用基準の一部改訂について・図面へのQRコード等の掲載について・レイズ情報の外部提供の禁止について
2020年12月14日	<ul style="list-style-type: none">・レイズシステム休止について・「取引状況」の変更と「取引状況の補足」欄への記載について・2020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。2020年度における利用実績は下表の通りである。

単位：件

	2019年度末 在庫	2020年度			2020年度末 在庫
		登録	成約	削除	
物件数	4	15	1	16	2

なお、2020年度における新規利用事業者は1社であり、2020年度末利用事業者は43法人で事業所は48事業所となった。

- ②国土交通省が検討している「不動産総合データベース」について、システム連携等の検討に際し協力・支援を行った。

2. 消費者相談事業（公益目的事業）

一般消費者からの相談に対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。

2020年度における受付状況は下表の通りである。

単位：件

相談受付内容	2019年度	2020年度
登録状況確認	81	66
制度（媒介契約、レインズ等）	53	44
取引全般	9	7
その他	60	50
合計	203	167

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）

（1）流通市場に関わる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オッチ』を作成し、翌月10日前後に公表した。
- ②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『季報マーケットウオッチ』、賃貸マンション・アパートの成約状況について『首都圏賃貸居住用物件の取引動向』、また『首都圏中古マンション・中古戸建住宅の地域別・築年別成約状況』、『同長期動向グラフ』を四半期ごとに作成し、2020年4月17日、7月17日、10月19日および2021年1月22日に公表した。
- ③2019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、2020年4月17日に公表した。
- ④レインズデータを長期的・網羅的にまとめた『年報マーケットウオッチ』を作成し、2020年7月28日に公表した。
- ⑤2020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、2021年1月22日に公表した。
- ⑥不動産流通市場の状況・動向を分析して解説する「REINS TOPIC」として、『首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金』を2020年5月26日、『築年数から見た首都圏の不動産流通市場』を2021年2月26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نز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国土交通省等から物件情報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、物件情報を提供した。

4. 組織強化の推進

(1) 機構の運営体制整備

- ①役員等の報酬の支給対象を具体的に特定するため、「役員及び評議員の報酬等並びに費用に関する規程」の改訂を行った。
- ②公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律における公益目的事業および収益目的事業について、以下の変更申請を行った。
 - ・2021年度より情報交換事業（公益目的事業1）と調査研究事業（同2）の2事業を情報交換事業に統合する。
 - ・収益事業のうちFAX普及業務を廃止する。

(2) 専門委員会の開催

当機構運営上の諸課題に対応するため、各専門委員会を開催し、円滑な事業運営を図った。

(3) 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や国土交通省からの要請事項への対応、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. 中期事業計画の事業実施結果の検証

中期事業計画の最終事業年度として事業実施結果を検証し主要課題への対処は概ね計画通りの取り組みが行われた。

新レイズシステムの定着化および全国4機構のレイズシステム統合化、事務局体制の強化等の継承すべき事業について、2021年度事業計画へ組み込むこととした。

Ⅳ. 庶務事項

1. 評議員

2020年度において、評議員の辞任が3名、就任が3名の異動があった。

2. 役員

2020年度において、理事の辞任が4名、就任が4名の異動があった。

3. 評議員会の開催

2020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24回評議員会（書面決議）

- 議事内容
- ① 2019年度収支決算に関する件
2019年度監査報告
 - ② 評議員の選任に関する件
 - ③ 理事の補充選任に関する件

第25回評議員会（2020年9月17日開催）

- 議事内容
- ① 評議員の選任に関する件
 - ② 理事の補充選任に関する件

第26回評議員会（2021年3月11日開催）

- 議事内容
- ① 2021年度事業計画及び収支予算に関する件

4. 理事会の開催

2020年度において理事会は4回開催した。理事会の主な議事内容は次の通り。

第38回理事会（書面決議）

- 議事内容
- ① 2019年度事業報告及び収支決算に関する件
2019年度監査報告
 - ② 評議員候補者推薦に関する件
 - ③ 理事の辞任に伴う理事補充候補者の選任に関する件
 - ④ 専門委員会委員の辞任に伴う委員補充に関する件
 - ⑤ 定時評議員会（第24回評議員会）の開催及び上程する議案の件
 - ⑥ 理事会・評議員会開催スケジュールの件
 - ⑦ 代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告の件
 - ⑧ 4機構レインズシステム統合化の件

第39回理事会（2020年9月17日開催）

- 議事内容
- ① 会員処分に関する件
 - ② 課金制度運用基準見直しの件
 - 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 理事の辞任に伴う理事補充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
辞任に伴う委員補充に関する件
 - ⑥ （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
 - ⑦ 代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告の件

第40回理事会（2020年12月10日開催）

- 議事内容
- ① 2020年度上半期事業報告及び収支決算に関する件
2020年度上半期監査報告
 - ② システム構築積立金の取り崩しの件
 - ③ 内閣府公益認定に関する変更認定申請の件
 - ④ 規程等の改訂の件
 - ⑤ 4機構レインズシステム統合化の件
 - ⑥ 事務局人事の件
 - ⑦ 第26回評議員会招集決議の件

第41回理事会（2021年3月11日開催）

- 議事内容
- ① 会員処分に関する件
 - ② 2021年度団体負担金に関する件
 - ③ 2021年度事業計画及び収支予算に関する件
 - ④ 代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告の件

5. 監査会の開催

2020年5月26日に2019年度監査会、2020年11月30日に2020年度上半期監査会を行った。

6. 専門委員会の開催

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

7. 事務局

2021年3月31日現在の職員数は、9名である。

以上