

# 2023年度 事業報告

自 2023年4月 1日  
至 2024年3月31日

## I. 基本財産

2023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（レインズ）の運営

東日本不動産流通機構における2023年度のアクセス件数は5億7,575万1,042件（前年度比13.8%増）と高水準で推移しており、レインズ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、基幹回線等の監視を継続的に行い、適正な運用管理に努めた。

#### （2）レインズの共同利用

- ① 4機構共同利用レインズのシステム運営の主体として、機構間の円滑かつ安全な運営を確保するため、システムの監視並びに運営管理を実施した。
- ② 2023年度の共同利用全体のアクセス件数は7億7,636万1,532件（前年度比15.5%増）であった。
- ③ 2025年1月運用開始予定の4機構共同利用レインズのシステム基盤入換に向けて、技術的要件の方針策定、概算費用の算出、委託先候補各社への提案依頼、委託先選定、要件定義、設計・構築等を行った。

### (3) レインズの円滑な運営を図るための体制構築

①レインズ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次表の通りである。

運用体制	委託先	業務内容
システム アウトソーシング	伊藤忠テクノソリューションズ 株式会社	・システム開発、保守、運用 (アプリケーション全般)
	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、次表の通りである。

2022年度	2023年度	前年度比
6,627件	6,108件	7.8%減

※東日本不動産流通機構会員からの問い合わせ

### (4) レインズにおける不動産流通市場の活性化等の施策の検討および対応

「規制改革実施計画」(2020年7月17日閣議決定)を踏まえ、国土交通省等と協力して、レインズにおける不動産流通市場の活性化、運用ルールの徹底等のための施策について、検討および必要な対応を行った。

(5) 2023年度 東日本会員の利用実績

種別		2022年度	2023年度	対前年比	構成比	
登録	売買物件	専属	70,495	72,183	102.4	*8.3
		専任	242,645	267,775	110.4	*30.7
		一般	127,701	141,174	110.6	*16.2
		売主	287,261	371,691	129.4	*42.7
		代理	15,540	18,102	116.5	*2.1
		小計	743,642	870,925	117.1	28.3
	賃貸物件	2,344,256	2,201,872	93.9	71.7	
	合計	3,087,898	3,072,797	99.5	100	
成約	売買物件	88,335	92,090	104.3	28.5	
	賃貸物件	220,470	231,086	104.8	71.5	
	合計	308,805	323,176	104.7	100	
条件検索	売買物件	88,491,224	92,534,524	104.6	59.5	
	賃貸物件	42,660,094	45,450,124	106.5	29.2	
	売買成約検索	14,419,834	15,340,974	106.4	9.9	
	賃貸成約検索	1,915,972	1,934,570	101.0	1.2	
	会員検索	232,991	349,433	150.0	0.2	
	合計	147,720,115	155,609,625	105.3	100	
詳細検索	売買物件	30,955,631	36,914,294	119.2	66.5	
	賃貸物件	18,340,819	18,576,539	101.3	33.5	
	合計	49,296,450	55,490,833	112.6	100	
図面検索	売買物件	164,376,390	198,652,473	120.9	58.1	
	賃貸物件	101,835,281	117,012,826	114.9	34.3	
	売買成約図面	20,808,106	23,759,669	114.2	7.0	
	賃貸成約図面	1,917,223	2,197,698	114.6	0.6	
	合計	288,937,000	341,622,666	118.2	100	
アクセス総数	売買物件	322,626,957	371,654,823	115.2	64.5	
	賃貸物件	183,210,989	203,746,786	111.2	35.4	
	会員検索	232,991	349,433	150.0	0.1	
	合計	506,070,937	575,751,042	113.8	100	

2022年度・2023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・更新・図面登録数が含まれている。

(2023年度 変更・削除・更新・図面登録 19,631,945件)

## (6) システム利用料の運用管理

物件検索等へのシステム利用料について、会員の利用実績を機能別に集計し、請求・納付状況の運用管理および必要な対応を実施した。

## (7) 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。2023年度における受付状況は次表の通りである。

単位：件

苦情受付内容	2022年度	2023年度
不適切入力	20	43
登録内容不備（不適切入力以外）	15	31
重複登録	5	21
媒介の依頼を受けていない登録	11	17
物件不紹介	8	7
登録義務不履行	7	7
未承諾広告	7	3
その他	67	55
合計	140	184

※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。

- ②2023年度における会員に対する処分はなかった。
- ③レインズ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、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、および一つの物件を複数登録する重複登録に対して、調査、注意喚起、指導等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会員専用の「IP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。

## (8) 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、次表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
2023年4月3日	<ul style="list-style-type: none"><li>・レイズシステム改善のお知らせ</li><li>・適格請求書発行事業者登録番号について</li><li>・成約登録について</li><li>・重複登録について</li><li>・媒介物件登録と登録証明書交付・業務報告について</li><li>・2023年度事業計画</li><li>・会員の処分について</li></ul>
2023年7月6日	<ul style="list-style-type: none"><li>・機構役員等新体制について</li><li>・2022年度事業報告</li><li>・レイズへの適正適法な登録について</li><li>・顧客に対する取引状況の説明について</li></ul>
2023年9月29日	<ul style="list-style-type: none"><li>・図面の登録について</li><li>・システム利用料の支払い（口座振替）について</li><li>・レイズ情報の利用について</li></ul>
2023年12月8日	<ul style="list-style-type: none"><li>・物件登録機能等の適切な使用について</li><li>・登録情報の適切な入力について</li><li>・2023年度上半期事業報告・</li></ul>

- 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。

## (9) その他

- ①会員外利用事業者の物件登録業務を実施した。2023年度における利用実績は次表の通りである。

単位：件

	2022年度末 在庫	2023年度			2023年度末 在庫
		登録	成約	削除	
物件数	3	10	0	11	2

なお、2023年度における新規利用事業者は3社であり、2023年度末利用事業者は35法人で事業所は40事業所となった。

## 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。

2023年度における受付状況は次表の通りである。

単位：件

相談受付内容	2022年度	2023年度
登録状況確認	57	48
制度（媒介契約、レインズ等）	22	25
取引全般	4	2
その他	36	34
合計	119	109

## 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・公表資料は次の通りである。

- 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。
- ②2022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、2023年4月18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、2023年4月18日、7月18日、10月17日および2024年1月22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、2023年7月27日に公表した。
- ⑤2023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、2024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2023年5月25日、『築年数から見た首都圏の不動産流通市場』を2024年2月28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「不動産研住宅価格指数」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、レインズ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) 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。

### (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ンズ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国土交通省からの要請事項への対応、4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。

### (3) 「適格請求書等保存方式」(インボイス制度) 開始に伴う対応

2023年10月1日から「適格請求書等保存方式」(インボイス制度) が開始されることに伴い、適格請求書の要件を満たす請求書の書式統一、システム利用料の債権管理サービス・口座振替通知に関わるシステム改修を行った。

### Ⅲ. 庶務事項

#### 1. 評議員

2023年度において、評議員の辞任が2名、就任が2名の異動があった。

#### 2. 役員

2023年度において、理事の辞任が3名、就任が3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

2023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33回評議員会（2023年6月16日開催）

- 議事内容
- ① 2022年度収支決算に関する件  
2022年度監査報告
  - ② 理事及び監事の選任に関する件

第34回評議員会（2023年9月21日開催）

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

第35回評議員会（2024年3月7日開催）

- 議事内容
- ① システム基盤入換資金積み立て計画の変更及び一部取り崩しの件
  - ② システムアプリケーション構築資金の積み立てに関する件
  - ③ 2024年度事業計画及び収支予算に関する件

#### 4. 理事会の開催

2023年度において理事会は6回開催した。理事会の主な議事内容は次の通り。

第52回理事会（2023年6月1日開催）

- 議事内容
- ① 4機構共同利用レイズシステムの基盤入換の件
  - ② 2022年度事業報告及び収支決算に関する件  
2022年度監査報告
  - ③ 理事及び監事候補者の選任に関する件
  - ④ 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
  - ⑤ 定時評議員会(第33回評議員会)の招集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



### 第53回理事会（書面決議）

- 議事内容
- ①太田陽一を理事長に選定し代表理事とする
  - ②桑原弘光を副理事長に選定し業務執行理事とする
  - ③秋山始を副理事長に選定し業務執行理事とする
  - ④牧山丞治を副理事長に選定し業務執行理事とする

### 第54回理事会（2023年9月21日開催）

- 議事内容
- ①評議員の辞任に伴う評議員補欠候補者推薦に関する件
  - ②理事の辞任に伴う理事補欠候補者の選任に関する件
  - ③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
  - ④顧問委嘱に関する件
  - ⑤（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
  - ⑥第34回評議員会の招集及び上程する議案の件

### 第55回理事会（書面決議）

- 議事内容
- ①中村裕昌を副理事長に選定し業務執行理事とする

### 第56回理事会（2023年12月7日開催）

- ①2023年度上半期事業報告及び収支決算に関する件  
2023年度上半期監査報告
- ②4機構レイズシステム基盤入換実行計画の件
- ③役員等賠償責任保険更新に関する件
- ④（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
- ⑤事務局職員の継続雇用の件
- ⑥第35回評議員会の招集及び上程する議案の件
- 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

### 第57回理事会（2024年3月7日開催）

- ①国土交通省からの依頼事項への対応の件
- ②4機構共同利用レイズシステム基盤入換に関する件
- ③システム基盤入換資金積み立て計画の変更及び一部取り崩しの件
- ④システムアプリケーション構築資金の積み立てに関する件
- ⑤2024年度団体負担金に関する件
- ⑥2024年度事業計画及び収支予算に関する件

## 5. 監査会の開催

2023年5月19日に2022年度監査会、2023年11月20日に2023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	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

## 7. 事務局

2024年3月31日現在の職員数は、9名である。

以上