

# 平成28年度 事業報告

自 平成28年4月 1日  
至 平成29年3月31日

## I. 基本財産

平成28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）レインズシステムの安定稼働の確保

①平成28年度年間アクセス件数は、4億5,652万2,494件と高水準で推移しており、レインズ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）レインズ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についての周知を図ると共に、指導事例を掲載してレインズ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レインズ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）レインズシステムの円滑な運営を図るための情報交換

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<br>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<br>管理・運用<br>・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<br>会員、サブセンターに対する問<br>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 27 年度 | 平成 28 年度 | 前年度比  |
|----------|----------|-------|
| 10,113 件 | 9,833 件  | 2.8%減 |

#### (4) 企画システム委員会ワーキンググループの設置と中間答申の策定

平成 27 年度までの中期事業計画の実施結果及び評価を踏まえ、将来的なシステムの在り方を含め、より効果的な運営および I T 技術の多様化に対応した次期システム化の可否等について検討する機関として、企画システム委員会の下部に企画システム委員会ワーキンググループを設置し、平成 28 年 8 月 18 日より検討を開始した。平成 29 年 3 月 9 日の第 23 回理事会において、平成 29 年度中に取り纏めることとし、検討経過について中間報告を行った。

(5) 平成28年度 東日本会員の利用実績

|        | 種別     | 平成27年度      | 平成28年度      | 対前年比      | 構成比  |       |
|--------|--------|-------------|-------------|-----------|------|-------|
| 登録     | 売買物件   | 専属          | 102,641     | 95,191    | 92.7 | *13.8 |
|        |        | 専任          | 194,287     | 193,704   | 99.7 | *28.0 |
|        |        | 一般          | 121,420     | 117,778   | 97.0 | *17.0 |
|        |        | 売主          | 332,719     | 271,542   | 81.6 | *39.3 |
|        |        | 代理          | 16,518      | 12,760    | 77.2 | *1.9  |
|        |        | 小計          | 767,585     | 690,975   | 90.0 | 24.0  |
|        |        | 賃貸物件        | 2,358,084   | 2,193,803 | 93.0 | 76.0  |
|        | 合計     | 3,125,669   | 2,884,778   | 92.3      | 100  |       |
| 成約     | 売買物件   | 88,746      | 93,914      | 105.8     | 26.6 |       |
|        | 賃貸物件   | 238,470     | 259,031     | 108.6     | 73.4 |       |
|        | 合計     | 327,216     | 352,945     | 107.9     | 100  |       |
| 条件検索   | 売買物件   | 77,451,414  | 78,630,247  | 101.5     | 59.9 |       |
|        | 賃貸物件   | 38,985,743  | 37,257,166  | 95.6      | 28.4 |       |
|        | 売買成約検索 | 12,264,943  | 12,694,787  | 103.5     | 9.7  |       |
|        | 賃貸成約検索 | 1,661,620   | 1,813,616   | 109.1     | 1.4  |       |
|        | 売買日報要求 | 360,603     | 342,845     | 95.1      | 0.3  |       |
|        | 賃貸日報要求 | 15,233      | 14,803      | 97.2      | 0    |       |
|        | 会員検索   | 409,463     | 484,839     | 118.4     | 0.3  |       |
|        | 合計     | 131,149,019 | 131,238,303 | 100.1     | 100  |       |
| 詳細検索   | 売買物件   | 25,712,990  | 14,695,141  | 57.2      | 46.0 |       |
|        | 賃貸物件   | 28,449,898  | 16,473,119  | 57.9      | 54.0 |       |
|        | 合計     | 54,162,888  | 31,168,260  | 57.5      | 100  |       |
| 図面要求   | 売買物件   | 148,115,898 | 154,727,120 | 104.5     | 56.0 |       |
|        | 賃貸物件   | 110,463,333 | 103,351,883 | 93.6      | 37.4 |       |
|        | 売買成約図面 | 15,073,335  | 16,950,991  | 112.5     | 6.1  |       |
|        | 賃貸成約図面 | 1,309,906   | 1,503,412   | 114.8     | 0.5  |       |
|        | 合計     | 274,962,472 | 276,533,406 | 100.6     | 100  |       |
| アクセス総数 | 売買物件   | 282,098,441 | 281,096,228 | 99.6      | 61.6 |       |
|        | 賃貸物件   | 196,081,969 | 174,941,427 | 89.2      | 38.3 |       |
|        | 会員検索   | 409,463     | 484,839     | 118.4     | 0.1  |       |
|        | 合計     | 478,589,873 | 456,522,494 | 95.4      | 100  |       |

平成27・28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28年度 変更・削除・再登録・図面登録 14,344,802件)

## (6) 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29年3月末における在庫件数は、856,873件（東日本530,685件、中部圏59,969件、近畿圏176,166件、西日本90,053件）となった。

## (7) 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28年度のBizFAX利用ページ数が対前年度比9.6%減の11,955,513ページとなった。

## (8) 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28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27年度 | 平成28年度 |
|-----------------|--------|--------|
| 不適切入力           | 39     | 40     |
| 物件不紹介           | 15     | 20     |
| 未承諾広告           | 17     | 18     |
| 登録内容不備（不適切入力以外） | 6      | 13     |
| 媒介の依頼を受けていない登録  | 13     | 9      |
| 重複登録            | 13     | 4      |
| その他             | 30     | 36     |
| 合計              | 133    | 140    |

平成28年1月1日から導入された取引状況管理機能にも関連する「物件不紹介」については、「取引状況」の変更の認識や客付業者への説明が不足しているため、苦情が発生しているが、「物件不紹介」を確認できた事例はなかった。

※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、2件の「注意」処分を行った。

## (9) 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、以下の通りレイン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 28 年 7 月 1 日  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・同一物件の登録と削除の繰り返しについて（注意）</li> <li>・成約報告および成約情報の変更・削除について</li> <li>・平成 27 年度事業報告</li> </ul>       |
| 平成 28 年 9 月 28 日 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「レイズ利用ガイドライン」の改訂について</li> <li>・成約報告および成約情報の変更・削除について</li> <li>・会員の処分について</li> </ul>             |
| 平成 29 年 3 月 14 日 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 29 年度事業計画</li> <li>・宅地建物取引業法の改正（媒介依頼者への報告）について</li> <li>・「不動産総合データベース」の試行運用終了について</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。

## （10）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 28 年度における利用実績は下表の通りである。

単位：件

|     | 平成 27 年度末<br>在庫 | 平成 28 年度 |    |    | 平成 28 年度末<br>在庫 |
|-----|-----------------|----------|----|----|-----------------|
|     |                 | 登録       | 成約 | 削除 |                 |
| 物件数 | 6               | 16       | 0  | 19 | 3               |

なお、平成 28 年度末利用事業者は 37 法人で事業所は 42 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27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28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『季報マーケットウォッチ』を四半期ごとに作成し、平成28年4月18日、7月19日、10月18日および平成29年1月23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28年4月18日、7月19日、10月18日および平成29年1月23日に公表した。
- ⑤平成28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29年1月23日に公表した。
- ⑥レイズデータを長期的・網羅的にまとめた『年報マーケットウォッチ2016』（CD-ROM版）を作成し、平成28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29年2月24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システム運用・管理および公表

国土交通省からの委託業務として、レイ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「レイズマーケットインフォメーション」の運用および管理を行うとともに、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「動研住宅価格指数」を公表している。
- ②国土交通省が試行運用する「不動産総合データベース」とレイズとのデータ連携について、平成28年10月1日から従来の横浜市に加え他機構圏域の3市（静岡、大阪、福岡）を追加し試行エリアを拡大した。なお、同データベースの試行運用は平成29年3月31日をもって終了した。
- ③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、レイズ情報提供基準に基づき、成約事例を提供した。

#### (4) 売買契約書標準書式の提供

会員専用の「IP型ホームページ」にて、売買契約書の標準書式を提供した。

### 4. 組織強化の推進

#### (1) 機構の運営体制整備

事務局職員（1名）の採用を行い、事務局体制の整備を図った。

#### (2) 専門委員会の開催

各専門委員会を開催し、機構の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。

#### (4) その他

マイナンバー制度の運用開始に伴い、マイナンバー等の個人情報の取り扱いについて定める「特定個人情報取扱規程」の制定および関連する就業規則等を改訂し、平成28年11月1日に施行した。

### Ⅲ. 事業運営に関わる基本課題への対応

#### (1) レインズ利用料の運用開始

平成27年3月5日の第14回理事会で承認された課金制度（以降、レインズ利用料）を平成28年4月1日から運用を開始した。

#### (2) 取引状況管理機能等の運用改善

国土交通省からレインズの機能向上に向けた要請を受けて、平成27年9月17日の第17回理事会で承認され、平成28年1月1日より導入した取引状況管理機能等について、運用改善のための以下の施策を実施した。

- ①取引状況管理や売却依頼主の物件確認の機能の適切な運用方法について、サブセンター会報誌への掲載要請や会員専用の「IP型ホームページ」への掲示を実施した。
- ②取引状況の変更時に「取引状況の補足」欄に詳細や変更原因が発生した日付を入れるよう、会員専用の「IP型ホームページ」の登録画面に注意喚起文言を掲載した。
- ③「取引状況の補足」欄の記入事例を精査・分析し、その結果をサブセンターが指導するための情報として提供した。

### (3)「レイズ利用ガイドライン」の改訂

取引状況管理機能やレイズ利用料の運用開始に伴い、会員の理解を深め正しい運用を行うために「レイズ利用ガイドライン」に具体的な事例を明示し、解説を付記するなどの改訂を行い、平成28年10月1日に施行した。

## IV. 庶務事項

### 1. 評議員

平成28年度において、評議員の辞任が5名、就任が5名の異動があった。

### 2. 役員

平成28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

平成28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12回評議員会（平成28年6月17日開催）

- 議事内容
- ①平成27年度収支決算に関する件  
平成27年度監査報告
  - ②理事及び監事の選任に関する件

第13回評議員会（平成28年9月27日開催）

- 議事内容
- ①理事の補充選任に関する件

第14回評議員会（平成29年3月9日開催）

- 議事内容
- ①平成29年度事業計画(案)及び収支予算(案)に関する件



#### 4. 理事会の開催

平成28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20回理事会（平成28年6月2日開催）

- 議事内容
- ①平成27年度事業報告及び収支決算に関する件  
平成27年度監査報告
  - ②評議員候補者推薦に関する件
  - ③専門委員会委員の辞任に伴う委員補充に関する件
  - ④定時評議員会（第12回評議員会）の招集及び上程する議案の件
  - ⑤理事会・評議員会開催スケジュールの件
  - ⑥代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告について

##### 第21回理事会（平成28年9月15日開催）

- 議事内容
- ①理事の辞任に伴う理事補充候補者の選任に関する件
  - ②評議員の辞任に伴う評議員補充候補者推薦に関する件
  - ③専門委員会委員の辞任に伴う委員補充に関する件

##### 第22回理事会（平成28年12月15日開催）

- 議事内容
- ①平成28年度上半期事業報告及び収支決算に関する件  
平成28年度上半期監査報告
  - ②特定個人情報(マイナンバー)取扱規程制定の件
  - 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第14回評議員会招集決議の件
  - ⑤代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告について

##### 第23回理事会（平成29年3月9日開催）

- 議事内容
- ①平成29年度団体負担金（案）に関する件
  - ②平成29年度事業計画（案）及び収支予算（案）に関する件
  - ③評議員補充候補者推薦に関する件

#### 5. 監査会の開催

平成28年5月20日に平成27年度監査会、平成28年11月27日に平成28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28年6月6日に第7回評議員選定委員会、平成28年9月16日に第8回評議員選定委員会、平成29年1月23日に第9回評議員選定委員会、平成29年3月31日に第10回評議員選定委員会を行った。

## 7. 専門委員会等の開催

|             |      |
|-------------|------|
| 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  | 3回開催 |

## 8. 事務局

平成29年3月31日現在の職員数は、7名である。

以上