

2024年度 事業報告

自 2024年4月 1日
至 2025年3月31日

I. 基本財産

2024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2024年度のアクセス件数は6億1,677万4,548件（前年度比7.1%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 4 機構共同利用全体の2024年度のアクセス件数は8億4,211万3,552件（前年度比8.5%増）であった。
- ③ 4 機構共同利用レインズのシステム基盤入換に向けて、要件定義、設計・構築等を行い、2025年1月4日にクラウド基盤の新環境での稼働を開始した。

(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。

2023年度	2024年度	前年度比
6,108件	5,712件	6.5%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) 2024年度 東日本会員の利用実績

種別		2023年度	2024年度	対前年比	構成比	
登録	売買物件	専属	72,183	69,139	95.8	*8.0
		専任	267,775	274,790	102.6	*31.7
		一般	141,174	141,591	100.3	*16.3
		売主	371,691	362,635	97.6	*41.9
		代理	18,102	18,225	100.7	*2.1
		小計	870,925	866,380	99.5	29.9
	賃貸物件	2,201,872	2,034,262	92.4	70.1	
	合計	3,072,797	2,900,642	94.4	100	
成約	売買物件	92,090	106,849	116.0	30.8	
	賃貸物件	231,086	240,229	104.0	69.2	
	合計	323,176	347,078	107.4	100	
条件検索	売買物件	92,534,524	99,313,716	107.3	61.6	
	賃貸物件	45,450,124	42,669,611	93.9	26.5	
	売買成約検索	15,340,974	16,810,145	109.6	10.4	
	賃貸成約検索	1,934,570	2,200,671	113.8	1.4	
	会員検索	349,433	171,060	49.0	0.1	
	合計	155,609,625	161,165,203	103.6	100	
詳細検索	売買物件	36,914,294	47,698,285	129.2	72.1	
	賃貸物件	18,576,539	18,463,661	99.4	27.9	
	合計	55,490,833	66,161,946	119.2	100	
図面検索	売買物件	198,652,473	221,636,356	111.6	60.5	
	賃貸物件	117,012,826	115,679,282	98.9	31.6	
	売買成約図面	23,759,669	26,659,312	112.2	7.3	
	賃貸成約図面	2,197,698	2,456,760	111.8	0.7	
	合計	341,622,666	366,431,710	107.3	100	
アクセス総数	売買物件	371,654,823	416,768,791	112.1	67.5	
	賃貸物件	203,746,786	199,834,697	98.1	32.4	
	会員検索	349,433	171,060	49.0	0.1	
	合計	575,751,042	616,774,548	107.1	100	

2023年度・2024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。

(2024年度 変更・削除・更新・図面登録 19,767,969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。2024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	2023年度	2024年度
不適切入力	43	41
登録内容不備（不適切入力以外）	31	12
重複登録	21	11
媒介の依頼を受けていない登録	17	9
物件不紹介	7	8
登録義務不履行	7	8
未承諾広告	3	3
その他	55	57
合計	184	149

※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、「注意」2件の処分を行った。
- 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・円滑化を図るとともに、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
2024年4月1日	<ul style="list-style-type: none">・ 函面への商号等の記載について・ 登録会員情報の変更届出について・ レイズへの物件登録の要件について・ 2024年度事業計画
2024年7月1日	<ul style="list-style-type: none">・ 評議員新体制について・ 2023年度事業報告・ 会員処分・ システム休止のお知らせ・ システム利用料の検索機能単価が改定されました
2024年9月30日	<ul style="list-style-type: none">・ ユーザID・パスワードの管理について・ 登録物件の売却等依頼者への連絡・交渉について・ 宅建業法施行規則等改正について・ 売却等依頼者への報告等について・ 成約の報告について
2024年12月24日	<ul style="list-style-type: none">・ システム改修のお知らせ・ 「レイズ利用ガイドライン」の改訂について・ 『売却依頼主物件確認案内書』のリニューアルについて・ 2024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。

(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。2024年度における利用実績は次表の通りである。

単位：件

	2023年度末 在庫	2024年度			2024年度末 在庫
		登録	成約	削除	
物件数	2	6	2	4	2

なお、2024年度における新規利用事業者はなく、2024年度末利用事業者は35法人・40事業所である。

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。

2024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	2023年度	2024年度
登録状況確認	48	36
制度（媒介契約、レインズ等）	25	13
取引全般	2	12
その他	34	21
合計	109	82

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。
- ②2023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、2024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、2024年4月18日、7月18日、10月18日および2025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、2024年8月8日に公表した。
- ⑤2024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、2025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2024年5月27日、『築年数から見た首都圏の不動産流通市場』を2025年2月25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نز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。
- ②2024年5月31日に改正育児・介護休業法が公布され、2025年4月1日より段階的に同法が施行されることに伴い、育児・介護休業規程の改訂および各規程の整備を行った。

(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。

Ⅲ. 庶務事項

1. 評議員

2024年度において、評議員総数15名のうち13名が任期満了に伴う改選により重任、1名が退任となり、評議員総数が14名となった。

2. 役員

2024年度において、理事の辞任が3名、就任が3名の異動があった。

3. 評議員会の開催

2024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36回評議員会（2024年6月21日開催）

- 議事内容
- ① 2023年度収支決算に関する件
2023年度監査報告
 - ② 評議員の選任に関する件
 - ③ 理事の補欠選任に関する件

第37回評議員会（2024年9月27日開催） 報告事項のみ

第38回評議員会（2025年3月6日開催）

- 議事内容
- ① 2025年度事業計画及び収支予算に関する件

4. 理事会の開催

2024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58回理事会（2024年6月6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に係る件
 - ② 2023年度事業報告及び収支決算に関する件
2023年度監査報告
 - ③ 課金制度運用基準見直しの件
 - ④ 評議員候補者推薦に関する件
 - ⑤ 理事の辞任に伴う理事補欠候補者の選任に関する件
 - ⑥ 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
 - ⑦ 定時評議員会(第36回評議員会)の招集及び上程する議案の件
 - ⑧ 理事会・評議員会開催スケジュールの件
 - ⑨ 代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告

第59回理事会（2024年9月27日開催）

- 議事内容
- ①システム基盤入換資金積立金の取り崩しの件
 - ②事務所移転の件
 - ③専門委員会委員の辞任に伴う委員補充に関する件
 - ④（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第37回評議員会の招集の件

第60回理事会（2024年12月20日開催）

- 議事内容
- ①事務所移転の件
 - ②システム基盤入換資金積立金の取り崩しの件
 - ③2024年度上半期事業報告及び収支決算に関する件
2024年度上半期監査報告
 - ④役員等賠償責任保険更新に関する件
 - ⑤事務局職員の継続雇用の件
 - ⑥第38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

第61回理事会（2025年3月6日開催）

- 議事内容
- ①口座開設に関する件
 - ②システム改修対応の件
 - ③事務所移転に係る工事等費用の件
 - ④2025年度4機構共同利用運営費用（経常費用）の件
 - ⑤2025年度団体負担金に関する件
 - ⑥2025年度事業計画及び収支予算に関する件

5. 監査会の開催

2024年5月24日に2023年度監査会、2024年11月25日に2024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

2025年3月31日現在の職員数は、11名である。

以上