

平成29年度事業報告

公益社団法人近畿圏不動産流通機構

自 平成29年4月1日

至 平成30年3月31日

平成29年度のわが国経済は、企業収益の向上や雇用情勢の改善を背景に緩やかな回復基調が続いた。

不動産市場においては、主にマンションの取引件数の増加と価格の上昇に支えられ、概ね堅調に推移した。また、増加する空き家・空き地問題への対策並びに既存住宅流通の活性化に向けた取り組みとして、低廉な空き家等の媒介報酬上限額の見直し、全国版空き家・空き地バンクの試行運用の開始、安心R住宅制度の発足など、政・官・民における様々な取り組みが進んだ。

このような状況下において、当機構では、近畿レイنزの様々な課題や将来像について中長期的観点から検討する特別委員会を設置し、レイنزシステムの機能やルールなど様々な切り口から検討を開始した。また、レイنزデータの新たな活用方法として、人工知能を利用した価格査定について研究を開始した。

レイنزシステムにおいては、導入から2年が経過した「取引状況管理」機能について、さらなる運用の徹底に向けて「取引状況の補足」項目の入力を必須化した。また、アクセス数が年々増加している中で、機械的手法による短時間の大量アクセスを検知・遮断する機能を追加し、システムの安定稼働やセキュリティ面の安全性の確保に向けた取り組みを行った。

当機構の会員数は、平成30年3月末現在で前年同月比182会員の増加となった。

近畿レイنزの各業務のアクセス件数は、物件登録が前年度比で5%の増加、図面登録が同6%の増加、成約登録が同10%の増加、物件検索が同8%の増加、図面要求が同6%の増加と、主要業務は全て前年度実績を上回った。総アクセス数は前年度比8%増加し、1億7,100万件に上った。

1. 専任媒介契約等の目的物である宅地又は建物に関する情報の登録及び提供

- (1) 宅地又は建物に関する物件情報の登録及び提供
- (2) 物件情報の登録等に対する各種証明書の発行
- (3) 成約事例の収集
- (4) レインズシステムの安定的な維持・管理及び利便性向上のための改善
- (5) I P型システムに係るフリーソフトの提供
- (6) I P型システム利用者から利用内容に応じて利用料を徴収
- (7) 「全国データベース」による近畿圏以外の物件情報及び会員情報の提供
- (8) 関連団体が運営する一般公開サイトとの物件情報等の連携の実施

2. 流通機構制度及び不動産流通市場に関する調査研究及び啓発普及

- (1) 指定流通機構の活用状況の調査
- (2) サブセンター及び他指定流通機構との情報交換
- (3) 米国不動産流通システムの研究およびレインズシステムのあり方の検討
- (4) 不動産市場動向として統計資料を報道機関へ発表
- (5) 市況速報『リアル・タイム・アイズ』および『マンスリーレポート』のウェブサイト掲載
- (6) 不動産取引動向としての『沿線・駅別集計表』のウェブサイト掲載
- (7) 市況データを分析した『季刊市況レポート』のウェブサイト掲載
- (8) 毎月の利用状況をまとめた『機構ニュース』のウェブサイト掲載
- (9) 年単位で取引動向を集計した『年刊市況レポート』のウェブサイト掲載

3. 上記1・2の事業に係る指導及び研修

- (1) I P型システムF A Qデスクの問い合わせ事例を公開するF A Qサイトの運用
- (2) システム利用方法の指導に係るI P型システムF A Qデスクの運営
- (3) I P型システムF A Qデスクにおける会員対応業務効率化のための対応履歴管理システムの運用
- (4) I P型システムの操作方法等に関する研修会の開催
- (5) 適正な取引の確保及び流通の円滑化のための各種規程等の周知

(6) 物件登録、図面登録及び成約報告促進のための指導・研修

(7) 物件登録内容についての指導

4. その他機構の目的を達成するために必要な事業

(1) 国土交通省及び(公財)不動産流通推進センターへの協力と連携

(2) 指定流通機構(レイズ)の適正・適法な利用の更なる促進を図るため、各種規程の見直し等について検討

(3) 国土交通省及び他機構と連携のうえ、不動産流通システムの発展に資する事項の検討及び実施

(4) 物件情報及び成約情報についての個人情報取り扱いや保護方針に関する指導並びに問合せへの対応

(5) 処分規程に基づく会員の処分

① 注意処分 12社

② 戒告処分 1社

③ 利用停止処分 0社

④ 除名処分 0社

以上