

平成 2 1 年度事業報告

自 平成 21 年 4 月 1 日

至 平成 22 年 3 月 31 日

日本経済は、政府の経済対策の効果や海外経済の改善などを背景に、緩やかな景気回復基調にあるものの、物価動向や雇用情勢などは未だ厳しい状況にあり、内需主導での自律回復には至っていない。一方、国民生活においては、各地での地震や台風、集中豪雨などの自然災害、新型インフルエンザの世界的な流行など、大きな不安を感じさせる 1 年となった。

不動産業界においては、住宅着工戸数の大幅な減少や公示地価の 2 年連続下落、景気悪化に伴う個人所得・企業収益の低迷に伴う不動産市場の縮小が続いており、長期優良住宅普及促進法による認定制度や、中古住宅の普及促進に向けたインスペクションへの取り組みなど、良質なストックとしての住宅を流通させる市場環境の整備が期待されている。

レイズシステムについては、全国 4 指定流通機構が共同で構築した「レイズ全国データベース」が平成 2 1 年 4 月より運用を開始し、各機構のデータを集約するとともに、近畿レイズ I P 型会員には、近畿圏以外の物件情報・会員情報の直接検索を可能とした。

このような状況のもと、当機構では、平成 2 3 年 8 月の稼働を目標に、近畿レイズ・新システムを構築することを決定し、「不動産流通標準情報システム・I P 型標準規格仕様書（第 4 版）」に基づき、具体的な検討作業を開始した。

また、現行システムにおいても、I P 型システムにおける「新・業務メニュー」画面の提供や、物件検索機能における「フリーワード検索」機能の追加など、操作性の改善を図るとともに、かんたんメニューにおける「自社物件メンテナンス」機能の強化や、協会サイト連携における「物件図面生成」機能の追加などを実施した。

さらに、I P 型システムヘルプデスクに「問い合わせ履歴管理システム」を導入し、業務の効率化を図るとともに、I P 型システム利用マニュアルの改訂を行うなど、システムの利便性向上とサポート体制の強化を図ったほか、以下に述べる各事業を実施した。

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) 物件情報の管理・各種証明書の発行並びに統計資料の作成
- (2) 成約事例の収集及び平均取引価格の公表
- (3) 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
- (4) I P 型システムに係るフリーソフトの提供
- (5) I P 型システム利用者に対し、利用内容に応じて利用料を徴収する受益者負担制度の実施
- (6) サブセンター及び他指定流通機構との情報交換
- (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) 携帯電話向け物件検索サイトの運用
- (9) 「不動産流通標準情報システム・I P 型標準規格仕様書(第4版)」に対応した新システムの構築作業への着手

2．流通機構制度に関する調査研究

- (1) 指定流通機構の活用状況の調査及び研究
- (2) 成約事例における未入力項目及び不適正数値の電話及びF A Xによる確認
- (3) レインズシステム更新に向けた会員意識調査の実施

3．上記1の事業に係る指導・研修等

- (1) システム利用方法の指導に係るI P 型システムヘルプデスクの運営並びにヘルプデスク稼働日の変更等による運用体制の改善
- (2) I P 型システムヘルプデスクの業務効率化のための問い合わせ履歴管理システムの運用
- (3) 各種規程の周知
- (4) 物件登録、図面登録及び成約報告促進のための指導・研修
- (5) 物件登録内容についての指導
- (6) システムに関する研修・指導実施のための構成団体に対する助成並びに統計資料等の有効活用のための研修会への講師派遣
- (7) I P 型システム操作方法学習のためのビデオマニュアルの運用
- (8) I P 型システム利用マニュアルの改訂

(9) 処分規程に基づく会員の処分

処分規程第 5 条第 1 項に係る処分 1 5 件 (1 4 社)

処分規程第 5 条第 3 項に係る処分 4 3 件 (4 3 社)

4 . 流通機構制度についての啓発宣伝

(1) 住宅専門誌への広告

5 . 不動産流通市場に関する資料の収集提供及び図書の刊行

(1) 市況速報『リアル・タイム・アイズ』のホームページ掲載

(2) 不動産取引動向としての『沿線・駅別集計表』のホームページ掲載

(3) 市況データの分析並びに分析結果としての『季刊市況レポート』のホームページ掲載

(4) 『機構ニュース』のホームページ掲載

(5) 社団法人日本不動産鑑定協会への地価公示価格算定に係る成約事例の提供

(6) 不動産流通に関する消費者動向調査の実施

6 . 関係官公庁、関係団体等に対する協力、要望、提言等

(1) 国土交通省及び財団法人不動産流通近代化センターへの協力と連携

(2) 提携公的機関への代替地情報の提供

(3) 関連団体運営サイトとの物件情報・画像情報の連携

(4) 不動産総合情報サイト『不動産ジャパン』への協力

(5) 全国 4 指定流通機構の物件情報・会員情報を集約する『全国データベース』とのデータ連携

(6) 『レインズ情報等検討委員会』及び『全国データベース運営部会』への委員の派遣

7 . その他この法人の目的を達成するために必要な事業

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

(2) 新公益法人制度への対応方針に関する検討