

公益社団法人西日本不動産流通機構

令和5年度 事業報告書

(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

令和5年度の日本経済は、コロナ禍の3年間を乗り越え、改善しつつある。30年ぶりとなる高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など、経済には前向きな動きが見られ、デフレから脱却し、経済の新たなステージに移行する千載一遇のチャンスを迎えている。他方、賃金上昇は輸入価格の上昇を起点とする物価上昇に追い付いておらず、個人消費や設備投資は、依然として力強さを欠いている。そうした中、令和6年の地価は、全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏・地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。

このような状況の下、国土交通省においては、不動産DXを推進する上での基盤整備の一環として、不動産IDの利活用の促進、情報連携の促進等の施策が掲げられ、不動産IDのルール整備等が推進された。当機構においても、公正な不動産取引と会員・消費者から信頼・評価される不動産情報の提供をめざし、共同利用を行っているレインズシステムの円滑かつ安定的な運用を行い、適正な不動産取引の促進等、不動産取引市場の一層の透明化と活性化のための取組みを推進した。

I 事業実施

1 会員の動向

(単位：社)

区 分	R5.4.1	R6.3.31	増 減	
宅地建物取引業協会 (17 県)	普通会員数	21,475	21,572	97
	PC利用会員数	17,025	17,228	203
	PC会員割合	79.3%	79.9%	
全日本不動産協会 (17 県)	普通会員数	5,093	5,216	123
	PC利用会員数	4,951	5,099	148
	PC会員割合	97.2%	97.8%	
不動産流通経営協会 (2 支部)	普通会員数	122	128	6
	PC利用会員数	122	128	6
	PC会員割合	100.0%	100.0%	
計	普通会員数	26,690	26,916	226
	PC利用会員数	22,098	22,455	357
	PC会員割合	82.8%	83.4%	

2 会員専用サイトの利用状況

令和5年4月～令和6年3月： 10,471,526 アクセス

3 不動産情報交換事業の実施状況

(単位：件、%)

区 分		当 期 新規登録	構成比	当 期 成 約	当 期 取 消	当期末 残 存	当 期 物件更新	
売 物 件	専 属 媒 介	土 地	5,232		628	4,444	2,756	17,078
		戸 建	3,592		664	2,551	1,522	8,203
		マンション	2,614		710	1,670	852	3,732
		事 業 用	792		71	643	318	1,683
		計	12,230	7.6%	2,073	9,308	5,448	30,696
	専 任 媒 介	土 地	25,977		3,333	19,743	13,653	77,344
		戸 建	22,999		4,164	15,517	9,103	48,835
		マンション	16,886		4,865	10,541	5,168	32,581
		事 業 用	3,229		413	2,417	1,362	7,316
		計	69,091	42.7%	12,775	48,218	29,286	166,076
	一 般 媒 介	土 地	18,910		1,153	16,760	12,281	82,514
		戸 建	19,719		1,486	17,760	7,754	63,667
		マンション	9,320		999	8,880	3,212	26,189
		事 業 用	3,210		223	2,857	1,660	11,541
		計	51,159	31.6%	3,861	46,257	24,907	183,911
	媒 介 計	土 地	50,119		5,114	40,947	28,690	176,936
		戸 建	46,310		6,314	35,828	18,379	120,705
		マンション	28,820		6,574	21,091	9,232	62,502
		事 業 用	7,231		707	5,917	3,340	20,540
		計	132,480	81.9%	18,709	103,783	59,641	380,683
	売 主 物 件	土 地	8,500		901	6,714	4,129	27,297
		戸 建	14,209		3,191	10,142	4,917	46,866
		マンション	5,387		606	4,472	1,468	12,391
		事 業 用	404		38	324	180	870
		計	28,500	17.6%	4,736	21,652	10,694	87,424
	代 理 物 件	土 地	375		28	301	185	1,012
		戸 建	169		9	116	65	230
		マンション	115		4	98	38	251
事 業 用		96		2	133	108	646	
計		755	0.5%	43	648	396	2,139	
媒 介 以 外 計	土 地	8,875		929	7,015	4,314	28,309	
	戸 建	14,378		3,200	10,258	4,982	47,096	
	マンション	5,502		610	4,570	1,506	12,642	
	事 業 用	500		40	457	288	1,516	
	計	29,255	18.1%	4,779	22,300	11,090	89,563	

	売物件合計	土地	58,994	36.5%	6,043	47,962	33,004	205,245
		戸建	60,688	37.5%	9,514	46,086	23,361	167,801
		マンション	34,322	21.2%	7,184	25,661	10,738	75,144
		事業用	7,731	4.8%	747	6,374	3,628	22,056
		計	161,735		23,488	126,083	70,731	470,246
賃 貸 物 件	専任媒介	土地	493		33	433	264	1,655
		戸建	2,601		413	2,162	539	6,362
		マンション	24,631		5,599	18,695	4,808	65,440
		事業用	3,862		734	2,930	1,604	11,744
		計	31,587	26.2%	6,779	24,220	7,215	85,201
	一般媒介	土地	788		61	746	430	3,613
		戸建	5,317		762	4,524	1,423	20,223
		マンション	31,299		5,380	26,107	7,887	132,647
		事業用	9,495		1,225	8,007	4,041	39,268
		計	46,899	38.8%	7,428	39,384	13,781	195,751
	貸主物件	土地	147		4	130	84	719
		戸建	504		109	365	110	888
		マンション	7,674		1,635	6,054	1,349	22,737
		事業用	1,498		247	1,217	572	4,313
		計	9,823	8.1%	1,995	7,766	2,115	28,657
	代理物件	土地	106		12	89	43	191
		戸建	621		125	493	129	1,421
		マンション	29,870		6,851	23,803	4,643	76,128
		事業用	1,865		357	1,418	683	5,446
		計	32,462	26.9%	7,345	25,803	5,498	83,186
賃貸物件合計	土地	1,534	1.3%	110	1,398	821	6,178	
	戸建	9,043	7.5%	1,409	7,544	2,201	28,894	
	マンション	93,474	77.4%	19,465	74,659	18,687	296,952	
	事業用	16,720	13.8%	2,563	13,572	6,900	60,771	
	計	120,771		23,547	97,173	28,609	392,795	
総合計			282,506		47,035	223,256	99,340	863,041

4 他機構間での不動産情報交換事業の実施状況

レインズシステムが統合化され、レインズシステムを共同利用しているため、全機構の物件の登録・検索を行うことができる。

5 会員外利用事業者による不動産情報交換事業の実施状況

正会員に所属しない、会員以外の宅地建物取引業者が媒介した宅地又は建物の情報を登録した。

(1) 利用事業者 (単位：社)

本年度	前年度	増減
2	1	1

(2) 利用状況 (単位：件)

区分		当期新規登録	当期成約	当期取消
専属専任媒介	土地	0	0	0
	戸建	0	0	0
	マンション	0	0	0
	事業用	0	0	0
	計	0	0	0
専任媒介	土地	2	0	0
	戸建	2	1	0
	マンション	12	2	0
	事業用	0	0	0
	計	16	3	0
一般媒介	土地	0	0	0
	戸建	0	0	0
	マンション	0	0	0
	事業用	0	0	0
	計	0	0	0
計	土地	2	0	0
	戸建	2	1	0
	マンション	12	2	0
	事業用	0	0	0
	計	16	3	0

6 消費者相談等

消費者からの、不動産媒介契約制度や指定流通機構制度等不動産取引全般に関する問合せ、相談、苦情相談に対し、電話やメールを中心に対応した。また、相談の内容によっては、行政当局や他の相談窓口の紹介、取り次ぎを行った。

7 流通機構制度に関する調査・研究・公表等

(1) 各種統計資料の作成・公表・広報・宣伝等

- ① 不動産情報交換事業の月例の実施状況をホームページに公表した。
- ② 「レイズマーケットインフォメーション」で取引情報を公表した。情報提供対象エリアは、中国・四国・九州地区の17県すべてとなっている。また、「マーケットウォッチ全国版」により、全国のマンション・戸建・土地のレポートを一覧で提供した。
- ③ 市況データによる不動産取引市場の動向等が明らかになるように、毎月の月報市況レポート、年4回の季報市況レポート及び年1回の年報市況レポートの情報提供を行った。

(2) 調査・研究等

① 運営委員会（4機構）

レイズシステム統合化により4機構によるレイズシステムの共同利用を行っており、運営状況の報告を受け、運営全般についての協議・検討を行った。

② レイズ情報項目等検討ワーキンググループ（4機構・国土交通省）

国土交通省からの要請による規制改革実施計画に基づく情報項目等の諸検討を行った。また、仕様検討チームでは入力項目必須化等の具体的な仕様についての検討を行った。

③ 企画システム委員会

国土交通省からの要請による規制改革実施計画に基づく情報項目等の諸検討を行った。また、4機構共同利用レイズシステム基盤入換の計画及び費用負担について検討を行った。

④ 4機構事務局連絡会

規制改革実施計画に基づく国土交通省要請案件や4機構共同利用レイズシステム基盤入換についての協議・検討を行った。その他4機構に共通する課題等について4機構事務局で情報を共有・検討し、国土交通省不動産課とも密にして具体的な協議・検討を行った。

8 業務運営に関する事項

- (1) 法人の業務執行に関する事項を決定するため、業務執行理事会を3回開催した。
- (2) 法人の業務執行及び適正な法人運営を行うため、理事会を4回開催し、理事・委員の選任や情報項目等の追加、レイズシステムの基盤入換、予算・事業計画等の決定を行った。
- (3) 重要な法人運営や役員を選任に関する事項などを決定するため、定時総会を6月20日に開催した。
- (4) 適切な事業実施、会計事務及び財産状況を図るため、中間決算及び年次決算に関する監事監査を実施した。

II 庶務に関する事項

1 役員に関する事項

区 分	役 員				
	新 任 又 は 重 任			退 任	
	異動年月日	氏 名	事 由	異動年月日	氏 名
理 事	R5. 6. 20	米田久夫	新任	R5. 6. 20	山下 稔
		緒方太郎	新任		高木敬平

2 正会員の代表者に関する事項

正 会 員 名	変更届出 年月日	代表者の氏名
公益社団法人全日本不動産協会	R5. 7. 3	中村裕昌
一般社団法人不動産流通経営協会	R5. 5. 30	太田陽一

3 指定代表者に関する事項

正 会 員 名	指定代表者の氏名
公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会	長谷川義明
公益社団法人島根県宅地建物取引業協会	神庭日出男
公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会	山上 健一
公益社団法人広島県宅地建物取引業協会	岡本 洋三
公益社団法人山口県宅地建物取引業協会	尾村 成一
公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会	清水 哲也
公益社団法人香川県宅地建物取引業協会	加内 雅彦
公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会	姉川 誠
公益社団法人高知県宅地建物取引業協会	矢間 慎一
公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会	加藤 龍雄
公益社団法人佐賀県宅地建物取引業協会	平野 実
公益社団法人長崎県宅地建物取引業協会	三上 浩二
公益社団法人熊本県宅地建物取引業協会	小田 栄一
一般社団法人大分県宅地建物取引業協会	宮崎 教生
一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会	木田 文男
公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会	中馬 敏夫
公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会	渡久地政彦
公益社団法人全日本不動産協会	伊藤 明
一般社団法人不動産流通経営協会	佐々木 潤

4 運営委員及び専門委員会委員に関する事項

区 分	運 営 委 員 及 び 専 門 委 員 会 委 員			
	新 任		辞 任	
	異動年月日	氏 名	異動年月日	氏 名
運 営 委 員	R5. 6. 20	鈴木誠司	R5. 6. 20	米田久夫
	R5. 6. 20	隈元ヤヨイ	R5. 6. 20	岩元伸二

5 行政庁への申請・報告・届出事項

申請、報告及び届出年月日	認可年月日	申請、報告及び届出先行政庁	件名
R5. 6. 22		国土交通大臣	事業報告書及び収支決算書の報告
R5. 6. 22		内閣府	事業報告等の提出
R5. 7. 5	R5. 7. 6	国土交通大臣	役員を選任（理事2名）
R5. 7. 5		広島法務局	役員変更登記
R5. 7. 19		内閣府	変更の届出（役員変更）
R6. 3. 25	R6. 3. 29	国土交通大臣	令和6年度事業計画及び収支予算
R6. 3. 25		内閣府	事業計画等の提出

6 会議に関する事項

(1) 定時総会

開催日/場所	報告・議決事項	結果
R5. 6. 20 定時総会 ホテルグランヴィア広島	1 令和4年度事業報告（報告） 2 令和4年度収支決算 3 理事の選任案	原案どおり挙手多数で承認可決 原案どおり挙手多数で承認可決

(2) 理事会

開催日/場所	報告・議決事項	結果
第1回理事会		
R5. 6. 2 ホテルグランヴィア広島	1 会長及び業務執行理事の職務執行状況（報告） 2 業務運営の状況（報告） 3 4機構レインズ共同利用実績等（報告） 4 4機構共同利用レインズシステムの基盤入換（報告） 5 新規登録件数減少（報告） 6 令和4年度事業報告 7 令和4年度収支決算 8 令和5年度に正会員が負担する会費及びシステム利用料の確定 9 情報項目等の追加（必須項目の追加等） 10 理事の選任案 11 運営委員の選任案 12 専門委員会委員の任命案 13 表彰状及び感謝状贈呈案	原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり挙手多数で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり挙手多数で承認可決 6月20日に議案一部再提出 原案どおり挙手多数で承認可決 6月20日に議案一部再提出 原案どおり満場一致で承認可決
第2回理事会		
R5. 6. 20 ホテルグランヴィア広島	1 運営委員の選任案 2 専門委員会委員の任命案	原案どおり挙手多数で承認可決 原案どおり挙手多数で承認可決

開催日/場所	報告・議決事項	結果
第3回理事会		
R5. 12. 12 ホテルグランヴィア広島	1 会長及び業務執行理事の職務執行状況（報告） 2 令和5年度上半期における事業及び財務の状況（報告） 3 レインズ共同利用の運営状況（報告） 4 4機構共同利用レインズシステム基盤入換実行計画（報告）	
第4回理事会		
R6. 3. 5 ホテルグランヴィア広島	1 会長及び業務執行理事の職務執行状況（報告） 2 業務運営の状況（報告） 3 4機構レインズ共同利用実績（報告） 4 国土交通省要請案件対応（報告） 5 障害報告（報告） 6 令和6年度事業計画案 7 令和6年度収支予算案並びに資金調達及び設備投資の見込みを記載した書類案 8 レインズシステム基盤入換に関する初期費用並びに費用負担案 9 役員賠償責任保険 10 専門委員会委員の構成案 11 令和6年度定時総会の招集案	原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決 原案どおり満場一致で承認可決

(3) 業務執行理事会

開催日	協議事項
R5. 5. 16	1 理事会及び定時総会の議事運営 2 令和5年度第1回理事会提出議案 3 令和5年度定時総会提出議案 4 令和5年度第2回理事会提出議案
R5. 11. 2	1 令和5年度第3回理事会の運営 2 令和5年度第3回理事会提出議案
R6. 2. 13	1 令和5年度第4回理事会の運営 2 令和5年度第4回理事会提出議案

(4) 監事監査

開催日	監査事項
R5. 4. 20	1 令和4年度業務及び財政状況 2 決算及び会計に関する事項
R5. 11. 2	1 令和5年度前期の業務運営及び財政状況 2 会計に関する事項

7 職員に関する事項

(単位：人)

期首人員	令和5年度異動		期末人員
	増	減	
3	0	0	3

8 事業報告に係る附属明細書

一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則第34条第3項に規定する「事業報告を補足する重要な事項」が存在しないため、附属明細書は作成していない。