

不動産流通市場における情報整備のあり方研究会

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

平成24年7月

I. 本研究会の目的

「不動産流通市場活性化フォーラム」の議論において、物件情報提供の充実及びそのためのシステム等の整備など、不動産流通市場における「情報の非対称性」を克服するための方策について、その必要性が改めて指摘されている。また、我が国の不動産流通システムの中核であるレインズについても、情報の提供及び活用のあり方について議論する必要も指摘されている。

したがって、不動産流通市場の透明化を図るため、

- ①市場流通物件に係る情報提供の充実
- ②履歴を含めた不動産情報の集約・整備

等について、市場の実情を踏まえた実効性のある方策を検討することが必要であると判断した。

特に、不動産情報の集約・整備については、分散している各種情報の一元的集約の可能性と方法、成約情報の共有の是非などこれまでにない視点・発想や、技術的にも精緻な検討が必要であることから、平成25年度において予算措置を講じて、集約・整備の手法に係る基本的な枠組み、システムの構築・運営に関する基本的な構想等について専門的見地から十分な検討を行うことが必要である。

したがって、本研究会においては、

- ①予算要求に当たり、不動産情報に係るストック整備のあり方について基本的な方向性について議論し、
- ②レインズ（指定流通機構）の運用を通じた情報の提供及び活用のあり方についても議論を行うこととする。

当面は、8月末を目途に①及び②を中心に議論することとし、その後は、必要に応じ、不動産事業者の情報提供における役割、不動産に係る情報ストック整備の具体的な進め方等について議論を行うこととする。

II. 不動産流通市場の情報整備に関する現状認識

1. 不動産業政策の基本的課題

(参考) 不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて

2. 不動産に係る情報ストックの整備に関する現状と課題

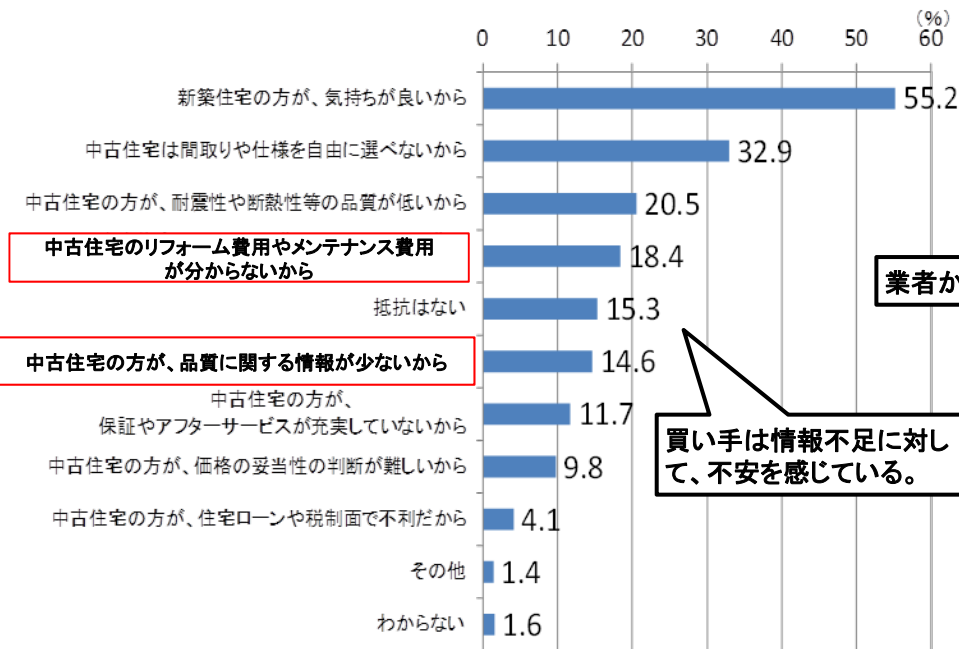
3. 媒介・レインズ制度に関する現状と課題

1. 不動産政策の基本的課題

不動産流通市場の現状

- ①中古購入にあたり不可欠な情報が十分に消費者に与えられていない → 生涯で最大の買い物であるにもかかわらずリスクが大きい
- ②消費者目線のサービスを提供する不動産事業者が少ない → 事業者の満足ではなく消費者の満足を最大化する産業に改善する必要

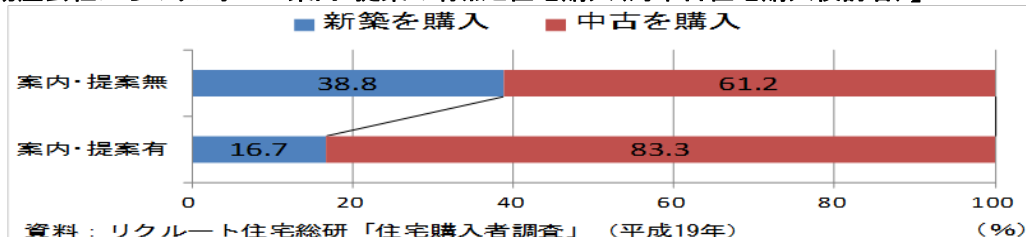
【中古住宅に抵抗がある理由】



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成23年度)

買い手は情報不足に対して、不安を感じている。

【不動産会社からのリフォーム案内・提案の有無と住宅購入(対中古住宅購入検討者)】



資料：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」(平成19年)

業者からリフォーム案内・提案を受けたの方が中古住宅を購入している割合が大きい。

【宅建業者に対する中古住宅購入前期待順位→購入後満足順位のギャップ】

物件の欠点も伝えてくれること	3位→16位 (-13)
物件に関する知識が豊富	1位→12位 (-11)
構造に関する知識が豊富	9位→18位 (-9)
契約を急いだりしつこく対応しない	2位→11位 (-9)
情報を包み隠さず全部公開	5位→13位 (-8)

(H22年リクルート住宅総研調べ)

政策課題と今後の基本的方向

不動産に関する情報を整備して透明性を高め、消費者のニーズに対応した最適な住宅を安心して求めることができる市場条件を整備

不動産情報の整備

不動産業の多様化・高度化

グラウンド(市場環境)の整備
【円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供】

プレイヤー(市場関係者)の支援
【消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備】

不動産流通市場の現状

誰が建てたか判らない
修繕等の情報が判らない

耐震性能・省エネ性能
が判らない
劣化の状況が判らない

リフォームの
可否が判らない
不動産業者からの
リフォーム提案がない

価格の妥当性が
判らない
価格の相場が
判らない

後で不具合が
見つかるのでは
と不安だ

＜カギを握る2つの政策テーマ＞

不動産情報の整備・蓄積 <消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上>

+

不動産業者の力量の向上 <事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上> = 中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指す

不動産流通システム改革の実施

物件情報の収集
履歴情報等の蓄積
情報提供内容の充実

物件調査・説明
(インスペクション、
価格査定)の対応強化

売買契約前の
リフォームや
リノベーション
提案の充実

売買契約時の
価格の妥当性
確認方法の充実

引渡し後の
アフターサービス・
保証(瑕疵保険)の
充実

不動産流通システム改革のための5つの柱

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
- ②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

- レインズ(指定流通機構)による情報提供の充実
- 成約価格情報、履歴情報、地価情報等を組み合わせた仕組みの検討

2. 不動産の価格の透明性の向上

建物評価手法の見直し(リフォーム・改修等の査定への反映)と金融機関など取引関係者への普及

- 建物に係る不動産鑑定評価基準の改訂、事業者が使用する建物価格査定マニュアルの精緻化・活用の促進

5. 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進

- インスペクション(建物検査)に関する仕組みの整備、ストックの再生・循環活用の促進

消費者ニーズへの適確な対応
不動産事業者のコンサルティング機能の向上等に
係る施策の実施による不動産流通システムの構築

3. 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及

- 事業者間連携の推進、定期借家制度等の活用による住み替えなど住まいに関する多様な提案

4. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上
消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実

不動産流通市場における情報整備の現状と課題

- ①購入希望者に必要な情報が提供されていない<情報の非対称性>
→ 物件購入検討時に求められる情報を如何に整備・提供し、安心して購入できる環境を整備するか。
- ②仲介に当たり宅建業者が収集すべき情報量が膨大<事業者の過大な負担>
→ 中古住宅販売時の宅建業者の物件調査・事務負担を如何に簡素化・合理化できるか。
- ③成約情報の秘匿性が高く共有化が不十分<成約情報のストックが不十分>
→ 成約情報をどこまで消費者と共有するべきか、どこまで提供することが可能か。
- ④時間軸に沿った情報の提供が流通時において不十分<履歴情報ストックとの連携・活用不足>
→ 消費者の不安解消のため、修繕等の住宅履歴情報（いえかるて）をどこまで消費者と共有するべきか、どこまで提供することが可能か。

「不動産流通市場活性化フォーラム」提言（H24.6）における指摘

- 中古住宅取引に当たり消費者が必要とする様々な情報を集約して提供し、その価値の評価を市場に委ねるシステムを整備することが中古住宅の市場流通性を高めるためには重要である。
- 重要事項説明については、真に消費者が必要とする情報を提供できるよう、内容見直しを含め検討すべき。
- 情報提供の責任を売り主や一事業者のみに負わせるのではなく、ある程度買い手の自己責任の原則を維持すべきではないか。
- アメリカのMLS（Multiple Listing Services）を一つの参考にしつつ、電子的な環境が整備された状況の中で・・・成約価格情報をどこまで出すのか、どこまで制度的に充実できるのか等について検討が必要である。
- 購入者が中古住宅に抱く不安を解消するための情報（住宅履歴情報等）を、いかに提供していくかを検討することも重要となる。

3. 媒介・レインズ制度に関する現状と課題

媒介・レインズ制度の現状と課題

①流通市場の環境変化に対応した情報機能が不十分<情報登録・提供の不足>

→ リフォーム履歴・住宅性能評価等の情報をレインズに蓄積し、価格への反映等を把握していくべきか。

②蓄積される情報が十分に活用されていない<情報蓄積・活用の不足>

→ 如何に物件に係る成約情報を蓄積し、消費者への情報提供を充実させるか。

③媒介活動等に係るルールが必ずしも遵守されていない<モラルハザードの可能性>

→ レインズを介した円滑な物件情報の流通を阻害するようなケースを如何に防止するか。

→ 宅建業者によるルール遵守をどのように徹底させるか。

「不動産流通市場活性化フォーラム」提言（H24.6）における指摘

（「レインズシステムの見直しの検討」関連）

○不動産流通市場の様々な環境変化を踏まえて、日本の不動産流通システムの中核となっているレインズにおいても、情報の活用及び提供のあり方等について議論する必要がある。

○業者間情報であるレインズ利用の活性化に向け、物件登録・成約報告等に関するレインズルール遵守の取り組みが必要である。

○現行のレインズでは、宅建業者がインターネット経由で物件情報の閲覧はできても、各登録物件の進捗状況をシステム上で登録することはできない。物件の囲い込みを防ぎレインズの理念である共同仲介をより円滑に行っていくよう、レインズシステムの透明化を図るための仕組等幅広い検討が必要である。

Ⅲ. 不動産に係る情報についての現況

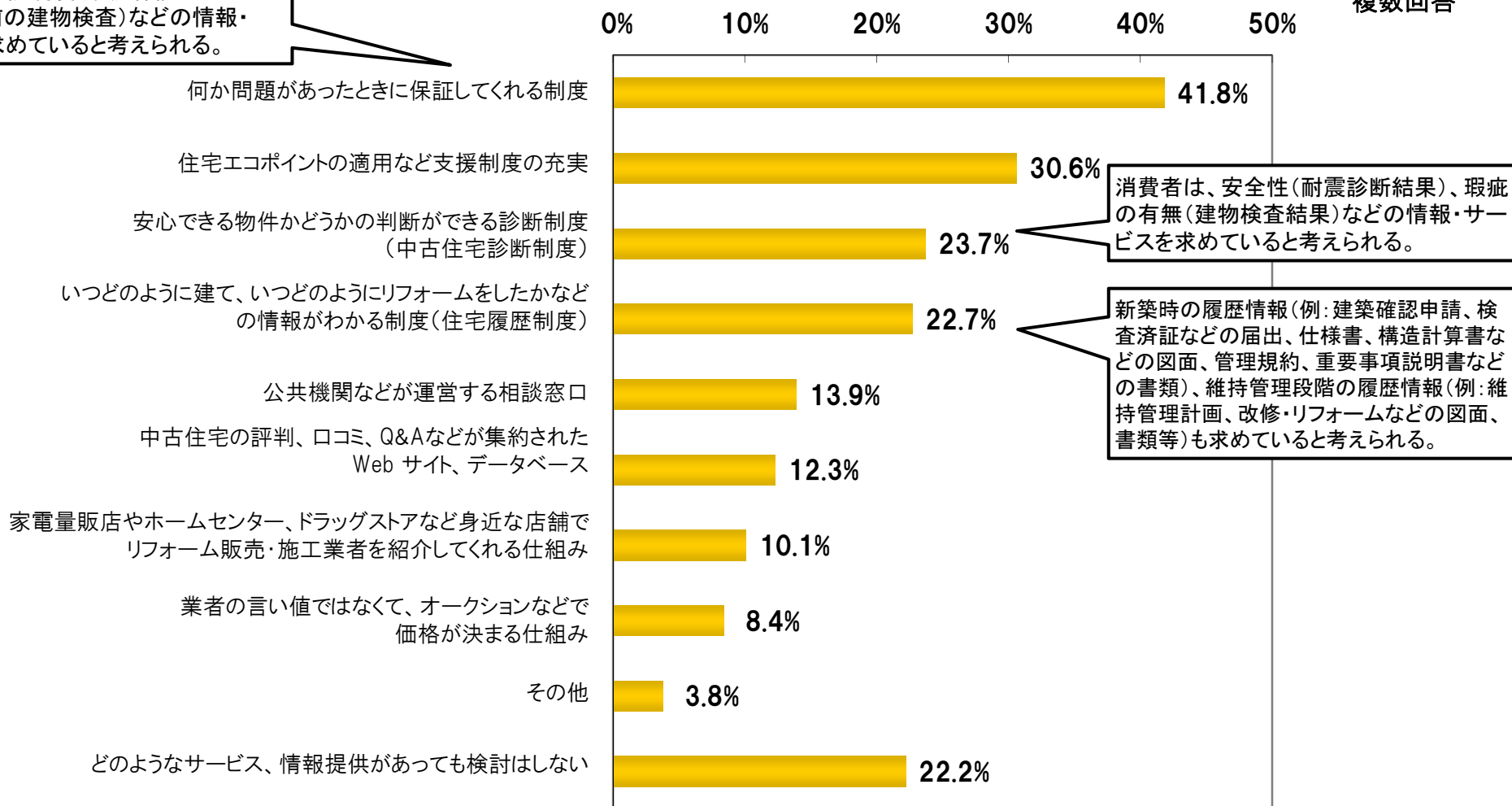
1. 消費者・ユーザーが必要とする情報
2. 事業者が必要とする情報
3. レインズ登録データの現況
4. 成約情報の取扱い
5. 履歴情報の現況

1. 中古住宅購入時に消費者・ユーザーが必要とするサービス・情報①

消費者が中古住宅を購入する際に求めるサービスについては、保証制度をあげた者が約42%と最も多く、次いで、エコポイント等の支援制度、さらには中古住宅診断制度、住宅履歴制度があがっている。

消費者は、保証制度(瑕疵保険への加入の有無・事前の建物検査)などの情報・サービスを求めていると考えられる。

全体(n=2120)
複数回答



※外部モニターに対するインターネット調査。(2010年10月実施)

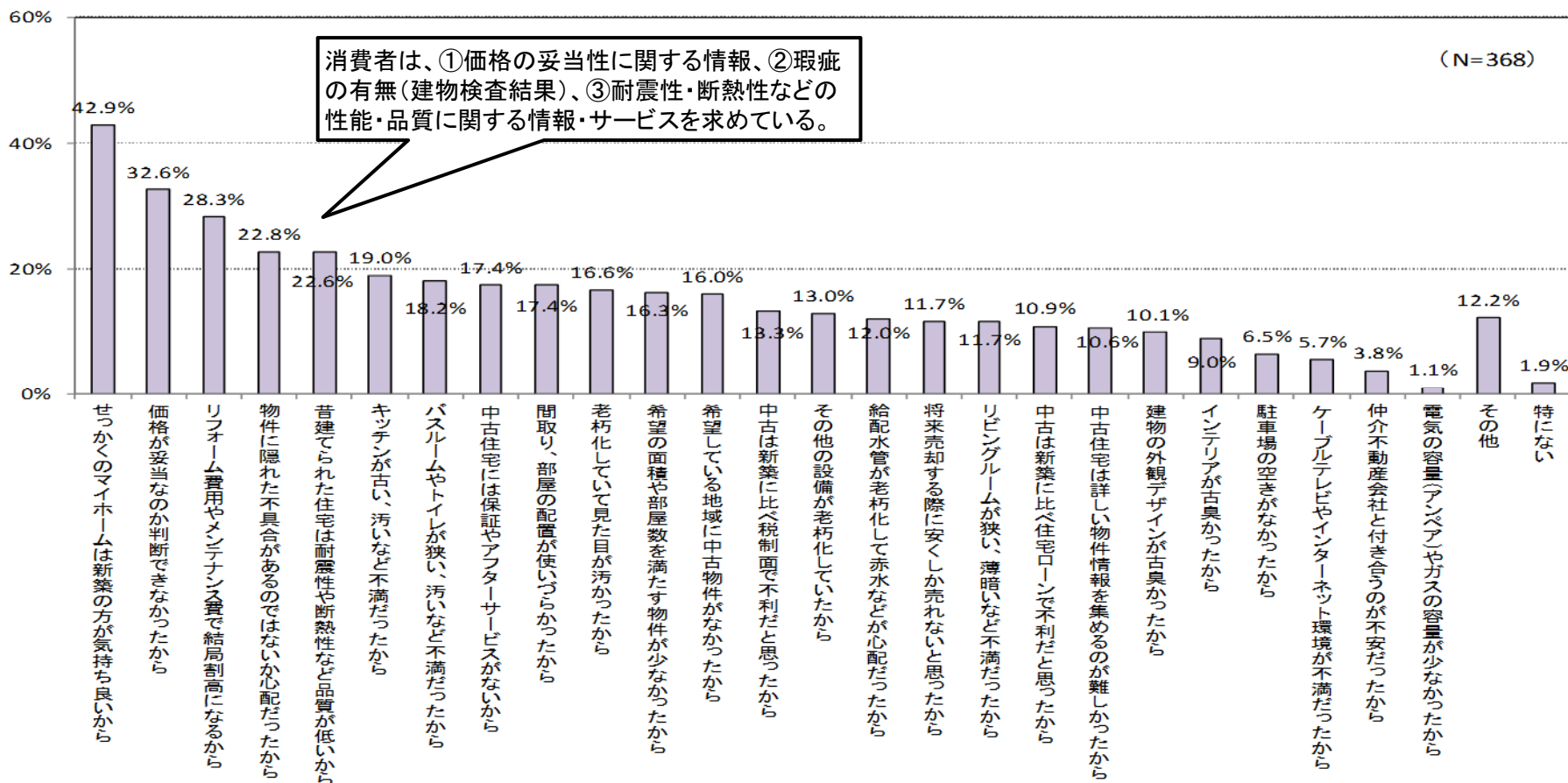
※この調査は、中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経BP社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

中古住宅を検討したにもかかわらず購入しなかった理由として、

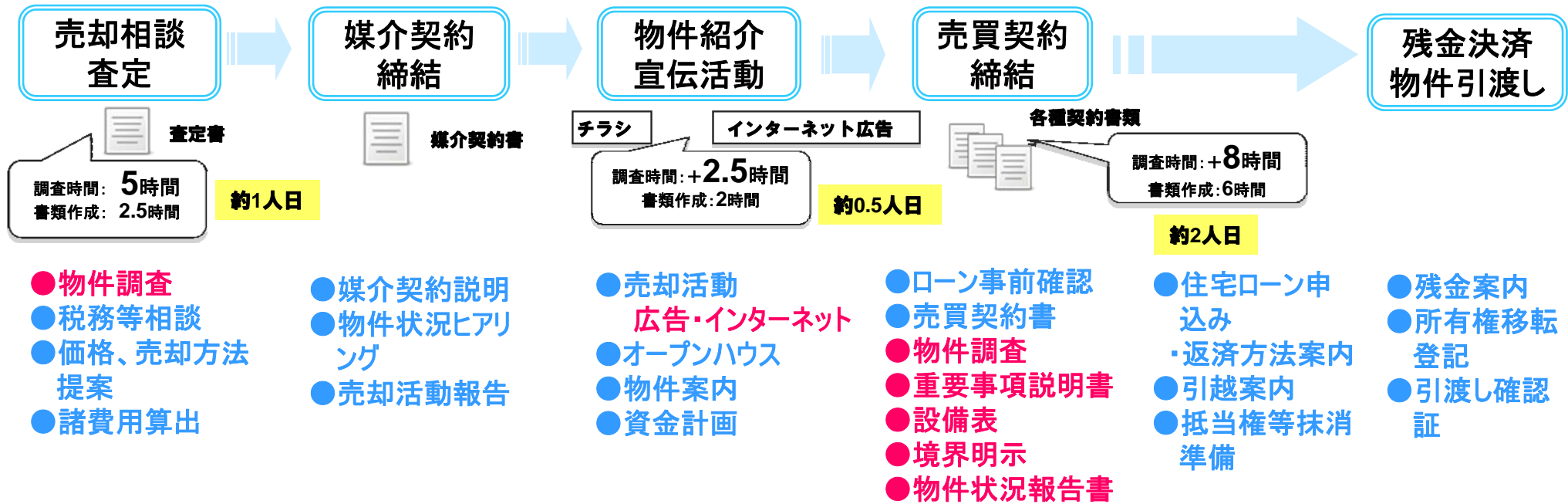
- ・価格が妥当なのか判断できなかった ・リフォーム費用やメンテナンス費で割高になる
- ・隠れた不具合があるか不安である ・耐震性や断熱性など品質が低い

のほか、見た目の古さ、汚さといったリフォームにより解消される点を挙げる消費者が多い。

【中古住宅を検討したにもかかわらず買わなかった理由(中古住宅検討者のうち新築物件購入者／複数回答)】



2. 事業者が必要とする情報①(不動産取引業務の流れ)



◆ 現状の問題点

- 1人の営業マンが、担当する業務が多い。
- 情報が各機関に分散しており、収集確認が困難。
- 複数の窓口に出向く **物件調査** の時間ロスは負担が大きい。

- 業務負担が大きく、なかなか綿密な調査を行うことができない。
- 特に中古住宅の調査は、複雑で時間も手間も掛かる。

- 消費者への情報提供が不十分になる。
- 説明内容に不足が生じる。

→ **事務の合理化、業務の効率化、コスト削減の必要性**

2. 事業者が必要とする情報②(不動産売買取引における主な調査項目)

1. 査定書作成時

国土交通省調べ

主な調査・記載事項	担当窓口	取得資料等
① 面積(土地、敷地、私道、建物)	オンライン法務局	公図、隣地要約書、建物謄本
② 用途地域	市区町村都市計画課、HP、電話	該当用途地域規定
③ 道路の幅員	市区町村土木課・道路管理課、HP	道路台帳平面図
④ 経過年数	オンライン法務局	建物閉鎖謄本
⑤ 現価率、規模修正率	国交省HP	標準建築費(建築着工統計調査)、土地標準価格(路線価図・公示価格)
⑥ 市場動向・観測、地価動向、エリア別変動率・動向	管轄法務局	登記変化情報一覧表
⑦ 維持管理の状態、大規模改築の有無	現地確認	目視、所有者ヒアリング

→【調査時間約5時間・書類作成約2.5時間：約1人日】

2. 広告媒体(新聞折込チラシ、新聞・雑誌広告、インターネット広告)作成時

主な調査・記載事項	担当窓口	取得資料等
① 主たる設備の概要及び方位	現地確認、管理会社	設備仕様書
② 市街化調整区域内における建築許可	市区町村建築審査課	適用法令資料、許可記録証明書
③ 工事完了予定年月日	市区町村開発指導課	宅造許可証明書
④ 上下水道、都市ガス供給施設等以外の共用施設負担金	自治会等施設管理先	共用施設負担金

→【調査時間約2.5時間・書類作成約2時間：約0.5人日】

3. 契約書関連(重要事項説明書・売買契約書)作成時

主な調査・記載事項	担当窓口	取得資料等
① 不動産の表示・権利関係等	管轄法務局	公図、謄本、建物図面、隣地要約書等
② 土地区画整理法の制限	市区町村都市計画課、施工事務所	換地設計図、重図、保留地証明書、仮換地証明書等
③ 各種制限高さ制限・日影規制・最低敷地面積等	市区町村都市計画課	各種資料等
④ その他の法令制限(土壌汚染・景観等、四十数項目)	市区町村環境保全課	各種資料等
⑤ 接道有無・制限、上水道、ガス、電気、汚水・雑排水・雨水	市区町村土木課、管轄水道局	境界画定図・道路区域図、管理図、導管図等
⑥ 浸水被害履歴、地盤調査、地歴、擁壁	市区町村防災課・構造課	ハザードマップ・データ等
⑦ 周辺環境・施設	管轄電力会社	高圧線下制限、鉄道路線拡幅計画等
⑧ 固定資産税等精算金	市区町村資産税課	評価証明書

→【調査時間約8時間・書類作成約6時間：約2人日】

3. レインズ登録データの現況①(レインズ登録・成約報告件数)

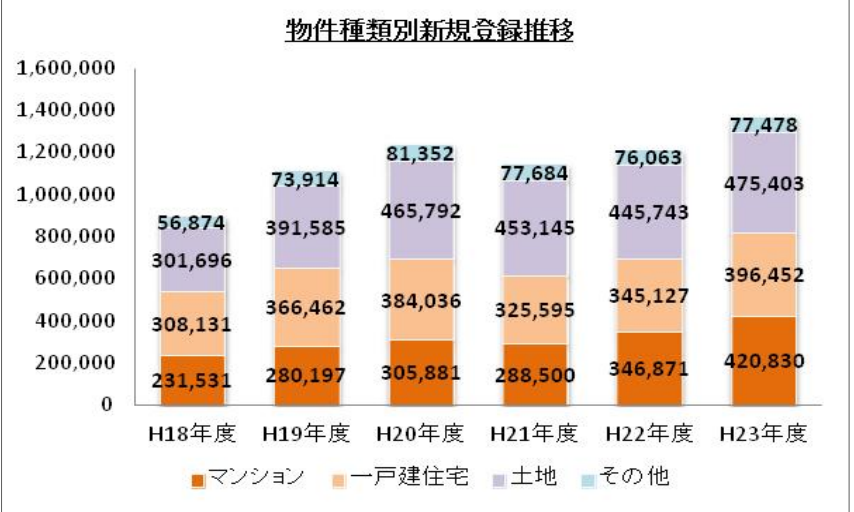
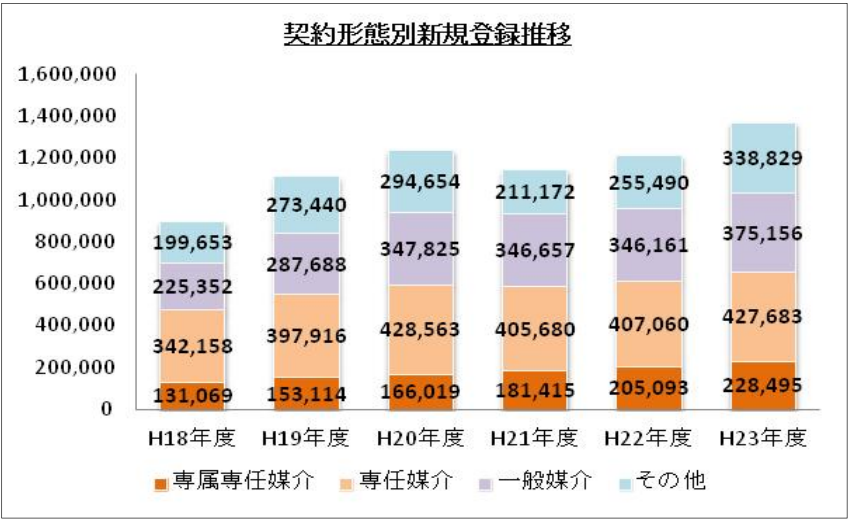
- ・契約形態別では、専属専任・専任媒介に限らず、一般媒介でも登録数は漸増。
- ・物件種類別にみても登録数は総じて増加傾向にあり、特にマンションの伸びが比較的大きい。
- ・一方で登録件数に対する成約報告件数の割合は、僅かに低下傾向にある。

【契約形態別新規登録・成約報告件数】

	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
新規登録計	898,232	1,112,158	1,237,061	1,144,924	1,213,804	1,370,163
専属専任媒介	131,069	153,114	166,019	181,415	205,093	228,495
専任媒介	342,158	397,916	428,563	405,680	407,060	427,683
一般媒介	225,352	287,688	347,825	346,657	346,161	375,156
その他	199,653	273,440	294,654	211,172	255,490	338,829
成約報告計	115,413	114,440	114,895	123,823	130,354	136,110
専属専任媒介	22,248	22,240	22,683	28,503	36,436	41,416
専任媒介	62,540	60,575	58,184	60,415	58,342	56,637
一般媒介	15,598	15,813	17,180	18,120	18,622	19,215
その他	15,027	15,812	16,848	16,785	16,954	18,842
成約報告率	12.8%	10.3%	9.3%	10.8%	10.7%	9.9%
専属専任媒介	17.0%	14.5%	13.7%	15.7%	17.8%	18.1%
専任媒介	18.3%	15.2%	13.6%	14.9%	14.3%	13.2%
一般媒介	6.9%	5.5%	4.9%	5.2%	5.4%	5.1%
その他	7.5%	5.8%	5.7%	7.9%	6.6%	5.6%

【物件種類別新規登録・成約報告件数】

	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
新規登録計	898,232	1,112,158	1,237,061	1,144,924	1,213,804	1,370,163
マンション	231,531	280,197	305,881	288,500	346,871	420,830
一戸建住宅	308,131	366,462	384,036	325,595	345,127	396,452
土地	301,696	391,585	465,792	453,145	445,743	475,403
その他	56,874	73,914	81,352	77,684	76,063	77,478
成約報告計	115,413	114,440	114,895	123,823	130,354	136,110
マンション	52,564	52,411	53,540	57,772	58,638	59,071
一戸建住宅	38,678	38,245	38,068	39,702	42,179	44,913
土地	21,045	20,806	20,713	23,609	26,305	28,690
その他	3,126	2,978	2,574	2,740	3,232	3,436
成約報告率	12.8%	10.3%	9.3%	10.8%	10.7%	9.9%
マンション	22.7%	18.7%	17.5%	20.0%	16.9%	14.0%
一戸建住宅	12.6%	10.4%	9.9%	12.2%	12.2%	11.3%
土地	7.0%	5.3%	4.4%	5.2%	5.9%	6.0%
その他	5.5%	4.0%	3.2%	3.5%	4.2%	4.4%



(参考) 総務省「住宅・土地統計調査」によるH20年の既存住宅流通量: 約170,800戸

資料: (公財)不動産流通近代化センター「指定流通機構の活用状況について」

3. レインズ登録データの現況②(レインズ主要登録項目一覧)

- ・レインズ主要登録項目については以下の通り。(赤文字:必須項目、青文字:登録率50%以上)
- ・中古住宅購入・リフォームの際に重要な情報と考えられる「建築工法」「増改築歴」「施工会社名」「分譲会社名」「建築確認番号」等の項目については、登録率が50%未満となっている。

<p>基本情報</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件種目 ・価格 <p>※㎡単価、坪単価は自動計算</p>	<p>担当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会員番号 ・電話番号 ・担当者 ・Eメールアドレス 	<p>面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地面積 ・建物面積 ・専有面積 ・私道面積 ・バルコニー面積 ・専有庭面積 	<p>住所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県名 ・所在地名 ・建物名 ・部屋番号 ・沿線略称 ・駅名 	<p>間取</p> <ul style="list-style-type: none"> ・間取タイプ ・間取部屋数 ・角部屋 ・納戸数
<p>現況・引渡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況 ・引渡入居時期 	<p>建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物構造 ・建物工法 ・階数 ・バルコニー方向 ・築年月 ・増改築年月 ・増改築歴 	<p>取引</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引様態 ・取引条件有効期限 ・媒介契約年月日 ・報酬形態 ・手数料 	<p>法規</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画 ・登記簿地目 ・用途地域 ・建ぺい率 ・容積率 ・法令上の制限 ・国土法届出 	<p>権利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地権利 ・付帯権利 ・借地料 ・借地期間 ・定借権利金 ・定借保証金 ・定借敷金
<p>土地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地勢 ・接道状況 ・接道舗装 ・接道方向 ・接道幅員 	<p>駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場存否 ・月額 ・距離 ・屋根状況 ・敷金 ・礼金 	<p>維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合有無 ・管理費 ・管理形態 ・管理会社名 ・修繕積立金 ・施工会社名 ・分譲会社名 	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境 ・設備 ・条件 ・備考 (自由記載) 	<p>添付</p> <ul style="list-style-type: none"> ・画像 ・図面

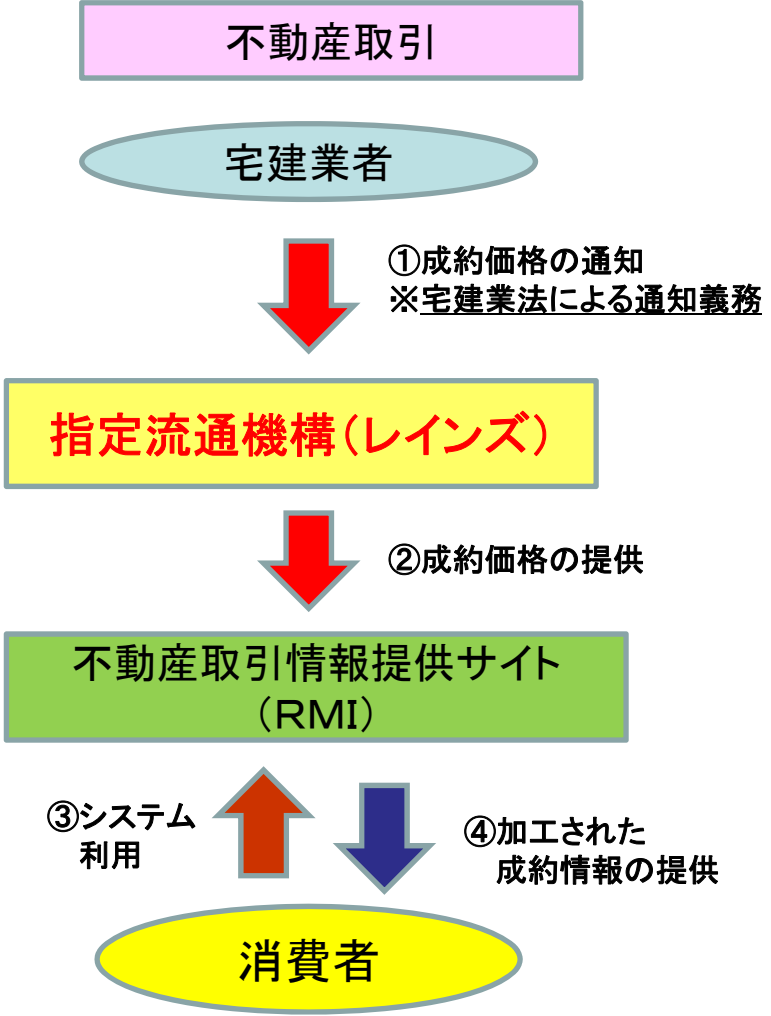
資料:レインズ4機構における平成24年6月末時点の登録件数(在庫)を元に登録率を算出

赤文字: 必須項目
青文字: 登録率50%以上

4. 成約情報の取り扱い①(不動産取引情報提供サイト=RMI)

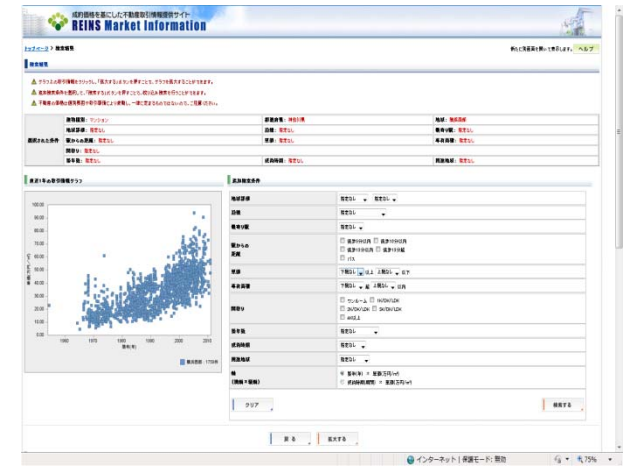
○平成19年4月より、業者間の取引情報交換システムである**指定流通機構（レインズ）**が保有する**不動産取引価格情報**を活用した**消費者向けの情報提供サービス**を開始
 ○webアクセス数は**年間約640千件**（平成23年度）（月あたり約53千件）

RMIの役割



画面イメージ

- 最寄り駅や築年数、間取り等の条件を入力して検索すると、過去1年間の取引事例(取引単価)がグラフ上にプロットされる(右図)
- 所在地や価格、面積等の基本情報は、一覧表形式でも表示される(下表)



取引情報一覧

▲沿線、最寄り駅の順に表示します。
 ▲一覧見出しの項目名をクリックすると、沿線、最寄り駅、クリックした項目の順に並び替えることができます。
 ▲1ページに100件まで表示します。一覧右上の件数欄で選択したページを表示します。

	△沿線	△最寄り駅	△駅からの距離	所在	単価 (万円/m ²)	専有面積	間取り	築年	成約時期	用途地域
1	湘南新宿ライン宇須	保土ヶ谷	徒歩5分以内	保土ヶ谷区帷子町	30万円	40~60m ²	1LDK	1984年から 1985年	2011年10月~ 2011年12月	近隣商業
2	湘南新宿ライン宇須	保土ヶ谷	徒歩5分以内	保土ヶ谷区帷子町	38万円	40~60m ²	1LDK	1984年から 1985年	2011年10月~ 2011年12月	-
3	東海道本線	横浜	バス	保土ヶ谷区峰沢町	19万円	60~80m ²	3LDK	1976年から 1977年	2011年10月~ 2011年12月	一棟中高層
4	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	37万円	60~80m ²	3LDK	1983年から 1984年	2012年4月~ 2012年6月	一棟住居
5	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	37万円	60~80m ²	3LDK	1983年から 1984年	2011年10月~ 2011年12月	一棟住居
6	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	38万円	60~80m ²	3LDK	1983年から 1984年	2011年10月~ 2011年12月	一棟住居
7	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	38万円	80~100m ²	3LDK	1983年から 1984年	2011年10月~ 2011年12月	一棟住居
8	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	39万円	60~80m ²	3LDK	1983年から 1984年	2012年4月~ 2012年6月	一棟住居
9	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	39万円	60~80m ²	3LDK	1983年から 1984年	2011年7月~ 2011年9月	一棟住居
10	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	41万円	60~80m ²	3LDK	1983年から 1984年	2012年4月~ 2012年6月	一棟住居

マーケット情報

選択した建物種別・地域の平均的な取引動向を確認することができます。
 確認したい情報のリンクを選択してください。(新たに別画面を開いて表示します。)

■マンション

▶ 直近2年間の平均成約価格・平均m²単価・平均専有面積の推移

4. 成約情報の取り扱い②(RMIによる情報提供内容)

マンション及び一戸建ての成約価格について、統計情報としての正確性に配慮した絞り込みを行ったうえで、**個別の不動産取引が特定できないように加工を行い提供**（直近1年分・約9万件）。

統計情報としての正確性に配慮した絞り込み

レインズ年間成約件数約13.6万
件のうちマンショ
ン及び一戸建て

約10.4万件
(平成23年度)

約9万件
(平成24年7月)

- 直近1年以内の取引件数が100件以上の地域(都道府県単位)
- 必要データに不備がある案件は除外

RMI内の情報

レインズ成約情報

提供対象地域(平成24年度)

RMIの情報提供項目

表示項目	単位	表示方針
価格	百万円	十万円単位を四捨五入して表示
単価	万円/m ²	小数点以下を四捨五入して表示
面積(建物・土地)	m ² ~m ²	実際の面積に20m ² の幅を持たせて表示 面積が200m ² を超える場合は「200m ² 超」と表示
築年	年	実際の築年に2年の幅を持たせて表示
成約時期	年月~月	成約された年月を3ヶ月で区切った範囲で表示

マンション:25都道府県

北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、岡山県、広島県、香川県、愛媛県、福岡県、熊本県、大分県

戸建て:29都道府県

北海道、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、岡山県、広島県、福岡県、長崎県、熊本県、大分県、鹿児島県

4. 成約情報の取り扱い③(不動産取引価格情報提供制度)

- 平成18年4月より、**不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく**不動産の実際の取引価格に関する情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で四半期毎に提供。
- webアクセス数は**年間約8,700万件**(平成23年度)(月あたり約720万件)

平成22年第2四半期～平成23年第1四半期の東京都新宿区西新宿の土地取引件数 **184件** 取引件数の推移

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 西新宿 [取引時期] 平成22年第2四半期～平成23年第1四半期
 検索結果: 6件中 1件目 ～ 6件目を表示中(1/1ページ目)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地				前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価	形状	幅員	種類					方位
1	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	2分	4,500万円	310万円	50m ²	95万円	ほぼ台形	4.8m	区道	東	2中住専	60%	300%	H23/01-03月
2	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	6分	3,000万円	260万円	40m ²	78万円	ほぼ長方形	5.5m	区道	南西	2種住居	60%	300%	H22/10-12月
3	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	5分	3,900万円	180万円	70m ²	55万円	袋地等	3.6m	区道	南	2中住専	60%	300%	H22/07-09月
4	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	7分	4,600万円	170万円	90m ²	51万円	ほぼ長方形	2.5m	区道	北西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
5	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	4分	4,500万円	140万円	105m ²	43万円	ほぼ台形	3.3m	区道	西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
6	新宿区 西新宿	住宅地	初台	7分	13,000万円	200万円	210m ²	60万円	長方形	4.3m	区道	南西	2種住居	60%	400%	H22/04-06月

土地総合情報システム Land General Information System

1 不動産取引価格情報検索

2 不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。

3 地図の場所【東京都新宿区西新宿 付近】

東京都区部都心部の基本統計量(住宅地)

金額 (円/m²)

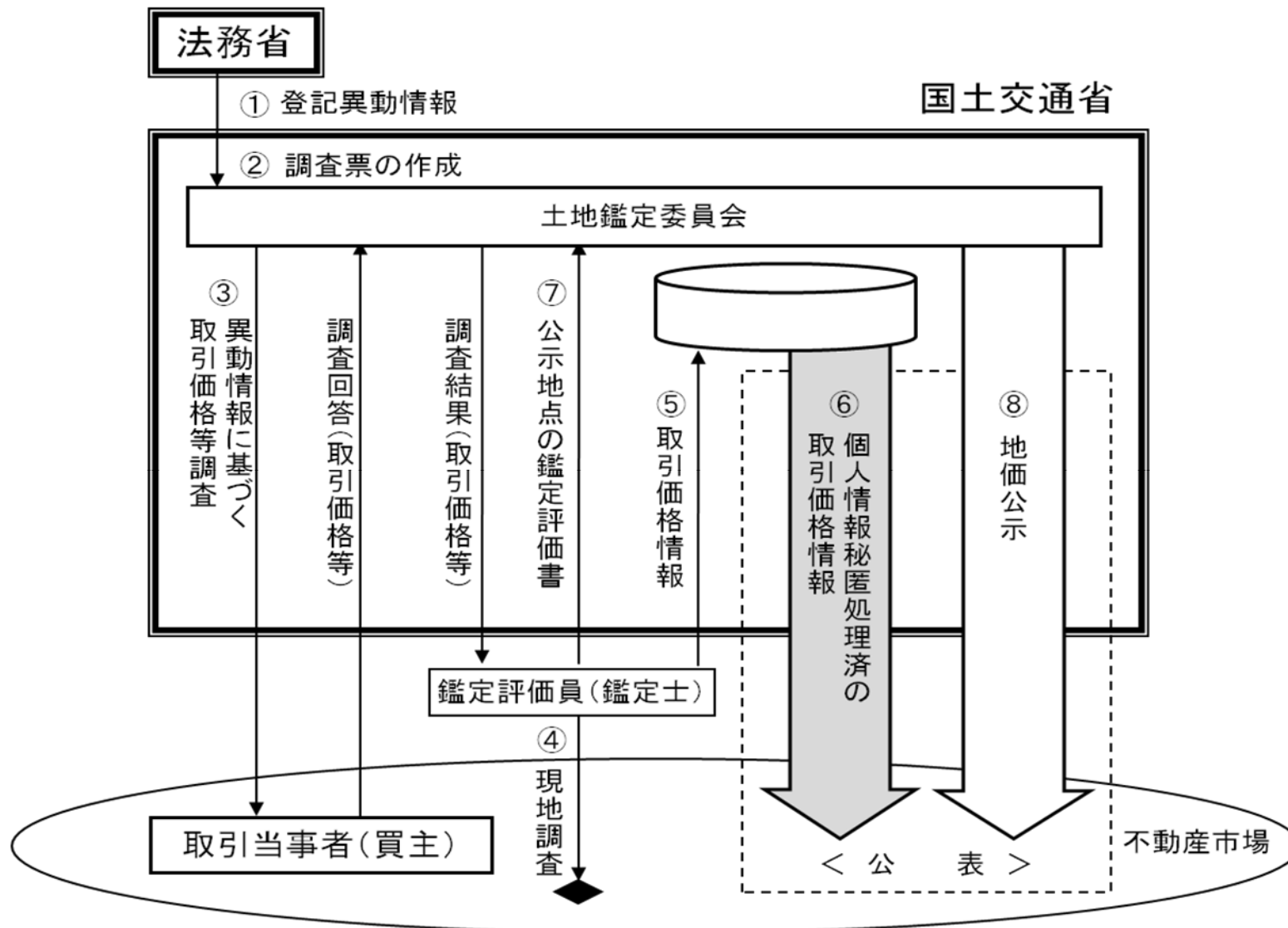
取引時点

平均値 中央値 第3四分位数 第1四分位数

- <調査対象地域>
 - H17年度 三大都市圏の政令指定都市等
 - H18年度 全国の政令指定都市等
 - H19年度～ 全国の地価公示対象区域
- <対象物件の種類>
 - 更地(宅地)、建付地(土地・建物一体取引)、中古マンション等、農地、林地
- <情報提供項目>
 - 所在地 (※町・大字レベル)
 - 取引価格 (※有効数字2桁)
 - 土地の面積・形状
 - 建物の用途・構造、延床面積、建築年、前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率 等
- <提供件数(累計)>
 - 1,374,969件**(平成24年4月30日現在)

4. 成約情報の取り扱い④(不動産取引価格情報収集の流れ) 国土交通省

収集した取引価格情報は、**国民への情報提供**に用いるとともに、全国26,000地点(平成24年)の**地価公示の価格を判定するために不可欠な情報**として用いられている。



住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報（「住宅履歴情報」）が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進することで、住宅所有者の住宅の保有に関する便宜、利益を増進するとともに、円滑な中古住宅流通を促進し、さらに、適切な維持保全、改修等による住宅ストックの質の維持・向上等を図る。

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報(イメージ)

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報(イメージ)

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された図書や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

住宅履歴情報があることのメリット

- ・ 計画的な維持管理・合理的なリフォームが可能
- ・ 売買時に履歴があることが適切な評価につながる
- ・ 不具合発生時、災害時に迅速な修理等の対応が可能



- ・ 住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して蓄積し、活用する。
- ・ 住宅履歴情報サービス機関（住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど）により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月に設立（正会員58機関（平成24年4月2日現在））。
- ・ 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約267万件
[うち、共通IDのあるものは、約2.8万件]
（平成23年度末現在）

IV. 課題提起

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性
2. レインズ機能の充実の必要性

不動産に係る情報整備のあり方に関する課題提起

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

検討課題

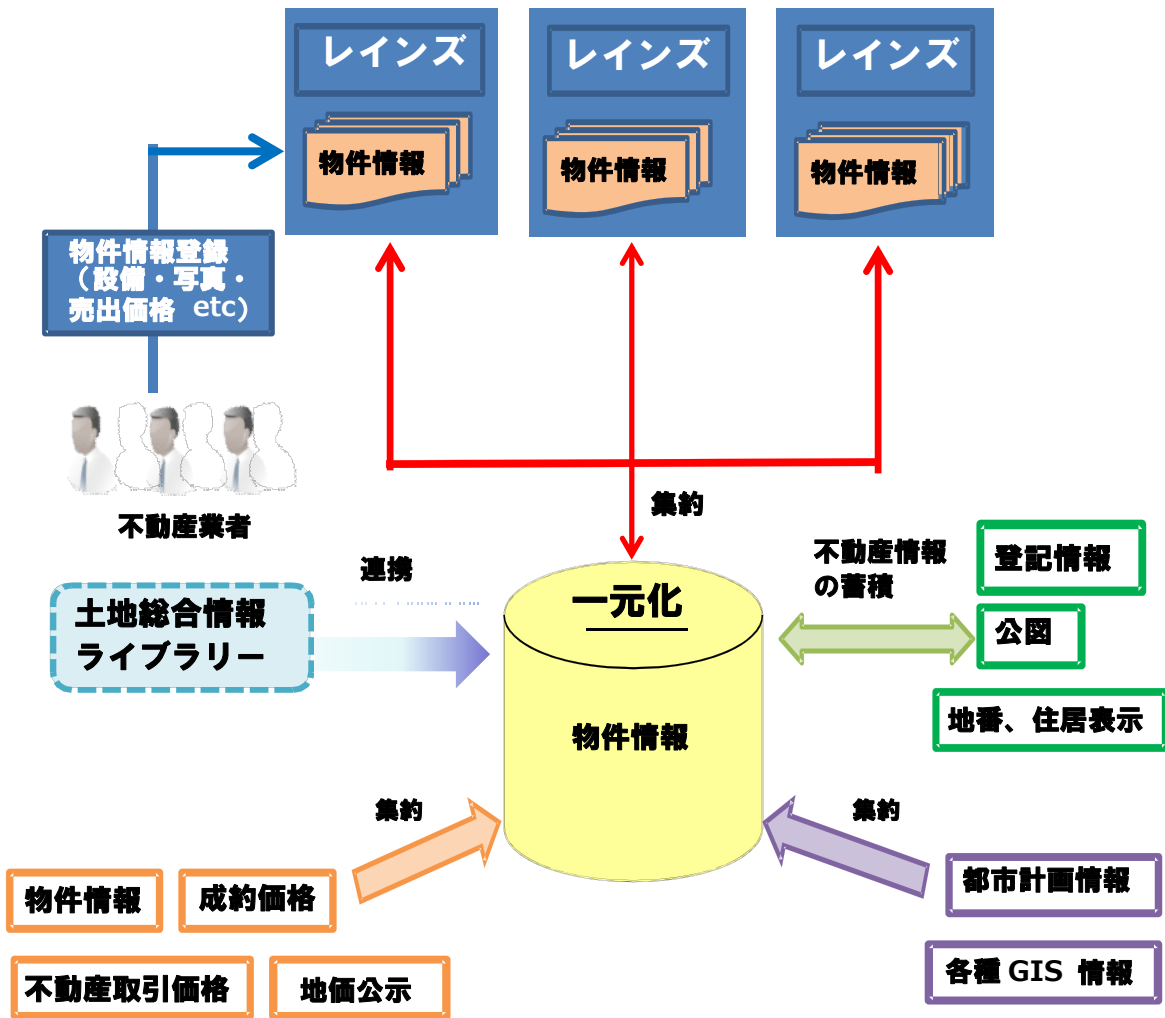
- (1) 不動産に係る情報ストック整備の意義
- (2) 整備に向けての検討のプロセス
 - ① 不動産流通促進の観点に立ち収集・提供が必要となる情報項目
 - ② 分散している各種情報の一元的集約の可能性と方法
 - ③ 成約情報の共有の是非と収集・集約の方法
 - ④ 住宅履歴、修繕履歴等の情報とのリンクのあり方 等

2. レインズ機能の充実の必要性

検討課題

- (1) 登録情報の充実の必要性
- (2) 購入希望者への提供の是非
- (3) 成約物件に係る情報の活用のあり方
- (4) レインズに係るルールの徹底
レインズ登録に係る登録・成約報告及び媒介活動報告のあり方 等

不動産に係る情報ストック整備のイメージ



1. 情報集約の目的・一元的な集約・管理の必要性

- ① 様々な機関・情報サービスに分散している物件情報をワンストップで閲覧・収集できる仕組みを実現する。
(不動産業者の事務の合理化・効率化の向上)
- ② 物件購入検討時に購入希望者に十分な情報を提供し、安心して購入できる環境を整備する。(消費者保護の徹底)

2. 集約・整備する情報の例 ※平成25年度に基本調査を行う予定

- ① 物件情報：
面積、築年数、構造、間取り、交通条件、増改築・修繕履歴等
- ② 取引履歴情報：
売買金額、所有者履歴、建築請負金額、鑑定評価額、インスペクション(建物検査)レポート等
- ③ 公的情報：
登記情報、都市計画情報、税金(固定資産税)、土地分類調査情報(活断層、洪水履歴等)、劣化・修繕履歴情報、公図等
- ④ その他属性情報：
デモグラフィック情報(国勢調査など)、地域情報、学区区等

3. 不動産情報ストックの整備・利用のメリット

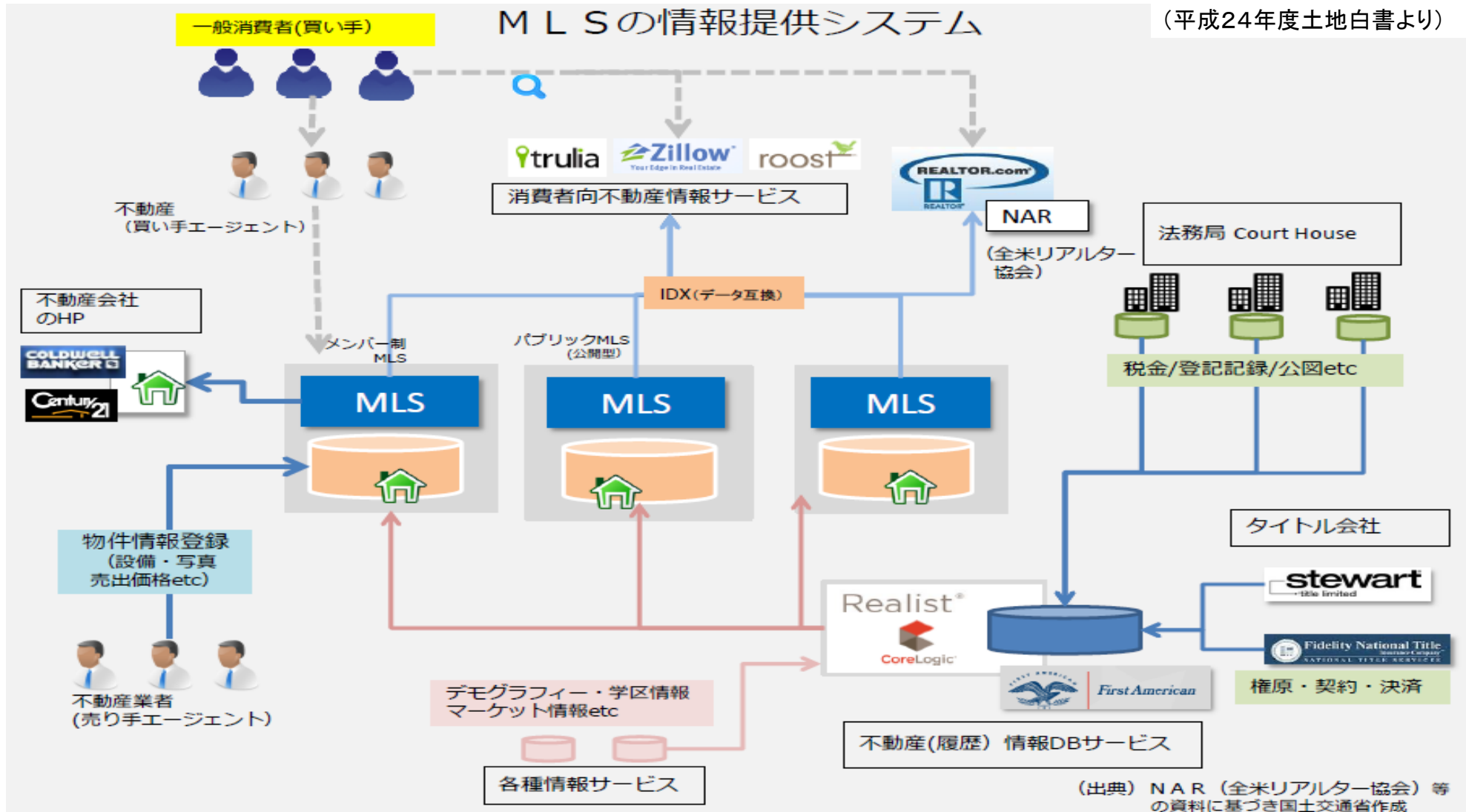
- 消費者 **安心して取引できる**
情報の非対称性の解消 → 安心して中古住宅が購入できる
- 不動産業者 **事務負担を簡素化・合理化できる**
不動産業者の事務合理化 → 中古住宅取引量の増大
- 業界団体 **流通市場の活性化を実現できる**
不動産業界への信頼性向上 → 中古住宅流通市場の拡大
- 国・地方公共団体 **公正・安全な取引を期待できる**
一元的・厳格な情報集約・管理 → 公正・安全な不動産取引

V. 参考資料・関連情報

1. 米国の不動産取引に係る情報提供システム
2. レインズの経緯・あらまし

1. 米国の不動産取引に係る情報提供システム

現在、全米で約900のMLSが存在し、市場に各地域の不動産物件情報が開示され、流通が促進されているが、売り手エージェントは売り手との専任媒介契約締結後、24~48時間以内にMLSへの物件情報搭載（リスティング）が義務付けられ、罰則等により遵守されている。また、MLSから売買価格、エージェントの連絡先、固定資産税額のほか、過去の売買履歴（過去の所有者・成約価格等）や学校・商業施設、地域住民の特色等の周辺情報も取得可能となっており、透明性の高い情報が流通促進に寄与している。



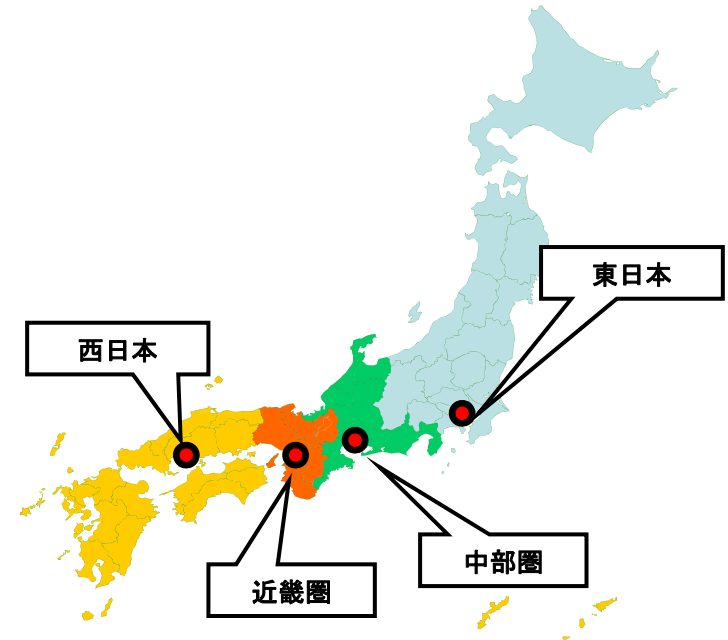
2. レインズの経緯・あらし①

【概要】

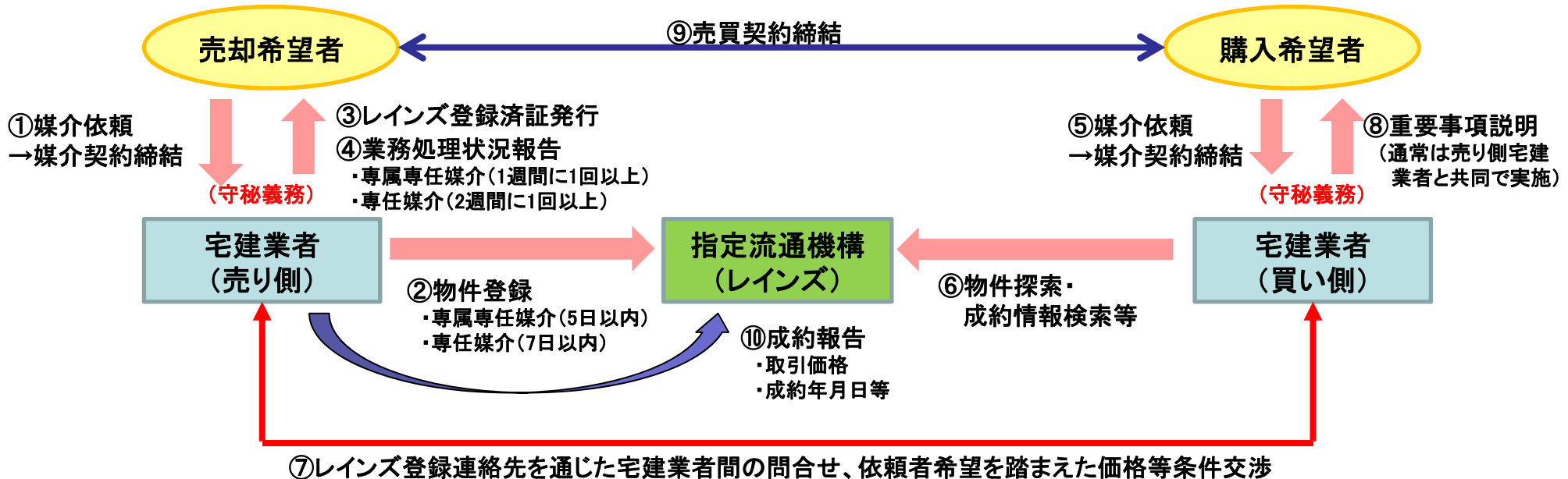
指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正(平成2年5月施行)により創設された(第34条の2)。現在、指定流通機構は全国に4法人(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)が設立されている。

【役割】

- ① 専属専任媒介契約及び専任媒介契約による売買物件等を登録し、**宅建業者間で広く情報を交換**することにより、**適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化**を促進。
- ② 宅建業者から通知された登録物件の**成約情報をもとに、市況の分析情報を公開**することにより、不動産市場の透明性の向上を推進する。



指定流通機構を通じた取引の流れ



2. レインズの経緯・あらまし②

- ・宅建業法第8次改正以降、媒介契約制度の導入と合わせて指定流通機構制度が順次整備された。
- ・平成9年4月に現在の4機構体制となった後は、インターネット利用を前提としたシステム対応、消費者への成約価格情報等の提供、4機構間でのシステム連携等が主な検討テーマとなっている。

宅建業法改正	媒介契約制度に関する改正等	流通機構制度に関する改正等	その他
第8次改正 (昭和55年5月) ～	<ul style="list-style-type: none"> ・契約内容の書面化等を含む 媒介契約制度を導入(昭和57年5月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・協業化方式流通機構(認定流通機構)が全国で相次いで設立 ・建設省と不動産流通近代化センターが共同で「不動産流通標準情報システム(レインズ)」設計開発 →モデル指定第1号の流通機構「東京レインズ」発足(昭和61年) ・昭和63年までに106の認定流通機構が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設省が「流通機構活性化モデル事業」を実施、全宅連系32、全日系2の計34機構がモデル指定を受ける(昭和61～63年度)
第10次改正 (昭和63年5月) ～	<ul style="list-style-type: none"> ・専属専任媒介契約制度及び指定流通機構制度を導入、同契約のレインズ登録を義務化(平成2年5月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・全国37の指定流通機構が設立・指定(平成2年5月) 	
第11次改正 (平成7年4月) ～	<ul style="list-style-type: none"> ・専任媒介契約のレインズ登録を義務化(平成9年4月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定流通機構制度を本法に位置づけ ・レインズ登録時の証明書交付、成約報告、レインズが満たすべき要件、監督規定等を新設 ・現行の全国4つの指定流通機構が設立・指定(平成9年4月) ・レインズ登録事項や登録方法、レインズ指定方法等を規定(平成9年4月) ・媒介契約締結からレインズ登録までの期間を見直し(専属専任:5日(従前3日)、専任:7日)(平成9年4月) 	<ul style="list-style-type: none"> ・東日本レインズがインターネットを利用したIP型を開設(平成11年8月) ・レインズマーケットインフォメーション(RMI)稼働開始(平成19年4月) ・全国データベース稼働開始(平成21年4月)

【参考条文】

**レインズ改善検討事項の法的位置付け
重要事項説明関連条文**

レインズ関連参考条文①

レインズ登録項目

○レインズへの登録項目についての規定

宅建業法上の位置づけ

(宅地建物取引業法 第34条の2 第5項「媒介契約」)

宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者(以下「指定流通機構」という。)に登録しなければならない。

(宅地建物取引業法施行規則 第15条の9「指定流通機構への登録事項」)

法第34条の2第5項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- 二 当該専任媒介契約が宅地又は建物の交換の契約に係るものである場合にあっては、当該宅地又は建物の評価額
- 三 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあっては、その旨

【参考】レインズにおける登録必須項目（4機構共通）

- ・売出し価格
- ・専有面積(戸建ての場合は土地面積も)
- ・住所(●丁目まで)
- ・間取り・部屋数(●LDK等)
- ・取引態様(専属、専任、一般、代理、売主)

【参考】レインズにおける修繕履歴等の既存項目（任意入力）

- ・増改築年月と増改築の内容(文字入力)を3件まで入力可
- ・設備・条件については、「バリアフリー」、「免震構造」、「住宅金融支援機構利用可」等、約100項目から選択入力可

※レインズの総入力項目は約500項目、画像添付は10枚まで

レインズ関連参考条文②

レインズ登録対象取引

○専属専任媒介契約、専任媒介契約締結時の登録規定（一般媒介契約のあり方の検討）

宅建業法上の位置づけ

（宅地建物取引業法 第34条の2 第5項「媒介契約」）

宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

（宅地建物取引業法施行規則 第15条の9「指定流通機構への登録事項」）

法第34条の2第5項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- 二 当該専任媒介契約が宅地又は建物の交換の契約に係るものである場合にあっては、当該宅地又は建物の評価額
- 三 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあっては、その旨

【参考】レインズ規程上の位置づけ（東日本レインズの例）

（物件登録・情報検索規程 第5条第2項「物件の登録」）

会員は、一般媒介契約に基づく物件及び賃貸物件についても積極的に登録するものとする。

（物件登録・情報検索規程 第11条「報告義務」）

会員は、登録内容の変更、登録の撤回及び登録物件の成約があった場合は、速やかに別に定めるところにより機構へ報告するものとする。

レインズ関連参考条文③

宅建業者の媒介活動

○レインズ登録までの期間

宅建業法上の位置づけ

(宅地建物取引業法 第34条の2 第5項「媒介契約」)

宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者(以下「指定流通機構」という。)に登録しなければならない。

(宅地建物取引業法施行規則 第15条の8「指定流通機構への登録期間」)

法第34条の2第5項の国土交通省令で定める期間は、専任媒介契約の締結の日から7日(専属専任媒介契約にあつては、5日)とする。

2 前項の期間の計算については、休業日数は算入しないものとする。

○売り側宅建業者による物件の業務処理状況についての売り主への報告規定

宅建業法上の位置づけ

(宅地建物取引業法 第34条の2 第8項「媒介契約」)

専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上(依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上)報告しなければならない。

レインズ関連参考条文④

成約情報入力等のルール

○物件登録及び成約情報登録に関するルール遵守について

宅建業法上の位置づけ

(宅地建物取引業法 第34条の2 第5項、第6項、第7項「媒介契約」)

5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者(以下「指定流通機構」という。)に登録しなければならない。

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第50条の6に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

7 前項の宅地建物取引業者は、第5項の規定による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。

(宅地建物取引業法施行規則 第15条の11「指定流通機構への通知」)

法第34条の2第7項の規定による通知は、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 登録番号
- 二 宅地又は建物の取引価格
- 三 売買又は交換の契約の成立した年月日

違反者への指導監督権

(宅地建物取引業法 第65条「指示及び業務の停止」抜粋)

国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者がこの法律の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

※法第65条第2項に定める「1年以内の業務停止」を命ぜられるのは、法34条の2(媒介契約)に掲げる事項のうち、第1項(媒介契約の作成・交付)と第2項(価格意見を述べる際の根拠明示)のみ。

※各レインズにも「処分規程」等が存在するが、処分事由は宅建業法・機構諸規程等の重大な違反、消費者に重大な損害を与えた場合等に限られる。

重要事項説明のルール

宅建業法上の位置づけ

(宅地建物取引業法 第35条第1項「重要事項の説明等」中、物件情報に係るもの)

- 一 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)
- 二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別(当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。)に応じて政令で定めるものに関する事項の概要
- 三 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項
- 四 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況(これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項)
- 五 当該宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項
- 六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地(一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。)に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの
- 七～十三 (略)
- 十四 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項
 - イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令
 - ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

違反者への指導監督権

(宅地建物取引業法 第65条「指示及び業務の停止」抜粋)

- ・国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者がこの法律の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。
- ・国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。 →第35条第1項が含まれる。