

# 不動産流通市場における情報整備のあり方研究会 「レインズ機能の充実の必要性について」

---

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

平成24年8月

## 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

# (参考) 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。

## 2. レインズ機能の充実の必要性

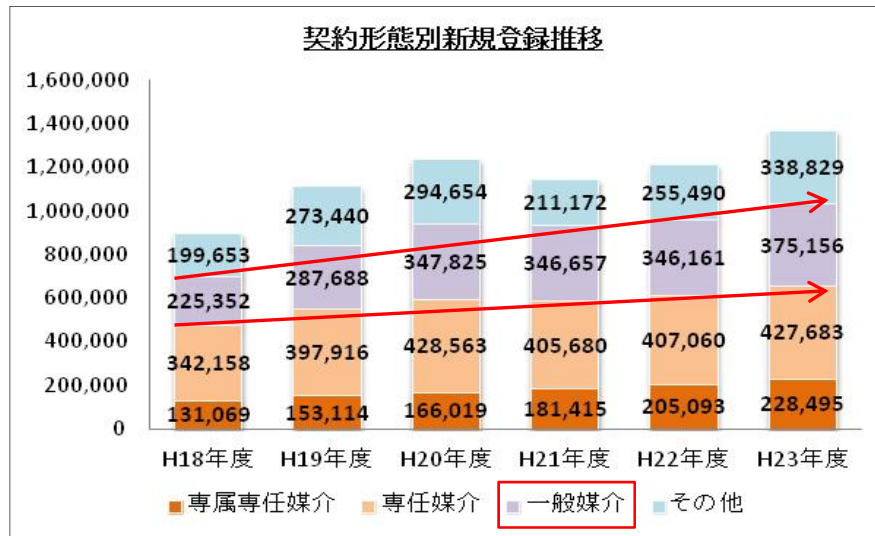
- (1) 登録情報の充実の必要性
- (2) 購入希望者への提供の是非
- (3) 成約物件に係る情報の活用のあり方

# レインズへの物件登録及び成約報告の状況

- ・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。**
- ・**法律では義務付けられていない一般媒介を含めた物件登録、成約情報の通知も、不動産流通の円滑化に重要な役割との位置付け。**

【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
<b>新規登録計</b>	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
<b>成約報告計</b>	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
<b>成約報告率</b>	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%



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」

## ○一般媒介契約等に基づく物件の登録・成約情報通知に関する努力義務規定

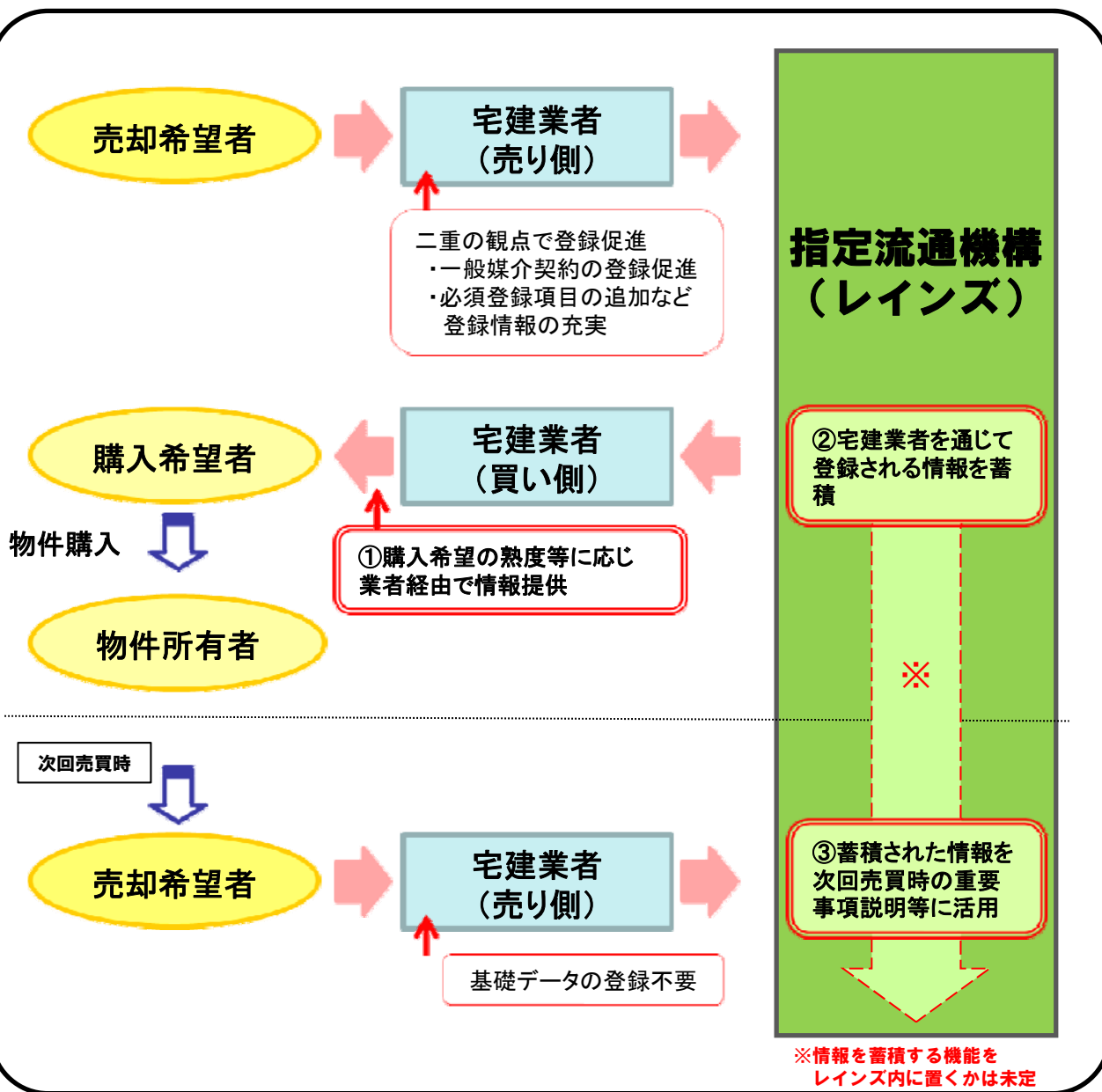
(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第34条の2 関係)

### 5 指定流通機構への成約情報の通知について

指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報は、宅地建物取引業者が指定流通機構に通知する成約情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者はこうした**成約情報の通知の重要性を認識し、通知義務の履行を徹底すること**。また、**一般媒介契約等**に基づき指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときにも、**成約情報の通知に努めること**。

(指定流通機構 物件登録・情報検索規程)

- ・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。
- ・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、～別に定めるところにより**機構へ報告**するものとする。



## 拡充が期待されるレインズの機能

- ① 登録情報の充実による消費者への情報提供の拡充
- ② 宅建業者を通じて登録される情報(含む成約情報)を蓄積
- ③ 蓄積された情報の次回売買時における提供

## 購入希望者への情報提供に関する論点

- ・登録項目を追加した際に、個人情報保護に関する問題を生じないか？
- ・情報ストックとの連携によりレインズ情報が拡充された際、事業者を介した消費者への情報提供にばらつきが出ないように、提供されるべき情報項目の精査が必要

- ・レインズの入力項目は以下主要登録項目を含む約500項目。
- ・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><b>基本情報</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>物件種目</b></li> <li>・<b>価格</b></li> </ul> <p>※㎡単価、坪単価は自動計算</p>	<p><b>担当</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会員番号</li> <li>・電話番号</li> <li>・担当者</li> <li>・Eメールアドレス</li> </ul>	<p><b>面積</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>土地面積</b></li> <li>・<b>建物面積</b></li> <li>・<b>専有面積</b></li> <li>・<b>私道面積</b></li> <li>・<b>バルコニー面積</b></li> <li>・<b>専有庭面積</b></li> </ul>	<p><b>住所</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>都道府県名</b></li> <li>・<b>所在地名</b></li> <li>・<b>建物名</b></li> <li>・<b>部屋番号</b></li> <li>・<b>沿線略称</b></li> <li>・<b>駅名</b></li> </ul>	<p><b>間取</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>間取タイプ</b></li> <li>・<b>間取部屋数</b></li> <li>・<b>角部屋</b></li> <li>・<b>納戸数</b></li> </ul>
<p><b>現況・引渡</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>現況</b></li> <li>・<b>引渡入居時期</b></li> </ul>	<p><b>建物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>建物構造</b></li> <li>・<b>建物工法</b></li> <li>・<b>階数</b></li> <li>・<b>バルコニー方向</b></li> <li>・<b>築年月</b></li> <li>・<b>増改築年月</b></li> <li>・<b>増改築歴</b></li> </ul>	<p><b>取引</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>取引様態</b></li> <li>・<b>取引条件有効期限</b></li> <li>・<b>媒介契約年月日</b></li> <li>・<b>報酬形態</b></li> <li>・<b>手数料</b></li> </ul>	<p><b>法規</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>都市計画</b></li> <li>・<b>登記簿地目</b></li> <li>・<b>用途地域</b></li> <li>・<b>建ぺい率</b></li> <li>・<b>容積率</b></li> <li>・<b>法令上の制限</b></li> <li>・<b>国土法届出</b></li> </ul>	<p><b>権利</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>土地権利</b></li> <li>・<b>付帯権利</b></li> <li>・<b>借地料</b></li> <li>・<b>借地期間</b></li> <li>・<b>定借権利金</b></li> <li>・<b>定借保証金</b></li> <li>・<b>定借敷金</b></li> </ul>
<p><b>土地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>地勢</b></li> <li>・<b>接道状況</b></li> <li>・<b>接道舗装</b></li> <li>・<b>接道方向</b></li> <li>・<b>接道幅員</b></li> </ul>	<p><b>駐車場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>駐車場存否</b></li> <li>・<b>月額</b></li> <li>・<b>距離</b></li> <li>・<b>屋根状況</b></li> <li>・<b>敷金</b></li> <li>・<b>礼金</b></li> </ul>	<p><b>維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>管理組合有無</b></li> <li>・<b>管理費</b></li> <li>・<b>管理形態</b></li> <li>・<b>管理会社名</b></li> <li>・<b>修繕積立金</b></li> <li>・<b>施工会社名</b></li> <li>・<b>分譲会社名</b></li> </ul>	<p><b>その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>環境</b></li> <li>・<b>設備</b></li> <li>・<b>条件</b></li> <li>・<b>備考</b></li> <li>(自由記載)</li> </ul>	<p><b>添付</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>画像</b></li> <li>・<b>図面</b></li> </ul>

赤文字：必須項目

青文字：登録率50%以上（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）

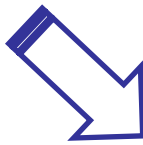
下線：図面登録項目（東日本不動産流通機構における「らくらく登録」の場合）

※らくらく登録：図面作成のための項目を登録することで、同時にレインズへの物件情報登録を行う機能。



国土交通省として、不動産流通市場の活性化のためには、市場の透明性・信頼性の向上が不可欠と認識しており、レインズが保有する成約価格情報を使った消費者への情報発信の充実について、継続的に検討を実施

宅建業法上、売買の情報を取り扱う宅建業者には業務上知り得た情報につき守秘義務が課されており(同法第45条)、また成約価格情報の取扱には個人情報保護の観点を踏まえた対応が必要



レインズの保有する成約価格情報を用いて、以下のような消費者・投資家向け情報提供を実施  
(いずれも個々の取引が判明しないように加工)

## ①レインズ月例マーケットウォッチ等市況情報の公表

(レインズホームページ上で、地域ごとの平均的な価格・面積等を速報で公表)

## ②不動産取引情報提供サイト(Reins Market Information: RMI)

(最寄り駅や間取り等の条件で検索すると、過去1年間の取引情報が分かるサイトを提供)

## ③東証住宅価格指数の公表

(東日本レインズが保有する成約データを使用し、東京証券取引所が住宅価格指数を公表。2011年4月より試験配信スタート)

○レインズへの情報登録・成約情報の通知については、標準媒介契約約款に以下事項を記載し、消費者の同意を得ている

- ・広く契約の相手方を探索するために、物件の所在地・規模・媒介価額等をレインズに登録すること
- ・売買又は交換の契約が成立したときは、宅建業法第34条の2第7項に基づき成約情報をレインズに通知すること
- ・レインズに通知された情報は、宅建業法第50条の3及び第50条の7に定めるレインズの業務のために利用されること

(参考)不動産取引価格情報提供制度における消費者の同意

アンケート結果を以下の目的以外で使用しない旨を明記

公示地価の判定、基準地価の判定、不動産取引価格情報の提供



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13.6万件的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

仮に開示対象ラインを年間50件以上と引き下げた場合、下記に加えマンションで10県、戸建てで5県について新たに情報提供が可能となる

## 平成24年4月の拡充内容

- ① 情報提供対象地域の拡大  
従来、都道府県内でグルーピングされた地域ごとに直近1年以内で100件以上の成約情報が確保された地域を対象地域としてきたが、原則として都道府県ごとに成約件数をカウントする方式へ変更(開示対象となる都道府県数はマンションで19から25へ、戸建てで14から29へ拡大)
- ② 戸建ての帯情報追加  
戸建ての情報提供について、一覧表形式の「帯情報」を追加

→上記拡充後3ヶ月間のサイトアクセス数は前年度比約10.4%増

## 提供対象地域(平成24年度)

### 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

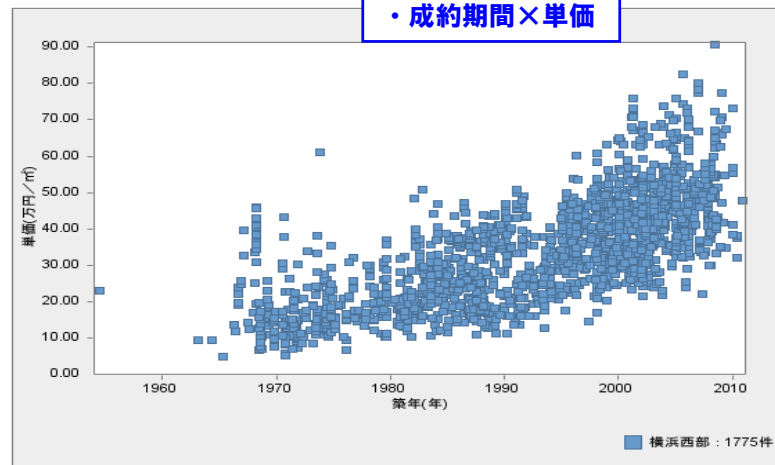
- 平成19年4月より、業者間の取引情報交換システムである**指定流通機構（レインズ）**が保有する**不動産取引価格情報**を活用した**消費者向けの情報提供サービス**を開始
- webアクセス数は**年間約640千件**（平成23年度）（月あたり約53千件）

## 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）

直近1年の取引情報グラフ

- 築年×単価
- 成約期間×単価



## 一覧表形式の表示

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べ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。

5分刻み      町まで      20㎡刻み      2年刻み      2ヵ月刻み

	△沿線	△最寄り駅	△駅からの距離	所在	単価 (万円/㎡)	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	38万円	40~60㎡	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	40~60㎡	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	保土ヶ谷区峠沢町	19万円	60~80㎡	3LDK	1976年から 1977年	2011年10月~ 2011年12月	一種中高層
4	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	37万円	60~80㎡	3LDK	1983年から 1984年	2012年4月~ 2012年6月	一種住居
5	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	37万円	60~80㎡	3LDK	1983年から 1984年	2011年10月~ 2011年12月	一種住居
6	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	38万円	60~80㎡	3LDK	1983年から 1984年	2011年10月~ 2011年12月	一種住居
7	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	38万円	80~100㎡	3LDK	1983年から 1984年	2011年10月~ 2011年12月	一種住居
8	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	39万円	60~80㎡	3LDK	1983年から 1984年	2012年4月~ 2012年6月	一種住居
9	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	39万円	60~80㎡	3LDK	1983年から 1984年	2011年7月~ 2011年9月	一種住居
10	東海道本線	戸塚	徒歩5分以内	戸塚区上倉田町	41万円	60~80㎡	3LDK	1983年から 1984年	2012年4月~ 2012年6月	一種住居

1 - 100      件 / 1759件

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

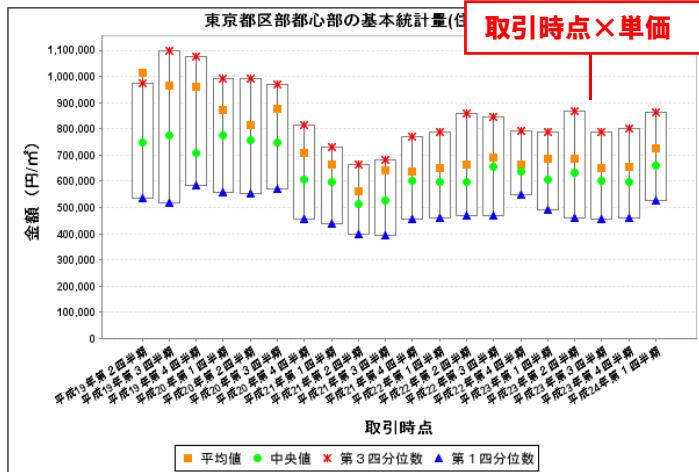
▶ 直近2年間の平均成約価格・平均㎡単価・平均専有面積の推移

青字: 物件を特定できないようにするための秘匿処理

# (参考) 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）

## 不動産取引価格情報提供制度（中古マンション等の場合）



平成23年第2四半期～平成24年第1四半期の東京都豊島区千早のマンション等取引件数25件

検索条件: [種類] 中古マンション等 [地域] 東京都 豊島区 千早 [取引時期] 平成23年第2四半期～平成24年第1四半期

検索結果: 4件中 1件目～4件目を表示中(1/1ページ目)

不動産取引価格情報 中古マンション等													
詳細表示	所在地	最寄駅		取引総額	専有自份			建物		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
		名称	距離		間取り	面積	用途	建築年	構造				
1	豊島区 千早	妻町	2分	3,700万円	2LDK	55㎡	住宅	平成16年	SRC	商業	80%	500%	H23/07-09月
2	豊島区 千早	千川	3分	4,000万円	3LDK	65㎡	住宅	平成14年	RC	近隣商業	80%	400%	H24/01-03月
3	豊島区 千早	千川	5分	1,700万円	1K	20㎡	住宅	平成15年	RC	1中住専	60%	200%	H23/10-12月
4	豊島区 千早	千川	7分	2,800万円	2LDK	45㎡	住宅	平成6年	RC	1中住専	60%	200%	H23/07-09月

赤枠: 物件を特定できないようするための秘匿処理

### <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)

## 1. プライバシーに関する基本的な考え方 (国土審議会土地政策分科会企画部会土地情報ワーキンググループによる「今後の土地情報政策のあり方」とりまとめ(平成15年11月)より)

- ◆ 土地政策審議会意見取りまとめ(平成11年1月13日)では、「土地の実売価格及び成約賃料は個人の基本的な人権に関わる情報とは言えず、その開示がプライバシーの侵害に当たるとは考えられない。」としている。
- ◆ また、プライバシーの権利についての有力な学説では、「個人が道徳的自律の存在として、自ら善であると判断する目的を追求して、他者とコミュニケーションし、自己の存在にかかわる情報を開示する範囲を選択できる権利」(佐藤幸治「憲法」)と解されている。こうした理解にたった場合、公権力が、個人の意思に反して、当該個人の道徳的自律の存在に関わる情報を取得・利用又は対外的に開示することは原則的に禁止されると考えられており、また、個人の道徳的自律の存在に直接関わらない外的事項に関する個別的情報については、正当な政府目的のために、正当な方法を通じて取得・保有・利用しても直ちにはプライバシーの権利の侵害とはいえないが、こうした情報も悪用または集積されるときには、個人の道徳的自律の存在に影響を及ぼすものとして、プライバシーの権利侵害の問題を生ずると考えられている(同上)。プライバシーに固有の個人の道徳的自律の存在に直接かかわるような情報とは、思想、信条、病歴、犯罪歴等とされており、取引価格の情報は個人の行った経済活動に関する情報なので、プライバシー固有情報ではなく、個人の道徳的自律の存在に直接かかわらない外的事項に関わる個別的情報(プライバシー外延情報)に分類されるべきものと考えられる。
- ◆ 個人情報保護の議論の中では、個人情報の保護に当たっては個人情報の有用性に配慮することとして、公益上必要な活動や正当な事業活動等を制限するものではないとされている。すなわち、個人識別情報は、その開示について、秘匿を求める利益を凌駕する公益が認められるときに、これを相当な手段で開示することは、一般に許容されている。
- ◆ 取引価格情報の開示の是非に関しても、取引価格情報を個人識別情報として「保護することによる利益」と「開示することによる公益」との比較衡量を行って判断されるべきものであると考えられる。

## 2. 個人情報保護に関する基本的な考え方 (国土審議会土地政策分科会企画部会土地情報ワーキンググループによる「今後の土地情報政策のあり方」とりまとめ(平成15年11月)より)

- ◆ 取引価格情報を個人情報として保護する主な利益は、土地が個人資産の大きな部分を占める場合が多いため、その取引価格が明らかになり、また付随的に取引の発生が知られるようになることにより、**個人の資産状況またはその変化がより詳細かつ容易に類推されることに伴う弊害を防止することである**と考えられる。
- ◆ 個別の土地について、取引がなされたこと自体は、現況変化の視認や登記簿閲覧により世上に知られるから、取引価格情報の提供をすることにより新しく生ずる問題はない。
- ◆ 一方、取り引きされた土地の価格についても、周辺物件の販売広告、当該物件の外観や立地等から、近隣の者、知りたいと強く望む者、専門事業者等がおおよそ類推することは可能である。また、実際の取引価格ではなく鑑定評価による価格情報ではあるが、地価公示、都道府県地価調査、相続税路線価についてはインターネットで公表されている。更に、固定資産税評価額についても、他人の保有する土地も含めて、同一市区町村内の固定資産税納税者等は縦覧できる制度が平成15年度から実施されている。
- ◆ 建物の買い手に対し、新聞の購読や家具の購入を強請する業者が出てくる、といった問題は、土地の取引が世上に明らかになることを契機として既に生じている問題であり、取引価格情報を提供したために起こる問題ではない。また、売り手が、高額の商品の購入等を強請される可能性についても、売買主名を公表しない等の工夫により、取引価格情報を提供したためにその可能性が高まるとは考えられない。
- ◆ このようなことを総合的に考えると、過去の一時点での市場価格を表す取引価格情報を提供することにより新しく生ずる問題は少ないと整理できると考えられる。



## 3. 取引価格情報を個人情報として保護する利益 (国土審議会土地政策分科会企画部会土地情報ワーキンググループによる「今後の土地情報政策のあり方」とりまとめ(平成15年11月)より)

- ◆ 取引価格情報を今後公開していくことの是非については、個人情報である取引価格を「保護する利益」と「公開する公益」との比較衡量によって決まるものである。比較衡量の天秤の片方、「公開する公益」については、不安感の軽減と信頼性の向上、市場の透明性向上による土地市場の健全化、ひいては適正な土地利用の促進等といった、諸外国における公益と同様の公益が認められる。
- ◆ 「保護する利益」の主な内容は、現状においてもおおよそ類推されうる取引価格がより詳細に明らかになり、取引発生が近隣の者やその発生を知りたいと強く望む者以外にも容易に知られうる状況になることによって、追加的に損なわれると予想される利益と考えられるが、・・・損なわれる利益の程度は低いと考えられる。  
以上より、土地基本法における公共の福祉優先の基本理念に鑑みれば、個人の権利利益の保護に配慮しつつ取引価格情報の提供を行っていくことには、基本的方向として合理性があるものと考えられる。
- ◆ 多くの欧米諸国や一部のアジア諸国では、古くから税や登記という、いわば国家の基本的な制度に根ざした形で取引価格の情報が収集、蓄積、提供されてきて、国民の間に取引価格の公開制度が定着した経緯がある。すなわち、諸外国では、従来から取引価格を登記手続きの際に登記所に届け出ることとされており、収集された取引価格の情報は、登記簿に記載されて蓄積、公開されてきた。また、実際の取引価格が不動産取得税や登録免許税の課税ベースとされているため、虚偽の申告には罰則なども措置されている。
- ◆ わが国においては、取引価格の情報は登記の要件ではなく、不動産取得税及び登録免許税の課税ベースも実際の取引価格でなく評価額が適用されるため、取引価格を目的として、公的機関が網羅的に情報を収集、蓄積する機能を持ってこなかった。国民の間に取引価格の公開制度が定着するだけの歴史的蓄積がなく、自分自身の取引価格が知られることに対する懸念もうかがえる。・・・国民感情を踏まえた制度設計としなければ、制度の円滑な導入と実効性ある運用は見込めない。制度の導入に当たっては、この制度の意義と世論調査やパブリック・コメントの結果を踏まえた実際の国民感情にも配慮した制度設計が必要である。



## 「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」(平成17年1月)の概要

- ◆ **物件情報**は、買主等の媒介を行う客付宅建業者から元付宅建業者への電話連絡等を通じ物件を特定でき、物件の売主等の個人を識別することができるため、個人情報保護法における「個人情報」に該当する
- ◆ **指定流通機構が保有する成約情報**も、当該情報に住居表示、地番が含まれている場合など、住宅地図等により所有者たる特定の個人を識別することができる場合は、「個人情報」に該当する
- ◆ **指定流通機構のシステム**は、個人情報である物件情報や成約情報をコンピューターを用いて探索することができるように体系的に構成したものであり、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」に該当する
- ◆ **指定流通機構が保有する成約情報を仲介業者が価格査定に利用する場合**、第三者提供につきあらかじめ本人の同意を得るか、オプトアウトの措置を講じる必要がある。後者の場合に成約情報の特定が困難となる工夫を施さないで仲介依頼者へ提供することは、宅建業法上の守秘義務違反に該当する可能性がある
- ◆ **不動産登記簿や固定資産課税台帳など公開されている情報**であっても、「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」を除き、「個人情報」に該当し、利用目的の公表や本人への通知が必要となる

### RMI・東証住宅価格指数における対応

- 個人情報保護法との関係においては、指定流通機構は物件情報及び成約情報を宅建業法第50条の3・7に定める業務のために利用することをあらかじめ公表
- RMIによる情報提供に当たっては、物件所在地を町レベルの表示とし、マンション取引価格を単価表示、面積は20㎡刻みの表示とするなど、個別の物件が容易に特定できないように加工
- 東証住宅価格指数作成のためのレイズデータ提供に当たっては、不動産流通業における個人情報保護のガイドラインにおいて、レイズが物件情報及び成約情報を提供する第三者として規定する「公的な団体」を「公的な目的のために物件情報および成約情報を利用する団体」に拡充することで対応

### 不動産取引価格情報提供における対応

- 不動産取引当事者(購入者)に送付するアンケート調査票において、個人情報保護法及び行政機関個人情報保護法に則って適切に管理する旨を明記
- 国交省HPで公表する際には、取引当事者の住所・氏名(会社名)等を削除し、物件の所在地を町・大字レベルの表示にとどめるなど、個別の物件が容易に特定できないように加工
- アンケートは年間約96万通を送付し、約34%が回答。制度そのものに賛成する人の割合も徐々に上昇中(平成23年度:64%)
- 取引価格が一般に知られることについての国民の意識調査では、物件が特定できない状態であれば約75%が了承しているものの、物件が特定できる状態では約44%しか了承しないとの結果

## 2. レインズ機能の充実の必要性

### (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

## 【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%

### (参考)東日本不動産流通機構に寄せられた会員・消費者の苦情の例

- ①媒介契約に関するトラブル：契約前のレインズ登録、登録せず、登録証明書交付せず、抜き行為
- ②登録情報の広告流用：登録情報のホームページ無断掲載
- ③成約情報の不正利用：個人情報 that 特定可能な内容での成約情報の広告流用
- ④登録物件の紹介拒否：「商談中」「売り止め」「売り主都合」等実際には正当な理由なく紹介を拒否

(資料)東日本不動産流通機構 会報誌より

# (参考) レインズ関連参考条文①

## レインズの業務内容

### ○レインズの業務内容に関する規定

#### 宅建業法上の位置づけ

(宅地建物取引業法 第50条の3 第1項「指定流通機構の業務」)

指定流通機構は、この節の定めるところにより、次に掲げる業務を行うものとする。

1. 専任媒介契約その他の宅地建物取引業に係る契約の目的物である宅地又は建物の登録に関すること  
→ 専任媒介契約・専属専任媒介契約の登録の受け皿としての業務
2. 前号の登録に係る宅地又は建物についての情報を、宅地建物取引業者に対し、定期的に又は依頼に応じて提供すること  
→ レインズシステムを利用した検索・日報発行等のサービス提供業務
3. 前二号に掲げるもののほか、前号の情報に関する統計の作成その他宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るために必要な業務  
→ 月例マーケットウォッチ(東日本の場合)等の不動産市況動向の調査・公表業務  
(住宅価格指数作成のための東証への成約データ提供、大学等研究機関へのデータ提供等も含む)

(宅地建物取引業法 第50条の7「売買契約等に係る件数等の公表」)

指定流通機構は、当該指定流通機構に登録された宅地又は建物について、国土交通省令で定めるところにより、毎月の売買又は交換の契約に係る件数その他国土交通省令で定める事項を公表しなければならない。

# (参考) レインズ関連参考条文②

## レインズ登録対象取引

### ○専任媒介契約、専属専任媒介契約締結時の登録規定

#### 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】専任媒介契約、専属専任媒介契約の定義

(宅地建物取引業法 第34条の2 第3項「媒介契約」抜粋)

依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約(以下「専任媒介契約」という。)～略

(宅地建物取引業法施行規則 第15条の7第2号「媒介契約の書面の記載事項」抜粋)

依頼者が売買又は交換の媒介を依頼した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(次条及び第15条の9において「専属専任媒介契約」という。)～略

#### 【参考】一般媒介契約の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。

# (参考) レインズ関連参考条文③

## 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



# (参考) レインズ関連参考条文④

## 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。

# (参考) レインズ関連参考条文⑤

## 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。

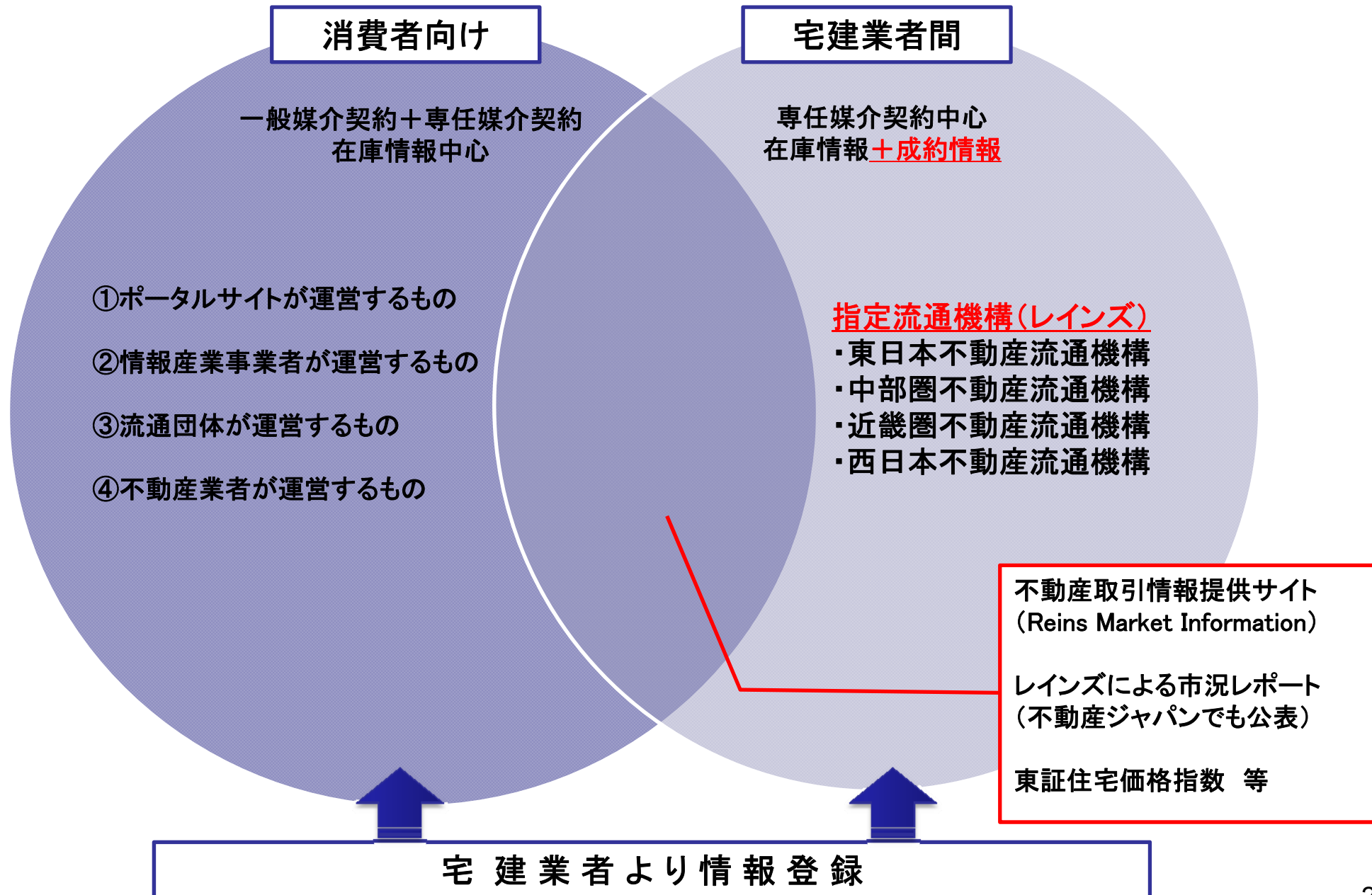
※法第65条第2項に定める「1年以内の業務停止」を命ぜられるのは、法34条の2(媒介契約)に掲げる事項のうち、第1項(媒介契約の作成・交付)と第2項(価格意見を述べる際の根拠明示)のみ。

※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。

## 参考資料

- 1 現在の不動産情報の種類
- 2 レインズの概要

# (参考) 現在の不動産情報の種類



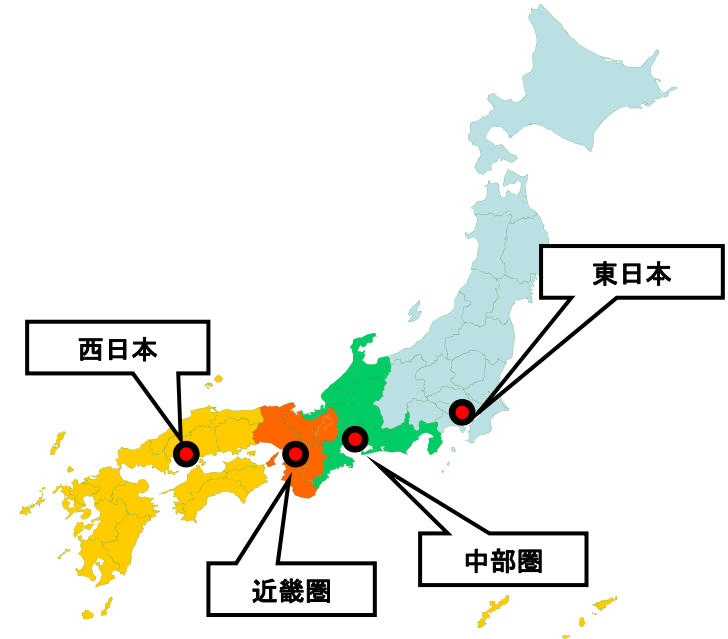
# (参考) レインズの概要①(レインズを通じた取引の流れ)

## 【概要】

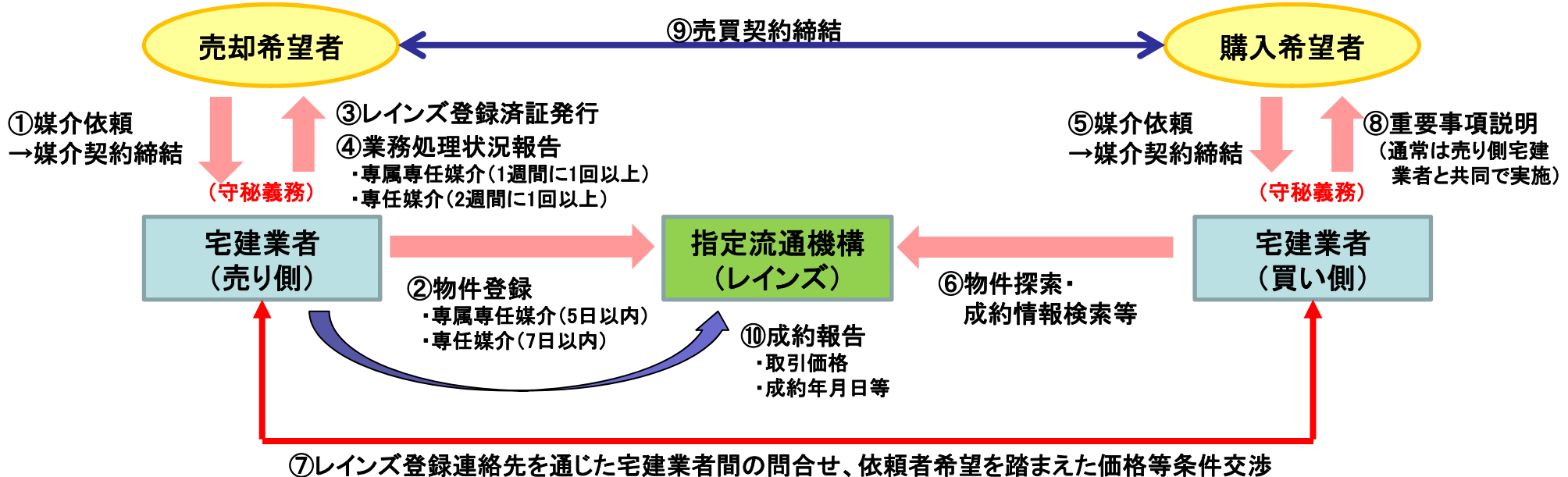
指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正(平成2年5月施行)により創設された(第34条の2)。現在、指定流通機構は全国に4法人(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)が設立されている。

## 【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



# (参考) レインズの概要②(レインズのあらし)

- ・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"> <li>・契約内容の書面化等を含む <b>媒介契約制度を導入</b>(昭和57年5月施行)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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)</li> <li>・<b>昭和63年までに106の認定流通機構が存在</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>
第10次改正 (昭和63年5月) ～	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>専属専任媒介契約制度及び指定流通機構制度を導入</b>、同契約のレインズ登録を義務化(平成2年5月施行)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>全国37の指定流通機構が設立・指定</b>(平成2年5月)</li> </ul>	
第11次改正 (平成7年4月) ～	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>専任媒介契約のレインズ登録を義務化</b>(平成9年4月施行)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定流通機構制度を本法に位置づけ</li> <li>・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</li> <li>・<b>現行の全国4つの指定流通機構が設立・指定</b>(平成9年4月)</li> <li>・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)</li> <li>・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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・全国データベース稼働開始(平成21年4月)</li> </ul>