

不動産流通市場における情報整備のあり方研究会

「不動産に係る情報ストックの整備について」

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、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。

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

(1) 不動産に係る情報ストック整備の意義

不動産に係る情報ストック整備の意義と期待される効果

1. 不動産流通市場の透明性の向上による参加者の増大と市場規模の拡大

- ① 不動産流通市場の透明性が高まり、市場参加者の増加、市場規模の拡大が期待される。
 - 不動産に係る情報が容易に入手できるようになれば、住宅購入希望者の中古住宅選好を後押しするとともに、不動産流通市場に興味を持つ人が増加するため、将来の市場参加者の拡大に貢献する。また、市場への信頼が増し、安心感のある市場となれば、ライフステージに応じた住み替え等の潜在的な需要を喚起でき、取引件数が増加し、市場規模が拡大することも期待できる。
- ② 物件情報の収集時間が短縮され、効率的な市場となる。
 - 不動産の成約価格に関する情報、履歴情報等の情報ストックをインターネットによって提供可能な仕組みを整備すれば、消費者の情報収集に要する時間が短縮されるため、物件滞留時間も短縮されて効率的な市場となる。
- ③ 国際競争力のある不動産流通市場の環境整備に資する。
 - 先進諸国はいずれも投資環境を整えて、自国の不動産市場へより多くの投資資金を呼び込むための方策を講じており、このまま何の対策も講じない場合には、我が国が取り残されることが危惧される。不動産情報を市場へ提供して透明性を高めることは、投資環境整備の要の一つでもあり、不動産に係る情報ストックを整備・提供していくことによって、欧米諸国やアジアの諸都市のように透明性の高い市場環境となることが期待される。

2. 流通時に整備する情報と中長期的に蓄積していく情報の集約による信頼性の向上

事業者サイドで情報をオープンにすることを大前提とすることにより、信頼性が向上する。

- 情報を独占することによる優位性の確保から転換し、個別の物件の規格、性能、品質等の情報を事業者間で蓄積・共有することによる消費者への説明能力の向上とそれらを通じた事業者の差別化が図られ、健全な市場規模の拡大、事業者の信頼性の向上につながる。

3. 不動産事業者・専門家等による情報内容の正確性確保を通じた取引の安全性確保

時期、目的、相手方等に応じた公開情報項目の明確化、内容の正確性の確保により、安全な取引を図る。

- 個人情報保護等の観点から消費者に公開すべき情報項目を明確化するとともに、正確性の確保、責任主体等のルールを決めることにより、取引の安全性の確保を図る。

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

(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

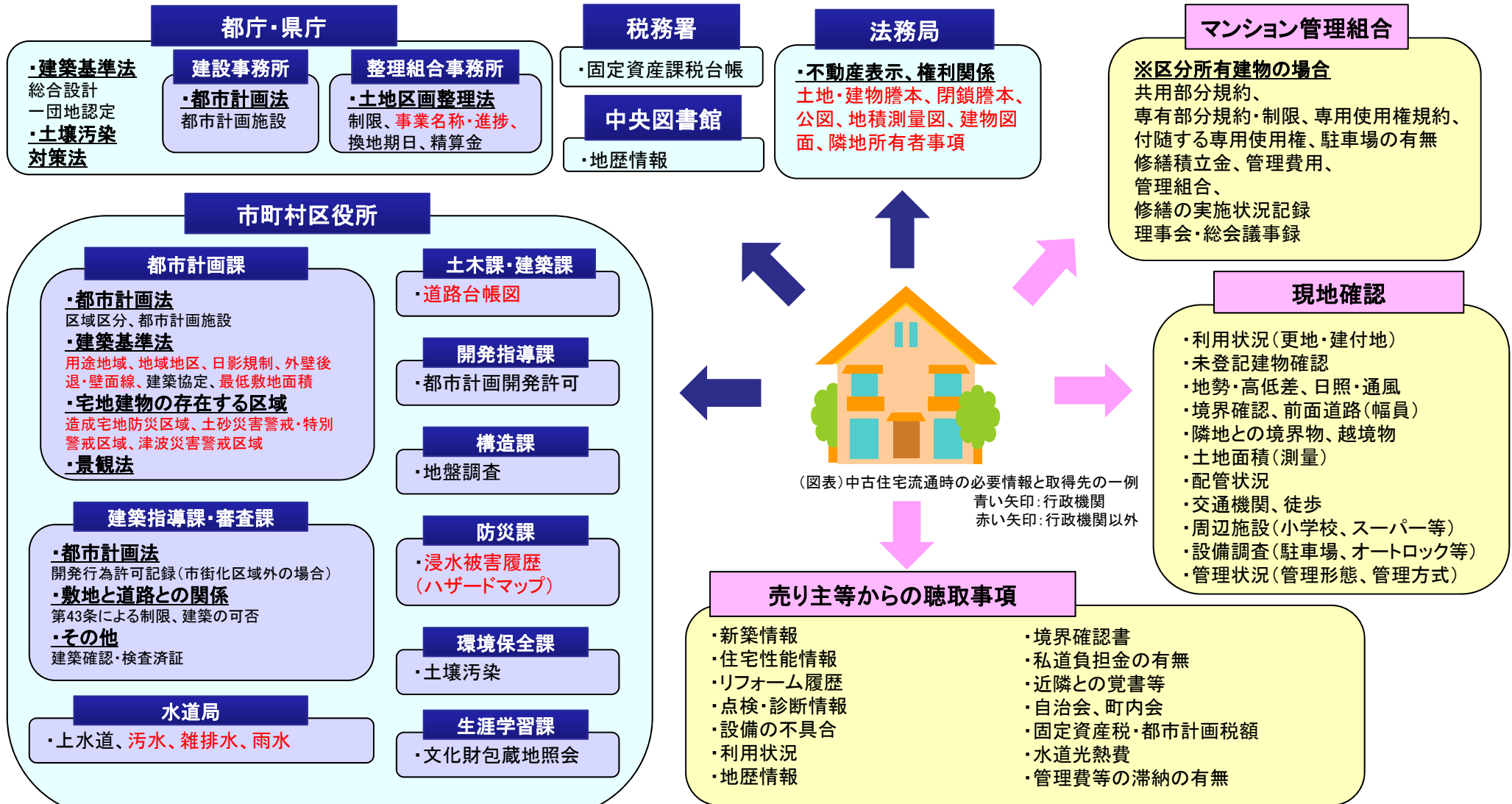
1. 流通場面で事業者が必要とする情報項目

収集・提供が必要となる情報項目に係る課題

- ① 消費者保護の観点から収集すべき情報項目
 - 現在提供できていない収集すべき消費者にとって必要な情報項目は何か。
 - 消費者の二ーズの高い耐震診断結果、建物検査結果、履歴情報等を収集する際の課題は何か。
- ② 事業者の事務合理化の観点から収集すべき情報項目
 - 事業者の事務負担が大きく合理化を図るために収集する価値の大きい情報項目は何か。
 - 現地確認が必要な情報項目、売り主等から聴取しなければ分からない情報項目についてどう考えるか。
 - 国や地方公共団体の官公署、マンション管理会社等の民間機関から情報を収集する際の課題は何か。
- ③ 情報ストックの一元的な整備をした後に提供・開示すべき情報項目
 - 収集・蓄積した情報をどの段階で、どこまで、どのように消費者に提供するか。
 - 収集・蓄積した情報をどの段階で、どこまで、どのように事業者提供するか。

(2)-① 流通場面で事業者が必要とする情報項目

- ・重要事項説明に必要な情報が、各機関に分散しており、複数の窓口に出向く物件調査の負担が大きい。
- ・特に中古住宅の調査は複雑で時間も手間も掛かるため、消費者への状況提供が不十分になりやすい。



※オンライン化されているものを赤字にて表記

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

(2) 整備に向けての検討のプロセス

② 分散している各種情報の一元的集約の可能性と方法

1. 新規分譲、建設時以降の履歴情報蓄積の現状

2. 事業者が必要とする情報

(不動産売買取引における主な調査項目)

(2)–②分散している各種情報の一元集約の可能性と方法

分散している各種情報の一元集約の可能性と方法に係る課題

① 各種情報の一元集約の可能性と基本的な手法

- 情報ストックの一元集約の方策について、全てを一元集約（一箇所）に集約する仕組みにこだわらず、既存のデータソースとの連携による中核機能（ハブ）として、情報保有について権限と責任を有する各情報保有機関との連携により情報整備を行うことも選択肢に入れて良いか。
- 各種情報の一元集約を行うシステムの構築において最も重視すべき点は何か。

② 既存のデータソース・各種情報保有機関との連携の可能性

- 物件に係る各種情報のデータソースとの連携により、情報を収集するにはどのような対策が必要か。
- 協力可能な主体との連携から始め、段階的に連携先を拡大する方向性で良いか。

③ 情報ストックの一元集約を行う主体

- 各種情報の収集・整備・管理・提供する主体として、どのような機関がふさわしいか。
- 国、事業者団体、事業者、関係団体等はどのような立場で、どのような役割を担うべきか。

(2)-②-1 新規分譲、建設時以降の履歴情報蓄積の現状

- ・マンションについては管理組合・管理会社等の第三者による履歴情報の整備・保存が行われている。
- ・戸建て住宅については、意識の高いハウスメーカー・工務店等による履歴保存の取組みが行われている一方で、ハウスメーカー・工務店等の一貫管理がない戸建て住宅については、新築時の必要書類がない、履歴が保存されていない等、修繕・リフォームに係る情報を履歴情報として蓄積する取組みが活発ではなく、消費者への不安につながりやすい。

履歴情報蓄積・承継のタイミング

新築時

修繕・リフォーム時

売買時



マンション

管理組合・管理会社等により逐次情報が蓄積

維持管理時情報（修繕記録等）

維持管理時情報（修繕記録等）

新築時情報（建築確認、住宅性能評価、竣工図等）

- ・住宅履歴情報は、売主から管理組合に引き継がれる。
- ・買主は、履歴情報の閲覧が可能となり、安心・納得して住宅を購入することができる。



戸建て住宅

<ハウスメーカー・工務店等による一貫管理がなされている場合>

新築時の情報は充足。維持管理段階についても情報蓄積が拡大傾向

維持管理時情報（自社修繕履歴等）

維持管理時情報（自社修繕履歴等）

新築時情報（建築確認、住宅性能評価、竣工図等）

- ・履歴情報は売主から買主に引き継がれる
- ・ハウスメーカー等が履歴を蓄積している場合、買主は安心・納得して住宅を購入可能



戸建て住宅

<ハウスメーカー・工務店等による一貫管理がなされていない場合>

所有者が履歴情報を蓄積するインセンティブ少なく、新築時・維持管理時ともに情報蓄積がなされていないケースが多い

維持管理時情報（修繕履歴等）

維持管理時情報（修繕履歴等）

新築時情報（建築確認、住宅性能評価、竣工図等）

- ・売主から買主に引き継ぐ履歴情報が不足
- ・買主は不安をもって住宅を購入する可能性
- ・今後のリフォーム・改修等に影響が出る場合も

(2)-②-2 事業者が必要とする情報(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】

※オンライン化されているものを赤字にて表記

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

(2) 整備に向けての検討のプロセス

③ 成約情報の共有の是非と収集・集約の方法

1. 成約情報の取扱い①(不動産取引情報提供サイト=RMI)
2. 成約情報の取扱い②(不動産取引価格情報提供制度)
3. 成約情報の取扱い③(不動産取引価格情報提供制度の当事者の反応)

(2)－③成約情報の共有の是非と収集・集約の方法

成約情報の共有の是非と収集・集約の方法に係る課題

① 成約情報の集約・整備

- 不動産取引情報提供サイト（RMI）、不動産取引価格情報提供制度等の現行制度を継続するままで良いか。現行制度を見直す場合に、どのような改善が考えられるか。
- 現行の各提供制度に加え、成約情報の集約・整備・提供を行う場合、どのような政策目的で行うのか。
- 成約価格情報をどのような内容まで集約・整備し、誰にどのような内容まで提供するのか。

② 成約情報を開示する場合の問題点

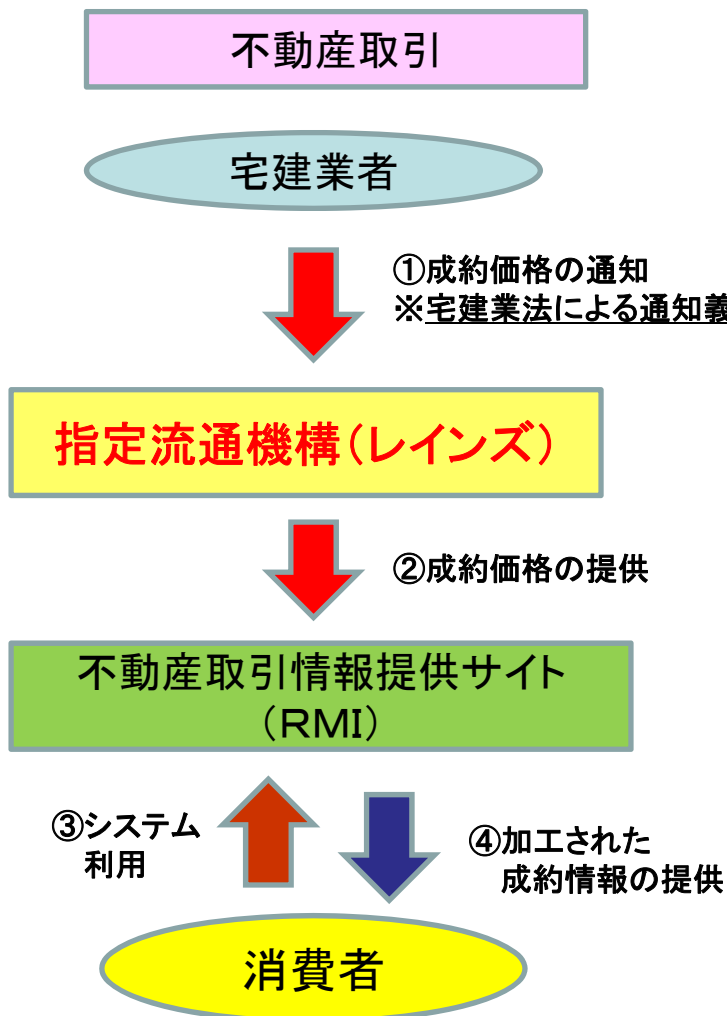
- 成約情報の開示については、個人情報保護の観点から慎重であるべきか、開示による公益を重視するべきか。

③ 成約情報の情報ストックの一元的集約との関係

- 成約情報は情報ストックの一元的集約とリンクすることで良いか。

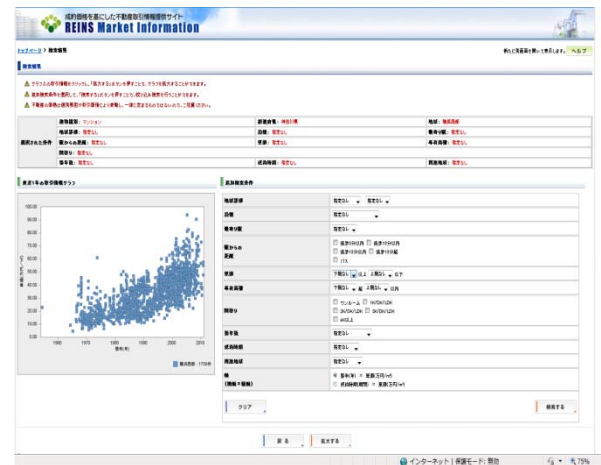
- 平成19年4月より、業者間の取引情報交換システムである**指定流通機構（レインズ）**が保有する**不動産取引価格情報**を活用した**消費者向けの情報提供サービス**を開始
- webアクセス数は**年間約640千件（平成23年度）**（月あたり約53千件）

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100件まで表示します。一覧右上の件数枠で選択したページを表示します。

	△沿線	△最寄り駅	△家からの距離	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	38万円	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	一様中高層
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	一様住居
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	一様住居
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	一様住居
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	一様住居
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	一様住居
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	一様住居
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	一様住居

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・平均単価・平均専有面積の推移

(2)-③-2 成約情報の取扱い②(不動産取引価格情報提供制度) 国土交通省

- 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

不動産取引価格情報検索

1 種類を選ぶ
 宅地
 土地
 土地と建物
 農地
 林地

2 地域を選ぶ
 住所から探す (地図を選ぶ)
 路線・駅名から探す

都道府県: 東京都 (5,360件)
 市区町村: 新宿区 (92件)
 地区: 西新宿 (6件)

取引時期: 平成23年第1四半期 (過去1年間を含む)

この条件で検索

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。
 地図の場所【東京都新宿区西新宿 付近】

東京都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

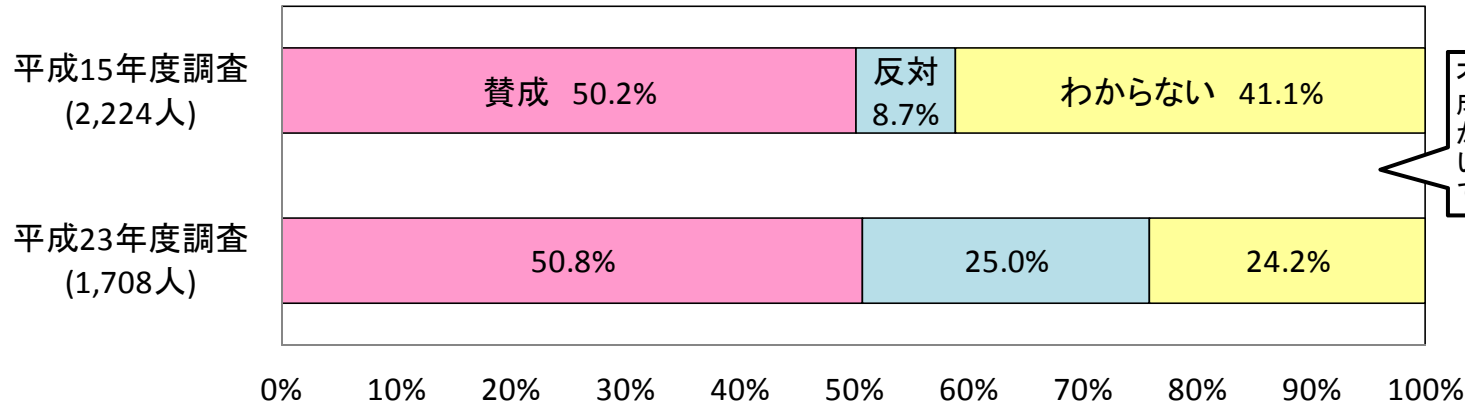
<提供件数(累計)>

1,374,969件(平成24年4月30日現在)

(2)－③－3 成約情報の取扱い③(不動産取引価格情報提供制度の当事者の反応①)

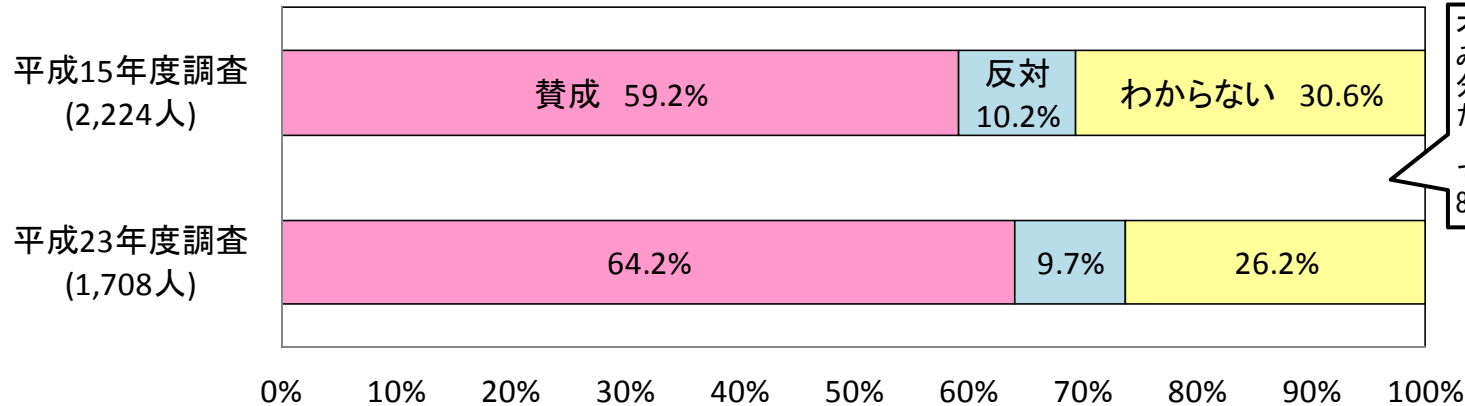
- ・不動産取引価格を一般に公表・活用することについては、賛成50.8%、反対25.0%と、賛成が上回っている。不動産の売買をしたことがある層では、さらに賛成が多くなっている。
- ・国土交通省が不動産取引価格提供制度を行うことについては、賛成64.2%、反対9.7%と、賛成が上回っている。不動産の売買をしたことがある層では、賛成69.5%とさらに賛成が多くなっている。

【土地の公共意識と不動産の価格を一般に公開し活用すること】



不動産売買をしたことがある層では、賛成が53.1%、反対が28.6%、分からないが18.3%で、不動産売買をしたことがない層より、賛成が3.6ポイント高くなっている。

【国土交通省が不動産の取引価格を提供していること】

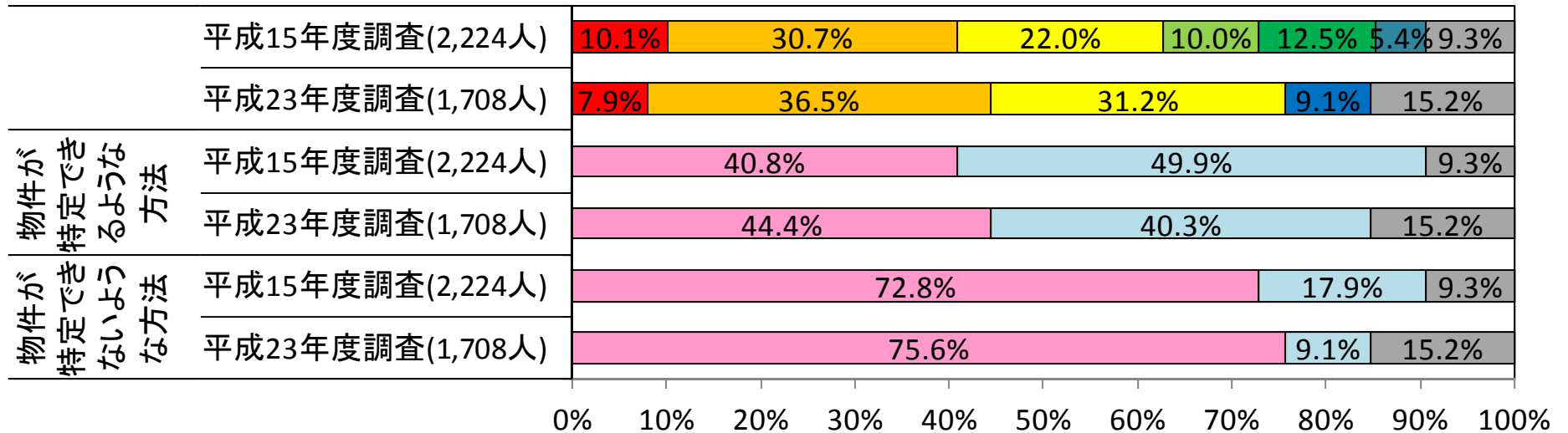


不動産売買をしたことがある層に限ってみると、賛成が69.5%、反対が10.7%、分からないが19.8%で、不動産売買をしたことがない層より、賛成が9.0ポイント高くなっている。不動産売買を予定している層では、更に12.0ポイント高い81.5%の者が賛成している。

*平成15年調査においては、不動産取引価格の提供制度を導入することについてどう考えるか聞いたもの。

- ・ 自分自身の取引が一般に知られることについて、物件が特定できる方法を了承する者が44.4%で、物件が特定できない方法を了承する者は、75.6%であった。
- ・ 物件が特定できる方法を了承する者の割合は、不動産の売買をしたことがある層では、売買をしたことがない層に比べて7.3ポイント高い48.9%となっており、不動産の売買を予定している層では、6.5ポイント高い48.1%となっている。
- ・ 物件が特定できない方法を了承する者の割合は、不動産の売買をしたことがある層では、売買をしたことがない層に比べて7.6ポイント高い80.4%となっており、不動産の売買を予定している層では、8.6ポイント高い81.4%となっている。

【自分自身の取引が一般に知られることについて】



- 物件の所在・個人名が開示された詳細な情報がよい
- 個人名は公表せず物件の所在は開示する情報提供がよい
- 個人名は公表せず物件も簡単に特定されない情報提供がよい
- 個人名も物件の所在もわからない方がよい(H15のみ)
- 公的な目的に限定し守秘義務の下で利用するならよい(H15のみ)
- 公的な目的に使われることにも反対(H15のみ)
- 情報を提供することは反対である (H23のみ)
- 了承する
- 了承しない
- わからない

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、知りたいたと強く望む者、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と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ン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、レイン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

(参考)諸外国における取引価格情報の整備・提供状況

諸外国でも取引価格情報をデータベースとして整備し、インターネットにより市場に提供しており、国際的な観点からも制度の充実と定着が求められている。

国土交通省「不動産の取引価格に関する公的主体の情報公開状況」(平成24年2月)

		アメリカ		ドイツ	フランス	イギリス	オーストラリア	シンガポール	香港	韓国	日本
		メリーランド州	ニューヨーク州			イングランド・ウェールズ	ニューサウスウェールズ州				
公開方法		インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	非公開(但し、鑑定業者に対しては開示)	インターネットによる公開(但し、不動産業者等に限られる)	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開
有料/無料		無料	無料	—	有料	有料(一部は無料)	有料	有料	有料	無料	無料
情報収集の方法		不動産取引時に登記所に提出される権利証書とインテークシート	不動産取引時に登記所に提出される権利証書とエンドースメントシート、移転報告書類ただし、取引価格の記載は任意。	—	取引情報は全ての不動産の取引に関する公証人により収集	不動産取引時に登記所に提出される登記簿書類	不動産取引時に登記所に提出される契約書	不動産取引時に登記所に提出される契約書	不動産取引時に登記所に提出される譲渡証書	仲介業者または取引当事者が管轄自治体に提出する不動産取引申告書(取引価格の記載も含まれる)	不動産取引当事者へのアンケート調査
インターネットによる提供状況	・調査対象地域	メリーランド州内	ニューヨーク州内	—	フランス国内	イングランド、ウェールズ(スコットランド、北アイルランドは対象外)	ニューサウスウェールズ州内	シンガポール国内	香港内	韓国国内	全国の地価公示対象区域
	・情報提供項目	所有者、所有者の宛先、所在地、用途、延床面積、敷地面積、竣工年、評価額(2年分の7/1時点)、取引価格、税制等優遇地区指定、税控除措置等	《Albany郡の場合》所在地、土地の境界、取引価格(ただし実際の取引価格の記載は任意となっている)、取引年月、売主(譲渡人)・買主(被譲渡人)等	—	【住宅のみ】所在地、取引価格、所在エリア、形状、用途	《Price Paid Informationの場合》 【住宅のみ】所在地、取引価格、登記日、住宅タイプ、建物の状況(新築/中古)、建物の権利状況(所有権/借地権) *法人向けにe-Business Servicesもあり。	所在地、敷地面積、取引年月、取引価格、用途等(対象不動産の過去の取引内容を含む。その他、上記項目についての直近の周辺事例と事例の場所を示す地図、および直近の取引価格帯を示した地図)	所在地、取引年月、取引価格、売主・買主等	所在地、所有者借地権の種類、地代、取引年月、取引価格等	【共同住宅のみ】物件名、所在地、専有面積、取引時期、取引価格、取引件数	所在地(※町・大字レベル)、取引価格、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
	・提供言語	英語	英語	—	フランス語	英語、ウェールズ語	英語	英語	英語、中国語	韓国語	日本語、英語

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

(2) 整備に向けての検討のプロセス

④ 住宅履歴、修繕履歴等の情報とのリンクのあり方

(2)－④住宅履歴、修繕履歴等の情報とのリンクのあり方

住宅履歴、修繕履歴等の情報とのリンクのあり方に係る課題

- ① 住宅履歴、修繕履歴等の情報と情報ストックの一元的集約とのリンクの可能性
 - 消費者ニーズの高い履歴情報の蓄積を行う機関との連携により、情報を収集することができるか。
 - 情報の共有に当たって、履歴情報の蓄積を行う機関の問題意識・課題は何か。
 - 物件に係る履歴情報の収集・蓄積・提供に当たり、権利保有者の承諾が必要か。
 - 蓄積した履歴情報は、どのようなタイミングにおいて、どこまで誰に提供されることが望まれるのか。
- ② 履歴情報のストック促進に向けた対応
 - 履歴情報の収集・蓄積を促進するためには、どのようなインセンティブの創出が必要か。

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。
- ・ 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）
- ・ 正会員58機関（平成24年4月2日現在）が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（共通ルール）に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。現在、情報の一元管理や項目の統一化は行われていない。

(参考)主な住宅履歴情報蓄積機関の現状

	いえがるて	マンションみらいネット	スムストック
			
運営主体	一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用協議会	財団法人 マンション管理センター	優良ストック住宅推進協議会
協力機関	58の情報サービス機関 一般社団法人工務店サポートセンター 特定非営利活動法人住宅長期保証支援センター 一般財団法人中小建設業住宅センター 株式会社日本住宅保証検査機構 特定非営利活動法人日本ホームインスペクターズ協会 一般財団法人日本住宅維持管理協会 大和ハウス工業株式会社 一般財団法人ベターリビング エス・バイ・エル株式会社 パナホーム株式会社 他	-	下記10社及び各社のグループ不動産会社 旭化成ホームズ株式会社 大和ハウス工業株式会社 エス・バイ・エル株式会社(H22/2参加) トヨタホーム株式会社 住友林業株式会社 パナホーム株式会社 積水化学工業株式会社 ミサワホーム株式会社 積水ハウス株式会社 三井ホーム株式会社 ※情報の蓄積は協議会が主体となって行っているのではなく、各ハウスメーカーが独自の基準で実施。
目的	①住宅の適切な維持管理 ②既存住宅の適正な売買の実現	①マンションの一層適正な管理を可能にする。 ②住宅購入予定者がマンションの購入にあたり管理状況が考慮できるようにする。	①住宅を通じて豊かな生活を提案 ②住宅の基本である安全、安心を取り戻す。
設立	平成22年5月	平成17年10月	平成20年7月
住宅特定	Uコード(ユビキタス研究所)	-	-
登録者	住宅所有者 工務店、ハウスメーカー、リフォーム事業者等から情報を受け取り蓄積	既存:管理組合、新規:分譲業者 マンション管理士、区分所有管理士が内容確認することで、登録内容の正確性を担保	各ハウスメーカーの新築、リフォーム及びオーナーサポート部門
登録情報	住宅履歴情報 ①新築情報:建築確認、住宅性能評価、新築工事関係 ②点検・診断情報:維持管理計画、点検・診断 ③修繕・改修情報 ④売買情報	マンション管理情報 ①建物等の概要 ②管理組合の活動状況 ③過去の修繕履歴 ④図書の保管 など	住宅履歴情報(50年以上の維持・保存を義務づけ) ①新築情報:建築確認、住宅性能評価、新築工事関係 ②点検・診断情報:維持管理計画、点検・診断 ③修繕・改修情報 ④売買情報
更新	新築、修繕、売買等の都度	1年毎に更新シートを作成	各社独自の定期点検、診断時。及びリフォーム、メンテナンス工事実施時。プラス所有者変更時。
登録状況	共通ID:28千件、自社ID:2,600千件	426組合(約950棟、5.8万戸)	参加企業総ストック数のうちスムストック対象邸約220万件
開示	住宅所有者自らの判断で公開可能	原則公開(一部非公開項目、非公開を選択可能な項目あり。)	販売時に売り手の許可があった場合に、購入希望者に対してメンテナンス履歴などの住宅履歴データを開示。
メリット	①計画的な維持管理 ②合理的なリフォーム ③売買に有利 ④災害時等の迅速な対応	①維持管理の履歴整理 ②修繕工事の計画的・効率的実施 ③組合の合意形成(修繕・改築時など) ④他マンションとの比較	①住宅履歴データを正確に把握。 ②一定の建物知識を習得したスムストック住宅販売士が評価。 ③土地と建物の評価が別々に価格表示され、価格の信頼性が高い。 ④一般の取引事例と比べ、建物価格で坪単価10万円程度高く成約される傾向。
今後	①住宅の維持、リフォーム、売買、住生活関連サービスの関係事業者との連携 ②住宅履歴情報の見読性改善、検索のためのテキスト形式化	Bコース開設(H22.4)による登録促進。登録項目を26項目に限定し(Aコース105項目)、電子化及び蓄積・保管に特化。マンション管理士の確認も不要。	①スムストック住宅販売士資格者の増員。 ②成約件数年間1,000件目標。

情報蓄積の論点

- ・登録情報の正確性、責任
- ・情報項目の標準化、情報用語の共通化

- ・登録時期、更新時期
- ・登録のインセンティブ

- ・公開の時期、方法、対象、内容
- ・住宅特定の方法

- ・システム費用負担、登録料

1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

(2) 整備に向けての検討のプロセス

⑤ 不動産に係る情報の責任の所在

(2)－⑤不動産に係る情報の責任の所在

不動産に係る情報の責任の所在に係る課題

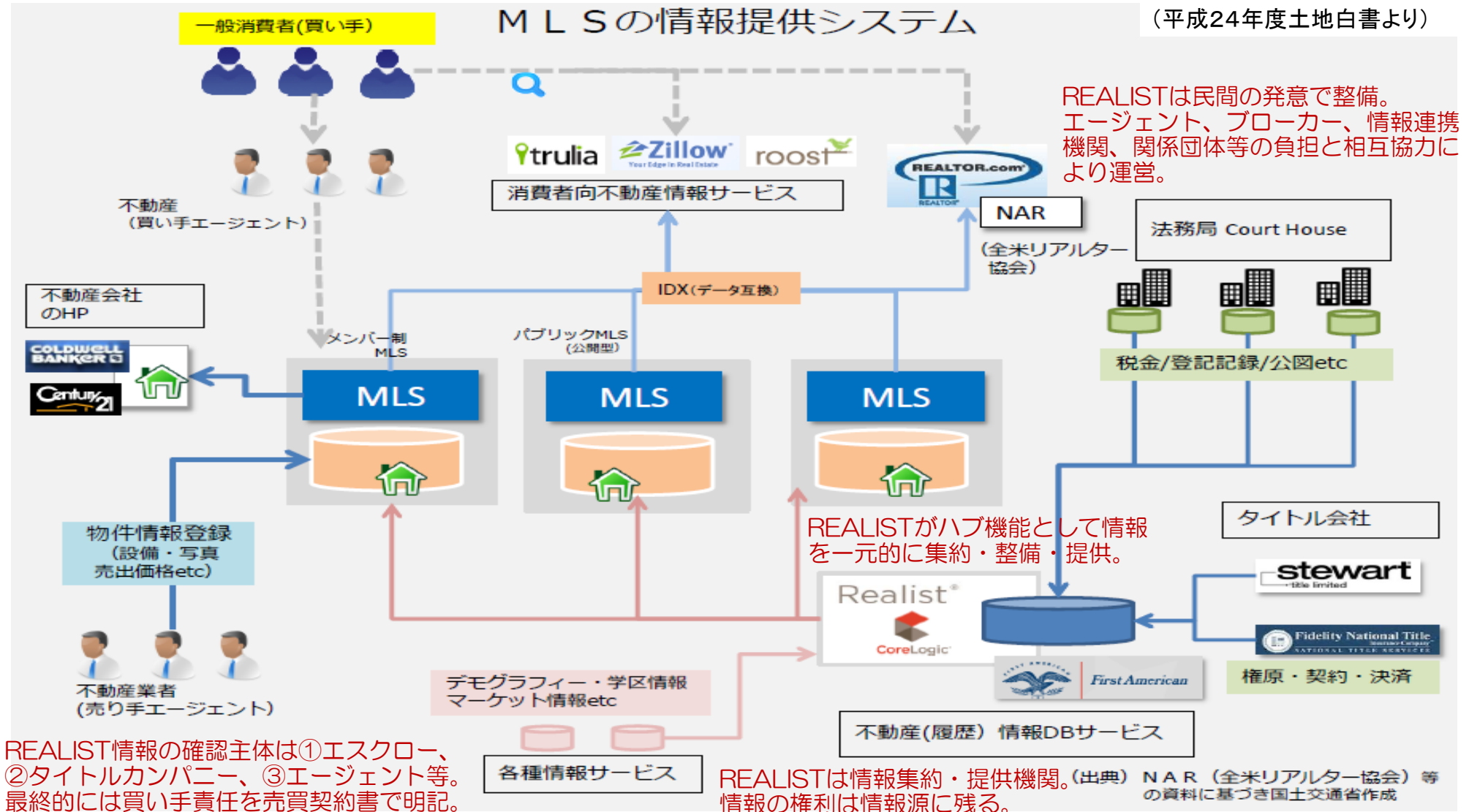
- ① 不動産に係る情報は責任の所在が多元的
→ 個人（に帰属する）情報から公共施設、制度的事項まで多種多様であり、情報の内容、提供のタイミング・状況等によって責任主体や権利の所在が変わるのか。

- ② 蓄積される情報の権利と責任の所在が不明確であり、誰の情報なのかが曖昧
→ 事業者間や一般消費者まで共有される可能性を考えた場合に、その段階で当該情報は誰のものなのか。公共財として考えて良いのか、あくまでも物件情報の所有者に権利が帰属するのか。

- ③ 情報ストックの一元的な整備を行う場合の責任の所在
→ 情報ストックの一元的整備の方策について、全てを一元的（一箇所）に集約する仕組みにこだわらず、既存のデータソースとの連携による中核機能（ハブ）として、各情報保有機関と連携する場合に、個別情報に係る責任は各情報保有機関に帰属するが、情報ストックの整備・活用に伴う問題・トラブルに関する責任は、当該中核機能としての役割を担う機関が対応するとして良いか。

(参考)米国における情報ストック整備の基本スキームと実態

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。



1. 不動産に係る情報ストックの一元的整備の必要性

(2) 整備に向けての検討のプロセス

⑥ 不動産に係る情報の正確性・信頼性の確保

不動産に係る情報の正確性・信頼性の確保に係る課題

- ① 正確性・信頼性の確保の要請にどう応えるか。
 - 不動産に係る情報の中で、その正確性・信頼性が最も損なわれやすいものはどのような事項・項目か。
 - 提供される情報の内容及びタイミングによっては、正確性よりも何がしかの情報があること自体が重要となるものがあるか。
 - 不動産に係る情報の正確性・信頼性の確保という課題が情報ストック整備の隘路とならないようにするには、何に留意すればよいか。
- ② 不動産広告の適正化
 - 誇大広告、おとり広告を排除するために有効な手立ては何か。
 - 消費者側において留意すべきことは何か。
- ③ モラルを確保するために取り組むべき方策
 - 経営者層、宅建主任者層を対象とする講習、研修等において何らかに対応する余地はあるか。
 - 従業者教育・研修のレベルで取り組むべきことはあるか。

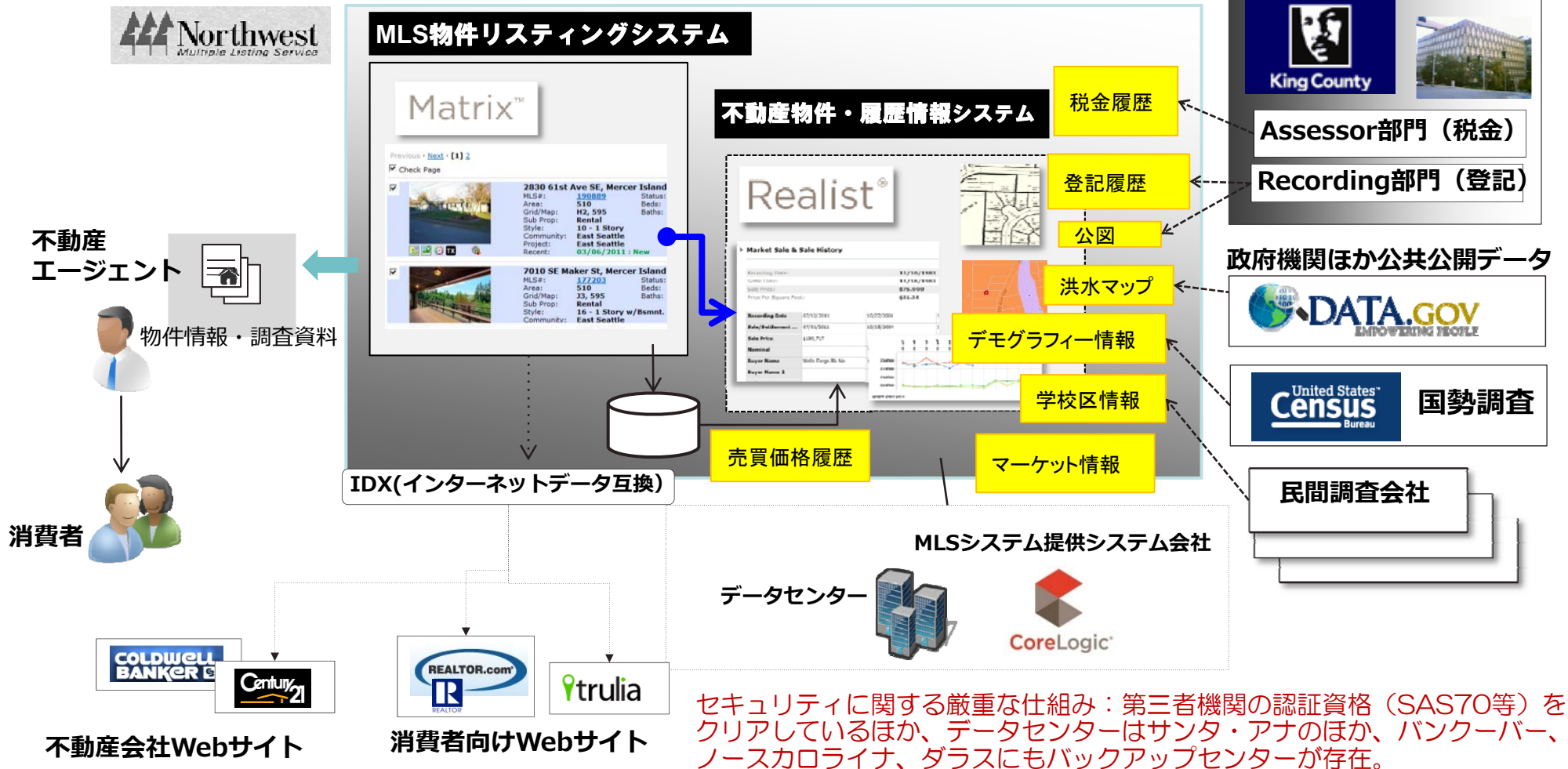
(参考)米国における不動産情報ストック整備の仕組み

(国土交通省調べ)

MLSメンバーシップ協会
(例：シアトルNWMLSの場合)

クレジットデータのような最重要の守秘義務のある情報と、パブリックレコードのデータ（一般公開されているもの）は、その重要度に応じてセキュリティをしっかりと守っている。

郡法務局（シアトル：キング郡）



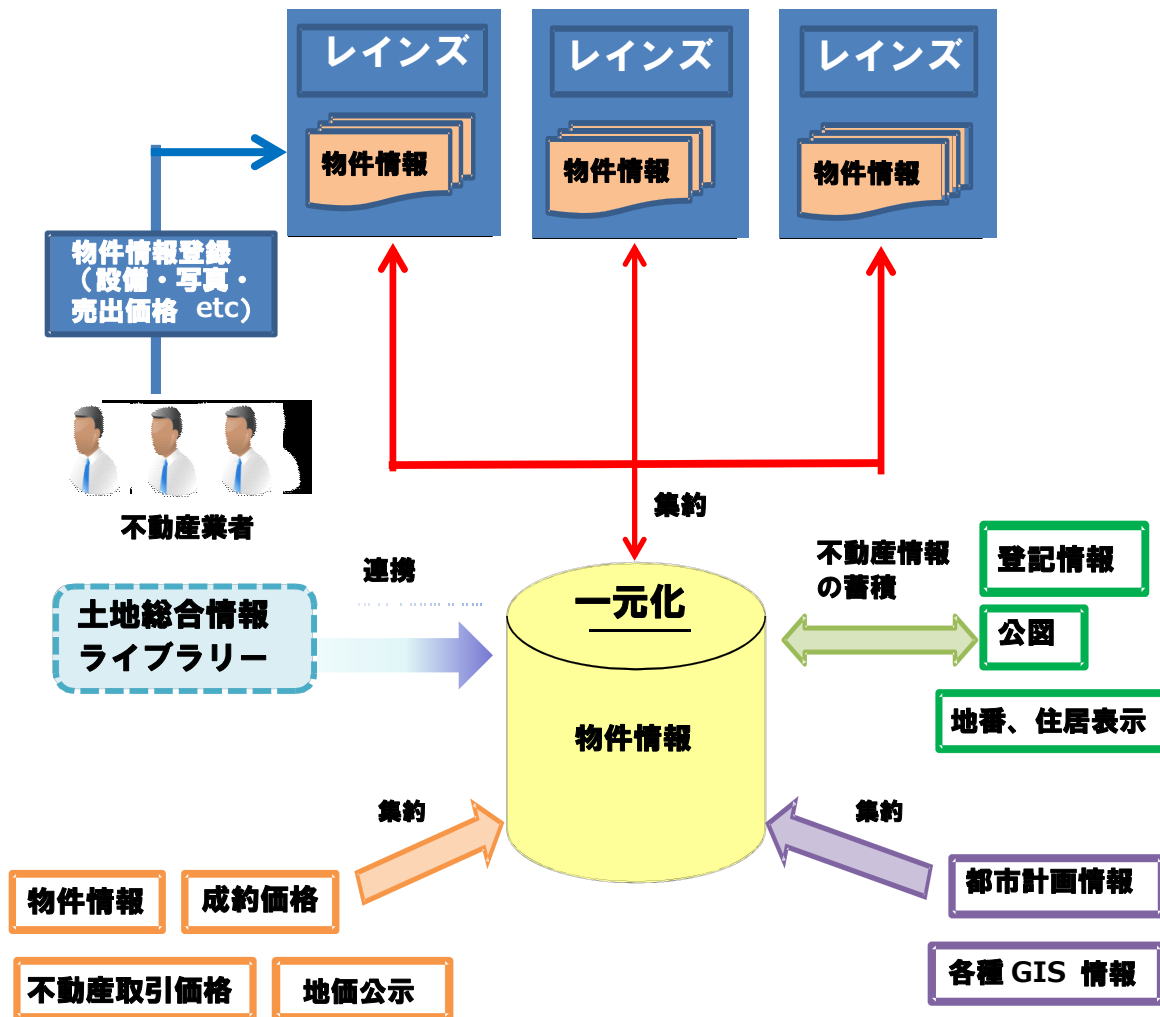
セキュリティに関する厳重な仕組み：第三者機関の認証資格（SAS70等）をクリアしているほか、データセンターはサンタ・アナのほか、バンクーバー、ノースカロライナ、ダラスにもバックアップセンターが存在。

◎ REALISTはエージェントの情報収集の手間を助けるツールとして使用されている。このため、正確性を100%信頼して使用しているわけではなく、契約締結に当たっての情報内容の確認は①エスクロー、②タイトルカンパニー、③エージェントなどがCLOSINGのプロセスのなかで行い、かつ、最終的には買い手の責任となっており、これは、売買契約書内に明確にされている。

参考資料

1. 不動産に係る情報ストック整備のイメージ
2. レインズの経緯・あらまし

1. 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、公園等
- 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

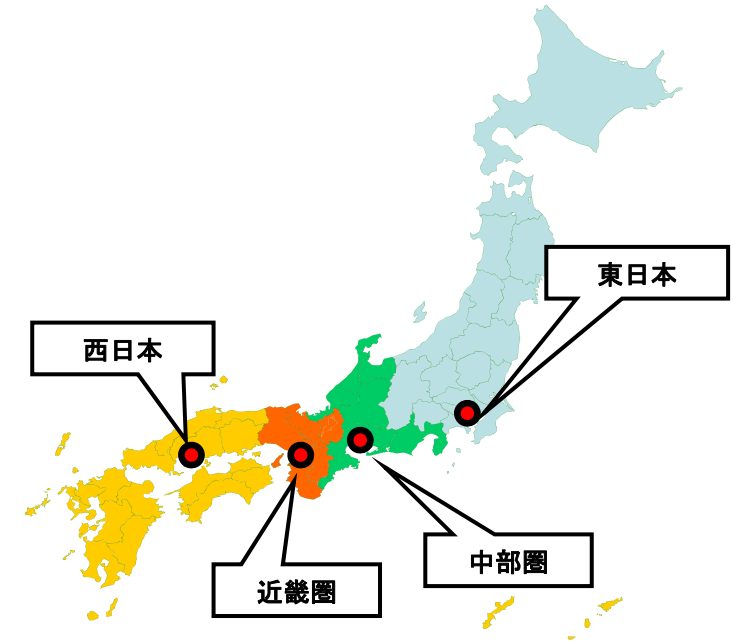
2. レインズの経緯・あらまし①

【概要】

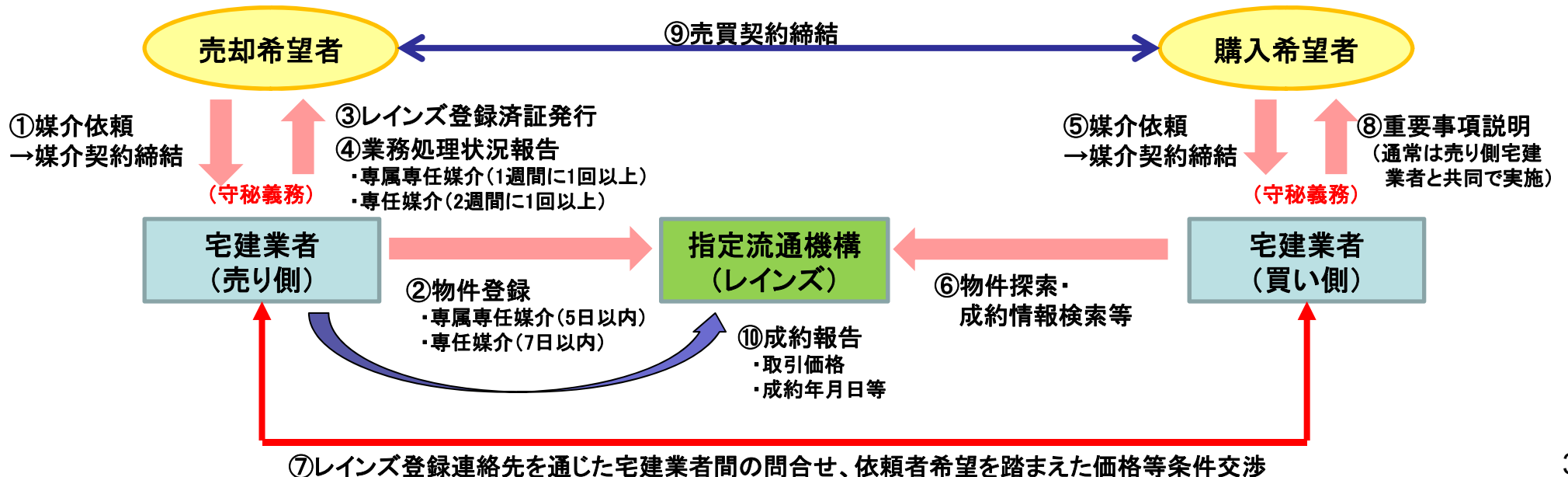
指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正(平成2年5月施行)により創設された(第34条の2)。現在、指定流通機構は全国に4法人(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)が設立されている。

【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7年に現在の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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・国交省予算により不動産流通近代化センターが「不動産情報全国ネットワークシステムの検討業務」を実施(平成7年度) ・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)
省令改正 (平成12年3月) ～		<ul style="list-style-type: none"> ・レインズへの登録期間を見直し(長期化) ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)