

不動産総合データベースについて

平成28年3月
国土交通省
土地・建設産業局
不動産業課



＜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

→ 不動産鑑定評価の活用、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

不動産取引に必要な情報を消費者に対して適時適切に提供し、中古住宅の流通を促進することを目的に、不動産に係る情報を集約・管理し、宅建業者等が効率的に情報を収集できるシステムの構築に向け、その基本的な方向を定めた基本構想を策定

1. 収集する情報項目

- 不動産取引に必要な①物件情報、②周辺地域情報を各情報保有機関から幅広く収集。
- 特に、住宅履歴情報やマンション管理情報等住宅の性能や維持管理に関する情報を収集することが重要。

情報項目	
物件情報	物件の過去の取引履歴(成約価格)
	住宅履歴情報(設計図書、住宅の維持保全に係る履歴等)
	マンション管理情報(管理費、修繕積立金、修繕履歴等)
周辺地域情報	インフラ(ガス、電気、上下水道等)の整備状況
	法令制限の情報(用途地域、容積・建ぺい率等)
	ハザードマップ、浸水想定区域等
	周辺の公共施設の立地状況:学区情報 ・市町村役場、医療機関、消防署、警察署、小学校区等
	周辺の不動産価格に関する情報 ・取引価格情報、地価公示・地価調査、固定資産税路線価

情報収集(インプット)

【情報保有機関】

- ・レインズ
- ・行政機関 (国、地方自治体)
- ・インフラ提供機関
- ・民間サイト など

※地理空間情報等のオープンデータを積極的に活用

情報ストックシステム

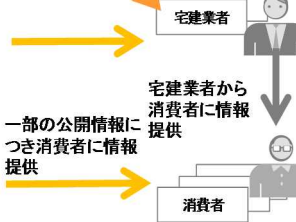
データ項目

物件情報	取引履歴情報(レインズ成約情報等)
	住宅履歴情報 マンション管理情報
	用途地域等都市計画情報
周辺地域情報	周辺の価格情報(地価公示、取引価格情報等)
	周辺環境に関する情報(ハザードマップ、公共施設、学区情報等)
	インフラ情報

情報提供(アウトプット)

レインズ

レインズシステムと連携して情報利活用

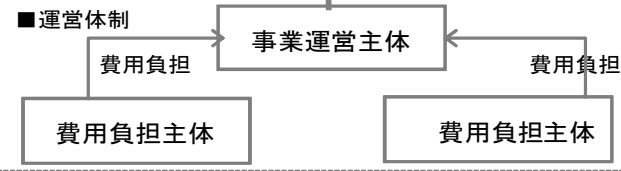


2. システムの利用者・利用方法

- システムの主な利用者は宅建業者を想定。レインズシステムと連携し、システムから取得した情報を基に、宅建業者から消費者に対して充実した情報提供。
- 収集する情報のうち、個人情報に該当するもの(レインズ成約情報、住宅履歴情報)や広く一般に公開されることが予定されていない情報(マンション管理情報等)は宅建業者のみに提供。
- 広く一般に公開されている情報は、不動産ポータルサイト等民間事業者と連携し、情報を直接消費者に提供する方策も検討。

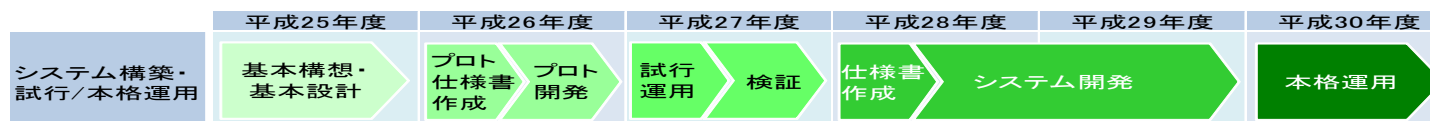
3. 運用体制・費用負担について

- システムの運営主体、費用負担については、平成27年度の試行運用・検証の結果を踏まえ、適切なあり方を検討。



4. システム構築・運用に向けた想定スケジュール

- 本格運用に先立ち、平成27年度に一部地域におけるシステムの試行運用・検証を実施予定(平成26年度は試行運用のためのプロトタイプシステムを構築)。当該検証を踏まえ、平成28年度以降に本格運用に向け検討を実施。



5. 今後の検討課題

- 個人情報保護、情報の正確性・最新性に係る課題に対する対応
- マンション管理情報、住宅履歴情報の情報量の充実に係る課題に対する対応
- レインズとの連携に係る課題の対応

等

【平成25年度】

システムの基本構想策定

- ・有識者・宅建業者による情報ストックのあり方に関する検討WGの議論を踏まえ策定

【平成26年度】

プロトタイプシステムの構築

- ・基本構想をもとに、実務者の意見を踏まえ、システムの機能・画面等の詳細を決定
- ・行政情報の開示が進んでいる自治体(横浜市)と連携し、H27年度の試行運用に向けたシステムを構築
- ・収集する情報量の充実にに向けた対応方法や、情報の最新性・正確性の確保・レインズとの連携のあり方等の検討

【平成27年度】

プロトタイプシステムの試行運用による効果・課題の検証、システムの全国展開に向けた行政情報の集約方策検討

- ・横浜市内で営業する宅建業者の協力のもと、業務の中でプロトタイプシステムを試行的に利用して頂き、
 - ①情報収集・管理・提供等に係るシステム運営上の課題、
 - ②システム導入により期待される市場活性化への効果・メリット、課題、対応方策等の検討を把握・検討し、システムを活用した不動産取引のあり方を検討する。
- ・全国の自治体における都市計画規制、道路等のインフラ整備状況、ハザードマップ等の行政情報の整備状況等を調査し、各自治体の有する行政情報の効率的な提供・活用のための方策・ルール整備を検討する。

【平成28年度～】

全国展開に向けたシステムの検討・開発

- ※試行運用・検証を踏まえ、全国展開に向けた本格システムの構築を図る

【平成30年度～】

システムの本格運用開始

- ※運用開始後に、対象地域・収集項目を順次拡大

- 不動産総合データベースにおいて、各情報保有機関から集約した物件情報や周辺地域情報を一覧性をもって表示する。
- 地理空間情報を活用し、物件の所在地と都市計画等法規制の情報を地図上に表示する。

地図情報の表示

- ・地図中央に対象物件を表示する。
- ・法令制限の情報、ハザードマップ、インフラ情報、周辺施設、航空写真などを地図上に表示する。
- ・見たい情報を選択することで表示内容を切替えることができる。



用途地域等



航空写真

不動産総合データベース:メイン画面



物件ID	用途	所在地	面積	価格	築年数	築年数/築年数未満	築年数/築年数以上	築年数/築年数未満	築年数/築年数以上
1	住宅(二世帯)建物	東京都中央区 築地	1000	5,700万円	1980	築20年	築20年未満	築20年未満	築20年未満
2	住宅(二世帯)建物	東京都中央区 築地	1000	5,700万円	1980	築20年	築20年未満	築20年未満	築20年未満
3	住宅(二世帯)建物	東京都中央区 築地	1000	5,700万円	1980	築20年	築20年未満	築20年未満	築20年未満
4	住宅(二世帯)建物	東京都中央区 築地	1000	5,700万円	1980	築20年	築20年未満	築20年未満	築20年未満

過去の成約価格の表示

- ・当該物件の過去の成約情報を表示する。
- ・別画面で成約情報の詳細内容を確認できる。



過去の成約情報詳細

外部サイトなどへのリンク

- ・物件情報や周辺地域情報を別画面や外部サイトにリンクして表示する。



ガス本管理設状況



住宅履歴情報



マンション管理情報



地図info



フラット35物件検索



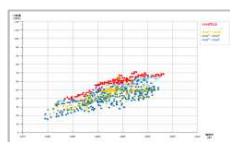
町内会情報

周辺の不動産取引情報の表示

- ・周辺の不動産取引情報を直近のものから5件表示する。
- ・別画面ですべての取引情報や散布図を確認できる。



周辺の不動産取引情報



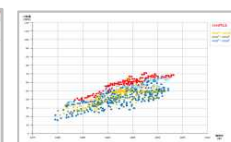
散布図

周辺の成約情報の表示

- ・周辺の成約情報（レイズ成約情報）を直近のものから5件表示する。
- ・別画面ですべての成約情報や散布図を確認できる。



周辺の成約情報



散布図

周辺施設の表示

- ・物件を中心に10Km以内に存在する周辺施設と施設までの距離を表示する。

○不動産総合データベースは、各情報保有機関から物件情報や周辺地域情報を集約して、保持・管理する。

情報項目		情報保有機関	
物件情報	過去の取引履歴	成約価格、成約年月日、所在地、面積、間取り、建物構造、法規、権利、接道、維持管理、駐車場、周辺環境、設備、図面	レインズ
	住宅履歴情報	建築計画概要、住宅付帯設備、設計図書、性能評価・検査、維持保全履歴、長期使用製品、問い合わせ先	住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会
	マンション管理情報	建物概要、管理委託、組合運営、収支会計、管理規約、修繕計画、修繕履歴、保管書類	マンション管理センター
周辺地域情報	インフラの整備状況	道路（認定路線図）、下水道（公共下水道台帳）	横浜市
		都市ガス本管理設状況	東京ガス
	法令制限の情報	（法律に基づく指定）用途地域等、防火・準防火地域、都市施設・市街地開発事業、地区計画その他地域地区等、建築協定区域その他建築基準法の区域等、建築基準法道路種別、宅地造成工事規制区域、景観計画	横浜市
		（条例等に基づく指定）駐車場条例の附置義務区域、地域まちづくり推進条例・街づくり協議地区等、大規模土地取引の事前届出地域（工業集積地域）、都市景観協議区域	
	ハザードマップ、浸水想定区域等	（法律に基づく指定）急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、（洪水）浸水想定区域、（津波）浸水想定区域	国土交通省、神奈川県
		（その他）土砂災害危険箇所、土砂災害・雪崩発生場所、想定震度、液状化危険度、（津波）浸水予測区域、（内水）浸水想定区域、洪水ハザードマップ、高潮警戒区域図、津波に関する避難対象区域図等、土砂災害ハザードマップ	国土交通省、神奈川県、横浜市
		過去の土地条件、明治前期の低湿地帯、過去の航空写真	国土地理院
周辺の公共施設の立地状況・学区情報	燃料給油所、市町村役場等及び公的集会施設、医療機関、都市公園、消防署、警察署、国・都道府県の機関、郵便局、文化施設、学校、小学校区、中学校区	国土交通省	
周辺の不動産価格に関する情報	不動産取引価格	国土交通省	
	地価公示価格、都道府県地価調査価格	国土交通省	
	固定資産税路線価	横浜市	

※その他、H27年度の試行運用結果等をふまえ、自治体等の情報保有機関におけるデータ整備の進捗に応じて集約する情報項目の追加を検討。

モデル地域内(神奈川県内)の宅建業者に実務の中での活用を依頼し、①情報収集・管理・提供等に係るシステム運営上の課題、②システム導入により期待される効果・メリットやシステムの機能等に関する課題と対応方策等を把握・検討し、システムの本格構築・運用の参考とする。

試行運用実施方針

○運用主体

国土交通省及び委託を受けた事業者が主体となり、プロトタイプシステムの運用業務(コールセンターの設置等を含む)、システム導入による効果・課題の検証業務を行う。

○試行運用期間

平成27年6月1日～平成29年3月末(予定)

○利用対象者

神奈川県内の(公財)東日本不動産流通機構会員

○表示対象物件

横浜市に所在する売買物件(戸建て、マンション、土地)

○検証方法

- ・利用対象者にプロトタイプシステムを利用頂き、利用履歴を検証に活用するとともに、意見投稿ページでの意見募集、アンケート等に協力頂く。
- ・上記事業者の内、数者程度を「協力宅建業者」として、ヒアリング・アンケート等に協力頂く。