

# 海外での不動産データの 活用事例に見る 国内データオープン化

# 不動産テック協会

## 名称

一般社団法人不動産テック協会  
Real Estate Tech Association for Japan (略称RET)

## 目的

不動産とテクノロジーの融合を促進し、不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、国民経済と国民生活の向上並びに公共の福祉の増進に寄与することすることを目的とし、その目的に資するため、次の事業を行う。

- ① 不動産テック（不動産×IT）業務に関する調査研究及び情報発信
- ② 不動産テック（不動産×IT）業務の標準化及びルールの確立
- ③ 不動産テック（不動産×IT）従事者等の育成・指導
- ④ ビジネス機会創出のための各種活動
- ⑤ 国内外の関連諸団体等との情報交換や連携・協力のための活動とイベント開催
- ⑥ 国及び地方公共団体等に対する協力並びに建議及び要望
- ⑦ 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業

## 理事・監事

代表理事 赤木 正幸（リマールエステート株式会社 代表取締役社長）  
 代表理事 巻口 成憲（リーウェイズ株式会社 代表取締役社長）  
 理事 浅海 剛（株式会社コラビット 代表取締役社長）  
 理事 一村 明博（株式会社ZUU 取締役）  
 理事 落合 孝文（渥美坂井法律事務所 弁護士）  
 理事 金子 洋平（iYell株式会社 社長室長）  
 理事 滝沢 潔（株式会社ライナフ 代表取締役社長）  
 理事 西浦 明子（軒先株式会社 代表取締役社長）  
 理事 名村 晋治（株式会社サービシク 代表取締役）  
 理事 岡村 雅信（ダイヤモンドメディア株式会社 代表取締役）  
 理事 大櫛 健一（岩田合同法律事務所 弁護士）  
 理事 河瀬 航大（株式会社フォトシンス 代表取締役）  
 理事 橘 大地（弁護士ドットコム株式会社 取締役）  
 理事 業天 亮人（株式会社Strobo 代表取締役）  
 事務局長 和田 真（パレットクラウド株式会社 マネージャー）  
 幹事 佐藤 文彦（株式会社サービシク 取締役）  
 監事 渡邊 浩滋（税理士・司法書士 渡邊浩滋総合事務所 代表）



### 情報化・IoT部会

クラウドに関する状況調査とルール策定  
不動産情報の利活用に関する状況調査と活用案の提示  
情報セキュリティの状況調査と対策案の提示



### 流通部会

データベースフォーマットの検討とルール策定  
電子契約に関する状況調査と活用案の提示  
クラウドファンディングの課題調査と対策案の提示



### 業界マップ部会

不動産テックサービスの状況調査  
不動産テックカオスマップの定期更新



### 不動産金融部会

不動産金融の状況調査  
不動産特定共同事業法等への状況調査と改善案策定  
金融・Fintech等の業界団体との連携



### 海外連携部会

海外不動産テックの情報収集  
海外不動産テック団体との連携

## 不動産テック カオスマップ



第1版：2019年8月22日

作成：一般社団法人不動産テック協会

# リーウェイズ株式会社 代表取締役 巻口 成憲



1971年新潟県生まれ。新潟県立新潟高等学校卒業、立教大学大学院修士課程修了、早稲田大学大学院修士課程修了。

宅地建物取引士、不動産コンサルティングマスター、CCIM（米国商業不動産投資顧問）、MBA、MFCs

不動産テック協会代表理事

新聞配達専売員>国内投資不動産デベロッパー>KPMGコンサルティング>トーマツコンサルティングを経て2005年中古不動産事業を手がけるREISM株式会社設立に取締役CFOとして参画。セミナー販売のみで売上高100億円の事業に成長させる。2014年さらなる業界改革を目指し、不動産情報化事業を手掛けるリーウェイズ株式会社を設立し、代表取締役CEOに就任。

## Gate.について



1億件超の『不動産ビッグデータ』と『人工知能』を搭載した  
不動産業務システム「Gate.」



1億件の不動産ビッグデータと人工知能による分析機能と  
人口動態や施設情報などの可視化機能が搭載された  
不動産業務システム「Gate.」を提供しています。

### 国内唯一にして高精度な将来収益予測

ビッグデータと、独自開発した人工知能Opus(オーパス)によって、  
面積約かつ誤差わずか4.99%という高精度な賃料予測を実現

仕入判断、取引成約を高めるための情報を提供  
将来収益分析だけでなく「空室リスク」や、購入から売却ま  
での「家賃動向における利回り」など、Gate.が提供する最先端の  
分析情報を不動産投資のパフォーマンスを分析したいと考  
える、全ての方向へ提供しています。

CONFIDENTIAL/LEEWAYE Inc.

Best Venture 300  
 デジタルの注目企業100  
 不動産ベンチャー・エンデスト 優勝  
 X-Tech Innovation 2018 最優秀賞  
 FiBC Special AWARD  
 WBS 2018/2/27放映  
 Mizuho Innovation Award 2018  
 PLUG AND PLAY JAPAN Fintech 分野 Audience Award 受賞

# 株式会社コラビット 代表取締役 浅海 剛



システムエンジニア出身。SaaS事業にて起業後、ITスタートアップ取締役CTO、Yahoo!Japanにて新規サービス責任者を経て、コラビット代表取締役に就任。

エンドユーザーとして感じた住宅流通の課題を解決するため、エンドユーザー向けAI査定サービスHowMaを運営。既存住宅に対する検討の入り口を広げることで、流通の活性化を目指す。同社のAI査定エンジンは不動産事業者や金融機関にも利用され、その査定総額は100兆円を超える。不動産テック協会理事を兼任。

## HowMa CONSUMER SERVICE 個人向けサービス

➤ 自宅登録でAIが自動で査定価格を算出。現在の資産価値を確認しながら計画的な売却検討が可能

**AI査定サービス**

所有物件を登録するとAIが自動で現在の査定価格を算出（売買価格、手数料）。現在の資産価値も常に確認しながら売却検討が可能

**売却検討機能**

売却取引事例の分析  
売却計画（売却希望価格、諸費用、残債）  
売却物件の提案  
中古物件チェック（中古物件の取得価格と売却価格）  
税理士相談 など

➤ 実際に売却をする際は【特許取得】HowMaスマート不動産売却で失敗しない売却をサポート

**【特許取得】スマートフォン一括売却**

HowMaスタッフが追加不動産会社を代表し一括に売却の手続きを代行。スマホに最大6社からの査定が即時。そのうち最大3社に最大1社一括に売却契約を締結。売却までのやり取りもスマホ中心に進行。

提携不動産会社: 大成不動産販売、DAIKI/大成実業不動産、TOHO HOUSE、春日リビング、Panasonic Homes、Mitsubishi Estate、HouseDO、MFS、RenUP

## ENTERPRISE SERVICE 企業様向けサービス

➤ 価格推定データや、価格推定を利用した機能を月額費用にてご提供中

**データ提供(価格推定エンジン)**

AI価格推定データ(売却価格、資料)をAPI経由でご提供。サービス開発は別途ご契約にて実施。(査定アプリ、オーナーマイページなど)

**機能提供(価格推定エンジン)**

売却価格や資料の掲載をWeb上に表示する不動産情報提供。得意先限定の問合せ受付機能、HowMaによる増設型による提供

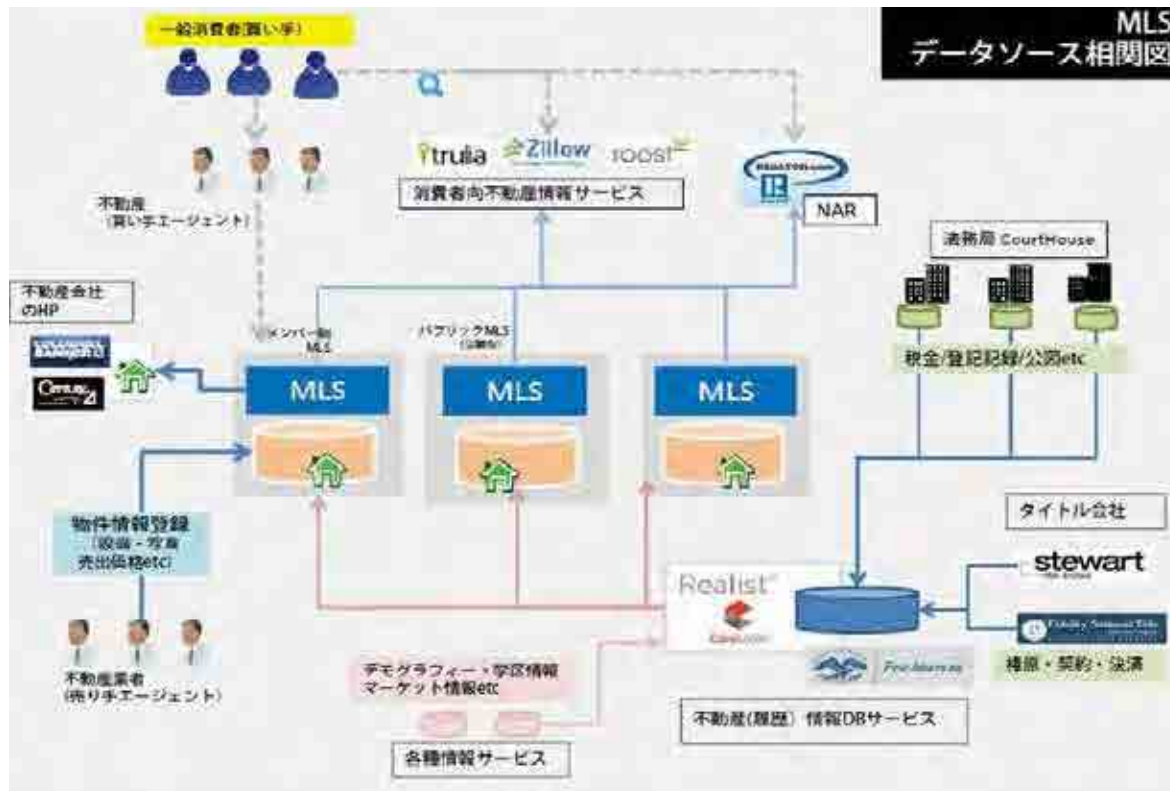
➤ 価格推定および推定に必要なデータ(事例、マーケットデータ)を活用した業務支援ツールをご提供

**業務支援システム**

- ご提供例
  - 不動産営業支援(資料査定システム)
  - 個人向け分析システム
  - 一括売却査定システム
  - 得意先限定価格査定システム
- 利用データ
  - 価格推定(土地、建物、区分マンション)
  - 資料提供(マンション、アパート等)
  - 不動産取引事例データ
  - 取引データ
  - 取引履歴等(オープンデータ)
  - HowMa/HowMa API、販売エリア、用途、付帯施設など

# アメリカの不動産情報ストック

全米には約900のMLS (Multiple Listing Service) が存在おり、不動産エージェントへの物件情報搭載ルールの徹底や各種履歴情報サービスとの連携で透明性の高い充実した情報提供を実施している。MLSは全米のあらゆる不動産物件の履歴情報サービスと連動しており、過去の売買履歴や周辺の地域情報、地盤情報、市場分析レポートなどを入手することが出来る。



顧客の意向によって、物件情報をMLS登録非登録の選択肢が用意されており、個人の情報に関わる権利は確保されつつ、公開希望の不動産情報は広く公開され不動産事業者以外にも解放されることで透明性が担保される仕組みが構築されている。

# 米国における不動産情報ストック整備の仕組み

MLSメンバーシップ協会  
(例：シアトルNWMLSの場合)



MLS物件リスティングシステム



物件・履歴情報システム



不動産  
エージェント



物件情報  
履歴情報  
税金情報  
地域情報

消費者

消費者は購入前に物件の  
詳細情報を入手可能

IDX(インターネットデータ互換)

売買価格履歴

マーケット情報

税金履歴

登記履歴

公園

洪水マップ

デモグラフィック情報

学区区情報

郡法務局  
(シアトル：キング郡)



政府機関ほか公共公開データ



民間調査会社

MLSシステム提供システム会社



不動産会社Webサイト

消費者向けWebサイト

物件履歴情報DB

物件鑑定価格(比較物件事例)



不動産鑑定士

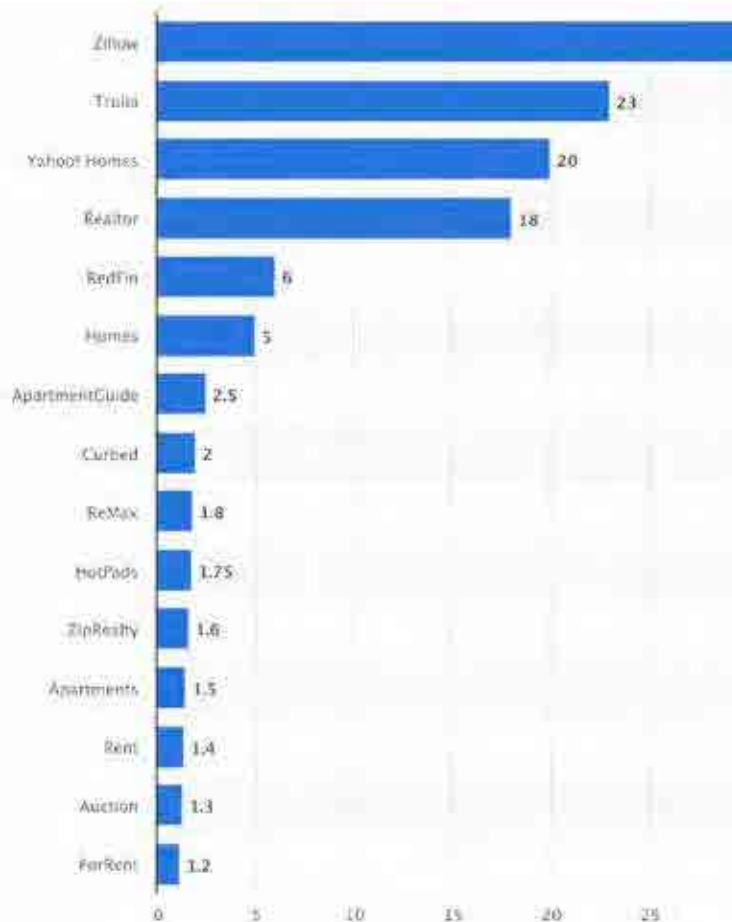
中古物件の価値を適切に決定できる

ローン会社

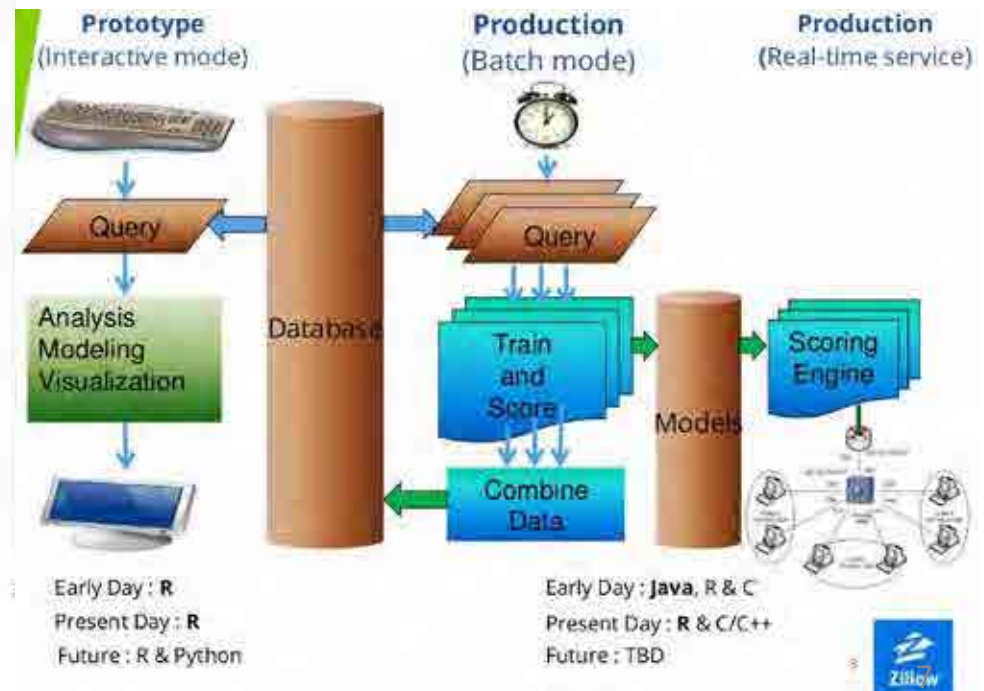
REI

# Most popular real estate websites

Most popular real estate websites in the United States as of May 2018, based on monthly visits (in millions)



## Zestimate



# 不動産データを取り巻く課題



## 【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



# REINSの課題

## ① 日本中の不動産情報としての網羅性欠如

- ・ 一般媒介契約の物件は登録義務が無いため、登録されていない
- ・ 空き家、農地・森林、公的不動産などは登録されていない（別機関のDBにて管理）

## ② 不足するデータ項目（周辺地域情報、税金等の情報）

- ・ 2016年より「性能」、「建物検査」、「住宅履歴」、「リフォーム状況」、「取引状況管理」の項目が追加されるものの、「ハザードマップ」、「学区情報」、「犯罪情報」、「周辺施設」、「町内会情報」、上下水道やガスなど「インフラ情報」などのデータ項目はない
- ・ 固定資産税、都市計画税、相続税などの税金に関するデータ項目もない

## ③ 低い登録率（少ない必須項目）

- ・ 登録時の入力項目は約500項目あるが必須項目は、「売り出し価格」、「占有面積」、「住所」、「間取り・部屋数」、「取引形態（専属、専任、一般）」の5項目だけ
- ・ リフォーム費用を大きく左右する「建築工法」、「増改築歴」といった項目の登録率は50%未満

## ④ 情報鮮度の低さ

- ・ 米国MLSが契約後24時間～48時間以内の登録義務なのに対して、REINSは1週間～2週間の登録のため、情報の更新頻度が低いためタイムリーな情報が取得できない

## ⑤ 公開API

- ・ 米国にはエリアごとのMLSのデータベースを集約・統合しているListHubが存在。ListHubは、不動産広告会社や不動産仲介会社などへ公開APIを通じて最新の物件情報などをほぼリアルタイムで提供。これに対してREINSは外部公開されたAPIは存在せず、宅地建物取引業者すら利便性がある形で情報を利用できる環境は整備されていない

# 透明性の低さによる不動産取引の問題

---

「不適切融資のスルガ銀、一部業務停止6カ月」 2018年10月6日 読売新聞

「『第二のスルガ』西武信金と森信親」 2018年10月号LIFE FACTA ONLINE  
<<https://facta.co.jp/article/201810044.html>>

「金融庁の地銀検査、不正防止に照準 20行以上を対象に」  
2018年8月7日 日本経済新聞  
<<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO33908680X00C18A8EE9000/>>

# ユーザーの可視化に関するニーズ

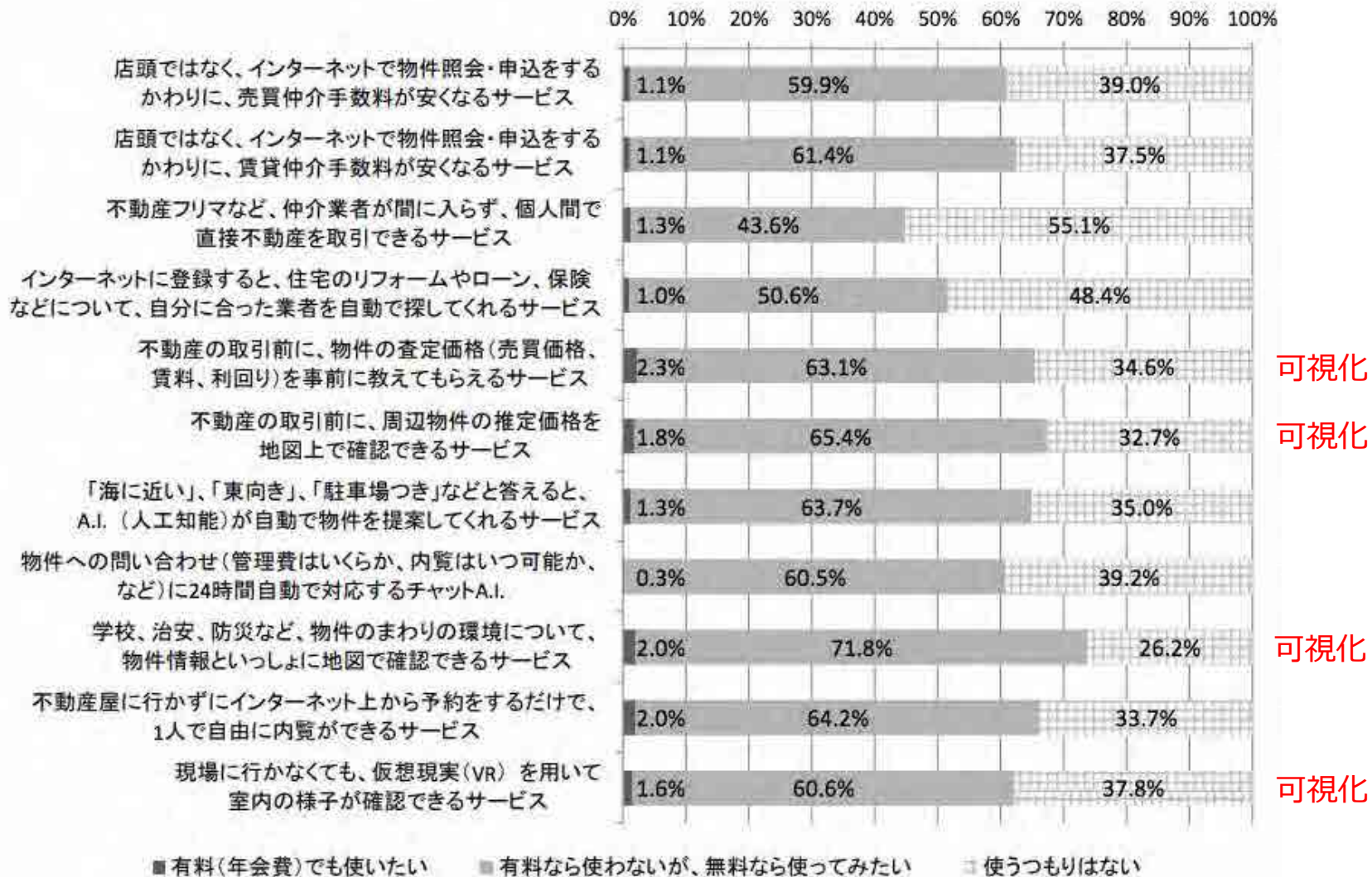
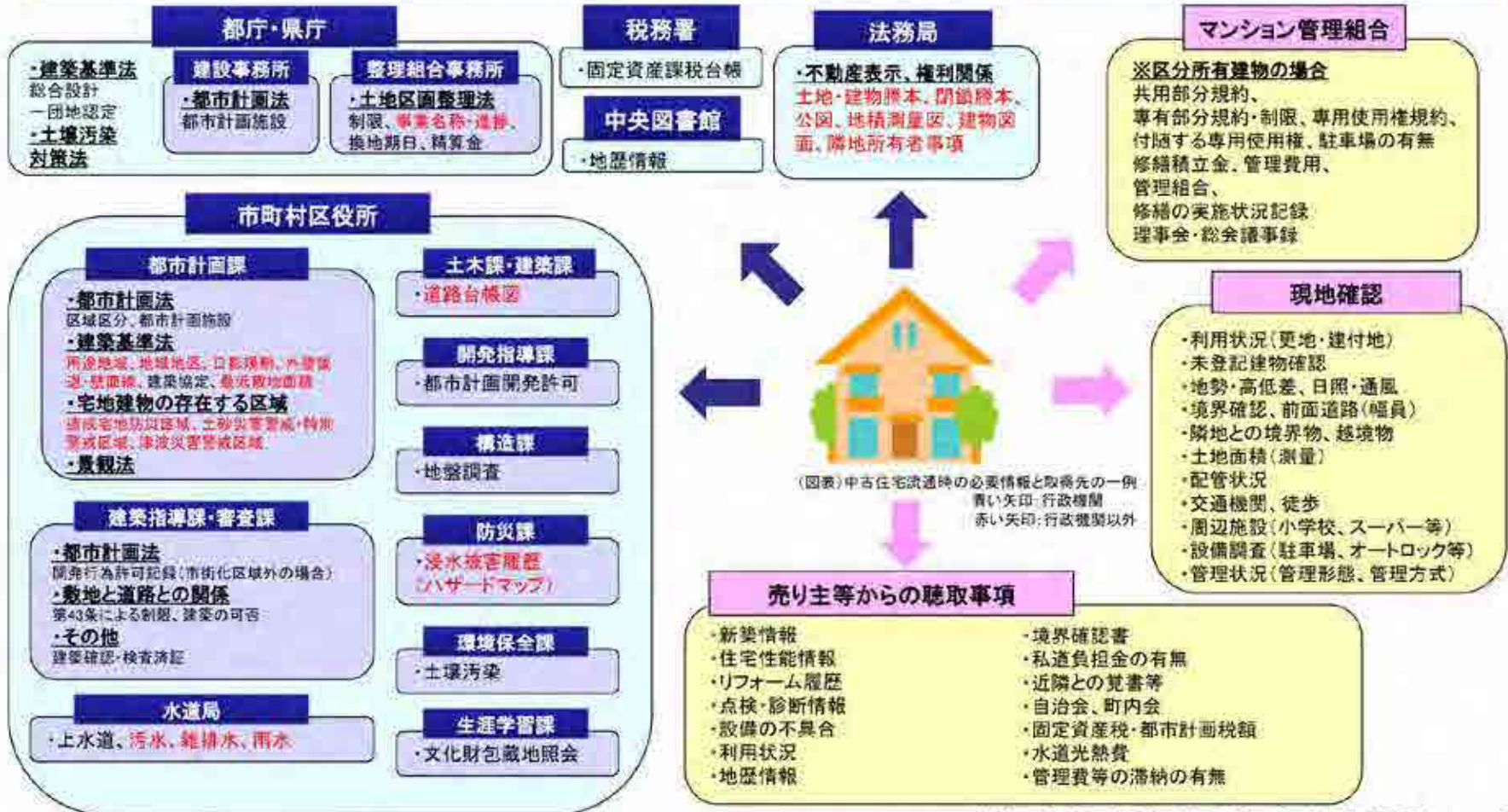


図8 Real Estate Tech サービスの利用意向

# (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

出典：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」  
 平成24年8月 国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

○不動産に関する情報のうち、売り出し物件や成約物件の所在地や間取り、価格等は「レインズ」上に集約されているが、防災に係るハザードマップや都市計画等の法令制限、過去の土地利用や周辺施設の状態など、地域に関する情報は網羅されておらず、様々な機関に分散しているため、情報を集めることが困難。

○これらの情報を一元的に把握できる「不動産総合データベース」を整備し、業務の効率化や消費者サービスの向上等に繋げる。



横浜市、静岡市、大阪市、福岡市の試行運用を踏まえて、現在、本格運用に向けた調整等を進めている段階。

○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
	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
	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
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）
	法令制限の情報	都市ガス本管理設状況
		（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
	ハザードマップ、浸水想定区域等	（条例等に基づく指定）駐車場条例の附属義務区域、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
		（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
	周辺の公共施設の立地状況・学区情報	（その他）土砂災害危険箇所、土砂災害・雪崩発生場所、想定雷度、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
周辺の不動産価格に関する情報	過去の土地条件、明治前期の低湿地帯、過去の航空写真	
	燃料給油所、市町村役場等及び公的集会所、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	
	不動産取引価格	
	地価公示価格、都道府県地価調査価格	
	固定資産税路線価	

※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。 5

- ・価格や評価に必要なデータが限定的
- ・データ量が少なく、かつ分析できない情報のみの提供にとどまる。（次ページ）

## (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)



国土交通省 不動産取引価格情報提供システム

検索条件: [地域] 土地 [用途] 取引種別 [取引時期] 平成22年度2四半期 ~ 平成23年度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)

不動産取引価格情報

所在地	用途	取引種別	取引価格	土地面積	建物面積	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	取引時期
東京都中央区	住宅地	中古マンション	4,500万円	100㎡	50㎡	100㎡	2015	3m	有	住宅地	20%	50%	H23.04
東京都中央区	住宅地	中古マンション	3,200万円	80㎡	40㎡	80㎡	2010	2m	有	住宅地	20%	40%	H23.03
東京都中央区	住宅地	中古マンション	5,800万円	120㎡	60㎡	120㎡	2018	4m	有	住宅地	25%	60%	H23.02
東京都中央区	住宅地	中古マンション	2,800万円	70㎡	35㎡	70㎡	2008	2m	有	住宅地	20%	45%	H23.01
東京都中央区	住宅地	中古マンション	6,500万円	150㎡	75㎡	150㎡	2020	5m	有	住宅地	30%	75%	H22.4

土地活用情報システム

不動産取引価格情報提供システム

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)

- ・アンケート調査ベースのため、データ数が圧倒的に少ない
- ・データが一部しか開示されていないので、分析に利用できない



# 情報の階層

不動産情報基盤の情報は3つのレベルに分類される

	データ定義	具体例	取り組み	米国	日本
LEVEL 1	マスターデータ (物件に一意に紐づく静的な情報)	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件住所</li> <li>物件属性</li> <li>物件履歴</li> <li>登記情報</li> <li>周辺情報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レインズ</li> <li>不動産統合バンク</li> <li>不動産情報 コンソーシアム</li> <li>各市区町村</li> </ul>	MLSで整備	着手中
LEVEL 2	マーケットデータ (時系列変化する相場等動的な情報)	<ul style="list-style-type: none"> <li>レントロール</li> <li>賃料/売買相場</li> <li>現況ステータス</li> <li>地域空室率</li> <li>季節変動性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者</li> </ul>	MLSで整備	未整備
LEVEL 3	トランザクションデータ (取引時に派生する行動履歴等動的な情報)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ユーザー物件指向性</li> <li>リーシング力評価</li> <li>事業者別値引性向</li> <li>セルスコア</li> <li>バイスコア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者</li> </ul>	民間事業者が提供	未整備

# LEVEL1によって実現できる未来



エンドユーザー



不動産事業者



行政機関

課題

不十分・不正確な情報を元に判断が必要  
・事前の重要事項説明はほぼ行われておらず、契約当日に重要事項説明を受けることになる  
・不動産ポータルサイトなどでは十分な情報が得られず、比較検討のために不動産事業者を確認する必要がある

直接出向く必要がある業務が多数存在  
・水道引き込み管図の確認  
・公課証明書の取得  
・周辺建築計画概要の確認  
・道路台帳平面図の確認  
・埋蔵文化財保護法の指定区域について確認  
・法定点検資料（消防点検報告書・建築設備定期検査・特定建築物定期調査など多数）の確認

不動産取引が発生する都度、複数回の窓口対応業務が発生

解決

マスターデータに紐付ける形で  
様々な行政データをDB化

十分な情報を元に判断が可能に  
・重要事項説明と同レベルの調査が容易に実施できるようになれば、検討初期から重要な情報を元にした比較検討・判断が可能になる

多くの調査業務をスムーズに遂行可能  
・重要事項説明に要する調査業務がスムーズに完了する  
・調査コストが低下するため、検討中の顧客に対しても早い段階で情報提供が可能となる  
・現地へ強制的に出向く必要が減少し、場所に縛られない働き方が可能になる

従来の窓口業務の多くが自動化  
・不動産取引毎、不動産事業者毎に発生していた窓口対応業務が激減

情報の透明性アップ  
納得できる取引

業務効率化  
場所に縛られない働き方

業務効率化

# 「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」報告書 取りまとめ

「経済的耐用年数」が考慮されているため、金融機関が担保価値評価に活用し、中古物件が市場に流通しやすい査定制度が規定されている。

## 米国の鑑定評価における耐用年数の査定方法について

### 米国の鑑定評価

- 原価法の適用方法は、理論的には我が国と同様で、再調達原価を減価修正して対象不動産の試算価格を求めることになる。
  - 鑑定人が、実質的経過年数を判定し、これに基づき減価率を査定し、減価修正を行う。
  - 実質的経過年数を判定する流れは以下のとおり。
    - ①住宅の品等に応じて経済的耐用年数を判定
    - ②維持管理の状況を踏まえ経済的残存耐用年数を判定
 →結果として実質的経過年数(①-②)が導出される。
- ※実質的経過年数は取引事例比較法において査定対象の類似事例を探す際にも参照される



### 米国の鑑定評価実務において参考とする減価率表

(Marshall & SwiftのResidential Cost Handbook (※)より)

鑑定評価実務では、鑑定人が、①建物の品等が6段階のどの分類に該当するか、②実質的経過年数 (Effective age) が何年かを判断し、減価率を査定。

【木造の戸建住宅の建物の品等と期待建物寿命の関係】

建物の品等	期待建物寿命
low	45年
fair	50年
average	55年
good	55年
very good	60年
excellent	60年

＜例＞  
建物の品等 : excellent  
期待建物寿命 : 60年  
実質的経過年数 : 20年  
→減価率は18%

※Marshall & Swiftは、米国・カナダにおける建物コストデータの供給会社。Residential Cost Handbookは不動産評価実務で権威のある資料としての位置づけがある。

### 減価率の考え方

期待建物寿命

excellent-very good    good-average    fair    low

Effective Age at Years	Typical Life Expectancy in Years						Effective Age in Years
	70	60	50	40	30	20	
1	0%	0%	1%	1%	1%	2%	1
2	1	1	2	2	2	3	2
3	2	2	3	3	3	4	3
4	3	3	4	4	4	5	4
5	4	4	5	5	5	6	5
6	5	5	6	6	6	7	6
7	6	6	7	7	7	8	7
8	7	7	8	8	8	9	8
9	8	8	9	9	9	10	9
10	9	9	10	10	10	11	10
11	10	10	11	11	11	12	11
12	11	11	12	12	12	13	12
13	12	12	13	13	13	14	13
14	13	13	14	14	14	15	14
15	14	14	15	15	15	16	15
16	15	15	16	16	16	17	16
17	16	16	17	17	17	18	17
18	17	17	18	18	18	19	18
19	18	18	19	19	19	20	19
20	19	19	20	20	20	21	20
21	20	20	21	21	21	22	21
22	21	21	22	22	22	23	22
23	22	22	23	23	23	24	23
24	23	23	24	24	24	25	24
25	24	24	25	25	25	26	25
26	25	25	26	26	26	27	26
27	26	26	27	27	27	28	27
28	27	27	28	28	28	29	28
29	28	28	29	29	29	30	29
30	29	29	30	30	30	31	30
31	30	30	31	31	31	32	31
32	31	31	32	32	32	33	32
33	32	32	33	33	33	34	33
34	33	33	34	34	34	35	34
35	34	34	35	35	35	36	35
36	35	35	36	36	36	37	36
37	36	36	37	37	37	38	37
38	37	37	38	38	38	39	38
39	38	38	39	39	39	40	39
40	39	39	40	40	40	41	40
41	40	40	41	41	41	42	41
42	41	41	42	42	42	43	42
43	42	42	43	43	43	44	43
44	43	43	44	44	44	45	44
45	44	44	45	45	45	46	45
46	45	45	46	46	46	47	46
47	46	46	47	47	47	48	47
48	47	47	48	48	48	49	48
49	48	48	49	49	49	50	49
50	49	49	50	50	50	51	50
51	50	50	51	51	51	52	51
52	51	51	52	52	52	53	52
53	52	52	53	53	53	54	53
54	53	53	54	54	54	55	54
55	54	54	55	55	55	56	55
56	55	55	56	56	56	57	56
57	56	56	57	57	57	58	57
58	57	57	58	58	58	59	58
59	58	58	59	59	59	60	59
60	59	59	60	60	60	61	60
61	60	60	61	61	61	62	61
62	61	61	62	62	62	63	62
63	62	62	63	63	63	64	63
64	63	63	64	64	64	65	64
65	64	64	65	65	65	66	65
66	65	65	66	66	66	67	66
67	66	66	67	67	67	68	67
68	67	67	68	68	68	69	68
69	68	68	69	69	69	70	69
70	69	69	70	70	70	71	70
71	70	70	71	71	71	72	71

# REINSデータ問題の整理

## 流通の阻害

### 物件囲い込みの遠因

- ・ REINS物件が一般公開されていないため、囲い込みのための「売り止め」を看過できない。
- ・ 「専任外し」など、不動産業界特有の取引慣行によって物件情報が囲い込まれる。

### 顧客の判断材料の不足

- ・ 顧客自身がREINSを見ることができないため、不動産会社が望む物件（両手取引）を優先的に紹介されている。

## データ活用阻害

### 中古物件が評価できない

- ・ データが公開されていないため、不動産事業者以外が分析を行えず、金融機関の融資がつきにくいいため、中古が流通できない。
- ・ 不動産流通に重要な経済的耐用価値が分析できない。

### 顧客の判断材料の不足

- ・ データの蓄積が不十分であるため、不動産価格の妥当性の分析ができず、顧客が客観的な物件評価を行う方法がない。

A photograph of a man in a dark suit and red patterned tie, holding a smartphone. The image is semi-transparent, showing a cityscape in the background. The text "参考情報" is overlaid on the image.

# 参考情報

# JLL 2018年版グローバル不動産透明度インデックス

透明度	2018年 総合 ランキング	市場	2018年 総合スコア
高	1	英国	1.24
	2	オーストラリア	1.32
	3	米国	1.37
	4	フランス	1.44
	5	カナダ	1.45
	6	オランダ	1.51
	7	ニュージーランド	1.59
	8	ドイツ	1.88
	9	アイルランド	1.93
	10	スウェーデン	1.93
	11	フィンランド	1.95
	12	シンガポール	1.97
	13	香港	1.97
中高	14	日本	1.98
	15	スイス	2.02
	16	ベルギー	2.08
	17	デンマーク	2.11
	18	イタリア	2.12
	19	スペイン	2.14
	20	ポーランド	2.15
	21	南アフリカ	2.21
	22	オーストリア	2.23
	23	チェコ共和国	2.26
	24	ノルウェー	2.30
	25	ポルトガル	2.30
	26	台湾	2.32

中	26	台湾	2.32
	27	スロバキア	2.40
	28	ハンガリー	2.44
	29	ルーマニア	2.49
	30	マレーシア	2.57
	31	韓国	2.60
	32	ルクセンブルグ	2.65
	33	中国	2.67
	34	タイ	2.69
	35	インド	2.71
	36	イスラエル	2.72
	37	ブラジル	2.75
	38	ロシア	2.78
39	メキシコ	2.78	
40	UAE-ドバイ	2.79	
41	トルコ	2.82	
42	インドネシア	2.87	
43	ギリシャ	2.94	
44	クロアチア	3.01	
45	ボツワナ	3.06	
46	スロベニア	3.06	
47	セルビア	3.11	
48	フィリピン	3.11	
49	ブルガリア	3.11	
50	プエルトリコ	3.18	

# サブインデックス

パフォーマンス測定	市場ファンダメンタルズ	上場法人のガバナンス	規制と法制度	取引プロセス	サステナビリティ
<ul style="list-style-type: none"><li>現物不動産インデックス</li><li>上場不動産証券インデックス</li><li>非上場不動産ファンドインデックス</li><li>不動産鑑定評価</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>市場ファンダメンタルズのデータ</li><li>オフィス</li><li>リテール</li><li>物流</li><li>ホテル</li><li>住宅</li><li>オルタナティブ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>財務情報開示</li><li>コーポレート・ガバナンス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産税、土地利用計画、建築規制、契約の強制力</li><li>土地不動産登記</li><li>土地収用</li><li>不動産ローン規制</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>売却時の情報、入札プロセス、不動産業者の職業規範、反マネー・ロンダリング規制</li><li>テナントサービス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産の環境性能評価</li><li>ビルのエネルギー消費量のベンチマークとエネルギー効率基準</li><li>二酸化炭素排出量の報告</li><li>グリーンリース</li><li>財務パフォーマンス</li></ul>

# プラス評価

## パフォーマンス測定

サブインデックス ランキング	市場	2018年 サブインデックス スコア	2018年 総合スコア
1	英国	1.01	1.24
2	米国	1.14	1.37
3	オーストラリア	1.23	1.32
4	フランス	1.62	1.44
5	日本	1.67	1.98
6	オランダ	1.71	1.51
7	カナダ	1.72	1.45
8	ニュージーランド	1.84	1.59
9	スイス	1.86	2.02
10	シンガポール	1.96	1.97
11	スウェーデン	2.03	1.93
12	香港	2.13	1.97
13	ドイツ	2.23	1.88
14	イタリア	2.33	2.17
15	ベルギー	2.39	2.08
16	アイルランド	2.41	1.93
17	南アフリカ	2.42	2.21
18	スペイン	2.47	2.14
19	フィンランド	2.63	1.95
20	ノルウェー	2.69	2.30

## 規制と法制度

サブインデックス ランキング	市場	2018年 サブインデックス スコア	2018年 総合スコア
1	カナダ	1.19	1.45
2	英国	1.20	1.24
3	ポーランド	1.24	2.15
4	米国	1.38	1.37
5	オーストラリア	1.42	1.32
6	オランダ	1.43	1.51
7	フランス	1.45	1.44
8=	ルーマニア	1.51	2.49
8=	チェコ共和国	1.51	2.26
8=	ポルトガル	1.51	2.30
11	スロバキア	1.54	2.40
12	ニュージーランド	1.60	1.59
13=	デンマーク	1.62	2.11
13=	アイルランド	1.62	1.93
15	スウェーデン	1.63	1.93
16	スロベニア	1.65	3.06
17	南アフリカ	1.68	2.21
18=	日本	1.71	1.98
18=	オーストリア	1.71	2.23
20	香港	1.72	1.97

## サステナビリティ

サブインデックス ランキング	市場	2018年 サブインデックス スコア	2018年 総合スコア
1	フランス	1.00	1.44
2	オーストラリア	1.57	1.32
3=	英国	1.86	1.24
3=	日本	1.86	1.98
5	カナダ	2.00	1.45
6	オランダ	2.14	1.51
7	米国	2.43	1.37
8=	チェコ共和国	2.71	2.26
8=	デンマーク	2.71	2.11
8=	ベルギー	2.71	2.08
8=	スペイン	2.71	2.14
8=	ポルトガル	2.71	2.30
8=	ドイツ	2.71	1.88
8=	イタリア	2.71	2.12
8=	スウェーデン	2.71	1.93
8=	オーストリア	2.71	2.23
8=	香港	2.71	1.97
18	フィンランド	2.86	1.95
19=	ニュージーランド	3.00	1.59
19=	スイス	3.00	2.02
19=	シンガポール	3.00	1.97
19=	韓国	3.00	2.60



# マイナス評価

## 市場ファンダメンタルズ

サブインデックス ランキング	市場	2018年 サブインデックス スコア	2018年 総合スコア
1	オランダ	1.42	1.51
2	オーストラリア	1.55	1.32
3	ニュージーランド	1.59	1.59
4	米連	1.61	1.37
5	カナダ	1.61	1.45
6	フランス	1.68	1.44
7	英国	1.77	1.24
8	香港	1.79	1.97
9	ポーランド	1.83	2.15
10	台湾	2.01	2.32
11	ドイツ	2.02	1.88
12	フィンランド	2.03	1.95
13	シンガポール	2.03	1.97
14	イタリア	2.14	2.12
15	デンマーク	2.17	2.11
16	スペイン	2.18	2.14
17	インドネシア	2.23	2.17
18	中国	2.26	2.67
19	ロシア	2.26	2.78
20	スロバキア	2.27	2.40

## 上場法人のガバナンス

サブインデックス ランキング	市場	2018年 サブインデックス スコア	2018年 総合スコア
1=	ニュージーランド	1.00	1.59
1=	米国	1.00	1.37
3	英国	1.01	1.24
4	ベルギー	1.09	2.08
5=	オーストラリア	1.13	1.32
5=	スイス	1.13	2.02
7	ドイツ	1.20	1.88
8	カナダ	1.21	1.45
9	南アフリカ	1.26	2.21
10	フランス	1.28	1.44
11	アイルランド	1.29	1.93
12=	スウェーデン	1.30	1.93
12=	フィンランド	1.30	1.95
14	オランダ	1.41	1.51
15	スペイン	1.51	2.14
16	ルーマニア	1.52	2.49
17	デンマーク	1.61	2.11
18	メキシコ	1.63	2.78
19	シンガポール	1.73	1.97
20	オーストリア	1.83	2.23

## 取引プロセス

サブインデックス ランキング	市場	2018年 サブインデックス スコア	2018年 総合スコア
1=	ニュージーランド	1.00	1.59
1=	アイルランド	1.00	1.93
3=	フランス	1.04	1.44
3=	フィンランド	1.04	1.95
5	チェコ共和	1.08	2.26
6=	デンマーク	1.13	2.11
6=	英国	1.13	1.24
6=	オーストラリア	1.13	1.32
9	カナダ	1.20	1.45
10	ベルギー	1.22	2.08
11=	オランダ	1.23	1.51
11=	ルーマニア	1.23	2.49
13	スペイン	1.27	2.14
14	ポルトガル	1.28	2.30
15	ドイツ	1.37	1.88
16	台湾	1.39	2.32
17	スイス	1.40	2.02
18=	米国	1.42	1.37
18=	ノルウェー	1.42	2.30
20	イスラエル	1.43	2.72

# サブインデックス

パフォーマンス測定	市場ファンダメンタルズ	上場法人のガバナンス	規制と法制度	取引プロセス	サステナビリティ
<ul style="list-style-type: none"><li>• 現物不動産インデックス</li><li>• 上場不動産証券インデックス</li><li>• 非上場不動産ファンドインデックス</li><li>• 不動産鑑定評価</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 市場ファンダメンタルズのデータ</li><li>• オフィス</li><li>• リテール</li><li>• 物流</li><li>• ホテル</li><li>• 住宅</li><li>• オルタナティブ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 財務情報開示</li><li>• コーポレート・ガバナンス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 不動産税、土地利用計画、建築規制、契約の強制力</li><li>• 土地不動産登記</li><li>• 土地収用</li><li>• 不動産ローン規制</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 売却時の情報、入札プロセス、不動産業者の職業規範、反マネー・ロンダリング規制</li><li>• テナントサービス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 不動産の環境性能評価</li><li>• ビルのエネルギー消費量のベンチマークとエネルギー効率基準</li><li>• 二酸化炭素排出量の報告</li><li>• グリーンリース</li><li>• 財務パフォーマンス</li></ul>

# 日本の透明性向上は下がっている

The leap in the rankings is mostly thanks to the new “Sustainability” sub-index, which was newly added in the 2018 survey. Japan actively promotes green buildings, as can be seen in the development of the Building-Housing Energy-efficiency Labeling System, and was ranked 3rd in the “Sustainability” category. These efforts were evaluated highly, and helped boost the country’s overall ranking. When evaluated on the traditional five sub-indices, however, Japan comes in 21st —two places lower than in the previous Index.

ランキングの飛躍は、主に2018年の調査で新たに追加された新しい「持続可能性」サブインデックスのおかげ。日本は、建物-住宅のエネルギー効率ラベルシステムの開発に見られるように、グリーンビルを積極的に推進しており、「持続可能性」カテゴリで3位にランクされた。これらの取り組みは高く評価され、国全体のランキングを高めるのに役立った。ただし、**従来の5つのサブインデックスで評価した場合、日本は21位で、前回のインデックスよりも2位低くなっている。**

# Japan still hurting for information disclosure

日本にはどのような問題がありますか？ インデックスの調査により、6つの問題が明らかになりました。日本は3つのサブインデックスで好成績を記録し、「サステナビリティ」で3位、「パフォーマンス測定」で5位、「規制および法的」で17位となっています。

しかし、他の3つのサブインデックスでは国のランキングは低いままです。日本は「上場法人のガバナンス」で31位、「取引プロセス」で35位、「市場ファンダメンタルズ」で36位にランクされました。

これらの悪い結果は、主に日本で取引に関する情報やデータの開示が落ちたためです。

たとえば、サブインデックス「上場法人のガバナンス」では、一般企業が所有する不動産に関するデータが市場に公開されていないため、国はランキングが下げられました。「取引プロセス」では、日本の土地登記システムは正確性と対象範囲の点で評判が高いですが、記録簿には取引価格に関する情報は含まれていません。さらに、テナントの一般的なサービス料金に関する情報は完全に空白です。これも日本を引き下げています。「市場ファンダメンタルズ」の低いランキングは、利用可能なデータが非常に少ないためです。たとえば、非上場ファンドのインデックスは未開発のままです。