

不動産情報の整備・連携について

国土交通省 土地・建設産業局

不動産業課

不動産市場整備課

令和2年3月

不動産取引価格情報の提供

- 登記データをもとにした**取引当事者へのアンケート調査**により**不動産取引価格情報を収集**し、個人情報**を秘匿処理**した上で、平成18年4月より四半期毎に、**国土交通省ホームページで公表**。
- 不動産取引価格情報は、**不動産取引を考えている一般の方々、金融機関、不動産業者等、幅広く活用**されており、**不動産市場の透明性向上・活性化に貢献**。

不動産取引価格情報の概要

【HPでの閲覧画面例】

【調査対象地域】

- 全国

【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
- 今後の利用目的 等

【対象物件の種類】

- 更地（宅地）
- 建付地
- 中古マンション等



不動産取引価格情報 土地																	
詳細表示	所在地	地種	用途	取引価格	延床面積	土地面積	用途	形状	今後の利用目的	建築年	構造	前面道路	最寄駅				
1	千代田区 豊町	住宅地	中層ビル	19	17,000万円	800万円	95㎡	180万円	不整形	その他	9.2m	国道	北豊	2種住居	60%	400%	H28/10-12月
2	千代田区 錦町	住宅地	中層ビル	24	18,000万円	660万円	90㎡	200万円	真方形	住宅	11.0m	区道	北豊	商業	80%	600%	H29/01-03月
3	千代田区 錦町	商業地	中層ビル	25	8,000万円	650万円	40㎡	200万円	真方形	店舗	3.5m	区道	西	商業	80%	300%	H28/10-12月

不動産取引価格情報 中古マンション等															
詳細表示	所在地	地種	用途	取引価格	専有面積	用途	今後の利用目的	建築年	構造	前面道路	最寄駅	最寄駅	取引時期		
1	久留米市 新町	住宅地	マンション	6分	450万円	3LDK	65㎡	住宅	住宅	昭和62年	R/C	2種住居	60%	200%	H28/10-12月
2	久留米市 新町	住宅地	マンション	7分	1,500万円	3LDK	80㎡	住宅	住宅	平成9年	S/R/C	商業	80%	400%	H28/07-09月
3	久留米市 新町	住宅地	マンション	2分	3,000万円	4LDK	90㎡	住宅	住宅	平成23年	S/C	近隣商業	80%	200%	H28/07-09月

【提供件数】

約391万件（令和2年1月時点累計）

【不動産取引価格情報へのアクセス数】

約1億4,000万件（平成30年度）

（月あたり約1,168万件）

不動産取引価格情報の提供(スマホ・タブレット対応)

- 従前の土地総合情報システムについては、PCからの閲覧を標準として画面を構成していたが、スマートフォン等による閲覧に対応し、利便性を向上することで、より広いユーザーの活用を促すため、2018年3月から、不動産取引価格情報検索、不動産取引価格アンケート回答機能の**主要な画面のインターフェースを改善**。

【スマートフォンでの閲覧画面例】



不動産取引価格情報の提供(データ提供機能の拡充)

- 土地総合情報システムにおいては、CSV()ファイルを四半期毎、個別にダウンロードし、データを利用する方式であったところ、特定の地域の取引価格情報を10ヶ年分など複数期間まとめて一本でダウンロードできるようになり、円滑な活用が可能となった。

CSV(Comma - Separated Values): 様々なソフトに取込可能で、容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式


【取引価格情報 ダウンロード画面】

不動産取引価格情報ダウンロード

Webの表示

国土交通省では不動産の取引価格情報のダウンロードを平成21年度より開始しました。
 都道府県及び市区町村を選択の上、取引時点ごとにダウンロードボタンを選択してください。
 ※CSV形式のデータをZIPで圧縮したファイルがダウンロードされます。
 ※データ表示を選択するとサンプルデータをご確認できます。

取引時期を複数期間選択出来るようになりました




取引時期From:
 平成27年第1四半期 ▼

取引時期To:
 平成27年第3四半期 ▼

都道府県:
 東京都 ▼

市区町村:
 千代田区 ▼



- 上記に加え、API () による提供によりユーザーがデータを保有せずに利用することができるようになった。これにより、サーバーへのダウンロードやデータ更新作業の手間等の利用者側の負担の軽減が可能となった。

API(Application Programming Interface): あるコンピュータプログラム(ソフトウェア)の機能や管理するデータ等を、外部の他のプログラムから呼び出して利用できる機能。

高齢化状況や人口流入・流出・空き家等の状況等は地域毎に異なることや経済変動時の影響がミクロ単位でも発生する可能性が考えられることから、不動産市場の適切な把握のためには、マクロだけでなく地域単位での把握も重要。

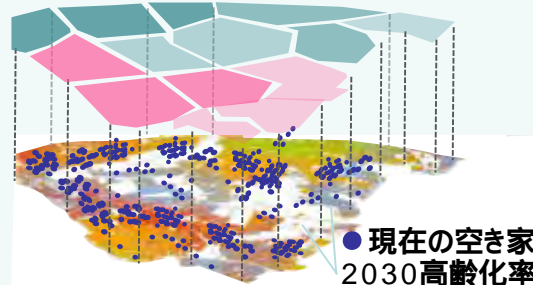
地域の不動産市場における供給面、需要面のデータ（取引価格・建物の利用状況等）を収集・分析（オープン化）することにより、地域の不動産市場の動向を面的に把握する統一的な手法の構築を検討。



取引
価格下降[中：3%未満]

取引
価格上昇[高：6%以上]

【活用方法例】空き家対策

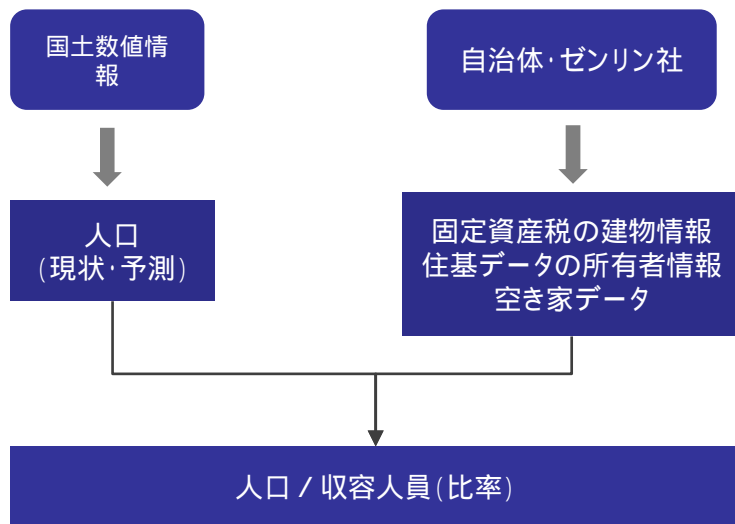


地方公共団体が、空き家の現況、高齢化推計と不動産取引の実態を連携させて、将来的な空き家発生予測可能に

空き家の増加が予想される、高齢化率高・取引少・価格低のエリアに空き家対策を重点化。

地域の不動産市場を把握するためには、個人情報や情報コスト等の観点から利用困難な官民データの一部を一定の制限の下でオープン化し、活用することが重要。今後、具体的な活用方法を検討。

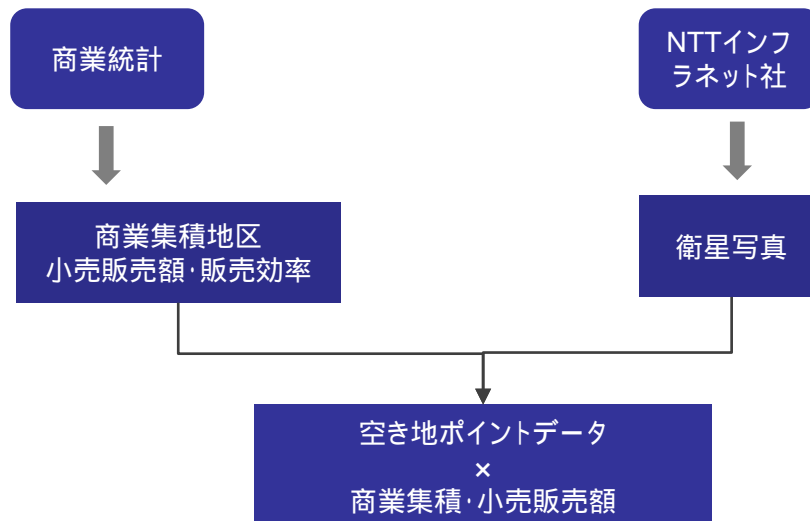
【案1】 空き家予防策・建て替え促進の検討



需要と供給の観点から、今後空き家になりそうな地域を抽出・予測

- 人口
 - ・町丁目単位
 - ・総数・年齢別
 - ・現状値、将来予測値
 - 固定資産税の建物情報等
 - ・町丁目単位
 - ・建物情報：用途・築年別
 - ・所有者情報：世帯主の年齢
 - 空き家データ
 - ・町丁目単位
 - ・建物情報：用途・築年別
- 国土数値情報 (国土交通省)
 前橋市から提供
 ゼンリン社提供

【案2】 エリアマネジメント・市街地活性化策の検討

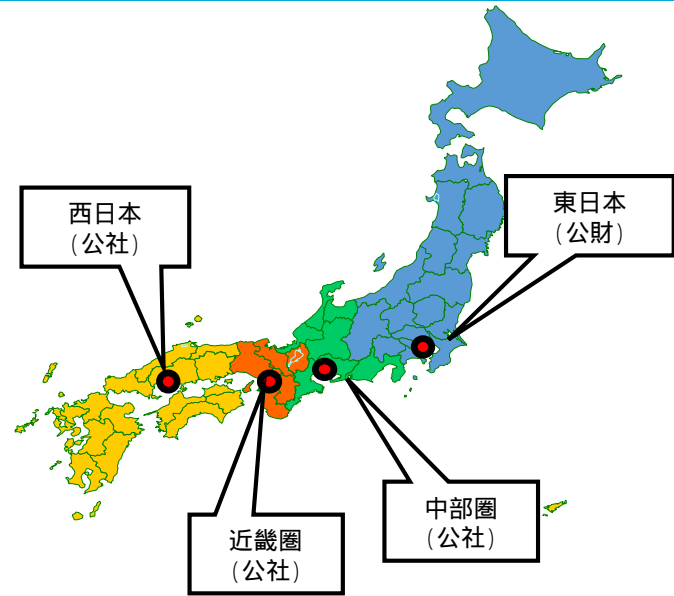


有用な空き地の所在を把握し、中心市街地の活性化を図るための戦略検討を支援

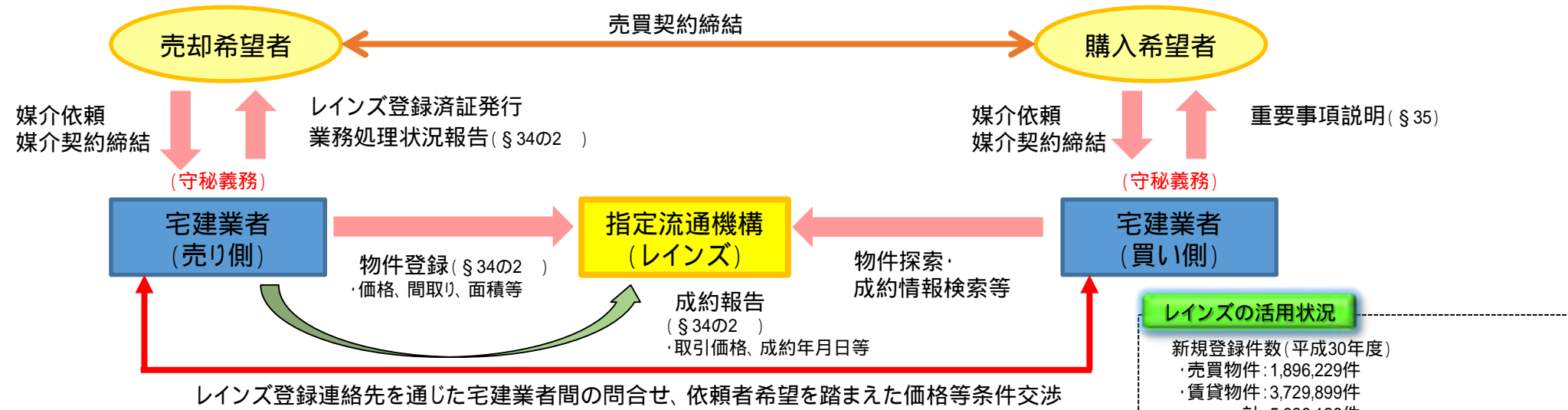
- 商業
 - ・商業集積地区単位
 - ・小売販売額、売場面積→販売効率
 - ・現状値
 - 空き地データ
 - ・衛星写真から建物高さを判別し、一定の条件に合致したエリアを空き地と特定
 - ・空き地のポイントデータを作成し、面積を計算
- 商業統計 (経済産業省)
 NTTインフラネット社が分析手法を検討

【概要】
 指定流通機構制度は、昭和63年改正宅地建物取引業法により創設(同法第34条の2)。国土交通大臣指定により、現在、全国に4法人設置(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)。

【役割】
 宅地建物取引業法第34条の2第5項に基づき、専属専任媒介契約及び専任媒介契約に係る売買物件情報等をレインズシステムに登録。**宅地建物取引業者間で広く情報交換し、適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通円滑化を促進。**
 宅建業者から通知された**成約情報に基づく市況の分析情報を公開し**、不動産市場の透明性向上を推進。



指定流通機構を通じた取引の流れ



レインズの活用状況	
新規登録件数(平成30年度)	
・売買物件	1,896,229件
・賃貸物件	3,729,899件
計	5,626,128件
成約情報の累積登録件数(平成30年度時点)	
・売買物件	2,669,070件
・賃貸物件	4,134,314件
計	6,803,384件

【媒介契約の種類】

- 専属専任媒介契約: 売買の媒介等を他の宅建業者に重ねて依頼不可。自己発見取引不可。レインズ登録が義務。
- 専任媒介契約: 売買の媒介等を他の宅建業者に重ねて依頼不可。自己発見取引可。レインズ登録が義務。
- 一般媒介契約: 売買の媒介等を他の宅建業者に重ねて依頼可。自己発見取引可。レインズ登録は任意。

レインズは、宅地建物取引業者間で物件情報を共有することで、不動産取引が円滑・迅速に行われることを目的として構築されたものであり、消費者に対して公開することを想定していない。

レインズの運営は、全国に4団体ある公益法人の不動産流通機構が行い、運営に係る費用は、**不動産業界団体が負担**している。

レインズは4機構で3つの異なるシステムを利用している（東日本と中部圏は同一システムを利用）

登録義務（成約登録を含む）があるのは、専属専任媒介及び専任媒介であり、一般媒介や代理契約、売主の直接登録は義務ではないため、国内の住宅取引に関する情報を網羅しているわけではない。

不動産取引（売買）

専任媒介契約

一般媒介契約

専属専任媒介契約

媒介業者が介在しない取引

レインズの登録義務あり

レインズの登録は任意

レインズの新規登録件数(H30)年度

取引態様	レインズ登録義務	新規登録件数	割合	
総計	-	1,896,229	-	
専属専任媒介	あり	235,382	12.4%	44.6%
専任媒介	あり	611,183	32.2%	
一般媒介	なし	537,641	28.4%	55.4%
売主	なし	489,755	25.8%	
代理	なし	22,268	1.2%	

専属専任媒介契約または専任媒介契約により依頼を受けた宅建業者は、レインズへの登録を宅地建物取引業法上義務付けられている。従来は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約を締結した宅建業者が、宅建業法上の登録義務を果たすための受け皿としての意味合いが強かったが、現在は、一般媒介契約を締結した宅建業者や、自ら売主となる業者による登録も増加している。

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)

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)

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)

不動産研住宅価格指数(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、2011年4月より東京証券取引所が試験配信していた東証住宅価格指数を引き継ぎ、2015年1月から(一財)日本不動産研究所が本配信を開始)

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

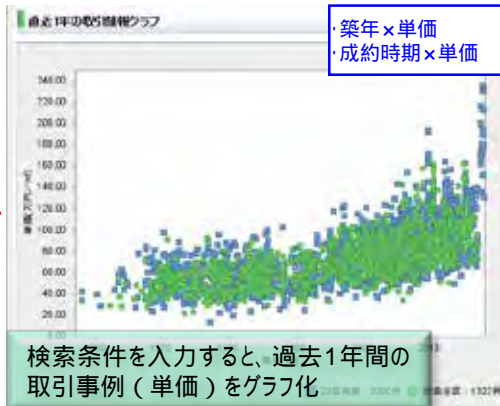
アンケート結果を以下の目的以外で使用しない旨を明記

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

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 (成約) 情報** を活用し、**消費者向けの情報提供サービス**として、**RMI (レインズマーケットインフォメーション)**を開始。
 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11万件)
 WEBアクセス数は、年間約214万件 (月平均 約18万件) (平成30年度)



所在地・価格・面積等は、一覧表形式でも表示



統計情報としての正確性に配慮した絞り込み

レインズ成約情報
約13.6万件 (平成30年度)
 レインズ年間成約件数18.5万件中、マンション及び戸建て

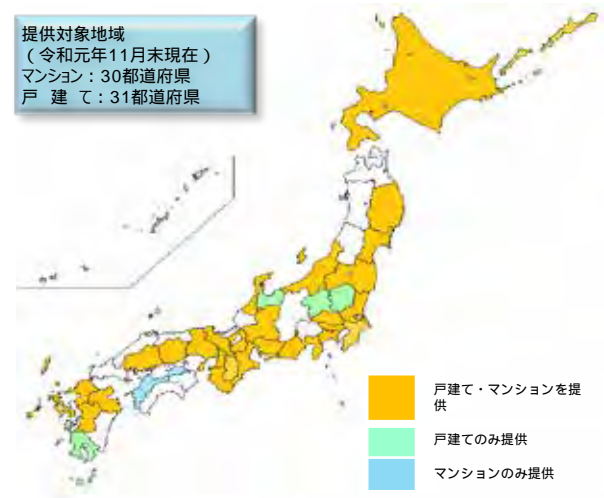


RMI内の情報
約11.1万件 (令和元年12月)
 直近1年以内の取引件数が100件以上の地域 (都道府県単位)
 必要データに不備がある案件を除外

△路線	△線形駅	△駅からの距離	△町	△価格 (万円/㎡)	△面積 (㎡)	△築年	△成約時期	△用途
1	京王電鉄京王線	徒歩5分以内	世田谷区大原	70万円	60~80㎡	1994年から1996年	2019年3月~2019年5月	一棟単体
2	京王電鉄京王線	徒歩10分以内	世田谷区北沢	60万円	60~80㎡	1980年から1981年	2019年6月~2019年8月	一棟単体
3	京王電鉄京王線	徒歩10分以内	世田谷区北沢	67万円	80~100㎡	1997年から1998年	2019年9月~2019年11月	一棟単体
4	京王電鉄京王線	徒歩5分以内	世田谷区大原	43万円	20~30㎡	1982年から1983年	2019年6月~2019年8月	一棟単体
5	京王電鉄京王線	徒歩5分以内	世田谷区大原	59万円	60~80㎡	1980年から1981年	2019年12月~2019年2月	近隣商業
7	京王電鉄京王線	徒歩5分以内	世田谷区大原	76万円	30~40㎡	2004年から2006年	2019年6月~2019年8月	商業
8	京王電鉄京王線	徒歩5分以内	世田谷区大原	75万円	40~60㎡	2004年から2005年	2019年6月~2019年8月	商業
9	京王電鉄京王線	徒歩5分以内	世田谷区大原	67万円	20~40㎡	2014年から2015年	2019年3月~2019年5月	近隣商業

個人情報保護の観点から、個別の不動産取引を特定できないよう配慮

提供対象地域 (令和元年11月末現在)
 マンション: 30都道府県
 戸建て: 31都道府県



赤字: 物件を特定できないようにするための秘匿処理

RMIの運用開始以降、順次、成約情報に係る**掲載範囲・項目・検索軸**等について改善を図り、**情報提供の充実化**に努めてきたところ。

()内は改修に当たり計上した国の予算額を指す

①平成19年度本格運用開始

・ 成約物件の**「価格」**、**「面積」**、**「間取り」**、**「築年数」**、**「駅からの距離」**に関する情報を**直近3ヵ月分**の取引を対象に掲載(グラフ形式^{*1}での表示のみ)。

②平成21年度改修

(1) 掲載範囲の拡大

・ 掲載範囲を**直近1年分**の取引に拡大。

(2) 掲載方法の追加(マンション)

・ グラフ形式に加え、検索結果を**表形式**^{*2}でも閲覧できるよう改修。

(3) 掲載項目の充実(マンション)

・ 新たに**「最寄り駅」**、**「用途地域」**、**「成約時期」**に関する情報を追加。

③平成23年度改修

(1) 掲載方法の追加(戸建)

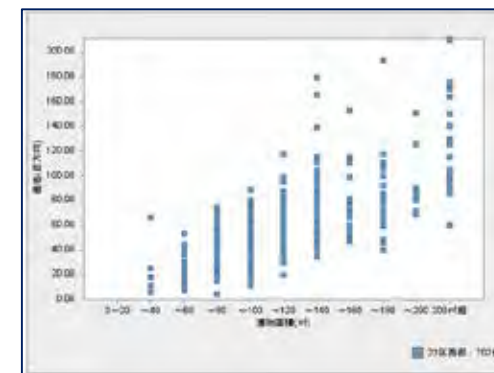
・ グラフ形式のほか、検索結果を**表形式**でも閲覧できるよう改修。

(2) 掲載項目の充実(マンション・戸建)

・ マンションを対象に新たに**「占有面積」**に関する情報を、戸建を対象に新たに**「最寄り駅」**、**「用途地域」**、**「成約時期」**に関する情報を、各々追加。

※ 上記に加え、情報提供の対象地域を順次拡大(④平成26年度及び⑤平成28年度)

検索軸のイメージ



*1 グラフ形式での成約情報の提供イメージ

成約年月	成約地域	成約物件種別	用途	単価 (万円/㎡)	面積 (㎡)	成約時期	成約場所
2023年10月	東京都	マンション	新築	45.0	100.0	2023年10月	東京都
2023年11月	東京都	戸建	中古	30.0	50.0	2023年11月	東京都
2023年12月	東京都	マンション	中古	50.0	120.0	2023年12月	東京都

*2 表形式での成約情報の提供イメージ

国土交通省 土地・建設産業局 企画課 H30 「土地問題に関する国民の意識調査」より

Q.国土交通省が提供している取引価格等の情報は、現時点では、個別の物件が容易に特定できないように配慮し、取引当事者の氏名や物件の詳しい所在等の情報は提供していません。

このことについて、どうお考えになりますか。この中から1つだけお答えください。

回答種類	物件の所在や個人名まで公表されても構わないから、詳細な情報を提供して欲しい	物件の所在は構わないが、個人名は公表しないで情報を提供して欲しい	現在の提供内容のまま、個人名は公表せず、物件も簡単に特定されないようにして欲しい。	情報を提供することは反対	分からない
物件特定の可否			()	×	-
個人特定の可否		()	×	×	-
割合	7.8%	36.4%	33.1%	9.8%	12.8%

() 登記簿謄本の取得や、物件の周辺住民であれば、物件や個人を特定できる可能性がある。

Q. 個人を**特定できる**情報を不動産取引データとして開示してもよいか？

- ・物件の所在を公表することは構わず、**個人名も含めて開示してよい**との回答は、**7.8%.....**
- ・物件の所在は公表しても構わないが、**個人名の公表はしないで欲しい**との回答は、**36.4%...**

物件の所在までの情報を公開することについては、**44.2%** (+) が容認

Q. 個人を**特定できない**情報であれば不動産取引データとして開示してもよいか？

- ・個人名の公開は不可、また、物件の所在も簡単に特定できないよう (町名まで等) にしてほしいとの回答は、**33.1%...**
- ・住所、個人名に関わらず、情報を公表することは反対との回答は、**9.8%...**

➡ 物件の詳細な所在まで公開することについては、国民の意識に十分配慮した検討が必要

レインズの改善等に向けた検討

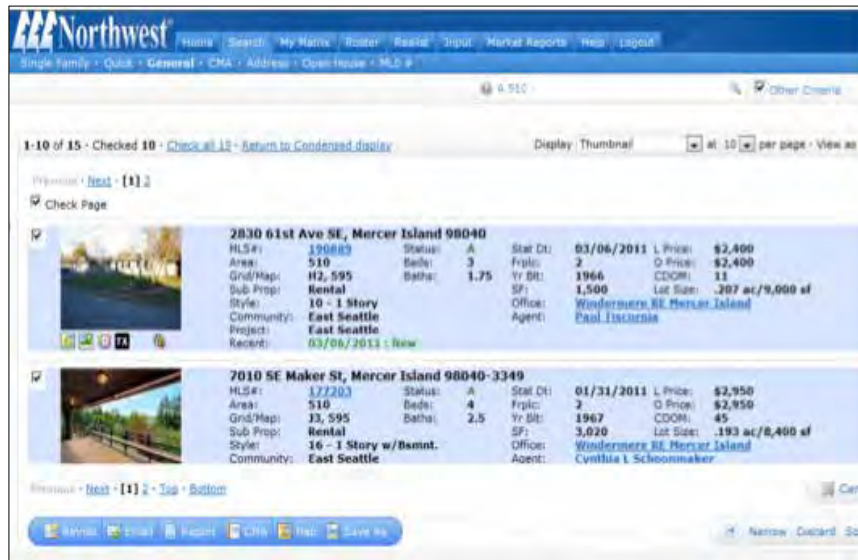
- 1．制度・運用改善の検討
- 2．不動産関連情報との連携についての検討
- 3．システムの統合へ向けた検討
- 4．成約情報の有効活用方法の検討

MLS (Multiple Listing Service)

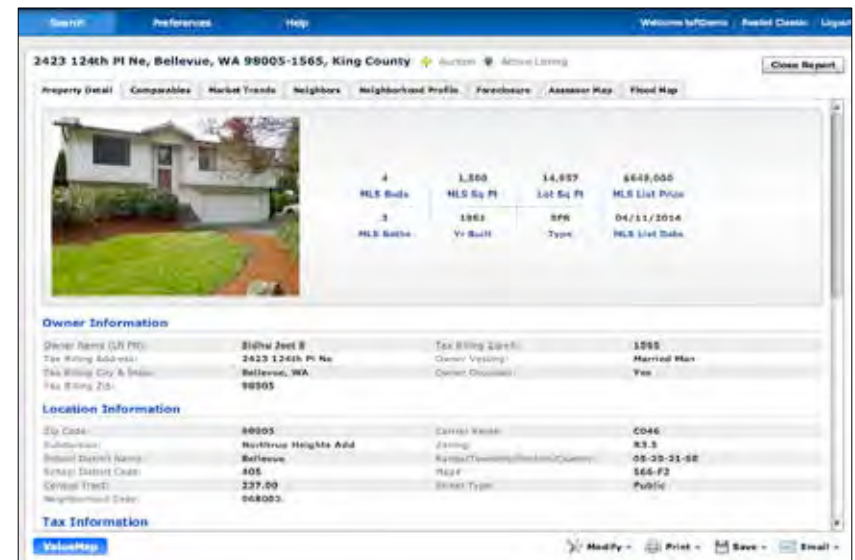
不動産業者を会員とし、各地域の不動産物件情報を集めたデータベースシステムを持つ会員組織。
米国全土に700程度のMLS組織が存在。

主な特徴

- ・MLSのほとんどは、地域のリアルター協会(NAR(全米リアルター協会)傘下)が所有・運営しているが、独立系のMLS(CRMLS、NWMLS等)もある。 全米約130万人の不動産エージェントを会員に持つ業界団体
- ・不動産業者は各個人単位で会費を支払いMLSへ加入。ほぼ全てのエージェントがMLSに加入。
- ・会員は、各地域で市場に出ている物件情報を網羅的に閲覧可能。 会員はシステムに掲載の情報を元にマッチングを行い不動産取引の仲介業務を行う。
- ・会員は、物件情報の記載方法、成約時のステータスの速やかな変更など、厳格なルールを守らなければならない、ルール違反の場合、罰則がある。



MLSリスティングシステム (売り出し物件の情報を掲載)



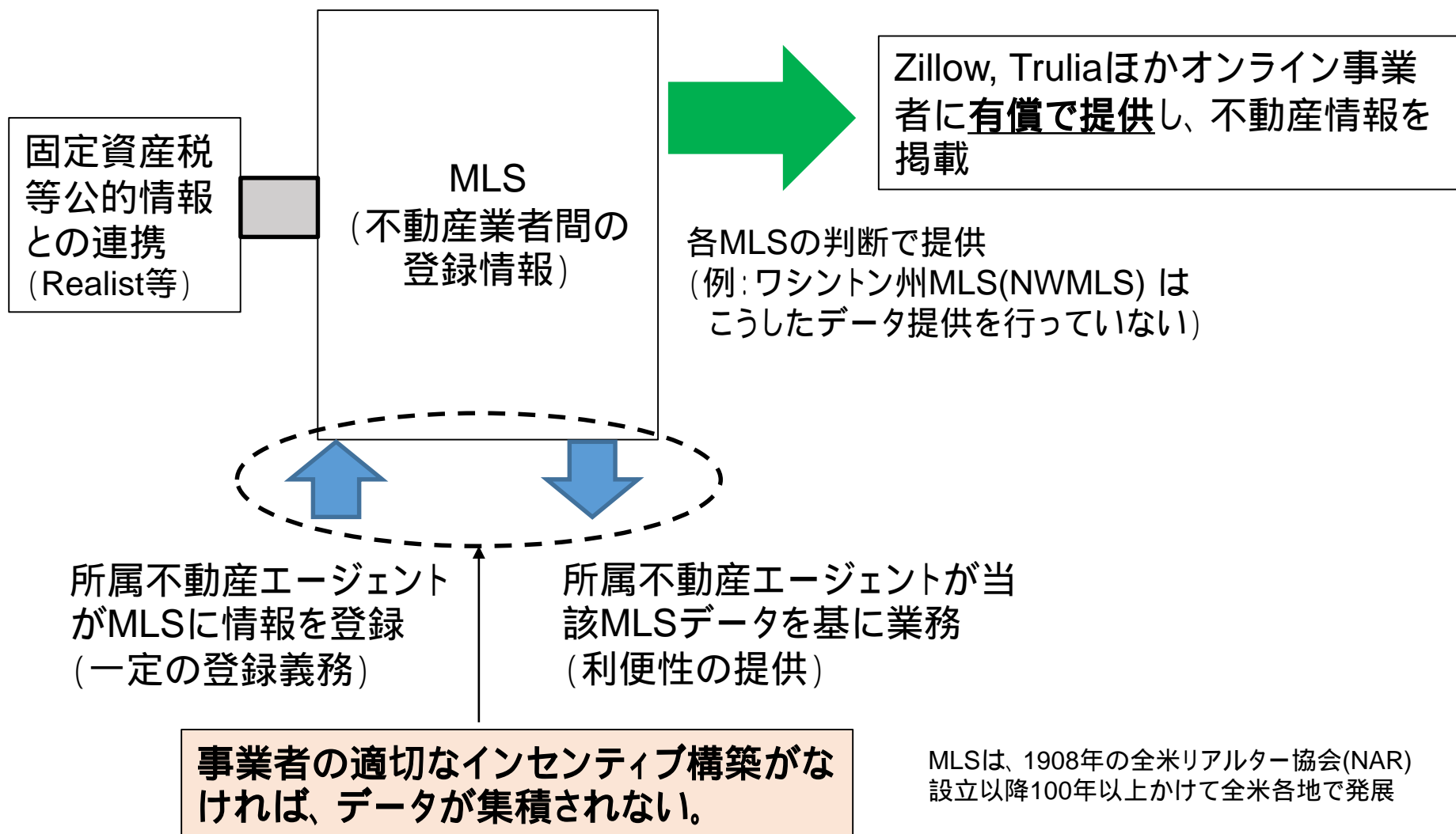
物件履歴情報システム (物件の履歴情報を掲載)

米国MLSではエージェント（日本でいう不動産仲介業者）が登録した成約物件の情報を、不動産取引情報（リスティング）として掲載している。MLS会員向けには成約情報を掲載しているが、MLSデータを直接消費者等へ公開することについては、一般的には行われていない。

多くの州（カリフォルニア州を含む）では、MLSから、MLS自体の了解を得て成約情報の提供を受けた上で、Zillowなどのウェブサイトが成約情報等を公開しており、住所が分かる形で掲載しているものが多いが、MLS本体に比較すると必ずしも網羅されておらず、情報が新しくないことも多いとされている（エージェントヒアリングに基づく）。

○したがって、米国においてエージェントが不動産に関する業務を行うためには、各地のMLSに加盟して、MLSへの直接のアクセス権を得るしかなく、逆に各エージェントは、MLS内部の規則に基づいて、MLSに対して正確な情報を提供する責任を負うこととされている。

項目	日本	米国
名称	REINS	・MLSリスティングシステム ・物件履歴情報システム
公開先	会員の宅地建物取引業者	会員エージェント
発信主体	不動産流通機構	各MLS
公開種別	戸建て、マンション、土地、事業用物件	戸建て、コンドミニウム（マンション）、土地
対象地域	全国	全米
情報収集方法	レインズに登録された成約情報	MLSに登録された成約情報



上記はCLAW(Combined L.A. Westside) MLSの例であり、データの流れ等はMLSによって異なる。