

「不動産取引情報の一元的整備」等に関連する動き

1. 不動産業課の研究会

① 不動産流通市場活性化フォーラム

- ・期間 H23.10～H24.6
- ・委員参加 臼杵調査研究委員長
[別紙 参照]

② 不動産流通市場における情報整備のあり方研究会

- ・期間 H24.8.6～H24.8.28
[資料 3-1 参照]

2. 土地市場課の研究会

① 不動産価格の動向指標整備に関する研究会

- ・期間 H22.6.2～H24.2.16。速報値の公表 H24.8.29。
- ・委員参加 磯尾情報安全活用委員長
※「住宅」のあと引き続き「商業用不動産」に着手の予定。
[資料 3-2 参照]

3. 国土交通省の組織改編

① H23.7の改編

- 土地・建設産業局
- 企画課（鑑定評価指導室）
- 地価調査課（地価公示室、公共用地室）

② 来年度要求案（9.7提出期限）

- 土地市場課 → ○不動産業課（新スキーム） ○不動産市場課（不動産価格指数）

4. 第一次改善案 — 国土交通省への説明等

① 三課長等への事前説明と国交省のコメント

- ・説明 H24. 1. 27
- ・コメント H24. 2. 6

【コメントの抜粋】

- 不透明な閲覧料や入室料といった問題は本改善の取組の発端となったものであり、「透明性の確保」の取組は急務。
- このような管理閲覧システムの円滑な施行が可能となるような鑑定協会・都道府県士協会を通じた体制整備を図っていくべき。

② 第 289 回理事会 (H24. 4. 10) において第一次改善案の承認

③ 二課長等への第一次改善案の報告

- ・ H24. 4. 24

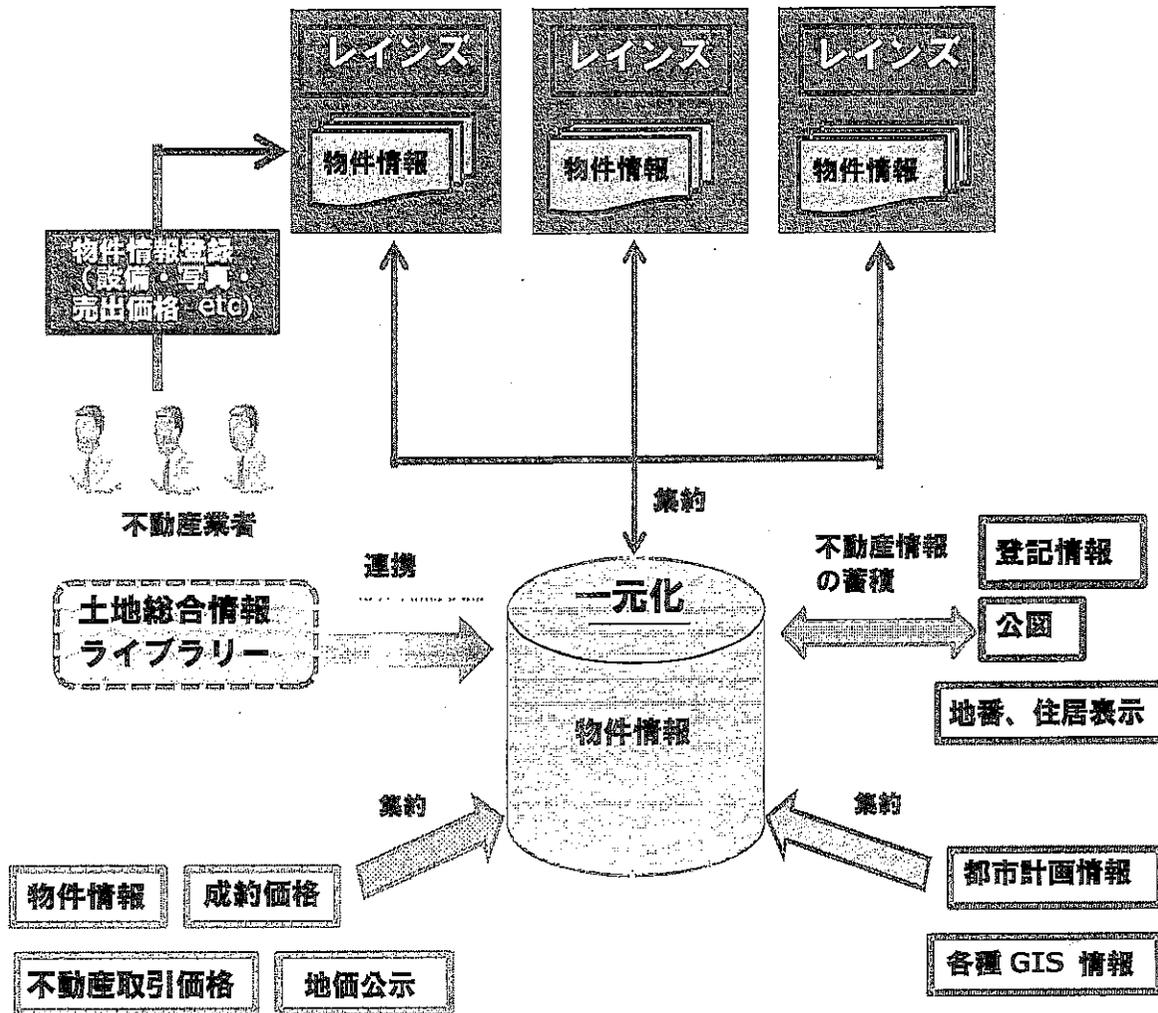
④ 二課長等への連合会における組織体制の説明

- ・ H24. 7. 17

(※上記、国交省のコメントに対する回答)

以上

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、公図等
- 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、学校区等

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

不動産流通市場活性化フォーラム提言(概要)

不動産流通市場の問題

- ① 取引に当たって、消費者の求める情報が適時適確に提供されていないことがある
住宅の性能や劣化状態に関する情報、価格に関する市場動向の情報 等
- ② 不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面がある
顧客からのインスペクションやリフォーム等に関するニーズに十分応えられていない
中古物件の価格査定等の透明性が不十分 等



不動産流通システムの構築に向けて

- ① 買主・売主双方の利益実現のための不動産流通市場の活性化
- ② 行政、事業者、国民・消費者に向けた提言
- ③ 各主体による提言の早期実現に向けた努力

I. 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ① 物件情報の提供の充実及び情報提供するためのシステム等の整備
 - ・インスペクションのルール設定、戸建て住宅の地盤履歴の統一化・標準化の検討
 - ・売り主及び事業者から積極的な情報開示がなされるための仕組みの検討
- ② 価格に関する情報の提供方法
 - ・成約価格情報の整備・開示の検討
 - ・不動産の取引価格情報提供制度等のPR・活用
- ③ 戸建てとマンション(共用・専有)を分けた修繕等の履歴情報の整備・提供
 - ・事前検査制度、定期検査制度等を活用した物件情報の収集
 - ・物件情報の把握・蓄積に係るコストの適切な分担と評価
- ④ 住宅の燃費に関する情報を提供する仕組みの整備
 - ・住宅のエネルギー消費量、燃費基準の分かりやすい表示や数値化の検討

2. 情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化

- ① レインズシステムの見直しの検討
- ② 開示方法の統一化

3. 消費者に対する分かりやすい情報提供のあり方

- ・耐用年数、コンディション、設備の更新等の情報の簡易・明快な表示
- ・中古マンション評価方法の確立

II. 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備

1. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上

- ① 不動産仲介業者に対する教育・研修制度の充実
 - ・宅建業者全般の教育研修制度の明確化、受講に対する評価制度の創設
- ② 従業者の基礎的能力・知識の向上
- ③ 従業者のモチベーションの向上
 - ・一般従業者・現場の営業マンに向けた研修制度の構築

2. 多様な手段による既存ストックの有効活用の促進

- 定期借家制度の活用促進等による住み替えの支援、高齢者の住み替え、高齢者向け住宅の対応、空き家などのストックの再生・循環活用の促進

3. 瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等

- 既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険の普及促進
- 買取り再販における流通諸税の軽減等税制・金融支援の検討

II. 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

1. 取引の中核を担う不動産業者の総合コンサルティング機能の向上

- ① フォンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援
 - ・物件紹介と合わせたリフォーム提案等によるコンサルティング機能の向上
- ② 宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割分担と責任範囲の明確化
 - ・各々の専門家・プロとの役割分担について制度化
 - ・専門業者と宅建業者の責任範囲の明確化

2. 消費者ニーズの増大する分野を担う専門事業者の育成

- ① 検査項目の明確化等、インスペクションに関する仕組みの整備
 - ・購入の検討材料とするために、買主側がインスペクションを行える仕組みの検討
 - ・インスペクションの検査項目や検査員の資質についての一定の基準作り
- ② 住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援
- ③ リフォーム事業者の質の向上
 - ・優良リフォーム業者の格付け制度の検討

3. 価格の透明性の向上

- ① 築年数を基準とした建物評価基準(手法)の見直し
 - ・木造住宅の耐久性に対する考え方の見直し、住宅の性能・品質を重視した評価基準の検討
 - ・第三者によるチェックや評価を加味した公正・中立的な価格評価の検討
 - ・スケルトンとインフィルを分離して建物価値を評価する考え方の浸透
- ② 建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進

4. リフォームプランの早期提案

- 履歴情報と併せたリフォームプランの同時提案

5. 不動産流通市場活性化に向けた金融支援

- ① 中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発
 - ・第三者によるチェックや評価を加味した中古住宅特有のローンシステムの検討
- ② リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討
 - ・中古住宅の流通価値が分かりやすく把握できるような市場の整備
 - ・リフォームが中古住宅の流通価格に与える影響の整理・検討

不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



<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

第一次改善案の「さらなる改善」について

～新スキーム事例を一般鑑定で利用し続けるためのさらなる整理に向けて～

I. 新スキームを取り巻く最近の動向

- ・「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」中間とりまとめ
- ・不動産価格指数（住宅）の試験運用の開始
- ・地価公示と行政事業レビュー
- ・土地鑑定委員会「取引事例アンケート調査の実施について」、検証と改善
- ・国の組織改編の動向 など

II. 現状認識

当初は2年間をかけて第一次改善案の実施と「さらなる改善策」を検討することとしていた。

しかし、「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」の中間とりまとめに見られるように、不動産市場の透明性を実現する目的から、新スキームの周辺環境が急速に進展している。したがって、「さらなる改善」に早期に取り組むとともに、戦略的な対策が必要となった。

III. さらなる改善策

・閲覧料のあり方と徴収方法について

閲覧料のあり方-----郵送費、システム関連費用など直接経費に限定する。

したがって、事例作成人件費は含めない。

新スキーム負担金-----士協会負担金は廃止し、本会が負担する。

閲覧料の徴収者-----本会が直接徴収する。

・閲覧データと閲覧方法について

閲覧データ-----三次データのみとする。

閲覧方法-----本会が運用する管理閲覧システムによる。この際、都道府県ごとのファイアウォールは設定しない。全ての会員が全国の三次データを閲覧できる環境とする。

第一次改善案

(目的)

新スキーム情報については、これまで事例を自ら収集整備していた時代と異なり、国の関与なく取引事例を整備することができなくなったという認識がこれまで十分に共有されてこなかったこともあり、様々な課題が指摘されている。国民から提供された新スキーム情報の安全管理を徹底し、その利用の透明性を確保することは、より適切な鑑定評価を実施するに当たっての本会、士協会、会員の当然の責務であり、喫緊の課題である。

この第一次改善案は、会員の正確な認識を醸成するとともに、情報の安全管理の徹底と透明性の確保をより一層確かなものとし、不動産取引価格情報提供制度のより一層の定着に寄与することを目的とする。合わせて、地価公示価格の精度向上の達成、国民の資産を守る鑑定評価の使命の実践、並びに事例資料の適正な利活用を推進することもその目的である。

なお、第一次改善案は、新スキーム情報閲覧事例（閲覧3次、閲覧4次データ）を鑑定評価等業務に利用するための整理に向けての第1ステップであり、新スキーム改善特別委員会を中心に、さらなる改善（主として、本会・士協会会員以外不動産鑑定士への事例の提供のあり方、一層の透明性の確保）を不断なく進めていく必要があることを付言する。

(システム開発のための方針)

- ・新スキーム情報閲覧事例の管理責任は、本会が負う。新スキーム情報閲覧事例の管理閲覧システムの委託事務の実施状況を年1回、士協会から本会へ報告することを制度化する。
- ・本会は、「位置図・地形図資料」を除く新スキーム情報閲覧事例データ（但し、一定の年限を超えたデータは本会が定めた管理ルールに従い士協会が保管し閲覧に供する。）を一元的に保有し、そのデータを利用する管理閲覧システムを開発する。この管理閲覧システムでそのデータの利用に関する管理情報（利用履歴、ログ番号）を一元管理する。
- ・新スキーム情報閲覧事例の閲覧システムの事務を、本会は士協会に委託する。その内容は、当面、①閲覧規程及び関連規程の適用、②閲覧料の体系・料金の設定、③自士協会会員の閲覧料の徴収、④過去事例（作成日が一定の年限を超えた新スキーム情報閲覧事例）の会員への閲覧提供、⑤他士協会会員への閲覧システムの提供（本人確認、権限確認、端末の提供など）及び閲覧料の徴収となる。閲覧システムの委託事務の実施にあたって士協会は、各種法令との適合性を留意のうえ、事務局の端末を他士協会会員の利用に供するなどの措置を講じ、閲覧システムを他士協会会員に対しても提供する。
- ・「位置図・地形図資料」の管理責任についても本会が負う。そのため、本会から士協会に提供された「位置図・地形図資料」を士協会は、本会の定めた管理ルールに従い保管し、会員（当該士協会以外の会員に対しても）の閲覧に供する。

(規程改正方針)

- ・第一次改善案の内容の実効性を担保するため、閲覧規程を多方面から抜本的に改正する。

- ・新スキーム情報閲覧事例の取得は、管理閲覧システムに限定する。但し、新スキーム情報以外の独自情報による事例については、別の取り扱いとすることができる。
- ・閲覧資格を有する不動産鑑定士は新スキーム情報閲覧事例を閲覧する際には、その採用、不採用にかかわらず、案件ごとにその都度閲覧を行う必要があり、そのログを記録、保管する。
- ・管理閲覧システムの委託事務を実施しない士協会については、本会が管理閲覧システムを直接運用するか、別途本会から事務を委託された士協会等が代行する。

(透明性の確保)

- ・第一次改善案としては、閲覧規程第 26 条（閲覧に要する手数料の実費主義）は現行どおりとするが、士協会が閲覧料の算定根拠を本会に報告すること及び本会は報告された算定根拠の合理性を検証することを制度化するように規程を改定する。この報告・検証は平成 24 年度から実施することとし、あらかじめ、本会は閲覧料の合理性の考え方を整理しておく。平成 24 年度は現行規程に基づき、平成 25 年度からは改定した規程に基づき行う。
- ・本会は、新スキーム体制の「情報の安全管理」と「透明性の確保」に関する改善について助言を得るため、外部の有識者を含めた委員会を設置する。

(鑑定評価の精度向上に向けた分析・集計への活用)

- ・本会は、鑑定評価の精度向上のため、士協会が取引事例の分析・集計を希望する場合のルールについて、素案を作成した上で、システムの運用開始等が出そろった平成 25 年度末までに、成案を得るように努める。なお、成案を得るまでの間は、個別に本会経由で土地市場課と相談する。
- ・現時点では、次のような内容のルール化を想定している。
 - 士協会は本会に分析・集計目的、公表の範囲等を記載した文書で依頼
 - 本会が審査の上、当該士協会に当該都道府県分の閲覧 3 次及び閲覧 4 次データを提供
 - 当該士協会は、分析・集計目的や公表の範囲など申請した事項の遵守について、誓約書を本会に提出するとともに、本会に分析・集計の成果を報告

(第一次改善案のさらなる実効性の確保に向けて)

- ・新スキーム情報閲覧事例の適切な取得は、第一次改善案の適切な実施によって担保される必要があるが、その実効性をさらに高めるためには、鑑定評価書等へのログ記載の義務化、現地調査の実施の徹底等を検討する必要がある。このことにつき、協会一体での取組体制を確保するため、業務指針又は実務指針で規程化を検討する。
- ・新スキーム関連費用、管理閲覧システムの開発費用・メンテナンス費用は、閲覧料から賄うこととし、当該士協会の閲覧件数に応じて各士協会が分担する。現行の新スキーム負担金に替えて、新スキーム・管理閲覧システム負担金として各士協会より本会が徴収する。
- ・本会においては、当該管理閲覧システムの運用管理をサポートするための事務局の強化が必要である。

以上