

# 不動産に係る情報ストックシステム基本構想 (概要)

---

平成26年3月

国土交通省

土地・建設産業局不動産課

# 不動産に係る情報ストックシステム基本構想 概要

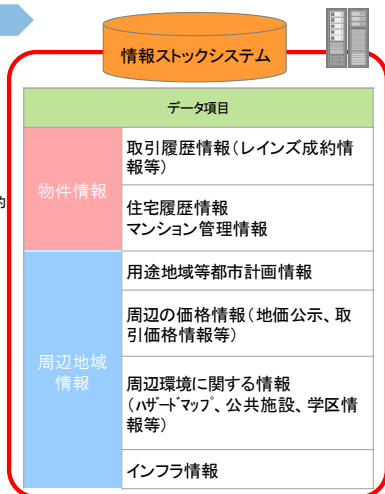
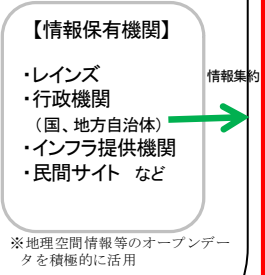
不動産取引に必要な情報を消費者に対して適時適切に提供し、中古住宅の流通を促進することを目的に、不動産に係る情報を集約・管理し、宅建業者等が効率的に情報を収集できるシステムの構築に向け、その基本的な方向を定めた基本構想を策定

## 1. 収集する情報項目

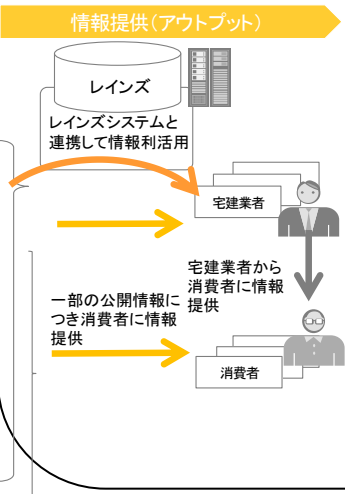
- 不動産取引に必要な①物件情報、②周辺地域情報を各情報保有機関から幅広く収集。
- 特に、住宅履歴情報やマンション管理情報等住宅の性能や維持管理に関する情報を収集することが重要。

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)



## 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。

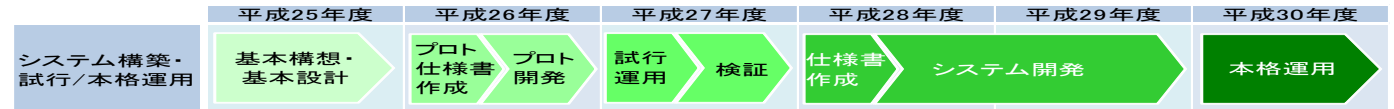
## 3. 運用体制・費用負担について

○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

# 想定するシステムの利用場面、利用方法について

- システムは、中古住宅の売買取引の中で、主に、**1)購入等希望者に対する物件案内、2)売却等依頼者から依頼された物件に関する調査**の場面で宅建業者に活用されることを想定。
- システムを利用することにより、容易に情報を収集できることで、**物件探しの早い段階から消費者に対しより充実した情報提供が行われることが期待**される。さらにシステムから得られる情報を用い、例えば価格に関する適切な助言やリフォームに係るコンサルティング等、**宅建業者による付加的なサービスの提供が促進される効果を期待**。

## 画面イメージ

宅建業者がレインズシステム上で物件を検索する際に、あわせて情報ストックシステムの情報を参照することを想定。

物件(住所)付近の学校、病院等の**周辺施設を地図上に表示**

レインズ上で閲覧している、**閲覧している物件の位置を画面上に表示**

RMI等の情報を基に**周辺地域の月別価格推移を表示**

**物件情報の詳細確認**



法規制情報	
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居
容積/建蔽	300%/60%
防火地域	...
過去の成約価格	
前回	2010年8月 4400万円
前々回	2008年6月 4800万円
前々々回	2009年10月 5100万円
住宅履歴情報	
登録の有無	あり
建築計画概要	...
マンション管理情報	
登録の有無	あり
マンション名	...
インフラ情報	
道路情報	⇒ XX市道路情報
ガス配管	⇒ 敷設図 (PDF)

**周辺の不動産取引価格を表形式で表示**

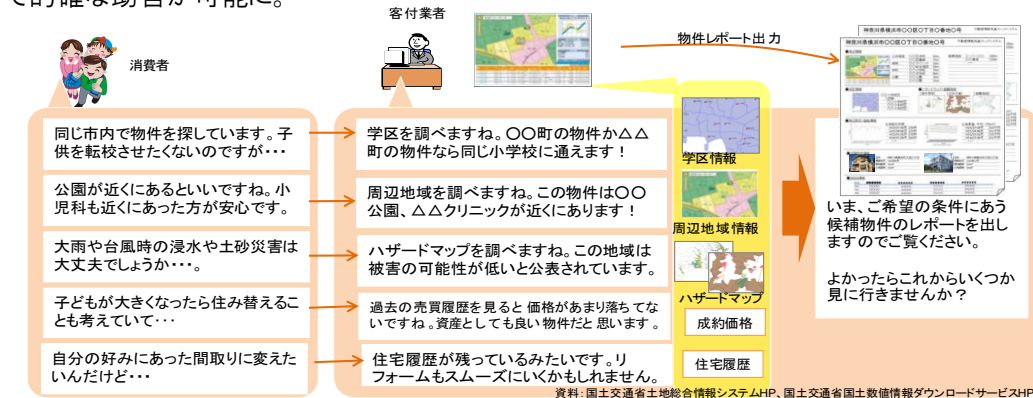
**物件周辺の用途地域、建ぺい率、容積率を表示**

**過去の成約価格、住宅履歴情報等物件に係る詳細情報を表示**

資料：国土交通省土地総合情報システムHP

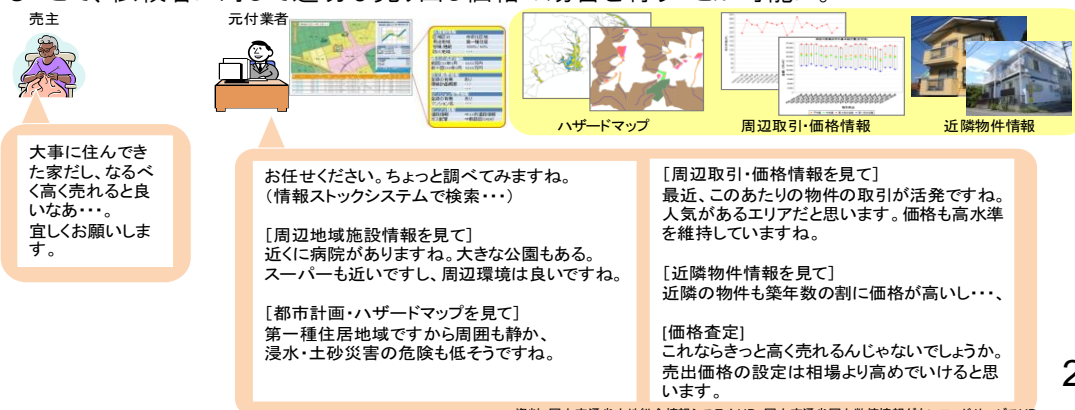
## 客付(買主側)業者が物件案内をする際の利用イメージ(例)

消費者からの物件又は周辺情報に関する様々なニーズに対し、システムの情報を参照することで**的確な助言が可能**に。



## 元付(売主側)業者が物件調査・価格査定をする際の利用イメージ(例)

依頼を受けた物件について、システムを利用し、周辺地域の環境や取引価格推移等を参照することで、依頼者に対して**適切な売り出し価格の助言を行うことが可能**に。



# システム構築・運用に係る課題について

## 1. 個人情報保護・情報の最新性・正確性の確保に係る課題

- 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)については、その収集・提供にあたり、個人情報保護法関連法令の規定に基づき、適切な措置を講ずる必要がある。
- 情報の最新性・正確性については、各情報保有機関が提供している元の情報の最新性・正確性に依存せざるを得ないことから、できるだけ最新かつ正確な情報を提供する機関と連携するとともに、システムとしても情報の最新性・正確性について、情報の更新日等を利用者に示すなどの措置を講じる必要がある。

## 2. 集約する情報の充実に係る課題

- 情報ストックシステムに集約することを予定している情報のうち、マンション管理情報、住宅履歴情報については、取引のある物件の全てを網羅しているわけではないことから、情報量の充実が課題。各情報につき、その対応策を検討する必要がある。
- それぞれの対応方針案は以下のとおり。
  - ・マンション管理情報…宅建業者が円滑に情報収集できるよう、宅建業者、管理業者、管理組合間で情報提供に係る一定のルールの整備を検討
  - ・住宅履歴情報…(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会との連携を検討するとともに、個人が保有する設計図書等についても取引時に消費者に円滑に提供されるための方策を検討

## 3. レインズとの連携に係る課題

- 消費者に対し充実した情報提供を行うためには、レインズと情報ストックシステムとの連携が必要。特に消費者のニーズが高いと見込まれる情報項目(マンションの維持修繕情報等)については、レインズシステムに与える負荷や入力に当たっての負担に留意しながら、レインズの登録情報項目への追加を検討。
- また、情報量の充実を図るために、レインズへの成約報告の必要性の周知やレインズシステム上の操作を容易にするなど、レインズへの成約報告を促す方法を検討。
- さらに、情報を一覧性をもって閲覧できるようにするため、レインズ成約情報と他の情報との名寄せ方法の検討が必要。名寄せの精度を確保するため、住所情報について号レベルまでの登録のあり方等必要な方策を検討するとともに、既にレインズに蓄積されている過去の成約情報(住所情報が町丁目レベルのもの)と他の情報を名寄せして閲覧するための方策をあわせて検討。