

## 第2回不動産流通市場における情報整備のあり方研究会・議事要旨

1. 日時：平成24年8月6日（月）10:00-12:00
2. 場所：中央合同庁舎3号館11階海上保安庁会議室
3. 出席者：＜委員＞中川雅之座長、熊谷則一委員、齊藤広子委員、清水郁夫委員、高橋広幸委員、栗原明広氏（谷澤淳一委員代理）、中北均委員、濱田繁敏委員、林直清委員、野城智也委員、和氣猛仁委員  
＜オブザーバー＞（公財）東日本不動産流通機構 大矢事務局長  
＜意見発表者＞（社）中部圏不動産流通機構、（社）近畿圏不動産流通機構  
＜国土交通省＞日原建設流通政策審議官、首藤住宅政策課長、野村不動産産業課長、小林不動産政策調整官
4. 主な議題  
意見発表、意見交換等
5. 議事概要
  - 事務局から「資料3 不動産にかかる情報ストックの整備」について説明が行われた。
  - 各委員から意見等をいただいた。
  - 指定流通機構よりレインズシステムの運用状況と今後のあり方について意見発表をいただいた。
  - 今後のスケジュールについて確認が行われた。

### ＜各委員の主なご意見＞

- ・情報のストックについては、新築住宅と中古住宅を分けて考えるべきである。例えば中古住宅の場合は必ずしも初期の情報まで遡ることができないように、段階的に時間軸を持って情報をストックすることを考えるべきである。
- ・マンションについては2000年の「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の改正により、分譲会社から管理組合への設計図書の交付が義務付けられたが、戸建て住宅についてはそうした義務がないため、新築時についてはマン

- ションも戸建て住宅も足並みを揃えた方がいいのではないか。
- ・ 日本に米国のような一元的なデータベースを一から構築していくことは現実的ではなく、既存の情報をつないでいくことが重要になる。その際、例えば各主体が独自にオンライン化しているようなバラバラの情報を集約するためには、住宅に識別のための番号を振って一元的にひも付けていく必要がある。
  - ・ 成約情報は個人情報保護法上の個人情報に当たると考えられるが、本人に同意を得たうえで第三者に開示することは可能である。またオプトアウトの措置を講じれば開示のための同意は不要だが、その場合でも成約情報は宅建業者が業務上知り得た秘密情報であり、情報開示の結果発生した損害に関する民事上の責任が免責されるわけではない。
  - ・ 情報の非対称性については、消費者が誰でもすべての情報を取得できるようにするという事よりも、宅建業者等専門家がどんな情報を提供できるのかを消費者に示すなどしたうえで、消費者が必要とする情報を段階に応じて選別した上で提供するなどの方策が必要ではないか。
  - ・ 住宅履歴について、そもそも所有者の承諾があれば流通時等に第三者提供できるようにすればよいのではないか。
  - ・ 例えば米国のMLSも必ずしも誰でも直接的に成約情報を閲覧できるわけではない。第三者への提供に当たり専門家が立ち会う必要性を含めて情報提供のあり方を検討すべきではないか。
  - ・ 現在も役所に行けば建築確認等の情報は取得できるが、本当に必要なのは竣工図や設備関係の実施図面等ではないか。そうした情報が履歴として蓄積される必要がある。
  - ・ 今後既存の業態の不動産事業者は減り、一方で情報の正確性、信頼性を検証できるようなプレーヤー（情報の監査人）が増えるという、二重構造になっていくのではないか。
  - ・ 情報を一元化しても、最終的にエンドユーザーに提供する情報量がこれまでと変わることはないと考えられるが、情報収集の手間が軽減されるというメリットはあるだろう。但し、宅建業者がエンドユーザーに対して負う提供情報に関する一義的な責任がこれまでより軽減されることはなく、情報の監査的な役割

を含めた役務を提供しないと仲介としては成立しないのではないか。工夫の余地はあるが、情報を一元化しただけでは消費者との間において宅建業者の負う責任は軽減されないという視点が必要である。

- ・不動産流通市場活性化フォーラム提言に盛り込まれた築 60 年以上の住宅の流通活性化のために重要となることは、きちんと耐震補強が実施され、良質な建物として永続させることだと思われる。そのためには、レインズや不動産情報サイトにおいて「耐震補強の状況」を情報提供していくべきではないか。中古不動産の流通活性化を考える場合、マンションよりも戸建ての方が、やるべき事や検討すべき課題は多い。

#### <指定流通機構からの意見発表の主な内容>

- ・登録義務項目を増やした場合、会員からの反発は少なからずあるだろう。
- ・専任媒介及び専属専任媒介の場合の指定流通機構への登録期間に関する苦情等はこれまでない。
- ・レインズが各エリアに分かれていることから生じる利用上の制約については会員から一定の不満がある。
- ・登録項目については現状の必須項目プラスアルファ（多少の任意項目）程度で登録をしたいという会員からの声が多いという一方、会員が情報をレインズから取得する際には多元的な情報を欲しがるという側面もある。
- ・項目入力を促進する取組として、図面を作成する際に各項目がデータベースに残る仕組みを導入している。また、流通団体経由で登録を受け付ける協会連携の仕組みでも、相応の項目はカバーされている。最も入力項目が少なくなってしまうのは、会員による直接登録。
- ・レインズに多元的な情報登録を義務付けるというのは、現在のレインズの立法趣旨を超えているのではないか。
- ・一般媒介契約まで登録義務を拡大した場合、レインズのデータ容量拡大等の運用上の課題に加え、非会員業者について業界内部で大きな問題になることが予

想される。現在でも一般媒介契約は相当程度登録されており、義務化の必要性については疑問がある。

- ・登録物件について、「商談中」として買い側業者に情報提供しないという話は聞くが、買い側業者も工夫して売り側から情報を取ることが多く、苦情として顕在化していない。潜在的には相当程度あるかもしれないが、情報の囲い込みの実態は正確には把握していない。
- ・業務処理状況の報告に関する苦情はこれまでない。但し媒介契約の中身について依頼者が十分知らない（宅建業者が十分説明していない）可能性があり、その場合は消費者も業務処理状況の報告ルールを知らないため、苦情として顕在化しないだけという可能性も否定できない。
- ・媒介契約の登録期間を短縮することは問題はないと思われる。現在の登録期間（専属専任契約 5 日、専任契約 7 日）は、業者が囲い込みを行う大義名分として使われている側面もある。
- ・宅建業者が業務上知り得た成約価格情報を第三者に提供できる場合は、価格に関する意見の根拠（宅建業法第 34 条の 2 第 2 項）として利用する場合に限られる。
- ・専任媒介契約のレイズ登録期間については、平成 9 年の現在の登録期間への改正時の不動産課長通達に「依頼者利益の保護の必要性に鑑み」とあり、この点を再度整理する必要があるのではないか。

以 上