

「不動産取引情報提供システムの改善に関する検討委員会」
とりまとめ

令和4年5月

1. 不動産取引情報提供システム（RMI）の概要と検討の背景

（1）不動産取引情報提供システム（RMI）の概要

不動産は国民にとって重要な資産であり、地域経済の活性化や国民生活の向上を図る上で、不動産流通市場の整備は極めて重要な政策課題である。しかしながら、不動産流通市場においては、消費者と不動産流通業者に大きな情報格差が存在しており、特に、既存住宅等の価格情報を入手することは難しいことから、実際に取引する価格の妥当性等に不安感を抱く消費者は多い。

このような不動産流通市場の実態を踏まえ、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）が保有するマンション及び一戸建ての不動産取引価格（成約価格）情報を活用し、RMI（レインズマーケットインフォメーション）として、消費者向けの情報提供サービスが行われている。

（2）検討の背景

規制改革推進会議で令和2年7月2日に決定された規制改革推進に関する答申において、「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であり、不動産関連データの量及び質を充実させることが極めて重要であり、個人情報やプライバシーに配慮しつつも、情報の非対称性を解消していくことが望まれる」とされた。

また、規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）において、「消費者向けの不動産取引情報提供サービスであるRMIについて、更なるデータ利活用を促進、使い勝手の向上を図るためにも、公開する情報の充実化の検討及び運用開始から10年以上経過していることから抜本的な改修・改善に向けた検討を行い、その際には、加工措置等も含めて個人情報保護にも留意する。」とされたことを受け、個人情報やプライバシーに配慮しつつ、不動産関連データの量及び質を充実させるため、令和3年12月に「不動産取引情報提供システムの改善に関する検討委員会」（以下「検討会」という。）を設置し、情報提供項目等の見直しや消費者の利用環境の改善など、RMIの機能向上について検討を行った。

本とりまとめは、本検討委員会での検討結果をとりまとめたものである。

2. 基本的な考え方

(1) 第三者への情報提供の手法について

① 個人情報の保護に関する法律との関係

個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）に基づく、RMI による第三者への情報提供対応については、i) 本人の同意に基づく提供、ii) オプトアウトに基づく提供、iii) 加工情報の提供、による方法が考えられる（「不動産取引情報提供システムの拡充に関する調査検討業務報告書（平成 21 年 2 月）」より）が、これまでの RMI による情報提供にあたっては、上記のうち「iii) 加工情報の提供」の方法を採用し、物件所在地を町レベルの表示とし、面積は 20 m²刻みの表示とするなど、個別の物件が容易に特定できないよう加工している。

② 検討の論点

令和 2 年の個人情報保護法の改正も踏まえ、RMI において、第三者への情報提供の手法として、(i) 本人の同意に基づく提供、ii) オプトアウトにもとづく提供、iii) 加工情報の提供) のいずれの方法により情報を公開することが適切かを整理する必要がある。

なお、このうち、「ii) オプトアウトにもとづく提供」については、令和 2 年個人情報保護法改正において、オプトアウトにより取得されたデータをオプトアウトにより提供することが禁止（令和 4 年 4 月 1 日施行）されている。

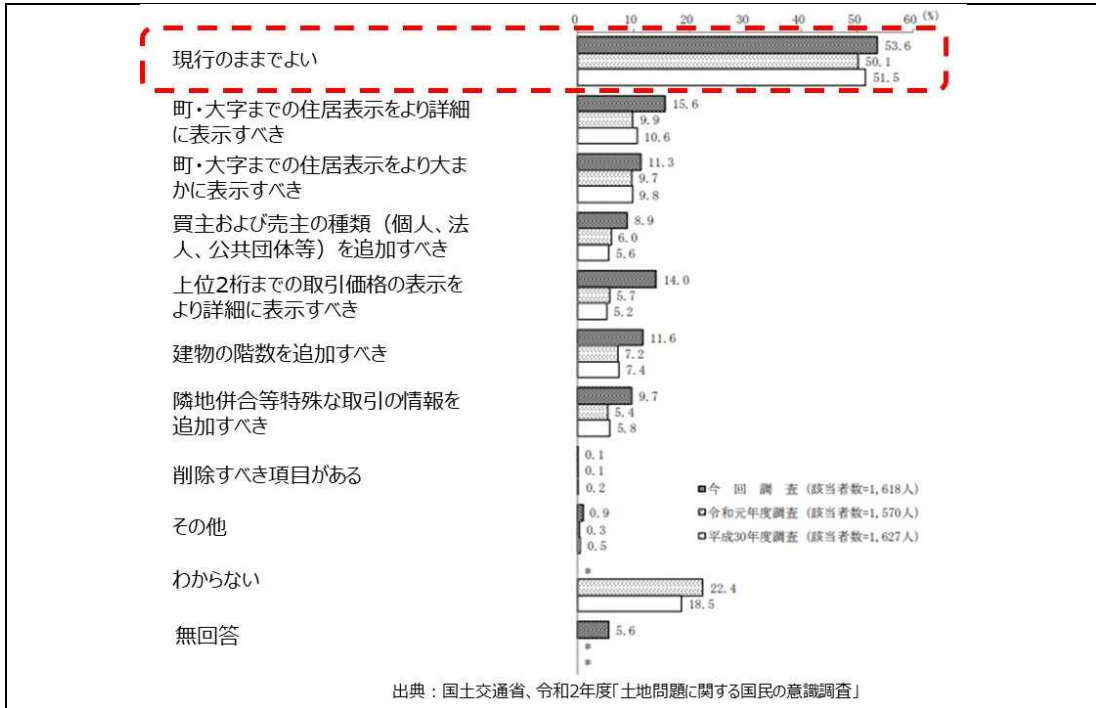
③ 第三者への情報提供の手法に関する方向性

【消費者ニーズの状況】

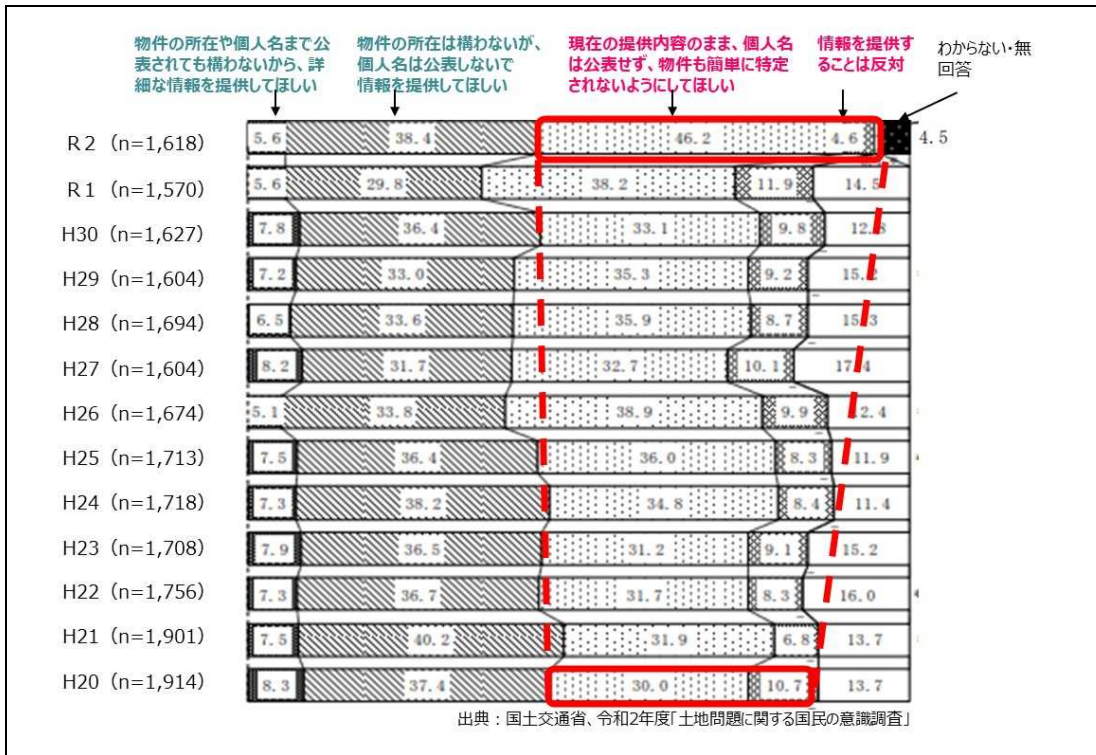
消費者の意識調査によると、不動産の購入者からのアンケート結果に基づき国土交通省が「土地総合情報システム」において提供している「不動産取引価格情報」の提供内容について、現行程度の提供水準を希望する人が過半数を占める状況が近年続いている。また、住居表示等の表示に関する変更を望む意見は、より詳細な情報とすることを求める意見と、よりおおまかな情報とすることを求める意見が、それぞれ全体の 1 割強程度である（図①参照）。

さらに、取引当事者の氏名や、物件が特定できる情報が公表されることに抵抗を感じる人の割合は、近年増加傾向にあり、過半数を占めるようになってきている（図②参照）。

【図①】消費者の取引価格情報開示に対する意識調査



【図②】消費者の物件が特定できる情報開示に対する意識調査



【本人同意に基づく第三者提供方式と、匿名加工情報としての方式の比較】

上記も踏まえ、本人同意に基づく第三者提供（物件が特定される形で成約情報を公表する方式。本人同意に基づく第三者提供方式と、匿名加工情報としての方式を併用する場合も含む。）については、本人同意が得られた情報については詳細な情報が可能となるものの、以下の点が懸念される。

①：情報の量

国土交通省が令和2年度に実施した「土地問題に関する国民の意識調査」では、詳細情報の公表に抵抗がある声が過半数であることから、開示の同意が得られた情報のみ提供する場合、開示情報量減少の可能性がある。

②：情報提供者の意向への配慮

一度公表した情報は、インターネット・SNS等の普及に伴い、同意撤回後も、一度拡散してしまった場合インターネット上に残り、完全削除は困難となる恐れがある。国土交通省が令和2年度に実施した「土地問題に関する国民の意識調査」では、開示情報の程度について現行の水準でよいとする声が過半数であり、詳細情報の公表に伴う各種負担やリスクに見合う効果が得られない可能性がある。

③：レイنزの実務的負担

レイنزは、同意の有無を各宅建業者の情報入力でしか判別できないため、正確性の担保もなく、情報を公表することになる。そして同意撤回や、顧客同意の有無に関する宅建業者の誤入力が生じた際に、都度レイنزは削除対応を要する。（併用方式の場合、削除後、匿名加工を施して再公表できるシステム改修等を要する可能性有）

④：宅建業者の実務的負担

各宅建業者にて媒介契約書雛形の差替等を要する他、担当者は依頼者の意向確認に手間を要し、実務負担増加の恐れがある。（併用方式の場合、更に対応が複雑になる可能性がある。）

【第三者への情報提供の手法に関する方向性】

本人同意に基づく第三者提供方式は上記の懸念があり、匿名加工情報としての方式の方が相対的にメリットが多い。

また、匿名加工情報として提供できる情報以外で、消費者から新たに提示が望まれる項目は、詳細な住居表示等程度と想定されるが、消費者の意識調査によると、住居表示等の表示について詳細な情報を求める意見は全体の1割強程度にとどまる。

このため、「iii) 加工情報の提供」であっても、RMIを閲覧する消費者が求める参考情報としては足りると考えられ、当面は、引き続き「iii) 加工情報の提供」として提供することとすることが適当である。

(2) 提供項目・公開範囲について

① 消費者の情報公開の希望等

一般社団法人不動産流通経営協会によるR3「不動産取引関連情報の公開に関わる意識調査」によれば、消費者の情報公開の希望度が高いのは「面積(建物・土地)」、「築年数」、「構造」、「建ぺい率」、「容積率」、「前面道路」であり、これらについては、およそ半数以上が現在のRMIでの情報提供レベルより詳細な情報公開を求めている。

この点、「不動産取引価格情報」はRMIと比べて、最寄り駅・距離は1分刻み、取引価格は総額、専有面積は5㎡刻み、築年は1年刻みと詳細になっており、マンションの項目は「改装」、「構造」、「建ぺい率」、「容積率」等について、戸建ての項目は「構造」、「建ぺい率」、「容積率」、「前面道路(幅員・種類・方位)」等について情報が多く掲載されている。

② 検討の論点

どのような情報提供項目を追加し、どの程度の数値幅で情報を公開すべきか(例:「駅徒歩5分刻みから1分刻みへの変更」等)については、消費者ニーズを踏まえ、物件特定への影響も考慮した上で、検討する必要がある。また、「不動産取引価格情報」と連携した際の利用のしやすさも考慮(情報項目・公開範囲など)しつつ、情報提供を検討することが必要である。

③ 提供項目・公開範囲の見直しに関する方向性

【物件の特定に関係しないと考えられる項目について】

物件の特定に関係しないと考えられる「価格」、「築年」、「構造」、「建ぺい率」、「容積率」、「改装」、「前面道路」の項目については「不動産取引価格情報」と情報の項目・公開する情報の数値幅をそろえることとすることが適当である。

【物件の特定に影響を及ぼす可能性がある項目(面積、駅徒歩)について】

公開する情報の数値幅の変更により、物件の特定に影響を及ぼすと考えられる「面積」「駅徒歩(分)」については、エリアの限定や条件を絞った場合、住宅地図等との照合による物件の特定リスクが高くなると考えられるため、以下の検証結果も踏まえて、消費者がより求めていると考えられる建物面積等の「面積」を優先し詳細に表示することとすることが適当である。

【図③】◆RMIにおける現状より詳細な内容の情報公開に対する許容度/希望度

(一般社団法人不動産流通経営協会 R3「不動産取引関連情報の公開に関わる意識調査」を参考に国土交通省にて作成)

<面積についてのまとめ>

- 面積について現状よりも詳細な情報を希望する購入予定者・売却予定者は多く、現状よりも詳細な情報を許容する購入経験者・売却経験者も多い。

建物面積（戸建て）				土地面積（戸建て）				専有面積（マンション）			
希望度 現状の公開範囲からの拡大を希望		許容度 現状の公開範囲より拡大を許容		希望度 現状の公開範囲からの拡大を希望		許容度 現状の公開範囲より拡大を許容		希望度 現状の公開範囲からの拡大を希望		許容度 現状の公開範囲より拡大を許容	
購入予定者	71.4%	購入経験者	59.8%	購入予定者	63.4%	購入経験者	63.4%	購入予定者	75.8%	購入経験者	68.3%
売却予定者	59.2%	売却経験者	65.2%	売却予定者	58.0%	売却経験者	58.0%	売却予定者	75.4%	売却経験者	81.8%

<駅からの距離についてのまとめ>

- 駅からの距離について現状よりも詳細な情報を希望する購入予定者・売却予定者は少なく、現状よりも詳細な情報を許容する購入経験者・売却経験者も少ない。

駅からの距離（戸建て）				駅からの距離（マンション）			
希望度 現状の公開範囲からの拡大を希望		許容度 現状の公開範囲より拡大を許容		希望度 現状の公開範囲からの拡大を希望		許容度 現状の公開範囲より拡大を許容	
購入予定者	8.4%	購入経験者	12.2%	購入予定者	19.0%	購入経験者	17.1%
売却予定者	8.9%	売却経験者	15.0%	売却予定者	22.2%	売却経験者	30.1%

<住宅地図情報等の照合による物件特定の可能性についてのケーススタディ>

- ・ RMI の成約物件リスト上で1件しかない場合においても、一般的に現実世界では同時期に取引がなかった同条件の物件が複数存在しており、物件特定リスクは低いと考えられる。
 - ・ 従って、住宅地図情報等を活用した実態ベースの同条件（町・大字/駅徒歩（分）面積）の建物の件数がどの程度かを確認することとした。
 - ・ 住宅地図等との照合による物件の特定リスクについては、特定リスクの高い「戸建て」を対象に、戸建て住宅の立地特性が異なる3都市（戸建て立地密度が低くより特定リスクが高いと想定される人口10万人未満の比較的小規模な都市（2都市）及び戸建て立地密度が比較的高い政令市（1都市））における実際の地図データに基づき特定可能性を検証した。
 - ・ 検証方法としては、「町・大字別」／「駅徒歩圏区間別（5分幅・1分幅）の空間項目に、属性項目の建物面積（20㎡幅→10㎡幅→5㎡幅）に細分化した時に、検索条件により該当物件が2件以下に絞り込まれる場合は特定リスクが高いとして、特定リスクを検証した。
- ※なお、面積については、詳細な建物面積等は外見上把握しづらいことから、実態の建物が特定されたとしても、消費者が特定することが可能とは限らないことに留意。

○戸建て：建築面積

- ・ ケーススタディの結果、駅徒歩（分）を5分幅のまま、建物面積の幅を20㎡から5㎡に変更し、町・大字別の建物棟数をカウントした場合、同一の町・大字内で、当該建物棟数が2件以下となる町・大字はほとんど存在しなかった。
- ・ また、図③のとおり詳細な公開を希望する購入予定者・売却予定者は多く、公開を許容する購入経験者・売却経験者も多い。外見上も建物面積を5㎡単位で特定することは困難と思われることから、建物面積の幅は「5㎡」とすることが適当である。
- ・ 土地面積についても、外見上敷地境界線等により物件を特定することは困難であるため、建物面積同様、面積の幅を「5㎡」とすることが適当である。

○戸建て：駅徒歩（分）

- ・ ケーススタディの結果、徒歩1分幅で、徒歩5分幅と同様建物件数をカウントした場合、徒歩5分幅に比べると2件以下となる町・大字は増加する傾向にある。
 - ・ また、詳細な公開を希望する購入予定者・売却予定者は少なく、詳細な公開を許容する購入経験者・売却経験者も少数であることから現状のまま5分幅とすることが適当である。
- ※検討会では、駅徒歩（分）については、直線距離と異なり、該当エリアが一定程度秘匿されていると考えられることから、将来的に1分幅とすることも考えられるのではないかと意見もあった。

○マンション：建築面積、駅徒歩（分）

- ・ マンションについては、同じ面積の部屋が複数あることが多く、また、住宅地図情報等からどの部屋が何㎡か等の情報は入手しにくいいため、個別の住戸を特定することは困難であると考えられる。
- ・ そのため、取引価格情報と情報の幅を揃えることとし、専有面積は「5㎡幅」、駅徒歩（分）は「1分幅」とすることが適当である。

【対象都道府県の拡大】

上記のとおり、項目の追加、面積の幅の変更を行った場合であっても、物件の特定は困難と考えられることから、掲載を特定の都道府県に限定せず、一部エリアに限られている駅徒歩（分）も含めて全都道府県を表示することが適当である。

【見直し後の提供項目・公開範囲】

<マンション>

	沿線・最寄り駅・距離	所在	価格	専有面積	間取り	築年	成約時期	用途地域	構造	改装
RMI	5分単位 東京・神奈川・千葉・埼玉・大阪・兵庫のみ	町名	㎡単価	20㎡単位	○	2年幅	3ヶ月	○		
取引価格情報	1分単位 全都道府県	町名	総額 (有効数字2桁)	5㎡単位	○	1年幅	3ヶ月	○	○	○
見直し案	1分単位 全都道府県	町名	総額 (有効数字2桁)	5㎡単位	○	1年幅	3ヶ月	○	追加	追加

<戸建て>

	沿線・最寄り駅・距離	所在	価格	建物面積	土地面積	間取り	築年	成約時期	用途地域	構造	建ぺい率	容積率	前面道路 (幅員・種類・方位)
RMI	5分単位 東京・神奈川・千葉・埼玉・大阪・兵庫のみ	町名	総額 (有効数字2桁)	20㎡単位	20㎡単位	○	2年幅	3ヶ月	○				
取引価格情報	1分単位 全都道府県	町名	総額 (有効数字2桁)	5㎡単位	5㎡単位	○	1年幅	3ヶ月	○	○	○	○	○
見直し案	5分単位 全都道府県	町名	総額 (有効数字2桁)	5㎡単位		○	1年幅	3ヶ月	○	追加	追加	追加	追加

(3) 消費者の利用環境の改善について

① RMIの現在の利用状況

現在のRMIのアクセス数（PV数）は、「不動産取引価格情報」を掲載する「土地総合情報システム」と比べて少なくなっており、消費者の利用しやすい状態となっていないと考えられる。

RMIの情報は画面上での確認のみとなっており、データとして活用することができないため、消費者の利便性向上に向け、データでの提供（CSV等での提供）について検討する必要がある。

② 検討の論点

消費者の利用環境の改善について、より消費者に活用されている「不動産取引価格情報」との一覧性を持った消費者等への情報提供や、「土地・不動産情報ライブラリ（仮称）」とのデータ連携を視野に入れ、利用者の利便性向上に向けたデータでの提供（CSV等での提供）を検討する必要がある。

③ 利用環境の改善に関する方向性

消費者の利用環境の改善について、今後国土交通省において構築予定の土地・不動産に関する情報を可視化するWEBGISシステムである「土地・不動産情報ライブラリ（仮称）」とのデータ連携を図ることとし、「不動産取引価格情報」との一覧性を持って消費者等に情報を提供することが適当である。

また、平成28年12月14日に公布・施行された「官民データ活用推進基本法」に基づき策定された「オープンデータ基本指針」（令和3年6月15日改正）では、公開する

官民のデータについて、統計情報等の行列や階層による表現が可能な情報については、より活用がしやすいデータ形式であるCSV等のフォーマットでの公開が原則とされており、また、全てのデータについて可視化やAPI利用が容易になるよう、環境の整備に努めることとされていることから、利用者の利便性向上に向け、二次利用を制限しない形でデータでのRMI公開データの提供(CSV等での提供)を行うことが適当である。

加えて、現在、RMIは、統計データは直近2年分、詳細データは直近1年分提供しているが、今後はデータの公開期間を制限せずに、毎月のデータを蓄積し、蓄積されたデータの提供を行うことが適当である。

3. おわりに

今般のRMIの改善は、不動産流通市場の透明性向上等の観点から大きな意義をもつと考えられる。

なお、更なる情報提供の充実に関しては、検討委員会において、提供項目・公開範囲の見直しに関し、「戸建て：駅徒歩(分)」は5分単位ではなく、「不動産取引価格情報」とあわせて1分単位へ見直してはどうかとの意見もあったが、当面は、個人情報保護の観点からの物件の特定リスクをより慎重に取り扱うものとし、5分幅での見直しを行うものとした。

今後は、本とりまとめを踏まえ、段階的に、RMIサイトの改修、「土地・不動産情報ライブラリ(仮称)」とのデータ連携、「土地・不動産情報ライブラリ(仮称)」からのCSV等による提供と順次対応していくことが期待される。

また、RMIの不動産関連マーケット情報等の活用促進や、利用者からのフィードバックの収集等による利便性向上の検討や個人情報保護の観点等から情報提供に課題が生じた場合の見直し、運用後の苦情・問合せ対応の検討などの必要性についても意見があった。今回のとりまとめに従ってRMIの改善が実際に行われた後も、状況を注視し、利用者等の意見を踏まえながら、社会情勢に応じた情報提供のあり方について今後も不断の見直しを行っていくことが求められると考えられる。