

概要

- 欧米の一部の国では、過去の成約価格情報が公表され、それを活用して消費者向けサービスが開発されるなど、不動産取引の透明性向上につながっている。例えば、AIを活用した価格査定、近隣情報の集約、仲介業者向けの業務支援システムの提供等、**情報を活用した様々な取組やサービス事例**が見られる。
- 一方で、例えば、米国での調査では、インターネット上の情報活用も重要であるが不動産業者の役割が大きいという調査結果もある。さらに、個人情報保護の観点から、例えば、ドイツでは我が国と同様に過去の成約価格情報が公開されていない。

＜欧米での不動産取引に関する民間サービス事例＞

主なサービス	概要
Zillow, Redfin	・成約価格を含む取引事例を基に、AIを活用した価格査定を実現
Realter	・外部データと連携することで、近隣情報を併せて提供
Movoto	・MLSとも接続した仲介業者向けの業務支援システムを提供

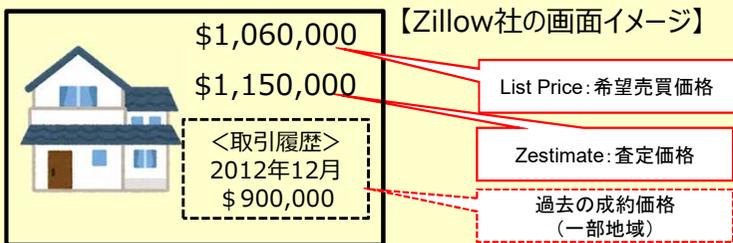
アメリカ

＜成約価格の公表状況＞

- 地域によって売買価格が登記簿に記録される仕組みとなっている。
- また、各地域ごとに、不動産業者の会員組織が存在し、会員向けに物件情報等を提供するデータベースシステム（MLS（Multiple Listing Service system））を運用。
- MLSでは会員が登録した成約価格情報を会員向けに提供しているが、一般的には、直接消費者等には公開されていない。

＜情報を活用した民間サービス＞

- Zillow社やRedfin社では、成約情報を基に機械学習などの技術を活用して、価格査定システムを提供。



- インターネット上の情報活用も重要であるが、ある民間調査では、米国の若者層においても、7・8割の回答者が不動産業者の交渉力に期待しているという調査結果もある。

イギリス（イングランド・ウェールズ）

＜成約価格の公表状況＞

- 政府の登記機関が取引価格を含む取引記録を公開。
- 具体的には、住所、取引価格、取引日、物件種別、新築or中古等を公開。登記機関は本データを基にして、UK House Price Index等も公開。
- さらに、登記機関では、他部局とも連携して洪水リスク情報を提供。

【登記機関による公表事例】

Apartment 9, Butcher Works, 30 Brown Lane, Sheffield, S1 2NH		
Transaction history	Detailed address	Attributes
<ul style="list-style-type: none"> 2019-12-22 £125,000 2014-08-22 £99,000 	<ul style="list-style-type: none"> secondary name: Apartment 9 building name: Butcher Works, 30 or number: street: Brown Lane town: Sheffield district: Sheffield county: South Yorkshire postcode: S1 2NH 	<ul style="list-style-type: none"> property type: flat maisonette estate type: leasehold new build?: no

取引履歴・取引価格 物件種別

＜情報を活用した民間サービス＞

- Rightmove社は、不動産ポータルサイトであり、自社データベース及び登記簿の情報を一元化し、豊富なデータベースを構築。
- 全国・地域別の物件ごとのマーケットトレンドや周辺の過去の取引価格等のデータを提供。

フランス

＜成約価格の公表状況＞

- 取引価格が登記されており、政府のウェブサイト で取引日・取引価格・面積・部屋数・物件種別の公開を行っている。



＜情報を活用した民間サービス＞

- SeLoger社は、過去の取引情報に加えて、エリア内の世帯平均年収、平均年齢等も提供。

ドイツ

＜成約価格の公表状況＞

- 他国と異なり、個人情報保護の観点から一般に成約価格情報は公表されていない

＜情報を活用した民間サービス＞

- Scout24社は、不動産ポータルサイトを運営しており、価格査定システムを提供