

下図1-1は、指定流通機構の「レインズ」(Real Estate Information Network System：不動産流通標準情報システム)登録データを基に(公財)不動産流通推進センターが集計した全国ベースの売り物件・賃貸物件の新規登録件数及び売り物件・賃貸物件の成約件数の対前年同月比増減率を国土交通省が公表しているものである。

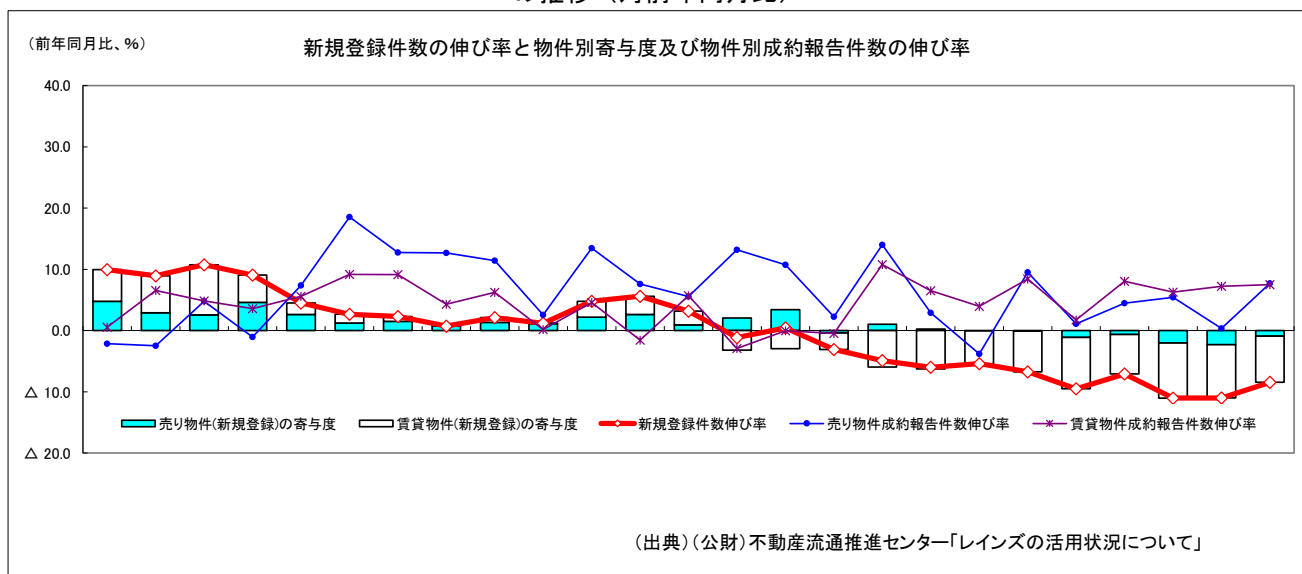
まず新規登録件数については、2016年に入り、賃貸物件を中心に減少が続いている。また売却物件についても新規登録は微減の状況である。これは賃貸物件の大量供給が続く中で、貸家需給の緩和を背景に登録のインセンティブが弱まっていること、売却物件についても、新築物件価額の高値安定から新規供給戸数が減少し、これに伴い、買い換え用の既存売却物件数が減少していることが影響しているとみられることも出来る。他方、賃貸・売却とも、いずれの新規登録件数が減少する中で、成約物件数は、需要面では比較的底堅い動きが維持されていることから対前年同月比でプラスを維持しておりと解釈することも可能かもしれない。

現在、多様な売買物件及び賃貸物件に関する月次のレインズデータは既存住宅市場の動向を示す上で速報性のある貴重なデータ収集源であり、将来、既存住宅の取引量が大きく拡大することが見込まれている中で、その実態を正確に把握できるよう、関係者がその条件整備に努めることが重要な課題であると考えられる。

宅建業法50条の3第1項第3号は指定流通機構の業務の一つに「統計の作成」を挙げ、同法50条7は、「指定流通機構は、登録された宅地又は建物について、国土交通省令で定めるところにより、毎月の売買又は交換の契約に係る件数その他国土交通省令で定める事項を公表しなければならない」とされ、この国土交通省令(施行規則19条の7)では、「毎月の売買又は交換の契約に係る物件についての都道府県別及び種類別の単位面積当たりの取引価額の平均とする」ことが定められている。この趣旨について、岡本正治・宇仁美咲共著「改訂版、宅地建物取引業法」(大成出版社、2012年)には、「これまで、不動産流通市場は閉鎖性、不透明性が指摘されていたが、不動産価格形成の透明性を高めるためにも指定流通機構が不動産の取引価格、需給状況等に関する不動産市況情報を国民に提供する主体的な役割を担うことが期待されていることによる」と解説が加えられている。

そこで、この法の趣旨に照らし、不動産の形態別(戸建、マンション、土地)・地域別・規模別・築年数別、仲介業者の規模別の件数や、宅建業が定める一般媒介、専属媒介、専属専任媒介の契約類型別の件数などの公表データを月次できめ細かく分析できるようになることが望まれる。現時点では、一覧で月次のデータが時系列的に全国ベースで見られるように集計・加工されたものが少なく、また、法が当初想定していたのとは異なり、賃貸物件中心の件数構成になっており、貴重な分析材料が有効に提供されていないくらいがあるように思われるからである。

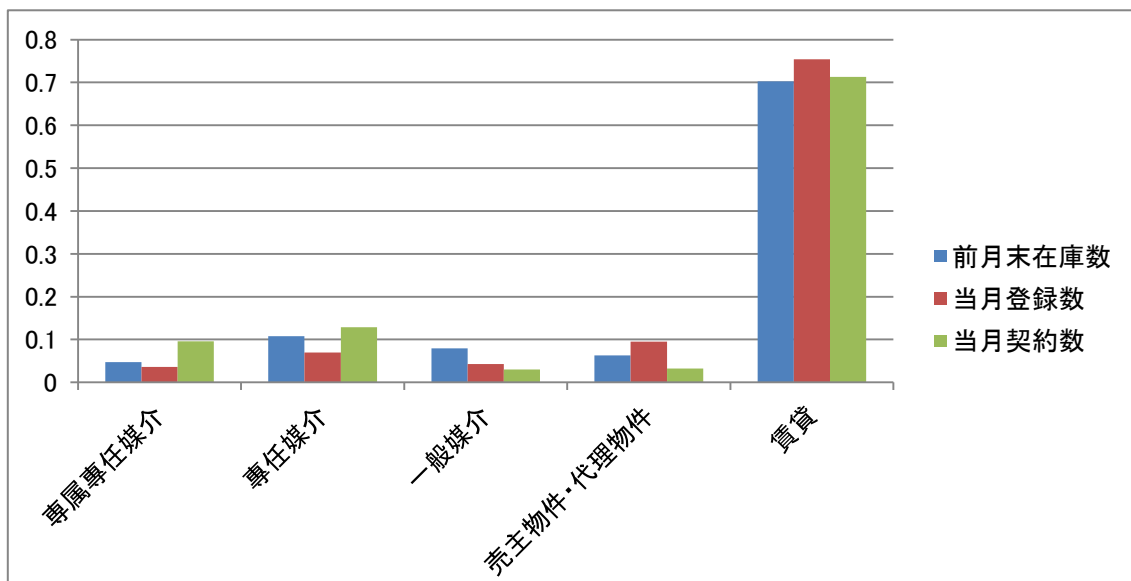
(図表 1 - 1) 2014 年 12 月から 2016 年 12 月までの各月の売り物件、賃貸物件別の新規登録件数・成約件数の推移 (対前年同月比)



ちなみに、東日本レインズの会員（北海道、東北、関東、北陸、中部の 1 都 1 道 22 県）の会員企業のレインズ利用実績を、①専属専任媒介、②専任媒介、③一般媒介（いずれも売り物件）、④売主物件・代理物件、⑤賃貸物件別に最新時の 2016 年 12 月の前月末在庫、当月登録、当月成約の件数ウエイトのデータでみると、先ず売買、賃貸別には賃貸のウエイトが 7 割と圧倒的に大きい。

賃貸物件のレインズへの登録は契約形態に拘らず、レインズ登録は義務づけられていない。他方、売却物件の専属専任媒介、専任媒介では、それぞれ契約後 5 日以内、7 日以内にレインズへの登録が義務づけられている（一般媒介ではレインズへの登録義務はない）。現状において、専属専任契約、専任契約に係る売却物件の登録がかなり多くなるはずであると考えられるが、レインズでの登録数は在庫ベース、当月登録ベース、当月成約ベースで、いずれも、賃貸物件のウエイトが 7 割を占める。これを実需との関係でどう説明すべきであろうか。このようなことも、関連する公表データが整備されれば、相応の理由付けを考えることが可能となり、既存住宅市場の在り方を考える上で何らかのヒントを得るきっかけになるかもしれない。

(図表 1 - 2) 2016 年 12 月の類型別のレイズ前月末在庫数、当月登録数、当月契約数の登録状況  
(件数ウエイト)



(荒井 俊行)

	新規登録件数									成約報告件数	
	総計	売り物件					賃貸物件			売り物件	賃貸物件
		小計	マンション	一戸建	土地	その他	小計	居住用	事業用		
2013年度	5,184,207	1,415,071	395,413	455,652	488,837	75,079	3,769,136	3,392,787	376,349	162,848	354,674
2014年度	5,705,182	1,590,118	441,631	520,491	548,789	79,207	4,115,064	3,721,921	393,143	157,733	365,592
2015年度	5,810,523	1,681,661	499,864	513,359	580,476	87,962	4,128,862	3,759,128	369,734	172,751	376,014
2015年12月	444,662	130,676	38,717	39,156	45,549	7,254	313,986	286,083	27,903	13,130	26,912
2016年1月	503,173	145,832	43,964	43,728	50,452	7,688	357,341	326,620	30,721	12,172	30,580
2月	489,463	145,862	46,251	43,387	48,227	7,997	343,601	313,814	29,787	16,094	40,054
3月	523,456	146,543	46,793	42,655	49,057	8,038	376,913	345,886	31,027	17,289	48,142
4月	469,197	142,441	44,003	42,602	48,752	7,084	326,756	296,520	30,236	15,752	35,186
5月	451,087	137,219	40,463	42,387	47,278	7,091	313,868	284,285	29,583	14,656	29,812
6月	450,048	138,960	38,530	45,807	47,560	7,063	311,088	280,587	30,501	14,944	30,859
7月	445,015	138,128	38,118	44,742	48,026	7,242	306,887	277,398	29,489	15,589	31,002
8月	409,084	124,146	33,100	39,967	44,331	6,748	284,938	258,550	26,388	12,544	26,105
9月	443,021	136,359	38,029	43,600	47,493	7,237	306,662	277,452	29,210	15,013	31,345
10月	453,515	139,555	39,567	44,176	48,000	7,812	313,960	283,679	30,281	15,602	31,617
11月	431,790	131,754	36,241	43,142	45,100	7,271	300,036	271,771	28,265	14,708	29,893
12月	407,075	126,636	34,765	40,181	44,786	6,904	280,439	255,179	25,260	14,144	28,928

[対前年同期比増加率]

(単位：%)

2013年度	3.7	1.3	△ 2.7	5.8	0.9	△ 0.8	4.6	5.5	△ 2.7	8.2	7.4
2014年度	10.0	12.4	11.7	14.2	12.3	5.5	9.2	9.7	4.5	△ 3.1	3.1
2015年度	1.8	5.8	13.2	△ 1.4	5.8	11.1	0.3	1.0	△ 6.0	9.5	2.9
2015年12月	3.2	3.2	12.2	△ 5.0	0.9	24.5	3.2	3.4	0.9	5.6	5.7
2016年1月	△ 1.1	7.7	12.8	1.6	7.1	22.4	△ 4.3	△ 4.3	△ 5.3	13.2	△ 2.9
2月	0.4	12.8	24.0	1.9	12.3	24.6	△ 4.0	△ 4.1	△ 3.5	10.7	△ 0.0
3月	△ 3.1	△ 1.5	12.8	△ 10.5	△ 6.0	9.4	△ 3.7	△ 3.5	△ 6.0	2.3	△ 0.5
4月	△ 4.9	3.8	10.7	0.1	0.7	8.1	△ 8.2	△ 8.2	△ 8.3	14.0	10.8
5月	△ 6.0	0.9	3.2	△ 1.1	△ 0.4	10.2	△ 8.7	△ 8.9	△ 7.2	2.9	6.5
6月	△ 5.4	△ 0.2	△ 4.7	5.8	△ 2.4	3.1	△ 7.5	△ 7.8	△ 4.7	△ 3.8	3.9
7月	△ 6.7	△ 0.3	△ 4.5	3.2	△ 0.3	1.7	△ 9.3	△ 9.8	△ 4.9	9.5	8.4
8月	△ 9.5	△ 3.9	△ 10.6	0.4	△ 3.2	1.9	△ 11.7	△ 12.2	△ 7.1	1.1	1.8
9月	△ 7.1	△ 2.2	△ 7.4	1.9	△ 1.6	0.1	△ 9.1	△ 9.5	△ 5.1	4.5	8.0
10月	△ 11.0	△ 6.9	△ 9.6	△ 4.2	△ 7.7	△ 3.8	△ 12.7	△ 13.3	△ 6.7	5.4	6.3
11月	△ 11.0	△ 7.9	△ 15.6	△ 1.2	△ 6.7	△ 9.7	△ 12.3	△ 12.7	△ 8.2	0.3	7.2
12月	△ 8.5	△ 3.1	△ 10.2	2.6	△ 1.7	△ 4.8	△ 10.7	△ 10.8	△ 9.5	7.7	7.5

資料出所：(財) 不動産流通近代化センター「指定流通機構の活用状況」