

指定流通機構の活用状況について (平成20年度分)

平成21年4月20日(月)
 (財)不動産流通近代化センター
 不動産流通センター研究所
 企画調査部 小川・中嶋
 TEL: 03-5843-2065

指定流通機構制度は、一定の媒介契約を締結した宅地建物取引業者に対し、国土交通大臣が指定する不動産流通機構に不動産物件情報を登録し、オンラインシステムを通じて物件情報の交換を行うことを義務付けるもので、平成2年5月より実施されている。平成21年3月現在、全国で4指定流通機構が不動産取引に活用されており、これにより、迅速な不動産取引の成立や、適正な価格付け等が期待される。

この指定流通機構の平成20年度における活用状況は、次のとおりである。

1. 新規登録件数

平成20年度(平成20年4月～平成21年3月)の新規登録件数の合計は、4,136,641件(前年度比15.0%増)に上り、月平均344,720件の物件登録がなされている。内訳をみると売り物件1,237,061件、賃貸物件2,899,580件で、売り物件の前年度比11.2%の増となった。また、賃貸物件は前年度比16.7%増となった。

新規登録件数の推移

単位:件

		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
		総数	前年度比								
新規登録件数	新規登録件数	2,433,572	18.4%	2,827,394	16.2%	3,112,613	10.1%	3,596,205	15.5%	4,136,641	15.0%
	売り物件	759,464	10.7%	855,192	12.6%	898,232	5.0%	1,112,158	23.8%	1,237,061	11.2%
	賃貸物件	1,674,108	22.2%	1,972,202	17.8%	2,214,381	12.3%	2,484,047	12.2%	2,899,580	16.7%

①地域別新規登録件数(売り物件)

新規登録件数(売り物件)を地域別にみると、平成20年度は、すべての地域において前年度に比べて増加し、特に四国においては約3割増加している。

地域別新規登録件数(売り物件)の推移

単位:件

地域	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
北海道	21,902	(2.9)	27,824	(3.3)	32,238	(3.6)	36,454	(3.3)	40,277	(3.3)
東北	28,147	(3.7)	31,747	(3.7)	37,366	(4.2)	41,612	(3.7)	45,887	(3.7)
関東甲信越	40,051	(5.3)	46,339	(5.4)	54,800	(6.1)	64,793	(5.8)	71,868	(5.8)
首都圏	293,881	(38.7)	320,298	(37.5)	332,521	(37.0)	433,893	(39.0)	468,930	(37.9)
中部4県	26,268	(3.5)	28,079	(3.3)	27,509	(3.1)	32,936	(3.0)	35,261	(2.9)
中部圏	71,320	(9.4)	74,979	(8.8)	49,534	(5.5)	55,881	(5.0)	64,346	(5.2)
近畿圏	159,635	(21.0)	169,969	(19.9)	180,486	(20.1)	209,271	(18.8)	230,230	(18.6)
中国	31,305	(4.1)	33,215	(3.9)	37,173	(4.1)	47,367	(4.3)	56,256	(4.5)
四国	14,732	(1.9)	15,596	(1.7)	17,111	(1.9)	21,915	(2.0)	27,900	(2.3)
九州	72,223	(9.5)	107,146	(12.5)	129,494	(14.4)	168,036	(15.1)	196,106	(15.9)
合計	759,464		855,192		898,232		1,112,158		1,237,061	

②物件種類別新規登録件数（売り物件）

新規登録件数（売り物件）を物件種類別にみると、平成20年度はすべての物件種類において前年度の件数を上回った。シェアは、2年連続して土地が最大となった。また、首都圏は今年度もマンションのシェアが最大となった。近畿圏については今年度も一戸建住宅のシェアが最大となった（下記グラフ）。

物件種類別新規登録件数（売り物件）の推移

単位：件

物件種類	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
マンション	198,326	(26.1)	218,395	(25.5)	231,531	(25.8)	280,197	(25.2)	305,881	(24.7)
一戸建住宅	257,686	(33.9)	300,335	(35.1)	308,131	(34.3)	366,462	(33.0)	384,036	(31.0)
土地	262,843	(34.6)	289,310	(33.8)	301,696	(33.6)	391,585	(35.2)	465,792	(37.7)
その他	40,609	(5.3)	47,152	(5.5)	56,874	(6.3)	73,914	(6.6)	81,352	(6.6)
合計	759,464		855,192		898,232		1,112,158		1,237,061	

③物件種類別新規登録件数（賃貸物件）

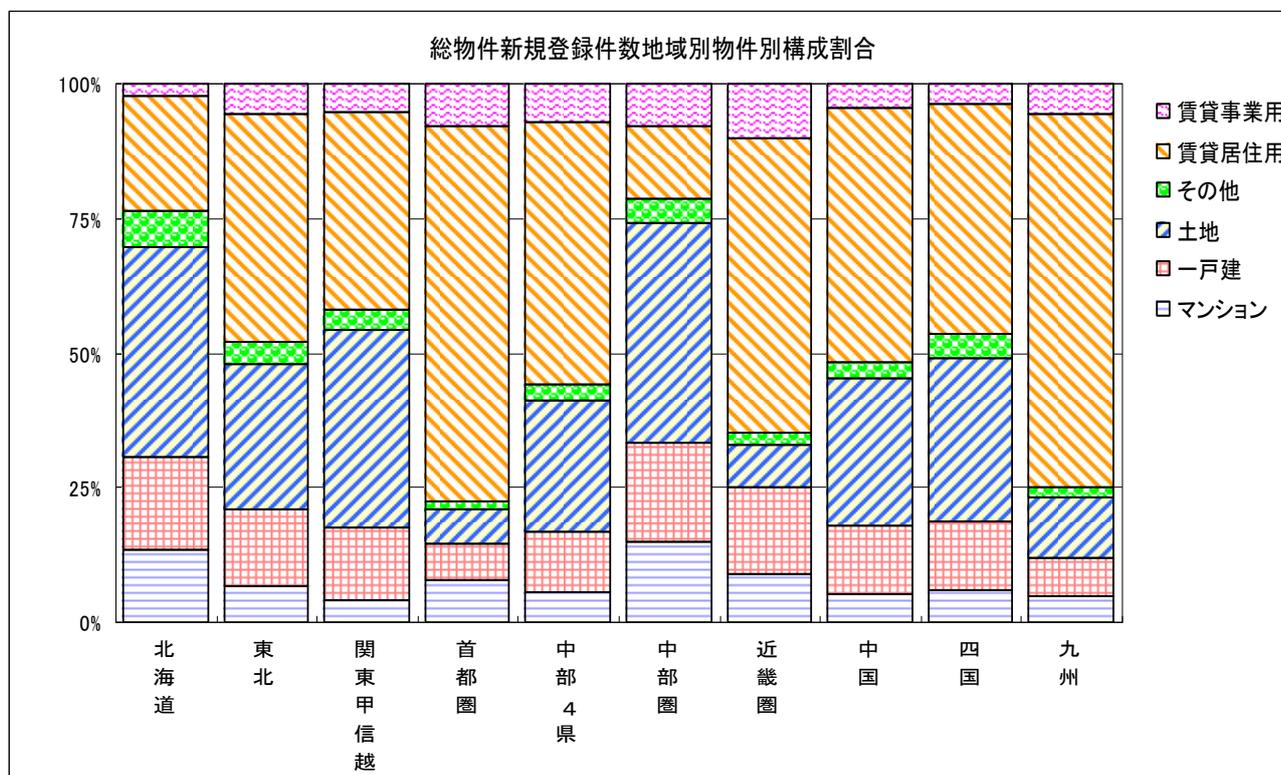
賃貸物件の新規登録件数は、平成20年度は居住用物件の前年度比で16.6%増の増加率を示した。なお、全体の約9割を居住用物件が占めている。

物件種類別新規登録件数（賃貸物件）の推移

単位：件

物件種類	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
居住用	1,472,247	(87.9)	1,754,381	(89.0)	1,977,232	(89.3)	2,220,837	(89.4)	2,590,214	(89.3)
事業用	201,861	(12.1)	217,821	(11.0)	237,149	(10.7)	263,210	(10.6)	309,366	(10.7)
合計	1,674,108		1,972,202		2,214,381		2,484,047		2,899,580	

(平成20年4月～平成21年3月合計)



④契約形態別新規登録件数（売り物件）

新規登録件数（売り物件）を契約形態別にみると、平成20年度は、宅地建物取引業法において、指定流通機構への登録が義務付けられている専属専任媒介契約と専任媒介契約とで、全体48.1%（対前年度比1.5ポイント減）を占めている。

契約形態別新規登録件数（売り物件）の推移

単位：件

契約形態	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
専属専任媒介契約	113,523	(14.9)	123,329	(14.4)	131,069	(14.6)	153,114	(13.8)	166,019	(13.4)
専任媒介契約	311,985	(41.1)	337,974	(39.5)	342,158	(38.1)	397,916	(35.8)	428,563	(34.6)
一般媒介契約	187,314	(24.7)	214,471	(25.1)	225,352	(25.1)	287,688	(25.9)	347,825	(28.1)
その他	146,642	(19.3)	179,418	(21.0)	199,653	(22.2)	273,440	(24.6)	294,654	(23.8)
合計	759,464		855,192		898,232		1,112,158		1,237,061	

2. 総登録件数

平成20年度末現在の総登録件数は、741,497件（対前年度末比16.3%増）で、このうち売り物件が303,933件（全体の41.0%）、賃貸物件が437,564件（同59.0%）であり、5年連続して賃貸物件が売り物件の件数を上回った。

物件種類別総登録件数の推移

単位：件

物件種類		平成16年度末		平成17年度末		平成18年度末		平成19年度		平成20年度	
売 り 物 件	マンション	41,389	(21.6)	44,559	(21.9)	46,828	(20.4)	61,259	(21.5)	62,283	(20.5)
	一戸建住宅	59,671	(31.1)	64,176	(31.5)	71,257	(31.1)	81,573	(28.7)	78,914	(26.0)
	土地	77,882	(40.6)	81,191	(39.8)	94,059	(41.1)	120,067	(42.2)	139,228	(45.8)
	その他	12,745	(6.6)	13,977	(6.9)	16,877	(7.4)	21,627	(7.6)	23,508	(7.7)
	小計	191,687		203,903		229,021		284,526		303,933	
賃 貸 物 件	居住用	189,498	(69.8)	213,545	(72.1)	238,051	(73.6)	254,984	(72.2)	318,400	(72.8)
	事業用	81,844	(30.2)	82,789	(27.9)	85,288	(26.4)	98,077	(27.8)	119,164	(27.2)
	小計	271,342		296,334		323,339		353,061		437,564	
合計	463,029		500,237		552,360		637,587		741,497		

3. 検案件数

平成20年度の検案件数（月平均）は11,576,495件と、前年度比で12.5%増加した。

月平均検案件数の推移

単位：件

	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
	平均数	前年度比	平均数	前年度比	平均数	前年度比	平均数	前年度比	平均数	前年度比
月平均検案件数	5,353,964	21.3%	6,158,144	15.0%	8,373,311	36.0%	10,293,580	22.9%	11,576,495	12.5%

4. 成約報告件数（売り物件）

平成20年度の成約報告件数（売り物件）は、114,895件（対前年度比0.4%増）で、これを同年度の新規登録件数で除して求めた成約報告率は、9.3%（対前年度比1.0ポイント減）となっている。

成約報告件数の推移

単位：件

	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
	件数	前年度比	件数	前年度比	件数	前年度比	件数	前年度比	件数	前年度比
成約報告件数	103,317	2.7%	108,642	5.2%	115,413	6.2%	114,440	-0.8%	114,895	0.4%

成約報告件数（平成20年度）

		新規登録件数	成約報告件数	成約報告率
総計		1,237,061	114,895	9.3%
機 構 別	東 日 本	626,962	62,892	10.0%
	中 部 圏	99,607	12,732	12.8%
	近 畿 圏	230,230	27,739	12.0%
	西 日 本	280,262	11,532	4.1%
契 約 形 態	専 属 専 任 媒 介	166,019	22,683	13.7%
	専 任 媒 介	428,563	58,184	13.6%
	一 般 媒 介	347,825	17,180	4.9%
	そ の 他	294,654	16,848	5.7%
物 件 種 類	マ ン シ ョ ン	305,881	53,540	17.5%
	一 戸 建 住 宅	384,036	38,068	9.9%
	土 地	465,792	20,713	4.4%
	そ の 他	81,352	2,574	3.2%

5. 会員数

平成20年度末現在の会員数は134,392で、前年と比べて平成15年以来の5年ぶりに減少（対前年度末比1.3%減）した。その内訳としては、パソコンによりアクセスする会員（PC型会員）が85,786（同9.3%増）、それ以外の会員（非PC型会員）が48,646（同15.7%減）となり、非PC型会員が11年続けて減少した。

会員数（年度末）の推移

単位：会員

	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
	会員数	前年度比	会員数	前年度比	会員数	前年度比	会員数	前年度比	会員数	前年度比
会 員	133,814	0.4%	135,018	0.9%	136,032	0.8%	136,112	0.1%	134,392	▲ 1.3%
非PC型会員	76,430	▲ 5.5%	68,112	▲ 10.9%	63,117	▲ 7.3%	57,696	▲ 8.6%	48,646	▲ 15.7%
PC型会員	57,384	9.4%	66,906	16.6%	72,915	9.0%	78,416	7.5%	85,746	9.3%