

# 指定流通機構の活用状況について (平成16年度分)

平成17年4月20日(水)  
(財)不動産流通近代化センター  
企画調査部 石川・小川・勝見  
TEL: 03-3986-8162

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17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16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16年度(平成16年4月~平成17年3月)の新規登録件数の合計は、2,433,572件(前年度比18.4%増)に上り、月平均202,798件の物件登録がなされている。内訳をみると売り物件759,464件、賃貸物件1,674,108件で、賃貸物件が前年度比22.2%増となり、全体の約7割を占めている。

	平成12年度		平成13年度		平成14年度		平成15年度		平成16年度	
	総数	前年度比	総数	前年度比	総数	前年度比	総数	前年度比	総数	前年度比
新規登録件数	1,237,052	0.4%	1,354,671	9.5%	1,571,805	16.0%	2,055,330	30.8%	2,433,572	18.4%
売り物件	610,399	0.6%	623,943	2.2%	638,619	2.4%	685,887	7.4%	759,464	10.7%
賃貸物件	626,653	1.4%	730,728	16.6%	933,186	27.7%	1,369,443	46.7%	1,674,108	22.2%

(注)平成2年度は、平成2年5月から平成3年3月までの合計のため、平成3年度の対前年度比は算出せず(以下同様)

## 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16年度は、近畿圏を除くすべての地域において前年度に比べて増加している。また、首都圏および近畿圏の2つの地域で全体の約60%を占めている。

地域別新規登録件数(売り物件)の推移 単位: 件

地域	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
北海道	14,835 (2.4)	15,528 (2.5)	17,490 (2.7)	19,152 (2.8)	21,902 (2.9)
東北	18,553 (3.0)	21,001 (3.4)	21,869 (3.4)	25,863 (3.8)	28,147 (3.7)
関東甲信越	29,212 (4.8)	28,631 (4.6)	30,380 (4.8)	36,353 (5.3)	40,051 (5.3)
首都圏	263,797 (43.3)	272,537 (43.7)	267,356 (41.9)	286,686 (41.8)	293,881 (38.7)
中部4県	22,222 (3.6)	23,733 (3.8)	31,020 (4.9)	24,676 (3.6)	26,268 (3.5)
中部圏	43,029 (7.0)	47,296 (7.6)	56,752 (8.9)	56,476 (8.2)	71,320 (9.4)
近畿圏	163,875 (26.9)	166,151 (26.6)	163,523 (25.6)	159,860 (23.3)	159,635 (21.0)
中国	24,838 (4.1)	20,324 (3.3)	19,672 (3.1)	21,033 (3.1)	31,305 (4.1)
四国	6,019 (1.0)	6,934 (1.0)	5,986 (0.9)	11,715 (1.7)	14,732 (1.9)
九州	24,019 (3.9)	21,808 (3.5)	24,571 (3.8)	44,073 (6.4)	72,223 (9.5)
合計	610,399	623,943	638,619	685,887	759,464

(注1)括弧内の数字は、構成比(%)である。

(注2)地域区分: 「関東甲信越」は、茨城、栃木、群馬、新潟、山梨および長野  
「首都圏」は、東京、埼玉、千葉および神奈川  
「中部4県」は、富山、石川、福井および静岡  
「中部圏」は、愛知、岐阜および三重  
「近畿圏」は、大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良および和歌山

## 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16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。シェアは一戸建住宅を抜き、初めて土地が最大となった。また、首都圏は今年度も一戸建住宅のシェアをマンションが上回り、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	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
マンション	169,314 (27.7)	167,439 (26.8)	174,626 (27.3)	188,064 (27.4)	198,326 (26.1)
一戸建住宅	210,921 (34.6)	220,564 (35.4)	217,796 (34.2)	232,651 (33.9)	257,686 (33.9)
土地	199,468 (32.7)	205,378 (32.9)	212,906 (33.3)	229,668 (33.5)	262,843 (34.6)
その他	30,696 (5.0)	30,562 (4.9)	33,291 (5.2)	35,504 (5.2)	40,609 (5.4)
合計	610,399	623,943	638,619	685,887	759,464

（注）括弧内の数字は、構成比（％）である。

## 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16年度は居住用物件の前年度比で22.9%増の増加率を示した。なお、全体の87.9%を居住用物件が占め、その割合も増加している。

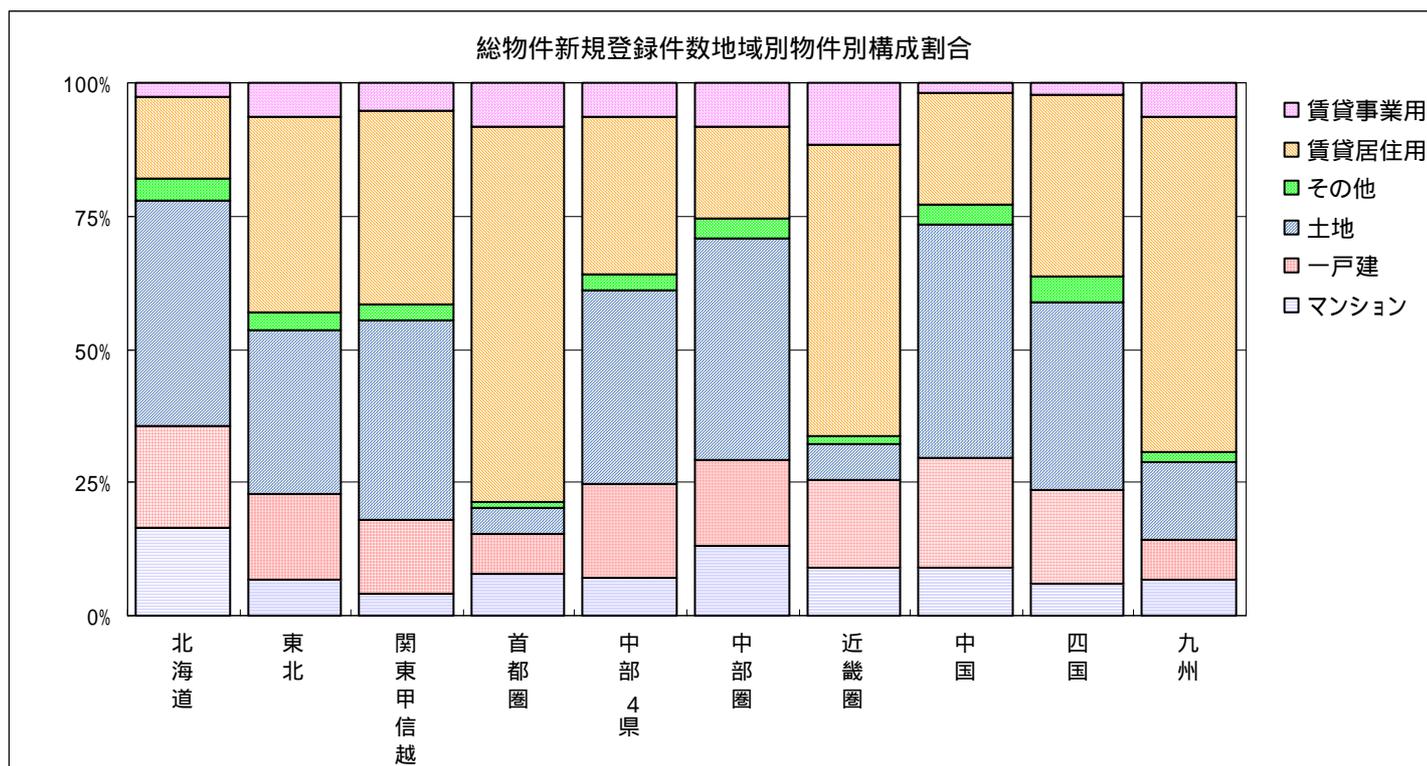
### 物件種類別新規登録件数（賃貸物件）の推移

単位：件

物件種類	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
居住用	523,807 (83.6)	607,772 (83.2)	788,492 (84.5)	1,197,960 (87.5)	1,472,247 (87.9)
事業用	102,846 (16.4)	122,956 (16.8)	144,694 (15.5)	171,483 (12.5)	201,861 (12.1)
合計	626,653	730,728	933,186	1,369,443	1,674,108

（注）括弧内の数字は、構成比（％）である。

（平成16年4月～平成17年3月合計）



## 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16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56.0%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12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
専属専任媒介契約	97,333 (15.9)	94,821 (15.2)	100,148 (15.7)	105,147 (15.3)	113,523 (14.9)
専任媒介契約	283,565 (46.5)	282,809 (45.3)	282,978 (44.3)	289,969 (42.3)	311,985 (41.1)
一般媒介契約	142,935 (23.4)	147,158 (23.6)	153,599 (24.1)	169,213 (24.7)	187,314 (24.7)
その他	86,566 (14.2)	99,155 (15.9)	101,894 (15.9)	121,558 (17.7)	146,642 (19.3)
合計	610,399	623,943	638,619	685,887	759,464

（注）括弧内の数字は、構成比（%）である。

## 2. 総登録件数

平成16年度末現在の総登録件数は、463,029件（対前年度末比8.1%増）で、このうち売り物件が191,687件（全体の41.4%）、賃貸物件が271,342件（同58.6%）であり、昨年度末に続き賃貸物件（対前年度末比12.1%増）が売り物件の件数を上回った。

物件種別総登録件数の推移

単位：件

物件種類	平成12年度末	平成13年度末	平成14年度末	平成15年度末	平成16年度末
売 り 物 件	マンション	40,195 (22.7)	38,501 (21.1)	40,028 (21.9)	40,124 (21.5)
	一戸建住宅	56,502 (31.9)	58,164 (31.9)	55,738 (30.5)	55,806 (30.0)
	土地	67,958 (38.4)	72,431 (39.8)	73,140 (40.2)	76,968 (41.3)
	その他	12,364 (7.0)	13,175 (7.2)	13,581 (7.4)	13,347 (7.2)
件小計	177,019	182,271	182,487	186,245	191,687
賃 貸 物 件	居住用	68,978 (61.0)	78,697 (57.8)	110,751 (61.5)	162,157 (67.0)
	事業用	44,018 (39.0)	57,416 (42.2)	69,320 (38.5)	79,795 (33.0)
	件小計	112,996	136,113	180,071	241,952
合計	290,015	318,384	362,558	428,197	463,029

（注）括弧内の数字は、構成比（%）である。

## 3. 検案件数

平成16年度の検案件数（月平均）は5,353,964件と、初めて5百万件台に上り、前年度比で21.3%増加した。

	平成12年度		平成13年度		平成14年度		平成15年度		平成16年度	
	平均数	前年度比								
月平均検索数	1,699,836	32.5%	2,326,770	36.9%	3,257,622	40.0%	4,412,496	35.5%	5,353,964	21.3%

#### 4. 成約報告件数（売り物件）

平成16年度の成約報告件数（売り物件）は、103,317件（対前年度比2.7%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、13.6%（対前年度比1.1ポイント減）となっている。

	平成12年度		平成13年度		平成14年度		平成15年度		平成16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	88,590	6.1%	88,124	0.5%	93,661	6.3%	100,586	7.4%	103,317	2.7%

#### 成約報告件数（平成16年度）

		新規登録件数	成約報告件数 (成約報告率(%))
総	計	759,464	103,317 (13.6)
機 構 別	東 日 本	383,981	60,796 (15.8)
	中 部 圏	97,588	10,073 (10.3)
	近 畿 圏	159,635	24,948 (15.6)
	西 日 本	118,260	7,500 (6.3)
契 約 形 態	専属専任媒介	113,523	19,903 (17.5)
	専任媒介	311,985	57,358 (18.4)
	一般媒介	187,314	14,410 (7.7)
	その他	146,642	11,646 (7.9)
物 件 種 類	マンション	198,326	46,041 (23.2)
	一戸建住宅	257,686	34,800 (13.5)
	土地	262,843	19,938 (7.6)
	その他	40,609	2,538 (6.2)

#### 5. 会員数

平成16年度末現在の会員数は133,814で、前年と比べて4年ぶりに増加（対前年度末比0.4%増）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57,384（同9.4%増）それ以外の会員（非PC型会員）が76,430（同5.5%減）となり、非PC型会員が7年続けて減少する一方、PC型会員は増え続けており、全体に占める割合も42.9%となった。

#### 会員数（年度末）の推移

	平成12年度		平成13年度		平成14年度		平成15年度		平成16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	138,187	0.3%	136,014	1.6%	134,158	1.4%	133,298	0.6%	133,814	0.4%
非PC型会員	104,280	7.9%	96,091	7.9%	89,570	6.8%	80,851	9.7%	76,430	5.5%
PC型会員	33,907	37.7%	39,923	17.7%	44,588	11.7%	52,447	17.6%	57,384	9.4%

(注)東日本・中部圏・近畿圏以外のIP型導入に伴い、平成11年8月より区分表記を「B」（B型会員）から「PC」（B型+IP型会員）に変更しました