

指定流通機構の活用状況について (平成21年度分)

平成22年4月20日(火)
 (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 伊藤・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22年5月より実施されている。平成22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21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21年度(平成21年4月～平成22年3月)の新規登録件数の合計は、4,426,442件(前年度比7.0%増)に上り、月平均368,870件の物件登録がなされている。内訳をみると売り物件1,144,924件、賃貸物件3,281,518件で、売り物件の前年度比7.4%の減となった。また、賃貸物件は前年度比13.2%増となった。

新規登録件数の推移

単位:件

		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21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	新規登録件数	2,827,394	16.2%	3,112,613	10.1%	3,596,205	15.5%	4,136,641	15.0%	4,426,442	7.0%
	売り物件	855,192	12.6%	898,232	5.0%	1,112,158	23.8%	1,237,061	11.2%	1,144,924	-7.4%
	賃貸物件	1,972,202	17.8%	2,214,381	12.3%	2,484,047	12.2%	2,899,580	16.7%	3,281,518	13.2%

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21年度は、前年度に比べて中部4県・中国・四国・九州において増加し、特に九州においては約3割増加しているものの、他の地域は減少し、特に首都圏が約2割減少している。

地域別新規登録件数(売り物件)の推移

単位:件

地域	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
北海道	27,824	(3.3)	32,238	(3.6)	36,454	(3.3)	40,277	(3.3)	34,172	(3.0)
東北	31,747	(3.7)	37,366	(4.2)	41,612	(3.7)	45,887	(3.7)	41,850	(3.7)
関東甲信越	46,339	(5.4)	54,800	(6.1)	64,793	(5.8)	71,868	(5.8)	64,239	(5.6)
首都圏	320,298	(37.5)	332,521	(37.0)	433,893	(39.0)	468,930	(37.9)	353,059	(30.8)
中部4県	28,079	(3.3)	27,509	(3.1)	32,936	(3.0)	35,261	(2.9)	37,728	(3.3)
中部圏	74,979	(8.8)	49,534	(5.5)	55,881	(5.0)	64,346	(5.2)	61,038	(5.3)
近畿圏	169,969	(19.9)	180,486	(20.1)	209,271	(18.8)	230,230	(18.6)	202,979	(17.7)
中国	33,215	(3.9)	37,173	(4.1)	47,367	(4.3)	56,256	(4.5)	61,574	(5.4)
四国	15,596	(1.7)	17,111	(1.9)	21,915	(2.0)	27,900	(2.3)	29,468	(2.6)
九州	107,146	(12.5)	129,494	(14.4)	168,036	(15.1)	196,106	(15.9)	258,817	(22.6)
合計	855,192		898,232		1,112,158		1,237,061		1,144,924	

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21年度はすべての物件種類において前年度の件数を下回った。シェアは、一戸建住宅が15.2%の減少となった。また、一戸建住宅のシェアが近畿圏を上回り、首都圏が最大となった。（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17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
マンション	218,395	(25.5)	231,531	(25.8)	280,197	(25.2)	305,881	(24.7)	288,500	(25.2)
一戸建住宅	300,335	(35.1)	308,131	(34.3)	366,462	(33.0)	384,036	(31.0)	325,595	(28.4)
土地	289,310	(33.8)	301,696	(33.6)	391,585	(35.2)	465,792	(37.7)	453,145	(39.6)
その他	47,152	(5.5)	56,874	(6.3)	73,914	(6.6)	81,352	(6.6)	77,684	(6.8)
合計	855,192		898,232		1,112,158		1,237,061		1,144,924	

③物件種類別新規登録件数（賃貸物件）

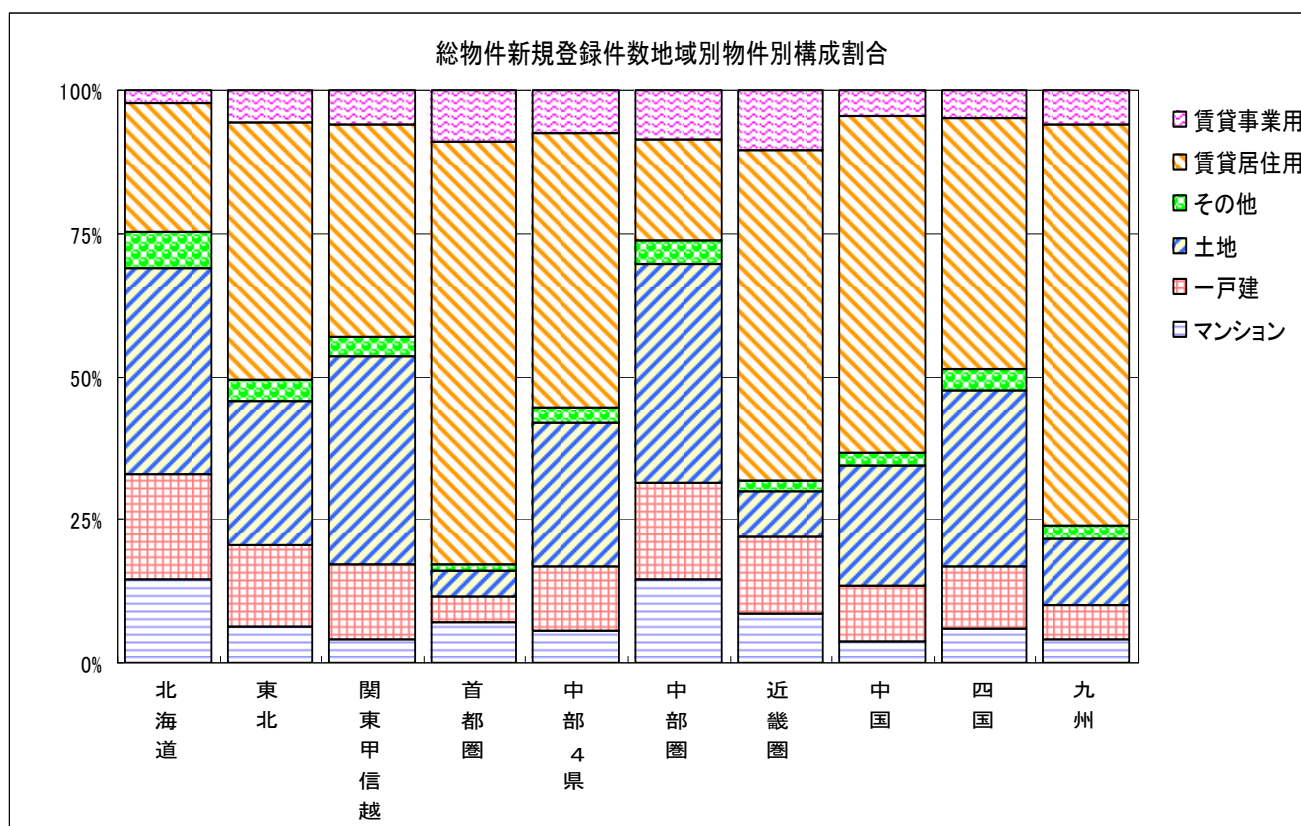
賃貸物件の新規登録件数は、平成21年度は居住用物件の前年度比で13.0%増の増加率を示した。なお、全体の約9割を居住用物件が占めている。

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17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
居住用	1,754,381	(89.0)	1,977,232	(89.3)	2,220,837	(89.4)	2,590,214	(89.3)	2,928,011	(89.2)
事業用	217,821	(11.0)	237,149	(10.7)	263,210	(10.6)	309,366	(10.7)	353,507	(10.8)
合計	1,972,202		2,214,381		2,484,047		2,899,580		3,281,518	

(平成21年4月～平成22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21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51.3%（対前年度比3.2ポイント増）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17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
専属専任媒介契約	123,329	(14.4)	131,069	(14.6)	153,114	(13.8)	166,019	(13.4)	181,415	(15.8)
専任媒介契約	337,974	(39.5)	342,158	(38.1)	397,916	(35.8)	428,563	(34.6)	405,680	(35.4)
一般媒介契約	214,471	(25.1)	225,352	(25.1)	287,688	(25.9)	347,825	(28.1)	346,657	(30.3)
その他	179,418	(21.0)	199,653	(22.2)	273,440	(24.6)	294,654	(23.8)	211,172	(18.4)
合計	855,192		898,232		1,112,158		1,237,061		1,144,924	

2. 総登録件数

平成21年度末現在の総登録件数は、791,916件（対前年度末比6.8%増）で、このうち売り物件が275,545件（全体の34.8%）、賃貸物件が516,371件（同65.2%）であり、7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17年度末		平成18年度末		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
売 り 物 件	マンション	44,559	(21.9)	46,828	(20.4)	61,259	(21.5)	62,283	(20.5)	54,733	(19.9)
	一戸建住宅	64,176	(31.5)	71,257	(31.1)	81,573	(28.7)	78,914	(26.0)	67,170	(24.4)
	土地	81,191	(39.8)	94,059	(41.1)	120,067	(42.2)	139,228	(45.8)	131,442	(47.7)
	その他	13,977	(6.9)	16,877	(7.4)	21,627	(7.6)	23,508	(7.7)	22,200	(8.1)
	小計	203,903		229,021		284,526		303,933		275,545	
賃 貸 物 件	居住用	213,545	(72.1)	238,051	(73.6)	254,984	(72.2)	318,400	(72.8)	379,805	(73.6)
	事業用	82,789	(27.9)	85,288	(26.4)	98,077	(27.8)	119,164	(27.2)	136,566	(26.4)
	小計	296,334		323,339		353,061		437,564		516,371	
合計	500,237		552,360		637,587		741,497		791,916		

3. 検案件数

平成21年度の検案件数（月平均）は18,931,011件と、前年度比で63.5%増加した。

月平均検案件数の推移

単位：件

	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21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	6,158,144	15.0%	8,373,311	36.0%	10,293,580	22.9%	11,576,495	12.5%	18,931,011	63.5%

4. 成約報告件数（売り物件）

平成21年度の成約報告件数（売り物件）は、123,823件（対前年度比7.8%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、10.8%（対前年度比1.5ポイント増）となっている。

成約報告件数の推移

単位：件

	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21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	108,642	5.2%	115,413	6.2%	114,440	-0.8%	114,895	0.4%	123,823	7.8%

成約報告件数（平成21年度）

			新規登録件数	成約報告件数	成約報告率
総計			1,144,924	123,823	10.8%
機構別	東日本		493,320	69,166	14.0%
	中部圏		98,766	13,430	13.6%
	近畿圏		202,979	29,163	14.4%
	西日本		349,859	12,064	3.4%
契約形態	専属専任媒介		181,415	28,503	15.7%
	専任媒介		405,680	60,415	14.9%
	一般媒介		346,657	18,120	5.2%
	その他の他		211,172	16,785	7.9%
物件種類	マンション		288,500	57,772	20.0%
	一戸建住宅		325,595	39,702	12.2%
	土地		453,145	23,609	5.2%
	その他の他		77,684	2,740	3.5%

5. 会員数

平成21年度末現在の会員数は132,057で、前年と比べて2年連続して減少（対前年度末比1.7%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89,293（同4.1%増）、それ以外の会員（非PC型会員）が42,764（同12.1%減）となり、非PC型会員が12年続けて減少した。

会員数（年度末）の推移

単位：会員

	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21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	135,018	0.9%	136,032	0.8%	136,112	0.1%	134,392	▲ 1.3%	132,057	▲ 1.7%
非PC型会員	68,112	▲ 10.9%	63,117	▲ 7.3%	57,696	▲ 8.6%	48,646	▲ 15.7%	42,764	▲ 12.1%
PC型会員	66,906	16.6%	72,915	9.0%	78,416	7.5%	85,746	9.3%	89,293	4.1%