

指定流通機構の活用状況について (平成23年分)

平成25年2月14日(木)
 公益財団法人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 高橋・相子
 TEL: 03-5843-2065

*当センターのホームページでご覧いただけます。URL <http://www.kindaika.jp>

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(レインズ)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25年1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23年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23年(平成23年1月～平成23年12月)の新規登録件数の合計は、4,825,160件(前年比6.6%増)に上り、月平均402,097件の物件登録がなされている。

内訳をみると、売り物件1,332,844件(前年比12.6%増)、賃貸物件3,492,316件(前年比4.5%増)となった。

新規登録件数の推移

	平成19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年	
	総数	前年比	総数	前年比	総数	前年比	総数	前年比	総数	前年比
新規登録件数	3,450,279	14.6%	4,019,680	16.5%	4,374,546	8.8%	4,527,332	3.5%	4,825,160	6.6%
売り物件	1,050,510	20.8%	1,239,273	18.0%	1,160,977	-6.3%	1,184,093	2.0%	1,332,844	12.6%
賃貸物件	2,399,769	12.1%	2,780,407	15.9%	3,213,569	15.6%	3,343,239	4.0%	3,492,316	4.5%

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23年は、東北以外の地域において前年に比べて増加している。

地域別新規登録件数(売り物件)の推移

単位:件

地域	平成19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		
	(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)	前年比	
北海道	35,435	(3.4)	39,855	(3.2)	35,893	(3.1)	33,081	(2.8)	33,850	(2.5)	2.3%
東北	40,808	(3.9)	45,521	(3.7)	42,705	(3.7)	41,311	(3.5)	35,624	(2.7)	-13.8%
関東甲信越	62,518	(6.0)	71,061	(5.7)	66,609	(5.7)	63,618	(5.4)	64,739	(4.9)	1.8%
首都圏	400,507	(38.1)	488,348	(39.4)	371,990	(32.0)	379,845	(32.1)	498,851	(37.4)	31.3%
中部4県	30,862	(2.9)	34,876	(2.8)	37,663	(3.2)	42,595	(3.6)	46,553	(3.5)	9.3%
中部圏	54,204	(5.2)	61,402	(5.0)	63,642	(5.5)	60,205	(5.1)	65,552	(4.9)	8.9%
近畿圏	202,565	(19.3)	227,277	(18.3)	211,777	(18.2)	201,540	(17.0)	206,825	(15.5)	2.6%
中国	44,301	(4.2)	54,178	(4.4)	61,190	(5.3)	66,386	(5.6)	72,598	(5.4)	9.4%
四国	20,520	(2.0)	26,530	(2.1)	29,446	(2.5)	27,985	(2.4)	35,950	(2.7)	28.5%
九州	158,790	(15.1)	190,225	(15.3)	240,062	(20.7)	267,527	(22.6)	272,302	(20.4)	1.8%
合計	1,050,510		1,239,273		1,160,977		1,184,093		1,332,844		12.6%

②物件種類別新規登録件数（売り物件）

売り物件の新規登録件数を物件種類別にみると、平成23年は、その他以外の物件種類において前年の件数を上回った。

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19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		
	(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)	前年比	
マンション	265,682	(25.3)	305,603	(24.7)	292,482	(25.2)	323,786	(27.3)	410,413	(30.8)	26.8%
一戸建住宅	350,654	(33.4)	391,631	(31.6)	335,530	(28.9)	336,604	(28.4)	380,572	(28.6)	13.1%
土地	364,195	(34.7)	460,018	(37.1)	455,220	(39.2)	447,080	(37.8)	465,529	(34.9)	4.1%
その他	69,979	(6.7)	82,021	(6.6)	77,745	(6.7)	76,623	(6.5)	76,330	(5.7)	-0.4%
合計	1,050,510		1,239,273		1,160,977		1,184,093		1,332,844		12.6%

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を物件種類別にみると、平成23年は、居住用・事業用共にわずかながらの増加を示した。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19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		
	(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)	前年比	
居住用	2,148,157	(89.5)	2,482,836	(89.3)	2,864,718	(89.1)	2,986,512	(89.3)	3,125,584	(89.5)	4.7%
事業用	251,612	(10.5)	297,571	(10.7)	348,851	(10.9)	356,727	(10.7)	366,732	(10.5)	2.8%
合計	2,399,769		2,780,407		3,213,569		3,343,239		3,492,316		4.5%

④地域別・物件種類別新規登録件数（平成23年）

新規登録件数を地域別・物件種類別にみると、ほとんどの物件において首都圏が大半を占めるなか、九州が土地においては首都圏を上回り、賃貸物件においては居住用・事業用共に首都圏に次ぐ件数となっている。

地域別・物件種類別新規登録件数（平成23年） 単位：件

地域	新規売り物件					新規賃貸物件			総合計
	マンション	一戸建	土地	その他	合計	賃貸居住用	賃貸事業用	合計	
北海道 (構成比)	7,135 (1.74)	8,286 (2.18)	15,688 (3.37)	2,741 (3.59)	33,850 (2.54)	10,607 (0.34)	1,077 (0.29)	11,684 (0.33)	45,534 (0.94)
東北 (構成比)	4,507 (1.10)	10,471 (2.75)	18,300 (3.93)	2,346 (3.07)	35,624 (2.67)	26,852 (0.86)	3,540 (0.97)	30,392 (0.87)	66,016 (1.37)
関東甲信越 (構成比)	4,640 (1.13)	14,939 (3.93)	41,215 (8.85)	3,945 (5.17)	64,739 (4.86)	36,136 (1.16)	5,889 (1.61)	42,025 (1.20)	106,764 (2.21)
首都圏 (構成比)	255,551 (62.27)	127,782 (33.58)	93,005 (19.98)	22,513 (29.49)	498,851 (37.43)	1,769,779 (56.62)	194,851 (53.13)	1,964,630 (56.26)	2,463,481 (51.05)
中部4県 (構成比)	6,255 (1.52)	12,603 (3.31)	24,926 (5.35)	2,769 (3.63)	46,553 (3.49)	43,418 (1.39)	8,216 (2.24)	51,634 (1.48)	98,187 (2.03)
中部圏 (構成比)	13,608 (3.32)	15,710 (4.13)	32,572 (7.00)	3,662 (4.80)	65,552 (4.92)	14,554 (0.47)	6,855 (1.87)	21,409 (0.61)	86,961 (1.80)
近畿圏 (構成比)	61,744 (15.04)	90,066 (23.67)	44,377 (9.53)	10,638 (13.94)	206,825 (15.52)	341,183 (10.92)	59,854 (16.32)	401,037 (11.48)	607,862 (12.60)
中国 (構成比)	6,470 (1.58)	18,835 (4.95)	42,589 (9.15)	4,704 (6.16)	72,598 (5.45)	103,764 (3.32)	7,797 (2.13)	111,561 (3.19)	184,159 (3.82)
四国 (構成比)	4,079 (0.99)	7,613 (2.00)	21,863 (4.70)	2,395 (3.14)	35,950 (2.70)	31,551 (1.01)	3,267 (0.89)	34,818 (1.00)	70,768 (1.47)
九州 (構成比)	46,424 (11.31)	74,267 (19.51)	130,994 (28.14)	20,617 (27.01)	272,302 (20.43)	747,740 (23.92)	75,386 (20.56)	823,126 (23.57)	1,095,428 (22.70)
合計 (構成比)	410,413 (100.00)	380,572 (100.00)	465,529 (100.00)	76,330 (100.00)	1,332,844 (100.00)	3,125,584 (100.00)	366,732 (100.00)	3,492,316 (100.00)	4,825,160 (100.00)

⑤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23年は、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、全体の48.3%（前年比2.6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19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		前年比
	(構成比)										
専属専任媒介	145,727	(13.9)	166,683	(13.5)	175,525	(15.1)	198,885	(16.8)	221,285	(16.6)	11.3%
専任媒介	381,256	(36.3)	431,859	(34.8)	409,254	(35.3)	403,745	(34.1)	422,322	(31.7)	4.6%
一般媒介	268,480	(25.6)	339,143	(27.4)	347,097	(29.9)	347,327	(29.3)	364,430	(27.3)	4.9%
その他	255,047	(24.3)	301,588	(24.3)	229,101	(19.7)	234,136	(19.8)	324,807	(24.4)	38.7%
合計	1,050,510		1,239,273		1,160,977		1,184,093		1,332,844		12.6%

2. 総登録件数

平成23年末現在の総登録件数は、887,530件（前年末比6.5%増）で、このうち売り物件が309,296件（全体の34.8%）、賃貸物件が578,234件（全体の65.2%）であった。

物件種類別総登録件数の推移

単位：件

物件種類		平成19年末		平成20年末		平成21年末		平成22年末		平成23年末		前年比
		(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)		(構成比)		
売り物件	マンション	56,228	(21.4)	66,276	(21.5)	54,693	(19.9)	59,788	(21.3)	71,311	(23.1)	19.3%
	一戸建住宅	76,719	(29.2)	82,932	(26.9)	66,719	(24.3)	70,079	(25.0)	78,359	(25.3)	11.8%
	土地	110,071	(41.9)	135,731	(43.9)	130,929	(47.7)	128,536	(45.8)	137,495	(44.5)	7.0%
	その他	19,814	(7.5)	23,898	(7.7)	22,179	(8.1)	22,002	(7.8)	22,131	(7.2)	0.6%
	小計	262,832	(100.0)	308,837	(100.0)	274,520	(100.0)	280,405	(100.0)	309,296	(100.0)	10.3%
			<43.4>		<42.9>		<34.8>		<33.6>		<34.8>	
賃貸物件	居住用	254,689	(74.2)	299,655	(73.0)	382,655	(74.5)	412,272	(74.6)	435,195	(75.3)	5.6%
	事業用	88,618	(25.8)	110,928	(27.0)	130,860	(25.5)	140,730	(25.4)	143,039	(24.7)	1.6%
	小計	343,307	(100.0)	410,583	(100.0)	513,515	(100.0)	553,002	(100.0)	578,234	(100.0)	4.6%
			<56.6>		<57.1>		<65.2>		<66.4>		<65.2>	
合計	606,139		719,420		788,035		833,407		887,530		6.5%	
			<100.0>									

3. 検案件数

平成23年の検案件数（月平均）は、22,973,295件と、前年比で12.5%増加した。

月平均検案件数の推移

	平成19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年	
	件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比
月平均検案件数	9,881,829	29.1%	10,835,996	9.7%	17,345,429	60.1%	20,426,060	17.8%	22,973,295	12.5%

4. 成約報告件数（売り物件）

平成23年の成約報告件数（売り物件）は、132,661件（前年比2.9%増）で、これを同年の新規登録件数で除して求めた成約報告率は、10.0%（前年比0.9ポイント減）となっている。

成約報告件数（売り物件）の推移

	平成19年		平成20年		平成21年		平成22年		平成23年	
	件数	前年比	件数/率	前年比	件数/率	前年比	件数/率	前年比	件数/率	前年比
成約報告件数	113,377	-0.5%	115,099	1.5%	122,198	6.2%	128,975	5.5%	132,661	2.9%
成約報告率	10.8%	(-2.3)	9.3%	-1.5P	10.5%	1.2P	10.9%	0.4P	10.0%	-0.9P

成約報告件数（平成23年）

		新規登録件数	成約報告件数	成約報告率
総計		1,332,844	132,661	10.0%
機 構 別	東 日 本	633,064	69,555	11.0%
	中 部 圏	112,105	14,857	13.3%
	近 畿 圏	206,825	32,171	15.6%
	西 日 本	380,850	16,078	4.2%
契 約 形 態	専 属 専 任 媒 介	221,285	39,574	17.9%
	専 任 媒 介	422,322	56,317	13.3%
	一 般 媒 介	364,430	18,839	5.2%
	そ の 他	324,807	17,931	5.5%
物 件 種 類	マ ン シ ョ ン	410,413	57,855	14.1%
	一 戸 建 住 宅	380,572	43,818	11.5%
	土 地	465,529	27,608	5.9%
	そ の 他	76,330	3,380	4.4%

5. 会員数

平成23年末現在の会員数は131,197会員で、前年末比0.6%減は、4年連続の減少。

会員数の内訳としては、パソコンによりアクセスする会員（PC型会員）が96,090会員（前年末比3.1%増）、それ以外の会員（非PC型会員）が35,107会員（前年末比9.5%減）となった。

会員数（年末）の推移

	平成19年末		平成20年末		平成21年末		平成22年末		平成23年末	
	会員数	前年比	会員数	前年比	会員数	前年比	会員数	前年比	会員数	前年比
会 員	136,600	0.2%	135,729	-0.6%	132,660	-2.3%	132,049	-0.5%	131,197	-0.6%
非PC型会員	59,118	-8.5%	52,573	-11.1%	43,592	-17.1%	38,811	-11.0%	35,107	-9.5%
PC型会員	77,482	8.0%	83,156	7.3%	89,068	7.1%	93,238	4.7%	96,090	3.1%