

中古住宅、データは伏魔殿 不動産IDに既得権の壁

2021/11/28 05:30 日本経済新聞電子版 2761文字

中古住宅の売買取引を透明化する官民プロジェクトが10年以上も迷走している。不動産業界がオープンな情報システムによって既得権を脅かされると警戒しているからだ。建物や土地を登記簿の番号で管理する「不動産ID」の構想も骨抜きの様相。閉鎖的な「伏魔殿」は改革されず、DX（デジタルトランスフォーメーション）の機会損失はふくらむ。

国土交通省が9月に立ち上げた不動産IDの官民検討会。初回会合の資料には「各情報保有主体・活用主体がどのように情報を連携させるかについては、各主体の発意・主体間の交渉に委ねる」と記されていた。回りくどい霞が関文学を要約すると、「不動産IDをつくっても、その先の個々のデータ連携にまで国は口を出さない」ということだ。

不動産IDは、不動産会社や工務店、物件情報サイト、市区町村の道路課など中古住宅取引をめぐる関係主体が持つ情報を円滑にやり取りすることに意味がある。2020年の規制改革推進会議の答申も不動産IDを使ったデータ連携を求めており、国交省の資料は明らかな後退だ。ある政府関係者は「ここまで気を使わないと議論すら始められない」と明かす。

実は不動産IDの構想は、08年の国交省研究会の提言にさかのぼる。このときは個人のプライバシー保護などを理由に不動産業界が賛同しなかった。都市計画や防災といった行政情報と、不動産業界の業者間データベース「レインズ」を連携させる「不動産総合データベース」も初歩的な試験運用をただけで立ち消えになった。

中古住宅の取引データベースとして国交省が手本にしてきたのが米国の「MLS」だ。全米の約600の民間データベースで構成され、売り出された物件は不動産業者との契約から原則24～48時間以内に掲載されるルールになっている。過去の成約価格やリフォーム履歴、税金関係の公的情報も網羅され、掲載ルール違反には除名など厳しい罰則がある。

一方、日本のレインズはどうか。建設省OBで不動産流通に詳しい中川雅之・日大教授は「データの量や質が不十分だ」と指摘する。売主と一対一の専任契約をした不動産会社は5～7日以内にレインズに物件情報を登録する義務があるが、違反が少なくない。自社で買主も見つけ、売主と買主それぞれから仲介手数料が取れる「両手取引」につなげたいからだ。

両手取引は不動産会社の実入りが大きい。高く売りたい売主と安く買いたい買主との利益相反がかねて指摘されてきた。09年に当時の民主党政権が政策集で原則禁止を打ち出したものの、業界の猛反発で撤回した。レインズに登録しても他社から物件内覧の依頼があると「先客と商談中」と嘘をついて断る囲い込み行為は絶えず、ルール違反の処分も甘い。

レインズに登録されるはずの売上の成約価格もデータの欠落がある。中古物件をリノベーション（大規模改装）して再販するビジネスでは、競合会社やリノベ物件の買主に原価を知られぬよう形式的に専任契約を解除するテクニックが一部でまかり通る。データの公益性はないがしろにされている。

レインズは国が指定する東日本不動産流通機構など4つの公益法人が運営し、費用は全日本不動産協会など業界団体が負担する。アクセスできるのは原則、加盟会社だけだ。物件査定などで革新的ビ

データ連携すれば生産性は向上するが…

仲介会社

重要事項説明に必要な固定資産税額、都市計画、道路や水道管の状況などを簡単に取得できる

物件情報サイト

成約済みなのに掲載を続ける「おとり物件」を自動的に見つけてサイトから排除できる

不動産テック企業

成約価格や修繕履歴などから高精度の価格査定ができる。売主・買主にメリット

ビジネスを模索する不動産テック企業などには門戸を閉ざしている。不動産DX企業、イタンジの創業者である伊藤嘉盛氏は「データ連携ができないと、精度向上や業務効率化が難しい」と指摘する。

都内の仲介会社社長は「新規参入企業や一般消費者が得るデータが増えれば、既得権が脅かされる」と本音を語る。不動産IDによって、これまで1日がかかりで行政窓口を回っていた情報収集がシステム上で完結するならメリットは大きい。しかし、それが異業種も交えたデータ連携に発展して情報がガラス張りになるのは避けたいという防衛本能が働く。

MLSも多くは業界団体系列で、かつては外部とのデータ連携を制限していた。統括団体が05年、米司法省から独占禁止法違反の疑いで提訴されて和解した経緯がある。その後、MLSデータからAI（人工知能）で価格査定する検索サイト「Zillow」など不動産テック企業が成長した。

不動産サービス大手ジョーンズラングラサール（JLL）の20年の調査によると、日本の不動産市場の取引プロセスの透明度は世界38位と先進国では最低レベルに沈む。業界の利害調整にとどまらず、不動産40兆円市場の構造改革を議論すべき時期にきている。

〈Review 記者から〉データ連携、生産性に直結

不動産IDのデータ連携は不動産業界の生産性向上に直結するはずだ。仲介会社は現在、査定や広告、重要事項説明に必要な都市計画や課税額などの調査に平均15時間以上かけている。物件情報サイトは成約済みなのに客寄せのために掲載される「おとり物件」を排除しやすくなる。日本の住宅流通の1割強にとどまる中古物件の売買が増えれば、業界全体のパイが大きくなる可能性もある。

新興の業界団体、不動産テック協会（東京・渋谷）は10月、「不動産共通ID」のシステムを本格始動させた。住所を入力すると独自IDが発行される。巻口成憲代表理事は「各社が自由に連携する基盤を提供したい」と語る。

官民検討会メンバーでもある同協会が民間先行モデルの構築に動いたのは、失敗続きの官民プロジェクトにしびれを切らしたからだ。既得権に配慮してか「不動産IDとデータ連携は別の議論」と及び腰の官民検討会には「消費者利益や社会像の議論が乏しい」との批判が少なくない。

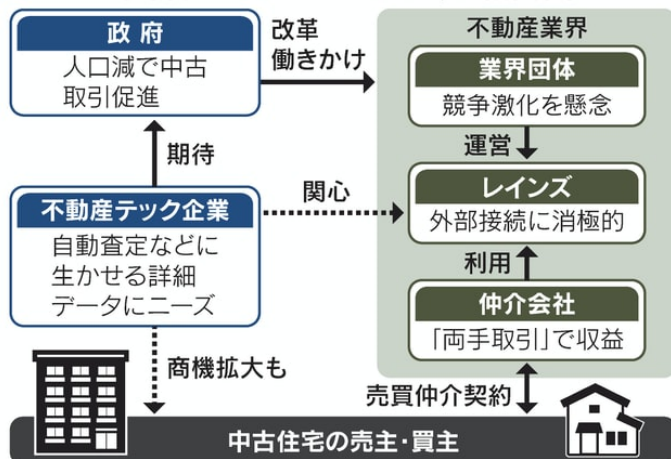
日本の中古住宅は取引データベースが閉鎖的

	 レインズ(日本)	 MLS(米国)
外部とのデータ連携	不可。利用は不動産業者のみ	有償で可。不動産テック企業が利用
登録ルール	対象	「専属専任」「専任」の仲介契約は義務
	内容	原則すべての契約
	時期	5～7日以内
		原則24～48時間以内

データ連携は10年以上も停滞

1990年	宅建業法でレインズへの物件登録が義務に
2008年	国の研究会が「不動産ID」を提言したが具体化せず
09年	民主党政権が「両手取引」原則禁止の政策集。業界の反発で撤回
15～16年度	国が「不動産総合データベース」を試験運用。業界の理解得られず中止
21年	国が不動産IDの官民検討会をスタート

取引データベースをめぐる相関図



グラフィックス 荒川恵美子



政府はデジタル庁を発足させ社会の基本データ「ベース・レジストリ」の計画を打ち出した。不動産IDは識別符号にすぎず、「関連データのデジタル化や標準化、外部と接続する『API』の整備などやるべきことは多い」（NTTデータ経営研究所の川戸温志シニアマネジャー）。データ対価の配分などビジネス上のメリットも示しつつ、議論を前に進めたい。

（デジタルマーケティングエディター 大林広樹）

■不動産の売買価格 日本では個人のプライバシーとの考え方があるが、米国の主要な州や英国、豪州、シンガポールなどでは登記書類に記載され、ネットなどでだれでも簡単に知ることができる。不動産の専門知識がない一般市民が取引価格の妥当性を判断できるよう、公益性のある情報として社会で共有する仕組みだ。

日本の登記簿には売買価格は載らない。レインズには一定の条件で登録されるが、不動産会社は顧客に対して原則、物件を特定しない形でしか提示できないルールだ。国とレインズが一般向けに提供するサイト「レインズマーケットインフォメーション」でも特定の物件の売買価格は分からず、地域の大まかな相場が確認できる程度の情報しかない。

【関連記事】

- ・土地・建物に共通ID 国交省、情報一元化し取引円滑に
- ・不動産テック協会、不動産共通IDを4月開始
- ・不動産に「履歴書」導入 国交省、中古住宅の流通促進

許諾番号30085661 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。

本サービスで提供される記事、写真、図表、見出しその他の情報（以下「情報」）の著作権その他の知的財産権は、その情報提供者に帰属します。

本サービスで提供される情報の無断転載を禁止します。

本サービスは、方法の如何、有償無償を問わず、契約者以外の第三者に利用させることはできません。

Copyrights © 日本経済新聞社 Nikkei Inc. All Rights Reserved.