

【資料編】

各国のインターネットによる不動産取引情報の提供状況調査

平成 21 年 2 月

財団法人 不動産流通近代化センター

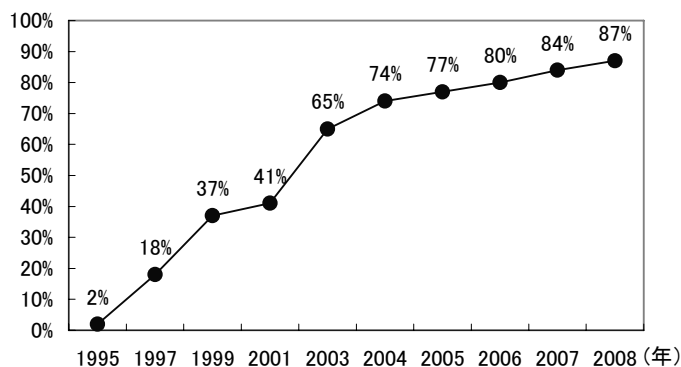
1. NARにおけるインターネットサイトによる情報の提供状況

1-1 消費者のインターネットサイトの活用状況

米国における消費者のインターネットの利用状況をみると、全世帯の71%が職場もしくは家庭でインターネットを利用している（Household Internet Usage In and Outside of the Home, by Selected Characteristics: 2007）。年齢階層別では、25歳～34歳で84%、35～44歳で78%、45歳～54歳では71%となっており、若年層においてインターネットの利用率が高くなっている（World Internet Project: International Report 2009）。

住宅購入者のインターネット利用状況については、NAR（the National Association of REALTORS®）の資料によると、住宅購入者のうち約3分の1が、住宅を購入する際の最初のステップとして、インターネットを利用した物件検索をおこなっている。また、住宅購入者の物件検索時におけるインターネットの利用率は2006年で80%となっており、1995年時点では僅か2%であったことからみると、劇的な変化が生じている。さらに、2007年のインターネットの利用率は84%、2008年では87%と年々利用率は上昇している。このように、住宅購入者におけるインターネット利用者は年々増加しており、住宅購入者が不動産情報を取得する上で、インターネットの役割はますます重要になってきている。

年齢階層別に住宅購入者のインターネット利用状況をみてみると、25歳から44歳で利用率が高く、2008年には94%となっている（2006年は利用率87%）。また、住宅の売主のインターネットの利用率をみてみると、2007年で88%、2008年には90%の売主が、売却する住宅をインターネットサイトに登録するか、あるいはインターネット上に物件広告を出している。



NAR Board of Directors May 2007

Source: The 1995-2006 NAR Profile of Home Buyers and Sellers

NAR Profile of Home Buyers and Sellers 2007, 2008

不動産購入者のインターネット利用状況

(INFORMATION SOURCES USED IN HOME SEARCH BY FIRST-TIME AND REPEAT BUYERS)

1-2 NAR のインターネットサイト概要

現在、米国では、NAR のインターネットサイトである REALTOR.com®により、成約物件情報、売出物件情報、エリア情報が一般消費者に無料で提供されている。

REALTOR.com®では、都市名など直接キーワードを入力しておこなう検索以外に、地図や航空写真上から物件を探せるサービスを提供しており、消費者は、これらの方法により、検索エリアを絞り込み、売出物件情報、あるいは取引価格を含む成約物件情報などを入手することができるようになっている。

周辺の学校や治安の情報などのエリア情報も入手可能となっており、サイト内における提供情報や関連サイトへのリンクを利用して、住宅ローン関連の情報や引越し情報、査定価格情報なども入手できる。

不動産に関する情報の提供状況

消費者が無料で入手可能な情報の概要	
成約物件情報	<p>提供情報：過去6ヶ月以内に取引された成約物件について、取引価格、土地・建物評価額、所在地、取引日時、建物・土地面積、建築年、不動産課税額等の詳細情報、写真が入手可能</p> <p>検索方法：地図、キーワード検索 検索画面：道路地図、航空写真</p>
取引価格情報	<ul style="list-style-type: none"> ・6ヶ月以内に周辺で売買された住宅の取引価格 (Sold Price, Estimated price) ・過去の取引への遡及が可能であり、6ヶ月以内に周辺で売買された住宅の取引価格との比較が可能 ・データの更新は月毎
売出物件情報	<p>提供情報：販売価格 (Sale price)、土地・建物評価額、所在地、取引日時、建物・土地面積、建築年、不動産課税額等の詳細情報、写真が入手可能</p> <p>検索方法：地図、キーワード検索 検索画面：道路地図、航空写真</p>
エリア情報	<p>提供情報：エリア内の歴史、気候、統計情報 (人口、年収等)、住宅価格等に関する数値データと分布 (Average home price, Average Price Per Sq. foot / Average Owner-Occupied Dwellings / Median Years in Residence 等)、ライフスタイル、公園の分布、学区と各校の学力レベル等の詳細、犯罪発生状況 (窃盗、暴力) 等の情報が入手可能</p> <p>検索方法：地図、キーワード検索 検索画面：道路地図、航空写真</p>
その他の情報	<p>提供情報：住宅ローン等の情報 (各地域のレンダラーの検索等)、引越に関する情報、リフォーム、模様替え等に関する情報など</p> <p>関連リンク：住宅ローン、住宅保証等に関する情報、モーゲージレンダラーの検索、引越業者検索など</p>

1-3 インターネットによる成約物件情報の提供状況

(1) NAR サイトが消費者に提供する成約物件情報の変遷

取引価格等の成約物件情報については、2008年のサイト再構築以前はNAR会員のみ閲覧が認められていたが、サイト再構築の後、一般消費者も無料で情報を入手することができるようになった。現在、NARサイトからは、6ヶ月以内に売買された成約物件について、取引価格を含む個別の物件情報を入手することができる。

物件検索に際しては、地図検索あるいは住所・郵便番号検索を用いて、検索エリアを絞り込むことができるようになっており、また、建物条件を指定して、物件を特定化することも可能となっている。検索した物件については、物件の写真や建物種別、所在地（番、号まで）、取引日、間取り、土地面積、建物面積などの詳細情報が閲覧可能となっている。

取引価格情報の開示状況

開示情報	登記簿記載の成約価格等	
開示方法	MLS (Multiple Listing Service) 上での公開等 ※開示されている登記簿記載の成約価格は、カウンティ(郡)、地域の登記事務所あるいは税務事務所において公開	
インターネットによる開示	開示価格	For sale, Sold for (Sold price, Estimated price) について開示
	エリア	所有権移転登記や譲渡税納付に必要な証明書に、取引価格を明記するように義務化されている36州において開示 (義務化されていない14州 (Alaska, Idaho, Indiana, Kansas, Louisiana, Maine, Mississippi, Missouri, Montana, New Mexico, North Dakota, Texas, Utah, Wyoming) においても、一部ではサードパーティによる推定価格を開示) ※The home values presented are based on public record sources where available, or "calculated estimates" based on available information for non-disclosure states, as provided by 3rd party data vendors, and do not comprise an appraisal or Competitive Market Analysis (CMA).
	更新状況	6ヶ月に売買された成約物件について開示 (Sold price)、毎月更新
	その他	過去の取引情報への遡及あり、周辺の住宅価格との比較も可能

NAR サイト再構築前後の開示状況

	現在	サイト再構築前	
取引価格情報	For sale, Sold for (Sold price, Estimated price) について開示	For sale のみ開示	
無料で取得可能な取引価格以外の主な開示情報	取引日時 (年、月、日まで)	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	所在地 (丁目、番、号まで)	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	建物種別	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	土地面積	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	建物面積	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	築年	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	間取り	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	建築様式	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	周辺情報	For sale, Sold for について開示	For sale のみ開示
	土地・建物評価額	For sale, Sold for について開示	非開示
	不動産課税額	For sale, Sold for について開示	非開示
	写真	For sale, Sold for について外観、内観、周辺等の4枚の写真を開示(一部なし)	For sale について外観の写真を開示(一部なし)
	その他	個別物件の詳細情報として学区、コミュニティ施設、景観等の記載あり	For sale のみ、学区、コミュニティ施設等の概要の記載あり

(2) インターネットによる個別物件情報の提供状況

① 提供情報項目

成約物件の詳細情報は、検索結果一覧や地図上の物件アイコンをクリックして、各物件の詳細を表示させることにより、閲覧可能となる。なお、詳細情報は物件詳細 (Listing Details)、Home Facts、市場動向 (Graph & Trends)、周辺の物件リスト (Comparables) の4面にて提供されている。

成約物件に関する提供情報項目

建物種別	○	Single-family、Condo/Townhouse、Multi-family、Mfd/Mobile Home
取引日時	○	Sold onもしくはSale recorded ^{※1}
所在地	○	丁目、番、号まで
所有権	×	
価格	○	
取引情報の遡及	○	価格、取引日
土地面積	○	
建物面積	○	
築年	○	
間取り	○	部屋数、Bedroom数、Bathroom数等
写真等	○	外観・内観等 数点
その他	○	不動産課税額、土地・建物評価額、周辺の売出物件(For sale)や6ヶ月以内に売買された成約物件の価格、住宅ローン金利情報へのリンク

※情報提供している項目については○、情報提供していない項目については×を付けている。

※1 sale recorded: the county assessor's office に物件の売買が記録された日付。

※2 提供情報項目は、物件によって表示されない項目がある場合。

② 物件検索方法

物件検索では、「地図を利用する方法」と「キーワードを入力する方法」の2つの方法によって検索エリアを絞りこむ。検索エリアが限定されてくると、物件一覧が表示され、地図上に物件アイコンが表示されるので、個別物件を選択できるようになるが、価格帯等を設定してさらに絞り込むこともできる。

地図表示については、道路地図、航空写真に加えて、都市名や通り名などのラベルが表示された航空写真に切り替えることができるようになっている。

成約物件情報の表示例

物件種別	Single-family(一戸建住宅)
取引日時	2008年10月●日
所在地	●●●●●●●●, LOS ANGELES, CA 90026
価格	Sold for: \$ 640,000
過去の取引価格	\$ 1,000,000 (取引日時 2006年8月28日)
土地面積	6,180 sq.ft
建物面積	2,897 sq.ft
築年	1983年
間取り	4Bedroom、3Bathroom、Dining room
写真	建物外観・内観・庭等、鳥瞰写真、航空写真

物件詳細 (Listing Details)	建築様式: traditional 設備: セントラルエアーコンディショナー 暖炉: リビングルームに暖炉有り 景観: City View 学区: LOS ANGELES UNIFIED SCHOOL DISTRICT 駐車スペース: ガレージ(2台)
---------------------------	--

Home Fact	不動産課税額 (Property Tax Paid)	\$ 5,873 (2006年)、\$ 5,873 (2007年)、\$ 12,010 (2008年)
	土地・建物 評価額	建物 (Building Assessment) \$ 113,568 (2006年)、\$ 360,000 (2007年)、\$ 367,200 (2008年) 土地 (Land Assessment) \$ 362,509 (2006年)、\$ 640,000 (2007年)、\$ 652,800 (2008年)

市場動向 (graphs&trends)	Compared to	Comparison Estimate	Valued Greater Than
	Zip Code 90026	\$631,158	60% of properties ▲
	City of Los Angeles	\$621,741	70% of properties ▲
	Los Angeles County	\$564,779	75% of properties ▲
	State of CA	\$470,943	80% of properties ▲

周辺の物件リスト	売出物件	①●●●●St, Los Angeles, CA \$1,595,000 掲載日: 2008年7月●日 4 Bedroom、3 Bathroom 建物面積: 2,343sq.ft、Single-family
		②●●●●St, Los Angeles, CA \$1,595,000 掲載日: 2008年10月●日 3Bedroom、2Bathroom 建物面積: 2,937sq.ft、Single-family
	成約物件	①●●●●St, Los Angeles, CA \$1,125,000 (Estimate \$1,106,421) 取引日: 2008年7月●日 3Bedroom、2Bathroom 建物面積: 2,407sq.ft、Single-family
		②●●●●St, Los Angeles, CA \$817,500 (Estimate \$1,185,661) 取引日: 2008年4月●日 5Bedroom、3Bathroom 建物面積: 3,100sq.ft、Single-family

※ 市場動向の Comparison Estimate は平均値。

1-4 インターネットによるエリア情報の提供状況

NAR のサイトでは、検索エリアの歴史、気候、統計（人口、世帯年収等）、交通条件、経済動向、学区と各校の学力レベル等の詳細、犯罪発生状況（窃盗、暴力）などの情報が消費者に無料で提供されている。また、Map にて公園、学校等の位置情報が提供されており、平均取引価格、世帯収入の中央値等の分布を Map に色分け表示させることもできる。

エリア情報については、エリア検索ページの地図、あるいは都市の neighborhoods のリストを用いてエリアを特定することで得られる。

① 提供情報項目

エリア検索のトップページから検索するエリアを限定していくと、該当エリアの情報提供ページを開くことができる。エリアに関する情報は、「EXPLORE」と「LEARN」の2つのカテゴリに分かれて提供されており、情報提供のトップページでは、「EXPLORE」、「LEARN」のさわりが紹介されている。詳細情報については、トップページとは別の画面にて提供される。

なお、トップページでは、地図画面も提供されており、トピック情報を地図表示させることができるようになっている。

エリアに関する提供情報項目一覧

		提供内容
EXPLORE	歴史	エリア内の歴史(出典:ウィキペディア)
	気候	降水量、自然災害のリスク、公害のリスク等
	統計	人口、世帯数、世帯収入等
	交通	平均通勤時間、最寄の空港までの距離
	経済	エリア内の経済動向(出典:ウィキペディア)
	ライフスタイル等	エリア内のカルチャー、生活情報等
LEARN	不動産	売出物件、賃貸物件のリスト等
	住宅	住宅価格、賃料、築年数、世帯人数の平均等
	学校	学区、学校のリスト、各校の生徒数、教員数、指導環境の評価、設備の有無等
	犯罪	犯罪の発生状況を高、低で表示
Map 表示		平均取引価格・売出物件数・平均賃料・賃貸物件数・世帯収入の中央値などの分布、学校・公園などの位置を、トピックとして地図上に表示させることができる。

※エリアによっては、提供される情報項目が限定されている場合がある。

【EXPLORE の情報】

● エリアの歴史

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
歴史		○	エリア内の歴史(出典:ウィキペディア)

● 気候情報

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
気温 (Monthly Average Temperatures)		○	1月の最高気温／最低気温、6月の最高気温／最低気温
自然災害 (Natural Risk)		○	地震、台風、竜巻、雹、天候、風のリスク(インデックスで表示)
公害 (Pollution Index)		○	一酸化炭素、鉛汚染、窒素酸化物、オゾン、粉塵、大気汚染のリスクをインデックスで表示

● 統計

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
人口 (Population)		○	総人口、1 マイル四方あたりの人口、人口成長率(since1990)、男女別人口、平均年齢、年齢階層別の人口割合
世帯 (Households)		○	世帯数、平均世帯人数、子供の有無別の世帯数、ファミリー世帯の数、既婚・未婚世帯の割合、自己資本階層別の世帯割合
世帯収入		○	世帯収入(中央値、平均値)、一人当たりの収入、消費税率、可処分所得の中央値、世帯の自己資金額(中央値、平均値)、年齢階層別の平均世帯収入、収入階層別世帯数の割合

● 交通

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
勤務地までの通勤時間		○	居住者の勤務先までの通勤時間の平均
最寄りの空港までの距離		○	最も近い主要な空港までの距離

● 経済

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
経済		○	エリア内の経済動向(出典:ウィキペディア)

● ライフスタイル

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
地域の評価		○	HIP Factor、家族連れに適した地域かどうかの評価
周辺環境		○	都会、郊外等の環境(主に文章で記述)
ライフスタイルプロフィール		○	地域のカルチャーやエリア内の居住者の主な特徴等

【LEARN の情報】

● 不動産

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
売買物件のリスト	○	○	トップ画面の情報：主な物件のマップ表示 詳細画面の情報：リストの各物件については、価格、Bedroom 数、Bathroom 数を表示。 マップ表示あり。
賃貸物件のリスト		○	リストの各物件については、家賃、Bedroom 数、Bathroom 数を表示。 マップ表示あり。

● 住宅

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
住宅価格の平均	○	○	トップ画面：マップ上に表示（以下同様） 詳細画面：当該エリアと周辺地域の平均住宅価格 (Average Home Price) の一覧
賃料の平均	○	○	当該エリアと周辺地域の賃料の平均 (Average Rental Price) の一覧
単価		○	当該エリアと周辺地域の建物面積1フィートあたりの住宅価格 (Average Price Per Sq. foot) の一覧
持家の物件数、貸家の物件数		○	当該エリアと周辺地域の物件数の一覧、持家比率
居住年数、築年数の中央値		○	当該エリアと周辺地域の居住年数、築年数の中央値の一覧
Annual Residential Turnover		○	
世帯年収	○	○	当該エリアと周辺地域の世帯年収の一覧

● 学校

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
小中学校	○	○	トップ画面：エリア内の学校の評価（平均） 詳細画面：学校のリストと各校の詳細情報（全体評価、教員、課外活動などの評価、教員数、生徒数、コンピューターの導入状況等）
高等学校	○	○	トップ画面：エリア内の学校の評価（平均） 詳細画面：学校のリストと各校の詳細情報（全体評価、教員、課外活動などの評価、教員数、生徒数、コンピューターの導入状況等）

● 犯罪

	トップ画面にて提供	詳細画面にて提供	提供内容
窃盗犯罪		○	評価(高低)、周辺地域も含めた犯罪インデックスの一覧
凶悪（暴力）犯罪		○	評価(高低)、周辺地域も含めた犯罪インデックスの一覧
全体	○	○	トップ画面：高、低による評価

1-5 インターネットサイトによるその他情報の提供状況

(1) NAR サイト内で提供している情報

NAR のサイトは、「Find a Home」、「Home Finance」、「Moving」、「Home & Garden」の4つのカテゴリーから構成されている。「Find a Home」では成約物件情報 (Find Home Value)、売出物件情報 (Find a Home)、エリア情報情報 (Find Neighborhood) が提供されており、「Home Finance」では住宅ローン等に関する情報、「Moving」では引越し等の情報、「Home & Garden」ではリフォームやインテリア・エクステリア等に関する情報がそれぞれ提供されている。

消費者は、サイト内の情報や関連サイト（専門業者を会員に持つ団体サイト、行政の情報提供サイト等）へのリンク等を利用して、住宅の売買に係る様々な情報を入手することができるようになっており、住宅ローン等の情報や引越しに関する情報を提供するページ等では、業者検索も行えるようになっている。

① 住宅ローン等の資金調達に関する情報の提供状況

「Home Finance」のページでは、住宅ローン等に関する情報、住宅の保証に関する情報などが提供されている。住宅ローンに関する情報としては、消費者へのガイド、住宅ローン等の貸付金利の簡易計算や地域の貸付金利の比較、レンダー（local lender）の検索などの情報が提供されている。

【Home finance の主なコンテンツ】

- Mortgage Home：各地域のレンダーの検索、各地域の住宅ローン金利等の簡易計算
- Equity Refinance：ホームエクイティローン等に関する情報
- Insurance：住宅の保証に関する情報、保証プランを提供するサイトへのリンク等
- Credit Reports：クレジットレポートが無料で入手でき、各 Credit bureau のクレジットレポートが比較できるサイトへのリンクなどが張られている。

「Home finance」のトップページからは、入手したい情報を選択し、上記のカテゴリーのページを表示させることができる。

【簡易計算・ツール】

Refinance Calculator / Rent vs. Buy Calculator / Mortgage Calculator / Home Affordability Calculator など

【アドバイス等】

Home Finance News / Real Estate News / Home-Buyer's Basics / Home-Seller's Basics

【消費者向けのガイド】

Buying Your First Home / Searching for a Rental / Finding Senior Housing / Planning Your Remodeling / Selling Your House / Building Your Dream Kitchen

② その他引越し等に関する情報の提供状況

引越し等の情報が提供されている「Moving」は、サイト内で消費者向けのガイドを提供する他、地域の引越し業者の検索を行うことができる。

【Moving のカテゴリー】

- Planning : 引越し全般のガイドなど
 - Full-Service Moving : AMSA (The American Moving and Storage Association、3200 の引越し業者を会員に持つ非営利組織) の紹介、主に業者のサービスを利用して引越しする場合のガイドや業者検索(日時や地域を指定)等
 - Self-Service Moving: セルフサービスやフルサービスの選択が可能な業者検索(日時や地域を指定)等
 - Truck Rental : トラック業者の検索等
 - Settling In : 雇用に関する情報、引越し先のコミュニティ情報、引越し後の荷解きなどに関するガイド等
 - Improving : 住宅のリフォーム、模様替え等に関する情報
- 「Moving」のトップページからは、入手したい情報を選択し、上記のカテゴリーのページを表示させることができる。

【主なサービス】

Find a Full-Service AMSA Pro-Mover / Find Moving Trucks / Find Moving Labor / Find Self Storage / Boxes & Supplies / FREE Credit Report / Home Security / Rent Furniture / Find Insurance / Auto Transport / Coupons & Discounts / Utilities

【簡易計算・ツール】

Moving Calendar / Salary Calculator / Local School Reports / First Time Home Buyer / Rental Guide

【その他】

the American Moving and Storage Association (AMSA) による引越しのアドバイス、Q&A 等の情報が、消費者に提供されている。また、業者向けの情報として、Licensed Moving Companies へのセミナーや AMSA 会員登録の情報などが提供されている。

(2) 関連サイトへのリンクによる情報の提供状況

NAR サイトには、住宅ローンに関する情報や、引越しに関する情報などを提供する様々なサイトへのリンクが張られている。以下に、主な関連サイトを紹介する。

- 物件情報、消費者向けガイド、各地域の住宅市場動向に関する情報等の情報提供サイト
HomeInsight.com / SeniorHousingNet™ / TOP PRODUCER®
- 住宅ローン、住宅保証サービス等の情報提供サイト
Bankrate.com® / State Farm® / HomeImprovementHub.com / Freescore.com
- 引越し情報、リフォーム関連情報等に関する情報提供サイト
Moving.com / Moving.com / WelcomeWagon® / MovingHelp.com / ABF U-Pack Moving / Home Depot / HomeImprovementHub.com / Service magic.com

2. 英国におけるインターネットサイトによる情報の提供状況

英国統計局 (UK Statistics Authority) によると、英国におけるインターネットユーザー数は、2008年には16,500,000世帯となっており、約65%の世帯がインターネットにアクセスしている (UK, Households with access to the Internet)。インターネットの利用頻度についてみると、16歳以上の71% (339,000,000人) が過去3ヶ月以内にインターネットを利用しており、彼らの利用頻度は、ほぼ毎日が69%、ほぼ毎週が22%となっている (UK, Internet Access 2008 Households and Individuals)。また、年齢階層別にみると、25歳~34歳で78%、35歳~44歳で78%、45歳~54歳で77%となっており、世代間に大きな差はみられない (World Internet Project: International Report 2009)。

英国では、不動産業者や不動産業者を会員にもつ団体等による不動産情報サイトにより、以上に述べたようなインターネット利用者へ物件情報や学校情報、住宅ローン情報など様々な情報の提供がおこなわれている。

英国のインターネットによる不動産取引情報の提供状況をみると、成約物件については、取引価格情報と物件の概要 (建物種別、取引日時など) が無料で提供されている。ただし、主なサイトにおいては、米国のように写真や物件の詳細情報は提供されていない。

売出物件については、写真と物件の詳細情報が提供されているが、エリア情報については、関連サイトへのリンクが張られているだけであり、消費者はリンク先のサイトからエリア情報を入力することになる。

以下では、英国におけるインターネットによる不動産情報の提供状況についてみていく。

不動産に関する情報の提供状況

消費者が無料で入手可能な情報の概要	
成約物件情報	提供情報: 成約物件の取引価格情報と物件の概要 (取引日時、所在地、建物種別、所有の形態等) 検索方法: 地図、キーワード検索 検索画面: 道路地図、衛星画像
取引価格情報	土地登記所 (HM Land registry, Registers of Scotland) の登記簿に記載された取引価格情報
売出物件情報	提供情報: 写真、物件詳細情報 (所在地、建物種別、土地・建物面積、情報掲載日、建築年代、最寄駅までの距離など) の情報が掲載されている。 検索方法: 地図、キーワード検索 検索画面: 道路地図
エリア情報	提供情報: 学校情報については、サイト内で検索したエリアの学校詳細情報などが別画面で閲覧できるが、エリア詳細情報は主に関連サイトへのリンクにより情報が提供されている。 検索方法: 地図、キーワード検索 検索画面: 道路地図、衛星画像
その他の情報	提供情報: 主に住宅取引に関する消費者向けガイド 関連リンク: 住宅の売買に係る行政情報サイト、引越業者検索サイトなど

2-1 インターネットサイトから消費者が無料で入手可能な情報の提供状況

英国においても、米国と同様にインターネット上で売出価格、成約価格に関する情報が提供されている。成約物件に関しては、米国のように個別物件の詳細や写真が閲覧できるわけではないが、取引価格情報を含む情報を無料で入手することができる。

英国で最も大きな不動産ポータルサイトである Rightmove.co.uk では、取引価格を含む成約物件情報、売出物件情報、エリア情報等を消費者に無料で提供している。また、Rightmove.co.uk では、物件検索の他にも、エージェント検索、House Price Index、住宅売買に関する売主・買主向けガイド等、様々な情報を消費者に提供しており、Rightmove data など業者向けのコンテンツも設けている。

(1) 取引価格を含む成約物件情報の提供状況

以下では、Rightmove.co.uk のサイトを対象に、成約物件における個別物件情報の提供状況についてみる。

Rightmove.co.uk では、Land registry、Registers of Scotland の登記情報に基づく価格情報を無料で消費者に公開している。Rightmove.co.uk には、Land registry (England & Wales)、Registers of Scotland (Scotland) から毎月更新されたデータが提供されており、また、Land registry のサイトへのリンクを通じて、物件情報の変更等を報告することができるようになっている。なお、登記簿に記載された取引価格情報は、有料ではあるが Land registry の HP にて電子媒体で提供されている。

※Nethouseprices.com においても Rightmove.co.uk 同様、Land registry、Registers of Scotland の登記情報に基づく価格情報を公開しており、リンクを通じて物件情報の変更等を Land registry へ報告できるようになっている。

取引価格情報の開示状況

開示情報	土地登記所 (HM Land registry, Registers of Scotland) の登記簿に記載された取引価格情報	
開示方法	England & Wales : Land registry にて開示 Scotland : Registers of Scotland にて開示 上記のエリアにおける登記簿に記載された取引価格情報は、Land registry の HP にて電子媒体で提供 (1登記簿あたり£3)	
インターネットによる開示	開示 (England & Wales, Scotland)	
主なインターネットサイト	Rightmove.co.uk, Nethouseprices.com 等	
過去の取引情報への遡及	住戸ごとではなく、郵便番号ごとにリストを表示	
開示対象	一般	
取引価格以外の開示情報 無料で取得可能な	取引日時	記載あり(年、月、日まで)
	所在地	記載あり(丁目、番、号まで)
	建物種別	記載あり(Detached 等の記載)
	土地面積	記載なし
	建物面積	記載なし
	築年	記載なし
	間取り	記載なし
	周辺情報	記載あり(学校情報のみ)
その他	所有の形態 (Freehold、Leasehold)	

① 提供情報項目

Rightmove.co.uk では、地図や都市名等のキーワード入力により検索エリアを限定し、さらに検索条件を指定して対象物件を絞り込む。さらに、絞り込んだ対象物件の中から、価格情報等を入手したい物件を選択して個別の成約物件情報を得る。

各成約物件の情報画面では、物件種別、価格、所有の形態、取引日等の情報が提供されるが、米国のように、各物件の過去の取引情報などは提供されておらず、建物外観・内観写真等についても提供されていない。

成約物件に関する提供情報項目

建物種別	○	Detached、Flat、Semi-Detached、Terraced
取引日時	○	丁目、番、号まで
所在地	○	年、月、日まで
所有権	○	Freehold、Leasehold
価格	○	
取引情報の遡及	△	郵便番号ごとに過去の取引情報がリストで表示される(住戸ごとではない)
土地面積	×	
建物面積	×	
築年	△	新築既存別のみ
間取り	×	
写真等	×	
その他	○	近隣の小・中学校の情報(地図検索の場合)

※情報提供している項目については○、一部提供している項目については△、提供していない項目については×を付けている。

② 物件検索方法

Rightmove.co.uk における物件検索については、「地図を利用する方法」と「キーワードを入力する方法」の2つの方法がある。また「検索条件を指定する」ことにより、検索対象を絞りこむことができる。なお、地図を利用した検索の場合、地図上に物件情報の他、周辺の小中学校の位置も表示される。地図の表示画面は、道路地図、航空写真から選択できるようになっており、鳥瞰図(物件アイコンは表示なし)も選択できる。

成約物件情報の表示例

物件種別	Semi-Detached
所在地	6 ●●●, Islington, London, Greater London (EC1R ●●●)
取引日時	2006年11月●日
価格	£347,500
その他	所有の形態: Leasehold 小学校: ●● Primary school(学校までの距離 0.1 miles)

(2) エリア情報の提供状況

以下では、Rightmove.co.uk のサイトを対象に、エリア情報の提供状況についてみる。
Rightmove.co.uk では、成約物件、売出物件に係わず、個別物件の周辺情報は aboutmyplace.co.uk から入手することになる。

① 提供情報項目

エリア情報提供画面では、小中学校に関する情報が提供されており、各学校の詳細情報については別画面で情報が提供されている。このほか、地図上にはエリア内の駅の位置がアイコンで表示される。

エリアに関する提供情報項目一覧

		提供内容
学校情報	小学校	小学校の所在地や学力レベルなど
	中学校	中学校の所在地や学力レベルなど
交通情報		最寄駅までの距離(売出物件の場合)

- 学校情報

各学校の概要や学力レベル等に関する情報が提供されている。

- 交通情報

売出物件の場合は、最寄駅までの距離が閲覧できる。

② エリア情報の検索

- 成約物件の場合

成約物件の場合、エリア情報の検索を行うには、Rightmove.co.uk のサイト内から aboutmyplace.co.uk に入り、都市名、駅名等のキーワードを直接入力して地図を表示させた後、成約物件検索の「地図を利用する方法」と同様の手順でエリアを絞っていく。

- 売出物件の場合

売出物件の場合、各物件情報の画面から aboutmyplace.co.uk に入ると、物件周辺の地図が表示される。なお、Rightmove.co.uk では小中学校の情報のみが入手可能となっている。

(3) その他の情報の提供状況

① サイト内で提供している情報

Rightmove.co.uk のサイト内では、住宅取引のプロセスに関するガイドライン（売主向け・買主向け）を公開しており、住宅取引の各ステップにおける留意点やチェックリストなどが提供されているが、モーゲージレンダーの情報や住宅ローンの金利情報などは提供されていない。関連サイトへのリンクについては、住宅の売買に係る行政情報へのリンクや、引越しの業者検索ができる British Association of Removers サイトへのリンクなどが設けられている。

3. 豪州におけるインターネットサイトによる情報の提供状況

豪州におけるインターネットの利用状況を豪州統計局（Australian Bureau of Statistics）のデータでみると、インターネットユーザー数は11,300,000人で、全世帯の約64%がインターネットを利用している（Household Use of Information Technology 2006-07 report, Forrester research 2006）。

年齢階層別にみると、若年層において利用率が高く、25歳～34歳で91%、35歳～44歳で87%、45歳～54歳で77%となっている（WORLD INTERNET PROJECT: International Report 2009）。また、1週間あたりのオンラインを使う時間は、TVをみる時間（14時間）より多く22時間となっている（Household Use of Information Technology 2006-07 report, Forrester research 2006）。

以上のようなインターネットの利用状況下における不動産に関する情報の提供状況についてみると、成約物件については、取引価格情報、並びに所在地、建物種別等の物件情報が無料で提供されており、米国と同様、物件の写真も提供されている。売出物件についても、成約物件と同じく物件情報が写真と共に提供されており、また、エリア情報も、売出・成約物件情報とは半独立したかたちで提供されている。

以下では、豪州におけるインターネット上での不動産情報の提供状況について詳細にみていく。

不動産に関する情報の提供状況

	消費者が無料で入手可能な情報の概要
成約物件情報	提供情報：取引価格、取引日時、所在地、建物種別、土地面積等の物件情報、写真 検索方法：地図、キーワード検索 検索画面：地図、航空写真
取引価格情報	Australian Property Monitors のデータベース情報
売出物件情報	提供情報：売出価格、取引日時、所在地、建物種別、土地面積等の物件情報、写真 検索方法：地図、キーワード検索 検索画面：地図、航空写真
エリア情報	提供情報：住宅取引価格・取引単価の中央値、中央値の時系列推移、人口、居住者属性（豪州生まれの比率、年齢階層・世帯類型・宗教・職種・学歴別の割合等）、建物属性（建て方、所有形態別の割合等）等 検索方法：地図、キーワード検索 検索画面：地図、航空写真
その他の情報	提供情報：購入・売却時のヒント等の消費者向けガイド、賃貸物件、シェア物件、投資物件、新築物件、不動産業者等の検索 関連リンク：不動産業者、住宅ローン会社のサイトなど

3-1 インターネットサイトから消費者が無料で入手可能な情報の提供状況

豪州においても、インターネット上で売価、成約価格に関する情報が提供されている。成約物件に関しては、米国と同様、個別物件の詳細や写真が閲覧でき、消費者は、インターネットを利用して取引価格を含む成約物件情報を無料で入手することができる。

新聞大手フェアファクス・メディア（Fairfax Media）系の不動産情報サイト domain.com.au では、成約価格を含む成約物件情報、売出物件情報、エリア情報を消費者に無料で提供している。その他、賃貸物件、シェア物件（寝泊まりする住居空間を共同使用するスタイル）や投資物件、新築物件、金融等に関する情報の提供も行われている。

なお、REA Group によって運営される realestate.com.au においても、成約価格を含む成約物件情報（2009年1月サービス開始）、売出物件、賃貸物件、シェア物件情報等が提供されている。

(1) 取引価格を含む成約物件情報の提供状況

以下では、domain.com.au を対象に、成約物件における個別物件情報の提供状況についてみる。

domain.com.au は、Australian Property Monitors から提供された直近の取引価格並びにオークションの落札価格をサイトに掲載しており、消費者は無料で直近の成約価格情報を入手することができる。提供される価格情報は、政府、準政府機関、不動産エージェン特等を情報源とする Australian Property Monitors のデータベースからのものであり、登記申請書の添付書類である譲渡を証明する書面に記載された取引価格情報も含まれると考えられる。

なお、登記申請書の添付書類である譲渡を証明する書面に記載された取引価格情報は、州政府等の運営する公的サイトにおいて有料で開示されている。

取引価格情報の開示状況

開示情報	Australian Property Monitors のデータベース情報	
開示方法	homepriceguide.com.au の「Property Report」にて、携帯メールによる情報提供サービスを有償(\$3.95)で実施。同時に、過去12ヶ月、もしくは24ヶ月間の取引リストをエリア単位で提供(\$37.75)。	
主なインターネットサイト	domain.com.au、homepriceguide.com.au 等	
過去の取引情報への遡及	記載なし	
開示対象	一般	
無料で取得可能な取引価格以外の開示情報	取引日時	記載あり(年、月、日まで)
	所在地	記載あり(丁目、番、号まで)
	建物種別	記載あり(House等の記載)
	土地面積	記載あり
	建物面積	記載なし
	築年	記載なし
	間取り	記載あり(部屋数、Bedroom数、Bathroom数等)
	周辺情報	記載あり
その他	記載あり(駐車場、エネルギー効率格付等)	

① 提供情報項目

物件詳細画面では、物件種別、価格、エリア (Suburb・Region)、部屋数、Bedroom 数、Bathroom 数、駐車場、エネルギー効率格付等の情報が提供されている。また、米国と同様、物件の外観・室内写真が提供されており、エリア (Suburb) 内における過去の取引価格情報も 5 件程度開示されている。ただし、当該物件の過去の取引回数などの情報は提供されていない。

成約物件に関する提供情報項目

建物種別	○	House, Apartment, Unit, Townhouse 等
取引日時	○	年、月、日まで
所在地	○	丁目、番、号まで
所有権	×	
価格	○	取引価格 (取引価格が開示されていない場合は Example Price を提示) 近隣の成約価格情報 (5 件程度)
取引情報の遡及	×	
土地面積	○	平方メートル (m ²) 単位
建物面積	×	
築年	×	
間取り	○	部屋数、Bedroom 数、Bathroom 数 等
写真等	○	外観・内観等 数点
その他	○	駐車台数、エネルギー効率格付 周辺情報等

※情報提供している項目については○、情報提供していない項目については×を付けている。

② 物件検索方法

domain.com.au における物件検索方法としては、「地図を利用する方法」と「キーワードを入力 or 検索条件を選択する方法」の 2 つがあるが、「地図を利用する」場合でも、ある程度エリアを絞り込むまでは「キーワードを入力 or 検索条件を選択」する必要がある。物件の所在地については、「地図」上の他、「航空写真」、「地図+航空写真」上でも確かめられるようになっており、また、Google Earth の STREET VIEW によって所在地近辺の様子を画像で確かめることもできる。

成約物件情報の表示例

建物種別	House
取引日時	2008 年 12 月 ●● 日 (水)
所在地	42 ●● St ●●●●, Sydney.
価格	Sold for : \$ 1,340,000
周辺の取引価格	\$ 495,000 (住所: 5/10 ●● St ●●●) (Private Treaty) \$ 700,000 (住所: 8/54 ●● Rd ●●●) (Private Treaty) \$ 1,575,000 (住所: 26/1 ●● Av ●●●) (Private Treaty) \$ 615,000 (住所: 1/26 ●● St ●●●) (Private Treaty) \$ 1,100,000 (住所: 3/44 ●●● ●●●) (Private Treaty)
土地面積	270 sqm
間取り	3Bedroom、2Bathroom
写真等	外観・室内写真 4 点
エネルギー効率格付	Not Available

(3) エリア情報の提供状況

以下では、domain.com.au を対象に、エリア情報の提供状況についてみてみる。domain.com.au では、成約物件・売出物件に係わらず、周辺情報は、物件検索中に表示される「Suburb Profiles」をクリックして検索画面を表示させ、キーワード (suburb, postcode) を入力して対象エリアを特定することで入手できる。

※検索画面 (<http://www.domain.com.au/public/apm/suburbprofile/default.aspx?mode=buy>)

① 提供情報項目

エリア情報の提供画面では、公共交通機関や住宅価格 (住宅価格・単価の中央値、中央値の時系列推移等) に関する情報や、人口、居住者属性 (豪州生まれの比率、年齢階層・世帯類型・宗教・仕事・学歴別、通勤手段の割合等)、建物属性 (建て方、所有形態別の割合等) などの「Demographics」が提供されている。

エリアに関する提供情報項目一覧

		提供内容
地域詳細	公共交通機関情報	利用可能な交通手段
住宅価格		Suburb・Region の住宅価格・単価の中央値、長期傾向、Auction clearance rates 等
Demographics	人口規模	人口
	出生国	豪州生まれの比率
	海外生	英国、ニュージーランド、米国、南アフリカ、中国等の比率
	年齢階層	0～4, 5～19, 20～39, 40～59, 60+の比率
	世帯類型	未婚、既婚、離婚、死別、別居等の比率
	宗教	カトリック系、英国教会系、プロテスタント系、無宗教等の比率
	仕事	専門職、中間管理職、準専門職、管理職、労働者の比率
	学歴	初等教育、中等教育、実業教育、高等教育等の比率
	通勤手段	車、バス、電車、フェリー、徒歩等の比率
	住宅	戸建て、共同住宅、テラスハウス等の比率 賃貸、所有、Purchasing 等の比率
月額ローン返済額	\$1,500+, \$1,200-\$1,399, \$1,000-\$1,199 等層別の居住者比率	

② エリア情報の検索

成約物件・売出物件に係わらず、エリア情報を入手するには、物件検索中に表示される「Suburb Profiles」をクリックし、検索画面を表示させ、キーワード (suburb, postcode) を入力して対象エリアを特定する。

(4) その他の情報の提供状況

① サイト内で提供している情報

domain.com.au のサイト内では、購入・売却時のヒント、ブラウザ上で動作する住宅ローンのシミュレーター、ファースト・バイヤーズ・ガイドなどが提供されている。また、不動産業者、住宅ローン会社のサイトへのリンクも張られている。なお、domain.com.au は、不動産総合サイトであり、賃貸物件、シェア物件、投資物件、新築物件、不動産業者等の検索も行えるようになっている。

4. 各国における情報提供の状況の比較

以下では、各国における情報提供の状況について比較を行う。

4-1 各国における取引価格情報の提供状況の比較

各国における取引価格情報の開示状況

		米国	英国
登記情報の開示方法		カウンティ(郡)、地域の登記事務所あるいは税務事務所において公開	Land registry HP の e-conveyancing にて電子媒体で登記情報を提供 (1登記簿あたり£3)
インターネットによる取引価格情報の開示状況		開示 (Alaska, Idaho, Indiana, Kansas, Louisiana, Maine, Mississippi, Missouri, Montana, New Mexico, North Dakota, Texas, Utah, Wyoming については一部で推定価格を開示)	開示 (England & Wales, Scotland)
インターネット上で開示されている価格情報		登記簿記載の成約価格等	土地登記所 (HM Land registry, Registers of Scotland) の登記簿に記載された取引価格情報
取引価格が開示されているインターネットサイト		Realtor.com 等	Rightmove.co.uk, Nethouseprices.com 等
開示対象		一般	一般
情報提供料		無料	無料
取得可能な開示情報	価格	成約価格 (過去データへの遡及可能)	成約価格 (2000 年以降、最新の取引価格のみ)
	取引日時	年、月、日まで	年、月、日まで
	所在地	丁目、番、号まで	丁目、番、号まで
	建物種別	Single Family Residence、Multi-Family Residence 等の記載	detached, flat, semi detached、Terraced house 等の記載
	土地面積	記載あり	記載なし
	建物面積	記載あり	記載なし
	建築年	記載あり	記載なし (新築/既存の区分のみ)
	間取り	部屋数、Bedroom 数、Bathroom 数等についての記載あり	記載なし
その他	土地評価額、建物評価額、不動産課税額、建築様式・仕様、接面道路数、近隣情報 (学校情報、犯罪発生状況、景観、コミュニティ施設等) 等の記載あり	—	

		仏国	豪州
登記情報の開示方法		登記所が契約書を登記簿として公開	天然資源省 (Department of Natural Resources and Water) が土地情報システム上で公開
インターネットによる取引価格情報の開示状況		加工情報 開示	開示
インターネット上で開示されている価格情報		公証人協会のデータベースに登録された成約価格情報(加工情報)	Australian Property Monitors のデータベース情報 (登記簿記載の取引価格含)
取引価格が開示されているインターネットサイト		Immoprix	homepriceguide.com.au, domain.com.au 等
開示対象		一般	一般
情報提供料		無料	無料 (domain.com.au) 1 件あたり\$3.95 (homepriceguide)
取得可能な開示情報	価格	過去 1 年間の㎡あたり成約価格帯 <建物種別別 〔土地・戸建 (Maison)・ 共同住宅 (Appartements)〕、 エリア別、間取り別〔1R (Studios)、 2,3,4,5 部屋〕>	成約価格
	取引日時	記載なし	年、月、日まで
	所在地	記載なし	丁目、番、号まで
	建物種別	記載なし	House 等の記載
	土地面積	記載なし	記載あり
	建物面積	記載なし	記載なし
	建築年	記載なし	記載なし
	間取り	記載なし	部屋数、Bedroom 数、Bathroom 数等についての記載あり
その他	—	駐車場、エネルギー効率格付等の記載あり	

		シンガポール	韓国
登記情報の開示方法		INLIS (Integrated Land Information Service) 上で公開	国土海洋部が不動産総合情報システム (RTMS) 上で公開
インターネットによる取引価格情報の開示状況		開示	開示
インターネット上で開示されている価格情報		登記簿記載の成約価格	アパート(5階建て以上の共同住宅)の成約価格
取引価格が開示されているインターネットサイト		INLIS	rt.mltm.go.kr
開示対象		一般	一般
情報提供料		5.25 シンガポールドル/件	無料
取得可能な開示情報	価格	成約価格	成約価格
	取引日時	年、月、旬まで	年、月、旬まで
	所在地	丁目、番、号まで	丁目、番、号まで、団地名も記載
	建物種別	記載なし	マンションのみ対象
	土地面積	記載あり	記載なし
	建物面積	記載なし	記載あり
	建築年	記載なし	記載なし
	間取り	記載なし	記載なし
その他	土地の権利形態(借地権等)等の記載あり	階数の記載あり	

【平成 20 年度 国土交通省委託】

不動産取引情報提供システムの拡充に関する調査検討業務報告書

平成 21 年 2 月発行

発行 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

〒102-0074 東京都千代田区九段南 4 丁目 8 番 21 号
山脇ビル 8 階

電話 03-5843-2065
