

不動産情報基盤の適正化・活性化に向けた調査等業務

宅建業者アンケート（案）について

2021年10月27日

NIKKEN

NIKKEN SEKKEI RESEARCH INSTITUTE

アンケートの構成

1. 事業者の属性について

- 1-1 所在地
- 1-2 業態、機能、規模

2. レインズシステムについて

- 2-1 利用実態

3. レインズへの登録物件について

- 3-1 一般媒介の登録実態
- 3-2 賃貸物件の登録実態
- 3-3 インセンティブ

4. 登録必須項目について

- 4-1 必須項目の必要性、妥当性
- 4-2 必須項目増の場合の負担感

5. 登録期間について

- 5-1 登録に要する時間
- 5-2 登録期間の妥当性
- 5-3 適切な登録期間
- 5-4 登録証明書・ステータス管理機能
- 5-6 成約情報の登録状況

6. レインズデータの活用について

- 6-1 レインズデータの活用実態
- 6-2 成約情報の活用実態
- 6-3 運用ルール
- 6-4 レインズの改善点、追加機能

※計36問

事業者アンケート

1. 事業者の属性について

1-1. 貴社の所在地についてお答えください。

※選択式

(都道府県)

(市区町村)

1-2. 下記の項目について、貴社に該当する項目をお選びください。

- | (主業態) 複 | (機能) | (従業員数) | (所属団体) |
|----------------|------|----------|------------------|
| ① 売買元付け | ① 本店 | ① ~5人以下 | ① 全国宅地建物取引業協会連合会 |
| ② 売買客付け | ② 支店 | ② 5~10人 | ② 全日本不動産協会 |
| ③ 賃貸元付け | | ③ 10~50人 | ③ 不動産流通経営協会 |
| ④ 賃貸客付け | | ④ 50人以上 | ④ 全国住宅産業協会 |
| ⑤ その他 () | | | |

事業者アンケート

2-1b. レインズ以外に物件を登録しているサイトがあれば、お答えください。

- ① レインズのみ利用している
- ② 所属する団体・協会(ハトマークサイト、ラビーネット、全住協.NET等)のサイト及び民間ポータルサイトを利用している
- ③ 登録は利用していない

2-1c. 前問で②とお答えした方にお聞きします。具体的に物件を登録しているサイトを次の中からお選びください。

複

- ① 所属する団体・協会のサイト(ハトマークサイト、ラビーネット、全住協ネット等)
- ② suumo
- ③ LIFULL
- ④ アットホーム
- ⑤ その他のサイト ()

事業者アンケート

3-1c. 一般媒介物件をレインズへ登録するメリットとデメリットについてどう考えますか、次の中からお選びください。

複

(メリット)

- ① 早期の成約が期待できる
- ② 幅広い事業者からの問合せが増える
- ③ 無料で登録できる
- ④ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない
- ⑤ 特にメリットはない
- ⑥ その他 ()

(デメリット)

- ① 他社に物件が抜かれる
- ② 登録業務が負担
- ③ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない
- ④ 特にデメリットはない
- ⑤ その他 ()

事業者アンケート

3-2c. 賃貸物件をレインズへ登録するメリットとデメリットについてどう考えますか、次の中からお選びください。

複

(メリット)

- ① 早期の成約が期待できる
- ② 幅広い事業者からの問合せが増える
- ③ 無料で登録できる
- ④ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない
- ⑤ 特にメリットはない
- ⑥ その他 ()

(デメリット)

- ① 他社に物件が抜かれる
- ② 業務負担が増える
- ③ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない
- ④ 特にデメリットはない
- ⑤ その他 ()

事業者アンケート

3-3a. 3-1で一般媒介物件についての登録状況をお伺いしました。現在、これらの物件について登録を行っていない場合、どのようなメリット・仕組みがあれば、積極的に登録しようと思えますか。次の中からお選びいただき、具体的なお考えをお持ちでしたら、具体例もあわせてお答えください。

複

- ① 会費(利用料)の減額等、金銭的なメリットが受けられる
(具体的な例：)
- ② 登録した場合にレイズ上で何らかの付加サービスが受けられる
(具体的なサービス例：)
- ③ 普段利用している他のサイト等に登録すると自動的に登録される仕組み
- ④ レイズに登録した情報を普段利用している他のサイト等で活用できるようにする仕組み
- ⑤ 一般媒介契約の取扱いがない
- ⑥ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない
- ⑦ その他 ()

事業者アンケート

3-3b. 3-2で賃貸物件についての登録状況をお伺いしました。現在、これらの物件について登録を行っていない場合、どのようなメリット・仕組みがあれば、積極的に登録しようと思いますか。次の中からお選びいただき、具体的なお考えをお持ちでしたら、具体例もあわせてお答えください。

複

- ① 会費(利用料)の減額等、金銭的なメリットが受けられる
(具体的例：)
- ② 登録した場合にレイズ上で何らかの付加サービスが受けられる
(具体的な付加機能例：)
- ③ 普段利用している他のサイト等に登録すると自動的に登録される仕組み
- ④ レイズに登録した情報を普段利用している他のサイト等で活用できるようにする仕組み
- ⑤ 賃貸物件の取扱いがない
- ⑥ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない
- ⑦ その他 ()

事業者アンケート

4-1b. 前問で②をお答えした方にお聞きします。今のルールのままでも実務上支障はないと考える理由について、次の中からお選びください。

- ① 他に必要な情報は、任意項目として登録されていることが多いため
- ② 他に必要な情報は、図面に掲載されていることが多いため
- ③ 他に必要な情報は、元付業者に連絡すれば情報が得られるため
- ④ その他()

事業者アンケート

4-1c. 4-1aで②または③をお答えした方にお聞きします。現在の必須項目以外に、実務において必要な項目を次の中からお選びください。

複

1. 住所：①所在地（下部住所 ※地番・号） ②建物名 ③部屋番号（マンション）
2. 交通：①沿線 ②駅名 ③駅からの距離 ④徒歩分数
3. 面積：①私道面積 ②バルコニー面積 ③専有庭面積 ④面積区分（公簿・実測等）
4. 現況：①現況 ②引渡入居時期
5. 建物：①建物構造 ②建土工法 ③階数 ④バルコニー方向 ⑤築年月 ⑥増改築年月 ⑦増改築歴
6. 取引：①媒介契約年月日 ②報酬形態 ③手数料
7. 法規：①都市計画 ②登記簿地目 ③用途地域 ④建ぺい率 ⑤容積率
8. 権利：①土地権利 ②借地料 ③借地期間 ④定借権利金 ⑤定借保証金 ⑥定借敷金
9. 土地：①地勢 ②接道状況 ③接道舗装 ④接道方向 ⑤接道幅員
10. 駐車場：①駐車場存否 ②月額
11. 維持：①管理組合有無 ②管理費 ③管理形態 ④管理会社名 ⑤修繕積立金
12. 設備：①バストイレ別 ②フローリング ③エアコン ④独立洗面台 ⑤洗濯機置き場 ⑥収納スペース ⑦駐車場
⑧モニター付きインターフォン ⑨二重施錠 ⑩洗浄機付きトイレ ⑪ウォークインクローゼット ⑫浴室乾燥機
⑬宅配ボックス ⑭オートロック
13. 条件：①省エネ性能 ②セキュリティ ③仕事スペースの有無 ④風通し ⑤遮断性能 ⑥日当たり ⑦ペット可
14. その他：①販売図面 ②エリアのハザード情報 ③周辺環境情報 ④物件周辺の防災情報 ⑤相場情報 ⑥物件写真
15. 上記以外()

事業者アンケート

4-2a. 仮に、下記の項目を入力することとした場合、負担が大きい(調査に時間がかかる等)と思われる項目をそれぞれ次の中からお選びください。

※物件登録を利用していない方は次へお進みください

1. 住所：①所在地（下部住所 ※地番・号） ②建物名 ③部屋番号（マンション）
2. 交通：①沿線 ②駅名 ③駅からの距離 ④徒歩分数
3. 面積：①私道面積 ②バルコニー面積 ③専有庭面積 ④面積区分（公簿・実測等）
4. 現況：①現況 ②引渡入居時期
5. 建物：①建物構造 ②建土工法 ③階数 ④バルコニー方向 ⑤築年月 ⑥増改築年月 ⑦増改築歴
6. 取引：①媒介契約年月日 ②報酬形態 ③手数料
7. 法規：①都市計画 ②登記簿地目 ③用途地域 ④建ぺい率 ⑤容積率
8. 権利：①土地権利 ②借地料 ③借地期間 ④定借権利金 ⑤定借保証金 ⑥定借敷金
9. 土地：①地勢 ②接道状況 ③接道舗装 ④接道方向 ⑤接道幅員
10. 駐車場：①駐車場存否 ②月額
11. 維持：①管理組合有無 ②管理費 ③管理形態 ④管理会社名 ⑤修繕積立金
12. 設備：①バストイレ別 ②フローリング ③エアコン ④独立洗面台 ⑤洗濯機置き場 ⑥収納スペース ⑦駐車場
⑧モニター付きインターフォン ⑨二重施錠 ⑩洗浄機付きトイレ ⑪ウォークインクローゼット ⑫浴室乾燥機
⑬宅配ボックス ⑭オートロック
13. 条件：①省エネ性能 ②セキュリティ ③仕事スペースの有無 ④風通し ⑤遮断性能 ⑥日当たり ⑦ペット可
14. その他：①販売図面 ②エリアのハザード情報 ③周辺環境情報 ④物件周辺の防災情報 ⑤相場情報 ⑥物件写真
15. 上記以外()

事業者アンケート

4-2b. 物件に関する情報（必須項目以外）を積極的に入力するためには、どのようなメリットがあれば、積極的に登録しようと思いますか。次の中からお選びいただき、具体的なお考えをお持ちでしたら、具体例もあわせてお答えください。

複

- ① 会費(利用料)の減額等、金銭的なメリットが受けられる
(具体的例：)
- ② 登録した場合にレイズ上で何らかの付加サービスが受けられる
(具体的なサービス例：)
- ③ 普段利用している他のサイト等に登録すると自動的に登録される仕組み
- ④ レイズに登録した情報を普段利用している他のサイト等で活用できるようにする仕組み
- ⑤ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない
- ⑥ その他 ()

事業者アンケート

5. レインズへの登録期間についてお伺いします（計13問）

5-1. 現在、レインズへの物件登録の際、具体的にどのような作業にどのくらいの時間を要していますか。次の項目についてそれぞれお答えください。

※物件登録を利用していない方は次へお進みください

主な作業	要する時間	
物件調査	/時間	/日
物件入力	/時間	/日
図面作成	/時間	/日
社内手続き・承認等	/時間	/日

その他（記述式）

※上記以外にありましたら、具体的な内容と要する時間をお答えください

事業者アンケート

5-2. レインズへの登録にあたっては、専属専任媒介契約は5日、専任媒介契約は7日の登録期間(媒介契約日からの日数、休業日を除く)が設けられています。現在のご自身の登録状況について、次の中からお選びください。

- ① 速やかに登録できている (即日、翌日)
- ② 2、3日以内に登録できている
- ③ 期間内には登録できている
- ④ 売買の専属専任・専任媒介契約物件を取り扱っていない、または元付業務を行っていない
- ⑤ その他()

事業者アンケート

5-3b. 前問で④とお答えした方にお聞きします。現在より、期間を延長する必要がある理由を具体的にお答えください。

期間延長が必要な理由（記述式）

※具体的な内容をお答えください

事業者アンケート

5-4a. レインズへ物件（専属専任媒介、専任媒介）を登録すると、登録証明書を発行することが義務づけられています。どのようなタイミングで売主へ提出していますか。次の中からお選びください。

- ① 物件登録後すぐ
- ② 物件登録後2,3日以内
- ③ 物件登録後1週間以内
- ④ 物件登録後1週間以上後
- ⑤ 売買の専属専任・専任媒介契約物件を扱っていない、または元付業務を行っていない等の理由から義務の対象となっておらず提出していない

※⑤を選択した回答者は5-5へ

事業者アンケート

5-4b. 発行した登録証明書の売主への提出方法について、次の中からお選びください。

- ① 手渡しで提出している
- ② FAXで送信している
- ③ 郵送している

事業者アンケート

5-5a. 現在のレイنزには、取引状況を確認できるようステータス管理機能が実装されていますが、機能を適切に果たしているとお考えでしょうか。最も近いお考えを次の中からお選びください。

- ① 適切に機能していると思う
- ② まあまあ機能していると思う
- ③ あまり機能しているとは思えない
- ④ 機能していない
- ⑤ わからない

事業者アンケート

5-5b. 前問で③④と答えた方にお聞きします。機能していないと答えた理由をお答えください。また、機能させる為の対応策があればお答えください。

機能していないと思う理由（記述式）

※具体的な内容をお答えください

機能させる為の対応策について（記述式）

※具体的な内容をお答えください

事業者アンケート

5-4c. 登録証明書には、レインズの売主専用画面(登録した物件の情報及び取引状況の情報が確認出来る)のIDとパスワードが記載されています。この売主専用画面について利用されていると思いますか。次の中からお選びください。

- ① 利用されていると思う
- ② 利用されていないと思う
- ③ わからない

5-4d. 前問で②とお答えした方にお聞きします。利用されていない原因として考えられるものを、次の中からお選びください。

- ① 売主が専用画面にアクセスできることを説明されていない
- ② 売主が高齢のため、PC等の操作ができない
- ③ 何かあれば事業者から連絡が来るため、自分で確認しようと思っていない
- ④ 事業者側から適切に連絡を取っているため、売主は自分で確認する必要がない
- ⑤ わからない
- ⑥ その他 ()

事業者アンケート

5-4e. 売主専用画面について、利用を促進し機能を適切に果たすためには、どんな手段が有効だと思いますか。次の中からお選びください。

- ① 売主の登録証明書提出時の説明の徹底
- ② 定期報告時のステータス履歴報告の徹底
- ③ 売主へのステータス変更の場合のプッシュ通知機能の追加
- ④ 特に必要ない
- ⑤ その他 ()

事業者アンケート

5-6a. レインズへ登録した物件が成約した場合、成約情報をレインズへ登録していますか。次の中からお選びください。

(専属専任、専任)

- ① すべて登録している
- ② 物件によっては登録できないものがある
- ③ 売買の専属専任・専任媒介契約物件を扱っていない、または元付業務を行っていない
- ④ 客付け業務がほとんどのため物件登録を利用していない

(一般媒介、賃貸)

- ① すべて登録している
- ② 物件によっては登録している
- ③ 登録していない
- ④ 客付け業務のみのため物件登録を利用していない

5-6b. 前問で専任で②と答えたか一般・賃貸で②・③とお答えした方にお聞きします。物件によって登録状況が異なる理由やレインズへ登録しない理由を具体的にお答えください。

(記述式)

事業者アンケート

5-6c. 5-6aで成約情報の登録状況をお伺いしました。現在、これらの物件について成約情報を登録していない場合、どのような仕組みやシステムの改善があれば、積極的に登録しようと思いますか。次の中からお選びいただき、具体的なお考えをお持ちでしたら、具体例もあわせてお答えください。

- ① 会費(利用料)の減額等、金銭的な優遇が受けられる
(具体的な例：)
- ② 登録した場合にレイズ上で何らかの付加サービスが受けられる
(具体的なサービス例：)
- ③ 普段利用している他のサイト等に登録すると自動的に登録される仕組み
- ④ レイズに登録した情報を普段利用している他のサイト等で活用できるようにする仕組み
- ⑤ 物件登録を利用していない
- ⑥ その他 ()

事業者アンケート

6. レインズデータの活用についてお伺いします（計5問）

6-1. 現在、レインズの在庫情報をどのくらい活用していますか。また、活用している場合、具体的な活用方法とあわせて次の中からお選びください。

（活用頻度）

- ① ほぼ毎日活用している
- ② 時間があるときに活用している
- ③ ほとんど活用していない
- ④ 活用したことがない

（記述式）

※③、④の回答者：
活用しない理由

（活用方法）

複

- ① 営業・販促資料として活用している
- ② 価格査定資料として利用している
- ③ 市場動向把握のため利用している
- ④ 他社動向把握のため利用している
- ⑤ その他()

事業者アンケート

6-2. レインズの成約情報は、どのくらい活用していますか。
また、活用している場合、具体的な活用方法とあわせて
次の中からお選びください。

(活用頻度)

- ① ほぼ毎日活用している
- ② 時間があるときに活用している
- ③ ほとんど活用していない
- ④ 活用したことがない

(記述式)

※③、④の回答者：
活用しない理由

(活用方法) 複

- ① 営業・販促資料として活用している
- ② 価格査定資料として利用している
- ③ 市場動向把握のため利用している
- ④ 他社動向把握のため利用している
- ⑤ その他()

事業者アンケート

6-3a. 他の事業者も含めて、以下のような事例を確認したことがありますか。

複

- ① 専属専任媒介、専任媒介物件のはずなのに登録していない物件がある
- ② 5日、7日の登録期間が守られていない
- ③ 売主への報告義務が守られていない
- ④ 商談中や契約予定ではない状態と思われるにもかかわらず、物件を紹介してもらえない
- ⑤ 成約情報が登録されていない物件がある

6-3b. 上記のような事例への対応について、有効だと思う対策を次の中からお選びください。

複

- ① レインズの利用環境の整備、利用しやすいルール作り
- ② レインズ内での会員への利用ルール違反への対策強化
- ③ 国や都道府県による事業者への指導監督の強化
- ④ 国や都道府県による指定流通機構への指導監督の強化
- ⑤ 団体等による研修の強化
- ⑥ 団体等による指導の強化
- ⑦ 特に対策はない
- ⑧ その他 ()

事業者アンケート

6-4. レインズについて、改善してほしい点や、追加してほしい機能などを次の中からお選びください。

複

- ① 自分がいつも利用している他のシステム（団体サイトなど）から一括で登録できるようにしてほしい
- ② 自分がいつも利用している他のシステム（団体サイトなど）でも物件情報が見られるようにしてほしい
- ③ 自分がいつも利用している他のシステム（団体サイトなど）でも成約情報が見られるようにしてほしい
- ④ レインズデータ（物件情報・成約情報）を分析しやすい形（API・CSV等）で提供してほしい
- ⑤ レインズに登録される物件数を増やしてほしい
- ⑥ レインズに登録される成約報告数を増やしてほしい
- ⑦ レインズへの登録期間を短くしてほしい
- ⑧ 登録義務や登録期間などのルール遵守を徹底してほしい
- ⑨ ステータス管理機能を充実させてほしい
- ⑩ 特に追加してほしい機能はない
- ⑪ レインズを利用していないのでわからない
- ⑫ その他（ ）