

第1回 取引価格情報の提供制度に関する検討委員会
議事次第

日時：平成18年10月13日（金）10:00～12:00

場所：国土交通省土地・水資源局会議室

1. 開 会

2. 委員紹介

3. 局長挨拶

4. 議 事

- (1) 検討委員会の設置の趣旨
- (2) 取引価格情報提供制度の現状と課題について
- (3) 検討の進め方
- (4) その他

5. 討 議

6. 閉 会

取引価格情報の提供制度に関する検討委員会 委員名簿

委員長	山野目章夫	早稲田大学大学院法務研究科教授
委員	浅見 泰司	東京大学空間情報科学研究センター 副センター長 教授
	阿曾 香	リクルート住宅総合研究所主任研究員
	市村 重治	(社)不動産協会企画委員長
	井手 博信	(社)全日本不動産協会常務理事
	清水 千弘	麗澤大学国際経済学部助教授
	長谷部恭男	東京大学法学部教授
	福士 正	(社)全国宅地建物取引業協会連合会専務理事
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	増田 修造	(社)日本不動産鑑定協会副会長

(五十音順)

取引価格情報の提供制度に関する検討委員会

1. 目的

- ・平成17年度から三大都市圏の政令指定都市等を中心に取引価格調査を実施し、平成18年4月から個別の物件が特定できないよう配慮して公表。
- ・同時に実施したインターネット調査では、情報の提供内容等に対して多くの意見が寄せられた。
- ・規制改革会議からは、平成18年度中に安定的な取引価格情報提供制度のあり方について検討し、結論を得ることになっている。
- ・このため、検討委員会を設置し、現行の取引価格情報の提供の実績を検証し、今後の安定的な提供制度等について検討。

2. 検討の方向性

これまでの実績を検証し、アンケートの回収率、提供内容等について改善すべき方法を検討し、法制化の可否も含め安定的な取引価格情報提供制度のあり方について結論を得る。

(参考)

- ・4月27日から提供を開始。これまで約1千万件以上のアクセス。
- ・インターネット調査によれば、利用者は、生活者31%、不動産業31%、不動産・金融・建設業以外の業種20%。利用目的は、個人的な不動産取引の参考が42%、業務での不動産取引の参考が34%。
- ・情報の提供内容について現行で良いとするのは8%。前面道路の状況、最寄り駅、容積率などの情報付加の改善要望有り。
- ・現在、取引価格のアンケートの回収率は約25%。

3. 検討項目

(1) 取引価格情報の提供制度のこれまでの実績の検証

(2) 安定的な情報提供体系の検討

- ・取引価格情報提供制度の特性の確認
- ・提供されるべき取引価格情報のあり方
- ・安定的な情報提供体系
- ・安定的制度に向けた回収率の向上

(3) 法制化の可否の検討

4. 検討の進め方

- ・10月13日に第1回委員会を開催し、本年度中（来年1月をメド）に結論を出す。
- ・検討結果は、土地政策分科会企画部会等に報告。

「規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定)」(抄) (平成18年3月31日閣議決定)

15 住宅・上地、公共工事関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	当初計画等との関係	実施予定時期		
			平成16年度	平成17年度	平成18年度
25不動産取引 価格情報の 開示	<p>正確な取引価格情報の提供は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急に実現しなければならない重要な政策課題であり、このような制度を、個人情報等の保護に対する国民意識にも配慮しつつ構築し、さらに充実していくためには、幅広い国民の理解が得られるよう、実施上の課題も含めて、実績を通じて検証していく必要がある。このため、以下の施策を講ずる。</p> <p>a 国土交通省は、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築する。</p> <p>b 上記の仕組みに基づき、取引当事者の協力により取引価格情報の調査・提供を行う。</p> <p>c 価格情報の正確さが確保されること、個人情報保護の観点から情報提供方法に関する技術的側面が解決されること等を実績を通じて検証し、この結果等を踏まえ、取引価格情報提供制度の法制化を目標に安定的な制度の在り方について検討し、結論を得る。</p>	計画・住宅ア⑱	措置済		
(国土交通省、法務省)					
(国土交通省)				措置済	
(国土交通省)					検討・結論

取引価格情報の提供制度の現状と課題

土地情報の整備・提供に関する経緯

- 土地基本法(平成元年)
「個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等の土地に関する情報を提供するように努めるものとする。」
- 新総合土地政策推進要綱(平成9年閣議決定)
「有効利用に向けた土地取引の活性化のためには、…土地取引に関する規制の緩和や土地情報の整備・提供等を進める。」
- 土地政策審議会意見取りまとめ(平成11年)
「売り手側に偏在する実売価格に関する情報を集約して、売り手買手のどちらにも偏らない中立的な形で、取引の関係者からの要請に応じて提供できるような仕組みを検討すべきである。」
- 規制改革推進3か年計画(再改定)(平成15年3月閣議決定)
「不動産取引価額情報の把握、開示に向けて、売買事例の把握と提供の在り方等について、国土交通省を中心として法務省等関係省庁は連携して検討していく。」
- 国土審議会土地政策分科会建議(平成15年12月)
「物件が特定できないように配慮した情報提供が、現時点では、最も国民の理解が得られやすい方法であると考えられる。」
- 規制改革・民間開放推進3か年計画(平成16年3月閣議決定)
「幅広い国民の理解が得られるよう、実施上の課題も含めて、実績を通じて検証していく」

取引価格情報提供の意義と目的(1)

「土地市場の条件整備の推進について(建議)」(平成15年12月 国土審議会土地政策分科会)より抜粋

(意義)

1. 土地市場の変化に伴う情報提供

○先のバブル崩壊以降、地価が下落し、また、土地市場において「地価の個別化」が進行したため、市場参加者は取引の判断材料として、地価公示に加えて、実際に取引された価格などにより詳細な情報を求めるようになっている。

○平成15年8月に国土交通省が実施した世論調査では、不動産取引に対して「難しそうでわかりにくい」「何となく不安」という人が8割となっており、現在の土地市場に対する不安感を軽減することは重要な政策課題である。

2. 情報化等環境の変化に伴う情報提供

○土地の収益性に着目して不動産を証券化するなど、内外の投資家から市場での実際の土地取引に関する情報が求められるようになってきており、情報提供は不動産投資市場の拡大に資するものである。

○土地の時価をどのように評価するかは、企業会計自体の信頼性にも影響を及ぼす重要な課題となっており、信頼性の高い土地の評価を支えるための豊富な取引事例に関する情報が提供され、不動産鑑定評価の精度向上が図られるべきもの。

取引価格情報提供の意義と目的(2)

3. 効率的な土地市場の形成、ストック重視型社会の形成のための情報提供

○一般の売主・買主が市場に対して抱いている不安感が軽減され、市場参加者が増加して取引が活性化することができる。

○一般に人が土地等を売買する際のアドバイスや、精確で迅速な土地等の評価など、新たなサービスに対する需要が広がることが期待される。

○今後の人口減少局面では、質の高いストック形成と活用が重要な課題となるので、良質な中古物件が正しく評価されるような市場を整備するため、取引価格情報を市場参加者に提供していくことが求められる。

4. 政策的見地からの有用性

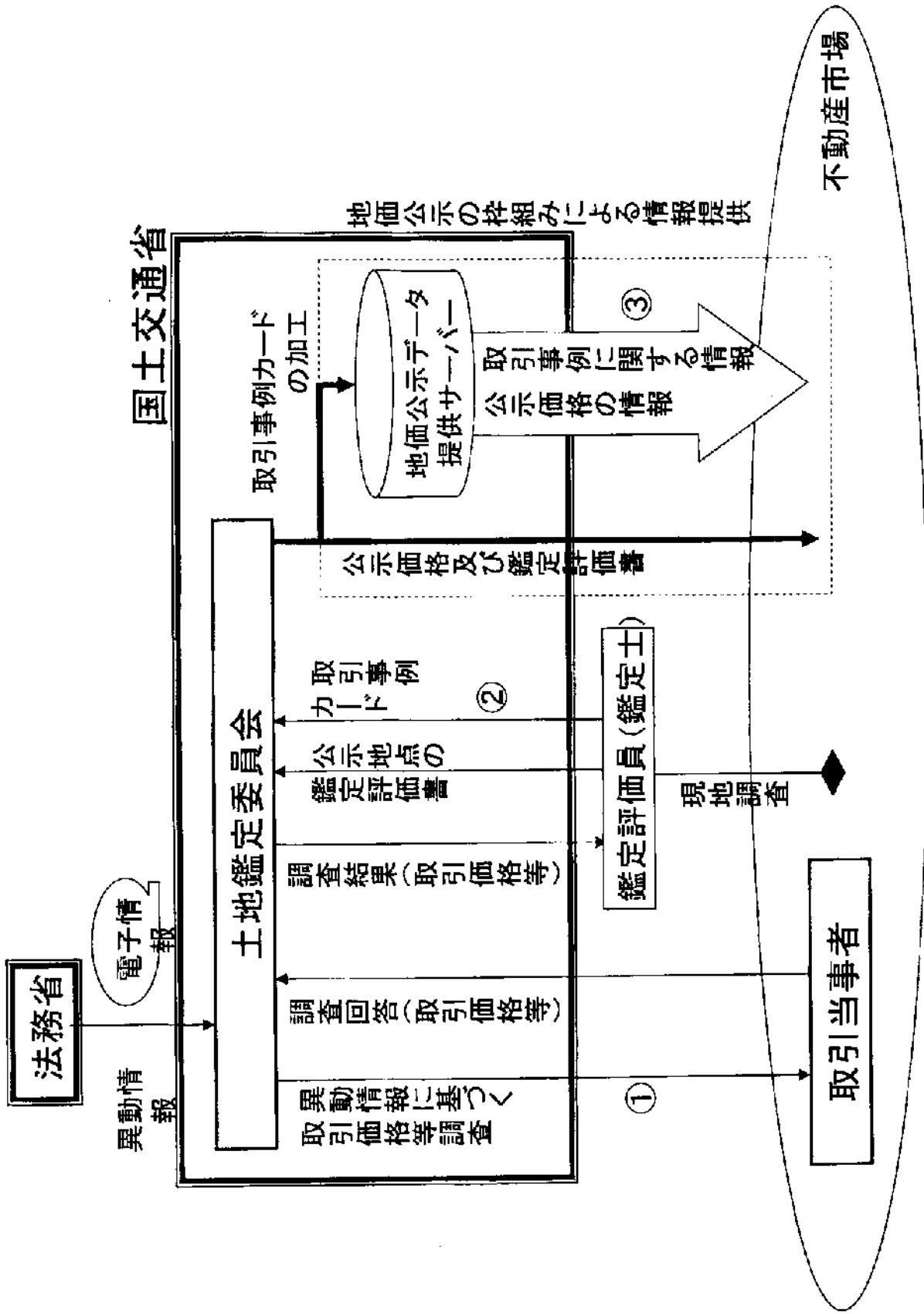
○取引価格の情報を地価公示をはじめとする公的土地評価の精度向上やその検証、適正な地価形成や土地利用の動向の把握、経済政策など他の施策展開への支援に役立てていくことが望まれる。

取引価格情報提供の意義と目的(3)

(誰のための情報提供か)

- 不動産市場について、市場機能の向上を図り、取引の円滑化や公正さの確保を図るための、市場参加者が、個々の不動産に関する十分な情報をもつことが重要。
- 不動産投資市場の発展により、専門の事業者等(プロ)は、既に相当程度の情報入手が可能であり、一般の国民とプロの間には情報の格差、非対称性が存在するとの指摘。
- 取引価格情報は取引規制の観点から収集・提供されるものではなく、国民一般を対象に、市場の透明性、取引の円滑化等を図るために実施するもの。

取引価格情報の収集・提供スキーム



取引価格情報の作業の流れ

4月登記申請データの流れ

- 1, 5月23日頃に法務省からデータを受領
- 2, 事前加工・アンケート調査票の印刷
- 3, 6月5日頃にアンケートを発送
- 4, 6月26日頃回答期限(発送から3週間目)。発送から2週間後(6月20日頃)までに返送がないものに督促状を郵送。
- 5, 6月21日頃回答のあった取引について、評価員が現地調査をスタート。
- 6, 7月3日頃総計4週間でアンケートを回収を一旦締切り。締切り翌日から、取引事例収集システムに残りのデータを登録。
- 7, 7月24日頃評価員のデータを国土交通省のサーバに登録。
- 8, 4月登記分については、5, 6月登記分とあわせて10月に公表

取引価格情報提供の考え方

「土地市場の条件整備の推進について(建議)」(平成15年12月 国土審議会土地政策分科会)を基本に、

- ①異常値を排除し、物件が容易に特定できないよう配慮した個別取引の情報
- ②統計的に加工した情報をインターネットを使って公表。

(参考)「土地市場の条件整備の推進について(建議)」(平成15年12月 国土審議会土地政策分科会)

- 更地 : 位置の概要、地目、取引時点、面積、取引価額
- 建付地 : 位置の概要、地目、取引時点、面積、取引価額、上物の床面積、種類
- マンション: 位置の概要、地目、取引時点、取引価額、上物の床面積、種類

①の開示内容

	更地	建付地	マンション等	備考
位置の概要	大字または町名(最小単位は露ヶ関まで。丁目以下は秘匿)			
地目	住宅地、商業地、工業地			※土地の種類で表示
取引時点	四半期単位(例:平成17年度第2四半期)			※大規模取引または小規模取引については例外処理
面積	階級値(5㎡刻み等)			※階級値(5㎡刻み等)
取引価額	総額及び㎡単価	総額(特定を避けるために有効数字3桁目を四捨五入)		
上物の床面積		延床面積	専有面積	
上物の種類		建物の用途を記載(居宅、店舗、事務所、倉庫等)		
建築年		階級値		
構造		S、RC、SRC等		※マンションは間取りを開示
用途地域	都市計画の用途地域			
形状	長方形、台形、不整形等を記載			

取引価格情報提供のイメージ

平成18年4月27日より提供開始。アクセス件数は5ヶ月間で1350万件以上。

◎ 土地総合情報システム - NeLscape
 ファイル◎ 編集◎ 表示◎ シャンプ◎ ブログマーク◎ ツール◎ ウィンドウ◎ ヘルプ◎

◎ 土地総合情報システム(東京都) - NeLscape

名称: 東京都大田区 | 所在地: 更地・建付地

東京都大田区 | 更地・建付地 | 東京都大田区
 平成17年第4回半期 | 更地・建付地 | 東京都大田区
 土地取引価格情報(市町村別)

件数: 140件

取引相場

名称: 東京都大田区

更地・建付地

平成17年第4回半期 | 更地・建付地 | 東京都大田区

区分	取引価格 (円/㎡)	平均価格 (円)	取引面積 (㎡)	平均坪数 (㎡)	取引件数 (件)	取引相場 (円)	取引年次	取引相場 (円)	取引年次
01 大田区大塚	958,000,000	958,000	1,000	100	1	958,000,000	1987年	958,000,000	1987年
02 大田区大塚	173,000,000	173,000	1,000	100	1	173,000,000	1988年	173,000,000	1988年
03 大田区大塚	145,000,000	145,000	1,000	100	1	145,000,000	1989年	145,000,000	1989年
04 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1990年	143,000,000	1990年
05 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1991年	143,000,000	1991年
06 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1992年	143,000,000	1992年
07 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1993年	143,000,000	1993年
08 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1994年	143,000,000	1994年
09 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1995年	143,000,000	1995年
10 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1996年	143,000,000	1996年
11 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1997年	143,000,000	1997年
12 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1998年	143,000,000	1998年
13 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	1999年	143,000,000	1999年
14 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2000年	143,000,000	2000年
15 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2001年	143,000,000	2001年
16 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2002年	143,000,000	2002年
17 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2003年	143,000,000	2003年
18 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2004年	143,000,000	2004年
19 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2005年	143,000,000	2005年
20 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2006年	143,000,000	2006年
21 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2007年	143,000,000	2007年
22 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2008年	143,000,000	2008年
23 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2009年	143,000,000	2009年
24 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2010年	143,000,000	2010年
25 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2011年	143,000,000	2011年
26 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2012年	143,000,000	2012年
27 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2013年	143,000,000	2013年
28 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2014年	143,000,000	2014年
29 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2015年	143,000,000	2015年
30 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2016年	143,000,000	2016年
31 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2017年	143,000,000	2017年
32 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2018年	143,000,000	2018年
33 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2019年	143,000,000	2019年
34 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2020年	143,000,000	2020年
35 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2021年	143,000,000	2021年
36 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2022年	143,000,000	2022年
37 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2023年	143,000,000	2023年
38 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2024年	143,000,000	2024年
39 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2025年	143,000,000	2025年
40 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2026年	143,000,000	2026年
41 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2027年	143,000,000	2027年
42 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2028年	143,000,000	2028年
43 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2029年	143,000,000	2029年
44 大田区大塚	143,000,000	143,000	1,000	100	1	143,000,000	2030年	143,000,000	2030年

加工情報: 価格
取引時期指定: 平成17年第4回半期

子ータの選択: 土地の種類: 住宅地 | 取引の内容: 建付地

住所で検索: 都道府県: ○東京都 | 市区町村: ○大田区

小杉町

500m

東京都大田区 | 更地・建付地 | 東京都大田区
 平成17年第4回半期 | 更地・建付地 | 東京都大田区

土地取引価格情報(市町村別)

諸外国における取引価格情報の整備・提供の状況

	イギリス (イングランド、 ウェールズ)	アメリカ合衆 国 (メリーランド州)	フランス	韓国	香港	シンガポール	オーストラリア (ニューサウス ウェールズ州)	ドイツ
公開方法	登記に記載し て公開	税務当局が 税情報を公開	登記所が契 約書を登記簿 として公開	建設交通部 が不動産総 合情報システム 上で公開	登記に記載し て公開	登記に記載し て公開	天然資源省 が土地情報シ ステム上で公 開	土地鑑定委 員会が秘匿 済み情報を公 開
情報収集の方法	契約書を登記 所に提出	捺印証書を登 記所と税務署 に提出	契約書を登記 所に提出	不動産取引 申告書をステ ム(RTMS)上あ るいは管轄地 公体に提出	譲渡証書を登 記所に提出	契約書を登記 所に提出	契約書を登記 所に提出	契約書の写し を土地鑑定委 員会に送付 (法定)
インターネットに よる提供	対応済み	対応済み	非対応	2006年1月 から対応済み	2004年1月 から対応済み	1998年に対 応済み	対応済み	ベルリン市では 秘匿情報を提 供中
その他	2ポンド/件 ～	無料	—	無料	15香港ドル/ 件～(インタ ネットは未定)	5.15シンガポ ールドル/件～	4.5豪州ドル/ 件～	7ユーロ/件 ～ (ベルリン市)
	2000年4月 から登記に価 格を記載する こととした。 スコットランド では以前から 公開。	当局の説明で は1日60万 件のアクセス 数。人口530万 人 200万筆	登記情報の 電算化が進ん でいないた め、公証人協 会のDBが活 用されてい る。	2006年1月 から仲介業者 または取引当 事者が取引 内訳を市郡区 に届け出るこ とが義務づけ された。	2004年1月か ら、第三者対 抗要件から公 信力のある登 記制度へ移 行。	1996年の不 動産バブルへ の反省から市 場の透明性を 高めるために 積極的に情報 を公開。	地籍調査結 果を利用した GIS上で提供 されている。	英米から土地 市場が不透 明との指摘を 受け、ベルリ ン市では情報 開示を検討 中。

オーストラリアNSW州における取引価格情報の整備・提供の状況

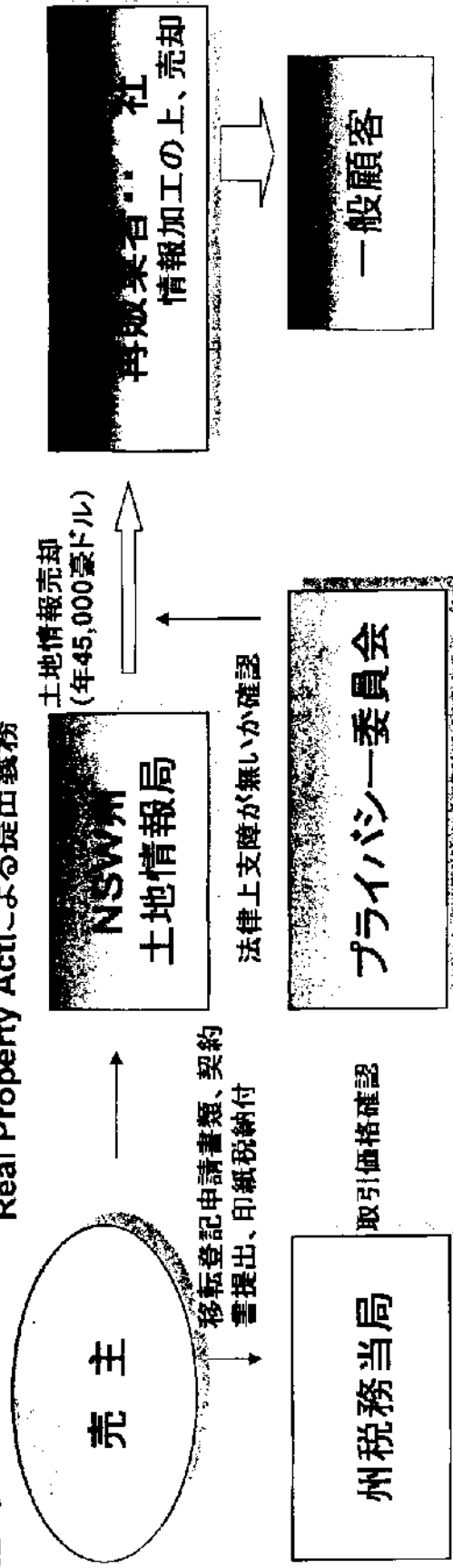
- 元々、Torrens System により、政府に強い調査権
- これを背景に、1993年から Notice of Sale の提出を義務化

《不動産登記電子化の進展》

- 1983年 登記の電子化を開始
- 1987年 オンラインによる登記簿へのアクセスが可能になる
- 1997年 オンラインでの登記手続開始(但し、手続きは登記所にて)
- 1998年 情報ブローカー(再販業者)のネットワーク化
- 2002年 地籍図の電子的な提出が可能になる(地籍登記)

《取引価格情報開示の取組》

登記時



韓国における取引価格情報の整備・提供の状況

○2006年1月から、不動産取引の実価格申告制がスタート「不動産取引管理システム」を導入

- 「不動産取引管理システム」は、
- ・取引価格適性診断システム(二重契約書作成防止)
 - ・取引申告(届出)システム(国民の利便性向上、業務効率化)
 - ・統計及び分析システム(政策策定支援) 等から構成



実際の取引データ

..KOREIS(不動産総合情報システム)の一項目

マンション取引価格

500世帯以上が入居するマンションで、四半期に10件以上取引されたマンションの価格を公表

契約日と取引金額 (単位:1万ウォン) (≒1,389円)

棟名	坪タイプ	取引戸数	契約日	取引金額
17	17	17	2006.05	17
33	33	33	2006.05	33
27	27	27	2006.05	27
45	45	45	2006.05	45

わが国における土地評価・価格情報開示

公示地価

(平成18年31, 230地点)
地価公示法
国土交通省土地鑑定委員会
各年1月1日 正常価格

基準地価

(平成18年25,346地点)
国土利用計画法
都道府県知事
各年7月1日 正常価格

補完

取引価格情報

(平成18年4月27日より公開、
提供件数 42,914件
(平成17年7月～18年6月))
年四半期毎 取引の価格

地価公示価格水準の
原則 8 割程度
平成4年度税制改正
の要綱(平成4年1月
10日閣議決定)

土地基本法第
16条に基づき、
「相互の均衡と
適正化」

地価公示価格水準の
原則 7 割程度
「固定資産税評価基
準の取り扱いについ
て」の依命通達(平成
4年1月22日)

相続税評価(路線価)

(平成18年約48万地点(宅地
41万地点))
相続税法 国税局長
各年1月1日
価額・・・取得時の時価

固定資産税評価

(平成15年度評価替
約45万地点)
地方税法 市町村長
3年ごと1月1日
価格・・・適正な時価

東証における情報開示

(TDnetデータベ
ース、平成10年～)
取得・譲渡価格

レインズによる情報開示

(平成18年秋試行
予定)
不動産取引の成約
情報

Jリートの情報開示

(平成13年～)
投信法、証取法
随時 取得価格

(参考)

取引価格情報提供情報の特性

地価公示

- 土地鑑定委員会が、標準的な土地についての価格を提供(年1回)
- 売り手・買い手双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引で成立すると認められる価格(正常な価格)を提供
- 土地のみ(更地)の価格
- 一般の土地の取引価格に対する指標提示可能
- 取引が無い地域でも価格の指標を

地価公示だけでは…
地点数が限られており、標準的な面積、画地の土地価格しかわからない。

取引価格情報

- アンケート調査により、実取引価格をタイムリーに提供(年4回)
- 実取引価格なので、特殊な事情のある取引も含む。
- 更地に限らず、実際に取引のあった不動産の価格
- 同一取引がほとんどないことから地価変動の指標とはなりえない(ヘッドニックで指数化することは可能だが、信頼できる変動指標をするには限界)
- 取引価格の幅、取引の多寡がわかる

取引価格情報だけでは…
取引事情がわからず、物件特性情報が限られていることから、取引を行おうとする(三価格を知りたい)土地と厳密に比較することは困難。

地価公示と取引価格情報とが両方提供されそれぞれの特徴を活かすことにより、
国民が地価の状況をより分かりやすく判断することが可能

企業における情報開示の事例(1)

1. J-リートの情報開示

○平成13年よりJリート市場スタート

○取引価格は

・投資法人のHP

・EDINET(証券取引法に基づく有価証券報告書

等の開示書類に関する電子開示システム)

等で閲覧可能

○情報開示に関しては、対象に応じて、投信法、証取法の規制がかかり、更にそれらの法令を補完する投資信託協会の自主規制や証券取引所の基準などがある。

開示項目例

■ 不動産特定情報

- ・所在地
- ・地籍
- ・建物構造
- ・建物延べ床面積
- ・階数
- ・建築時期
- ・賃貸可能面積
- 取得関連情報

・取得年月

・取得価格

・所有形態

特選資産の概要		取得価格及び電気設備費等
1. 名称	---	---
2. 所在地	---	---
3. 用途	---	---
4. 面積	---	---
5. 取得年月	---	---
6. 取得価格	---	---
7. 電気設備費	---	---
8. 取得方法	---	---
9. 取得目的	---	---
10. 取得経緯	---	---
11. 取得後の状況	---	---
12. 取得後の計画	---	---
13. 取得後のリスク	---	---
14. 取得後の対策	---	---
15. 取得後の評価	---	---
16. 取得後の実績	---	---
17. 取得後の課題	---	---
18. 取得後の展望	---	---
19. 取得後のリスク	---	---
20. 取得後の対策	---	---
21. 取得後の評価	---	---
22. 取得後の実績	---	---
23. 取得後の課題	---	---
24. 取得後の展望	---	---
25. 取得後のリスク	---	---
26. 取得後の対策	---	---
27. 取得後の評価	---	---
28. 取得後の実績	---	---
29. 取得後の課題	---	---
30. 取得後の展望	---	---

企業における情報開示の事例(2)

3. 東証における情報開示

東証の「データベース(平成10年～)＝東京証券取引所が運営

する有料の適時開示情報検索サービス

証券取引所等の上場会社が開示した適時開示資料等を掲載

※上場企業は、株価の公正な価格形成や円滑な流通確保を

目的として、決算や業績予想修正、増資や企業買収・合併

などの重要な会社情報を適時適切に開示することを証券

取引所から義務づけられている。

- 2) 適時開示情報閲覧サービス(平成16年～)＝証券取引所等の上場会社が「Tdnet」を通じて開示した情報のうち、投資判断上重要な会社情報を掲載(開示日含め31日分)

開示項目例

- 各証券取引所の「適時開示規則」等に基づいて、固定資産の譲渡または取得については開示

- 取得・譲渡資産の内容
- ・資産の内容(面積等)
- ・所在地
- ・帳簿価額
- ・取得・譲渡価額
- ・現況(用途等)

- 取得・譲渡先の概要
- 取得・譲渡の日程

会社名	東証
開示項目	1. 取締役の報酬 2. 取締役の報酬の決定方法 3. 取締役の報酬の支払方法 4. 取締役の報酬の支払時期 5. 取締役の報酬の支払条件 6. 取締役の報酬の支払額 7. 取締役の報酬の支払回数 8. 取締役の報酬の支払回数 9. 取締役の報酬の支払回数 10. 取締役の報酬の支払回数

東北興産取締役のお知らせ

会社名	東北興産株式会社
開示項目	1. 取締役の報酬 2. 取締役の報酬の決定方法 3. 取締役の報酬の支払方法 4. 取締役の報酬の支払時期 5. 取締役の報酬の支払条件 6. 取締役の報酬の支払額 7. 取締役の報酬の支払回数 8. 取締役の報酬の支払回数 9. 取締役の報酬の支払回数 10. 取締役の報酬の支払回数

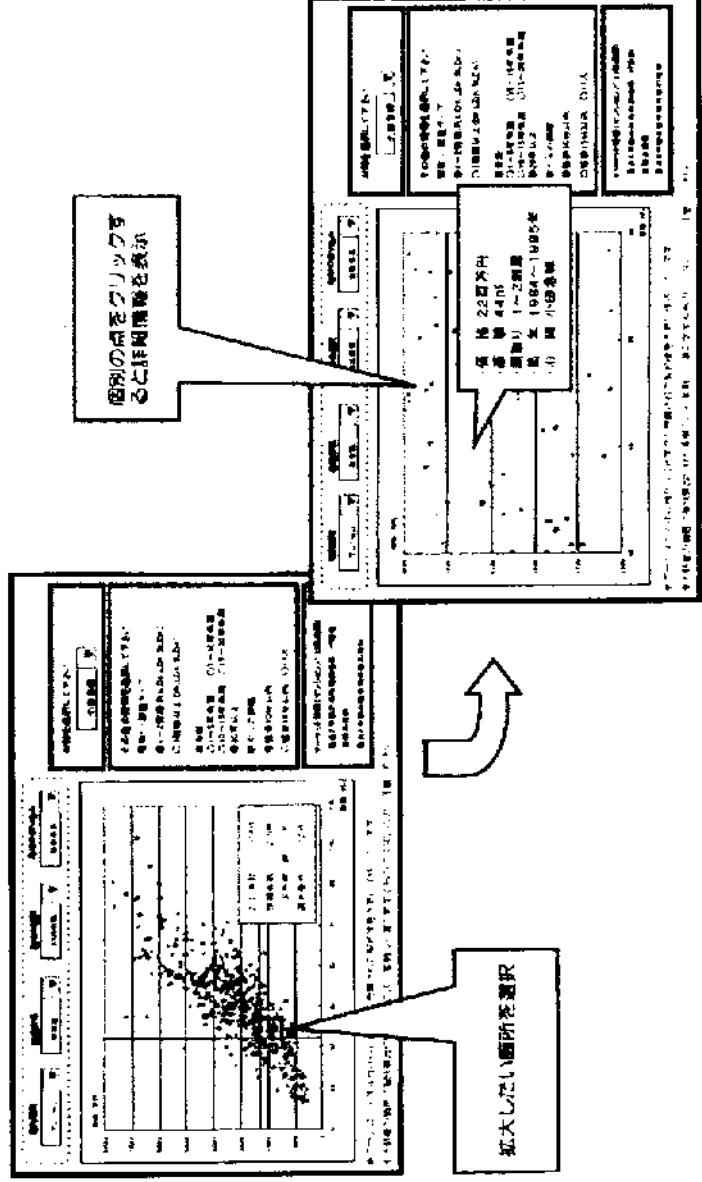
出典: Tdnetより抜粋

レインズによる情報開示

○東日本・中部圏・近畿圏・西日本の不動産流通機構(レインズ)に登録されている不動産取引の成約情報について、インターネットを通じて消費者に情報提供(平成18年秋から試行予定)

- ・建物種別(マンション、戸建)
- ・地域(丁目単位の提供は行わない。東京都であれば都心5区.23区東部.北部.西部.南部という地域区分で)
- ・沿線
- ・間取り
- ・築年数
- ・駅距離

等を個別情報及び統計情報(グラフ)で開示予定



実績の検証～取引価格情報の収集 (1)

取引価格アンケートの回収率、異常値

- ◆ 取得された平成17年7月～平成18年3月分の登記異動情報はおよそ27万件。
- ◆ このうち、発送困難な事例等を除いた上で取引価格アンケートを実施。回収率は26%。
- ◆ アンケート回収事例をもとに事例カード作成。その際、記入の誤り、異常値を除外。
- ◆ 事例カードのうち一部項目不詳等のある事例を除いて開示。

登記件数・アンケート件数等の整理(平成17年7月～18年3月登記分)

	件数
対象地域登記申請件数(筆数)	364,073
対象地域登記申請件数(名寄せ後)	290,048
データ不備(注1)	24,471
調査対象外等(注2)	88,699
アンケート発送件数	176,878
不達	1,940
アンケート回収件数	45,484
対象外(注3)	1,398
無効回答(注4)	1,524
取引事例収集・分配システム登録件数(5/19までの登録数)	38,928
取引事例カード納品件数(6/20までの納品数)	39,927
作成不能(注5)	1,834
必須情報不足(注6)	5,893
対象外(注7)	2,939
取引価格・延床面積不詳	2,316
10m未満の取引	402
提供件数	26,543

- 注1: 登記記載事項が空白、桁あふれ、変換不能外字等
 注2: 登記原因日が登記申請日の1年以上前、購入者が海外居住、区分所有建物の敷地子一々なし、所有権保存登記等
 注3: 契約年月日が1年以上前等
 注4: アンケートの価格等が未記入
 注5: 桁違い等取引価格が明らかにおかしいもの、複合取引(住宅と周辺農地の一括取引等)、現地確認不能等
 注6: 取引内容、土地の種類、建物用途、構造、間取り、用途地域、土地の形状等の情報不足
 注7: 契約日・登記原因日が平成17年7月～平成18年3月以外の取引、底地取引

実績の検証～取引価格情報の収集 (2)

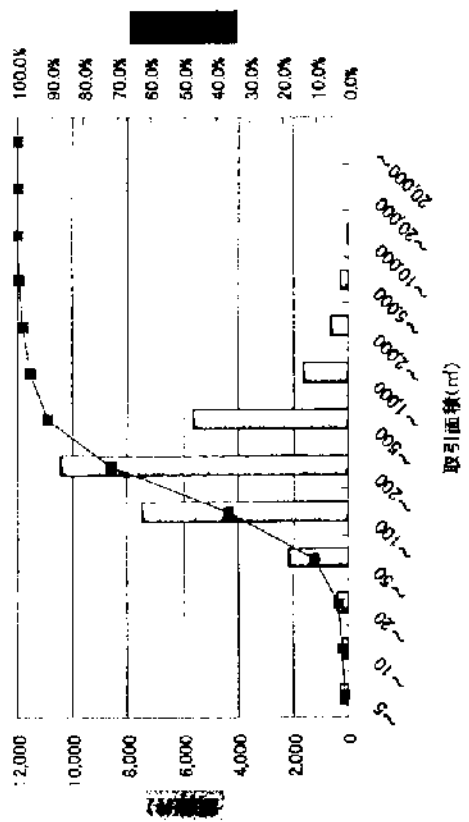
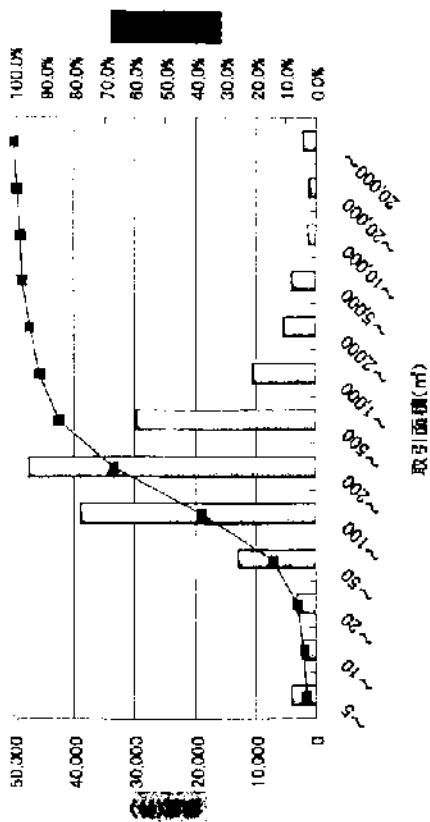
アンケート回収データと発送前の登記申請データの比較

◆アンケート回収データを発送前の登記申請データと比較しても概ね同様の分布が確認

更地・建付地の取引面積分布

取引面積(m ²)	頻度(件)	累積頻度(%)
～5	3,997	2.4%
～10	2,270	3.8%
～20	3,182	5.8%
～50	12,997	13.8%
～100	38,962	37.6%
～200	47,449	66.7%
～500	29,755	84.9%
～1,000	10,562	91.4%
～2,000	5,492	94.8%
～5,000	3,902	97.1%
～10,000	1,445	98.0%
～20,000	1,188	98.8%
20,000～	2,032	100.0%

取引面積(m ²)	頻度(件)	累積頻度(%)
～5	286	1.0%
～10	217	1.7%
～20	405	3.1%
～50	2,155	10.5%
～100	7,504	36.1%
～200	10,407	71.6%
～500	5,638	90.8%
～1,000	1,610	96.3%
～2,000	654	98.5%
～5,000	310	99.6%
～10,000	72	99.8%
～20,000	27	99.9%
20,000～	18	100.0%

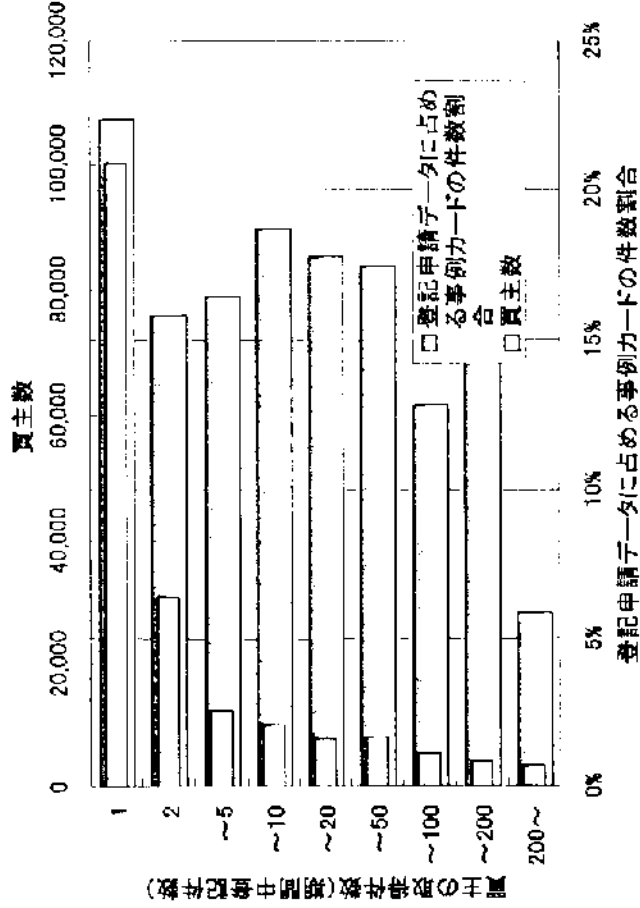
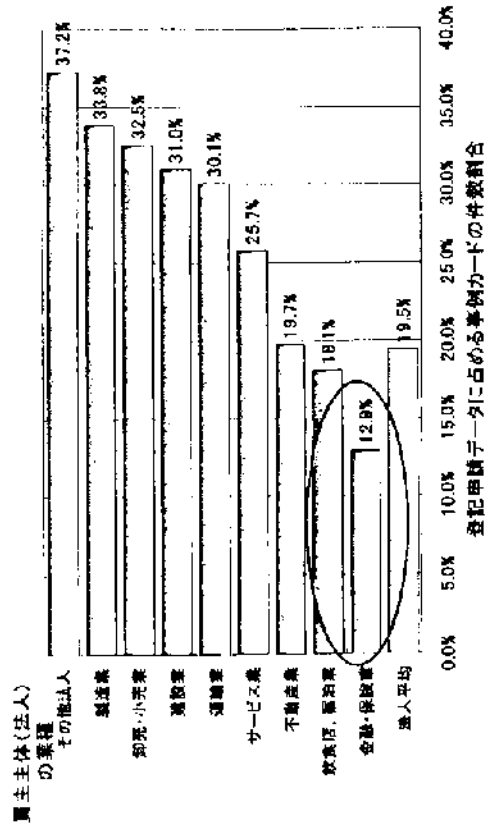
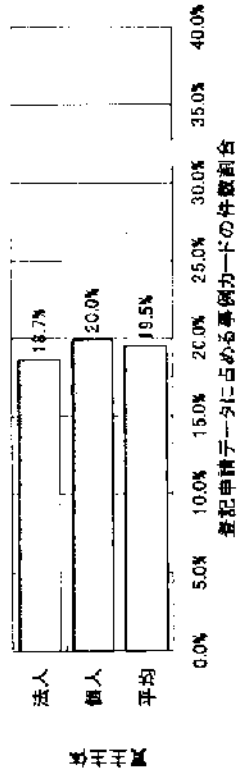


実績の検証～取引価格情報の収集 (3)

取引価格アンケートの回答者属性

◆法人と個人では回収率にそれほど大きな差はない。
ただし、法人を業種別にみると金融・保険業等で低い。

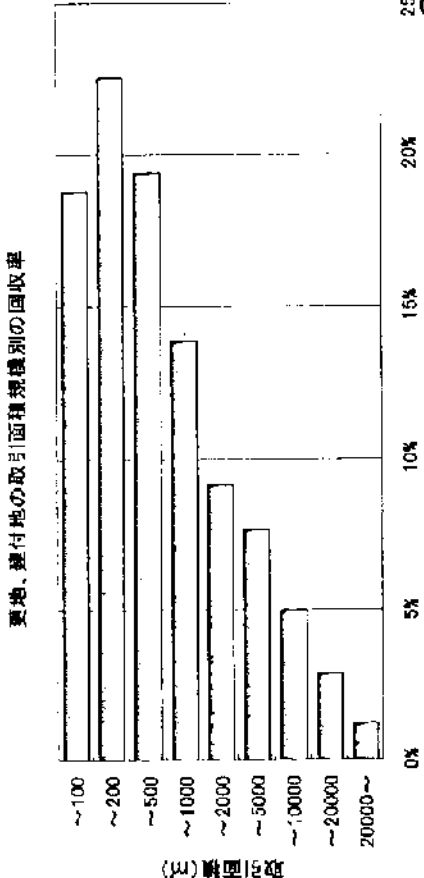
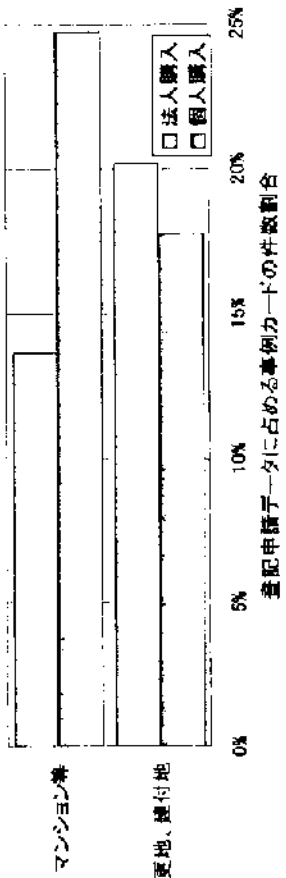
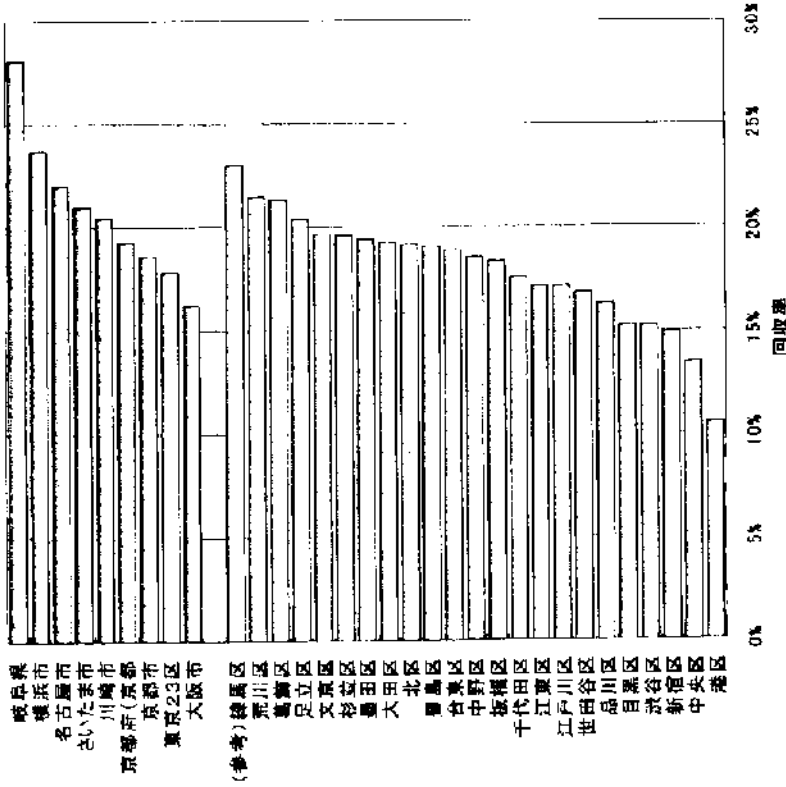
◆取得件数の多い買主ほど回収率が低い。



実績の検証～取引価格情報の収集 (4)

取引価格アンケートの土地属性

- ◆土地・マンションの属性別にみると、都内での取引、大規模取引で回収率が低い
(取引金額での分析は困難)。
- ◆土地では個人、マンションでは法人の回収率が低い。



実績の検証～取引価格情報の利用 (1)

利用実績

- ◆2006年4月27日～2006年9月30日の間、累計13百万件以上のアクセス。
- ◆公開開始日4/27より、開示システム上で実施(別添アンケート票参照)。
- ◆9/30までに734人が回答

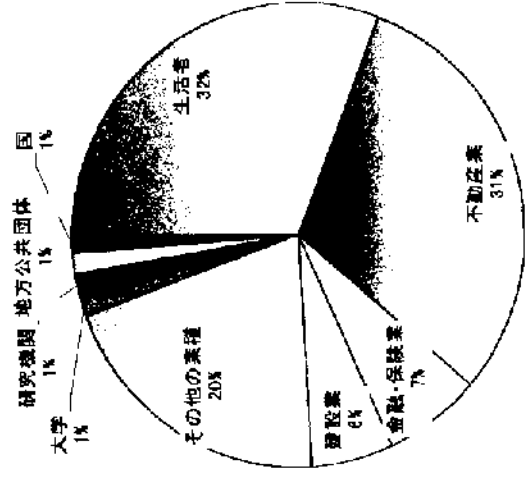
利用者の属性

- ◆生活者、不動産業の利用が多い。

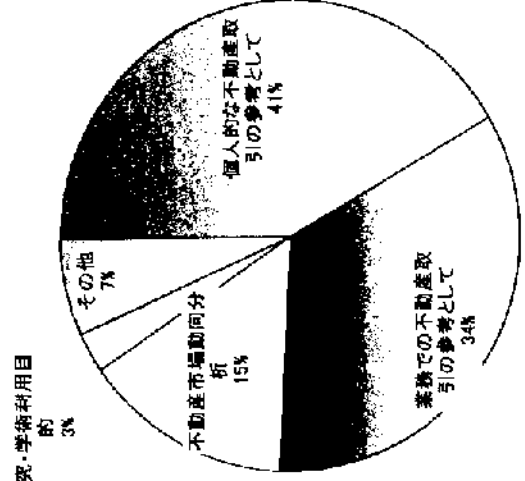
利用目的

- ◆個人的な不動産取引の参考としての利用が41%、次いで業務での不動産取引の参考としての利用が34%が続く。

利用者の属性



利用目的

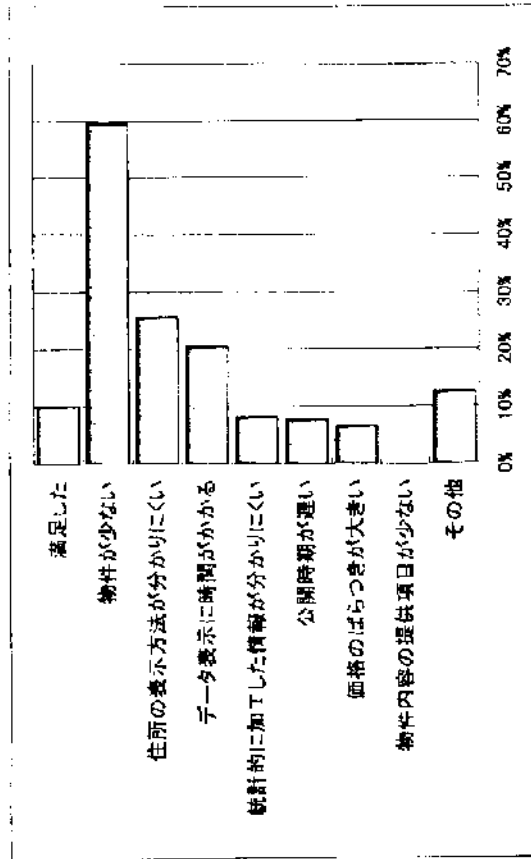


実績の検証～取引価格情報の利用 (2)

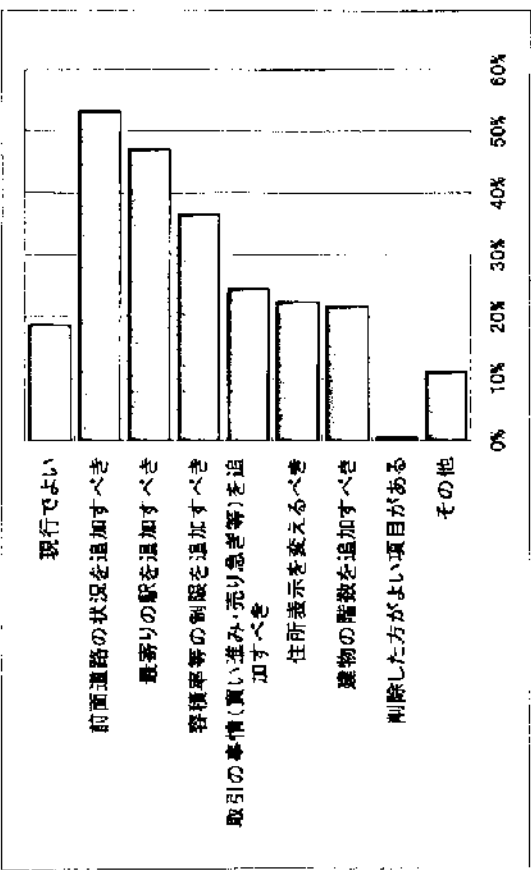
感想・意見等

- ◆満足したという利用者は10%と少数派。(満足していない)感想としては、現時点では「物件が少ない」という内容での意見や、システムのユーザビリティ(表示や時間)等へのリクエストが多い。
- ◆個別事例の開示に対する意見としては、「現行で良い」というものは20%弱で、前面道路、最寄り駅等の開示を求めめる意見が多かった。

利用者の感想(複数選択可)



個別事例に対する意見(複数選択可)



出典:ウェブ上での利用者アンケート結果(4/27~9/30回答分)

取引価格情報の活用事例

東京都の都心6区の取引事例にみる取引価格の路線価倍率

	総件数 189件	住宅		商業	
		事例分	構成割合	事例分布	構成割合
路線価倍率	4 <	2	2%	0	0%
	3.5 ≤	1	1%	4	4%
	3 ≤	0	0%	3	3%
	2.5 ≤	6	7%	8	8%
	2 ≤	10	12%	23	22%
	1.5 ≤	29	34%	22	21%
	1.0 ≤	23	27%	25	24%
合計	< 1.0	14	16%	13	13%
		85	100%	104	100%

- 備考) 1. 都心6区は、千代田区、中央区、港区、渋谷区、文京区及び新宿区
 2. 2005年5月～2006年6月までに国土交通省が取引価格情報提供制度により収集した取引事例(189件)である。
 3. 路線価との比較は、国税庁ホームページの財産評価基準書 路線価図(平成18年)をもとに国土交通省が試算
 4. 路線価は、地価公示価格を基として算定した価格の80%により評価

	所在地	取引時期	単価(万円/㎡)	面積(㎡)	路線価倍率
住宅地	渋谷区神宮前	6年II	690	330	7.4
	渋谷区猿楽町	6年II	250	310	5.6
商業地	渋谷区神南	6年II	760	195	6.4
	文京区音羽	6年II	230	280	5.2
	渋谷区宇田川町	6年II	1040	300	4.9
	千代田区猿楽町	6年II	150	90	4.8
	千代田区神田	6年II	200	115	4.6
	中央区日本橋	6年II	290	125	4.3