

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・土地、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、売り手買い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期待できる。

○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)

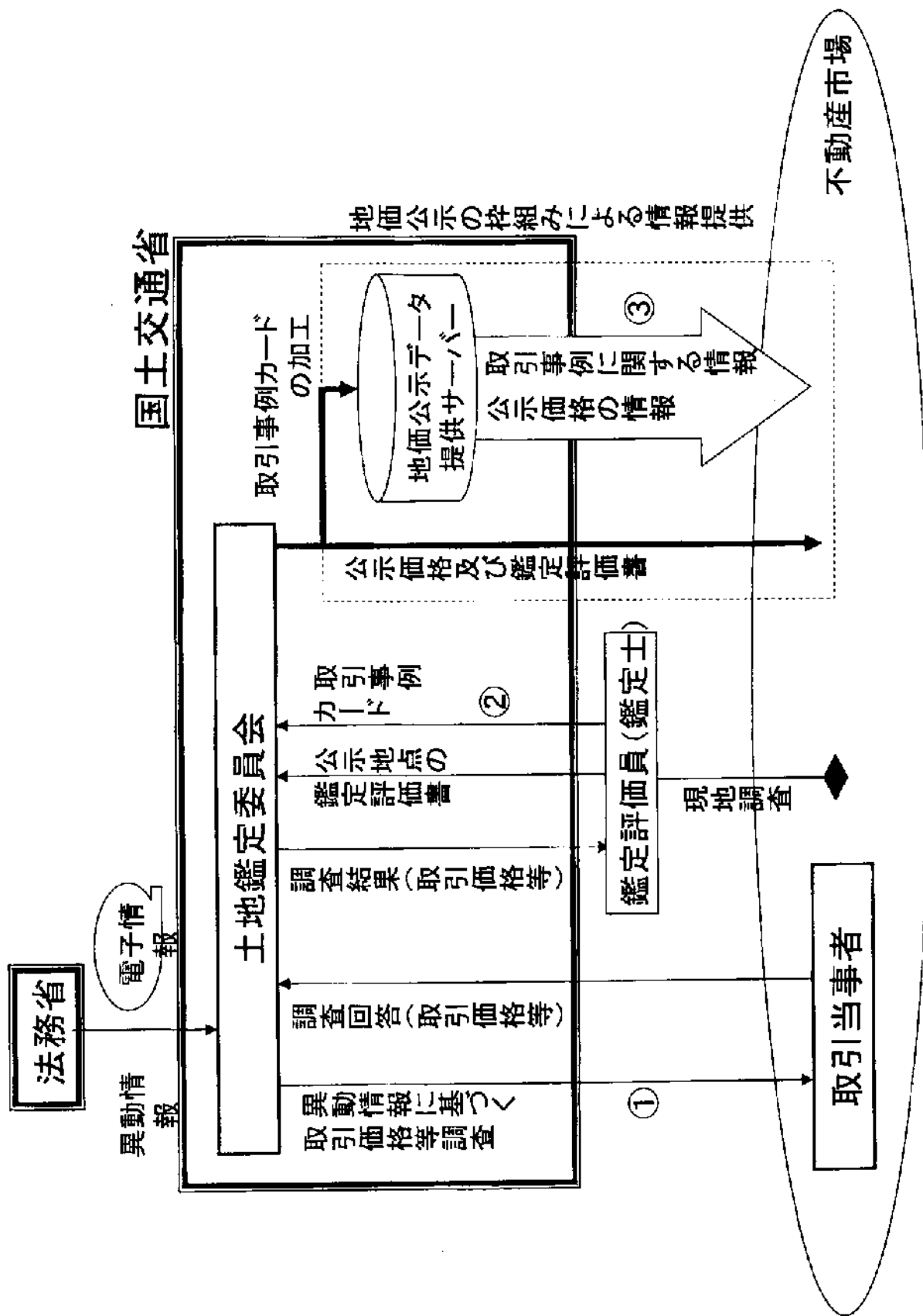
(誰のための情報提供か)

○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、一般の国民とプロと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)	専有面積	
上物の床面積		延床面積	建物の用途を記載(居宅、店舗、事務所、倉庫等)	
上物の種類			階級値	
建築年			S、RC、SRC等	※マンションは間取りを開示
構造				
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 - Nalacapo

ファイル 検索 表示 ツール プラグマーク 検索 ツール ウィンドウ ヘルプ

土地総合情報システム - Nalacapo

土地取引価格情報提供 (市区町村)

東京都大田区 (住宅地・更地・建付地)

取引時期: 18年4月

のりかき: 住宅地・更地・建付地

土地取引価格情報提供 (市区町村)

東京都大田区

取引時期: 18年4月

のりかき: 住宅地・更地・建付地

取引価格情報提供 (市区町村)

東京都大田区

取引時期: 18年4月

のりかき: 住宅地・更地・建付地

取引価格情報提供 (市区町村)

東京都大田区

取引時期: 18年4月

のりかき: 住宅地・更地・建付地

取引価格情報提供 (市区町村)

東京都大田区

取引時期: 18年4月

のりかき: 住宅地・更地・建付地

データの選択

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

取引価格情報提供 (市区町村)

東京都大田区

取引時期: 18年4月

のりかき: 住宅地・更地・建付地

取引価格情報提供 (市区町村)

東京都大田区

取引時期: 18年4月

のりかき: 住宅地・更地・建付地

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 申告書をシステ 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
料金	2ポンド/件 ～	無料	—	無料	15番港ドル/件 ～(インター 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)
その他	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DIB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。