

# 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

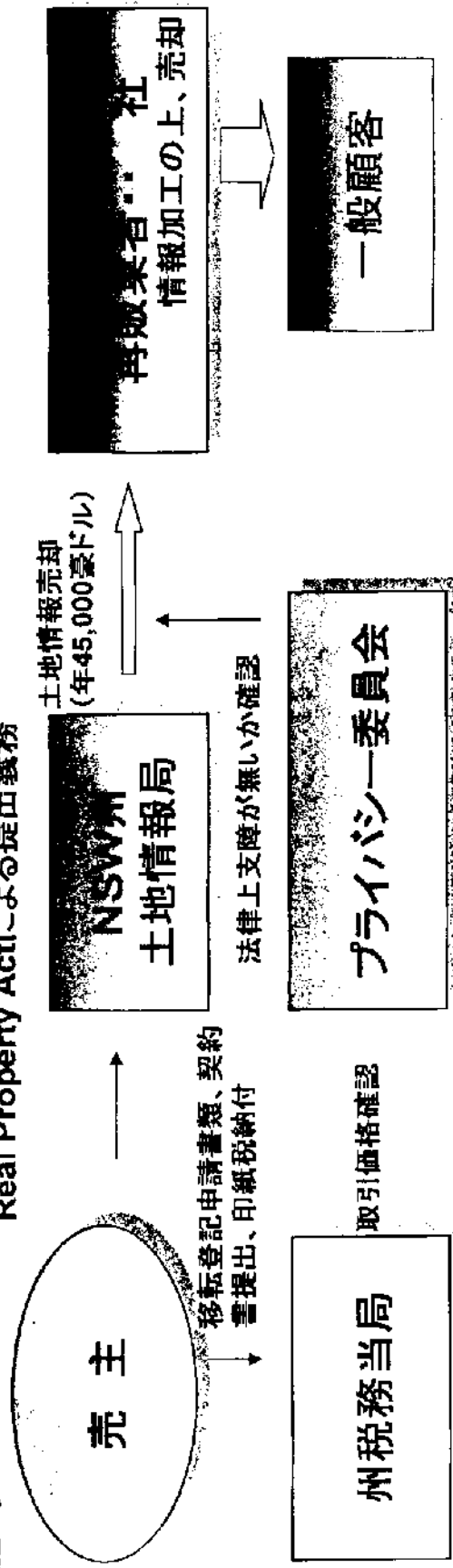
- 元々、Torrens System により、政府に強い調査権
- これを背景に、1993年から Notice of Sale の提出を義務化

## 《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	2006.01	17
33	33	33	2006.02	33
27	27	27	2006.03	27
45	45	45	2006.04	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)

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)

土地基本法第  
 16条に基づき、  
 「相互の均衡と  
 適正化」

## 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  
 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. 物件名	---	---
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. 取得形態	---	---
9. 取得方法	---	---
10. 取得目的	---	---
11. 取得経緯	---	---
12. 取得価格の内訳	---	---
13. 取得価格の算定	---	---
14. 取得価格の算定方法	---	---
15. 取得価格の算定に用いた資料	---	---
16. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性	---	---
17. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策	---	---
18. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況	---	---
19. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策	---	---
20. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況	---	---
21. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策	---	---
22. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況	---	---
23. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策	---	---
24. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況	---	---
25. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策	---	---
26. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況	---	---
27. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策	---	---
28. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況	---	---
29. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策	---	---
30. 取得価格の算定に用いた資料の信頼性の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況の向上策の実施状況	---	---

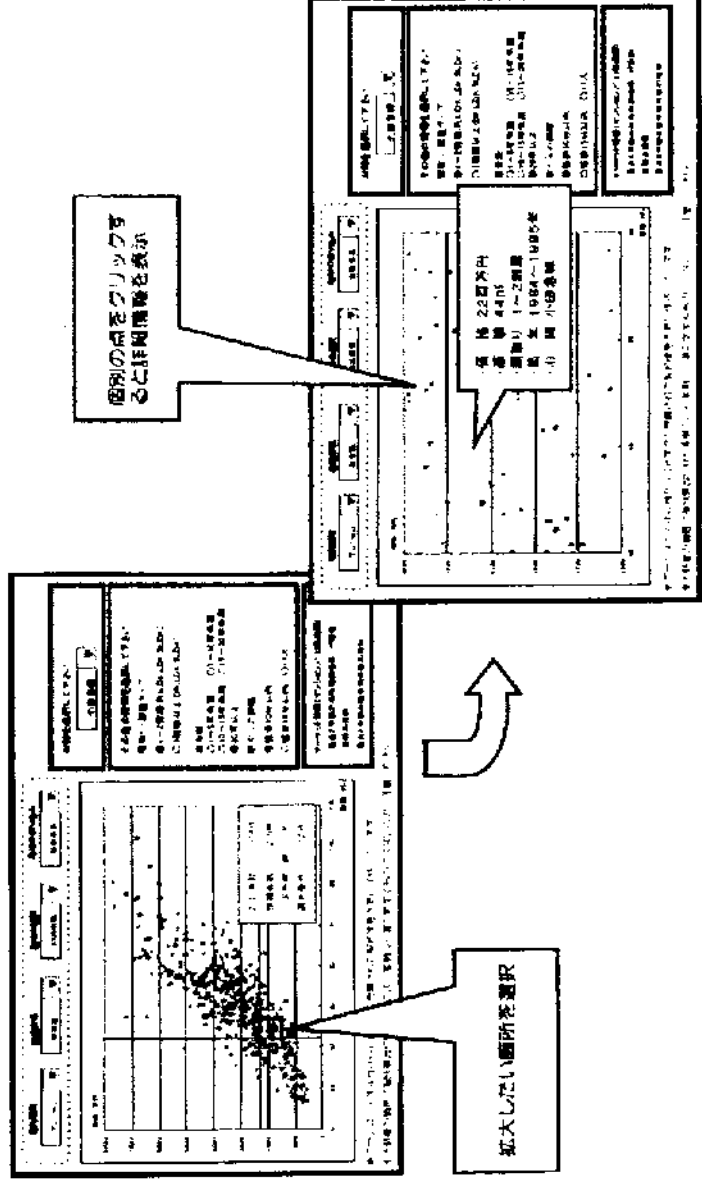


## レインズによる情報開示

○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)	384,073
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)

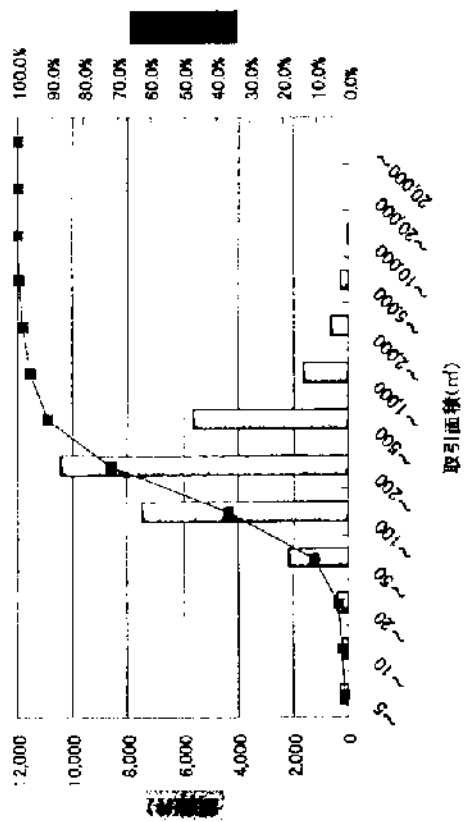
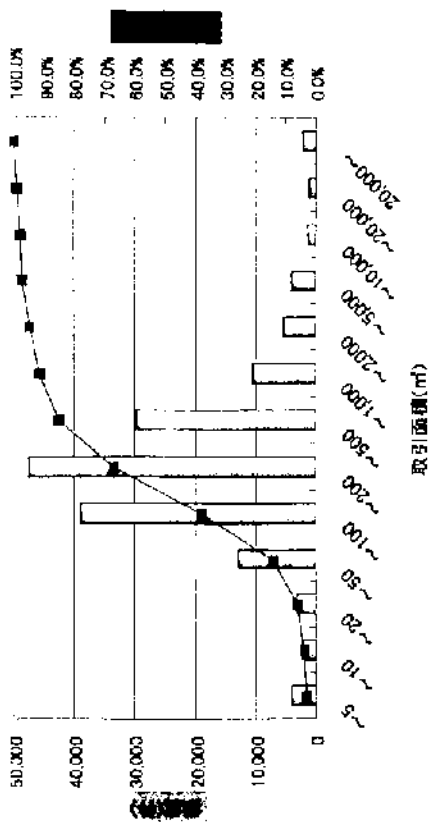
## アンケート回収データと発送前の登記申請データの比較

◆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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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%

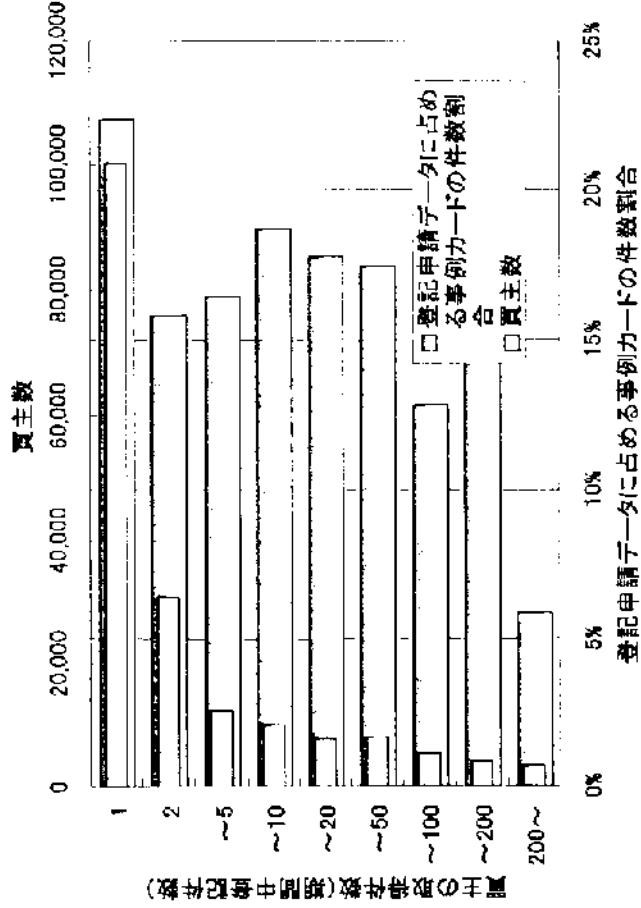
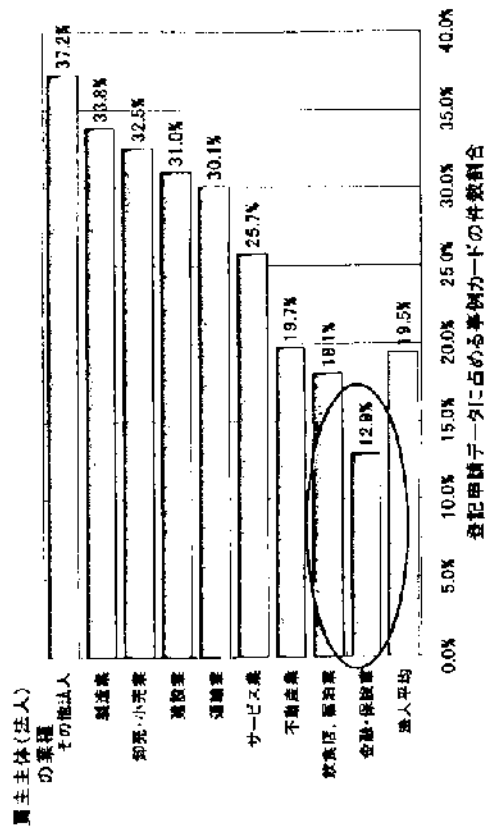
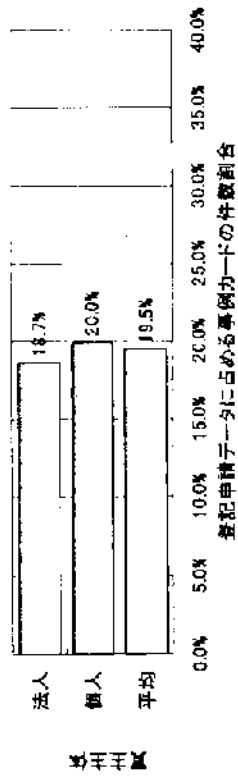


## 実績の検証～取引価格情報の収集 (3)

### 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。

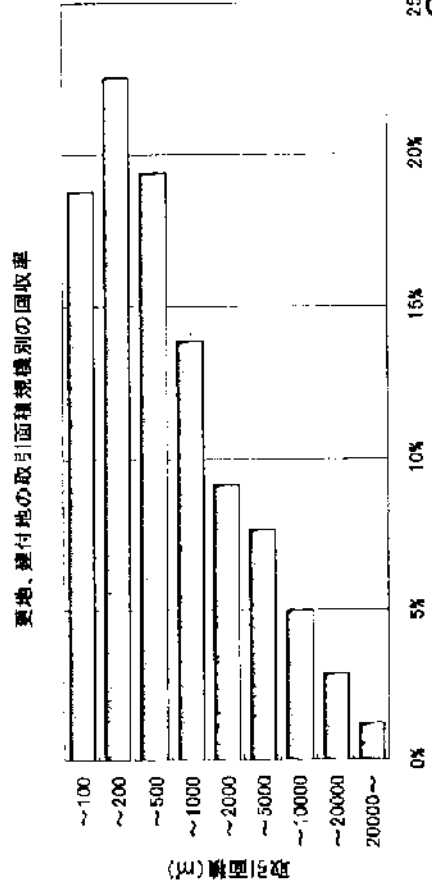
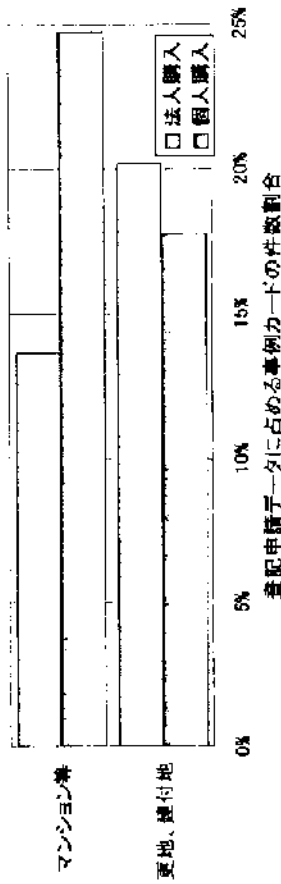
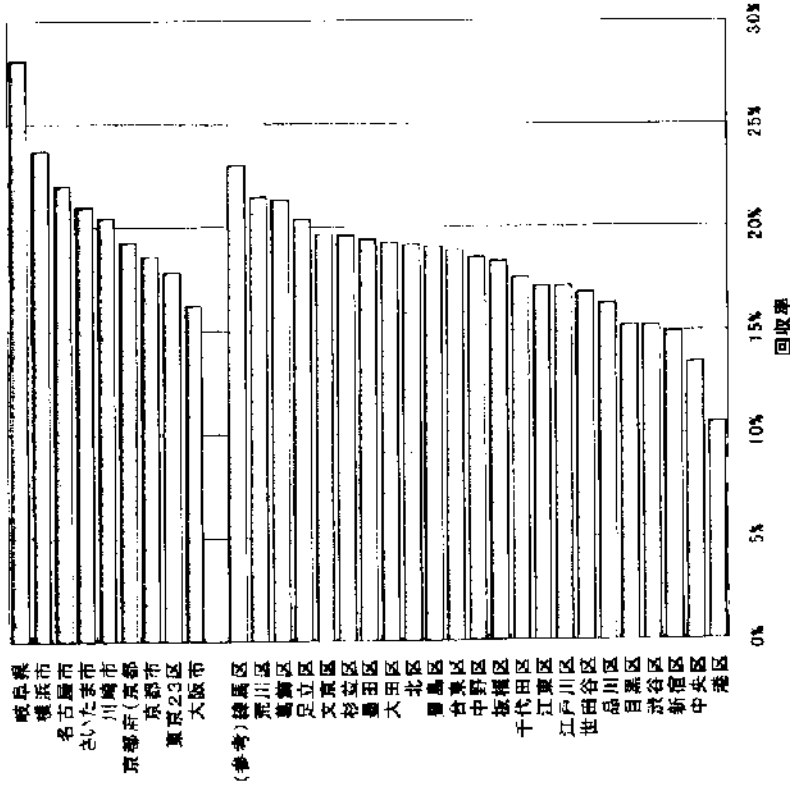
◆取得件数の多い買主ほど回収率が低い。



# 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

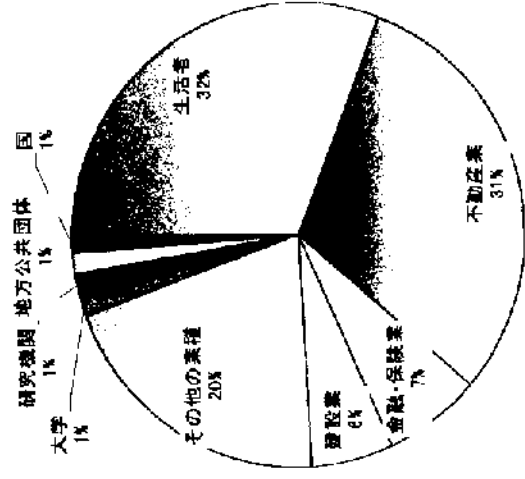
### 利用者の属性

- ◆生活者、不動産業の利用が多い。

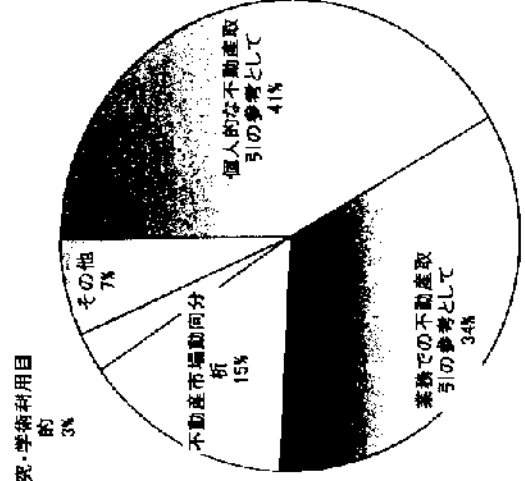
### 利用目的

- ◆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

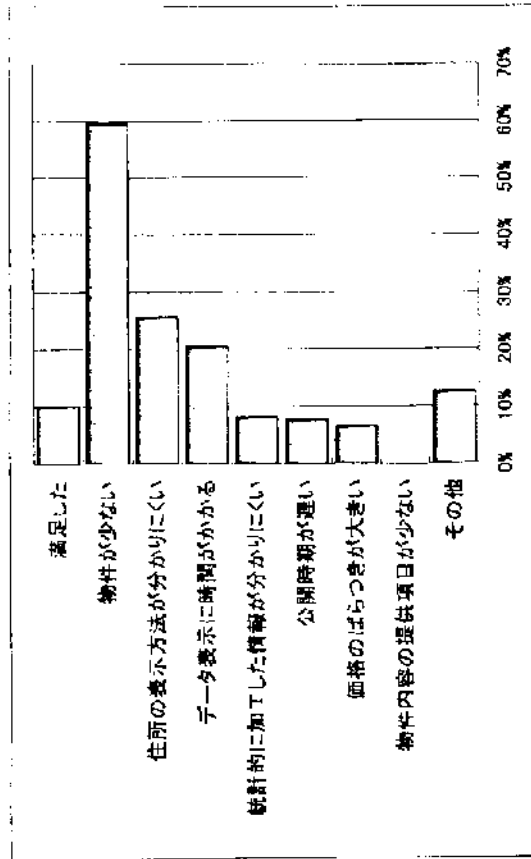


## 実績の検証～取引価格情報の利用 (2)

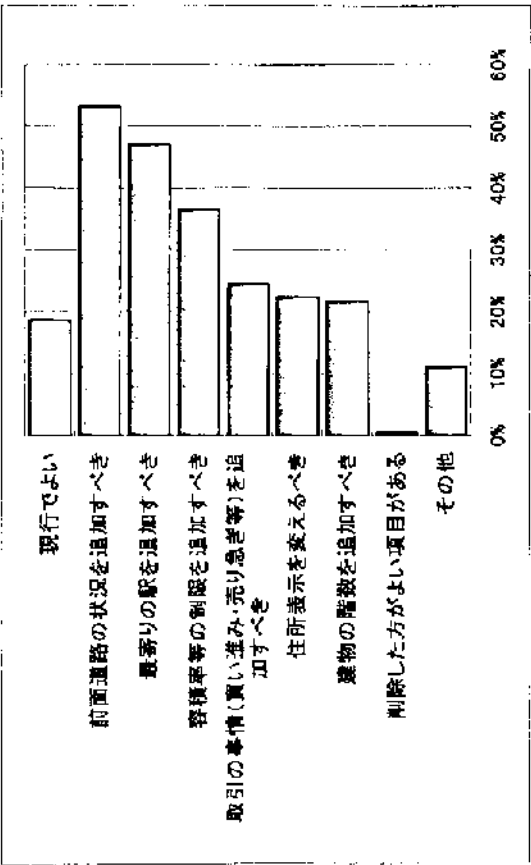
### 感想・意見等

- ◆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%	
	< 1.0	14	16%	13	13%	
	合計		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