

第1回 土地・住宅WG議事概要①

日 時 : 平成18年10月26日(木) 15:00~15:30

会 場 : 永田町合同庁舎 第2共用会議室

議 題 : 国土交通省からのヒアリング及び意見交換
「不動産取引価格情報の開示について」

出席者 : ○規制改革・民間開放推進会議

黒川主査、浅見専門委員、福井専門委員

○国土交通省

土地・水資源局 土地情報課長 藤井 健 氏

○黒川主査 これまでもずっと我々の方からは、できたら不動産取引価格のいわゆる時価といえますか、そういう価格の公表ができないだろうかというのが長年の関心事で、しかもこれは外国の企業からも是非そうして欲しいと言われ続けているんだけど、日本はどちらかというと公示価格のパターンになっていたり、それから固定資産税評価とか路線価というパターンになっていて、いわゆる取引価格を公表するという形にならない。そのことに関して浅見先生も入っている検討委員会(取引価格情報の提供制度に関する検討委員会)で検討されているという状況は伺っております。そのことに関する資料も頂いて、ある程度認識はしているのですが、是非、少なくとも先進国並みにそういう形になったら良いなと思いつつ、一体どこが引っかかるのだろうかということと、それから検討委員会の流れのところ、何となく資料は見せていただいていますけど、どこが引っかかったのか、どこの部分が大事か、この問題に関して一体誰が今の状態を維持したいと考えているのか、諸外国で通常の形になってきているのに、資料の中にも外国の事例がたくさん入っていて、そのことで言えば公表することが普通で、しかもインターネットで公表という形にもなっているのに、外国のレベルまでだんだん近づいて来ているということは認めますけど、日本でなかなか出来ないのはどうしてなのかということ、率直にお話していただければ、ありがたいと思います。最初にこれまでの推移とご意見を伺って、その後質問をさせていただきたい。トータルでもう26分くらいしかありませんけど、それで進めたいと思います。なお、議事録は公開となりますのでよろしくお願いします。

○藤井土地情報課長 簡単に説明させていただき、ご質問をいただいてやりとりをさせていただければと思います。取引価格情報の提供制度について、今後具体的にどうするのか、どこを改善していくのかということを検討するために、浅見先生にもお入りいただいて、検討委員会を設けまして、議論を始めたところです。まず、資料2の8ページを見ていただきますと、取引価格の情報提供を今年4月27日から開始して、たった5ヶ月間で約1350万件のアクセスがありました。21ページに内訳があるのですが、アクセスしてい

る方の属性を見ますと、左の下の円グラフのとおり、3分の1が一般個人の方です。それから不動産業、金融業、建設業の方が3分の1、その他が残り3分の1です。合算すると、3分の2の方は一般の方と考えられますので、それだけの社会的ニーズがあったということの現れであると思っております。取引価格情報の調査については、ご承知のとおり法務省から登記データを頂いて、地価公示の作業の一環としてアンケート調査を出せるようになりました。法務省の個人情報の取扱いを非常に厳しく考えると、目的外利用するということが難しいわけですが、規制改革会議から、政府全体としてこのようなことをやらないといけないと提言を頂いて、法務省と国土交通省の協力体制が出来たということでありまして、そういう意味で今回の規制改革会議の提言がなければ、こういうニーズに対して応えることが出来なかったということでもありますので、委員の皆様のご指摘に対して、土地政策を進める立場から感謝申し上げなければいけないと思っております。

先日の第1回検討委員会において、今後の取引価格情報提供制度について、これからどういう形で進めていくのか、何が論点なのかというのを検討し、資料3に論点をまとめております。また、資料4に今後の進め方を書いておりまして、今後のスケジュールを申し上げますと、第1回目を10月13日に実施しまして、第2回目を11月17日に開催する予定です。それから後ほどお話をいたしますが、国民に対してもう一度アンケートを実施するため、作業を進めておりまして、11月の下旬くらいに結果がまとまる予定です。その後、第3回目に法制化の可否を検討しまして、1月下旬から2月の初めくらいには最終的な取りまとめをしたいというスケジュールで考えております。

論点について、資料3を見ていただきますと、「取引価格情報の提供制度のこれまでの実績についてどのように考えるのか」ということで、これまでの実績を分析した上で、「安定的な情報提供体系はどうあるべきなのか」特に、②のところですが、取引価格情報のアクセスは1350万件もあるのですが、ご覧になる方はいろいろ不満もあるようです。プライバシーとの関係があるものですから、取引価格の情報は出しているわけですが、他の関連情報については、個人が特定されないよう配慮しつつ慎重に出してきたという経緯がございます。国民の方のニーズですが、資料2の22ページを見ていただきますと、私どものホームページにアクセスしていただいた方にアンケートを取れるようになっており、その結果をまとめています。一部の方しか回答していただけていないので、ちょっとバイアスが掛かっているかもしれないのですが、22ページの右のグラフを見ていただきますと、例えば、前面道路の状況によって価格が変わるのに情報がなかったり、駅からの距離が分からないと使えないとか、容積率の制限がどうなっているのか分からないから個別の要因が分からないというようなご不満をいただいております。こういう情報は、すでに全部データとして持っておりまして、出そうと思えば出せる状況なんですけれども、個人の方のプライバシーを非常に慎重に考えて、今までは出してきたわけではないわけです。今後、例えば、番地が特定できないまでも駅までの距離、容積率、前面道路等の情報が分かると、物件の全体像が把握できるようになってまいりますし、ヘドニック的な分析も可能となつ

てきますので、もう少し提供内容を充実させるということが1つの大きな課題だと思っております。

資料3を見ていただきますと、③のところに「地価公示、取引価格の特徴を活かした情報提供はどうあるべきか」とあります。上場企業は、EDINET等で取引事例を適時開示しておりますし、Jリートでも相当、取引価格が公表されるようになっていきます。いろいろな価格情報が把握できるようになってきて、ここ数年、状況は改善してきていると思われるため、そういう情報とリンクするとか、あるいは一体的にそういう情報も取り入れて提供するなど、全体の体系の中で情報を充実させていくためにどうしたらよいかというのが一つの課題だと考えております。

それから一番大きな課題だと思っておりますのが④のところで、「安定的な制度に向けて回収率の向上方策はどうあるべきか」ということです。現在、国土交通省では、政令指定都市を中心とする地域を調査対象として、不動産取引に関するアンケートを出しているのですが、回収率は25パーセント程度です。25パーセントという回収率は、アンケートとしては決して高い回収率ではないのですが、調査全体のボリュームが大きいので、そういう意味では非常に大きな意味があると思っております。ただ、先生が言われるとおり、諸外国はほとんどの不動産の取引価格が分かるような状況になっておりますので、今後、調査の回収率を50パーセントさらには80パーセントと高めていくためにはどのようなことしたらよいかということ、特に大きな課題として考えていかなければならないと思っております。回収率を向上させるためにどうしたらよいかということ、これから議論をさせていただくというのが重要であり、その中で、法制化というのも一つの大きな効果として、論点の一つになるのではないかと考えておりました。法制化については3回目の検討委員会において集中的に議論をしようと思っております。いずれにしてもこの制度に対してこれだけのニーズがあるので、充実をさせていかなければいけないということは、第1回目の検討委員会の時に各委員の方に合意をさせていただいたとも思っております。

制度を充実させる上でのボトルネックは何かというお話ではありますが、大きい問題は個人の方の意識、根底にある国民の方のプライバシー意識だと思っております。前回も意識調査を実施しまして、自分は物件を特定した価格を見たいけれども、自分の物件が特定されて見られるのは反対だという方が5割で、賛成だという方は4割しかいませんでした。物件の所在が特定されない情報提供であれば賛成という方が7割になっておりました。国民感情として、自分のプライバシーは人には知られたくないというところがあると思われまます。ただ一方で、提供システムへのアクセスが1350万件もあるわけですから、国民には見たいというニーズもあるわけです。今後、価格を見られるようにすることが社会全体のために役に立ち、みんなが便利になるんだということ、どうやって国民に理解していただくかということが非常に大きな問題だろうと思っております。これだけ情報社会になってきましたので、少し意識が変わっているかもしれないということで、再度、アンケート調査を実施しております。その結果が11月の末ぐらいにはまとまりますので、今後、

その結果を踏まえて検討していきたいと思います。関連業界の中でも反対、賛成のいろいろな声があり、国民のプライバシー意識をバックにして、「そういうプライバシーに関わる情報を出していいんですか」と言っている方もいらっしゃるようです。そのこのところをどれだけ理解していただけるかというのが、我々のこれからの課題であると思っております。

○黒川主査 ありがとうございます。我々の規制改革会議では2つくらいの問題意識がありまして、一番大きいのがリートの方たちが自分たちの持っている物件の内容が正確に分からないという、アカウントビリティを保てないという意味では、今の社会の中で不動産を担保にして資金調達しようとしている方に関して、基本的な情報を適切に提供するのが当たり前で、その部分に関して公表しようというのは普通、そういうものがそここで出てくる、最初はオフィス物件が中心だったけど、住宅も含めて様々なものがこういう取引の中にある。諸外国はもう当たり前だったのが、日本では遅れていたということです。もう一つの問題は我々は研究者でもあって、浅見先生もそうだと思うのですが、日本では残念なことに不動産の評価というのは駅から何分で決まっているのですよ。周辺の環境とかですね、先程の接道条件の話がとても重要だというのはアンケートの中に出てきましたけど、本当は周辺にどれだけ緑地があるとか、それから緑肥率がどれくらいあるとか周りの環境との関係で、環境を評価するということが住宅や何かについてほとんどなくて、本当にただの利便性というか、居住空間としての利便性とか、営業活動するための利便性ということだけで評価されてしまう、本当はもっと適切に周辺の環境の中で、我々もヘドニックモデルというものを物凄く使うが、時価がないとヘドニックモデルって何の意味もないです。通常のヘドニックと違ってやっているのは公示地価ポイントでやっていますから、トートロジーなんですよ、あるロジックで作った地価をあとから追い求めているわけで、ぐるぐる回っているだけ、今たくさんヘドニックモデルが作られているけど、ほぼすべてトートロジーなんですよ、皆分かっているけど日本にデータがないからそうしているのですよ、外国ではこの分析がいくらかでも出来て、街づくりのためにすごく有効になっている。取引を公表することにはある種社会的責任というか、取引をした人がどういう判断をしたかということについての個別情報が欲しいと思っている。だけど個々の物件の価格を知りたいと思っている、いくらで買えるのかと思っているとか、あの人がどれだけの財産を持っているのかを知りたいと思っている人も一方にいるということで、プライバシー問題が起こることも認めるのですけれども、地価が分かるということは社会的意味も非常に大きい。そういう意味でヘドニックモデルがまともになるというか、今までまったく出来なかった、日本では、こんなに地価情報が溢れているのに出来なかったのが、客観情報になるということでもとても大きな意味を持っている。特に我々のところは住宅・土地というところになっていて、土地問題とかそういう問題について、本当に適切な判断ができるような環境を作りたいと思っているのですが、この部分にいて是非出来たらですね、多くの方がその社会的責任も認識していただいて、合意を得ていくということができ

たらどんなに良いかと思っています。それは個人的にも思っていますし、我々グループ皆共通に思っていることでして、福井さんは基本的には、このヘドニックで適切な分析が出来るこということを強く言われていて、それは私も同意識です。この分野で研究活動をしている者は、日本だけなかなかうまくいかない。環境評価というのがまったくないので、時価評価が出来るようなヘドニックモデルが使えるようになったりとか、それから株式に評価を与えようとする、時価評価というのはどうしてもあるべきこと、リートなんかはその代表例になるのですが、マーケットでそういうことがきちんと評価できる、組み込まれるということが非常に重要、いまのままいくと環境影響評価とか、回りの緑の関係とか、環境をなかなかその中に組み込むことがなくて、これまでとおり不動産評価というのは駅から何分だけで物事が決まってしまうようなことになってしまうのではないかと、私達も少し心配。

○浅見専門委員 例えですけれどね、いくつか可能性はあると思いますが、個人に個々の価格が分からなくても市場の相場が分かるための方法として、例えば、一つの方法は自治体には開示をしましょうと、自治体が政策を打っている時に、政策を打っているのが正しいかどうかをヘドニックかなんかで検証できるようにしましょうと、自治体がもしかしたらコンサルなんかでデータを渡して分析をしてもらったりしますが、守秘義務が掛かっているので一般には出回らない、これ一つの方法ですね。それからもう一つ場合によっては、民間の分析会社みたいなものにも開示をする、だけど守秘義務をかけて分析した結果を基にいろいろなアドバイスが出来るようにしましょう、これも一つありますね。もう一つは大きな統計なんかでたまに言われることなんです、ノイズを入れたら良いのではないかと。ノイズを入れてですね、データの一部をわざと改ざんするんです、それは統計的にハンドリングできるように改ざんするのだから個々のデータは意味がなくなるが、集合的になった時にはじめて意味があって、なおかつ統計的にいろいろな分析ができるという状況が得られるわけです。そのような方策を少し考えても良いのではないかと。

○藤井土地情報課長 そういうことも正に検討委員会の場で議論をしていただけたらいいと思っております。今、一般の方が一番恐れているのは、税金の資料に使われたり、税務調査に転用されるのではないかとということだと思います。ですから、そのためにやっているのではない、もっと広い社会的公益のためにやっているということを説明してご理解いただくようにしなければなりません。データの利用については、工夫の仕方だと思うのです。例えば、先生方が言われた公園との相関関係が分析できるようにということと言えますと、今は物件の所在は特定できませんが、例えば、霞ヶ関というエリアぐらいまでは特定することが出来るように情報を出しております。霞ヶ関というエリアの中に公園があるかどうかというデータは、今はGISのレイヤーの形にはなっておりませんが、今後、それを整備していくとか、容積率のデータや前面道路のデータを入れたりすると、先生が言われたことに若干近いことが出来るようになってくると思います。検討委員会の議論の中でも、できるだけ回収率を減らさないように理解を得ながら、できるだけたくさんの情報

を出していくにはどうするかということを考えていくこととしておりますので、今のご意見なども、次回の検討委員会で報告をさせていただいて議論したいと思っております。

○黒川主査 今は公表されないことが前提で取引が進んでいるが、公表されることが前提になっている国もたくさんあって、全員公表されるということになった途端に、今アンケートで自分のところだけ知られたくないと思っていらっしゃる方の数というのは一気に減るのではないかという気がするんですね。つまり自分のところは分かる皆のところは分かるのが当たり前になった途端に、個別の自分のところがというのが特別な意味を持たなくなる感覚も強くて、外国の方にいろいろ伺ったりするとですね、そういうことが日本ではどうして問題になっているのですかと言われてしまう。という感じなので、そこもすごく微妙なんですね、今の順番でアンケート取っていくというやり方というのは、4割が5割、5割が6割となっていて少しづついくんだけど、その筋道がはたして良いのかなという気も少ししてしまったり、だからと言って5割を超えたら全部回収だということをそのルールでいくとね、本当に良いのかという感じがしてしまいます。それよりは何か違った社会的責任とか意義とかもう少し達観したところで、大きく公開してしまったら個人の問題というのは小さくなるという認識が出来るのではないかと、かねがね思っていることでもあります。いろいろなものの考え方があるだろうという気はしますけど、すごく順調に前向きに議論をやっていただいていることは認識しましたので、これをうまく進めていただいて本当に多くの方が期待している、その期待している部分というのは思っている以上に社会的責任とかですね、環境論とか本来の都市の在り方とか、都市空間の評価に繋がっている。現行のやり方が今でも公示地価とか固定資産税評価とか路線価とかあるんだけど、それはそれぞれの目的を持っている評価であってね、それぞれの判断があるんですけど、時価というのは正に取引した価格でそれぞれの当事者の間で独特の判断の結果として、出て来るのでその判断を素直に受け止めるというのが、あらゆる分析の原点になる。

○福井専門委員 補足です。浅見先生からも指摘があったと思いますが、自治体で例えば、現在住宅局では景観に関するヘドニック法の試算をやろうということで、取引事例をいろいろ収集しているのですけれども、自治体の内部でも情報を融通してもらえないという問題があります。特に地価公示や都道府県の地価調査の前提となった取引事例を、そういう一種の政策目的のために加工して使うことは事実上全然問題はないと思うのです。こういう類のことについて、地価公示、地価調査等の公的な地価調査の前提となった生の取引情報を積極的に開示していただくように前向きな検討をお願いしたいと思います。

○藤井土地情報課長 今までその論点は検討しておりませんでしたので、今後、考えていきたいと思っております。

○黒川主査 取引事例というのは1パーセントから1.5パーセントくらいしかないですね、現実には、で地価は常に提示していないといけないので、だから1個の事例で皆類推するわけですから、微妙な内容でね、今でも25パーセントとか限られたものだけでも、出てくるのに意味があるというのは、元々そういう性質もものなんですね、全部取引なんかにか

かるっているわけではない、取引事例というのは極限られたポジションで限られた数しか出てこない。ものすごく取引が多かったバブルの頂点の時でも東京全体の1.5パーセントも取引されていないわけだから、そんなに動いているわけではない。出て来るデータは限られていてもある種の傾向というのは見えるので、そういう傾向を見ることを大事にしたいと考えているんですね、是非、今日もあつという間に時間が来てしまいました、前向きに進めていただいているので、是非ここで壁を取り払って西欧先進国並みという言い方が良いか分かりませんが、よその国でやられている形のところまで持っていければと思っています。

○福井専門委員 先程の政策的なデータ活用ですけれども、これは外にデータを出すということではなくて、行政内部の政策のために使うという話なので、今やられている検討委員会で議論するようなことではない。事務的にやってもらえば良いことです。そういう意味では出来るだけ年末の答申に間に合うような形で措置していただければということです。

○藤井土地情報課長 ただ、法務省からいただいている登記データは、地価公示の調査体系の中で使うという話になっております。法務省の立場では、それぞれ一つ一つのデータは、登記所に行けば見ることができるデータなんですけども、そのデータをまとめて登記以外の目的に使うということに対しては、検討し、調整する必要があると思います。

○福井専門委員 具体的に貰う時に、個別の情報が外部に出るというのではなくて、行政限りの、例えば、政策目的に限って使うことで貰っても良いのかどうか。了解があれば良いと思う。今まで明示していなかったから疑義があるのだとしたら、今後ははっきり明示しておけば、提供する方でもそれでもいやと言う理由はあまりないと思います。出来るだけ具体的な詰めをやって欲しいのです。

○藤井土地情報課長 今後、具体的に検討を進め、詰めていきたいと思います。

○黒川主査 大きな流れをつくることと、当面の話と両方あるかと思いますが、どうもありがとうございました。期待しておりますのでよろしくお願いします。

(以上)