

取引価格情報の提供制度に関する 検討委員会取りまとめ

平成 1 9 年 2 月
取引価格情報の提供制度に関する検討委員会

(目次)

1 . はじめに	1
2 . 取引価格情報の提供制度の経緯と現状	1
(1)背景	1
(2)経緯	2
(3)制度の現状	3
(4)取引価格情報の収集状況	3
(5)利用者の状況及び意見等	5
(6)本制度に対する国民の意識	6
3 . 取引価格情報を提供する意義	7
(1)制度の目的と意義	7
(2)市場の透明性の確保	7
(3)ストック活用型社会の形成	8
(4)土地政策への活用	9
(5)不動産投資市場の拡大と不動産鑑定評価等の精度向上	10
4 . 取引価格情報の提供制度の安定化に向けた今後の取り組み	10
(1)基本的な考え方	10
(2)制度の充実に向けた具体的な取り組み	11
提供内容の改善	11
収集方法の改善	13
(3)制度の安定化に向けた取り組み	14
基本的な方向性	14
法制化の必要性と課題	15
安定的な制度に向けて	19
5 . 今後の進め方	19

取引価格情報の提供制度に関する検討委員会 委員名簿

平成 19 年 2 月 9 日現在

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 - 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における議論の経緯

- 第 1 回（平成 18 年 10 月 13 日（金））
 - ・ 委員会設置の趣旨
 - ・ 取引価格情報の提供制度の現状と課題
 - ・ 検討の進め方

- 第 2 回（平成 18 年 11 月 17 日（金））
 - ・ 安定的な情報提供体系はどうあるべきか
 - ・ 提供されるべき取引価格情報のあり方
 - ・ 安定的制度に向けた回収率の向上方策はどうあるべきか

- 第 3 回（平成 18 年 12 月 25 日（月））
 - ・ 法制化についての検討
 - ・ 取引価格情報の拡充案等について
 - ・ 検討委員会とりまとめ骨子案について

- 第 4 回（平成 19 年 2 月 9 日（金））
 - ・ 最終とりまとめについて

1. はじめに

- ・取引価格情報の提供制度は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図ることを目的に開始されたものであり、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市等を対象に取引価格等に関する調査が実施され、平成18年4月より当該調査結果がインターネットを通じて四半期単位で公表されるようになっている。
- ・取引価格情報の開示については、これまでも、不動産取引をめぐる不透明性、不確実性を払拭し、透明な不動産市場を形成していく上で重要な政策課題であるとして、国土審議会土地政策分科会等で検討が行われてきた。
- ・平成16年3月に閣議決定された「規制改革・民間開放推進3か年計画」においても、同じような考え方が示され、取引価格情報の提供制度について、平成18年度中に「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」こととされた。
- ・このため、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するため、平成18年10月に国土交通省土地・水資源局長の私的研究会として「取引価格情報の提供制度に関する検討委員会」が設置された。
- ・本報告は、取引価格情報の提供制度のこれまでの実績、安定的な情報提供体系のあり方などについて、本検討委員会で検討した結果をとりまとめたものである。

2. 取引価格情報の提供制度の経緯と現状

(1) 背景

- ・我が国の土地を取り巻く社会経済状況は、構造的に大きく変化しており、社会面においては、世帯数は引き続き増加しているものの、人口は減少局面に入りつつある。経済面においても、大量の土地を必要としない産業への産業構造の変化、会計制度の変更や資金調達手法の多様化等の企業を取り巻く状況の変化など構造的に大きく変化している。このような中で、既存の不動産ストックの維持・活用や良質な不動産ストックの形成するための環境の整備が重要となってきた。

- ・適正な土地利用と適正な地価の形成を市場メカニズムによる調整を通じて実現するためには、市場において多様な選択の中で自らの責任で取引しようとする国民の不安感を軽減し、取引主体間の情報格差を極力縮小した透明性・公正性の高い市場を形成することが重要である。このため、取引価格情報を整備し適切に提供していくことが益々重要な課題となってきている。

(2) 経緯

- ・取引価格情報の提供制度については、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急の実現しなければならない重要な政策課題として、これまでもその必要性や意義について指摘されてきた。
- ・土地基本法（平成元年）においては、「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。」と明文化されている。
- ・新総合土地政策推進要綱（平成 9 年閣議決定）においては、「有効利用に向けた土地取引の活性化のためには、・・・土地情報の整備・提供等を進める」こととされた。
- ・さらに、土地政策審議会意見取りまとめ（平成 11 年 1 月）においては、実際の取引価格の必要性について、「プライバシーや守秘義務に関する懸念を払拭することに努め、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。」としている。
- ・国土審議会土地政策分科会建議（平成 15 年 12 月）においては、取引価格情報の提供制度の導入に際して、情報の開示のあり方について、「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。」とされた。
- ・このような状況に加え、規制改革の観点からも不動産取引をめぐる不透明性を払拭し、不動産取引の円滑化と公正の確保を図り、国民にとって信頼性の高い不動産市場、不動産証券化市場を形成していく上で、不動産取引価格情報が適切に収集、提供されることは必要不可欠とされた。平成 16 年 3 月に閣議決定された「規制改革・民間開放推進 3 か年計画」では、「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早急に構築する」こととされ、さらに、この仕組みに基づく情報の収集・提供の実績を通じて、「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あり方について検討し、結論を得る」こととされた。

(3) 制度の現状

- ・平成 17 年度から、国土交通省は、法務省から売買による不動産取引の異動情報の提供を受け、不動産の購入者に対して取引価格等に関する調査を行っている。調査によって得られた情報は、標準地の地価公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が特定できないよう配慮して、平成 18 年 4 月 27 日からインターネット（土地総合情報システム（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>））を通じて国民一般に広く無償で提供されている。
- ・提供内容は、個別の取引の情報について、土地の種類別（住宅地、商業地、工業地）、取引の内容別（更地、建付地、マンション等）に、住所（大字又は町名まで）、取引価格、取引時期、土地の面積、建物の延床面積、建物の用途、建物の建築年、建物の構造、間取り、都市計画の用途地域、土地の形状の情報から成っており、四半期毎に四半期単位でとりまとめた上で公表されている。
- ・調査対象地域は、平成 17 年度は三大都市圏を中心とする政令指定都市、平成 18 年度は全国の政令指定都市を中心とする地域で行われており、平成 19 年度は、これまでの対象地域に加え、全国の県庁所在都市など地価公示の対象地域にまで拡大される予定となっている。

(4) 取引価格情報の収集状況

- ・取引価格情報は、国土交通省が法務省から提供を受けた登記異動情報に基づき購入者にアンケート調査票を発送することで収集されている。法務省は、全国の電子情報処理組織を用いて登記事務を取り扱う登記所における登記異動情報（※土地・建物の所有権移転登記、区分所有建物の所有権移転登記及び保存登記、区分所有建物の敷地権等）を一筆又は一個の単位で国土交通省に提供しており、平成 17 年 7 月から平成 18 年 9 月までに提供された登記異動情報は約 415 万件となっている。さらに、国土交通省は、この登記異動情報に基づきアンケート調査を実施するために、調査対象地域で購入者毎に絞

り込みを行っており、その数は約 58 万 2 千件となっている。このうち売買の契約年月日がアンケート調査の 1 年以上前のものや購入者が海外に居住しているなど発送困難なものを除いた約 36 万件に対してアンケート調査票が発送されている。回収件数は、約 9 万 7 千件で回収率は約 27%となっている。この回収されたアンケート調査票をもとに地価公示の鑑定評価員（不動産鑑定士）が現地確認を行い、前面道路の状況、最寄り駅からの距離、土地の形状、用途地域などの行政的な条件を調査し、アンケート調査票に記入された価格情報と合わせて一件毎に取引事例カードを作成している。

- ・ なお、その際、鑑定評価員は回答のあった価格情報等を修正することではなく、桁違いなど価格が明らかにおかしい事例や建物が除却されるなどアンケートの回答内容と現地の状況が大きく異なる事例等についてのみ鑑定評価員の判断で除外している。その件数は約 3 千 5 百件と全体の約 3%となっている。
- ・ こうした一連の作業を行い、平成 19 年 1 月までに約 8 万 8 千件の取引事例カードが作成され、10 m²未満の小規模面積の取引や底地のみの取引などを除いた約 6 万 4 千件の取引価格情報が提供されている。
- ・ アンケート調査の回収率の内容について、平成 17 年 7 月から平成 18 年 3 月までの登記異動情報と鑑定評価員によって作成された取引事例カードをもとに詳細にみると、アンケート調査票発送前の登記異動情報と作成された取引事例カードを取引面積毎に件数別に比較した場合、その分布は両者ともほぼ同様の分布となっており（参考図 1）、取引面積で偏りをもっていないことが調査結果からわかる。
- ・ 回答者の属性でみると、回収率は法人が 18.7%、個人が 20.0%とそれほど大きな差はない。法人を業種別にみると金融・保険業が 12.9%と最も低い割合となっている（参考図 2）。また、バルク買いなど不動産の取得件数の多い買主ほど回収率が低くなっている。不動産の属性別に見ると、都心部での取引や、取引面積が大きい取引での回収率が低くなっている（参考図 3）。
- ・ 一方、J リートや東証の適時開示情報として既に公開されている情報とアンケート調査票の回収状況を比較すると、公開された情報のうちアンケート調査に回答したのは半数以下にとどまっている。既に公開されている情報について改めてアンケート調査票に記入することが回答者にとって二重の負担となってしまうことが推察される。
- ・ なお、登記異動情報と公表された取引価格情報を実際の地図上で比較してみ

ると、公表された取引価格情報は粗い分布となっているものの、両者のバラツキには極端な違いは見受けられないことがわかる（参考図４）。

- ・ 取引価格情報の回収率は、約 27%にとどまっているが、上記のように公表された取引価格情報は極端な偏りをとっておらず、土地の売買登記を伴う取引は、ほぼ悉皆的に網羅していることから、現状においても国民が市場動向を知る上での大変有用な情報となっているものと評価することができる。
- ・ しかしながら、国土交通省が土地の売買当事者に対して実施している土地保有移動調査（※統計報告調整法に基づく承認統計。）の回収率は約 55%となっており、申告義務がない同調査と比較しても取引価格調査の回収率は低い水準にとどまっている。アンケート調査の発送日からの回収率の推移をみると、督促はがきの発送までに土地保有移動調査は約 40%の回収率に達しているのに対し、取引価格調査は約 19%程度の回収率にとどまっている。このことから取引価格調査に対する国民の認知度が低いことが推察される。
- ・ 仮に、土地保有移動調査と同様に、例えば 50%の回収率を得ることができた場合を想定し、実際の登記異動情報と回収される取引価格情報の分布を比較してみると、参考図４のように、回収される取引価格情報は実際の取引情報の動向を相当詳細に表現することができることがわかる。取引価格情報の信頼性を高めていくためにも回収率の向上が必要である。

(5) 利用者の状況及び意見等

- ・ 公表から、平成 19 年 2 月初めまでのアクセス数は、2 千万件を超えており、本制度に対する国民ニーズの高さを表象しているものと推察される。
- ・ 公表と同時にインターネット上で実施したアンケート調査結果（参考資料 1）によると、主な利用者は、一般の個人が 30.8%、不動産、金融・保険、建設業以外の一般事業者が約 20.2%、不動産業者が 30.7%、建設業者が 6.0%、金融・保険業が 6.8%となっており、一般の利用者と不動産に関係するいわゆる「プロ」がほぼ同じ割合となっていることから、不動産市場において情報の非対称性を軽減するという当初の政策目的は達成しているものと評価することができる。
- ・ 利用目的別にみると、「個人的な不動産取引の参考として」が 41.7%、「業務での不動産取引の参考」が 34.2%、「不動産市場動向分析」が 14.7%となっている。

- ・取引価格開示に関する感想・意見等をみると、開示内容に満足した利用者は10.1%と低い割合となっている。満足していない理由としては、「開示している物件が少ない」が59.5%、「住居の表示方法がわかりにくい」が25.6%、「データ表示に時間がかかる」が20.4%となっており、回収率の向上とともに、提供システムの操作性の向上も課題となっている。
- ・個別事例の開示内容に対する意見としては、「現行で良い」というものは20%弱に過ぎず、「前面道路の状況」「最寄り駅」「容積率」などの情報を追加すべきという意見が多い。
- ・これらのことから、調査対象地域を拡充し、回収率を向上させることにより情報の開示件数を増やすとともに、提供項目を充実することにより、国民が使いやすいものに改善していく必要があると考えられる。

(6) 本制度に対する国民の意識

- ・国土交通省が平成18年10月に実施した取引価格情報の提供に関する意識調査（参考資料2）から、取引価格情報の提供前と提供後の本制度に対する国民の意識を見てみると、先ず、不動産取引に対して約7割の人が「難しいそうで分かりにくい」、「何となく不安」と感じていることがわかる。平成15年の結果に比べるとその割合は若干減少しているものの、依然として、多くの国民が不動産取引に対し不安を抱いていることが推察される。
- ・不動産の取引価格情報の提供制度については、賛成63.3%、反対11.2%と賛成が大きく上回っている。不動産の売買をしたことがある層に限ってみると賛成が69.4%と高くなっている。平成15年度と比較すると、その割合は若干増加しており、制度の必要性については一定の理解が得られていると考えられる。賛成の理由としては、「不動産の値付けがより適正になされるようになる」、「不動産の売買がやりやすくなる」、「取引が活発になり、経済の活性化が期待できる」の順となっている。一方、反対の理由としては「プライバシーが侵害されるおそれがある」が最も多くなっている。
- ・自分自身の取引価格が公開されることについては、物件が特定できても構わないとする人は45.7%と平成15年の結果と比べると、その割合は若干増加している。逆に、特定できないことを望む割合は若干低下しているものの、引き続き、3割を超える者が自己の物件が特定されない形での情報提供を望んでいる。一方、物件を特定しない不動産の取引価格情報の提供であれば8割近くの国民から賛同が得られているものと考えられる。

3. 取引価格情報を提供する意義

(1) 制度の目的と意義

- ・ 前述のように本制度に対するアクセス数や国民の意識調査の結果などから、本制度に対する一定の国民の理解と支持は得られており、取引価格情報の提供は国民にとって大きな意義を有するものと考えられる。したがって、国においては、本制度の充実、発展を積極的に図っていくことが必要である。
- ・ その際、そもそも、取引価格情報の提供制度は、不動産取引について規制をかけたり、取り締まりを行う観点から行うものではなく、あくまで、国民一般を対象に市場の透明性、取引の円滑化と公正性等を図る目的で行われているものであることを十分踏まえる必要がある。また、本制度は、個々の国民や関係者が制度の意義を理解し、後から取引する人のために自分自身の取引価格を提供することで成り立つものである。したがって、このような国民の理解と協力を得る形での制度の充実、発展を図っていくことが取引価格情報の提供制度を考える上においては重要である。
- ・ 取引価格情報の提供の意義については、「土地市場の条件整備の推進について」（平成15年12月国土審議会土地政策分科会建議）において整理されている。近年、公示価格などの公的土地評価の情報や取引価格情報に加え、指定流通機構（レインズ）が保有する不動産取引の成約価格に関する情報やJリートをはじめとする投資用不動産に係る情報開示が進展するなど一般国民が入手できる価格情報が多様化している。このような中で、本制度が国民にもたらす意義や国民に与える影響等を改めて整理すると次のことがあげられる。

(2) 市場の透明性の確保

- ・ 前述2.(6)の国民の意識調査では、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」という人が約7割となっている。取引当事者は、取引価格情報が開示されることにより、実際のデータに基づいて市況や値付けの合理性等を定量的に判断することができるようになり、不動産市場に対して国民が抱く不安感が軽減され、信頼感が高まることが期待できる。
- ・ 近年、地価公示価格等に加え、指定流通機構（レインズ）が保有する不動産取引の成約価格に関する情報やJリートや東京証券取引所の適時開示を通じた投資用不動産に係る情報、インターネットを通じて不動産業者が公開している情報など、以前と比較すると国民が入手できる取引価格情報は急速に充実

され、多様化してきている。しかし、それぞれの情報だけでは取引価格について包括的に見ることはできず、取引価格情報の提供制度のみが取引価格を包括的に見ることができる唯一のものとなっている。取引価格情報が充実されることにより、市場の動向や価格の分布をよりの確に分析し、価格の妥当性について検証し判断することができるようになり、市場の相場観の醸成に寄与することが期待できる。

- ・ さらに、仮に、駅からの距離、前面道路の幅員等物件に関するより詳細な情報が開示され、民間事業者等がこれらの情報と取引価格との関係を回帰分析などの統計手法で分析し、国民に分かりやすく提供できるようになれば、駅に一分近づくとどのくらい地価が上昇するのか、道路づけが変わるとどの程度地価が変動するのかなどが分かるようになってくる。これにより、価格動向が、より客観的なデータとして示されるようになり、不動産業者も一般の人が不動産を売買する際のアドバイスをより具体的かつ客観的なデータに基づき説明するといったことが可能となる。この結果、国民は客観的なデータに基づき、多様な選択肢の中で不動産を選ぶことができるようになるとともに、国民と不動産業者が情報を共有することで相互間の信頼性が高められることが期待でき、信頼産業としての不動産の発達にも大きく寄与するものと考えられる。
- ・ また、取引価格情報の提供制度は、不動産取引をデータ処理に基づき分析、解析することを可能とする。このような解析が進むことにより、金融等の基礎的な資料として活用できるようになり、ITを活用した新たな不動産インテリジェンス産業の育成や多様なサービスの提供が期待できる。例えば、米国では、実際の取引価格をもとに算出された全米10都市の住宅価格指数インデックスに基づく先物オプション取引がシカゴ商業取引所に上場されているが、日本においても取引価格情報の提供制度を活用することで米国と同様の不動産デリバティブ取引を実現させることができる可能性がある。
- ・ これまでも、我が国の不動産市場は、様々な情報開示が進むことにより、次第にその透明性の向上も図られてきたところである。しかしながら、国民が多様な選択肢の中から居住形態を選択するとともに、金融と不動産の融合が進む中では、単に大量の情報が提供されるだけでは不十分であり、客観的かつデータ処理可能な情報開示が図れることが重要である。取引価格情報の提供制度は、このような新しい時代の市場の透明性向上を図る上で、重要な役割を担っていく制度であると考えられる。

(3) ストック活用型社会の形成

- ・ 今後の人口減少局面や土地を大量に必要としない産業へと産業構造が変化す

る中で、これまで以上に、中心市街地などで空き家や低未利用地の増加が問題となってくることが考えられる。一方で、環境問題や資源エネルギー問題が深刻化する中で、新規に供給されるストックの質を高めるとともに、既存ストックを最大限活用していくことも重要となってきた。このような課題に対応するためには、適切に維持管理されたストックが市場に循環利用される流通環境を整備していくことが必要となっている。

- ・このようなストック活用型社会を実現していくには、不動産流通の円滑化を図っていくことが不可欠であるが、取引価格情報の提供制度は、そのための基礎的インフラとなるべきものと考えられる。特に、既存ストックを、真に必要としている人にうまく資源配分するとともに、異なる世代間での移転がうまく行われるようにする必要があるが、このためには、買い手だけでなく売り手側の価格への不安を解消していく必要があるが、取引価格情報はこの解決のための重要なツールの一つと考えられる。これにより、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消にも寄与することが期待できる。

(4) 土地政策への活用

- ・取引価格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に役立てていくことができる。また、今後の土地政策は、市場の自律力による問題解決力を高めていくような市場の条件・ルール整備を基本とし、市場の自律力で解決できない場合には、政策で補っていくということが必要であるが、取引価格情報は、市場の自律力向上にも大きな役割を果たすものとなることが期待できる。
- ・例えば、取引価格情報を使って分析を行うことにより、道路が拡幅された場合とされない場合の地価の違いを客観的データに基づいて示すことが可能となってくるが、これにより、例えば、区画整理事業のプロジェクトの採算性をより適切なデータに基づいて評価できるようになる。この結果、市場メカニズムだけで区画整理事業が可能な地区については、自律的に事業が進むことが期待できるとともに、市場メカニズムだけでは事業が成立しない地区についても、どれだけ政策的な支援を行えば事業が成立するかが客観的データを用いた回帰分析に基づいて予想できるようになる。これにより、市場の自律力をベースに足りない部分を政策によって補うことが可能となり、プロジェクトの実現可能性を検証できるといった活用が期待できる。

(5) 不動産投資市場の拡大と不動産鑑定評価等の精度向上

- ・不動産市場に対する国民の不安感が軽減されることにより、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。また、透明性の高まった市場環境が整備されることなどにより、内外の投資家の長期安定資金が、我が国の不動産投資市場に流入してくることが期待でき、不動産投資市場の拡大に資することにもなる。
- ・さらに、不動産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、信頼性の高い不動産鑑定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ることにより、不動産鑑定評価の精度向上が期待できる。
- ・取引価格情報と地価公示価格を連携したかたちで国民に提供することにより、地価公示価格を参考に取り価格情報に含まれる取引の事情や物件の特性の違いによる価格の形成要因の影響などが把握できるようになる。これにより、地価公示価格の指標としての有用性が増すととともに、地価公示価格がより多くの取引事例に基づき算定されていることが国民に理解され、その信頼性が増すことが期待される。
- ・さらに、四半期毎に取り価格情報を提供することにより、地価公示よりも即時的に地価動向を把握することができるものと期待される。

4. 取引価格情報の提供制度の安定化に向けた今後の取り組み

(1) 基本的な考え方

- ・本制度に対する国民のニーズや取引価格情報を提供する意義を考えた場合、取引価格情報の提供制度は、一時的なものとするのではなく、内容を充実させたくて恒久的な制度として社会への定着を図っていくべきである。特に、我が国だけでなく諸外国においても、不動産取引がグローバルに展開されるなかで、別添参考資料3のように公的機関が取引価格情報をデータベースとして整備し、インターネット等により積極的に市場に提供するようになってきており、国際的な観点からも本制度の充実と定着が求められている。
- ・今後、本制度の充実と定着を図っていくにあたっては、先ずは、①取引価格情報の提供内容を充実し、国民が利用しやすいものに改善するとともに、取引価格情報の収集のコストを引き下げ、国民の負担を軽減することが必要である。

その上で、②本制度を安定的なものとしていくためにはどうあるべきかについて検討していくことが必要である。

(2) 制度の充実に向けた具体的な取り組み

①提供内容の改善

- ・ 現在、アンケート調査をもとに鑑定評価員が作成した取引事例カードには、別添参考資料4のような情報が記載されており、これらの情報は国土交通省のデータベースに蓄積されている。しかし、開示されている情報は、前述2.(3)のように、物件が容易に特定できないように配慮する観点から一部の情報に限定されている。
- ・ これに対し、前述2.のように本制度に対する国民のニーズは高いものの、情報の提供内容について満足した人の割合は少数にとどまっており、利用者の多くが提供内容の充実を求めている。本来であれば国土交通省のデータベースに蓄積されている情報がそのまま提供されることが望ましいが、国民の多くが物件の特定ができないかたちでの提供を支持している現状では難しい。このため、実際の不動産取引の際に国民が関心を持っており、物件の特定につながらないような情報をできる限り開示していくべきであり、現在の提供内容に加え、以下に示すような情報を追加することを検討すべきである（参考図5）。

(更地の場合)

最寄り駅までの所要時間、前面道路の方位及び幅員、容積率、建ぺい率

(建付地の場合)

最寄り駅までの所要時間、前面道路の方位及び幅員、容積率、建ぺい率、建物の建築年（単年度）

(マンション等の場合)

最寄り駅までの所要時間、建物の方位、建ぺい率、容積率、建物の建築年（単年度）

- ・ なお、国民が物件の特定に対し不安を感じていることに対しても、できる限り、その不安を取り除いていくことが重要である。この場合、国民が感じている不安の一つとして、当該情報が税務や各種取締りなどに活用されてしまうのではないかとといったものもあると考えられる。このため個人情報

報の厳格な管理を図ることはもちろんのこと、これに加えて、例えば、そのような各種取締りに活用できないよう取引価格のデータの上位3桁目を四捨五入するとか、取引面積等がある一定の刻みで階級値に加工するなどして表示することも有用であると考えられる。また、その一つとして、データに対し統計的手法により架空のデータ（ノイズ）を付加するという方法も考えられ、今後、具体の手法について研究すべきである。

- ・ また、現在、個別の取引価格情報のほか、地域別、土地の種類別、価格帯別の取引件数のヒストグラムの情報を提供しているが、これらの新たな情報が追加されることにより、例えば、地域別、不動産種類別に取引価格と駅からの所要時間、前面道路の方位と幅員、容積率の関係などについて散布図のかたちで加工情報として提供することができる。さらに民間の研究機関等が取引価格と最寄り駅までの所要時間や道路等の周辺環境、床面積や建築年との関係を回帰分析などの統計手法で分析することにより、駅までの所要時間や道路等の周辺環境などが取引価格に与える影響を駅毎に数値的に示すことが可能となる。具体的には、例えば、「〇〇駅から一分遠くなることにより、昨年は平米当たり1万2千円安くなっていたが、今年は、平米当たり1万9千円安くなる傾向がある。」、「道路付けが南と北方向では、駅から徒歩5分近辺の物件では平米当たり2万2千円違う傾向がある。」といった形での情報提供が可能となり、国民は多様な選択肢の中で、それぞれのライフスタイルや価値観にあわせて不動産購入を考えることができるようになってくる。また、個別の取引価格情報だけでは得られないこのような分析結果を一般国民のみならず不動産業者などのいわゆる「プロ」も入手することができるようになり、これまでの不動産ビジネスのあり方も根本的に変わっていく可能性があり、これらの情報を活用した新たなビジネスの展開も期待される。
- ・ さらに、取引価格情報のインターネットでの提供に当たっては、現在、地価公示価格と取引価格情報は同じ画面上で見ることができないが、取引価格情報と地価公示価格との特性を活かし、例えば、取引価格情報と地価公示のそれぞれの特徴を国民に十分に説明するなど誤解を与えないようにしたうえで、取引価格情報を提供する地区単位毎（町又は大字単位）に地価公示価格等を見ることができるようするなど取引価格情報と地価公示価格等が連動して見ることができるよう検討すべきである。
- ・ 近年、地価公示価格や取引価格情報に加え、指定流通機構（レインズ）が保有する成約価格の情報やJリートをはじめとする投資用不動産に係る情報がEDINETや東京証券取引所の適時開示を通じて公開されている。今後、提供する情報の充実という観点から、それぞれの情報が重複しないようなか

たちで、開示されている情報の特徴を最大限に活かし、国民に対して重層的に提供できるよう検討すべきである。

- ・ 国民が、取引価格情報と土地利用規制に関する情報など土地の属性に関する情報をワンストップで分かりやすく入手できるようにするとの観点から、引き続き、地理情報システム（GIS）を活用して情報提供できる仕組みを整備し推進していく必要がある。

② 収集方法の改善

- ・ 取引価格情報の収集に当たっては、収集コストを下げるとともに、国民に過度の負担にならないように、できるだけ多くの情報を収集できるように改善していくことが重要である。そのためには、アンケート調査の回収率を向上させることが必要である。回収率の向上のためには、本制度の意義や必要性を国民に浸透させるとともに、先ずは国民に本制度を利用してもらうことが重要である。
- ・ このため、前述のように取引価格情報を国民が実際の不動産取引の際に必要な情報内容に改善するとともに、不動産の購入希望者に対して本制度の利用とアンケート調査への協力を促すための普及・啓発活動を行うべきである。その場合、関係団体、特に宅建業者など不動産の購入希望者と直接接する機会が多い業界と連携して行うことが効果的であり、例えば、業界団体のホームページとの相互リンクやパンフレット等を宅建業者を通じて不動産購入希望者に直接配布するなどの普及・啓発活動を検討するべきである。
- ・ さらに、普及・啓発活動に加え、アンケート回答者の負担を軽減する措置を講じることが必要である。具体的には、アンケート調査票の記載事項について、可能な限り記入方式から選択方式に変更するとともに、回答者に記入してもらいたい必須部分を色塗りするなどできるだけ簡素で分かりやすい調査票に改善するよう検討すべきである。さらに、将来的には、インターネット等を活用してアンケート調査票の電子申告ができるよう検討すべきである。
- ・ また、前述のように、Jリートをはじめとする投資用不動産に係る情報がEDINETや東京証券取引所の適時開示を通じて公開されている。現在、これらの情報のうち、アンケートに回答したものは、公開されている情報の半数以下にとどまっている。このため、回収率の向上を図るため、既に公開されている情報については、国土交通省が自らこれら公開情報を収集するこ

とで記入者の負担を軽減し、アンケート調査を省略し、不動産鑑定士による現地調査と取引事例カードの作成のみを行うことを検討すべきである。

- ・調査対象地域について、平成 19 年度は全国の県庁所在都市など地価公示対象地域に拡充されることとなっている。取引件数の少ない県庁所在都市以外の地域で調査を実施する場合には、公表される物件が特定されやすくなることを避けるとともに、鑑定評価員の現地調査等の負担が増えることから、四半期別の公表ではなく、半期別の公表にするなどの措置を検討すべきである。さらに、将来的には、鑑定評価員が地理情報システム（GIS）を活用して画面上で都市計画の用途地域など土地利用規制に関する情報などを確認できるような仕組みの導入を検討すべきである。

(3) 制度の安定化に向けた取り組み

① 基本的な方向性

- ・取引価格情報の提供を恒久的で安定的な制度とするためには、取引価格情報と地価公示制度との関係を整理する必要がある。地価公示制度は、地価公示法に基づき、土地鑑定委員会が、全国の標準地（平成 18 年地価公示で約 3 万地点）の 1 月 1 日時点の「正常な価格」について、不動産鑑定士に鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調査を行って公示するものである。
- ・地価公示価格は、公共用地の取得価格の規準、課税評価の目安といった行政上の機能を担うとともに、一般の土地取引に指標を与える機能を持っており、取引がない地域でも価格の指標を提供できるとの特色がある。一方で、地価公示だけでは、全国で約 3 万地点と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という特色を有する。
- ・一方、取引価格情報は、実際の取引価格を四半期毎に提供するものであるが、個別の取引の事情や建物等の使用収益を制約する権利が付着しているといった個別の物件の特性を反映し、幅をもった情報である。また、不動産は個別性の強い財であり、同一の取引がほとんどないことから取引価格だけでは地価変動の指標とはなり得ない。さらに、現行制度ではプライバシーに関する国民感情から物件を特定することはできず、地価公示と異なり、価格を知りたい土地と厳密に比較することは困難である。
- ・このため、地価公示価格と取引価格情報のそれぞれの特徴を活かすことにより、国民が土地市場の動向をより分かりやすく判断できるような情報として

提供していくとともに、地価公示を補完する情報として取引価格情報を充実させ、取引価格情報の提供を恒久的で安定的な制度にしていくことが必要である。

②法制化の必要性和課題

- ・取引価格情報の提供を恒久的で安定的な制度とするためには、長期的な観点からは法制化することが最も望ましいと考えられる。しかしながら、法制化に当たっては、制度の安定化だけではなく、法律として制度を構築する必要があるのかについて十分に検討を行う必要がある。このような観点から、これまでの運用実績等を踏まえ、法制化の必要性について整理すると、大きく分けて、①価格の信憑性・正確性の向上、②アンケートの回収率の向上、③プライバシー問題の解消、④制度の安定性、⑤取引価格情報の利活用の推進、の五つがあげられる。これらについて、具体的にその必要性を検討すると以下のとおりである。

（価格情報の信憑性・正確性の向上）

- ・取引価格情報の信憑性を高めるため、虚偽記載に対して罰則規定を設けることで、ある程度の価格の信憑性・正確性の向上が図られる可能性がある。統計法に基づく指定統計調査では、虚偽の記載にたいして罰則が設けられており、これにより調査結果の信憑性・正確性を担保している。
- ・しかしながら、取引価格が登記の要件ではなく、不動産取得税及び登録免許税の課税も固定資産税評価額が適用される現状では、登記制度や流通税の見直しを行わない限りは、取引価格情報の収集はアンケートに寄らざるを得ないものとなっている。このようなアンケート方式を取りながら虚偽記載に対し罰則を課したとしても、価格の妥当性について第三者が検証することは極めて難しく、有効に罰則規定を機能させていくことは困難と考えられる。
- ・この点、一部諸外国においては、登記制度が公信力を有しており、登記が売買の成立要件となっていることに加え、登録免許税（Stamp Duty）が売買価格に基づいて課税されることとなっており、売買に先立ち価格について税務署との調整が行われ、その上で取引価格情報が収集されることとなっているため、価格情報の信頼性を確保することが容易となっている。しかし、我が国において、このような仕組みを導入するためには登記制度と税制を抜本的に変えていく必要があり、直ちに導入することは難しいものと考えられる。このため、我が国においては、価格情報の信憑性を確保

し、虚偽記載等の異常値を排除するためには、不動産鑑定士による現地確認や不動産の属性など周辺情報の収集が不可欠なものとなっている。

- ・このようなことから、虚偽記載等の可能性を排除することを目的として法制化を図ることは適当でないと考えられる。

(回収率の向上)

- ・アンケート調査の回収率を向上させるため、アンケート調査に回答義務を課し、未回答に対して罰則規定を設けることで、回収率向上や収集コストの低減を図るといった方策をとることが考えられる。事実、統計法に基づく指定統計調査では調査対象者に対して回答義務が課されており、回答しなかった場合の罰則規定も設けられている。このようなことを背景に調査員等が数回にわたり調査対象者に督促をすることなどにより、通常、指定統計調査では8割から9割の回収率が得られている。
- ・しかし、このような指定統計調査における回収率の向上においても、法律に基づく刑事罰を国民に課すということだけで単純に回答を促すということがなされているのではなく、調査員等の地道な努力により、国民の理解と協力を得ながら行っているのが実情であり、それにふさわしい体制や広く国民に理解を求める広報の充実等を組み合わせることが重要となっている。
- ・また、取引価格情報の提供制度に対する国民の理解は一定程度確保されてきていると考えられるものの、まだ制度が始まったばかりであり、プライバシーの観点からの取引価格の開示に対する国民の不安も完全に払拭されているとはいえない状況にあると考えられる。さらに罰則の有無にかかわらず、回収率向上に向けて様々な努力を行っていく必要があるが、制度がスタートしたばかりであり、総合的かつ戦略的な回収率向上策がこれまで行われてきたとは言えない状況にある中で、直ちに罰則規定を設けることで、果たして国民の理解が得られるかどうかといった問題もある。
- ・本制度が不動産市場の透明性の確保等を目的に、国民に対して後から取引する人のために自らの取引価格を公表するよう協力を求めるものであることを考えると、回収率の向上のために国民に直ちに罰則を課すということではなく、それに先立ち、まず総合的かつ戦略的に回収率の向上を図る対策を講じることが肝要である。このため、回収率向上を図る目的で罰則規定を設け法制化を行うことは、現時点では適当でないと考えられる。

(プライバシーの問題の解消)

- ・ プライバシーについて有力な学説では、「プライバシー権は、人格権の一つとして、個人の思想、世界観、宗教、精神病歴、過去の犯罪歴などの個人の基本的な人権に深くかかわる情報（「固有情報」と呼ぶ）の流通を自らがコントロールできる権利ととらえ、憲法第 13 条の個人の尊重規定により直接保護の対象となるとされている。また、個人の基本的な人権に直接かかわらない外的事項に関する情報（「周辺情報」又は「外延情報」と呼ぶ）を、正当な政府目的のために、正当な方法を通じて取得・保有・利用しても直ちにはプライバシーの権利の侵害とはいえないが、こうした情報も悪用又は集積されるときには、個人の基本的な人権に影響を及ぼすものとして、プライバシーの権利の侵害の問題を生ずる」と考えられている。
- ・ 取引価格情報は一般的に「周辺情報」に分類されるものと考えられている。取引価格情報とプライバシーとの関係について、「土地市場の条件整備の推進について」（平成 15 年 12 月国土審議会土地政策分科会建議）では、「プライバシーの概念は比較的新しい概念であり、その範囲も必ずしも明確でないことから、取引価格情報の取得、開示の具体的なあり方についてさらなる検討が必要であり、取引価格情報の提供のためには個々の国民の協力が不可欠であることに鑑み、世論調査に現れた国民感情にも配慮していく必要がある。」としている。
- ・ 物件が特定できるような方法で取引価格情報を開示するかどうかは法制化によって直ちに解決できる問題ではなく、取引価格の公開に対する国民意識がどうなっているかの問題である。したがって、専らプライバシーの問題を解決する目的で法制化を図ることはできないものと考えられる。

（制度の安定性の確保）

- ・ 法制化により恒久的な制度になるとともに、個人情報取扱い、登記異動情報の安定的な確保、取引価格情報の利用・提供目的などが明確となり、制度の安定化や収集コストの低減につながることを期待できる。したがって、制度の安定化を図る観点から法制化を検討することは、一定の意義を有するものと考えられる。
- ・ しかしながら、現行でも地価公示法体系の一環として、一定の位置付けのもとに制度が構築されている。すなわち、法務省から国土交通省への登記異動情報の提供は、地価公示法第 12 条 2 項に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が法務省に対して登記異動情報の提供の協力を求め、法務省は全国の物件ごとの登記異動情報を土地鑑定委員会に提供するというスキームになってい

る。また、アンケート調査の実施については、土地鑑定委員会が、地価公示法施行規則第5条に掲げる公示事項への利用等適正な地価の形成に寄与する目的のために登記異動情報を活用し、アンケート調査を実施することになっている。さらに、取引価格情報の提供については、国土交通省が、地価公示を補完する情報として国土交通省設置法第4条29号の「土地に関する総合的かつ基本的な政策」の推進に関する事務の一つとしてインターネット上で公表しているものである。

- ・ また、取引価格情報の個人情報の取扱いについては、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律第6条に基づき、個人情報の漏えい、滅失、毀損の防止等適切な管理のための必要な措置が講じられており、同条第2項に基づき取引価格情報の業務の委託先についても同様の措置が講じられている。さらに、取引価格情報の担当職員又は委託先で業務に従事している者に対しては、同法第53条により罰則規定も設けられている。
- ・ 以上のことから、登記異動情報の安定的な確保や個人情報の取扱いについても、一定の法的な位置付けのもとに行われており、現状においても、法制化しなければ制度が機能しないという状況ではない。このため、制度の安定性の確保という目的のために法制化を図ることは、現時点ではその必要性は高いものとは言えないと考えられる。

（取引価格情報の利活用の推進）

- ・ 取引価格情報は、アンケート調査票に明記しているように、①公示価格判定の際の貴重な資料として活用、②国民が取引動向を知るための情報として、物件の詳しい所在が特定されないようにして広く一般に提供、という二つの目的に限定して利用されることになっている。また、税務等他の行政機関の業務に流用されることはない旨もアンケート調査票に明記されている。
- ・ このため、現在、国土交通省内部においても、他の政策目的に利用することは一切行われておらず、取引価格データにアクセスできる職員も限定されている。さらに、地方公共団体の地価担当部局にも取引価格データは提供されていない。
- ・ しかしながら、取引価格情報は、適正な地価の形成を目指す政策を進めていく上で、無くてはならない情報の一つである。特に、一部地域で地価の急速な上昇が懸念される中、地価に対し責任を有する国と地方公共団体が連携して適切な対策を講じていくことが重要となるが、そのためには、地価担当部局同士の情報の共有化を図っていくことが重要であり、取引価格情報は、ま

っ先に共有すべき情報と考えられる。このため、先ずは、情報の厳格な管理体制を確立した上で、市場の透明化を図り、適正な地価を形成するという政策目的の範囲内で地方公共団体の地価担当部局と取引価格データの情報を共有することを検討すべきである。

- ・ さらに、取引価格情報は、土地利用政策や都市計画、住宅政策にとっても極めて有用な情報である。しかし、一方で、様々な政策目的に取引価格情報が活用されるようになるし、それらが回答者に不利益をもたらす行政目的に活用されてしまうのではとの懸念から回収率に影響を及ぼしてしまう恐れもある。したがって、これら各種政策においても取引価格情報に関するアンケート調査の回収率の動向も踏まえながら活用できることを検討する必要がある。また、ストック活用型社会を目指していく上で、不動産流通の活性化が重要となってくるが、そのためには、不動産流通に携わる事業者等が取引価格情報を分析、解析し、国民により分かりやすいデータとして示すことが活発に行われるようになることが望まれる。このため、本制度に対する国民の理解と協力の状況等を踏まえつつ、個人情報の管理の徹底を図る法制的な整備とあわせて、将来的には、各種政策や不動産流通での利活用方策についても検討していく必要があると考えられる。

③安定的な制度に向けて

- ・ 以上のことを踏まえると、本制度を法制化する必要性は、取引価格情報の利活用の推進を除けば、当面、①回収率の向上、②制度の安定性の向上、の二点にあると考えられる。本制度は、前述のように、後から取引する人のために自分自身の取引価格を提供することで成り立つものであり、先ずは、法制化により国民に罰則を課すということではなく、取引価格情報の提供内容を充実し、国民が利用しやすいものに改善すべきである。本制度の社会的な意義について国民に浸透させることにより、制度の安定性と回収率の向上を図っていくべきである。
- ・ また、このような取り組みを通じて、本制度が定着していく中で、自らの取引価格の公開に対する国民の意識も変化していくものと考えられる。これに対応して、情報提供のあり方や取引価格情報の収集方法について必要な見直しを行うとともに、取引価格情報の利活用の推進についても法制的な検討を進めることが必要である。

5. 今後の進め方

- ・ 以上のように、国は、取引価格情報の収集・提供を通じて、取引価格情報の意義や必要性について、国民へ浸透させるための取り組みを推進し、本制度を安定的なものとするべきである。さらに、取引価格情報の提供内容や取引価格の公開に対する国民の意識等について定期的にフォローアップを行い、その結果、法制化等も視野に入れつつ、安定的な制度の構築に向けて必要に応じて制度の見直しを行うべきである。