

# 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(報告)

平成19年2月23日  
国土交通省土地・水資源局

## 取引価格情報の提供制度の概要

実際に成立した不動産の取引価格情報(注)を、四半期単位で1件毎にインターネットを通じて国民に提供する制度

(注)土地建物一体取引は両者の合計価格。土地のみ取引は土地価格を公表。

- 買い主にアンケートして得た価格を不動産鑑定士が現地確認のうえ公表するもの  
→ 買い急ぎ、売り急ぎ等様々な事情を背景とした価格をそのまま公表するもので、正常価格を鑑定により表示する公示価格とは性格が異なる。
  - ✚ 公示価格が年1回であるのに対し、取引価格は四半期単位
  - ✚ 公示価格が同一土地について表示するのに対し、取引価格は、異なる土地の価格が表示される(よって、そのままでは地価上昇率は分からない)
  - ✚ 公示価格は、土地のみの価格であるのに対し、取引価格は、建物一体取引の場合は、土地建物合計価格。
- 価格は町名単位で1件毎に確認できるが、プライバシーに配慮し、物件が特定できないよう番地等の情報を伏せて公表
- 公表エリア:当初(平成17年7月)は三大都市圏。昨年4月分登記より全国政令市に拡大

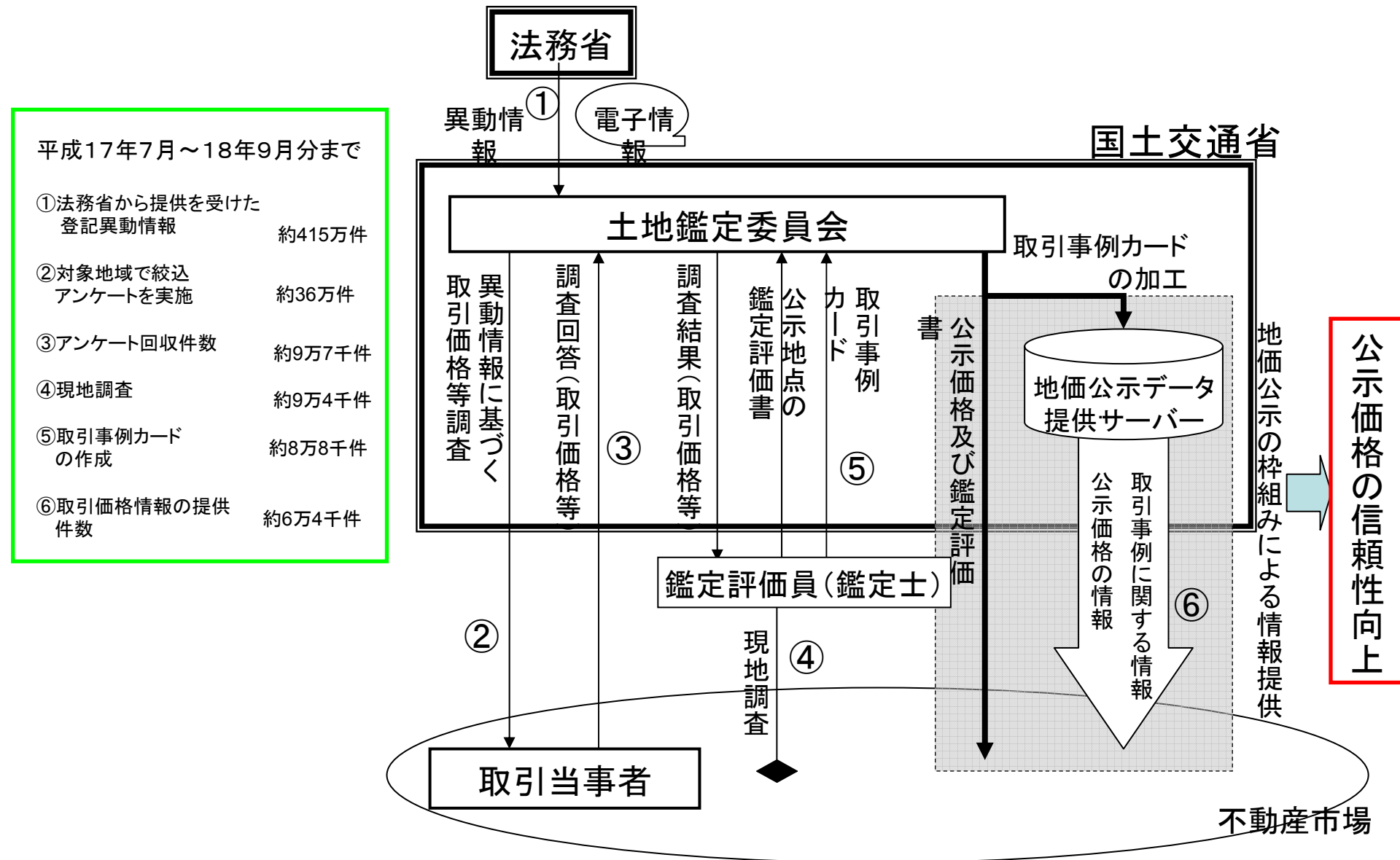
# 取引価格情報の提供イメージ

◎平成18年4月27日より提供開始。  
 アクセス件数は平成19年2月初めまでで2,000万件以上。

The screenshot shows a web browser displaying the 'Land Information System' (土地総合情報システム). The main window shows a list of transactions for the 'Shinjuku-ku, Tokyo' (東京都大田区) area for the '4th Quarter of Heisei 17' (平成17年第4四半期). A red circle highlights two specific items, No. 61 and 62, in the list. A red arrow points from this circle to a detailed view window on the right, which shows a bar chart of transaction counts by price per square meter (万円/m<sup>2</sup>) and a map of the area. A second red arrow points from the detailed view back to the main list. Below the screenshot is a table summarizing the data for items 61 and 62.

No	住所	取引価格 (総額)	取引価格 (m <sup>2</sup> 単価)	面積 (m <sup>2</sup> )	土地の形状	建物の用途	建物の構造	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )	建築年	用途地域
61	大田区北千束	¥62,000,000		65	長方形	居宅	W		80	平成13年 以降	1中専
62	大田区久が原	¥92,000,000		95	ほぼ長方形	住宅	W		95	平成13年 以降	1低専

# 取引価格情報の収集・提供スキーム



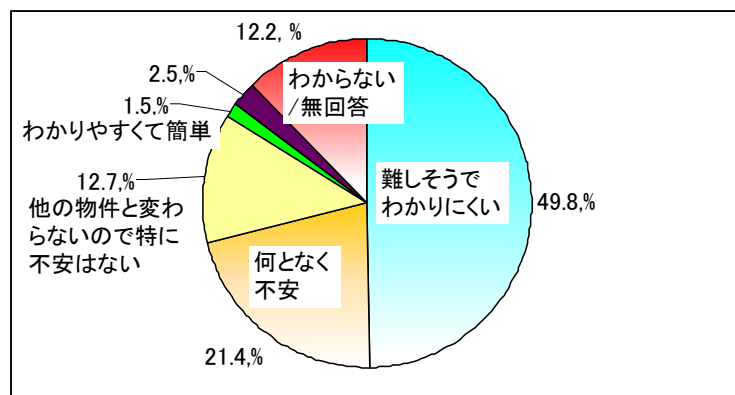
- 平成17年7月～18年9月分まで
- ①法務省から提供を受けた登記異動情報 約415万件
  - ②対象地域で絞込アンケートを実施 約36万件
  - ③アンケート回収件数 約9万7千件
  - ④現地調査 約9万4千件
  - ⑤取引事例カードの作成 約8万8千件
  - ⑥取引価格情報の提供件数 約6万4千件

# 本制度の目的

## 目的

一般国民が不動産取引を行う際の情報の非対称性を軽減し、不動産取引の不安の解消に資することを目的として実施しているもの

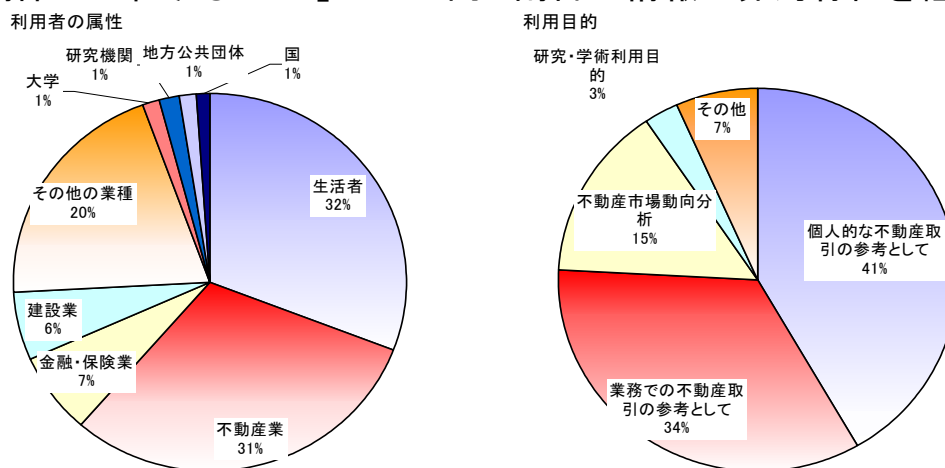
約7割の人が、不動産の取引は、『難しそうでわかりにくい』または『何となく不安』と感じている。  
→取引価格情報はその解消を目指すもの。



不動産取引価格情報の提供に関する国民の意識調査結果(確報)

## 利用者の属性

一般利用者と不動産関係のいわゆる「プロ」がほぼ同じ割合→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



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)

## 市場の透明性向上の必要

- ◇日本のトランスペアレンシーは、順位が上昇しているものの**世界で23位**
- ◇アジア・パシフィック地域では、**香港6位、シンガポール10位、マレーシア22位**
- ◇日本の透明性が低い理由の一つに取引価格情報の開示が不十分であることがあげられている。

### ＜世界の不動産市場のトランスペアレンシー比較＞

	2006年	2004年			
1 オーストラリア	1.16	1	29 イスラエル	2.86	3
1 アメリカ	1.16	1	29 台湾	2.86	3
3 ニュージーランド	1.20	1	31 韓国	2.88	3
4 カナダ	1.21	1	32 スロバキア	2.99	na
5 イギリス	1.25	1	33 チリ	3.11	3
6 香港	1.30	2	34 ギリシャ	3.13	3
7 オランダ	1.37	1	35 ロシア	3.22	4
8 スウェーデン	1.38	2	36 フィリピン	3.30	3
9 フランス	1.40	2	37 ブラジル	3.31	4
10 シンガポール	1.44	2	38 スロベニア	3.36	na
11 フィンランド	1.63	2	39 タイ	3.40	3
12 ドイツ	1.67	2	40 アルゼンチン	3.41	4
13 南アフリカ	1.77	2	41 インド	3.46	4
14 デンマーク	1.84	2	42 中国	3.50	4
15 オーストリア	1.85	2	43 マカオ	3.65	na
15 アイルランド	1.85	2	44 アラブ首長国連邦	3.77	4
17 ベルギー	1.88	2	45 コスタリカ	3.83	4
18 スペイン	1.91	2	46 インドネシア	3.90	4
19 スイス	1.94	2	47 トルコ	4.04	5
20 ノルウェー	1.96	2	48 ペルー	4.08	na
21 イタリア	2.14	3	48 ルーマニア	4.08	5
22 マレーシア	2.21	2	50 コロンビア	4.10	4
23 日本	2.40	3	51 ウルグアイ	4.13	na
24 ポルトガル	2.44	3	52 サウジアラビア	4.14	5
25 メキシコ	2.51	3	53 パナマ	4.18	na
26 チェコ共和国	2.69	3	54 エジプト	4.30	5
27 ハンガリー	2.76	3	55 ベネズエラ	4.43	na
27 ポーランド	2.76	3	56 ベトナム	4.69	5

出所: Jones Lang LaSalle資料  
をもとに国土交通省作成

## 諸外国における取引価格情報の整備・提供の状況

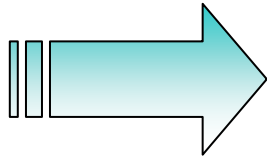
諸外国でも取引価格情報をデータベースとして整備し、インターネットにより市場に提供しており、国際的な観点からも制度の充実と定着が求められている。

	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香港ドル/ 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。

# 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



부동산뉴스 | 부동산정책 | 부동산동향 | 부동산거래통계 | 토지정보 | 주택정보 | 열린마당



実際の取引データ

..KOREIS(不動産総合情報システム)の一項目

棟名

坪タイプ

取引戸数

契約日と取引金額  
(単位:1万ウォン  
≒1,389円)

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

マンション取引価格

단지	평형	거래 동(호)수 합계	2006.04		2006.05		2006.06	
			계약 일자	거래금액	계약 일자	거래금액	계약 일자	거래금액
신동아(22)	17	1	4.17	59,000	5.04	53,900	6.16	19,500
	33	6	4.28	61,700	5.05	56,300	6.26	59,500
					5.16	45,000		
	37	1	4.27	56,000				
45		5	4.13	78,000	5.02	82,000	6.30	84,000
			4.18	76,500	5.15	80,000		

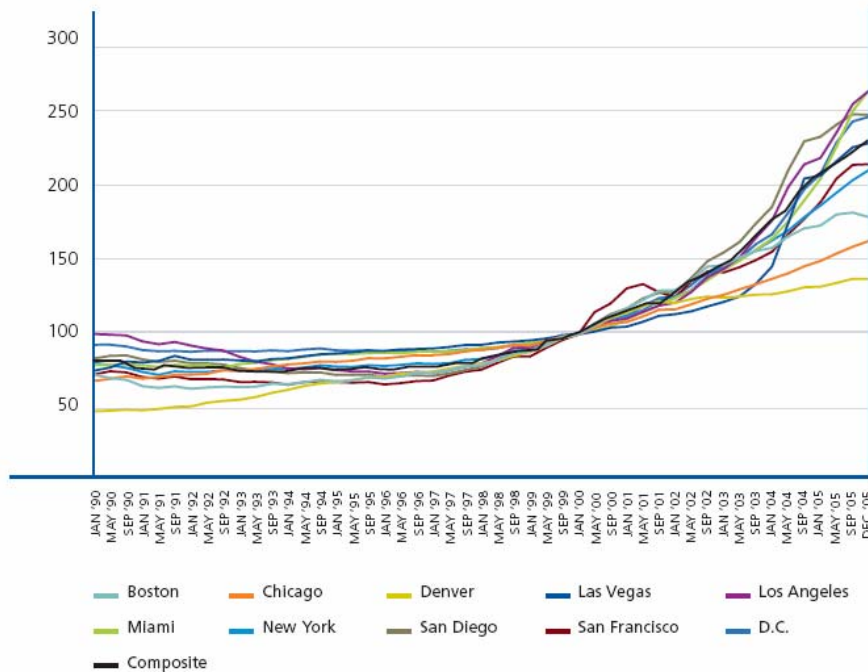


## シカゴ市場への不動産インデックス上場

取引価格情報は、不動産投資インデックス等、次世代の市場の透明性向上を図る上でも大きな役割を果たすもの。

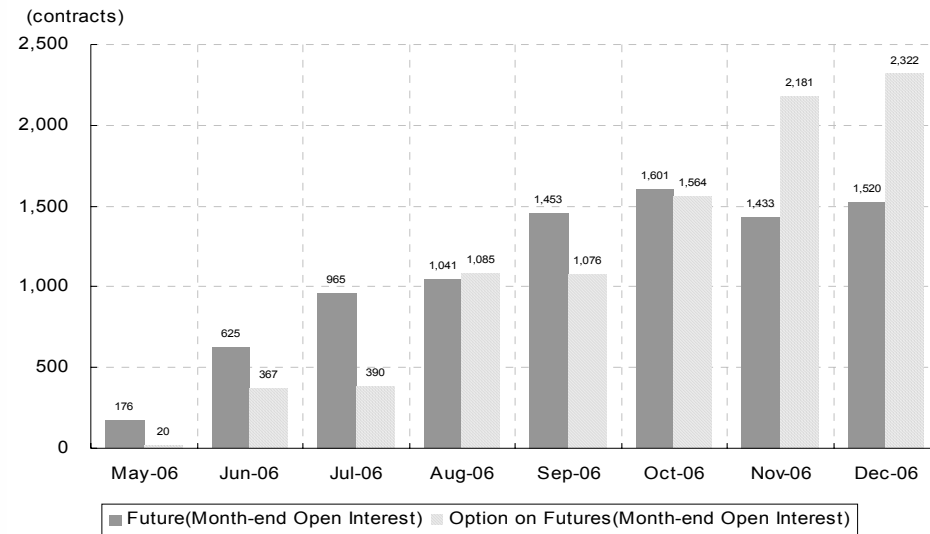
- 2006年5月22日、シカゴ・マーカンタイル取引所で住宅価格指数（S & P /Case-Shiller Home Price Index)に対する先物と先物オプションが上場
- 取引価格データを利用したRepeat Sales 手法で作成されており、取引価格情報データなしには成立しないもの

S&P/Case-Shiller Home Price Indices



出所:Chicago Mercantile Exchange(web site)

図. CMEにおける不動産デリバティブの市場規模



出所)CME

「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)

取引価格情報提供制度の充実を図ることは政府全体の課題とされているもの。

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 (国土交通省、法務省) (国土交通省)	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。 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。	計画・住宅ア⑱	措置済		
	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。			措置済	
(国土交通省)	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、 <u>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。</u>				検討・結論

# 国民からの要望への対応

## ●国民からの要望

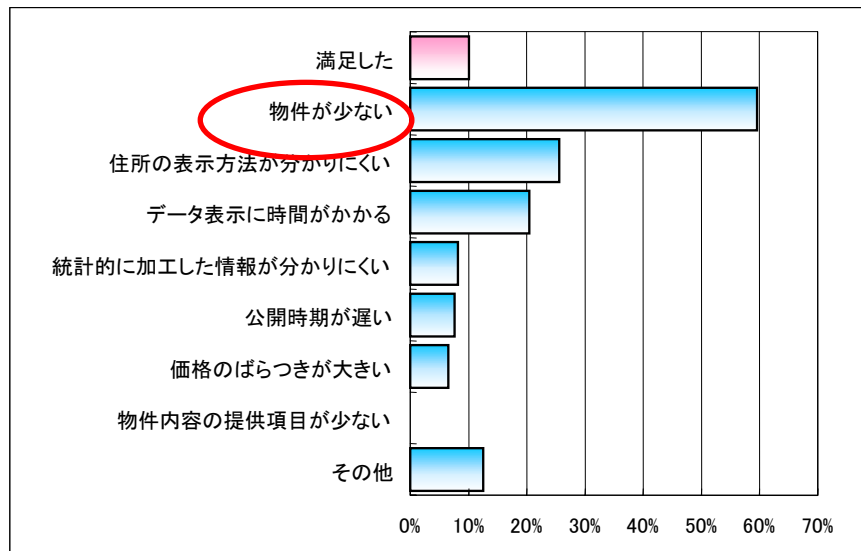
✚情報提供の改善・・・道路付け、駅距離、容積率

✚回収率の向上

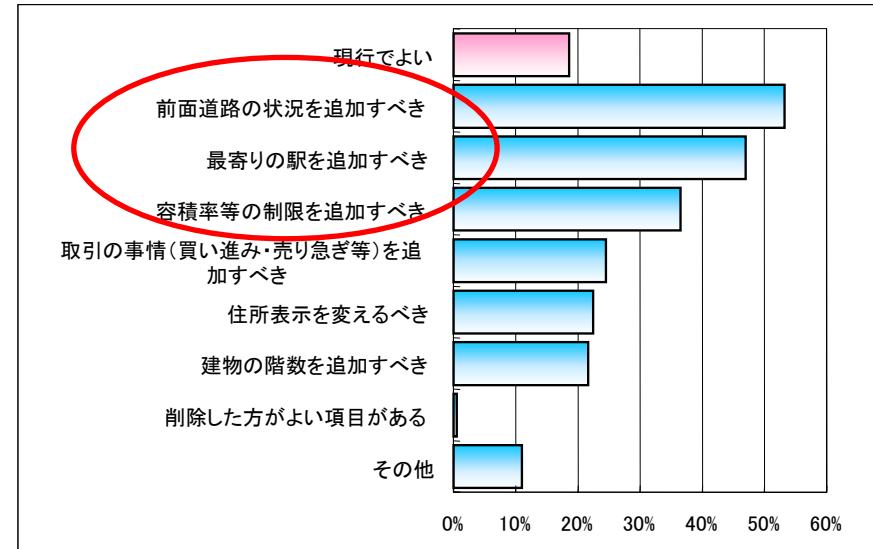
指定統計(国民に罰則義務のある回答義務を課している)【例 国勢調査】・・・96%

承認統計【例 土地保有移動調査】・・・56% 取引価格情報・・・27%

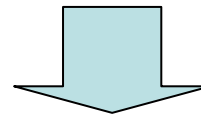
利用者の感想(複数選択可)



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)



制度の見直しにあたっては、これら要望も踏まえる必要がある

## 検討委員会報告の基本的な考え方

取引価格情報の提供制度は、公示価格と合わせて国民が立体的重層的に不動産市場の動向を判断する上で有用な制度。また、公示価格及び不動産鑑定信頼性向上を図る上でも無くてはならないもの。



安定的な制度として充実発展を図るべきもの。

### 【情報提供の改善】

- ・プライバシーに対する国民意識を踏まえ、物件が特定されない形で引き続き公表する一方、その範囲で、最大限提供できる情報を開示すべき。
- ・公示価格との違いを分かりやすく示すとともに、公示価格、取引価格を比較して見ることができるよう改善。

### 【回収率向上】

- ・国民の理解と協力を得ながら回収率を上げていくことが肝要であり、罰則規定を設けるという方策を直ちに取るのではなく、使い勝手の改善、業界団体と連携した普及・啓発活動の実施等総合的取り組みにより回収率向上を図るべき。

### 【情報の利活用】

- ・取引価格情報は、適正な地価の形成等土地政策にとって極めて有用な情報。このため、万全なプライバシー保護を図りつつ地方公共団体の地価担当部局との情報共有を図るとともに、今後、回収率の動向も踏まえつつ、土地利用政策や都市計画、住宅政策への活用等も検討すべき。

# 提供項目の拡充画面(イメージ)

## 更地・建付地の場合

拡充項目は、

➤ 建築年は単年表示へ (例) 平成18年

新規項目は、

➤ 前面道路の幅員 (例) 東6m都道

➤ 建ぺい率(%) (例) 60

➤ 容積率(%) (例) 200

➤ 最寄駅からの所要時間 (例) 池尻大橋 10分

※なお最寄駅からの直線距離では、取引事例地が特定される恐れがあるため、80mを1分として計算し、最寄り駅からの所要時間を表示。

➤ 地価公示 (例) →P15へ

➤ 都道府県地価調査 (例) →P15へ

※データ一覧は実際の値とは異なります。

## マンションの場合

拡充項目は、

➤ 建築年は単年表示へ (例) 平成18年

新規項目は、

➤ 方位 (例) 南

➤ 建ぺい率(%) (例) 60

➤ 容積率(%) (例) 200

➤ 最寄駅からの所要時間 (例) 池尻大橋 10分

※なお最寄駅からの直線距離では、取引事例地が特定される恐れがあるため、80mを1分として計算し、最寄り駅からの所要時間を表示。

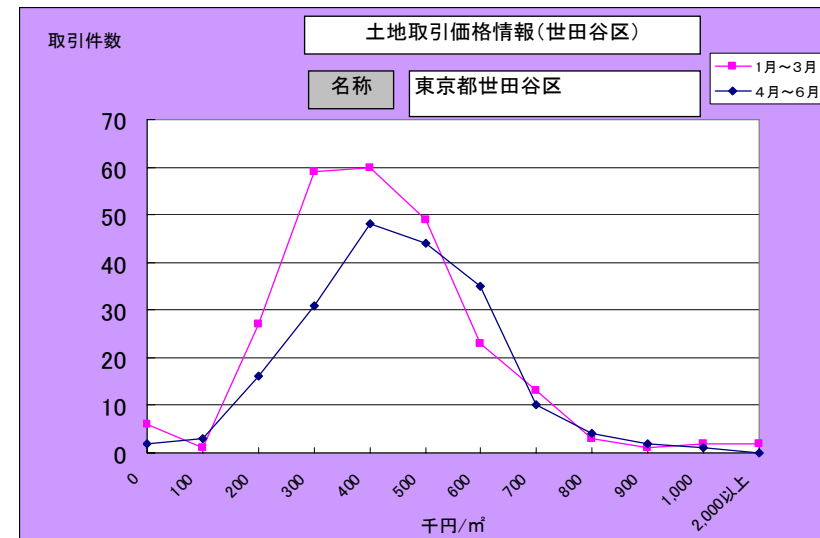
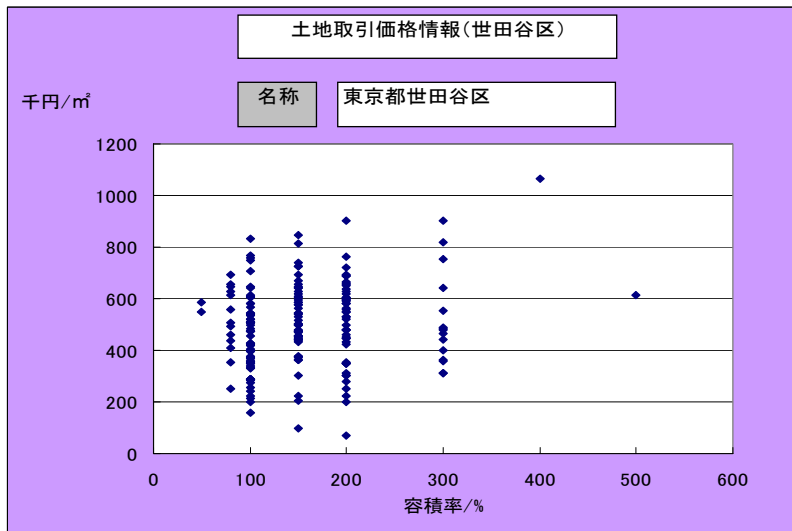
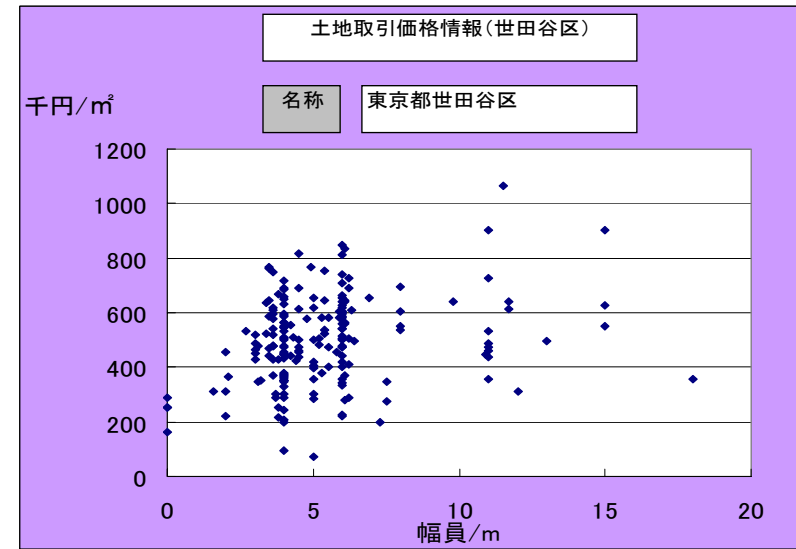
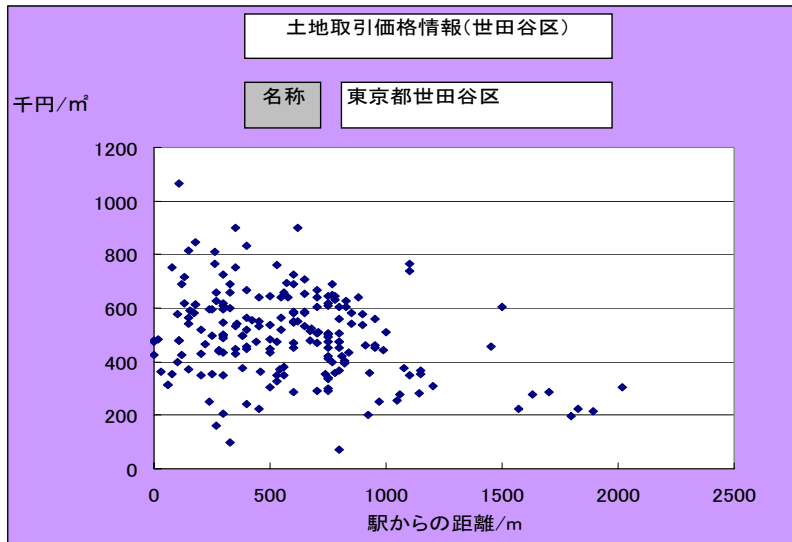
➤ 地価公示 (例) →P15へ

➤ 都道府県地価調査 (例) →P15へ

※データ一覧は実際の値とは異なります。

# 詳細情報によるデータ分析の例(1)

## 世田谷区の詳細データ



※価格は実際の値とは異なります。

- 東京大学浅見教授によるヘドニック価格分析
  - Gao and Asami(2001)

- 世田谷区小田急線沿線5駅の分析

- 住環境要素の一部 (S:敷地面積 $m^2$ )

– 延床面積	128千円/ $m^2$
– 前面道路幅員	$20.9 \times S$ 千円/m
– 敷地の間口	$5.80 \times S$ 千円/m
– 最寄り鉄道駅までの時間	$-15.7 \times S$ 千円/分
– 新宿までの鉄道時間	$-16.8 \times S$ 千円/分
– 駐車スペース	$38.2 \times S$ 千円/台
– ...	

# 取引価格情報と地価公示との連動表示

新規提供画面  
イメージ

土地取引価格情報(市区町村)  
 名称 東京都世田谷区 [見方について](#)  
 平成18年第2四半期 更地+建付地  
 取引件数: 1,855 件

のうち 住宅地建付地

データ件数 107件  
 107 件中 1 件目 ~ 20 件目を表示中

クリックすると、町名又は  
大字単位で複数の地価  
公示地点が表示される。

No	住所	取引価格 (総額)	取引価格 2 (m <sup>2</sup> 単価)	面積 2 (m <sup>2</sup> )	土地の形状	建物の 用途	建物の 構造	間取り	延床面 積(m <sup>2</sup> )	建築年	前面道路の 幅員	最寄駅	最寄駅か らの所要 時間	用途 地域	建べ い率	容積 率	地価公示	都道府県 地価調査
1	世田谷区赤堤	¥88,000,000		100	ほぼ正方形	住宅	W		155	平成18年	東6m都道	松原	2分	1低専	60	150	◇	◇
2	世田谷区赤堤	¥43,000,000		90	ほぼ正方形	住宅	W		75	昭和51年	北西3.8m私道	松原	2分	1低専	50	100	◇	◇
3	世田谷区赤堤	¥71,000,000		105	ほぼ整形	住宅	W		120	平成18年	東6m都道	松原	8分	1低専	60	150	◇	◇
4	世田谷区赤堤	¥96,000,000		100	長方形	住宅	RC+W		150	平成17年	南5.9m区道	経堂	9分	1低専	50	100	◇	◇
5	世田谷区赤堤	¥136,000,000		155	ほぼ長方形	住宅	W		210	平成18年	南6m区道	経堂	9分	1低専	50	100	◇	◇
6	世田谷区赤堤	¥72,000,000		100	長方形	住宅	W		125	平成18年	西13m都道	松原	4分	1住居	60	200	◇	◇
7	世田谷区池尻	¥66,000,000		65	ほぼ長方形	住宅	W		100	平成18年	北3.5m道路	池尻大橋	5分	1住居	60	200	◇	◇
8	世田谷区池尻	¥49,000,000		60	ほぼ長方形	住宅	W		85	平成18年	南西3.4m道路	池尻大橋	10分	1中专	60	200	◇	◇
9	世田谷区池尻	¥46,000,000		65	ほぼ長方形	住宅	W		100	平成18年	南4m区道	池尻大橋	12分	1中专	60	200	◇	◇
10	世田谷区宇奈根	¥30,000,000		115	ほぼ長方形	住宅	W										◇	◇
11	世田谷区宇奈根	¥39,000,000		105	台形	住宅	W										◇	◇
12	世田谷区梅丘	¥48,000,000		50	ほぼ長方形	住宅	W										◇	◇
13	世田谷区梅丘	¥46,000,000		55	ほぼ長方形	住宅	W										◇	◇
14	世田谷区北沢	¥35,000,000		60	ほぼ長方形	住宅	W										◇	◇
15	世田谷区喜多見	¥35,000,000		120	不整形	住宅	W										◇	◇
16	世田谷区喜多見	¥29,000,000		90	長方形	住宅	W										◇	◇
17	世田谷区給田	¥39,000,000		100	ほぼ台形	住宅	W										◇	◇
18	世田谷区給田	¥35,000,000		80	ほぼ台形	住宅	W										◇	◇
19	世田谷区駒沢	¥15,000,000		70	長方形	住宅	W										◇	◇
20	世田谷区駒沢	¥56,000,000		120	長方形	住宅	W										◇	◇

標準地番号をクリックすると、詳細情報が表示されます。

3 件中 1 件目 ~ 3 件目を表示中

**世田谷-50** 東京都世田谷区赤堤3-9-11 2006年

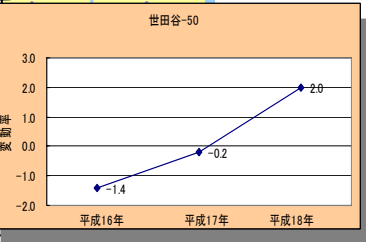
地価	561,000円/m <sup>2</sup>	最寄駅距離	松原 340m	区域区分	市街化	給排水(ガス,水道,下水)	ガス,水
地積	204m <sup>2</sup>	法規制	1低専,準防	利用区分構造	敷地W3F	建べい率,容積率	50/100
形状	-12	利用現況	住宅	側面	-	前面道路	北5m区道
周辺地利用現況	- 中規模一般住宅が多く共同住宅もある住宅地域		変動率【%】	2.0			

**世田谷-88** 東京都世田谷区赤堤5-20-6 2006年

地価	489,000円/m <sup>2</sup>	最寄駅距離	下高井戸 600m	区域区分	市街化	給排水(ガス,水道,下水)	ガス,水
地積	105m <sup>2</sup>	法規制	1低専,準防	利用区分構造	敷地S2F	建べい率,容積率	60/150
形状	-12	利用現況	住宅	側面	-	前面道路	南西5m区道
周辺地利用現況	- 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域		変動率【%】	2.0			

**世田谷-130** 東京都世田谷区赤堤2-15-2 2006年

地価	546,000円/m <sup>2</sup>	最寄駅距離	豪徳寺 450m	区域区分	市街化	給排水(ガス,水道,下水)	ガス,水
地積	275m <sup>2</sup>	法規制	1住居,準防	利用区分構造	敷地W2F	建べい率,容積率	60/200
形状	-11.5	利用現況	住宅	側面	-	前面道路	南11m都道
周辺地利用現況	- 中規模一般住宅,マンションが混在する住宅地域		変動率【%】	1.5			

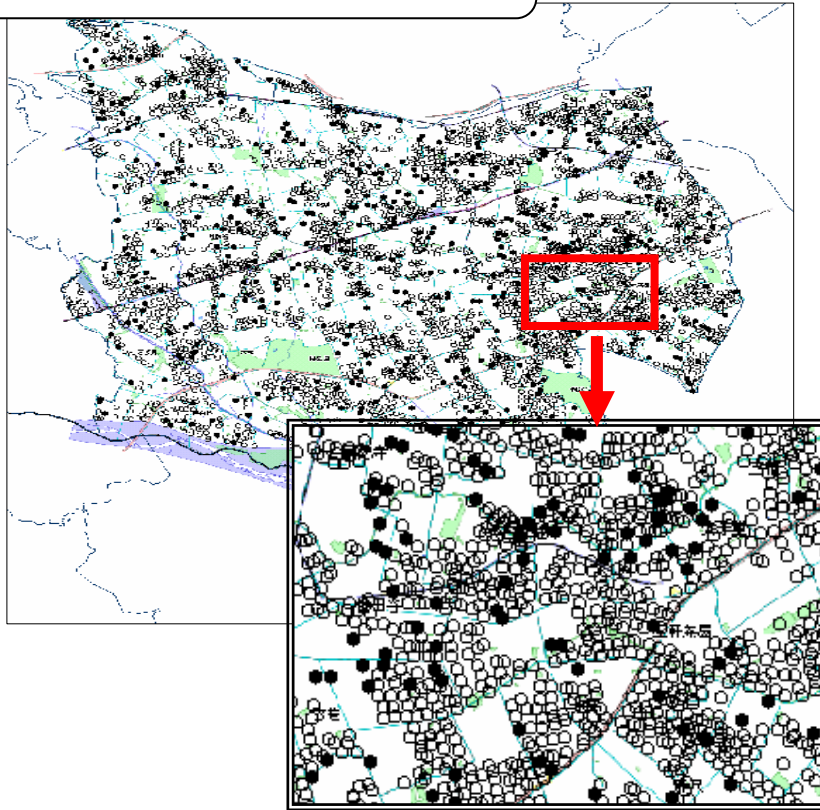


※データ一覧は実際の値とは異なります。



## 回収率の向上

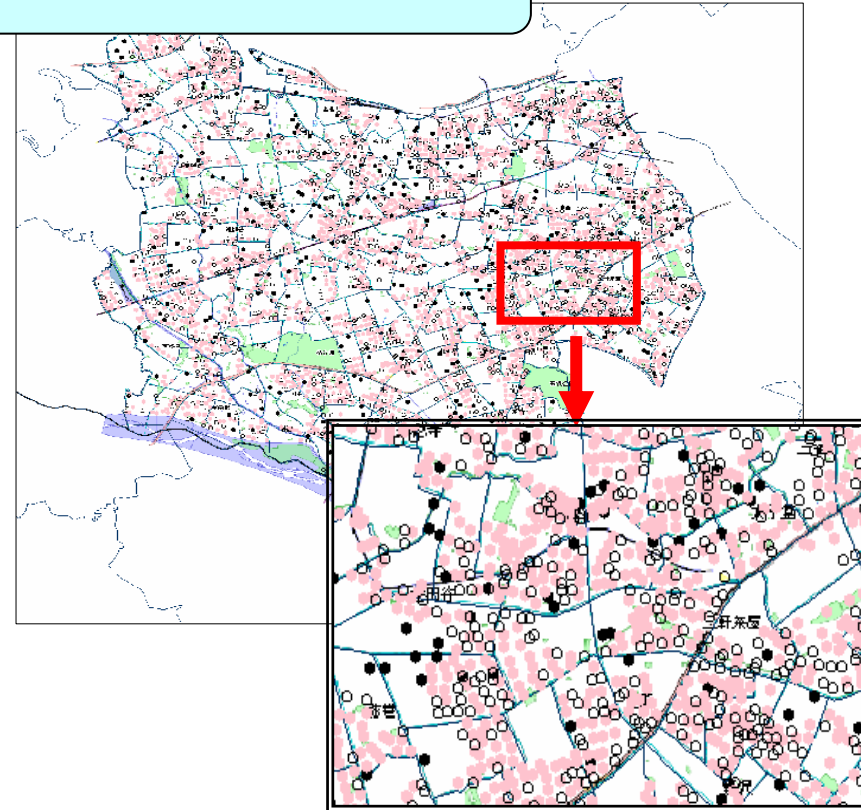
【現状】世田谷区回収率約17%



世田谷区の更地・建付地の例

- 登記申請データ
- 開示データ

回収率が50%になると...



世田谷区の更地・建付地の例

- 登記申請データ
- 開示データ
- 新たに開示されるデータ

・宅建業者を通じて不動産購入希望者に直接パンフレットを配布するなどにより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、啓発活動を実施。

## Jリート

2005年1月から2006年6月すでに開示されているJリート取得分のうち回収率は58.3%

## 東証の適時開示

2006年1月から3月までに開示されている東証の適時開示取得分のうち回収率は20%

➡ Jリート等、既に公開されている情報については、国土交通省自らが収集することで、アンケート回答者の負担を軽減し、合わせて回収率も向上。

# 取引価格情報の提供内容が拡充され様々な事業者がわかりやすい形でデータを解析すると

## これまで

地価公示や路線価で地価の状況は分かっても様々な要因が絡み合っている取引価格を表す客観的なデータがなかった。

業者の方は、こう言っているけど、何か相場がわかるようなものはないかな～。自分で調べるといっても、限界があるし。。。



ほっ本当ですか～。

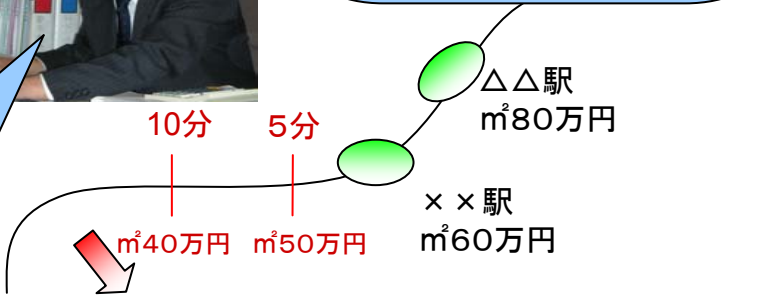
取引価格って参考になるな。不動産購入の心強いパートナーだね。

## 今後

10分離れると平米20万円違います。私の経験で申し上げますと直近では5～10万円は安いでしょう。



土地総合情報システムで取引価格を見てみると一駅離れると平米20万円違います。××駅近郊ですと平米60万円になります。



取引価格総額	取引価格 (m²単価)	面積	向き
¥40,000,000	¥400,000	100	北東
¥17,500,000	¥350,000	50	北
¥31,500,000	¥450,000	70	北西
¥40,000,000	¥500,000	80	南東
¥40,500,000	¥450,000	90	南西
¥36,000,000	¥300,000	120	北西
¥33,000,000	¥550,000	60	南
¥16,000,000	¥400,000	40	北東

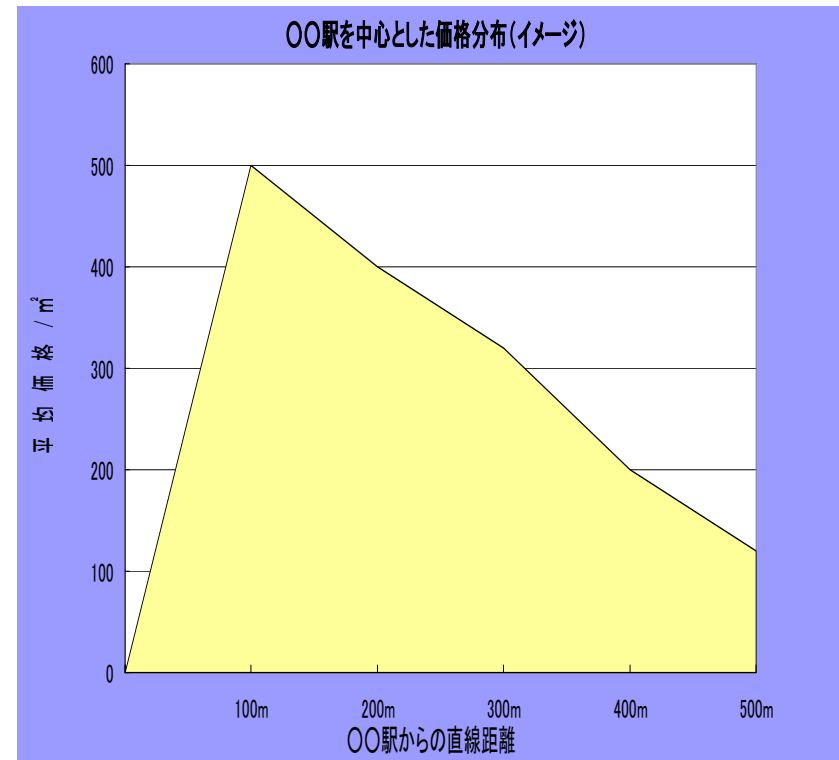
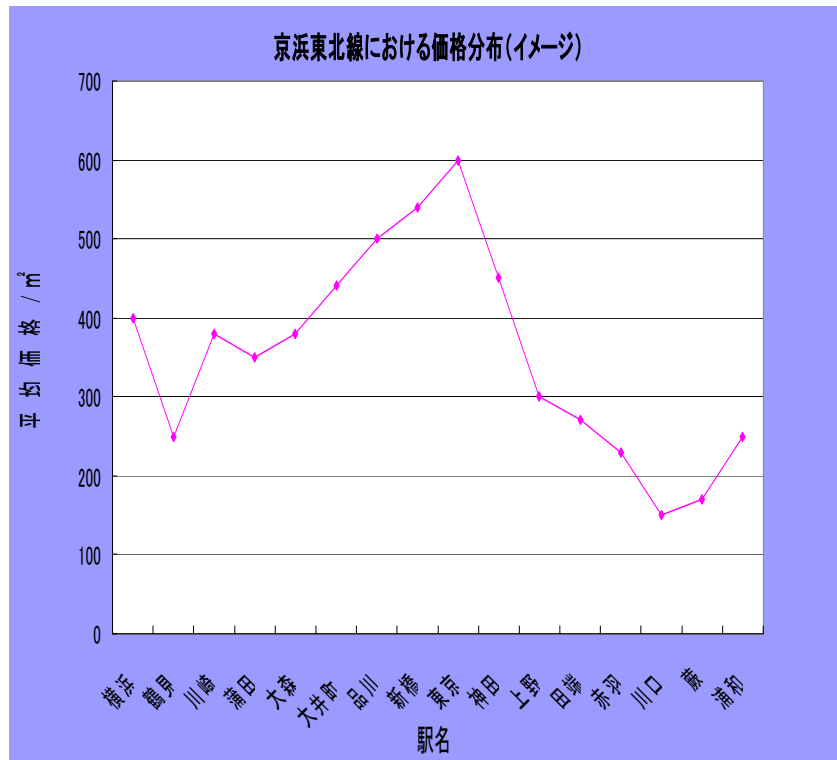


業者の方の的確なアドバイスのおかげで安心して家を買えそう。信頼できる！南向きが良いと思っていたけど、北向きだったらこんなに安くなるのね。南向きにこだわらないわ。

## 民間での利活用のイメージの例

### ◆取引事例地にGISの座標値を与えると、

沿線駅別価格分布、駅別の価格分布がGIS上にて正確に集計され、民間事業者等が各種資料作成における有効なデータとして使用することができる。



## 今後の具体的な進め方について

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 平成19年 2月                | ・アンケート調査票の見直し   |
| 平成19年 4月～<br>(調査票発送は6月) | ・ <u>4月登記受付分より調査対象エリア全国拡大</u><br>・提供項目拡充に向けてのシステム改修作業<br>・地方公共団体地価担当部局との情報共有等の検討<br>・取引価格情報の提供制度のPR作業適宜実施 |
| 平成19年 6月～               | ・全国の不動産等購入者へアンケート調査票発送<br>・関連業界を通じたパンフレット配布、雑誌掲載等によるPF活動  |
| 平成19年10月～               | ・ <u>提供項目拡充バージョンにて公表</u><br>・土地月間におけるPR活動   |
| 平成19年10月以降              | ・国民の意識調査フォローアップ   |