

平成19年度 政策レビュー結果（評価書）

不動産取引価格情報の開示

－土地市場の条件整備－

平成20年3月

国土交通省

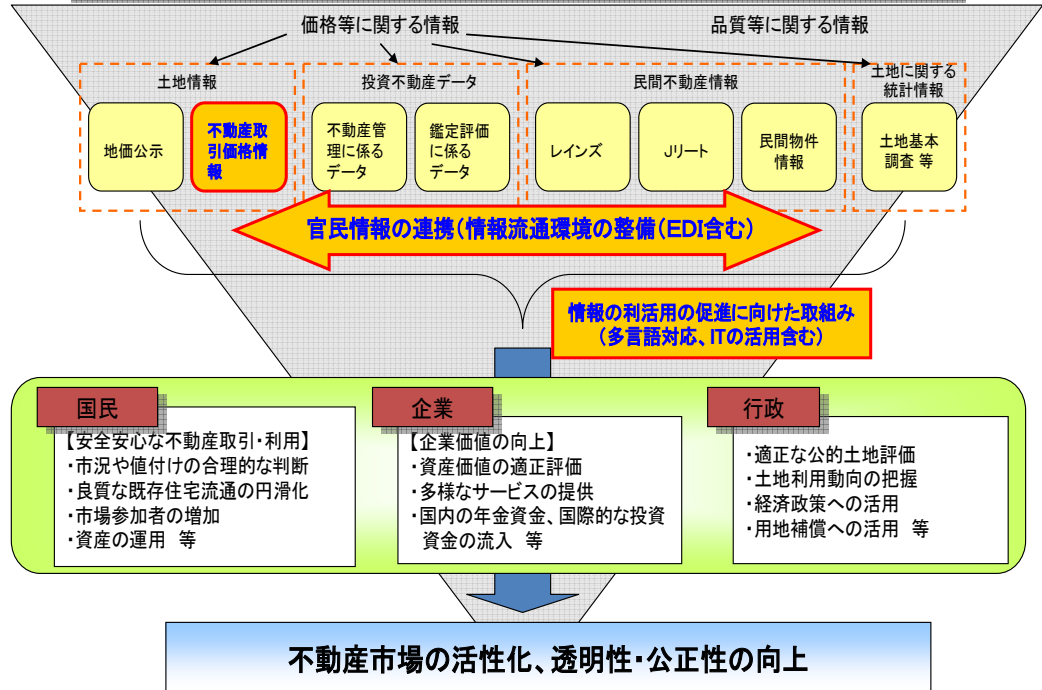
(評価書の要旨)

テーマ名	不動産取引価格情報の開示 －土地市場の条件整備－	担当課 (担当課長名)	土地・水資源局土地情報課 (課長 麦島 健志)
評価の目的、必要性	不動産に係る情報の収集・提供の重要な手段として運用を行っている不動産の取引価格情報提供制度について、不動産市場の活性化、透明性・公正性の向上に向け、安定的な制度として充実・発展するための課題を、他の不動産情報に係る施策との関連も含めて抽出するため、政策評価を実施する。		
対象政策	・不動産の取引価格情報提供制度		
政策の目的	・不動産市場の活性化、透明性・公正性の向上		
評価の視点	不動産の取引価格情報提供制度のこれまでの実績として、Webアクセス数、アンケート調査の回収率、利用者の意見、国民の意識について調査。		
評価手法	<ul style="list-style-type: none"> ・Webアクセス数の分析 ・アンケート調査の回収状況を分析 ・不動産の取引価格情報の提供内容等についてWeb利用者アンケートを実施 ・不動産の取引価格情報の提供について、国民の意識調査を実施 		
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・Webアクセス数は、利用者の意見等を取り入れ対応した結果向上している。引き続き分かりやすい表示方法へとリニューアルを図る必要がある。 ・アンケート調査の回収率は29%に留まっている。政府広報や関係業界団体の協力により、調査開始当時からは回収率は向上しているものの、他の承認統計等の回収率と比べ低い値となっている。地区別、取引主体別の回収率を踏まえつつ更なる普及啓発活動を行う必要がある。 ・Webアンケートは「物件が少ない」、「個別事例を追加すべき」という結果であった。アンケートに協力いただいた方のプライバシーに配慮して、物件の特定につながらないような情報を開示すべく平成19年10月より提供項目の見直しを行った。引き続き利用者の意見等を踏まえ必要に応じて提供内容の検討を行っていく必要がある。 ・国民の意識調査の不動産取引に関する印象は、約7割の人が「難しそうで分かりにくい」又は「何となく不安」と回答。また不動産取引時の参考情報は、約4割の人が不動産会社からの情報に頼っている。官民情報の連携を図り不動産市場の活性化、透明性・公正性の向上を図る必要がある。 		
政策への反映の方向	<p>不動産市場の活性化、透明性・公正性の向上に向け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産の取引価格情報提供制度を更に推進する。 ・地価公示や不動産管理に係るデータと合わせ、不動産市場データベースとして一体的な情報提供を行うとともに、レイズ、Jリート等、既に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な提供ができるように検討を行っていく。 ・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、土地利用政策や都市計画、住宅政策への利活用等も検討を行っていく。 		

土地市場の条件整備に向けて

土地に関する情報政策の体系

市場メカニズムが適正に発揮されるための環境を整備するため、個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や、利便性や収益性の判断に資する情報の提供が必要。



<p>第三者の知見活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまでの実績を検証し、提供内容等について改善すべき方法を検討し、安定的な取引価格情報提供制度のあり方を検討するため、「取引価格情報の提供制度に関する検討委員会」を設置した（検討委員会の構成員、議事概要、取りまとめ報告書は国土交通省ホームページに掲載）。 ・ 評価にあたり、国土交通省政策評価会から意見を聴取（議事録及び配布資料は国土交通省ホームページに掲載）。」
<p>実施時期</p>	<p>平成18年度～平成19年度</p>

目次

I. 評価の目的、必要性	1
1. 評価の目的、必要性	1
2. 評価の視点	1
II. 不動産の取引価格情報提供制度の現状	2
1. 背景	2
2. 経緯	2
3. 制度の概要	3
4. 取引価格情報の収集状況	5
III. 取引価格情報提供の意義	6
IV. 不動産の取引価格情報提供制度の実績	7
1. Webアクセス数	7
2. アンケート調査の回収率	9
3. 利用者の意見	11
4. 国民の意識	16
V. 評価結果	33
VI. 今後の取組み	33
VII. 参考	35

I. 評価の目的、必要性

1. 評価の目的、必要性

不動産に係る情報の収集・提供の重要な手段として運用を行っている不動産の取引価格情報提供制度について、不動産市場の活性化、透明性・公正性の向上に向け、安定的な制度として充実・発展するための課題を、他の不動産情報に係る施策との関連も含めて抽出するため、政策評価を実施する。

2. 評価の視点

- ◆ 不動産の取引価格情報提供制度のこれまでの実績
 - ✓ Webアクセス数
 - ✓ アンケート調査の回収率
 - ✓ 利用者の意見
- ◆ 不動産市場の透明性・公正性の工場
 - ✓ 国民の意識について調査。

Ⅱ. 不動産の取引価格情報提供制度の現状

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た。

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)

「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」

○規制改革推進のための3か年計画

Ⅱ重点計画事項

5 住宅・土地

(1)不動産取引価格情報開示の推進

不動産取引をめぐる価格等の不透明性のイメージを払拭し、取引の円滑化と公正性の確保を図り、透明性・信頼性の高い不動産市場の促進をすることは、これまで以上にその重要性を増している。不動産投資信託(J-REIT)の運用資産総額が5兆円に達するなど、取引における情報開示が進む不動産証券化市場が拡大する中で、一般の不動産取引においても、平成18年の4月からインターネットを通じた開示システムが運用を開始し、アクセス数が2,500万件を超える等、一定の成果を得ている。

- ① 現状取引に関するアンケートについての回収率は25%程度と低い水準にとどまっており、「情報は見たいが、自分の情報は開示したくない」という傾向が顕著であるため、今後は情報公開の公益性や社会的責任などを国民に浸透させるよう努めるとともに、回収率向上のための施策を検討する。【平成18年度検討・結論、平成19年度措置】(Ⅲ住宅ア①a)
- ② 取引価格情報提供制度について検討する際には、EDINETやJ-REITの情報とリンクを張る、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、価格情報を提供する全体の体系の中で情報を充実させる方策についても検討する。【平成18年度検討・結論、平成19年度措置】(Ⅲ住宅ア①b)
- ③ 提供される内容について、駅までの距離や用途地域など周辺環境等の状況がわかるものとし、それらを、地図上で重ねて見るようにしたり、容積率のデータや前面道路のデータを入れるなど使い勝手のよいものとする方策についても検討する。【平成18年度検討・結論、平成19年度措置】(Ⅲ住宅ア①c)
- ④ 取引情報は個人情報をも多分に含むことに留意しつつ、まずは地方公共団体の地価担当部局と取引情報の共有化を図る。さらに、取引に関するアンケート調査の回収率の動向を踏まえながら、景観価値の分析等政策目的の範囲内で行政内部で横断的に情報を共有することについて、検討する。【平成19年度措置】(Ⅲ住宅ア①d)

3. 制度の概要

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/)を通じて四半期ごと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、土地の種類と取引の内容別(住宅地(更地)、住宅地(建付地)、商業地(更地)、商業地(建付地)、工業地(更地)、工業地(建付地)、マンション等、農地、林地等)、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、土地の形状等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。

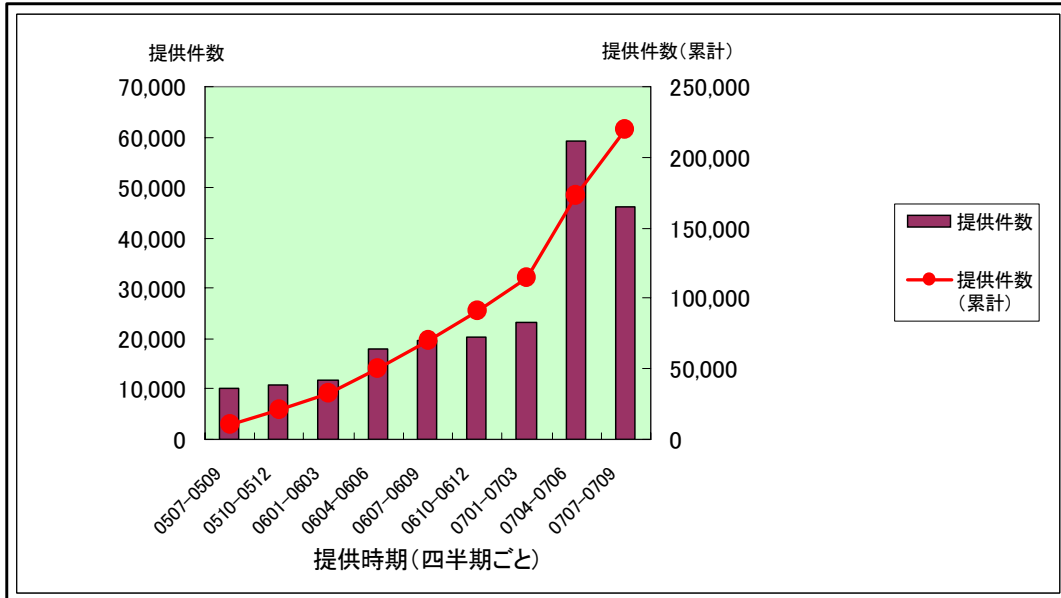
調査対象地域は、平成 17 年度は三大都市圏を中心とする政令指定都市、平成 18 年度は全国の政令指定都市を中心とする地域で行われており、平成 19 年度は、これまでの対象地域に加え、全国の県庁所在都市など地価公示の対象地域にまで拡大されている。

物件の提供件数は平成 20 年 1 月 22 日時点で 219, 546 件。うち土地のみの取引 83, 341 件、土地と建物一括取引 79, 727 件、マンション等の取引 40, 463 件、その他の取引(農地等) 16, 015 件となっている。

The screenshot displays the 'Land Comprehensive Information System' interface. The main content is a table titled '不動産取引価格情報(市区町村)' (Real Estate Transaction Price Information (City/Town/Village)). The table lists various properties with columns for No., 住所 (Address), 取引価格 (取引額) (Transaction Price), 取引価格 (延床) (Transaction Price (Floor Area)), 面積 (Area), 土地の形状 (Land Shape), 新築建築 (New Construction), 用途 (Use), 最高額 (Maximum Price), 用途 (Use), 延床 (Floor Area), 延床 (延床) (Floor Area (Floor Area)), 用途 (Use), and 用途 (Use). The table is filtered for '平成18年第1四半期' (1st Quarter, Heisei 18) in '東京都世田谷区' (Setagaya City, Tokyo) for '住宅地(更地)' (Residential Land (Vacant Land)).

Below the table, there are search filters for '都道府県' (Prefecture), '市区町村' (City/Town/Village), and '地区' (District). A map on the right shows the location of the properties in Setagaya City, with a red box highlighting a specific area. A line graph on the right shows the price index for the area over time.

取引価格情報 インターネット提供件数の推移

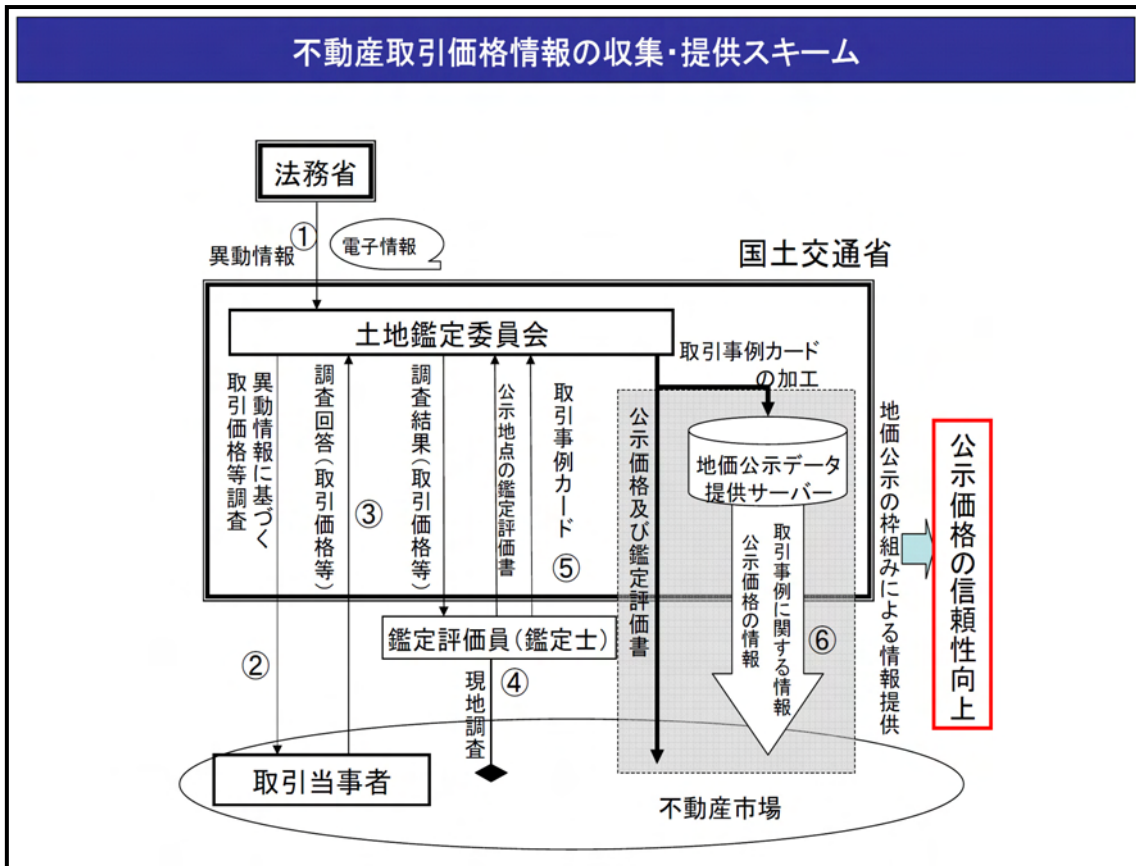


時期	0507-0509	0510-0512	0601-0603	0604-0606	0607-0609	0610-0612	0701-0703	0704-0706	0707-0709
提供件数	10,234	10,914	11,725	17,890	19,513	20,391	23,270	59,325	46,284
提供件数(累計)	10,234	21,148	32,873	50,763	70,276	90,667	113,937	173,262	219,546

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19年10月までに提供された登記異動情報は約795万件となっている。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186万件となっている。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115万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33万4千件で回収率は約29%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。

不動産取引価格情報の収集・提供スキーム



Ⅲ. 取引価格情報提供の意義

取引価格情報の提供制度は、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。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壌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。

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、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ることにより、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するようになれば、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業の発達にも大きく寄与するものと考えられる。

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。

IV. 不動産の取引価格情報提供制度の実績

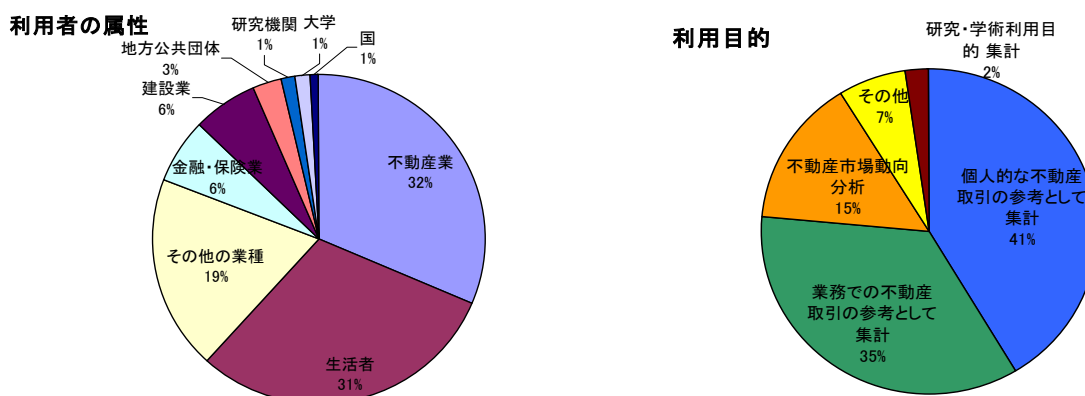
1. Webアクセス数

不動産取引価格情報のWebアクセス数は、公開から1年11ヶ月で合計4千万件を超えており、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。

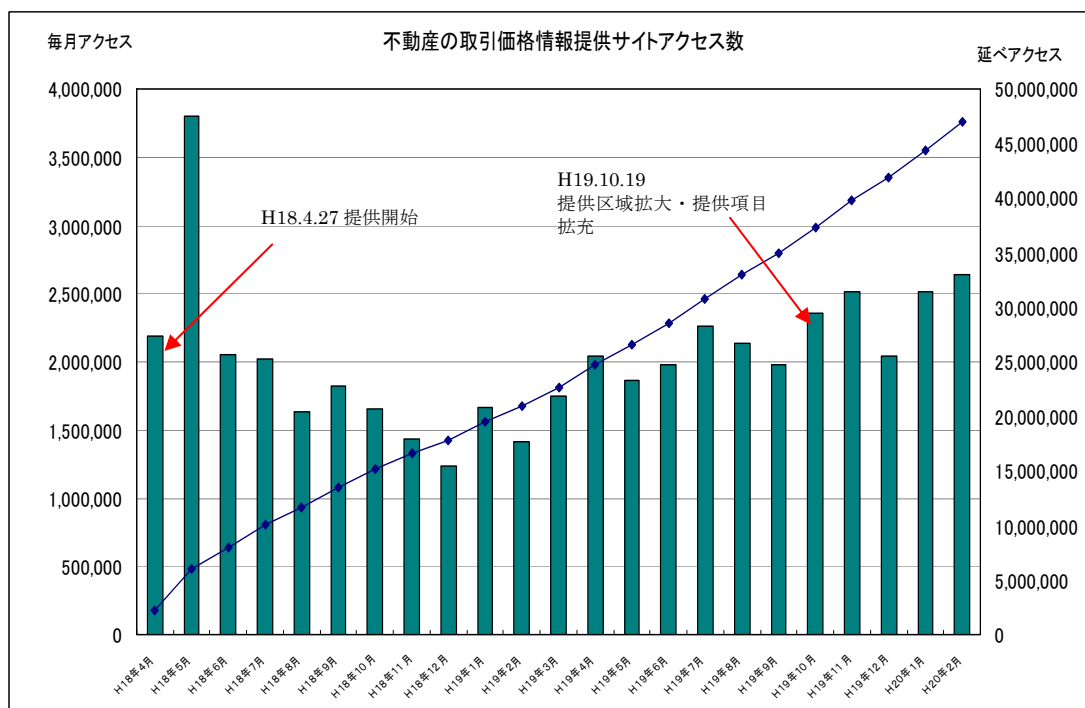
公表と同時にインターネット上で実施したアンケート調査結果によると、主な利用者は、

一般の個人が30.3%、不動産、金融・保険、建設業以外の一般事業者が約19.3%、不動産業者が31.3%、建設業者が6.3%、金融・保険業が6.4%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41.4%、「業務での不動産取引の参考」が34.9%、「不動産市場動向分析」が14.9%となっている。



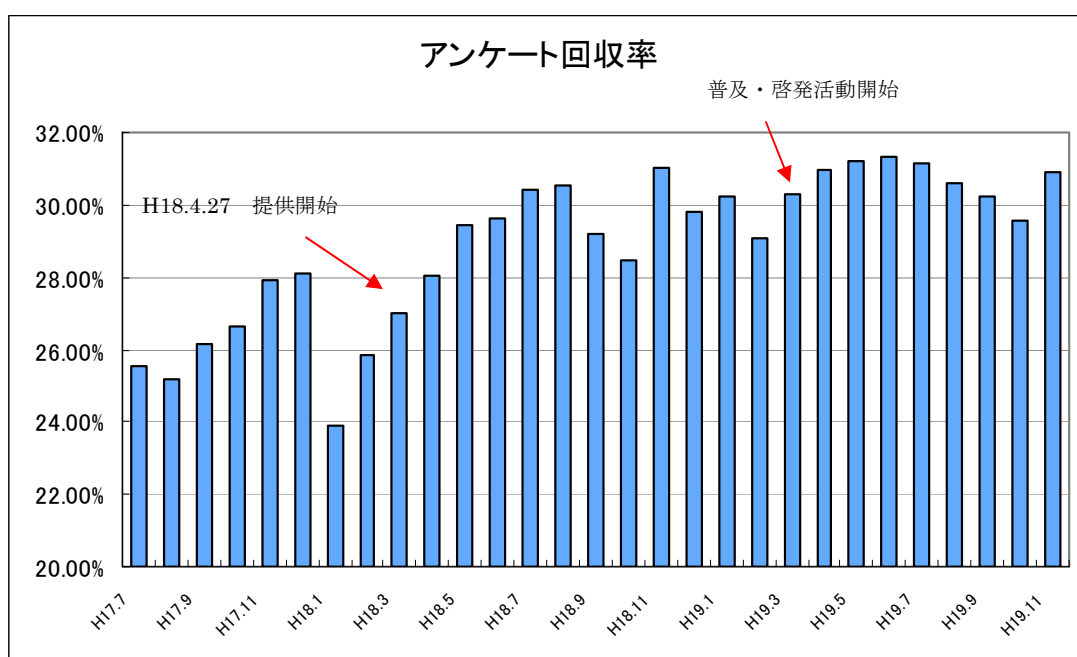
インターネット利用者アンケート H18.4.27～H19.9.30

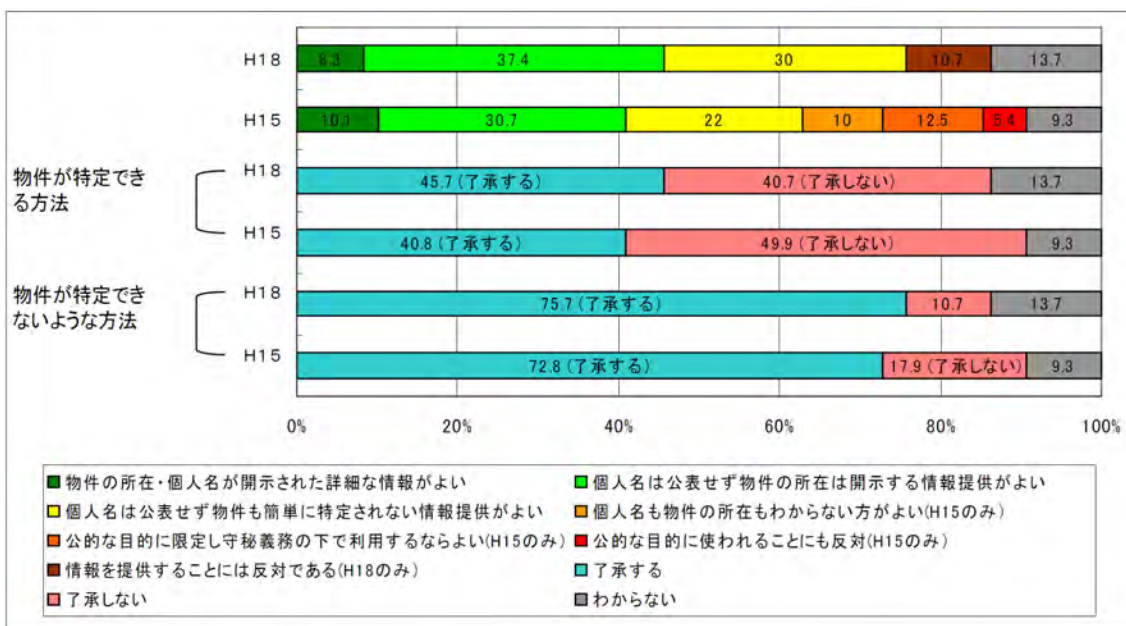
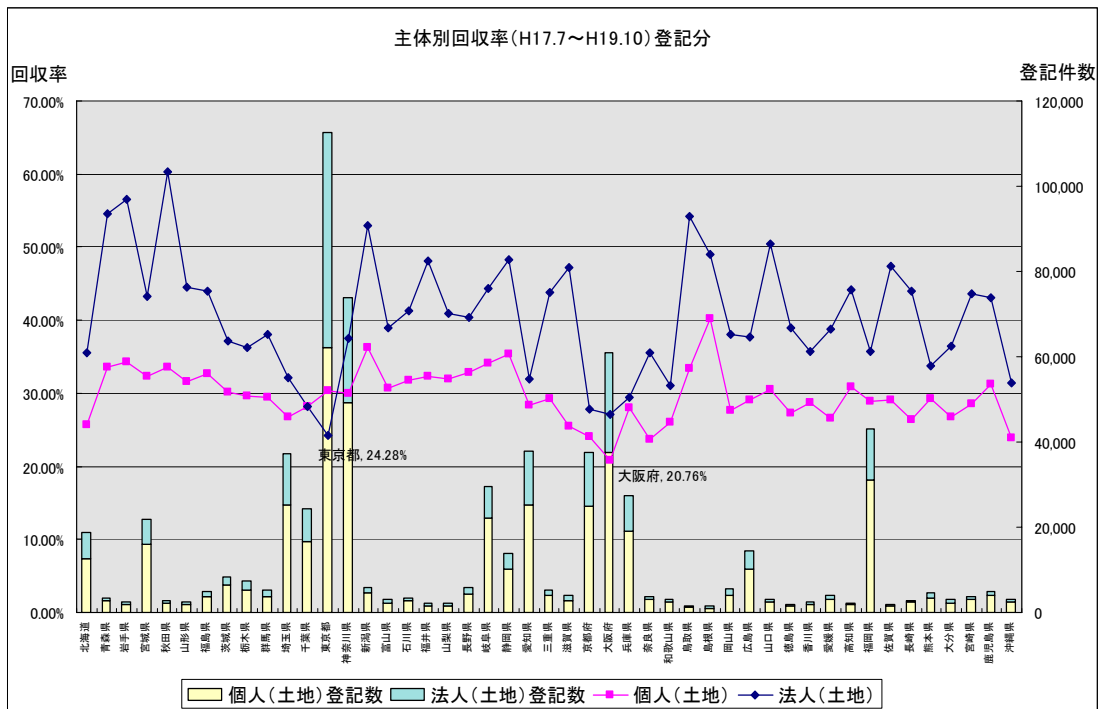


2. アンケート調査の回収率

アンケート回収率は約29%に留まっているが、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、取引価格調査の回収率は低い水準にとどまっている。取引主体別では、法人からの回収率が32.59%、個人からの回収率が28.72%となっている。また地域別では取引件数の多い都市部における回収率が低くなっており、特に東京都の法人からの回収率が24.28%、大阪府の個人からの回収率が20.76%と低くなっている。

また、国土交通省が実施した意識調査結果では、物件が特定できるような提供方法を了承する者は平成15年度調査では約40.8%、平成18年度調査では約45.7%となっているおり、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。





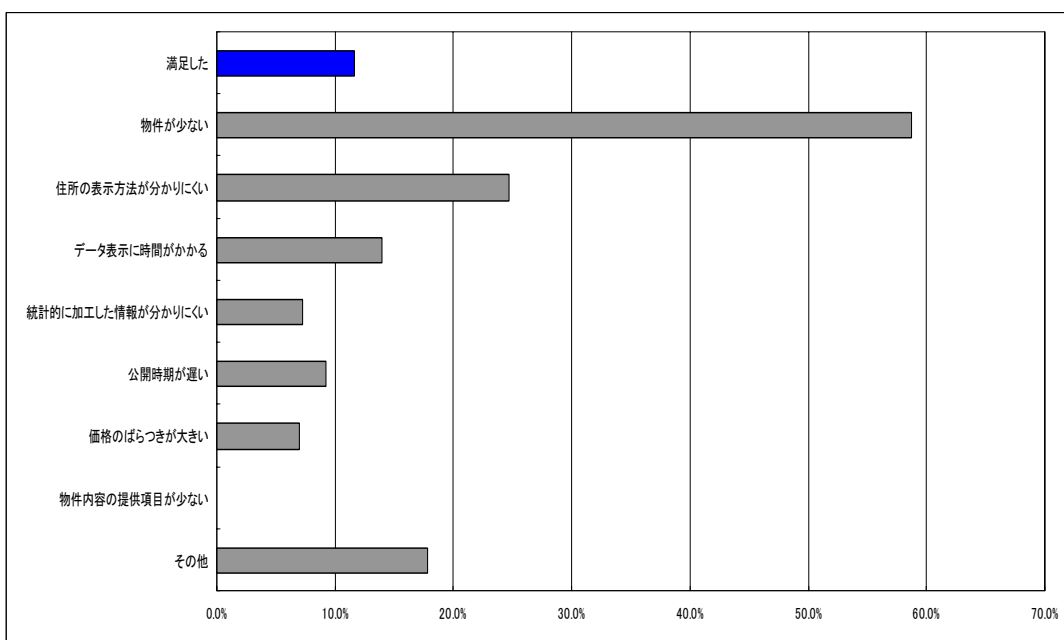
回収率の向上のためには、本制度の意義や必要性を国民に浸透させるとともに、まずは国民に本制度を利用してもらうことが重要である。そのため、平成19年度には、不動産の取引価格情報提供制度の浸透及び回収率向上を図るため、パンフレットを作成し関係業界団体の協力を得て会員の方々や不動産購入希望者に配布を行った。その結果、普及開発活動を行った以降の回収率は約31%に向上している

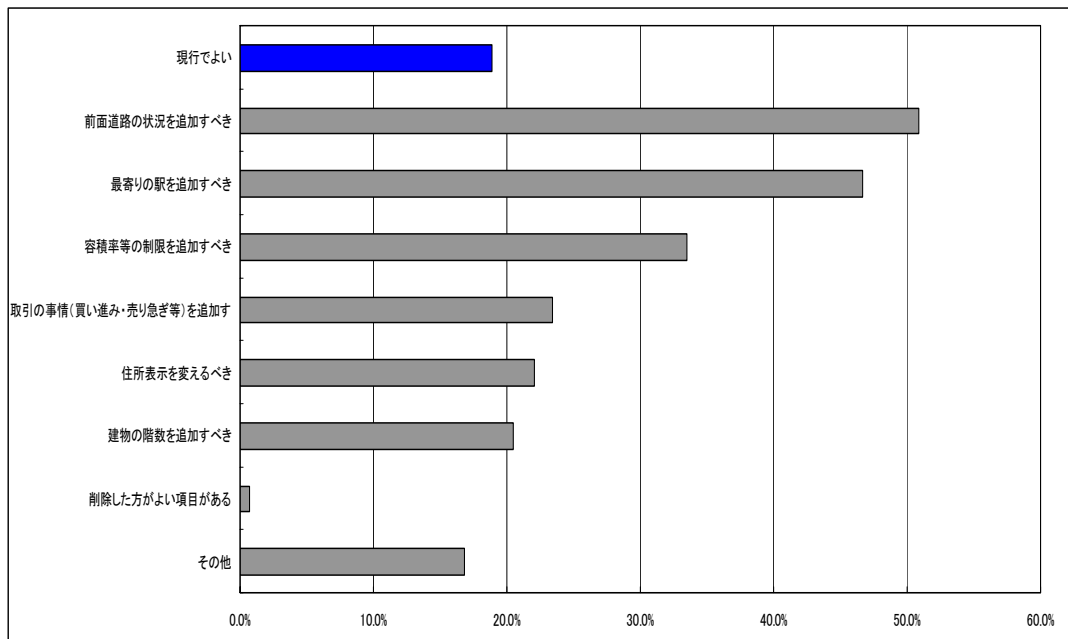
とともに、平成19年度から調査対象区域を全国としたことから、提供件数が約2万件（平成18年度平均）から約5万件（平成19年度平均）へ増加した。

3. 利用者の意見

Webサイト利用者の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11.6%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58.7%、「住居の表示方法がわかりにくい」が24.7%、「データ表示に時間がかかる」が13.9%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であった。

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18.9%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かった。





インターネット利用者アンケート H18.4.27～H19.9.30

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判断した結果、以下の内容について拡充を行い、平成19年10月よりWebサイトのリニューアルを行った。

- 調査対象区域を全国まで拡大
- 「前面道路の幅員・方位・種類」、「最寄り駅までの所要時間」、「容積率」等提供項目の拡充
- 取引価格情報を提供する地区単位毎に、地価公示価格と都道府県地価調査価格を連動表示
- 取引価格（㎡単価）と「前面道路の幅員」、取引価格（㎡単価）と「最寄り駅までの所要時間」の相関関係を示す図を表示
- 背景地図をASP地図配信サービスによる提供により、最新の地図情報を提供
- GISデータを活用した検索機能を拡充
- 制度の仕組みや関連リンク集等を整備した広報サイトの作成

Webサイトリニューアル以来アクセス数は向上している。

提供項目の内容

取引の内容	更地	建付地	マンション等	農地	林地
住所	市区町村毎に大字又は町名まで公表(例:千代田区霞ヶ関、大阪市港区弁天)				
土地の種類	住宅地、商業地、工業地、宅地見込地				
取引時点	四半期単位(例:平成19年度第2四半期)				
面積	階級値(5㎡刻み等)				
取引価格	総額(上位3桁目を四捨五入) ㎡単価				
建物の床面積	延床面積(5㎡刻み)	専有面積(5㎡刻み)			
建物の種類	建物の用途を記載(住宅、店舗、事務所、倉庫等)				
建築年	単年表示(例:平成19年)				
建物の構造	S、RC、SRC等				
間取り	1K、3LDK等				
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				
前面道路の幅員	m単位				
前面道路の方位	方位(例:北、北西)				
前面道路の種類	道路の種類(例:国道、都道府県道、市区町村道等)				
最寄駅名称	最寄りの鉄道駅名				
最寄駅からの距離(分)	当該地から鉄道駅までの時間距離(分)を表示(30分未満は分単位、30分以上は30分以上1時間未満、1時間以上1時間30分未満、1時間30分以上2時間未満、2時間以上に区分して表示)				
建ぺい率	指定建ぺい率(%)				
容積率	指定容積率(%)				
地価公示	選択すると当該地区内の地価公示地点を表示				
都道府県地価調査	選択すると当該地区内の都道府県地価調査地点を表示				

着色箇所は、平成19年10月22日より、新たに提供した情報

提供項目の拡充(1)

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19年

新規項目は、

➢ 前面道路の幅員、方位、種類

(例) 4 南 区道

➢ 建ぺい率(%) (例) 60

➢ 容積率(%) (例) 200

➢ 最寄駅からの所要時間 (例) 下高井戸 8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) →提供項目の拡充(3)へ

➢ 都道府県地価調査

(例) →提供項目の拡充(3)へ

不動産取引価格情報(地区単位)

平成19年第2四半期・東京都豊田谷区・住宅地(更地) 取引件数 件

データ件数:8件中1件目~8件目を表示中(1/1 ページ目)

No	住所	取引価格(総額)	面積(㎡)	土地の形状	前面道路 幅員(m)・方位・種類	最寄駅 名称・距離(分)	用途 地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	地価公示	地価調査
1	世田谷区赤土	¥90,000,000	¥610,000	150 長方形	5北 区道 区道	3 池袋	50	100	▲	▲	
2	世田谷区赤土	¥80,000,000	¥720,000	110 不整形	6東 区道 区道	3 池袋	50	100	▲	▲	
3	世田谷区赤土	¥110,000,000	¥670,000	170 台形	4北 区道 区道	3 池袋	60	150	▲	▲	

不動産取引価格情報(地区単位)

平成19年第2四半期・東京都豊田谷区・住宅地(建付地) 取引件数 件

データ件数:8件中1件目~8件目を表示中(1/1 ページ目)

No	住所	取引価格(総額)	面積(㎡)	土地の形状	建物の用途	建物の構造	延床面積(㎡)	建築年	前面道路 幅員(m)・方位・種類	最寄駅 名称・距離(分)	用途 地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	地価公示	地価調査
1	世田谷区赤土	¥89,000,000	105 不整形	住宅	W	RC	120	平成18年	6東 都道 池袋	3 池袋	60	150	▲	▲	
2	世田谷区赤土	¥79,000,000	110 不整形	住宅	W	RC	110	平成15年	6南 区道 区道	3 池袋	50	100	▲	▲	
3	世田谷区赤土	¥170,000,000	155 不整形	住宅	W	RC	210	平成18年	6南 区道 区道	3 池袋	50	100	▲	▲	
4	世田谷区赤土	¥150,000,000	100 不整形	住宅	RC	RC	195	平成18年	4南 区道 下高井戸	3 池袋	60	150	▲	▲	
5	世田谷区赤土	¥90,000,000	100 長方形	住宅	W	RC	125	平成18年	13西 都道 池袋	3 池袋	60	200	▲	▲	
6	世田谷区赤土	¥54,000,000	90 不整形	住宅	W	RC	75	昭和51年	4北西 都道 池袋	3 池袋	50	100	▲	▲	
7	世田谷区赤土	¥110,000,000	100 不整形	住宅	W	RC	150	平成18年	6東 都道 池袋	3 池袋	60	150	▲	▲	
8	世田谷区赤土	¥120,000,000	100 長方形	住宅	RC・W	RC	150	平成17年	6南 区道 区道	3 池袋	50	100	▲	▲	

※データ一覧は実際の値とは異なります。

提供項目の拡充(2)

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19年

新規項目は、

➢ 建ぺい率(%) (例) 60

➢ 容積率(%) (例) 200

➢ 最寄駅からの所要時間
(例) 下高井戸 6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) →提供項目の拡充(3)へ

➢ 都道府県地価調査 (例) →提供項目の拡充(3)へ

不動産取引価格情報(市区町村)

平成19年第1四半期-東京都世田谷区・マンション等 取引件数 件

データ件数:123 件中1 件目 ~ 20 件目を表示中(1/7 ページ目)

No	住所	取引価格 (総額)	面積 (㎡)	建物の用途	建物の構造	階数	建築年	最寄駅		用地 地価	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	地価 公示	地価 調査
								名称	距離(分)					
1	世田谷区赤堤	¥26,000,000	30	住宅	RC	1LDK	平成11年	三軒茶屋	11	中野	60	200	▲	▲
2	世田谷区赤堤	¥7,200,000	15	住宅	RC	1K	平成4年	祖師谷大蔵	18	低層	60	200	▲	▲
3	世田谷区上野毛	¥30,000,000	50	住宅	RC	2LDK	平成5年	上野毛	8	中野	60	200	▲	▲
4	世田谷区上野毛	¥24,000,000	50	住宅	RC	2DK	昭和64年	上野毛	7	低層	80	300	▲	▲
5	世田谷区上野毛	¥54,000,000	65	住宅	RC	3LDK	平成14年	二子玉川	7	住居	60	200	▲	▲
6	世田谷区上野毛	¥55,000,000	65	住宅	RC	2LDK	平成14年	二子玉川	7	住居	60	200	▲	▲
7	世田谷区赤堤	¥19,000,000	30	住宅	SRC	1DK	昭和64年	三軒茶屋	11	商業	80	500	▲	▲
8	世田谷区赤堤	¥66,000,000	75	住宅	RC	2LDK	平成12年	宇喜大寺	7	低層	80	300	▲	▲
9	世田谷区赤堤	¥22,000,000	45	住宅	RC	2DK	昭和61年	下高井戸	6	中野	60	200	▲	▲
10	世田谷区上野毛	¥26,000,000	50	住宅	RC	2LDK	昭和60年	用賀	7	中野	60	200	▲	▲
11	世田谷区上野毛	¥12,000,000	35	住宅	S	2DK	昭和46年	八幡山	4	住居	60	200	▲	▲
12	世田谷区上野毛	¥50,000,000	60	住宅	RC	2LDK	平成11年	三軒茶屋	11	中野	60	200	▲	▲
13	世田谷区上野毛	¥59,000,000	70	住宅	RC	2LDK	平成10年	祐天寺	7	低層	60	150	▲	▲
14	世田谷区赤堤	¥24,000,000	20	住宅	RC	1K	平成10年	石川台	7	中野	60	200	▲	▲
15	世田谷区赤堤	¥60,000,000	80	住宅	RC	3LDK	平成12年	東松原	6	低層	60	150	▲	▲
16	世田谷区八幡山	¥26,000,000	55	住宅	RC	3LDK	昭和60年	八幡山	2	住居	60	300	▲	▲
17	世田谷区赤堤	¥56,000,000	70	住宅	RC	3LDK	平成14年	用賀	7	低層	80	300	▲	▲
18	世田谷区赤堤	¥39,000,000	55	住宅	RC	3LDK	平成6年	三軒茶屋	7	住居	60	200	▲	▲
19	世田谷区赤堤	¥47,000,000	80	住宅	RC	3LDK	平成7年	九品仏	2	中野	60	200	▲	▲
20	世田谷区上野毛	¥64,000,000	100	住宅	RC	3LDK	平成12年	駒沢大学	7	中野	60	200	▲	▲

※データ一覧は実際の値とは異なります。

提供項目の拡充(3)

新規提供画面イメージ

不動産取引価格情報(地区単位)

平成19年第1四半期-東京都世田谷区・住宅地(更地) 取引件数 件

データ件数:5 件中1 件目 ~ 5 件目を表示中(1/1 ページ目)

No	住所	取引価格 (総額)	取引価格 (㎡単価)	面積 (㎡)	土地の形状	前面道路			最寄	地価 公示	地価 調査				
						幅員(㎡)	方位	種類							
1	世田谷区赤堤	¥140,000,000	¥700,000	200	長方形	6	北	区道 経堂	8	1	低層	60	200	▲	▲
2	世田谷区赤堤	¥120,000,000	¥750,000	165	まぼ台形	4	北西	区道 経堂	6	1	低層	60	100	▲	▲
3	世田谷区赤堤	¥18,000,000	¥150,000	115	不整形	3	西	私道 松原	7	1	低層	60	150	▲	▲
4	世田谷区赤堤	¥55,000,000	¥710,000	75	長方形	6	北西	区道 下高井戸	8	1	低層	60	150	▲	▲
5	世田谷区赤堤	¥390,000,000	¥900,000	430	不整形	6	北西	区道 下高井戸	3	1	住居	60	200	▲	▲

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。

土地総合情報システム【地価公示価格一覧】 - Netscape

地価公示価格一覧

調査年: 2007年

住所: 東京都世田谷区赤堤

データ件数: 3 件中 1 件目 ~ 3 件目を表示中(1/1 ページ目)

No	標準地番号	住所ならびに地番	地価 (円/㎡)	地価
1	世田谷-120	東京都世田谷区赤堤2-15-2	¥609,000	▲
2	世田谷-50	東京都世田谷区赤堤3-9-11	¥630,000	▲
3	世田谷-86	東京都世田谷区赤堤5-20-6	¥552,000	▲

※データ一覧は実際の値とは異なります。

土地総合情報システム【地価公示価格】 - Netscape

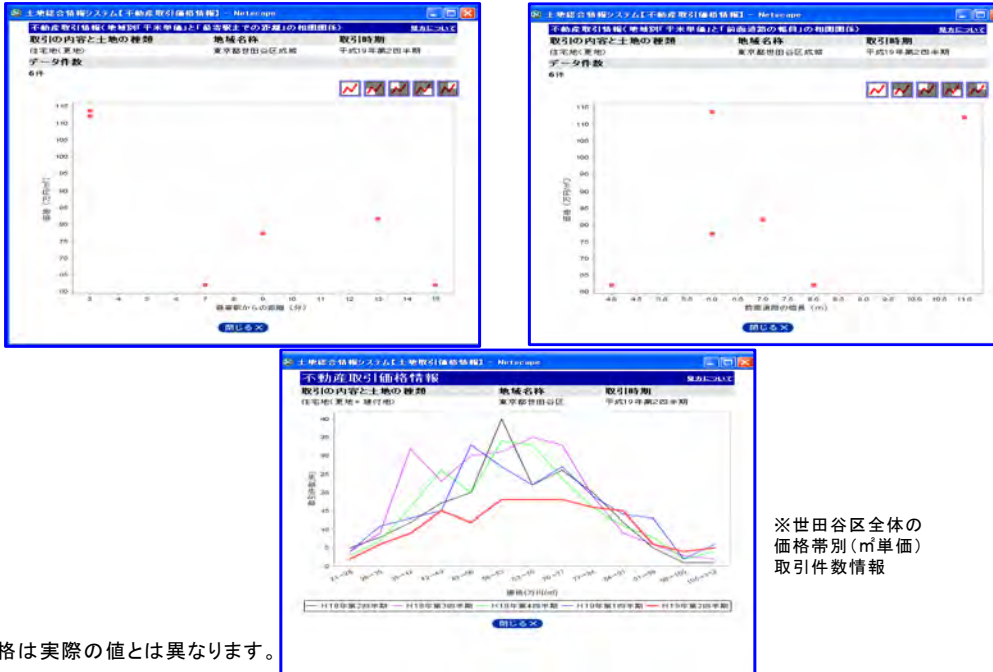
地価公示 年度別価格変動率

価格変動率(%)

年度

加工情報画面イメージ

世田谷区成城地区のデータ



GISによる取引価格情報提供イメージ

No	住居	取引価格 (結核)	取引価格 (m ² 単価)	面積 (m ²)	土地の形状	前面道路 (幅員(m))	方位	種類	名称	距離(分)	最寄駅	用途 地率(%)	標準 率(%)	面積 公示	地価 調査
1	世田谷区成城	¥97,000,000	¥610,000	160	不整形	4	北	区道	成城学園前	3	11	成城	50	100	●
2	世田谷区成城	¥160,000,000	¥750,000	210	21.5m正方形	6	東	区道	成城学園前	6	11	成城	50	100	●
3	世田谷区成城	¥110,000,000	¥820,000	130	21.5m正方形	7	東	区道	成城学園前	13	11	成城	40	80	▲
4	世田谷区成城	¥100,000,000	¥820,000	170	21.5m長方形	4	北	区道	成城学園前	15	11	成城	40	80	▲
5	世田谷区成城	¥110,000,000	¥280,000	370	21.5m長方形	3	西	区道	成城学園前	20	11	成城	50	100	●
6	世田谷区成城	¥92,000,000	¥770,000	120	長方形	6	北	区道	成城学園前	9	11	成城	40	80	▲
7	世田谷区成城	¥320,000,000	¥820,000	510	不整形	9	西	区道	成城学園前	7	11	成城	40	80	▲
8	世田谷区成城	¥120,000,000	¥1,100,000	105	長方形	6	北	区道	成城学園前	3	11	成城	40	80	▲
9	世田谷区成城	¥200,000,000	¥1,100,000	180	21.5m長方形	11	西	区道	成城学園前	3	11	成城	50	150	▲

広報サイト トップページ

[HOME](#) | [制度について](#) | [アンケートについて](#) | [土地・住宅に関するイエローページ](#) | [ご意見・ご要望](#)

不動産の

取引

価格

情報

提供制度

ひとりひとりの


情報が集まって、

市場はつくられていく。



土地総合情報システム

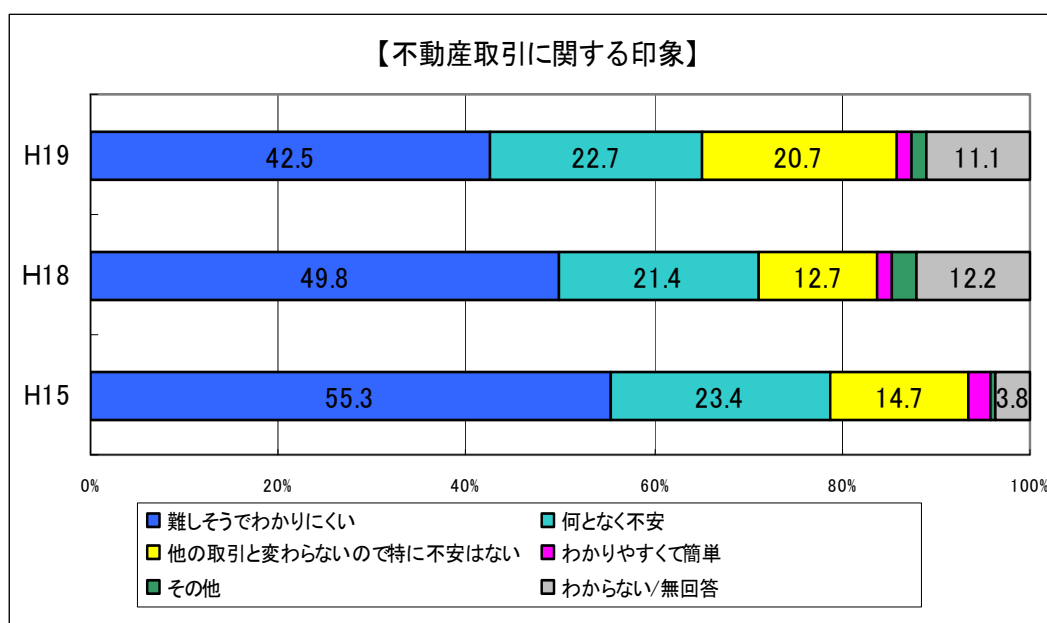
2007 All Rights Reserved by Ministry of Land, Infrastructure and Transport Japan

 国土交通省

4. 国民の意識

国土交通省が実施した意識調査結果では、不動産取引に関する印象は、平成15年度の結果では約78.7%の人が不動産の取引は「難しそうで分かりにくい」又は「何となく不安」と感じているが、平成18年度の結果では約71.2%、平成19年度の結果においても引き続き約65.2%となっており、その割合は減少しているが、依然として、不動産取引に対して不安を抱えていることが推測される。

また、不動産取引時の参考情報としては、平成15年度の結果では約77.7%の人が「不動産会社からの情報」又は「不動産の情報誌」が上位であり、平成18年度の結果では約66.4%、平成19年度の結果においても約65.1%となっており、業界からの情報収集が中心となっている。



不動産の取引価格情報の提供に関する国民の意識調査(平成19年結果は速報値)

不動産の取引価格情報の提供に関する国民の意識調査結果の概要(平成18年10月調査)

1 不動産取引に対する印象

Q1 あなたは、土地やマンションの購入などの不動産の取引について、どのように感じていますか。この中から1つお答えください。

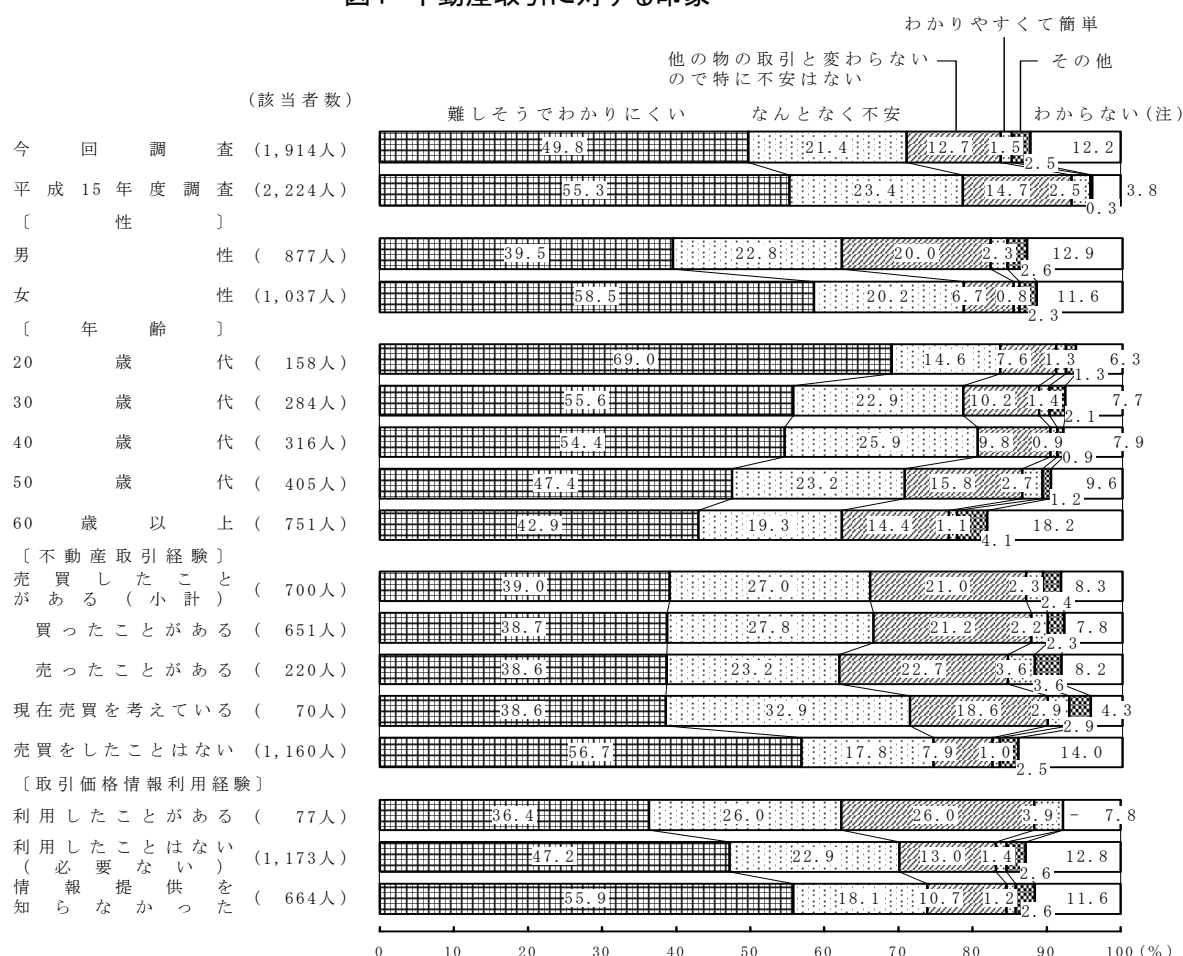
不動産取引に対する印象について聞いたところ、「難しそうでわかりにくい」と答えた者の割合が49.8%、「なんとなく不安」と答えた者の割合が21.4%、「他の物の取引と変わらないので特に不安はない」と答えた者の割合が12.7%、「わかりやすく簡単」と答えた者の割合が1.5%、「その他」が2.5%、「わからない」が12.2%となっている。

平成15年度調査と比較してみると、「難しそうでわかりにくい」と答えた者の割合が6ポイント減少している。

性別、年齢別、不動産取引経験別、取引価格情報利用経験別での結果は、図1のとおりとなっている。

(図1)

図1 不動産取引に対する印象



(注) 平成15年度調査では「わからない」の設定はなく、何も答えなかった者を「無回答」として計上した。ただし、今回調査でも「わからない」は回答者に提示していない。

都市規模別にみると、「難しそうでわかりにくい」と答えた者の割合は町村で高くなっている。

不動産取引時の参照情報別にみると、「他の物の取引と変わらないので特に不安はない」と答えた者の割合は、「地価公示等」「路線価、固定資産税評価額等」をあげた層で高くなっている。

土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否別にみると、「難しそうでわかりにくい」と答えた者の割合は反対で高くなっている。

取引価格情報公開制度の賛否別、自身の情報開示に対する気持ち別での結果は、表1のとおりとなっている。(表1)

表1 不動産取引に対する印象

	該 当 者 数	難 し そ う で わ か り に く い	な ん と な く 不 安	不 安 は な い わ ら な い の で 特 に 他 の 物 の 取 引 と 変	簡 単 わ か り や す く て	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%
今 回 調 査	1,914	49.8	21.4	12.7	1.5	2.5	12.2
[都 市 規 模]							
大 都 市 (小 計)	401	49.9	27.4	12.2	2.2	0.7	7.5
東 京 都 区 部	106	51.9	25.5	12.3	1.9	1.9	6.6
政 令 指 定 都 市	295	49.2	28.1	12.2	2.4	0.3	7.8
中 都 市	816	49.6	21.3	13.5	1.0	3.1	11.5
小 都 市	470	48.1	19.8	11.9	2.1	3.6	14.5
町 村	227	53.7	14.1	12.8	0.4	0.9	18.1
[不 動 産 取 引 時 の 参 照 情 報]							
不 動 産 の 情 報 誌	502	51.8	25.3	14.7	1.4	1.6	5.2
広 告	419	50.1	26.5	15.5	0.7	1.4	5.7
不 動 産 会 社 か ら の 情 報	770	51.3	26.5	14.3	1.3	1.3	5.3
知 人 ・ 友 人 の 話	713	54.1	23.3	11.1	1.4	1.5	8.6
地 価 公 示 等	323	40.9	27.2	22.6	2.8	0.3	6.2
路 線 価 、 固 定 資 産 税 評 価 額 等	313	41.9	30.4	20.8	1.6	1.0	4.5
不 動 産 の 取 引 価 格 情 報	303	43.2	28.7	18.5	4.0	1.0	4.6
そ の 他	55	34.5	18.2	7.3	3.6	23.6	12.7
わ か ら な い	295	52.5	5.1	4.7	0.3	3.1	34.2
[土 地 の 公 共 意 識 と 土 地 価 格 情 報 開 示 に 対 す る 賛 否]							
賛 成	1,123	47.9	24.7	15.3	1.9	2.0	8.2
反 対	331	55.6	20.5	13.3	0.6	1.8	8.2
わ か ら な い	460	50.2	13.9	6.1	1.1	3.9	24.8
[取 引 価 格 情 報 公 開 制 度 の 賛 否]							
賛 成	1,212	50.3	23.3	15.1	1.5	2.1	7.6
反 対	215	49.8	23.7	13.5	2.3	1.9	8.8
わ か ら な い	487	48.5	15.4	6.6	1.0	3.5	25.1
[自 身 の 情 報 開 示 に 対 す る 気 持 ち]							
物 件 の 所 在 ・ 個 人 名 が 開 示 され た 詳 細 な 情 報 が ほ しい	159	42.8	20.8	18.9	4.4	1.3	11.9
物 件 の 所 在 は 開 示 され た 情 報 が ほ しい	715	50.9	24.2	14.3	1.5	1.5	7.6
物 件 の 所 在 ・ 個 人 名 を 開 示 し な い 現 在 の 情 報 提 供 が よ い	574	51.7	24.0	13.4	1.0	1.6	8.2

情報を提供することには反対である	204	53.4	17.6	10.8	1.5	5.9	10.8
わからない	262	43.9	11.1	5.0	0.4	5.0	34.7

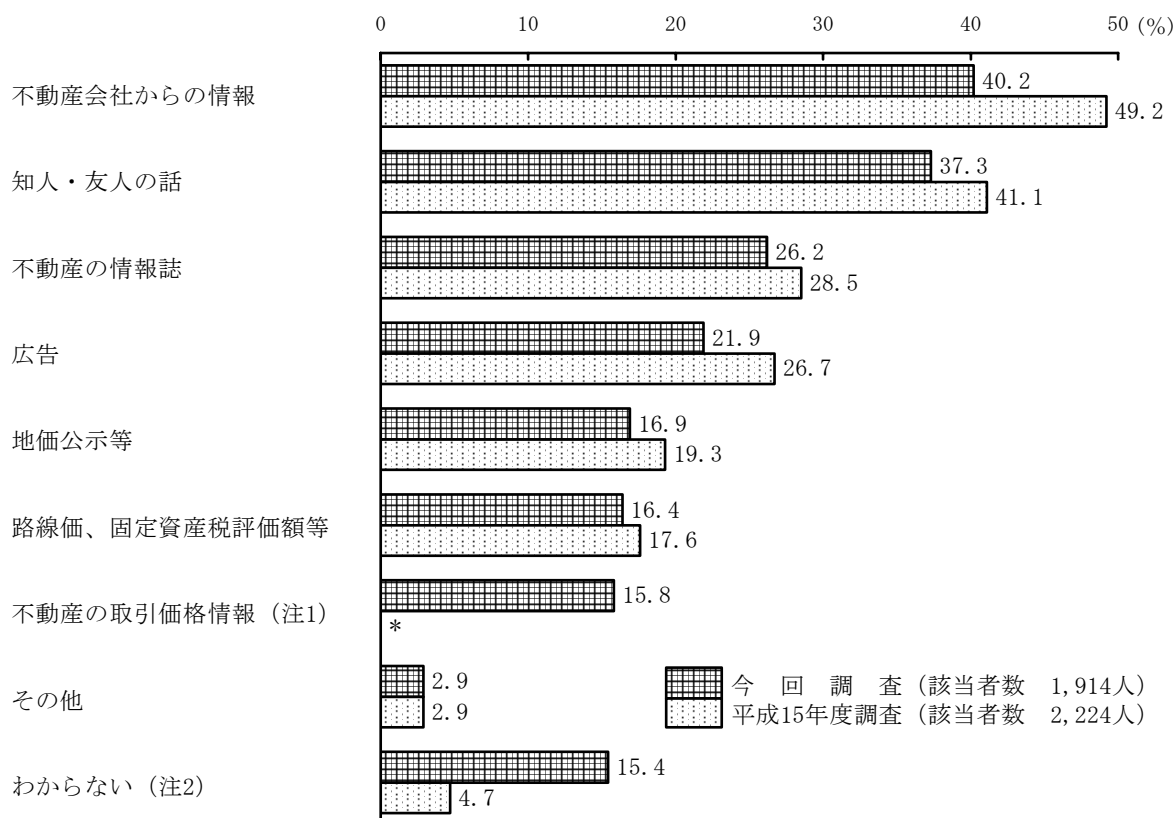
2 不動産取引時の参考情報

Q2 あなたは、不動産を買ったり、売ったりする際に、主にどのような情報を参考にしましたか。または、どのような情報を参考にしたいと思いますか。この中からいくつでもお答えください。

不動産取引時に主にどのような情報を参考にしたか、または、するか聞いたところ、「不動産会社からの情報」と答えた者の割合が40.2%、「知人・友人の話」と答えた者の割合が37.3%、「不動産の情報誌」と答えた者の割合が26.2%、「広告」と答えた者の割合が21.9%、「地価公示等」と答えた者の割合が16.9%、「路線価、固定資産税評価額等」と答えた者の割合が16.4%、「不動産の取引価格情報」と答えた者の割合が15.8%、「その他」が2.9%、「わからない」が15.4%となっている。

平成15年度調査と比較してみると、「不動産会社からの情報」と答えた者の割合が9ポイント、「知人・友人の話」と答えた者の割合が4ポイントそれぞれ減少している。(複数回答、図2)

図2 不動産取引時の参考情報



(注1) 平成15年度調査では選択肢の設定がなかった。

(注2) 平成15年度調査では「わからない」の設定はなく、何も答えなかった者を「無回答」として計上した。ただし、今回調査でも「わからない」は回答者に提示していない。

性別にみると、「不動産会社からの情報」「地価公示等」「路線価、固定資産税評価額等」と答えた者の割合は男性で高くなっている。

年齢別にみると、「不動産会社からの情報」と答えた者の割合は30歳代、40歳代で、「不動産の情報誌」と答えた者の割合は20歳代、30歳代で、「地価公示等」および「路線価、固定資産税評価額等」と答えた者の割合は50歳代で、「不動産の取引価格情報」と答えた者の割合は40歳代、50歳代でそれぞれ高くなっている。

不動産取引経験別にみると、「不動産会社からの情報」「知人・友人の話」「不動産の取引価格情報」と答えた者の割合は現在売買を考えている層で高くなっている。

取引価格情報利用経験別にみると、「知人・友人の話」は利用したことがある層で低くなっている。(複数回答、表2-1)

表2-1 不動産取引時の参考情報

	該当者数	不動産会社からの情報	知人・友人の話	不動産の情報誌	広告	地価公示等	路線価、固定資産税評価額等	不動産の取引価格情報	その他	わからない
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%
今回調査	1,914	40.2	37.3	26.2	21.9	16.9	16.4	15.8	2.9	15.4
〔性別〕										
男性	877	42.4	36.7	27.0	22.5	20.0	19.0	16.4	2.9	11.2
女性	1,037	38.4	37.7	25.6	21.4	14.3	14.1	15.3	2.9	19.0
〔年齢〕										
20歳代	158	47.5	39.9	46.2	25.9	11.4	9.5	13.3	-	13.3
30歳代	284	55.6	38.4	41.5	31.3	13.0	12.7	14.4	2.1	11.3
40歳代	316	50.9	38.3	33.5	29.1	19.3	19.9	21.5	0.9	8.5
50歳代	405	39.8	38.0	29.9	24.9	23.2	22.7	22.7	2.0	9.6
60歳以上	751	28.6	35.4	11.2	12.8	15.0	14.2	10.8	5.1	23.4
〔不動産取引経験〕										
売買したことがある(小計)	700	46.4	35.7	27.4	27.0	19.6	21.0	18.7	3.1	6.7
買ったことがある	651	47.5	35.2	28.3	28.3	19.7	21.7	18.7	2.9	6.1
売ったことがある	220	47.3	34.1	23.6	22.7	20.0	22.3	20.9	2.7	8.2
現在売買を考えている	70	58.6	44.3	32.9	20.0	21.4	21.4	28.6	-	1.4
売買をしたことはない	1,160	36.8	38.4	25.7	19.0	15.4	13.7	14.4	2.8	19.9
〔取引価格情報利用経験〕										
利用したことがある	77	55.8	29.9	35.1	31.2	28.6	37.7	24.7	2.6	3.9
利用したことはない(必要ない)	1,173	37.3	37.2	25.4	20.4	17.6	15.9	16.4	2.4	14.6
情報提供を知らなかった	664	43.7	38.3	26.7	23.5	14.2	14.6	13.9	3.8	18.2

都市規模別にみると、「不動産の取引価格情報」と答えた者の割合は大都市、特に東京都区部で高くなっている。

不動産取引に対する印象別、土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否別、取引価格情報公開制度の賛否別、自身の情報開示に対する気持ち別での結果は、表2-2のとおりとなっている。

(複数回答、表2-2)

表2-2 不動産取引時の参考情報(続き)

	該当者数	不動産会社からの情報	知人・友人の話	不動産の情報誌	広告	地価公示等	路線価、固定資産税評価額等	不動産の取引価格情報	その他	わからない
	人	%	%	%	%	%	%	%	%	%
今回調査	1,914	40.2	37.3	26.2	21.9	16.9	16.4	15.8	2.9	15.4
〔都市規模〕										
大 都 市 (小計)	401	45.4	30.2	32.2	27.2	19.2	20.7	18.5	2.2	11.2
東 京 都 区 部	106	47.2	35.8	39.6	28.3	24.5	24.5	23.6	1.9	10.4
政 令 指 定 都 市	295	44.7	28.1	29.5	26.8	17.3	19.3	16.6	2.4	11.5
中 都 市	816	44.4	37.3	27.2	24.1	16.2	14.6	14.6	2.7	13.1
小 都 市	470	33.8	38.9	23.8	18.7	14.5	18.1	16.4	4.3	19.6
町 村	227	29.5	46.3	17.2	11.0	20.3	11.5	14.5	1.8	22.5
〔不動産取引に対する印象〕										
難しそうでわかりにくい	953	41.4	40.5	27.3	22.0	13.9	13.7	13.7	2.0	16.3
なんとなく不安	409	49.9	40.6	31.1	27.1	21.5	23.2	21.3	2.4	3.7
他の物の取引と変わらないので特に不安はない	244	45.1	32.4	30.3	26.6	29.9	26.6	23.0	1.6	5.7
わかりやすくて簡単	28	35.7	35.7	25.0	10.7	32.1	17.9	42.9	7.1	3.6
その他	47	21.3	23.4	17.0	12.8	2.1	6.4	6.4	27.7	19.1
わからない	233	17.6	26.2	11.2	10.3	8.6	6.0	6.0	3.0	43.3
〔土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否〕										
賛成	1,123	45.0	39.4	30.7	24.6	18.3	18.7	18.1	2.7	8.1
反対	331	45.0	38.4	24.5	23.6	20.2	17.2	16.6	2.4	11.8
わからない	460	25.2	31.3	16.5	14.1	10.9	10.0	9.8	3.7	35.9
〔取引価格情報公開制度の賛否〕										
賛成	1,212	46.0	40.6	32.6	25.5	19.6	19.4	19.0	2.3	7.0
反対	215	41.4	38.6	23.3	18.1	21.9	16.3	19.5	3.3	10.7
わからない	487	25.3	28.3	11.7	14.6	8.0	8.8	6.4	4.1	38.4
〔自身の情報開示に対する気持ち〕 物件の所在・個人名が開示された 詳細な情報がほしい	159	34.0	38.4	27.0	20.1	15.1	17.0	17.0	1.9	10.1

物件の所在は開示された情報がほしい	715	45.7	42.2	31.6	24.5	18.7	20.6	18.7	1.8	6.6
物件の所在・個人名を開示しない 現在の情報提供がよい	574	48.1	37.3	29.1	26.7	20.0	17.6	17.9	2.3	10.1
情報を提供することには反対である	204	37.3	36.3	23.5	20.6	16.7	14.7	13.7	5.4	18.1
わ　か　ら　な　い	262	14.1	23.7	6.9	6.5	6.1	3.1	4.2	5.7	52.3

3 土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否

Q3 諸外国、特にヨーロッパでは、土地は国民全体の公共の財産であると考えられており、その意識が美しい街づくりなどにも反映されています。土地が国民全体の公共の財産であるという意識によって、土地の価格も、私有財産に関する情報ではあるものの、一般に公表し活用することが適当であると考えられています。このような考え方をどう思われますか。この中から1つお答えください。

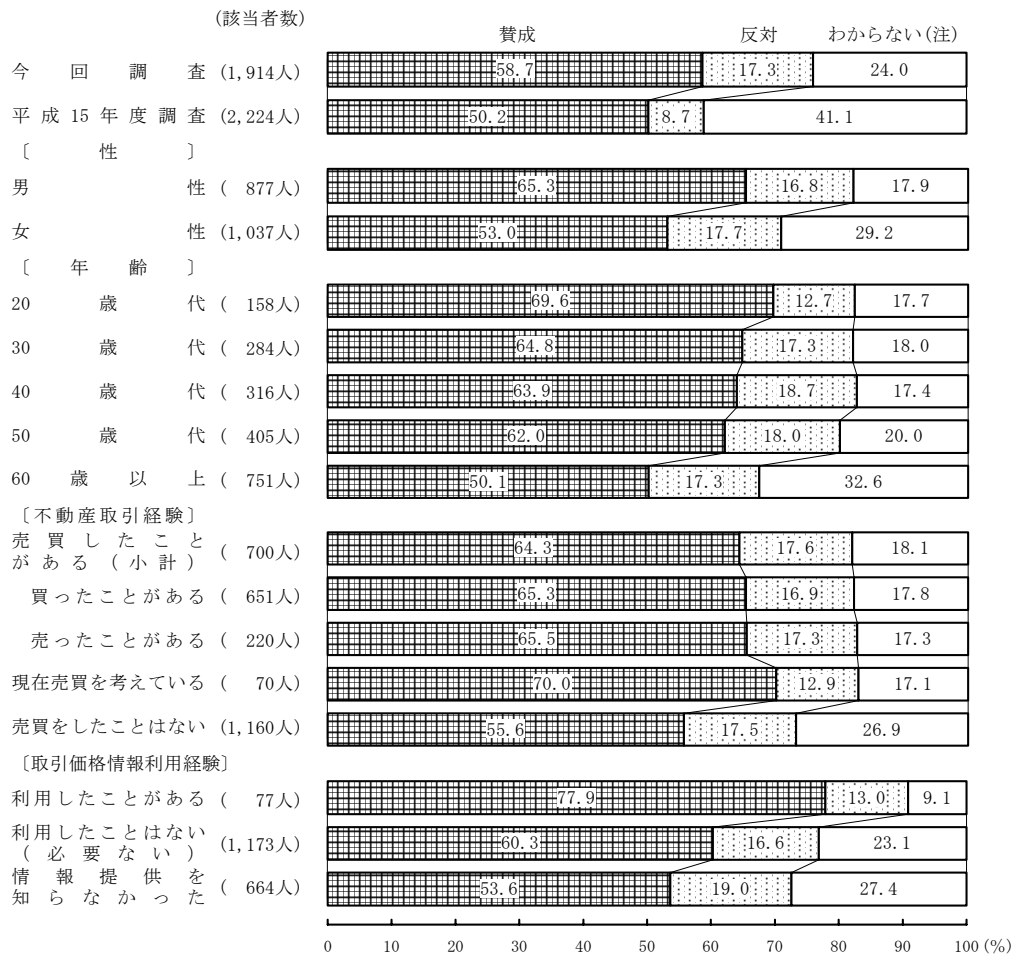
土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否について聞いたところ、「賛成」と答えた者の割合が58.7%、「反対」と答えた者の割合が17.3%、「わからない」が24.0%となっている。

平成15年度調査と比較してみると、「賛成」と答えた者の割合が9ポイント増加している。

性別、年齢別、不動産取引経験別、取引価格情報利用経験別での結果は、図3のとおりとなっている。

(図3)

図3 土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否



(注) 平成15年度調査では「わからない」を選択肢として回答者に提示したが、今回調査では提示していない。

都市規模別にみると、「賛成」と答えた者の割合は大都市、特に政令指定都市で高くなっている。

不動産取引に対する印象別、不動産取引時の参照情報別、取引価格情報公開制度の賛否別、自身の情報開示に対する気持ち別での結果は、表3のとおりとなっている。(表3)

表3 土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否

	該 当 者 数	賛 成	反 対	わ か ら な い
	人	%	%	%
今 回 調 査	1,914	58.7	17.3	24.0
〔 都 市 規 模 〕				
大 都 市 (小 計)	401	64.1	13.7	22.2
東 京 都 区 部	106	56.6	15.1	28.3
政 令 指 定 都 市	295	66.8	13.2	20.0
中 都 市	816	61.2	18.0	20.8
小 都 市	470	55.7	18.3	26.0
町 村	227	46.3	18.9	34.8
〔 不 動 産 取 引 に 対 す る 印 象 〕				
難 し そ う で わ か り に く い	953	56.5	19.3	24.2
な ん と な く 不 安	409	67.7	16.6	15.6
他 の 物 の 取 引 と 変 わ ら な い の で 特 に 不 安 は な い	244	70.5	18.0	11.5
わ か り や す く て 簡 単	28	75.0	7.1	17.9
そ の 他	47	48.9	12.8	38.3
わ か ら な い	233	39.5	11.6	48.9
〔 不 動 産 取 引 時 の 参 照 情 報 〕				
不 動 産 の 情 報 誌	502	68.7	16.1	15.1
広 告	419	65.9	18.6	15.5
不 動 産 会 社 か ら の 情 報	770	65.6	19.4	15.1
知 人 ・ 友 人 の 話	713	62.0	17.8	20.2
地 価 公 示 等	323	63.8	20.7	15.5
路 線 価 、 固 定 資 産 税 評 価 額 等	313	67.1	18.2	14.7
不 動 産 の 取 引 価 格 情 報	303	67.0	18.2	14.9
そ の 他	55	54.5	14.5	30.9
わ か ら な い	295	30.8	13.2	55.9
〔 取 引 価 格 情 報 公 開 制 度 の 賛 否 〕				
賛 成	1,212	73.3	14.5	12.1
反 対	215	40.5	42.8	16.7
わ か ら な い	487	30.2	12.9	56.9
〔 自 身 の 情 報 開 示 に 対 す る 気 持 ち 〕				
物 件 の 所 在 ・ 個 人 名 が 開 示 さ れ た 詳 細 な 情 報 が ほ し い	159	71.7	10.7	17.6
物 件 の 所 在 は 開 示 さ れ た 情 報 が ほ し い	715	72.3	13.4	14.3
物 件 の 所 在 ・ 個 人 名 を 開 示 し な い 現 在 の 情 報 提 供 が よ い	574	59.2	21.4	19.3
情 報 を 提 供 す る こ と に は 反 対 で あ る	204	43.6	34.3	22.1
わ か ら な い	262	24.0	9.5	66.4

4 取引価格情報公開制度の賛否

Q4 国土交通省が、今年の4月より、売買の参考となるよう、一部地域における不動産の取引価格を一般に提供していることについてどうお考えになりますか。ただし、わが国では、諸外国とは異なり、取引した方の氏名や取引された不動産の詳しい所在などの情報は提供していません。この中から1つお答えください。(注1)

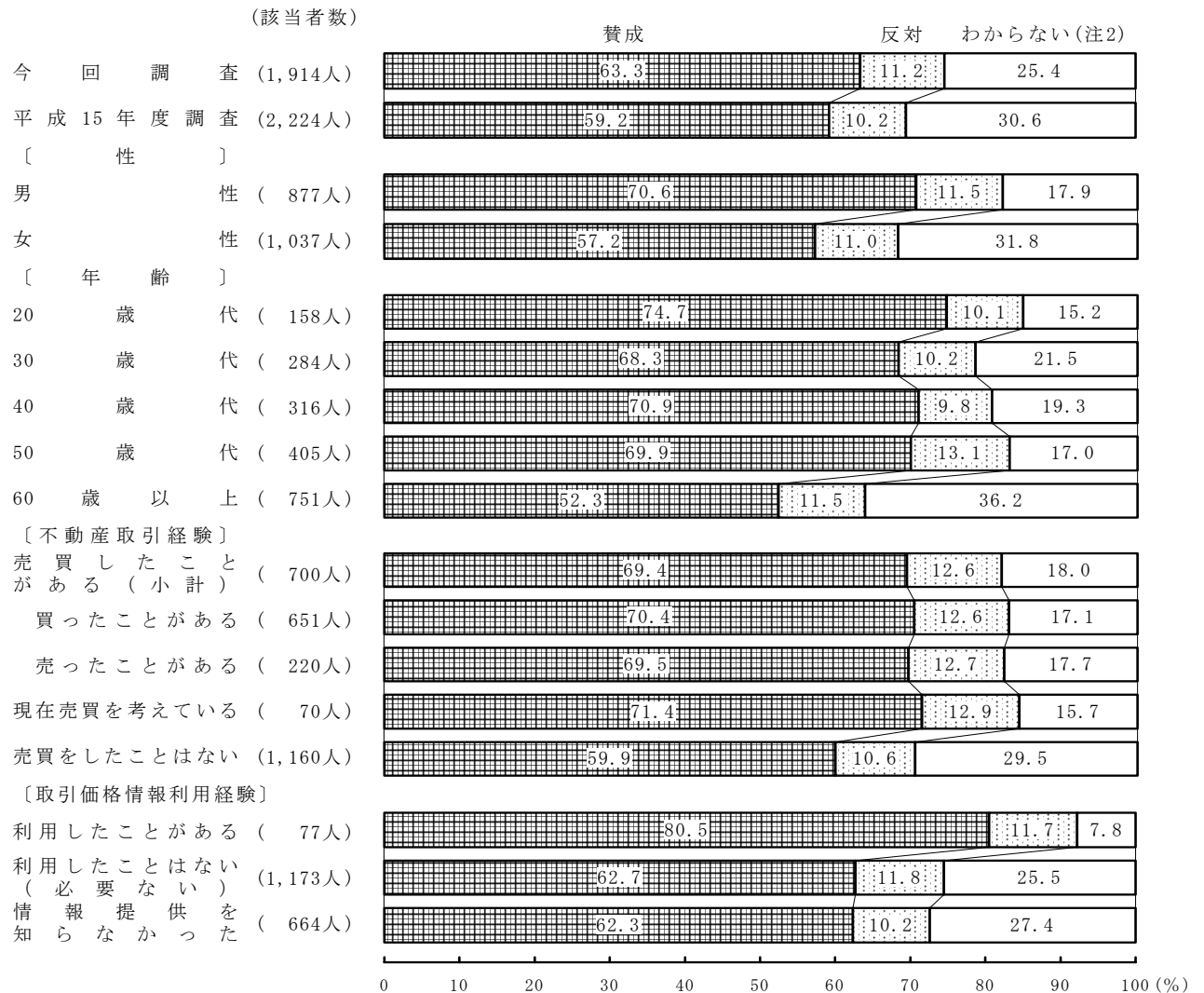
取引価格情報公開制度の賛否について聞いたところ、「賛成」と答えた者の割合が63.3%、「反対」と答えた者の割合が11.2%、「わからない」が25.4%となっている。

平成15年度調査と比較してみると、「賛成」と答えた者の割合が4ポイント増加している。

性別、年齢別、不動産取引経験別、取引価格情報利用経験別での結果は、図4のとおりとなっている。

(図4)

図4 取引価格情報公開制度の賛否



(注1) 平成15年度調査では「取引価格情報公開制度導入の賛否」について質問した。

(注2) 平成15年度調査では「わからない」を選択肢として回答者に提示したが、今回調査では提示していない。

都市規模別にみると、「賛成」と答えた者の割合は町村で低くなっている。

不動産取引に対する印象別、不動産取引時の参照情報別、土地の公共意識と土地価格情報開示に対する賛否別、自身の情報開示に対する気持ち別での結果は、表4のとおりとなっている。(表4)

表4 取引価格情報公開制度の賛否

	該 当 者 数	賛 成	反 対	わ か ら な い
	人	%	%	%
今 回 調 査	1,914	63.3	11.2	25.4
〔 都 市 規 模 〕				
大 都 市 (小 計)	401	62.3	15.5	22.2
東 京 都 区 部	106	64.2	11.3	24.5
政 令 指 定 都 市	295	61.7	16.9	21.4
中 都 市	816	66.8	9.9	23.3
小 都 市	470	61.5	8.9	29.6
町 村	227	56.4	13.2	30.4
〔 不 動 産 取 引 に 対 す る 印 象 〕				
難 し そ う で わ か り に く い	953	64.0	11.2	24.8
な ん と な く 不 安	409	69.2	12.5	18.3
他 の 物 の 取 引 と 変 わ ら な い の で 特 に 不 安 は な い	244	75.0	11.9	13.1
わ か り や す く て 簡 単	28	64.3	17.9	17.9
そ の 他	47	55.3	8.5	36.2
わ か ら な い	233	39.5	8.2	52.4
〔 不 動 産 取 引 時 の 参 照 情 報 〕				
不 動 産 の 情 報 誌	502	78.7	10.0	11.4
広 告	419	73.7	9.3	16.9
不 動 産 会 社 か ら の 情 報	770	72.5	11.6	16.0
知 人 ・ 友 人 の 話	713	69.0	11.6	19.4
地 価 公 示 等	323	73.4	14.6	12.1
路 線 価 、 固 定 資 産 税 評 価 額 等	313	75.1	11.2	13.7
不 動 産 の 取 引 価 格 情 報	303	75.9	13.9	10.2
そ の 他	55	50.9	12.7	36.4
わ か ら な い	295	28.8	7.8	63.4
〔 土 地 の 公 共 意 識 と 土 地 価 格 情 報 開 示 に 対 す る 賛 否 〕				
賛 成	1,123	79.2	7.7	13.1
反 対	331	53.2	27.8	19.0
わ か ら な い	460	32.0	7.8	60.2
〔 自 身 の 情 報 開 示 に 対 す る 気 持 ち 〕				
物 件 の 所 在 ・ 個 人 名 が 開 示 さ れ た 詳 細 な 情 報 が ほ し い	159	74.8	10.1	15.1
物 件 の 所 在 は 開 示 さ れ た 情 報 が ほ し い	715	80.7	6.2	13.1
物 件 の 所 在 ・ 個 人 名 を 開 示 し な い 現 在 の 情 報 提 供 が よ い	574	68.3	12.4	19.3
情 報 を 提 供 す る こ と に は 反 対 で あ る	204	37.3	33.8	28.9
わ か ら な い	262	18.3	5.7	76.0

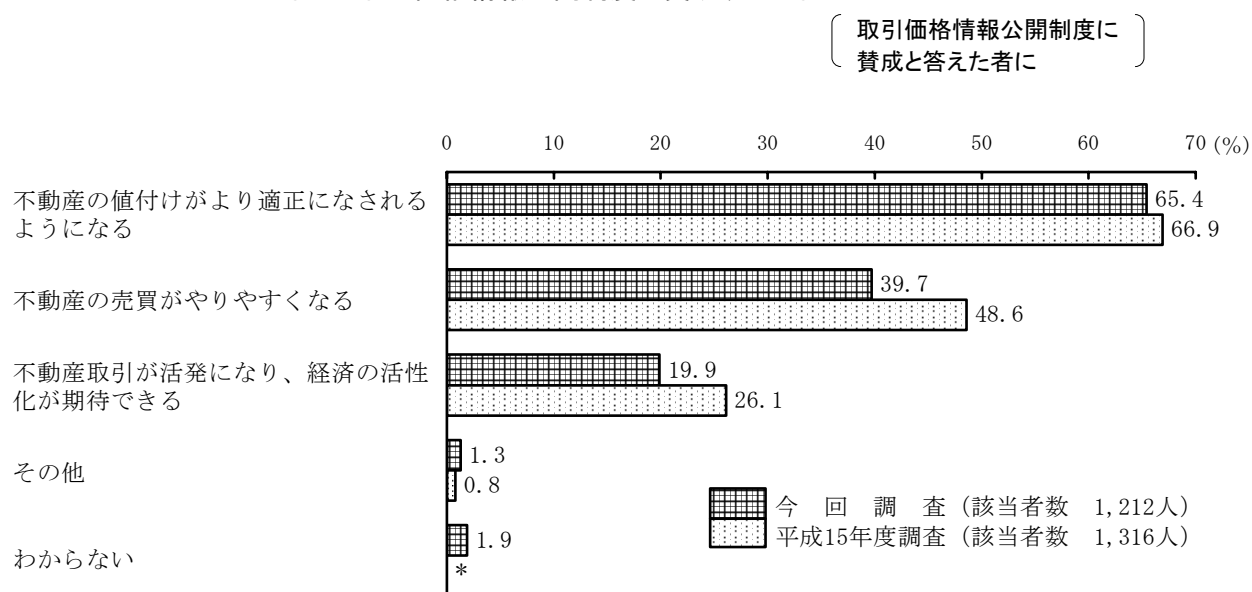
5 取引価格情報公開制度に賛成する理由

Q4SQ1 賛成する理由は何ですか。この中からいくつでもお答えください。

取引価格情報公開制度に賛成の理由を聞いたところ、「不動産の値付けがより適正になされるようになる」と答えた者の割合が65.4%、「不動産の売買がやりやすくなる」と答えた者の割合が39.7%、「不動産取引が活発になり、経済の活性化が期待できる」と答えた者の割合が19.9%、「その他」が1.3%、「わからない」が1.9%となっている。

平成15年度調査と比較してみると、「不動産の売買がやりやすくなる」と答えた者の割合が9ポイント、「不動産取引が活発になり、経済の活性化が期待できる」と答えた者の割合が6ポイントそれぞれ減少している。(複数回答、図5)

図5 取引価格情報公開制度に賛成する理由



(注) 平成15年度調査では「わからない」の設定はなかったが、何も答えなかった者は皆無であった。

性別にみると、「不動産の値付けがより適正になされるようになる」および「不動産取引が活発になり、経済の活性化が期待できる」と答えた者の割合は男性で、「不動産の売買がやりやすくなる」と答えた者の割合は女性でそれぞれ高くなっている。

年齢別にみると、「不動産の値付けがより適正になされるようになる」と答えた者の割合は40歳代で、「不動産の売買がやりやすくなる」と答えた者の割合は20歳代、30歳代でそれぞれ高くなっている。

不動産取引経験別にみると、「不動産の売買がやりやすくなる」と答えた者の割合は現在売買を考えている層で高くなっている。

取引価格情報利用経験別にみると、「不動産取引が活発になり、経済の活性化が期待できる」と答えた者の割合は利用したことがある層で高くなっている。

都市規模別にみると、「不動産の売買がやりやすくなる」と答えた者の割合は東京都区部で高くなっている。(複数回答、表5)

表5 取引価格情報公開制度に賛成する理由

	該 当 者 数	不 動 産 の 値 付 け が よ う に な る	不 動 産 の 売 買 が や り やす く な る	不 動 産 取 引 が 活 発 に な り、 経 済 の 活 性 化 が 期 待 で き る	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%
今 回 調 査	1,212	65.4	39.7	19.9	1.3	1.9
[性]						
男 性	619	67.5	37.8	21.8	1.1	2.1
女 性	593	63.2	41.7	17.9	1.5	1.7
[年 齢]						
20 歳 代	118	55.9	44.1	24.6	0.8	0.8
30 歳 代	194	67.5	42.3	20.6	0.5	1.0
40 歳 代	224	74.6	37.1	14.7	0.9	1.3
50 歳 代	283	69.3	40.6	21.9	1.4	0.7
60 歳 以 上	393	59.3	37.9	19.6	2.0	3.8
[不 動 産 取 引 経 験]						
売 買 し た こ と が あ る (小 計)	486	67.7	38.9	22.0	1.4	1.0
買 っ た こ と が あ る	458	68.3	39.1	21.6	1.3	1.1
売 っ た こ と が あ る	153	68.6	37.3	27.5	2.0	1.3
現 在 売 買 を 考 え て い る	50	68.0	48.0	30.0	-	2.0
売 買 を し た こ と は な い	695	64.2	39.4	18.6	1.2	2.4
[取 引 価 格 情 報 利 用 経 験]						
利 用 し た こ と が あ る	62	62.9	41.9	25.8	1.6	3.2
利 用 し た こ と は な い (必 要 な い)	736	64.5	37.1	19.4	1.5	2.0
情 報 提 供 を 知 ら な か っ た	414	67.4	44.0	19.8	1.0	1.4
[都 市 規 模]						
大 都 市 (小 計)	250	68.4	37.6	18.8	1.6	1.6

東京都区部	68	70.6	50.0	26.5	-	1.5
政令指定都市	182	67.6	33.0	15.9	2.2	1.6
中都市	545	67.0	38.9	18.3	0.9	1.8
小都市	289	62.6	43.3	23.5	2.4	2.4
町	128	59.4	39.1	20.3	-	1.6

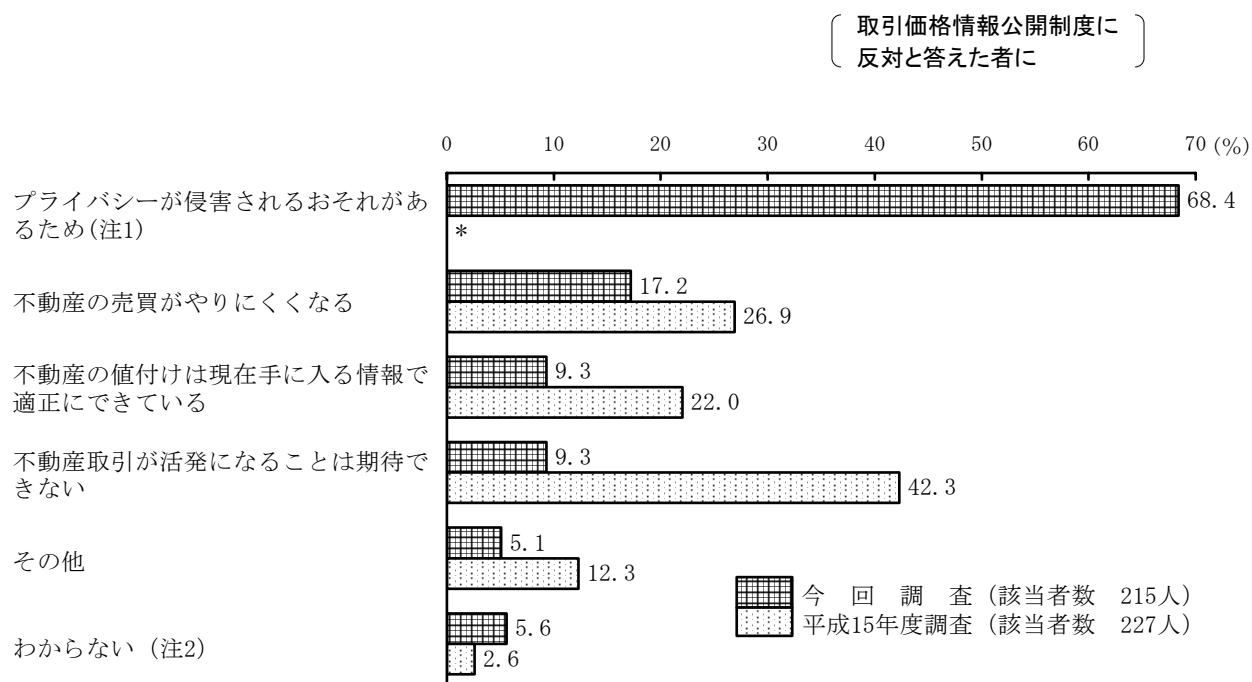
6 取引価格情報公開制度に反対する理由

Q4SQ2 反対する理由は何ですか。この中からいくつでもお答えください。

取引価格情報公開制度に反対の理由を聞いたところ、「プライバシーが侵害されるおそれがあるため」と答えた者の割合が68.4%、「不動産の売買がやりにくくなる」と答えた者の割合が17.2%、「不動産の値付けは現在手に入る情報で適正にできている」および「不動産取引が活発になることは期待できない」と答えた者の割合がともに9.3%、「その他」が5.1%、「わからない」が5.6%となっている。

平成15年度調査から回答選択肢の設定が変わったため単純な比較はできないが、「不動産取引が活発になることは期待できない」と答えた者の割合が大きく減少している。(複数回答、図6)

図6 取引価格情報公開制度に反対する理由



(注1) 平成15年度調査では選択肢の設定がなかった。

(注2) 平成15年度調査では「わからない」の設定はなく、何も答えなかった者を「無回答」として計上した。ただし、今回調査でも「わからない」は回答者に提示していない。

性別にみると、「プライバシーが侵害されるおそれがあるため」と答えた者の割合は女性で、「不動産の売買がやりにくなる」「不動産取引が活発になることは期待できない」と答えた者の割合は男性でそれぞれ高くなっている。

年齢別、不動産取引経験別、取引価格情報利用経験別、都市規模別の結果は表6のとおりであるが、いずれも属性の該当者数が少ないため参考程度にとどめておく必要がある。(複数回答、表6)

表6 取引価格情報公開制度に反対する理由

	該 当 者 数	た め さ れ る お そ れ が あ る プ ラ イ バ シ ー が 侵 害	不 動 産 の 売 買 が や り に く な る	適 正 に で き て い る 在 手 に 入 る 情 報 で 不 動 産 の 値 付 け は 現	不 動 産 取 引 が 活 発 に な る こ と は 期 待 で き な い	そ の 他	わ か ら な い
	人	%	%	%	%	%	%
今 回 調 査	215	68.4	17.2	9.3	9.3	5.1	5.6
[性]							
男 性	101	66.3	20.8	8.9	12.9	4.0	5.0
女 性	114	70.2	14.0	9.6	6.1	6.1	6.1
[年 齢]							
20 歳 代	16	75.0	18.8	6.3	12.5	-	-
30 歳 代	29	69.0	10.3	13.8	13.8	6.9	3.4
40 歳 代	31	74.2	12.9	6.5	6.5	3.2	6.5
50 歳 代	53	73.6	17.0	11.3	11.3	1.9	1.9
60 歳 以 上	86	61.6	20.9	8.1	7.0	8.1	9.3
[不 動 産 取 引 経 験]							
売 買 し た こ と が あ る (小 計)	88	75.0	15.9	6.8	10.2	8.0	1.1
買 っ た こ と が あ る	82	76.8	13.4	7.3	9.8	7.3	1.2
売 っ た こ と が あ る	28	60.7	35.7	14.3	10.7	3.6	3.6
現 在 売 買 を 考 え て い る	9	55.6	33.3	22.2	11.1	-	-
売 買 を し た こ と は な い	123	64.2	18.7	9.8	8.1	3.3	8.9
[取 引 価 格 情 報 利 用 経 験]							
利 用 し た こ と が あ る	9	77.8	33.3	11.1	11.1	-	-
利 用 し た こ と は な い (必 要 な い)	138	65.9	20.3	8.7	9.4	5.1	5.8
情 報 提 供 を 知 ら な か っ た	68	72.1	8.8	10.3	8.8	5.9	5.9
[都 市 規 模]							
大 都 市 (小 計)	62	82.3	12.9	3.2	9.7	4.8	4.8
東 京 都 区 部	12	100.0	8.3	8.3	8.3	-	-
政 令 指 定 都 市	50	78.0	14.0	2.0	10.0	6.0	6.0
中 都 市	81	64.2	21.0	12.3	9.9	2.5	6.2
小 都 市	42	61.9	16.7	16.7	9.5	4.8	7.1
町 村	30	60.0	16.7	3.3	6.7	13.3	3.3

V. 評価結果

これまでの実績から、「不動産取引価格情報の開示-土地市場の条件整備」の評価は以下のとおりである。

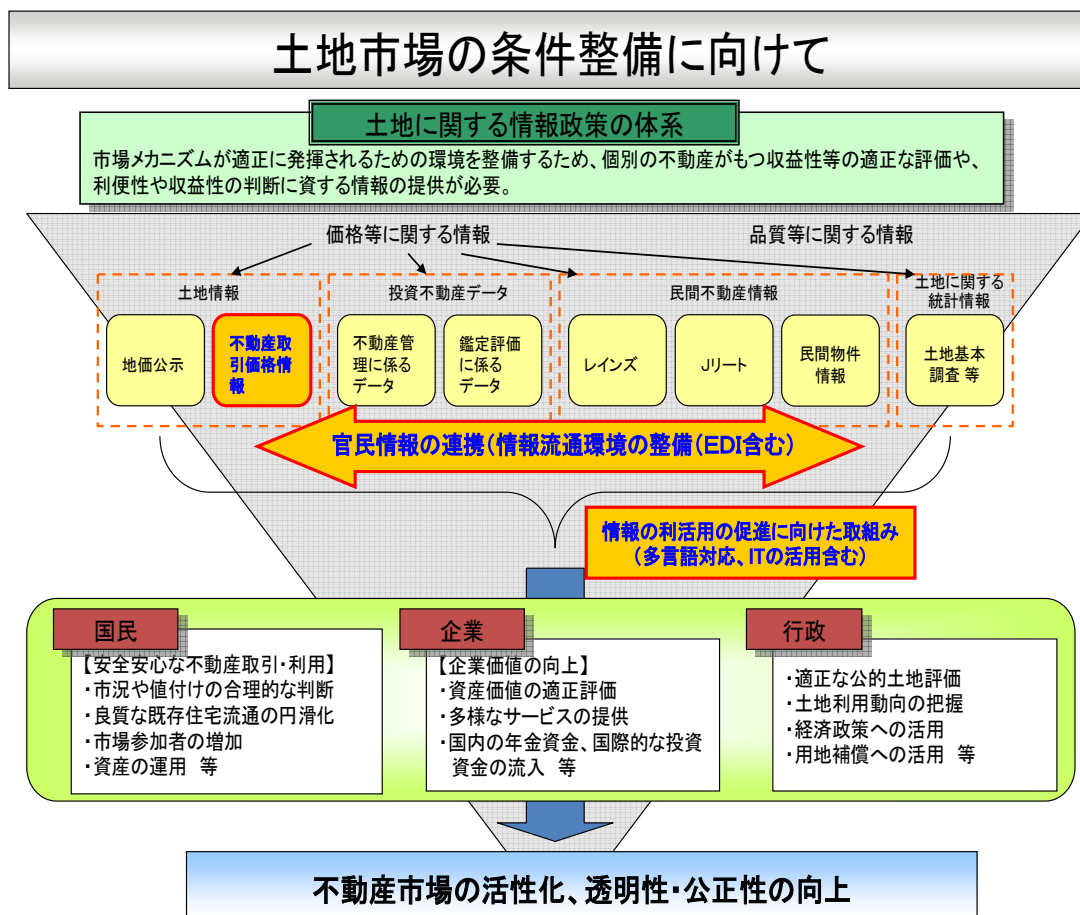
- Webアクセス数は、利用者の意見等を取り入れ対応した結果向上している。引き続き分かりやすい表示方法へとリニューアルを図る必要がある。
- アンケート調査の回収率は約29%に留まっている。政府広報や関係業界団体の協力により、直近数ヶ月の回収率は約31%と、調査開始当時から回収率は向上しているものの、他の承認統計等の回収率と比べ低い値となっている。今後は、地区別、取引主体別の回収率を踏まえつつ更なる普及啓発活動を行う必要がある。
- Webアンケートは「物件が少ない」、「個別事例を追加すべき」という結果であった。アンケートに協力いただいた方のプライバシーに配慮して、物件の特定につながらないような情報を開示すべく平成19年10月より提供項目の見直しを行った。引き続き利用者の意見等を踏まえ必要に応じて提供内容の検討を行っていく必要がある。
- 国民の意識調査の不動産取引に関する印象は、約7割の人が「難しそうで分かりにくい」又は「何となく不安」と回答。また不動産取引時の参考情報は、約4割の人が不動産会社からの情報に頼っている。官民情報の連携を図り不動産市場の活性化、透明性・公正性の向上を図る必要がある。

VI. 今後の取組み

不動産取引に関する印象は、7割りの人が「難しそうで分かりにくい」、「何となく不安」と回答。また不動産取引時の参考情報は、4割の人が不動産会社からの情報に頼っている。土地市場の条件整備に向けた情報誌策として、不動産市場の活性化、透明性・公正性の向上のために

- 総合評価で記述した取組み等を進めることにより、取引価格情報提供制度を更に推進。
- 地価公示や不動産管理に係るデータと合わせ、不動産市場データベースとして一体的な情報提供を行うとともに、レイズ、Jリート等、既に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な提供ができるように検討を行っていく。
- 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、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、土地利用政策や都市計画、住宅政策への利活用等も検討を行っていく。



【参考】取引価格情報の提供制度に関する検討委員会

1. 検討委員会設置の趣旨

不動産市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図ることを目的に、平成17年度から取引価格等の調査を開始し、平成18年4月からインターネットを通じて情報提供を開始した。

取引価格情報の提供制度については、「規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定)(平成18年3月31日閣議決定)」において、これまでの提供結果等を踏まえ、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、結論を得ることとされた。

このため、これまでの実績を検証し、提供内容等について改善すべき方法を検討し、安定的な取引価格情報提供制度のあり方について検討するため、土地・水資源局内に検討委員会を設置した。

2. 委員

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

* 肩書きは平成19年2月現在(五十音順)

3. 審議の経過

○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

平成19年2月21日

〔問い合わせ先〕

土地・水資源局土地情報課

土地情報企画官 四日市（内線 30-212）

企画第1係長 新保（内線 30-213）

情報係長 齋藤（内線 30-244）

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について

国土交通省では、取引価格情報の提供制度について「規制改革・民間開放推進3か年計画（再改定）」（平成18年3月31日閣議決定）において、これまでの提供結果を踏まえ、安定的な制度のあり方について検討し、結論を得ることとなっていることから、昨年10月に「取引価格情報の提供制度に関する検討委員会」（委員長：山野目 章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授）を設置し、これまでの実績の検証、提供内容等について改善すべき方法や安定的な取引価格情報のあり方などについて、4回にわたって委員会を開催し、検討を進めて参りました。

今般、別添の通り、報告書が取りまとめられましたので、お知らせいたします。

なお、第4回検討委員会（平成19年2月9日開催）の議事要旨も併せて、お知らせ致します。

検討委員会とりまとめのポイント

（1）安定的な制度に向けた取り組み

- ・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、まずは、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るべき。
- ・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の変化も踏まえ、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も進めることが必要。

（2）制度の充実に向けた取り組み

①提供内容の改善

- ・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。

（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)

- ・取引価格情報を提供する地区単位毎(町又は大字単位)に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。
- ・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すべき。

② 収集方法の改善

- ・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・啓発活動を検討すべき。
- ・アンケート調査票の記載事項について、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。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。
- ・Jリートなど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。
- ・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、物件の特定を避けるとともに、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。

(3) 今後の進め方

- ・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。

[添付資料]

- ・ 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
- ・ 検討委員会取りまとめ後の具体的な進め方について
- ・ 第4回取引価格情報の提供制度に関する検討委員会の結果について