

不動産取引価格および その関連情報の公開・開示の促進について*

荒井 俊行

1. 日本における不動産取引価格情報の公開・開示の必要性¹

日本において、不動産に関する売買価格を知ろうとしたときに思い浮かべるのは、公示地価、基準値地価、相続税評価額（路線価）、固定資産税評価額などの公的性格を持った鑑定価格ないし査定価格であろう。しかし、これらはいずれも取引に伴う実際の成約価格ではなく、間接的な評価情報に過ぎない。また、鑑定価格や査定価格はそれぞれに独自の政策目的を持つものの、必ずしも正常な取引価格に代替できるものではない。しばしば、不動産の個別の取引は、売り惜しみ、買い急ぎ等の特殊要因が介在したり、最有効使用の利用形態からかい離する場合があることから、成約価格があるべき正常な価格とは限らないので、その公開・開示は必ずしも望ましくはないとも言われてきた。現実にも、誰もが取引の際に参照できる不動産取引価格の大半をカバーするようなデータベースは存在しないのが実情である。

売買による不動産の取引事例は、不動産の所有権移転登記件数が年間 100 万件を超えることから

もわかるとおり、膨大なビッグデータの宝庫であり、その実態を明らかにすることにより、未だ認識できない多くの有用な関連事実が解明できる。インターネットの普及が進む中で不動産物件情報の流通量は飛躍的に増大を続けているが、さらに、取引価格およびその関連情報をできるだけあるがままの姿で一般国民に公開・開示することにより、不動産市場の透明性が高まること、取引の機動性が高まること、当事者の取引コストを下げ、不動産の流動性が高まることなど、価格メカニズムが機能する基盤（プラットフォーム）の形成・強化に寄与することが期待される。

2. 国際的に透明度の評価が低い日本の不動産市場

「グローバル不動産透明度インデックス」(ジョーンズ ラング ラサール株式会社)²によると、日本の不動産市場の透明性は、2012 年の世界の主な 97 市場中 25 位と、市場規模の大きな国では著しく低位である(図表 1)。また、「平成 24 年度 海外投資家アンケート調査」(国土交通省)³による

* 拙稿の作成にあたり清水千弘氏(麗澤大学教授)から貴重なご意見を頂いた。ここに謝意を表す。ただし、ありうべき誤りは筆者の責に帰する。

¹ 本稿に関連する理論的、実証的かつ網羅的な論考論文として、西村清彦編[2002]『不動産市場の経済分析』(日本経済新聞社)がある。体系的な理解を希望される方は、これを参照されたい。

² ジョーンズ ラング ラサール株式会社は、不動産に関する戦略的なソリューション、サービスを包括的に提供する総合不動産サービス会社。

³ 平成 25 年 2~3 月に米国、欧州、中東、アフリカ、オーストラリアに拠点を置く外国の不動産投資家 114 人を対象とした調査。

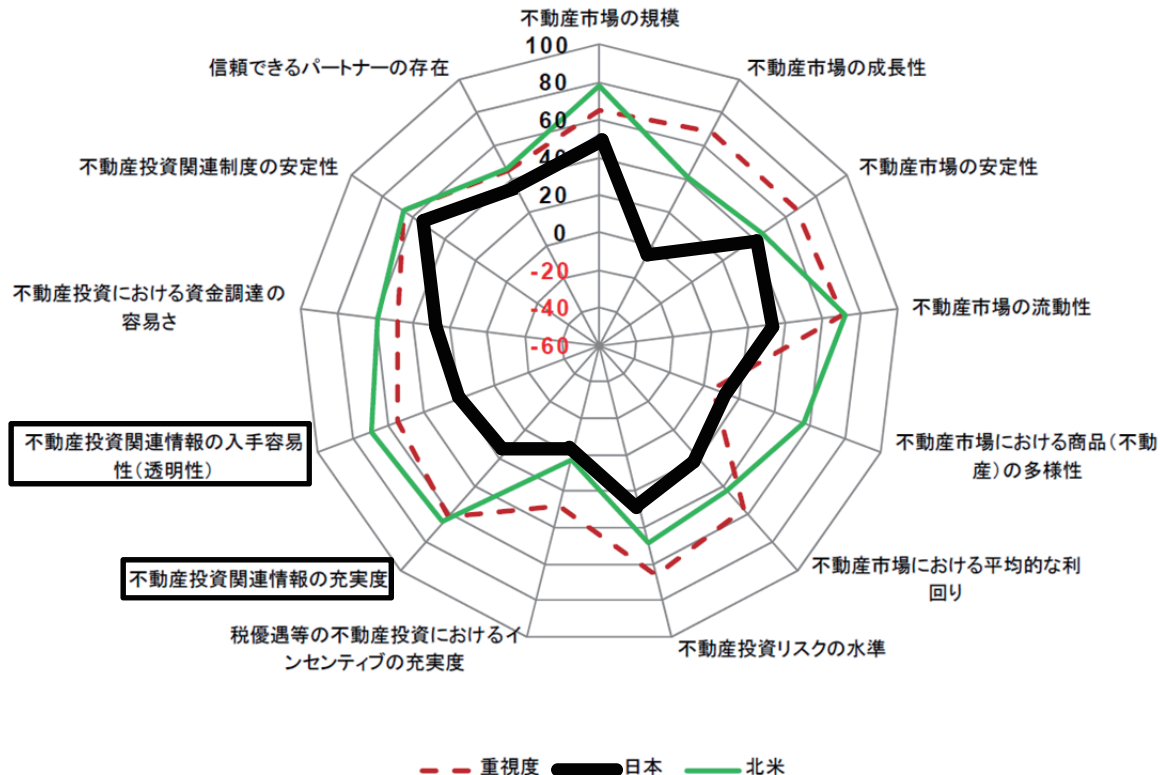
図表 1. 総合不動産透明度インデックス (2012 年)

透明度	ランク	市場	スコア	透明度	ランク	市場	スコア
高	1	米国	1.26	中高	11	香港	1.76
	2	英国	1.33		12	ドイツ	1.80
	3	オーストラリア	1.36		13	シンガポール	1.85
	4	オランダ	1.38		14	デンマーク	1.86
	5	ニュージーランド	1.48		15	アイルランド	1.96
	6	カナダ	1.56		16	スペイン	2.06
	7	フランス	1.57		17	ベルギー	2.07
	8	フィンランド	1.57		18	ノルウェー	2.08
	9	スウェーデン	1.66		19	ポーランド	2.11
	10	スイス	1.67		20	イタリア	2.16
			21		南アフリカ	2.18	
			22		オーストリア	2.22	
			23		マレーシア	2.32	
			24		チェコ共和国	2.34	
			25		日本	2.39	
			26		ハンガリー	2.53	
			27		ブラジル・Tier1都市	2.54	
			28		ポルトガル	2.54	

(注) 総合不動産透明度のスコアは、5段階評価された計83の質問項目を13のトピックスに中分類、5つのサブインデックスに大分類して加重平均し、指数化したもので、1.00~5.00の間で点数化。点数が低いほど透明度が高いことを示す。

出所: 「グローバル不動産透明度インデックス」 ジョーンズラングラサル株式会社

図表 2. 投資地域の選択に際して重視する項目および日本と北米の評価比較 (DI)



(注) 評価 DI = { (「優れている」の割合 + 「やや優れている」の割合 × 0.5) - (「やや劣っている」の割合 × 0.5) + 「劣っている」の割合 } × 100 (重視度 DI は「優れている」、「劣っている」をそれぞれ「重視する」、「重視しない」に読み替えて算出)

出所: 「平成 24 年度 海外投資家アンケート調査」国土交通省

と、日本の不動産市場に対する評価は、「不動産関連情報の充実度」および「不動産投資関連情報の入手容易性(透明性)」の面で大きく遅れをとっている。これらの不動産投資関連情報に関する日本のDIは、アジアを上回ったものの、北米、欧州、オセアニアを下回り、特に北米とは50ポイント程度の差が生じている(図表2)。

3. 諸外国では不動産取引価格は広く公開・開示されている

「国土審議会土地政策分科会企画部会土地情報ワーキンググループ」の2002年12月の中間とりまとめによると、イギリス、フランス、オーストラリア、香港、シンガポール等では取引価格を登記所が集約し登記簿に記載して公開しており、アメリカでは、ニューヨーク州、カリフォルニア州をはじめ40近い州で取引価格が登記所において、場合によっては、登記所の協力のもとに税務署において公開されている。諸外国で、取引価格情報をデータベースとして整備し、一般に公開している事例が多いことは、「不動産流通市場における情報整備の在り方研究会(2012年8月)」(国土交通省)の「不動産の取引価格に関する公的主体の情報公開状況」という最近の資料からも知ることができる(図表3)。

2013年10月25日放送の放送大学講義「生活者のための不動産学入門(第4回・斉藤広子明海大学教授)」によると、フランスでは、不動産売買には公証人が介在するとともに、数年前から技術的な診断書「Dossier des diagnostics techniques(消費電力量や、電気系統やガス管の状態、建築材内の石綿の有無などを明記した書類)」の作成が契約前に売主側に義務付けられ、またイギリスでは、買主側が調査士(サーベイヤー)を雇い、不動産の品質をチェックするのが一般的である。さらに、米国、主にカリフォルニア州を事例に、「不動産業者とは別にエスクロー会社が契約に必要な書類の整備や取引に関連する金銭の授受と精算、

登記を行う⁴。買主は建物検査員(インスペクター)に依頼し、建物検査を実施する。売主は住宅について知っているすべての情報を開示する責任があり、物件情報開示書(TDS:Transfer Disclosure Statement)を買主に不動産業者を通じて渡す。」とのことであり、多様な情報がやり取りされる。

我が国ではこの分野の専門家が少ないこともあり、米国のようにきめ細かい調査とデータの蓄積・提供の仕組みはないが、関係技術・技能者の育成により、今後、一般の買主が不動産の購入の意思決定に当たり、こうした情報にアクセスできるようになることが、適正な不動産市場形成のために必要であろう。

4. 不動産の取引価格情報の公開・開示を巡るこれまでの議論

野口悠紀雄[1989] (『土地の経済学』日本経済新聞社)は、20数年前のバブル期に、不動産取引価格およびその関連情報の公開・開示の必要性について強調している。これについて、これまでになされてきた主な論議を以下に紹介する。

- ① 1999年1月13日、土地政策審議会意見取りまとめ「ポスト右上がり時代の土地関連諸制度の在り方」においては、「不動産の実売買価格情報の開示を促す立場から、売り手側に偏在する実売価格に関する情報を集約して提供できる仕組みを検討すべきである。なお、土地の実売価格および成約賃料は個人の基本的な人権にかかわる情報とはいえ、その開示がプライバシーの侵害に当たるとは考えられない。また、守秘義務との関係においても、実売価格および成約賃料の開示については、閉鎖的と言われている我が国の不動産取引市場の透明性、合理性の向上につながること等

⁴ エスクロー会社とは、不動産売買契約書の内容を確認し、記載通りの条件で売買を完了させ、スムーズな引き渡しを可能にさせる第三者機関である。アメリカでは州ごとに差異はあるものの、このエスクロー会社を不動産取引に介在させることが一般的であるとされている。

図表 3. 諸外国における取引価格情報の整備・提供状況

公開方法	アメリカ		ドイツ	フランス	イギリス イングランド・ ウェールズ	オーストラリア ニューサウス ウェールズ州	シンガポール	香港	韓国	日本
	メリーランド州	ニューヨーク州								
公開方法	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	非公開 (但し、鑑定業者に対しては開示)	インターネットによる公開(但し、不動産業者等に限られる)	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開	インターネットによる一般公開
有料/無料	無料	無料	-	有料	有料(一部は無料)	有料	有料	有料	無料	無料
情報収集の方法	不動産取引時に登録される権利証書とエンドースメントシート、移転報告書類ただし、取引価格の記載は任意。	不動産取引時に登録所に提出される権利証書とインデックスシート	-	取引情報は全ての不動産の取引に関する公証人により収集	不動産取引時に登録所に提出される登記簿書類	不動産取引時に登録所に提出される契約書	不動産取引時に登録所に提出される契約書	不動産取引時に登録所に提出される譲渡証書	仲介業者または取引当事者が管轄自治体に提出する不動産取引申告書(取引価格の記載も含まれる)	不動産取引当事者へのアンケート調査
・調査対象地域	メリーランド州内	ニューヨーク州内	-	フランス国内	イングランド、ウェールズ(スコットランド、北アイルランドは対象外)	ニューサウスウェールズ州内	シンガポール国内	香港内	韓国国内	全国の地価公示対象区域
インターネットによる提供状況	所有者、所有権の宛先、所在地、用途、延床面積、敷地面積、竣工年、評価額(2年の7/1時点)、取引価格、税制等優遇地区指定、税控除措置等	《Albany郡の場合》所在地、土地の境界、取引価格(ただし実際の取引価格は任意となっている)、取引年月、売主(譲渡人)・買主(被譲渡人)等	-	【住宅のみ】所在地、取引価格、登記日、建物タイプ、建物の状況(新築/中古)、建物の権利状況(所有権/借地権) * 法人向けにe-Business Servicesもあり。(因)	《Price Paid Informationの場合》【住宅のみ】所在地、取引価格、登記日、建物タイプ、建物の状況(新築/中古)、建物の権利状況(所有権/借地権) * 法人向けにe-Business Servicesもあり。(因)	所在地、敷地面積、取引年月、取引価格、用途等(対象不動産の過去の取引内容を含む。その他、上記項目についての直近の周辺事例を示す地図、および直近の取引価格帯を示した地図)	所在地、取引年月、所在地、取引価格、売主・買主等	所在地、所有者、借地権の種類、年代、取引年月等 取引価格等	【共同住宅の物件名、所在地、専有面積、取引時期、取引価格、取引件数	所在地(※町・大字レベル)、取引価格、土地の面積・形状、建物の用途・構造、延床面積、建築年、前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率等
・提供言語	英語	英語	-	フランス語	英語、ウェールズ語	英語	英語	英語、中国語	韓国語	日本語、英語

出所: 「不動産の取引価格に関する公的主体の情報公開状況 (2012年)」国土交通省

- を勘案すれば、適切な方法を講じることを前提に積極的に考えることができる」とされた。
- ② 2001年12月11日、内閣府総合規制改革会議「規制改革の推進に関する第1次答申」では「各種不動産関連情報は、公共部門等に蓄積されているものの、十分に開示、活用されているとは言い難い。そのため、国民からの要請に応じて適切な形で提供できるような仕組みを早急に検討し、不動産関連情報を開示していくことが求められる。具体的には、不動産に関するインデックスを作成する民間主体等が、守秘義務を前提にしながら、実売買価格を含む不動産取引事例の情報を十分に活用できる仕組みを整備すべきである」とされた。
- ③ 2002年12月12日、内閣府総合規制改革会議「規制改革の推進に関する第2次答申」では、「平成11年の土地政策審議会のとりまとめにおいては、取引価格等は個人の基本的な人権にかかわる情報ではなく、その開示について適切な方法を講ずることとされているが、その後の情報開示の取り組みに大きな進展が見られない。このため、不動産取引価格情報の把握、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べきである。」とされた。
- ④ 2003年6月、国土審議会土地政策分科会企画部会では、取引価格情報の開示について、「収益性や利便性を総合的に判断するために不可欠。我が国の個人投資家のみならず、外国の投資家の資金も流入してくることが期待される」、「中古住宅市場を整備するためには、取引価格情報を市場に提供していくことが必要」、「国の責任において、取引価格を集めて、広く市場に提供していくべき」、「土地取引に必要な情報は、インターネットを通じてワンストップで安価に入手できるようにすべき」、などの意見を踏まえ、「土地基本法における公共の福祉優先の基本理念にかんがみれば、個人情報保護による個人の利益に対して情報開示による公共の福祉を優先させることに十分な合理性がある。ただし、我が国では、これまで、土地の取引価格情報は公開されてこなかったし、そもそも公的機関が取引価格を網羅的に把握する仕組みも存在していない。そのため制度の導入にあたっては、実際の国民感情に配慮することとし、今後の在り方について国民の意見を聞きつつ、土地の所在を表す情報を一部秘匿する等の措置を必要に応じて検討すべきである」とされた。
- ⑤ 2004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、「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」、「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。
- ⑥ 2012年6月「不動産流通市場活性化フォーラム」提言において円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供のため、「事業者向けに提供されている情報についても、今後は中古住宅購入希望者にも提供されれば円滑な意思決定が可能となる」、「アメリカのMLS (Multiple Listing Services)⁵を一つの参考にしつつ、電子的環境が整備された状況の中で、日本における不動産流通を適切に促

⁵ 日本のレインズの制度立ち上げに際して参考にした全米不動産協会 (NAR: National Association of Realtors) が管轄する物件情報の登録・情報検索・交換のシステム。全米統一のシステムではなく、地域ごとに運営されている。基本的には業者間で使用されるシステムであるが、売り物件情報など一般消費者が閲覧できる情報もある。

- 進させていく観点から、成約価格情報をどこまで出すのか、どこまで制度的に充実できるのか等について検討が必要である」とされた。
- ⑦ 2012年9月7日、国土交通省「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」は、2000年代に国土交通省や東日本不動産流通機構等により、順次、不動産取引情報の提供が試行、提供される中で「媒介物件の相手方の探索・紹介（マッチング）段階における情報提供については、レイズがこの機能を主に担うこととする」、「また、具体的な住宅購入希望者との取引・交渉（バーゲニング）段階における情報提供については、分散する各種情報を収集・整備した情報ストックがこの機能を主に担い、事業者向けの情報項目を中心に充実を図ることとし、これらの情報項目については、事業者を通じて消費者に適時適切に提供することとする」、「レイズと情報ストックの双方に蓄積される成約情報については、近年成約情報の提供の必要性を認める意見が増えつつあることから、これまで以上にオープンな成約情報データの消費者への提供の在り方について検討を行っていく」とされた。

なお、上記において使用されている、「情報ストック」という用語が、何を意味するのかについては、物件の成約価格や品質など取引に必要な情報を一元化するシステムを指すものと推測されるが、この研究会報告においては具体的に明らかにされていない。

5. 価格形成要因が凝縮されている不動産取引価格情報

鑑定・評価価格の地点数は、公示地価、基準地価がそれぞれ2万数千か所、相続税路線価が約36万か所であるのに対し、売買による不動産の所有権移転登記件数は年間100万件を超える。情報社会の進展が著しい中、日々生成される膨大かつ貴重な不動産取引に関するビッグデータを有効に収集・蓄積・加工・分析・提供することが求めら

れる。不動産取引に関する情報は、①一般的・地域的な状況に関するもの（金融・税制等の状況、土地の利用規制等の状況、需給、取引量、価格指数等）、②個別的・具体的状況に関するもの（価格、品質、性能、履歴等）に大別できる。①の情報は、行政機関や政府統計等から入手可能であるのに対し、②の情報は、不動産の一般購入者がアクセスすることは難しい。しかし、当該不動産の価格の妥当性を判断するためには、プライバシーの侵害、個人情報保護法に抵触しない範囲内で、いつ、どこで、どのようなものを、何の目的で、いくらで買ったのかという様々な個別の価格形成要因および取引価格に関する具体的な情報が、できる限りトータルに明確になることが必要となる。なぜなら、不動産取引価格情報は、当該不動産に関する価格形成要因が、市場性、収益性、費用性、利便性、快適性等に関する市場参加者の判断を通じて総合的に凝縮されたものだからである⁶。

6. 一層の改善が望まれる一般購入者の契約交渉上の立場

不動産売買は、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合のほか、宅地建物取引業者の媒介・代理を通じて行われるが、売主は少しでも高い価格で売りたいので、高い売り希望価格を設定しがちであり、それを容易には引き下げようとはしない場合もある。現実の正常な取引価格情報にアクセスできない一般購入者は、価格面での妥当性に関する判断基準を持たないために、交渉の拠り所や妥協点が見つからず、なかなか成約への決断に至らないか、仮に成約に至る場合でも、調査・交渉に多大の労力と時間を要することが多い。買い急ぐ買主や市場価格に無知な買主が、正確な不動産取引価格情報等を持たないままに、売主側の提示価格をベースにした売買契約に応ずる場合もないで

⁶ 本稿では、不動産の売主となり、又は不動産売買の媒介・代理を担う宅地建物取引業者が、金額が多額で重要度も高く、代替性が大きいために、いわゆる同一需給圏が広い住宅・宅地の売買を行う場合を考察の主な対象としている。

はないが（売り急ぐ売主や市場価格に無知な売主が、正確な不動産取引価格情報等を持たないままに、買主側の提示価格をベースにした売買契約に応ずる場合も同様）、いずれにしても、不動産取引価格等に関し、一般購入者が取引価格情報を持たないという情報偏在の中で、不動産売買やその媒介・代理業務が行われることは、市場の非競争状態を温存することになり、一般購入者側から見れば決して望ましいことではない⁷。

7. 情報の偏在が不動産業者のモラル・ハザードを招く恐れ

現状では、同一の宅地建物取引業者が、売主・買主間の売買の媒介を行う場合（いわゆる両手仲介）やそれぞれが異なる媒介業者を介して取引を行う場合（いわゆる片手仲介）に、売主、買主はともに、合理的な意思決定を行う上で重要な要素である過去の成約物件の取引価格およびその関連情報にアクセスできない。また、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の買主も同様である。一方、不動産に関する情報を多く有する立場の宅地建物取引業者は、上記の情報偏在を前提にして、自身の利益を優先する市場行動をとる結果、売主または買主にとって不利益をもたらす偏った価格で、早期に取引を成立させようとする経済的なインセンティブ（誘因）が生ずる。つまり、不動産売買における情報の偏在は、「プリンシパル=エー

ジェント関係」におけるモラル・ハザードを引き起こす可能性があり、このような問題を回避するために、情報が過小な取引主体の情報リテラシーをどう上げていくかが重要な課題である⁸。

「既存住宅流通活性化プロジェクト（2008年）」（株式会社リクルート）によると、中古住宅購入を検討したにも関わらず新築物件を購入した者が、中古住宅を選択しなかった理由として、「新築の方が気持ちが良い」（42.9%）、「価格が妥当なのか判断できなかった」（32.6%）、「リフォーム、メンテナンス面で割高だから」（28.3%）、「物件に隠れた不具合があるか心配だから」（22.8%）を挙げている。住宅の取引価格およびその関連情報を公開・開示することが、一般購入者の情報リテラシーを高め、特に中古住宅市場を競争的に拡大していくために、無視できない要因であることがわかる（図表4）。

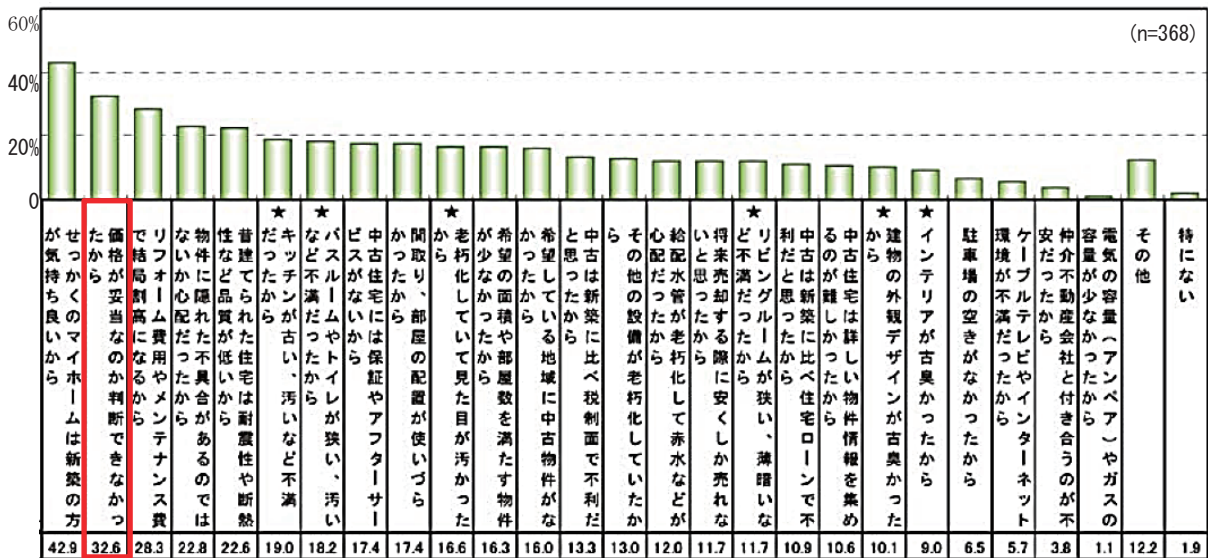
8. 急がれる不動産取引価格情報の公開・開示の促進による取引コストの削減

市場機構のパフォーマンスは市場の環境をどう作るかに依存する。不動産取引価格およびその関連情報が広く公開・開示されれば、売買当事者が取引価格とその価格形成要因の実態を認識したうえで市場に参加するので、売主・買主がこれまで投入を余儀なくされた情報偏在に起因する超過的な取引コストが大幅に削減されることは確実であろう。こうした中で、自ら売主となり、または媒介・代理を行う宅地建物取引業者が遂行すべき業務内容は、物件情報を提供する定型的、外形的なものから、専門家への委託を含めた探査・分析のスキルと物件情報提供のコーディネーションを競う非定型的、実質的なものへと広がることによって、宅地建物取引業者間での競争原理と差別化が

⁷ 取引価格が明らかでない場合の住宅流通市場における価格の決定メカニズムについては、前川俊一[2003]（『不動産経済学』プロGRESS）を参照されたい。探索の経済理論によれば、売り手と買い手は、それぞれ相手方を見つけることによって得られる限界利益とその限界費用とが等しくなるところでそれぞれの留保価格（買い手にとっては支払意思額の上限以下、売り手にとっては売却に応じる金額の下限以上の価格）を決める。物件価格情報が容易に入手できる競争的な市場では、探索の限界費用が小さいため、買い手と売り手の留保価格が近づき、取引価格のばらつきが小さくなるが、非競争的市場では、取引価格のばらつきは大きい。よって非競争の度合いが強いほど、あるべき正常な市場価格から乖離した、偏った価格での取引が成立する割合が増える。

⁸ エージェント（代理人）が、プリンシパル（依頼人）の利益に反し、自身の利益を優先した行動をすることを「プリンシパル=エージェント問題」という。宅地建物業者の媒介・代理により不動産売買が行われる場合には、不動産の売主および買主がプリンシパル、宅地建物業者がエージェントに該当する。

図表 4. 中古住宅を購入しなかった理由（新築住宅購入者の回答）



(注) 複数回答

出所：「既存住宅流通活性化プロジェクト（2008年）」株式会社リクルート

働くようになることが期待される。こうした流れを歓迎しない向きもあろうが、2013年6月14日に閣議決定された「日本再生戦略」を、新しいビジネスチャンスととらえる前向きな姿勢がこの際必要ではないかと考える⁹。

9. 不動産の評価価格と不動産の取引価格

21世紀に入り、公的な鑑定・査定価格の弱点を補う意味もあって、国土交通省をはじめ、公益性を担ういくつかの機関によって、不動産成約価格およびその関連情報の提供が開始・拡充されている（図表5）。しかし、このことは、不動産取引価格情報の公開・開示により、地価公示をはじめとした不動産評価情報の存在意義が失われることを意味するものではない。経済環境の変化に対する評価者側で生ずる認識・対応のタイムラグおよび与えられた評価目的・評価手法の枠組みの中で、

評価に基づく価格水準と実際の取引の価格水準との間でかい離が生ずることはある意味で避けがたい。不動産評価価格と不動産取引価格とは、両者がその使用目的を異にする以上、併存してしかるべきであり、引き続き、各種の鑑定・査定による不動産価格評価情報の持つ重要性は変わるところはないであろう。今後は、市場関係者が広く不動産取引価格およびその関連情報に直接アクセスできるという新しい道を開くことにより、取引データそのものに事実を語らせ、取引主体が売買にかかる意思決定をより主体的かつ合理的に行うことが求められているのである。もちろん不動産取引価格情報が万能というわけではない。しかし、その限界の正当性は不動産取引価格およびその関連情報を公開するという原則の中でこそ証明できるのであり、その機能を軽視するのは愚かなことであろう。

10. 不動産業の新しい飛躍のために

今後、宅地建物取引業者が業務上知り得た秘密の守秘義務（違反した場合には業務停止処分および罰則がある。）との関係をどう整理するのかをはじめ、なお様々な法令上、基準設定上、手続上、

⁹ 「日本再生戦略」の中の、「日本産業再興プラン」では「透明性、客観性の高い不動産市場を実現するため、各種の不動産情報やその提供体制の整備（来年度中）」、「既存住宅のインスペクション（検査）の整備（今年度中）」、「既存住宅の建物評価に係る指針策定（今年度中）」等が明記されている。

図表 5. 不動産取引価格情報の公表状況 (2013年10月現在)

	① 不動産取引価格情報 ^{注1}	② 不動産取引情報提供サイト(RMI)	③ REINS TOWER (月例マーケットウォッチ)	④ 東証住宅家格指数
調査主体	国土交通省	全国指定流通機構連絡協議会	(公財)東日本不動産流通機構	(株)東京証券取引所
対象不動産	・宅地 (土地、土地と建物) ・中古マンション等 ・農地、林地	・戸建住宅 (25 都道府県) ・マンション (29 都道府県)	・中古マンション ・中古戸建住宅 ・新築戸建住宅 ・土地	・中古マンション
対象地域	全国	直近1年以内の取引件数が10件以上の地域(都道府県単位)	・東京、神奈川、千葉、埼玉の1都3県	・東京、神奈川、千葉、埼玉の1都3県
算出期間	2008年4月～	2007年4月～	2002年4月～	1993年6月～(公表は2011年4月以降)
価格の表示方法	価額と単価(単価は対象不動産が土地の場合のみ表示)	単価	価額と単価	2000年1月=100の指数
推計方法	実際に不動産取引が行われた契約価格	実際に不動産取引が行われた契約価格	実際に不動産取引が行われた契約価格	リピート・セールス法 ^{注2}
利用情報	不動産取引当事者へのアンケート調査	機構に報告された成約価格	機構に報告された成約価格	機構に報告された成約価格

[各指数の特徴]

①	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四半期ごとに公表。 ・ 不動産の種類、所在、地域、最寄駅、価額(有効数字2ケタ)、単価(万円)、面積、土地の形状、建物構造、間取り、用途、前面道路状況、用途地域、建蔽率、容積率、取引時期(四半期単位) ・ 取引月から公表までの期間は約5か月。2012年度アクセス数は約8,600万件
②	過去1年間の取引事例が、沿線、最寄駅、駅からの距離、所在(区および町)、単価、専有面積(実際の面積に20㎡の幅を持たせて表示。200㎡を超える場合は「200㎡超」と表示)、間取り(DK, LDK)、築年(実際の築年に2年の幅を持たせる)成約時期(成約月を3か月単位で区切って表示)、用途地域。2012年度アクセス件数は約70万件。
③	過去の月ごとの成約件数、単価、価額、専有面積(戸建住宅では土地面積および建物面積)、築年数をいずれも実数表示。その他、新規登録件数、在庫状況。これらデータの販売価格帯別内訳を表示。成約月の翌月に当該成約月分のデータを公表。同一都県内を地域ごとに区分したデータが見られる。2012年度の総アクセス数は非公表。
④	成約された中古マンション売買価格指数を首都圏、東京、神奈川、千葉、埼玉ごとに表示(都県内の細分化はない)。成約後2か月のデータを公表。(2カ月前時点の指数値を毎月最終火曜日に公表)。2012年度のアクセス件数は非公表。

(注1) 国土交通省は、別に2013年8月より、国際指針に基づいて作成された「不動産価格指数(住宅):2008年度平均=100」を全国、ブロック別、都市県別に毎月公表している(算出期間は2008年4月から)。価格データは国土交通省が不動産の買主にアンケートを行い取得。市場動向の変化を把握することを目的とするため、ヘドニック法により算定。ヘドニック法では、不動産の価格は、それぞれの物件の立地や特性によって大きく異なるので、物件の立地や特性の影響を除去することが必要である。そこで、多数の物件データから、物件ごとの個別の特性が価格に及ぼす影響を除去し、いわば、「同一品質の物件」を仮定し、月ごとの不動産市場の動向を把握するという方法をとっている。すなわち、「不動産の価格」=「個別物件の特性に由来する価格」+「不動産市場の時間的な変化に由来して変動する価格」とみなして計算するのがヘドニック法(時間ダミー変数法)である。

(注2) リピート・セールス法による指数は、同一住戸、または同棟・同階・同面積の住戸が、時を経てどのような価格で取引されたかに着目して求められる。2つの売買価格のペアについて、それぞれの時点の価格水準を回帰計算によって指数化したものである(取引がなく、成約価格がない場合は回帰計算により成約価格を推定)。指数の各時点に各住戸の売買があるわけではないため、2つの「成約価格の変化を総合的に勘案するように統計的推定を行うことで指数値を算出」する。しかし同一住戸であっても、2つの時点における内装・設備の相違があらうし、そのマンション固有の事情(大規模修繕の必要性が生じているなど)もあらう。それらが指数に反映されるおそれがある。そこで、増改築等により取引された不動産に変化がある場合や、短期売買など算出に用いるデータペアに含めないことが適切と判断される場合はデータベースからは除外される。

出所：各種公表資料から筆者作成。

図表 6. レインズを通じた不動産売買取引の流れ

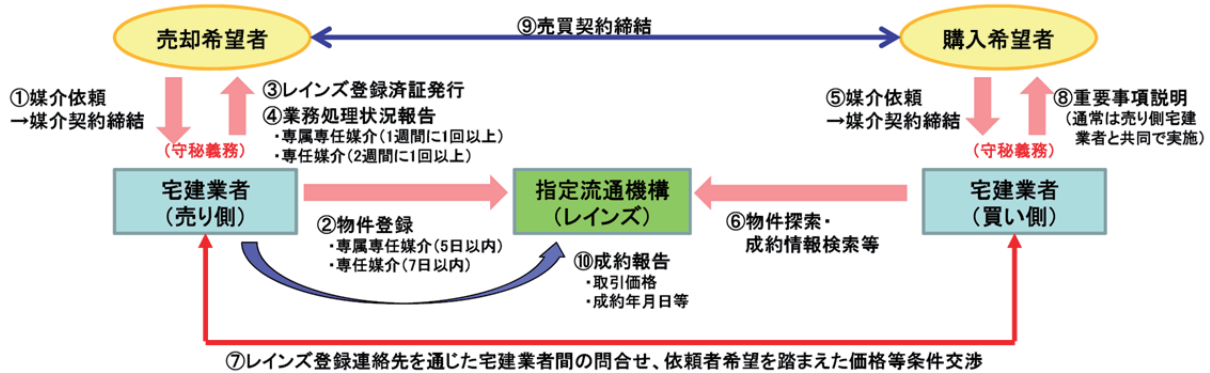
【概要】
 指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正(平成2年5月施行)により創設された(第34条の2)。現在、指定流通機構は全国に4法人(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)が設立されている。

【役割】

- ① 専属専任媒介契約及び専任媒介契約による売買物件等を登録し、**宅建業者間で広く情報を交換**することにより、**適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化を促進**。
- ② 宅建業者から通知された登録物件の**成約情報をもとに、市況の分析情報を公開**することにより、不動産市場の透明性の向上を推進する。



指定流通機構を通じた取引の流れ



出所: 「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会 (2012年)」国土交通省

技術上の検討課題があること言うまでもないが、日本の不動産売買市場に多少ともレモン市場的要素が存在し、上記で述べたとおり、10年来の議論の積み重ねを経て、すでに方向性について異論の少ない不動産取引価格およびその関連情報の公開・開示については、ドイツ、フランスにおいて、公開・開示を業者間に限定している背景や事情も検証の上、これを促進する方向で、一層開かれた不動産売買市場が形成されることが必要であろう¹⁰。なお、政府は、ビッグデータと呼ばれる個人情報情報の利活用に関する法整備に着手し、匿名化し

た個人情報であれば、原則として本人の同意がなくとも第三者に提供できるように法律で定め、ビジネスなどでの活用を促す方針であるとの報道(日本経済新聞 11月22日朝刊)があることを参考のためここに付記する。

その上で、ビッグデータとして存在する所与の膨大な成約情報等(宅地建物取引業法に基づく専任媒介契約や専任専属媒介契約にかかわる宅地建物取引業者は、法的な義務として、一件ごとに全国指定流通機構(通称「レインズ」)に所定の事項を通知・報告する必要がある、これに任意で通知・登録を行うことが可能な一般媒介契約に係る情報を加えて、毎年約10万件程度の売買取引実例資料が蓄積されている(図表6、7)の原則的な公開・開示を決断すべきである。レインズは、業者間の業務の効率化を通じて顧客の便益の向上にも寄与すべきものであることから、最終的には、一般購入者の自由なアクセスを認め、不動産の売主となり、または、不動産売買の媒介・

¹⁰ レモン市場は、財の属性について売り手が買い手より情報を持っているような市場(すなわち情報の非対称性が存在する市場)であり、買い手が質の悪い財を購入するリスクを負う。そのため、財の属性を知ることのできない買い手は、良質な財についても購入することをためらい、結果的に市場に出回る財が減少し、しかも悪質な財が多くなる。このような問題を通常は良いものが選ばれるのとは逆であるという意味で、逆選択という。

図表7. 不動産売買の媒介類型と各種登録・報告等の義務 注1, 2

	契約の仕組み	有効期間	指定流通機構への 物件登録義務 注4	業務処理状況の 報告	登録を証する書面引渡 義務	成約報告義務 注5
一般媒介契約	他の業者に重ねて媒介を依頼できる。自己発見取引が認められる。	標準約款では3か月だが、これを超えてもよい。	義務なし	義務なし	義務なし	義務なし
専任媒介契約	他の業者に重ねて媒介を依頼できない。自己発見取引が認められる。	3か月(3か月を超える定めは、超えた部分は無効) 注3	締結日から7日(休業日は含まない)以内にしなければならない。	2週間に1回以上	指定流通機構は、物件登録があった時は、宅建業者に登録を証する書面を発行する義務。宅建業者は、遅滞なく依頼者に引き渡す義務。	遅滞なく指定流通機構に通知義務を負う。
専属専任媒介契約	他の業者に重ねて媒介を依頼できない。自己発見取引が認められない。	同上	締結日から5日(休業日は含まない)以内にしなければならない。	1週間に1回以上	指定流通機構は、物件登録があった時は、宅建業者に登録を証する書面を発行する義務。宅建業者は、遅滞なく依頼者に引き渡す義務。	遅滞なく指定流通機構に通知義務を負う。

(注1) 宅建業者間取引にも適用される。

(注2) 媒介契約の規定は代理契約にも準用される。

(注3) 専任媒介契約および専属専任媒介契約の更新は依頼者の申し出によるのみ、3か月を限度にできる。

(注4) 指定流通機構への登録事項

- ① 物件の所在、規模、形質
- ② 売買すべき価額または評価額
- ③ 当該物件にかかる都市計画法等に基づく制限で主要なもの
- ④ 当該媒介契約が専属専任媒介契約である場合はその旨

(注5) 成約報告の際の通知事項

- ① 登録番号
- ② 取引価格
- ③ 契約成立年月日

(注6) 指定流通機構への物件登録義務、登録を証する書面引渡義務、成約報告義務に違反すると、監督処分としての指示処分を受けることがある(罰則はない)。

出所：各種公表資料から筆者作成。

代理を担う宅地建物取引業者は、近隣情報、災害リスク情報、瑕疵関連情報、履歴情報のほか住宅性能、住宅環境関連の情報など、売買等の意思決定の要素となる情報をトータルにコーディネートする高度な情報サービスの提供者となる、より高次のビジネスモデルを実践することが期待される。その際、消費者、業界、公共が一体となって、カスタマーの利益のために正確な情報開示を目指している米国の全米不動産協会作成の倫理綱領およびこれを支える同協会の管轄下にあるMLS（不動産物件の登録・検索・交換システム）なども一つの先例として検討すべきであろう（2013年11月22日）。

[あらい としゆき]
[(一財)土地総合研究所 専務理事]