

# 不動産情報の総合整備 －不動産市場の活性化と健全な発展のため－

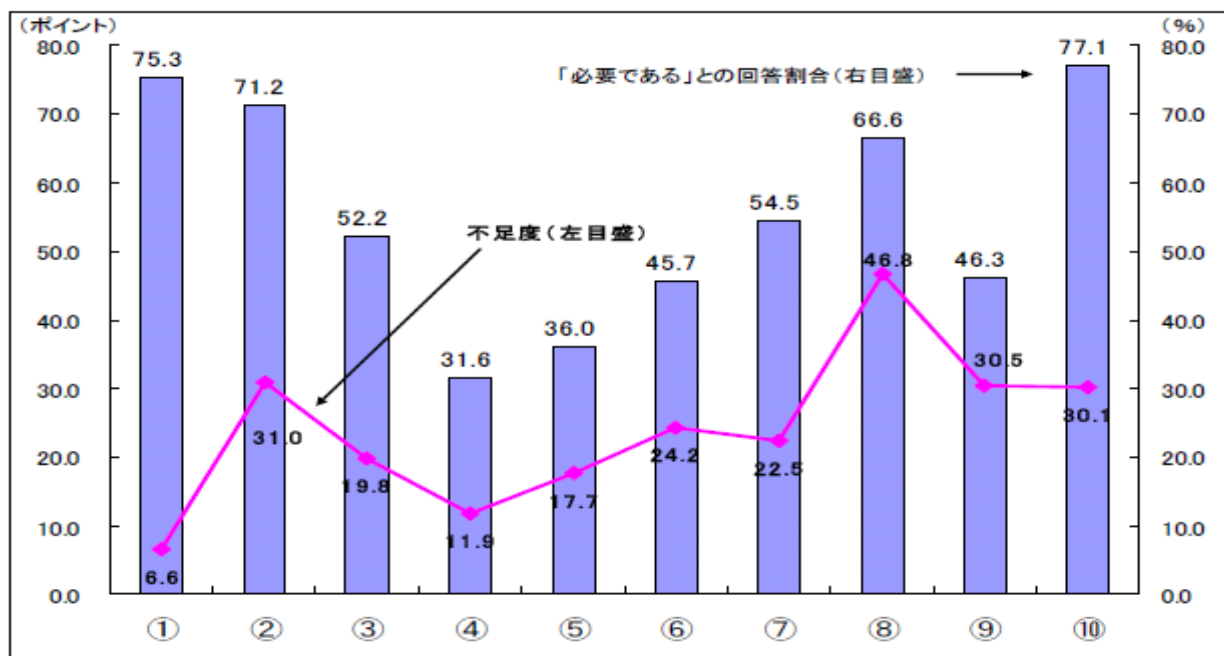
---

# 1. 現状

我が国には、不動産に関して一般的に提供されている情報としては、行政機関が公表している地価公示・都道府県地価調査など地価に関する情報や不動産取引価格情報等、民間団体が発表している不動産取引情報(レインズ)、Jリートプロパティデータベース等、その他民間事業者等が発表している不動産市場に係る各種調査結果等がある。

しかしながら、上場企業等にアンケート調査を行うと、土地の安全性(土壌汚染、災害履歴等)に関する情報、不動産取引価格に関する情報、環境価値の高い不動産に関する情報等について不足度が高い。

## 不動産に関する情報整備の不足度



注1：図表の①～⑩は、以下の①～⑩の情報に対応している。

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| ①地価公示に関する情報            | ⑥土地有効活用(証券化、定期借地、不動産信託等)の事例に関する情報 |
| ②不動産取引価格に関する情報         | ⑦土地の境界及び面積に関する情報                  |
| ③国内外の不動産市況に関する情報       | ⑧土地の安全性(土壌汚染、災害履歴等)に関する情報         |
| ④国内外の不動産投資家の動向に関する情報   | ⑨環境価値の高い不動産に関する情報                 |
| ⑤不動産に対する国民や企業の意識に関する情報 | ⑩不動産の法律・税制に関する情報                  |

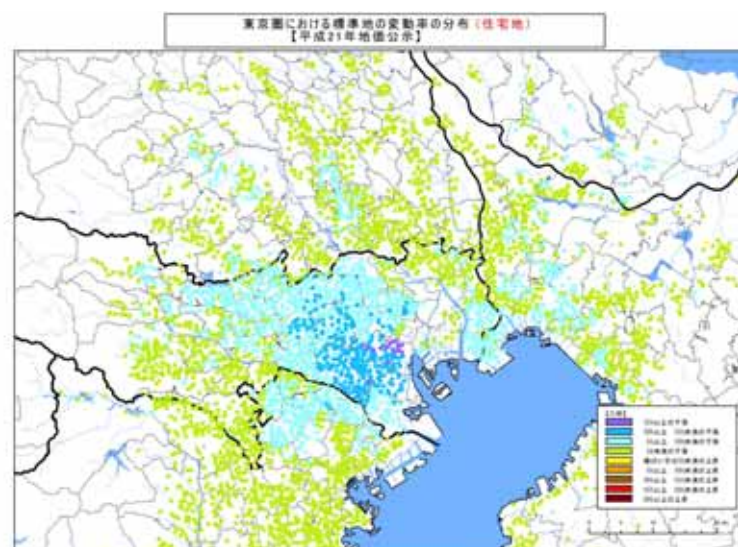
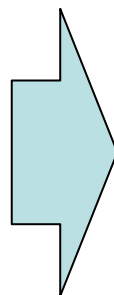
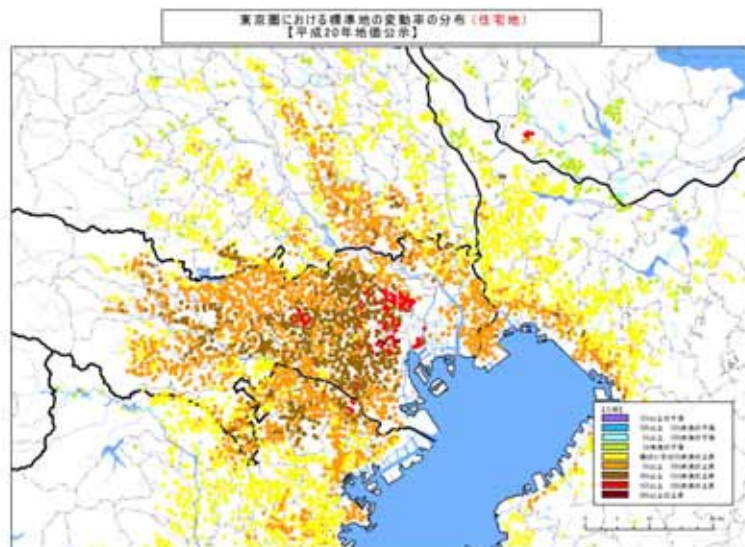
注2：不足度＝(必要である)－(十分整備されている)の割合。単位はポイント。

国土交通省平成20年度「土地投資動向調査(第2回)」より

# 1. 現状

近年、三大都市圏の中心部等では、地価が急激に変化するようになってきている。これは、不動産は個別性が強いという性質に加え、現在情報の非対称性が大きく価格メカニズムが機能しにくいことが背景の一つと考えられる。

地価公示における変動率の変化(平成19年 20年から平成20年 21年)

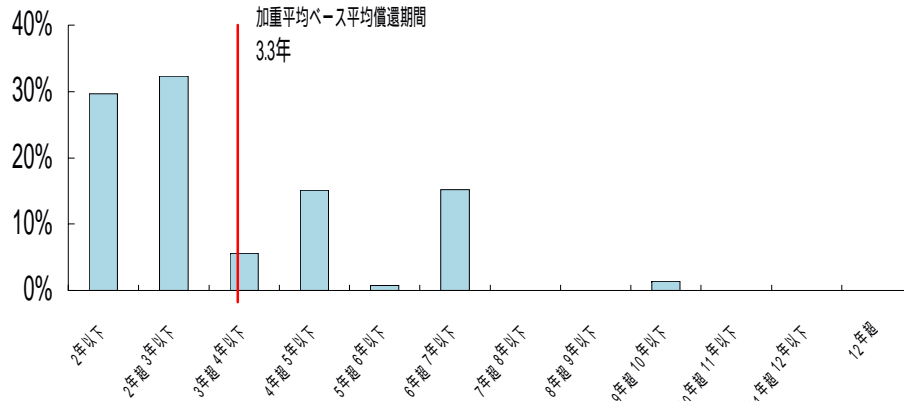


# 1. 現状

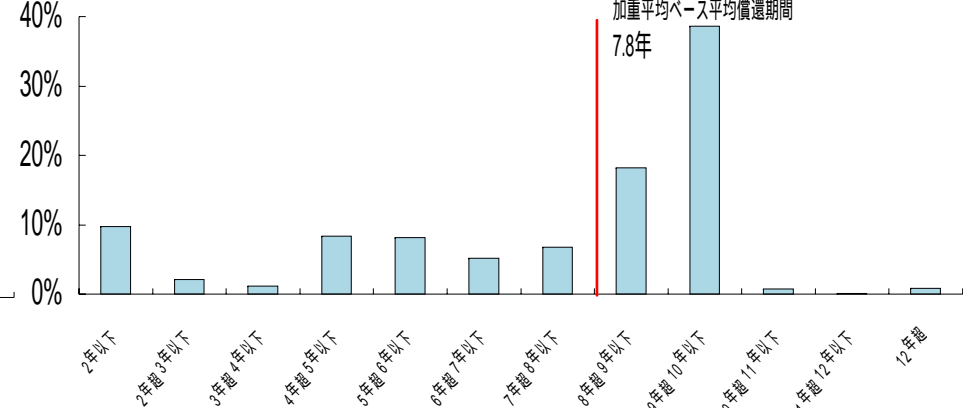
さらには近年不動産投資市場と金融市場が近接化しているが、特に、短期資金への過度の依存が見られることも背景と考えられる。

## わが国及び米国におけるCMBSの平均償還期間

< 2006年以降発行の日本のCMBS (全体) 金額ベース >



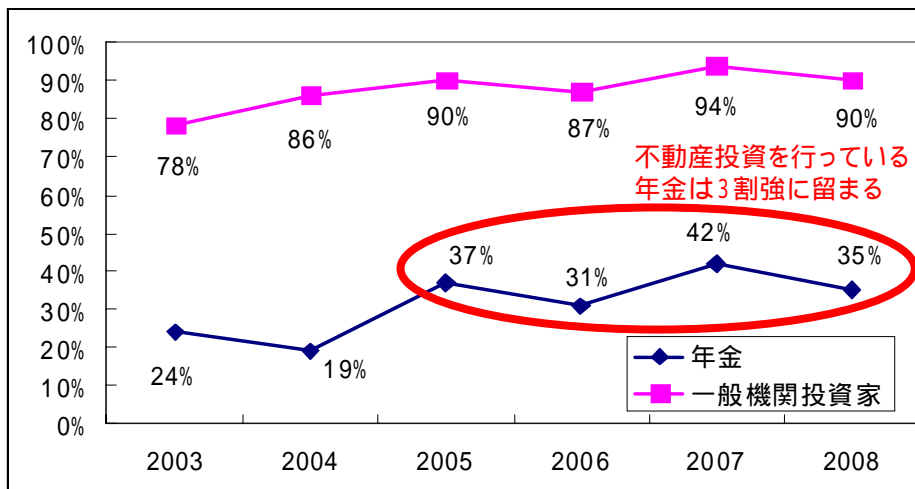
< 2006年以降発行の米国CMBS (全体) 金額ベース >



出典：土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)中間報告、第2回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会 赤井委員発表資料

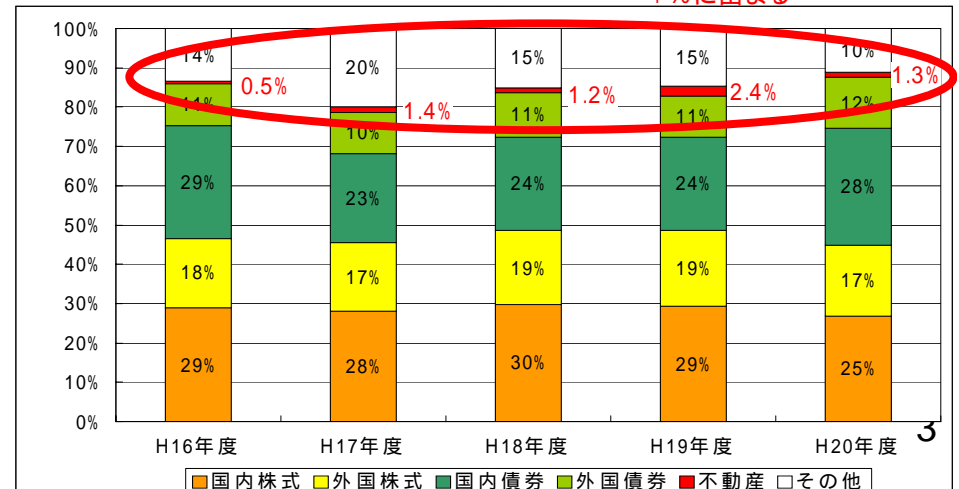
## 年金の不動産投資の状況

< 実物不動産か不動産証券化商品に投資を行っている年金の割合 >



出典：土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)中間報告

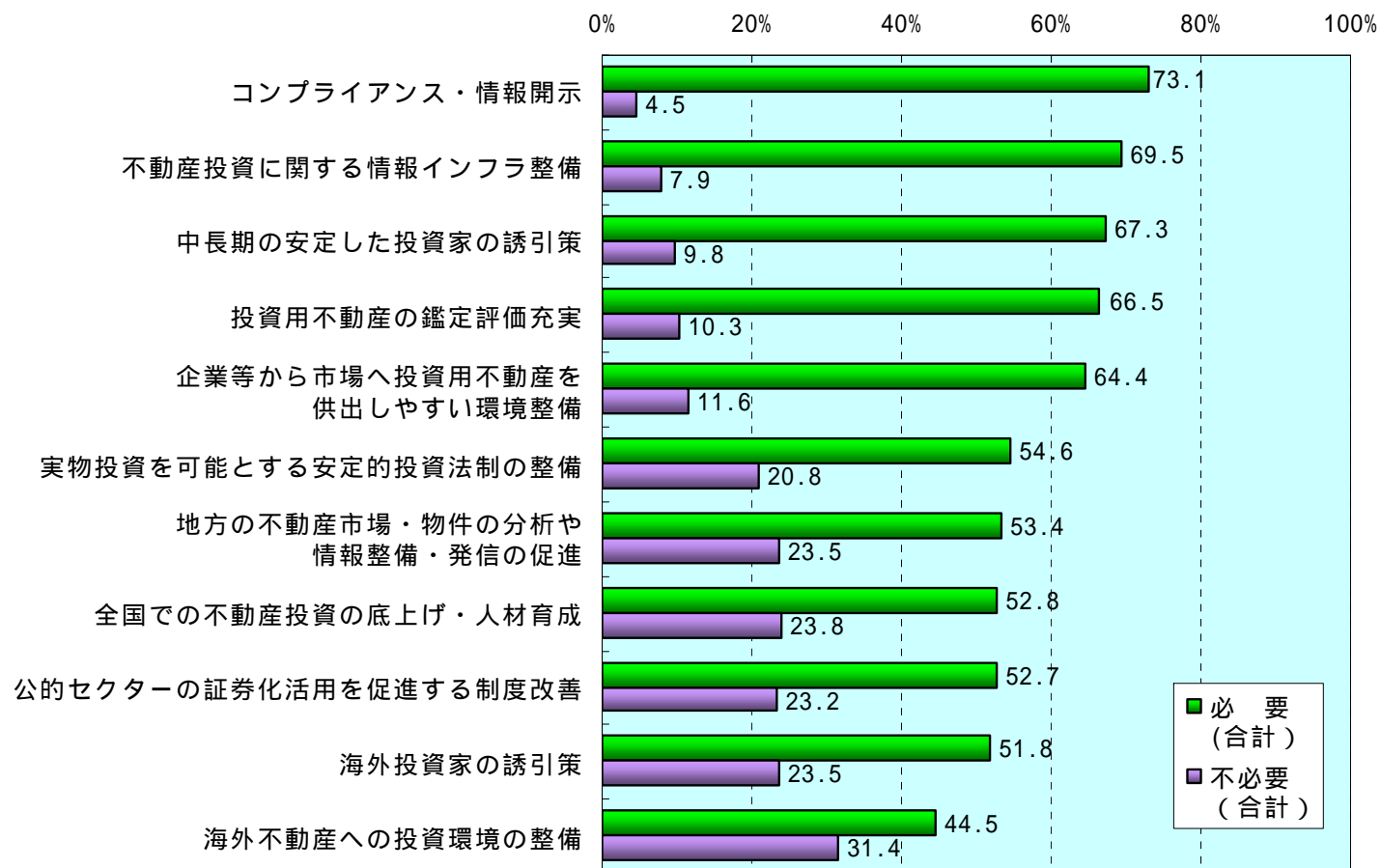
< 年金の資産配分 > 不動産への資金配分は1%に留まる



# 1. 現状

一方、投資家が求める投資環境整備は、「コンプライアンス・情報開示」や「不動産投資に関する情報インフラ整備」が上位を占めており、日本の不動産に関する情報の不足、低い透明度が中長期的な投資資金の流入の障害になっている可能性がある

## 投資家が求める環境整備



資料：資料:国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成20年2月)

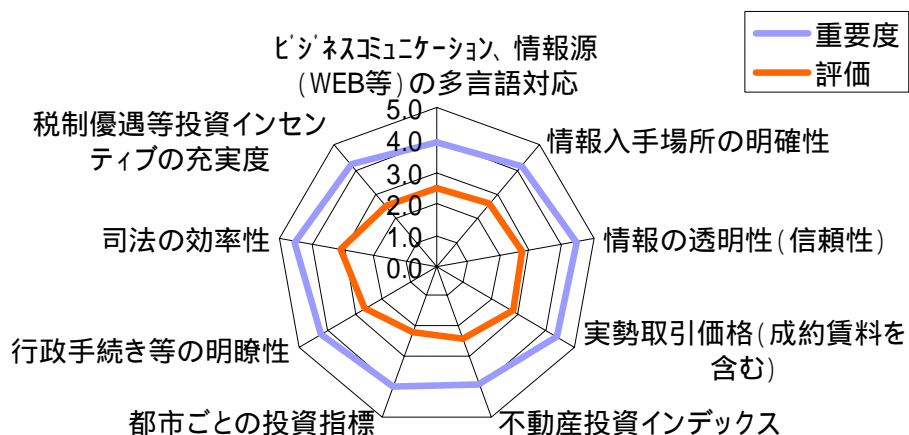
不動産投資・融資に関係すると考えられる「リート・私募ファンドの運用機関、不動産会社・建設会社、銀行・保険会社 企業年金、などの機関を対象として実施

# 1. 現状

また、海外投資家からみた日本の不動産に係る情報の状況に関する評価は低く、米国・投資マネジメン  
ト会社が発行している2008年不動産透明度インデックスでは、日本は世界で26位とされている。

## 海外投資家の日本の不動産投資に関する評価

【不動産投資インフラ整備の状況に関する評価】



出典：土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)中間報告

注：各項目について、「投資決定上の重要度」と「日本の評価」について5段階で尋ね、その回答を5ポイントから1ポイントまでで点数化し、回答数に応じて加重平均して求めた数値をグラフに表した。

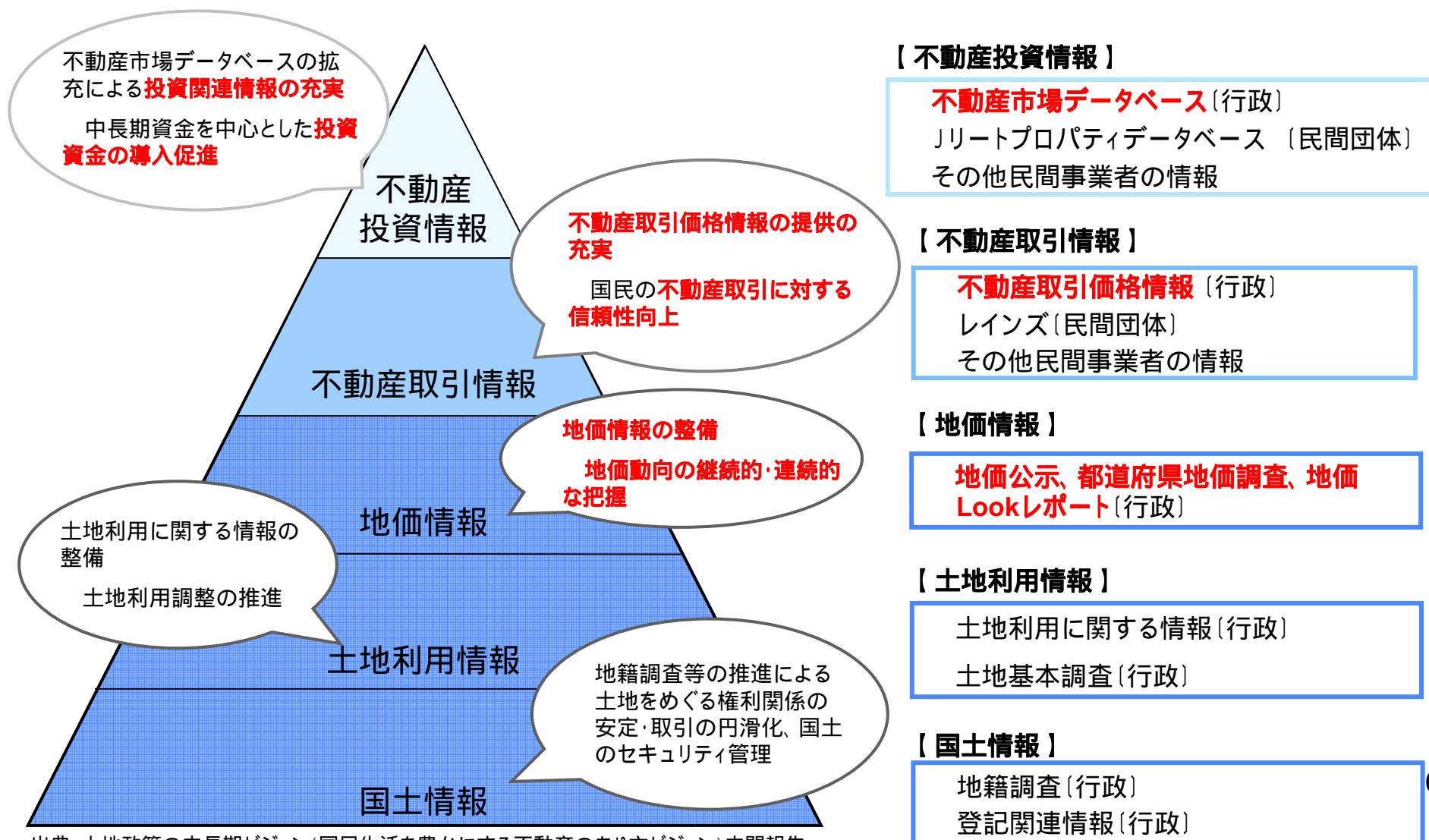
【2008年不動産透明度インデックス】

透明度レベル	2008年 総合ランキング	市場	2008年 総合スコア	2008年 総合段階	2006年 ランキング
高	1	カナダ	1.17	1	4
	2	オーストラリア	1.20	1	1
	3	米国	1.20	1	1
	4	ニュージーランド	1.21	1	3
	5	英国	1.31	1	5
	6	オランダ	1.33	1	7
	7	フランス	1.34	1	9
	8	スウェーデン	1.43	1	8
	9	ベルギー	1.48	1	17
中高	10	アイルランド	1.52	2	15
	11	香港	1.55	2	6
	11	シンガポール	1.55	2	10
	13	フィンランド	1.56	2	11
	14	ドイツ	1.58	2	12
	15	デンマーク	1.68	2	14
	16	スペイン	1.70	2	18
	17	オーストリア	1.72	2	15
	17	ノルウェー	1.78	2	20
	19	イタリア	1.82	2	21
	20	スイス	1.87	2	19
	21	南アフリカ	1.96	2	13
	22	ポルトガル	2.09	2	24
	23	マレーシア	2.25	2	22
	24	チェコ共和国	2.32	2	26
	25	ポーランド	2.37	2	27
	26	日本	2.39	2	23
中	27	ハンガリー	2.50	3	27
	27	イスラエル	2.50	3	29

Jones Lang Lasalle : 「Real Estate Transparency Index」  
より国土交通省にて作成

## 2. 現状の取組

国では、不動産に係る情報を民間団体・事業者等が提供している情報をも視野に入れながら、基礎的な情報である国土情報や土地利用情報、価格等に関する地価情報、不動産取引情報、さらには不動産投資の促進に係る情報等を体系的に整備するよう努めているところである。



出典：土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)中間報告

## 2. 現状の取組

このうち、地価情報については、近年の急激な地価の変動を捕捉するため、年1回の地価公示や都道府県地価調査のほか、平成19年より四半期毎に主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)を実施しているところである。

### 地価LOOKレポート(主要都市の高度利用地地価動向)

国土交通省地価調査課  
平成21年5月

## 主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第6回】  
平成21年第1四半期  
＜平成21年1月1日～平成21年4月1日の動向＞

---

**地価 LOOK レポート(概括)**

平成 21 年第1 四半期(1/1～4/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、前回調査に引き続きほぼ全ての地区(調  
(98.7%)で下落し、約 4 分の 3 の地区(111 地区(74.0%))で3%以上(年率換算で 11.5%以上)の下落となるなど、依然  
しかしながら変動率区分がプラス方向(下落幅が縮小する方向)に移行した地区が増え、マイナス方向(拡大する方向)  
区(17.3%)となるなど、下落幅の拡大傾向は収まる兆しが見られます。  
三大都市圏では、6%以上(年率換算で 21.9%以上)下落した地区が、前回調査の 35 地区から 41 地区(34.7%)に増  
え、19 地区(16.1%)で変動率区分のプラス方向への移行が見られるなど、下落幅の拡大傾向は収まる兆しが見  
られますが、地方圏においても依然として地価の下落が続いているもの、前回調査で 6%以上下落した 4 都市 6 地区でいずれも  
地方圏においても依然として地価の下落が続いているもの、前回調査で 6%以上下落した 4 都市 6 地区でいずれも  
行が見られるなど、前回調査で大きな下落を示した地区を中心に下落幅が縮小したところも見られます。  
今回の地価動向は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、厳しい景気の現状を反映した低調な土地需要  
の上昇、賃料の下落等による収益力の低下等を背景に地価の下落傾向が続いている一方、在庫調整の進展等景気回  
り、一部で下落幅の縮小が見られました。

本報告は、地域の不動産鑑定士による主要都市の高度利用地における四半期地価動向の報告を集

・平成19年より、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地について、四半期毎の地価動向、不動産鑑定士によって把握された不動産市場の動向に関する情報、地方整備局が行った地元の不動産関係者からのヒアリングによる情報を取りまとめ、公表している。

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧

		上昇		横ばい		下落		計		
		8%以上	3%以上8%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上8%未満		8%以上12%未満	12%以上
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.8%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
名古屋圏	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	39 (100.0%)
	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
地方圏	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	19年第1	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
計	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	32 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.2%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	150 (100.0%)	
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)	

※19年第4～H19.10.1～H20.1.1、20年第1～H20.1.1～H20.4.1、20年第2～H20.4.1～H20.7.1、20年第3～H20.7.1～H20.10.1、20年第4～H20.10.1～H21.1.1、21年第1～H21.1.1～H21.4.1  
 ※(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合  
 ※■は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、■は、次に地区数の多い変動率区分

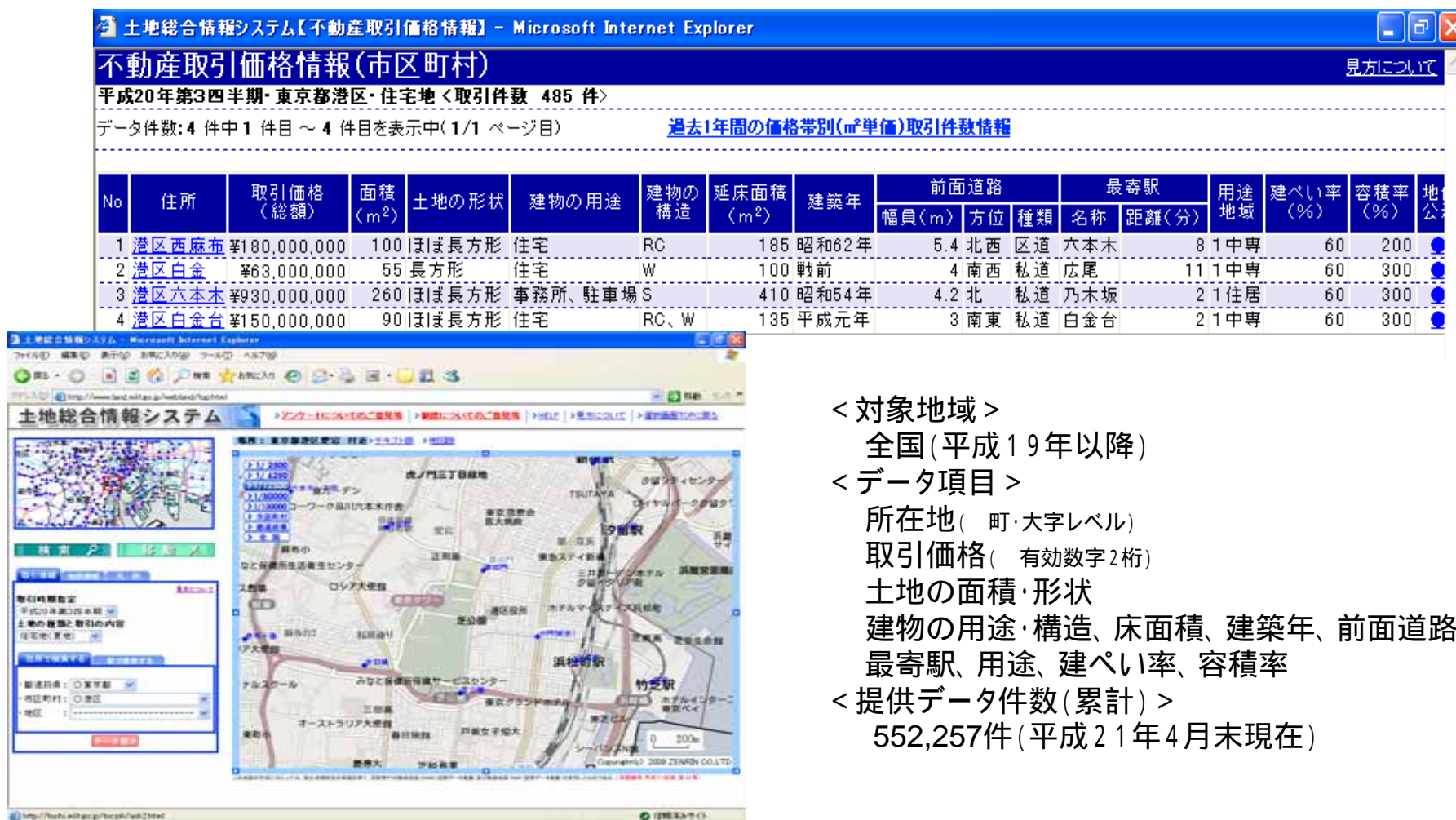


## 2. 現状の取組

また、不動産の実際取引価格に関する情報として、平成18年より不動産取引価格情報の提供を開始している。

### 不動産取引価格情報の提供

平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく取引価格情報を、四半期毎に国土交通省ホームページ上で提供している。



土地総合情報システム【不動産取引価格情報】 - Microsoft Internet Explorer

不動産取引価格情報(市区町村)

平成20年第3四半期・東京都港区・住宅地<取引件数 485 件>

データ件数: 4 件中 1 件目 ~ 4 件目を表示中(1/1 ページ目)

[過去1年間の価格帯別\(㎡単価\)取引件数情報](#)

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			最寄駅		用途 地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	地 公
									幅員(m)	方位	種類	名称	距離(分)				
1	港区西麻布	¥180,000,000	100	ほぼ長方形	住宅	RC	185	昭和62年	5.4	北西	区道	六本木	8.1	中専	60	200	
2	港区白金	¥63,000,000	55	長方形	住宅	W	100	戦前	4	南西	私道	広尾	11.1	中専	60	300	
3	港区六本木	¥930,000,000	260	ほぼ長方形	事務所、駐車場	S	410	昭和54年	4.2	北	私道	乃木坂	2.1	住居	60	300	
4	港区白金台	¥150,000,000	90	ほぼ長方形	住宅	RC、W	135	平成元年	3	南東	私道	白金台	2.1	中専	60	300	

< 対象地域 >  
 全国(平成19年以降)

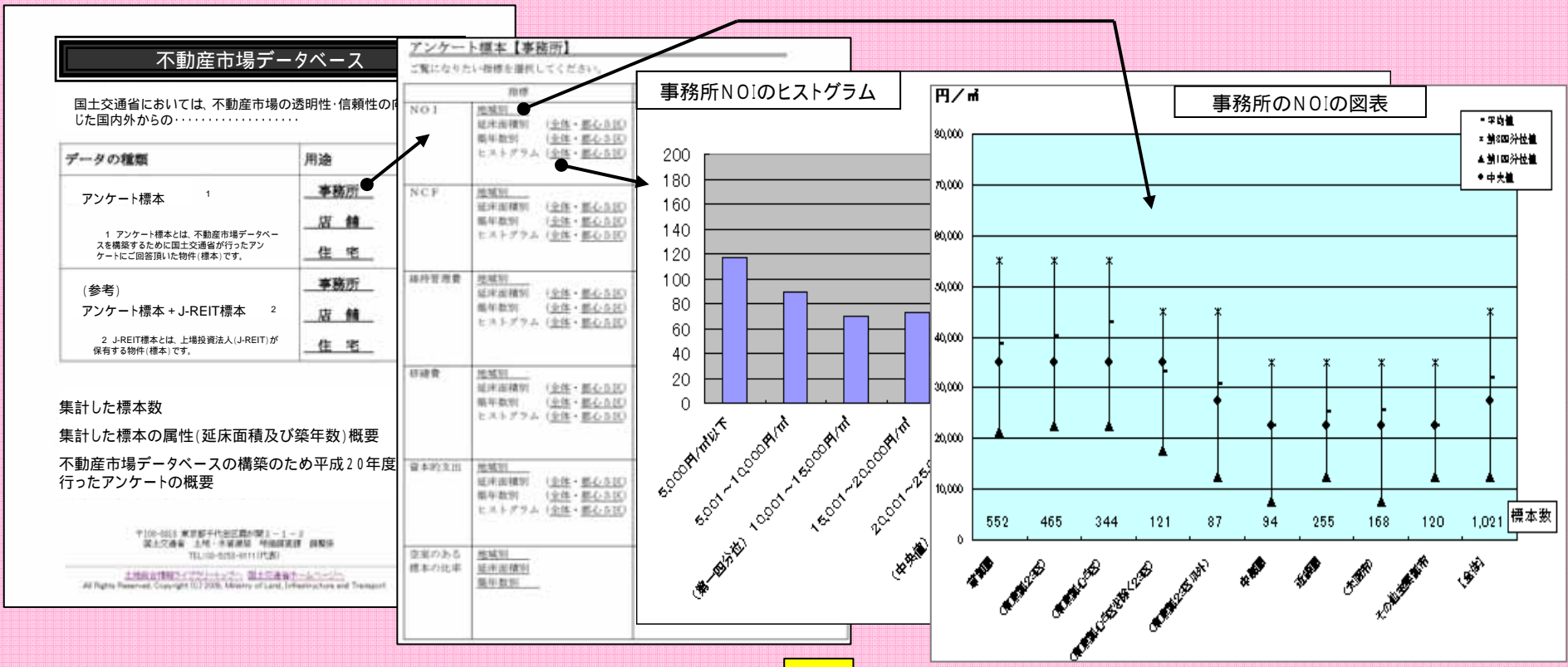
< データ項目 >  
 所在地( 町・大字レベル)  
 取引価格( 有効数字2桁)  
 土地の面積・形状  
 建物の用途・構造、床面積、建築年、前面道路  
 最寄駅、用途、建ぺい率、容積率

< 提供データ件数(累計) >  
 552,257件(平成21年4月末現在)

## 2. 現状の取組

さらに、不動産投資等に資する情報として、三大都市圏等の賃貸オフィス、賃貸マンション等賃貸不動産の収益・費用の情報をアンケート調査等により収集し、不動産の収益性に関する指標を提供する不動産市場データベースを平成20年度に新たに構築した。

- (1) 「事務所」「店舗」及び「住宅」の3用途の賃貸用物件の収益・費用に係る6つの指標( NOI、維持管理費など)を公表。
- (2) 「用途別」「地域別」「属性(延床面積及び築年数)別」に「中央値、四分位値等を示す図表」と「ヒストグラム」を公表。
- (3) 177図表で1,000以上の区分の値を公表。
- (4) アンケートにより収集した標本(1,919)と公表されているJ-REIT保有物件の標本(1,305)、合計3,224の標本を使用して作成。



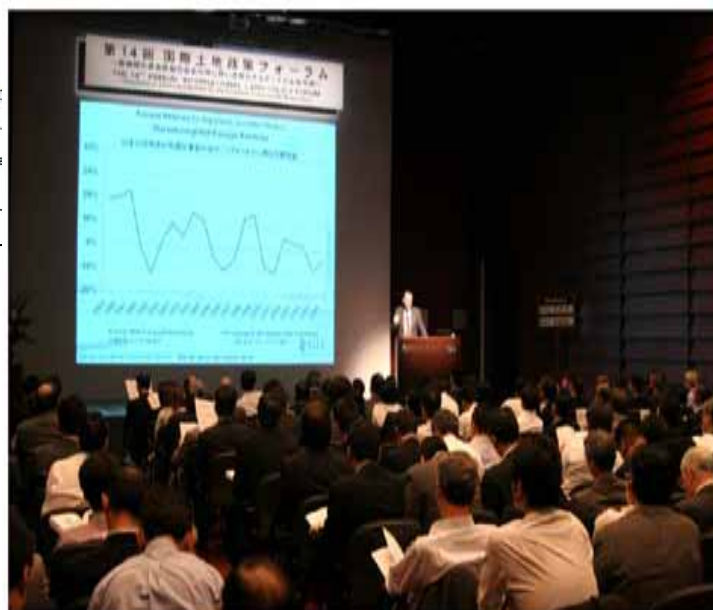
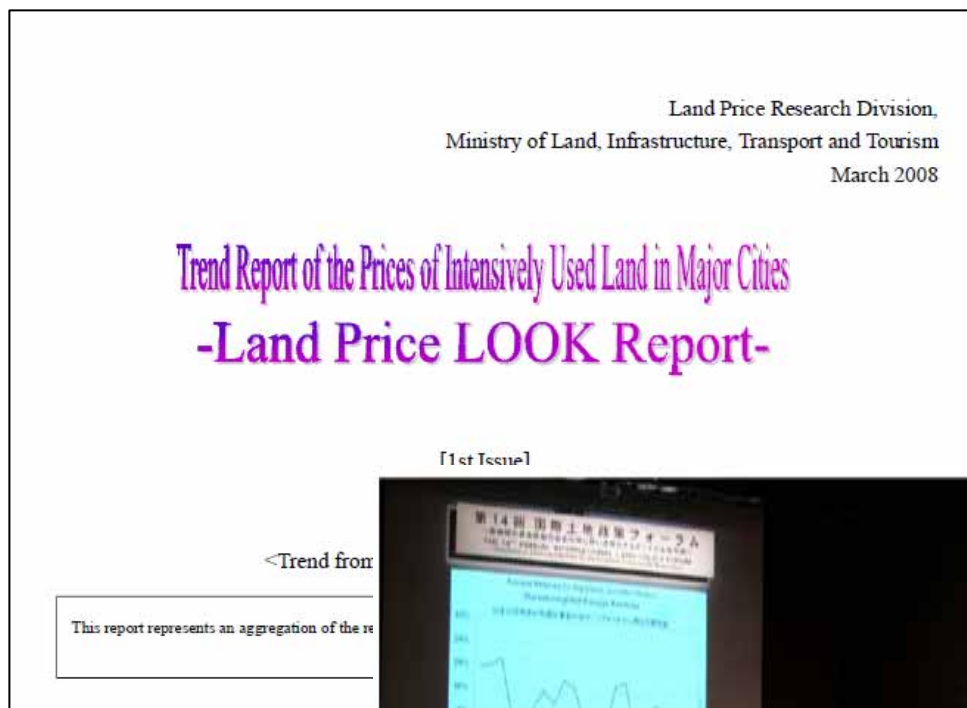
不動産市場の透明性・信頼性の向上

不動産市場データベースは、投資家の投資判断の参考となるとともに、不動産事業者のビル経営や不動産鑑定士の鑑定評価の精度向上に資するものと考えられる。

## 2. 現状の取組

日本の不動産に係る情報の海外への提供・発信については、地価LOOKレポートや取引価格情報の英語による公表、国際土地政策フォーラムの開催等を通じての情報発信等を行っているところである。

### < 地価LOOKレポート英語版の公表 >



### < 海外へ向けての情報提供・発信の例 >

【英語による資料の公表】

取引価格情報

主要都市の高度利用地地価動向報告  
(地価LOOKレポート)

地価公示・都道府県地価調査(予定)

土地白書

土地市場動向マンスリーレポート

【国際会議の開催等】

国際土地政策フォーラムの開催

不動産プロフェッショナル国際マーケット会議(MIPIM)への参加

等

< 国際土地政策フォーラムの開催 >

### 3. 政策課題

豊かな国民生活の実現に向けて不動産の利用価値を高めていくためには、情報の提供の充実を図ることにより、国民が安心して不動産取引を行うことができるようにするとともに、不動産市場の透明性を高め、国内外の中長期的な投資資金を日本の不動産に呼び込むことが重要である。

国民や民間企業、自治体等が安心して不動産の取引や戦略の検討を行うためには、地価動向の適時・的確な把握・提供のほか、取引価格情報や収益・費用情報の収集・提供の充実などを通じて不動産市場の透明性の向上を図る必要がある。このことは、不動産価格の急激な変化を防ぎ、適正な不動産取引を促進する効果も期待される。

また、これまで適正に評価されてこなかった環境性能や安全性などの不動産の質・リスクに関する情報に対する消費者のニーズが高まっており、投資家・消費者の信頼が得られる形で情報が提供されるよう、情報整備の充実や総合的な提供が必要である。

さらに、様々な情報の体系化・総合化や連携の強化により情報の価値を高めることが必要である。

## 4. 施策の方向性

情報の利活用者である国民、民間企業、自治体等、さらには中長期的投資資金の出し手である国内外の機関投資家、金融機関、不動産業者、個人投資家等の不動産情報に関するニーズを継続的かつ的確に把握し、戦略的に情報の収集・提供を行う必要がある。

特に、これまで積極的に行ってこなかった海外からの安定的な資金を確保するための情報発信については、効果的に行うことが重要である。

地価情報、取引価格情報、収益・費用情報等の情報は、回収率の向上等による情報量の増大、継続的な情報の蓄積・公表、公表の迅速性の向上等により充実を図ることが必要である。

省CO<sub>2</sub>性などの環境性能の評価に関する情報、人工改変地の改変履歴や災害履歴などの土地の安全性に関する情報、土地取引に有用な土壌汚染情報など、不動産の質・リスクに関する情報を投資家、消費者の信頼が得られる形で整備・提供する方法について必要な検討を行っていく。

さらに、既存情報や新たに収集・提供する情報について、利用者に適切に利活用してもらうため、また様々な情報ニーズに対応するため、分かりやすく使いやすい形で情報を提供するとともに、その性格・相違や利用方法等についての情報を提供したり、これらの情報の有機的な連携・分析や改善による情報の付加価値化を図る必要がある、そのための情報基盤（不動産情報総合データベース（仮称））を構築していくことが必要である。その際、民間における取組と連携しつつ構築していくことが必要である。

# 4. 施策の方向性

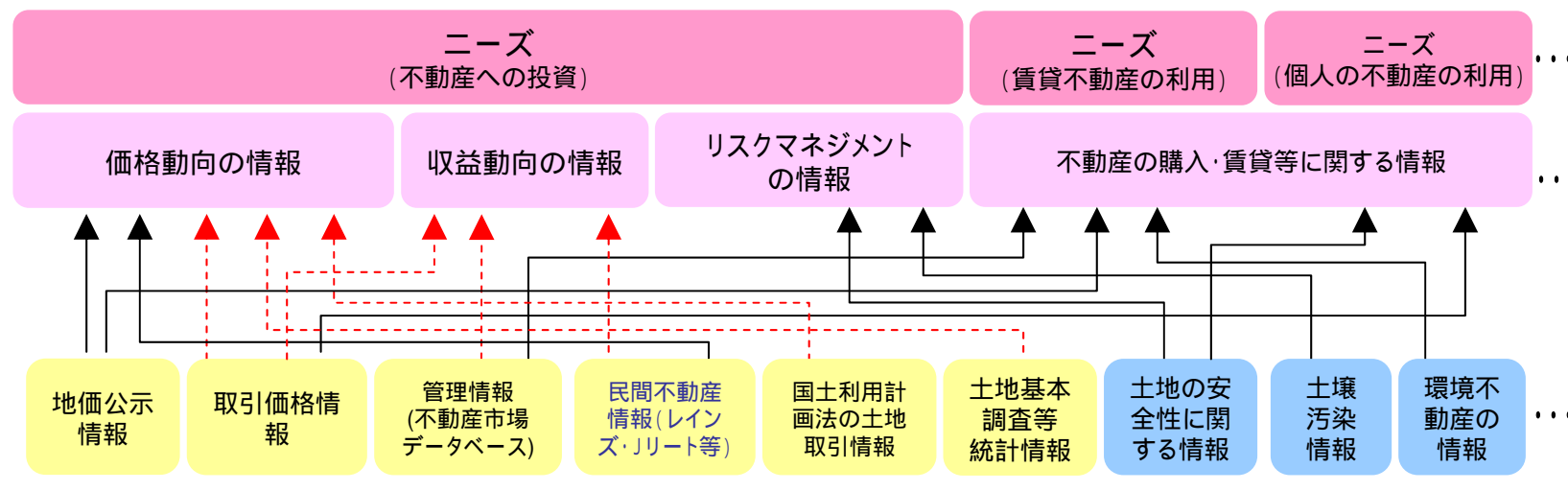
**ニーズ把握** : 国民、民間企業、自治体、国内外の機関投資家、金融機関等の情報の利活用者に対してのヒアリング等により、ニーズを把握する。



**提供情報内容の検討** : 把握したニーズに対し、既存情報の改良や組み合わせで対応できるか、新規の情報を収集しなければならないか等を含め、提供情報内容を検討する。

イメージ図

既存情報項目
新規情報項目
→ 活用
- - - → 加工して活用



**わかりやすい情報提供**

ホームページで利用者に分かりやすく使いやすい形で情報提供を行う。



民間による情報提供の促進



透明性が高く、誰もが安心して参加できる不動産市場を形成し、不動産市場の活性化を促進