

不動産情報の把握・活用と市場の透明性に関する課題

明海大学不動産学部

周藤利一（すとうとしかず）

1. 我が国における不動産価格情報の位置付け

諸外国では、土地の実際の取引価格が広く一般に公開されている。

わが国にこうした制度がなかった理由はいくつか考えられるが、最も大きな理由は、登記や税の制度の違いによると思われる。多くの欧米諸国や一部のアジア諸国では、古くから取引価格を登記手続の際に登記所に届け出ることとされており、収集された取引価格の情報は登記簿に記載されて、蓄積、公開されてきている。また、実際の取引価格が不動産取得税や登録免許税の課税ベースとされているため、虚偽の申告には罰則なども措置されている。

わが国では、こうした国々と違って、取引価格の情報は登記の要件ではなく、不動産取得税や登録免許税の課税ベースも実際の取引価格ではなく評価額が適用されており、公的機関が取引価格を目的として網羅的に情報を収集、蓄積する機能を有して来なかった。

因みに、1873(明治 6)年の地租改正の際に課税標準となる地価の算定方法について収益還元方式か取引事例方式か議論があったが、前者が採用された。

2. 土地・水資源局の取引価格情報の提供制度

土地・水資源局の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 19 年 2 月）は法制化に関し、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取引情報の利活用の推進の観点から検討した結果を以下のように示し、結局、法制化によらず、現行制度の改善を図る方向を示した。

① 価格の信憑性・正確性の向上

取引価格が登記の要件ではなく、課税も固定資産税評価額が適用される現状では、これら制度の見直しを行わない限り、取引価格情報の収集はアンケートに寄らざるを得ない。そして、アンケート方式下で虚偽記載に対し罰則を課したとしても、価格の妥当性を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。

② アンケートの回収率の向上

本制度が不動産市場の透明性の確保を目的に、国民に対し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、回収率向上のために国民に罰則を課すことは現時点では妥当ではない。

③ プライバシー問題の解消

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。

④ 制度の安定性

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は一定の法的な位置付けのもとに行われており、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。

⑤ 取引情報の利活用の推進

アンケート調査票には、取引価格情報は 1) 地価公示の資料、2) 物件の詳しい所在が特定されないようにして一般に提供という 2 つの目的に限定して利用すること、税務等他の行政機関の業務に流用されることはない旨を明記している。したがって、取引情報の幅広く利活用しようとするならば、個人情報の管理の徹底を図る法制的な整備とあわせて、将来的に検討する必要。

3. 不動産流通業界における不動産価格情報の位置付け

三井不動産系のフランチャイズチェーンは、1975(昭和 50)年頃から住宅センターの設立、有力者を組み入れた特約代理店制度や各地の有力業者との共同出資による住販会社の設立により進められ、住宅センターを核としたネットワークが形成されていった。

これに対し、全宅連は 1977(昭和 52)年 10 月、建設省に対し、同年に制定・施行されたばかりの「中小企業の事業活動の機会の確保のための大企業者の事業活動の調整に関する法律」5 条による調査の申し出を行った。

建設省は調査を行い、その結果を同年 12 月に全宅連に示し、その後、三井不動産側と全宅連との間で同法 4 条による自主的解決のための努力として話し合いが行われたが、合意に達することができず、全宅連は翌年 3 月、建設省に対し、同法 6 条による調整の申し出を行った。

建設省は、全宅連が求めた勧告は出さないこととし、三井不動産側に対し、当面、フランチャイズチェーンを拡大しないよう行政指導するとともに、全宅連などの中小業者に対しては、経営・業務体制の近代化を求める方針をとった。

その頃、建設省は不動産流通問題研究会を設けており、同研究会は 1978(昭和 53)年 8 月、①情報の共同処理—協業化の促進、②情報の均質性と正確性の確保、③仲介契約制度の改善、④価格査定方式の適正化を内容とする報告書を提出した。これを受けて 1980(昭和 55)年に宅建業法の第 8 次改正が行われたのである。

そして、1981(昭和 56)年 2 月、三井不動産側と全宅連は共同して近代化を進めることで合意し、全宅連は調整の申し出を取り下げた。

(蒲池紀生・菊岡俱也「不動産業沿革史上巻」全宅連不動産総合研究所、1999 年、267～271 頁の記述等により取りまとめた。)

4. 韓国における不動産価格情報の位置付け

日本のバブル期と同時期の 1980 年代後半の地価暴騰に対し、韓国政府は抜本的な土地対策を講ずることとしたが、その基本が「土地公概念の拡大導入」である。

土地公概念は法律概念でも講学上の概念でもないが、一般に「土地政策の一大転換のための基本体系であって、土地というものが単純な商品ではなく人間の生活と生産活動のための不可欠な基盤であるため、それが農地であれ、山地であれ、あるいは住宅地であれ、その土地が有する機能ないし適性、あるいは地域又は位置に応じ、公共の福祉のため最も経済的に、そして最も効率的に利用されねばならず、そのため適正な誘導、規制が加えられなければならないことを意味するもの」と説明されている。

土地公概念に基づく具体的な施策の一つが 1988 年 11 月から施行されている「検印契約書制度」である。これは、取引当事者は不動産取引に関する契約書を作成した後、基礎自治体の長の検印を受けなければならない、契約を原因とする不動産所有権移転登記申請には必ず検印契約書を登記原因書面として提出しなければならないというものである。

その後、日本の宅建業法に相当する「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」の 2006 年改正により、仲介業者が仲介する場合には、取引当事者に代わって取引価格等を基礎自治体の長に申告する制度が導入されたことから、これらの制度を通じて不動産取引価格を政府が入手できるようになった。

そして、国土交通部が中心となって、課税当局や地方公共団体との間で不動産の所有・取引情報を一元的に管理するシステムが構築され、不動産取引価格情報の公開システムやインデックスの整備が実施されるようになった。

5. 台湾における不動産価格情報の位置付け

不動産取引情報の透明化を促進し、不動産取引にまつわる紛争を減らし、不動産価格の不当なつり上げを防ぐ目的で、不動産の実勢価格登録制度が 2012 年 8 月からスタートした。

内政部は同時に、同制度により蓄積された情報を元に、すべての人が「内政部不動産取引実勢価格検索サービスネット」で、実際の売買や賃貸借の取引価格について検索できるようにした。

検索可能な登記案件は、区域順に並べ、個別の案件を特定できる識別性を除いている。また、親類や友人間で比較的低価格で取引された物件など、実勢価格として誤解を与えかねないような、通常の取引価格とは明らかにかけ離れた特殊な物件はデータから除外している。

内政部は、サービス利用者の利便性を考慮し、取引の種類や、所在県・市、建物の形態、価格帯、区域などの属性に基づいてデータ検索ができると同時に、直接地図上で指定した範囲の成約情報について、インターネットを通じ無料で取得できると説明している。

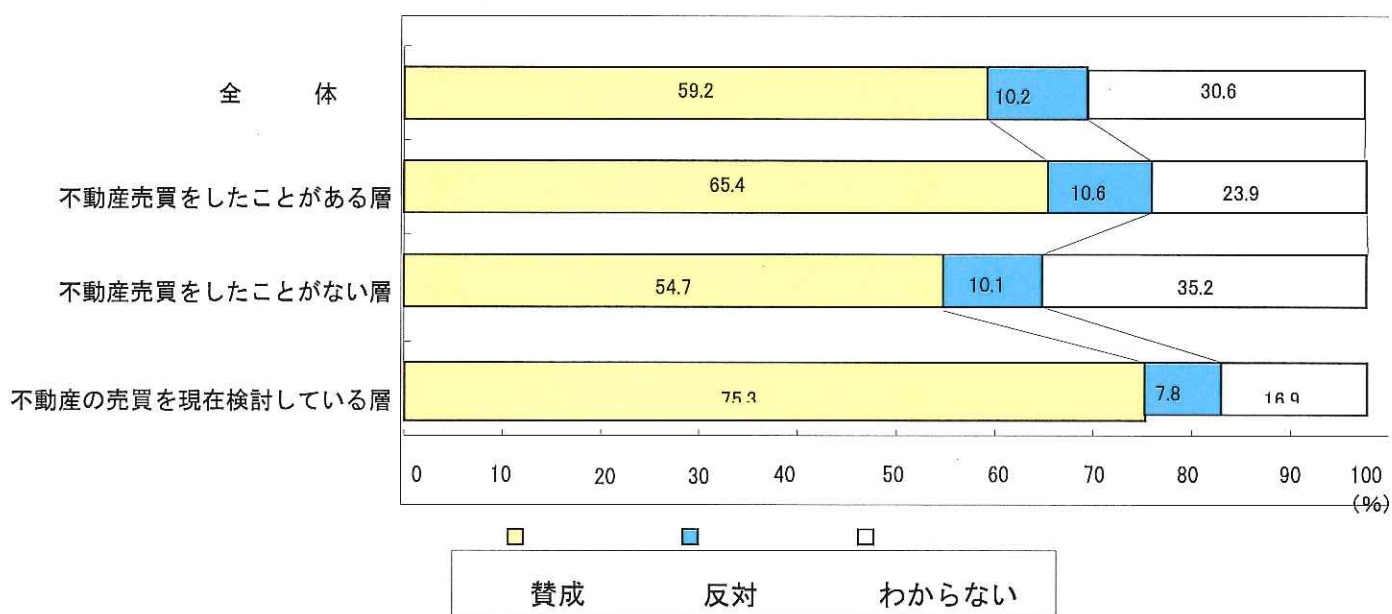
内政部の不動産取引実勢価格検索サービスネット

<http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/>

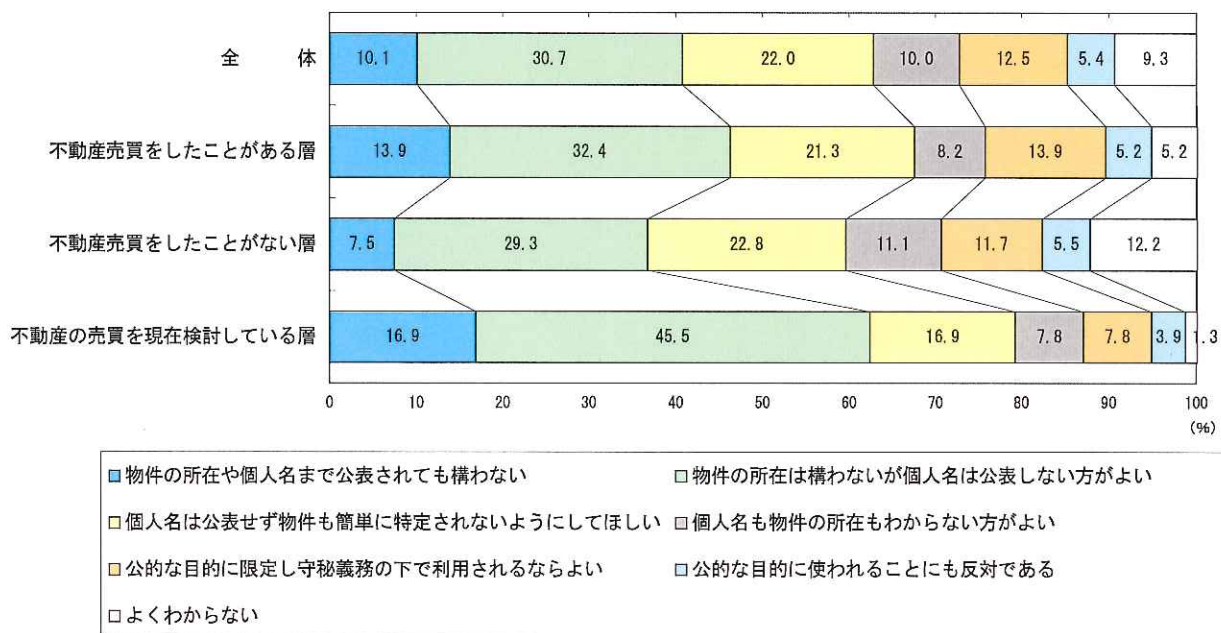
(参考)不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査結果

調査対象 母集団 全国20歳以上の者 標本数 3,000人
抽出法 層化2段階無作為抽出
調査時期 平成15年8月21日～9月1日
調査方法 調査員による個別訪問聴取
回収結果 有効回収(率) 2,224人(74.1%)

(図1)取引価格情報公開制度導入の賛否



(図2)自分自身の取引価格が一般に知られることについて



- ・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え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。

取引価格情報の提供制度に関する検討委員会（平成 19 年 2 月）