

## 【研究ノート2】

## 「土地取引情報開示の条件整備に関する研究会」提言について

北 本 政 行

## はじめに

土地取引は、多くは法人を含む国民間の土地をめぐる取引であるが、そのほとんどは不動産流通業者が関与するとともに、直接的、間接的に不動産鑑定士、国や都道府県、市町村の行政機関が関与するものである。

ところが、取引価格を含む土地取引情報に関しては、現状ではこれら土地取引に関わる主体全てが、即時的かつ即地的に十分入手しているとは必ずしも言えず、その保有状況は主体間でも差があると言わざるを得ない。これは、一方ではプライバシー保護という問題の帰結ではあるものの、国民の立場からすれば合理的かつ納得のいく取引が阻害されているのではないかとの印象はまぬがれないし、より大局的には、土地取引市場が自律的かつ効率的に機能することを妨げ、適正な地価形成を阻害する要因の一つとなりうる可能性も否定できない。

そこで、土地取引市場を有効に機能させる方策の一つとして、「的確かつ豊富な土地取引情報の提供」の重要性を再認識し、具体化に向けての検討を進めることは意義のあることと考えられる。

当研究所では、国土庁土地局の委託を受け、「土地取引情報開示の条件整備に関する研究会」を設置し、上記の問題意識の下、国民を含む土地取引関連主体に対する情報提供が土地取引市場の適正化に及ぼす影響と、プライバシー問題等情報提供上の問題点、情報提供の有効な方策等について検討し、提言のとりまとめを行った。

本稿では、以下に提言並びに検討過程で作成した図表の一部を掲載するが、ご尽力を賜った下記の研究会メンバーの皆様方には改めて感謝の意を表する次第である。

## 【土地取引情報開示の条件整備に関する研究会メンバー】

座 長	田中 啓一	日本大学経済学部教授
委 員	油谷 充寿	千葉県都市部土地対策課長（第3回研究会まで）
	岡本 誠司	千葉県都市部土地対策課長（第4回研究会以降）
	加田 泰下	(社)全国宅地建物取引業協会連合会専務理事
	佐藤 實	(株)佐藤総合鑑定代表取締役
	高橋 宏康	大阪市計画局調整部土地対策課長
	針谷 博史	三井不動産販売(株)企画調査部調査鑑定室長
	肥田野 登	東京工業大学工学部社会工学科教授
	本橋 武彰	住友不動産販売(株)社長室室長代理

## 1. 「土地取引情報開示の条件整備に関する研究会」提言

本研究会では、地価高騰、投機的取引が二度と繰り返されることなく、適正な地価形成が行われるための一施策として、「土地取引に係わる各主体の土地取引情報の豊富かつ円滑な入手」に着目し、その方策等について検討を行った。

以下に、本研究会の検討結果として、土地取引情報の入手、提供に関する現状、各主体における土地取引情報入手の意義と重要性、国民に対する土地取引情報の提供方法、そして提言のとりまとめを示す。

### 第1章 土地取引情報の入手・提供に関する現状

#### 1-1. 土地取引情報の種類と特徴

土地取引情報をここでは、「物件情報」「個別情報」「加工情報」「鑑定情報」の4種類に分類する。それらの概要、特徴は以下の通りである。

##### (1) 「物件情報」

土地取引市場において、売り手側が提示する「売り物件の売却希望価格」などに関する情報であり、新規に発売される土地建物や中古物件（戸建住宅、マンションなど）の売却に関する「新聞の折り込み広告」、「不動産情報誌（週刊・月刊）」などが代表例である。

発売・売却広告された物件は、土地取引市場において、売り手と買い手の間で行われる条件交渉などを経て成約に至る。従って、売却希望価格（物件情報）は、成約価格（後述する「個別情報」の一部）とは必ずしも一致しないが、「物件情報」は、国民が最も身近に接している土地取引情報である。

##### (2) 「個別情報」

土地取引市場において、売り手と買い手の間で売買契約が成立した物件の成約価格などに関する情報をここでは「個別情報」と呼ぶ。

「物件情報」とは異なり、「個別情報」には取引に際した売り手・買い手双方の様々な事情（「売り急ぎ」「買い急ぎ」など）が強く反映されている。また、そもそも取引主体の資産に関する情報であることから、「個別情報」は、一般にプライバシー問題との係わりが強い。

このため、「個別情報」の取扱いについては、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、公務員において、法的な守秘義務が存在していることから、現状における「個別情報」の活用は、不動産流通業界の内部資料および公的地価の算出資料など、極めて限定的なものに留まっている。

##### (3) 「加工情報」

「物件情報」、「個別情報」の双方を基礎とした「加工情報」が存在するが、ここでは、「個別情報」を加工したものに着目する。

「加工情報」は、「個別情報」から主に「取引に際した特殊事情」や「物件ごとに有している個別性」などを排除することで標準化された情報が基礎となっており、不

不動産流通業界などから「相場価格の経年変化を示すグラフ」や「メッシュ表示された地価マップ」などが作成され、一般国民に向けて提供されている。しかしながら現状においては、「加工情報」作成の基礎となる「個別情報」の収集が、各企業や団体の枠を越えにくいことから、土地取引市場全体を捕捉した「加工情報」は見当たらない。

#### (4) 「鑑定情報」

不動産鑑定士が、「個別情報」を基にして理論的手法により評価したものが「鑑定情報」であり、法律に基づき年に1度公表される地価公示価格や都道府県地価調査における土地価格（標準価格）が代表例である。もちろん、個別の土地などに関する「鑑定情報」は、個人が不動産鑑定士に依頼し得ることも可能である。

同一物件でも、鑑定評価された価格と成約価格は、取引の時期や、取引に係わる様々な事情などにより差異が生じる場合がある。

以上の土地取引情報を、「情報提供のタイミング」「情報量」「情報の種類と対象範囲」の観点からみると、「物件情報」は「売り出し広告」であることから、中古住宅、新築マンションなど様々なジャンルの最新情報が大量に提供されている。

一方、「個別情報」は、「物件情報」が具体的に成約に至ったものであり、物件の種類と所在により情報量などは異なる。また「加工情報」は、各主体がそれぞれの目的に応じた情報の作成・提供を行っている。そのため、情報の種類、作成・提供の時期、情報の収集範囲、情報量などは様々であるが、総じて、年間1～2回程度、各企業が日常業務を通じて収集できる範囲の情報が作成・提供されていると言える。

### 1-2. 各主体における土地取引情報の入手状況

「物件情報」「個別情報」「加工情報」「鑑定情報」などの土地取引情報は、主に、不動産流通業界および行政機関から提供されている。

土地取引市場には、「国民（法人を含む）」「行政機関」「不動産鑑定業界」「不動産流通業界」の4つの主体が関わっているが、各主体の土地取引情報の入手状況は以下のように整理できる。

#### (1) 国民（法人を含む）

土地取引情報の収集に関する個人差（必要とする内容や入手方法への習熟度などの違い）はあるものの、一般の国民は、土地取引の主役であるにもかかわらず、市場に関わる4つの主体の中では、最も情報の入手が行いにくい立場にある。

まず、「物件情報」に関しては、「新聞の折り込み広告」や「様々な住宅情報雑誌」などを通じて比較的潤沢に入手することが可能である。

しかし、「個別情報」については、口コミなどを通じて入手される場合もあるが、通常の場合、一般国民の立場では確実に入手することはできない。

一方、不動産流通業者が作成・提供している「加工情報」は、本来、広く公開されているものであるが、どこでどのようなものが入手できるかは広く一般には知られて

ないのが現状である。「鑑定情報」に関しては、公示価格については新聞等でも公表されており、また個別の土地などについても不動産鑑定士に依頼して知ることができる。

## (2) 行政機関

地方公共団体などの行政機関は、土地政策を立案する立場にあるため、土地取引に関する独自の調査を実施し、「個別情報」を把握することが可能である。また「個別情報」は、土地政策に関わる業務の遂行に際して入手されることもある。

しかしながら、土地政策をよりの確に行っていくためには、管轄地域内における土地取引の内容把握は欠かせないものであり、情報収集をより一層充実させる必要がある。

## (3) 不動産鑑定業界

不動産鑑定業界は、日常的な不動産鑑定業務の中で、「個別情報」をはじめとする様々な土地取引情報を積極的に収集している。不動産鑑定業務をよりの確に行っていくためには、「個別情報」の的確な把握は不可欠であると考えられるが、そのような環境整備が十分に行われているとはいいいにくい状況にある。

不動産鑑定業界では、地元の鑑定士協会などが中心となり、鑑定業務を行うための基礎資料整備（「個別情報」の収集）の一環として、土地取引に関する調査を実施している。

## (4) 不動産流通業界

土地取引市場に関わる4つの主体の中で、取引に関与する立場から成約価格を含む「個別情報」に最も多く接する機会があり、大規模事業者を中心として豊富な「個別情報」のストックを活用した「加工情報」の主要な発信源となっている。

しかしながら、不動産流通業界全体としては圧倒的な土地取引情報を有しているものの、例えば、大規模事業者と中小規模事業者とでは、主たる業務の分野に違いがあることなどを背景として、各事業者の間には保有する情報に格差が生じている。

このような状況等を背景として、平成2年5月に不動産流通業界内における各企業間の不動産情報の迅速かつ円滑な流通を目的として指定流通機構が設置され、首都圏をはじめ全国37圏域で不動産流通システム（レインズ）が稼働中である。これは、加盟業者がそれぞれの保有する物件情報、個別情報を登録し、検索できるシステムであり、システムへのアクセス件数等が急激に伸びていることから、不動産流通業界内における土地取引情報の共有化は進展しつつあることがうかがわれる。

次ページに、提言の検討過程で作成した表「主な土地取引情報の特徴」並びに「個別情報と加工情報の総体的特徴」を示す。

表 主な土地取引情報の特徴 (相互補完関係)

- (1) データの種類とタイミング
  - ・加工情報は年次ベースのものが多い。
  - ・「中古戸建て」は住宅地の加工情報はフォローしている。
  - ・「新規戸建て」の主要な物件情報は加工情報がない。
  - ・個別情報以外は、様々な用途の情報が国民に提供されている。

個別	加工	物件	査定・査定
通年(通時)		27	3 9 10
月次	21	25 26	
四半期			2 6
半年			7
年次	18 19 20 22 23 24		1 3 3 4 (三半)

- (2) データの種類と情報量
  - ・大規模サンプルによる加工情報は「新築マンション」に限られている。

個別	加工	物件	査定・査定
数千		物件	2 7 8 9 10
1万	18 19 20 21 22 23		
数万		25	1 5 6
大規模	24	26 27	4 (建築費) 5 (路額)

- (3) データの種類と対象範囲
  - ・「中古戸建て」は住宅地の加工情報はフォローしている。
  - ・「新規戸建て」の主要な物件情報は加工情報がない。
  - ・個別情報以外は、様々な用途の情報が国民に提供されている。

新築	中古	戸建て	他用途	個別	加工	物件	査定・査定
マンション	戸建て	マンション	戸建て	12 15	24 (25 26)	25 26 27	
				12 15		26 (主要) 27	
				12 13 14 15 16 17	20 21	27	
				12 13 14 15 16 17		27	
土地				11 12 13 14 15 16 17	18 19 21 (中古戸建) 22 23	27	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
				12 13 14 15 16 17	18 (商業) 22 23	27	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

(注) 表中の数字は、右表の左欄の番号に対応している

表中の○印は、何らかの形で国民が入手可能なデータ

表 個別情報と加工情報の総体的特徴

	個別情報	加工情報
タイミング	リアルタイム (随時～月次) に近い	個別情報に比べて タイムラグ (収集加工時間) が 生じる
情報量	多様な規模の情報が存在	中小規模 (年間1万件程度) の 個別情報を基礎としている
対象範囲	それぞれが網羅的	それぞれが限定的

データ名称	情報の取扱い/保有主体	対象範囲	種類	データ取扱いの範囲	更新
1 地価公示価格	国土庁	土地	査定	全国約3万地点	毎年1/1
2 民間地価動向調査	国土庁	土地	査定	全国8都府県約900地点	四半期
3 相対地価動向調査	国土庁	土地	査定	全国 (四半期別)	随時
4 新築戸建て取扱い調査	自治省/市町村	土地、建物	査定	各地域への新規取扱い	3年毎
5 基準地価	建設省	土地	査定	全国約3万地点	毎年7/1
6 地価動向調査	建設省 (土地取引規則法に基づき)	土地	査定	各地域の取引地点	四半期
7 全国市街地価動向調査	(財) 日本不動産研究所	土地	査定	全国23市	半年毎
8 所有資産の査定	大蔵省/国税庁	土地	査定	持ち払い予定地	事業毎
9 公共用地取扱い調査	自治省/各公共施設部署	土地	査定	公共施設建設予定地	事業毎
10 国営用地の取扱い調査	国土庁	土地	査定	払い下げ予定地	事業毎
11 住宅地価動向調査	住宅金融公庫	住宅地	個別	公共住宅資金借入希望者	毎年
12 取引事例調査	建設省 (土地取引規則法に基づき)	所有権移転の全ての取引	個別	査定調査 (回収率50%)	四半期
13 レイシス成約報告	(財) 首都圏不動産流通機構	土地、中古戸建、マンション	個別	専任、先住専任中心	随時
14 不動産取引事例集	(社) 不動産協会	土地、中古戸建、マンション	個別	会員100以上の取引物件	毎年
15 取引事例調査	各地域の不動産鑑定協会	所有権移転の全ての取引	個別	査定調査 (回収率30%)	月次
16 取引事例調査	宅建協会 (静岡、富山、佐賀、熊本)	土地、中古戸建、マンション	個別	各協会からの協力要請	随時
17 不動産取引事例集	不動産流通促進協議会 (7社)	土地、中古戸建、マンション	個別	大手7社の取引物件	月次
18 全国地価動向調査	(社) 全国地価動向調査委員会	土地 (標準地)	加工	全国約9,000地点	毎年10/1
19 民間地価動向調査	(株) 三井不動産	住宅地	加工	三井不動産物件	毎年11/1
20 東京圏動向調査	(株) 三井不動産	中古マンション	加工	三井不動産物件	毎年11/1
21 価格動向調査	(株) 三井不動産	住宅地、中古マンション	加工	三井不動産物件	月次
22 地価分布図	(株) 東急不動産	土地	加工	豊田、近畿圏	毎年
23 地価調査	ミサワホーム総合研究所	土地	加工	3大都市圏、福岡県	随時
24 全国マンション市場動向	(株) 不動産流通研究所	新築マンション	加工	販売全体の調査物件	毎年
25 首都圏住居動向調査	(社) 日本流通住宅協会	新築マンション	加工	全国1都3県販売物件	月次
26 不動産流通動向調査	(株) 不動産流通研究所	新築マンション (主要戸建)	加工	販売全体の調査物件	月次
27 全国住宅情報データベース	(株) リクルート等	土地、新築、中古戸建、マンション	加工	広域流通物件	随時

## 第2章 各主体における土地取引情報入手の意義と重要性

第1章で見たように、現状では土地取引に関わる主体全てが即時的かつ即地的な土地取引情報を必ずしも十分に入手しているとは言えず、その保有状況は主体間で非対称性があると言わざるを得ない。このことは、土地取引市場が自律的かつ効率的に機能することを妨げ、一部の投機的取引により周辺地域の期待価格が上昇し、結果として自己実現的な期待形成に基づく取引により市場全体の価格が著しく上昇するという、いわゆるバブル期当時の状況を引き起こす要因の一つともなりうる可能性も否定できない。

こうした要因を除去し、公正かつ透明な土地取引市場を形成するため、土地取引情報を取引当事者にとって合理的な取引行動の目安となるように的確に提供することにより、安全な土地取引の確保の措置と相まって、土地という国民生活にとって重要な財について、基本的に自己責任の原則に基づく賢明かつ適正な取引を行う基盤の整備を図る必要がある。さらに、土地取引情報の的確な提供は、自律的かつ効率的に土地取引市場が機能することを助け、もって適正な地価形成に資することが期待される。

以下に、土地取引市場に関わる各主体が円滑に土地取引情報を入手することの意義を整理する。

### (1) 国民

一般の国民が「必要な時に、必要な情報が、適切に入手できる」環境を整備していくことは、土地取引市場における適正な相場感の形成や市場価格の適切な把握を可能とすることから、国民が「納得のできる取引」を行うために欠かすことのできない条件である。

また、このような情報環境の整備、特に「個別情報」、「加工情報」が円滑に把握できる環境の整備は、市場価格をベースとした自己資産の概算評価が実際の取引を行う前に可能となることから、一般国民の資産運用の適正化にも資するものと考えられる。

このように、直接的な意義だけを考えても、土地取引情報の国民への提供は、国民にとって大きなメリットがあり、ひいては公共の利益にも資するものである。

ただし、「個別情報」には、取引の特殊事情や物件の個別性が大きく影響している場合もあることから、土地取引情報に不慣れな一般の国民が提供を受けた場合には、逆に適正な相場感の形成に混乱をきたすことも考えられるため、「個別情報」に含まれている特殊要因には留意する必要がある。

### (2) 行政機関

土地取引情報とりわけ「個別情報」を、行政機関がタイミング良くかつ豊富に入手できる環境の整備は、行政機関における土地取引市場のより正確な実態把握を可能とすることから、よりの確な政策の展開が期待できる。

また、行政機関が豊富な「個別情報」をタイミング良く把握できる環境が整備されることに伴い、公的土地評価に対する信頼性の向上も期待できる。

### (3) 不動産鑑定業界

不動産鑑定業界が、「個別情報」をタイミング良くかつ豊富に入手できる環境の整備は、よりの確な不動産鑑定業務の実施に対して不可欠な条件である。

また、不動産鑑定業界は、公的土地評価にも関与することが多いが、このような情報環境の整備により、豊富な取引事例を基礎とした公的土地評価が可能となり、その信頼性の向上も期待できる。

### (4) 不動産流通業界

「個別情報」の収集は、現状では各企業ごとに行っている場合が多いが、例えば、土地取引情報の共有化などの進展により、「個別情報」の収集量が大きく増加した場合には、各企業における土地取引市場の実態把握の向上が期待できることにより、不動産流通分野におけるコンサルティング機能の一層の充実、とりわけ価格査定精度の向上が期待でき、ひいては取引価格の適正化にもつながることになる。

次ページに、提言の検討過程に作成した表「各主体への土地取引情報の提供に際したメリット、デメリット」を示す。

この表では、土地取引市場を構成する4つの主体について、表側の主体に個別情報が提供された場合の、表頭の主体にとってのメリット(○)、デメリット(●)を整理している。要点を整理すると以下ようになる。

〔国民に対して個別情報の提供が行われた場合〕

- ・市場の実態に即した相場感の形成が促されることにより、納得のいく取引の実施や実勢ベースでみた自己資産の評価が可能となることが期待される。
- ・しかし、一方で、個別情報の特性が正しく理解されていない場合には、情報の過多や錯誤などにより相場感の適切な形成が阻害されたり、個別事情に引張られた先入観の形成などが生じる可能性もある。

〔行政機関に対して個別情報の提供が行われた場合〕

- ・実態に即したより適切な政策の実施が期待できる。
- ・豊富な取引事例を基礎とした公的地価の算定も可能となることから、公的地価に対する公信力の向上が期待される一方、公的地価と実際の取引価格との乖離について、国民にわかりやすい説明が必要。

〔不動産鑑定業界に対して個別情報の提供が行われた場合〕

- ・実態に即したより適切な不動産鑑定業務の実施が期待できる。

〔不動産流通業界に対して個別情報の提供が行われた場合〕

- ・市場動向の把握がより適切に行え、また、顧客に対する価格査定精度の向上も期待される。
- ・利用目的に応じた情報の使い分けが必要となる。

表 各主体への土地取引情報の提供に際したメリット、デメリット  
 ○：メリット事項 ●：デメリット事項 (課題) 事項

		評価主体			
		国民	行政機関	不動産鑑定業界	不動産流通業界
国民	○成約事例に複数接することにより、相場感の形成が促され、納得できる取引の実施が期待できる。	○成約事例に複数接することにより、相場感の形成が促され、納得できる取引の実施が期待できる。	○複数の成約事例価格を基礎として形成された相場価格による取引が増加すること、価格形成の安定化が図れる。	○複数の成約事例価格が提供されることにより、市場への関心向上により土地価格の適正な理解の促進が期待できる。	○顧客側で適正な相場感が形成されれば、売り手・買い手間の合意形成の迅速化が期待できる。
	○実勢ベースでみても自己資産に関する概ねの価値把握が可能になる。	●課税基準、とりわけ時価の解釈を巡り、納税者との調整作業が発生し、一部に混乱が生じる可能性がある。	●課税基準、とりわけ時価の解釈を巡り、納税者との調整作業が発生し、一部に混乱が生じる可能性がある。	●課税基準、とりわけ時価の解釈を巡り、納税者との調整作業が発生し、一部に混乱が生じる可能性がある。	●顧客側に相場感の混乱が生じていると合意形成に必要な以上の時間を要する場面も懸念される。
行政機関	○適切な情報整理が出来ない場合、情報過多による相場感の混乱や、特殊事例による先入観の形成が懸念される。	●歪な相場感を背景とした著しく割高や低廉な取引が横行した場合、社会の隅々への悪影響と有効な政策に支障がでる。	○市場実態の把握がより深まるため、実態に則したより適切な政策の実施が期待できる。	○豊富な取引事例を基礎とした公的地価の算定が可能となるため、算定結果の公信用向上が期待できる。	○市場実態に則した政策の実施が可能となることから、市場の抱える問題等の適切な解決が期待される。
	○市場実態に則した政策の実施が可能となることから、適正な資産形成の達成が期待できる。	○公的地価と実勢価格との乖離が縮小されるため、取引事例がない場合の相場形成及び資産評価が容易になる。	○公的地価と取引事例価格との乖離の根拠について、一般国民にもわかりやすい解説の必要性が強まる。	○豊富な取引事例を基礎とした公的地価の算定が可能になる。	○公的地価と実勢価格との乖離が縮小されるため、取引事例がない場合の相場形成及び資産評価が容易になる。
不動産鑑定業界	○市場実態に則した資産評価が可能となる。	○市場実態に則した取引の増加が期待できることから、価格形成の適正化・安定化が促進される。	○市場実態に則した取引の増加が期待できることから、価格形成の適正化・安定化が促進される。	○市場実態の把握がより深まるため、実態に則したより適切な不動産鑑定業務の実施が期待できる。	○市場実態に則した資産評価が可能となる。
	○公的地価と実勢価格との乖離が縮小されるため、取引事例がない場合の相場形成及び資産評価が容易になる。	○公的地価と取引事例価格との乖離の根拠について、一般国民にもわかりやすい解説の必要性が強まる。	○豊富な取引事例を基礎とした公的地価の算定が可能になる。	○豊富な取引事例を基礎とした公的地価の算定が可能になる。	○公的地価と実勢価格との乖離が縮小されるため、取引事例がない場合の相場形成及び資産評価が容易になる。
不動産流通業界	○市場動向に関する適切なコンサルティングが受けられる可能性が高くなる。	○精度の高い市場動向の把握を基礎とした取引の増加が期待でき、価格形成の適正化・安定化が促進される。	○精度の高い市場動向の把握を基礎とした取引の増加が期待でき、価格形成の適正化・安定化が促進される。	○豊富な取引事例の収集が期待できることから、より実態に則した不動産鑑定業務の実施が可能となる。	○取引事例の収集量が拡大することにより、市場動向の把握精度が一層高まることが期待できる。
	○査定価格がより一層実勢化するににより、価格面で納得のいく取引の増加が期待できる。	○近傍事例による価格査定及び当該価格の適正化・安定化が促進される。	○近傍事例による価格査定及び当該価格の適正化・安定化が促進される。	○近傍事例による価格査定及び当該価格の適正化・安定化が促進される。	○価格査定がより近傍事例を使えることにより、取引主体に対する査定価格の説明が容易になる。
個別情報の提供対象主体					●取引情報の収集量拡大に伴い、情報精度の低下が懸念されるため、運用目的に応じた情報の使い分けが必要となる。



### 第3章 国民に対する土地取引情報の提供方法

土地取引市場に関わる各主体が、適切な土地取引情報に豊富に接することのできる環境の整備は、土地取引市場の適正化に向けて重要な意義がある。

本研究会では、土地取引市場に関わる各主体の中で、最も情報の入手が行いにくい立場にある「国民（法人を含む）」に着目し、さらに検討を行った。その結果、以下のような土地取引情報の提供方法が有効であると考えられる。

#### 1) 間接的な方法

##### (1) 的確な情報理解の促進

土地取引情報は、「物件情報」「個別情報」「加工情報」「鑑定情報」に分類することができるが、様々な土地取引情報から市場動向を的確に把握するためには、例えば、新聞の折り込み広告に掲載されている売り物件の価格は「売り手側の売却希望価格」であり、「周辺近傍の公示価格」とは物件の特性や値付け時期などにより差が生じている可能性のあることや、「周辺近傍で成約した土地の価格」も、仮に、売り急いだ事情があれば、通常の相場価格から低めの水準になっている可能性があること、画地条件、環境条件等により価格が異なることなどを総合的に把握している必要がある。

しかしながら、一般の国民の多くは、土地取引情報の種類、特徴、活用方法などに関して十分な知識を有しているとは言いがたい。また、それらの土地取引情報の提供主体やその入手方法などについても周知されているとは言いがたい状況にある。

以上のような状況を踏まえると、様々な土地取引情報の的確な理解を促進する観点から、その種類、特徴、活用方法をはじめ、提供を受けることのできる土地取引情報の作成主体や入手方法などについて、例えば、総合的かつわかり易く説明した「土地取引情報活用ガイドライン」の作成、配付などを通じて、一般の国民に広く示すことは極めて有意義であると考えられる。

##### (2) 国民が入手可能な情報の改善

一般の国民が広く入手できる土地取引情報としては、地価公示および都道府県地価調査（標準価格）があり、年1回調査が行われ公表されている（平成7年の調査地点数はそれぞれ約3万。）。

公示価格に関しては、近年、課税上の評価と関連づけられることとなったことから、公示価格の価格時点と課税上の評価の算定期間との間に生じるタイムラグが指摘されている。また、調査地点数に関しては、近年増加傾向にあるもの、地価公示制度の一層の充実を期待する観点から、調査地点数の増設が期待されている。

以上のような状況への対応策としては、二つの方策が考えられる。一つ目は「量的改善」の側面であり、地価公示や都道府県地価調査における調査地点の一層の増設を期待したい。

二つ目は、調査と公表、公表と利用などのタイムラグの短縮および使いやすさを高

めるためのマップ化などの「質的改善」の側面である。また、地価公示や都道府県地価調査に対して、それらを時期的に補う調査の充実などが望まれる。

## 2) 直接的な方法

### (1) 個別情報の提供

#### <現状>

土地の成約価格などの個別情報は、土地取引市場に関わる主体に課せられた守秘義務などの関係から、現状においては広く一般には公開されていない。仮に、一般の国民が、ある特定地区の個別情報を入手しようとする場合には、不動産流通会社の店舗などを訪ねてその旨を依頼する必要があるが、土地建物の売買機運がそれほど高まらない間は、不動産流通会社の店舗を訪ねにくい場合も少なくないのが実情であろう。

ちなみにアメリカでは、不動産税（保有税）課税台帳、登記関係書類の閲覧を通じて取引価格を知ることが可能である。また、インターネットを通じて、取引事例を検索し安価で提供する新しいサービスも登場している。

フランスでも、登記関係書類の閲覧により、個別情報を得ることが可能である。このように、いくつかの国では個別情報を入手することが可能となっている。

#### <課題>

個別情報は、土地取引市場の適切な動向把握に重要な情報であるが、その正確な理解のためには、「土地の有する特性」や「取引における成約価格の形成メカニズム」などに関する専門的予備知識が必要となる。

仮に、専門的予備知識が無い者に対して「物件の個別性」や「取引の特殊事情」が強く反映された個別情報を提供した場合には、「特定の個別情報による先入観の形成」などが行われやすいことから、土地取引市場の的確な動向把握を混乱させる可能性が高い。

また、個別情報のうち、「土地取引主体の氏名」「取引に臨んだ詳細な動機」などは、個人のプライバシーとの関係が強く指摘されていることから、個別情報をどの範囲まで公開するかという問題が想定される。ちなみに、有識者や国民の意識についてみると、取引価格は本来隠すべきものではないとする意見が有識者から出されている一方、国民意識調査によれば、行政機関が「個人や企業が所有する土地に関する情報」を全国的に集計・公表することについて、プライバシーの観点から、「問題ない」とする意見は過半に達していない（平成4年3月国土庁土地局）。

ただし、この意識調査は、一般国民を対象としており、土地取引等に直面していない者が多数含まれていることに留意する必要がある。

#### <課題のクリア方法>

個別情報は、土地取引市場の適切な動向把握に重要な情報であり、長期的には何らかの方法で、一般の国民にも提供されることが望ましい。しかしそのためには、上述した課題を克服する必要があり、個人のプライバシーとの関連が強いと考えられる

「取引者の氏名」「詳細な取引動機」などの一部又は全てにマスクをかけた情報を、一般の国民に対して広く提供する方策が考えられる。

この方策を実施するに際して、マスクをかけるべき項目やその範囲については、国民のプライバシー問題に対する意識によるため、今後の調査、検討や国民的議論が必要であるが、仮に、土地取引市場の把握に不可欠な内容・項目に対してもマスクをかけた場合には、個別情報提供の有効性が失われる可能性もある。このため、個別情報の提供は公共の利益に資するものであり、その情報は国民の財産であるとの理解を得ながら、個別情報の公開範囲を拡大していくための国民的合意を形成していく努力が必要である。

なお、国民が個別情報を入手することが可能な諸外国では、いかにプライバシー問題をクリアし可能となっているかについてであるが、登記関係書類、課税台帳を通じて入手可能な国については、歴史的経緯等から土地所有権の安全性の確保や課税の公平性の確保といった公益性がプライバシー問題に優越しているためと推測されるが、今後更に諸外国事例については広く研究する必要がある。

また、土地取引情報に関する専門的予備知識の有無の程度により個別情報の把握に差異が生じることから、場合によっては土地取引市場の的確な動向把握を混乱させる懸念が残されており、個別情報の的確な理解の促進を同時に行うなどの留意が必要である。

このほか、個別情報が正しく理解できないことにより市場動向の把握に混乱をきたす懸念があることを鑑みると、「個別情報の正しい理解に必要な専門的予備知識」を有する者に限定して個別情報を提供する方策も想定される。

この方策の場合、限定する者に対して守秘義務を課す必要が生じ、その方法が問題となる。また仮に、個別情報の提供を受けることのできる者を非常に限定した場合には、所期の目的を達成できないことも想定されるが、例えば、土地問題に関わる研究者については、調査研究活動の成果が行政機関等で活用されることなどを通じた公共性が期待できる。

## (2) 加工情報の提供

### <現状>

「個別情報の正しい理解に必要な専門的予備知識」を有していない一般の国民が、土地取引市場の概ねの動向を的確に把握するためには、取引ごとの特殊要因を排除した、いわゆる「標準化された個別情報(加工情報)」の提供が有益であると考えられる。また、このような「標準化」の作業を通じて、プライバシー問題もクリアすることが考えられる。

現状では、不動産流通分野の大規模事業者および業界団体などから、マーケットレポート、地価動向調査、地価マップなどの様々な加工情報が提供されている。加工情報の入手に際しては、当該情報を提供している企業や団体に請求する必要があるが、一般の国民が、そのような加工情報の存在や入手方法などについて知ることのできる

機会は少ないのが現状である。

ちなみにドイツでは、市町村の土地鑑定委員会が取引事例の全てを把握できる体制が採られていることから、それらの取引事例を基にして、土地鑑定委員会および各州の統計庁から「地価マップ（2年毎）」および「平均土地価格統計（四半期毎）」が作成され公開されている。

<課題>

○「標準化」に関する課題

個別情報を標準化する目的は、「物件の個別性」や「取引に際した特殊事情」などの特殊要因を排除することにある。標準化の方法としては、「特殊事例の排除」と「標準画地への比準」の2種類が想定される。

「特殊事例の排除」は、大量の取引事例の中から、特殊要因の影響が強い取引事例を除外することにより「標準的な取引事例」を取り出す方法であるため、取引量の最も多い用途や物件（「敷地50坪程度の戸建住宅」「ファミリー型マンション」など）に情報が限定される。

「標準画地への比準」の方法としては、不動産鑑定手法が代表的であるが、今後は統計数理的手法による計量モデルの活用なども想定されることから、各手法はそれぞれの目的に応じて使い分けられる必要がある。

以上のように、個別情報を標準化する方法や目的は様々であり、またその意味するところは微妙に異なることから、加工情報の提供に際しては、一般の国民が土地取引市場の動向把握に混乱をきたさないように留意することが一つの課題である。

○「プレゼンテーション」に関する課題

加工情報は、その特徴などが明確に理解でき、かつ使い勝手の良い形で適切に表現（プレゼンテーション）されている必要がある。プレゼンテーションの主な方法としては、「相場水準の即地的把握に優れた“マップ化”」と「相場水準の変化把握に優れた“グラフ化”」の2種類が存在している。

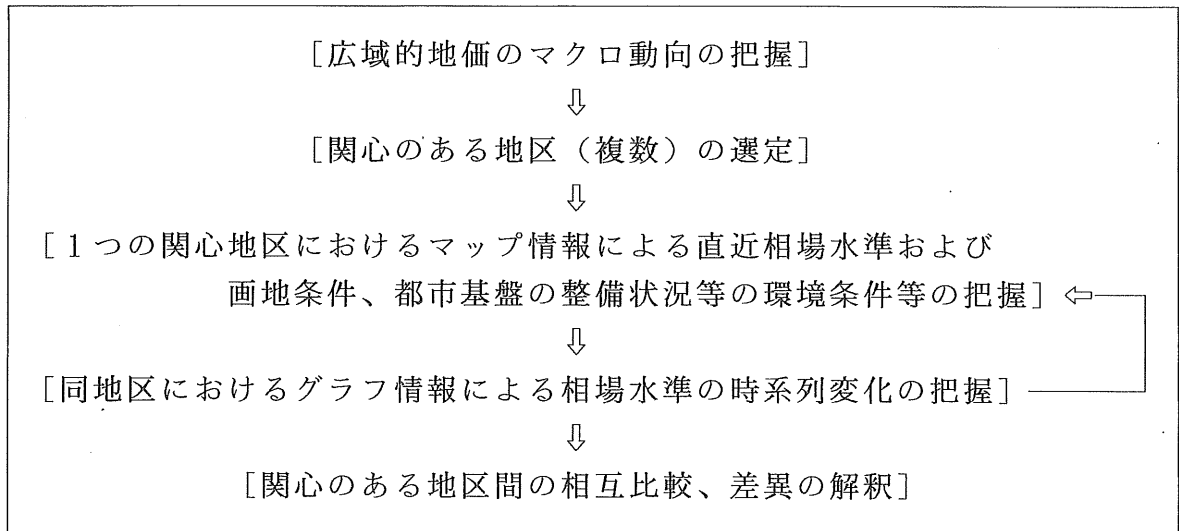
加工情報から市場動向を的確に把握するためには、「即地的相場水準の時系列変化の傾向」を把握する必要があるため、「マップ化された加工情報（マップ情報）」と「グラフ化された加工情報（グラフ情報）」の双方を見る方が効率的かつ効果的であるが、現状ではそれらを同時に満たす加工情報は見当たらない。

<望ましい加工情報の方向性>

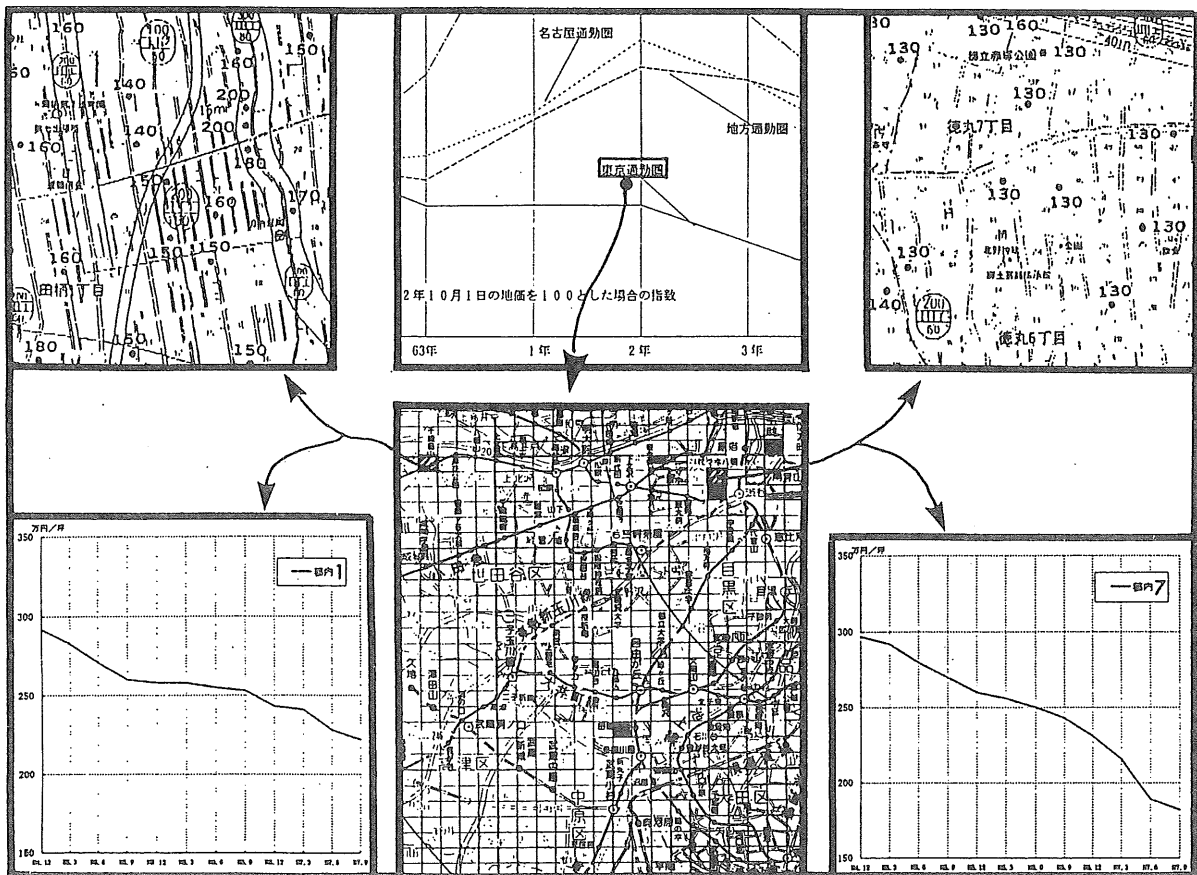
一般の国民が土地を購入するなどの目的で、加工情報から市場動向を把握する手順としては、次頁のようなフローが想定される。

当該フローでは、マップ情報と、グラフ情報が交互に参照されており、このような加工情報のプレゼンテーションには、「図面や地図などの画像情報」と「グラフなどの数値情報」を同時に提供できる情報媒体の活用が適していると考えられる。

<市場動向把握の標準的フロー>



<プレゼンテーション画面の例>



今後は、土地取引市場の実態・動向を把握したい一般の国民が、蓄積された画像情報、数値情報に自由にアクセスして、必要な加工情報を入手することのできる情報提供システムを構築することが有用である。その際、都市基盤の整備状況等の環境条件等によって価格が異なってくることから、環境条件等に関する情報についても提供する必要があることに留意すべきである。

また、このような情報提供システムの構築に当たっては、様々な土地取引情報の提供と併せて、提供される情報の意味、見方などの解説も、一般の国民にもわかりやすい形で示される必要がある。さらに、情報が古くなるとその価値が急速に低下することから、常に新しいデータを提供する必要がある。

#### 第4章 土地取引情報の提供に関する提言

適正な地価形成と投機的取引の排除という大命題の下、各主体における適切な土地取引情報の増大の意義、さらには、土地取引市場および土地取引情報を取り巻く現状と課題などに関する検討を踏まえると、土地取引情報の提供方策などについて、以下のようにまとめることができる。

##### 1) 行政機関、不動産鑑定業界、不動産流通業界が保有する土地取引情報の拡充について

###### (1) 自ら行っている調査等の拡大充実

土地取引市場に関わる各主体は、土地取引市場の実態・動向の把握に向けて、現在様々な調査・分析活動を行っており、それらの活動を基礎として、様々な土地取引情報が作成され、その一部は広く提供されている。

それらの土地取引情報を総括的に見ると、多くの制約条件の下で、土地取引市場の実態・動向の把握に向けた有益な活動が行われていると言える。

土地取引市場の的確な実態・動向の把握に向けて、今後とも各主体が、現在行っている土地取引情報の収集・調査・分析・提供などの活動を、それぞれの主体の一層の努力により、より有効かつ適切な形を目指して充実・拡大していくことが望まれる。

###### (2) 他主体との情報交流の活発化

(1)で示した「自ら行っている調査等の拡大充実」に加えて、今後は、各主体が保有している土地取引情報の量的・質的な充実に向けて、土地取引情報の収集・調査・分析活動に関する一層の相互理解を進めることにより、各主体ごとの枠組みを越えた情報交流の活発化が期待される。

###### (3) 他主体との共同調査の実施

また、複数の主体、例えば行政機関と不動産鑑定業界等が適切な役割分担の下、共同して土地取引情報に関する調査を実施し、得られた情報を共有するという形態も考えられる。一部に、既に実施され豊富な情報収集を行っている例も見られ、今後とも相互機関の性格、共同調査のメリットを確認した上で、広く推進されることが望まし

い。

## 2) 国民に対する土地取引情報の提供方策について

一般の国民が、様々な土地取引情報を円滑に入手できるための環境整備は、「土地の的確な市場価格の把握」や「納得できる土地取引の実現」などを通じて、市場メカニズムが有効に機能するための基盤形成に大きく資するものと考えられる。

一般の国民に対する土地取引情報の提供方策については、以下の3点を組み合わせながら具体化していく方向で検討されることが望まれる。

### ●「土地取引情報ガイドライン」の提供

国民が入手可能な土地取引情報に関して、情報の種類、特徴、入手・活用方法等を、専門知識を有しない者にも分かりやすく解説したガイドライン等を作成し提供する。

### ●加工情報フリーアクセスシステムの構築

マップ情報、グラフ情報など、蓄積された様々な加工情報を、必要な付記事項も合わせて国民が自由にアクセスして総合的に把握することができるシステムを先進的な情報媒体などを活用して構築する。この場合、常に新しいデータを提供することに留意する必要がある。

### ●個別情報（一部）の公開

プライバシー問題に留意しつつ、個別情報の一部にマスクをかけた上で、土地取引市場の実態・動向の把握に有益な情報を一般国民に提供する。

以上に示した土地取引情報の提供方策などに関する提言については、限られた時間内での検討結果であるため、必ずしも十分煮詰められている訳ではない。従って、この提言の中には、実施するに当たり、主体、費用負担、他の諸制度との整合性等についての検討が必要なものも少なくなく、今後の検討課題となる。また、提供媒体についても、インターネット等の最新媒体も含め、低コストで適切な方法を考える必要がある。

しかし、今後の土地取引市場の一層の適正化に向けて、的確かつ豊富な土地取引情報が円滑に入手できる環境の整備の重要性を今一度認識する必要があり、このことを通じて、国民の間における活発な議論を促すとともに、各機関においては、本提言の具体化に向けた更なる検討、実施を期待するものである。

〔 きたもと まさゆき 〕  
土地総合研究所 主任研究員