

【研究ノート】

第9回国際土地政策フォーラムについて

大崎 順介

1. はじめに

国際土地政策フォーラムは、国土交通省の土地月間の公式行事として、平成6年から毎年実施されており、第1回「土地と金融・経済」、第2回「土地の所有から利用へー定期借地権と土地利用ー」、第3回「土地利用と環境」、第4回「外から見た日本の土地市場」、第5回「投資の観点から見た日本の土地市場のあり方」、第6回「大都市圏における土地の有効利用と条件整備」、第7回「21世紀の土地市場に求められる条件～不動産の証券化を中心に～」、第8回「都市再生手法の新展開～各国の経験と展望～」に続き、本年度は「土地市場の活性化と土地情報の整備」をテーマに、次のとおり開催されたものである。

(主催：国土交通省、共催：財団法人 土地情報センター、財団法人 土地総合研究所)

(1) 開催日 平成14年10月28日(月)

(2) 場 所 丸ビルコンファレンススクエア

(3) 講 師

フランス：ジルダ ドゥ ケルアリック 氏 (パリ公証人協会名誉会長)

ドイツ：ペーター ポルステンドルファー氏 (ザクセンアンハルト州内務省土地鑑定担当官)

イギリス：ジョン ミードーズ氏 (英国土地登記所 国際部門土地投機国際部門長)

ジャニス ナイト氏 (英国土地登記所不動産情報サービス部門長)

アメリカ：ロナルド W ワインホルト氏 (メリーランド州資産課税・評価局ディレクター)

以下、本フォーラム開催の趣旨、及び講師の講演概要を紹介する。

2. 開催の趣旨

我が国の土地市場がその機能を十分に果たすためには、価格情報、管理等の履歴情報、周辺環境の情報等の土地情報を整備することが急務となっている。

特に、実売価格や賃料は、土地取引の際の重要な判断材料であるとともに、不動産の証券化などに当たっても基礎的な情報だが、わが国では取引当事者が開示に消極的なため公開されていない。円滑な土地取引や合理的な地価の形成を図る観点からは、こうした実売価格情報等の提供のあり方について検討していく必要がある。

そこで、本年の国際土地政策フォーラムでは、諸外国における土地情報の専門家を招聘し、各国における土地情報の整備に向けた取り組みとその活用状況等に関する議論を通じ、わが国における今後の土地情報の整備の検討に資することを目的とする。

3. 講演の概要

ジルダ・ドゥ・ケルアリック氏

フランスでは、不動産に関する機関として不動産の権利、抵当権などを登記する登記所、土地の所有者、区画、区画の利用状況、土地・建物の課税ベースの決定を行う地籍事務所、国家・地方自治体・公的機関の保有する不動産の価値を評価する公共不動産評価所の三つが存在しています。

この三つの期間に公共のデータベースが不完全に分散しているというのがフランスにおける不動産情報の現状です。

しかし、フランスでの土地・建物の権利の移転は、公証人の関与なしには行えません。公証人は不動産の所有権の変更・所有・移転の全てのプロセスに法的に関与し、登記において権利証書や抵当証券の登記に必要な手続きの全てを代行し、また不動産の売却の際に国に代わって税金を徴収しています。

このように公証人は不動産の権利の移転・価格について知る立場にあるので、公証人協会が中心になって住宅の価格水準などの詳細な不動産情報を公開しています。

ペーター・ポルステンドルファー氏

ドイツでは、年間百万件以上の不動産売買契約が締結されますが、これらを全て公証人が扱っており取引情報は公証人を通じて各担当官庁呼びに行政区毎に設置されている土地鑑定委員会に提供されます。

土地鑑定委員会は、土地に関する専門知識を持つ者で構成される法定の組織で、不動産取引データその他付随するデータの収集、それに基づく土地標準価格の算出、一般への情報提供、不動産市場レポートの作成などの役割を担っています。

ドイツでは売買が行われると契約書の写しを登記事務所、税務署、自治体及び土地鑑定委員会に送付しなければならないことが法律に定められています。これら取引情報はほとんどデジタル化され、コンピューターに記録されており、加えて地籍庁の整備する地籍図

や、都市計画上の計画等を収集し、さらには売買当事者へのアンケートによってどのような状況で売買したのかを調査しています。

また、土地鑑定委員会は取引事例をもとにエリア毎に12月31日現在の土地標準価格を算出し、土地価格地図を作成し、配布しています。この土地標準価格は財務当局において課税標準算出の基礎ともなっています。

不動産鑑定士は、鑑定評価に際し参考となる過去の取引データを土地鑑定委員会から有料で入手することができます。ただし、個人情報保護法によりこの場合の個人情報は全て匿名となります。

ジョン・ミードーズ氏

ジャニス・ナイト氏

英国では、土地登記とそれに伴う図面は小額の手数料で誰でも請求ができ、郵便や電子的方法での申請も可能です。登記簿の間違いや削除による個人の損失には保証金を支払い、必要があれば訂正します。

土地登記所は地方自治体、郵便番号ごとに居住用不動産価格と販売量の情報をまとめた住宅不動産価格レポート（四半期ごと）を出版しています。ただ商業用不動産のじょうほうは提供していません。

土地登記所は1990年に独立行政法人に、1993年にトレーディング・ファンドとなつて、企業会計が適用されるようになりました。また、独立採算制となつたことで情報サービスを購入する顧客が支払う手数料で運営を賄うことになりました。さらに、担当大臣が定める厳しい年間目標に向けて、部門コストとサービスの速さ、質が問われています。独立採算制に移行したことで、余剰金があれば再投資する自由が与えられたメリットもあります。

1990年以降、登記簿は公開されるようになり、4ポンドの手数料で誰でも閲覧可能です。2000年4月以降は取引価格が登記簿に記載されるようになりました。

さらに、不動産の規模について評価事務所と、短期賃料について賃料サービス機関と、地理情報について測量庁とそれぞれ連携していて、各政府機関が所有するデータと土地登記所のデータを結びつけた情報の提供を模索しています。

ロナルド W ワインホルト氏

米メリーランド州では、1846年から売買の際の取引価格を開示する伝統があったため、市民がインターネットで自由に州の資産評価・課税局の不動産情報を検索できます。検索は不動産の住所、地図／区画番号からで、所有者名からの検索はできませんが、地方課税評価事務所の窓口では可能です。

データは登記所から提供された権利証書の写しから毎日入力しており、ファイルは週3

回更新し、登記から10日以内にインターネットで見ることができます。商業用物件の鑑定士などがこの情報を利用しています。

不動産移転税は権利証書に記載された売買価格で決まるため、虚偽の売買価格を記載したときは500ドル以下の罰金か6か月以下の懲役刑が科せられます。

不動産情報へのアクセスは1日60万件以上に上ることもあります。一番の効果は不動産情報の入手以上に、不動産の課税評価制度に対する市民の信頼度が非常に高まったことです。

米国では、住宅購入者の80%以上が不動産エージェントを使います。彼らは広範囲なデータベースを整備していて販売に活用しています。他の情報ソースとして新聞広告、郵便広告、立て看板などが使われています。

米国では35の州において不動産が売買された際には、その売買価格を開示することとされています。メリーランド州のシステムをモデルにインターネットによる不動産情報の公開が広がっていくと見えています。

[おおさき じゅんすけ]
[土地総合研究所 研究員]