

【研究ノート】

第10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」から始まり、第10回の今回は「土地情報の収集開示に関する普及・啓発」をテーマに、次のとおり開催されたものである。

(主催：国際土地政策フォーラム実行委員会、共催：国土交通省、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15年10月21日(火)
- (2) 場所 東京国際フォーラム
- (3) 講師
香港 : ジェニー・ウォン氏(香港土地登記所改革管理部長)
シンガポール: チン・ブーン・ハゥ氏(シンガポール土地管理局土地情報センター長)
アメリカ : ロナルド W ワインホルト氏(前メリーランド州資産課税・評価局ディレクター)
- (4) パネルディスカッション
コーディネーター: 齋藤 宏保氏(NHK解説委員)
パネリスト :
山野目 章夫氏(早稲田大学法学部教授)
白石 真澄氏(東洋大学経済学部助教授)
マリ・クリスティーン氏(異文化コミュニケーター)
ジェニー・ウォン氏(香港土地登記所改革管理部長)
チン・ブーン・ハゥ氏(シンガポール土地管理局土地情報センター長)

ロナルド W ワインホルト氏
(前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、講師の講演概要、及びパネルディスカッションの概要を紹介する。

2. 開催の趣旨

現在、各国において不動産取引価格の開示に関する取組が行われているが、日本では、不動産取引価格は収集も開示も行われていない。このため、国土交通省では、不動産取引価格情報の開示に関する制度の創設を検討しているところであるが、国内には、個人のプライバシー保護等の観点から、情報開示に慎重な意見もある。

そこで、本年の国際土地政策フォーラムは、不動産取引価格情報開示に関し、国民の関心を高め、建設的な議論に資するため、我が国で情報開示を行うに当たっての課題、我が国にふさわしい情報開示の方法等に関し、情報開示に関し先進的な取組を行っている諸外国の行政担当者及び我が国の有識者によるパネルディスカッションを行う。

3. 講演の概要

山野目 章夫氏

日本の土地情報開示政策について「ここが知りたい7つの論点」という形でお示しします。

論点1は「土地情報を開示する政策についての従来の政府の取組は、どのようなものであったか。また、現在の検討状況は、どのようなものであるか」です。いままでも土

地政策審議会などの答申で不動産の実売価格などの土地情報を開示する事の推進がうたわれていました。現在は国土審議会の土地政策分科会企画部会に土地情報ワーキンググループが設置され具体的施策の検討に入っているところで

す。
論点2は「土地情報というときに、具体的に問題とされるべき情報としては、どのようなものがあるか」です。これは一つは土地が幾らで売買されたかという取引価格情報、もう一つはある土地がどのような土地であるかという（用途地域や災害の危険度など）物件特性情報であり、双方とも重要な情報であると考えています。

論点3は「実売価格情報の収集や開示が重要な施策であると考えられるのはどのような理由によるものであるか」です。収集は開示の前提であるという意味で重要ですが、土地の市場動向を正確に把握し、土地政策を適切に展開していく上でも重要です。開示は国民生活の基盤である土地についての情報が偏在している現状を是正し、消費者が市場動向を適切に把握し、取引に臨むことができる環境を整えることが重要ではないでしょうか。

論点4は「実売価格を開示することはプライバシーの侵害にならないか」です。実売価格情報は個人の内面にかかわるプライバシー固有情報ではなく、秘匿を求める利益と公益を比較し、公益の方が上回るときは適切な方法で開示することが認められる個人識別情報と考えられています。

論点5は「実売価格の提供において、典型的には地点を特定するなど可能な限り詳細性を持たせた仕方での開示と、地点などを特定せず統計的な処理により加工をしてする開示とが考えられるが、いずれが基本とされるべきか」です。意味のある開示であるという観点からは、地番などにより土地を特定し、取引の行われて時期を明らかにする開示が相当であると考えられますが、取引価格を秘匿しておきたいという一部の国民感情を配慮することも求められると思います。

論点6は「もう一つの情報カテゴリーである物件特性情報のほうは、どのような仕方提供することが考えられるか」です。これは理想的には1筆ごとの単位で提供されることが望ましいと思いますが、筆と筆の間を明らかにする肝心の地積調査が進捗していない現状では街区単位での情報提供をするということが想定されます。

最後の論点7は「土地情報を開示する政策について、今後の政府の取組はどのような方向で進められると予想されるか」です。これは冒頭の論点1でご紹介しました土地情報ワーキングという政府の検討グループでの勉強・研究を行っており国民の意識調査の結果を十分に斟酌して年内に向けて取り纏めを進めようと考えているところです。

これから、今後の日本における不動産市場を、もっと広く申せば国民の社会、経済にとって最も良い施策を追求していく必要があります。本日のこのフォーラムのような場所で皆様方にもご関心を持って頂き、また検討を深められることはありがたいことであると受け止めています。

チン・ブーン・ハウ氏

シンガポール土地管理局（SLA）は、1819年以來の伝統を持つシンガポールの土地行政を担うシンガポール法務省土地局・土地登記所・測量局・土地制度支援局の4部門が合併し2001年6月に発足した公的機関です。

シンガポールでは1886年以前には土地登記システムは無く、売買当事者は土地所有者が誰であるか、土地にいかなる負担があるか調査することができませんでした。

1886年に

- ・取引の公開による裏取引・不正取引の防止
- ・法的証拠能力の獲得
- ・先に取引された証書についての優先権の確保

を目的とした証書登記制度が導入されました。しかし、この制度はきわめて煩雑であり、登記が義務性でなかったこともあり土地取引の調査は困難を極めていました。

そこで1956年に

- ・土地登記の義務化
- ・登記による権原の認定
- ・登記済み権原の公的保証

を定めた土地権原条例に基づきトレンスシステムが導入されました。証書登記制度とトレンスシステムのもとで登記された全ての証書は公的文書であり、手数料は必要となりますが一般の閲覧が認められています。開示されている不動産情報は不動産評価や不動産購入時の銀行ローンなど様々に利用されていました。

しかし、このシステムの情報入力の手作業で行われていました。

1995年11月にシンガポール所有権自動登録制度（Singapore Titles Automated Registration System, STARS）が稼働を開始しました。このシステムは

- ・シンガポールの土地所有及び土地取引に関する性格かつ最新のデータを効率的な方法で管理する。

- ・一般市民に対して最新土地情報のオンライン検索を提供する。
- ・最新の統計データが業務上必要なときにいつでも自動作成できるようにする。

ことを目的としています。この制度により一般市民はダイアルアップで最新の土地情報オンラインサービスを受けることができるようになりましたが、このサービスは会員制であり、ウェブベースではありませんでした。

1998年10月に稼働を開始したINLIS (Integrated Land Information Service) は地理情報システムと電子商取引の技術をインターネット上で統合化したもので、この種のシステムとしては東南アジアで初めてのものです。現在までに政府の持つ様々な土地情報が統合され地積図とリンク情報も採用されています。

- ・不動産の所在地を調べる。
- ・所有者を調べる。
- ・保有権を調べる。
- ・直近の取引を調べる。
- ・取引履歴を調べる。
- ・周辺価格を調べる。
- ・道路予定地を調べる。
- ・周辺の生活環境を調べる。

このようなことが全てオンラインで調べられ、閲覧手数料の支払いもオンラインで行うことができます。それに基づいて不動産の売買の判断が正しく下せるようになりました。

ジェニー・ウォン氏

香港土地登記所は独立会計制の下で設けられた初の政府機関です。この独立会計制の下では、登記所は独立財政を保ち、そして収支の均衡を図ります。もちろん政府の一機関であることは変わりませんが、その主な任務は一般の人々に情報を公開することです。

私たちの任務は土地証書類の登記、登記簿と記録の検索、土地記録の写しの発行そして謄本の証明という4つの主要サービスからなっています。

2002年4月から2003年3月の間の一年間で土地50万件的以上の登記申請書を扱いました。同じ期間に300万件以上の土地検索が行われ、50万部近くの土地記録の写し、謄本が提供されています。

このような大量の土地情報の収集は、土地登記書類の登記のプロセスの中で行います。香港では登記の申請を行う際に取引価格を記入することになっています。

土地情報は裏取引や不正取引の防止という主たる目的の他に、不動産市場の分析・評価・調査のために役立っています。

土地情報システムは土地登記システムであるLRS(Land Registration System)、会員登録していればオンラインで土地検索を行うことができるDAS(Direct Access System)、そして土地関係書類の保管・検索のための証書画像システムDIS(Document Imaging System)の3つのシステムを持っていますが、これらはそれぞれ別のプラットフォームの上で運営されており、相互のデータ交換は限られています。

香港土地登記所は、この3つのシステムを統合し、よりコスト効率の高い土地登記情報統合システム(Integrated Registration Information System :IRIS)を開発中で、第1段階は2004年初めに稼働する予定です。このシステムにより

- ・世界中どこからでもインターネットにより土地記録の検索を行うことができる。
- ・DAS 会員への登録が不要になりコストを削減できる。
- ・土地検索に中国語の機能が加わる。
- ・毎日、1日16時間のアクセスが可能となる。
- ・土地証書類のほとんどが24時間以内に登記できる。

その後、第2段階についても鋭意開発を進め、継続的に改善を行っていく予定です。

最後に私どものスローガンをご紹介します。土地登記所の目標とするところは「すべてにおいてベストをつくす。To be the best of what we do」です。

ロナルド W ワインホルト氏

我々は様々な国から来ていますが、普遍的な望みとしては是非とも家を持ちたいということがあるかと思います。しかしながらこれは重大な決断を必要としていますし、買う機会も頻繁にはありません。一般人にはプロフェッショナルの助けが必要です。売買データや取引データが公表されていれば、一般人もより深い知識を持って購入することが可能になります。

取引データを公開することについては3つのメリットがあると思います。

第1のメリットは売買当事者の双方に実勢価格の知識があ

ることにより、妥当な価格で土地市場に物件が供給され、買手も市場価格の知識があるため売買の効率性が向上することです。

第2のメリットは、データの量が増えることにより、よりよい不動産鑑定が可能になるということです。

第3のメリットは市場実勢価格に基づいて決められる固定資産税の課税評価がやりやすくなり、適切かどうか一般の人に判断が付きやすくなるということです。

米メリーランド州では、1988年から所有者に関する情報、所在地及び建築物に関する情報、過去直近3回の取引データ、地図、地積図等さまざまな情報を公開しています。インターネットでの検索は1998年から始まり、無料であること、検索が迅速であることからこれが主な手段となって売買データの検索が行われています。最近では平日のヒット件数が60万件から80万件に増加しました。

不動産情報は様々な人によって利用されています。企業は不動産情報を利用して事業活動を行っています。政府は最新の不動産所有者の情報の確認に利用しています。個人は様々な物件の売買の情報として、又固定資産税の異議申し立ての際にも利用しています。

不動産情報を一般に公開することによって個人がより多くの情報を得て判断を下すことができると思います。不動産情報は公益に資するよう一般に公開すべきだと私は考えます。

4. パネルディスカッションの概要

土地取引の実態がよくわからないという土地取引の不透明性を解消するために、国土交通省は実際の土地の取引価格を提供・公開する制度の検討を始めている。この背景には平成3年から12年連続して値下がりが続く地価と、低迷を続ける土地の取引件数にある。土地取引を活発にして土地の有効利用を図るためには、土地取引に対する不透明性を払拭するしかないという理由である。事実、取引事例が開示されていない現状では「高く買いすぎたのではないか」、あるいは「安く売りすぎたのではないか」と、あとで悔いることがあるように思われる。実際の取引価格が開示されれば、安心して土地取引ができるようになるのではないかと考えられ、また投資家にとってもリスクは小さくなるということになる。

安心して土地取引を行い、取引の活発化を図るのが国が土地の取引価格を提供・公開する制度を作る狙いである。しかし、これに対して資産デフレの中で市場をかえって混乱させる、個人情報の保護の問題から問題があるの

ではないか、今の情報提供で十分ではないかという意見もある。

公共の福祉優先という「土地の公益性」と個人情報の保護との関係をどう考えたらよいのか。またどこまで土地の情報の公開をすべきなのか。海外の事例を参考にしながら、土地情報の公開のあり方について、

第1の論点「土地の情報が公開されないことによって、いまだどんな問題が起きているのか」

第2の論点「土地情報の公開が本当に必要なのか」

第3の論点「海外の情報公開はどのようなものであるか、またどんな考えで導入されたのか」

第4の論点「土地の情報公開にどんなメリット・デメリットがあるのか」

第5の論点「何のために土地の情報を公開するのか、どうすれば国民の理解が得られるのか」

第6の論点「具体的にどこまで公開すればいいのか」

という6つの論点でディスカッションを行った。

【おおさき じゅんすけ】
【土地総合研究所 研究員】