

【 視 点 】

新しい統計法と不動産の取引価格情報

財団法人 土地総合研究所
研究部長 高岡良一

今年の4月に新しい統計法が施行され、統計が国民にとって「合理的な意思決定」を行うための基盤となる重要な情報であるという位置付けが明確化された。

国勢統計や国民経済計算のように重要な統計は、行政機関に作成が義務付けられ、国民に統計作成のために必要な事項について報告義務が課される。この他にも、全国的な政策を企画立案し、又は実施する上で特に重要な統計や、民間における意思決定又は研究活動のために広く利用されると見込まれる統計は、基幹統計として同様の扱いとなる。

不動産の売買や賃貸の取引価格情報を新しい統計法の視点から見ると、これも全国的な施策展開や、民間取引の意思決定等において極めて重要なものであり、金利や賃金といった金融や労働の分野の統計と同様に、統計の整備が強く望まれる分野である。不動産の種類ごとの取引価格や地域別の取引価格、面積別の取引価格等の統計が、全国的に整備されることは極めて有益であり、これらの統計の作成を公的主体に義務付ける意義は高い。

統計に平均値がつきもののように、個別性が高い不動産の標準的な取引価格を統計情報として提供することと併せて、例えば地価公示法のように、それを公的な取引に使用し、民間の取引の指標にすることはさらに公共性の高いことである。標準地の価格は統計そのものとも捉えうるが、仮に、適正な地価の形成という法目的を達成すべく、統計のために集められた情報を使用すると構成すれば、統計の調査票情報の目的外利用制限の特例措置と位置付けられるし、国民に統計作成のために必要な事項について、報告義務を課す必要性を一層補強するものとなる。

また例えば年一回と定期的に公表される統計情報と異なり、時々刻々と変化する不動産市場の動向を知るために、収集された価格情報を個人や団体が識別されないように提供していくことも有益である。

もちろん、不動産の取引価格情報を統計の観点からのみ捉えることは、必ずしも適切ではないが、新しい法律は統計の意義を再確認させるものである。

基本的人権と公共の福祉の問題は憲法の中心課題であり、その調整と線引きに多くの議論がなされてきたし、公共哲学の隆盛にも影響されて、その議論の深化には目を見張るも

のがある。公私区分の問題もその整理と分析が進み、例えば「政府に属するもの対民間に属するもの、万人にかかわるもの対一部の人にかかわるもの、開かれているもの対閉ざされているもの」といった多様な意味づけ、あるいは事実問題か規範問題かという区分等、多くの議論がなされている。

不動産の取引にはいろいろな事情や動機があり、これは内心の自由に関わるものとして最大限の尊重がなされるべきであることは言うまでもない。しかしながら市場を成立させ、その共通の利益を担保することと、個人の内心の自由を中核とするプライバシーとは本質的な違いがあるように思われる。取引価格の情報が、悪用又は集積されて基本的な人権に影響を及ぼすことのないように十分配慮されるべきであることは言うまでもないが、取引価格の情報を公的なものにする利益は計り知れず、市場の共通の利益にかなう情報として公的領域の情報としなければならない。

不動産の取引価格は市場参加者が全身全霊を傾けて交換行為を行い、等価と思われる価値を表示したものであり、たとえて言うならば、将来の市場参加者に対し、闘いの成果をのこした遺産の目録のようなものである。それなくしては新たな市場参加者は何が等価であるか正しく理解することが困難であろう。このため不動産の取引価格情報を公的領域の情報として国民が等しく利用できるようにすべきである。

ちょうど基軸通貨であるドルが、各国の市場の扉を開けて資源の有効利用を図る一方で、その暴走を防止すべく適切に制御される必要があるように、不動産市場においても取引価格情報の収集と適正な提供が鍵であり、このような観点から明確な位置付けが必要不可欠である。

すでに不動産の取引価格情報は、公的私的を問わず多くの主体により保有され、また収集・提供されている。そしてその契約の段階から登記の段階に至るまで、不動産の取引価格情報が公的領域のものとなりつつある。

不動産の取引価格情報の公共的意義を国民に丁寧に説明し、その収集を公的主体に義務付けるべきである。またその適正な提供を公的主体に義務付けるべきである。新しい統計法の施行を機会に関係者が一堂に会し、財政制約のもとで不動産の取引価格情報を効率的に収集し、提供する体制を整備する方策を検討すること、そしてそのための法制度を総合的かつ体系的に整備することがなによりも望まれる。

(注)国土交通省土地・水資源局「取引価格情報の提供に関する検討委員会取りまとめ」(平成19年2月)、森村進「「公・私」区分の多義性」学術の動向(2007年8月号特集1「法的制度としての私と公をめぐって」)、坂口正二郎「公私区分の多様性」同じく学術の動向、長谷部恭男「憲法と平和を問いなおす」ちくま新書2004年4月他、井上達夫「公共性の法哲学」ナカニシヤ出版2006年12月等を参考にした。

[たかおか りょういち]
[土地総合研究所 研究部長]