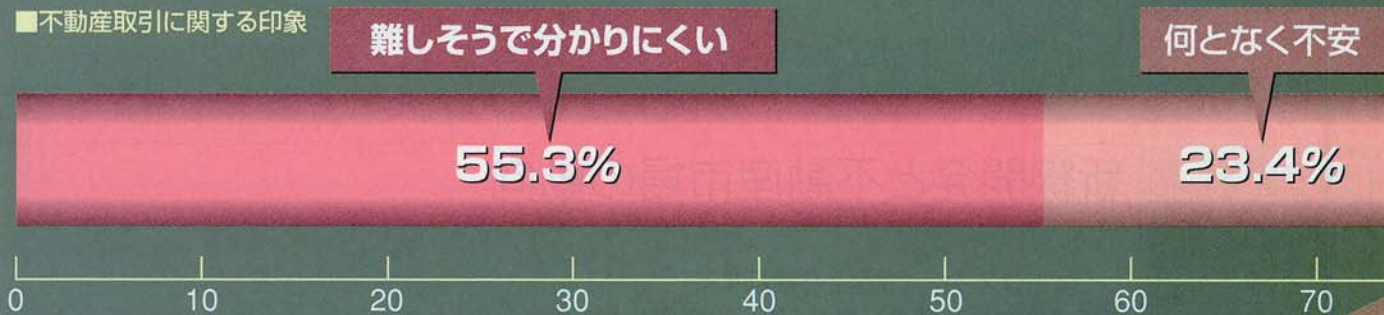


市場情報化と取引価格

賛否両論が飛び交う不動産取引価格情報の公開制度への議論から、不動産市場における情報開示のあり方と、その影響を考える。

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(国土交通省調べ)

■不動産取引に関する印象



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	2003年(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%)

他の物の取引と変わらないので特に不満はない

土地市場の条件整備の推進について 建議案の要約

土地市場の現状

土地価格はバブル崩壊以降12年連続下落しており、長引く景気低迷から企業では土地の利用転換が図られ、新規住宅の需要も減少傾向にある。一方、都心の一部では市場が回復傾向にあるなど、地価の個別化が顕著になっている。

国民意識と市場構造の変化

「土地は所有していれば価値が上がる有利な資産」という神話が崩壊し、価格変動のリスクがあると認識されるようになってきた。今日、土地については、どれだけの収益や利便性があるのかといった利用価値が重視されている。

取りまとめにあたっての考え方

現在は地価高騰といった切迫した状況になく、市場の変化やニーズの多様化を踏まえ、土地の有効利用等が求められる。市場が効率的に機能するためには、取引の円滑化、公正さが確保され、市場参加者が十分な情報をもつことが必要である。

取引価格情報を提供する意義と課題

1. 情報を提供する意義 ~なぜ必要なのか?~

① 土地市場における必要性

昭和43年の住宅地審議会では「一般の土地取引では様々な特殊事情があり、普遍的に妥当する土地価格とはなり得ない」とし、鑑定評価した正常価格を公示する(地価公示制度)が導入された。しかし、土地市場の変化や地価の個別化で、取引の判断材料として、より詳細な情報が求められている。

② 情報化等環境の変化における必要性

土地市場では、先進諸国を中心に大量のデータ分析や加工が飛躍的に進んでいる。特に不動産証券化などで、投資商品の開発に情報処理が行われ、内外の投資家から土地取引に関する情報が求められている。

③ 土地市場とストック重視型社会形成における必要性

本制度が定着することになれば、土地市場に次のような変化が期待できる。

- 一般の売買主の市場に対する不安感が軽減され取引が活性化される。
- 土地の有効利用ができる人に円滑に移転する。
- 透明性の高まった市場環境に内外の投資家の資金が流入する。
- 一般の人が土地等を売買する際のアドバイスや、新たなサービスに対する需要が広がる。

また、町並みや環境を考えた良質な中古物件を有効活用するなど、質の高いストックの形成面からもその必要性は高い。

④ 政策的見地からの有用性

収集した情報は、国の土地に関する政策の企画・立案にも大いに活用される。政策当局は、公的評価の精度向上やその検証、地価形成、土地利用動向の把握や、他の施策展開への支援に役立てていくことが望まれる。

2. 情報提供に関する課題 ~今後の方策~

① 諸外国の情報提供の状況

イギリス、フランス、オーストラリア、香港、シンガポール等では、取引価格を登記所が収集し、登記簿に記載して公開している。また、ドイツでも、土地鑑定委員会がすべての土地取引に関する価格情報を整備するなど、いずれの国でも取引価格の積極的な情報開示はすでに行っている。

② プライバシーとの関係

土地政策審議会では、「土地の売却価格及び成約賃料は個人の基本的権利に関わる情報とは言えず、その開示がプライバシーの侵害に当たるとは考えられない」とし、また、裁判例でもその要保護性はそれほど高いものではないとしている。しかし、プライバシーの概念は比較的新しいものであるため、国民感情を配慮する必要がある。

③ 個人情報保護との関係

情報開示の是非に関しては、「個人識別情報としての保護」重視と、「公開することによる公益」重視とが考えられる。「公開する公益」については、不安感の軽減と信頼性の向上、土地利用の促進に繋がる。しかし情報を保護するにあたっては、公開される情報が現在おおよそ類推されている情報にすぎないため、プライバシーの配慮を検討すれば、情報開示をすることの方が大きな公益が生じるものと考えられる。

④ 国民感情への配慮

日本では取引価格の公開制度が定着するだけの歴史的蓄積がなく、自分自身の取引価格が知られることに対する懸念がある。今回の制度は土地市場の透明性確保のために国民の協力が必要のため、国民感情を踏まえた制度設計にしなければ、実効性ある運用は見込めないとと思われる。

世論調査及びパブリック・コメント

国土交通省が平成15年8月に実施した世論調査の結果を見ると、本制度導入について、賛成60%、反対10%と賛成が上回っている。提供方法では<物件の特定可能>支持が3割強、<特定不可能>が2割強、<加工した情報公開>が1割未満。世論は公開には前向きだが、市場関係者からは、デフレ下での取引の停滞や、一般国民による誤った相場観への懸念などが寄せられている。

取引価格情報の収集及び提供のあり方

1. 取引価格に関する情報の提供方針

世論調査の結果から、情報公開は基本的には支持されているが、プライバシー等の懸念を考慮して、今般の制度導入には、物件が特定できないように配慮した情報提供が、最もよい方法と考えられる。具体的には以下の情報の検討が必要である。

● 更地の場合

位置の概要、地目、取引時点、面積、取引価額(土地価格)

● マンション(区分所有)の場合

位置の概要、地目、取引時点、取引価額(総額)、上物の床面積、種類

● 建付地(上物付き)の場合

位置の概要、地目、取引時点、面積、取引価額(総額)、分離可能な場合は土地価格及び上物価格、上物の床面積、種類

2. 取引価格情報の収集方針

諸外国と異なり、取引価格を収集・蓄積する公的部門のない日本は、国民に対して新たな協力を求めることが必要である。虚偽申告による支障を避けるための枠組みも必要であるが、まずは行政当局が、国民の理解と協力が得られるような検討を進めることが必要である。

公開制度を考える

不動産市場の情報化と透明性確保を目的に、国土交通省が推進してきた不動産取引価格の公開制度。不明確であった不動産売買市場の実態を明らかにするため、年間約160万件にもなる取引の価格を全て収集し、インターネット等で公開しようとするものだ。これまで、国土審議会土地政策分科会及び土地情報ワーキンググループ等で、数年にわたる議論が重ねられてきた。当初の予定では、今国会において法案化し、2005年春には情報公開をスタートさせる計画であったが、結果的には今回の法案提出は見送られ、任意制度の形でスタートさせた後、法制化については将来的な検討課題とするものとされた。

アンケートによれば、国民の約8割近くが不安を感じている不動産取引。果たして同制度の進捗は、この問題を解決し得るものなのか。それとも混乱を引き起こすものなのか。今号の特別企画は、この不動産取引価格公開制度を取り上げ、賛成、反対の各論旨と、これから目指すべき不動産市場のあり方を検証する。

分かりやすくして簡単 **2.5%**

14.7%

3.8%

無回答

その他 **0.3%**

30 90 100 (%)

■取引価格情報公開制度導入の賛否



国土交通省土地情報ワーキンググループ 座長
早稲田大学法学部教授

山野目 章夫 氏

民間・行政で必要性が高まる 不動産取引の実勢データ

現在検討されている不動産取引価格公開制度の実現には、二つの大きな意義があります。まず、その一つとして挙げられるのが、同制度が今まで存在し得なかった全く新しい情報提供であり、市場参加者にとって非常に有益であるという点です。

バブル崩壊以降、不動産市場は所有よりも利用を重視する実需中心に変化し、これにより物件の個別化が進んでいます。こうした変化に伴い、商業地では収益性を、住宅地では利便

性を、自らの責任でリスクを考慮し合理的に判断しようとする購入希望者や内外の投資家が増えており、取引の際の判断材料として、より幅広く、詳細な不動産情報が求められるようになってきました。その意味で、実際に取引された不動産価格に関する情報は、当該地域等に関する条件や個別事情が市場で評価され、集約された結果であることから、市場参加者が売却や購入を検討する上で、非常に価値ある情報となり得るのです。

もう一つの意義は、土地政策への効用です。これまで不動産実勢価格の情報は、税務当局では把握されてい

たものの、土地政策を担当する国土交通省との網羅的、系統的な情報共有は行われていないのが実情でした。土地政策を担当するセクションが取引価格を把握することで、不動産の個別化が進行する情勢下、機動的・実効的な土地政策の立案が可能になるというわけです。

民間及び行政でニーズが高まる取引価格情報ですが、この情報を市場に提供する重要性は、かなり以前から認識されていました。1989年の土地基本法には、「個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、土地の所有および利用の状況、地価の動向

不動産市場の情報化に向けた 必要不可欠な“第一歩”

等の土地に関する情報を提供するよう努めるものとする(第17条第2項)」とありますし、その後の97年の新総合土地政策推進要綱でも、「有効利用に向けた土地取引の活性化のためには……土地情報の整備・提供等を進める」と明記されています。さらに99年の土地政策審議会意見取りまとめでは、「実売価格の開示に関しては、まず、一般に存在するプライバシーや守秘義務に関する懸念を払拭することに努めるべきである。その上で、売り手側に偏在する実売価格に関する情報を集約して、売り手買い手のどちらにも偏らない中立的な形で、取引の関係者からの要請に応じて提供できるような仕組みを検討すべきである」としています。

さらに03年3月に閣議決定された「規制改革推進3か年計画(再改定)」において、「不動産取引をめぐる不透明性、不確実性を払拭し、投資家が信頼のおける不動産市場、不動産証券化市場を形成し、不動産の流動化を推進していく上で、不動産の取引価額情報を把握、開示していくことは不可欠である。(中略)不動産取引情報の把握、開示に向けて、売買事例の把握と提供の在り方等について、国土交通省を中心として法務省等関係省庁は連携して検討していく」とされています。

こうした流れの中で、02年12月に土地情報ワーキンググループが設置され、これまでに合計9回の審議を行ってきたわけです。

今回の建議は、これまで必要性が認識されながらも実現されなかった、不動産取引価格情報開示に向けての具体的な提案がなされたところに、大き

な意義があるのです。

すべての市場参加者が数多くのメリットを享受

03年8月に国土交通省が実施した世論調査では、不動産取引に対して「難しそうでわかりにくい」「何となく不安」という人の合計が約8割にも達しています。このことから、不動産市場への不安感を軽減することが、市場活性化に不可欠であることは明らかです。その点、全国約3万地点の地価公示に加えて、年間160万件にのぼる取引価格情報がしだいに開示されることになるならば、個人・事業者を問わず、市場参加者は多くのメリットを享受することになります。

具体的には、①実際の取引に即した、一定地域のさまざまな面積・形態の価格情報を的確に把握できる。②月次・四半期等の頻度で情報を提供することで、最新の取引傾向が把握できる。③一定地域における、取引件数を含めた市場動向を的確に把握できる。④更地だけでなく上物付きの取引情報が提供されるので、市場の実勢価格がつかみやすく、住宅・事業用を問わず参考にしやすい。⑤都市計画区域外も含めた国土全域の情報が入手でき、地価の個別化が進行している実態が適切に反映される、などの点が挙げられます。一般論としても、価格情報が全く提供されていないマーケットと比較して、実勢価格が網羅的に提供されているマーケットの方が、参加者の市場に対する関心や信頼感が飛躍的に高まることは説明するまでもありません。

個人の住宅であれ、事業用のオフィ

スビルであれ、実際に不動産を売買しようとする市場参加者で、値付けや購入の参考に公示地価だけを頼りにする人はいないでしょう。売り手も買い手も、リアルタイムの価格情報を欲しいと思うのは当然です。その際、不動産業者にアドバイスを求める以前に、あらかじめ得ておく必要のあるセカンド・オピニオンに当たるのが、実際の取引価格情報なのです。情報を開示することによって今すぐ爆発的に不動産マーケットの取引件数が伸びるとは言い切れませんが、決定的な刺激材料となるに違いありません。

地価の下落基調に歯止めがかからない今、価格情報をそのまま公開したら市場はさらに冷えこみ、活性化の阻害要因となるという意見もありますが、それは間違いだと考えます。経済学を持ち出すまでもなく、現在でもプレイヤーは低いなら低いなりの相場を前提に市場に参加していますし、デフレが不都合だから隠しておくというのではなく、情報を正直に発信して透明感を高めることが信頼につながり、市場活性化の原動力となるはずですが、これから地価が上昇局面に転ずる時期が必ずやってくるはずですが、そのエリアや形態を正確に捉えビジネスや行政に反映させるためにも、同制度が役立つものと考えています。

地価公示と実勢価格の両方を利用し的確な判断を

不動産取引価格公開制度への議論としてよく取り上げられるのが、地価公示との関係です。地価公示は都市計画区域内を対象に、全国約3万地点の毎年1月1日時点の価格を年1回公

表するもので、即時性はありませんが特定の地点を定点的に判定しています。一方、今回の取引価格は全国の実勢価格をリアルタイムに公表できますが、取引がなければ情報は出てきません。

私は、この違いをよく胃の検査に例えるのですが、年に一度の定期検診でバリウムを飲み、健康状態をチェックするのが地価公示。全体像の把握や過去との比較には適しているものの、これだけでは正確なところはわかりません。対して、取引価格の情報は、まさに胃カメラによる診察のようなもので、ある地点の状況をピンポイントでつかむことができ、地価公示とはその役割が大きく異なっています。ですから、この両方をうまく利用することで、さらに正確な不動産情報の把握が可能となるわけです。

これは、路線価や固定資産税評価額などについても同じことが言えます。俗に「一物五価」といわれ、その数の多さが指摘される土地価格ですが、各価格のそれぞれが異なる目的のために設けられたものであると同時に、これらはすべて、何らかの評価や加工が加えられています。取引価格情報はリアルなデータという意味で、他の価格提示とは一線を画しており、使われ方も全く異なったものになるはず

です。実際のところ、同制度の導入で、およそ同一と思われる特性を持った不動産の価格が大きく異なって提示されたり、公示地価と実勢価格の乖離が明らかになるといった可能性は否定できません。さらに言えば、全く同じ不動産であっても、時期や売買の状況

によって価格は変化していきます。確かに、複数の価格情報が存在することで、それらをどう判断するかという解釈の必要性は増えるでしょう。ですが、解釈の手間がかかるから情報を豊富にするのをやめよう、という議論はおかしいのではないのでしょうか。これは、実売価格が正常価格と誤認されるという指摘に対しても同様です。

また、取引価格が公表されることで、特に相続税など税金面での訴訟が増えることが懸念されていますが、従来は路線価しか判断材料がないため、いくらと言われれば、従うしかありませんでした。しかし、取引価格のデータが積み重なっていけば、正当な比較による反論が可能になります。適正な市場や健全な制度を追求する上では、この問題に関しても、向き合っ

世論と市場の現状を勘案し 最善な開示方法を検討

今回の制度は、国民一般に広く取引価格情報を提供し、自らの取引の判断材料として使用してもらうことを主旨としています。その際の公開方法として、所在及び地番を明記するA案、〇丁目という情報までに留めるB案、エリア情報と取引件数、価格帯のみを公開するC案という三つの案が検討され、最終的に建議案ではB案を採用しています。

そのため、投資のため詳細な資料が欲しい、あるいは証券化のための基礎データが必要といった、さらに高い精度の情報を求める事業者のニーズには対応していません。こうした要求

に応えるには、A案かさらにそれ以上の詳細なデータが必要ですが、情報開示の第一ステップとしてはそこまで踏み込めないのが現状です。

その理由は大きく分けて二つあります。一つは、昨年夏に実施した意識調査で、国民の6割がこの情報提供に賛成しているものの、すべての人がA案のような徹底した開示を行うべきだとは考えていないこと。もう一つは、現状の関連業界にも、影響を与えると懸念されているからです。

その懸念の一つに挙げられるのが、都市再生の諸事業を阻害する可能性です。いわゆる一団の土地を開発するに当たり、取引時期が前後する中で、売買価格情報の公表が後の取引進行に影響を及ぼすこと、あるいは1棟のマンションで、部屋ごとの売買に影響を及ぼす可能性があるというものです。この件についてはワーキンググループ内でも議論され、解決策が議論されてきました。取引情報は生ものですから、なるべく早く公開するのが望ましいのですが、現に進行中の不動産事業に影響を及ぼすことは可及的に避けなければいけないという見地から、一時的にその情報を凍結させ、タイミングを見て公表するという案が検討されました。テクニカルな施策が必要なことから、最終取りまとめには盛り込まれていませんが、今後の制度整備の中で、工夫されていくべきポイントでしょう。

プロフェッショナルな 不動産事業者育成に貢献

不動産業界からの声として、B案のみならず、同制度自体への反対意見が

上がっていることは承知しています。しかし、現状の取引において、市場の閉鎖性やわかりにくさに乗じて、自分に都合のいい情報だけを提供するケースが後を絶たないのは、紛れもない事実です。同制度で提示される取引価格情報が、必ずしも正常に形成された価格ばかりではないことを理由に導入を見送り、業界内のこうした体質を温存したまま、国民に対して不動産業者の助言だけを頼りに取引をするのがよいとする方向と、当事者の各自の判断に基づく取引の第一歩として、価格開示に進むよう制度の改革を求めるのと、どちらが正しいあり方は自ずと明らかでしょう。

今後、不動産業界では、国民が実勢価格情報を手にしていることを前提として、その情報の解釈や、より充実したデータを補填することに業務の重点が移り、情報産業への構造転換が促されることになるでしょう。そして、構造転換を果たし脱皮した業者が、プロフェッショナルとしての専門的な見地から、その不動産の特性に即した価格の理解を消費者に提供するというあり方によって変わっていくはずで、また、不動産の情報を扱う産業がより多く育成されれば、さらに洗練されたマーケットとして、相乗的にビジネスチャンスを広げる土壌が形成されていきます。市場参加者は、どのような情報下であっても、有利な取引、有利な投資を行うためにはコストをかけるでしょうし、それにより、さらに詳細かつ正確なマーケット像が明らかにされていくことが期待できます。不動産取引価格公開制度は、あらゆる意味で、不動産業界を情報化するきつ

かけになると言えるのです。

まだ完成したわけではない 不動産情報化の第一歩

今回の制度は、不動産情報をワンストップで把握できる、グローバルかつ正確な情報提供基盤を作ることが目的であり、そのために、取引価格と同時に物件特性の情報提供についての議論も進められています。現状では、価格面の制度だけが先行したことで、一部いびつな議論になっていますが、不動産情報化の全体を見据えておくことが必要です。

また、見落としてしまいがちなことですが、現在でも、不動産取引価格の情報が全く市場に出ていないわけではありません。しかし、その実情は、まことしやかな噂であったり、正確であっても局地的なデータに限られ、その情報が流布する弊害は、マーケットにとって決して無視できるものではありません。国が主導することで、全取引をあまねく正確に開示する意味は、理論的な市場分析や科学的なビジネスの基礎データとして、非常に意義深いものと言えます。

とはいえ、同制度の導入によって起こり得る問題や、従来の土地評価制度との関連等、今後の受け入れられ方を見ながら解決していくべき課題があることは確かなことです。私自身が持っている「不動産取引価格の公開制度は、まだ完成したものではない」という認識を皆さんと共有し、今後、どのように運用すべきか、土地政策にどのように反映させていくべきかを、一緒に悩んでいただければと思います。

取引価格開示イコール 「市場の透明性」への疑問

今回の不動産取引価格公開制度については、新たに制度を創設する必要はないというのが業界全体の共通した意見です。その理由の第一として挙げられるのは、建議にある「取引価格情報を提供すれば土地市場が活性化」との主張の根拠が、あまりにも抽象的で不明確なことです。そもそも、市場の透明性とは何でしょうか。資本主義のビジネスにおいて、原価を公表して商売をする市場はありません。透明性が高いといわれる株式市場においても、ある時点の時価はわかりますが、いつ、誰が、どれだけ買った、あるいは売ったという情報など、公表されるはずありません。ましてや不動産市場は物件ごとの個別性が高いマーケットであるのに、その特性を無視して一方的に価格を公表することで透明性が高まると考えることには、疑問を感じます。

不動産市場とは、売り手と買い手のニーズが合致して初めて成約に至るものです。J-REIT等が目論見書で細かく明細を出すのは、投資家という買い手に対して資産価値を説明するために当然必要なことですが、誰が売った、買ったという情報は不要ですし、これが公表されることを望む人はいないでしょう。にもかかわらず、不動産売買のみ、その価格を取引に関係のない一般に広くWebで公表することに、何のメリットがあるのでしょうか。

もともと不動産市場では、個人の住宅用不動産と事業用不動産とは性格が大きく異なります。また、個人用

目的が不明確な
市場に与えるデ

不動産の中でも、利便性や買い手のライフスタイルで求めるものが違ってきます。こうした人々のニーズに対しては、住宅情報誌やWeb上の情報ネットワークにより広く販売価格が公表されており、すでに相場感は確立されていると言えるでしょう。現在のデフレ傾向の中では、売り出し価格より実売価格が若干下回ることがあり得ますが、それは個々の事情によってのことであり、成約価格を公表することが必ずしも適正価格に繋がるものではないはずです。また、収益性を重視する事業用不動産では、そのエリアが持つ特性の他に、道路付けや幅員など様々な要素が絡んで価格が決まる上、その土地を利用するビジネスにおいても要求度は異なっています。それを一概に、地域と面積と価格だけが公表されるのは、市場の混乱を招くだけで、市場の透明度を高めることにはならないでしょう。

データとしての事例を集め、オープンにしたほうが健全だという意見は分かりますが、市場の当事者としては、売主買主双方の状況を加味して成約させたものが適正な価格だという認識があるのもまた事実です。不動産ビジネスとはそういうマーケットであり、これを他のビジネスよりも公明正大に公開することが、透明性を高めることに繋がるとは言えないのではないのでしょうか。

プライバシーへの配慮が 欠如した現行建議案

さらに、国民情報保護の法規制の整備を進める国の姿勢や、宅地建物取引業法の守秘義務規定に反して取引価

格を公開することが、個人や企業のプライバシー保護に勝る公益であるかどうかも問題です。

今回の建議ではB案が採用されており、氏名は公開せず、住所の特定方法を工夫するとされていますが、地図で地点が示される以上、住所や氏名を特定するのは容易であり、売主を識別することができる情報として保護の対象となるべきものははずです。にもかかわらず、取引価格を公開すれば、その副作用は大きいと言わざるを得ません。例えば、バブル期に土地を取得した人と、価格の下落が著しい最近になって買った人とでは金額に大きな開きがあります。同じ町内でこうした価格の違いが明確になれば、理性では理解していても感情面では不満が残り、コミュニティ全体に与える影響は甚大となります。

また、事業用不動産についてもプライバシー保護は重要な要素です。不況が続く今日、債権処理のために、企業の意思に反して銀行の指導のもとに売りに出されるなど、マーケットには数多くの特殊事情が絡んでいます。こうした場合、売主は身元を明らかにしながらないのが普通ですし、それが秘匿されるのを前提に、信託銀行などを信頼し売買を依頼するわけです。こうした事情を考慮することなく、十把一絡げに何でも公表するというのでは、不良債権処理の妨げになるものと思われれます。

歴史・制度が異なる日本と米国 市場ニーズがビジネスを育てる

不動産取引価格公開制度の議論に関連して、よく海外の例が引き合いに

出されますが、欧米と日本とでは、不動産に対する歴史や文化、制度が違うことを理解しておく必要があります。元来、米国の不動産ビジネスは日本と比較して非常にドライで、極端な話、だまされる方が悪いという認識さえあります。そのため、様々な面において情報が提供されなければ物件が売れないといった流れから、次第に公になってきたという歴史の積み重ねがあります。また、税制面から見ても実売価格が課税の対象となる、いわば「一物一価」となっているため、公開されるのは当然なのです。

日本では登記制度が発達しているため、その土地の地権者が誰かは、登記簿を見れば過去に遡って確認できるので非常に安心です。また、日本の土地価格は「一物五価」とも言われていますが、仮に生の情報である取引価格を公表するなら、地価公示をはじめとするその他の価格評価はいらないことになるでしょう。しかしながら、先にも述べたとおり、実際に売買される不動産には様々な事情や固有の特性があり、こうした要素が価格に反映されているため、一概にそれを適正価格として語れるものではありません。その意味で、市場の参加者が欲している適正な価格を提供するならば、現行の評価制度の精度を高めることが重要なのであって、市場の混乱を招くような新たなシステムを導入する必要はないと考えられるのです。

また、土地政策における実売価格データの利用についてですが、改めて制度化しなくても、足を使って調べれば現状でもかなりの部分に分かることです。そして、不動産業界内のネット

制度の導入は メリットが大

藤井 英介 氏

ワークには、このようなデータはすでに存在しているのです。情報が必要なら、我々としては協力を拒むものではありません。「不動産のマーケットはどういう姿が美しいのか」という観点から議論をすることは無駄ではないと思いますが、重要なのは「集めることと強制的に提供させるのは違う」ということです。

さらに建議案では、価格情報が提供されることで、分かりやすい解釈を加えた情報への需要を満たす新たなビジネスが発生する可能性を示唆していますが、これも疑わしいと言えるでしょう。これまで述べてきたとおり、売買当事者の売り急ぎや買い急ぎなどの事情による取引の背景は、第三者には知りようもないことですから、新たな情報ビジネスによる分析にもおのずと限界があります。さらに言うなら、実売価格情報がそれほどまでに市場価値の高いものなら、これまでにそのニーズを満たすビジネスが登場しているはずですが、そうしたビジネスが生まれてこなかったのは、市場参加者がお金を払ってまで手に入れるに値しない情報と判断したか、あるいは、物件個々の特殊事情を除けば、はじき出される価格は地価公示に近いものだと理解しているか、そのどちらかではないでしょうか。

行政のマーケットへの介入は市場の健全な成熟を阻害

このように語ると行政に対する抵抗勢力のように見られがちですが、我々が主張しているのは「本当の意味のマーケットメカニズムを不動産市場にも導入せよ」ということなのです。

いかなるビジネスでも、その商品やサービスが持つ価値が認められることで商売が成り立っていくものです。不動産においても、デベロップメントなり、プロパティマネジメントなりで新たな付加価値を創造し、買い手がその価値を評価して売買が成約するわけです。その付加価値が高ければ、1のものが2、場合によっては10に評価されてもいいはずであり、それが市場原理のはずですが、こうしたノウハウは数字では表れ難いものです。このようなファクターが語られないまま、仕入と販売の価格だけが公表されるのでは、不動産業者は儲け過ぎてしていると誤解を招く場合さえあるのです。

反面、買い手側は儲かっていれば何も言わないのですが、損をすると文句を言うものです。この対策に、行政が法律を作って規制するというのでは「自己責任による取引」など望むべくもないでしょう。言い換えれば、現在の不動産市場がそれだけ未成熟だということです。こうした環境のまま取引価格を公開すれば、受け手側は安い事例だけに目が行き、成約しにくくなり、いきおいデフレが加速することになりかねないのです。

仮にこの法案が成立し、その後、価格公開による市場活性化が失敗に終わったとしても、マーケットに参加していない行政にその責任を取ることにはできません。その行政が、牽引役を名乗って市場参加者を無視した制度を押し付けることに、どれだけの意味があるのでしょうか。市場を健全に成熟させるためにも、時には行政がじっと我慢をして見守るのも、政策の一つと言えるのではないのでしょうか。

導入に当たって不可欠なのはまず市場での必要性

不動産取引価格公開制度の是非を語る前に、まず捉えておきたいことは、市場の透明性や信頼感の回復、活性化への取り組みといった諸問題は、本来、不動産業界自らが率先して行っていくべき課題であるということです。政策を立案する行政サイドとしては、この点を踏まえた上で制度化を進めていく必要があるでしょう。

市場の情報化といった意味で、今回の制度は、かつて旧建設省の旗上げのもと構築された指定流通機構、いわゆる「レインズ」の事例が参考になるのではないのでしょうか。ご承知のとおり、この不動産情報のネットワークシステムは、現在の住宅市場において非常に有効に機能しています。その一番の理由は、同制度が大手不動産会社から街中の個人経営業者まで、どのような立場のプレイヤーにあっても“使える”システムであるからに他ありません。情報が明確である上に相場が分かりやすく、信頼感があり、使いやすい。罰則規定があるわけではないものの、個々が積極的に情報を提供し、そして自然に精度が高まっていくという、非常に優れた“グッドサイクル”を実現していると言えるでしょう。確かに業者間だけに提供される情報システムではあるものの、近年は、エンドユーザー向けのWebサイト「不動産ジャパン」へも参画するなど、情報公開といった流れにも的確に対応していますし、その精度の高さは、仲介や売買の現場のみならず、コンサルティングや市場分析にも

求められるもの 市場ニーズに即

十分耐え得るものとなっています。これら「レインズ」を取り巻く状況は、決して行政指導によるものだけでなく、日々業務で使用される中、自然にシステム改善やニーズへの対応が図られた結果であることに、疑問の余地はないでしょう。

このような観点から、今回議論されている不動産取引価格制度を見てみると、今の内容のままでは、その将来に不安を感じないわけにはいきません。まず第一に言えるのは、同制度の延長線上にあるものが、今のところ「市場透明性の向上と活性化」という、非常に漠然としたビジョンでしかないということです。もちろんそれ自体は重要なことで、必要性も強く感じているのですが、逆に、一朝一夕に成し得るテーマでないことも、日々、不動産業務に携わるプレイヤーとしては感じているわけです。同制度が、市場の切なる要望から打ち出されたものであるのなら頷けるのですが、想像以上に影響力のある施策だけに、どうしても心配が先に立つのは仕方のないことです。日本においては、企業といえども、まだ欧米のように土地をドライに収益性のみで判断するという意識が根付いていませんから、買い手、売り手ともに「不動産売買は秘密にしておきたい」という現状は否定できないのではないのでしょうか。

情報弱者を生み出す現状を打開し より健全なマーケットに

同制度の導入に不安がある反面、弊社のビジネスを行っていく上で、マーケットの情報化や業界の変革を強く望んでいることもまた事実です。住宅

市場においては、先にあげた「レインズ」や他のネットワークもあり情報化が進んでいるのですが、オフィスや商業店舗といった事業用不動産に関してはこれに当たるものがなく、市場整備は大きく遅れていると感じています。実際のところ、弊社に売り物件を持ち込む仲介業者は、ただ単に物件情報を提示するだけで、近隣の市場特性や取引事例の分析、収益予測といった数字に基づくコンサルティングを行うところはほとんどありません。紹介した後「判断はそちらで行ってください」では、ただの斡旋業と言っても決して過言ではないでしょう。

私ももちろん不動産のプロですから、「後はそちらで」とされても、独自の情報網や過去の経験から当該物件を判断することが可能です。しかし、これが素人ともなれば、例え企業といえども判断の根拠を探し、それを分析するのはほとんど無理な話で、言い換えれば、不動産業者の言葉を信じるしかないわけです。このように、現在の不動産市場は情報弱者を生み出すものであるのは明らかで、必然的に情報を有する方が有利かつ旨味のあるものとなっています。この点を改善していかなければ、マーケットの広がりを目指すことはできないでしょう。必要なのは、客観的なデータと専門的なノウハウに裏打ちされた、コンサルティング重視のビジネススタイルです。取引事例があり、物件利回りがあり、リスクがあり、その解説があるといった取引が理想であり、信頼性が増し敷居が低くなることは、市場の広がりにも寄与することになります。プロしか参加できないのではな

く、明快かつ健全なマーケットへ。不動産取引価格の公開制度を契機に、このような状況から脱却し市場の成熟度が高まっていくのなら、この制度は、非常に意味のあるものと言うことができます。

取引価格＝相場観ではない その危険性への配慮が必要

誤解のないよう付け加えておきたいのですが、不動産取引価格公開制度により提示される価格は、そのまま証券化市場等で使える取引事例となるものではありません。不動産の価格とは、土地・建物の形状からテナント入居率や設備、さらに管理状況や取引経緯等の詳細が分かって、はじめて意味があるものです。逆に言えば、不動産のプロであれば、同制度で提示されるデータが決して相場観を形成するものではなく、あくまで事例分析の一要素であることを重々承知しているわけです。事業用不動産の取引においては、同一の土地面積でも間口4mか10mかで価値は全く違いますし、同じ規模のビルであっても、入居テナントの質が違うだけで価格は変わっていきます。極端な話、誰に占有され会員権がどれだけ発行されているかも定かでないゴルフ場など誰も買わないですし、そうなれば破格の取引となることもあるわけです。これらが何の説明もなく市場に公開された時、いったいどのように受け入れられるのか。同制度の導入に当たっては、「土地の価格とはそういったものだ」という前提はないものとし、公開された数値だけを見られる危険性を十分考慮して行うべきです。一

こそ成長する
した施策が望まれる

篠原 二三夫 氏

税制への対応から急速に進んだ不動産情報開示

不動産情報の開示に関しては、先行する諸外国に対し立ち遅れた日本という構図で語られることが多く、確かに、各国で実現されている政策に基づいて判断すれば、それは紛れもない事実と言えます。その原因を明らかにする意味で、欧米の中でも特に情報開示が進む米国を例に挙げ、不動産情報開示の経緯からその背景を、日本と比較しながら見ていくことにしましょう。

まず最初に確認しておかなければならないのは、米国の不動産情報開示は、流通市場の整備や取引を活性化するためだけに始まり、進展していったものではないということです。詳しくは後述しますが、もちろん現在の情報開示は、インターネット等の普及により実際の不動産売買においてエンドユーザーをサポートするといった役割を担っています。しかし、当初は登記情報のデータ整備や電子化の流れの中から始まったもので、その後様々な観点からの整備が進み、現在のシステムがあることを指摘しておきたいと思えます。そこには、特に公平かつ透明性の高い課税制度を構築する、という要請がありました。

不動産の取引データそのものは、契約書が登記簿に添付され提出されているために、自然に集積されてきたものでした。しかし活用を前提としたデータベースとしての整備は行われておらず、「紙上の数値」というだけで政策面からの有機的な意味はあまりありませんでした。一方、不動産税(固定資産税)の課税評価の不明瞭さが古くから指摘されており、特に物件数が多い都市部において、この課題が浮き彫りになっていました。

州単位でやや異なりますが、この二つの課題に対して導入された施策が、不動産の取引価格データのシステム化と取引価格に連動した課税評価の導入です。現在、米国の多くの州における固定資産税課税の評価は、取引価格が周辺の市場価格に基づいています。取引価格のデータベース化と課税評価の統合は、相対的に課税の不透明感が高く、不動産の多い大都市部において顕著な成果を挙げていますが、ニューヨーク市やシカゴ市などでは、既存ストック量が膨大であることから、課税標準の市場価格(取引価格をベースとする評価額)への調整や税率の平準化に向けた努力が今も続けられています。カリフォルニア州などでは、自らが取引を行えば当該不動産の課税標準に反映され、取引がなかったとしても市場の変動が大きければ、周辺の取引事例によって所有不動産の評価が変わってきます。市場価格が毎年徴収される課税の上下動に関わってくるのですから、不動産相場への関心が日本とは比較にならないほど強くなるのは容易に想像できるでしょう。

このような状況ですから、「課税の根拠となる取引価格のデータベースを一般にも開示しろ」との声は自然に高まっています。従来の評価の方法では、評価者や市場の見方により評価額は異なり、納税者に対する説明責任を十分果たすことができませんでしたが、上述のように、評価方法の基準を取引価格や市場価格とすることによって、行政は、むしろ積極的に課税情報の開示を進めるようになりました。「取るものは取るが、その拠り所となる情報も開示するので、不服ならいつでもアピールしなさい」という制度を整備しているわけです。また、従来の評価方法には多大な手間とコストがかか

米国における不動産情報開示、その現状と背景

般社会において、土地価格情報の見方や使い方を徐々に浸透させていき、その度合いに応じて、公開内容を検討していくというのが望ましい方向なのではないでしょうか。

全国津々浦々までカバーする基礎データといった意味で、同制度から得られるものは計り知れません。今現在、取引に当たり手にしているものとは比べ物にならない量・質が期待できるでしょう。また、単に対象物件の価格の妥当性を分析するだけでなく、そのエリアのマーケットが活性化しているか沈静化しているかの比較検証や、上下動する地価相場のターニングポイントを知る上でも重要な判断材料となり得るものです。ただし、その取扱いには非常に神経を使う、ある意味、これまで以上にプロフェッショナルユースなデータであると言えることができます。

不動産取引価格開示の浸透が、不動産業をコンサルティング力や分析力で勝負する、正当なビジネス界へと変化させる可能性があるのは間違いありません。しかし、はじめに述べたように、行政サイドが市場ニーズと全くかけ離れたところで制度を導入すれば、市場混乱のみが表面化する危険性は否定できません。「国が主導しなければ動かない、業界が動かなければ上手くいかない」というジレンマなのですが、その舵取りを的確に行っていった上で、マーケットが変革することを期するところです。

っていましたが、取引価格と連動することで、行政としても、より効率的な方法となっているのです。

実際の購入時に活用する不動産情報サービスは

これらの登記や税金の話とは全く違う動きとして、米国には、不動産売買を目的とした、不動産仲介者の団体による戦略的な情報提供のシステムが存在しています。実際に自宅を購入しようとした時、税のWeb上から売り出し物件を探すことはできません。この場合、「マルチプル・リスティング・サービス(MLS)」と呼ばれる全米を網羅する不動産流通システムを利用することになります。このシステムで売り出し中の一つの物件を選定すると、当該物件の情報に加えて、周辺物件の最近の取引事例を容易に見ることができます。

ただし、このシステムは、エンドユーザーへのセールスを目的に提供されているものですから、周辺価格情報については若干業者側のさじ加減が加わっているようです。提示されるのは実際の取引価格なのですが、すべての取引を掲載しているわけではありませんし、当該物件の取引価格は示されません。賢明な消費者は、気に入った物件ではなく、あえてその周辺の物件を選ぶことで、逆に気に入った物件の最近の取引事例を調べるといったことをしています。

いずれにしろ、税務局のデータには毎年の課税標準と、取引があればその価格に基づく課税標準が公表されているので、消費者はそれらを比較し判断することができます。情報のソースが多様化していますから、MLSがセールス目的に構築されたシステムとはいえ、システムの使い勝手の良さが加わり、消費者にとっては信頼できるものとなっています。

税制や市場性、情報開示の内容など、多くが異なる米国と日本

ここまで、米国における不動産情報公開の経緯と現状を紹介してきましたが、根本的なところで、日本とは大きく異なっていることがお分かりいただけたのではないのでしょうか。税金に対する行政の説明責任が極めて重要で、自己責任の取引が市場のバックボーンにある米国と、説明責任や情報開示が不明瞭であっても、バブル崩壊まではあまり不満が出ることなく課税や不動産取引が進められてきた日本。行政側から見ても、日本の課税はその資産に対し行われ、実際に土地を使っていなくても最高利用を想定し課税ができるのに対し、米国では先に述べたとおり税金は取引価格や市場価格に基づいて算出されるため、市場価値がなかったり市場性がない物件の評価は下がり、税収入は自ずと低くならざるを得ません。行政の土地政策に対する切実さがどちらが大きいかは、改めて説明するまでもないでしょう。見方を変えれば、日本では地価公示や路線価が米国でいう税の説明責任を果たすものなのですが、国の提示するものに従う代わりに、自分が出したくない取引価格は分からなくても仕方がないとするのが、日本の不動産取引を取り巻くメンタリティだと言えるのではないのでしょうか。

この米国と日本の状況は、単純にどちらが良くて、どちらが悪いとは言いきれないところがあります。例えば中古住宅市場を見ると、米国ではホーム・インスペクションと呼ばれる住宅検査が取引の際によく行われており、さらに不動産仲介業者や住宅供給者までも、日本の重要事項説明には乏しい住宅建物における過去の雨漏りや

シロアリなどのトラブルを含めた詳細な情報開示を行うことが要求されます。そこまで公開しなければ信用が得られない米国の社会的基盤と、米国との対比では遙かに少ない取引量ですが、そこまでしなくても人的信用の形成からそこそこ売れてきた日本とで、どちらが社会的に健全なのかは簡単には言い切れません。しかし、人的信用だけだからこそ、日本において中古住宅が売れていないという見方も確かに成立します。取引価格情報の開示は重要なステップですが、価格情報だけを米国式にしたら日本で中古住宅が売れ出すと考えるのは、やや安易な判断ではないでしょうか。

明らかに言えることは、米国では徹底して合理的な市場が形成されており、税金等公的な土地指標と、民間市場の取引価格と、さらに不動産鑑定評価までもが非常に均衡し、取引価格を秘密にする意味が全くないということです。同時に、不動産の質に対する情報開示にも、市場関係者の注意が行き届いています。良い建物を建てると不動産価格は上昇し、年ごとに経年減価が生じ、リニューアルを実施すればその分だけ価格が上昇するといった市場では、建物を含めた不動産は重要な投資対象となります。これに対し、日本では、建物を建てた瞬間から土地にすべての価値が含まれてしまい、上物の価値は加味しないという価格形成が長年続いてきました。このように、不動産価格に内在する意味が両者で異なります。逆に、都市計画や土地利用などへの規制は米国の方が遥かに厳しく、日本では、税収入に影響しないためか、まちづくりの観点から見ると土地の低・未利用には寛大という矛盾があります。日本で不動産価格の情報開示を考える場合、土地・住宅政策、不動産行政、まちづくりなどを全体として見た時に、どこをどう抑え、どこを市場に任せるとかをよく研究し、実効性のある総合的な対応を展開することが重要なのです。

※ ※ ※

私は情報開示を推進する立場をとっておりますが、今回の不動産取引価格の情報開示に関して、不動産業界の反発が強いことを理解しています。ただし、これは既得権益へのしがらみといった後ろ向き理由だけによるものでもなさそうです。そこには、米国でさえ登記と税金の有機的結合という中で、民間を含めた不動産情報開示が広がっていったにもかかわらず、なぜ日本では、民間が率先して取引関係にある顧客に対するリスクを伴い、情報開示をしなければならないのかとの憤りがあるように思います。そして、行政の役目である固定資産税の情報開示は、徐々に進んでいますが、まだ十分とは言えません。

今回建議された案は、何もなかったところに、いきなり高水準の情報開示に向けた制度を始めるといものであり、市場にどのような影響を及ぼすのかについては、しっかりとした経済学的分析が必要となります。価格のみならず、米国のように住宅などの不動産の質的情報を、これまで以上に開示していくことも忘れてはなりません。実は、取引を拡大するためには価格だけではなく後者が大変重要であることを、私が知る経済学者の方々には主張しています。海外事例に学ぶことは意義あることですが、表面的な価格の開示水準のみを捉えるのではなく、社会的土壌の違いを認識した上で、税やまちづくりなどとの有机的関係や質的情報の一層の開示を含め、制度改革を進めていくことが重要です。