

第1 検討の背景

1. 土地市場の変化

商業地では収益性を、また、住宅地では利便性を、自らの責任で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確実に増えており、取引の際の判断材料として、より幅広く詳細な土地情報が求められるようになってきている。特に、実際に取引された不動産価格に関する情報は、当該不動産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から、収益性や利便性を総合的に判断するために不可欠の情報である。また、物件特性を判断するための情報として、土地利用規制や地盤に関する情報、管理・履歴に関する情報等への関心も高まっている。

2. 土地政策の考え方

わが国では、適正な土地利用の確保及び正常な需給関係と適正な地価の形成は、土地利用に関する各種法規制と相まって、土地市場による調整を通じて実現されている。したがって、土地市場において、市場の持つ望ましい機能が十分に発揮されるために必要な、取引価格に関する情報等を整備し適切に提供していくことが、土地政策の重要な課題である。

3. 検討の方向性

こうした状況を踏まえ、今後の土地情報の提供のあり方を審議することを目的に、土地情報ワーキンググループを昨年の12月に設置して現在までに7回の審議を行ってきたところである。

わが国では、不動産の取引価格の情報を収集、整備し、市場に提供するためのシステムの整備が諸外国に比べて遅れている。今般の検討は、不動産価格等の土地情報の開示を法律に根拠を置く施策として明確に位置づけることを目標とすべきである。取引価格の情報を収集、提供するためには国民の協力が不可欠であるが、諸外国の事例を参考に国民的理解の下で新たな負担を最小限にとどめるようにすべきである。

土地利用規制に関する情報等の物件特性情報については、土壌汚染や災害危険度のリスク情報の提供のあり方について整理するとともに、地理情報システム(GIS: Geographic Information System)によるワンストップサービス化等により情報取得に要するコストの軽減に努める必要がある。

第2 新たな土地情報提供の基本方針

1 取引価格情報の収集と提供

土地市場が有する価格調整や資源配分の機能が発揮されるためには、取引価格に関する情報が不可欠なので、国の責任において、取引価格を集めて、取引価格に関する情報を広く市場に提供していくべきである。そのために必要な制度的枠組みは、国の責任において整備すべきである。

2 取引価格以外の土地情報の提供

取引価格以外の土地情報のうち、土地利用規制等の公的主体が保有する情報については、それぞれの保有主体において、一般の利用者の情報へのアクセス改善に留意しつつ、市場への積極的な提供に努めるべきである。また、物件の所有者が保有している情報については、必要に応じて、情報の標準化を進める等情報の蓄積を促すこととする。

3 インターネットと地理情報システム(GIS)による土地情報の提供

土地取引に必要な土地情報は、インターネット等を通じて、ワンストップでいつでもどこからでも安価に情報を入手できるようにすべきである。その際、位置と範囲を持つ土地情報の特性に鑑み、地理情報システム(GIS)によって地図上で当該情報を重ね合わせて表示できるようようにする等、一般の利用者が理解しやすい方法で提供することが重要である。国は土地情報のワンストップ提供のために必要な情報基盤の整備を推進すべきである。

4 土地情報を分かりやすく説明する新しい産業の育成

米国のタイトルカンパニーと呼ばれる民間の会社や不動産仲介事業者のように、わが国においても、公的機関が提供した土地情報を顧客のニーズに合わせて組み合わせ、必要に応じて独自の情報を追加しながら、分かりやすく説明する役割を、不動産に関連する業界が担っていくことが重要である。

第3 取引価格の提供に関する諸課題

1 取引価格情報を市場に提供する公益

国が取引価格情報を集めて広く一般に提供することにより、土地市場の透明性が向上する等の社会、経済全体に広がる公益が生まれる。併せて、収集した情報は、国の土地に関する政策の企画、立案及び適時的確な発動に資するところが大い。

(1) 市場参加者が増加し、市場が効率化され、土地取引が活性化する。

- 土地市場の信頼性が高まり、市場参加者が増加する。
- 潜在的な市場参加者を開拓する。
- 物件の説明性が高まるので効率的な市場となる。
- 国際競争力のある土地市場の環境を整備する。

(2) 市場メカニズムによる調整が十分に機能する

- 情報によって土地バブル等の市場の行き過ぎが是正される。
- 市場の選別によって良好な都市ストックの形成・維持に資する。
- 不動産事業の収益見通しが容易となり、収益の安定に資する。

(3) 不動産関連の新たな産業が育成され、新たな商品開発が進展する。

- 新しい産業が興り、既存産業が新たな業態に発展する。
- 地価下落リスクに前向きに対処する専門家が育ち、投資が活発化する。
- 不動産の時価評価をより容易かつ迅速に行うことができる。

2 価格情報を活用した土地政策等の展開

政策当局は、異常な地価の形成や土地利用の著しい混乱等の動向をよりの確かつ迅速に把握し、土地取引規制等の政策を機動的に発動するために、取引価格の情報を役立てていくべきである。また、経済政策等、他の施策への応用の支援に役立てていくことを検討すべきである。

3 個人情報保護との関係

取引価格の情報は個人の行った経済活動に関する情報なので、個人の道徳的自律の存在に直接かかわるプライバシー固有情報ではないが、取引価格情報の公開については、個人情報保護の観点からの整理が必要である。取引価格情報を今後公開していくことの是非は、個人情報である取引価格を「保護する公益」と「公開する公益」との比較考量によって決まるものである。

不動産の価格は外見や立地等からある程度類推できるし、取引がなされたこと自体は、現況変化の視認や登記簿閲覧により世上に知られるから、実売価格情報の提供をすることにより新しく生ずる問題は少ない。既に、時価の7割程度といわれる固定資産税評価額は、他人の保有する土地も含めて、同一市区町村内の固定資産税納税者に対して縦覧に付されている。

一方、土地に関する公共の福祉優先は土地基本法によっても明文化されている。個人情報保護による個人の利益に対して情報開示による公共の福祉を優先させることには、原則として十分な合理性があるものと考えられる。

なお、法人の情報保護は個人情報の保護よりは緩やかな制約であると考えられ、個人情報を保護する公益に比べればその保護の公益は小さいと考えられる。また、法人名義によって取引された価格は、取引が終了した後には営業秘密には当たらないと考えられる。

ただし、わが国では、これまで土地の取引価格情報は公開されてこなかったため、制度の導入に当たっては、実際の国民感情に配慮することとし、今後のあり方について国民の意見を聞きつつ、土地の所在を表す情報を一部秘匿する等の措置を必要に応じて検討すべきである。

第4 取引価格に関する情報の収集・提供のあり方

1 取引価格に関する情報の提供方策

個別物件の情報の提供に当たっては、個人情報に関する国民感情に十分な配慮が払われるべきである。そのため、わが国では、諸外国とは異なり、取引当事者の氏名は開示しないことが適当である。また、個別の物件を特定できる情報を提供する場合にも、例えば住居表示ではなく、地番による表示とする等の措置を講じるべきである。

具体の提供方策として、別紙に示すA案、B案、C案の3通りの案が考えられる。

国が提供する取引価格に関する具体的な情報提供の案としては、地価の個別化が進行する情勢において、情報の受け手の正しい理解を可能とする見地や、精確な情報を提供して広く一般の多様な活用を可能とする見地から、A案による情報の提供が妥当であると考えられる。ただし、個別物件の取引価格の情報が提供されることによる市場の混乱を懸念してC案が望ましいという意見もあった。

今後、具体の政策立案に当たっては、広く各方面の理解を深め、また、国民の協力を得て円滑に政策を実施しようとする見地から、Ｂ案・Ｃ案の採用可能性を含め、なお、具体的なあり方は引き続き検討されるべきである。

２ 取引価格情報の収集方策

取引価格の情報を収集する際、個別の取引情報の収集が情報提供の不可欠の前提であり、かつ不申告や虚偽申告がある場合には土地市場の条件整備という目的の達成に著しい支障が生じるものである以上、申告について法律により義務を課すことには、さほど問題はないものと考えられる。

登記申請がなされる取引については、登記時点で国民がワンストップで報告できる等の方法を検討すべきである。

第５ 物件の特性に関する土地情報提供のあり方

１ 物件特性情報の提供の考え方

物件特性情報は、その電子データ化をそれぞれの主体において推進し、インターネットと地理情報システム（ＧＩＳ）を利用して、取引価格に関する情報等と一体的にワンストップ提供を図っていくことが適当である。物件特性情報の提供についての課題を検討する上では、「政府の地理情報の提供に関するガイドライン」（平成１５年４月１７日 地理情報システム（ＧＩＳ）関係省庁連絡会議申し合わせ）を基本としつつ、広く市場に情報提供していくことによって説明責任が発生することに留意すべきである。

２ 土地情報提供基盤の整備

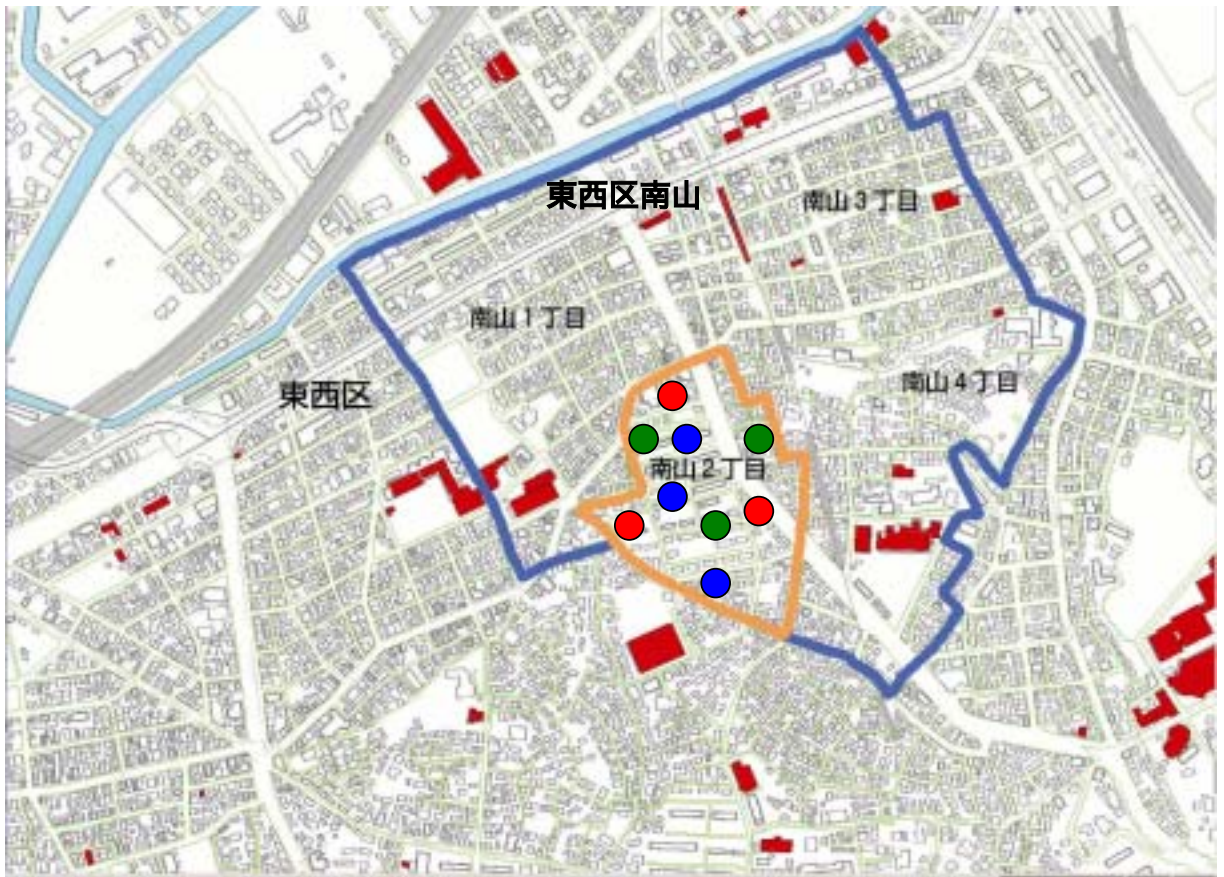
国は、土地取引をしようとする者が行政機関等において整備・提供する取引価格情報及び物件特性情報等の土地情報を、インターネットを通じてワンストップで入手できるような情報基盤（土地情報提供基盤）の整備を進めるべきである。

第６ 今後の進め方

今後、取引価格情報の収集、提供を中心に国民各層の幅広い意見を聴取する手続きを経て、平成１５年秋を目途に最終報告をとりまとめる予定である。

検討の成果を実現するために必要な法律改正等の大きな制度設計にあたっては、法務省等関係省庁と連携しつつ取り組んでいくことが必要である。

取引価格情報の提供イメージ



出典：国土地理院「数値地図2500」を加工

- | | | |
|--|---|---|
|  更地 |  区分所有
(マンション) |  建付地
(上物付き) |
|--|---|---|

提供イメージ A 案

更地

所在及び地番	東西区南山2-0937-67	番号	東西13-20
公簿面積	101.88 m ²		
取引時点	2001年4月3日	取引総額	48,700,000 円

区分所有（マンション）

所在及び地番	東西区南山2-100-99	番号	東西13-25
公簿面積	12331.7 1/333 m ²		
取引時点	2001年5月2日		
上物情報			
種類	居住		
構造	SRC		
階高	7 階		
床面積	84.3 m ²		
建築年次	2001年5月1日	取引総額	67,500,000 円

建付地（上物付き）

所在及び地番	東西区南山2-888-93	番号	東西13-59
公簿面積	108.66 m ²		
取引時点	2001年8月23日		
上物情報			
種類	居住		
構造	木造		
階高	2 階		
床面積	173.5 m ²	取引総額	71,900,000 円
建築年次	2001年8月23日	うち土地価格	49,000,000 円

提供イメージ B案

東西区南山2丁目

更地

公簿面積(㎡)	取引価格 (総額)	土地価格	取引時点
⋮	⋮	⋮	⋮
105.77	85,700,000	85,700,000	2001年6月
115.69	82,000,000	82,000,000	2001年6月
60.32	29,000,000	29,000,000	2001年6月
150.88	107,800,000	107,800,000	2001年6月
159.3	133,800,000	133,800,000	2001年7月
400.32	399,870,000	399,870,000	2001年7月
176.55	129,900,000	129,900,000	2001年8月
95.05	57,500,000	57,500,000	2001年8月
100.32	67,000,000	67,000,000	2001年8月
100.78	21,800,000	21,800,000	2001年8月

区分所有(マンション)

公簿面積(㎡)	取引価格 (総額)	取引時点	上物情報	
			種類	床面積
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
655.1 1/31	59,400,000	2001年7月	居宅	72.5
12331.7 1/333	67,500,000	2001年7月	居宅	84.3
701.9 1/29	40,000,000	2001年7月	居宅	45.9
665.9 1/27	44,800,000	2001年7月	居宅	55.8
653.9 1/55	39,000,000	2001年7月	居宅	58.4
4031.9 1/178	58,000,000	2001年8月	居宅	77.2
1559.9 1/63	60,000,000	2001年8月	居宅	69.7
1745.3 1/111	59,000,000	2001年8月	居宅	84.8
28228.4 1/498	77,900,000	2001年8月	居宅	92.2
600.3 1/23	44,580,000	2001年8月	居宅	60.2

建付地(上物付き)

公簿面積(㎡)	取引価格 (総額)	うち 土地価格	うち 建物価格	取引時点	上物情報	
					種類	床面積
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
106.34	48,700,000	36,800,000	11,900,000	2001年6月	居宅	103.7
440.28	201,000,000			2001年6月	居宅	169.5
1635.02	1,021,000,000			2001年6月	事務所	772.5
147.4	51,350,000	43,250,000	8,100,000	2001年7月	居宅	140.5
109.89	61,500,000			2001年7月	居宅	170.1
156.83	93,000,000			2001年7月	居宅	147.3
173.69	102,000,000			2001年8月	居宅	245.8
117.94	62,100,000	43,500,000	18,600,000	2001年8月	事務所	164.7
1175.89	1,609,800,000			2001年8月	事務所	1200.7
116.54	71,900,000	59,000,000	12,900,000	2001年8月	居宅	173.5

提供イメージ（案）

東西区南山

