
RCESR Discussion Paper Series

不動産取引価格情報の収集・記録・公開に関する
立法論
比較法上の制度類型と日本法における付属的価格
記録制度の提言

2026年3月

清水 千弘
一橋大学

RCESR

一橋大学 経済研究所
経済社会リスク研究機構

〒186-8603 東京都国立市中 2-1
<http://risk.ier.hit-u.ac.jp/>

不動産取引価格情報の収集・記録・公開に関する立法論

比較法上の制度類型と日本法における付属的価格記録制度の提言

清水 千弘

一橋大学教授

要 旨

本稿は、不動産の有償移転に際し、取得者等が取引価格を法定申告し、不動産番号（不動産ID）に連結された公的価格記録に記載し、公開は匿名化・層別アクセスで行うことを義務付ける制度の立法論的正当性を論証する。第一に、日本の現行制度（2006年開始・任意回答方式・約3割回収・約547万件）は、取引の適正化・鑑定評価の精度向上・公共用地取得補償の適正化・税評価の合理化・国土利用・土地政策という複合的公益の要請に応えられず、構造的に不完全であることを示す。第二に、比較法分析として、英国（Land Registration Act 2002 s.66・Price Paid Data）、米国（州ごとに異なる録記法と公記録制度）、ドイツ（BauGB §§ 192-196 の二層構造）、フランス（LPF L107 B・L112 A・DVF）という有力な制度類型を析出し、いずれも「全数収集」と「層別開示」の組み合わせによって価格情報を整備していることを確認する。第三に、日本法上の立法設計として、「価格を権利変動の効力要件にする制度」ではなく、「所有権移転登記に連結された付属的価格記録ファイルを法定化し、登記官が記載し、匿名加工・層別アクセスにより公開する制度」が、比例原則・プライバシー保護・営業秘密法理・租税法律主義のいずれとも整合的であることを論証する。

キーワード：不動産取引価格開示、法定申告義務、付属的価格記録、比例原則、比較不動産情報法

1 序論

1.1 はじめに——問題の所在と本稿の目的

不動産の取引価格は、我が国の法制度上、何人も容易に知ることのできない情報である。所有権移転登記は取引の完了を公示するが、その対価である売買代金は登記事項に含まれない。国土交通省が2006年に開始した「不動産取引価格情報提供制度」は任意回答方式であり、2025年3月31日時点で約547万件を提供しているものの、回収率は全取引の約3割にとどまる。すなわち、我が国の不動産取引価格情報の法的整備は、現在もなお根本的に未完成的な状態にある。

この状況は、単なる行政上の技術的不備にとどまらない。取引の適正化、不動産鑑定評価の精度向上、公共用地取得・補償の適正化、固定資産税・相続税の課税評価の合理化、国土利用・土地政策の執行基盤の確保という、複数の公法的目的が、取引価格情報の体系的な収集・記録・公開なしには十全に達成できない構造を抱えている。地価公示法（昭和44年法律第49号）第1条が「適正な地価の形成に寄与すること」を目的として掲げ、国土利用計画法が土地取引の適正化を命じ、固定資産税制度が適正な評価額の把握を要請するという、複数の法律が前提とする「適正な不動産価格」の形成は、取引価格情報の十分な蓄積と開示なしには制度的に担保されないのである¹。

ひるがえって、比較法的に見れば、英国・米国・ドイツ・フランス・韓国・台湾等の主要国は、それぞれ異なる法的経路によって、不動産取引価格情報の法定収集・記録・公開制度を整備している（詳細は第4章）。とりわけ、我が国と同様に固定資産税が評価額ベースで課税される韓国（2006年立法）・台湾（2012年立法）が、課税との直接連動なしに全数申告制度を実現したことは、後述するように、我が国の立法論に直接の示唆を与える。

本稿の目的は、以下の三点を論証することにある。第一に、我が国の現行制度

¹取引価格情報の欠缺が取引当事者双方に与える具体的な経済的損害については、Shimizu, Nishimura and Asami（2004）が東京都23区における1999年の中古分譲マンション取引（リクルート社「週刊住宅情報」掲載データから抽出した10,636件）の実証分析によって定量的に明らかにしている。同研究は、情報開示の欠缺が、売手の取引待機による財産権上の損失（帰属純賃料換算で対価総額の約22%相当）、および買手の情報取得費用（一取引当たり約104万円）として具体的に現れることを示している。これらの数値は、本稿が後述する比例原則審査における立法事実（legislative facts）の根拠として参照する。

が取引の適正化・課税の合理化・土地政策の執行という複合的な公法的目的に照らして構造的に不完全であることを、立法事実として示すこと（第2章・第3章）。第二に、英米法系・大陸法系・アジア法系の比較法分析から、取引価格の法定申告・登記連結記録・層別公開という制度類型が有力な比較法的根拠を持つことを確認すること（第4章・第7章）。第三に、プライバシー権・営業秘密・比例原則・租税法律主義という我が国の法的障害が、適切な制度設計によって克服可能であることを論証し、「所有権移転登記に連結された付属的価格記録ファイルの法定化」という立法提案を示すこと（第8章）。

日本において取引価格情報の法定申告義務化が実現していないのは、法的不可能性の問題ではなく、比例原則上の正当化根拠の有無をめぐる政策判断の問題である。本稿はこの点を、立法過程の一次資料の検証と比較法分析の双方から、法律学的に論証する。

1.2 本稿で用いる概念の定義

法律論文として議論の精確性を担保するため、本稿が用いる主要概念を以下のとおり定義する。

(1) 取引価格情報

本稿において「取引価格情報」とは、有償の不動産移転契約において、取得者が実際に支払い、または支払うことを約した**合意された対価の総額**（agreed consideration）を指す。具体的には、消費税込みの売買代金（建物部分に消費税が課される場合を含む）を原則とし、以下の点を明確にしておく。

第一に、**登録免許税・仲介手数料・各種調査費用は含まない**。これらは取引対価とは別に発生する費用であり、取引価格情報には算入しない。第二に、**一括取引における内訳の問題**がある。土地・建物を一括で売買する場合、本稿が想定する制度では、土地価格・建物価格の内訳申告も義務付けることを提言する（この点は第8章の立法提案に詳論する）。第三に、**親族間・関連当事者間取引**については、市場価値（Verkehrswert, market value）と乖離する可能性があり、申告義務の対象としつつ統計的処理において適切に識別する仕組みを設けることを想定する。

本稿が整備対象とするのは、この意味での取引価格情報であり、鑑定評価額・課税評価額・公示地価水準とは概念的に区別される。とりわけドイツ法の用語との対応関係は以下の通りである：本稿の「取引価格情報」はBauGB § 195の

Kaufpreissammlung（取引価格集積）の対象となる個別取引価格（Kaufpreis）に対応し、Verkehrswert（BauGB § 194：通常取引において形成される市場価値）やBodenrichtwert（BauGB § 196：Kaufpreissammlungを基礎に算定・公表される標準地価指標）とは区別される。

（2）記録・公示・開示の区別

本稿は、「公示」と「開示」を概念的に区別して用いる。

公示（Publizität）とは、民法第177条における対抗要件具備の意味での登記、すなわち物権変動を第三者に主張するために必要な形式的要件としての登記を指す。本稿の立法提案は、取引価格を権利変動の効力要件や対抗要件に組み込むことを目的としない。

開示（Disclosure / Offenlegung）とは、収集・記録された取引価格情報を一定の主体に提供・公表することを指す。本稿が提案する制度では、開示は以下の三層に分かれる（後述第8章）：（i）**一般公開層**—匿名加工処理（名義人氏名の非表示等）を施したデータの公衆への提供；（ii）**資格者限定開示層**—不動産鑑定士・税理士・弁護士等の正当な利益（berechtigtes Interesse）を有する専門家への詳細情報の提供；（iii）**行政内部利用層**—課税・補償算定・統計等の行政目的のための識別可能データの内部利用。

記録（Recording / Eintragung）とは、申告された取引価格を、所有権移転登記に連結された付属的記録ファイルとして登記官が収載することを指す。本稿が主たる提案として示すのは、価格情報を甲区の正式登記事項とするのではなく、登記番号・不動産番号（不動産ID）と連結された付属的価格記録ファイルを法定化することを提案する。

（3）「動的安全」・「公示の完全性」は本稿の分析概念

本稿第4章・第7章において「動的安全（dynamische Sicherheit）」および「公示の完全性（Completeness of Public Notice）」という概念を用いるが、これらは本稿が分析目的のために設定する概念であり、民法・登記法の通説的確立概念としてではなく、「**本稿の分析枠組みとして**」用いる。

「動的安全」は、取引に参加しようとする者が、取引価格情報を含む市場情報を事前に得ることができることによって、取引の不当な巻き込みから保護される利益を指す分析概念として用いる。「静的安全（statische Sicherheit）」（民法177条が保護する既存の権利者の利益）との対比で、取引市場全体の公正・透明性

確保という公益を論じる際の概念整理として機能する。

「公示の完全性（Completeness of Public Notice）」は、英米法系の登記制度において取引価格を含む権利変動の記録が社会に開示されるべきとする規範的要請を指す、本稿の分析概念である。これを「国際的標準」として提示するのではなく、**比較法上、有力な制度類型として存在する規範的傾向**として位置づける。

(4) 不動産番号・不動産ID

本稿において「不動産番号（不動産ID）」とは、個々の不動産を一意に特定するための識別子を指す。現行制度上は、国土交通省「不動産IDルールガイドライン」（令和4年3月策定）が定める17桁の番号体系が参照例として存在するが、本稿の立法提案における識別子の具体的な桁数・形式は、政令・省令で定める不動産識別子として柔軟に設計されることを想定しており、「17桁であること」自体を提言の内容とするものではない²。本稿の本質的な主張は、「一意識別子に連結された価格記録が法定化されるべきである」という点にある。

1.3 総合規制改革会議における「全数調査・開示」への取り組み

内閣府の「総合規制改革会議（2001年～2004年）」は、我が国の不動産市場における情報インフラの抜本的改革を企図した。同会議において、不動産取引価格情報の開示に関する議論は、浅見泰司氏（東京大学・当時、都市工学・土地情報分析）が実証研究の知見を基盤として議論をリードした³。

同会議が2002年12月に提出した「規制改革の推進に関する第2次答申」、および翌2003年12月の「第3次答申」においては、取引価格情報の開示を阻害する法制度上の要因を排除すべく、極めて踏み込んだ提言が行われた。具体的には、法務局が管轄する不動産登記簿（権利部甲区の所有権移転登記）の情報をトリガーとし、不動産を取得した者に対して実際の取引価格等の報告を求め、それを国が一元的なデータベースとして構築し、広く一般に開示するというスキームである。

同会議が強く求めたのは、単なる任意のアンケート調査ではなく、市場の客観的指標として統計的な信頼性に足る「全数調査」の実現、すなわち法制化による**報告の義務化**であった。英国や米国を含む諸外国においては、取引価格情報の

²国土交通省「不動産IDに関する検討状況」（2025～2026年）によれば、全国付番プロジェクトが進行中で2027年度中の試験運用開始を目指しており、番号体系は引き続き検討中とされている。

³浅見泰司氏が主導した議論の学術的基盤については、清水・西村・浅見（2001）のワーキングペーパーおよびShimizu, Nishimura and Asami（2004）が示す通りである。同研究は、不完全情報が不動産取引当事者双方に与える損害を実証的に計測し、情報開示義務化の必要性を立法事実として提示したものであり、規制改革会議への提言の学術的根拠をなした。

法定収集・公開制度が比較法上、有力な制度類型として既に機能しており、我が国においても実効性を持った情報収集体制の構築が急務であると考えられた。

1.4 立法化を阻んだ「権利の相克」と内閣法制局の「公益性欠如」論——その法的検証

しかしながら、この提言を具体的に法案化する過程において、既存の法制度や権利保護の枠組みとの調整が必要となり、結果として「罰則を伴う報告の義務化（全数調査）」は見送られ、現在の「任意回答方式（回収率約3割）」という形での制度化がなされた。

この立法化の挫折において、決定的な役割を果たしたのが、内閣法制局による「**公益性の欠如**」という判断であった。当時、内閣法制局は、罰則を伴う申告義務の法案化に対して、「不動産取引価格情報の収集・開示を義務付けることは、直接的な課税目的との連動がない以上、国民に報告義務と罰則を課するに足る十分な公益性を欠く」との判断を示した。この判断が、立法化の最終的な壁となったのである。

本稿は、この立法過程における「政策的挫折」を単なる政治的妥協の産物として片付けるのではなく、そこに内在していた「**公益と私益の法的な相克**」として法律学的に分析することを目的とする。具体的には、以下の三つの法律学的論点を軸に考察を進める。

(1) プライバシー権（個人情報保護法制）との相克

2003年は奇しくも「個人情報保護法」が成立した年であった。個人の不動産購入価格は、その者の所得や資産背景、ひいては負債状況（ローン借入額）を推知させる極めてセンシティブな情報である。「市場の透明性」という公益目的のために、国家が個人の資産情報を強制的に収集し、第三者が閲覧可能な状態で開示することは、憲法13条が保障するプライバシー権への重大な侵害に当たるのではないか。また、登記という「権利保全」を目的とする行政情報を、「価格調査」という別目的のために利用すること（目的外利用）の法的妥当性がいかに問われたかを検証する。

(2) 不動産業者の「営業秘密」と財産権の保障

不動産開発業者（デベロッパー）や仲介業者からは、「個別の取引価格（特に値引き等の実態）は企業の営業秘密（トレード・シークレット）に

相当し、これを公開させることは企業の財産権や営業の自由に関わる」という主張がなされた。公益目的による情報公開は、どこまで私企業の営業上の利益に優越し得るのかという法益の衡量について検討する。

(3) 行政調査における「強制（罰則）」と比例原則

全数調査を実現するためには、無回答や虚偽回答に対する罰則（過料等）の規定が不可欠となる。しかし、我が国の法体系において、主権者たる国民に対し「のちに不動産を購入する第三者の参考データを作成するため」という理由のみで報告義務と罰則を課すことは、行政目的と手段の均衡を求める「比例原則」に反しないか。諸外国においてこれが許容されているのは、「取引価格がそのまま課税ベース（固定資産税等）となる」という租税法律主義上の明確な根拠が存在するためであり、評価額ベースを採用する我が国の税制下において、価格調査に強制力を持たせることの法的限界を明らかにする。

しかし、これら三つの論点はいずれも、現代においてその前提条件が根本から変容している。とりわけ内閣法制局が示した「公益性の欠如」という判断は、2000年代初頭の社会的文脈において一定の論理的整合性を有していたかもしれないが、以下の三つの意味で、現在ではその前提条件が大きく変容している。

第一に、空き家問題・所有者不明土地問題という国土の荒廃が、制度的な立法事実として確立した。2000年代に情報開示義務化が実現していれば回避できた問題が、現実の国土的損失として顕現している。

第二に、縮退社会において、取引事例の枯渇が公示地価制度・固定資産税制度・相続税制度という国家の課税システム全体の機能不全を引き起こすことが明らかになった。当時は「第三者の参考データ」に過ぎないと評価されていた取引価格情報が、今や国家の課税権の存立基盤に直結する情報インフラとなっている。

第三に、韓国（2006年）・台湾（2012年）という、日本と同じく評価額ベースの課税制度を採用するアジアの法制度が、取引価格情報の全数開示を立法化した。「課税との連動なしに義務化の公益性を欠く」という論理は、課税連動なしに全数開示を実現した法制度の存在によって、比較法的に再検討を要する状況となっている。

本稿は、これらの変化を踏まえ、2000年代の立法化の挫折が生んだ法的問題を

再検証するとともに、現在の法体系・比較法理・社会的立法事実が蓄積した今こそ、この立法的課題を完成させるべき時であることを論証する。

1.5 本稿の構成

以上の問題意識に基づき、本稿は以下のように展開する。第2章では、1990年代の土地基本法体制下における情報整備の試みと、それが行政内部の利用に留まった法的背景を概観する。第3章では、本稿の核心である2000年代前半の規制改革会議における提言と、それに抗したプライバシー権・営業秘密の法理的衝突の詳細を議事録等の一次資料から解き明かす。第4章で諸外国（英米独）の法制度との比較法的考察を行った上で、第5章において、2006年の国土審議会における不動産ID構想の端緒から、2008年「不動産ID・EDI研究会報告書」による第一次頓挫、2019～2020年の総務省統計委員会での再浮上を経て現在の国土交通省主導の不動産ID整備政策に至る歴史的展開を跡付け、テクノロジーの進展が取引価格情報の収集・活用環境をいかに変化させつつあるかを検討する。第6章では、「一物四価」問題の歴史的経緯、地価公示制度の目的変容と構造的限界、および不動産IDの四度にわたる立法化の試みを検討し、公示地価の評価バイアスと取引価格情報の非開示が構造的に連動するという本稿の核心命題を補完する実証的基盤を提示する。第7章では受付帳秘匿化等の現代的課題を論じ、第8章において今後の制度設計のあり方を提言する。

2 不動産取引価格情報収集の史的展開と法的限界

我が国において「不動産取引価格情報の開示義務化」に向けた本格的な議論が沸騰するのは2000年代前半を待たねばならないが、国家による網羅的な不動産取引情報の収集自体は、それ以前の1980年代から1990年代にかけて既に開始されていた。しかし、当時の情報収集の法的根拠および政策的要請は、のちの「一般消費者のための市場透明化」とは全く異なる文脈に置かれていた。本章では、1990年代の土地基本法体制下における情報基盤整備の歴史的展開を振り返り、当時の政策目的がいかにして「登記制度の壁」と衝突し、変容していったかを検証する。

2.1 先駆的貢献——不動産情報整備論の学術的・政策的基礎の構築

本章の史的展開を論じるにあたり、我が国の不動産情報整備に対して先駆的かつ多面的な貢献を果たしてきた東京大学名誉教授・西村清彦氏の業績に言及しておくことが不可欠である。その業績は、学術研究・規制改革政策・金融政策の三つの領域にまたがる¹。

第一に、行政改革推進本部・規制改革委員会における情報公開への取り組みである。西村氏は、1999年6月から2001年3月にかけて、行政改革推進本部・規制改革委員会の委員を務め、都市部会の座長として、不動産流通業者間の指定流通機構（レイズ：Real Estate Information Network）に登録された物件情報の活用に関する議論をリードした²。

ここで、レイズ（指定流通機構）の制度的性格について、本稿の立論との関係で明確に整理しておく必要がある。レイズは、宅地建物取引業法第34条の2に基づき、国土交通大臣から指定を受けた公益社団法人（全国4機関）が運営する業者間流通システムである³。その本来的な制度目的は、**宅地建物取引業者間における物件情報の流通促進と、いわゆる「囲い込み」（一業者が物件情報を独占して他業者への開示を制限する行為）の抑制**にある。すなわちレイズは、業者間の情報共有によって流通市場の効率性を高めるための業界インフラとして設計されたものであり、一般消費者への情報開示を制度的目的として想定したものではない。

この点は、取引価格情報の政府主導による一般公開制度との関係で、以下の法的意義を持つ。第一に、レイズを運営する指定流通機構は、宅地建物取引業法に基づく国土交通大臣の指定を受けた公益社団法人であるが、国家機関ではない民間法人であるため、その保有情報は行政文書に該当せず、情報公開法（平成11

¹西村清彦（2018）、「不動産価格統計を取り巻く国際的議論」、土地総合研究、26巻4号、3頁以下；Nishimura, K. G., and C. Shimizu (2003), "Distortion in Land Price Information—Mechanism in Sales Comparables and Appraisal Value Relation," Discussion Paper CF-195.

²行政改革推進本部・規制改革委員会は1999年6月発足（小渕政権期）。宮内義彦氏は、行政改革推進本部・規制緩和委員会委員長（1998年）、行政改革推進本部・規制改革委員会委員長（1999～2001年）、総合規制改革会議議長（2001～2004年）と歴任した（内閣府経済社会総合研究所バブル・デフレ期の日本経済と経済政策歴史的総括研究チーム資料参照）。本稿が第3章で詳論する総合規制改革会議（2001年～2004年）は、この規制改革委員会の取り組みを直接の先行事例として位置付けることができる。なお、不動産情報公開を推進する政策的流れは橋本政権が作り、小渕政権がこれを引き継いだ形となった。議事録等の一次資料については、国立公文書館等での確認が必要な点を付記する。

³指定流通機構は、全国4つの公益社団法人（東日本不動産流通機構、中部圏不動産流通機構、近畿圏不動産流通機構、西日本不動産流通機構）が運営する。宅地建物取引業法第34条の2は、媒介契約締結時の指定流通機構への物件登録義務を定める。

年法律第42号)の適用を受けない。したがって、指定流通機構が保有するレインズ登録情報を一般に公開させるための法的根拠は存在しない。第二に、レインズ登録情報の精度は、業者間流通という目的のもとで構築されており、一般消費者が取引価格の客観的指標として参照するに足る情報品質・網羅性・検証可能性を備えるものではない。第三に、仮にレインズを一般公開したとしても、レインズに登録されない取引(非媒介取引・個人間取引等)が相当数存在するため、市場全体を代表する価格情報として機能しない構造的限界がある。

したがって、取引価格情報の一般公開制度は、レインズとは制度的に独立した、政府が法律に基づいて責任を持って整備・運営すべき公的情報基盤として構築される必要がある。この認識こそが、本稿が提言する「所有権移転登記に連結された付随的価格記録ファイルの法定化」という立法論の出発点をなすものである。消費者への情報開示という公益目的の実現は、任意の業界インフラへの期待によってではなく、立法による制度的義務付けによってのみ達成し得る。この取り組みは、当時の業界慣行や法的障壁のため完全な実現には至らなかったが、情報公開の観点から不動産情報の在り方を問い直した立法政策的先駆として、後の総合規制改革会議における改革論の先行事例をなすものである。

第二に、バブル崩壊後の不良債権問題への対応における公示地価の過大評価問題の指摘である。バブル崩壊後、我が国の金融機関が抱えた不良債権問題が深刻化するなか、西村氏は公示地価の過大評価(本稿第6章で詳論する「時間的ラグ(time-lag)バイアス」)が担保評価の過大算定を通じて不良債権処理の大きな障碍となっているという根本問題を鋭く指摘し、竹中平蔵氏とともに同問題の解決に向けた道筋の策定に貢献した。公示地価が「あるべき価格(sollen)」として市場実勢から乖離していたことが、担保権実行における回収額と帳簿評価額との深刻な乖離を生み、金融システムの健全化を著しく遅延させていたという認識は、本稿が取引価格情報の開示義務化と公示地価制度の改革を不可分の課題として論じる際の、重要な歴史的・制度的背景をなしている。

第三に、市場価格データを用いた不動産価格指数の学術的構築である。西村氏は、清水との共同研究において、取引価格ベースのヘドニック価格指数を構築し、公示地価との系統的な乖離を実証的に明らかにした(Shimizu and Nishimura, 2006)⁴。また、西村氏は取引価格情報から算定される価格指数と鑑定評価価格の

⁴Shimizu, C. and K. G. Nishimura (2006), "Biases in appraisal land price information: the case of Japan," *Journal of Property Investment & Finance*, 24(2), 150-175. 本研究は、取引価格情報の体系的な開示がなければ、不動産鑑定評価に内在するバイアスを実証的に検証すること自体が不可能であるという命題を、逆説的に証明するものでもある。

乖離構造が、価格の過大評価を通じて課税の公平性・金融システムの安定性に与える法制度的インパクトを繰り返し指摘し、情報開示の立法事実論に強固な学術的基盤を提供した⁵。

第四に、中央銀行における金融政策運営への貢献である。西村氏は日本銀行副総裁（2008～2013年）として、リーマン・ショック後の金融危機対応、デフレ脱却への取り組みおよび量的緩和政策の実施において重要な役割を担った。不動産価格の適正な評価と情報開示が金融システムの安定に直結するという、学術研究から導かれた認識が、実際の金融政策運営においても生かされた時期であった。

以上の多面的な貢献を踏まえると、本稿が検証する「取引価格情報の開示義務化」をめぐる立法過程の問題は、西村氏が規制改革委員会から学術研究、金融政策に至る長い道程の中で一貫して追求してきた「不動産情報の公正な開示と価格の透明性確保」という命題の、法律学的な正面からの検証として位置づけることができる。

2.2 情報収集の端緒——「地価公示」制度と紙の登記簿情報

行政主導による不動産取引情報の網羅的な収集は、地価公示法に基づく「公示地価（標準地の適正な価格）」の算定という行政目的の遂行を端緒とする。国土庁（当時）は、不動産鑑定士が全国の地価を判定するための基礎データ（取引事例）を収集する手段として、法務局に備え付けられている「紙の不動産登記簿」に着目した。登記簿の権利部（甲区）に記載された所有権移転情報を端緒として取引事例を抽出し、地価を算定するというこの手法は、行政が登記制度を介して不動産市場の動向を間接的に捕捉しようとした第一歩であった。当時の法的要請は、あくまで国家としての「適正な地価の算定」という公益目的の範囲に留まっていた。

2.3 バブル経済と「監視区域制度」による情報収集の全国化——行政内部的価格把握装置の整備

この限定的な情報収集体制を一変させたのが、1980年代後半のバブル経済に伴う急激な地価高騰である。急速に進む地価上昇という社会的課題に対し、政府は国土利用計画法に基づく「監視区域制度」を導入し、一定面積以上の土地取引に事前の届出を義務付けた。

⁵Nishimura, K. G., and C. Shimizu (2003), op. cit.; 西村清彦（2018）, 前掲論文参照。

同制度を実効的に運用するためには、単に取引価格を事後的に把握するだけでは不十分であり、「誰が、誰と、どれくらいの間隔で土地を売買しているのか」という、取引主体と異動頻度の厳密なトラッキングが不可欠となった。すなわち、バブル期特有の投機的な「短期転売」を監視・規制するという、強い行政的要請が生まれたのである。この監視区域の指定と運用を担うため、全国47都道府県において一斉に、法務局の紙の登記簿情報を基にした膨大な取引情報の収集とファイリングが開始されることとなった。国家が私有財産の取引情報を大規模に収集する正当性（法的根拠）が、「地価の算定」から「公の秩序（投機抑制）のための市場介入」へと大きくシフトした瞬間であった。

ここで見落としてはならない重要な事実がある。2000年代前半の制度化論争は、まったくの「無」から始まったわけではない、という点である。『平成11年度版 土地取引規制関連 調査事務必携』（土地取引規制調査実務研究会編著・国土庁土地局土地利用調整課監修、1999年）によれば、1998年改正後の国土利用計画法の運用には、(i) 土地取引規制実態統計、(ii) 土地取引規制基礎調査・首都機能移転候補地等特別調査、(iii) 注視区域詳細調査・監視区域詳細調査および報告制という、三体系・五調査からなる情報取得装置がすでに整備されていた⁶。注視区域詳細調査・監視区域詳細調査の中核項目として、土地取引状況調査・成約価格動向調査・土地利用状況調査が明示され、首都機能移転候補地等特別調査から注視区域詳細調査へ移行した地域では、成約価格動向調査および土地利用状況調査を必ず行うべきものとされていた⁷。

さらに重要なのは、同調査のための情報源として**土地登記簿等の閲覧**が正面から位置付けられていた点である。1998年2月27日付の国土庁土地局長の法務省民事局長宛依頼文書は、個別の土地取引の実態把握のために土地登記簿又は附属書類の閲覧を求め、これに対して法務省民事局長は同年3月12日付で差し支えない旨を回答している⁸。すなわち、登記情報を契機とした価格把握が、日本法制にとってまったく異質な発想ではなく、少なくとも行政内部の調査目的では受容されていたのである。

また、監視区域の指定解除・縮小や届出対象面積の緩和後についても、同書は、届出対象外となった土地取引について国土利用計画法27条の5（現27条の9）の**報告制**を積極的に活用して契約内容を把握すべきこと、関連団体等の協力を得

⁶土地取引規制調査実務研究会編著・国土庁土地局土地利用調整課監修『平成11年度版 土地取引規制関連 調査事務必携』（土地情報センター、1999年）7-10頁。

⁷同上515-517頁。

⁸同上507-512頁。

て契約価格等の動向を把握すべきこと、さらに指定流通機構に市町村別・町丁目別の平均契約価格の提供を要請しうることを明記していた⁹。

したがって、2000年代前半に立法化が難航した理由は、「価格情報を制度的に集めることが法的に不可能だった」からではない。むしろ、**行政内部の監視・統計・地域観察のために把握されていた情報を、一般市場へどのような粒度で還元するか**という、公開制度設計の段階で法理的抵抗が前景化したのである。この認識は、本稿が第4章で展開する「公開か非公開かの二分法からの解放」という比較法的知見と正確に照応する。

2.4 土地基本法の制定と価格情報規律の公法的基礎

こうした急激な地価高騰の経験を踏まえ、1989年（平成元年）に土地に関する総合的な基本理念を定めた「土地基本法」が制定され、国土庁土地局には新たに「土地情報課」が新設された。同法に基づく政策のグランドデザインを描くため、土地政策審議会の下には専門部会が設置された。「土地情報部会（座長：田中啓一教授）」、「土地利用部会（座長：石原俊介教授）」、「開発利益部会（座長：稲本洋之助教授）」という、当時の情報学・都市工学・不動産法学の泰斗たちを配した布陣は、政府が情報基盤整備を重要政策課題として位置づけていたことを示すものであった¹⁰。

ここで、価格情報制度を正当化する公法的基礎として、土地基本法第2条の意義を論じておく必要がある。稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一が指摘するように、土地基本法は宣言法であって直接の権利義務創設法ではないが、土地に関する法制の基本理念を示すものである¹¹。土地は限られた貴重な資源であり、国民諸活動の不可欠な基盤であり、その価値が人口・産業・土地利用・社会資本整備その他の社会経済的条件によって形成される以上、「土地については、公共の福祉を優先させる」とする同法第2条は、価格情報規律にも重要な示唆を与える。同書が紹介する有力な学説によれば、この規定は土地法制における「必要最小限の規制」原則を修正し、土地の特性に応じたより積極的な公共的規律を立法者に許容する¹²。そうすると、価格情報の把握・整理・提供も、私人の取引に外部から介入する例外的措置としてのみではなく、**適正な土地利用・正常な需給関係・適正な**

⁹同上649-656頁。

¹⁰稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一『日本の土地法——歴史と現状——』（成文堂、2004年）参照。

¹¹前掲・稲本ほか176-180頁。

¹²同上179-180頁。

地価形成を支える制度の一環として理解しうる。土地基本法2条は、強い価格情報制度の公法的出発点を提供するものである。

もっとも、同条は全面公開を自動的に正当化するものではない。どの情報をどの段階でどこまで開くかは、なお比例原則・目的限定・個人情報保護によって具体化されなければならない。田山輝明がドイツ土地住宅法制の基本視角として示すように、土地利用規制と土地所有権の社会的拘束とを一体の体系として捉えることで、「情報規律を目的に応じて層化する」という設計が論理的に導かれる¹³。比較土地法が示しているのは、「強い公共性は強い公開を直ちに意味しないが、精密に設計された情報規律を十分に支えうる」ということである。また、バブル崩壊後の土地法学が、登記を取引安全と権利公示を担う制度として捉え、その情報化やオンライン化に際しても「登記本来の姿」を問い直していたことは、法務省の慎重姿勢を単なる省庁抵抗としてではなく、登記公示制度の機能分化を維持しようとする制度内在的論理として理解することを示唆する¹⁴。

2.5 土地情報部会の戦略的選択——主体のトラッキングと「登記簿電子化」

情報インフラの構築を担った「土地情報部会」において、法学・政策学的に極めて重要な意味を持つのは、同部会が直ちに「取引価格の網羅的把握と開示」という手法に飛びつかなかった点である。前述の通り、当時の最大の政策的課題はバブルの再来（投機的取引）の抑止であった。そのため、土地情報部会が最優先課題として着手したのは、いくらで取引が行われたかという「価格情報」の整備以前に、短期転売の有無を監視するための「登記簿情報の電子データ化（主体と異動履歴のトラッキング）」であった。一般消費者のための「取引価格の開示」ではなく、行政による「投機取引の監視・適正化」を主眼としたこの戦略的選択は、当時の時代背景に鑑みれば極めて合理的な行政手法であったと言える。

2.6 「代理変数」推計の試みと法的限界

行政による登記情報の収集・整理が進む一方で、1990年代の学術界においても、登記簿情報を活用した不動産市場の実証分析への取り組みが始まっていた。ここで根本的な制約として立ちはだかったのが、「登記簿の権利部（甲区）には実際

¹³田山輝明『ドイツの土地住宅法制』（成文堂、1991年）序参照。

¹⁴日本土地法学会編『土地バブル経済と法・都市の混迷』（有斐閣、2004年）参照。

の取引価格が記載されない」という我が国の不動産登記制度の法的限界である。登記とは権利の対抗要件を具備させるための制度であり、価格情報の記載は法的に求められていないためである。

この制約に対し、長谷川徳之輔（明海大学名誉教授）・小野宏哉（麗澤大学名誉教授）らは、極めて独創的な法的隘路の回避策を開発した。両氏が着目したのは、登記簿の権利部（乙区）に記載される抵当権等の「担保権設定情報」である。不動産購入時に金融機関から融資を受ける場合、負債額（債権額）は取引金額に対して一定の割合（Loan to Value：LTV）を占める。そこで、この乙区の債権額を実勢価格を推計するための「代理変数（proxy variable）」として用いることで、甲区に価格が記載されないという法の壁を迂回して取引動向を統計的に把握しようとしたのである。

ここで重要なのは、このデータが最初から電子化されていたわけではないという点である。当時の登記簿はすべて紙の台帳であり、分析に必要なデータを得るためには、大量の原票を一件一件人力で入力し、電子データ化するという膨大な作業が不可欠であった。この登記簿（乙区）データの入力と電子データ化、そして分析実務は、長谷川・小野両氏の指揮下において進められた¹⁵。

こうした研究チームによる登記データの電子化の取り組みは、並行して進められていた行政側の整備とも連動していた。監視区域指定のための市場観察を目的として、1990年代に財団法人土地情報センターを中心に登記データの電子データ化が進められており、このデータ基盤を用いた実証分析へと研究が引き継がれていった¹⁶。このビッグデータを用いた分析が進められ、その過程で代理変数アプローチの可能性と限界の双方が明らかになった。

しかし、この手法の限界は明白であった。負債額からの逆算に依存する以上、現金のみで決済された取引は一切捕捉できない。また、買主の自己資金投入割合（頭金）の多寡によるノイズを完全に除去することは不可能であり、特にバブル崩壊後のように地価下落と信用収縮が同時進行する局面では、LTV比率そのものが不安定となるため、推計精度の確保が著しく困難となった。

¹⁵清水千弘『不動産市場分析』（住宅新報社）参照。分析成果の一部は「東京の土地」等にも掲載された。

¹⁶前掲・土地取引規制調査実務研究会編著（1999年）参照。財団法人土地情報センターによる登記データの電子化は、監視区域制度の実効的運用のための基礎的インフラ整備として位置づけられていた。

2.7 小括——次なる改革（全数直接調査）への胎動

1990年代の取り組みは、「監視区域制度」という行政的要請を背景に登記簿情報の電子化を進め、さらに学术界では「代理変数」を用いた価格推計という知恵を生み出した。しかし、それらはいくまで「法の壁（甲区に価格が載らないこと）」を迂回するための間接的なアプローチに過ぎなかった。

行政内部の監視目的や、代理変数による不完全な推計ではなく、「国民が市場の実態を正確に把握できる客観的データ」が必要である。この「代理変数アプローチの限界」に対する実証的認識が、2000年代の総合規制改革会議において「間接的な推計」ではなく「実際の取引価格の直接的な全数調査と開示」を法制化すべきであるという主張を理論的に支えることとなった。

舞台はバブル崩壊後の不良債権処理と不動産流動化が急務となった2000年代へと移る。「投機監視」から「取引価格の開示義務化」へと政策目的が転換する中、直接的な価格開示を求める議論の前に、「個人情報保護法」と「営業秘密」という新たな法的論点が前景化することとなった。

2.8 取引価格情報の開示欠缺がもたらす権利侵害の実証的立証——比例原則審査の「立法事実」として

比例原則（Verhältnismäßigkeitsprinzip）の審査においては、当該立法目的が保護しようとする公益の「具体性・切実性」と、それを阻害する規制によって維持される私益との「均衡」を論じなければならない。しかし、法律学的論争においては、「情報開示の公益性」はしばしば抽象的な価値命題として語られるにとどまってきた。取引価格情報の開示義務化に反対する側の論者が「プライバシー権」「営業秘密」を盾にすると、それに対置すべきは、開示欠缺が現実の取引においていかに具体的かつ反復的な権利侵害を引き起こしているかを示す、実証的な「立法事実」である。

この「立法事実」の構築に最初に取り組んだのが、西村清彦・浅見泰司・清水千弘（2001、以下「清水・西村・浅見」）の実証研究¹⁷であり、その成果は以下に示す四つの観点から、取引価格情報の開示義務化を正当化する強力な「立法事

¹⁷Shimizu, C., K. G. Nishimura and Y. Asami (2004), "Search and Vacancy Costs in the Tokyo housing market: Attempt to measure social costs of imperfect information," *Regional and Urban Development Studies*, 16(3), 210-230.として出版（原型は清水・西村・浅見（2001）ワーキングペーパー）。著者らの知る限り、実際の不動産市場において取引価格情報の不開示が引き起こす権利侵害の規模を実証的に計測した世界初の研究である。

実」を構成する。

(1) 不動産取引の三者構造と情報開示欠缺の制度的根源

わが国の不動産取引制度は、売手・買手に加えて「不動産仲介業者」という第三の主体が介在する三者構造を有するが、この制度設計自体が情報開示の欠缺を構造的に生み出している¹⁸。

宅地建物取引業法第46条・建設省告示第1552号が定める成功報酬型の報酬規制（売買価格の3%上限）のもとでは、仲介業者は「より高く・より多く」成約させることで報酬を最大化する行動誘因（インセンティブ）を持つ。これは、同一業者が売手と買手の双方の代理人たる役割を担う、いわゆる「双方代理的構造」（民法第108条との緊張）と相まって、仲介業者が価格を上方に誘導し、買手に不利な情報（嫌悪施設、地盤リスク等）を開示しない誘因を生む¹⁹。

同研究が不動産取引の「告知義務の欠缺」を三層に整理した点は、立法論的に極めて重要である。すなわち、取引価格に組み込まれる情報は、第一層（情報誌・チラシ記載の基本属性：築年数・専有面積・最寄駅距離等、告知がほぼ確保されている）、第二層（実地踏査によって初めて取得可能な居住環境情報：教育環境・商業集積・嫌悪施設等、告知が実質的に確保されていない）、第三層（本来の適正価格からの乖離分、いわば「不当価格差」、告知が全く確保されていない）に分解される²⁰。第二層・第三層の情報についての「告知義務」の不存在こそが、本稿が問題とする「立法事実」の核心をなす。

分析対象は、リクルート社「週刊住宅情報」に掲載された1999年の東京都23区における中古分譲マンション全取引10,636件（同年の政府推計9,333件を上回るカバレッジ）と、首都圏新築共同住宅購入者9,498件のアンケート調査（契約書添付による高精度データ）であり²¹、これらを用いて品質調整型価格算定手法（いわゆるヘドニック法：不動産鑑定実務における取引事例比較法に対応する計量手法）

¹⁸本節は、西村清彦・浅見泰司・清水千弘「不完全情報のコスト——東京住宅不動産流通市場——」（2001年10月、ワーキングペーパー、以下「清水・西村・浅見（2001）」）の分析を参照する。

¹⁹清水・西村・浅見（2001）2節3項。宅地建物取引業法第32条の誇大広告禁止規定はこの誘因に対抗する規範であるが、同法第35条の重要事項説明義務においても、維持管理の経歴・構造強度・居住環境（教育・商業・嫌悪施設等）の告知は必須とされており、運用上の欠缺が大きい。

²⁰同上3節1項②。第三層の「不当価格差（extra price）」とは、完全な情報開示がなされた場合に成立すべき適正価格（品質調整済み価格）からの実際取引価格の乖離分を指す。情報が適切に開示されれば本来生じないはずの損害であり、告知義務の欠缺が生み出す直接の損害である。

²¹清水・西村・浅見（2001）3節2項①。本データは、当時わが国で唯一、空置期間と実勢取引価格の双方を把握し得る包括的情報源であった。「標準的な取引」は、ワンルーム系（25㎡以下）や高額物件（85㎡超）を除くAIC基準による構造変化テストで特定された8,344件（25㎡超85㎡以下）とした。

により、各物件の第三層「不当価格差」の分布を推定した²²。

(2) 売手の財産権侵害——取引待機期間中の損害の実証

「情報開示が義務付けられていれば、売手は物件の適正価格で即時に売却できる」という反事実命題（counterfactual proposition）を基準として、現実の取引待機期間に対応する売手の損害を算定した²³。

東京都23区全体における中古共同住宅の取引待機期間（情報誌掲載から成約まで）は平均12.4週であり、標準的取引（25m²超85m²以下）に限定しても平均11.77週（中央値8週）を要する。都心区（千代田・中央・港・新宿）では13.51週と周辺区12.19週を上回っており、都心区ほど適正価格からの乖離（価格設定の誤謬）が大きく、取引成立までの時間が長くなっているという制度的実態が確認された²⁴。

売手の損害は三つの基準で算定された：①約定平均金利（1999年各月実績値）換算、②帰属粗賃料換算、③帰属純賃料（粗賃料から諸経費を控除）換算である。完全情報開示が実現した場合（取引待機期間ゼロ）の節約効果は、帰属純賃料換算で22.59%、帰属粗賃料換算で31.28%、約定金利換算で10.58%に達することが実証された。これを標準的取引（平均価格2,696.9万円、平均帰属家賃14.9万円、平均粗利回り7.14%）に当てはめると、1件の取引につき数十万円から数百万円規模の損害が、情報開示制度の欠缺によって売手の財産権（憲法第29条）から継続的に奪われていることになる²⁵。

この数値は、比例原則審査において「目的の正当性・手段の必要性」を論じるための「立法事実」として、次の法律学的命題を実証する：取引価格情報の開示欠缺は、売手の財産権（憲法第29条）を日常的・反復的に毀損しており、その損害は1件の取引につき帰属純賃料の22.59%に及ぶ。これに対して、プライバシー権や営業秘密の保護という私益がもたらす利益が、この規模の財産権侵害を正当化し得るか否かが、法益衡量の核心的問いとなる。

(3) 買手の財産権・知る権利の侵害——情報取得費用負担の実証

告知義務の欠缺のもとで、買手は取引意思決定に必要な情報を自力で収集するほかに、これに伴う費用（情報取得費用）の全額が買手に転嫁される。「情報開

²²推定された価格関数の自由度調整済決定係数は0.918と高く、分析の統計的信頼性は高い。清水・西村・浅見（2001）3節3項③参照。

²³清水・西村・浅見（2001）3節3項②。

²⁴同上3節2項②。

²⁵同上3節3項②，表12。

示が義務付けられていれば、買手は物件一件一件を実地調査して回る必要はなく、開示された取引価格・物件情報のみで意思決定できる」という反事実命題を基準として、買手の被る損害を算定した²⁶。

購入者アンケート調査（首都圏9,498件）が明らかにした、告知義務の欠缺がもたらす権利侵害の具体的実態は以下の通りである。第一に、情報取得の媒体について、住宅購入の検討開始段階では住宅情報誌とチラシがそれぞれ約40%を占めるが、最終意思決定段階では両者のシェアが低下し、不動産業者の口頭説明（5.57%→9.67%）への依存が高まる²⁷。これは、法令が義務付ける情報開示の内容が買手の取引意思決定に不十分であることの直接的証拠である。

第二に、実際の情報取得行動の期間として、購入意思を固めてから契約まで首都圏平均39.19週、情報収集開始から契約まで25.98週、集中的な物件調査から契約まで11.30週（東京都区部では各41.39週・28.28週・11.27週、平均調査件数5.71件）を要している²⁸。これらはすべて、告知義務が制度的に確保されていれば不要となる情報取得行動のための期間である。

第三に、1件の取引における買手の情報取得費用は、1回の調査当たり207,900円（交通費1,500円＋時間的損失48時間×4,300円/時間）として算定され、取引意思決定に至る適正な調査回数（不当価格差の分布から導出した留保水準に到達するまでの回数の数学的期待値：7.11回）を乗じると、1件の取引当たり104.2万円の情報取得費用が買手に転嫁されていることが実証された²⁹。これは典型的な購入者（東京都区部）の年収（788万円）の13.2%に相当する。

この数値は次の法律学的命題を実証する：**取引価格情報の告知義務欠缺は、買手に対して年収の13.2%に相当する情報取得費用を強制的に負担させており、これは憲法第21条が保障する「知る権利（情報アクセス権）」の制度的侵害に当たる。**情報開示制度が整備されていれば当然に提供されるべき情報が提供されないがゆえに、これほどの費用を各取引当事者が個別に負担しなければならないという事実は、「知る権利」の侵害が抽象的権利論にとどまらない具体的・計量的な

²⁶同上3節1項②、3節3項③。

²⁷同上3節2項③。これは、情報誌・チラシに記載された情報が取引意思決定に不十分であり、より詳細な告知を業者に求めざるを得ない実態を示す。「その他」情報源のシェアがサーチ期間2の5.80%から熱心な物件見学開始後の9.41%と大きく上昇していることが、制度的な告知情報の不足を端的に示す。

²⁸同上3節2項③、表6。

²⁹同上3節3項③。数値計算から求めた留保基準（最適な取引意思決定点）は不当価格差 $y^* = -277.44$ 万円であり、 $s/F(y^*) = 207,900/F(-277.44) \approx 1,042,000$ 円となる。実際のアンケート調査での調査件数5.71件より理論値7.11件が多いのは、中古住宅の方が新築より告知情報が少なく、より多くの調査を要するためである。

実害を生み出していることを示す。

(4) 公示地価制度の歪み——取引価格不開示の第三の権利侵害経路

取引価格情報の開示欠缺が引き起こす権利侵害は、売手・買手という直接の取引当事者にとどまらない第三の経路が存在する。本稿第6章で詳論するが、本節では比例原則審査への援用という観点から要点を先取りしておく。

我が国の地価公示制度は、不動産鑑定士が実施した取引事例比較法を中心とする三手法鑑定の結果を土地鑑定委員会が審理・判定する方式を採る（地価公示法第2条）。しかし、鑑定評価の基礎となる取引事例は非公開であり、鑑定評価プロセスを外部から法的・統計的に検証する制度的手段が存在しない。この「根拠情報の非公開性」こそが、Shimizu and Nishimura（2006）が実証した「時間的ラグ（time-lag）バイアス」と「平滑化バイアス（smoothing bias）」の制度的根源である³⁰。

この歪みが法律学的に特に重大なのは、その被害者が不動産取引の直接当事者にとどまらないことにある。公示地価に依拠する相続税評価（相続税路線価は公示地価の8割を目途）・固定資産税評価（固定資産税路線価は公示地価の7割を目途）・公共用地取得補償（地価公示法第1条）を通じて、**不動産取引に直接関与しない納税者一般、および公共事業における被収用者全体**が、歪んだ公示地価の影響を受ける。すなわち、取引価格情報の開示欠缺がもたらす公益侵害の射程は、市場の透明性という抽象的な価値にとどまらず、租税公平主義（憲法第14条・第84条）および適正補償原則（憲法第29条第3項）という、より強固な憲法規範の問題に及ぶのである。

(5) 仲介制度の構造的欠陥——日米比較による立法事実の構築

取引価格情報の開示欠缺が引き起こす権利侵害は、前掲の実証研究の枠組みを超えて、不動産仲介制度そのものの構造的欠陥にも根ざしている。清水・西村・浅見（2004）³¹は、我が国の不動産仲介業務の費用構造を日米比較の視点から詳細に分析し、宅地建物取引業法の手数料規制が引き起こす制度的欠陥の実態を数量的に示した。

³⁰Shimizu, C. and K. G. Nishimura (2006), "Biases in appraisal land price information: the case of Japan," *Journal of Property Investment & Finance*, 24(2), 150-175. バブル期（1982～83年）には商業地の公示地価/取引価格比率（V/P比）が69.55%にまで低下し、バブル崩壊後の1993年には104.24%、1999年には120%超に達したことが確認された。

³¹清水千弘・西村清彦・浅見泰司（2004）、「不動産流通システムのコスト構造」, 季刊住宅土地経済, No.51, 28-37.

同研究によれば、東京都区部で6,500万円の中古住宅を取引する際の流通費用総額は日本で634万円、米国で836万円と、一見米国が1.3倍の水準にある。しかし内訳を精査すると、仲介手数料相当のコスト（エスクロー費用含む）は米国が日本の1.6倍の水準にある一方、流通関連税は日本が米国の2倍に達する。すなわち、我が国の不動産取引費用を高騰させている真の要因は仲介手数料ではなく税の過重負担にあることが、数量的に確認された。

業務工程別の分析においても重要な制度的事実が確認された。大手仲介会社6社を対象とした調査により、仲介業務の費用配分は売り側55%・買い側45%であるが、成約率は売り側40%・買い側15%に過ぎないことが判明した。これは、業務費用の57%が不成約案件に費やされていることを意味する。米国では、売り側業務の43.7%、買い側業務の24.4%を独立した専門家（インスペクター・エスクロー・ローンブローカー等）が分担しており、仲介業者の業務負担は日本より大幅に分散されている。

この「専門家協業（業務分担）の制度化」の欠如こそが、わが国において低価格物件の仲介が経済的に成立しない構造的な原因である。同研究はさらに、不動産紛争の52%が「瑕疵問題」と「重要事項説明の不告知」に起因することを示した。これらは物件調査の専門家（インスペクター）が不在であることに帰因するものであり、宅地建物取引業法第35条の重要事項説明義務が制度上は存在しながら実効的に機能していないことを示す、重大な立法事実である。

この分析は、平成エステート会「流通活性化特別部会」の政策提言書（2002年）³²として実務界に提示され、総合規制改革会議への提言の根拠資料となった。同提言書の提言6「社会インフラとしての不動産関連情報整備の必要性」は、取引価格情報や行政蓄積データのデータベース化・公開を正面から訴え、規制改革会議への働きかけの直接的な起点となったものである。

(6) 鑑定評価の信頼性欠如——取引価格情報不開示の租税法律主義・適正補償原則への波及

取引価格情報の不開示が引き起こす権利侵害は、売手の財産権毀損・買手の知る権利侵害にとどまらない。Shimizu and Nishimura (2006)³³は、我が国固有

³²平成エステート会流通活性化特別部会（2002）、「効率的な不動産流通制度の再構築に向けて」。同部会には、三井不動産販売、東急リバブル、野村不動産アーバンネット、大京住宅流通等の大手仲介会社6社の代表者と西村清彦・浅見泰司・清水千弘が参加した。

³³Shimizu, C. and K. G. Nishimura (2006), "Biases in appraisal land price information: the case of Japan," *Journal of Property Investment & Finance*, 24(2), 150-175.

の「公示地価（鑑定評価価格）」の信頼性に対し、取引価格ベースの品質調整型価格指数との比較分析によって、実証的な批判を加えた。その結果、バブル期（1982～83年）には商業地の公示地価の取引価格に対する比率が69.55%にまで低下し、バブル崩壊後の1993年には104.24%、1999年には120%超に達したことが確認された。すなわち、鑑定評価価格は地価上昇局面では市場実勢を反映できず過小評価を生じさせ、地価下落局面では市場に追随できず過大評価を生じさせるという「時間的ラグ（time-lag）バイアス」と、比較取引事例の選択における「平滑化バイアス（smoothing bias）」という、二重の評価歪曲が構造的に存在することが実証された。

この実証結果は、法律学的文脈において三重の憲法問題を惹起する。第一に、公示地価を課税ベースとして利用する相続税・固定資産税の制度において、体系的に歪んだ評価額に基づく課税は、租税法律主義（憲法第84条）が要求する「明確・公正な課税根拠」を欠くとともに、租税公平主義（憲法第14条）の要請に反する。第二に、不動産担保融資において公示地価または鑑定評価が担保価値の根拠とされる場合、地価下落局面での過大評価は、財産権保障（憲法第29条）の实质を脅かす不当な担保権実行を誘発し得る——これが2000年代初頭の不良債権処理問題の根底に存在した法制度的欠陥である。第三に、そして本稿にとって最も根本的な論点として、この評価歪曲は、「取引価格情報の体系的な開示義務が存在しなければ、公的な価格形成機構である公示地価制度そのものが信頼性を維持できない」という命題を実証する。すなわち、取引価格情報の開示義務化は、個々の売買当事者の利益を超えて、公正な課税・健全な担保権秩序・適正な公共用地補償（憲法第29条第3項）という、国家の根幹をなす公益目的の実現に不可欠な前提条件をなすのである。

（7）比例原則の四段階審査への総合的援用

以上の実証的知見（（2）～（6）節）は、本稿の法律学的論述の根幹をなす比例原則審査に対して、以下の四段階において具体的な規範的含意を持つ。

第一に、**目的の正当性——立法事実の具体性・切実性として**。比例原則における「目的の正当性」の審査において、取引の公正・透明性の確保という公益は、（a）売手の財産権侵害：帰属純賃料22.59%相当の損害、（b）買手の知る権利侵害：年収13.2%相当の情報取得費用の強制負担、（c）重要事項説明義務の形骸化：不動産紛争52%が告知欠缺に起因、（d）租税公平主義への侵害：評価歪曲に基づく不当課税、という四経路を通じた具体的・計量的な権利侵害が現に継続し

て発生しているという「立法事実」(legislative facts)によって支持される。これらは「切実な公共の利益(compelling state interest)」を構成し、目的の正当性を基礎付ける。

第二に、手段の適合性——情報開示の規制手段としての有効性として。取引価格情報の義務的開示(全数調査)は、上述した四経路の権利侵害を直接的に除去または大幅に低減する措置として、目的達成への適合性(Geeignetheit)を有する。とりわけ、公示地価の評価歪曲は、取引事例の開示なくしては鑑定評価の検証自体が不可能であるため、全数開示以外の手段では問題の根本的解決に至らないことが論理的に導かれる。

第三に、手段の必要性(最小侵害性)——任意回答方式の代替性欠如として。取引価格情報の開示を阻止するために保護されるプライバシー権・営業秘密という私益と、それによって維持されつづける「売手の帰属純賃料22.59%相当の財産権侵害、買手の年収13.2%相当の知る権利侵害、租税公平主義への侵害」という権利侵害とを、実証値をもって法益の衡量に付すことが可能となる。任意回答方式(回収率約3割)では、上記の権利侵害を大幅に縮減するに足りる開示密度は達成されない。義務的全数調査のみが、手段の必要性(Erforderlichkeit)を充足する代替のない措置として位置づけられる。

第四に、善管注意義務の法制度的細分化(機能分担の立法化)の根拠として。清水・西村・浅見(2004)が示した「不成約案件への費用配分57%」および「米国型専門家協業制度(インスペクター・エスクロー等)」の実証は、第4章で論じる宅地建物取引業法第46条の手数料規制改革(善管注意義務の機能別細分化=アンバンドリングの立法化)の根拠となる「立法事実」を構成する。低価格物件流通の制度的成立要件は、専門機能の法制度的分離なくしては実現しないという命題は、今や抽象的な政策論ではなく、実証された法的課題として比例原則審査に持ち込むことができる。

3 立法過程における権利の相克と合意形成

3.1 政策的要請の転換と総合規制改革会議の果敢な提言

1990年代における不動産情報収集の主たる目的が「バブルの投機監視」であったことは前章で述べた。しかし、2000年代に入ると、バブル崩壊後の深刻な不良債権処理を進め、企業が抱える不動産を市場で流動化させることが国家的な最重要

課題となった。J-REIT市場が創設されるなど不動産の証券化・金融化が急務となる中、海外投資家や一般消費者を市場に呼び込むためには、「代理変数による不完全な推計」ではなく、「実際の取引価格（実勢価格）の網羅的かつ直接的な開示」が不可欠であった。

この文脈において、まず整理しておくべき重要な法制度上の論点がある。それは、**指定流通機構（レイنز）**と、**政府が主導すべき取引価格情報の公的整備制度**とは、**目的・主体・法的根拠のいずれの観点からも截然と区別されなければならない**という点である。

レイنز（指定流通機構）は、宅地建物取引業法第34条の2に基づき指定を受けた公益社団法人が運営する業者間流通システムであり、その制度目的は**宅地建物取引業者間における物件情報の流通促進と囲い込みの抑制**にある。囲い込みとは、媒介業者が物件情報を他業者に開示せずに自社内での売買成立を図る行為であり、これを防ぐための業界インフラとしてレイنزは設計された。したがって、レイنزは本質的に業者間流通のためのシステムであり、一般消費者への情報開示を制度的目的として設計されたものではない。

この点から、レイنزを取引価格の一般公開制度として活用することには、以下の三つの根本的な法的・制度的限界がある¹。

第一に、**情報開示義務の欠如**の問題がある。レイنزを運営する指定流通機構は業界団体を母体とする法人であり、国家機関ではない。その保有情報は行政文書に該当せず、情報公開法（平成11年法律第42号）の適用を受けない。したがって、レイنز登録情報を一般に開示させるための法的根拠が存在しない。

第二に、**情報の精度・網羅性・信頼性の問題**がある。レイنزへの物件登録は業者間流通という目的のもとで設計されており、登録される価格情報（売出価格）は成約価格とは性質が異なる。消費者が不動産取引の適正な価格判断を行うために参照すべき「成約取引価格」の体系的な収集・公表という目的に対して、レイنز情報はその精度・網羅性・検証可能性のいずれの点においても不十分である。

第三に、**非網羅性の問題**がある。個人間取引・非媒介取引など、レイنزを経由しない取引が相当数存在するため、仮にレイنزを開示したとしても、市場全体を代表する取引価格情報として機能しない。

以上の理由から、**取引価格情報の一般公開制度は、レイنزとは制度的に独立**

¹以下の三点は、取引価格情報の一般公開制度の設計を議論した総合規制改革会議における審議においても、制度的課題として認識されていた論点である。

した、政府が法律に基づいて責任をもって整備・運営すべき公的情報基盤として構築される必要がある。一般消費者への情報開示という公益目的の実現は、任意の業界インフラへの期待によってではなく、立法による制度的義務付けによってのみ達成し得るという命題が、この論点の本質をなす。この認識が、総合規制改革会議における「登記をトリガーとした政府主導の全数申告制度」という構想の出発点となった。

取引価格情報の開示義務化を中心的課題として、既存の法規制の抜本的見直しに取り組んだのが内閣府の「総合規制改革会議（2001年～2004年）」である。同会議が策定したスキームの中核は、「不動産登記簿における所有権移転登記をトリガーとし、国が新所有者に実際の取引価格の報告を義務付け、データベース化して一般に開示する」という法制化の構想であった。しかし、この構想を公式な答申へと昇華させる過程において、プライバシー権・営業秘密・比例原則に関する法的論点が障壁として浮上することになる。

3.2 第一の論点——不動産登記法理における「対抗要件」と個人情報保護法：民法177条の目的論的解釈

立法化に向けた省庁間交渉において、主要な法的論点として浮上したのが、不動産登記法に係る法務省の解釈論であった。その根拠は、不動産登記法が本来的に有する公示原則の純粋な法理に基づくものであった。

法務省側の主張は、「不動産登記制度は、民法第177条²が定める対抗要件を具備させるための制度である。不動産がいくらで取引されたかという『価格（取引金額）』は、権利の帰属を決する対抗要件の構成要素ではない。したがって、対抗要件と無関係な価格情報を登記の仕組みに紐付けて収集することは、登記制度の根本趣旨を逸脱する」というものであった。

しかし、この法務省の解釈論には、解釈方法論上の根本的な疑問がある。民法第177条の「対抗要件」という概念の保護目的を、「二重譲渡からの保護（静的安全）」のみに限定するのは、立法当時（明治31年）の解釈論を今日においても固定化する文字通りの文理解釈であり、現代の民法学が到達した目的論的解釈（teleologische Auslegung）の成果を無視するものである。我が国の民法学において、物権変動の公示制度は「権利の帰属の透明性を確保することで取引全体の

²民法第177条「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成16年法律第123号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」

安全を守る」という市場秩序法的な機能も担うものとして再評価されてきた³。

この観点に立てば、民法第177条の対抗要件制度が守るべき「取引の安全」は、単なる「二重譲渡における先後関係の決定（静的安全）」にとどまらず、「市場参加者が価格情報にアクセスし、適正な価格判断のもとで取引を行い得る市場環境の維持（動的安全）」をも当然に包含すると解釈されるべきである。不動産登記制度が「公示」という機能を通じて市場の透明性に寄与するものである以上、その公示から価格情報を切り離すことは、公示制度の動的安全機能との整合性という観点から、法律解釈上の問題を提起する。この「静的安全から動的安全へ」という登記法理の再定位は、取引価格開示義務化の立法論的正当性を支持する、法律解釈上の重要な論拠を構成する。

さらに、法学的にこの抵抗に決定的な盾を与えたのが、2003年の「個人情報保護法」の成立である。同法は、個人情報取扱事業者に対して利用目的の特定（第17条）・目的外利用の禁止（第18条）を課しており⁴、登記という「権利保全」目的のために収集された個人情報を、「市場の透明化」という別目的（価格調査）のために転用することは、法的に慎重な検討を要するという法的問題提起は、一定の根拠を有していた。この問題は、情報の収集段階から「公示・取引の公正化」を明示的な利用目的として法定することで解消し得るものであったが、当時の法体系の下では、その立法的手当てを行うに至らなかった。

3.3 第二の論点——営業秘密・財産権と情報公開の法益衡量

一般消費者（プライバシー）の壁に加え、産業界、とりわけ大手不動産開発業者（デベロッパー）からは、「個別の取引価格は、不正競争防止法第2条第6項が定める営業秘密（トレード・シークレット）に該当し得る」という法的主張がなされた⁵。

しかし、この産業界の反発の深層には、取引価格の開示という問題とは別の、より根本的な制度的矛盾が潜んでいた。それは、我が国の宅地建物取引業法が温

³我が国における対抗要件制度の機能的再評価については、民法学の学説展開として、一般に「取引の動的安全の確保」という観点からの議論がある。

⁴令和3年改正後の個人情報保護法（令和3年法律第37号による改正）においても、第17条（利用目的の特定）、第18条（利用目的による制限）の基本構造は維持されている。行政機関については、現行個人情報保護法第69条が「利用目的以外の目的のための利用又は提供の制限」を定める。

⁵不正競争防止法第2条第6項「この法律において『営業秘密』とは、秘密として管理されている生産方法、販売方法その他の事業活動に有用な技術上又は営業上の情報であって、公然と知られていないものをいう。」個別取引価格が同条の要件（秘密管理性・有用性・非公知性）を充足するか否かは、具体的な管理実態によるが、市場において随時公開された取引事実である価格情報について「非公知性」の要件を主張することには、論理的限界がある。

存してきた「双方代理的な仲介構造」における**利益相反の問題**である。同法の下では、仲介業者は売り手とのみ媒介契約を締結しながら、買い手の利益にも対応するという二重性を抱えており、民法上の「双方代理の禁止」（民法第108条）との緊張関係が指摘されてきた。

この問題を解消するための制度的処方箋として提言されたのが、インスペクション・エスクロー等の専門機能を仲介業務から切り離す「アンバンドリング」の制度化である。「アンバンドリング」という経済学的・ビジネス用語は、法律学的には「媒介契約における善管注意義務（民法第644条）の機能別細分化」および「利益相反行為の構造的排除」として再定義される。すなわち、物件調査（インスペクション）の専門家独立化は、仲介業者が売り手の利益を優先して物件の欠陥を買い手に告知しないという利益相反を構造的に排除し、宅地建物取引業法第35条の「重要事項説明義務」を実質化する法制度上の機能を持つ。エスクロー制度は、決済の安全性に関して売り手・買い手双方に対して中立的な善管注意義務を負う専門機関を設けることで、取引代金の安全な授受と権利変動の同時履行（民法第533条の同時履行の抗弁権との調整）を制度的に保障するものである。

こうした産業界との折衝の過程で、取引価格の開示義務化をめぐる議論は、都市再生政策との文脈と接続することとなった。総合規制改革会議内の「都市再生特別部会」では、都心部における容積率の緩和という都市再生上の政策目標と、不動産情報の透明化という情報政策上の目標が、政策パッケージとして論じられた。都市再生の観点からは、市場の透明性確保が投資を呼び込む環境整備として位置づけられ、情報開示と都市再生促進とが相互補完的な関係にあるという認識が、合意形成を支えた一つの論理であった。

3.4 再開発用地取得における「ホールドアウト問題」

しかしながら、取引価格の開示を受け入れるか否かをめぐっては、再開発事業における用地取得の観点から、対立する二つの考え方が示された。

第一の意見（反対論）は、「地権者間の買収価格の違いが公になれば、事業推進に致命的な影響が出る」という懸念である。大規模再開発において、デベロッパーは初期段階では安く土地を買い集めるが、事業の終盤になるほど足元を見られ、買収価格は高騰する傾向にある。この「価格の不均衡」が情報開示によって地権者に知れ渡れば、不公平感から事業への反発を招き、地上げが頓挫するという、実務家としての切実な危惧であった。

これに対し、取引価格情報の開示義務化を支持する論拠の一つとして、「**ホールドアウト (Hold-out) 問題の牽制効果**」という都市計画学上の公益的機能がある。大規模開発において最も事業を阻害するのは、最後まで地上げに応じず、不当に価格を釣り上げてくる一部の地権者（およびそれを取り巻く関係者）の存在である。個別の取引価格が市場に開示される仕組みを構築すれば、客観的な市場相場が可視化される。これにより、相場から著しく乖離した価格設定が客観的に可視化され、不当な価格吊り上げに対する社会的な抑止力が働くという論理である。

買収価格露見の事業リスクを恐れる声が根強い中、情報開示の公益性を重視する立場からの主張が、業界内部での合意形成を最終的に可能にした。

今日における大規模再開発事業の現状を顧みれば、一部の地権者による不当な価格吊り上げが原因で公共性の高い事業が長期にわたり停滞・頓挫する事例が後を絶たない。この現実には、価格情報の開示がホールドアウト問題の抑制に対して制度的な役割を果たし得るといえる、立法事実上の一つの根拠として参照に値する。

3.5 「既存税務情報の活用で足りる」論の法的限界——比較法的検討

取引価格情報の義務的開示を求める提言に対し、総合規制改革会議の審議の中では、義務化を不要とする一つの論拠として、「不動産を売却した者は譲渡所得課税のために実際の取引価格を税務署に申告しており、国家はすでに価格情報を保有している。これを統計・開示目的に活用すれば、新たな報告義務化は不要ではないか」という主張が一部の委員からなされた。

この「既存税務情報活用論」は、一見して合理的に見える。しかし、法制度上の分析を加えると、この主張には三重の根本的な欠陥があることが明らかになる。

(1) 申告義務の射程の構造的限定性

不動産の売却に係る譲渡所得は、所得税法第33条に基づく分離課税として確定申告の対象となる。申告書には「譲渡所得の内訳書」として所在地・売却価格・取得費が記載される。しかし、この申告義務は、**譲渡益 (利益) が生じた場合に原則として課される**ものであり、以下のケースでは申告義務そのものが発生しない

か、発生しても取引価格が当局に到達しない構造になっている。

第一に、**売却損（譲渡損失）の場合**、損益通算等の特例を適用しない限り確定申告は不要である（国税庁「不動産売却後の確定申告が不要なケース」）。取引価格が取得費・譲渡費用を下回れば、国税局に価格情報は届かない。縮退する経済社会において地方の低価格物件の売却時に損失が生じるケースは増大しており、まさにこうした物件の取引情報が最も開示を要するにもかかわらず、捕捉されない。

第二に、**居住用財産の3,000万円特別控除**（租税特別措置法第35条）の適用等によって税額がゼロとなる場合、特例適用のための申告は行われるが、実質的に課税目的情報としての意義は乏しく、行政内部での活用も限定的である。

第三に、**相続・贈与による取得後の売却**では、相続税・贈与税の課税はあっても、取得時点での「取引価格」自体が市場取引を経ない場合（遺産分割協議による承継等）も多く、価格情報が体系的に把握されない取引類型が存在する。

すなわち、国税局が保有する不動産取引価格情報は、課税対象となる取引の一部に限定された「**部分的・選択的な情報集積**」に過ぎず、不動産市場全体の実勢価格を把握するための統計基盤としては根本的に不完全である。

(2) 税務情報の守秘義務と目的外利用禁止

仮に国税局が申告を通じてある程度の取引価格情報を保有しているとしても、それを統計・開示目的に活用することは、現行法制上、原則として不可能である。

国税通則法第126条は、税務職員の守秘義務として、「税務職員は、職務上知り得た秘密を漏らし、又は窃用してはならない」と定める。不動産売却者が申告した取引価格情報は、所得税の課税という「利用目的」のために収集されたものであり、これを地価統計・市場透明化という別目的のために「窃用」することは、同条が禁ずる行為に当たる。さらに、個人情報保護法第69条は、行政機関が保有する個人情報について「保有個人情報は、法令に基づく場合を除き、利用目的以外の目的のために利用し、又は提供してはならない」と定めており、法律上の明示的な根拠なくして税務申告データを価格情報データベースとして転用することは、この規定との抵触を免れない。

これは、第3.2節で論じた法務省の「登記情報の目的外利用問題」と、法理的に全く同構造の問題である。行政が課税・権利保全という目的のために収集した情報を、市場の透明化という別目的のために転用することは、利用目的限定原則（purpose limitation principle）という情報法の根幹規範に抵触する。「既存情

報の活用で足りる」という論法は、この根本的な法的障壁を看過した、法制度の表面的な理解に基づく主張に過ぎない。

(3) ドイツとの制度的比較——「全件収集・加工・公表」という二層構造の本質
「既存税務情報活用論」が法的に失当であることを、比較法的観点から最も鮮明に示すのが、ドイツの不動産取引価格把握制度との対比である。

ドイツの不動産取引価格情報制度の法的中核は、建設法典（Baugesetzbuch, 以下BauGB）第192条から第199条にかけて規定される**独立した不動産鑑定委員会（Gutachterausschuss）制度**と、その根幹をなす**Kaufpreissammlung（取引価格集積データベース）**である⁶。その制度設計は、以下の条文構造によって支えられている。

- ・ **§ 192 BauGB**：市町村・郡に独立した鑑定委員会（Gutachterausschuss）の設置を義務付ける。鑑定委員会は行政組織から独立した専門機関として機能し、不動産鑑定評価の専門性と中立性を制度的に担保する。
- ・ **§ 193 BauGB**：鑑定委員会の任務として、①Kaufpreissammlungの運営・管理、②これを基礎とした市場分析、③Bodenrichtwerte（標準地価）その他の評価データの作成を定める。
- ・ **§ 194 BauGB**：Verkehrswert（市場価値）を、通常取引において達成可能な価格として定義し、鑑定評価の基準とする。
- ・ **§ 195 BauGB**：有償の所有権移転契約はすべてKaufpreissammlungの対象となることを規定する（全件収集の義務）。ただし、Kaufpreissammlungから個別情報を提供できるのは、「正当な利益（berechtigtes Interesse）」を有する者に限られ、州法の定めに従う（限定アクセス）。
- ・ **§ 196 BauGB**：鑑定委員会はKaufpreissammlungを基礎として標準地価（Bodenrichtwert）を算定し、これを公表しなければならない。何人もその情報の提供を求めることができる（加工済み指標の一般公表）。
- ・ **§ 197 BauGB**：鑑定委員会に対して、評価に必要な情報の照会・立入等の権限を付与する。

⁶高橋寿一『ドイツ建設法典』の解説（冊子53-56頁）は、「連邦建設法（現・建設法典）の鑑定委員会制度（192条ないし199条）」を明示的に挙げ、「すべての売買事例が郡ないしは市町村の鑑定委員会に集められ、それを基礎として標準地価マップが毎年作成される」と述べている。

- ・ § 199 BauGB：制度の詳細を命令（Wertermittlungsverordnung等）に委任する規定。

この条文構造から導かれるドイツ制度の本質は、「**全件収集（Kaufpreissammlung）→加工（Bodenrichtwerte等の算定）→公表・制度利用**」という二層構造にある⁷。すなわち、「生の個別契約価格の一般公開」ではなく、鑑定委員会が全件を収集し、その集積から加工済みの標準地価等を作成・公表するという二層設計がドイツの正確な姿である。

この理解は、我が国における「既存税務情報活用論」に対して、二重の次元から反論を提供する。

第一の反論は、**収集の制度的強制性の問題**である。ドイツのKaufpreissammlung（§ 195）への集積は、有償の所有権移転契約が全て強制的に対象となる法定の制度である。これは「任意回答方式・3割回収」という我が国の実態と根本的に異なる。日本の既存税務情報（不動産取得税・登録免許税）は、課税標準が「評価額」であり取引価格ではないため、仮に情報共有を試みても、「取引価格のデータ」そのものを捕捉していない構造的欠陥がある。

第二の反論は、**制度目的の問題**である。ドイツのKaufpreissammlung・Bodenrichtwerte体制は、高橋が論じるように「単なる市場参照値」ではなく、**公法上の価格決定基準**として機能している⁸。公共用地取得の補償算定・再開発事業の当初価格設定・市町村の土地買取請求権行使・投機抑制政策のベンチマーク、これらすべての公法的機能が、全件収集されたKaufpreissammlungの上に成立する。「取引価格情報制度は単なる市場透明性のための制度」という理解は、ドイツ法の実態を著しく過小評価している。

このドイツが「課税との連動」によって全件収集を強制する構造を採るのに対し、フランスはより洗練された制度設計によって、**課税との直接の連動なしに全取引価格の収集・統合・完全公開**を実現している。これは、我が国における「取引価格情報の全数開示義務化には租税法主義上の根拠が不可欠」という議論に

⁷高橋寿一、前掲書、冊子56頁：「その数値は現実の売買価格に極めて近い」。さらに同書冊子83-84頁のGVZカッセル事例では、鑑定委員会が1994年12月に地価調査報告書（当初価格28DM/m²）を、1996年6月に第二次報告書（33DM/m²）を提出している。これは、鑑定委員会が単に価格を集めるだけでなく、開発法制の中で価格を公式に形成・修正する機関でもあることを示す。

⁸高橋、前掲書、冊子55頁：価格算定令改正後、特別農林地が建設法典における収用補償額の算定や再開発・新開発事業の当初価格設定の基準に組み込まれる。また同書冊子264-265頁のヴァイルハイマー・モデルでは市町村の買取請求権行使価格が「郡の鑑定委員会によって決定」され、トゥラウンシュタイナー・モデルでは売買価格の最高額が「取引価格の40%程度」に固定されている。これらは、取引価格情報が価格抑制・反投機政策のベンチマークとして機能することを示す。

対する、比較法上の決定的な反証を提供する。

(4) フランスの制度——税務行政由来の価格情報を市場透明化のために公衆へ開放したモデル

ドイツが「課税との連動」によって全件収集を強制する構造を採るのに対し、フランスは、**税務行政が権利公示目的で収集した価格情報を、ESSoc法（LPF L.112 A）によって市場透明化という別の目的のために公衆へ開放する**という洗練された設計によって、全取引価格の収集・公開を実現している⁹。これは、「取引価格情報の全数開示義務化には租税法律主義上の根拠が不可欠」という議論に対する比較法上の重要な反証を提供する。

フランスでは、すべての不動産取引に公証人（notaire）の関与が法律上義務付けられており（民法典Code civil第1582条等）、すべての売買契約は公証人が作成する公正証書（acte authentique）によってのみ有効となる。この公証人は作成した売買証書の写しを、財務省管轄の**publicité foncière（不動産公示局，旧 conservations des hypothèques）**に強制的に送付する法的義務を負う（財務手続法典CGI第647条・第860条）。この「公証人から不動産公示局への強制報告」の仕組みは、Grunderwerbsteuerの課税を媒介とするドイツとは異なり、不動産の権利公示（publicité foncière）という登記法上の目的に基づくものであり、課税との連動に依存しない独立した法的根拠を有している。

この公証人報告制度を基盤として、フランスは以下の三層からなる世界最も洗練された不動産取引価格情報システムを構築している¹⁰。

第一層（行政データ）：DVF（Demandes de Valeurs Foncières）のオープンデータ公開。財務省管轄の方向総局（DGFIP）は、publicité foncièreに送付された全ての不動産売買証書から取引情報を抽出し、**DVF（不動産価値申告データ）**として集積する。このデータは2016年以降の全取引1,700万件超を収録し、2018年のESSoc法（財務手続法典L.112A条）に基づき、**2019年から完全オープンデータとして無償一般公開**されている（氏名は匿名化、取引価格・面積・地番・物件種別等は公開、年2回更新）¹¹。注目すべきは、ESSoc法の立法目的が「国家

⁹「フランスは課税と切れた純粋な市場透明化モデル」という表現は不正確である。DVFの情報源は税務行政（DGFIP）が管理するpublicité foncièreへの公証人強制送付データであり、税務行政起源である。ただしLPF L.112 Aの立法目的は「不動産市場の透明化」に置かれており、課税目的から分離された公開根拠が法定されている点が重要である。

¹⁰以下の制度的整理については、data.gouv.fr「Demandes de Valeurs Foncières」データセット解説（最終更新2025年10月）、及びInsee「Les bases de données notariales」（INSEE Méthodes第128号）を参照した。

¹¹「afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers,

の信頼確立のための行政の透明化」であり、課税目的ではなく市場透明化そのものを直接の法的根拠としている点である。

第二層（公証人データベース）：PERVAL・BIENによる専門家向け詳細情報。 公証人団体は、取引ごとに公証人が入力する詳細属性情報（間取り・築年数・設備等、100項目超）を収録した二つのデータベースを運営している。地方（イル・ド・フランス以外）をカバーするPERVAL（1994年～、全国公証人会議傘下のADSN運営）と、パリ・イル・ド・フランスをカバーするBIEN（Base d'Informations Économiques Notariales, 1989年～）である。これらは毎週更新（DVFより属性情報が豊富で更新が迅速）であり、INSEEとの共同で「公証人・INSEE不動産価格指数」（四半期公表）を算出する基礎データとして機能する。DVFが行政目的の完全公開データであるのに対し、PERVAL・BIENは公証人・不動産鑑定士・金融機関等の専門家向け有料サービスとして提供され、法的効力を持つ鑑定評価・司法上の証拠能力を担保している。

第三層（統合研究基盤）：DV3Fによる地籍情報との結合。 住宅省の委託を受けたCerema（環境・地域・住宅研究センター）が、DVFデータに地籍情報（Fichiers fonciers）を結合・構造化したDV3Fを整備し、自治体・公共機関等に提供している。地番単位での精緻な市場分析を可能にするこのシステムは、本稿第6章で論じた不動産IDによる情報接合の構想に正確に対応するものであり、「公証人制度＋行政データ＋地籍データの統合」が制度的に実現した先進事例として評価される。

フランス制度が本稿の法律学的論述に与える示唆は二点で決定的である。

第一に、「課税連動なき全数開示」の立法可能性の証明として。 フランスの固定資産税（taxe foncière）も評価額ベースであり、我が国と同様に取引価格と課税が直結していない。しかしESSoc法（財務手続法典L.112A条）は、公証人報告義務（登記目的）というすでに存在する法的根拠を、「市場透明化のためのオープンデータ公開」という目的に接続することで全数開示を実現した。これは、「義務化には課税との連動が不可欠」という総合規制改革会議での議論の前提そのものが、比較法的に誤りであったことを証明する。我が国においても、登記という「権利保全」目的のために公証人的機能（司法書士による登記申請書の作成）が制度的に存在しており、この既存の法的接点を「市場透明化」という目的

l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années」（財務手続法典L.112A条）。

に法的に接続し直すことで、全数開示の法的根拠を課税との連動なしに構成できる可能性を、フランスの立法例は示している。

第二に、**プライバシー保護と価格情報公開の両立モデル**として、DVFは氏名を匿名化した上で取引価格・物件情報を公開するという設計により（ただし再識別禁止・外部検索エンジン索引化禁止の制限付き）、GDPRが適用される欧州法制のもとで、個人情報保護と市場透明化の両立を実現している。「取引価格の公開は個人情報保護法上許容されない」という反対論に対する比較法上の有力な反証である。匿名加工と再識別禁止を組み合わせれば、プライバシー権の侵害を最小化しつつ市場透明化という公益目的を達成することが可能であるという命題は、フランスの制度が実証している¹²。

（5）「既存情報活用論」の立法過程における機能

以上の法的分析を踏まえれば、総合規制改革会議においてこの「既存税務情報活用論」が果たした機能は、推進派にとって有利なものではなかった。むしろ、「すでに国税局が保有しているのだから、新たな義務化は過剰規制である」「現行の税務情報を活用するルートを整備すれば足りる」という形で、義務化回避の法的迂回路を提示する役割を担った可能性が高い。

しかし、上記四点の分析が示す通り、この主張は法制度の表面的な類似性に着目しながら、①情報の捕捉範囲の構造的欠陥、②目的外利用禁止という情報法の根幹規範、③ドイツ型「課税連動による全数把握」との制度的断絶、④フランス型「課税連動なき公証人制度を基盤とした完全オープンデータ」との比較における我が国の立法的可能性の看過、という四重の法的問題を内包している。義務化の代替手段としての法的実効性を欠く議論であり、これを根拠に全数開示制度の立法化を回避することは、「取引の公正・透明性確保」という公益目的の実現を制度的に不可能にするものであった。

3.6 小括——「任意回答方式」への移行とその制度的意義

比例原則の第三の審査段階である「法益の均衡性」の問題は、我が国特有の税制との関係から、「全数調査の義務化」を阻む最も根本的な法的障壁をなした。

第4章で詳述するアメリカの固定資産税（Property Tax）制度においては、取引

¹²なお、フランスのDVFにはアルザス・モゼル地域とマヨット島が収録対象外であるという地域的な例外が存在する。ナポレオン法典以来のフランス法の適用範囲に係る歴史的・法的経緯によるものであり、制度の本質的欠陥ではない。

価格が直接の課税ベース（Ad Valorem Tax）となるため、取引価格の申告義務化は憲法上のデュー・プロセス要請と一体であり、強制力の行使に十分な法的正当性がある。これに対し、我が国の固定資産税は路線価等の「評価額」を課税ベースとし、取引価格そのものは課税目的に直結しない。したがって、「他者（将来の第三者）の参考データ作成のため」という調査目的のみでは、報告義務と罰則を課すことの「目的と手段の均衡性」を憲法上正当化することが困難であるという結論に至った。

この法制度上の根本的制約を認識した改革推進派は、最終的には義務化の断念と引き換えに、二つの代償を確保することで妥協を図った。第一は、都市再生特別部会における「容積率緩和との交換」（前節参照）として、大手デベロッパーからの「任意協力」の約束を取り付けたことである。第二は、宅地建物取引業者に対して、取引価格情報を任意に国土交通省に提供することを業界慣行として定着させるための行政指導の枠組みを構築したことである。

こうして2006年に導入された「土地総合情報システム（不動産取引価格情報提供制度）」は、義務化なき「任意回答方式」として発足した。その帰結として、当初から懸念されていた通り、回収率は全取引の約3割に留まる「不完全なデータ収集体制」に終始することとなった。これはShimizu et al. (2004) が実証した財産権侵害（売手22.59%・知る権利侵害104.2万円）を大幅に縮減するには到底不十分な情報基盤であり、清水・西村・浅見（2004）が提言した「社会インフラとしての不動産関連情報整備」が名ばかりのものにとどまる結果となった。

この「政策的敗北」の構造的要因は、次章以降で論じる比較制度分析によってより鮮明に浮かび上がる。すなわち、我が国における情報開示義務化の失敗は、（1）租税法律主義に基づく課税との連動という法的根拠の欠如、（2）Shimizu and Nishimura（2006）が実証した鑑定評価バイアスに示される「評価額ベース課税」の帰結、（3）清水・西村・浅見（2004）が指摘した手数料体系の硬直性という業界の手数料規制への固執という経済的利益擁護、という三層の制度的失敗

が複合したものとして理解されなければならない。

4 欧米諸国との比較制度分析と「三位一体」制度設計の挫折

第3章において詳述した通り、我が国における不動産取引価格情報の全数収集および開示の試みは、プライバシー権・登記法理上の対抗要件原則という法的論点との調整が必要となり、任意回答方式という形での制度化がなされた。比較法的観点から欧米諸国に目を転じると、不動産の実際の取引価格は、多くの国で一定の制度的整備のもとに公開されている。本章では、なぜ諸外国においてプライバシー保護と整合しつつ取引価格の公開が制度化されているのかという比較制度分析を行うとともに、2000年代の総合規制改革会議において構想された制度設計の全体像を明らかにする。また、その制度設計が実現しなかったことが、現代日本の「空き家問題」という深刻な国土問題といかなる制度的連関を持つかを検討する。

4.1 総合規制改革会議が目指した「三位一体」の市場設計

そもそも、総合規制改革会議における「透明で中立的な不動産市場の整備」に向けた提言は、決して「取引価格情報の開示」という単一の政策目標に矮小化されるものではなかった。Shimizu, Nishimura and Asami (2004) が実証的に明らかにしている通り¹、当時の改革会議が目指していたのは、我が国の不動産流通市場（とりわけ既存住宅市場）の情報基盤の抜本的な整備であり、そのための制度設計の「パッケージ」であった。

具体的には、第一に市場の経済的価値を可視化する「取引価格情報の開示」、第二に建物の物理的品質を客観的に評価し、情報の不確実性を排除する「インスペクション（建物状況調査）の導入」、そして第三に、取引代金の決済と登記手続きの安全性を中立的な第三者が担保する「エスクロー制度の導入」である。

これら三者は、いずれか一つが欠けても「透明で中立的な市場」としては機能しない。Shimizu et al. (2004) が実証した売手の財産権侵害（帰属純賃料の22.59%相当）は、主として「取引価格情報の告知義務欠缺」に由来するが、買手

¹Shimizu, C., K. G. Nishimura and Y. Asami (2004), op. cit. 本研究は、情報開示・インスペクション・エスクローという三位一体の制度整備がなければ不動産市場の情報効率性は実現しないという政策的含意を導出している。

の情報取得費用（年収の13.2%相当：104.2万円）は、価格情報の不開示のみならず、物件品質の告知義務欠缺（インスペクション不在）や決済の安全性（エスクロー不在）に関する権利的不確実性によっても増幅される。換言すれば、三位一体の制度整備は、告知義務の完全な履行が実現した場合に回避し得る権利侵害の総体を縮減するための、不可分の法制度的パッケージとして根拠付けられる。価格の透明性（取引価格の開示義務）、品質の透明性（建物状況の告知義務）、そして決済の安全性（エスクロー）が揃って初めて、海外の機関投資家や一般消費者が安心して参入できる近代的な流通市場が成立する。この構想は、次節で述べるアメリカの先進的な不動産市場のインフラストラクチャーを、我が国の法体系と市場慣行の中に本格的に実装しようとする極めて野心的な制度設計であった。

4.2 日米比較（1）——租税法律主義と「課税ベース」としての取引価格、および比較法の分析軸の設定

本章の比較法的分析を進めるにあたり、まず分析の枠組みを確認しておく必要がある。従来の日本の議論は、しばしば「全面公開か全面秘匿か」という二分法の陥穽に落ちてきた。しかし、国際的な比較法の知見が示すのは、先進国・地域においては「取引価格情報を一切制度的に捕捉しない」モデルがむしろ例外であり、違いは価格を把握するか否かではなく、どの制度契機で把握し、誰に、どの粒度で返すかにある、という点である²。

すなわち、比較法上の問いは、(i) 価格情報の**把握契機**（登記申請、税申告、公証人証書、取引報告、民間プラットフォーム登録）、(ii) **公開範囲**（誰でも検索可能なオープンデータから、正当な利益を有する者のみ閲覧可能なものまで）、(iii) **個人情報保護の手法**（氏名非表示、住所粒度の調整、時点遅延、利用目的制限、監査ログ）、(iv) **制度目的**（課税の公平、権利公示、市場透明性、消費者保護、金融安定）という四軸で分解されるべきである。日本の議論が「価格情報制度一般」を一括して硬直的に論じた結果、立法化が困難になったという認識は、この四軸での分解を欠いていたことに起因する。

我が国で「価格情報の開示」が頓挫した最大の法理的要因（比例原則の壁）を相対化するためには、アメリカにおける不動産税制と憲法上の財産権規制の基本構造を理解する必要がある。アメリカの固定資産税（Property Tax）は、原則と

²本節以下の比較法的整理においては、国土庁土地局委託・日本不動産研究所『昭和62年度外国の土地関連情報調査』（1988年）における各国制度の史的記述も参照した。

して市場価格に基づく「従価税 (Ad Valorem Tax)」の体系を採用している。不動産の所有権が移転する際、当事者は譲渡税の申告等を通じて、実際の取引価格を郡の登記所・記録所 (County Recorder) に正確に報告する「法的義務」を負う。この義務化の憲法的根拠は、合衆国憲法修正第14条のデュー・プロセス条項 (due process clause) が保障する「課税の公平性に関する不服申立権 (right to appeal assessment)」にある。市民が自らの固定資産税評価額の適正性を検証し得るためには、他の物件の取引価格が公開されていることが必要であるという論理が、多くの州での価格情報の公開制度を支える根拠の一つとなっている。

また、財産権規制の合憲性に関して、連邦最高裁はPenn Central Transportation Co. v. City of New York, 438 U.S. 104 (1978) において、規制的収用 (regulatory taking) の判断基準として、「経済的影響の大きさ」「規制に対する合理的期待への侵害」「政府行為の性格」という三要素を定立した³。さらに、アメリカの行政法理においては「公文書公開の原則 (Freedom of Information Act, 5 U.S.C. § 552)」が貫徹されており、開示を原則・非開示を例外とする「情報公開の推定 (presumption of disclosure)」の原則が確立している。我が国においても、情報公開法第1条の「開示を推進」という趣旨はこれに対応するが、省令の改正によって情報を実質的に秘匿化しようとする姿勢は、この推定原則に反するものである。

4.3 比較法理念による制度類型の再整理——三つの法的系譜

本稿においてドイツ法との比較が重要な位置を占める理由は、単に制度類型の比較可能性にとどまらない。戦後日本の都市計画制度・宅地建物取引業法・不動産鑑定評価法の整備において中心的な役割を果たした元建設官僚を含む法律家たちによれば、戦前から日本の土地法制・都市計画制度はドイツ法を主たる範型として構築されてきた⁴。民法の物権変動規定 (民法第176条・第177条) がフランス法の影響を受けつつもドイツ法的な公示原則に接近してきた経緯、および都市

³Penn Central, 438 U.S. at 124. “The economic impact of the regulation on the claimant and, particularly, the extent to which the regulation has interfered with distinct investment-backed expectations” are central factors.

⁴この点については、戦後の建設行政においてドイツ法を参照しつつ日本の都市計画・宅地建物取引業法・不動産鑑定評価法の体系化に携わった小林忠雄氏・西谷剛氏の証言に基づく。なお、1992年から1995年にかけて同氏らがリードしたドイツ法研究会において、清水は事務局を務め、ドイツ建設法典 (Baugesetzbuch) の翻訳を担当した。この翻訳・解釈を通じた法理の検討が、本稿のドイツ法分析の基礎の一部をなしている。田山輝明『ドイツの土地住宅法制』(成文堂, 1991年) および高橋寿一によるドイツ建設法典の解説は、この研究会における考察の中核をなした。

計画法・土地区画整理法が都市建設法（Städtebaurecht）の構造を参照した経緯は、日独間の法制度的親族関係を示す。したがって、本稿においてドイツ建設法典（BauGB）の Kaufpreissammlung・Bodenrichtwert 制度（§ § 192–196）が繰り返し参照されるのは、ドイツの制度が日本法制の範型の一つであるという歴史的・制度的文脈を踏まえてのことである。

これまでの比較法的考察を踏まえ、本節では各国の制度を、その背後にある法理念に基づいて体系的に再整理する。本稿が調査した各国の制度は、表面上の仕組みの差異を超えて、三つの異なる法理念的系譜に帰属することが明らかとなった。この類型化は、我が国の情報開示義務化の立法論を比較法的に正当化するための理論的基盤を提供する。

（1）「公示と権利保護の一体性」の法理念——登記公示型の諸制度

英国とアメリカに共通する法理念の核心は、「**公示（Public Notice）なき権利は、その権利として保護されない**」という命題である。

英国の土地法は、1862年以来、権利の存在を法的に確定するためには登記が不可欠であるという原則（Title by Registration）を基盤とする。Land Registration Act 2002 s.66は、登記情報への公衆アクセスを明示的に保障しており、「登記された権利は公示されなければその機能を果たさない」という登記制度の本質論に基づく。英国は、1862年の閉鎖登記簿から、1990年の登記簿一般公開、1995年の価格記録開始、2000年の価格公開、2012～13年のオープンデータ化に至る extbf 約1世紀にわたる段階的な立法的転換を経ており、この歴史は「制度が立法によって漸進的に変革される」という特徴を体現している。

米国においては、各州の Recording Statute（登記記録法）が定める「Constructive Notice（擬制的公示）の法理」がこの理念を担う。記録された文書については、「全ての者は記録された権利の存在を知っているものとみなされる（everyone is deemed to know）」という法的擬制が成立し、この擬制の機能的前提として記録情報への一般的アクセスが要求される。さらに、固定資産税（Property Tax）の課税ベースが実勢取引価格に基づく従価税（Ad Valorem Tax）を採用する州では、合衆国憲法修正第14条のデュー・プロセス条項が保障する「課税の公平性に関する不服申立権」が、一定の範囲で価格情報の公開を支える根拠として機能する州が存在する（ただし、修正14条が一律に価格の完全開示を憲法上当然に要求するとまでは言えず、その点については assessment appeal や due process の判例分析を要する）。

ただし、この英米法理念は連邦制のもとで一律に貫徹されているわけではない。現在、米国の約7～12州が「Non-Disclosure States（非開示州）」として取引価格を公文書に記録しておらず、政府機関への申告も義務付けられていない⁵。これは、「課税連動なき Constructive Notice の法理のみでは、取引価格開示の憲法的強制が生じない」という命題を、英米法の内部における反証例として示している。

英米法理念が日本法に与える最大の示唆は、「登記制度の目的を対抗要件（静的安全）に限定する」という法務省の解釈論が、英米法の普通法的発展においては早期に克服された発想段階に相当する、という点にある。英国が Land Registration Act 1988・2002という立法によってこれを克服したように、我が国においても立法措置による同様の転換が可能であることを、英米法の歴史は示している。

(2) 「国家による強制収集と目的別開示の層別化」の法理念——専門家介在型の諸制度

ドイツとフランスに共通する大陸法系の法理念の核心は、「国家が法律に基づき全取引情報を強制的に収集し、その開示範囲を制度目的に応じて精密に層別化する」という命題である。

ドイツにおける法理念の基礎は、「Publizitätsprinzip（公示原則）」と「Spezialitätsprinzip（特定性原則）」の連携にある。Grundbuchordnung（土地登記法）第12条が定める「berechtigtes Interesse（正当な利益）」要件に基づく登記閲覧制度は、権利変動の記録を正当な利益を有する広範な主体に開放する一方で、一般公衆への無差別な公開は行わない。しかし、この「限定的公開」と表裏一体をなすものとして、公証人制度（BGB第311b条）によるFinanzamtへの全件報告義務（GrEStG第18条）と、建設法典（BauGB）の鑑定委員会制度（§ 192～ § 199）という、「国家収集の完全性」を担保する二重の仕組みが存在する。Grunderwerbsteuerの納付証明（Unbedenklichkeitsbescheinigung）なしに登記が完了しないという制度的連動が、例外なく全件の価格把握を強制する。

さらに重要なのは、BauGB § 195によってGutachterausschuss（独立した不動産鑑定委員会）へのKaufpreissammlung（取引価格集積データベース）へ

⁵テキサス・アラスカ・ルイジアナ・アイダホ・ミシシッピ・ユタ等が非開示州の代表例である。テキサス州では「Sales prices are not listed in any publicly recorded documents nor is the sales prices shared with a governmental agency」という状況が続いている。

の全件収集義務が課せられ、§ 196によってその集積から算定されたBodenrichtwert（標準地価）の**一般公表義務と何人でも請求できる権利**が定められている点である。これにより、「生データは正当な利益を有する者への限定アクセス（§ 195）、加工済み標準地価情報は何人でも請求可能な一般公表（§ 196）」という精密な二層構造が形成されている。ドイツは「国家収集は厚いが、加工済み指標は一般公開し、生データのみ層別管理する国」として、より正確に理解されるべきである。

フランスはこのドイツ型を、市場透明化という目的のためにオープンデータへと発展させた最先進事例である。公証人（notaire）への関与義務（民法典第1582条等）と財務省への強制報告（CGI第647条・860条）という大陸法型の「法律上の義務化された専門家介在」を基盤とし、そこに2018年のESSoc法（財務手続法典L.112A条）によって「市場透明化のためのオープンデータ公開」という目的を法的に接続した。これにより、全取引1,700万件超がDVF（Demandes de Valeurs Foncières）として無償一般公開されている。GDPR（一般データ保護規則）という厳格な個人情報保護規範が適用される欧州においても、「氏名の匿名化+再識別禁止」という設計によって、プライバシー保護と市場透明化の両立が実現されている。

大陸法理念が日本法に与える最大の示唆は、二点ある。第一に、「課税との連動なしに全数開示が立法的に可能である」という点だ。フランスの固定資産税（taxe foncière）も評価額ベースであり、我が国と同様に取引価格と課税が直結しない。しかし、公証人・代書に相当する専門家への報告義務という、課税とは異なる法的根拠によって全数把握を実現した。第二に、「取引価格の開示と個人情報保護は、匿名化という設計技術によって両立可能である」という点だ。GDPRという世界最厳格のプライバシー法制のもとでフランスが完全オープンデータ化を実現した事実は、「プライバシー権との相克」という反対論の前提を再検討させる比較法的な根拠を提供している。

（3）アジア法系の法理念——「国家資格者への行政的義務付けによる全数把握」

韓国と台湾に共通する法理念の核心は、「不動産取引実務を担う国家資格者（仲介士・代書）に行政的義務を課すことで、国家が直接当事者に義務を課すことなく全数把握を実現する」という命題である。これは英米法型（登記+公示の論理）でも大陸法型（公証人+課税連動）でもない、東アジア固有の制度設計として位置づけられる。

韓国は2006年、公認仲介士法第27条および不動産取引申告等に関する法律に基づき、公認仲介士に対して契約締結後30日以内の実際取引価格申告義務を課した。申告義務の違反に対しては過料のみならず、免許取消・業務停止という国家資格の剥奪が制裁として機能するため、公認仲介士にとっての順守圧力は強力である。国土交通部が不動産取引管理システムとして全国データを集約し、「実取引価格公開システム」としてオンライン一般公開している。ただし、申告者が国家資格者とはいえ当事者に近い立場にあることから、アップダウン契約（虚偽申告による過少・過大申告）問題が顕在化しており、申告価格の真正性の担保が課題として残っている。

台湾は2012年に不動産取引実価登録制度（實價登録）を施行し、2021年の2.0改正でさらに精緻化した。台湾の制度が韓国と最も異なる点は、**代書（不動産登記申請の実務を担う専門家、日本の司法書士に相当）にも申告義務を課し、登記手続きと実価申告を一体的に処理させる**という設計にある。これは、ドイツの公証人制度と韓国の仲介士義務付けの中間に位置する制度設計として評価できる。さらに2016年以降、台湾は「房地合一税」として土地・建物を一体とした譲渡所得税を実勢取引価格ベースで課税する制度を導入しており、これにより「申告価格の真正性を課税の観点からも担保する」という二重の抑止機構が機能している。この点で台湾は韓国のアップダウン契約問題に対する制度的回答を提示していると言える。

アジア法系の法理念が日本法に与える最大の示唆は、「宅地建物取引士という国家資格制度を活用した義務付け」という、我が国の現行法体系との親和性にある。日本の宅地建物取引士は宅地建物取引業法上の登録制度・取消処分制度を備えた国家資格であり、韓国の公認仲介士と制度的に対応する。「宅地建物取引士が媒介した取引については、宅地建物取引士が国土交通省に実際の取引価格を申告する義務を負い、違反した場合は宅地建物取引士資格の登録消除・業務停止の対象となる」という立法設計は、台湾・韓国の制度を直接参照した現実的な立法経路として成立しうる。さらに、台湾型の「司法書士（代書相当）による登記申請と申告の一体処理」という設計も、我が国の司法書士制度に適用可能な比較法的先例を提供している。

（4）三系譜の比較と我が国への総合的含意——比較法的論拠の整理

以上の三系譜を比較すると、取引価格情報の全数収集・開示の実現経路は、以下のように類型化される。

第一に、「**登記連動型**」（英米法系）：権利変動の公示という登記制度本来の目的から、取引価格の公開を論理的に導く。ただし連邦制米国では非開示州が存在し、固定資産税と課税連動しない限り一律強制は生じない。英国は約1世紀にわたる段階的立法（1988年・2002年）によってこれを実現した。

第二に、「**公証人・専門家強制収集型**」（大陸法系）：法律によって義務付けられた専門家（公証人）の介在を通じ、課税連動とは独立した法的根拠で全数把握を実現する。ドイツは「国家収集厚・一般公開制限」モデルを、フランスは公証人報告制度をオープンデータへと発展させた最先進モデルを示している。

第三に、「**国家資格者義務付け型**」（アジア法系）：国家資格を持つ仲介士・代書に行政的義務を課すことで、当事者に直接強制せずに全数把握を実現する。韓国（2006年）・台湾（2012年）はいずれも、**固定資産税が評価額ベースである**という点で我が国と同じ課税構造のもとで、課税連動なしに全数申告制度の立法化を実現した。

ここに、内閣法制局が示した「**公益性の欠如**」論拠に対する比較法的な反論の根拠が示される。

内閣法制局は「取引価格がそのまま課税ベースとならない以上、罰則を伴う申告義務の公益性を欠く」と判断した。しかし、韓国は固定資産税（保有税）を評価額ベースで課税しており（地方税法第4条）、台湾も固定資産税に相当する地価税・房屋税を評価額ベースで課税している（土地税法・房屋税条例）。すなわち両国の課税構造は、「取引価格と課税ベースが直結しない」という点で我が国と本質的に同一である。それにもかかわらず、両国は「課税との連動」とは独立した根拠——公認仲介士・代書という国家資格者への行政的義務付けと、市場の透明性・消費者保護・租税公平性確保という複合的な公益目的——によって立法化を実現した。

韓国・台湾において実現した立法措置が、同様の制度的基盤を有する日本において法的に不可能であるという理由は見当たらない。これは単なる政策的判断ではなく、比較法理の問題である。我が国の宅地建物取引士は、宅地建物取引業法上の登録制度・取消処分制度・業務停止処分制度を完備した国家資格であり、韓国の公認仲介士と制度的に対応する。「宅地建物取引士が媒介した取引については、宅地建物取引士が国土交通大臣に実際の取引価格を申告する義務を負い、違反した場合は宅地建物取引士資格の登録消除・業務停止の対象となる」という立

法設計は、宅地建物取引業法の改正によって実現可能である⁶。さらに台湾型の「司法書士（代書相当）による登記申請と申告の一体処理」という設計も、司法書士法の改正によって実現可能な比較法的先例を提供している。

問題は法的不可能性ではなく、立法政策上の判断の問題である。比較法は、こうした立法政策上の判断を検討するための規範的根拠として機能する。

4.4 各国制度の詳細——法理念に対応した制度設計の実態

英国：段階的立法による段階的転換と、LRA 2002 s.66・Price Paid Data の二層制度

英国（イングランドおよびウェールズ）の不動産取引価格情報制度の法的骨格は、LRA 2002 s.66（登記情報への公衆アクセス規定）を基礎として、HM Land Registryが別途整備した Price Paid Data（PPD）の公開制度という二段の構造によって成立している。

英国の登記簿（register of title）に価格が当然の登記事項として記載されているわけではない。正確には、「登録のために提出された取引情報から、HM Land Registryが公的な sold-price dataset を整備・公開している」という構造である。Price Paid Data（1995年からのデータ、2013年以降全件公開）はOpen Government Licence v3.0のもとで無償公開され、住宅用不動産の取引価格・取引日・所在地・物件種別等が一括ダウンロード可能である。価格データはオープンデータとして無償公開される一方、個々の title register・title plan は1件7ポンドの有償閲覧制であり、価格情報の公開と権利情報の有償管理という情報レイヤーの分離が設計思想の核心をなす⁷。

米国：州ごとに異なる録記法と分散的な価格情報公開

米国では、各州の録記法（California Civil Code § 1214, North Carolina G.S. § 47-18 等）に基づき County Recorder・Recorder of Deeds 等が公文書として権利変動を記録する⁸。録記された文書については Constructive Notice（擬制的公示）が成立し、多くの州では不動産移転税（Transfer Tax）の納付を録記の前

⁶宅地建物取引業法第22条（取引士証の返納等）・第68条（指示処分・業務停止処分）・第68条の2（登録の消除）等の現行規定は、申告義務違反への制裁根拠として機能し得る。

⁷LRA 2002, s.66(1); HM Land Registry, “Price Paid Data,” <https://www.gov.uk/government/collections/price-paid-data>; Estate Agents Act 1979, s.18(1); Boardman v Phipps [1967] 2 AC 46.

⁸California Civil Code § 1214 (notice statute) ; North Carolina General Statutes § 47-18 (race-notice statute) ; NYC Department of Finance, ACRIS, <https://acris.nyc.gov/>（ニューヨーク市の公的な recorded documents・document images 公開システム）。

提条件とすることで取引価格の地方当局への申告が組み込まれる。

ただし、約7~12州の Non-Disclosure States（非開示州）では取引価格が公記録に記録されず、「州ごとに異なる録記法と地方公記録制度のもとで、価格情報の把握と公開が分散的に実現されている」という制度像が正確である。修正第14条デュー・プロセス条項が一律に価格の完全開示を憲法上当然に要求するとまでは言えず、制度の実態は州法上の録記・公記録・課税申告の組み合わせに依存する。なお、米国の取引実務ではエスクローと権原保険（Title Insurance）の付保が一般的であり、住宅ローン債権の証券化のためには価格と権利関係の履歴に一切のブラックボックスが存在してはならないという金融的要請が、情報開示を市場の側から後押ししている。

ドイツ：「全件収集・加工・公表」という二層構造モデル（大陸法型）

ドイツの不動産取引価格情報制度を正確に理解するためには、「生の成約価格を一般公開する国」という単純化を避け、「鑑定委員会による全件収集と、そこから導かれる加工済み標準地価情報の公表」という二層構造として捉えることが不可欠である。

制度の法的骨格は、建設法典（Baugesetzbuch, 以下BauGB）第192条から第199条にかけて規定される独立した不動産鑑定委員会（Gutachterausschuss）制度と、その根幹をなすKaufpreissammlung（取引価格集積データベース）によって形成される⁹。

第一層は**全件収集**である（§ 193・§ 195）。有償の所有権移転契約はすべてKaufpreissammlungの対象となる（§ 195）。公証人制度（BGB第311b条）によりすべての不動産取引は公証人の関与が義務付けられ、公証人はGründerwerbsteuer（GrEStG第18条、不動産取得税）の課税のためにFinanzamt（税務署）へ、そしてBauGB第195条に基づきGutachterausschussへ、それぞれ強制的に通知する二重の法的義務を負う。Gründerwerbsteuerの納付証明（Unbedenklichkeitsbescheinigung）なしに登記が完了しないという制度的連動が、例外なく全件の価格把握を法的に強制する。

第二層は**加工・公表**である（§ 196・§ 197）。鑑定委員会はKaufpreissammlungを基礎として標準地価（Bodenrichtwert）を算定し、これを**公表しなければならない**（§ 196）。何人もその情報の提供を求めることができる（一般公表義

⁹高橋寿一『ドイツ建設法典』（冊子53-56頁）は、「連邦建設法（現・建設法典）の鑑定委員会制度（192条ないし199条）」を明示的に挙げ、「すべての売買事例が郡ないしは市町村の鑑定委員会に集められ、それを基礎として標準地価マップが毎年作成される」、かつ「その数値は現実の売買価格に極めて近い」と述べている（冊子56頁）。

務)。鑑定委員会には評価に必要な情報の照会・立入等の権限も付与されている (§ 197)¹⁰。

ただし、Kaufpreissammlung (§ 195) から個別情報を提供できるのは、「正当な利益 (berechtigtes Interesse)」を有する者に限られ、州法の定めに従う (限定アクセス)。すなわち、**生データは限定アクセス、加工済み指標 (Bodenrichtwerte等) は一般公表**という切り分けがドイツの正確な制度像である。

この二層構造が単なる「市場透明化」にとどまらず、公法上の価格決定基準として機能していることが、ドイツ制度の最大の特徴である¹¹。公共用地取得の補償算定・再開発事業の当初価格設定・市町村の土地買取請求権行使・投機抑制政策のベンチマーク、これらすべての公法的機能が、全件収集されたKaufpreissammlungとそこから作成されたBodenrichtwerte体制の上に成立する。

これに対して登記簿 (Grundbuch) については、GBO (Grundbuchordnung) 第12条が「berechtigtes Interesse (正当な利益)」を有する者への閲覧を定める層別アクセス制度をとっている。ドイツは「価格を集めない国」でも「全面公開する国」でもなく、「**法定の全件収集と加工済み指標の一般公表を組み合わせた、精密な二層設計の国**」である¹²。

フランス：税務行政由来の価格情報を市場透明化のために公衆へ開放 (LPF L.112 A・DVF)

フランスの制度は、**税務行政 (DGFiP) が権利公示目的で収集した価格情報を、ESSoc法 (LPF L.112 A) によって市場透明化という別目的のために公衆へ開放した制度**である¹³。

すべての不動産取引に公証人 (notaire) の関与が義務付けられ (Code civil 等)、売買証書写しが財務省管轄の *publicité foncière* へ強制送付される (CGI

¹⁰Verkehrswert (市場価値) の定義はBauGB § 194が定める。制度の詳細はBauGB § 199の委任に基づくWertermittlungsverordnung (WertV) が規律する。

¹¹高橋、前掲書、冊子55頁：特別農林地が建設法典における収用補償額の算定や再開発・新開発事業の当初価格設定の基準に組み込まれる。冊子83-84頁のGVZカッセル事例では、鑑定委員会が1994年12月に当初価格28DM/m²の地価調査報告書を、1996年6月に第二次報告書 (33DM/m²) を提出しており、鑑定委員会が開発法制の中で価格を公式に形成・修正する機関であることを示す。冊子264-265頁では、ヴァイルハイマー・モデルで市町村の買取請求権行使価格が「郡の鑑定委員会によって決定」され、トゥラウンシュタイナー・モデルでは売買価格の最高額が「取引価格の40%程度」に固定されている。これらは、取引価格情報が価格抑制・反投機政策のベンチマークとして機能することを示す。

¹²ドイツにおけるGutachterausschuss制度については、国土庁土地局委託・日本不動産研究所『昭和62年度外国の土地関連情報調査』(1988年) 430-431頁参照。

¹³LPF L.107 B (個人が類似物件の取引情報を申請により参照するルート) と LPF L.112 A・R.112 A-1 (DGFiP が直近5年の不動産価値情報を公衆に電子的に開放するルート) は別制度であり、区別が必要である。DVFの法的根拠はLPF L.112 A (ESSoc法, 2018年創設) ; 公証人の強制送付義務はCGI第647条・860条; *publicité foncière* 一般については Code civil第1582条等参照。

第647条・860条)。DGFIPがこれをDVF (Demandes de Valeurs Foncières)として集積し、LPF L.112 Aに基づき2019年から無償一般公開している(氏名匿名化・取引価格公開・年2回更新、2016年以降の全取引1,700万件超)。

DVFは完全に無制限の自由データではない。公式データセット上で、(i)再識別禁止(氏名等の個人識別情報の推定・復元の禁止)、(ii)外部検索エンジンでの索引化禁止、が明示されている¹⁴。これらの制限を踏まえた上で、「匿名加工+再識別禁止」という設計技術によって、GDPRという厳格なプライバシー法制のもとでも価格情報の公開が実現されていることが、日本法への示唆として重要である。

また、公証人団体は専門家向け有料データベース(地方向けPERVAL・パリ圏向けBIEN)を運営し、INSEEとの共同で価格指数(四半期)を算出している¹⁵。

韓国：国家資格者(公認仲介士)への行政的義務付けによる全数把握(アジア法型)

韓国は2006年1月、公認仲介士法第27条および不動産取引申告等に関する法律に基づき、全数申告制度を施行した。公認仲介士が仲介した取引については、公認仲介士が契約締結後30日以内に実際の取引価格等を管轄の市・郡・区庁に申告する義務を負い、直接取引では当事者が共同申告する。虚偽申告・未申告に対しては500万ウォン以下の過料、さらに国家資格の免許取消・業務停止という制裁が課される。国土交通部が不動産取引管理システムで全国データを集約し、「実取引価格公開システム」としてオンライン一般公開している。

申告義務者が仲介士という国家資格者とはいえ取引当事者に近い立場にあることから、アップダウン契約(虚偽申告による過少・過大申告)問題が顕在化している点は制度的課題として残る。

台湾：代書(司法書士相当)と課税の二重連動による高精度な全数把握(アジア法型)

台湾は2012年に實價登録(不動産取引実価登録制度)を施行し、2021年7月の2.0改正により完全な住所・地番の開示に至った。申告義務者は仲介業者・代書(登記手続を担う司法書士相当)・当事者の三者であり、契約締結後30日以内に申告が義務付けられる。代書が登記申請と申告を一体的に処理する設計は、公証人制度と仲介士義務付けの中間に位置する、大陸法的要素とアジア法的要素の融

¹⁴data.gouv.fr「Demandes de Valeurs Foncières」データセット説明文(最終更新2025年10月)；GDPR第6条第1項(e)(公益目的による情報処理)に基づく公開設計。

¹⁵INSEE「Les bases de données notariales」(INSEE Méthodes第128号)参照。

合として評価できる。

さらに、2016年施行の「房地合一税」（土地・建物一体の譲渡所得税，実勢取引価格を課税ベースとする）との連動により，虚偽申告は課税上も不利益が生じる仕組みとなっており，韓国のアップダウン契約問題への制度的回答として機能している。虚偽申告・未申告には15万～100万ニュー台湾ドルの罰金が課される（韓国より高水準）。

スウェーデン：土地ガバナンスに組み込まれた価格情報開示

スウェーデンでは，権利移転登録に基づく統計整備が進み，価格データの網羅性が高い。1988年の国土庁委託調査によれば，スウェーデンの都市土地市場は「非常に開放的」であり，土地台帳と権原制度が一般に公開され，不動産の種類別にコンピュータ登録された取引価格が一般に公開されていた¹⁶。重要なのは，スウェーデンにおける価格情報の公開が，単独のオープンデータ政策として存在するのではなく，地方自治体の計画独占権と土地政策手段（地価の不労増価・土地投機防止策）に支えられた**包括的な土地ガバナンスの一環**として位置づけられている点である。価格情報の開示と土地利用規制とが一体的に設計されているという意味で，スウェーデン・モデルは田山輝明が描くドイツ土地住宅法制の発想と通底する。

4.5 法定上限手数料の構造と媒介契約における善管注意義務の機能別分化（アンバンドリング）

我が国の総合規制改革会議において，これら「三位一体の制度設計」の導入に対し，不動産業界から強い反対意見が寄せられた。その表向きの理由は第3章で述べた「プライバシー」や「営業秘密」であったが，制度的背景には「**法定上限手数料の硬直的構造**」という経済的問題も存在した。

インスペクションとエスクローの制度的導入を価格開示とセットで提言した核心は，旧態依然とした不動産取引業務における「**媒介契約上の善管注意義務（民法第644条）の機能別細分化**」，すなわち，経済学・ビジネス用語でいう「アンバンドリング（機能の外部化・切り出し）」の法制化にあった。宅地建物取引業者が媒介業務として一体的に引き受けてきた物件調査・価格査定・決済代行・権利確認といった各機能を，インスペクター（物件調査専門家），エスクロー（決済代理機関），タイトル・コンパニー（権原保険会社）等の独立した専門家に帰

¹⁶同上259-260頁。

属させ、それぞれの業務に固有の善管注意義務とそれに対応する独立した対価体系を確立することが、制度的設計の核心であった。この構造は、英国のEstate Agents Actが定める開示義務・受託責任の体系、および米国の専門業者分業制度（インスペクター・エスクロー・タイトル会社の三者分立）に対応するものである。

我が国の宅地建物取引業法は、仲介手数料の上限を「売買価格の3%+6万円」と定めている（宅地建物取引業法第46条第1項・国土交通省告示）¹⁷。右肩上がりの経済成長と地価高騰を前提とした時代には機能したこの画一的な手数料体系は、バブル崩壊後の価格下落社会において致命的な歪みをもたらす。物件価格が高額であろうと低額であろうと、宅地建物取引士が負うべき権利調査等の実務的コスト（固定費）は変わらない。そのため、低価格物件の取引では3%の手数料収入では経費割れを起こし、仲介事業者は経済的合理性から低価格物件の取り扱いを忌避せざるを得なくなる。

この「低価格物件の流通阻害」という構造的欠陥に対する制度的処方箋として、インスペクション（物件調査）やエスクロー（決済・権利保全）という専門機能を仲介業務から切り離し、それぞれの業務に対して独立した対価体系を設ける方式が提言された。調査や決済に対するコストが独立した手数料として保障されれば、物件価格の多寡に関わらず、低価格物件の流通市場は自律的に機能し得る。

しかし、このアンバンドリングによる市場の近代化構想は、制度変更に伴う既存の手数料体系への影響を懸念する意見に阻まれて実現しなかった。3%上限という報酬規制のもとでは、機能が外部化されれば仲介業務の対価体系全体が変化するという懸念が、反対意見の経済的背景として存在した。

4.6 両手仲介問題の法理——情報開示と規制強化の二者択一

(1) 両手仲介の法的構造と「双方代理」の問題

不動産仲介において、同一の仲介業者が売主・買主の双方から仲介手数料を受領する「両手仲介」は、我が国においては宅地建物取引業法上明示的に禁止されていない。総合規制改革会議の審議においても、民主党政権期の事業仕分けにおいても、この両手仲介の禁止は重要な論点として繰り返し俎上に載せられてきた。

¹⁷宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等の媒介に関して受けることができる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号，最終改正令和6年国土交通省告示第693号）。

両手仲介が問題とされる根本理由は、利益相反（conflict of interest）の構造的必然性にある。売主の利益は「できる限り高値で売却すること」であり、買主の利益は「できる限り安値で購入すること」である。この両者は原理的に対立する。同一の媒介者がこの対立する利益を同時に代理することは、民法第108条が禁ずる双方代理の趣旨に実質的に抵触する。宅地建物取引業法上の媒介は「代理」ではなく「媒介」であるという形式論によって同条の直接適用は回避されてきたが、機能的には双方代理に等しい構造であることは否定できない。

多くの先進国においては、この問題を制度的に解決している。米国では Listing Agent（売主専属代理人）と Buyer's Agent（買主専属代理人）の分離が原則であり、Dual Agency（両手相当）は多くの州で厳格な開示義務または禁止の対象となっている。英国では Estate Agents Act 1979 第18条が利益相反の書面開示を義務付け、受託責任（fiduciary duty）の法理が買主保護を担保する。

（2）取引価格情報の開示と両手仲介規制——比例原則上の代替的手段の検討

取引価格情報の開示義務化と両手仲介規制の関係について、比例原則の観点から以下の命題を定立することができる。

「取引価格情報が完全に開示されて市場が透明であれば、同一仲介業者が売主・買主双方を媒介しても、利益相反による買主の権利侵害は実質的に発生しない。ゆえに、完全な情報開示が実現する限りにおいて、両手仲介の禁止は法的に不要となる。」

この論理の法律学的根拠は比例原則（Verhältnismäßigkeitsprinzip）の「必要性（最小侵害性）」審査にある。両手禁止という直接規制と完全情報開示という間接規制は、いずれも「買主の財産権・知る権利の実質的保護」という同一の立法目的を達成し得る代替的手段である。そして、後者（完全情報開示）は業者の営業の自由への制限度がより低く、かつ市場全体の透明性向上という追加的な公益をもたらす点で、比例原則上優れた手段である。

両手仲介が問題となるのは、仲介業者が「物件の適正価格」を知っており、買主が知らないという情報格差の構造においてである。もし取引価格情報が体系的に開示されていれば、買主は自らレファレンス価格を確認・検証できる。公開された取引価格との比較が可能となる結果、価格情報の格差に基づく利益相反の実害は実質的に軽減される。すなわち、取引価格情報の開示は、情報の非対称性という両手仲介の有害性の根本的な原因に対して、制度的に作用するのである。

この論理は、取引価格情報の開示と直接的な利益相反規制とが、比例原則上の

代替的手段として同一平面に位置することを示している。「**情報開示が利益相反規制の効率的な代替手段となり得る**」という命題は、法律学的観点からも支持される。

(3) 縮退社会における両手禁止の比例原則上の正当性の喪失

しかし、本稿が最も強調すべき論点は、縮退する経済社会においては、両手禁止の比例原則上の正当性自体が失われつつあるという命題である。

両手禁止論の前提は、同一地域に複数の宅建業者が存在し、売主エージェントと買主エージェントの機能的分離が現実に可能であるという市場構造である。拡大成長期においてこの前提は成立していた。しかし人口減少・少子高齢化・地方の空洞化が進む縮退社会において、この前提は急速に崩壊しつつある。

我が国では現在、郡部・離島・山間地域のみならず、地方中小都市においても、宅建業者数の激減により、半径数十キロ圏内に一者しか業者が存在しないという「一者独占市場」が現実化している。この市場構造において両手仲介を禁止することは、「禁止」ではなく、取引コストの急騰による「取引の不能化」を意味する。

これは比例原則の根幹に関わる問題である。両手禁止の立法目的は「買主保護・利益相反の排除」であるが、一者独占市場において両手禁止を強制することは、「保護されるべき買主の取引機会そのものを剥奪する」という自己矛盾に陥る。手段が目的を破壊するという、規制の倒錯である¹⁸。

さらに、憲法的次元においても重大な問題が生じる。憲法第29条が保障する財産権は財産の適正な処分権を含み、憲法第22条が保障する居住移転の自由は不動産取引市場が機能的に存在することを実質的前提とする。地方において唯一の宅建業者に両手禁止を適用した結果、取引コストの急騰により売却不能・購入不能が生じることは、これら憲法的権利の**実質的空洞化**を意味する。規制によって憲法的権利を守るはずが、規制によって憲法的権利が形骸化するという逆説を、立法論は回避しなければならない。

さらに、縮退社会における一者独占市場での取引不能は、空き家・耕作放棄地・所有者不明土地の増加という悪循環に直結する。両手禁止の硬直的適用は、縮退社会において、市場の機能不全を深化させ、空き家問題等の社会的損失の拡大を招くという制度的帰結をもたらし得る点で、比例原則上の再検討を要する。

¹⁸ドイツ連邦憲法裁判所の判例法理が発展させた「状況適合的規制 (situationsabhängige Regulierung)」の観点からも、同一の規制手段であっても適用される市場構造によってその比例原則上の正当性は異なる、という命題が導かれる。

(4) 情報開示と比例原則——全主体にとっての正和的帰結

以上の分析を総合すると、取引価格情報の全数開示義務化と両手仲介規制とは、比例原則上の代替関係にある二つの手段として位置づけられる。しかし、より重要な論点は、情報開示が仲介業界を含む全ての関係主体にとって利益をもたらす構造的帰結を持つ、という点である。

両手仲介の問題は、情報の非対称性が著しく大きい市場においてこそ顕在化する。買主が取引価格情報を独立に検証できる手段を持たない状況では、仲介業者が売主側・買主側の双方を代理することによる利益相反の実害は大きい。逆に、取引価格情報が広く開示されて市場の透明性が確保されれば、買主は公開された取引価格データを参照することで、独立した価格判断の基盤を持つことができる。市場の透明性が高い状況では、両手仲介の有害性は実質的に緩和される。

この論理は、両手仲介を問題視する立場からも、現行の仲介慣行を維持する立場からも、等しく受け入れ得る理論的帰結である。買主保護という公益目的は、直接的な行為規制よりも、情報開示という市場メカニズムに親和的な手段によって、より少ない制度コストで達成できる。比例原則の必要性審査において、より制限的でない代替手段（LRA）が存在する場合に、重い直接規制の正当性が問われるという法理は、ここでも妥当する。

なお、縮退する経済社会においては、地方圏の一者独占市場という現実を踏まえれば、両手仲介の禁止という規制手段は、前節（3）で論じた通り、その比例原則上の正当性自体が状況適合的に変化する。情報開示によって市場の透明性を確保しつつ、市場構造に応じた柔軟な制度設計を行うことが、理論的に整合した立法論である。

取引価格情報の開示は、売手・買手・仲介業者・鑑定士・自治体のいずれにとっても、情報基盤の公共財としての性格から、中長期的に利益をもたらす。市場参加者全員が共有できる正確な価格情報の蓄積は、適切な価格形成・取引コストの低下・制度的信頼の向上という正の外部性を生む。これは、個別の主体間の利益対立として描くのではなく、情報基盤の整備という共通の公益課題として理解されるべき問題である。

「価格情報の開示」「インスペクション」「エスクロー」という三位一体の市場基盤整備が実現しないまま年月が経過し、我が国の不動産市場では低価格物件の流通困難という問題が深刻化してきた。

低価格物件について仲介業者が採算を確保しにくい報酬体系が、仲介市場から

放置される物件を生む一因となっており、この構造が空き家問題の制度的背景の一つとして指摘されている¹⁹。制度設計の選択と、その後の市場の在り方との間には、制度的連関があり、立法事実としての検討に値する重要な視点である。

4.7 再開発の持続可能性と情報開示——「地上げ」の相互監視機能と都市成長への情報インフラ

(1) 再開発デベロッパーと取引価格情報開示——総合規制改革会議における合意形成の経緯

総合規制改革会議において取引価格情報の開示に当初強く反対した業界のうち、大手不動産開発業者（デベロッパー）の一部が最終的に賛成に転じた経緯には、仲介業者の場合とは全く異なる論理が存在した。

再開発事業、特に都市中心部における大規模な市街地再開発において、事業推進上の重要な課題となるのが、extbfホールドアウト（Hold-out）問題である。再開発事業では、事業区域内の多数の地権者から土地・建物の買収または権利変換への同意を取り付ける必要があるが、交渉の終盤において、少数の地権者が「最後の一人」という交渉上の立場から、市場実勢を上回る価格を求めるという事態が生じることがある。

この「ラストワンマイルの価格吊り上げ」は、再開発事業者にとって深刻な問題であるにとどまらず、都市計画上も重大な公益侵害をもたらす。取得コストの急騰は事業収支を悪化させ、区域内の容積率緩和等の行政的恩恵を相殺するのみならず、事業そのものの頓挫を招く。その帰結として、土地の高度利用による住宅・オフィス・インフラの供給が遅延・不能となり、都市の成長・更新が阻害される。

(2) 取引価格情報の全面開示によるホールドアウト問題の抑制

取引価格情報の全面開示は、このホールドアウト問題に対して強力な制度的牽制機能を発揮する。その論理は以下の通りである。

第一に、「相場の可視化」による不当な価格釣り上げの抑止である。周辺地域の全取引価格が公開されていれば、「客観的な市場相場」が社会的に共有される。地権者が市場相場から大きく乖離した価格を求める場合、その乖離が公開デ

¹⁹清水・西村・浅見（2004）は、取引コストの構造的問題が低価格物件市場の機能不全を招くという命題を実証的に論じている。

一タとの比較によって客観的に確認可能となる。

第二に、「誰がホールドアウトによって不当な利益を得ているのかを社会が知ることができる」という相互監視機能である。取引価格が体系的に公開されれば、市場相場から著しく乖離した高額取引は統計的に異常値として識別可能となる。後日の取引価格の閲覧によって、誰がいつ、いかなる価格で土地を売却したかが公的記録として残ることで、市場相場との乖離が統計的に確認可能となる。この「記録される」という事実が、不当な価格吊り上げへの抑止力として機能する。財産権の正当な行使と市場価格から著しく乖離した要求の境界を客観的なデータによって可視化するという、法秩序の維持機能を取引価格情報の開示が担うことを意味する。

取引価格情報の全数開示は、「消費者対業界」という対立構図で語られがちであるが、再開発事業の観点からは、業界内部においても受益と負担の構造が一樣ではない。ホールドアウト問題の抑制という公益的機能は、再開発を推進する立場の事業者にとっても情報開示が合理的であることを示している。

(3) 再開発の持続可能性危機と情報開示の緊急性

しかし、現在の状況はこの議論から20年以上が経過した今もなお、取引価格情報の全面開示が実現していないという深刻な事態を示している。そしてその帰結として、都市の再開発事業は現在、複合的な危機に直面している。

資材価格の高騰・建設労働者の人件費上昇・金利の上昇という三重のコスト圧力のもとで、都市部の再開発事業の採算性は著しく悪化している。この状況において、ホールドアウト問題による用地取得コストの釣り上げは、事業を成立させる最後の余地すら奪いかねない。実際、各地で大規模再開発計画が資金難・用地取得難を理由に凍結・縮小を余儀なくされる事例が増加しつつある。

都市中心部の継続的な再開発は、老朽化した市街地の更新・住宅・オフィスの供給・防災機能の強化・国際競争力の維持という、代替不可能な公益的機能を担っている。再開発が頓挫することの社会的損失は、個々の事業者の損益をはるかに超えた規模で国民生活に影響する。都市の持続的成長という公益は、憲法第29条の財産権条項が保障する個人の土地保有権と緊張関係に立つが、ホールドアウトによって不当に高騰した取得コストの問題は、都市計画法・土地収用法の枠組みでは解決しきれない「法の空白」として残存している。

(4) 情報開示と再開発の持続可能性——制度的整合性の確保

このような状況のもとでは、取引価格情報の開示が再開発推進の観点からも合理的であることを、改めて検討する意義がある。

取引価格情報が開示されれば、ホールドアウトによる不当な価格釣り上げは社会的に可視化され抑制される。これは再開発コストの低減に直接つながる。逆に言えば、情報の非開示を維持することは、ホールドアウト問題を温存することであり、現在の再開発採算性悪化の一因である「用地取得コストの不透明な高騰」を恒久化することに他ならない。

「情報開示に反対することで何を守っているのか」という問いに対して、反対派が明確な答えを持ってないまま、かつての反対姿勢を惰性で維持しているとすれば、それは業界全体の利益を損なう歴史的誤りである。

(5) 未来志向の情報インフラとしての取引価格全面開示——持続可能な都市成長のために

縮退する地方と成長を維持すべき都市部という二極化する国土において、不動産取引価格情報の全面開示は、両極において異なる形で決定的な意義を持つ。

地方においては、前節で論じた通り、縮退する取引市場を維持するための「正和的」な情報公共財として機能する。都市においては、再開発の持続可能性を確保するための「ホールドアウト抑止インフラ」として機能する。いずれの文脈においても、情報開示は特定の者の利益を損ない別の者の利益を高めるゼロサムの施策ではなく、**都市・地域の持続的な成長と国土の健全な維持に向けた、不可欠の制度的基盤**である。

資材価格・人件費の高騰が再開発事業の採算を圧迫するこの時代において、不動産取引価格情報の全面開示という情報インフラの整備は、制度的に急務な課題として位置づけられる。ホールドアウト問題の相互監視・市場の透明化・適正価格の形成というメカニズムが機能すれば、再開発の採算性悪化の一因である用地取得コストの不透明な高騰が抑制され、都市の持続的更新が可能となる。

取引価格情報の非開示は、ホールドアウト問題を温存し、再開発の採算性の悪化要因となる。理論的に見れば、情報開示は持続可能な再開発と都市成長の制度的基盤として機能する。再開発事業に関与する全ての主体にとって、取引価格の透明性は合理的な意思決定を可能にするという意味で、情報インフラの公共財的

性格を有する。

5 テクノロジーによる「法の壁」の技術的克服

5.1 ハード・ローの限界とソフト・ローによる「技術的迂回」—— 不動産IDの構想と歴史的展開

2000年代初頭、総合規制改革会議が企図した「取引価格の全数公開」と「三位一体の制度設計」は、第3章および第4章で詳述した通り、実定法上の高い壁と業界の経済的インセンティブの前に、法制度（ハード・ロー）としての実装は事実上頓挫した。しかし、改革推進派はそこで諦めなかった。法律による一律強制が困難と判明した直後、「ならば電子コード（ID）とデータ標準化（EDI）という実務インフラ（ソフト・ロー）の側面から情報の閉鎖性を打破し、取引の公正・透明性を確保しよう」という次なる戦略が始動したのである。

この転換の端緒となったのが、2006年の国土審議会不動産投資検討小委員会における「不動産ID」に関する議論である¹。不動産流通とは、物的な資産が動くというよりも「情報が流通する」ことに他ならない。とりわけ証券化・投資市場においては、デュー・デリジェンスの本格化やエンジニアリングレポートの導入、さらには不動産収益・費用情報の需要増大により、「情報の生産コスト」そのものが著しく高騰していた。この状況の根本原因は、個々の物件を一意に特定する「共通識別子（ID）」が存在せず、住居表示・地番・登記情報・PM/AM報告・金融機関の担保記録がそれぞれ異なる「名簿」に隔離されたサイロ状態に置かれていたことにある。

(1) 不動産ID・EDI研究会（2008年）——第一次頓挫とその構造的理由

国土審議会での議論を受け、国土交通省と財団法人日本不動産研究所の主導により「不動産ID・EDI研究会」が設置された。同研究会は平成20年（2008年）6月に報告書²を取りまとめ、不動産IDおよびEDI（Electronic Data Interchange：電子的データ交換の標準規格）の整備に向けた具体的な方向性を提言した。

同報告書が整理した核心課題は、以下の四点に集約される。第一に、業界ごと

¹国土審議会不動産投資検討小委員会（2006年）。同小委員会において「不動産ID・EDI」の導入提言が検討された。

²国土交通省・財団法人日本不動産研究所（2008）、「不動産ID・EDI研究会報告書」、平成20年6月。

のサイロ化と認識単位の不一致である。PM（プロパティマネジメント）業者はフロアや持分を、AM（アセットマネジメント）業者は投資対象を、行政（固定資産税）は「筆」や「家屋」を、金融機関は「担保設定範囲」を、それぞれ異なる単位で不動産を把握しており、同一の物件について異なるプレイヤーが異なるIDで管理している状態が蔓延していた。第二に、**識別キーの脆弱性**である。物件特定に「ビル名」が使われるが、取引のたびに名称変更されることが多く、同一物件の継続的なトラッキングが不可能であった。第三に、**国際標準との乖離**である。米国では「OSCRE Americas（OSCAR標準）」、欧州では「PISCES（Circle Investmentが採用）」という不動産EDI標準が先行しており、DCF法の評価ソフトウェアを含む不動産情報のグローバル流通基盤が整備されつつあったが、日本にはそれに対応できるインフラが皆無であった³。第四に、**初期設定とメンテナンスコストの高さ**である。米国では自治体（郡等）の独立性が高く広域的なID設定の動機が働きにくいことが指摘されており、わが国においても、膨大な不動産情報を一から整備することの費用対効果を明確化することが普及の壁として立ちはだかった。

これらの課題を前に、研究会は「既存の地番・住居表示・家屋番号を可能な限り活用（連携）する現実的な手法」と「ニーズが高く環境が整っている分野（証券化市場・流通市場）から先導的に取り組む段階的アプローチ」を提言したが、結局、インフラ整備に向けた強制力を持つ法的根拠の不在と、関係省庁・業界を横断した推進主体の不確立により、本格的な制度化には至らなかった。

（2）総務省統計委員会担当室での議論（2019～2020年）——公的統計改革との接続

不動産IDに向けた第二の動きは、全く異なる角度から始まった。総務省統計委員会担当室に設置された検討会が、公的統計における不動産統計の「パネル化」——すなわち同一物件を時系列で継続追跡する縦断的データ構築——を目指す過程で、その前提インフラとして不動産IDの整備が不可欠であるという認識に至ったのである。

同検討会の成果は、「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究報告書」（平成31年3月）⁴および第二期報告書（令和2年3月）とし

³DCF法ソフトウェアは米国ではArgus、欧州ではCircle Investmentが主流であり、OSCREとPICESが統合されることで情報流通コストの低下による市場活性化が期待されていた。

⁴総務省委託研究「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究報告書」（平成31年3月）および同第二期報告書（令和2年3月）。

て結実した。同研究の核心的論点は、従来の公的統計（「住宅・土地統計調査」等）が標本調査であり、同一場所における不動産の経年変化を悉皆的に捉えることが原理的に不可能であるという問題認識であった。これを解決するためには、土地IDとして「L-地域コード-連番-登記異動CD-枝番（分筆時）」という構造を持ち、土地の分筆・合筆や建物の建替えに対して一貫性を保つ「履歴管理機能」を内蔵した識別子を整備し、民間データ（ゼンリン住宅地図、地番地図等）と公的データを国土地理院「基盤地図情報」をベースマップとして統合する手法が具体的に検討・実証された⁵。

この検討会の提言は、オブザーバーとして参加していた国土交通省に引き取られ、現在進行中の不動産ID整備政策へと発展していく。

（3）現在の不動産ID政策——20年越しの収束

以上の二段階の制度的模索——2008年の「不動産ID・EDI研究会」による頓挫と、2019～2020年の「総務省統計委員会」における再浮上——を経て、現在、国土交通省を中心に「不動産ID」の本格整備が国家政策として推進されている。その意義を本稿の文脈で位置づけるならば、現在の不動産ID政策は、2000年代初頭に総合規制改革会議において構想された「三位一体の制度設計」（取引価格情報の開示・インスペクション・エスクロー）が、法律（ハード・ロー）によって一律強制できなかったものを、技術的インフラ（ソフト・ロー）によって漸進的に実現しようとする、「制度収束（institutional convergence）」の過程として位置づけられる。

5.2 不動産ID——分散する情報を統合するデジタル・キーストーン

「価格開示・インスペクション・エスクロー」のパッケージが十分に機能しなかった根本的な技術的要因の一つは、物件を特定する「一意の識別子（ID）」が不在であったことにある。住居表示、地番、登記情報、インスペクション結果、そして成約価格が、それぞれ異なる情報系に隔離されていたため、情報の連動（名寄せ）に膨大なコストがかかっていた。

現在実装が進む「不動産ID」は、不動産を一意に識別する共通番号を付与することで、行政が保有する公的データと、民間が保有する取引・管理データをシー

⁵マッチング手法として、建物ポリゴンの重ね合わせ面積（閾値70%）による図形マッチングと、地番・住居表示・建築面積を用いた属性マッチングが検証された。

ムレスに結合させる。これは、かつて法務省が「対抗要件ではない」として拒絶した「登記への価格情報の付記」を、法改正なしにデータ連携のレイヤーで実現するものである。IDによって紐付けられたインスペクション情報は、宅地建物取引業法第35条が定める「重要事項説明義務」の実質化を促進する情報基盤として機能する。また、「不動産パネルデータベース」として同一物件の時系列履歴を蓄積する機能は、Shimizu and Nishimura (2006) が指摘した「時間的ラグ (time-lag) バイアス」や「平滑化バイアス」を内包する公示地価の問題を、取引価格ベースの継続的な指数構築によって根本的に解決する可能性を持つ。

5.3 AI査定技術による告知義務欠缺の技術的補完とホールドアウト問題の抑制

第3章で述べた、再開発における「ホールドアウト（価格吊り上げ）問題」に対する牽制機能も、AIテクノロジーによって新たな局面を迎えている。かつては「実際の取引価格」を秘匿することで、一部の地権者が不当な高値を要求することが可能であった。しかし、Shimizu et al. (2004) が品質調整型価格算定手法によって析出した「完全情報開示下での適正価格」の概念を高度化した現代のAI査定アルゴリズムは、周辺の膨大な成約データから当該物件の「開示情報整合的な適正評価額」を高い精度で瞬時に算出する。

この展開は、立法論的観点から極めて重要な意味を持つ。Shimizu et al. (2004) は、告知義務の欠缺のもとで買手が情報取得のために104.2万円の費用を負担しなければならないことを示した。AI査定の普及は、各物件の適正価格に関する情報格差を事実上縮小させつつある。すなわち、誰もが即座に精度の高い適正評価額の算定結果を入手できる環境では、告知義務の欠缺に起因する情報格差が縮小し、買手は合理的な取引意思決定に必要な情報を自力で取得できるようになる。結果として、情報取得のための調査回数（同研究では7.11回）は大幅に減少し、告知義務の欠缺が強いていた情報取得費用が自律的に縮小する。

この「適正価格の可視化」は、地権者と開発業者の間の情報格差を実質的に縮小させる効果をもたらし得る。客観的な適正価格の算出根拠が共有される環境においては、市場相場から著しく乖離した価格要求の根拠を客観的に示すことが困難となる。2000年代に提唱された「開示による牽制」は、今や法律による強制ではなく、AIが算出する適正価格という形でのソフトな規律として結実し始めている。法的には、これはかつて「プライバシー」や「営業秘密」を理由に阻まれ

た「情報開示の義務化（ハード・ロー）」を、アーキテクチャーとしてのAI技術（ソフト・ロー）が事実上代替しているという、法的規制の実効性確保の文脈における転換点として評価できる。

5.4 手数料体系の再定義——低価格物件流通へのラスト・リゾート

第4章で論じた、「3%上限手数料による低価格物件の流通阻害」という制度的課題と、それに起因する「空き家問題」についても、テクノロジーによる解決の兆しが見える。

AIによる物件調査の自動化（インスペクションのデジタル化）や、スマートコントラクトを活用したエスクロー業務の低コスト化は、これまで「3%」の枠内では経費割れを起こしていた低価格物件の仲介コストを劇的に引き下げる。仲介業務のプロセスをデジタルで分解（アンバンドリング）し、定型的な業務を自動化することで、仲介手数料に依存しない「新たな収益モデル（物件調査料の個別受領や、プラットフォーム利用料モデル）」の導入が、技術的に可能となった。

テクノロジーによる情報基盤の充実は、かつてハード・ローによる強制が困難であった「アンバンドリングによる機能分離」を、業務効率化を通じて漸進的に促進する可能性を持つ。不動産IDによる情報の集約とAIによる価値算出が定着すれば、低価格物件を含む多様な不動産が適正かつ持続可能な形で流通する市場基盤の形成に寄与する。

5.5 小括——テクノロジーによる「三位一体」構想の漸進的実現

本章で論じた不動産ID・AI査定・スマートコントラクト型エスクローの進展は、Shimizu et al. (2004) が実証した取引価格開示欠陥による経済的損害の縮減という帰結を、法制度によらずして技術的に実現しつつある。不動産IDによる物件の一意的な識別と情報の接合が進み、AI査定による適正価格の可視化が実現し、インスペクション情報の開示が促進されれば、告知義務の欠陥に起因する買手・売手の権利侵害は構造的に縮小する。

これは、ハード・ローの領域では実現が困難であった「三位一体の制度設計」が、テクノロジーというアーキテクチャー的規律（architectural governance）によって漸進的に実現されつつあるプロセスとして理解できる。法制度の整備と技術革新とが相互補完的に作用して市場の透明性を向上させるという、規制理論

上の重要な論点の具体的事例として位置づけられる。

6 不動産情報基盤と地価公示制度

6.1 はじめに——地価公示制度の社会的意義と現代的課題

不動産取引価格情報の開示が法の壁に阻まれてきた一方で、我が国には国家が主体となって半世紀にわたり整備・公表してきた公的地価情報の体系が存在する。その中核をなす地価公示制度は、今日においても固定資産税・相続税・贈与税の課税基準、公共用地取得の補償額算定、不動産担保評価の指標、さらに個人の資産計画や企業の投資判断に至るまで、我が国の地価情報インフラとして社会の広範な基盤を支えている。このことはまず、正面から認識されなければならない。

地価公示制度が果たしてきた役割の大きさは、国際比較においても際立っている。現在の公示地価データは米国・英国・オランダと並び世界的に見ても情報整備と開示が進んだ水準にあり¹、かつては昭和40年代のデータに住所・駅名等のテキストデータが入っていないという問題があったが、現在では全データが電子化され1970年からの全情報が利用可能であり、座標情報も付与されている。住所（地番および住居表示）、地価情報（当年公示地価および前年価格・対前年変動率）、敷地条件（形状区分・地積・間口奥行比）、街路条件（前面道路幅員・方位・舗装状況）、交通利便性（最寄駅および駅までの道路距離）、公法上の規制（都市計画用途地域・容積率・建蔽率等）など、地価形成に影響する多様な属性情報が記載されている点は、諸外国の類似制度を凌駕する充実ぶりである²。

しかしながら、この優れた制度インフラが直面している問題は、制度の設計そのものよりもむしろ、**その運用を取り巻く外部的圧力と、人口・経済の縮退という時代的転換**にある。本章はこの二つの問題を、取引価格情報の開示義務化という本稿の中心的立法論と接続することで、我が国の不動産情報法制が重要な制度的岐路に立っていることを論じる。

¹清水千弘「不動産市場分析と不動産ID」土地総合研究、2024年冬号、16頁以下（以下「清水（2024）」）は、日本の公示地価データが国際的に高い水準にあることを指摘している。

²同上16頁。

6.2 地価公示制度の歴史的展開と制度的目的の変容

6.2.1 制度の端緒——1970年の出発と六つの政策目的

地価公示制度は、1970年（昭和45年）、「一般の土地の取引に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な保証金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること」（地価公示法第1条）を目的として調査が開始された³。制度発足時に想定された具体的な政策機能は以下の六点に整理される。

- (1) 一般の土地取引に対する指標の提供
- (2) 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準
- (3) 公共用地取得の算定基準
- (4) 収用委員会の補償金額の算定基準
- (5) 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準
- (6) 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定基準

このように地価公示制度は、地価の安定と適正形成という公益目的のために、専門家（不動産鑑定士）による専門的判断を制度的に担保する仕組みとして設計された。調査方法については、土地鑑定委員会が2人以上の不動産鑑定士または不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審理し、必要な調整を行って判定する方式が採られた（地価公示法第2条第1項）。

注目すべきは、制度の出発点における問題意識の中核に「地価抑制」という規制的発想が存在していたことである⁴。この志向は、制度設計の根幹において「正常価格（あるべき価格, sollen）」という規範的概念を採用することにつながった。

³清水（2024）17-18頁。

⁴同上17頁。1963年（昭和38年）6月8日、建設大臣から「最近における宅地価格の騰貴及び宅地の入手難が、国民経済の健全な成長及び国民生活の安定に重大な障害を及ぼしている」という問題意識の下で、宅地制度審議会において審議が開始された。

6.2.2 「あるべき価格」か「あるがままの価格」か——時代ごとの社会的要請の変化

地価公示制度の根幹をなす「正常価格」概念を巡っては、制定当初から法学的に重要な議論が続いてきた。「正常価格 (sollen)」として評価すべきか、「あるがままの価格 (sein)」として評価すべきかという問いは、評価技術の問題に見えるが、その実態は「地価情報とは何のために存在するか」という制度目的論の根幹に関わる問いである⁵。

1970年代には公共事業が活発で、全国統一的な基準による用地取得が重要であったため、専門家による「あるべき正常価格」の算定が制度的に求められた。バブル経済期（1980年代後半）には、経済システムの安定化のために、専門家が「あるべき価格」を社会に提示することが強く要請された⁶。バブル崩壊後の証券化市場育成期においては、金融市場との融合のために「あるがままの価格（市場実勢価格）」が重視されるようになった。

この変遷は、国民経済計算（GDP）や消費者物価指数（CPI）の測定マニュアルが時代とともに改訂されてきたこととまったく同じ論理であり⁷、地価公示制度が時代の要請に応じて柔軟に機能してきたことの証左と見るべきである。問題は定義の変更そのものではなく、「調査計画の改訂を行う手続きが不透明であったり、その根拠となる情報の開示が十分でなかったりする点」にある⁸。

6.2.3 一物四価の整合化——1991年・1994年の政策的調整と公示地価の中核的地位の確立

バブル経済崩壊の前後、取引価格・公示地価・固定資産税路線価・相続税路線価の間の大きな乖離が社会問題化したため、1989年（平成元年）制定の「土地基本法」および1991年（平成3年）閣議決定の「総合土地政策推進要綱」に基づき、各公的土地情報間の整合性確保が図られた⁹。相続税路線価は1992年（平成4年）以降公示地価の8割を目途に、固定資産税路線価は1994年（平成6年）の評価替え以降公示地価の7割を目途に評価が行われることとなった。

⁵清水（2024）17頁。清水は「それぞれの時代における地価という情報に対する需要によって測定すべき定義が異なってきた」と述べており、地価という情報に対する需要の変化に応じて測定すべき定義が異なってきたという観点から、定義の変遷を時代の文脈の中で理解すべきことが論じられている。

⁶同上。

⁷同上。

⁸同上。清水はこの点を地価公示制度の残された課題として明示している。

⁹清水（2024）18頁。

この調整により、公示地価は固定資産税・相続税・贈与税・登録税等のあらゆる課税評価の基礎として、また不動産担保評価・補償算定の根拠として、我が国の不動産法制全体のアンカー（基準）となった。公示地価の精度と公正性は、文字通り国民一般の財産的権益に直結する問題である。この重要性は、本稿が取引価格情報の開示義務化を主張する際にも、公示地価制度との関係を正面から論じることを要求する。

6.3 運用を歪める外部的圧力——制度の問題か、運用の問題か

公示地価制度そのものの設計は優れているが、その運用においては深刻な問題が指摘されてきた。Shimizu and Nishimura (2006) が実証した「時間的ラグ (time-lag) バイアス」と「平滑化バイアス (smoothing bias)」という二重の評価歪曲¹⁰は、その制度的根源を問われなければならない。

問題の核心は、鑑定評価を行う不動産鑑定士に対して、自治体・クライアント・金融機関等の外部主体が、自らに有利な評価を求めて圧力をかけるという構造にある。地方自治体は固定資産税の課税ベースを維持するために地価の下落を過小に反映させる誘因を持ち、担保融資を行う金融機関は担保価値の維持のために地価の下落を緩やかに評価させる誘因を持つ。鑑定士は専門家としての独立性と職業倫理を堅持すべき義務を負うが（不動産の鑑定評価に関する法律第26条が定める業務の公正義務）、こうした多方面からの外部的圧力の下でその独立性を完全に確保することは、制度論的に困難な状況に置かれている¹¹。

この問題の法制度的な解決策は、**鑑定評価の根拠情報である取引事例を公開し、鑑定評価プロセスを外部から検証可能にすること**に他ならない。評価の根拠が開示されていれば、外部圧力に屈した不正確な評価は、比較可能な取引事例との照合によって判別可能となる。逆に言えば、現行のように取引事例が非公開のままである限り、外部圧力に対する制度的歯止めが存在せず、鑑定士は高い職業倫理を自己の力のみによって守らなければならないという、構造的な制度欠陥が温存されることになる。取引価格情報の全数開示は、公示地価制度の「制度的擁護者」としての役割を担うのである。

¹⁰Shimizu, C. and K. G. Nishimura (2006), "Biases in appraisal land price information: the case of Japan," *Journal of Property Investment & Finance*, 24(2), 150-175. バブル期（1982～83年）には商業地の公示地価の取引価格に対する比率が69.55%にまで低下し、バブル崩壊後の1993年には104.24%、1999年には120%超に達したことが確認された。

¹¹Shimizu and Nishimura (2006) が実証した「平滑化バイアス」は、このような外部的圧力と鑑定士の比較事例選択における制度的誘因が重なった結果として生じている、と理解するのが最も整合的な解釈である。

6.4 縮退する経済社会と地価公示制度の危機——時代の節目

しかし、公示地価制度が直面する最も根本的な問題は、鑑定士への外部圧力よりもさらに深刻な「取引事例の枯渇」という構造的危機である。そしてこの問題こそが、取引価格情報の全数開示を求める本稿の立法論に、拡大成長期とは全く異なる新しい論拠を付与する。

我が国は現在、人口減少・少子高齢化・地方の空洞化という、近代以降初めて経験する「縮退する経済社会」への移行過程にある。不動産の観点からこの転換が意味するのは、地価が右肩上がりの上昇し不動産が活発に売買されていた時代が終わり、取引そのものが減少していくという事態である。特に地方都市・農山漁村・郊外の低価格物件においては、そもそも取引事例が年に数件しか発生しない地点が増加している。

地価公示制度の鑑定評価は、取引事例比較法を中核に据えている（地価公示法第4条）。しかし、地価形成に影響する取引事例が存在しなければ、不動産鑑定士はいかに高い専門性を持っていても、適正な鑑定評価を行うことができない。

「比較する事例がなければ、比較事例法は機能しない」という単純な事実が、縮退社会において公示地価制度の制度的前提そのものを掘り崩しつつある。

この問題は、拡大成長期において「プライバシー保護」「営業秘密」という論理で封じ込めることができた取引価格情報の非開示が、縮退社会においては**公的地価情報インフラそのものの機能停止**という、より深刻な帰結をもたらすことを意味する。取引事例が希少になればなるほど、現に存在する取引事例の一つ一つが、鑑定評価の精度を維持するために不可欠な公共財としての性格を帯びる。これを非公開のままにしておくことは、公示地価の信頼性低下という形で社会全体に影響を与える立法論的な課題として、正面から取り組む必要がある。

6.5 時代の節目——「全員が損をする閉鎖」から「全員が得をする開示」へ

ここに、本稿の立法論が主張する取引価格情報の全数開示義務化を支持する、最も根本的な論拠が存在する。

拡大成長期における「情報の非開示」は、情報格差が特定の取引条件に影響を与え得るという経済的背景のもとで維持されてきた。プライバシー保護・営業秘密という法的論拠は、こうした経済的背景と並存してきたという側面がある。

しかし縮退社会においては、この構図が根本から逆転する。取引事例が枯渇した市場では、情報の非開示によって誰も利益を得られない。売手は適正価格が分からないために不動産を売り損ない、買手は安全に購入することができず、鑑定士は適正な評価ができず、自治体は固定資産税の課税根拠を失う。地方自治体にとっても、空き家・所有者不明土地の増加を食い止めるためには、不動産が滞りなく流通する市場環境の確保が急務であり、そのためには取引価格情報の開示が不可欠である。

縮退する経済社会においては、取引価格情報の開示は、売手・買手・仲介業者・鑑定士・自治体・国家という、不動産取引に関わるすべての主体にとって利益をもたらす「正和ゲーム (positive-sum game)」としての性格を帯びる。これは、情報開示が特定の主体の損失と他の主体の利益という「ゼロサム的対立」として描かれていた拡大成長期とは、根本的に異なる法理的状況である。

この転換は、比例原則 (Verhältnismäßigkeitsprinzip) の審査においても決定的な意味を持つ。情報開示を阻止することで守られる「私益」(プライバシー・営業秘密)が存在するとしても、情報の閉鎖によって全員が損失を被る縮退社会においては、その私益は情報開示の阻止によって実際には守られない。「閉じることで誰も得をしない制度」を維持するために、憲法上の財産権侵害(憲法第29条)・知る権利侵害(憲法第21条)・租税公平主義への侵害(憲法第14条・第84条)という重大な公益の損害を甘受することは、比例原則の「法益の均衡性」審査において正当化することが困難であると解される。

我が国は今まさに、不動産情報法制における歴史的な転換点に立っている。拡大成長期の発想——「情報は秘匿して競争優位を確保するもの」——から、縮退社会の論理——「情報は開示して全員で市場を維持するもの」——への転換が、立法政策として検討されるべき時点に至っているといえる。

6.6 不動産IDの立法的展開——情報接合の史的苦闘

6.6.1 四度の立法化の試みとその挫折

前節で論じた時代的転換の文脈において、不動産情報の実効的な統合基盤を構築しようとする「不動産ID」の整備は、新たな立法的意義を帯びる。不動産IDをめぐる立法化の歴史は、少なくとも四度の試みと、その都度の部分的頓挫の繰り返

しであった¹²。

第一期（1990年代初頭）：バブル投機監視のための不動産ID. 1980年代後半に始まった戦後最大の不動産バブルに対応するため、国土利用計画法による取引規制（監視区域制度）の実効的運用を目的として、不動産IDの整備が最初に本格的に検討された¹³。短期間（例えば2年以内）の転売を投機目的の取引として特定するためには、同一取引を所有者とともに登記簿をもって特定する仕組みが不可欠であった。データベースの設計は登記簿データと地図基盤を結合させて投機的取引を特定するというものであり、現在の不動産ID政策の原型がここにすでに存在していた。

第二期（1990年代半ば）：地価税・固定資産税の課税客体特定のためのID. バブル崩壊後、地価税（平成3年5月2日法律第69号）と固定資産税という保有課税の負担実態を確認することが急務となった。しかし、登記データをもとに構築されている課税台帳では、同一自治体内においても所有者名で土地を名寄せすることができず、企業別・個人別の税負担実態の把握が不可能であった¹⁴。この課題に応えるため、不動産IDを整備して企業番号と接合することで企業別の負担実態を捕捉するとともに、固定資産評価実務に地理情報システム（GIS）を導入し、移転登記情報と航空写真から変化情報を捉えて情報更新していくシステムの開発が試みられた。

第三期（2000年代：不動産証券化市場育成期）：EDIを含む情報インフラの整備. 国土審議会不動産投資検討小委員会が中心となったこの時期、急速に成長する証券化市場において金融市場との融合を進めるために、情報基盤の整備が急務であった¹⁵。不動産IDのみならず、EDI（電子情報交換：Electronic Data Interchange）の整備も目指されたが、不動産鑑定士業界をはじめとする強い反対により実現できなかった¹⁶。

第四期（2019年以降：総務省統計委員会での再検討）. 2019年に総務省統計委員会担当室で委員長を務めた「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究」プロジェクトが、直近の取り組みとなった¹⁷。住所項目の不備や5年に一度という大きな調査間隔という制約のもと、調査票のプレプリントの電

¹²清水（2024）13-16頁。同論文は、1990年代から2020年代にかけての不動産ID整備をめぐる政策過程を、実務的関与の経験に基づいて詳述している。以下の記述は同論文の整理を参照する。

¹³同上13頁。

¹⁴同上14頁。

¹⁵同上14-15頁。

¹⁶同上15頁。

¹⁷同上15頁。

子化を進め、不動産IDを付与し、パネル化を前提とした調査設計を目指す方向が確認された。

6.6.2 不動産ID・住所・地図基盤の「独立性原則」

これらの経験から導かれる重要な制度設計原則として、不動産ID・住所・地図基盤はそれぞれ独立に整備を進めるべきであり、統合はその後に接合ルールを定めることで達成すべきという考え方がある¹⁸。

この原則は、本稿の法理論的文脈においても重要な意味を持つ。各システムを独立に最適化した上で、接合ルールの透明な設計によって統合を達成するという「分散統合モデル」こそが、制度論的に正しい選択である。

6.7 固定資産税評価を取り巻く法律的課題

6.7.1 固定資産税評価制度の法的構造

固定資産税は、地方税法第341条以下に基づき、毎年1月1日現在において土地・家屋・償却資産を所有する者に対して、市町村が課する財産税である（地方税法第343条）。その課税標準は「固定資産の価格」（同法第349条）とされ、この「固定資産の価格」とは「適正な時価」（同法第341条5号）を意味する。固定資産の評価は、市町村長が「固定資産評価基準」（自治省告示、現総務省告示）に従って行い（同法第403条）、3年ごとの評価替えによってその水準が更新される（同法第409条）。

この制度設計において法律学的に重要なのは、「適正な時価」という法定概念が、実際には市場における「実勢取引価格」と乖離を生じさせる構造的要因を内包しているという点である。地価公示法に基づく公示地価の7割を目途として固定資産税路線価を設定するという運用（1994年評価替え以降）は、評価の安定性と予測可能性を高める一方で、市場実勢からの組織的乖離を制度化したものとも言える。

6.7.2 評価歪曲が惹起する租税法律主義・租税公平主義上の問題

第6.3節で論じた公示地価の評価歪曲は、固定資産税評価を通じて以下の憲法的問題を惹起する。

第一に、租税公平主義（憲法第14条・第84条）への侵害の問題である。固定

¹⁸清水（2024）15頁。同論文は、四度の立法化の試みを通じて得られた知見として、この設計原則を提示している。

資産税の課税標準となる「適正な時価」が、地価の上昇局面では過小評価され、下落局面では過大評価されるという時間的ラグ（time-lag）バイアスが存在する場合、同一の市場価値を有する不動産であっても、取得時期・評価替え時期の違いによって課税評価額が著しく異なるという「水平的不公平（horizontal inequity）」が生じる。最高裁は、固定資産税の賦課処分に関して「適正な時価」を超えた部分は違法であるという判断を示しており（最一小判平成15年6月26日民集57巻6号723頁）、評価の適正性は行政不服申立てや取消訴訟の対象となり得る¹⁹。

第二に、評価の根拠情報の不透明性がもたらす不服申立権の形骸化の問題である。固定資産税の縦覧制度（地方税法第416条）は、納税者が自己の固定資産の評価額と近隣の同種資産の評価額とを比較することを可能にする制度として設けられているが、評価の基礎となった取引事例・比較事例が非公開である以上、「自己の評価額が近隣の類似物件と比較して不当に高いか」を独立に検証することは、実質上不可能である。これは、地方税法第432条が保障する固定資産税評価に対する審査申出権および同法第433条の不服申立権を、実質的に形骸化させるものである。

第三に、評価替えを前提とした「評価額の硬直性」が特定の納税者層に偏った負担をもたらすという問題である。3年ごとの評価替えという制度は、地価変動が激しい局面では、評価額が市場実勢から大きく乖離したまま3年間固定される事態を招く。縮退する経済社会においては、地方の過疎地では地価が急速に下落する一方、都市部では上昇傾向が続くという二極化が進行している。評価替えの間隔が長いほど、この乖離が課税の不公平として顕在化し、農山漁村の土地所有者に対する過大な固定資産税負担が空き家・耕作放棄地の増加を加速させるという負のスパイラルが生じている。

6.7.3 比較法的視点——米国の従価税制度と情報開示の連動

この問題を解決するための立法論的方向性を考察するにあたり、第4章で論じた米国の固定資産税（Property Tax）制度との比較は極めて示唆的である。

米国においては、固定資産税が実勢取引価格に基づく従価税（Ad Valorem Tax）を原則としており、不動産の所有権が移転する際、当事者は実際の取引価格を郡の登記所・記録所（County Recorder）に申告する法的義務を負う。こ

¹⁹固定資産税の評価額が適正な時価を超える場合の取消しについては、最高裁平成15年6月26日判決のほか、名古屋地判平成13年2月9日、大阪地判平成14年3月29日等、各地で課税処分取消訴訟が提起されてきた実績がある。

の義務化の憲法的根拠は、合衆国憲法修正第14条のデュー・プロセス条項（due process clause）が保障する「課税の公平性に関する不服申立権（right to appeal assessment）」にある。すなわち、市民が「自分の固定資産税評価額が、近隣の類似物件の実勢価格と比較して不当に高くないか」を独立に検証できるためには、他の物件の取引価格が公開されていなければならないという論理が、完全開示を要求する。取引価格情報の開示義務と固定資産税評価の公正性確保とは、米国法制において一体不可分の関係にある²⁰。

6.7.4 固定資産税評価における「情報の閉鎖性」という制度的課題

我が国の固定資産税評価制度が抱える法律的課題の根底には、取引価格情報の非開示という同一の構造的課題が存在している。評価の基礎となる取引事例が非公開であること、評価の根拠を具体的に開示する制度的義務が課されていないこと、そして縦覧制度が実質的に機能不全に陥っていることは、いずれも「情報の閉鎖性」という共通の制度的課題と関連している。

さらに、固定資産税評価をめぐるのは、自治体側の課税上の利益と適正評価の要請との間に構造的な緊張関係が存在する。地価の下落局面において評価額を速やかに引き下げることが自治体の税収を直接圧迫するため、前述した鑑定評価への外部圧力と同様の構造——すなわち、評価の適正化に対する制度的誘因の欠如——が、固定資産税評価においても作動する可能性を排除できない。この問題は、固定資産税評価の根拠となる路線価・標準宅地の評価プロセスに、取引事例の開示と外部検証の仕組みを組み込むことによってのみ、根本的に解消し得るものである。

取引価格情報の全数開示は、したがって、固定資産税評価の「適正な時価」の実現というきわめて具体的な租税法律上の要請とも直結している。取引事例が開示されれば、課税処分に対する不服申立において納税者は客観的な比較根拠を得ることができ、行政側も客観的なデータに基づく評価の妥当性を説明しやすくなる。情報開示は、固定資産税評価の適正化という公益を実現するための、法制度上不可欠な前提条件をなすのである。

²⁰この観点から、我が国において固定資産税の課税ベースを現行の「評価額（公示地価の7割）」から「直近の実勢取引価格」へと漸進的にシフトさせることで、取引価格の申告義務化に租税法上での正当性を付与するという立法技術は、本稿第8章の提言においても論じる通り、情報開示義務化の立法的突破口として有効な道筋である。

6.8 取引事例の枯渇と課税システム崩壊の危機——「一物四価」問題の解決から「価格決定不能」という新たな法的問題へ

(1) 「一物四価」問題とその政策的解決——総合土地政策推進要綱の歴史的意義

我が国の公的地価情報が「一物四価」と批判されてきた問題は、バブル経済期に頂点に達した。同一の土地に対して、公示地価・相続税路線価・固定資産税路線価・実勢取引価格という四つの価格が著しく乖離して並立し、課税の公平性・取引の透明性・担保評価の適正性を根底から損なっていた。バブル最盛期には固定資産税評価額が時価のわずか15%程度にまで低落し、相続税路線価もまた時価との乖離が極度に拡大していた。

この問題に対して、政府は三段階の立法・政策的措置によって「解決」を試みた。第一に、1989年（平成元年）、土地基本法（平成元年法律第84号）が制定され、同法第17条に「公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努める」旨が規定され、四価の均衡化という政策目標を法律上の根拠として初めて明記した。第二に、1991年（平成3年）1月25日、**総合土地政策推進要綱**が閣議決定された²¹。第三に、1992年（平成4年）1月の自治事務次官依命通達改正を経て、**1994年（平成6年）の評価替えから**、不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価価格を活用して標準宅地の適正な時価を求め、その7割を目途として固定資産税路線価を付設する制度が施行された²²。

これにより、「公示地価＝100」を基準として「相続税路線価 \times 80」「固定資産税路線価 \times 70」という統合的な体系が確立され、長年の一物四価問題は制度的に「解決」されたとされている。

²¹「総合土地政策推進要綱」（平成3年1月25日閣議決定）。本要綱第8項「土地の適正な評価の推進」において、「公示地価を実勢価格を表示するよう努めること」「相続税路線価を地価公示価格の8割とすること（平成4年度から実施）」「固定資産税評価を速やかに地価公示価格の一定割合を目標に均衡化・適正化を推進すること」が明記された。

²²固定資産評価基準（昭和39年1月28日自治省告示第3号，平成8年9月3日一部改正）宅地評価関連規定参照。一般に「平成3年度評価替えから鑑定士が関与した」と誤解されることがあるが、正確には総合土地政策推進要綱の閣議決定が平成3年であり、実際の制度実施は平成6年度評価替えからである。なお、当時、全国標準宅地数（約36万地点）に対し地価公示地点数がわずか約17,000地点に過ぎなかったため、公示地点が届かない約94%の標準宅地は、設計当初から不動産鑑定士の鑑定評価に全面的に依存していた（一般財団法人資産評価システム研究センター「令和4年度固定資産税関係資料集Ⅱ」（2022年）参照）。

(2) 「解決」の内在的限界——バブル崩壊後に顕在化した構造的脆弱性と不服審査・訴訟の急増

しかし、この「解決」には、設計当初から見過ごされていた重大な構造的脆弱性が内在していた。1994年の制度設計が確立した連鎖は「実勢取引→不動産鑑定評価→公示地価→固定資産税路線価（7割）・相続税路線価（8割）」という構造であったが、この連鎖の起点は「十分な取引事例の存在」であり、拡大成長期には自明の前提として看過された。

バブル崩壊後の急速な地価下落局面において、評価額が実勢を上回る逆転現象が多発した。3年ごとの評価替え制度の構造上、下落期には評価額が実勢を上回ったまま3年間固定されるという問題が顕在化した。この乖離は、地方税法第432条に基づく固定資産評価審査委員会への審査申出、および同第434条に基づく取消訴訟の急増という立法事実として現れた。最高裁平成15年6月26日判決（民集57巻6号723頁）は「固定資産税の賦課期日における登録価格が適正な時価を上回る場合は違法」と明示し、この評価と実勢の乖離が租税法律主義・租税公平主義上の憲法的問題を惹起することを、最高司法機関として確認した²³。

この問題の根本原因もまた、取引価格情報の非開示にある。取引価格が公開されていれば、評価額と実勢の乖離は誰もが即座に検証可能となり、課税の適正性に対する公的な監視機能が働く。しかし取引価格が非公開のままでは、納税者は自らの評価額の不当性を立証する客観的根拠を得ることができず、固定資産税評価に対する不服申立権（地方税法第432条）は実質的に形骸化する。すなわち、取引価格の非開示は、固定資産税評価の客観的な検証を困難にし、納税者の不服申立権を実質的に制約する構造的な問題として認識される。

しかし現在、縮退する経済社会において、我が国の不動産価格情報基盤は、この「評価と実勢の乖離問題」をはるかに超えた、質的に異なる危機段階へと突入しつつある。それは、「価格が決まらない」という問題ではなく、「そもそも価格を決めるための情報が存在しない」という「価格決定不能」の問題である。

(3) 「一物四価」から「価格決定不能」へ——縮退社会が突きつける問題の質的転換

地価公示制度の鑑定評価は、取引事例比較法を中核とする（地価公示法第4条）。不動産鑑定評価基準は、取引事例について「豊富に秩序正しく収集し、選択す

²³ 最一小判平成15年6月26日民集57巻6号723頁。同判決以前にも、名古屋地判平成13年2月9日、大阪地判平成14年3月29日等、各地で課税処分取消訴訟が多数提起されていた。

べき」と定め、これを適正な鑑定評価の法的前提としている（不動産鑑定評価基準・総論第7章第1節）²⁴。

1994年の制度設計が確立した連鎖は、「拡大成長期には豊富に存在した取引事例」を恒常的前提として構築されていた。縮退社会における取引事例の枯渇は、この連鎖の**起点が消失する**という、前節（2）で論じた「評価精度の問題」とは次元の異なる「評価可能性の問題」を引き起こす。

国土交通省の「不動産取引価格情報提供制度」の回収率は全取引の約3割にとどまる。この任意回答方式のもとで、地方都市・農山漁村・郊外住宅地においては、年間の取引件数そのものが激減しており、3割の回収率をかけると、鑑定評価の基礎となりうる取引事例が、一地点の周辺において年に数件、あるいは一件も存在しないという事態が現実化している。

さらに深刻なのは、この「3割回収」が**量的不足にとどまらず、質的偏在（選択バイアス）を伴う**という点である。自発的に申告するのは典型的な取引である一方、宅建業者が忌避する低価格物件（空き家・農地・山林・限界分譲地等）の取引は申告されない可能性が高い。縮退社会で最も問題となるのはまさにこの地方部・低価格物件の地域であり、そこでの取引事例こそ地価下落局面での公示地価算定に最も必要なデータである。すなわち、「3割回収」とは、**情報が最も必要な地域・物件類型ほど欠落する偏った3割**であり、公示地価の地理的・類型的精度に系統的な歪みをもたらす選択バイアスを内包している。

（4）公示地価制度の機能停止と課税システムへの連鎖的崩壊

この取引事例の枯渇が公示地価制度に与える影響は、単に評価精度の低下にとどまらない。より深刻なのは、公示地価制度が機能を停止することで生じる**課税システムの連鎖的崩壊**である。

1994年に確立した「実勢取引→不動産鑑定評価→公示地価→固定資産税路線価（7割）・相続税路線価（8割）」という連鎖の起点が喪失すれば、以下の連鎖崩壊が生じる。第一に、**標準宅地の鑑定評価が技術的・法的に不能となる**（全国標準宅地の約94%が不動産鑑定士の鑑定評価に依存しており、取引事例なき鑑定評価はその法的有効性自体が問われかねない）。第二に、**公示地価・基準地価の精度劣化と信頼性喪失が生じる**（地価公示法第4条）。第三に、**固定資産税路線価の算定根拠が失われる**（地方税法第341条・第349条）。第四に、**相続税路線価の算**

²⁴不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日全部改正，平成26年5月1日一部改正，国土交通省）総論第7章第1節参照。

定根拠が失われる（相続税法第22条・財産評価基本通達）。第五に、**公共用地取得における補償算定が機能しなくなる**（土地収用法第71条）。

すなわち、取引事例の枯渇→鑑定評価の法的有効性の喪失→公示地価制度の機能停止→相続税・固定資産税・補償算定の崩壊という連鎖は、**国家の課税権の実質的な機能不全**という、憲法第84条（租税法律主義）・第29条（財産権保障）の根幹に関わる憲法的危機をもたらす。

比較法的に見れば、ドイツ連邦憲法裁判所2018年判決（BVerfG 2 BvL 11/14 et al.）が「1964年のEinheitswert凍結が一般的平等原則（GG第3条1項）に違反する」と判断した論理は、我が国の問題と構造的に対応する。評価が時代の実勢から著しく乖離した場合、それは租税公平主義違反の違憲状態を構成するという命題は我が国にも妥当する。取引事例の枯渇によって公示地価・固定資産税評価が実勢から乖離し続ければ、我が国においても同様の問題が将来的に顕在化する可能性は、立法事実として真剣に検討される必要がある。

（5）国土交通省・鑑定業界に対する制度的要請と立法論的処方箋

この危機に対して、国土交通省および不動産鑑定業界は、現状の「任意回答方式・3割回収」という不完全な情報基盤の維持が、制度目的の観点から不十分であることを認識する必要がある。

理論的に見れば、取引事例の豊富な公開は、鑑定評価の基礎データを強化し、評価の精度・信頼性・法的有効性を高める。取引事例が枯渇して適切な鑑定評価が困難となれば、鑑定評価制度全体の社会的機能が損なわれる。全数取引データを専門的判断の基盤として活用することは、鑑定評価制度の持続可能性という観点から合理的な方向性である。

公示地価制度を所管する国土交通省にとって、取引事例の全数収集は、**制度の根拠となる情報基盤の維持**という観点から論理的な帰結として導かれる。公示地価制度を維持する一方で取引価格情報の全数開示を義務化しない法制度を継続することは、制度の目的と手段の間に論理的不整合を生じさせる。1991年の総合土地政策推進要綱によって確立された「公示地価を軸とした課税システムの連鎖」は、その起点である取引事例が全数開示されて初めて持続可能となる。国土交通省が公示地価制度の維持を政策目標とする限り、取引価格情報の全数開示義務化を推進する法律上の責務を負っていると解すべきである（地価公示法第1条の趣旨に基づく行政の作為義務）。

以上の分析から導かれる立法論的処方箋は二段階で構成される。緊急の課題と

して、現行の「任意回答方式」を「罰則付き全数申告義務」へと転換することが不可欠である（第3章で論じた通り、宅地建物取引士または司法書士への行政的義務付けという経路によって、課税連動なしに実現可能である）。中期的課題として、取引事例が希少な地点においては統計的モデル（回帰分析・機械学習による価格推計）を補完的に活用する制度へと転換することが求められる²⁵。

1991年の総合土地政策推進要綱が「四価の整合化」によって課税システムに秩序をもたらしたように、今必要なのは、縮退社会に対応した新たな「情報インフラの全数化」として、取引価格情報の全数開示義務化を立法化することである。「一物四価」という旧来の問題は、四つの価格体系の「整合化」によって解決された。しかし縮退社会が突きつける新たな問題は、取引事例の枯渇という「価格決定の素材不足」であり、整合化ではなく「情報基盤の全数化・オープンデータ化」という抜本的な素材の充実によってのみ解決し得る。この転換こそが、我が国の課税システムを縮退社会においても維持するための、法制度上の最優先課題である。

本章の分析を通じて明らかになった認識を、以下に総括する。

第一に、公示地価制度は我が国の地価情報インフラとして今後も維持・強化されるべきであり、その社会的意義は否定されない。固定資産税・相続税の課税基準、公共用地補償、担保評価という広範な社会的機能を担う公示地価制度を廃止・縮小することは、いかなる立場からも正当化されない。必要なのは、制度の廃棄ではなく、制度の実効性を損なっている構造的問題の除去である。

第二に、公示地価の精度を損なっている根本原因は、鑑定士に外部的圧力をかける構造と、鑑定評価の根拠情報（取引事例）の非公開性にある。不動産鑑定士の専門的独立性を制度として守るためには、その評価の根拠となる取引事例が公開されていなければならない。取引価格情報の全数開示は、公示地価制度の「制度的擁護」として機能する。

第三に、縮退する経済社会においては、取引事例の枯渇が公示地価制度の制度的前提を掘り崩しており、全数開示によって現に存在する取引情報を最大限に活用することが、制度の存続に不可欠となっている。拡大成長期には豊富に存在した取引事例が希少化する縮退社会では、一件一件の取引価格情報が鑑定評価の公共財となる。これを非公開のままにしておく法制度上の根拠は、時代の転換とともに失われつつある。

²⁵第5章で論じたAI査定技術の進展は、この方向性を技術的に支持する。

第四に、最も根本的な論拠として、縮退社会においては情報開示が全主体にとって利益をもたらすという「正和的」関係が成立しており、これはプライバシー・営業秘密という私益と情報開示の公益とを「対立」として描く従来の比例原則審査の枠組みを根本から変容させる。「閉じることで誰も得をしない」状況において、開示を阻む私益を比例原則上の対置利益として認めることは、法益衡量の前提条件が変化した後においても旧来の法的形式を維持するものとなり、適切な法解釈論的対応が求められる。我が国の不動産情報法制は今、拡大成長期の「閉鎖の論理」から縮退社会の「開示の論理」へと、法理的なパラダイム転換を遂げる歴史的転換点に立っている。

7 現代的課題——不動産登記受付帳の秘匿化問題と情報基盤の危機

7.1 情報劣化ではなく情報強化へ——登記制度の「後退」を「前進」に転換する立法論

本章が論じる不動産登記受付帳の秘匿化問題は、本稿全体の文脈において、取引価格情報の開示義務化という中心的提言と表裏一体をなす問題である。

法務省が進めようとしている受付帳からの「不動産所在事項」および「登記の目的」の削除という省令改正は、取引価格情報の開示に向けた方向性とはまったく逆の、**情報の劣化 (Information Degradation)** という方向への動きである¹。しかしここで重要なのは、この問題を単に「情報を削減するな」という守りの論理で論じるだけでは不十分であるという点である。本稿が提言する方向性は、「現状維持」ではなく、「**情報の積極的強化 (Information Enhancement)**」である。

具体的には、登記制度の情報基盤は、以下の三方向で積極的に強化されるべきである。

第一に、**不動産登記への取引価格の記載義務化**である。現行の不動産登記において、売買による所有権移転登記には取引価格（売買代金）は登記事項とされて

¹清水千弘「不動産IDと不動産市場の進化——デジタル社会における情報資源化の推進と法制度の再設計」（2026年）は、この問題を「情報劣化の第一形態」として詳細に論じている。同論文は、受付帳への情報公開請求件数が過去10年で約4.2倍（令和5年度：130,062件）に増大した事実を示し、社会的ニーズの高まりと法務省の省令改正方針との乖離を指摘している。

おらず、登記申請に添付する「登記原因証明情報（売買契約書等）」に記載されるに過ぎず、登記事項証明書には反映されない。この構造が、本稿全体で論じてきた「取引価格情報の非開示」問題の登記法的根拠となっている。

しかし、比較法理はこの構造が変更可能であることを示している。英国においては、Land Registration Act 2002 第66条と HM Land Registry Rules に基づき、登記申請時の Price Paid（支払い価格）が HM Land Registry の公式データとして記録・公開される。フランスでは、公証人が全取引の売買証書写しを財務省に強制送付する制度（CGI 第647条・860条）によって取引価格が全件収集され、DVF としてオープンデータ化される。ドイツでは、GrEStG 第18条によって公証人から Finanzamt への全件報告が義務付けられ、BauGB 第195条によって Gutachterausschuss への通知義務が課される。

我が国においても、不動産登記法の改正によって「所有権移転登記における取引価格の申告・登記事項化」を法定することは、制度的に可能である²。登記申請時に売買代金を登記原因情報として必須申告とし、これを登記事項として記録・公示することは、「登記の完全性（Completeness of Registration）」という登記制度の本来的目的から論理的に導かれる制度設計である。

これは、受付帳からの情報削除という「劣化」とは正反対の、登記制度の情報基盤を積極的に強化する「進化」の方向である。法務省が省令によって情報を削減しようとするのに対し、立法府は法律によって情報を強化するべき時代を迎えている。

第二に、不動産登記情報のベース・レジストリとしての法的地位の確立である。不動産情報は、現状では情報サイロの状態に置かれており、その収集・管理に係る行政コストは年間約419億円に上るとされている³。デジタル庁「包括的データ戦略」（令和3年6月閣議決定）が「土地・建物」をベース・レジストリとして定義し、不動産IDとの連携を国家的課題として位置づけた以上、受付帳情報の削減どころか、取引価格情報の追加を含む登記情報の積極的充実こそが、国家のデジタル戦略と整合する方向性である。

第三に、取引価格情報の開示と登記情報の強化の連携による「不動産情報インフラの一体的整備」である。取引価格情報が登記事項として記録・公示され

²この立法手法は、本稿第3章で論じた「既存税務情報活用論の法的限界」を迂回し、登記制度という独自の法的根拠によって取引価格情報の全数収集を実現する、より直截な経路でもある。

³デジタル臨時行政調査会作業部会「土地系ベース・レジストリと制度的課題について」（令和5年3月28日）に引用された国土交通省推計。清水千弘「不動産IDと不動産市場の進化」（2026年）は、この問題を情報基盤の法制度的課題として論じている。

ば、現行の「国土交通省の任意回答データベース（回収率3割）」という不完全な仕組みを超えて、全取引を網羅する完全な情報基盤が登記制度の中に確立される。これは、公示地価の精度向上・固定資産税評価の適正化・相続税路線価の信頼性回復という課税システム全体の再生につながる、最も直接的かつ効果的な立法措置である。

本章の結論として、不動産登記制度の現在の課題は「何を削除するか」ではなく「何を追加するか」という問いに転換されなければならない。情報の劣化ではなく情報の強化——この方向転換こそが、デジタル社会における不動産登記制度が果たすべき歴史的使命である。

7.2 不動産登記受付帳の記載事項問題——情報基盤の維持・強化の観点から

第3章および第4章において、2000年代の不動産取引価格の開示が法務省の「対抗要件原則」等に阻まれ、結果として空き家問題等の社会的損失を招いた経緯を検証した。これと同様の法理的論点が、異なる形で現代の制度論においても提起されている。それが、法務省が進めようとしている「不動産登記受付帳（以下、受付帳）」からの「不動産所在事項」および「登記の目的」の削除を伴う省令改正案である。

不動産登記規則第18条の2第1項は「受付帳は、登記の申請……についてそれぞれ調製するものとする」と定め、同条第2項は電磁的記録による調製を認めている。すなわち受付帳は、登記申請にかかる権利の異動の変化を時系列で記録する、法規上唯一の行政文書として位置づけられている。登記簿の甲区・乙区に記録される「受付番号」および「受付年月日」は、対抗要件の優先順位を確定させるとともに、受付帳との照合によって申請処理の公正性を事後的に検証する機能を担っている。表示に関する登記や登記名義人の氏名等の変更・更正登記など、登記簿に「受付年月日」および「受付番号」が直接記録されない種類の登記については、受付帳に残る「不動産所在事項」および「登記の目的」を参照することで初めて処理状況の照合・確認が可能となる。これらの項目が削除された場合、当該照合手段が実質的に失われ、申請の処理状況を検証することが困難となる。

この社会基盤的情報の実態を示す数値として、令和5年度における全国の行政機関に対する行政文書開示請求件数205,660件のうち、法務省に対するものは148,309件、そのうち受付帳に関するものは130,062件（全体の63.24%）に上る。

この件数は過去10年間で約4.2倍（平成26年度：約31,000件）に増加しており，受付帳記載事項への社会的ニーズが年々高まっていることは統計的に明白である。民間においては，（ア）電力会社における送配電施設の設備管理と更新判断，（イ）通信事業者による通信網の維持・管理および工事計画立案，（ウ）NHK等放送事業者における住所変更・契約管理業務の自動化，（エ）金融機関における不動産担保の把握・モニタリング，（オ）不動産仲介・管理業における物件探索・契約実務の効率化，といった業務分野において，「登記の目的」と「不動産所在事項」を含む受付帳データが基幹データとして深く組み込まれている。また学術的側面においても，一橋大学における登記情報を活用した都市構造・空間分析研究や国勢調査代替データの設計，東京大学CSIS（空間情報科学研究センター）における住宅の経済分析や不動産市場の流動性分析，東海大学における新興別荘地区の発展メカニズムの研究など，現行様式での受付帳開示を制度的前提とする公的プロジェクトが進行中である。このような社会的需要と実務上の重要性を踏まえると，一定のプライバシー保護措置を講じつつ情報基盤を維持・強化する方向での制度設計が，比例原則の観点からも適切であると考えられる。

7.3 比較制度論的視点——米国・英国・ドイツにおける不動産権利異動情報の公開法理

我が国における受付帳の秘匿化という政策判断がいかに国際的な制度潮流から逸脱しているかを，欧米先進諸国における不動産情報の公開に係る実定法上の根拠と法理から検証する。これらの国々に共通する制度的傾向として，不動産の権利異動に関する記録を市場の透明性・取引の安全・公正な社会基盤を支える公共財的情報として位置づけ，何らかの形でアクセスを保障する制度設計が観察される。

（1）米国——州ごとに異なる録記法と分散的な価格情報の公開実務

米国の不動産取引価格情報は，州ごとに異なる録記法（*recording acts*）と地方公記録制度のもとで，価格情報の把握と公開が分散的に実現されている。

「Recording Statute」と単称することは正確でなく，各州が *pure race statute*, *notice statute*, *race-notice statute* のいずれかを採用しており，その内容も州によって大きく異なる⁴。

⁴代表的な立法例として，California Civil Code § 1214 (*notice statute*) および North Carolina General Statutes § 47-18 (*race-notice statute*) を参照。前者は先に通知を受けた者が保護さ

各州の録記法のもとで、不動産譲渡証書 (DEED) や担保権設定文書 (Mortgage / Deed of Trust) は、郡 (County) レベルの行政機関である「County Recorder」または「Register of Deeds」に記録 (Record) された時点で「公文書 (Public Record)」としての性格を帯び、以後は原則として何人もアクセスできる状態に置かれる。この設計の背景にあるのは、後順位取得者が公式に記録された先行文書の存在を「法的に知っているものとみなされる (Constructive Notice)」という Constructive Notice の法理であり、そのためには記録情報が実際に検索・閲覧できる状態に置かれることが制度的前提となる。

価格情報の把握については、多くの州で不動産移転税 (Transfer Tax / Real Estate Excise Tax) の課税を録記の前提条件とすることで、申告された取引価格が地方当局に把握される仕組みが機能している。ただし、テキサス・アラスカ・ルイジアナ等、約7~12州の「非開示州 (Non-Disclosure States)」では取引価格の申告義務がなく、実務的には MLS (Multiple Listing Service) での業界内情報共有に依存している。

公開実務の具体例として、ニューヨーク市が運営するACRIS (Automated City Register Information System) が参照に値する⁵。ACRISは、登録済みの deeds その他の権利変動文書と文書画像を一般公開しており、取引価格を含む情報を自由に検索できる。これは郡レベルの公記録制度が公開性を高めた事例として、立法論上の参照に値する。

以上をまとめると、米国は「州ごとに異なる録記法と地方公記録制度のもとで、取引価格情報の把握と公開が分散的に実現されている」という制度像が正確であり、「修正第14条が取引価格の完全開示を憲法上当然に要求する」という命題は、そのように言うためには assessment appeal や due process の判例分析を要するため、本稿ではこの水準の主張は行わない。

(2) 英国 (イングランド及びウェールズ) — LRA 2002 s.66 と Price Paid Dataの二層制度

英国 (イングランド及びウェールズ) の不動産取引価格情報制度を正確に理解するには、**登記情報へのアクセス規定と価格情報の公開制度**を二段に分けて論じる必要がある。

れる構造、後者は登記と通知の双方を先行させた者が保護される構造をとる。

⁵NYC Department of Finance, ACRIS, <https://acris.nyc.gov/>. ACRISはマンハッタン・ブルックリン・クイーンズ・ブロンクスの4区について、registeredなdeeds, mortgage, liensおよびその document images を誰でも検索・閲覧できるローカルな公的システムである。

第一段：LRA 2002 s.66によるアクセス規定

英国の不動産登記制度の根拠法であるLand Registration Act 2002（以下LRA 2002）は、その第66条（Section 66）において、HM Land Registryが保有する登記情報への公衆アクセスを明示的に定める⁶。同条は「何人も、登記簿（register of title）および登記簿が参照する一定の関連文書を閲覧・複写することができる」と定め、HM Land Registry Rulesに基づき、登記簿の原則公開を義務付けている。その趣旨は、「登記された権利は公示されなければその機能を果たさない」という登記制度の本質論に基づくものである。

ただし、LRA 2002 s.66それ自体は、価格情報の公開を直接義務付けるものではない。価格情報は、以下に述べる別途の制度的展開によって公開されるに至った。

第二段：Price Paid Data の整備と公開

HM Land Registryは、登記申請時に提出される取引情報から、住宅用不動産の取引価格・取引日・所在地・物件種別等を「Price Paid Data（PPD）」として収集・整備している⁷。このデータセットは、Open Government Licence v.3.0のもとで毎月無償公開され、一括ダウンロードが可能である。

この公開に関して、HM Land Registryは「We are required by law to record the price paid for all residential property sales. The register is a public document and we would be breaking the law if we refused access or excluded information」と公式に明言している。

重要な点として、英国の登記簿（register of title）そのものに価格が当然の登記事項として記載されているわけではない⁸。正確には、「登録のために提出された取引情報から、公的な sold-price dataset が整備・公開されている」という二段の仕組みである。価格データ（Price Paid Data）はオープンデータとして無償公開される一方、個々の title registerおよびtitle planは1件7ポンドの有償閲覧

⁶Land Registration Act 2002, s.66(1): “Any person may inspect and make copies of, or of any part of—(a) the register of title; (b) any document kept by the registrar which is referred to in the register of title...”; s.67(1): “A document in the land register’s custody is admissible in evidence to the same extent as the original.” なお、Freedom of Information Act 2000（2000年情報自由法）は公的機関が保有する情報への包括的アクセス権を保障するが、本節との関係では、LRA 2002 s.66の方が直接の根拠法として機能する。

⁷HM Land Registry, “Price Paid Data,” <https://www.gov.uk/government/collections/price-paid-data>. 対象は登録に付された有償売買（sold for value）であり、相続・贈与等の非市場移転は対象外。

⁸price paidの情報は、登記完了後にHM Land Registryが独自に整備したPrice Paid Datasetとして管理・公開されるものであり、個別のtitle register（A: property register, B: proprietorship register, C: charges registerの三部構成）に価格欄が設けられているという構造ではない。

制とされており、**価格情報の公開と権利情報の有償管理という情報レイヤーの分離**が設計思想の核心をなす。

Estate Agents Act 1979 第18条が不動産業者に「個人的利益（personal interest）」の書面開示義務を課し、受託責任（fiduciary duty）の法理が取引の公正を担保している点も、英国制度の特徴として付言しておく⁹。

加えて、英国法における受託責任（Fiduciary Duty）の概念も情報公開の法理的基盤を補強する。不動産取引において仲介者（Solicitor等）が依頼人に対して負う受託責任は、「最善の利益のために誠実かつ忠実に行動する義務」を含み、適正な取引価格・権利関係の把握には開示された公的情報への依存が不可欠とされる。情報が秘匿された状態での取引は、この受託責任の履行そのものを困難にするという法理的帰結が、公開原則を強く支持する。

（3）ドイツ——Grundbuchordnung（不動産登記法）と「実質的正確性の原則」

ドイツにおける不動産登記制度は、「Grundbuchordnung（GBO：不動産登記法）」を根拠法とし、「Bürgerliches Gesetzbuch（BGB：民法典）」第873条以下の物権変動規定と不可分に結合している。BGB第892条が定める「öffentlicher Glaube des Grundbuchs（登記の公信力）」の原則は、「Grundbuch（登記簿）の記載内容を善意で信頼した者は、たとえその記載が実体的権利関係と一致していなくても、その信頼は法的に保護される」という法理であり、これは登記記載の「内容的完全性（Materielle Vollständigkeit）」が常に正確かつ最新の状態に保たれていることを大前提とする。

すなわちドイツ法理においては、登記は単なる形式的な公示機能にとどまらず、実体的な権利関係と一致した「内容的に正確な記録（materiell richtiger Inhalt）」であることが制度の根幹的要請となっている。Grundbuchに記録された情報は、GBO第12条（§ 12 GBO）により、「berechtigtes Interesse（正当な利益）」を有する者に対して閲覧が認められており、不動産取引の当事者、隣接地権者、研究者、インフラ管理者等の広範な主体が閲覧権を有する。さらに、Automatisiertes Abrufverfahren（自動化された取得手続き）に基づき、公証人・弁護士・金融機関等の専門的主体は、電子システムを通じてリアルタイムに登記情報へアクセスできる仕組みが整備されている。

ドイツ法の観点から特に重要なのは、「Publizitätsprinzip（公示原則）」と

⁹Estate Agents Act 1979, s.18(1); Boardman v Phipps [1967] 2 AC 46 (no-conflict rule).

「Spezialitätsprinzip（特定性原則）」の連携である。前者は、物権変動はすべて公的記録に反映され社会に開示されなければならないという要請であり、後者は、登記されるべき権利の客体（不動産の所在・地番・権利の種類）が特定性をもって記録されなければならないという要請である。我が国の省令改正案が企図する「不動産所在事項」と「登記の目的」の削除は、このドイツ法理における公示原則および特定性原則との関係で、比較法的な検討を要する論点を提起するものである。

（4）フランス——税務行政由来の価格情報を市場透明化のために公衆へ開放した制度

フランスは、GDPRという欧州最厳格のプライバシー法制のもとで、**税務行政が保有する不動産価格情報を、市場透明化という目的のために公衆へ開放した制度**として位置づけられる¹⁰。

L107 BとL112 Aの区別

フランス税務手続法典（LPF：Livre des procédures fiscales）には、不動産価格情報に関する二つの異なる条文が存在する。

LPF L.107 Bは、個人が自らの不動産取引の参考として、同一区域内の類似物件の取引情報を税務当局から取得できるルートを定める¹¹。これは一般公衆向けの自由な公開ではなく、申請に基づく参照制度である。

LPF L.112 A（2018年ESSoc法により創設）は、これとは別に、財務行政（DGFIP）が直近5年間の不動産価値情報を公衆に対して電子的に自由に提供する義務を定める¹²。この規定を根拠として、DGFIPはDVF（Demandes de Valeurs Foncières）をdata.gouv.frにおいて無償・一般公開している。

DVFの制度的内容

DVFは、2016年以降の全不動産取引1,700万件超を収録する（年2回更新）。公開される情報には、取引価格・物件所在地（正確な番地レベル）・地積・物件種

¹⁰ 「フランスは課税と無関係に全数開示を実現した」という表現は正確でない。DVFの情報源は、publicité foncière（不動産権利公示制度）への公証人による強制送付であり、税務行政（DGFIP）がその情報を取り扱っている。ただし、DVFの公開根拠となるLPF L.112 Aの立法目的は、課税目的ではなく「不動産市場の透明化（la transparence des marchés fonciers et immobiliers）」に置かれている。

¹¹ LPF L.107 B: この規定は、個人が自らの取引価格の適否を確認するための個別照会制度であり、一般公開とは異なる。

¹² LPF L.112 A: “afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers, l’administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d’information qu’elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l’occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années.” R.112 A-1はその実施細則を定める。

別・取引日等が含まれる一方、名義人氏名は匿名化（非表示）されている。

重要な留意点として、DVFは完全に無制限の自由データではない。公式データセット上において、以下の制限が明示されている¹³：(i) 再識別禁止：氏名等の個人識別情報を推定・復元する行為は禁止される；(ii) 外部検索エンジンでの索引化禁止：DVFデータを外部検索エンジンによって索引化・参照可能な形で転用することは認められない。これらの制限を明示しないまま「フランスは完全公開モデル」と表現することは、比較法として不正確である。

フランス制度の示唆

フランスの設計が日本法に与える最大の示唆は以下の二点である。第一に、固定資産税（taxe foncière）が評価額ベースで課税されるフランスにおいても、税務行政由来の価格情報を市場透明化という別の立法目的のために公衆へ開放する立法が可能であることを実証した点。第二に、GDPR下でもGDPR第6条第1項(e)（公益目的による情報処理）を根拠として、匿名化＋再識別禁止という設計技術によって、プライバシー保護と価格情報の公開を両立できることを実証した点である。

(5) 比較法理の総括——我が国の省令改正案の法理的逸脱

以上の米国・英国・ドイツ・フランスの法制度を俯瞰すると、これら先進諸国に共通する制度的傾向が浮かび上がる。第一に、不動産の権利変動の記録は、公示機能を果たすためにその内容が社会に一定の形で開示される設計がとられているという傾向（本稿の分析概念として「公示の完全性（Completeness of Public Notice）の志向」と呼ぶ）。第二に、権利変動の記録から所在・目的といった特定化要素を除去することは、記録そのものの法的機能を損なうという傾向（本稿の分析概念として「特定性の不可欠性（Indispensability of Specificity）」と呼ぶ）。第三に、公的目的のために法的義務として収集された不動産情報は、何らかの形で関係者・公衆に提供される制度が設けられているという傾向。これらはいずれも「国際的標準」として断定するものではなく、比較法上、有力な制度類型として観察される規範的傾向である。我が国の省令改正案が企図する「不動産所在事項」と「登記の目的」の削除は、これら三つの比較法的傾向のいずれとも逆行する方向性を持ち、比較法理的観点から批判を免れない。

¹³data.gouv.fr 「Demandes de Valeurs Foncières」データセット説明文参照（最終更新2025年10月）。

7.4 法解釈学的批判（1）——省令制定権の法律の留保原則への抵触と比例原則違反

今回の省令改正案に対する法解釈学的批判は、二層の論点から構成される。第一層は、省令制定権の限界に関する憲法・行政法上の問題であり、第二層は、比例原則違反の問題である。

第一層：省令制定権の限界と「法律の留保原則」

法務省は不動産登記規則（省令）の改正のみによって受付帳の記載事項を削除しようとしているが、これは行政法上の「法律の留保原則（Vorbehalt des Gesetzes）」との関係で重大な問題を孕む。法律の留保原則とは、国民の権利・自由を制限し、または国民に新たな義務を課す行政作用は、議会在が制定した法律の根拠を必要とするという原則であり、わが国においても行政法学の通説的地位を占める¹⁴。

受付帳からの「不動産所在事項」・「登記の目的」の削除は、一見すると行政内部の文書管理の合理化に過ぎないように映る。しかし実質的には、電力・通信・金融等のインフラ企業が業務システムに組み込んできた「行政文書へのアクセスを前提とした業務遂行権（長年の慣行から形成された正当な期待，legitimate expectation）」を、法律の根拠なく省令のみによって消滅させるものである¹⁵。また、学術研究機関（一橋大学・東京大学等）にとって、受付帳は公的な研究基盤インフラとして位置づけられており、その実質的廃止は「大学等の学術研究・教育活動に対する制限」という側面を持つ。このような「実質的な権利・自由への制限」を、上位法（不動産登記法）の明示的な委任なく省令のみで行うことは、法律の留保原則に照らして許容されるか、少なくとも不動産登記法の委任の範囲（白紙委任の禁止）を逸脱している疑いがある。

第二層：比例原則の四段階審査と官民データ活用推進基本法との規範的衝突

仮に省令制定の法的根拠が認められるとしても、本改正案は憲法および行政法上の「比例原則（Verhältnismäßigkeitsprinzip）」の（c）手段の必要性（最小侵害性）の審査段階で失当となる。

¹⁴法律の留保原則については、侵害留保説（侵害行政には法律の根拠が必要）から社会留保説・全部留保説まで学説の幅があるが、少なくとも「国民の権利・自由に対する実質的な制限」には法律の根拠が要求されることは、現代行政法の共通理解である。

¹⁵「正当な期待の保護（protection of legitimate expectations）」の法理については、英国行政法においてR v North and East Devon Health Authority, ex parte Coughlan [2001] QB 213が重要判例であるが、わが国においても、行政上の信義則・禁反言（estoppel）に類する法的保護の余地があると解される。

改正の実質的動機が「受付帳を利用した相続人へのDM送付の防止」にあるとすれば、当該目的の達成に必要な最小限の規制は、「登記の目的」欄における所有権移転の「原因（相続等）」部分のみの削除または包括化（例えば「権利に関する登記」への統一）に留めることで十分に達成される。「登記の目的」欄を包括記載に改めれば、相続登記を特定するための照合コストは格段に高まり、DM発送の経済的合理性は失われる一方、「不動産所在事項」は維持されるため、インフラ企業・研究機関への悪影響を最小化できる。

この「より制限的でない他の選ぶうる手段（LRA: Less Restrictive Alternative）」が明確に存在するにもかかわらず、「不動産所在事項」と「登記の目的」の双方を一括削除する本改正案は、以下の実定法的根拠からも「過剰な規制」として違法の評価を受け得る。

第一に、本改正案は、官民データ活用推進基本法（平成28年法律第103号）第11条が国および地方公共団体に課す「保有する官民データの機械判読可能な形式によるオープンデータ化」義務と、正面から抵触する。基本法は「国がオープンデータ化の義務を負う」という上位規範（基本法）を定立したものであり、個別省庁の省令改正によってその実質を没却することは、「省令が基本法（上位の国家指針）に抵触する」という法体系上の規範的衝突（normative conflict）を構成する¹⁶。これは単なる「政策の矛盾」ではなく、下位規範（省令）が上位規範（基本法）を空洞化させるという、立法論的に許容し得ない法体系上の倒錯（いわば「下克上」）である。

第二に、地理空間情報活用推進基本法（平成19年法律第63号）第6条の事業者の努力義務（良質な地理空間情報の提供）および第7条の連携協力義務は、受付帳データを基盤とする現行の業務実態を制度的に支持するものであり、受付帳の秘匿化はこれらの義務を履行不能にする。

第三に、個人情報保護に関する法律第22条が定める「データ内容の正確性の確保等」の義務は、顧客の住所・氏名等の個人情報を最新状態に維持するために受付帳データを活用している事業者が、この法的義務を履行するための手段を奪うことになる。

これらを総合すれば、本省令改正案は、省令制定権の行使として許容される裁量の範囲を逸脱するものであり、**裁量権の逸脱・濫用**（行政事件訴訟法第30条）

¹⁶法体系における規範の優位関係については、「lex superior derogat legi inferiori（上位法は下位法に優先する）」の原則が適用される。官民データ活用推進基本法は一般法であり、省令はその特別法的位置づけを持つ規範には当たらないため、同原則の適用が検討されるべきである。

として取消しの対象となり得る法理的瑕疵を内包している¹⁷。

7.5 法解釈学的批判（2）——制度的矛盾と「知る権利」の侵害

さらに、本省令改正は、政府が現在国策として推進している「所有者不明土地問題の解消」という大義と決定的な制度的矛盾（Institutional Contradiction）を引き起こす。令和6年施行の「相続登記の義務化」（不動産登記法第76条の2）および「住所移転登記の義務化」（同第76条の5）は、不動産の管理適正化という強力な公益目的の下に進められている一連の国家的改革である。しかし、受付帳から所在や目的の基礎情報が削除されれば、山林等の管理不全リスクの高いエリアにおいて、所有者が変更されたか否かを行政・民間双方がスクリーニング・把握することが極めて困難となる。登記義務化の実効性を担保するための監視手段と、受付帳からの記載事項削除とは、法体系上の整合性という観点から慎重な検討を要する関係にある。

情報公開法第1条が謳う「国民主権の理念にのっとり……行政機関の保有する情報の一層の公開を図り、政府の諸活動を国民に説明する責務が全うされる」という立法趣旨、および同法第24条が定める「情報が適時に、かつ、適切な方法で国民に明らかにされる」ための情報提供施策の充実義務に照らせば、全開示請求件数の63.24%を占めるほど社会的ニーズが高い情報を、代替手段の提示もなく削除することは、同法の立法趣旨に明白に反する。さらに、平成27年3月27日に閣議決定された「Webサイト等による行政情報の提供・利用促進に関する基本的指針」は、「反復継続的に開示請求が見込まれる情報」を「積極的にオープンデータ化すべき情報」と位置づけており、過去10年で4.2倍に増大した受付帳への開示請求件数はまさにこの類型に該当する。

憲法第21条が保障する「知る権利（情報アクセス権）」は、単に「表現の自由」の反射的権利にとどまらず、民主主義的統制（democratic control）の実質的基盤として、公共的性格を有する情報への市民のアクセスを国家が制限することを許容しない積極的権利として解されている¹⁸。国民の財産関係に直結し、社会インフラの管理・学術研究・行政施策の実効性を支える受付帳の記載事項を、一

¹⁷不動産登記規則第18条の2の改正について、省令制定行為そのものを行政処分として捉えることの可否は学説上の議論があるが、少なくとも、改正省令に基づく個別の開示対応については、情報公開法に基づく異議申立・取消訴訟の対象となり得る。

¹⁸知る権利の法的根拠については、伊藤正己裁判官の補足意見（最大判昭和58年6月22日民集37巻5号793頁）が「知る自由」としての憲法第21条の射程に言及し、その後の学説・判例の展開に影響を与えている。

省庁の省令によって事実上秘匿化することは、憲法第21条が保障するこの権利への実質的侵害を構成する。

7.6 新たな制度的矛盾——国籍申告の義務化と「非公開」という登記制度の自己否定

受付帳の秘匿化と並行して、現在法務省が進めている「不動産登記規則の一部改正（2026年度早期施行予定）」もまた、我が国の不動産登記法理における「情報開示の在り方」という課題を改めて提起している。政府は、安全保障上の重要土地等の管理や、外国人による不動産取得・価格高騰の実態把握、および円滑な相続手続を目的として、不動産の所有権移転登記を申請するすべての個人（日本人・外国人を問わず）に対し、「国籍情報」の提供を新たに義務付けることを決定した（2025年12月発表）。不動産取引の適正化を目指すという点において、この政策目的自体は首肯できる。

しかし、ここに極めて重大な登記法上の矛盾が存在する。不動産登記制度の根本目的は、不動産の権利関係を公示し、第三者に対抗し得る状態におくことにある（不動産登記法第1条：「不動産の表示及び権利の公示」）¹⁹。法務省が採用しようとしている「国籍情報を収集するが、登記簿（登記事項証明書）には記載せず、一般には非公開とし、法務局の内部システムにのみ留め置く」という運用は、この登記制度の根本目的と根本的に矛盾する。

国籍情報を「収集するが公示しない」という姿勢は、「権利関係を明らかにするための公示」という登記制度の存在意義を内部から空洞化させるものである。第一に、不動産登記制度が本来担うべき「市場の予見可能性の確保」という機能の観点から、外国資本による取得実態が市場価格・安全保障に影響を与えているという政府自らの認識にもかかわらず、その情報を市場参加者（国民・取引当事者）に開示しないことは、「登記により公示された権利関係を信頼した取引（取引の動的安全）」の実現を妨げる。第二に、不動産登記法上、登記事項に含めるべき情報を「省令レベルの検索用情報管理ファイル」に隠匿することは、法律（不動産登記法）が予定する「登記事項の法定主義」の脱法行為に当たる疑いがある。登記すべき権利関係を法律が定め、省令（不動産登記規則）はその実施手続きを定めるという、法律と省令の役割分担に照らせば、「国籍」という権利

¹⁹不動産登記法（平成16年法律第123号）第1条「この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する手続を定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。」

帰属の重要な属性情報を、省令レベルで「登記簿外の内部情報」として扱う処理は、委任の範囲を逸脱する可能性を排除できない。

しかし、ここに極めて重大な法理的欠陥が存在する。法務省は、取得された国籍情報を「登記簿（登記事項証明書）には一切記載せず、一般には非公開とし、法務局の内部システム（検索性情報管理ファイル）にのみ留め置き、行政機関間でのみ連携する」という運用方針を打ち出したのである。

この「国籍の非公開化」については、以下の二点において、登記制度の本来的機能との整合性という観点から検討を要する問題がある。第一に、「公示機能」の形骸化と市場の予見可能性の剥奪である。政府自らが「外国資本による取得実態が市場価格や安全保障に影響を与えている」と認め、そのデータを収集するにもかかわらず、それを市場参加者（国民や取引当事者）には一切開示しないという態度は、制度設計上の整合性の観点から再検討を要する。行政が収集する情報が、市場参加者の適切な意思決定に資する形で活用されることが、不動産登記制度の目的に照らして望ましい。

第二に、「検索性情報」の目的外使用と制度の歪曲である。司法書士会等からのパブリックコメントでも厳しく指摘されている通り、現行の不動産登記法上、職権による氏名等変更登記のために住基ネット等と照合するための「検索性情報」に、「国籍」を含める法的根拠は乏しい。本来であれば、不動産の経済的・法的状態を正確に反映させるために「登記事項（公開情報）」そのものを拡張する法改正を正面から行うべきところを、プライバシーへの過剰配慮や法改正のハードルを避けるため、省令レベルの「内部情報の追加」という便法（技術的迂回）で済ませようとしている。

7.7 国家のデジタル戦略との決定的矛盾——データ資源化への逆行

不動産情報に関する一連の制度的課題（受付帳の記載事項縮小および国籍情報の行政内部限定）は、比較制度論的な観点から見て、我が国の情報基盤の充実という方向性との緊張関係を孕んでいるのみならず、デジタル社会の形成に向けた国家戦略との整合性という観点からも検討を要する論点を提起している。

第一に、「官民データ活用推進基本法」およびオープンデータ原則との矛盾である。同法第11条は、国および地方公共団体に対し、自ら保有する官民データを国民が容易に利用できるよう「オープンデータ化」する義務を課している。政府はデータを「21世紀の石油（新たな資源）」と位置づけ、行政が独占してきたデ

ータを機械判読可能な形で民間に開放することで、新たなビジネス（PropTech等）の創出や社会課題の解決を図ることを基本指針としている。不動産登記受付帳という、民間インフラ企業や研究機関にとって不可欠な「データ資源」から所在や目的を削除し、利用不能な状態に陥らせる法務省の省令改正は、このデータ活用推進基本法の立法趣旨を正面から蹂躪する行為である。

第二に、デジタル庁「包括的データ戦略」における「ベース・レジストリ」構想の破壊である。政府が2021年に閣議決定した「包括的データ戦略」において、社会の基盤となる最も重要なデータ群は「ベース・レジストリ（社会の基本データ）」と定義され、その中核として「法人」「土地」「建物」すなわち**不動産登記情報**が明記されている。しかし、不動産の権利異動の時系列的な記録を担う受付帳を無力化し、あろうことか新たに収集する国籍情報を「登記簿（ベース・レジストリ）に記載せず法務局内部の検索システムに隠匿する」という運用は、デジタル庁が目指す「社会全体の共通基盤としてのデータ整備」というグランドデザインを根底から破壊するものである。

政府全体が「ワンスオンリー（Once Only）」や「オープンデータ」を掲げ、地理空間情報（PLATEAU等）と不動産データの連携によるスマートシティ構築や災害対策を進めようとしているまさにその矢先に、データの源泉を握る法務省が「プライバシーへの過剰配慮」や「開示請求対応の業務負担」という極めて局所的・内向きな理由で情報のパイプラインを遮断しようとしている。これは、国民の財産であり社会の公共インフラとしての性格を有するベース・レジストリの在り方について、省庁横断的な観点から検討する必要性を示唆している。

7.8 小括——登記法理の抜本的転換の必要性

2000年代の「取引価格」の非開示（第3章・第4章）、そして現代における「受付帳」の無力化と「国籍情報」の内部独占（本章）。これら一連の事象に通底するのは、不動産情報の公共財的位置づけ（市場を支える情報インフラとしての公共用物）と、行政内部管理という性格付けの間の、制度設計上の緊張関係である。

我々は、情報の非開示が「空き家問題」という取り返しのつかない国土の荒廃を招いた20年前の教訓を忘れてはならない。国籍情報の行政内部独占や受付帳の記載事項縮小といった方向性が継続されれば、我が国の不動産市場は比較法上、有力な制度類型として確立されている透明性確保の方向性から乖離し続ける。比較法が示す設計類型を参照しながら、「所有権移転登記に連結された付属的価格

記録の法定化」という立法措置を検討することが、現在の制度的状況において合理的な方向性である。

8 総括と提言——不動産情報の公共財化とブラックボックスからの脱却

8.1 情報基盤の未整備がもたらした制度的課題と歴史的経緯

本稿は、2000年代初頭の総合規制改革会議における「不動産取引価格情報の全数開示」の挫折から出発し、現代の「不動産登記受付帳の秘匿化」および「国籍情報の内部独占」に至るまで、我が国の不動産法制に通底する構造的課題を、法律学的論点の両面から検証してきた。その課題の核心は、不動産に関する属性情報や取引情報を、市場を支える「情報インフラとしての公共用物（公物）」として位置づける制度的枠組みが、いまだ十分に整備されていないという点にある。

ここで「公共財（Public Goods）」という経済学的概念を、行政法学の観点から正確に再構成しておく必要がある。行政法学においては、公の目的に供される物（有体物・無体物を問わず）は「公物（öffentliche Sache）」として特別の法的規律に服するものとされる。不動産登記情報は、国家が法律の定めに従って強制的に収集し管理する、市場取引の安全・課税の公平・所有者不明土地問題の解消という複数の公共的目的に供される「情報インフラ」であり、その法的性格は行政法上の「公共用物（öffentliche Sache im Gemeingebrauch）」ないし「公共情報インフラ」として位置づけるべきものである¹。

公共用物としての性格を有する物は、それを「利用させない」という行政行為には法律の根拠が必要であるという「排除の正当化要件」が課せられる。すなわち、受付帳情報という「公共情報インフラ」を従来開放してきた行政が、その利用を制限・排除しようとする場合には、比例原則に適合した明確な法律上の根拠が必要であり、省令の改正のみによってこれを行うことは、法律の留保原則に照らして許容されないという論理が導かれる。

不動産取引価格情報の非開示が売手・買手双方に巨額の財産権侵害・知る権利侵害をもたらす（Shimizu, Nishimura and Asami, 2004）、公示地価という公的

¹公物論については、塩野宏『行政法Ⅰ（第六版）』（有斐閣、2015年）第3章および宇賀克也『行政法概説Ⅰ（第7版）』（有斐閣、2020年）第13章参照。ドイツ行政法におけるöffentliche Sache（公物）論は、Wolff/Bachof/Stober/Kluth, Verwaltungsrecht, Band 2, 7. Aufl., 2010, § 74 ff.に詳しい。

な価格形成機構そのものを歪め（Shimizu and Nishimura, 2006）、低価格物件の流通を阻害することで空き家問題という国土の荒廃をもたらす（清水・西村・浅見, 2004）という、実証的知見に裏付けられた「立法事実」の蓄積は、比例原則の法益衡量において、プライバシーや営業秘密という私益的論拠を凌駕するものと解される余地が十分にある。

すでに、この情報基盤の未整備がもたらす帰結の一端は、空き家問題という形で顕現している。取引価格情報の開示が進まなかった結果として、低価格物件の流通が制度的に困難になり、空き家問題の拡大という形での損失が生じた可能性は、立法事実の観点から無視できない。これは、情報の非対称性が市場の適切な機能を妨げるという命題（Akerlof, 1970）が、不動産市場において現実に一定の形で作用した事例として位置づけられる。

そして今、これらの状況の変化は、当初の公益性評価の前提条件を根本的に変容させている。2000年代初頭に内閣法制局が示した「公益性の欠如」という判断は、空き家問題・所有者不明土地問題という国土的損害の顕現、縮退社会における課税システムの機能不全リスクの明確化、韓国・台湾という同一課税構造下での立法化という比較法的事実、そして官民データ活用推進基本法・デジタル庁包括的データ戦略という新たな法的根拠の整備によって、その前提条件が大きく変容している。かつて「公益性を欠く」とされた論拠は、立法事実の変容により、比例原則上の再検討を促す状況となっている。この変容は、比例原則審査における目的の正当性・手段の必要性の評価に影響を与えるものである。

8.2 公益性の飛躍的増大と比較法的根拠の確立

(1) 内閣法制局の「公益性欠如」論拠の歴史的文脈と現代における崩壊

2000年代初頭、内閣法制局が罰則付き申告義務の法案化を阻んだ論拠の核心は、「取引価格がそのまま課税ベースとならない我が国の税制のもとでは、国民に強制的な報告義務と罰則を課するに足る十分な公益性を欠く」という判断であった。この判断は当時の法制度的文脈において一定の内部的整合性を持っていたかもしれない。しかし、それから約20年が経過した現在、この論拠の前提条件は、以下に論じる複数の方向から変容している。

(2) 公益性の第一の飛躍——空き家・所有者不明土地問題という国土的惨禍の顕現

2000年代初頭、内閣法制局は、取引価格情報の開示義務化の公益を「市場透明性の向上」という抽象的な便益として評価した。当時、その不開示が招く将来的損害を具体的に立証することは困難であった。しかし現在、その損害は「空き家問題」・「所有者不明土地問題」・「限界分譲地問題」という形で、国土の荒廃として現実に顕現している。

総務省の住宅・土地統計調査（令和5年）によれば、全国の空き家数は約900万戸に達し、空き家率は過去最高の13.8%を記録している。所有者不明土地は全国で約410万ヘクタール（九州の面積に匹敵）に上り、その解消のために所有者不明土地特措法・民法改正・相続登記義務化（令和6年4月施行）という一連の立法が行われた。

第4章で論じた通り、この空き家問題は「3%手数料規制のもとでのアンバンドリングの未実現」という2000年代の制度的選択の一つの帰結と考えられる。そして取引価格情報の非開示は、この市場崩壊を構造的に支えてきた制度的根源の一つである。情報開示の欠缺が低価格物件の流通阻害と関連し、結果として空き家問題の深刻化という社会的損失につながっている可能性は、取引価格情報開示義務化の公益性を支持する立法事実として、現在においてより具体的な形で認識されるに至っている。

(3) 公益性の第二の飛躍——課税システム崩壊という憲法的危機の到来

第6章で詳論した通り、取引事例の枯渇は単なる市場問題ではなく、固定資産税・相続税という国家の課税権の機能不全という憲法第84条（租税法律主義）に関わる問題へと発展しつつある。

内閣法制局が「課税との連動がない」として公益性を否定した2003年当時、この認識は正確ではなかった。実は、「公示地価（取引事例を基礎とする鑑定評価）→固定資産税路線価（公示地価の7割）→固定資産税課税」という連鎖が、1994年の制度設計によって既に確立されていた。すなわち、取引事例の収集は、その時点ですでに固定資産税課税の「遠因的根拠」として機能していた。そして現在、縮退社会における取引事例の枯渇がこの連鎖の起点を掘り崩しつつある以上、取引価格情報の全数収集義務化は「課税システムの維持」という直截な公益目的のために必要な立法措置として、租税法律主義の観点からも正当化される。

「市場透明性の向上」という公益から「課税システムの持続可能性確保」という具体的・切実な公益へ——この転換は、比例原則の目的の正当性審査において、取引価格情報開示義務化を支持する立法事実が充実したことを示している。

(4) 公益性の第三の飛躍——比較法的立証による「公益性の普遍的基準」の確立
内閣法制局の論拠が「課税連動なき義務化は公益性を欠く」というものであったとすれば、この命題は韓国・台湾の立法によって比較法的に反証されている。

韓国の固定資産税（地方税法第4条に基づく保有税）は評価額ベースで課税されており、取引価格と課税ベースは直結しない。台湾の地価税・房屋税もまた評価額ベースである。この点で、韓国・台湾の課税構造は我が国と本質的に同一である。にもかかわらず、両国は「課税との連動」とは独立した根拠——市場の透明性・消費者保護・租税公平性確保・国家的情報インフラの整備という複合的な公益目的——によって立法化を実現した。

法的な論証として、これは「同一の前提条件（評価額ベースの課税制度）のもとで、複数の国家が独立に同一の結論（義務化の公益性の充足）に達した」という事実である。比例原則の観点からは、同一の前提条件のもとで複数の先進民主主義国家が採用した立法措置は、その目的の正当性・手段の適合性・必要性のいずれについても、強い推定的証拠（presumptive evidence）を提供する。内閣法制局が「公益性を欠く」と判断した同一の制度的条件のもとで韓国・台湾が公益性を認めて立法化したという比較的事実は、当該判断の前提条件に対する再検討を促す有力な論拠を提供している。

(5) 公益性の第四の飛躍——デジタル社会における情報公共財化という時代的要請

2003年当時には存在しなかった公益の根拠として、官民データ活用推進基本法（平成28年法律第103号）第11条が定めるオープンデータ化義務と、デジタル庁「包括的データ戦略」（令和3年）が掲げるベース・レジストリの構築という国家的要請がある。不動産取引価格情報は、不動産IDと連携することで、国土情報・課税情報・金融情報・統計情報を横断するベース・レジストリの核心的構成要素となる。官民データ活用推進基本法が定める「国民が容易に利用できるデータの提供」という公益目的は、2003年時点では存在しなかった新たな法的根拠として、取引価格情報開示義務化を支持する。

(6) 比較法の三系譜と日本の類似点・相違点——立法政策の選択肢

ここで改めて、英米法・大陸法・アジア法の三系譜と日本の類似点・相違点を整理する。

英米法系（英国・米国）との類似点と相違点：英国・米国とわが国の最大の類似点は、不動産登記制度において「対抗要件（権利の第三者対抗力）」という機能を中核として位置づけてきた点である。しかし英国は Land Registration Act 1988・2002によって、対抗要件という単一目的から「市場の動的な安全確保」という複合目的へと登記制度の目的を拡張する立法転換を行った。わが国の登記法制においては、明治期以来の「対抗要件単一目的論」が依然として主流の解釈論であるが、それは英米法の普通法的発展においても既に克服された発想段階に相当する。

大陸法系（ドイツ・フランス）との類似点と相違点：わが国の民法・不動産登記法はドイツ法を母法とする大陸法系に属し、公示原則（Publizitätsprinzip）の概念はわが国の法体系にも内在する。ドイツ法との最大の差異は、GBO（Grundbuchordnung）が公示原則と特定性原則の連携によって登記情報の「内容的完全性（Materielle Vollständigkeit）」を制度的に担保しているのに対し、わが国の登記法制は対抗要件の具備という形式的機能にのみ着目し、登記情報の内容的完全性という要請を正面から受容してこなかった点にある。フランスとの類似点として、わが国も公証人的機能を一部担う司法書士制度を有しており、フランス型の「専門家強制報告制度」の日本版として機能させる制度的基盤が既に存在している。

アジア法系（韓国・台湾）との類似点と相違点：韓国・台湾は、東アジア特有の「国家資格者への行政的義務付け」という制度手法を採用した点で、わが国との制度的親和性が最も高い。韓国の公認仲介士と日本の宅地建物取引士、台湾の代書と日本の司法書士は、いずれも国家資格・登録制度・取消処分制度を備えた同型の制度設計である。差異は、韓国・台湾が「申告義務を国家資格の職業的義務として法律に明定した」のに対し、日本は「そのような義務付けを行っていない」という、立法措置の有無にのみ帰着する。**制度的能力の差異ではなく、立法的意思の差異である。**

以上の比較法的分析が示す含意として、わが国において、宅地建物取引業法を改正して宅地建物取引士に申告義務を課し、司法書士法を改正して司法書士に登記申請と申告の一体処理義務を課すことは、現行の法体系の論理的延長として

技術的に可能である。韓国・台湾と同様の制度的基盤を有する日本において、同様の立法化を阻む固有の法的障壁は確認されない。内閣法制局が示した「公益性を欠く」という論拠は、韓国・台湾の比較法的実践と、縮退社会における立法事実の変容によって、再検討を要する状況となっている。日本においてこれが実現されていないのは、法的不可能性の問題ではなく、立法政策上の判断の問題である。

8.3 次世代不動産法制への提言——対抗要件論から「情報公開法理」へのパラダイム転換

本稿が明らかにした法律学的知見を総合すると、次世代の不動産法制に向けた具体的な立法論的提言を、以下の四つの法的課題として整理することができる。

第一の法的課題：情報開示の一般法的根拠の確立。我が国における不動産取引価格情報の義務的開示が頓挫した最大の法的理由は、第3章で論じた通り、租税法律主義（憲法第84条）に基づく「課税との連動」という強力な開示根拠を欠いていたことにある。この欠缺を埋めるためには、二つの立法技術が考えられる。第一は、米国・ドイツの法制度が示すように、固定資産税の課税ベースを現行の「評価額」から「直近の取引価格」へと漸進的にシフトさせることで、取引価格の申告義務を租税法律主義上正当化する道筋である。第二は、不動産情報を「社会基盤情報（基盤地図情報・ベース・レジストリ）」として官民データ活用推進基本法第11条の「オープンデータ化義務」の対象に明確に位置づけ、情報公開法の特別法としての「不動産情報公開法」を制定する道筋である。後者の方向においては、英国のLand Registration Act 2002第66条が示すように、登記された不動産情報への公衆アクセスを立法事実（legislative facts）として法律上明記し、行政裁量による情報縮小に対して法律上の制約を設けることが、制度の安定性の観点から求められる。

第二の法的課題：不動産登記法理の再定位——対抗要件から「公示の完全性」へ。明治期以来の我が国の不動産登記法理は、「対抗要件（静的安全の保護）」を登記制度の唯一の目的として構成してきた。これは、BGB第892条が定める「登記の公信力（öffentlicher Glaube des Grundbuchs）」を前提とするドイツ法と比較しても、著しく狭隘な法理的構成である。ドイツのGrundbuchordnungが「Materielle Vollständigkeit（内容的完全性）」を登記制度の根幹的要請として位置づけ、公示原則（Publizitätsprinzip）と特定性原則（Spezialitätsprinzip）

の連携によって権利変動記録の完全性を制度的に担保しているように、我が国の不動産登記法もまた、「対抗要件の具備」という消極的な目的を超えて、「市場の動的安全の確保のための情報公示」という積極的な目的を正面から取り込む法理的再定位が必要である。具体的には、不動産登記規則ではなく不動産登記法本体の改正により、受付帳の「不動産所在事項」および「登記の目的」を原則開示の「公的情報」として法律上明記し、省令改正のみによる記載事項の縮小を制度的に制約し、法律上の安定した根拠を与えることが、制度の持続性の観点から重要な課題である。

第三の法的課題：宅地建物取引業法の機能的再編とアンバンドリングの法制化。第4章で論じた通り、宅地建物取引業法が定める「売買価格の3%上限手数料」という画一的な成功報酬体系は、低価格物件の流通阻害という制度的欠陥を生み出してきた。この問題の根源は、同法が仲介業務を「一体的・不可分の業務」として規律してきたことにある。米英法の制度が示すように、インスペクション（建物状況調査）・エスクロー（決済代理）・タイトル・インシュアランス（権原保険）といった専門機能を仲介報酬から切り離し、独立した対価体系として宅地建物取引業法上に明定するアンバンドリングの立法化は、各機能に応じた適正な対価の支払いを可能にし、低価格物件の仲介が経済的に成立する市場構造を実現する。この立法化は、「不動産業者に課せられた過度な業務範囲が高コスト体質の温床となっている」という清水・西村・浅見（2004）の実証的知見を、立法事実として直接援用できる。

第四の法的課題：地価公示制度の透明化と不動産IDの一体的法制化。第6章で論じた通り、我が国の地価公示制度は1970年の制定以来、「一物四価」問題、「あるべき価格（sollen）」と「あるがままの価格（sein）」の論争、調査計画改訂手続きの不透明性という構造的課題を抱えてきた。Shimizu and Nishimura（2006）が実証した鑑定評価バイアス（時間的ラグ（time-lag）バイアス・平滑化バイアス）は、その根本原因が取引事例の非公開性にあるという意味で、取引価格情報の開示問題と不可分に連動している。この第四の課題に対しては、二つの立法的アプローチが必要である。第一は、地価公示法の改正により、調査計画の改訂手続きを公的統計と同等の透明性をもって行うことを法律上義務付け、鑑定評価の基礎となる取引事例の統計的開示を段階的に実現することである。第二は、四度の立法化の試みを通じて見出された「不動産ID・住所・地図基盤の独立

性原則」²を明文化した「不動産情報基盤整備法（仮称）」を制定し、不動産の誕生から滅失に至るライフサイクル全体を通じた情報接合の法的根拠を確立することである³。不動産IDの法的根拠が確立されれば、建築確認申請番号・登記番号・固定資産課税台帳・取引価格データベースという現在は断絶している情報の連携が制度的に保障され、現行制度下で不動産鑑定士・宅地建物取引士が個別に発生させている情報生産の重複的費用負担を、制度的に解消することができる。

8.4 結語——「公益性の欠如」から「公益性の切迫」へ

本稿は、2000年代初頭の総合規制改革会議における「不動産取引価格情報の全数開示」の挫折を起点として、その法的・制度的背景を立法過程の一次資料から検証し、現代の受付帳秘匿化問題・国籍情報非公開問題へと通底する構造的課題を析出してきた。

本稿が明らかにした最も重要な法的命題は、次の一文に集約される。

かつて「公益性を欠く」として拒絶された不動産取引価格情報の全数開示義務化は、
現在においては「公益性の切迫」として、立法的対応を求める状況に至っている。

2000年代初頭、内閣法制局が示した「公益性の欠如」という判断は、当時の法的文脈において、一定の内部的整合性を有していた。課税連動なき申告義務の法案化は、確かに比例原則上の正当化が容易ではなかった。しかし本稿が論証した通り、この判断の前提条件は、以下の四方向から根本的に変容している。

第一に、空き家問題・所有者不明土地問題という国土的惨禍が、制度的立法事実として確立した。情報開示の欠缺が低価格物件市場の崩壊を招き、約900万戸の空き家と約410万ヘクタールの所有者不明土地という、国民的・国土的損害として顕現した。これは、「市場透明性の向上」という抽象的便益から「国土荒廃の防止」という切実な公益への転換を意味する。

第二に、縮退社会における取引事例の枯渇が、固定資産税・相続税制度という

²清水（2024）15頁参照。

³清水千弘（2024）、「不動産市場分析と不動産ID」, 土地総合研究, 2024年冬号, 15頁。清水は「統計整備のための不動産IDではなく、様々な形で不動産市場に向き合う『不動産ID』は、不動産市場分析というクロスセクションとしての横断的な精度と、時間軸上でのパネルデータ化したときの精度を確認しながら設計していく必要がある、つまり、『動的な不動産ID』として整備しようとしたときに、どのような条件を具備させ、どのような公理の下で構築していくのかという思想設計が重要である」と論じている。

国家の課税システム全体の機能不全を引き起こすことが明らかになった。1994年の制度設計が確立した「実勢取引→不動産鑑定評価→公示地価→固定資産税路線価（7割）・相続税路線価（8割）」という連鎖の起点が消失しつつある現在、取引価格情報の全数収集義務化は「課税システムの持続可能性確保」という憲法第84条（租税法律主義）に関わる公益目的のために必要な立法措置となった。

第三に、韓国（2006年）・台湾（2012年）が、同一の課税構造のもとで全数開示義務化を立法化した。「課税との連動なき義務化は公益性を欠く」という論拠に対しては、固定資産税が評価額ベースである点で我が国と同一の課税構造を持つ両国が立法化を実現したという比較法的事実が、その再検討を促す一つの論拠を提供している。

第四に、官民データ活用推進基本法（平成28年）・デジタル庁「包括的データ戦略」（令和3年）という、2003年当時には存在しなかった法的根拠が整備された。不動産取引価格情報は、ベース・レジストリの核心的構成要素として、新たな法的根拠のもとで義務化の公益性を備えるに至った。

これら四方向の変容は、法律学的に見て「立法事実の根本的転換」を意味する。比例原則審査において、立法目的の正当性・手段の適合性・必要性・相当性の判断は、その時々¹の社会的事実関係（立法事実）に依存する。立法事実が変容した以上、かつて「公益性を欠く」とされた立法措置が、現在において公益性を備えるものとして再評価されることは、比例原則の構造上、法理論的に十分説明し得る。

比較法が示す「できる」という結論と、立法事実が示す「やらなければならない」という要請は、今一致している。

英国の Land Registration Act 2002 s.66 は登記情報への公衆アクセスを明示的に保障し、HM Land Registryは取引価格の Price Paid Data を法的義務として公開している（ただし価格は甲区の正式登記事項ではなく、登記に連結された別途の公的データセットとして整備されている）。米国では各州の録記法（Cal. Civ. Code § 1214, N.C.G.S. § 47-18 等）のもとで、録記された権利変動文書が公記録として管理・公開される制度が分散的に機能している。ドイツのBauGB § § 192-196 に基づく鑑定委員会制度は、Kaufpreissammlungによる全件収集とBodenrichtwertによる加工済み指標の一般公表という二層設計によって価格情報を制度化している。フランスはGDPRのもとで、LPF L.112 A（ESSoc法）を根拠として、匿名加工・再識別禁止という設計技術によってプライバシー保護と価

格情報の公開を両立させた。そして韓国・台湾は、課税連動なしに、国家資格者への行政的義務付けという手法で全数把握を実現した。

これら五カ国の比較法分析が示す共通の制度的傾向は、「不動産の権利変動に関する取引価格情報は、市場の公正・課税の公平・国土の適正管理という複合的な公益のために、何らかの形で収集・記録・公開される制度が設けられている」という一点に収斂する。これを「国際的標準」と断定するのではなく、比較法上、有力な制度類型として観察される傾向として位置づけた上で、我が国においても同様の制度設計が可能であり、かつ公益性の観点から必要であることを論じた。明治期以来の「対抗要件単一目的論」と、内閣法制局の「公益性欠如」論拠から脱却し、比較法が示す設計類型を参照しながら付属的価格記録制度を立法化することが、縮退する日本社会における国土管理・課税システムの維持・健全な不動産市場の形成という複合的公益の実現に資すると解される。

取引価格情報の非開示が売手・買手双方に巨額の財産権侵害・知る権利侵害をもたらし（Shimizu, Nishimura and Asami, 2004）、公示地価という公的な価格形成機構そのものを歪め（Shimizu and Nishimura, 2006）、低価格物件の流通を阻害することで空き家問題という国土の荒廃をもたらす（清水・西村・浅見, 2004）という、実証的知見に裏付けられた「立法事実」の蓄積は、比例原則の法益衡量において、プライバシーや営業秘密という私益的論拠を凌駕するものと解される余地が十分にある。

第6章で論じた通り、1970年以来半世紀にわたって整備されてきた地価公示制度は、「一物四価」問題の解決（1991年総合土地政策推進要綱・1994年7割評価制度施行）という歴史的成果を達成したが、その制度的連鎖の起点に取引事例という不安定な基盤を置いてきた。縮退社会においてこの基盤が崩れる今、取引価格情報の開示と不動産IDの法制化は、公示地価の信頼性回復、情報生産コストの重複解消、課税システムの持続可能性確保という三つの公益目的を同時に達成する、不可分の制度パッケージとして立法化されなければならない。

かつて「公益性の欠如」という観点から見送られた不動産取引価格情報の法定申告義務化は、立法事実の変容に伴い、現在では比例原則上の正当化根拠が相当程度充足されていると解する余地が生じている。

8.5 不動産情報基盤の整備はデジタル社会への投資である——日本全体の生産性向上に向けて

本稿が論じてきた不動産取引価格情報の全数開示義務化・登記への取引価格記載・受付帳情報の保全という一連の提言は、単に不動産市場の問題の解決にとどまるものではない。それは、**デジタル社会における日本全体の生産性向上に向けた、最も費用対効果の高いインフラ投資**として位置づけられるべきものである。

(1) 情報コストの削減——年間419億円という社会的損失の解消

デジタル臨時行政調査会作業部会の試算によれば、現行の不動産情報収集に係る業務コストは、国全体で年間約419億円に上る⁴。これは、登記情報・取引価格情報・地価情報が縦割りでサイロ化されているために、電力・通信・金融等のインフラ事業者、PropTech企業、学術研究機関、そして行政機関自身が、同一の不動産情報を重複して収集・管理・更新するという、膨大な二重・三重コストの積み上がりである。取引価格情報の全数開示と不動産IDの法定化によってこのサイロが解消されれば、この419億円の社会的損失は、日本全体の生産性向上として回収される。

これは、デンマークが不動産登記情報の無償オープンデータ化によって、PropTech産業の創出・市場効率化・行政コスト削減という形でシステム運営コストを大幅に上回る経済的便益を実証した経験と、制度的に対応している⁵。

(2) 取引コストの削減——情報非対称性という市場の摩擦の除去

Shimizu, Nishimura and Asami (2004) が実証した通り、現行の情報非開示は、売手に平均11.77週の不要な市場待機（帰属賃料の22.59%相当の損失）と、買手に一件当たり104.2万円の情報探索費用（年収の13.2%相当）を課している。これは、取引当事者全員が情報の非対称性という「制度的税」を毎回支払っているに等しい。全数開示によってこの摩擦が解消されれば、市場全体の取引コストが低下し、不動産市場の流動性が高まり、資源配分の効率性が改善される。

これは抽象的な便益ではない。年間130万件を超える不動産取引のそれぞれで、取引当事者が支払っている「情報非対称性の摩擦費用」を総計すれば、社会全体の損失は相当規模に達する可能性がある。取引価格情報の開示義務化は、こうし

⁴デジタル臨時行政調査会作業部会「土地系ベース・レジストリと制度的課題について」（令和5年3月28日）所引の国土交通省推計。

⁵Danish Agency for Digitisation の評価報告参照。デンマークのオープンデータ化は、不動産市場の透明化という直接効果に加え、民間部門のデジタルサービスの創出という乗数的効果をもたらした。

た摩擦を除去することで、日本経済の潜在的な生産性を高める、最も費用対効果の高い規制改革の一つである。

(3) PropTech産業の創出——デジタル社会における新産業基盤

不動産情報の全数開示は、PropTech（Property Technology）産業の飛躍的な発展を可能にする。米国のZillow・Redfin、英国のZoopla・Rightmove等の不動産情報プラットフォームが、開示された取引価格データを基盤として成長した産業事例は、情報の公開がいかに関民間イノベーションを促進するかを示している。我が国においても、不動産IDの全国付番と取引価格の全数開示が実現すれば、AI査定・インスペクション管理・ポートフォリオ分析・J-REIT運用支援等の高付加価値サービスが一気に開花する産業的土台が形成される。

(4) 人口減少社会における国土管理の効率化

縮退社会において、我が国が直面する空き家問題・所有者不明土地問題・限界集落問題は、国土管理の観点から見れば、「情報の欠如」が根本原因の一つである。所有者が誰か、いくらで取引されているか、どのような権利関係にあるか——これらの情報が統合された国土情報基盤が存在していれば、空き家の活用・所有者不明土地の利用・地方の土地流動化が、デジタル技術と組み合わせで大幅に効率化できる。不動産情報基盤の整備は、人口減少社会において限られた行政リソースで国土を管理するための、不可欠なデジタルインフラである。

(5) 未来への投資という法制度的位置づけ

本稿が提言する立法措置——取引価格情報の全数開示義務化・登記への取引価格記載・不動産IDの法定化・受付帳情報の保全——は、現在の問題を解決するだけでなく、次世代の日本社会が享受するデジタルインフラの基盤を構築する**未来への投資**として位置づけられなければならない。

2000年代初頭に情報開示義務化が実現していれば、現在の空き家問題・所有者不明土地問題・取引価格の不透明性という損失は、相当程度回避できた可能性がある。今日の立法的選択が、将来の国土管理・課税システム・不動産市場の在り方に対して構造的な影響を及ぼすことは、これまでの分析が示す通りである。

デジタル社会の基盤となる情報インフラは、一朝一夕に構築できるものではない。種を蒔いた者が収穫の喜びを知ることがない、世代を超えた**長期的投資の性格**を持つ。我が国の不動産情報法制は、その情報基盤の本格的整備に着手するか、先送りし続けるかという制度的選択の局面にある。

比較法が示す「できる」という結論と、縮退社会の立法事実が示す「やらなけ

ればならない」という要請，そしてデジタル社会が示す「やることで飛躍的な社会的便益が得られる」という機会が，今初めて一致している．この三つが一致する状況において，立法府が不動産情報法制の整備を推進することは，次世代に健全な不動産市場と持続可能な課税システムを引き渡すための，法制度上の合理的かつ重要な選択である．

謝辞

本稿の執筆にあたり，多くの方々から貴重なご指導・ご示唆を賜った．

西村清彦氏（東京大学名誉教授）には，不動産情報整備論の学術的・政策的基礎に関して，長年にわたり深い洞察をご教示いただいた．浅見泰司氏（東京大学名誉教授）には，都市計画・不動産市場分析の観点から多くの示唆をいただいた．横井広明氏・西岡敏郎氏には，不動産業界実務および制度設計論について貴重なご意見をいただいた．

周藤利一氏・白石正俊氏には，不動産取引価格情報の開示に向けての法案を直接ご担当された立場から，立法論の核心にかかわる法律学的知見を惜しみなくご教示いただいた．

ドイツ建設法典の翻訳・解釈を通じた法理の検討に際しては，ドイツ法研究会において，小林忠雄氏・西谷剛氏・田山輝明氏・大村謙二郎氏・高橋寿一氏から，翻訳文の確認および条文解釈について丁寧なご指導を賜った．小林忠雄氏・西谷剛氏は，戦後日本の都市計画制度・宅地建物取引業法・不動産鑑定評価法の整備において中心的な役割を果たされた元建設官僚であり，日本の土地法制とドイツ法の歴史的連関について深い知見をお持ちである．1992年から1995年にかけて同氏らがリードしたドイツ法研究会において，著者は事務局を務め，ドイツ建設法典の翻訳を担当した．各氏のご教示は，本稿第3章・第4章におけるドイツ建設法典（BauGB）の制度分析の基礎をなすものである．

河野勉氏には，初代公示地価室長としての立場から，日本の不動産情報整備の歴史的経緯，国会における審議の論点，および立法過程・政策実務の各面にわたり，直接かつ詳細なご指導をいただいた．本稿の立法過程分析の多くは，同氏のご教示に負うところが大きい．

各氏のご貢献に心より感謝申し上げる．なお，本稿に残る誤り・不足はすべて

著者の責に帰する。

参考文献

- (1) Akerlof, G. A. (1970), “The Market for ‘Lemons’: Quality Uncertainty and the Market Mechanism,” *Quarterly Journal of Economics*, 84(3), 488–500.
- (2) Arnott, R. (1989), “Housing Vacancies, Thin Markets, and Idiosyncratic Tastes,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 17(2), 223–249.
- (3) Baryla, E. A., and L. V. Zumpano (1995), “Buyer Search Duration in the Residential Real Estate Market: The Role of the Real Estate Agent,” *Journal of Real Estate Research*, 10(1), 1–13.
- (4) Haurin, D. (1988), “The Duration of Marketing Time of Residential Housing,” *AREUEA Journal*, 16(4), 396–410.
- (5) Nishimura, K. G. (1999), “Expectation Heterogeneity and Excessive Price Sensitivity in the Land Market,” *Japanese Economic Review*, 50, 27–44.
- (6) Nishimura, K. G., and C. Shimizu (2003), “Distortion in Land Price Information—Mechanism in Sales Comparables and Appraisal Value Relation,” Center for International Research on the Japanese Economy, Faculty of Economics, The University of Tokyo, Discussion Paper CF-195.
- (7) Nishimura, K. G., F. Yamazaki, T. Ide, and T. Watanabe (1999), “Distortionary Taxation, Excessive Price Sensitivity, and Japanese Land Markets,” NBER Working Paper 7254.
- (8) Shimizu, C., K. G. Nishimura and Y. Asami (2004), “Search and Vacancy Costs in the Tokyo housing market: Attempt to measure social costs of imperfect information,” *Regional and Urban Development Studies*, 16(3), 210–230. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1467->

940x.2005.00088.x.

- (9) Shimizu, C. and K. G. Nishimura (2006), “Biases in appraisal land price information: the case of Japan,” *Journal of Property Investment & Finance*, 24(2), 150–175.
- (10) Shimizu, C., K. G. Nishimura and T. Watanabe (2016), “House Prices at Different Stages of the Buying/Selling Process,” *Regional Science and Urban Economics*, 59, 37–53.
- (11) Stigler, G. J. (1961), “The Economics of Information,” *Journal of Political Economy*, 69(3), 213–225.
- (12) Turnbull, G. K., and C. F. Sirmans (1993), “Information, Search, and House Prices,” *Regional Science and Urban Economics*, 23, 545–557.
- (13) Wheaton, W. (1990), “Vacancy, Search, and Prices in Housing Market Matching Model,” *Journal of Political Economy*, 61, 1270–1292.
- (14) 稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一（2004），『日本の土地法——歴史と現状——』，成文堂.
- (15) 田山輝明（1991），『ドイツの土地住宅法制』，成文堂.
- (16) 西谷剛（2009），『実定行政法』，有斐閣.
- (17) 大村謙二郎（2002），『都市計画法制の基本問題』，有斐閣.
- (18) 日本土地法学会編（2004），『土地バブル経済と法・都市の混迷』，有斐閣.
- (19) 土地取引規制調査実務研究会編著・国土庁土地局土地利用調整課監修（1999），『平成11年度版 土地取引規制関連 調査事務必携』，土地情報センター.
- (20) 国土庁土地局委託・日本不動産研究所（1988），『昭和62年度外国の土地関連情報調査』.

- (21) 荒井俊行 (2013), 「不動産取引価格およびその関連情報の公開・開示の促進について」, 土地総合研究, 21巻3号, 73頁以下.
- (22) 清水千弘 (2024), 「不動産市場分析と不動産ID」, 土地総合研究, 2024年冬号 (第32巻第1号), 12-24頁.
- (23) 西村清彦・浅見泰司・清水千弘 (2001), 「不完全情報のコスト——東京住宅不動産流通市場——」, ワーキングペーパー (2001年10月16日), 一橋大学大学院経済学研究科・東京大学空間情報科学研究センター・リクルート住宅情報企画室. *Regional and Urban Development Studies* 掲載版 (Shimizu, Nishimura and Asami, 2004) の原型となった, 不完全情報の社会的費用を不動産市場で世界初めて実証した研究.
- (24) 清水千弘 (2016), 「透明で中立的な不動産流通市場の条件」, 土地総合研究, 24巻1号, 49頁以下.
- (25) 西村清彦 (2018), 「不動産価格統計を取り巻く国際的議論」, 土地総合研究, 26巻4号, 3頁以下.
- (26) 山本龍彦 (2017), 『プライバシーの権利を考える』, 信山社.
- (27) 宇賀克也 (2019), 『個人情報保護と利用』, 有斐閣.
- (28) Berlee, A. (2018), *Access to Personal Data in Public Land Registers: Balancing Publicity of Property Rights with the Rights to Privacy and Data Protection*, Eleven International Publishing.
- (29) Weisbord, R. K. and S. E. Sterk (2022), "The Commodification of Public Land Records," *Notre Dame Law Review*, 97, 507ff.
- (30) 内閣府規制改革会議 (2003), 「規制改革の推進に関する第3次答申」 (平成15年12月22日).
- (31) 清水千弘・西村清彦・浅見泰司 (2004), 「不動産流通システムのコスト構造」, 季刊住宅土地経済, No.51 (2004年冬季号), 28-37, 社団法人日本住宅総合センター.
- (32) 平成エステート会流通活性化特別部会 (2002), 「効率的な不動産流通

制度の再構築に向けて」, 梶杜康紘 (三井不動産販売専務) 代表, 西村清彦・浅見泰司・清水千弘ほか.

- (33) 国土交通省・財団法人日本不動産研究所 (2008), 「不動産ID・EDI研究会報告書」, 平成20年6月.
- (34) 総務省委託調査 (2019), 「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究報告書」, 平成31年3月.
- (35) 総務省委託調査 (2020), 「不動産パネルデータベースの構築及びデータ分析に関する調査研究 (第二期) 報告書」, 令和2年3月.
- (36) デジタル庁 (2021), 「包括的データ戦略」 (令和3年6月) 閣議決定.
- (37) 各府省情報化統括責任者 (CIO) 連絡会議 (2015), 「Webサイト等による行政情報の提供・利用促進に関する基本的指針」 (平成27年3月27日).
- (38) 国土交通省 (2003), 「土地総合情報システム」整備方針 (不動産取引価格情報提供制度の基本的枠組み).
- (39) HM Land Registry, Land Registration Act 2002 (c.9), Her Majesty's Stationery Office.
- (40) HM Land Registry, HM Land Registry Rules 2003 (SI 2003/1417).
- (41) HM Land Registry, Price Paid Data, Open Government Licence v3.0, <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/price-paid-data-downloads>.
- (42) Direction générale des Finances publiques (DGFIP), Demandes de valeurs foncières (DVF), data.gouv.fr, <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>.
- (43) Staudinger, J. von et al., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, §§ 873–902 (Allgemeines Liegenschaftsrecht I), 14. Aufl., Sellier—de Gruyter, Berlin, 2018.
- (44) Schöner, H., and K. Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., C. H. Beck,

München, 2012.