

## 不動産鑑定評価・地価公示の社会的意義-不動産鑑定士の社会的使命は終わったのか?-

清水千弘

### 1.金融危機は何をもたらしたのか?

金融危機に端を発した世界的な経済不況は、経済システムの転換を余儀なくさせた。金融危機後の新しい社会システムの構築に向けて、金融市場改革をはじめとして様々な制度改革が世界的な規模で進められている。その特徴としては、市場の過度な競争に伴う歪みを是正するための「金融規制強化」、「環境配慮型社会の実現」といったことが挙げられる(Shimizu(2010))。

このような制度転換が図られる中で、多くの先進主要国が直面するもうひとつの課題が、社会全体の人口構成の高齢化である。人口構成の高齢化は、生産要素の最も重要な資源のひとつである労働力が減少することを意味することから、フローに依存した社会システムからストックを重視した社会システムへの転換が余儀なくされる。つまり、金融危機後において再構築が進められる経済社会システムの中では、①金融規制強化、②環境配慮、③高齢化、といった三つの点に配慮していかなければならない。

それでは、このような動きの中で、不動産鑑定評価制度は、どのような変革が求められるのか。変革なくして、現行システムは維持可能なのか。

科学的な根拠のないままに直感的な議論をすることを許していただければ、「従来型」の不動産鑑定評価システムに対する社会的需要は、大きく低下していると認識すべきではないか。それは、「地価公示」といったシステムもまた、その存在意義を失いつつあることを同時に意味する。

わが国の不動産鑑定評価制度は、地価公示とともに成長してきたといっても過言ではない。改めて、地価公示の社会的役割を再確認してみよう。地価公示は、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づいて、土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するものである。その根拠は、①一般の土地の取引価格に対して指標を与え、②公共用地の取得価格の算定に資するとともに、③不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合の規準等となることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的する、とされている。

また、1980年代に発生した不動産バブルの生成を受けて、④公的土地評価の均衡化・適正化の観点から、相続税評価や固定資産税評価の目安として活用されるようになった。

しかし、第一の点では、不動産の取引が多い都市部においては、インターネットを基盤とした民間の不動産情報インフラが急速に普及する中で、その役割は失いつつあるといっても過言ではない。また、民間の不動産情報インフラが整備されていない地方部において依然としてその役割は存在しているというが、社会全体の経済活動の大きさや資産価値の

大きさから見れば、そのような情報の社会的な価値は必ずしも大きくはない。続いて、第二の点である。従来は、公共用地の取得価格の算定根拠としての役割は大きかったものとする。現実には公共事業に付随して、不動産鑑定士は様々な役割を担ってきた。しかし、従来型の公共事業が社会全体として減少していく中では、その社会的な機能も自ずと低下していくと考えるのが自然であろう。現実には、道路建設やダム建設などの公共事業が減少する中で、とりわけ地方における不動産鑑定士の業務も減少してきているといった声を聞く。

第三、第四の点については、価格変動期においては、その役割は大きなものであった。適正な価格水準を見極めることや利害を調整することの意義は、一般の経済活動や課税システムなどにおいても重要な役割が期待された。しかし、価格の安定期に入ると、また、価格変動が一定のレンジ(範囲)の中に納まってくると、その社会的意義もかつてほど大きくはないものとする。

このように考えれば、「不動産鑑定評価」または「地価公示」に対する社会的な役割は低下してきていると認めなければならない。そして、従来型の不動産鑑定評価システムは、大きな壁にぶつかってきていると考えるべきであり、産業として捕らえれば、構造不況業種であることを認識しなければならない。

ここで注意が必要である。このような整理は、「従来型」の不動産鑑定評価システムや不動産鑑定評価業および「地価公示」という前提のもとでの整理である。ある意味では、単一の事業がこれほどまでに長く、一定の収益を発生させてきたこと自体が、他の事業と比較すると稀であったと言えよう。

本稿では、このような問題意識を出発点として、「不動産鑑定評価・地価公示の社会的意義」を再点検し、今後の展望に関する私見を述べたい。

## 2. 新しい社会経済システムと不動産鑑定評価・公示地価の機能

### 2.1. 不動産価格指数と公示地価

先の整理に戻ろう。前節では、新しい社会経済システムのキーワードとして、「金融規制強化」、「環境配慮」、「高齢化」といった3つのキーワードを挙げた。以下、その3つの点に基づき整理していきたい。

金融危機後の新しい社会システムの設計において、市場の過度な競争に伴う歪みを是正するための規制強化が要求されている。過去に発生した経済不況の背後には、不動産バブルが存在していたといっても過言ではない。1980年代の日本、1990年代のスウェーデン、そして、サブプライムショックは米国の住宅市場の中で発生したものである。しかし、それらの不動産バブルに対して、金融政策は有効な政策発動ができなかった。その背景には、金融政策においては、物価変動をターゲットとして実施されており、物価変動を示す消費者物価指数はその時期において適切に反応していなかったのである(Shimizu, Nishimura and Watanabe(2010a))。英国の中央銀行は、二度と不動産バブルを起こさないといった強い決意

を表明し、そのなかで、不動産市場を的確に監視するとともに、金融機関におけるリスク管理を強化していく方針をいち早く打ち出した。この動きは、BIS(Bank for International Settlement)の方針と一致するものである。一方、米国や日本においては、金融政策やリスク評価において資産価格を利用することに対しては消極的であった。しかし、世界的な規制強化の方向性を考えれば、独立な動きをしていくことは難しい。

そのような中で動き始めたのが、不動産価格指数ハンドブックの構築である。不動産価格指数ハンドブックの作成は、金融政策を含む経済政策の実施において、各国で比較可能な統計インフラが未整備であることが指摘され、その作成方法を国際的に共通化していくことを目的として、国連、IMF、OECD、BIS、ILOらが共同で進めているプロジェクトである。2009年5月に開催された国連統計委員会のシティグループであるオタワ会議にて議論が本格化し、同年10月のバーゼルにおける専門家会議、本年5月の国連統計委員会・消費者物価指数専門家会議で初校が示され、今月においては第二稿が公表された。これらすべての会議において、筆者と筆者の共同研究者が出席をし、研究報告・講演を実施するとともに、国際ハンドブックの執筆者として参加している。今後は、2011年2月にオランダのハーグのEU統計委員会において国際会議が開催され、ほぼ最終稿に近い第三稿が示され、パブリックコメントが開始される。そして、2011年5月には最終稿として確定される。

このような動きを受けて、日本政府においても、国土交通省を中心として金融庁・日本銀行・総務省統計局・法務省らの政府関係者と専門家よっての研究会が立ち上げられ、日本版不動産価格指数構築に向けて動き始めている。

国際ハンドブックの議論の中心は大きく二つに分けられる。第一は、指数の推計方法に関する問題である(Shimizu,Nishimura and Watanabe(2010b), Shimizu.,et al(2010))。第二は情報の収集システムに関する問題である。政策的な議論の詳細は、清水(2010a)(2010b)を参照されたいが、ここで重要になってくるのが、資産統計(情報)インフラとしての不動産価格指数と公示地価との関係である。これらの二つの情報インフラとの間には、対立関係が存在しているのではないかという指摘を聞くことがある。しかし、それは間違いである。それぞれが補完しあって、情報インフラとしての価値が高まる。

まず、不動産価格指数は、統計学または経済学の言葉で言えば「時系列指標」である。つまり、価格水準を示すものではなく、価格の「時間的な変化」を追跡することが目的となる。また、不動産の個別性を排除した上でのマクロなトレンドを見るためのものであることから、せいぜい市町村単位、さらにはもっと大きな空間的な範囲での集計となる。一方、公示地価は、「クロスセクション情報」であり地点単位での「価格水準」を把握することに重きが置かれる。また、地点単位での価格水準と変動を補足できるといった意味での緻密性を持つものである。ここで両者が連動することによる相乗効果は大きい。

不動産鑑定評価、とりわけ公示地価においては、時点修正の問題は大きな問題である。過去の情報から将来を予測することは、どんなに科学技術が進歩したとしても、正確に行うことは困難である。市場は、様々な不可解な要素を含むためである。しかし、その誤差

を小さくすることは可能である。不動産価格指数が、市町村といった大きな空間的な単位での公表であったとしても、市場価格情報を集約しマクロなトレンドを把握することができれば、それをベンチマークとして決定すればよい。また、鑑定価格には「鑑定誤差問題(Valuation Error)」や「平滑化問題(Smoothing)」, または市場の「構造変化」に対応できない問題が、内外において指摘されている(Shimizu and Nishimura(2006),(2007))。しかし、不動産価格指数の整備は、その責任を指数の精度問題に集約させることができるため、公示地価に対する批判を軽減することができる。

現行の地価公示制度は、本来の目的である「適正な地価水準」を決定することよりも、社会的な関心が「時間的な変化」、つまり変動率ばかりに集中することで、「適正な価格」をつけることの誤差を増幅させてしまう構造になってしまっている。「適正な地価水準」と「時間的な変化(変動率)」の最適な同時決定を行うことは難しいのである。また、その目的に応じて、調査設計が変化してくるのである。

この点は、本来の目的に応じて、地価公示システムの調査方法を含めた制度設計を弾力的に見直していくことが必要である。

## 2.2.適切な金融リスク管理の実現

それでは、不動産価格指数や公示地価は、金融リスク管理の中でどのように利用することができるのか。現行の金融機関における不動産のリスク管理システムは、ほとんどが「相続税路線価格」をベースとして積算法で計算されている。そうすると、公示地価は、相続税路線価を決定する上での重要なベンチマークとなっていることから、公示地価の精度が金融機関のリスク管理の精度に連動していることとなる。

内外を問わず、金融機関の融資行動は、不動産を担保とすることが多い。単に住宅ローンや不動産開発に対する融資だけでなく、一般事業会社に対する融資も同様である。つまり、金融機関は巨大な不動産リスクを保有しているものであり、そのリスクを適切に評価・管理することができるかどうかで、金融機関の競争力・成長力が変化してくることになる。

その一方で、地価公示の位置づけが前節で整理したようになってきていることから、公共事業と公共用地の取得業務が低下する中で、年々、調査ポイントが減少してきている。そのことは、相続税路線価の精度が公示地価のそれに依存していることを考えれば、金融機関の保有するリスクを増幅させている可能性を意味するものであり、金融危機後の新しい経済システムを構築していこうとする国際的な動きと反する方向へとシフトしてしまっている。

米国・英国などでは、住宅ローンや事業ローンを出すときには、Valuation Report をとることが一般的である。そして、負債残高-時価比率(Loan To Value)をモニタリングすることで、金融機関のリスク量を管理することを実施している。確かに、すべての不動産に関わる融資に対して Valuation Report をとり、モニタリングしていくことで精度の高いリスク管理ができることはいままでのないが、そのためには金融機関は高い費用を支払わなければならない

ない。しかし、日本では、地価公示制度を基盤とした路線価格システムが整備されているために、そのような社会的コストを低下させているとともに、日本独自のリスク管理体制が構築されているともいえよう。そこに、不動産価格指数が提供されるようになれば、モニタリング機能を追加させることができる。つまり、公示地価をベースとした時価評価システムと機動的な市場の時間変化を観察できる価格指数が融合することで、金融機関のリスク管理を強化することができるとともに、欧米諸国よりも低い社会的費用で高い効果が実現できる可能性が高い。

このようなことは一例に過ぎないが、公示地価が潜在的に果たしている社会的機能を再点検した上で、あるべき姿を検討していくことが求められているはずである。単に、公共用地取得のベンチマークとして捕らえれば、その事業規模の低下に応じて調査ポイント数をはじめ調査の規模を縮小していくべきであるといったことは、正しい選択である。しかし、このように現在に発生している、または今後発生するであろう地価公示の社会的機能を想定すれば、直感的ではあるが今の調査規模では、十分な機能を発揮できないものと考えられる。より機動的・網羅的なシステムへと発展させていかなければならないはずである。そして、そのことがリスク管理を強化することを意味しており、金融危機後の国際的な金融規制強化の動きと一致するものである。

### 2.3.低炭素社会の実現

低炭素社会の実現に向けて、様々な国際的な取り組みが行われている。環境不動産に関する研究なども進んでいるが、その効果は限定的であろう。より大規模な形で低炭素社会の実現と向き合っていくためには、エコ・コンパクトシティといった大きな枠組みの中で不動産というものを考えていかなければならない。広い意味での、環境配慮型都市に向かって、都市全体で環境問題に取り組んでいくことが必要となる。

そのような中で、従来型の都市計画の枠組みも大きな課題にぶつかっている。従来都市計画の設計においては、人口フレームに基づき決定されてきた。しかし、わが国では人口減少に直面する中で、その規模や機能は低下しているのかというと、多くの課題が山積していることは言うまでもない。ひとつの例を挙げれば、人口が減少する局面でも都市のスプロール化は発生しているのである。そのような課題に対応していくためには、人口フレーム以外に、異なる尺度を設定するか、人口フレームとあわせて利用していくべきである。その有力な候補のひとつとして、「地価」指標が考えられる

地価は、通常の財と同様に需要と供給の条件によって変化するとともに、将来に対する市場の期待が反映される。つまり、単に人口といった需要面だけでなく、将来に対する期待も含めた様々なシグナルを発信することができる(清水(1997a))。

例えば、エコ・コンパクトシティといった都市を実現していくためには、強い公共性をもった事業として展開していくことが要求される(清水(2010c))。そのような事業を強く推進していくためには、地価指標をベンチマークとした都市計画評価システムを再設計してい

くことも視野に入れていくべきなのである。ストック化社会に移行していく中では、都市全体の資産価値を最大にする、または維持するといった目標のもとで都市計画を設計していくことも重要になってくるはずである。そのような中では、地価に関する情報インフラとともに、地価に精通した専門家としての役割は大きくなっていくものと考えられる。

続いて、農地・林地である。農業・林業を再生させていくことは、現政権下においても重要な施策のひとつとして位置づけられている。また、炭素の吸収機能としても高く期待されている。農業・林業を重要な産業として育成させていくためには、その資産の取引市場を整備することが必要である。通常の市場で取引される農地・林地の価値は、教科書的に考えると収益還元価値として決定されることになる。そのため、地域によっては、費用を考慮した純収益が負になることも少なくないために、価値がないという声を聞くこともある。しかし、農地・林地の経済価値は、市場内で評価される価値に限定されたものではない。様々な外部性を含めれば、社会的な価値としてはより大きな価値になる。それは、治水や炭素の吸収機能など様々な正の外部性を持つためである。つまり、農地・林地には市場での取引価値と外部性を内生化させた経済価値の二つの価値が存在することを意味する。

もちろん、鑑定評価では、「あるがままの価格」としての経済的価値をつけていくべきであり、外部性を含めた価値をつけるべきではない。しかし、政策的には外部性を含めた経済価値を認識していかなければならない。

再度繰り返すが、農業・林業を再生させて、新しい産業として育成していくためには、資産の取引市場を整備していくことから始めなければならない。そのためには、現在においては、適正な取引市場が整備されていないために、専門家によって設定された価格情報をベンチマークとして市場に提供していくことから始めなければならない。1970年代から1980年代初頭において地価公示が果たした社会的機能である。具体的には、農地・林地に関しては、都道府県地価調査のポイントを増加させる、または公示地価においても適切な情報提供システムを構築することが必要なのである。農業・林業という新しい産業を創出していくための基盤を整備することは急務である。そのためには、それを支え情報基盤をIから構築するために莫大な費用がかかるが、幸い、我が国には情報インフラとして、地価公示や都道府県地価調査の制度インフラを保有している。これを積極的に活用していけばよいのである。

どのようなビジョンが国によって描かれるかどうかによらず、農業・林業の活性化の社会的意義が大きい。鑑定業界においては、前述のような経済価値に関する議論を深めた上で、その価値の測定方法に関する研究開発を進めておくことが求められるであろう。

#### 2.4.ストック化社会の実現

多くの先進主要国が直面する最も大きな社会問題のひとつとして、人口の減少と社会全体の人口構成の高齢化がある。人口構成の高齢化は、フローに依存した社会システムから

ストック化社会への転換が余儀なくされる。ストック化社会においては資産価値の維持と急激な価格変動抑制は重要な政策問題として位置づけられる。

ストック化社会では、不動産鑑定士は、不動産の「資産価値」を適切に評価していくことが求められる。本来であれば、不動産は、土地と建物が一体となって価値を形成している。しかし、現行の不動産鑑定評価実務においては、その価値決定においては土地の価値に依存してしまっている。土地の価値のウェイトが高いといったアジア特有の問題があるものの、ストック化社会を実現していくためには、建物を含めた一体の価値として決定していくことが重要になる。

最も問題なのは、不動産鑑定士が関与していない金融機関のリスク評価システムである。前述のように、金融機関では、土地と建物の積算価格として決定されている。このことは、建物を時間とともに原価償却をさせていくことを前提としているために、不動産は耐久消費財として評価されることとなる。そのために、いくら耐久性の高い建物を建築しても、環境に配慮した建築物を建設しても、時間とともに成熟していく街を形成しても、金融システムのなかで自動的に価値を低下させてしまうために、市場で資産価値を維持ができないようになってしまっている。不動産は、常に、金融に裏付けられて売買が行われるためである。この問題を金融システムの在り方とともに解決しない限り、各家計で最大の資産であるべき住宅が、企業にとって最大の資産の一つであるべき不動産が、常に減価していくような社会システムとして設計されてしまっているのである。それが悪循環となって、資産価値の高い住宅・不動産の供給を阻害してしまっている。そして、経済社会そのものを委縮させてしまっているのである。

ストック化社会を実現していくためには、金融システムのリスク評価の在り方を含めて、再設計していかなければならない。金融機関は、路線価に基づく安易な評価システムだけを利用するのではなく、鑑定士等の専門家と連携したストック化社会にふさわしいシステムへと転換していくことも視野に入れていかなければならないのである。

また、ストック化社会では、マクロ経済指標としてストック指標が重要となるが、ストック指標である資産統計は脆弱な状態にある。フロー統計である国民経済計算における国内総生産などの統計も、必ずしも十分な状態にあるとは言い難いが、なかでも土地資産額の推計においては、公示地価に依存していることもあり、その調査ポイントの減少によって統計そのものの誤差が拡大していることが予想される。

経済学の基本的な教科書によれば、GDP は一国全体の経済力と豊かさを示す指標であると書かれている。そのため、経済政策においては GDP の成長力が重要なターゲットとして掲げられるとともに、その統計精度の向上がはかられてきている。しかし、ストック化社会においては、フローとしての GDP とあわせて、ストック指標としての資産額に関する統計の相対的な重要性は増してくることは容易に予想されるであろう。ストック価値が一国の経済力と豊かさを示す重要な指標になってくるのである。そして、経済政策においても、資産価値を意識して運営していくことの重要性は増しているものと考えられる。

そのためには、資産価値推計において信頼できる調査体制を早急に整備していく必要がある。ストック社会にふさわしい統計整備を進めていくことは、その資産価値をベンチマークとした経済運営をしていくことは、ストック化社会への移行の中で、マクロ経済政策の運営上、極めて重要になってくるのである。

### 3.新しい日本型社会を支える社会システムと情報インフラの構築を

#### 3.1.情報財の性質と費用負担

不動産鑑定価格とは、広い意味での情報財であり、不動産鑑定業は情報産業としての側面を持つ。公示地価や路線価に至っては、典型的な「情報財」といえよう。

情報財が持つ性質としては、通常の財とは異なり、公共財と共通の要素を多く持つ。第一に、財が非競合的かつ非排他的だということである。いったん、情報を整備してしまうと、誰でも利用可能となるといった意味で利用者を排除することはできない(非排他的)。またその情報がある主体が利用したからといって、その他の主体が利用できなくなることはない(非競合的)。

一方で、情報の生産には多額の費用が発生することも知られている。具体的には、その生産には費用も時間も多く費やされるが、その複製においては極めて簡単である。つまり、複製のための限界費用は限りなくゼロに近いのである。そのため、映画や音楽の産業においては、その情報財を保護するための法律も制定されている。つまり、情報財は、一定の制限をかけていかないと供給が社会的に必要とされる水準よりも過少になってしまうのである。このことは、公示地価という情報財にも該当する。

先において、公示地価が持つ金融リスク管理指標のとして利用されている実態とその重要性を指摘した。公示地価をベースとした路線価が活用されているのである。そのような情報インフラの整備の恩恵を受けて、多くの金融機関においては、本来支払わなければならない費用よりも少ない費用でリスク管理が可能となっていることが予想される。もし、地価公示システムが存在していなければ、相続税路線価・固定資産評価路線価を決定していく中で、財務省・総務省、各自治体は、独自に調査方法を強化したり、それを裏付けるための取引価格情報を収集するシステムを確立しなければならない。

しかし、金融機関は、ただ乗り(フリーライド)をしているわけではない。その対価は、路線価をビジネス用に複製した企業やシステム会社に支払っている。一方で、相続税路線価格は、公示地価やそれを生産するために整備された取引事例に基づき決定されているわけであるが、それらの情報を生産した主体には支払われていない。このことは、ある種の「ただ乗り(フリーライド)」が発生していると考えられる。

もう少し正確に整理しよう。公示地価という情報が生産されるためには、取引価格情報という市場価格情報が行政の費用によって収集されている。その整備には、公示地価を生産する主体が深く関わっているが、その費用と公示地価を生産する費用が一体となって支払われる。ここでは、取引事例がなければ、公示地価が生産できないという点が重要であ



る。このように生産された公示地価を基盤として、相続税路線価や固定資産路線価が決定される。この二つの指標においては、取引事例を整備するといった費用が排除されており、ここに一つ目の「ただ乗り問題」が発生している。つまり、公示地価やそれを支える取引事例の社会的価値は、相続税路線価・固定資産路線価にも波及していることを考えれば、その価値を織り込んだ上で予算設定がなされるべきであるが、地価公示制度単体での社会的価値に限定されて評価がなされている可能性は高い。

さらに、それら情報は、情報ベンダーによってビジネス用に複製・加工され、金融機関等に販売されているが、その再生産の限界費用が限りなくゼロに近いために、その対価としてのやり取りがない。ここに二つ目の「ただ乗り問題」が発生する。たとえ、路線価が国によって生産された情報であったとしても、特定の民間企業が商用に加工・販売することが自由にできるかどうかは、一定の整理が必要であろう。

つまり、公示地価や取引事例は、複雑に再加工されていく中で、それら情報を生産している主体に、適正な経済的価値が還元されづらくなっており、社会的な最適水準よりも過少な状態になっているか、情報を生産する主体に強いしわ寄せが発生しているか、その両方が発生している可能性が高い。

このような問題を解決するためには、公示地価の社会的な価値を計測した上での適正な水準を決定していくといったことが考えられる。これは行政の責任の一つであるが、その定量化は難しい。しかし、ある程度の精度では実施可能である。第二に、映画などと同様に、その複製を禁じるか複製のための対価を徴収する努力をすることである。たとえ、国が生産する路線価であったとしても、その生産の背後には公示地価や取引事例によって裏付けられているものであることから、民間で取引されている情報財の価値を適正に評価し、その価値の一部を徴収していくことも考えていかなければならないのではないかと。そして、その徴収された費用は、情報の生産のための費用として充当していくことで、社会的な最適水準まで整備ができるのである。

この議論に関して違和感を持つ方も多いであろう。この整理は、情報財の社会的な最適供給水準に関しても視点からのものであり、費用負担を含めた制度設計の在り方については、多くの議論を行う余地があることは、十分に承知している。これをきっかけとして、積極的な議論が展開されていくことを期待したい。

### 3.2. 公的不動産情報インフラの統一

公示地価・取引事例が持つ情報財としての性質から、社会的な最適水準から過少にしか供給できない構造を指摘した。その制度的背景には、取引価格情報の整備の費用負担問題が存在している。

現在の取引事例の収集システムは、公示地価を整備するためのものとして位置づけられている。しかし、実際には、公的評価の一元化の中で相続税路線価や固定資産路線価にも直接・間接に連動している。そのように考えれば、相続税路線価や固定資産評価路線価の

整備のための費用負担分としての社会的価値も持つ。たとえ、それが同一の鑑定士によって生産されるものであったとしても、社会的価値は増幅されているものであり、その価値は予算規模にも反映されなければならない。ましてや、その相続税路線価や固定資産税路線価が、公示地価よりも市場性が高く、民間市場で売買の対象となっていることを考えれば、費用負担の対価を明確にしていくべきであろう。

ここで間違っていたきたくないのは、市場での流通価格を高く設定することを示唆しているものではないということである。費用負担問題が明確になることで、路線価の市場での流通価格を引き下がることも予想される。そうすると、社会全体のコストを低下させることができ、路線価等を用いて価格査定を提供している企業にも適正な利益が配分され、金融機関のコストも低下することで、社会全体の厚生は高まるはずである。

もうひとつの重要な点は、課税種間での取引価格情報の情報収集体系の重複問題である。前述のように、相続税と固定資産税、または、固定資産評価をベースとする不動産取得税では、路線価に基づき課税ベースが決定されている。そして、その路線価は、公示地価と取引事例によって生産されている。その一方で、譲渡所得課税においては、別途、国税庁によって国民に対する調査に基づき実施されている。取引事例も国民に対する調査によって実施されていることを考えれば、国民に対しては二重の回答負担をかけていることになる。

現在、新しい統計法のもとで公的部門が実施する調査のあり方が示されているが、国民に対する負担を最小限にとどめていくことは、行政費用の最小化の視点だけでなく社会的費用の最小化のためにも重要である。同じ国税のなかで、一方が実際の取引額に対して、他方が評価額であるとしても、譲渡所得税と相続税間で、基礎情報の整合性は必要である。その連携が整合的になって、課税の公平性や市場へのビルトイン効果が適正に発揮されるためである(田中・清水(1992))。

このような無駄をなくすためには、行政内部における不動産取引価格情報の一元化を進めるべきではないか。現実的に、様々な情報へと波及しているといった点から見れば、地価公示システムの情報収集体系の中に集約させていくことが合理的であろう。しかし、課税のために利用されるといったときには、現在のアンケートに基づくような方法では不十分である。何らかの強制力を持った収集体制を持つ必要がある。

このような強制力を持った情報収集システムに対する業界からの反発が大きいことも確かである。その背景には、取引市場に対して混乱をもたらすためであるという。これも正論である。取引価格は、必ずしも市場価格ではないためである(清水(2010a))。ここに、大きな誤解がある。情報の整備と開示は必ずしも一致しないのである。「開示」を前提としたものであれば業界からの反論も正しいが、「整備」だけを目的としたものであれば、この議論は該当しない。金融リスク管理のために、公平かつ中立的な課税システムの構築のために、低炭素社会を目指した都市システムの構築のために、東アジアを中心とした国際的な資金の流れを円滑化するための不動産投資市場の育成のために、これらの強い公益性のもとで

適切に不動産取引価格情報を収集していくための制度インフラを整備し、特定の専門家のフィルターを通じて社会に還元していくことを考えれば良い。これらの公益のためだけに限定して使えばよいのである。

また、情報開示が必要であるというのであれば、売り手・買い手の合意が得られたものだけを開示していくといったことも考えられよう。不動産価格情報の「整備」と「開示」を分けて、議論をしていかなければならないのである。

### 3.3.東アジア不動産情報インフラの統一

「適切な金融リスク管理の実現」、「低炭素社会の実現」、「ストック化社会の実現」に加えて、日本が取り組むべき新しい課題としては、東アジアの中での経済大国としての役割を果たしていくことである。

中国を筆頭として、東アジア地域では、高い経済成長が期待されている。そのような中では、アジアを代表する経済大国として日本が果たすべき役割は小さくないはずである。具体的には、東アジアを、どのような形で成長させていくのかといったビジョンを設定した上で、それを実現させていくための東アジア全体の成長戦略を設計する必要がある。さらには、東アジア全体で共通のビジネスインフラを構築していくことを考えなければならない。つまり、グローバル企業にとっての東アジア地域でのビジネス環境を整備することが必要なのである。

そのような中で、土地という生産要素を取引する不動産市場が果たす規模と役割は大きい。各国の不動産市場は、取引慣行やそれを裏付ける法体系が異なるために、一概には共通化できないものの、それぞれの市場を比較可能とするような東アジア共通の情報インフラを整備することは可能である。かつて、EU 経済圏を主導したドイツにおいては、連邦建設省で欧州全体の不動産制度を調査・研究し(1990年代半ばにはドイツ連邦建設省において、「欧州不動産白書(Bericht)」を作成していた(清水(1994))), 共通のインフラ作りに向けての主導的な役割を果たしていた。日本においても、かつて EU においてドイツが果たしたような役割を、東アジア地域で積極的に担っていてもよいはずである。

各国の事情を見れば、これから中国だけでなく、東アジア全体で都市化が一気に進む。そのような中では、都市開発が急速に実施され、様々な権利関係の調整などの問題に直面する。公共用地の取得などもより積極化するであろう。さらには、莫大な資金が動くことで、不動産に伴う金融リスクが増幅し、行政においては都市化財源を確保していくための税システムを構築していかなければならなくなる。東アジアの多くの国々においては、官民ともに大きな不動産リスクと向き合っていかなければならない。

そのようなリスクと向き合うためには、それらの国では大きな社会的費用が発生することが想定される。そこで、日本型のリスク管理指標としての不動産価格指数と公示地価・路線価体系を融合させたリスク管理体系を提供していくことの意義は大きい。そのことは、東アジアの国々の経済活動全体の社会的費用を低下させることにもつながる。東アジア全

体で共通の情報インフラを持つことの経済的意義が高いことは、いうまでもない。アジア全体での資金の循環が円滑になるためである。東アジア全体での資金循環が高まれば、日本の資金や企業が日本から出て行くだけでなく、日本の市場が適正に評価されることで、その力に見合った資金と企業の流入も期待される。

それでは、どのように整備していけばいいのであろうか。

例えば、先に紹介した不動産価格指数の国際ハンドブックは、国連、IMF、OECD、BIS、ILO が共同でサインすることが予定されている。つまり、それら機関が強く推奨する形で、各国政府に整備を促してくる。本年五月に国連で開催された会議の中では、アフリカのある国から、このようなハンドブックが出されたとしても、今のわれわれの力では整備が難しいという指摘が出された。それは、多くの東アジアの国々においても同様であろう。

そのような問題に直面した国においては、現在、日本政府内で研究・開発されている日本の不動産価格指数のシステムを提供することは可能であろう。

とりわけ、不動産価格指数の国際ハンドブックの第七章において、英国・カナダとともに日本のケースが紹介される。そのことの意義は大きい。第七章に掲載されることが暗に示唆していることは、アジア地域においては、日本のケースを参考にしなさいということの意味しているのである。そのハンドブックは、来年の五月に正式に公表される。

次のステージとしては、アジア版の不動産価格指数のハンドブックを、国際ハンドブックをきっかけとして日本が主導して東アジア地域の国々と共同で作成するとともに、日本型の不動産情報インフラとしての公示地価や路線価システムを提供していくことを考えていけばよいのである。

東アジア全体の経済成長を実現していくために、金融リスク管理、不動産リスク管理、都市開発、課税などのための様々な問題に総合的に対応できるような東アジア全体で共通の不動産情報インフラを整備し、提供していくことの意義は大きいはずである。

#### 4.不動産鑑定評価の行方

かつて、西村・清水(2002)において、公示地価などの日本の不動産情報の統計的性質を明らかにしようとした研究を実施した。研究を開始したのは、1990年代後半であったが、当時は、英国の不動産バブルの崩壊と米国のS&Lの破たんなどを受けて、海外では不動産評価の在り方を巡り、膨大な研究が報告されていた。当時、英国の会議に出たときに、鑑定の実務家とクライアントである投資家や事業会社、そして大学研究者が一緒となって、「鑑定誤差問題」や「スムージング問題」、「クライアントプレッシャー問題」などについての対応を検討していた。問題を直視し、共同して解決方法を模索していたのである。我々の研究は、海外で展開されていた議論を日本のデータで検証し、問題の構造を明らかにするとともに、改善の方向性を考えるきっかけとなればと願ってのものであった。

我々の研究は、英国や米国の議論の中では、Nishimura and Shimizu(2003), Shimizu and Nishimura(2006),(2007)として高い評価を得ることができたが、国内ではわれわれの趣旨とは

異なり、「地価公示批判」だといったことになってしまった。その後においては、私とその共同研究者は地価公示や日本の地価統計に対しての発言を止めることとした。

しかし、証券化市場の進展は、これらの問題を直視させ、公の場で鑑定の問題が議論されるようになった。個人的には、今さらという感じではあったが、それに向き合う姿勢ができただけでも、大きな進歩であると歓迎したい。

しかし、今我々は、今回の金融危機が従来とは全く異なる社会・経済現象として発生していることを明確に形で認識するとともに、次の10年または20年を見据えて新しい取り組みをしていかなければ、時代に取り残されてしまうといったことを強く意識しなければならない。そして、その後に構築される社会は、従来のシステムとは異なる新しい成長を目指した社会システムとして構築していかなければならない。

メリーランド大学のラインハート教授とハーバード大学のロゴフ教授による研究“*This Time is Different*”では、多くの主要国で発生した経済危機の背景には、不動産価格の大きな変動があったことが指摘されている。不動産市場は、21世紀型の新しい社会経済システムを構築していくうえで、最も重要な市場の一つなのである。

本稿の一連の整理からもわかるように、従来の延長線で考えてしまうと、不動産鑑定評価システムや地価公示システムなどの情報インフラは時代とともに陳腐化してしまうものである。しかし、金融危機後の新しい経済システムを構築していくなかでは、重要な情報インフラであることに気がつくことであろう。①厳格化される金融規制と②環境配慮型社会の構築、それを実現するための、③エコ・コンパクトシティを目指した都市の再編と新しい都市計画の枠組み策定、④農業・林業の活性化のための取引市場の整備、そして、日本が今後取り組まなければならない⑤東アジアの成長戦略の策定と連携強化、それを前提とした市場整備、⑥ストック化社会における資産統計の充実、さらには、本稿では言及しなかったが、⑦ストック化社会における企業、家計、自治体、国での不動産戦略の見直し、といった問題に直面する中では、不動産市場に関わるものの役割は大きい。

そのようななかで、不動産市場にかかわる専門家としてどのような役割を担うべきであるのか。単なる不動産鑑定評価業務を超えて、不動産の専門家としての機能強化と貢献が期待されているのである。

それを実現していくためには、業界全体の技術進歩に向けてのたゆまぬ努力と、科学技術の進歩との融合、そのための学術研究者との協業など、業界が単体として行うことも多い。そして、それを集合化させて、新しいビジョンを描いたうえで、官民が連携して取り組んでいくことが必要なのである。そのためには、不動産鑑定評価理論との整合性や最適性ばかりを追求するのではなく、社会経済システムとの整合性や最適性を追求していくといった姿勢が必要である。

西村・清水(2002)から10年弱が過ぎ、地価公示システムは飛躍的に洗練されたシステムへと進化した。取引事例収集システム(新スキーム)の構築などもそのひとつであろう。少なからず、総合規制改革会議の活動を通じて、現行システム構築に向けて貢献できたことは

うれしく思っている。次の段階は、不動産鑑定業・地価公示制度ともに、よりグローバルかつ広い視野を持った戦略が必要である。不動産鑑定業・地価公示制度が日本の不動産市場の再生のために、重要な役割を担うはずなのである。

しかし、日本の不動産市場の再生は、マイナスからのスタートであるといったことも認識しておく必要がある。今年7月にスウェーデンに3000人近くの研究者が集まる国際学会が開催された。4年に一度開催される学会であるが、そこで、日本と米国の住宅バブルの比較と今後の日本の住宅市場の展望を報告した(Shimizu and Watanabe(2010))。私の報告の趣旨は、日本の住宅市場は、人口の減少速度ほど下落しないといったものであった。また、場合によっては、価格は上昇することもありうるといったマクロ経済モデルに基づく報告を行った。シカゴ大学の著名な某教授からのコメントは、「あなたの研究の方法・手続きには問題ない。しかし、日本の住宅価格は下落していく」という強い主張が出され、議論を行った。彼を含めた多くの研究者が日本の不動産価格が下落していくということを強く信じていることに驚いた。6月のヨーロッパ不動産学会の時も、違う研究ではあったが、日本の不動産市場に関する悲観的な見通しを指摘された(Shimizu, Karato and Asami(2010))。同様のことが、海外の研究者と議論しているときにも感じることもある。

世界経済の大きなうねりの中で、日本が再生するために残されている時間は少なく、鑑定業界にいたっては、もっと残されている時間がないといったことを知っていただきたい。ここからのビジョン作成と戦略一つで、将来の業界の社会的な位置づけが大きく変化してしまうのである。表題の問いに答えると、従来型の不動産鑑定評価の使命は終わりつつあると言っても過言ではないであろう。しかし、事業の再設計を行うことができれば、成長産業へと転換ができるはずである。新しい社会的使命は、より大きくなっているのである。本稿の議論が、新しいビジョン作成の一助になれば幸いである。

新しい時代の担い手となるべく、今後の不動産鑑定業界のたゆまぬ努力に期待したい。

#### [参考文献]

- ・西村清彦・清水千弘(2002),「地価情報の歪み」,西村清彦 編著『不動産市場の経済分析』日本経済新聞社 ,pp.19-66.
- ・Nishimura,K.G and C.Shimizu(2003) , “Distortion in Land Price Information—Mechanism in Sales Comparables and Appraisal Value Relation—,” 東京大学日本経済国際共同研究センター ディスカッションペーパー,No.195.
- ・清水千弘(1994),「ドイツの地価情報」(mimeo).
- ・清水千弘(1997a),「復興指標・合意形成指標としての土地価格」日本不動産学会誌 Vol.12, No.3, pp.43-49.
- ・清水千弘(1997b),「農地所有者の土地利用選好に関する統計的検討—生産緑地法改正における農地所有者行動を中心として—」総合都市研究(東京都立大学) Vol.62,pp.31-45.

- ・清水千弘(2010a),「不動産鑑定評価の歪み-証券化不動産鑑定評価の課題-」資産評価政策学, No.21, pp.1-8.
- ・清水千弘(2010b),「不動産価格指数の歪み」季刊不動産研究, 第52巻第2号, pp.23-38.
- ・清水千弘(2010c),「大きな都市, 小さな都市-Big City or Small City-新都市, 第64巻第7号, pp.14-20
- ・Shimizu,C(2010), “What have we learned from the real estate bubble?,”麗澤大学経済社会総合研究センターWorking Paper, No.35.
- ・Shimizu,C and K.G.Nishimura (2006), “Biases in appraisal land price information: the case of Japan,”Journal of Property Investment & Finance, Vol.24, No.2, pp. 150- 175.
- ・Shimizu,C and K.G.Nishimura(2007), “Pricing structure in Tokyo metropolitan land markets and its structural changes: pre-bubble, bubble, and post-bubble periods,” Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.35,No.4,pp.495-496.
- ・Shimizu,C and T.Watanabe(2010), “Housing Bubble in Japan and the United States,” Public Policy Review Vol.6, No.2,pp.431-472.
- ・Shimizu,C , K.Karato and Y.Asami(2010), “Estimation of Redevelopment Probability using Panel Data-Asset Bubble Burst and Office Market in Tokyo-,”Journal of Property Investment & Finance, Vol.28,No.4, pp.285-300.
- ・Shimizu,C, K.G.Nishimura and T.Watanabe(2010a), “Residential Rents and Price Rigidity: Micro Structure and Macro Consequences,”Journal of Japanese and International Economy, Vol.24, pp.282-299.
- ・Shimizu,C, K.G.Nishimura and T.Watanabe(2010b), “House Prices in Tokyo - A Comparison of Repeat-sales and Hedonic measures-,”Journal of Economics and Statistics(forthcoming).
- ・Shimizu, C, H.Takatsuji, H.Ono and K. G. Nishimura(2010), “Structural and Temporal Changes in the Housing Market and Hedonic Housing Price Indices,”.International Journal of Housing Markets and Analysis(forthcoming).
- ・田中啓一・清水千弘(1992),「地価下落局面における土地税制とその問題点」税務弘報, Vol.40, No.67, pp.6-12.

## 【謝辞】

本稿の執筆のきっかけは、米国・プリンストン大学 清滝信宏先生との議論(2009年12月/於・米国・ニュージャージー)である。先生からご指摘いただいた問題意識やご示唆いただいた著書は、本稿執筆において大いに参考にさせていただいた。また、英国・レディング大学の Neil Crosby 氏(2010年6月/於・イタリア・ミラノ), 米国・シカゴ大学の Terry Clark 氏(2010年7月/於・スウェーデン・ヌーシャテル), 英国・グラスゴー大学の Keneth Gibbs 氏(2010年9月/於・英国・グラスゴー)との議論からも、多くの示唆と刺激いただいた。ま

た、執筆をしつつ、恩師である故・田中啓一先生から 1980 年代後半から 1990 年代にかけてご指導いただいた多くのことを思い出した。ここに記して御礼申し上げます。

しみずちひろ(麗澤大学経済学部准教授・博士(環境学))