

7月 金融・経済レポート

30

サンブリヂ FA グループ

担当 樋口 孝太郎

テーマ 不動産の特性と利用・課題の現状について

不動産(土地及びその定着物)は、人が生活を営むうえで必要とされる衣・食・住の“住”の部分を担当し、全ての生活の場面において常に人と不動産は関わりを有している。

そんな身近にある不動産は、ごく当たり前存在することもあり、不動産の特性や資産的価値、関連法規、活用状況等について深く掘り下げて考えることがなかった。

今回のレポートでは、不動産(土地及びその定着物)の本質を学ぶことを主眼に、考察していきたいと思う。

不動産と動産の違いから見た不動産の特性について

法律(民法 86 条)では財産的価値のある資産のうち、不動産(土地及びその定着物)以外のものを動産と規定し、不動産は他の資産とは別個独立した位置付けとなっている。その理由は、不動産は移動が容易でなく、財産として高価であるとされる。以下は、不動産と動産の主な違いを表した。

項目	不動産(土地)	動産
増減の可否	自然に存在するもので増減は不可 (用途の増減は除く)	生産等で増減可能
移動の可否	地理的位置が固定され移動は不可	可能
時の経過による要否の変化	不変・永続的	利便性の追求・技術革新により変化
代替の有無	代わるものがない	代替可能
同類型の有無	個別的で同じものが一つとしてない	人工的で同じものが存在する
第三者への対抗(主張)要件	登記	物の引渡し
無権利者からの取得	即時取得なし(登記には公信力が認められていない)	善意無過失を前提に即時取得が認められる (動産の占有に公信力が認められている民法 192 条)

物理的側面から、不動産は自然的な特性で固定的、動産は人工的な特性で流動的であることがわかり、法的には、不動産は高価で動産に比べ取引量が限られることにより権利の取得要件が動産より厳格になっていることが確認できる。

不動産の不変的・永続的特性及び増やすことのできない有限的特性が、不動産の希少性を高め、担保提供の代表的資産にあげられる等の高い財産価値を築くことの背景にあることがわかる。

不動産の公共性について

人々の生活にとって欠くことのできない不動産は、土地基本法により次のような理念が掲げられている。

- A・・・土地についての公共の福祉の優先
- B・・・土地の適正な利用及び計画に従った利用
- C・・・土地の投機的取引の規制
- D・・・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

A・・・土地についての公共の福祉の優先は、土地は限られた貴重な資源と共に、人々の暮らし・企業活動等と密接に関わることから、その利用にあたっては公共的制約が課されることを指している。

この方針の例としては、一定の条件を元に義務付けられている土地取引の許可制・届出制や土地収用があげられる。

許可制・届出制の趣旨は、地価の安定や無作為な都市の乱開発の回避、食糧自給率に関わる農地の保全等とされ、政府や行政機関が土地取引に一定の規制を課すことで計画的な土地利用が図られている。

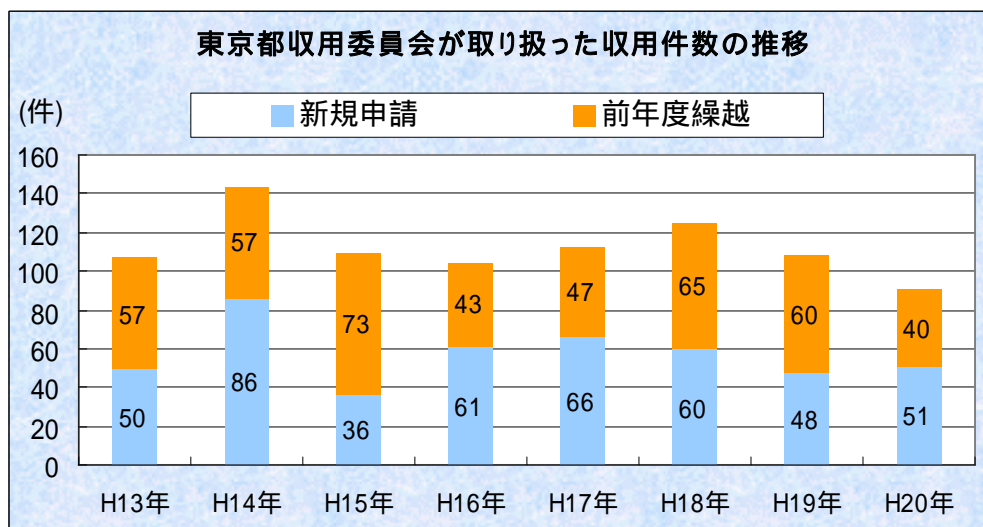
土地収用は、道路の拡張や空港の新設といった公共の利益となる事業によって私有地の使用・取得が必要となる場合に、一連の手続を踏むことにより国・都道府県がその私有地を強制的に使用・取得することである。日本国憲法 29 条 3 項に「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」と規定しているがその一つの適用例とされる。

公共事業に際し、国・都道府県と地権者の合意の元に土地の使用・取得が行われればそれに超したことはないが、先代から引き継がれた土地や愛着のある土地、境界線が確認できない等の理由により、交渉が難航するケースは多々ある。その結果、本来行われるべき公共の利益となる事業が一向に進まないのでは、公共の利益が失われ、国民生活にとっても喜ばしいことではない。そうした背景の下で土地収用法が施行された。土地収用が適用される事例には、ダム建設や道路・鉄道・空港の新設等の大規模な用地が必要となる事業が多い。

しかし、あくまで収用は私有地を強制収用することになるため、収用が行われる事業には国土交通大臣又は都道府県知事の認定が必要であり、例え認定がされたとしても交渉が成立し得ない最後の手段として行なわれるべき手続きで、伝家の宝刀と呼ばれることもある。

東京都収用委員会が取り扱った収用件数の推移について以下に示した。そのうち、平成 20 年

の収用件数の7割が道路関連、また全事業の7割が東京都によるものである。公共事業が減ったこともあり近年は年間100件程度の件数での推移となっている。



B・・・土地の適正な利用及び計画に従った利用が意味するところは、土地は利用されてはじめてその効用が発揮されることに鑑み、その土地が所在する自然環境や経済環境に即した土地の活用が実現されることを根ざしたものである。ここでの適正な利用とは、単に土地の転用を促進するものではなく、例えば、歴史的文化的財が多く残る地域の土地の適正な利用は、文化財や景観を保護しつつ観光産業の発展に寄与する土地利用であったり、貴重な動植物が残る地域での適正な利用は、自然環境を保全することであったりと、その地域の状況に照らし合わせた利用を意味する。

地域にあった都市計画を行うため、行政による 1 地域地区、 2 地区計画が定められ、地震や災害に強いまちづくりや一定規模の建築物の新築には緑化、バリアフリー等の義務付けが課される等、環境にやさしいまちづくりが推進される流れとなっている。また、最近では地域の住民が協力し、景観協定や緑地協定を定め、自らの手で地域を保全・発展していく動きも増えている。

1 地域地区・・・土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するものとして定められるもの(都市計画法 13 条第 1 項第 7 号 引用)

2 地区計画・・・建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画として定められるもの(都市計画法 12 条の 5 第 1 項 引用)

C・・・土地の投機的取引の規制について、土地基本法において土地は投機的取引の対象とされてはならないと明文化している。これは、短期の鞘取り目的による土地の取得は、土地の需給バランスを崩し、適正な利用に問題が生じ、これにより未利用地が増える等、投機取引が何らの価値を

生まないからである。

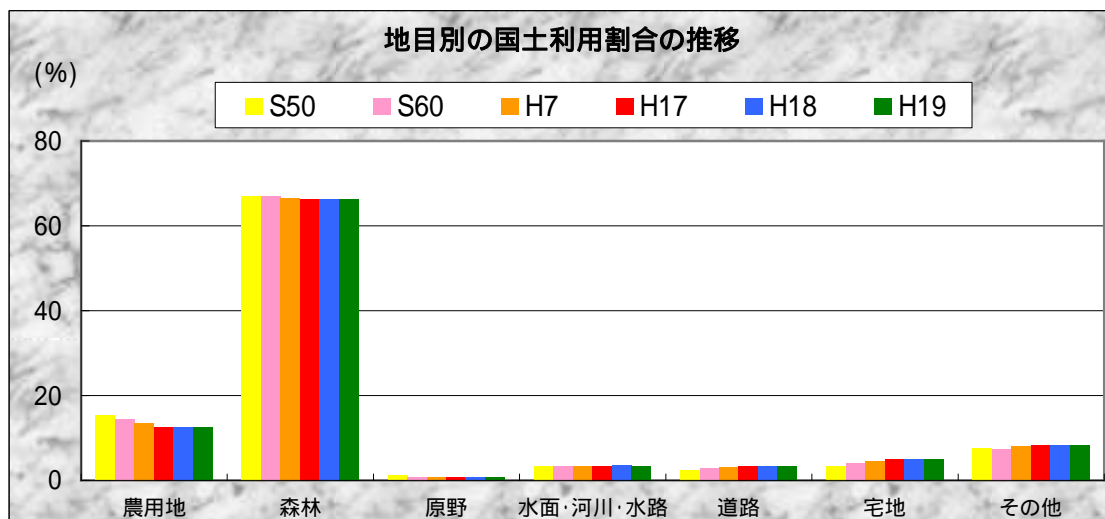
D・・・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担は、土地の価値の増大が、道路・鉄道などの社会インフラの整備や不動産の税体系の変化、土地利用規制の緩和などの外的要因によるものが多くを占めていることを鑑みて、社会的・経済的条件の変化により土地の価値が上昇する場合、その利益を享受する所有者等に対しては、その利益に応じて適切な負担が求められるとする公平の観点からの理念である。

土地は、一つの構成だけで価値を築くものではなく、他の土地との適正な利用が図られることにより地域が形成され、財産的価値が高まる。施工品質の高い住宅が連たんし、緑化、景観、交通利便が整った地域は、誰からも好まれ、それが需要となって財産的価値は高まる。しかし、その地域の一角に手入れが行われていない老朽化した空き家やゴミ屋敷があるとすれば、それだけでその地域の魅力は落ちてしまう。

以上より、土地は必然的に公共性を有することになり、土地の適正な利用が図られなければならないことになる。

国土の利用状況から見る不動産の需要と供給について

土地は有限であり、その利用形態が重要であることを前項まで考察した。日本は国土が狭く、利用形態の重要度がより高いものと考えられる。下記は、地目別の国土の利用割合の推移(国土交通省統計資料より抜粋)を示した図である。



日本は山間部が多く、国土の6割以上が森林で占められている。さらに、森林と農地を合わせると約8割を占めることになる。また、地目ごとの利用割合の推移については、昭和50年とその後32年が経過した平成19年とを比較して、利用割合は小幅な変化に留まっている。土地そのものは増減しないが、用途の変更(農地 宅地等)によりその利用形態は変わる。しかし、用途の変更に必要な

となる土地の造成には、行政手続・施工等に多くの時間とコストを要し、実施には高い障壁があることが伺える。土地の供給量は中・長期的に見て大きく変化しないことが推測できる。

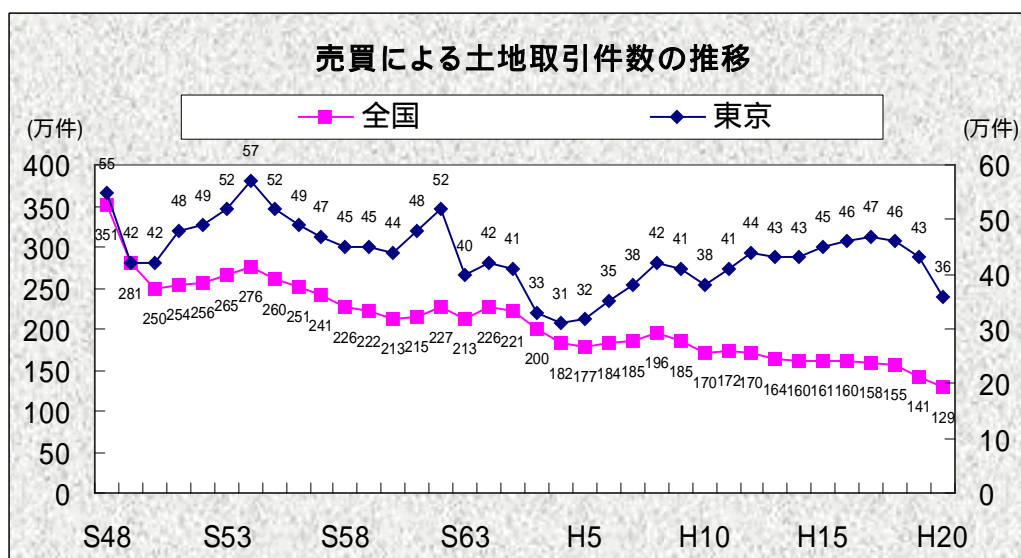
その結果、事務所・住宅等の取得・賃貸等による土地利用の需要が高くなる好景気の時には、需要に対し供給が逼迫し、土地の財産的価値は高まる。今ではその原理が定着し、景気回復が予見されるときから、実際の景気動向を先走って土地の価格が高くなる。そして、景気の過熱と共に土地の利用目的ではない、鞘取り目的の投機取引が横行し、土地の価格は天井を打つ(バブル)。しかし、価格の高騰は不動産への投資額を増やし、それは同時に投下利潤を減らすこととなり、利潤の限界が訪れた時、不動産の適正な価格が見直され、高騰した価格は冷めるように下落を見せる。

不動産は、好景気に見られるインフレ(物価の上昇)には強い特性を有する半面、不景気に見られるデフレ(物価の下落)には連動して資産価格が低くなる。日本は、長期に渡るデフレ状況が続いており、現預金を中心とする資産運用で特に不利になることはないが、インフレが到来したときには他の資産が値上がっても現預金は決してその額面金額が変わることはないので、相対的に価値が低くなる。

貯蓄から投資、Jリート(不動産投資信託)の広がり進んだ現在においては、物価動向に応じて不動産への間接投資を検討することも有意義なことだろう。

不動産の売買状況と利用意識について

国土の利用形態が小幅な変化に留まっている中で、土地の流動性(売買・交換等)は年々下落傾向となっている。下記グラフは国土交通省が統計を行っている土地の売買件数の推移である。

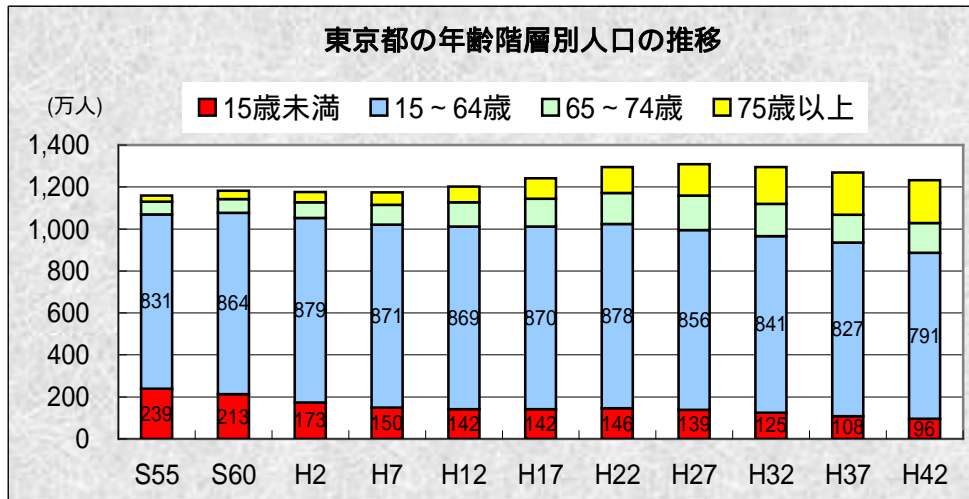


東京の売買件数の推移は景気動向に左右されながら、一定のレンジでの推移となっている。一方、全国で見ると緩やかながらも時の経過と共に取引件数が減っている。この状況の要因について次頁の2つの事項が大きく関係していると思われる。

A・・・都市の一極集中と地方の停滞

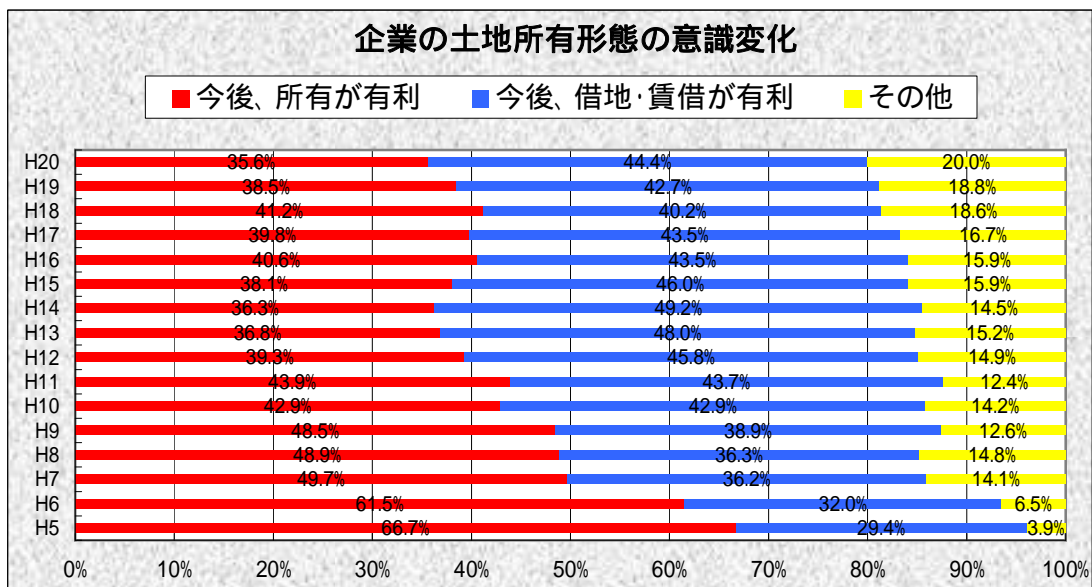
B・・・不動産の所有意識の変化

A 都市の一極集中と地域の停滞は、人、モノ、金、情報が都心部に集中することにより、都市と地方とで土地の需要が大きく偏ることである。国勢調査による東京都の人口数(次頁グラフ)は、一時減少傾向にある時もあったが、近年は都心回帰により人口数が増加している。



土地の需要を支える人口・企業進出の増加が、土地の需要を支える大きな要因となり、全国規模で減少傾向にある土地の売買件数が東京都においてはその兆候がはっきりと表れていない結果となっている。しかし、国勢調査によると、東京都においても平成27年(2015年)を分岐に緩やかに人口減少・高齢化が進んでいくと予想されており、中・長期的には楽観できない状況である。

B 不動産の所有意識の変化は、従来に見られた不動産を保有することの有利意識が徐々に減少し、借地・賃貸による利用の有利意識が増えていることである。下記のグラフは企業の土地所有形態の意識について国土交通省が統計を行った結果である。



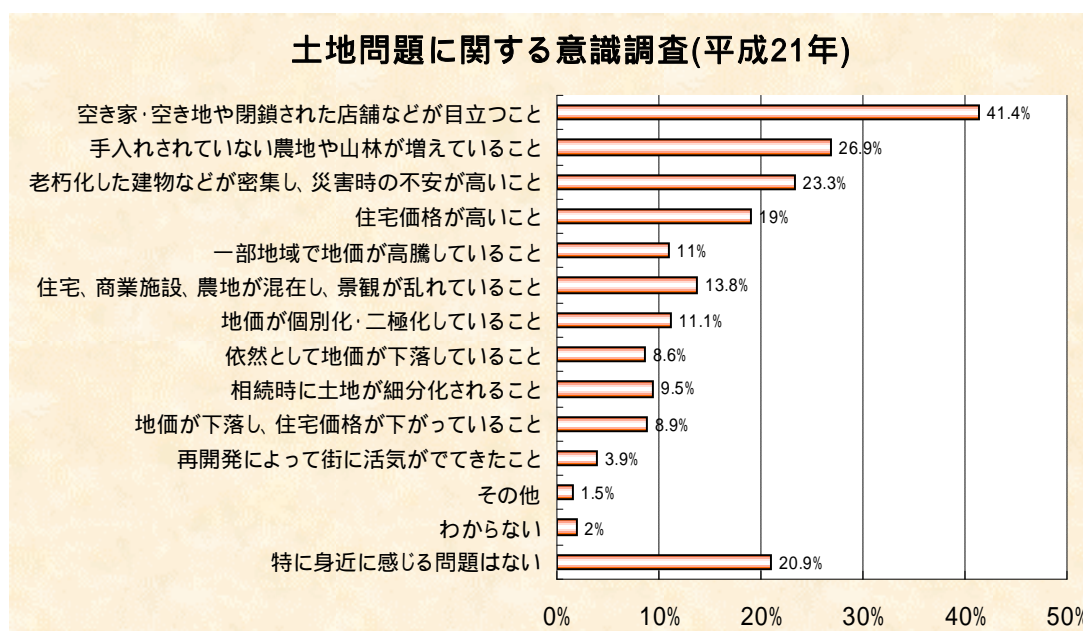
「今後、所有が有利」とする割合が年の経過と共に減少傾向にあり、平成20年は最も低い数値となっている。「今後、借地・賃貸が有利」とする理由には、事業所の移転・進出が柔軟に行えることや、初期投資が所有に比べ低く抑えられること、借地権の保護政策の推進があげられる。住宅についても、戸建ての分譲住宅に住みたいとする希望は多いものの、長引く景気の低迷により賃貸住まいの割合が増えている。

こうした意識変化・動向が、土地の流動性減少の要因になっていると考えられる。

不動産を取り巻く課題

前項において、人口減少や不動産への意識・動向の変化により、土地の流動性が減少していることについて考察した。この流動性の減少により、全国各地で土地が利用されずに放置される状況が増加傾向にある。

国土交通省が行った土地問題の意識調査(下記グラフ)において、土地が利用されずに放置されていることに関連した問題が上位を占める結果となっている。



土地が利用されずに放置されている実態については、
 生産拠点の海外移転に伴い国内工場の閉鎖が増えた結果による工場跡地の未利用
 過疎化・高齢化と後継者不足による耕作放棄地の増加
 海外からの木材輸入・木材価格の下落と後継者不足による林業の停滞がもたらす荒廃した山林の増加
 郊外の大規模なショッピングモールの増設に伴う駅前商店街の衰退(シャッター通り等)
 計画性のない無秩序な都市のミニ開発による虫食いの空き地・空き家
 等があげられる。

工場跡地の未利用は、その地域の雇用機会を減らし、若者の地方離れを助長する要因となり、地域経済の停滞と高齢化・過疎化を一層高める。

耕作放棄地の増加は、食糧自給率の下落と動植物の生態系に悪影響を及ぼす。

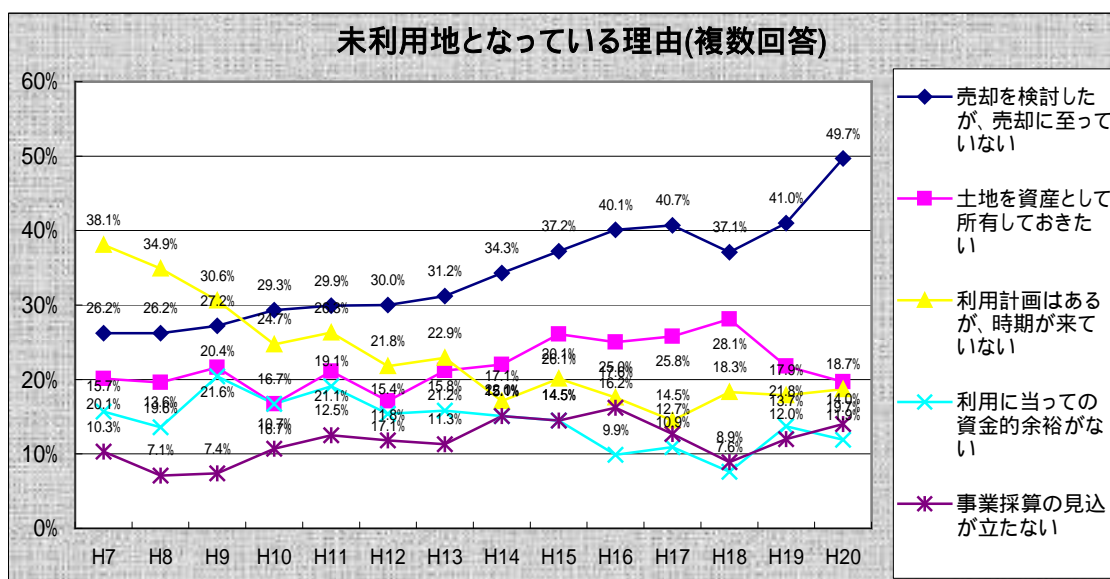
管理が行き届かず荒廃した山林は、地盤の緩み等による大規模な土砂災害・地滑り・土石流の増加等をもたらす。また、地球温暖化対策の観点からも好ましくない。

駅前商店街の衰退は、連鎖的な空き店舗・空き事務所を増やし、地域活力の低下を招く。

虫食いのな空き地・空き家は、景観の悪化や地域全体の土地利用を阻害する。

また、未利用地が、放火やゴミ・産業廃棄物の不法投棄の温床となっている事例も多い。

未利用地となっている土地の多くは、売却や利用を図ろうとしたところで「売却先がない」、「利用を検討したところで採算・費用対効果が見込めない」、「利用を図る上での経済的・資金的余裕がない等」の背景・事情がある。下記のグラフ(国土交通省統計資料より抜粋)は企業の未利用地となっている理由に対するアンケート結果である。



アンケート結果より、未利用地の地主・所有者に当該土地の適正な利用や売却を催告することが未利用地の問題解決にならないことがわかる。土地利用の需要を底辺で支える人口は今後減少傾向であり、事務所用地・工場用地の主たる需要者である企業は、業務効率化による本社機能の一元化・集約化と、コスト削減による海外移転を図る動きが広がっており、土地利用の需要が減ることによる未利用地の増加が懸念される。

未利用地の問題は、複合的な要因が積み重なった根深いものであるが、土地は利用されなければ価値を生まない。その意味でも、未利用地をどのように利用することが地域の発展・活性化になるかを地主・所有者と行政、地域住民、専門家、NPO等とが一体となって知恵を絞り解決に取り組むことが重要である。その他、産業の育成の観点で、ベンチャー企業・大学発ベンチャーに未利用地を提供したり、農業関連を事業とするNPO等へ農地を目的として未利用地を提供する等、収益性のみには捉われない視野での活用が未利用地の解決のヒントにあると考える。

まとめ

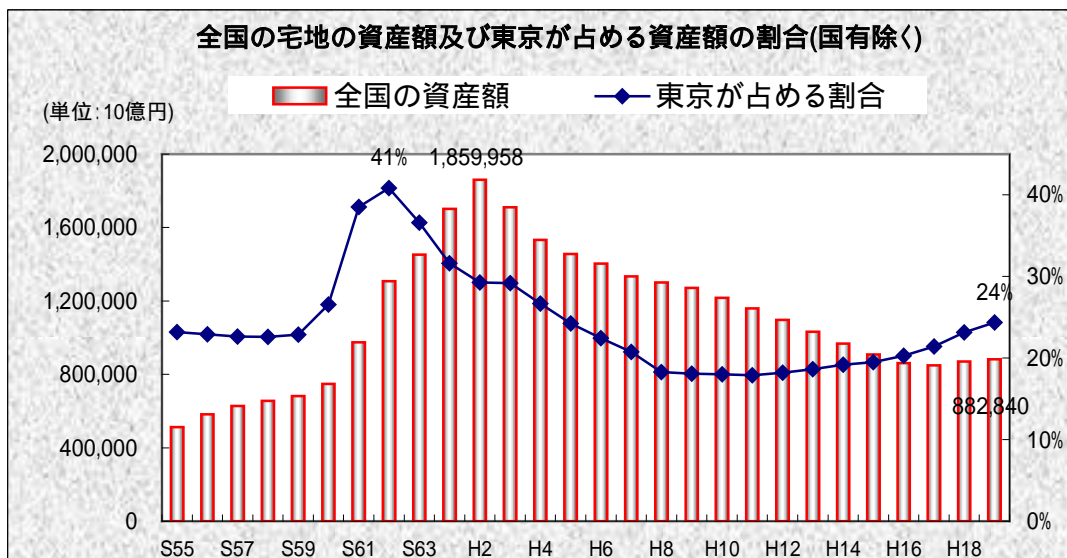
不動産は他の資産と違い公共性が高く、適正な利用が求められていることを再確認することを目的に、不動産の特性・利用形態・課題等について考察した。これらのことを頭の片隅に入れることで、地域ごとの特性や今後の市況動向を予測する判断材料になると思われる。

例えば、日本の代表的なビジネス街である丸の内の賃料が高い理由と不動産の利用形態を照らし合わせると、グレードの高いビルの集積を実現した計画的な再開発、オフィスビル、ホテル、複合施設の充実による高度なインフラ環境、金融機関及び各業種のトップ企業の本社機能が集約していることによるテナントの質(資力・信用等)の高さと営業基盤の充実等が背景にあることがわかる。また、住んでみたい街で上位にランクインする吉祥寺、自由が丘の不動産の利用形態には、駅前に豊富な商業施設が整備されている上に住宅地は落ち着いた清楚な環境で井之頭公園等の緑地がバランスよく整備されている等の特性がある。

こうした事例より、不動産も他の一般商品と同様、主たる需要者のニーズを汲み取って利用を図ることが他の地域・不動産との競争・差別化を図る基本にあることがわかる。しかし、他の商品と違い、不動産は地域によって構成されていることにより利害が複雑となり、主たる需要者のニーズに即した環境を提供することが容易でない。競争によって淘汰された地域の不動産は需要が減少し、場合によっては未利用地が増加し、地域の活力が減少するという悪循環に陥ることも少なくない。

日本の不動産の市場規模(下記グラフ 国民経済計算を参考に宅地みの資産金額を算出)は平成19年末時点で約890兆円弱、金額の推移からほぼ成熟市場といって差し支えない。また、再開発が行われ不動産投資が集中する東京の資産規模の割合が年々高くなる傾向にある。

東京は、羽田空港の拡張や再開発案件(虎ノ門、品川、二子玉川等)が控えている一方で、多摩ニュータウン(諏訪、永山地区等)に代表されるような高度経済成長期に開発された団地の居住者の高齢化が進み、地域の衰退事例が増えることも予想される。このことから、開発地域の選別を巡り、都市部での不動産の競争は新規事業社の参入を含め、強まることが予想される。



また、東京は何時震災が起きても不思議ではないといわれ、都市の一極集中が持つ弊害があるのも事実である。東京に続く都市は、大阪、名古屋、福岡であるが、いずれも東京と比較して都市機能は見劣りする。東京直下型の災害が起きた際の金融市場を中心とした経済機能の迅速な普及策、帰宅困難者対策、政治空白を極力避ける等の都市機能の整備が急がれる。

今回のレポートで取り上げたことは、不動産を知るうえでの基礎的土台であると捉え、今後のレポートでは不動産の市況動向をはじめ、不動産ファイナンス(CRE(Corporate Real Estate)戦略、不動産の証券化等)、諸外国の不動産動向等について考察していきたいと思う。

最後に各人の不動産についての考えや今後の動向等について自由に記述していく。

コメント

川邊

樋口氏のレポートの中で日本の国土は森林と農地で6割以上を占められており、行政手続等とコストの面から農地の用途変更が行われないと述べていた。具体的に以下の2つの理由があると考えられる。一つは農地法の存在である。もう一つは税制(固定資産税、相続税)であると考えられる。

農地法

農地法とは従来の小作農から自作農への転換を促進することを主として安定的な農業生産能力の増進を図ることを目的として制定されて法律である。農地を売却する行為、農地を農地以外の地目に転用する行為、農地を転用することを前提して売却する行為の以上3つの行為は農地法で厳しく制限されている。農林水産大臣又は都道府県知事・農業委員会の許可が必要とされている。食料自給率が約40%の日本では農地は農地法で手厚く保護されておりその用途変更をすることは容易ではない。

今年の6月に国会において農地法改正について審議され参議院で可決された。農地の利用権を原則自由にするという。農地に住んでいなくとも農地を借りることが可能となり利用期間(借地期間)を20年から50年へ変更、従来の農業従事者だけでなく企業も借地を行う事ができる。この改正により企業の農業への参入が期待されており食糧自給率向上にも寄与すると考えられている。

固定資産税・相続税

固定資産税及び相続税の存在も農地の用途変更が進まない原因となっている。農地の評価は総務大臣が定める固定資産評価基準(相続税路線価については国税庁長官等が定める財産評価基準)に基づき、売買実例価格を基に算定した正常売買価格(適正な時価)を基礎として求められている。宅地は公示価格の7割(相続税路線価では8割)の評価水準で評価されるのに対して農地(田、畑)は宅地に対して8%~15%(財団法人資産評価システム研究センター

の調べ)程度の評価額になっている。農地は宅地の10分1程度の著しく低い評価額であり農地所有者の税負担軽減に繋がっている。農地の用途変更は税負担の増加をもたらすと考えられるため用途変更が進まない原因となっている。

農地は食料自給率の問題から様々な措置を講じられている。上記で述べた農地法改正は農業のビジネス化に繋がるだろう。農地のビジネス化は農地の収益性を高める効果があると考えられ、著しく低い農地評価に歪みをもたらすこととなり問題点を浮き彫りにするだろう。今後、農地評価の見直し議論に発展する可能性もある。収益性の高い農地は高く評価され逆に収益性の低い農地については低い価格に評価されるべきである。

今回のレポートで不動産の奥深さを再認識した。不動産について客観的に考える機会がなく勉強になったと思う。不動産を本質と理解したとは言えないが今後も不動産に関する知識を幅広く吸収していきたいと思う。

安西

不動産は地域によって、その価値は違ってくる。東京のような一等地では、需要が見込めるため不動産価格は地方に比べ高価である。そのため土地持ちは重宝される。一方寂れ切った田舎で土地を持っていても、東京のような一等地とは違い二束三文でしかない。土地持ちであることが、強みとならずかえって、相続の時には煩わしいものになりかねない。

東京が牽引役となって、経済成長を続けてきたのは都市部一極集中型の産業構造の形成、都市機能を集約した事が、都市と地方の二極化を生みだし、不動産価格も同様な事象が生じた。

都市は人の流入が絶える事無く続き、中心地から離れた近隣であっても鉄道の新設・延伸によって人が集まり地価を上昇させる要因を作り上げた。都市部とは対照的に人口の減少が鮮明な地方の地価の下落率が大きい傾向にある。地方の若者は地元で働く場所がなく、人口流出と大型ショッピングモールの設置に伴い、駅前の商店街は閑古鳥がいない。

また、第一次産業は、輸入依存率が上昇傾向にある事、後継者不足、安価なものを輸入するため、産業が弱体化している。国の政策として、輸入に依存したあまり、自給率は40%台まで落ち込んだ。今後、バイオ燃料の量産の進行、新興国の食料需要増になれば、穀物価格の急騰は避けられず、更なる消費の冷え込みが予想される。今後の課題として、限りある田畑を復旧し、商売目的ではなく自給率向上のため農作物の生産を行う事だと思われる。

今後、国が地方の魅力、住みやすさ、雇用、1・2次産業に従事する人の保障をしなければ、ますます地価下落、二極化の拡大を招き、譲渡性のない不動産となるだろう。土地に力がなければ、地価、不動産は盛り上がる事はないだろう。

地方と都市の抱える問題点は違えど、問題点は尽きないものだ。地方の土地が荒廃して

いくのに対して、都市部では、地上げ等により再開発が進み、昔の街並みは消え巨大なビルの誕生に変わった。市場原理に委ね、不動産の利用を行うことの弊害である。

地方の不動産についての解決策の一つとして地方分権が期待できる。有権者として、国・行政が進める不動産政策に対して注視していきたい。

樋口

不動産会社も他の企業と同様、利潤を追求することは重要であるが、不動産の持つ公共性・地域性や各法令の規定を通じて、利潤追求の前提に、不動産の適正な利用を基本とした「まちづくり」、「地域づくり」が不動産企業に課せられた使命であることを認識させられた。個々の「まちづくり」、「地域づくり」の積み重ねが、戦後の焼け野原から世界有数の都市となった東京における原点であり、不動産の開発、適正な利用の促進は目先の利益ではない、長期的な視点が問われることを伝えているようである。

自身の今の置かれた状況は、新橋地区を中心とした賃貸ビル事業に携わると共に、汐留プロジェクト、環状二号線新橋・虎ノ門地区の市街地再開発を目の当たりする身であり、「まちづくり」、「地域づくり」と関わりをもっていることを深く自覚しなければならないと感じる。

海外の不動産の動向をみると、中国が都市部を中心に不動産バブルの様相を呈している。世界銀行による中国の今年の予想経済成長率は年率 7.2%と、欧米・日本のマイナス成長とは一線を画した伸び率であり、中国市場への各国企業の進出は増加の一途を辿っている。こうしたことを背景に、不動産の需要が増加し、地価が急激に上昇していると推測される。人口が多く、市場規模が大きいことはビジネス環境に適し、しいては不動産市場の拡大に繋がる。地価は経済を映す鏡といわれるが、中国の現状がそれを物語っている。しかし、本文にも記したが不動産バブルが永遠に続くことはなく、バブル崩壊による中国の経済成長にブレーキがかかる報道を聞くことは、そう遠い将来ではないだろう。

日本においては、衆議院選挙を控え、民主党が出生率の増加を視野に子供手当の創設をマニフェストの柱に掲げている。財源不足の問題はあるが、不動産の需要を含め、あらゆる需要は人がいなければ創出されないことから、出生率の増加に期待したい。また、エコポイントや土・日・祝日の高速道路 1 千円が予想を上回る消費になっていることを鑑みて、不動産についても画期的な経済対策を行うことで潜在的な需要を掘り起こせると思われる。例えば、未利用地の利用を行った土地の固定資産税を 10 年間免除・減免する等である。需要を喚起するための思いきった政策が不動産の利用の推進を図る起爆剤になることもあり得ないことではない。

今回のレポートは、法的内容を含んだ堅い内容であり、実務に直結するものではなかった。今後は、実務に即した不動産のテーマを取り上げ、法的知識と実務知識を備えることを目的にレポート作成を行っていききたいと思う。

以上

参考文献

国土交通省統計資料

内閣府 国民経済計算

統計局 国勢調査

不動産関連法規

東京都収用委員会 統計データ

東京都市街地再開発事業地区一覧

不動産セミナー教材

Wikipedia(百科事典)

8月金融・経済レポート予定

担当者 安西

テーマ 家計調査について