

第2回国土審議会土地政策分科会 企画部会

平成14年4月12日（金）

於 東海大学校友会館「霞の間」

国土交通省土地・水資源局総務課

午後２時３０分 開会

１．開 会

部会長 それでは、ただいまから第２回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催したいと存じます。

まず、議事に入ります前に事務局から説明があるそうでございますので、よろしくお願いいたします。

事務局 委員の先生方におかれましては、お忙しい中御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日は、金子委員と白石委員におかれましては所用のため、御欠席となっております。

それでは、まず、資料の確認をさせていただきたいと思います。上から順に、議事次第、座席表、配布資料一覧、資料１－１から１－３まで、資料２、資料３、それから参考資料といたしまして、企画部会委員名簿、第１回企画部会における主な意見、「社会・経済構造の変化が土地市場に与える影響」という形になっております。それから、前回の企画部会の資料につきましても御参照いただくことがあるかもしれませんので、机の上に青いファイルが用意してございます。もし資料に抜けがございましたら事務局の方に言っていただければと思います。

本日の部会におきましては、御案内のとおり、「平成１４年地価公示に基づく地価動向について」「『２１世紀の土地政策のあり方』の論点について」「土地税制について」の三つを御審議いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それから、本日付で私どもの土地利用調整課長がかわっておりますので、御紹介させていただきます。五十嵐でございます。

事務局 五十嵐でございます。よろしくお願い申し上げます。

部会長 ありがとうございました。

２．議 事

（１）平成１４年地価公示に基づく地価動向について

部会長 それでは議事に移りたいと思いますが、お手元の議事次第をご覧くださいと思います。まず最初の議題でございますが、「平成１４年地価公示に基づく地価動向について」ということでございます。事務局の方から資料について御説明いただければと思いますので、よろしくお願いします。

事務局 私の方から、１４年地価公示ということで御説明申し上げたいと思います。お手元の資料の中に三つの資料が入っていると思いますが、すべてを御説明する時間がございませんので、専ら資料１－３（参考資料）に沿って御説明させていただきます。

資料１－１と１－２について、若干その性格だけ申し上げておきたいと思います。資料１－１は、我々は特徴文というふうに申しておりまして、地価公示の中身を、概略を示したものと考へいただければと思います。資料１－２はデータ編ということで、これも後でご覧いただければと思います。そういった両方の資料の中からピックアップして作りましたものが参考資料ということでございますので、それをもとに御説明させていただきます。

資料１－３でございますけれども、地価公示ということにつきましては、御案内のことかとは思いますが、全国３万１，５２０地点の標準的な更地につきまして、土地鑑定委員会という独立した行政機関が判定をいたしまして、１月１日時点ということで価格を官報に公示するということでございます。本年、１４年につきましては３月２６日に公表したということでございます。

参考資料の１ページをお開きいただきますと、１４年地価公示でどういうふうに地価が変動したかということ、全国であるとか、三大都市圏、地方圏に分けて全体的な動向を見てみようということでございます。１２年、１３年と比較してございます。なお、１２年、１３年、１４年というのは、例えば１４年でございますと、１３年１月１日から１４年１月１日の間の変動ということでございます。

ご覧いただきますと、住宅地、商業地とも、全国で申しますと、住宅地で申しますと１３年がマイナス４．２から１４年がマイナス５．２、商業地で申しますとマイナス７．５がマイナス８．３ということで、下落の幅を拡大させているということが一つ言えるかと

思います。特に地方圏のところをご覧いただきますと、例えば住宅でございますと、これまで2%台ということで推移してまいりましたけれども、ここへきて4.0とか、あるいは商業で申しますと5～7というところで推移しておりましたけれども、8ポイント台というようなことで、下落の幅を拡大させているということでございます。

次に、その中でも東京圏をご覧いただきますと、住宅は0.1ポイント下落幅を広げておりますけれども、他の圏域ほどは下がっていないということ、あるいは商業で申しますと、逆に、下落幅が縮小したというような状況でございまして、他の圏域と比べると若干違う動きをしているということ、これが二つ目であろうかと思います。

それから、商業で特徴的かなと思うのですけれども、13年に一旦下落幅を縮小させて、14年でまた下落幅が拡大という、山型というのでしょうか、そういう動きを示しております。

こういう全体の下落幅の拡大、特に13年における拡大ということにつきましては、後でまた御説明させていただきますけれども、特に13年の後半におきます景気の悪化といったようなことが全体的には影響しているのではないかと考えているところでございます。

そういう下落の動きということが推移としてどうなっているのかにつきましては2ページ以降をご覧いただきたいと思います。

2ページには昭和49年以来の推移を示してございます。ピークを100といたしました指数も表しているところでございます。全国で申しますと平成3年から11年間連続して下落ということでございまして、ピークを100とした場合に、住宅でございますと64、商業でございますと38という水準になっているところでございます。これを左の方にずっと目を移して、この水準が過去何年に相当するかということについて、私の方で口頭で申させていただきますが、住宅でございますと昭和62年ないし昭和63年ぐらい、商業でございますと昭和55年ぐらいというようなことでございます。これが全国でございます。

3ページには三大都市圏の推移を記載しております。三大都市圏は、ピークが全国より立ってございます。同じように平成3年ピークで、11年連続で下落しております。現在の水準は、住宅47.9ということで半分、商業については23.9ということで4分の1ということでございます。これも先ほどの例で申しますと、住宅につきましては昭和62年ぐらい、商業につきましては昭和55年ぐらいの水準ということでございます。

4 ページには、今度は地方圏の推移を記載しております。地方圏は、ピークが平成 4 年でございました。したがって 10 年連続下落という状況でございます。地方圏の住宅につきましては 85.2 ということで、先ほどの三大都市圏と比べるとまだ高い水準ということと言えるかと思います。商業につきましては 52.6 ということで、住宅につきましては平成 2 年が過去の水準として相当するところ、商業につきましては昭和 56 年でございましょうか、そういったところの水準であるということでございます。

全体の傾向としては、景気の悪化ということが作用したと考えられますけれども、景気の悪化ということにつきまして、これから地域ごと、あるいは地点ごとに説明する際にも見て参りたいと思いますので、恐れ入りますが 19 ページをお開きいただけますでしょうか。ここには地域の経済動向ということで、内閣府の方で発表しておりますものを記載しております。先ほど 13 年の後半というふうに申し上げましたが、5 月ごろから弱含み、8 月が悪化、弱まっている、11 月が一段と悪化というような状況に各地域ともあったということでございます。ただ、ここへきて明るい兆しとか、あるいは底入れとかというような、3 月、4 月の月例経済報告などがございましたけれども、少なくとも 13 年の後半ということで見ますとこういう状況であったということでございます。




ただ、20 ページから、企業の生産活動の指数であるとか収益の指数であるとか、そういったものを指標として載せておりますけれども、各地域、三大都市圏の中でも違った動きを示しているわけでございます。

例えば 20 ページには鉱工業生産指数の動きを示してございます。ご覧いただきますと、大阪府が一番下の線になるのですが、全国よりも下の水準で、しかも下落しているということでございます。一方、例えば愛知県ということで申しますと、上から 2 番目の線でございますけれども、12 年に一旦上の方に参りまして、腰折れで 13 年に低くなったというような状況でございます。そういった意味で、各圏域ごとに、先ほど申しました地域経済の状況も違っているということが申せるかなと思います。





例えば 22 ページをご覧いただきますと、雇用情勢ということで、これも同じく近畿の指標が一番上の線でございます。一方向で失業率が上がっているということが見てとれると思います。あるいは、一番下が東海でございしますが、一旦下がってまた上がるというような傾向を示しているということでございます。

こういった、地域の経済状況であるとか、後でまた申しますけれども、個別の地点の置かれた状況によりまして色々な地価の動向が見られるということ、これから 5 ページ以

下で御説明申し上げていきたいと思います。




５ページをお開きいただきますと、三大都市圏の２７の地域につきまして、下落の拡大の方向にあるのか縮小の方向にあるのかということを、、ということで書き分けているものでございます。一見して分かりますように、大阪圏、名古屋圏を見ますと、どの地域も下落幅が拡大傾向にあるということが見てとれると思います。一方、東京圏の上の方、都心部、南西部、北東部というところをご覧くださいますと、連続してになっておりまして、縮小が連続しているという状況にあるわけでございます。特に都心部がマイナス１．５という数値になってございます。１３年がマイナス１．６という数字でございまして、ここ２年の動きを見ましても、ほぼ横ばいに近づいているというような状況になっているというところでございます。都心部、南西部、北東部を合わせました都区部につきましても３年連続下落幅を縮小させているというような状況にあるところでございます。東京圏で申しますと、都区部を中心としたそういう動きがあるわけでございます。

さらに、個別の地点で申しますと、東京圏で横ばいということになりました地点が、４５から９０ということで倍増しております。特に港区、渋谷区といったところで顕著な傾向を示しておりまして、その結果、港区では２年連続の上昇であるとか、渋谷区は１４年ぶりに横ばいといったような状況にございます。

その状況を７ページ以下でプロットしてございますので、見ていただければと思います。７ページには、東京都心の南西部の上昇・横ばい地点をプロットしてあります。大きいが上昇、小さいが横ばいということでございます。１３年でございまして、渋谷、新宿あたりの広がり少し狭まった範囲に上昇・横ばいポイントというものが存在したわけでございますけれども、今回、例えば左下の方に参りますと、東横線の田園調布であるとか自由が丘、八雲大田区、目黒区ですねといった地点にも上昇、横ばいの地点が広がってきたということが言えようかと思います。さらに、笹塚とか、そういったところにも横ばいの地点がにじみ出してきているというような状況にあるわけでございます。

さらに、東京都区部以外にも出てきたということを御紹介するために、１０ページをご覧くださいませでしょうか。１０ページには埼玉県、特にさいたま新都心の拠点、その周辺の状況、あるいは、去年の３月の終わりでございましょうか、開通いたしました埼玉高速鉄道沿線、こういったところで横ばい地点がかなり多く出てきているということが示されているところでございます。

恐れ入りますが６ページにお戻りいただけますでしょうか。今度は商業地につきまして、

先ほどと同じように下落幅拡大傾向なのか縮小傾向なのかということを、で示したものがございます。同じように大阪圏、名古屋圏ではが多いということでございますけれども、後で大阪の中心の状況であるとか名古屋の中心の状況については地図が用意してございますので御説明したいと思いますが、先ほど住宅地が東京の中の都区部で下落幅縮小というふうに申しましたけれども、商業につきましても、埼玉とかそういったところもになっておりますけれども、数値的に言いますと、都区部の動き、特に南西部、港区、渋谷区といったところの3.1という水準、こういったところが注目されるのかなと思います。

これにつきましても地図でプロットしておりますので、11ページをご覧くださいと思います。11ページには商業地の東京駅周辺地区ということで、それぞれの地点ごとに、括弧の中が13年の変動率、括弧の外が14年の変動率ということと、14年の価格、それから名称ということで示してございます。御案内のように、東京駅の丸の内側も八重洲側も再開発が非常に盛んに行われているところでございます。そういった再開発が行われたところの収益性の上昇であるとか、そういったことが反映しているのかなと思われます。それから、左の下の方に参りますと、そもそも、先ほどの東京駅周辺もそうですけれども、銀座といったところについては、高度商業地ということで非常に優良なポイントではございますけれども、左下のところで申しますと、加えて外資ブランドの出店が進んだというようなことが、上昇、横ばいということで表れた背景にあるのだということだろうと思います。

それから、14ページに港地区ということで、港区を中心といたしました地点を表示しております。例えば一番下に品川駅のところがございます。その下にインターシティとか書いてございます。品川周辺も再開発が進んでいるところでございます。そういったものの影響。あるいは、麻布十番という真ん中のところがございます。これは南北線、大江戸線がちょうど交差して、今非常に出店が進んでいるところ。それから、山王ビルディングというものがございますが、ここも溜池山王で色々な再開発が行われている。そういったことによる集客力の向上といったことが反映されているものだと考えているところでございます。

そういった上昇、横ばいの地点は、特に再開発であるとか交通基盤施設の整備といったようなことが背景となって上昇、横ばいということになっているのだろうということでございます。

それから、大阪の動きということで１７ページをご覧くださいませでしょうか。大阪も、大阪圏全体としては下落幅の拡大の方向にあるわけですが、御堂筋沿いにつきましては、大阪市のほかの地点とは違った動きとなっております。典型的には、一番上に梅田駅がございますが、この周辺で再開発が進んでおりまして、去年が１０．０という水準から１．０というところまで下落幅が縮小している。それから、心斎橋というところでも同じような状況にございます。ここも先ほどの銀座あたりと同じで外資ブランドの出店が進んでいるといったような状況にあるわけですが、一方、船場とか、通りを少し離れたところは不況の影響を強く受けている業種が集中しておりまして、二けた台のかなり大きな下落を示しているというところがございます。そういったように、二極化と申しましうか、個別化がさらに進んでいるというようなことも言えようかなと考えているところでございます。

以上、私の方から１４年地価公示ということで、その概況と背景といったことについて御説明させていただきました。以上でございます。

部会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの御説明に関しまして御質問などがございましたら、お出しいただければと思います。如何でございましょうか。

委員 感想なのですけれども、住宅地の田園調布が地価が上がったという、この東京の中で住宅地では多分唯一ではないかと思うのですけれども、田園調布がすごく便利になったのです。交通が、都心への乗り入れが何通りもできるようになりましたし、それから、道路が広くて、駅の反対側同士の行き来が簡単になりました。そうすると人がすごく多くなって、人出が物すごいねと住民たちが感想を毎日言い合うぐらいの人出がかなり見られるようになりました。そうしますと今度商店街が元気になってきて、整備されて、おしゃれなお店ができる。色々なものが複合的に努力すると、やはり地価に表れるのだなということを感じました。

委員 オフィスの賃料の動向というのは一緒に調査しなかったのですか。

事務局 この地価公示の中では調べておりません。

事務局 それは最も調査が難しい。賃料の調査が難しいのは、本当のことをなかなか出してもらえない。例えば募集賃料とかいうのは、賃貸ビルの空室率を調べているとかいった会社などでよく出しているのですけれども、実質賃料というのは、借地借家法がありまして、店子によって賃料が違ったりするものですから、非常に家主さんにとって出しにく

い資料になっているのですね、日本の場合。それが非常にネックになって、今から例えば不動産投資インデックスなどを作るというときに一番大きな問題になってきているものですから。

委員 どれくらい回るか分からないものね、土地が。

委員 前々から私申し上げているのですけれども、証券化といったって、どの程度回るか。

事務局 そうしないと、ブームで少し金は不動産市場に流れるけれども、それ以上にならないのですね。ベンチマークが分からない。それが大問題なものですから、少しこれからどうするか……。

委員 ビルを買って運用の対象にするにしても情報開示が基本的にないと投資というか運用の対象にならず、結果として、不動産の流動化が起こらない。

事務局 例えばファンドマネジャーが不動産投資をやって成績を上げた。その成績がいいのか悪いのかよく分からない、そういう話にもなるのですね。

委員 本当はある程度地価とリンクしなければいけないですね。

事務局 ですから、ビルの実売価格情報と賃料情報というのが、生の情報自身は、これはまた、それこそ土地政策の本論のところで大分議論していただければと思っているのですけれども、生の情報自身はそう使い勝手はよくないのですが、やはり専門家がうまく生の情報を整理して不動産投資インデックスみたいなものを作っていくということがこれからの……。昔のように、地価が上がるときは、放っておいてもみんな金を出して不動産を買っていたのですけれども、今からはやはりキャッシュフローだとかリスク管理をいかにするかというのが中心になって参りますので、そういう情報の提供というのが土地・不動産市場には非常に大事になってきているのですね。

委員 少なくとも大手不動産の皆さんは出すべきですよ。（笑声）

委員 今、大家みたいに言われていますけれども（笑声）。店子の方でも開示はやっていくようにという、自分が幾ら家賃を払っているかというのはやはり発表したくないわけです。

委員 一番重要なことなので、大家さんの方からやってくれないと。

事務局 まあ、そのところはまた議論を追い追いついて……。

事務局 ちなみに、民間で調べたデータは我々今手元に持っておりますので。

事務局 では、簡単に傾向だけ。三鬼商事が東京の主要5区（千代田、中央、港、新宿、

渋谷)ということで募集賃料ベースで調べた結果でございますけれども、新築ビルにつきましては、昨年9月ごろから徐々に上がっておりまして、2月現在で平米当たり8,352円ぐらいの水準でございます。一方、既存ビルですけれども、2月にきて、若干でございますけれども下がっておりまして、5,960円ぐらいというような水準であるということでございます。ちなみに、両方とも合わせた空室率でございますけれども、昨年の秋あたりから徐々に上がってきておりまして、2月で4.8%ということで、5%は切っているけれどもというような状況であるということでございます。

委員 私も感想なのですけれども、先ほど委員がおっしゃった交通条件、それは明らかに今回出ていますね。特に埼玉はそれだけという感じですね。ただ、東京のものを見ますと、確かに田園調布は交通条件があるのですけれども、もう一つ、数年前に東京都の都心部の土地利用計画に実際に関わったとき、色々なデータが出てきたのです。そのデータを見てみると、今日の資料の7ページに非常に如実に出ているのですけれども、要するに、東京の西南部は、大使館があったり、あるいは高級ブランド品店が出てくるといのはこの地域に限られていますよね。これから上のところにはほとんど出てきていない。そういう面で東京はきれいに二極分化して、それが恐らく地価にも影響している。要するに交通条件と、その地域が持っている地域特性のようなものが相まっている。田園調布は実はその二つを持っていて、非常に極端にそういう傾向が表れてきているというふうに読めないこともないなという感想であります。

部会長 これは、全体が地価の下落幅が大きくなっていて、中で二極分化が激しくなるということですよ、傾向としては。これは人間の所得だと最悪のケースを言っているわけですよ。つまり、所得が落ちこちていって、その中で格差が広がっているというわけですから、最悪のケースになってしまっているわけですね。土地の場合にはどうなのでしょう。つまり、二極分化をしているということは、政策を打てば、伸びているところもあるから希望があるんじゃないかという明るいメッセージなのか。二極分化してしまっているというのは人間の方にも最悪なわけですよ。

委員 この辺は、ピークが高過ぎれば当然上昇も戻るというわけで、ピーク時も調べないと分からないですね。田園調布とか一部地域がやたら上がっているのですか、バブルのときに。

事務局 ただ、バブルの後始末みたいなものは、11年連続下落している中で大体処理している。水準的に言いますと、商業地ですと昭和55年ぐらい、住宅地も昭和62年ぐ

らの水準になっていますので、大体処理できているのだらうと思っております。

委員の御質問に対する答えは、どう考えていいのか難しいところなのですが、日本全国で言いますと、需要と供給という意味で言いますと、需要がなかなか成り立ちにくい部分というのはどうしても出てくるだらうと思しますので、そういうところは地価が上がっていくというのはなかなか難しい状況にあるのかなとは思います。ただ、例えば東京のこういうエリアみたいに、ポテンシャルがある、あるいはそれに合わせて基盤整備がされているようなエリアについては、そういう都市再生とか、環境がよくなるようなことをちゃんとやれば、ちゃんと需要が出てきていけるということではないか。ですから、そういう意味では明るい。

事務局 基本的に地価の下落要因というのを今の時点で考えてみますと、トータルとしてはやはり、企業が今土地を手放そうとしているということなのですね。今までは、バブルのときは極端に企業が土地を買って、売る土地よりも買う土地の方が多かったわけですね、ずっと。バブル以前も、企業は常に買い越しであったわけではないのですけれども、どちらかといえば買い越しでずっときたのですね。ただ、バブル崩壊後は完全に土地に対する企業の意識が変わりましたから、ある意味では土地は富の蓄積手段みたいに今までなっていたものが、それが全く通用しなくなってきたということで、企業はできるだけバランスシートを小さくしようという動きになってきて、とにかく資産を効率化する、それが企業の評価につながるという時代になって参りましたので、物すごく売りまくっているのです。企業は、ここ3年ぐらいで言いますと5兆円ぐらい売り越しなのです。そういう状態がずっと続いていまして、それが全体の土地の需給緩和にそれぞれ影響を与えている。

その過程で極端に、例えば東京で、今、委員が言われた両極分解の一つなのですが、例えば日本橋の昭和通りから外側あるいは神田といった古い業務市街地、そういうところは景気が非常に悪い、構造不況業種が非常に多いということも相まって土地利用にもの凄い変化が起こってきていまして、マンションがもの凄く入っているのです。商業地にマンションがどんどん立地するということは、その地価をもの凄く下げることになるのですね。大阪の御堂筋が今どうもそうなのです。例えば堺筋に、昔立派な業務市街地でトーメンの本社などがあったところに、例えば今は住友不動産のマンションが建ったりしているのですね。そういう、企業が土地を手放す、その中で住宅地に変わっていくというようなところでは物すごく地価が下がるのです。そういうふうな要素で、一方では新しい企業活動が起こってくる、それから土地そのものが非常に収益性が高く高度な開発ができ

る、そういうふうなところでは、先ほど言いましたように、委員の本拠地のあたりから、それこそ品川駅の東口の旧生産・流通施設みたいなところとか汐留だとか、そういうふうなところの複合的な開発で収益を上げるような土地については下げ止まりから上昇に変わってくる。そういう色々な要素があるのですが、ただ、全体として地方の地価が今、下落幅はそう大きくないのですが下がっているというのが、やはり今景気が非常に悪くなって、雇用情勢が非常に悪いというのがかなり出てきているのではないかというふうに私どもは思っています。かなり複雑な要素がそれぞれの地域である。ただ、両極分解のときに個人の所得格差が広がっているということとはちょっと違うのではないかなというふうに思いますけれども。

委員 地方の住宅地についてかなりまだ下がり方が非常に遅いわけですが、一般的に、素人目で見ますと、元々、上がるのが遅かったというようなことがあるので、それは当然なのかなという気もするのですが、ほかに何か要因があるのかどうか。それから、地方でも色々差があると思うのです。非常に首都圏への通勤に便利なところとか、あるいは土地利用が非常にスムーズに進んでいるとか、その辺で地方についても二極分化のようなものがあるのかどうか、その点を伺いたいのですが。

事務局 資料 1 - 2 の 1 ページを見ていただきますと、各都道府県ごとの住宅、商業ということで変動率を記載しております。地方にも二極分化の傾向はあるのかということの前に、今回、住宅地でございますが、13 年まではと言った方がいいと思いますが、プラスだったところ、例えば岩手だとか山形とか島根、高知、こういったところは、島根はやっと 0 . 0 で横ばいになっておりますが、ほかのところはマイナスという状況になっております。島根とか高知はバブルがあったかないかというとなしくなるのですけれども、非常に小幅であった。その後も、10 年間、20 年間ずっと、少しずつではありますけれどもプラスが続いていたというようなところでございます。そういったところもここへきてマイナスになっているというのは、冒頭に申しました様な景気悪化等の影響ではないかということがまず基本にあると思います。

その上で、例えばすごく下がっているというのが見てとれるところがございます。例えば兵庫、6.7から10.3とか、こういった下落幅の拡大が非常に大きかったところ、こういったところが今回見当たります。

そういった意味で、例えば、地方と言っていりかどうかわかりませんが、神戸などの動きを見ますと、住宅地の価格はかなり下がっております。その要因を調べてみます

と、いってみれば供給過多の中で、需要も、供給している場所ではなくて都市の中心の方に向かっているというようなことで、量的あるいは質的に、場所的と言った方がいいかもしれません、ミスマッチが起こってしまっているようなところ、そういったところではかなり大きな下落を示しているというようなところが幾つかあるというような状況であると思います。

一方、先ほど大阪で説明しましたような動き、再開発とかそういったことで下落幅が縮小しているようなところもあります。それは札幌とか福岡でございますけれども、ここではちょっと見にくいのですが、福岡の天神地区の周辺で、非常にポイントの話ですけれども、今泉2丁目という場所がございます。天神地区は非常に再開発が進んでおりまして、集客力が高まっております。そういった便利な場所の近くに住みたいというようなことで、従来なら近隣商業地であったようなところがマンション開発が進むというような場所が出てきております。ただ、非常に限られたポイントと言った方がいいかもしれませんが、そういったところでは、先ほど説明しました大阪の御堂筋的な動きが見られるというような状況が見られるというようなことでございます。

(2) 「21世紀の土地政策のあり方」の論点について

部会長 それでは、予定の時間もございますので、続きまして、2番目の議題になっております「『21世紀の土地政策のあり方』の論点について」ということに関しまして事務局の方から資料の御説明をお願いしたいと思います。

事務局 お手元に資料2として「『21世紀の土地政策のあり方』の論点について（案）」というものがございますが、これと参考資料の「社会・経済構造の変化が土地市場に与える影響」の二つで簡単に御説明させていただきたいと思います。

今、地価公示の御説明をいたしました中で、土地に関する状況がかなり変わってきているということをお話しさせていただきましたけれども、そういった中で、新しい土地政策のあり方を土地政策分科会で御議論していただくということで、来月の23日に分科会を開くことにしております。本日の企画部会におきましては、分科会でそういう議論をスタートさせるときの論点ということで少し御意見をいただきたいということでこのペーパーを用意しております。

なお、3番目の議題の土地税制も大きく言いますとこの中に入っているでございます

が、税制は今、経済財政諮問会議であるとか、あるいは政府等の税調、色々なところで議論になっておりますので、このペースよりも少し早目に議論しなければいけないということで、本日、部会長に少し御意見を聞かせていただくようなことにいたしております。

資料2の方を御説明させていただきますと、大きく分けまして「新しい土地政策の検討の必要性」ということと「土地政策の課題」という二つで中身が構成されております。

最初の方は必要性を書いた部分ですが、その最初に「最近の土地をめぐる状況」ということで、今、地価についての説明をしたような内容のものが書かれております。地価はバブル崩壊後、11年連続して下落している。そういう意味で、地価が上がり続けるという「土地神話」というのは崩壊しているという状況であろうかと思えます。土地に対する意識というのも、「持っている」というよりも「利用」ということを中心に考える。形態として所有権という形をとるか賃借権という形をとるかは別にしまして、ともかく使い道もないのに買うということはないというふうに変ってきていると考えております。土地の市場が、利便性あるいは収益性を重視した実需中心の市場に構造的に変化している。それを受けまして地価も二極化あるいは個別化というような状況に変ってきているということを最初のところで言っております。

二つ目が現在の情勢を言っておりますが、経済の低迷あるいは企業が海外に工場を移転するとかということで土地に対する需要が減少してきている。それから、土地の資産としての有利性の減少あるいは企業の経営方針（持っている資産の収益性を重視して、それを持つか売るかというようなことを決める）に伴いまして、企業が多く土地を売っております。現在のところ、11年とか12年ぐらいですと大体15兆円ぐらい企業が売っているという状況でございます。

こういった不動産市場の構造的変化が土地の利用にも影響を及ぼしておりまして、都心の一部の地区、先ほどお話がありました日本橋とか、そういったところでは業務系から居住系に用途が変わっているというような変化も生じております。

それから、既成市街地における敷地の細分化の問題、小さなビルがたくさん建っているというような問題であるとか、あるいは工場跡地として低未利用地が存在する、あるいは地方都市において中心市街地が空洞化するといったような課題も大きくなってきているというのが最近の土地をめぐる状況を取りまとめたものでございます。

それを踏まえまして、「社会・経済構造の変化が土地市場に与える影響」ということで、どういうふうな社会・経済の変化、あるいはそれがどう市場に影響を与えられる

かというのをごく簡単に次にまとめております。

基本的には20～30年ぐらいの期間を考えて土地政策のあり方というのを見ていこうというふうに思っておりますので、その期間の社会・経済構造の変化というのを見てみますと、人口・世帯数、経済の成熟化、高度情報化、こういったものがかなり大きく動いて、それが土地市場に影響を与えるのではないかと考えております。

最初に社会構造の変化でございます。人口問題研究所が予測を出しておりますが、我が国の総人口（2000年現在で1億2,690万人）は数年間は伸び続けますが、2006年に1億2,770万人と、現在から80万人ぐらい増えた段階でピークに達する。世帯については、さらに数年間遅れまして、2014年ぐらいに4,930万世帯でピークに達するというふうに予測を出しております。

その後は、人口・世帯数は減少していくと見込まれておりまして、人口の方だけ2030年で予測が出ておりますが、2030年には現在から大体1,000万人ぐらい人口が減りまして、1億1,760万人ぐらい。世帯は2020年までしか予測が出ておりませんが、世帯はピーク時に比べますと40万世帯ぐらいしか小さくなっておりませんが、4,890万世帯ということで、減少傾向にあるということがございます。

それから、少子化、高齢化という人口構造の変化も進んで参ります。また、国民のライフスタイルについての意識も大きく変化しておりまして、余暇であるとか、あるいは質の高い生活環境、こういったものが重視される。あるいは、多様な価値観が実現できるゆとりある社会の形成というのに向かっていくものと思われまます。

それを参考資料の1ページに簡単に図示しております。左側のピンク色のところで書いてあるのが大きな流れでございまして、出生率低下、人口減少、世帯数減少、これは少し時間差を置いてこういう現象が出て参りますが、それに伴いまして人口の構成も変化しますし、それから家族のあり方あるいは世帯のあり方も変化してくると思われまます。それから、居住に対するニーズというものも変化してきまして、職住近接あるいは利便性というものを求めるか、あるいは環境とか居住空間の拡大を求めるのか。それによって居住のニーズというものも、都心で居住するのを希望するのか、あるいは郊外で一戸建を持ちたいと思うのか。それから、持ち家と賃貸というのがどういうふうに変化してくるのか。こういったことが居住に対するニーズの変化として出てくる内容かなと思っております。

それから、その関連で、環境志向の高まりであるとか、あるいは都市再生といったような動きも片方であろうかと思っております。都市部における公園・緑地であるとか、ある

いは身の回りの道路といったような都市環境を重視するような意識が高まってくるかと思えますし、また、片方で今大きな内閣の課題になっておりますが、都市再生ということはどうやって取り組んでいくかということも今後出てくるものと思われまます。

こういったことが全体として土地市場に色々なインパクトを与えてくる。どの部分が強く出てくるのか、どの部分が小さくなるのかということはこれからまた議論をしていただくと思っておりますが、そういった変化があるうかと思われまます。これは主として住宅市場を念頭に置いてペーパーを作っております。

もとのペーパーに戻っていただきますと、経済構造の変化ということで、今度は業務系の方に視点を置いて少し整理しております。バブルの崩壊後、日本の経済を支えてきた色々な制度が抜本的な改革期に入っている。雇用慣行もそうでございますし、金融を含む経済システムというものも変わってきている。今後、経済の活力を維持しつつ、安定的な経済成長を果たしていくということが重要な課題になっております。

ただ、産業構造の変化を見ますと、経済が成熟しておりまして、第三次産業のシェアが拡大しつつある。近年では多くの工場が海外進出ということをやっておりまして、製造業の空洞化といったような問題も出てきております。また、高度情報化という動きも大きな影響を及ぼすということで、これは今後ますます加速していくものだと思われまます。

それをまとめましたのが参考資料の2ページで、「経済構造の変化が土地市場に与える影響」ということで、主としまして住宅以外の土地市場を念頭に置いて、主な影響を与えるような項目について整理したものでございます。経済の成熟化あるいは国際化の進展ということに基づいていたしまして、経済の低成長あるいは産業構造が変化するというようなことにつながってきている。第一次産業、第二次産業というものが第三次産業にシフトしていくというような形になっていきますが、第一次産業、第二次産業というものは比較的広い土地を郊外で必要とするという産業であったのに対して、第三次産業は必ずしもあまり広い土地を必要としない、あるいは必要とする場所も郊外部から都市部に変わってきているというようなことで、土地市場に対する影響度合いはかなり大きいというふうに思われまます。

それから、「企業経営環境の変化」というところを書いてございますが、生産拠点を海外に移すとかといったこととともに、減損会計等企業会計制度の変化が出てくる、あるいはキャッシュフローの経営を推進する、それからリストラ、不良債権といったような色々な企業経営環境の変化というものが生じてくると思われまます。これが現在も土地市場に色

々な影響を与えているということが言えるかと思います。

それから、片方で高度情報化というものが進展すると思われます。これは、テレワークの実現であるとか、あるいは地域間の情報格差の拡大とかということで、郊外に立地するような要因、都心に立地するような要因と両方あるかと思いますが、そういったものを含めまして情報化がどういうふうな影響を与えていくのかということが、これから土地市場を見ていく上で大事なかなと思っています。

それから、右側の一番下書いてございますが、高度情報化の部分について言いますと、不動産の取引についても情報化というものがかなり大きな影響を与え我想います。先ほども少し議論に出ておりましたけれども、情報開示みたいなものをどういう形でやるのか、それから不動産投資についての判断の精緻化みたいなものをどういうふうに提起していけばいいのか、こういったことも今後の課題になってくるかなと思ひまして、こういった動きが土地市場全体に色々なインパクトを与えてくると考えております。

参考資料の3ページ以下は、それぞれの項目について私どもが現時点で思い当たることを書き並べている資料でございまして、それと参考となるようなデータをつけているということでございしますので、これはまた次回の企画部会で私どもの方で少し細かく整理しまして御説明させていただきたいと思ひております。

こういうふうに、社会構造の変化あるいは経済構造の変化というものが進んでおります。これまでの土地政策審議会における土地政策についての検討といたしましては、平成8年に「今後の土地政策のあり方について」ということで、バブル崩壊後の土地政策について一度議論をしていただいております。それから、平成11年には「ポスト『右肩上がり』時代の土地関連諸制度のあり方」ということで6項目について議論をしていただいておりますが、今回改めまして21世紀の新しい土地政策のあり方を20～30年見据えた上で御議論していただきたいということでございまして、最後のところに「新たな土地政策を検討する必要性」というものを書いてございます。

この中で、最初のところで、土地というものが国民にとってどういう役割を果たしてきたか、あるいは企業にとってどういう役割を果たしてきたかということを書いてありますが、「土地本位性」みたいな言葉で言い表せるような内容のものが、これまでの右肩上がりの時代には土地というものの役割として一つあったということを書いてございます。ただ、もう「土地神話」が崩壊するということで土地市場に大きな変化が生じておりますので、改めて土地政策を総合的に見直すことが求められております。

今後の見直しに当たりまして、20年、30年の社会・経済構造の変化、それからそれが土地市場にどういう影響を与えるかということを見きわめつつ、国民が真に豊かで文化的な生活を享受し、安心して暮らせる社会、さらには活力ある産業・経済の実現のための課題に的確に対応するような土地政策というものはどういうふうにあるべきかということを検討していただいたら如何かと思っております。

3ページ目の2のところで、当面考えられる土地利用とか土地市場における課題を提示しておりますが、今後御議論いただきまして、さらに詳細に検討していただければと思っております。

2の「土地政策の課題」でございますが、中は、大きく分けまして、土地利用的な視点から少し整理したものと、土地市場という観点から整理したものと二つに分かれております。

最初が「豊かな生活や経済活性化のための土地利用のあり方」ということでまとめております。経済が右肩上がり拡大していた時代には、成長の果実というものをみんなで分けることができました。ややもすると各自治体が全国一律の開発型の発想でまちづくりや公共施設整備というものに頑張ってきました。

ただ、成熟社会ということになりますと、発想を変えまして考えていかなければいけないだろうということで、自治体と住民が一体となって、50年、100年先という、まちづくりということでございますので長い期間を見通した上で、それぞれの地域の特性にふさわしい個性あるまちづくりということを考えた上での、どういう土地利用が望ましいかということを考えるような時代になってきているのではないかと。

ただ、経済が低成長でございますので、財政的に非常に厳しい状況にあるということでございますので、色々な工夫を凝らし、知恵を出し合って、あるいは減り張りをつけて、都市再生であるとか、あるいは地域の活性化といったようなことを進めていくことが重要ではないか。こういった施策に取り組んでいく中で、土地に対する需要が高まる、あるいは土地の有効利用が進んでいくと考えております。

それから、土地利用に関する計画制度につきましても、こういったものに対応して、使いやすい、あるいは実効性のあるようなものがどういうふうなものであるかということを考えていくことが必要だろうということでございます。

土地利用ということで幾つか切り口を書いておりますが、「人口構造の変化への対応」ということで、住宅市場においては人口構造の変化あるいはライフスタイルの変化という

ものが色々な問題をもたらしておりまして、そういうことにも対応していくことが必要かと思えます。一つ例示を挙げておりますが、大都市圏では比較的高齢の世帯が広い住宅に住んで、若い人たちは割と狭いところに住んでいるというような状況がございまして、若い世代が広く質の高い住宅に住まうということが社会の活力ということを維持する上でも必要だろうというふうに思いますが、こういったものにどういふふうに対応していったらいいのか、それから、居住ニーズの多様化に対応して、多様な価値観に基づく人々が質の高い生活ができるようなまちづくりというのはどういうものであるかということについても課題かなと思っております。

それから、大都市について言いますと、大都市の中では、企業の低未利用地であるとか、あるいは工場とか福利厚生施設というものがマンションに利用転換されるというような動きが見られております。こういった動きを都市構造の再編にどういふふうにつなげていったらいいのか。そういうものを通して、長期的な視点から国際的に魅力ある都市に再生していくということでどういふふうに取り組んだらいいのかというあたりを課題として書いております。

大都市の中の二つ目でございしますが、オフィスのニーズ、先ほども少し出しましたけれども、都心の大規模新築物件への指向というのが顕著でございまして、老朽化したオフィスビルについてはなかなか需要がつかないというような状況になっております。また、昔のビルについては、敷地も狭いというような状況もございまして、敷地の統合化あるいは建て替えやリニューアルをどういふふうにやっていくのか、それから、事務所としての需要がないところには住宅への転換というのをうまく進めることができるか、こういったことが課題であろうかと思っております。

それから、住宅について言いますと、マンションを中心としまして都心回帰という現象が起きておりますが、片方で郊外部のニュータウンについてはなかなか売れないというような状況になってきているということがございまして、郊外部のニュータウンについて、どういふ新しい役割を提示できるかということも課題の一つかと思っております。

地方都市でございしますが、地方都市の中心市街地では、基盤整備が十分に進まない段階でモータリゼーションが進展しました結果、郊外の方に大規模店舗の立地が進むということで、中心市街地が空洞化するという状況になってきておりまして、かなり深刻な問題になっております。こういったことへの対応も、その部分だけというよりも、自治体と住民が一体となりまして、個性あるまちづくりを目指していく中で、都市圏全体の再編という

視点を踏まえつつ、どういうふうに取り組んでいったらいいかということが重要な課題ではないかと考えております。

郊外部とか農村でございますけれども、右肩上がりの時代は開発圧力というものが非常に大きい状況でございましたけれども、現在は低成長の時代でございますし、人口もあまり増えないということで、開発圧力は小さくなってきていると思いますが、ミニ開発への対応であるとか、あるいは里山等の保全であるとか、そういった土地利用上の課題はまだ残っていると考えられますので、こういったものに対してどういうふうに対応していくかが課題かなと思っております。

大きな二つ目でございますが、市場の整備という観点から見たものでございます。

既に申し上げましたように、「所有」から「利用」へという流れが進んでおりまして、制度的にも、定期借地権であるとか定期借家権であるとか、あるいは不動産の証券化というような動きも進んでおります。

全国的に申し上げますと、土地の需給というものは緩和する傾向にあるだろうと思いますが、そういった中で、正確なキャッシュフローの評価あるいはリスク管理というものが必要になってきておりまして、不動産投資を促進していくという観点からは、そういった意味での土地市場の透明性・信頼性を確保することが非常に大事な状況になってきていると考えております。

そういった視点から、最初に「情報の整備・提供」ということで書いてございます。

不動産投資というものを促進させるためには、正確なキャッシュフローの評価であるとか、あるいは適正なリスク管理というものができるように、不動産の取引に関する情報であるとか、あるいは収益性についての情報であるとか、こういったものを分かりやすく提供するシステムを作ることが大事であると思っております、こういうことが一つの課題かなと思っております。

それから、鑑定評価という、先ほどの地価公示も鑑定評価でやっておりますが、これに対するニーズも多様化、高度化しているということで、現在、基準の見直しは進めておりますけれども、さらに鑑定評価の体制であるとか、あるいはこういった制度でやっていくかとかというようなことについて、さらに検討を進めていくことが課題かなと思っております。

5 ページ目でございますが、「制度面における見直し」ということでございます。地価がずっと上がり続けていた時代に色々な制度が構築されております。これはかなり見直し

が進んできてはおりますけれども、まだ幾つか残っているというものもあるかと思いますが、特に土地税制について言いますと、右肩上がりというのを前提に、地価が上がり続けるということを前提に構築された制度が残っているという面が大きいと思っております、他の資産に対する税制とのバランスを欠くということで市場を歪めているというような面もあるかと思しますので、現在、税制の抜本的な見直しという議論がされておりますので、その中で土地税制についても見直しということを考えていく必要があるのではないだろうか。

それから、「所有」から「利用」へということを踏まえまして、先ほども少しお話ししました定期借家とか不動産の証券化というような新しい制度が出てきておりますが、まだ十分に普及するというレベルまで行っておりませんので、今後一層普及させるにはどういったことをやっていくことが必要であるかというのが一つの課題としてあるかと思っております。

最後でございますが、「賃貸住宅市場、中古不動産市場の整備」ということでまとめております。

賃貸住宅について申しますと、ファミリー向けの賃貸住宅というのは、基本的にはあまりたくさん供給されてきておりません。所有へのこだわりというものが従来ありましたので、あるいは持ち家政策というものもございまして、賃貸住宅についての供給は少なかったわけでございますが、これから、ライフスタイルの多様化という中で賃貸住宅へのニーズも高まってくるものと思われます。また、現在のような地価の水準でございますと、安定したキャッシュフローが見込まれる不動産投資ということも期待できるということで、こういった市場の育成を図っていくということが必要ではないかと思っております。

それから、低成長という中で言いますと、既存の公共施設あるいは既存の不動産ストックというものを有効利用していくということが従来にも増して大事な要素になっているのではないだろうかということで、中古不動産市場の整備を進めていくということが重要な課題となってくるだろうと思っております。

これはトータルに私どもが整理したものでございますので、思いつくままに書いておりますので、これから色々御議論をいただきまして、課題というものを少し整理させていただければと思っております。

3にスケジュールを書いておりますが、今後、企画部会を中心に検討を進めていただきたいと思っておりますが、不動産鑑定評価についての部分につきましては、不動産鑑定評

価部会というものがございますので、そちらの方で検討しまして、また企画部会と調整をするような形をとらせていただければと思っております。

全体としては1～2年を目途に最終意見の取りまとめということをお願いしたいと思っておりますが、土地税制については抜本的な見直しが現在進んでおりますので、できれば本年の秋ぐらいまで、それから土地利用に関する計画制度についても、国土計画全体の見直しとの整合性がございますので、少し早目に整理をしていただければというような感じでスケジュールを考えております。

説明は以上でございます。

部会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの御説明につきまして御質問や御意見がございましたら、お出しいただければと思います。如何でございましょうか。

委員 御説明いただいた内容で、特に土地政策の課題が大きく二つに分かれていて、一つは土地利用の面、もう一つは市場の面。私は、全般に課題も含めて、これからの土地政策を考えるに当たって、特に土地利用との関連も含めて、もう少し大きなテーマとして、持続可能性のような議論がないのかなという感じなのです。

というのは、例えば土地利用のあり方も、豊かな生活や経済活性化というテーマが出てきています。しかし、これからのことを考えると、環境あるいは環境をベースにして持続可能性のような議論が土地政策の課題として上がってくる必要はないのかどうかという議論。特に、最近はコンパクトシティのような議論があって、土地利用上、むやみに周辺の土地利用を展開するのではなくて、できるだけコンパクトに都市を作っていく。それが、ある意味で、今進められている都市再生の積極的な意味合いではないかというふうに思っております。

さらには、市場の方でも中古不動産市場の議論や何かは、実は持続可能性の議論とつながっているはずで、むしろ土地政策の課題として大きく国がどういうスタンスで議論すべきかという統一的なテーマを挙げるとしたら、恐らく持続可能性と経済活性化あるいは生活の豊かさという三つかなと思うのですが、そういうものがあって、それをベースに土地利用、土地市場の面で検討するところなるというような議論が必要ではないかという印象をまず受けました。それが第1点です。

もう1点は、先ほどの地価との関係でお話したいのですが、先ほどの事務局のお話の中に、従来、商業地であったものにマンションが入ってきて、それが地価を下落させてい

るというお話ですね。そのことをどう評価するかという話なのです。都心回帰を進めて、これからは都心にもっと多くの人々が住んで、賑わいの中に人々が住むような、そういう生活スタイルをこれからの生活スタイルとして考えようという議論があります。東京都の都市ビジョンも実は大きな考え方の転換をしております、従来、多心型都市構造という考え方で、業務機能とか商業機能をベースに都市の構造を考えていたわけですが、それを多機能集約型都市構造という大きなコンセプトの変化を提案いたしまして、むしろ住宅、商業、オフィス、産業、それぞれがフラットな関係で、センターコアという、都心の中に位置づける。それは住宅も当然のことながら、従来商業地として考えられていた地域の中に進出してくる。逆にいうと、住宅が都心に進出できる地価であるべきではないかという議論に逆につながっていくはずなのです。そのときの地価のあり方というのはどうあるべきか。ですから、地価は下落したというふうに考えるのか、これからの都市部の土地利用に適合的な地価に変化しつつあるというふうに評価するかによって、地価の考え方、あり方が随分違ってくると思ひまして、その辺も少し真剣に議論すべきではないかというふうに思います。

部会長 如何ですか。第1点の持続可能性の問題と、第2点の、地価と居住機能が都心に入ってくる問題をどう考えるかということだと思いますが。

事務局 確かに、今、先生がおっしゃるとおりだと思います。たまたま今、土地利用の変化というのが、今まで持続可能性がこれではないのではないかという方向から逆の方向に動き出したものですから、あえてそこをあまり意識しないで書いてしまったというところがあるのですが、積極的な政策意思としては、持続可能性という視点から都市構造を考えるだとか、そういうふうなことは重要だろうと思ひますし、流れがそういう方向に行っていると思っているものですから、あえてその辺が我々の頭の中から欠落していたかもしれませんけれども、おっしゃるとおりのような面がありますので、その辺のことも少し触れた方がいいのではないかなと思ひております。

2点目ですが、要するに業務として要らなくなった土地が住宅になるというのは自然な姿でありますので、そのときに、それは地価を下げるのだというふうな言い方を先ほど私してしまったのですが、あまりそういうふうな言い方をするつもりはなくて、地価は結果論であって、業務として使い物にならなければ住宅地なりの地価形成が行われるということはしょうがないわけですから、そこはあまり、地価を下げる、下げるというような言い方をせずに、やはり土地利用転換の大きな流れがあるのだから、その流れをいかに

基盤整備をやりながらスムーズに受け入れていくかというふうなことを政策として打ち出していくというあり方ではないかなというふうに思っております。

委員 従来は、地価は、先ほど丸ビルのところと相まってというお話がありましたけれども、土地の場所でもって決めていたのですよね。今もそうなのですけれども。けれども、今のお話で、住宅か商業地にするかということで地価は変わってしまうのです。ですから、今、収益還元法でもって計算していきますと、その土地をどう利用するかによって随分土地の値段が変わってしまうわけですね。そこでどういう契約が成立するかということだと思のです。だから、一律にこの場所は幾らだという考え方はこれからだんだん崩れていくのではないかなという気がいたします。

事務局 おっしゃるとおりで、最近私どもは、地価の二極化だけではなくて、個別化という表現を使っております。要するに、土地市場もともすれば一物一価だなどというようなことを言う評論家も昔おられたのですけれども、私は、土地市場というのは最も一物一価から遠い市場だというふうに思っておりまして、使う人によって全然地価が変わってくる、収益性が変わってくるというふうなことがありますので、まさにおっしゃるとおりのような思想で考えていく必要があると思うのですが、残念ながら地価公示はあえて一物一価を示さざるを得ないという宿命があるというのはなぜかと言いますと、実はこれは民間取引のもちろん指標にはなっているのですが、それよりも何よりも、公共用地を取得するときに、その価格をどういうふうに設定するかというときに、何かやはりよりどころになるものがないと困るというので、その地価公示価格を基準として収用の価格の補償だとか用地買収価格を決めるというようなことをやっています。それから、税も最近、固定資産税評価額は7割　ちょっと7割と税率との関係が整理されていないものだからえらい混乱が起こっているのですけれども、7割評価をするという形になっていますし、路線価も8割で評価しようということになっていますので、そういった意味で、そういう行政的な必要性の観点から言いますと、あえて一物一価というものをやらざるを得ないのです。それはそれとしてやらざるを得ないのですが、ただ、それを見る目は、会長が言われたように、それが絶対的なものであるというふうな目で見えるのではなくて、民間取引とか民間の土地利用を考えた場合に、あくまで一つの指標である、そういう捉え方に変えていく必要があるのではないかなというふうに思っております。

委員 そうだと思います。

事務局 ただ、先ほど言いましたように、どうしても一物一価で示さざるを得ない必要

性があるものですから、そのところはやはり理解をしていただきながら、それはもう絶対的なものではないですよと捉えていく必要があるのではないかと考えております。

委員 よく、豊かな社会と言いますか、あるいは豊かな生活をしたいという中で、これから住宅を持とうとするときに、土地まで併せて持つことは非常に難しいと考えられるのですね。土地まで買って家を建てる。その前に、ここに少し出ていました定期借地とか、そういったものが今どのような状況にあって、それがむしろ普及していないとするならばどういう問題があるのか。と言いますのは、この間、経済界の方と議論していたときに、定期借地権の最長はどこまでなのかと。今は50年か60年ですか。

事務局 50年以上。最短なのです。住宅で言いますと50年以上という世界になっています。

委員 100年でもいいわけですか。

事務局 構いません。

委員 そうというのがうまくリンクしてくるといいんじゃないのかなという話はしてありましたけれども。

委員 今のことに絡んで。定期借地、定期借家というものがありますけれども、それと同時に、賃貸のことで一言申し上げたいのですが、生活の仕方というか仕事の仕方が今かなり変わってきているのですね。私たちが生活してきた仕事の仕方と今の中年より若い人たちが仕事をしている仕方とが随分変わってきている。この間行った会社も、正社員とアルバイトの比率がもう逆転したわけです。今、すごい責任のある仕事をアルバイトがやっている、そして社員がそれをちょっと見る程度の仕事の仕方に随分変わってきています。ですから、土地に対する考え方も、私たちが思っている以上に実は変わっているんじゃないかなという気がするのです。土地なんか持たなくていい、もっと豊かなところに住みたい、貸してくれるのならそれでいいというふうにかなり進んでいるのではないかという気がいたします。ですから、賃貸ももっと先取りしてやらないと、後手後手になって遅くなってしまうのではないかなということをすごく私は感じました。

委員 全く同感です。

委員 現状、日本の企業は厳しい状況に置かれて、資産を持たない、資産を除却してしまいたいという方向だけが強調されてますが、いつまでも日本の景気が同じで、企業は永久に資産を持たない方がいいというのも将来寂しい話で、そうすると、幾ら定借をやったって土地は流動化しない。一番重要なのは経済を活性化することだろうという当たり前

の議論で終わってしまうのです。

もう一つは住宅ですが、私らの世代は三重苦でして、大体、役員になって会社の株を買って、それが何分の1かになって、自分が買った住宅が何分の1かになって、定年が来るとか首になると破産的状况になりまして、そしてマンションが担保割れしていて売るに売れない、それが住宅なんかはあるのではないかなと。そういうのを税で救う道というのはあるのかないのか、個人的には思うのですけれども。

もう一つは土地利用なのですけれども、私どもの会社では、港北（横浜市）の住宅街の真ん中に4万8,000平米ぐらいデータセンターを作っています。地盤がいいという理由が大きかったのですが、東京フォーラムぐらいの規模のビルを作っています。こうした新しい土地利用についての発想が国にもなかった。今では、不動産会社さんが先取的に土地利用についての面白いアイデアとかをあまり出してくれていなくて、後を追いかけてきてしまう。つまり、データセンターという概念がアメリカで起こったのは随分前の話です。現状、バブル崩壊といわれてもまだまだ増えています。私どもから見ると、土地に携わっていく人たち、国土交通省さんも含めてですけれども、土地利用に対するイマジネーションが、長い目で見て欠けているような気がします。国の政策、不動産会社が持ってくるアイディアはとても遅い。いつも過去のトレンドから土地利用を考える。アメリカなんかを見ていると、ある日、砂漠の真ん中にサン・マイクロシステムズが移ってしまった。そういう大胆な発想が日本はないのですね。過去の問題の処理に引きずられながら将来の土地利用を考えているのではないかと。怒られちゃいますけれども。将来を考えると、いつも過去を見ながら後ずさりしていて、後ろのスクリーニングで見てしまう。違う発想で考えていかないと、変わっていかないのではないですかね。インターネットの情報量の流通をみると、ますます都市集中が進みまして、トラフィックの80%は東京です。だからといってオフィスの全て東京である必要はない訳です。そういう意味で、政策を創る側、業界の方々も過去の発想でアイディアを創るのではなく、発想を変えて新しいインダストリーに刺激を与えて欲しい。

委員 二極分化と言われましたよね。やはり、車でもそうなのですよ。非常に高いものと、やはり安いものが売れるというか利用される。だから、そういう面では、あってもいいのだけれども、たとえ安いところでも、利用の仕方によっては価値が高まるという、そういうものを考えていかれないと……。

委員 住宅地は、安物は本当に安物ですけれどもね。（笑声）車は、安くてもコンセプト

トがあるからね。

委員 そういう方向へ行っていただけるといいんじゃないのかなと。二極分化はある程度やむを得ないなという気はしますが。

委員 そういう思い切った発想でいくことで、土地の開発ということでは、今度の都市再生法、あれをどうやって具体化するかというのは非常に難しいと思いますけれども、ああいうことをやると面白い発想が出てくるのではないですか。一切の規制というものを白紙に戻してしまう、それからそこに資金的な支援もするというような、そういうことをやるとかなり面白いものが出てくるんじゃないかと思いますね。

委員 ただ、そのときに、規制緩和とか何かはあるのだけれども、税制が何かがついてインセンティブを出すとか、あるいは減免するとか、そういうものがついてこないとあれもあまり意味がないんじゃないのかなというふうに思いますね。

委員 税制についてもう一つ言いますと、今、1,400兆円の金があるでしょう。あれは、かなりの部分は高齢者が持っていると言われています。実際どうなのかよく分からないけれども。もしそうだとすれば、高齢者というのはお金を使いませんよ。若い人が使いたがっているのだから、生前贈与を無税にすることですね。これは今枠を広げようなんという話がありますけれども、そんなものではなくて無税にすべきですよ。何か頑張ろうというようですが、自民党と私も不動産業界で税制の関係で話し合いをしたときに、ある議員の先生が、不動産業界、財界の人たちが、何で流通課税がどうの、登録課税制がどうかとか、そんなちまちましたことを言うのか、そんなことよりも、生前贈与を無税にしろとか、そういうことをバーンと打ち出すべきだと、その先生が言っているのですよ。だから、これは何も私が言い出したことじゃない。その先生が言っているのを皆さんにお伝えするのですけれども、そのぐらいのことをやった方がいいと思いますね。

委員 都心部のミニ開発の元凶はそれですから。

事務局 今とにかく貯蓄性向を下げなければいけないというときに、貯蓄性向が高いのは我々より上の年代でして、下げるといったって何も使うものはないよという人で、大体、引退してから死ぬまでに資産を外人は減らすのだけれども日本人は増やすということがあから、確かに……。

実は、まだ何とも確定的には言えませんが、ペイオフというのが預金に対する不安をかなり持たせるようになりまして、何とかしなきゃいけないなという気持ちが少し出ているかもしれないのですね。そういうときに、今言われたような、生前贈与みたいなも

のを拡大すると、その動きがかなり加速する可能性があるかもしれない。特に東京都心部は、先ほど言いましたように地価が　もちろん日本橋あたりはだめなのですが　かなり安定してきていますので、そういった意味では都心部あたりとか、いいところで不動産投資みたいなものが出てくる可能性は、ペイオフとの関係で若干これからあるかなという感じはするのです。

委員　甘いですね。これだけ損したマーケットに新しいお金が出てくるなんて信じられないですよ。

事務局　企業はやらないけれども。

委員　いや、個人が。

事務局　いや、分からない。今、ワンルームマンションが相当売れているのです。

委員　例えば投信だって、あれだけ損させたから出てこない。つまり、銀行は金利がないけれども減らないと。

事務局　ただ、例えば今の生前贈与で言いますと、例えば子供の家を買わせるわけですね。子供の家というのは自分の家ですから、自分の家というのは、よほどのキャピタルロスを生じない限りそう替わらないのですね、値段が多少下がっても。

委員　子供が面倒見てくれるから買ってあげるのですよ。うちの子みたいに面倒見てくれないと、買ってあげる気にならないから……。 (笑声) どこか文化が壊れちゃっていて、事務局は少し古いんじゃないですかね。嫁が見てくれるのなら買ってやってもいいけれども、ただひたすら金出して別居したい……

事務局　老後は見てくれなくても残そうとするのですよ。 (笑声)

委員　なるほど。色々ありますけれどもね。

事務局の意見に反対したわけじゃないのだけれども、金融市場にお金ができないというのは、やはり個人投資家、おじいちゃん、おばあちゃんを含めて、一回損すると容易に手を出してくれないのですね。土地も損しちゃったら手を出さない。投信も一回損すると手を出さない。今度エンロンで、MMFで損したら、めちゃくちゃ解約ですね。でも、今度、銀行も危ないというと、しょうがないから、どこか出てくるかもしれないというのであれば、何か消去法みたいな議論になるのですけれども。もしそういうことが、土地でも何でも、先ほどの市場化という話で出てくるような仕組みというのが本当にできるのですかと。しかも情報の開示がないようなマーケットにだれが金を出すんだというのがありますね、少なくとも。

事務局 少なくとも機関投資家とかそういう分野では委員のおっしゃるとおりなのですね。

委員 私はそうあってほしいというわけではなくて、市場を作るのならやはり原則情報開示ですね。日本の証券市場だって、情報開示がないから出てこないのですよ。

事務局 今の贈与税みたいな話は、極めて今の短期的な経済情勢の中で何をやるべきかというような話であって、もう少し中長期で不動産投資を考える場合には、それこそ機関投資家がいかに金をこっちに流してくれるかというような観点からすると、先ほど委員の言われた、本当は流通税の方が大事な議論になってくるのだろうと思うのですよね。

委員 先ほど委員の方からあった定期借地の議論ですが、重要なツールだと思うのですが、けれども、以前は地価が高いから定期借地が有利だという話がありましたよね。今は地価が下がっている中で、ニーズ側からすると定期借地があまり評価されない状況になっている。しかし一方、貸す側は、地価が下がるから利回りは上がってきているから、貸す方には傾斜している。そのバランスがどういう方向に動いているのかというのが、ちょっと私も判断しにくいのですけれども。

事務局 次回また定期借地については少し分析して御報告したいと思いますが、大体今年間5,000件ぐらいの定期借地の供給件数になっています。実は色々な課題があるというふうに言われておりまして、多分一番大きいのは融資の部分で、担保がとれないのですよ。人の土地なものですから地主さんが担保をつけさせてくれないということがあって、実際、家を建てようとする、公庫は貸してくれるのですけれども、民間の金融機関がちょっとうまく動かないという部分があるのです。ただ、公団みたいなところは、公団と金融機関で少しく話をして、公団の土地に何かさせるとかそういうことはできるのですけれども、その辺は次回にでもまた……。

委員 土地が下がったからということよりも、場合によったら、土地が下がった部分を、家を大きくするとか何かへ持っていった方が本当はいいんじゃないのかなというふうに思いますけれどもね。

委員 どういうニーズによるかにもよりますが……。

事務局 委員の視点で言いますと、賃貸住宅経営が、利回りとの関係で、土地を買って賃貸住宅を建てるという経営がもうちょっとしたらできるようになってくるんじゃないかなというような意識を持って、その利回りという話に非常に関心を持っているのです。今までは地代相当分は絶対家賃に転嫁できなかったわけですね。したがって利子補給をやっ

て公団が利子を低くすることによって何とか市場家賃で供給していたということなものですから、そこで民間の不動産業が本当に賃貸住宅の中に参入できるような状況になってくるのかどうかというのを非常に興味深く今思っております。

委員 国会で定期借家権を設定したときに、不動産会社の方が、将来は出ますよと盛んにおっしゃっていましたよね。

事務局 まだ将来は出ますよという……（笑声）。ただ、それができるようになると、ここにも書いてあるのですけれども、やはり安定したキャッシュフローを得られるような不動産業が住宅の分野にも出てくるという感じになってくるものですから、それはかなり大きいのではないかなと思っているのですけれども。

委員 今、地主が自分の土地に賃貸住宅を建てるということなのですよ。だから、そこに我々が土地を買ってやっても、これはとてもかなわないですよ。

事務局 ただ、そこは、今までは、地主はどちらかといえば資産を食いつぶして経営していたわけです。地代相当分をとらずに。それは、地価が上がっていたから。ところが今からはそうではなくなってきたら、多分、地主の方も変わってくるのではないかなというふうに思うのですけれどもね。これはなかなか大きな課題だと思うのですけれども。

委員 人口の減少を言っているのですが、就業人口の減少はもっと激しいわけで、就業人口がこれだけ減っていてG N Pを上げるというのは大変なのですね。横ばいしているといったら、1人当たりのG N Pで結構上乘せしなければいけない。そうすると、結構大きなファクターは、働く人間が減っていくときの住宅問題って何なのかとよく感じるのですけれども、大学の入試が楽になるようなもので、つまり絶対数がこれだけ減っている国で、平均アベレージで土地の値段が、住宅なんかが上がっていくというのは大変ですよ。だから、もっと子供を作れとかという政策があるのかどうか分からないのですけれども……。

事務局 おっしゃるとおりで、G D Pがあまり伸びなくても生産年齢人口はどんどん少なくなっていくから、多分2030年ぐらいだと今の7割とか8割の水準になってしまいますから、そうすると、働いている人にとっていうと、逆に言うと1人当たりは増えているはずなので、その辺はまた、どういうふうに考えればいいのか、これから中で少し議論していただこうと。

もう一つは、人口はトータルで減っていくのですが、地域的に見るとかなり差がありまして、移動率などをどう考えるかというのもあるのですけれども、首都圏はあまり減らないかもしれない、田舎の方の県は7割ぐらいになってしまうとか、そういう状況もあるか

もしもありませんので、その辺も含めて次回また……。

部会長 それでは、いずれにしてもこれは出さなくてはならないものですので、一つは、持続可能性の話は事務局と相談させていただきますが、２ページ目の「国民が真に豊かで文化的な……」というところを独立させて、持続可能性を含めて書いて、それを受けるような形で２の（１）を、これは「豊かな生活」の中に織り込むか、あるいは別途一つ入れるかぐらいで書き直すかということだと思います。

定期借地権やその他の問題は既に５ページのところに出ておりますので、賃貸借市場のところを、今の御意見を踏まえて少し書き直していただくか。

それから、土地に対する意識その他のお話がございましたので、ライフスタイルの変化などもということで３ページあたりに出てきておりますから、ここを、人口構造だけではなく、もう少し別な書き方をするかということですね。

居住空間その他について言えば、それから先ほど少し未来を見通してと言いましたが、ここはちゃんと５０年、１００年先を見通すと書いてあるので、この辺のフレーズを少しブレイクダウンしてもらって、ライフスタイルを含めてもう少し減り張りをつけるような形で書き込んでもらうかというような形で事務局と相談させていただいて、この案を少し修正させていただいた上で土地政策分科会の方に提出したいと思いますが、それでよろしければ御了解いただければと思います。如何でございますか。

（「結構です」の声あり）

部会長 では、それでやらさせていただきます。

事務局 私どもも作業をいたしますので、よろしくお願いいたします。

（３）土地税制について

部会長 それでは、続きまして土地税制の方に移りたいと思います。

先ほど事務局の方から御説明がありましたように、政府与党で、どこまで抜本的なのかというのはよく分からないのですが、税制改革の論議が進んでおります。それに遅れないように、ほかの課題に先行して議論を行うということになっておりますが、本日、私の方から、意見表明というほどではないのですが、少し論点の整理を兼ねて財政学の立場から土地税制についてまとめたものを発表させていただいて、今後の議論のお役に立てればというふうに思います。

資料3の「土地税制について」と書きましたところで、私、財政学の立場から見てみますと、1のところで「土地税制の体系」と書いてありますが、資産課税には三つのタイプがあると書いてあります。これは収益税ないしは個別財産税、流通税、相続税・純資産税、この三つぐらいのタイプがあるだろうということでございますが、ちょっと分かりにくいかと思しますので、3ページ目に、これはむしろ私の手書きの原稿なのでもっと分かりにくい図なのですが、見ていただきたいと思います。位置がちょっとずれていますが、家計と企業というふうに私たちの経済主体は分かれておりまして、土地、資本、労働というものが生み出すサービスを取引する要素市場と、生産物を取引する市場（生産物市場）とによって家計と企業が結ばれているということになるわけです。企業は家計から土地、資本、労働を買い、家計の方は、その買ってもらったお金で生産物市場から企業が生産したものを買う、こういうふうになっていると考えていただければと思います。

そして、生産物市場の方にかかる税金を、私たちは間接税というふうに普通呼んでいるわけです。要素市場の方にかかる税金を、通常、収益税というふうに呼んでいます。固定資産税とか事業税とか資本利子税とかと言われている、収益税と呼ばれている税金。これは個別財産税と呼んでも同じことなのですけれども、よく今までも固定資産税をめぐって、これは収益税か財産税かと繰り返し行われておりましたけれども、いずれにしても要素市場にかかる税金だとお考えいただければと思います。

ただ、要素市場での取引というのは、これはレンタル市場です。というのは、土地と労働と資本という市場ができ上がるのは、人間の歴史からいうとつい最近のことで、日本であれば明治維新以降です。土地の取引を始める、資本の取引を始める、労働市場で取引を始めるというのはつい最近のことでございます。それは市民革命によって人が解放されるという過程でしたから、人間を解放いたしますので、人間そのものを売り買いしては困るわけで、人間の生み出す労働というサービスだけをレンタルするという形をとっておりますので、要素市場というのは、土地のレンタル市場ですし、資本のレンタル市場になっている。要素市場での取引というのは全部レンタル市場で、家計の方にそのお金が入ってくる、こういうふうに動いていくわけです。

そして、家計の方にかかる税金を、普通、人税と呼んでいます。その家計の経済的な力に応じて、能力原則で、応能原則でかける税金を言っております。もちろん所得税もそうですが、相続税とか純資産税（Net Wealth Tax）というのは、その家計ないしはその人が持っている財産全体に累進税率でかけていく税金ですが、そういう税金が直接税とし

である。要素市場にかかる税金の方は、普通、直接税と考えられておりますので、家計にかかる相続税・純資産税と収益税・個別資産税というのは直接税というふうに普通言われています。

ところが、生産要素のうち、労働は人そのものですから絶対売り買いできないのですが、土地と資本については、そのものを売り買いする市場が別にあるわけです。つまり、土地や資本が生み出す要素サービスをレンタルするだけではなくて、土地そのものや資本そのものを取引する市場がございます。これは通常、価値は何も生み出しません。というのは、持ち手をかえるだけですから価値を生み出さないわけです。つまり、国民所得上は何の意味もない市場ですが、そういう資産市場というものがございまして、資産市場にかかる税金を流通税と普通呼んでいるということです。

ですから、今言いました、土地という財産にかかっている税金というのは、流通税と、要素市場でのレンタルにかかるような税金と、相続税や純資産税と三つに大きく分けられるというのが土地や財産の税金になっているということです。

1 ページ目に戻っていただきまして、2 のところで「収益税体系」となっておりますが、これは土地、資本、労働と三つに分かれていますけれども、それぞれ土地が生み出すような地代や、土地の上に建っている建物、家屋が生み出すような家賃、資本が生み出す利子配当、それから労働が生み出すようなものについてかけることになっているわけですが、昔、地租と家屋税というふうに呼んでいたものは、まとめられて現在では固定資産税というふうに呼んでいるわけです。正確に言いますと、もう一つ、これは資本なのか土地なのか非常に難しいのですが、減価償却資産が固定資産税の課税対象の中に入っているということです。

そして、資本については資本利子税というのが本来あるはずなのですが、これは現在ございません。それから、資本と労働とのいわば共同作業で行われている事業にかかる税金として営業税というものがございまして、事業税というものがある。これはそれぞれ比例税率でかけることになっているわけです。もう一つは、収益税の特色というのは、収益そのものにかかるのではなくて、外形標準でかけるというのが原則になっておりまして、土地であれば、土地の価格でもいいし、面積でもいいし、間口でもいいし、色々なかけ方をこれまでしてきたのですけれども、外形標準になっておりますので、現在では土地については価格についてかけるということになっているわけです。資本利子税は大体資本にかけておりますし、営業税については色々なかけ方をしてきたのですが、応益原則でかけられ

るということになっています。

利益原則でかけられる税金ですので、昔は相続税も流通税だったのですが、相続税とか所得税のような、人に直接かけるような税金が19世紀後半あたりから出て参りますと、つまり応能原則、能力にかけられるような税金が出て参りますと、ここに書いてあるような税金は全部地方税化されます。応益原則の税金は地方税に、それから能力原則でかけられるというのは全部累進税率でかかりますから、累進税率でかかるような税金は国税にというふうに分けられてくるわけです。これが通説なのですけども、ただし、この間出た東京都の外形標準化課税の裁判の裁判官は、営業税、つまり事業税は応能原則でかけられる税金である、だからあれは法律違反だと言っていますので、あの裁判官は応能原則でかけられるという説を主張していますから、全般としてそういうふうに言えるかどうか分かりませんが、普通言われているのは、応益原則でかけられるということです。

応益原則でかけられる理由は、これは全部地方税化されています。したがって、もともと地方のサービスというのが、土地を守る、例えば警察サービスとか消防のサービスとか、あるいは、社会資本を整備しますから土地の価格が上がるでしょうというような形でもって、つまり資産保護サービスをやっていたので大体応益原則に合っていたわけですけども、今後、地方自治体のサービスが資本保護的なサービスから対人社会サービスに大きくシフトしていくという時代になると、これは利益原則でかけられますので、利益原則というのは、その公共サービスの利益に応じてということですから、これまでの公共サービスというのは資産保護的なサービスだったので収益税というものが肯定されていたのですけれども、そういうサービスから徐々に、お年寄りの養老とか子供たちの保育とか、教育、福祉、医療みたいな対人社会サービスになってくると、累進税は国税ですので、比例的な所得税に移していくというようなこと、つまり収益税ないしは個別的な財産税と言ってもらっても同じことですけども、地方所得税に。比例的な税率でかけられるというのが建前ではないかと思います。

3ですが、流通税というのはどうしてかけられるのかということですが、流通税はシュタインという人が主張したのですけれども、これは差別性というところから出てきます。差別性というのは、例えば同じ1,000万円の所得であっても、全部勤労所得だった人の所得の1,000万円と、地代で1,000万円上げている人の所得とでは何か違うんじゃないかということです。明らかに地代で1,000万円上げている人の方が税金を持つ力が強いのではないかと。これを差別性と申します。私たちは、経済的な力というのは大

体国民は理解していて、お金持ちという概念で言うわけですね。地代だけで1,000万円所得を上げている人はお金持ちと言うかもしれませんが、給与だけで1,000万円上げていても、普通はお金持ちというふうに言いませんので、そうすると、お金持ちという概念からいうと、これは少し余分に負担してもらってもいいのではないかと、これは差別性です。したがって、勤労所得よりも資産所得を重く課税してもいいのではないかと。そのために、ごく大ざっぱな形で流通税をかけておきましょうというのが流通税です。

流通税は、財産流通税と価格流通税というふうに言われている二つがございます。価格流通税というのは、所有権を最初に設定したときに、設定してあげますよというお金なのです。土地とか資本とかというのは、もともと、例えば土地でいえば、これは私の土地ですと主張することというのはなかなか難しいわけですので、これは国家が認定してあげなくてはいけません。最初に所有権を設定するときの認め賃というのが価格流通税であります。財産流通税というのは、市場でもって取引をしたとき、財産そのものを取引したときにかかることになっているお金でございますが、もちろん財産は土地と資本と二つあるわけですが、その流通税体系を見ていただきますと、財産流通税というものには、不動産取引税と、資本取引税で有価証券取引税と取引所税と、二つ設定されていたわけです。ところが現在では資本取引税というのは全部なくなってしまうということが多分問題点で、有価証券取引税も取引所税も現在では廃止されている。ところが、不動産取引税である不動産取得税だけが存在しているというようなアンバランスが生じているというのが、つまり先ほどの「勤労所得より資産所得に重く」という原則からいうと、なぜ不動産所得だけで、有価証券にはかけられないのかというのが大きな問題点として残るでしょうということになります。

4の相続税と贈与税というのは、繰り返すようですが、能力原則で、応能原則でかけられる人税ですので、その人の力に応じてかけられる税金でございます。相続税と贈与税の最大の問題点は、不動産は、資産開示をされているためにほとんど捕捉されているわけです。ところが、金融資産というのはあまり捕捉されにくい。この不公平が一番大きな不公平ではないかと思えます。

正確な数字が出ていないので、イメージ図といういいかげんな図をかきましたが、4ページ目を見ていただきたいと思います。これは、今現在では分かりませんが、10年ぐらいに統計をとった調査が出ていて、それで見ると、右に行くほど資産を多く持っている人というふうに考えてみますと、まず最初に増えているのは預貯金が圧倒的なのです。

ね、資産で持っているというのは。まず、低資産階層というのは変ですが、資産が非常に低い人は預貯金が圧倒的に多い。それから徐々に資産が上がるに従って不動産が増えていって、不動産は、中産階層から大資産階層になってくるとまた落ちてくるわけです。資産階層が増えるに従って、株式とか美術品とか、資産が多様化してくるという傾向をたどってきます。そうすると、相続税で不動産が多くつかまれて、現在では相続税の課税最低限がかなり落ちているのです。ただ、また価格が落ち込んでしまったので、また減っているのですけれども、一時期は、私の記憶に間違いがなければ、東京国税庁の範囲内だと15~16%ぐらいまでいったと思うのです。そうすると、死んだ人のパーセンテージからいくと、かなりの人が相続税にひっかかってくる。しかも、それが中産階級に非常に重い負担になってくる。これが、相続税の負担が重いというふうに言われている原因だと思います。

先ほど来からお話がありましたように、現在、贈与税を軽減させろというような議論が出ているわけですが、これは少し問題点がございまして、まず、先ほど来出ているように、贈与税を軽減して、お年寄りよりも若い人に財産を移せば、若い人たちはみんなそれを使うからまた消費が活性化するという発想法なのですが、そのときには、先ほど来も少し議論がありましたけれども、愛情があるということが前提なのですね。面倒を見てくれるかどうかというのが前提で、昔は若い人からお年寄りに資産の移動が行っていたのですが、今は行かないのですね。そうすると、お年寄りは、全部若い人に移すともうこっちに来ないというのが分かっている、一旦やったら終わりだというのは分かりますから……。つまり、これは信用の問題であると。まず、移るのが問題ですね。それから、合理的な行動でいうと、若いうちに貯蓄していったって、年をとっていくにつれて徐々に使い切るとというのが普通なのですから、日本人は年をとっても貯蓄をするのですね。これはどうしても分からないのですが。例えば、100歳を超えている老人でも所得の使い道を聞くと、「老後の貯蓄」と答えているのです（笑声）。それは、日本ではあまり合理的に行動しないで貯蓄をするということではないかと思います。まず、そこが一つの問題点です。

それから、贈与とか相続というのは、本来は所得なのですね。所得税と一緒にかけなくてはいけないのです。ところがなぜかけないのかというと、それは個人単位で考えると明らかに所得なのですが、家族単位で考えると所得ではないのです。家族単位でいうと財産が増えているわけではありませんので。個人単位だと確かにもらって増えたのですけれども、家族単位で考えてみると、家族内の移転で、しかも家族にとっては経済力が落ちてい

るという場合が多い。昭和の万葉集に、税務署の職員が詠んだ歌で、「若き母に手を引かれし幼子に、我はかけたり相続税を」という歌があるのです。つまり、若い母親に連れられてきた子供の将来はどうなるのかと思いながらも、そこに相続税をドーンとかけなくちゃいけないと。つまり、家族にとっては経済的に落ち込んでいるときにかけるというのが相続税になりかねないというので、一応別課税しているのです。別課税しているのですが、シャウプ勧告以来、日本の場合には、勤労所得に対しては個人単位でかけましょう、資産所得に対しては世帯単位でかけましょうというふうにしてきました。というのは、今、ジェンダー問題からみんな個人単位になっていますが、資産所得を個人単位でかけてしまうと、シャウプ勧告が言っているのは、名義を分散できてしまう、そして高い累進税率を逃れてしまうので、資産所得だけは絶対だめと言っていたのですが、これは平成2年度の税制改革で廃止されてしまっていますので、完全に資産所得も個人単位でかけられているのです。そこで贈与税を緩めてしまうと、完全にみんな分散します。したがって、先ほど来のお話でいうと、ここがきいてひょっとしたら分散するかもしれない。つまり、愛情では不安を感じながら、累進税を逃れられるから分散するという形でもって分散できるかもしれないということですね。けれども、課税の公平上でいうとそういう問題点があるということでもあります。

それから、最近は二元的所得税論というので、これはちょっと意味がよく分からないと言いますか、スウェーデンでやっているやり方を入れるというのであれば、スウェーデンや北欧諸国でやっているやり方は、勤労所得に対しては31%で地方所得税をかけます。これは一本です。そして、その上に25%の国税の所得税をかけるわけですが、これを納める人というのはほとんどいません。5%ぐらいです。この二元的所得税論の考え方は資産所得、これは金融所得も不動産所得もキャピタルゲインも全部入りますので、全部30%。それから、企業の所得税も全部30%。みんな30%にしてしまおうというのが基本的な考え方なのです。勤労所得も30%、金融所得も不動産所得もキャピタルゲインもみんな30%、あと一部のお金持ちには国税の所得税をかけてもらいましょうと。それから、極端に言うと、消費税まで今25%までいっているのですが、ここも同じような税率にしまいましょうというのがもともとの二元所得税の発想方法だというふうに私は理解しているのです。ちょっとこれは違うかもしれませんが、大体そのような考え方でやっているはずなのですけれども、現在どうも金融資産だけ引き下げるという議論になりそうだと。先ほど来言っていますように、資産所得は同じに扱う、つまり不動産も金融資産

も同じに扱うというのが税の原則なのですが、どうも足の速い資産は軽課して……。これはあまりいい考えではないと思うのです。つまり、要領のいい人は優遇してあげるけれども、鈍くさい人は優遇してあげないというのと同じような議論になってしまうような危険性もあるので、それはちょっとおかしいのではないかと思いますけれども、今言われている二元的所得税論では金融所得を引き下げる根拠として使われている。それはちょっとおかしいのではないかと思います。

以上で、時間を少しオーバーいたしました。大体、土地税制の大まかな考え方と私の問題点を申しましたが、このほかちょっと触れませんでしたし、最大の問題点は、バブルのときに、バブルに対応するために、税制で対応しようとしていじくってしまったのです。これがかんがりの不公平をもたらしている。我々の税金の考え方からいうと、ああいう個別の事象のときにあまり税制を動かすとはよくないのですけれども、移してしまっただけで、特に相続税、贈与税というのは、税制の方の考え方からすると、悪くてもよくても変えない方がいい。つまり、カナールの言葉ですが、旧税は良税なり。相続税、贈与税をしょっちゅう変えられると、あるときに贈与した人はすごい得するし、あるときに贈与した人はすごい損するということになりますので、あまり変えない方がいいというのが普通の考え方なのです。資産課税というのはあまり変えない方がいいのですけれども、いじくりまくったために、かえってこの不公平が激化した、その不公平がかなり残っているということがもう一つの大きな問題点としてあるということです。

以上で、財政学の立場から論点だけ少し整理させていただきましたので、今後の議論の参考にしていただければと思います。

御意見は今後ともずっとお出しいただきたいと思います。質問その他ございましたら、お出しいただければと思います。 よろしいですか。

それでは、次回以降またいずれにしても議論させていただく問題ですので、最初の問題提起だけ出させていただいたということで。

3 . 閉 会

部会長 そうしましたら、一応以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。本日は特に21世紀の土地政策のあり方などにつきまして活発な御審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

最後に事務局の方から連絡事項があるかと思いますので、よろしくお願いいたします。

事務局 部会長、どうもありがとうございました。委員の皆様におかれましても、貴重な御意見をいただきまして、まことにありがとうございました。

次回の企画部会、第3回でございますけれども、6月6日（木）の午前10時から開催させていただく予定にしておりますので、御多忙かとは存じますが、よろしくお願いいたします。

それから、事務的な話でございますが、青いファイルはこのまま置いておいていただきますと、今日の資料をまたつけ加えまして、使用できるように準備いたしますので、よろしくお願いいたします。それから、今日お配りした資料はそのまま机の上に置いておいていただければ、後ほど事務局の方でお送りいたしますので、よろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

午後4時35分 閉会