

講演録

第 179 回定期講演会 講演録

日時:平成 26 年 7 月 9 日 (水)

会場: 日本消防会館

「平成 26 年版 土地白書について」

国土交通省 土地・建設産業局 参事官 (土地市場担当) 河田 浩樹

本日は、お忙しいところご来場いただきまして、ありがとうございます。平成 26 年版の土地白書がまとまりましたので、その概要について説明をさせていただきますと共に、ヘルスケアリートですとか、土地税制ですとか、白書と関連するような事項について、少し動きがございますので、そちらの関係を、簡単に説明をさせていただきたいと思っております。1 時間ほどお付き合いいただければありがたいと思っております。

平成 26 年版土地白書について

それでは、お手元の資料と画面を見ながら、ご説明をさせていただきたいと思っております。

土地白書は、土地基本法第 10 条という法律に基づいて、国会に提出している白書でございます、3 部構成になっています。第 1 部の土地に関する動向については、土地に関する動向、テーマを決めまして、ご説明させていただきます。今年度は、テーマ 1 といたしまして、「資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化」について分析をさせていただいています。テーマ 2 といたしましては、「低・未利用地の有効利用による地域価値の向上」ということで、全国各地で土地の価値を上げるための創意工夫がされている事例がございますので、そちらの動向を紹介させていただいています。第 2 部で、こういった現状認識を踏まえまして、土地に関して、今講じている施策を説明し、第 3 部におきまして、これから将来において、どのような施策を講じようとしているのかというような構成とさせていただいております。

平成 25 年度の地価、土地取引等の動向については、ご案内の通り、全国の地価は依然として下落

はしておりますが、下落率は縮小しているという状況です。全国の数字を見ていただきたいと思います。平成 22 年の地価公示では、マイナス 4.2% というような状況で、まだまだマイナスは取れていませんが、26 年の地価公示では、マイナス 0.6% というように、デフレ脱却の兆しが現れてきているということです。26 年の公示では、三大都市圏におきましては、プラス 0.5%、東京圏ではプラス 0.7%、名古屋圏ではプラス 1.1% ということで、三大都市圏では 6 年ぶりに上昇に転じているという状況でございます。一方で、地方圏の方も、マイナスの傾向は続いておりますが、マイナスの数字も 1.5% というような形になりまして、いわゆる、アベノミクスの経済対策、金融政策の効果が、実物市場にも、こういった土地取引の市場にも表れつつあって、市場は活性化しているという認識をしているところです。

企業の現在の土地取引状況の判断に関する DI の図表で出させていただいておりますが、青い線の東京 23 区、赤い線の大阪府におきましては、土地取引が活発になっているというご回答をいただいているのが、多数派になっておりますし、「圏域別新設住宅着工戸数の推移」についても、全ての圏域で着工戸数は増加しているという状況になっております。

こういった状況を踏まえまして、東京 23 区、大阪市におけるオフィスビルの空室率の推移のグラフを見ますと、東京 23 区では、6% ぐらいまで空室率が落ちている。大阪でも、10% を下回るといったような状況になってきているということです。こういった、空室率の低下が、まだまだ不動産業界に取りましては、賃料上昇にまではつながって

はいないというのが大きな課題ですので、今のいわゆるアベノミクスの経済対策、金融政策を、引き続き、続けていくことが重要であると思っていますところでございます。

次のページですが、これは、東日本大震災が、3年前にありましたが、岩手、宮城、福島、3県の地価変動率の推移を、書かせていただいております。変動が一番顕著な宮城県では、住宅地、商業地共に、地価上昇の傾向が表れてきていますし、いずれの県でも、地価は回復傾向になっています。福島県の住宅地も、やっと下落から上昇に転換をしたという状況ですし、岩手、宮城、福島、いずれの県における土地取引も、活発になってきて、プラスになっているという状況が顕著になってきておりますので、こういった傾向が、被災地でも続くように復興庁を中心に積極的な施策、事業展開をやっていくことが必要ではないかと思っていますところでございます。

次のページでは、本論に入りまして、回復しつつある地価動向の特徴について書かせていただいております。私どもの認識としましては、少し地価がプラス傾向になってくると、バブルではないかという問いかけが、すぐになされるわけですが、バブルの頃の地価上昇とはかなりというか、全く傾向が違って、一言で言いますと、元々地価が高い良い場所での地価上昇という傾向が顕著に見られるということが、私どもの主張でございます。そういったことを、数字などを使いまして説明をさせていただきたいと思っております。まず、三大都市圏の地価動向ということですが、三大都市圏におきましては、1年間で上昇地点が大幅に増加いたしましたして、半数を超えた状況になっております。こういった地価上昇の傾向は、都市中心に顕著に表れておりますが、徐々に郊外部におきましても地価上昇の傾向が現れつつあるという傾向になっています。

そういった状況を、三大都市圏だけではなく地方圏でも見てみますと、三大都市圏ほど顕著ではありませんが、同じような上昇傾向が多少表れておりまして、上昇地点は約3倍に増加しているというような状況です。ただし、こちらの三大都市圏と違いまして、下落が続く地点が、約3/4を占める状況ですので、地方における土地の価値を高めるような施策を、積極的に展開することが必要かなと思っていますところでございます。

次のページで、地価動向の特徴をさらに掘り下げさせていただいておりますが、地価水準と変動率の関係を整理させていただいたのが左のグラフです。公示地価が㎡あたり、100万円、200万円、300万円を超えるような良い場所での地価変動率、地価上昇が著しいという傾向でございます。例えば、五輪開催で利便性の向上が見込まれる、湾岸エリアの地点、地名でいいますと、佃とか、オリンピックの会場整備がなされるような江東区の地点ですとか、あるいは、利便性・住環境等に優れた高価格地点ということで書かせていただいておりますが、例えば、六本木や、南青山のような地点での地価上昇の傾向が、7%から10%を超えるということですので。一言で言うと、良い場所での地価上昇の傾向が著しく見られるということでございます。

こういった傾向は、東京だけではなくて、広島市の中心部でも見られます。再開発事業により、収益性の向上が見込まれる広島駅周辺の地点、広島駅の北側で、再開発事業がされているところがあるのですが、ここでは10%近く地価が上昇しているという傾向がございます。それから、収益性の優れた高価格地点ということで、昔の広島市民球場あたりの繁華街、商店街の地域では、大体5%を超える地価上昇が見られるということでございます。このような傾向は、昔のバブルの頃でしたら、あちらでも、こちらでも、という感じで、地価が上昇しているという傾向があったわけでございます。今、地価が上がっているのは、収益性が見込まれるようなところ、あるいは、住宅地というと、住環境が良好で、非常に人気がある地点に的が絞られて、地価上昇が見られるという傾向が出て来ているという分析をさせていただいております。

土地の評価についての国民意識、アンケート調査をさせていただいておりますけれども、平成25年度の場合だと、土地の評価が収益性や利便性で決まることについて好ましいという意識が53.2%となっております。ということで、实体经济と連動した適度な地価の上昇によって、デフレ経済脱却につながることを、私どもとしては期待しております。地価公示とか、不動産価格指数を活用しながら、その動向を引き続き注視してまいりまして、昔のような、どこでも、価値がないようなところでも地価が上がっていくということがない

ように、しっかり地価に関する調査等をやりたいと思っていますところでございます。

6ページでございます。今、口頭で説明したことを、少しミクロに、個別に説明させていただきます。例えば、収益性が高い地点ということで今申し上げた典型例としましては、銀座周辺では7.7%という形で地価上昇がございまして、それ以外の地域の3.8%に比べて、高い地価上昇率を記録しているところです。また、中央区の他の地域でも、収益性・利便性に優れた、地価が高い地域において、相対的に地価上昇率が高くなっている、という傾向が見られるところでございます。右側の棒グラフを見ていただきますと、良いところで地価が上がっていると申し上げましたけれども、そのことを具体的にお示ししております。例えば、㎡あたり1,000万円以上2,000万円未満というのは6地点あるわけですが、このような地価が元々高いところで6.88%地価が上昇しているということで、具体的な数字として上がっているということです。

そういった傾向は地方都市でも同じで、例えば、住宅地として非常に人気がある札幌市のやや西側の中央区の円山地区や、西18丁目駅周辺地区は、地価の上昇傾向が非常に強く、例えば29地点しかないのですが、ここの価格帯においては、地価がプラスの3.9%になっているということで、押し並べて、地方都市で地価が上昇している地点というのは、そんなになく、経済が厳しい状況を反映していることにはなっておりますが、こういう利便性、居住環境が良好な地域においては、地価が上昇しているということもあるということです。

次に、不動産投資市場の動向ということで、話題が変わるのですが、不動産投資市場の中では、Jリーートのプレゼンスが非常に増しているということを書かせていただいております。

Jリーートの資産取得額の推移の棒グラフがございしますが、平成25年におけるJリーートによる資産取得額は約2.2兆円で、過去最高を記録しているところです。上場企業の中でも、不動産取引に占めるJリーートの割合は、約4割は、Jリーートによる購入物件になっているということで、十数年前にリーートが出来た時には、本当にそんな市場が発展するのかがということがささやかれたという実体がありましたけれども、今やミドルリスク・ミドルリターンの投資商品として、Jリーートはその地位を

確立しつつあるということです。残った課題は色々ありますけれども、そういった課題に対応しながら、不動産市場の整備を図っていくことが必要ではないかということを書かせていただいております。

課題は、大きく言うと二つありまして、一つはJリーート。出来た当時は、ほとんどオフィスだったわけで、それが今や、住宅とか、商業施設とか、ホテル、旅館などを含めて、かなりJリーートに入る資産のバラエティは豊富になっては来ております。ただし、USリーートの場合、ヘルスケア施設をリーートの資産として入れているようなものが11%も占めているわけですが、後ほど説明しますが、我が国では、そういったヘルスケアリーートが、やっと市場に登場しつつあるという状況でございまして、資産のバラエティ、国民のニーズに対応して、増やしていくような市場整備を進めて行かなければならないのかと私共としては思っているところです。

そういう課題があるのが一つ。もう一つは、やっぱり地域別に見ますと、地方圏での物件取得数は、増えてはきているのですが、まだまだ20%位で、三大都市圏と比べると、まだ少ない状況にありますし、ファンドマネージャーも東京等の三大都市圏には数多くおりますけれども、地方都市では、まだまだそういった人材の厚みも薄という状況であると聞いております。そういった市場整備を進めていくことが必要かと思っているところです。

Jリーートと言いますと、海外投資家が果たす役割が非常に大きくて、棒グラフにあります。海外投資家の方のJリーートの売却、購入に占める額が3兆円を超えるということでございます。市場の中で、外国人投資家の果たす役割は、非常に大きくなっているわけでございます。そういった中で、我が国への投資額を増加させているのは、何かということで、アンケート調査をさせていただいた結果を書かせていただいておりますが、不動産価格が上昇する見込みがあるから、とか、不動産投資市場が活性化する、とか、景気の先行き感が改善しているのだというようなことで、外国人の投資家の見方というのは、かなりポジティブになっているという状況です。そういった傾向を引き続き進めていくような政策を展開したいと思っております。

さらに、そういった評価を詳しく見させていた
だけるのは、右側の円グラフでございますが、赤
が平成22年度、青が平成25年度のDIの評価を書
かせていただいております、青の方が、かなり外側に、
円が広がっていて、いずれの項目についても、外
国人投資家の方は、我が国の投資市場を、非常に
積極的にプラスに評価しているということが、お
分かりいただけるかと思えます。特に、不動産市
場の成長性というのは、ポテンシャルがあるとい
う評価をいただいておりますし、市場の透明性に
関する評価も、かなり改善しているという状況が、
このグラフから見て取れるのではないかと思いま
す。ただし、これで100点満点かと言うと、必ず
しもそういうわけではなくて、例えば、なかなか
外国人投資家の方が、英語での情報を入手するこ
とが出来ないとか、利回りに関する具体的な数字
の情報が少なく、非常に抽象的な説明でしか投資
を判断できないという声も、一部には、若干ご
ざいますので、そういった指摘についての改善を、
今後進めていくことが必要かと思っているところ
でございます。

最近の不動産市場のトピックということで、物
流施設を巡る動向について、少し、白書の中でも
触れさせていただいております。一つは、私も日々
の生活の中で実感するところですが、宅急便の方
が商品を届けに来る回数は、数年前に比べると、
格段に増加しているという状況ですけれども、左上
のグラフのとおり、消費者向けの電子商取引市場
の規模とは、平成17年は約3.5兆円でしたけれど
も、平成24年は約9.5兆円に急拡大しています。
こういった消費者ニーズの変化に対応している部
分がありますけれども、残念ながら、我が国の倉
庫ストック、物流施設のストックというのは、非
常に古いものが多いということで、全体の約4割
は、昭和55年以前の、旧耐震基準の時代に建築さ
れたものがほとんどであるということです。こう
いった点を改善していく必要があるというのが一
点ございます。このようなニーズに答えて、Jリー
トの方も、倉庫、物流施設がキーワードになって
いるという状況でして、平成25年においては、過
去最高の90件の倉庫の取得がなされているとい
うことで、リートに入ってくる資産の中では、本
当に、物流施設、倉庫はなくてはならないとい
うような状況になってきています。

大規模物流施設の例ということで、これは、座

間にありますプロロジスパークの例ですけれども、
非常に地域の経済に与える影響、インパクトとい
うのが大きくて、1,600人の従業員を雇用するとい
うように、多くの雇用創出を実現しています。昔、
企業誘致というと、工場を誘い足していくのが主
でしたけれども、今は物流施設ということで、色
んな県の企業の誘致条令も、例えば、佐賀県は、
昔は工場だけを優遇するという枠組みでしたが、
今は、物流施設についても優遇していくという形
になっていると聞いております。

次に、話題が変わりますが、少子高齢化とい
うと、色々なものの需要が減るし、土地利用もど
うなっていくのかということを書かせていただい
ております。左側のグラフを見ると、総人口が減少
する、65歳以上の高齢者の比率が増加する、住宅
の一時取得者層である若い人の人口が3割も減少
すると、暗いことばかり並んでおりますけれども、
これは、一つの時代の変化ですので、この日本国
の中に色々な人が暮らして行くわけですから、そ
ういった変化、ニーズの変化に対応するための需
要がありますので、我が国の経済としては問題が
ないというような認識を私どもとしては持ってお
ります。

例えば、業種別国内総生産の推移と単位面積当
たりの付加価値、ということで、書かせていただ
いております。土地をたくさん使う製造業という
のは、確かに減っておるわけですけれども、情報
通信業みたいに、土地は余り使わないけれども、
非常に付加価値が付けられるという産業も発展し
ているわけですから、そういったものの需要に応
えていくのが必要ではないかということを書かせ
ていただいております。

先程、物流のことを申しましたが、大規模な倉
庫や、医療・福祉用施設に対する需要は、非常に
大きく増加しているという状況が、このグラフか
らわかります。先程プロロジスパークの例を説明
いたしましたが、Eコマースの発展に対応した物流
施設による土地利用の需要の増加がありますので、
こういったものにしっかり対応していくことが必
要かなと思っております。私もだいぶ歳を取りま
して、50歳を超えまして、女房と話をすることが
あるのですけれども、これからは、例えば、病院
の隣に住みたいとか、高齢化が進む中で、新たな
需要というのは、どんどん出て来るわけですから、
そういったものに柔軟に対応できるような土地利

用を進めていくような施策が重要かなと思つてるところでございます。

今、経済社会の変化ということをおっしゃっていただいておりますけれども、その中で、空き家・空き地が増えていくというのが、非常に大きな課題になっているということをおっしゃる中で書かせていただいております。明るい面としては、福祉とか、物流とか、そういう新しいニーズに応じていくということが非常に大切になっていくわけですが、やっぱり、人口が減りますと、空き家とか空き地が増えていくというのが、当然の帰結になりますので、それにしっかり対応していくことが必要であるということをおっしゃっていただいております。

都道府県を中心に、空き地問題というのは非常に大きな問題だという認識が非常に強まっております。空き地の過去10年の変化について、全市町村に対して実施したアンケート調査の結果、48.3%の方が、空き地が増加していると認識しておられまして、特に人口減少率が10%を超えている市町村におきましては、6割近くが、空き地が増えているというご回答をお寄せいただいております。

身近に感じる土地問題に関する国民の意識としましては、やはり空き地、空き家の増加、特に中心市街地で目立っているというのが大きな課題になっているという、国民の方々の声が強まっております。

それに対して、どのような処方箋をお書いていただいたら良いかということ、非常に難しい問題ですが、色々知恵を出して取り組んでいくしかないということです。それに対する具体例をお紹介していただいているのが、13ページでございます。

簡単な解はなく、官民で出せる知恵を色々出して、取り組んでいくしかない、ということですが、一つ言えますのは、出来るだけ民間の方々の力を活用して行く、出来るだけ官の方がコマースベースにのるレベルまで支援させていただいて、後は民間の人の創意工夫に任せる。うるさいことを役所は言わずに、民間の方に求められること、規制緩和もそうですし、お金が事業初期については足りないのであれば、少し出資をさせていただいて、後は民間の方に委ねていく。ある意味、創意工夫する気になるような環境整備

を役所は行い、一方で、民間の方にも意気に感じていただけて、自由にやっていただくというような取り組みが必要かなとおっしゃっていただいております。

その具体的な事例として、岩手県紫波町のオガールプラザの事例と、長野市のぼていお大門の事例を、おっしゃる中で書かせていただいております。いずれにしても、官民共同出資のまちづくり会社を作ったというのが一つのキーワードとして、今、私は官が支援させていただくとおっしゃっていただいておりますけれども、やはり、事業の立ち上げ段階では、資金的にも苦しいし、創意工夫しようにもやりようがないというようなことでありますので、まずは、官民共同出資のまちづくり会社を作るといったことが特徴でございます。それに当たっては、町民の方々、需要者である方々の意見を取り入れながら、全体像を設計していくということになります。

このオガールプラザの事例で、「人を引きつける、という視点を重視し、集客力のある施設（図書館、マルシェ等）」とお書いてありますが、小規模商店街みたいなものが集積したような地域拠点、オガールプラザを、平成24年に整備しまして、民間の方のお客さんを集められる知恵を具体的に活かすようなことをおやっております。その結果、紫波町の人口が増加に転じたということもありますし、開業後、図書館とか、小さい、小洒落たマルシェみたいなものがありますので、来訪者数が約70万人を達成しています。それから、一番重要な雇用としましては、105名の雇用を創出されているということとして、岩手県全体における住宅地の地価の上昇率はマイナスではあるのですが、それを大きく上回るような地価の上昇率が達成出来ているということでございます。岩手県紫波町のオガールプラザのような取り組みのようなものを推進していくことが必要ではないかということをおっしゃっていただいております。

長野市の事例も、同じようにまちづくり会社を設立して、官民共同出資をして、おやっています。もう一つのキーワードとしましては、複数の地権者と会社が、定期借地権の契約を締結するということです。日本人は、なかなか土地に対する執着が強くおっしゃいますので、土地の所有権を移すということ、お金も時間もかかるということがありますので、定期借地権の契約を締結して、いわゆる、

所有と利用の分離を図ったというような工夫がされております。その結果、空き店舗率は、5.5%まで下がっているというような状況がありまして、そういったような賑わいが、多少出て参りますと、若者達が自分で集まって、空き店舗無しのシェアオフィスとか、カフェに再生されているというような状況がございます。昔のような、大規模な開発というのは期待できないですけれども、こういう小さい自主的な取り組みを、役所は温かい目で後押ししていくというような取り組みが必要ではないのかなと思っております。

以上が、大体26年版の土地白書のエッセンスでございます。白書本文の中では、土地に関して講じた施策ですとか、土地に関して講じようとする施策について書かせていただいております。

以下につきましては、せっかくの機会ですので、白書と関連するような、国土交通省の土地に関する最近の取り組みを、簡単にご紹介させていただこうと思います。

ヘルスケアリートの創設に向けた取組について

まず第1点は、先程も申しましたけれども、ヘルスケアリートの創設に向けた取組ということでございます。背景といたしまして、高齢者人口、高齢者世帯が増加するという見通しがあるわけでございますけれども、高齢者向け住宅の割合というのは、欧米先進諸国と比べて、相対的に我が国では小さくなっていて、0.9%しかないという状況でして、この割合を2020年に3%から5%に増やしていきたいと国土交通省としては思っておりますので、そういったターゲットに向けて、色々な施策を集中させていきたいと思っております。

融資対象の多様化に向けた取組み、ということで、ヘルスケアリートの活用に向けた環境整備を徐々にではありますが、始めさせていただいております。ヘルスケアリートの設立の動きが、出て来ておりまして、例えば、大和証券グループですとか、新生銀行のグループ、あるいは三井住友銀行のグループ、こういった民間の事業者の方々がヘルスケアリートの創設に向けて、想定資産規模はまだまだ200億円から300億円と、まだそんなに大きくはありませんけれども、徐々に、こういったヘルスケアリートを創設していこう、というような形で事業が進められつつあるという状況

でございます。

ただし、ヘルスケアリート関係者の懸念は、三者三様です。利用者、オペレーター、投資家、それぞれが懸念事項を持っている状況でございます。まず、利用者の観点から申しますと、オペレーターから賃料や利用料を引き上げられるのではないかとというような懸念がございます。オペレーターがどういう懸念を持っているかということ、投資法人から、いきなり契約解除されたり、賃料引き上げを要求されるのではないかと、あるいは、オペレーターも厳しい競争の中におられるわけですので、同業他社に内部情報を開示されるのではないかとというような懸念もございます。一方、投資家の側についても、オペレーターが十分な情報開示をしてくれないのではないかと、オペレーターや施設の評価が非常に難しいのではないかと、それから、リスクに応じた収益を得ることが出来ないのではないかとというような、三者三様の懸念事項がございまして、なかなか容易ではない部分があるということでございます。

そういった点を踏まえまして、政府全体でヘルスケアリートを活用する方向で、ガイドラインみたいなものを作ったら良いのではないかとというようなことを言われておりまして、日本再興戦略等々色々な閣議決定の中に、ヘルスケアリート推進のためのガイドラインを策定するというようなことを書かせていただいているところでございます。

国土交通省でも、ガイドラインの検討委員会をつくり、座長としまして牛島総合法律事務所 弁護士 田村幸太郎先生に座長になっていただいて、検討進めさせていただいております。

ガイドラインの概要、骨子みたいなのが出来ましたので、こちらの方に書かせていただいておりますけれども、一言で申しますと、今まで国土交通省の行政というと、インフラの物理的な箱をどう整備するかというような視点を中心に仕事を進めて参りましたが、今回のこのヘルスケアリートの具体化に向けた取組については、そこで提供されるサービスの質がどうなっているのか、というようなこともしっかり見させていただかないと、不動産市場がきちり発展しないという視点で取り組んでおります。私は、旧建設省の人間ですけれども、インフラは物理的な箱を作るというようなことを中心に仕事を進めていた国土交通

省にとっては、新たなチャレンジをしなければならぬというようなことをごさいます。老人ホームですとか、オペレーターの方々とコミュニケーションを通じて、必要な情報を取って、その目利きまではいかないですけれども、評価をしっかりと出来る新たなスキルを国土交通省は持たなければならぬと思っています。当初は、不動産鑑定協会とも密接な関係を持ち、仕事をさせていただいているので、不動産鑑定士の方々のご意見を伺いながら、あるいは、病院関係者、老人ホームの施設のオペレーターの方々のご意見などを取り入れて、出来るだけ良い施策を展開していく必要があると思っていますところをごさいます。

そういったことを踏まえまして、ガイドラインを作りまして、それを施行するツールとしましては、宅建業法の第50条の2に基づく取引一任代理等の認可申請を使わせていただいて、その中で、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項、つまり利用者への配慮事項ということで、ヘルスケアリートの仕組みの周知、オペレーターとの信頼関係の構築、運営状況の把握、情報の収集・開示といったものをきっちりやっていく必要があるということを明示いたしております。この基本方針の中にも、そういったようなことをしっかりと書いていただく必要があるというようなことをガイドラインの中で書いております。

以上が、最近のヘルスケアリートの動きでございます。

土地税制について

最後に、土地税制の動きについて簡単に説明をさせていただきます。

不動産業が日本経済再生に果たす役割ということで、不動産業は日本経済の中で大きな位置づけであると私どもは思っております。経済活動の基本となる器を提供する重要な役割を果たし、我が国の経済成長を支えてきたということです。民間建設投資というのは、大体29兆円ございすけれども、これによって新しい需要を生み出し、国内総生産の大体5.8%に相当するような、経済効果を生み出している。本当に我が国経済においては、重要な産業であるということをごさいます。

私どもの不動産業界の先輩が、営々と積み上げてきた不動産ストックの規模というのは、2400兆円にも達しているということにして、その有効利

用というのは、正に、不動産業の方に担っていただくことをごさいます。不動産業がもたらす生産誘発額、雇用誘発数がどれぐらいあるのかというのを、簡単にシミュレーションさせていただきましたけれども、約57兆円の生産誘発額、雇用の誘発数も約416万人あるということで、不動産業は、非常に大きな役割を持っています。そういったことを基本的な認識として、この土地税制に関する仕事をしていきたいと思っております。

土地税制の内容ということで、概略を書かせていただいておりますけれども、ここのコメントは、少しミスリーディングなところが、自分としてはあるなと思っております。「土地市場の活性化、土地の有効利用などを図る観点から、各種の特例措置が講じられている」と書いているのですが、これは自分でも資料を作っておかしいと感じているところです。私は現在、土地税制を担当していますけれども、道路特定財源の担当を5年ぐらいやってました。自動車に関する税というのは、色々な税があって、自動車税、自動車取得税、重量税、ガソリン税等、諸々の税金がかかっている、非常に負担が重い業界だというようなことを自動車工業会を中心に言っているわけですけれども、私の感じとしては、不動産業界も、自動車業界までは行かないにしても、同じように、かなり税負担としては重い負担を課せられている業界ではないかなと思っております。

典型的には、取得段階では、例えば、登録免許税や不動産取得税といった、普通の企業取引では課せられないような税金を、不動産業としては、土地とか建物を一時的に保有したり、それを売り買いしたりするのが、必須の業界ですから、特別の税金が、かなり課せられているというような部分があるのではないかと思います。いずれにしても、ここの書きぶりですと、土地の有効利用や土地市場の活性化を図るということで、本来払うべき税金をまけて貰っているのだという感じがいたしますが、実はそうではなくて、企業の経済活動に当たって、必要なものは経費として税金はかからないというのが普通の考え方で、不動産業においては、かなり重い税の負担をさせられているのではないかというような気がして、そうした立場から、税についてしっかり考えていくことが必要ではないかと思っております。今年は、税制改正要綱の当り年で、非常に多くの特例の延

長が必要になってくる年なので、そういったようなことをも含めて、要望はしっかりやっていきたいと思っております。

こちらの図表は、地価の動向と税の特例がどうなっているのかということを書かせていただいたグラフですが、地価がグラフの通りに上昇している時点では、赤字で書いたような、典型的には、地価税の創設のような形で課税強化がされていると。その後資産デフレというようなものが続いていますので、青字で書かれているような、税負担を軽減するような動きが、続いてきておるわけですが、その中でも、ちらりちらりと赤字のような登録免許税、土地については、原則2%であるところを、1%というような税制だったのですが、それが、1.5%に上げられたり、事業用資産の買い換え特例についても、少し要件が厳しくなって、300㎡以上の土地でないと駄目だというような形にもなったりしています。基本的には資産デフレの傾向というのが続いているので、私どもとしては、赤字で書いたような課税強化はやらないということをしかり運動していきたいと思っております。

今年税制改正要望の当り年だと申しましたが、このような特例が沢山ありまして、例えば、登録免許税ですと、先程も申しましたが、本則では2%で、昔は1%まで下がっていたのですけれども、今1.5%にまで上がっています。そもそもの負担が重いのではないかとということを含めて、主張していきたいと思っております。不動産取得税も同じです。

大きいのは、やはり固定資産税です。固定資産税のところ、負担調整措置で、商業地に関する据え置き特例みたいなものの延長は、必須かと思っています。

事業用資産の買い換え特例は750億円ですけれども、これは、地域の建物等の更新を促進する非常に重要な特例であると思っておりますので、こういったものの延長は、当然、しっかりやっていきたいと思っております。

Jリート関係の特例については、税会不一致への対応といったようなものがあると、不動産市場として安定性がないという評価を投資家の方からされてしまいますので、延長をしっかりとやっていきたいと思っております。

数字が並んでいるこのシートは、先程申しましたが、登録免許税、不動産取得税の特例を書かせ

ていただいています。徐々に特例が削られてきているので、さらに削られないように頑張っていきたいと思っております。

次は、固定資産税の実効税率の推移ですけれども、一言で言うと、地価が下がっているのですが、固定資産税の負担額というのは、全然下がってなくて、一番上のメッセージのところに書いていますけれども、土地の評価額が4割強下がったにもかかわらず、税額というのは2割ぐらいいか下がっていません。その結果、固定資産税の実効税率が大きく上昇してしまっていて、納税者の、これは不動産業界ですけれども、負担感は重くなっているというような状況です。こういう状況であるにもかかわらず、昨今、法人税を減税するというような議論が出ておりますけれども、中には、法人税を減税する代わりに、固定資産税の税率を上げて財源にしたら良いのではないかとというようなご意見が一部にはございます。私どもとしては、業そのものにかかる経費というのは、重い税金をかけるのは、非常によろしくないということを主張していきたいと思っております。関係省庁も、同じようなことを思っていると思っております。

不動産業界にとって重要な税制を、簡単に並べさせていただいておりますが、長期保有土地にかかる事業用資産の買換特例ということで、これは、先程申しましたように、非常に重要な特例になります。平成24年の実績を書かせていただいています。適用件数は800件以上、適用総額として2790億円ということで、非常に大きな特例なのですけれども、注意していただきたいのは、これは不動産業界だけではなくて、製造業ですとか、他の日本の産業に一般的に、広く使われている特例でして、典型的な、地域における雇用を維持するのに、非常に重要な税制のツールです。日本の製造業が海外に流出するというようなことや、地域の雇用が失われているというような実態がありますので、そういった傾向を加速させないという観点からも、こういった特例をしっかりと維持していくことが必要であると思っております。

具体的に和歌山の事例を書かせていただいておりますが、適用状況の中で、特に重要だと思っておりますのは、この特例の適用をされている法人の2/3が中小企業になっていることです。中小企業が設備投資をし、その更新を図っていく、生産性向上を

図っていく上で、非常に重要な特例であるということ、是非リマインドさせていただきたいと思えます。それが一点。それから、地域別に見た適用件数を書かせていただいていますけれども、適用件数の、大体半分以上が地方の関連でございます、いわゆるアベクミクスの効果が地方へと波及していくことを確保していく上で、非常に大きな役割を果たしている特例です。ですので、この特例が削られるというようなことがないように、動いていきたいと思っておりますのでございます。

私の説明は、以上でございます。26年版の土地白書、それから、ヘルスケアリートと土地税制、最近の土地局関係の政策のトピックを紹介させていただきました。いずれにしましても、土地というのは、我が国の経済活動を支えるものでもありますし、住環境を整備していく上でも、必須のものでございますので、引き続き、皆様方には、ご関心を持っていただいて、色々なご指摘等をいただきたいと思います。今後とも、よろしくお願い申し上げます。

本日は、お忙しいところ、ありがとうございます。