

【講演録 3】

「不動産業をめぐる環境と課題」

建設省建設経済局不動産課長
古 屋 雅 弘

1. 不動産業界の役割

まず最初に、最近の環境を踏まえて、不動産業界に求められる役割は何であるかということ、私なりに整理してみたいと思います。よく、不動産の役割というのは4つあると言われてます。まず一つは、宅地やビルなどを開発して、それをユーザーに提供する、開発という業務です。2つ目には流通という仕事であり、不動産物件を転々売買させて、最終のユーザーに効率的にお届けするという仕事です。3つ目には、不動産の賃貸という仕事があります。そして4つ目には、不動産の管理業務というものがあると言われてます。このように4つの役割があるわけですが、私はもう1つあると思っています。最近とみに市場が開拓されてきたと思いますが、不動産の運用という分野です。これは、エンドユーザーに不動産を提供するというのとは少し違って、不動産を資産として運用し、投資家にいろんなメリットを帰属させるという分野です。私は不動産の仕事というのは、この5分野かなと思っています。

このような仕事を担う業者（法人）は、全国で23万5,000業者と言われ、全産業の10.5%にあたります。売上高では、36兆円と全産業の2.5%の規模になります。鉄鋼業が、売上高ベースで全産業の1.3%と言われてますから、日本の基幹産業といわれている鉄鋼業の倍の仕事を受け持っていると言えます。こういう不動産業は、国民に良質な住宅を提供したり、あるいは都市開発を推進すること、最近求められている生活大国づくりに、極めて重要な役割を果たしていると思います。昨年、建設省で、不動産業の将来ビジョンを描く作業をしましたが、そのときに、先々不動産業の需要はどのように伸びていくだろうかという試算をしてみました。今にして思うと、ちょっと楽観的な試算かもしれませんが、先々GNPの伸びに匹敵する市場の成長が期待できるのではないかと見通しています。したがって、不動産業の重要性というのは、極めて大きいものがありますし、今後も期待される分野だと思っています。ただ、残念なことに、これまではこういう重要性が、必ずしも世間で十分認知されてきませんでした。消費者が損害を被るような取引等の事例が多々見受けられ、業界や行政の精力が、そういう消費者保護に大分取られてきたという実情があります。

それはともかく、不動産業の役割の大切さには変わりありませんが、これに加えて、近年は、不動産業のいろいろな動向が、日本経済の動きと極めて密接ななか

わりを持つようになり、不動産業の動きが経済との関連で注目されるようになったことは特徴的なことであると思います。日本の不動産資産は、平成3年の統計によると2,653兆円であり、このうち土地の資産が2,191兆円と言われているから、GNPの5倍から6倍の資産をお預かりしている業界であるということが言えます。こういう膨大な資産というものを、国民のニーズに沿った方向で開発したり運用したりというのが、不動産業の役割だと思います。

不幸なことに、こういう役割が注目されるようになったのは、昭和60年代後半以降のいわゆるバブル期です。このバブルをもたらした要因については、金融機関の責任も極めて大きかったし、政策的なミスリードもあったのではないかという指摘もあるかと思っています。しかし、不動産業のあり方として見るときに、やや合理的な地価上昇を超えて、地価の高騰期待というものを前提にした不動産市場をつくってしまったということもあろうかと思っています。先ほどの土地資産額は、昭和60年当時は1,004兆円、それが平成2年にはピークを迎えて2,358兆円と5年間の間に土地資産が2倍に上がり、平成3年になると190兆ほど下がってしまうという、激しい土地価格の動きがありました。これは、土地の収益価値が不動産業の活躍によって上がったことに伴う地価上昇であったということでは、説明しきれない乱高下で、不動産市場がこれによって随分荒れてしまったと言っても言いすぎではないと思います。現在は、地価は低迷状況にあり、景気も停滞状況にあるということで、不動産業本来の活動分野が相当せばめられて、なかなか身動きがとれず、本来不動産業に発揮してほしい能力が十分発揮できない環境になってしまっていると思います。そういう意味では、バブル再待望は間違いとしても、合理的な経済原則が働き、活性化された不動産市場を早く回復し、不動産業が本来の役割に戻る環境づくりが大事な時期になっているのではないかと思います。

2. 最近の市場の動向

不動産市場に関しては、住宅について、一次取得者向けのマンション、戸建ての一部について大変好調な動きがあると伝えられていますが、これがなかなか買替え層に広がっていかない。それから、商業地については、取引事例が極めて少なくなっており、オフィスビルは空室率も年々拡大を続けるというようなことで、不動産市場が片肺飛行的な状況にあると思います。しかも、一次取得者向けの住宅供給にしても、先々に懸念をする声も出てきています。というのは、この秋頃から、例えば売上の引合い倍率がだいぶ落ちて、好況期なら6、7倍で売りに対する買いが入っていたのが、最近では2倍とか3倍という事例まで増えてきたというような話もありますし、成約に至る期間も長期化するとか、中古市場が新築の住宅市場と競合を始めているとのこと。不動産業の業況については、平成4年は大変倒産が多かったのですが、やっと一服して、最近はやや減少気味です。経常利益についても、平成3年からずっと水面下で赤字状態でしたが、今年ぐらいから、やっと水面上に浮上しております。ただこれも、昭和63年とか平成元年頃の利益率に比べると1

0分の1という低迷ぶりです。

また、不動産業関係の金融の状況ですが、現在大蔵省が、トリガー制度を敷いて、不動産金融に対して抑制的な姿勢を示しております。ただ、ここ半年くらいの動きを見ると、不動産業向けの融資の伸びは、前年に比べると6%程度で動いており、全業種向けが、だいたい1%か2%ですから、総体的に言えば、不動産業にややウエイトを置いた金融状況ということになります。しかしながら、前向きの融資というものがあまり出てなく、特に中小企業では、資金繰りに困難をきたすこともあると聞いておりますので、なかなかタイトな状況ではないかと思っております。

地価については、先き行きの状態がなかなか不透明であり、こういう地価の不透明感の中では、なかなか不動産業務がしづらい状況であろうと推察しております。特に、不良債権絡みの担保土地については、高い簿価のものもあり、そもそも担保権が付いているので、事業化するということが非常に困難であろうと思われれます。そういうことで、不動産業の事業意欲を発揮できるような環境がなかなか整っていないというのが偽らざるところではないかと思っております。

業界の方から言えば、もう少しいろいろな手立てを政府で打ってもらって、土地を少しでも流動化し、それが不況対策にもなる政策を講ずるべきであるという声があり、大変高まっているのではないかと思っております。確かに、そういう景気対策の観点から、また、もう少しこの不動産業の業況を上向かせるために、税制、金融、土地取引規制といった政策手段について手直しをする必要性もあると思っておりますが、その際、やはり肝に銘じておかなければいけないのは、一時的な景気回復策ということだけではなくて、不動産資産をもっと有効に活用し、不動産の市場をもっと公正で透明なものにしていくという業界の努力、あるいは行政の誘導も同時になければ、単なる一業界の救済策かというふうに取りられるのではないかと。つまり、バブルが崩壊しまして、荒れたままになっている日本の土地利用の状況をもっと高度化させ有効に活用し、信頼される不動産の市場をつくっていく中で、業界本来の活力を取り戻して、社会に貢献できるような業界のあり方というものも同時に考えていかなければならないのではないかと考えています。

3. 不動産行政の取り組み

このような前提で、行政側としてやっている取り組みをご紹介したいと思います。まず、税制についての動きですが、この11月19日に政府税調から今後の税制のあり方について答申が出されました。これは、基本的な考え方が述べられているもので、それをいつどういうふう具体的に進めていくかは今後の検討を待っているわけです。したがって、来年度の税制改正がどうなるかは、今後の役所間の調整、あるいは政党を含めた調整がありますので、十分見えきっておりませんが、この政府税調の答申では、まず第1にサラリーマンの税負担を柔らげる意味で、所得税の減税をして、これと同時に、直間比率を見直すために消費税の税率を引上げるということを謳っております。消費税については、現在土地の売買は非課税とされてい

ますが、住宅の建設や譲渡については3%の税率がかかっています。ここが消費税全体の引上げの中でどう扱われるかということが専らの関心事ですが、税調の答申では、いろんな税率を設けるということは基本的に考えず、単一の税率でいくと言っています。しかし、これは基本的な考え方に止まっており、いつから消費税を上げるということについても、今後の調整の問題もありますので、住宅への扱いをどのように扱うかは、まだ、引き続き政府内の課題であると理解しております。我々は、現在の税率をそのまま据え置くべきであるというような主張をしています。

地価税については、答申では現在の仕組みを基本的に維持すると言っています。我々としては、固定資産税の評価替えもある中で、土地保有課税全体が底上げになってくる状況で、地価税が本当にこのままでいいのか、やはり固定資産税、都市計画税、地価税を合わせた土地保有税全体として、自ら然るべき水準というものがあるのではないかと。平成3年の税制改革のときには、保有税全体で1%ぐらいが適当ではないかという学者の議論もありましたが、だんだんその1%の水準に近づきつつある状況を踏まえますと、この地価税については、それに見合っただけの負担調整があるべきであると我々は主張しています。それから、地価税については、5分の1特例という軽減措置がありますが、これも拡大すべきであるという主張をしており、これが今後の大きな調整課題になろうと思います。

3つ目は、土地譲渡課税です。現在は、土地を売ると、原則として譲渡益の39%が税金で持っていかれます。これは、土地を売るなというのに等しい税制になっているという問題を指摘される方が多いわけです。これについて、答申は、現行の方式を堅持するという大変厳しい言い方をしています。我々としては、この39%の課税の手直しを求めていきたいと思っています。これを一律に下げろというのは、大変難しい情勢にあると思いますが、例えば、税調の答申でも触れているのですが、サラリーマンの所得税の税率を下げるという条があります。いま、サラリーマンの方は、所得税の最高税率が50%となっていますが、土地の譲渡益課税というのは、だいたいその2分の1という理解でつくられてきました。2分の1総合課税ということで、サラリーマンの税負担と公平をとるとということで、50%の2分の1の25%が、譲渡益課税として妥当であろうという時代があったわけです。平成3年の税制改革で、土地についてはもう少し重くしてもいいだろうということで、国税部分は30%、住民税で9%、合わせて39%という税率になった経緯がありますが、サラリーマンの所得税のだいたい2分の1だという考え方は、いまも生きています。したがって、税調の答申どおり、所得減税が行われて、サラリーマンのほうの税率が動くということになれば、当然連動して39%のほうも見直すべきであるという主張を、現在しつつあります。うまく行くかどうか大変厳しい情勢ではありますが、そういう運動をしているところです。そのほかに、譲渡課税の関係では、優良な住宅・宅地を開発するために素地を提供した方には、軽減税率を適用しようという制度があり、現在は20%の課税で済みますが、これをもう少し使い勝手を

よくしたい。あるいは、良好な住宅・宅地開発のために素地を提供した方のために、譲渡益から1,500万円を控除して税金を掛けるという制度が昔ありましたが、これを復活したいということで、今後の詰めとして残っています。

それから、目下の重要な問題となっているのが、不動産取得税、あるいは登録免許税の負担増の話です。この不動産取得税や登録免許税は、ご承知のように、固定資産税の評価額を基準に税率を掛けるという仕組みになっておりましたが、固定資産税の評価額を、来年から公示価格の7割に引き上げます。現在全国平均でいくと評価は3割6分といわれていますから、平均でも2、3倍に上がり、都心の場所によっては、税負担が10倍近くに上がるということです。そうすると、ちょっとした店舗では、100万くらいのオーダーで税負担が上がってしまい、不動産の流通に対して大変なブレーキが掛かりかねない状態です。税調の答申には、これについては何ら記述がございません。一時新聞で、何らかの負担調整措置が必要だということが打ち出されると言われていましたが、結果的には消えております。ただ役所間のいろんな話し合いの過程では、大蔵省も自治省も、問題意識を持っていますので、何らかの負担調整措置が導入できるように、努力してもらいたいと思います。現在固定資産税でとられているような負担軽減措置を入れるというのも、技術的には考えられるであろうと思いますが、難しいテクニカルな問題もあるようで、特に、登録免許税のほうは、そういう調整措置が大変難しいとも聞いています。今後私どもも働きかけをしつつ注視していきたいと思います。

そのほか、建設省としては、住宅取得促進税制の充実といったことも打ち出しております。現在、この住宅取得促進税制は、国税の中で行っているわけですが、減税幅が5,000数百億円と、政策減税の中では極めて巨大な中身になり、これ以上国税で対応するのはなかなか難しいということで、来年は、住民税にも拡大できないかと要求をしています。

次に、規制緩和の話として、まず監視区域制度の見直しです。これについては、国土庁から11月9日に監視区域制度の運用を弾力化するという通達が出され、自治体がどこまで素早く対応をとってくれるのか、私どもも注視をしています。我々としては、こういう制度は緊急避難的にとられたものですから、いつまでも続けるべきではないと、国土庁にお願いをしています。

また、金融のトリガー制度ですが、これも緊急避難的な措置ですので、銀行局のほうには、あまり厳しい運用をしないようお願いしてあります。今年1月からずっと、トリガーを発動しようと思えばできる状態になってはいますが、当面この発動を見合わせていただいているところです。

それから、宅地開発指導要綱、マンション開発の指導要綱というものが、現在全国で1,300の市町村で策定され実施されています。いい街づくりをしたいという自治体の気持ちは大変貴重なのですが、ともすると行きすぎの部分があって、デベロッパーに過大な負担を負わせ、宅地供給のコストを引き上げるという問題があ

り、再三にわたって行きすぎの是正指導をしてまいりました。この間も、寄付金の問題について、行きすぎがないように通達を出したところですが、先般、武蔵野市のマンション指導要綱を守らない業者に対して武蔵野市が給水制限をかけたことが裁判になり、この2月の最高裁の判決で、武蔵野市が負けたという事例もありました。そういった事例も踏まえて、我々としては、今年中に、何が現在行きすぎとして是正すべき問題があるか、自治省と一緒に実態を調査し、問題の整理をした上で、再度自治体に対して、行きすぎがないように、是正指導をしていく予定です。

その他の規制緩和の問題としては、細川総理大臣の諮問を受けて今後の日本経済構造のあり方を研究していただいている平岩委員会が、11月8日に規制緩和についての中間報告をとりまとめます。この中間報告自体は、まだ抽象的なレベルになっていますが、この報告の中で、年内にさらに規制緩和の具体的な詰めをやり、年内に規制緩和の手立てがとれないものについては、向こう5年を見通した規制緩和のプログラムを作って推進していくということが謳われています。したがって、建設省としても、こういう動きを踏まえて、いろいろな規制緩和の具体策を、今後詰めていくことになろうかと思えます。その中身については、まだいろいろ検討の途上にありますが、徐々にメニューが出てくるのではないかと考えています。

このように、税制や規制の見直しについては、まだ不透明な部分が大変多くて、何とか現在の窮状を克服するための手がかりをつかみたいというご期待の声には、まだちょっと遠いところがありますが、今後とも努力をしたいと思えます。但し、いろいろな税制や金融や規制緩和の手立てを講じて、すぐに効果が出てくるかどうか、実は私は悲観的に見えています。根本的には、やはり土地がもう少し流動化して、それを有効に活用しようという需要なり事業手法が出てこない、本当の意味で景気回復にもならないでしょうし、2,000数百兆円にのぼる土地資産を有効に活用しようということにはならないのではないかと考えています。というのは、市街地には、バブル崩壊後、未利用のまま放置された土地が沢山あります。2層式の駐車場になっているような所は、その多くが金融機関の担保土地で塩漬けになっているわけです。それから、最近では相続税の物納が大変多くなり、そういう土地が駐輪場になったり、簡易な駐車場になったりして、未利用地が虫食い状態にあります。こういう状態は、社会的にみてもロスの大い土地利用のあり方ですし、不動産業者の方々も、なかなか活動の余地がない状態になっているのではないかと考えています。この、担保土地をどうやって動かすかというのは、私どもも大変頭を痛めています。そういう状態に立ち至った一端の責任は金融機関にもあるわけですから、金融機関が損切りをしてでも担保を解除して、担保のない安い簿価の土地が出てくれば、最近ではオフィスビルはなかなか大変だと思えますが、都心居住という点でマンションなどに活用できる道も開けてくるのではないかと期待をしているのですが、金融機関も経営状態が厳しいようであり、なかなか損切りをしてでも担保土地を手離そうとする動きが出てきません。しかし、放っておくわけにもいきませんので、いろん

な勉強をしています。民間の土地需要が冷えきっている今こそ、公的なエンドユーザーが積極的に土地取得に乗り出す時期ではないか。もう少し、担保を整理しようという金融機関の手助けができるように、競売手続をもっと早くやる方法はないか。それから、地上げ途上で放置された土地というのが点々としていますが、ミニ区画整理でも行って土地を集約化すれば、使い勝手もよくなるということなので、そういうミニ区画整理をスムーズにやる機運ができないかどうか、そういう土地を利用して都心居住型の住宅を都心に呼び寄せるような施策はできないだろうかといったような勉強をしています。いずれにしても、土地が動くということが肝腎だと申し上げましたが、ともすると、いままでの不動産業界に対する国民の目からすると、また業界の救済策かをとられるということで、不動産業界が世間から信頼されて評価されるような商売の仕組みというものを同時に整えていかなければならないというふうに思っています。

そのために、業界の努力と歩調を合わせて、私どもなりにいくつかの取り組みをしていますので、以下、ご紹介させていただきます。まず、平成4年に新しい不動産の将来ビジョンというものをつくり、将来の不動産に期待される本来の役割を整理させていただいています。もちろんこれは、役所だけでできる話ではありませんので、業界のガイドラインとしてお受け止めいただきたいわけですが、この中で今後の業界のあり方として、4つ掲げております。1つは、不動産の流通取引を公正で透明なものにしたいということです。ともすると従来の不動産取引は、消費者の目に見えない所で、いろいろなやりとりが行われ、価格が形成されるという状態があったのではないかと思います。そこで、もう少し消費者の目に見える形での取引、あるいは不動産の値付けというものが行われるような仕組みを整えていくべきだということです。

2番目は、不動産の管理を高度化していくべきであるということです。例えば、マンション管理の問題で、老朽化したマンションが今後出てきますが、そのときに適切な管理ができるような管理業者を育てていくといった施策も含めて、不動産資産を適切に管理するサービス機能を強化すべきであるということです。

3番目は、街づくりには不動産の活躍が欠かせないわけですし、こういう街づくりに創造的な役割を担えるようにしていくべきであるということです。

4番目は、大変大事なことです。やはり社会から信頼され理解を得られるような産業にならなければならないということです。こういう4つの目標を掲げて、業界と行政がともども努力をしたいというのが、この不動産ビジョンの内容です。私どももこれを受けまして、いろんな施策をやろうとしています。

具体的に言いますと、例えば社会的な信頼や理解の促進として、宅地建物取引業法の的確な運用ということがまず大事であろうと思います。宅地建物取引業法は、何回か改正を加えてきまして、最近では昭和63年に大改正をしました。そういう効果もあって、不動産をめぐるトラブルや紛争が相当減ってきましたが、最近、

また増える傾向に反転しており、ちょっと心配しています。昭和62年に、都道府県に消費者から寄せられる苦情相談、紛争事例は、全国で1万件です。これが昔は3万件くらいあったのですがこれが最近また増え出して、平成4年には1万6,000件と前年に比べて4,000件増えております。多分、バブルがはじけたという局面を迎えてのトラブルが大変多いのではないかと思います。信頼産業を目指すという中で、ちょっと残念な状況であり、私どもとしても、法律の遵守ということについては、引き続き呼びかけをしていきたいと思っております。なお、横道にそれますが、この際お知らせしますと、宅地建物取引業法の免許取得に関し、申請書類が多いなど負担がかかって、業者の皆さんにご迷惑をかけているということ伺いましたので、これをもう少し簡素化し、同時に審査も迅速にやろうと思っております。そのために、近々に制度改正をしまして、来年4月から実施したいと思っております。

それから、不動産流通市場の整備についてですが、具体的に言うと、レインズという仕組みが既にありますが、これをもっと広く活用できるような形で充実させていきたいということです。流通市場の整備は大変大事なことだと思いますので、業界の皆様も是非このレインズの活用を図っていただきたいと思っております。

次に、不動産業の人材育成に関しては、従来からいろいろ研修制度を実施してきましたし、取引主任者については、試験制度もあります。また、最近では、不動産コンサルティングの技能証明試験というものをつくりまして、この8月に、第1回の特例試験を行いまして、1万4千名ほどの合格者が出ました。近年、不動産の運用について、消費者の相談も多くなり、コンサルティング分野も成長しつつありますので、そういうものに携われる方々を育成したいということで始めたものです。これを通じてコンサルティング業務が、円滑に育っていくように、今後とも努力していきたいと思っております。

最後に、不動産共同投資事業への取組みです。これは、街づくりに業界のノウハウを生かす上で有力な事業手法ですが、ここ5年ほどの間育ってきた分野です。投資家からお金を募って、ビルならビルの床の持ち分を取得してもらい、その持ち分を、共同で不動産業者が運用します。例えば信託に預けたり、あるいは一括してリースしたり、いろんな形態がありますが、エンドユーザーに提供して不動産事業を行い、そこで上がってきた収益を、また投資家に配分する。近年こういう不動産小口化商品が出回ってきまして、不動産業の新しいビジネスチャンスとして注目されてきています。ただ、不幸なことに、そういう事業をしていた一部の業者が倒産をして投資家に被害を与えるなどの事例が出てきまして、放置しておくと、こういう商品の信頼性が高まらないということで、建設省でいろいろ検討を行いました。そして、この共同投資事業をなさる方々について、若干の規制をさせていただき、例えば小口化商品売り出すときは消費者に内容を十分説明してくださいとか、こういう点に注意して商売をやってくださいとか、あるいは、この商売をするときには、国の許可を得るようにしてくださいというような法案を現在検討してまいりまして、次

の国会に提出したいと思っています。規制緩和の流れの中で、一見逆行するような話ですが、それでも消費者保護が図られれば商品の信頼性が増し、市場が育つという期待がありますので、是非次の国会で成立させたいと思って取り組んでいます。

なお、その他の課題としては、現在、住宅宅地審議会で、不動産業小委員会というものを設けまして、いろいろな議論をしていただいています。賃貸住宅やマンションの流通を、もっと活性化させるための仕組み、あるいはマンションの管理の問題が今後大きくなることを踏まえ、管理業の育成のあり方という問題に焦点を当てて、審議会でご議論をお願いし、向こう1年ぐらいかけて成案を得ていきたいと思っています。

このように、私どもとしては、健全な不動産市場を作り、業界の皆様が本来の能力を充分発揮して、信頼産業として力強く成長していくための環境整備に一層努力していくつもりですので、厳しい経済状況下ではありますが、私どもとタイアップして頂きながら努力を重ねて、不動産業界の新しい展望が早く拓けるよう期待しているところです。

◆ 第8回講演会 1993年11月24日 於：建設交流館（大阪）