

「新しい不動産政策」

建設省建設経済局 審議官
木村誠之

本日は、「新しい不動産政策」ということですが、建設省ではビジョンというものを何回かにわたって作っています。このビジョンについて、昨今の状況を踏まえて、各界の先生方にお集まりいただいてリノベーション研究会ということをやっていますので、その中で議論を中心にご紹介申し上げたいと思います。

はじめに、不動産の現状ですが、不動産は、大変わかりやすいようでわかりにくく、やっていることが多様です。

私どもは、法人約26万社を不動産として把握しています。売上高は34兆円で全産業の2%を占め、従業員も約90万と100万近い従業員を抱えている非常に大きな産業です。直接私どもが許認可等で関わっているのは、宅地建物取引業で、全体で14万強です。したがって、残りの4割から5割は、管理業であったり、その他の不動産ということですが。

これからは、いわゆる宅建業以外の不動産の分野が、どんどん広がって、裾野もどんどん広がってくるだろうと思います。売上高も、今は2%ですが、我が国の経済における影響は、それ以上のものがあります。

最近の不動産市場の状況は、ずっと厳しい状況が続いています。5年連続マイナスだった不動産の経常利益は、平成8年度は若干プラスになりましたが、ずっとマイナスが続いたあげくのプラスですから、全体としては、まだまだ厳しい状況が続いています。その中でマンションをはじめ、住宅供給は、低金利に支えられて好調です。昨年住宅着工戸数は160万戸を超え、かなり活況でした。ただ、ここへ来て、消費税増税の反動で、ずっと落ち込んできており、今年はおそらく140万戸後半ぐらいと、建設省では見込んでいます。

こういう状況の中で、不動産を取り巻く状況の大きな変化として、地価の下落、情報化の急進展、国民のニーズの変化というようなことが挙げられます。

地価については、急騰、急落して、これからどうなるかということです。地価が大きく上がるようなことは、期待しにくい。ただ、大きく下がることも、これからはあまりないと思います。そうすると、地価を期待した経営もできませんが、地価と切り離れたところでどう営業し、経営していくかが重要になります。

そして、2つ目は情報化です。2、3年前は、インターネットなどという言葉にはあまり馴染みがなかった。それが、あっという間に浸透して、建設省も、既にそういう環境を整えています。インターネットに代表されるマルチメディアの進展は、あらゆる業態に大

きな影響を及ぼしていますが、いちばん影響を受けるのは不動産業であると思います。

一方、経済の先行きについて、従来のような高度成長は期待しにくく、安定成長も難しくなっており、低成長の下で、国民のニーズが変わってきている。我が国の人口は、10年程でピークを迎えると見られており、その中で高齢化、少子化という現象が出てくる。そういうときに、不動産に対するニーズはどう変わってくるのか。量的にはかなり供給され、数としては満足されてきている。しかし、あまり所得も伸びない中で、お年寄りを多く抱えて、これから



どうという生活をしていくかというときに、住生活のあり方や、住に対する投資の量は相当変わっていかざるを得ないと思います。そういう中で不動産業がどう展開していくのかが3つ目の課題です。

更に「グローバル化」ということで、今後いろいろな意味で国際的なスタンダードが求められてくるでしょう。地価が高騰して、製造業が海外に製造拠点を移したことに見られるように、不動産は動産になってしまいました。技術革新の進展等により、立地制約は国内的にも変化してきていますが、海外との関係で見ても、不動産は動き得るもの、代替性があるものになってきているということです。また、金融ビッグバンや、来年は外為法も変わるということで、不動産に対するお金の流れ方が少しずつ変わってくる。いい意味でも悪い意味でも、大きく国際化していくだろうと思います。

それから、私は、地球環境問題が、これから意識しなければならない重要な問題だと思っています。そのような背景の中で、我が国の経済は、構造改革規制緩和と地方分権です。また、行財政改革の流れもあります。

それぞれが別々の話のようですが、これらがミックスして、あらゆる事業の展開に関わり、とりわけ住宅、土地をめぐる不動産業の展開に大きな影響をもたらすと思っています。

次に、「不動産の展開方向」、「当面の課題と対応方向」についてです。この中で、特に国民のニーズの変化が大きいと思っています。土地の有効利用について、建設省でも、特に東京、大阪等の都心部の低未利用地の有効利用を進めるために、容積率の緩和、土地区画整理法、あるいは税制等について検討しています。地価が上がらない中で、土地をどう使っていくのが求められていることは間違いないわけです。

規制緩和で容積率をどんどん上げていくと、活況が悪くなるということで、都市計画の専門家からいろいろご批判をいただいております。これから、ライフスタイルが大きく変わってくる中で、いろいろな指向が出てくると思います。お年寄りや女性は、都心に近い

所で便利に住みたいというニーズが高まってくるでしょうが、そういう方々にとっては、中高層で、たとえ日影規制を適用除外にしても、便利さを追求していきたいというニーズが高まってくるでしょう。ニューヨークのマンハッタンなどを見ていますと、あれはあれで素晴らしい街並みを形成しているわけですから、そういう形の土地利用を状況に応じて進めることは、必要であると思います。しかし、地元の人々、地域に住んでおられる既得権者はなかなか納得してくれませんし、そうすると行政も動きにくい状況があります。

やはり、バラエティのある選択の場を提供していくということです。都心には都心なりの居住のスタイルを提供し、やや離れた近郊では、もう少し環境のいいスタイルを提供する。これは以前から当たり前のことなのですが、なかなか実行しにくい状況です。しかし、地価が低迷している今は、まさに逆の意味でチャンスです。都心には住と商を調和しながら中高層のものを建てていき、近郊には、もう少しオープンスペースのある、環境のいいまちづくりをしていくという形で土地の有効利用を進めたいと思っております。

ユーザーの意識の変化ということでは、エンドユーザーの意識の変化、消費者のニーズをつかんだ経営が必要です。これからは、提供されるもの、それも単体よりは、まちとしてどういう形をなしているのかということに、ユーザーの指向は強まってくるのではないかと思います。単体としてのニーズよりも、都心居住もそうですが、そこに住んでいるメリットをどう評価するか。自分自身が住まいを選択しようと思うときに、どういう判断をするかを考えれば、地域あるいはまちという観点での広い意味での環境、すなわちハード面、ソフト面を含めての環境を求めてくるだろうと思います。

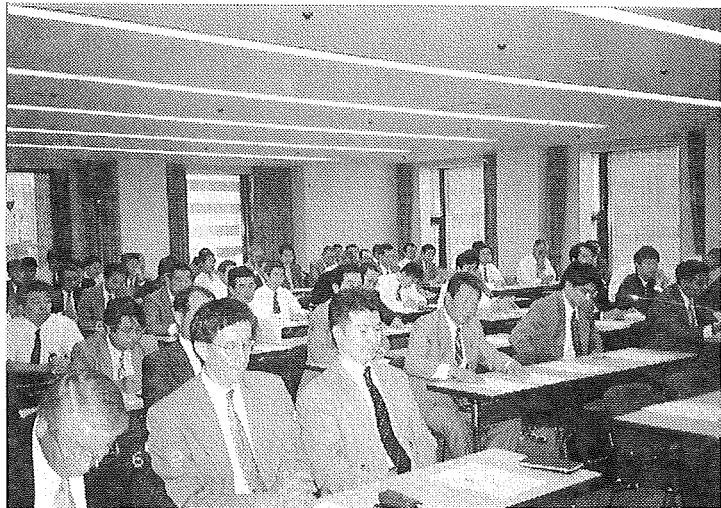
これからの不動産は、物として、ハードとしてどういうまちができるかということだけではなくて、どういうサービスを提供していけるのかということも、これから工夫していただきたいと思います。そういうことがないと、これからの不動産の展開は難しいと思います。物としての管理よりも、もう少し広い意味での管理のニーズは、これから大きくなっていくと思います。

それから、情報社会の進展に関連して、指定流通機構を、この4月に全国37の法人を4つにまとめて、公益法人にしました。これは、情報の透明性や、消費者のニーズに応える上で、大変重要なステップです。この4つの公益法人をきちんと育てていくことが、不動産に対する信頼を高めていくことになると思っております。

インターネットを見ていますと、いろいろな物件が出てまいります。そうすると、不動産業者を通さない取引が当然行われてくるので、不安を感じられると思います。それでは、流通機構は何をしたらいいのか。それは、やはり情報の質と信頼性を高めることです。インターネットを見ると、土地や家に限らず、いろいろな広告が出ていますが、情報を提供している人は信頼性があるのか、情報の中身に間違いはないのかというようなことが、これからは勝負になり、流通機構も、きちんと対応していかなければいけない。

ただ、そのことだけで流通機構が安穩としていられるというほど、呑気な話でもありません。ユーザーのニーズは、情報をより詳しく、より正確に知りたいということですから、不動産についても、宅建業者には守秘義務があるとはいっても、情報が行き交う可能性は

多分にあります。例えば成約価格については、守秘義務があります。こういうものをどう考えていくのかが、これからの大きな課題です。逆に、成約価格がオープンになれば、より透明な市場が形成しやすいのかもしれませんが。従来は、一部の成約価格が出てくると、それが呼び値になって、さらに値段を釣り上げるというこ



とがありましたが、多くの情報機会が増えて、成約価格をオープンにすれば、わかりやすくなる。そういった議論が当然出てくるでしょう。このような情報化に対して、私どもは、逃げられるものではありません。真正面から受け止めて、どうやってそれをうまく利用していくのかということを考えなければいけない。現在、そのような視点で議論されています。

それから、不動産特定共同事業についてです。これは、バブルが華やかなころに、人々からお金を集めて、マンションに投資して、そのマンションを一般の方々に貸す。これは、日銭が入るとともに、節税にもなり、そのマンションの価格が上がれば儲かるということで、この事業は随分行われました。

しかし、バブルが崩壊して大変な被害をユーザーの方々に与えたという痛い教訓があって、平成6年に特定共同事業法という法律ができて、一般の消費者を保護するために、いろいろな規制をかけました。しかし、景気が悪くなってしまって、不動産に投資する人がいなくなってしまい、今回、投資の専門については、少し規制緩和を行いました。自分で経営リスクが判断できる人は、投資対象の一体性や、投資の時期の基準を外して、例えば住宅とオフィス、商業施設に複合的に投資できるようにする、あるいは、建築確認や開発許可が得られなくても、事前の段階でお金を集めて共同事業ができるようするというようなことです。

それでも、流通面で欠けるところがまだあります。なお、投資規模についても、一般投資家が事業参加者となる場合でも、現物出資は500万円を100万円まで下げ、金銭でも1億円からを1,000万円としております。

従来の不動産に対する投資は、まさに投機としての投資でした。しかも、ごく限られた人が参加していたわけですが、むしろ今は、一般庶民が、気軽にお金を預けるかわりに投資できるぐらいのお金を集めて、それをまちづくりの資金に充当できればいちばん良い。

このような仕組みを作ることは、国民の意識との相互作用なので、なかなか難しいのですが、そういうことを受け入れられる意識が熟成してくれば良いと思っておりますし、ま

た、恐らくそうならざるを得ないと思います。

預金ばかりが1200兆円あっても仕方ないわけで、これからは国費がそんなに投入されないとなると、こういう資金を使ったまちづくりをしていかなければならないわけです。まだかなり時間はかかるかもしれませんが、特定共同事業だけではなくて、広い意味での不動産の共同投資、多くの方々からお金を集めて、それを実物投資に結び付けていくということを、より小さな単位で集めて大きなものをつくっていくという方向に向けて、これから検討されなければならないと思います。いろいろな仕組み、あるいは税制等の検討も、進められる必要があります。

今、不動産の証券化の議論がなされていますが、これは、かなりお金を大きくまとめて動かすという話のように思われます。それはそれで重要なことなのですが、よりきめの細かい不動産の投資市場を将来どうやって構築していくのかが、一つの課題です。そのためには、流通性をどう付与していくのかなど、課題が多くありますが、これからはこのような方向が模索されていくと思っております。

あと、リノベーションビジョンであげられた、「当面の課題」についていくつか申し上げます。まず、賃貸住宅市場の近代化と誤解についてです。昭和60年以降、新築住宅着工が世帯増を上回っております。つまり、住宅戸数はどんどん増えており、とりわけ貸家の供給が増えてきている。これは、平成4年の生産緑地法の改正等と相まって、農地を活用した宅地化が進んでいるということもありますが、賃貸のニーズは、これから相当増えてくるだろうと思います。

冒頭で、ライフスタイルによってどんどん住まい方が変わってくるだろう、と申し上げましたが、おそらく7年とか10年のサイクルで、私たちの生活パターンは、子供の学校の関係や結婚等で、家族構成も変わってきますので、その時々に応じた環境に住み替えられるならば、それにこしたことはない、と思う人は増えてくるだろうと思います。昔から住んでいるところに永久に住みたいという日本人の旧来からの習性がありましたが、それは最近確実に変わっている、また、変わらざるを得ないと思います。単体としての環境だけではなくて、周りの地域、コミュニティを含めた環境が良くなってくれば、賃貸を選択するニーズは増えてくるでしょうから、賃貸に対する需要は相当高まり、住み替えも相当進んでくると思います。

その中で、必ずしも契約のルールが明確でないために、いろいろなトラブルが生じています。賃貸の慣行自体が、大阪と東京では随分異なり、敷金や権利金等の関係も違う。このような市場についても書面化しなければいけないのですが、これは当たり前のことで、いろいろな性格の金銭のやり取りに関する規定の整備をすとか、国際慣行と我が国の賃貸市場での慣行とを比べてどうなのか、ということを考えなければいけない。ただ、住宅については、それほど国際的な問題はありません。借地借家法の問題がありますが、よく言われるのは、オフィスのほうです。いずれにしても、借地借家法の問題をどう考えるのかを含めて、賃貸住宅の様々な規制を、どのようにニーズに合った方向に変えていくのかということが問題です。

また、現在、定期借家制度についての議論が大変多く出てきております。法律の専門家によると、非常に難しい議論になってしまっ
て、「駄目だ」という結論がよく出てくるの
ですが、私自身は、定期借地も定期借家もど
んどんやったらいいと思っております。新し
い借地借家法の下では、確定期限借家とい
うことで、転勤や特別の事由がある場合は、そ
の期間を限って家を貸すことができるという
制度がありますが、もっと自由に、2年、3
年貸します、という定期借家制度があつて何
の不思議もないのですが、なぜか駄目だ、と
いうことになっている。



日本で旧来続いている借家法、あるいは借地法で、いわゆる普通借家権、普通借地権は前提に残したままで、既存の秩序には変更を及ぼさない限りで新しいものを認めていこうというのが、法曹界の考えのようですが、ちょっと違うのではないかと思います。世帯に対して土地あるいは住宅が絶対的に足りないときは、それでよかったですでしょうが、数としてはもう間に合っているわけですから、むしろ借り手のニーズに合ったものを、できるだけ多様な形で供給していくことを考えなければならない。したがって、借地法であれ借家法であれ、もっと自由になっていいと思うのです。

私は、土地利用に関する規制緩和、何でも緩和せよ、というのにはあまり賛成ではないのですが、供給の可能性を広げるといふ意味では、大いにやってもらいたいと思っております。それは、ユーザーのプラスになると思っているからで、借り手にも、旧来の借り手と新しい借り手があると思えますけれども、旧来の借り手の利益はいつまでも守らなければならないほどに、我が国の住宅は足りないわけではないだろうということです。

このようなことで、賃貸住宅は、借り手が自由に選択できるようになって、どんどん住み替えできるようになると思えます。これは、国民のライフスタイルの変化だけではなく、経済の構造から来る所得の伸びなどを考えると、そのようにならざるを得ないということです。そういう中で、賃貸ではなくて、住宅を買うという思考ももちろんあるわけですが、そこでは定期借家や定期借地も出てくるでしょうが、やはり住み替えを促進していく上では、流通コストを下げる必要があります。ライフサイクルに応じて、利用を重視して住み方を選択できるようにしようとするならば、やはり流通のコストは下げていく必要があります、今後の課題になると思えます。

次に、「透明・公正な市場の整備」ということです。この件については、オークションをやったらどうかとか、仲介については、双方代理はおかしいから、売り手なら売り手、買い手なら買い手、どちらかの代表になるような仕組みを考えたらどうか等のいろいろな議論が出ております。

このことについては、賛成、反対が実は同じ業界の中にもございます。先程、金融のビッグバンについて申し上げましたけれども、これからは、いろいろな業界が、垣根を越えて様々な業務を行う時代になります。もちろん私どもは、金融業が不動産業を行うことは、当然あってはならないことであり、反対しております。金融は別格で、あらゆる業を支配されては困るということがあります。しかし、多くの業態がいろいろな業態に参入するというのは、長期的な趨勢、あるいは短期的な趨勢かもしれませんが、既にそういう状況は生まれつつあります。

そうすると、旧来の私どもが慣れ親しんできた不動産市場のルールだけではないルールが、あるいは取り入れられてくるかもしれません。「透明・公正な市場」とは、別に新しい仕組みではないのですが、外部からの圧力や、外部からのニーズは、相当急速に変わってくるだろうと思います。やはり土地、住宅、不動産に関わる市場というのは、オープンでクリアでなければ、これからはもたないだろうと思います。したがって、いろいろな新しい仕組みをどううまく取り入れていくかについて、検討する必要があります。

不動産の証券化の議論にしても、不動産は、不動産なのか証券なのかということで税金も随分違うわけです。ユーザーからすれば、不動産のメリットは欲しいし、証券の流通性のメリットも欲しい。しかし、今の特定共同事業は、率直に言って、かなり流通性に欠けます。やはり流通性については、ある程度の道が開けなければ、大きく裾野は広がっていかないと思います。

このリノベーションビジョン研究会には、学者の先生、それから不動産の各界の代表の皆さんに入っていております。私どもはオブザーバーで入っているのですが、最初に申しました通り、新しい不動産業のあり方を考えるのは、やはり皆さんなのです。不動産業というのは多様な業種を持っておりますが、まちづくりの総合産業としてどう動くのか。それは、この報告書の中では「専門化」という言葉で書かれています。専門化していく道もあるでしょうけれども、私は、むしろトータルな仕事としてどう展開していくか、という方向も求められていると思います。要するにまちの形成から発展についての管理をどうやっていくか。そして、地域に密着してどう展開していくのか。地場の方々はとりわけ地域に密着し、大手の方々は、情報力とサービス力をもって対応していくのでしょけれども、そういうことで質の高い地域づくりの支援者として、あるいは地域の管理者としての不動産業が、これから求められていくのであると思います。新しい不動産業というよりも、都市の総合整備管理事業として、質の高い経営を行って国民の信頼に応えるということが、いちばんのポイントであると思います。

リノベーション・ビジョン研究会の報告は、いずれまとまって出てまいります。今日お話したことを頭に置いて読んでいただくと、いろいろ皆さんの頭の中に新しい不動産業についてのイメージが出てくるかと思います。どうもありがとうございました。(拍手)

◆平成9年6月2日 於：建設交流館（大阪）

*なお、木村氏の肩書きは、講演会開催時のものです。