

# 土地市場の現状と これからの土地政策



## 倉林 公夫

国土交通省土地・水資源局長

倉林 公夫(くらはやし きみお)

国土交通省土地・水資源局長

昭和24年(1949年)3月31日生まれ 埼玉県出身  
東京大学法学部第二類卒

昭和46年(1971年) 建設省入省(河川局開発課)  
平成元年(1989年) 国土庁長官官房総務課広報室長  
平成2年(1990年) 京都府企画推進局長  
平成5年(1993年) 都市局下水道部下水道企画課長  
平成7年(1995年) 道路局道路総務課長  
平成8年(1996年) 大臣官房会計課長  
平成9年(1997年) 大臣官房審議官(都市局担当)  
平成11年(1999年) 道路局次長  
平成13年(2001年)1月 国土交通省関東地方整備局副局長  
平成14年(2002年)7月 現職に就任

## 1 土地市場の現状

バブル崩壊以後、地価は11年連続で下落し、ピーク時(平成2年)を基準とした地価の指数を見ると、三大都市圏の住宅地で53.6%、三大都市圏の商業地で77.1%となっている。

また、国土交通省の行っている「土地問題に関する国民の意識調査」によると、土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産かどうかについて「そう思う」と考える者は、昭和63年度は64.1%であったのに対し、平成13年度には、35.3%と半減している。

このように、右肩上がりの地価形成や、土地は持っているだけで価値が上がるといわれる土地神話はすでに崩壊しており、現在の土地市場は、利便性や収益性に基づく市場に構造的に変化している。地価についても、利便性・収益性の差を反映した地価の個別化が顕著になってきている。

さらに、不動産の証券化の進展、企業会計制度の変更等土地市場に大きな影響を与える新しい動きも見られる。

## 2 これからの土地政策

土地政策については、「土地の有効利用の実現」を基本目標として、平成9年2月に閣議決定された「新総合土地政策推進要綱」に基づき、多様な施策を進めて

きている。近年は、前述したような土地市場の構造的変化に対応し、かつ現下の我が国経済の喫緊の問題である土地の流動化・不動産市場の活性化に資するよう新たな土地政策の構築とその推進が求められているところである。

以下では、土地政策の現状と今後の取り組みの方向性について述べてみたい。

### ① 土地税制の見直し

現行の土地税制は、「右肩上がりの地価」や「土地の資産としての有利性」があった時代に、それらを前提として構築されている。そのため、不動産に対して他の資産と差別して重く課税するしくみとなっている。不動産市場が収益性・利便性が重視される市場へと構造的に変化をしている中で、土地税制についてもその変化に応じた構造改革が必要である。

また、現下の経済低迷から脱却するためにも、不動産投資の阻害要因である不動産重課を是正し、不動産の流動化や都市再生を促進する必要がある。

平成15年度税制改正においては、このような観点も踏まえ、土地税制については抜本的な見直しが必要となった。具体的には、登録免許税や不動産取得税といった土地・建物に係る流通課税の大幅な負担軽減、特別土地保有税の課税停止、新增設に係る事業所税の廃止などの措置が講じられることとなっている。



今後は、さらに土地税制が公平で長期安定的なものとなるよう構造改革を進めていく必要がある。

#### ②土地情報の整備・提供

土地の収益性や利便性が重視されることに伴い、土地に関する正確かつ詳細な情報、特に取引価格など土地の収益性に関する情報が土地市場に提供されることがより重要になってきている。

諸外国の例を見ると、例えば、米国の多くの州やフランス、イギリスといった国においては、取引価格が登記所または税務部局において開示されている。また、ドイツにおいては、各地区の土地鑑定委員会において、取引価格が収集され、標準価格として開示されている。さらに、これらの国では、民間において、行政機関の情報をもとに地域や建物の用途ごとに、一定期間に不動産から生じる収益を指数化した不動産投資インデックスが作成され、取引の指標として活用されている。

このような状況に鑑み、我が国においても、昨年12月、不動産投資インデックスを整備するための基本方針を示すガイドラインをとりまとめ、公表したところである。

さらに、現在、土地情報の整備・提供をこれからどのように進めていくべきかについて、国土審議会において検討を行っているところである。

#### ③収益性を重視した不動産鑑定評価の充実 不動産鑑定評価については、土地・建

物一体の複合不動産の収益性を重視した評価へのニーズが高まっている。そこで、不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たっての統一的基準である不動産鑑定評価基準について、昨年7月3日付けで改正し、本年1月1日より施行したところである。

また、土地市場の条件整備の観点から、不動産鑑定評価の一層の充実が期待されることであり、昨年12月より、国土審議会において、「今後の不動産鑑定評価のあり方」というテーマで、検討を進めているところである。

#### ④都市部を中心とした地籍調査の促進

地籍調査は、土地の各筆ごとの所有者、地目、地番、境界及び面積を調査・測量しその結果を地図及び簿冊にまとめるものであり、その成果は登記所に送付され、不動産登記に反映される。また、地籍調査の成果は、市町村等における土地関連行政の基礎資料として、土地利用計画の策定、各種公共事業の円滑な実施等に広く活用されている。しかし、地籍調査の平成13年度末までの進捗率は、全国で45%、都市部では18%にとどまっており、今後強力にその推進を図っていく必要がある。平成15年度予算においても、未着手市町村を対象に研修等を行う地籍調査推進事業、道路台帳や地積測量図を活用したモデル事業、基準点の先行設置等を実施することとしており、既存の事業と組み合わせ、都市部を中心に地籍調査の推進を

図ることとしている。

#### ⑤国土計画体系の見直し

「21世紀の国土のグランドデザイン」(平成10年3月閣議決定)において、「国土総合開発法と国土利用計画法の抜本的な見直し」「21世紀に向けた新たな要請にこたえ得る国土計画体系の確立」が提言されたことを受け、現在、政府部内において国土計画体系の見直しが検討されている。

このような国土計画体系の見直しの中で、土地利用に関する計画制度や、土地取引規制制度等についても、より良い制度の在り方についての検討を行っているところである。

## 3 おわりに

昨今の少子高齢化の進展、経済の成熟等、我が国の経済社会が大きく変化している中で、活力ある経済の維持と真に豊かな国民生活の実現を図るためには、土地の有効利用の実現に向けた総合的な土地政策を推進し、ゆとりある住宅・社会資本の整備や豊かで安心できるまちづくり・地域づくりを進めることが不可欠である。

我々としてはこのような基本認識に立ち、関係府省や地方公共団体と連携しつつ、着実に土地政策を実施していく所存である。本誌読者をはじめ、関係各位のご理解とご協力を願う次第である。