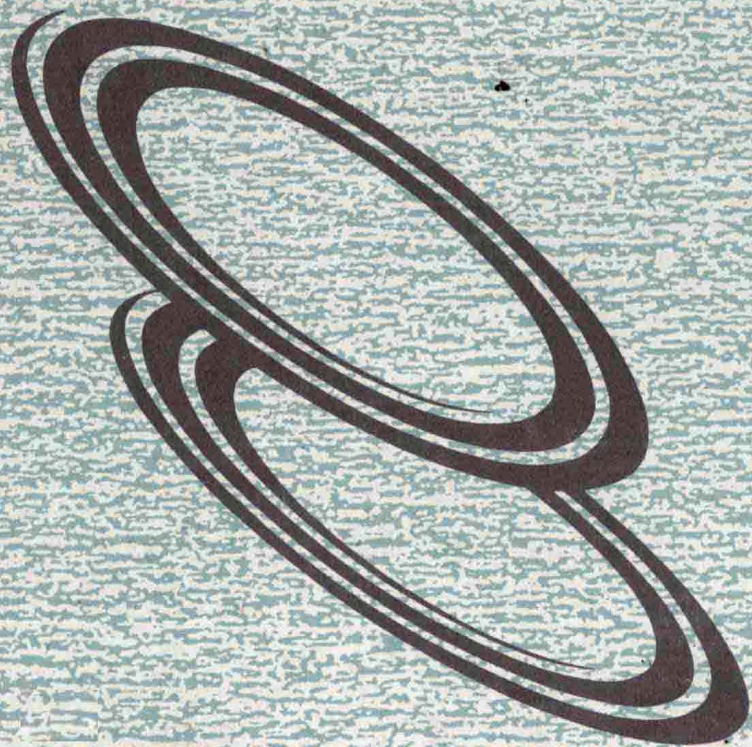


不動産学概論

放送大学客員教授
明海大学教授

放送大学客員助教授
麗澤大学助教授

石原舜介 ● 高辻秀興



不動産学概論

石原舜介



高辻秀興

編著者紹介



● (いしはら・しゅんすけ)
● 石原 舜介 ●

1924 年	朝鮮平安北道新義州府（現朝鮮民主主義人民共和国シニジュ）に生まれる
1949 年	東京工業大学理工学部建築学科卒
現在	明海大学不動産学部長 東京工業大学名誉教授
専攻	都市計画
主な著書	都市の経営（共著 NHK市民大学叢書 16・日本放送出版協会） 都市社会システム（共著 システム工学講座 10・日刊工業新聞社） 地域施設商業（共著 建築計画学 2・丸善） 都市再開発と街づくり（技報堂出版） 不動産学概論（共著 リクルート） 都市計画（共著 放送大学教材 54104-1-8811・放送大学教育振興会）



● (たかつき・ひでおき)
● 高辻 秀興 ●

1952 年	石川県に生まれる
1977 年	東京工業大学大学院理工学研究科修士課程修了
現在	麗澤大学国際経済学部助教授
専攻	都市開発
主な著書	都市づくりと土地利用（共著 技報堂出版） 東京都心部におけるオフィス・スペースの需要動向（共著 N I R A 研究叢書 No.880001・総合研究開発機構） 都市および地域開発プロジェクトにおけるパートナーシップの形成（共著 現代社会と産業技術第 VI 部・放送大学教育振興会）

放送大学教材 84149-1-9311

不動産学概論

発行——1993年 3 月 20 日 第 1 刷
1995年 2 月 20 日 第 3 刷

編著者——石原舜介
高辻秀興

印刷・製本——大蔵省印刷局

発行所——財団法人 放送大学教育振興会
〒105 東京都港区虎ノ門 1-14-1
郵政互助会琴平ビル
電話・東京 (03)3502-2750

市販用は放送大学教材と同じ内容です。 定価はカバーに印刷されています。
落丁本・乱丁本はお取り替えます。 Printed in Japan

ISBN4-595-84149-3 C 1363

不動産学概論

石原舜介



高辻秀興

©1993 石原舜介・高辻秀興
装幀・本文基本レイアウト 蟻原敏通

不動産学概論は、まだ学問として未熟な段階であり、また多分野に関連する学際的学問であるので、これを一つの学問分野として構成していくには、人によって、その視点の相違によって各分野の構成割合が異なるため、まだこれが不動産学であるという明確な定義が行えない段階である。そこでここで取り扱う不動産学は、社会秩序を構成する法的分野、国民生活や活動を支える経済的分野、環境や生活基盤を創造する工学的分野、生活環境や地域社会を築く社会学的分野を、ただ関係があるということでも漫然と集めるのではなく、土地活用という立場から、その視点で各分野をまとめていく形で、不動産学を構成することにした。

次に現在不動産をとりまく社会環境は、しだいに変化してきている。特にわが国は高齢化社会が急速に進み、今世紀末には、14歳以下の年少階層より、65歳以上の高齢者の人口が多くなると予測されている。さらに2020年ごろには、国民の4人に1人は高齢者になると推計している(厚生省人口問題研究所推計平成3年6月)。このような社会で高齢者の生活を安定させるためには、不動産(特に住宅の所有)の役割は非常に大きくなっていく。そのため、住宅の取得を容易にするためには、投機的行動を排除して、地価の安定化を図ることが大切であるが、

現在は混乱から調整の段階に入っているが、その対策が強く望まれている。

平成元年 12 月に土地基本法が制定され、土地についての公共の福祉優先、適正な利用および計画に従った利用、投機的取引の抑制、価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担が決められている。そこで先にも述べたように、土地の活用に焦点を当てて各分野を統合することにした。現在は「土地神話」を生んだように「所有」が優先しており、「利用」がやや軽んじられているが、土地基本法の精神に従って、利用促進を図っていくことが必要である。

1992 年 11 月

石原舜介・高辻秀興

目次

まえがき	石原舜介・高辻秀興	3
1—不動産と国民生活	石原舜介	9
1. 不動産とは		9
2. 不動産と国民生活とのかかわり合い		10
3. 不動産の現状と問題点		14
2—人口移動と産業構造の変化	石原舜介	20
1. 戦後のわが国の人口移動の実態		20
2. 産業活動の変化		22
3. 人口の推移		25
4. 都市の成長パターン		26
3—所得の向上, 経済活動と地価	中井検裕	32
1. 地価の動向とマクロ経済		32
2. 資産としての土地価格の決定		37
3. 土地資産の拡大と国民経済		40
4. 地価と国民生活		42
4—住宅・土地政策の変遷	石原舜介	45
1. わが国戦後の土地政策の流れ		45
2. わが国の住宅政策の流れ		52
3. 諸外国の主要な土地政策ならびに住宅政策		55
5—不動産取引法	丸山英気・相馬計二	57
1. 不動産法の対象と体系		57
2. 不動産取引法		59

6—不動産所有・利用法 丸山英気 72

- 1. 不動産所有法72
- 2. 不動産利用法82

7—土地利用計画と規制 石原舜介 92

- 1. 土地利用計画の必要性92
- 2. 地域制の経緯93
- 3. わが国の地域制度の特性96
- 4. 地区計画制度97
- 5. 開発許可制度99

8—立地論と地価形成理論 阪本一郎 102

- 1. 地代論の基礎102
- 2. 地代の空間分布と立地論104
- 3. 地価形成の基礎的理論109
- 4. 地価の鑑定評価112

9—住宅・宅地開発と需要 石原舜介 116

- 1. 住宅需要の要因116
- 2. 住宅・宅地の抱える問題点120
- 3. 宅地供給の対策123
- 4. 住宅供給の対策について126

10—業務系施設需要と供給 高辻秀興 128

- 1. 産業立地政策の展開と課題128
- 2. 工業の立地需要と用地供給130
- 3. 事務所の立地需要と供給133
- 4. 商業施設の立地需要137

11—交通と土地利用	宮本和明 140
1. 交通施設整備と土地利用変化	140
2. 交通と土地利用の分析	146
3. 交通施設整備と開発利益	152
4. 交通と不動産にかかわる課題	156
12—都市再開発と環境整備	高辻秀興 157
1. 都市再開発の背景と目的	157
2. 再開発の計画と制度	158
3. 民間再開発の課題とプロセス	161
4. 事業手法	164
5. 天王洲アイル総合開発の例	171
13—不動産投資計画	前川俊一 172
1. 不動産投資と資産選択	172
2. フィジビリティスタディ	176
14—不動産金融と税制	田中啓一 183
1. 不動産(住宅)金融の現状と動向	183
2. 不動産(住宅)税制	196
15—不動産流通と管理	田中啓一 206
1. 不動産流通の課題と対策	206
2. 不動産管理の課題と対策	217
参考文献	220
索引	227

不動産と国民生活

1. 不動産とは

(1) 不動産の定義

不動産とは何か。定義とし、民法では、第 86 条に「土地及ヒ其定著物ハ之ヲ不動産トス」と書かれている。米国では不動産 (Real Estate, Real Property) は、自然物としての土地、および土地に永続的に定着した付加物ならびに構造物からなる、としている。このように不動産の基本は土地ということができるが、米国のように、定着した構造物といわれるように、土地と建物とが一体的に扱われる場合が多い。そのため、わが国では土地はいくら、建物はいくらというように、別々に評価するのが通例であるが、欧米諸国では、土地と建物とは一体的なものであって、これを別々に評価することはほとんど行われぬ。このように、わが国は先進諸国の中では特別な扱い方をしているので、不動産は土地が基本であると考えられる。そこで、これからの不動産学概論では土地を中心にして講義していくことにする。

(2) 不動産の特性

不動産の特性については、大きく自然的特性と経済的特性の二つがある。

自然的特性としては、第 1 に不動性である。不動産という言葉が示すように、一般の商品のように持ち運びすることができず、不動のものであるといえる。

第2に位置の独自性(異質性)である。すなわち、ある特定の土地は、地球上に唯一のもので同じものがこれ以外にない。そのため一般の生産物のように、資源の適正配分をすることができないという特性がある。

第3は非破壊性である。不動産は破壊されることはほとんどない。そのため安定的な資産である。

次に経済的特性としては第1には稀少性である。先にも述べたように土地はその位置が唯一のものであるから、その稀少性が市場価値を生むことになる。そこで、その土地ならびにその周辺に投資されるものによって価値が左右される。

第2に長い経済耐用年数である。土地は非破壊性があり、消滅することがない。建物についても、一般の商品に比して耐用年数が長い。そのため、長期の中で不動産がいかに運用されるかによって価値が左右される。

第3に改修(開発)である。土地は周辺の土地とともに開発されることによって付加価値を生ずる。すなわち開発や再開発によって、価値を更新していく。

第4に位置である。これは稀少性と似ているが、単独では価値はあまりない場合がある。しかし不動産は周辺の土地とともに価値を増進することができる。一般に土地柄といわれるように、都心から同じ距離にありながら、方向によって価値が異なる。このように、不動産は周囲の環境によって価値が左右される。

2. 不動産と国民生活とのかかわり合い

(1) 経済的側面

住宅を所有しているか否かによって老後の生活の安定度が異なるように、不動産はわれわれの生活の上で非常に重要な役割を果たしている。

そこでまず「国民資産面での不動産」を見てみると、次の表のとおりである。

表 1-1 国民経済に占める位置

不動産の評価額

(単位：兆円)

区 分 \ 年	54	55	60	63
国 民 総 資 産	2,332	2,635	3,938	5,993
不 動 産 の 評 価 額	820 (35)	956 (36)	1,332 (34)	2,203 (37)
住 宅	123	134	159	183
住 宅 以 外 の 建 物	103	116	157	178
土 地	594	706	1,016	1,842
住宅建物以外の純固定資産	244	277	372	447
森 林、地 下 資 源、漁 場	38	41	45	50
在 庫	59	65	69	66
金 融 資 産	1,171	1,298	2,120	3,226

資料：経済企画庁「国民経済計算年報」

注：()内は国民総資産に占める割合（単位：％）

1980年(昭和55年)では国民総資産は2,635兆円であったものが、88年(昭和63年)には5,993兆円と倍増している。そのうち不動産は、956兆円(36%)から2,203兆円(37%)と2倍以上に増大している。これを金融資産を除いた実物資産だけで見ると約80%が不動産である。このように国民資産の大きな割合を占めている。

次に「経済活動面での不動産」を見ると、不動産業は大蔵省の法人企業統計によると昭和63年には、全産業の売上高の3.1%を占めるまでになった。鉄鋼は1.3%、輸送機械産業が3.2%であるので、不動産業がいかに大きなシェアを占めているかを窺うことができる。

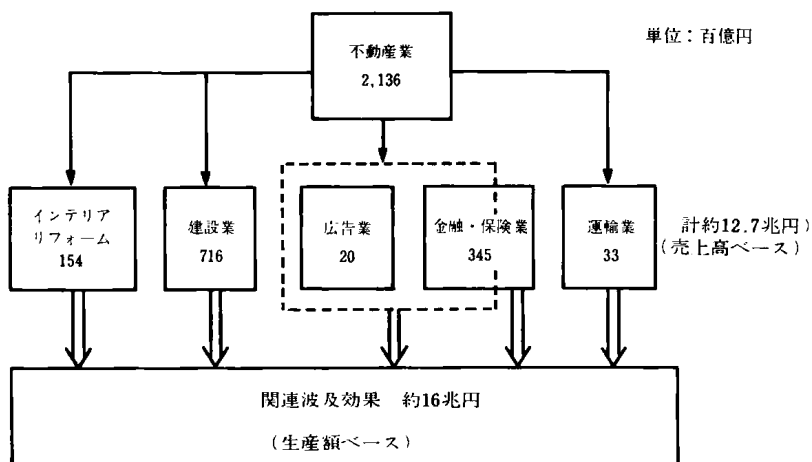
表 1-2 不動産業の国民経済に占める割合

(単位：億円)

区分 \ 年度	55	56	60	63
全 産 業				
総 売 上 高	8,198,189	8,809,834	10,590,679	12,717,253
不 動 産 業	172,582	178,847	215,323	399,783
構 成 比 %	(2.1)	(2.0)	(2.0)	(3.1)
全 産 業				
総 付 加 価 値 額	1,332,772	1,437,282	1,748,044	2,195,083
不 動 産 業	42,923	44,888	56,398	96,611
構 成 比 %	(3.2)	(3.1)	(3.2)	(4.4)

資料：大蔵省「財政金融統計月報」一法人企業統計年報特集

次に不動産業の他産業への波及効果であるが、昭和 58 年の売上高は 21.4 兆円であるが、それが建設業へ 7.2 兆円、運輸業へ 0.33 兆円等の直接波及が 12.7 兆円、それらの産業がさらに他の産業に波及するので全体



資料：建設省推計による。

図 1-1 不動産業の経済波及効果

として16兆円の波及があった。このことは、内需拡大を中心とする今日の経済政策にとって、国内産業のリーダーとしてクローズアップされている。

次に雇用者について見ると、多数の雇用者を必要とする産業である。そのため雇用の安定を図る上からも重要な産業となっている。

表1-3 各産業の従業者数の全産業の従業者数に占める割合

区分 \ 年度	50	53	56	61
建設業	9.4	9.7	9.6	8.8
不動産業	2.7	2.9	3.1	3.9
電気機械	2.4	2.1	2.0	2.0
輸送機械	1.2	1.1	1.2	1.3
鉄鋼	1.0	1.0	0.9	0.8

資料：総務庁統計局「事業所統計調査」

(2) 国民生活的側面

次に国民生活的側面について見ることにする。その第1は不動産は生活の基盤である。特に住宅は生活の安定を図る上で重要な役割を果たすとともに、活動の原点であるので、大切な資産であり場である。特にわが国は、これから高齢化社会へ急速に突入していく。その場合に、住宅を持っている人で、生活に困窮している人には、住宅を抵当にして、一定の年金を市から支給される武蔵野市の例にあるように、老後の生活を安定させることができる。そのため持家指向が高まっている。

第2に不動産業は環境を創造する産業である。たとえばコミュニティを構成したり、良好な環境をつくり上げたり、開発に対する規制、環境保全をいかに図っていくか、その技術面を含めて考えていくのも不動産学の一分野である。

3. 不動産の現状と問題点

(1) 土地に関する問題点

土地についての問題としては「地価の高騰」がある。

図1-2でも明らかなように、戦後3度の地価高騰があった。最初は昭和36年で、このときは工業用地が地価高騰の牽引的役割を果たしていた。それはわが国の産業の近代化の意欲が強く、工場の設備投資が活発になり、新しい職場を求めて地方圏から三大都市圏に年間60万人の移動があったほどである。この時代は「所得倍増」時代で、今日のわが国の基礎が築かれた時代であったともいえる。第2回目は昭和47～48年で、このときは「国民総不動産屋」といわれたほど、全国において土地買いが行われた。いわゆる「列島改造」の時代である。しかし図でも明らかなように、このときは住宅地が牽引的役割を果たしていた。その結果昭和47年には、住宅建設が戦後最高の178万戸を記録している。このように所得の向上により、住宅取得が盛んになったときであると見ることができる。それと同時に低金利の過剰流動性があったことが大きく作用している。

今回が第3回目で、今回は大都市の中心商業地から地価の高騰が始まった。地価のいちばん高い所が、上昇率もいちばん高いという今まで経験したことのない地価の動向を示した。その主な原因はわが国が世界の債権国になったこともあって、金融の自由化を通して、諸外国からの企業の立地もあり、事務所需要が強かったことと、低金利で、過剰流動性を発生したことが原因であると考えられる。

そこで、この地価高騰を沈静化させ、適正地価に回復させるために、四つの施策がとられた。第1は金融で、不動産融資の抑制として総量規制が行われたが、若干の値下がりがあったので、トリガー方式がとられ