

2005年2月1日

土地制度の発展過程に関する一考察

—近隣アジア諸国からみる土地制度整備の変遷と方向性—

不動産鑑定士 鈴木雅人

国家は、俗に「先進国」と「発展途上国」の大きく2つに分類されて呼ばれることがあるほか、世界銀行でも「低所得国」、「下位中所得国」、「上位中所得国」、「高所得国」の分類基準があるなど、経済発展の状態で段階的に分類する見方がある。その中で、土地も市場で価格が形成されうる『財』であるため、経済発展が進むほどに土地に関する権利の明確化が重要になるはずである。従って、国家の経済発展の程度と土地制度の整備程度・制度の安定度は概して正比例すると推測される。

ただし、必ずしも一致しないかもしれない。例えば経済が十分に発展しているにも係わらず土地制度の整備が相対的に「遅れている」とされる場合があるかもしれない。また、経済発展途上にある国でも、戦略的な土地制度が整備されている場合があるかもしれない。いずれにしても、土地制度の整備についても発展の程度があると予測される。

本稿は、わが国の土地制度の発展に資することを主要な目的として、日本及び近隣アジア諸国を例に、土地制度の整備についてその変遷と今後の方向性を一般論として検討し、整備発展過程を段階的にとらえ、分類を試みるものである。

なお、近隣アジア諸国を選んだ理由は、急速に経済発展を遂げた日本と類似して経済高成長を示している国も多いこと、文化・習慣・宗教・歴史等の点で日本を含めたいずれの国も欧米と比較して個性が強いこと、極東・還太平洋等の日本を含めた一つの経済圏を形成しつつあること、等があげられる。

1. 土地制度整備が未成熟な段階のケース

土地制度の整備が遅れており、土地の権利概念が曖昧な状態となっている『未成熟な段階』について、ミャンマーとウズベキスタンを例として紹介する。

(1) ミャンマーの例（正規の手続きを踏まずに殆どの土地が取引される）

ミャンマーでは、土地は全て国または市が所有するものであり、民間人はいわゆる「土地使用权」を得て土地を占有・使用収益することができる（土地使用权者は国に対して「土地使用料」を支払う義務がある）。この土地使用权は、ミャンマー人同士においては自由に売買でき、街には仲介を業とした不動産業者が見られる。

ミャンマーにおいては、日本の法務局の役割を果たすのが、国の機関である「住宅局」であり、台帳と地図が備えられている。正規の方法で土地使用权を売買する場合、以下のステップを踏むこととなる。

- ① 買い主が住宅局で、買いたい土地使用权の現権利者を確認する
- ② 売買契約書を作成するとともに、税務署から適正な価格で取り引きされたという承認書を得る
- ③ 買い主が住宅局に対し、売買契約書と税務署の承認書を提出する
- ④ 買い主は住宅局において、国～民の間での「土地賃貸借契約書」を作成し、買い主が新たな土地使用权者となる
- ⑤ 台帳が新しい権利者に書き換えられる

しかし、取引の99%はこの手続きを踏まないことが実態となっている。土地使用权が売買されても、住宅局や税務署に届出をせず、台帳の名義変更もなされないのである。

その原因の一つは、「土地使用料の低廉さ」である。ミャンマーでは国に支払うべき土地使用料は、住宅地一つに対しても年間コーヒ一杯程度の値段で極端に低廉なのである。また、複数年の前払いも可能であるため、取引時に新しい権利者が台帳上の現権利者に数年分の使用料相当額を支払うことで解決してしまう。

この低廉な土地使用料を背景に、正規の手続きの面倒を避けたい、住宅局で権利者が自分であることを他人に知られたくない、等の動機から、正規の手続きをふまないものとなっている。

結局、最新の売買契約書を有している者が土地使用权者ということで社会が成り立っている。住宅局の台帳名義と一致しない権利者の立場は、對抗要件の観点からは非常に不安定であるが、現在のところ大きな問題は生じていない。今後、経済発展が進めば、権利の明確化が課題になると予測される。

この様に、ミャンマーでは土地制度はかなり未熟な状態となっている。

(2) ウズベキスタンの例（土地所有概念が未だに曖昧になっている）

ウズベキスタンでは、旧来、土地の個人所有は一切認められていなかったが、国家体制の転換により、1992年から1994年にかけて一定の改革が行われ、所有権的な権利概念が認められるようになった。

その結果、アパートや戸建住宅等を実質的に所有する者が出現することになった。戸建住宅の所有者的立場にある者は中産階級以上の者であり、庶民レベルにおいては戸建住宅を購入する例は少なく、賃貸アパート居住が一般的となっている。

土地・家屋が相対的に高額だからなのか、土地売買の制約が未だに強いからなのか、明確な理由は調査不足のため不明であるが、不動産売買は殆ど見あたらない状態となっている。一方でアパートの実質的な所有者といえる「大家」は、入居者との賃貸契約書を関係省庁に届けて税金を納める義務が課せられているが、契約書を作成せずに口頭による契約で賃借人を入居させていたり、作成しても届出を怠ったりしていることが多く、税金を逃れている実態もある。

この様に、ウズベキスタンでは不動産の所有概念は少なくとも庶民レベルでは非常に曖昧であり、制度の成熟度は低く、土地売買が国民に定着していない状態となっている。社会主義経済から市場経済への転換途上において、今後不動産制度がどのように確立されていくのか興味深い。

2. 土地制度整備が急速に進められている段階のケース

国家体制の変化や経済成長が著しいことを背景に、土地制度の整備が急速に進められている『発展進行の段階』について、タイとベトナム並びに日本の明治維新を例として紹介する。

(1) タイの例（経済成長・人口増加に伴い、急速に土地制度整備が進められている）

タイでは、古い時代には全ての土地は国王に帰属し、国民は土地の利用権を許されるという制度がとられていたが、近代に入ってから徐々に私的所有権が認められ、土地制度が整備されはじめた。私的所有権の始まりは1901年に近代的土地登記制度であるトレンス・システム（Torrens System）が導入され、土地権原証書の発行制度が設置されたことにあり、それを追認するようなかたちで1935年の民法法典において「土地所有権」が規定された。

この民法法典による土地所有権の考え方とその権原証書発行はタイ全

土になかなか浸透しなかった。これは伝統的な土地制度と民法法典による近代的制度が併存する状態であったことが主要因と考えられ、やや混乱も招いた。しかしながら、タイの人口増加傾向に対応して土地制度整備の必要性は高まっていった（タイの人口は 1910 年で約 800 万人、1950 年で約 2,000 万人、1975 年で約 4,000 万人、2000 年で約 6,000 万人を示している）。

そこで分散していた土地法規が 1954 年に土地法（Land Code）としてまとめられ、今日の土地制度が確立されることとなった。

土地法においては、土地に関する権利として「所有権」と「占有権」の 2 種類が規定されている。占有権は更に 3 つの分類がなされている。その概要は以下の通り。

- ①所有権：完全な所有権であり、一般の売買対象となり、融資などの抵当にできる。証書は NS4 又は Chanod（権原証書）と呼ばれる。
- ②占有権・使用証明：特定の者による土地の使用権を認めたもので、権利の移転も基本的には可能である。証書は NS3 又は NS3K（使用証明書）と呼ばれる。
- ③占有権・予約証明：土地の一時的占有権を認めたもので、相続以外には権利の移転はできない。証書は NS2（予約証明書）と呼ばれる。
- ④占有権・土地特別証明：土地法による経過措置として、土地法の発効日以前から土地を占有していた者を保護するために、NS2、NS3、NS4 の交付を申し出た者に対して与えられる。証書は SK1（土地特別証明書・請求証明書）と呼ばれる。

権利の強さを表現するならば、SK1→NS2→NS3→NS4 の順番となるが、これらの各権利は、時効取得も含めて格上げが可能である。

しかし、未だ土地法による制度の浸透は充分とは言えない。現在、バンコク市内の土地は全て NS4 として登記されているものの、土地局管理下の民有地全体からすると NS4 は未だ約 14%にとどまり、権利書のない無主地が約 40%にも及んでいる（2000 年時点）。また、土地無し農民への農地配分などのため、土地局以外の機関が過去に土地の権利を与えてきたため、農村部では土地権利が錯綜している（例えば、森林局が山林入植者に発行した STK、農地改革局が農民に発行した SPK などがある）。

この様な状況下で経済成長を続けているタイでは、より一層の土地制度

の整備推進が求められていると考えられ、権利書発行による無主地の解消のほか、農村部でも土地権利整理のための努力が続けられている（政府の土地配分プロジェクトや地域開発などが土地法による権利書発行の機会となる）。また、著しい経済発展に伴って、1979年にはコンドミニアム法の施行、1992年には賃貸借の基本法（Civil and Commercial Code）の改正、1999年には商業地・工業地の賃貸借を規定した法律（新借地法）の施行がなされるなど、急速に法整備が進められている。

(2) ベトナムの例（南北統一に伴い、土地制度の一元化が実行された）

ベトナム戦争時のベトナムは、北部に「ベトナム民主共和国」、南部に「ベトナム共和国」が樹立宣言され、冷戦時代の東西対立が色濃く反映されていたことは周知の通りであるが、土地制度も大きく異なっていた。当時は、国家にとって食料を生産する農地が最も重要であったが、その土地制度をまとめると以下の通りである。

北部ベトナム	農村部土地：共同体「合作社」による所有が中心 地主所有地：殆どない 農業経営形態：合作社による集団農業
南部ベトナム	農村部土地：個人所有が中心（小規模自作農が多い） 地主所有地：相当に存在 農業経営形態：小規模自作農、小作農によるプランテーション等

1975年にベトナム戦争が終結した後は、南部の社会主義化が課題となった。当時の南部ベトナムは、上記の通り私的所有権の意識が非常に強く、また戦争時代に重ねて行われた土地改革がうまく進まなかったため権利関係が曖昧なところもあった。その中で、北部に充分定着していた「集団農業」を南部でも定着させようと努力が始められることになった。

しかし、残っていた地主からの土地没収、個人所有（自作農）から共同体所有への変更が試みられたが、全くうまくいかなかった。逆に、ベトナム戦争時に行われた土地改革によって何度も所有地を減らされた農民が旧所有地の返還を求めるなど、土地権利の曖昧さも土地制度整備において弊害となった。

結局、ベトナム政府は、南部ベトナム農民の土地所有への執着を重く受け止め、集団農業化を断念することとなる。1986年のドイモイ路線への転換を機会に、脱「集団農業」化を開始した。まず、北部ベトナムで合作社による共有地を世帯に分配し始めた。南部でも農家世帯を農業経営の基

本主体として定着させようとしたが、それでもうまくゆかず、1993年に土地法を制定し、土地使用権を農民へ譲るかたちをとった。実質的に私有地制度を残したのである。

その結果、南北で土地に対する農民の意識が大きく異なるものの、統一制度的整備のようやう成功した。国家体制の変化により、1975年以降の約20年間で土地制度が激しく動き、急速に整備された例としてとらえることができよう。

ただし、1993年制定の土地法による土地制度は、農地に主眼が置かれたものであり、経済発展を続ける現在では、都市部で投機による地価高騰や村落部の衰退など、新たな問題が生じている。今後、経済成長を続ける過程において、より戦略的な土地政策や制度整備が求められている。

(3) 日本・明治維新の例（政治制度変化に伴い、土地制度の改革が実行された）

前記ベトナムと類似の例として、日本の明治維新における土地制度大改革「地租改正事業」をあげることができると思われる。

明治維新においては、政治制度の変化—とりわけ身分制度の見直しに伴って土地制度の改革が必要であった。主な目的としては、①農民に対する制限（田畑売買の禁止・居住移転の禁止）緩和に対応するため、②明治政府の税収安定化をはかるため、があげられる。

地租改正では、土地調査、土地所有者確定、地券発行、租税徴収（定率金納課税）が行われ、土地の商品化の土台が築かれることとなり、その後のわが国の経済発展に大きく貢献する事業となった。事業が非常に急速に行われたのは周知の通りである。

なお、前記ベトナムと同様に、当該地租改正は農地に主眼がおかれた事業であったが、市街地でも適用されたため、結果的にその後のわが国の高度経済成長にも耐えうる土地制度が整備されたものとなった。

3. バブル経済による地価乱高下の再検証

この章では、土地制度の次の整備段階を分析する準備として、市場経済体制の中で経済発展が進んだ場合に起こりうる土地投機による地価高騰（いわゆるバブル）について、顕著なバブル経済とその崩壊を経験した日本の例を改めて簡潔に検証してみる。

(1) バブル経済とその崩壊の要因・起因

1986年から1990年にかけての日本経済のバブル現象はなぜ生じたか

については、各所で検証されているが、ここで改めておさらいすると、引き金は 1985 年のプラザ合意以降、顕著にドル安・円高になった際に、輸出産業が打撃を受けることを懸念して積極的に内需拡大が求められたことにあるようである。何兆円もの公共投資と、日銀による公定歩合の引き下げ等の金融緩和などにより日本企業に金余り現象が生じた。円高により高収益を得る輸入企業も存在することを考慮すると、警戒し過ぎたかもしれない。

そこにニューヨーク株が暴落する「ブラックマンデー」が生じた（1987 年 10 月）が、米国から日本へ資金が流れてきて悪循環に陥り恐慌が生じることを恐れた政府は日本の低金利を据え置いた。その結果、国内で余ったお金が株や土地に投資されることとなり、バブル現象が生じたと考えられる。

個人レベルでも、借金して土地や株を買っても、すぐに価格が上昇してお金持ちとなる。金遣いも荒くなるため、個人消費も好調であった。

バブル期において社会的に深刻な問題となったのが土地の値上がりであった。マイホームは夢となり、「真の豊かさ」とは何かが議論され始めた。結局、政府・日銀は景気の過熱を抑えるため、1989 年から金融引き締め政策に転じ、融資総量規制や公定歩合の引き上げなどが一気に実行された。その結果、あっという間に株価・地価が下落を始めた。これがバブルの崩壊である。

(2) バブルによる弊害

バブル現象とその崩壊により、生じた最も深刻な問題が不良債権の発生である。バブル期のピークでもある 1989 年末から 10 年間で、土地と株を合わせた資産の消失額は約 1,300 兆円におよぶとされている（野村総合研究所）。土地の価値が暴落した結果、土地を担保にしてお金を貸し出していた金融機関は資金を回収できなくなり、打撃を受けることとなった。バブルとは結局、評価額が 10 万円のものが 100 万円になり、また 10 万円に戻ったという、「ただの評価額の乱高下」であったといえる。

その様な状況下で、わが国では「土地はそのうちまた値上がりするだろう」と信じた企業は、不良債権を一気に償却することをせず、先延ばししてきた。「土地神話」の名残があったのではないだろうか。多くの企業・家庭が債務超過の状態でするずる時間が経過していった。その結果、浮いたお金は借金返済にあてられ、消費や投資は抑えられることとなり、低金利政策や公共事業によっても景気が回復しなかったのである。1990 年代が「失われた 10 年」と言われるのは、この様に評価損を一括償却せず、

問題を先延ばしにして無駄に時間を過ごしてしまったことによる。

地価の乱高下は様々な弊害を生むという教訓が得られたものと考えてよいだろう。「真の豊かさからの乖離」、「担保割れ・不良債権の発生」、「金融機関の不安定化」、「不況からの脱出の困難さ」などがあげられ、現在では「バブル期の地価の高騰とその後の下落が我が国の経済・社会に多大な傷跡を残したことから、二度とバブルを発生させないためにも、地価や土地市場・土地利用等に関する基礎的調査・研究機能の強化を図る必要がある」と土地白書でもうたわれることとなった。

なお、バブルかどうかの判断基準は、地価の上昇が、実体経済の成長に伴う消費者の購買力上昇によってもたらされたものか、低金利のもと投機によってもたらされたものかの違いであると考えられる。



大阪府下の商業地も投機取引が横行し、地価高騰が著しかった

4. 土地制度に土地投機を防ぐ基本理念が定められた段階のケース

土地の権利関係が公的にも概ね明確にされたうえで、土地の社会における位置づけといった基本理念—特に市場経済体制の中で経済発展が進んだ場合に起こりうる土地投機による地価高騰（バブル）を防ぐような基本理念が明確にされた、又はされつつある『戦略的土地理念の導入段階』について、台湾と韓国を例として紹介する。

(1) 台湾の例（平均地権理念の導入）

台湾では、孫文の三民主義の理想を具体化するために、土地制度におい

ても「平均地権」なる土地政策理念がうたわれ、憲法と平均地権条例によって詳細が定められている。

「平均地権」とは、所有より利用の意義を説いたものであり、「土地を活用することが必要な人に、土地を取得して利用する機会を与える」ことである（単に土地を国民に平均して配分するという意味ではない）。

加えて、「土地の私的所有を否定はしないが、所有はあくまで『平均地権』の実現に資する範囲内に限定される」との理念のもとで、所有権の内容を分割して、支配管理権（上級所有権）を国家に、使用収益権（下級所有権）を個人に帰属させるという台湾独自の土地所有概念も規定されている（私人の完全な土地所有権を認めないが、土地所有権全てを国有化することも主張はしない）。

この平均地権の実現にはいくつかの政策が柱となっているが、主なものは以下の通りである。

「申報地価」：土地所有者にその所有地の地価を自己申告させる

「照価徴税」：その申告地価に基づいて地価税を課税する

「照価収買」：必要な場合は申告地価によって政府が収用する

「漲価帰公」：地価上昇利益のうち自然増価分は税として徴収し、公共に還元する

地価を安く申告すれば、課される税金は低いが、その安い価格で買収されるおそれがある。この相互効果により、適正な地価を申告させようとするのが狙いとなっている。また申告地価で買収されるおそれがあるため、土地の有効利用を怠る者も少なくなる。更に、自然増価分は公に帰属、還元されるため、土地投機も防ぐ効果がある。

この平均地権の理念の実施手段も、社会・経済環境の変化に伴って有効に作用しているとは言えない点も生じてきているが、現在でも孫文の土地政策の目標を見失うことなく修正や改良が加えられている。1946年に土地法が改正公布されたが、既に当時からの様な土地理念を明確にしつつ戦略的な土地政策を織り込んだ制度が整備されており、今日でも基本理念として尊重されていることは注目に値する。

(2) 韓国の例（土地公概念の導入）

日本がバブル景気にわいていた1980年代、韓国でも同様の地価高騰現象が生じていた。大地主が市街地でも多く存在するという韓国固有の特徴から、不労所得の膨大化、社会的不公平の増大が問題視されることとなり、

日本と違って地価高騰抑制に対して積極的・急進的に政府が行動を起こすこととなった。

具体的には、「土地公概念」と呼ばれる土地の基本理念が導入された。土地公概念とは、私有財産を認定しながら、①全国民の財産は保障される、②財産権の行使は公共の福祉に適合すべき、③公共上必要な財産権の収用・使用・制限とそれに伴う補償は法律に基づき行われる、④国土の均衡的な開発と利用に必要な計画設定が義務である、等からなる。

こうした理念をもとに、以下の3つの法律（いわゆる土地三法）が制定され、1990年1月から施行された。

「宅地所有上限法」：都市における宅地の所有面積の限度を定めた。

超過分は売却や負担金賦課の義務が伴う

「開発利益還収法」：宅地開発・再開発等の事業における開発利益の50%を徴収

「土地超過利得税法」：遊休地の地価上昇分を超過利得と見なして50%の超過利得税を課する

当該三法は、相当に大きな制限内容が織り込まれていたため、1994年には土地超過利得税に関して「憲法不合致」の判決がくだされ、1998年には宅地所有上限法と土地超過利得税法は廃止、開発利益還収法も課税率が50%から25%に引き下げられた。

この様に、国民には充分受け入れられない結果となったが、土地基本理念とともにその実現法規として土地三法が施行された事実は衝撃的であり、当該「土地公概念」は現在でも韓国の土地政策に大きな影響を与えている。日本が1989年に土地基本法を制定したものの、具体的施策の実行が乏しく宣言法・理念法にとどまったことと対照的であり、しばしば例にあげられる。

現在、韓国では再び地価高騰が顕著になっているが、国土利用管理法による土地取引許可区域の指定（日本の国土法の規制区域にあたる）が追加で行われたほか、ノムヒョン大統領が国会演説で「強力な土地公概念を導入する」と表明するなど、再び地価高騰の抑制に積極的な行動が見られる。

5. 土地制度の整備発展過程の段階的分類

以上の記載から、土地制度の整備についてその変遷と今後あるべき方向性の流れを大筋で且つ一般論として把握できたと言えよう。この章では、

土地制度の整備発展過程を段階的にとらえ、分類を試みる。それによって、土地制度の整備発展の流れや今後のあるべき方向性がより明確になると考えられる。

なお、本章での段階づけや分類は、市場経済下での土地制度整備を対象としているものであるが、必ずしも進んだ段階が望ましいと断言するものではない（例えば、必ずしも経済発展が国民にとって真の豊かさをもたらすとは限らないなどの経済至上主義を肯定しない意見があることを充分前提としている）。また、社会主義経済下等の土地制度を批判するものでもないことをも付記しておく。

(1) 土地制度の整備発展過程の段階的 분류

市場経済下での土地制度整備の発展段階を以下の通り分類してみた。

	土地制度整備の状態	例
分類Ⅰ	基本的制度の整備が未成熟な段階 (公的書類と実態所有者の不一致。取引市場概念が市民レベルで曖昧。等)	ミャンマー ウズベキスタン
分類Ⅱ	基本的制度の整備が発展進行中の段階 (国家体制の変化や経済成長が著しいことを背景に、土地制度の整備が急速に進められている。制度に適合しない土地が残存し、一部でまだ権利が錯綜している。等)	タイ (郊外・山岳部) ベトナム (土地法制定前) 日本 (明治維新時)
分類Ⅲ	基本的制度の整備がほぼ行き届いた段階 (土地制度が国民レベルで浸透し、公的書類と実態所有者が一致。土地の商品化が概ね確立された状態。等)	タイ (バンコク等の都心部) ベトナム (土地法制定後) 日本 (明治維新以後)
分類Ⅳ	戦略的土地理念の導入の段階 (土地の権利関係が公的にも概ね明確にされたうえで、土地の社会における位置づけといった基本理念—特に土地投機による地価高騰を防ぐような基本理念が明確にされた、又はされつつある状態)	台湾 (平均地権導入) 韓国 (土地公概念導入)

(2) 考 察

分類Ⅰに該当する国又は地域は、概して経済成長が活発でないところのようである。経済的・行政的な理由により、土地制度の整備が進んでいな

いと思料されるが、逆に言えば制度の整備状況が未熟でも、経済活動が活発ではないため、土地の権利関係による問題もあまり顕在化しないのではないかと推測される。

これは、現在でも人口の少ないタイの山岳部などにも当てはまり、所有者の曖昧な無主地が多く残っていても大きな問題にならないなどの事情が想像できる。人口が増え、経済発展が顕著になってくると、自ずと土地制度整備の必要性が増し、徐々に分類Ⅱや分類Ⅲへと移行してゆくのが自然な流れと思料される。

さて、より理想的と思われるのが分類Ⅳであろう。土地は国民の生活基盤のひとつであり重要な財であるため、国が目標とする国民の生活水準・生活スタイルや都市の形成・景観等を実現するためには、土地に対する基本理念が設定されることは都合がいいと考えられる。もちろん国の諸目標に合うような理念が適切に設定されることが重要ではある。

(3) 現代日本の位置づけの検討

さて、今日のわが国はどの段階に位置しているのでしょうか。

土地基本法が施行されたわが国も、少なくとも「分類Ⅳ」段階を目指しているところまでは至っていると考えられる。しかし、バブルの後遺症に未だに苦しむ状況に鑑みると、不動産不況・デフレ市場等の脱却が目先の最重要課題となっており、土地投機等を防ぐ施策を長期的視野にたって戦略的に整備している場合ではない。言い換えると、土地に対する理念や制度が過渡期にあり、今後の政策も状況に応じて変化するという時代に置かれていると考えられる。

前述した通り、台湾では、地価上昇利益のうち自然増価分は税として徴収し、公共に還元する（漲価帰公）という考え方が採用されている。また韓国では、遊休地の地価上昇分を超過利得と見なして 50%の超過利得税を課するという「土地超過利得税法」が世間に一石を投じた（ただし違憲判決が出ている）。この様に、これらの国では労を伴わない自然な地価上昇分の一部又は全部は公共に還元するという考え方が試されており、バブルによる地価高騰を防ごうという基本方針がうかがえる。

一方、わが国は防御対策を施す前に既にバブル経済が起こってしまったと言えよう。渡辺尚志・五味文彦を編者とする「土地所有史（新体系日本史3）」（憐山川出版社発行）に、興味深い記載がある。当文献では、日本の土地所有権の特異性は、その商品性が最大限に保障された点であり、地価形成には市場の倫理が貫徹する（投機的取引も横行する）との指摘がなされている。この見解からすれば、特にわが国には投機的取引等の一定

の抑制策の必要性が高かったと考えられ、不動産不況の脱却後は、改めて土地の基本理念の確認と長期的視野にたった戦略的な制度整備が必要であると考えられる。

土地制度が「分類Ⅳ」段階を達成したと明確に言える日が来ることを期待したい。

6. おわりに

本稿では、土地制度の整備についてその変遷と今後あるべき方向性の流れを一般論として把握し、制度の整備発展過程を段階的にとらえ、分類を試みたものであるが、ぼんやりと今後のわが国土地制度のあるべき方向性が見えてきたような気もする。

実は、わが国の土地制度の分析については、より多く執筆しようと試みたが、論点・注目点が非常に多く、本稿自体にやや冗長感が出たので前章の範囲内にとどめた。

現在、わが国の土地市場を取り巻く状況は複雑で、施策や土地理念そのものも過渡期にある。文献「土地所有史」では、不動産の証券化・小口化などの施策を例にあげ、より土地の商品性が強調されるなど土地基本法と逆行する内容も含んでいるとも指摘している。しかし、短期的な視野から見れば、そうばかりは言っていないのが本音であろう。まずは不動産不況から脱却したいと考えている者が多く、目の前の課題を解決するのがまず優先されるのは自然の流れと思われる。ただ、本稿で言う「分類Ⅳ」の段階を進めることはバブル崩壊後に背負った宿題であることも明確であり、土地白書にもその主旨が示されている。

また、「所有から利用の時代へ」と言われるように土地に対する意識は土地基本法に沿った考え方にシフトしつつあることも事実である。我々不動産鑑定士にも、収益重視の評価が重要であることが言われて久しい。宿題の処理はもう始まっているようである。

我々不動産鑑定士は、この宿題の手伝いをすることも可能な立場にある。「土地とその利用に関する意識」、「財としての土地価格はどうあるべきなのか」、「土地が生み出すものの公共への還元はどうすべきか」等の命題は、適正な土地価格の評価と直接的に関わってくるものである。

{参考文献}

- 「海外不動産事情調査報告書・ウズベキスタンの不動産事情について」：橋本一志 著・
(社)大阪府不動産鑑定士協会 編集、2003.3
- 「海外不動産事情研究報告書・タイの不動産事情と不動産鑑定制度」：鈴木雅人 著・(社)
大阪府不動産鑑定士協会 編集、2000.3
- 「海外不動産事情調査報告書・タイ派遣報告書」：北川忠志 著・(社)大阪府不動産鑑定
士協会 編集、2002.3
- 「海外不動産事情調査報告書・ベトナムの不動産制度概要」：鈴木雅人 著・(社)大阪府
不動産鑑定士協会 編集、2003.3
- 「海外不動産事情等調査報告書・近代におけるベトナム土地制度の変遷」：鈴木雅人
著・(社)大阪府不動産鑑定士協会 編集、2004.3
- 「アジアの不動産法制 2」：(財)日本住宅総合センター 発行、1996.12
- 「南 英世の政治経済学・講義ノート」：南 英世 著、2003・2004 年度
- 「土地所有史（新 体系日本史 3）」：渡辺尚志・五味文彦 編者・(株)山川出版社 発行、
2002.2
- 「海外不動産事情調査報告書・韓国の地価公示制度―日本と対比した諸特徴―」：高島
嘉巳 著・(社)大阪府不動産鑑定士協会 編集、2003.3
- 「海外不動産事情等調査報告書・韓国の土地取引規制制度」：鴛海由美子 著・(社)大阪
府不動産鑑定士協会 編集、2004.3
- 「海外不動産事情等調査報告書・台湾における土地制度」：蔡添壁 著・梨本幸男 解説・
(社)大阪府不動産鑑定士協会 編集、2004.3

以 上

注：本稿は(社)大阪府不動産鑑定士協会編集・発行の「海外不動産事情調査報告書」(2005年3月発行)に掲載された論文である。