

グローバル経済下における 不動産のあり方について

(要約版)

平成19年3月

社団法人 不動産協会

グローバル経済下における不動産のあり方懇談会メンバー表

(順不同)

伊藤 元重	東京大学大学院経済学研究科教授 (懇談会座長)
中里 実	東京大学大学院法学政治学研究科教授
神田 秀樹	東京大学大学院法学政治学研究科教授
翁 百合	日本総合研究所調査部主席研究員
川口 有一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授
岩沙 弘道	不動産協会理事長 三井不動産社長
福澤 武	不動産協会副理事長 三菱地所会長
南 敬介	不動産協会副理事長 東京建物会長
高島 準司	不動産協会副理事長 住友不動産社長
植木 正威	不動産協会副理事長 東急不動産社長
中野 淳一	不動産協会副理事長 野村不動産会長
簀原 克彦	不動産協会副理事長 阪急不動産社長
五十嵐 健之	不動産協会副理事長 兼 専務理事(第1回)
林 桂一	不動産協会副理事長 兼 専務理事(第2回～第5回)
佐藤 和男	不動産協会政策推進委員長 三井不動産顧問

本冊子は、上記メンバーによって、2006年3月から2007年1月まで計5回に渡り実施された「グローバル経済下における不動産のあり方懇談会」において報告・議論された事項をまとめたものである。

まとめにあたっては、資料作成を含め、(株)ニッセイ基礎研究所の協力を得ている。

(はじめに)

わが国の不動産市場は、グローバル化した投資活動や証券化に代表される金融技術と不動産との融合、収益性を重視した不動産の価格形成、情報開示の推進、さらに最先端のコンセプトによる都市再生事業などに見られる美しくダイナミックな街並みの形成などを通じて、バブル崩壊から15年以上も続いた資産デフレから今ようやく立ち直ろうとしている。

不動産市場の活性化は、資産デフレの経験から明らかなように、日本経済の持続的成長の基盤を成す重要な課題である。世界標準の不動産投資市場を構築することによって、世界の投資資金をわが国に呼び寄せるとともに、都市再生事業を継続・推進することによって、グローバル経済の一極を担う都市群を育成し、着実な国土形成と持続的な経済成長に寄与すべきである。

2007年3月

グローバル経済下における不動産のあり方懇談会

目 次

第1章 大きく転換する不動産市場・日本経済の成長に向けて	2
1. 世界に前例なき長期に渡る資産デフレ.....	2
2. 資産デフレからの脱却・利用に応じた価値の実現へ.....	2
3. 有効利用によって多極化する地価動向 - 望ましい価格形成への転換.....	3
4. 持続的成長に向けた戦略とは.....	3
第2章 持続的成長を支える不動産投資市場の発展・都市再生事業の展開.....	4
1. 不動産投資市場の整備は諸政策の要.....	4
2. 都市再生事業などの街づくりとの連携による投資機会の拡大.....	4
第3章 不動産と金融市場との連携による投資機会の拡大・優れたストックの形成	5
1. 金融システムのイノベーションと不動産投資の変化.....	5
2. 優れたストック形成による投資機会の拡大・グローバル経済下の競争力確保.....	5
3. 資産形成に寄与する投資市場の整備	5
第4章 グローバル経済下における都市間競争への対処	6
1. 東京や大阪などに対する世界の評価	6
2. グローバルシティとワールドシティに対する国際的評価・グローバル経済下の地位確保に向けて... 6	
第5章 今後の検討課題.....	7
1. 多様な投資機会を有する不動産投資市場の整備	7
2. 住宅政策と住宅金融市場.....	8
3. 成長を高める不動産税制の確立.....	8

- (1) ここで用いている「不動産投資市場」とは、不動産の長期保有を背景とした流動性のない従来の不動産市場のウェイトが縮小する一方で、金融投資とも比較しうる Buy & Sell による流動性の高い投資市場としてのウェイトが高まり、世界標準を満たしたグローバルな投資環境をもつ市場として成長する姿をイメージしたものである。

第1章 大きく転換する不動産市場・日本経済の成長に向けて

1. 世界に前例なき長期に渡る資産デフレ

- バブルの発生と崩壊、回復の過程は、わが国における重要な教訓となった。バブル崩壊から15年を超える地価下落が続いたことは、他の先進国等においても、前例を見出すことができない。
- プラザ合意以降の過剰流動性や金融自由化による企業の銀行離れ、土地神話に依存した過剰な担保融資などは、急速な経済成長とさらなる将来期待によってバブルを生み出し、その破綻は、多額の不良債権と不稼働な不動産ストックを発生させることとなった。このように、当時のわが国のマクロ経済運営は、バブルの発生を予測しえない未成熟な段階にあった。
- 資産デフレは逆資産効果を通じて景気低迷を生み、需要の低迷は一般物価の下落を通じてデフレを一層深刻にする負のサイクルを生むこととなった。
- バブルの崩壊は、1990年4月からの総量規制に始まった。1991年度における地価税導入を含めた土地税制の全面重課、1994年から固定資産税の7割評価への見直しによる実効税率の上昇は、今後の地価上昇は許さないという強い政策スタンスとあいまって、長期に渡る地価下落の要因となったものと考えられる。今後のグローバル市場では、こうした市場介入策は許されない。市場フレンドリーな対応に転換される必要がある。

2. 資産デフレからの脱却・利用に応じた価値の実現へ

- デフレ・スパイラルを断ち切るには、不良債権処理を促進し、不稼働不動産を優良収益不動産に転換させる必要があったが、破綻した間接金融はこの道を閉ざしていた。そこで、米国の不動産証券化等の金融技術や先進的不動産経営、英国における都市再生事業などの導入が、わが国における市場回復に向けた重要課題となった。
- 不動産の証券化についてみると、1995年の不動産特定共同事業の開始、その後、SPC法による資産流動化の推進からJ-REITの創設普及に至るまで、新たな不動産市場形成に向かって数多くの新制度が導入されてきた。
- 最も重要な変化は、証券化を通じて、適正な不動産価格は、利用に応じて市場で決定される収益価格という考え方が浸透したことである。従来土地神話は一掃され、資産価値から利用による収益価値を重視した市場システムへの転換が始まった。
- もう一つの大きな変化は、一般消費者などの個人や小規模年金なども、不動産の証券化を通じて、不動産投資に参画することができるようになったことである。こうした小規模な投資家による不動産投資を可能とし、分散投資の機会を提供するという米国REITの理念は、2000年11月以降、わが国にも引き継がれることとなり、J-REITが誕生することとなった。J-REITの上場によって、不動産価格は現実にグローバル市場にて形成されることとなった。わが国も後戻りのない世界的な動きに取り込まれたものと言えよう。
- 不動産証券化の導入と発展は、自律的に不動産市場における情報開示を促すこととなった。J-REITを通じて、わが国の情報開示の水準は向上し、その透明性は、世界的な不動産投資顧問業であるJones Lang LaSalleの評価によると、欧州主要国に肩を並べる水準にまで改善している。

3. 有効利用によって多極化する地価動向 - 望ましい価格形成への転換

- 不動産証券化を通じた不動産の有効利用によって、三大都市圏の平均地価はようやく上昇に転じている。しかし、地方や、都市部でも利用価値が見出しにくい土地の価格は低迷を続けており、価格形成の多極化が進んでいる。地価上昇が見られるとは言え、70年代初頭の地価上昇期や、80年代後半のバブル期と、現状とは大きく異なっている。
- 都道府県別の地価変動状況を見ると、平成17年から18年にかけて、大都市圏の商業地は緩やかに上昇しているが、地方圏の地価は未だに下落傾向にある。
- 再びミニバブルが発生しているのではないかという指摘があるが、都心部における不動産価格収益倍率は、かつてのバブルの頃と異なっており、現在の地価形成は、利用と経済条件によるファンダメンタルズに基づいているものと判断される。一部の地価上昇が市場全体に波及するという懸念は実証研究からは見いだすことができない。様々な投資資金をゆらくことなく受け止めることができる規模と柔軟性を有し、自律的に機能する不動産投資市場を整備し育成していくことこそが重要である。

4. 持続的成長に向けた戦略とは

- 内閣府によると、戦略をもって経済政策を推進した場合には、2011年度までの平均で実質2.2%の成長率が見込まれるが、戦略なき場合は0.8%となっており、戦略構築が不可欠であることを示唆している。
- わが国の今後の経済成長率については、その見通しは様々であるが、世界標準による不動産投資市場の育成と投資適格な実物不動産やその基盤となる都市・街づくりは、わが国に対する成長期待を着実に高め、世界の隅々から投資資金を誘導し、持続的な成長に寄与するはずである。
- 資産デフレの教訓は、資産市場の健全な成長が、経済成長の重要な課題であることを示している。英米では、継続的な住宅価格の上昇が経済成長に大きく寄与してきた経緯がある。ここで注目すべきは、住宅価格の上昇に対し、英米では直接的にストック価格に介入する政策は採らず、マクロ政策をもって住宅価格のソフトランディングを図り、着実な成長を確保しようとしてきた点である。
- 安定した経済成長には、経済の実態にあった不動産市場の着実な成長が不可欠であり、不動産投資市場の整備が重要な課題となる。整備された市場では十分な情報開示によって投機的な取引は発生しにくくなることに加え、投資家による自律的な行動規範が不動産投資の活性化を促す。政策による直接介入の必要性は縮小し、利子率の調整など市場メカニズムを重視したマクロ政策を通じて、バブルの発生や進行を未然に回避し、経済成長を維持することができるようになる。

第2章 持続的成長を支える不動産投資市場の発展・都市再生事業の展開

1. 不動産投資市場の整備は諸政策の要

- 不動産投資市場の整備は、土地の効用の最大化につながることから、国土政策等の諸政策の基盤を成す。市場整備の推進は、諸政策を効率的に促進し、目標達成に導くための基本的課題である。
- 特に、人口減少社会では、技術革新等による生産性の向上とともに、土地等の資源の適正配分と最適利用が重要な課題となる。投資資金を都市・街づくりや国土形成に充当することによって、優良なストック形成を行い、さらに新たな投資機会を創出するという望ましい循環を実現する必要がある。
- 過去、街づくりに要した多額の資金の確保は民間によるところが大きく、街づくりは投資家にとっては重要な投資機会である。街づくりと投資機会をつなげる場として、不動産投資市場の整備は不可欠である。

2. 都市再生事業などの街づくりとの連携による投資機会の拡大

- 資産デフレの解消に必要なもう一つの取り組みは、都市再生事業の推進である。未稼働資産はもちろん、国公有地などの有効利用の促進も重要な課題であるため、都市再生機構等の公的機関・民間機関による数々の都市再生事業が実施されてきた。この結果、大都市圏の中心部においては、都市機能の集約や強化が実現し、災害に強く緑溢れる美しい街なみが形成されつつある。
- 東京などにおける多数の複合開発の面的な展開は、日本経済と産業再生に大きく貢献している。平成18年3月時点において、全国の都市再生事業等への投資額は12兆円となり、経済波及効果は耐久消費財購入などを含めると約28兆円と試算されている。
- 都市再生事業は、東京都心部の街並みに魅力ある大きな変化を与えており、その中心となる大規模オフィスビルの中では、新興産業の起業や従来の企業活動の拡大、R&D投資、関連する消費活動、文化的活動やエンターテインメントなど、実に様々なイノベーティブな付加価値と富が生まれ、わが国の経済成長に直接・間接に寄与している。
- また、都市再生事業の推進は都心居住を促進し、ファミリー世帯と高齢世帯を含む単身世帯による都心と郊外の住み替えや住み分け、都心コミュニティの復活など、社会的意義の高い効果を生み出すこととなった。これらも、土地の実質的流動性を高めたことや、利用に応じた地価形成への転換を進めた不動産市場改革の成果である。こうした都心居住の実現は、J-REITやファンドを通じて、賃貸住宅市場にも新たな需要を形成している。
- そもそも都市再生事業は、資産デフレのために行うものではなく、本来は社会経済や産業構造の変動に対応した都市・街づくりを行うためのものである。したがって、資産デフレが解消し経済が回復途上に向かったとしても、盤石な都市基盤のためには継続していく必要がある。
- 世界都市東京には広大な木造住宅密集地域や旧耐震建築物などが存在する脆弱なエリアがある。こうしたエリアの再生事業に対して、公的な支援策を導入しリスクを軽減するなどの工夫によって魅力的な投資商品を生み出すことができれば、必要となる事業費の多くを調達することができるようになる。
- ロンドンにおいても、市内に多くの荒廃地域がある。その中心地であるストラッドフォードをロンドン・オリンピックゲームの開催地とするなど、将来のロンドンの繁栄に向けて、都市再生を通じた極めて戦略的な配慮が成されている。

第3章 不動産と金融市場との連携による投資機会の拡大・優れたストックの形成

1. 金融システムのイノベーションと不動産投資の変化

- 80年代後半における米国の不動産市場の低迷は、不動産証券化を通じた透明性の高い資金の流入によって回復した経緯がある。米国の経験を学ぶことによって、わが国でも間接金融に加えて不動産証券化による直接金融のチャンネルが誕生し、新たな市場展開が望めるようになった。
- わが国の金融システムは、当局による規制から、市場の規律や内部監査等自律性を重視する方向に変化し、銀行中心の間接金融から資本市場の直接金融に移行しつつある。同時に金融システムのイノベーションは急速に拡大し、不動産金融にも大きな変化を与えている。情報開示や様々な制度整備を通じて、J-REIT や CMBS などの個別市場が急激に成長している。
- 不動産証券化手法の一翼を担っている信託受益権の取引が拡大しており、不動産証券の取引資産額(ノンリコース借入を含む)は 2005 年度までに 25 兆円に達した。J-REIT の発行株式の時価総額は 2006 年の 9 月には約 3.8 兆円に達し、CMBS 等デットの証券化市場も順調に拡大している。
- 不動産の証券化の成長に伴い、不動産業向けの貸付も増加に転じており、残高は 50 兆円の規模となっている。これに不動産証券化の残高 25～30 兆円が加わり、日本でも複数チャンネルによる不動産投資資金のソースが確立されたこととなる。

2. 優れたストック形成による投資機会の拡大・グローバル経済下の競争力確保

- わが国の商業用不動産市場の規模は世界第2位だが、不動産の株式市場規模は香港や豪州よりも小さい。このことは、今後わが国の不動産の証券化市場が飛躍的に成長する可能性を示唆している。不動産投資市場を通じて街づくりと投資機会づくりを一体化し、事業資金を確保し、経済・産業の基盤と持続的成長を確保することを戦略的に進めることで、グローバル経済下でも競争力のある世界都市を育成することが可能となる。

3. 資産形成に寄与する投資市場の整備

- 不動産に対する投資は、家計に対する貯蓄・投資機会を提供しているが、それだけではない。米国において不動産とは、金融資産とは異なる運用パフォーマンスをもつのであり、適正で安定的なポートフォリオの構築に寄与し、年金基金等のニーズに応えることができる投資商品である。一方、わが国の年金基金の資産構成における不動産投資の水準は米国に比べて低く、このため、分散投資によるポートフォリオの適正化が年金基金の重要課題になり始めている。
- 日本の年金基金における不動産の総運用資産に対する構成率は平均で 1%程度でしかないと言われているが、米国の場合は平均で 5.5%、公的年金 6.0%、企業年金 3.2%、財団 8.7%、組合 7.3% という水準にある。

第4章 グローバル経済下における都市間競争への対処

1. 東京や大阪などに対する世界の評価

- 世界都市研究で著名な GaWC による 1999 年調査では、最上位の世界都市として東京、第三レベルの世界都市として大阪があげられていたが、名古屋等他の都市は世界都市として考慮されていない。同 2004 年調査では、東京の世界における地位は低下し、ロンドンとニューヨークはもとより、次位クラスのロサンゼルスやパリ、サンフランシスコよりも低い地位に置かれ、香港とシンガポールと同クラスに評価されている。大阪は、グローバルシティよりも貢献度の低いワールドシティと位置づけられている。
- 両調査を主導した Peter J. Taylor 他によるグローバルネットワークへの接続度ランキングでは、東京は世界第5位という位置づけであり、香港第3位、シンガポール第6位という状況にある。
- The Economist によると、東京はニューヨークとロンドンと共に世界の三大世界フィナンシャルセンターとしての地位を占めておりながら、近年の地位は下落しているという。
- わが国の主要都市の世界における評価や地位は想像する以上に低下しており、このままではグローバル経済下における競争に敗北する可能性がある。ロンドンやニューヨークと肩を並べるところか、アジアにおける地位確保も難しい。

2. グローバルシティとワールドシティに対する国際的評価・グローバル経済下の地位確保に向けて

- 従来の国土・都市政策では地域間の均衡が重視され、金融や不動産投資にある効率や適正配分の考え方は乏しかった。わが国の都市群がグローバルあるいはワールドシティとしての役割を担うという戦略方針も具体的ではなかった。このままでは、東京を代表とする都市群が世界的な都市間競争の中で生き残るのは難しい。
- こうした状況を回避するために、第1に、東京と大阪を、ロンドンやニューヨークのように、グローバル経済や金融取引における世界拠点として整備する必要があり、新たな国土形成計画の戦略課題とすべきである。三大都市圏や政令指定都市に、不動産投資市場を通じた資金によって集中的に都市再生事業を展開し、機能的で生活水準の高いグローバルもしくはワールドシティとして整備・転換する必要がある。
- 第2に、東京を中心とする三大都市圏や政令指定都市群に対し、多くの民間投資が行われるように、不動産投資市場の整備や都市再生事業などの投資機会と投資商品づくりを推進する必要がある。世界標準を満たした不動産投資市場の整備・育成と、都市再生事業の推進は、国内のみならず世界の投資資金を呼び込み、都市や街づくりを促進することとなる。
- 都市再生事業を推進したことの大きな成果として、ウォーターフロントを中心に都心居住が実現した結果、国際的企業の役員や従業員にとっても利便性の高い居住施設が都心に供給され、他の世界都市に対する競争力確保のための諸条件の一つが確保されることとなった。従来、東京都心における居住環境整備は、ニューヨークやロンドン、パリなどと比較して十分ではなく、世界都市としての標準を満たしていないという見方があった。
- 大ロンドン市長は、2020年までを展望した大ロンドン圏の空間開発計画(ロンドンプラン)を2004年に公表した。この法定計画は、世界都市ロンドンが担う役割と、戦略的な空間開発計画の重要性、具体的な達成目標などを掲げている。文化遺産や自然環境、グリーンベルトを保全しつつ、都市再

生を通じてより高密度のコンパクトシティを実現する戦略が示されている点が注目される。

- J-REIT が進出した地方都市群では、オフィスや店舗に限らず、さらに産業や流通施設などへの投資も期待される。これら都市群に一層の投資資金が集められ、再生事業等が展開されることによって都市機能や生活水準の向上がもたらされ、地域に分散した不動産投資商品の供給が可能となる。

第5章 今後の検討課題

1. 多様な投資機会を有する不動産投資市場の整備

(1) 世界の不動産投資市場にみる商品選択肢の多様性とわが国の課題

- わが国の不動産投資市場が競争力をもち、国際市場において機能するためには、投資商品をさらに多様化させ、商品や運用等に関する情報開示や透明性の確保を促進させる必要がある。
- 米国では、実物不動産や REIT 投資などは、長期運用における安定した収益性に加え、金融資産との相関性が低いことから、重要な資産クラスと位置づけられている。REITs には、オフィスや商業店舗、住宅だけではなく、ホテルや流通、産業施設などに特化したものがある。多様なパフォーマンス特性が提供されており、投資家のポートフォリオに応じた幅広い選択が可能で市場が形成されている。
- 世界各国では、米国 REITs と同様の仕組みによる REIT 商品に対する投資が活発に行われている。豪州・カナダ・オランダ・日本という順序で REITs 市場が創設され、EU 諸国や香港・シンガポールなどのアジア諸国がこれを追っている。英では 2007 年 1 月から導入がはじまり、ドイツでも準備が進んでいる。米国と豪州、EU における REITs 価格は次第に上昇する傾向にあり、投資家の需要が高いことを裏付けている。
- わが国の J-REIT は後発ではあるが、投資適格な不動産市場は米国に続く規模をもっていることから、成長の可能性は高い。米国のような多様な特性をもつ商品形成を推進し、豪州や EU、アジア諸国と競合可能な環境をつくることできれば、J-REIT もグローバル経済下で普及する可能性は大きい。
- 住宅 J-REIT が登場し、オフィスや商業と運用特性の異なる商品が誕生している。また、米国の年金による不動産投資のように、コアやバリューアッド、オポチュニスティックなどの投資方針の違いや様々なファンドの組み合わせ等による多様な商品作りも、次段階の需要開発に向けて検討する必要がある。これらの商品を投資家に提供し、適切に運用する不動産投資顧問業の育成も重要である。

(2) 透明性の確保に向けて

- 米国では、投資適格不動産のデータを集約した NCREIF インデックスが広く年金基金等の機関投資家による不動産運用や評価に活用され、REITs についても、NAREIT や Wilshire Index など複数のインデックスが投資運用や評価に用いられている。
- 透明性の水準が高いと言われている豪州等の諸国では、REIT の成長が著しいことから、透明性は不動産投資市場の発展の基礎要件とみられている。世界標準に準拠した透明性が求められており、

その実現のためにも政府と民間団体によるデータ確保と普及への役割は大きい。日本では、世界標準である IPD 社のインデックス・サービスが 2003 年から始まっているものの、まだ歴史は浅い、

- J-REIT がより投資適格で魅力的な特性を持つ投資財として認知されるように、着実に運用実績を積み上げるとともに、ユニークなパフォーマンスを持つ投資商品を創出し、広く様々なニーズを持つ投資家に提供できるように開発していく必要がある。これと併せて、金融資産とも比較しうる、不動産投資商品のパフォーマンス・インデックスの整備等、情報整備や透明性の確保が必要である。

2. 住宅政策と住宅金融市場

(1) 住宅市場の内外格差

- 英米などドイツを除く主要先進国では住宅取引が堅調に推移し、価格の継続的な上昇と家計消費の増加を通じて経済を牽引する大きな要因となり、世界経済は住宅が支えているとまで論じられたことがある。一方、わが国では住宅取引と価格の低迷が長期間継続し、経済成長への寄与も弱まっている。

(2) 居住形態の多様化に向けて

- グローバル経済下の住宅居住は、業務、生活、リフレッシュ等の各面における居住形態が、複数の居宅で営まれる可能性を拡大する。こうした居住形態の多様化(マルチハビテーション)に向けた政策展開は、法制、金融、税制の各面において重要な検討課題である。

(3) グローバル金融市場における住宅金融

- BIS グローバル金融システム委員会の報告書によると、住宅ローン契約は家計にリスクを負わせる方向へと変化し、各国の住宅政策が住宅市場への関与を削減する方向にあるという。わが国では、住宅金融公庫の直接融資は民間金融の証券化支援に代替され、住宅ローン減税は縮小される傾向にある。経済成長への寄与を考え、住宅金融のあり方を見直し、改革していく必要があると思われる。
- 第 1 に、賃貸住宅経営の主役に企業的な経営を行わせ、個人的色彩の強い住宅金融を投資判断に基づく融資に転換させることである。第 2 に、持家住宅市場において、個人に対する金融を多様化させ、自己責任を通じて家計がリスクを負担する仕組みを検討することである。
- これらの改変は、賃貸住宅市場における経営のあり方を転換させる必要があったり、貸し手による説明責任負担増や適切な情報開示と消費者理解を必要とするが、従来の個人の住生活保護を主とした住宅融資形態から、米国的な個人企業責任的住宅保有への概念の切替えであり、利子・諸費用の全面的な経費化 - 所得控除の一般化 - につながる事となる。これら金融・税制の全面的な改革は今後の検討課題としたい。

3. 成長を高める不動産税制の確立

- 明治政府の地租改革は農業社会から産業社会への移行を促進し、戦後シャウブ改革は産業活性化を進めた。これらの先例に習い、成長率を高めるための税制改革を進める必要がある。
- グローバル経済下において流動化する納税者や企業に対する課税の困難さが指摘されている。低課税への流れは、資本の流動性と相まって強烈であり、この観点からも検討する必要がある。

(1) 不動産税制の世界標準化

- 不動産投資市場が世界標準を満たす環境を持つ市場として評価されるためには、税制の持つ意味は極めて大きい。わが国の不動産税制は、特に Buy & Sell 原則による検討が欠けていたと思われる。
- 一方、最近の欧米諸国の関連税制改革は、一般的に軽課に向っている。英米の土地譲渡益課税や英国の土地印紙税、フランスの不動産公示税は軽減されてきた経緯がある。わが国においても、譲渡益課税や不動産流通税などについては、グローバル経済下の競合を考慮し、より軽課に向けた検討や見直しが進められるべきである。

(2) 安定した不動産税制の確保

- わが国の不動産税制の現状は、平成 3 年度を中心とする不動産バブルの抑制に向けた全面的な税制が、平成 10 年度税制改革を中心に資産デフレ脱却を目的として是正されたまま、未だ恒久税制としての姿をあらわしていない。法人重課制度の凍結は平成 20 年度までの時限措置であり、事業用資産の買換特例制度は、平成 18 年度までの時限措置となっていたものが平成 19 年度税制改正により平成 20 年度までと改められたところである。これらの不動産取引に重大な影響を及ぼす諸税制は、時限税制ではなく恒久税制とし、取引の期待可能性を担保する措置を講ずることが重要である。

以上

無 断 転 載 禁 止