

土地市場—土地市場はなぜ必要か、どのように発展していくのか？

ロバート・マホニー ピーター・デール ロビン・マクラーレン イギリス

(訳) 日本土地家屋調査士会連合会 広報部長 藤木 政和

## 1. はじめに

土地は国の文化の一部をなし、国家のレベルにおいても個人のレベルにおいても、人はそれを防衛しようとする。歴史的にも、土地の所有は、感情的で、政治的争いの問題となることがしばしば見られる。土地は、売買のできる他の商品と違って、移動させることができないというのがその理由であろう。土地の上に建てられる建物は、解体して運ぶことができるし、また、土地の土壌も掘り出して持ち出すことができるが、そこに空いた空間は、移動させることができない。

誰が土地の所有を許されるのかは政府が決定すべきだという議論もあるが、国家が法的枠組みを確立しさえすれば、土地利用の最適の形態を実現するには、自由な市場機能を通じてする方法が一番いいといわれている。このペーパーにおいては、土地市場の機能を取り巻く、いくつかの問題点をさぐる。

## 2. 土地市場—それはどのようなものか？

土地市場は、土地の権利が交換できるとされるときには、どこにでも存在する。通常、それは、合意された価格でなされる。統合された、公式の不動産制度がなければ、近代経済は、国家の富を創り出す能力を厳しく制限されることになり、活性化することはない。効率化された土地市場は、銀行やその他の金融機関が金を貸出し、土地所有者が投資するということが可能にすることを保障するが、それほど経済が発展していない社会は、様々な政治的、文化的な理由から効率的な土地市場を形成できず、その結果、このような社会は、資本化が未熟な傾向にある。

土地は、物理的には地球の地理的、生物学的な部分を意味するが、司法制度上は、法律専門職によって、土地利用や土地の権利の得喪について規制する一連の抽象的な財産権として規定され、その態様は、制度によってまちまちである。土地についてのこれらの権利は、「地心から無限大の上空まで」及ぶと想定されうるし、また、その表層については、建物、鉱物、耕作物に関連する様々な権利が含まれるが、建物及びその他の工作物は、その対象から除外する社会もかなりある。

南極大陸などのわずかの例外を除けば、土地の究極の支配者は、国家である。国家は、私有財産を公共目的のために収容し、土地の利用の形態を、例えば、計画に関する立法などによって制御する権利を保有している。あるいはまた鉱物や石油に対する権利を保有していることもある。たいていの社会では、この前提に立って、土地所有者に最大限の自由を認める所有権か、あるいは、その利用態様及び利用期間に制限のある借地権かのいずれかの形を取って土地の私的支配が認められている。土地についての私的権利が認められているところでは、何がしかの思惑によって、通常は金を目的として、それらの権利は交換

されうる。これらの取引数が一定の閾値を超えた場合、土地の市場が存在するといつてよい。(図1参照)

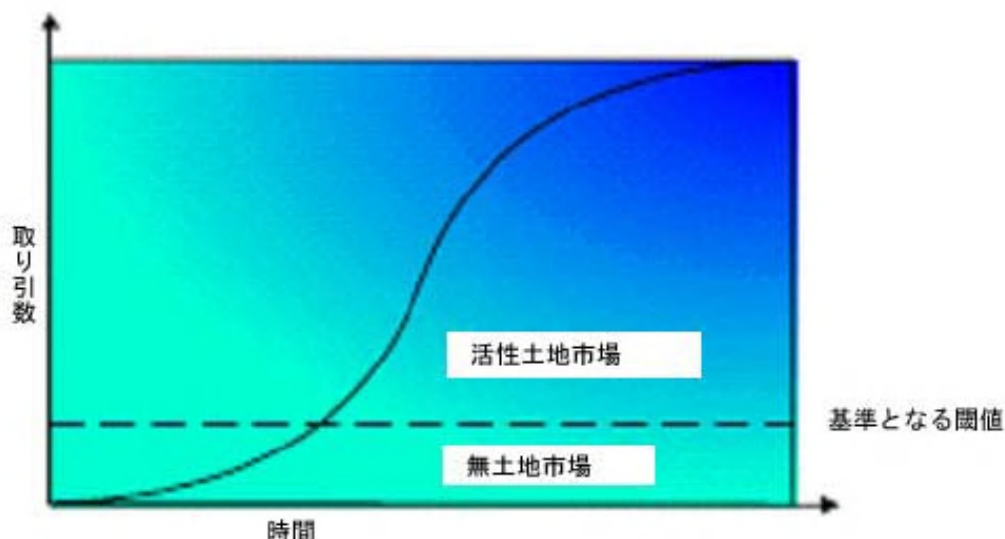


図1：土地市場のライフサイクルにおける推移

土地市場は通常は、土地の占有制度と土地の管理制度によって規制されている。いずれの占有制度においても、土地の売買を可能とする範囲が重要な要素として含まれる。土地は担保として利用できるか、それが可能ならば、土地に関するローンが完済されなかった場合、その財産権は誰に帰属するのか。土地へのアクセス権あるいは通行権は誰が持っているのか。相続の諸規則。付加的な利用に関する権利と義務の範囲。

土地管理制度によって、土地占有の安全を保障することが可能になる。この実現形態は、多岐に亘り、その詳細に触れることは、このペーパーで扱う範囲を超えている。どのような土地管理制度にしても、その弱点は、土地市場の本質的な要素である信用の度合いに影響を与える。ヴァン・デル・モーレン（2006）が論じているように、この弱点の影響は、広範な結果をもたらす。

「土地の占有調整についての深い理解がないところでは、占有、市場、計画、課税、資源管理に要請される安全性の確保に必要なサービスの提供に不可欠の占有調整についての情報の決定、記録、伝達に係る過程を特定することが不可能ではないにしても困難であることが明らかとなろう。」

土地市場における取引は、土地に関する権利の名義の変更を伴う。名義（誰が権利の所有者か？）と土地の占有とは異なるものである。土地の占有は人と土地の関係についてのことであると通常いわれているが、この観念には、いささか解説が必要である。田畑で働

いて労賃の支払いを受ける労働者は、一定の人—土地の関係を持っているが、このことはその労働者が働いている田畑と関係している土地の占有という本質に何ら特別に関連するものではない。雇用の条件が、その労働者の第一関心事であって、占有に係る使用权に何かの影響を与えうるのはその労働者の労働の結果のほうである。「占有の保障」が安定した経済の発展に必要であるといわれる場合、何に対する保障かといえば、個人や組織が土地の所有や占拠を維持することに対する保障あるいは安全がいわれるのである。したがって、アパートを占拠する店子は、アパートの所有者である地主の過度の要求に対してその保護を定めた法律を期待することになる。

土地市場は、全ての関係者に受け入れられる法律の枠組みのなかで機能する必要がある。S・R・シンプソン（1976）が観察するところによれば、

「・・・重要なことは占有の保障である、良好な土地利用の場合には、占有が最重要に考慮され、占拠以外の具体的な権限の証明なしで受け入れられうるし、また往々にして受け入れられているということである。個人の権利が認められ、法の支配がいきわたっているそれら国々では、法廷は、より上位の権利を証明することができる者以外の何人に対しても占拠を擁護するであろう。国家に対してであろうと、行政府に対してであろうとそのことに変わりはない。」

### 3. 土地の市場—それはなぜ必要なのか？

土地市場は、先進社会においては、生活事実となっているが、驚いたことに、その影響はそれほど研究されていない。チェシャーとシェパード（2004）は、つぎのように指摘している。

「土地市場は、避難所をあふれて進行する隔離政策が引き起こしている社会福祉や社会問題を暗示している。これらは、密接に関連しているにもかかわらず、経済学者は、この分析に相対的に緩やかな注意を払うにとどまっている。」

土地市場が重要であるのは、全ての経済発展は、ある程度、土地の入手可能性に依存するからである。たとえ、コンピュータ・ソフトウェアの開発者が、「バーチャル・リアリティ」の場で仕事をしていようと、事務所その他の作業空間は必要である。産業は、工場用地、配送または販売センターを必要とし、農業社会においては、土地の質（生産の社会条件や自然条件）は、食物を生産する上で鍵となる要素である。市民は誰もが、食べ、眠る場所が必要であり、家族は安らぎとプライバシーを見出す保護空間が必要である。

土地市場は、もし適切な検証と均衡をとる制度的対策があれば、土地とその関連資産を最も経済的に利用できるようにその支配権と利用権を配置する機構（メカニズム）である。安全な土地の権利があれば、土地市場は、国民が投資を行い、金融機関が融資をする

インセンティブを増大させることができる。効率的で効果的な土地市場は、国家の経済のパフォーマンスを向上させ、繁栄を増すことができる。例えば、イギリスでは、不動産関連サービスは GDP の 9% の貢献をイギリス経済にしていると積算されている。(RICS,2002)

投資の水準と土地市場の影響は、地球規模では様々である。一般的に、その積極的な経済効果は、ヨーロッパと北アメリカにおいて最も著しい。アフリカの大部分においては、経済活動が限定されている。例えば、東部アフリカにおいては、土地の売買はかなり行われるようになっているが、南部アフリカにおいては、小土地所有者間の土地の売買は、稀である。一般的にアフリカ全土を通して、個人が、公式の土地の権利を市場から獲得することもしばしばあるが、一方で伝統的な贈与あるいは相続の形態を通じて獲得される土地の権利は、共同体的あるいは慣習的な占有制度の下にとどまっている。ラテンアメリカでは、富裕層が資本へのアクセスを容易に行えることから、市場が分断され、大多数の国民は、土地を持たず、貧困のまま放置されているという事実によって市場にバイアスがかかっている。

先進国における土地市場への長期投資は、現代経済を支える重要な要素の一つと考えられてきたが、土地市場は、単独では、その特攻薬とならない。

貧困層が土地市場及び資本へのアクセスからどの程度恩恵を受けるかについては、争いがある。というのも、公式制度は、貧困家庭や小規模農家にとってはそれほど有効に作動しないと思われるからである。土地市場は、土地を持たない貧困層をますます多くし、富裕層の手に土地を集中させるのではないかという懸念がある。また、土地の篡奪や資産の強奪を如何に防ぐかについても多様な見解がある。発展途上国における土地市場は、商機会が多く、人口流入が土地市場の発展を刺激することができる郊外地域あるいは郊外の周辺地域で盛んになる傾向がある。

土地市場は、土地と不動産の評価をさらに透明にすることに役立つ。不動産の評価価値は、不動産の評価の目的も含めて、多様な要素に依存することになる。評価の国際標準がある。これは、不動産の最善の価値評価の決定に役立つことが考えられる。また、これらの標準を使って、国際間の担保契約による投資の成長を助け、さらに第二次担保契約の成長に役立つ。不動産の市場価格は取引時に、公正な価格を確認し担保契約を支えるために知る必要あるものであるが、これにとどまらず、国家による収容の補償や課税の評価に際しても知る必要のあるものである。

効率的で効果的な土地市場によって、土地所有者がその資産を資本に転換して他の目的のために使用することができるようになる(図2参照)。担保制度を利用して貸与された金は、別の形態の投資の資金として利用される。例えば、スペインでは、流通資金の少なくとも56%が不動産市場を通じて入手されているとみられている。(UNECE、2005)

#### 4. 土地市場—それはどのように発展していくのか？

土地市場の効率性は、公共の安全に対する公開度と持続的発展に対する支援策ともあいまって、世界的に見れば、多種多様である。経済がそれほど発展していない社会や、また特に、非公式な定住のあるところでは、効率的な土地市場を展開することが不可能であり、また、これのために、資本化が進まない。土地市場を發展させ、維持するためには、多くの必要不可欠な要素を整備しなくてはならない。政策及び強制力のある法律を明確にすることに加えて、制度的な枠組みが国家の土地政策全般に亘るといふ、一貫した、責任ある、説明可能な意思決定を備えることが必要であり、また、全ての市民、特に女性や少数集団、富めるも貧しきも、全ての人がアクセス可能な、利用しやすい土地登記制度を備えなければならない。



図2：権限の保障（グッド・タイトル）と繁栄の関係

土地市場の發展は、歴史的に見て、国家の發展—その経済的豊かさと市民生活の質の向上—と密接に連動してきた。この傾向はこれからも続くだろうか？ コメンテータの中には不動産価格のこの持続的なしきも最近の急激な上昇は続かないという人もいる。そうであるとすると、不動産価格や株価の下落する状況を生み出し、経済成長を減速させる状況が

来ることになる。このようなことが起これば、それは世界規模の影響結果が考えられる。いまや、EUにおいて明らかなように、土地市場は国境を越えて国際的に拡大しているからである。EUでは、ヨーロッパ土地情報サービス（EULIS）が展開しており、ヨーロッパ連合（EU）中で不動産情報データが交換されているからである。その狙いは、国境を越えた金融貸付に対する障壁を壊して信用保証と不動産市場分野において競争力を強化し、借り手に更に多くの選択肢を与え、非EU諸国との連携を用意し、ベスト・プラクティス（最善の業務慣行）を広めることによりEU経済の増進を図ることにある。

EULIS（ヨーロッパ土地情報サービス）プロジェクトは、土地と財産関連情報のオープンな交換を許可する一方で、例えば、土地の占有制度に関しては、補助金を認め、国家による違いを維持することを求めている。しかしながら、多くの国において、土地市場を外国人に開くことに関心が集中している。というのも、地域に根ざす人々は、土地市場を開くことで、自分たちの文化に影響が及び、また、外部の経済力に太刀打ちできないのではないかと恐れているからである。

グローバル化の傾向は、国家や地方の文脈においてよりもむしろ国際的な文脈で土地市場を見るべきであるということの意味している。もし、外国からの直接投資を誘致しようとするなら、開発を目的として土地へアクセスすることは必要なことである。全ての市民にとって平等な権利を持つ効率的な土地市場はその国をグローバル経済に参加させることを可能にし、また、イコール・パートナーとして世界の舞台に受け入れられることを可能にすることになる。いまや、多くの国で、あらゆる土地情報へのウェブ・ベースでのアクセスを用意する立法や政策を確立しつつある。ウェブ・ベースでのアクセスが不可能なところでは、適切な伝統的通信手段が用意され、オープンで時宜を得た、手ごろな価格での情報アクセスを可能にするようにして、法人投資家が地域コミュニティに対して不公正な優位性を持たないようにしなければならない。

##### 5. 土地市場—それは市場化の未熟な経済にどのような影響を与えるのか？

土地市場が、機能するためには資本の注入が必要である。この資本注入は、多くの資源から作り出すことができる。普通、法人投資家は、資本あるいは信用にアクセスして資金を確保することができる。共同体あるいは個人は、土地の獲得に融資する金を借りる担保を獲得することが困難だとして、土地市場に参入することがあるであろう。以前の東ヨーロッパの国では大抵、投資資金を捻出するためには担保として現地に十分な土地及び資産を所有していることを確認することが必要であった。土地は、他の流動資産を更に発展させるための資金の貸し出しや、事業その他のベンチャー企業への投資の支援などによって、経済を刺激し、ひいては市民個人の生活を豊かにするために抵当に付することができる。

デ・ソトは、「資本の神秘」（2000）と自ら名指したものの秘密を明らかにしようと試み、貧困の地域にも大きな潜在的富があるという結論に至った。貧困者は、何十億ドルという価値のある、ソトのいう「死に資本」を不動産資本に変換することができないのである。ソトによれば、豊かな西側経済のなかで生活していない貧困者の多くは、知性にお

いても、スキルにおいても、勤勉においても成功した経済の中にいる人たちと寸分の違いもないが、彼の言う「ベル・ジャー効果」のために貧困のままにとどまっているという。このことは同一経済内でも起こっていることである。内部的人間は、資産を運用することができるがゆえに富裕となるが、外部的人間は、法律専門家へのアクセスやその資産管理手続きの煩雑さ（レッド・テープ）という目に見えない障壁によってはじかれているのである。貧困者は公式の土地市場へのアクセス通路を持たないし、信用へのアクセス通路もほとんどないかゼロである。

公式の構造を整備することは必要であるが、それだけでは、より多くの人に、より大きな富を創り出すきっかけとなるには不十分である。土地市場が機能するようにするには、政治的意思及び全ての人に参加を許可し促すようにするための全ての人の自覚的な能力向上（エンパワーメント）がなければならない。このためには、通常自由市場の過程に国家が介入する必要があるかもしれない。土地市場を導入しようとする国は、一般の管理スキルを包含した土地市場を支援に必要なスキルを供給する人材育成の目的に沿った法律の条項が作られているか確認する必要がある。

資本化の未熟な地域において資本を供給するには土地市場が有効であるというデ・ソトの理論の影響を評価するプロジェクトが北ベトナム（メコン経済、2004）において企画された。このプロジェクトの目的は、土地市場を更に効率的、効果的にすることにより、その市場に貧困者がアクセスすることができるようにすること、そして、家庭経済が公式の市場参加より非公式の市場に参加する理由は何かを理解することであった。また、プロジェクトの趣旨は、土地へのアクセス、占有の保障を整備し、環境と土地利用の管理を改善し、政策展開を貧困者によりよく知ってもらうための情報を備えることによって、土地管理基盤を整備した効率的で効果的な土地市場は、貧困者に利用されるものになるかを試すことにあった。

その報告書は、次のようなことを明らかにした。現行の手続きは、長く複雑である；大規模な経済には恩恵がある；地方行政の役人がこの制度管理に重要な役割を担っている；多くの土地取引が公式の基盤で行われ、公式の取引費用は高額であるとは思われていない；しかし、貧困者は土地市場にほとんど参加していない。また、報告者は非公式の市場が存続しているために、公式の土地市場の手続きの理解のレベルが相対的に低いということ、逆に言えば、共同体の代表者は、草の根レベルで現実に進行していることをよく把握しているということを示した。

## 6. 結語

グローバル化の波は、今後も増加し続け、特にウェブ・ベースのサービスを含む情報技術によって、国家規模での土地情報サービスへのアクセスの機会が増えることから、土地市場に影響を与えることは間違いがないであろう。隆盛を極めつつある、効率的な土地市場が存在する場合、土地市場への接近の世界的規模での多様性のなかにこそ、数多くの共通の主題が現れるのである。土地市場を支える、健全な土地管理制度や有効な土地政策（グ

ッド・ランドポリシー) や整備された法的枠組みがあるはずである。公正でオープンな土地市場は土地についての権利の安全を保障する必要がある。全てのユーザーにとっての低額の取引費用、信用へのアクセス、公開された透明性とあらゆるものへの容易なアクセス、少数者の保護、土地や資産の課税機会、そして、環境に対する持続性への支援。土地市場は、また、金融評価サービスを供給する公私連携からの恩恵を受けることもできる。

土地市場を推進し、支援するためには、各国政府又は国際支援団体は土地市場が金融自己調達能力のある市場の地位に到達するように設立資金を用意する必要があるだろう。人材育成については、一連の適切なスキルの束が、市場の発展につれて入手できるようにする必要がある。

社会が複雑になるにつれて、土地に関する利益の範囲やそこで行われる取引の形態もますます複雑になる。売渡や賃貸の単純な取引に加えて、第一次と第二次の担保契約、環境に関する義務、農業に関する品目規制など、これら全てが市場を通じて売買されるようになる。地籍に関する記録は土地の移転あるいは課税を支援するために使用されるばかりでなく、売買保険のポリシーあるいは家庭経済への効果の比較といった非土地権利関連の品目やサービス市場に対する基礎的な情報としても使用される機会はますます増えている。

このように複雑な分野における将来の動向を見通すことは困難である。しかしながら、グローバル化の動きの意味するところは、土地市場を国際的な文脈の中で見ることに、また、政府は環境政策を含む全体的な(ホーリスティック)視点から土地市場を見るように促されるであろうということである。今日、非公式体制に住む人々の財産権の問題を整理することを求める圧力が様々な部所からかかる状況があり、加えて、全ての者に恩恵のある有効な土地情報を公開し、それにアクセスできるよう改善し、土地や財産の取引の情報と登録双方の費用を抑える必要に迫られている。これらの分野の成長は、短中期の間に起こるのであろう。未成熟な経済にあっては、効率的で効果的な土地市場の成長は、国家経済安定を決定付ける最も本質的な要素の一つとされることだろう。

恐らく、土地市場の影響の最も遠く及ぶところの一つとされるのは、「より良き市民性」であるとされる。土地の私有制度は、企業家精神と自己責任精神を促進し、国家への依存性を減じ、政府に他の分野の責任に集中できる余地を与えるとみなされている。土地の良好な管理を実践する人は、社会的で民主的な活動の全過程に取り組む傾向がある。効率的な土地市場は、他の経済的社会的要素と結びつけば、よりよい市民性とよりよい社会を推し進めていく国の中にあって、より好ましい諸条件を作り出すことを可能にする。

#### 参考文献

チェシャー・P シェパード・S 2004

土地市場と土地市場規制：理解への道程。地域の科学とアーバン経済学34(2004)  
619-637

デ・ソト・H 2000



資本の神秘。バンタム・プレス

メコン・エコノミクス 2004 土地市場過程の貧困者への影響「デ・ソトを実装する」－北ベトナムの事例。アジア開発銀行

RICS 2002

ビジネスにおける財産－空間の浪費？ RICS、ロンドン

RICS(in press)

土地市場と現代経済。RICS、ロンドン

シンプソン・S・R 1976

土地法と登記。ケンブリッジ大学出版

UNECE 2005

UNECE 地域における土地管理－開発動向と主な原理 ジュネーブ

ヴァン・デル・モーレン・P 2006 占有とツール、イノベーティブな土地管理の2側面 「イブニング講義」配布資料 RICS13 2006/12 ロンドン

著者ノート

ロブ・マホーニー FRICS、FBCartS は地理情報と土地情報システムの独立コンサルタント、MahGeo の本部である。ロブは、王立測量士協会の会員、現 RICS 学科フォーラム委員会議長である。土地情報管理、土地登記の分野及びこれらに関連した技術と業界に広範な経験を持っている。世界中で、広範で多様なプロジェクトに取り組んで成果を収めてきた。また、イギリス政府の GIS 情報パネルの前委員である。

ピーター・デールは、2001年ロンドン大学土地情報管理教授を退任。以来、土地管理について関心を保ち続け、UNECN 土地管理作業部のために2つの重要な文書を作成に手を貸してきた。地籍の世界では国際的な人物で、長年にわたってこの分野で研究・出版活動を行っている。1995年からは FIG 会長を務め、1999年会長を退任して FIG 名誉会長となった。

ロビン・マクラーレンは、1986年に設立された、GIS のシステム及びサービスに投資するビジネスの恩恵の最適化を専門にして、イギリスを地盤とした独立系管理コンサルタント会社ノウ・エッジ Ltd の取締役である。GIS 革命の前線に身をおき、土地情報管理の世界的専門家として認められている。その活動は、東ヨーロッパ初め世界を股にかけ、経済改革を支援する土地占有の強化に努めている。近年は、イギリス政府を支援して UK GI 戦略の形成に携わっている。