

建設経済の最新情報ファイル

**RICE** monthly

RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

## 研究所だより

No. 314

2015 4

### CONTENTS

視点・論点	.....	1
I. 大深度地下を使用する公共事業の推進に向けた 税制の大幅見直し	.....	2
II. 建設関連産業の動向 ー左官工事業ー	.....	13



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋3-25-33NP御成門ビル8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: [http:// www.rice.or.jp](http://www.rice.or.jp)



## 「じゃあ君、特命だ」

特別研究理事 清水 亨

1月から建設経済研究所に勤務することになった。今まで「経済」「研究」のどちらとも無縁の職場にいたので、いささか不安も感じるが、生来の楽天的な性格で何とかなるに違いないと勝手に思い込むことにした。

さて、本稿のタイトルであるが、映画「黒部の太陽」の中で、滝沢修演じる関西電力の太田垣社長が発した言葉である。関西電力の役員会議と思われる席上で、重役の1人(志村喬)が、「黒四の工事はどんな工事になるか全く予想されない。計数の基礎になる確実な資料が全く無い。どの建設会社もその点が問題のようです。」と発言したのを受けて、太田垣社長が「つまり入札にすると見積りのめどがたたないということだね。じゃあ君、特命だ。うちの設計で出した数字を提示する。それを無条件で受けてもらう。いや、受けてくれる会社でやってもらう。」と応じるのである。

私が初めて「黒部の太陽」を見たのは、昭和43年の封切りから2年後の昭和45年である。普段は任侠映画などを上映していたまちなかの小さい映画館で父と一緒にであった。父はゼネコンの土木技術者であった。映画の中で父の会社の名前が出たとき当時中学1年生であった私は誇らしげに父に視線を向けたのを今でも覚えている。戦後の日本の復興を支える黒四ダムプロジェクトを、破碎帯などの多くの困難を克服しつつ、関係する人々が持てる力を結集して成し遂げる姿に大きな感動を覚えた。

私の世代、あるいは私より少し上の世代がそうであったように、ご多分に漏れず私も「黒部の太陽」に感動して土木の世界に進んだ。もっとも私の場合、父が土木屋だったことも大きく影響しているかも知れない。

数年前NHKBSで「黒部の太陽」の短縮版が放映されたが、昨年、ノーカット完全版が民放BSで初めてテレビ放映されたので、録画しCMをカット編集してDVDに

保存した。そのDVDを最近になって、改めて見た。45年前映画館で見た当時は、映画の導入部の工事契約に至る過程は、言わばどうでも良い話で記憶にも残っていなかった。当時の私はラジオの深夜放送などを聞き始めた頃で、リスナーからのお便りで「匿名希望」という言葉をよく聞いていたので「トクメイ」というと、「特命」ではなく「匿名」と思っていたかも知れない。今回は「特命随意契約」のことだと当然わかったが、昭和31年当時としては破格の400億円という大工事が特命随意契約で行われたことに驚かされた。もし、現在であれば、通常の工法では制約条件が満足できないような工事は、さしずめ総合評価落札方式の技術提案評価型AI型(以前の高度技術提案型I型)ということになるのであろう。映画では「5つの工区に1社ずつが厳正な審査の結果選出された」とのナレーションが流れた。価格にとらわれることなく、各社の技術力、これまでのダムやトンネルの施工実績など綿密に比較検討してそれぞれの工区に最も相応しい5社が選ばれたのだから、透明性の観点では課題はあるかも知れないが、立派な総合評価と言えるのではないだろうか。

今回、気づいたことがもう一点ある。現在と比べて、発注者と受注者の意思疎通が常にとられており、一体感がかなり濃密であったことである。世紀の難工事といわれ、関西電力の社運をかけたプロジェクトであったこともあるのだろう。

改正品確法に基づく「発注関係事務の運用に関する指針(運用指針)」が4月1日から運用される。工物品質の確保のための、多様な入札契約制度の導入・活用や受注者との情報共有や協議の迅速化が謳われており、「黒部の太陽」を久しぶりに見て、こうした課題の重要性を改めて認識した次第である。

今回は、国土交通省土地・建設産業局総務課公共用地室 公共用地室長 浅野敬広氏、及び用地調査係長 高森真人氏より「大深度地下を使用する公共事業の推進に向けた税制の大幅見直し」について御寄稿いただきました。

## I. 大深度地下を使用する公共事業の推進に向けた税制の大幅見直し

国土交通省土地・建設産業局総務課公共用地室  
公共用地室長 浅野 敬広  
用地調整係長 高森 真人

道路等の公共事業で都市部の地下にトンネルを建設する場合、地権者から区分地上権等を取得しているところ、その対価は地下の深さに比例して遞減するため、土地の価額の1/4以下となることも多い。その場合、地権者は不動産所得として総合課税され、5,000万円特別控除の適用対象外となることから、土地の価額の1/4を超えて譲渡所得となる場合と比べて地権者に重く課税され、事業進捗のボトルネックの一つとなっていた。

これは30年以上前から公共用地取得促進税制上の課題の一つとして認識されており、譲渡所得とみなすなどの不動産所得に何らかの措置を求めるこれまでのアプローチでは解決できなかったが、今回、大深度地下を使用する公共事業の特性を活かした新たなアプローチによる方策を検討した結果、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法に基づき使用の認可を受けた公共事業に限り、区分地上権等設定対価が土地の価額の1/4以下となった場合であっても一定の要件の下で譲渡所得とされる画期的な制度が創設されることとなった。

そこで、本稿において、大深度地下を使用する公共事業に係る区分地上権等設定対価の所得区分の判定方法の見直しに至るまでの経緯や意義、三大都市圏における地下を使用する公共事業への影響等について述べるものである。

### 1. 譲渡所得となる区分地上権等設定対価の考え方の昭和44年以来の画期的な変更

#### (1) 公共用地取得促進税制としての譲渡所得の5,000万円特別控除制度

道路等の公共事業を進めるに当たって、必要な用地の迅速な取得はその基礎であり、土地所有者の公共事業に対する理解と協力を得るための動機付けの有無が公共事業の進捗スピードの命運を握っているといっても過言ではない。

個人が土地を譲渡した際に受け取る権利金等については、我が国の税法において、資産の譲渡による所得として譲渡所得に区分されている。譲渡所得となる対象の資産は、土地のほか、借地権、建物、取引慣行のある借家権等の多岐にわたっている。また、譲渡とは所有資産を移転させる一切の行為をいい、通常の売買のほか、収用なども含まれ、一定の条件の下で地上権や賃借権、地役権を設定して権利金等を受け取った場合も含まれる。

この土地建物を売ったときの譲渡所得には、税額の計算上、特別控除を受けられる特例があり、公共事業などのために土地建物を売った場合、5,000万円特別控除制度が措置されており、譲渡所得の税額の計算上、その土地等の譲渡に係る対価補償金について、一定の条件の下で5,000万円（対価補償金の額が5,000万円に満たない場合はその金額）を控除できるようになっている。

この租税特別措置は、昭和38年に創設され、創設当時の特別控除額は700万円であったが、その後、この特別控除額は、昭和42年改正で1,200万円に、昭和48年改正で2,000万円に、昭和50年改正で3,000万円に、平成元年改正で5,000万円にそれぞれ引き上げられ、現在に至っている。

## （2）譲渡所得として5,000万円特別控除の適用される区分地上権等設定対価の判定方法

一方、公共事業のために地下深くにトンネルを敷設する場合、土地を買収するのではなく、地下に上下の範囲を定めて区分地上権を設定するケースが多く、この場合に権利設定対価として支払われる補償金は、通常、一時払いで支払われている。

土地所有者が受け取るこの一時金については、昭和33年以前は、所得税法の規定も不動産の貸付けにより生ずる所得は、事業所得又は雑所得となる場合を除きすべて不動産所得に該当するものとされており、権利金等に係る所得は、額の多寡にかかわらず、譲渡所得ではなく不動産所得として課税されていた。

しかし、権利金等の額が相当多額であるときなど、土地の一部を譲渡したことと変わらない場合があることなどから、昭和34年の所得税法の改正により、事業所得又は雑所得とされるものを除き、建物又は構築物の所有を目的とする借地権の設定の対価として支払いを受ける権利金等については、その額が土地の更地価額の1/2を超えるものが譲渡所得として課税されることとなった。

その後、昭和44年の所得税法施行令の改正により、地下鉄の敷設のような地下又は空間について上下の範囲を定めた借地権又は地役権の設定については、権利金等の額が土地の更地価格の1/4を超えるものが譲渡所得として課税されるとともに、建物又は構築物の一部の所有を目的とする借地権の設定については、権利金等の額が土地の更地価格の1/2に建物又は構築物の全体の床面積に占める所有部分の床面積を乗じた数値を超えるものが譲渡所得として課税されることとなった。

平成26年度までの譲渡所得として課税されることとなる権利金等は、次の「借地権等の設定の内容」に掲げる権利の設定により受け取った権利金等のうち「対価の額の要件」に該当することが必要となっている。

### 1) 借地権等の設定の内容

- ①建物又は構築物の所有を目的とする借地権の設定
- ②地役権の設定（特別高压架空電線の架設目的、ケーブルカーの敷設目的、砂防設備である導流堤などの設置目的、特定街区内での建築物の建築目的等とするもの）

## 2) 対価の額の要件

- ①「建物や構築物の全部の所有を目的とする借地権や地役権」の設定である場合  
権利金等が土地(転貸の場合には借地権)の時価の 1/2 を超えること。

その土地(転貸の場合には借地権)の時価  $\times$  1/2 < 権利金等の額

- ②地下若しくは空間について上下の範囲を定めた借地権や地役権の設定又は導流堤や遊砂地若しくは河川法に規定する遊水地などの設置を目的とした地役権の設定である場合  
権利金等が土地(転借の場合には借地権)の時価の 1/4 を超えること。

その土地(転貸の場合には借地権)の時価  $\times$  1/4 < 権利金等の額

- ③「建物や構築物の一部の所有を目的とする借地権」の設定である場合  
権利金等が次の算式で計算した金額を超えること。

その土地(転貸の場合には借地権)の時価  $\times$   $\frac{\text{建物や構築物の所有部分床面積}}{\text{建物や構築物の全体の床面積}}$   $\times$  1/2 < 権利金等の額

※建物や構築物の全体の床面積～権利金等の額が、当該建物又は構築物の階その他利用の効用の異なる部分ごとにその異なる効用に係る適正な割合を勘案して算定されているときは、当該割合による調整後の床面積

### (3) 公共事業のための区分地上権等の設定に対する補償の考え方と問題の所在

公共事業の施行に伴う長期間にわたる地下の使用に対しては、土地の正常な取引価格に相当する額に、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額を一時払いとして補償することができるものとされている。その割合は、最も浅い深度階層に係る深度別地下制限率を 1 とし、地域の状況等を勘案して定めた一定の深度までの間に、1~10mの単位で設ける深度階ごとに一定の割合をもって低下するものとされており、区分地上権を設定する地下の深さに比例してその対価は逡減することとなっている。

このため、正確な数値は深度別地下制限率が 1 となる最も浅い深度階層の位置次第ではあるが、概ね地下 14m 前後で区分地上権等設定対価が土地の価額の 1/4 となるか否かの境となり、地下 14m よりも浅ければ譲渡所得となって、5,000 万円特別控除が適用されるが、地下 14m よりも深ければ不動産所得となって総合課税されることから、これが同一事業の

隣接する地権者間で不公平感が生み出される要因となっている。

昭和 44 年以降、譲渡所得として課税される権利金等に係る判定基準は結果として改正されておらず、平成 26 年度までは土地の価額の 1/4 を超えるか否かで所得区分の分類が異なることを前提に地権者との用地交渉が進められてきた。

区分地上権深度階層分布及び所得区分判定一覧表(東京外かく環状道路(関越～東名)の場合)

地表からの深度 (m)	補償率	改正前(通常の公共事業)		改正後(大深度地下を使用する公共事業)	
		判定基準	所得区分	判定基準	所得区分
8～10	29.50%	25%	譲渡所得	20.00%	譲渡所得 5,000万円 控除適用
10～12	27.85%		5,000万円 控除適用	18.75%	
12～14	26.20%			17.50%	
14～16	24.55%			16.25%	
16～18	22.90%			15.00%	
18～20	21.25%			13.75%	
20～22	19.60%			12.50%	
22～24	17.95%			11.25%	
24～26	16.30%			10.00%	
26～28	14.65%			8.75%	
28～30	13.00%			7.50%	
30～32	11.35%			6.25%	
32～34	9.70%			5.00%	
34～36	8.05%			3.75%	
36～38	6.40%			2.50%	
38～40	4.75%			1.25%	

#### (4) 譲渡所得となる区分地上権等設定対価の新たな判定方法の創設

トンネル技術の進展に伴い、トンネル工法の主流がシールド工法となり、相当程度深い地下にも構築物を設置することが技術的に可能になるとともに、大都市圏での地価の高騰を背景に、平成以降、大都市圏のインフラ整備のために通常の土地利用が行われない大深度地下の使用の検討が行われた。そして、「大深度地下の公共的使用に関する特別措置法」が平成 13 年から施行され、同法に基づく使用の認可を受ければ、事業者は地権者への事前補償や承諾なく大深度地下で工事を行うことが可能となった。

同法における大深度地下の定義は、地下 40m 又は支持地盤に 10m を加えた深さのいずれか深い方とされている。それは、都心部では大部分の建築物の地下室の利用深度が 25

m以内（地下4～5階に相当）に収まっており、この25mに周囲地盤の崩壊や土砂の流出を防止する山留め壁の設置のために必要な15mを加えると40mとなること及び建物の基礎を打ち込む際、通常、支持地盤まで打ち込む必要があるため、その深さに離隔距離として必要となる10mを加えているためである。

その後、法整備が行われたことを受けて大深度地下を使用した公共事業が現実計画され、平成26年3月8日には「東京外かく環状道路（関越～東名）」が同法に基づく使用の認可を受け、大深度地下を使用した公共事業が本格的に動き出した。

当該事業は大深度地下と地表を結ぶスロープ状の区間に区分地上権の設定を行う必要があるところ、平成26年度時点の税制では地権者間の不公平感が生じ、これにより円滑な区分地上権の設定ができないおそれが危惧されたことから、当該事業に係る区分地上権等設定対価の所得区分の判定について、改めて公共用地取得促進税制上の課題を解決するための新たな措置を講ずることを求める要望が関係者から行われた。

**【関係者が想定した4分の1基準のために交渉の難航する事態】**

平成26年7月時点においては、「東京外かく環状道路（関越～東名）」の区分地上権設定に係る地権者との交渉が本格化する前の段階であったので、交渉の難航した実態は顕在化していなかったものの、大深度地下に至るまでの区間において、事業に協力する意思を有する地権者が隣同士で税の取扱いが異なることとなって反目し、事業進捗の支障になる事態が危惧されていた。

これを契機として、平成27年度税制改正大綱において、「大深度地下の使用の認可を受けた事業と一体的に施行される事業により設置される施設又は工作物の所有を目的とした地下についての上下の範囲を定めた借地権の設定」がある場合に、補償金が次の算式で計算した金額を超えるものについては、区分地上権等設定対価は譲渡所得として分離課税する画期的な措置が盛り込まれ、所要の所得税法施行令等の改正が行われた。

○ 対価の額の要件

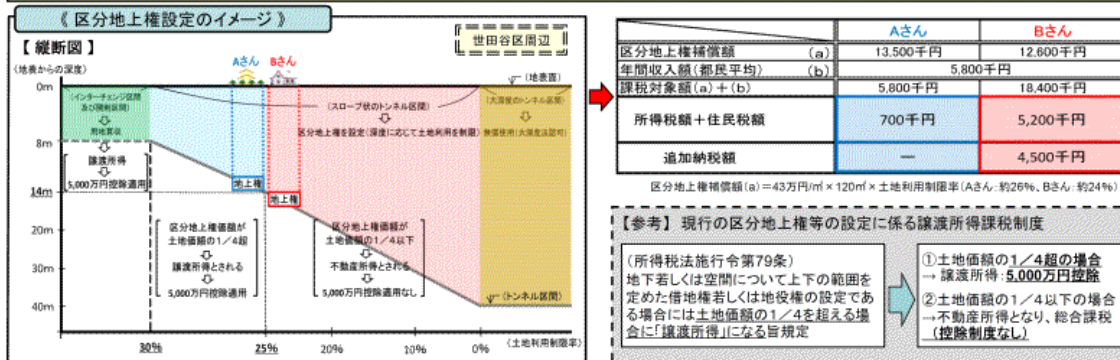
$$\begin{array}{l}
 \text{その土地（転貸の場合には借地権）の時価} \quad \times \quad \frac{\text{借地権の設定される最も浅い部分の深さから大深度地下の深さまでの距離}}{\text{地表からその土地に係る大深度地下の深さまでの距離}} \quad \times \quad 1/4 < \text{権利金等の額}
 \end{array}$$

## 大深度地下法の認可事業に係る区分地上権等設定対価の所得区分の判定方法の見直し(所得税等)

大深度地下法第16条に基づく地下使用の認可を受けた事業に係る区分地上権等設定対価について、所得区分の判定方法を見直し、譲渡所得の対象範囲を拡大することにより、大深度地下を使用する公益性のある公共事業を円滑かつ迅速に推進(区分地上権等設定対価:区分地上権又は賃借権の設定対価)

### 施策の背景

三大都市圏環状道路、リニア中央新幹線など、大深度地下を使用する事業を推進するためには、地表から大深度へ到達する区間(スロープ状のトンネル区間)の区分地上権を迅速かつ円滑に設定することが不可欠



### 要望の結果

区分地上権等設定対価について、通常は土地価額の1/4を基準として譲渡所得となるかどうかを判定するが、大深度地下法第16条に基づく地下使用の認可を受けた事業に係る区分地上権等設定対価については、土地価額の1/4に代えて、使用収益の制限される垂直方向の範囲に応じて設定する割合(注)とする。

(注) 垂直方向の範囲に応じて設定する割合~地下30m以深に区分地上権等設定する場合には、 $1/4 \times 10/40 = 1/16$  ← これを上回れば譲渡所得と扱われる。  
 (これにより、大深度地下法の認可事業に係る区分地上権等設定対価については、譲渡所得とされ5000万円特別控除が適用される範囲が拡大する。)

(出典) 国土交通省ウェブサイト

## 2. 区分地上権等設定対価の所得区分の判定方法をめぐる過去の経緯

### (1) 平成13年度税制改正要望における議論

公共事業のために地下について区分地上権等を設定する場合の公共用地取得促進税制上の課題については、今に始まったものではなく、古くから存在しており、昭和64年度、平成5年度及び平成13年度の税制改正に際しての要望が行われている。

このうち、直近の平成13年度税制改正要望は、大部分をトンネルとしている公共事業を個別事例として取り上げ、5,000万円特別控除の課税の特例が適用されないことよって、地権者間に不公平感が生じ、用地交渉が進まないおそれがあることを理由にして行われたものである。

当時の具体的な要望内容は、公共事業のために地下に区分地上権等を設定する場合、

- ①地権者は権利設定を余儀なくされ、拒否した場合は強制的に使用されることになること
- ②公共施設の存する間は半永久的に使用が継続され、地権者にとっては実質的に土地の一部について「譲渡」しているのと同じであること
- ③区分地上権等の設定により、土地の使用に関し、半永久的に建築制限等の権利制限が課されること

から、公共事業のために区分地上権等(地下又は空間について上下の範囲を定めた借地権又は地役権)が設定された場合、その対価が土地の価額の1/4以下であっても譲渡所得とみなすことを求めるものであった。



## **(2) 公共事業のための区分地上権等設定対価を譲渡所得とみなすことを求めた要望結果**

一方、この要望については、関係省庁間における調整の場において、区分地上権等設定対価が譲渡所得になるか不動産所得になるかの判定基準は、土地の権利者が受ける制約の度合いに着目したものであって、それは公共事業の場合でも民間取引の場合でも同じであること等の見解が税務当局から示され、結局、公共事業の円滑かつ計画的な実施という政策目的を理由とした区分地上権等設定対価を譲渡所得とみなすことを求めた平成 13 年度税制改正要望は実現に至らなかった。

その後も、区分地上権等設定対価に係る税制改正要望に向けた検討が要求省庁の内部で行われたものの、従来の要望理由以外の新たな理由を見出すことはできず、再度の税制改正要望が行われることもなかった。

## **3. 大深度地下を使用する公共事業に係る区分地上権等設定対価の所得区分の判定方法の見直し**

### **(1) 「東京外かく環状道路（関越～東名）」の用地買収を契機とした議論**

道路等の公共事業で都市部の地下にトンネルを建設する事業として、新たな特性を持つ公共事業が登場してきた。それが大深度地下を使用する公共事業である。

この大深度地下を使用する公共事業は、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法が整備されたことを受けて現実に計画されるようになり、平成 26 年 3 月 28 日には、「東京外かく環状道路（関越～東名）」が、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法に基づく使用の認可を受けたところである。当該事業は、地下 14m を境にして、区分地上権の設定対価が土地の価額の 1/4 を超えるか否かが分かれ、区分地上権の設定総数の 9 割強が 1/4 以下となる状況となっていることから、地権者間に不公平感が生じ、円滑な用地取得ができないおそれが危惧された。

このため、東京外かく環状道路の早期供用を要望する東京都議会外かく環状道路建設促進議員連盟のほか、東京商工会議所、全国建設業協会、日本建設業連合会、日本道路建設業協会から、区分地上権等設定対価が土地の価額を 1/4 以下であっても譲渡所得として 5,000 万円特別控除の対象とするよう関係機関への要望が行われた。

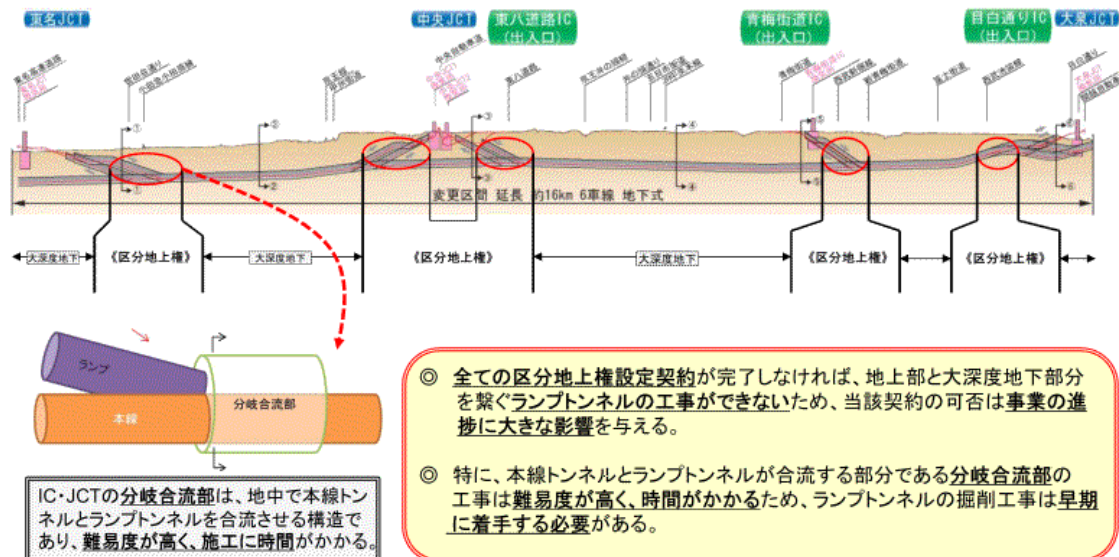
そこで、すべての公共事業を対象とした区分地上権等設定対価について譲渡所得とみなすこととする平成 13 年度の要望が認められなかった経緯を踏まえ、平成 27 年度税制改正要望においては、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法に基づく使用の認可を受けた事業に限定して要望することとなった。

当初、不動産所得の 1,500 万円特別控除の創設などを求めることが考えられたものの、不動産所得には譲渡所得のような特別控除制度は存在しておらず、仮に不動産所得の特別控除の創設を求めたとしても、平成 13 年度と同様、その実現は極めて困難な見通しであったことから、これまでのアプローチを大きく転換し、区分地上権等設定対価が土地の価額の 1/4 を超える場合に譲渡所得とする 1/4 の判定基準に着目することとし、大深度地下を使用する公共事業の特性を踏まえた新たな方策の検討を行った。

## 東京外かく環状道路における区分地上権の設定状況

大深度地下部分の工事は、東名JCTと大泉JCTの2箇所に立坑を設置して両側から掘り進めていくが、地上部分と大深度部分を繋ぐランプトンネルの区間に関しては、**区分地上権の設定が全て完了しなければ工事を行うことができない**ため、早急に処理を進めていく必要がある。

### 縦断図



## (2) 大深度地下の使用と補償の関係から導き出された新たな要望の提案

区分地上権等設定対価に係る土地の価額の 1/4 基準が創設された昭和 44 年当時においては、トンネル等は地下空間の比較的浅い部分に敷設されることが通常であり、地下の区分地上権等の設定により、土地所有者は地下利用を 100%制限されると考えられていた。この「地下若しくは空間について上下の範囲を定めた借地権」の場合の土地の価額の 1/4 基準は、範囲を定めない借地権の土地の価額の 1/2 基準を地上と地下で半々に分割するという考え方に基づき定められたものである。

一方、大深度地下を使用する公共事業においては、地下の相当深い部分に構築物を設置することとなるため、土地所有者による地下利用が 100%制限されるわけではなく、当該構築物の地下の区分地上権等の設定範囲の上端より浅い上部の地下空間に土地所有者に自由に使用収益を行うことのできる権利が残された形で区分地上権等の設定がなされることとなる。「建物や構築物の一部の所有を目的とする借地権」の場合には、所得区分の判定基準である土地の価額の 1/2 を更に建物の床面積の持分割合で按分する仕組みが既存の制度に存在していることも踏まえ、この仕組みを大深度地下を使用する公共事業に応用すべく、検討を進めた。

こうして、大深度地下を使用する公共事業の場合には、地表から大深度地下までの上下の範囲が特定されること及び大深度地下の使用に対する補償は原則行われなことを踏まえ、区分地上権等の設定は所有者と事業者との間で地表から大深度までの垂直方向の区間における地下の権利を分割するものと捉え、当該事業に係る区分地上権等設定対価につい

ては、土地の価額の 1/4 に代えて、使用収益の制限される垂直方向の範囲に応じて設定する割合とする制度の創設を提案することとなった。

(参考)「法人・個人をめぐる借地権の税務」(高木文雄著)

なぜ一般の借地権と異なり、地価の 2 分の 1 ではなく、4 分の 1 を超えるかどうかで判定することとしているかといいますと、例えば、地主が地下鉄の敷設のために借地権の設定を認めるという場合は、地下については以後その利用が全く制限されますが、地上については、もちろんある程度の建物の高さや重量の制限は受けるとはいえまだその土地を第三者にしようさせて権利金を収受する機会が残されております。そうすると、このような場合には、一般の借地権の設定の場合と比べて収受する権利金の額が少なくなることが考えられます。

従って、その権利金の額が土地の価額の 2 分の 1 以下であるという理由で、譲渡所得として取り扱わないこととすれば、一般の借地権設定の場合に比べて不均衡を生ずることが考えられます。

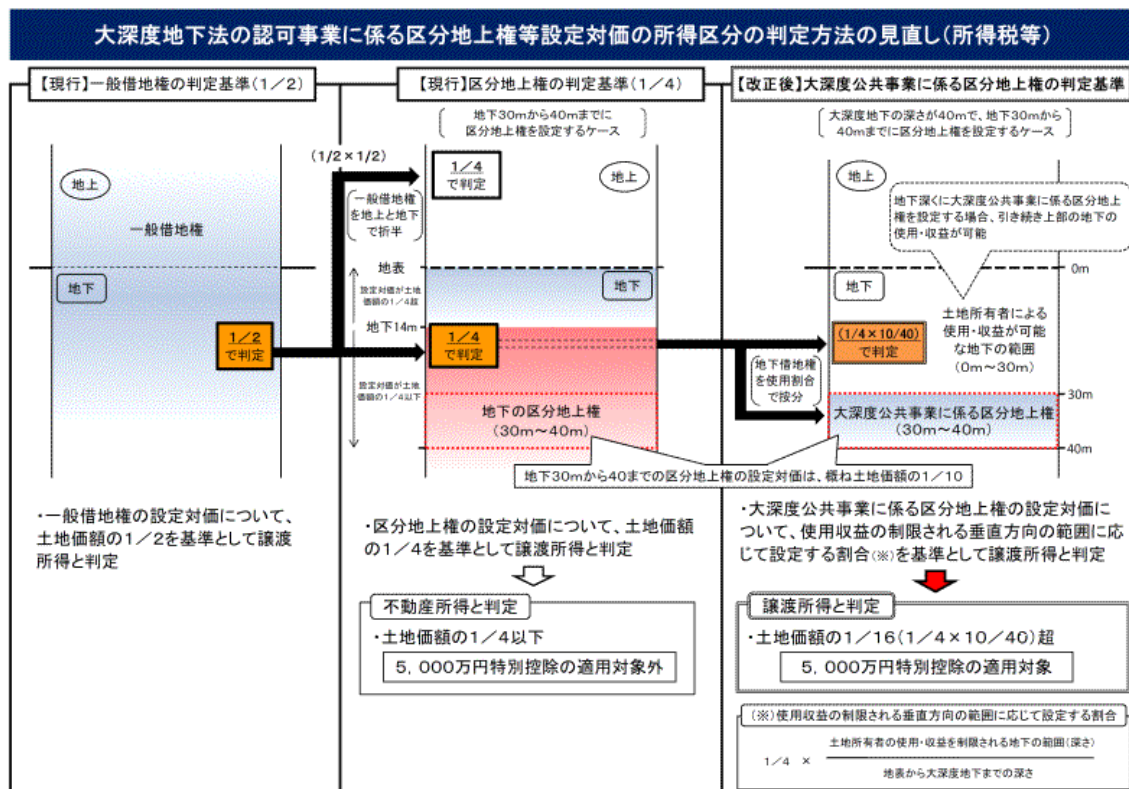
例えば、地主が一つの土地について、Aに地上借地権を、Bに地下借地権を同時に設定させて権利金を収受し、その権利金の額がそれぞれ別個にみれば土地の価額の 2 分の 1 以下ではあるが、合計額では 2 分の 1 を超えているような場合を考えますと、もし権利金についてそれぞれ別個に 2 分の 1 基準を適用しますと、この場合のそれぞれの権利金はいずれも不動産所得の収入金額として取扱われることとなります。しかし、このような場合には地下又は空間について上下の範囲を定めない 1 個の一般借地権を設定したのと実質は変わらないわけであり、地価の 2 分の 1 基準の本来の趣旨からいえば、二つの設定行為による権利金の額を合計してみて、その合計額が土地の価額の 2 分の 1 を超えるかどうかで判定するのが合理的であると考えられましょう。ただ、二つの設定行為が同時に行われるのは普通あまりあり得ないことで、通常は時間を隔てて行われることから、この二つの権利金の合計額で判定するというやり方は、事実上働き得なくなるわけであり、従ってこのような場合には、別の判定基準が要ることとなります。

このようなわけで、後で別の借地権を設定する機会のあるような、地下又は空間について上下の範囲を定めた借地権や地役権を設定するときは、権利金の額が土地の価額の 2 分の 1 の 2 分の 1、つまり 4 分の 1 を超えておれば、とりあえず譲渡所得の収入金額にみるということにしているわけです。

### (3) 大深度地下を使用する公共事業に係る区分地上権等設定対価の所得区分の判定方法の見直し

新たに提案された判定基準は、借地権の対価を譲渡所得と不動産所得とに区分する考え方の根本まで変えるものではなく、それまでの借地権の税制と整合するものであったことから、ついに平成 27 年度税制改正大綱においてこの新たな判定基準が創設されることとなり、所要の所得税法施行令等の改正が行われ、平成 27 年 4 月 1 日以後に行う区分地上権等の設定に適用されることとなった。

この税制改正により、東京外かく環状道路（関越～東名）における区分地上権等設定対価は結果的に全て譲渡所得とされ 5,000 万円特別控除の対象となり、円滑な権利設定による事業の促進という大きな効果がもたらされるものと期待されている。



## 4. 今回の税制改正の意義と三大都市圏における地下を使用する公共事業への影響

### (1) 今回の税制改正の意義

大深度地下を使用した公共事業は、人口が密集し、高度な土地利用がなされている三大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）のうち大深度地下を使用する社会的経済的必要性が存在する地域において行われる公益性の高い事業である。

これらの事業の施行に際しては、大深度地下と地上を接続する区間において、スロープ状のトンネル等を設置するための区分地上権等の設定が必要となるが、多数の地権者の協力が得られなければ事業進捗に大きく支障を来すこととなる。

この新たな所得区分の判定方法の導入により、新たに譲渡所得とされて租税特別措置法の5,000万円特別控除が適用される範囲が広がることとなり、結果として大深度地下を使用する公共事業において、地上から大深度地下よりも浅い地下の区間における多数の区分地上権等の設定のための権利取得期間の短縮が期待されている。

そのため、今回の措置は、工期の短縮やコストの縮減という大深度地下の公共的使用に関する特別措置法の政策的効果を最大限発現させるものであり、大都市圏における良質な社会資本の効率的・効果的整備という政策的意義を持つものとなっている。

## **(2) 三大都市圏における地下を使用する公共事業への影響**

三大都市圏の地下を使用する公共事業については、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法の持つメリットに今回の税制措置による新たなメリットが加わることによって、大深度地下を利用することの優位性がますます高まっていることから、今後、大深度地下を使用する公共事業が増加するものと考えられる。

今回の税制改正において、東京都議会外かく環状道路建設促進議員連盟、東京商工会議所、全国建設業協会、日本建設業連合会、日本道路建設業協会ほか関係各位のお力添えを頂き、この場をお借りして改めて感謝申し上げます。

## Ⅱ. 建設関連産業の動向 —左官工事業—

今月の建設関連産業の動向は、建設業許可 28 業種の 1 つである左官工事業についてレポートします。

### 1. 左官工事業の概要

左官工事業は、建設業許可 28 業種の 1 つであり、「建設業法第 2 条第 1 項の別表の上欄に掲げる建設工事の内容」(昭和 47 年 3 月 8 日 建設省告示第 350 号)によれば、「工作物に壁土、モルタル、漆くい、プラスター、繊維等をこて塗り、吹付け、又ははり付ける工事」と定義されている。具体的には、左官工事、モルタル工事、モルタル防水工事、吹付け工事、とぎ出し工事、洗い出し工事等が含まれる。

左官工事業は、歴史が古く、伝統ある業種である。「左官」は、平安時代において、宮中の土木工事部門へ属（さかん）し、出入りが許されていたことに由来すると言われる。また、「左官」という職名は、慶長 10 年（1605 年）の「宇都宮大名人御建立御勘定目録」が初見であり、それまでは泥工、壁塗りなどと称されていた。江戸から明治期にかけては、「伊豆長八」などの多くの名工が出て、漆喰仕上げや土壁塗りの黄金期を形成していた。

このように左官工事業は歴史も古く伝統ある業種である。我が国の住宅建設においては、建物の壁に土壁と漆喰という組み合わせが古くから用いられており、戦後の住宅建設においては、火災に強い建物が求められたこともあり、モルタル工法が普及した。しかし、乾燥するまでに時間がかかり、工期が長期化するため、施工の合理化及び経済的要求の流れに一致せず、現在では、外壁仕上げ材にサイディングボード、内壁仕上げ材には壁紙、特にビニールクロスのような乾式工法が主流となっている。このように施工の合理化等の流れの中で、左官工事分野は減少している。

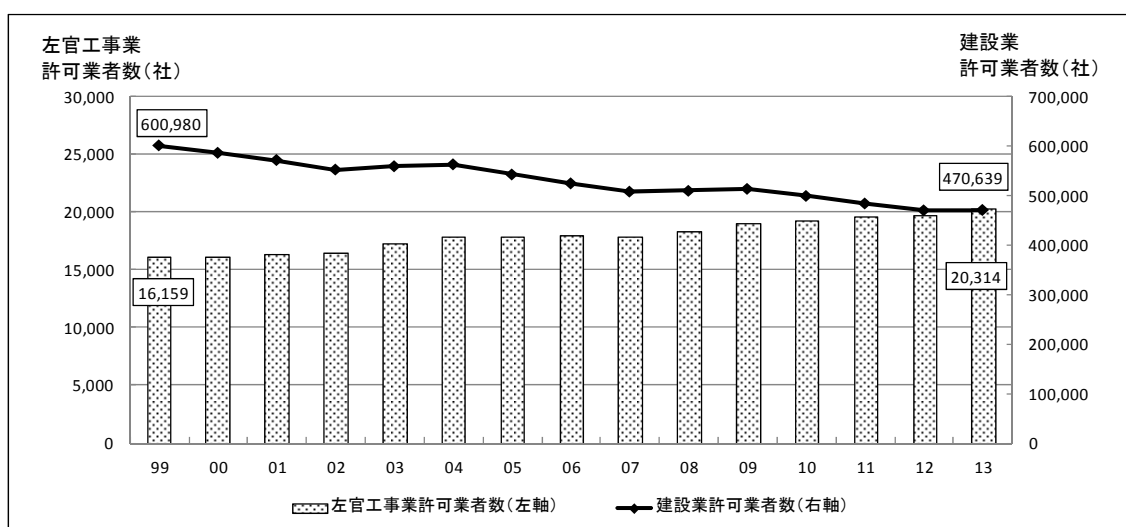
一方で、近年、住宅の高気密・高断熱化が進展する中、化学物質過敏症等のアレルギー症状の原因となり得る住宅の室内化学物質による汚染問題がクローズアップされており、健康的な左官仕上げに対する関心が高まっている。

## 2. 許可業者数の推移

図表 1 は、左官工事業の許可業者数の推移を示したものである。近年、許可業者数は、増加基調で推移している。2013 年度末時点の許可業者数は 20,314 社であり、1999 年度末時点（16,159 社）から約 25.7%も増加している。こうした許可業者数の増加の要因としては、昨今のリニューアル、リフォーム工事の増加等が考えられる。

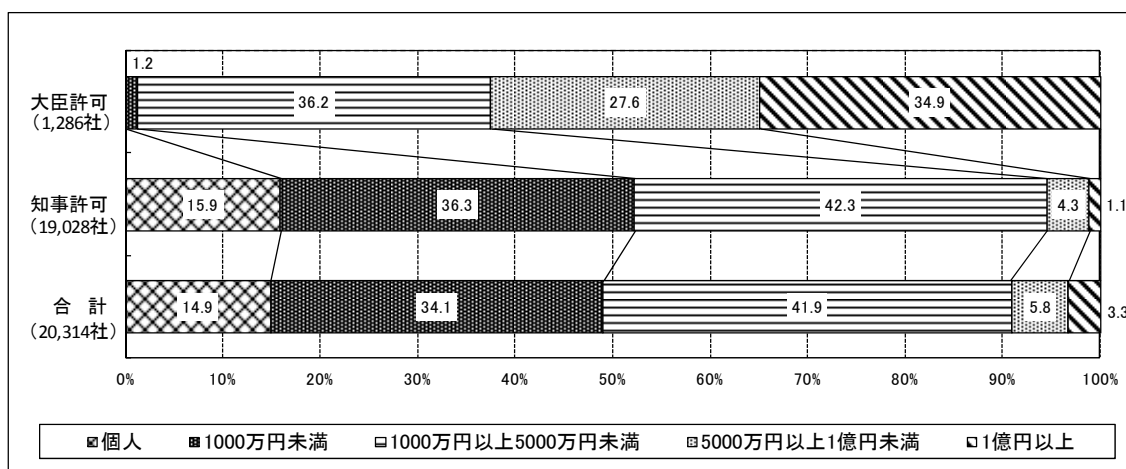
また、図表 2 の通り、資本金階層別にみると、左官工事業者は資本金 1,000 万円以上 5,000 万円未満の階層が 41.9%を占め最も大きな階層となっている。

図表 1 許可業者数の推移（左官工事業）



(出典) 国土交通省「建設業許可業者数調査の結果について」を基に当研究所で作成  
 (注) 許可業者数は各年度末時点の数字である。

図表 2 資本金別許可業者の割合

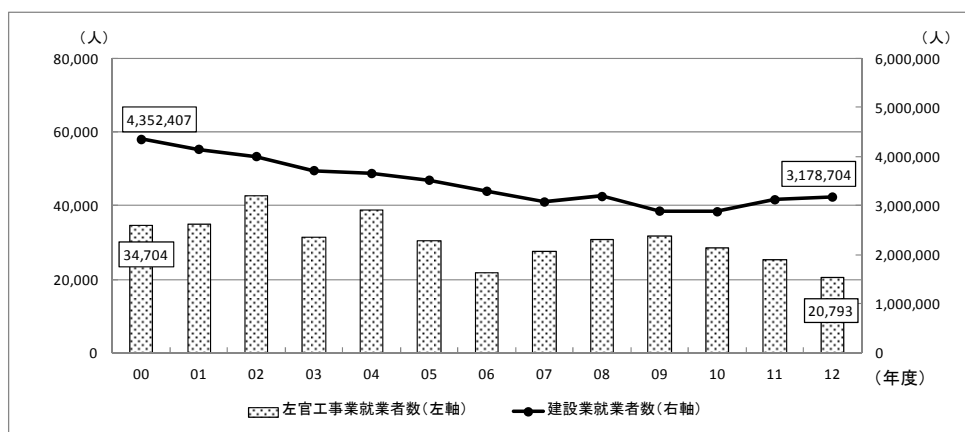


(出典) 国土交通省「建設業許可業者数調査の結果について」を基に当研究所で作成

### 3. 就業者数の推移および年齢階層別就業者

図表3は、左官工事業の就業者数の推移を国土交通省の「建設工事施工統計」により示したものである。この統計は、業種ごとの値については調査方法の制約から振れが大きいことに留意する必要がある。建設業就業者数がほぼ一貫して減少傾向で推移しているのに対し、左官工事業就業者は増減を繰り返しながら推移し、2012年度末の就業者は20,793人で、建設業就業者数に占める割合は0.7%となっている。

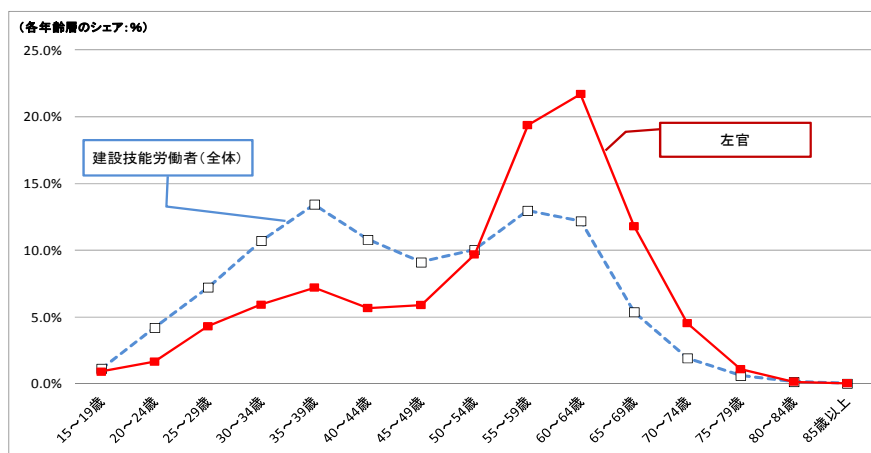
図表3 就業者数の推移（左官工事業）



(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査報告」を基に当研究所で作成

図表4は、国勢調査(2010年)における左官就業者の年齢階層別分布を示したものである。建設技能労働者(全体)はM字型カーブを形成しているのに対し、左官は55~64歳の山が極めて高く、若年層が少なく高年齢層が多い年齢構成になっていることがわかる。

図表4 年齢階層別就業者分布（左官工事業）



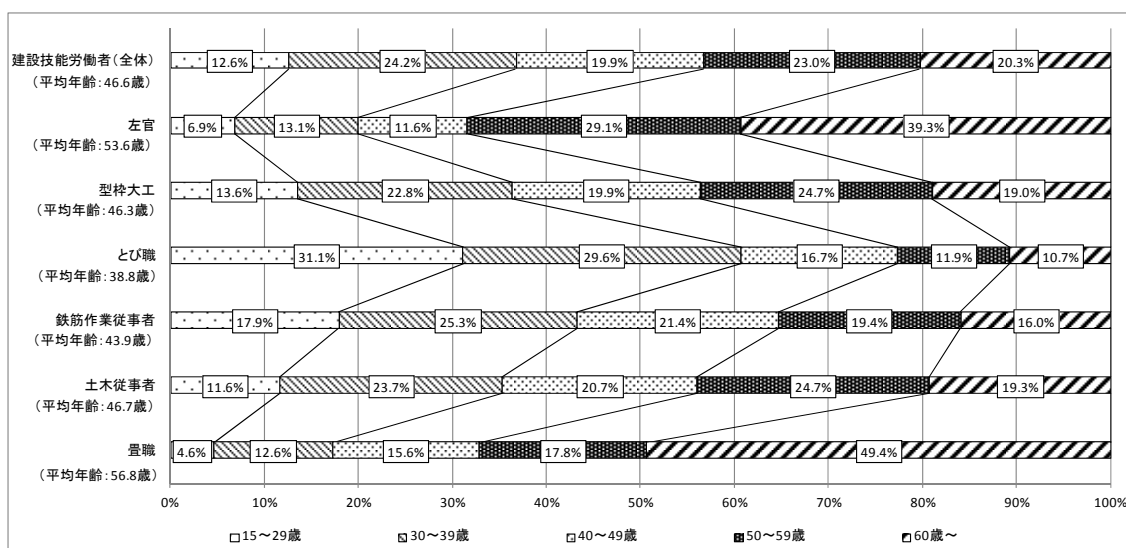
(出典) 総務省「国勢調査(2010年)」を基に当研究所で作成

(注) 国勢調査の職業大分類「J.建設・採掘従事者」を建設技能労働者(全体)としている



図表 5 は、平均年齢および年齢階層別構成比を他の建設業技能職種と比較したものである。左官における 60 歳以上の就業者が占める割合は約 4 割、平均年齢は 53.6 歳で建設技能労働者（全体）の平均年齢 46.6 歳を大きく上回っており、今後の就業者数の減少が懸念されている。

図表 5 職種・年齢階層別構成比と平均年齢



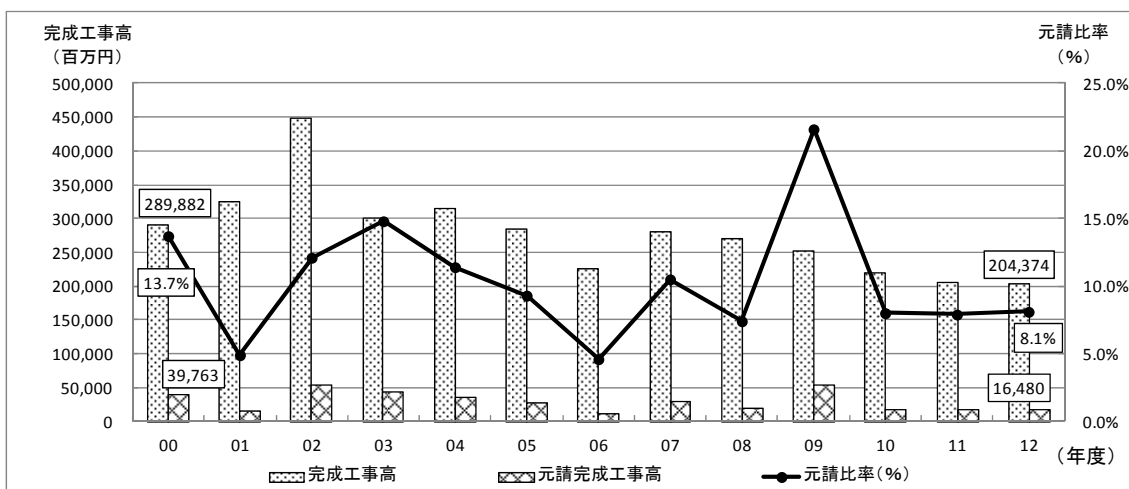
(出典) 総務省「国勢調査(2010年)」を基に当研究所で作成

(注) 国勢調査の職業大分類「J.建設・採掘従事者」を建設技能労働者(全体)としている

#### 4. 完成工事高の推移

図表 6 は左官工事業の完成工事高、元請完成工事高、元請比率の 2000 年度以降の推移を示したものである。2012 年度の完成工事高は、2,044 億円で 2007 年度以降、減少基調が続いている。元請比率については、2012 年度は 8.1%となっており、職別工事業(全体)の 2012 年度元請比率が 23.9%となっているので、職別工事業の中でも低水準にあることがわかる。

図表 6 左官工事業の完成工事高、元請完成工事高、元請比率の推移

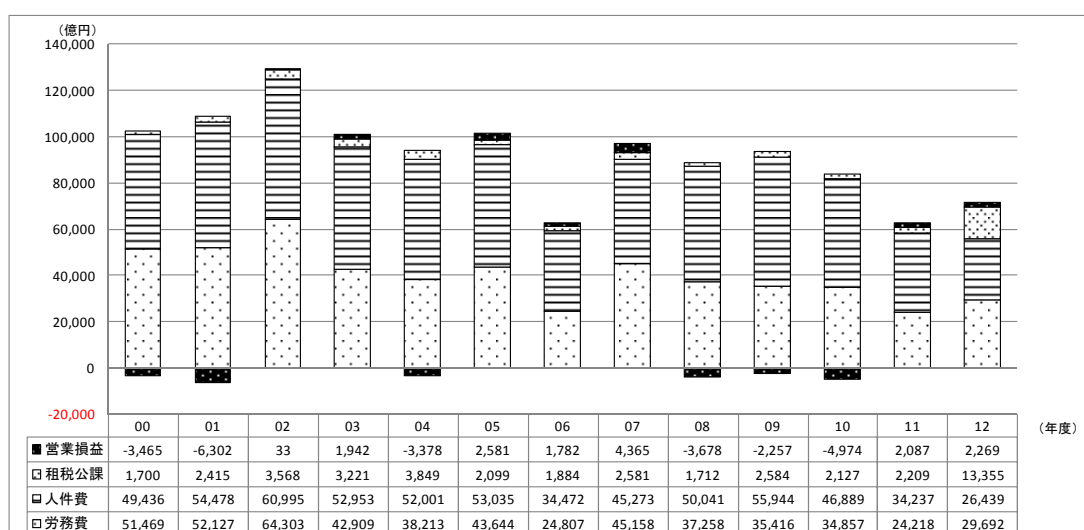


(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査報告」を基に当研究所で作成

## 5. 付加価値の推移

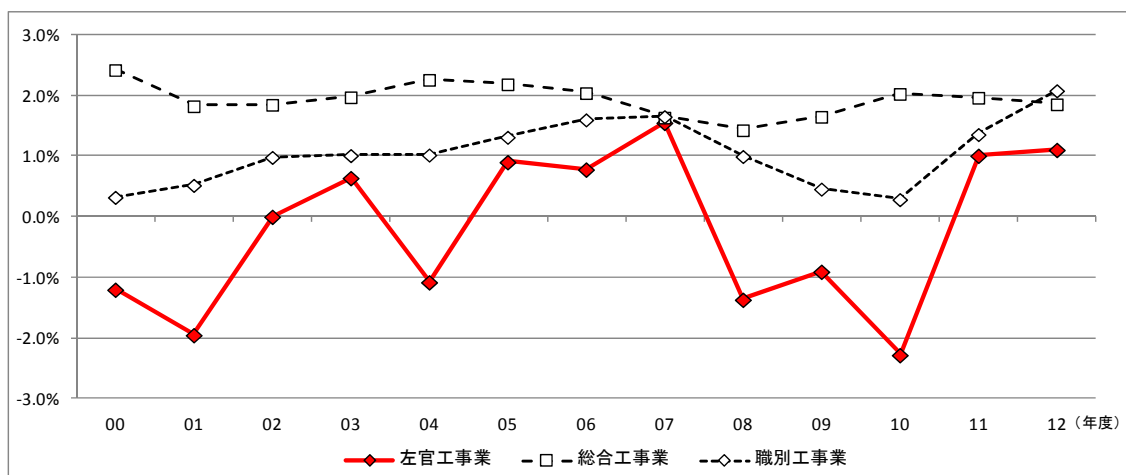
図表 7 は左官工事業の付加価値の推移をみたものである。左官工事業の付加価値も、完成工事高と同様、減少基調にある。付加価値の約 80% は人件費と労務費で構成されている。営業損益は 2008 年度以降、3 年連続で営業赤字であったが、2011 年度に営業黒字に転じている。図表 8 の通り、左官工事業の営業利益率は総合工事業や職別工事業と比較して、低水準で推移している。2011 年度からは回復の兆しはあるものの、依然として総合工事業や職別工事業の水準を下回っており、収益環境は厳しい状況が続いている。

図表 7 付加価値（左官工事業）の推移



(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査報告」を基に当研究所で作成

図表 8 営業利益率（左官工事業）の推移



(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査報告」を基に当研究所で作成

## 6. 今後の展望

他の工事業種と同様に厳しい経営を強いられている左官工事業であるが、シックハウス症候群などの問題から、空気汚染がなく調湿作用のある日本伝統の「塗り壁」が、環境に優しい建材として再認識されてきている。日本の風土や日本民族が伝統的に持ち合わせる美意識に適した塗り壁が、その機能性や機能美から戸建住宅を中心にユーザーから見直されている。化学製品を利用した住宅が及ぼす人体への悪影響、自然素材が及ぼす心身、環境への好影響などが広く知れ渡った結果、ユーザーの間に健康志向、本物志向を求める機運が高まっている。左官工事業においてもこうした時代の要請に的確に対応していくことが必要である。

左官工事業は手作業であり、かつ特殊性を有するため、左官工事の中心を担うのは熟練技能労働者であるが、熟練の技術は一朝一夕に習得できるものではない。左官工事業では他の職種に比べて平均年齢が高くなっているが、少子高齢化社会を迎え、担い手を確保し左官の伝統的技術を後世に伝えていく必要がある。左官工事業の担い手確保や技能向上に向けた取り組みが進められているが、こうした取り組みが果たす役割に期待したい。

(担当：研究員 中西 慎之介)

## 編集後記

### 「建設経済レポート No.64」 報告会開催について（ご案内）

この度、「建設経済レポート No.64」 報告会を下記のとおり開催致しますので、ご案内申し上げます。

#### 記

- 日 時： 平成27年4月24日（金） 13：30～19：00  
○「報告会」 大会議室（10階） 13：30～17：00  
○「懇親会」 懇親会会場（9階） 17：15～19：00
- 場 所： 浜離宮建設プラザ  
東京都中央区築地5-5-12  
電話 03-3545-5156（イー・エス・マネジメント）
- 申込方法： 当研究所ホームページ（お問い合わせ<http://www.rice.or.jp/contact/index.html>）  
からお申込み下さい。  
（お名前・ご所属・報告会/懇親会参加の有無を明記願います。）  
【申込期限】平成27年4月22日（水）
- 報告内容： 建設経済レポート No.64  
「回復基調が本格化する建設投資と建設産業の未来像」
- 建設投資と社会資本整備
    - ・国内建設投資の動向
    - ・建設投資の変動要因分析（住宅・事務所・倉庫）
    - ・地域別の社会資本整備動向 ～南関東ブロック～
  - 建設産業の現状と課題
    - ・建設技能労働者の現状と人材確保に向けた課題  
～地方の建設技能労働者をめぐる状況～
    - ・建設企業の資金動向分析
    - ・建設企業の資金需要と資金調達
  - 公共調達制度
    - ・担い手3法改正が入札契約制度に与える影響
  - 海外の建設業
    - ・香港の建設市場の現状と展望
    - ・アジア諸国における建設技能労働者対策

以上

（担当：研究員 林田 宏大）