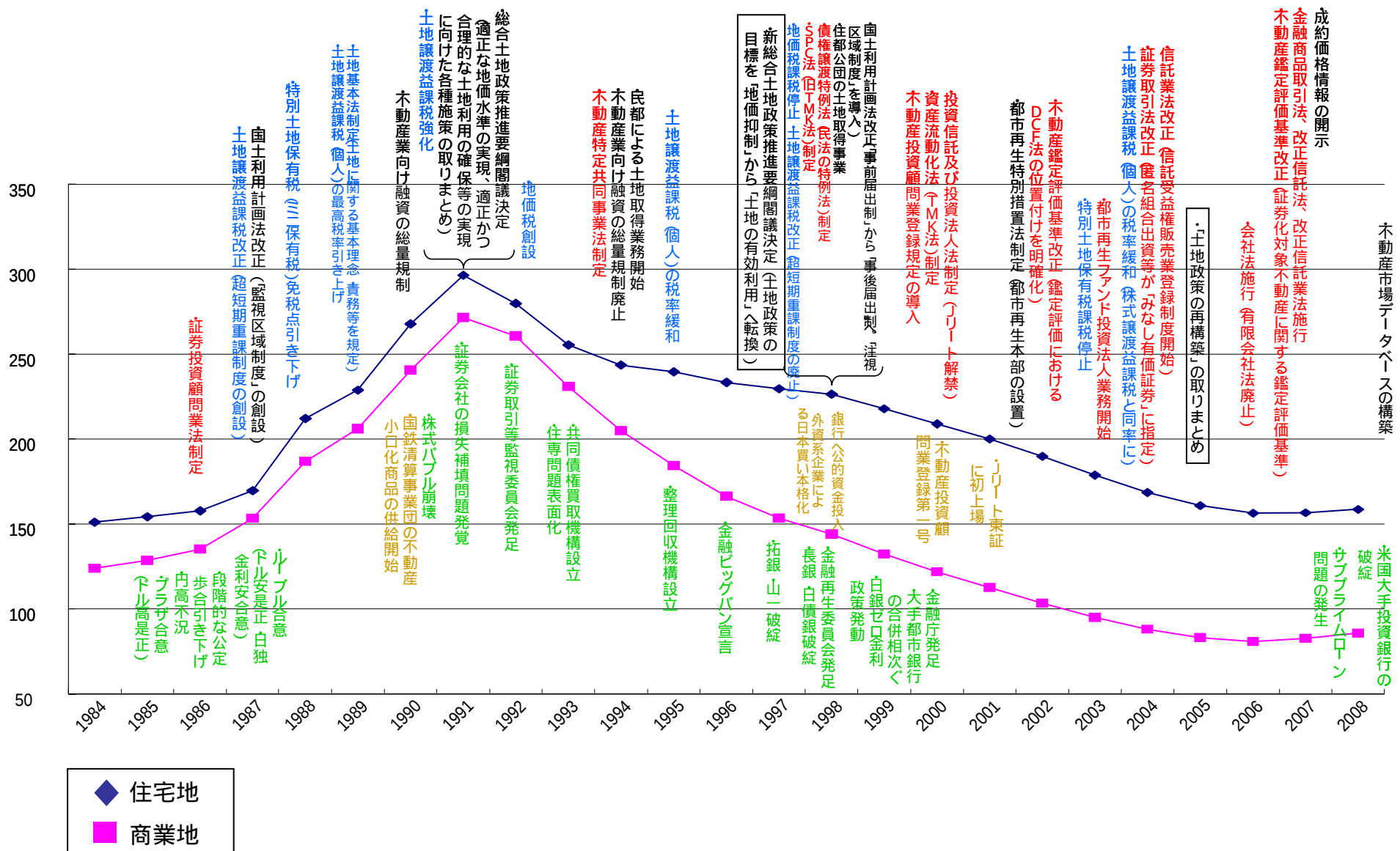


「土地政策の中長期ビジョン」のイメージ・論点整理 補足資料

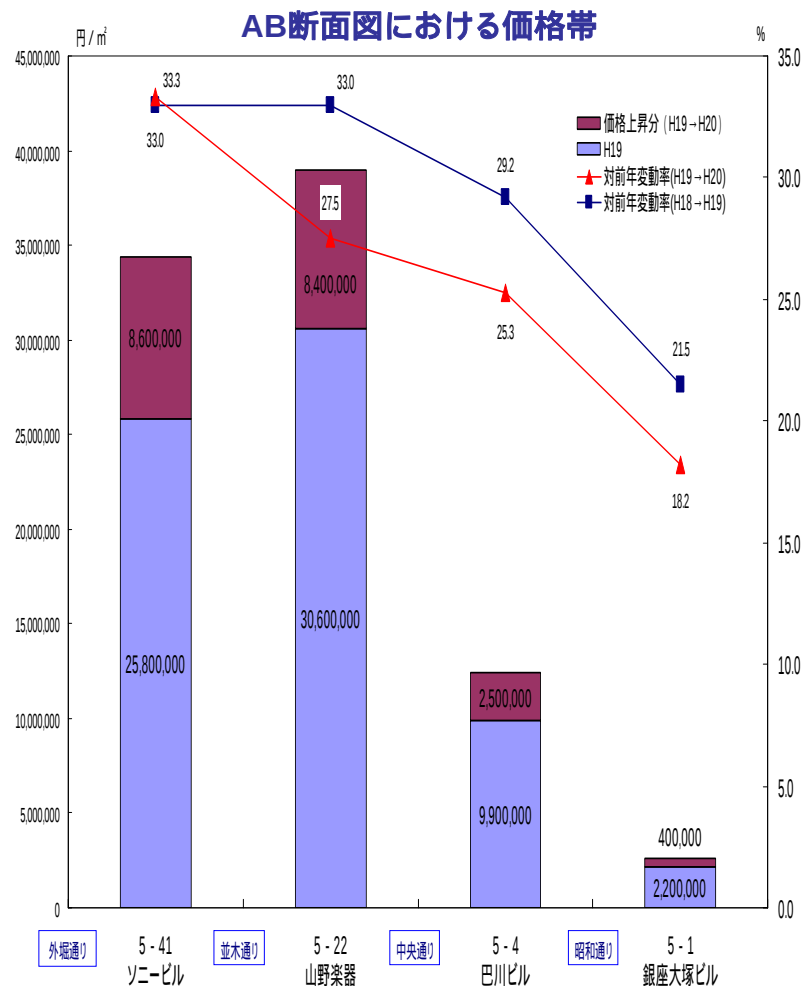
土地政策の経緯



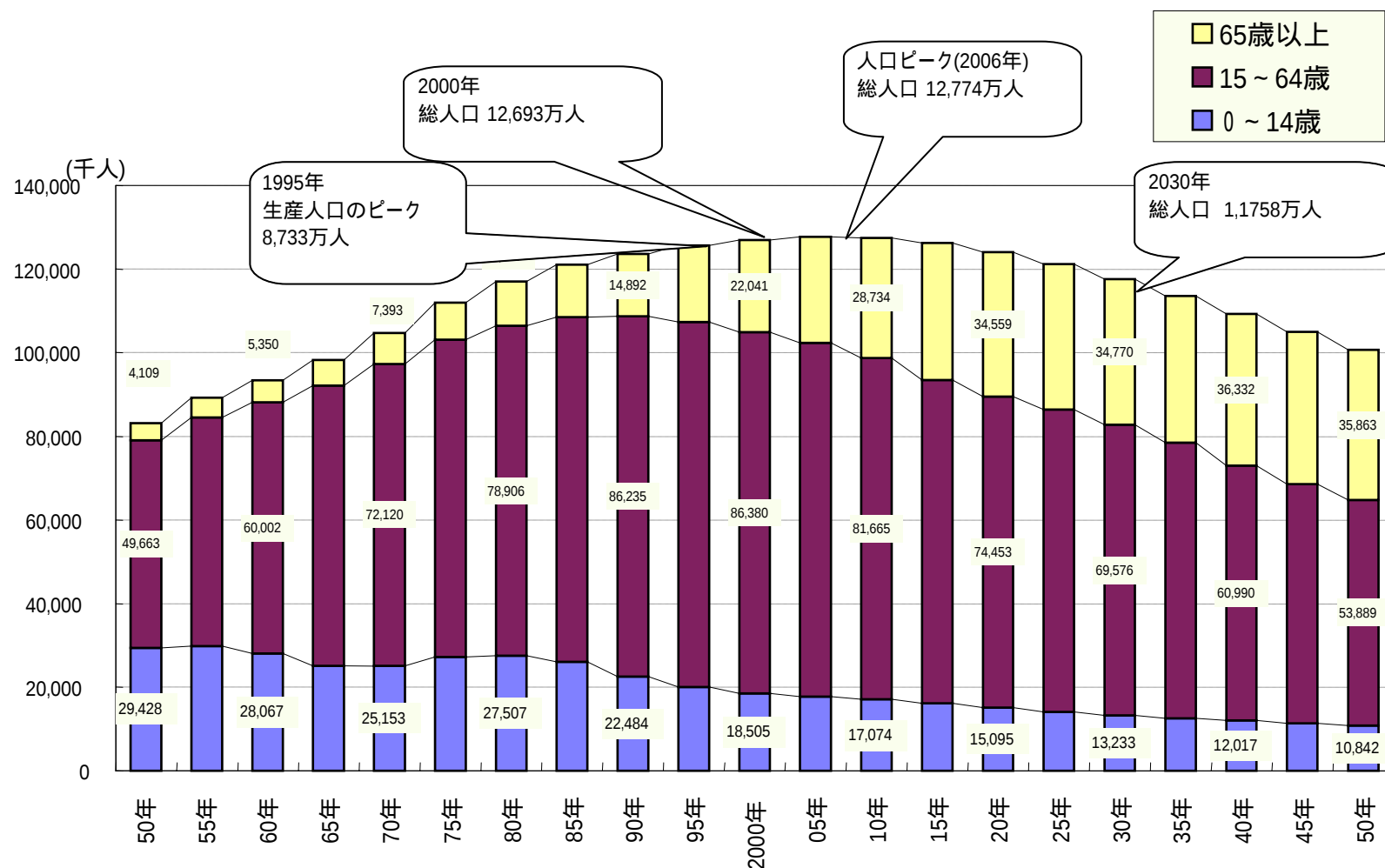
新総合土地政策推進要綱・土地政策の再構築

新総合土地政策推進要綱(平成9年2月)	土地政策の再構築(平成17年10月)
【策定の背景】 ○ 長期にわたる地価の下落 ○ 一般的な地価引き下げは政策目標でなくなる ○ 土地政策の目標は、<u>土地の有効利用による適正な土地利用の推進(地価抑制から土地の有効利用への転換)</u>	【策定の背景】 ○ 都市再生の取組の進展、一部で地価の下げ止まりの傾向 ○ <u>「バブル崩壊後の負の遺産」対策を脱し、質の高い国民生活と持続的な経済成長の基盤となる土地利用の実現に本格的に取り組むことを土地政策の中心に据える</u> ○ <u>成長期の量的課題対策からの脱却</u>
【施策の方向性】 ○ 土地の有効利用のための<u>土地利用計画の整備・充実</u> 土地利用計画の充実 土地利用計画の実効性の確保 等 ○ 土地の有効利用のための<u>各種事業の推進</u> 土地の有効利用のために不可欠な都市基盤施設の整備 低・未利用地の利用促進、密集市街地の再整備による土地の有効利用 良質な住宅・宅地の供給の促進による土地の有効利用 等 ○ 土地の有効利用に向けた<u>土地取引の活性化</u> 不動産取引市場の整備等による土地取引の活性化 土地情報の整備・提供等による土地取引の活性化 ○ 土地の有効利用促進のための<u>土地税制</u> ○ <u>機動的な地価対策のための体制の整備</u>	【施策の方向性】 ○ 持続可能な社会の基盤となる<u>適正な土地利用の推進</u> 既存の土地利用計画手法の活用(地区計画制度や住民間の協定制度の活用、良質な宅地の評価指標・情報の提供等) 新たな公共による低・未利用地の管理(低・未利用地を管理するための管理方法・管理主体・コスト負担等について新たな仕組みの整備) 等 ○ 土地利用の円滑な再編・再生に資する<u>透明で効率的な土地市場の条件整備</u> 不動産投資環境の整備(収益不動産に関する情報開示の推進、鑑定評価制度の充実、人材の育成等) 取引価格情報の提供 地籍の整備 定期借地権制度の改善 等

不動産をめぐっては、これまでに形成された莫大な既存ストックが積み上がる中で、不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場へと構造変化が進展。



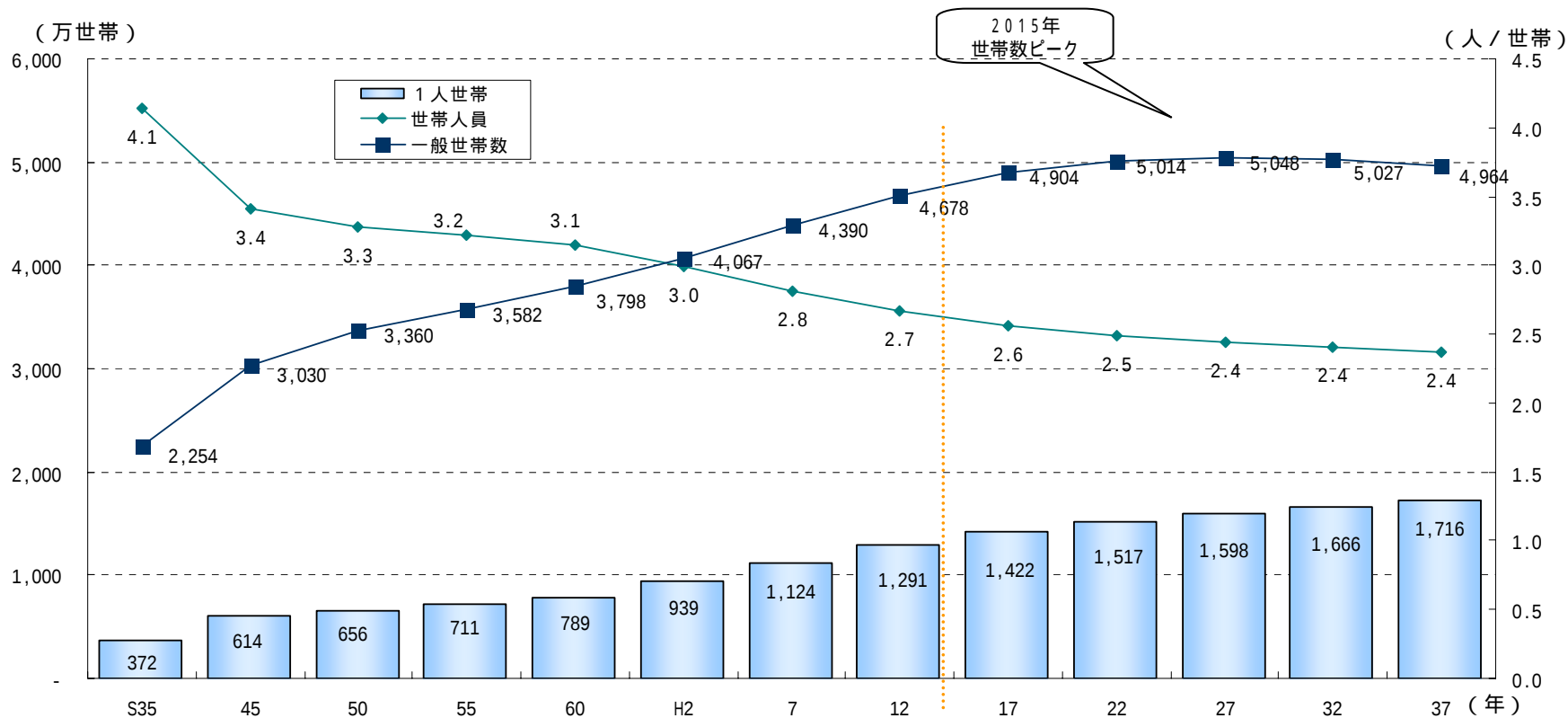
日本の人口の推移



資料: 1950～2000年は「国勢調査」、2005～2050は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成14年1月推計)

注: 年齢不詳の人口は各歳別に按分して含めた。

世帯数と世帯人員



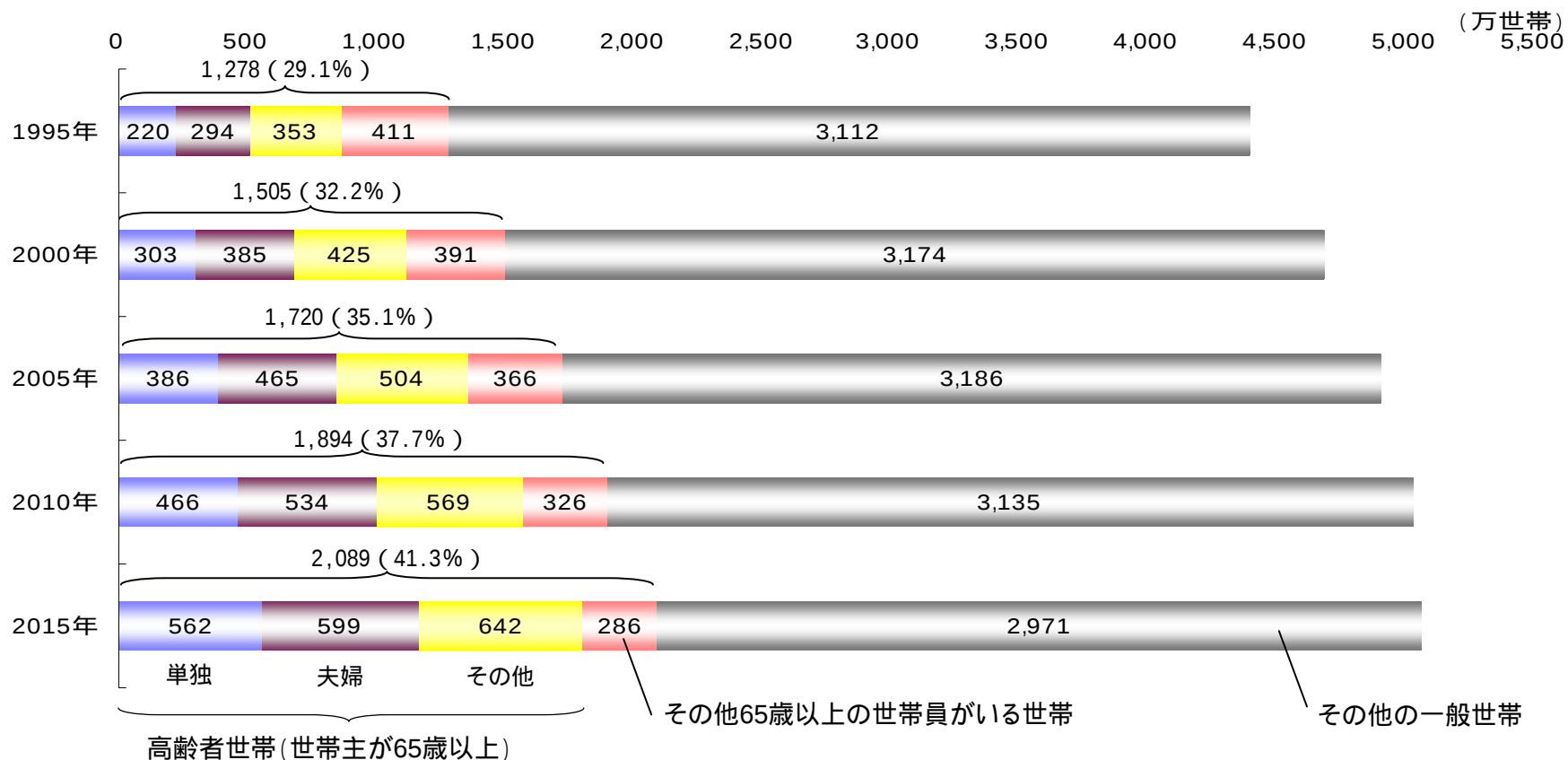
資料：平成12年以前は、各年総務省「国勢調査」による。

平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成15年10月推計）による。

2015年には高齢者がいる世帯が4割を超え、そのうち、約6割が高齢者の単身又は夫婦のみの世帯になると推計されている。

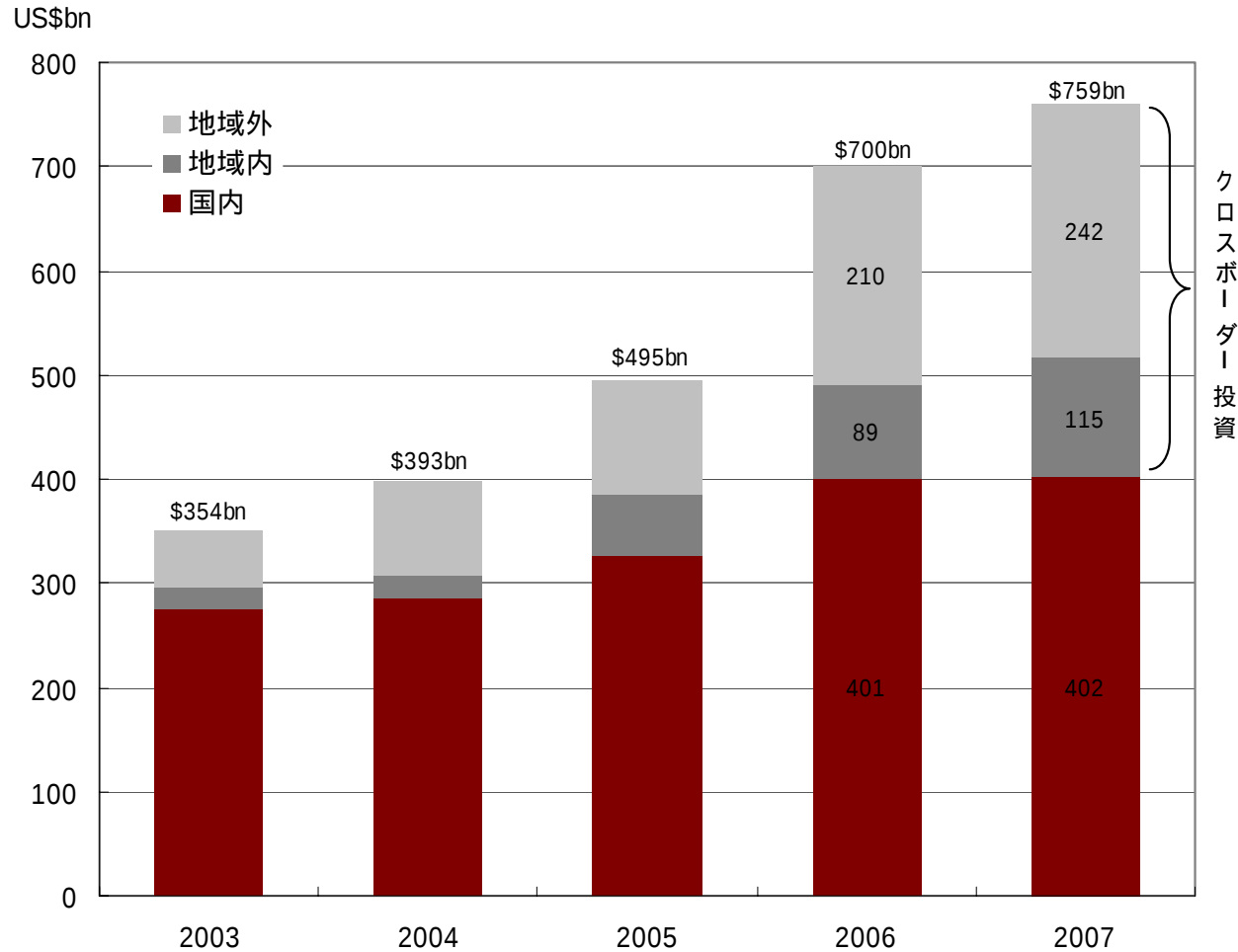
【高齢者がいる世帯(推計)】

高齢者が世帯主である世帯 + その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



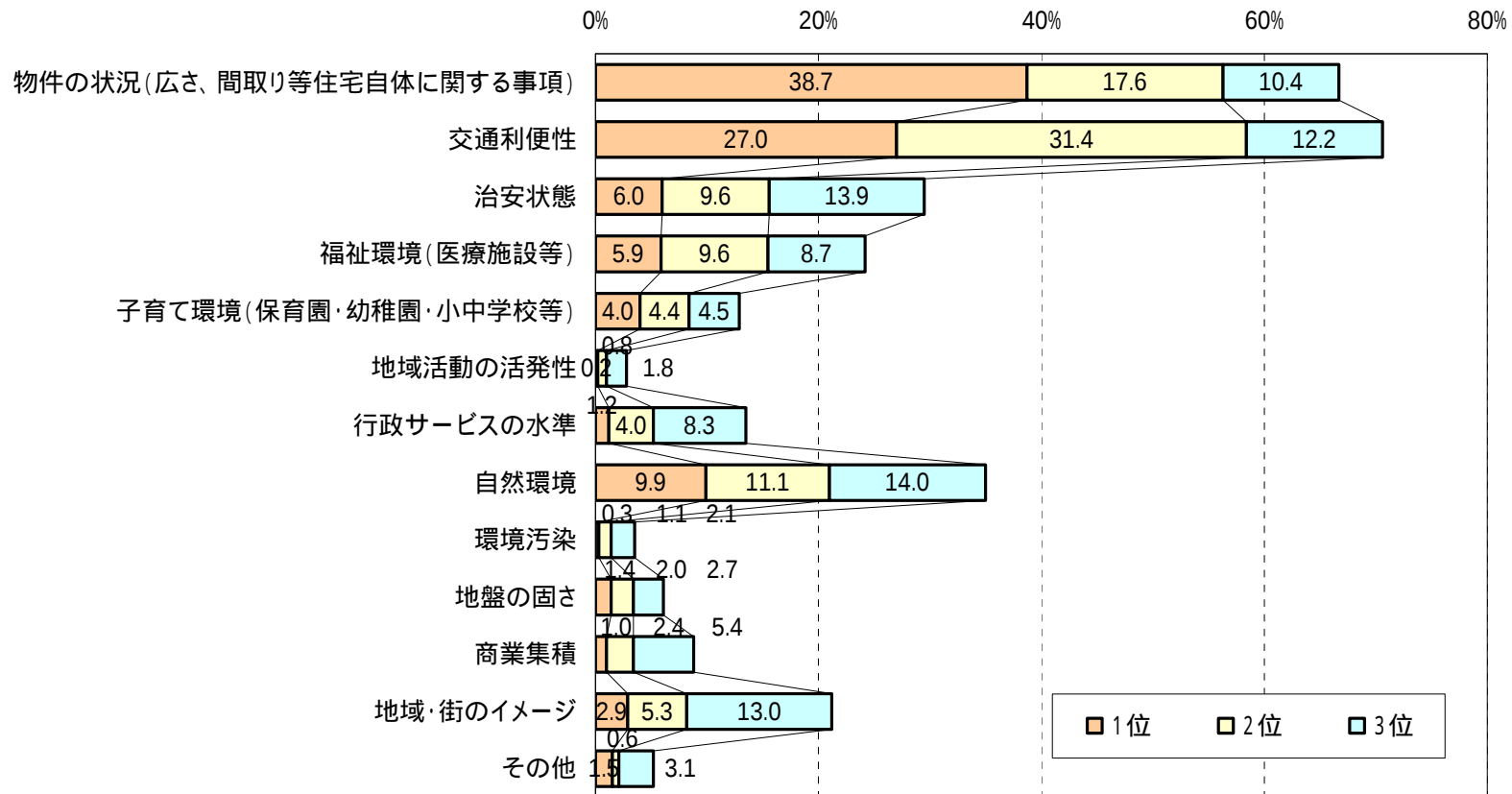
(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

グローバルな商業用不動産への直接投資



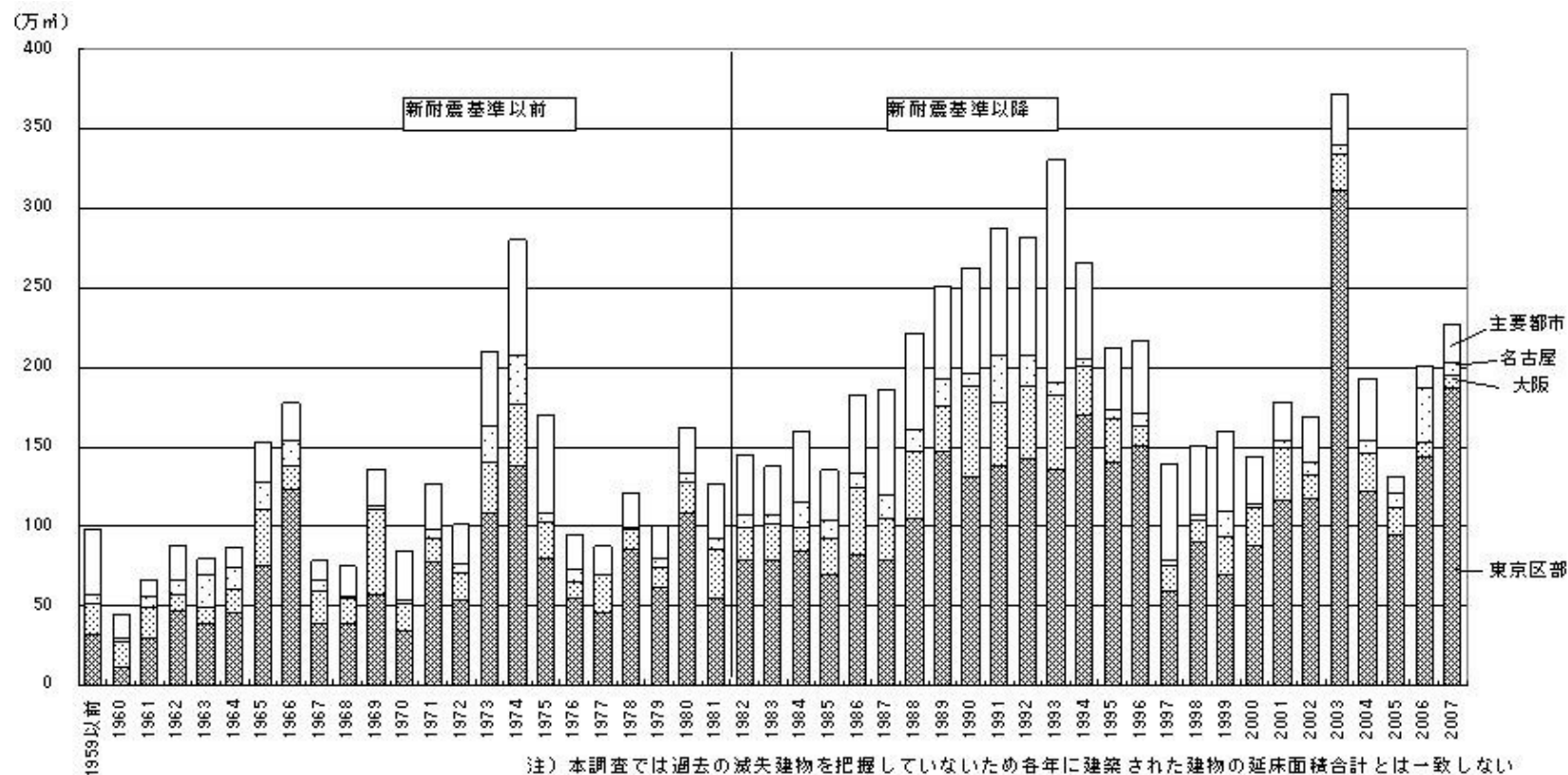
Source: Jones Lang LaSalle; Property Data(UK); KTI(Finland); Akershus Eiendom(Norway); Athens Economics(Greece); Wuest and Partners(Switzerland); Real Capital Analytics(USA)

居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)

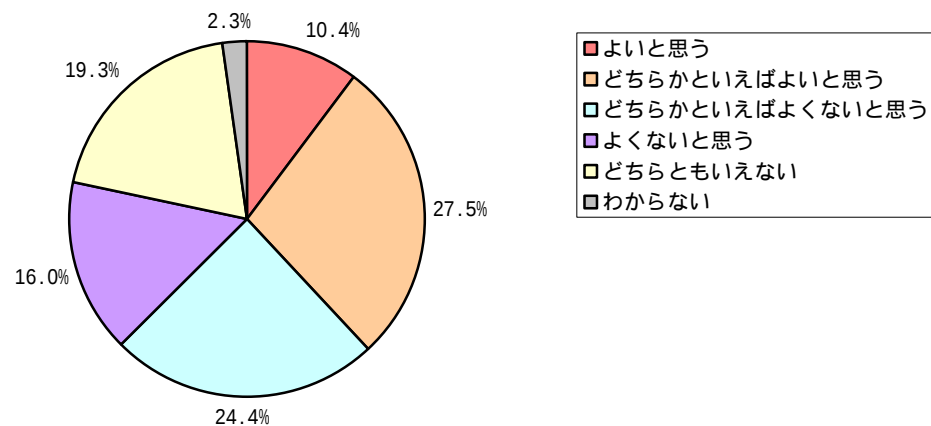


資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

- ・2007年の新築ビルは、全都市の床面積合計が227万 m^2 あり、東京区部が187万 m^2 で全都市の82%を占めて圧倒的に多く、以下主要都市、名古屋、大阪と続く。
- ・新耐震基準(1981年)以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%(2,748万 m^2)で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋は基準前が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。

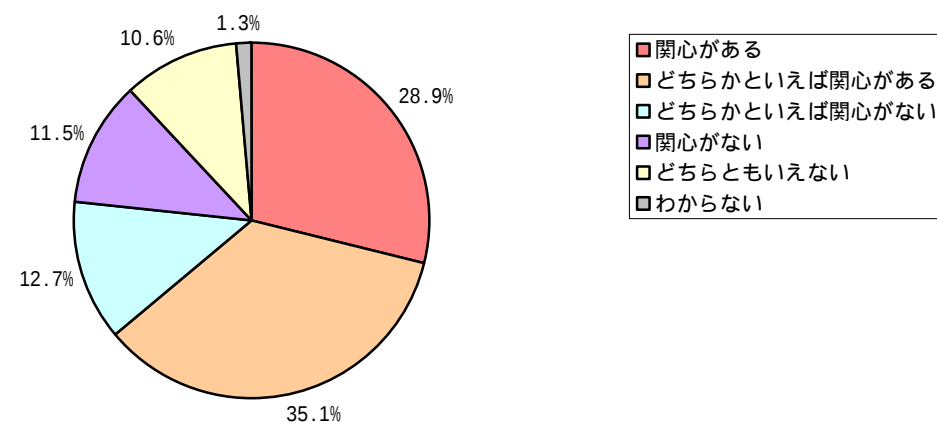


日本の街並みや景観への評価



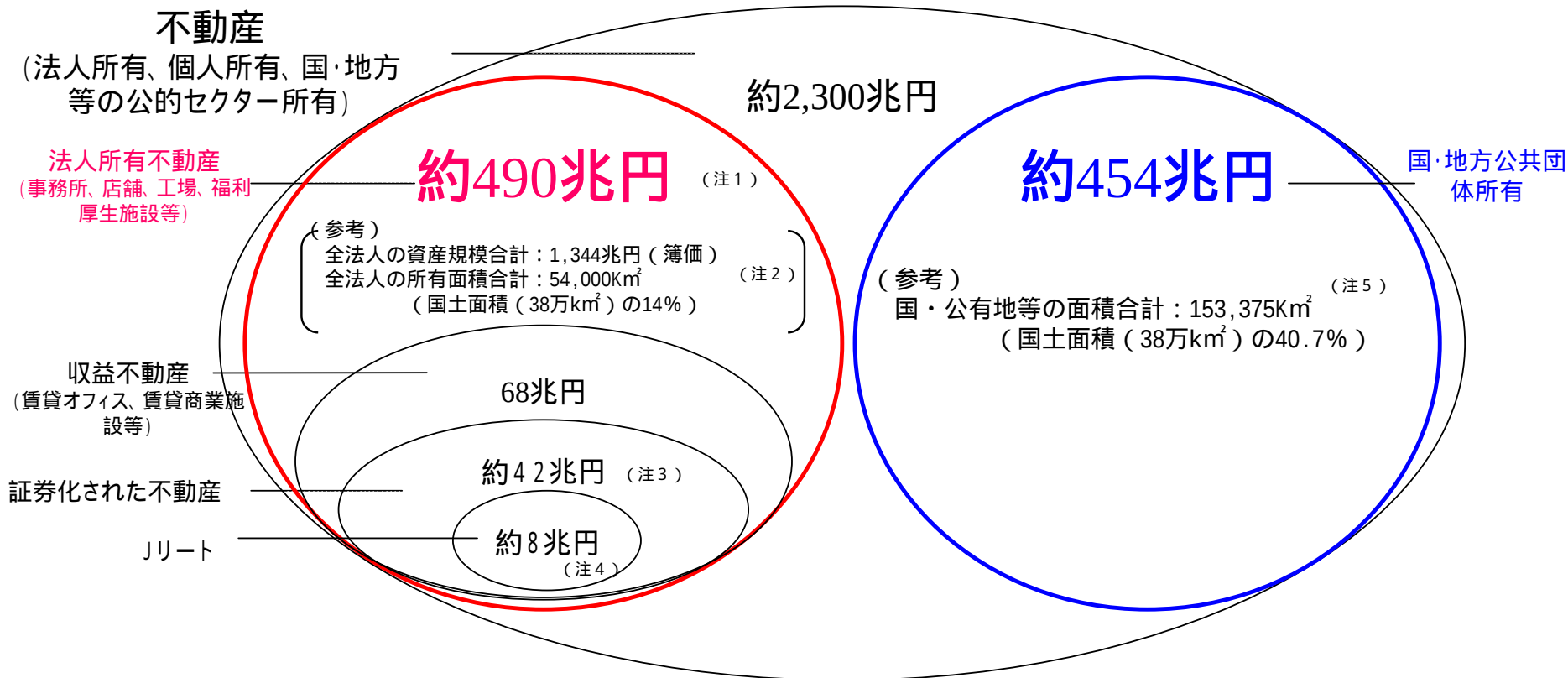
資料: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

街並みや景観の向上・保全への関心



資料: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

○ 我が国の不動産の金額規模は約2,300兆円、そのうち企業所有は490兆円（国土面積の約14%）、国・地方公共団体は454兆円（国土面積の約40.7%）。



資料：国民経済計算年報(平成17年版)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成19年)

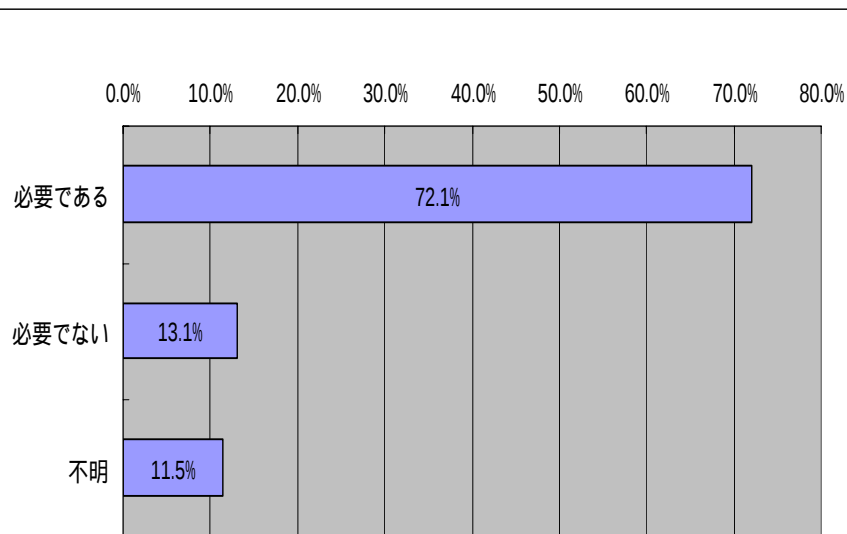
(「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「リート」の資産額は平成19年度末時点)

(注1)土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成15年1月1日現在) (注2)法人企業統計に基づく簿価ベースの金額(平成17年末時点)

(注3)証券化された不動産については、累計の実績規模(平成19年度末時点) (注4)平成19年度末時点 (注5)道路・水路等の面積を含む

CRE・PRE戦略の必要性

【不動産経営戦略の必要性】

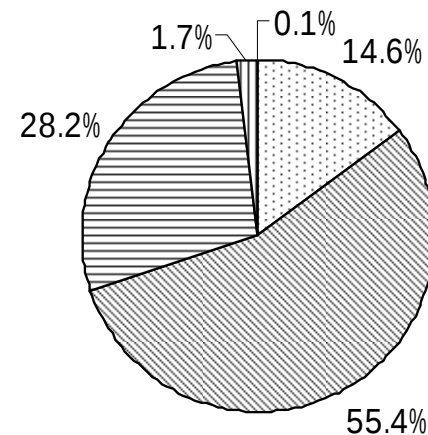


アンケート対象：（財）日本不動産研究所の顧客企業

調査方法：アンケート形式 **調査時点：**平成19年7月時点

回答企業数：69社

【保有不動産の合理的な所有の必要性】



- ☐ 必要性を感じており、既に実行している
- ☐ 必要性を感じており、今後、検討したいと考えている
- ☐ 必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない
- ☐ 特に必要性は感じていない
- ☐ その他

アンケート対象：1149団体（都道府県...全数、

人口10万人以上かつ合併経験あり...全数、

人口10万人以上かつ合併経験なし...全数、

人口10万人未満かつ合併経験あり...全数、

人口10万人未満かつ合併経験なし...380団体）

調査方法：アンケート形式 **調査期間：**平成20年8月8日～平成20年9月19日

回答団体数：761団体

企業不動産 (CRE)・公的不動産 (PRE) 戦略の推進

企業経営上の課題

- ・企業価値の最大限の向上
- ・企業会計制度の転換、内部統制制度の導入
- ・土地のリスク資産化、耐震、アスベスト、土壤汚染等への対応

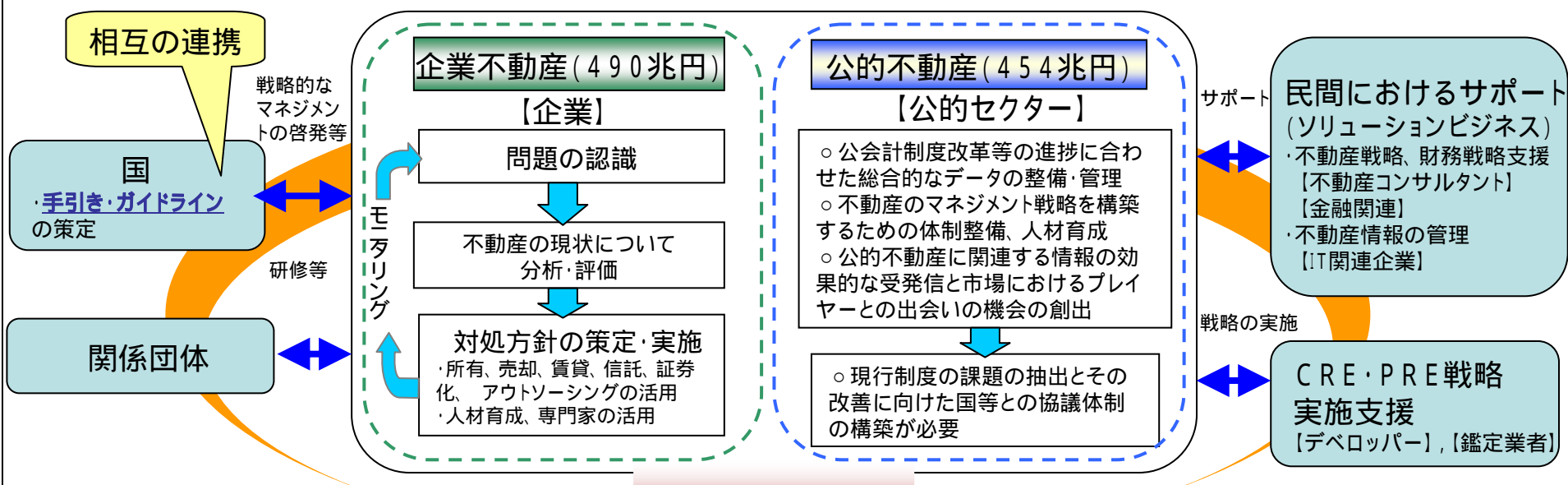
土地政策上の課題

- ・土地のリスク資産化
- ・投資目的での不動産購入を検討する企業の増加
- ・企業所有の低・未利用地の増加

公的セクターの課題

- ・地方の財政状況は極めて危機的状況
- ・財政健全化法、公会計制度改革等への対応
- ・公益法人改革等による第三セクターの経営の見直し
- ・土地のリスク資産化、耐震、アスベスト、土壤汚染等への対応

合理的なCRE・PRE戦略が必要



適正な地価形成

土地の有効利用の促進

バブルの再発・拡大の抑制

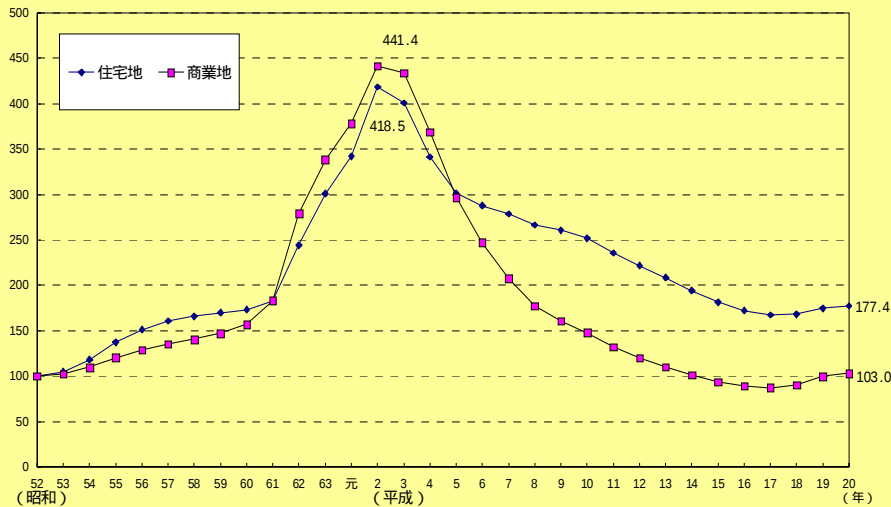
全国の長期的な地価の推移 (三大都市圏・地方圏)

長期的な地価は、バブル崩壊後の長期下落基調を経て、近年、持ち直し傾向が見られたが、一昨年後半以降、この傾向に陰りが見られる。

三大都市圏

三大都市圏における地価の累積変動率

(指数：昭和52年=100)



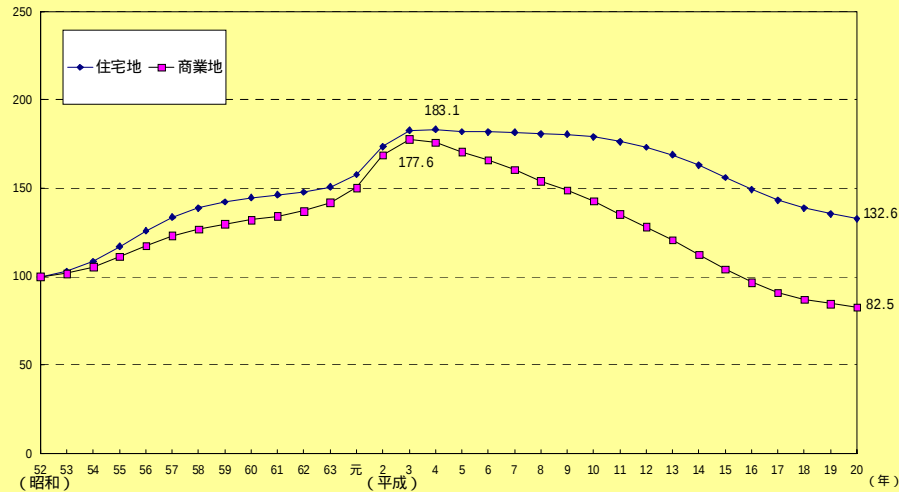
資料：都道府県地価調査

注：昭和52年を100とし、各年の対前年平均変動率を用いて指数化したもの

地方圏

地方圏における地価の累積変動率

(指数：昭和52年=100)



資料：都道府県地価調査

注：昭和52年を100とし、各年の対前年平均変動率を用いて指数化したもの

中心市街地の現状

これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果

居住・公益など様々な都市機能が郊外へ拡散

まちなかの公益
施設



移転



市役所、病院、学校の郊外移転



郊外型ショッピングセンターの増加

中心市街地の空洞化



中心部のシャッター商店街

都市の拡大成長を前提としたまちづくりの弊害

- 自動車依存型の都市構造による **高齢者等の生活利便性低下**
- 拡散した都市構造による **各種公共サービスの効率性低下、都市経営コストの増大**
- 広域的都市機能の立地による道路計画に想定しない **交通渋滞の発生**
- 都市機能の拡散に伴う公共交通の衰退、自動車利用の増加による **環境負荷の増大**

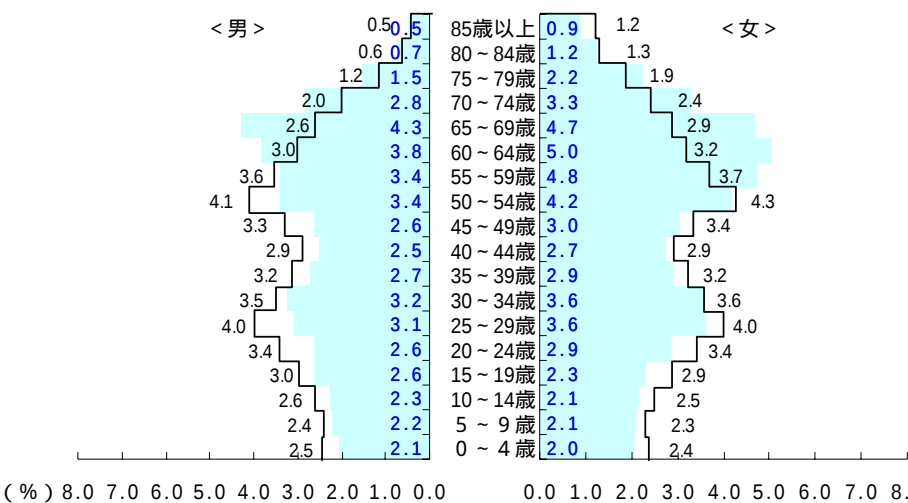
人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性

様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが必要

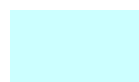
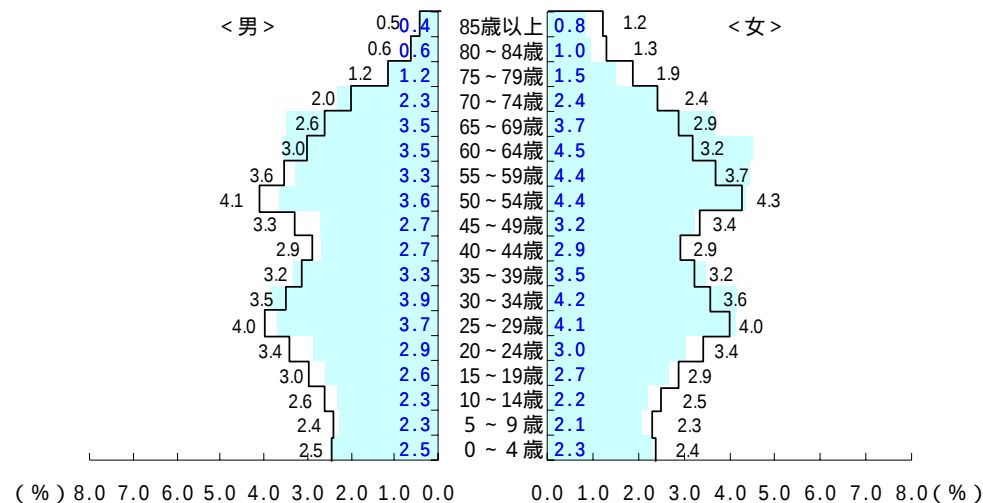
ニュータウンの高齢化の現状

● 昭和40年代に事業着手されたニュータウン

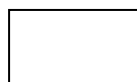
<明石舞子>



<千里ニュータウン>



当該NT



当該NTを有する近畿圏平均

資料：新住宅市街地開発事業等に関する調査（H18.3 土地・水資源局）

主体：任意団体

- コミュニティセンターを拠点に、イベントの実施等、地域づくり活動を展開する。



主体：NPO法人

- 地域住民を中心に、空地や共用施設等の維持管理、緑化運動の推進、住宅地の景観維持に関するガイドラインの作成等を行う。



主体：公社等

- 地方における公的開発中止等地区の再生を促進し、地方都市の活性化を図る。

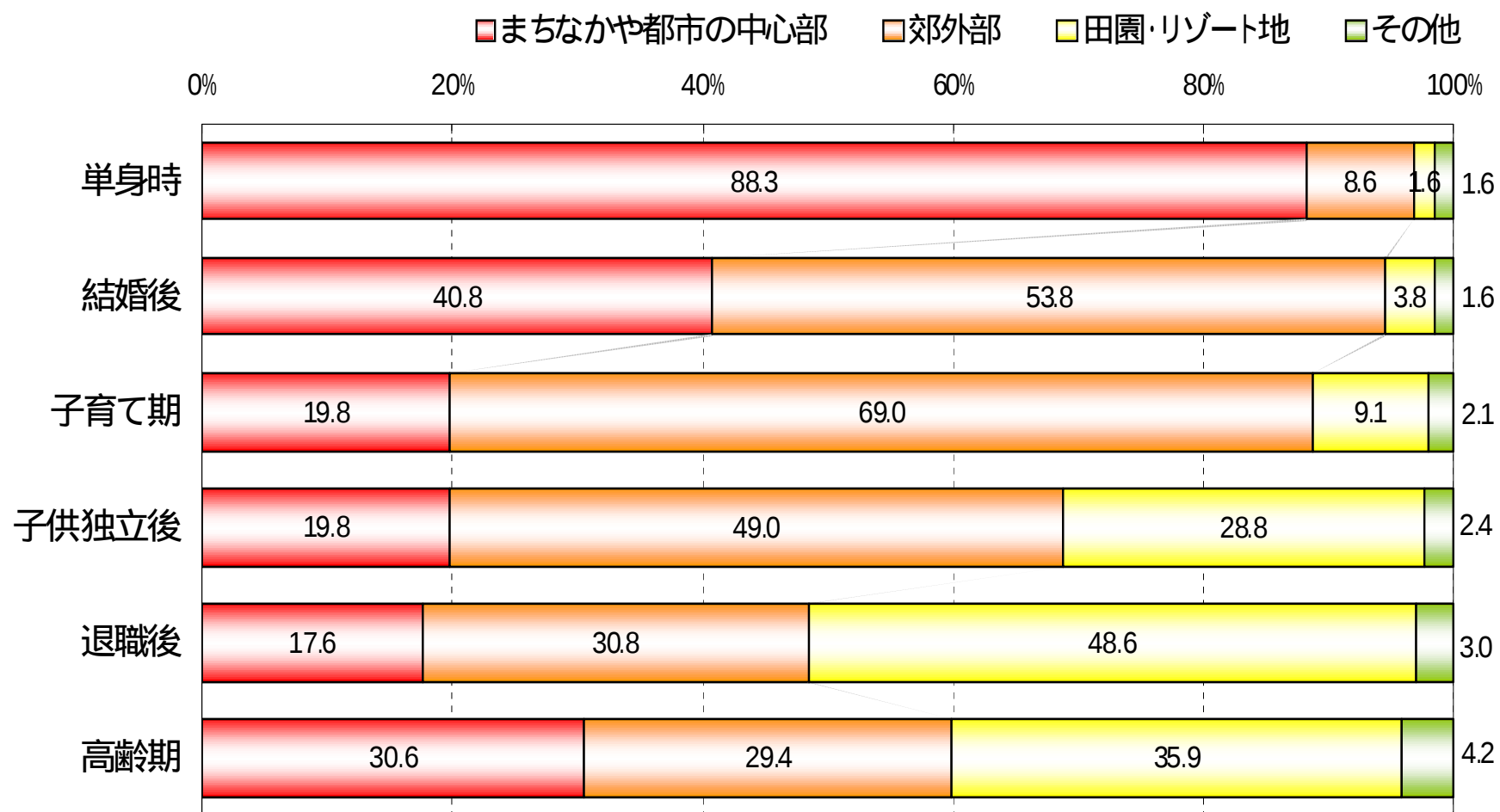


主体：任意団体

- 商店街において、地域資源の活用による景観向上、空き店舗を利用した地域交流の場の設置・運営等を行う。



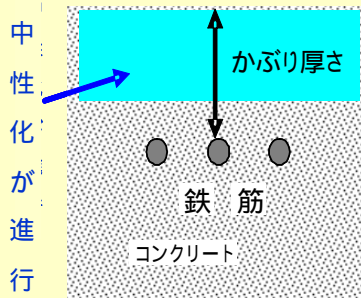
各ライフステージにおける望ましい居住地



長期優良住宅のイメージ(マンションの場合)

構造躯体の耐久性

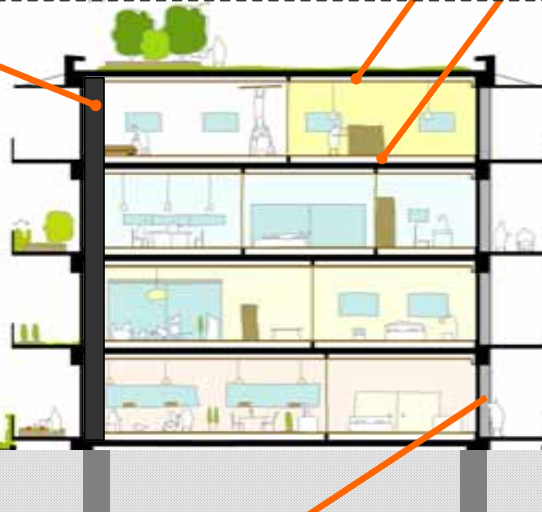
・数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること



変化に対応できる良質な居住空間

(間取りの変更のイメージ)

・居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること



住宅の耐震性

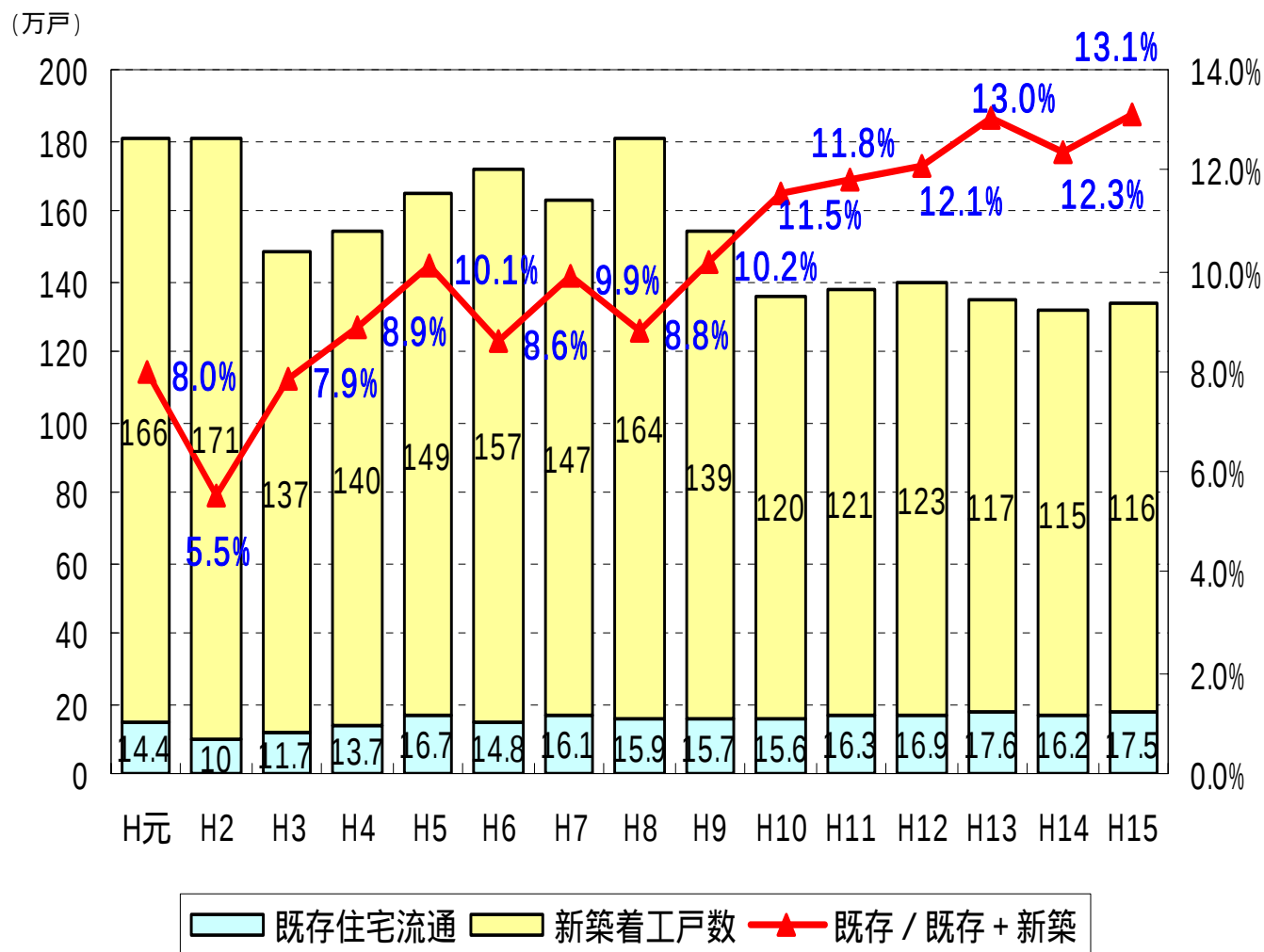
・大規模な地震の後、構造躯体の大きな補修をすることなく使用を継続できること

内装・設備の維持管理の容易性

・構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること

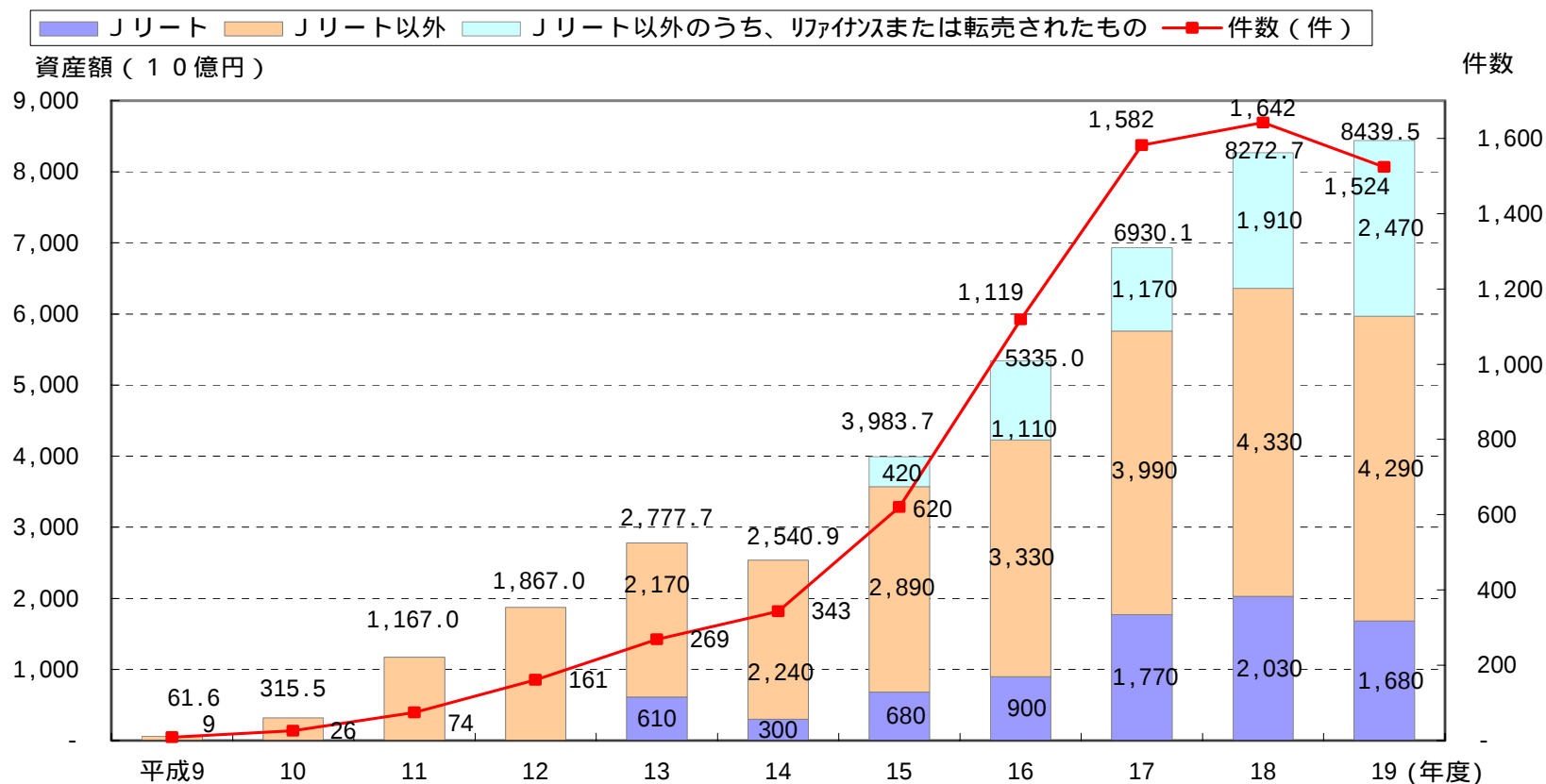


既存住宅流通シェアの推移



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

リフォームの市場規模



資料: 国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1: ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2: 「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3: Jリートについては、投資法人を1件としている。

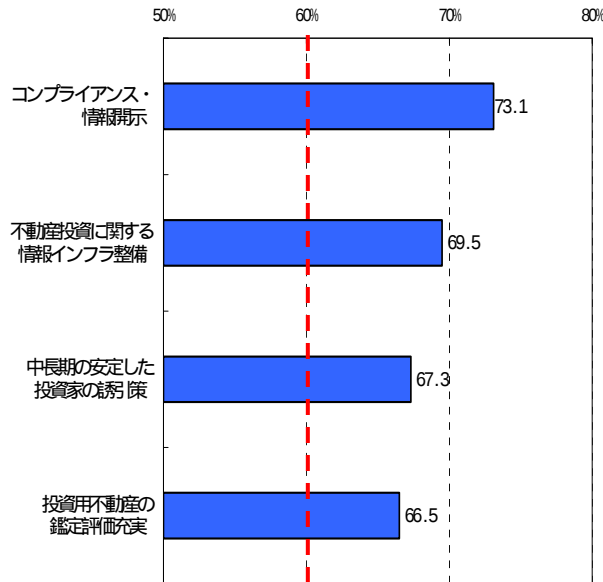
注4: 内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5: 平成19年度分の値は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

市場の信頼性・透明性の向上や市場環境の整備を行うことにより、不動産市場の活性化を図る

不動産投資市場における課題・方策の必要性

不動産投資家に対するアンケート調査(複数回答)で、6割以上の者が必要性を指摘した事項



出典) 国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

来年度施策

情報基盤の整備

● 不動産市場データベース(取引価格や収益性に関する指標を提供)の整備

- ・H20年度までに基本的制度の構築
- ・H21年度よりデータの拡充、本格的運用・海外への発信を開始

● 不動産EDIの整備

- (Electronic Data Interchange : 不動産に関する情報を標準的電子コード、フォーマットに統一し、当該情報を電子的に交換)
- ・不動産情報項目及び定義の統一等について検討を開始

市場の信頼性の向上

● 不動産鑑定評価制度の充実

- ・鑑定業者に対するヒアリングや書面調査等の実施
- ・質が高く依頼者・利用者から信頼される鑑定評価等の検討

● 安心・安全な取引を行うための環境整備

- ・宅地建物取引業制度のあり方についての検討

市場環境の整備

● CRE戦略等の普及及び税制の整備

- ・CRE戦略(企業不動産について、企業価値の向上の観点から不動産投資の効率性を向上させる戦略的マネジメント)等の普及
- ・事業用資産の買換特例の延長等税制の整備

● リート市場の活性化

- ・リートによる海外不動産投資の実現
- ・不動産取得税の特例措置の延長等関係制度の整備
- ・多様な再編のための環境整備の検討

● 地方における不動産証券化の環境整備

- ・地方における不動産の証券化に関する講習会等の支援
- ・証券化スキームの組成に関する専門的・技術的なアドバイスの提供

海外への情報発信

● 我が国不動産市場の情報発信

- ・不動産投資国際フォーラム、国際土地政策フォーラムの開催
- ・土地総合情報ライブラリーにおける英語等による情報発信

不動産市場の着実な成長

不動産市場データベースの構築

土地情報データベース

不動産取引価格
(登記情報による取引価格等)

地価公示データ
(公示価格等)

民間不動産データ

- ・ J リート開示
- ・ I P D、レインズ等

投資不動産データベース

不動産管理データ

オフィス、商業施設、賃貸マンションのNOI、維持管理費、新規賃料等のデータをアンケート調査により収集

不動産市場の透明性・信頼性の向上

不動産鑑定士

- 地価公示・地価調査、自己の鑑定評価の精度向上

国民・一般企業

- オフィス・賃貸マンション等の賃借の参考

不動産事業者

- 不動産経営の参考

内外の投資家等

- 投資判断の参考、収益の比較・評価、融資の参考

行政

- 鑑定評価モニタリング・処分等の参考

不動産市場の健全な発展

(安心・安全な不動産取引、国際競争力の強化、不動産情報産業の育成)

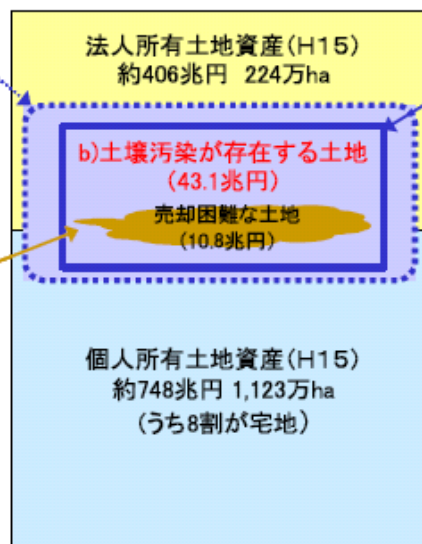
国民経済の
維持・発展

土壤汚染の現況

区分	説明	土地資産価値	面積
土壤汚染が存在する土地	土壤汚染のある可能性の高い土地	43.1兆円	11.3万ha
潜在的なブラウンフィールド	汚染対策費が多額のため売却が困難な土地	10.8兆円	2.8万ha

○土壤汚染の可能性のある土地
(資産規模 94.0兆円 27.2万ha)
土地の用途から見て、土壤汚染が発生している可能性がある土地

○潜在的なブラウンフィールド
(資産規模 10.8兆円 2.8万ha)
土壤汚染対策費が多額となるため土地売却が困難と考えられる土地



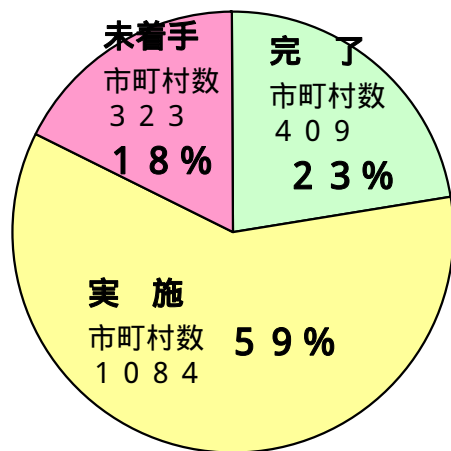
○土壤汚染が存在する土地
(資産規模 43.1兆円 11.3万ha)
実際に土壤汚染が発生している可能性が高い土地

出典: 土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について 中間とりまとめ(環境省・H19.4.20公表)

○地籍調査の進捗状況（平成19年度末現在）

	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率(%)
全 体	286,200	136,932	48
都 市 部 (D I D)	12,255	2,434	20
D I D 以 外 の 宅 地	17,793	8,918	50
農 用 地	72,058	50,485	70
林 地	184,094	75,095	41

○地籍調査の着手状況（平成19年度末現在）



全国市町村数 1816

	市町村数	比率
地籍調査着手	1,493	82%
うち、全域完了	(409)	(23%)
調査実施中	(717)	(39%)
休止中	(367)	(20%)
地籍調査未着手	323	18%
合計	1,816	100%

地域における不動産の証券化・流動化の促進

1. 背景・目的

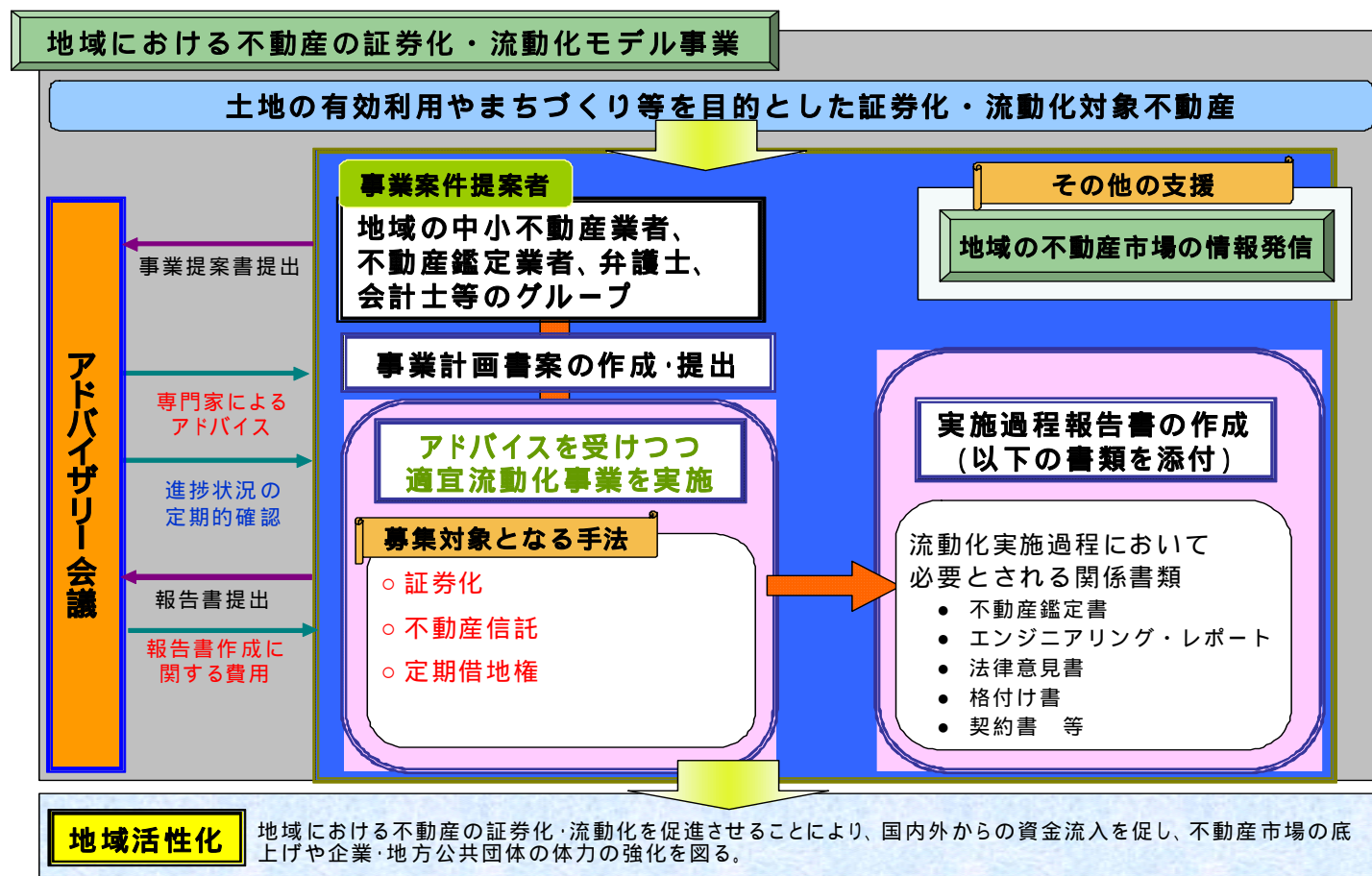
「安心実現のための緊急総合対策」(平成20年8月29日決定)、「新経済成長戦略」(平成20年9月19日改定)等を踏まえ、地域における不動産の証券化・流動化についての社会実験等を実施することにより、不動産市場の底上げ、地域活性化を促進する。

2. 事業概要

地域における不動産の証券化・流動化のモデル的な組成に対する支援、地域の不動産市場についての情報発信等を実施する。

3. 事業効果

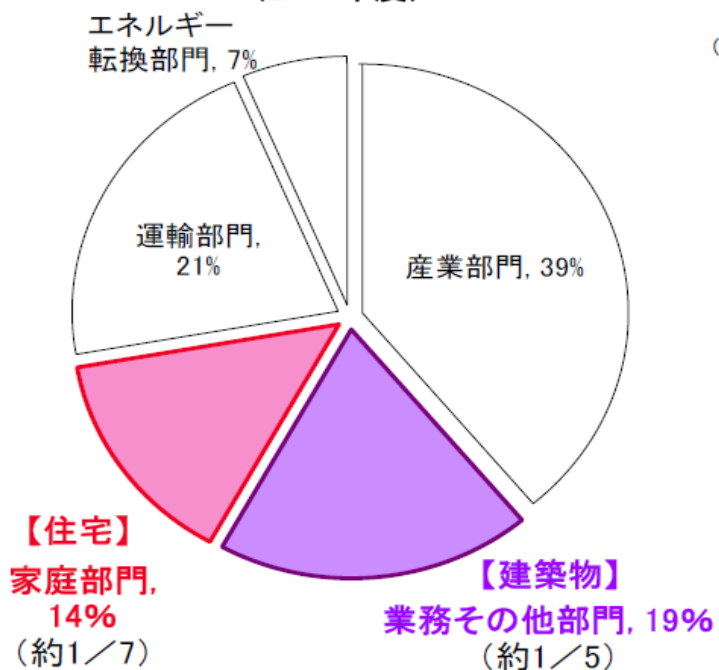
多様な流動化手法のノウハウが提供されること等により、地域における新たな市場や雇用が創出される。



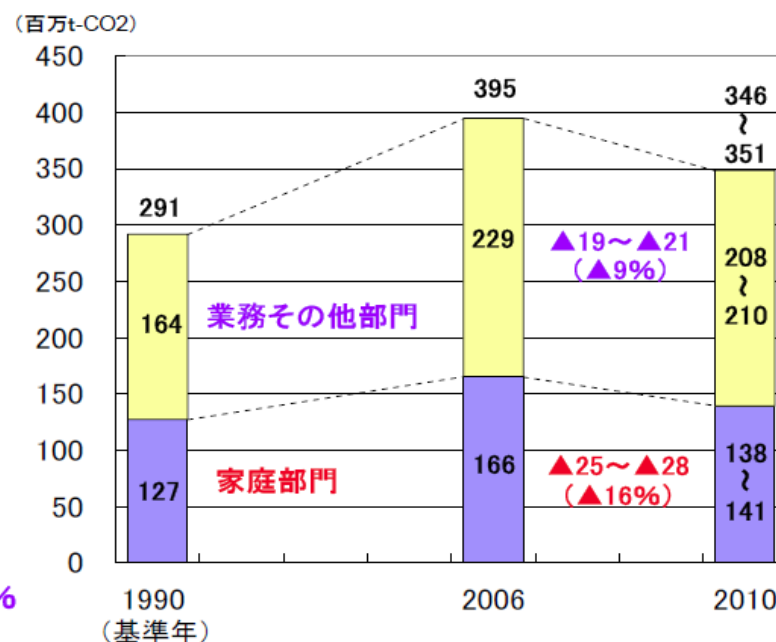
不動産と環境(民生部門のCO2排出状況)

- 我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅などの「家庭部門」、オフィスなどの「業務その他部門」の占める割合はそれぞれ約14%、約19%と、双方合わせて全排出量の3分の1を占めている。
- 2006年度の「家庭部門」、「業務その他部門」のCO2排出量は、1990年比でそれぞれ+30.0%、+39.5%増加。2010年度目標達成のためには、それぞれ約25～28百万t-CO2で、約19～21百万t-CO2の削減(2006年度比でそれぞれ▲16%、▲9%)が必要。

●エネルギー起源CO2排出量の部門別構成比
(2006年度)



●民生部門(家庭部門・業務その他部門)
のCO2排出量の削減見通し



出典: 国土交通省社会資本整備審議会・建築環境部会資料

環境不動産の開発事例

- 三菱地所では東京の「大丸有地区(東京都千代田区丸の内地区)」でヒートアイランド対策や省エネ対策を視野に入れた不動産開発を実施している(図1参照)
- 2007年3月に竣工した東京ミッドタウンは、建設にあたって「屋上緑化」、「省エネ」、「節水」等の環境に加え、さらに「緑のネットワーク」の形成を図ることで「都会における生物多様性の保護」も考慮している(図2参照)。

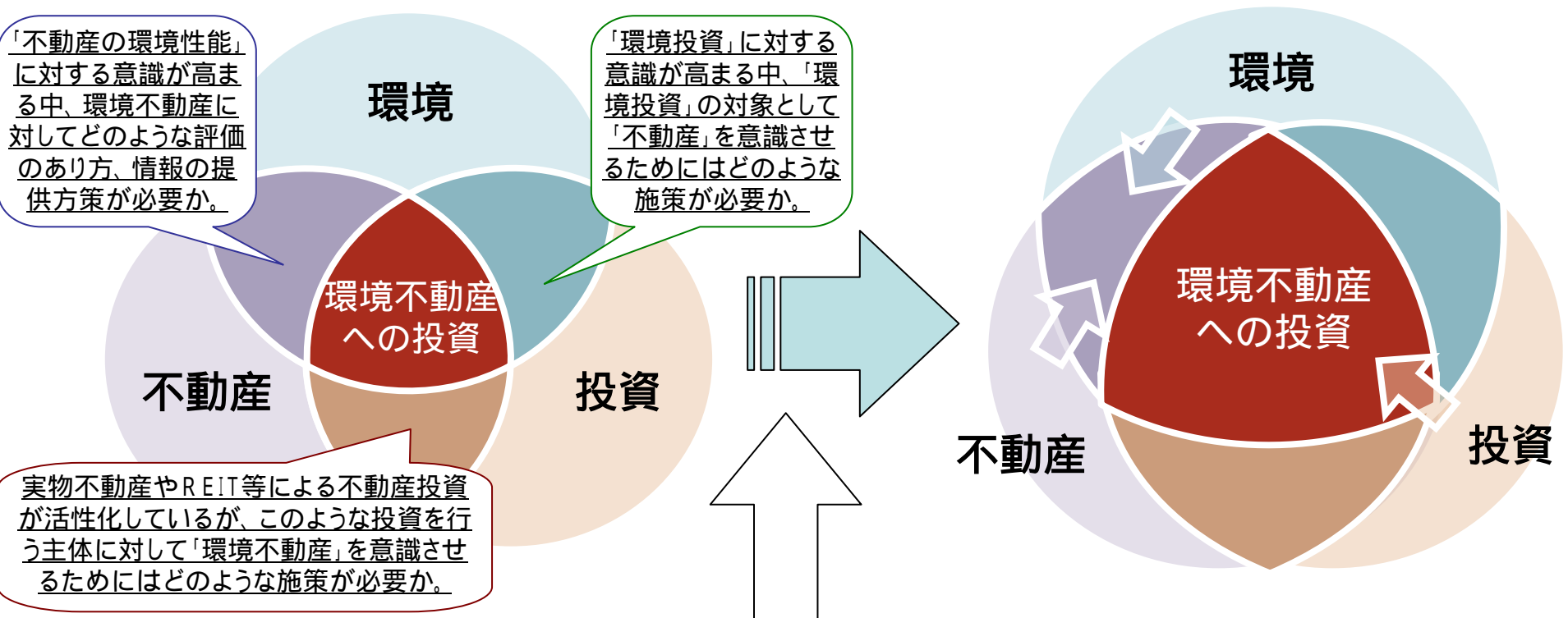


図1 「大丸有地区」
出典:三菱地所株式会社ウェブサイト



図2 東京ミッドタウン全景
出典:東京ミッドタウンウェブサイト

「環境不動産」の活性化に向けた課題



○ 環境価値の評価

- ・ 環境配慮がメリットとして還元される仕組みとそれに応じた評価
- ・ 環境関連の将来リスクの明示とそれに応じた評価等
- ・ CASBEEとの関係

○ 環境価値の経済的メリットの可視化

- ・ テナント・オーナー、管理者間の利益配分の仕組み、契約面のあり方
- ・ ビジネスモデルの中への環境に関する評価軸の組み込み等

○ 環境不動産のデータの提供

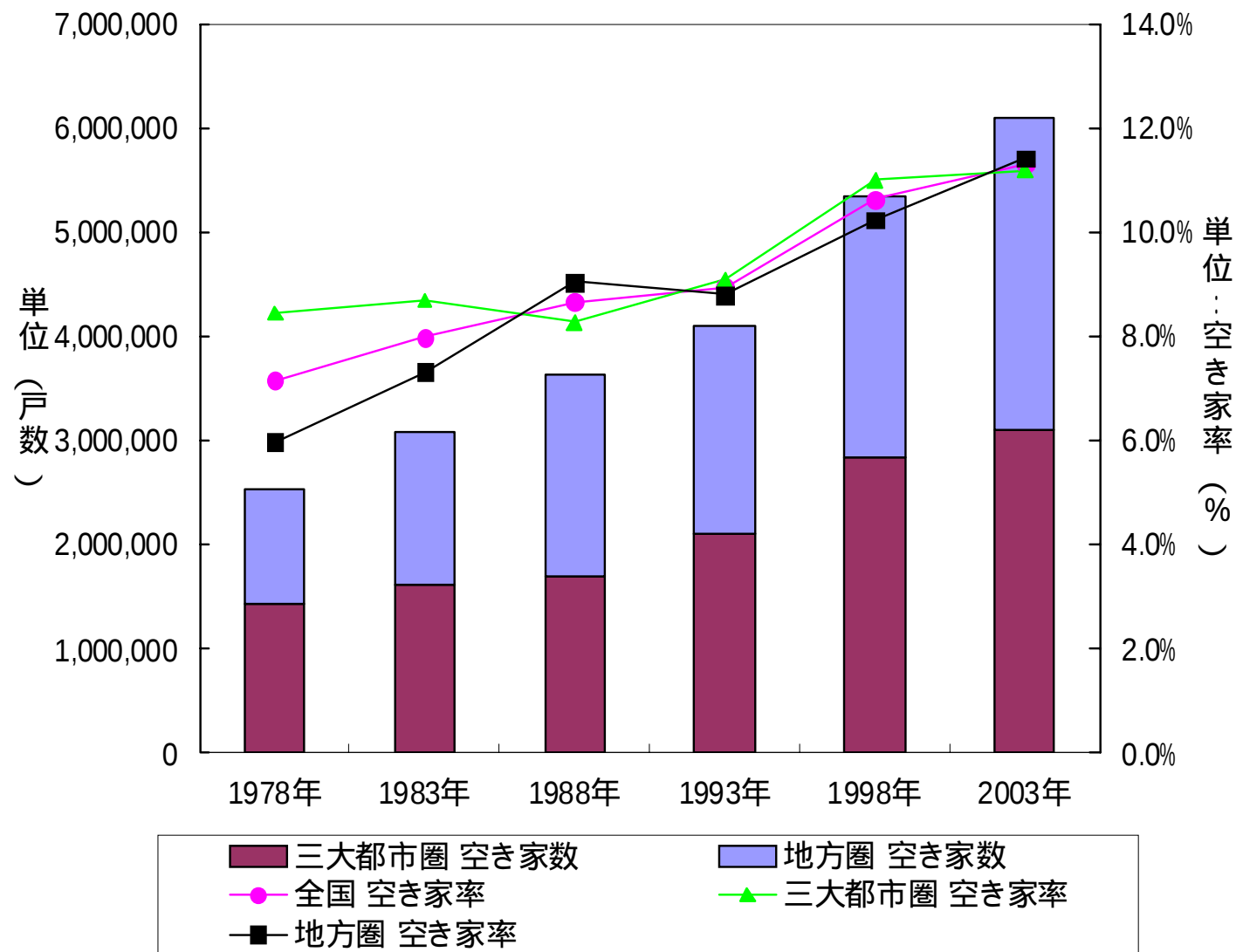
- ・ 環境不動産についてのデータの提供
- ・ 環境不動産の経済的メリットのデータの提供等

○ 環境不動産投資へのリスクマネーの供給促進

- ・ サンプルの収集等による生産性向上等の効果の分析
- ・ 投資家、ユーザーの目線を重視した評価軸の構築（使いやすさ、シンプル・・・）等

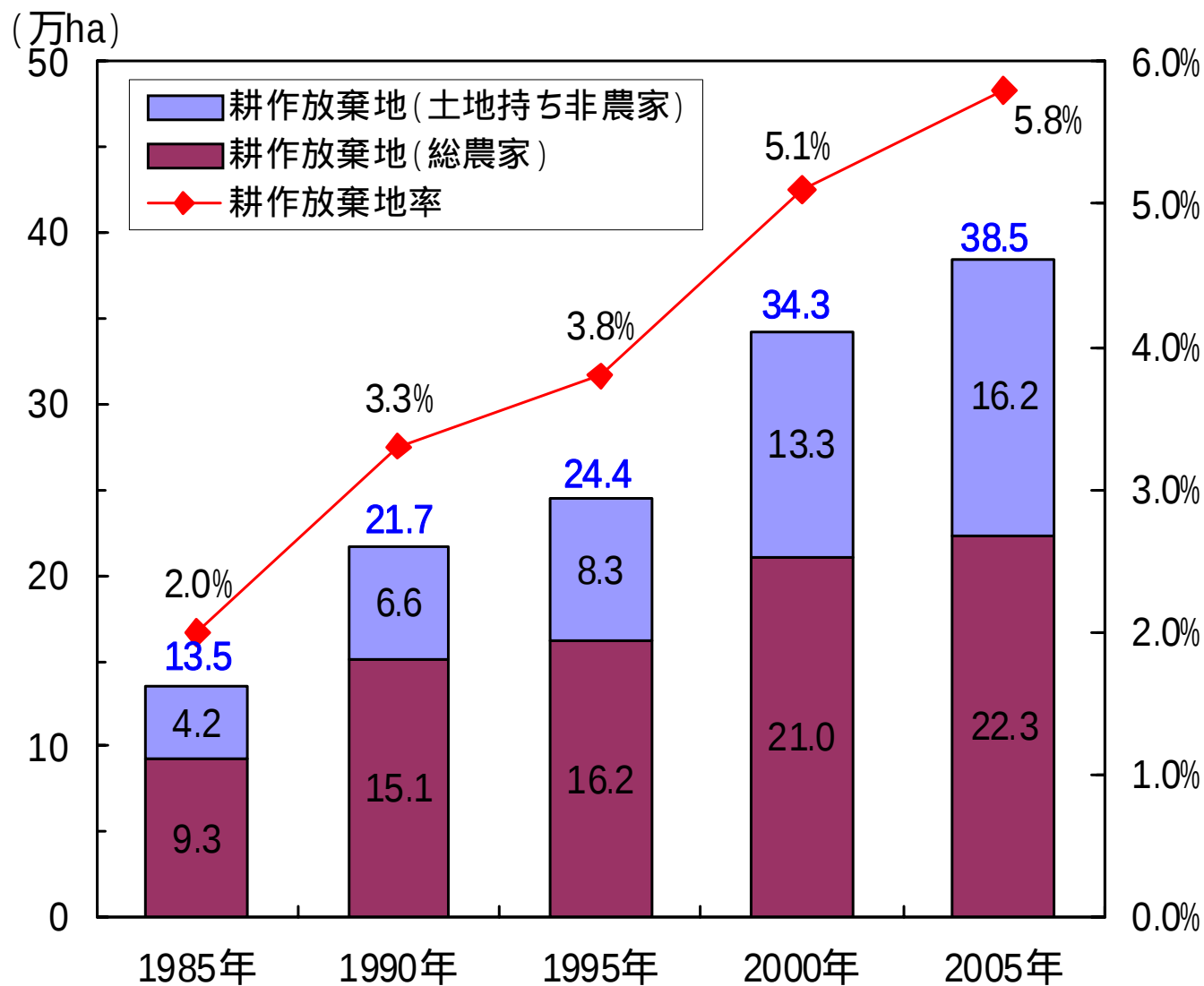
○ 環境配慮に関する規制、政策的誘導措置

空き家の推移



資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

耕作放棄地の推移



資料:「農林業センサス」(農林水産省)をもとに土地・水資源局にて作成 (2005年は概数値)

消滅の可能性のある集落の現状

今後消滅の可能性のある集落は中部・近畿・中国・四国をはじめとして各圏域に存在。消滅の可能性のある集落は、集落規模が小さく高齢化が進み、山間地に多く存在している。

今後の消滅の可能性別集落数

全体	今後の消滅の可能性別集落数				計
	10年以内に消滅	いずれ消滅	存続	不明	
北海道	23 (0.6%)	187 (4.7%)	3,365 (84.2%)	423 (10.6%)	3,998 (100.0%)
東北圏	65 (0.5%)	340 (2.7%)	11,218 (88.1%)	1,104 (8.7%)	12,727 (100.0%)
首都圏	13 (0.5%)	123 (4.9%)	1,938 (77.2%)	437 (17.4%)	2,511 (100.0%)
北陸圏	21 (1.3%)	52 (3.1%)	997 (59.6%)	603 (36.0%)	1,673 (100.0%)
中部圏	59 (1.5%)	213 (5.5%)	2,715 (69.6%)	916 (23.5%)	3,903 (100.0%)
近畿圏	26 (0.9%)	155 (5.6%)	2,355 (85.7%)	213 (7.7%)	2,749 (100.0%)
中国圏	73 (0.6%)	425 (3.4%)	10,548 (84.0%)	1,505 (12.0%)	12,551 (100.0%)
四国圏	90 (1.4%)	404 (6.1%)	5,447 (82.6%)	654 (9.9%)	6,595 (100.0%)
九州圏	53 (0.3%)	319 (2.1%)	13,634 (89.2%)	1,271 (8.3%)	15,277 (100.0%)
沖縄県	0 (0.0%)	2 (0.7%)	167 (57.8%)	120 (41.5%)	289 (100.0%)
全国	423 (0.7%)	2,220 (3.6%)	52,384 (84.1%)	7,246 (11.6%)	62,273 (100.0%)

今後の消滅可能性別にみた集落特性

		今後の消滅の可能性					計
		10年以内に消滅の可能性あり	いずれ消滅の可能性あり	存続	無回答		
世帯規模	～ 9	374 (88.4%)	1,370 (61.7%)	3,695 (7.1%)	579 (8.0%)	6,018 (9.7%)	
	10 ～ 19	40 (9.5%)	512 (23.1%)	9,682 (18.5%)	1,526 (21.1%)	11,760 (18.9%)	
	20 ～ 29	4 (0.9%)	141 (6.4%)	8,173 (15.6%)	1,153 (15.9%)	9,471 (15.2%)	
	30 ～ 49	1 (0.2%)	92 (4.1%)	10,662 (20.4%)	1,422 (19.6%)	12,177 (19.6%)	
	50 ～ 99	0 (0.0%)	61 (2.7%)	10,636 (20.3%)	1,455 (20.1%)	12,152 (19.5%)	
	100 ～ 199	0 (0.0%)	22 (1.0%)	5,674 (10.8%)	669 (9.2%)	6,365 (10.2%)	
	200 ～ 499	0 (0.0%)	3 (0.1%)	2,743 (5.2%)	307 (4.2%)	3,053 (4.9%)	
	500 ～	0 (0.0%)	0 (0.0%)	630 (1.2%)	62 (0.9%)	692 (1.1%)	
地域区分	山間地	352 (83.2%)	1,736 (78.2%)	15,745 (30.1%)	2,348 (32.4%)	20,181 (32.4%)	
	中間地	54 (12.8%)	361 (16.3%)	15,354 (29.3%)	2,172 (30.0%)	17,941 (28.8%)	
	平地	14 (3.3%)	98 (4.4%)	16,586 (31.7%)	2,160 (29.8%)	18,858 (30.3%)	
	都市的地域	2 (0.5%)	19 (0.9%)	4,394 (8.4%)	523 (7.2%)	4,938 (7.9%)	
65歳以上割合	100%	120 (28.4%)	153 (6.9%)	136 (0.3%)	22 (0.3%)	431 (0.7%)	
	75%以上100%未満	72 (17.0%)	334 (15.0%)	499 (1.0%)	67 (0.9%)	972 (1.6%)	
	50%以上75%未満	114 (27.0%)	798 (35.9%)	4,818 (9.2%)	745 (10.3%)	6,475 (10.4%)	
	25%以上50%未満	51 (12.1%)	654 (29.5%)	36,852 (70.3%)	4,547 (62.8%)	42,104 (67.6%)	
	25%未満	38 (9.0%)	152 (6.8%)	8,828 (16.9%)	982 (13.6%)	10,000 (16.1%)	
地形	地形的末端である	175 (41.4%)	712 (32.1%)	2,694 (5.1%)	360 (5.0%)	3,941 (6.3%)	
	地形的末端でない	248 (58.6%)	1,508 (67.9%)	49,690 (94.9%)	6,886 (95.0%)	58,332 (93.7%)	
全体(割合の基数)		423 (100.0%)	2,220 (100.0%)	52,384 (100.0%)	7,246 (100.0%)	62,273 (100.0%)	

各消滅の可能性において該当集落数・割合が最も大きい圏域

存続するとみられる集落と比較して、消滅の可能性のある集落に特に顕著な特性

不明・無回答は掲載していない

各消滅の可能性において該当集落数・割合が2番目に大きい圏域

資料：平成18年度 国土形成計画策定のための集落の状況に関する現況把握調査
(国土交通省・総務省)