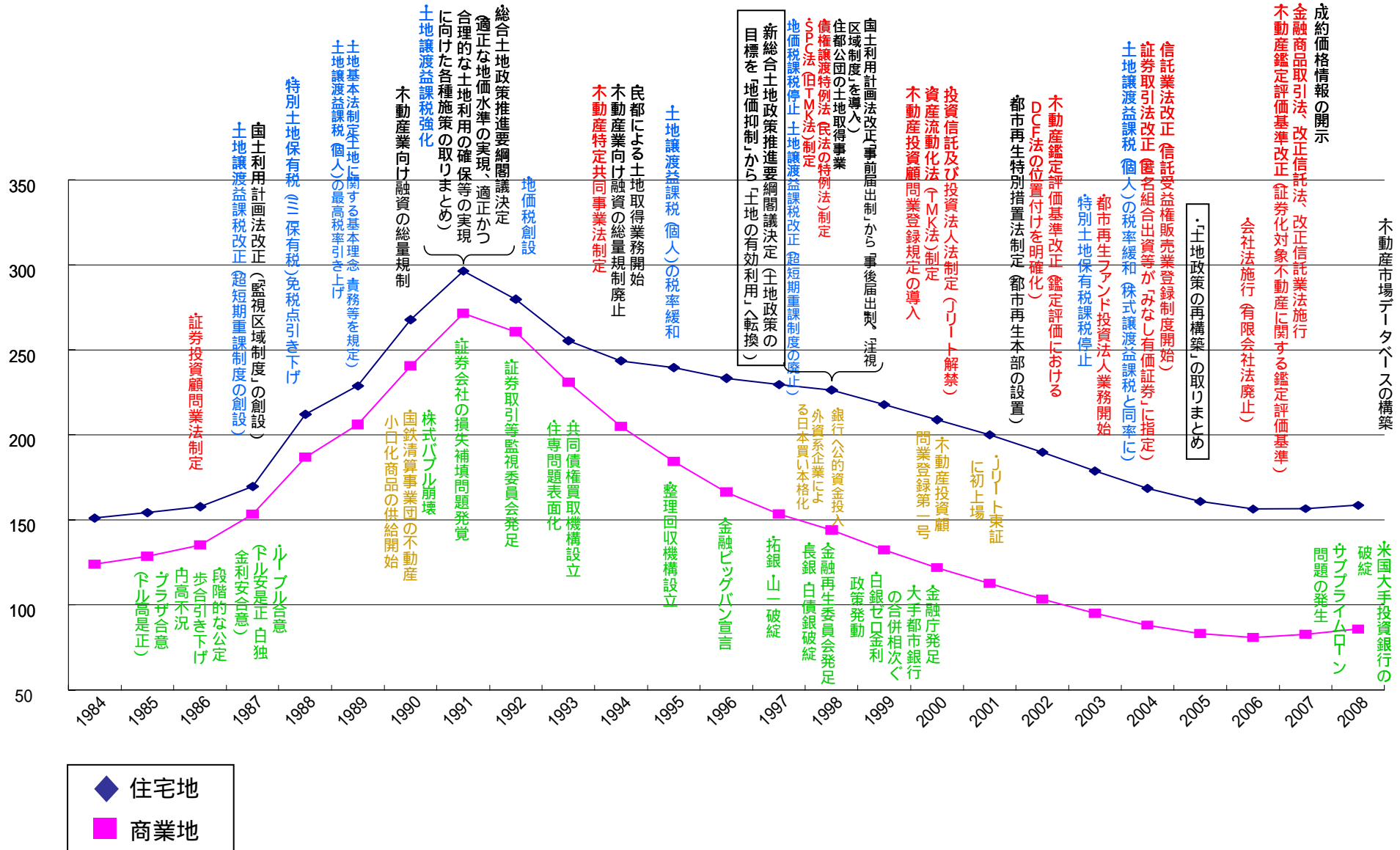


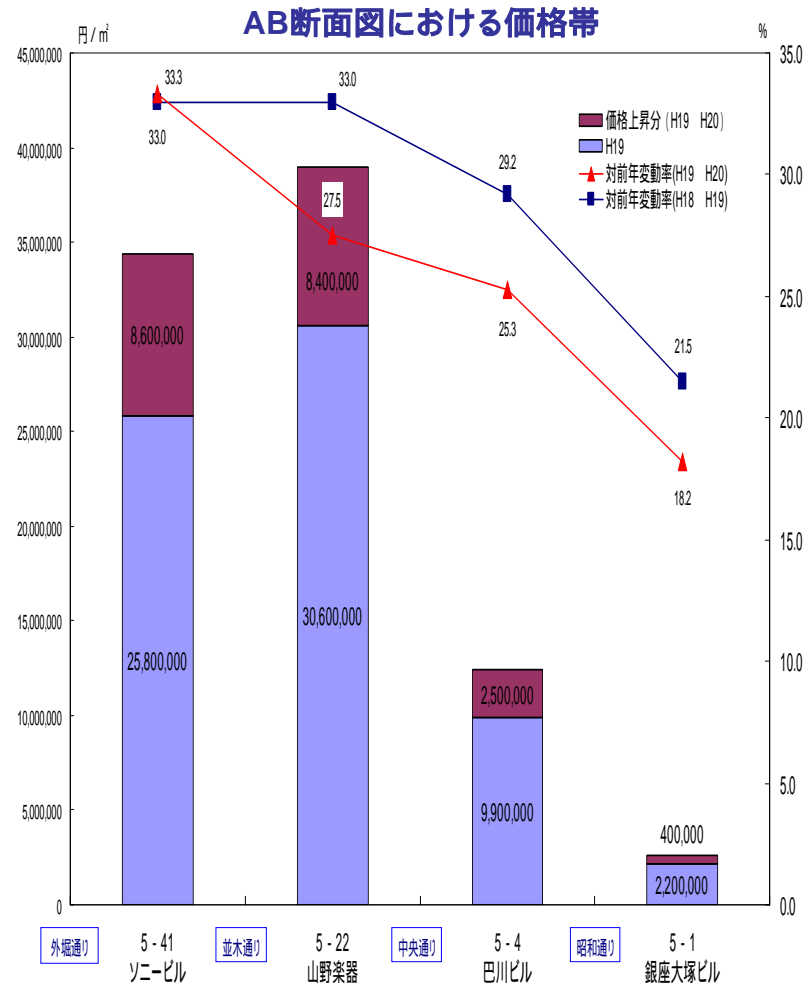
「土地政策の中長期ビジョン」の中間取りまとめ 参考資料

土地政策の経緯



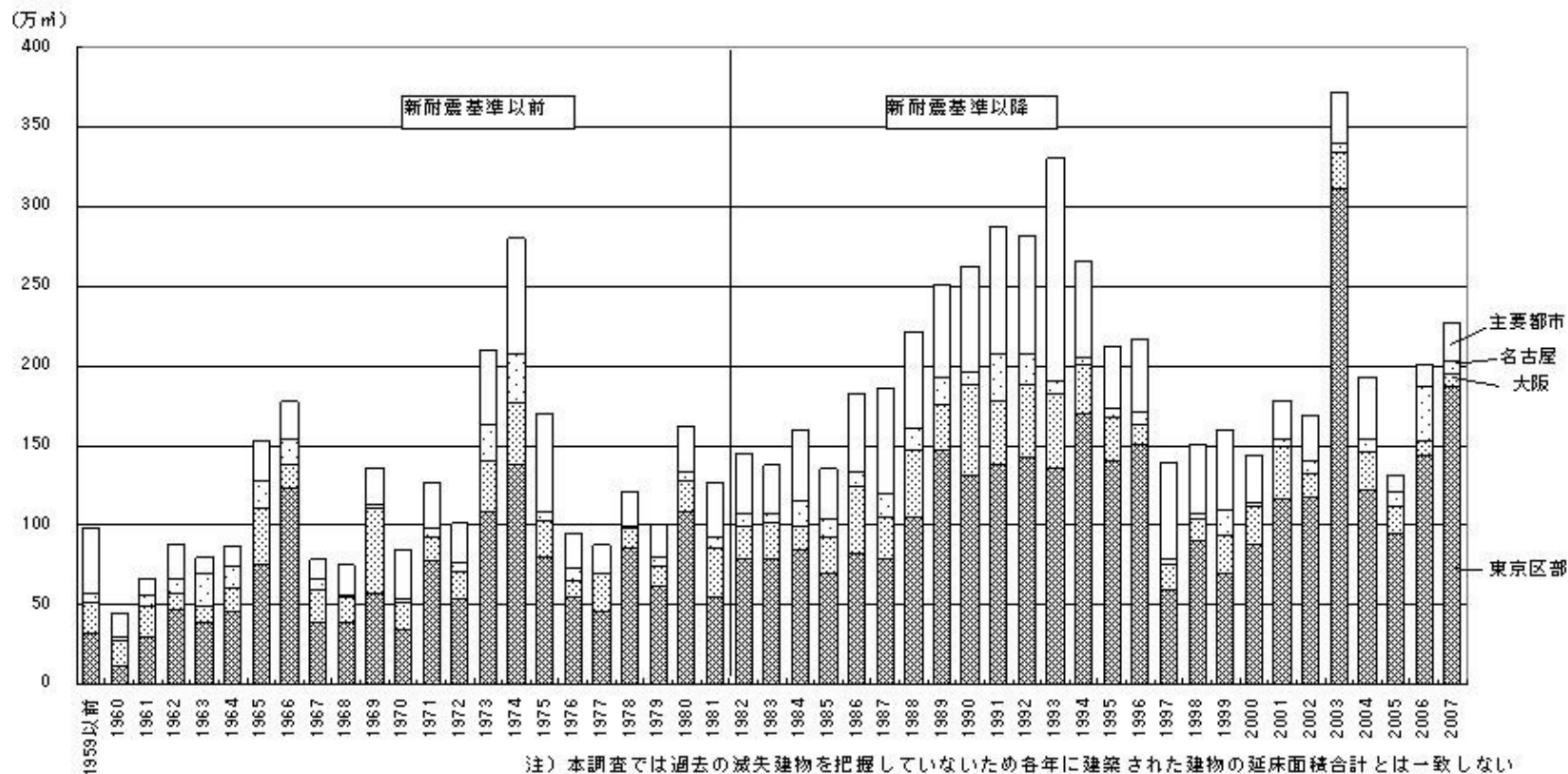
地価動向の個別化

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。



オフィスの年次別供給量

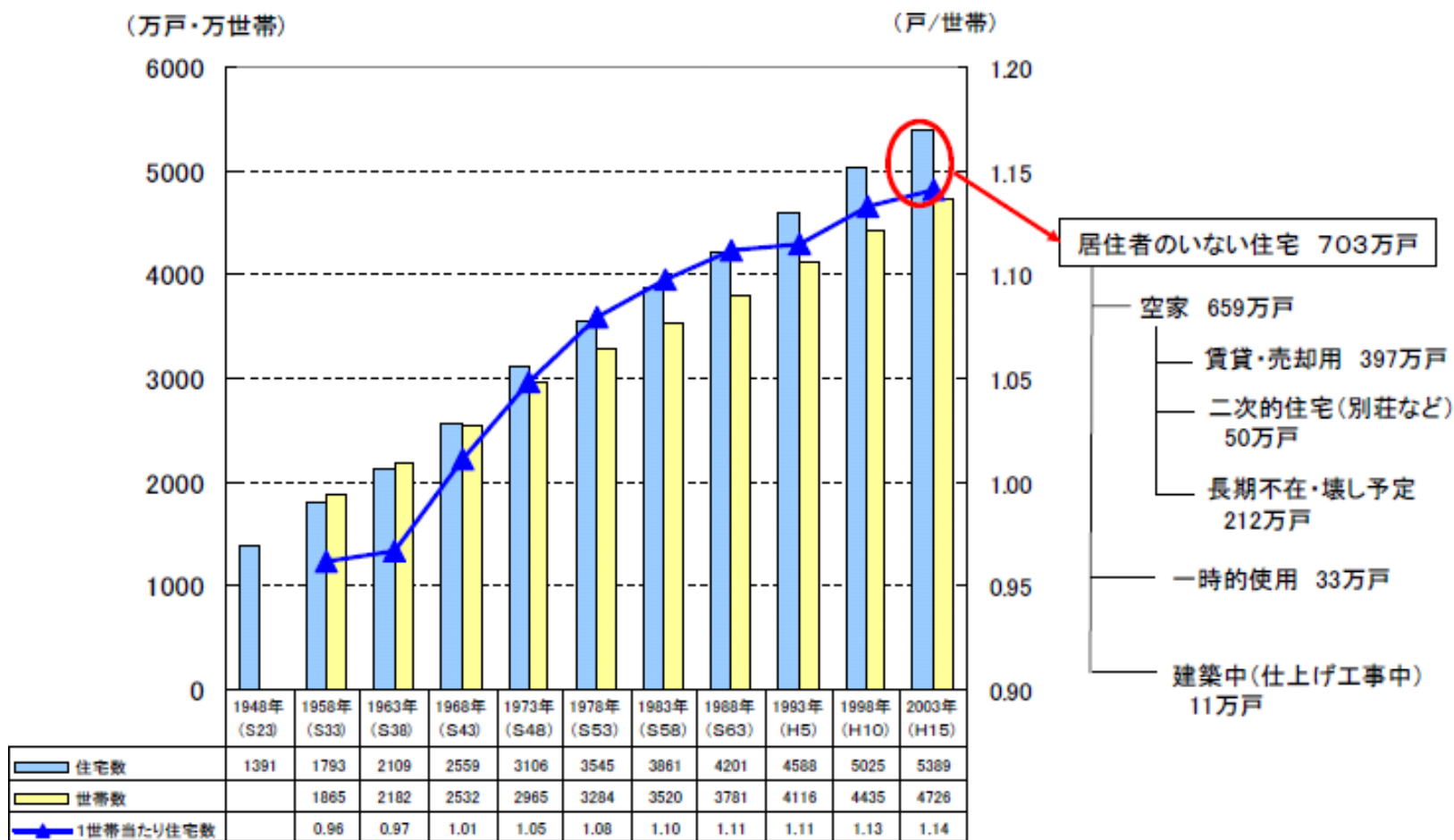
- ・2007年の新築ビルは、全都市の床面積合計が227万㎡あり、東京区部が187万㎡で全都市の82%を占めて圧倒的に多く、以下主要都市、名古屋、大阪と続く。
- ・新耐震基準(1981年)以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%(2,748万㎡)で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋は基準前が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。



資料: (財)日本不動産研究所 2008年「日本不動産研究所オフィスビル調査」

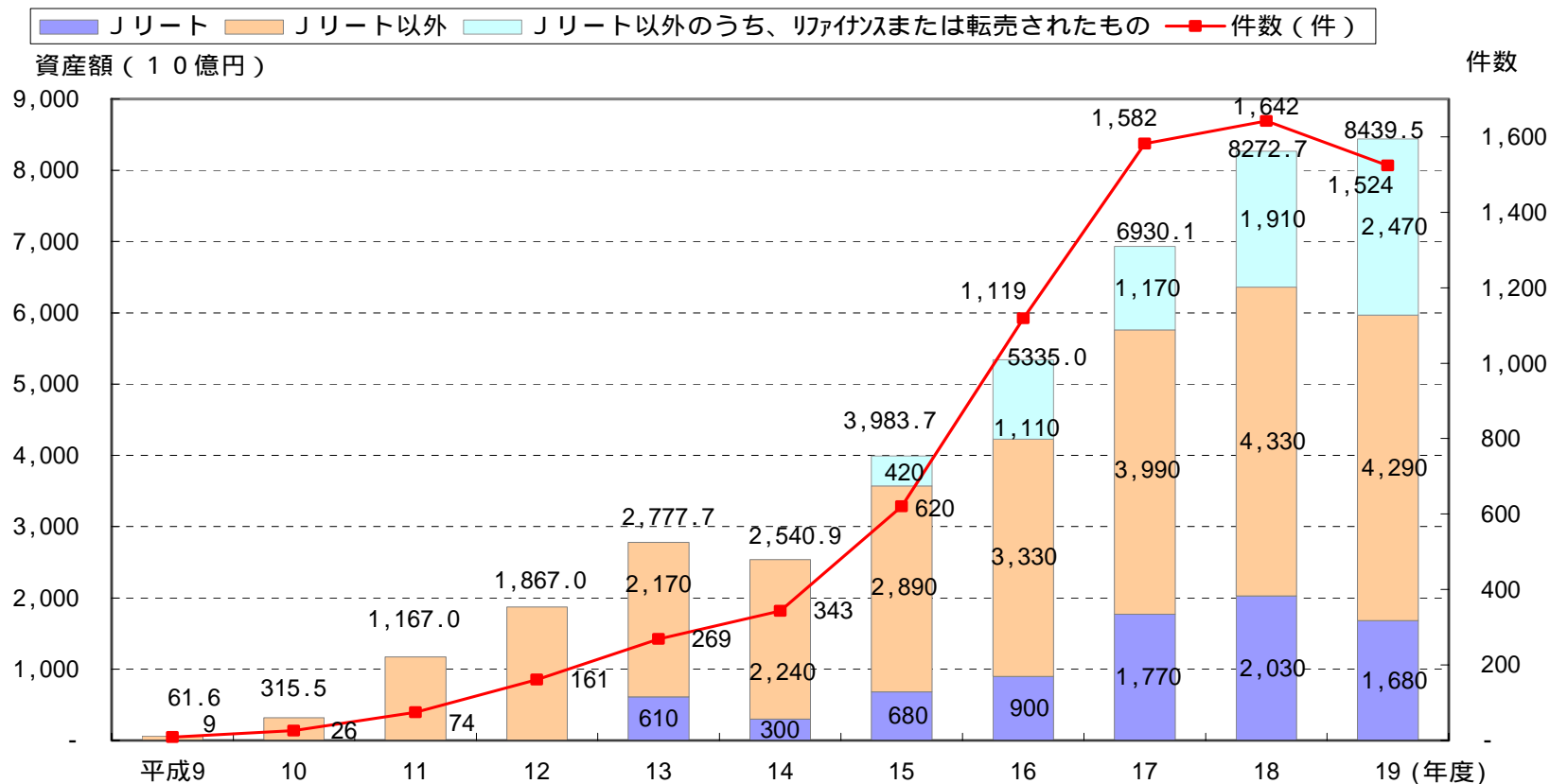
住宅ストックと世帯数の推移

◇住宅ストック数(約5400万戸)は、総世帯(約4700万戸)に対し14%多く、量的には充足。



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]



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。

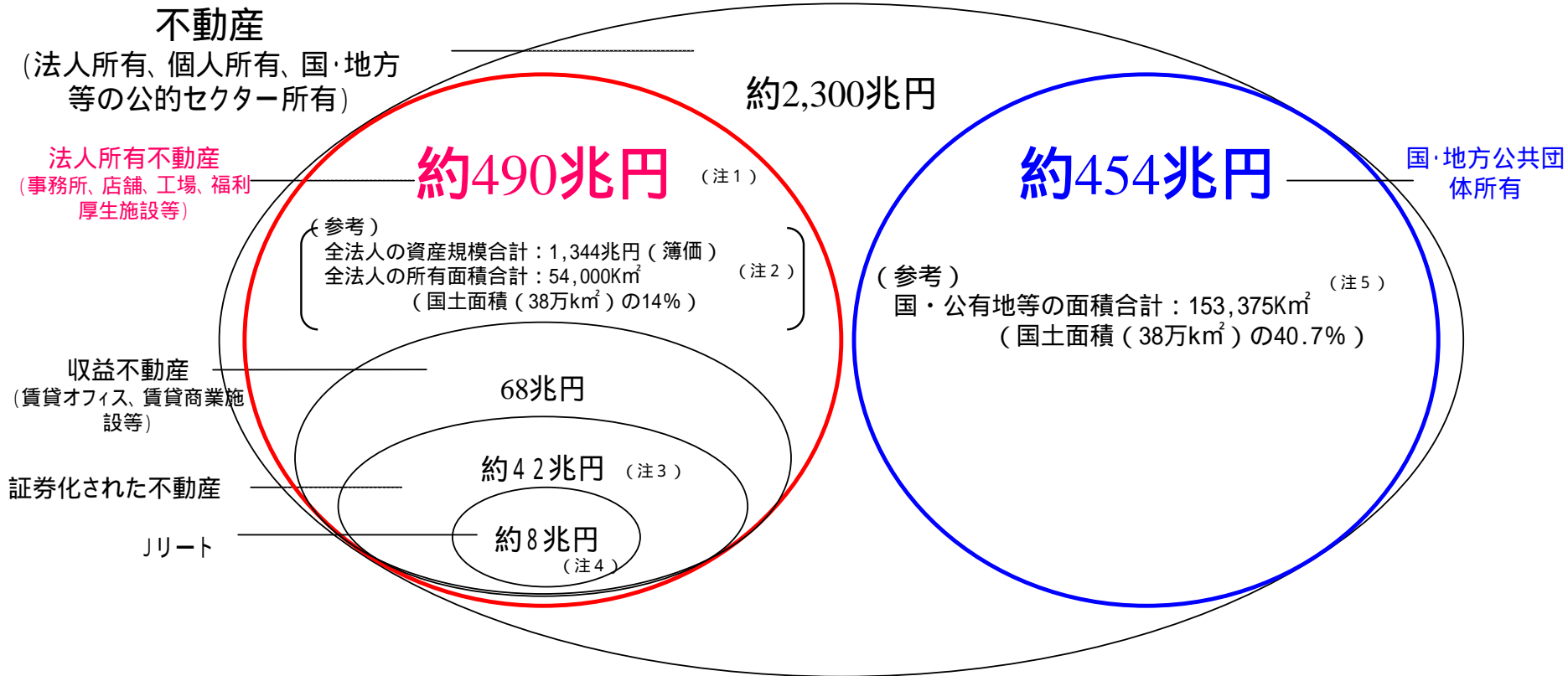
注3: Jリートについては、投資法人を1件としている。

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。

我が国の企業・公的不動産の資産規模

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」、「J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）

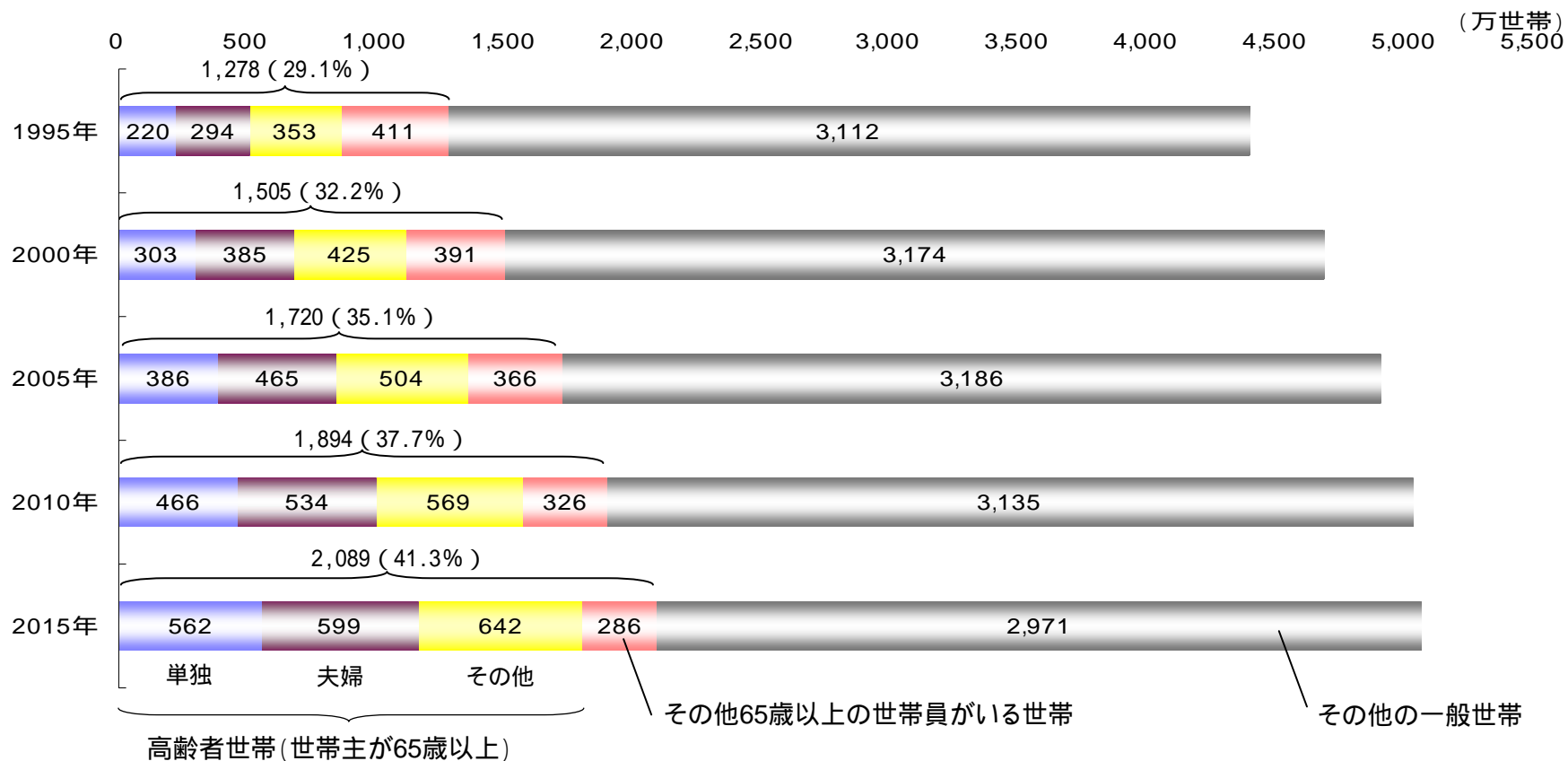
（注3）証券化された不動産については、累計の実績規模（平成19年度末時点） （注4）平成19年度末時点 （注5）道路・水路等の面積を含む

高齢者がいる世帯(推計)

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)】

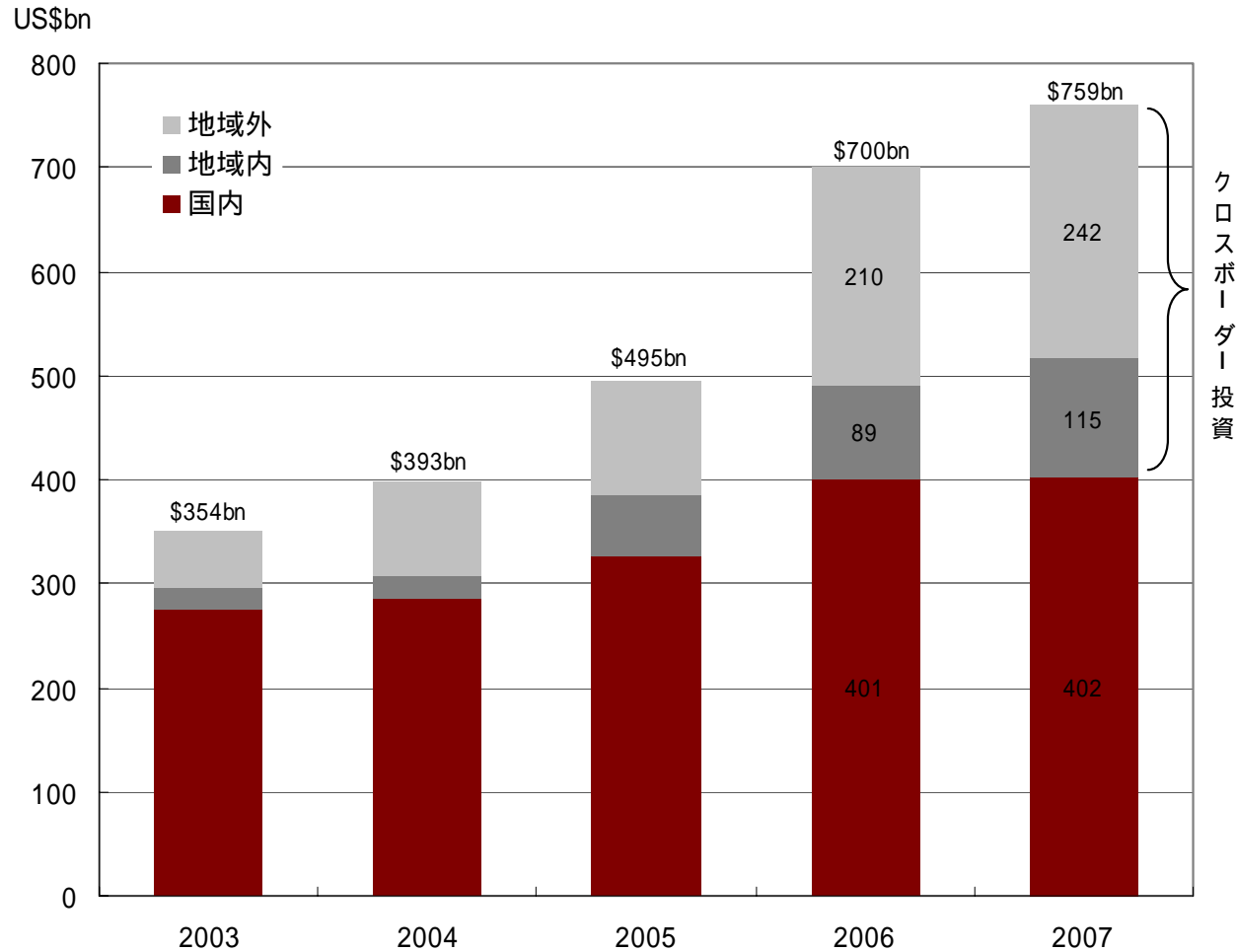
高齢者が世帯主である世帯 + その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



(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

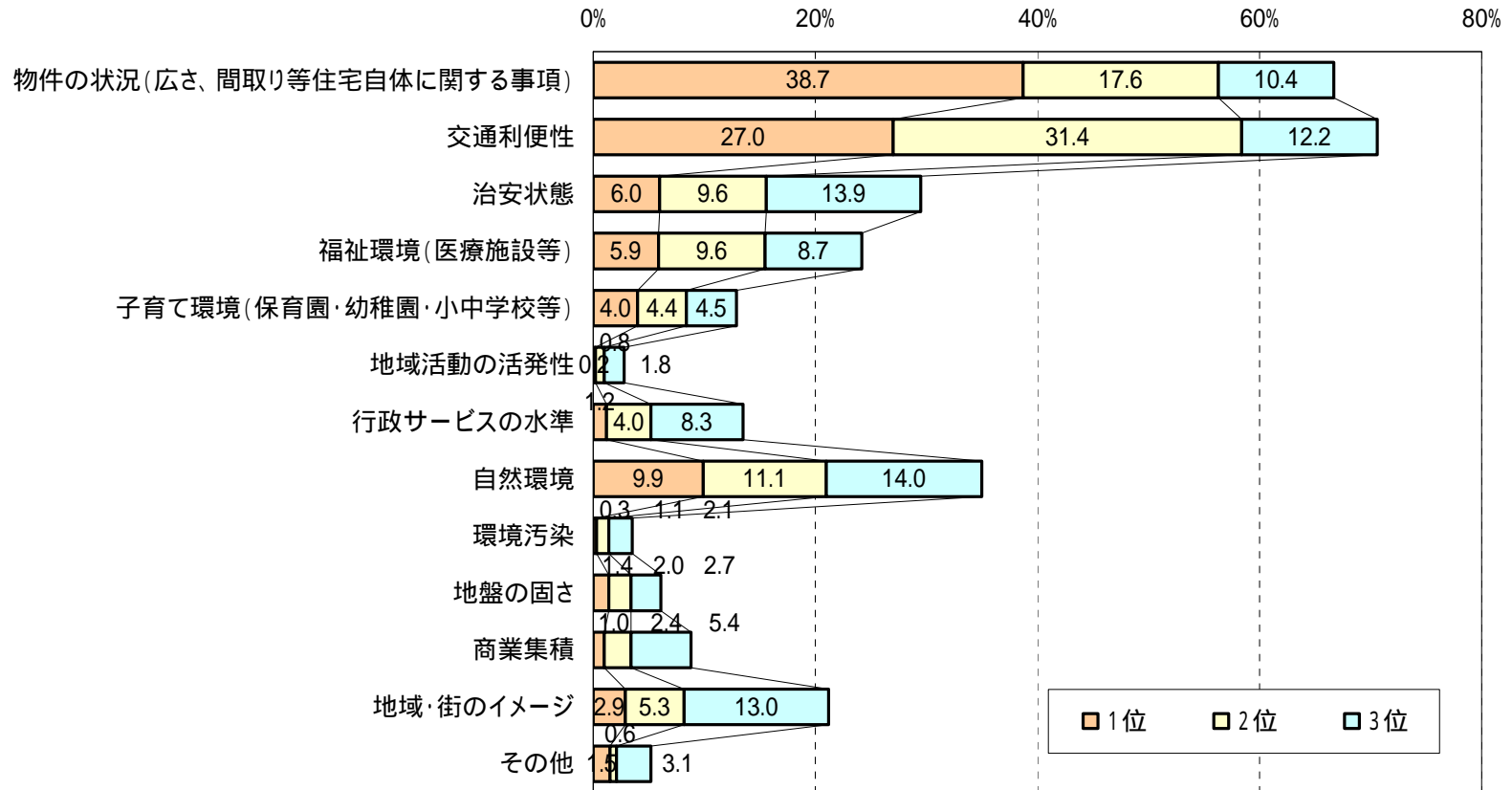
国際化が進展する不動産市場

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)

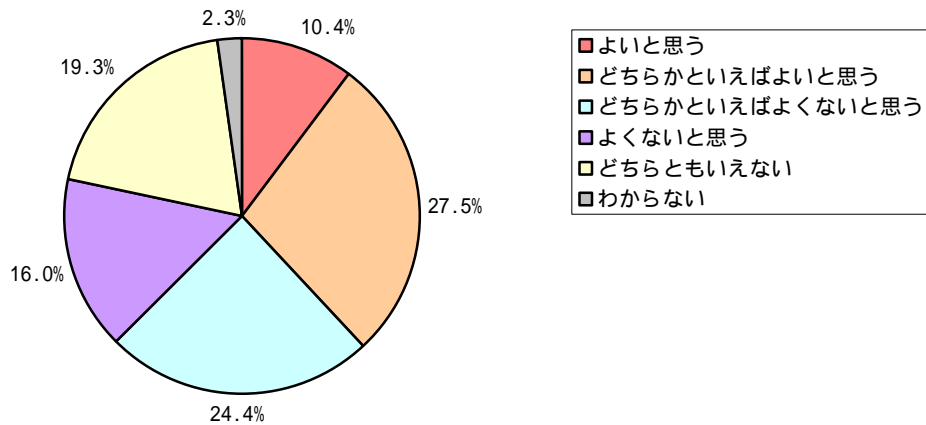
居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

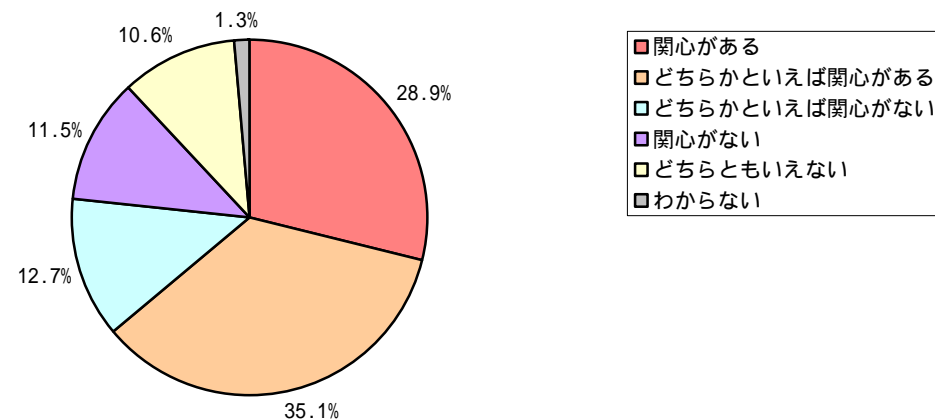
国民の街並みや景観に対するニーズ

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」

我が国経済における不動産の位置づけ

平成19年度名目GDP 515.9兆円

平成19年度建設投資額(見込み)

平成19年度国民資産残高

(単位:億円)

総資産	8427.7
非金融資産	2544.3
金融資産	5883.5
総負債	8427.7
負債	5633.3
正味資産(国富)	2794.5

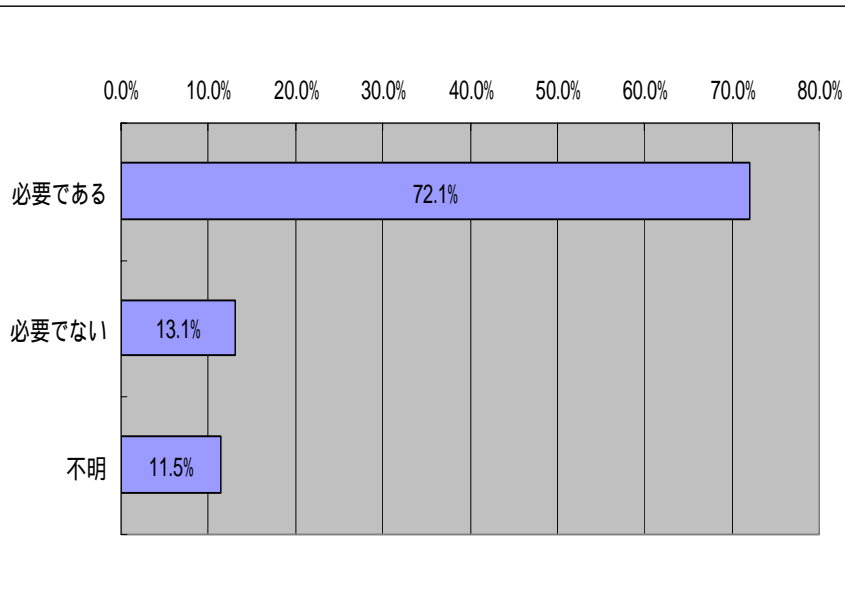
建 築	278,300
住 宅	177,000
政府	4,900
民間	172,100
非住宅	101,300
政府	15,100
民間	86,200

正味資産(国富)	2794.5
在庫	94.8
有形固定資産	1171.5
無形固定資産	23.3
有形非生産資産	1254.7
土地	1253.6
対外純資産	250.2

資料:国土交通省 平成20年度建設投資見通し - 概要とその要点 -

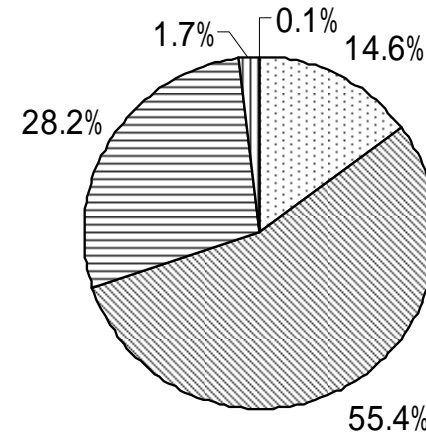
資料:内閣府 平成19年度国民経済計算確報

【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

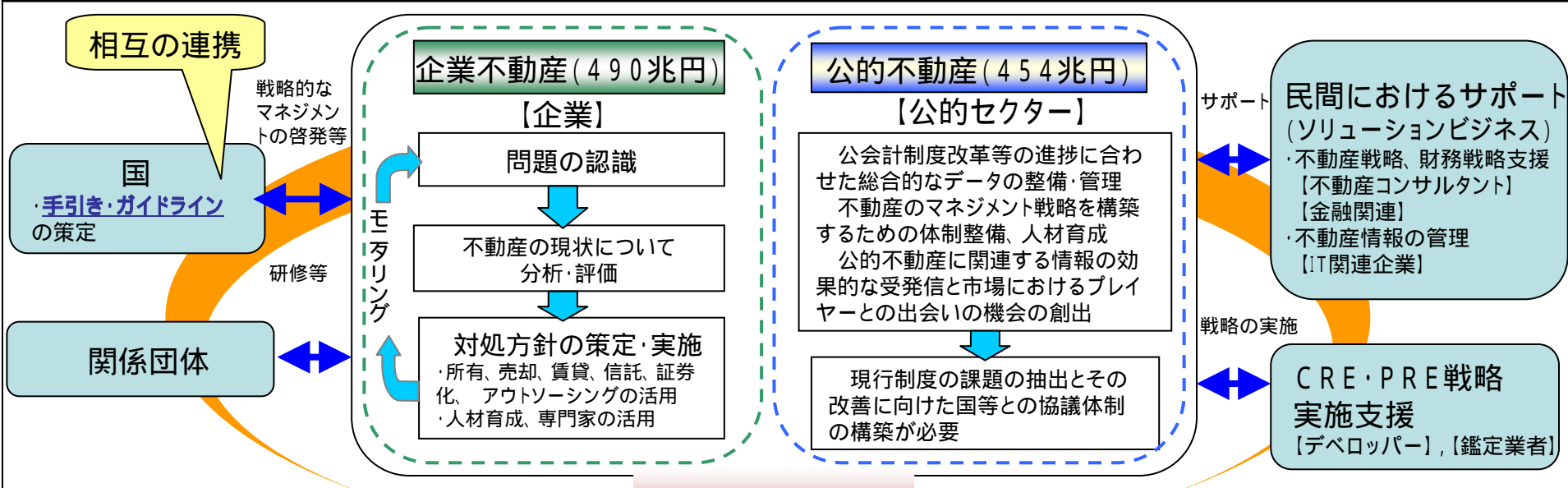
土地政策上の課題

- ・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

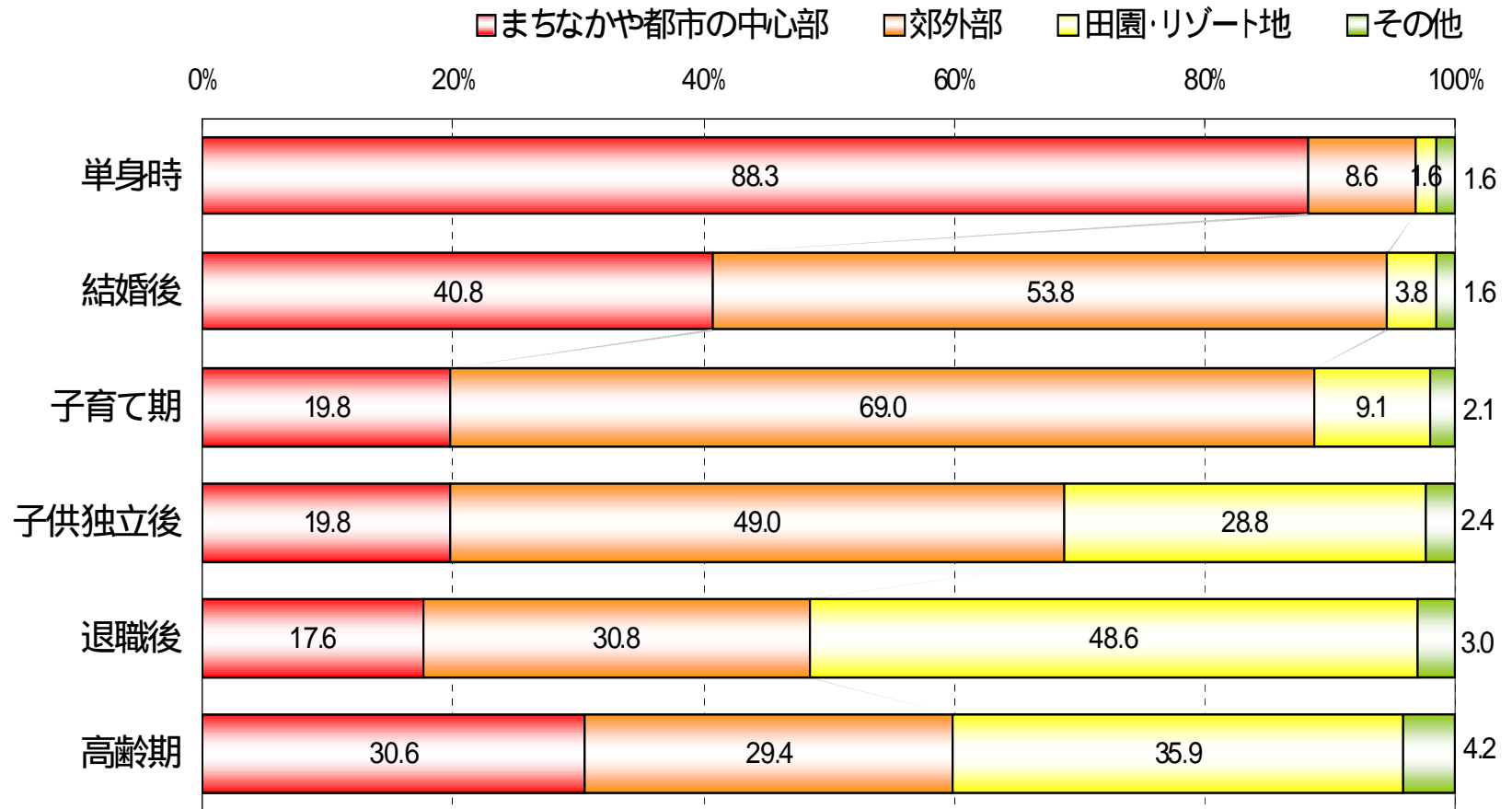


適正な地価形成

土地の有効利用の促進

バブルの再発・拡大の抑制

各ライフステージにおける望ましい居住地

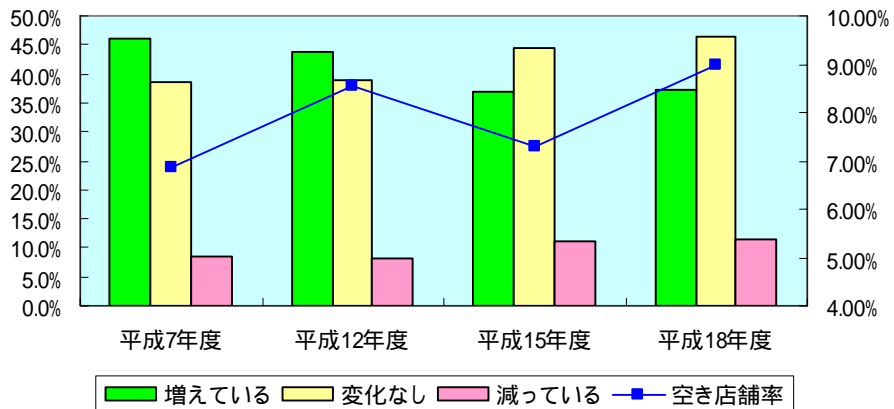


資料: 国土交通省「居住地域に関する意識調査」

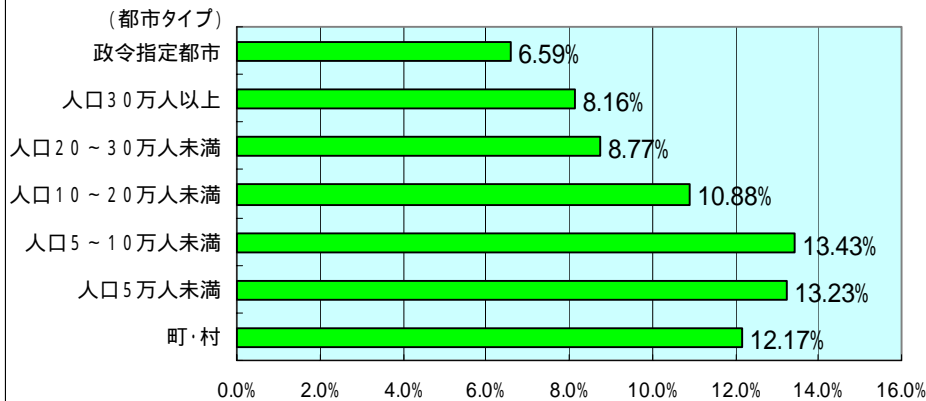
空き店舗の状況

人口規模が小さい都市や、商圈が狭い商業集積ほど、空き店舗率が高くなる傾向にある。また、空き店舗が減少傾向にある自治体もわずかに存在するものの、多くは依然として空き店舗が解消されず、長期間そのままになっている。

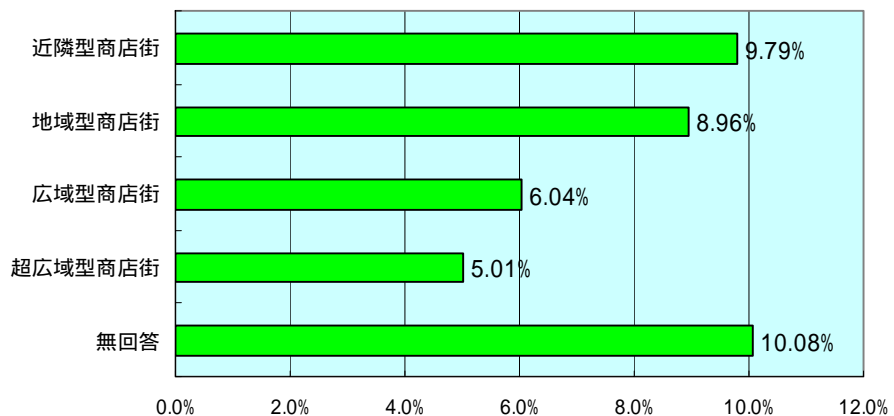
空き店舗率と空き店舗の過年度比較



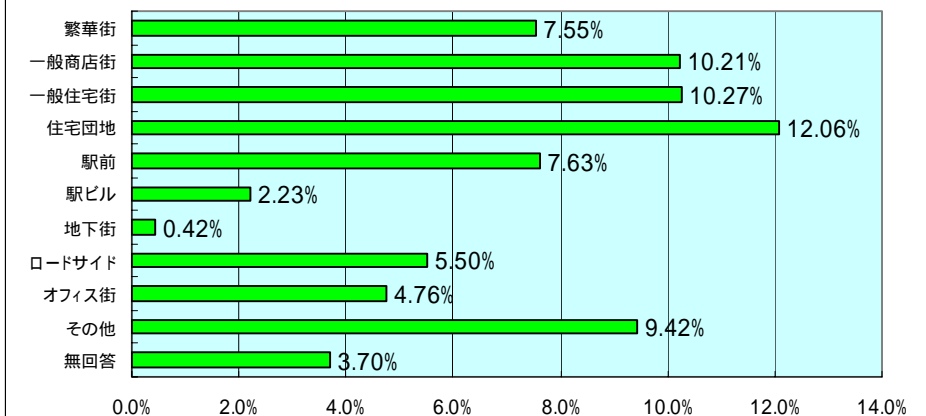
空き店舗率(人口規模別 平均)



空き店舗率(商店街タイプ別 平均)



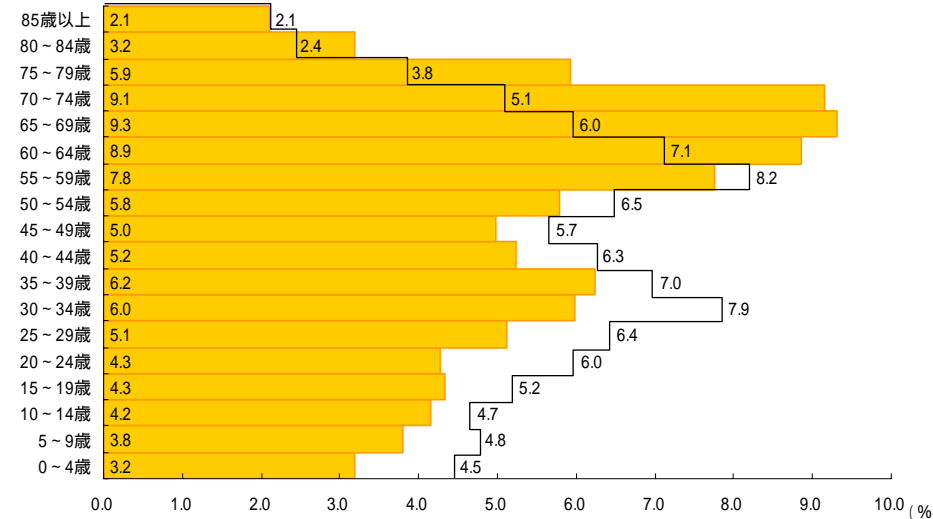
空き店舗率(立地環境別 平均)



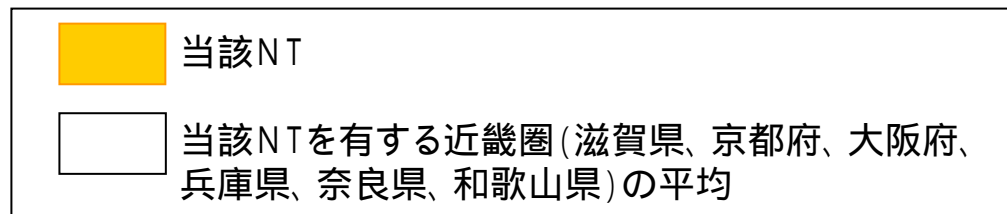
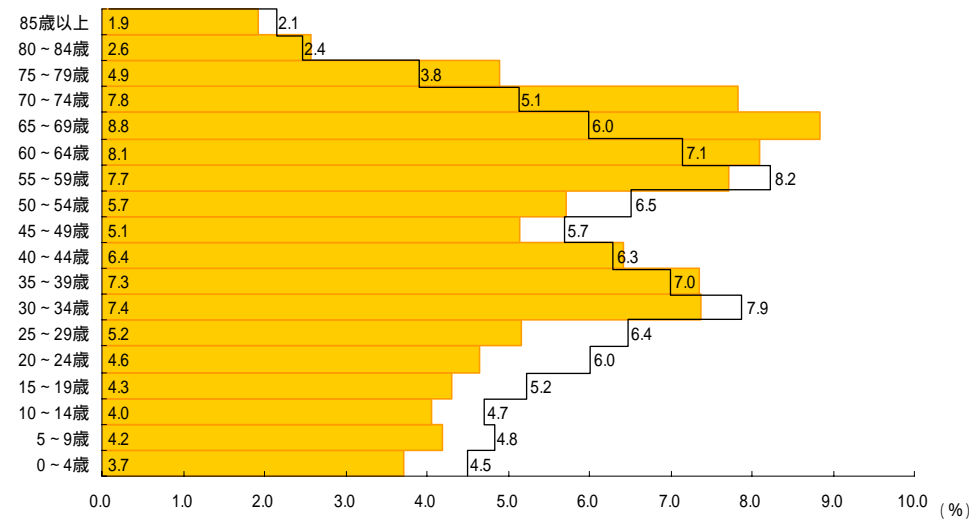
ニュータウンの高齢化の現状

昭和40年代に事業着手されたニュータウン(平成17年国勢調査より)

<明石舞子>



<千里ニュータウン>



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：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：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。



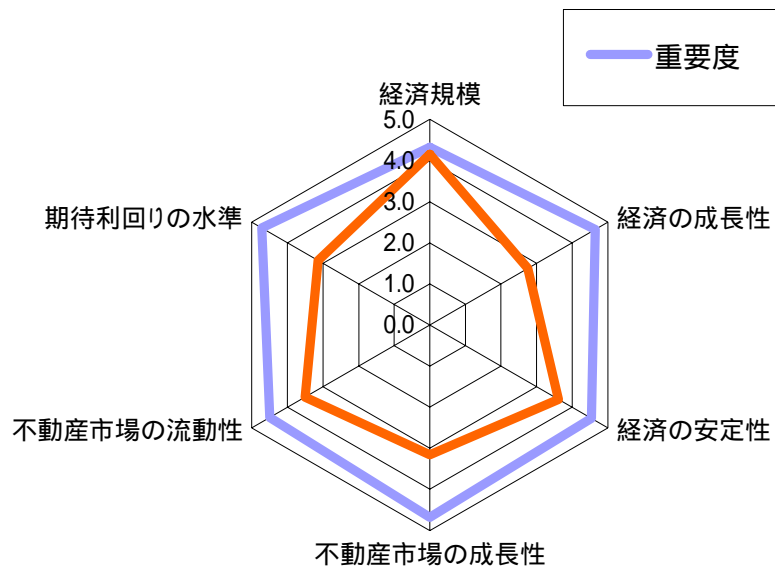
主体：任意団体

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。

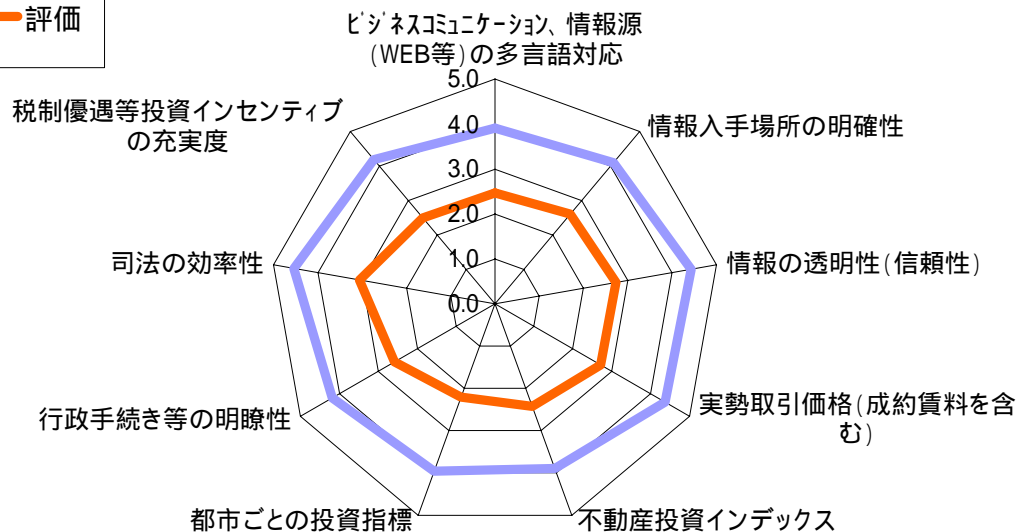


投資決定に際しての重要度と日本の評価

【投資の適格性に関する事項】



【不動産投資インフラ整備の状況に関する事項】



資料: 国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

注: 各項目について、「投資決定上の重要度」と「日本の評価」について5段階で尋ね、その回答を5ポイントから1ポイントまでで点数化し、回答数に応じて加重平均して求めた数値をグラフに表した。

土地市場の条件整備に向けて

土地に関する情報政策の体系

市場メカニズムが適正に発揮されるための環境を整備するため、個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や、利便性や収益性の判断に資する情報の提供が必要。

価格等に関する情報

品質等に関する情報

土地情報

投資不動産データ

民間不動産情報

土地に関する統計情報

地価公示

29,100地点
(H20年)

不動産取引
価格情報

247,157地点
(H20年4月現在)

不動産
管理に係
るデータ

鑑定評価
に係る
データ

レインズ

Jリート

42銘柄
1,785地点
(H20.3.29時
点)

民間物
件情報

土地基本
調査等

49万法人
(H20年度)

官民情報の連携(情報流通環境の整備(EDI含む))

情報の利活用の促進に向けた取組み
(多言語対応、ITの活用含む)

土地の安全
性に関する
調査

国民

【安全安心な不動産取引・利用】
・市況や値付けの合理的な判断
・良質な既存住宅流通の円滑化
・市場参加者の増加
・資産の運用 等

企業

【企業価値の向上】
・資産価値の適正評価
・多様なサービスの提供
・国内の年金資金、国際的な投資
資金の流入 等

行政

・適正な公的土地評価
・土地利用動向の把握
・経済政策への活用
・用地補償への活用 等

不動産市場の活性化、透明性・信頼性の向上

土地の安全性に関する情報の整備・提供

過去からの土地の状況の変遷に関する情報に加え、各行政機関が保有する災害履歴や災害想定区域の情報等を幅広く集約し、誰もが土地の安全性を容易に判断できる情報として整備・提供する手法を検討することにより、被災しにくい土地利用への転換を促すなど安全・安心な居住環境の実現を図る。

土地状況変遷情報

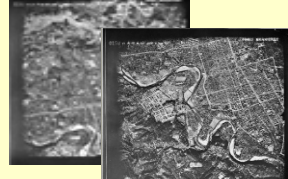
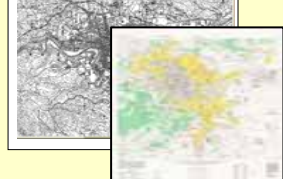
現在と対比することで土地の変遷がわかるよう過去の土地利用を地図資料に整理

典拠資料

旧版地形図・空中写真等

明治期の地形図（5万分の1）

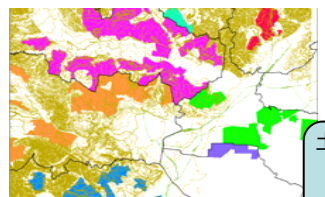
米軍空中写真（昭和20年代）



終戦時の地形図（12,500分の1）

人工改変地分布及び地形分類

都市化の進む前の土地利用



土地状況変遷情報整備

土地状況変遷図（人工改変地）

土地状況変遷図（旧地形分類）

土地状況変遷図（土地利用分類 時代）

土地状況変遷図（土地利用分類 時代）

土地状況変遷情報資料（図表、説明書）

災害履歴情報

自然災害により地域が受けた影響を地図資料に整理

既存の災害履歴情報

浸水実績図
 水害統計等
 気象庁資料
 災害報告
 自治体の災害履歴情報
 災害誌、学術文献
 郷土資料等

災害履歴図（土砂災害・・・）

災害履歴図（地震）

災害履歴（浸水）



災害履歴情報整備

災害履歴図

災害履歴情報（災害年表、文献等）

土地の安全性に関する情報の提供

安全・安心な居住環境の実現
 被害発生抑制・軽減

- 地域特性に応じた総合的な土地の安全性に関する情報による安全性の確認
- 土地が潜在的に保有しているリスクを考慮した土地取引、土地利用の実現
- 土地特性をきめ細かく踏まえた、災害に強いまちづくりの推進

解説情報

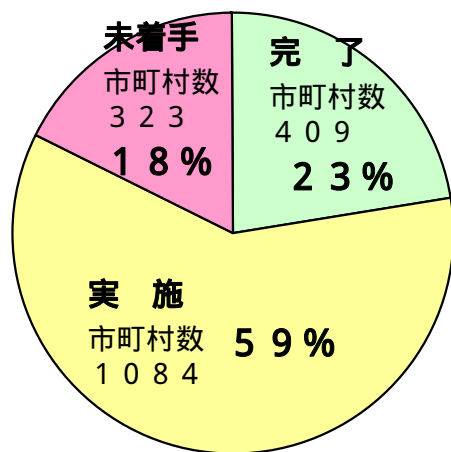
土地状況変遷情報、災害履歴情報を重ね合わせ、土地の安全性に関する情報として利活用する「手引き」の作成

地籍調査の実施状況

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）

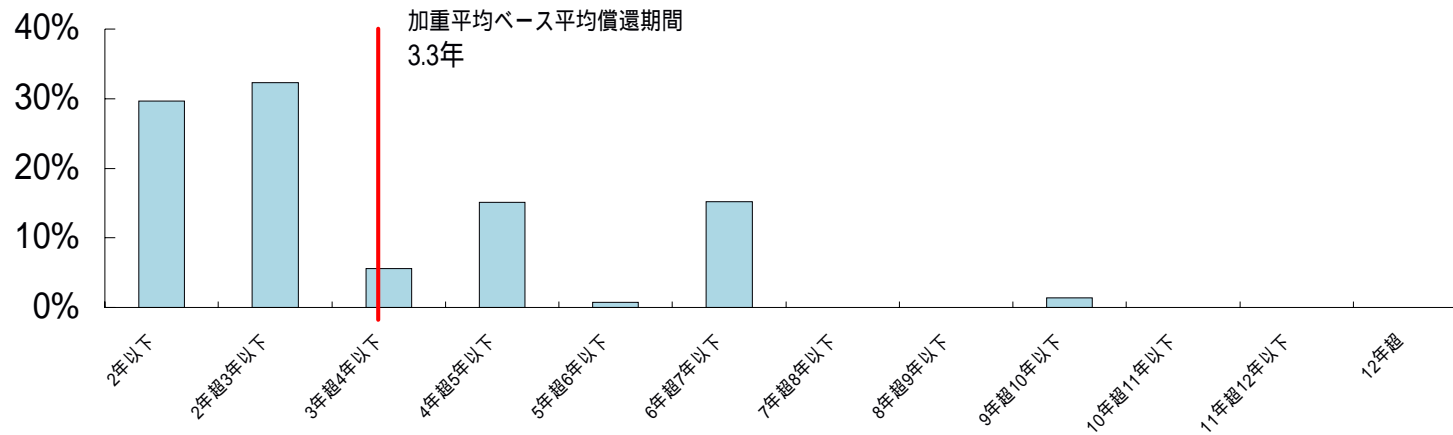


全国市町村数 1816

	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%

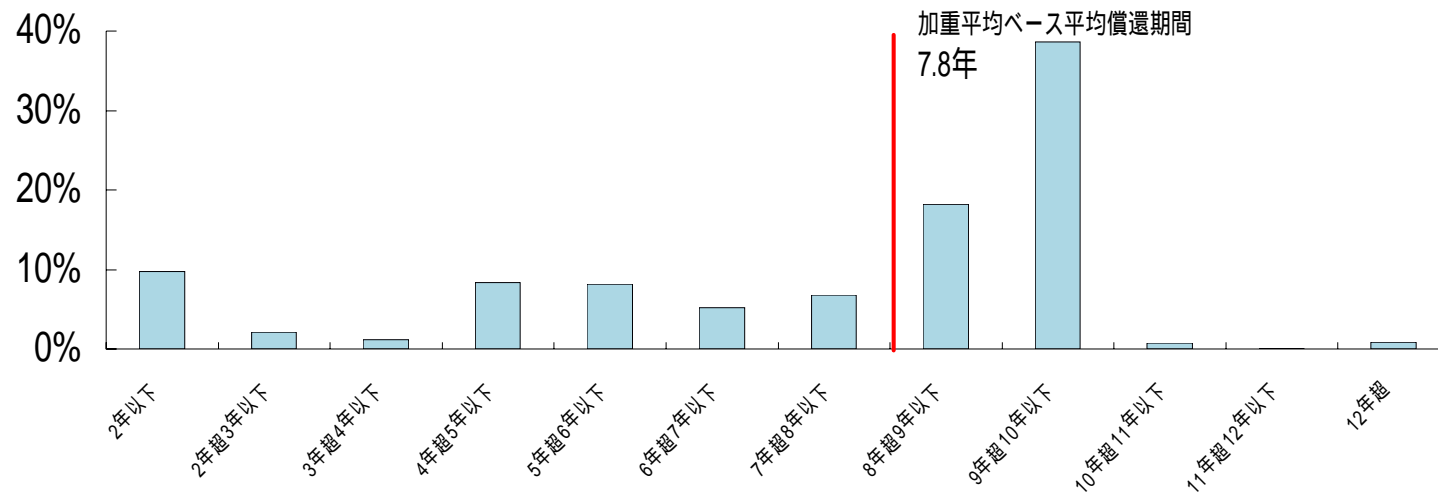
2006年以降発行の日本のCMBS(全体)

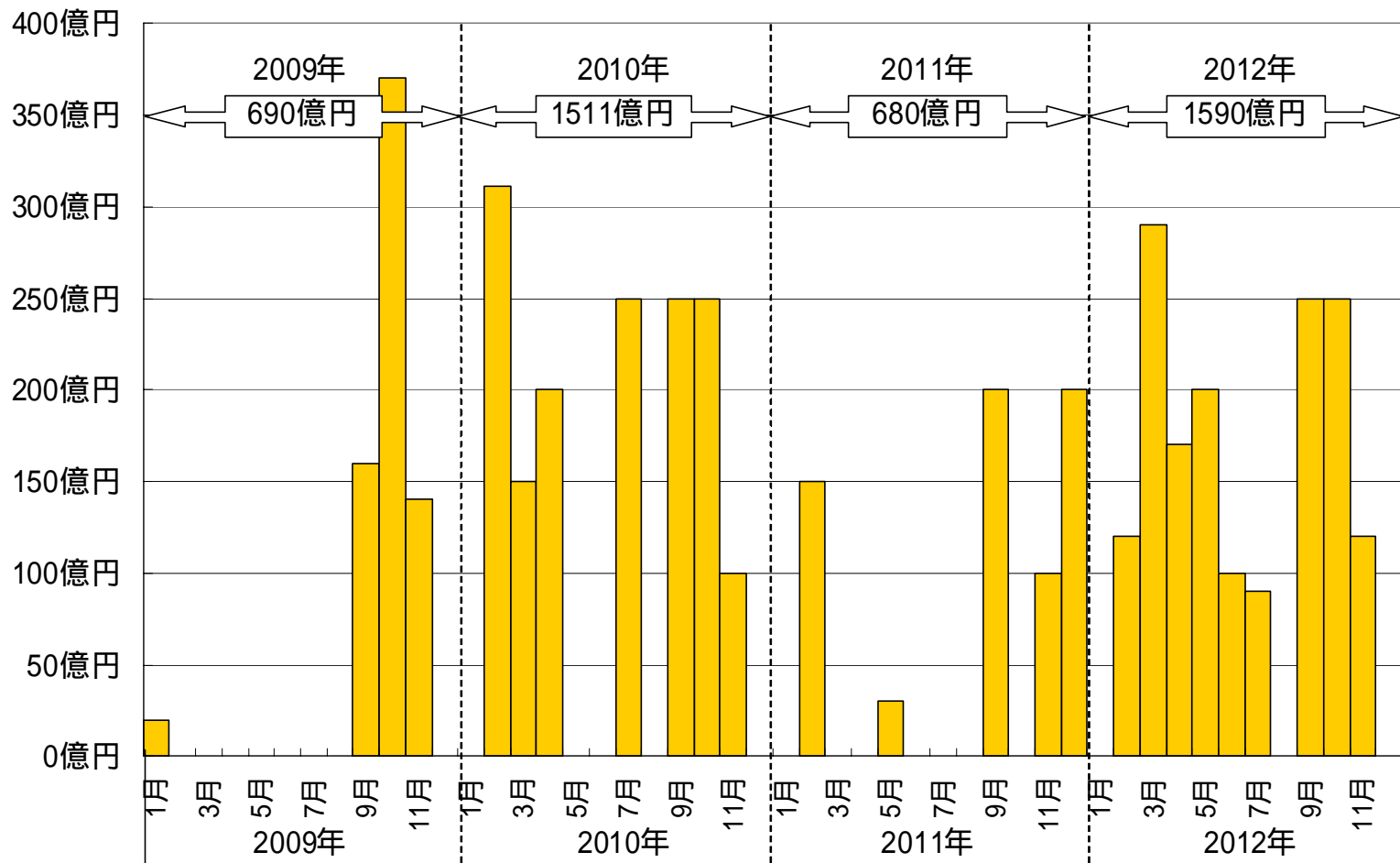
金額ベース



2006年以降発行の米国CMBS(全体)

金額ベース



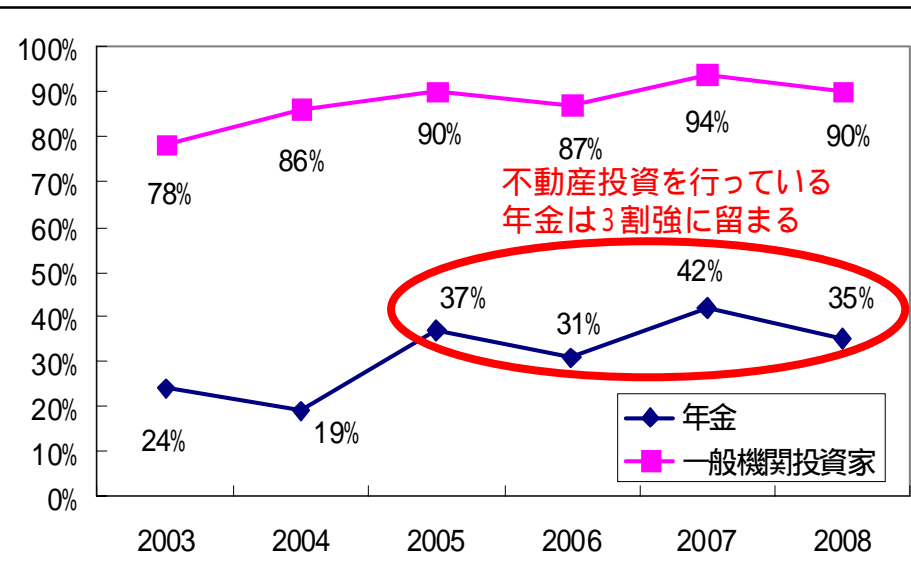


2008年12月末時点

資料: 第4回「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」資料

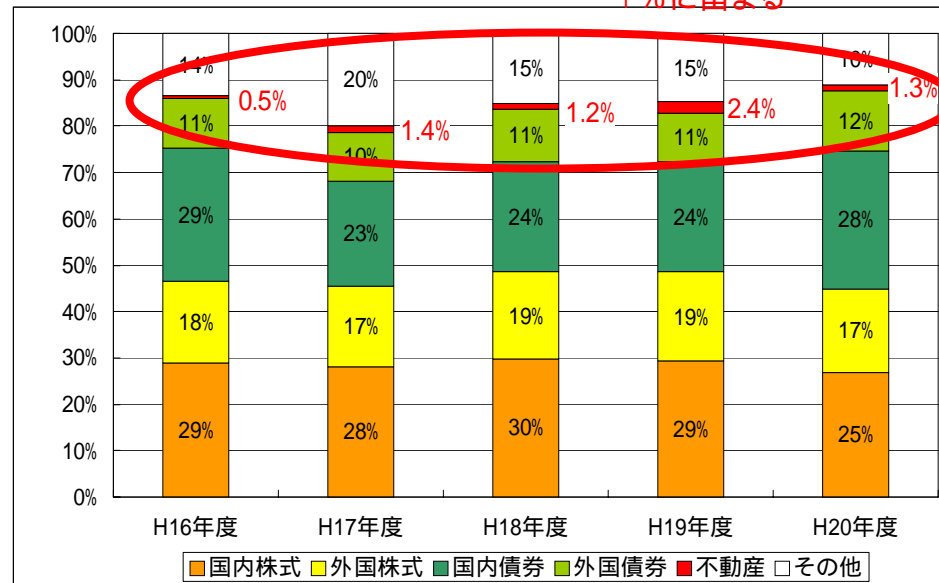
年金の不動産投資について

< 実物不動産か不動産証券化商品に投資を行っている年金の割合 >

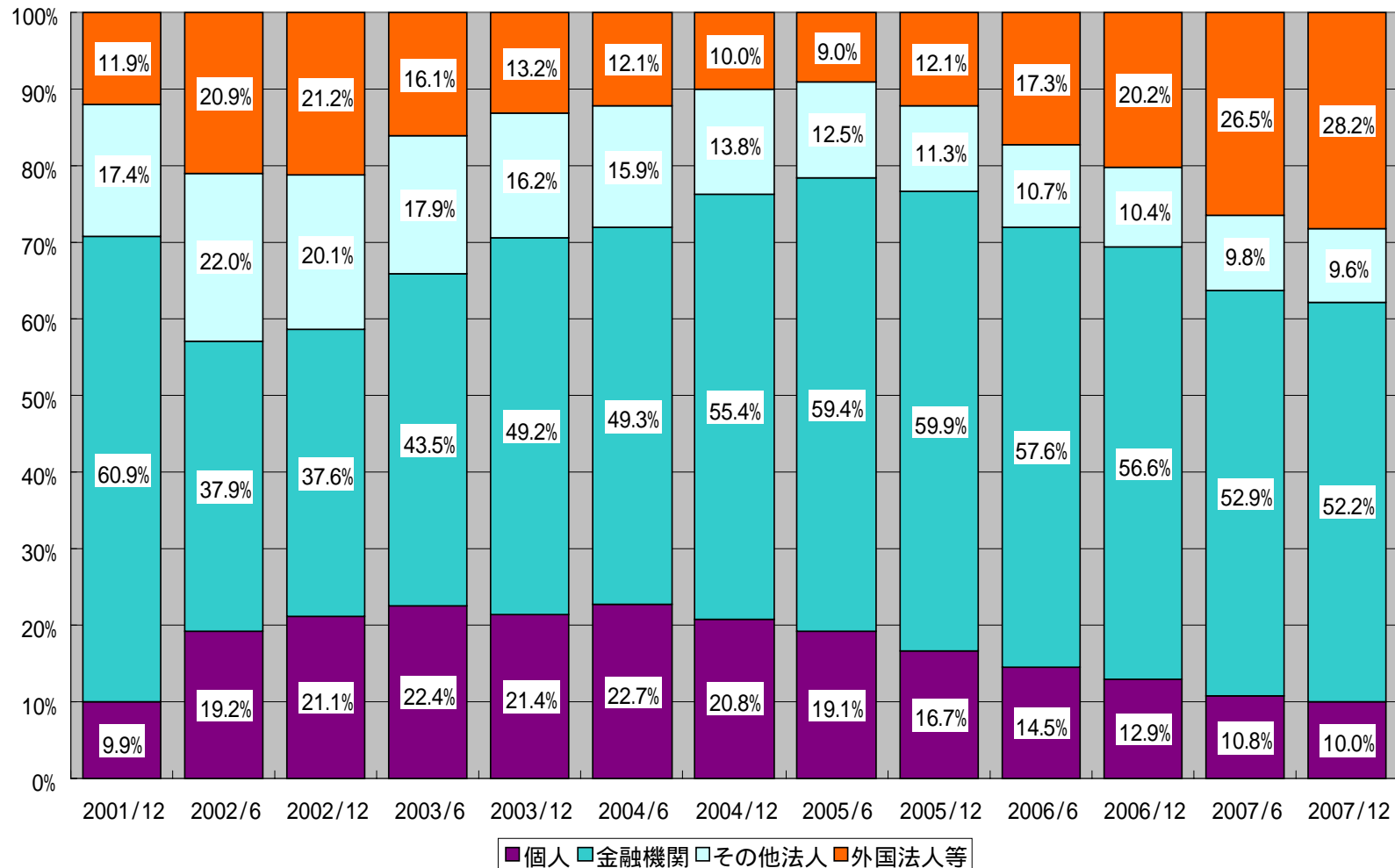


資料: 『第8回 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査報告書』
ARES(2008年7月)より

< 年金の資産配分 > 不動産への資金配分は1%に留まる



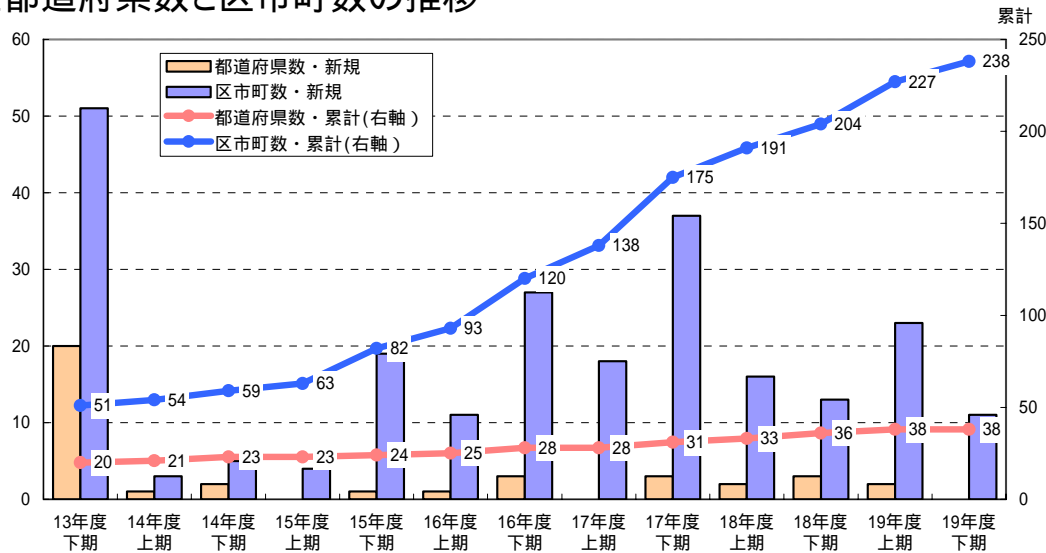
資料: 『第8回 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査報告書』
ARES(2008年7月)より



資料: 各運用会社資料から大和総研作成

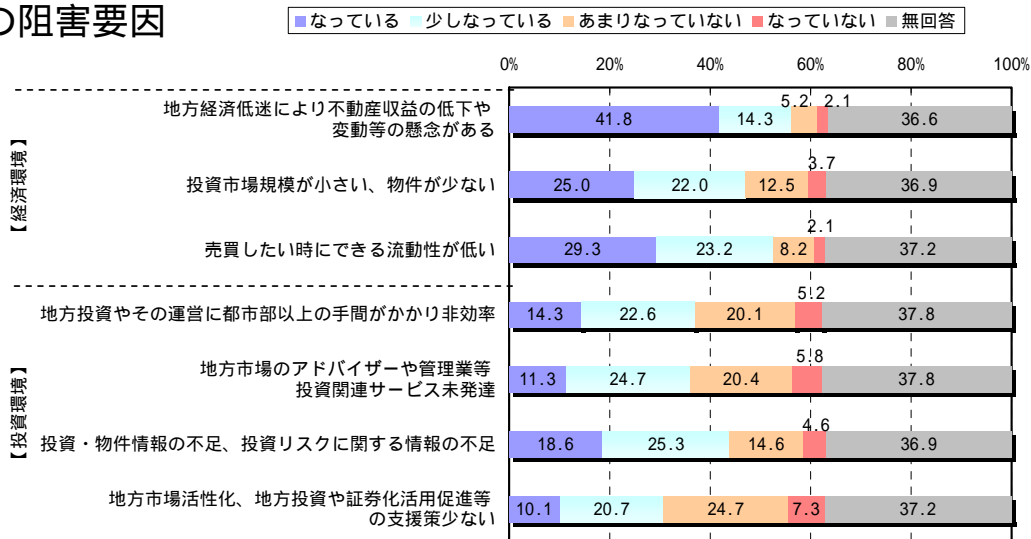
地方における不動産証券化

Jリート取得物件の所在都道府県数と区市町数の推移



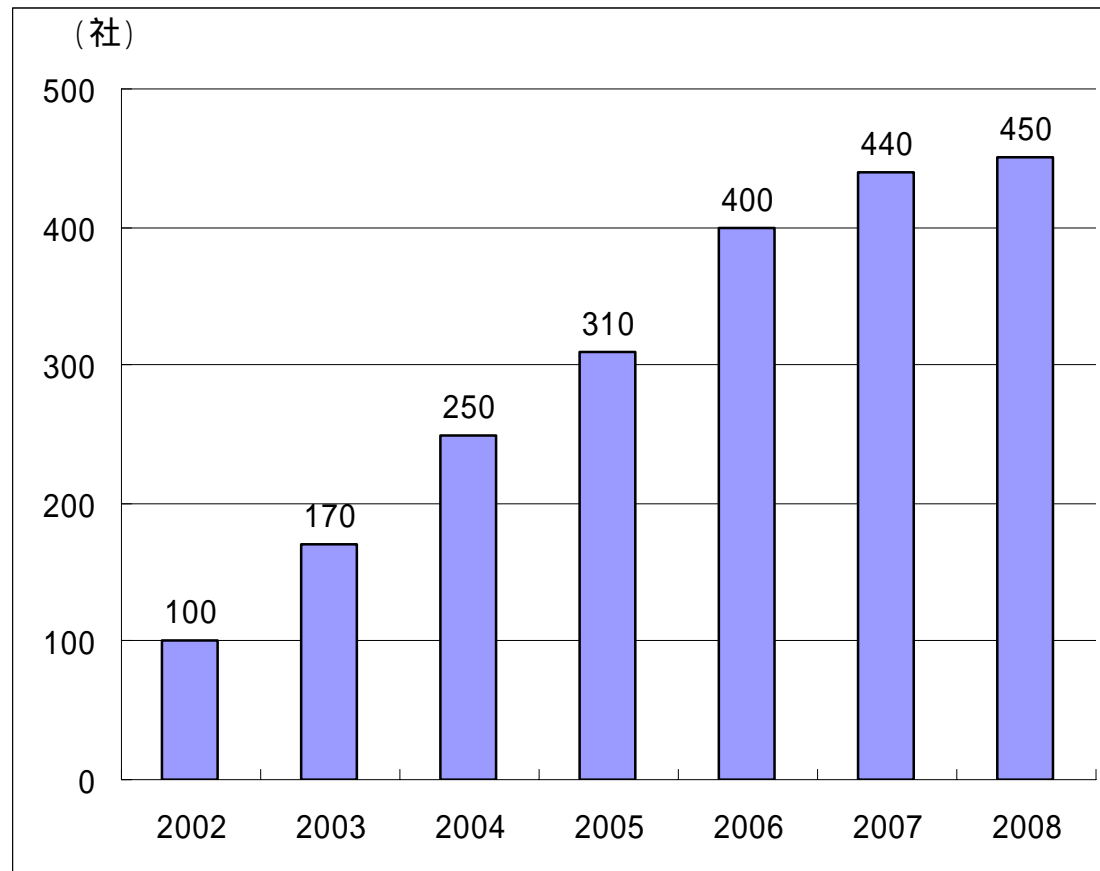
資料: (株)都市未来研究所

地方への不動産投資の阻害要因



資料: 国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

PM事業者数の推移



(出所) 総合ユニコム「月刊プロパティマネジメント」より住信基礎研究所作成

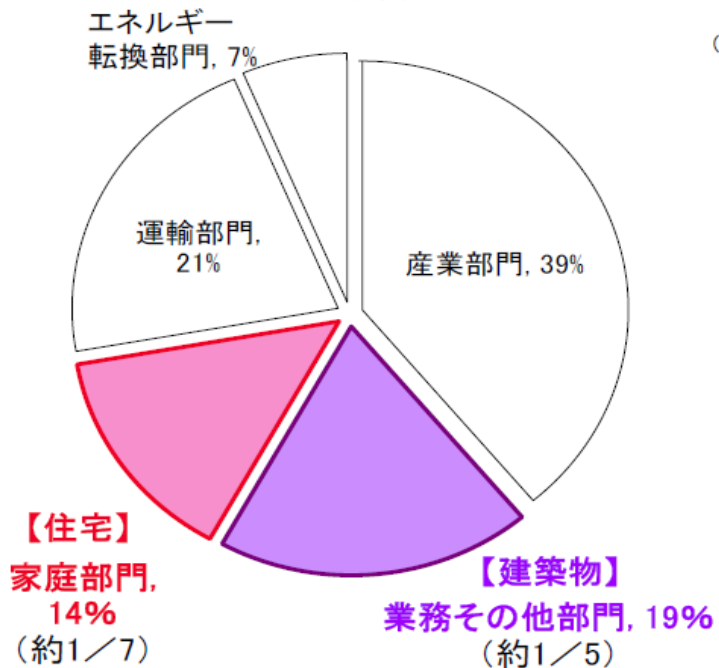
(注) 総合ユニコムがプロパティマネジメント事業者総覧アンケート発送数を元に推計したもの

不動産と環境(民生部門のCO2排出状況)

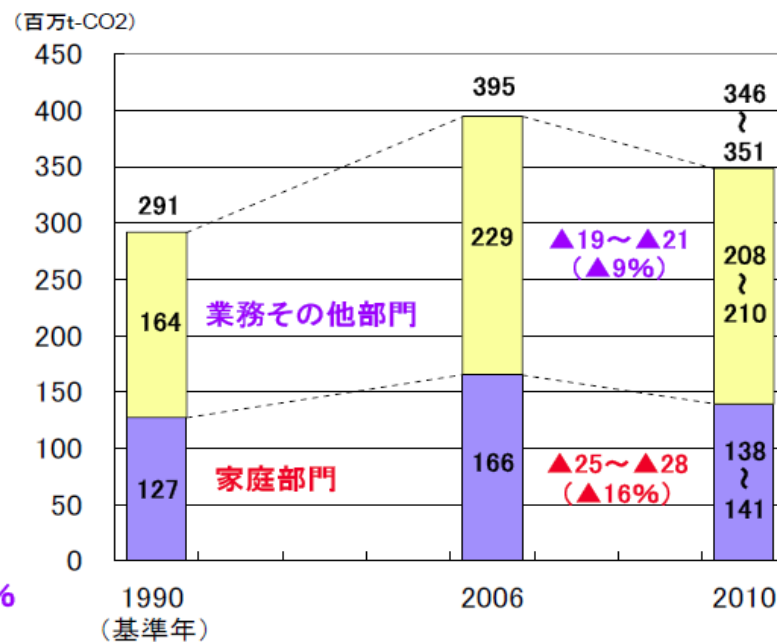
我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅などの「家庭部門」、オフィスなどの「業務その他部門」の占める割合はそれぞれ約14%、約19%と、双方合わせて全排出量の3分の1を占めている。

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)。

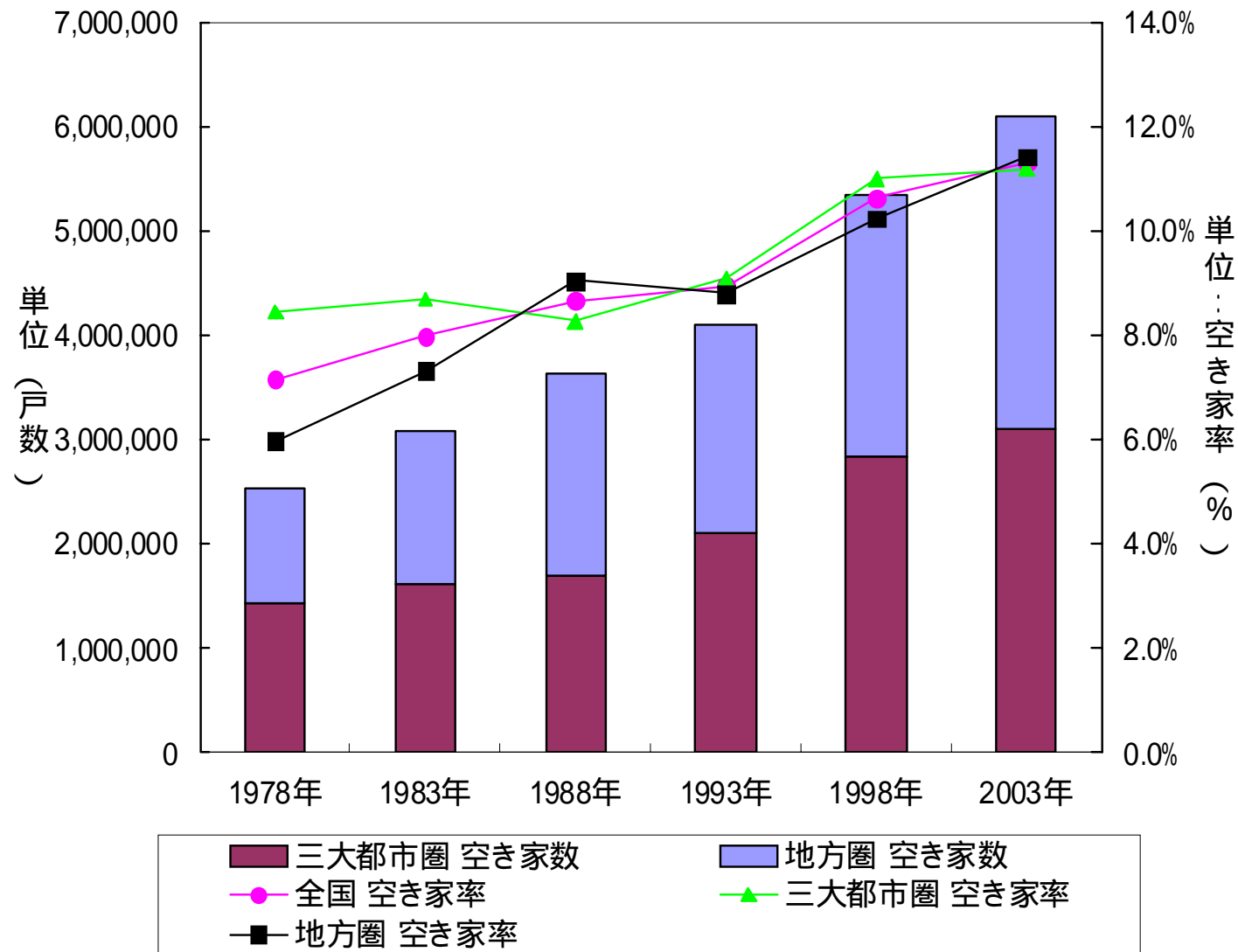


図1 「大丸有地区」
出典:三菱地所株式会社ウェブサイト



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

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