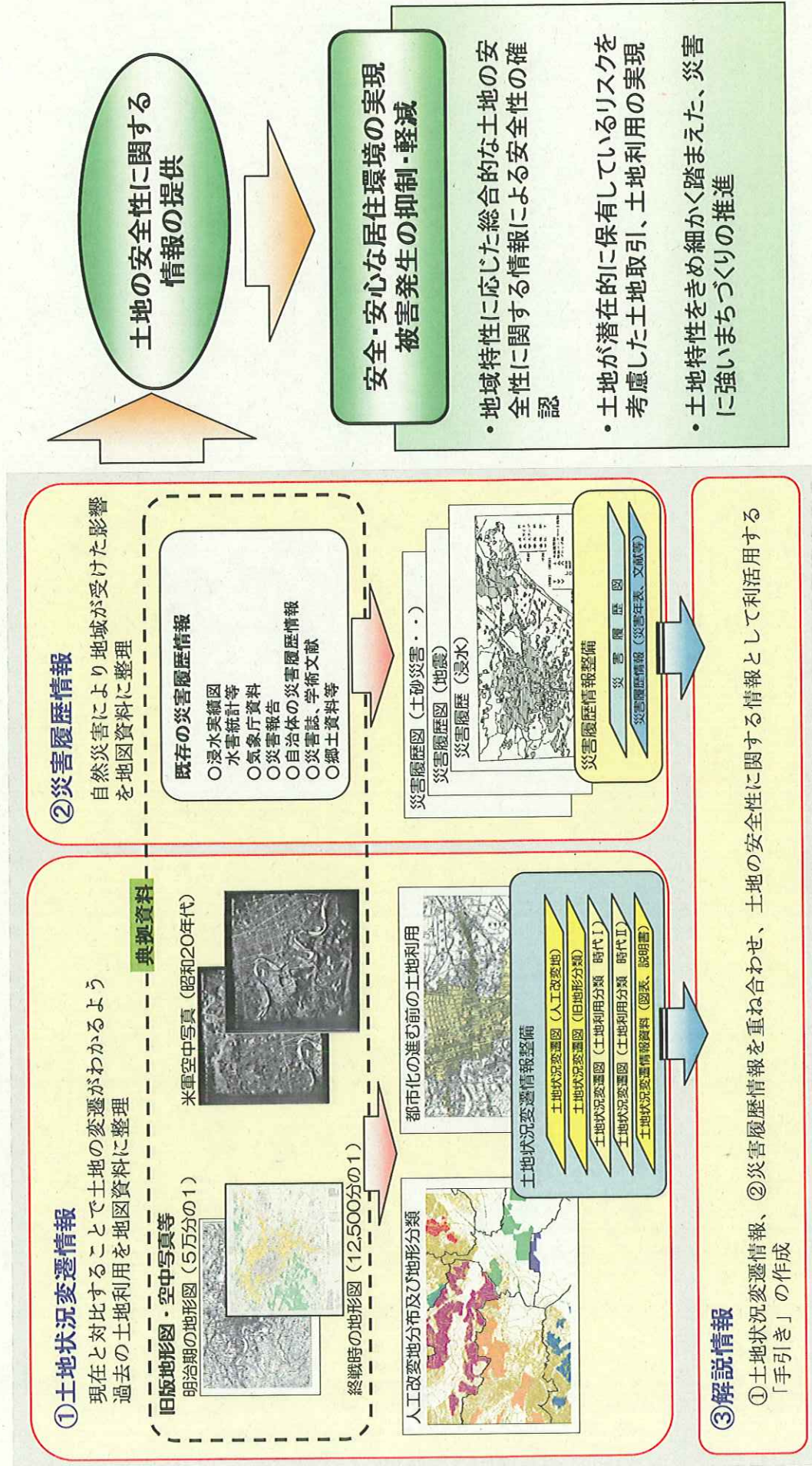


[図16] 土地の安全性に関する情報の整備・提供

人口変化地の改変履歴や災害履歴など、土地の安全性に関する情報を整備・提供する必要がある



[図17] ブラウンフィールドの推定規模

土壤汚染対策が多額となるため土地売却が困難と考えられる潜在的なブラウンフィールドは、資産規模10.8兆円、面積2.8万haにのぼる

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



○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

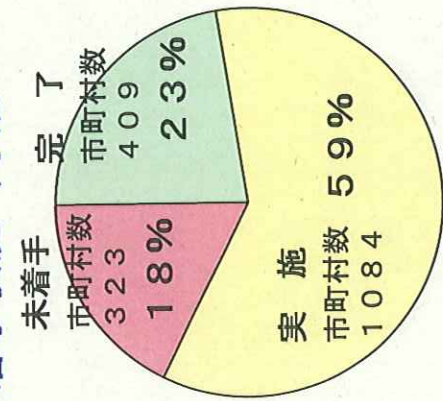
[図18] 地籍調査の実施状況

地籍調査の実施状況は、平成19年度末で全国で48%、都市部では20%にとどまっている

○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	286,200	136,932	48
都市部(DID)	12,255	2,434	20
DID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

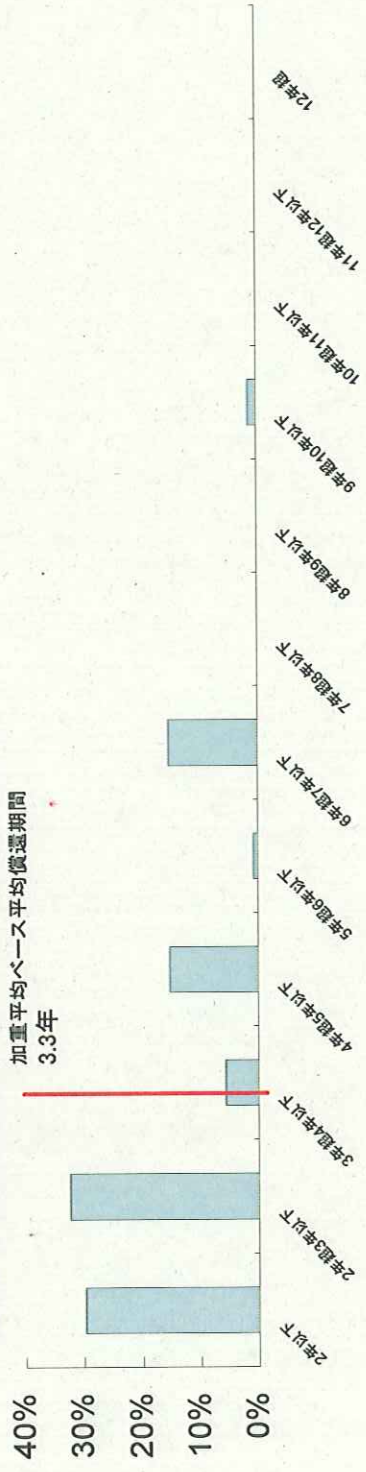
	市町村数	比率
地籍調査着手 うち、全域完了 調査実施中 休止中	1,493 (409) (717) (367)	82% (23%) (39%) (20%)
地籍調査未着手	323	18%
合計	1,816	100%

[図19] わが国及び米国におけるCMBSの平均償還期間

CMBSの平均償還期間は米国の平均7.8年に対して、我が国は3.3年にとどまっている

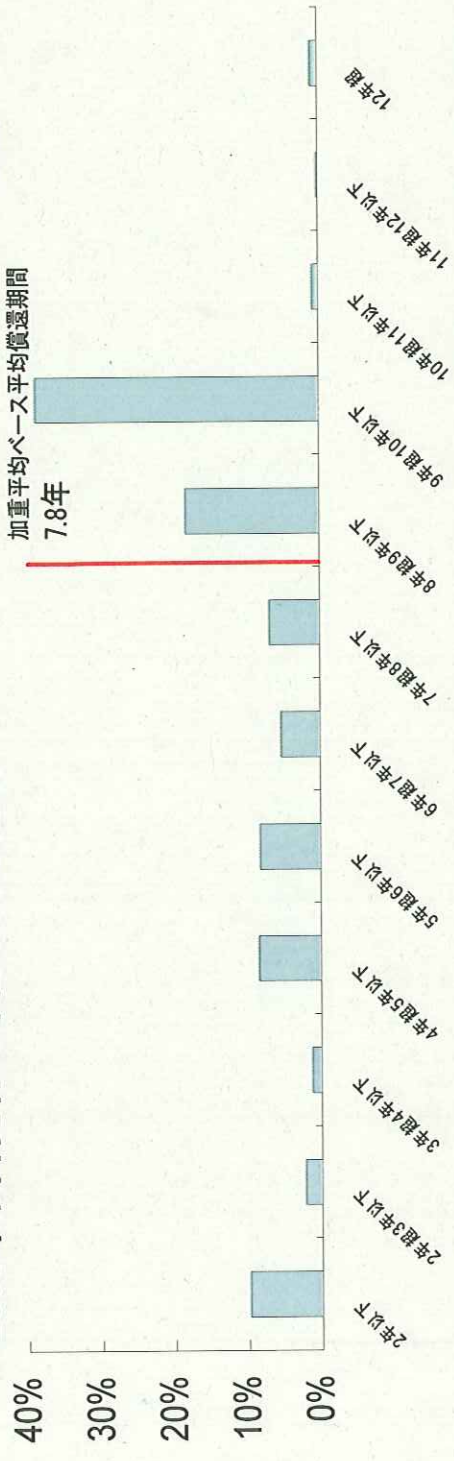
金額ベース

2006年以降発行の日本のCMBS(全体)



金額ベース

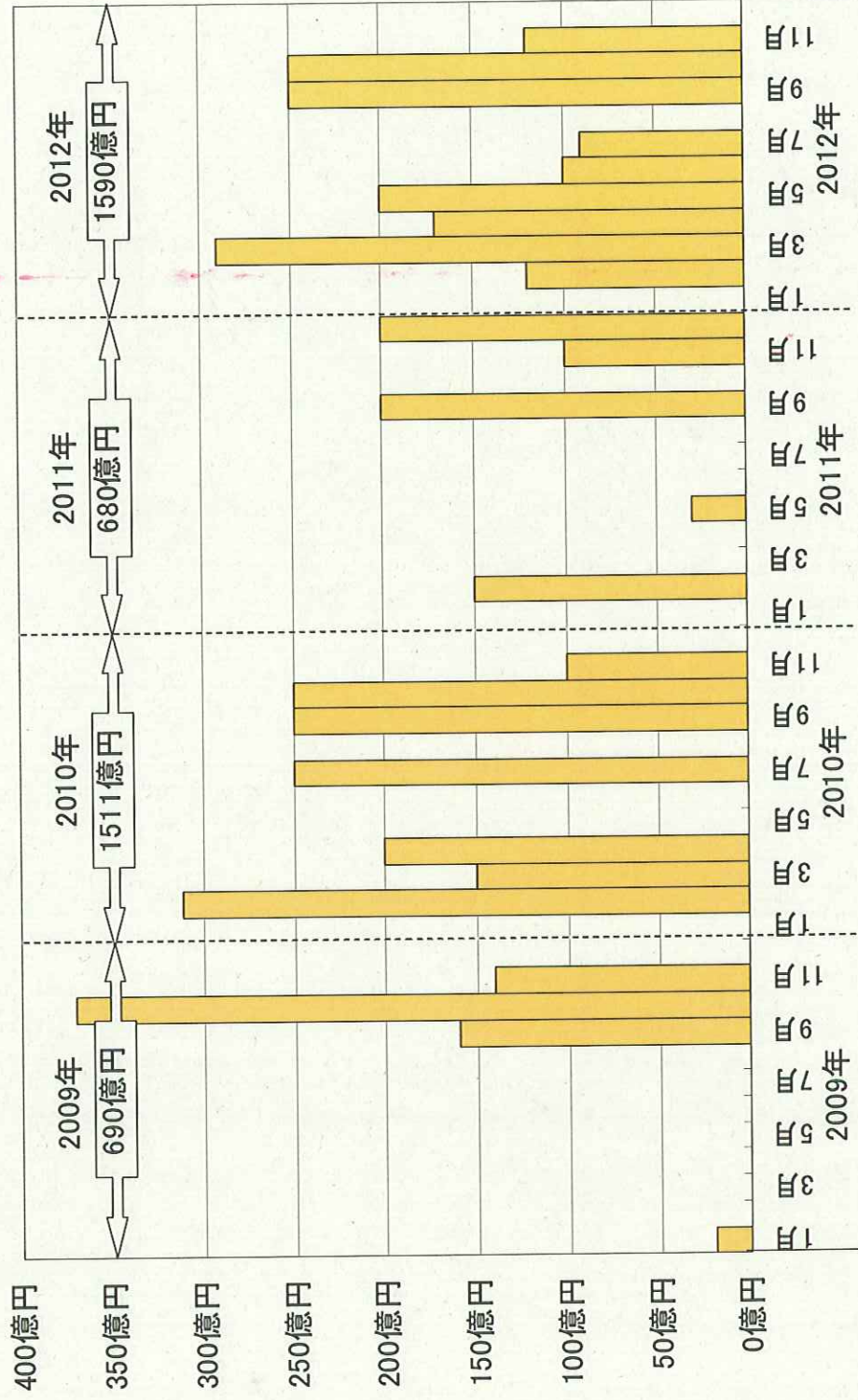
2006年以降発行の米国CMBS(全体)



出典：第2回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会 赤井委員発表資料

[図20] Jリーートの投資法人債の償還スケジュール

国際的な信用収縮の流れの中で、Jリーートの投資法人債の大量の償還が予定されている



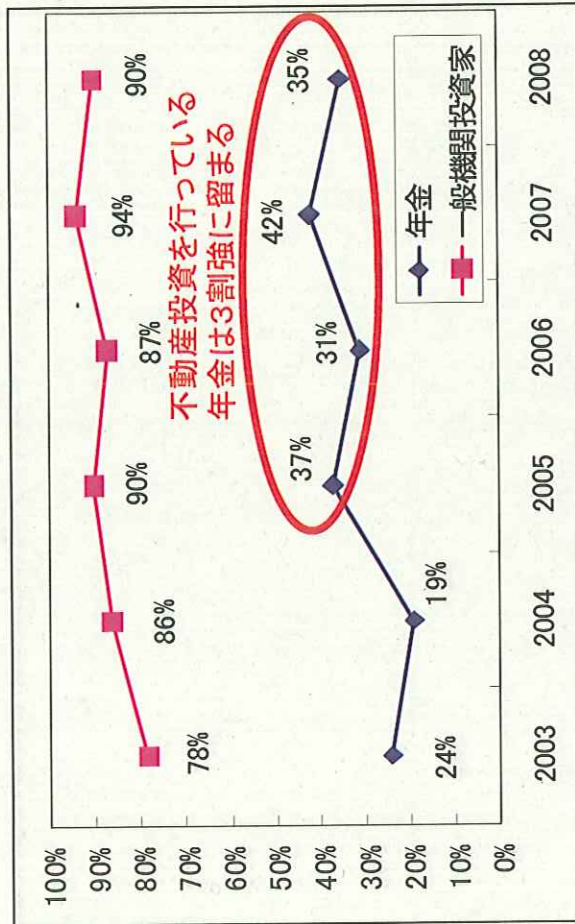
※2008年12月末時点

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

[図21] 年金の不動産投資の状況

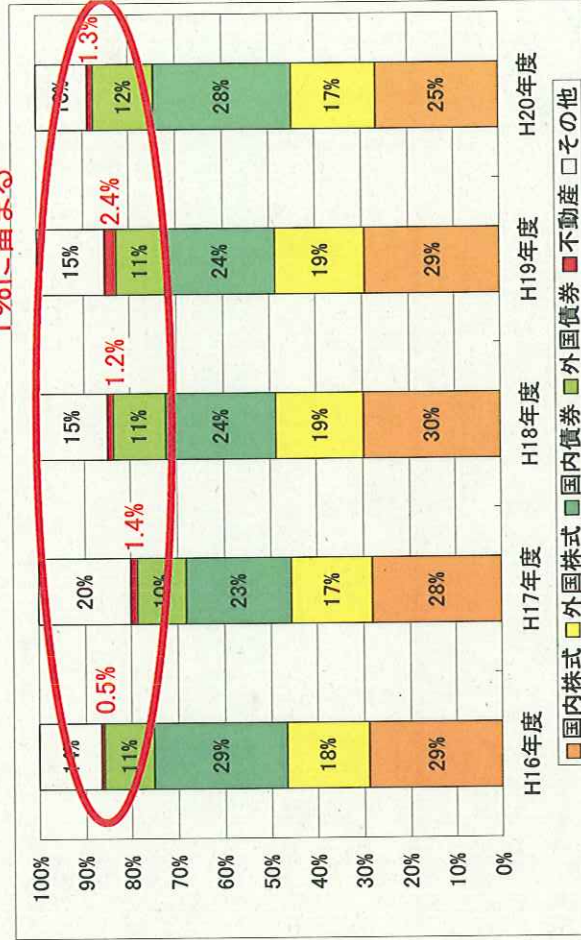
不動産投資を行っている年金は3割強に留まっており、年金の不動産への資金配分も1%に留まっている

＜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

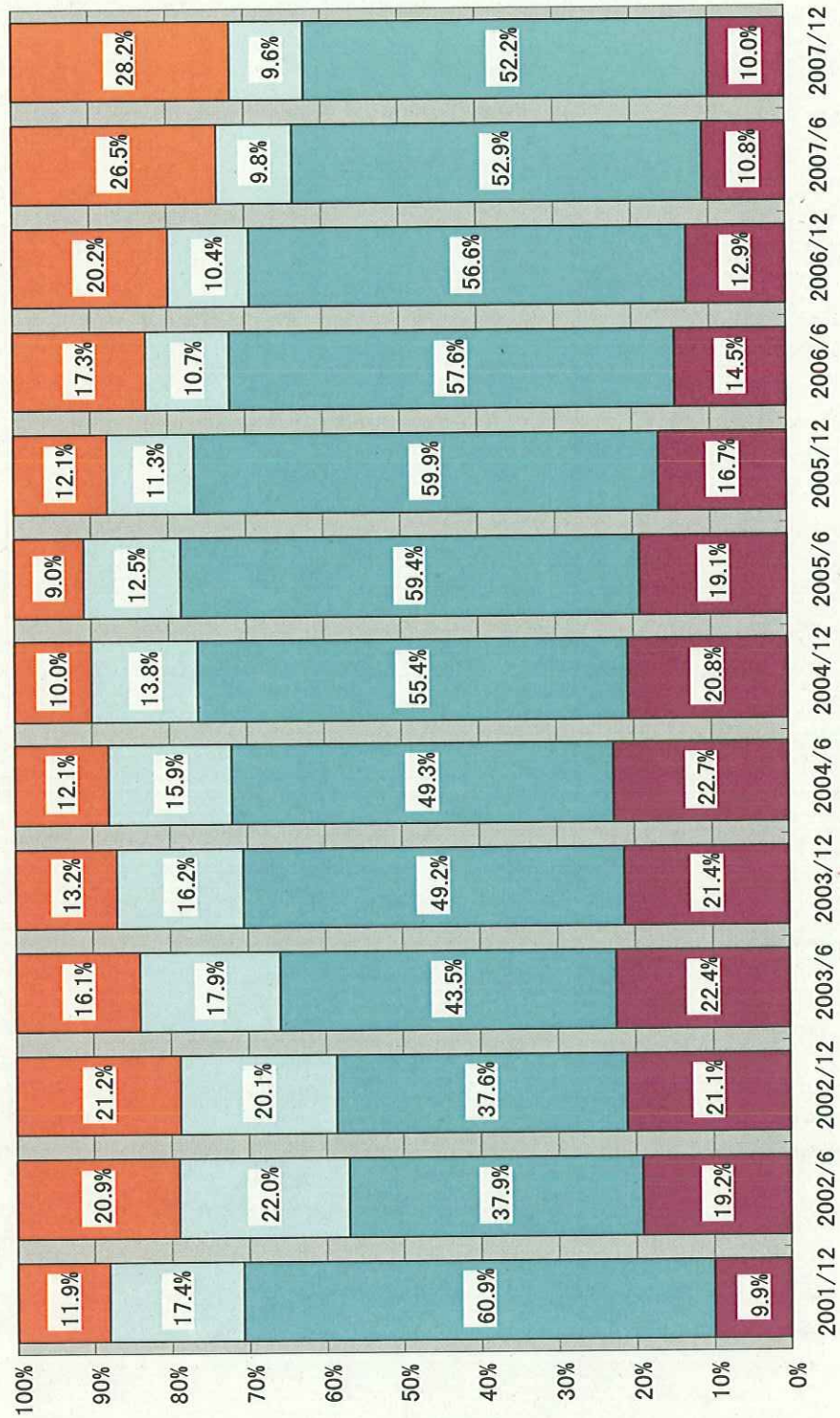
＜年金の資産配分＞不動産への資金配分は1%に留まる



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

[図22] Jリート投資家層の推移

Jリートについては、一時、個人投資家層の拡大が見られたが、近年、停滞が続いている



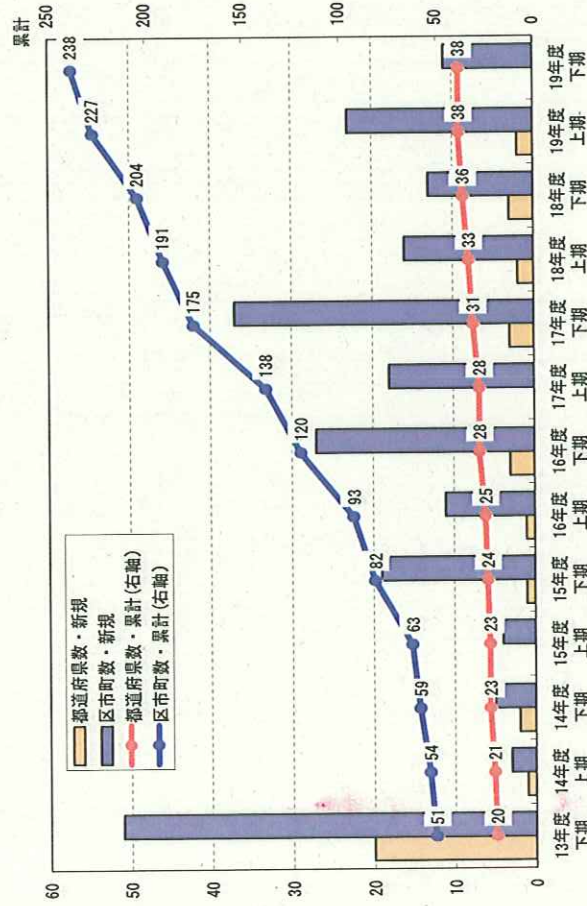
■個人 □金融機関 □その他法人 □外国法人等

資料：各運用会社資料から大和総研作成

[図23] 地方における不動産証券化

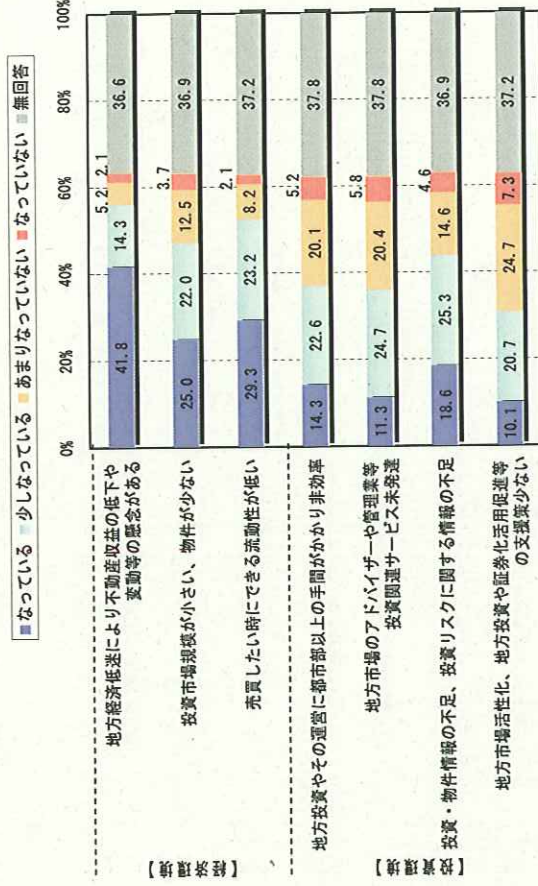
Jリートによる地方物件の取得の増加など、地方への不動産投資の拡大が見られたものの、地方の経済環境、情報や人材等の投資環境面で制約があるとされている

◆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)都市未来総合研究所

◆地方への不動産投資の阻害要因

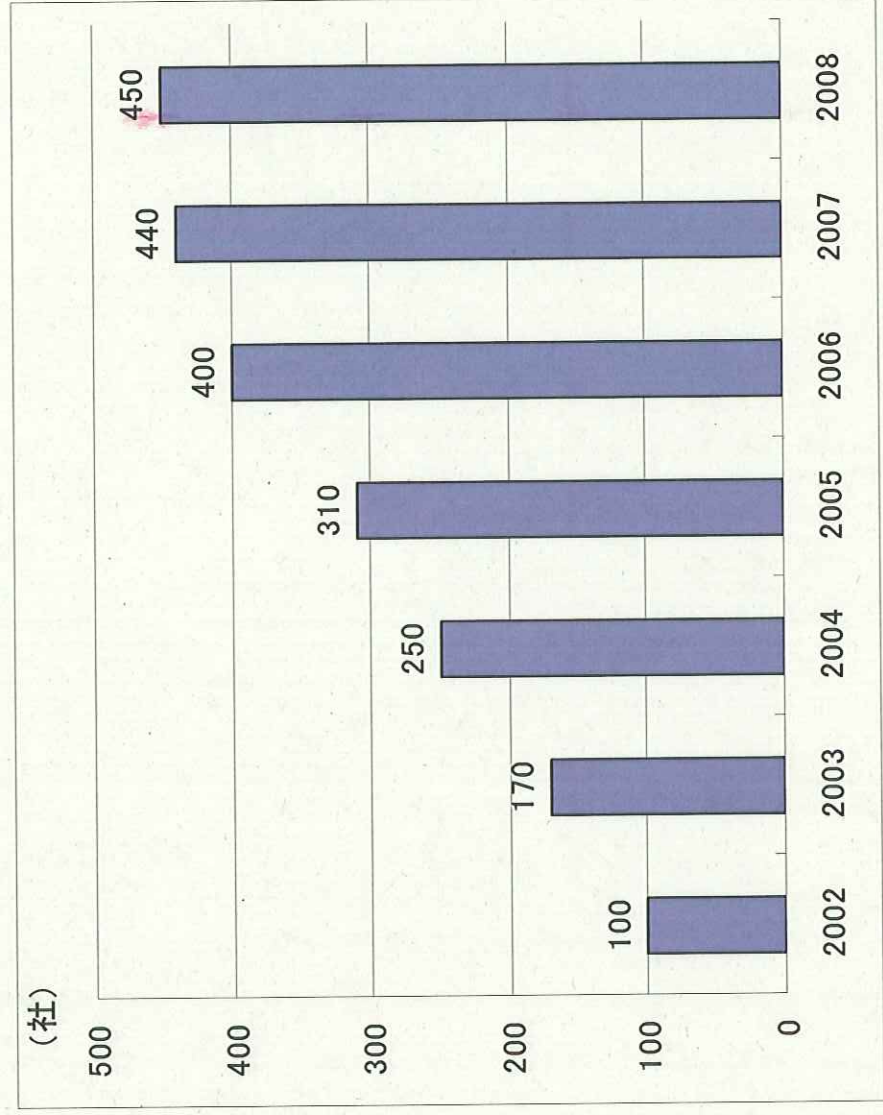


資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

[図24] プロパティマネジメント事業者数の推移

不動産証券化市場の拡大に伴い、プロパティマネジメント業務等の不動産関連ビジネスが拡大

■ 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

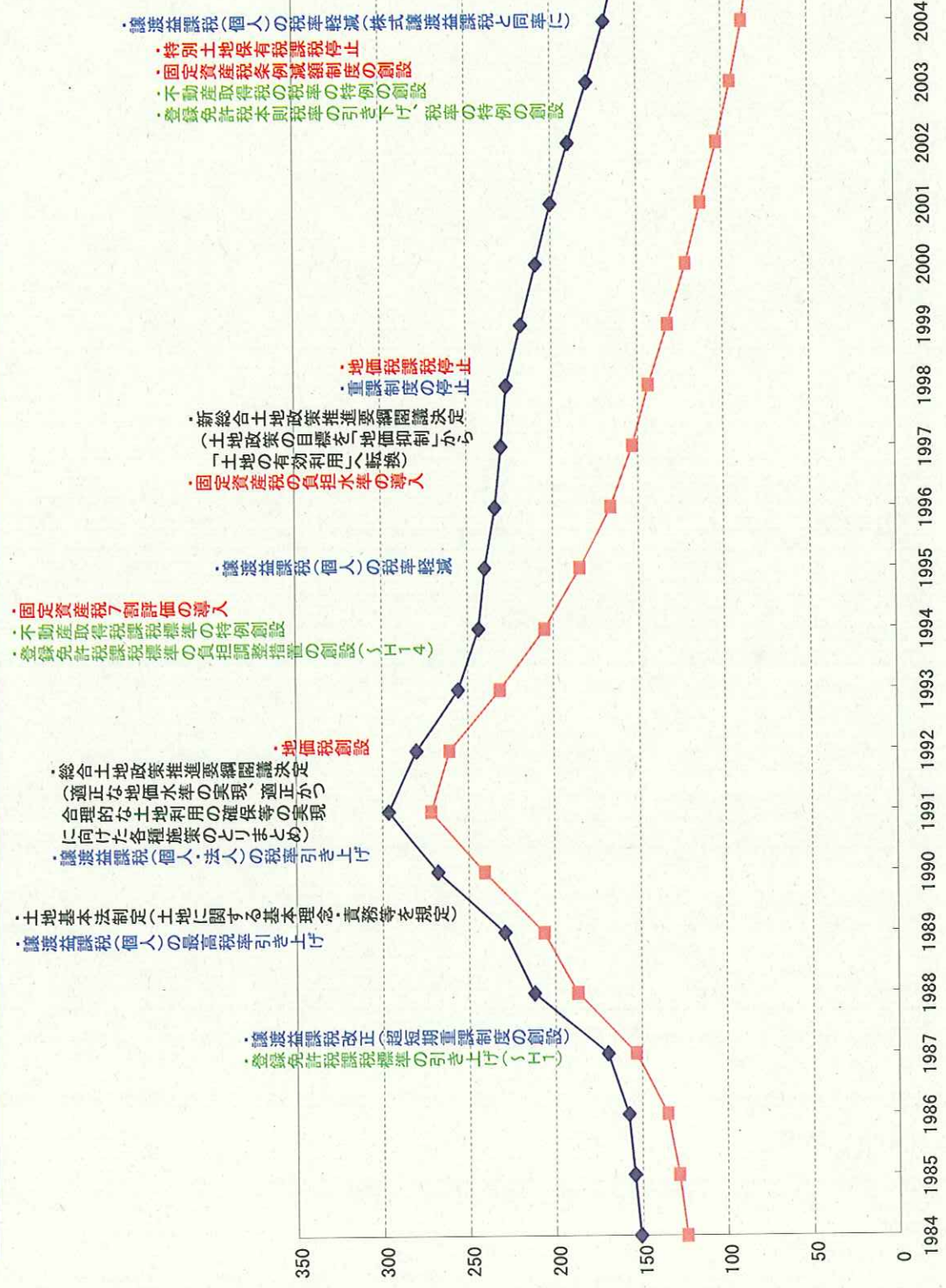
[図25] 土地税制の変遷

土地税制については、かつては「土地神話」を前提として地価高騰に対処するための課税強化が行われてきた

緑字は流通に係る課税
 赤字は保有に係る課税
 青字は譲渡に係る課税



(指数：1974年=100)



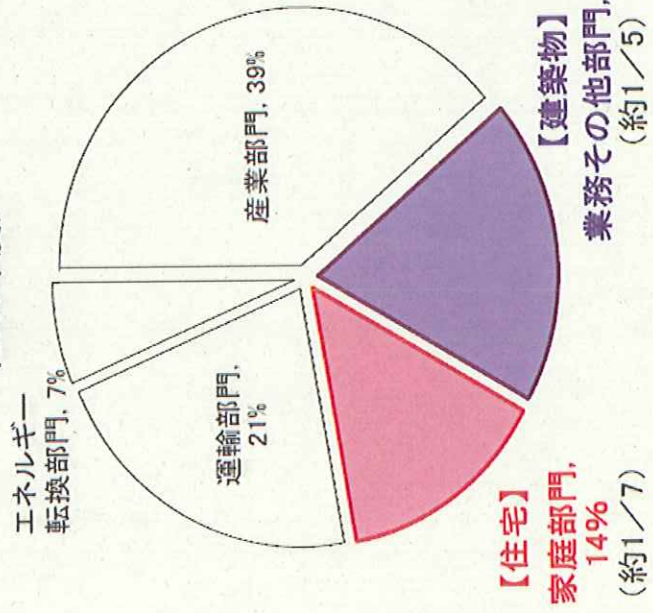
- 譲渡益課税(個人)の税率軽減(株式譲渡益課税と同率に)
- 特別土地保有税課税停止
- 固定資産税条例減額制度の創設
- 不動産取得税の税率の特例の創設
- 登録免許税本則税率の引き下げ、税率の特例の創設
- 譲渡益課税(個人)の税率軽減
- 固定資産税7割評価の導入
- 不動産取得税課税標準の特例創設
- 登録免許税課税標準の負担調整措置の創設(HT4)
- 新総合土地政策推進要綱閣議決定(土地政策の目標を「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換)
- 固定資産税の負担水準の導入
- 重課制度の停止
- 地価税課税停止
- 総合土地政策推進要綱閣議決定(適正な地価水準の実現、適正かつ合理的な土地利用の確保等の実現に向けた各種施策のとりまとめ)
- 地価税創設
- 譲渡益課税(個人・法人)の税率引き上げ
- 土地基本法制定(土地に関する基本理念・責務等を規定)
- 譲渡益課税(個人)の最高税率引き上げ
- 譲渡益課税改正(超短期重課制度の創設)
- 登録免許税課税標準の引き上げ(HT1)

[図26] CO2の排出量の部門別構成

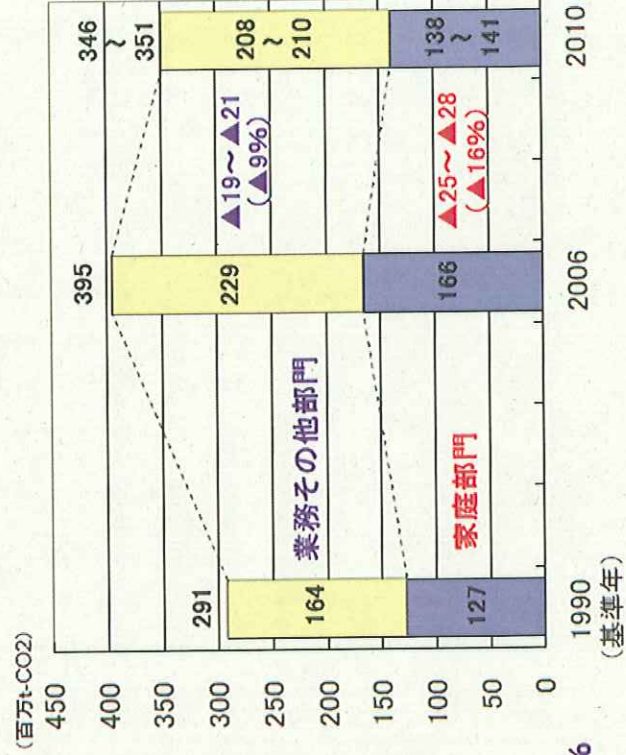
我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅・オフィスからの排出量は、全排出量の3分の1を占めている

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

[図27] 環境不動産の開発事例

省エネ効果の高い建築物や屋上緑化など、地域環境の向上をもたらす不動産の事例が増加

- 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)。

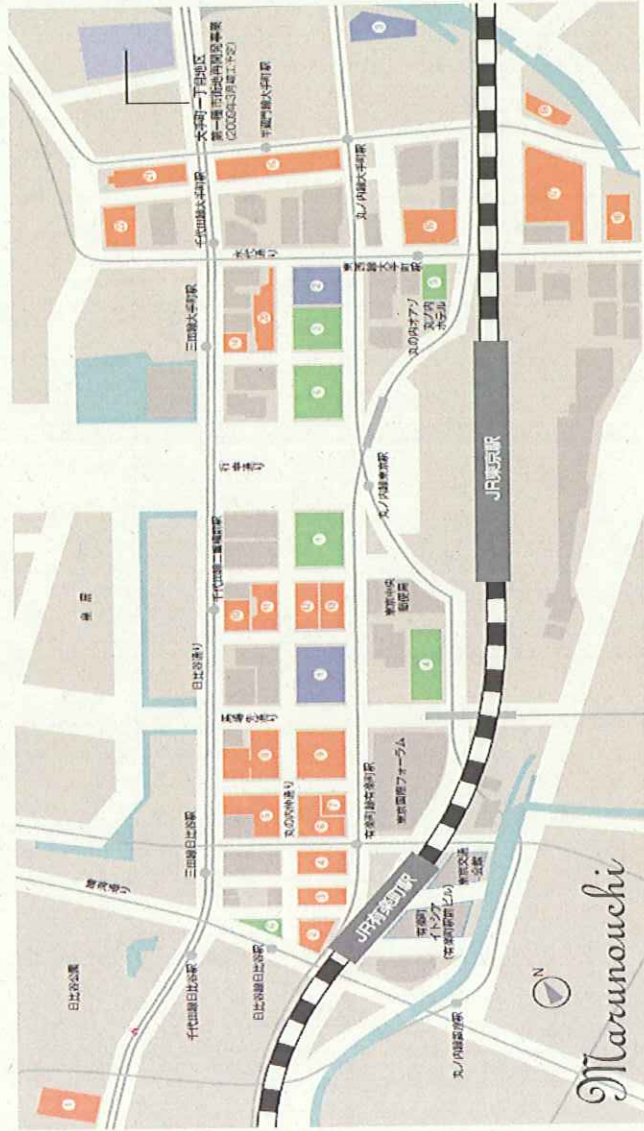


図1 「大丸有地区」
出典：三菱地所株式会社ウェブサイト

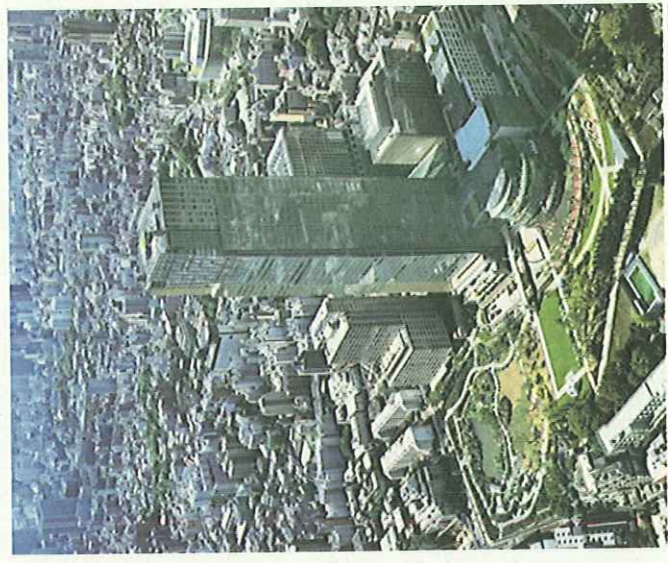
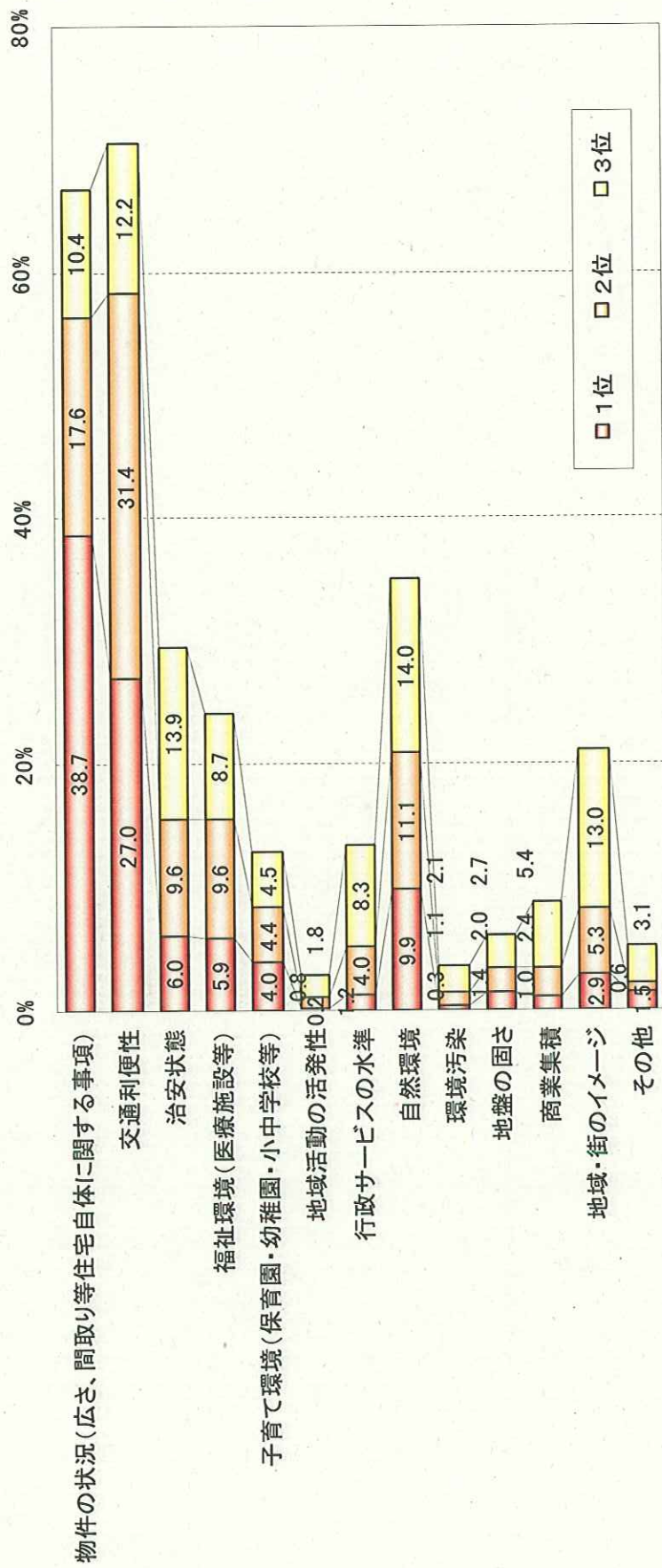


図2 東京ミッドタウン全景
出典：東京ミッドタウンウェブサイト

[図28] 居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)

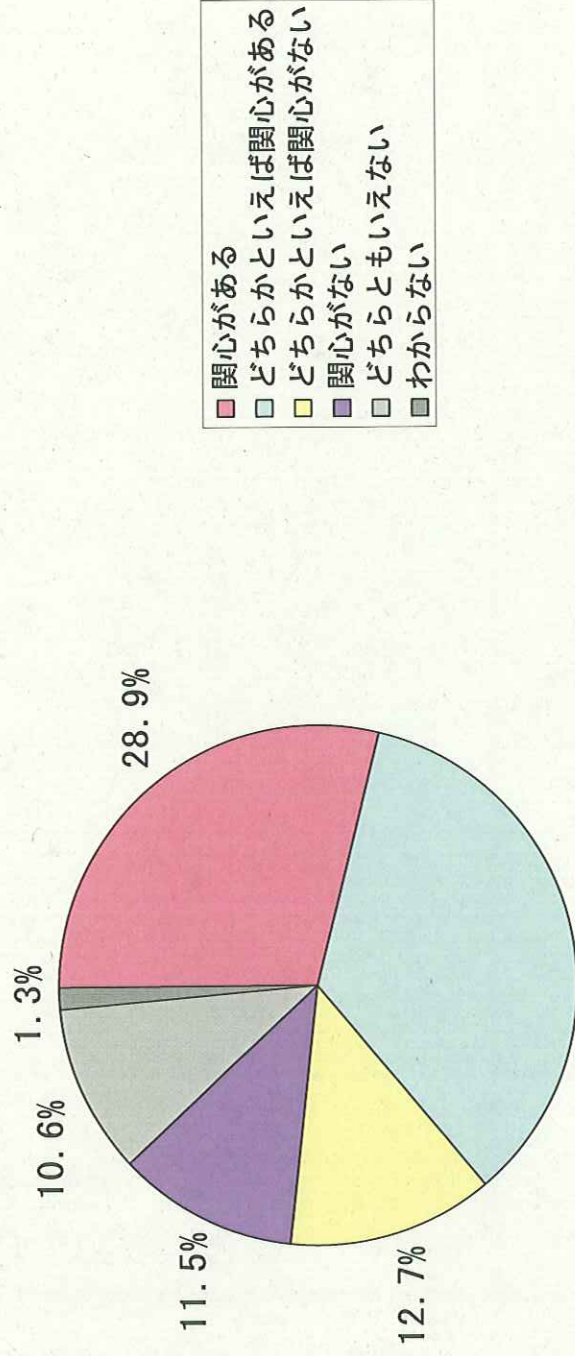
災害・健康に関する安全性、地域の治安や住宅のセキュリティ・防犯対策などの安全・安心価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



資料：国土交通省「居住地に関する意識調査」

[図29] 街並みや景観の向上・保全への関心

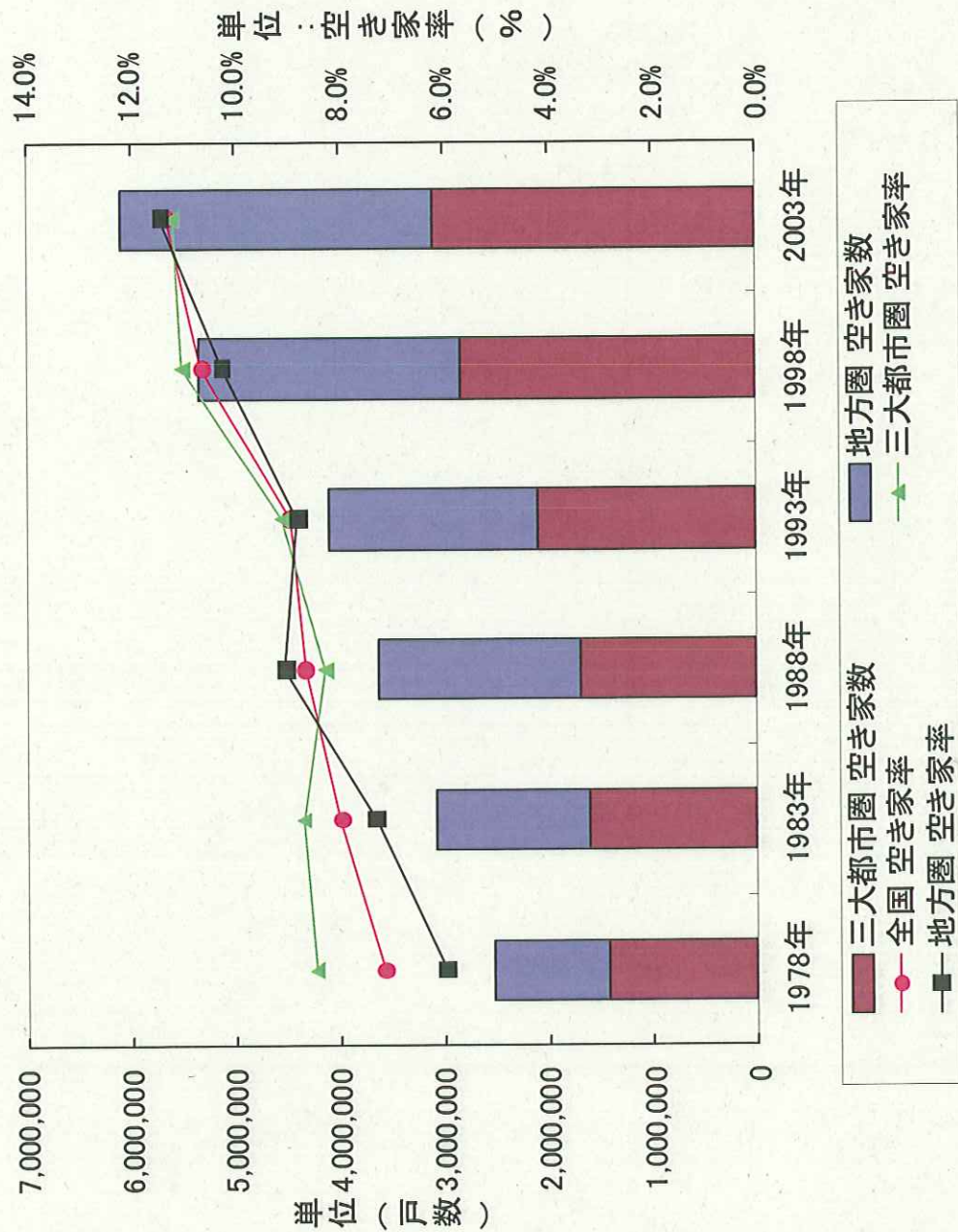
景観・街並み等の価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

[図30] 空き家の推移

空き家数は都市圏・地方圏の両方で増加し、全国で600万戸にのぼっている(2003年現在)



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