

土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第一部 土地に関する動向

- ・各種統計データを用いて地価や土地取引の動向を紹介し、直近一年間の不動産市場の動向を総括。【P2】
- ・土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。

<平成23年版土地白書分析テーマ>

東日本大震災による不動産市場への影響や復興に向けての課題及び2000年代に大きく進展した不動産の証券化に焦点をあて、下記のテーマを設定。

テーマ①東日本大震災の影響と復興に向けた課題【P3～】

テーマ②世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場【P7～】

第二部 土地に関して講じた施策

土地に関して、各省庁が

- 平成22年度に講じた基本的施策、
- 平成23年度に講じようとする基本的施策【P10】

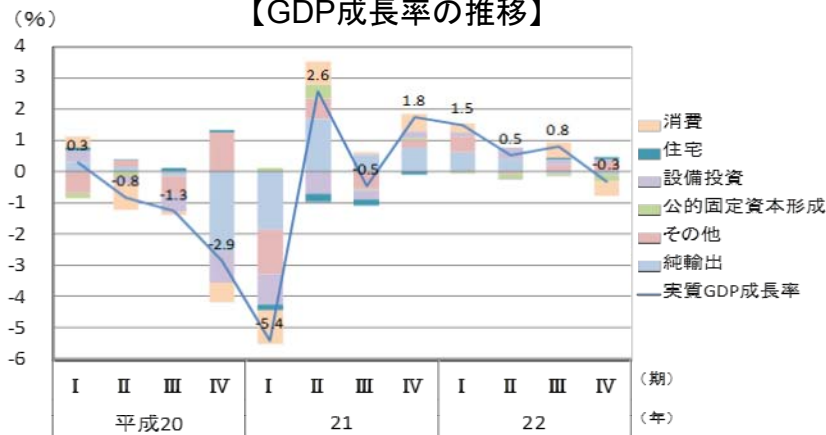
第三部 土地に関して講じようとする施策

- ・土地に関する情報の整備
 - ・土地利用計画の整備・充実
 - ・土地の有効利用等の推進 等
- について紹介。

平成22年度の地価・土地取引等の動向

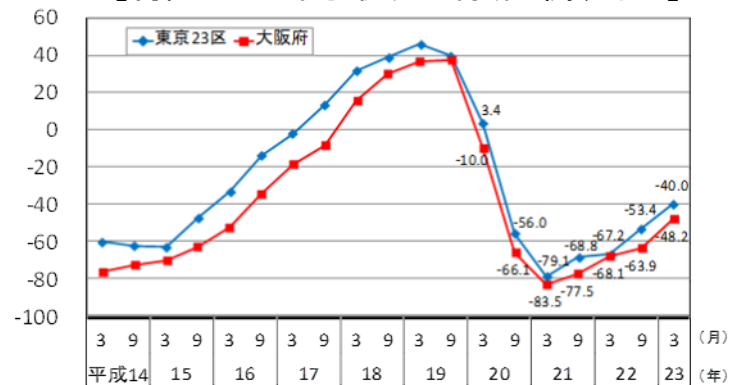
- ✓ 平成22年度の我が国経済は、急激な円高や猛暑効果の反動等により秋以降は足踏み状態。平成23年に入ってから持ち直しの動きがみられていたが、3月11日に東日本大震災が発生。
- ✓ 不動産市場では、地価について下落基調からの転換の動き、土地取引や住宅市場において引き続き改善の動きがみられたが、オフィス空室率は依然として高水準で推移。

【GDP成長率の推移】



資料：内閣府「四半期別GDP速報」

【現在の土地取引状況の判断に関するDI】



資料：国土交通省「土地取引動向調査」
注：DI=(活発)/(不活発)の割合。単位はポイント。

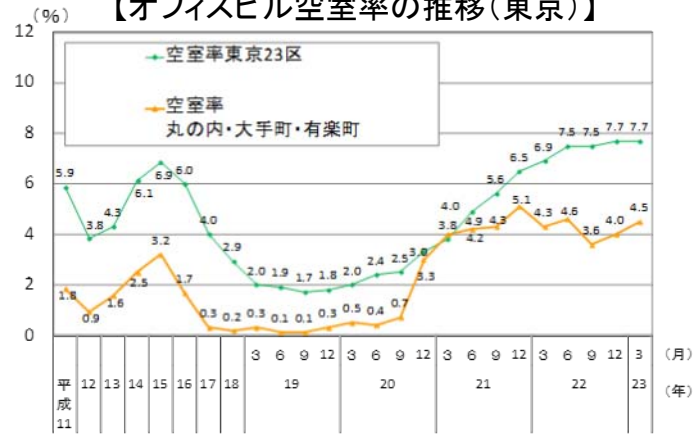
【地価の圏域別変動率の推移】

	全用途		住宅地		商業地	
	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示
全国	△ 4.6	△ 3.0	△ 4.2	△ 2.7	△ 6.1	△ 3.8
三大都市圏	△ 5.0	△ 2.0	△ 4.5	△ 1.8	△ 7.1	△ 2.5
東京圏	△ 5.4	△ 1.9	△ 4.9	△ 1.7	△ 7.3	△ 2.5
大阪圏	△ 5.3	△ 2.7	△ 4.8	△ 2.4	△ 7.4	△ 3.6
名古屋圏	△ 3.3	△ 0.8	△ 2.5	△ 0.6	△ 6.1	△ 1.2
地方圏	△ 4.2	△ 3.9	△ 3.8	△ 3.6	△ 5.3	△ 4.8

(単位：%)

前年よりも下落幅が縮小 (オレンジ色) / 前年よりも下落幅が拡大 (水色)

【オフィスビル空室率の推移(東京)】



資料：シービー・リチャードニリス

テーマ①東日本大震災の影響と復興に向けた課題

✓ 平成23年3月11日に発生した、三陸沖を震源とする地震及びこの地震により発生した津波等による東北地方を中心とした不動産市場への影響について考察。

【東日本大震災のマクロ経済的影響の試算例】

内閣府 (H23.3.23) スtock(社会資本、住宅、民間企業設備)の
毀損額は約16兆～25兆円



【震災後の景気見通し】

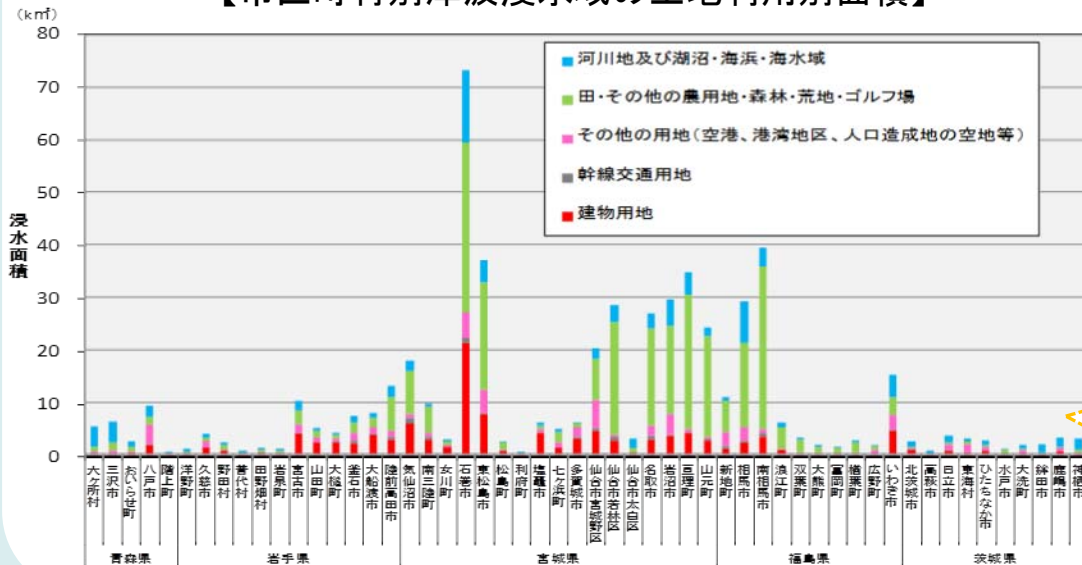
- ・当面は東日本大震災の影響から弱い動きが継続
- ・その後は、生産活動の回復に伴う景気の持ち直しに期待
- ・一方、電力供給の制約やサプライチェーンの立て直しの遅れ、原油価格の上昇等、景気下振れリスクも存在

(内閣府：月例経済報告(H23.4))

	平成22年度	平成23年度	平成24年度
ニッセイ基礎研究所 【3/30公表】	2.8 (▲0.2)	0.1 (▲1.6)	2.7 (+1.0)
日本総合研究所 【4/1公表】	2.8 (▲0.2)	0.5 (▲0.7)	2.2 (+0.2)
みずほ総合研究所 【4/5公表】	2.7 (▲0.2)	1.3 (▲0.3)	2.2 (+0.4)
富士通総研 【4/6公表】	3.0 (0.0)	0.9 (▲0.6)	2.6 (+0.4)
第一生命経済研究所 【4/6公表】	2.7 (▲0.1)	▲0.1 (▲1.7)	3.0 (+1.4)
三菱UFJモルガンスタンレー 証券【4/7公表】	2.8 (▲0.2)	1.2 (▲0.8)	2.5 (0.0)
農林中金総合研究所 【4/8公表】	3.0 (0.0)	0.7 (▲1.0)	2.5 (0.0)

資料：各社公表資料より作成
注：数値は実質GDP成長率(対前年度比)。()内は震災前の見通しからの変化(ポイント)

【市区町村別津波浸水域の土地利用別面積】



資料：国土地理院

震災の影響によりH23年度のGDP成長率を下方修正。一方、H24年度は復興需要の顕在化等により改善すると予測。

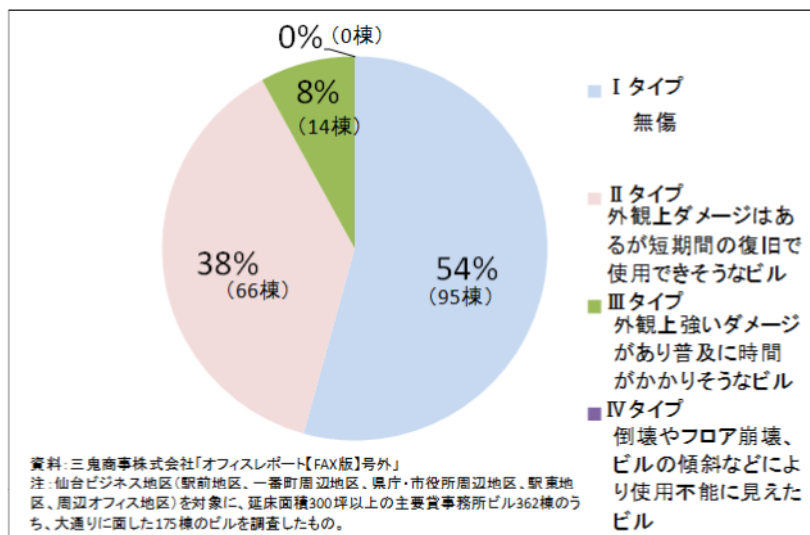
浸水域全体の約4割を田が、約2割を幹線交通用地や建物用地が占める。

【不動産市場への影響】

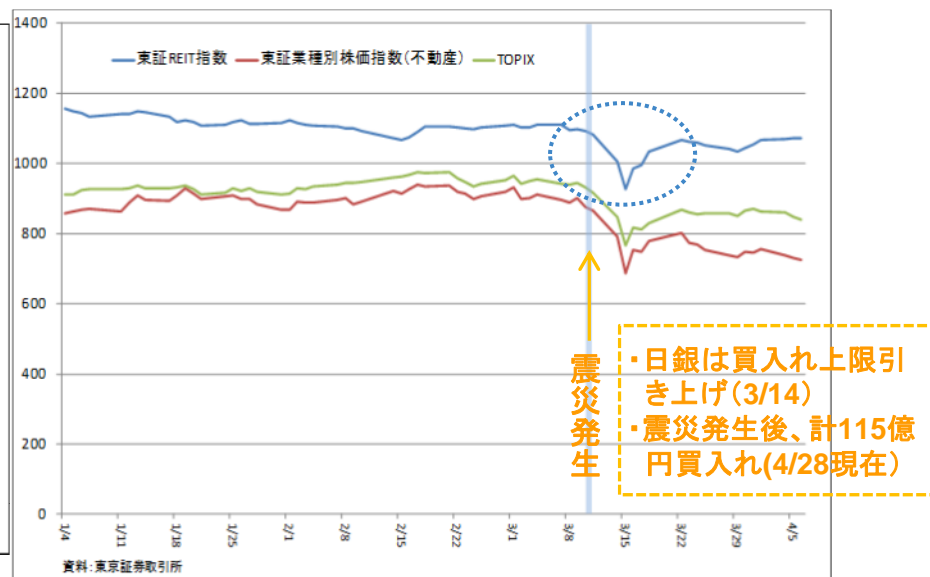
(業界関係者からのヒアリング等による)

- ・仙台のオフィスについては新耐震のビル等が多かったことから被害は比較的小さく、地域外へのオフィス移転を具体的に模索する動きはほとんどみられない。
- ・Jリートについては、一旦乱高下したものの、日銀による買入れの動きもあり地震発生から数日で落ち着きを取り戻し、その後安定して推移。
- ・建設資材については、生産設備の損壊、輸送上の問題等により被災地以外の地域にも影響が及んでいる。
- ・電力供給の制約等が首都圏を中心としたオフィス市場、住宅市場等に与える影響にも注意が必要。

【仙台におけるオフィス市場の状況】

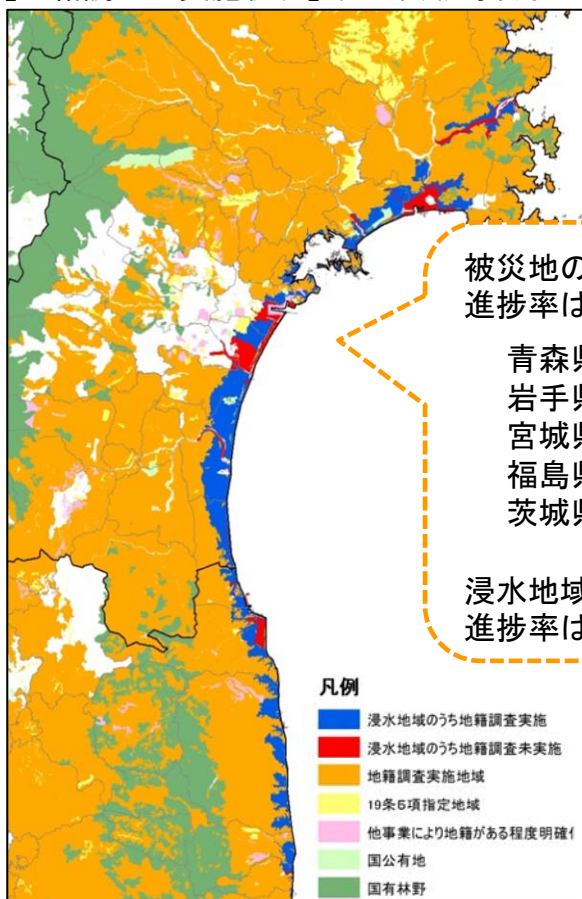


【東日本大震災発生前後のリート指数の動き】



✓ 東日本大震災の発生を踏まえ、今後の復興の前提として重要となる土地の境界画定の問題や、土地の取得に際して必要となる土地の資産額評価の問題について考察。

【地籍調査の実施状況】(宮城県、福島県周辺)



被災地の地籍調査進捗率は高い。

- 青森県: 92%
- 岩手県: 90%
- 宮城県: 87%
- 福島県: 61%
- 茨城県: 64%

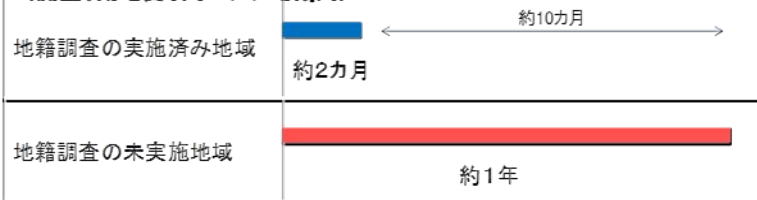
浸水地域における進捗率は約9割

【災害復旧工事における地籍調査の効果(新潟県中越地震後)】

延長約2kmの主要な県道が被災し、速やかな復旧が必要

地籍調査の実施済み地域では短期間で測量等を終え、復旧工事に着手

<測量、用地買収等にかかる期間>



※ 工事が行われた旧広神村(現魚沼市)では地籍調査進捗率は100%。

【阪神・淡路大震災前後の兵庫県の地籍調査実施状況】

兵庫県では地籍調査未着手の市町村における地籍調査の有用性に対する認識の高まりから、平成22年度では県内のほとんどの市町村が調査を実施している状況(平成22年時点で41市町村のうち40の市町村が着手済み)。

	H6	H7	H9	H11	H13	H15	H19	H21
進捗率	10%	10%	10%	13%	14%	15%	17%	19%

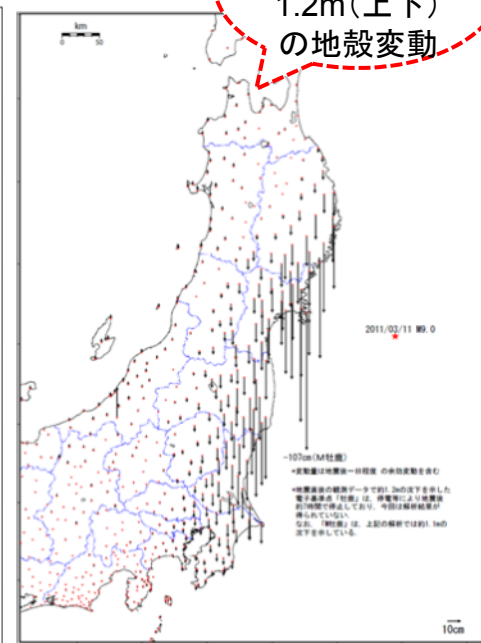
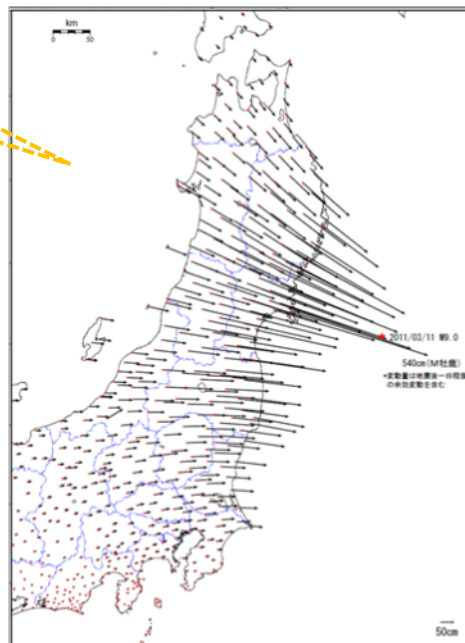
※ 進捗率は地籍調査実施済みの面積比率を示す。

○地籍調査実施済み地域における境界の補正

震災により図面と現況にズレが発生

基準点の再測量・座標の補正が必要

【境界杭の移動
(新潟県中越地震における魚沼市の事例)】



資料：国土地理院(平成23年4月8日発表)

○地籍調査未実施の地域 → 多くの土地の所有者が不明となり、土地の境界の確定には多大な困難が想定される。まずは、地域の骨格となる道路等と民有地の境界(官民境界)の明確化を図ることが重要。

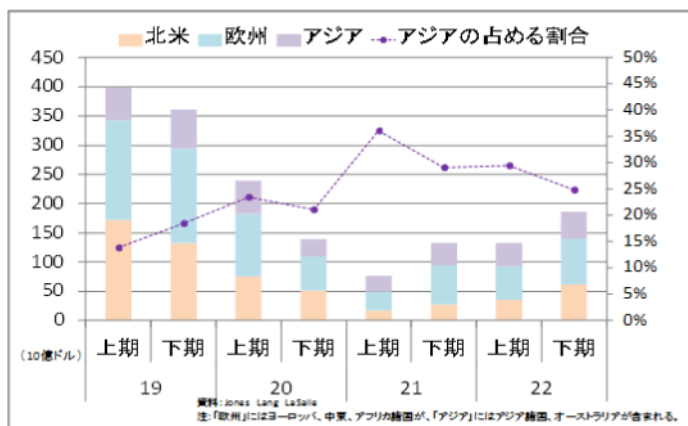
【被災地における土地の評価】

- ・被災地の円滑な復興に向けては土地評価の適切な実施が重要。
- 被災地の状況に応じた土地の評価方法について検討。

テーマ②世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場

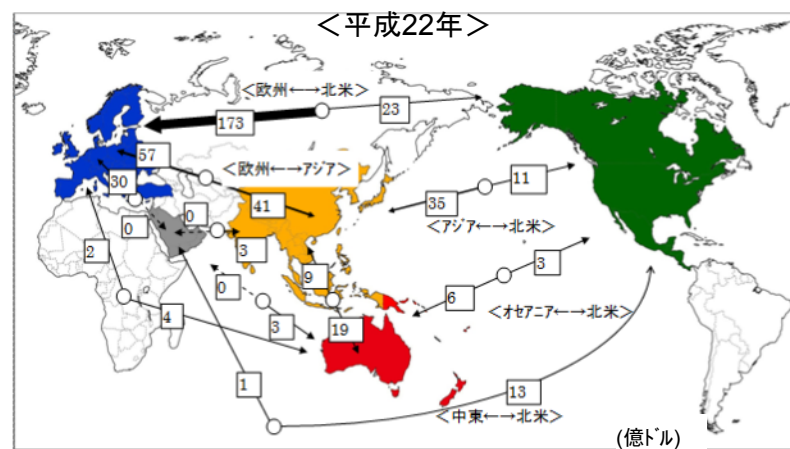
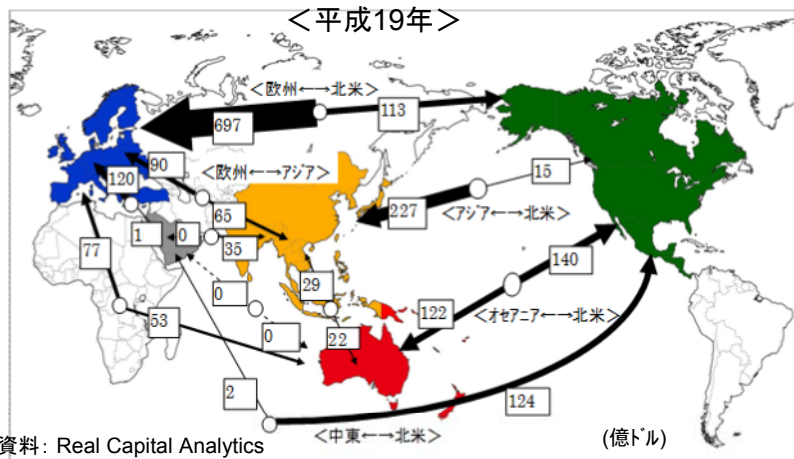
- ✓ サブプライムローン問題を契機とした世界金融危機の発生による、国境を越えた不動産投資の変化についてアジア地域を中心に分析。
- ✓ 我が国不動産投資市場の規模・評価について分析するとともに、東日本大震災による不動産投資市場への影響についても考察。

【世界の商業用不動産に対する投資額の推移】



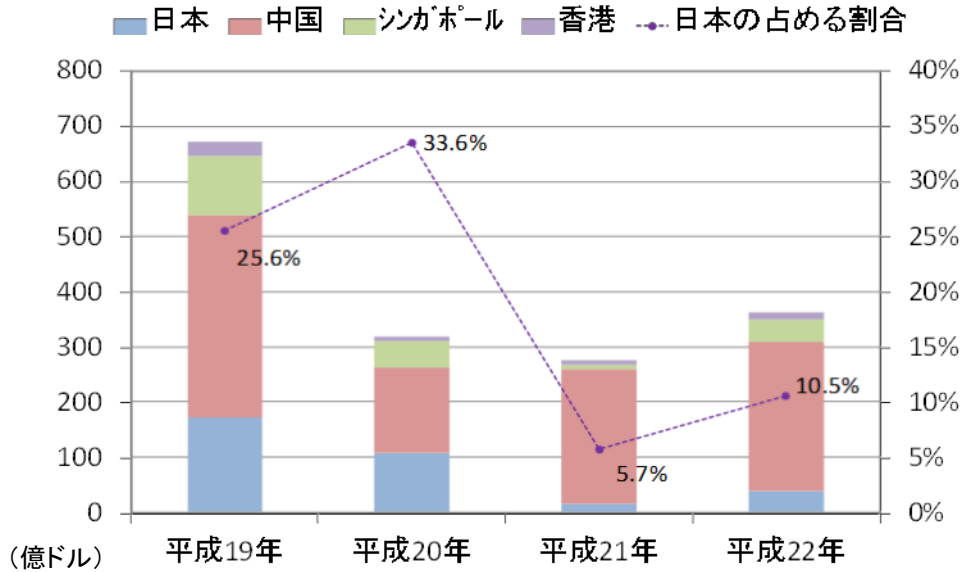
- ・平成19年以降、投資額は一様に減少したが、近年回復の兆し。
- ・世界に占めるアジアへの投資割合は増加し、近年3割程度で推移。
- ・しかし、北米からアジアに向けた投資額は激減(平成19年 227億ドル→平成22年 35億ドル)。

【商業用不動産に対する地域間の投資】



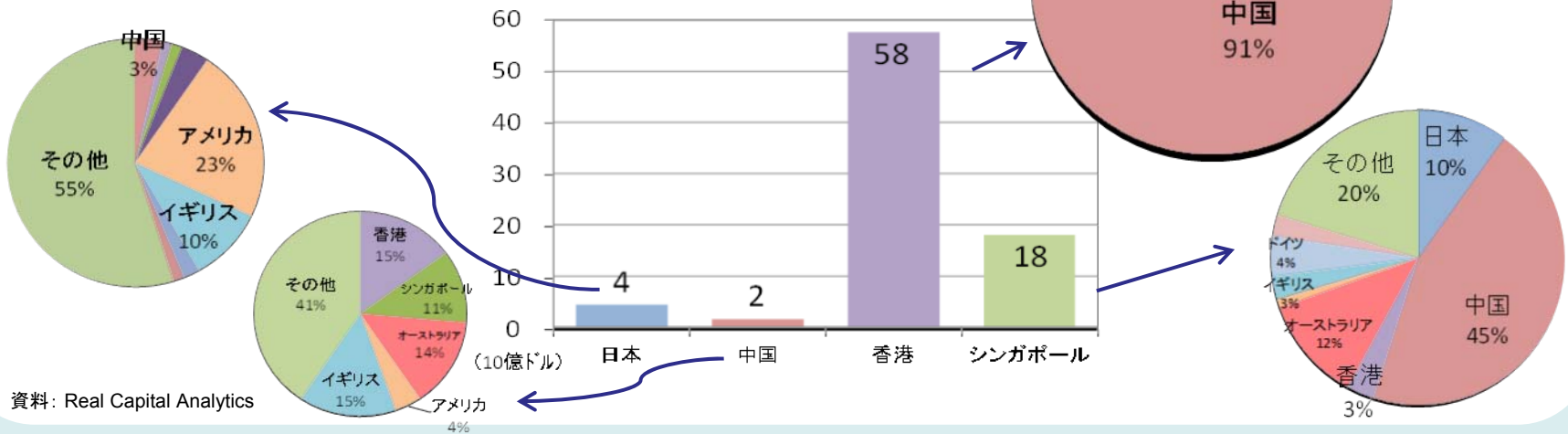
アジアに目を向けると・・・

【アジア各国へのクロスボーダー投資額と日本の占める割合の推移】



- ・平成21年以降、中国への投資が回復する中で日本への投資の回復は弱い動き。日本への投資額が占める割合は大きく低下。
(平成19年→約172億ドル(25.6%)
平成22年→約38億ドル(10.5%))
- ・アジアから世界への投資の流れをみると、香港やシンガポールからの投資額が大きく、特に中国への投資割合が高い。

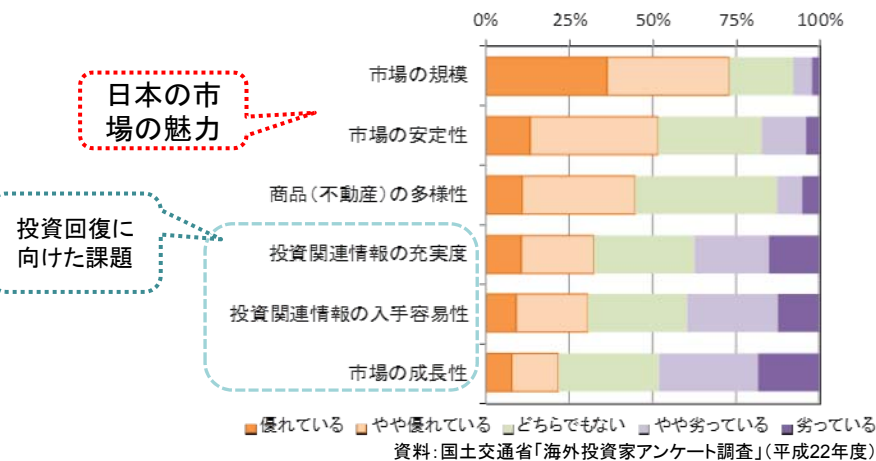
【アジア各国からのクロスボーダー投資額と内訳(平成20年～22年)】



資料: Real Capital Analytics

海外投資家からみると・・・

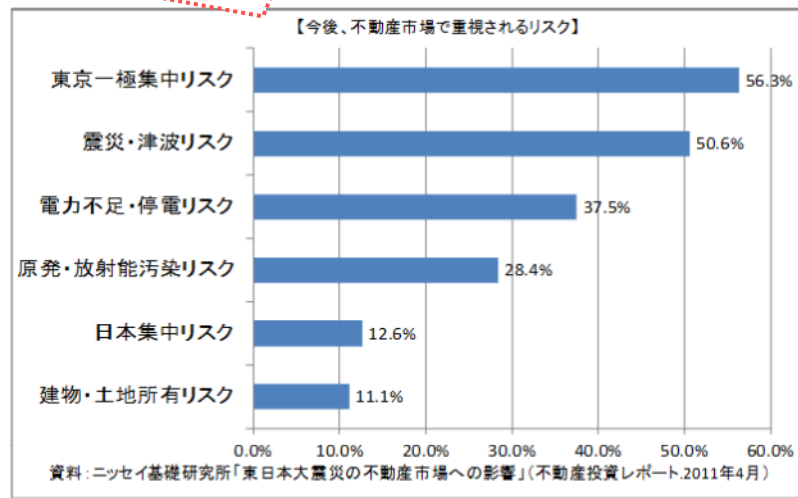
【海外投資家による日本の不動産市場に対する評価】



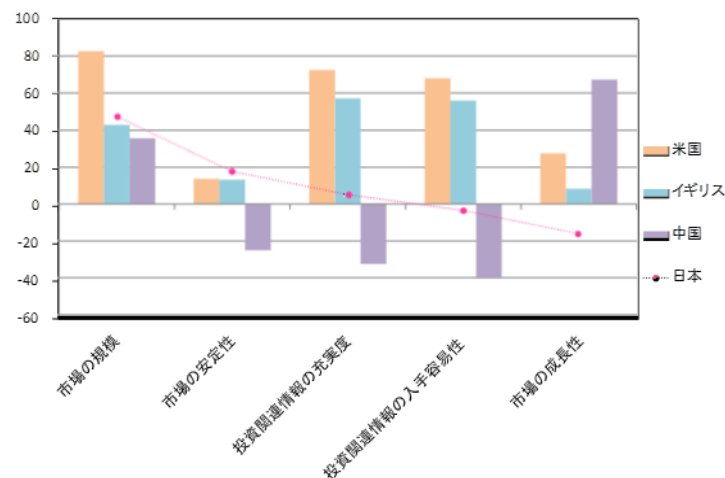
日本の市場の魅力

投資回復に向けた課題

震災後のアンケート調査では、市場関係者は、一極集中リスクを懸念



【各国不動産市場に対する評価】

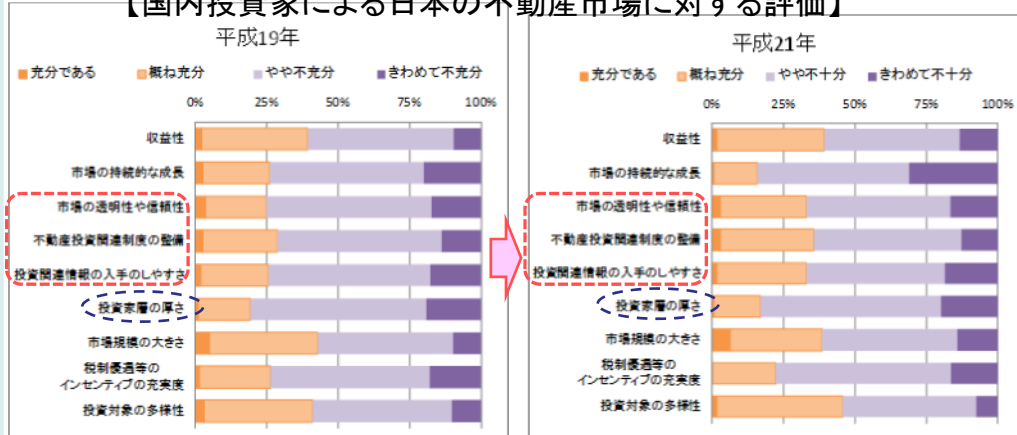


- ・世界の投資家からは、市場の規模や安定性は高い評価。
- ・一方、投資関連情報の充実度や入手容易性、市場の成長性についての評価は低い。
- ・震災後の世界の投資資金の流れや投資家からの我が国の投資市場の見方も注視する必要。

テーマ②世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場

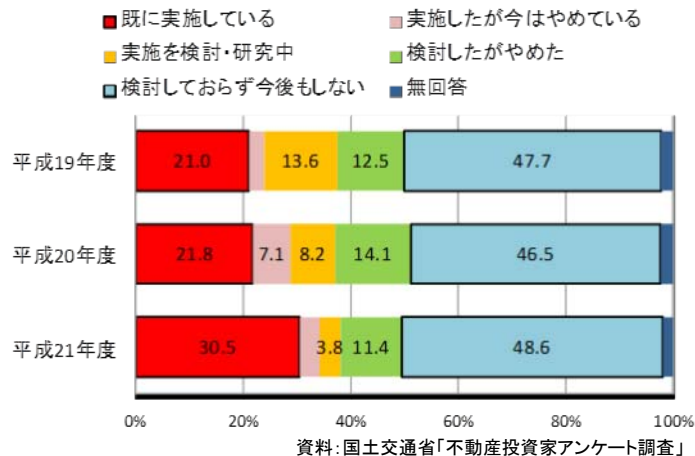
国内投資家からみると・・・

【国内投資家による日本の不動産市場に対する評価】



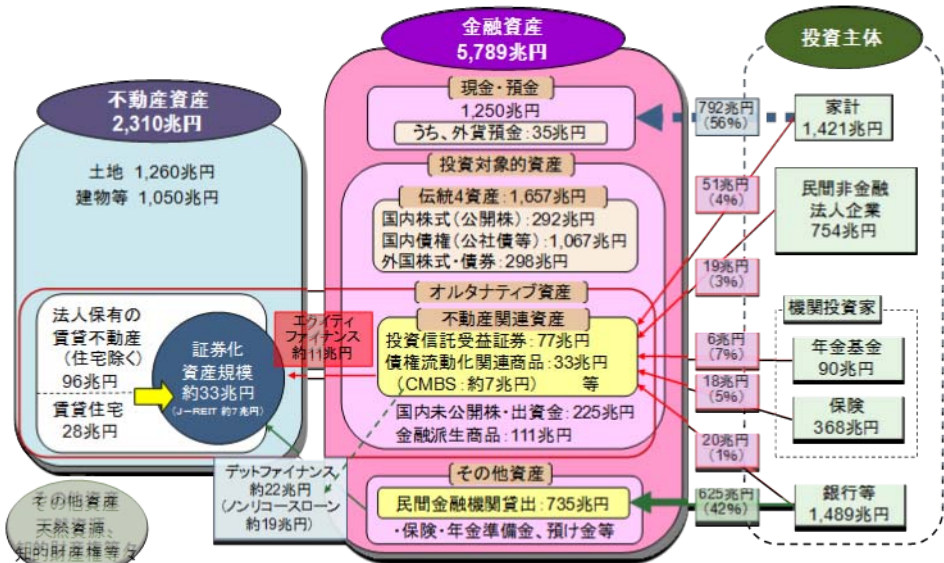
資料:国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

【不動産投資の実施・検討状況(企業年金)】



資料:国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

【我が国の不動産・金融資産と不動産投資市場の概況】



- ・国内の投資家は、投資家層の厚さについて特に低い評価。
- ・透明性についても改善しているものの、不十分との見方が多い。
- ・不動産証券化の進展によって不動産市場は大きく成長(証券化資産平成10年:約0.3兆円→平成20年:約33兆円)。
- ・しかし、金融資産総額や、不動産資産総額と比較すると不動産投資市場の規模は依然として小さく、企業年金等は、不動産市場に対して慎重な姿勢。

- ・復興に向けた取組を着実に進めつつ、投資家層の厚さ・多様性の拡充や市場の透明性向上に努め、長期的な成長が期待できる不動産投資市場を実現していくことが必要。

※ 内閣府「国民経済計算」、国土交通省「土地基本調査」、「不動産証券化の実態調査」、総務省「住宅金融円滑化法」、日本銀行「資金循環統計」、信託協会「信託の実態調査」ほか各種資料に基づき作成

第二部 平成22年度土地に関して講じた基本的施策

第三部 平成23年度土地に関する基本的施策

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等
地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等
不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応等
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進
農地・森林・河川流域の適正な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災の復旧・復興対策