

平成 23 年度土地に関する動向
平成 24 年度土地に関する基本的施策

要旨

平成 24 年 6 月

国土交通省

目 次

「平成 23 年度土地に関する動向」	1
第 1 部 土地に関する動向	1
第 1 章 平成 23 年度の地価・土地取引等の動向	1
第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	1
第 2 節 地価の動向	2
第 3 節 土地取引の動向	3
第 4 節 不動産投資市場の動向	4
第 5 節 土地利用の動向	5
第 6 節 家計と企業の土地に対する意識	5
第 2 章 不動産の価値向上と市場の整備	6
第 1 節 不動産の価値向上の必要性	6
第 2 節 不動産投資市場の活性化	9
第 3 節 中古住宅流通市場の活性化	13
第 3 章 東日本大震災後の不動産を巡る状況	17
第 1 節 東日本大震災による被害	17
第 2 節 被災地の不動産市場の動向	18
第 3 節 震災を契機とする不動産に関する意識の変化	20
第 2 部 平成 23 年度土地に関して講じた基本的施策	21
「平成 24 年度土地に関する基本的施策」	22

「平成 23 年度土地に関する動向」及び「平成 24 年度土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき作成するものである。

「平成 23 年度土地に関する動向」

第 1 部 土地に関する動向

第 1 章 平成 23 年度の地価・土地取引等の動向

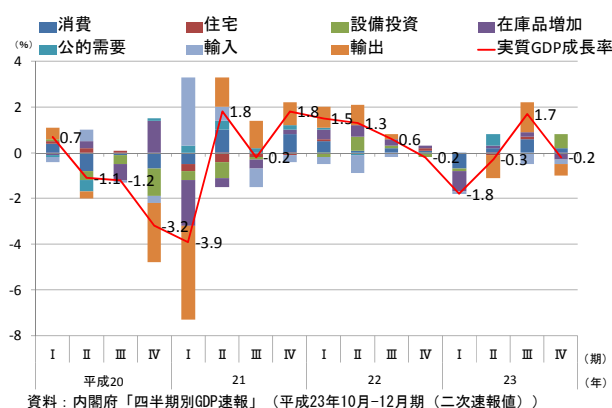
平成 23 年度の我が国の経済動向を振り返ると、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災により我が国の経済活動は深刻な打撃を受け、厳しい状況からのスタートとなった。その後、サプライチェーンの急速な立て直しが図られ、景気は持ち直しに転じたが、夏以降は急速な円高の進行や欧州政府債務危機の顕在化による世界経済の減速が景気の持ち直しを緩やかなものとした。

第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDP の推移)

我が国の景気は、リーマンショック後の悪化から平成 21 年 4-6 月期以降持ち直していたが、平成 22 年 10-12 月期に実質 GDP 成長率は前期比で-0.2%と 5 四半期ぶりにマイナスとなったのち、東日本大震災の影響により平成 23 年 1-3 月期の実質 GDP 成長率は前期比で-1.8%と大きく落ち込んだ。その後 7-9 月期には消費や輸出がプラスに寄与したことにより実質 GDP 成長率は前期比で 1.7%とプラスに転じたものの、10-12 月期には-0.2%と再びマイナスとなった。

図表 実質 GDP 成長率と寄与度の推移



(企業の動向)

平成 21 年から徐々に低下してきた製造業の設備過剰感は、平成 22 年、23 年と低下傾向が続いたものの、低下の度合いは徐々に弱まり、平成 24 年に入ってわずかに上昇している。

(家計の動向)

雇用情勢をみると、全産業の雇用過剰感は、平成 23 年 4-6 月期の一時的な悪化を除き、平成 21 年 7-9 月期以降改善が続いている。また、家計における消費をみると、平成 23 年 1-3 月期には、震災の影響により大きく下落したが、その後はマインド等の持ち直しを受け、足下では底堅く推移している。

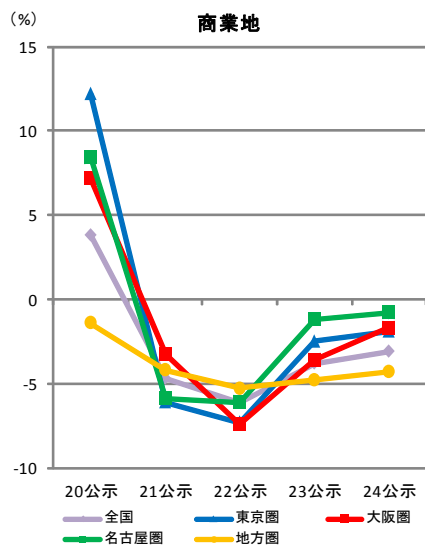
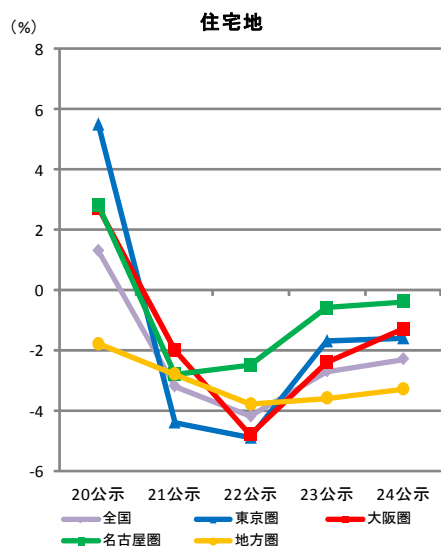
第2節 地価の動向

平成24年地価公示の結果は、平成20年9月のリーマンショック後に行われた平成21年地価公示から4年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向を示した。また、半年ごとの地価動向についてみると、東日本大震災のあった平成23年前半（1月～6月）に下落率が拡大し、平成23年後半（7月～12月）に下落率が縮小した。このように、不動産市場は、震災の影響により一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。一方、下落が続いていることについては、円高、欧州政府債務危機等の先行き不透明感による影響もみられる。

用途別にみると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率が縮小した。また、人口の増加した地域で下落率が小さいという傾向がみられるとともに、住環境が良好であったり、交通利便性の高い地点で地価の回復が目立った。商業地については、前年より下落率は縮小したものの、オフィス系では高い空室率・賃料下落、店舗系では商況の不振から、依然として商業地への需要は弱いものとなっている。

図表 地価変動率の推移（年間）

	住宅地					商業地				
	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示
全 国	1.3	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	3.8	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1
三大都市圏	4.3	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	10.4	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6
東京圏	5.5	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	12.2	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9
大阪圏	2.7	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	7.2	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7
名古屋圏	2.8	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	8.4	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8
地方圏	▲1.8	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲1.4	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域。

地方圏：三大都市圏を除く地域。

注2：20公示：平成20年地価公示（平成19年1月1日～平成20年1月1日）

21公示：平成21年地価公示（平成20年1月1日～平成21年1月1日）

22公示：平成22年地価公示（平成21年1月1日～平成22年1月1日）

23公示：平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日）

24公示：平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日）

注3：黄色い背景 前年よりも下落率が縮小・上昇率拡大

青い背景 前年よりも下落率が拡大・上昇率縮小

第3節 土地取引の動向

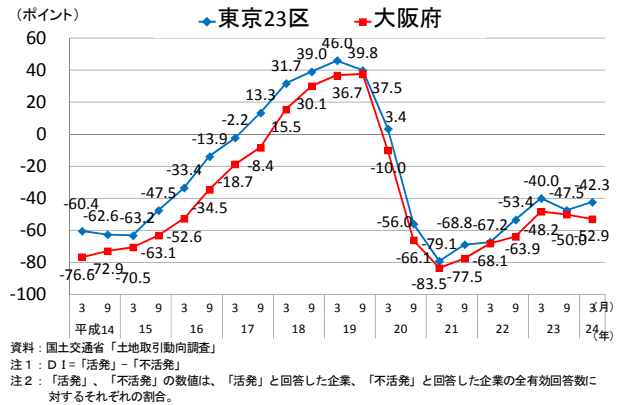
(土地取引件数等の推移)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成23年の全国の土地取引件数は113.6万件（前年比1.6%減）となった。

(企業の土地取引状況に関する意識)

企業の現在の本社所在地における土地取引の状況に対する判断に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区、大阪府ともに平成23年3月調査まで改善していたが、平成23年9月調査以降は横ばいの傾向にあり、平成24年3月調査で東京23区が-42.3ポイント、大阪府が-52.9ポイントとなった。

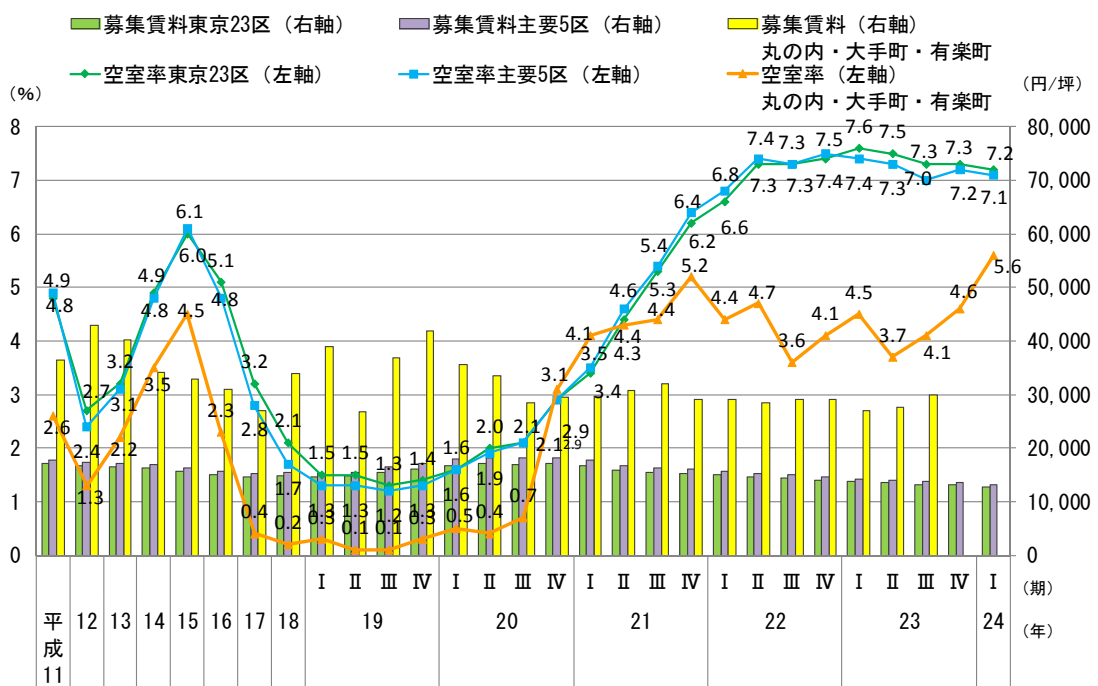
図表 現在の土地取引状況の判断に関するDI



(オフィス市場の動向)

賃貸オフィス市場の動向をみると、平成23年は多くの地域でオフィス需要に改善の傾向がみられた。東京23区においては、空室率は平成22年と同水準で推移している。

図表 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）

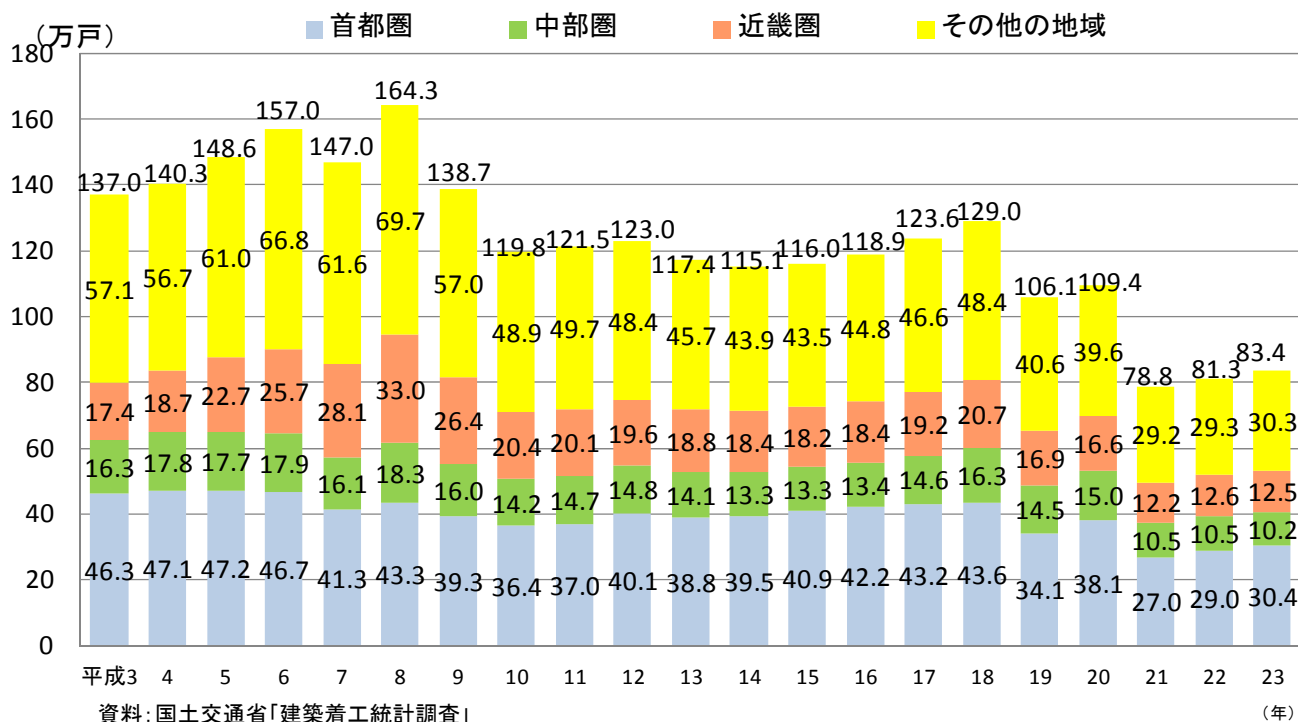


資料：シービーアールイー（株）
 注：平成23年10-12月期、平成24年1-3月期の「丸の内・大手町・有楽町」については、対象ゾーン内に募集賃料を公表しているサンプルが存在していない。

(住宅市場の動向)

平成23年の新設住宅着工戸数は834,117戸（前年比2.6%増）となり、前年比ではプラスとなったものの、引き続き低水準で推移した。

図表 圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：地域区分は以下のとおり。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域：上記以外の地域

(年)

第4節 不動産投資市場の動向

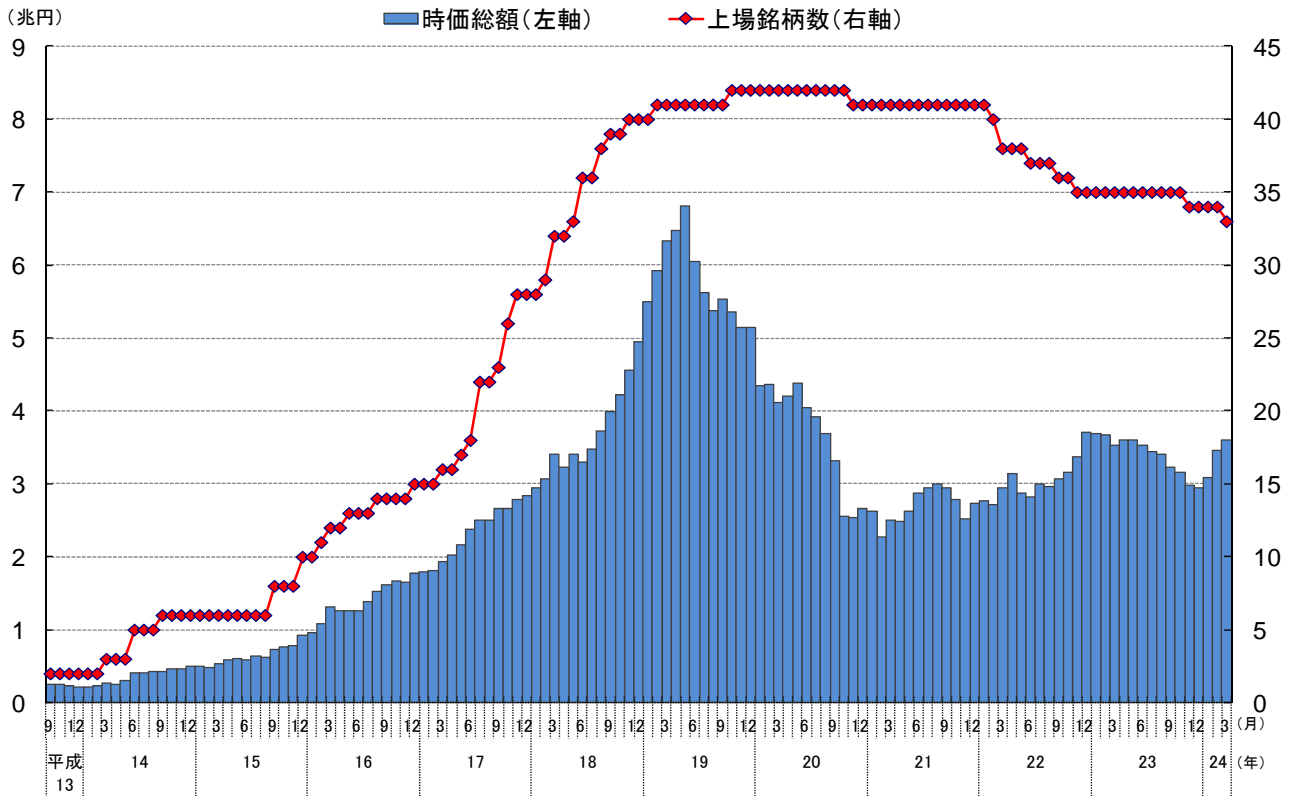
(不動産証券化市場の動向)

平成23年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は、約2.3兆円となった。また、証券化ビークル等が譲渡した不動産又はその信託受益権の額は、約3.0兆円となった。

(Jリート市場の動向)

Jリートについては、平成23年度は合併が1件あり、平成24年3月末の上場銘柄数は33銘柄となっている。Jリートの市場規模についてみると、平成24年3月末で時価総額約3兆6,000億円の不動産投資証券が流通している。

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



資料:東京証券取引所

第5節 土地利用の動向

平成22年末における我が国の国土面積は約3,779万haであり、このうち、森林が約2,507万haと最も多く、それに次ぐ農用地は前年より減少して約467万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は前年より増加して約190万ha、道路が約136万ha、水面・河川・水路が約133万ha、原野が約28万haとなっている。

第6節 家計と企業の土地に対する意識

家計の土地に対する意識をみると、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向については、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が平成17年度は43.8%であったが、平成23年度は49.7%となっている。

また、企業の土地に対する意識をみると、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業の割合は、平成14年度までは年々増加傾向にあったが、その後概ね40%台前半で推移し、平成23年度は40.7%となっている。

第2章 不動産の価値向上と市場の整備

我が国の土地を巡る状況は、バブル崩壊後 20 年余を経て大きく様変わりした。地価が上昇を続けるという「土地神話」は過去のものとなり、収益性や利便性といった利用価値に応じて価格形成が行われる市場構造となった。こうした状況の中で、個々の不動産を有効に活用し、国民生活の質を高めていくことが求められている。

しかし、我が国の不動産市場では、バブル崩壊以降地価は大きく下落し、その間バブル崩壊後の経済情勢の影響もあり、社会的ニーズに見合わない老朽化した不動産ストックの更新が進まず、有効利用されていない不動産が多数存在する状況もみられるようになっている。こうした状況下においては、既存の建築物を耐震化・省エネ化などにより時代のニーズに見合った不動産ストックに更新していくといった、住宅や建築物を「良いもの」にするための投資を促進することが、内需主導による成長と豊かな都市空間・住環境の実現に向けて必要となっている。そのためには、不動産投資市場や不動産流通市場の整備を進め、活性化することによって、リフォーム、リノベーションなど価値向上の取組を促進することが重要である。

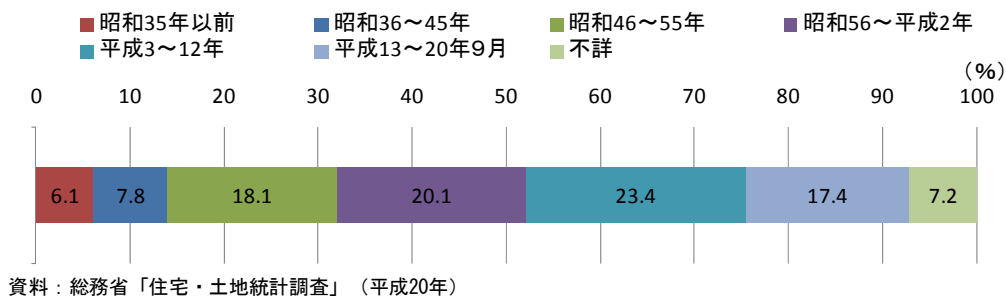
第1節 不動産の価値向上の必要性

1. 老朽化した不動産に対する意識

我が国の不動産の築年別ストック量をみると、住宅については、総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、新耐震基準が導入された昭和 56 年より前に建築された住宅¹が約 32%を占めている。

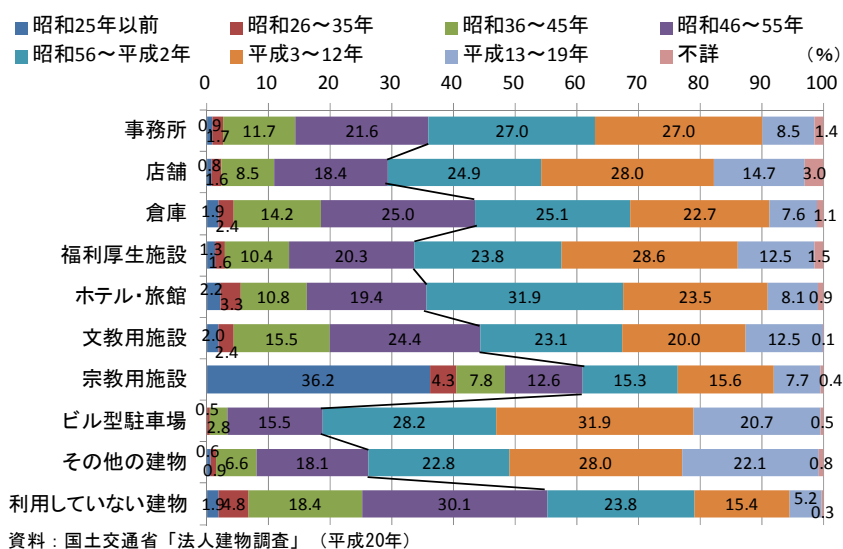
また、法人が所有する建物については、国土交通省が行っている「法人建物調査」によれば、ほとんどの用途において、昭和 56 年より前に建設されたものが 3 割以上を占めている。

図表 建築の時期別住宅数



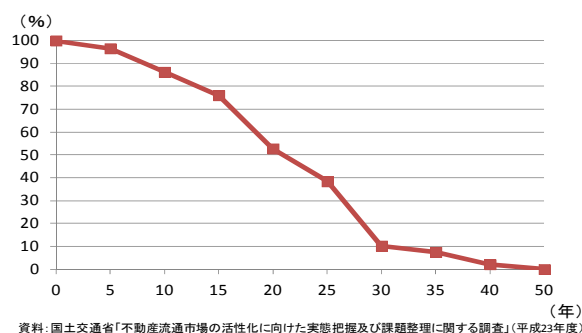
¹ 必ずしも旧耐震基準で建築されている建築物を示すものではない。

図表 法人所有の建物の利用現況別、建築時期別建物数



オフィスビルへの投資にあたって、どの程度の築年数まで許容するかについて不動産投資家へアンケート調査した結果によれば、約9割の者が築30年までが許容限界であると答えている。この時期は新耐震基準が導入された時期とおおよそ合致するため、投資家が耐震性の観点から築30年以上の物件を敬遠しているものと考えられる。

図表 不動産投資における建築経過年数の許容限界

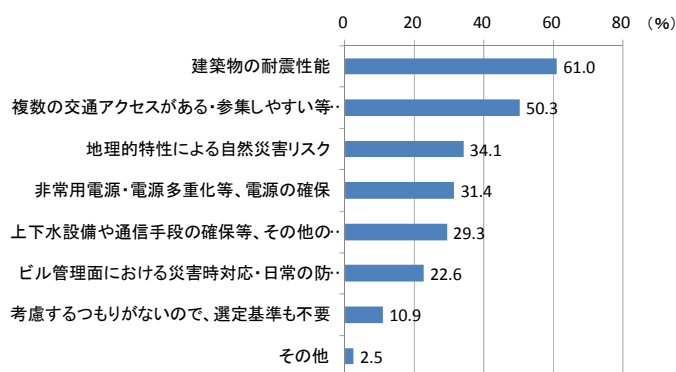


2. 安全・安心面での不動産の価値向上に対するニーズ

東日本大震災の発生を契機として、不動産の分野においても安全・安心に対するニーズが高まっている。

事業継続を考慮した時の不動産の選定基準について尋ねたところ、6割を超える企業が「建築物の耐震性能」を挙げており、建築物の耐震性能は事業継続を考慮する上で最も重要な要素と企業が認識していることがわかる。

図表 事業継続を考慮した時の不動産の選定基準

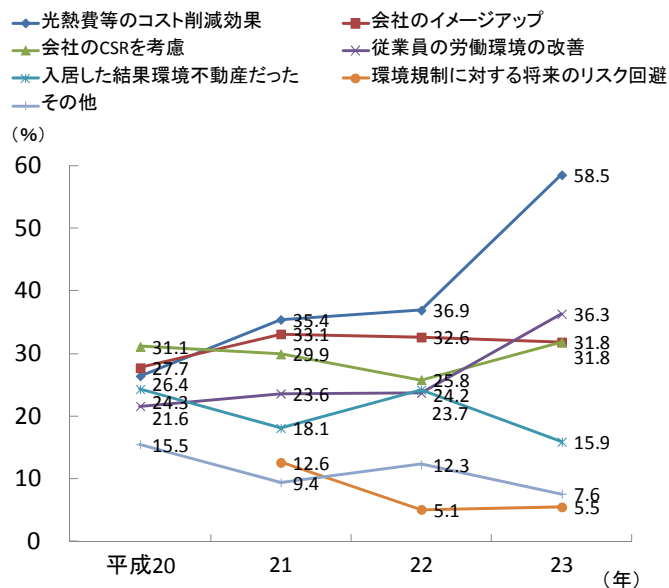


3. 環境面での不動産の価値向上に対するニーズ

近年のCO₂排出量削減に向けた世界的な潮流に加え、昨今の原油価格の高騰、昨年の東日本大震災以降の省エネルギーへの関心の高まりなどを背景として、不動産分野においても建築物のエネルギー性能を高めることは喫緊の課題となっており、コスト削減やCSR（Corporate Social Responsibility：企業の社会的責任）の観点から、環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産（環境不動産）の形成へ向けた取組が求められている。

企業が環境不動産に入居している理由をみると、経済的な利点に着目する「光熱費等のコスト削減効果」を答えた企業の割合が58.5%と最も高く、企業の社会的責任に着目した「会社のCSRを考慮」や「会社のイメージアップ」を答えた企業の割合はいずれも31.8%となっている。

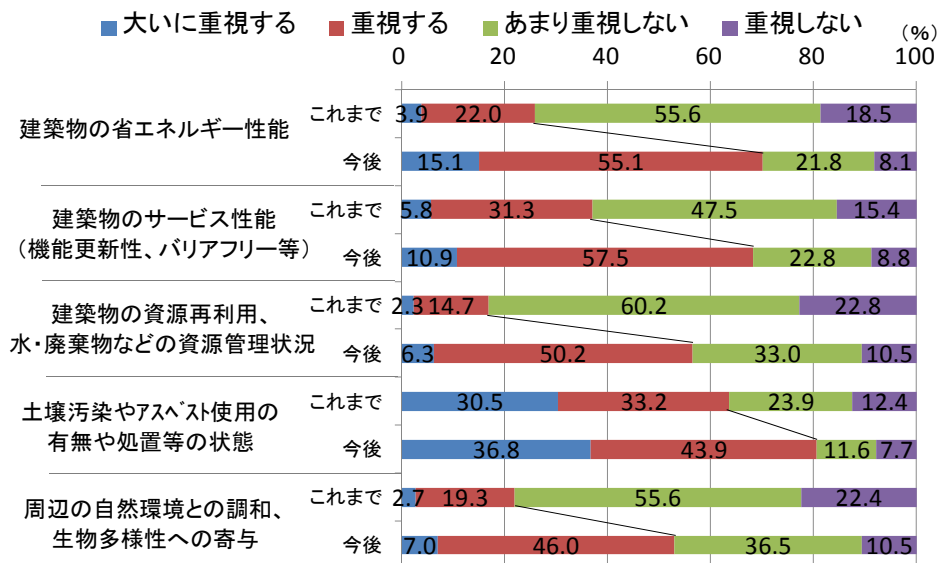
図表 環境不動産に入居している理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

国内投資家に対して、不動産の投融資判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度について尋ねたところ、全体的に「これまで」より「今後」の方がこれらの要素を重視する傾向が強まっている。また、「これまで」は「建築物のサービス性能（機能更新性、バリアフリー等）」が「建築物の省エネルギー性能」を上回っていたが、「今後」では逆転しており、省エネルギー性能に対する関心の高まりがみてとれる。

図表 不動産の投融資判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度



資料：国土交通省「国内不動産投資家アンケート調査」（平成23年度）

第2節 不動産投資市場の活性化

1. 不動産投資市場の役割

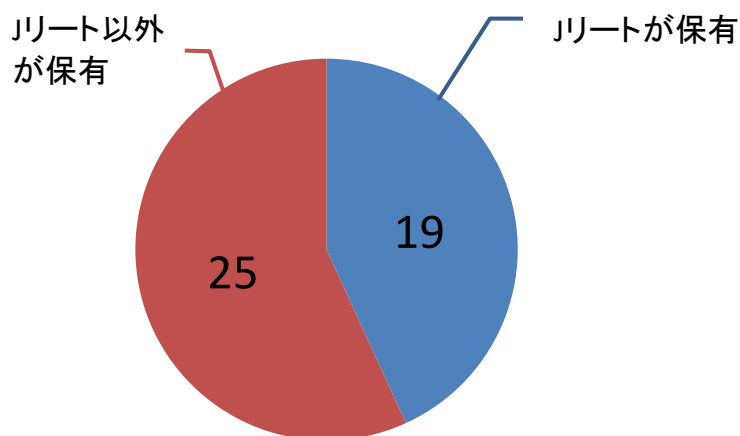
(市場の自律力による不動産の開発、管理、発展、再生サイクルの形成)

長期にわたって都市や街を構成し、国民生活や経済活動を支える不動産は、その開発、管理、発展、再生といったサイクルが持続的かつ健全に実現されていくことが重要である。不動産証券化は、投資に伴うリスクを小口化・細分化することを可能とするものであり、市街地再開発事業など大きなリスクを伴う新規の開発プロジェクトを行う際にもその活用が期待されている。したがって、不動産証券化を活用することにより、こうした不動産の循環サイクルを自律的に機能させていくことが可能であり、不動産証券化は単に不動産市場への資金供給の観点のみならず、中心市街地の活性化等既存ストックを活かしたまちづくりや都市再生のための手法としても有効なものとして期待される。

(不動産経営効率化による質の向上)

不動産証券化においては、投資家から投資を獲得する上で、投資に関する基本的経営方針、対象不動産のキャッシュフローや収益の履歴、これらデータに基づいた数値目標、実際の運用成績等について、投資家への説明が必要とされる。こうして常に多くの市場関係者の目にさらされる中で経営の効率性が検証されることにより、物件の価値向上に対するインセンティブが働き、証券化対象不動産の収益性向上のための投資が積極的に行われることとなる。また、その際には、環境配慮など先進的な取組を牽引する役割も期待される。実際に、DBJ Green Building認証²を受けている物件（44件）のうち、約半数の19件は不動産投資市場を代表するJリートが所有している物件となっており（平成24年4月末現在）、我が国の収益不動産市場全体に占めるJリーートの市場規模を考慮すれば、この割合は高いといえる。

図表 DBJ Green Building認証を受けているJリーートの物件数



資料：日本政策投資銀行「DBJ Green Building認証制度実績一覧」

注：平成24年4月末現在。

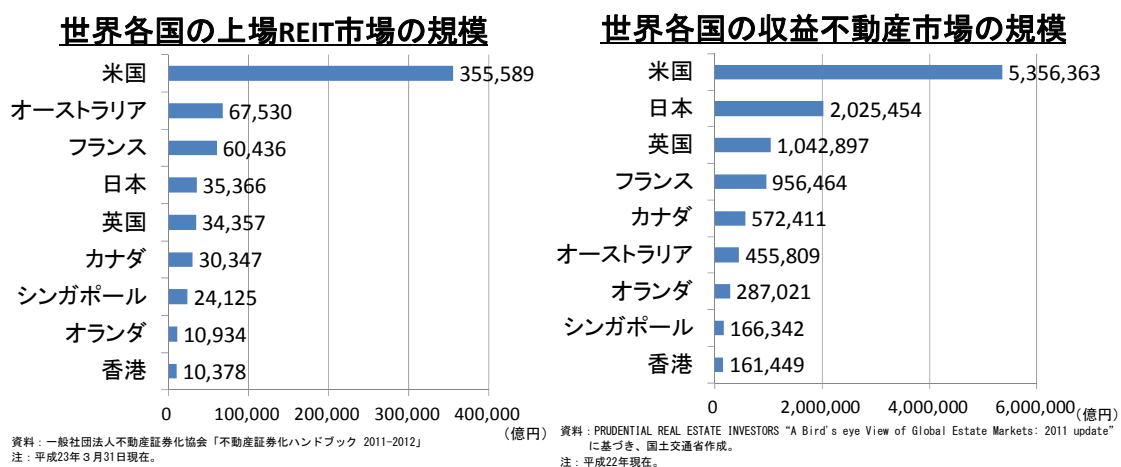
² 日本政策投資銀行（DBJ）が、顧客の所有するオフィスビルを対象に環境・社会への配慮の観点から「プラチナ」「ゴールド」など4段階の認証を付与しているもの。

2. 不動産投資市場の活性化に向けた課題と取組

不動産投資市場は不動産の循環サイクルを機能させ、不動産の価値を向上させる役割を担っているが、不動産証券化の対象として取得された不動産又はその信託受益権の額は、ピーク時である平成19年度の9兆円弱から平成21年度には約1.8兆円にまで落ち込んだ。平成23年度には約2.3兆円まで回復しているものの、引き続き不動産投資市場の活性化により市場規模を拡大していくことが必要である。

また、REIT市場について世界各国の市場と比較すると、収益不動産市場の規模では日本は約203兆円と米国に次ぐ規模であるが、上場REIT市場の規模では日本は約3.5兆円と、収益不動産市場の規模では上回っていたオーストラリア（約6.8兆円）やフランス（約6.0兆円）を大きく下回っている。このように、我が国のREIT市場は、他国に比べて、収益不動産市場の規模に対して規模が小さいといえる。

図表 世界各国のREIT市場規模の比較



(投資家の我が国の不動産投資市場に対する評価)

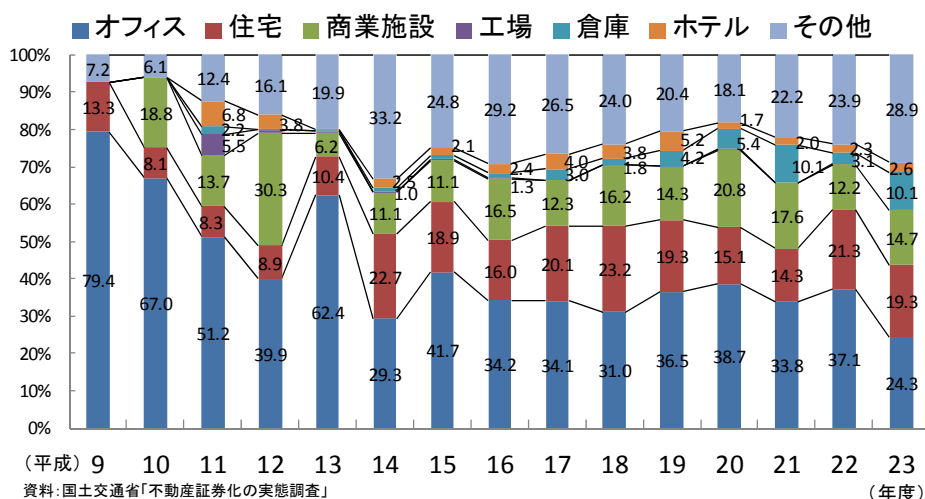
我が国の不動産投資市場の現状認識・評価について国内の不動産投資家に聞いたところ、「市場の持続的な成長」「投資対象不動産・商品の流動性」「投資指標情報の信頼性・入手のしやすさ」「長期安定的な投資姿勢の投資家層の厚さ」については、相対的に重要度が高いものの現状不十分との評価であった。

また、海外投資家に我が国の不動産投資市場について、評価項目毎の重視度及び現状評価を聞いたところ、重視度が高いにもかかわらず現状では劣っているものと評価された項目は、「不動産市場の成長性」「不動産市場における平均的な利回り」「不動産投資関連情報の充実度」「不動産投資関連情報の入手容易性」となった。

(投資対象資産の拡大)

我が国の不動産証券化の実績を用途別の割合の推移で見ると、平成9年度には8割程度がオフィスだったが、その後住宅や商業施設の割合が増え、平成23年度にはオフィス24.3%、住宅19.3%、商業施設14.7%、倉庫10.1%、ホテル2.6%などとなっている。

図表 用途別証券化の対象となる不動産の取得実績の推移

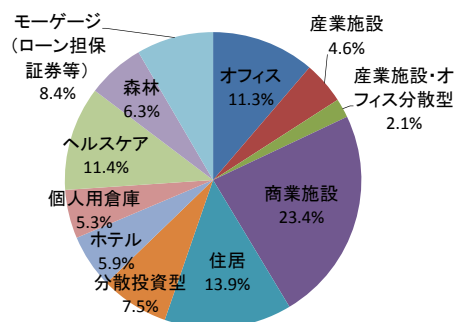


(平成) 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 (年度)

資料:国土交通省「不動産証券化の実態調査」
 注1:「その他」に含まれるものは以下のとおり。
 ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの(駐車場、研修所等)
 ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
 ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの
 注2:平成13年度以降は、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

REIT市場が発達しているアメリカの動向をみると、アメリカでは特化型REITが多数を占めているため、REITを資産の用途別に分類した上で、その株式時価総額の割合をみると、ヘルスケアが11.4%を占めるなど、投資対象資産の多様化が進んでいることがわかる。

図表 アメリカのREITの株式時価総額の用途別割合

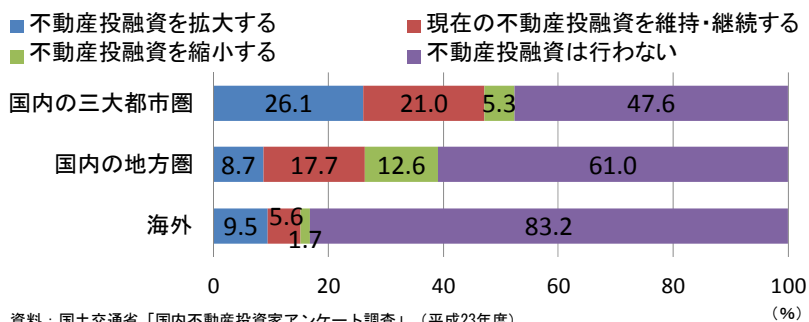


資料:一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック 2011-2012」に基づき、国土交通省作成。

(東京以外への拡大)

不動産投資家の今後のエリア毎の不動産投融资姿勢をみると、三大都市圏では「不動産投融资を拡大する」が26.1%、「現在の不動産投融资を維持・継続する」が21.0%であわせて半数近くを占めている一方、地方圏では「不動産投融资を拡大する」が8.7%、「現在の不動産投融资を維持・継続する」が17.7%となっている。

図表 エリア毎の不動産投資姿勢

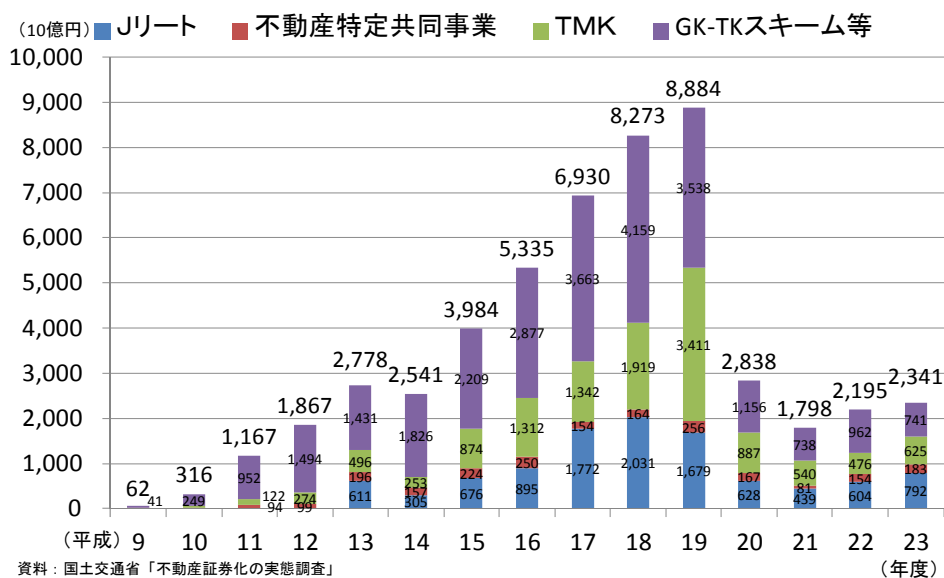


資料:国土交通省「国内不動産投資家アンケート調査」(平成23年度)

(不動産証券化手法の拡充)

スキーム別に不動産証券化の実績の推移をみると、平成 18 年度までは各スキームとも拡大傾向にあり、平成 19 年度の段階で TMK 及び GK-TK スキームはそれぞれ 3 兆円以上、J リートでは 2 兆円近い証券化実績があったが、その後リーマンショックにより不動産投資市場全体が落ち込み、平成 23 年度には J リートが 7,920 億円、GK-TK スキームが 7,410 億円、TMK が 6,250 億円と全体で約 2.3 兆円となっている。

図表 スキーム別証券化の対象となる不動産の取得実績の推移



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」
注：平成13年度については、不明分があるため、各スキームの合計と全体額が一致しない。

(市場の透明性の確保)

国際的にみると我が国の不動産投資市場は透明性の高い市場と評価されているわけではない。例えば、ジョーンズ・ラング・ラサール社が定期的に公表している「不動産透明度インデックス³」によれば、我が国の不動産透明度は 26 位とされ、経済が比較的高度に発展している国としては不動産透明度が低いと評価されている。

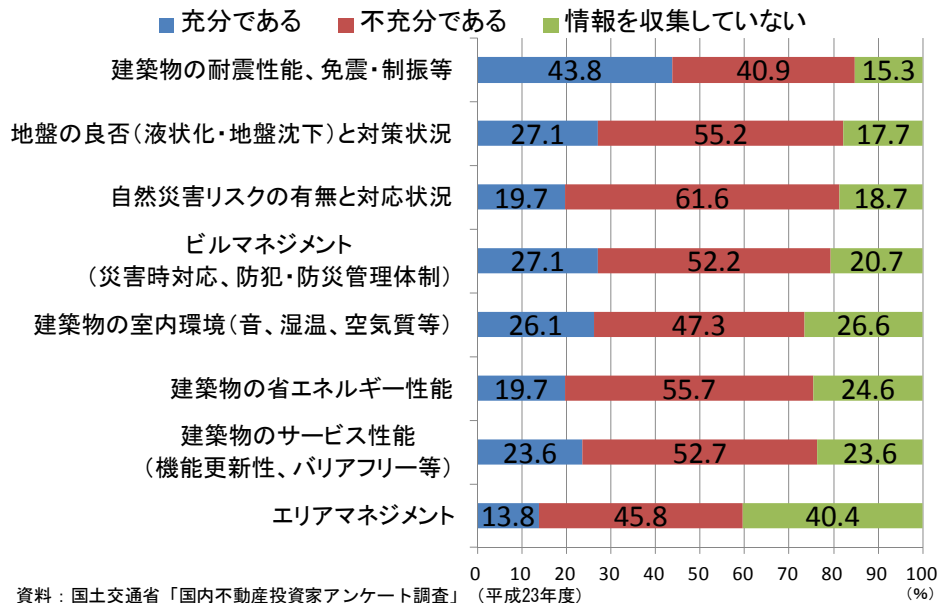
(不動産のサステナビリティに関する情報へのニーズ)

不動産投資市場を活性化する上で、情報の充実による市場の透明性確保は欠かせない要素であるが、特に昨年の東日本大震災の影響から、不動産に対する安全・安心面、環境面等への配慮が求められるようになっており、こうした不動産のサステナビリティ（持続可能性）に関する情報開示へのニーズが高まっている。

不動産のサステナビリティに関する情報の充実度について国内投資家に尋ねたところ、「建築物の耐震性能、免震・制振等に関する情報」については、「充分である」と答えた者の割合が「不十分である」と答えた者の割合を上回ったが、その他の項目については、「不十分である」と答えた者の割合が「充分である」と答えた者の割合を上回っており、安全・安心に関する情報や環境性能に関する情報が必ずしも充分ではないと認識されていることがわかる。

³ 世界各国の不動産市場の透明性を評価したものであり、①投資パフォーマンスの測定、②マーケットの基礎データ、③上場ビークル、④規制と法制度、⑤取引プロセス、の5つのサブインデックスを元に作成された指標。

図表 不動産のサステナビリティに関する情報の充実度

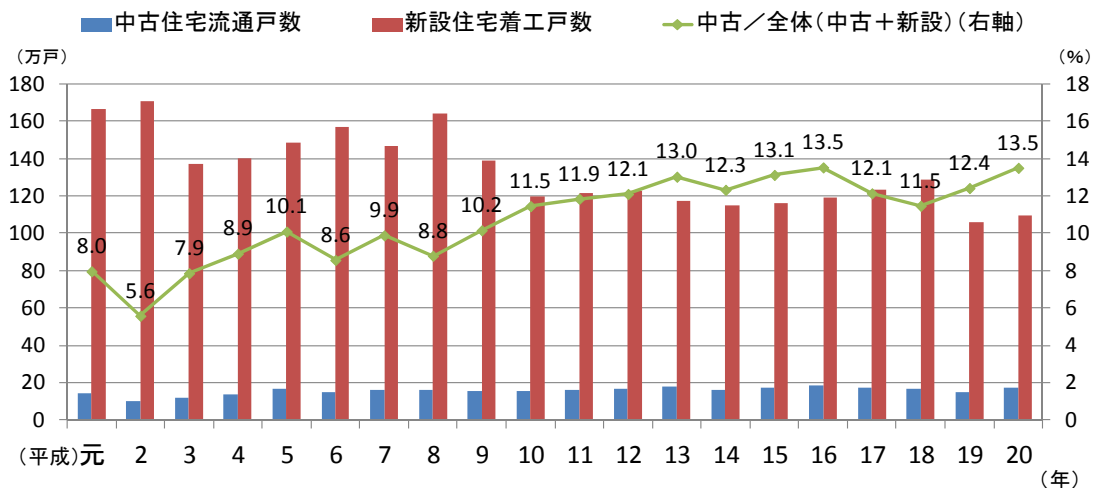


第3節 中古住宅流通市場の活性化

1. 中古住宅流通市場の現状

我が国の住宅市場を概観すると、新設住宅着工戸数は近年減少傾向にある一方で、中古住宅流通戸数は安定的に推移しており、結果として全住宅流通量(新設住宅着工戸数と中古住宅流通戸数の合計)に占める中古住宅流通戸数の割合は、平成元年の8.0%から平成20年には13.5%まで上昇している。

図表 全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合の推移

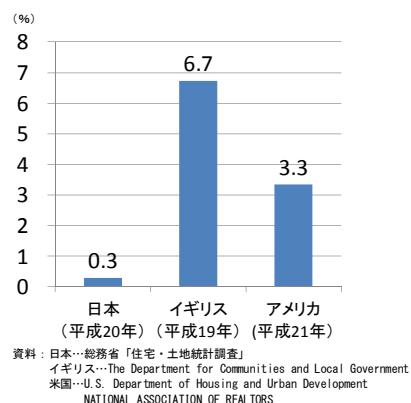


資料：総務省「住宅統計調査」(平成5年)、「住宅・土地統計調査」(平成10年、平成15年、平成20年)、国土交通省「建築着工統計調査」
注：中古住宅流通戸数の平成5年、10年、15年、20年の値は、それぞれ1月から9月までの値をもとに推計したもの。

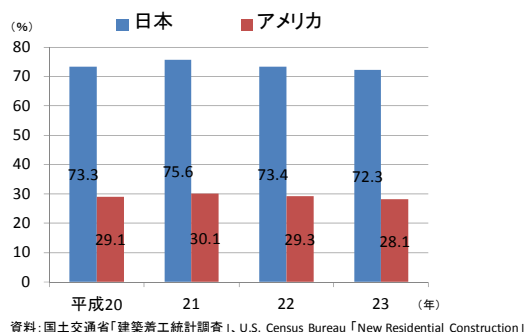
しかし、全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合を諸外国と比較すると、我が国が13.5%であるのに対し、アメリカは77.6%、イギリスは88.8%、フランスは66.4%と大きく差があり、新設住宅着工戸数より中古住宅流通戸数の方が多いこれらの国と比べると6分の1程度と低い水準にある。

中古住宅流通戸数の住宅ストック数に対する割合をみても、日本は0.3%となっており、アメリカ(3.3%)、イギリス(6.7%)と比べて低い水準にある。これらのことから、我が国の中古住宅流通市場は諸外国に比べて市場規模が小さく、流動性が低い状態にあるといえる。また、戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合をみると、日本は7割以上となっており、約3割のアメリカに比べ高くなっている。このことは、日本の戸建て住宅の購入者が将来の住み替えを想定せずに自分の好みに合った住宅を取得していることを示している。

図表 中古住宅流通戸数の住宅ストック数に対する割合の国際比較

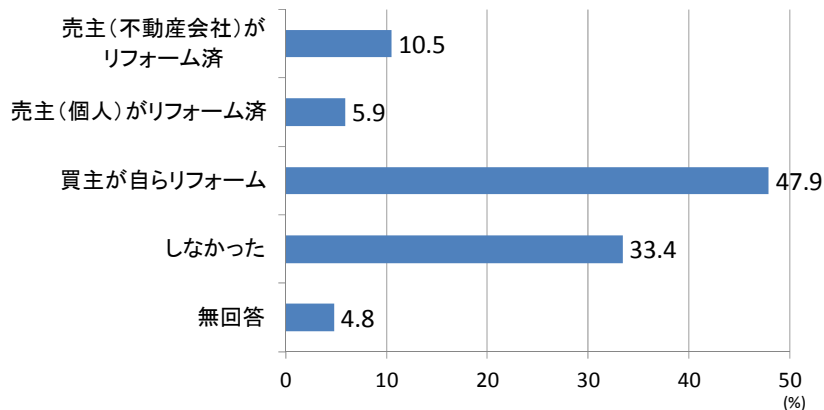


図表 戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合の日米比較



中古住宅購入者に対して、購入前後のリフォーム実施状況について尋ねたアンケート調査によれば、リフォーム済み住宅であったと答えた者の割合は、売主が不動産会社であったケースで10.5%、売主が個人であったケースで5.9%にとどまっている。ただし、買主によるリフォームを含めれば、中古住宅の取引の前後で61.8%⁴の物件では売主、買主いずれかによってリフォームがなされており、中古住宅は流通を契機として質の向上が図られることが多いことがわかる。

図表 中古住宅購入前後のリフォーム実施状況（対中古住宅購入者）

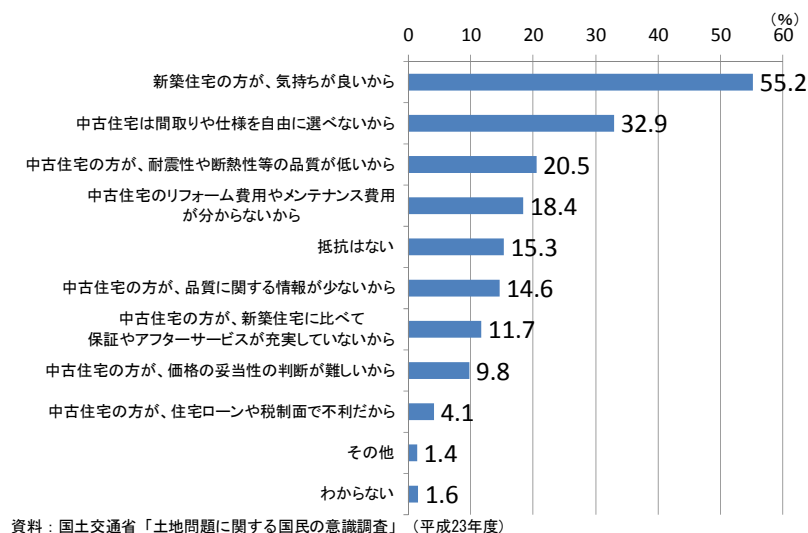


⁴ 売主、買主双方がリフォームを行った重複を除く。

2. 取引に必要な情報の蓄積と提供 (情報に対する住宅購入者のニーズ)

新築住宅と中古住宅のどちらを所有したいかについて「新築住宅がよい」「新築住宅・中古住宅どちらでもよい」と回答した者に、中古住宅に抵抗がある理由を尋ねたところ、「中古住宅のリフォーム費用やメンテナンス費用が分からないから」(18.4%)、「中古住宅の方が、品質に関する情報が少ないから」(14.6%)といった情報の不足を理由として挙げた者の割合は、他の項目と比べて決して少なくはなく、こうした情報の非対称性を解消していくことが課題といえる。

図表 中古住宅に抵抗がある理由



(建物の品質に関する情報の整備)

建物の状態を住宅購入者が把握するための方策としては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度や、建物検査(インスペクション)等がある。

(土地に関する情報の整備)

土地の安全性に関する情報について、土地本来の自然条件や、盛土・埋立等の過去の改変状況、災害履歴情報等の調査を通じて、その土地が持つリスクを把握するため、国土調査法の土地分類調査の一環として土地履歴調査を行っている。現在のところ、東京・神奈川・千葉・埼玉・名古屋地区について、地形分類図及び土地利用分類図を公開している。

また、土地を取引する際に土地の境界が不明確であると、多大な時間と費用をかけて土地の境界を調査することが必要となるため、地方公共団体等により一筆ごとに土地の位置・境界等を調査する地籍調査が行われている。

(価格に関する情報の整備)

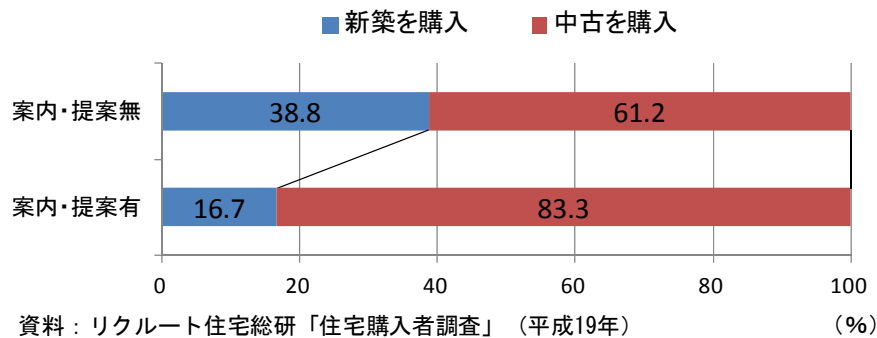
不動産の価格については、不動産を取得した当事者への調査に基づく不動産取引価格情報提供制度や、指定流通機構(レインズ)が保有する成約価格情報を用いた不動産取引情報提供サイトなど、インターネットを活用した取引価格の情報提供が進められているほか、不動産鑑定評価に関しても、中古住宅流通や建物コンバージョンにおける資産評価について国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において検討が開始されている。

3. 市場の担い手の育成

(宅地建物取引業者に求められる役割)

中古住宅の購入を検討した者に対して、不動産会社からのリフォームの案内や提案を受けたかどうか尋ねたアンケート調査によれば、リフォームの案内や提案がなかった場合には6割程度の者しか中古住宅を購入していないが、リフォームの案内や提案があった場合には8割以上の者が中古住宅を購入している。

図表 中古住宅購入検討者に対する不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無と実際に購入した住宅



(担い手育成へ向けた取組)

中古住宅流通市場の活性化に向けては、市場の担い手たる宅地建物取引業者の機能強化が必要である。そこで、①不動産流通市場活性化フォーラムの開催、②宅地建物取引事業者と関連事業者の連携支援といった取組を行っている。

第3章 東日本大震災後の不動産を巡る状況

平成23年3月11日、東北地方を中心に甚大な被害をもたらした東日本大震災が発生した。この未曾有の大災害は、多くの人命や生活基盤の喪失のみならず、被災地内外の社会経済に大きな影響を与えている。

不動産分野においても、津波による広大な面積に渡る土地の浸水、津波や地震の揺れなどによる膨大な建物被害、液状化や地盤沈下などの地盤被害といった直接的な被害に加え、被災地の地価動向や住宅・オフィス需給への影響もみられる。

第1節 東日本大震災による被害

（東日本大震災による被害の概要）

昨年の東日本大震災に伴う建物被害は、全壊約13万棟、半壊約26万棟となり、津波による流出・倒壊や地震の揺れによる倒壊のほか、東京湾岸地域を含め、東北から関東にかけての広い範囲で液状化現象が発生し、住宅が傾くなどの被害が発生した。また、社会インフラ、ライフラインに大きな被害が発生した。

（津波による浸水被害）

今回の震災の特徴である津波被害について、土地・建物の浸水状況をみると、津波による浸水範囲の面積は、青森、岩手、宮城、福島、茨城、千葉の6県62市町村において561km²（平成23年4月18日時点）に達している。

浸水地域の土地利用状況をみると、田が37%と最も多く、続いて建物用地が20%、その他の用地（空港、港湾地区、人工造成地の空地等）が10%となっている。

（地殻変動と地盤沈下）

地震により、最大で水平方向に約5.3m、上下方向に約1.2mもの極めて大きな地殻変動が生じている。また、東北地方の太平洋沿岸地域において、大船渡市の76cmをはじめ、各地で顕著な地盤沈下が確認された。

（液状化現象）

宅地の液状化現象については、平成23年9月27日時点で、少なくとも岩手、宮城、福島、茨城、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川の1都8県、80市区町村で液状化による被害が確認されており、被害が顕著にみられた千葉県では18,674件、茨城県では6,751件の被害が報告されている。

第2節 被災地の不動産市場の動向

(被災地における地価の動向)

被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の地価の平均変動率をみると、いずれの県においても、住宅地、商業地ともに下落しているものの、宮城県では前年より小さな下落率、岩手県では前年と同程度の下落率、福島県では前年より大きな下落率を示しており、地価動向に差がみられる。

図表 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地		商業地	
	23公示	24公示	23公示	24公示
岩手県	▲ 4.9	▲ 4.8	▲ 7.6	▲ 7.0
宮城県	▲ 2.9	▲ 0.7	▲ 6.5	▲ 3.9
福島県	▲ 3.4	▲ 6.2	▲ 4.3	▲ 7.2
全国	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 3.8	▲ 3.1

資料：国土交通省「地価公示」

注1：東日本大震災の被災地においては48地点で選定替を行い、17地点で調査を休止した。

注2：23公示：平成23年地価公示(平成22年1月1日～平成23年1月1日)

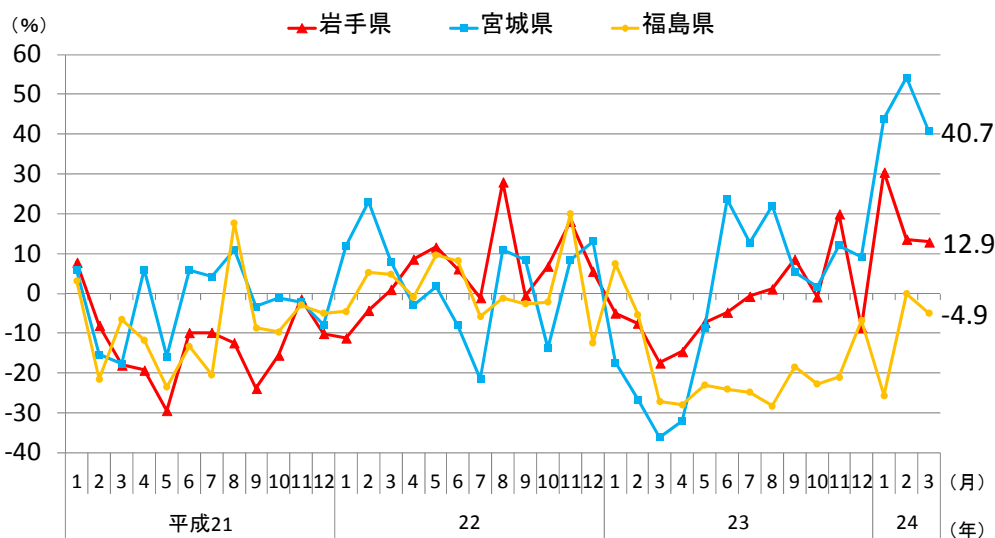
24公示：平成24年地価公示(平成23年1月1日～平成24年1月1日)

注3 ■ 前年よりも下落率縮小 ■ 前年よりも下落率拡大

(被災地における土地取引の動向)

被災地における土地取引件数の前年同月比をみると、岩手県では、震災後マイナス幅が拡大したが、昨年8月以降はプラスの月もみられるようになった。宮城県でも、震災後はマイナス幅が拡大したが、昨年6月以降はプラスとなっている。福島県では、震災以降大幅なマイナスとなったが、マイナス幅は縮小傾向にある。

図表 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引の件数（前年同月比）の推移

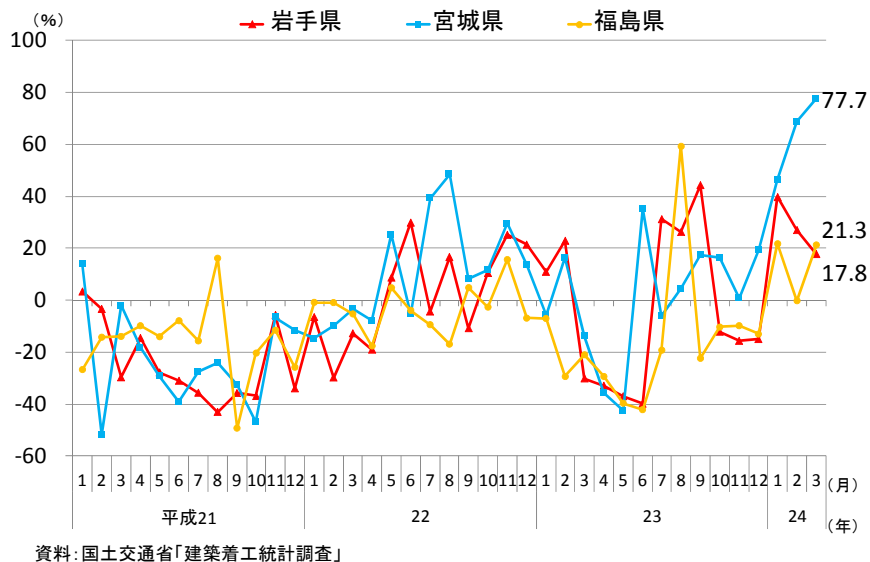


資料：法務省「法務統計月報」

(被災地における住宅市場、オフィス市場等の動向)

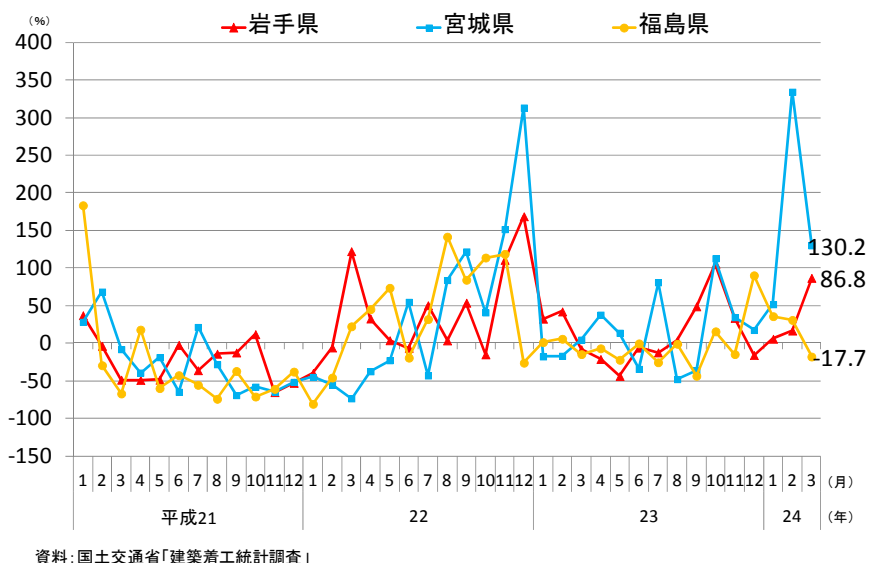
被災地の住宅市場の動向についてみると、岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後の昨年3～5月に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復している。その後、宮城県では昨年8月以降プラスが続いているが、岩手県、福島県では年末にかけて一時的にマイナスに落ち込んだ。

図表 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数（前年同月比）の推移



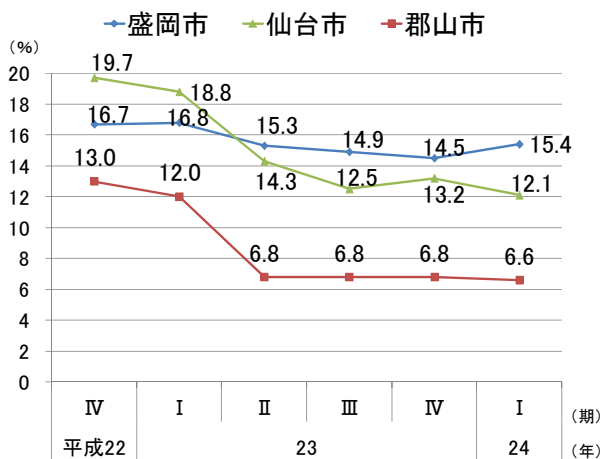
次に、被災地における非居住用の建築着工の動向を建築着工床面積の前年同月比でみると、岩手県では震災後マイナスに落ち込んだものの、昨年8月以降概ねプラスで推移している。宮城県では震災直後から概ねプラスで推移している。福島県では昨年9月まで低調に推移したが、その後プラスの月もみられるようになった。

図表 岩手県、宮城県、福島県における建築着工床面積（非住居用、前年同月比）の推移



また、被災地のオフィス市場の動向については、仙台市の空室率をみると、震災直前の平成22年10-12月期には他の地方都市と同様に19.7%と高い水準にあったが、被害を受けたビルや耐震性の低いビルからの移転需要や復興関連企業のオフィス需要などを背景として、平成24年1-3月期には12.1%まで低下した。また、他の被災地域のオフィス市場の空室率をみると、盛岡市では平成22年10-12月期の16.7%からわずかに改善しており、郡山市では平成22年10-12月期の13.0%から大きく改善し、平成23年4-6月期以降6%台で推移している。

図表 仙台市、盛岡市、郡山市のオフィスの空室率



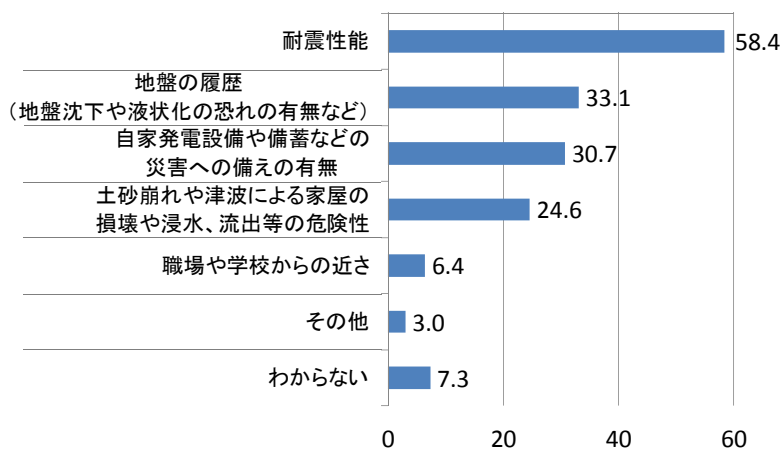
資料：シービーアールイー（株）

第3節 震災を契機とする不動産に関する意識の変化

（震災による不動産に対する志向の変化）

東日本大震災を受けて、不動産について以前よりも気になることを聞いたところ、「耐震性能」を挙げた者の割合が58.4%と最も高く、以下、「地盤の履歴（地盤沈下や液状化の恐れの有無など）」(33.1%)、「自家発電設備や備蓄などの災害への備えの有無」(30.7%)、「土砂崩れや津波等による家屋の損壊や浸水、流出等の危険性」(24.6%) などとなっている。

図表 東日本大震災による不動産に対する志向の変化
(不動産について以前より気になること)



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成23年度)

(不動産の所有に関する意識への震災の影響)

持ち家志向・借家志向について、震災の影響があったと答えた者(11.0%)のうち、「土地・建物については、両方とも所有したい」という意識を強めた者が80.7%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」という意識を強めた者が7.2%、「借家(賃貸住宅)で構わない」という意識を強めた者が12.2%となった。

また、望ましい住宅の形態について、震災の影響があったと回答した者(13.4%)のうち、「一戸建て」の志向を強めた者が67.6%、「戸建て・マンションどちらでもよい」という意識を強めた者が21.2%、「マンション」の志向を強めた者が11.3%となった。

(住み替える理由)

現在の住まいから住み替える予定があると回答した者に、その理由を聞いたところ、「自分の持ち家でないから」と回答した者の割合が41.5%と最も高いが、回答項目毎に、「震災の影響を受けてそう考えるようになった」と回答した者の割合をみると、「自然災害の被害を受ける恐れがあるから」と回答した者において80.0%と最も高くなっている。

(公共の利益及び防災まちづくりと土地利用の権利制限)

「土地の公共性という点から、土地の利用に当たって、所有者の権利が公共の利益のために制限を受けてもよいと思うか」について聞いたところ、「そう思う」と答えた者の割合が24.1%、「そうは思わない」と答えた者の割合が30.9%となっている。

第2部 平成23年度土地に関して講じた基本的施策 (略)

「平成 24 年度土地に関する基本的施策」（抄）

第 1 章 土地に関する基本理念の普及等

10 月の「土地月間」（10 月 1 日は「土地の日」）において、関係団体と連携しつつ、土地についての基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を積極的に行う。

第 2 章 土地に関する情報の整備

第 1 節 土地情報の体系的整備

土地の所有、利用、取引、地価等に関する情報を体系的に整備するため、地価公示、地籍調査等の実施、不動産取引価格情報の提供等を行う。また、土地取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備等を行う。

第 2 節 国土調査の推進

地籍整備、第 6 次国土調査事業十箇年計画（計画期間：平成 22 年度から平成 31 年度まで）に基づく土地履歴調査をはじめとする土地分類調査、水調査を推進する。

第 3 節 国土に関する情報の整備等の推進

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新を行う。地理空間情報については、平成 24 年 3 月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新等を行う。また、測量行政を推進する。

第 4 節 土地に関する登記制度の整備

登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進するとともに、引き続き、都市部の地図混乱地域の不動産登記法第 14 条第 1 項地図の作成作業を重点的かつ集中的に行う。

第 3 章 地価動向の的確な把握等

第 1 節 地価公示等の推進

平成 25 年地価公示については、26,000 地点の標準地について行う。また、平成 24 年都道府県地価調査についても、各都道府県知事が実施した結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を引き続き行う。

第 2 節 不動産取引価格情報等の提供

不動産取引価格等の調査を引き続き全国で実施し、得られた取引価格等の情報を四半期毎にインターネットで公表する。また、国際機関の動向や我が国におけるユーザーニーズを踏まえた不動産価格指数を作成し、平成 24 年度中に試験運用を開始する。

第 3 節 不動産鑑定評価の充実

証券化対象不動産の鑑定評価及び財務諸表のための鑑定評価について、引き続き不動産鑑定業者に対する立入検査等のモニタリングを実施する。また、不動産鑑定評価を取り巻く環境の変化等を踏まえ、建物に係る鑑定評価手法のあり方等の検討を始める。

第 4 節 公的土地評価の均衡化・適正化

適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、固定資産税及び相続税における土地の評価について、引き続きその均衡化・適正化を図る。

第4章 不動産市場の整備等

第1節 不動産取引市場の整備等

宅地建物取引業法の的確な運用、指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備に加え、環境価値を重視した不動産市場の形成や、土壤汚染地の取引円滑化等を促進するため、インターネットを活用した環境不動産ポータルサイトや土壤汚染データベースの運営等を行う。

第2節 不動産投資市場の整備

都市機能の向上に対する民間資金の導入を促進するため、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案を平成24年2月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法案の成立後には、その円滑な施行に向けた取組等必要な措置を講じる。また、投資信託・投資法人法制の見直しについて引き続き検討を進める。

第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講じる。

第5章 土地利用計画の整備・充実等

第1節 土地利用計画の推進

「第四次国土利用計画」に基づき、国土利用の総合的マネジメントを進めるために必要な措置を講じるとともに、土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。

第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（マスタープラン）の適切な運用、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）の策定を推進するとともに、様々な政策課題に対応した都市計画制度の適切な活用を推進する。

第3節 国土政策との連携

総合的な国土の形成に関する施策の指針である国土形成計画（全国計画）が目指す新しい国土像を実現するための取組を推進するとともに、東北圏においては、持続可能で災害に強い新たな地域ビジョンを提示すべく広域地方計画の見直しを行う。また、地域の拠点形成の推進、産業立地施策の推進等を行う。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

政府の「新成長戦略」（平成22年閣議決定）を受け策定した中古住宅・リフォームトータルプランの実施に取り組むとともに、エコ住宅の新築やエコリフォームに対し、様々な商品・サービスに交換可能なポイントを発行する復興支援・住宅エコポイント制度により、省エネ住宅の普及促進に取り組む。

また、独立行政法人住宅金融支援機構により、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、証券化支援事業（買取型及び保証型）を推進するとともに、同事業の枠組みを活用して優良住宅取得支援制度による金利引下げ等を実施する。

さらに、平成 24 年度税制改正においては、「都市の低炭素化の促進に関する法律」の制定に伴い、低炭素建築物に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除を措置する。

第 2 節 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱えるニュータウンにおいて、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備や福祉施設の誘致など、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組を支援する。

第 7 章 土地の有効利用等の推進

第 1 節 地域活性化・都市再生の推進

地域活性化統合本部の下、総合特区、環境未来都市、都市再生、構造改革特区、地域再生及び中心市街地活性化を含め、地域活性化の総合的・効果的な実現に向けた取組を政府一体となって推進する。

また、都市再生特別措置法に基づき指定された「特定都市再生緊急整備地域」において、民間都市開発の支援を推進するとともに、大都市の国際競争力強化や地方都市の再生に向け、平成 22 年に策定した「大街区化ガイドライン」を踏まえた大街区化等を推進する。

第 2 節 都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進

都市基盤整備を推進するため、民間能力の活用や空中及び地下の利用を推進するほか、住宅市街地の整備による防災性の向上、道路の防災対策や下水道における災害対策、津波防災対策、地籍整備等を推進し、災害に強いまちづくりを推進する。

第 3 節 低・未利用地の利用促進

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、各種事業により再開発等を推進する。また、中心市街地の活性化を促進するため、基本計画の認定を受けた地区において重点的な支援を講じる。

第 4 節 農地を活用した良好な居住環境の整備

農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進する等の措置を講じる。

第 5 節 国公有地の利活用等

庁舎の長寿命化、移転・集約化、未利用国有地の有効活用の推進等により、国有地の有効利用・高度利用を推進する。

第 6 節 公共用地取得の円滑化

公共事業の整備効果を早期に発現していくため、用地取得上のあい路を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った用地取得を推進する。

第 8 章 環境保全等の推進

第 1 節 環境保全等に係る施策の推進

平成 24 年 4 月に閣議決定された「第四次環境基本計画」に基づき、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の選定・実施にあたって環境保全への配慮を行う。また、改正された土壤汚染対策法等を適切かつ円滑に施行するための事業者向けのガイドラインの見直し等を実施する。

第2節 農地の適切な保全

戸別所得補償実施円滑化基盤整備事業等による土地条件の改善や、高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加等、集落・地域が抱える「人と農地の問題」を解決するため、「人・農地プラン」を作成する取組を推進する。

第3節 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づく、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備についての指導・助言等を行うとともに、公共建築物等における木材の利用の促進に必要な施策を講じる。

第4節 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会を設置し、流域整備計画を策定して流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。また、総合的な土砂災害対策や都市水害対策を推進する。

第5節 文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し、指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。また、良好な景観形成の推進等を行う。

第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

第1節 土地利用関連施策

宅地関連施策として、防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、漁業集落防災機能強化事業等の津波災害対策を推進するとともに、土砂災害対策、液状化対策を推進する。

また、農地関連施策として、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩等の事業を実施する。

さらに、土地利用再編等に向け、東日本大震災復興特別区域法における復興整備計画制度に基づく各種特例の活用を図り、市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

第2節 住宅関連施策

災害公営住宅の供給について、住宅の整備費用や家賃低廉化費用に係る補助率の引き上げにより、地方公共団体の負担軽減を行うとともに、家賃減額に係る費用等に対する補助制度、入居者資格要件を緩和する特例期間の延長等により、被災者の居住の安定を支援する。

また、災害復興住宅融資の拡充、住宅金融支援機構からの貸付けを受けている被災者に対する返済特例の拡充、勤労者財産形成持家融資の特例措置により被災者の住宅再建等を支援する。

第3節 土地情報関連施策

災害復興計画基図の作成、国による官民境界調査や東日本大震災復興特別区域法に基づいて国が行う地籍調査等による土地境界の明確化の推進、所有者の所在不明土地に関する特例の適正な運用、適正な取引確保のための土地取引情報の提供等により、土地情報の整備・提供を推進する。

第4節 税制上の措置

平成23年度に講じた税制上の特例措置により、東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る。