

平成25年版土地白書のポイント

土地・建設産業局
平成25年6月



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成25年版土地白書構成

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1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。【第1章】
- 土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。

➡ p.2~4

平成25年版土地白書分析テーマ

テーマ1 : 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化【第2章】 ➡ p.5~7

テーマ2 : 経済社会構造の変化と土地利用【第3章】 ➡ p.8~11

第2部 土地に関して講じた施策

- 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
- 第3章 地価動向の的確な把握等
- 第4章 不動産市場の整備等
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等

第3部 土地に関して講じようとする施策

- 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
- 第8章 環境保全等の推進
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

➡ p.12

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

➤ 地価や土地取引の動向、住宅市場の動向を見ると、最近の不動産市場には回復の兆しが見られ、経済対策、金融政策等の効果を背景に、市場の活性化が期待される。

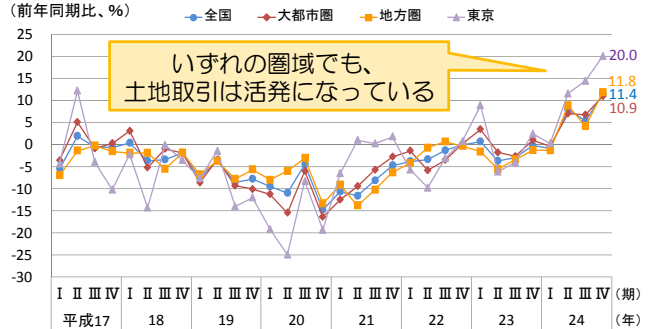
下げ止まりつつある地価

	前年からの変動率(住宅地)										前年からの変動率(商業地)					地点数(25公示、全用途)						
	21公示		22公示		23公示		24公示		25公示		21公示		22公示		23公示		24公示		25公示		上昇	横ばい
	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲		
全 国	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1	▲2.0	▲1.6	▲1.6	▲1.6	▲1.6	2008(546)	4372(1849)					
三大都市圏	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	▲3.8	▲4.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1349(413)	3532(1401)					
東京圏	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5	▲3.8	▲4.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	606(93)	2046(282)					
大阪圏	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5	▲3.8	▲4.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	348(166)	776(426)					
名古屋圏	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	▲0.0	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3	▲3.8	▲4.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	395(154)	710(693)					
地方圏	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3	▲3.8	▲4.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	659(133)	840(448)					

資料：地価公示
注：地点数における括弧内の数字は24公示の地点数。

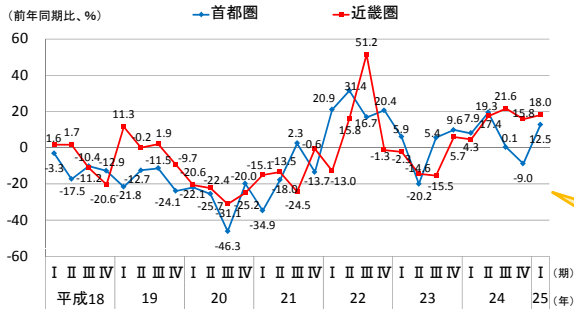
地価は引き続き下落傾向だが、下落率は縮小し、上昇地点・横ばい地点が大幅に増加

活発化している土地取引



資料：法務省「登記統計」
注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。
注2：地域区分は以下のとおり。
大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県。
地方圏：上記以外の地域。

マンション市場も回復



資料：㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：首都圏…埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
近畿圏…滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

マンションの新規発売戸数は、首都圏の1～3月期は前年同期比12.5%増、近畿圏の1～3月期は前年同期比18.0%増

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

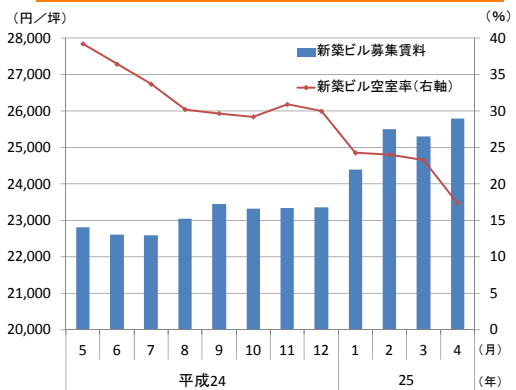
➤ 不動産市場の足下の動向を見ると、経済全体に明るい兆しが見られる中、回復に向けた動きが見られる。こうした動きを確かなものとするために、引き続き、市場の活性化に向けて取り組んでいくことが必要。

企業や家計のマインドは好転してきている



資料：内閣府「景気ウォッチャー調査」
注：DI=「良くなる」「良くなる」と答えた者の構成比(%) + 0.75 × 「やや良くなる」と答えた者の構成比(%) + 0.5 × 「変わらない」と答えた者の構成比(%) + 0.25 × 「やや悪くなる」と答えた者の構成比(%) + 0 × 「悪くなる」「悪くなる」と答えた者の構成比(%)

オフィスビル市況は年明けから大きく改善



資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」

東京都心5区の新築ビルの募集賃料・空室率は、年明けから大きく改善傾向

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

➤ 被災地の地価や土地取引の動向、住宅市場の動向にも明るい兆しが見られる。

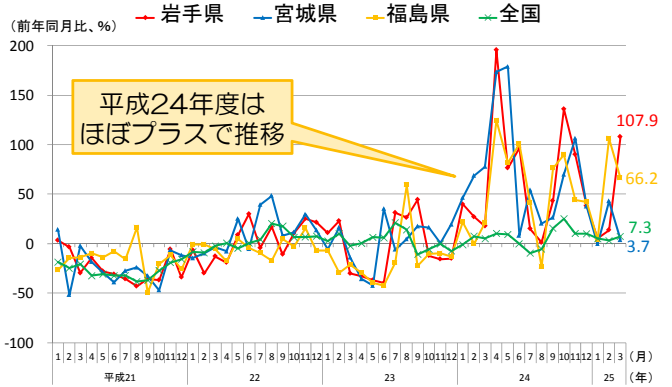
被災地においても地価の下落率は縮小

	住宅地			商業地		
	23公示	24公示	25公示	23公示	24公示	25公示
岩手県	▲4.9	▲4.8	▲2.7	▲7.6	▲7.0	▲4.8
宮城県	▲2.9	▲0.7	1.4	▲6.5	▲3.9	0.0
福島県	▲3.4	▲6.2	▲1.6	▲4.3	▲7.2	▲3.2
全国	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲3.8	▲3.1	▲2.1

資料：国土交通省「地価公示」
 注1：東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。
 注2：福島県では、平成25年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。
 注3：23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日の変動率）。
 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日の変動率）。
 25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。
 注4：黄色い背景…前年よりも下落率縮小 青い背景…前年よりも下落率拡大

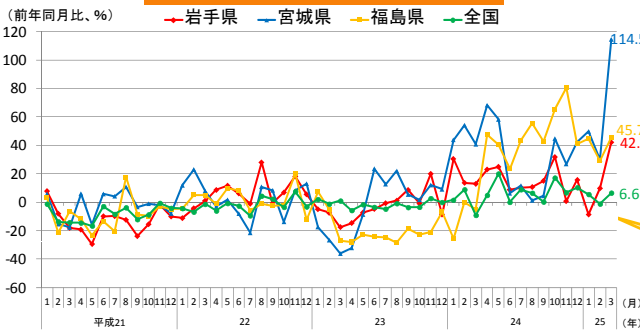
いずれの県でも下落率は縮小

住宅着工は増加傾向



平成24年度はほぼプラスで推移

被災地の土地取引も回復傾向

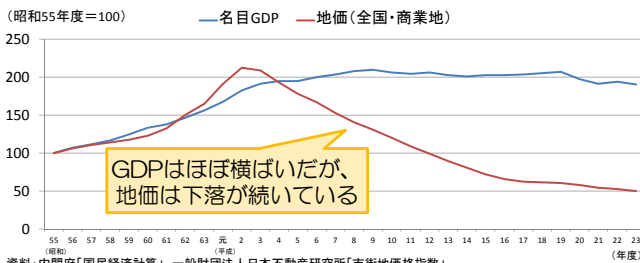


いずれの県でも、土地取引は活発になっている

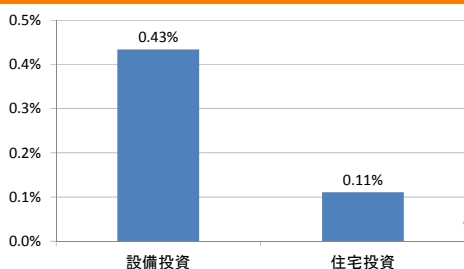
第1部第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

➤ 地価の回復は、我が国経済に好影響。日本経済の実態に見合った地価に回復するためには、落ち込んだ不動産の収益性を見通しを回復させることが必要。
 ➤ そのためには、経済活性化やまちづくりのビジョンを明確にすることが必要。

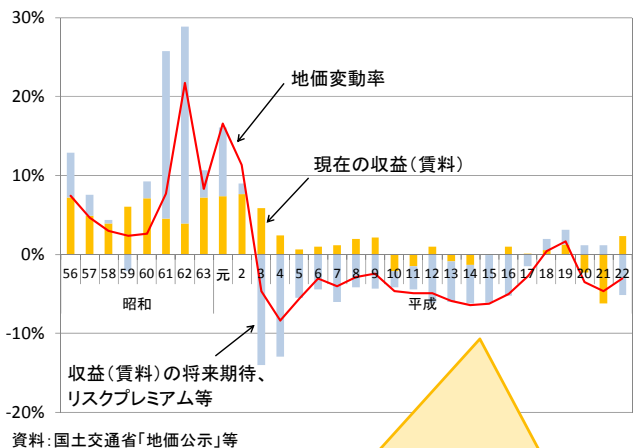
日本経済の実態以上に落ち込んでいる地価



地価上昇は、設備投資や住宅投資の増加につながる



将来収益（賃料）見通しの低下等が地価下落の要因



長期にわたる景気低迷による将来収益（賃料）見通しの低下等が地価下落の要因

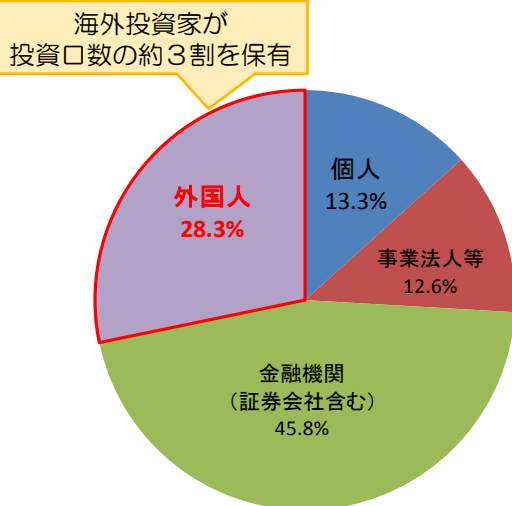
推計によれば、地価が1%上昇すると、土地の担保としての価値が上昇することにより、設備投資が0.43%、住宅投資が0.11%上昇する

第1部第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

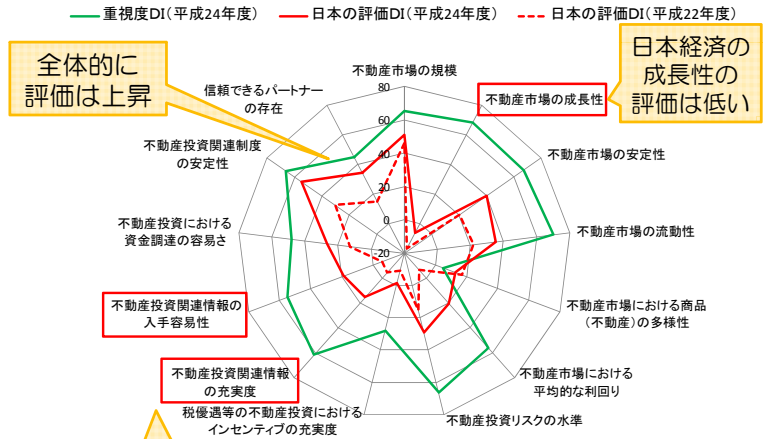
➤ 不動産投資市場を通じて海外の資金を取り込むためには、日本経済の成長性に対する期待を高めるとともに、市場の透明性を向上させることが必要。

Jリート市場における海外投資家の存在感は大きい

「経済の成長性」と「市場の透明性」が投資を呼び込む鍵



資料:各Jリートの決算説明会資料等によりみずほ証券作成
注:平成25年3月28日現在の数値。



資料:国土交通省「海外投資家アンケート調査」
注:DI=「重要」「優れている」と答えた者の割合(%)
+0.5×「やや重要」「やや優れている」と答えた者の割合(%)
-0.5×「あまり重要でない」「やや劣っている」と答えた者の割合(%)
-「重要でない」「劣っている」と答えた者の割合(%)

賃料や取引に関する詳細なデータが入手しにくいなど
市場の透明性に関する評価が低い

6

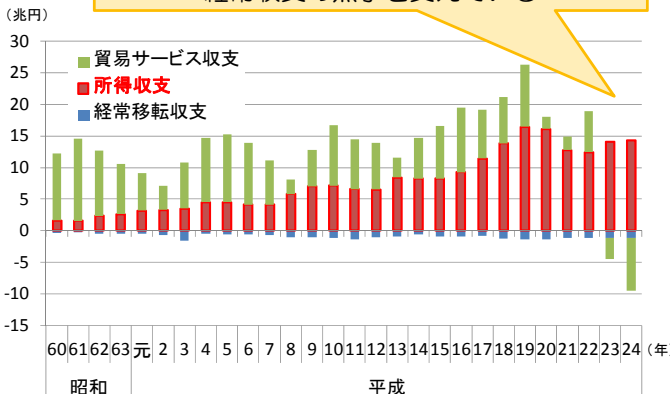
第1部第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

➤ 海外の経済成長を取り込み、我が国の経済成長につなげていくためには、不動産分野においても、海外展開を促進していくことが必要。

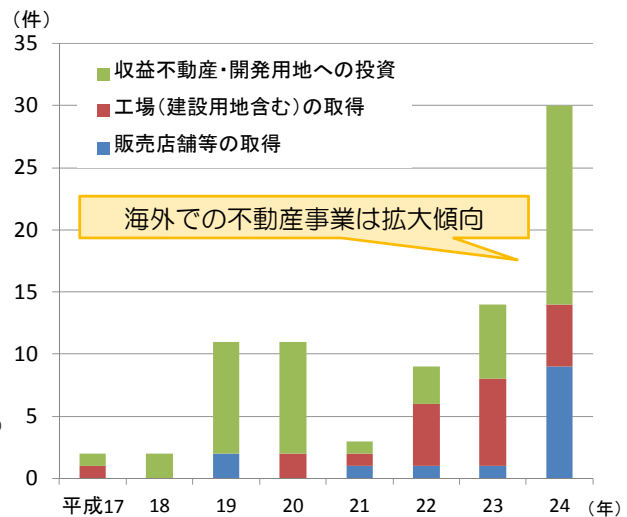
投資が生み出す利子や配当で経常収支の黒字を確保

海外における不動産投資(アウトバウンド)は増加

貿易サービス収支が赤字になる中で、海外投資が生み出す利子や配当(所得収支)が経常収支の黒字を支えている



資料:財務省「国際収支統計」
注:所得収支...雇用者報酬、利子・配当金など、経常移転収支...無償資金協力、寄付、贈与など



資料:都市未来総合研究所

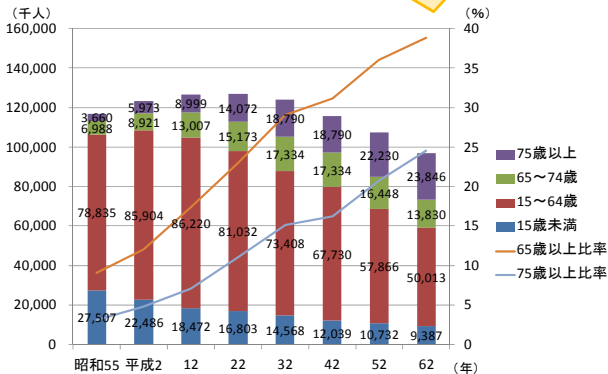
7

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

➤ 今後、我が国では、人口減少が進み、高齢化が急速に進行していくことが予想される。

急速な人口減少、高齢化が予想されている

65歳以上比率は右肩上がりであり、高齢化が急速に進んでいる

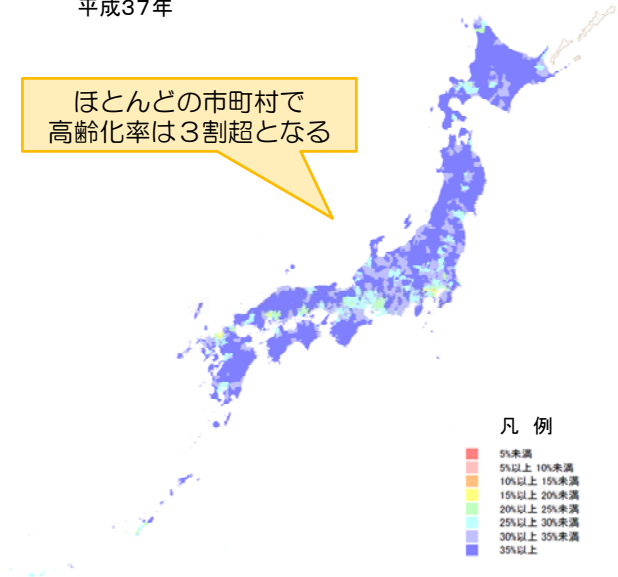


資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成25年1月推計）」より作成
注1：平成22年までは総務省「国勢調査」を、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」を使用。
注2：平成22年までの人口は、年齢不詳を除いたもの。

平成37年には日本全国で高齢化が進む

平成37年

ほとんどの市町村で高齢化率は3割超となる

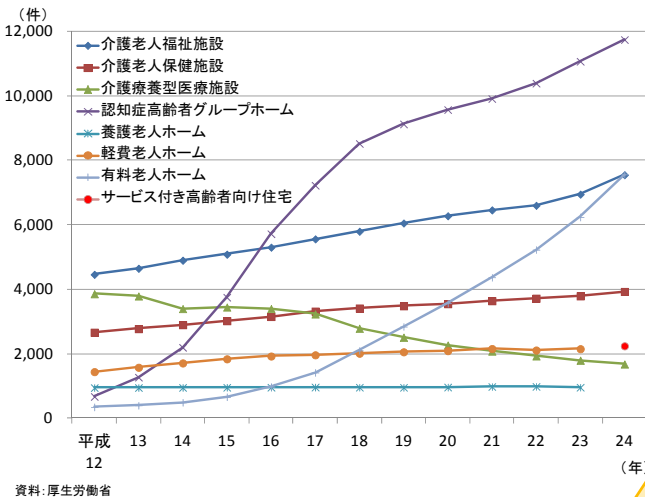


資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」より作成 8

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

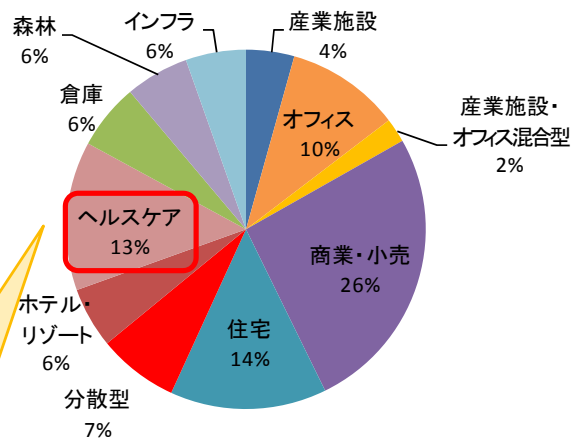
➤ 高齢化により、医療・福祉関係の土地利用に対するニーズが高まると見込まれることから、ヘルスケアリート設立等に向けて、普及啓発やガイドラインの作成など環境整備が必要。

高齢者向け施設数が増加している



資料：厚生労働省

米国では資金調達に不動産証券化手法が活用されている



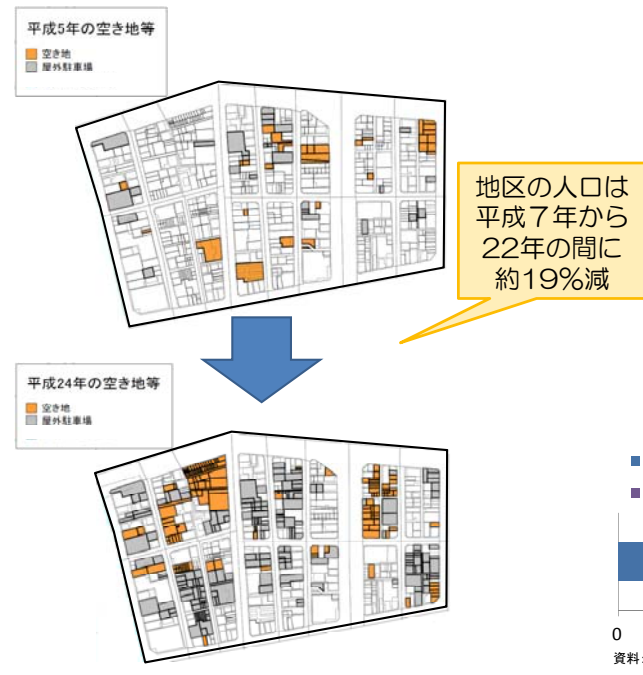
資料：NAREIT REITWatchより作成
注：平成25年2月末の用途別銘柄の時価総額比率

米国ではヘルスケア施設を対象にするREITが約1割を占める

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

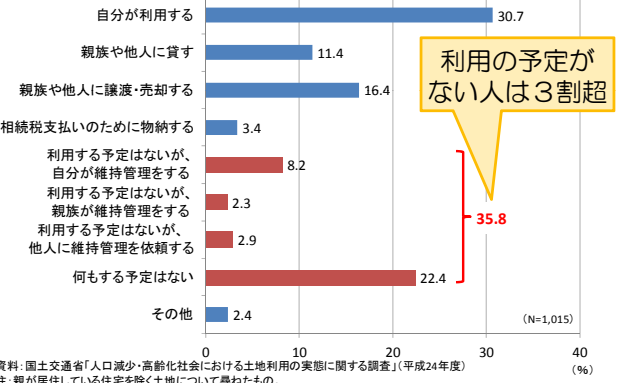
➤ 人口減少、高齢化により増加が見込まれる未利用地については、所有と利用の分離を進めることで、有効利用を図ることが必要。

地域によっては人口減少により空き地が増加

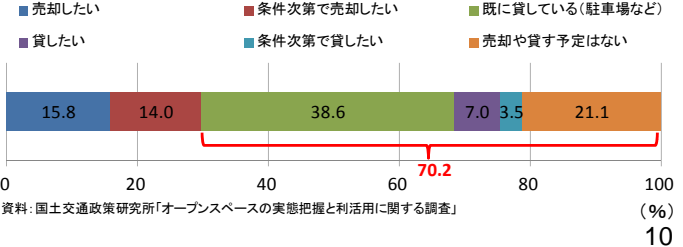


資料：国土交通政策研究所「空地の発生消滅の実態把握と新たな利活用方策に関する調査」

土地を相続しても、利用する予定がない人が多い



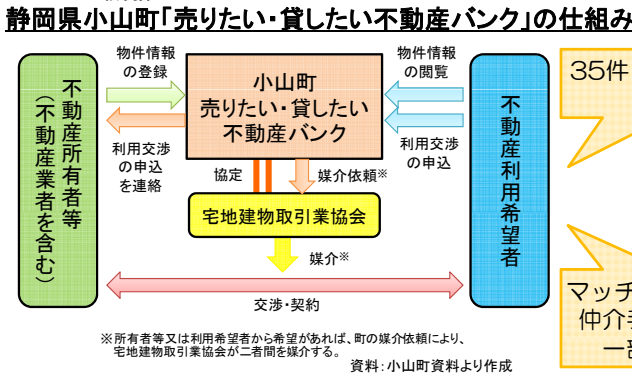
空き地であっても、手放す意向は乏しい



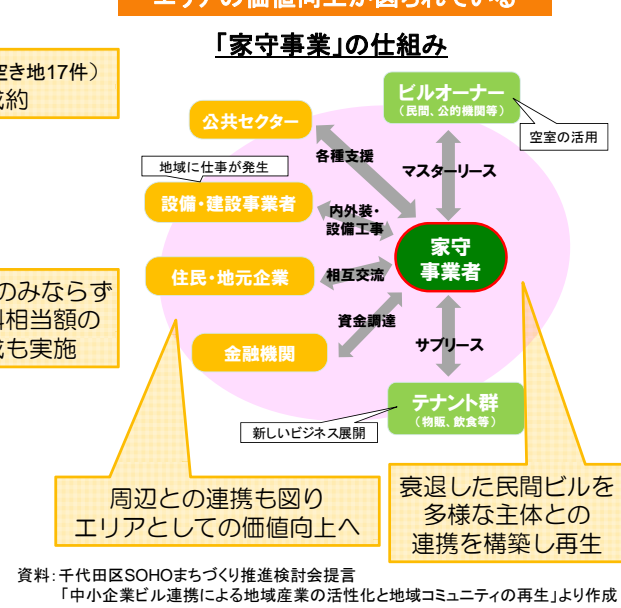
第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

➤ 所有と利用の分離を進めるためには、情報流通を促進すること等により所有者と利用者のマッチングを進めるとともに、エリアとしての価値を向上させることが必要。

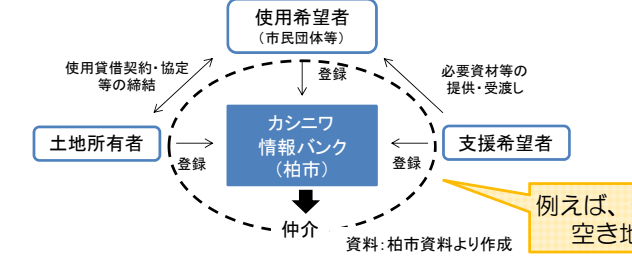
市のマッチングにより空き地の有効利用が図られている



民間主体のコーディネートによりエリアの価値向上が図られている



千葉県柏市「カシワ情報バンク」の仕組み



第2部 土地に関して講じた施策

第3部 土地に関して講じようとする施策

- 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 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策
土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置