

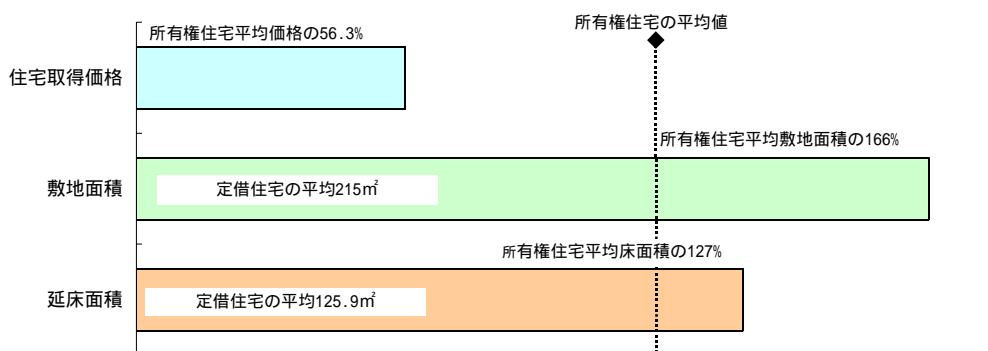
第2節 土地の流動化・有効利用のための土地市場の整備

1 定期借地権制度・定期借家制度の利用状況と課題

(1) 定期借地権制度

定期借地権付き住宅は、所有権住宅と比較して、敷地面積、価格等の点で有利な条件となっており、平成13年12月までの累計では、35,215戸（うちマンション11,732戸）となっている（定期借地権普及促進協議会調べ。）。ただし、賃貸借の場合には、借地権の譲渡・転貸に制約があること、抵当権の設定が困難であること等から、民間の金融機関のローンの適用が少ないことや、借地の残存期間が短くなるほど売却が困難となること等が指摘されている。

定期借地権付き住宅の平均取得内容と所有権住宅との比較



資料：定期借地権普及促進協議会「全国定期借地権付き住宅の供給実績調査」（平成13年12月末現在）による。
注1：住宅取得価格は、「住宅価格＋保証金・権利金」と周辺に立地している「所有権戸建住宅価格」を比較した。その際、敷地面積を同規模に換算している。
注2：所有権住宅の平均敷地・延床面積は（財）住宅金融普及協会「全国分譲住宅戸建て住宅価格調査」（平成13年）による。

【事例】定期借地権付き住宅～「ユートピア芦屋」～

平成10年、兵庫県芦屋市の国立公園内に、自然を可能な限り生かし、森の中に家が点在する街並みをもつ「ユートピア芦屋」が、1区画当たり300坪から5,700坪の敷地面積で、借地期間72年の定期借地権を設定して分譲された。価格は、保証金が1,350万円～2,500万円、地代が月当たり8万円～10.8万円で、建物を含めて総額約6,000万円台から取得することができるものであり、買い手にとっては割安な値段であった。これにより、企業の遊休地の利用が可能となっただけでなく、良好な住宅地・住環境が後々転売等により分割されることなく保存されるという点からも、注目される。

他方、事業用地については、期間を定めてコストを確定した上で利用計画が立てられること、所有権の場合に比べてより少ない初期投資で事業を行うことが可能であること等から、定期借地権の利用が活発化している。経済状況が不透明な中で、思い切った事業展開ができるというメリットも指摘されている。

(2) 定期借家制度

平成 12 年 3 月に創設された定期借家制度は、借家契約の更新がなく、賃貸人及び賃借人双方の合意で定めた期間の満了により契約が終了する建物賃貸借制度であり、明け渡しの際のトラブルの回避や、期間中の収益の見通しが確実にするというメリットがあり、不動産市場の活性化に資することが期待される。しかし、本制度の認知度は高くなく、テナントを中心に利用への不安があり、活用は進んでいない。一層の P R に努めるとともに、利用の際のガイドライン等の策定を進めることが重要である。

2 不動産証券化の普及

不動産の証券化は、平成 14 年度において引き続き活発に実施された。

平成 14 年度に実施された不動産の証券化の対象となった不動産またはその信託受益権の額は約 2 兆 8 千億円であり、平成 14 年度までの累計は約 9 兆円となっている。また、Jリート（不動産投資法人及び不動産投資信託）については、平成 14 年度末現在、6 銘柄で合計 113 万口、時価で約 5 千 3 百億円の投資証券が流通している。Jリートがこれまで取得した不動産またはその信託受益権の額は、総額で約 9 千億円にのぼっている。

3 土地情報の整備・提供

我が国の不動産市場は透明性が低く、個人や中小企業にとって土地情報へのアクセスが必ずしも容易ではないと言われている。実需中心の市場においては、情報の非対称性を解消して市場メカニズムをさらに発揮させ、潜在的な需要を引き出すことにより市場の活性化を図っていくことが必要であると考えられる。

(1) 土地に関する情報の必要性

収益性・利便性といった利用価値により地価が決まるという市場においては、土地に対する投資を行おうとする者にとって、その土地がどの程度の収益を生むのか、現実にどの程度の価格で売買されているのかなど、その物件に関する様々な情報の重要性は、これまで以上に高くなる。これらの情報の開示が不十分な場合には、投資リスクが増大するため、国際的な都市間競争においても不利な立場におかれるおそれもある。

「価格」は、その物件の価値や個別事情の総体が市場で評価され、集約された結果であるが、価格がその物件の価値を適正に表し、一般国民も安心して取引ができるようになるには、市場での需給状況等を示す取引情報が誰にでも入手可能であることが必要である。

(2) 土地に関する情報の提供による効果

実際の取引価格に関する情報が入手可能であれば、国や都道府県の公表する標準的な土地の価格に関する情報とあわせ、不動産が市場においてどのような評価付けがされるのか、適正な価格なのかを判断する際の有効な材料となり得る。一般の国民も、こうした情報が簡単に入手できれば、取引に安心感が生まれ、住宅の住み替えや、別荘・古民家などの購入といった、必ずしも顕在化しにくい需要が喚起されると考えられる。自ら情報を分析するだけでなく、専門家による分かりやすい助言を受けることも可能となり、

諸外国の取引価格情報の整備・提供の状況

	公開状況	インターネットによる提供
米国 (メリーランド州他)		
イギリス		
フランス		x
ドイツ	()	()
香港		2004年1月予定
シンガポール		
オーストラリア		

ドイツは加工した情報を公開。インターネットで提供している州もある。

ベルリン市では詳細な番地を秘匿の上専門家に対し公開(一般向けの公表は検討中)。加工情報はインターネットで提供。

より安心して取引ができるようになる。情報を解析して提供するビジネス(米国のタイトル・カンパニー等)も広がると考えられる。

また、誰でも常に情報を入手できるようになれば、取引の裾野が広がり、市場規模の拡大が期待される。(米国のメリーランド州では、取引価格情報がインターネット上に無料で公開されおり、一日約60万件のアクセスがあるとされている。)

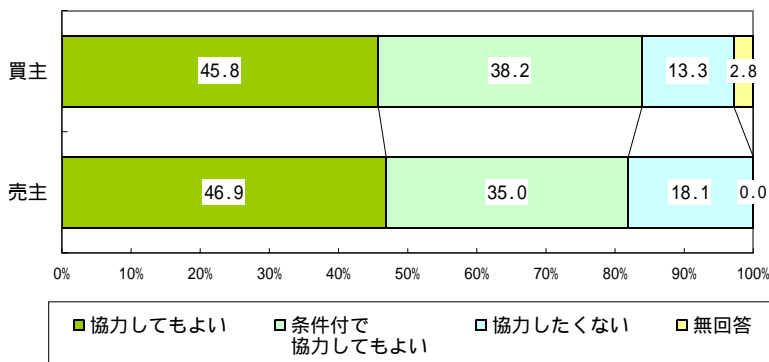
さらに、土地に関する情報を整備し、提供することは、我が国の都市の国際的な競争力の維持や国際資本の呼び込みのためにも重要である。

(3) 土地情報の整備に係る課題

我が国では、現在、国や都道府県により標準的な土地の価格の情報は公表されているが、実際の取引価格の情報は国民に提供されていない。社会経済状況の変化に合わせて、市場のメカニズムを一層機能させるよう、土地市場の情報環境を市場基盤として公的に整備していくことが急務である。

なお、国等からの情報提供の依頼に対しては、売主・買主ともに8割強が前向きな回答をしている。

国等からの依頼による提供協力に関する意向



資料：国土交通省「土地取引の基礎となる情報に関する調査」(平成14年3月)による。

4 地籍調査の効果

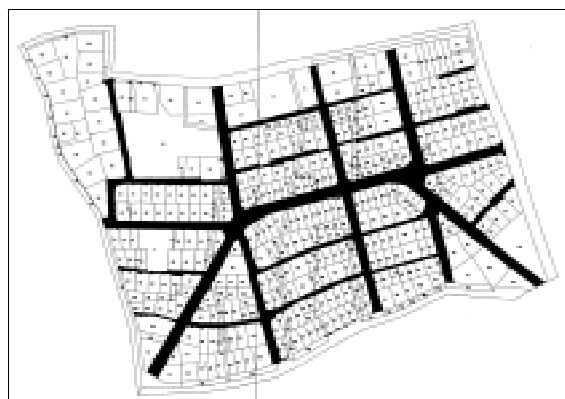
土地の流動化や都市基盤整備の推進を図るためには、土地の最も基本的な情報である地籍（土地の所有者、地番、地目、境界及び地積）を明確にしていく必要がある。しかし、その進捗率は、全国で 45%、都市部においては 18%にとどまっている（平成 14 年 3 月末現在）。

農地や丘陵部が無秩序に住宅地化した地域やミニ開発が行われた地域では、地籍が混乱している状況が多く発生している。中心市街地においても、ごく一部の地籍の問題によって再開発事業や土地の有効利用が妨げられることもある。地籍調査が完了した地域では、公図と現況の整合性が図られ、権利関係が明確になり、土地の流動化が促進されるほか、公共事業においても、地籍調査の成果が計画に反映されることにより、その円滑な実施につながるものと期待される。

【A地区の地籍調査前と調査後】



地籍調査前



地籍調査後