

# 「土地の動向に関する年次報告」

## 第1部 土地に関する動向

### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

我が国の土地市場は、実需中心の市場へと構造的に変化しており、利便性・収益性といった利用価値によって価格が形成される傾向が一層強まっている。

こうした中で、地価は全国平均で13年連続して下落しているが、平成16年地価公示では、東京都区部及びその周辺地域においては、上昇や横ばいの地点が増加し、下げ止まりの傾向が強まっている。この傾向は、名古屋市・札幌市・福岡市にも一部現れてきており、地価の動向に変化の兆しもみられるようになってきている。こうした動きは、国民の重要な資産である土地等の不動産の価値を適切に確保するという観点からも、望ましいと考えられる。

また、不動産取引市場や土地利用においても、新しい動きがみられる。全国の土地取引件数は減少傾向にあるが、東京都心部を中心に取引が活発化している傾向があり、不動産証券化といった新しい形の土地需要が拡大している。都市部においては、工場用地が住宅や商業施設などに利用転換されており、住宅の都心回帰現象も継続している。

このように、近年、土地をめぐる状況に変化が現れてきており、土地政策についても、これまでの施策を検証し、今後のあり方を再検討すべき転換点にあるとの認識の下、平成15年度の土地の動向に関する年次報告では、バブルの発生と崩壊が社会経済にどのような影響を与えたかを改めて整理するとともに、近年みられる土地をめぐる状況の変化を記述し、今後の土地政策の課題を考察する。

#### 第1節 地価下落の影響と個人・企業の意識の変化

バブルの崩壊から現在まで、長期にわたった地価下落は、企業活動や個人の生活に影響を与え、その結果、国民の意識も変化してきている。

##### 1 地価下落の影響

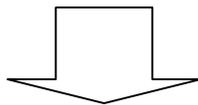
###### 【地価下落の影響】

###### マイナスの影響

- 個人・・・(ア) 保有資産の目減りと、それによる消費の抑制
- (イ) バブル期に住宅を取得した者の買換えの困難化
- 企業・・・(ア) 含み損の拡大
- (イ) 土地の担保価値の下落による資金調達の困難化

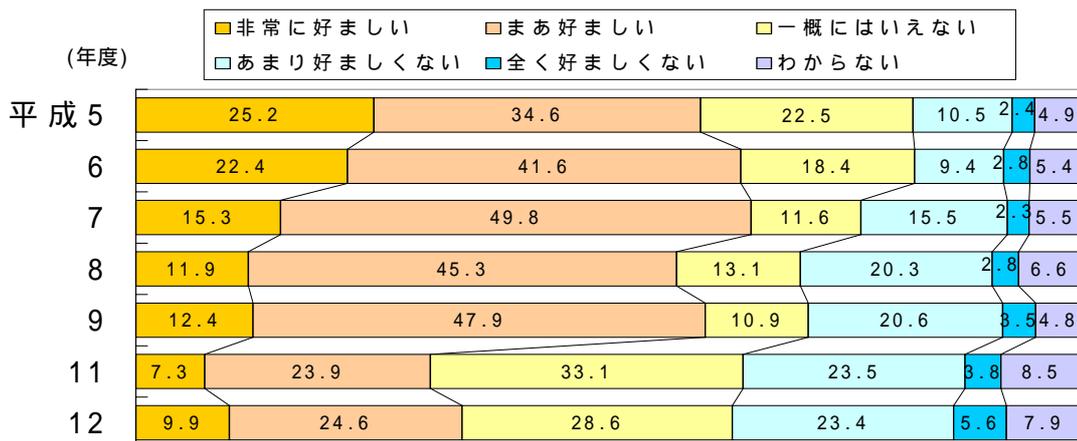
###### プラスの影響

- 個人・・・(ア) 住宅取得の容易化
- (イ) より利便性の高い地域での生活が可能となるなど、生活コストの削減
- 企業・・・(ア) 事業コストの削減による経済活動の活発化
- (イ) 保有不動産の売却による利用の促進や不動産証券化市場の形成



地価下落が長引く中で、このような地価動向をプラスと評価する国民の割合は、平成10年頃を境に大幅に減少している。

### 国民 近年の地価が下落又は横ばいになっていることに対してどのように思うか



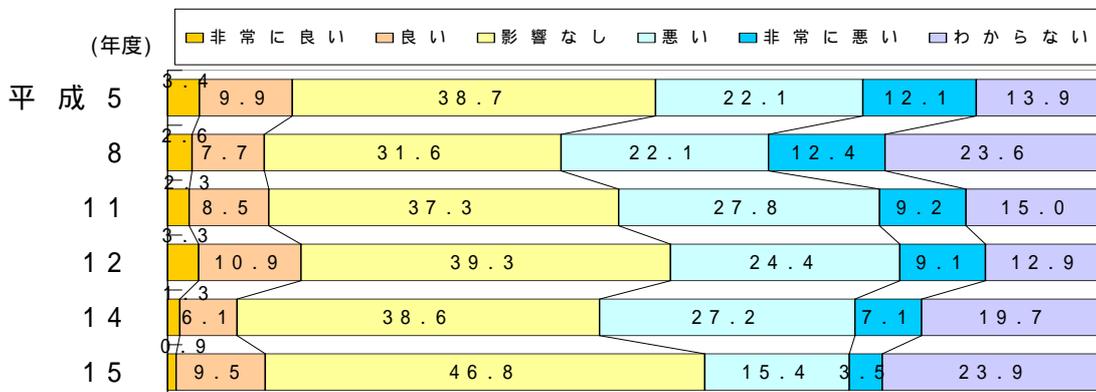
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(参考) 近年の地価が下落又は横ばいになっていることに対してどのように思うか  
(平成16年2月インターネット調査・三大都市圏及び地方中枢都市)



資料：国土交通省「土地・住宅の需要とライフスタイルに関する意識調査」(平成16年2月)

### 企業 現在の地価が事業活動に及ぼす影響



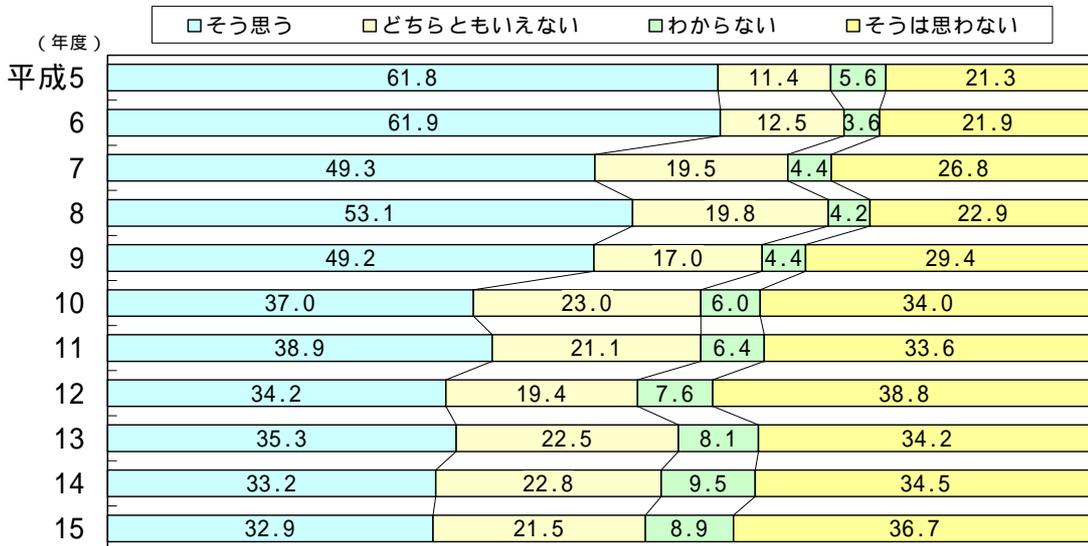
資料：国土交通省「土地所有・利用に関する企業行動調査」

注：平成6、7、9、10年の結果は省略している。

## 2 土地の資産としての有利性の意識

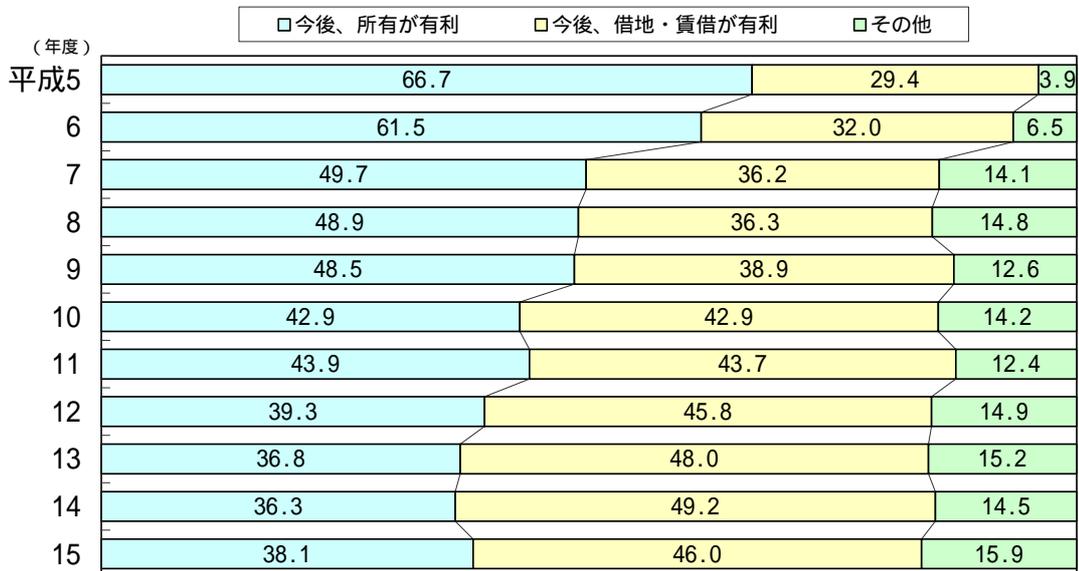
土地は資産として有利だと考える割合は減少し、利用するために所有すると考える割合が増加している。こうした国民の意識を背景に、土地市場は、利便性や収益性といった利用価値によって価格が形成される市場へと変化している。

### 個人 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

### 企業 今後の土地所有の有利性についての意識

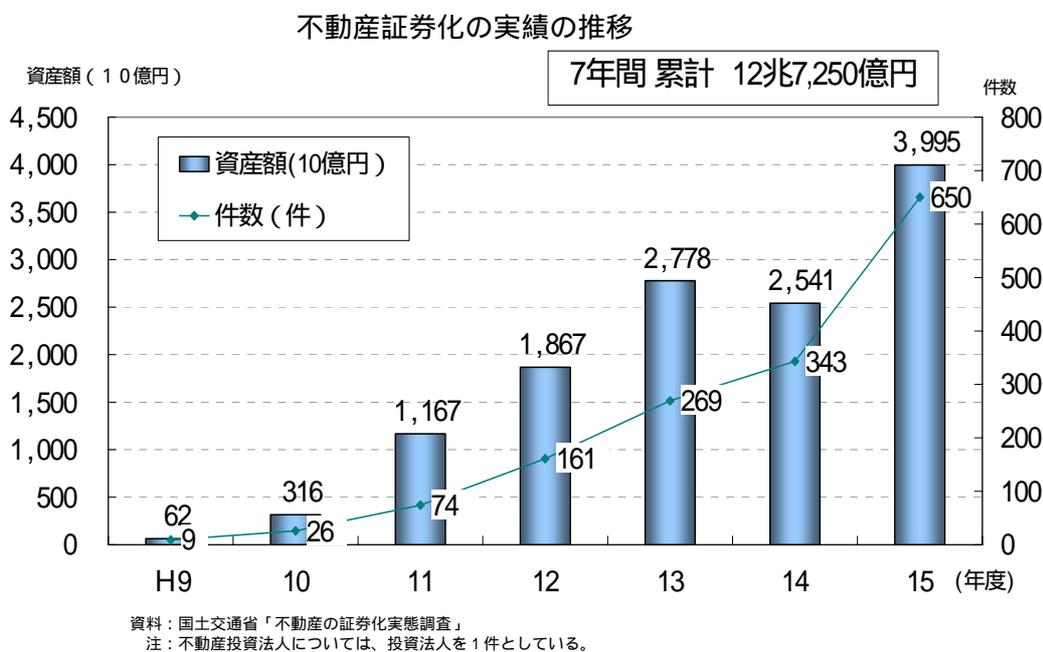


資料：国土交通省「土地所有・利用に関する企業行動調査」

また、企業では、遊休不動産の処分や減損会計への対応として保有不動産の売却を進めるなど、所有と利用の分離が進む一方で、新たに不動産を購入する動きもみられるようになってきている。

### 3 不動産証券化市場の拡大

不動産証券化市場が、参加者の増加や積極的な投資意向を背景に、新しい不動産への投資の仕組みとして、対象物件の種類や地域を多様化させながら市場規模を拡大している。



また、不動産証券化市場が、減損会計への対応を含めた経営改善を目的として企業が売却する不動産の受け皿にもなっている。

#### Jリート

平成13年に2銘柄で発足 平成16年3月には12銘柄、資産総額約1兆6千億円に拡大。