

平成 20 年度土地に関する動向
平成 21 年度土地に関する基本的施策

要旨

平成 21 年 5 月

国土交通省

目 次

「平成 20 年度土地に関する動向」	1
第 1 部 平成 20 年度土地に関する動向	1
第 1 章 社会経済の変化と土地に関する動向	1
第 1 節 土地市場の動向	1
第 2 節 企業・個人の土地需要の動向と潜在需要	5
第 3 節 不動産投資市場の動向と今後の展開	15
第 4 節 土地について講じた対策と中長期的な課題	20
第 2 章 土地に関する動向	26
第 1 節 土地利用の動向	26
第 2 節 土地所有・取引の動向	26
第 3 節 平成 21 年地価公示に見る平成 20 年の地価動向について	27
第 2 部 平成 20 年度土地に関して講じた基本的施策	27
「平成 21 年度土地に関する基本的施策」	28

「平成 20 年度土地に関する動向」及び「平成 21 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 20 年度土地に関する動向」

第 1 部 平成 20 年度土地に関する動向

第 1 章 社会経済の変化と土地に関する動向

第 1 節 土地市場の動向

1 変化する社会経済状況と土地市場への影響

2007 年（平成 19 年）8 月のいわゆるサブプライム危機に端を発し、2008 年（平成 20 年）9 月のリーマン・ブラザーズ・ショックを契機に世界金融危機が発生・拡大し、それによる信用収縮が実体経済を引きずり込んだことで、世界同時不況が急速に深刻化していった。我が国においても急激な株安等に見られるように景気が急速に悪化し、不動産業をはじめとする企業の資金調達環境も悪化した。

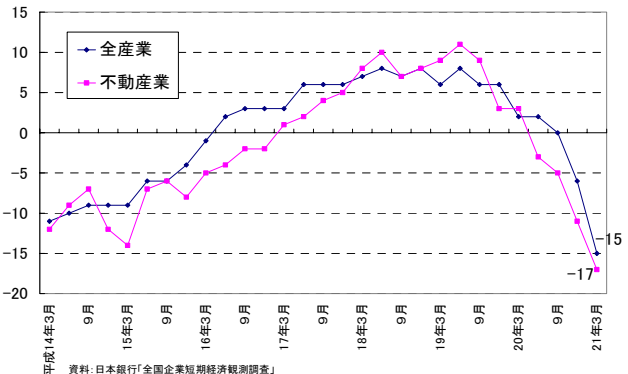
また、海外投資家による J リートへの投資も縮小し、さらに、円高と輸出先国の不況により輸出が急減し輸出系企業の収益が急速に悪化した。

このような我が国の社会経済状況の変化は、家計（個人）や企業による様々な局面における不動産投資を減退させることを通じ、土地取引の大幅な減少や全国的な地価の下落をもたらすこととなった。

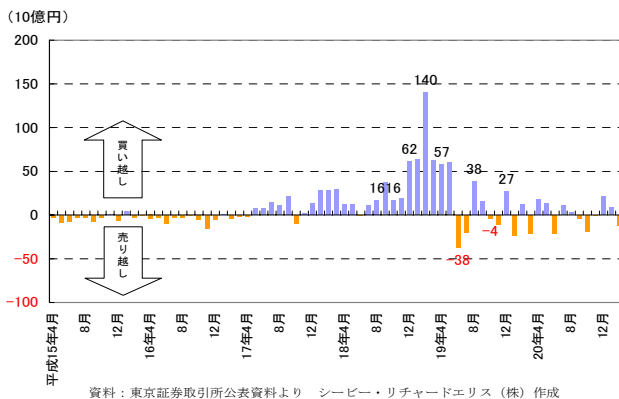
図表 日経平均の推移



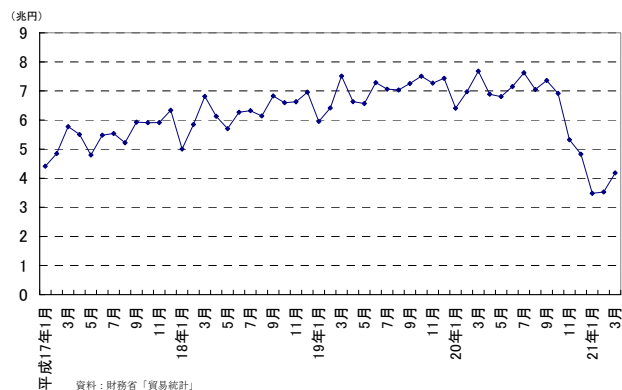
図表 資金繰り判断 D I の推移



図表 J リートにおける外国人の売買状況



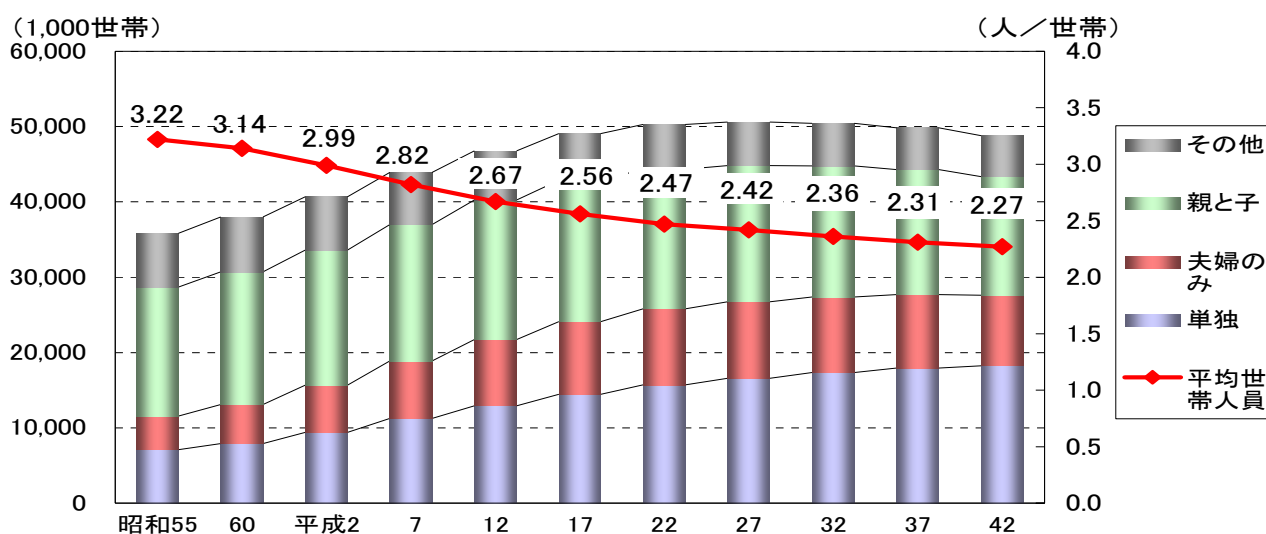
図表 輸出額の推移



また、我が国の人口は減少局面に入りつつあり、世帯数についても、平成27年まで増加を続け、以後減少に転じると予想されている。このような人口・世帯数の減少は、新たな宅地などの土地需要を中長期的に緩和する方向に働かせるものと考えられる。

一方で、小規模・高齢世帯の増加といった世帯構成の変化は利便性の高い都心部へのマンション居住志向の増加など住まい方に大きな変化をもたらし、機能的なまちづくり等へのニーズにつながる可能性がある。今後の長期的な住宅需要については、このような住まい方の変化に十分に留意する必要がある。

図表 世帯類型別世帯数と世帯人員の推移



資料：2005年（平成17年）までは、各年総務省「国勢調査」による。
2010年（平成22年）以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成20年3月推計）による。

2 地価・土地取引の動向

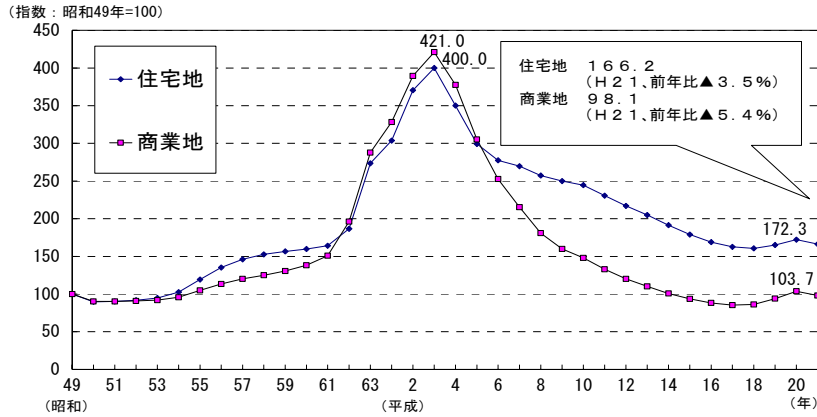
(1) 下落傾向が顕著となった地価

平成21年地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価動向は、全国平均で見ると、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落し、全国的な地価の下落傾向が顕著となった。

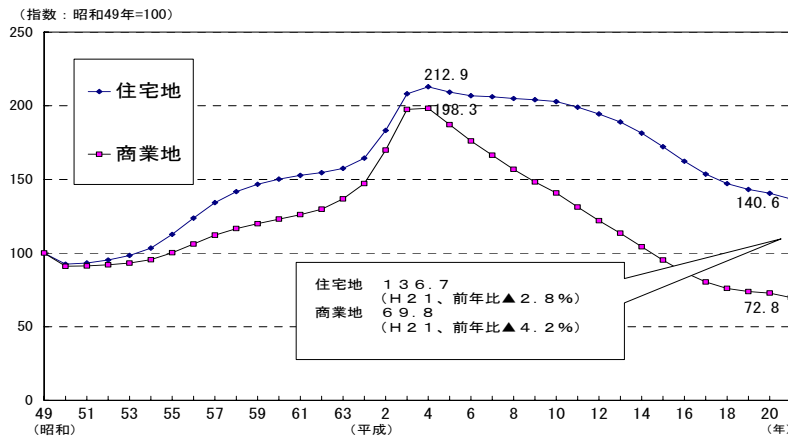
とりわけ三大都市圏においては、前回の地価公示まで住宅地では2年連続で、商業地では3年連続で平均で上昇を示していたが、今回は住宅地が▲3.5%、商業地が▲5.4%となり、住宅地・商業地ともに下落に転じ、地方圏を上回る下落を示した。特に、大きな下落を示した地点の多くは、前回高い上昇を示した地点であった。

地方圏においても、住宅地・商業地ともに前回まで4年連続で平均で下落幅が縮小していたが、今回は住宅地が▲2.8%、商業地が▲4.2%と、下落幅が拡大した。

図表 三大都市圏における地価の累積変動率



図表 地方圏における地価の累積変動率



また、主要都市の高度利用地における四半期ごとの地価動向を把握している「主要都市の高度利用地地価動向報告」（地価LOOKレポート）によると、三大都市圏、地方圏ともに、平成20年末に向かうにつれて下落傾向が一層強まっている。

図表 主要都市の高度利用地の地価動向

		地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧										計
		上昇			横ばい			下落				
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)	
計	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)	

※19年第4・・・H19.10.1～H20.1.1、20年第1・・・H20.1.1～H20.4.1、20年第2・・・H20.4.1～H20.7.1、20年第3・・・H20.7.1～H20.10.1、20年第4・・・H20.10.1～H21.1.1

※(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

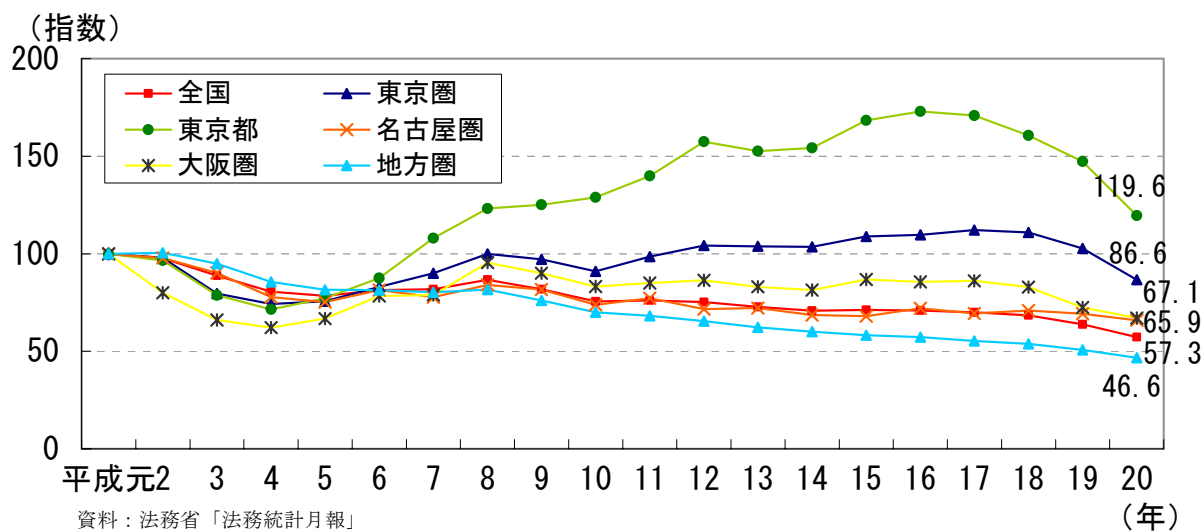
※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、次に地区数の多い変動率区分

※変動率の区分を一部変更したので、各変動率区分に属する地区数は前回までに公表した地価LOOKレポートとは若干異なります。

(2) 土地取引の動向

土地取引について売買による所有権移転登記の件数でみると、三大都市圏の各圏、地方圏すべての地域において減少しており、特に近年比較的高い水準で推移してきた東京都を含む東京圏で大幅に減少したことから、全体でも減少度合いが強まっている

図表 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

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：地域区分は次による。

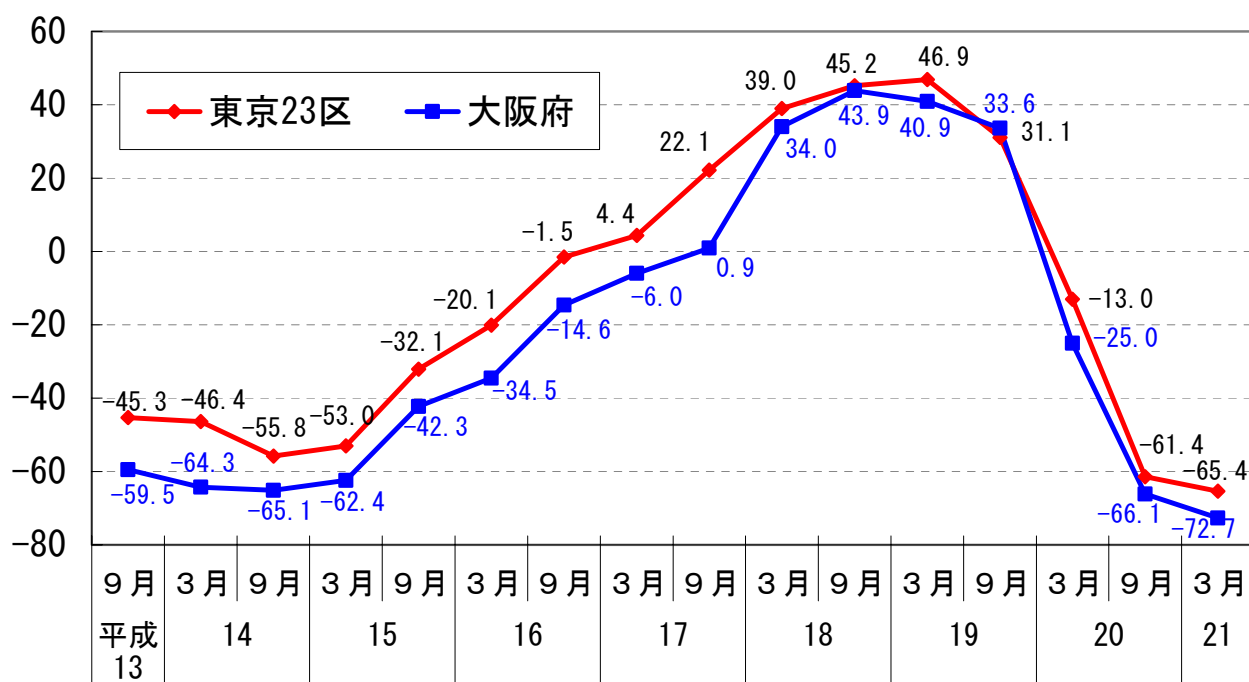
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

地方圏：上記以外の地域。

図表 1年後の土地取引状況の判断に関するD I



資料：国土交通省「土地投資動向調査」

注：D I=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

第2節 企業・個人の土地需要の動向と潜在需要

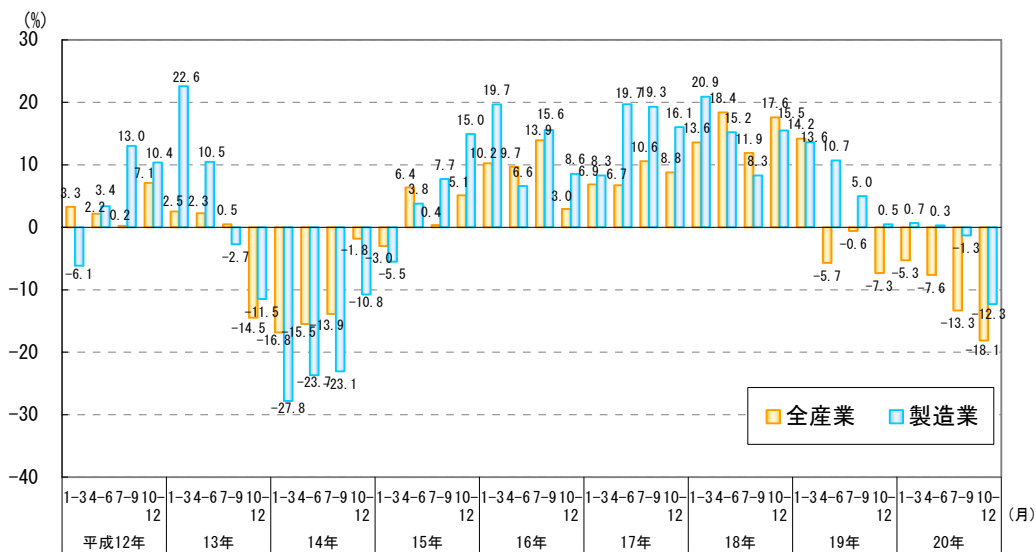
1 企業の土地需要

(1) 企業の設備投資・土地投資の動向

近年、企業の設備投資・土地投資は増加傾向が続いており、工場立地件数・面積も増加してきていたが、平成19年後半以降、急速に鈍化・減少した。

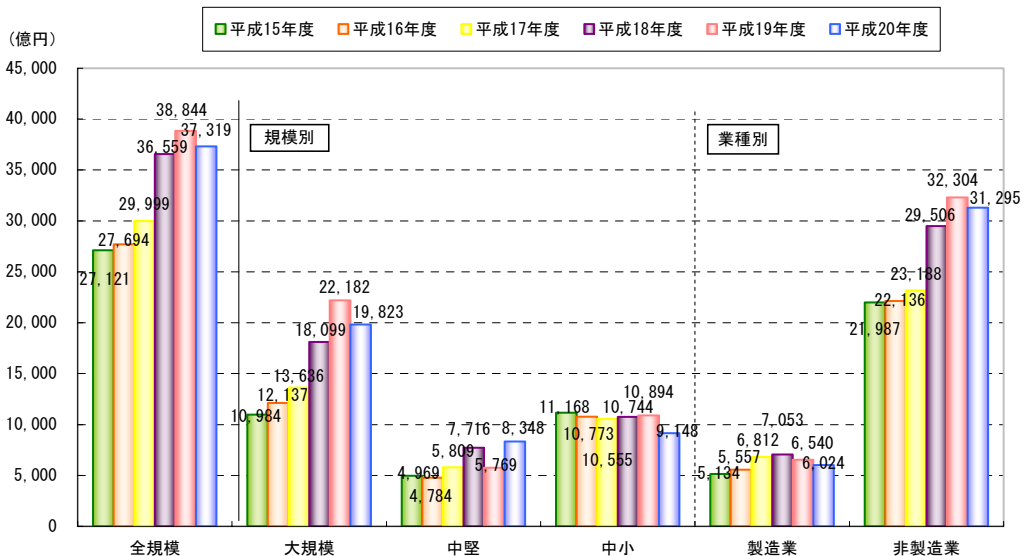
今後の土地購入等の意向も、近年増加傾向にあったが、平成21年に入り急速に悪化した。

図表 設備投資増加率の推移



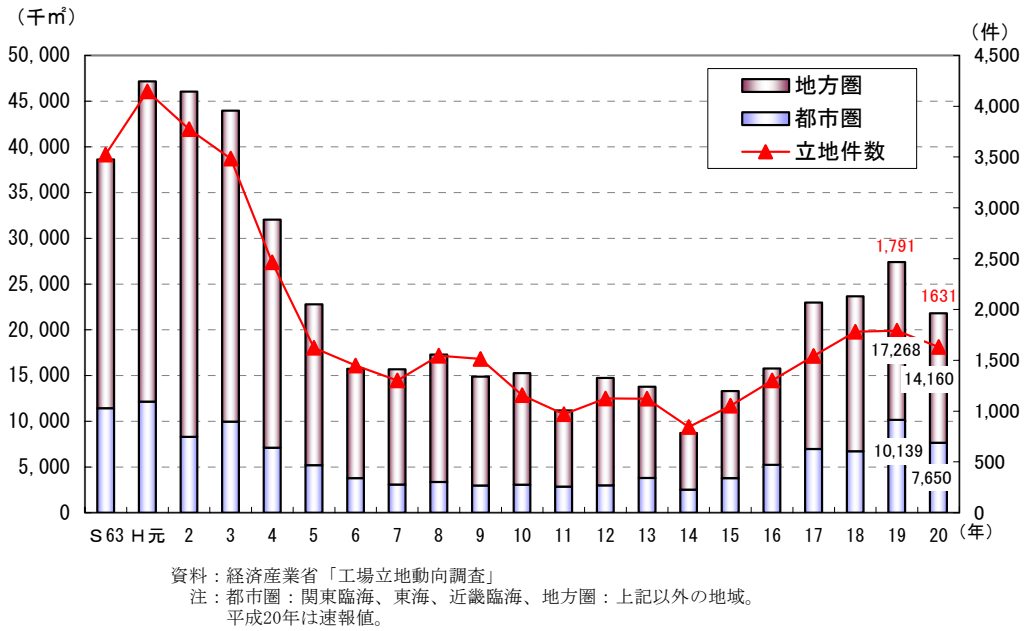
資料：財務省「法人企業統計調査」四半期別調査(原数値)
注1：設備投資はソフトウェア投資額を除いたもの。
注2：増加率は前年同期比。

図表 設備投資における土地投資額の推移

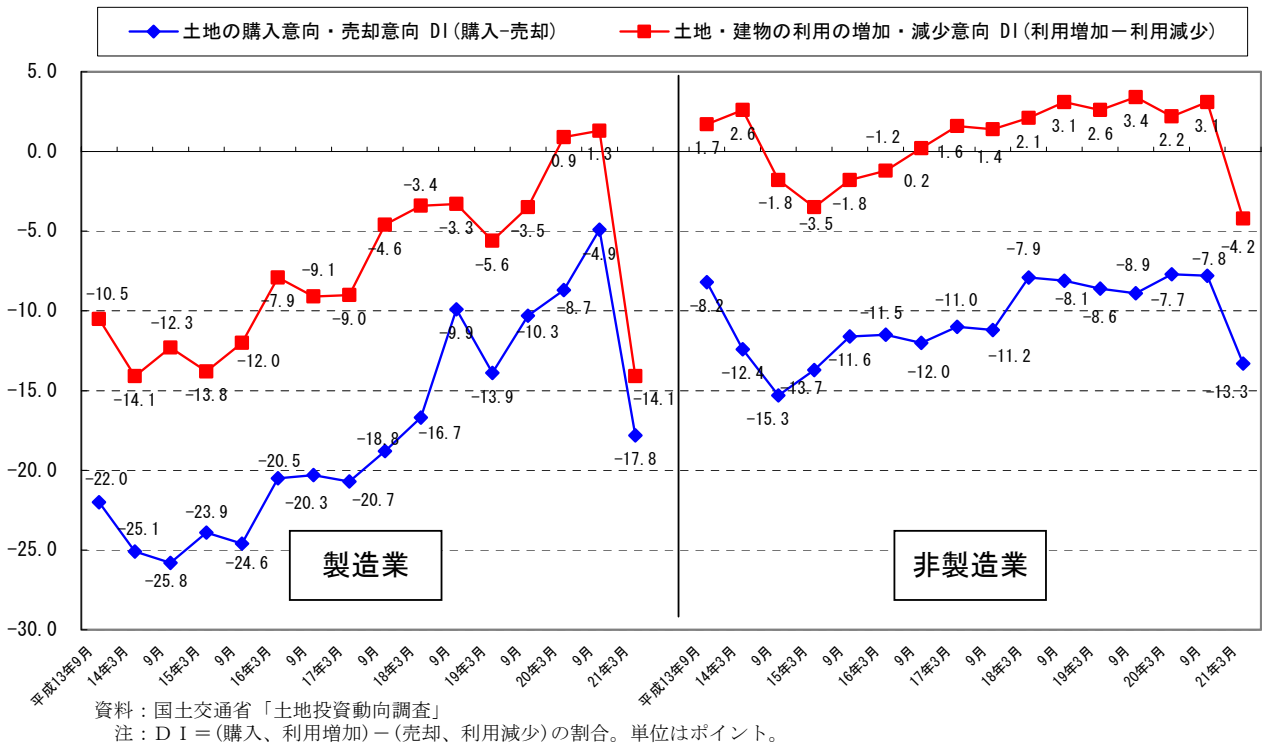


資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す。
平成20年度の数値は平成21年3月調査における実績見込。

図表 工場立地件数・面積の推移



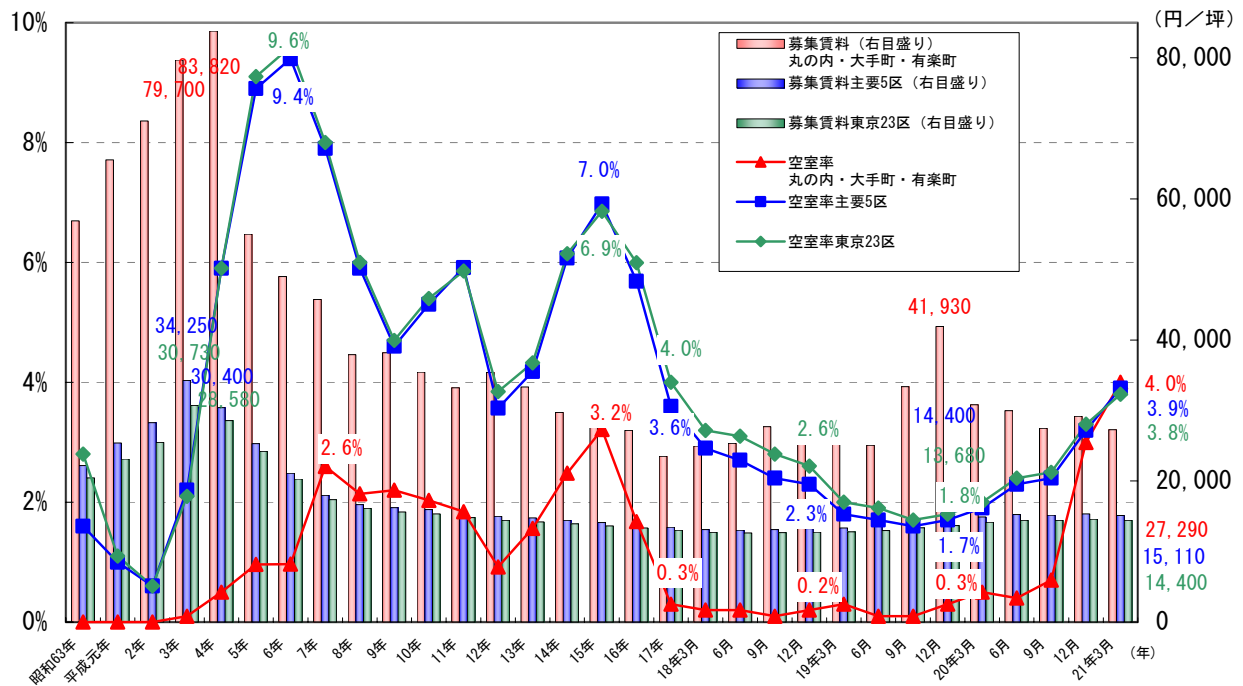
図表 今後1年間の土地の購入等意向



(2) オフィス市場

平成19年末頃以降、景気の悪化に伴うテナント企業の業績悪化や厳しい景況感からオフィスコスト削減のための面積縮小などオフィス需要の弱まりを示す動きがみられ、これまで空室がほとんどない状態であった東京都心部を含め、空室率が上昇傾向にある。賃料についても、このような空室率の増加や当面のオフィス需要の弱さから、ほぼ横ばいで推移している。

図表 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）

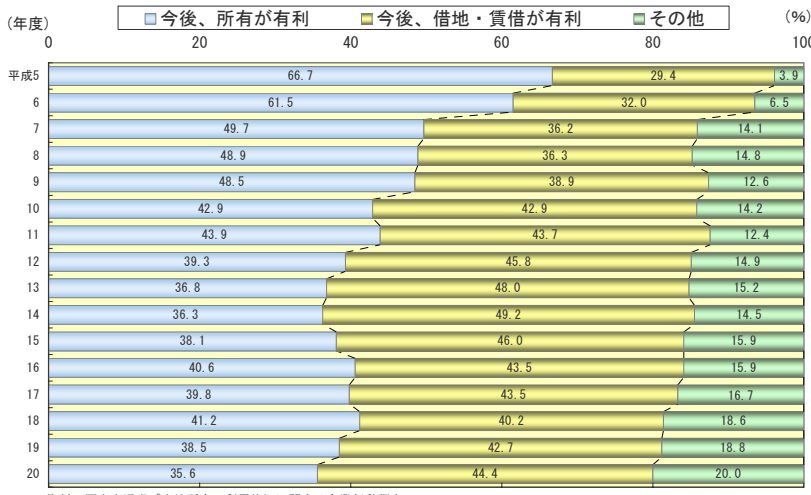


資料：シービー・リチャードエリス（株）「オフィスマーケットレポート」
 注1：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。
 注2：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。
 注3：主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

(3) 企業の土地に関する意識

バブル崩壊以降の地価の長期的な下落や企業経営を取り巻く環境の変化、企業会計制度の変化等を背景に、企業の土地に対する意識は大きく変化し、近年の企業は実需に基づいた土地所有・利用行動が中心となっている。また、かつて企業にあった土地を所有していることが有利という意識は大きく変化しており、今後は、財務体質や経営戦略等を考慮した総合的な資産の見直しを行い、合理的な土地の所有・利用を行うことが重要となってきている。

図表 今後の土地所有の有利性についての意識



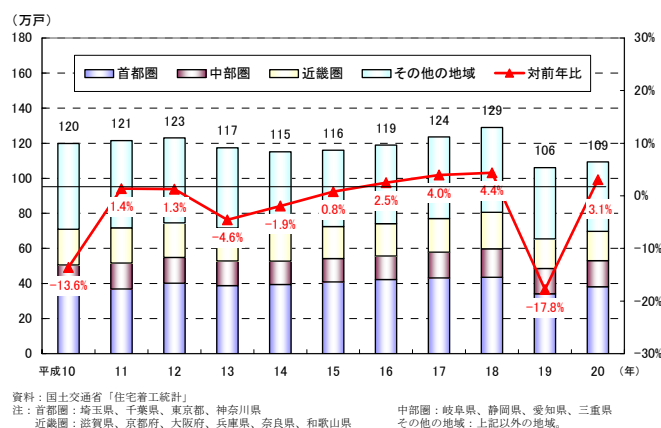
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

2 個人の土地需要

(1) 住宅市場の動向

新設住宅の着工戸数は、平成15年以降全国で4年連続で増加してきたが、平成19年には主として改正建築基準法の施行の影響により減少した。平成20年を見ると、改正建築基準法の影響については、年初には解消されつつあったが、一方で、住宅価格の上昇、在庫調整圧力、所得の動向等が住宅需給を緩慢にしてきたことに加え、年末にかけて景気の急速な悪化が重なり、前年に比べて緩やかな増加に止まった。

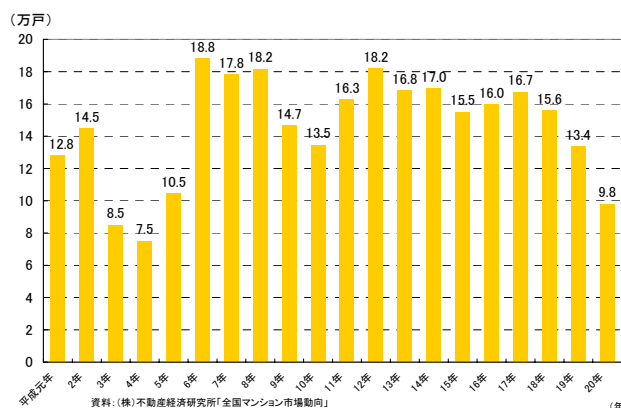
図表 新設住宅着工戸数の推移



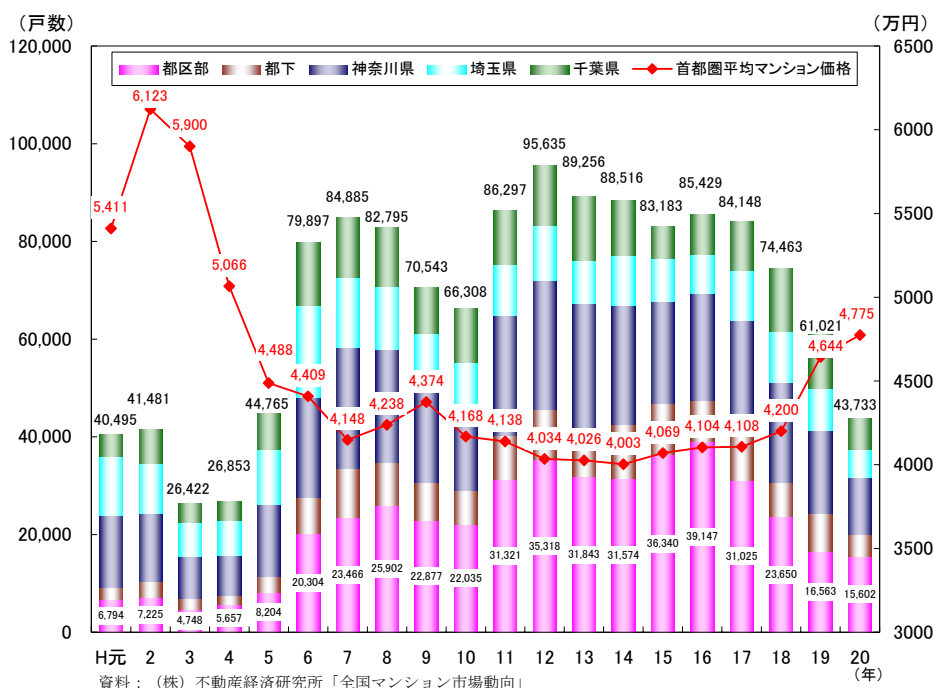
全国の新築マンションの新規供給戸数は、平成18年まで8年連続15万戸を超える水準で推移していたが、平成19年は13万4千戸に減少し、平成20年には9万8千戸にまで減少した。

これを分譲マンションの半数を占める首都圏で詳しくみると、首都圏の新築マンションについては、新規供給戸数が平成18年まで8年連続7万戸を超える水準で推移していたが、平成19年は6万1千戸に減少し、平成20年には4万4千戸を下回った。このように新規供給は大幅に減少しているが、契約率が大幅に低下し、在庫戸数の増加は東京都心部にも広がり急増している。

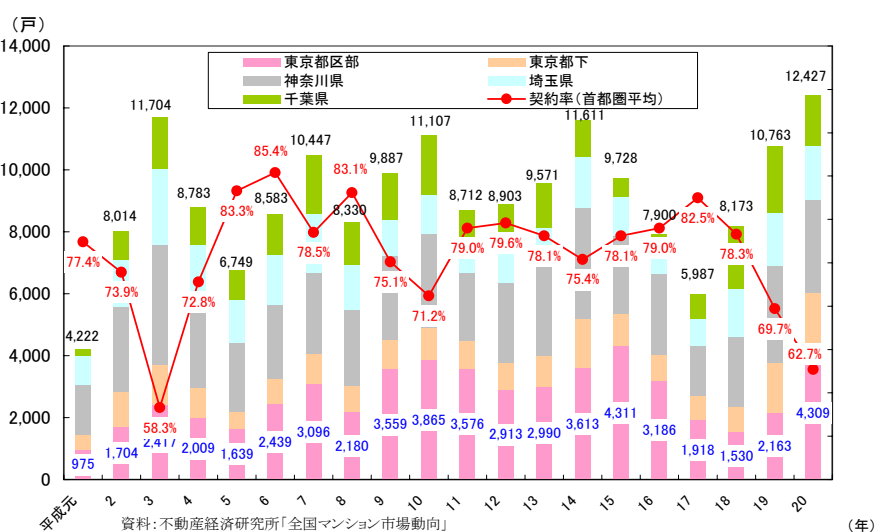
図表 全国の新築マンション供給戸数



図表 首都圏の新築マンション供給戸数



図表 新築マンション供給在庫戸数と契約率の推移（首都圏）



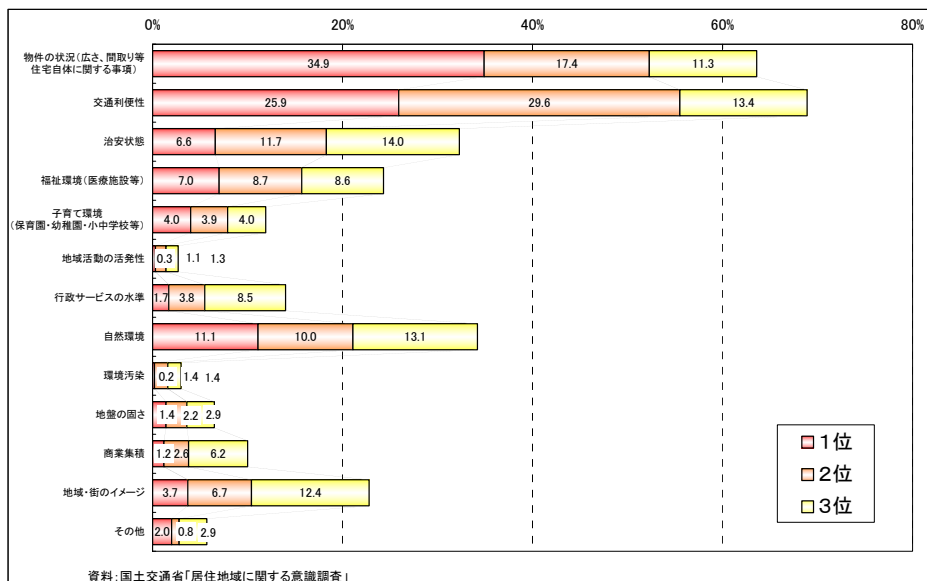
(2) 個人の土地に関する意識

住み替える際にどのような事項を重視して居住地を選択するかについては、「物件の状況」、「交通利便性」との回答に次いで、「自然環境」、「治安状況」や「福祉環境」といった回答が多くなっている。

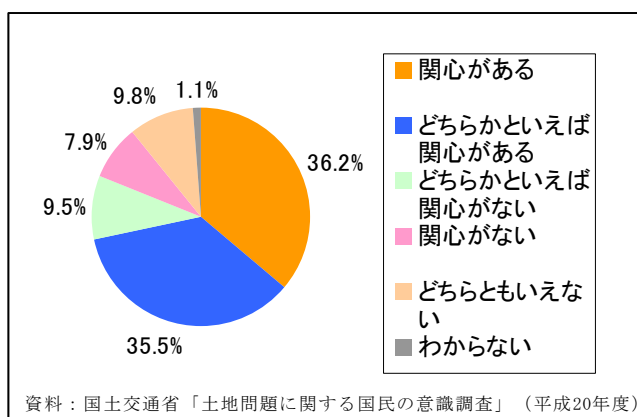
また、街並みや景観の向上・保全に対する関心については、「関心がある」（36.2%）、「どちらかといえば関心がある」（35.5%）の合計が7割を超え、昨年からも7.7%増加しており、これらに対する関心が高まっていることがうかがえる。

日頃、土地に関して身近に感じる問題については、「空き家・空き地や閉鎖された店舗」、「手入れされていない農地や山林」など、土地の低未利用や不十分な管理に対して多くの国民が懸念を頂いていることがうかがえる。

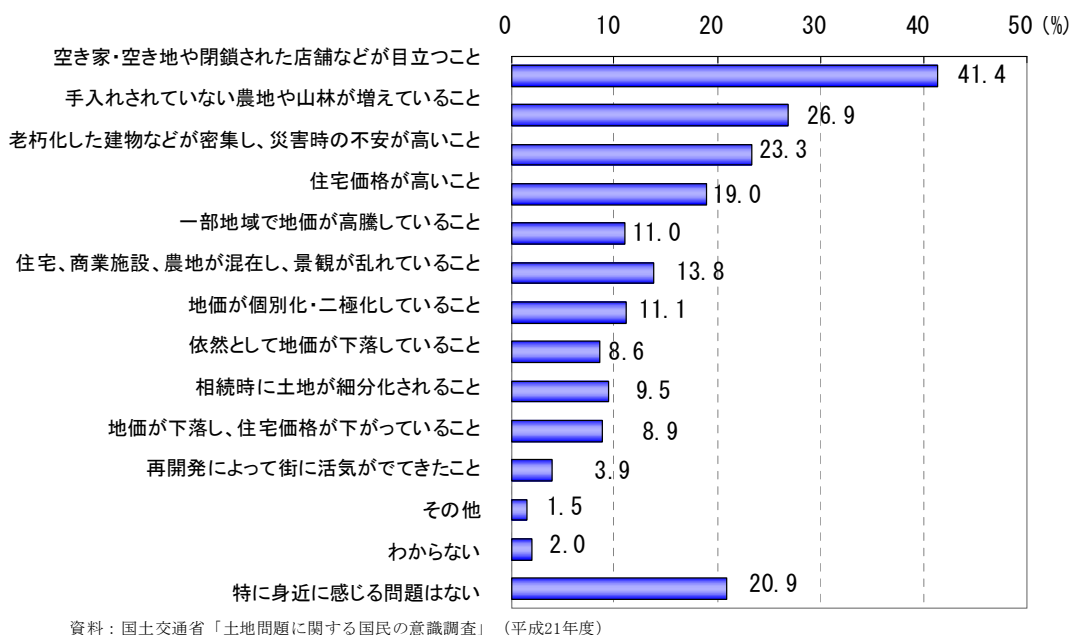
図表 住み替える際の重視事項



図表 街並みや景観の向上・保全への関心



図表 日頃、身近に感じる土地問題



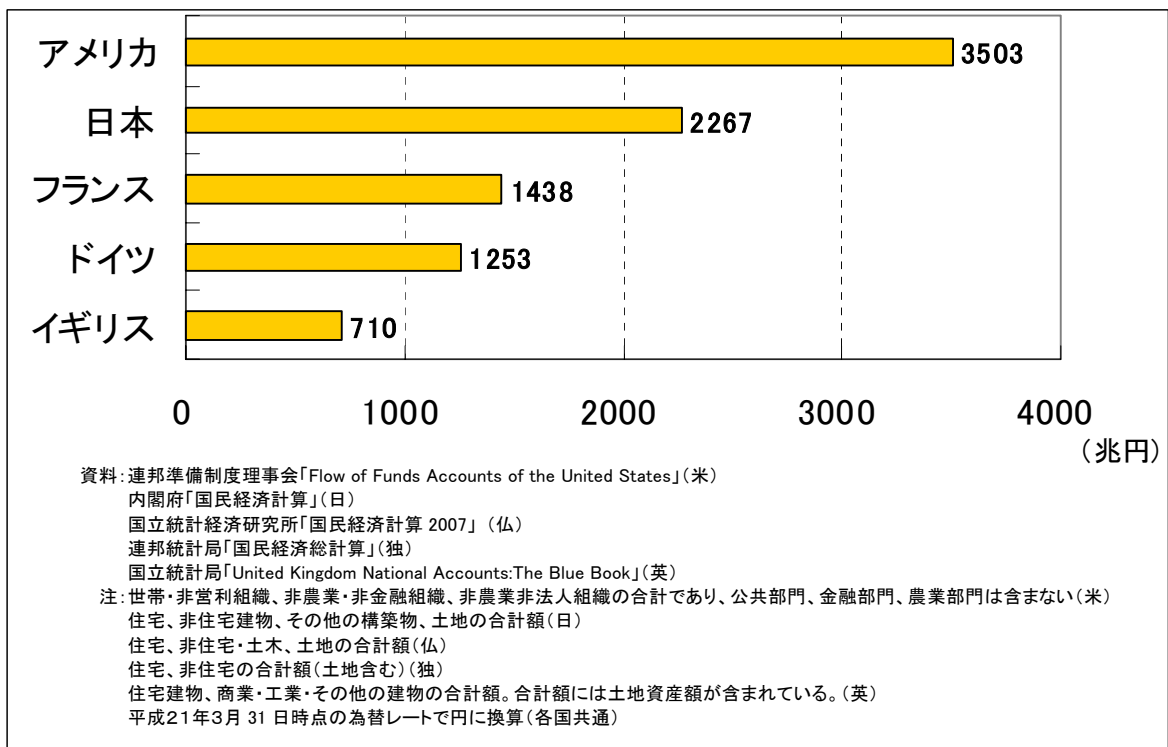
3 我が国不動産市場の潜在需要

(1) 我が国不動産市場のポテンシャル

(世界有数の不動産大国)

平成 19 年度国民経済計算によると、我が国の総資産約 8,428 兆円のうち正味資産（国富）は約 2,795 兆円であり、その中で土地は約 1,254 兆円と極めて大きな資産を形成している。また、各国の不動産資産額を比較しても、我が国の不動産資産額は世界最大級の規模となっている。

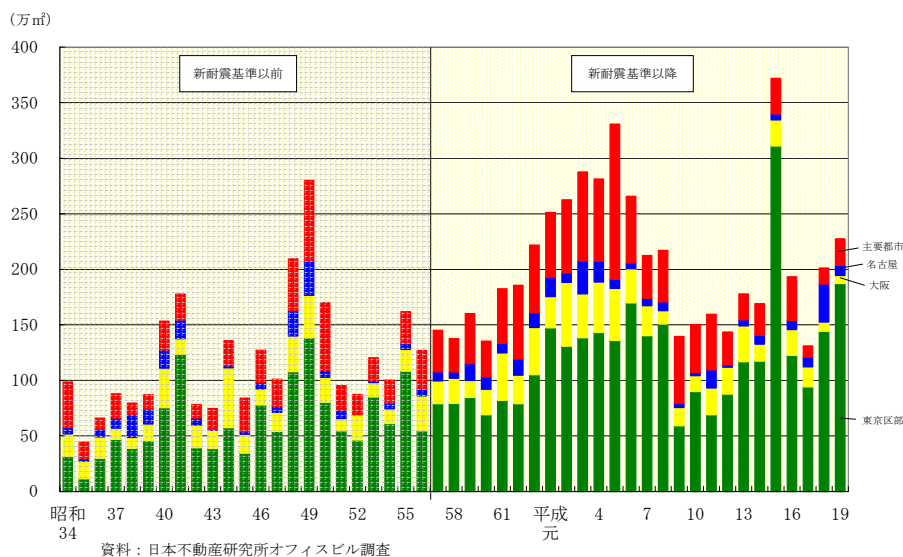
図表 各国の不動産資産額



(オフィスの更新)

三大都市の延床面積 5,000 m²以上、主要都市の延床面積 3,000 m²以上のオフィスのうち、いわゆる新耐震基準（1981 年）以前のストック（延床面積ベース）の全体に占める割合は、全体の 32%（2,748 万 m²）であった。築 40 年以上のビルが取壊しの対象と仮定すると、全都市で 873 万 m²、都市別では、東京区部で 442 万 m²、大阪で 160 万 m²、名古屋で 98 万 m²が存在し、さらに今後 10 年間で 1,365 万 m²が加わるものと試算される。このように新耐震基準以前の大量のストックが更新期を迎える中で、テナント企業のニーズに合致した性能を有する新規ビルの供給や地域と一体となった再開発など、その対応の動向が注目される。

図表 オフィスビルの年次別供給量



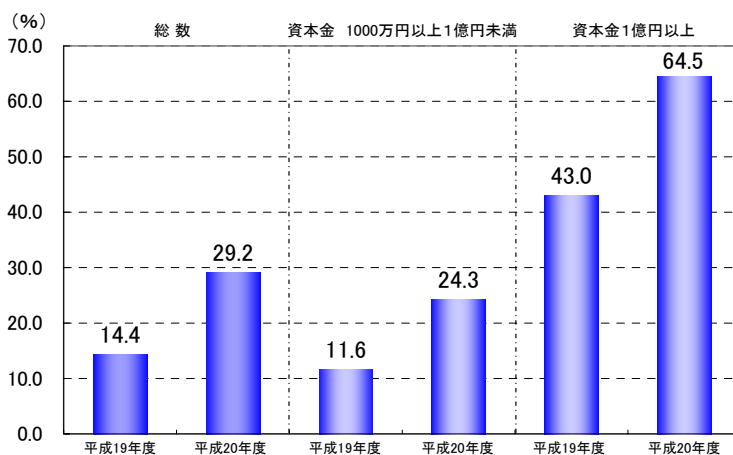
(2) 潜在需要を示す動向・意識

(企業の不動産戦略の高まり)

企業が所有・利用する不動産に関して、これを集中的に管理する部署があるか尋ねたところ、「部署がある」と回答した企業が29.2%と、昨年（平成19年度）の調査結果である14.4%から大きく増加しており、企業の保有不動産への管理意識が高まっていることがうかがえる。

企業が保有する不動産は、金額規模では約490兆円、面積規模では国土の約14%を占めるものとなっており、その動向は土地市場に大きな影響を及ぼすものとなっている。企業にとって不動産は経営上の重要な資源であると同時に、地価変動による資産価値の変動など様々なリスクをもたらすことともなる資産である。近年、会計制度など企業を取り巻く各種の制度インフラが大きく変化する中で、不動産の所有・利用について、これまで以上に合理的・戦略的な視点が重要となってきている。

図表 CRE（企業不動産）を一元管理する部署がある企業の割合



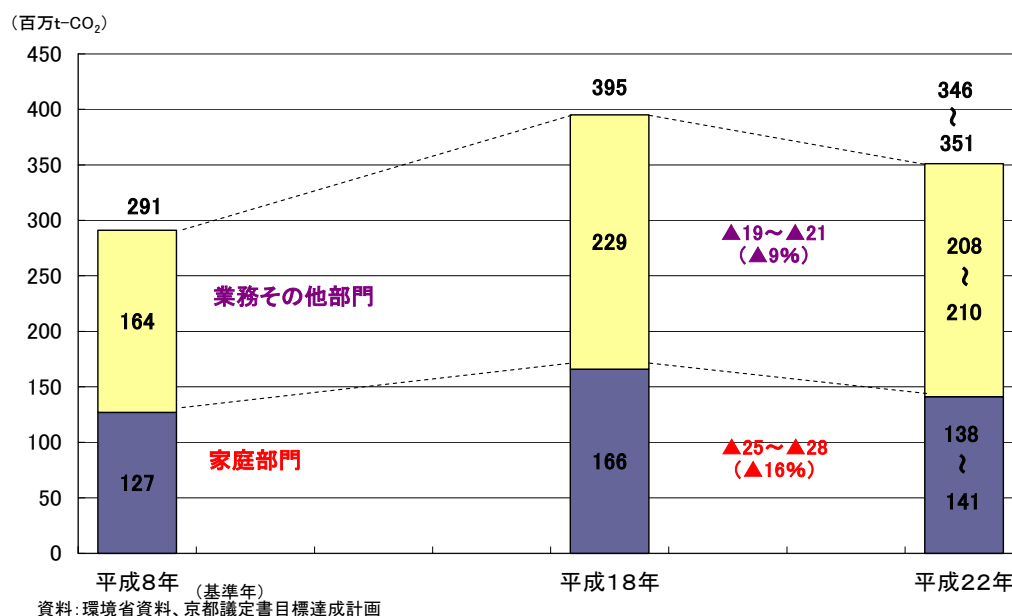
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成19年度、平成20年度）

(環境問題への対応の要請・関心の高まり)

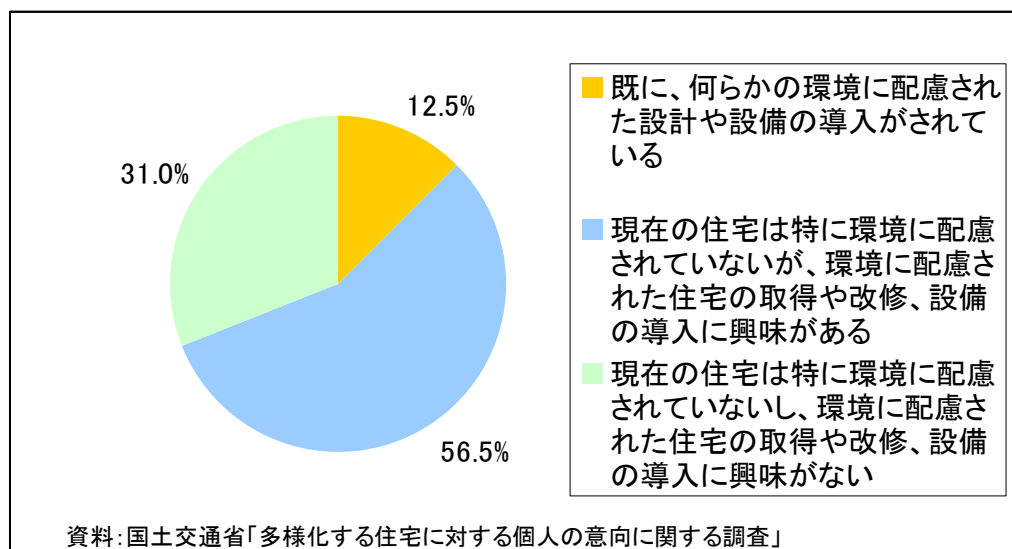
我が国は、京都議定書の目標を確実に達成するとともに、中長期的にも温室効果ガスの排出量を削減することが求められている。温室効果ガスの約9割はエネルギー起源の二酸化炭素であり、省エネルギー対策の強化が必要であるが、近年のエネルギー消費傾向を見ると、業務・家庭といった民生部門においてエネルギー使用量が大幅に増加しており、不動産分野でも効率的なエネルギー利用に向けた取組を進めることが必要な状況となっている。

また、個人の意識についても、環境問題への関心の高まりを示す意向がみられる。

図表 民生部門（家庭部門・業務その他部門）のCO₂排出量の推移と達成目標



図表 環境に配慮した住宅への対応・検討意向



図表 太陽光発電パネル付の集合住宅

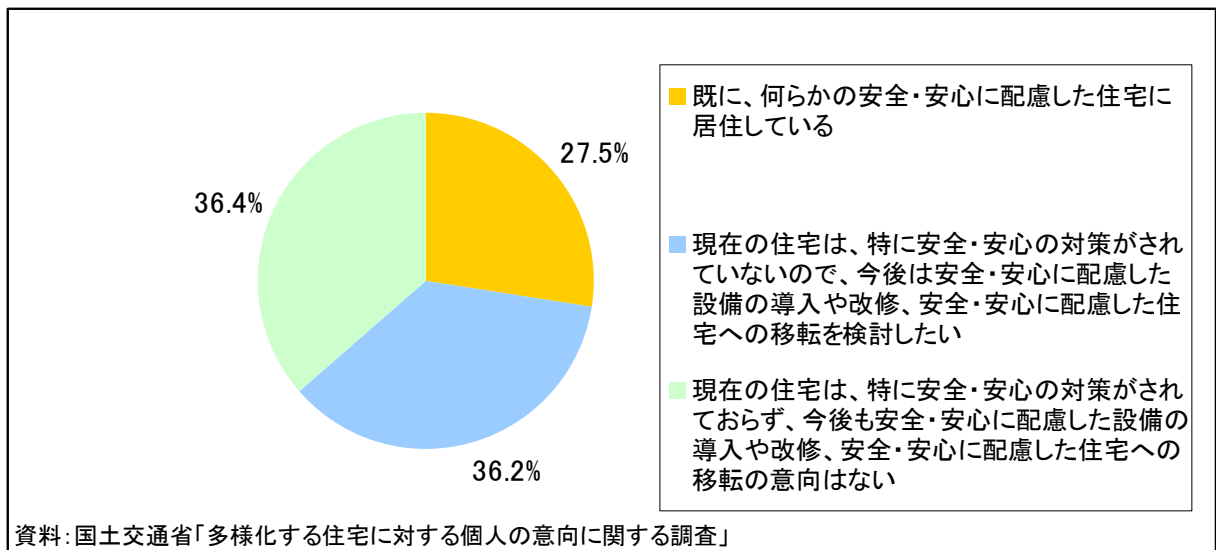


ニューガイア四季彩の丘（福岡県北九州市）

（多様な住宅ニーズ）

安全・安心な住まいの確保に関し、安全・安心な条件の整った住宅への対応・検討意向を尋ねたところ、「既に、何らかの安全・安心に配慮した住宅に居住している」との回答が 27.5%に対し、「安全・安心に配慮した設備の導入や改修、安全・安心に配慮した住宅への移転を検討したい」との回答は 36.2%であり、相当程度の関心が存在することが分かる。

図表 安全・安心に配慮した住宅への対応・検討意向



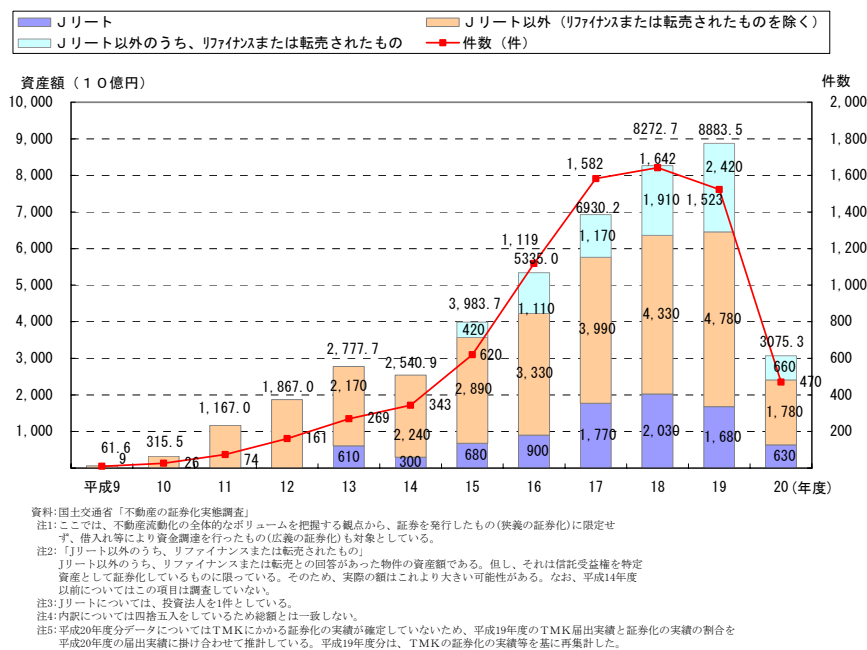
第3節 不動産投資市場の動向と今後の展開

1 不動産投資市場の動向

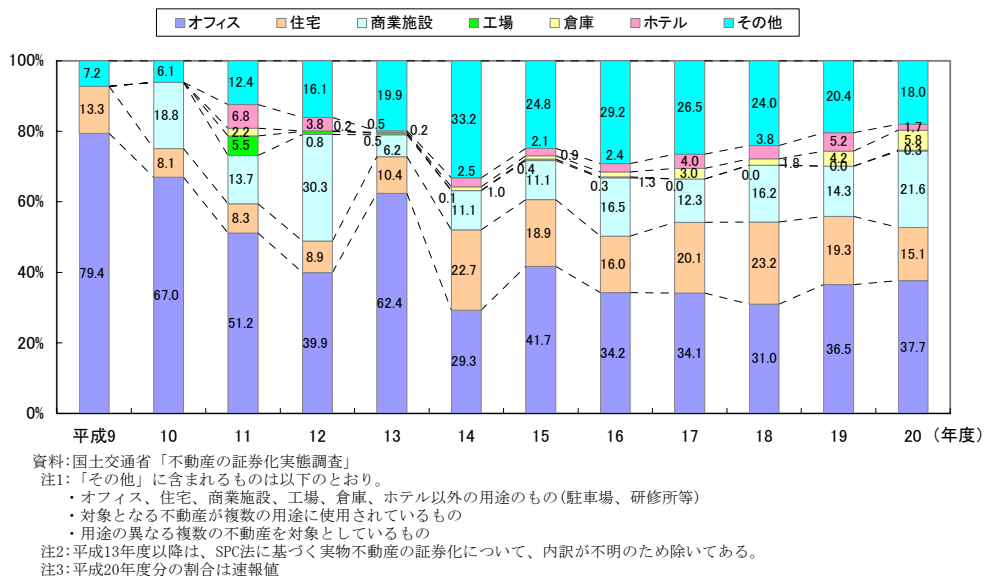
(1) 不動産投資市場の推移

平成20年度に実施された不動産証券化の対象となった不動産又はその信託受益権の額は、約3兆円であり、前年度と比べて大幅に減少している。また、証券化の対象となった不動産の主な用途について資産額ベースで見ると、平成20年度では、オフィスが37.7%、住宅が15.1%、商業施設が21.6%となっている。

図表 不動産証券化の実績の推移



図表 証券化された不動産の用途別資産額の割合



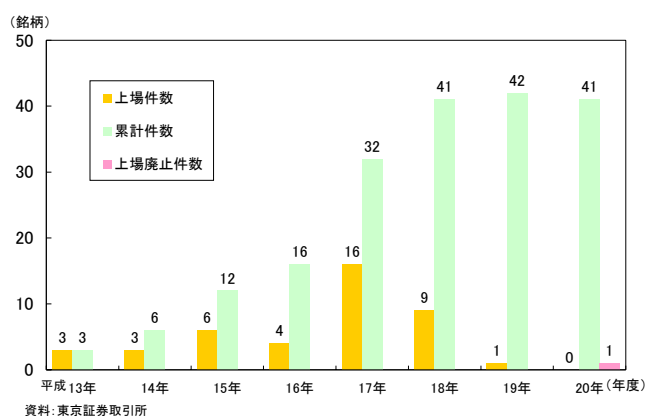
(2) サブプライム危機以降のJリート市場

(調整期に入ったJリート市場)

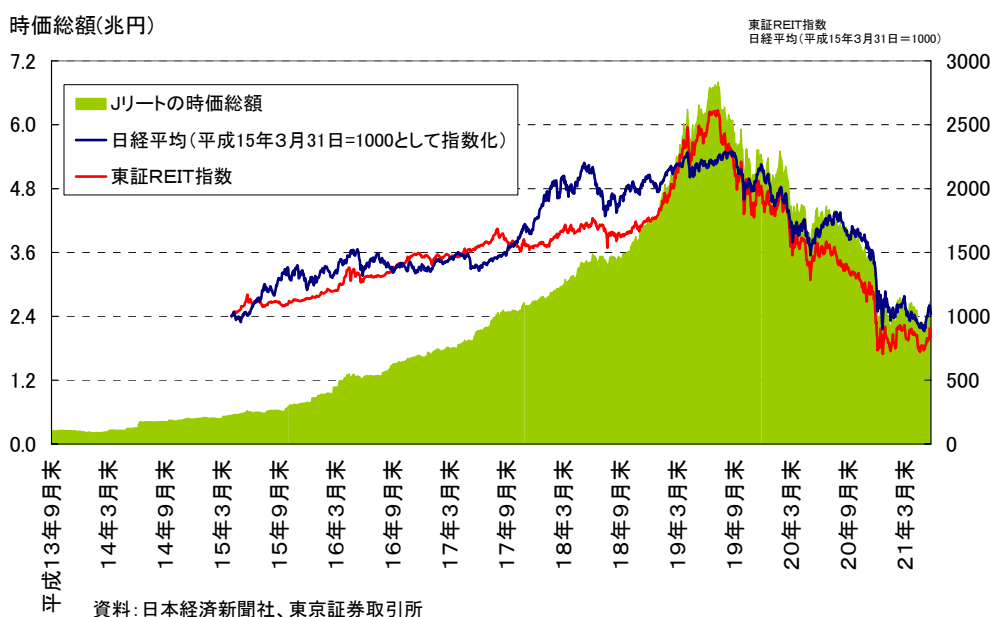
Jリートは平成21年3月末で41銘柄が上場しており、合計約720万口、時価で約2兆5千億円の投資証券が流通している。

これまで、Jリート市場は、市場規模、取得物件数、銘柄数ともに順調に成長してきたが、平成19年8月のサブプライム危機に端を発する世界金融危機の発生・拡大の影響により、平成20年度は市場全体として下落基調に転じた。平成20年度は、新規上場はみられず、一方でJリートの制度創設以来初めて、1投資法人が上場廃止となった。このためJリート上場銘柄数の累計件数も平成19年度の42銘柄から平成20年度は41銘柄へと減少した。投資口価格は平成19年6月以降、平成20年度末まで下落傾向が続いた。東証リート指数は平成19年5月末には2,612.98であったが、平成20年度には最大で7割以上下落し、平成21年3月末には845.37となった。

図表 上場銘柄数



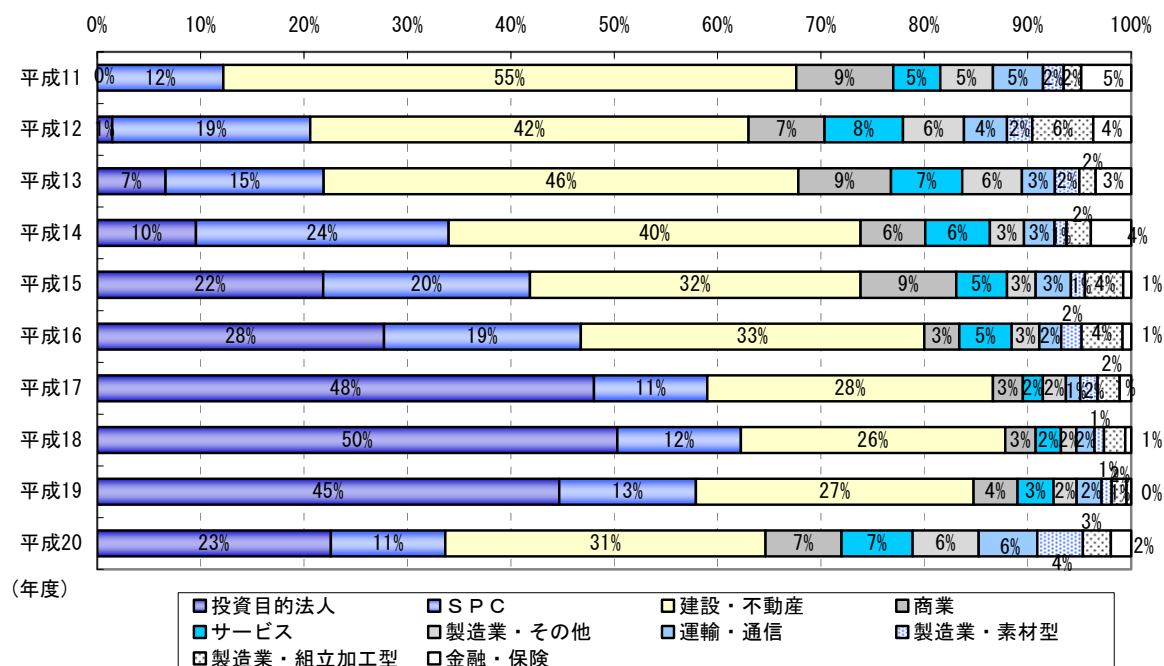
図表 東証リート指数と時価総額の推移



(Jリート等の物件取得件数の減少)

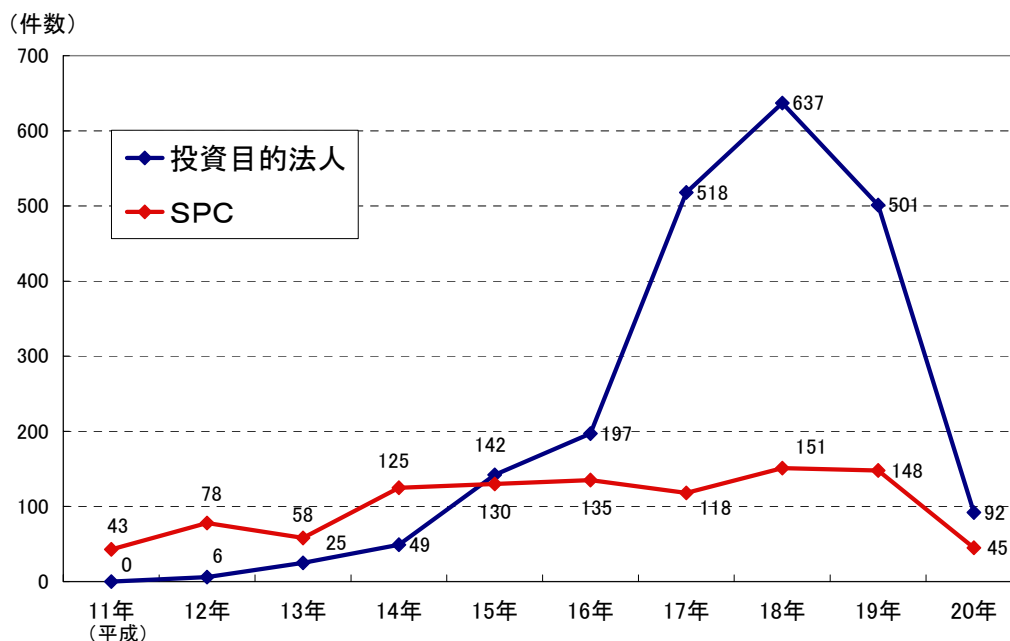
東京証券取引所に提出される開示情報等によると、上場企業の不動産取引のうち、リートが買い手となる取引の割合が、平成11年から平成18年にかけて大幅に増加しており、不動産の主要な買い手となっていたことがわかる。しかし、平成20年度はJリート、SPCの物件取得件数が大幅に減少している。

図表 買主業種別件数割合の推移



資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表 Jリート・SPCの物件取得件数の推移

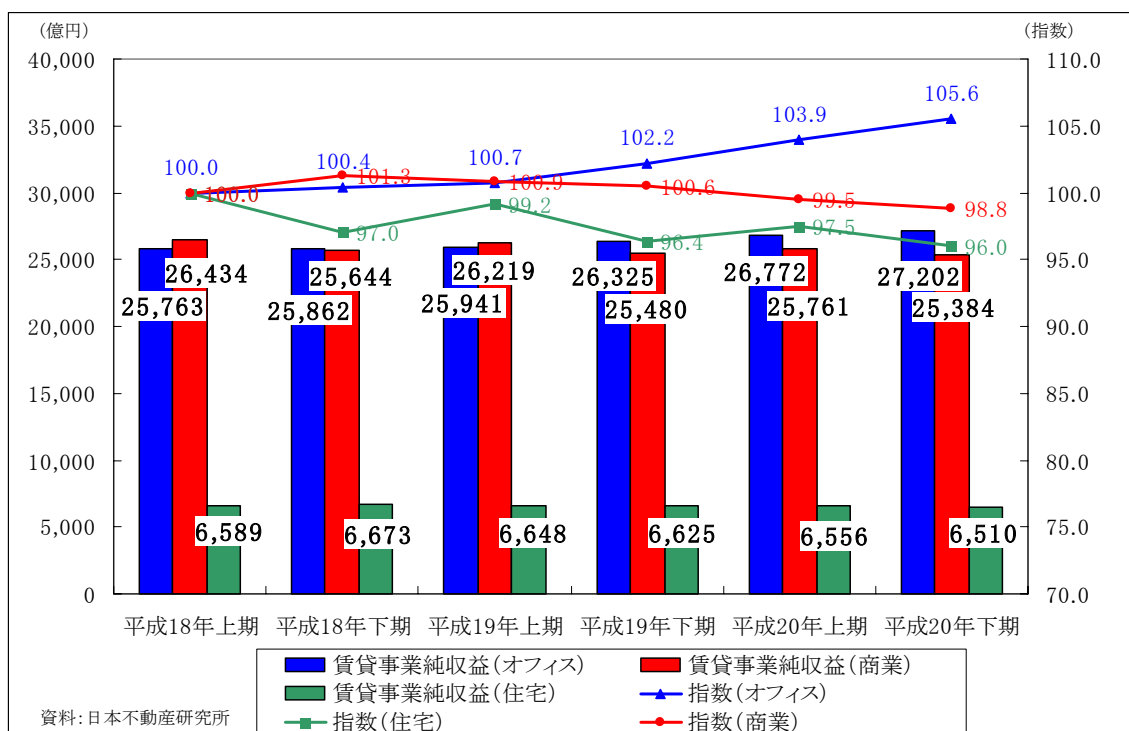


資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

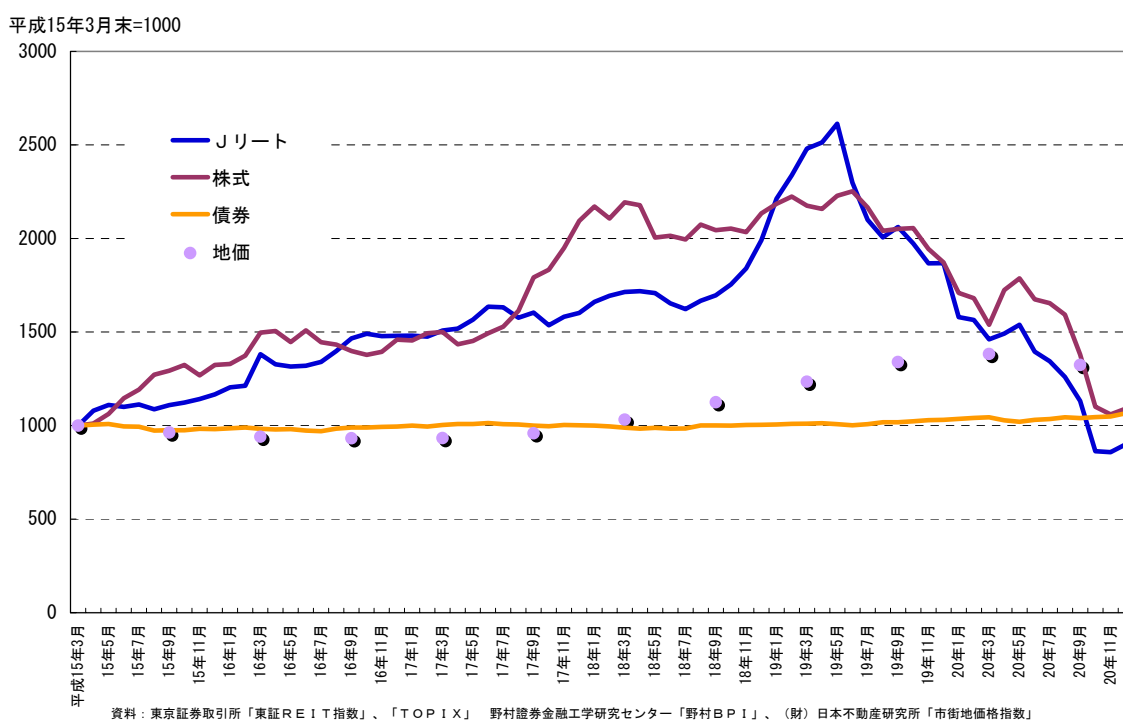
(Jリークの投資口価格の値動き)

Jリークの賃貸事業収益の推移及びJリークと他の金融商品の価格の推移をみると、Jリークの賃貸事業収益の総額は安定的に推移しているにもかかわらず、Jリークの投資口価格は、平成20年度に株式とともに大きく下落している。

図表 Jリークの賃貸事業収益の推移



図表 Jリークと他の金融商品の価格の推移

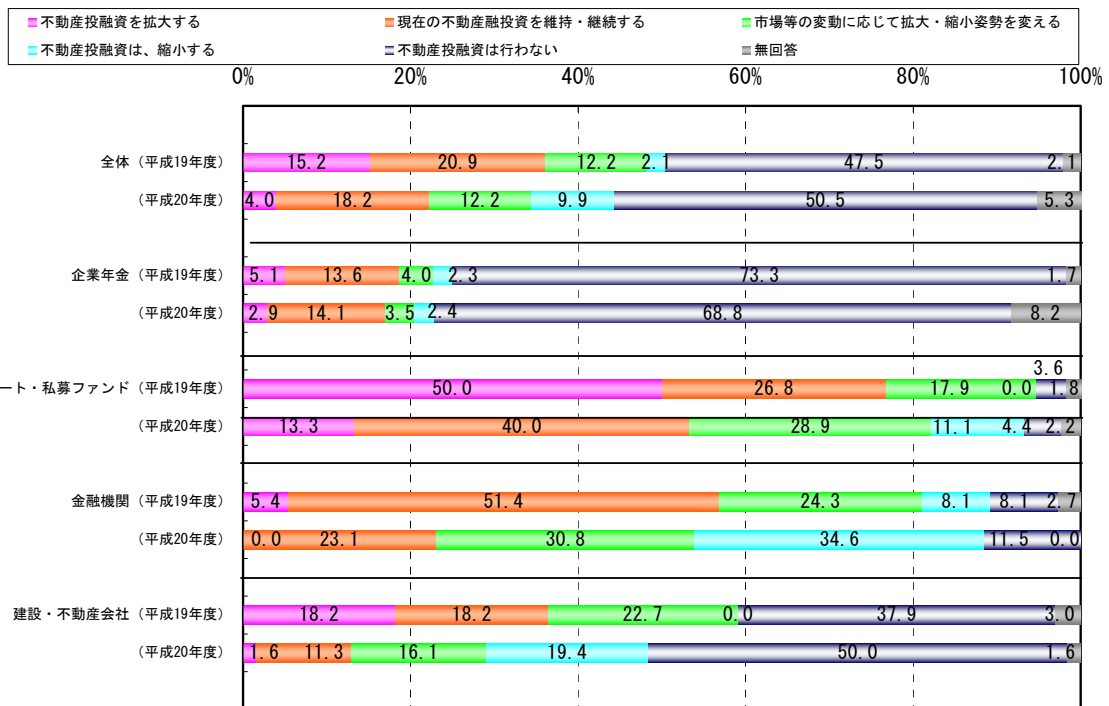


2 不動産投資市場の参加者の意識

(消極化する不動産投融資姿勢)

不動産投資家に対するアンケート調査において、不動産投資に対する「今後1年間」の基本姿勢について尋ねたところ、平成21年2月に実施した調査では、平成20年2月に実施した調査に比べ、「不動産投融資を拡大する」の割合が減少し、「不動産投融資は減少する」、「不動産投融資は行わない」の割合が増加しており、今後の不動産投融資に対する姿勢が消極化している。

図表 今後1年間の不動産投融資姿勢



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度、20年度)

3 不動産証券化が果たしてきた役割と今後の課題

近年、不動産投資市場は、金利動向等を背景とした参加者の拡大や積極的な投資意向により着実な拡大を続けてきており、その中で、不動産証券化は市場における新たな買い手の創出、都市開発の推進、新たな投資商品の提供、証券化対象不動産の質の向上、関連ビジネスの活性化、市場の透明性の向上について重要な役割を果たしてきた。ところが、平成19年8月のサブプライム危機に端を発する金融危機の影響等により、不動産投資市場における資金の流入が減少した結果、これらの役割についても減退する恐れが生じている。

不動産投資市場の継続的な発展を図り、こうした役割を引き続き発揮させていくためには、Jリーートの合併・再編や運用会社のコーポレートガバナンスの強化、長期安定的な資金を確保するための環境整備等を図る必要がある。

第4節 土地について講じた対策と中長期的な課題

1 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策

世界的な金融市場の混乱により、我が国の住宅・不動産市場では、健全な事業についても、金融の目詰まりがみられ、住宅・不動産を取得する者と、売却する事業者双方の経済活動が停滞し、取引の減少や価格の下落等により、広く日本経済全体を負のスパイラルに巻き込もうとしているという状況を踏まえ、内閣総理大臣から国土交通大臣への指示により、住宅・不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を緊急に講じ、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図ることを目的として、平成20年12月15日、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」が取りまとめられた。

また、平成21年度税制改正においては、土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を推進する観点から、平成21、22年の2年間に土地を取得した場合、土地の譲渡益課税について大きなメリットを受けることができる「取得する土地等の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除」及び「保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度」が創設された。

2 土地に係る中長期的な課題と取組

(1) 市場の機能の変化への対応

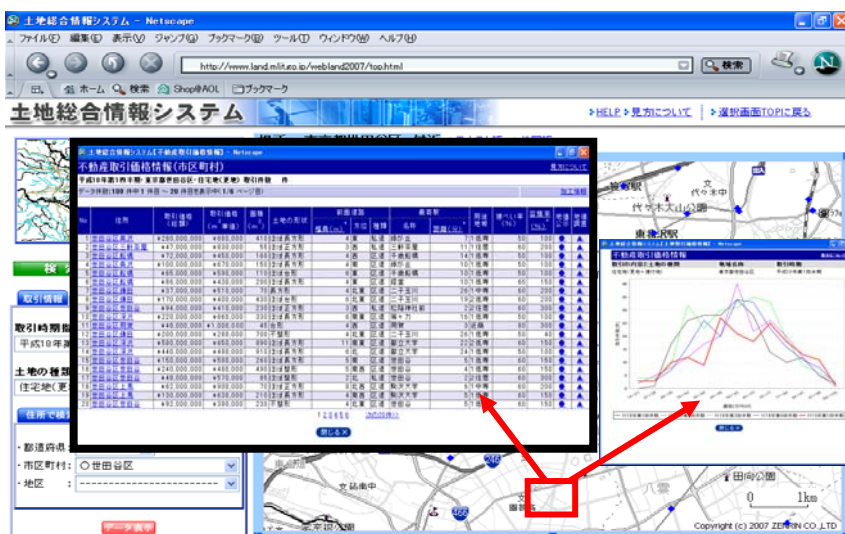
不動産市場においては、不動産証券化の拡大・浸透に伴い、情報開示の進展などを通じた透明性の向上が図られるとともに、国際的な投資資金の移動が容易になっていると考えられる。

不動産市場の整備については、今後の不動産需要の変化や、消費者・投資家のニーズへの的確な対応という観点から、市場の安定的な成長を図ることが重要であり、市場の健全な機能が十分に発揮されるよう、「情報」・「資金」・「人材」それぞれについて、重点的な対応を図る必要がある。

(不動産取引価格情報の提供)

不動産取引価格情報の提供は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るため、早急に実現しなければならない重要な政策課題である。このため、土地等の取引当事者に対して取引価格等に関する調査を実施し、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された土地等の価格等をインターネット（土地総合情報システム（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>））を通じて公表している。また、海外の不動産投資家に対して、我が国の不動産情報を積極的に発信することにより不動産市場の透明性を向上させるため、我が国の不動産取引価格情報を、英語版土地総合情報システム（http://www.land.mlit.go.jp/webland_english/top.html）を通じ、平成21年2月から公表している。

図表 不動産取引価格情報提供イメージ



(不動産投資関連情報の開示の推進 (不動産市場データベースの構築))

不動産市場への安定的な資金の流入を促進するため、不動産関連情報の発信を図ることが必要である。

このため、国土交通省では、従来から提供している取引価格情報や地価公示等に加え、賃貸不動産の管理に係る収益費用の情報を収集・加工し、不動産の収益性に関する指標を提供する不動産市場データベースの構築を平成 20 年度から開始したところである。また、平成 21 年度は、情報を収集する対象物件をオフィス、賃貸マンション、商業施設に物流施設等を加えるなど対象範囲を拡充するとともに、今後、情報の提供方法や収集方法のさらなる検討を行い、データベースの構築の充実を図ることとしている。

(地方における不動産の流動化・証券化の促進)

不動産証券化スキームの組成において必要とされる不動産と金融の高度な専門知識を有する人材の育成とノウハウの蓄積のため、不動産の流動化・証券化手法に関する講習会等を自主的に実施する団体への講師派遣等の支援のほか、地方において不動産の証券化に取り組もうとする者を募集・選定し、選定されたものに対して専門家によるアドバイスを行うとともに、今後、地方において不動産証券化を行おうとする者の参考となるよう、不動産証券化に必要な関係書類を国土交通省HPにて公開している。

(不動産鑑定評価の充実)

社会のニーズに的確に対応するため、社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けた検討を国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会及びそこに設けられた不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会において行い、不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み、依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施、官民の役割分担による実施等について報告書を取りまとめたところであり、今後、業界団体と連携しながら国が実施

すべき事項を着実に推進することとしている。

また、平成 19 年 4 月に改正を行った不動産鑑定評価基準（平成 19 年 7 月施行）の運用状況や市場における鑑定評価の信頼性を向上させるため、「証券化対象不動産に関する鑑定評価モニタリング」の取組みを実施しており、不動産鑑定評価の適正性の確保と制度の信頼性の維持・向上に努めていく。

(2) 個人・企業・行政等の市場行動の変化への対応

個人については、各ライフスタイルに応じた、様々なニーズに照らし、住宅を主体的に選択したいというニーズが強まっているとともに、企業、行政それぞれの主体においては、不動産を戦略的に活用していこうという動きが進展している。

このような中、不動産については、地価の右肩上がりの時代が終焉し、価格変動や品質等の様々なリスクの高まりが見られる中で、市場の供給構造・需要構造の適正化を図るため、不動産に関わる各主体が不動産の取得・管理・処分等に当たって適切な判断が行えるよう環境整備を行うことが重要である。

(企業不動産・公的不動産における戦略的マネジメントの普及・促進)

固定資産の減損会計や棚卸資産（販売用不動産）の低価法の適用などの企業会計制度の改正など企業を取り巻く環境が激変する中で、企業不動産について経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという「CRE戦略」を実践する動きが広がりを見せつつある。このため、官民連携してガイドライン等を作成し、CRE戦略の普及・促進を進めるとともに、それを担う人材の育成を図っていく。

また、近年、公的不動産の管理、運用を戦略的に行う取組（PRE戦略）が見られるようになってきていることを踏まえ、地方公共団体がPRE戦略を立案・実践するにあたっての手引書を作成した。今後は、専門的な人材育成を図るとともに、戦略実践のモデル的な取組を行う地方公共団体に対する支援等を行いながら、実務的なノウハウや実践事例の蓄積を図り、地方公共団体におけるPRE戦略の取組を促進していくこととしている。

(エリアマネジメントの推進)

空洞化した地方の中心市街地や、高齢化したニュータウン等の活性化を図るためには、コンパクトな暮らしやすい都市への再編、地域資源を活用した個性豊かなまちづくりを通じて老朽化したインフラの維持・再生等の対応を講じつつ、地域全体として不動産価値の低下状況を克服し、その価値を高めていくことが重要である。そのためには、個々の不動産に関わる主体が別々に対応を行うのではなく、地域単位での民間と行政が一体となったエリアマネジメントの取組を推進することが不可欠である。

エリアマネジメントを促進していくためには、合意形成・組織化・資金等のあり方に

関し、克服すべき課題が存することから、今後は、地方の中心市街地の再生、郊外の高齢化したニュータウンの再生等に向けて、これらの課題を克服するための取組を推進していくこととしている。

～パークプレイス大分公園通り～

- ・開発事業者は分譲前に建築協定と緑地協定を定め、住宅購入者に引き継ぎ。
- ・開発事業者は団地管理組合法人の加入を条件に分譲。
- ・団地管理組合法人は地区内の大規模公園等を管理。



パークプレイス大分公園通りの街並み



自主管理のセントラルパーク

(3) 新しい不動産価値の創出

環境、安全・安心、景観等、不動産に係る新しい価値については、市場で十分に評価がされ、不動産の質の向上を図る取組みが持続的に展開されるような状況に必ずしもなっていないが、新しい価値に対する国民のニーズ等に的確に対応するため、これらを市場に取り込んで行くような環境整備が重要である。

(環境の観点から質の高い不動産の形成促進)

地球温暖化などの環境問題は国民全体にとって重要かつ喫緊の課題となっており、不動産分野においても省エネ対応、屋上緑化など環境に配慮した優良な取組が徐々に広がりを見せているものの、本格的な普及には至っていない。

このような状況を踏まえ、環境の観点から質の高い不動産ストックの形成促進を図るため、これらの価値が投資家やオーナー、テナントなど不動産を取り巻く多様な関係者に認識・評価され、その評価が不動産をめぐる長期的かつ安定的な資金の循環を生み出し、環境の改善が自律的に進んでいくサイクルを実現するための方策や適正な鑑定評価のあり方等について検討を進めることとしている。

(土壌汚染地における土地取引円滑化のための情報整備)

産業構造の変化に伴う工場跡地の他用途利用や、住商混在型のまちづくり、事業所等が相当程度点在する街なかの再開発等の増加にあわせ、土壌汚染が判明し、問題となるケースが増加しており、こうした土地は、その対策に係るコスト、リスク等のために土

地の有効利用が阻害される恐れがある。このため、土壤汚染地における土地取引の円滑化を通じた有効利用を目的として、土壤汚染に関する情報の整備・提供について検討することとしている。

(4) 守るべき不動産価値の保全

人口減少、少子高齢化の進行等に伴い、全国各地において、空き地・空き家・空き店舗等が増加し、地域活力の低下、自然環境・地域環境の悪化、コミュニティの喪失等の様々な問題が深刻化しているが、これらの不動産の適正な管理、有効利用を図ることが重要である。

また、後世に伝えるべき豊かな自然や歴史文化遺産等に対する国民の関心が高まるとともに、観光やレクリエーション需要に対する重要な地域資源として見直されてきている。自然環境や景観の保全・向上の観点から、適正な土地利用を一層推進していく必要がある。

(土地利用基本計画の活用の促進)

平成20年7月に新たに国土形成計画が策定されるとともに、国土利用計画(全国計画)が改定され、これに伴い、各都道府県では、土地利用基本計画の改定が進められており、土地利用基本計画の内容の充実を図るため、都道府県の関係部局間や都道府県と市町村との連携を図る取組を促進する。

(外部不経済をもたらす土地利用状況への対応)

空き地や空き家の発生、これらの土地における雑草繁茂や廃棄物投棄の発生などは、治安の悪化や景観の悪化、不動産価値の低下などを誘発し、周辺地域への影響も懸念されている。このような周辺の土地に負の影響(外部不経済)をもたらす土地利用は、必ずしも地域の住民間での解決が図られず、的確な対応が図られないといった状況もみられる。

このような状況を踏まえ、これら外部不経済をもたらす土地利用について、適正かつ合理的な土地利用を実現するという総合的な観点から、外部不経済の発生を防止するための土地の管理方策や外部不経済が発生した場合の紛争処理手法等の検討を進める。

(不動産管理における信託の活用)

特に地方部においては個人資産の管理や老人ホーム等、地域に密着した財産を捉えた不動産信託ビジネスの芽がみられているが、不動産管理信託の担い手については不足しており、地域に存在する不動産管理ニーズに応えられていない現状にあると考えられる。これらの地域財産を適正に管理・利用し、当該地域の活性化を推進していく観点から、信託を活用した不動産管理モデルの提示、ならびに、地域に存在する不動産関係業者が不動産管理信託業務を立ち上げる際の助けとなる各種方策について検討を進めている。

(5) 国土調査の推進

(地籍調査の推進)

地籍調査の進捗率は、平成19年度末現在、全国で調査対象面積の48%にとどまっている。地籍調査が実施されていない地域では、地籍の情報が整備されていないため、隣人との間で境界紛争が発生するなど、土地をめぐるトラブルに巻き込まれたり、公共事業や民間開発事業に余計なコストや期間がかかったりするおそれがあるほか、災害時の復旧活動が遅れる可能性もあるため、できる限り早期の地籍調査の実施が必要である。

地籍調査の一層の推進を図るため、都市部においては、街区外周の位置に関する基礎的データを調査する都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）を行うとともに、山村部においては、簡易な手法により森林の概ねの境界を保全する山村境界保全事業を行う。

(土地の安全性に関する情報の整備・提供手法の構築)

近年では、戦後の大規模な国土開発から相当の期間が経過したこともあり、土地本来の自然条件や改変の履歴に関する記憶が失われてきている。その結果、本来の自然条件を無視した土地利用に起因する建物被害等も顕在化するようになっており、人工改変地の改変履歴など、土地の安全性に関する情報を収集・整備し、一般に提供することが求められている。

これまでの土地分類基本調査においては、都市部の大部分を人工改変地と分類するにとどまり、改変内容の情報までは整備していないため、過去からの土地の状況の変遷に関する情報や、各行政機関が保有する災害履歴、災害想定区域の情報等を幅広く集約し、土地利用や取引を行おうとする際に、誰もが土地の安全性を容易に判断できる情報として整備・提供する「土地の安全性に関する調査」の実施に向けて、調査手法等を検討していく。

(6) 公共用地取得の円滑化・迅速化

用地取得期間の短縮化を行うためには、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、①事業計画の段階で用地取得上の阻害要因（相続人が多数いたり、大規模物件のため関係権利者が多く、権利調整が難航する等の用地リスク）を把握・評価する「用地アセスメント」、②決められた期間内に用地取得を確実に完了させるための施策（地籍調査の先行実施、アウトソーシングの推進、土地収用制度の活用等）と進行管理を組み合わせた「用地取得工程管理計画」の策定など、必要となる施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント」を確立・導入していくことが必要である。

このため、用地取得の各工程における具体的な業務内容と処理期間を詳細に検証し、現行の実態や問題点を分析するとともに、実際の事業箇所において用地アセスメントや用地取得工程管理計画の策定等を行うモデル事業を実施している。

第2章 土地に関する動向

第1節 土地利用の動向

我が国の国土面積は、約3,779万haである。このうち、森林が2,508万haと最も多く、次いで農用地が473万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。

図表 我が国の国土利用の推移と現況

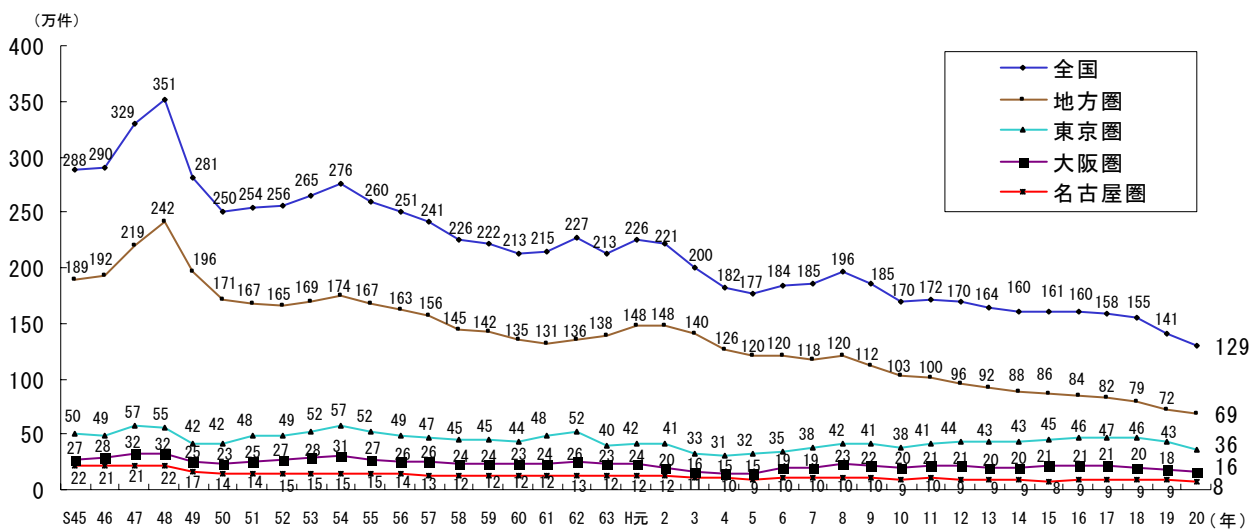
地目	昭和50年		昭和60年		平成7年		平成17年		平成18年		平成19年	
	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
農用地	576	15.3	548	14.5	513	13.6	478	12.6	476	12.6	473	12.5
森林	2,529	67.0	2,530	67.0	2,514	66.5	2,510	66.4	2,509	66.4	2,508	66.4
原野	43	1.1	31	0.8	26	0.7	28	0.7	28	0.7	28	0.7
水面・河川・水路	128	3.4	130	3.4	132	3.5	134	3.5	135	3.6	133	3.5
道路	89	2.4	107	2.8	121	3.2	132	3.5	133	3.5	134	3.5
宅地	124	3.3	150	4.0	170	4.5	185	4.9	185	4.9	187	4.9
その他	286	7.6	282	7.5	302	8.0	312	8.3	312	8.3	316	8.4
合計	3,775	100.0	3,778	100.0	3,778	100.0	3,779	100.0	3,779	100.0	3,779	100.0

(万ha、%)

資料：国土交通省「土地利用現況把握調査」

第2節 土地所有・取引の動向

売買による土地取引件数は、三大都市圏の各圏、地方圏ともに減少傾向にある。



資料：法務省「法務統計月報」

注：地域区分は以下による。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、三重県

地方圏：上記以外の地域

第3節 平成21年地価公示に見る平成20年の地価動向について

平成21年地価公示によると平成20年一年間の全国の地価は、

- ・ 全国平均では、住宅地・商業地含め全ての用途で下落した。
- ・ 三大都市圏の平均では、前回まで住宅地では2年連続で、商業地では3年連続で上昇を示していたが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落を示した。
- ・ 地方圏の平均では、前回まで住宅地・商業地とも4年連続で下落幅が縮小していたが、今回は下落幅が拡大した。

図表 地域別対前年変動率

(単位：%)

用途	住 宅 地			商 業 地			
	公示年	平成19年	平成20年	平成21年	平成19年	平成20年	平成21年
全 国 平 均		0.1	1.3	△ 3.2	2.3	3.8	△ 4.7
三大都市圏平均		2.8	4.3	△ 3.5	8.9	10.4	△ 5.4
東 京 圏		3.6	5.5	△ 4.4	9.4	12.2	△ 6.1
大 阪 圏		1.8	2.7	△ 2.0	8.3	7.2	△ 3.3
名 古 屋 圏		1.7	2.8	△ 2.8	7.8	8.4	△ 5.9
地 方 平 均		△ 2.7	△ 1.8	△ 2.8	△ 2.8	△ 1.4	△ 4.2

資料：国土交通省「地価公示」

第2部 平成20年度土地に関して講じた基本的施策（略）