

平成 22 年度土地に関する動向  
平成 23 年度土地に関する基本的施策

要旨

平成 23 年 6 月

国土交通省

## 目 次

「平成 22 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 22 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	1
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 東日本大震災の影響と復興に向けての課題	5
第 1 節 東日本大震災の状況	5
第 2 節 今後の復興の前提となる土地を巡る課題	7
第 3 章 世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場	9
第 1 節 金融危機以降の世界の不動産投資市場の動向	9
第 2 節 我が国不動産投資市場の現状	12
第 3 節 不動産証券化が果たしてきた役割とその影響	13
第 4 節 我が国不動産投資市場の安定した成長の実現に向けた課題と取組	14
第 2 部 平成 22 年度土地に関して講じた基本的施策	16
「平成 23 年度土地に関する基本的施策」	17

「平成 22 年度土地に関する動向」及び「平成 23 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 22 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 22 年度の地価・土地取引等の動向

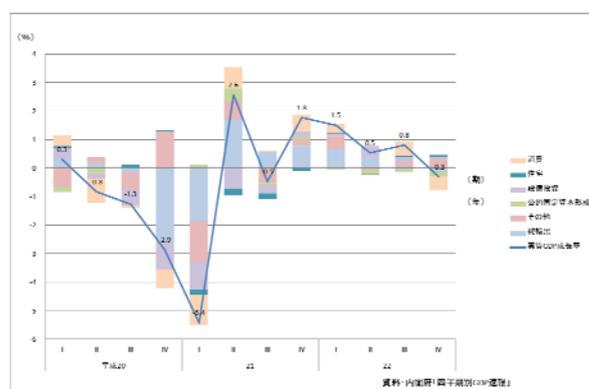
平成 22 年度の我が国の経済動向を振り返ると、年度前半においては、平成 20 年 9 月のリーマンショック後の大幅な景気後退からの持ち直しの動きが引き続き見られ、平成 22 年夏には猛暑によるプラスの効果もみられたものの、急激な円高、猛暑効果の反動等の影響もあり秋以降足踏み状態となった。平成 23 年に入ってから持ち直しの動きがみられたものの、3 月 11 日に発生した東日本大震災は、地震やそれに伴って発生した津波の被害に加え、その後の電力供給の制限等に伴う影響と相まって、我が国の経済活動にも影響を及ぼすと考えられる。

#### 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急速に悪化した。平成 21 年 4-6 月期以降持ち直し、実質 GDP 成長率は平成 22 年に入ってから 7-9 月期まで前期比プラスが続いた。しかし、7-9 月期においては、消費はプラスに寄与したものの純輸出がマイナスとなり、10-12 月期には消費もマイナスに転じ、実質 GDP 成長率は前期比で -0.3% と 5 四半期ぶりにマイナスとなった。

図表 実質 GDP 成長率の推移



##### （企業・家計の動向）

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 年に入っても低下を続けた。また、家計における消費については、エコカー補助金、エコポイントなどの政策効果に猛暑の影響もあり、持ち直しの動きがみられたが、一部に弱い動きもみられ、10-12 月期の家計消費指数は前年同期比マイナスとなった。

##### （物価の動向）

消費者物価指数の推移をみると、平成 21 年以降継続して下落しており、我が国経済は、引き続き緩やかなデフレ状況にある。

#### 第 2 節 地価の動向

平成 23 年地価公示の結果によると、平成 20 年 9 月のリーマンショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏の下落率がそろって縮小し、

経済状況の不透明感は残るものの、下落基調からの転換の動きが見られた。この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著であるが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいている。

こうした動向の背景としては、住宅地については、住宅ローン減税・低金利・贈与税非課税枠拡大等の政策効果や住宅の値頃感の醸成により需要が高まり、下落基調からの転換の動きが見られたこと、商業地については、都市部を中心にオフィス賃貸市場の賃料調整、企業収益の回復、資金調達環境の好転、リート株の回復等を背景に、国内外からの投資も見られたこと等が挙げられる。

図表 変動率推移（年間）

		全用途			住宅地			商業地		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	平成23年公示	193	1,082	24,232	152	761	15,530	35	213	5,399
	平成22年公示	7	101	27,302	6	65	17,759	1	21	5,900
	平成20年公示	13,416	2,539	12,837	9,065	1,617	8,037	3,110	427	2,701
三大都市圏	平成23年公示	171	907	11,047	140	642	7,405	25	175	2,265
	平成22年公示	5	8	13,040	4	4	8,885	1	1	2,584
	平成20年公示	11,493	996	1,350	7,926	670	836	2,501	114	135
東京圏	平成23年公示	81	188	6,593	70	130	4,511	8	38	1,422
	平成22年公示	0	6	7,365	0	3	5,112	0	0	1,526
	平成20年公示	6,933	449	460	4,856	308	279	1,559	32	35
大阪圏	平成23年公示	8	152	3,210	2	114	2,215	6	35	533
	平成22年公示	0	0	3,628	0	0	2,528	0	0	602
	平成20年公示	3,117	340	383	2,185	255	242	577	33	23
名古屋圏	平成23年公示	82	567	1,244	68	398	679	11	102	310
	平成22年公示	5	2	2,047	4	1	1,245	1	1	456
	平成20年公示	1,443	207	507	885	107	315	365	49	77
地方圏	平成23年公示	22	175	13,185	12	119	8,125	10	38	3,134
	平成22年公示	2	93	14,262	2	61	8,874	0	20	3,316
	平成20年公示	1,923	1,543	11,487	1,139	947	7,201	609	313	2,566

資料：国土交通省「地価公示」

### 第3節 土地取引の動向

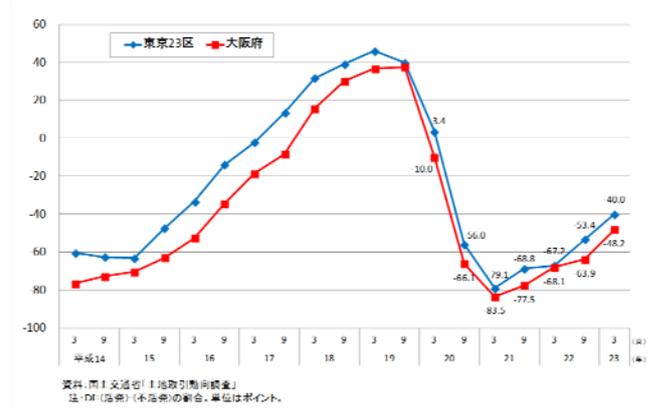
#### (土地取引件数等の推移)

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22年中の全国の土地取引件数は115.4万件（対前年比2.2%減）となった。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、地方圏を中心に減少幅が平成22年に入ってから小さくなっている。

#### (企業の土地取引状況に関する意識)

現在の本社所在地の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22年にはいつてからも引き続き改善がみられ、平成23年3月期で東京23区が-40.0ポイント、大阪府が-48.2ポイントとなった。

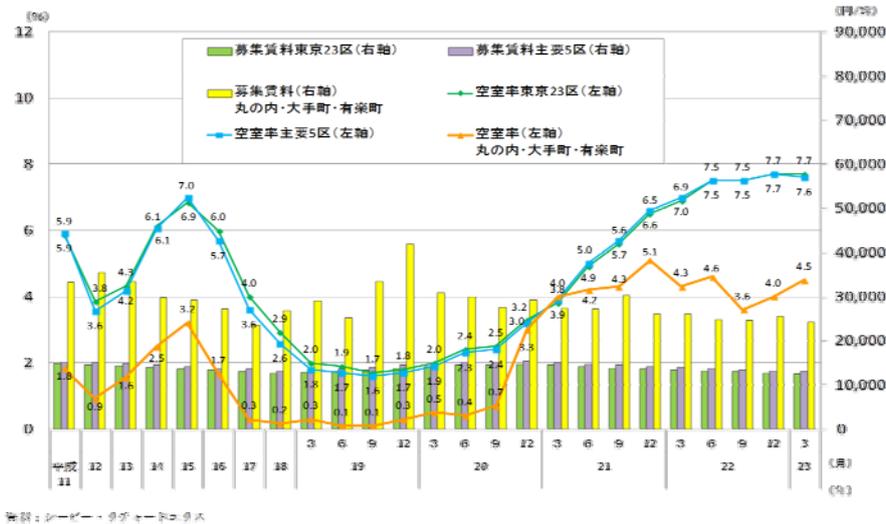
図表 現在の土地取引の状況の判断に関するDI



#### (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22年も前年に引き続きオフィス需要が減退し、需給バランスが悪化した。丸の内、大手町、有楽町の都心3地区についてみると、平成22年に入ってから空室率は改善の動きもみられたが、その後再び上昇している

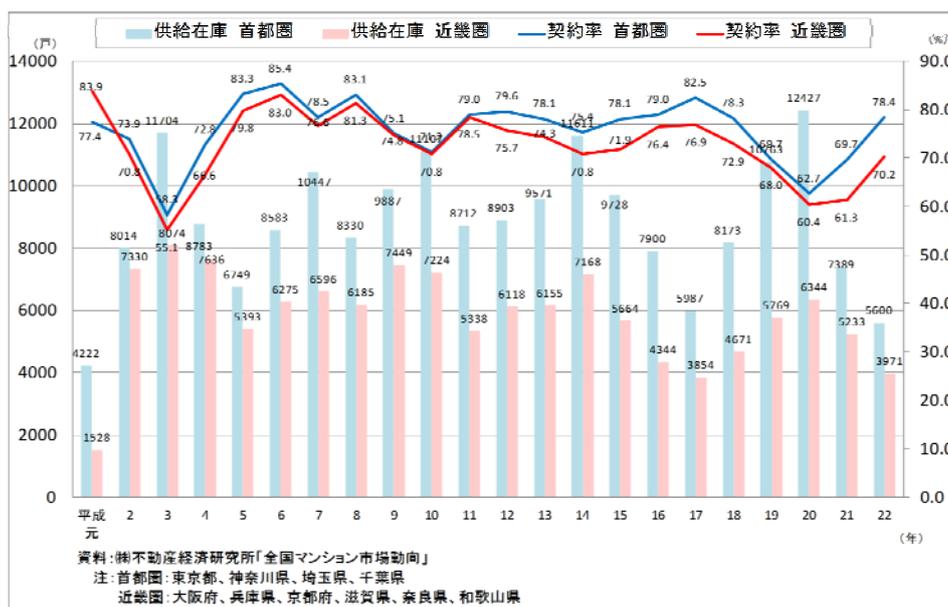
図表 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



#### (住宅市場の動向)

平成22年の新規発売戸数については、首都圏が44,535戸（対前年比22.4%増）、近畿圏が21,716戸（対前年比9.8%増）となった。また、平成22年のマンションの契約率は好不調の目安と言われる70%を上回り、首都圏は78.4%、近畿圏は70.2%となっている。

図表 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移

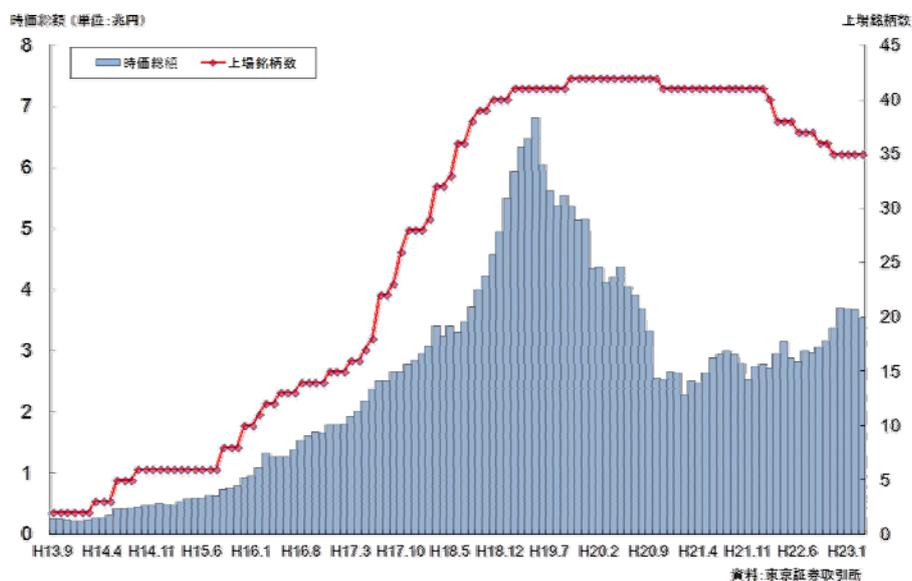


## 第4節 不動産投資市場の動向

### (Jリート市場の動向)

平成22年度は合併が4件あり、平成23年3月末の上場銘柄数は35銘柄となっている。Jリーートの市場規模についてしてみると、平成23年3月末で時価総額約3兆7000億円の投資証券が流通している。また、東証リート指数をみると、平成22年10月5日、日本銀行が「包括的な金融緩和策」の中でJリートを含む資産買い入れ等の基金の創設を発表したことを受け、翌10月6日にはJリート売買代金は286.79億円（前日比1.92倍）に達し、東証リート指数は、平成22年11月には、平成21年9月以来、1年2ヶ月ぶりに1000を超えた。

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



## **第5節 土地利用の動向**

平成21年末における我が国の国土面積は、約3,779万haである。このうち、森林が約2,507万haと最も多く、次いで農用地が約469万ha（対前年比0.4%減）となっており、これらで全国国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地が約189万ha（対前年比0.5%増）、道路が約135万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、地価がその土地自身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」を合わせた肯定的な回答が平成17年度には43.8%であったが、平成22年度調査では、調査開始以降最も大きい53.3%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」と考える企業の割合は、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22年度調査では40.1%となっている。

## **第2章 東日本大震災の影響と復興に向けての課題**

平成23年3月11日14時46分ごろ、三陸沖を震源とする国内観測史上最大のマグニチュード9.0の地震が発生した。この地震とこの地震により発生した津波は、東北地方を中心に多大な被害をもたらした死者・行方不明者が2万5千人を超える未曾有の大災害となった。<sup>1</sup>

このような多数の人的被害に加え、地震や津波により倒壊・損壊した住宅、オフィス等の建築物、道路等ライフラインにかかわる構築物等の被害は甚大なものであり、それに伴う公共交通の混乱や電力供給の問題は、我が国の経済活動に多大な影響をもたらした。また、福島第一原子力発電所において生じている問題は、関東地方を中心とする電力供給不足の大きな要因であるとともに、周辺地域においては住民の避難や農作物の出荷停止を招くなど、多方面に影響を及ぼしている。

### **第1節 東日本大震災の状況**

#### **（東日本大震災による被害）**

今般の震災に伴う人的被害は、平成23年4月27日現在、死者14,508人、行方不明者11,452人、負傷者5,314人にもものぼり、特に被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県だけでも、死者はそれぞれ4,234人、8,754人、1,466人となっている。

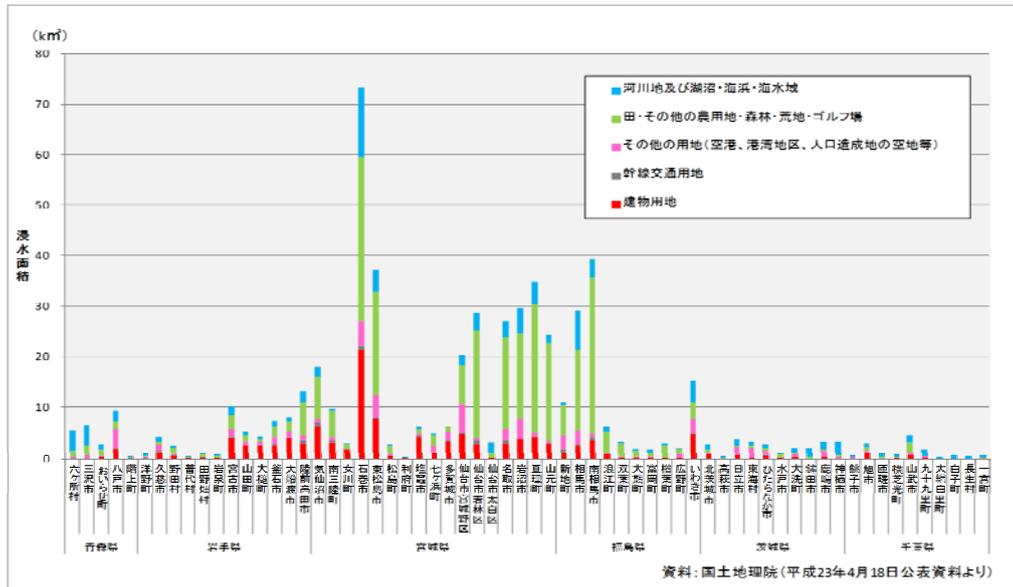
こうした人的被害に加え、内閣府が行った試算によると、社会資本・住宅・民間企業設備といったストックへの直接的な影響は約16～25兆円程度となっており、阪神・淡路大震災における約9.6兆円（国土庁試算）を大きく上回る被害となっている。

また、建物の被害は、全壊76,786戸、半壊28,032戸、一部破損231,019戸等となっており、その後発生した日本各地における余震においても建物への被害が生じている。さらに、

<sup>1</sup> 本章における被害状況の記述は、緊急災害対策本部資料「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）について」（平成23年4月27日）等による。

地震により発生した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561km<sup>2</sup>に達し、石巻市、東松島市、南相馬市等をはじめとして多くの市町村が津波による浸水の被害を受けている。

図表 市区町村別津波浸水範囲の土地利用別面積



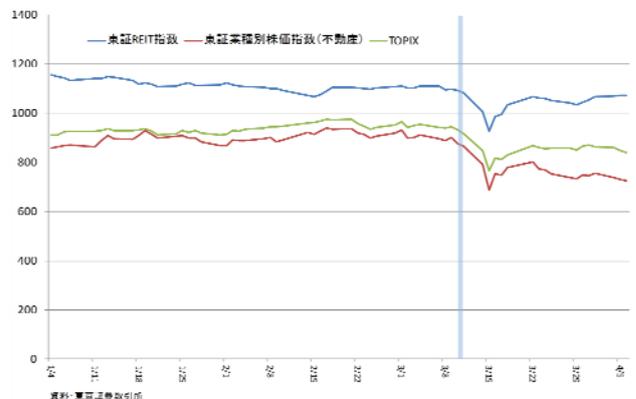
**(震災による不動産市場への影響)**

建築着工の動向をみると、3月の新設住宅着工戸数は前年同月比で-2.4%となったが、岩手県で同-30.1%、宮城県で同-13.9%、福島県で同-21.0%となるなど、東日本大震災の影響がみられた。

オフィス市場の動向をみると、仙台市においては新耐震のビルや耐震補強を行ったビルが多かったことからオフィスビルへの被害は比較的小さく、このため、地域外へのオフィス移転を具体的に模索する動きはほとんどみられず、築浅の物件に対する需要が高まっているとの見方もある。

震災による影響は、被災地域にとどまらず、外資系企業を中心とした一部の企業において一時的に首都圏から大阪等に移転するという動きもみられた。なお、震災直後の東証業種別株価指数(不動産)をみると、震災発生前日(3月10日)の終値875.49から4日後の3月15日には686.37まで下落し、3月31日時点でも746.36となっているが、東証リート指数は、地震発生前日の終値1092.29から、3月15日には926.83にまで下落したものの3月31日時点では1055.18まで回復しており、比較的短期間で回復した。

図表 投資口価格及び株価の推移



**(震災による不動産市場への影響)**

前述の内閣府による試算においても、ストックの再建にむけた集中的な投資によるプラスの影響もあるものの、被災地における民間企業設備の毀損による生産の減少、被災地以外に

おけるサプライチェーンを通じた影響、電力供給の制約による生産減といった影響が想定されることが指摘されている。

不動産市場においても、災害に対する安全性や電力不足による各種経済活動への懸念といった需要サイドへの影響のほか、住宅、オフィス等の建設に必要な資材の調達、不動産業の資金繰り状況の変化といった供給サイドへの影響が想定される。震災復興に向けた取組とあわせて、不動産市場の早急な市場の回復・安定が望まれる。なお、その際には、円滑な復興の実現に向けて、被災地における土地取引の動向等にも留意する必要がある。

## 第2節 今後の復興の前提となる土地を巡る課題

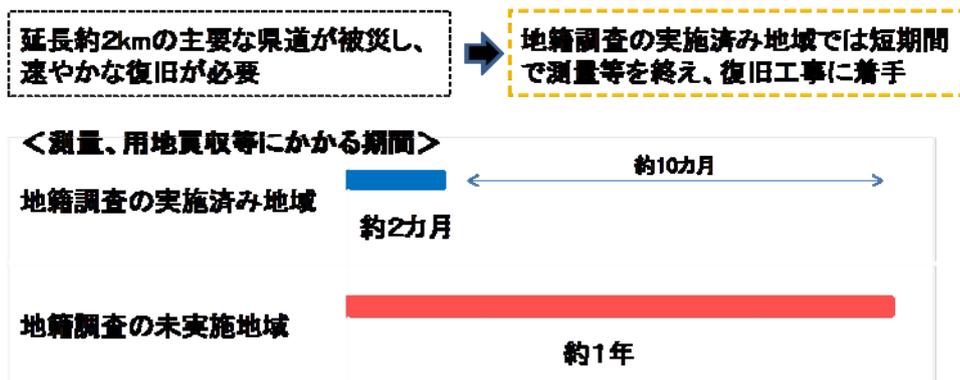
### 1. 土地の境界確定

(地籍調査の実施の有無による復旧・復興の取組の違い)

地震等による被害を受けた地域においては、復旧・復興に向けた迅速な取り組みが求められるが、被災地域における地籍調査の実施・未実施の違いは、住宅の再建やライフラインの復旧等に要する時間や費用に大きな差を生じさせることになる。

実際、新潟県中越地震（平成16年）の事例として、被災した延長2kmの主要な県道の復旧工事において、地籍調査の未実施地域では約1年かかるところが、約2カ月で測量を終えて工事の発注ができたとの報告がある。

図表 災害復旧工事における地籍調査の効果（「平成16年（2004年）新潟県中越地震」における事例）



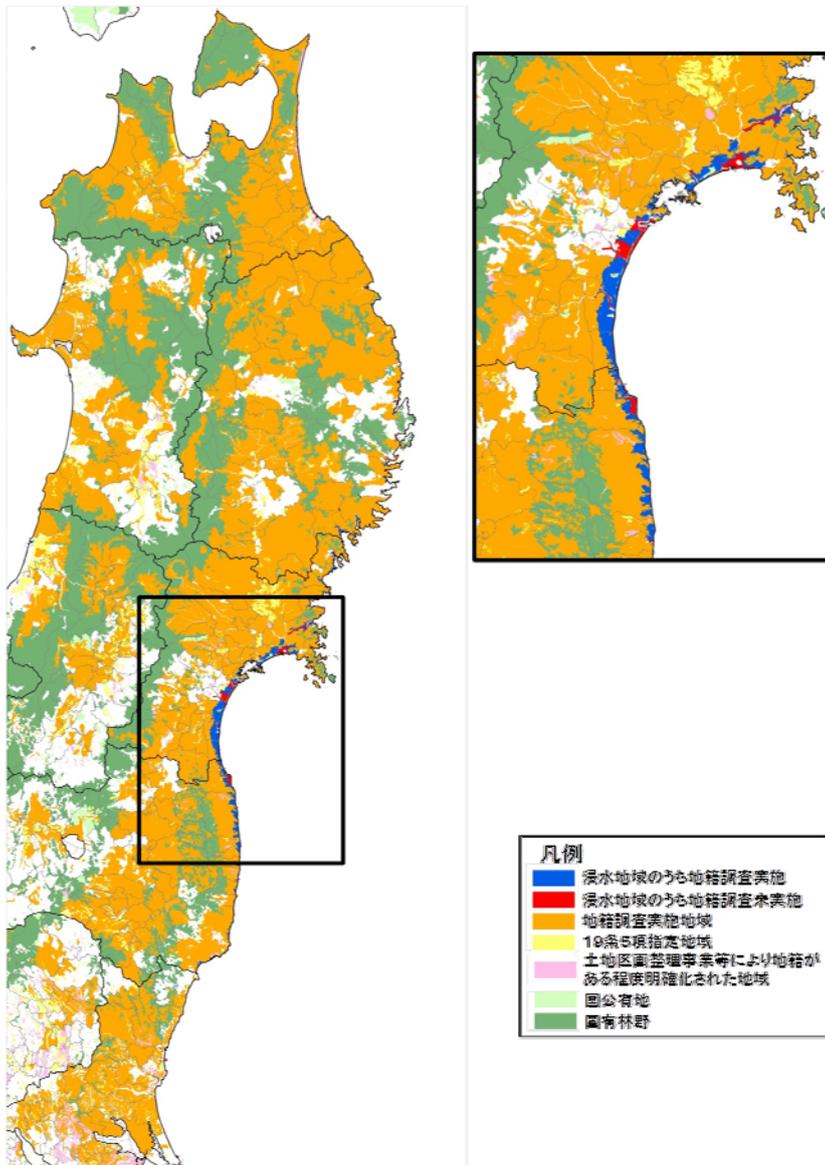
また、阪神・淡路大震災（平成7年）の事例をみると、当時の兵庫県における市町村の地籍調査の進捗率は約10%（平成6年度末）であった。このため、地籍調査が未着手であった兵庫県のある地区では、この地域の住民が協議会を立ち上げ、その協議会が中心となって境界を現地に復元し、地籍を整備することになったが、避難生活を強いられる中での協議会の設立準備や測量費用の負担は、地域住民や関係者に多大な労苦をもたらすこととなった。こうした事例を踏まえ、その後、兵庫県は地籍調査の有用性等を県内の未着手の市町村に説明するなど、地籍調査の着手を働きかけており、平成22年度では県内のほとんどの市町村が地籍調査を実施している状況となっている（平成21年時点で進捗率は19%、41市町村のうち40の市町村が地籍調査に着手済み）。

(東日本大震災の被災地の地籍の状況)

今回の東日本大震災で大きな被害を受けた青森、岩手、宮城、福島、茨城の各県は地籍調査の進捗率が高く、津波による浸水地域の約9割で地籍調査を実施しており、全国の進捗率49%を大きく上回っている状況である。今回の地震では、最大で水平方向に約5.4m、上

下方向に約 1.2m もの極めて大規模な地殻変動が生じており、地籍調査の成果と現場にズレが生じている。このズレを早急に修正した上で地籍調査の成果を活用し、迅速に災害復旧・復興が進めるような環境を一日も早く整えることが期待される。

図表 被災地における地籍調査の実施状況



資料：国土地理院

図表 境界杭の移動（「平成 16 年（2004 年）新潟県中越地震」における魚沼市の事例）



資料：国土交通省

また、地籍調査を実施していない地域においては、地域の骨格となる民有地と道路等の境界（官民境界）だけでも明確になれば、速やかな災害復旧・復興に効果的である。今回の震災では、死者・行方不明者が2万5千人を超える大災害となったことから、土地の所有者が不明になるなど土地の境界や権利関係を巡る調整には多大な困難が伴うことが想定されるものの、地籍調査が行われていなかった被災地において、早急に官民境界の明確化を図っていくことは、今後の復興に向けて重要な役割を果たすものといえる。

## 2. 被災地における土地の評価

被災地での円滑な復興事業や民間での不動産取引等の経済活動の回復のためには、地域や都市の特性に応じた適正な土地の評価が極めて重要であり、この観点から、不動産評価の専門家である不動産鑑定業界が主体となって行う被災地における土地評価の基本的な指針等の策定作業に全面的な支援を行うとともに、同作業を踏まえ、民間における土地評価の指針となる不動産鑑定評価基準や地価公示、都道府県地価調査の評価の手法等の検討を行うこととしている。

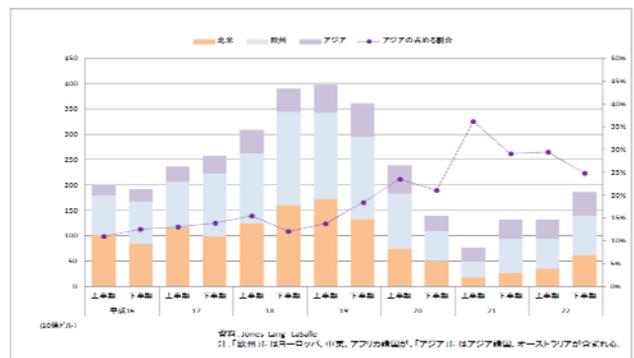
## 第3章 世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場

本章では、世界金融危機が世界の不動産投資市場に与えた影響とその後の市場の回復状況について、特に我が国を含むアジア諸国に焦点を当てて分析するとともに、我が国の不動産投資市場の現状、市場拡大の意義等を分析する。その上で、今後、安定した成長の期待できる不動産投資市場を実現していくための課題を整理し、取り組み状況を紹介する。

### 第1節 金融危機以降の世界の不動産投資市場の動向

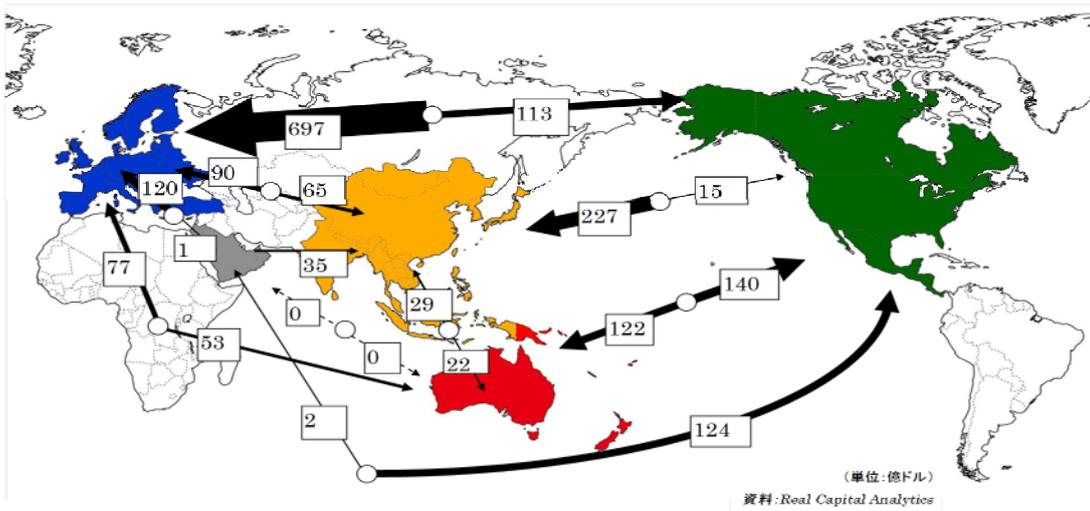
経済のグローバル化等を背景に拡大傾向にあった世界の不動産投資市場は、サブプライムローン問題の顕在化に伴う大手金融機関や投資ファンドの破綻、世界の金融市場の信用収縮（世界金融危機）により、急激に縮小した。その後、米国を始めとする先進国や新興国が連携して大規模な財政・金融政策を講じたことにより、世界経済は平成21年中に底打ちし、それに伴って不動産投資市場も回復傾向に転じている。

図表 商業用不動産への地域別投資額とアジアの占める割合の推移

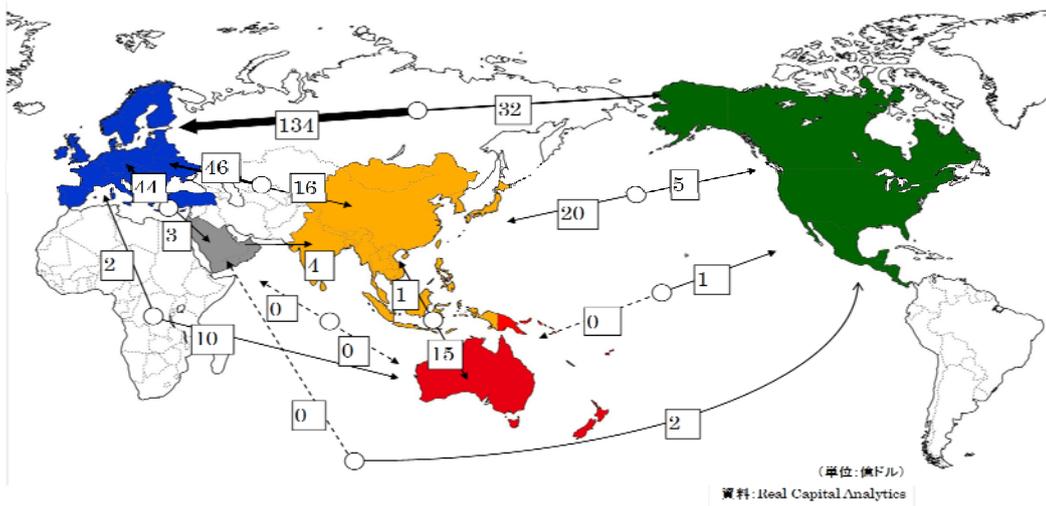


世界の不動産投資市場を大きく5つの地域（アジア、オセアニア、欧州、中東、北米）に分類し、平成19年、21年、22年の各地域間の投資額の変化をみると、どの地域間の投資額も、平成19年から平成21年にかけて一様に減少している。特に北米からの投資の減少額は大きく、対欧州で約560億ドルの減少、対アジアで約200億ドルの減少となっている。また、北米からオセアニアへの投資、北米から中東への投資は100%減と、それぞれ大きな落ち込みがみられる。一方、平成21年から平成22年にかけては、欧州や北米からアジアに向けた投資、アジアや北米や欧州に向けた投資が、増加している。

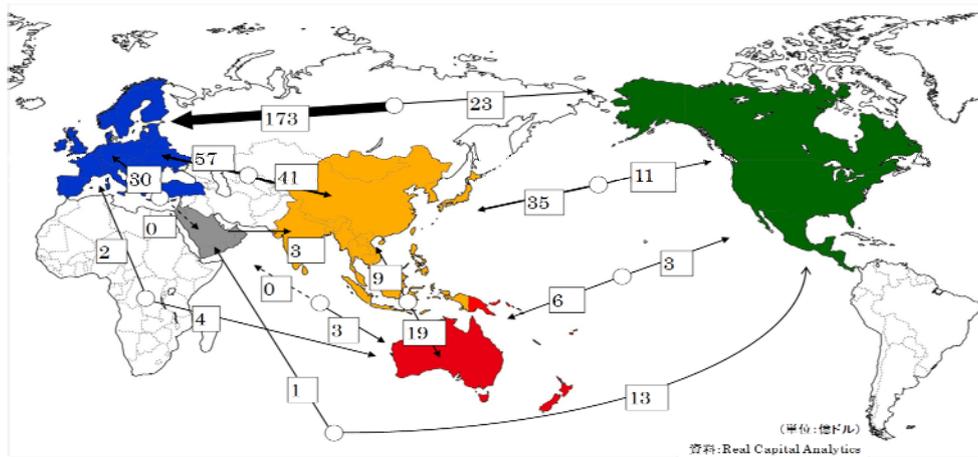
図表 地域間のクロスボーダー投資循環図（平成 19 年）



図表 地域間のクロスボーダー投資循環図（平成 21 年）



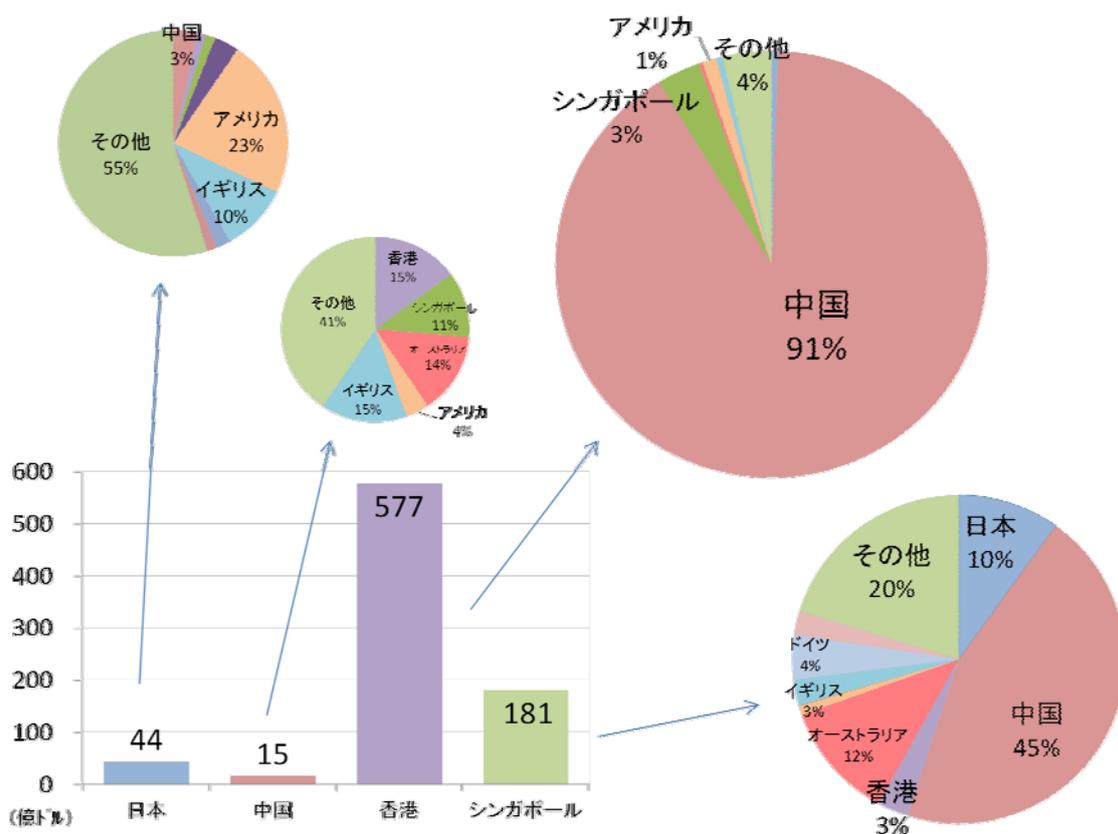
図表 地域間のクロスボーダー投資循環図（平成 22 年）



また、アジアの主要国として、日本に加え、経済成長の著しい中国、国際金融拠点として発展の著しい香港・シンガポールをとりあげる。これらの国への不動産投資額を平成19年以降四半期毎にみると、対象の4カ国においてはどれも平成19年の後半（第3四半期～第4四半期）をピークに、投資額が減少している。しかし、日本以外の3カ国は、平成21年の第1四半期を底として回復の傾向が顕著であるのに対し、日本については、回復のスピードが遅いことがわかる。特に中国については、平成21年後半以降、国内における開発用地の取引が活発であった影響を受けて、世界金融危機発生以前の水準をはるかに上回る投資が行われている。

これら4カ国の不動産投資資金の流れを逆から、すなわち4カ国の投資元国としての位置付けをみると、投資先国としては規模の小さかった香港やシンガポールが、投資元国としては大きな取引額を扱っていることがわかる。また、各国の投資先を詳細にみると、日本からの投資は欧米が中心であるものの、中国、香港等のアジアへの投資も見られる。中国については、国外への投資規模は小さく、オーストラリア、シンガポール、香港等への投資が行われている。香港は最も投資規模が大きく、中国に対する投資が大半である。シンガポールについては、中国に加え、日本やオーストラリアに対する投資も一定の割合を占めていることがわかる。

図表 各国の対外投資額と投資先の内訳（平成20年～22年）

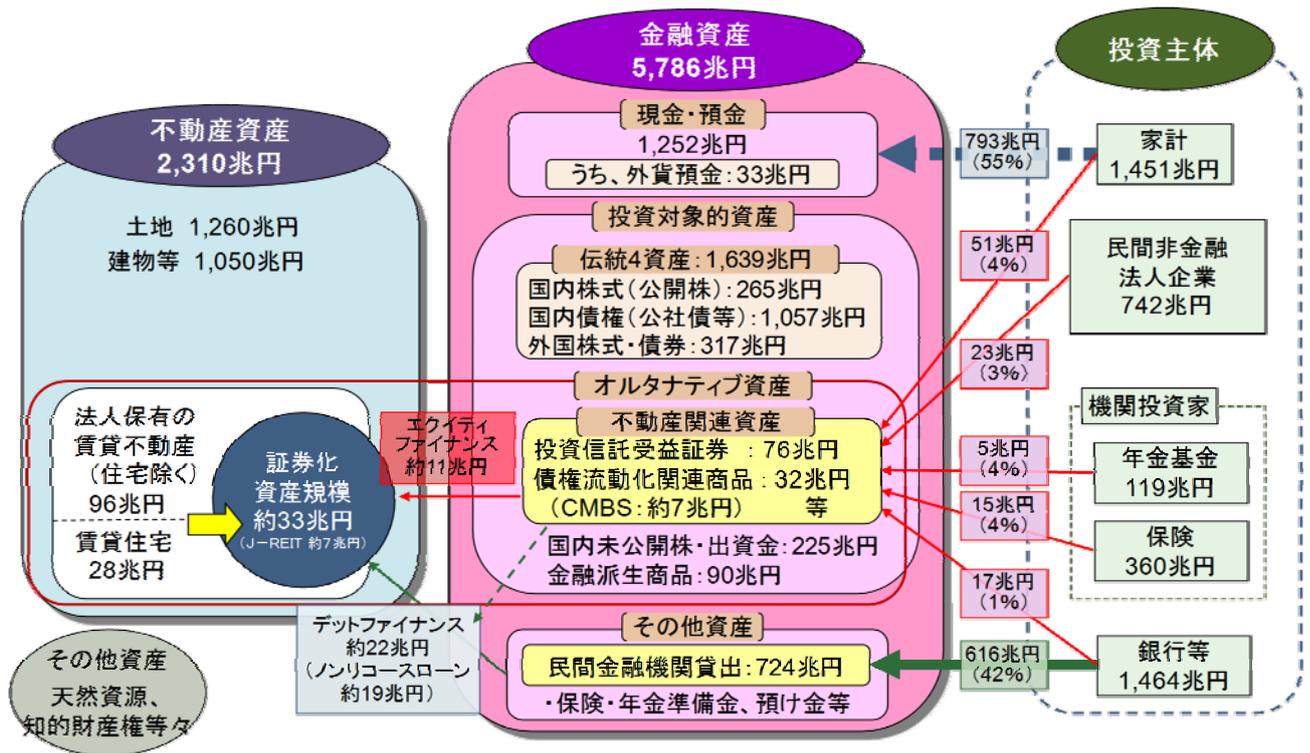


資料：Real CapitalAnalytics

## 第2節 我が国の不動産市場の現状

不動産証券化の進展によって不動産投資市場は金融市場と密接な関係を有するものとなり、それぞれの市場動向が相互に影響を与えるようになってきている。しかし、証券化資産約33兆円は、金融資産総額約5,786兆円や不動産資産総額約2,310兆円と比較するとそれぞれ約0.6%、約1.4%にすぎず、今後、不動産市場や金融市場の規模に見合うような不動産投資市場の育成を引き続き進めていくことが必要であると考えられる。

図表 我が国の不動産・金融資産と不動産投資市場の概況（平成20年）

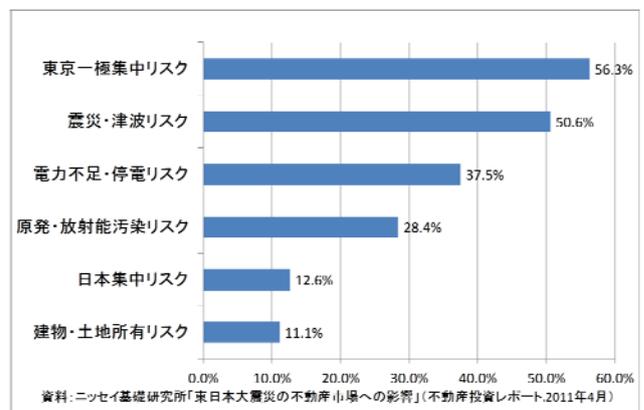


※ 内閣府「国民経済計算」、国土交通省「土地基本調査」、「不動産証券化の実態調査」、経済産業省「住宅・土地統計調査」、日本銀行「資産負債統計」、信託協会「信託の実態概況」ほか各種資料に基づき作成

今後、Jリート各社や不動産ファンド等が取得する物件についても安全性といった側面がこれまで以上に考慮され、また、保有物件の地域分散等がこれまで以上に重要な投資判断材料となっていくことも考えられる。

このような大災害をどのように乗り越え、どのように将来的な市場の安定につなげるかによって、国内外の投資家からの我が国の市場全体への評価が変わることも予想されることから、こうした点にも配慮しながら、今後の不動産投資市場の拡大に取り組んでいく必要がある。

図表 今後不動産市場で重視されるリスク



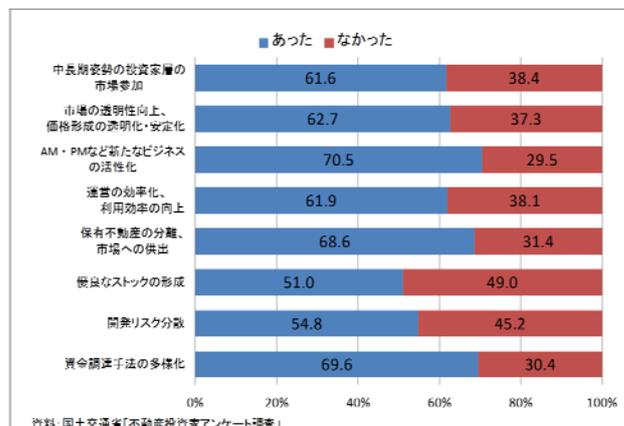
### 第3節 不動産証券化が果たしてきた役割とその影響

#### 1. 不動産証券化の役割

不動産の証券化は、①市場における新たな買い手の創出、②都市開発の推進、③証券化対象不動産の質の向上、④新たな投資商品の提供、⑤関連ビジネスの活性化、⑥市場の透明性の向上、といった役割を果たしてきた。

市場の透明性の向上という点からみると、特にJリートが、物件購入価格、物件購入時のキャップレート、修繕費等の不動産に関する様々な情報を開示しており、市場の透明化に大きく寄与している。

図表 不動産証券化の意義・役割

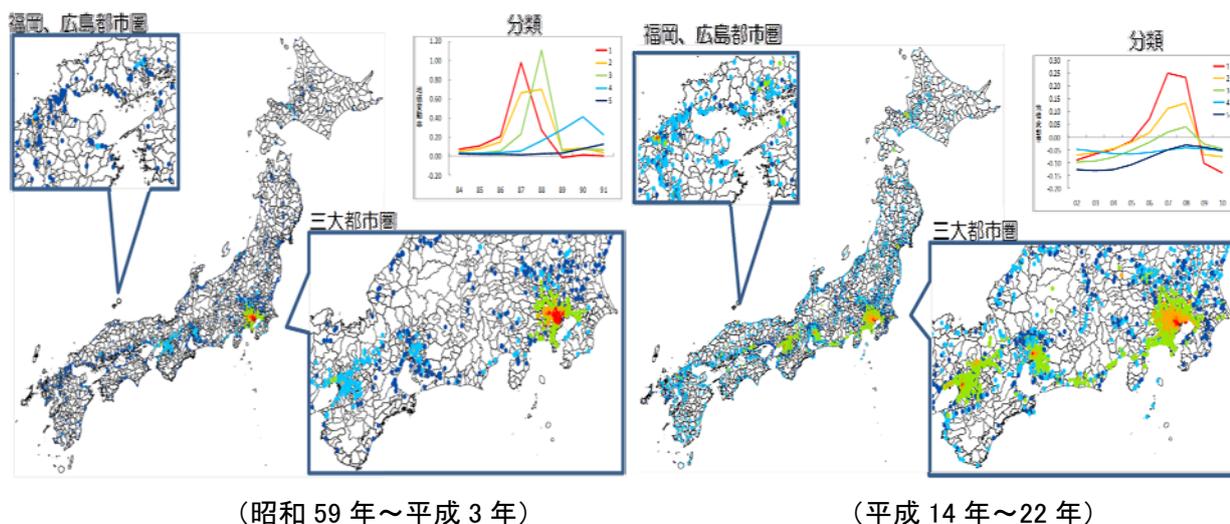


#### 2. 収益性に応じて形成される不動産価格

不動産の証券化が進んできた平成14年から直近の平成22年までの全国の商業地の公示地点について、バブル崩壊までの1980年代の地価上昇期と比較しながら、価格変動の類似しているクラスターに分類し、それぞれのクラスターの属性を分析・比較してみると、平成18年から平成20年までの期間においては、平成18年に三大都市圏及び札幌、仙台、広島、福岡の中心部の地価が同時期に上昇し、翌平成19年にそれらの周辺自治体の地価が上昇した一方、その他の地方圏への波及はなかったことがわかる。

また、平成14年から平成22年までの期間について、各クラスターの属性を詳細に見てみると、地価変動が大きい第1・第2クラスターは、主に三大都市圏の中心都市から構成され、地価水準が高く、Jリート売買物件数及び売買金額が大きいという属性を持っており、証券化の動向と地価動向とは深い関わりがあることを示している。

図表 各クラスターの地域分布



### 3. 不動産投資の新たな役割

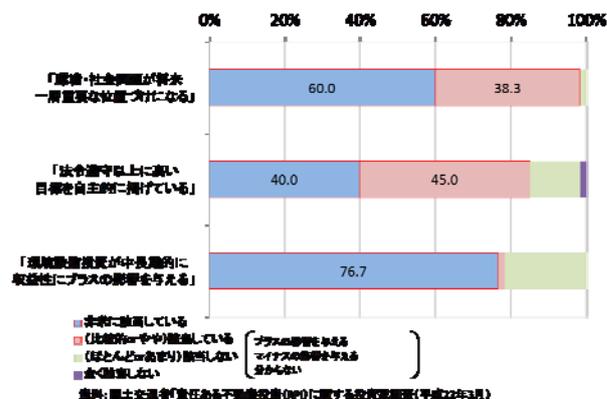
建築物やインフラは、次世代の社会基盤としてのサステナビリティ（持続可能性）の確保が必要であり、その実現のため、民間の投資資金が有効に活用され、環境・社会問題に的確に対応した不動産への転換がなされていくことが重要である。

次世代のニーズに対応した建築物やインフラに対する投資が、経済的利益の追求と両立するものとなれば、こうした投資が選択され、社会基盤のサステナビリティを高めていくことが可能となる。不動産投資を通じた持続可能社会への貢献は、不動産投資市場に期待される新たな役割といえる。

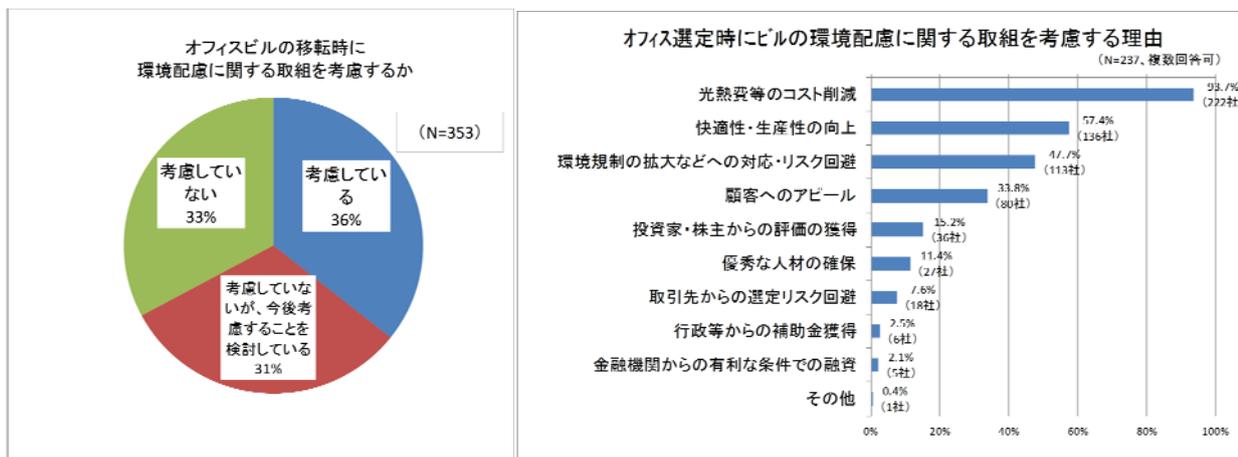
オフィスビルに入居する企業の意識調査では、現在または将来、ビルへの入居時に環境性能を考慮すると回答した企業が6割を超え、その理由として、光熱費等のコスト削減、快適性・生産性の向上等、自社の経済利益につながるメリットを期待していることが明らかとなっている。

環境面で持続可能な環境価値の高い（環境不動産）のストックを形成していくためには、その価値が、入居者、デベロッパー、投資家など多様な市場参加者に認識され、市場の中で環境不動産を巡る良好な資金循環が形成されることが重要である。

図表 責任不動産投資に対する投資家の考え方



図表 オフィスビルに入居する企業の意識調査



資料：国土交通省「環境不動産に関する企業の意識調査」（平成22年度）

## 第4節 我が国不動産投資市場の安定した成長の実現に向けた課題と取組

### 1. 不動産投資市場の課題

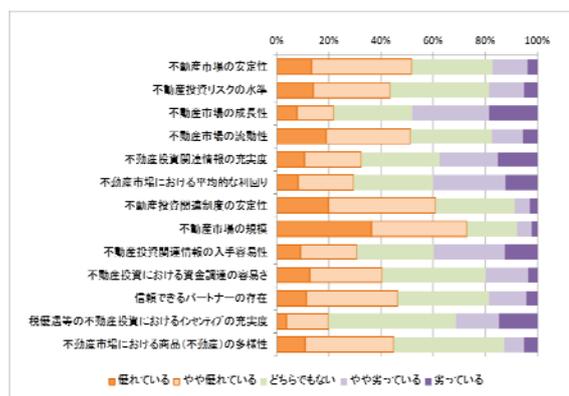
（海外投資家からみた評価）

平成22年度に実施した海外投資家アンケート<sup>2</sup>の結果から日本の市場の現状評価をみると、「不動産市場の規模」については7割近くが、「不動産市場の安定性」や「不動産市場の

<sup>2</sup> 米国・EMEA（欧州、中東、アフリカ）・アジアに拠点を置く海外投資家（年金基金、機関投資家等）を対象に、平成23年1月11日～2月28日に実施。有効回答数は213件。

流動性」、「不動産投資関連制度の安定性」については5割以上が「優れている」、「やや優れている」と回答しているものの、「不動産投資関連情報の充実度」、「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入手容易性」についての評価はあまり高くなく、「市場の成長性」についてはとくに低い評価となっている。

図表 日本の市場に対する現状評価

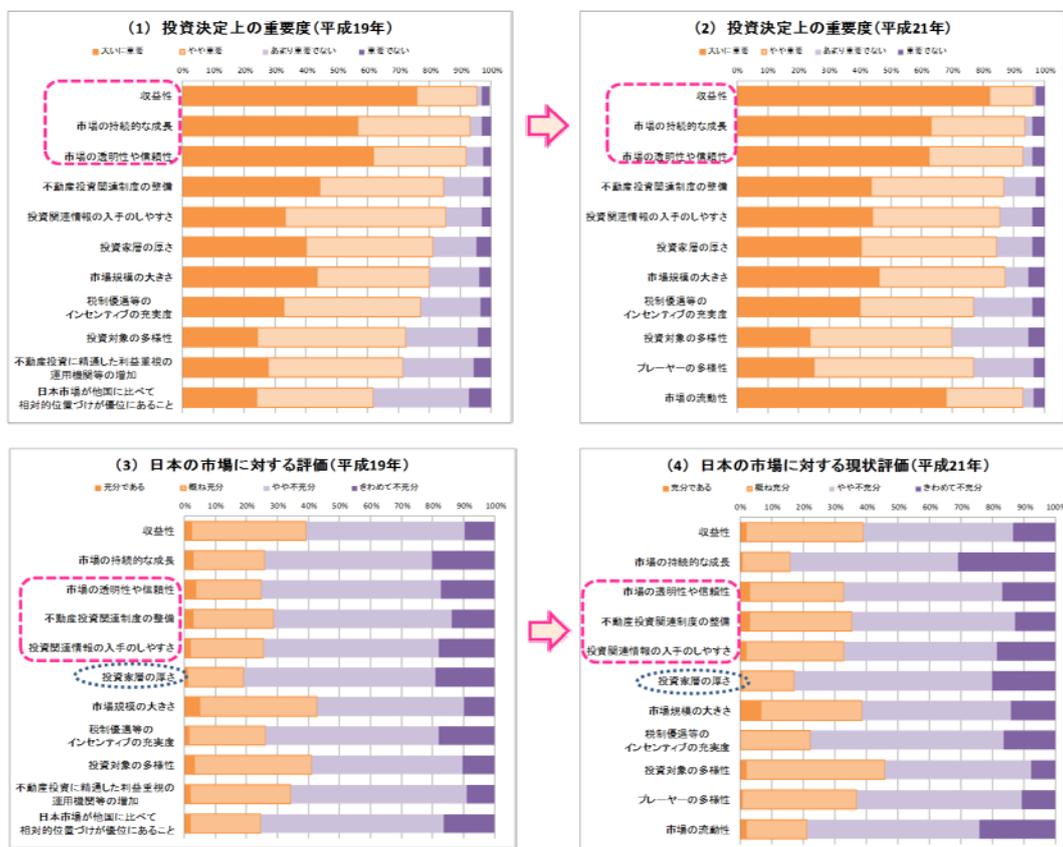


(国内投資家からの評価)

資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」

国土交通省において実施している不動産投資家アンケートの結果から、我が国不動産投資市場の評価についてみると、「投資家層の厚さ」、や「税制優遇等のインセンティブの充実度」については平成19年度、平成21年度の調査においてともに非常に低い評価となっている。一方で、「市場の透明性や信頼性」、「不動産投資関連制度の整備」、「投資関連情報の入手のしやすさ」といった項目はこの3年間で改善している。ただし、どの項目についても、「きわめて不十分」「やや不十分」との回答が「充分」「概ね充分」という回答を上回っており、投資家からの評価が更に改善するよう引き続き必要な取組を進めていく必要があると考えられる。

図表 我が国不動産市場の評価の変化



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

## 2. 安定した成長が期待できる不動産投資市場の実現にむけた取組

我が国の不動産投資市場の活性化、安定した市場の成長のためには、我が国経済自体の持続的な成長に向けた取組に加えて、不動産市場の規模の大きさというメリットを活かしつつ、不動産投資市場の課題となっている情報の充実や厚みのある市場形成に向けて、引き続き取り組んでいくことが重要である。

(不動産投資市場戦略会議)

国土交通大臣の私的諮問機関である不動産投資市場戦略会議は、平成22年12月に、我が国の国内産業構造の転換とアジアの成長を取り込む取組を側面から支援すること等を目的とし、不動産と金融市場を取り巻く課題を、①デット市場の課題、②Jリークの課題、③私募ファンドの課題、④不動産市場固有の課題、⑤税・会計上の課題、⑥不動産投資市場と金融の循環システムの課題とに分けて、それぞれについての具体の対応策を提言している。

(市場への情報提供等に向けた取組)

### ①不動産取引価格情報の提供

国土交通省では、平成17年度から、三大都市圏の政令指定都市を中心に不動産取引価格等の調査を開始し、現在は全国に拡大して実施している。平成18年4月の公表開始から平成23年1月までの提供件数は1,045,986件、Webアクセス数は約1億5千万件（平成22年は約6千7百万件（毎月約550万件））となっている。

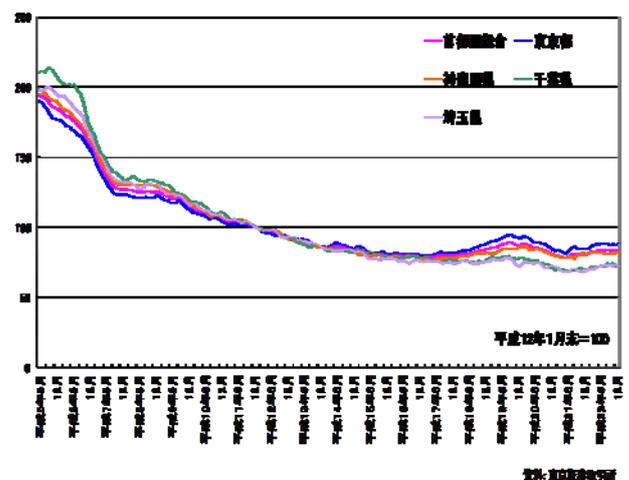
### ②不動産価格指数等の構築

国際機関が進めている不動産価格指数の作成に関する指針（RPPIハンドブック）の作成に向けた動きを受けて、平成22年6月から「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を設置し、関係省庁と連携してRPPIハンドブックに対応した不動産価格指数の作成に取り組んでいる。

平成24年度以降運用体制の整備に着手し、試験運用終了後速やかに本格運用を開始することとしている。

また、東京証券取引所では、本年4月26日から、既存マンション（中古マンション）の価格水準の動向を表した「東証住宅価格指数」の公表を試験的に開始している。

図表 東証住宅価格指数



### ③地価公示情報の提供の充実

地価公示においては、最終的な価格判定までに、全国193の分科会等において鑑定評価員が共同で様々な分析・検討を行っている。平成23年地価公示では、国民への情報提供の充実策の一つとして、特徴的な地価動向が見られた三大都市圏等の13都道府県について、分科会等で検討された価格形成要因（地価に大きな影響を与えた要因）を都道府県毎にとりまとめ、公表を行った。今後、情報提供のさらなる充実を図っていく予定である。

## 第2部 平成22年度土地に関して講じた基本的施策（略）

# 「平成 23 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、統計資料の整備として、5 年毎に実施している「土地基本調査」の予備調査を実施する。

### 第 2 節 国土調査の推進

地籍調査、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とともに、土地利用区分の詳細化等による高度な土地利用情報の整備を引き続き進める。また、地理空間情報の高度な活用や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 24 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 23 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つつ、平成 24 年度以降の試験運用とその後の本格運用に向けて不動産価格指数の作成・検討を進める。

### 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について、モニタリングの対象として新たに財務諸表作成のための不動産鑑定評価を追加し、また、不動産鑑定評価を取り巻く環境の変化等を踏まえ、今後の鑑定評価のあり方を検討する。

### 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、土壌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壌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

市場の透明性の確保、投資家が安心して参加できる市場の構築等を推進し、我が国不動産投資市場の活性化を図るため、新たな不動産証券化手法の整備や、成約価格に基づく住宅価格指数の開発・公表に向けた取組を実施するとともに不動産証券化の実態調査等を行う。

### 第3節 土地税制における対応

平成23年度税制改正においては、不動産投資法人（Jリート）や特定目的会社（SPC）が取得した不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、控除額を不動産の価格の5分の3に相当する額としたうえ、適用期限を2年延長する等の措置を講じる。

## 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「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土」という新しい国土像を実現するための取り組みを推進する。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

エコ住宅の新築又はエコリフォーム（窓の断熱改修、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修等）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住宅版エコポイント制度により、引き続き、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、引き続き、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23年度税制改正においては、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援する「サービス付き高齢者向け住宅」についての所得税、法人

税、不動産取得税及び固定資産税について特例措置等を講じる。

## 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り組みを支援する。

## **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、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とともに、総合特区制度について、制度創設に向けて取り組む。

また、これまで都市再生本部において決定された都市再生特別措置法の活用等民間都市開発投資の促進や、大都市の国際競争力強化や地方都市の再生に向けて、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

既存庁舎の効率的な使用、合同庁舎化の推進等により、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、事業開始前に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

地球温暖化の防止等に資する地域社会の形成を推進するために必要な施策を講じるとともに、改正した土壤汚染対策法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。また、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。

### 第2節 農地の保全と魅力ある農山村づくり

耕作放棄地の発生防止・解消を図るため、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、地域ぐるみで農地を保全する取組への支援等の施策を推進する。

### 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国内で生産された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。また、良好な景観形成の推進等を行う。

## **第9章 東日本大震災の復旧・復興対策**

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の被災地域における一刻も早い本格的な復旧・復興に向けて、適切な土地利用等の観点から各種取組を講じる。