

土地白書のポイント(案)

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。

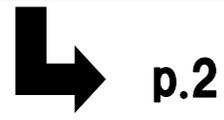
平成24年版土地白書分析テーマ

テーマ1 : 不動産の価値向上と市場の整備【第2章】

- ① 不動産の価値向上の必要性
- ② 不動産投資市場の活性化
- ③ 中古住宅流通市場の活性化

テーマ2 : 東日本大震災後の不動産を巡る状況【第3章】

- ① 東日本大震災による被害
- ② 被災地の不動産市場の動向
- ③ 震災を契機とする不動産に関する意識の変化



p.2



p.3~8



p.9,10

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

土地に関して、政府が

- 平成23年度に講じた基本的施策
- 平成24年度に講じようとする基本的施策

- ・ 土地に関する情報の整備
- ・ 土地の有効利用等の推進 等



p.11

について紹介。

第1章 平成23年度の地価・土地取引等の動向

- 地価の下落率は縮小傾向、企業の土地取引状況の判断に関するDIは横ばい状態。
- 新設住宅着工戸数は前年比でプラスとなったものの、引き続き低水準で推移。
- オフィスビル空室率は多くの地域で改善の傾向。

地価変動率の推移

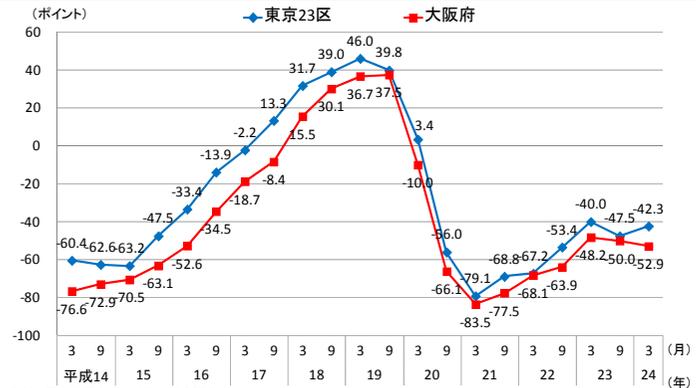
	住宅地					商業地				
	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示
全 国	▲1.3	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	3.8	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1
三大都市圏	4.3	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	10.4	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6
東京圏	5.5	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	12.2	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9
大阪圏	2.7	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	7.2	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7
名古屋圏	2.8	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	8.4	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8
地方圏	▲1.8	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲1.4	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3

資料：国土交通省「地価公示」

注：黄色 前年よりも下落率が縮小・上昇率拡大

青 前年よりも下落率が拡大・上昇率縮小

企業の現在の土地取引状況の判断に関するDI

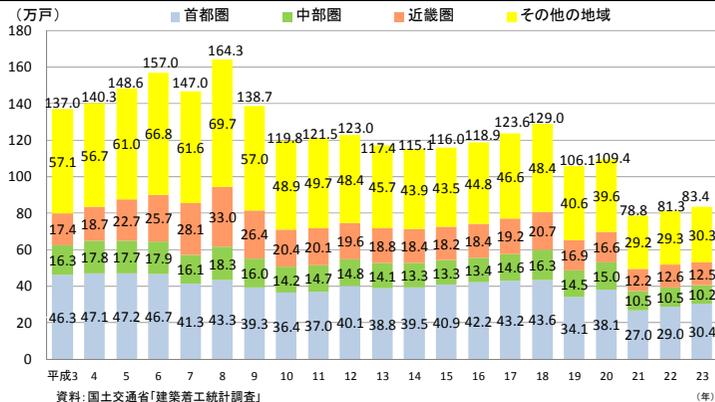


資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「活発」 - 「不活発」

注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。ここでは全有効回答数を母数として集計した。

圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：地域区分は以下のとおり。

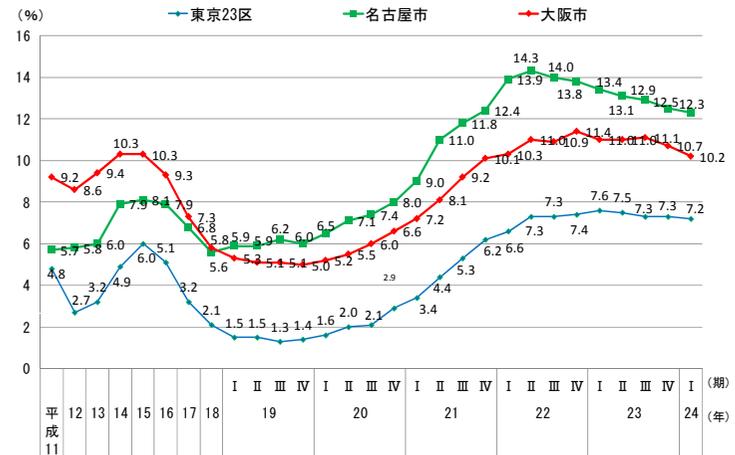
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域：上記以外の地域

オフィスビル空室率の推移

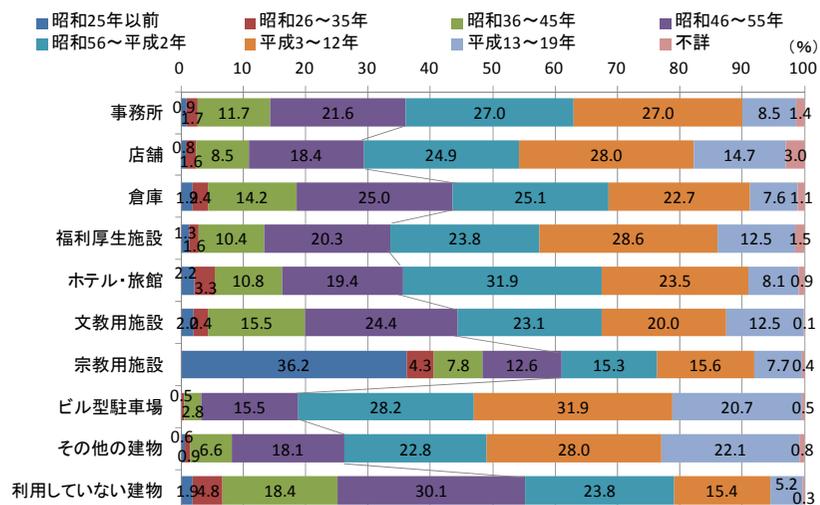


資料：シービーアールイー（株）

第2章 1. 不動産の価値向上の必要性①

➤ 我が国の不動産ストックの状況や、老朽化した不動産に対する投資家等の意識を紹介した上で、不動産の価値向上を図る上で考慮すべき不動産に対するニーズについて説明する。

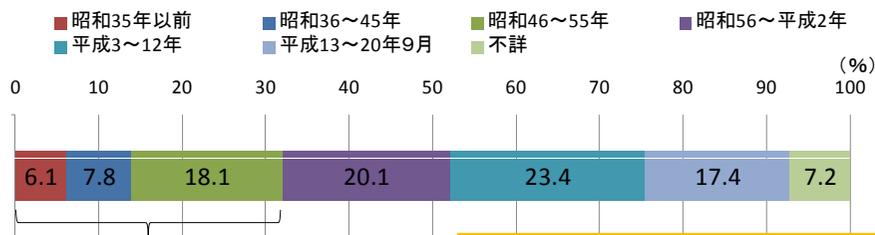
法人所有の建物の建築の時期別ストック量



資料：国土交通省「法人建物調査」（平成20年）

ほとんどの用途において、昭和55年以前に建築された建物が3割以上を占めており、特に「利用していない建物」では半数以上を占める。

住宅の建築の時期別ストック量

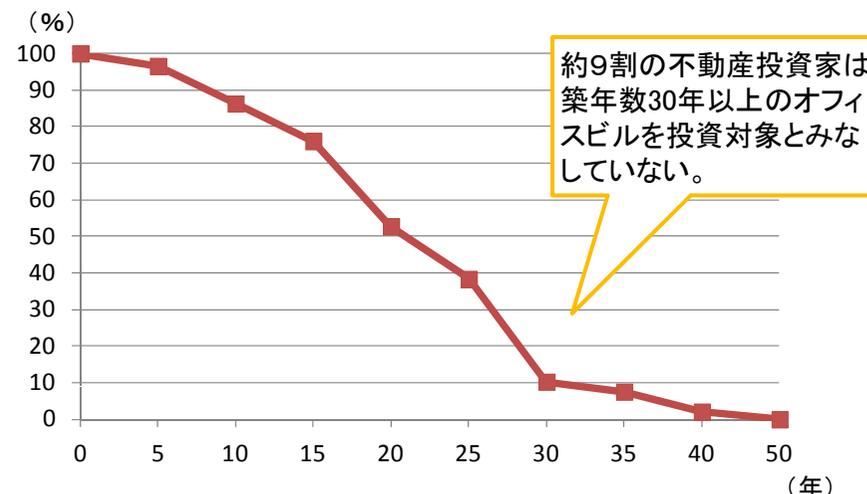


32%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成20年）

住宅についても、昭和55年以前に建築されたものが約3割を占める。

不動産投資における築年数の許容限界

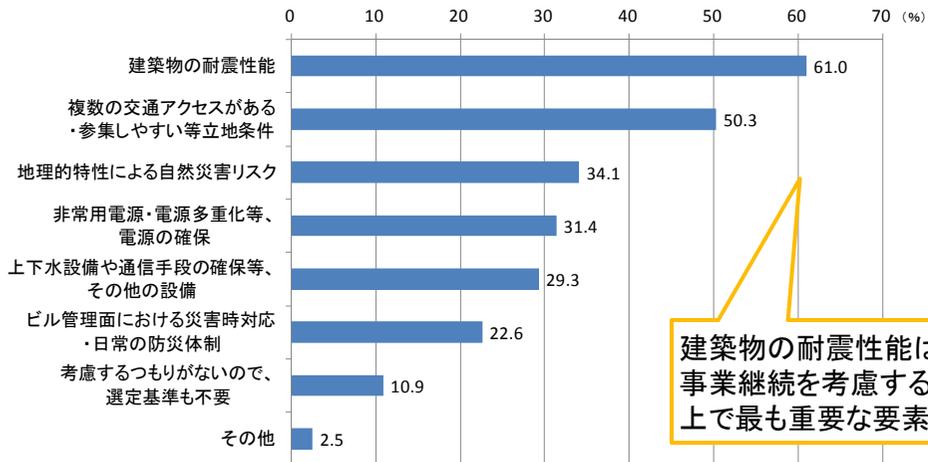


約9割の不動産投資家は築年数30年以上のオフィスビルを投資対象とみなしていない。

資料：国土交通省「不動産流通市場の活性化に向けた実態把握及び課題整理に関する調査」（平成23年度）

➤ 我が国には建築時期が古い不動産が多数存在しており、これらを改修・建替等することにより不動産の価値の向上を進めていくことが必要。

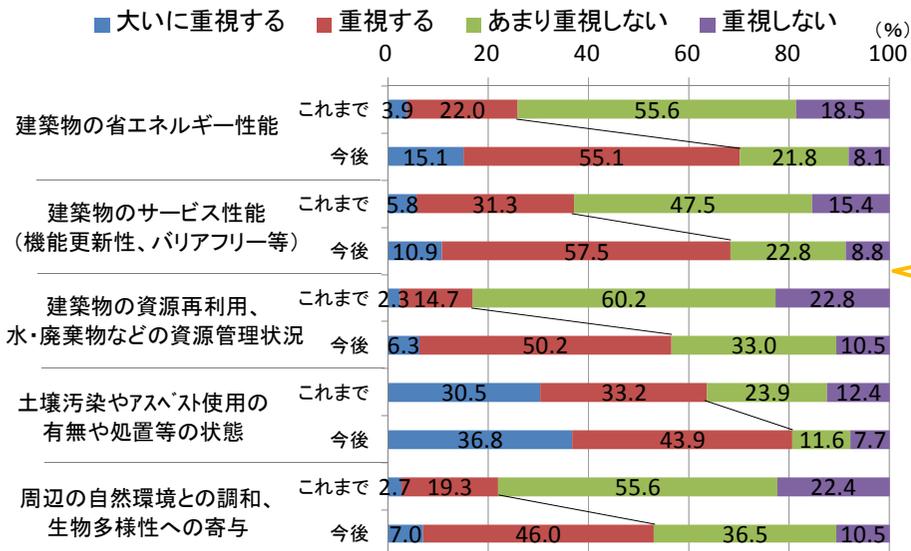
企業が事業継続を考慮した時の不動産の選定基準



建築物の耐震性能は、事業継続を考慮する上で最も重要な要素。

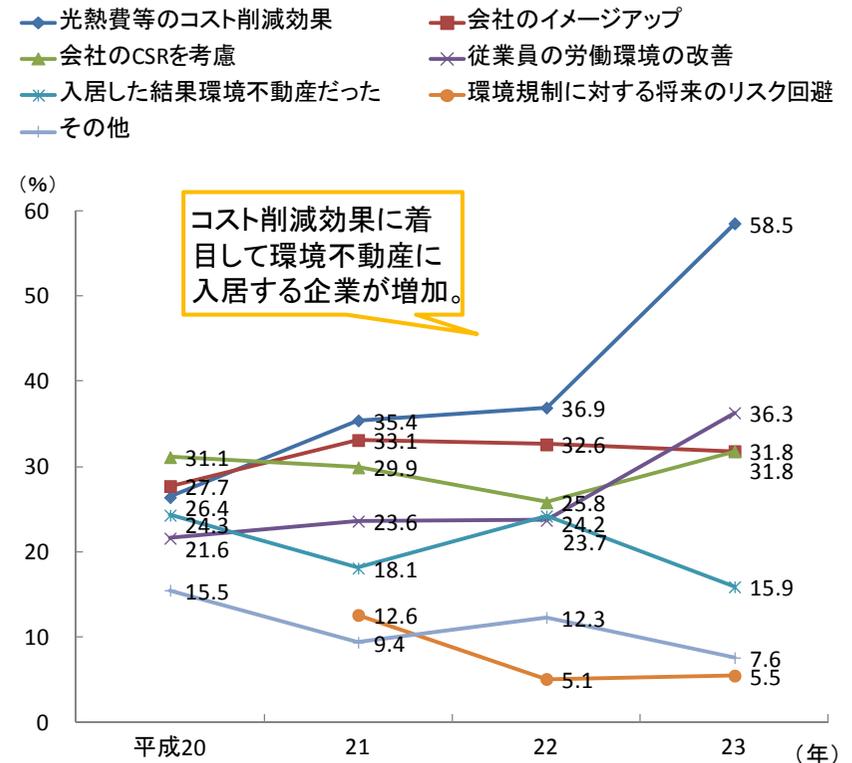
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(平成23年度)

不動産の投融资判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度



資料：国土交通省「国内不動産投資家アンケート調査」(平成23年度)

環境不動産に入居している理由



コスト削減効果に着目して環境不動産に入居する企業が増加。

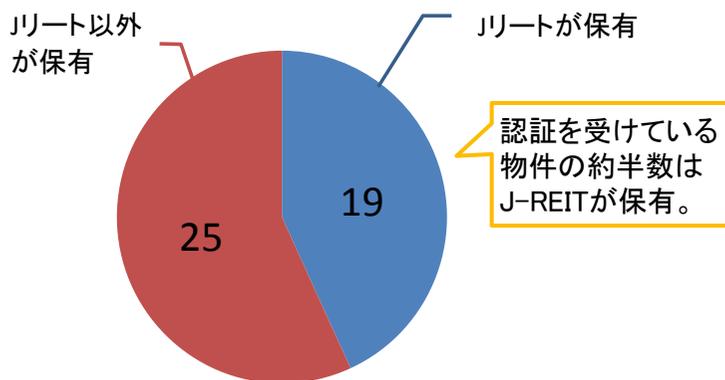
「大いに重視する」「重視する」と答えた者の割合をみると、全項目で「今後」は「これまで」に比べ増加。省エネルギー性能に関しては、約3倍となっている。

➤ 近年、安全・安心や環境の観点から不動産の価値の向上を図ることが求められている。

第2章 2. 不動産投資市場の活性化①

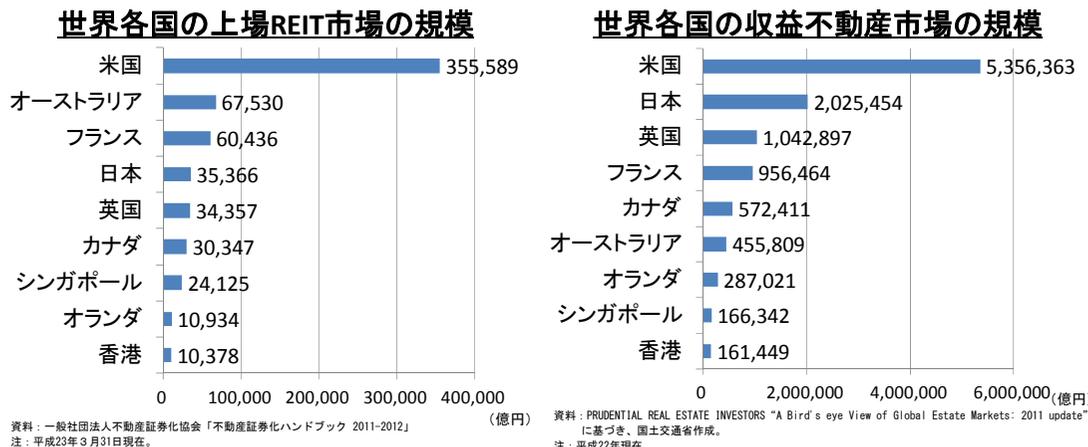
➤ 不動産の価値向上という観点から、不動産投資市場の役割を整理し、不動産投資市場の活性化に向けた課題と取組を紹介する。

DBJグリーンビルディング認証を受けている J-REITの物件数

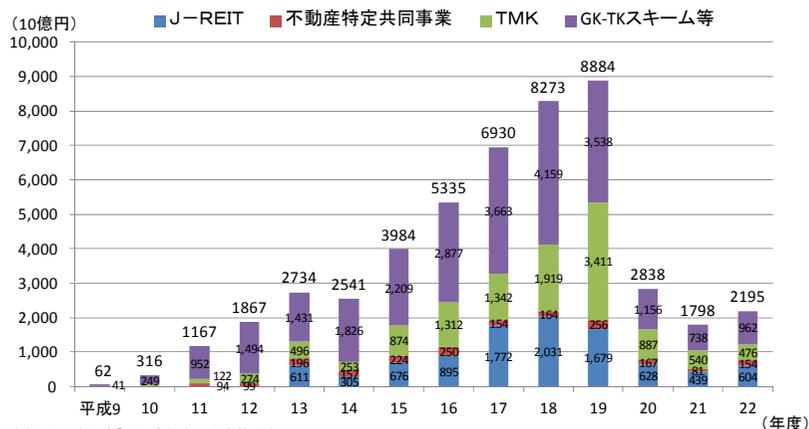


資料：日本政策投資銀行「DBJ Green Building認証制度実績一覧」
注：平成24年4月末現在。

世界各国のREIT市場規模の比較



スキーム別不動産証券化の実績(取得額)の推移



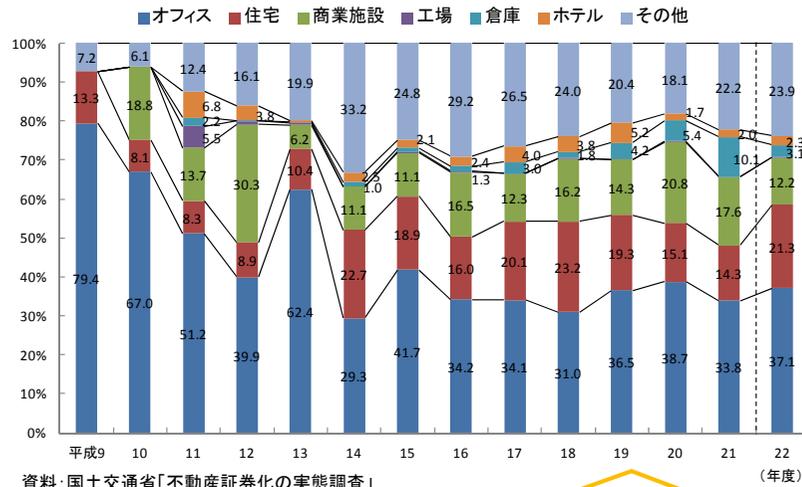
日本の収益不動産市場の規模は、アメリカの約4割であるのに対し、上場REIT市場の規模は、アメリカの約1割。

平成19年度には全体で約9兆円まで拡大したが、リーマンショック以後市場全体が落ち込んでいる。

➤ 不動産投資市場は、不動産市場を牽引する存在。したがって、不動産の価値の向上を図るためには、不動産投資市場の活性化が必要。

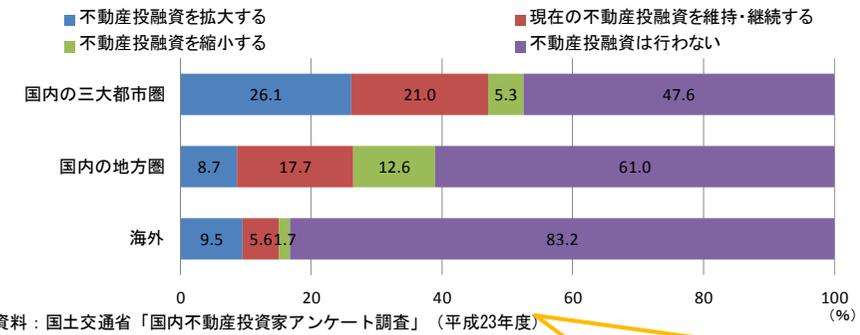
第2章 2. 不動産投資市場の活性化②

用途別不動産証券化実績(取得額)の割合



以前過半を占めていたオフィスの割合は近年30%台で推移している。

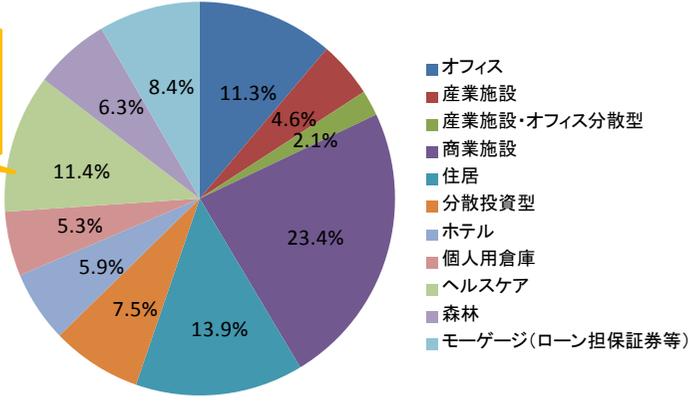
エリア毎の不動産投融資姿勢



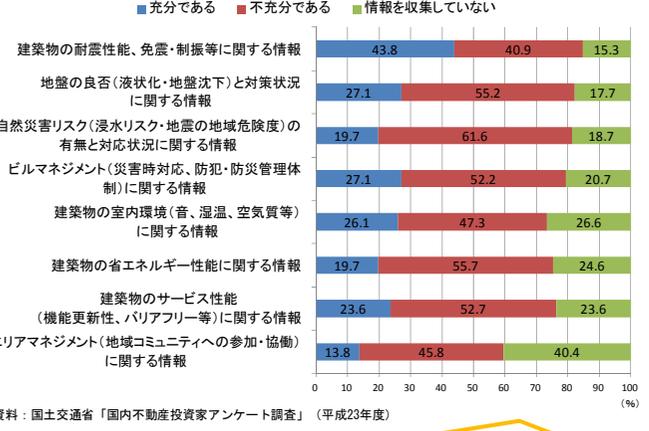
地方圏では、「縮小する」が「拡大する」を上回っている。

アメリカのリートの株式時価総額の用途別割合

アメリカでは、多様な資産が投資対象となっている。



不動産のサステナビリティに関する情報の充実度



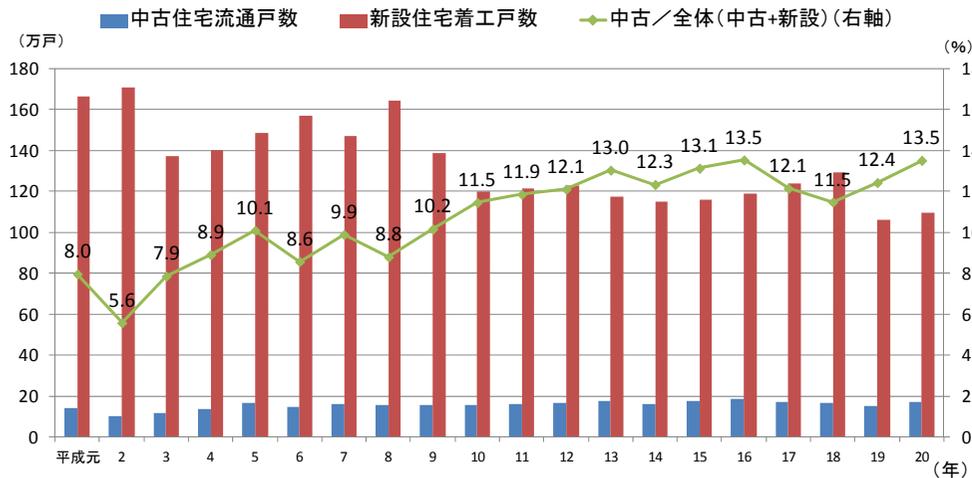
「地盤の情報」「自然災害リスク」「省エネルギー性能」について、「不十分である」との回答が多い。

➤ 不動産投資市場の活性化のためには、不動産の再生に民間資金を振り向ける仕組みを用意すること、投資市場への資金の流入を促進すること、不動産市場の透明性を向上させることが必要。

第2章 3. 中古住宅流通市場の活性化①

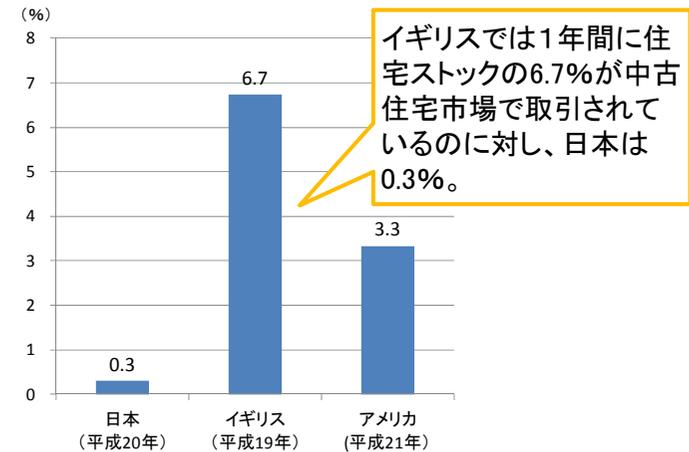
➤ 住宅の価値向上のためには中古住宅流通市場の活性化が必要であることを説明するとともに、中古住宅流通市場の現状や、市場の活性化に向けた課題と取組について説明する。

全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合の推移



資料：総務省「住宅統計調査」(平成5年)、「住宅・土地統計調査」(平成10年、平成15年、平成20年)、国土交通省「建築着工統計調査」
注：中古住宅流通戸数の平成5年、10年、15年、20年の値は、それぞれ1月から9月までの値をもとに推計したものである。

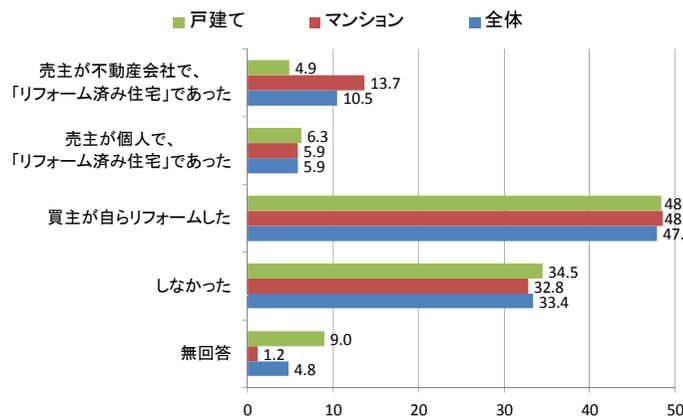
中古住宅流通戸数と住宅ストックの比率の国際比較



イギリスでは1年間に住宅ストックの6.7%が中古住宅市場で取引されているのに対し、日本は0.3%。

資料：日本…総務省「住宅・土地統計調査」
イギリス…The Department for Communities and Local Government
米国…U.S. Department of Housing and Urban Development
NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS

中古住宅購入前後のリフォーム実施状況

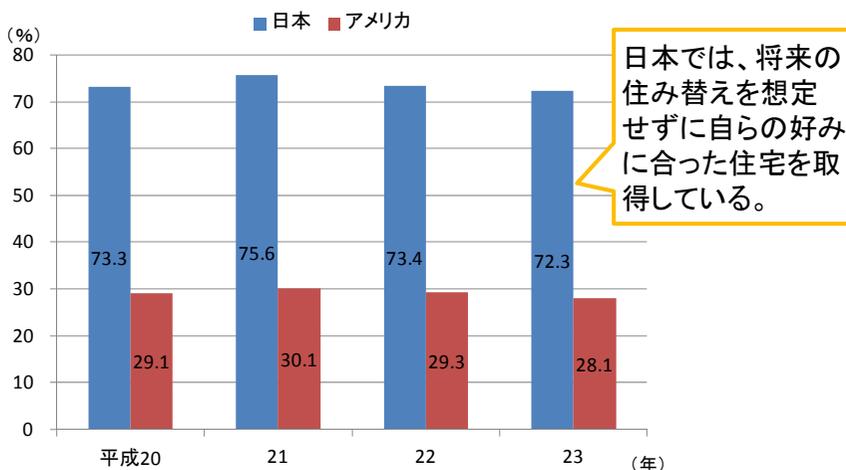


資料：一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」(平成23年度)
注：全体には住宅の建て方不明を含む。

中古住宅購入の前後に、61.8%の物件でリフォームが行われている(売主、買主双方がリフォームを行った重複を除く)。そのなかでも、買主によるリフォームが多い。

➤ 中古住宅流通戸数が全住宅流通量に占める割合は上昇しているが、中古住宅流通市場の規模は欧米と比較すると未だ小さい。
➤ 中古住宅流通市場の活性化の程度とリフォーム投資等の間には密接な関係があるため、今後、資産価値の向上のためには中古住宅流通市場の整備を進めていくことが必要。

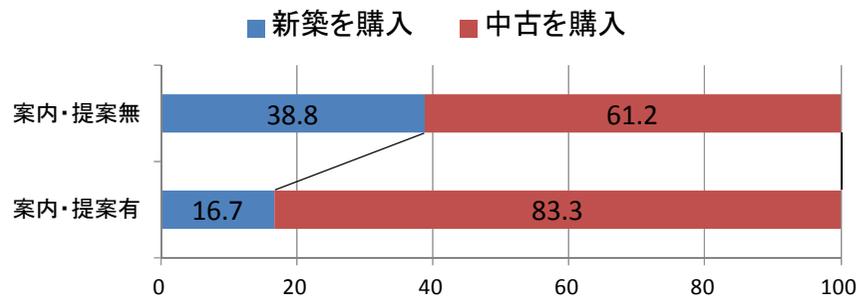
戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合の日米比較



資料：国土交通省「建築着工統計調査」、U.S. Census Bureau「New Residential Construction」

日本では、将来の
住み替えを想定
せずに自らの好み
に合った住宅を取
得している。

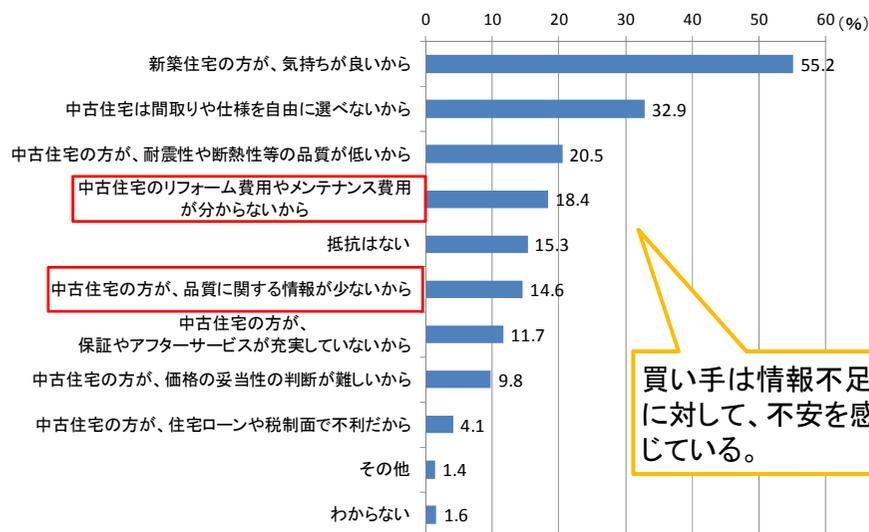
不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無と住宅購入（対中古住宅購入検討者）



資料：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」（平成19年）

中古住宅購入を検討した者のうち、リフォームの案内・提案を受けた者の方が、案内・提案を受けていない者よりも中古住宅を購入している割合が大きい。

中古住宅に抵抗がある理由



買い手は情報不足
に対して、不安を感
じている。

- 中古住宅流通市場の整備に向けた課題として、売り手と買い手の間の情報格差等がある。
- 市場への情報提供のため、不動産の取引価格に関する情報の提供や土地の履歴に関する情報の提供等の取組を行っている。
- 市場の活性化に向けては、仲介業者が適切な情報提供やリフォームの提案等を行うことにより、潜在的なニーズを顕在化させることが重要。

第3章 東日本大震災後の不動産を巡る状況①

➤ 不動産に関する被害の状況や、被災地等における不動産市場の動向（地価の動向、土地取引の動向、住宅市場の動向、オフィス市場の動向など）、震災を契機とした意識の変化について説明。

岩手県、宮城県、福島県の年間の地価変動率の推移

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

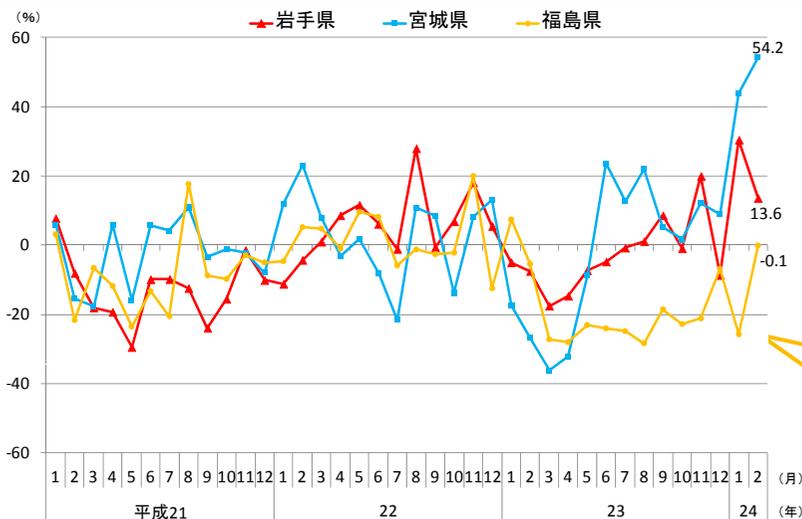
資料：国土交通省「地価公示」

注1： ■ 前年よりも下落率縮小 ■ 前年よりも下落率拡大

注2： 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）

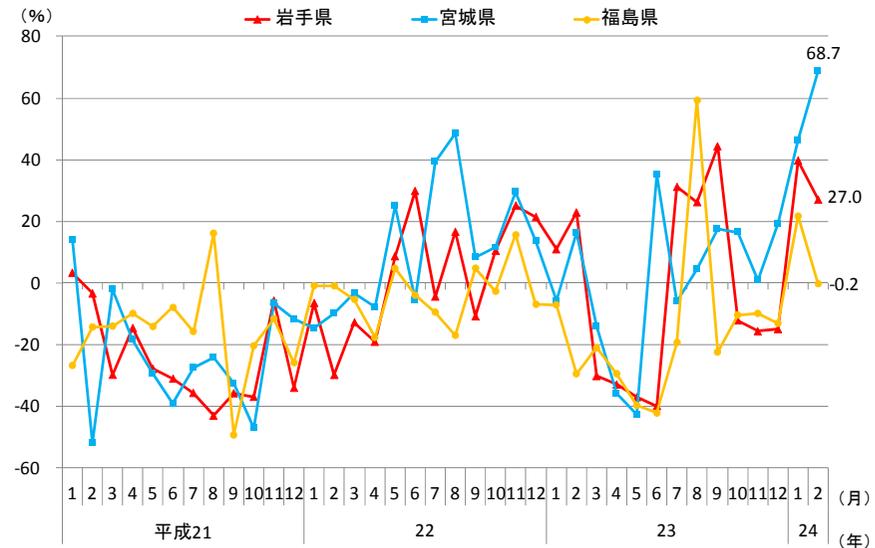
24公示：平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日）

岩手県、宮城県、福島県の土地取引の動向(前年同月比)



資料：法務省「法務統計月報」

岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の推移(前年同月比)



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復した。その後、宮城県では昨年8月以降プラスが続いているが、岩手県、福島県では年末にかけて一時的にマイナスとなった。

岩手県では震災後マイナス幅が拡大したが、昨年8月以降はプラスの月もみられるようになった。宮城県でも震災後マイナス幅が拡大したが、昨年6月以降はプラスとなっている。福島県では震災以降大幅なマイナスとなったが、マイナス幅は縮小傾向にある。

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