

# 「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

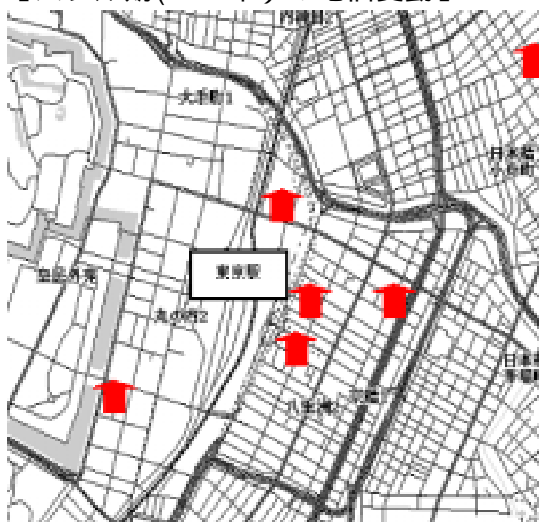
#### 第1節 土地市場の最近の動き

##### 1 実需中心の土地市場における地価の個別化

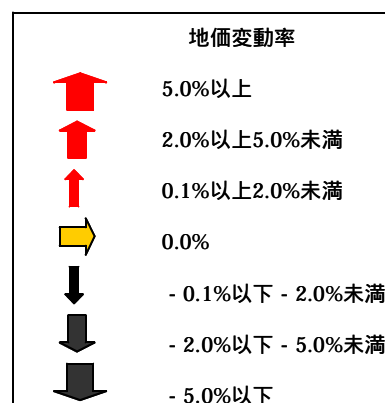
地価が12年連続で下落している中で、土地を所有するだけで将来的に利益が得られるという状況ではなくなっている。土地は、「うまく利用することによってのみ価値が生み出せるものとなってきている」ということを、企業も個人も認識しつつあり、我が国の土地市場は実需中心の市場へと構造的に変化してきている。

また、こうした中で、収益性・利便性の差や個別の地点のおかれた状況により地価の変動状況が異なるという「地価の個別化」の傾向がさらに強まっている。

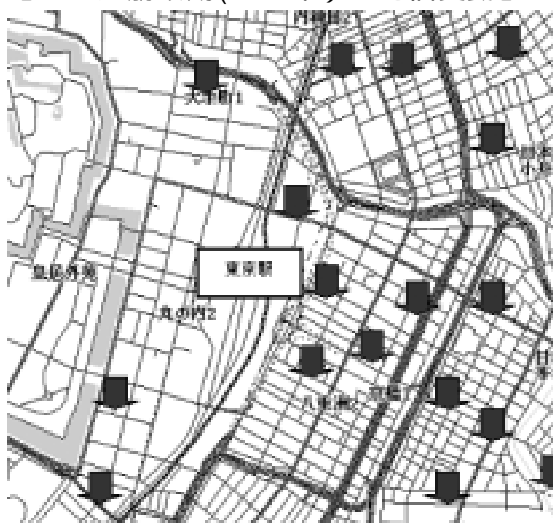
【バブル期(1987年)の地価変動】



【JR東京駅周辺の地価変動】



【バブル崩壊期(1995年)の地価変動】

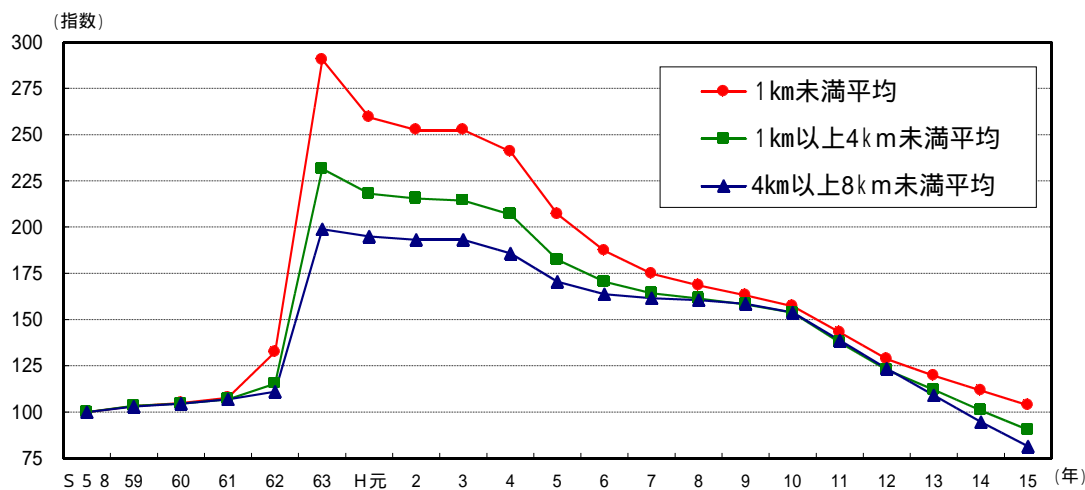


【直近(2003年)の地価変動】



バブル期からの地価の動向をみると、バブル期には、地価全体が高騰する中、地価水準の高い地点ほど大きく上昇し、バブル後には、大きく上昇した地点ほど下落幅が大きかったが、近年では、収益性・利便性の高い地点においては地価の横ばい・上昇もみられるのに対し、それ以外の地点においては大幅な下落が続いている。

八王子における住宅地の駅距離帯別平均価格の推移



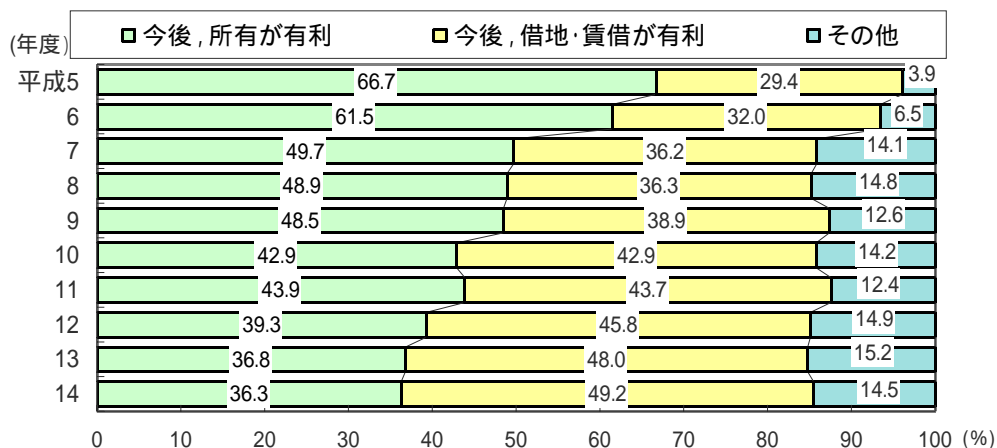
資料：国土交通省「地価公示」による。

## 2 土地取引の動向

### (1) 企業行動の変化

我が国の企業は、長期にわたって土地所有に対する強い志向を有していたが、バブルの崩壊後、地価の下落が続く中で、土地が資産として有利であるという意識が低下し、収益性を重視する方向への変化がみられる。

今後の土地所有の有利性についての意識



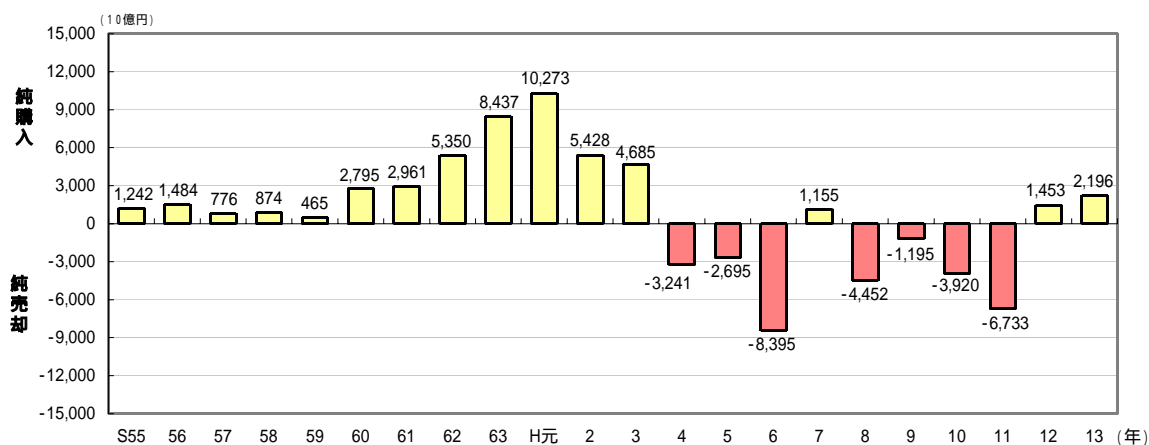
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(平成14年度)による。

地価の下落により、土地を所有している企業にとっては、バランスシートの悪化を招くとともに、土地の担保価値の減少によって資金調達が困難になる。このため、企業は、資本市場から直接資金の提供が受けやすくなるよう、不採算資産の売却を進めたり、土地購入に慎重になる傾向がある。

しかし、一方で、地価の下落は、事業コストの削減や、より良い立地・条件での事業活動の実施が可能となるなど、企業にとってプラスに働く面がある。地価や賃料の下落により、取引の活発化やまちの新陳代謝が促進されることも期待される。

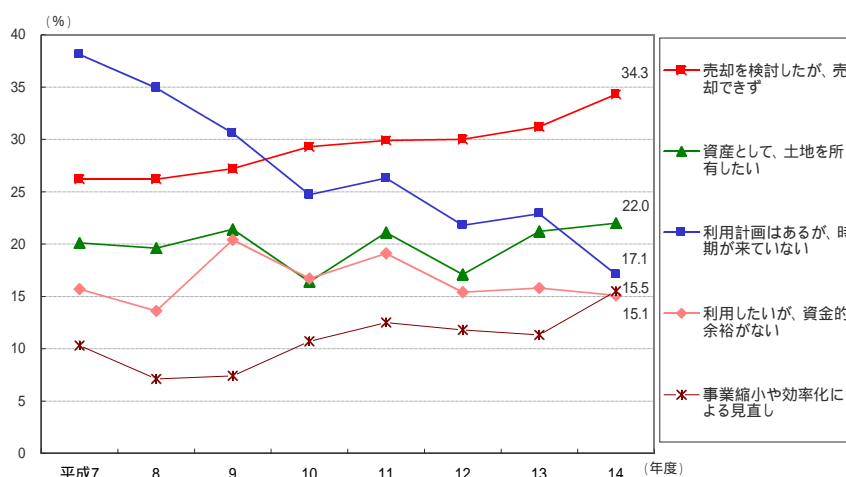
2003年の地価公示では10%近く地価が上昇した地点も出現するなど、収益性が高い土地を対象として取引が活発化していることがうかがえる。国民経済計算における制度部門別土地投資規模を見ると、企業部門で平成12、13年と純購入に転じている。企業による土地の売却が思うように進んでいない状況がみられる一方で、収益性が高い土地を中心に、企業が利用するための土地を購入する動きもうかがえる。

企業部門の土地投資規模（純）の推移



資料：内閣府「国民経済計算年報」（平成15年版）による。  
注1：企業部門の土地投資規模（純）とは、制度部門別資本調達動定の区分のうち金融機関及び非金融法人企業の土地の純購入（純売却）の合計値である。  
注2：平成2年以降は、93SNAを使用。それ以前は、68SNA（平成2年基準価格）を使用。

未利用地となっている理由



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14年度）による。

また、このような土地市場・経済状況の中で、企業は、事業の遂行に当たって、賃借を主とするなど、土地に係るコストをなるべく低く、また、資産価値の変動に係るリスクを小さくして事業収益性を向上させる経営に変化しつつある。このような状況を背景に、オフバランス化してリスクを分散する不動産の証券化や、期間を限定して賃借する定期借地権等の利用が広がりつつあると考えられる。

【土地取引の活性化と土壌汚染問題】

近年、土壌汚染が判明した土地の利用転換が円滑に進まずに放置される事例や、土地の取得後に土壌汚染が発覚し、開発の断念や契約の解除に発展する事例がみられる。土地取引における土壌汚染リスクにどう対処すべきかについての考え方は、汚染の状況や用途によって異なり、企業等においてどのようにリスクマネジメントを行っていくかが模索されている。

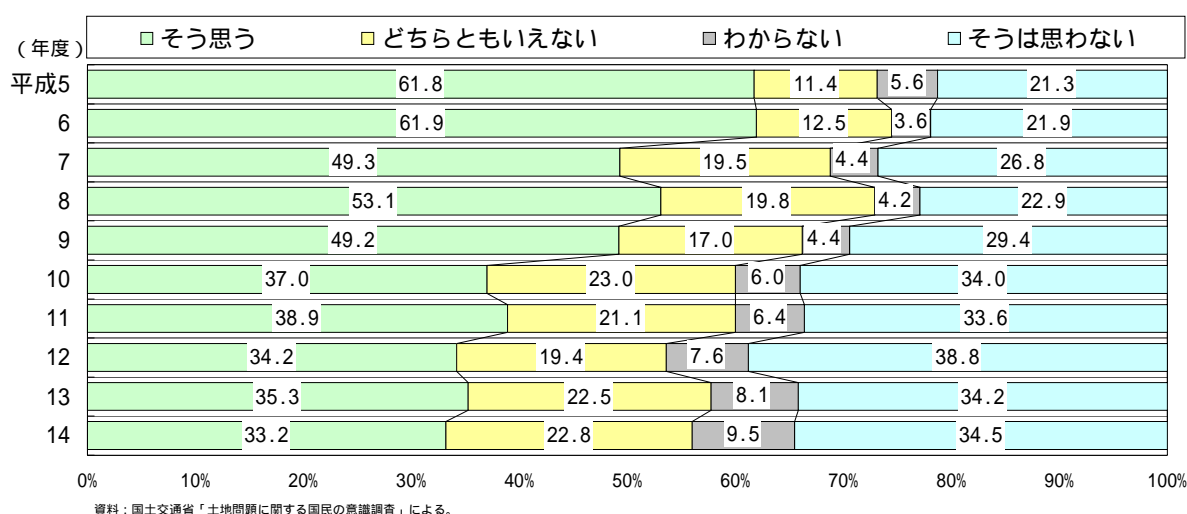
(2) 個人の土地需要

「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考える国民は、ここ10年で減少傾向にあるが、近年はほぼ一定割合で推移している。

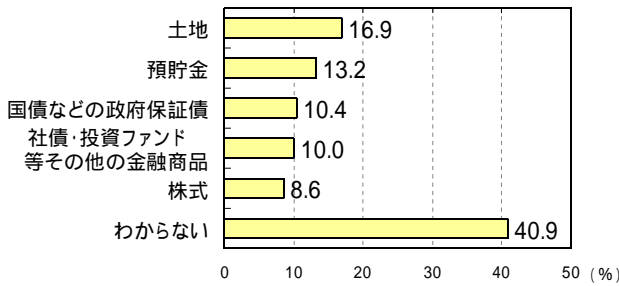
土地と他の資産との比較評価について、「収益性の面で現在最も優れている資産」を尋ねたところ、「わからない」を除くと「土地」が最も高く、「安全性の面で現在最も優れている資産」については、「土地」は「預貯金」に次いで高くなっている。

土地の資産としての絶対的な有利性は失われたが、他の資産との比較では、有利だと考えている人がなお相当数存在することがうかがえる。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

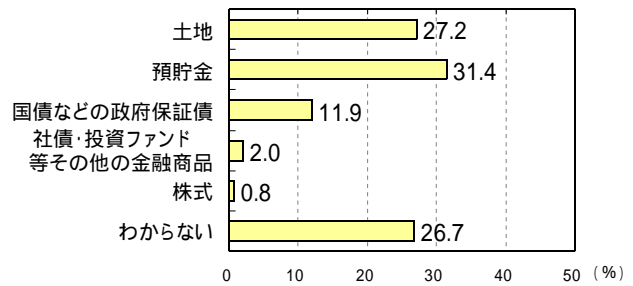


収益性の面で現在最も優れている資産



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成15年1月）による。

安全性の面で現在最も優れている資産

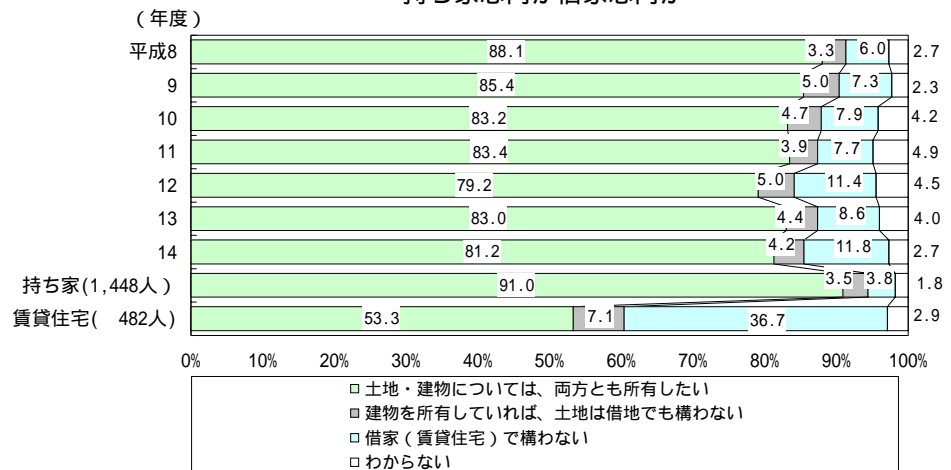


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成15年1月）による。

また、世帯の構成やライフスタイルの多様化に応じて、住宅選択や住み替え志向が高まっている。住宅については、持家志向が約8割を占めるものの、借家で構わないと答える割合は増加する傾向にあり、現在賃貸住宅に居住している者でみると、36.7%が借家で構わないと回答している。

また、賃貸志向の理由では、金銭的理由が減少傾向にある一方、住み替え志向は増加傾向にあることがうかがえる。

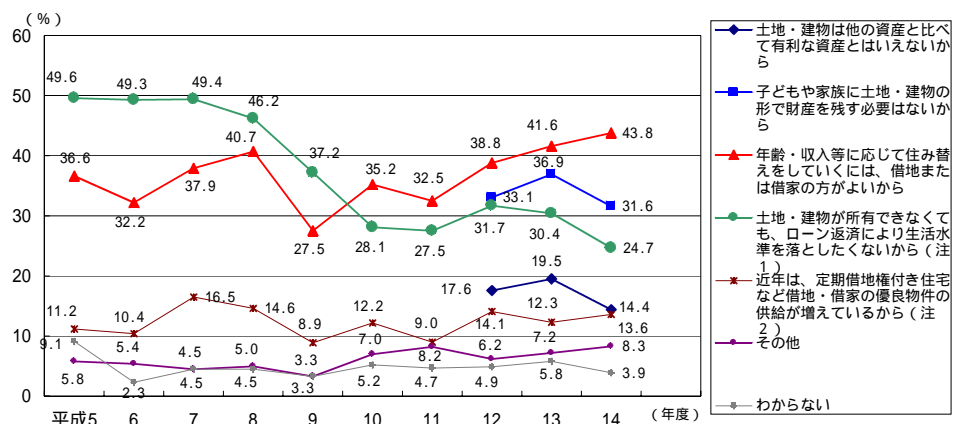
持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」による。

少子・高齢化、世帯構成の変化など社会の成熟化に伴い、人々の住まい方に対する考えも変化しており、ライフステージに応じた住み替えができるよう賃貸住宅市場や中古住宅市場を活性化していくことが重要である。

借地・借家志向の理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」による。  
 注1：平成11年度までは「ローン返済により生活水準を落とさたくないから」と聞いた。  
 注2：平成11年度までは「近年は、定期借地権付き住宅など借地の優良物件の供給が増えているから」と聞いた。