

「平成16年度土地に関する動向」

第1部 土地に関する動向

第1章 社会経済の変化と適正な土地利用のための課題

地価は、全国平均で14年連続して下落しているが、東京圏では、東京都区部を中心として下げ止まりの傾向が一層強まりながらより広がりを見せ、また、大阪圏・名古屋圏、札幌市・福岡市でも下げ止まりの傾向が広がりを見せ始めた。中でも、三大都市圏においては、都心その他の一部地域で地価動向の変化が鮮明になった。また、土地市場を取り巻く我が国の社会経済状況は、近年、構造的に大きく変化しつつある。

このような状況の中、土地市場は、収益性や利便性が重視され「利用価値に応じて価格形成がなされる」という市場メカニズムが適正に発揮される市場へと構造的な変化が進展しつつあるとともに、景観や環境に配慮した土地利用の動きが広まるなど、我が国の社会経済の成熟化にあわせ、土地をめぐる状況が変化しつつある。

第1節 土地市場における構造変化の進展

我が国の土地市場は、社会経済の変化に対応して、構造変化が進展しつつある。具体的には、長期にわたって市場参加者の意識に存在してきた「土地神話」が崩壊し、上場企業を中心に所有資産の見直しが行われるなど、土地の所有と利用の分離が進む一方、不動産証券化市場が拡大し、不動産投資における資金調達手法が多様化するとともに、新たな市場が生まれ、収益性や利便性が重視され「利用価値に応じて価格形成がなされる」という市場へと変化しつつある。

1 土地市場を取り巻く社会経済状況の構造変化

土地市場の構造変化の背景として、土地市場を取り巻く社会経済状況が構造的に変化している。

【社会経済の構造変化】

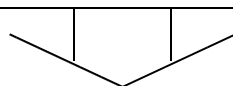
人口構造の変化（少子・高齢化の進展）

産業構造の変化（第2次産業 第3次産業へ）

企業経営を取り巻く状況の変化（減損会計の導入、直接金融へのシフト）

定期借地権、不動産証券化などの多様な利活用形態の整備

国際化の進展（最適立地、海外投資資金の流入、都市間競争）



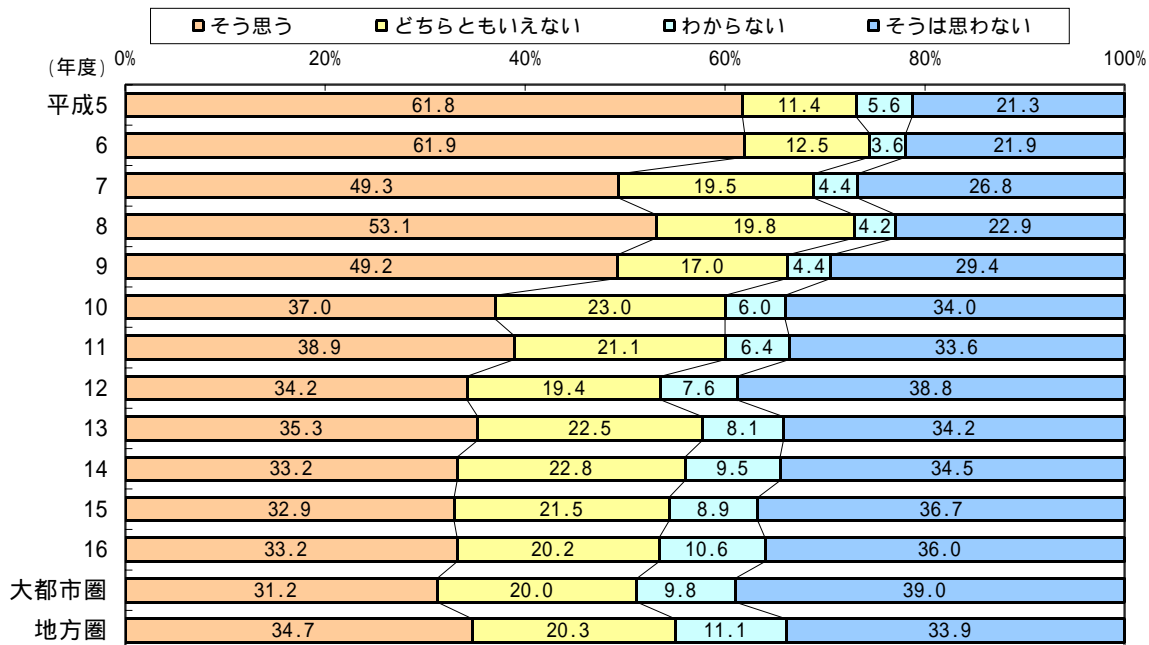
国民・企業の土地に対する意識及び土地等の所有・利用状況の変化

2 国民・企業の土地に対する意識の変化

(国民の意識)

土地を他の資産に比べ有利と考える国民の割合が大きく減少し、近年は横ばいで推移しており、国民意識の変化が定着していることがうかがえる。

図表 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か（国民）

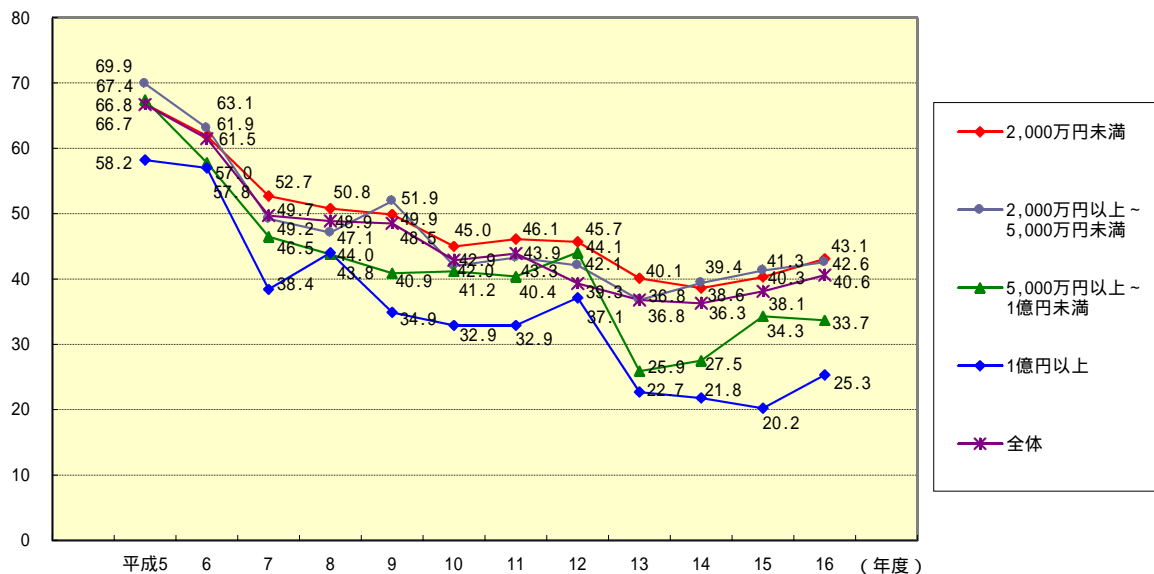


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(企業の意識)

企業についても、所有の有利性についての意識が変化しているが、資本金規模による意識の差がみられる。これは、資金調達手法等の違いによるものと考えられる。

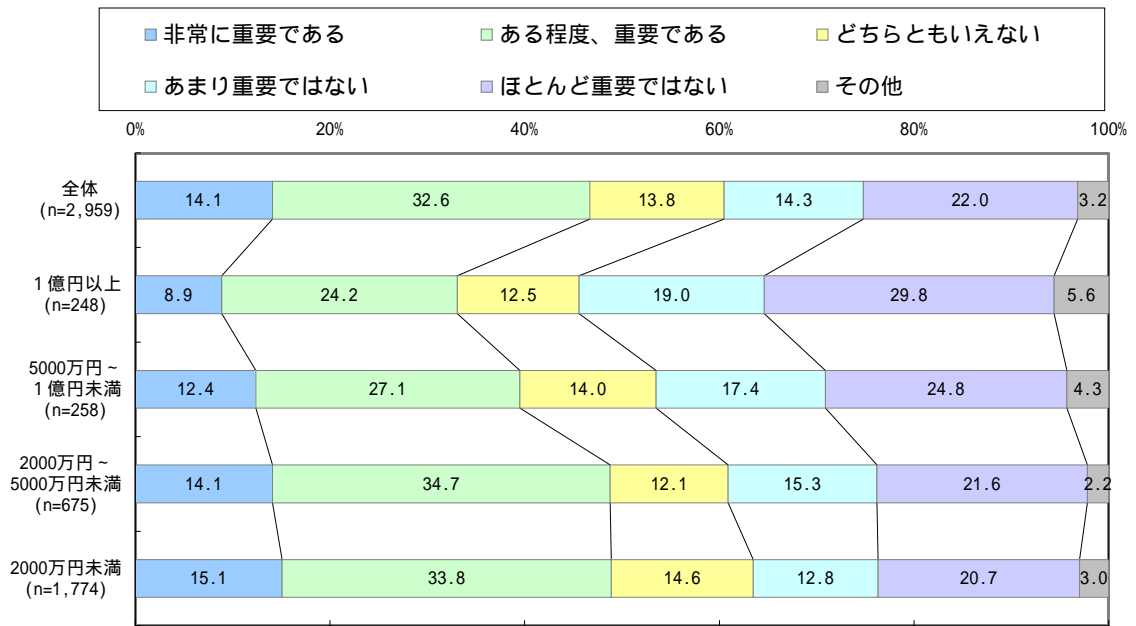
図表 資本金規模別「今後、(土地・建物の)所有が有利」と回答した割合



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」

注：質問では、「土地・建物の利用に関し、今後、「所有」と「借地・賃借」のどちらが有利か」を聞いた。

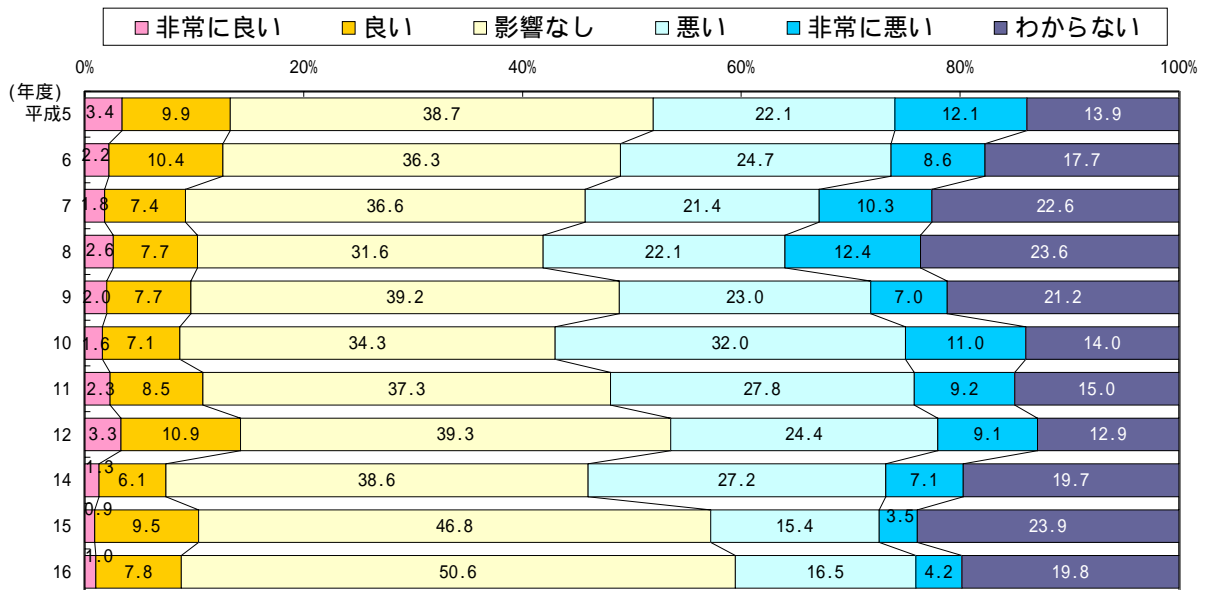
図表 資金調達における土地所有の重要性(資本金規模別)



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17年1月)
注：全体には資本金不詳を含むため、総数は一致しない。

また、「現在の地価が事業活動に及ぼす影響」について、近年、「影響なし」との回答が増加している。企業の財務体質の改善、所有資産の見直しの進展などを反映して、地価動向に左右されない企業経営構造に変化しつつあることが意識面からもうかがえる。

図表 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・利用状況に関する企業行動調査」

3 国民・企業の土地等の所有・利用状況の変化

～「土地基本調査」でみる変化～

平成15年に国土交通省が実施した「土地基本調査」によると、国民・企業の土地等の所有・利用状況にも変化がみられ、これまでの行動が変化しつつある。また、この動きは、社会経済の構造変化に対応したものである。

(企業)

上場企業を中心に所有する資産の見直し（オフバランス化、所有と利用の分離）が進展している。

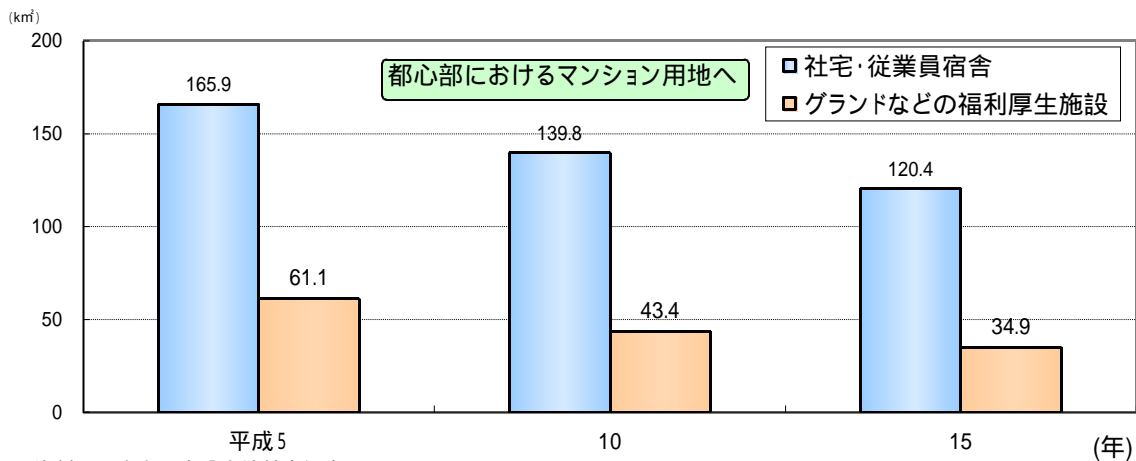
特に、収益性の低い寮・社宅、グラウンドなどの処分が進展している。

土地所有面積が、製造業で減少する一方、サービス業等において増加するなど、産業構造の変化に対応した動きがみられる。

さらには、バブル期に取得した土地の処分が進む一方、景気回復や企業の財務体質の改善等を背景として、近年、土地取得面積の増加がみられる。

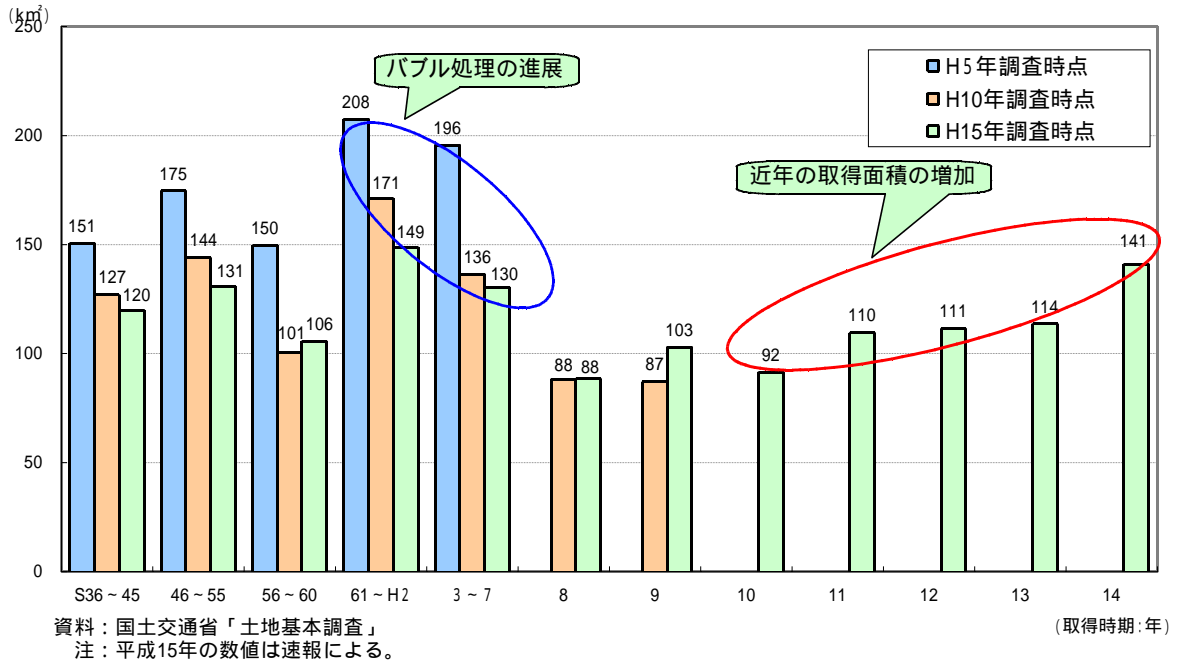
一方、法人の所有する空き地や資材置場などの低・未利用地が増加しており、市場において利用価値の低い土地については、処分が進んでいないことが考えられる。

図表 法人が所有する社宅・従業員宿舎、グラウンドの面積の推移



資料：国土交通省「土地基本調査」
注：平成15年の数値は速報による。

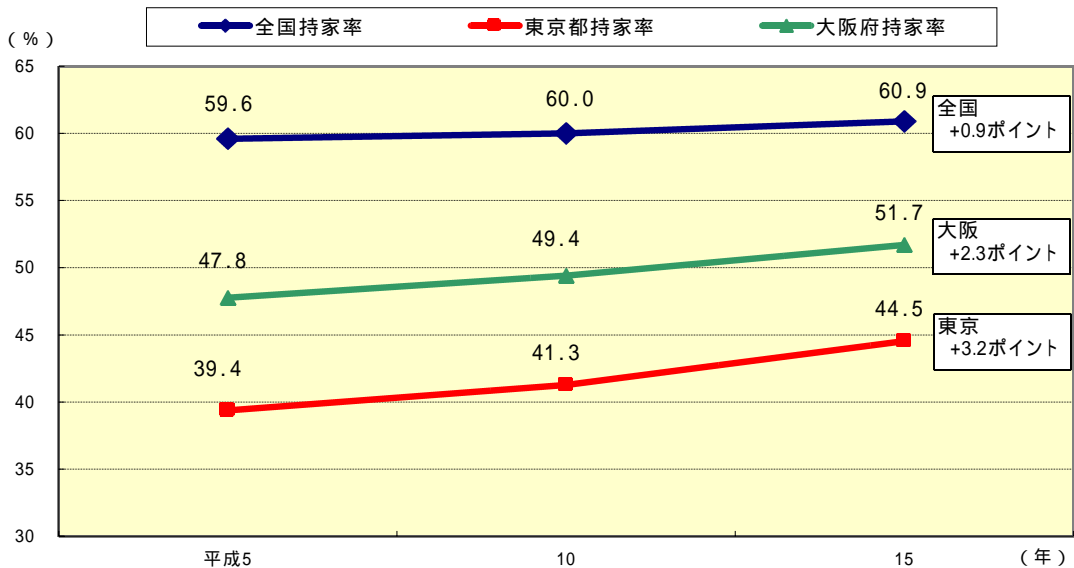
図表 取得時期別の宅地などの面積



(国民)

また、都心部を中心に企業による土地の放出が行われ、それらの土地の多くがマンション用地等へ転換したことを背景に、東京、大阪などの大都市部で持家世帯率が上昇している。

図表 持家世帯率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(多様な利活用形態による土地の利用)

定期借地権制度や不動産証券化に関する諸制度の整備は、土地の所有と利用の分離を容易にし、土地の所有・賃借の選択、さらには証券化の活用などを通じて、多様なニーズに対応することにより、新たな土地需要を喚起していると考えられる。

また、最近では、借地を利用した工場立地や開発型証券化を利用した大規模小売店の出店などがみられる。

【事例】事業用借地権を利用した発電所跡地への工場誘致～関西電力尼崎第3発電所跡地～

関西電力は、平成13年に廃止された尼崎第3発電所の跡地に、松下電器産業と東レの合弁会社によるPDP（プラズマディスプレイパネル）工場を誘致した。20年の事業用借地権を採用することで、初期投資の軽減が可能になっている。当該事例は、工場立地における定期借地権の利用、既存インフラの活用などの点で注目される。



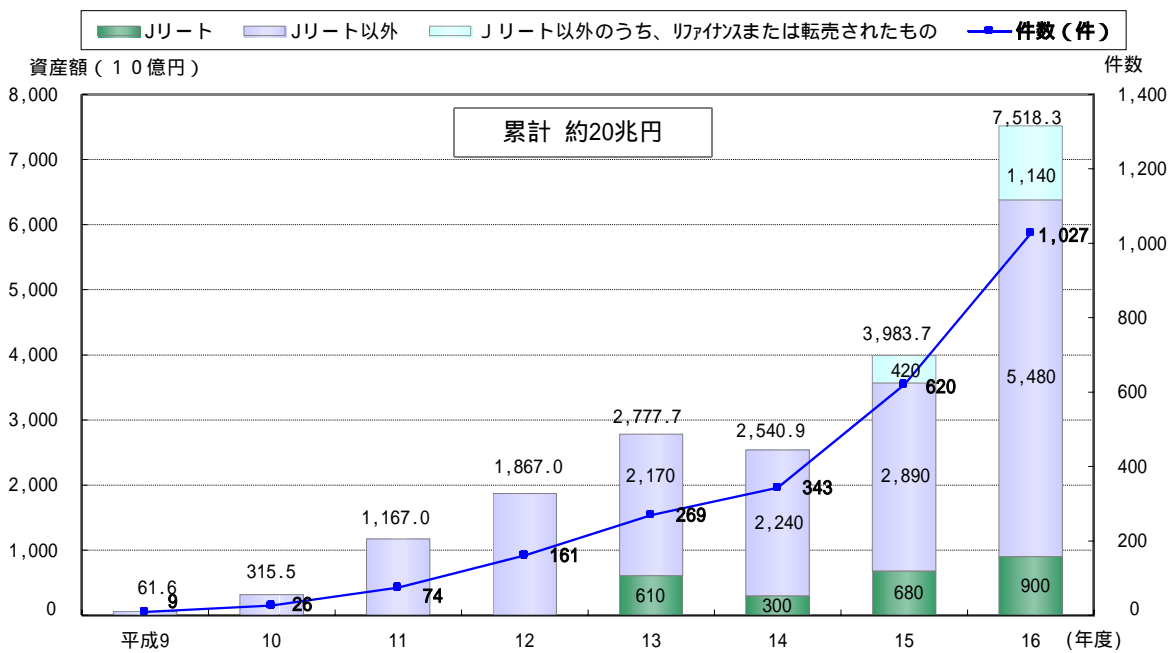
4 不動産証券化市場の拡大～不動産投資市場の形成～

不動産証券化市場は、企業による保有資産のオフバランス化の推進などを背景に拡大を続けている。海外資金や国内機関投資家等の運用資金の受け皿として、不動産投資へのニーズが高まっていることも背景にある。

(不動産証券化市場)

国土交通省の調べによると、平成16年度において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7兆5千億円であり、その額は、年々増加している。また、平成16年度までの累計は約20兆円となっている。

図表 不動産証券化の実績の推移



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

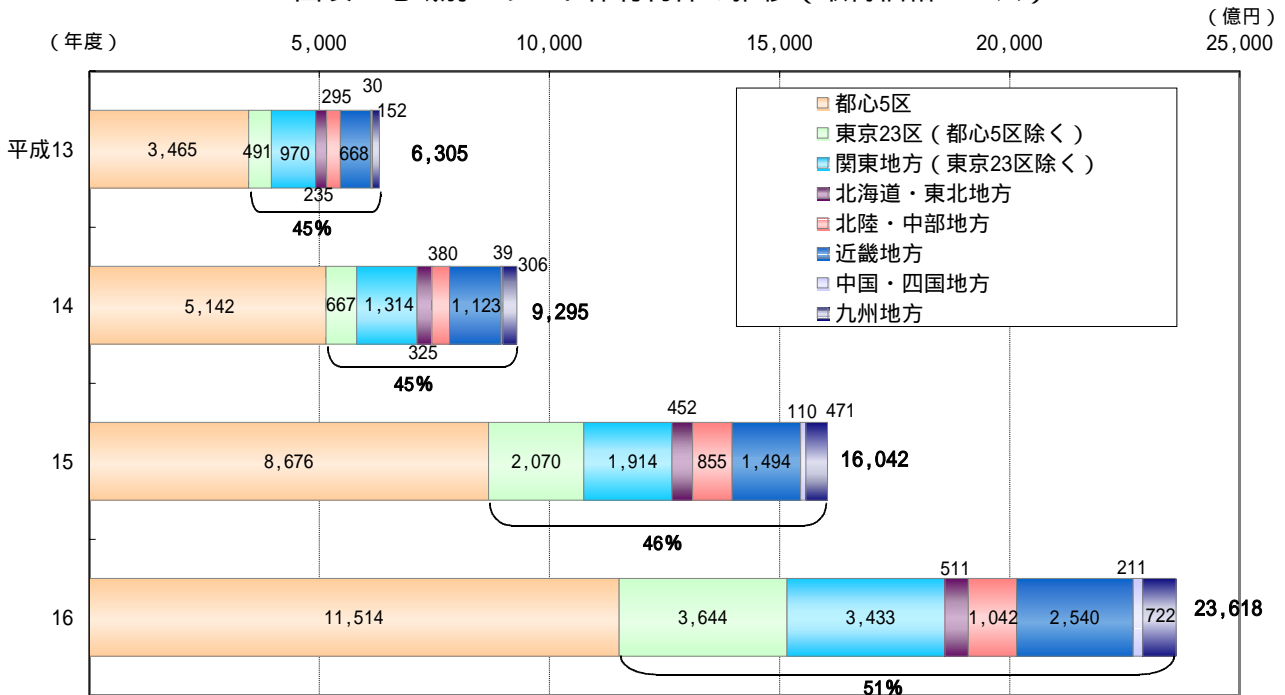
注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

(Jリートによる物件取得の拡大)

Jリートによるオフィスビルなどの物件取得が急速に拡大しており、平成16年度末における、保有物件の総額は2兆4千億円(取得価格ベース)となっている。また、投資地域についても、都心5区以外の地域にも広がり分散しつつある。

図表 地域別Jリート保有物件の推移（取得価格ベース）

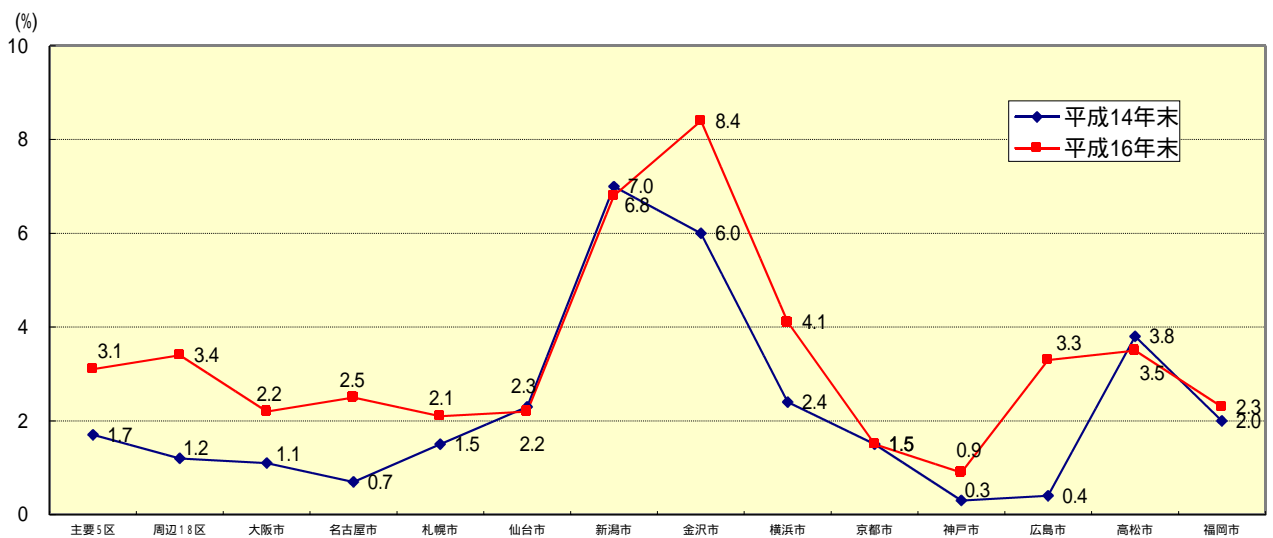


資料：国土交通省「不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

不動産証券化市場の拡大は、既存ストックの改善、取引の活性化、情報開示による透明性の向上などの側面において、不動産市場に影響を与えている。

また、Jリートによる物件取得の進展により、各主要都市における賃貸オフィスビルストックに占めるJリート所有物件の占める構成比については、主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）以外の地域においても概ね上昇している。

図表 各主要都市における賃貸オフィスビルストックに占めるJリートの構成比



資料：国土交通省「不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

注1：構成比 = (各地区におけるJリート所有オフィスビル賃貸可能面積) / (各地区におけるオフィスビル貸室総面積)

注2：Jリート公表資料及び(株)生駒データサービスシステム「不動産白書」より作成。