

【講演録 3 1】

「平成7年度土地白書について」

国土庁土地局土地情報課長
益本圭太郎

土地白書と言われるものは、正式には、土地基本法によって国会に報告することになっており、7年度の状況と8年度に土地政策として何をしようとしているか、この両方を合わせたものです。

土地白書のポイントは4点ございます。1点目は、土地有効利用の必要性、2点目は、土地市場の構造的変化の分析、3点目は、今後の土地政策、そして4点目が、阪神・淡路大震災と土地政策です。

そこでまず最初のポイントの、土地の有効利用の必要性についてお話致します。国土庁は、ここ3、4年毎年、3,000名の方々に対し「土地問題に関する国民の意識調査」というアンケートを行っています。今年は1月に実施しました。その結果で、現在の地価の下落や横這いの好ましい点は何かということについては、「家賃や住宅の購入費の負担が軽くなる」とか、「土地に対する税負担が軽くなる」ということです。好ましくない点については「土地やマンションの資産価値が下がる」、あるいは「地価動向が景気に悪い影響を与える」ということが多い。一方で、「特にない」というのが、割合としては去年から今年にかけてはかなり減っている状況です。

地価が下落あるいは横這いになっていることへの評価では、7年度調査と6年度調査を比べると、「非常に好ましい」と「好ましい」がだいたい6割強を占めております。「一概に言えない」というのが平成6年の場合18.4%あったのが11.6%、「あまり好ましくない」、あるいは「全く好ましくない」の割合が、前回12%程度であったものが今回は18%となっています。以然として地価の下落傾向を歓迎する方向があると共に、一方で「一概には言えない」と考えていた方が、どちらかというところ「好ましくない」というほうに振れたという見方もできるかと思えます。

地価動向に対する希望については、「大きく下落」と「少し下落」は平成7年の調査では43.2%でした。平成6年度調査は59%でしたので、約16ポイント落ちています。一方で、「現状水準」が25.8%から33.8%になるとともに、「上昇」についても若干割合が増えているということから、国民は現在の地価下落は歓迎しているけれど、中・長期的にはどちらかというところ安定方向を目指しているという受け取り方をしております。

次に8大都市の企業約9,000社に対してアンケート調査したのですが、経営に与える外部環境の変化で何がいちばん大きかったかということでは、景気の低迷がいちばん大きく、地価の下落は4番目です。そこで、地価下落による影響はどの程度かということについては、「よい影響」というのは、10%弱。「非常に悪い影響」あるいは「悪い影響」が30%程度。一方で、「影響なし」とか「わからない」というのがむしろ割合が多くなっていて、企業経営に地価の影響は直接にはあまりないという感じがしております。

「地価下落が企業の事業活動に与えた悪い影響」ということでは、「景気・業績が悪化した」、「資産価値が減少した」、「資金調達が困難になった」という内容の回答が多くなっております。一方で「良い影響」としては、「地代等が軽減された」、「事業展開が有利になった」といったことが挙げられております。

次に「今後の地価の動向に対する希望」についてですが、7年度調査では下落希望が26.8%、現行水準が44.8%、上昇希望が25.2%ということで、現行水準の割合が最も多いですが、下落と上昇がほぼ拮抗するような状況になっております。これも昨年の調査と比べると、40.3%、39.4%と、下落と現行水準とが同じような割合であったのが、このように変わりました。

国民あるいは企業の意識では、国民・企業ともに地価の安定ないしは上昇を望む割合が増加しています。しかし国民においては以然として地価の下落を望む割合が高く、企業等もいろいろな声があり、現在土地市場においては、地価動向に関してさまざまな希望が錯綜している状況にあります。大まかな傾向としては、安定を望むということが言えるのかもしれませんが、なかなか読み難いという状況と思います。

このように地価の上昇が望めない時期になると、土地のキャピタルゲインに依存することができなくなります。土地の利用価値に注目せざるを得ない状況となって、同一敷地当りからその収益を増加させるべく、土地の高度利用を図ることが重要となります。このような土地の高度利用は、同一敷地当たりの床面積の供給増につながり、床面積当たりの地価は低下して、国民水準の向上、あるいは企業の価格競争力の向上に資するということが考えられます。

次に有効利用をめぐる動きです。まず1つは、なぜ土地が有効利用されていないのか、もっと有効利用されるようなことを考えるべきではないかということで、土地が未利用な理由について企業にアンケート調査しました。企業のアンケート調査に「未利用がある」という答えが24.3%ありましたが、その企業からは、「利用計画はあるが、時期の未到来」、「売却を検討したが売却に至っていない」、「事業の採算見込みが立たない」、「土地を資産として所有していきたい」という回答がありました。この中で、特に「売却」という行為は、土地を要らなくなった人から土地を利用しようとする人に移る行為ですから、これがうまくいかないと土地の有効利用は進まないわけです。これがどうしてうまく行かないのかということ、同じ関係図で見ているわけです。

なぜうまく行かないのかということは、売る方の希望売却価格より、相手が希望する購入価格が低いというのが大きな割合を占めております。

一方で、購入する方々の理由としては、やはりまだ地価が高いということもありますが、「立地、あるいは規模で適当な土地が見当たらない」、「資金的な余裕がない」といった回答がありました。こういうことから、もっと土地取引がうまくいくように、ミスマッチがないようにしなければいけないのではないのでしょうか。

次に、東京都区部の住宅地、商業地の土地取引件数の推移ですが、平成4年から5、6年にかけて、取引件数自体は増えています。どこで増えたかということ、住宅地で増えています。この住宅地のほうも、分譲マンションの売買が活発化していることによるようですが、これは基本的には物件価格が下がったこと、あるいは低金利であることが原因のようです。

そういうことから、取引がないと有効利用は進まず、有効利用をするためには土地取引の実現が必要だということで、「価格ギャップの縮小や低金利等を通じた資金調達能力の増大」、「魅力ある物件供給」などが今後重要であると言っているわけです。

有効利用をめぐる動きの2番目は平成7年9月の経済対策で、これには土地の有効利用策の促進等が盛り込まれました。その中では、公共用地の取得ということが言われました。そのほかには、「その他の対策の効果」という部分に、低未利用地有効利用促進対策実施、あるいは民間都市開発推進機構による土地の取得の推進といったものが盛り込まれたわけです。

有効利用をめぐる動きの3番目としては、「新たな土地活用手法の整備」ということです。平成7年4月から施行された不動産特定事業法による、不動産特定共同事業、そして平成4年にすでに制度化されている、定期借地権方式です。

第4としては、「不良債権担保不動産の有効利用」で、バブル崩壊の過程で金融機関の不良債権問題が発生して、この早期処理が、我が国の緊急の課題になっております。これをどう利用するかということで、共同債権買取機構を活用した取組み、金融機関の担保不動産の一般の流動化が進められること等により、不良債権の処理が進められ、金融システムの安定が図られるとともに、土地の有効利用が進んでいくことが期待されます。とにかく流動化を進めることが必要だということです。

また、5番目に土地有効利用の推進ということでは、まちづくりの観点からも土地有効利用が必要だということです。ご存じのとおり、バブル崩壊の過程で、低未利用地が多数発生し、住宅や都市整備の種地が細分化されるという問題があります。細分化の問題は、都心8区の状況では、低未利用地の規模別件数、100㎡未満が43%、100～200㎡が26%、200～300㎡で11%。300㎡というと約100坪になりますが、それ未満の土地でだいたい80%くらいを占める状況になっております。

今後望ましい経済社会の実現の観点から検討すべき問題は、高齢化の面からは福祉施設等が必要となり、一方、少子化という面からは、児童福祉施設がだんだん要らな

くなってくる。その振替え等についても対応する必要があるし、職住近接の都市構造の実現が望まれ、阪神・淡路大震災等から考えると、災害に強いまちづくりを進めなければいけないということ。また、産業構造の転換で、企業が海外へ進出し、工場跡地が発生していること。そういう状況に対応するためにも、まちづくりを進めていかなければならず、いろいろな問題に対しての対応も早急に求められるということです。

そこで、まちづくりに対して、国民の方々がどう考えているかというアンケートでは、「開発するなら周辺の地主と協力して付加価値の高いまちづくりをすべきか」という問いに対しては、「そう思う」という方が4分の3いらっしゃいました。このような土地所有者の意識もあるということで、土地基本法の基本理念の1つである「所有から利用へ」を実現するためにも、国民・企業の土地に関する意識を、所有することに価値があるものから、利用して初めて価値のあるものへと変えていくとともに、望ましい土地利用を積極的かつ計画的に打ち出すことが必要であると白書で言っているわけです。

次にポイントの2番目、土地市場の構造的な変化の兆しという部分です。ここでは4つの項目があり、その第1は、人口・世帯構造の変化です。この中には3つの内容があって、1番目は「人口減少社会の到来」で、ちょっと中長期のものになりますが、21世紀初頭から2025年頃にかけて、人口が減ることから、土地、住宅需要は総じて横這い、もしくは弱まっていくのではないかと考えられます。

2番目は、「人口の社会移動の変化」で、大都市と地方を比べて社会移動を示すものです。東京圏の人口が、平成6年に初めてマイナス、流出超になりました。この傾向は7年でも若干幅は小さくなっているようですが、同じ傾向は続いているようです。そのように、いままで大都市圏に流入して、住宅事情、あるいはそれに伴う需要によって土地の需要が起こってきましたが、大都市圏については、今までのような需要はないということで、「大都市圏における住宅・土地の需要圧力は弱まっていくものと考えられる」と見ております。

3番目は、潜在的持ち家取得可能性の増加ということです。これは少子化現象等で子供が少なく、親の家をそのままもらえば済み、土地を新たに取得する必要はないということになって、潜在的な持ち家取得可能性の高さを背景に、住宅・土地取得需要が減少する可能性があるということです。それで人口・世帯構造の変化、社会移動の変化等に伴って、住宅需要は減少し、公共部門を含めた土地需要全体も減少することが予想されるということです。

構造変化の第2点は、「グローバル化の進展」で、工業製品の輸入が非常に増えてきているということです。国内生産自体は、90年の100と比べても少なくなっていますが、輸入が非常に増えているということから、国内で作らずに海外で製品を作って輸入しているということが言えると思います。そうすると、それに必要な生産設備は必要なくなるので、工場用地需要の減少を招くということにつながり、

一方で、生産機能の海外移転の動きが活発化しているということです。農業については、農林水産省で農産物の需要と生産の長期見通しを発表していますが、それによると農地面積も20～30万ヘクタールの減少と見通されています。

構造変化の第3点は、「含み益依存経営」といった企業行動・意識の変化ということです。土地の含み益に頼る経営というのが経営の主流であったと言われていたのですが、その含み益依存経営の特性の第1は、「所有土地の担保価値の上昇を生かした資金調達の実現」。第2は「含み資産を背景とした積極的な設備投資の実現」。第3は「経営不調の場合の土地の売却による含み益実現化による安定経営の実現」、こういったことでありました。

これがどう変わったかということ、第1にバブルの崩壊などによって地価が常に上昇するという考え方が過去のものになったということ。第2に、いま安定成長の下では設備投資を飛躍的に増大させるということがないので、大量の資金を必要としないということ。あるいは銀行等についても、土地を担保とした融資以外に、知的財産権を担保とした融資もありますし、また資金調達の道も、資本市場を通じた資金調達もあります。そういうことから、融資上の担保価値に着目した土地使用は徐々にではあるが減少していく可能性があると言えます。また第3には、株主の感覚ですが、株主処遇は、次第に株価や配当を重視する姿勢を強めています。こういうことから、不要不急の土地の取得の非許容などの経営が求められると考えられます。

そこで企業にアンケートを行い、「含み経営を改めていく必要はあるか」とお伺いしたところ、57.1%の企業の方は「そう思う」という回答をいただいております。企業の基本的な経営体質の変化が本格化していくことも予想されるころであり、それは企業による土地需要の変化を通じて、我が国の土地市場に大きな変化をもたらす可能性があるということです。

今後の市場の変化の第4点目については、国民の土地資産意識の変化ということです。これも国民のアンケートで、「土地は貯金や株式などに比べて有利な資産であるか」ということを聞いたところ、「そうだ」と言う方が、昨年調査まではだいたい6割いらっしゃって、あまり変化はありませんでした。地価の下落期にもあまり変化はありませんでした。ただ今年はどういうわけか10ポイント以上下がり、また来年調査した場合、どのようになるか何とも言えませんが、少なくとも今時点で大きな変化があったのではないかと思います。ただ、数字としては10ポイント変わったのですが、本格的に変わったかどうかというのは、なかなか難しいところで、「そう思う」と言った方と、「有利ではない」、あるいは「どちらとも言えない」という方にそれぞれ内訳を聞いてみると、土地の特性というものが1つ表れていて、「土地はとにかくなならない」と、みんな思っているし、あるいは「土地はやはり生活や生産には有用だ。やはり融資の元となる」という考えの方も多くいらっしゃいますので、この変化がどういう意味を持つのか、難しい面はあります。そして資産面で、安全性、流動性、収益性といった観点から有利だと思う人と、有

利でないと思う人たちについてその内訳を見てみると、例えば安全性を見ると、有利とは思わない人は、安全性からいって預貯金のほうが非常に優れていると考えているようですが、資産としては土地のほうが有利だと思う人も、やはり預金がいちばん安全だと思っていられるようで、この辺がどうリンクするのかわからないし、流動性からみると、やはり預貯金がいちばんいいと、土地のほうが有利と思う人も答えています。その辺の差が若干あるのが、収益性で、これはやはり土地がいちばん収益性が高いという点では符合するのですが、有利な資産と思わない人は、預貯金が収益性としていちばん有利だということです。

いずれにせよ、初めての大きな変化であることは間違いございません。ただし、今後、今回の結果が現下の経済情勢にもとづく一時的なものかなど、国民意識の動向を引き続き注意していかなければいけないということですが、やはり土地ほど有利な資産はないという意識は、次第に弱まっていく方向にあると考えられます。

土地市場の見通しについては、社会情勢の変化による土地市場の構造的な変化がすでに生じているか、バブルの崩壊、正常化の過程と重なり合っている見にくいものとなっているが、基本的には徐々に本格的に発現する方向に向かっていくものと考えられます。そうした場合、土地市場においては供給等が進む中で、かつてほど大きな需要関係は見られず、次第にゆとりある需給関係が形成されていくのではないかとということです。

次に、第3のポイントとなる「土地政策の今後の課題」という部分に入ります。土地をめぐる動向と今後の政策運営の基本ですが、「今回の地価の高騰、下落を通じて、ともすれば地価自体に社会的関心が向けられがちであり、また土地政策としても地価の抑制に対応を追われてきた嫌いがあるが、適正かつ合理的な土地利用の確保は、土地の利用価値に相応した適正な地価水準の実現、地価の安定と並んで重要な土地政策の目標である。また地価と土地利用は独立した政策課題ではなく、適正かつ合理的な土地利用が確保されることにより、土地の需給関係が正常化し、適正な地価形成に資するものである。」と白書で言っていることは、土地政策としては地価対策と有効利用、利用対策ということが必要ですが、強いて言えば有効利用の方をうまくやれば地価のほうも安定するという感じもしますが、両方とも重要である。ただ、これまでは地価が急騰したことから、そちらに目を奪われてきて、有効利用対策のほうは二の次になってしまったということ述べています。

地価自体を見ると安定してきていますし、地価の動向は今後市場の中で調整されていくという段階になっていると考えられます。そういうことから、土地の有効利用に政策努力を集中していく素地は整いつつあり、そこで現在、適正かつ合理的な土地利用実現に向けて腰を据えて取り組む時期であり、またその好機でもあり、土地の計画的利用の推進、有効利用促進のための施策をこれまで以上に強力に実施していくことが重要であるということ、土地白書で述べているわけです。

そこで、その内容の1つとして、土地の計画的利用の推進に向けて、まず計画的な

利用をしなければいけない。その際に留意事項として、必要な土地利用転換を、言葉で言うだけではなく、ちゃんと土地利用計画に盛り込んで、計画に沿った利用をすることが必要ではないだろうかということ、国民のニーズも高度、多様化しているということで、それを盛り込んだ土地利用計画をつくることが必要になります。

土地利用計画というのは、まちづくりの基本となるので、住民の自主的、かつ主体的な参加が必要です。

もう1つは有効利用の推進に向けて、土地の供給側に対し、需給緩和期に対応するような意識行動の変化を促すということ、需給緩和下での土地の有効利用が促進されるような施策を的確に講じていくことが必要である。このことから、土地の計画的利用の推進策、土地の有効利用の促進策をさらに拡大推進していくことが求められており、それらを総合体系的に講じていくことが重要であるということです。これについては、現在土地政策審議会で議論をいただいておりますので、それを待って土地政策を行っていかねばならないと考えております。

白書の要点の4番は、「阪神・淡路大震災と土地問題」です。先ず住宅市場の問題がありますが、震災以降、被災地における住宅着工戸数は増加傾向にあり、被災地の住宅需要は堅調であるということが言えると思います。特にマンションでは、共同住宅の着工に占める貸家の比率が増加しているということがあります。これは短期的に賃貸住宅に居住した被災者、あるいは戸建住宅とか分譲マンションが壊れて、当面賃貸に入ろうとしている人が多いからと考えていますが、完全に志向が変わったのかどうかはわかりません。次に分譲住宅について、一戸建てとマンションとを比べると、大きな変化は見られません。

震災ではご存じのとおり、一戸建ての場合は割と壊れた所が多くて、マンションは割と堅固であったということもあり、マンションは壊れると借金しか残らないけれど、一戸建ては土地が残ることがあるために変化があったのかと見ると、なかなかそういう様には見ることができないと思います。

一方でオフィス市場のほうは、震災直後の入居率は92%程度でしたが、震災があってビルが倒れたために、平成7年の6月には入居率が97%という水準にきました。しかし、その後ビルが補修されたりして、昨年12月時点では再び95%を下回ったということです。そして、大阪等に出て行った企業の80%以上が、8月末には帰ってきているということで、震災後半年で被災企業の神戸復帰が完了したと見られます。一方で、10%弱の企業は神戸市から撤退した状況も見られます。そういうことでオフィス市場の見通しは、なかなか回復というわけにはいかないという状況にあります。

次に土地取引の状況です。取引件数は1月～3月、前年比で5割減となりましたが、4月以降は増加傾向を示して、7月以降はだいたい3割から6割の増加でした。

そこで、国民あるいは企業の意識が変化したかどうかということについて、住まいを選ぶ際に、利便性、快適性を多少犠牲にしても安全性、耐震性を重視するかという

問いに対しては、74.4%が「そう思う」との回答でした。望ましい住宅の形態としては、一戸建てが90%でいちばん多く、震災の影響で志向が変わったのか調査をしてみたら、「これまで通りそう考えていく」という答えが60数パーセントあって、マンションの方も震災を契機に志向を変えたということはないようでした。

次に、持家志向か貸家志向かということについては、持家志向が84.7%と一番多く、震災の影響を見ても、これまで通りというのが77%で8割弱ありました。

企業の意識はどうかというと、オフィスを移転する場合、何を重視して考えたかということで調査したものです。平成2年の辺りがバブルの頃と思えば、この辺で強いて特徴を挙げれば、事業拡大が非常に重視されたということです。一方で、急激に落ちたものが、立地条件です。また、だんだん重視されてきたものはオフィス賃料で、オフィス賃料はあまり気にせず、立地条件も気にせず、とにかく事業拡大を考慮して、オフィスの移転等を考えたということが、バブルの崩壊後になると、オフィス賃料の選好、あるいは立地条件の選好がだんだん増えてきたということです。これは震災とは直接関係はないのしょうけれども、震災によってこの傾向が加速されたということではないかと思えます。

次に、土地利用の問題です。この結果は全国のまちづくりにも有効ではないかと思えます。まず、まちの復興に向けた取組みの中では、2カ月後の7年3月17日に復興まちづくりのための都市計画が決定され、復興特別措置法に基づく地区の指定も決定されました。

当初、なかなかうまくいかない面もありましたが、各地区に住民参加によるまちづくり協議会が設立されて、コンサルタントの助言も得つつ、住民意見の集約を進めるようになってからは、割とうまく行って、すでに事業計画の決定に至った地区も出てきています。これは数年を要することもある通常のペースに比べれば、相当早いものであると思えます。

次に、住まいの復興に向けた取組みでは、マンションは所有者も多いためにうまく行かない面もありますが、いろいろ努力はされているということです。

「安全で快適なまちづくりの推進」については、計画的なまちづくりということが求められている一方で、我が国には土地の所有権の意識が非常に強かったということです。そこで大震災等の教訓も得て意識調査の結果が、「所有者の権利が公共の利益のために制限を受けてもよいか」という問いに対して、「そう思う」という人は34.9%です。ただ、条件を付けて、「災害に強いまちづくりのためにどうか」ということについては、「住民の理解と協力を前提にするならいい」という回答が60%で、今後のまちづくりについても、住民の理解と協力を得る手法、手続を整備していくことが必要ではないかということです。

以上が白書のポイントの4点でございます。あとは【図表1】ですが今年2月に閣議決定された第3次国土利用計画の内容で、平成4年と平成17年の姿ということで比べています。全体として、農用地は減少気味、宅地はやはり上昇、市街地の割合も

上昇ということで、第3次の国土利用計画は策定されておりますのでご承知おきいただけたいと思います。

簡単に統計編の数字も見ていただきたいと思います。

平成6年1年間に、どのくらいの土地利用転換があったかということと4万2,700ヘクタールの転換があったということです。

工業用地面積は、ずっとこれまで上昇が続いてきましたが、平成6年は初めてマイナス0.3%と、若干ながらマイナスになったというような状況です。

次にオフィスの空室率の状況です。空室率は58年からずっと2%未満でしたが、バブルの頃になると事務室は最大5.6%、全体では4.9%まで減っております。ただ、最近の傾向については、入居率の推移ということで、数字が大きいほど埋まっているということですが、昨年9月頃からだんだん上向きになっている地区があるようです。東京も、昨年12月には上向きになったという状況です。

次にマンションの発売戸数の推移です。平成4年の75千戸から、5年104千戸、6年188千戸とだんだん上向いてきました。平成7年178千戸で戸数としては若干下がってきております。ただ、水準としては高い水準と思います。マンションの価格については全国平均ではマイナスに転じ、これは4年連続で減少しているわけですが、下がり幅は少なくなっているという状況です。

次に所有と取引の部分ですが、日本の国土面積は37万平方キロ、すなわち3,778万ヘクタールあるわけですが、そのうち道路が551万ヘクタールですので、これを除いた国公有地と私有地を見ると、だいたい35対65の比率になっているということです。ただそのうちの民有地の割合は平成7年では個人が85.8%、法人が14.2%という数字になっていますが、昭和45年と比べると、個人は91.4%、法人8.6%から、だんだん法人の所有が多くなってきています。個人と法人全体で比べると、85.8%対14.2%ですが、大都市地域ではやはり法人の所有率が高く、28.8%ということです。

また土地所有者の推移は、納税義務者ですので、必ずしも土地所有者とは一致しませんが、昭和45年から平成7年にかけて1,340万人、率にして65%増えています。昭和45年から平成7年まで、世帯はどの程度増えたかということと52%、人口は20%ですので、それを上回る率で納税義務者は増えている状況です。同じく大都市も同じような傾向です。そして、それをさらに加速したような状況になっています。

法人は、昭和45年は53万法人が土地所有者であったのが、7年には139万法人になっていて、増加率が159%で2.6倍になっています。

国有地については、昭和40年と平成6年を比べると、917万ヘクタールから894万ヘクタールと減少傾向にあります。公有地は、昭和45年の合計で196万ヘクタールから、6年には224万ヘクタールということで、公有地は増加している状況です。

取引の件数については、年間取引は昭和48年が最大で351万件でしたが、平成7年は185万件で、平成5年177万件、平成6年184万件と比べると若干増えてはおります。取引面積の推移は、平成2年辺りがピークで、そこからずっとマイナスになってきて、平成6年で上向いています。面積規模の件数では先ほど細分化と申し上げたことと関連しますが、東京圏では100㎡未満が42%、100～300㎡が42%であり、300㎡未満でほしい85%程度あるということです。

次に取引主体別の状況です。個人と法人では、売却件数は法人がだんだん増えて、個人が減っている状況にあります。購入のほうは、個人が増えて法人が減り、その他が最近若干増えているということになります。その他とは、国とか公共団体等、いわゆる公的主体です。

土地を購入して5年後どうしているかということについては、個人ではほしい90%程度がそのまま所有しています。一方、法人は、50%くらいは所有していますが、転売が4割くらいあります。これは不動産業も含んでおり、もともと転売を目的として買った土地も含むのでこれが、良い・悪いという意味ではありませんが、土地を購入した個人と法人では、5年後には大分変化があるということです。

同じく、5年前に買った土地をいまだどうしているかという調査で、そのまま利用している方々に、利用の開始時期を聞いたものでは、購入時から1年未満というのが個人・法人とも6割、ないしは6割弱あり、ほしい購入後1年以内には利用されているということです。

土地取引の状況で、金額等を見ると、まず【図表2】で例えば北海道の土地について、北海道の中で売買されているのか、それとも地域外から買いに行っているのかということですが、東京圏は、北海道のみならず、ほしい全国隈なく買いが入っており、大阪圏は東京と九州といった状況が読み取れます。平成6年1年間に、どのくらい土地に関して金が動いたかについては、推計であくまでも実数値ではないのですが、土地の購入主体としては、個人 15.2兆円、法人 11.4兆円、公共団体等 9.7兆円ということで、総取引金額は36.3兆円で前年比8%くらいの減少です。

売却主体のほうは、特に法人が、昨年、16.3兆円から20.7兆円という様に、売却主体としては増えています。

次に、地価公示の動向です。数字だけ言えば、住宅地は全国平均で平成8年はマイナス2.6%であり、商業地は9.8%でした。平成7年1年間の地価下落の要因としては、春先にかけて急激な円高の進行などにより、年半ばから年後半にかけて景気先行き不透明感が強まったことを背景として、住宅地についてはマンション用地の取得を慎重かつ厳選したということ、あるいは買換え需要が引続き低迷したということが挙げられます。商業地については、平成6年に続き、商業用の用地取得が低調であったということ、あるいは下落傾向を継続したことにより、収益性が低下したということが挙げられます。

大都市圏における地価動向の特徴では、周辺部の地価下落率の拡大が相対的に大き

くなっているということです。なお、地価の状況については、公示価格に対する割合は、だいたい7、8割になっているということ、収益価格をある程度の幅を持つものとして捉えるなら、現在の地価は収益価格にかなり近い数字になっているものと考えられます。

次に、土地に関する指標の動向について特徴のあるところだけ【図表3】で見ていると、3大都市圏と地方の変動率は、東京に始まり大阪に行き、そして名古屋が続き、東京、大阪は変動の幅が大きかったけれども、名古屋はそれほどでもなかった。あるいは地方のほうは、平成4年を見ると、三大都市圏が下がりかけているのに、地方のほうはまだ若干上昇が見られたという様に地域によってかなり違っていたということが言えると思います。

また土地資産額の推移は、平成2年が最大で、2,365兆円という数字でしたが、現在では1,823兆円程度になってきています。そして国民の総資産に占める土地の割合も、平成2年が33.3%で最大になりましたが、最近では土地資産は25.5%ということです。

次にマンション価格と年収倍率の推移です。よく言われるように、生活大国五カ年計画で、だいたい年収の5倍程度を目指そうということが言われていて、その内容としては、だいたい70㎡が基本で、平成2年では8.5倍になっていたのが、7年では5.1倍程度になっています。また東京のマンションの面積も、平均で66.7㎡と最近大きくなっておりまして、都心への回帰の状況もみえます。

次に賃貸の状況が【図表4】です。東京圏平均でのファミリー世帯ということで、太い実線のほうは3DKの上限と下限を示しています。頂点と最近の8年を比べると、だいたい8割くらいになっています。そのほか、土地資産額の国際比較をしたものでは、アメリカとイギリスと日本の比較ですが日本が1,864兆円、アメリカ、イギリスがそれぞれ400兆円、あるいは100兆円ということで、アメリカの4倍、イギリスの16倍という状況です。国内総生産（GDP）に対する土地資産額の比率では、最近の日本では3.9倍、アメリカ、イギリスでは1.3倍とか0.7倍という数字になっています。これは、どういうレートで換算するかによって、かなり変わってくるので、参考までに見ていただけたらと思います。

以上で土地白書の説明は終わらせていただきます。

◆ 第31回講演会 1996年6月24日 於：氷川会館