

5 過去5年間の調査研究成果の概要

(1) 年度別調査研究一覧

| 分野 | 平成4年度研究テーマ | 平成5年度研究テーマ |
|----------------|--|---|
| 土地と経済 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地と経済に関する調査（中間報告） * 地価変動メカニズム解明に関する調査研究 * 資産価格調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地と経済に関する調査（中間報告） * 地価変動と消費行動に関する意識調査 |
| 地価動向 | <ul style="list-style-type: none"> * 短期地価動向調査 * 事務所賃貸市場調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 短期地価動向調査 * 四半期別地価動向指数調査 * 事務所賃貸市場調査 * 宮城県における経済諸指標と地価との相関関係の分析 * 仙台市における経済諸指標と地価との相関関係分析 |
| 土地政策一般 | <ul style="list-style-type: none"> * 地価の目標と実現方策に関する研究 * 土地取引規制のあり方に関する調査研究 * 開発利益の還元手法に関する調査 * 国有地利用実態調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 地価の目標と実現方策に関する研究 * 土地取引規制のあり方に関する調査研究 * 開発利益の還元手法に関する調査 * 制度的要因が地価に及ぼす影響に関する調査 * 開発関連地域の地価変動調査 * 土地基本調査推計・分析検討調査 * 土地情報整備のための土地問題等現状把握調査 * 京都府における地価の目標についての調査研究 |
| 土地利用計画 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地利用計画の整備・充実にに関する調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 適正な土地利用確保のための土地利用実態把握に関する基礎調査 |
| 土地税制 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地税制研究会～土地保有課税のあり方について * 土地保有課税関係資料集 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地保有課税（地価税）を巡る諸議論 |
| 環境 | <ul style="list-style-type: none"> * 環境負荷の小さな都市システムのあり方に関する研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 環境負荷の小さな都市システムのあり方に関する研究 * 土地環境モデル事業 |
| 都市問題 | | <ul style="list-style-type: none"> * 都心部低未利用土地利用転換計画に関する調査 |
| 諸外国の土地問題 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地税制の国際比較に関する調査 * 土地・住宅に関する法制・税制等の国際比較（継続・以下略） | <ul style="list-style-type: none"> * 比較土地法制研究 * 土地建物税制の国際比較 |
| 不動産市場 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産価格動向調査（モニター調査） * 不動産流通市場の整備に関する調査研究（中古住宅流通量の把握） * オフィス[※]の需給動向に関する調査研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 「今月の不動産経済」の編集発行 * 不動産価格動向調査（モニター調査） * 不動産流通市場の整備に関する調査研究（中古住宅流通量の把握） * オフィス[※]の需給動向に関する調査研究 * 大都市の住宅・宅地需給の動向に関する調査研究 * 土地取引金額推計 |
| 不動産業 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産業業況調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産業業況調査 * 不動産業総合調査 |
| 不動産に係わる事業の推進方策 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産共同投資事業における投資家保護上の諸問題 * 不動産共同投資事業に係る標準約款の検討 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産共同投資事業に係る標準約款の検討 |

| 平成6年度研究テーマ | 平成7年度研究テーマ | 平成8年度研究テーマ |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> * 土地と経済に関する調査 * 地価形成メカニズムの動学分析 * | <ul style="list-style-type: none"> * 土地と経済に関する調査（中間報告） | <ul style="list-style-type: none"> * 土地と経済に関する調査 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 短期地価動向調査 * 四半期別地価動向指数調査 * 事務所賃貸市場調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 短期地価動向調査 * 四半期別地価動向指数調査 * 事務所賃貸市場調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 短期地価動向調査 * 四半期別地価動向指数調査 * 事務所賃貸市場調査 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 社会経済構造の変化を踏まえた中長期的な土地政策のあり方に関する調査（中間報告） * 開発利益の還元手法に関する調査 * 制度的要因が地価に及ぼす影響に関する調査 * 開発関連地域の地価変動調査 * 国有地の処分方策のあり方に関する調査研究 * 土地基本調査推計・分析検討調査 * 地図情報システムによる市町村土地情報整備に関する研究 * 土地取引市場の条件整備に関する調査研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 社会経済構造の変化を踏まえた中長期的な土地政策のあり方に関する調査 * 開発利益の還元手法に関する調査 * 土地基本調査「法人調査報告書」編集等作成業務 * 第2回土地基本調査法人調査（仮称）に係わる企画設計業務 * 地図情報システムによる市町村土地情報整備に関する研究 * 土地取引情報の総合的整備に関する調査研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地の有効利用促進に向けた新たな市場整備のあり方に関する調査研究（中間報告） * 開発利益の還元手法に関する調査 * 第2回土地基本調査法人調査予備調査業務 * 地図情報システムによる市町村土地情報整備に関する研究 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 適正かつ合理的な土地利用の誘導実現方策に関する調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 適正かつ合理的な土地利用の誘導実現方策に関する調査 * 土地利用転換計画の策定推進に関する調査 * 市街化調整区域における土地取引に関する調査研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 適正かつ合理的な土地利用の誘導実現方策に関する調査 * 都市部における低未利用地の土地取引履歴及び利用に関する調査 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 経済社会情勢と土地問題に関する研究会 | <ul style="list-style-type: none"> * 国際土地税制に関する調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 国際土地税制に関する調査 * |
| <ul style="list-style-type: none"> * 環境負荷の小さな都市システムのあり方に関する研究 * 土地環境モデル事業 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地環境モデル事業 | <ul style="list-style-type: none"> * 土地環境モデル事業 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 都心部低未利用地利用転換計画に関する調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 東京都区部低未利用地利用促進基礎調査業務 | <ul style="list-style-type: none"> * 首都機能の分散に関する調査研究 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 比較土地法制研究 * 国際土地政策フォーラム（第1回） | <ul style="list-style-type: none"> * 国際土地政策フォーラム（第2回） | <ul style="list-style-type: none"> * 国際土地政策フォーラム（第3回） * 韓国の土地政策 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 「今月の不動産経済」の編集発行 * 不動産価格動向調査（モニター調査） * 不動産流通市場の整備に関する調査研究（新築住宅市場調査・賃貸市場調査） * 大都市の住宅・宅地需給の動向に関する調査研究 * 大都市オフィス立地総合調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 「今月の不動産経済」の編集発行 * 不動産価格動向調査（モニター調査） * 不動産流通市場の整備に関する調査研究（新築住宅市場調査・賃貸市場調査） * 不動産取引決済制度に関する調査研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 「今月の不動産経済」の編集発行 * 不動産価格動向調査（モニター調査） |
| <ul style="list-style-type: none"> * 不動産業業況調査 * 不動産業総合調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産業業況調査 * 不動産業総合調査 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産業業況調査 * 不動産業総合調査 * 不動産業者の経営を巡る状況に関する調査研究 |
| <ul style="list-style-type: none"> * 不動産特定共同事業の推進方策の検討 * 定期借地権を活用した住宅供給に関する調査研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 不動産共同投資事業における標準約款検討 * 定期借地権を活用した住宅供給に関する調査研究 | <ul style="list-style-type: none"> * 定期借地権を活用した住宅供給に関する調査研究 |

(2) 主な調査研究の概要

| | | | | | | | |
|-----|----------|----|-------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 短期地価動向調査 | | | | | | |
| 分野 | 地価動向 | 年度 | H4～現在 | 種別 | 委託調査 | 委託元 | 国土庁 |

業務の概要

(1) 目的

地域の地価動向を迅速・的確に把握するものとし、これにふさわしい定点を選択して四半期毎の動向をとりまとめ、各般の土地政策の機動的な発動に資する。

(2) 内容

四半期毎に全国949地点（平成9年度7月実績）について鑑定評価を行い、短期的な地価動向を明らかにする。

- ①調査時点；毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日。
- ②対象地域；三大都市圏及びブロック中心都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）並びに大規模な開発計画等に関連して特に地価の動向を把握する必要性の高い地域。
- ③鑑定評価の業務；不動産鑑定士（調査区域の地価公示を担当する者の中から選出）に委嘱。鑑定評価手法を採用し、調査地の正常な価格を求める。
- ④調査結果；地域毎に集計・分析し、指標化の上、国土庁より「短期地価動向」として四半期毎に公表。

| | | | | | | | |
|-----|--------------|----|-------|----|------|-----|---|
| テーマ | 四半期別地価動向指数速報 | | | | | | |
| 分野 | 地価動向 | 年度 | H4～現在 | 種別 | 自主研究 | 委託元 | — |

業務の概要

(1) 目的

四半期毎の地価の変動及び推移を示す数値を算定し公表することをもって、迅速かつ的確な地価情報を提供すると共に、各般の施策の参考に資する。

(2) 内容

短期地価動向調査、各都道府県及び各政令指定都市が実施している国土利用計画法に基づく地価動向調査等のうち利用可能なもの並びに市場動向ヒアリング調査をもとに、一定の地域区分別、住宅地・商業地別の変動率を算定する。

また上記の四半期毎の地価変動率に基づいて、昭和58年1月1日及び調査年1月1日を100とする地価指数を算出する。

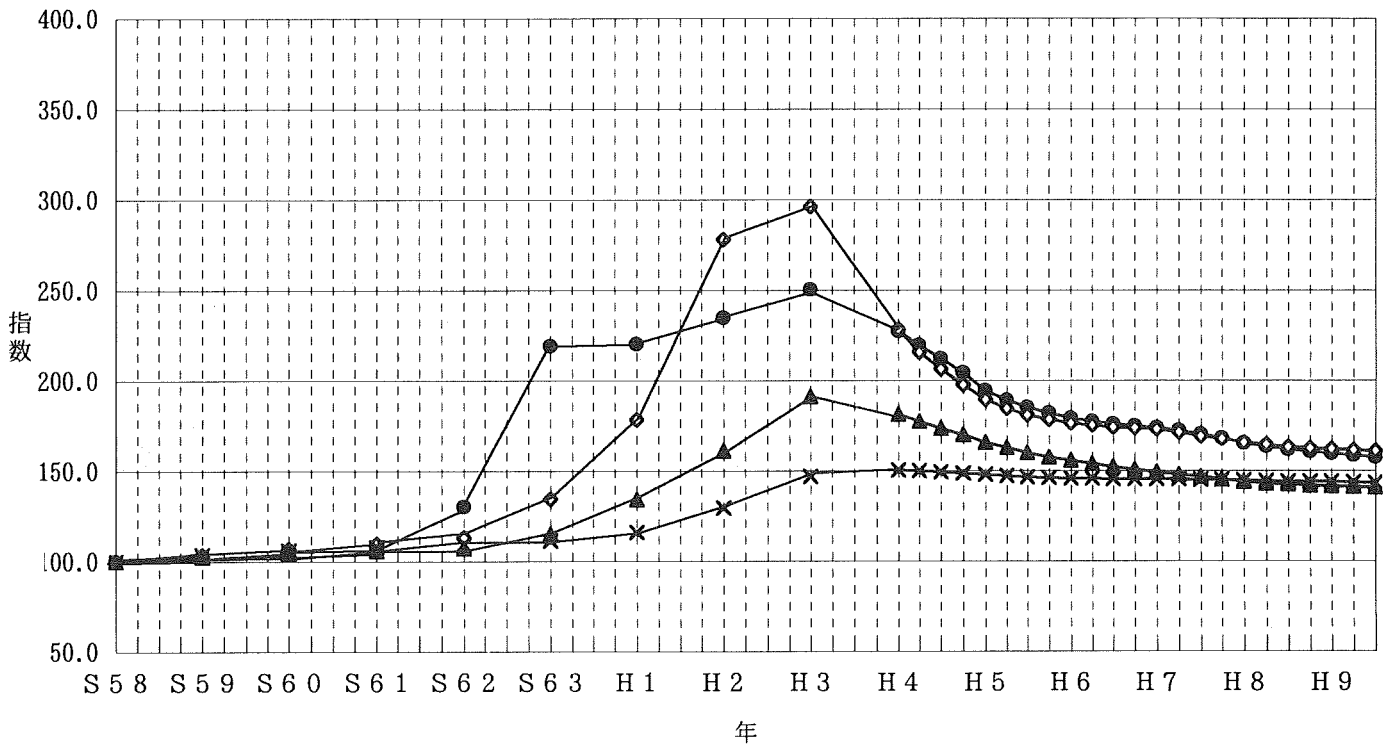
毎年、地価公示公表後に、変動状況を見直しの上、確報値を算定する。

- ①算定基準日；毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日。
- ②地域区分；三大都市圏及び地方圏並びにそれぞれの中心的な市等（東京都区部、大阪市、名古屋市及びブロック中心都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市））。
- ③調査結果；当研究所より「四半期別地価動向指数速報」として四半期毎に公表。

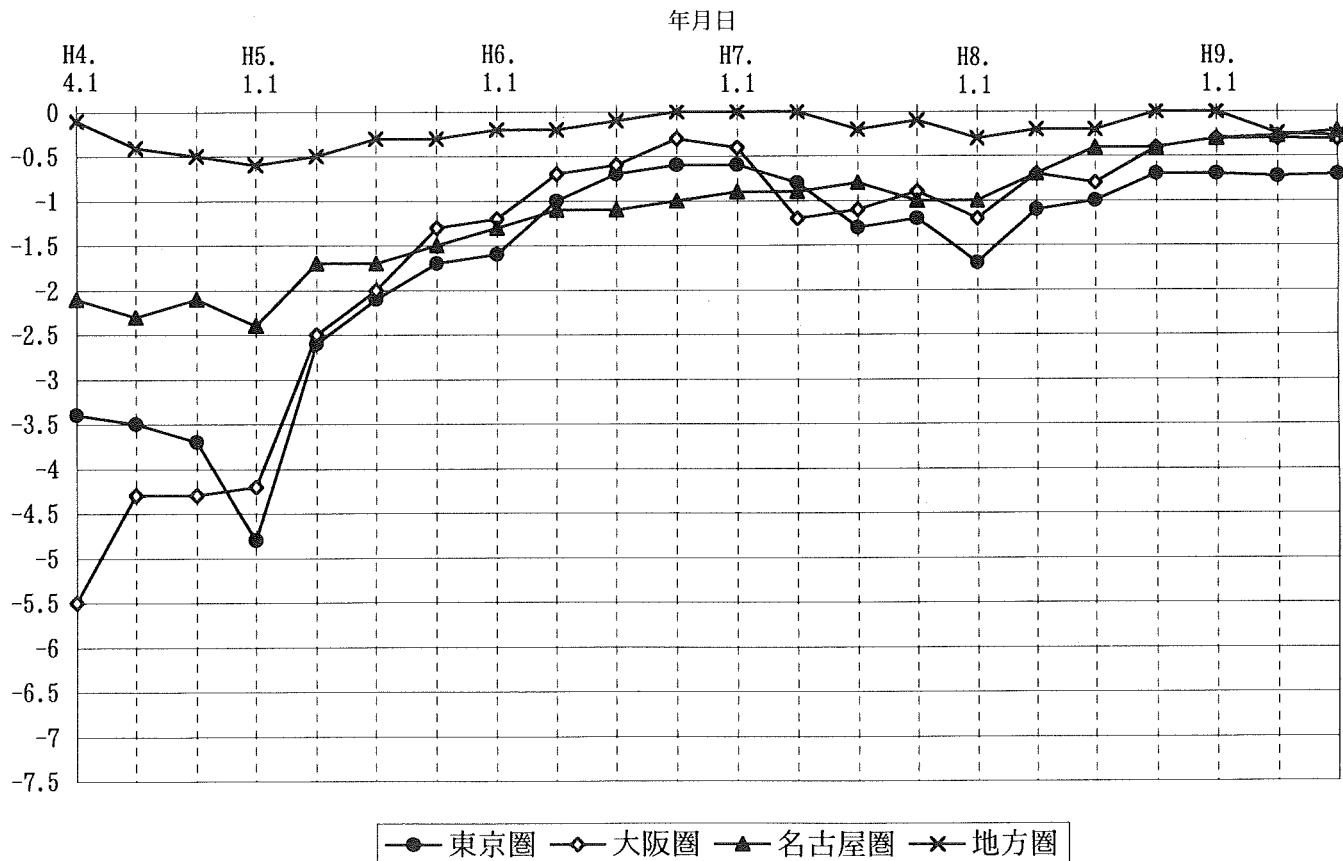
(参考) 四半期別地価動向指数速報・指数及び対前期比変動率の推移

1. 住宅地

① 指数の推移 (昭和58年1月1日=100)



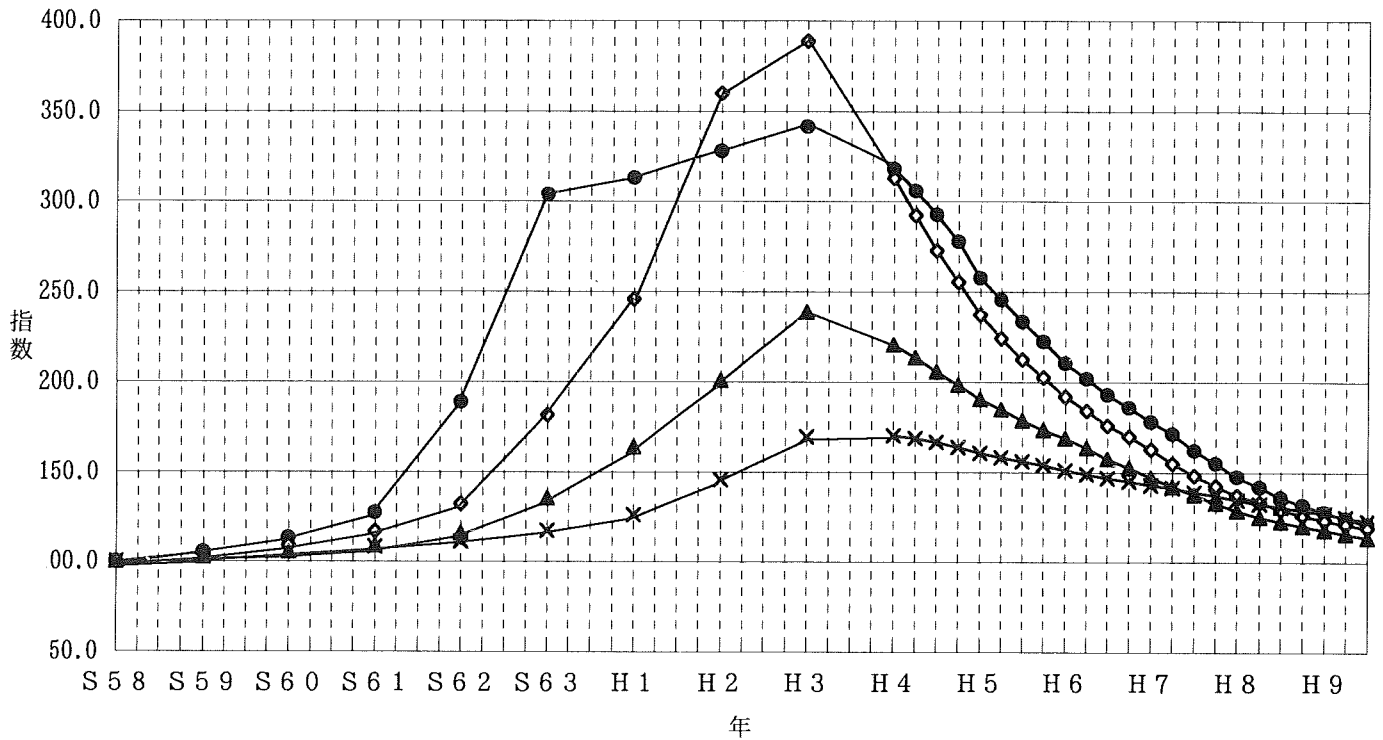
② 対前期比変動率の推移 (平成4年4月1日以降)



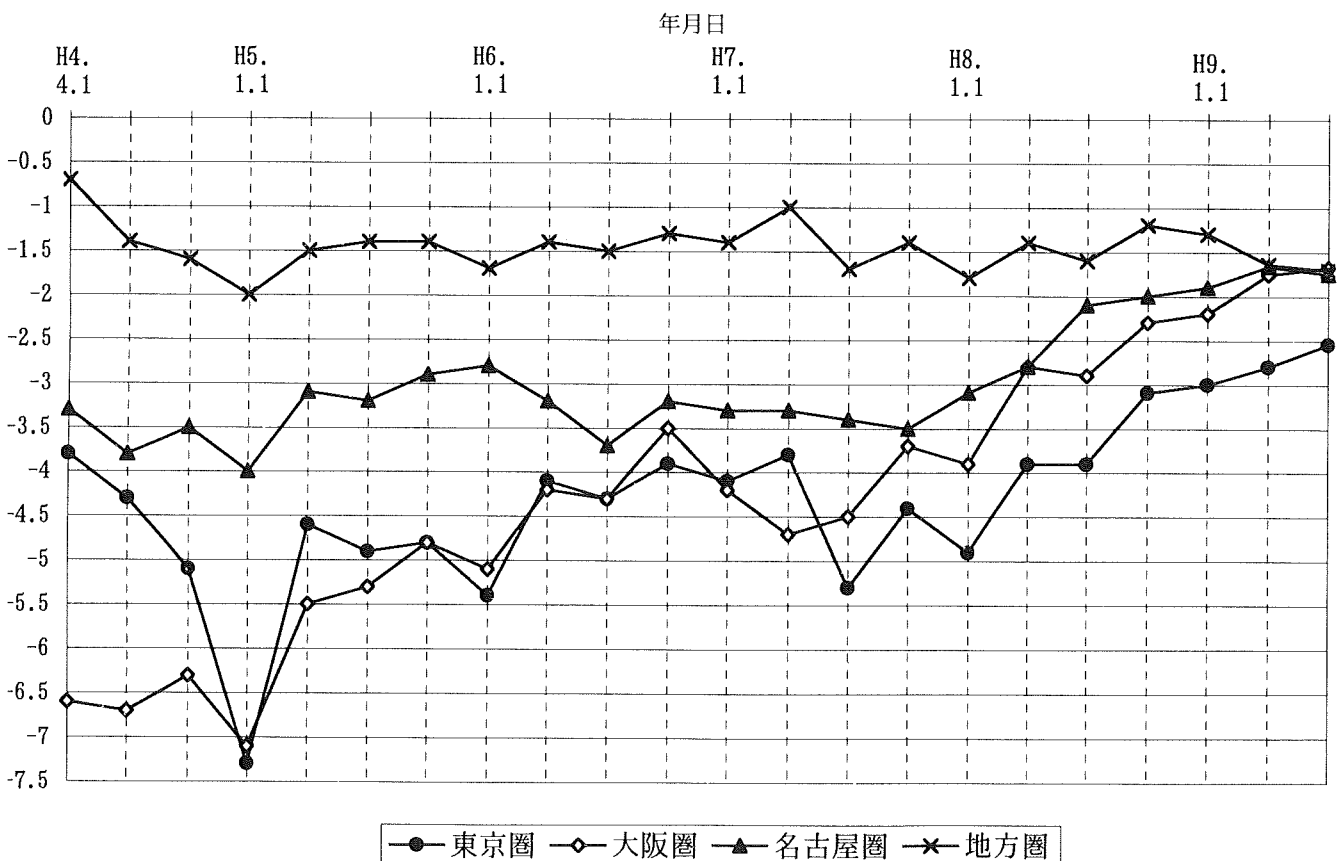
● 東京圏 ◇ 大阪圏 ▲ 名古屋圏 ✕ 地方圏

2. 商業地

① 指数の推移 (昭和58年1月1日=100)



② 対前期比変動率の推移 (平成4年4月1日以降)



| | | | | | | | |
|-----|-----------|----|-------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 事務所賃貸市場調査 | | | | | | |
| 分野 | 地価動向 | 年度 | H4～現在 | 種別 | 委託調査 | 委託元 | 国土庁 |

業務の概要

(1) 目的

事務所賃料（新規契約賃料）をはじめとする事務所賃貸市場に関するデータを迅速かつ的確に把握することにより、地価動向に関連を有する指標の整備を図り、機動的な土地対策の発動に資する。

(2) 内容

東京都中心部（11区）及び大阪市中心部（4区）に所在する賃貸事務所でテナント募集を行っているもののうち、調査対象期間内に成約があったと認められるもの（テナント募集の広告を終了したものを、成約があったと判断）の事業主に対し、アンケート形式の調査を実施し、集計・分析する。

- ①調査対象期間；毎年1月～3月、4月～6月、7月～9月、10月～12月。
- ②調査項目；対象期間中の新規契約の有無。新規契約があった場合、契約賃料、一時金（敷金・保証金）の額、共益費の額、契約期間、契約年月、フリーレントの有無、事業方式等。
- ③調査結果；東京都中心部11区のデータに関し、国土庁より「事務所賃料調査結果について」として四半期毎に公表（平成9年1月～3月期調査より公表開始）。

| | | | | | | | |
|-----|-----------|----|-------|----|------|-----|---------|
| テーマ | 不動産業業況等調査 | | | | | | |
| 分野 | 不動産業 | 年度 | H4～現在 | 種別 | 委託調査 | 委託元 | 建設省・国土庁 |

業務の概要

(1) 目的

不動産市場の動向、不動産業の業況等について、的確かつ迅速に把握することにより、建設・国土行政に資する。

(2) 内容

三大都市圏及び地方主要都市において不動産業を営む業者（住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業）278社を対象に対象業者の業況、市場の動向等に関するアンケート形式の調査を実施し、集計・分析する。

- ①調査時点；毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日。
- ②調査項目；経営の状況、取引の状況（成約、取引価格等）等。
- ③調査結果；当研究所より「不動産業業況等調査結果」として四半期毎に公表。

| | | | | | | | |
|-----|-----------|----|-------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 不動産価格動向調査 | | | | | | |
| 分野 | 不動産市場 | 年度 | H4～現在 | 種別 | 委託調査 | 委託元 | 建設省 |

業務の概要

(1) 目的

短期的に不動産取引の動向、不動産市場の動向等を把握することにより、建設行政に資する。

(2) 内容

三大都市圏及び地方主要都市を対象として、不動産流通業者に対し、毎月の中古マンション、中古戸建住宅、土地の取引量及び取引価格等に関し、前月と比較した動向をアンケート調査し、集計・整理する。

- ①調査時点；毎月1日（毎月調査）。
- ②調査項目；取引量の動向（売却依頼、購入依頼、成約）、取引価格の動向等。
- ③調査結果；当研究所より「不動産価格動向調査（モニター調査）結果について」として毎月公表。

| | | | | | | | |
|-----|-----------------------------------|----|---------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 社会経済構造の変化を踏まえた中長期的な土地政策のあり方に関する調査 | | | | | | |
| 分野 | 土地政策一般 | 年度 | 平成6、7年度 | 種別 | 委託研究 | 委託元 | 国土庁 |

1. 業務の概要

戦後からバブル崩壊まで続いてきた地価水準の高さとその継続的な上昇は、急激な社会経済成長の中で生じた土地需給の逼迫と土地市場構造の歪みに起因していると考えられる。したがって、このような需給をもたらす要因と市場構造を的確に把握することは、的確な土地政策を推進していく上で、最も基本的な課題のひとつであろう。

一方、21世紀初頭に向けて、我が国の社会経済構造はあらゆる面で大きく変わりつつある。日常生活については、世帯構造、就労形態の変化や住宅に対する志向の変化など、ライフスタイルの変容が指摘されている。また、国際化に伴う企業行動の変化や、情報化の進展によるオフィス需要・立地の変化等は、産業経済に大きな変革をもたらすと考えられている。こうした社会経済構造の変化は土地の需給に対して大きな影響を与えると予想されるため、過去の土地需給構造に基づく政策運営では、新たな流れに十分対応できない可能性がある。

本調査は、以上のような認識のもと、社会経済構造の変化が土地需給構造、土地市場に与える影響を分析し、これに対応した中長期的な土地政策のあり方を検討するために、国土庁の委託により平成6・7年度の2年間にわたって実施したものである。その内容は、現在策定中の新しい全国総合開発計画などとも整合し、中長期的な土地政策体系を創り上げるための指針となる成果を目指した。調査対象分野として、社会経済構造の変化要因を次の8項目に絞り込み、重点的に検討した。

- ア. 人口・世帯 イ. 高度情報化 ウ. 経済 エ. 企業行動
オ. 産業 カ. ライフスタイル キ. 国際化 ク. 環境創造の重視

調査に当たっては、行政学、都市計画、経済学、社会学、環境学の次のような学識経験者からなる研究会を通じて、この課題に取り組んできた（肩書は当時のもの）。

- 〈座長〉 東北大学法学部教授 藤田 宙靖氏（行政学）
〈委員〉 東京大学工学部教授 大西 隆氏（都市工学）
上智大学国際関係研究所教授 八代 尚宏氏（経済学）
東京都立大学人文学部助教授 森岡 清志氏（社会学）
土地総合研究所専務理事 森 悠
同 常務理事 飯塚 良太
〈専門委員〉 名古屋大学大学院教授 林 良嗣氏（環境学）

2. 社会経済構造の変化を踏まえた土地需給の中長期見通し

(1) 検討の過程 ～社会経済構造と土地需給構造の変化～

21世紀初頭（2025年頃）に向けた土地需給の中長期見通しを明らかにするために、前記8項目の社会経済構造の変化要因を各々検討した。これらの社会経済変化に基づいて、需給緩和と需給逼迫シナリオをそれぞれ検討した後、最も可能性が高いと考えられる需給変化の見通しを立てた。シナリオは全国的動向と地域的動向に分け、後者はさらに大都市圏と地方圏に分けて検討を行った。なお、社会経済構造の変化は、今後の政策如何によって影響を受けるものであるが、この調査においては、現行の政策に大きな変更はないものと仮定した。ここでは各要因の変化に基づく需給見通しのまとめは割愛し、その結果を踏まえた総合的な土地需給の見通しを(2)で説明する。

(2) 土地需給の中長期見通しのまとめ

個々の社会経済構造の変化要因に基づく土地需給構造の変化を軸として、その他の要因との相互関係を見ながら土地需給の変化を検討し（例えば人口・世帯構造の変化と経済の変化との関係等）、最後にそれらを統合して以下のように総論をまとめた。

①全国的動向：地価の短期的変動や地域的な需給の逼迫という状況が生じることはあろうが、長期的な観点からみると、バブル崩壊によるストック調整が20世紀内に終了したとしても、さまざまな社会経済構造の変化を前提とするならば、全国的な土地需給は次第に緩和していくとみるのが妥当と考えられる。

②地域的動向：基本的には全国の場合と同様に、大都市圏でもバブル調整後の長期的な需給は全般的に緩和に向かうものの、戦後から現在まで集積を続けた、都市機能の分散、質的改善はなかなか進まないものと考えられる。

大都市圏は全国の中でも相対的に生産性が高いこと、既存の土地利用の転換や高度利用に様々な制約があることから、土地の留保需要が高まり、ストックの質的改善につながる供給が行われにくい。このため、局所的には需給が逼迫することもありうる。豊かな住生活を確保するために不可欠である適正な地価水準の実現は依然として課題として残り、交通混雑、通勤過密などの大都市問題は継続するものと考えられる。

地方圏では中枢中核都市圏を中心に、第3次産業による土地需要が徐々に増加していくと見込まれる。その他の地域では第1次産業の衰退、第2次産業の海外移転などによって需給は大幅に緩和するものと考えられる。都市部では東京のような土地・都市問題が生じる一方、非都市部では逆に土地利用転換が進まぬことによって、地域の過疎・衰退が生じる可能性が指摘される。

3. 土地需給構造の変化を踏まえた中長期的な土地政策のあり方

(1) 新たな市場環境と土地政策

これまでの土地政策は、急激な経済成長や仮需を背景にして生じた需給逼迫による急激な地価変動と高い地価水準の是正、それらによる弊害への対処にその多くを割かざるを得なかった実態がある。一方、2. でみたように、21世紀初頭に向けた土地需給は徐々に緩和していく可能性が考えられ、中長期的な視点でみると、これまでとは異なる新たな市場環境が到来することになる。今後は、そうした市場環境の中で新たな土地政策に向けた取り組みが必要となってくる。

(2) 今後の土地政策のあり方について

中長期的な土地の需給構造の変化による土地市場の新たな環境変化を前提とした場合、「土地の有効利用」を軸として、次の4つの政策の方向性が考えられる。ただし、バブル期までの需給逼迫期は主に供給を増大させるという観点から有効利用が掲げられてきたのに対し、今後の需給緩和期は、土地利用を適正化し、豊かで安全な国民生活実現するという視点がより重視されてくることに留意する必要がある。

- ① 利用価値に応じた適正な土地利用の促進
- ② 地価安定を確保するための施策と費用負担の仕組みづくり
- ③ 多様な需給関係に対応できるような市場整備策の展開
- ④ 地域的な状況に応じた政策展開

4. まとめ

研究会を通じたひとつの成果は、短期的・地域的な需給逼迫は生じたとしても、土地需給は長期的には緩和に向かう可能性が強いが、これによって土地政策の役割が減るわけではなく、国民の豊かな生活の実現に向けて、その役割は一層重要になるという認識を得たことである。むしろこれから21世紀初頭に向けてこそが、土地政策が積極的のその役割を果たしていくべき重要な時期であると言えるだろう。次なる全般的な課題として、土地需給構造の転換という側面だけでなく、豊かな国民生活の実現を目指すための土地政策という観点から、計画論的に土地政策のビジョンを検討していくことが重要である。

本調査の成果を取りまとめた報告書の中で整理した各種データや21世紀に向けての社会経済上の諸要因についての見通しは、同時期の土地政策審議会における審議に活用され、また報告書で示した上記認識は、平成8年11月21日の同審議会の答申「今後の土地政策のあり方について」及び平成9年2月10日に閣議決定された新総合土地政策推進要綱に反映されていると考えられる。この要綱に基づき新たな土地政策が展開されている状況にあるが、具体的な政策の実施に当たっては、本調査で取り上げた要因を中心に社会経済構造の変化を的確に把握し、その変化に対処していくことが必要であろう。

| | | | | | | | |
|-----|-----------------|----|-----|----|------|-----|-----|
| テーマ | 開発利益の還元手法に関する調査 | | | | | | |
| 分野 | 土地政策一般 | 年度 | H 8 | 種別 | 委託調査 | 委託元 | 国土庁 |

1. 業務の概要

(1)目的

密集市街地の再整備は、かねてより住宅政策、都市政策上の重要な課題となっており、その推進のための手法としては、法定及び任意の再開発事業、土地区画整理事業といった既存の手法に加え、新たな手法が検討、提案されている。当調査は、こうした新旧の手法について、開発利益の観点から評価するとともに、さらに、開発利益をてことした新たな再整備手法の可能性、すなわち、地権者、住民、市民の貢献により開発利益の問題を的確に処理しつつ、面的な整備を推進するシステムのあり方について検討しようとするものである。

(2)内容

密集市街地再整備事業は、地価の低下に伴って、従来のような保留地・保留床の売却による開発利益の還元は困難になっており、良好な計画づくりへの参加・良好な生活環境を維持するための活動による還元が必要であり、また、当事者間の合意形成の問題が重要である。そこで、「計画貢献」と「参加貢献」という概念で開発利益の還元を捉え、密集市街地のまちづくりに果たすコミュニティー、専門家、そして公共の役割について検討した。

(3)業務の成果

本業務の成果として、その要約を以下に示す。

◎ 密集市街地を取りまく社会経済環境の変化

密集市街地再整備については、以下のような環境変化がある。

①景気変動に伴う事業成立の困難化

バブル景気崩壊後の地価の下落に伴って、保留地・保留床の売却による開発利益の還元は難しくなっている。

②当事者間の合意形成の問題

既成市街地の再整備事業においては、関係当事者が多数に及び、利害関係も複雑に錯綜するため、当事者間の合意形成の確保、特に、高齢者、障害者、零細事業者、借家人などへの配慮が重要である。

③社会資本整備の効果抑制の問題

既成市街地の再整備事業においては、事業区域周辺の社会資本の整備が不十分であることが多く、これがボトルネックとなって社会資本整備の効果が十分に発揮できないことがある。再整備事業の実施に際して、広域関連社会資本（幹線道路など）の整備計画との調整が必要である。

◎ 密集市街地における開発利益の捉え方

一般的に開発利益とは、道路、鉄道等の交通施設の整備による時間距離の短縮や公園、下水道の整備による生活環境の改善、容積率の緩和、用途地域の変更等土地利用規制の変更による開発可能性の増大等による、土地の効用、収益性、あるいは実質的な価値の増大を指すことが多い。密集市街地再整備における開発利益の捉え方としては、次の様に考えることができる。

①地区住民が受ける開発利益…「先行整備による利益」論

その地区が他の地域に先行して生活環境の整備が図られることを開発利益と捉える。

②周辺が受ける開発利益…「スピルオーバー利益」論

再整備手法による効果が事業で意図した区域を越えて外にスピルオーバーすることに着目し(外部経済)、周辺住民の住環境改善効果を開発利益と捉える。

◎密集市街地再整備における開発利益の還元のあり方

開発利益の還元手法

| | |
|-----------------------|--|
| 金銭による還元 | <ul style="list-style-type: none"> ・キャピタルゲイン課税 ・土地保有課税 ・受益者負担金（例：下水道整備負担金） ・開発者負担金（例：指導要綱） |
| 土地による還元 | <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設用地の提供（例：土地区画整理事業、指導要綱） |
| 良好なまちづくり計画による還元（計画貢献） | <ul style="list-style-type: none"> ・公開空地の提供（例：総合設計） |
| 住民参加による還元（参加貢献） | <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの取り組みへの参加 |

密集市街地においては、地区住民の生活の拠点であること、再整備にあたって、住民の合意形成が重要であること等により、開発利益の還元においては、計画貢献や参加貢献による還元が大きな役割を果たすと考えられる。

*計画貢献

良好な市街地環境の形成に貢献することで開発利益を還元する方法である。行政においても、こうした良好な計画づくりに対して、公的補助アップや規制緩和等のインセンティブを与える例がある。

*参加貢献

地区住民が再整備の計画策定過程に参加することや、土地利用の計画実現のために協

力すること、再整備で生み出された公共施設の管理・運営に参加することなどによって開発利益を還元することである。

住民が計画策定に積極的に参加することは、事業実施にとって最大の障害である当事者間の合意形成を促進するという意味で公共性があり、またその分行政の調整コスト(職員の人件費も含む)を軽減しているといえる。また、住民参加は、事業の効果を住民自身が評価し目標設定するという意味でも意義がある。このような点に着目して、行政においても、住民が良好なまちづくり計画策定に積極的に参加したり、施設の維持管理に貢献することを根拠に公的補助を手厚くしたり規制を緩和する例がある。

また、行政においては、住民の参加や協力を促進するための仕組みをつくったり、これを事業制度に組み込もうとする例がみられる。

◎密集市街地まちづくりに果たすコミュニティと専門家の役割

・ コミュニティーの役割

①快適で安全なまちづくりに果たす役割

良好で緊密なコミュニティは、快適で安全なまちづくりを進める上で重要な役割を果たしている。

②まちづくり活動を推進していく役割

環境変化に対応してまちづくりを進めていくためには、住民の主体的な活動が不可欠である。

③持続的まちづくりの核としての役割

ハードな事業だけではなく、住民自身が地域を管理し、建物やまち全体の質を高めていくようなソフト面の体制づくりが不可欠である。

・ 専門家の役割

①住民のまちづくりへの意識形成の支援

住民のまちへの関心を高め、問題意識を具体化していく段階で専門家の支援が求められる。

②まちづくり組織の支援

地域の様々な立場を代表できる団体、企業、個人が参加する自発的な組織づくりの支援が求められる。

③まちづくり構想の策定・実現の支援

周辺環境や経済社会の環境変化など広い視点を織り込んだまちづくり構想の策定には、適切な助言や誘導が必要である。

④まちの維持管理の支援

ハードの施設の維持管理、コミュニティの親睦といったハード・ソフトの両面を含めた、まちの維持管理に向けて専門家の支援が必要とされる。

| | | | | | | | |
|-----|--------------|----|-------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 土地基本調査法人調査業務 | | | | | | |
| 分野 | 土地政策一般 | 年度 | H5～現在 | 種別 | 委託研究 | 委託元 | 国土庁 |

1. 業務の概要

(1)目的

国民一人ひとりが豊かさを実感できる「生活大国」を実現するためには、土地政策を着実に推進し、二度と地価高騰を引き起こさないことが必要である。ところが、土地政策の前提となる土地情報については、土地が国民のための限られた資産であるにもかかわらず、体系的な把握がなされていない。そのため、国土庁では、平成5年度に我が国の土地の所有・利用状況を総合的に把握するため、全国の法人及び世帯を対象とした、土地に関する初めての大規模な統計調査である土地基本調査を実施した。今後も土地の所有・利用状況の時系列的な変化等を的確に把握していくため、5年に1回の継続調査として実施を予定している。

本業務は、土地基本調査のうち法人調査について、調査票の設計、調査関連書類の作成、調査の実施事務、調査結果の集計・分析等を当該年度に行うことにより、土地基本調査の円滑な実施に資することを目的とする。

(2)内容

平成5年度：平成5年10月に実施した第1回調査に関し、その回収調査票から全体の母集団に拡大推計する手法の検討を行うとともに、最終的な分析手法についての検討を行った。

平成6年度：平成5年10月に実施した第1回調査に関して、法人調査の集計上の課題を検討するとともに、同報告書の企画・編集を行った。

平成7年度：平成5年10月に実施した第1回調査の「法人調査報告書」の編集、翻訳並びに製本、印刷するために必要な版下処理がなされた印刷原稿の作成を行った。

平成8年度：平成10年度に予定している第2回調査に先立ち、予備調査を実施するとともに、学識経験者からなる研究会を通じて調査結果の分析等を行うことにより、調査票、調査関連書類に必要な改善措置を講じた。

2. 業務の成果

本業務の成果として、平成5年度土地基本調査法人調査の結果概要を以下に示す。

平成5年度土地基本調査法人調査結果概要

土地の所有に関する基本的な事項

(1) 法人の土地所有の概況

土地を所有している法人は約60万4千法人、土地所有率は約35%

- 平成5年1月1日現在の法人における土地の所有状況をみると、土地を所有している法人は約60万4千法人で、総法人（約174万法人）の34.6%
- 法人の所有する土地の種類別面積及び割合は、農地1,305km²（5.0%）、山林11,951km²（46.2%）、宅地など8,802km²（34.0%）、たな卸資産2,652km²（10.2%）などとなっている。

＜表1＞ 土地種類別所有法人数と面積

| | | 法人数 | 土地所有率 (%) | 面積 (km ²) |
|--------|-------|---------|-----------|-----------------------|
| 土地所有法人 | 土地全体 | 603,950 | 34.6 | 25,891 |
| | 農地 | 24,700 | 1.4 | 1,305 |
| | 山林 | 61,700 | 3.5 | 11,951 |
| | 宅地など | 558,280 | 32.0 | 8,802 |
| | たな卸資産 | 48,460 | 2.8 | 2,652 |
| | その他 | 390 | 0.0 | 764 |

注：たな卸資産…他者への売却を目的として所有す農地、山林、宅地などの土地。
 その他………鉄道業における「鉄軌道用地など、停車場用地、鉄道林用地」、電気業における「送配電施設用地、変電施設用地」、ガス業における「ガス供給施設用地」、電信・電話業における「通信施設用地」。

- 「土地所有率」とは法人全体に占める土地所有法人の割合をいう。
- 複数の種類の土地を所有する法人もある。

(2) 業種別にみた土地所有状況

業種ごとに大きく異なる土地所有状況

- 法人の土地所有状況は業種ごとに大きく異なる。
- 土地所有率の高い業種は、総合商社（93.8%）、電気業・ガス業・熱供給業・水道業（85.7%）、百貨店（82.4%）など。低い業種としては、保険業（18.2%）、飲食業（20.0%）など。
- 業種別の所有面積は、法人数の比較的多いサービス業が8,010km²（法人所有総面積の30.9%）、農林漁業が3,385km²（13.1%）、鉄鋼業・非鉄金属製造業・その他製造業が3,362km²（13.0%）など。
- 業種別所有1法人当たりの土地面積は、電気業・ガス業・熱供給業・水道業が約421万m²と最も多く、以下パルプ・紙・紙加工製造業の約57万m²、農林漁業の約49万m²、総合商社の約47万m²など。

＜表2＞ 業種別の土地所有状況

| 業種 | 業種別法人数 | 土地所有法人数 | 土地所有率 (%) | 所有面積 (km ²) | 1法人当たり面積 (m ²) | |
|------------------|-----------|---------|-----------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|
| | | | | | 1法人当たり面積 (m ²) | 所有1法人当たり面積 (m ²) |
| 農林漁業 | 15,290 | 6,940 | 45.4 | 3,385 | 221,398 | 487,778 |
| 鉱業 | 3,210 | 1,600 | 49.8 | 212 | 65,896 | 132,204 |
| 建設業 | 270,100 | 91,130 | 33.7 | 1,332 | 4,933 | 14,620 |
| パルプ、紙、紙加工製造業 | 14,020 | 4,630 | 33.0 | 2,651 | 189,098 | 572,604 |
| 鉄鋼業、非鉄金属製造業 | 49,910 | 16,610 | 33.3 | 447 | 8,961 | 26,925 |
| その他製造業 | 279,710 | 103,040 | 36.8 | 2,914 | 10,418 | 28,280 |
| 総合商社 | 160 | 150 | 93.8 | 71 | 445,300 | 474,987 |
| 百貨店 | 340 | 280 | 82.4 | 8 | 24,406 | 29,636 |
| その他の卸売業、小売業 | 473,180 | 131,660 | 27.8 | 1,729 | 3,654 | 13,132 |
| 飲食業 | 62,990 | 12,580 | 20.0 | 81 | 1,279 | 6,404 |
| 金融業 | 9,060 | 3,650 | 40.3 | 91 | 10,036 | 24,911 |
| 保険業 | 6,760 | 1,230 | 18.2 | 41 | 6,090 | 33,469 |
| 不動産業（賃貸を含む） | 91,420 | 43,830 | 47.9 | 2,256 | 24,682 | 51,480 |
| 運輸業、通信業 | 48,820 | 19,620 | 40.2 | 1,625 | 33,281 | 82,811 |
| 電気業、ガス業、熱供給業、水道業 | 280 | 240 | 85.7 | 1,010 | 3,608,689 | 4,210,138 |
| サービス業 | 417,970 | 166,530 | 39.8 | 8,010 | 19,164 | 48,100 |
| 合 計 | 1,744,060 | 603,950 | 34.6 | 25,891 | 14,845 | 42,869 |

「所有1法人当たり面積」とは土地を所有している1法人当たりの面積をいう。
 「1法人当たり面積」とは土地を所有していない法人も含めた1法人当たりの面積をいう。
 「会社以外の法人」も業種別に含まれている。

(3) 資本金階級別にみた土地所有状況

資本金の額に応じて土地所有率と所有1法人あたり面積が上昇する傾向

- ・資本金が高くなるほど、土地所有率及び1法人あたり面積のいずれもが上昇する傾向。
- ・資本金「100億円以上」の土地所有会社は940法人、その所有面積は6,031km²で法人所有総面積の23.3%。

<表3> 資本金別の土地所有状況

| 資 本 金 | 資本金別 法人数 | 土地所有 法人数 | 土 所 有 率 (%) | 所有面積 (km ²) | 1 法 人 当 たり 面 積 (m ²) | 所有1法人 当 たり 面 積 (m ²) |
|--------------------|-------------|-------------|----------------|----------------------------|--|--|
| ～ 100万円未満 | 104,140 | 17,280 | 16.6 | 99 | 953 | 5,746 |
| 100万円～ 200万円未満 | 171,840 | 33,160 | 19.3 | 172 | 1,000 | 5,184 |
| 200万円～ 500万円未満 | 481,010 | 95,290 | 19.8 | 588 | 1,223 | 6,173 |
| 500万円～1,000万円未満 | 363,280 | 105,680 | 29.1 | 1,014 | 2,791 | 9,596 |
| 1,000万円～3,000万円未満 | 328,860 | 156,310 | 47.5 | 2,321 | 7,059 | 14,851 |
| 3,000万円～5,000万円未満 | 56,950 | 39,270 | 69.0 | 1,650 | 28,965 | 42,006 |
| 5,000万円～ 1億円未満 | 31,120 | 22,460 | 72.2 | 1,226 | 39,392 | 54,581 |
| 1億円～ 2億円未満 | 12,690 | 8,420 | 66.4 | 1,027 | 80,926 | 121,966 |
| 2億円～ 5億円未満 | 10,290 | 7,090 | 68.9 | 1,599 | 155,378 | 225,506 |
| 5億円～ 10億円未満 | 2,190 | 1,750 | 79.9 | 316 | 144,454 | 180,774 |
| 10億円～ 20億円未満 | 1,940 | 1,500 | 77.3 | 409 | 210,630 | 272,415 |
| 20億円～ 50億円未満 | 1,670 | 1,390 | 83.2 | 488 | 292,075 | 350,911 |
| 50億円～ 100億円未満 | 760 | 650 | 85.5 | 911 | 1,198,180 | 1,400,949 |
| 100億円以上 会社以外の法人 | 1,030 | 940 | 91.3 | 6,031 | 5,855,610 | 6,416,253 |
| 合 計 | 1,744,060 | 603,950 | 34.6 | 25,891 | 14,845 | 42,869 |

(4) 組織形態別にみた土地所有状況

土地所有率は上場会社でほぼ100%、学校法人、宗教法人で約86%

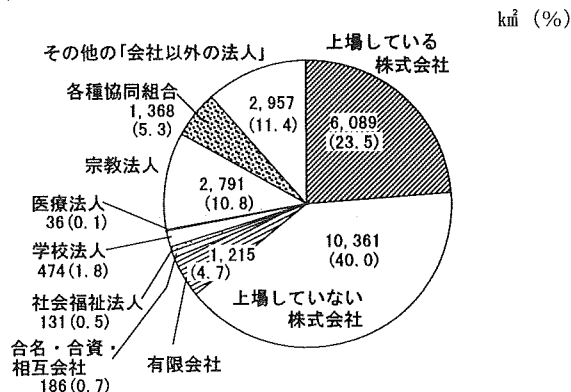
- ・組織形態別の土地所有率は、株式会社全体で41.2%、上場している株式会社に限れば、99.5%。
- ・会社以外の法人全体の土地所有率は64.0%だが、このうち学校法人85.6%、宗教法人85.9%。
- ・株式会社が所有する土地の割合は法人所有総面積の63.5%。上場していない株式会社が40.0%で、上場している株式会社の23.5%を上回っている。
- ・会社以外の法人の中では、宗教法人の所有する割合が法人所有総面積の10.8%と最も高い。

<表4> 組織形態別の土地所有状況

| 組 織 形 態 | 組織形態別 法人数 | 土地所有 法人数 | 土 所 有 率 (%) | 所有面積 (km ²) | 1 法 人 当 たり 面 積 (m ²) | 所有1法人 当 たり 面 積 (m ²) |
|------------------|--------------|-------------|----------------|----------------------------|--|--|
| 1 株式会社 | 837,440 | 345,270 | 41.2 | 16,450 | 19,643 | 47,644 |
| 上場している株式会社 | 2,200 | 2,190 | 99.5 | 6,089 | 2,767,400 | 2,780,400 |
| 上場していない株式会社 | 835,240 | 343,080 | 41.1 | 10,361 | 12,405 | 30,200 |
| 2 有限会社 | 704,780 | 136,610 | 19.4 | 1,215 | 1,724 | 8,892 |
| 3 合名会社、合資会社、相互会社 | 25,590 | 9,300 | 36.3 | 186 | 7,265 | 19,992 |
| 4 会社以外の法人 | 176,260 | 112,780 | 64.0 | 8,040 | 45,615 | 71,291 |
| 社会福祉法人 | 14,560 | 7,370 | 50.6 | 131 | 8,991 | 17,763 |
| 学校法人 | 8,760 | 7,500 | 85.6 | 474 | 54,100 | 63,189 |
| 医療法人 | 14,950 | 4,600 | 30.8 | 36 | 2,415 | 7,850 |
| 宗教法人 | 75,650 | 65,010 | 85.9 | 2,791 | 36,893 | 42,931 |
| 各種協同組合 | 25,590 | 15,040 | 58.8 | 1,368 | 53,443 | 90,931 |
| その他の「会社以外の法人」* | 34,180 | 12,220 | 35.8 | 2,957 | 86,500 | 241,945 |
| 合 計 | 1,744,060 | 603,950 | 34.6 | 25,891 | 14,845 | 42,869 |

*「その他の『会社以外の法人』」には特殊法人などが含まれる。

<図1> 法人所有土地 組織形態別面積及び割合



| | | | | | | | |
|-----|----------------------------|----|---------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 地図情報システムによる市町村土地情報整備に関する研究 | | | | | | |
| 分野 | 土地政策一般 | 年度 | H 6、7、8 | 種別 | 委託研究 | 委託元 | 国土庁 |

1. 業務の概要

(1)目的

土地情報は現在都市計画、農政、税務、法務、施設管理など様々な部局で個別に管理されている。総合的かつ体系的な土地情報整備の推進のためには、行政部内においてこれらをできるだけ集約化・共有化して効率的に管理していくことが重要である。

なかでもとりわけ市町村に期待される役割が大きい。市町村は直接土地に即した多くの行政事務を担当しており、具体的な土地情報を最も効率的かつ総合的に把握することができる行政主体である。市町村において個別具体の土地情報が正確に把握されていることが、国土全体の正確な土地情報整備の前提である。

手法としては近年特に技術進歩の著しい地図情報システムが有効である。これを活用することにより、土地情報のように位置の要素を伴う複雑な情報の管理が従来よりもはるかに容易になりつつある。実際一部の先進的な市においては、地図情報システムを用いて土地情報を総合的に管理しようとする試みが活発である。

当研究では、この地図情報システムによる市町村や広域・全国的な土地情報の整備を推進することを目的に、システムの導入にあたっての費用、庁内体制、技術的なノウハウ等について、研究会及びワーキンググループを設置すること等により調査研究を行ったものである。このため、モデル都市におけるGISのシステム導入等に関する様々な具体的知見を収集するとともに、当研究の最終的成果のひとつとして「市町村GIS導入マニュアル」の出版用原稿を作成した。

(2)内容

当研究は平成6～8年度の計3ヶ年に亘り、各年度毎以下の内容において行なわれた。

○1年度目（平成6年度）

学識経験者、行政担当者等から成る地図情報システムによる市町村土地情報整備研究会を開催し、地図情報システムによる市町村土地情報整備について全国的かつ長期的な観点から研究を行った。また、同じくワーキンググループを開催し、地図情報システムによる市町村土地情報整備について実務レベルでシステム導入にあたっての問題点の洗い出し、市町村の実態調査を行った。

いずれにおいても、その内容は主に次の通りである。

(1)土地情報の現状

(2)地図情報システム等の現状

(3)地図情報システムによる市町村土地情報整備の意義

(4)ベースマップのあり方

(5)ベースマップの活用

(6)「地図情報システムによる市町村土地情報整備マニュアル」(仮称)の作成

○2年度目(平成7年度)

前年度に引き続き、研究会を開催し、地図情報システムによる市町村土地情報整備について全国的かつ長期的な観点から研究を行うとともに、「市町村土地情報整備マニュアル」(仮称)の検討を行った。

(1) 地図情報システム導入による問題点及びその対策

(2) 地図情報システムの活用方法

(3)「市町村土地情報整備マニュアル」(仮称)の検討等

同じくワーキンググループを開催し、地図情報システムによる市町村土地情報整備について実務レベルでシステム導入にあたっての問題点を洗い出し、システムの活用方策の検討等を行うとともに、「市町村土地情報整備マニュアル」(仮称)の実務レベルにおける検討を行った。

(1)先進導入市町村の問題点

(2)市町村の土地情報の問題点

(3) 具体的なシステム導入方法、活用方法

(4) 地図情報システム導入の費用及び効果

(5)「市町村土地情報整備マニュアル」(仮称)の実務レベルにおける検討 等

○3年度目(平成8年度)

前年度に引き続き、研究会、ワーキンググループを開催し、前年度検討内容の最終的成果の取り纏めを行った。

2. 業務の成果

上記の通り、計3ヶ年に亘る研究の成果は最終的に「市町村土地情報整備マニュアル」(仮称)原稿という形で収斂されており、この目次を参考のため示しておく。

第1章 市町村と地理情報システム

第2章 基図データを共有するGISの導入・利用の進め方

第3章 基図データの構築・更新の方法

第4章 GISの導入・構築の方法

第5章 システムの維持・管理の方法

第6章 システムの構築から維持管理までの予算計画と組織体制

第7章 GIS構築の費用と効果

第8章 GISの構築・利用の実例

資料1 国による取り組み

資料2 国内における基図情報の整備状況

資料3 用語解説

なお、当研究の成果であるこの「市町村土地情報整備マニュアル」(仮称)は「市町村GIS導入マニュアル」として(株)ぎょうせいより一般向けに出版されている。

| | | | | | | | |
|-----|----------------|----|------|----|------|-----|--|
| テーマ | 国際土地保有税制に関する調査 | | | | | | |
| 分野 | 土地税制 | 年度 | H7、8 | 種別 | 自主研究 | 委託元 | |

1. 調査目的

各国における不動産に係る租税は、それぞれ様々な社会的背景を負いながら歴史的修正が加えられ、今日の制度を形成している。ここにいう不動産に係る税制に関する社会的背景とは、当該国またはその都市に存在している土地住宅問題、不動産についての政策上の課題や方向性、租税制度に求められる不動産の役割や重要性、さらには不動産そのものに対する社会的認識を意味している。よって、不動産に係る租税全体を単純に比較し、そこに何かを見出すことは必ずしも容易なことではない。しかし、各都市に存する不動産につき一定の利用状況のもとにおいて課税される租税を抽出し、これを比較することは、その一定の利用状況における租税という条件のもとに、その諸前提が明らかにされる限りにおいて、十分な比較の合理性を有すると判断できる。

このような観点から、当研究所では平成7年度に居住用建物及び事務所用建物に関する不動産保有税に関する国際比較を行った。具体的には、欧米の4ヶ国（イギリス、ドイツ、フランス、アメリカ）に存するこれらの不動産の保有に関して生ずる諸税に着目し、これらの国々の主要都市（ロンドン、フランクフルト、パリ、ニューヨーク）に存する居住用建物及び事務所用建物について課される広義の不動産保有税の概要及びその課税主体である国又は地方公共団体における歳入上の位置付けを調査するとともに、これらの都市に所在する事務所用建物の実例分析を基に当該都市における不動産保有税の比較検討を試みた。これを踏まえて平成8年度の調査では、平成7年度の調査報告書の研究対象を基本的に踏襲し、同報告書上の各都市の事務所用建物の実例分析の拡充を図るために新たに5物件のデータを収集、分析した。但し、平成7年度の調査では4都市を対象としたが、平成8年度の調査に際しては、ニューヨークの事務所用建物の実例分析の基礎となるデータの収集が不可能であったため、同調査ではニューヨークを除外した3都市について調査を行なっている。

2. 調査方法

(1)平成7年度

平成7年度の調査は、上記の調査目的に基づき調査対象とされた税制の概要、課税主体の歳入及び事務所用建物の実例分析をそれぞれ制度調査、歳入分析、実例調査の各項に分類し、各項毎に作成した調査票に記入する方法によって行われた。

(イ)制度調査

自己の居住用の住宅及び賃貸の用に供している事務所用建物について、その保有に関し

て課される公租公課のすべて（付加価値税その他の不動産の賃貸料に課される税目も含む）につき、その税目の異なるごとに調査票に記入した。

(ロ)歳入分析

制度調査において述べられた各税目について課税主体の歳入上の重要性を調べるために、一般に公にされている資料を基に、各課税主体の歳入の内訳、更に歳入に占める税収の内訳を記入した。

(ハ)実例調査

各都市に所在する賃貸の用に供している事務所用建物のうち、物件の所有者が賃貸損益の内容その他の状況について開示することに同意した3物件について、その賃貸損益の内容を明らかにするとともに、それぞれの物件について課される不動産保有税を税目毎にその計算過程まで記入した。更に、不動産保有税の実効税率を比較する目安として時価に関する情報（正式な物件鑑定の手続きを経っていない概算）も併せて示している。

(2)平成8年度

ニューヨークを除く3都市について、物件の所有者が賃貸損益の内容その他の状況を開示することに同意した5物件について、上記実例調査と同一内容の調査を行った。

3. 調査結果

各都市における不動産保有税制の調査結果を不動産保有税の制度面（課税標準）から分類すると以下の(1)のようになる。また、各税目についての所有者から賃借人（実質的負担者）への税負担の移転の態様は概ね(2)に述べるようになっている。

(1)不動産保有税の分類

各租税とも課税対象である不動産を一定の方法で評価し、それを基準に課税するのであるが、担税力を何に求めるかによって評価方法や課税標準の計算に違いが生じる。この点に着目して分類すると、次のように大きく3つに分けることができる。

(イ)個々の不動産の資産価値を基に課税するもの

不動産そのものの財産価値に直接の担税力を求めるものである。

アメリカの「ニューヨーク市不動産税」が代表的なものとして挙げられるこの種の租税は、その課税対象となる不動産の財産価値として評価した評価額を基礎として課税標準を計算し、これに一定の税率を適用することによって納税額が求められる。

イギリスの「カウンシル・タックス」については、各年の歳入予定額を不動産の評価額によって按分し、納税額を算定することから、他の税目に比べてその納税額の計算は著しく異なるが、賦課手続上は財産価値に基づいた評価額を基準にして納税額が決定されることから、この(イ)に属するものと考えられる。

フランスの「イル・ド・フランス州保有に係る事業所税」は物件自体の評価ではなく、法律上定められる平米当たりの一定の税額に床面積を乗じて計算するものであるため若干他の

税目とは構造が異なるが、物件の現況に応じて床面積に調整を加える（このため実際の床面積からかけ離れたものになる）ものであるため、ある意味で財産価値を反映した課税標準になっていると考えられる。

(ロ)納税者が有する純資産を基に課税するもの

これは(イ)のように不動産にのみ担税力を求めるのではなく、その不動産の所有者の純資産額（総資産額－総負債額）に担税力を求めるものである。純資産の算定には不動産のほか金融資産・負債額が用いられる。ドイツの「財産税」（注：平成9年1月以降廃止された）やフランスの「財産連帯税」がこれに該当する。

また、直接的な不動産保有税ではないが、法人が納付する「ニューヨーク州法人営業税」や「ニューヨーク市法人営業税」では、納付税額の算定の過程で所得額に替えて純資産額を基礎にして算定される場合がある。これは法人地方税の負担を単純に所得にのみ求めるのではなく、応益負担の原則から様々な要素を通して担税力を計ろうとする結果であるが、それらの要素のうち実際に算出された税額が最も大きいものを基礎として納税額が求められることになる。

(ハ)個々の不動産の収益価値を基に課税するもの

(イ)のように不動産の資産価値にではなく、不動産の収益価値に直接の担税力を求めるものである。これは(イ)と同様に不動産そのものが課税対象となるものであるが、不動産の課税標準が財産価値ではなくその不動産の収益価値、具体的には賃料の評価額である点が(イ)と異なっている。フランスの「既建築不動産税」や「住宅税」などがこれに該当する。また「職業税」もその課税標準の一部（4分の1程度）は事業用不動産の賃料で占められており、したがってこの部分も同じ分類に属するといえることができる。

以上を要約すると、(イ)、(ロ)はストック（資産）に着目した課税を行うもので、そのうち(イ)はグロスストック（総資産）に、(ロ)はネットストック（純資産）に担税力を求めている。また、(ハ)はフロー（収益）に着目し、そこに担税力を求めた課税が行われている。

(2)商慣習上の不動産保有税の負担の移転

一般に、賃貸用不動産に課された不動産保有税で制度上の納税義務者が賃貸人となっている場合でも、その租税の負担は何らかの形で賃借人に移転されると考えられる。今回の調査でも不動産の所有者が納税義務者であるドイツの「不動産税」、フランスの「既建築不動産税」及び「イル・ド・フランス州保有に係る事業所税」、アメリカの「ニューヨーク市不動産税」などは、商慣習上、賃貸契約上の効果として、これらの税負担が賃借人に移転されていることが確認できた。

また、イギリスの「ビジネス・レイト」、フランスの「住宅税」及びアメリカの「商業賃貸占有税」は、制度上賃借人が納税義務者となっている。

また、各都市で付加価値税は原則として賃借料に上乗せされることになっており、これは日本の消費税同様、多段階での移転が行われている。

| | | | | | | |
|-----|--------------------------|----|---------|----|------|-----|
| テーマ | 環境負荷の小さな都市システムのあり方に関する研究 | | | | | |
| 分野 | 環境 | 年度 | H 4、5、6 | 種別 | 自主研究 | 委託元 |

1. 業務の概要

(1)目的

今日における環境問題は、地球環境としてのオゾン層の破壊から生活におけるゴミ問題まで多様化し、それぞれが深刻な問題となっており、これら諸問題の解決への取り組みが様々な分野で進められている。

このような環境に対する関心の高まりの中で、都市計画の分野においても環境への取り組みが求められている。

当研究では、環境問題についての都市計画での取り組みより、具体的な方向性を示すとともに、環境負荷の小さな都市システムのあり方を検討し、都市政策・土地政策等に反映し、良好な都市環境形成に資することを目的とする。

(2)内容

都市計画、土地利用計画、交通計画、緑地計画、省エネルギー・リサイクル、法律等の学識経験者、政府職員及び政府関係機関職員、地方公共団体職員により構成される環境負荷の小さな都市システムのあり方に関する研究会を組織し、研究、検討を行った。研究、検討は全体を3カ年に分けて行い、1年目は、各委員の専門の立場から①全体像の認識、②土地利用、③交通、④省エネルギー・リサイクルの5つのテーマについての夫々の講演と、講演に基づく討議により「環境負荷の小さな都市システムのあり方」の基本的な考え方を「中間とりまとめ」として整理した。2年目は、「中間とりまとめ」の基本的な考え方に基づきいくつかのテーマを選定し具体的な都市におけるケーススタディを行い、制度面から施策・手法まで含めた都市政策としての環境への取り組みの提案を行った。3年目は、1年目の「現状認識に基づく考え方の整理」、2年目の「ケーススタディ」に係わる研究をもとに、「提言」を取りまとめた。

2. 業務の成果

ここでは最終年度に取りまとめた「提言」のコンテンツを示すとともに、その総論部分を概説しておく。

○「提言」

1. 総論

1) 環境と都市計画

- 2) 環境負荷の小さな都市計画システムの構築のための5つの視点
2. 環境負荷の小さな都市づくりに向けて 3つの基本的な考え方
 3. 具体的な提案
 - 1) 自然環境保全のための土地利用規制のあり方
 - 2) 環境制約に配慮した土地利用の実現
 - 3) 都市気候緩和に資する空間の整備
 - 4) 生物多様性の確保
 - 5) 都市におけるモビリティと環境のバランスの確保
 - 6) 省資源・省エネルギーやリサイクルの推進
 - 7) 環境負荷の提言に配慮した各種事業手法及び事業展開のあり方
 - 8) 都市づくりでの国際協力
 4. 都市計画上構すべき当面の施策
 - 1) マスタープラン・基礎調査
 - 2) 土地利用
 - 3) 緑地
 - 4) 良好な水環境の形成
 - 5) 都市交通
 - 6) 省エネルギー・リサイクル型都市システム
 - 7) 市民レベルの環境貢献

○環境と都市計画（「提言」の総論より）

都市化の進展により既に人口の相当部分が都市に居住している我が国において、とりわけ大きなウェイトを占めている課題は、都市における環境のあり方である。

環境問題への対応を総合的に検討する際、「環境負荷」という観点は一つの尺度として有用であり、これを軸として各種施策を組み立てていくことが現実的である。

今後の都市づくりにあたっては、自然環境への負荷を軽減するというマイナス要因に配慮する視点とともに、より積極的に自然環境との関わりの中で共生を求めるというプラス要因の視点を持ち、より快適な都市生活の実現を目指すことが求められる。

○環境負荷の小さな都市計画システムの構築のための5つの視点（「提言」の総論より）

都市環境問題に対応し、環境負荷の小さな都市システムを構築していく上で、次の5つの視点が重要と考えられる。

- ①時間的、量的に均衡のとれた都市成長への誘導
- ②総合的な取り組みと、時間軸での評価
- ③ミティゲーションの導入
- ④都市整備における環境との調和
- ⑤省エネルギー、リサイクルに配慮した都市づくり

なお、当研究の成果の一部は「環境都市のデザインー環境負荷の小さな都市システムを実現するための100の方策ー」として(株)ぎょうせいより一般向けに出版されている。

| | | | | | | | |
|-----|-----------|----|-------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 土地環境モデル事業 | | | | | | |
| 分野 | 環境 | 年度 | H5～現在 | 種別 | 委託研究 | 委託元 | 国土庁 |

1. 業務の概要

(1)目的

これまで土地については、地価に代表される経済的な側面での評価法はあるものの、その他の面では、土地の地形、地質、土壌等の物理的要素を地図に表した土地分類調査や気象データ、植生状況調査など現況調査がそれぞれ独立して実施されているにすぎなかった。しかし、近年における環境への配慮の高まりとともに、エコシティーなど新しい地域づくりに対応していくためには、土地の環境の質を表現する新たな指標の確立が求められている。

このため、本モデル事業は、土地環境についての分かりやすい指標を模索、検討するとともに、これを地図情報として整備する手法の開発を目指している。

(2)内容

土地環境の概念、指標の表現方法、求められる情報等について、幅広い観点から検討を進めるとともに、土地環境の指標確立のため、平成5年度から仙台市をモデル地区とし、また平成6年度から船橋市を中心とした千葉西部地域、平成7年度から北九州市、平成8年度から金沢市、平成9年度から長野県の東信地区をそれぞれモデル地区として具体的検討を行った。

モデル地区における土地環境調査は、気象、土壌等に関する基礎資料をもとに、リモートセンシング技術や空中写真判読、植物の生育状況等の現地補足調査により得られたデータを加味し、土地環境の基本指標として地図情報化を図ろうとするものである。

2. 業務の成果（仙台地区）

モデル調査の作業結果として、成果図の概要を仙台地区を例に説明する。

図化の範囲は原則として5万分の1地形図仙台図幅とした。

①気温と植物季節（植物季節気候環境図）

より体感的な温度、微気候を捉える目的で行った。調査手法において、気温観測については、3コースでの同時移動観測を2年間四季ごとに行った。また、地域代表性の高い6地点を選定し定点観測を行い、各点の時間軸を基に積算気温等を算出した。

植物季節観測については、約360箇所についてケヤキ、イチョウ、ミズキ、コナラ、エノキの展葉状況の一斉調査を春季に実施した。また、同時期に対象樹種の展葉過程と樹種間の差を把握するため、4地点で展葉の連続調査を行い、各樹種の展葉推移曲線を

作成した。

各樹種の展葉推移曲線を基に各地点・各樹種の展葉データを、特定樹種（イチヨウ）の50%展葉期日に換算し、等値線図を作成した。これを基に、春季気温の移動観測結果を加えて、展葉の遅速を5段階に評価した植物季節気候環境図を作成した。この図より、市中心部がもっとも早い（高温）、河川の影響が認められる（名取川に沿って遅い地域が分布）、水田部で遅いなどの特徴が読み取れる。

②土地の潜在的乾湿区分（土地の潜在的乾湿区分図）

地表面を形成する土壌は植生に影響を与える他、降雨の蒸発や地下浸透に大きな影響を与えるため、従来の生産力的土壌区分から土壌の環境としての要素（水分）からみた区分を試みた。調査手法としては、5万分の1「土地分類基本調査」の土壌分類データを使用し、土壌の種類と土地の乾湿との対応テーブル（農用地地域では各土壌統の代表断面形態データにより、林地地域では分類体系を利用）を作成する。

この対応テーブルに従い土壌図を読み換えた後、地形分分類図及び表層地質図データによる補正（農用地のみ）を加えて、土地の乾湿を5段階に評価した土地の潜在的乾湿区分図を作成した。

③土地披覆（土地披覆分類図）

各種の環境に配慮した計画を策定する場合に、従来までの用途を主題にまとめた土地利用図に代わり、地表の物理量、例えば風の抵抗を示す粗度、太陽輻射の受け易さの日安となる凹凸度、蒸発散量の日安となる緑の量（緑の分布と高さ）、地表面蒸発量の日安となる人工被覆分布等が読み出し可能な土地被覆図が要求されている。

調査手法としては、2万分の1空中写真を使用し、その立体視より土地被覆の種別と高さを考慮した判読（高/低層建築、一般家屋、高/低木、草地、水田、畑、露出地、水面、人工被覆の11種類）を行い、土地披覆分類図を作成した。

但し、この手法は判読者に高度な熟練度が要求され、作業時間もかなり要するため、全国展開する標準的な手法として、ステレオマッチング手法を用いて行う技術の確立を試行検討した。

④リモートセンシング応用調査（画素内緑被率及び細分類緑被分布図）

環境計測の一手法である宇宙や航空機からのリモートセンシングデータは、広域情報の同時入手、データ処理方法の確立による客観的なデータの整備、定期的なデータ収集が可能であるとともに、データの更新が比較的容易なため、リモートセンシングデータを用いた環境指標の計量化が期待されている。

調査手法としては、仙台布において夏季の晴天日にMSSを搭載した航空機リモートセンシングを実施し、低高度（地上分解能 2.5m）と高い高度（地上分解能 10m）のMSSデータを取得し、また、航空機MSSで観測された相対値（CCT 値）を絶対温度に変換するため地上の主要な土地被覆材料の表面温度を計測した。

リモートセンシングデータを用いて、植生指標画像を作成し、植生指標を用いた画素内緑被率の推定アルゴリズムにより画素内緑被率を求め、50%以上のピクセルについては樹木、芝、草を細カテゴリーとし細分類を行い、画素内緑被率及び細分類緑被分布図を作成した。また更に、2千5百分の1都市計画基本図に基づくGISデータ（道路、建物用途、階数、構造）及び緑被分布、地表面の被覆材料等のデータを用い、都市の全地表面を表す方法を求めるアルゴリズムを開発した。なお、それを用いて上記のデータが整備されている川崎市の一地区を対象に、夏季の晴天日のヒートアイランドポテンシャルを算出した。

⑤地表風の特徴（風向・風速ベクトル及び気温分布図）

最近の都市計画におけるヒートアイランドの抑止、窒素酸化物等の大気汚染物質の拡散などのための風の状況を把握することが必要なため、土地環境の質を表す指標のひとつとして「地表風」の表現を試みた。

調査手法としては、主に大気乱流モデルを用いた数値解析手法を採用した。解析対象は仙台市を中心とした40km×40kmの区域の海洋、山岳地域を含む複雑地形で、運動量保存式、内部エネルギー方程式等を連成させて数値シミュレーションによる乱流解析を行い、気流、気温等の時刻別の値を計算した。この結果をアメダスデータ等と比較し、夏期の日中等の地表風のベクトルと気温を表示して、風向・風速ベクトル及び気温分布図を作成した。それによると、本地域において地表風は（南東↔北西）系が卓越することが明らかになり、また1日においても風速、風向、温位等が大きく日変化していることも判明した。この日変化の中から風向が北西系、及び南東系に卓越する午前5時と午後2時についてマップに表現した。

| | | | | | | | |
|-----|--|----|----------|----|------|-----|------------|
| テーマ | 東京都区部低未利用地利用促進に関する調査研究 (都心部低未利用地利用転換計画策定に関する調査研究) | | | | | | |
| 分野 | 都市問題 | 年度 | H5 H7 | 種別 | 委託研究 | 委託元 | 東京都 国土庁 |

1. 調査の目的

近年、東京の都区部地域において低未利用地が増加しており、これら低未利用地の一部では様々な問題も発生している。

その一方で、都区部地域においては人口の減少や遠距離通勤者の増加に対応した都心居住の推進や、高齢化社会に対応した良好な都市環境の整備、公園・緑地等公共空間の確保等が防災の観点からも重要となっており、低未利用地をこれらの用途に有効に活用していく必要はますます高まっている。

このため、本調査は東京都区部における低未利用地の実態把握及び、当該土地の有効利用の課題の検討を通じて、地域の実状にあった今後の土地有効利用対策の円滑な推進を図るための基礎的資料をつくることを目的としている。

2. 調査対象地域

都内23区

3. 調査の内容

(1) 低未利用地現況調査

東京都都市計画地図情報システムから得られたデータをベースに、金融機関情報、政府機関移転(予定)地及び国鉄清算事業団用地情報を収集し、低未利用地分布図を作成することにより低未利用地状況の整理把握を行う。

(2) モデル地区の詳細調査

- ①各種構想、計画等の収集
- ②モデル地区の選定
- ③モデル地区の詳細調査
- ④モデル地区の課題
- ⑤モデル地区の有効利用方策の検討

4. 低未利用地の現状

東京都区部23区の低未利用地の現状把握にあたっては、地図情報が充実している東京都都市計画地図情報システムから得られるデータ(平成3年度調査)を基礎的資料として活用することとした。これに加え、都市銀行11行、興長銀3行、信託銀行7行、共同債権買取機構、その他金融機関計30機関の有する、融資関連低未利用地情報、政府機関移転(予定)地及び国鉄清算事業団用地情報を追加、東京区部における低未利用

地の現状の把握を行った。

(1) 東京都都市計画地図情報システムによる低未利用地の現状

- 東京都都市計画地図情報システムによる23区内の低未利用地は、合計で2,247ha（中央防波堤を含まず）余りである。23区の総面積に対しては、3.7%の割合である。
- 都心8区のみでは、357.8haで全体の15.9%、都心部を除いた15区では、1,889.2haである。
- 15区内では江東区の513.3haが最大となっており、次いで大田区の237.1haである。江東区では区全体の面積に対し低未利用地が占める割合は13.9%であり他の区と比較をして非常に多い。
- 100haを超える低未利用地が存在する区は全体の30%の7区に及んでいる。その一方で最も低未利用地が少ないのは台東区の12.4ha、次いで中央区の21.4haである。
- 23区を南北に分割し、低未利用地の分布状況を見てみると、主に南部の区に低未利用地が多く存在しているのがわかる（江東、大田、世田谷、江戸川、港区の順となっている）。それに対し、北部の区では多くの区で低未利用地が50ha以下である。
- 各区の全体面積に対する低未利用地の割合は総じて5%未満であり、5%を超えているのは江東区（13.9%）港区（6.0%）の2区に留まっている。

(2) 金融機関情報による低未利用地の現状

都市銀行11行、興長銀3行、信託銀行7行、共同債権買取機構、その他金融機関計30機関の有する、融資関連低未利用地情報により東京区部における低未利用地の現状の把握を行った。

- 30金融機関から収集した低未利用地は587件、514,855㎡である。千代田区、中央区、港区の都心3区では、件数で253件、43.1%、面積で108,281㎡、21%を占めている。都心8区（千代田区、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区）では、件数で536件、91.3%、面積で265,392.31㎡、51.55%で約半数を都心8区で占めている。
- 都心8区を除いた15区では52件でありその殆どは都心部に集中している。
- しかしながら、面積では都心8区：265,392.31㎡（51.55%）、15区：249,462.69㎡（48.45%）とほぼ等しくなっている。このことから、15区内の情報は、都心8区と比較し1件あたりの面積が大きくなっていることが判る。
- 低未利用地面積について、最大は江東区の9件、166,008㎡であり、次いで港区の129件、73,435㎡、新宿区96件、65,100㎡である。

(3) 国の行政機関移転計画概要

「国の行政機関等の移転先地等について」（平成元年8月24日・国の機関等移転推進連絡会議）によると、既に移転済または、移転が決定している機関等の状況は合計30件416,829㎡となっている。

（4）国鉄清算事業団用地の概要

東京都区部に存在する国鉄清算事業団の用地は、73件、面積、の合計642,526㎡に及ぶ。件数別では北区が15件と最多であり、面積では港区が293,278㎡と最大である。港区は全面積の45.6%を占めており、そのうちの「汐留駅」跡地が非常に大きい割合を占めている。全件数73件の内、100,000㎡を超えるものは「汐留駅」「新小岩操車場」の2件であり、大部分の59件が5,000㎡以下の土地となっている。

5. 低未利用地の課題

（1）低未利用地発生背景

首都圏、特に東京都心部への諸機能、主に経済の中核機能の集中は、昭和60年以後の金融緩和による経済の自由化・国際化の発展に伴い活況を呈した。

このような状況の中で、地方や海外法人の東京進出や、事業拡大に伴うビル需要が増加していった。この現象は特に都心部において顕著なものであり、また、それに伴い業務用ビルの建設用地等の買収（いわゆる地上げ）が盛んに行われるようになった。それに伴ない投機目的の土地取引が盛んに行われ、地価の高騰を招いた。この商業地の高騰が住宅地にも波及し地価全体が高騰したものである。

この地価高騰により実需としての土地取引は停滞し、投機を目的とした取引が盛んに行われるようになり一層の地価高騰に拍車をかけることとなった。

地価高騰は、一般の勤労者の住宅取得を困難にただけでなく、賃貸住宅居住者にも家賃の高騰という悪影響を与え、その結果として、それまでも都市問題の一つとしてとらえられていた都心居住人口の減少に拍車をかけた。

このような状況の下、政府は不動産向け融資の総量規制、また、平成元年12月に施行された土地基本法に基く総合土地対策の一環としての地価税の創設、国土利用計画法の監視区域の強化等、地価抑制を目的とした土地対策を講じた。その後、社会経済状況の急激な変化とともに地価は下落へと転じ、その結果、これらの土地が適切に利用されることなく低未利用地となっていった。

このような現象は、都心居住の促進、良好なまちづくりの推進等の観点から以下のような不都合を生じさせている。

- 適切な土地利用がなされないために、都心居住人口の減少傾向に拍車をかけた。
- 土地買収にあたっては、金あまり現象を背景として金融機関からの多額の借入金により行われたため、その後の地価下落により大量の不良債権を発生させる原因となり、買収された土地は適切に利用されることなく低未利用地を増大させた。

低未利用地の発生の背景には基本的には、前述のような社会経済状況の変化に伴う地価の下落によるものと考えられるが、その結果として残された低未利用地の発生形態は、23区内であっても都心部とその周辺部では異なっており、概ね以下のように分類することができる。

【低未利用地の発生形態分類】

(都 心 部)

- 業務商業ビルの需要予測によるもの
業務用ビルの急激な賃料の高騰により都心業務商業地としての需要が増大するものとの予測のもとに土地買収をおこなったが、需要の縮小に伴ない建築計画を凍結し低未利用地となっている。
- 転売目的等（土地転がし）によるもの
建築計画等などの土地利用目的を定めず転売（土地転がし）を目的として金融機関からの多額の借入金により土地買収を行ったが地価下落により購入時の簿価を大幅に下回り売却損が多額に生じてしまうために低未利用地となっている（都心部では小区画単独の低未利用地が多い）。
- 再開発目的等の挫折によるもの
一定地区の都市再開発等を目的として買収を行ってきたが、地価下落等により計画途中で挫折し、低未利用地となっている。
- 小区画土地の一団化の頓挫によるもの
小区画の土地を買収し、一団の土地としてまとめる予定のものが不動産融資の総量規制等により計画が頓挫し、低未利用地となっている（都心部では虫喰い状態のものが多い）。
- 事業採算性の悪化によるもの
マンション用地として買収を行ったが、地価下落により事業採算性が悪化し、事業凍結のため低未利用地となっている。

(周 辺 部)

- 工場等大規模施設の移転によるもの
工場操業環境の改善あるいは生産機能の拡充等を目標として、都市内工場か郊外に移転した結果跡地が発生するが、往々にして規模が大きいため経済状態が低迷している状況下では、その跡地の一体的かつ有効利用を行う主体を地権者に委ねることが困難なため低未利用地となっている。
- 事業採算性の悪化によるもの

マンション用地として買収を行ったが、地価下落により事業採算性が悪化し、事業凍結のため低未利用地となっている。

- 市街化区域内宅地化農地の未利用によるもの

生産緑地法の改正により市街化区域内農地について、営農意志や後継者不在等の関係から、宅地化農地を選択したが経済状況あるいは農地の宅地化条件（接道状況等）等から個々には宅地化が困難なため活用されずに低未利用地となっている。

- 賃貸住宅市場低迷によるもの

賃貸住宅の家賃下落や供給過剰感により、有効な活用策が見出せず駐車場や空地となり低未利用地となっている。

- 納税対策によるもの

将来の相続税の支払いや物納の予定地として、駐車場や空地とし処分性を保たせているもの

(2) 低未利用地活用の課題および活用の方向性

①低未利用地活用の課題

1) で整理したような低未利用地の発生の背景および、低未利用地の背景（一部ではコミュニティの崩壊といった深刻な問題を抱える地区もある）を考慮すると、良好なまちづくりの推進を図るためには、低未利用地の有効利用を促進し、それを都心部および周辺部で抱える課題解消に資することが緊急な課題と認識できる。低未利用地が抱える課題は、都心部とその周辺部とでは同様に考えることは出来ず、その地域特性に応じ誘導策を考える必要がある。

都心部では、人口流出に歯止めをかけると共に、都心居住の推進を図り、また崩壊したコミュニティの再生を行う。周辺部では、個々の低未利用地のみを活用ではなく、良好な街づくりを前提として、公共施設、業務・商業施設、住宅などを含めた一体の開発を行っていく必要がある。

低未利用地活用にあたって留意すべき今日的課題として、以下のように考えられる。

- 都心部等における定住人口の回復

低未利用地の活用により、都市基盤が確保された低廉な住宅を供給し、良好なまちづくりと定住人口の回復を図ることが必要である。

- 災害に強いまちづくりの推進

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓を生かして、東京都においてもさまざまな防災まちづくり（「地域防災計画」の改訂および「防災生活圏基本計画」の策定）の検討がなされている。

単に低未利用地のみを活用するのではなく、可能な限りその周辺市街地も取り込んで、木造密集市街地等を解消することにより、災害に強いまちづくりを推進することが必要である。

- 住み良いまちづくりの推進

上記のような視点を持った低未利用地の活用を図るとともに、地元等の協力による快適環境を確保するような「まちづくりのルール」（建物の建てかた等）を定めることにより、安全で快適に住み続けられるまちづくりを推進することが必要である。

②低未利用地活用の基本的考え方および方向性

低未利用地の活用策の大まかな方向性としては、以下のように考えられる。

- 低未利用地利用転換計画の策定

低未利用地の積極的な活用を図るためには、都市計画上の上位計画に基づき、適切な利用誘導指針としての「低未利用地利用転換計画」の策定が重要である。策定主体としては、区が上位機関である東京都および地元低未利用地地権者等と協力（関係者との協議会等の設立など）し、策定することが考えられる。

- 公共的施設を積極的に導入した活用方策の検討

低未利用地の活用にあたっては、公共的施設を積極的に導入するなど、周辺地域全体のまちづくりの一環としてとらえ、その方策を検討すべきである。ちなみに、都心区ではまちづくりの観点から都心居住の促進を図っているところであり、その一環として低未利用地を積極的に活用することは極めて重要である。

- 助成制度導入による民間活力の活用

「低未利用地利用転換計画」に基づく低未利用地の活用にあたっては、自治体（低未利用地の量を勘案すると自治体の力だけでは限界がある）だけではなく、民間活力を活用することも重要である。

そのためには、「低未利用地利用転換計画」において金融・税制等の優遇措置を講じるとともに、都市計画的事業手法の活用による公的助成制度を導入し、住み良いまちづくりを促進することか重要である。

- 適切な土地政策の継続

以上の低未利用地活用促進策により、再度地価の高騰を招くことのないように、適切な土地政策を継続することも重要である。

上記のような今日的課題を踏まえ、低未利用地の活用に必要なと思われる施策を例示的に示すと、次のように整理される。

都心部における低未利用地活用方策の方向性

都心部における低未利用地の形態としては概ね2つに大別され、活用策の方向としても以下のように考えられる。

1) 低未利用地が虫喰い状に地区を侵蝕

地上げ等により虫喰い状態に低未利用地が分布する状況が、都心部の業務商業中心地区外縁部の木造住宅地区に見られる。このような地区における低未利用地の活用方

策の方向としては、都心部における定住人口を回復するために、小規模な低未利用地をある程度一団の土地（低未利用地に包囲されているような住宅等を含むこともあり得る）としてまとめ、低廉で良質の住宅等を供給する資源として活用し、地区コミュニティを再建することが考えられる。

2) スポット的に低未利用地が存在

ある程度の規模を持った一画がスポット的に低未利用地となっている状況が、業務商業地区内において見られる。このようなケースは都心区に見られることから、都心部における定住人口を回復する視点を持ち、周辺の土地利用を配慮しつつ、都・区の住宅施策（付置住宅等）に基き、業務商業機能 + 居住機能を個々の低未利用地を活用し確保することが考えられ。

周辺部における低未利用地活用方策の方向性

周辺部における低未利用地の形態としては概ね2つに大別され、活用策の方向としては以下のように考えられる。

1) 大規模施設の移転等による低未利用地

密集した市街地の中に、工場跡地等大規模な土地が低未利用地となっている状況が、周辺部において見られる。大規模な低未利用地は、それ単独であっても計画的市街地の形成は可能である。

しかし、大規模施設の移転等による低未利用地の周辺は往々にして密集市街地であることが多いことから、低未利用地の活用にあたっては、その効果を周辺市街地に波及させることか望ましい。したがって、大規模な土地であるメリット（低未利用地活用計画の融通性）を生かし、当該低未利用地周辺まちづくりの極地としての視点も合わせ持ち、極力周辺市街地の抱える課題解消に寄与する活用の方向（当該低未利用地を活用し、周辺市街地を含む転がし事業への展開等）を検討することが望ましい。

2) 宅地化農地の未利用による低未利用地

東京都外縁区部において、生産緑地が分布する低層住宅地区（主に第一種住居専用地域）およびその周辺に宅地化農地の未利用による低未利用地が見られる。

当該低未利用地が分布する地区の将来におけるまちづくりの方向については、用途地域等から見ても概ね低層住宅主体の住宅地と考えられることから、地区内低未利用地にあたっては、住宅地の供給に資することになると考えられる。

ただし、往々にしてこのような地区については道路等の都市基盤が脆弱であり、宅地化もままならないことが予想されることから、状況によっては周辺生産緑地を含めた一体的なまちづくり（緑住区画整理等）を誘導することか望ましいものとする。

| | | | | | | | |
|-----|-------------|----|--------|----|---------------|-----|------------------------|
| テーマ | 国際土地政策フォーラム | | | | | | |
| 分野 | 諸外国の土地問題 | 年度 | 平成6～現在 | 種別 | 委託研究、 自主研究 | 委託元 | 国土庁 (財)土地情報 センター |

1. 業務の概要

土地問題は複雑かつ多様であり、土地利用計画、土地利用規制、取引制度、税制、金融等さまざまな政策が絡み合っているが、国ごとにそれぞれの社会経済状況を背景として、その対応は大きく異なる。このような問題に適切に取り組んでいくためには学際的なアプローチ、並びに国際的な比較分析を行う必要がある。

「国際土地政策フォーラム」は、国土庁が毎年4月(本年度より10月)に実施してきた土地月間の主要行事として、前記のような趣旨で平成6年度から実施されている。世界各国から専門家を招き、テーマに沿って集中討議を行うとともに、一般公開のシンポジウムを開催している。主催者は国土庁であり、第2回から共催者として(財)土地情報センター及び当研究所が参加し、当研究所は事務局も務めてきた。以下、第1回から第4回までの開催概要を報告する。

2. 開催概要

(1)第1回国際土地政策フォーラム

①テーマ 「土地と金融・経済」

②開催日 平成6年4月19日(火)・20日(水)

③場 所 経団連会館

④参加者 (シンポジウム発表順、役職等は以下いずれも当時のものです)

〈 司 会 〉○石原 舜介氏 (日本 財団法人土地総合研究所理事長)

〈 ラポター 〉○吉野 直行氏 (日本 慶応義塾大学教授)

〈パネリスト〉○アラン・エバンス氏 (英国 レディング大学教授)

○マイケル・ハッチソン氏 (米国 カリフォルニア大学教授)

○金 聖培氏 (韓国 国土開発研究院主任研究員)

○クラス・ウィルヴォルグ氏 (スウェーデン イェーテボリ大学教授)

⑤日 程

初日に各国事例紹介及び質疑応答を行い、二日目の午前中に自由討議及びまとめを行い、午後には同一メンバーによる「国際土地政策シンポジウム」を開催した。

⑥討議概要

80年代の世界的な好景気およびその後の景気後退と連動して、各国で地価が大きく変

動し、一部では土地の有効利用にも大きな支障をきたすなど、さまざまな問題が発生した。この要因を探り、経済全体の流れとの関連を明らかにすることが求められており、特にいずれの国においても土地問題と金融の間には強い関連が見られる場合が多いことから、この観点を中心とした国際比較分析を行った。

(2)第2回国際土地政策フォーラム

①テーマ 土地の所有から利用へ ～定期借地権と土地利用～

②開催日 平成7年4月27日(木)・28日(金)

③場 所 砂防会館(4/27)・東邦生命ホール(4/28)

④参加者 (シンポジウム発表順)

- 〈座長〉○稲本 洋之助氏 (日本 東京大学社会科学研究所教授)
〈副座長〉○林 道三郎氏 (日本 株式会社不動産経営研究所所長)
〈パネリスト〉○寺尾 美子氏 (日本 東京大学法学部助教授)
○フランク・ベネット氏 (英国 ロンドン大学講師)
○ベンジャミン・クドウ氏 (米国 ハワイ大学教授)
○F. Y. カン氏 (香港 ナイトフランク香港会長)
○梁 桂氏 (中国 復旦大学経済学院)

⑤日 程

初日に各国報告及び質疑応答を行い、二日目の午前中に論点整理及び取りまとめを行い、午後には同一メンバーによる「国際土地政策シンポジウム」を開催した。

⑥討議概要

各国の借地制度の特色や、街づくりにおける借地制度・慣習の差異等が土地利用に与えた効果等の観点を中心とした国際比較分析を行い、日本における定期借地制度の活用方法や今後の課題を検討した。

(3)第3回国際土地政策フォーラム

①テーマ 「土地利用と環境」

②開催日 平成8年4月16日(火)・17日(水)

③場 所 砂防会館(4/16)・東邦生命ホール(4/17)

④参加者 (シンポジウム発表順)

- 〈座長〉○田中 啓一氏 (日本 日本大学経済学部教授)
〈パネリスト〉○マルコム・グラント氏 (英国 ケンブリッジ大学土地経済学部長)
○デイビット・キャリーズ氏 (米国 ハワイ大学法学部教授)
○黄 明燦氏 (韓国 建国大学校副総長)
○高 尚全氏 (中国 北京大学教授)

○原科 幸彦氏

(日本 東京工業大学工学部教授)

⑤日 程

初日に各国報告及び質疑応答を行い、二日目に一般公開の「国際土地政策シンポジウム」を開催した。

⑥討議概要

土地利用と環境に関する基本的な考え方、環境に配慮した土地利用を実現するための制度・政策の概要等の観点を中心とした国際比較分析を行い、日本における土地利用と環境の調和に関する考え方や今後の土地政策の課題を検討した。

(4)第4回国際土地政策フォーラム (一部予定)

①テーマ 「外から見た日本の土地市場」…土地有効利用にむけて

②開催日 平成9年10月1日(水)

③場 所 a b c会館ホール

④参加者

〈座長〉○竹内 克伸氏 (日本 商工組合中央金庫副理事長・国土庁前事務次官)

〈パネリスト〉○森 稔氏 (日本 不動産協会理事)

○西村 清彦氏 (日本 東京大学経済学部教授)

○リチャード・リー氏 (香港 パシフィック・センチュリーグループ会長)

○バリー・H・ローレンス氏 (米国 ケイ・ショラー法律事務所) 他

3. その他

各回の国際土地政策フォーラムのうち、シンポジウムの概要は日本経済新聞に記事広告として掲載され、討議の過程やそこで得られた成果を広く各界にアピールしている。またフォーラム全体の議論、質疑応答などを取りまとめた報告書を和文、英文ともに作成し、日本国内の有識者、関係諸団体等はもとより、世界各国のシンクタンク、専門家等に向けて発送しており、当研究所の国際的な広報活動の一環を担っている。

| | | | | | | | |
|-----|------------|----|-------|----|------|-----|-----|
| テーマ | 中古住宅流通量の把握 | | | | | | |
| 分野 | 不動産市場 | 年度 | H 4、5 | 種別 | 委託研究 | 委託元 | 建設省 |

1. 目的

中古住宅流通量の把握に関しては、総務庁の住宅統計調査結果や不動産業の市場需要予測等の既存資料によって、徐々に全体の流通量が明らかとなってきたが、これら全体の流通量のうち、実際に不動産流通市場すなわち不動産事業者を通じた流通量については、これまでの既存資料からは把握することができない状況にある。

そこで今回、不動産流通市場の整備に資する資料を得ることを目的として、首都圏を対象に不動産事業者に対するアンケート調査を実施し、これと既存資料を組み合わせることにより流通市場を通じた流通量の推計を行った。

2. 対象事業所（会社）の分類

調査は対象事業所を、多店舗展開をしている会社の多い（社）不動産流通経営協会（FRK）会員会社、それ以外の（財）首都圏不動産流通機構（レイنز）会員事業所及びレイنز非会員事業所に、さらにはそれぞれの成約報告件数ごとに以下のとおりクラス分けして実施した。

- ①平成4年度の首都圏レイنزへの成約報告件数が10件以上の事業所（クラス1）
- ②同じく成約報告件数が1～9件の事業所（クラス2）
- ③同じく成約報告件数がなかった事業所（クラス3）
- ④首都圏レイنزの非会員事業所

3. 中古住宅流通量の推計手法

推計は、分類別に回答事業所（社）の全体に対するシェアの逆数（推計係数）を求め、これに回答事業所の物件種別・媒介契約別の中古住宅成約総数を乗じて求めた。

- ①首都圏レイنزへの成約報告がある事業所、会社についての推計

$$\text{推計係数} = \frac{\text{総成約報告件数}}{\text{回答事業所（社）の成約報告件数総数}}$$

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{物件種別・媒介契約別} \\ \text{中古住宅成約件数} \\ \text{(推計値)} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{回答事業所(社)の} \\ \text{物件種別・媒介契約別} \\ \text{中古住宅成約件数総数} \end{array}} \times \boxed{\text{推計係数}}$$

②首都圏レインズへの成約報告がない事業所、会社についての推計

$$\boxed{\text{推計係数}} = \frac{\boxed{\text{総事業所(社)数}}}{\boxed{\text{総回答事業所(社)数}}}$$

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{物件種別・媒介契約別} \\ \text{中古住宅成約件数} \\ \text{(推計値)} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{回答事業所(社)の} \\ \text{物件種別・媒介契約別} \\ \text{中古住宅成約件数総数} \end{array}} \times \boxed{\text{推計係数}}$$

4. 中古住宅流通量の推計結果

上記の手法で、平成4年度における首都圏1都3県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）の中古住宅流通量を推計すると表1の結果が得られた。

表1 首都圏の中古住宅流通量推計値（平成4年度）

単位：件，%

| 媒介契約 | マンション | 戸建住宅 | 事業用物件 | 総数 |
|------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 専属専任 | (8.9) 8,600 | (6.0) 5,800 | (0.8) 800 | (15.7) 15,200 |
| 専任 | (23.5) 22,700 | (18.8) 18,200 | (0.5) 500 | (42.6) 41,200 |
| 一般 | (14.0) 13,500 | (10.7) 10,300 | (1.8) 1,700 | (26.5) 25,600 |
| 代理 | (0.7) 700 | (0.9) 800 | (0.5) 500 | (2.1) 2,000 |
| 自社 | (3.8) 3,700 | (7.4) 7,200 | (1.7) 1,600 | (12.9) 12,500 |
| 総数 | (50.8) 49,100 | (43.7) 42,300 | (5.5) 5,300 | (100.0) 96,700 |

注1：上段〇書きは、総合計に対する百分率

2：端数処理の関係で、総数は必ずしも内訳の計と一致しない。

5. 既存資料との比較検討

ところでこの推計結果を既存の各資料と比較してみる。

まず、今回の推計で、アンケートの集計対象となった事業所、会社のシェアを算出するためのベースとした（財）首都圏不動産流通機構への成果報告件数をみると、マンションが22千件、戸建住宅が13千件、事業用が1千件で合計35千件となっている。これを今回の推計結果と比較すると、流通機構への成約報告件数の総流通に対するカバレッジは、概ね4割弱で、このうちマンションについてはそのカバレッジが比較的大きく、45%近くとなっている一方、戸建住宅、事業用では比較的小さく、それぞれ30%以下となっている。これは、比較的成約報告率の高いFRK会員でマンションのシェアが高いためと考えられる。

次いで、今回の推計値を首都圏における建物の移転登記と比較すると、平成4年1年間の建物の所有権移転登記戸数は、1都3県で、合計118千個となっており、今回の推計値の約82%を占めていることが分かる。ただし、登記個数には非住宅の建物が相当数含まれるため、過去の資料からこの非住宅の比率を15~20%程度と想定すると、住宅の総移転登記個数は94~100千個となり、これと今回の推計結果を比較すると、ほぼ一致する結果となっている。これから、首都圏における中古住宅流通のほとんどは不動産流通市場を通じた流通といえよう。

| | | | | | | |
|-----|----------|----|-----|----|------|-----|
| テーマ | 土地取引金額推計 | | | | | |
| 分野 | 不動産市場 | 年度 | H 5 | 種別 | 自主研究 | 委託元 |

1. 目的

土地取引金額の推計は、土地資産額の把握とともに土地に係わる基本的な情報の一つとすることができ、過去においても様々な手法での推計がなされているが、推計に際しての基礎的なデータの制限等により、推計方法の確立は未だなされていない状況にあるといえる。そこで、当研究所では、平成2年度の土地取引金額の推計について検討を行った。

2. 平成2年度土地取引金額推計

(1) 推計方法

推計方法は、購入側の取引主体を民間・公共部門に分け、民間部門については、不動産取得税における土地に関する地目別の取引面積に地目別単価を乗じることにより算出している。公共部門については、国土庁において参考推計として算出された金額を引用している。

● 民間部門における推計方法

基本的には、都道府県別の土地に係る不動産取得税の土地種類別面積に、これに対応する土地種類別単価を乗じることにより推計している。不動産取得税の課税資料上の土地種別は、「宅地」、「農地」、「山林」、「その他」の4種類となっており、各々の適用土地単価は以下の通りである。

【宅地】

宅地については、地価公示価格の都道府県別平均単価を採用した。但し、商業地価格を含めた単純平均単価を採用すると、全体価格が引き上げられ取引価格が過大に評価されることとなるため、各都道府県の都市計画区域における用途地域総面積に占める商業系(商業地域・近隣商業地域)割合により、宅地取引総面積を商業系宅地取引面積とその他の宅地取引面積に分けて推計している。商業系宅地、その他の宅地の適用土地単価は次の通りである。

(商業系宅地)

商業系取引面積×商業地平均単価

*ここでの「商業地」は、市街化区域内の近隣商業地域及び商業地域並びにその他の都市計画区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

(その他の宅地)

その他の宅地面積×その他の宅地平均単価

$$\text{*その他の宅地平均単価} = (\text{住宅地平均} + \text{宅地見込地平均} + \text{準工業地平均} + \text{工業地平均} + \text{調整区域内宅地平均}) / 5$$

【農地】

農地については、「田畑価格及び小作料調べ」((財)日本不動産研究所)における普通田・普通畑価格の単純平均価格を適用した。

【山林】

山林については、「山林素地および立木価格調べ」((財)日本不動産研究所)における用材林地・薪炭林地価格の単純平均価格を適用した。

【その他】

その他については、塩田・墓地・溜池・原野等の雑種地がこれにあたるが、ここでは、田畑価格の2倍を当該土地種別の価格として適用した。

● 公共部門における推計方法

公共部門の平成2年度の購入金額については、国土庁の取引金額調査において、参考推計として、「国等の土地購入額」を調査しており、ここでは当該金額を引用した。

| | |
|----------|----------------------------|
| 国有財産 | 1,500 億円 (大蔵省/財政金融統計) |
| 都道府県 | 18,800 億円 (自治省/都道府県決算状況調べ) |
| 市町村 | 28,400 億円 (自治省/市町村決算状況調べ) |
| 全国土地開発公社 | 28,500 億円 (自治省/土地開発公社決算調べ) |
| 政府出資法人 | 10,700 億円 (国土庁調べ) |
| 合 計 | 87,900 億円 |

(2) 推計結果

上記の推計方法により得られた結果は次の通りである。

| | | | |
|------|-----|------------|--------------|
| 民間部門 | 宅地 | 616,692 億円 | } 646,203 億円 |
| | 農地 | 10,422 億円 | |
| | 山林 | 3,057 億円 | |
| | その他 | 16,031 億円 | |
| 公共部門 | | 87,900 億円 | |
| 合 計 | | 734,103 億円 | |

(3) 推計上の問題点・留意点

- ① そもそも土地は個別性が強く、実際の取引価格は、その土地の個別的要因・取引

に係る事情等が反映されるものである。そこで、実際の取引価格が把握できない以上、筆毎の評価がなされている不動産取得税の課税標準である固定資産税の評価額を基に推計する方法が考えられるが、これは、一般に時価に比べてその評価は低く、また各市町村毎にその評価割合がバラバラであることから、これを基にした推計は困難である。従って、宅地の取引金額推計における価格資料としては、国土庁で実施している地価公示価格を採用することになっている。これは、代表性・中庸性・安定性・確定性に留意して選定された一般の土地の取引価格に対して指標を与えるものとされている。

一方、取引面積の資料である不動産取得税の土地面積は、宅地については用途別の数値の把握はなされていない。従って、地価公示価格の全用途平均単価を適用すると、単価の高い商業地価格に平均価格が引き上げられる傾向となり、取引価格が過大に評価されることとなる。そこで、宅地の取引面積を一旦、商業地面積とその他の用途の面積に分けて推計することとしたが、この場合、各都道府県の都市計画区域内の用途地域総面積に占める商業系(商業地域、近隣商業地域)面積の比率で面積を按分している。つまり、ここでの前提は、商業系と商業系以外の宅地の取引比率が、静的な指定用途地域面積比率と同一であるということになる。

- ② 宅地のうち商業系以外の宅地については、各用途(住宅地・宅地見込地・準工業地・工業地・調整区域内宅地)の平均価格の和を用途数である「5」で除したものを価格として採用している。平均価格といった場合、総地点の価格の和を総地点数で除したものを採用することも考えられる。しかしながら、この場合には、用途別の取引数比率が地価公示の用途別地点数比率と同一であり、かつ取引面積は用途に係わらず同一であるという前提となり、地価公示価格の用途別地点数のうち住宅地の占める割合が大きく、一般に住宅地の取引面積よりも工業系・調整区域内土地の取引面積が大きいという中で、結果的に金額が過大に評価されることとなる。厳密に言えば、この推計においても、実態の取引が反映されたものではないとはいえ、取引面積資料の制限からやむを得ないものとする。
- ③ 不動産取得税は、交換・現物出資等の無償の取引にも課税されるため、土地取引金額を算出するにあたっては、この無償の取引部分は除外して算出しなければならないが、当該無償部分の比率が明らかではないため、ここではこれを含めた推計を行っている。
- ④ 農地の面積については、宅地見込地も含めたものとなっているが、適用単価は東京・神奈川・大阪を除いた道府県では普通田畑価格を適用している。
- ⑤ 不動産取得税は、取引されてから数ヶ月から1年経過してから課税・徴収されているのが実情であり、資料上の数値には過年度分の数値が含まれている。しかし、ここでは、資料上の年度数値が当該年度の取引面積として推計を行っている。

| | | | | | | | |
|-----|-----------------------|----|------|----|------|-----|--------------|
| テーマ | 不動産業総合調査（不動産業編・海外投資編） | | | | | | |
| 分野 | 不動産市場 | 年度 | H5～8 | 種別 | 委託研究 | 委託元 | 不動産流通近代化センター |

1. 調査の目的

昭和57年から総務庁承認統計として行っているものであり、不動産業の実績・不動産取引業務の内容を調査することにより、不動産業の実態を把握し不動産業の育成・不動産取引の円滑化を図るための基礎資料を得ることを目的として実施している。

なお、海外編は昭和61年度分より実施している。

2. 調査の方法

各年の3月31日現在、宅地建物取引業（昭和27年法律第176号）の規定により宅地建物取引業（建設大臣免許）を受けている事業者を対象とした。

これらの事業者に対し調査票を直接送付し、被調査企業が自ら回答を記入した後、これを回収する方法をとっている。

3. 調査対象期間

毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間。

4. 調査事項

(1) 企業の概要（所属協会、業種、業務内容、事務所数、従業者数等）

(2) 営業の実績

① 不動産業の実績

仲介（代理・媒介）、販売、賃貸、管理の実績

② 売上げおよび利益の状況

(3) 海外不動産投資について

5. その他

- 本調査の回収数は、年度により波があり過年度の調査結果と一致して連続する性格のものではないが、以下過年度と比較する場合には単純に比較した。
- 回収したデータについて、論理的に矛盾があるものについては極力排除をした。

6. 過去10年間の不動産業

(1) 売上高の状況

売上高全体の推移を見ると、平成2年をピークとして下落に転じている。しかし、平成5年度から6年度にかけては再度上昇をしている。このような状況からバブル崩壊による影響が多少は見られるが、その後の売上高の推移を見た場合、最も売上げ高が落込んだ平成4年度の段階でもバブル崩壊以前の昭和63年度当時とほぼ同水準であり、バブル崩壊による影響はさほど感じられない。

一方、各部門別では売上げ高とは異なった状況となっている。代理・媒介と販売に関してはおおむね同じような動きが見られるが、賃貸と管理に関しては平成6年度が最も高くなっており、一般的に言われているバブル崩壊による売上高の減少は見られない。

①代理・媒介の実績

売買・交換は平成元年度をピークに減少している。一方、賃貸の代理・媒介は平成5年度がピークであり、その後減少に転じてはいるが、さほど大きな減少は見られない。

②販売の実績

最も落ち込みが激しいのが販売の実績であり、平成2年度をピークとし平成7年度には2年度の75.8%にまで減少している。

③賃貸の実績

売上高が最も高かったのは平成6年度であり、平成7年度には小幅ではあるが減少している。過去10年間でもほぼ順調に売上高を伸ばしており、いわゆるバブル崩壊の影響は受けていないように見受けられる。

④管理の実績

管理に関しても、賃貸同様に平成6年度が最も売上高が高く、平成7年度には減少している。

(2) 利益の状況

全体の営業利益を見ると、昭和61年度から63年度にかけて減少しているが平成元年度には回復している。しかしながら、その後は平成4年度に一時的に上昇したが、そのほかは減少を続けている。

経常利益も営業利益とほぼ同様に、平成元年度をピークに減少を続けている。部門別では、売上高同様に賃貸と管理部門が営業利益・経常利益ともにプラスであるが、分譲と流通部門は、営業利益こそプラスであるが経常利益は平成2年度を境としてマイナスに転じている。

しかしながら、平成7年度には若干ではあるが回復している。

このような現象は、賃貸業や管理業は専門者が多い分野であり主に請負の色合いが強く、自己で土地や建物を所有する場合が少ないためと思われ、一方、分譲業は事業として土地購入があり、バブル期に土地購入をしたものがバブル崩壊により売却めどが立たず金利負担がかさみ利益を圧迫しているためと思われる。

(3) 海外不動産投資実績

海外不動産投資の調査は昭和61年度から開始されたもので、投資実績は平成元年度をピークに下落を続けている。特に大幅に下落したのが平成2年度から平成3年度にかけてであり、対前年度比で-61.7%もの下落をしている。この時点で、ピークの平成元年度と比較してみると3分の1の30.4%にまで落ちている。

平成7年度の時点では、83,174百万円と平成元年度の6.9%にまで落ち込んでいる。投資先の状況を個別に見ると、ヨーロッパへの投資が平成6年度にはピーク時の1.4%(平成元年度 37,821百万円 → 平成6年度 5,224百万円)と最も大きな下落をしている。しかしながら、平成6年度から平成7年度にかけてほとんどの地域が下落もしくは微増であるのに対して、ヨーロッパだけが4倍近い伸びを示している。最も投資が盛んに行われたアメリカ合衆国は、平成7年度の時点でピーク時の7.7%にまで落ち込んでいる。ただし、平成6年度から平成7年度にかけては微増となっている。

海外不動産投資の今後の見通しに関しては、投資実績が下降を始めた平成2年度の調査において「投資を積極的に続ける」「投資を縮小しても基本的には続ける」という回答が60.0%あったものが、平成7年度調査では31.9%となっており、前同調査の38.3%に続いて減少している。「投資を縮小または中止する」とする回答(34.0%)は前回調査(33.0%)より増加している。

(4) これまでの不動産業と今後

現在不動産業は不況業種の1つとして見られているが、過去10年間の不動産業総合調査で見ると、売上高ベースではそれほどの落ち込みは見せていない。しかしながら、収益状況からはその深刻さが見て取れる。これは、バブル期に土地仕込みを行った物件の処理が進まず、それにかかわる金利負担が収益を圧迫しているためであり、現在は分譲マンションの販売が好調なこと、低金利政策に支えられている状況である。

このような状況を脱するためにも、土地流動化による不良債権処理が進むこととともに、現在の分譲マンションの販売が継続しなければ、不動産業の再生はないものと思われる。

| | | | | | | | |
|-----|--------------------------|----|---------|----|--------------|-----|------|
| テーマ | 定期借地権を利用した住宅供給に関する調査検討業務 | | | | | | |
| 分野 | 不動産に係わる 事業推進方策 | 年度 | H 6～H 8 | 種別 | 委託調査 自主研究 | 委託元 | 建設省等 |

1. 調査の概要

(1)目的

定期借地権を活用した住宅供給は、土地所有者の土地保有志向を充足しつつ、低廉な価格での住宅取得を可能とするものであり、新しい住宅供給方式として大きな可能性を有している。現在実施されている事業は戸建事業が中心であるが、マンションが都市の居住形態として一般化していること、都心居住推進による豊かな住生活実現の重要性等を踏まえれば、今後定期借地権を活用したマンション供給に対する期待も大きい。

このため「定期借地権活用住宅研究会」を当研究所に設置し、定期借地権を活用したマンション供給事業の可能性・あり方、定期借地権付住宅供給に係る環境整備に関する研究を行い、定期借地権を活用した住宅供給の促進に資することを目的とした。

(2)内容

平成6年度：マンション供給における定期借地権の活用の事業方式やその問題点を検討するとともに、定期借地権付マンションのシュミレーションを実施し、その比較優位性の検討を行った。また、定期借地権付住宅の供給に係る環境整備の検討も行い、税制上の問題等を調査した。

平成7年度：定期借地権付分譲マンションの管理・運営段階での課題、今後の定期借地権付マンションのあり方、定期借地権の発展的活用、流通市場の整備の検討を行った。

平成8年度：定期借地権付分譲マンションの維持・管理の諸課題を踏まえ、これまでに供給された定期借地権付分譲マンションについて実態調査を行うとともに、実務上の諸課題について議論を深め、具体的・実践的な対応策をとりまとめることを目的として調査検討を実施した。

2. 業務の成果

本業務の成果の一部として、平成8年度に策定された「定期借地権付分譲マンションの管理ガイドライン」の概要を以下に示す。

① 定期借地権付分譲マンション管理規約モデル

定期借地権付分譲マンション（以下「定借マンション」と略称）の管理規約と従来の所有権分譲マンションの管理規約との基本的な区別は、

- ・ 建物が区分所有であることに関する部分…定借マンションであれ、所有権マンションであれ、同じ内容。
- ・ 敷地が借地であることに関する部分…定借マンションとして特別の内容を定める。

後者について、具体的にどのような事項を、どのように定めるかは、借地契約の内容を踏まえながら、借地権者である区分所有者の合意によって決める。

- 1) 組合が管理する管理対象物に借地権を含める場合、その管理の内容及び方法。
- 2) 管理に係る業務の範囲に借地契約上の事務に関する業務（借地期間満了時における建物の取壊しに関する業務は、4) 参照）を含める場合、その業務の内容や執行方法。

借地契約上の事務に関する業務とは、借地契約条件の変更の交渉に関する業務などをいいます。

- 3) 建物取壊し積立金を組合が徴収し運用する場合、その徴収、運用方法、滞納時の対応。
- 4) 建物取壊しに関する業務を組合が行う場合、その業務の内容や執行方法。

本管理規約モデル（案）では、上記の業務も管理組合の業務として行う場合を想定し、選択条項としてこれらの業務に関する規定を含む管理規約を示した。

② 定期借地権付分譲マンション管理委託契約書モデル

定借マンションの管理会社は、管理組合から定借マンション及びその敷地の管理業務を受託して遂行する存在で、具体的な業務の内容や範囲は、その管理組合が管理組合規約によりどのような業務を行うことが定められているか、また、管理組合が組合員の総意に基づき、どのような業務を管理会社に委託することとしたのかによって決定される。

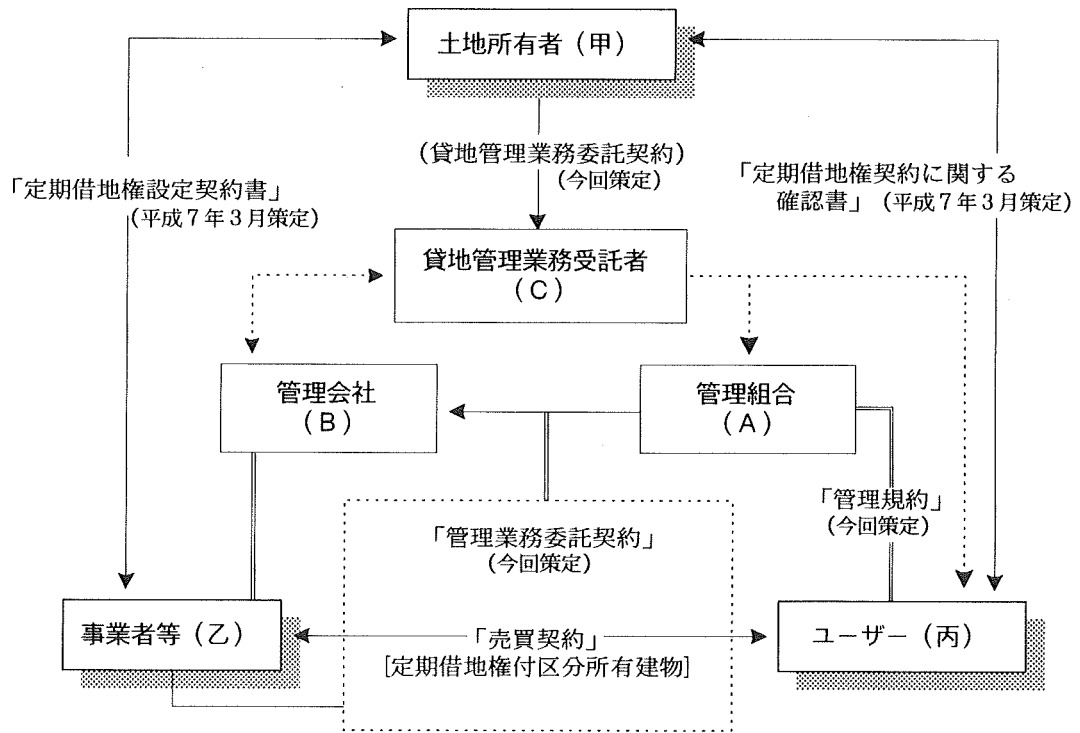
- ・ 管理委託契約の内容と従来の所有権分譲マンションの管理業務との基本的な区別は、
 - ・ 建物が区分所有であることに関する部分… 定借マンションであれ、所有権マンションであれ、同じ内容。
 - ・ 敷地が借地であることに関する部分… 定借マンションとして特別の業務を定める。

後者について、具体的にどのような業務を、どのように委託するかは、借地契約に基づき、管理組合の組合員、すなわち借地権者である区分所有者（以下、単に「組合員」という。）の合意によって決めるが、例として次のような事項がある。

- 1) 管理組合の業務の範囲に借地契約に関する業務（借地期間満了時における建物の取壊し関係以外のもの）が含まれる場合、その補助業務の委託。
- 2) 建物取壊し及び原状回復積立金を組合が徴収し運用する場合、その徴収、運用の委託。
- 3) 建物取壊し等に関する業務を組合が行う場合、その委託。

③ 貸地管理業務委託契約書モデル

貸地管理業務とは、土地所有者と借地人との間の借地契約に関する諸問題を処理する業務を土地所有者の立場から表現したもので、定借マンションの場合、定期借地権は1個しか存しないものの、借地人、すなわち定借マンションの区分所有者（以下、単に「借地人」という）は多数存在し、そのため、土地所有者がすべての借地人に対して個別的な対応を行うことは負担が大きいため、第三者に業務を委託することが合理的であると考えられる。



④ 定期借地権付分譲マンションの維持管理計画

定借マンションの場合は、建物が存続するのは原則として借地期間中に限定されることが明確なので、その期間を通じ建物の効用をいかに発揮させるかという観点から、期間全体をカバーする計画を作成しておくことが望ましい。

こうした基本的視点に基づき、ここでは借地期間全体にわたって建物を良好な状態に維持管理するための計画として「維持管理計画」を提案するとともに、その基本的考え方とモデルを示した。

