

## 【講演録56】

# 平成10年度土地白書について

国土庁土地局土地情報課長  
山田 啓二

ただいまご紹介にあずかりました国土庁土地情報課長の山田でございます。きょうは全部で2時間ほど時間をいただいておりますので、大体1時間半ぐらいが私の説明、あと30分ぐらいが質疑ということでお話をさせていただきます。

### 1. 土地白書とは

まず、初めに土地白書自身についてちょっと説明をさせていただきたいと思います。「土地白書」という名前は正式名称ではなく、「いわゆる」という形容詞がつくものです。ちょうどバブル期の平成元年、土地対策の必要性から土地基本法というものができました。我が土地情報課も、そのときにできた課でございまして、バブル対策の一環として、土地に関して十分な情報というものが行き渡っていないのではないかという反省のもとに、土地基本法に第17条で土地の情報に関することが折り込まれ、我が課の設立に至りました。同じように第10条で年次報告というのが規定されておりました、1項で「政府は毎年国会に地価、土地利用、土地取引、その他土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策に関する報告を提出しなければならない。」しております。

お手元に土地白書（要旨）と書いたものがあるとおもいますが、1ページ目に〈平成11年版土地白書の構成〉とありまして、その下のところに「平成10年度土地の動向に関する年次報告」とあります。これが今申し述べたところでございます。そして10条第2項で、「政府は毎年前項の報告に係る土地に関する動向を考慮して、講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を作成し、これを国会に提出しなければならない。」としておりました、これから講じようとする基本的な施策、今年でいえば平成11年度でございますけれども、その内容を明らかにするものです。これが、先程申し上げたところの下にあります「平成11年度において土地に関して講じようとする基本的な施策」です。ですから、いわゆる土地白書と申しますのは、この二つからなっているものです。そして年次報告の方も二つに分かれておりました、第1部が「土地に関する動向」、いろいろな数字を示して、土地に関し最近どういった動きがあったかというところを説明する部分です。そしてもう一つは第2部の「土地に関して講じた基本的な施策」でして、政府が講じた土地に関する施策を網羅的にまとめている部分でございます。

土地白書は、このように法律上国会に報告を義務づけられていますが、こういった国会に報告が義務づけられている白書を、通常「法定白書」というような言い方をしております。

す。従って一概に白書といいますが、こういった法定白書というもの、それからそうでない、行政がこういうことをやっていますよという広報的な意味で出す白書と二つがあります。国土庁でも「防災白書」とか「大都市圏白書」は法定白書ですが、「過疎白書」は法定白書ではありません。

法定白書とそれ以外の白書の位置づけの一番大きな違いは、法定白書は政府として国会に報告をするものでございますから、政府の正式な決定を得ることが必要ですので、閣議決定を経るということでしょう。これによって白書は政府としての意見だということになっております。手続面で申しますと、我々がこの白書の原案をつくりまして、全部各省庁にお見せします。各省庁からご意見をいただきまして、それを調整をして、さらに最終案をつくっていくということになりますが、意見をまとめるのに、なかなか苦労するという場面もあります。

さて土地白書は、今回で実は第10回目になります。第1回の白書と、今回の白書の「はじめに」という部分をみてみますと、ずいぶん土地をめぐる状況は変わったなということがわかります。第1回目の平成元年版土地白書を見ますと、「東京都心部に端を発した今回の地価高騰は国民の良質な住宅の確保を困難とし、社会資本の整備に支障を及ぼすとともに、土地を持つものと持たざるものとの資産格差を拡大し、社会的不公平感を増大させる等、我が国社会経済に重大な問題を引き起こしている。このように今や我が国内政上の最重要課題の一つとなった土地問題に対処するため、平成元年12月22日、土地基本法が施行され、より一層総合的、効率的な土地対策が求められることとなった。」というものです。まさにバブル対策真っ最中の白書です。

それに対しまして今年の白書でございますけれども、「最近の土地をめぐる状況を見ると、近年下落幅を縮小しつつあった地価は厳しい経済状況を反映して再び下落幅を拡大しつつあり、土地取引件数も依然として減少している。我が国の土地市場では、住宅地については雇用や将来の所得に対する不安など先行き不透明感を背景に、買い控えや模様眺めの状況が生じ、商業地においても景気の低迷が長引く中で非常に明るさが見えない状況が見られた。これまで政府は…」とあります。10年たって、状況が大きく変わってしまっているということが、この白書の「はじめに」を見るとよくわかるのではないかと思います。この10年間というのは、もちろん土地だけではございませんけれども、大変な激動の時代であったというのを改めて感じる次第でございます。では、そろそろ中身の方に入っていきたいと思っております。

## 2. 土地の動向

お手元の要旨の目次の部分をごらんいただきたいと思いますが、第1部の「土地に関する動向」については、「Ⅰ 土地の動向」として、土地に関する各種の指標を掲載しております。それから、「Ⅱ 我が国社会経済と土地問題」というところですが、ここが白書の今年の特集部分となっております。いろいろ分析を行ったり研究を行ったりしている部分です。まさに今年の白書はこれがいいたいという部分です。そして、三つ目としまして「Ⅲ 土

地政策の推進」ですが、これは土地政策の経緯を述べている部分です。いわば国土庁の土地政策のPRの部分といってもいいかもしれません。きょうの話は、まず土地の動向について簡単に振り返るとともに、今年の特集部分の「我が国社会経済と土地問題」について説明をしたいと思います。それでは土地の動向について説明いたします。

### (1) 土地利用の動向

まず、土地の利用の動向について説明したいと思います。今日来られている方は専門家ばかりでございますから、復習でしかないのかもしれませんが、まず資料編の図表1-1-2で土地利用転換の概況を示しております。白書では、その前に国土の土地利用の状況の表が出ておりますけれども、これはあまり変わっておりませんので、ここでは省いています。大ざっぱにいきますと宅地や道路がちょっとずつ増えて、森林と農地が減っているという状況がこのところずっと続いているということですが、土地利用の転換の状況につきましては、ちょっと特徴的なところが見られますので、まずここからいきたいと思います。

土地利用の転換につきましては、都市的土地利用についての転換と農業的土地利用についての転換に分けていますが、相変わらず農業的土地利用への転換が減っています。今回の特徴としましては都市的土地利用の転換もかなり減って来ているということでしょう。バブルの頂点といえますと平成3年か4年ぐらいでございますから、そのあたりに比べますと随分動きが小さくなっているのが特徴です。特に、都市的土地利用の上から4番目のレジャー施設用地、これが実はピーク時の平成4年には10,900haの転換があった。その後、7,100ha、4,700ha、3,100ha、2,300haときて、今年は600haまで落ちてしまった。レジャー施設用地の中身として大きいのは、テーマパークとかゴルフ場ですが、最近の情勢がよくあらわれているのかなと思います。

### (2) 土地所有・取引の動向

次に、図表2-2-2売買による土地取引件数ですが、これは法務省の登記件数をもとにしています。下に折れ線グラフの表がついておりますが、ずっと右肩下がりの状況が続いておりました。これが平成5年ぐらいから平成8年までは何とか上昇基調に戻ったのですが、平成9年に山一ショックとか拓銀ショックがあって首が折れ、そしてとうとう平成10年は170万件まで落ち、昭和45年から眺めても最低になってしまった。

ただ、土地取引件数につきましては、ご存じのように、昨年の公庫金利の低下、税制改正もありまして、少し動きが見えてきています。今年の白書では、取引件数について2月までの表というかなりぎりぎりまでの時期の数字を載せております。これは、白書について去年の話ばかりではなく、できる限り最近の動きも載せるべきではないかという意見がございまして、今年はぎりぎりまで頑張って入れました。それで見ますと、やはり東京が少しよくなってきている、名古屋圏も割りと良くなっているというようなことがあり、全国ベースでは2月現在もまだ少々下がっておりますが、3月、4月もまだ上昇基調が続いており、ようやく土地取引については明るさが見えてきたところでございます。

次に図表2-2-3です。これも簡単に説明します。土地取引面積につきましては、平成9年までしか出ませんので、首折れた年ですので、当然ながらだいぶ下がっているということです。

図表2-2-2は土地購入金額ですが、やはり平成2年には59兆円あったのが、どんどん下がって来て、平成9年には31兆円となっています。中身を見ても、法人は45.7%の割合がありましたのが34.7%まで下がって来ています。土地取引件数が下がり、また地価が下がっているわけですから、掛けたものも当然のことながら下がっているという状況です。

続いて、土地の所有状況について分析したものを紹介したいと思います。図表2-3-5は土地所有面積の取得時期（販売用土地）について見たものですが、取得した土地をどのくらい前から持っているかということ調べています。これをみると長く持っている土地が基本的に増えてきているという状況がわかります。10年前に取得した土地の割合が、どれくらいかというのをみても、昔ならば全体の6割から7割くらいだったのが、今や8割近くの販売用土地が10年前以前に取得した土地になっているという状況にあります。

では事業用土地及び販売用土地はどういう状態にあるのだろうかと思すと、図表2-3-11ですが、販売用土地に占める未利用地の割合が、増えてきております。未利用地につきましては、後で出てまいりますけれども、都心4区だけ見ますと、低・未利用地は減っております。どちらかという低・未利用地が増えているのは、山手線の外側でして、都心の4区以外の山手線の内側の方はどうかと申しますと大体均衡状態で減りもせず、増えもせずといった感じになっており、地域によっても違いがあるようです。

その一方で、表のように販売用土地については低・未利用地は非常に増えてきています。しかし、全体としましては低・未利用地自身は減っている。この辺りをどう理解していくのかということにつきましては、後ほど東京の土地の利用転換状況や不良債権担保不動産の状況のところで少しふれたいと思います。

それから、図表2-3-10は不動産業1社あたりの土地面積の推移という図でございます。これは、白書初登場の図で、1億円以上の不動産業の、今日もそういう会社の方がいらっしゃると思いますけれども、1社当たりの購入面積と売却面積と所有面積の平均をプロットしたものです。そうしますと、土地の売却面積については、平成3年から大体横向きになりまして、平成9年でちょっと上がっている。それに対しまして土地の購入面積ですが、平成3年には非常に高かったのですけれども、それがだんだん減って来て、平成6年ぐらいから大体イーブンペースになっている。在庫も含む土地の所有面積の方は、平成6年ぐらいから売り買いが逆転しており、だんだん減って来てきているというぐあいになっています。まだ初めての図ですので、内容の分析等まだこなれていない部分があります。この表が今まででなかったのは、年によって突然大きな数値が出るがあったためです。何でそんなのが出たのだろうと思ひまして、今回調べましたら、これは苦東が入っていた。そのために土地購入面積がばっと出たということもありましたので、今回はそ

ういった異例の数値を除いております。ただ、やはり所有面積と売却面積、購入面積の関係を見ると、どうもおかしな点がありますので、今後十分な分析をしていくことが必要であろうと考えております。

図表2-3-12は未利用地（販売用土地）の利用開始予定時期です。今は、各社とも若干在庫減らしを行っているような情勢ですが、景気の低迷の影響がここに出ておりまして、未利用地につきましては具体的な使用時期について「未定」がどんどん増えているという状況です。これは平成9年ですから、今の状態とは、若干ずれがあるかもしれませんが、とりあえず平成9年まではこういう状態だったという図です。

### （3）地価の動向

次は地価のところですが、図表4-1-2は見なれた図ですね。公示地価と名目国内総生産の推移という図でございまして、いろいろなところで披露してきた図です。白書においても、毎年この図を出しております。バブル前の昭和58年を100といたしまして、名目国内総生産の伸び、それから■が三大圏の商業地、▲が三大圏の住宅地、□が全国の商業地、△が全国の住宅地という形になっています。三大圏の商業地は、ちょうどバブル期頂点のころ、平成3年には336.8までいきました。それが今はもう106.4まできてしまいましたという図です。この図を見て、バブルの清算、地価におけるバブルの清算というのは平成7年前後で終わったのではないかとということがよく言われております。その後の地価の下がった原因については、短期的なところでは景気の低迷によるものではないかと、我々は思っています。ただ、後から述べますように、この傾向というものの裏には、やはり長期的なトレンドがあるのだらうということ、去年の白書、今年の白書で続けて述べてきたところとございまして、今年の白書も後ろの分析のところ、そのあたりが中心になってくるところでございまして、

### （4）土地に関する指標の動向

図表4-2-1は、我が国の資産構成の内訳で、バブル以降、土地はどのぐらい資産としての価値を失ってしまったのだらうという時に、この図がよく使われます。全盛期という言い方は問題があるかもしれませんが、平成2年において、土地資産は2,365兆円がありましたが、今は1,659兆円ですので、約700兆円減っているというようによく言われております。もちろん700兆円が実際になくなったというわけではございませんで、損失が生じるのは、あくまで売り買いをしている人の関係でしょう。もともと昭和61年には1,257兆円ですから、その点からいえばまだバブル前に比べてアップがあるので、このあたりでもしも土地を買った人が今売っても、損が生じるわけではない。バブル期にかけて、平成4年以降の下がっているときに売った人が損をしたということでしょうか。だから700兆円減ったというのもあくまで計算上の話です。

図表4-3-1は新設住宅の着工戸数についての動向です。去年かなりの落ち込みがあったのが、昨年末から明るさが見えてきております。

図表4-3-13ですが、地価が下がって、一つの現象として、マンションの都心回帰

が出てきていることを表している図です。下の方が通勤距離の短いところ、それから上の方が通勤距離の長いところ。地価の低下とともに、通勤距離の短いところの割合が増えてきていて、マンションの立地が都心へと向かっている様子が分かります。今年の白書の中でも住環境という面で、この現象をどのように評価して行くべきかという分析をやっておりますが、またそれは後ほどご紹介したいと思います。

以上、土地の動向のあらましを述べてまいりましたが、まだまだたくさんの図が土地白書の前編の土地の動向のところと並んでおります。もう少しご紹介したかったのですが、だいたいところは、バブル以降の地価が下落し、その中で土地取引も減少していく。そして地価につきましては、景気の低迷を受け、また一段と下がった。ところが最近、土地税制とか公庫の低金利の中で少し今明かりが見えてきているといったような感じでしょうか。

### 3. 土地を取り巻く状況の変化と土地の有効利用のための課題（第5章第1節）

それでは、本年度の特集の部分に入りたいと思います。要旨の最初の部分をみていただきたいと思います。今年の白書のメインテーマの部分ですが、第5章として「土地を取り巻く状況の変化と土地の有効利用のための課題～ゆとりある土地利用の実現に向けて～」と題して、土地市場の変化をふまえ、今後いかに土地の有効利用を実現していくべきかについて特集しているところであります。以下その内容について簡単に説明していきたいとおもいます。

#### (1) 我が国の土地を取り巻く状況の変化

地価につきまして先ほど言いましたように、平成7年ぐらいで数字的にはバブルの清算が終わったものの、景気が低迷の影響を受けて下落が続いていますが、単にそれだけではなく、地価のバックボーンを構成する社会経済構造が変化し、これから土地に関する需要が、昔の右肩上がりの時代のように増えていく時代ではなくなってきてしまったのではないかと強く感じます。

##### ① 高齢化・少子化

まず、その第1番目が高齢化、少子化だと思います。ご存じのように日本の人口は戦後急激に増えておりましたけれども、図表5-1-1で示しているように、生産年齢人口はもう1990年の段階で一つの山を迎えております。これからは生産年齢人口減っていきます。年少人口も減っていきます。このような人口の高齢化・少子化によって、基本的に住宅需要の面でやはり大きな影響が出てくる。例えばこれは去年の白書で書いていますけれども、相続で土地、家を持てる人が現在の20代、30代では大体6割から7割と言われております。ですから、かつてのように人口が爆発的に増加する中で、住宅需要も増加していくという時代が再現されることはないだろうといえましょう。また土地需要を支えたものとしましては、市街地の拡大と、それから都市間人口移動の拡大というものがございまして、これも去年と今年の白書に書いておりますけれども、減少してきております。このようにみていきますと、住宅需要の数的な見通しは、以前とはかなり変わってくると言

うことが予想されると思います。実は世帯数はまだまだ2010年ぐらいまで増えますし、高齢者住宅とかそういったものの需要はあると思いますが、少なくとも人口全体は減る。しかも都市間移動とか市街地の拡大は、もう止まっています。ですから、戦後続いてきた地価の右肩上がりの背景の一つにありました人口面からの背景は大きく変わってきていると言えると思います。

## ② 産業構造の変化

次に、産業構造の方も大きく変わってきていることも述べております。基本的に今の日本の産業構造は、製造業から非製造業、特にサービス業への転換が顕著に出てきております。もちろんそれ以前には第1次産業から第2次産業への転換があり、そして第2次産業から第3次産業への転換というふうに移ってきたわけです。サービス業は、図表5-1-3のように単位面積当たりの付加価値が製造業よりもかなり高いので、製造業よりも土地依存度が少ないといえます。ですから、これから非製造業、サービス業への以降が進むにつれ、かつての重工長大産業のような土地集約的な産業から人的集約産業に移ってゆくこととなります。欧米の先進国に比べまして、まだ日本のサービス産業の率は低いので、製造業からサービス業への転換はまだまだ進むと予想されるのでありまして、そうしますと産業構造におきましても、ますます相対的に土地を必要とする構造ではなくなっていくというのが言えるのではないかと思います。

もう一つ言えるのが、国際化の影響です。アジアや米国における企業の立地というのはここ数年飛躍的に進んできておりまして、まさにこういった国際的な競争の中で土地の需要というものは考える時代になっております。これも一つの大きな社会経済構造の変化であるという認識でございます。

## ③ 土地市場の変化

このように社会経済構造が変わってきたというのは、去年の白書で詳しく取り上げました。その点から言えばいわば今年白書の特集部分は去年の続編、例えて言えば去年を第1部とすれば今年が第2部といった感じにして、二つ併せて読んでいただければ、もっと主張がクリアーにおわかりいただけると思います。そして今年白書では今申し上げたような変化、つまり高齢化、少子化、第2次産業からサービス業を中心とする第3次産業のシフト、経済のグローバル化などの中長期的な大きな動きの中で、土地市場については買い手市場へと変化していることを強調している。これは皆さんの方が実感としてお持ちだと思いますが、昔の地価の右肩上がりの時代のように、買えばキャピタルゲインが期待できる時代において、売り手が強気に出ていくという市場ではなくて、買い手の方が土地のコストパフォーマンスを見ながら、シビアに選択していくという時代が変わったということ、鮮明に出しました。

では、このような買い手市場におきましては、なにが重要になってくるかということですが、土地に関しては、特に商業地を中心にコストパフォーマンス、収益力が重視されるようになっている。収益力が重視されるということは、土地が有効に利用されてい

なければならない。ですから、土地をいかに有効利用していくかが、これからの土地市場においては大変重要な要因となるといえるのではないかとことです。土地市場というものが活性化するか、それとも非常に厳しい状況に落ちるかは有効利用の可否にかかっていくという認識を鮮明にしております。

## **(2) 我が国の土地利用上の課題**

### **① 大都市の土地利用上の問題**

さらに第1節では、現在の土地を巡る問題も簡単にまとめておきまして、これは大都市と地方と分けております。ここでは、今申し上げましたように、今後、有効利用の可否が今まで以上に土地市場の命運を左右することになると思いますが、我が国においては有効利用を阻む土地利用上の問題がたくさんあるということを述べ、その解決が重要であることを改めて強調しております。まず土地利用上の問題として、大都市におきましては、木造密集市街地が非常に広がっていることを指摘しております。また工場跡地が増えてきている。それから敷地の狭小化が進んでいる。ミニ開発とか、そういったものが進んでいる。図表5-1-8をご覧いただければ、東京ではいかに一住宅当たりの敷地面積が小さいかが理解いただけると思います。

では、このような土地利用上の問題に対して、どういうふうに対応をしていかなければならないかということで、第1節では、基盤整備を進めていくことと、それから狭小敷地の集約を図ることが大事であるということを述べております。これについては、第1節の位置づけは第5章の主張の概略と言うところですので、詳細は2節以降で出てまいります。

### **② 地方における土地利用上の問題**

それから、地方におきましては、中心市街地の活性化の問題、さらには中山間地では耕作放棄地や、それから不在地主の森林とかが増えておきまして、土地の有効利用のためにも、こういった地域の活性化が必要であるという観点からの論旨を展開しております。ちょうどこの要旨の2ページです。

## **(3) 土地市場の条件整備等**

このように、第1節では、最初のところで取り巻く状況の変化を述べ、我が国の土地利用上の課題を述べておりますが、最後に、土地を取り巻く状況が変化しているのですから、土地市場についてもそれに併せて整備をしなければならないということも述べております。つまり土地の有効利用を進めるためにも、土地市場の活性化が必要であるが、そのためにはできる限り土地市場がスムーズに動くように条件を整備することが必要であり、たとえば収益力の評価方法の改善ですとか、土地情報の開示・提供の促進などといったことを進めていくことが必要であるということを述べております。

## **4. 国民及び企業の土地に関する意識の動向 (第5章第2節)**

白書では、このような総論をなす第1節に続きまして、国民の意識動向につきまして分析をしております。今申しましたような土地市場の変化と申しますか土地の需給、土地に関する状況の変化というものを意識調査から見たものです。



## (1) 国民及び企業の土地資産に関する意識

まず、国民の意識の中で、土地は預貯金や株式なんかに比べて有利な資産かという問いについてですが、「そう思う」より「そう思わない」という人が大都市圏で、今年は多くなりました。図表2-1ですが、全体でも「そう思わない」が若干「そう思う」と、ほとんど1対1になりました。平成5年度の調査では大体2対1ぐらいの割合だったものが、5年の間に、1対1まで来ました。また、土地は有利な資産であると考えている人もその理由としては、「土地は幾ら使っても減りもしなければ古くもなくもならない」という消極的な理由の方がだんだん増えてきておりまして、積極的な理由が減ってきています。

次に、実際に「あなたは土地・家を持ちたいか、持ちたくないか」と聞きますと、図表の2-2ですが、こちらの方は全く変化はありませんでした。バブル崩壊後は、若干の増えたり減ったりはありますが、大体持ち家志向については8割の線が維持されております。ですから、土地は決して有利な資産だとは思わないけれども、土地や建物はやはり所有したいという意向のようです。

その理由といたしましては、図表2-3をご覧くださいと思いますが、「自分で所有していると自由に使える安心だから」というのが増えてきております。決してポジティブな発想ではなくて、どちらかといえば、これからのことを考えると土地を持っていると安心だというふうな安定志向といったものが、持ち家志向の理由になっているのではないかと思います。

これに対しまして企業の方ですけれども、国民が土地を資産として有利だと思わないけれど、持っているというふうな思っているのに対しまして、企業の方につきましては、含み益をもとお金を借りたり、それをもとにして事業を展開していくというような含み益経営を改めていくべきと思う人が、図表2-4ですが、どんどん増えてきております。

次に、図表2-5ですが、土地・建物につきまして「所有と賃貸借とではどちらが有利か」と企業に聞いたところ、今年はかなり目立った結果が出まして「所有が有利」が42.9%、「借地・賃貸が有利」が42.9%とどうとう並びました。平成5年の調査のときには2対1以上の差があったのですが、この5年間で「借地・賃貸が有利」が増えまして、今年は並んでしまいました。

具体的に所有を有利とする理由というのが図表の2-6に書いてございます。図表の2-7に書いてあるのが借地・賃貸が有利な理由ということでございまして、これで見ます限り所有を有利とする理由につきましても、「事業を行う上で自由に活用できる」。そして借地・賃貸が有利な理由を見ましても一番多いのは「事業の進出撤退が柔軟に行えるため」ということで、両方とも土地の利用面に着目した理由が一番になっております。今、企業につきましては、土地を保有資産として見るのではなくて、あくまで利用する資源として見るようになってきている。それがこのような結果になったのではないかと思います。国民は安定感から土地を所有していきたいのだけれど、企業の方は、経済状況が厳しい中、コ

ストを重視する意識の中で変化が出てきているというのが今年の特徴だと思います。

実は、今年なくなった表がございます。ここの部分は白書と関係ない話ということでお話ししますが、「地価が上がった方がいいか、下がった方がいいか」という非常に単純な質問を毎年発しております。この質問結果につきましては、ここ5年間白書に掲載していたのですが、今年はそれを抜きました。実は去年の結果はどうだったかと申しますと、企業においては「地価は上がった方がいい」というのが非常に増えました。国民の方では「地価は下がった方がいい」というのがまだ多かった。このようないわば人気投票は、単純ですからおもしろいのですが、その結果をどうとらえるかが難しいし、またいろいろな面で誤解を招きかねないという批判を、各方面から頂戴しまして、今年は削りました。

では、今年その結果はどうだったかというのをここで申し上げますと、企業の方につきましては、昨年と全く変わっておりません。昨年は「上がった方がいい」が「下がった方がいい」をとうとう抜かしたのですが、今年もその状態のままです。これに対しまして、国民の方では大幅な変化がございまして、実は「上がった方がいい」が極端に増えたというのが、今年の結果でございます。ここで私が申し上げたいのは、その変化の評価ではなく、企業の意識に国民がだんだん追いついてきている傾向があるのではということです。ですから、去年、企業が「景気を受けて地価が上昇した方がいい」が増えたが、今年は国民の方がそういうふうになっているという追っかけ傾向があるのではないかとことです。まず、企業の方が世の動きにセンシティブに反応して行って、そのあと国民に浸透していくという形が、これはあくまで個人的な意見ですが、もしかしたらあるのかもしれない。だから先ほど申しました所有、賃貸といったようなところでの意識というのは、次は国民の間に出てくるのではないかなと想像しております。まだ今は持ち家思考が強いのですが、だんだんそれが変わってくるのではと、個人的には思っております。

## **(2) 土地の取引に関する意識**

また白書の内容に戻りますが、土地取引に関する意識についても聞いた結果を載せております。図表2-8と2-9は土地を購入または売却しようとしたが、結局できなかった企業にその理由を聞いたものですが、今年の特徴としましては、購入にいたらなかった理由では「購入資金の手当ができなかったり、資金的な余裕がなかったりしたため」、また売却にいたらなかった理由では、「現在の地価水準では売却すると売却損が発生するため」という共に財務面での理由が一番になっています。従来は価格水準が合わないという地価の問題がいつも一番でしたが、景気の低迷の影響がこの辺りにも現れてきているのではと感じております。

## **(3) 居住に関する意識**

次に国民の居住に対する意識についてもみています。これは全国で3,000人に聞いたものでございまして、図表2-10ですが、居住について何らかの不満を有しているという人は50%ぐらい。不満が多いのは大都市圏ですね。そして30代。持ち家と借家でいいますと、あとで出てきますけれども、持ち家よりも借家の方に不満が多く出て

おります。その不満の中でやはり一番多いのが住宅の広さの問題でございます。住宅の広さに対する不満をもう少し詳しく見たのが、図表2-11ですが、ここでも、大都市圏で住宅の広さについての不満が高く、30代での不満が高く、持ち家と借家では圧倒的に借家の広さに対する不満が高いという結果になっています。図表5-2-16を見ていただくとわかりますように、借家と持ち家ではそもそも広さが全然違います。このような実態から、借家の広さに対する不満が非常に高いという結果になっているのではないかと考えております。

図表5-2-10は、マイホームの購入・買い換の条件をみているものでございますけれども、マイホームの購入の希望につきましては、先ほど申しましたように生活に対する安定感の問題がありますので、「雇用・収入などの不安がなくなれば」という人が圧倒的に多い。次に「住宅価格、地価が低下すれば」がまだ多いという結果が出てきております。

先程来住居に対する国民の不満については、広さ、狭さに対する不満が一番多いという結果を述べてきたのですが、次に、住み替えを考える場合にどのような点を重視するかという点のみてみましょう。図表5-2-21ですが、全国宅地建物取引業協会の調査では、「利便性」、「場所」、「立地条件」、これが一番高くなっております。「広さ」、「部屋・間取り」というのは、2番手になっております。「費用、経済性」については、ここではあまり数字は出てきておりません。「環境」がその次にありまして、「広さ」はさらにその次でしかないのです。「場所」、「立地条件」、これが一番大きいのです。

では実際に住まいを今決める場合の決め手になるものは何かということですが、これも全国宅地建物取引業協会の調査をみますと、図表5-2-22ですが、やはり「利便性」、「立地条件」が重視されている。そして、ここで「費用」、「経済性」というのが大きく出てきます。「部屋・間取り」、「広さ」はあまり数字としては高くはない。圧倒的に「利便性」、「立地条件」、「費用」、「経済性」というあたりが決め手になっている。

今申しましたように実際に家を住み替える際には場所、立地条件、費用などが重視されているという結果が出ていますが、我々の方で都心で動いた人、都区内で住み替えを実際に行った人につきましては、購入前と購入後の不満を調べたものが、図表2-13です。これは、住み替えについて基本的に利便性や立地条件、費用、経済性といったものが全面に出てきた結果、購入前、購入後の不満を見て、どこにひずみがきているかというのをここで見ようとしたものです。「建物が狭い、部屋数が少ない」というところを見ますと、これにつきましては新築のマンションで調べたものですから、かなり改善されています。

63.8%が26.3%まで減っている。住居費や駐車場代に対する不満といった経済性の面ではあまり改善されていない。眺望とか日当たりが悪いといった環境面での不満も変わっていない。駐車場のスペースの不足とか駐輪スペースの不足といったような外側の環境と申しますか、そういったようなものに対する不満の声が大きく増えている。

この結果をみますと、あまりこれはドグマチックに言うてはいけないのかもしれませんが

が、住宅については、みんな狭さについて不満を持っているけれども、住み替えをするときにはどうしても自分の住んでいる地域の中で、より通勤で近いところとか子供の通学で近いところみたいなことをまず考えて、そういった範囲で選んでいく。立地とか利便性を考えて選んでいく。あとは経済的にどうだろうかという観点優先される。このため、広さとか間取り等は若干の改善されているけれども、環境面まではどうもなかなか手が回らないのではないかなという結果が出ているような感じがします。

以上国民の意識面をみてきましたが、このような結果を前提に、では実際の土地利用はどのようなになっているのだろうか、またどのように変化しているのだろうか、そしてその課題は何かといった点について、第3節以降で考察しております。

## 5. 大都市における土地の有効利用の課題（第5章第3節）

### （1）大都市の土地の利用状況

まず図表3-2ですが、これは東京とニューヨークの土地配分の状況を比較したものです。なぜニューヨークと比べたかと、よく言われるのですけれども、まず一つには数字がそろっていたということ。世界の大都会であって、東京と比べられるところというパリ、ロンドン、ニューヨーク、この3つぐらいが頭に浮かぶのですが、その中で一番数字がそろっていたニューヨークを代表として選びました。それで見ますと、住宅地については東京は、ニューヨークと同程度に配分されております。大体3分の1ぐらいは住宅地になっておまして、ニューヨークとほとんど変わりません。ニューヨークとの大きな違いは、まず道路率が非常に少ない。それから公園、運動場というようなオープンスペースが少ない。つまり、社会基盤施設の整備がどうも進んでいないのではないかなというところが、出てくると思います。これは数字は出しておりませんが、ロンドンや、パリのわかっている数字をみても同じような傾向にあります。ですから決してニューヨークとの比較だけで出てくるものではなく、かなり一般的にいえるのではと考えております。

このように東京では、どうも社会基盤施設が弱い。では社会基盤施設が弱いとどうなるか。図表3-3を見ていただくとよくわかると思うのですが、表A地区は震災復興区画整備事業をやったところで、社会基盤施設が整備されているますが、そこそそういった整備が進んでいない右のB地区を比べて、基盤整備が有効利用に与える影響を調べたものです。それで見ますと、まず指定容積率に違いが出ている。基盤整備がしっかりしているところはそれだけ指定容積率も高くなる。同じ準工業地域ですが、A地区の方が80%ぐらい指定容積率が高くなっている。次に、平均実容積率、実際どれだけ容積率が使われているかを見ますと、これもA地区は200%ぐらい使われているのに対して、B地区は132%ぐらいしか使われていない。これを指定容積率に対する充足率で見ますと、社会基盤が整備されているA地区は指定容積率の60%ぐらいが使われている。されていないB地区は半分ぐらいしか使われていないということにして、基盤整備をしているところは指定容積率も高くなれば、実際の利用率も高くなって、しかも充足率も高い。つまり基盤整備が進んでいるところは、それだけ有効利用が進みやすいということをお話していると

ころです。

では、基盤整備だけやっていたらいいのかということ、それだけではないだろうというのが図表3-4です。これは基盤整備が整ったところで建物を建てた場合に、現状のまま建てた場合と土地を集約して建てた場合とを比較したものです。

左の通常ケースは、敷地が小さく分かれたまま建てた場合ですが、建ぺい率目いっぱい建てても、利用可能な最大容積率は550%ぐらいにしかないという結果になっています。これに対しまして、敷地を集約化すれば建ぺい率50%、つまり空き地が半分とれて、それでいて指定容積率は目いっぱい700%使えますよというのが右の統合ケースでして、やはり大都市においては基盤整備も必要だけれども、それとともに土地の集約化を進めないといけないですよということを記述しております。

## (2) 大都市中心部における土地利用変化の状況

以上が土地配分の状況を元に述べてきたところですけれど、今度は土地の動き方から見て分析したものです。図表3-5は、東京都区部の土地の利用転換状況です。東京都が行った土地の利用状況の調査をもとにして割り出したものなのですが、土地の利用転換状況を見ますと、左の白い部分がちょうどバブル期の昭和61年から平成3年の都区全体での土地利用転換の割合で、13.3%。そして、右の黒い方が、バブル期以降の平成3年から平成8年の東京都区部における土地利用転換の状況で、15.8%となっています。これは東京都の土地白書に出ているものなのですが、結構、東京都における土地利用転換状況というのは早いのだなというのが、まずこれで一つ見えます。また、実は土地は動いていないように見えるけれども、バブル期以降の方が転換状況は進んでおり、決して東京の土地が動いていないわけではない。動いているところは動いているといえると思います。

さらにこれを低・未利用地で見ますと、5年間で4割の土地が低・未利用地から有効利用に変わっています。バブル期のころは大体3割5分ぐらいが変わっていますから、バブル期以降の方が、低・未利用地は有効利用というか利用されているといえると思います。ですから、基本的に今の東京の土地は、なかなか動きが活発化している。ちょっとこのあたりは一般的な感覚と合うのかなという感じがしたのですが、これで見ると限りはそうなのです。

では、具体的にどういう転換状況が生じているのかということを見ますと、図表3-6ですが、専用工場、住居併用工場、こういうものが減りまして、事務所建築物や集合住宅、こういったものが増えています。

国民の意識調査でも住居の不满を特集しましたが、白書ではここからさらに集合住宅の話をしたと思いまして、集合住宅につきまして、不動研の資料をもとに分析してみました。図表3-7は、平成10年に東京都区部で分譲された中高層住宅が立地している用途地域を見たものでございます。東京都におきまして、今申しましたように土地利用転換が結構進んでいる。工場なんかが減りまして集合住宅が増えてきている。では、どこで増え

ているのだろうかと申しますと、準工業地域とか商業地、近隣商業、このあたりが多い。本来、住居に予定されています住環境の良い地域ではあまり多くないのですね。

これを今度は指定容積率と敷地面積で分類したものが図表3-8でございます。これも当たり前と言ってしまえば当たり前なのですけれど、集合住宅ですから、指定容積率の高いところで多くなってくる。ただ、ここで特徴的に出てきておりますのは、実はこの部分なのですけれども、指定容積率が高ければ高いほど敷地面積の狭いところが増えてきてしまっているのです。ですから、こういった地域ではペンシルマンションがかなり建っているのではないかということが言えると思います。

このように集合住宅が増えて土地利用転換が進んでいるのだけれども、その中身を見るとペンシルマンションが増えて、有効利用という観点からすれば、必ずしもうまくいっていないのではないかという懸念があるのですが、白書ではそういった懸念を表明した上で、図表3-9で、荒川と中央区、名前を言えばすぐわかる2つの大きなマンションでございますが、敷地の統合利用と、それからさらに総合設計制度などを活用しまして、都市基盤整備と一体となった住環境整備が必要だと、ここでは結んでいます。

### (3) 低層密集市街地の整備

今申してきたような土地利用転換が進んでいるところは、それでいいのだけれども、密集市街地みたいなところではどうするのかというのが、その次のところなんです。ここではやはり地区計画を使うことが効果的である、地区計画を使ってだんだんと変えていくことが良いのではないかというのが書いています。ただし問題点もあります。図表3-10を見ていただきたいのですが、ここでは地区計画を使っている2つのところを比べております。世田谷のA地区は、典型的な低層密集市街地、それに対しまして練馬のB地区はスプロール市街地です。ここで、都市計画上の制限がかかる地区施設として道路を位置づけられているかと言いますと、世田谷のA地区では全く位置づけられていない。練馬では17路線まで位置づけられている。よく見ると道路のつなぎとかいろいろありまして、首をかしげるところもあるのですけれども、とりあえず一応17路線まで位置づけられている。それに対し世田谷はこのような位置づけができていませんから、住民の理解を得ながらゆっくりゆっくり進めていかざるを得ないというのが実状でしょう。もうゆっくりやってくしかありませんと白書は述べているところでして、そのあたりもう一つ何かこの次に持っていかなければならないのではというふうに我々も思っております。

住民参加の問題なんかもこのところで調査してみたのですけれども、なかなかきちんとしたデータが出てこないところがございまして、ここではとりあえず現状を紹介しまして、一生懸命やっていますよ、ただ、こういった地区施設を位置づける場所なんかはまだ困難な点がありますというところで、今回の白書はとどめております。これは大体大都市部でございます。

## 6. 豊かで魅力ある地域づくりの課題

### (1) 中心市街地の再生に向けて

次に地方ですけれども、今一番何が問題かと申しますと、ご存じのように中心市街地の活性化の問題ではないでしょうか。中心市街地の問題については、いろいろな省庁が対策を手がけておりますが、土地白書でも、少しその実態を土地的に調査・分析してみました。図表の5-4-1に、ある市の概要が出ておりますけれども、県下で2番目ぐらいの規模の都市で、2つの高速自動車道の合流点で人口が19万人、こうやってしまうとどこかわかってしまうのですけれども、この市を例にとりました。我々が分析する際に、その地域自身が全体に地盤沈下しているところだと、中心市街地に特化した要因分析ができないので、ここでは地域自身が伸びているところを選んでいきます。人口は増えているところです。しかも、年間販売額も増加傾向にあるところです。ただ、中心市街地だけが衰退しているところをとらえました。

中心市街地衰退の一つの原因として、郊外部との競争に敗れてしまっているのではないかとということがいわれております。したがって、中心市街地を活性化するために、郊外部との競争に勝つためにはどういった点が必要であろうか。それを土地という観点からとらえた場合どうなるかということで、今はやりのDCF法、キャッシングで見た収益的な地価の計算、これを使いまして、ある市におきまして、郊外部と中心市街地に同じように賃貸ビルを出した場合に、中心市街地の期待収益率を、郊外部と同じ水準にするためには、中心市街地の賃貸ビルのオーナーは、現在の中心市街地における一般的な水準の賃料よりも何パーセント賃料を上げなければならないかという数値を出しました。そうしますと、賃料を約12%上げなければならないという結果が図表4-1ですが出ております。これを販売高に置き直しますと約11%上げなければならないというのが、今の中心市街地の現状ですよ、ということを申し上げています。

この12%という数字をどういうふうにとらえるかということ、これもまたいろいろな意見があると思います。厳しい数字だと見るのか、12%という数字は達成可能と見るのか。私自身は非常に微妙な数字が出たなと思っております。と申しますのは、この市は実際問題として去年1年で10%ぐらい地価が下がっております。ある人に説明したら、そうか6%地価が上がって6%販売高が増せば良いのかみたいな話をされたことがあります。単純な言い方ですけれども、そう言う見方もあるのかもしれません。白書では、中心市街地活性化法に基づき、あらゆる手段を駆使して皆さん努力しましょうねというところで止めています。

## (2) 豊かで活力ある町づくり、地域づくりと土地利用計画

ここでは土地利用計画の必要性を訴えております。これから地方分権が進んでいくということを踏まえ、地方において土地利用計画の策定により、計画的に土地の有効利用が進められることが必要であるという点を主張しています。大都市は、今回の土地白書では、先程述べましたように基盤施設整備と土地の集約化を中心に訴えてまいりました。では地方はどうかということで、一つは中心市街地について、かなり努力しなければいけない。では、それ以外の地域はどうかということで、土地利用をうまく計画的にやっていかなければ

ればならないということを主張しているわけです。今後地方分権が進む中で地方公共団体、特に市町村が中心となって地域の在り方を考えていく必要がある。そのときに総合的な土地利用計画、今、都市計画とか農振とか5種類ぐらいの法律があり、それぞれ計画がありますが、やはり総合的な土地利用計画をつくって市町村が主体となって、これからの土地利用行政というものをしっかりやっていく必要があるだろうということをメインに記述しております。

(三重県名張市における土地利用調整の取り組み)

そして具体的な例として、図表の4-2に三重県の名張市の例をあげています。名張市では市街地ゾーンとか緑の共生ゾーンとかいうふうに全市的に土地利用の計画をたてています。ここで特に強調したかったのは、市町村が住民と手を取り合って一つの絵を書いていく。そういった市町村像を明確にしていく。それがこれからは必要ではないか。それによって合理的な土地利用というものが可能になっていくのではないかということです。

(市町村レベルにおける総合的な土地利用計画の策定に向けて)

土地利用に関する条例・要綱の策定状況でけれども、昔は圧倒的に開発指定要綱が多かった。時代としましては、昭和40年代が非常に多く、次いで昭和50年代。しかし開発要綱の割合はだんだん減ってまいりまして、かわりに何か増えてきたかと申しますと、環境関係のもの、それから迷惑施設の立地関係の条例・要綱、それから地区計画など、これは都市計画法の改正を受けてということですが、それから公害・災害・紛争等の予防、さらにはまちづくりの理念等と書いておりますけれども、市町村の総合的な計画をつくるような条例です。いわゆるまちづくり条例と言っているものでして、このあたりが近年増えてきております。

まちづくり条例に関しましては、条例による財産規制の可否という観点から、憲法問題があります。どこまで条例で利用規制ができるかという問題があり、このため多くのまちづくり条例では罰則を設けずに、どちらかという原則を述べるにとどめているものが見受けられます。それはともかくといたしまして、このように市町村においてまちづくり条例が増えてきている。地方分権が進んでいく中、土地利用についても市町村はこのような流れを踏まえ、主体的に取り組んでいただきたいということを主張しております。

## 7. 土地市場の条件整備等

そして最後に、市場の条件整備をしていかなければならないということについて、第5節で述べています。条件整備につきまして、図表の5-2は、外資系企業が日本の不動産取引について不満を感じている点を聞いたものでございます。今後取り組まなければならない点が項目として出てきておりますから挙げました。その中で最も多かった項目は、賃貸料や売買価格といった不動産取引情報の公開です。それから不動産の証券化の制度・運用面での改善、そして原則2年とされている賃貸借期間の長期化、それから借家法の借家権者の強い権限に対する不満などが外資系企業から見た土地市場についての不満でした。外資系企業の不満に答えることが国際化の中で必要だということをいいたのではなく、こ



の辺りにも市場の変化に対応して、条件整備の必要性が出てきていることの一つ現れではないかという意味で取り上げていますが、それを踏まえ、以下条件整備について述べたいと思います。

### **(1) 収益を重視した不動産の鑑定評価**

まず土地市場の条件整備にあたりましては、最初に述べましたように、これからは右肩上がりの地価上昇というのは期待することはできない買い手市場になった。これからの買い手市場の中では収益力が問題になってくる、収益性重視の時代が変わってきたということですから、そこで収益重視のための不動産の評価手法の充実を図ることが必要ですということをご述べています。ここでは、不動産収益重視の評価を行う上で、問題点として挙げてございます。一つは情報面での問題。我が国では、売買価格とか成約賃料といった市場の状況を示す具体的な売買情報がでないため、正確な収益を計算するために必要な情報を得ることが難しいという現実がある。それからもう一つは賃貸借慣行、こちらの方は、ご存じのように日本の借家法は大体2年で期間が切れてしまっていて、あとは商業地におきましても借りている方の優位が保たれておりますので、長期的な収益の見通しを立てにくいということがあります。今、定期借家権の問題とか出ておりますけれども、そういった問題もありますということをご述べております。

### **(2) 不動産の証券化の推進**

不動産の証券化の推進の話を取り上げております。これについても問題点としては不動産の証券化の場合なんといっても証券の利回りが最大の関心事になりますが、利回りの計算のためには、的確な指標が与えられることが重要ですので、やはり不動産投資関連業務を整備し、また利回り計算の指標となる情報の提供がうまくいくようにしていかなければならないということをご述べております。

### **(3) 土地情報の開示・提供**

今、言いましたように収益性の評価の面でも、不動産の証券化でも土地情報の開示・提供が今後必要になってくるということが言われております。ここは私の今やっている仕事に絡んでくるわけです。きょうは不動産関係の方も多いようでございますが、なかなか今の日本の不動産市場においては、こういった情報が開示・提供される方向にない。理由としましては、こういったものを開示しますと、実際に契約を行った相手方のプライバシーを侵害するおそれがあるのではないかという問題にいつてしまうのではないかということが言われます。ただ、本当にプライバシーの問題かなという感じがしてございまして、厳密な面というプライバシーというのは、もう少し実際は狭い範囲の問題ではないかと思っております。本来プライバシーというのは、人権、その人の人格に関わるようなものに対して、それを保護するような観点から必要なものですが、果たして買った物の値段自身が、そのような人の人格にかかわるようなものなのではないかと。私には疑問でなりません。ちょっと違うのではないかという感じが強くしてございまして、実際、憲法学者の方の意見をお聞きしても、そういう方が多いのです。

また、外国の例を調べてみると、欧米におきましても、実際に売買価格はほとんどのところに出てきております。図表の5-3はですけれども、アメリカでは、アメリカという国は連邦制の国ですから、州によって違うのですけれども、現在36州で売買価格は開示されています。開示していない州が13。ここで実はとめておこうと思ったのですけれども、全部で50州ではないかということで、1州不明とわざわざ書き加えておるのですけれども、36州で開示されている。また、イギリスはスコットランドだけは公になっている。これは登記から公になっております。さらにフランスとオーストラリアでは売買価格は登記に出しております。ドイツの場合には、売買価格は登記には出ておりませんが、利害関係人には、市の地区鑑定委員会から見る事ができる制度になっております。

これは調べた範囲だけでございまして、全部調べたわけではございません。イタリアはどうだとか、ベルギーはどうだとか、スペインはどうだとか、いろいろあるかもしれませんが、とりあえず調べた欧米諸国の中ではかなり出ている。ただ、出方は、それぞれ異なります。アメリカが出ているもとはほとんどが税関係です。不動産譲渡税の課税標準が売買価格になっておりまして、その課税標準の公開という形でアメリカは出ております。それから先ほど申しましたようにヨーロッパ系は登記です。これもそれぞれその歴史がございまして、フランスでなぜ登記から出てくるかと申しますと、フランスの登記というのは売買契約書が登記の原本になっております。ご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、フランスとかドイツもそうなのですけれども、土地の売買契約の場合には、公証人が作成する公正証書で売買契約を作成します。公証人がそれを登記所に送り、それが登記としてつづられていきますから、もともとのその登記は売買契約書なのです。となりますと、そういった登記の中に売買価格が入ってくるのは、当然でありまして、逆になぜ売買価格がほかのところではないのだろうかというのがフランスの担当者の素直な疑問になってしまうくらいです。イギリスではどういうわけかスコットランドだけがそういった形で出ている。イングランドとウェールズでも出してはという議論はあるようですが現在は出ていないということです。オーストラリアはスコットランド系統が入っているのか、登記で出ているということです。

日本の場合、正直言ってすぐにこういう形になろうとは考えておりません。税の場合に、固定資産税とか登録免許税とは売買価格が課税標準になっておりませんから、そこからでることはない。登記の場合には、日本の場合には対抗要件という位置づけがはっきりしていますが、売買価格が対抗要件の中に入るとはとも考えられませんから、そっちからも持っていきづらいということがあります。では、これからどうやって情報開示を進めていかなければならないのかなということですが、実は、今検討している最中でございまして、具体的なことは、まだ今日ここで話せませんが、白書では開示の必要性というところでもめているというところがございます。

#### **(4) 不良債権担保不動産を含む低・未利用地の有効利用**

ここも、土地利用の観点から非常に大きな問題となっておりますので、市場の条件整備

との並びで書いておこうということにいたしました。まず図表5-4 都心の低・未利用地の面積の推移でござりますが、バブル期以降のこの5年間で都心の低・未利用地は減ってきております。先ほど申しましたように低・未利用地は、この5年間で約4割以上が有効利用に変わってきているというのを挙げましたけれども、都心の低・未利用地は減っています。

図表5-5 は都心4区の低・未利用地・画地規模別一覧ですが、200平方メートル未満の低・未利用地は画地数では半分近くありますが、面積では14.7%程度にとどまっていることを示しております。この低・未利用地について、抵当権のついているものと抵当権のついていないものの割合はどのくらいかについて見たものが図表5-6です。これは神田で調べたものですが、大体ほかの調査でも同じような結果が出ているのですけれども、低・未利用地のうち抵当権がついているものは4割ぐらいです。6割は抵当権はついておりません。

それから図表5-5-11では、低・未利用地は何に使われているかということを見たものですが、大体8割は駐車場になっております。白書の方ではもう少し詳しく述べておりますが、そこではそのような使用方法では基本的に採算が合わないということを言っています。

低・未利用地が実際問題としてどういうふうにしたら有効利用されるだろうかについての分析も一応行っておりますが、件数が少なすぎて、これだけでもものを言うのはどうだろうということ、あまりはつきりと言っておりません。もうちょっとたくさん調べられたらよかったですけれども、時間的な問題とか費用的な問題がありまして断定的にいうことができませんでした。そのような状況の中ですが、まあその中で言っているのは、実勢価格を上回る抵当権がついている土地については、低・未利用地のまま、有効利用が進まない土地が多いのではということ、逆に抵当権のついていない土地ですと、結構、低・未利用地は利用に供されている傾向が伺えるのではということのをのべています。抵当権がたくさんついていると利用されていないのではないかなということ、ここで言いたげにしております。それから、さらに敷地条件で見ると、敷地条件が悪いところが有効利用が進まなく、低・未利用地が圧倒的に多いことも触れています。

## 8. まとめ

いろいろ言っただけですが、白書に関しましてもう一回整理させていただきますと、今回の白書の内容は次の3つに分かれます。

① 1つには土地市場が大きく変化した。その中では収益力、そういったものが重視される世の中になってきて、これからは有効利用を、もっとどんどんやっていかなければ、日本の経済という観点からもそういえると思います。では、どういうふうにして有効利用を進めていかなければならないかということ、まず第1節から第2節において国民の意識も踏まえて書いています。

② そして2番目として、有効利用を阻む土地利用上の問題を取り上げ、その課題をまとめています。まず大都市につきまして、基盤施設の整備が遅れているのではなかろうか。

それから敷地の集約化というものが必要ではないか。最近ミニ開発とかが目立っておりますが、敷地をきちんと集約化した中で有効利用を図っていくことが必要なのではないか。また、東京の土地の転換状況を見ましても、土地利用自身はかなり動いてきている。バブル期よりも土地の利用が進み、転換も進んでいる。ただ、今言ったような点に注意しないまま進んでいくと、非常に環境の悪い集合住宅というものが増えていって、土地問題の再生産になってしまい、いつまでたっても解決しない状況をつくり上げていくおそれがあるのではないかといった点を指摘しています。それから密集市街地に関しましては、なかなかすぐに解決できる問題ではないけれども、地区計画等を立てて、その中でじっくりやっていく必要があろう。ただ、道路の改善についてはさらに考えていくべきという問いかけをしている。それから地方につきましては、中心市街地の活性化の問題について取り上げさせていただいた。郊外部と中心市街地を比べると、郊外部の方が今は条件がいいというのが現実としてある。その中で、中心市街地はもう一回自分の置かれた立場を見つめていかなければいけない。中心市街地というだけで、そこに安住するだけではなく、収益率を見ても郊外の方がいいわけですから、商業の活性化策と都市の基盤整備を両輪として改善策を進めていくことが必要であろうということを述べております。

さらに、これからの地方分権の中できちんと市町村が地域の将来像をつくって、土地配分をやっていくことが、土地有効利用をすすめ地域の活性化を図る上で必要であろうということを述べております。これが土地利用上の課題です。

③ 3番目としまして、土地利用上の課題を克服していくためにも土地の動きやすい状況をつくっていく必要があるということから、市場の条件整備という点を挙げさせていただきまして、収益還元法の確立ですとか不動産の証券化。その基盤としまして情報開示の必要性を強調しております。最後に不良債権担保不動産の有効利用について、その課題を指摘させていただいたというのが今回の白書でございます。

短い時間でしたので、まだまだ十分説明できなかった点や省いた点多々ありますので、できましたら白書を買って一度読んでいただけたらとお願いして、白書についてのお話を終えさせていただきます。どうもありがとうございました。