

# 平成12年版土地白書について

## <土地白書について>

土地基本法第10条の規定に基づき、「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」及び「講じようとする基本的な施策」を毎年、政府が国会に報告するもの。

## <今回の白書のポイント>

### 1. 土地をめぐる百年 (P.2～8)

我が国の土地をめぐる百年の歴史を振り返り、土地利用や制度の変遷、地価の推移などについてまとめた。

### 2. 近年の土地をめぐる新しい動き (P.9～19)

バブル崩壊後の地価の下落などにより、国民においても、企業においても、「土地は有利な資産である」という認識は低下し、我が国の土地市場は、住宅地にあつては利便性が、商業地にあつては収益性が重視される、実需中心の市場となっていることを指摘。

そのような中で、土地の有効利用を進めていくためには、以下のような課題に取り組むことが重要であることを指摘。

#### 土地市場の条件整備 (P.20～23)

実需中心の土地市場において、土地の有効利用を推進していくためには、市場の変化に対応して、土地が市場において円滑に取引されるように、収益性重視の不動産鑑定評価や土地情報の整備・提供、不動産証券化に向けた環境整備、定期借地権制度・定期借家制度の活用などの土地市場の条件整備について考察。

#### 土地利用の課題 (P.24～28)

大都市圏及び地方圏における土地利用の課題について、都市再構築に向けた既成市街地の再編における基盤施設の整備の重要性や地域独自の利用調整の重要性などについて考察。

### 3. 施策の推進状況 (P.29～30)

土地の有効利用に向けた施策の推進状況を記述するとともに、土地の利用・所有・取引の動向についても、最新の状況を紹介。

# － 土地白書 －

「平成11年度土地の動向に関する年次報告」及び  
「平成12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」（要旨）

## 〈平成12年版土地白書の構成〉

### ○ 平成11年度土地の動向に関する年次報告

#### 第1部 土地に関する動向

##### I 我が国社会経済と土地問題

###### 第1章 土地をめぐる百年

###### 第2章 土地を取り巻く社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

##### II 土地の動向

###### 第3章 土地利用の動向

###### 第4章 土地所有・取引の動向

###### 第5章 地価の動向

##### III 土地政策の推進

###### 第6章 土地の有効利用に向けた施策の推進

#### 第2部 土地に関して講じた基本的な施策

### ○ 平成12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

## < 今年版土地白書の概要 >

今回の土地白書では、我が国の土地をめぐる百年の歴史を振り返るとともに、現在の土地市場が実需中心の市場となっている中で、土地の有効利用を推進していくためには、土地市場の変化に対応した条件整備が必要であることを記述。また、既成市街地の再編や低・未利用地の活用など土地の有効利用に向けた施策展開が重要であることを記述。

### 1 土地をめぐる百年（第1章）

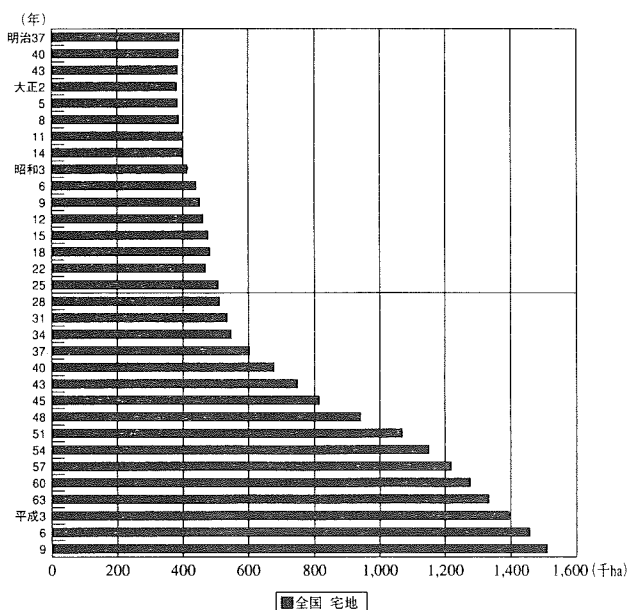
（ポイント）明治以降のこの百年間の我が国の土地をめぐる状況を、土地利用の変遷や地価の動向、土地に関する諸制度の進展等から振り返ると、我が国が近代国家として成長していく中で多様な土地利用が進み、これに対応して土地に関する諸制度の整備への取組が、我が国の近代化と経済発展を支えてきた。しかし、経済発展や急速な都市化を経て、土地利用についての様々な課題が存在しており、また、今日、土地市場が実需中心となるなど転換期を迎えており、これに的確に対応し、土地の有効利用に向けて取り組んでいくことが重要。

#### （1）土地利用の変化と土地に関する計画制度の変遷

##### ① 土地利用面積の変化

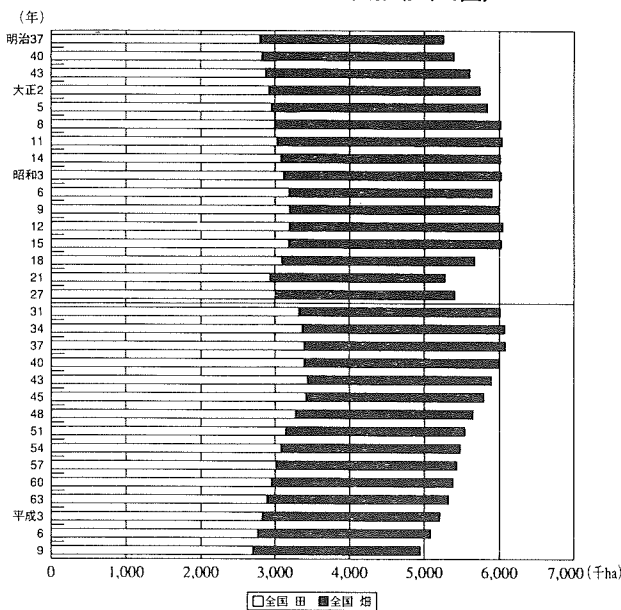
- ・ 宅地の面積については、昭和初期からほぼ一貫して増加しており、特に高度経済成長期以後に急激な増加が見られた。田畑については、一時期を除き横ばいで推移したが、昭和30年代後半をピークにその後減少している（図表1-1、図表1-2）。

図表1-1 宅地面積推移(全国)



資料：農林統計研究会編「都道府県農業基礎統計」による。  
 注：1 明治37年～昭和25年までは「日本帝国統計年鑑」及び「日本統計年鑑」（原資料はともに「主税局統計年報書」、昭和28年以降は自治省「固定資産の価格等の概要調査（土地）」）  
 ただし、昭和28、34年については自治省「土地平均価格、総地積、総価格等の一覧」による。  
 なお、統計が異なるものは必ずしも連続するものではない。（該当部分には横線を付した。）  
 2 民有有租地・民有課税対象地の宅地面積。

図表1-2 田畑別耕地面積推移(全国)

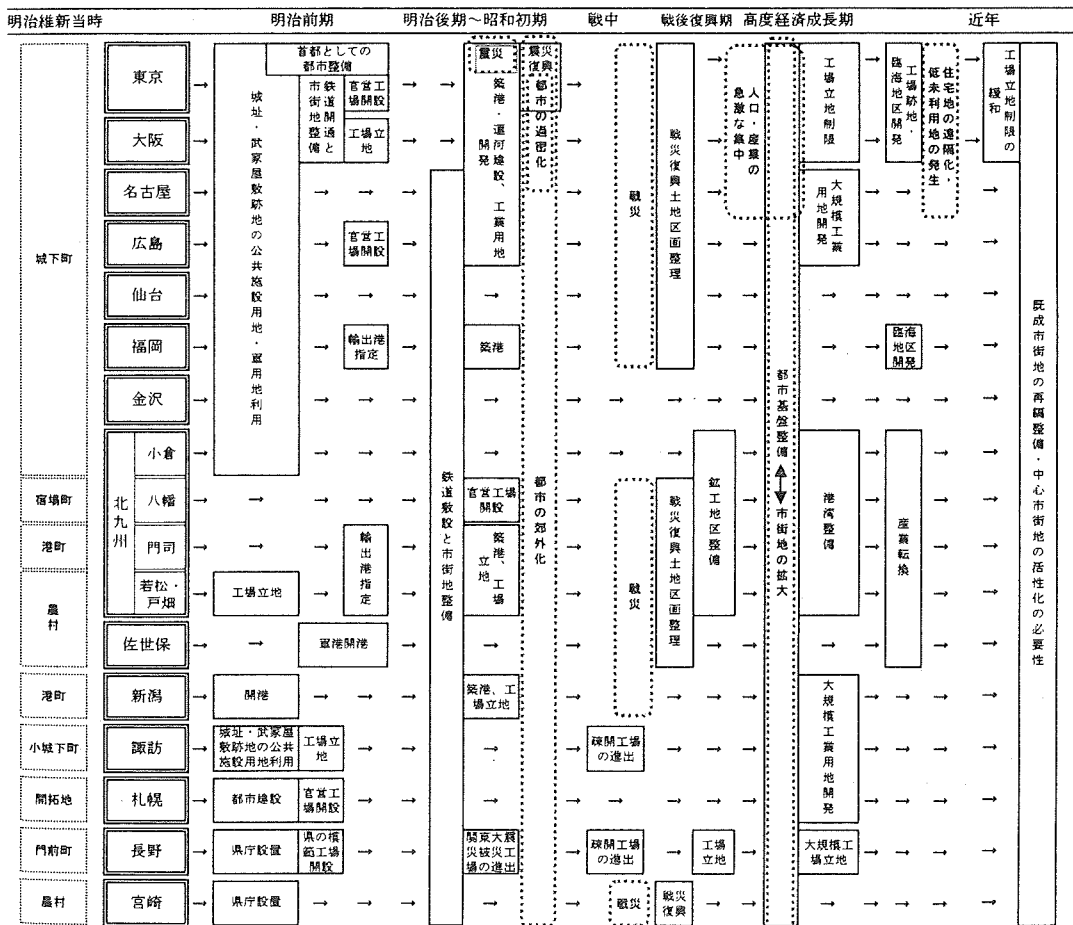


資料：農林統計研究会編「都道府県農業基礎統計」による。  
 注：明治37年～大正14年は農商務省「農会調査農事統計」、昭和3年～27年は農林省「農林省統計表」、昭和31年以降は農林水産省「耕地面積及び作付け面積統計」  
 なお、統計が異なるものは必ずしも連続するものではない。（該当部分には横線を付した。）

## ② 都市的土地利用の変遷

- 明治初期には旧城下町における武家地の官公庁等公共施設用地や軍用地への利用転換、開港や工場開設、鉄道駅開設等に伴う都市の形成が見られた。さらに、明治後期以降の工業化の進展によって都市の過密化と住工の混在が生じ、都市基盤整備等が進められた。また、関東大震災後、東京では急速に郊外の宅地化が進行した。
- 第二次世界大戦後の復興を経て、高度経済成長期には、人口と産業の急速な三大都市圏への集中が起こり、都市部における都市基盤施設の整備や郊外における大規模ニュータウンの建設等が進められた。いわゆるバブル期の地価高騰時には、大都市中心部における低・未利用地の発生、大都市圏における住宅立地の遠隔化が問題となった。
- バブル崩壊後は、住宅立地の都心回帰の傾向など、市街地が郊外へ拡大を続けてきたこれまでの土地利用にも変化の兆しが見えているが、大都市の既成市街地の再編や地方都市の中心市街地活性化等が課題となっており、その解決が急務となっている（図表1-3）。

図表1-3 明治維新以後の都市の市街地形成の概観



資料：青野壽郎・尾留川正平「日本地誌」、藤岡謙二郎「城下町とその変遷」、各市の市史をもとに国土庁作成。

注：1. 各都市における市街地形成の歴史の概略を表したものである。

2. 点線枠内は、市街地に生じた事象のうち主なものを示す。

### ③ 農林業的土地利用の変遷

- ・ 明治から昭和初期にかけては、国営の開墾事業等が行われ、全国の農地は増加した。戦後は、農地の緊急開拓等が行われた。
- ・ 高度経済成長期に入ると、農地の転用が進み、都市郊外の農村地域のスプロール化による農業生産条件や住環境の悪化が指摘された。また、昭和50年代半ば頃から特に中山間地域において耕作放棄地の増大が見られ、国土保全の観点からも課題とされている。このためには、農村における土地の農業上の利用と他の利用との適切な調整を図ることや条件不利地域における耕作放棄防止対策等による農地の確保が必要とされている。

### ④ 都市的土地利用に関する計画制度の進展

- ・ 東京市区改正条例の制定（明治21(1888)年）、都市計画法等の制定（大正8(1919)年）と適用地域の全国への拡大（昭和8年）により、都市計画制度が整備された。
- ・ 戦後には、都市基盤整備、宅地造成に関して、土地区画整理法（昭和29年）等が制定された。昭和40年代に入ると、都市的土地利用の拡大と農業的土地利用との競合、郊外におけるスプロール化の進行が目立つようになり、計画的な土地利用と開発に対する規制の必要性が高まったため、都市計画法の全面改正（昭和43年）等が行われた。

### ⑤ 農地・森林の利用に関する法制度の進展

- ・ 農地の権利移動や転用を許可制とする農地法（昭和27年）が制定された。農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年）により、農業振興施策を農用区域に集中させるとともに農地転用を規制する仕組みが整備された。食料・農業・農村基本法（平成11年）においては、農地の確保及び有効利用のための国の責務が定められたところである。
- ・ 森林に関しては、保安林制度などを柱とする森林法（明治30（1897）年）及び国有林野法（明治32（1899）年）が制定された。戦後に入り、戦中の乱伐と戦後の大量伐採によって荒廃した森林の保全を図るため、森林法（昭和26年）等が制定された。

### ⑥ 国土利用計画法及び土地基本法の制定

- ・ 我が国における土地問題の重要性にかんがみ、土地利用計画体系の総合性の確保等のための国土利用計画法（昭和49年）、土地についての基本理念及び土地政策の基本等を定めた土地基本法（平成元年）が制定された。

## (2) 地価の動向

- この百年間の地価の動向について見ると、地価が特徴的な動きを示したことは戦前に1度あり、戦後の経済復興が一段落ついた昭和30年代以降については、昭和30年代半ば、昭和40年代後半、いわゆるバブル期の3回の地価高騰が認められる（図表1-4）。

### (大正8(1919)年頃を中心とする地価の動き)

- 第1次世界大戦後の復興需要への期待、貿易収支黒字による外貨流入と低金利などが地価上昇の要因として挙げられる。

### (昭和30年代半ばの地価高騰)

- 工業用地や住宅用地需要の増大が地価高騰の背景として挙げられる。

### (昭和40年代後半の地価高騰)

- 事業用地や住宅用地需要の増大に、ニクソンショック後の過剰流動性の増大と投機的な需要が加わった。

### (いわゆるバブル期の地価高騰)

- 都心部の業務地の地価上昇を契機に、過剰流動性、住宅の買換え需要と投機的な需要が原因となり高騰した。

### (バブル崩壊後の地価の動向)

- 仮需要の減少により地価は下落に転じ、ここ数年、厳しい景気動向を反映して、地価の下落が見られた。
- 直近の地価公示によれば地価の二極化が鮮明となっており、その背景には、我が国の社会経済が構造的に変化する中で、土地市場においても需給関係が変化し、我が国の地価が実需を反映して形成されていることなどが指摘されている。

## (3) 土地の所有と利用をめぐる法制度の変遷

- 我が国の近代的土地制度は、明治政府が近代的な私的所有権を認め、土地の自由な取引を認めたことから始まる。その後、借地法及び借家法（大正10(1921)年）が制定され、昭和16年には、正当事由制度が導入された。また、マンション供給の増加をうけて、建物の区分所有権に関する法律（昭和37年）が制定された。
- バブル崩壊後、土地の有効利用の実現が課題となっている中で、平成3年に定期借地権制度、平成11年に定期借家制度が創設され、その活用が期待されている。

## (4) 土地をめぐる諸制度の沿革

### ① 不動産鑑定評価制度

- 不動産の鑑定評価が業務として行われたのは、明治30年頃から政府系金融機関が担保融資の目的で始めたものが最初である。
- 昭和30年以降の地価高騰をうけて、宅地の流通の円滑化等に資するため不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年）が制定され、さらに合理的な地価形成を図るため、地価公示法（昭和44年）が制定された。昭和39年には最初の不動産鑑定評価基準が策定され、平成2年に現在の不動産鑑定評価基準が策定された。

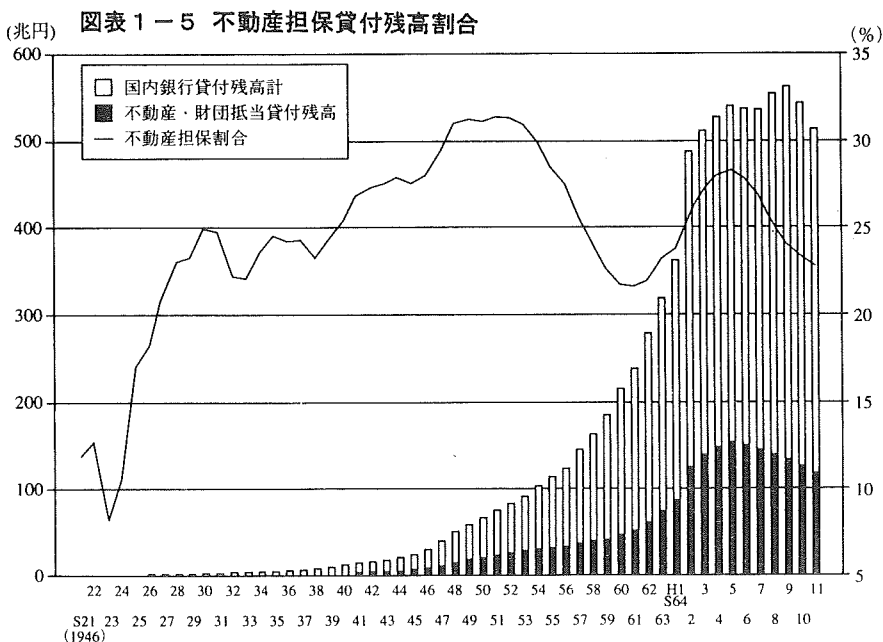


## ② 土地税制

- 近代的税制の第一歩は、明治6年の地租改正であった。戦後は、シャープ勧告に基づき固定資産税が創設された。
- 地価高騰が社会問題化してくると、個人譲渡所得に対する分離課税制度の導入（昭和44年）や法人の土地譲渡益課税制度、特別土地保有税（昭和48年）などの措置が講じられた。特に、バブル期の地価高騰に対しては、地価税の創設をはじめとする土地保有税、譲渡益課税の強化措置が講じられた。
- これに対し、土地取引の沈静化など土地を取り巻く社会経済情勢が変化する中で、新総合土地政策推進要綱（平成9年）で、土地政策の目標が「地価抑制」を基調とするものから「土地の有効利用の促進」に転換された。土地税制においても、このような土地をめぐる状況等を踏まえ、厳しい経済情勢にもかんがみ、地価税の課税停止（平成10年）や地価高騰期の投機的取引抑制を主眼とした制度が廃止されるなどの措置が講じられた。

## ③ 不動産金融制度

- 明治維新後、近代的所有権の確立によって不動産担保金融が制度化され、商工業の旺盛な資金需要に対し大きな役割を果たした。割賦販売形式による分譲住宅の供給も明治期後期から始められている。昭和期において、不動産担保債権の流動化手法として、抵当証券が制度化（昭和6年）されたが、実施件数は少なかったといわれている。
- 戦後においても、不動産担保金融は、民間設備投資への資金供給に大きな役割を果たした。戦後の民間銀行の貸付残高に占める不動産担保貸付残高の割合を見ると、高度成長期やバブル期には若干高くなっているものの、概ね20%台で推移している（図表1-5）。住宅金融の分野では昭和25年に住宅金融公庫が創設された。
- 近年、不動産特定共同事業法（平成6年）、SPC法（平成10年）が制定され、間接金融が中心であった不動産金融の分野で、不動産の証券化・小口化が、新しい手法として注目されている。



資料：日本銀行「経済統計年報」、「金融経済統計月報」から（財）日本不動産研究所が作成。

注：1 Sは元号の昭和、Hは平成を表す。

2 昭和28年までは各年末、29年以降は各年3月末。

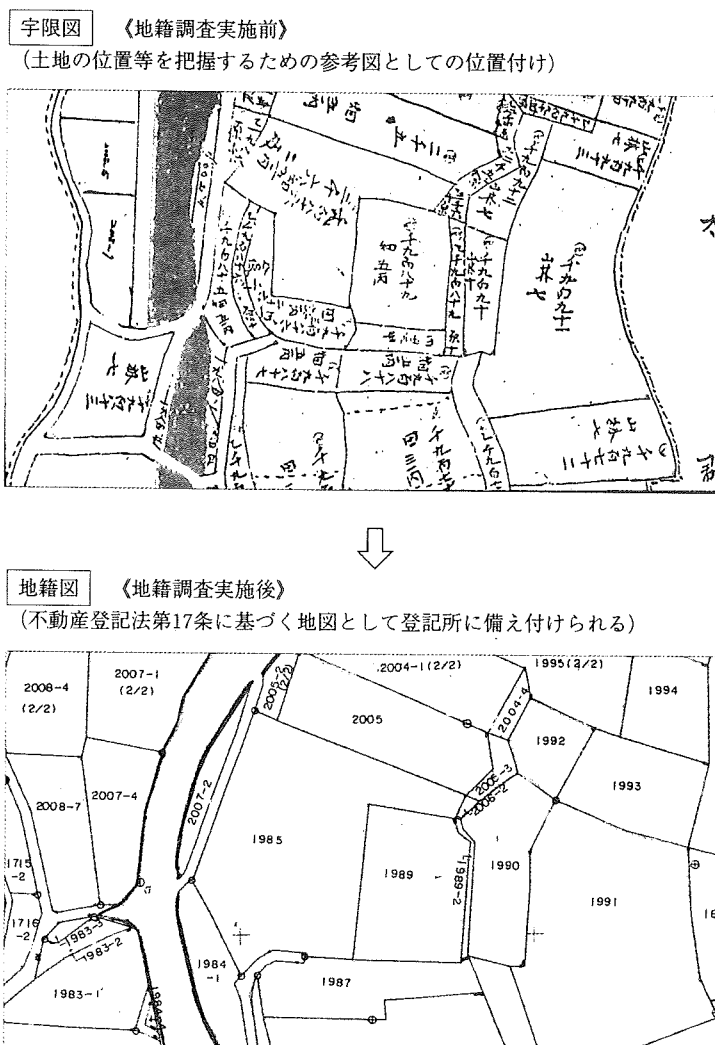
3 不動産担保割合とは、国内銀行貸付残高に占める不動産・財団抵当貸付残高の占める割合をいう。



#### ④ 地籍に関する情報整備

- 近代国家としての土地に関する調査は、地租改正が基礎となっており、その際に調製された地図のほとんどは、精度等の問題を有しているものの、その後土地台帳付属地図として取り扱われ、土地台帳制度が不動産登記制度に取り込まれた昭和35年以降も、公図として利用されてきた。
- 戦後、国土の実態を正確に把握することが強く求められ、国土調査法（昭和26年）が制定された。さらに、国土調査促進特別措置法（昭和37年）が制定され、地籍調査が強力に推進されることとなった（図表1-6）。

図表1-6



## 2 土地を取り巻く社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

近年の土地市場の構造的変化が社会経済に与えた影響を把握するとともに、土地の有効利用に向けて土地市場の条件整備や土地利用の課題にどのように対応していくべきかについて考察する。

### (1) 国民の土地に関する意識の動向（第2章第1節）

(ポイント) 国民の土地・建物を所有しておきたいという意識は依然として強く、持ち家志向は高い。しかしながら、土地を所有したいとする理由については、土地を有利な資産と考える意識は低下してきており、生活の安定と利便性を重視する方向が見られる。

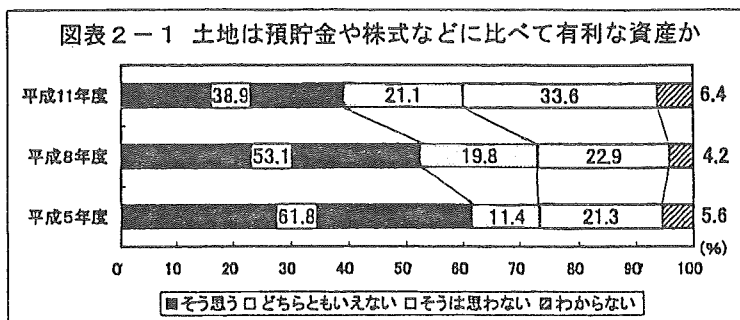
また、国民の居住に関する意識については、依然として一戸建てへの志向が強い中、年代などによって違いが見られ、国民の求める居住環境へのニーズは多様化していると考えられる。

国土庁が実施した「土地問題に関する国民の意識調査」（平成12年1月に全国の20歳以上の者3,000人を対象に実施。回収率72.8%。以下「国民の意識調査」という。）の調査結果。

#### ① 国民の土地資産の有利性、土地の所有・利用に関する意識

##### (土地資産の有利性に関する意識)

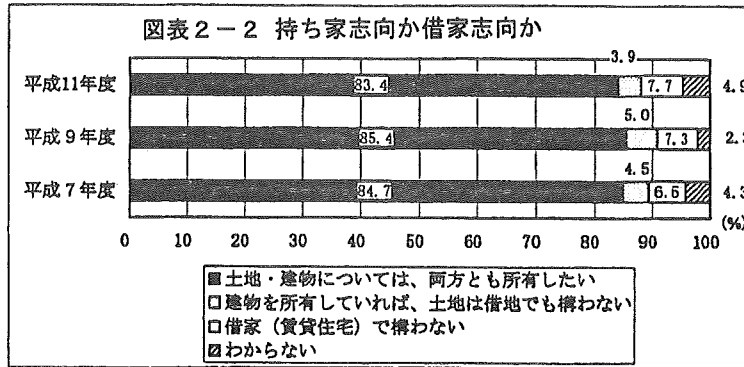
- 土地の資産としての有利性の意識に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考えるか尋ねたところ、「そう思う」と回答した者と「そうは思わない」と回答した者の比はほぼ1対1に近づいている（図表2-1）。



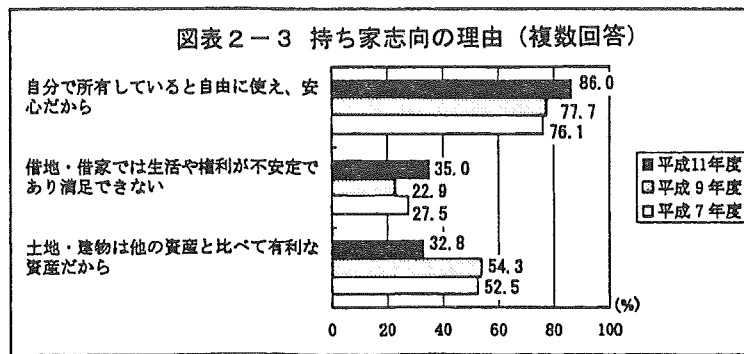
資料：国土庁「土地問題に関する国民の意識調査」(平成11年度、平成10年度、平成9年度、平成8年度、平成7年度、平成6年度)、総理府「土地問題に関する世論調査(平成6年2月実施)」(平成5年度)による。

(土地所有に関する意識)

- 土地・建物を所有しておきたいという意識は依然として強く持ち家志向は高い(図表2-2)。しかしながら、土地を所有したいとする理由については、土地を有利な資産と考える意識は低下している(図表2-3)。



資料：図表2-1に同じ。

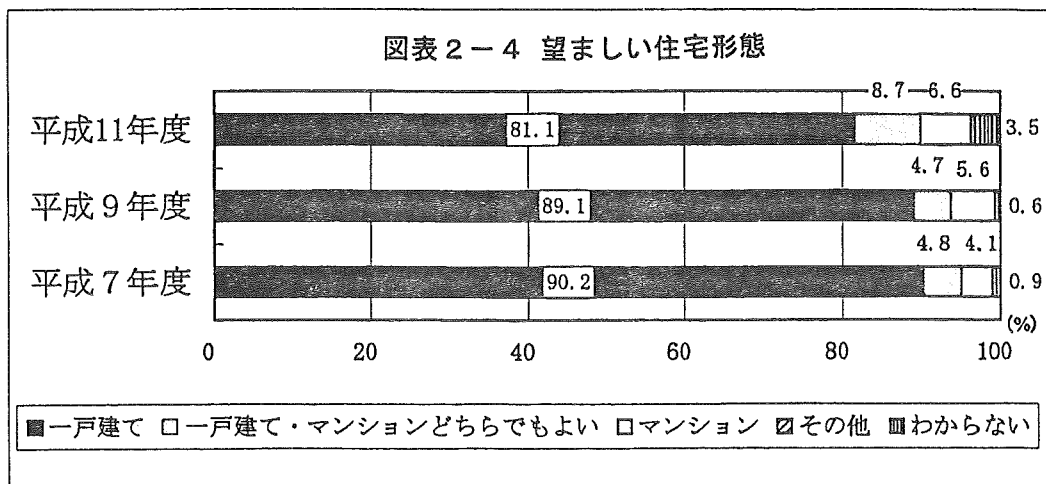


資料：図表2-1に同じ。

② 国民の居住に関する意識

(望ましい住宅の形態)

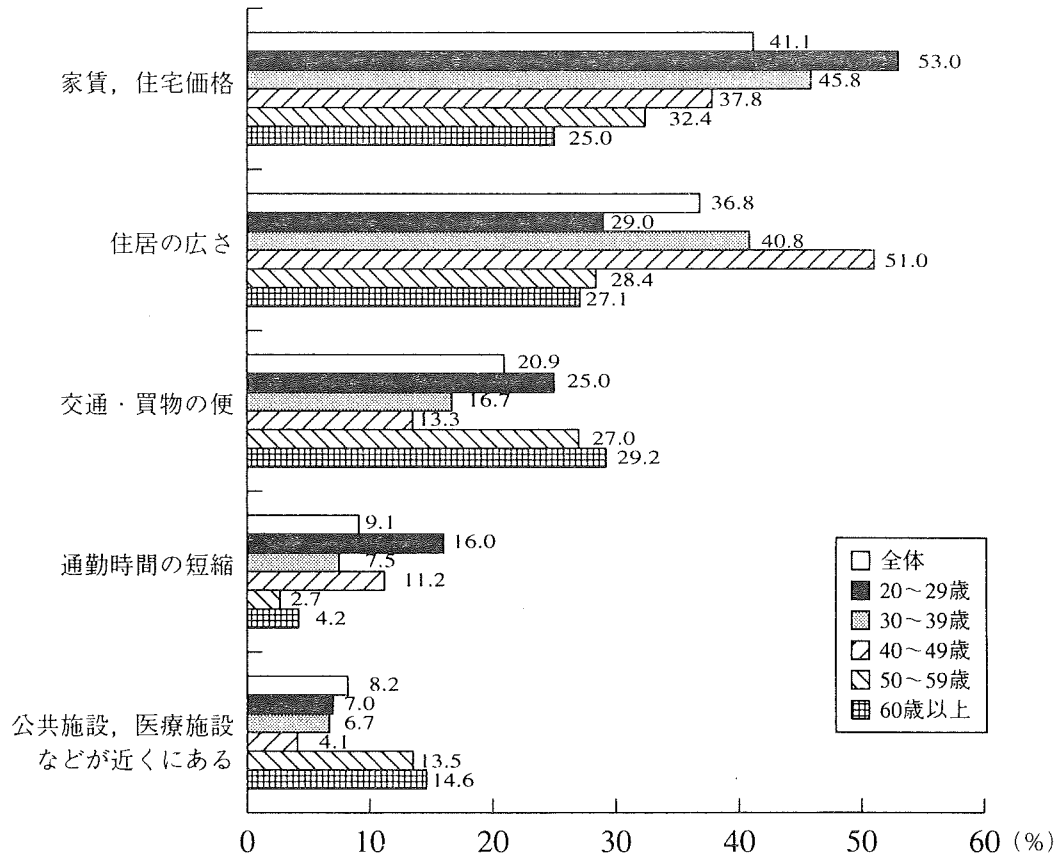
- 望ましいと考えている住宅の形態について見ると、一戸建てを望ましいと考える割合が依然として高い(81.1%)ものの、年々減少している(図表2-4)。



資料：図表2-1に同じ。

(住み替え時の重視点)

- 実際に住居を選択する際の重視点について尋ねたところ、全体としては、重視する点として「家賃、住宅価格」(41.1%)、「住居の広さ」(36.8%)を挙げる者の割合が高い(図表2-5)。これを年代別に見ると、ライフ・サイクルの中で、家族の増加や子供の成長など家庭環境が変化するに伴って、求める住居の広さや周辺環境に対するニーズが異なっていることが分かる。



資料：図表2-1に同じ。

(2) 企業の土地に関する意識と所有・利用の動向 (第2章第2節)

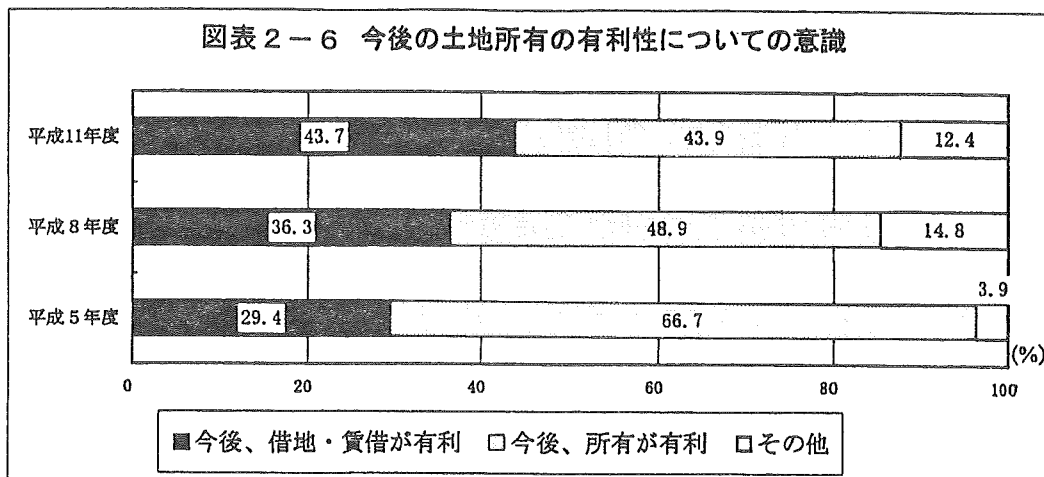
(ポイント) 企業においても、従来のように土地を有利な資産と考える意識は低下してきており、土地について、資産価値の増加を期待するのではなく、利用を前提とした資源としての側面を重視する方向が見られる。

また、現に保有する土地を有効利用する必要性についても、企業の認識は高い。

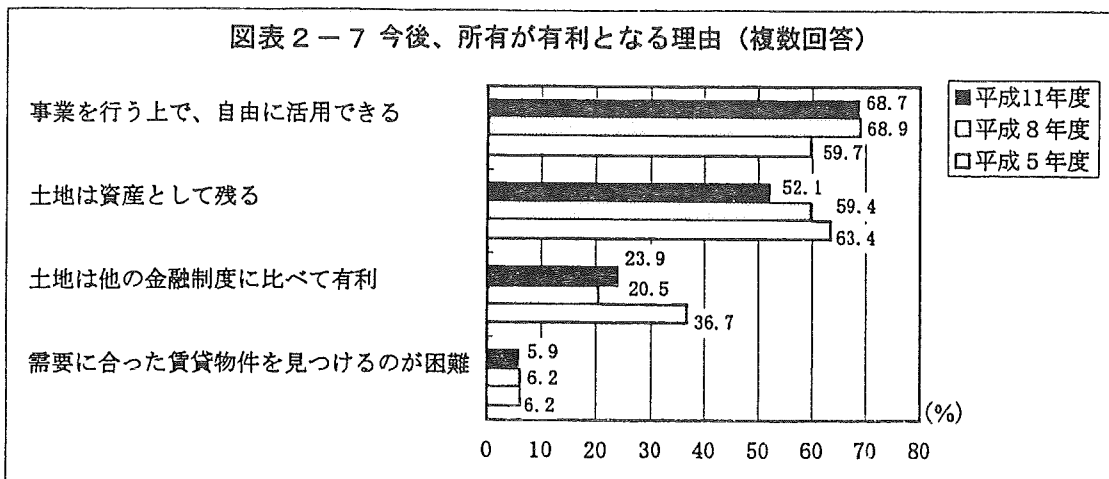
国土庁が実施した「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(平成12年1月に、資本金1,000万円以上の、札幌市、仙台市、東京都区部、名古屋市、京都市、大阪市、広島市及び福岡市(八大都市)に本社を置く企業9,000社を対象に実施、回収率44.2%。以下「企業行動調査」という。)等の調査結果。

① 土地所有に対する意識

- ・ 企業においても、従来のように土地を有利な資産と考える意識は低下しており(図表2-6)、資産価値の増加を期待するのではなく、利用を前提とした資源としての側面を重視する傾向が見られる(図表2-7)。



資料：国土庁「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(平成11年度、平成10年度)、「地価下落期における企業行動調査」(平成8年度、平成9年度)、「地価沈静化、下落期における企業行動調査」(平成7年度、平成6年度、平成5年度)による。



資料：図表2-6に同じ。

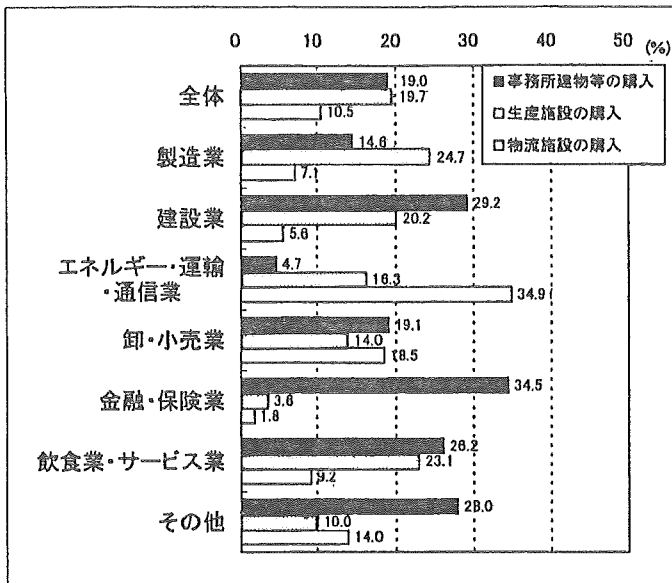
## ② 企業の土地の所有・利用の動向

国土庁の「企業経営の変革と土地に関するアンケート調査」（全国の上場企業、店頭公開企業約3,300社を対象として平成12年1月から2月にかけて郵送による配付・回収で実施。回収率は28.5%。以下「企業経営調査」という。）等の調査結果。

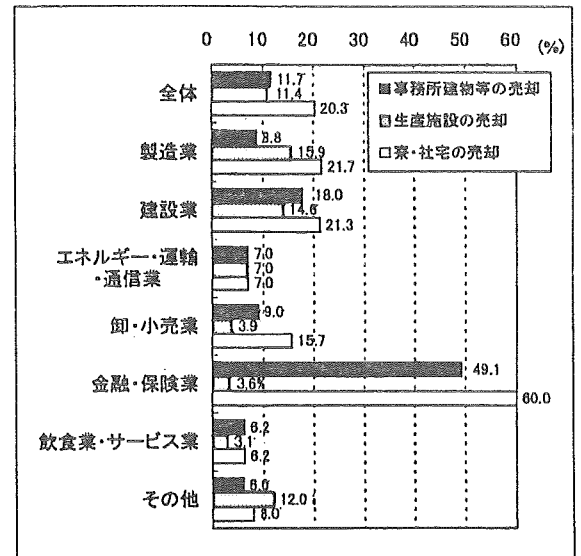
### （機能別の土地・不動産の購入・売却の状況）

- ・ 施設の購入については、業種別では、不動産業、金融・保険業において事務所建物等を、エネルギー・運輸・通信業において物流施設を購入した企業数の割合が高い（図表2-8）。
- ・ 施設の売却については、業種別では、金融・保険業において何らかの形で事務所建物等や寮・社宅を売却した企業数の割合が高い（図表2-9）。施設を売却するに至った経営上の要因としては、事務所建物等、生産施設、寮・社宅のいずれにおいても「既存施設の統廃合（遊休化、低稼働）」を挙げる企業が多かったことから、保有不動産が遊休化し低稼働であったことが経営上の問題となっていたことをうかがうことができる。

図表2-8 事務所建物等、生産施設、物流施設の購入の有無「あり」の比率



図表2-9 事務所建物等、生産施設、寮・社宅の売却「あり」の比率



資料：図表2-8に同じ。

資料：国土庁「企業経営の変革と土地に関するアンケート調査」による。  
注：「事務所建物等」とは、本調査において、本社機能や業務管理機能、事務処理機能等の部署が利用している建物を指し、この中には、本社、支社、支店、営業所、電算センター等を含む。

## ③ 未利用地の動向と企業の土地利用に関する意識

### （未利用地の動向）

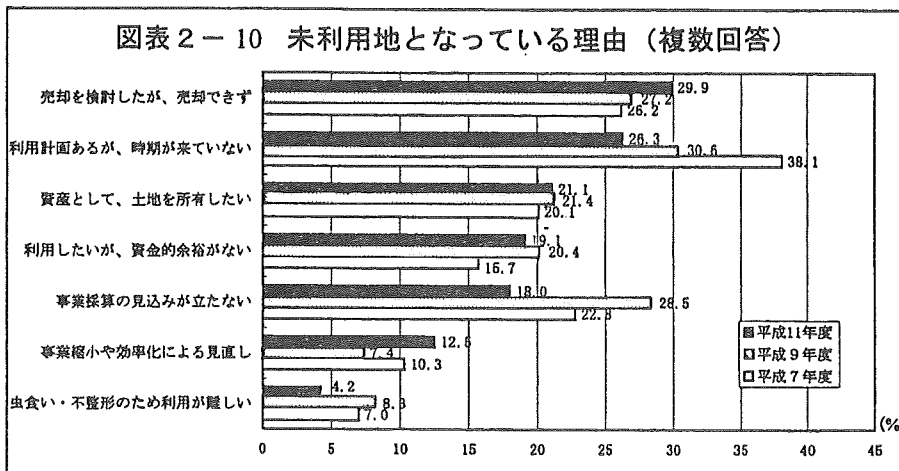
- ・ 法人の土地の売却が行われる中で、法人が保有する未利用地は、「平成10年法人土地基本調査」速報集計結果によると平成10年1月時点で450km<sup>2</sup>で、平成5年（643km<sup>2</sup>）に比べ減少している。

**(未利用地に関する意識)**

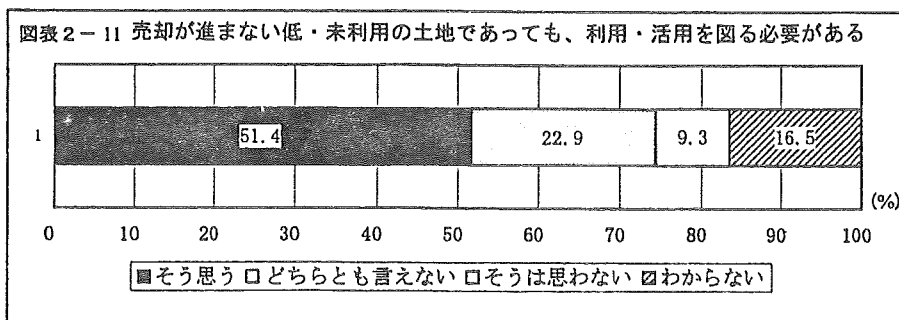
- ・ 企業行動調査により、未利用地を所有する企業に、当該土地が未利用地となっている理由を尋ねたところ、「売却を検討したが、売却できなかった」(29.9%)を挙げる企業の割合が最も大きく、年々増加していることに加えて、「利用計画はあるが、時期が来ていない」を挙げる企業の割合が大きく低下してきていることから、企業においても、あらかじめ土地を取得しておくといった行動様式が薄れてきていることをうかがうことができる(図表2-10)。

**(土地利用に関する意識)**

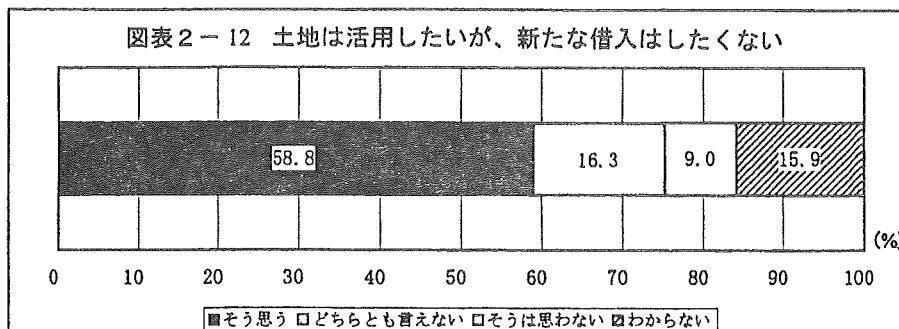
- ・ 土地の利用・活用等について、一般的な認識として過半数の企業で低・未利用地の活用の必要性を認めており(図表2-11)、また、「土地は活用したいが、新たな借入れはしたくない」と考える企業の割合も過半数ある(図表2-12)ことから、企業において土地保有のコストを認識しながらも、なかなか有効な解決策を見いだすことができない状況にあることをうかがうことができる。



資料：図表2-6に同じ。



資料：図表2-6に同じ。



資料：図表2-6に同じ。

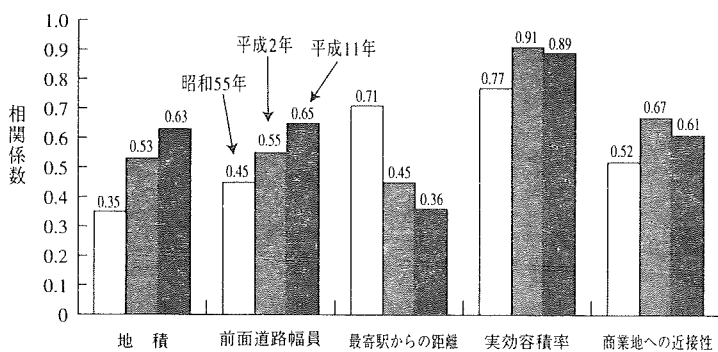
### (3) 土地市場の変化と経済活動への影響 (第2章第3節)

(ポイント) 土地市場における需給関係の構造的変化が経済活動に与える影響をみると、国民の住宅選択においては利便性重視、企業経営においては収益性重視・保有資産効率化の傾向がみられ、企業金融にも変化が見られる。

#### ① 収益力重視の傾向

- 土地市場における収益力重視の傾向について、高度商業地（東京都千代田区、中央区）における地価の形成要因を分析すると、「実効容積率」との相関が最も高く、「最寄り駅からの距離」の相関が低下する一方、「地積」、「前面道路幅員」の相関が高くなっている（図表2-13）。
- こうした変化は、土地市場の変化と密接に関わっていると考えられる。すなわち、零細な敷地であったり、十分な幅員の道路が整備されていなければ、容積率が十分生かされず、土地の収益力が上がらない一方、その土地自体の収益力とは余り関係なく価格水準が決められていた駅前近くの土地において、本来の収益力が価格に反映される傾向が強まったためと考えられる。

図表2-13 高度商業地における地価と地価形成要因との関係



資料：国土庁「地価形成要因の分析と土地市場活性化のための条件整備に関する検討調査」による。

注：1 数値は、地価公示で用地地域が商業地域、近隣商業地域、準工業地域である標準地における地価とそれぞれの地価形成要因との相関係数である。

2 「商業地への近接性」は、各標準値から概ね10km圏内の商業集積地域における従業者数を当該地域への移動に要する機会費用で除したものである。

#### ② 住宅選択の傾向

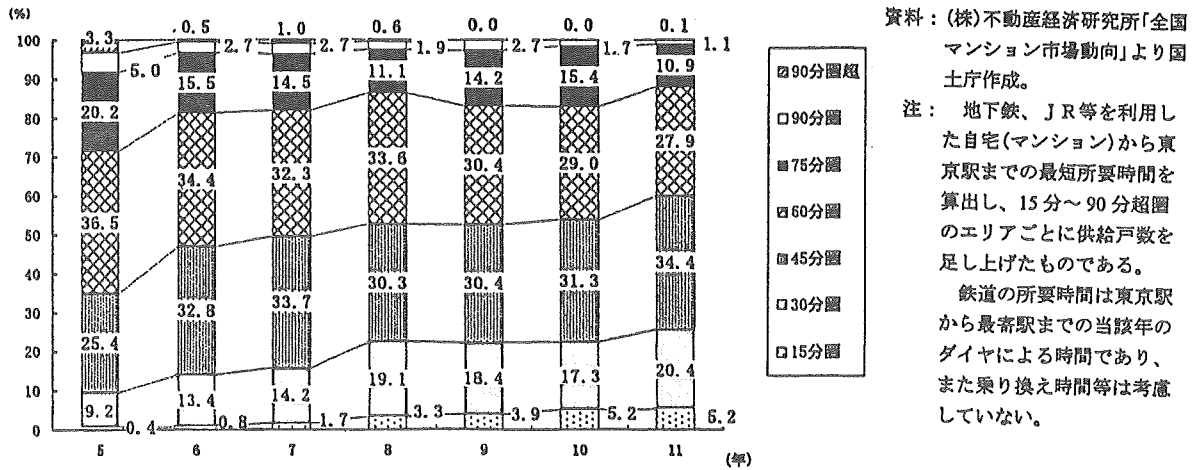
- 土地市場が変化する中で、国民の住宅に対する意識にも、資産としての価値よりも利便性を重視して住宅を選択する動きが出てきている。

(マンション立地の都心回帰の傾向)

- 東京圏の新規マンション立地は郊外から都心部への回帰傾向が見られる（図表2-14）。



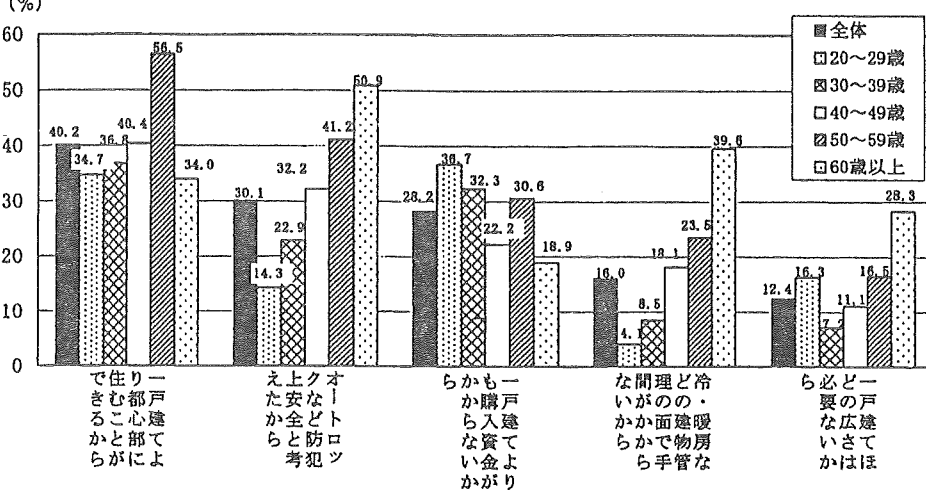
図表2-14 都心までの時間圏（東京駅～自宅）別新規マンション供給戸数の推移



(都市中心部のマンション居住者の意識)

・ 都市中心部のマンションに居住する者の意識を、「新築マンション入居者動向調査」(平成12年1月に東京都心区、大阪市中心区及び仙台市などの地方都市の中心部に立地する新築マンションに居住する3,000世帯を対象に実施。回収率22.8%)で見ると、現在のマンションを選んだ理由として、立地条件や利便性・安全性を重視する傾向が高いことがうかがわれる(図表2-15)。

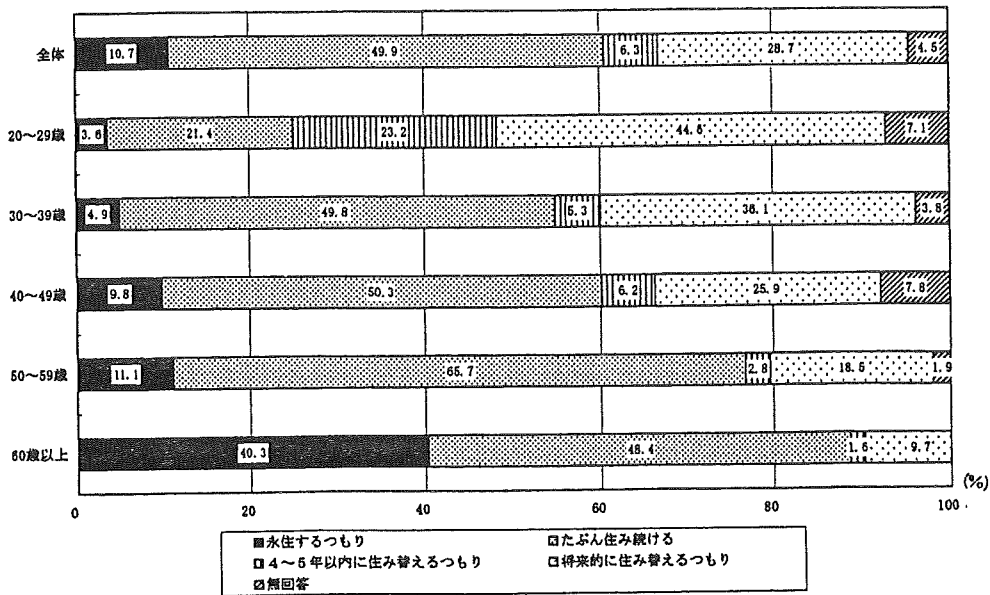
図表2-15 都市中心部マンション居住者の現住居選択理由(年代別・複数回答)



(今後の住み替え意向)

・ 今後の住み替え意向については、永住志向を持つ者の割合は、年代が高くなるにつれて高くなっている(図表2-16)。これまでマンションは、一戸建ての持ち家に住む前段階といわれてきたが、実際にはマンションでの永住を考える者も多く、価値観が多様化してきていることをうかがわせる。

図表2-16 都心中心部マンション居住者の今後の住み替え意向（年代別）



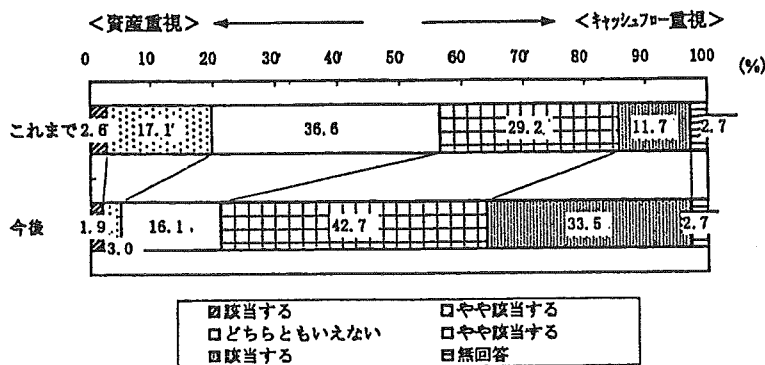
資料：図表 2-15 に同じ。

### ③ 土地市場の変化と企業経営の動向

#### 7 企業経営の動向

- これまで、土地を保有していれば地価の上昇に伴って企業の含み益も増加したため、長期的に見れば土地を保有していることが有利と考えられてきた。しかしながら、地価の下落などにより土地の有効利用による収益を重視した市場へと土地市場が変わりつつあることを受けて、土地の含み益に依存した企業経営は変革を迫られており、企業経営調査によれば、今後、企業の経営方針は、売上重視から利益重視へ、資産重視からキャッシュフロー重視へという傾向がますます強まると考えられる（図表 2-17）。

図表2-17 企業が経営方針で重視する点（これまでと今後の比較）

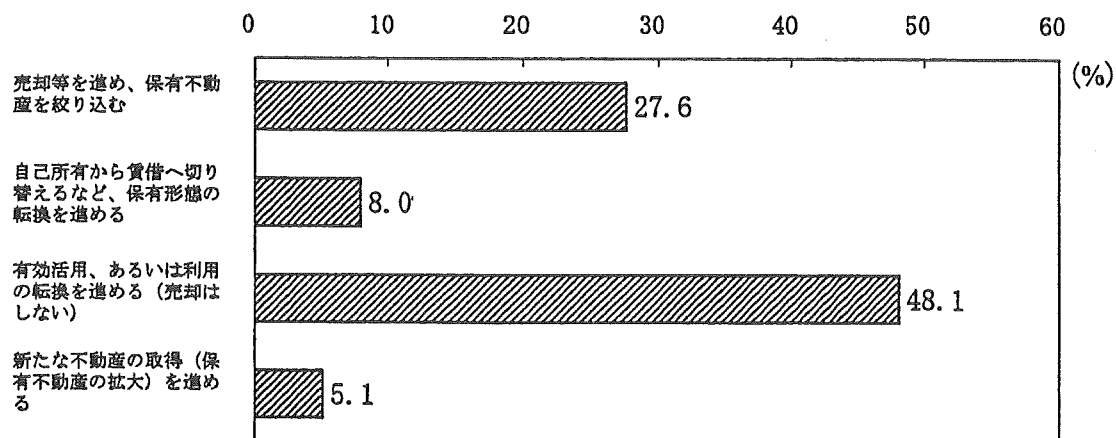


資料：図表 2-8 に同じ。

#### （不動産に対する考え方の変化）

- こうした中で、企業経営調査によれば、企業の資産保有に対するスタンスも大きく変化しており、遊休地化した保有不動産の売却などによる資産の効率化が求められるようになってきている。また、情報化の進展や新会計制度の導入といった動きも、こうした流れをさらに進めるものと考えられる（図表 2-18）。

図表2-18 企業の不動産に対する考え方の変化

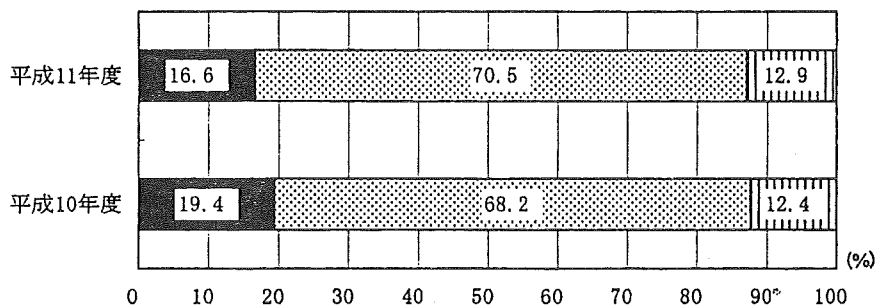


資料：図表 2-8 に同じ。

### イ 収益性を重視した企業の動向 (外資系企業の動向)

- ・ 外資系企業については、「外資系企業の不動産投資の実態と意識に関するアンケート調査」（平成12年1・2月に国内に所在する外資系企業約3、300社を対象に実施。回収率22.0%）によると、所有より賃借が有利と考える傾向が強く（図表 2 - 1 9）、立地は都心区に集中している。

図表2-19 外資系企業が経営面からみた将来における借地・賃借の有利性



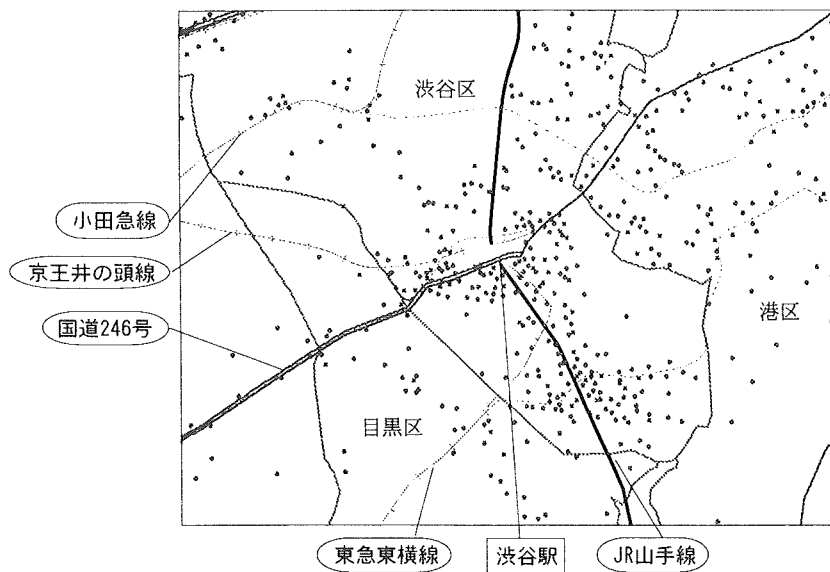
■今後は所有が有利になる □今後は賃借が有利になる ▨その他

資料：国土庁「外資系企業の不動産投資の実態と意識に関するアンケート調査」による。

### (情報関連産業の動向)

- ・ 情報関連産業については、東京都渋谷区を中心とした、インターネット関連サービス業、ソフトウェア業などのベンチャー企業の集積地が「ビットバレー」と呼ばれ（図表 2 - 2 0）、新規産業の創出・成長が新たなオフィス需要の発生・拡大を招いた事例として注目される。

図表2-20 渋谷駅周辺のインターネット関連サービス業及びソフトウェア業の集積状況



資料：国土庁調べによる。

注：図表注の表示（・）は、「インターネット関連サービス業」または「ソフトウェア業」に分類される企業の立地を示す。

#### ④ 企業金融の変化と土地市場

- ・ 経済の低迷や地価下落による土地の担保価値が減少する中で、間接金融優位・コーポレートファイナンス中心であった不動産関連投資の資金調達について、土地の有効利用につながる優良なプロジェクトに対して円滑に資金が確保できるよう新たな途を開くことが重要となっており、不動産の証券化が注目を集めている。
- ・ こうした不動産の収益性に着目した資金調達は、対象不動産の収益に関する基礎的な情報の的確な把握を必要とし、投資家の判断に資するような市場の条件整備が求められることを意味し、土地市場に大きな影響をもたらすと予想される。

#### (4) 土地市場の条件整備 (第2章第4節)

(ポイント)土地市場の条件整備の課題として、実需中心の土地市場において求められる収益性重視の不動産鑑定評価や土地情報の整備・提供、不動産証券化に向けた環境整備や定期借地権制度・定期借家制度の活用などについて記述。

##### ① 収益性を重視した不動産の鑑定評価

- ・ 商業地の不動産の鑑定評価においては、鑑定評価の3手法のうち、特に収益還元法を重視して不動産を評価しようとする動きが強まりつつある。

##### (具体的な取組)

- ・ (社)日本不動産鑑定協会は国土庁と協力して、平成10年に不良債権担保不動産の鑑定評価に当たって留意すべき事項を、平成11年にSPC法に係る不動産鑑定評価上の留意事項を取りまとめている。
- ・ 今後、不動産投資信託などの集団投資スキームに対応する観点からも、これまでの収益性を重視した鑑定評価の取組を踏まえた、実務的な手法の検討が進められているところである。

##### (収益性重視の不動産鑑定評価を行うに当たっての課題)

- ・ このように収益性を重視した不動産鑑定評価手法の改善が進められているが、我が国において収益還元法を適用するに当たっては次のような点に留意する必要がある。
- ・ 第一に、我が国では、賃料や還元利回り・割引率などの収益情報を市場で入手しにくいいため、収益価格の適切な算定に不可欠な還元利回りなどの設定に難しい面がある。また、商業用不動産に関する賃貸借慣行として、建物の賃貸借期間を原則2年間とすることなどの事情もあって、不動産の長期的な収益見込みが立てにくい面がある。
- ・ 第二に、どのような賃貸用不動産にも収益還元法が有効とはいえないことである。従来、我が国では、戸建住宅やファミリー型マンション等については、賃貸住宅としての供給自体がそもそも少なく、現時点では一般に収益還元法が適用しうる賃貸市場が成立していない状況にある。
- ・ 今後、より精度の高い収益価格の算定のためには、上記のような収益還元法の性格を十分認識しつつ、我が国において収益還元法を的確に適用するための条件整備を図る必要がある。

##### ② 土地情報の整備・提供

- ・ 我が国では、合理的な地価形成に資するよう昭和44年に地価公示制度が創設され、その充実が図られきたところであり、また、不動産指定流通機構では平成9年から一般向けに不動産市況情報提供が進められてきた。
- ・ 実需に基づく地価形成が行われるようになる中で、収益を重視した土地取引の前提として取引価格や賃料などの収益性に関する情報の整備・提供が重要となっている。しかし、我が国においては、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懸念や守秘義務の問題から、行政機関や民間による個々の土地に関する売買価格や賃料といった情報の提供はほとんど行われてこなかった。

(新たな取組)

- このような中で、S P C法に基づく特定目的会社のうち、証券取引法の規定が適用される場合には、投資家保護の観点から、対象不動産の価格や賃料収入の開示が義務付けられた。また、国有財産の効率的な利用を図るためには情報公開が重要であるとの観点から、平成12年1月から一般競争入札等による国有財産の売払の契約金額について、売払相手方の同意を得た上で公開されており、4月から国有財産情報公開システムが運用されている。
- このほか、国土庁において、平成12年度から三大都市圏を対象に賃料インデックス調査を実施することとしており、民間においては、投資家の投資判断等に資することを目的として、不動産投資インデックスの作成が進められている。
- 今後とも、土地市場の条件整備の一環として、土地情報の整備・提供のあり方について、検討を進めていく必要があると考えられる。その際には、プライバシーや守秘義務の問題について配慮するとともに、どのような形で情報の収集及び提供が行われるのが適切であるか、諸外国の例（図表2-21）も参考にしつつ検討していく必要がある。

図表 2-21 諸外国における公的機関等による取引価格の開示・提供の状況

	アメリカ連邦政府	情報開示州の例 (注1)		
		ハワイ州	カリフォルニア州	ニューヨーク州
開示主体	(開示せず)	州政府税務局等	郡不動産税評価官事務所等	郡不動産税評価官事務所等
開示情報の内容	——	不動産譲渡税の証明書に記載された取引価格	所有権変更に係る報告書に記載された取引価格	不動産の移転に係る報告書に記載された取引価格
開示対象	——	一般	一般	一般

	イギリス	フランス	ドイツ	スウェーデン	オーストラリア
開示主体	土地登記所	不動産登記所	土地鑑定委員会	国土調査庁	土地権利事務所
開示情報の内容	登記文書に記載された取引価格 (注2)	登記文書に記載された取引価格	譲渡契約書に基づき作成された表に記載された取引価格	登記文書に記載された取引価格	登記申請書の添付書類である譲渡を証明する書面に記載された取引価格
開示対象	一般	一般	法的利害関係人	一般	一般

資料：「情報開示に関する調査結果」（1990年、米国不動産鑑定士協会）及び国土庁調査に基づき作成

注：1. 「情報開示に関する調査結果」によれば、米国において売買価格を開示している州が36、開示していない州が13、1州が不明となっている。

2. イギリスにおいては、従来スコットランドにおいてのみ登記に取引価格が記載されていたが、2000年4月からはイングランド及びウェールズにおいても登記に取引価格が記載され、一般に開示されるようになった。

### ③ 不動産証券化に向けた環境整備

- 近年、不動産関連投資における新たな資金調達手法として、不動産の証券化に向けた取組が始まっており、個人等の金融資産の有効活用の観点からも注目されている。

#### (不動産の証券化と土地の有効利用)

- 土地の有効利用により既成市街地の再構築などが進められていくよう、有効利用に向けた不動産関連投資に必要な資金の円滑な確保を図り、事業を起こしやすい環境を整備していくためには、資金の調達手法の多様化を通じて資金の確保を図ることが重要になる。
- 一般の投資家から幅広く投資を募ることで資金を調達する仕組みである不動産の証券化は、こうした土地の有効利用に向けた事業を実現し、良質なストックを形成していくための投資促進の一手法として大きな意味を持つものと位置づけられる。

#### (不動産の証券化に向けた条件整備)

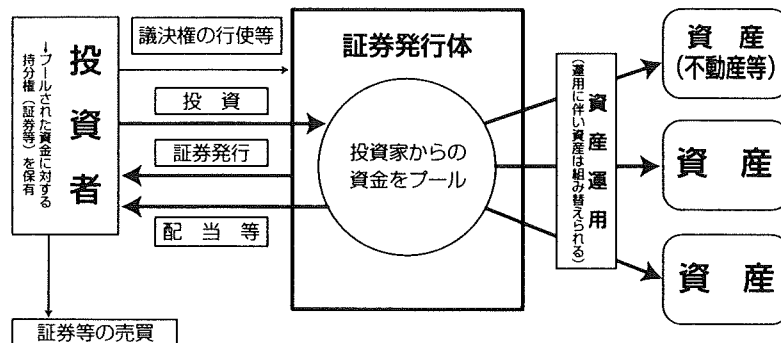
- 証券化に向けては、収益力を重視した不動産鑑定評価、対象不動産の収益情報に関する情報の開示・提供、不動産投資インデックスの整備・提供、不動産投資顧問業等関連サービス産業の育成といった条件整備が求められる。

#### (不動産証券化の新たな動き)

- 資金運用型スキームによる不動産の証券化に向けた制度化がなされたところであり（図表2-22）、今後、こうした証券化商品の多様化の動きを通じて、不動産関連投資が促進されるものと思われる。

図表2-22 不動産証券化の仕組み

資産運用型スキーム



資料：金融審議会第一部会「中間整理(第一次)」に基づき作成。

#### ④ 定期借地権制度・定期借家制度の活用

- ・ 定期借地権制度・定期借家制度は、「土地の所有から利用へ」という土地政策の理念に即し、土地の有効利用に資するものであり、一層の活用と普及が重要になっている。
- ・ 平成12年3月から施行された定期借家制度の活用については、貸主・借主双方の合意を踏まえた契約により建物の返還時期が明確に定められることから、明渡しの際のトラブルが回避されるだけでなく、収益の見通しも確実になるという特徴を生かすことができ、これにより、ファミリー向け賃貸住宅の供給、老朽化した建物の建て替え等を通じた土地の有効利用が進むものと期待される。



## (5) 大都市圏及び地方圏における土地の適正利用に向けて（第2章第5節）

（ポイント）大都市圏及び地方圏における土地利用の課題を取り上げる。国民のゆとりある生活空間の実現や魅力ある地域づくりに向けて、大都市圏における既成市街地の再編や低・未利用地の有効利用、地方圏におけるまちづくりや地域の実状に応じた土地利用調整など、それぞれの土地利用の課題と対応について記述。

### ① 都市再構築に向けた土地利用の課題への対応

- ・ 都市再構築に向け、既成市街地の再編を図る観点から土地利用について見ると、市街地における大きな問題点は、公共施設に配分されている土地が不足しており、十分な基盤施設が整っていないこと、狭小な敷地規模の土地が多いこと等にある。

### 7 大都市の既成市街地における基盤整備の必要性と効果

- ・ 東京都区部の容積率の充足状況について、地理情報システム（GIS）を活用して分析すると、指定容積率が十分に利用されていない地区が広く分布している（図表2-23）。
- ・ 次に、道路整備の効果を見るため、すべての道路を指定容積率を満たすのに必要な道路幅員にした場合を試算したところ、利用可能となる延床面積が大幅に増加する結果となったことから、道路整備は土地の有効利用に与える効果が高いことがうかがえる。（図表2-24）。
- ・ また、道路拡幅に併せて敷地統合を行うことが、土地の有効利用の観点から、より効果的であると考えられる。

図表2-23 指定容積率が十分に利用されていない調査地区



図表 2-24 道路整備を行った場合の整備効果（東京都区部）

(百万㎡)

現 況		試算結果	
土地面積	利用延床面積 (a)	利用可能延床面積 (b)	増加分 (b-a)
588	493	1,041	548

資料：国土庁調査による。

注：1 全道路を容積率を満たすのに必要な道路幅員とした場合に利用可能となる延床面積を試算。

2 この試算では斜線制限等を考慮していないため、実際の数値よりも大きくなっていると推測される。

### イ 低・未利用地散在地区における土地の有効利用

- 都心部の低・未利用地の面積は、いわゆるバブルの崩壊後減少し、バブル前の量にほぼ近づいている状況にあるが、これらの低・未利用地の有効活用は、既成市街地の再編の観点から大きな課題である。
- 都心部において狭小な敷地規模の低・未利用地が散在する典型的な地区（以下「低・未利用地散在地区」という。）である新宿区N地区、中央区K地区、中央区M地区の3地区について、現在、低・未利用地となっている敷地の状況を見ると、敷地条件が悪い敷地は、いずれの地区においても約9割を占めた（図表2-25）。特に低・未利用地については、その有効利用の阻害要因として敷地条件の悪さが大きな影響を及ぼしていることが推測される。
- また、担保不動産の状況を推定するために、中央区K地区を取り上げて試算を行ったところ、抵当権価格収益価格に対する割合（担保カバー率）が1を超える担保不動産は、全敷地のうち約2割を占める結果であった。このような担保不動産は特に低・未利用地に多いわけではないが、収益に基づかない過大な抵当権が設定されていることが低・未利用地の有効利用が進まない原因の一つであると推測される。
- 今後、都心部の低・未利用地散在地区においては、以上のような点に十分配慮して、土地の有効利用を進めていく必要がある。

図表 2-25 敷地条件と利用状況

(敷地)

	3地区計			新宿区N地区			中央区K地区			中央区M地区		
	敷地条件		計	敷地条件		計	敷地条件		計	敷地条件		計
	○	×		○	×		○	×		○	×	
利 用 地	79 (7%)	1,081 (93%)	1,160 (100%)	20 (7%)	272 (93%)	292 (100%)	20 (8%)	229 (92%)	249 (100%)	39 (6%)	579 (94%)	618 (100%)
低・未利用地	19 (12%)	138 (88%)	157 (100%)	5 (12%)	36 (88%)	41 (100%)	4 (9%)	39 (91%)	43 (100%)	10 (14%)	64 (86%)	74 (100%)
総 計	98 (7%)	1,219 (93%)	1,317 (100%)	25 (8%)	308 (92%)	333 (100%)	24 (8%)	268 (92%)	292 (100%)	49 (7%)	643 (93%)	692 (100%)

敷地条件 ○ (面積、前面道路幅員及び形状がともに○のもの)  
× (上記以外のもの)

面積 ○ (300㎡以上のもの)  
× (上記以外のもの)

前面道路幅員 ○ (8m以上のもの)  
× (8m未満のもの)

形状 ○ (整形なもの)  
× (不整形なもの)

資料：国土庁調査による。

## リ 低・未利用地における定期借地権の活用

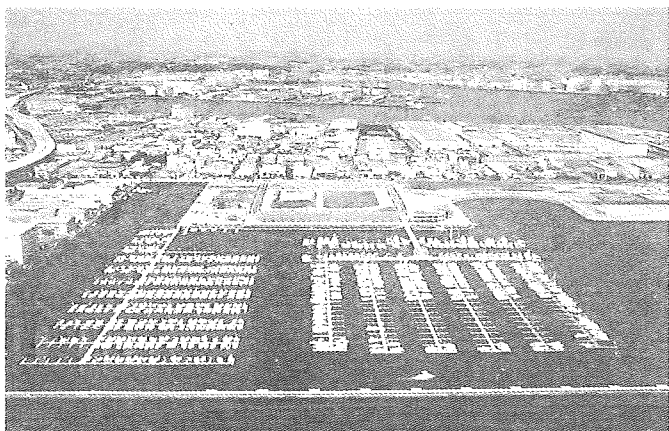
- 国土庁の実施した「地方公共団体における定期借地権の活用に関する状況調査」（都道府県・東京特別区・政令指定都市・県庁所在市の計118団体を調査対象。平成12年2月実施。回答率は78.0%）によると、17団体が「地方公共団体、関係団体で土地の定期的利用（期間を限った利用）を行っている」、5団体が「定期借地権等を設定して民間の事業者が定期的利用を行っている」と回答しており、定期借地権制度の活用をはじめとした土地の定期的利用が、低・未利用地の活用方策として認識されつつあることが分かる。

### （事例・横浜ベイサイドマリーナ地区（横浜市所有地））（図表2-26）

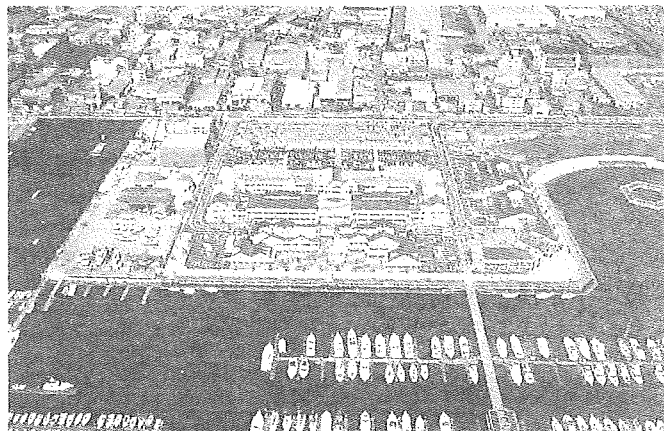
- 横浜市は、もともと木材港であった金沢区白帆においてマリーナ整備を含む海洋性レクリエーション拠点の形成を目指した再開発を進めていた。第1期の開発事業にあたって、バブル崩壊の状況の中、景気動向が不透明なため、企業の開発事業への投資意欲は減退していたと考えられたこと、当該地域の早期熟成を図るには、賑わいをもった先導的な施設の立地として、大規模な商業施設を誘致する必要があったことから、分譲方式ではなく10年間の事業用借地権による土地貸付手法を採用したものである。

図表2-26 横浜ベイサイドマリーナ地区

（開発前）



（開発後）



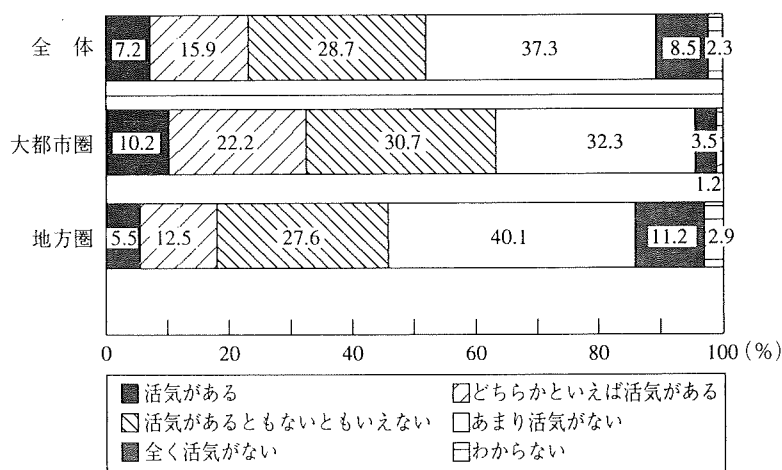
## ② 地域における土地利用の課題への対応

- 地方圏は豊かな自然や景観に恵まれ、固有の産業・文化・伝統等を有し安心して暮らせる魅力ある地域を形成してきたが、近年多くの都市の中心市街地が衰退するとともに、郊外においては開発により自然環境や景観が失われつつある。

## ア まちづくりと国民の意識

- 近年、多くの都市で、居住人口の減少・高齢化、商業環境の変化、モータリゼーションの進展への対応の遅れ等を背景として、中心市街地の衰退、空洞化が深刻な問題となっている。
- 国民の意識調査によれば、住んでいるまちの中心部に関しては、「活気がない」とする者が、地方圏では51.3%と半数を超えており、大都市圏(35.8%)に比べ高く、特に地方において中心市街地の活性化が重要な課題として認識されていることがうかがえる（図表2-27）。
- 平成10年に中心市街地活性化法が制定され、市街地の整備改善施策を充実するとともに商業等の活性化施策を講じている。平成12年4月15日現在で、215市町村、218地区において基本計画が策定されているところであり、市街地の整備改善と商業等の活性化を車の両輪として、それぞれの地域において、各種の事業が総合的に推進されることが期待される。

図表2-27 まちの中心部の活気の程度



資料：図表2-1に同じ。

## イ 地域の実状に応じた土地利用調整の取組

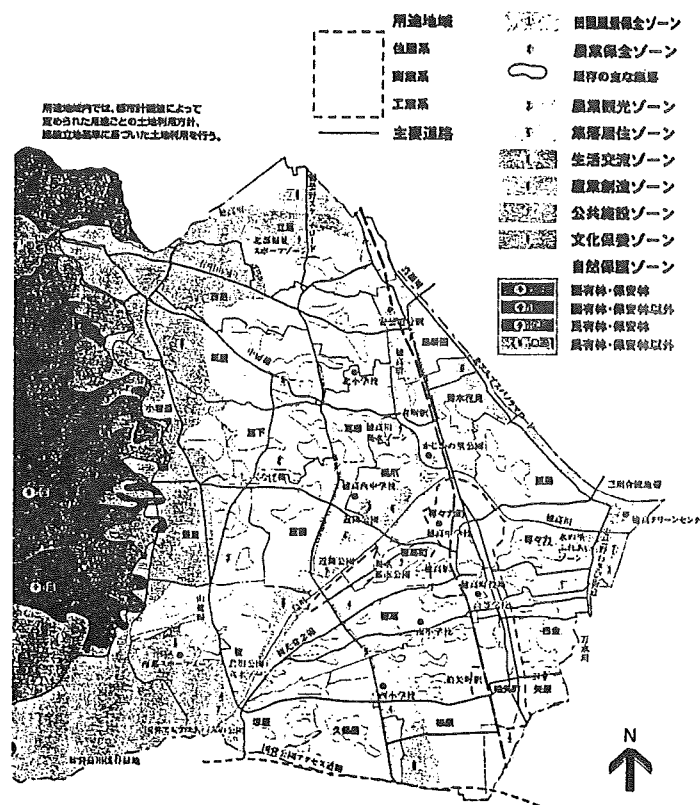
- 土地利用に関連する行政について地域の総合的な行政主体である市町村の役割が大きくなっている。身近な自然や景観の保全など地域ごとの土地利用調整の課題に地域の実状に詳しい地方公共団体が多様な取組を行っている事例を紹介する。

### (事例・穂高町)

- 穂高町は、昭和40年代以降は、ベッドタウンとして一貫して人口が増加し、特に高速道路ICの開設に伴い、平坦地の土地利用規制が相対的に緩い地域での住宅の蚕食的な開発や幹線道路沿いでの大型店の進出が進んでいる。そのため、社会資本整備の非効率化や、美しい景観の喪失が懸念され、このような問題を解決していくために、平成10年に土地利用調整基本計画が策定された（図表2-28）。
- 土地利用調整基本計画は、「土地利用の基本方向」、「土地利用誘導区域」及び「特に土地利用の調整が必要と認められる地域において土地利用調整上留意すべき事項」からなっている。

- 「土地利用誘導区域」として、用途地域以外において、9つのゾーンが設定され、特に、課題となっている「優良農地の保全」は土地利用の基本方向の一つとして定めている。土地利用誘導区域の設定に当たっても、農地エリアを「田園風景保全ゾーン」、「農業保全ゾーン」、「農業観光ゾーン」と細かく定めるとともに、虫食い開発が見られる地域や、用途地域周辺の既存の集落を含む一帯、町内の主要幹線道路沿いに「集落居住ゾーン」を設定することにより、新たな宅地需要に対応している。
- また、土地利用誘導区域ごとに、定性的な土地利用方針の提示とともに、立地可能な施設の用途をきめ細かく定めている。

図表2-28 穂高町土地利用調整基本計画図（一部）



資料：「穂高町土地利用調整基本計画」による。

(参考)

## 土地の動向（第3章～第5章）

### 1. 土地利用の動向（第3章）

- 我が国の国土面積3,779万haのうち、66%を占める森林(2,511万ha)及び13%を占める農用地(499万ha)は、いずれも微減の状況が続いており、5%を占める宅地と3%を占める道路は、逐年増加傾向にある。

我が国の国土利用の推移と現況

(単位：万ha)

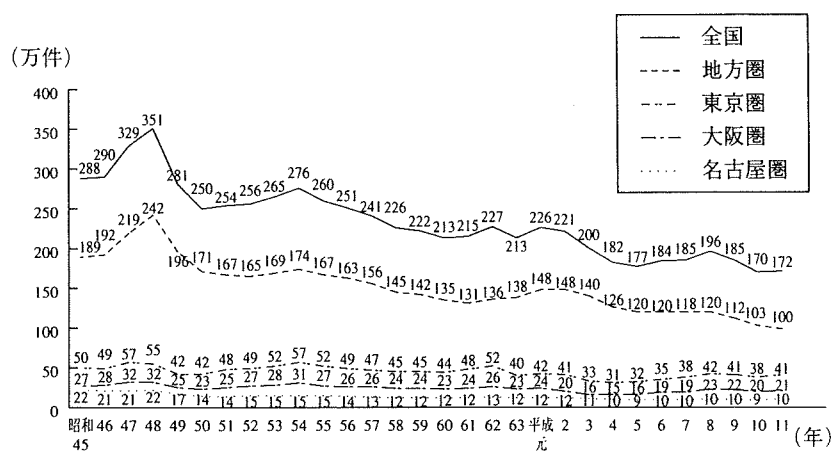
区分 地目	平成8年		平成9年		平成10年	
	面積	構成比(%)	面積	構成比(%)	面積	構成比(%)
農用地	508	13.4	504	13.3	499	13.2
森林	2,513	66.5	2,512	66.5	2,511	66.4
原野	26	0.7	26	0.7	26	0.7
水面・河川・水路	133	3.5	133	3.5	133	3.5
道路	122	3.2	123	3.3	124	3.3
宅地	172	4.6	174	4.6	176	4.7
その他	304	8.0	306	8.1	310	8.2
合計	3,778	100.0	3,778	100.0	3,779	100.0

資料：国土庁調べによる。

### 2. 土地所有・取引の動向（第4章）

- 土地取引件数は、平成9年、平成10年と減少したが、平成11年は、全体としては微増となっている。
- 圏域別には、東京圏など大都市圏で増加している。

売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「民事・訟務・人権統計年報」による。

注：地域区分は、次による。

東京圏：埼玉県，千葉県，東京都，神奈川県

大阪圏：大阪府，京都府，兵庫県

名古屋圏：愛知県，三重県

地方圏：上記以外の地域

### 3. 地価の動向（第5章）

- 平成12年地価公示により昨年1年間の地価の動向を概観すると、大都市圏においては、住宅地は前回公示とほぼ同じ下落幅であり、商業地は下落幅にやや縮小傾向が見られ、1割未満の下落となった。  
地方圏においては、住宅地は横ばい、商業地は前回公示とほぼ同じ下落幅であった。
- この結果、全国平均では、住宅地は△4.1%、商業地は△8.0%であった。

地域別対前年変動率

(単位：%)

地域名	用途 公平年	住宅地		商業地	
		平成11年	平成12年	平成11年	平成12年
東京圏		△6.4	△6.8	△10.1	△9.6
大阪圏		△5.2	△6.1	△9.6	△11.3
名古屋圏		△3.3	△1.8	△11.2	△7.3
三大圏平均		△5.7	△5.9	△10.2	△9.6
地方平均		△1.9	△2.3	△6.8	△7.0
全国平均		△3.8	△4.1	△8.1	△8.0

資料：国土庁「地価公示」による。

- また、大都市圏を27の地域に分けて、地価の動向を分析すると、
- 住宅地では下落幅が拡大した地域と縮小した地域がほぼ半数ずつ  
(前はすべての地域で下落幅が拡大)
  - 商業地では下落幅が縮小した地域は半数以上  
(前は、ほとんどの地域で下落幅が拡大)
- となり、大都市圏の地価は下落幅が縮小する動きが見られる。

大都市圏の地価動向の比較

○住宅地

	前回公示 (平成11年公示)	今回公示 (平成12年公示)
下落幅拡大	27/27	14/27
下落幅縮小	0/27	13/27

○商業地

	前回公示 (平成11年公示)	今回公示 (平成12年公示)
下落幅拡大	26/27	10/27
下落幅縮小	1/27	16/27

注：今回公示（平成12年公示）の商業地について、年間変動率が同一の地域（神奈川県その他地域）がある。

<地域数の数え方>

三大圏それぞれについて、各変動率帯に属する地域数をカウントする。各圏においてカウントする地域は、以下のとおり。

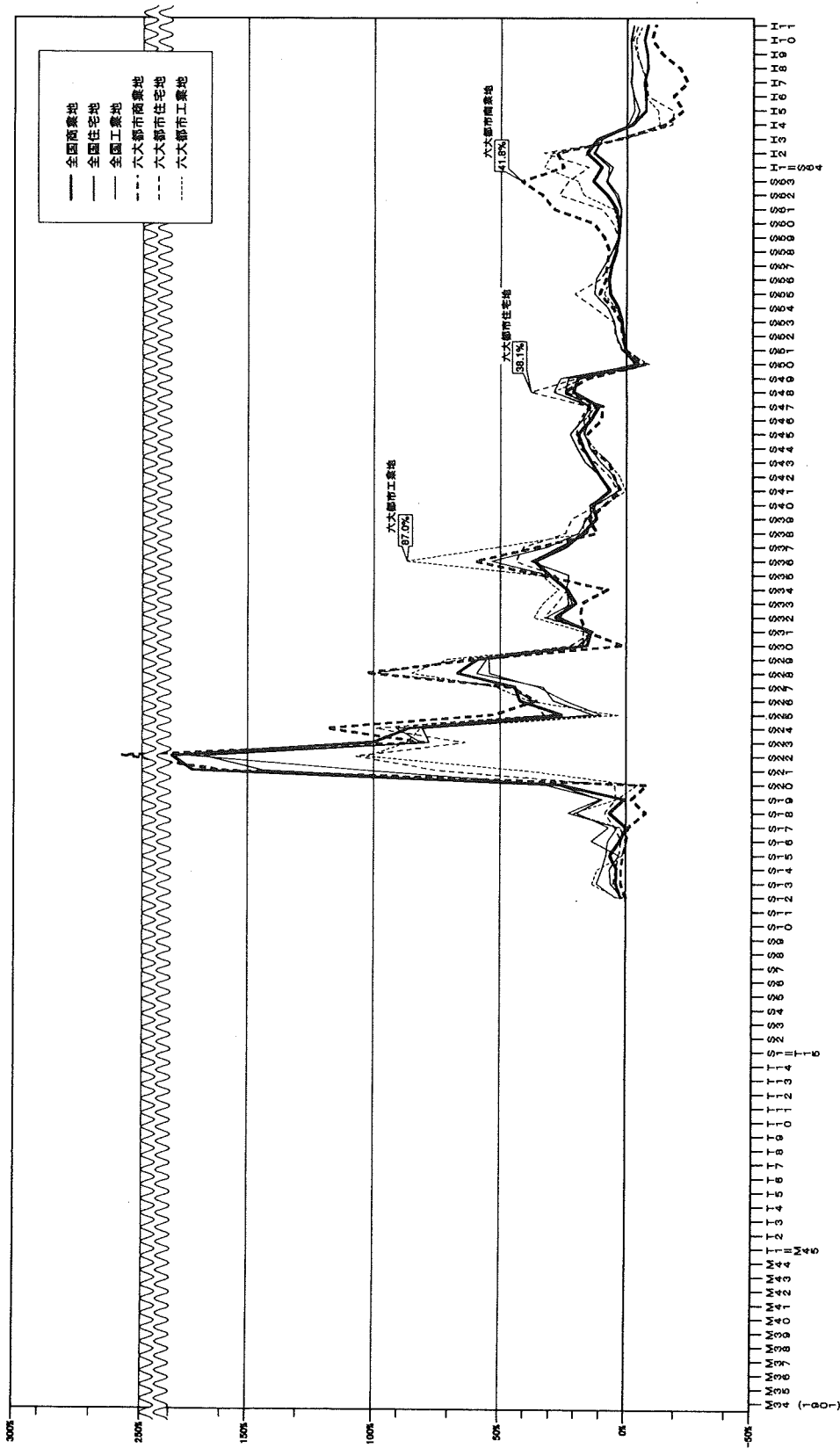
東京圏：（東京都） 区部都心部、区部南西部、区部北東部、多摩地区  
 （12）  
 （神奈川県） 横浜市、川崎市、その他  
 （埼玉県） 東京近接地域、その他  
 （千葉県） 東京近接地域、その他  
 茨城県  
 大阪圏：（大阪府） 大阪市、北大阪、東大阪、南大阪  
 （9）  
 （兵庫県） 神戸市、阪神  
 （京都府） 京都市、その他  
 奈良県  
 名古屋圏：（愛知県） 名古屋市、名古屋近接地域、尾張地域、西三河地域、知多地域  
 （6）  
 三重県  
 （計27地域）

#### 4. 土地の有効利用に向けた施策の推進（第6章）

- (1) 土地政策の目標を「地価抑制」から「土地の有効利用」へと転換した「新総合土地政策推進要綱」等土地政策の基本方向について記述するとともに、これらに基づく土地の有効利用・取引の活性化に向けた諸施策などを紹介する。
- (2) 今後、政府としては、国民のニーズの高いゆとりある生活空間の実現等を目指して、土地の有効利用・取引の活性化に向けた諸施策を一層推進していくことが必要であることを記述する。
- (3) さらに、これを踏まえ実施された土地税制の見直し等について記述するとともに、土地利用計画の整備・充実、低・未利用地の有効利用の促進、土地に関する情報の整備・提供、国土調査の推進などの国土庁が取り組んでいる各種施策の推進状況について説明する。

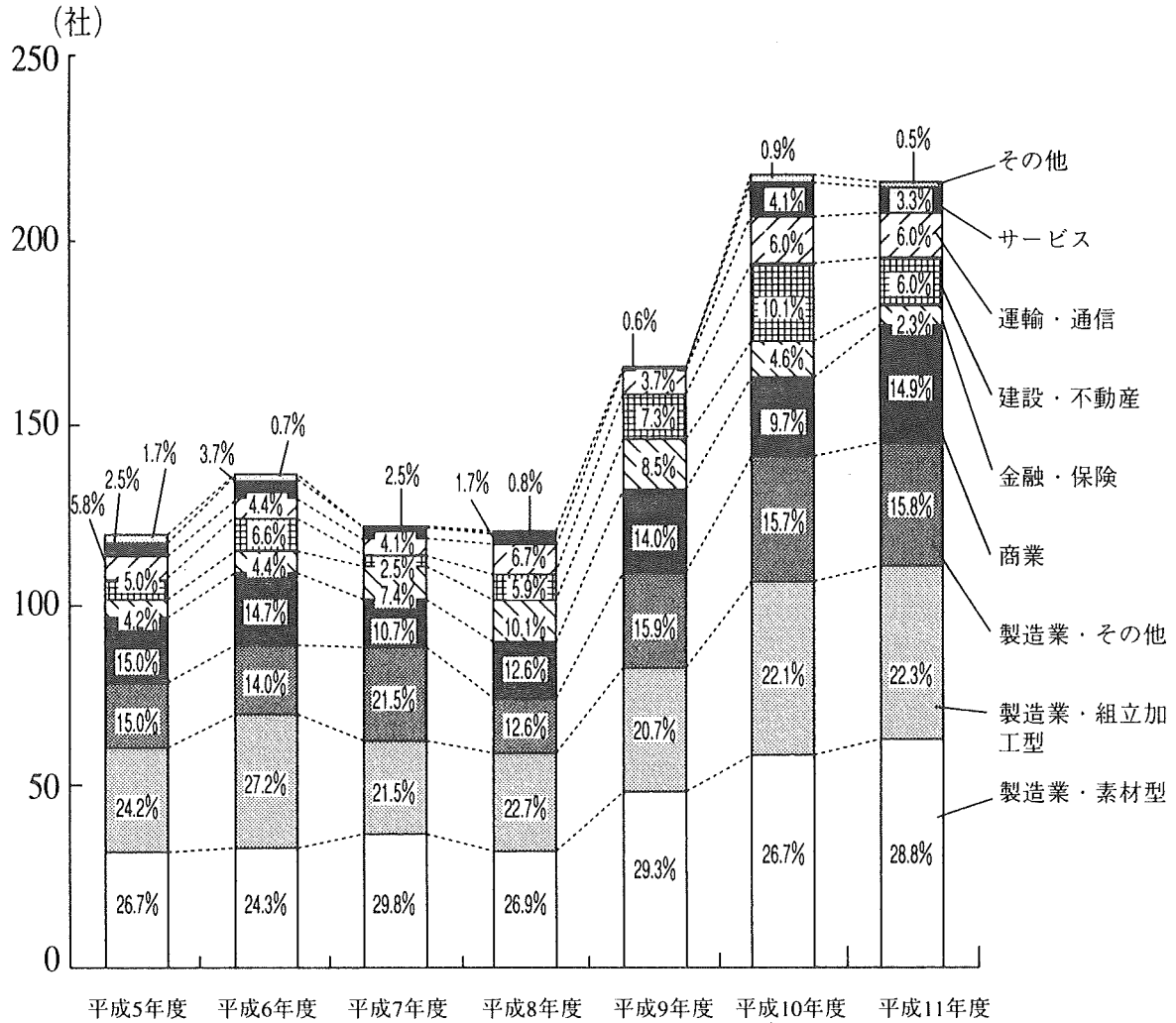


図表1-2-2 地価の変動率（用途別変動率との比較）



資料：(財)日本不動産研究所「市街地価格調べ」による。

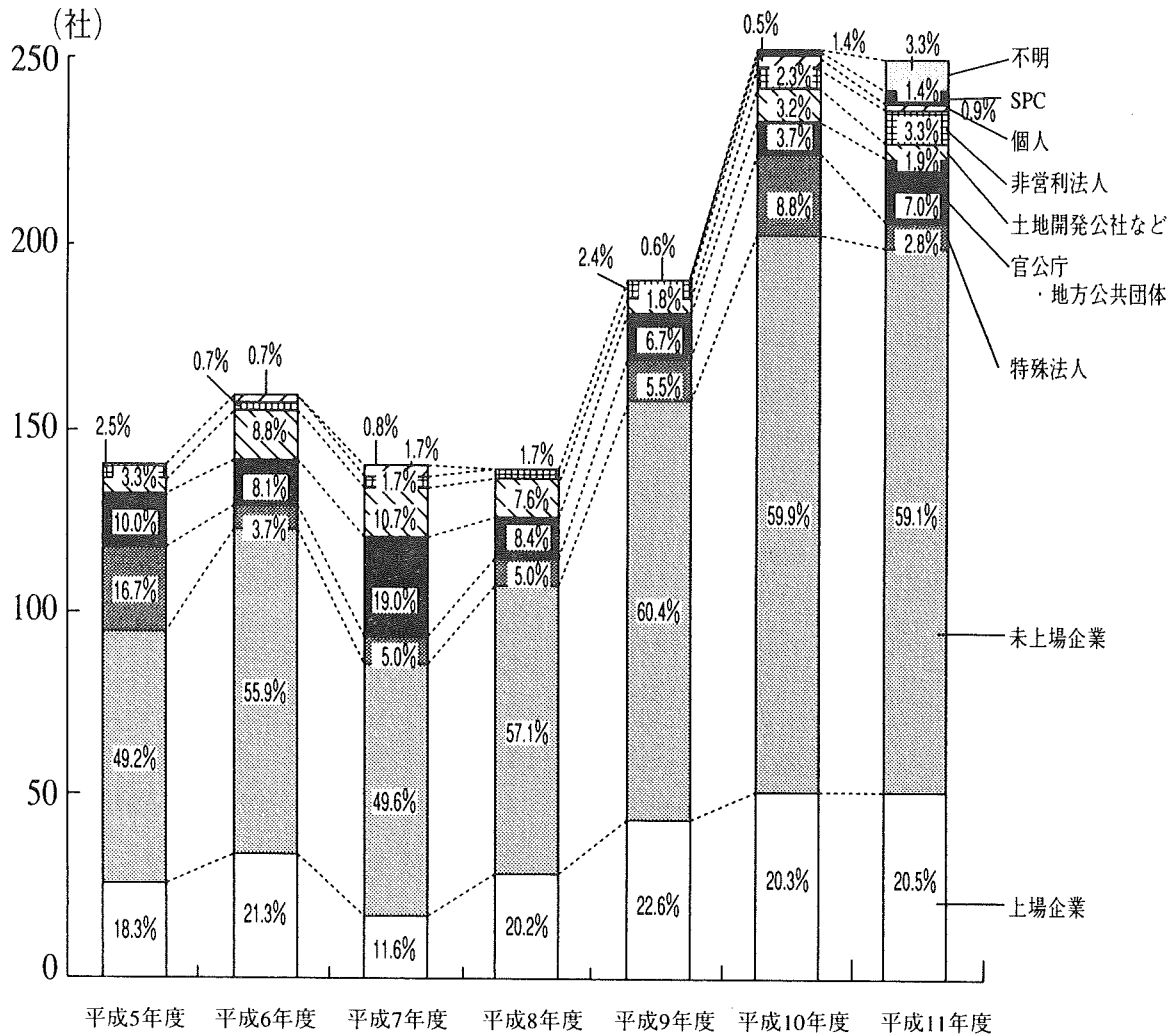
図表2-2-4 東証上場企業の不動産売却<売却企業の業種>



資料： 株式会社東京商工リサーチ「東証上場会社売却不動産調査」および東京証券取引所資料から国土庁作成。

- 注：1 対象は、東京証券取引所の「会社情報適時開示の目安」（原則、譲渡する固定資産が純資産の帳簿価額の30%相当額以上であること、または、譲渡による損益の見込額が最近事業年度の経常利益又は当期純利益の30%相当額以上等であるもの。）に基づいて、固定資産の譲渡を公表した企業である。
- 2 各企業について複数の売却物件がある場合は、最も面積の大きな売却物件についてみている。
- 3 平成11年度は、4月から12月まで。

図表2-2-5 東証上場企業の不動産売却<売却先の属性>



資料：図表2-2-4と同じ。

図表2-2-6 東証上場企業の本社売却事例

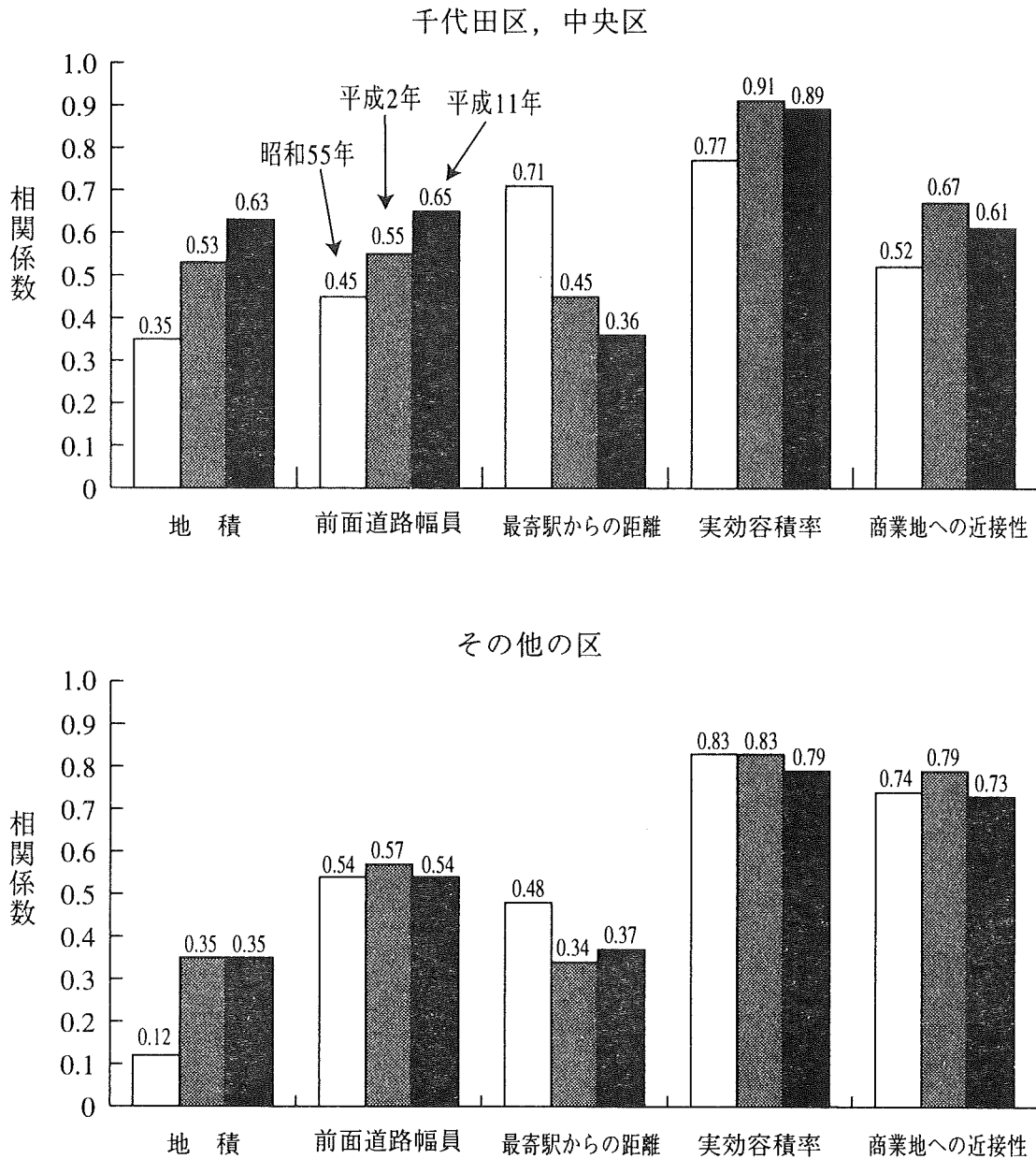
年 度	売却企業数	売却企業の業種		売却不動産の所在地		リースバックの有無	
平成5年度	4	製造業	3	東京区部	3	移転	2
		非製造業	1	東京都下	1	リースバック (一部売却)	1
平成6年度	4	製造業	1	東京区部	3	移転	1
		非製造業	2	福岡県	1	リースバック	1
		金融・保険	1			不明	2
平成7年度	3	製造業	2	大阪府	2	移転	1
		金融・保険	1	神奈川県	1	リースバック	1
						不明	1
平成8年度	11	製造業	5	東京区部	5	リースバック	5
		非製造業	3	宮城県	1	移転	3
		金融・保険	3	栃木県	1	(一部売却)	2
				神奈川県	1	不明	1
				愛知県	1		
				兵庫県	1		
				愛知県	1		
平成9年度	6	製造業	3	東京区部	3	移転	3
		非製造業	2	千葉県	1	リースバック	2
		金融・保険	1	静岡県	1	リースバック・事業	1
				大阪府	1		
平成10年度	19	製造業	6	東京区部	13	リースバック	14
		非製造業	9	大阪府	4	移転	2
		金融・保険	4	神奈川県	1	リースバック・事業	2
				福岡県	1	(一部売却)	1
平成11年度	10	製造業	6	東京区部	10	リースバック (一部を含む)	5
		非製造業	4			移転 (予定を含む)	5

資料：図表2-2-4に同じ。

注：「リースバックの有無」の項目で、「リースバック・事業」は、売却した土地を借り戻し、開発事業を行う予定のものを指す。

また、「(一部売却)」は、概ね本社・工場併設の形態で、敷地の一部を売却したケースを指す。

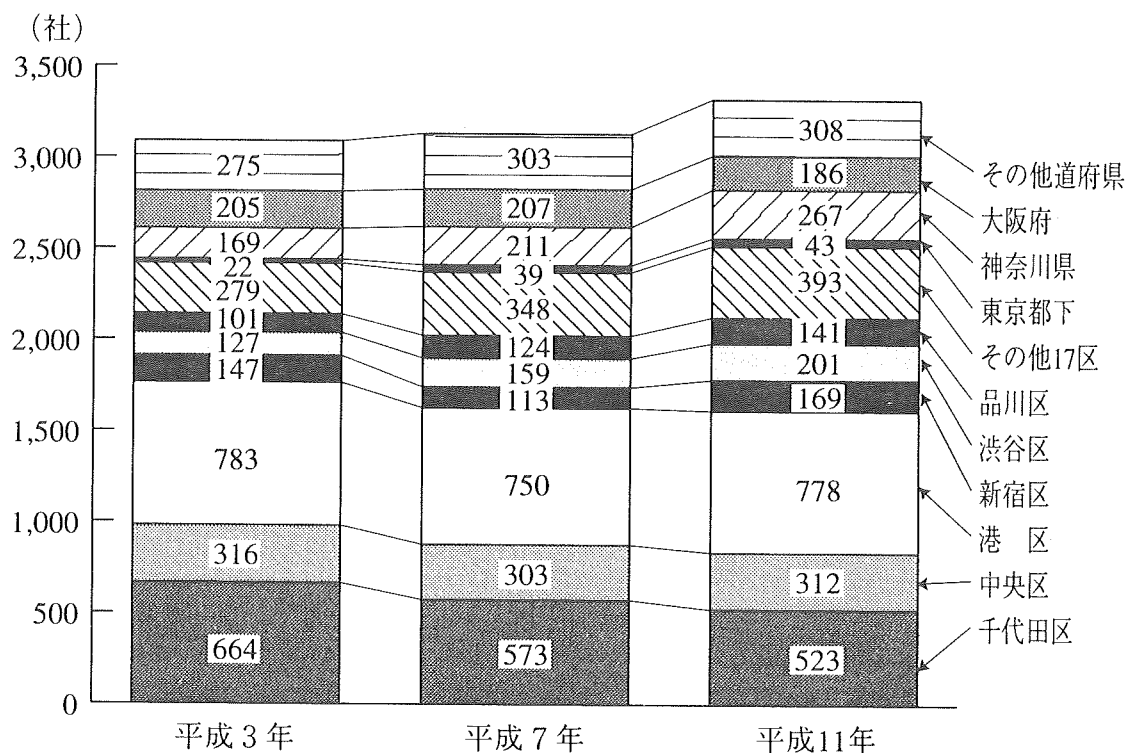
図表2-3-1 東京都心10区の商業・業務地における地価と地価形成要因との関係



資料： 国土庁「地価形成要因の分析と土地市場活性化のための条件整備に関する検討調査」による。

- 注：1 数値は、地価公示で用途地域が商業地域，近隣商業地域，準工業地域である標準地における地価とそれぞれの地価形成要因との相関係数である。
- 2 都心10区は、千代田，中央，港，新宿，渋谷，豊島，台東，品川，墨田，江東の10区を指す。
- 3 「商業地への近接性」は、各標準地から概ね10km圏内の商業集積地域における従業者数を当該地域への移動に要する機会費用で除したものである。

図表2-3-12 外資系企業の在日拠点の分布状況



資料：東洋経済新報社「外資系企業総覧」による。

図表2-3-13 外資系企業の地方進出・移転事例

業種 (本社国籍)	新設施設	場所	時期	立地選択の理由等
化学 (米国)	工場	三重県	平成11年	・高速道路、空港、港湾などへのアクセスの良さ ・土地代、人件費などコスト面での有利性
自動車部品 (米国)	エンジニアリングセンター	愛知県	平成10年	・アクセスの良さ ・日本の自動車メーカーへの近接性
機械 (ドイツ)	本社	宮城県	平成6年	・高速道路、新幹線、空港などへのアクセスの良さ ・土地代などコスト面での有利性
自動車 (ドイツ)	本社・新車整備センター	愛知県	平成3～4年	・新幹線などのアクセスの良さ ・経営資源の集約による効率化 ・駐車場のための広い土地の確保が容易

資料：国土庁調べによる。

図表2-4-3 諸外国における公的機関等による賃料の開示・提供の状況

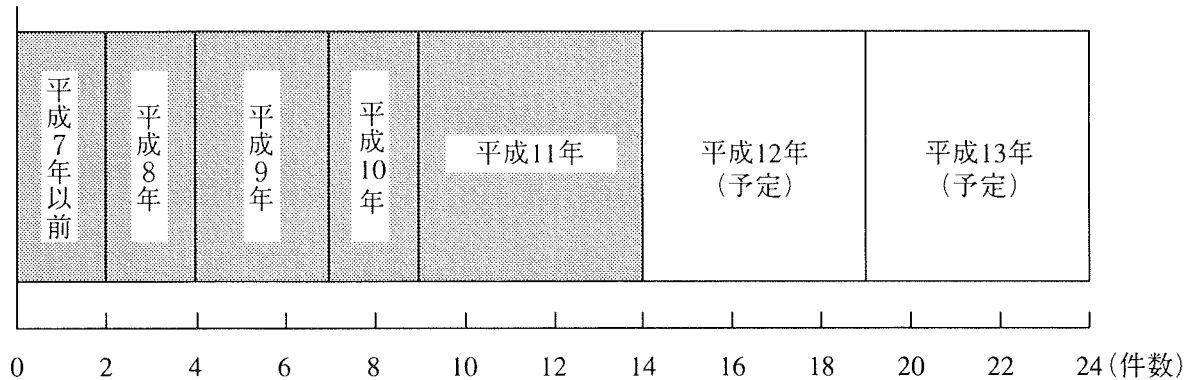
	アメリカ連邦政府	情報開示州の例		
		ハワイ州	カリフォルニア州	ニューヨーク州
開示主体	住宅都市開発省 (HUD)	(開示せず)	(開示せず)	(開示せず)
開示情報の内容	低所得者用住宅の適正市場賃料算定のため、一定地域の平均継続賃料である適正市場賃料 (FMR) を公表 (個別の賃料ではない)	—	—	—
開示対象	一般	—	—	—

	イギリス		フランス	ドイツ	スウェーデン	オーストラリア
	イングランド・ウェールズ	スコットランド				
開示主体	(開示せず)	土地登記所	賃料管理機構	(開示せず)	国土調査庁	土地権利事務所
開示情報の内容	—	登記文書に新規賃料を掲載 (商業用不動産)	居住用不動産で個人契約のもの個別の継続賃料情報 (パリ周辺のみ)	—	登録文書に記載された借地賃料	登記申請書の添付書類であるリース契約書 (公開) に地代を記載
開示対象	—	一般	法的利害関係人等	—	一般	一般

資料：国土庁調査による。

注：ドイツでは、一部の市町村において住宅の賃料水準を公表している。

図表2-5-11 地方公共団体による定期借地権を活用した事例数（開業時期別）



図表2-5-12 地方公共団体所有の低・未利用地の活用に定期借地権を利用した事例

定期的利用の用途	内 容
小売店舗 (飲食店など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄工事終了などに伴って生じた用地で地代収入の確保を目的。</li> </ul>
小売店舗 (スーパーマーケットなど)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄工事終了に伴って生じた用地で、上物建設計画があるが、現在凍結されていることから、当面地代収入を確保することが目的。</li> </ul>
複合施設 (アウトレットモールとレストラン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客によって港湾施設用地の賑わいと知名度の向上を図りながら、当該用地の周辺の用地の売却を進め、かつ、将来的には当該用地の売却を行うことを目的。</li> </ul>
複合施設 〔飲食、宿泊、温浴施設 アウトレットモール、 レストラン街〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>埋立地で海浜地の整備に伴い商業施設用地として売却予定であったものの、見通しが立たないことから、集客によって賑わいの確保と地代収入を得ることを目的。</li> </ul>
情報産業向けオフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション用地として分譲を進めていたが、売却が進まないことから、地代収入を確保することが目的。</li> </ul>
老人保健施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>公用施設建設のために取得したが、計画変更でその必要がなくなってしまった用地。</li> </ul>



図表2-5-17 景観・自然環境に関する観点を取り入れた土地利用調整

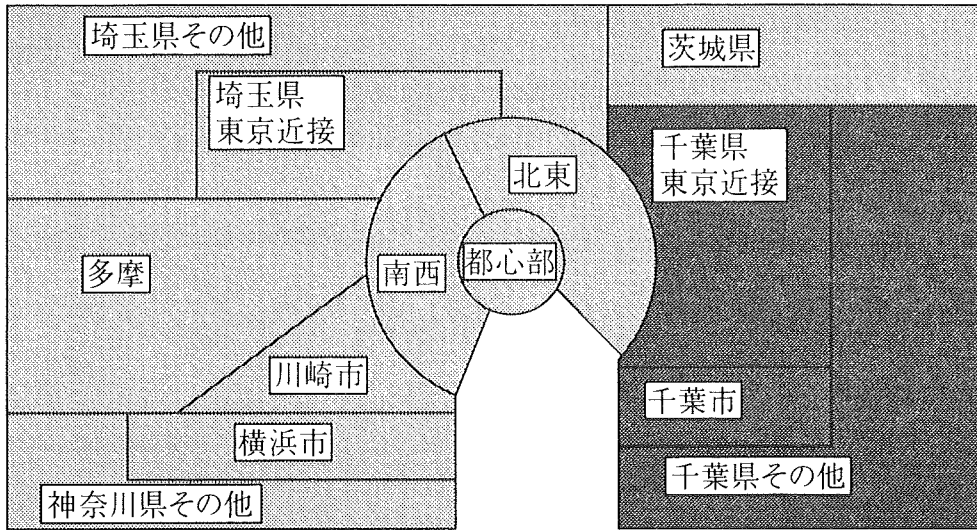
区 分	類型化区分	地方公共団体数
土地利用調整の方法	条 例	22
	要綱等	4
条例・要綱等の目的	土地の秩序ある有効利用	10
	周辺土地利用との調和	8
	良好な居住環境の保全	9
	森林・緑地等自然環境の保全	17
	景観の保全	11
	その他	13
対象地域	全域	23
	一部地域	3
ゾーニング	行っている	14
	行っていない	12
保全すべきものの評価の基準	地域アイデンティティ重視	7
	環境機能重視	19
土地利用調整の内容	土地利用方針策定	17
	目標基準設定	11
	遵守基準設定	8
住民参加	評価段階に参加	12
	方針策定段階に参加	14

資料：国土庁「景観・自然環境に関する観点を取り入れた土地利用調整の実態調査」による。

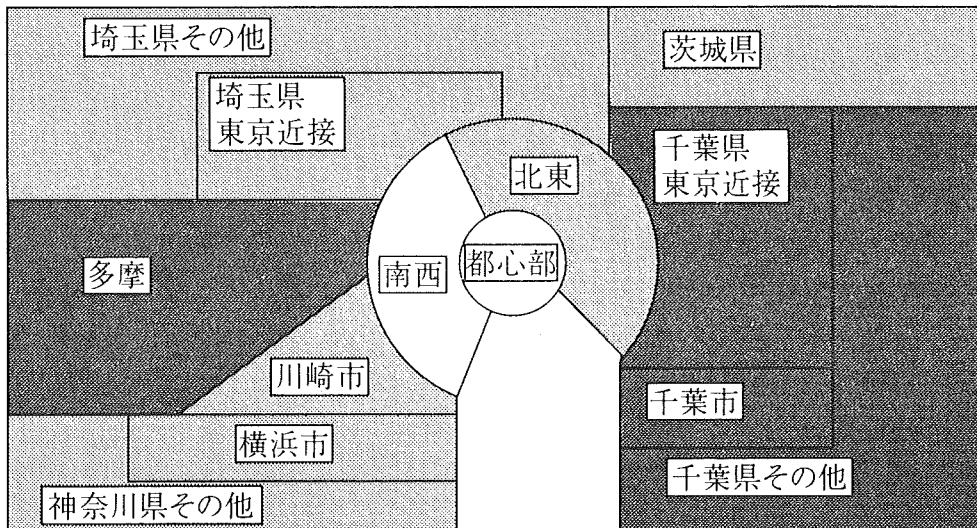
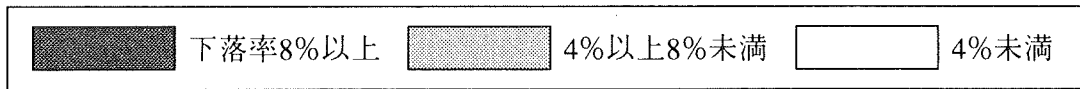
注：1 景観・自然環境に関する観点を取り入れた土地利用調整を行っている26の市町村に対する調査結果。

2 「条例・要綱等の目的」、「土地利用調整の内容」、「住民参加」については、同一市町村が重複し得る。

図表5-2-2 対前年変動率の推移(東京圏住宅地)



平成11年 地価公示



平成12年 地価公示

資料:図表5-2-1に同じ。

注:千葉市は千葉県東京近接地域に含まれる。