

## 平成 13 年版土地白書について

国土交通省 土地・水資源局  
土地情報課長 米田 耕一郎

ただいまご紹介いただきました土地情報課の米田でございます。よろしくどうぞお願いいたします。今日は、土地白書についてお話をさせていただく予定でございます。

まず、この土地白書ですけれども、その構成について簡単にご紹介させていただきます。お手元に「概要」というペーパーをお配りしていると思いますが、それを一つあけていただきますと、最初のページの裏側に、この年次報告などがどういう法律に基づいているかということが書いてあります。一口に土地白書と言っておりますけれども、二つの部分から構成をされております。一つは土地の動向に関する年次報告という部分、もう一つは、土地に関して講じようとする基本的な施策という部分であります。

この全体の構成は、毎年ほぼ同様のこのような構成になっております。以下、その内容についてご説明させていただきます。まず最初に、今年の白書の三つのポイントというのを申し上げたいと思います。まず第 1 は、土地神話というものが意識として完全に崩壊したということが裏づけられたということです。それがページ数でいきますと 1 ページ目から 2 ページ目でございます。それから第 2 点目、これは企業の土地に対する態度が変わったと。土地資産に対する態度が非常に変わったんだということ。さらに、変わった結果、出てきた、非常に極端な言い方をいたしますと、供給側に立った企業の土地というものが、どのような形に利用転換されてきているのかということを見たのが 3 ページ目から大体 6 ページ目ぐらいまでであります。そのような中で、土地の流動化が社会的な要請になっておりますが、その有力な手段として証券化が今注目されております。それについて一種の特集を組んだというのが 3 点目のポイントになっておりまして、7 ページから 12 ページぐらいまでそのような内容が続いています。16 ページ以下では色々なことを踏まえて、特に大都市の土地利用が今どのように変化をしているのかという、政府の認識を示しているという構成でお考えいただくと、割合分かりやすいのではないかと思います。

それでは、概要の 1 ページをご覧くださいと思います。なお、参考資料と題しましたグラフを載せたものがございます。これは本文の中に載せたグラフで、今日あわせてご説明するのが良いだろうという観点で集めましたものです。これも折に触れて参照させて

いただきます。

それでは、まず1ページ目でございますが、ここで見ましたのは、先ほど言いましたように、土地神話の崩壊を裏づける資料だということでもあります。図表の1-1でございますが、これはバブルが崩壊した後、ほぼ毎年同じような形で調査を行っているもので、全国3,000人に聞いたアンケートであります。そこにありますとおり、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」ということを聞いたものであります。結果を見ると「そう思う」と答え比率がほぼ年々下がってきています。平成6年度には61.9%、約3分の2の方が「そう思う」とお答えだったものが、平成12年度では、大体今年の初めぐらいでそれが3分の1に減ったということでもあります。それに比べて、「そうは思わない」と答えられた方が、平成6年度が21.9%に対して、平成12年度では38.8%ということで、年々増えて40%近くまでなってきた。これを、「そう思う」と、「そうは思わない」という方を単純に比べますと、今回初めて、「そうは思わない」という方が、「そう思う」という方を超えたというものであります。

次に、概要の2ページ目をご覧くださいますと、企業に聞いたアンケートの結果を紹介しています。ここでは聞き方が先ほどのアンケートとは、ちょっと変わっております。「今後、借地・賃借が有利になるか、それとも、今後所有が有利になるか」ということで、借りの方が得か、買った方が得かという聞き方であります。平成5年には、借りの方が得という方は3割未満でしたが、平成12年度になりますと45.8%になっています。それに比べまして買った方が得という方が、平成5年度には、3分の2いましたが、12年度では40%を切ったということで、ここも初めて逆転現象が見られたということでございます。

今度は、先ほど約40%の方がいらっしゃいましたが、所有の方が有利と答えた企業に、どうして所有が有利と考えたのかということ複数回答で尋ね得たものが図表の1-3です。これは見方がいろいろあると思えますけれども、「土地は他の金融資産に比べて有利である」という項目が平成6年度以降、ほぼ一貫して下がってきているということで、他の金融資産などと比べて有利性が低下していることがはっきりしだしたということがあるかと思えます。

そこで、今度は参考資料の1ページの図表1-1-2をご覧くださいたいと思います。これは先ほどの個人に聞いたアンケートでございますけれども、「土地が有利な資産である」とお答えになった方に、どうしてそのように考えたのかを聞いたものであります。色々ありますけれども、一番大きなものとしては「土地は物理的に滅失しない」と、お答えの方のウエイトが高くなっているわけですが、右から二つ目のところに、「土地を保有していると、融資を受ける際有利」という項目があります。これが一貫して減っているということでありまして、これは後ほど出てまいります、いわば土地を担保にした金融のウエイトがずっと下がってきていることを反映しているのではないかと見ております。

もう一つ特徴的なことは、「地価上昇による値上がりが大いに期待できる」という項目が

かなり落ちついた動きだったのですけれども、平成12年度に限っては、4ポイントほど増加したというところがございます。これは、本文には書き切れなかったわけですが、1年度だけで上がったということ、どのように見るのかということについて、大いに議論が出たところがございます。ご承知のとおり、東京の一部を中心にある部分では地価が反転した地域が出てきたというところをつかまえて、地価上昇が見込めるのではないかと感じを与えたのではないかと。いったこととか、そろそろ底だというような認識が一般個人レベルでも出てきたのではないかと。このような見方もできるのではないかと。議論されたということでございます。何しろ1年度だけの結果でございますので、もう少し見守りたいというのが本音でございます。来年度の調査では、このあたりを少し注目したいと思っております。

次に、参考資料の2ページ目の図表1-2-2をご覧くださいと思います。今後、借地・賃借が有利と考える理由を企業の方にお聞きをしたものでございますけれども、この中で、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」や、「コスト面を考えると賃借の方が有利」は、まさに借りの方が有利か買った方が有利かを比較した選択肢でありますけれども、こういうコストを重視した結果の答えがかなり大きいという点が注目されるのではないかと見ております。

続きまして、二つ目の大きな今年の白書のテーマになっています、企業からの土地供給という点を見たいと思っております。もとに戻っていただきまして、概要の3ページの方をご覧くださいと思います。まず、現在、保有不動産に対する見直し、どれぐらいの企業で行われているのかということアンケートで聞いたものが図表の1-4であります。これをご覧くださいますと、「現在、見直しを行っている」という回答の方が3分の1あります。その次が「これから見直しの必要性を検討したい」が20%弱、さらにその次が「実施済み」という方で、これが20.6%ということでございまして、4分の3の企業で土地に対する見直しをこれからやる、あるいは既にやっているという答えであったということになります。そこで、参考の2ページの図表1-2-4というところをご覧くださいののです。これは私どもがやっております法人土地基本調査という5年に1回の調査の結果を挙げたものであります。平成5年と平成10年で、未利用地がどのくらい変化したのかというのを見たものであります。全体でございまして、5万6千ヘクタールあった未利用地が4万5千ヘクタールに減ったということでございまして、特製造業、卸小売業などを見ますと、かなり未利用地が減ったということがお分かりいただけるのではないかと思います。ちなみに、個人に対しても同じような調査をしておりますけれども、個人については、平成5年と平成10年で見ますと、未利用地が若干平成10年の方で増えているという結果になってございまして、やはり企業が先に土地資産の見直しに動いたということ反映しているのではないかと。ううに見ております。先ほど、概要の3ページで、「見直しは実施済みである」という企業が20.6%ございましたけれども、そのような企業による未利用地の処分といったことが、未利用地の面積の減少に結びついているので

はないかと思えます。

それで、3ページの図表の1-5をご覧ください。今度は見直しを行う、特に処分を行うといったときに、どのような土地から先に処分をするかという問いに対してお答えをいただいたものです。最も多いのが福利厚生施設で31.6%、続いて資材置場、駐車場、賃貸用不動産といった順になっているということでありまして、いずれも本業とは直接関係のない資産をまず処分の対象としてお考えなのだということが見てとれます。

また、参考資料の4ページの方をご覧くださいと思います。4ページの図表1-3-10であります。今、福利厚生施設を真っ先に処分の対象ということでありましたけれども、では法人の福利厚生施設の用に供している土地はどれくらいあるのかというのを、平成5年度、平成10年度の土地基本調査で見たものであります。全体では、平成5年度では2万8千ヘクタールあったものが、平成10年度では既に減っておりまして、2万4千ヘクタールくらいになっている。特にやはり、社宅等の用に供しているところはかなりあるわけですが、そのほかにグラウンドなどもかなり減っているという結果になっているということで、もう既に見直された結果がこの辺にも反映をしているのではないかということでもあります。

それから、1ページお戻りいただきまして、参考資料の3ページの上の方のグラフをご覧くださいと、今まで未利用であった土地を、今後どうするかということをお願いした質問に対する答えでございます。「売却する」が平成10年度から比べますと、年々かなり増えている。それに対して「当面そのまま」というのが若干平成10年度、11年度は同じくらいのレベルですけれども、12年度では10%くらい下がっている。それから、「利用計画の見直し」も年々下がっている。「利用計画に従い利用する」という方も年々下がっているという結果が見てとれまして、一言でいうと、これまでは、もう少し待っていれば何とかなのではないかというような企業も、いよいよすぐにでも売りたいという形に、切迫度はかなり変わってきたのではないかということが見てとれます。

それから、次の図表1-3-6をご覧くださいと、今度は見直しの切迫度を決める動機・要因ですけれども、一番大きいのは「資産の効率性を高める」ということであります。現在、時価会計制度等の導入が一方で言われている中で、やはり資産の効率性に対する意識がかなり高まっているということでもあります。注目されますのは、「キャッシュフローの改善」、さらに「有利子負債の削減・圧縮のため」というのが30%前後あるということで、このあたりが切迫度を高める要因としてはかなり大きいのではないかと思います。さらに、「事業の再編・効率化のために必要のない不動産がある」ということ、いわゆるリストラというものが事業の組み替えということだとすれば、そのようなものを反映したお答えもかなり多いな結果が出てきたということでもあります。

さらに、図表1-3-7をご覧くださいと、見直しを完了するまでの期間について聞いております。現在見直しを行っているという企業では、1年以内にその見直しを完了する、さらに2年以内というのを合わせると50%を超える企業が見直しを完了するとい

うことで、これは以前に同じような調査がないので比較はできませんけれども、見直しに要する期間がかなり短くなっているのではないかと思います。先の話ということではなくて、今、直ちに行動を起こすということをお考えの企業は非常に多いのではないかということが結果として見てとれると思います。そのようなところが、図表 1-2-6 にも反映しているのではないかと思います。

次に、概要の 4 ページをご覧くださいと思います。ここからは、ストーリーとしては、企業の土地の見直しに従って既に出てきた土地が、どのような土地に変わったのかというのを見ようということであります。まず最初に、オフィスに変わったというのはどれぐらいあるのだろうかということでありますが、ここでは、東京都の区部で平成 2 年以後に竣工した、さらに今後 5 年程度の間供給が予定されている大規模なオフィスの底地を調査した結果を載せております。もともとオフィスだったところが 20% ございますけれども、低・未利用地が 14.2%、さらに工場が 11%、鉄道施設用地、これは多分 JR が非常に大きいと思いますが、9% ぐらいあります。それから、倉庫・配送センター 7.7%、店舗が 5.3% ということで、多分企業から出てきたのではないと思われるような用地からオフィスビルに転換したものがかなり見てとれるというわけです。

それから、次に 5 ページ目にいきまして、今度は住宅に変わったものがどれぐらいあるのだろうかということでありますが、その住宅の中でも、都心のマンションに限って調べてみたものです。人口の都心回帰については、もう皆さんよくご承知のとおりですので、特に付け加える点はないのですけれども、ちょっと参考までに申し上げておきますと、参考資料の 1 ページ目に、図表 1-1-3 に持ち家志向か借家志向かを毎年調査をしているものがあります。毎年、持ち家志向が少しずつ減っておりまして、今年の調査で初めて 8 割を切っているのですけれども、そういうことをご覧をいただければいいということです。さらに、2 ページ目の上のグラフが、望ましい住宅形態は戸建てかマンションかということもずっと見てきておりまして、これも戸建ての割合がだんだん減っている。それに比べてマンションとお答えになった方がかなり増えてきているところが見てとれますけれども、その辺をいろいろ反映をしているということもあろうかと思います。

それから、これも参考までに申し上げますが、参考資料の 5 ページ目をご覧くださいますと、図表 1-4-12 として、年齢層と住み替え前の居住地域というグラフがあります。これは、今申し上げましたように、都心のマンションに入られた方に対するアンケートの結果であります。これをどのように解釈するかというのは非常に難しいと思いますが、私どもでも若干議論が出ましたのは、60 歳から 64 歳、それから 65 歳以上という年齢層で、どの地域からの住み替えウエイトが多くなっているかというところであります。そういたしますと、60 歳から 64 歳では、「東京都周辺 3 県から」が 7.7%。それから、「その他」というのが 12.9% あります。さらに 65 歳以上のところを見ますと、やはり「その他」、「東京都周辺 3 県」、さらに「東京都市部から」というのが 12.3% ということになっており、意外なのは近くからというよりも、郊外部からお年を召された方、世

帯主ベースでお考えいただいても良いと思うのですが、都心部のマンションに入っただけでこられているケースというのがかなりあるということです。これは多分、マンションの形態にもよると思いますけれども、いろいろな雑誌等で紹介されておりますように、高齢になってからの都心回帰というような動きがここでも若干裏づけられたのではないかとというような声もございました。ただし、今言いましたことは、あまり本文の方に書いていないのですが、これはあくまで都心のマンションの一部だけですので、反証になるような郊外のマンションがどうなっているかというのがよく分からないので、少しそれを皆さんで反証なさっていただければその辺が裏づけられるのではないかなと思います。

少し寄り道をいたしましたけれども、いずれにしても、都心でマンション供給は非常に多いということではありますが、戻っていただきまして、概要の5ページの図表1-8をご覧くださいと思います。、マンション建設地の従前用途というものであります。これは東京の都心の8区で最近5年間に供給された分譲のマンションの底地が建設前にどうであったかというのを、住宅地図で一棟、一棟追ってみたものであります。これを見ますと、駐車場、空き地、資材置場、いわば低・未利用地だと思われるようなところが約4割ある。このうちかなり駐車場は多いのですけれども、きっとかなり不整形地ですとか、その前の用途を一旦つぶして暫定的に駐車場であったようなところ、多分1年、2年ぐらい駐車場であった、そのようなところもかなりこの中には入っているのではないかと思います。多分、かなりというよりは太宗がそのようなものではないかと見ております。さらに、オフィスが約1割、さらに商業地であったようなところが9.1%あります。社宅・寮、先ほど企業が処分を考える不動産として福利厚生施設というのが大分ありましたけれども、それが3.1%、さらに工場が3.0%ということになっているということです。それで、参考資料の4ページの図表1-4-5をあわせてご覧いただきたいと思います。これは同じ調査を区ごとにそれぞれ分類したグラフでございます。これで詳しくご覧いただきますと、駐車場のウエイトが非常に高いのは中央区です。46.3%あります。さらに中央区では、オフィスからの転換というのが約20%あります。

さらに千代田区をご覧くださいますと、オフィスからの転換が29.4%と非常に高い割合であります。ただし、千代田区の場合は、附置義務ということで、住宅を設置しないといけないという条例がありますので、その影響がかなりある可能性があるなという感じを持っておりますけれども、いずれにしてもかなり高い割合であります。

それから、港区をご覧くださいますと、今度は空き地が17.6%ということで、かなり高い。さらに駐車場も31.8%という、いわゆる都心3区というところは、この低・未利用地のうち駐車場のウエイトが非常に高いということがご覧いただけるのではないかと思います。

それに対しまして、台東区をご覧くださいますと、商業地が25.2%あるというのが非常に大きな特徴かと思えます。文京区も12.9%ということで、この辺が非常に多い。やはり、各地域の状況を反映しているのではないかと感じがします。意外に社宅・寮

が少ないなという感じをお持ちかもしれませんが、きっと社宅・寮の所在地が都心8区というよりも、むしろもう少し外側のところにあるというのが要因だろうと思われま  
す。どちらにしましても、従来、個人の住宅の転換によりマンションになるというのがか  
なり多かったと思われま  
すけれども、それがオフィス、商業地等々、さらに低・未利用地  
といった企業から出たと思われる土地が非常に多いというのがここから得られる答えであ  
ります。

概要に戻っていただきまして6ページをご覧くださいますと、同じマンション敷地を、  
今度は所有者ベースで見るために登記簿であたってみた結果が図表の1-9であります。  
マンションの土地といっても、いろいろ筆がありますので、一概に言えないのですけれど  
も、法人のみから出ているものが50%を超えておりまして、かなり高い割合ではないか  
なと思われま  
す。以上のことをまとめますと、企業から放出された土地が、都心ではかなり  
マンションという形に移っているし、一部は再開発等  
で出てきた新しいオフィスの用地  
にもなっているというようなことがわかったというものであります。

そこで、次に不動産証券化のトピックに移りたいと思います。まず、証券化の意義とし  
て、金融の面から見た意義を書いているわけでありま  
す。最初の方のところ  
で、土地所有の有利性といった場合に、土地を担保にして金融を受けられること考  
える方がとんどん減  
っているということを申し上げましたけれども、やはり従来のような土地を担保にした間  
接金融という形が非常に難しくなっています。それは多分土地の資産としてのリスク、土  
地の価格下落リスクが非常に強く意識をされたということが一番大きいと思  
いますけれども、そのようなことで、これからは直接金融という形が求められているとい  
うことであり  
ま  
す。アメリカと日本の個人の金融資産の構成の比較を書いてあるわけですが、個人  
の資産配分に変化をもたらす一助に不動産の証券化がなるのではないかと  
いう点を最初に指摘をしているわけ  
です。

次に8ページをご覧くださいたいと思います。「2.所有者からみた証券化」、それから「3.  
投資家からみた証券化」というのは、いわば経済という大きな面からの証券化の意義を最  
初に見ましたので、ここでそれぞれ証券化に関わる不動産の出し手、それから受け取り手  
という、それぞれにとってもメリットがあるのですよということを若干整理をしたもので  
あります。

さらに9ページ目をご覧くださいますと、これはご承知のとおり、証券化のための二つの  
スキームを示したものでございま  
す。ご承知のとおり、これまでは流動化型のスキームで  
かなりのものが進んできたが、これから下の運用型のスキームが本格化する時代になっ  
たということが言えると思  
います。

続いて10ページ目をご覧くださいたいと思  
います。「5.不動産の流動化の現状」とい  
うところがあると思  
います。一番最初に白書の性格として毎年同じようなデータが出てくる  
ところが多いと申し上げましたけれども、ここにありますように、時々新しいデータも出  
てまいります。多分、この図表の1-12、1-13というところは、我が国で初めて出

てきたデータではないかと思えます。これによりますと、これは流動化した不動産の資産額ベースで見たものでありますけれども、ここ数年、非常に流動化が進んできているということが言えるわけです。資産額ベースの累計ですので、例えば同じ不動産が2回証券化で動きますと、これはダブルカウントになってしまいますけれども、多分それ程はないだろうと思えます。そこで、累計で見ますと、3兆3千億円ということになっています。注意を要しますのは、3兆3千億円のうち3千億円程度が、実はこれから出てくるであろうと言われている、運用型の証券化のための前段階としての流動化、いわばファンド用にとりあえず流動化させたものだというようなことが私どもの調査では分かっております。そういう意味で、それがまたファンドになって立ち上がってきますと、調査のやり方にもよりまして、もう一度それをカウントするということになるかとダブルカウントになる可能性があるということです。

そこで次に、この3兆3千億円の中身、すなわちどのような不動産が流動化していったのかというのが図表1-13のグラフであります。これをご覧いただきますと、まず平成9年度では8割がオフィスであります。ご承知のとおり、オフィスは、もともと賃貸目的でありまして、所有と利用が分離された形になっているため、比較的流動化されやすいと言われております。注目すべきは、年々このオフィスのウエイトが下がってきておりまして、平成12年度では4割を切っている。全体がかなり伸びておりますので、全体額ではオフィスも伸びているのですけれども、それ以上に商業施設等のウエイトが高まってきているということでもあります。この中には、工場、倉庫、ホテルもかなり入ってきています。そのうちのかなりのものがリースバックという手法を使っており、かなり証券化の手法が一般化しつつある。当初のころは、ノウハウとしてもなかなか確立されていなかったのではないかと考えられますし、出し手の企業にとってもなかなかなじみが少なかったところが、リースバックなど様々な手法が開発され、さらにそれが色々なところで使われるということを反映した数字ではないかと思えます。

そこで、今後の不動産の証券化の課題を概要の12ページに書いてございます。特に、今後は資産運用型のスキームのものが出てくるということで、それへの対応が非常に重要だろうということを書かせていただいております。特に運用型スキームになりますと、これまでの機関投資家が主流であったもの、ほとんど機関投資家の方の投資だったと思えますけれども、運用型になりますと、要は小口の資金というものを予定しているということで、個人、しかも大衆の投資家への対応が非常に重要だということで、(2)に書いてあります課題にもそのような観点で非常に強く出ていまる部分であります。

それから、②のところ、「ア 賃貸借契約の合理化」ということが書いてありますけれども、ここで特に定期借家制度の普及といった課題を書いているわけでありまして、特に証券化をいたします投資家の投資判断におきまして、リスクの軽減というのが非常に重要になってくるという観点から、借家契約そのものが安定的なものになるということは非常に重要だろうということでありまして、昨年からは始まりました定期借家制度の普及が非常に

重要だという認識を示しているわけです。残念ながら、定期借家制度導入のときの議論が比較的住宅の方に偏っていたということがありまして、なかなか普及していないということがあります。私どもは、住宅というよりも、むしろ業務系のオフィスの方が、定期借家制度になじみやすいのではないかと考えております。私どもも必要性を訴えていきたいと考えているところであります。

続きまして、13ページですけれども、先ほどの証券化に関連をした課題という意味で、不動産情報の整備・提供などについて書かせていただいている部分です。不動産投資インデックスについては、皆さんよくご承知のことだろうと思いますが、若干関係する情報をお知らせしたいと思います。参考資料の5ページをご覧くださいと思います。これは私どもが、今年の春先に行いましたアンケート調査でありまして、お答えいただきましたのは、主に機関投資家で運用を担当されている方でありまして、そのほか、不動産会社、証券会社の方にもお答えをいただいたものであります。そういう意味でいいますと、インデックスが必要であるとお答えいただいた方が7割あるということでありまして、6ページをご覧くださいますと、ではどういう局面で使うのかということでありまして、これもある意味で想定どおりでございまして、「不動産投資に全体的な市況を把握」がトップ、それから、「自分の運用のリスク・リターン分析、パフォーマンス分析」とが2番目、それから、「他の金融商品との収益性の比較」、いわば、投資をどの分野に行うかということに関するもの、それから自分の投資実績ということに関するところ、そのようないわばベンチマークとして使うというようなお答えが得られたところであります。そういった意味で、現在でも、既に数社で不動産投資インデックスが作られておりますけれども、もう少し安定的かつベンチマークとして使われるようなものがやはり欲しいということではないかと思っております。このようなアンケート調査をもとにしまして、13ページに書かれているということございまして、ご承知のとおり、アメリカ、イギリスといった諸外国でも、このインデックスが作成されているということでありまして。本文では、最近できましたオランダとかドイツ、フランスといった例も若干整理をさせていただいております。注目すべきポイントは、多分二つぐらいあるかと思っております。アメリカ、イギリスがインデックスでは非常に先駆的なところだと思っておりますが、いずれも作成開始時期が、まだせいぜい15年から20年ぐらい前だということが第1点であります。いずれも、投資が本格化した時期にインデックスというのもでき始めているということだろうと思っております。

それから第2点目の注目すべき点というのは、作成機関でありまして、アメリカでいいますと、いわゆるNCREIF、不動産投資運用業者協議会というところ、イギリスでいいますと、IPDという一種の情報関連会社というところでありまして、両方とも政府機関が直接やっているというものではないということでありまして。かつ、不動産を扱っている会社そのものがやっているわけでもないということが、日本にも非常に示唆を与えるのではないかと考えられます。そういう意味で、「不動産投資インデックスは、諸外国と同様、基本的には民間により整備・提供されるものであるが、ガイドライン作成等を通じて民間

と行政が協力し、早期にその整備を図っていくことが必要である」と書いてあるのは、その辺の事情を反映したものであります。ちなみに申し上げますと、ガイドラインの作成というものは、この前、緊急経済対策が取りまとめられましたけれども、その中で、「平成14年中にガイドラインを作成する」という一文が入っています。ガイドラインの作成のために私どもも入りまして、民間の方、それから有識者の方にお集まりいただいた検討会を催すことになっておりまして、6月28日に第1回検討会を行っております。政府が何を行うのかという点については、なかなか難しい問題があると思っておりますけれども、とにかく市場全体として、それから特に証券化を行う上で、このインデックスが有用だという認識は非常にあるというところを踏まえて、早くそれを出すためにどのような手だてが考えられるのかというところをこれから詰めていく必要があるのではないかと考えています。

続きまして、概要の14ページをご覧くださいますと、今度は不動産鑑定評価の問題を書かせていただいております。毎年ずっと言われておりますので、私から特に申し上げる点はありませんけれども、白書が政府の認識を書いたものであるという点で見ますと、「このような評価を的確に行うためには、従来の更地の評価を中心とした鑑定評価では対応が困難になってきており」というところが、多分新しい点ではないかなと思います。これから特に投資目的の不動産のための鑑定を行う際には、土地単体ではなく、土地建物一体の複合不動産で鑑定を行っていくことが絶対に必要だという認識を示したということでもあります。という、すぐに収益還元法ということになるわけですが、もう一つ、政府の認識として言っておりますのは、収益還元法といっても非常に難しい問題があるということです。一つ目のポイントは収益を目的としていない持ち家などについては、収益還元法を直接適用するのは難しいということでアメリカでもなかなか行われていないということです。二つ目のポイントは、収益還元法の適用にあたっては、これまで以上にいろいろな情報を入れないと、単に鑑定をする人の主観だけで決まることになってしまい、より一層不確実な結果が出てしまうということを強調しているところです。そういう意味でも、取引価格、賃料といったような情報が幅広く得られることが非常に重要だということでもあります。

それから、概要の15ページは、定期借地権制度や定期借家制度の現状がどうなっているかということを見たものでございます。注目すべきは、定期借家制度の方ですけれども、下の方のグラフでありますように、これを一般国民の方に聞いたときに、知っていると言った方が20%程度だということでございまして、これからもっと力を入れる必要があると私どもは思っているところです。先ほども言いましたように、やはりまずオフィスについて定期借家制度を導入する方が、効果があるのではないかと私個人は思っております。

続きまして、概要の16ページをご覧くださいたいと思います。「1. 都市再生への動き」の(1)、(2)のところですが、今まで今年度の白書の特徴として、特に企業の土地放出というような点をいろいろ取り上げましたけれども、それは現実の大都市の土地利用で、どのような変化が出てきたかということを書いているパラグラフであります。まず一

つ目が、大都市における土地利用の構造的な変化ということで、「構造的」という言葉を入れているということで、その辺を少しお酌み取りをいただきたいという思いで入れた文言であります。どういうことかといいますと、主にバブル期までは、日本の大都市の中心部は、基本的には業務機能が集中していた反面、住宅はどんどん郊外に出て行ったという動きが見られた。したがって、市街地の外延化という方向に進んだということですが、バブル崩壊後、それが変わったのではないかと考えているのがそれ以下のパラグラフなのです。それはどういうところに見られるかということですが、一つは産業構造の転換等に伴う工場跡地等の低・未利用地という問題であります。大きな工場跡地は臨海部ですが、実は、それほど大きくない、町工場に近いようなものは、意外に都心部周辺にもあったのですけれども、これもかなり空いているのだらうと思います。そういう意味で、良いにつけ、悪いにつけ、そのような動きが見られるようになっていきます。

それから、二つ目が企業の土地所有の絞り込みという動き、戦後バブル期まではほとんどずっと一貫して、企業は土地の買い手でございましたけれども、バブル崩壊後、企業は土地の売り手の方に変わったということでもあります。これは日本全国でトータルした数字で見てということですが、当然のことながら、企業が持っている土地は都市部に集中しているわけです。どういうことかという、これまで都心、それから都市が外延化しておりましたので、その外延化する部分を企業が買っていた。ところが、今度は、都心部を中心にして企業が土地をどんどん手放しているということで、需給構造がかなり変わっているという認識を示したものであります。こうした中で、都心でも一部がオフィスからマンション用地等に変わっているというのは、前の方で見たとおりであります。そのようなことをあわせて都市再生の必要性ということ（2）の最初のところでもう一度言っているわけでありまして、では今後、どのような方向になった方がいいのかというところが、（2）の①から③に書いてあります。一つは、再開発等を通じた複合的なビジネス拠点の開発が、特に大都市の再生という意味では必要であるということです。

それから、二つ目は、都心居住を実現する住宅ということで、今後は住宅地の外延化ではなくて、もう一度都心への回帰の動きをさらに推し進めるということが重要だということです。

3点目が、これまでずっと不足していたと言われていた道路とか公園といった公共空間の確保が重要だということでもあります。実際の記述では、実例を紹介した部分になっておりまして、一つ目が都市拠点の整備ということでもあります。図表1-18では、最近の都市拠点を書いているわけですが、ポイントとしましては、従来のように事務所、オフィスだけではなく、商店、それから住宅がほとんどの場合に入っているということ、それから、従前の用途として、工場や鉄道施設などがかなり見られるということの2点が注目すべき点ではないかと思えます。

概要の17ページの図表1-19をご覧くださいますと、拠点整備が行われた周辺の地価の状況がグラフで示してありますが、周辺の地価にも大きな影響が出ているわけでありま

す。

それから、「②低・未利用地の整形・集約化」がありますけれども、これからは、やはり土地一つ一つが使いやすい土地になるということが非常に重要だということで、都市公団等のやっている事業の活用や、地籍の明確化といったことが重要だということが書いてあります。

次に18ページをご覧ください。実は、本文には、最近、道路整備等にかかわる経費のうち、用地費のウエイトがどんどん下がっているということを東京都の事例をもとに示しています。これは当たり前ですけれども、一つは地価が下がったということで、用地費にかかるコストが大幅に軽減できるということでもあります。それともう一つは、企業からも土地が出始めたということで、従来のように需給がタイトでなくなっており、用地買収の可能性が広がったということです。ある意味では、道路・公園等の都市基盤整備の好機であるという認識を示したかったわけでありまして。特に、阪神・淡路大震災以後、防災公園の整備については、非常に言われておりますので、その辺のご紹介をしているということでもあります。私どもとしては、今まで不足していると言われながら、整備に手の回らなかった公共空間を、これを機に整備する必要があるという認識を示しております。

続きまして、概要の19ページをご覧くださいと、今度は主に地方都市で、一番大きな問題になっている中心市街地の活性化の問題について、事例紹介の形で取り上げた部分であります。ここでは、名古屋市の大須商店街の事例と、長浜市の事例をそれぞれ取り上げておりますけれども、両者に共通するのが、一旦地価の下落や、空室率の上昇、空き店舗の増加が見られた地域でありますけれども、それを新たな事業展開に結びつけていくことで、中心市街地活性化がある程度図られたという点であります。どういうことを実際にやっているかということですが、大須商店街では、若者に空き店舗を紹介をするといったことをみんなで行ったということでもあります。よく、商店街を続けておられても、ご高齢になられたり、採算性が取れないということで、商店、シャッターを閉めてしまう事例が非常に多いわけです。ところが、特に高齢化を理由にした商店の閉鎖という場合には、その後なかなかシャッターが開けられない。なぜかというと、特段、そこで稼ぐ必要がないといったこととか、誰かに貸してしまうとそのまま第三者にずっと貸しっぱなしになって、子供が戻ってきたときに引き継げないといったお気持ちのある商店主の方がかなりいるということがありまして、かなり閉めたままになっている。店を開けたところと閉めたところがバラバラな状態で、人手もまばらになると、こういう悪循環を避けるために、商店街の振興している連盟の方で、全く新しい人、ある意味で起業家に貸してやってほしいというようなことをかけ合ったということを聞いています。その結果、どういふことが行われたかということ、新しい方が来ますので、当然売れ筋のもの、売れるような業態がやはりいっぱい入ってくるわけです。そういうことで、かなり業態の変化というのが大須の商店街では行われている。若い人向けの古着屋やパソコンショップなどがかなり入ってきているというようなことが起こっています。

それから、長浜市の方ですけれども、ここでは空き店舗に第三セクターが自分で借りたり、斡旋をして入れたのですけれども、ここは若干ユニークでして、そういうところに入ってくる人を審査をしているのです。先ほどの大須商店街が、かなり自由に若い人に任せてしまおうというところだとすると、長浜の方は、むしろ一つのコンセプトにあったような商店を誘致し、逆にそのコンセプトに合っていないものは、基本的に排除したと聞いております。このコンセプトは黒壁という若干古いイメージ、それにガラス細工という全く新しいものを組み合わせたところにあります。例えば和菓子屋さんなど、コンセプトに合ったものを積極的に入れているということです。それがその地域全体として一つのコンセプトになって観光客もかなり来ているということだろうと思います。いずれも、私どもが言いたかったことは、従来からそこでやっていた人だけで生まれ変わったのではなくて、新しい血を入れているという点がここでの教訓かなと考えて事例として入れさせていただいた資料です。ちょっと長くなって恐縮です。

次に、概要の20ページをご覧くださいますと、ここでは湯布院を例として取り上げています。ここは、直接的な形ではなくて、いわば周辺の土地利用というのを、いかに美しい町にするか、自分たちの町のコンセプトにあった景観にするかという観点で、リゾートマンション等の開発を規制をしたというものです。今、一方で規制緩和ということもありますけれども、他方では、規制をするということ自分たちの町の付加価値を高めるといふ、アプローチもあるのではないかと考えられます。それは、それぞれの地域ごとに選びとっていく課題であるし、決め方ではないかなと思いますけれども、このような地域もあるということをご紹介させていただいた次第です。

以上が大体年々のトピックスを紹介する分野でございまして、21ページ以下では、毎年毎年同じような形式で、新しいデータを付け加えていくという部分がありますということを紹介しているものでございますので、また、資料をご覧くださいればよいと思います。最後にもう1点だけ本文の方のセールスも兼ねまして、概要に書いていないことで本文には書いていることをご紹介させていただきたいと思います。概要の4ページ目のところで、ここではオフィスビルに関しまして、新しくできたオフィスビルのもともと底地が何だったかということだけしか書いていないような感じなのですが、実は本文の方では、本社オフィスの移転をされた、最近本社オフィスを移転された事例というのを、いわば悉皆調査をしております。東京圏、関西圏に本社がある資本金1億円以上の企業で、これが全部で7,129社あるのですけれども、そのうち、平成7年から平成12年にかけて本社を移転されたところが1,640社あります。大体23%ということで、意外に多いなという感じがしますが、それを実は調べてみたところがありますが、またこれは本文をご覧くださいたいと思いますが、ポイントだけ申し上げますと、地域別に見ますと、千代田、中央、港の都心3区から、その周辺の3区、新宿、渋谷、品川といったところに移った企業が若干多いという傾向が見られます。それからもう一つは、この都心3区と周辺3区に本社を移転された企業が676社ありますけれども、そのうちで色々分散されていて、

このビルが本社であると特定できないようなところもありますので、そういうところを除いて確認できたのが415社なのですが、各々どういうビルに変わられたかということ調べてところがあります。これも簡単にいうと、これも色々なところで紹介されており、より大きく、より新しいビルに変わる傾向があるということが分かっております。ただ、面白いのは、周辺の3区から都心の3区に移られた企業もそこそこあるのですけれども、そのような企業では、より新しいビルというよりも、より古いビルに変わられた企業の方が少し多いという結果が出ておりますといったことを紹介している部分もありますので、ご興味のある方は本文の方をご覧くださいと思います。

非常に長くなって恐縮でございましたけれども、この辺で終わらせていただきたいと思っております。ご清聴どうもありがとうございました。

◆第73回講演会 2001年7月4日 於：東海大

学校友会館