

【第83回 定期講演会 講演録】  
日時：平成14年7月8日

## 平成14年度土地白書について

国土交通省 土地・水資源局  
土地情報課長 上関 克也

ただいまご紹介いただきました土地情報課長の上関でございます。先ほど司会の方からご紹介いただきましたように、私は自治省に入りまして、先年の11月から国土交通省というところに来ておりまして、土地関係の仕事は今回初めての部署でございます。皆様方がよほど土地の状況については詳しいと思えますけれども、今回土地白書を作らせていただきましたので、我が国の土地の動向等につきましてご説明できたらと思っております。

今私が所属しているところは国土交通省でございますけれども、省庁再編前の昨年1月5日までは国土庁というところに土地局というものがございました。さらに言いますと、昭和49年に国土庁という組織ができて、その中で計画を主に作るということで、計画調整局、大都市圏整備局など、主に日本の長期計画等を作るということがございまして、その中の一つとして土地局というのが設置されました。具体的には我が国の土地のあり方とか制度というものを作るところでございましたけれども、それが昨年の1月6日、省庁再編とともに国土交通省というところに移りまして、現在に至っております。

国土交通省は大変大きな組織でございまして、土地局はその中の一部でございまして、そこで白書というものを作成しております。白書という言葉が皆さん色々と聞かれると思えますけれども、幾つかの種類がございまして、大体3つに分けられるかと思えます。1つには、後でご説明いたしますけれども土地白書のような、法律に基づきまして閣議で決定した上で国会に報告するというようなものが1つ。それからもう1つが、単に閣議で報告して皆様方に知らせるというもの。あと、勝手に作っているという怒られますけれども、白書という名前で各省庁等のそれぞれの施策を公表をするものという3種類がございまして、国土交通省で言いますと、省庁再編前は白書と名づけられたものが数多くございましたけれども、現在ではほぼ整理されまして、国会に報告するもの、閣議で報告するものを白書と称しております、それ以外のものは何とかレポートというような形にしております。

国土交通省の場合、国会に報告する白書というものが3本ございまして、土地白書、それから首都圏白書、それからもう1つが観光白書と、この3本が国会に報告をするもので

ございます。あと国土交通白書、何かこれが一番立派なように聞こえます。国土交通省全体の施策等を示しておりますけれども、これは単に閣議で報告するだけということで、国会の方には提出しないというような性格でございます。そういう意味で土地白書というものは個別の施策の白書でございますけれども、法律上はより高い位置にあるものと思われれます。

それでは具体的に説明したいと思っておりますけれども、お配りしておりますのは要旨と、あと1つ参考資料というのをお配りしてございます。適宜使い分けていきたいと思っておりますけれども、まず、要旨の方の1ページ目と申しますか、ページは振っておりますけれども開きますと、囲み書きがございます。これは「土地の動向に関する年次報告」及び「土地に関して講じようとする基本的な施策」は、土地基本法第10条第1項及び第2項の規定に基づき作成するものであると。非常に仰々しく書いてございますけれども、要はこの報告書の正式名称は年次報告という位置づけでありまして、通称は土地白書と呼んでおります。

土地基本法という法律は、平成元年の12月に施行されております。当時を振り返ってみますと、バブル期と申しますか、バブル経済、地価高騰を背景にいたしまして、土地に関する基本理念を定めた法律というふうに位置づけられております。中身につきましては、何かの機会がありましたらご覧いただきたいと思っておりますけれども、主な内容、目標といたしましては、適正な土地利用、正常な需給関係、適正な地価というものが3本柱でございます。それに基づきまして土地については公共の福祉が優先すると。あと、適正な利用及び計画に従った利用、それから投機的取引の抑制と。あと、利益に応じた適切な負担というものが法律上書かれております。ということで、その中の10条にございますように、年次報告という形でそれぞれのことにつきまして国会へ報告するという形になっております。ですから、ここに本体がございますけれども、これが13年度の年次報告と。もう1点が、14年度において講じようとする建設施策という形で、2つ組みになって国会に報告されております。本年度は6月の最初の週に閣議決定の上、国会に報告されております。2分冊では扱わずらいので、若干付け足しをしまして、これは昨年度ですけれども、こういう形で市販本という形でまとめ販売しております。新しい14年版につきましては、もうそろそろ出ると思っておりますけれども、その節はよろしく願いいたします。

この白書でございますけれども、土地基本法制定以降作成が開始されまして、平成2年が最初でございます。ですから今回が12回目という形になってございます。それ以前は国土利用計画法によりまして、それに基づく国土利用白書という形で刊行されておりましたけれども、土地白書という形になってからは12回目となっております。

内容でございますけれども、次のページの目次というところがございますように、平成13年度の土地の動向に関する年次報告、第1部、第2部。あと、平成14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という目次になっております。そのうちの第1部の土地の動向。これにつきましては各種統計資料をまとめたものでございます。それか

ら第2部につきましては、平成13年度に各省庁が講じた基本的な施策、各施策を網羅的に紹介してございます。それから、最後の14年度、これは今各省庁で具体的に講じている14年度の施策を取りまとめたものでございまして、今回ご説明いたしますのは、第1部のI 我が国社会経済と土地、第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題ということでございます。

これにつきましては、我が国の土地市場の現状を分析したものでございまして、ただ、これは白書という性格と申しますか、先ほど申し上げましたように国会に報告することがございますので、各省庁との間のすり合わせと申しますか、協議等を進めておりますので、どちらかという、今後こうする、こうしていくというよりは、現状がどうなっているかというようなことが中心となっておりますので、ご理解いただきたいと思っております。

今回の構成でございますけれども、1ページ以下ご説明いたしますけれども、第1節から第4節まででございます。特徴と申しますか、簡単に概略をご紹介いたしますと、第1節、我が国の土地市場の構造的な変化という中では、土地市場の長期的な動向とか、広く言われておりますけれども、利用中心の土地市場へ変わってきたというようなこと。さらに、土地に関する国民や企業の意識を取りまとめてございます。それから第2節では、土地の需給に及ぼす社会経済の変化ということで、ここでは企業の土地の売却の動きがまだ引き続き続いているというようなことを記載しております。3節では、不動産投資の活性化のための土地市場の整備ということで、今後どのように土地市場を整備していくかという課題。それから第4節では、各圏域ごとにおけます土地利用の変化と課題ということで、各大都市圏とか地方圏の土地利用につきまして、事例等を紹介しております。

それでは1ページ目からご説明したいと思います。書かれていますのは1つには、利用中心の土地市場への動きということでございますけれども、ここに書いてございますように、下のグラフは名目GDP、消費者物価指数、それと六大都市圏の市街地価格指数、これの推移をグラフに示しております。古い方は非常にわかりづらいかと思っておりますけれども、順次ご説明いたしますと、地価の高騰というものは大体3期ほどに分けられているというふうになっております。戦後最初の地価高騰というのは、このグラフにはございませんけれども、昭和30年代の初めに見られております。この時期の特徴といたしましては、主に工場・工業用地、これが非常に上昇したというものが特徴でございます。それらはかなり昔の話でございますけれども、このグラフにございますように、47年、48年、49年のあたりにつきましては2度目の地価高騰ということでございまして、いわゆる列島改造ブームということで、投機的な要素もございまして地価が上昇しております。その後はだんだんと地価が60年ぐらいまでは上昇してきたのですが、この60年以降という、いわゆるバブルの時期にはぐっと上がっております。それがバブルの崩壊とともに下落をいたしまして、平成13年を見ていただきますと、昭和46年を100というふうにいたしますと、ほぼ消費者物価指数と同程度の伸びと申しますか、同程度の状況になってきております。

また、比較の対象として適切かどうかわかりませんが、名目GDPと比較してみますと、昭和46年を100といたしますと、名目GDPを大きく下回っていることがわかりかと思えます。ということになりますと、真ん中にございますように、現在では土地を所有するというだけでは利益が上がることはないということで、有効利用することによって初めて利益が得られる状況になっているということが示されておりまして、利用中心の土地市場というものへの動き、これが益々顕著になってきているということが現れております。

次の2ページ目でございますけれども、ここでは国民・企業の土地に対する意識の変化というものについて取りまとめております。これは平成6年から調査を行っておりますけれども、全国で20歳以上の方3,000人に、資産として土地が有利かどうかということをお願いしております。平成6年のところを見ていただきますと、他の資産よりも有利という方が61.9%おられました。それが平成13年度になりますと35.3%ということで、半分まではいきませんがかなり減少してきております。別の方の参考資料というのがございますけれども、1ページ目の上の方で、土地を有利な資産であるとする理由も調査をいたしまして、その理由について聞いておりますけれども、書いてございますように、国民の意識というのも変わってきております。やはり多いのは、土地は物理的に減失しないものであり、近年その割合がかなり高くなってきております。

それで、今回の調査の全体といたしましては、有利という答が減っているのですけれども、1ページの下の方のグラフにございますように、収益性、安定性の面で最も優れている資産かどうかというのもこの調査の一環として聞いておりますけれども、収益性についてなのですけれども、わからないというものが今回13年度の39.1%というふうにかなり増えております。逆に安全性については、土地というのはほぼコンスタントなのですけれども、預貯金というのを見ていただきますと28.7%ということで、昨年度が39.9%、4割あったのがかなり減っております。調査の時期が14年1月ということがございますので、恐らくこれはペイオフの関係があって、その預貯金に対する安全性というものに過剰な反応をしたのではないかと思えますけれども。逆に、わからないというものが25.4%ということで、現在の状況では、個人は、どのような資産が一番有利かどうかというのがわからないというのが特徴ではないかと思えます。

それから、次が(2)の企業の土地所有の有利性、これについて聞いております。要旨の方の2ページ目の方でございますけれども、ここにありますように、これは資本金1,000万円以上の企業9,000社を対象に聞いていますのですけれども、平成5年度の調査では、所有が有利という企業が全体の3分の2だったものが、平成13年度は36.8%ということで、ほぼ半分以下になってきているということでございます。これも毎年減少してきておりまして、やはり企業においては土地を有利な資産と考えるという意識は一段と低下しているという状況が示されております。

参考資料の2ページ目でございますけれども、今後、借地・賃借が有利となる理由につ

いても聞いておりますけれども、一番多いのはやはり事業所の進出・撤退、これが柔軟に行えるという答えの方が55.8%というような形になってきておりました、企業の意識というものもここ数年でかなり変わってきていると考えられます。

次が3ページ目でございますけれども、地価形成の話でございます。地価形成の個別化の傾向ということでございますけれども、ここに書いてございますように、我が国の土地市場、これは実需中心へと構造的に変化をしていると言われておりますけれども、最近の地価動向、これに見られる特徴といたしましては、利便性や収益性が高い地点、ここでは地価の下落幅、これが縮小あるいは上昇する傾向も見られておりますけれども、利便性や収益性が劣る地点、ここでは依然として下落傾向にあるということが挙げられております。これにつきましても、参考資料の2ページ目の下の方のグラフにございますけれども、中央区の日本橋の室町地区のある地点、具体的に場所まで載っておりますけれども、ここにおけます地価の推移を平成9年から比較したものでございます。左側、中央区5-27と地価公示のポイントでございますけれども、ここは道路幅員が27メートル、駅から近接というようなところにつきましては、地価の下落率が下の方の中央区5-39というポイント、道路幅員が11メートルとか駅から140メートルというようなところに比べまして、下落率は低くなっているということでありまして、ですから、非常に利便性や収益性が高いと思われる地点では、下落幅も縮小しているというようなことがあります。

これも長期的な数字で見えますと、本文の3ページにございますように、都心5区の千代田、中央、港、新宿、渋谷、これらの5区の地価変動率、これを6年と14年で比較したものでございますけれども、左側は平成6年1年間で土地がどれだけ下がったかということでございますけれども、ここは地価水準が左の方が低く、右の方が高いのですけれども、高いところと低いところ、地価の水準に関わらず一様に下落しているという形になってございます。逆に右の方の平成14年を見ますと、この分布図からわかりますように、地価が高いということはすなわち利便性や収益性が高いと思われるところでございますけれども、そのようなところにつきましては下落幅というのはゼロないし若干上昇しております。ただ低いところにつきましては、下落率が低いところも高いところもあるということで、非常に分散といえますか、バラついた動きをしております。

このように本年度の1月の地価公示等を見ましても、地価というものが今まではどちらかというところのある地区、何々市何々町と言えはそこがどんな道路の面していようが何だろが、ある1つの大きな地区で見たときに、ほぼ同じように地価形成をしておりましたけれども、近年ではその同じような地区におきましても、道路に近接しているとかしていない、あと日当たりとか利便性等によって、地価の水準というものが非常に二極化といえますか、裏と表で違うというような状況になっております。それが全体で見ますと、例えば東京の何々区と何々市とを比べるとそこでも地価が違ってくるということで、二極化というのが比べるポイントごとに発生してきまして、全体的にやはり個別化というような言い方がいいのではないかとということで、ここでは個別化の傾向が強くなっているということ

強調させていただいております。この辺は言葉使いとして、二極化があらゆるところで進み個別化という表現にしたということでございます。

次のページでございます。ここにもグラフがございますけれども、これは過去10年間の地価の変動率。平成4年から14年間の累積ということで、地価の変動率を都心5区でプロットしてみますとわかりますように、地価が高い地点ほど下落率が相対的に小さいというような傾向が見られておまして、うまく表されているということでございます。4ページの下にございますように、先ほど申し上げましたように、今までは平均地価ということで市況を論じておりましたけれども、現状では非常に難しくなっておりまして、やはり詳細なエリアとか地点ごと、これの動きをきめ細かく見ていくということが必要になってきているのではないかと考えられます。

それから、次が土地市場の構造的な変化ということで、利用中心へ変わってきているということをお示しさせていただいております。

それから5ページ目からは第2節ということで、土地の需給に影響を及ぼす社会経済の変化ということで、まず第1点目といたしましては、需要を巡る情勢の変化ということでございます。1点目は経済活動のグローバル化、産業構造の変化の影響ということでございまして、ここで書かせていただいておりますのは、1つには、下の方になりますけれども国内の製造業、これでは生産拠点、これを海外に移転される動きが加速しているということがございます。また、3次産業化というものが進んでいるということで、生産・物流施設、これに関する土地需要、これが今後は弱まっていくのではないかとということが考えられるということをお示しさせていただいております。

逆に上の方でございますけれども、大都市を中心にいたしまして、近い、新しい、大きいというような条件を備えた、高度な業務に対応できる高機能オフィスビル、これに対する需要は根強いものがございます。それにつきましては、下のグラフにございますように、ここでは大型ビル、中型ビル、小型ビルという形で空室率の状況について示しておりますけれどもやはり大型ビルにつきましては、14年はちょっと上がっておりますけれども、空室率が低いということで、やはり3次産業化等に伴いますけれども、高度商業ビルに対する需要はまだまだ高いものがあるのではないかと考えられます。

次が6ページでございますけれども、ここでは人口構造ということで住宅需要についてお示ししたいと思います。我が国の総人口というものは、厚生労働省の方で推計しておりますけれども2006年、平成18年、ここに1億2,700万という形でピークに達しまして、その後長期の人口減少過程に入るとことが予測されております。ですから、住宅需要というものは人口にほぼ比例すると思われまますので、将来的に見てみますと住宅需要の伸びというものは沈静化していくということが考えられます。ただ、都道府県別に見てみますと非常にばらつきがございまして、例えば2000年から2030年までの間で推計を見てみますと、30の道府県では1割以上減少するというような数字になっておりますけれども、逆に東京、神奈川、大都市圏を中心といたしました4都県では人口が増

加するというふうに予測されております。また世帯数につきましては、1世帯当たり的人数が減っております関係がございますので、世帯数につきましては2014年まで増加するということがあります。

ということで地域的には非常にばらつきがございますけれども、人口は2006年以降減少いたしますけれども、住宅需要につきましてはまだ若干の高水準が続くのではないかと考えられるわけがございます。下のグラフに記載されておりますように、1つ特徴的なことといたしましては、いわゆる第2次ベビーブーム世代という方、昭和46年から49年生まれの方でございますけれども、それらの方の住宅取得というものが今後本格化するのではないかと思います。右の方で住宅金融公庫利用者の年齢というものを記載しておりますけれども、大体家を持つという方は30歳から39歳という方が、公庫の利用率を見ましても30歳代になると急に家を持つという傾向が強くなっております。ですから、ちょうど今46年生まれから49年生まれ、30歳から27歳の方という層が今後住宅取得時期に向かうということがございます。率といたしましては、前代といたしますか、1つの階層が前階層よりは1割程度、370万が400万と1割弱増えるわけですので、そういう意味でも大都市圏を中心に、当面は高水準が続くのではないかとということもある程度予想されます。

次の「また」以下に記載してございますように、生活の利便性ということが重視されることがございますので、都心における住まい方が変化しておりますして、郊外から都心への住み替え等もございますので、都心部やその周辺での住宅需要も強まるということも予想されております。それにつきましては、6ページの下の方の分譲マンションの販売戸数を見ていただきますと、都心3区、周辺5区、周辺15区といったような、東京都区部におきまして、近年かなり高水準のマンション供給がされております。

それと、参考資料の3ページ目でございますけれども、ここでは世帯の類型によりまして住宅の延べ床面積の分布というものを示しております。注目すべきところで、上から3つ目でございますけれども、65歳以上の夫婦2人世帯の住居面積というものが、概ね半分以上の方が100平米を超えるところに2人だけで住んでいると。65歳以下の2人世帯というのを見ても、逆に70平米以下のところに約半分の方が住んでいるというような形で、住宅につきましては非常に世代間のずれといたしますか、ミスマッチと考えるのかわかりませんが、高齢化社会を迎えてお年寄りだけ広い家に住んでいて、逆に若い方が世帯人員も多いにも関わらず狭い家に住んでいるというような状況というものが顕れております。

その下のグラフに各戸当たりの国際比較というのをしておりますけれども、日本の場合、持ち家が平均123平米に比べまして借家が45平米ということで、ほかの国に比べてかなり持ち家と借家の間の格差が著しくなっております。ですからこういうふうに、住宅につきましては、持ち家中心志向だったということの結果といたしまして、今後はライフステージ等に合わせた住み替えということができるよう、中古市場等も含めた選択が

できるような制度というものを考えていかなければならないのではないかと。逆にそういうものが望まれているのではないかとというようにも考えられております。

それから次に7ページでございますけれども、それは供給側をめぐる状況の変化ということでございまして、ここでは全体の土地市場の購入・売却といったものにつきまして、主体別に7ページのグラフに示させていただいております。ここでは、上が購入、下が売却ということでございますけれども、取引の総額につきましては61年から平成2年にかけて急増しております、平成3年からは減少に転じて、それ以降は停滞しているというのが全体の流れでございます。ちょっと見にくいのですが、この中で主体別に見てみますと、地価高騰期といいますか、上がっている時期につきましては、企業が非常に大幅に土地を買い越していたと。ただ平成4年以降、これは売り越しということで、企業がどんどん土地を売っているということで、全体の取引件数も下がっているのですけれども、その中で企業が非常に土地を売っているということが特徴となっております。

そこで、参考資料の4ページでございますように、ここでは上場企業の土地の売却の状況というものを示してございますけれども、ここに書いてございますように、売却した企業の総数というものは、平成8年度から平成12年度にかけて大幅に増加しております。平成13年度にはやや減少しておりますけれども、引き続き高い水準になってございます。金額についても同様の傾向を示してございます。それで、下の従前用途別件数割合の推移ということで、各用途について示しておりますけれども、ここで賃貸不動産の割合というのは伸びているのですけれども、これは証券化等のことが背景にございますけれども、一方でやはり駐車場とか遊休不動産、それから支店・営業店施設とか福利厚生施設、工場というものが、非常に高い数字になってきていることが示されております。

それで、8ページでございますけれども、これについても企業に対しまして、保有不動産につきまして意識を聞いておりますけれども、ここでもわかりますように、当然のことかもしれませんが、やはり今後保有不動産について、キャッシュフローとか収益性を今後は重視していきたいというような傾向が強くなっております。あと8ページの下にございますように、現在所有する不動産の水準をどう考えるかということに対しましては、やはり過剰と考えるという企業が約4割、また今後の対応として不動産の売却を考える企業も約半数に上っております。このようなことから、企業によります土地売却の動きは今後も続くと考えられまして、それにつきましては9ページにございますように、今後の対応ということではやはり売却とか新規の取得・投資の抑制というようなことを行っていきたいというような意識が強くなっております。ですから、今後まだ企業の土地売却の動きは続くものと考えられます。

あと1つ、参考資料の5ページで未利用地についても分析等を行っておりますけれども、未利用地についてどう考えるかでございますけれども、売却をしたいが売却できないとかというような事例もございますし、下の方の今後の未利用地の対応策も、やはり売却するというような数字が多くなっております。ここでも、やはり企業の土地の売却というもの



は進んでいくと思います。

そこで9ページの3にございますように、このように企業の土地の売却というものがどうなるか、結果として何をもたらすかといえますと、土地利用、これが構造的な変化を促進していくのではないかと考えられます。大都市におきましては既に工場等の生産施設が複合的な都市拠点とか都心部のマンション、これに利用転換している動きが見られております。このように、土地の売却を通じまして土地利用の転換、さらには不動産投資の活性化を図ることによりまして、ダイナミックな都市構造の再編に結びつけていくことが重要ではないかということでもまとめさせていただいております。

次が10ページ目でございます、企業による土地売却というものが進みますと、土地利用というものが構造的変化を促進するというところで、不動産投資の活性化を進めていく必要があるということもございますけれども、これからの不動産投資といえますのは、バブルのときのような、何でもいから買って置いてそれが将来上がったときに売って儲けようということではなくて、やはりその収益性に着目して投資を行うということが必要となってくると考えられます。ということで、やはりそのためには土地市場の整備、そのためには土地情報というものがもっと正確に提供されるということが必要ではないかということでございます。1に書いてございますように、現在の土地需要は従来とは異なりまして、不動産投資に当たってキャッシュフローやリスクを精緻分析した上で投資判断を行うということが不可欠になってきております。このため取引価格や賃料など、収益性を判断するための情報の充実が求められております。

ここでは賃料というようなものにつきましてはなかなか難しいと思いますけれども、取引価格情報については各界から色々な意見もありますものの、国土交通省土地局といたしましては色々検討しております。1つの事例といたしまして、欧米の例でございますけれども、取引価格につきましては、事例といたしましてフランスとかイギリスでは登記に取引価格が記載されて公開されていると。それからアメリカでもこのようなものが取引情報が記載されていると。それからドイツにおきましては、実際の価格は公開されておられませんけれども、鑑定委員会が行った評価額が記載されているというような事例がございます。ということで、やはり価格につきましても、ある程度はもっとオープンにしていく必要があるのではないかと検討はしております。10ページの下にございますように、取引価格が公開されているようなフランス、イギリスにおきましても、土地というのは非常に個性性とか独自性が強いということがございますので、11ページにございますように、そのまま生情報ではなくて不動産投資インデックスというものが活用されていると言われております。そういう中で(3)にございますように、不動産投資インデックスの整備が必要ではないかということで、現在、国におきましてガイドラインを作成するというようにしております。ただ、ガイドラインを作りますけれども、当然投資インデックスを作るのは民間でございまして、国としては大まかな枠組みを示していきたいと書いております。ただ、これは非常に難しい面もございまして、欧米諸国の事例を踏まえな

がら不動産投資情報というものについて国がどこまで関与するのか。必要以上に関与する必要もないと思いますけれども、民間のそういうものの動きを加速できるような体制といえますか、それについて国としては支援していきたいというふうに考えておりました、ちょっとこの部分は1つの問題提起という形にしております。

それから12ページが鑑定評価ということでございます。これにつきましては、鑑定評価では更地の評価が中心だったということでございますけれども、よりキャッシュフローというものを的確に反映しなければならないということで、不動産鑑定評価基準というものを、ここでは近く改定するというふうにしておりますけれども、実際には7月3日に鑑定基準というものを改正しております。

今回のポイントといたしましては、ここに①から⑤と示してございますけれども、1つには1点目の鑑定評価手法の充実というところでは、今回の改定では、今までは直接還元法だけだったのをDCF法を含めた2本立てで行うというようなこととか、市場分析の重視ということでは、これもその対象地域だけではなくて広域的な市場の特性を分析することとか、あと詳細な調査の充実ということでは、土壌汚染とかそういうようなものも含めたものを加えるというようなものとか、あと、資産価格についてもここに書いてあるような特色に応じたものを行うと。それから⑤では、説明性の向上ということでポイントとしております。これにつきましては7月3日に改定いたしまして、15年の1月から新しい評価基準で実施して、よりキャッシュフローというものが的確に反映できるような仕組みを作りたいと考えています。詳細につきましては、また追ってお話しする機会があると思います。

それから、次が13ページで証券化でございます。不動産証券化の点につきましては、13ページにございますように不動産証券化の現状ということでございます。証券化は、13年度におきましても活発に実施されております。①にありますけれども、平成13年度に実施されました不動産の証券化の対象となりました不動産の額は、約3兆円ということでございます。平成12年度が1兆9,000億円でしたので約6割増加しております。平成13年度までの資産額の累計は6兆4,000億円となっておりますけれども、これはいくつかダブルカウント等がございますので、実際には若干これよりも下回るかと思っておりますけれども、より多くの形で進んでいるということでもあります。

14ページでございます。その不動産の用途でございますけれども、平成13年度はオフィスが65.1%となっております。ただ、14ページの下グラフにございますように、オフィスの割合が9年度から12年度までは減ってきていたのですが、13年度は増えてきております。これは不動産投資ファンド、Jリートといったところでは、オフィス中心に投資が行われたということによることが考えられますし、あと、それだけでは説明できませんけれども、1つはリートとは関係なく、実際自分の持つ本社等のオフィスを証券化して、リースバックというような企業の財務体質の改善のために行ったということもかなり多かったのではないかと考えられます。あと、③にございますように、既存

の物件だけではなくて、開発中の物件を証券化・流動化するというようなもの。開発後の証券化につきましても1,800億円の実績がございました。

それから④にございますように、不動産投資ファンドでございますけれども、これは6,000億円でオフィスが85.4%、商業施設が9.8%となっております。証券化については今後も進むものと予測されますけれども、15ページにございますように、いわゆる不動産投資ファンド、Jリートにつきましては、現在のところ、白書の時点では3銘柄ということがございましたけれども、6月に新しく2銘柄上場されまして、現在5銘柄が上場されております。この白書の13ページでは2,600億円となっておりますけれども、現在では4,200億円のものJリートに上場されております。既存のリートにつきましては、大体オフィスビルが中心だったのですけれども、新しく上場したところにつきましては商業施設とか、あと地域につきましても多様な、地方都市まで含むようなものが行われております。ここにありますように、今後とも増加していくものと考えられますので、やはり多様な投資方針を持つような不動産投資ファンドが組成されることが必要ではないかと思えます。あと②にございますように、やはり情報の整備等が必要ではないかということ、ここでは触れさせていただいております。

ただ、実際Jリートは上場されておりますけれども、なかなか動きといいますか売買額等はそんなに伸びていないというところがございます。欧米では年金ファンドとか色々ございますけれども、なかなか日本ではそこまではいっていないような状況でございます。次にいきます前に、証券化の関連でございますけれども、土地白書の本文の方には定期借地とか、借家制度の概要等も記載されております。

16ページで今度は各圏域別の状況等について掲げております。大都市圏、地方圏における土地利用の変化と課題ということでございますけれども、まず大都市圏としまして東京圏、大阪圏というものの土地利用の変化について示しております。これにつきましては参考資料の6ページをお願いいたします。大都市では業務機能が中心部に集積し、その周辺を取り巻く形で住宅地を中心とする市街地がございます。6ページの上で、東京とニューヨークの人口密度の比較をしておりますけれども、ニューヨークを見てもマンハッタンが一番人口密度が高くて、周辺のところではかなり低くなっております。日本は東京を見ても都心4区、ここでは逆に、周辺の19区と比べて都心4区の方は低くなっているということで、中心部は業務機能、周辺部は住宅地というような形になってきてございまして、ニューヨークとは逆のようなパターンを示しております。

ただ、下にございますように、近年では産業構造の変化等に伴いまして、このような都心中心部の土地が、複合的な都市拠点とか都心のマンションに利用転換される動きが見られてきております。このように世界経済の状況の変化に伴いまして、大都市におけます土地利用が、従来とは質的に変化してきております。ですから、このような動きをとらえまして、都市構造の再編をダイナミックに進めまして、職住のバランスが取れて、国際競争に対応できるような魅力を備えた都市への再生を図ることが大きな課題となっております。

また、経済の活性化の観点からも、土地利用価値を高めるプロジェクトに民間投資を呼び込むことが求められております。

17ページにございますように、ここでは近年の都心圏における都市拠点の整備の事例ということで、幾つかの具体的な事例を記載させていただいております。その結果でございますけれども、17ページの下にございますように、上の方は、再開発事業の地価への影響ということで、月島、品川、六本木、立川北・南口というところの地価公示への影響でございますけれども、このような再開発等が行われているところにおきましては、平成10年以降地価というものがほぼ下げ止まりないし若干の上昇になってきております。また、下の方のグラフは住宅地でございますけれども、麻布十番、月島、白金台といったような、これは地下鉄の開通等がございますけれども、その結果として住宅地においても、地価というものが下げ止まりとか上昇に結びつくような事例というものが出てきております。

それで16ページの(2)の都市再生に向けた取り組みということでございますけれども、このように土地利用の転換とか低未利用地の有効利用等を通じまして、都市拠点の形成とか都心居住の実現、大事なことは防災性の向上も含めました都市生活の質の向上、これにつながるような土地利用に取り組んでいくことが必要ではないかということでございます。

それから18ページでございますけれども、ここでは1つ面白い事例として紹介してございますけれども、今まではいいビルの話が主でございましたけれども、ここでは18ページ、19ページのところの調査といいますか、アンケート調査を行ったわけでございます。これは都心6区におけます3,000平米未満ということで、中小ビルの所有者に対しまして、その中小規模ビルが今後どうなるかということ今年2月に調査しております。

上の方のグラフにございますように、グレードの高いビルが出てくる中で今後やはり悪化するということで、中小ビルにつきましては競争力の低下を懸念するというような方が多くなっております。また、下のグラフにございますように、空室率とか賃料水準というようなところで二極化が進むというような方も9割ということで、中小ビルについては非常に厳しい状況になるというふうにオーナーの方も認識しておられます。その理由といたしましては、19ページにございますように、一番大きな問題点として挙げておりますのは、やはりワンフロアの面積が狭いというようなこととか、建物全体の老朽化が進んでいるというようなことが回答されております。逆に言いますと、やはりフロア当たりの執務スペースが大きいようなビルの人気が高いということが載っておりますので、このようなところにつきましては、やはり住宅への転用とか周辺の土地も含めたような整備というものが、今後重要な課題になってくるのではないかとこのように考えられます。

そういう中で20ページでございますけれども、都心居住の一例といたしまして、先ほど関連いたしますけれども、ここでは日本橋地区の例を示しております。都心部におき

ましては、企業が売却した土地を利用転換を通じてマンション等が活発に供給されているということで、下のグラフにございますように、日本橋地区におきましては平成10年度以降、非常にマンションというものの建設の割合が増えてきてございます。具体的には昭和通りと隅田川の間が中心でございますけれども、そこでは旧来の業務地区におきましてもマンションへの建て替え等は進んでいるのではないかと考えられます。従前用途については下のグラフに書いておりますけれども、オフィスだったものは44.4%、駐車場、元々オフィスだったと思いますけれども、そのようなところからの転換が37.8%ということで、このような旧来の業務地区というものが住宅地に変わるような傾向が見られるということで、このような土地利用の変化をとらえまして、都心居住というものを進めて、都心生活の質の向上というものを実現する必要があるのではないかとということであります。

参考資料の6ページにありますけれども、例えば大阪の例でございますけれども、大阪につきましても大阪の中心部とか大阪の市内についても、分譲マンションが活発に供給されてございます。大阪市におきましては平成12年に、人口が今まで減少してきたものが、増加に転じております。

それから下のところでは、大規模・タワー型マンションということでございまして、これもここで言う大規模というのは200戸以上、タワー型というのは20階以上の物件でございますけれども、これらにつきましても非常に近年供給というものが活発になっております。非常に緑地とかオープンスペースでメリットが活かされているのですけれども、周辺の環境とか町並みとの調和ということに配慮すべきだというような指摘もされておりました。今後このようなものがどのようにになっていくのかというようなことに注目していく必要があるのではないかと考えられます。

それから21ページでございますけれども、土地環境の整備の推進のところでございますけれども、ここでは大都市におきまして土地利用というものが構造的に変化しているということで、この時期をとらえまして立ち遅れている公園とか緑地、これの公共空間の充実に取り組むことが重要ではないかというふうに記載してございますけれども、なかなか公園とか緑地を増やせといたしても、国も地方も非常に財政的に厳しい状況になってはきておりますけれども、せっかく土地の転換が進みつつあるような状況ができていうことでございますので、こういうような機会をとらえまして、やはり防災の点も含めまして公共空間というものを十分取っていくことが必要ではないかということとか、あと、都心部に発生した工場跡地等を活用した、防災拠点の整備等を促進していく必要があるのではないかというふうなことを記述させていただいております。

それから、次が(ウ)の郊外住宅地の課題でございます。今までは非常に都心居住というものが高まっているということを説明してまいりましたけれども、逆に一方では郊外の住宅地というものが、非常に役割も含めまして変化していくのではないかとというようなことでございます。これにつきましては参考資料7ページの上の方で、老後の居住に関する意向ということで、都心か田舎かということでしてございますけれども、都区部の人はマ

ンションが31.4%ございますけれども、逆に家庭菜園やガーデニングをしたい人は46.9%ということでございまして、非常に国民の意識が多様化しているということがございまして、都心居住で利便性を得たい人もいれば、緑の多いところで暮らしたいと、環境のいいところで暮らしたいというようなことで、非常に多様化しております。

そういう中で、やはりニュータウン等の郊外住宅地につきましては、やはり都心とは違うような差別化というものをしていく必要があるのではないかとということで、これも様々なニュータウン等の場所とか条件と異なりますけれども、1つには個性的な街づくり、都心とは違うような街づくりをすとか、あと、週末等に滞在するようなセカンドハウスとか、ホームオフィスというような住宅供給になるというような、やはり都心とは違うような特色を持たせていくことが必要ではないかと。そうしませんと年寄りだけの町になってしまうのではないかとということがございます。

具体的には、ここでは幾つかの事例が出ておりまして、1つには住民参加型の住宅供給ということで、都市基盤整備公団のおゆみ野地区で行いましたような、居住予定者が自ら色々と構想を作成するようなプロジェクトの実施とか、多摩ニュータウンにおけますNPOが行っているような活動について紹介させていただいております。

それから、次が22ページでございますけれども、これ以下は地方都市ということで出ておりますけれども、大都市圏までですと色々と具体的なものがあるのですけれども、地方都市につきましては非常に大きな問題点を抱えておりまして、地方都市ではモータリゼーションの進展等のございました関係で、大型商業施設の郊外立地が進んだとか、公共施設も行ってしまったということで、中心市街地というもの非常に衰退してきております。空き店舗とか、中心市街地での居住者が減少しているということでございまして、非常に問題点は抱えているわけでございます。

中心市街地等につきましては、従前から色々と国におきましても支援策なりをやっているのですけれども、なかなかこれといった処方箋というものはございません。ですから、今回の白書におきましても幾つかの事例等を紹介させていただいております。一般的なことといたしましては、やはり地域の歴史とか文化を生かした観光振興、ソフト面での対策などによりまして、やはり個性ある街づくりというものを目指していくことが重要ではないかということでございます。

ここで事例として幾つか紹介してございますけれども、1点目は22ページの下にございますように、地域の歴史・文化的なストックの活用ということで、北九州市の門司港地区の事例を紹介させていただきます。門司港というものは、ご承知のように明治の初め以降の交通とか貿易の拠点として発展してきておりましたけれども、近年九州の中心が博多に移ってしまったというようなこともございますし、北九州市の中心が小倉に移ってしまったということもございまして、非常に地盤沈下が進んでいたというところでございます。ただ、これにつきましては昔からのビル、建物等がございました関係で、昭和63年から従前の古いビル、建築物、これを保存等を活用させまして「門司港レトロスクエア」とい

うものを整備したところをごさいます、その結果といたしまして観光客が非常に増えているというわけをごさいます。

それまではどこにでもあるような事例なのですから、その結果といたしまして、22ページの下グラフにごさいますように、平成10年以降、全国平均の商業地の地価が下落している中で、このレトロスクエアのそばの商業地におきましては、地価というものが上昇しているという非常に珍しいような地域になっております。ここは地域の歴史・文化等を生かしたような観光振興を通じて、周辺の商店街についても振興が図られたというような事例ではないかと思っております。

それから23ページでは、島根県松江市の事例を紹介しておりますけれども、松江市におきましては旧日銀支店というものがございまして、ここは使われなくなったところをごさいます。ここににつきましては地元の商店主を中心としまして、新しい商業施設というものを入居させたということとか、歴史的な建築物のライトアップとか、上映会の開催等を行ったところで、街づくり活動というものが活発に行われているということで、非常に商店街にも人が増えてきているというような事例をごさいます。

あと全体の取り組みといたしましては、これは青森市の事例をごさいます。ここではややもすると、都市でどうするかというよりある地区をどうするかということになったのですけれども、やはり地区だけではなくて都市圏全体を視野に入れて都市構造の再編というような観点から活性化に取り組むというような事例をごさいます。例えば青森市では、中心市街地を「インナー」、その周辺を「ミッド」「アウター」というような3つの区分に設定して、それぞれの基盤を生かすというようなことで、都市の施設を配置するというようなことで計画を作っております。具体的に動くのは今後をごさいますけれども、1つの取り組みとした形で都市圏全体を入れて、そのようなところでどういうものを配置していくとかというような、コンパクトな街づくりというものを行おうとしているような事例をごさいます。不動産投資の活性化とお話いたしましたけれども、なかなか地方都市につきましては不動産投資が活性化されるような状況ではない、非常に難しいと思いますので、そのような都市環境を作っていくには、やはりその地域自らの手でより良い街づくりを行っていくことよっての基盤を作っていく必要があるのではないかと考えられております。

次の24ページがそれ以外の地域ということでございまして、ここでは個性ある地域作りを目指した土地利用上の取り組みということで、大都市圏でもなく、地方都市圏でもそれ以外の地域ということで、土地利用の課題というものについてご紹介しております。各地域におきましては、郊外農村部を中心としまして、小規模な開発の進行が進められていたり、耕作放棄地とか山林荒廃というものが非常に進んでおります。このようなところにつきましても、やはり地球温暖化の話とか国土の保全というようなことから、やはり土地利用上何らかの手を打っていく必要があるのではないかとことも踏まえまして、問題点等についても全国市町村のアンケート結果を示しております。

やはり土地利用というものには課題がございます。誰が主体的にやるかというようなこ

とでございますけれども、それにつきましては24ページの下にございますように、やはり住民に身近な市町村レベルというところで、土地利用のあるべき姿ということをきめ細かに示していく必要があるのではないかとということに記載させていただいております。

昭和40年以降、色々な法律がございますけれども、やはり土地利用につきましては住民に身近な市町村レベルというもので考えていく必要があるということでございます、1つのやり方といたしましては、地方分権一括法等も施行されまして、かなり地方団体の権限も従前よりは強化されておりますので、やはり地域固有の諸課題に対しましては、条例等も十分に活用していく必要があるのではないかとということで、その地域の必要にあつたような土地利用となるような施策に取り組んでいくということで、本文の方では高知県の高知市の里山保存条例とか色々な条例について触れております。ただ、なかなか市町村の条例では限界がございますけれども、やはり身近なところについては自ら考えていくというようなことが必要ではないかというふうに考えております。

以上が、ちょっとわかりづらかったと思いますけれども、全体の我が国の土地の動きということ平成13年度で説明させていただきました。最初にも申し上げましたように、大きな流れといたしましては、やはり利用中心への動きというものが、当然ですけれどもまだまだ続いていくということで、その利用の色々なシステムを作っていく必要があるというようなこと。それからそれに関しますけれども、企業につきましてはまだ必要のない土地については売却の動きが続いていくということで、このような機会を活用いたしまして都市構造というものをきちんと再編していく必要があるのではないかとというようなことが全体の主張でございます。

最後、25ページ以下には、統計的な数字につきまして記載させていただいております。25ページでは、土地利用の動向、地価の動向、それから26ページでは地価の動向とか当該施策について記載されております。これらにつきましては、白書の中でかなりの部分を取っております、単年度で見ればわかると思いますけれども、毎年の変化というものに記載させておりますので、全体的な土地の動きというものにつきましては非常に役に立つと思います。

それから27ページ以降では、平成14年度の各省庁の施策について簡単に説明されております。これらにつきましても、既に色々なところで発表されているようなものにつきまして触れまとめておりますので、何かございましたらご覧いただければと思います。

非常にわかりづらかったと思いますけれども、以上をもちましてこれで終わらせていただきます。どうもありがとうございました。