

【第91回 定期講演会 講演録】

日時：平成15年7月2日

場所：東海大学校友会館

平成15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 上関 克也

■はじめに

どうもこんにちは。ただいまご紹介いただきました国土交通省土地水資源局土地情報課長の上関でございます。

本日は土地白書ということでご紹介したいと思います。土地白書は、土地基本法という法律に基づき、「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」を作成するものでございまして、役所の言葉で言いますと、法律に記載されているので、いわゆる法定白書と呼ばれております。白書には幾つか種類がございますけれども、土地白書を初めとして法律で作成が規定されているものは国会に報告するとなっており、閣議という場で政府として取りまとめたものを国会で報告して世の中に知らせるというものでございます。ですから手続は煩雑でありますし、かつ閣議で決定することになりますので、余り各省庁の都合の悪いことは載せられないということもございますけれども、若干コメントをしております。

構成といたしましては「土地の動向に関する年次報告」、「土地に関して講じようとする基本的な施策」が大きな柱でございまして、その中で第1部、第2部というふうになっております。第1部では、土地に関する動向ということで第1章から第4章までございまして、

第2部は「土地に関して講じた基本的な施策」になります。

基本的には第1部の第1章が「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、平成14年度におきます土地に関する動向、これについていろいろな分析等を加えたところでございます。第2章、第3章、第4章につきましては統計的なデータを記載してございます。また、第2部の「基本的な施策」につきましては、各省庁で講じている施策の紹介、それから「土地に関して講じようとする基本的な施策」については、平成15年度で行おうとしている各省庁の施策を記載してございます。土地白書につきましては今年で13回目でございますので、統計的なデータの部分につきましても過去の各白書をつなげていけばそこそこの情報といえますが、土地に関する統計的なデータが整理されていると思います。白書本文につきましては、今月の終わりごろ政府刊行物センター等で出版される予定になっておりますので、何らかの機会にごらんいただければと思います。

■社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

それでは具体的に第1章のところで話しま

す。第1節は土地市場の最近の動きということで、土地市場の全体の動き。それから第2節では、土地の流動化・有効利用のための土地市場の整備。第3節が土地利用の課題と取り組みとなっています。簡単に概略を申し上げますと、第1節では、最近の土地市場というものは地価の下落が続いているという中で、地価の個別化が一層進んでいるということに記載してございます。第2節ではそういう中で土地の流動化・有効利用のためにはどのようなことをしたらいいのか、どのようなことがなされているのかという話。第3節としては土地利用の課題と取り組みということで、どのように土地利用をしていけば有効な土地利用が行われるかということについて記述してございます。

■土地市場の最近の動き

具体的には、224ページ以降でございます。まずここに書いてございますように、1といたしまして実需中心の土地市場における地価の個別化ということでございまして、地価が12年連続で下落しているという状況をまず説明してございます。その中で過去のように土地を所有しているだけでは将来的に利益が得られるという状況ではなくなっており、その結果として土地というものは、利用することによって、初めて価値が生み出されるようになってきているということにつきまして、企業も個人も認識しつつあり、このことが我が国の土地市場を従来の持っていれば何とかなるというような市場から実需中心の市場へと構造的に変化させてきているということです。また地価の個別化ということでございますけれども、これにつきましてはちょっと見にくいかもしれませんが、JRの東京駅周辺の地価の変動状況をバブル期、バブル崩壊期、最近の変動率を地価公示をベースにあら

わしたものでございます。まずバブルの時期を見ますと、東京駅を中心としまして、周辺の地域、これについては皇居側であれ、昭和通りであれ、全体的に一斉に上がっており、バブルの崩壊の時期についてはどこの地域であつても一斉に下がっていったというような状況でございました。それが直近と申しますか、今年、2003年1月に発表されました地価変動で見ますと、東京駅の前、ここは具体的には丸ビルなんですけれども、丸ビルとか丸の内側については非常に地価が上昇していますが、日本橋、昭和通りよりも東側といった地点では地価が下落しています。また中央通りの周辺では場所によっては、横ばいもあれば上昇しているところもあり下がっているところもあるということで、バブルの時期等でございまして、ある一定のエリアで見れば、裏通りであろうと表通りであろうと一斉に地価が上がっていったという状況でございましたけれども、最近では、その土地の置かれた状況、利便性、または収益性によって上昇率とか下落率というものが変わってきているというような例が示されたものでございます。

ただいまのは商業地の例でございましたけれども、次は住宅地の例で、八王子市における住宅地の駅からの距離別に見た地価の変動率の推移でございまして（P. 225）。この辺が地価の高騰期でございまして、駅から近いほど上昇率が高く遠いところで低かったのですけれども、それがだんだん下落してまいりまして、平成10年以降を見てみますと、駅から近いところほどその下落率は小さくなっていると。逆に駅から遠いところでは、高くなっているということで、同じ八王子という地域を見たとしても土地の価格というものは、利便性によって大きく変化してきているということでございまして、地価の個別化と申しますか、それぞれの土地の利便性・収益性によって土地の値段というものが異なるという状況になってきたということが示されてお

ます。

■企業行動の変化

次に土地取引の動向ということで225ページ目の2でございませけれども、ここでは企業行動の変化ということで取り上げてございます。今まで企業を含めまして、継続的な地価の上昇を前提に土地の含み益というものを重視するような経営スタイルでございましたけれども、バブル崩壊以降につきましてはこういうふうな地価というものが変動するということがございまして、非常に収益等を重視するようなことになってきているということが示されてございます。

下のグラフでございませけれども、これは各企業に対しまして平成5年から今後の土地を所有することが有利かどうかについて調査を行ってきたものでございます。調査対象は大体9,000社ほどで回収率は3割ぐらいです。平成5年度の調査を見ますと、今後土地の所有についてどうかと聞いたところ、「所有が有利」という答えが約3分の2という回答でございました。それが年々減少してまいりまして、平成14年度になりますと、約36.3%で3分の1しか有利と答えていないと。逆に「今後借地・賃借が有利」という答えが平成5年度では3割でございましたけれども、それが増えてまいりまして、約半数の企業が今後借地とか賃借の方が有利というような答えをしております。

また、今後借地とか賃借が有利となる理由、これについても聞いてございませけれども(P.243)、借地・賃貸を指向する理由として一番大きいのは、「事業所の進出とか撤退が柔軟に行われる」という答えが約6割という数字になっておりますし、これは点線ですがけれども、このまま平成10年以降上がってきているのは、コスト面を考えると賃貸の方が

有利というような答えをする企業が増えているということでございます。やはり初期投資を抑えるということもございまして、企業の選好としては借地・賃貸という意向が強くなってきている状況が示されてございます。一方で、逆に今後所有が有利と考える理由についても聞いてございまして、やはり依然として高い数字になっているのは「事業を行う上で自由に利用できる」というような答えです。また、「土地は他の金融資産に比べて有利」という答えが平成5年のときは3割以上、36%ぐらいありましたけれども、ガクンと減って現在では約22.4%ということになってきているということが示されてございます。

あと参考となるもので、企業のことにつきましては今後の企業の土地利用を考える上で重要なのが、我が国の製造業の海外生産の比率、推移です(P.244)。見ますと、海外進出企業の割合が平成14年では34.3%、製造業で見ると14.3%ということで、企業は生産設備等の立地について国境を選ばないというようなことも示されてございます。それからこれは全体なんですけれども、売買による土地取引件数の推移ということで平成元年を100としてどのように動いているかということでございます。全国ではほぼ横ばいなし減少しておりますけれども、東京においてはかなり高い水準で推移していることが出ております。やはり企業も含めまして東京における土地の取引件数は活発ですけれども、我が国全体で見れば余りいい調子ではないということが示されてございます。

次に、企業部門の土地投資総額の推移とございまして、これにより純購入、純売却、土地の取引を見ます(P.226)。企業が全体として買い越した場合が純購入として出てきます。純売却は、全体で売り越しているという数字になります。見ておわかりのように、バブルの時期は企業はかなりの買い越しといえますか、全体では土地を購入している

たというのがありまして、それがバブルの崩壊とともに売り越しといえますか、売りに転じておりました。これはSNAといまして内閣府の統計でございますので統計上の誤差とか、推計の方法は問題があるのですが、12年、13年を見ても、企業の方が若干の買い越しが出ているということがあります。これが今後どう続いていくかということとはわかりませんが、若干企業の土地の行動についても変化が見られるのではないかと思います。ただ、まだ買い越し幅としては小さいですし、少し状況を見てみないといけないと思います。また、国土交通省の調査で、未利用地を抱えている企業に未利用地となっている理由というのを聞いております。ここで伸びてきているのが「売却を検討したが売却できず」というもので、この辺から急変して平成14年度で34.3%ということで増加してきている状況がありますので、先ほどのデータとあわせて考えますと、もう売れるような土地は売れてしまって、残っているのは余りいい土地ではないので売れないということで、通常の経済活動に伴うような土地の購入がプラスに出ているのではないということも推定できます。しかし、これにつきましては今後の推移を見ていく必要があるのではないかとこのように思われます。

次に今後の未利用地の対応策ということについても聞いてございます(P. 245)。これについては、これは「売却する」というもの、それから「当面そのまま」という回答が多く、なかなか処分が難しいという状況が示されております。

このような状況でございますので、226ページのところに記載してございますように、地価の下落によって土地を所有している企業については資金調達が困難になってきていたり、企業は直接資金を受けやすくなるように売却を進めたり土地購入に慎重になる傾向があるということです。ただ一方で、地価の下落に

つきましては事業コストの削減となりますので、よりよい立地条件での事業活動の実施が可能となるということで、企業にとってプラスに働く面もあるのではないかとこのことで、今回の白書の本文についてはこの辺のプラスの面についても記載させていただきます。また地価や賃料の下落によりまして取引の活発化とか街の新陳代謝、これが促進されることが期待されるというような話がございまして。

先ほど申しましたように企業部門では純購入に転じているということから、売却が思うように進んでいないという状況が見られる一方で、収益性が高い土地、これを中心に企業が利用するための土地を購入する向きもうかがえているというようなことがあります。

それから ページでございますけれども、ここではこのような土地市場の経済状況の中で企業は事業の遂行に当たって賃借を主とするなど土地にかかわる最初のコスト、これを低くするような経営の方法に変化しているというようなことを書いています。また不動産の証券化とか定期借地権の利用が広がりつつあると考えられるということでまとめさせていただいております。

また土壌汚染問題、これが今回法律が施行されましたけれども、そうした中で土壌汚染にかかるリスクマネジメント、これを行っていくことが模索されている状況について記載してございます。

■個人の土地需要

次が(2)ということで個人の土地需要という問題に移らせていただきます。

これにつきましても平成5年からアンケート調査を行ってございまして、土地は預貯金とか株式に比べて有利な資産かということも聞いております。平成5年を見ても61.9%の方が「そう思う」というふうに答

えておりましたけれども、これは年々減少してまいりまして、平成14年には33.2%ということで約3分の1に減少してきてございます。その理由として一番多いのは、「土地はいくら使っても物理的には滅失しない」でございますが、「地価上昇による値上が期待できる」というような答えもございます（P. 246）。ただ住宅問題を考えていくときに必要なことですが、今後の住宅事情がどうなっていくか、ご承知かと思いますが、我が国の人口につきましては、世帯数のピークが2014年で、このときにおおむね4,930万世帯、現在が4,640万世帯ですので、そう遠くない将来にピークに来てしまうということで、住宅の需要というものもそれほど伸びが見込まれないのではないかとこのような状況がございます。

ちょっと話がまたもとに戻りますけれども、収益性の面でどのような資産が優れているかということについて聞いており、中で土地が16.9%、まだかなり高い比率になっておりまして、それに預貯金が続いています（P. 228）。「わからない」というのが40.8%ということで、ここではやはり今の経済情勢とか金融状況を見て結局、「わからない」という答えが多い反面、まだ結構土地が有利だと思う人の数はそこそこの数字にあるというふうに考えられます。逆に安全性というのを聞いていますけれども、預貯金が31.4%、土地も27.2%ということで、まだまだ土地というものについては資産の面では有利だと考える個人が多い状況でございまして、この辺が若干企業と個人との意識の差があるのではないかと思います。しかし、土地を有利な資産と考える個人は、平成5年には大体6割近くございましたけれども、これが3分の1ぐらいになってきています。この数字はほぼ平成12年あたりから横ばいとなっており、個人にとりましてはまだ土地というものについては所有というような意向も強いので

はないかというふうに考えられます。

次に、今後の住宅需要等を考えていくときに必要な、世帯類型別割合の変化をまとめております（P. 246）。国において施策を考えるときには、従来は親と子供2人というようなものを標準世帯という形でいろいろな施策を行ってまいりましたけれども、これを見ておわかりのように、いわゆる標準世帯というのは15%しかない。親と子供1人の世帯をあわせても34%しかないということで、逆に1人世帯とか夫婦のみというものがふえているということでございますので、このような世帯の構造の変化というものを含めまして、住宅というものについて考えていく必要があるのではないかと考えられます。

持家志向か借家志向かということについても調査してございますけれども（P. 228）、依然として持家志向は平成14年度でも、91%ということでもかなり高い比率になってございます。ただ実際に賃貸住宅に住んでいる人についてはこの比率は53.3%しかないということになりますので、この辺で若干のずれがあるのかなと思います。その中で借地・借家の志向の理由ということについても聞いておりますけれども、一番多いのがこのラインのところでございまして、「年齢・収入等に応じて住み替えをしていくには借地または借家の方がよい」ということで、この割合が最近では伸びているということが見受けられます。このように、いわゆる少子高齢化とか世帯数の変化等で見られるように、社会の成熟化が進んできてまいりますと、その中でやはりライフステージに合った住宅の選考というものも必要になりますので、やはりこうした中では賃貸住宅市場、中古住宅市場を活性化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。

これは参考でございますけれども、各国の中古住宅の流通量を比較すると、日本は住宅全体では500万件でそのうちの中古住宅は

15万6,000件ということで、比率とい
たしましては0.3%に過ぎないと(P. 247)。
逆にアメリカは全体の4.3%、イギリスは
5.3%が中古住宅でございますので、欧米
の場合非常に中古の流通量が高くなってござ
います。ですから今後我が国におきまして、
質のよい住宅をつくることによりまして賃
貸・中古住宅というものの流通を高めていく
必要があるのではないかと思います。

それから、これは持家・借家の戸当たり面
積について示しておりますけれども、日本の
場合、持家は122㎡、逆に借家の場合44.
5㎡で3分の1ぐらいしかない。アメリカ
の場合は161㎡に対して、116というこ
とで7割ぐらいということでございますので、
日本の場合の賃貸住宅は、まだ非常に弱いと
いうことが示されております。

それから今後を占う上で、高齢者の家族形
態が注目されます(P. 248)。見ておわかり
のように、一番上のところが子供と同居して
いるというラインでございます。昭和35年
はおおむね9割の高齢者が家族と共に住んで
いましたけれども、現在では49.1%とい
うことで半分を切っておりますし、夫婦のみ
の世帯や年寄り単独の世帯が増えているとい
うような状況が示されてございます。

以上で第1節のところの土地市場の企業の
行動なり個人についての調査等についてお示
しました。

それから、今回白書には余り詳しく記載し
なかつたのですけれども、最近の住宅の状況
を見てみますと、割合として持家といいま
すか、住宅を購入する人が増えてきております。
理由としては、非常に地価が下落し、住宅価
格が安くなったので、割合に若い世代でも買
えるようになってきたということがございま
す。ただ、公庫等の資料を見ますと、非常に
若い方が高率なローン、たとえば、9割とか
目いっぱいローンを借りて家を買っている
というような状況がございまして、将来の中

古市場の流動化といっても、それが一つの
大きな妨げになるのではないかとことも予
測されております。ただ国の施策としては住
宅減税を含めまして、持家対策を講じており
ますので、ちょっとこの白書には記載できな
かつたのですが、そういうことが今後の問題
としてはあるのではないかとこのように考え
られます。

■定期借地権制度

次に第2節ですが、ここではご承知のよう
に土地に関する意識が変わってきているとい
う中で、土地の流動化・有効利用のための土
地市場の整備ということでのいろいろな施策な
り制度をつくってございます。

1点目は定期借地権住宅でございますけれ
ども(P. 248)、これにつきましては平成6
年以降供給が始まりまして黒のところは戸建、
網掛けがマンションでございますけれども、
平成13年12月までの累計では3万5,2
15戸ということで、そのうちマンションが
約1万1,000となっております、かな
りの割合で普及してきているのではないかと
考えられます。ただここに書いてございま
すように、賃貸借でございますので、定期借地
権の譲渡・転貸に制約があるとか、抵当権の
設定が困難で、公庫では制度がございま
すけれども、民間の金融機関のローンの適用が少
ないというような問題点が指摘されてござ
います。

それから事例で「ユートピア芦屋」を書い
てございます(P. 229)。これは、芦屋市の
有馬に抜ける途中、瀬戸内海国立公園のあた
りでございますけれども、1区画が300坪
から5,700坪で、そこに定期借地権を設
定して非常に自然等を親しめるよう、かつ大
阪までも近いというような定期借地権付き住
宅でありまして、これを販売したという事例

を紹介してございます。また一方で、このグラフは定期借地権付き住宅の平均取得内容と所有権住宅との比較を示してございますけれども、全体的に見て定借の住宅の方が所有権住宅よりも少ない費用で割合に良質なものが供給されているというようなことを示してございます。

229 ページの一番下でございませうけれども、事業用地の定期借地につきましても、企業にとりまして期間を定めてコストを確定した上で利用計画が立てられることとか、所有権の場合に比べてより少ない初期投資で事業を行うことが可能であるということから、定期借地権の利用が活発化しているということを紹介しております。

■定期借家制度

次が ページでございませうけれども、平成12年3月に創設されました定期借家制度でございませう。内容につきましてはご承知かと思ひますが、ただいろいろと課題がございまして、ちょっと見にくいかもしれませうけれども(P. 249)、一番上でその課題として大きいのはテナント、買い手の方が定期借家制度に抵抗感を持っているというような話、また契約について不明確であるというような課題が指摘されてございませう。それから逆に今度は貸し手側から見たところでございませうけれども、これも契約満了時に出て行かれるという可能性があるとか、中途解約が不明な場合があるということなど幾つかの課題が指摘されてございませう。なかなか今のようにならぬ等が過剰といひませうか、そんな中で借り手側の方が有利な状況でございませうので、どちらかというとならぬ手側の方に有利になるような定期借家制度についてはなかなか進んでないという状況がございませうけれども、新しいビルにつきましては結構これを

使うような事例がふえてきていひるのではないかと考えられます。

■不動産の証券化の普及

それから次が2の不動産の証券化の話でございませう。不動産の証券化につきましては、平成14年度におきましても引き続き活発に実施されてきておりまして、平成14年度に実施された不動産の証券化の対象となつた不動産、信託受益権の総額は2兆8,000億円でございませう。平成14年度までの毎年の数字を全部足し合わせますと、全体では約9兆円という数字になっておりませう。5年間でのトータルの数字ですが、かなりの勢いで進んでいひると思ひてございませう。また、一般に販売してございませうJリートにつきましても、平成14年度の末現在6銘柄で113万口、時価で5,300億円の投資証券が流通してございませう。Jリートの対象不動産につきましては全体では約9,000億円ということになってございませう。

■土地情報の整備・提供

次の3でございませうけれども、ここでは土地情報の整備・提供について記述してございませう。今回の白書では、地価の個別化がますます進んでいひるということで、土地を購入するなり利用する者にとつて、その土地を吟味して購入なり利用する必要があるという状況に変わつていひることを書いてございませうが、今までは、ややもするとまづは空いていひる土地があれば買ってあげば将来何とかならぬというような状況でございませうけれども、今の状況ではその土地の収益性とか利便性、そこからどれだけ収益が上げられるかというようなことを十分把握してから購入するといひるよ

うな時代が変わってきているのではないかと
いうことをございまして、そのためにはやは
りそれを判断するための土地情報、これの整
備・提供の重要性なり課題、あと国際的な比
較等について例年に比べまして、大きく掲載
しているところをございます。

3に書いてございますように、我が国の不
動産市場は透明性が低く、個人や中小企業に
とっては土地情報へのアクセスが必ずしも容
易ではないと言われております。実需中心の市
場におきましては、情報の非対称性を解消し、
市場メカニズムをさらに発揮させ、潜在的な
需要を引き出し、市場の活性化を図っていく
ことが必要であると考えられております。ま
ず、(1)としまして土地に関する情報の必要
性ですが、利便性、収益性など利用価値によ
って地価が決まるという市場では、土地に対
する投資を行おうとする者にとって、その土
地がどの程度の収益を生むのか、どの程度の
価格で売買されているかなど、その物件に関
するさまざまな情報の重要性がこれまで以上
に高くなり、逆にこれらの情報の開示が不十
分な場合には投資リスクが増えるため、国際
的な投資環境づくりにおいても不利であると
考えられます。中でも代表的な土地情報とし
ての価格につきましては、その物件の価値、
個別の事情が市場で評価された結果であり、
取引情報が誰にでも入手可能であることが必
要ではないかということをございます。

231 ページでございますけれども、日本の
不動産市場というものは不透明であるとい
うことが外国からも言われておりますが、こ
しの3月に国の方で規制改革会議がございま
して、その中で不動産市場の活性化のために
土地の取引価格をもっと公開すべきではない
かという答申がなされまして、それが閣議で
決定されております。このような反響もござ
いまして、今回の白書では土地に関する情報
の重要性というものについていろいろなデー
タをもとに整理しておりますけれども、こ

では ページの真ん中に諸外国の取引価格
情報、特に取引価格情報についての整備・提
供の状況について示してございます。

取引価格につきましては我が国では、行政
機関も正確には把握しておりません。この情
報を持っているところは、ローン減税の関係
で税務署が持っている程度でございまして、
どこも網羅的には把握しておりません。しか
し、外国で見えますと、これは公開状況で
示してございますけれども、アメリカとか英
国、フランスそれから香港、シンガポール、
オーストラリア、このような国においてはす
べての取引価格の情報を国が把握した上で、
何らかの形で公開しているという状況でご
ざいます。これらの国では、日本と制度が違
うということが基本的にあるのですが、例
えば日本では登録免許税とか不動産取得税の課
税価格は固定資産の評価額で課税されませ
けれども、多くの外国では実際の実売価格で
それが課税されるので、当局の把握が可能
であること、また、登記は、日本では権利
の第三者対抗要件でしかございませんけ
れども、ヨーロッパの国では実際の契約
を公証人がオーソライズしたものでない
と登記されないということで、登記簿に
価格が記載されるというような制度的な
違いはございまして、ここにございま
すようにアメリカ、英国、フランス、こ
こではすべて一般に公開されております
し、それからドイツでは把握した情報を
提供していただいております。あと香港、
シンガポール、オーストラリア、アジア
のこのような国でも公開されていると。
右にございまして、今言いました多くの
国においてインターネットによる提供
が行われているということがあります。
アメリカでは50州のうち36州が何
らかの形で公開されているのですけ
れども、ちょっと見にくいのですけ
れども、具体的にアメリカのメリー
ランド州、ワシントン州の東側になる
州ですけれども、そこでは税務当局
によって実際の取引価格というもの

がかなり詳細に記載されています(P. 251)。1件ごとなんですけれども、ここでは土地と建物の属性、いつ建てられてどのような建物かというのがあって、ここの部分なんですけれども、過去の取引リレーが3代前といますか、3回の取引までさかのぼれると。具体的には過去の売主の名前、ですから話もできますけれども、取引年月日、取引価格というような形で過去3代にわたって出てくるというようなシステムを取ってございます。メリーランド州当局の話では1日に60万件もアクセスがあるということです。なぜこのようなシステムをとっているのかと聞いたら課税の正確性を期するために昔からやっているのだということです。

(2)では実際に取引価格が入手可能で公開されるとどういった効果があるかを記述してございます。まず適正な価格かどうかを判断する際の有効な材料となり得るということでございます。また、一般の国民についても、今まで入手が難しかった情報が手に入ると潜在需要が顕在化するのではないかとということ、専門家による助言もわかりやすく受けられるようになるということで、安心して取引ができるのではないかとということ、ひいては取引の裾野が広がったり、市場規模が拡大したりすることが期待されるのではないかとということのようなことが効果として書いてあります。

アジアの中を見てみますと、香港、シンガポール、それからオーストラリアというところがこのような形で公開されておりますと、やはり我が国の土地市場に外国の資本を呼び込むというためには、やはりできる限りこういう形で公開された方がイニシャルコストが軽減されたり、取引の安全性が確保されたりしますので、プラスではないかとということでまとめさせてございます。

ただ実際にこれを実現するということになりますと、いろいろと課題がございます。私どもの方で実施したアンケートでは、土地の

価格、これについて協力してもいいかどうかということ聞いております(P. 231)。買い手の46%、売り手の47%と、半分近くの方が賛成で、条件付きというものもあわせますと、約8割近くの方が賛成はしているんですけれども、いろいろと条件がございまして、例えば名前を秘匿すべき、個人が特定できたら困るというような意見もございまして、ということで土地の価格につきましては白書は白書で出しまして、現在国土交通省の方でその収集・公開のあり方とか是非について検討しているところでございます。

また、土地の情報といいますと、やはり土地を購入するに当たりましては、その土地がどのような属性を持っているかということも重要でございます。これも先ほどのアンケート調査でございますけれども(P. 252)、土地の購入時に手に入れにくかった情報で一番多いのは、地震等の関係もございまして、地盤の強さが多く指摘されてございます。あとは成約価格がわからないということも調査でわかってございます。

私どもが土地情報を手掛けるときには、やはり土地の購入者がその土地の持つ属性、公的規制とか、あとネガティブ情報として、洪水の危険性、地震に対する地盤の強さ、土壌汚染も含めまして、一体的といいますか、1カ所で提供できるようなシステムを構築できるような方法について検討をしているところでございます。具体的には各市町村の役場とかに行きますと、それぞれの窓口に行けば情報は手に入るのですけれども、なかなか1カ所では手に入れづらいということで、例えば用途規制であれば都市計画課に行かされるし、文化財であれば教育委員会に行かされると。それから洪水関係では消防本部に行けというような形で、実際のその土地について何カ所も行かなければいけなくなりますので、それが例えば役場の1カ所の窓口で入手できるというようなシステムができないかというよう

なことについて見ているところでございます。

■地籍調査の効果

次は、地籍調査のお話でございます。232 ページでございますけれども、土地の流動化とか、都市基盤の整備を推進するためには、やはり土地の基本的な情報でございます地籍、これを明確にしていく必要があるということです。ちょっと見にくいのですけれども、日本ではほとんどの場合、これはまだ良い方なんですけれども、地租改正のときに使ったという手で書いたような地図が使われております。地籍調査をいたしますと、それぞれの区画について、境界線が正確に入った地図ができます。しかし、この調査につきましては、進捗率が全国では45%、都市部では18%ということで非常に低くなっている状況でございます。その結果として、再開発事業とか土地の有効利用、これが妨げられているのではないかと考えられます。地籍調査が完了した地域におきましては、現況と公図の整合性が取られているので権利関係が明確になり、土地の取引も安心してできますし、流動化が促進されるということが期待されます。なぜ進まないのかというと、地籍調査はすべて、持ち主の立会の上で境界確認を取るというような手間がかかるという状況があるのではと思っております。

今回の白書におきましては幾つか事例等も紹介されております。六本木6丁目、いわゆる「六本木ヒルズ」でございますけれども、ここは森ビルさんが開発したのですけれども、土地としては400筆ございまして、その境界の調査に4年かかったということです。民間事業者が4年もかけて1筆ごとに権利関係を確定した上でやっと再開発事業が着手できたというような状況でございます。もし仮にこのような地区で地籍調査というものが完了

していれば権利関係の確定の手間がかなり削減されますので、非常に短期間に事業ができるのではないかと期待されるというようなことを紹介してございます。

■競争力のある都市の構築

それから次に233ページでございますけれども、このような中で土地利用の課題と取組ということで、1点目は都市の問題を大きく取り上げさせていただきました。ここに書いてございますように、都心を中心にして大規模な開発が相次いでおります。この背景には旧国鉄用地や、企業の遊休地などの大型の用地が供給されたというようなこと、ビルの耐震性などでビルのグレードが問われるというようなことがあると思います。都心の生産設備施設とか、未利用地、これが市場に放出された結果、都市においてマンション等の供給がふえたというようなことや、同時に地価や建設単価の下落によって住宅価格が低下したことから人口の都心回帰が進んでいます。近年では都心部におきまして職住近接とか、業務機能、それと商業機能の混在というような都市のトータルの生活空間として質の向上が求められるようになってきているということで、都心におきますオフィスビルとかマンションの供給、これは都市の魅力と競争力の向上に資するものとして重要ではないかということでございます。ただここにございますように、いわゆる「2003年問題」というようなことが出ております。これは近年の供給量の推移を示してございます。平成6年には、183万㎡のビルが供給されておりますが、この後一回減ってきまして平成15年が217万㎡ということで六本木ヒルズとか汐留、品川等のプロジェクトでビルが完成した状況でございます。

またこれは東京の中心部3区とか8区での

人口増の状況でございますけれども（P. 253）、一番上のラインがいわゆる都心3区の港、中央、千代田というところで、これが、全体の数から言えば大したことはないのですけれども、率からすればかなり急激に増えてきていますし、都心8区もかなり増えておりますので、東京都における人口が増加しているということで、都心回帰が進んでいるのではないかとと言われております。理由といたしましては、やはり供給の面では先ほど申し上げましたように、いわゆる企業の遊休地が出てきたことや価格が下がったことで買いやすくなったので住宅が増えているということが言えます。ただ都心居住者に対してどのような意識を持っているかというようなことを聞いてみますと、不安・不満として一番多いのが「日当たりとか騒音、大気汚染などの住環境が悪い」というのが58.8%、「家賃などの住居費が高い」という答えが高くなってきております。「自然が少ない」も31.9%あります。都心に住むのだからこのぐらいのことは我慢しなければいけないかとも思いますけれども、幾つかの不満点はあるということになります。

都市部において住居も増えるしオフィスも増えてきているということでありまして、これが最近の都心5区の空室率でございますけれども（P. 254）、点線が小型ビル、いわゆる50坪未満、これが中型ビルということで50から100、これが大型ビルということで100坪以上ということでございまして、急激に大型ビルの空室が増加しているという状況でございます。今後どうなるかということが、一つの課題ではないかと思えます。

オフィスについて見ますと、233ページの下のグラフにございますように、最近のオフィスの床の供給量の推移ということで、黒が小型ビル、白が大型ビルと、合計ですけれども、バブル時の大量供給があったときについては、大型ビルもありましたが、結構小型ビ

ル、小規模ビルの供給も多かったのですけれども、近年は小さいものは余り供給されませんで、いわゆる大型ビルというものの供給が増えているというような状況でございます。また、来年度以降の供給量もそれほど多くないということも見込めますので、過去の例からみると今後の数年間では需給も賃料によって調整されていくのではないかというふうにも考えられます。ただ余り経済状況がよくなりませんと、非常に需給も難しくなるということも予想されないわけではないと思います。

ただ、233ページの真ん中の表にありますように、オフィスワーカー1人当たりの面積を見てみますと、東京の場合上がってはきておりますけれども、まだまだニューヨーク、フランクフルト、スウェーデンといったレベルに比べるとまだ低いという状況がございます。東京が平均で23㎡ですけれども、ニューヨークが39.3㎡と、フランクフルト、スウェーデンが38.5㎡、パリが33.8㎡、ロンドンが27.7㎡。汐留は30.2から38.7ということで高い数字になっておりますので、こういうところで1人当たりの床面積が増えるといった調整がなされるということもあり得るのではないかと思います。全体的に見れば経済全体の回復というものを図ることが重要ではないかというふうに思われます。

これは参考ですが、企業の移転の理由というものを聞いてみますけれども（P. 255）、一番多いのが「まとまった床が欲しい」ということで、散らばった床をできるだけ集めたいというような意向が強くなってきております。そういう中で、既存ビルのリニューアルというものも必要ではないかと考えられますが、競争力の向上が見込めない中小ビル等につきましてはオフィスから住宅への用途変更を行うことも有効ではないかということで、白書の本文の中では都心部におきまして賃貸オフィスの方が有利か賃貸マンションの方が高収

益かというような分析を若干しております。東京のよほど中心部以外のところでは、現在の状況では比較の仕方はいろいろあるのですが、賃貸マンションでも十分採算が取れるというような状況になってきているということについてもお示しさせていただいております。

そういう中で都心に人が帰ってきて、人口が増えてきているという中で、逆に郊外の住宅地、これについてはどうだろうかということでございますが、234 ページの(2)にございますように、都心回帰が進む中で郊外住宅地に関しましては利便性が劣るところでは地価の下落幅が拡大しているということでございます。また高齢化等によってコミュニティの活力の低下が懸念されているということで、将来的には新たな郊外住宅地の開発は縮小していくものと考えられます。ただこれは老後の居住に関する意向ということで、都心か田舎か単純なところで聞いておりますけれども、その中で全体として、この網掛け部分ですけれども、これは家庭菜園とかガーデニングなどができるような郊外に暮らしたいという意向でございます。郊外志向が全体で5割以上あるということで、身近に自然環境が存在する中でゆとりある生活ができるような郊外住宅へのニーズというものもまだ強いのではないかというふうに思われます。

また、望ましい居住地についても聞いておりました、網掛けが自然派、白が利便性志向ということでございます。こちらが年齢でございます、年を取るほど自然環境が重要だという方が増えているという状況でございます。

次の(3)でございますけれども、ここでは都市再生といいますか、魅力ある都市づくりという中で、やはり景観や個性のある風景、これを整備することによって地域の魅力を高めていくことが必要ではないかということでございます。234 ページの一番下のグ

ラフですが、国民の街並みや景観への評価ということでも出ております。全体、大都市、地方都市と区分してございまして、日本の街並みが「よいと思う」というのが大都市では6%ぐらいしかなく、「どちらかと言えど」を加えても3割ぐらいとなっております。ちょっと評価が低く、なかなか景観への評価というものは芳しくないというようなことになっております。しかし、今後少子高齢化とか、経済の成熟化の中で、やはり居住者にとって生活しやすく、多くの人を訪れるまちづくり、やはり街並みとか景観の整備が重要ではないかということを示してございます。

ここに書いてありますように景観の保全ということでは全国各地で景観条例というのが制定されてきておりまして、取組が行われていますけれども、なかなかすべてがうまくいっているわけではありません。その中で、ここでは一つの取組事例として川越市の事例を紹介してございます。

川越というところは、明治中期から末期にかけて建設されました蔵造りの町でございますが、商業の中心が昔からのまちの中心から離れた駅の周辺に移り、昔の市街地の一番街商店街というところは衰退してきたんですけれども、昭和58年ごろから景観への取り組みというものが行われまして、観光客が増えるようになってきたということでございます。235 ページの表なんですけれども、これは川越市の地価の下落率の変化でございます。この網掛けのところと同条件の地域の商業地の平均の地価の下落率、白が埼玉県における平均でございます、同様の地域や埼玉県のまちに比べて下落率が小さくなっております。街並み整備の結果として観光客がコンスタントに来ているということで、その結果として地価の下落率も小さくなっているという状況が分かります。どこでもこのような手法がうまくいくというわけではありませんが、大事なことは街並みを整備して人がたくさん

集まるようになった。その結果その商店街の収益性が高まって、地価の下落率が小さくなっているというようなことが示されたと思っております。

■地方の土地利用の課題と活性化に向けた取組

次が 236 ページでございます。土地の問題と申しますと大都市圏の話になるんですけれども、やはり地方圏の方がより土地の問題というものは深刻ではないかと考えられます。地方経済の不振とか、特に地方部における少子高齢化の進展ということで土地需要がもともとないということでございます。東京圏とか中枢都市へ人口が移っているということがあります。工場の海外移転等の地場産業の不振によります工場用地が未利用地化していることや、中心市街地が空洞化している、それから農地の無秩序な開発が行われていることや、里山や美しい農村風景が喪失しているというような土地利用上の問題が顕在化しているということがございます。人口をとってみても東京では社会移動については、93 年以降増加しております、関西圏が若干そこそこのマイナスで安定しております。名古屋圏は横ばいですが、地方圏については急にまた社会減が発生しているというような状況がでございます。(P. 256)

このような中で一体何ができるかということでございまして、いろいろな取組が行われておりますけれども、なかなか地方圏におきましては一律の処方せんというのはございませんので、各地における事例等について紹介させていただいております。その中で、中心市街地の問題として、どのような問題があるかということについて聞いておりますけれども、一番多いのは「小規模な店舗の空きが目立っている」です。また大規模な店が移転や

撤退をしているというような話とか、居住者が減っているとかいうことでございます。簡単に言えばモータリゼーションの発展の結果、郊外の量販店ができ、何もしなかった中心地がその分力が落ちているというようなことでございます。

中心市街地問題の深刻度ですが、237 ページのグラフがございまして、人口規模別に深刻かどうかを聞いておまして、人口規模が小さくなるほど深刻度というものは高くなっているというような状況がございまして、

そこで地方都市では、どのような取組が行われているかということで、幾つかの事例を紹介してございます。236 ページにございまして、まず土地利用調整基本計画の策定ということで、ここでは地域住民の参加による土地利用に関する計画策定の取り組みが行われているような地域として、小さな町ですけども、山形県の飯豊町をとり上げています。ここでは住民が主体となり、住民の目から見たまち全体の土地利用方針を策定した事例の紹介をしてございます。あと②といたしましては利用転換による有効活用ということで、特徴のあるテーマを設定して土地の有効利用を図っている地域もあるということで、ここでは、環境リサイクルというテーマを設定して土地の有効利用を図っている北九州のエコタウンの事例を紹介してございます。

それから次が 237 ページの下のところでございますけれども、中心市街地問題についてでございます。やはり、中心市街地ではそこに住んでいる居住者の生活の充実とか持続的なまちづくり、これを目指していくことが求められているのではないかと申します。また、居住者の活動の場である街の顔ということで中心市街地が必要であると。ややもすると何か再開発ビルを建てて、そこに大きなテナントを呼んで来てわっとやれば何とかだったという時代もございましたけれども、今はそういう時代ではないということで、中心

市街地を活性化させるためにはそれぞれの地域が課題と目標を明確にして、個性を活かした工夫をしていく必要があるということで、事例といたしましては長野県の飯田市におきます住環境の整備による市街地の再生を紹介させていただいています。

飯田市は人口10万人の都市でございますけれども、ここで行ったことは再開発ビルをつくるに当たりまして、やはりそこに住んでいる人といいますか、コミュニティ、これを主眼といたしまして、そこにふさわしい、身の丈にあったといいますか、そのような再開発ビルを持って、そのビルの中に商業店舗とか市役所の総合窓口、市民サロンを置き、上層はマンションという形で生活者の視点に立ったような身の丈にあった再開発を行ったと。それでうまくいっているというような事例です。やはりその地域に合った取組をしていく必要があるのではないかと考えてございます。

また、農地の話もございますけれども、一つにはこれは前から言われている話かもしれませんが、UターンとかIターン志望者が増えているかということなんですけれども、平成9年と平成12年を比べて、上の方がUターン希望者、下がIターン希望者ですが、比率として志望者は増えています（P. 257）。ただ、なかなか受け入れといいますか、受け入れるシステムは十分できていないので、希望はあるけれどもそれほど進んでいないのが状況であるかと思えます。帰りたい理由としては、「健康的な暮らしをしたい」というのが47.3%、「のんびり暮らしたい」が39.2%ということで、余裕といいますか、余暇を楽しむ生活を志向する方も増えているのではないかと考えられます。（P. 257）

■農地・森林の保全

そういう中で、238ページでございますけれども、ここでは農地・森林の保全ということで、農地・森林の課題についても聞いてございます。ここでは耕作放棄地とか放置森林が増加しているということが問題になってきておりまして、そういうところが廃棄物の捨て場になっているというようなこともございます。やはり国土の保全とか水源の涵養などの面で問題も多いと考えております。一方、自然や心の豊かさ、これを重視する傾向が強まっている中で、都市住民にとっても非常に重要な場ではないかということで、市民農園とか里山の手入れを行うような組織がかなり全国的に広まっております。農地・森林は農業者、林業者だけではなくて、全国の国民のものであるということで、皆さんがこぞってやりましょうという事例について紹介しております。

以上が白書の要点でございます。16ページ以下では統計表の幾つか、土地利用の動向の状況や地価の動向を記載しております。また、18ページ、19ページでは平成15年度において国が行おうとする基本的な政策について記載しております。以上で平成15年版土地白書につきましてのご説明を終わらせていただきたいと思います。