

2. 10年間の調査研究成果の概要

(1) 調査研究の傾向と推移・・・バブル崩壊から資産デフレ対応へ・・・

イ. 土地総研創設の背景

土地総研は、バブル崩壊間もない平成4年3月31日に当時の国土庁、建設省の認可を受け設立された。当時の地価動向を振り返ると、全用途で見た地価公示の変動率は、東京圏が昭和63年、大阪圏が平成2年、名古屋が平成3年にかけてそれぞれピークアウトしていたものの、全国全用途平均変動率は昭和63年から平成3年にかけて21.7%、8.3%、16.6%、11.3%と依然高い水準にあり、地価高騰のエネルギーの流れからみると、首都圏に発生したバブルが全国に溢れ出しつつあるといった状況にあった。

平成元年の土地基本法の制定、同2年の不動産業向け融資の総量規制、公定歩合の引き上げ、同3年の総合土地対策の決定等によりこの状況が一変したことが公的な調査でも確認されたのが平成4年の地価公示であり、全国全用途平均、地域別全用途平均、更には各用途別の変動率がいっせいにマイナスに転じた。地価公示は、毎年3月末に公表されているので、土地総研の設立に向け調整、手続きが進められていた時期は、未曾有のバブルに変化が生じつつあるようだが、地価はなお高騰した水準にあるだけでなく、バブル再発の可能性についても否定できず、バブルへの対応が強く求められている状況にあったといえよう。

列島改造ブームに発した70年代の土地バブルがむしろ地方や周辺郊外部に原野商法や停止条件付き農地等のかたちで傷痕を残したのに対し、80年代のバブルは国際化の波に乗って大都市圏の中心部に発し、虫食い状の地上げ地といったかたちで傷痕を残した。加えて、80年代のバブルは、その期間、規模、経済社会への影響度においても前回をはるかに上回っており、その原因、背景の分析調査、再発防止に向けての施策検討、更には土地、不動産等に関する基礎的なデータ整備、調査、研究について官民上げての対応が求められたのである。

ロ. 創設時の関係者の要望

こうして、土地総研は、“土地に係る諸問題、不動産市場、不動産業等に関する調査、研究を行い、土地政策の推進、不動産業の振興及び不動産に係る事業の健全な発展に貢献する”（寄付行為第3条）ことを目的として設立されたのであるが、平成4年に行われた意見交換の場において、こうした調査研究活動を実施していく上での土地総研の基本的スタンスについて、賛助会員各社や国土、建設両省庁からいただいた提言は、集約すれば、“不動産業界の代弁者となることなく、業界団体とは一線を画し、むしろ率直

な調査で、業界のイメージアップにつながるよう”、また、“アナリストに徹して実態把握、問題提起に努め、当面の政策提言は控え”、しかし、“状況に応じて、国民生活の質の向上に資するよう、業の進むべき方向を示せるような提言ができるよう”にといったものであった。ただし、そうした場合、“結局は、業の置かれたドロドロした状況に首を突っ込まざるを得ないことになるのではないか”との指摘もあった。

次に、調査研究の進め方については、“類似機関との役割分担を明確にし、長期計画の下にじっくりと”、また、“スタッフの規模等からみてメニューを絞ってアピールすべきこと”、“学識経験者や関係機関とのネットワークを整備すること”、“関係情報、資料の一元化を図ること”、“既存データのツギハギではなく、有用な独自のデータストックを集積すべきこと”、“そうしたデータについて特色ある分析を行うこと”、“必要な場合には業界のヒアリングも行い、官民の間等のコーディネーター機能を果たすべきこと”等の指摘をいただいた。バブルの発生、進行に対して関係者が経営判断、政策判断を誤らないためには何が必要だったと考えておられたかを表現していると思われる。（こうした役割は、“土地や不動産に関する客観的なデータバンク”及び“信頼できるアナリストセンター”ということになる。この機能は、国、地方公共団体に土地の所有、利用の状況や地価の動向に関し、調査を実施し、資料を収集する等の措置を講ずるよう求めた土地基本法の趣旨にも対応している。）

具体的な研究テーマについては、まず、地価について、“人為的な引き下げは経済全体にきしみをもたらすので、土地、金融、経済の連関、特に金融との関連について緊急テーマとして解明を行うこと”、“景気変動と土地、住宅の関連等時々の景況と不動産の関係を分析すること”、“物価水準に対応した適正な地価水準、変動率を究明すること”、“保有税を中心とした土地・住宅税制について、海外の研究所ともタイアップして、継続的に国際比較を行うこと”、“土地問題は、都市問題であり、住宅問題、東京問題であるから、大都市居住の将来像、都市再開発、都市環境、高齢化、国際化、東京のあるべき姿等のビジョンにも取り組むこと”、また、業のあり方との関連では、“不動産開発業、流通業、管理業、賃貸業等の業態の違いに着目した分析、ビル需給の客観的なデータ整備とビル経営事業の研究、不動産小口化商品、リゾート会員権の実態把握その他、事業の実態の正確な把握に基づいた業の成立可能性と政策の関連、政策効果の実態調査・研究を行うこと”等の指摘をいただいた。この時点で、過剰なバブル対応による資産デフレの影響についての危惧が表明されていたこと、地価の下落を受けて保有課税のあり方をめぐる関係者のスタンスに変化が生じていたらしいこと、また、土地問題が都市問題、東京問題だとの指摘がなされていたことが注目される。

ハ. 創設当初5年間の調査研究の傾向

創設以来の土地総研の調査研究の推移については、本章（2）年度別調査研究一覧にみるとおりであるが、当初5年間の調査研究の傾向を、イ.ロ.で概観してきた関係者の認識、要望を踏まえて分類・整理すれば以下のとおりである。すなわち、

- a) 土地と経済については、土地と経済に関する調査、地価変動メカニズム解明に関する調査、地価形成メカニズムの動学分析、地価変動と消費行動に関する意識調査等によって、土地、経済、金融の関係について把握し、
- b) 土地政策については、地価の目標と実現方策についての研究、土地取引規制のあり方についての調査研究、社会構造の変化を踏まえた中長期的な土地政策のあり方に関する調査、開発利益の還元手法に関する調査等政策の効果等について分析し、
- c) 地価については、平成4年度から平成11年度まで続いた短期地価動向調査、これに伴う四半期別地価動向指数調査、事務所賃貸市場調査等により、適正な地価水準、変動率等の把握に努めた。
- d) 土地利用計画については、適正な土地利用確保のための土地利用実態把握に関する基礎調査、誘導実現方策に関する調査等国土法上の土地利用計画等のあり方を調査研究するとともに、都市問題については、都心部低未利用土地利用転換計画に関する調査によって、虫食い地をはじめとする都心部に残ったバブルの傷痕の処理に取り組み、
- e) 土地税制については、土地保有税（地価税）のあり方についての調査、土地・住宅に関する法制・税制の国際比較、土地建物税制の国際比較等により、農地の宅地並み課税のような相当な保有コストを課することにより土地利用を促進しようという従来の方向から転換して、大都市圏の都心部を中心とした地価下落局面における過重なコスト負担による利用阻害の状況や是正策についての検討、分析を行った。また、
- f) 平成5年以降、5年毎に実施されることとなった土地基本調査（土地センサス）の集計分析調査、地図情報システムによる市町村土地情報整備に関する調査、土地環境モデル事業に関する調査等は、土地基本法が国や地方公共団体に対し、土地に関する調査の実施や国民に対する土地に関する情報提供に務めるよう定めたことに対応した業務であったと考えられる。更に、
- g) 不動産市場や不動産業のあり方については、建設省建設経済局から引き継いだ「今月の不動産経済」の編集発行、不動産価格動向調査（モニター調査）、不動産業況調査、オフィスの需給動向に関する調査、大都市の住宅・宅地需給の動向に関する調査等で市場や業況を把握するとともに、平成6年の不動産特定共同事業法の施行を控え、当時、新たな不動産業の新しい事業手法として期待されていた不動産共同投資事業に関し、標準約款や投資家保護上の諸問題の検討を行った。
- h) この他にも土地基本法との関連では、開発利益還元手法に関する調査、不動産に係わる事業の推進策としては、定期借地権を活用した住宅供給に関する調査を行っているが、平成4年に新借地借家法によって定期借地権が導入されて以来、定期借地権活

用方策の調査研究は、研究所の主要な自主研究のテーマとなっている。

なお、平成5年夏に創刊された本誌「土地総合研究」は、研究所の機関紙として、土地税制の改正やSPC法・投信法の大改正等のテーマについては特集を組み、行政、事業、研究3分野の関係者から寄稿や研究ノート等をいただきながら、季刊で発行しており、行政機関、賛助会員各社、関係機関、有識者等に配布している。

これらの調査研究のうち特に重要なのは短期地価動向調査である。同調査は国土庁の委託に基づき、全国約950地点の3ヶ月毎の地価動向を不動産鑑定士によって調査、公表したもので、同調査の結果等を用い研究所が昭和58年を100として算定・公表した四半期別地価動向指数速報は、日銀等の景気判断資料のひとつとしても利用されていた。研究所の業務としても業務量のほぼ半ばを占める大きな調査であった。リアルタイムの地価動向といえ、今日的には、地価のいわゆる底打ちの見究めや不動産投資インデックス等との関連が考えられるが、当時、市場の価格動向については、不動産業者の店舗責任者に対して実施していたモニター調査等が対応しており、短期地価動向調査については、不動産鑑定の手法を用いていたことから推測されるように、規制区域や監視区域との関連で土地取引規制のためのツールとしての役割や地価高騰を監視する機能が重視されていたようである。平成11年度に調査が打ち切られた背景には、このような同調査の性格があったと考えられる。他方、不動産投資ファンドが上場され、土地の収益性が重視されるようになった現在、不動産投資インデックス等との関連で、投資対象物件の市場における価格動向のリアルタイムのモニタリングが求められているように思われる。

ニ. その後の経済情勢の変化と最近5年間の調査研究の傾向

その後、平成4年の地価税の導入、農地宅地並み課税の実施、相続税路線価の引き上げ、平成5年の地価税のアップ、平成6年の固定資産税の評価額の大幅アップ等の影響もあり、平成6年には地価水準がバブル以前の水準にまで戻った。しかし、徐々にその姿が現れ始めていたデフレ経済、巨大な資産デフレ、更には不良債権問題の悪循環による金融機能の不全等が予想もされなかった不況の長期化を招き、加えて、ミクロの構造改革に向けた企業のリストラ等により、土地の需給バランスが大幅に緩和し、地価は更に下落を続けた。こうした状況の中で、平成9年2月に閣議決定された新総合土地政策推進要綱は、土地政策の柱を地価抑制から土地の有効利用へと大転換した。

土地総研の最近の5年間は、この新総合土地政策推進要綱の決定やその実施時期と併行しており、創設当初の5年間はバブル崩壊の中で、バブルの解明や再発の防止に努めた時期だとすれば、後半の5年間は資産デフレや不動産市場の活性化への対応に取り組んだ時期だといえよう。研究所の活動は、データ収集や調査・分析から政策の検討等の支援的業務へと軸足が移動する結果となった。

- a) 土地と経済については、地価の長期変動動向に関する基礎的調査研究等によってポスト土地神話の新たな地価形成のメカニズムについて考え、
- b) 土地政策については、土地総合情報ライブラリー創設に関する調査、GISを活用した土地情報提供手法に関する調査等広い意味での土地情報に関する調査に取り組んだ。

なお、研究所は、土地月間の行事として平成6年に始まった国土庁主催の国際土地政策フォーラムの後援と事務局を担当してきたが、そのテーマは、第1回「土地問題と金融・経済」、第2回「定期借地権と土地利用」、第3回「土地利用と環境」の後、平成9年第4回「外からみた日本の土地市場」からは、第5回「日本の土地市場のあり方」、第6回「大都市圏における土地の有効利用と条件整備」、第7回「21世紀の土地市場に求められる条件～不動産の証券化を中心に～」、東京大学との共催で行われた第8回「都市再生手法の展開～各国の経験と展望」、平成14年度の第9回「土地市場の活性化と土地情報の整備」まで、土地市場のあり方やその活性化に焦点を移して実施されている。

また、平成10年度からは、若手研究者に対し土地政策の課題や土地に関する有意義な研究課題を公募し、研究助成を行う土地関係研究者育成支援事業が実施されている。

- c) 地価については、平成4年度から年4回行われてきた短期地価動向調査が、平成11年度の年2回実施を最後に打ち切れ、これに代わって平成11年度からは、三大都市圏の高度商業地域における複合不動産の収益価格調査が、平成12年度からは賃料インデックス調査が実施された。前者は、不動産の証券化をはじめとして、不動産の収益性を的確に反映した評価需要が増大しているため、その算定手法や算定上の課題について具体的に整理し、後者は、事務所賃料データの収集可能性等について検討しようとするもので、b)の土地情報提供に関する調査とともに、土地投資の活性化を図り、土地の流動化の向上に資するよう、利便性や収益性が重視される土地市場の整備を進める一環として行われたものである。
- d) 土地利用計画については、引き続き、適正かつ合理的な土地利用の誘導・実現方策について調査研究するとともに、土地制度に係る基礎的詳細分析に関する調査を行い、都市問題については、土地問題は、都市問題であるとの認識に応え、土地の有効利用における公的主体の役割に関する調査、地方都市圏構造再構築に係る開発可能性検討調査等を実施した。
- e) 土地税制については、地価の長期下落傾向が明らかとなる中で、土地保有課の負担のあり方に関する調査、取引事例に見る流通課税の税負担の国際比較調査等、
- f) 土地に関する調査・情報提供については、統計法の指定統計に格上げされた土地基本調査について、第2回土地基本調査（平成10年実施）の集計・分析、及びその成果を活用した土地試算額推計調査、また、具体の地域での検証を経、マニュアル作り

を視野に入れた土地環境モデル事業調査等に取り組んだ。

- g) 不動産市場や不動産業のあり方については、最初の5年間で特定共同事業として実現した不動産共同投資事業をメインテーマにしていたのに対し、この5年間は、不動産投資市場整備検討会における専門家や関係者による検討を中心に、いわゆる不動産の集団的投資スキームに関する調査検討に取り組み、投資信託法、SPC法の大改正による日本型リート関連の法制度や不動産投資顧問業制度の創設に一定の貢献をすることができた。制度創設後は、引き続き、平成13年4月の緊急経済対策にもうたわれた不動産投資インデックスのガイドラインの検討や都市開発における不動産投資ファンド活用可能性をさぐる調査等の外、不動産業業況等調査、一般企業の土地への投資動向に関する調査等を行っている。

また、平成13年度には、資産デフレからの脱却を考える取り組みに関連した調査研究活動も行った。

- h) この他、行政のIT化や行政情報のデータベース整備に要請に応じて、地方公共団体土地政策データベースや不動産投資顧問業データベースの構築、管理を担当した。

また、研究所の自主研究の主要テーマのひとつとなってきた定期借地権活用方策の調査研究については、定期借地権普及促進協議会等と共同して、一体的まちづくりのための活用検討調査等を行ってきたが、平成12、13年度には、事業用借地権制度研究会を設けて、具体事例、約款の収集・分析を行い、事業マニュアルをかねた事業用借地標準モデル約款を作成作成・公表し、関連した実務セミナーを開催した。

- i) 実務セミナーについては、平成8年度から、賛助会員企業の事業実施上の課題解決に向けた実践的な研究の場として開催しているが、平成12年度には、不動産投資信託制度の導入に伴う実務関係者の意識向上、スキルアップに資するよう不動産投資顧問業養成実務セミナーとして規模を広げ公開で実施した。

また、定例講演会も原則として賛助会員を対象に、テーマによっては一般にも公開し、概ね毎月のペースで開催しており、最近の都市開発プロジェクトの現地見学会や「土地白書」、「地価公示」、「マンション市場の現状と今後の動向」、「オフィス市場の現状と今後の動向」といった定例のテーマの外、「動き出した都市再生」、「コンバージョンによる都市再生」、「デフレ脱却の処方箋」、「人口減少の経済学」等今日のテーマを選び実施している。

ホ. 土地総研の今後の調査研究の方向

設立当初は、上記のように関係者の認識もバブルへの対応が優先し、データバンクとアナリストセンターとしての役割が重視された。その中心となったのが短期地価動向調査と四半期別地価動向指数調査である。しかし、地価の長期下落傾向と資産デフレの経済活動全体への影響の大きさが明らかになり、政策の方向も土地の有効利用へと転換された。土地市場活性化に向け、土地税制の見直しとともに、不動産の集団的投資スキ

ームに関する制度整備がそれまでにないスピードで進められ、平成13年9月には早くも2本の大きな不動産投資ファンドの上場が実現した。こうした過程の中で研究所も市場整備検討委員会等、土地市場活性化に向けた政策検討関連業務に注力してきたが、制度が動き出した今日、不動産投資ファンド業務等の推進のための諸活動は関係団体が主として分担されるようになった。他方、土地市場においては、不動産投資に際し、将来のキャッシュフローやリスクを分析して投資判断を行うことが不可欠になっており、収益性を判断するための取引価格情報、賃料情報、土地・建物の履歴情報、周辺環境情報、収益性を反映した価格水準等様々な情報開示、提供が求められるようになってきたといわれている。また、一定の自己責任が求められる中で、取引主体が不測の損害を蒙らないためには、土地、不動産に関する情報を利用しやすいかたちで提供するシステムの整備がこれまで以上に求められるようになっている。

従って、研究所としては、基本的には、もう一度“データバンクとアナリストセンター”としての役割に立ち返って、変化しつつある土地市場が必要としているデータ、情報の収集、分析、蓄積、発信に注力すべきではないかと考えられる。また、10周年記念事業の中で、これまでの実績や収集、蓄積データの検索システムの整備を行ったが、その拡充にも努めていく必要がある。国際比較等についても長期的なデータ蓄積に努めていくことが重要になる。

なお、最近の我が国の経済情勢や必要とされる経済対策については、議論百出の状況にあるが、設立10周年記念シンポジウムでも指摘されたように、資産デフレが経済再生の足かせとなっていることは間違いない。その対策は、かつての資産インフレへの対応が規制と供給促進策を中心としたものであったのとは対照的に、規制緩和による経済の活性化と土地・不動産に対する需要喚起を中心としたものとなる。経済活動全体に向けたマネタリーなデフレ対策、都市再生、税制改革、規制緩和等による土地・不動産の需給バランスの回復、更には、土地・不動産が長期にわたり経済動向や一般物価、更には株価のそれとも異なった大幅な右肩下がりの変動を続けていることについて、原因の分析と将来動向について何らかの見通しの提供が求められており、こうした課題についても取り組んでいく必要がある。

こうした際に、キーワードとなるのは、第1には、土地・不動産の市場という視点すなわち土地政策、土地利用、土地情報、土地環境、都市再生、未利用地、人口減少、高齢化といった土地・不動産に影響を及ぼす多様なテーマ、課題を土地・不動産の市場のファクターという視点からとらえ、データの収集・分析を行うということ、及び、第2には、データの継続的な蓄積の重視ということではないだろうか。都市行政や環境対策等と区分された土地行政固有の分野のひとつが、土地・不動産の市場が適正に機能し、市場の参加者である売り主、買い主、取引業者、開発業者、管理業者、投資家が合理的な判断が出来るように条件整備を行うことであろう。また、これまでは、時々の課題意

識の強さから、また、土地神話の下で、大きな価格の流れ、需給の流れについては自明のものと考えられたからか、土地・不動産関連の調査・研究は短期の調査として行われることが多かった。しかし、これからは、経験したことのない右肩下がりの、デフレ経済の下で、市場の大きな流れがどう動いているか、どう変化しつつあるのか、土地・不動産の領域でもタイムスパンを長くとった観察が求められているように思われる。