

(3) 調査概要

テーマ	土地基本調査法人調査業務						
分野	土地政策一般	年度	H5～現在	種別	委託研究	委託元	国土交通省 (国土庁)

1. 業務の概要

(1) 目的

昭和50年代末に端を発した急激な地価高騰によって、国民の住宅取得の困難化、社会資本整備への支障、資産格差の拡大による社会的不公平感の増大等、我が国の社会・経済にとって重大な問題がもたらされた。このため、土地対策を総合的に実施し、国民各層にわたって土地に関する共通の認識を確立するため、平成元年に土地基本法が制定された。

この土地基本法の理念に則り、土地問題の実態を的確に把握し総合的に土地政策を推進するためには、土地の所有、取引、利用、地価等に関する土地情報を総合的、系統的に整備することが不可欠である。しかしながら、土地に関する情報は官・民あわせて多方面にわたって存在するものの、登記、税務等の部局においてそれぞれの目的に応じて整備されており、その利用に制約がある等、土地政策上必要な土地情報が円滑に把握できる状況にはなく、特に全国の土地の所有・利用状況を総合的に把握することが可能な統計資料は整備されていない状況にあった。

このため、国土庁では、平成5年度に我が国の土地の所有・利用状況を総合的に把握するため、全国の法人及び世帯を対象とした土地に関する初めての大規模な統計調査である土地基本調査を実施し、以後5年毎の継続調査として実施している。

その後、平成10年度に実施された第2回法人土地基本調査からは指定統計に格上げされ、また、建物についても不動産として土地と一体のものとして捉えるべきであることから、平成10年度に法人建物調査が承認統計として創設された。なお、世帯に係る土地基本統計については、第2回調査以降、総務庁（現総務省）が実施した住宅・土地統計調査の結果データを転写・集計することにより作成されている。

本業務は、上記の土地基本調査のうち法人調査について、調査票の設計、調査関連書類の作成、調査の実施事務、調査結果の集計・分析等を当該年度に行うことにより、土地基本調査の円滑な実施に資することを目的としたものである。

(2) 内容

平成5年度：平成5年10月に実施した第1回調査に関し、その回収調査票から全体の母集団に拡大推計する手法の検討を行うとともに、最終的な分

析手法についての検討を行った。

平成6年度：平成5年10月に実施した第1回調査に関し、法人調査の集計上の課題を検討するとともに、同報告書の企画・編集を行った。

平成7年度：平成5年10月に実施した第1回調査の「法人調査報告書」の編集、翻訳並びに製本、印刷するために必要な版下処理がなされた印刷原稿の作成を行った。

平成8年度：平成10年度に予定している第2回調査に先立ち、予備調査を実施するとともに、学識経験者からなる研究会を通じて調査結果の分析等を行うことにより、調査票、調査関連書類に必要な改善措置を講じた。

平成9年度：平成5年度の第1回調査及び平成8年度に実施した予備調査の検討結果の整理等を行い、また調査対象法人の抽出など調査の実施のために事前に必要な業務を行い、さらに法人建物調査の実施に向けて、調査票の設計、結果表の作成、集計プログラムの作成方針の作成を行った。

平成10年度：平成10年10月に実施した第2回調査の集計・分析のための資料収集・整理、世帯に関する資産額推計の準備のための調査検討を行った。

平成11年度：平成10年10月に実施した第2回調査の結果に基づき、土地資産額推計に関する調査検討を行った。

平成12年度：平成10年10月に実施した第2回調査の集計・分析及び土地資産額推計に関する調査検討を行った。

平成13年度：平成10年10月に実施した第2回調査の結果に基づく建物資産額推計、平成15年度に予定している第3回調査に向けた記入者の負担軽減方策の検討を行った。

平成14年度：平成15年度に予定している第3回調査の企画・設計、建物資産額の推計手法の検討、企業の土地取得状況等の調査とあわせたパネルデータの整備・分析を行った。

2. 業務の成果

本業務の成果として、平成10年法人土地基本調査の結果概要を以下に示す。（一部世帯に係る土地基本統計の調査結果を併記）

平成 10 年法人土地基本調査等結果概要

1. 法人及び世帯の土地所有状況

(1) 法人及び世帯の土地所有率

平成10年1月1日現在において、土地を所有している法人は約63万1千法人、土地所有率は33.7%であった。なお、前回調査（平成5年）の土地所有法人数約60万3千法人と比べて約3万法人増加しているが、土地所有率では0.9ポイント低下している。

平成10年10月1日現在において、土地を所有している世帯は約2,388万世帯、土地所有率は56.1%であった。前回調査の土地所有世帯数約2,326万世帯と比べて約62万世帯増加しているが、土地所有率では1.3ポイント低下している。

表1 法人及び世帯の土地所有率¹⁾

		平成10年		平成5年	
		土地所有法人数・世帯数 (千世帯)	土地所有率 (%)	土地所有法人数・世帯数 (千世帯)	土地所有率 (%)
法人	土地全体 ²⁾	630,760	33.7	603,950	34.6
	棚卸資産	53,140	2.8	48,460	2.8
	その他				
	農地	28,920	1.5	24,700	1.4
	山林	57,860	3.1	61,700	3.5
	宅地など	590,860	31.6	558,280	32.0
	その他	1,720	0.1	390	0.0
	総法人数	1,870,420		1,744,060	
世帯	土地全体 ^{2), 3)}	23,881	56.1	23,260	57.4
	現住居の敷地	22,867	53.7	21,816	53.8
	現住居の敷地以外の土地 ²⁾	8,128	19.1	9,493	23.4
	農地	4,796	11.3	5,276	13.0
	山林	2,816	6.6	2,987	7.4
	宅地など	3,932	9.2	5,121	12.6
		総世帯数 ^{4), 5)}	42,576		40,530

1) 土地所有率とは、土地を所有している法人数（又は世帯数）の総法人数（又は世帯数）に対する割合をいう。

2) 複数の種類の土地を所有している法人及び世帯があるため、土地所有法人及び世帯（土地全体）と内訳の合計は一致しない。

3) 土地を所有している世帯数は以下の式により算出している。

$$\begin{aligned} \text{土地を所有} &= \text{現住居の敷地を所有} \\ &+ \text{現住居の敷地以外の土地を所有} \\ &- \text{現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地の両方を所有} \end{aligned}$$

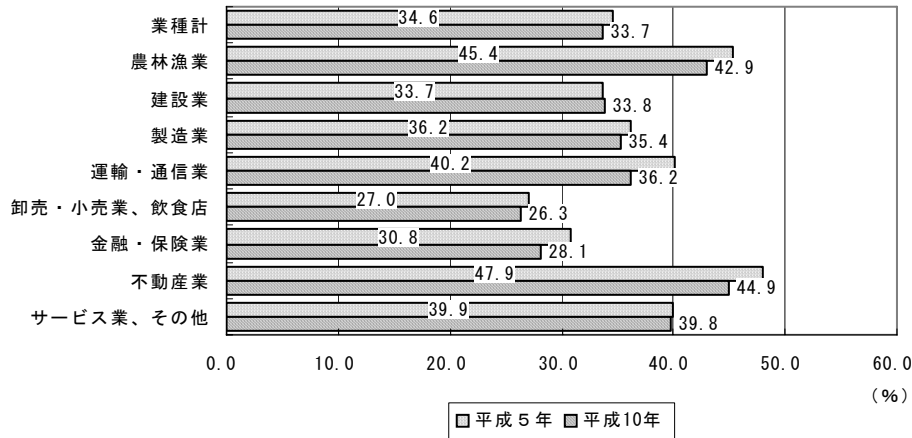
4) 総世帯数は土地の所有の有無が不詳の世帯を除く。

5) 総世帯数とは、「普通世帯」の総数。「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も普通世帯とした。

(2) 業種別の土地所有状況

法人の業種別に土地所有率をみると、不動産業（44.9%）、農林漁業（42.9%）、サービス業・その他（39.8%）などで高くなっており、卸売・小売業、飲食店（26.3%）、金融・保険業（28.1%）などで低くなっている。

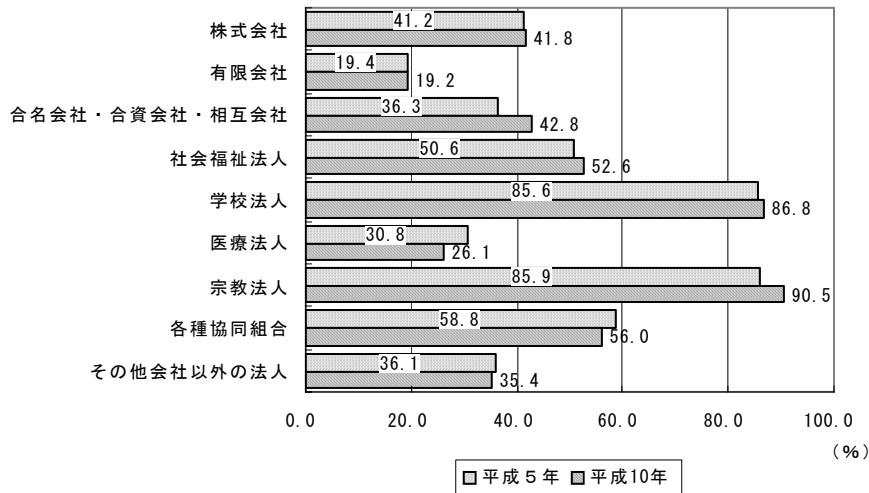
図1 業種別の土地所有率



(3) 組織形態別の土地所有状況

組織形態別に土地所有率をみると、宗教法人、学校法人などで土地所有率が高くなっており、有限会社、医療法人などで低くなっている。また、株式会社の土地所有率は41.8%であった。前回調査と比較すると、合名会社・合資会社・相互会社、宗教法人などで土地所有率が上昇しており、医療法人、各種協同組合などで低下している。

図2 組織形態別の土地所有率



2. 法人の所有する土地資産額

(1) 法人の所有する土地資産額の概況

法人が所有する土地資産額をみると、総額約617兆円となっている。

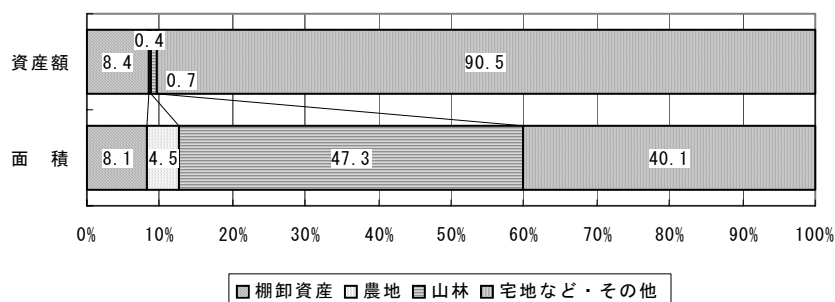
土地の種類別にみると、棚卸資産が約52兆円（土地全体に占める割合8.4%）、農地が約3兆円（同0.4%）、山林が約4兆円、宅地など・その他が約558兆円となっている。土地の種類別の面積割合と比較すると、面積では47.3%を占めている山林が土地資産額で

は0.7%であり、また、面積では40.1%である宅地など・その他が土地資産額では90.5%を占めている。

表2 法人の所有する土地の種類別資産額

	資産額 (十億円)	割合 (%)
土地全体	616,540	100.0
棚卸資産	51,896	8.4
その他	564,643	91.6
農地	2,681	0.4
山林	4,030	0.7
宅地など・その他	557,933	90.5

図3 法人の所有する土地の種類別資産額割合



(2) 業種別の土地資産額

法人の所有する土地資産額を業種別にみると、製造業が約163兆円と最も多く、全業種の26.4%を占めており、サービス業（約155兆円、25.1%）、運輸・通信業（約91兆円、14.7%）が続いている。また、金融・保険業は、面積割合では0.7%であったが土地資産額では2.7%と割合が高くなっており、逆に、農林漁業は面積では11.1%を占めていたが土地資産額では0.8%と低い割合となっている。

業種別に土地の種類別の資産額割合をみると、総じて宅地などの割合が高いが、不動産業、建設業などでは棚卸資産の割合が高くなっている。また、電気・ガス・熱供給・水道業や運輸・通信業などではその他（鉄道・送配電施設・道路など）の土地の資産額が高い割合を示している。

表3 業種別の土地資産額

	土地資産額 (十億円)	構成比 (%)	土地所有法人数	所有1法人当たり土地資産額 (百万円/法人)
業種計	616,540	100.0	630,760	977
農林漁業	4,976	0.8	5,680	876
鉱業	2,159	0.4	1,600	1,350
建設業	29,867	4.8	103,580	288
製造業	163,044	26.4	119,740	1,362
電気・ガス・熱供給・水道業	11,882	1.9	340	34,948
運輸・通信業	90,586	14.7	20,200	4,484
卸売・小売業、飲食店	59,294	9.6	158,290	375
金融・保険業	16,783	2.7	5,160	3,253
不動産業	83,178	13.5	44,040	1,889
サービス業	154,770	25.1	172,150	899

テーマ	不動産業業況等調査						
分野	不動産業	年度	H4～H14	種別	委託調査	委託元	国土交通省

1. 目的

不動産市場の動向、不動産業の業況等について、的確かつ迅速に把握することにより、建設・国土行政に資する。

2. 内容

三大都市圏及び地方主要都市において不動産業を営む業者（住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業、不動産流通業）291社を対象に業況、市場の動向に関するアンケート形式の調査を実施し、不動産業業況指数（DI指数）を作成。併せて住宅購入検討者を対象に、購入理由、購入にあたり重視する事項等及び住宅地における地価見通しを、不動産投資家を対象に、購入に対する基本方針、投資利回り等及び商業地における地価見通し等についてもそれぞれアンケート形式の調査を実施。

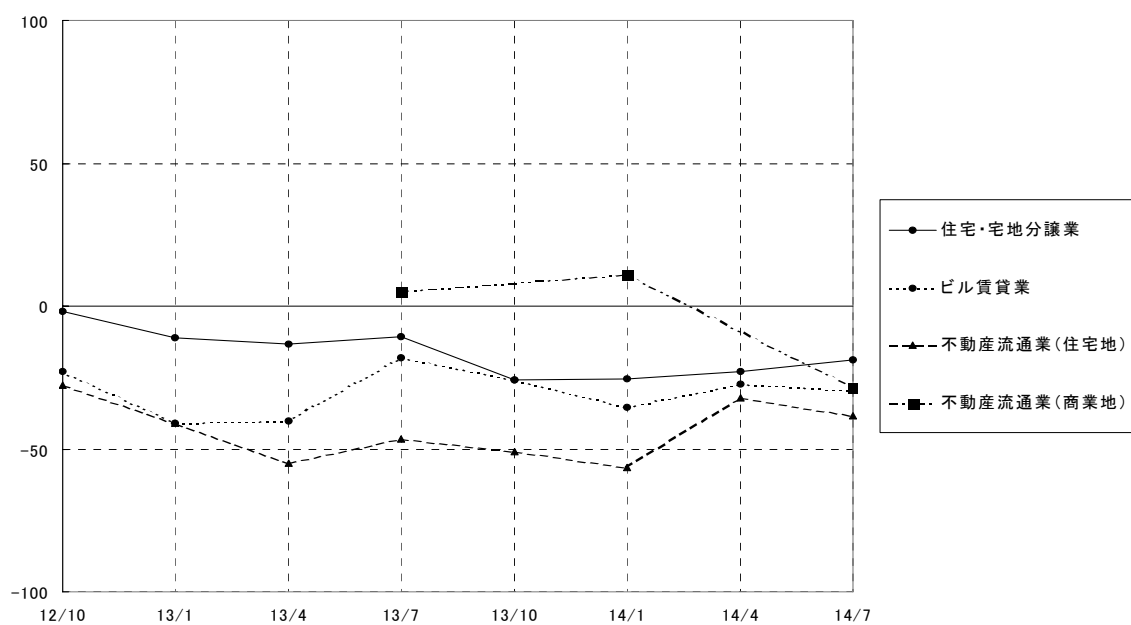
- ① 調査時点 毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日
（住宅購入検討者、不動産投資家については1月1日、7月1日）
- ② 調査項目 経営の状況、取引の状況（成約、取引価格等）など
- ③ 調査結果 当研究所より「不動産業業況等調査結果」として四半期毎に公表

○不動産業業況指数について（平成14年7月）

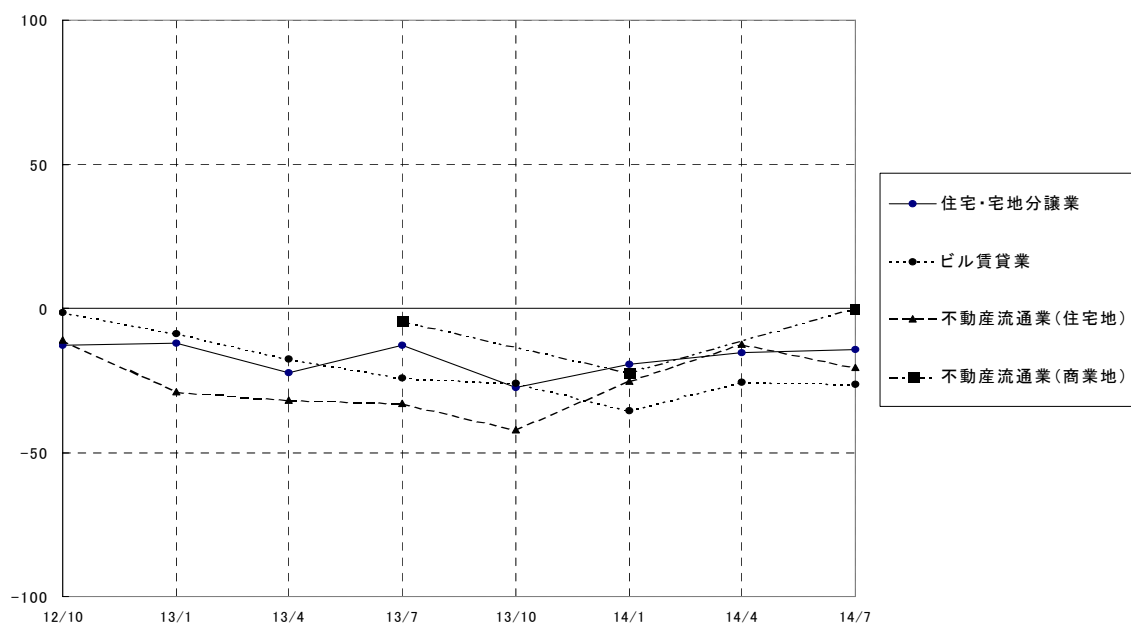
	7月1日現在		前回調査時点
	経営の状況	3ヵ月後の 経営の見通し	経営の状況
住宅・宅地分譲業	-19.0	-14.4	-22.9
ビル賃貸業	-29.4	-26.5	-27.3
不動産流通業(住宅地)	-38.4	-20.4	-32.3

前回調査時点：4月1日

経営の状況



3ヶ月後の見通し



テーマ	土地投資動向調査						
分野	不動産市場	年度	H12～現在	種別	委託調査	委託元	国土交通省

1. 目的

土地市場に関しては、情報インフラの不足が指摘されていることから、土地への投資環境を整備し、土地取引を活性化するためには、土地市場に関する情報の把握・提供が必要である。

このため、土地市場に関する基礎的なマクロ情報として、不動産投資（購入・売却・証券化等）の動向を把握・提供することにより、土地に対する投資を行おうとする者の投資判断に役立てるとともに、投資環境の整備・取引活性化に資することを目的とする。

2. 調査内容

この調査では、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業（上場企業及び資本金10億円以上）約6,700社を対象として、土地取引などに関して以下の項目を調査し、短期的な意向を把握・整理する。

・調査項目

- ①最近の土地を取り巻く状況の判断
- ②現在の土地所有の状況
- ③今後1年間の土地の購入・売却の意向
- ④今後1年間の土地・建物の利用の意向

・実施回数

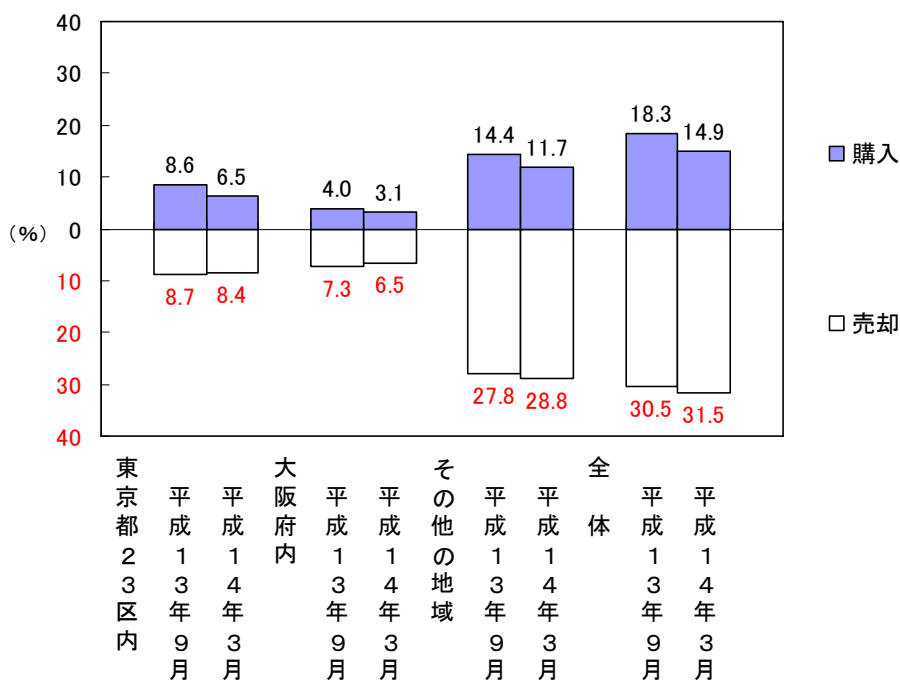
年2回（3月、9月）

3. 調査結果

現在および今後（1年後）の土地取引の状況判断

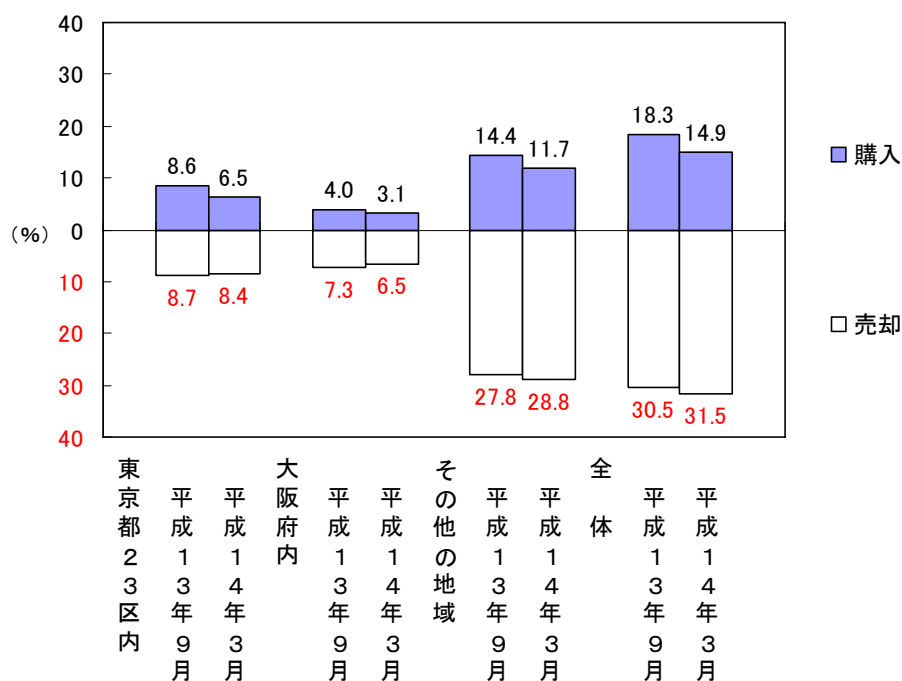
	平成 13 年 9 月調査		平成 14 年 3 月調査			
	現在	今後 (1年後)	現在	変化幅	今後 (1年後)	変化幅
活発	3.6 %	4.7 %	2.3 %	-1.3	4.4 %	-0.3
不活発	68.7 %	61.9 %	70.7 %	2.0	58.2 %	-3.7
どちらでもない	27.7 %	33.4 %	27.1 %	-0.6	37.4 %	4.0

今後1年間の土地の「購入」意向と「売却」意向



注：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向「ある」と回答した企業、土地の売却意向「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは、全有効回答数（平成13年9月調査：n=1,063社、平成14年3月調査：n=2,223社）を母数として集計した。

今後1年間の土地の「購入」意向と「売却」意向



注：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向「ある」と回答した企業、土地の売却意向「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは、全有効回答数（平成13年9月調査：n=1,063社、平成14年3月調査：n=2,223社）を母数として集計した。

テーマ	収益価格調査						
分野	不動産市場	年度	H11～13	種別	委託調査	委託元	国土交通省

1. 目的

近年の地価動向は、バブル崩壊直後の地域全体での下落傾向から、土地の立地条件や収益力に応じた地価の形成が見られ始めており、東京都心部の一部の高度商業地においては、ほぼ収益力を反映した価格水準になりつつあるところが見られるようになっている。

このような収益性に基づく価格形成が進めば、不動産市場の規律性が高まり、不動産証券化等を通じて実際の取引において実現した収益価格に関する情報や、収益を重視した不動産評価が普及すると考えられる。

しかし、現在までの我が国の不動産市場においては、実際に取引された不動産の取引価格や成約賃料等が明らかにされていないため、収益価格がいくらかということについては取引当事者以外は知ることができず、市場には収益価格に関する十分な情報がないのが実情である。

本調査は、我が国の不動産市場の情報開示を促進し、収益価格の考え方が商業地の土地取引に普及するための環境整備を行い、もって、収益価格による不動産の価格形成に資することを目的とし、収益還元手法の1つであるDCF法（Discounted Cash Flow Analysis）を適用して大都市圏の高度商業地の複合不動産について実際の収益を基礎とした収益価格の算定を試行し、

- ① 収益還元手法を的確に適用するためには、還元利回りや割引率の的確な設定が重要であるが、そのために必要な収益性に関する情報が十分に入手し難い状況の中で、どのような算定上の工夫が考え得るか。
- ② 求められた収益価格や割引率の意味するものは何か。特に、複合不動産の収益価格は、建物の管理やテナントの状況などの個別性が強く反映されることを十分認識して取り扱う必要があるのではないか。
- ③ 収益還元手法が一層的に適用されるために必要な情報とは何か。といった課題について検討を行った。

2. 調査の実施方法

三大都市圏の高度商業地において調査対象地域を設定し、当該地区の複合不動産の価

格形成の指標となりうる 60 地点の不動産を調査対象不動産として選定し、商業用不動産の鑑定評価等に精通した不動産鑑定士の中から選任された調査担当者が、調査対象不動産の収益価格を DCF 法を適用して算定を行った。

< 調査対象地域 >

圏域	都府県		調査対象地域
東京圏	東京都	区部	麹町・永田町、銀座、日本橋、八重洲、青山・原宿、六本木・赤坂、新宿、渋谷、品川、池袋、上野、神田
	神奈川県		横浜、川崎
	埼玉県		大宮
	千葉県		千葉
名古屋圏	愛知県	名古屋市	名古屋駅周辺、栄地区
大阪圏	京都府	京都市	烏丸地区
	大阪府	大阪市	梅田、心斎橋、淀屋橋、御堂筋
	兵庫県	神戸市	三宮

テーマ	賃料インデックス調査						
分野	不動産市場	年度	H12, 13	種別	委託調査	委託元	国土交通省

1. 目的

近年、バブル崩壊後の社会経済構造の変化を背景に、我が国の不動産を取り巻く状況にも、資産性重視から収益性・利便性を重視した実需中心の取引や、不動産の証券化に見られる不動産の金融商品化などの構造的な変化が生じている。その結果、大都市の商業地を中心に、収益力を重視した評価ニーズが高まっており、特に賃料等の収益性に関する情報の必要性が指摘されているが、守秘性の求められる賃料情報の提供が民間ベースで進んでいない我が国の不動産市場の下では、不動産投資を行おうとする者にとっては投資リスクを高めるとともに、不動産の鑑定評価においても、的確な収益還元手法の摘要が困難となっている。

このため、土地情報の整備・提供の仕組みの一環として、収益性を重視した不動産の鑑定評価に資するとともに、不動産市場において整備が遅れている賃料情報を提供することを目的として、オフィス系及び住居系について賃料水準を地域別に調査・公表する賃料インデックス調査を行った。

2. 内容

①賃料インデックスの作成

以下の地点に関し賃料に関する情報の収集、比準賃料算定及び賃料分析を行う。

・オフィス系

東京圏 46ポイント

大阪圏 22ポイント

名古屋圏 6ポイント

・住居系

東京圏 42ポイント

大阪圏 20ポイント

名古屋圏 8ポイント

②賃貸市場動向の把握

アンケート調査と、ヒアリングの実施により賃貸市場の動向を分析する。

調査結果の概要

①オフィス賃料インデックス

	地区名	区分	所在	画地面積 (㎡)	指定容積率 (%)	賃貸面積 (㎡)	賃料インデックス	
							2001. 3. 1	2001. 9. 1
東京都	丸の内・大手町	A	千代田区丸の内 1	5,000	1,000	1,660	100.0	100.0
		B	千代田区丸の内 2	1,000	1,000	600	100.0	100.0
	麹町・平河町	A	千代田区麹町 3	1,000	800	480	100.0	98.7
		B	千代田区平河町 1	500	600	360	100.0	98.3
	神田	A	千代田区神田錦町 1	1,000	800	480	100.0	99.3
		B	千代田区神田美土代町 7	300	600	270	100.0	97.7
	九段	A	千代田区九段南 1	500	700	310	100.0	98.3
		B	千代田区九段北 1	300	500	250	100.0	97.7
	八重洲・日本橋	A	中央区京橋 3	1,500	800	680	100.0	98.5
		B	中央区京橋 1	500	700	310	100.0	98.4
	銀座	A	中央区銀座 4	1,000	800	480	100.0	100.0
		B	中央区銀座 3	500	600	360	100.0	97.8
	八丁堀・築地	A	中央区八丁堀 2	1,500	700	700	100.0	96.6
		B	中央区入船 1	500	500	340	100.0	97.3
	赤坂・青山	A	港区南青山 2	1,500	700	700	100.0	100.0
		B	港区南青山 1	300	500	250	100.0	99.2
	六本木・麻布	A	港区六本木 6	1,500	700	700	100.0	100.0
		B	港区西麻布 3	500	400	330	100.0	97.7
	虎ノ門・新橋	A	港区虎ノ門 1	1,000	800	480	100.0	100.0
		B	港区西新橋 2	300	600	270	100.0	98.9
浜松町・田町	A	港区芝 5	1,500	700	700	100.0	98.5	
	B	港区芝 2	500	500	340	100.0	97.7	
品川・五反田	A	港区港南 2	1,000	600	540	100.0	104.8	
	A	品川区東五反田 1	500	700	310	100.0	97.9	
新宿	A	新宿区新宿 3	1,500	800	680	100.0	100.0	
	B	新宿区新宿 2	1,000	800	480	100.0	97.9	
西新宿	A	新宿区西新宿 1	2,000	1,000	1,080	100.0	100.0	
四谷・市谷	A	新宿区四谷 1	500	700	310	100.0	100.0	
	B	新宿区荒木町 5	300	400	240	100.0	100.0	

	渋谷	A	渋谷区渋谷 2	1,000	800	480	100.0	100.0
		B	渋谷区渋谷 3	500	500	340	100.0	100.0
	代々木・初台	A	渋谷区初台 1	500	500	340	100.0	100.0
	池袋	A	豊島区東池袋 1	1,000	800	480	100.0	99.1
		B	豊島区南池袋 2	300	600	270	100.0	98.9
神	横浜駅前	A	横浜市西区北幸 1	1,500	800	150	100.0	99.0
		B	横浜市西区北幸 2	500	500	150	100.0	98.9
奈	新横浜	A	横浜市港北区新横浜 2	1,000	800	150	100.0	98.9
		B	横浜市港北区新横浜 2	750	600	150	100.0	99.0
川	川崎駅前	A	川崎市川崎区駅前本町 30	1,000	800	250	100.0	99.2
		B	川崎市川崎区砂子 1	750	600	250	100.0	99.0
埼	さいたま (大宮)	A	さいたま市桜木町 1	1,000	600	540	100.0	99.4
		B	さいたま市仲町 2	500	400	330	100.0	98.8
千	千葉駅前	A	千葉市中央区富士見 1	1,500	800	680	100.0	98.0
		B	千葉市中央区新田町 2	300	400	240	100.0	97.5
大	西本町・肥後橋 ・四ツ橋	A	大阪市西区靱本町 1	1,500	800	680	100.0	97.3
		B	大阪市西区西本町 1	300	600	271	100.0	96.7
阪	新大阪	A	大阪市淀川区宮原 4	1,500	800	680	100.0	96.9
		B	大阪市淀川区西中島 5	300	600	271	100.0	96.8
府	梅田	A	大阪市北区曽根崎 2	2,000	1,000	1,080	100.0	97.0
		B	大阪市北区曽根崎新地 2	300	600	270	100.0	96.7
	西天満・南森町	A	大阪市北区南森町 1	1,000	800	480	100.0	96.5
		B	大阪市北区南森町 1	300	400	240	100.0	96.4
	北浜・堺筋本町	A	大阪市中央区備後町 2	1,000	800	480	100.0	96.9
		B	大阪市中央区安土町 1	500	600	360	100.0	96.4
	淀屋橋・本町	A	大阪市中央区道修町 4	2,000	1,000	1,080	100.0	97.3
		B	大阪市中央区道修町 3	300	600	270	100.0	97.3
	心斎橋・難波	A	大阪市中央区南船場 4	2,000	1,000	1,080	100.0	97.7
		B	大阪市中央区南船場 3	300	600	270	100.0	97.8
	天満橋・谷町	A	大阪市中央区天満橋京町 2	1,000	800	480	100.0	98.2
		B	大阪市中央区島町 1	300	600	270	100.0	97.9
	江坂	A	吹田市江坂町 1	750	600	390	100.0	97.4
		B	吹田市豊津町 2	300	400	240	100.0	97.2

京 都 府	四条烏丸	A	京都市中京区烏丸通蛸薬師 下る手洗水町	1,000	600	540	100.0	98.8
		B	京都市中京区蛸薬師通東洞 院東入る泉正寺町	300	500	250	100.0	97.7
兵 庫 県	三宮	A	神戸市中央区京町	1,000	800	480	100.0	97.1
		B	神戸市中央区江戸町	500	700	310	100.0	96.7
愛 知 県	名駅	A	名古屋市中村区名駅3	2,000	1,000	1,080	100.0	100.0
		B	名古屋市中村区名駅3	1,000	600	540	100.0	96.8
	伏見	A	名古屋市中区栄2	1,500	800	680	100.0	98.8
		B	名古屋市中区栄2	1,000	600	540	100.0	96.7
	栄	A	名古屋市中区新栄町1	2,000	1,000	1,080	100.0	99.0
		B	名古屋市東区1	1,000	800	480	100.0	97.5

②賃貸マンションインデックス

	地区名・最寄駅	所 在	画地面 積 (㎡)	指定容 積率 (%)	賃貸面 積 (㎡)	賃料インデックス	
						2001. 3. 1	2001. 9. 1
東 京 都	番町・市谷	千代田区一番町	1,000	400	100	100.0	100.0
	広尾	港区広尾5	1,005	300	75	100.0	100.0
	青山	港区南青山4	1,005	300	100	100.0	100.0
	赤坂・六本木	港区六本木4	1,005	300	100	100.0	100.0
	麻布	港区南麻布4	1,000	200	100	100.0	100.0
	白金	港区白金台5	1,005	300	75	100.0	100.0
	三田	港区三田2	1,005	300	100	100.0	100.0
	松濤・神山町	渋谷区松濤2	1,000	200	100	100.0	100.0
	代官山駅	渋谷区猿楽町	1,000	200	75	100.0	100.0
	代々木上原駅	渋谷区大山町	650	150	60	100.0	100.0
	笹塚駅	渋谷区笹塚2	650	300	60	100.0	100.0
	自由が丘駅	目黒区緑が丘2	650	200	60	100.0	100.0
	中目黒駅	目黒区上目黒3	650	150	60	100.0	100.0
	学芸大学駅	目黒区鷹番2	650	150	60	100.0	100.0
	下北沢駅	世田谷区代田6	650	200	60	100.0	100.0
	駒沢大学駅	世田谷区駒沢2	650	200	60	100.0	100.0
	用賀駅	世田谷区用賀2	650	150	60	100.0	100.0

	経堂駅	世田谷区赤堤 1	650	150	60	100.0	100.0
	上大崎・東五反田	品川区東五反田 5	1,000	150	75	100.0	100.0
	山王	大田区山王 3	1,000	200	75	100.0	100.0
	中野坂上駅	中野区中央 1	650	200	60	100.0	100.0
	中野駅	中野区中野 3	650	200	60	100.0	100.0
	荻窪駅	杉並区荻窪 4	650	400	60	100.0	100.0
	上石神井駅	練馬区上石神井南町	650	200	60	100.0	100.0
	練馬駅	練馬区豊玉北 5	650	200	60	100.0	100.0
	立川駅	立川市錦町 1	650	300	60	100.0	100.0
	吉祥寺駅	武蔵野市吉祥寺本町 2	650	200	60	100.0	100.0
	調布駅	調布市小島町 1	650	200	60	100.0	100.0
神奈川県	綱島駅	横浜市港北区綱島西 2	650	200	60	100.0	100.0
	上大岡駅	横浜市港南区最戸 1	650	200	60	100.0	100.0
	鷺沼駅	川崎市宮前区鷺沼 1	650	200	60	100.0	100.0
	新百合ヶ丘駅	川崎市麻生区万福寺	650	200	60	100.0	100.0
	藤沢駅	藤沢市大鋸 1	650	200	60	100.0	100.0
埼玉県	川口駅	川口市栄町 2	650	400	60	100.0	100.0
	南浦和駅	さいたま市南浦和 1	650	200	60	100.0	100.0
	大宮駅	さいたま市高鼻町 1	650	200	60	100.0	100.0
	新所沢駅	所沢市けやき台 1	650	200	60	100.0	100.0
千葉県	千葉駅	千葉市中央区弁天町	650	200	60	100.0	98.9
	市川駅	市川市新田 2	650	200	60	100.0	99.5
	船橋駅	船橋市本町 6	650	200	60	100.0	98.6
	松戸駅	松戸市岩瀬	650	200	60	100.0	98.6
	浦安駅	浦安市北栄 3	650	200	60	100.0	99.1
大阪府	西長堀駅	大阪市西区南堀江 4	650	400	60	100.0	98.2
	谷町九丁目駅	大阪市天王寺区上汐 5	650	400	60	100.0	98.6
	昭和町駅	大阪市阿倍野区阪南町 3	650	300	60	100.0	99.0
	帝塚山駅	大阪市住吉区帝塚山西 4	650	200	60	100.0	98.9
	新大阪駅	大阪市淀川区西宮原 1	650	300	60	100.0	98.9
	天満橋駅	大阪市北区天満 1	650	400	60	100.0	98.6
	なかもず駅	堺市長曾根町	650	200	60	100.0	98.9
	豊中駅	豊中市玉井町 1	1,080	200	75	100.0	98.9
	緑地公園駅	豊中市寺内 2	650	200	60	100.0	98.9

	茨木市駅	茨木市舟木町	650	200	60	100.0	98.8
	河内小阪駅	東大阪市菱屋西3	650	200	60	100.0	97.3
京 都 府	北山駅	京都市北区上賀茂松本町	650	200	60	100.0	99.5
	今出川駅	京都市上京区中立売通室町西入	1,000	200	75	100.0	99.6
	七条駅	京都市東山区妙法院前側町	650	150	60	100.0	99.5
兵 庫 県	住吉駅	神戸市東灘区住吉本町1	1,080	200	75	100.0	99.0
	六甲駅	神戸市灘区高羽町5	650	200	60	100.0	99.0
	県庁前駅(三宮)	神戸市中央区山本通4	650	200	60	100.0	98.7
	塚口駅	尼崎市南塚口町5	650	200	60	100.0	99.0
	西宮北口駅	西宮市南昭和町	650	200	60	100.0	99.0
	芦屋駅	芦屋市翠ヶ丘町	1,080	200	75	100.0	99.0
	愛 知 県	本山駅	名古屋市千種区橋本町3	650	200	60	100.0
黒川駅		名古屋市北区元志賀町1	650	200	60	100.0	100.0
八事駅		名古屋市昭和区広路町	650	300	60	100.0	100.0
桜山駅		名古屋市昭和区大和町1	650	200	60	100.0	100.0
小幡駅		名古屋市守山区小幡中1	650	200	60	100.0	100.0
有松駅		名古屋市緑区鳴海町	650	200	60	100.0	97.8
本郷駅		名古屋市名東区本郷2	650	200	60	100.0	100.0
植田駅		名古屋市天白区植田1	650	200	60	100.0	98.8

テーマ	不動産証券化に関する調査・研究						
分野	不動産に係る事業の推進方策	年度	平成4年度～平成14年度	種別	委託	委託元	建設省 不動産シンジケート ーション協議会 国土庁 (財)住宅改良開発 公社 国土交通省

1. はじめに

日本ビルファンド投資法人とジャパンリアルエステイト投資法人が、平成13年9月10日に、東京証券取引所に上場した。それから、1年6ヶ月経過した平成15年3月現在、合計6つの投資法人が上場している。時価総額も、4,000億円に達し、市場規模も拡大している。このように、わが国の不動産証券化の制度がほぼ整い、更に一層、多くの投資法人が上場をめざしている時に、不動産証券化の経緯を振り返ってみることも意義があるといえる。後述するように、平成4年5月に旧建設省の委託研究として「不動産共同投資事業研究会」が発足した。わが国で初めての公的研究会であり、事務局として携わった当研究所としても不動産証券化の井戸を掘っていただいた座長以下各委員の方々に深甚なる感謝の意を申し述べたい。

また、当研究所としても事務局業務を通じて、些かでも、不動産証券化の実現に向けて貢献できたことを感謝し、誇りに思う次第である。

2. 業務の概要

(1) 目的

不動産証券化に関する調査・研究業務については大きく前期（平成4年～平成11年）の不動産特定共同事業の諸調査・研究と後期（平成10年～平成14年）の不動産の集团的投資スキームの諸調査・研究とに分けられる。本調査・研究の目的は前期と後期とでは、その背景の違いからくる所以があるので、まず、その背景から敷衍しながら述べる。

前期の背景には、わが国の不動産証券化の先駆けである、昭和62年の「不動産小口化商品」やその後不動産会社等が相次いで販売した類似商品が、バブル崩壊により経営基盤の脆弱な不動産会社等が倒産し、投資家に被害が生じたことが挙げられる。そこで、投資家保護が緊急かつ喫緊な世論の要請であることに鑑み、投資家保護を目的として、法制化

のため、平成4年5月に「不動産共同投資事業研究会」（座長 田中實 駿河台大学教授）が建設省の委託研究として発足した。平成7年4月に「不動産特定共同事業法」（以下「事業法」という。）が施行された。「事業法」は、投資家保護を目的に制定された法律であり、主に開業に関する規制と行為に関する規制が採用されている。開業に関する規制では、不動産特定共同投資事業商品の信頼を得るべく、不動産特定共同投資事業を行う業者を許可制にし、厳格な開業基準を設けている。また、業者の行為に関する規制においても、不当な勧誘等の禁止、広告の規制ならびに契約締結前の書面による事業の説明等が、不動産特定共同事業を円滑に運営するために規定されている。

このように、前期は投資家保護を目的に法制化に向けた研究会と平成4年12月に発表された、建設省建設経済局の不動産共同投資事業に係る事業参加者保護のあり方を検討した報告書「不動産共同事業のあり方について」の提言を踏まえ、「組成型」については約款（案）を提示し、「賃貸型」については、事業参加者保護上の問題点を指摘し、保護方を挙げた。

また、平成5年度から平成7年度にかけても、再度、標準約款の検討や提案も行った。本研究会では、事業者が作成する具体的な契約書において、事業参加者保護のため最低限必要とされる約款事項を提示し、詳細な逐条解説をしたことが特筆される。そして、平成6年度には不動産特定事業の市場育成について、綿密な調査・検討を行い、具体的な提案を行った。以上の如く、当研究所の前期の目的は不動産特定共同事業における事業参加者（投資家）保護に徹した標準約款（案）の作成、公表と不動産特定共同事業の普及促進のための市場育成の諸課題の調査、検討および提案をしたことである。

次に、後期（平成10年～平成14年）の背景について述べる。

平成10年9月「特定目的会社の証券発行による特定資産流動化に関する法律」が施行され、さらに平成12年5月には同法を改正し、スキーム上の制約等を改善した「資産の流動化に関する法律」が成立した。法制定の背景には、日本経済の回復のために多額の不良債権を処理することの重要性が認識されるようになったこと、及び「日本版金融ビッグバン」による金融システム改革の促進という大きな流れがあった。当研究所は、後期の最初（平成10年度）の段階ではファンド型の集団的投資スキームの創設に向けて、そして、それ以降は不動産の投資市場が機能するために魅力的な商品の開発と不動産投資顧問業の育成などの市場環境の整備を目的として活動した。

（2）調査・研究テーマの概要

（ア）不動産共同投資事業における投資家保護上の諸問題

- | | |
|--------|----------|
| a.研究年度 | 平成4年度 |
| b.委託者 | 建設省建設経済局 |

- c.研究会名・座長 「不動産共同投資事業研究会」
田中實 駿河台大学法学部教授

d.研究内容骨子

第1回の研究会で座長が「この研究会の目標は不動産を証券化することにある。」と明言されて始った。

まず、座長が提出されたレジュメに基づいて、(1)問題意識として、事業者サイドにとって、プロジェクトの大規模化は財務構造に変化を来し、オフバランスの要請があること。銀行融資の先細りや、エクイティファイナンスの困難性から資金調達
の多様化の必要性があること。金利変動リスクの回避の必要性について、また、行政
上も、都市開発の円滑な推進が必要であり、投資家保護もはかる必要があること。そ
して、投資家サイドにとって不動産投資の機会確保や商品の安全性について検討した。

次に法制化に当たっても、立法化の緊急性と具体的効果、商品スキーム、各スキーム
とオフバランスとの関係、投資家保護の方法、投下資本の回収手段としての換金性や
二次市場の課題についても詳細に検討した。

なお、平成4年11月27日に開催された第7回研究会では、前述の建設省建設経
済局の「不動産共同投資事業のあり方について」の報告書の案文が示され、それにつ
いての説明を受け、細目にわたって検討した。

(4)不動産共同投資事業に係る標準約款検討

- a.検討年度 平成4年度
b.委託者 不動産シンジケーション協議会
c.検討委員会名・座長 「不動産共同投資事業に係る標準約款検討委員会」
田村幸太郎 牛島法律事務所弁護士

d.検討内容骨子

平成4年9月に建設省建設経済局内に、「不動産共同投資事業研究会」が設置され、
同年12月に不動産共同投資事業に係る事業参加者保護のあり方を検討した報告書
「不動産共同投資事業のあり方について」が発表され、不動産共同投資事業に関し法
制整備の必要性について提言された。上記の報告書においては、事業参加者保護の具
体的な仕組みの一つとして、執行事業者と事業参加者間の契約内容のうち、事業参加
者保護の観点から最低限必要な項目を約款として定め、行政庁の認可にかからしめる
方法が提案されている。この提言を踏まえ、委員会の8回にわたる議論を経て、「組
合型」については約款(案)を提示し「賃貸型」については、約款(案)として提示
することが必ずしも妥当ではないとの考えから事業参加者保護上の問題点を指摘し、
現行制度上とりうる事業参加者保護のための方策をできる限り掲げた。

(㊦)不動産特定共同事業の約款等に係る研究

- a.研究年度 平成5年度～平成7年度
- b.委託者 建設省建設経済局
- c.研究会名・座長 「不動産特定共同事業の約款に係る研究会」
稲本洋之助 東京大学社会科学研究所教授
- d.ワーキング委員会・座長 岩原紳作 東京大学法学部教授
- e.研究内容骨子

前述の事業法では、事業参加者保護の具体的仕組みの一つとして、事業者と事業参加者間の契約内容のうち事業参加者保護の観点から必要な事項を予め約款として定め、行政庁の許可に係らしめる方法が規定されていた。これを受けて、本研究会では、事業法に規定される5つの契約類型のうち3類型（「任意組合理型」、「匿名組合理型」、「賃貸型」）の標準的な約款を検討・作成した。まず、ワーキング委員会で、積極的な議論を行い、研究会の成果として、事業者が作成する具体的な契約書において、事業参加者保護のため最低限必要とされる約款事項を提示し、詳細な逐条解説を行った。

なお、平成7年3月に刊行された研究会報告書は事業者ならびに事業参加者に実用書として好評を受けた。

(㊧)不動産特定共同事業の市場育成に係る研究

- a.研究年度 平成6年度
- b.委託者 不動産シンジケート協会
- c.研究会名・座長 「不動産特定共同事業の市場育成に係る研究会」
丸山英気 千葉大学法経学部教授
- d.研究内容骨子

不動産事業の新たな事業手法として登場した不動産特定共同事業は、昭和62年の第1号物件以後、平成6年末までには供給累計実績5,853億円（国内物件のみ）の市場規模を有するに至っていた。今後のわが国における土地の有効利用や都市開発事業を推進していく上で社会的意義を有し、一層の発展が期待されていた。しかしながら、わが国の不動産特定共同事業には、事業手法の応用、税制、市場へ提供する情報等様々な検討すべき課題点があった。そこで、研究会では、不動産特定事業の意義、特徴を次の如く認識した。①所有と経営の分離と一般投資家の参加による新しい不動産事業であり、②投資家の投資対象資産の多様化や優良不動産ストックの形成ならびに都市開発推進への寄与があること。③プロジェクト中心のファイナンスが行なわれ、そのためプロジェクト毎の事業評価がより明確になり、開発事業における経済合理性・効率性が進展しうることとなる。そして、④土地の有効活用が促進され、収益性を基礎にした価格形成が行われる。

また、都心3類型のシミュレーションを事業者の事業性と事業参加者の収益性の観

点から詳細に行った。更に、不動産特定共同事業の市場育成のために税制上・制度上・開発型事業推進上の課題について検討した。市場育成のために更に環境整備をすべき事項について、事業参加者の権利保全の方法や投資判断のための情報開示および格付的手法等の現状の分析と今後の方向性も提示した。

(オ)不動産の集団的投資スキーム等のあり方に関する調査

- a.調査年度 平成10年度
- b.委託者 建設省建設経済局
- c.検討委員会名・委員長 「不動産の集団的投資スキーム等のあり方に関する調査・検討委員会」
岩原紳作 東京大学法学部教授
- d.調査・検討内容骨子

平成10年4月の改正外国為替法施行をかわきりに資本市場改革を中心に据えた金融制度改革が平成13年を目標にスタートとし、資金運用者と資金調達者が資本市場を通じて直接結び付けられる方向が示されると同時に、9月には「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（以下「SPC法」という。）が施行され試算担保金融へも新たな道が加えられ、多額の個人金融資産の効率的運用を目指す業態の垣根を超えた資産運用競争の時代を迎えるに至っていた。以上のような背景から健全な不動産投資市場を図るべく、本委員会は不動産以外の集団的投資スキーム（商品ファンド、証券投資信託等）等の制度内容やその後の状況等も調査・参考にしつつ、今後の不動産への集団的投資スキームのあり方について、忠実義務のあり方等必要な投資家保護策を含めその方向性を調査するとともに、市場環境整備の一環として不動産投資顧問業のあり方についても調査し、必要な措置をも含め実務的に検討した。

また、不動産特定共同事業商品の契約上の権利及び義務の譲渡に関しては、事業法制定以来施行規則により、破産や禁治産者等の場合を別として、投資家（事業参加者）から契約の相手方である不動産特定共同事業者に対して譲渡を行う形態のみ可能であった。しかし、昨今の金融ビッグバンをはじめとする規制緩和の流れの中で、不動産特定共同事業においても商品性や流動性に対する規制緩和が求められていた。それを踏まえ、平成11年2月に、不動産特定共同事業法施行規則の改正が行なわれ、第三者への地位の譲渡が解禁された。本委員会では、第三者への譲渡解禁に伴い、当該商品の円滑な譲渡のあり方、譲渡の促進策、支援策等に関して、他の商品の流通市場の現状等も参考にしつつ課題の抽出・検討も行った。

(カ)不動産証券化の潜在的需要に関する実態調査

- a.調査年度 平成10年度
- b.委託者 国土庁土地局

c.調査体制 当研究所、(株)ニッセイ基礎研究所

d.調査内容骨子

昨今の金融機関の不良債権処理問題が顕在化するなかで、既に都銀を中心とするモデル的な証券化スキームが実施されてきたが、今後、SPC法などの証券化に伴う制度インフラ整備が行われることによって、不動産業界などを中心に、安定した比較的高い収益力が期待できる既存賃貸不動産などについても、証券化を行う動きが増加するものと考えられる。

不動産業界が不動産の証券化に期待していることは、主として①手持ちの賃貸不動産物件のオフバランスによる財務状況の改善、②更地の有効活用のための資金調達の手段、③他の不動産所有者の物件の有効活用事業を一括して請負うために、証券化手法を活用する。等の諸点にあるものと考えられる。このような状況を念頭に、本調査では①不良債権や収益不動産などの証券化に関する実態、需要喚起のための条件把握、②不動産証券化事業の推進に伴う今後の土地政策のあり方、制度インフラ整備の方向性、SPC法に対する業界等の見解、③その他具体的ニーズ等について分析し、提案をした。まず、不動産証券化の一般的な仕組みとわが国の現況を整理した。その上で、証券化の潜在的需要については、不動産業者を含めた全国上場企業等4,927社を対象にアンケート調査を実施し、分析した。さらに、不動産証券化の実施経験者や専門家などへのヒアリングを通じて、SPC法などの制度的課題も把握した。上記のアンケート調査では回答数が1,001社で記名式にもかかわらず高い回答率(20.3%)で、かつ不動産証券化に関心を示した企業は421社(42%)におよび、市場での証券化に対する関心の強さを把握できた。

また、ヒアリングによるSPC法における論点・課題については①SPCの導管性の確保の問題(配当可能利益の90%超の配当ができない場合の二重課税の問題と優先出資証券の売却を公募で行う場合の50名以上の株主が必要となる制限について)、②不動産取得税・登録免許税が不動産信託等に比較して高いこと。③キャピタル・ゲイン及びロスの扱いを将来に繰り延べ可能な仕組みの設置(具体的には、優先出資としての現物出資を認めること等)、④SPCの倒産隔離等、オリジネーター及び投資家の2つの主体に共通な事項やオリジネーターにとって有利な論点・課題についても詳細に調査・検討の上、種々の提案をしている。

(※)不動産特定共同事業を活用した事業手法に関する調査検討

a.調査検討年度 平成11年度

b.委託者 (財)住宅改良開発公社

c.調査検討体制 建設省住宅局、当研究所、(株)住友生命総合研究所

d.調査検討内容骨子

市街地整備を目的とした大規模な開発事業においては、地権者の同意や許認可の取

得など長い過程を経なければならず、事業期間が長期化し、事業者が重い金利負担を強いられるというリスクがあるため、住環境を優先するようなゆとりのある開発を行うことが困難である。特に賃貸住宅事業においては、分譲事業に比べ投資回収期間が極めて長いため、事業者にとっては、その間の投資資金の固定化や諸費用負担が大きな問題となっており、さらに地価水準の高い都心部における事業にあたっては、採算の確保すら難しい状況である。そこで、本調査検討では、定期借地権と不動産特定共同事業を組合せた新たな事業手法で、分譲・賃貸マンション開発事業における収益性のシミュレーションや法的側面からの調査検討を行った。

(7)不動産特定共同事業の制度変更に伴う標準約款の見直し検討

- a. 検討年度 平成11年度
- b. 委託先 建設省建設経済局
- c. 検討委員会名・委員長 「不動産特定共同事業の制度変更に伴う標準約款の見直し検討委員会」
田村幸太郎 牛島法律事務所弁護士

d. 検討内容骨子

不動産特定共同事業制度の活用を推進し、投資家ニーズに対応する目的で、平成11年2月には契約上の地位の譲渡解禁など必要な改正が行われ、逐次制度の整備・充実が図られてきた。特に、平成11年9月27日には、不動産特定共同事業法施行細則の改正により、対象不動産の変更を可能とする新たな事業手法、いわゆる「投資ファンド型事業」が創設された。そこで、本検討委員会では、平成11年9月省令改正で可能となった対象不動産の変更を行う事業を「対象不動産変更型」、対象不動産の変更を伴わない事業を「従来型」とし、対象不動産変更型については3類型のうち今後活用が見込まれる匿名組合契約（金銭出資型）を、従来型については3類型すべてを見直すこととし、議論の上、成案を見るに至った。

(7)不動産の証券化に関する阻害要因の詳細分析及び推進方策調査

- a. 調査年度 平成11年度
- b. 委託者 国土庁土地局
- c. 調査体制 当研究所
- d. 調査内容骨子

平成11年頃は、不動産所有企業の証券化ニーズが資金調達や財務効率の改善の観点から高まってきてはいるものの、依然として大きく進展しているとはいえない状況にあった。一方、米国における不動産証券化の進展は著しいものがあり、その背景及びインフラ整備のあり方について整理・分析する必要性が高くなっていた。

そこで、米国における商業用不動産の証券化商品、REIT、CMBS、MBSの

要件、歴史、市場動向、最近事情、第2次市場の動向や米国証券会社の見解などを詳細に調査、検討した。そして、日本における不動産証券化の流れを追い、日本における証券化の阻害要因（①情報開示の必要性、②不動産インデックス、③テナントとの短期契約等）を分析して、今後求められる施設について①不動産に関する情報インフラの整備、②キャッシュフローを不安定にしている制度の見直し、③不動産証券化の障害となっている税制の見直し、④米国のCMBSとMBCの如く政府等の一定の関与が証券化商品の普通を促したこと、等を指摘の上、提案していた。

(コ)不動産特定共同事業に関する税制等調査

- a.調査年度 平成11年度
- b.委託者 建設省建設経済局
- c.調査体制 建設省建設経済局、当研究所、(株)日債銀総合研究所
- d.調査内容骨子

平成11年度の不動産業は景気停滞の余波を浴び、かつてない厳しい状況にあった。とりわけ、金融事情の悪化は、企業の資金調達面において従来の銀行融資に依存できない状態を招いている。こうした状況において、新たな資金調達方法として企業が保有する不動産を裏付けとした証券を発行することによって資金を調達するという、いわゆる「不動産の証券化」は、一般の個人投資家は勿論のこと、年金基金を始めとした機関投資家の新たな運用手法としても期待されていた。

そこで、不動産特定共同事業を今後とも積極的に推進していくために、税制、会計および金融の各観点から主要な論点をまとめて調査・検討した。特に、アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスおよびイタリアにおける不動産の取得、保有、譲渡に係る税制を調査するとともに、アメリカのREIT、フランスのSPCIなどの諸外国の不動産金融商品に係る税制についても検討した。また、匿名組合型の不動産特定共同事業における倒産隔離の考え方も検討した。

(ク)不動産投資顧問業制度に関する検討調査

- a.検討調査年度 平成11年度
- b.委託者 建設省建設経済局
- c.調査・研究体制 建設省建設経済局、当研究所、(株)日債銀総合研究所
- d.調査・研究内容骨子

本調査・研究は、平成12年5月に成立した資産流動化法の制定に向けて不動産投資顧問業の制度整備について検討したものである。投資家保護の観点から、不動産投資顧問業において制定が必要と思われる自主規制ルールや協会組織や会員への支援活動について論点整理を行い、その結果をまとめた。

(9)不動産投資インデックス整備に関する調査

- a.調査年度 平成13年度
b.委託者 国土交通省総合政策局
c.検討会名・委員長 「不動産投資インデックス整備検討会」
田村幸太郎 牛島法律事務所弁護士

d.検討内容骨子

不動産投資ファンド、SPCなど不動産証券化が進展してきている状況の中で投資物件のパフォーマンスを示す指標である「不動産投資インデックス」整備についての期待は大きく、「緊急経済対策」（平成13年4月6日）においても、そのガイドラインを平成14年までに整備することとされた。しかしながら、不動産投資に関しては、不動産業、銀行、信託銀行、証券会社、生命保険、損害保険、弁護士、税理士、公認会計士、不動産鑑定士など関係者が多岐にわたっており、各分野において様々な意向が存在している。

そこで、広く有識者に参加して頂き、「不動産投資インデックスに関するガイドライン」の作成を目指すこととし、特にガイドラインとして盛り込むべき事項について検討した。検討会においては、まず、ワーキング・グループ（事例検討・情報収集方策ならびに不動産評価ワーキング・グループ）を中心に、①不動産投資インデックスの在り方、②情報収集方策、③不動産の評価の論点について検討・調査した。また、海外のインデックスについても調査した。そして、ガイドラインの作成に当り、①不動産投資インデックスに関する関係者の認識の共通化、②本格的な整備に向けての課題、③利用する際の留意点等の意義・性格付けについて検討した。更に引き続き検討を深めていくものとした。

(10)都市開発事業における不動産の証券化手法の活用方策検討業務

- a.検討年度 平成13年度～平成14年度
b.委託者 国土交通省総合政策局
c.検討体制 建設省建設経済局、当研究所、(株)三和総合研究所

d.検討業務内容骨子

都市開発事業を取り巻く現下の厳しい環境の中で戦略的な都市再生を推進していくためには、開発事業者以外の幅広い主体の資金参加を得て、これらの主体間で適正にリスクを分担し合いながら事業を推進する仕組みを作ることが不可欠である。不動産の証券化はそうした観点からは極めて有力なスキームであるが、現在一般に行われている不動産の証券化は既存の稼働物件に係るものであり、新たな事業の機動力として機能しているわけではない。そうした中で、未だ稼働物件が存在しない事業の初期段階で、今後土地を取得し、稼働物件を建設することを前提に当該物件の「証券化」を行い、その将来の収益や売却代金を返済原資として資金の調達を行うという「開発型証券化」が、都市開発事業推進のための新たな手法として注目されてきている。

以上の背景と問題意識の下に、まず、①開発型証券化の意義を確認し、次に②事例研究と課題を検討した。また現状の分析と対策の基本的方向性や、④開発型証券化の推進策を提示した。

以上

※委託者等は、すべて当時の表示とした。

テーマ	定期借地権に関する調査・研究						
分野	不動産に係る事業の推進方策	年度	平成6年度～平成13年度	種別	委託 自主研究	委託元	建設省 (財)都市農地活用支援センター 定期借地権普及促進協議会

1. はじめに

借地借家法は、平成3年10月4日に公布され、翌平成4年8月1日に施行された。明治42年5月1日公布の建物保護に関する法律および大正10年4月8日公布の借地法ならびに借家法が廃止され、新しく借地借家法として、公布、施行されたのである。

借地借家法では、第4節で定期借地権等が新しく定められた。定期借地権は、22条の存続期間を50年以上とする「一般定期借地権」、23条の存続期間を30年以上とする「建物譲渡特約付借地権」および存続期間10年以上20年以下とする「事業用借地権」の3タイプに分類される。

定期借地権は、特に旧借地法の第二次大戦を契機とした昭和16年の法改正により、借地人の権利が強められたという苦い経験に対して、借地の返還を明記し、また、公正証書による契約等で定期借地権設定者の不安を少しでも払拭する条文が盛り込まれた。また、建設・不動産等事業者においても、定期借地権制度を使った一戸建、マンション、事務所および店舗等の事業展開が活発に行なわれている。

この定期借地権制度の創設と普及促進にご尽力された、関係諸官庁、学識経験者ならびに関係事業者に敬意を表したい。

なお、当研究所は、借地借家法の施行から間もない平成6年6月に、「定期借地権活用住宅研究会」を設置し事務局を務め、関係諸官庁、学識経験者ならびに関係事業者のご指導、ご鞭撻の下で、些かなりとも調査・研究と普及促進に協力できたこと、また、当研究所の主要な調査・研究テーマのひとつとして広く認知されるようになったことについて感謝申し上げたい。

2. 業務の概要

(1) 目的

借地借家法以前における土地の賃貸借で建物の所有を目的として行なわれているものについては、借地人にきわめて強い権利が付与されてきた。その権利を付与している基礎となった法律は建物保護法と旧借地法である。これらの法律は借地人を弱者と見做し、保護する精神がきわめて大きかったため、結果として、借地権設定者にとって、いったん貸した土地は半永久的に返ってこない制度になっていた。

戦前戦後の経済情勢からすれば、弱者保護を中心命題と置いたこれらの法律の存在意義は十分にあったが、戦後の経済復興を経てから久しい現在、借地権設定者が新たに土地を他人に貸すことはほとんどなくなっていた。その結果として、有効活用されない土地ができてしまい、マクロ経済的、国民経済的に見ると日本国民全体にとって、決して望ましくないという理由から、約束の期限に必ず戻す、必ず返ってくるという借地契約の方法、すなわち定期借地権が定められたのである。

以上が定期借地権制度制定の趣旨であるが、当研究所における定期借地権に関する調査・研究は不動産に係わる事業の推進方策の分野にある定期借地権制度の法律的経済的な面を具体的な事業に即して、広く関係各界の方々のご支援ご協力を得て調査、検討し、その成果を公表して、普及促進の一助とすることを目的とした。

(2) 調査・研究テーマの概要

(ア)定期借地権を活用した住宅供給に関する調査研究

a.調査・研究年度	平成6年度～平成8年度
b.委託者	建設省住宅局
c.研究会名・座長	「定期借地権活用住宅研究会」 稲本洋之助 東京大学教授
d.小委員会名・小委員長	「事業小委員会」 林道三郎 (株)不動産経営研究所所長 「流通小委員会」 大内健价 (財)不動産流通近代化センター副理事長

e.年度別具体的テーマ・調査・研究内容骨子

・平成6年度

「定期借地権付マンションの供給に係わる課題について」

共同住宅における定期借地権の活用について、事業の可能性や普及促進のための環境整備、維持管理での課題や流通市場での評価等について検討を行なった。また、具体的な契約事例を踏まえつつ、戸建住宅・マンションの望ましい定期借地権設定契約のあり方について検討が行われ、平成7年3月に「定期借地権設定契約書(案)」及び「定期借地権契約に関する確認書(案)」を作成、公表

した。

・平成7年度

「定期借地権付マンションの供給後の課題に関する調査研究」

事業小委員会：「定期借地権付分譲マンションの管理・運営段階での課題」

「今後の定期権付マンションのあり方」

「定期借地権の発展的活用」

流通小委員会：「流通市場の整備」

・平成8年度

平成6年度、7年度の検討の中で、定期借地権付分譲マンションについて、土地所有者との関係や、建物の良好な管理のあり方等に関する具体的な指針の必要性が強く認識された。

そこで、本年度から新たに、「管理小委員会」（小委員長：篠原みち子弁護士）を設け、これらの課題について検討を行なった。

「定期借地権付分譲マンションの供給実態調査の結果について」「管理規約、管理業務委託契約、貸地管理業務委託契約と維持管理計画なる『定期借地権付分譲マンション管理ガイドライン』について」や「今度さらに検討すべき課題について」のテーマについて検討を行った。特に「管理ガイドライン」を作成・公表したことにより、良好な維持管理のスキームが確立し、定期借地権付分譲マンションが優れた住宅ストックとして形成され、住宅市場において確固たる地位を占めるよう成長していくことが期待された。

f. 出版物の刊行

平成6年度から3ヶ年に渡る調査・研究の成果の中から、定期借地権付分譲マンションの企画から維持管理全般にわたる課題とその対応策について、土地所有者、デベロッパー、居住者の方々にとって実務上有用な部分を取りまとめて刊行した。

- ・書名 「定借マンション・ガイドブック」（定期借地権付分譲マンションの企画から管理まで）
- ・発行日 平成9年9月25日
- ・編集 (財)土地総合研究所 定期借地権活用住宅研究会
- ・監修 建設省 住宅局民間住宅課
- ・発行 (株)ぎょうせい

(i) 定期所有権のあり方と活用方策に関する調査

- a. 調査・研究年度 平成9年度
- b. 委託者 建設省建設経済局

c.研究会名・座長 「定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会」
稲本洋之助 東京大学名誉教授
明海大学不動産学部教授

d.ワーキンググループ 委員長 林道三郎 (株)不動産経営研究所所長

e.調査・研究内容骨子

借地借家法第22条の規定により設定される定期借地権のうち、①地上権を設定する。②設定の対価として地代を一括前払いし、それ以外の金銭の授受は原則として行わない。③土地保有税は地上権者（定期所有権者）側が負担する。の要件を満たすものを「定期所有権」と定義した。

研究会ではワーキンググループを設け、海外、国内の具体的な事例の詳細分析や土地所有者、事業者、エンドユーザーの立場ならびに住宅・宅地政策から見て主体別に所有権方式、定期借地権方式ならびに定期所有権方式についてメリット・デメリット比較を行い、メリットの実現、デメリット克服のための課題を詳細に検討し、定期所有権の一般型と集合住宅型の設定契約書（案）を作成・公表した。

更に、デベロッパーが専有部分を譲渡する場合、又は分譲後の区分所有者が専有部分を更に譲渡する場合に、それら専有部分の移転に伴い地上権の準共有持分を譲り受ける者と土地所有者との間の地上権の内容を明らかにした「定期所有権（集合住宅型）確認書（案）」も作成し、詳細な解説を加え公表した。

また、税制上の問題と対応策についても、譲渡課税、保有課税並びに定期所有権の償却の各項目で詳細に検討するとともに、流通市場の整備についても言及した。

f.出版物の刊行

本調査・研究の中から、定期所有権の意義、経済計算、設定契約書と解説、税制上の問題と対応策、流通市場の整備について取りまとめ、実用書として刊行した。

- ・書名 「定期所有権活用マニュアル」（定期所有権のあり方とその活用方策）
- ・発行日 平成10年8月20日
- ・編集 (財)土地総合研究所 定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会
- ・監修 建設省 建設経済局宅地企画調査室
- ・発行 (株)ぎょうせい

(7)定期借地権付住宅普及促進のための需要者側の課題に関する調査

a.調査年度 平成10年度

b.研究会名・座長 「定期借地権付住宅の普及促進のための需要者側の課

題に対する研究会」

稲本洋之助 東京大学名誉教授

c.金融小委員長

林道三郎 (株)不動産経営研究所所長

d.調査内容骨子

定期借地権制度を支える制度的インフラの整備は、平成10年8月に、国税庁から定期借地権付住宅の底地評価について改正通達が出されたほか、同年11月の緊急経済対策において定期借地権に関する住宅金融公庫の融資制度の改正が行なわれるなど、着実に進んでいる。

しかしながら、低価格で高品質の住宅を供給していくという定期借地制度の精神を具現化していくためには、定期借地権付住宅の供給実績を更に積み上げ、社会的認知の向上と供給体制の充実をなお一層図っていく必要がある。

そこで、平成10年度では、平成6年度3年間、定期借地権付マンションの供給、供給後の調査・研究、管理ガイドラインの作成・公表に取り組んできた「定期借地権活用住宅研究会」の下に、新たに「金融小委員会」を設置した。

この金融小委員会では、第1に、需要者側にとって取得時の課題となっている権利金・保証金に対する融資制度の充実を図るため、定期借地権の価格評価及び権利金・保証金に関する新たなスキームについて検討を行うとともに、第2に、定期借地普及促進のための一手段としての不動産証券化の手法と問題点について検討を行った。

(エ)住宅供給促進のための新たな事業手法に関する調査

a.調査年度

平成10年度

b.調査・研究体制

建設省住宅局民間住宅課、(株)住友生命研究所と当研究所の共同体制

c.調査・研究内容骨子

本調査では、まず大都市地域において良好な住宅供給を促進する上での課題を抽出した。その中で、事業を取り巻く環境について、立地及び敷地条件、地価水準、不動産事業を取り巻く環境の変化といった視点で整理を行なった。①特に、都心地域においては業務機能（事務所等）が高度集積していることにより、住機能確保のために活用できる空間には限界がある。しかしながら、一方、②低未利用地（バブル時に生じた虫食い土地等、工場・倉庫跡地、市街化区域内農地等）は、平成3年度、東京都都市計画局調査によれば、都心8区で約700haあり、件数にしてその約8割が300㎡未満の小規模地である。また、1000㎡以上のものは870件となっている。③複雑な権利関係が存在する。④老朽化した木造建物が密集している地域が散在し、建築基準法上の接道条件を満たしていない敷地や細分化された敷地が存在する地域がある。計画的な再開発等の推進による

安全なまちづくりが必要とされる。⑤3大都市圏では地価は下落傾向にあるが、価格水準は他の地域と比較するとほぼすべてのケースにおいて高くなっている。⑥バブル崩壊後、間接金融（コーポレートファイナンス）が、限界となりつつある。⑦そのため、直接金融（プロジェクトファイナンス）が事業資金の確保のため必要とされる。⑧事業の長期化、資金の固定化・採算性や地価下落等の事業リスクがある。等である。

以上の課題を解決する方策として①不動産特定共同事業を活用する。②定期借地権を活用する。③不動産特定共同事業と定期借地権を組み合わせた事業の可能性を詳細に調査、検討し、提案した。なお、不動産特定共同事業と組み合わせた事業の新しい提案には①投資収益性の向上による資金調達可能性の拡大、②地価動向の影響を受け難い商品設計、③良質で低廉な住宅供給、④効率的な事業推進等の特徴がある。

(オ)一体的計画的まちづくりのための定期借地権活用の検討調査

- a.調査年度 平成11年度
- b.委託者 都市基盤整備公団
(財)都市農地活用支援センター
定期借地権普及促進協議会
- c.検討調査委員会名・委員長名
「一体的計画的まちづくりのための定期借地権活用の検討調査委員会」
稲本洋之助 東京大学名誉教授

d.検討調査内容の骨子

一体的計画的な良いまちづくりを実現する一つの有効な手段として、定期借地権活用を以下の三段階で検討した。①定期借地権を活用したまとまりある地権者共同開発の実現場所の探索する。②ハード・ソフト両面の一体的計画的まちづくりに対して定期借地権活用が寄与する側面の確認、③制度、組織、事業方式の工夫の検討を行った。

特に、①について、定期借地権活用により整ったまち並みや豊かな共有空間をもった一団の土地利用を生み出す可能性のある土地区画整理事業施行地区が相当量あることに着目し、主として郊外のニュータウン形成型の土地区画整理事業地区を対象に取り上げ、事例として、港北ニュータウン横浜北部新都市第一地区での集約換地のプロセスを調査・検討した。集約換地や保留地を定期借地権の活用によって、土地区画整理事業では担保していない上物のビルトアップを促進し、目に見える一体的計画的まちづくりの早期実現を提案した。

また、「特別委員」として現在施行中の常磐新線沿線3地区のまちづくり協議会

副会長 3 名の参加を頂き、現況報告と今後の推進方策についての検討を行った。

(カ)事業用借地権研究会

- a.研究年度 平成 1 2 年度～ 1 3 年度
- b.委託者 都市基盤整備公団都市整備部
(財)都市農地活用支援センター
- c.研究会名・委員長 「事業用借地権研究会」
稲本洋之助 東京大学名誉教授

d.研究内容骨子

本研究を開始した背景には、わが国の土地政策の目標を、「所有から利用へ」との理念の下、土地の有効利用による適正な土地利用を推進することとし、これに基づき、土地市場の活性化による土地の流動化と土地の有効利用の促進を目的として、総合的な土地政策が推進されてきたことがある。特に、民間部門におけるノンアセット分野の重視、投資効率の向上と言う流れの中で、事業用借地権制度が土地利用の切り札の一つとして期待されていた。

そこで、本研究会では、事業用借地権制度の活用に当たっての諸問題の検討を踏まえ、事業用借地権の標準約款を作成し、事業用借地権制度の円滑な普及と土地の有効利用を促進することとした。

まず、事業用借地権制度活用に当たっての課題の整理を行った。

①登録免許税が、借地権の価額及び存続期間が普通借地権と異なるにもかかわらず、その税率（固定資産税課税台帳価格の 1 0 0 0 分の 2 5）には反映されておらず、不公平が生じている。②存続期間が 1 0 年以上 2 0 年以下と限定されているため、多様なニーズに対応できない。③建物の税務上の耐用年数が事業用借地権の存続期間より長いことによる建物の償却の税務上の不利益と権利金が支払われた場合、存続期間終了時に一括して費用化されることにより、収益と費用の計上時期が対応していない。④事業用借地権の底地の相続税評価額は、他の定期借地権に比べ高いままである。⑤土地所有者に相続が生じた場合、保証金、敷金等の返還債務は相続財産の減額要素となるが、全額が控除されず、現在価値相当額が控除されるため、引き上げを要望する声もあった。⑥公正証書の作成費用が高額となるケースもあり、手数料の引下げが望まれる等があげられた。

次に、活用例の傾向を調査し、主な活用例である南青山ブラス・パワーセンター（愛知県安城市）並びにパレットタウン（東京都江東区）を取り上げ検討した。

前述の経緯を踏まえ、法務省民事局の委員の協力を得ながら、（基本型）事業用借地権設定契約、事業用借地権設定予約契約、並びに、（サブリース方式）事業用借地権設定契約等の標準約款を作成し、公表した。

平成14年3月4日(月)、東海大学校友会館で当研究所の実務セミナーで稲本委員長をはじめ各委員等が検討の背景、標準約款について説明を行った。

以上

※委託者名、座長、委員長および小委員長は各々、その年度の名と肩書を表記した。

テーマ	土地環境情報調査						
分野	環境	年度	H5～13	種別	受託研究	受託元	国土交通省

1. 業務の概要

(1) 目的

全国的な地理情報整備のため実施されてきた土地分類調査は、農山村地域における農林業の振興に向けて土地利用の可能性を分類する目的を持ち、地形、表層地質、土壌、土地利用現況といった土地の物理的・化学的性質や土地生産力に重点が置かれていた。

ところが、近年の住民参加による地域主導の良質な居住環境の形成やまちづくりに対する関心や期待が高まっている中で、生活の快適性・安全性、持続可能な開発・土地利用、自然との共存等の観点から土地の利用可能性を評価するためには、必ずしも十分なものとなっていない。これからは、良好な環境を保全・復元・創造して居住環境の質的向上を図っていくことが重要であり、多岐にわたる環境情報の中でも人間の社会活動の基盤である土地に関する自然環境や生活環境情報を収集し、その現況についての知見を得ることが必要となってきた。

本業務では、土地が固有に有する居住環境に関わる要素（以下「土地環境」とする）に着目した地理情報の充実のため、土地環境として最適な指標、データ入手・データ解析・地図化などの適切な手法についての調査・研究・開発が目的である。

(2) 内容

平成5年度から7年間にわたり土地環境モデル事業を行い、引き続いて土地環境情報実用化調査を行った。

土地環境モデル事業では、土地環境情報指標として適当なものを選定するため、土地環境モデル事業検討委員会（委員長：伊藤 滋 慶応義塾大学大学院政策・メディア研究科教授）のもとで、仙台地区、千葉西部地区、北九州地区、金沢地区及び東信地区でモデル調査を実施し、データ入手、解析、図化等の手法について検討を行った。

土地環境情報実用化調査では、土地環境モデル事業の成果を踏まえ、土地環境情報のより実的な活用を図るため、ワーキンググループ（座長：武内 和彦 東京大学大学院農学生命科学研究科教授）のもとで、比較的規模の大きい市街地を含む金沢地区と多自然居住地域の特性がある東信地区をモデル地区とし、近年整備が進む数値地図及び高分解能衛星情報等を活用し調査図の効率的な図化手法の確立を図った。

2. 業務の成果

(1) 土地環境情報における有用な指標の選定

土地環境情報指標について、技術や経費、調査期間等の観点から、市町村が取り組み可能なものに絞るための選定を行った。技術的観点から調査結果に不確実性が伴うもの、調査に多額の費用を要するもの、成果を得るまで長期間の調査を必要とするものなどを除外した。その結果、表1の土地環境情報指標が選定された。

表1 選定された土地環境情報指標(12指標)

土地被覆	○土地被覆 ○植生緑量 ○土地乾湿 ○土地改変 ○土地可燃性
小気候	○気温 ○地表風 ○降水量 ○植物季節 ○ヒートアイランドポテンシャル
地域生態系	○生物多様性ポテンシャル、生態系ネットワーク ○里山利活用ポテンシャル

これらの土地環境情報指標について、表示内容、調査手法例、主な成果図の概要、及び土地環境利活用の例を整理したのが表2である。

(2) 土地環境情報の位置づけ

住民の価値観の多様化が進む中、市町村にも画一的ではないそれぞれの地域の特性に合った行政が求められるようになりつつある。全く新しい概念である土地環境情報は、整備主体の市町村に、見過ごされていたり、知られていなかった分野の情報を提供し、これまでとは異なった視点を与えることができると期待される。土地環境情報の活用は、住民の声を汲み上げ、地域ニーズに対応した行政に資するものと期待される。

表2 土地環境情報の概要

No.	選定指標	表示内容等	調査手法例	主な成果図（縮尺）	土地環境利活用の例	
					追加情報（例示）	機能別指標の利活用（例示）
1	土地被覆総合分類	主に都市化の度合い、緑や水の既存量、風の通りやすさの土地環境要素を表わし、高さ情報及び土地利用も加味した土地被覆分類を表示	空中写真判読、高さ情報はステレオマッチング 高分解能人工衛星画像の利用	土地被覆分類図：1／1万 土地被覆総合分類図：1／5万	植物多様性、バイオマス量 土地保全 森林レクリエーション資源	○環境保全、自然営力保全 ・二次林の管理運営、保健休養地の整備 ・バイオマスエネルギー利用・CO2吸収量
2	植生緑量	主に現存植生や森林の構造（樹高、樹冠、密度）の土地環境要素を表わし、相観植生、樹高、樹冠を表示	現存植生図（環境省）及びリモートセンシングデータの活用、土地被覆総合分類より高さ情報を入手	現存植生環境動態図（植生図）：1／5万 現存植生環境動態図（樹高・樹冠区分図）：1／5万	動植物の生息状況図	○環境保全 ・植生環境の評価 ・生態系の生物多様性
3	土地乾湿	主に空気、地表面の乾湿特性、排水の状況、土壌水分、土壌生産力の分布の土地環境要素を表わし、地表面の潜在的乾湿区分を表示	土地分類図（土壌図）の読替及び現地補充調査	土地の潜在的乾湿区分図：1／5万	表層地質図 宅地開発計画等	○環境保全 ・安全で快適な居住環境
4	土地改変	主に土地改変に起因する災害の未然防止のための土地環境要素を表わし、土地の人工改変（切盛）高区分を表示	新旧大縮尺地形図のデジタル化演算処理	土地改変図：1／1万	傾斜区分図 地形分類図 住宅開発計画	○安全 ・土地環境の安定性評価 ・法面の防災対策
5	土地可燃性	主に土地可燃に起因する災害の未然防止のための土地環境要素を表わし、市街地の延焼拡大危険度区分を表示	土地被覆総合分類情報を活用した延焼シミュレーション等	土地可燃性図：1／2万（1Kmメッシュ） 1／1万（60mメッシュ）	土地被覆分類 風向風速分布	○自然営力保全 ・環境緑地帯の整備 ・防災公園整備
6	里山利活用ポテンシャル	主に植物多様性、土地保全、バイオマス、森林レクリエーションの土地環境要素を表わし、里山の多面的機能のポテンシャル区分を表示	植生緑量、斜面形状等の重ね合わせ	里山利活用ポテンシャル図（相観植生、生物多様性、土地保全、バイオマス、森林レクリエーション）：いずれも1／3万	水辺国勢調査 観光資源分布	○環境保全、自然営力保全 ・里山の保全・管理 ・多自然型川づくり、エコツーリズム
7	気温	主に暖かさ、寒さ、空気の乾湿の土地環境要素を表わし、典型日における気温分布を表示	典型日ごとの観測値－土地条件の重回帰分析	気温分布図（冬季静穏日、日最低気温分布）：1／5万	作物生育状況 植生分布 気温較差	○環境保全 ・農業気象災害 ・地球温暖化による農林業影響評価
8	地表風	主に風の特性、清浄な空気の供給可能性の土地環境要素を表わし、典型日における風系図を表示	典型日ごとの風向風速観測値の抽出及び地形条件の分析	地上風系図（夏季静穏日）：1／5万 地表風（風向風速）分布図（夏季、8月）：1／5万	土地被覆分類図 現存植生図	○自然営力保全 ・都市に風のをつくる ・沿岸域の潮風・飛砂防止対策
9	降水量	主に降雨量、蒸発散の特性、過不足水分量の土地環境要素を表わし、年降水量等値線図を表示	メッシュ気候値（気象庁）を活用	水資源ポテンシャル図（水資源（ポテンシャル）、年最深積雪（メッシュ統計値））：1／5万	土地分類図 流域図、河川流量 土壌図	○自然営力保全 ・水源涵養機能評価 ・渇水対策
10	ヒートアイランドポテンシャル（HIP）	主に緑被分布、ヒートアイランド現象の潜在的可能性の土地環境要素を表わし、街区ごとのHIP時系列変化を表示	時間別HIP－街区パラメータの重回帰分析 街区パラメータデータベースより全域のHIP算定	ヒートアイランドポテンシャル図：1／5万	土地分類図 熱発生源分布状況	○環境保全 ・省エネ対策 ・緑地保全計画
11	植物季節	主により体感的な暖かさ、寒さの土地環境要素を表わし、芽吹き進行についての等時線図を表示	樹木の芽吹きに関する一斉調査	植生季節気候環境図：1／5万 芽吹きからみた土地環境図：1／5万	人口集積 観光資源	○環境保全 ・アメニティ評価 ・景観創出
12	生物多様性ポテンシャル・生態系ネットワーク	主に多様な生物の生息ポテンシャルの土地環境要素を表わし、生物多様性ポテンシャル区分及び動物群ごとのコア、コリドーを表示	現地における指標生物の分布と土地条件の相関分析、全域への外挿	生物多様性ポテンシャル図：1／5万 生態系ネットワーク図：1／5万	開発計画 植生図 動植物の生育・生息状況図	○環境保全 ・環境アセスメント（動植物の生息環境の保全） ・ミゲーション、ビオトープ計画、エコロード事業

テーマ	GISを活用した土地情報提供手法に関する調査業務						
分野	土地政策一般	年度	H10、11	種別	委託研究	委託元	国土庁

1. 業務の概要

(1) 目的

土地の有効利用を促進し、土地取引を活性化するためには、土地情報の整備・提供が重要であるが、市町村が保有する個別の土地に関する情報の提供にあたっては、GIS（Geographic Information System 地理情報システム）を活用することが重要である。

そのため、GISを活用して土地情報を提供している先進的な事例についてその状況を把握するとともに、それらを踏まえて、他の市町村でも活用できるよう汎用性のある土地情報の提供手法を検討することを目的として調査を行った。

(2) 内容

本調査においては、GISを活用して土地情報を提供するための方策及び問題点のうち、下記の事項について検討を行った。

- (ア) 土地情報の中でGISを活用して提供すべき情報の選定
- (イ) 土地情報を提供する方法の検討
(提供対象、提供形態、データ精度、料金徴収の有無など)
- (ウ) 土地情報の提供に当たっての庁内体制の検討
- (エ) GISを活用して土地情報を提供する際の費用の検討
- (オ) 提供を前提としたデータ更新のあり方、更新サイクル及び更新費用の検討
- (カ) 民間のGISデータの活用方法の検討

調査に当たっては、学識経験者、市町村関係者を委員とする「GISを活用した土地情報提供検討委員会」を設置して検討を行った。また、先進的事例として、平成10年度は横浜市及び加古川市、平成11年度は城陽市、金沢市、野々市町及び大垣市の状況を把握した。

(3) 委員

- 田中 啓一 日本大学経済学部助教授
- 後藤 真太郎 立正大学地球環境科学部助教授
- 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科助教授
- 平井 政二 (財)日本建設情報総合センター建設情報研究所主席研究員

山本 俊彦 城陽市総務部電算情報課長
藤田 勝 金沢市都市政策部情報統計課庁内OA推進室長（～11年度第2回）
東 信一 金沢市都市政策部高度情報化推進室室長（11年度第3回～）
堂坂 雅光 野々市町総務部企画財政課長（～10年度第2回）
久保 昇 野々市町総務部企画財政課長（10年度第3回～）
森 通悦 大垣市企画部情報企画課長兼情報工房館長
その他市町村関係者、国土庁等

2. 検討委員会実施状況

<10年度>

第1回検討委員会（平成11年2月10日）

- ・GISを活用して土地情報を提供しようとする際の問題点 等

第2回検討委員会（平成11年3月17日）

- ・情報提供と個人情報保護条例等との関係について
- ・土地情報の中でのGISを活用して提供する情報について 等

第3回検討委員会（平成11年7月22日）

- ・平成10年度委託事業について
- ・平成11年度委託事業の事業計画(案)について

<11年度>

第1回検討委員会（平成11年9月21日）

- ・土地情報の中でGISを活用して提供すべき情報について 等

第2回検討委員会（平成12年1月28日）

- ・GISを活用した情報提供方法及び体制について 等

第3回検討委員会（平成12年6月16日）

- ・GISによる土地情報提供のあり方について
- ・データ更新のあり方、更新サイクル、更新費用について
- ・民間の作成したデータの活用方法について

3. 各市町における事例の概要

横浜市：都市計画情報システムMAPPYにより都市計画決定内容等を提供

加古川市：ホームページ上で都市計画情報を提供

城陽市：人口等の各指標で地域分析を行う地区診断システムを開発

金沢市：段階的基本図整備手法を開発、CD-ROM及びWEBにより土地情報提供

野々市町：公共機関の占有物件情報を提供、地番図・土地台帳を共有

大垣市：全庁統合型GISを構築

テーマ	土地関係研究者育成支援事業						
分野	土地政策一般	年度	H10年度～ 現在	種別	委託研究	委託元	国土交通省 (国土庁)

1. 事業創設の経緯

土地関係研究者育成支援事業（以下「本事業」という。）は、土地に関する研究者の育成を支援する観点から、若手研究者を対象として研究への助成を行うものである。

土地に関する研究者の育成支援の必要性については、平成8年11月の土地政策審議会答申でも、次のような指摘がなされていた。

バブル期の地価の高騰とその後の下落は、我が国の経済・社会に多大な傷跡を残したことから、地価や土地市場、土地利用等に関する基礎的な調査・研究を進めるとともに、その成果を広く一般に提供することが重要であり、そのための研究体制の整備を図るとともに、土地についての研究者を広範に育成していく必要がある。

本事業は、こうした指摘も踏まえ、土地政策の展開に当たってはその企画立案の前提となる基礎的な調査研究が不可欠であるとの認識から、平成10年度に、旧国土庁土地局(現・国土交通省土地・水資源局)所管の事業として創設されたものである。当研究所は、事業創設以来、所管省庁の委託を受け、本事業に関する事務局として、助成対象事業の選定等を所管省庁と協力して行っている。

2. 事業の概要

本事業は、土地に関する基礎的な調査・研究を行う若手研究者を対象として研究テーマを広く公募し、提出された研究企画案を審査の上、優秀な研究に対して委託研究の形式による研究助成を行うものである。

助成対象者は、原則として大学の学部、大学院、短期大学及びこれらの附属機関に研究者として所属する40歳以下の者としており、日本国内で研究している者であれば国籍は問わない。

対象となる研究分野は、我が国内外における次の研究分野のいずれかに該当する課題で、我が国の土地政策の推進に資するものとしている。

- ①土地に関する法制度に係る研究
- ②土地に関する経済・金融に係る研究
- ③土地に関する計画に係る研究
- ④土地に関する社会学的研究

研究に対する助成額は1件当たり概ね200万円程度とし、各年度5件程度を採択することとしている。

3. 事業の実績

本事業が創設された平成10年度から平成13年度までの4カ年間で、合計100件余りの応募があり、そのうち26件について助成を行っている。

研究のテーマは、①土地に関する法制度に係る研究として、例えば「都市計画法等の委任条例の実態と活用方策に関する研究」（平成12年度）、②土地に関する経済・金融に係る研究として、例えば「産業構造の転換に伴う遊休土地の発生量の推計、土地市場への影響及び有効利用方策の検討」（平成11年度）、「首都圏における低未利用地が地価に与える影響分析」（平成13年度）、③土地に関する計画に係る研究として、例えば「マスタープランを通じた総合的な土地利用制御に関する研究」（平成10年度）、「地方都市における土地利用規制と中心市街地活性化に関する研究」（平成11年度）、④土地に関する社会学的研究として、「戦前の土地所有の変遷に関する実証的研究－GISによる地籍台帳の分析」（平成10年度）など、幅広い分野にわたっている。

4. 今後の展望

これまでの研究によって、上述したように、幅広い分野において有益な研究の蓄積が得られたところであり、本事業は一定の成果を挙げてきたものと評価できる。また、政策の効果を科学的に評価・検証し、国民に対する説明責任を果たすことが一層重視されるようになった現今においては、土地政策の立案や評価に当たって、土地に関する基礎的研究の果たす役割も一層大きいものになっていると言えるであろう。さらに、土地政策の展開に当たって、土地利用の集中や地価高騰といった「土地問題」への対応という従来の方針の枠組みを超えて、長期的な土地利用のあるべき姿を見据えた創造的な取組を行うことが求められている中で、意欲のある若手の研究者が進んで土地関係の調査・研究に挑み、土地政策の新たな領域を切り開いていく機会を提供することは、今後とも大きな意義を有するものと考えられる。

その上で、なお、本事業の今後の課題を挙げるとすれば、次のようになるであろう。

第一に、これまでの研究成果を単発のものに終わらせず、既存の研究をさらに発展させ、あるいは既存の研究成果を有機的につなげるような研究をも奨励することである。そのことによって、研究成果を一つの体系として蓄積することができるとともに、研究内容の深化を図ることが可能になるであろう。

第二に、研究成果の行政へのフィードバックをシステマチックに行うことである。本事業による研究の分野は、土地・水資源局の所掌事務にとどまらず、都市計画、都市整備、建築規制、宅地供給、不動産業等幅広い部局の担当分野にわたっている。本事業による研究成果を各部局に提供し、各部局の問題意識にも応えつつ、土地政策推進のための共通の知的財産を形成していけるような一連の仕組みを作ることにより、本事業の意義は一層大きなものとなるであろう。