

## 【第101回 定期講演会 講演録】

日時：平成16年7月1日

場所：東海大学校友会館

# 平成16年度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 周藤 利一

ただいまご紹介いただきました土地情報課長の周藤です。この6月1日に就任したばかりで、まだ所管業務に熟達しているわけではございませんが、毎年恒例の土地白書を去る6月11日、内閣を通して国会に提出させていただきましたので、その内容とそれに関する土地政策の動向等につきまして、お話をさせていただきます。

土地白書の本体は2部構成になっており、分厚い方が平成15年度に講じた施策、薄い方が平成16年度に講じようとする施策です。これらを皆様にお配りしてお話しすればよろしいかと思いますが、部数が足りないことと、7月末に参考資料編も含めたものが財務省印刷局から出版される予定ですので、本文の内容はそちらをお買い求めいただくようお願いします。皆様方のお手元に用意した資料は、土地白書の要旨とグラフ・表を掲載したデータ集です。これをもとにお話をさせていただきたいと思います。

本日は白書の話をご説明させていただくのですが、その中で一部は個人的見解を述べる場合があります。それはあくまで私の個人的見解ということで、そこは付度して聞いていただければと思います。

## ■平成16年度土地白書の特徴

土地白書は土地基本法10条に基づき、毎年作成して国会に報告する、いわゆる法定白書です。したがって、基本的な構成や内容は、毎年大きく変わるものではありませんが、今年についての特徴を申し上げますと、石原大臣のご意向もあり、地価バブル期以降のこれまでの土地市場の動向や政策の動向について現時点で振り返って、取りまとめといたしますか、総括をするということと、それから、特に政策のあり方について今後見直すといえますか、一種の転換期にあるのではないかという認識のもとに、今後21世

紀の土地政策いかにあるべきかを考える基本的な視点、方向性を打ち出そうという意図で作らせていただいたというのが特徴です。

## ■土地をめぐる状況の変化

それでは、お手元に配布した要旨に従って、具体的にお話をさせていただきます。我が国の土地市場は、実需中心の市場へと構造的に変化しており、利便性あるいは収益性といった利用価値によって価格が形成される傾向が一層強まっている。これが現在の土地市場に対する私どもの認識を示したものです。地価バブル期に横行しました仮需要による市場の大きな動き、市場を支配していた動きというのが、現時点では既に剥落しているという認識に立っています。

こうした中で、地価は全国平均で13年連続下落していますが、今年の地価公示、すなわち昨年1年間の地価の動向を見たものでは、東京都の区部、それからその周辺地域におきまして、上昇あるいは横ばいの地点が増加しています。下げ止まりの傾向が強まっているという言い方をしています。ただ、これについてはご批判といえますか、ご意見のある方もおられるようです。必ずしも国土交通省として一種の下げどまり宣言、あるいは地価下落の打ち止め宣言をしたものではもちろんないわけで、こういったところも見られると。即ち、全国的に見て下落しているというマクロ現象がある一方で、すべてのミクロの地点でも妥当するわけではなくて、場所場所によって上昇しているところ、あるいは横ばいのところも出てきているという、「地価の個別化」が進んでいる。平たく言いますと土地もやはり負け組と勝ち組というのが出てきているというのが現状であって、必ずしも下落傾向のストップ宣言をするといったとこ

ろまでは多分行ってないだろうと思います。

そして、こうした傾向は名古屋、札幌、福岡といった地方中枢都市でも一部現れてきており、地価の動向に変化の兆しも見られるようになってきているということです。こういった動きが、今後どういうふうに展開するんだろうかという疑問が浮かぶのですが、こういった変化の兆しのみられるところというのは、よく調べてみますと個別個別にきちんとその理由が説明できるというところで、特定の開発事業があるといったことによって、その地点において評価が改まって地価の下落から上昇に、あるいは下落から横ばいに変化しているわけで、それが必ずしも都市あるいはエリア全体に一般的に広がる傾向にあるとまでは断言できないと思います。こうした動きは、国民の重要な資産である土地等の不動産の価値を適切に確保するという観点から望ましいというふうに考えられるわけです。

また、不動産取引市場、あるいは土地利用についても新しい動きがみられます。具体的には後で説明しますが、全国の土地取引件数は減少傾向にあります。東京の都心部を中心に取引が活発化している傾向にあります。また、不動産証券化といった新しい形の土地需要が拡大しています。さらに都市部においては、工場用地が住宅あるいは商業施設などに利用転換されているところも見られます。住宅の都心回帰現象も継続しています。

こういうふうな、近年の土地をめぐる状況に変化が表れてきておりまして、土地政策についても、これまでの施策を検証し、今後のあり方を再検討すべき転換点にあるという認識を持っています。以下、各論的に申し上げたいと思います。

## ■地価下落の影響

まず、地価下落の影響と個人、あるいは企業の意識の変化を見てみたいと思います。地価バブルの崩壊から現在までの地価下落によって法人や個人の活動、生活にいろいろな影響を与えて、それが国民の意識にも変化をもたらしています。地価下落の影響には、マイナスの影響とプラスの影響両方あるのですが、個人、企業それぞれに分けてみますと、地価下落の個人にとってのマイナスの影響としては、一つは保有資産の目減りとそれによる消費の抑制という、いわゆる逆資産効果があります。それから、不動産価格の高いときに住宅を取得した方の買換えの困難化が挙げられます。企業にとっては含み損の拡大、それから土地の担保価値の下落による資金調達困難化といったマイナスの影響があります。

他方、プラスの影響としては、新たに住宅を取得する方にとっては、当然地価下落は取得しようとする住宅の価格の下落ということに結びつきますから従前よりは容易に取得できるようになる、住宅の取得能力が相対的に向上するというプラスの影響があります。あるいはより利便性の高い地域での生活が可能となり、広い意味での生活コストが下がるという効果もあります。それから、企業にとっては事業コスト、特に不動産関係のコストが削減できるわけですから、経済活動が活発化するという一方で、特にいわゆる元気のよい勝ち組の企業にとってみれば、これから事業を拡大する上でのコストの低減という効果が非常に大きいということが言えます。それから、既に多くの保有不動産を持っている企業は売却を促進していますが、それによって放出された土地の利用の促進、あるいはその過程での手法の一つとして証券化の拡大によって不動産証券化市場を形成、発展、拡大していくプラスの影響があるということで、いろいろな影響があるということが言えます。

## ■国民の意識

国民の意識については毎年アンケート調査をやっており、110ページのグラフです。平成5年から12年までですが、地価が下落あるいは横ばいになっていることに対してどう思うかということはずっと聞いていますが、好ましいという方が地価バブル期崩壊直後は非常に多かったのですが、それがだんだん減っている状況にあります。他方で、好ましくないという方もやや増えてきているという状況です。ですから、地価バブル崩壊後しばらくは、もっと下落した方がよいという方が非常に多かったのですが、近年に至っては好ましいという方もおられる一方、好ましくないという方もおられるという状況になっています。これは全国の国民を対象にした調査ですが、平成12年度までしかありません。それで、今年の2月、インターネットで三大都市圏と地方の中枢都市の方3,000人を対象に行った結果を見ると、地価の下落、横ばいを好ましいと考える方が14.8で、全国の平成12年、9.9と比べると多いということになっています。これは相対的に地価が高い、あるいは住宅事情が相対的にまだ不十分だという圏域の事情が表れているのだらうと思います。

これをさらに詳しく見ますと、やはり持ち家よりも賃貸住宅の方がもっと下落、横ばいに対して好ましいと思っている方の割合が強いということで、これはいわゆる常識的に見て、そうだろうなと思える結果になっています。

それから企業について見ますと、現在の地価が事業活動

に及ぼす影響について「非常に良い」、あるいは「良い」という企業が、個人ほど変化はちょっと見にくいかもしれませんが、長期的には少し減ってきている。ただ、平成14年から15年には、また増えてきています。他方、「悪い」、「非常に悪い」という企業は少し減っている状況にあります。

こういった状況を総体的に見ますと、私の個人的見解ですが、地価の下落あるいは横ばいに対しての国民・企業の意識としては、好ましいという方もそれなりにおられるし、好ましくないという方もそれなりにおられるということですから、現時点では、地価そのものを直接的に政策で操作することまで国民の総体的な意識としては求めている。地価そのものに対しては政策的には中立であることを国民・企業の総体的なコンセンサスとしては求めていると解すべきではないかと、私は理解しています。

次に111ページ、土地の資産としての有利性の意識、土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産かということ聞いていますが、個人の場合、そう思うという方がどんどん減っています。平成5年以降どつと減って、10年から11年かけてちょっと増えて、12年にまた減って、13年増えてという感じで少し跛行性が見られますが、平成10年以降は意識が比較的安定しているという見方もできそうです。

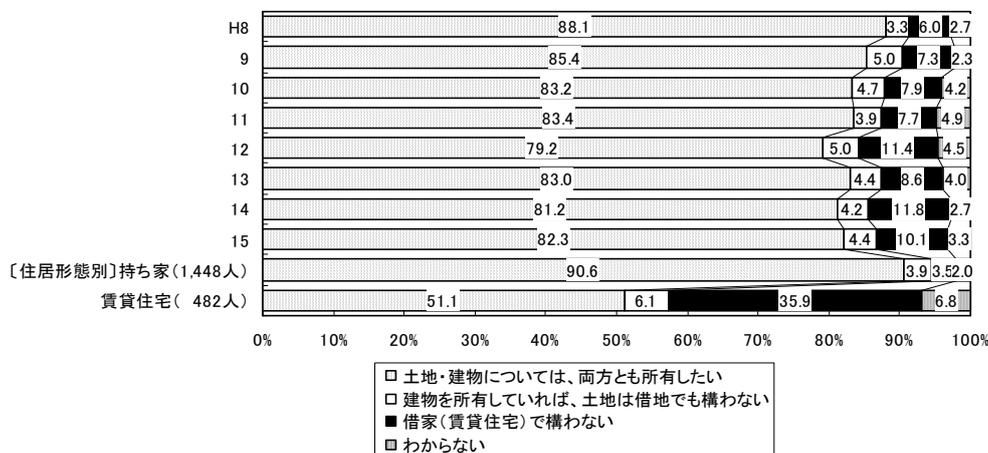
企業については、個人ほど明確ではありませんが、今後土地所有が有利であるという企業は、平成5年度は3分の2ぐらいあったのが、どんどん減り続けていますが、平成10年以降ぐらいを境に大体4割ぐらいで少しでこぼこありますが、安定しつつあると見れなくもありません。平成10年前後で何か意識が変わったのかなと少し思い返して

みますと、平成9年の山一証券の廃業とか、平成10年の長銀の破綻などによる金融不安が生じており、そういう一種の日本経済の危機をきっかけに国民の意識が少し変わったのかなと。それが、この土地に対する意識に少し表れているのかなという気もしないでもありません。

これを少し詳しく見ますと、第4図です。これは個人について持ち家志向か借家志向かを見ていますが、相変わらず持ち家志向は非常に強いのですが、平成13年から14年にかけて持ち家志向派が8割を切ったのが、平成15年にまた8割に戻っていますので、やはりこら辺では安定しつつあるのかなというふうにも見れなくもないという感じですが。また、企業に今後、所有が有利となる理由を聞いていますが、回答の中で土地は資産として残るとい企業は減っていますが、私が興味深いと思うのは、率としては少ないんですが、賃貸物件を見つけるのは困難だからという企業の割合がほとんど変わっていない。むしろ最近少し増えきみである。というのは、本当は賃貸でもいいんだけど、いい物件がないから所有を志向するという、こういう企業意識が一部ではある。しかも、少しずつ増えている。ということであれば、良い賃貸物件を供給すれば、それを受け入れてくれる企業はこれだけいるんだというふうに見れなくもないと思いました。

こういうふうに関個人、企業とも土地の資産としての有利性というのは必ずしも強くはなくて、最近、少し安定的な傾向にあるという見方ができると思います。ただ、減損会計とか、新しい制度、システムの変更に伴って、どんどん保有不動産の売却を進める企業もあって、いわゆる所有と利用の分離が進んでいるということが言えるのですが、他方、新しく不動産を購入するという、こういう意欲的な企

第4図 持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

業もみられるということで、個人・企業の行動もいろいろ多様化しているということが言えると思います。

### ■不動産証券化市場の拡大

112 ページですが、不動産証券化が導入以後、着実に増えており、7年間の累計で1兆2,500億円と規模が非常に拡大しています。また、対象物件の種類、物件の対象地域もどんどん増えてきており、質的にも量的にも拡大しているのが、この不動産証券化市場であるという状況です。

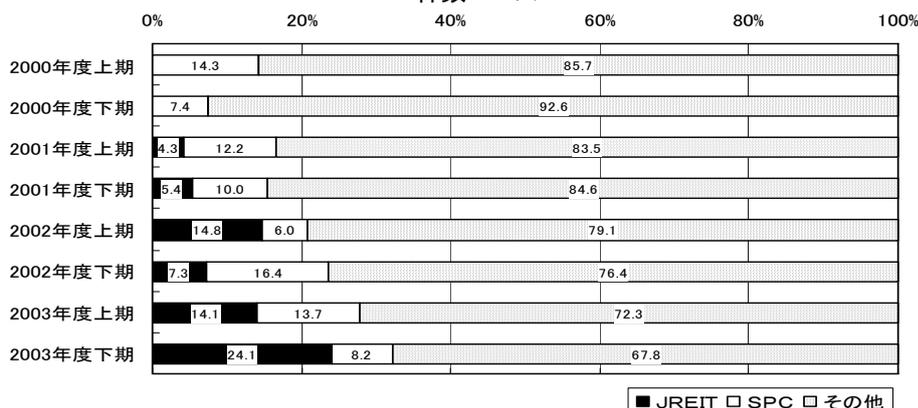
特に、先ほど申し上げたような減損会計の対応など、いわゆる経営改善を目的として企業が不動産を売却される場合の受け皿として、この不動産証券化市場が受け皿として

活用されていることも注目すべきことだと思います。

それから、第7図は東京証券取引所の上場企業だけを対象にしたものですが、不動産取引においてどれだけ証券化が活用されているかを見たものですが、件数ベースで上場企業の不動産取引における購入主体別の割合を見てみますと、JリートやSPCなどの広い意味での証券化を使った件数は徐々に増えておまして、大体3分の1近くまで増えています。どんどん増加していく傾向にありますから、今後さらにこれが増えていくということが予想されるわけです。

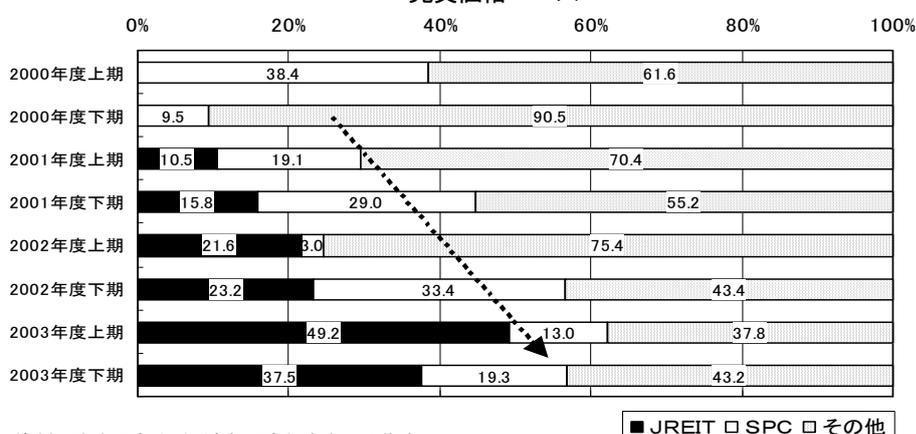
売買価格ベースで見ますと、直近では昨年の下期で6割程度までシェアが伸びています。件数よりも価格ベースの方がシェアが大きいということですから、件数当たりのロットが大きいと、大規模不動産取引は証券化を通じて行われる傾向がより強くなっていると言ってよいと思います。

第7図（1）上場企業の不動産取引における購入主体別割合  
～件数ベース



資料：東京証券取引所有価証券報告書より作成  
注：上記は4～9月、下記は10～3月を示す。

（2）上場企業の不動産取引における購入主体別割合  
～売買価格ベース



資料：東京証券取引所有価証券報告書より作成  
注：上記は4～9月、下記は10～3月を示す。

今後ともそれが成長していくことが期待されると思います。

### ■地価及び取引の動向からみた土地市場の変化

地価の動向については3月の地価公示でご案内としますので、くどくど申し上げませんが、第8図(P. 97)を見ていただくと、平成15年と16年を比べたものですが、東京都区部の住宅地だけですが、上昇地点の数が平成15年の10カ所に比べて平成16年が31で、3倍増えているということで、東京においては上昇や横ばいの地点が増加して、下げ止まりの傾向が強まっていると言えます。

ちなみに、名古屋市の商業地、あるいは札幌の住宅地、福岡の商業地でも一部上昇地点もみられるということで、これも変化の兆しというふうに申し上げています。これが本当に本格的にエリア全体、あるいは日本全体での地価の判定に結びつくかどうかということは、先ほどやや否定的な話をしました。私が土地総合研究所に在籍しておりました1998年、「AERA」という雑誌の取材を受けまして、地価が今後の動向がどうなるかということを開かれたものですから、20世紀中は下落傾向は続くとして申し上げ、それが記事に載ったのですが、結果的にはそのとおりで、実はその記事には載っていませんが、取材のときに21世紀はどうですかと聞かれました。そんな先のことは確実なことは言えませんが、地価の上昇、下落に影響を及ぼすいろんなマクロな要素、基本的な要素、GDPとか人口の動向いわゆるファンタメンタルズを考えると、2005年ぐらいまではとても上昇する要因は見当たらない。したがって、2005年までは引き続き下落するでしょうと19

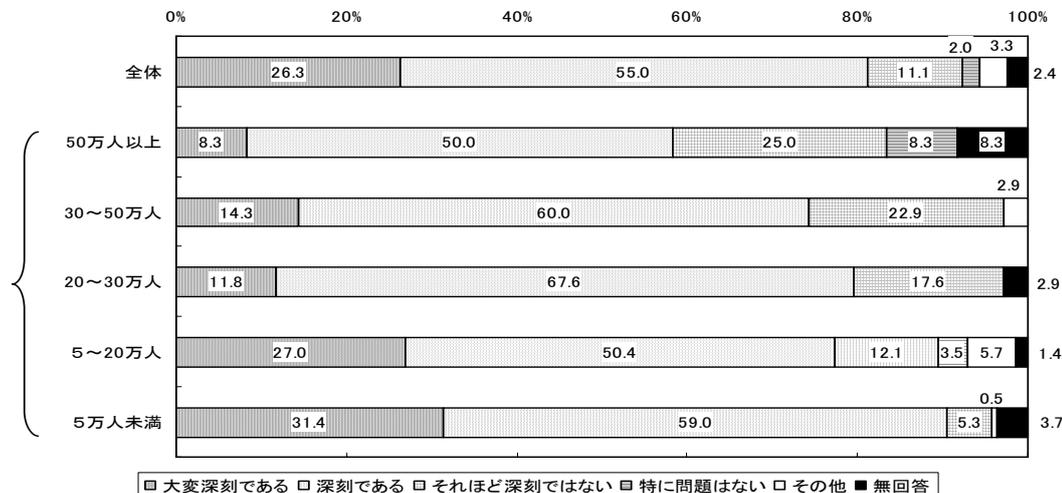
98年に申し上げたんですが、さすがにそれは記事にはしていませんでした。今2004年ですから、これまでのところは当たっているということで、じゃあ来年までそうかということは今の立場では申し上げられませんが、そんなことがありましたということをお願い申し上げます。

余談はさておき、114ページの土地取引の状況を見ると、これは売買による土地取引件数の推移を見たものですが、平成元年を100として、全国ベースではほとんど変わらないような状況で、地方圏などでやや停滞ぎみということですが、これに対して東京都は近年上昇傾向にありまして、特に都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)を中心に土地取引は活発になっていることが、この数字でも裏づけられると思います。

### ■人口動向の土地・都市への影響

115ページですが、まず、土地の需給に影響を及ぼす要因の一番大きなものが人口の動向なのですが、人口は平成18年をピークに、世帯数も平成27年をピークに減少する見込みです。昨今の合計特殊出生率の報道などを見ますと、これはもっと早くピークが来るという厳しい見通しもあります。かつ社会移動も減少しているわけで、長期的に見た場合には特に住宅地を中心に土地の新規の需要は減っていくだろうということが予測されますが、他方、東京圏においては平成8年ごろから、いわゆる都心回帰の現象が見られるということで都心居住の推進、これは皆様のご案内のとおりですし、こうした傾向はそれ以外の都市でも見られるということです。

第10図 中心市街地問題の深刻度



資料：国土交通省「中心市街地活性化の要因と方策に関するアンケート」(平成16年1月)

他方、地方ではいわゆる中心市街地の問題、これが非常に大きくなっているわけで、115 ページの下の棒グラフにありますように、公共施設を整備してほしい、あるいは徒歩、自転車で交通できるようにしてほしいとか、多くの商店がほしい、こういった非常に要望が非常に強くなっています。逆に言うと、こういったことを整備していかないと、この地方の中心都市というのはなかなか活性化しない。地域再生ということが言われていますけど、具体的にこういったニーズを満たさない限り、なかなか中心市街地の活性化、あるいは地域再生というのは難しいかなというふうに思っています。

これに関連して、第10図は人口規模別に中心市街地問題の深刻度を見たものです。ある意味で当たり前といえますが、常識的ではありますが、やはり人口規模の小さいところが中心市街地問題が非常に深刻です。「大変深刻である」と考えている都市は50万人以上ですと8.3%しかありませんが、5万人未満の都市では31.4%が「大変深刻である」。「深刻である」が59.0%なので、これを足しますと9割ぐらいの都市が中心市街地問題が深刻である。いわゆるシャッター通りとか、そういった問題を抱えているということです。これは今に始まった問題ではなく、昔から言われていたわけです。

1983年ですから、もう20年以上も前に佐貫利雄先生という都市人口論の先生が「成長する都市・衰退する都市」という本を書かれまして、それを読むと当時既に人口5万人未満の都市はもう成長しない、衰退するしかないんだと書いてあり、当時はそれは言い過ぎではないか、地方振興策を講じれば大丈夫じゃないかと思ったのですが、これまでの経過を見ると佐貫先生のおっしゃるとおり、5万人以下の都市は非常に厳しい状況にあることが、第10図を見ても立証されているといえますか、如実に表れていると思います。

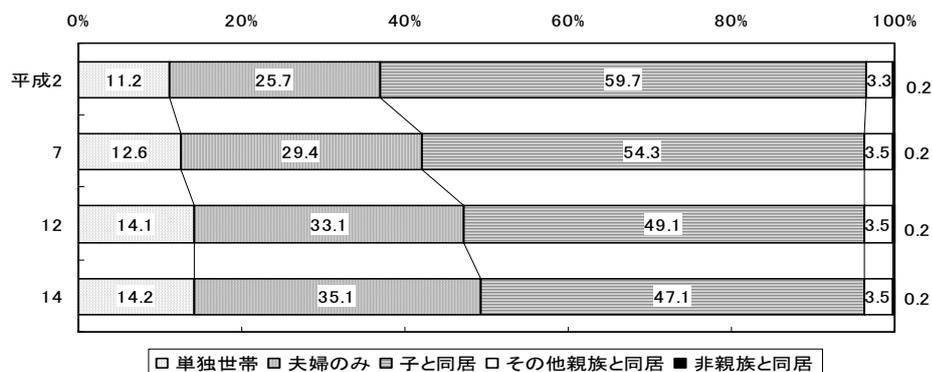
次に、世帯あるいはライフスタイルについて見ますと、116 ページですが、世帯がどんどん小規模化している。ご案内のとおり、特に若年層と高齢層で単身世帯や二人世帯が増加しています。そういったことで世帯ニーズが減少する、それからライフスタイルも変わっていく、こういったことで住宅に対するニーズが多様化している。これはもうかなり昔から言われていますが、これは引き続き進展しているということです。

第12図は、高齢者の世帯構成比のグラフですが、単身世帯と夫婦のみの世帯、つまり高齢者のみで一人か二人という世帯が着実に増えており、もう半分に近づくような状況です。

### ■団塊の世代の動向

今回の白書では特に団塊の世代を重視して細かく分析をしています。詳しい内容は後で本文をごらんいただければと思いますが、団塊の世代は昨年末時点で54歳から56歳という働き盛りで、全国で1,500万人ぐらいおられますが、これだけの大量の方が今後ほぼ同時期に職業生活をリタイアされるということです。その動きというのは当然、住宅・土地市場に大きな影響を及ぼす要因になるわけです。今朝の新聞でも、財務省の関係の研究所のアンケートでは、ほぼ同時に大勢退職するからビルの床が余って、地方都市では大変なことになる、この霞ヶ関ビル22棟分ぐらいビル床需要がなくなるという衝撃的な記事がありました。そこまで急激なショックはないと思いますが、大きな影響があるということは覚悟しておいた方がよいという気はしています。ただ、それだけ多くの方たちが今の住宅にそのまま住み続けることは考えにくく、転居されることもあり得るだろう。そうすると、かなり大きな新たな

第12図 高齢者の世帯構成比



資料：厚生労働省「国民生活基礎調査」

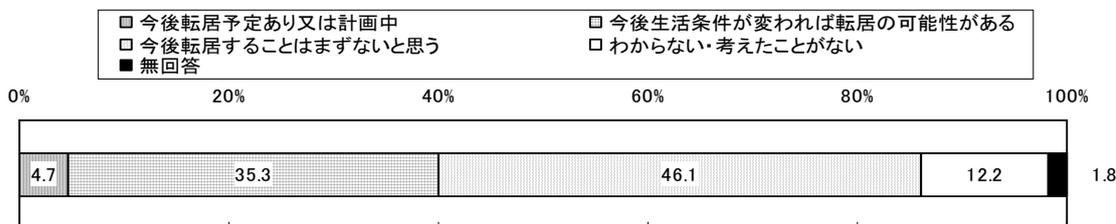
住宅需要が生まれることも考えられるわけですから、そこでまた新たなビジネスチャンスもあるという見方もできると思います。

白書では、どのようなインパクトがあるだろうかということで幾つかアンケートをしています。ここに示してあるのはその一つでして、116 ページの下には、65歳以降暮らしたい家族構成を尋ねた結果が載せてあります。夫婦二人というのが一番圧倒的に多くて、同居を希望する人は少ない。隣居、近居、俗に言うスプの冷めない距離で住みたいという方も2番目に多いという結果が表れています。そうすると、こういった方々のためのライフスタイルに合わせた住宅ニーズというものもあるのかなという気がします。

それから、団塊の世代の方々に今住んでいるところから転居する意向がありますかと聞いたのが第14図です。転居の予定がある、あるいは計画中である、つまり転居の意思が非常に強い方は4.7%とそれほど多いわけではありませんが、今後生活条件が変われば転居の可能性のあるという方が35.3%と結構おられますので、潜在的な需要も含めれば転居割合というのは結構高いと言っても、それほど乱暴ではないと思います。

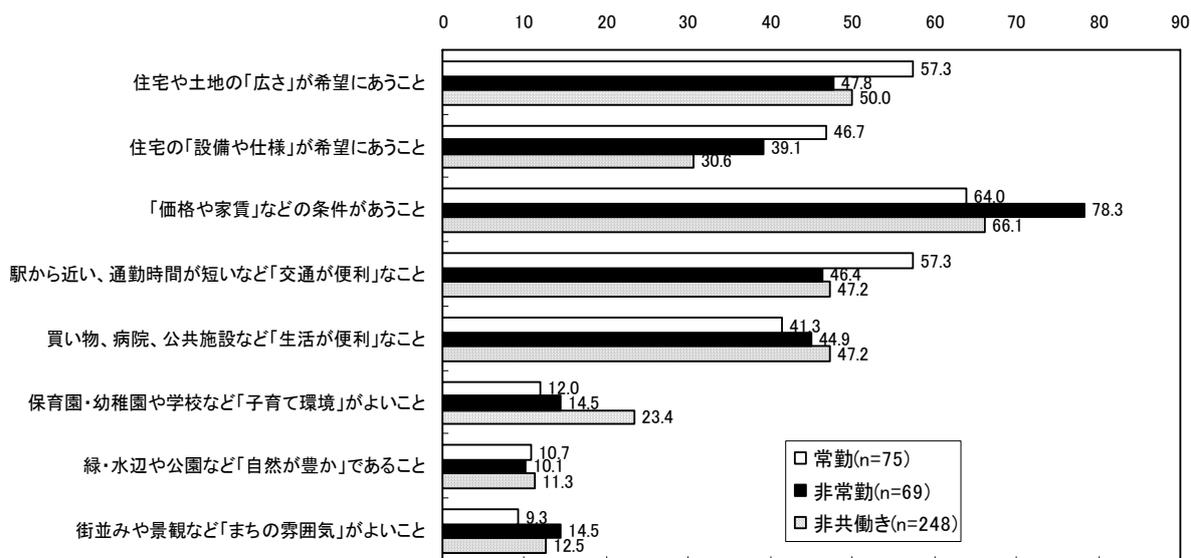
さらに、第15図は転居にあたってどういふことを重視しますかと聞いてみました。奥さんが働いているか否か、常勤か非常勤かという分類で聞いてみますと、興味深い結果が表れています。「価格や家賃」の条件が一番重要だとい

第14図 現住居からの転居意向



資料：国土交通省「これからの住まい方と不動産についてのアンケート（平成16年1月）」

第15図 転居にあたっての重視する項目  
(共働き世帯の妻の雇用形態別)



資料：国土交通省「土地・住宅の需要とライフスタイルに関する意識調査（平成16年2月）」

注：設問は「将来転居計画がある」、「またはいずれ転居したいとする人」が転居するにあたって重視すること。

うのは、当然でしょう。2番目に「広さ」の条件ですが、駅から近い、通勤時間など「交通が便利」なことを強く重視されているのが、共働きで奥様が常勤だという世帯の特徴で、奥様の意向が強く反映されていて、交通の便利などところに行きたいというところを重視しています。共働きでないところでは、むしろ買い物とか病院とか、生活に便利なところを重視している。ですから、うがった見方をしますと、転居の意思決定のキャスティングボードは、どうも旦那さんじゃなくて奥さんの方が握っているような気がします。

### ■宇都宮市豊郷台の事例

今回の白書では、去年までの白書以上に、さまざまなトピック、コラムを入れて、難しい言葉の解説とか、事例を紹介しています。117ページはその一例で、宇都宮市の豊郷台という所を紹介しています。その町では町並みをよくするために住民の皆さんが中心になって自分たちで約束事、ルールを作って建築協定や緑地協定を結んで、よい町並みを作っていこうと活動されている事例を紹介したものです。その住宅団地の平面プランや写真は本文に載せています。ここにお示ししているのは地価ですが、宇都宮市の全体の住宅地平均の地価はどんどん減っていますが、豊郷台の方は減り方が地価がほとんど下落していない、最近では逆転しているということで、つまり相対的に価値が高いということが言えると思います。つまり住民の方が中心になって美しい町並み、景観を保全していくことがなされると、それ

が地価にきちんと反映されることの一つのいい例として掲げました。参考にしていただけたと思います。

### ■社会・経済環境の変化と土地への影響

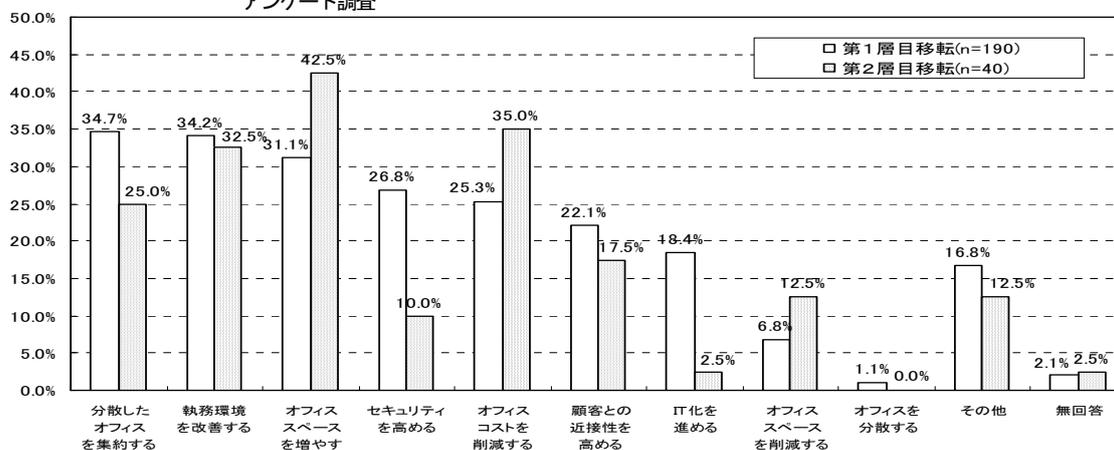
それから次に、社会・経済環境の変化と土地への影響ですが、土地取引の件数については、先ほど申し上げましたように全国的には停滞していますが、東京を中心に増えています。オフィスについては、2003年問題が広く取り上げられ、結果としては景気が回復したということもあると思いますが、懸念されたほどの空室率の悪化は起きていないと言われています。したがって、2003年問題はなかった、無事に過ぎたのというのが大方の見解だと思いますが、私の個人的な見解は全然違っており、真の2003年問題というのは、そういう問題ではない。世上言われているのを短期の2003年問題とするならば、むしろ長期の2003年問題が重要ではないかと思います。オフィス建設なりオフィスの市場というのは一過性のものでなく、長期のオフィス需要動向も含めて成立しているものだと思いますが、そういった長期的な観点から見ると、ある比較的短い期間内に東京の都心という限定されたエリアで大量の供給が相次いでいる。しかも、今後もそれが見込まれるということが、長期的に見たときにどう影響を及ぼすか、これが本当の2003年問題だろうというふうに思います。

結論を言いますと、短期的にはともかく長期的には床需要がそれほど画期的に増えるとは思えない東京市場で、こ

第18図 移転の目的

(複数回答)

第1層目移転：東京23区内で2002年及び2003年に竣工した延べ床面積1万㎡以上のビルに2003年末までに移転・入居したテナントに対するアンケート調査。  
 第2層目移転：上記のテナントが移転前に入居していたフロアに移転・入居したテナントに対するアンケート調査



資料：国土交通省「オフィス移転実態調査」(平成16年1・2月)

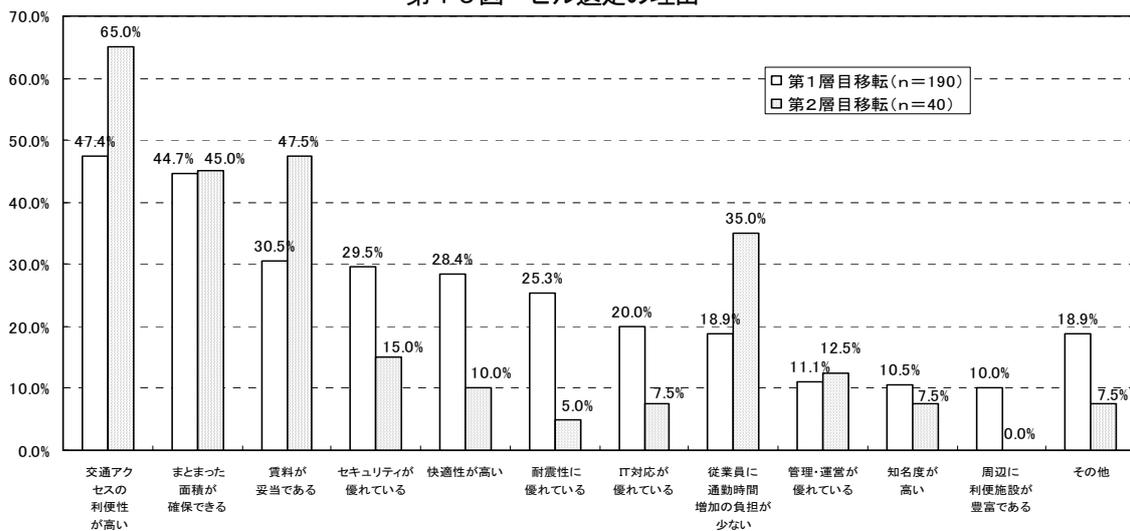
れだけ比較的短い期間内に大量に供給されるということは、必ずその市場の構造を大きく変化させる。簡単に言えば勝ち組と負け組みの差、格差がもっと大きくなる非常に厳しい市場になるだろうと見ています。その始まりが2003年であるということではないか。これは私の個人的な将来予想ストーリーですから当たるかどうかはわかりませんが、私はそういうふうに見ています。

第18図を見ていただくと、2002年、2003年に竣工した新しいビルに移転した方、そして移転のため出て行ったビルに次の企業が入る2層目移転、2次的に入ってくる方にアンケートをしましたが、非常に興味深い結果が表れています。1層目移転、つまり近・新・大のビルに入ったテナントに、そこに入った理由を聞くと、分散したオフィスを集約する、執務環境の改善、セキュリティ、ITといったことが非常に重視されている。つまり自分たちの事務環境の一種の質的向上を図っていると言えます。そ

れに対して、2層目移転、つまり近新大のビルに移って空いてしまった中古のフロアに入った方にどうして入ったかということを知ると、スペースを増やすという理由が一番多い。ですから、一種の第1層目移転が質を狙っていると極論しますと、第2層目は量を狙っていると言っているかと思います。それから2番目の理由オフィスコストの削減ですから、直接的に金を減らしたいという経済動機がある。こういう1層目移転と2層目移転の意識の差が非常に明確に出ているということが表れています。

ビル選定の理由について聞いたのが第19図ですが、これについても1層目移転と2層目移転とは違いが出ていて、2層目移転の方は例えばアクセスの利便性が高い、これはやはり通勤コストで優先されていると思うんですが、そういったコスト面を2層目移転の方は重視されている。賃料もそうですね。1層目移転の方は2層目移転よりは快適性と耐震性、IT、セキュリティを重視されている

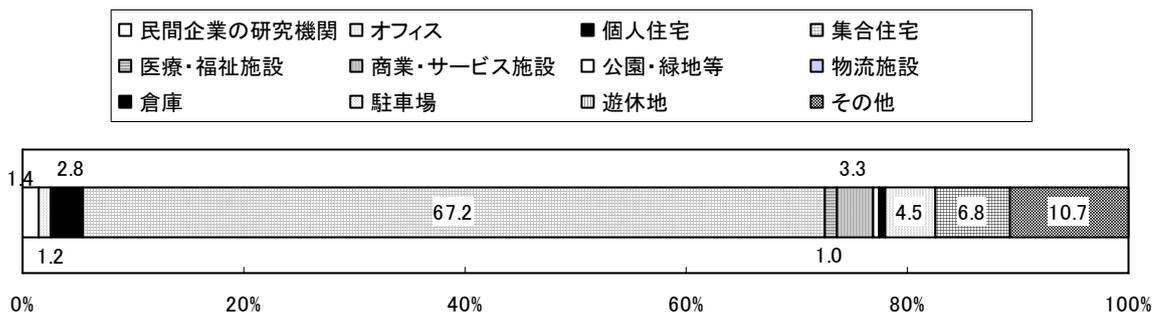
第19図 ビル選定の理由



資料：国土交通省「オフィス移転実態調査」(平成16年1・2月)

第20図 蒲田地区 工場撤退後の用途 (平成2年→平成15年：面積ベース)

合計：353,549 m<sup>2</sup>



資料：国土交通省調べ

ということで非常に顕著な差が出ています。いずれにせよ近・新・大のオフィスに質的向上を狙ったテナントが入る。その後の中古のオフィスに量的向上を狙ったり、コスト意識の高いテナントが入って埋って行く。現在の東京だけかもしれませんが、オフィス市場における一種のフィルタリング現象と言えるでしょう。ただ、フィルタリングがフィルタリングである限りにおいては、最終的にどこかの床が余っていく。理想的には最後に余った床が再開発、リサイクルされて、また埋まっていくという好循環が生まれていけばよいのですが、そうならなければ私の言った長期的な2003年問題が起きて、勝ち組と負け組の差が出てくると思います。

次に、工場用地についても利用転換が見られ、有効利用が進んでいると言えます。第20図は大田区の蒲田で工場が撤退した後の土地利用状況を示していますが、67.2%が集合住宅ということですから、工場跡地をマンションにという傾向がこの数字で明確に表れていると思います。

第21図は北関東地域の工場跡地の用途転換の状況を見えています。立地を見てみると、東北自動車道、関越という高速道路沿いに立地している工場跡地の用途転換が非常に活発に行われており、アクセスが重視されている結果だと思えますが、転換後の用途もアクセスの良さを反映して、商業・サービス施設、倉庫・物流系に多く転換されています。

第21図 北関東地域の工場跡地用途転換状況

(件数ベース)

用途	件数
商業・サービス施設	17
集合住宅	8
倉庫・物流施設	8
遊休地	8
研究機関・オフィス	6
医療・福祉施設	3
公共の集客施設	1
用途不明	7
合計	58

資料：新聞記事、聞き取りにより作成。

118 ページ下に表が示してありますが、賃金その他のコストの安い中国など外国に立地しないで、あえて戦略的に国内で工場を立地するというケースもあります。もちろん量的には大きくないわけで、業種も液晶とかデジタルカメ

ラとか先端産業の勝ち組の企業が戦略的に国内に投資しているということです。こういったことが現在の我が国の土地市場で起きている変化ということになります。

## ■土地の有効利用のための課題と取組

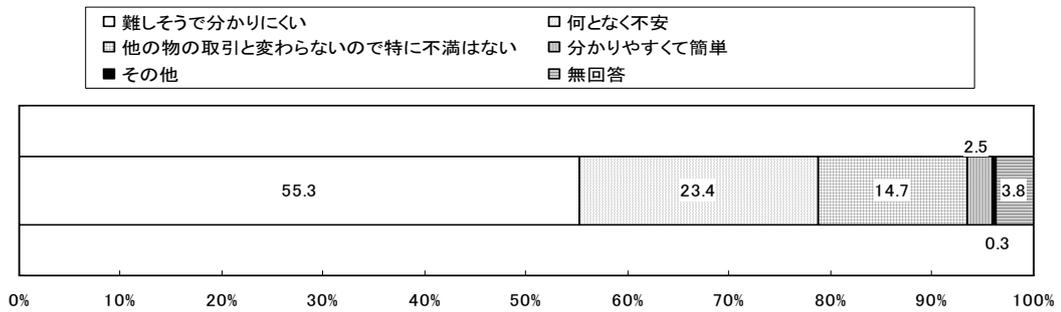
119 ページの第4節ですが、繰り返しのようになりますが、現在の我が国の土地市場は利用価値に応じて価格が形成され、その結果、より適切に利用されるという市場の本来の機能、市場メカニズムが発揮される条件が整いつつあると考えられます。したがって、こういった状況をさらに推し進めて土地を有効に利用していくためには、土地利用に関するきちんとした計画があるということを前提に、市場メカニズムを通じて適正な資源配分を実現することが望ましい。そのための条件整備を進めていくことが、これからの土地政策の役割だと考えています。

## ■土地情報の整備・提供

そういった観点から、現在、土地政策に求められていることについて考えてみますと、第一は、土地情報の整備、提供が挙げられます。の第22図は昨年、一般国民の方々にアンケートした結果ですが、不動産取引に関する印象を伺うと、55.3%、6割近くの方が「難しくそうで分かりにくい」、23.4%の方が「何となく不安」と答えておられます。非常に多くの方が不動産取引に関してネガティブな印象を持っておられるということです。国民の皆さんということは市場のお客さんなわけですから、お客さんがこういうネガティブな印象を持っておられるということは今後不動産取引を活性化する、あるいは市場を拡大、発展させていくためには非常によくないことである。この印象を払拭するためには土地市場の透明性を高めることが重要だと思うのですが、そのための重要なツールとして、取引価格と物件の属性についての情報を国民の方がきちんと入手するということが非常に重要だと思うわけです。もちろん既に「不動産ジャパン」とかレインズ、私どもがやっている地価公示等も含めて、さまざまな形でさまざまな情報が提供されています。しかし、リアルタイムで、実際の取引価格、個々の物件の属性情報といった細かい情報までは、さすがにオープンにはなっていないわけです。

このように市場における情報が不足しているためにどのくらいコストがかかっているかを一定の条件の下で推計す

第22図 不動産取引に関する印象



資料：国土交通省「不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査」（平成15年8月）

ると、首都圏と関西圏の合計でも1兆8,000億円近くのコストがかかっています（詳細は「平成16年版土地白書」290ページ参照）。

そこで、取引価格・属性情報の公開制度の導入が論じられることになるのですが、これに対して国民の意識を聞いたところ、第23図に示したとおりです。不動産取引価格の情報を公開する制度を導入することに賛成かどうかということをお聞きすると、全体としてはほぼ6割の方が賛成をされています。特に、現在検討しておられる方については4分の3の方が賛成をされているという状況にあります。

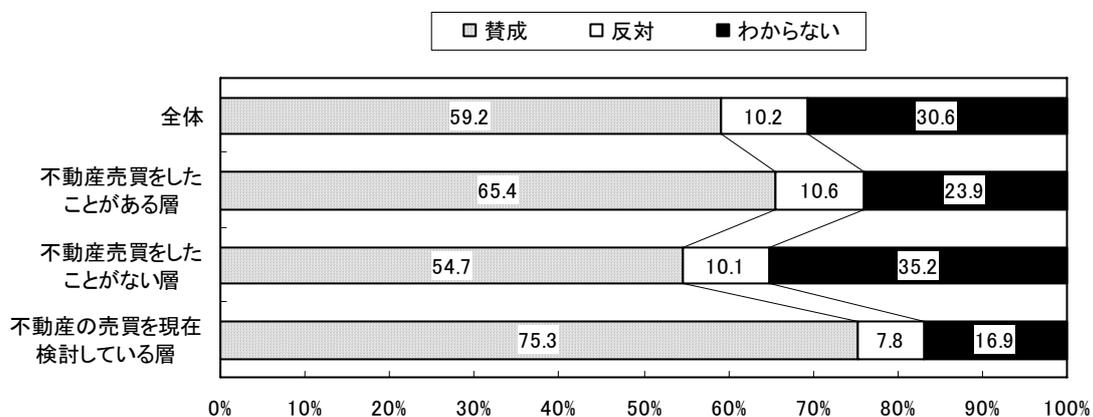
ただ、すべての情報が知られても良いかという点については、いくつかの問題があります。まず、プライバシーの問題については、土地の実売価格や賃料のように一般的な取引対象物件の単なる購入価格自体などが個人の尊厳に深く係わることは考えられず、また、いくらで土地を買ったかという情報が集積しても、そこから何らかの人格に係わる事実が引き出されるとも考えにくいことから、実売価格な

どを開示したとしても、憲法上のプライバシーには当たらないというのが法律学者の通説です。

また、個人情報保護の問題もあります。来年4月1日から行政機関個人情報保護法と個人情報保護法が施行されます。これら法律は個人情報全般について国民の権利、利益を保護するという目的で、行政機関や個人情報を取り扱う事業者に対していろんな義務を課しており、不動産・土地取引に関わる業界の皆さん方にも当然適用されるわけですから、業者としての守秘義務に加えて、個人情報保護法の義務もかかってくるという状況にあります。このように、個人情報はきちんと守られなければならないという原則、ルールに従う必要がありますので、むやみやたらに出せばいいということではもちろんないわけです。

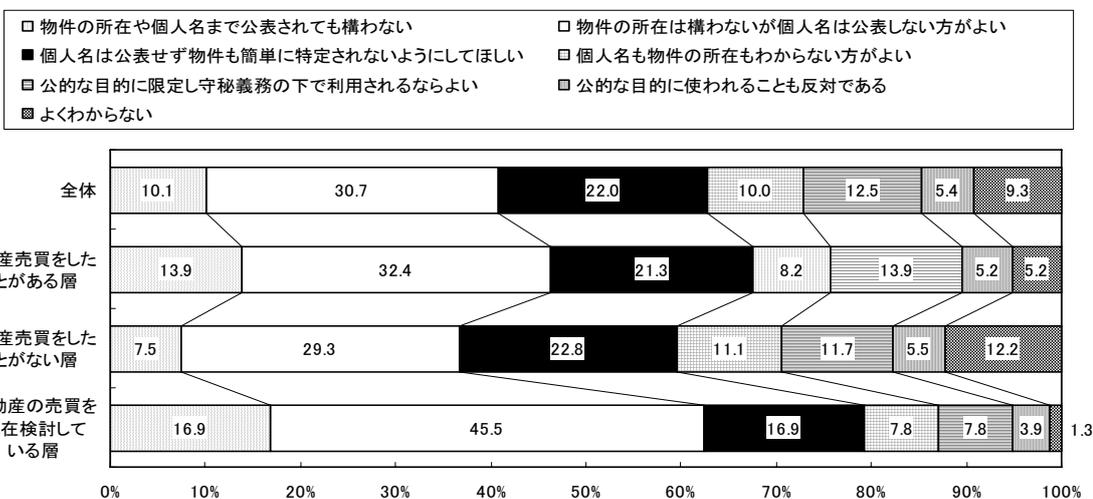
それから、今まで出していないものを出すことに対しては、心理的・感情的な抵抗もあります。その点についても考慮していく必要があると思いますが、第24図で、自分自身の取引価格が一般に知られることについてどう思いますか

第23図 取引価格情報公開制度導入の賛否



資料：国土交通省「不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査」

第24図 自分自身の取引価格が一般に知られることについて



資料：国土交通省「不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査」

と聞いています。物件の所在や個人名まで公表されても構わない、つまり全部オープンにされてもいいという方は全体で10.1%、1割ですから、やはり多くはありません。これに対して、物件の所在は出してもいいが、自分の名前は出してほしくないという方が30.7%。それから、名前も出して欲しくないし、物件も簡単に特定されないようにしてほしい、何丁目何番地何号とか、マンションの何号室という特定はされない限りにおいて、それ以外の情報、価格も含めてオープンになってもいいという方が22.0%ですから、全部足しますと6割強の方は、ある程度のマスキングをして、個人名と物件の所在をわからないようにすれば、それ以外の情報についてオープンにしても良いということです。したがって、それなりの処理をして個人情報保護に配慮した上で取引価格や物件の属性についての情報をオープンにすることについては国民の理解を得られていると言ってよいと思います。こういった国民の意識を踏まえつつ、土地市場をよりオープンにして透明性を高めて土地取引がきちんとされるようにするという政策的な観点から、私どもとしては今後土地取引情報の開示システムを整備していくこととしており、今年度は整備のための予算をいただいていますので、システムを構築して、来年度から試行的にオープンにしていきたいと思っています。最終的に法律制度の形で全国的にやっていくことについては、実際にやってみた結果、成果を検証、評価した上で改めて考えていきたいと思っています。

取引情報が市場で提供される、国民の皆さんに提供されるということは、お客さんのため、国民にとっての利益ということもありますが、さらにこういうことによって不動産の鑑定評価、地価公示も含めた鑑定評価の精度が向上す

るといった効果もあります。そういった意味では、それらに携わっておられる方々にとってもメリットがある。

また、実取引情報を活用してより信頼度の高い価格設定やより説得力のある価格提示が可能になりますから、自らの取引や仲介業務に役立てるとい意味で不動産業者の方々にも有用なシステムであると考えています。

不動産情報の新たな商品を創出するなど、ビジネスチャンスも広がるでしょう。このように、不動産業界にとっても大きなメリットがあると言えます。

さらに、実取引情報、リアルな情報がなるべくリアルタイムで公開されオープンになることにより、かつてのような地価バブル現象を防止できる。極めて限られた情報によって皆さんが疑心暗鬼になってどどどとブーム的に動くといったことがなくなって、今後地価バブルがもう一度来るかどうかわかりませんが、仮にそれに近いような状況が起きてもかつてのようなことは起きない、地価バブル防止効果も期待される。そういった意味では、市場全体、あるいはこの土地、あるいは不動産にかかわっておられる業界の方々全体にも利益があると考えています。

なお、この土地情報の整備、提供は、インターネットやGISを活用して広く国民や業界の皆さんに提供することを検討しています。

#### ■地籍調査の推進

120 ページですが、地籍が土地の最も基本的な情報であることは言うまでもありませんが、それにもかかわらず整備されていないのが現状で、全国では45%、都市部では

18%、一番低い大阪では2%しか地籍が整備されておられません。逆に言うと大阪は98%の土地が地籍がよくわからない。そういう状況で都市再生をやろうと思ってもなかなかやりにくいだろうということで、国土交通省としては「都市再生街区基本調査」の導入により、道路や区画整理などの事業で作られた情報も活用して地籍整備を推進しています。この地籍整備の進捗率をどんどん高めていきたいと思っています。

### ■不動産鑑定評価制度の充実

この間の国会で地価公示法を改正していただきまして、現行法では都市計画区域内に限定されている地価公示の対象地域を都市計画区域外の土地取引が相当程度見込まれる地域に拡大するなど、不動産取引の円滑化と適正な地価の形成を図るための改正が行われました。

また、121 ページですが、不動産の鑑定評価に関する法律を改正していただきまして、不動産鑑定士の資格取得制度について簡素・合理化をして資格を取りやすくするとともに、資格を取った後の実務修習の導入などにより、不動産鑑定士の資質の向上も図ることとしました。さらに、不動産鑑定士の業務に関して、不動産の鑑定評価のみならず、不動産鑑定士の名称を用いて不動産の取引や投資に関する相談に応じる業務（コンサルティング業務）についてもできることを法律上明記しました。

### ■土地税制の改正

4番目の課題が土地税制ですが、これについては平成15年度税制改正、それから今度の16年度税制改正と2カ年にわたり、非常に大幅かつ抜本的な見直しをやっていただきました。私の見るところでは、この15年度、16年度税制改正において、我が国の土地税制・不動産税制の大枠については、長期的・構造的な整備は完了したと思います。

ただ、これ以上改正する余地が全然ないとも言うつもりもありません。私の昔からの持論ですが、流通課税についてはなお一層の軽減の余地があるのではないかと個人的には思っていますが、これはまた議論されると思います。基本的には15年度、16年度でかなり完成の域に近づいたと言っているのではないのでしょうか。

### ■不動産証券化市場の状況

5番目の課題が不動産証券化市場ですが、先ほど国土交通省としてこれからやろうとしている土地情報の整備、提供はインターネットやGISを活用して行うと申し上げましたが、それだけではなくて、それを利用して加工してインデックスを作ることも考えています。現在でもさまざまなインデックスが出されていますが、そのほとんどが地価公示がベースなわけです。それを地価公示ではなくて、リアルな取引価格、取引情報をベースにインデックスを作ることができれば、今のインデックスよりはるかに精度の高いものが、かつリアルタイムで、つまりタイミングの面でも精度の面でもはるかに今より向上したインデックスが皆様方に提供できることとなります。そういたしますと、不動産証券化市場においてもよりよい影響を与える。すなわち、より使いやすい、よいインデックス指標が使えるということで、証券化市場においてもメリットがあると考えています。

### ■定期借地権制度・定期借家制度の活用の推進

それから122 ページですが、定期借地権制度・定期借家制度の活用の推進。定期借地は平成3年から、定期借家は平成11年から導入されていますが、その活用を推進するということです。特に、非住宅を目的とした事業用借地権は、現在の制度が10年から20年間になっています。一般的借地が50年以上ですから、20年から50年の間では定期借地が使えない。譲渡特約付き借地権を使うと30年以上ではできませんが、それにしても20年と30年の間では定期借地という制度を使う余地が全くないわけです。これは当時の法務省の考え方もあって、こういう制度になっていますが、現在考えてみますと20年を超えた上物投資をした場合に事業用借地を使うと、結局、一種の投資のむだといいますか、採算性も非常に悪くなる。上物の耐用年数、あるいは事業の予定年数、例えば30年ぐらいここで商売したいというときに、それに合わせた定期借地権が設定できれば合理的なわけです。そこで、事業用借地の20年の存続期間を変えてほしいという要望が非常に強いのです。先般の国会では残念ながら法案提出に至らなかったのですが、次の国会には法案も提出されて改正がなされるということを目指したいと思っています。

123 ページは、土地の利用価値を高め、有効利用を図る取組で、(1) 環境・景観保全の取組で、景観法が先般の国会で成立しましたが先月の講演会でご説明があったので、

これについては省略させていただきます。それから、(2) 農地・山林を活用する取組も省略させていただきます。

124 ページ以降が土地に関する動向ということで、これもデータ、数字等ですし、地価の動向もご案内のとおりですので、省略させていただきたいと思います。

以上が土地白書の第1部に当たる、平成15年において行った施策についてのご説明です。

126 ページ、127 ページは土地白書の第2部に相当する部分で、平成16年度において講じようとする基本的な施策ですが、先ほどの話の中で、ほとんど網羅的にお話させていただきましたので、ダブることになりますので、これは後でごらんいただくことにいたしまして、私の話は以上で終わらせていただきます。

## ■質疑応答

(質問者A) 112 ページ目の3番の不動産証券化市場の拡大のところについて、教えていただきたいんですけども、3点ほどございます。

まず一つ目は、7年間の累計額が1兆2,500億円、かなり大きな数字のような気がするんですけども、この1兆2,500億円という数字に対して、どのような評価を国交省の方ではされているのか教えてください。

二つ目が、14年度から15年度にかけて、かなり急激に大幅に増加をしているのですが、別添の資料を見ても、特に14年度から15年にかけて企業がJリートへ多くの土地を売却していることが、このグラフから見てとれるんですが、Jリートとの取引額がこれほど伸びた原因としては減損会計のほかには何か税制上の優遇措置がとられているのか、ほかの理由があるのか2点目。

3点目は、地価が利用価値に応じて形成される傾向が強まっているということですが、今後のJリートの資産価値を高めて運用するというので、Jリートの物件の周辺の地価というのは上昇しているのかどうかといったそういった分析をされているなら教えていただきたいと思います。

(周藤) まず最初の点、1兆2,500億円自体に対する国土交通省としての評価についてですが、市場の中でのこの数字を政策的にどう評価するかについて、現時点で国土交通省としての公式見解はありませんが、極めて着実に証券化実績が増えてきていますし、今後もっと増えていこうという見込みは持っています。どの水準が適当かというような一種の相場観的な考え方を国土交通省として持っているわけではもちろんございません。ただ、不動産市場全体の活性化を図ることも目的の一つとして証券化に

関する制度を導入したわけですから、どんどん使われるということは政策目的からは非常に良いことだと見ていますし、今後ともますます発展していこうという見通しは持っています。ですから、数字自体についての良し悪しの判断までは言えませんが、そういった定性的な評価はしています。

次に、平成14年から15年にかけて増えた理由ですが、税制など関連制度が変わったわけではないので、いわゆる制度要因はありません。市場要因だと思います。すなわち、供給サイドの要因としては、証券化の関係者の皆さん方がさまざまな商品をお作りになって、積極的にお売りになったことが挙げられるでしょう。その背景には、対象物件の持ち込みもたくさんあったということもあると思います。それから、需要サイドの要因としては、投資家の認知が高まったことで、株式なども含めた我が国の資産投資市場の中で評価が高まって、いい投資対象だ、いい商品だということで投資家の意欲も高まった。特に、年金、保険、地銀などの機関投資家が巨額の資金を抱えていて投資先を物色する中で、パフォーマンスの良さに着目して積極的に動いたことが一番大きな要因であると思います。このように市場における需給双方に拡大要因があったと言えます。

それから3番目に、今非常に高い評価を受けている物件の周りの地価がどうなっているかということですが、特別の調査等をしているわけではありませんが、先ほど申し上げたように、「地価の個別化」ということから考えれば、必ずしも昔のように、ある通りの1カ所で何か高い評価がつけられた、あるいは高い取引があったからといって、周りがすべて一律に上がったり、下げどまるような状況ではないと思います。個別にそれぞれ価格が形成されていて、買った方は自分の商売なり特定の目的があって、その目的のためにこれぐらいならペイするだろうと思って買っておられる。Jリートの場合も同様で、その物件の収益性が高いというパフォーマンスの良さから、そういう高い評価がされているわけであって、それはその物件特有の状況ですから、周りに直ちに影響が及ぶような状況ではないと思います。いや、そうじゃなくて、そろそろ全体的な動きがあると言われる方も一部にはおられますが、私は、まだそこまでは行ってない、かつての地価バブルのような状況ではないと私は見えています。

(質問者B) 120 ページの地籍調査の推進ですが、私も不動産業に携わっている者で土地の境界が画定していると何事も非常にスムーズに運ぶと常々思っているんですけども、境界の画定についての進捗状況と、それから先般、

新聞で登記所が境界測定に直接携わる、そこに持ち込めば登記所で確定するという、画期的な記事を見たのですが、これは法務省管轄だと思いますが、政策的にリンクしているのでしょうか。

**(周藤)** 私どもは、都市再生や地域再生を政府全体として取り組む施策として進めていく中で、そもそもベースとなる土地についての情報、一番重要な地籍あるいは境界がはっきりしていないことは重要な問題だという認識があって、私ども国土交通省は地籍を所管していますので、地籍の進捗率を上げようということで計画も作って、予算もいただいています。計画の進捗率が余りよくありません。これは測量をしたりして一筆ごとに確認するという非常に細かい手間暇かかる作業で、しかも市町村でやっていたいので、市町村の熱意によっても違います。そこで、平成16年度予算では「民活と各省連携による地籍整備の推進」ということで、国が直轄で街区の外枠となる官民界の座標を調査する「都市再生街区基本調査」を新規に行うこととしています。また、民間の開発事業や道路台帳などの既存図面の組み合わせにより地籍調査素図を整備して、これを電子化し、これを元に正式な地図化を図ることとしています。

そして、この電子地図は国土交通省、国土地理院、法務省の間で共有化することとしていますから、法務省において電子地図を元に正式な地図化をするのに役立てていただくわけですが、境界の確定に法務局が関与して迅速に正式な地図とするための法整備を行うこととなっています。それがご質問にあった新聞報道です。現在パブリックコメントをやられていると思いますが、それを受けて次期国会に法案を出されると聞いています。裁判所に行かなくても法務局で簡易な手続で境界確定をやっていただくことについては、私どもとしても大いに期待しているところです。

このように私どもの地籍整備の推進と法務省の新しい法律とが連携して、円滑な都市開発、適正な土地取引、登記所の正式地図化の推進が図られると考えています。

**(質問者C)** 来年度から土地情報システムの試験運用というか、整備を図られるというお話があって、その中でインデックスの活用にも使えればなというご説明いただいたんですけども、そのインデックスの整備についても国交省さんの方でまた具体的に何かやられるというか、以前ガイドラインみたいなものをお出しになっていると思うんですけども、そこからまた一歩進められるのかどうかというところを確認したいんですが。

**(周藤)** インデックスを作る際のガイドラインについては、既に出させていただいていますが、インデックスその

ものについて今まで国交省で直接作ったりしてはいません。今回、土地取引情報について私どもで収集して公表するということとしており、このことがまず一番重要ですが、さらにその次の段階のステップとして、そういう情報を加工してインデックスとして出すことも非常に有意義であると考えて、併せて検討していますが、それを国自身がやるかどうかは現時点で確定していません。インデックスについては、国がやるよりも、例えば土地総合研究所のような中立的なところが出していただくというのもあるでしょうし、その内容や出し方について現在勉強しています。

**(質問者D)** 冒頭で今回の白書では、バブル以降の振り返り、総括をされ、政策の見直しを打ち出したんだということをおっしゃっていただきました。その総括については、なされていることが多々ご説明いただいたのですが、その見直し、あるいは政策の転換というのがどういうその考え方といいますか、具体的にどういうことなのかということなんですが、今ご説明いただいた119ページあたりの第4節にあります上から5行目ぐらいでしょうか。「土地利用に関する計画を前提に、市場メカニズムを通じて適正な資源配分を実現」と。よりその市場メカニズムを重視してこうと、こういうお考えに転換されているというような、そういうふうに理解したらよろしゅうございましょうか。

**(周藤)** 非常にいいご質問をしていただきました。これまでを振り返るとともに、今後の政策転換のあり方の方向を示すと申し上げましたが、前者については白書の中で細かく書かれています。後者の今後の政策のあり方の方向性については、それほど詳しくは書いておりません。ただ、その精神は今読んでいただいたとおりです。我が国においては市場メカニズムを発揮させるというのが政策の基本だとされていますので、それに基づき、具体的にどういう政策をどういう局面でどういうふうに打っていくか。これまでの施策をもう一回検証し直して再構築する必要があるものについては改めるということは、石原大臣の強いご意向でもありまして、現在、国土審議会の土地政策分科会、昔の土地政策審議会ですが、そこでこうしたテーマについて見直しといいますか、検討しようということで、去る5月28日の会合でその点を確認していただきました。ですから、これから土地政策分科会の方で今後の政策のあり方について具体的に検討していただくこととなります。したがって今回の白書では、その具体的な中身については触れておりません。ただ、精神については今申し上げましたように、基本的には計画を前提に市場メカニズムを通じてやっていくということで、そのための基盤整備を政策で果たしていくということです。