

【第119回 定期講演会 講演録】

日時：平成18年6月28日

場所：東海大学校友会館

「平成17年度土地に関する動向」及び 「平成18年度土地に関する基本的施策」

国土交通省土地・水資源局土地情報課長
大坂 正

■はじめに

本日は6月8日に閣議決定されました所謂土地白書、「平成17年度土地に関する動向」及び「平成18年度土地に関する基本的施策」につきまして、若干の時間をいただきましてご説明させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいいたします。

ご案内の通り、土地白書は、土地基本法に基づく白書ということで、6月9日に閣議で決定されまして、国会に既に報告されているものでございます。

まず、今年の白書は全体的にどういう内容になっているのかということをご説明させていただきたいと思っております。まず、土地を語るときには社会経済情勢というものがあるかということ、確認しなければいけないということで、まず社会構造の変化ということですが、人口の変化或いは産業構造の変化といったことを白書の中で整理させていただいています。

次にそういうことを受けた土地に関する動向の変化ということで、国民ないしは企業の土地に対する意識がどういふふうに変ってきているのかということ、或いは、従来は土地を持っていれば利益が上がるというような、仮需要的な土地の取得或いは保有というようなこともあったわけですが、現時点においては収益性或いは利便性を重視した中での価格形成が図られているというような分析、更には、今回の白書の一つの特色でございますけれども、できるだけ土地行政の方向性を示すということで、こういった状況を踏まえた上での土地施策としての課題をピックアップして、それへの対応はどうあるべきかという方向性を整理させていただいております。

■社会経済の構造変化

その概要を若干説明させていただきますと、まず社会経済構造の変化ということで、人口が減少する、或いは産業面でも、土地をあまり多く必要としない産業がこれからの産業の中心になってくるということで、そういう社会経済構造の変化の中で土地に対する需要は弱みになってくるという大前提に立ってございます。更に、そういった中で国民、企業の土地に関する意識ですけれども、土地神話の崩壊ということで、土地を持っているだけで有利な状況になるといった国民の意識は大幅に減少してきているということ。(P. 111 上段) こういった社会経済の変化に伴い、後でもう少し詳細にご説明いたしますけれども、空き家・空地が発生するといったことに対する国民の不安と申しますか危惧といったものが顕在化しつつあるといった状況になっているということでございます。(P. 111 下段)

■土地に関する動向の変化

また、土地市場としてはどういふ変化が生じているのかということでございますけれども、これもご案内の通り、穏やかな景気の回復ということで、オフィス需要が増大しているとか、或いは地方に行きますと、結構大規模な工場等の設備投資が行われているという状況、更には住宅を見ましてもここ3年間建築着工が増加傾向にあるということ、もう一つ大きな動きとしましては、証券化による不動産投資市場の活発化ということでございまして、こちらにJ-REITの投資額というものをグラフで整理してございますけれども、これを見ていただきましても、J-REITだけで4兆円規模の不動産市場を形成し

ているということで、証券化ということが土地市場の活性化という中で大きなウエイトを持ちつつ全体として、そういう流れが増嵩されつつあるというふうな分析です。(P. 118 上段)

このような土地市場の動向を受けまして、地価でございますけれども、これは今年の地価公示をベースにした分析ですけれども、ここに示したのは全国の商業地の例を整理させていただいてございます。(P. 112 下段) 水色の薄い部分、それから水色の若干濃い部分がございます。水色の薄い部分は対前年度、全体はマイナスですけれども、対前年に比べて下落率が小さくなっているところ、更には赤い方についてはプラスに転じているということで、東京、名古屋それから大阪、京都あたりは商業地では既に対前年度比プラスになってきているというふうな地価動向になっているということでございます。

従いまして、最近の土地市場の動向という大きな流れの中で申し上げますと、景気の回復、或いは不動産証券化を中心とした市場の活性化といった中で地価が少し持ち直しぎみになってきているという状況であるということでございます。それから各地の色んな土地利用の動きが出てきていまして、これは全国の空き地面積ですけれども、これも後ほど詳細に説明させていただきますけれども、私共の調査では空き地面積が多くなっています。

(P. 120 上段)

また地域別に見てまいりますと都市部でご案内の通り、都心居住の進展とか或いは再開発等による土地利用転換の進展ということがあるわけでございますけれども、同じ都市部でも少し郊外部に出てまいりますと、宅地需要というものが弱含みになっていると申しますか、減少傾向になっているという状況もあります。地方部にまいりますと、これもご案内の通り、中心市街地の衰退ということが、国を挙げての大きな課題になっているということですし、農地を見ましても、中山間地域を中心に耕作放棄地が増加しているというようなデータも出ていたという状況になっているということでございます。(P. 120 下段)

■適正な土地利用の実現に向けた課題と取組

こういった流れを受けまして、これからの土地政策として、何を課題としこれにどう対応をしていくのかというのが次の部分でございます。大きく3つに分けてございまして、先ず先ほど申し上げましたような、人口

が減少するといった状況の中で、これから低・未利用地等が発生する、或いは空き家が発生するといったときに、どう対応をするかといったことが大きな課題になってくるだろうということで、白書の中では低・未利用地の活用についてどういうふうな取り組みがなされているのかという、これは英国の例でございまして、そういうものも紹介させていただいておりますし、日本におきましても色んな取り組みがされている、ということをお白書の中で明らかにさせていただいているということでございます。

2点目でございますけれども、先ほど市場が若干活性化してきつつあるという話をさせていただきましたけれども、これは大上段に言いますと、従来の政策は、例えば地価が高騰している中で、それに対する法規・規則を整備するとか、或いは地価の高騰を抑制するような供給施策を推進するといったような、法制或いは制度体系になっていたのでございますけれども、これからは地価の問題、需給に関しても適正な土地市場がそういうものをコントロールしていくということになっていくべきだ、それが一番最適方式だという認識の元に、そういう健全な土地市場を形成するためには、市場の中にこれらに関する正確な情報提供が必要だということ、或いは市場を健全化するための各種のインフラ整備が必要だということがあるわけですし、そういったものを構築したり創成したりということを行政の取り組みとしていきたいということを整理させていただいてございます。そのため鑑定評価の充実とか或いは土地取引価格の情報開示とか、地籍調査の推進等々のそういう市場の活性化、適正化のためのインフラを整備するための施策をこれからは積極的に展開する必要があるということで整理させていただいてございます。

それから3点目でございますけれども、良質な不動産ストックの形成ということで、将来的には土地需要が緩和される中で、更に上質な住宅或いは宅地の供給が必要ではないかといったことで、そういうものに対応する施策の展開を今後考えていく必要があるという認識でございます。そのためにはやはり、長期・安定的な民間資金の活用ということが重要ではないかということ、これは例えばの話でございますけれども、年金資金とか個人資産といったものが不動産市場或いは住宅市場の中に適正に入ってくるという環境づくりをする必要があるのではないかといいながら、良質な不動産のストックの形成をしていこうという考え方でして、不動産価格インデックス、投資インデックスといったものも、今後検討していくべき一つの課題だということでございます。それか

らこれからの住宅・宅地管理の在り方、或いはゆとりある住環境の整備といったようなこともこういう良質な不動産ストックの形成という中で非常に重要な位置づけを占めるという整理を白書の中ではさせていただいております。

従いまして1、2、3がこれから取り組むべき土地及び土地関連施策として展開する必要性が高いものだという認識でございます。

手前味噌な話しになりますけれども、この白書は土地の現状を整理しつつ、更に新たな課題といったものをその中から見出し、施策展開の方向性を示させていただいたということでございます。

■土地をめぐる社会経済状況

それでは本文に従いまして具体的に説明させていただきたいと思っております。まず第1章といたしまして、社会経済の変化と土地に関する動向の変化ということでございます。先ほど申し上げましたように、土地を取り巻く社会経済状況は、人口減少の本格化など構造的に大きく変化していることについて記述しています。

第一に最近の土地市場の動向は、景気が回復基調にある中で、一部地域で活発な動きがみられるものの、マクロ的な視点からは土地需要は低迷していること、しかしまた別の側面から土地市場を見ますと、証券化等の新たな不動産投資市場の活性化を反映して、収益性や利便性が重視される傾向が強まるとともに、国民や企業の間に、土地は適正に利用することにより価値が生み出せるという認識が定着しつつあるといった状況、更にこうしたことは、冒頭申し上げましたような土地市場整備を進めることにより、適正な利潤を前提にした土地価格の形成とか、土地利用が進展していくということを示しています。基本的にはこうした大きな流れをここで整理させていただいているということです。

次のグラフですが、これは皆さんよくご存じのことですけれども、人口はもう既に減りつつある、住宅もこれから減っていくという状況になってきているということです。(P. 110 上段) そういった中で産業構造は、三次産業のウエイトが高くなってきているということですし、例えば付加価値100万円当たりの土地の面積ということになりますと、製造業では100万円の付加価値を得るために83平米の土地が必要ですが、サービス業だと4平米で大丈夫だということで、こういうことを総合的に見てまいりますと、沢山土地を必要とするような産業という

よりは、むしろ小さな土地で高付加価値を得るような産業がこれから大きくなっていくということで、そういう中で土地余りといったことが見られると、要するに今後低・未利用地が増えてくることが懸念されるということです。(P. 110 下段)

■国民・企業の土地等に関する意識及び企業の土地所有・利用行動の変化

それから国民・企業の土地に関する意識及び企業の土地所有・利用行動の変化ということで、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という問をしているわけですが、平成5年当時は61.8%がそう思っておられたということですが、17年度では34.8%ということで、土地は貯金や株式などより有利な資産と考えておられる方のウエイトが非常に少なくなってきているということと、もう一つ長期的な動きとしても、平成10年あたりからこの率が30%強ということで、そういう意識の変化が定着しているということでございます。ただ、若干気になりますのは、これは統計上の話しになるかも分かりませんが、16年度が「有利だと思っておられる方」が33.2%、17年度が34.8%ということで、1.6ポイントほど「有利だと考えている方」が増えてきているということが、最近の地価との関連も含めて意味のあることなのかどうか若干気になる状況でございます。(P. 111 上段)

それから次の表ですけれども、やはり国民全体の中でご近所に「空き家が出てきている」とか、或いは「空地になっている土地がある」とか、そういったことを非常に心配されておられる方が増えているということです。これは私共のアンケート調査ですけれども、空き家、空き店舗の増加といったこと、或いは住宅についても空き地と空き家が増えるといったことを、上のグラフで懸念している方々が多いということですが、下のグラフは実際にそういう問題に遭遇しているということとして、具体的な事象としてこういうふうになんか空地の問題とか空き家の問題とかというのが出てきているということを示しています。(P. 111 下段) 現状がそういう形で進行しつつ、将来的にはそういうことが非常に大きな問題になっていくのではないかとということで、皆さん危惧しておられるという状況ではないかとということで、土地行政或いは住宅行政その他国土交通行政全体の中でこういったものへの対応が総合的に必要になってきているということではないかとということでございます。

それから次に最近の企業の土地利用動向ですけれども、地価が高騰したところは、どちらかという企業が土地を不必要に買い占めると申しますか、仮需要的に買う、買って寝かせて売ればそこでキャピタルゲインが挙げられるといった状況の中で、このグラフを見てもらうと分かると思いますけれども、平成2年とか3年あたりは、棒グラフの上の部分を買った土地で下が売った土地ですけれども、圧倒的に買いが多かったわけですから、最近に至っては、売り越しと申しますか、買うよりも売の方が多いいということで、このゼロのラインがマイナス37と書いてございますけれども、ということで売り越しの方が多くなってきている状況で、このグラフからは企業が不必要に土地を取得しているということもなくなってきたということを示しています。(P. 112 上段)

一方で、減損会計の適用が行われる中で、所有する未利用地について処分が難しいとする企業が多いということで、売ろうとしているのだけれども、なかなか売れないといった状況も中にはあるということで、ご案内の通り、減損会計はもう既に適用されていまして、土地を売るなり、或いはバランスシート上損金を出して、特別損失として計上するといったことが義務づけられているわけですから、そういった中で土地を処分しようとしてもなかなか処分できないといった状況があるということございまして、土地余りという現象がここでも出てきているのではないかとということでございます。

■最近の土地市場の動向

次に地価でございますけれども(P. 112 下段)、左のこの部分が住宅地、ここが商業地でございます。平成16、17、18年と3年に渡って整理してございますけれども、水色の濃いのが少し水色が薄くなり、住宅に関しては、東京でプラスになって、東京がプラス0.8%ということで、全体では18年度がマイナス2.7%、17年度がマイナス4.6%ということでございますので2ポイントほど下落幅が全体的に縮まってきているということです。商業地につきましても青色が大分薄くなってきて、冒頭申し上げましたように、一部地域、東京あたりだと3%弱ぐらい商業地の地価が上昇しているという状況になってきているということです。このことは全国一律に地価がプラスになるということでは無いにしても、土地の個別性・地域性によりやはり土地の利用価値と申しますか、その土地が有する価値に着目した地価が形成されつつあるという状況になってきているということでございます。

また、それを三大都市圏と地方都市と二つに分けて整理させていただいておりますけれども、今申し上げましたように、商業地等では三大都市圏で少し値上がりしているということですが、このグラフ(P. 113 上段)を見ていただきますと、これは昭和49年を100とした時の現在の地価ですけれども、千代田、中央、港区の都心3区はまだ93.6とか90.0とか88.7ということで、まだ相対的に地価は低位な状態にあるということです。

一方先程話をさせていただいたように、あくまでも、これは平均値でございますから、平均より以上に値上がりしているところもあるわけですが、それ等につきましても私共の方で収益還元等で値上がりしているところの地価を算定してみますと、そんなに収益還元で出た価格と大幅な乖離があるというものはあまり見当たらないということですが、何れにしても地価が、そういう土地利用の優位性といったものがあるところについて若干値上がりが始まっているのだけれども、かつてのバブルの頃のように仮需要により急騰しているというわけではないという認識でございます。

それから次に地方都市圏の地価ですが、これは先程来申し上げておりますとおり、住宅地、商業地ともマイナスが小さくなってきているということですし、例えば北海道の札幌ではプラスになっているようなところもあります。静岡あたりもマイナス幅が小さくなってきているということで、地方都市全体がマイナスであるけれども、マイナスの率が少なくなりつつある中で既に地方都市でも、ごく一部ですけれどもプラスに転じているところが出てきているという状況になっているということでございます。

全体的にそういう意味では地価に対する、私共の認識といたしましては、バブルの崩壊以降、ずっと下落していきまして、その下げはまだ続いているわけですが、現時点で一部の地域でプラスに転じる調整局面に入ってきたのかなど、とは言いながらもバブルの頃のような急騰の前兆ではないということでございます。歯切れが悪いのですけれども、と言いつつもやはり地価の動向には今後とも十分注視する必要があるといった状況になってきておるということです。このことは後程マンションのところでも若干説明いたしますけれども、ここ数ヶ月マンションの価格が相当上がってきているという状況もあるわけですので、そんなことも含めて少し全体の地価を慎重かつ詳細に分析しながら眺めていく必要があるという認識であるということです。

■土地売買件数の動向

それから土地の売買件数の動向ということで、これも市場が一部活性化している一つの資料として出さしていただいております。(P. 113 下段) 東京あたりは、土地取引の件数が増えているというようなことですが地方圏に行くとまだ右肩下がりになっているという状況であるということで、これは先ほどの地価の動向とも大体一致しているということです。

次のグラフ (P. 114 上段) ですが、企業の方々が将来土地の購入・売却にどういった見通しを持っておられるかというふうなことを示したものです。ブルーの線が土地の購入、売却の意向を示しています。赤の折れ線グラフは購入から売却を引いたものですが、まだ全国的にはゼロから下、東京でも少し水面下から顔をもたげようかなという状況ということですが、一貫して言えるのは、マイナス幅が小さくなって限りなくゼロに近づいている状況です。従いまして、先程申し上げました企業の土地の取得状況のグラフで、まだ売りが多いという現実があるわけですが、将来的な動向としては必要な土地は取得するといった動きが出てきているということではないかということです。それから、青色の折れ線グラフは土地建物の利用の増加と減少という二つを比べているわけですが、これも土地建物を何らかの形で取得するなり、或いは借りるということを含めて土地・建物を使っていくということの意向を示しており、全国的にもゼロからプラスに東京あたりでは引き続きプラスになっているということとして、これからも土地建物の利用を広げて行こうという企業がこれから増えてくるのではなからうかということです。

先程地価のところでも、現在地価はバブル崩壊以降の調整局面に入っているということをお申し上げましたが、こういったものも見ますとやはり地価は全体的に強含みになる可能性が高いということではないかということで、今後こうした状況を注視していく必要があるということになります。

■法人の土地需要

法人の土地需要ですが、このグラフ (P. 114 下段) を見ていただきますと工場の立地面積の推移というのがございますけれども、地価高騰の時代と比べますと絶対数としてはまだ大分低位にあるわけですが、平成14、15、16年と少しずつ増加する状況になってきてい

るということです。更には倉庫の着工面積ですけれども、これも先程の工場と同じような傾向を示しているわけですが、最近は少し右肩上がりになってきているということです。更に特色としましては、この緑色の部分ですがこれは大規模な倉庫ですけれども、こういった大規模な倉庫が増えてきつつあるという状況になっているということです。それから地方都市も、企業が現在ある低・未利用地或いは新規に開発したものを含めて幾つかの大規模な設備投資を始めつつあるということになっているということです。最初に長期的・マクロ的な視点から空き地、低・未利用地が増加しているのではないかという話しをさせていただいているわけですが、これは、少しタームの長い話しの中での見通しで、ここ当面の話しとしては、バブル崩壊以降の景気回復基調の中で、企業の土地需要は右肩上がりになってきているという状況ではないかということです。

次に説明しますのはオフィスビルです。オフィスビルの賃料の推移ですけれども、ここでもう少し長いレンジで見ると殆ど平行に見えますが、15年の12月、16年の3月と短かいレンジで見えていきますと、大型のオフィスビルを中心に、大分賃料が右肩上がりになってきています。(P. 115 上段) その他中小につきましても右肩上がりになってきているということで、グラフは18年3月までを示していますが、ごく最近の状況を聞きますと更にこれが上昇しているという話しも聞こえてくるということでございます。またこれと同じように空室率につきましても、この太いラインですけれども、これが都心5区のもので、どんどん下がってきています。最近では大規模な物件は2%台になっているということも聞いておりまして、殆どもう空室は無いと、大規模な都心オフィスビルは、満杯の状態だと聞いています。

一方、地方都市を見ますと、これは高松ですが、高松市あたりはまだ空室率が16.6%ということで、トレンドとしても空室率が今後も増える可能性があると考えられます。地域性といいますか、東京と地方都市といったことを対比すると状況が違うわけですが、こうした需要に支えられ都心の中心にオフィスビルの建設が盛んに行われているということでございます。

■個人の土地需要

それから個人の土地需要でございますが、低金利や景気の回復を背景として、全国の住宅着工は3年連続で増加しているということです。(P. 115 下段) 居住におけ

る生活や交通の利便性を重視する国民の意識を反映してマンション供給が堅調であり、都心部において業務系から住宅系への土地利用転換が進んでいまして、首都圏では8万戸を維持しているというところでございます。

都心区部のマンション建設のシェアですけれども、ここにきて千葉とか埼玉、神奈川あたりのウエイトが少し高くなってきて、都心区部のウエイトが若干下がってきているということです。マンション建設も都心に隣接する地域にマンション建設がシフトしてきているという状況になってきているということです。これは具体的な数字をもって説明できなくて恐縮ですけれども、都心部のマンション適地が減少し、郊外に転進するといった話しをよくお聞きします。こうした状況を間接的に示すデータとしましては、最近のマンション価格があります。このグラフ(P. 115 下段)で示した様に4100万円というのが17年の価格ですけれども、最近の状況で言いますとこれは相当高くなってきているという状況が具体的な数字として出てきています。勿論平米あたり単価も上がってきているという状況になってきているということです。

何れに致しましてもマンションにつきましても需給とも堅調ですけれども、少しマンションの価格が上がりつつあるということです。このグラフでは新築だけしか整理してございませんが中古物件についても同じような状況がみられます。一方、マンションの取得価格全体数を年収倍率で見ても、まだ5倍弱だということで、価格の面からは、需給のバランスが崩れていることではないかと考えています。以上を総括しますと、企業の土地及びマンションを中心とした個人の土地の需要につきましても、景気の回復を受けて少しプラスに転じているという状況になってきているということです。

■不動産投資市場の活発化

次ぎに不動産の証券化を中心とした投資市場の活発化についてご説明します。皆さんは証券化については既にご案内ですが、白書は一般の方がご覧になりますので証券化の仕組みということで非常にベーシックなものを紹介させていただいています。この図(P. 116)をベースにして、J-REITを中心としたスキーム、プライベートファンドとかその他TMKとか或いは不動産特定共同事業とか仕組みがあるわけですけれども、何れにいたしましても不動産特定共同事業等を除きまして基本的な流れと致しましては、こうしたビークルが不動産の取得に要する費用を証券を発行して調達するという方法で行われ

ています。更にこの取得は実物を買うということではなく、信託受益権を取得することを中心に行われています。また取得する資金は、証券以外にはノンリコースローンという不遡及ローンで資金調達しています。更にこれらに対する配当はここから得られる賃料収入等を投資された方々にリターンするといった仕組みです。こういった不動産証券化が非常に活発化してきているということです。

証券化の一つ大きな特色としましては、こういった配当とか返済とかいうことがあるわけですので、利益率の見直しとか資金計画が投資家等に示される必要があります。更にこうした利益率の算出の根拠等についても例えば土地価格、不動産価格、それから得られる収益、どれだけ借財があつて、利払いはどうするのか、管理費がどうなっているのかということも含めて明示されるようになりました。特にJ-REITでは情報開示ということが法律上義務づけられておりますので、そういった中で利回りというものを判断しながら投資が出来るといったような状況になってきているというところでございます。それが一つの証券化の大きな特色です。思惑でキャピタルだけを狙って投資するといったことではないという、一つの大きな特色があるということです。

そういう意味で、こうした不動産の証券化には不動産投資市場の拡大に繋がることとなるわけです。こうした不動産の証券化は、従来実物資産であった不動産を金融資産に変質させた側面でも意義深いものがあるわけです。その結果そういう不動産に投資される資金も投資対象であるほかの金融資産との投資効率の比較の中で循環することとなるわけです。これはイールド・ギャップと申しますけれども、長期国債の利回りとJ-REITの利回りを比べたものですけれども、これだけの差分が国債を買うよりJ-REITの方に投資した方が有利だと。この差が段々と縮まってきているわけですけれども、何れにしてもまだそういう配当利回りというのは長期国債より高いといったことで、そういった資金がリートに流れてくるということではないかということです。(P. 116 下段)

■不動産証券化の市場規模

またこうした不動産証券化の市場規模は、現在どうなっているのかということですが、先程申し上げましたけれども、証券化の流れとしては、例えばJ-REITのようなものもございまして、有限会社とか匿名組合による、所謂YK-TKのといった仕組み、特定目的会社によるも

のも、或いは不動産特定共同事業に基づくものもございますし、色んなスキームがあるわけですし、そういうものの全体像を把握するのはなかなか難しいということがあるわけですが、関係の方々のご協力を得てその把握に努めているところです。

17年度では7兆円近い資金が証券化されているというようなことでも、この棒グラフを全部足し合わせると証券化全体のボリュームになるわけですが、このグリーンのところがJ-REIT、この桃色のところがプライベートファンドとか、TMKとかそういうものが入っているものです。うすい緑色のところはリファイナンスと書いてございまして、これはプライベートファンドが大体3年とか5年で期限が来るということで、例えば平成12年あたりで組成されたものがここで一応解約になって、それがもう一度新しいファンドとして創成されているというのが、この部分でございます。

従いまして、この棒グラフ（P. 117 上段）を全部足し算すると25兆円ぐらいになるのですが、証券化全体の規模を算出するためには、こういう中でリファイナンスされたうすい緑の部分、全体から控除しなければいけないという作業があるわけです。従いまして、非常に大雑把に言うと、この部分、うすい緑を除いた部分以外を加算していただいて最大限そこが全体の証券化の規模であるのご認識いただければ良いのではないかと思います。これは約22兆とか21兆円とかという数字になるわけですが、それが不動産証券化の市場規模だということに私共は言っているということです。

これはそれぞれ証券化された不動産の用途別の割合ですけれども（P. 117 下段）、この表の中でも示されていますように、かつてはオフィスが圧倒的に多かったのですが、最近はレジデンス系の割合も増えてきておりますし、多用途と申しますか、住宅とオフィスが混在化している複合用途の不動産といったものも証券化の対象になってきているということです。従来は証券化可能なオフィスビルが多かったのだと思いますが、最近はなかなか証券化の対象にするものが事務所ビル等で少なくなっているということも背景にはあるのかなという感じもしております。証券化対象の物件として住宅系も商業ビルも少し目立ってきていますが、要するに用途の多様化が進んできているということだと思います。諸外国では、むしろこういう形の方が一般的ですし、むしろ住宅系がもっと多いということもあるということです。そういう意味では証券化されたプロパティのバランスが取れつつあると申しますか、バランスが良くなってきているということではないかというのがこの表でござ

います。

■ J-リートによる物件取得の拡大

それからJ-REITですけれども、J-REITもその現模は増加しておりまして、先程の表の紫の部分ですが、累計4兆円になってきているというようなことです。地域的にも、これが都心5区、それから周辺18区、関東を中心に近畿あたりも順調に伸びてきているということで、東京が中心であった証券化はある程度地方都市にも進展していく可能性があるということを示しています。一方で、収益性という意味からは、先程高松の空室率の例を挙げましたけれども、そういうことから収益性に見合う物件が地方都市にあるのかどうかといったようなことも若干議論になってくるということです。証券化全体につきましても、これは私見を交えての話になるかも分かりませんが、今20数兆円が証券化されているということですが、これからその規模がどういうふうになっていくのかということ、逆に言うと証券化に適したと言うのですか、証券化可能な物件がこれからどれだけ証券化市場の中に出てくるのかということ、中長期的な目で見つめつつ証券化がどういう状況になっていくのかということを見極める必要があるのではないかと思います。

■ 信託受益権による土地等の取引の活発化

それからこのグラフ（P. 118 下段）の左の縦軸が登記件数として、右が信託に関する登記でございまして、紫の線が急激に上がっているということで、信託受益権による土地の取引が活性していることを示しています。ちなみにこうした動きは今日の説明の中に入っていませんが、白書の本体の中では整理させていただいております。港区での信託受益権の動きをつぶさに調査し分析したパートがあります。それを見ましても、信託受益権の設定は伸びていることが解ります。またこの調査からは信託受益権の転売の状況がある程度明らかになっておりまして信託受益権が転々と売買されるという状況はないことも見て取れます。何れにしても、信託受益権の売買が急激に増えているということでございます。

そういった状況の中で、不動産投資に係る総合収支は諸外国と比べてどうなっているのかということですが、これはピンクがキャピタルでグリーンの棒グラフ

がインカムでございます (P. 119 上段)。これを見ますとイギリスあたりは結構バブリーな感じがするわけでございます。我が国は、2003年ではキャピタルがマイナスだったということでして、総合収支は6.6%から2.7%を引いたのが総合収支でございますけれども、2004年になってピンクのマイナスが無くなって、6.3%が総合収支になってきているということで、キャピタルでどんどん収益率が高まっているという状態ではないということを示してございます。

■土地の利便性や収益性を高める取組の進展

それから土地の利便性や収益性を高める取り組みの進展ということで、今までの話しは東京或いは大都市中心の話しが多かったわけですが、地方都市においても都市再生プロジェクトということで色んな都市で、地域の活性化を図るための取り組みが実施されており、この図を拡大すると多くの案件が沢山出てきます。「稚内から石垣まで」もありますし、緊急都市再生地区もあり、色んな取り組みがされています。(P. 119 下段) 今回の都市計画法等の改正で中心市街地の活性化のための制度の整備も図られているということで、これからそういう土地利用を高める取り組みが進展していくといった状況です。

■各地域における土地利用の動向

それから各地における土地利用の動向ということで、皆さんあまりご存じ無いかも分かりませんが、私共で土地基本調査というのを5年に1回実施させていただいています。平成5年、10年、15年ともう既に3回調査をさせていただいて、17年度に15年度分のアウトプットを発表させていただいております。これは非常に大規模な調査で、資本金1億円以上の企業は全社、数で言うと約35000社ぐらいになりまして、それ以下の資本金の会社約180万社とされているわけでございますけれども、そのうち45万社を対象に法人の土地或いは建物の保有状況というのを調べてございましてこの中で利用していない宅地が増えてきているという状況が明確になっているということでございます。(P. 120 上段)

そういう大きな流れはあるわけですが、大都市にスポットを当てて土地利用の動向というのを見てまいりますと、大規模なビルの建設が非常に目立つ中で、

バブルのころと同じぐらいの量が供給ではないかというように感覚的には見られるわけですが、この図表を見ていただきますと、バブルの頃ほど多くの供給がされているというわけではないことが解ります。もう一つ大きな特色は、この赤の折れ線グラフですが、これは1万平米以上の大規模オフィスビルの割合を示していますが、平成元年とか2年は、比較的小規模なオフィスビルの供給割合が多かったのですが、今は大規模なオフィスの割合が大きくなっています。量的にはバブルの頃に比べると絶対数は小さいわけですが、大規模な上質なものが供給されているということです。先程申し上げた不動産の証券化の進展とこういうこともあるかもしれませんがいずれにしても良質なオフィスビルが供給されているということです。

一方で、宅地の供給及び住宅戸数の推移ですが、見ていただきますと宅地の供給量は右肩下がりになっています。また郊外地の住宅地の供給の実態を見ますと、開発された宅地利用がされてないとか、ニュータウンの新規開発が進まないといったような状況が出てきています。このことは都心居住の進展でマンションがどんどん伸びているということと、裏腹な関係になると思います。

次は地方都市における土地利用の動向ですが、これもこのグラフ (P. 120 下段) を見ていただきますと一目瞭然ですが、20万都市、30万都市、50万都市おしなべて皆人口が右肩下がりということでして、どんどん中心部の人口が外に逃げ出す、或いは都市全体の人口が減ってきているということでございます。更には農地・林地におきましても耕作放棄地が増えてきているという状況になってきています。これは農業或いは林業の担い手が高齢化するとかで管理ができないという状況もあるわけですが、地方都市の人口の減少、或いは地域の活性化と深い関係がある様に思います。

■人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用の取組

第3節といたしましては、適正な土地利用の実現に向けた課題への取り組みということで、そういった状況を受けて行政としての取り組み、また新たな認識が必要なのかといったことを述べてございます。人口減少等の我々がかつて経験したことのない社会経済状況の変化に対応した土地利用の取り組みということで、結局そういう低・未利用地とか空き地を放置しますと地域の魅力が低下する、地域の活力が低下する、資産価値が下がる、

自治体の税収が減る、環境に悪影響を与える、犯罪が誘発される、或いは災害の発生が考えられる等といったようなことが懸念されます。従来は宅地供給が需要を満たすことができなかつた時代とは様変わり、これからは今ある低・未利用地をどうして管理して或いは適正に利用していくのかといったことが土地行政の大きな課題になってきているという認識でございます。

これにつきましては、例えば管理という面から言いますと、これは事例でございますけれども(P. 121 下段)、以下事例で説明するケースが多くなると思いますけれども、まず東武野田線の鎌ヶ谷駅前例ですが、かつては鎌ヶ谷駅前周辺は雑然とした雑種地的な状況にあったわけですが、ここは東武野田線の連続立体交差事業が実施されたということもあり、これと併せて区画整理、再開発等をやるという動きが出てきたようでして、そういった中で地権者を中心としたNPO法人KAO(カオ)の会という組織が形成されて、どういうものをビルドアップするのかという駅広にするかということ、関係者間で協議されてまちづくりの方向を決定されました。

ここまでよくある話であるわけですが、整備された後、このKAO(カオ)の会が駅前の植栽とか管理を鎌ヶ谷市から委託を受けて実施している。更にはマンションの管理組合からも一部管理の委託を受けてマンション管理もやっているということで、この地域全体の管理をKAO(カオ)の会が行っているという例です。従来はここは民地だから民間、ここは官地だから公がやるという中で管理というものが線引きされて実施されて来たわけですが、こういうふうなNPO法人とか或いは各種の公益的な法人等がまちづくりから地域管理も含めて一定の責任を持って行っていくという、形態が地域管理の一つの方向としてあるのではないかとということで白書の中で紹介させていただいています。更にKAO(カオ)の会の方々が色んなイベントをしたり、お祭りを催したりというようなことも実際やっておられるということも聞いてございます。

次ぎの例はイングランドにおけるブラウンフィールドの再生ということです(P. 122)。イングランドで低利用地の発生といったような状況が既に現出しているというようなことで、例えば写真にあるのはマッチ工場ですが、現況は荒廃した低利用地となっているものを活用してビジネスセンターにコンバージョンした例です。

イングランドでは土地をグリーンフィールドとブラウンフィールドに2つに大きく区分しています。ブラウンフィールドは例えばゴミ処理地だったり或いは工場施設、商業施設の跡地だったりという、既に開発されたもので

現在利活用されていないものをブラウンフィールドとしてリストアップするというようなことをやる。これは地域の公共団体にそういうものを現地調査をしていただいて、ピックアップするという作業をされたようですし、公共団体も非常に協力的で全体で90数パーセントの率でこういうものがリストアップされているとのこと。

リストアップされたものをインターネットで開示する。その際には所有者とかその土地の状況とか所在も併せて開示するというふうなことになっており、新たに住宅をつくりたいといった人は、そういうブラウンフィールドを中心に開発を進めるということで2008年迄には新しい住宅地の6割はブラウンフィールドを中心に開発していきましようということのようです。できるだけグリーンフィールドを傷つけないと申しますか、温存しつつ既存のそういった低・未利用地といったものを活用していくこととされており、都市計画の開発規制の中でそういうものを誘導していくということになっているようです。

なお私共の方でも今、そういう低・未利用地の活用のあり方について検討を進めてございます。まだ部分的ではありますが既にそういう土地活用バンクというものを持っておりまして、1000件近い主として公共団体等の未利用地の情報提供をしております。しかし、これらは低・未利用地、全体の母数の中からは極々わずかということで、これからはイギリスのように全体的な低・未利用地等の把握・情報提供が行えるシステムを整備することも低・未利用地の有効活用といったことから一つの方向として考えて行く必要があるのではないかと。また既にこういう取り組みをしておられる地方公共団体も幾つか聞いてございます。

一方でこうしたシステムの構築には所有者の氏名とか場所とか、こういうものを開示する必要がある訳ですが、そういった情報を開示することに消極的な方もおられ個人情報開示との関係もあって、どの様にしてこういった課題をクリアしていくのかという壁は幾つか残っているわけですが、取り敢えず今年から来年にかけて低・未利用地の全体像の把握をしていくという方法を検討していくということで考えています。

■透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた取組

それから大きな2番目(P. 123 上段)。先ほど1、2、3と申し上げましたが、低・未利用地の活用ということ、透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成へ向け

た取り組みというようなことで、まずは第1点目として、不動産鑑定評価の充実ということです。先般も新聞等で若干出ましたけれども、ファンド等で必ずしも適正な不動産鑑定がなされないまま、ファンド組成の中にそういう物件が入っているといったことで金融庁の方から指摘されたということを聞いてございますけれども、何れにしましても不動産鑑定というものは、これから不動産投資がグローバル化し、国際基準に合った不動産鑑定評価、或いは収益率というものが重視される中で不動産の実態をキチッと把握できるような不動産鑑定ということが必要になってくるということになるわけです。不動産鑑定の充実は非常に重要な問題だということで、これはもう既に私共の局で勉強会を始めていることでございます。

2点目でございますけれども、不動産取引価格の情報の整備と提供ということで、これは私共の課で既に始めさせておいておるわけで、4月27日に始めてオープンさせていただきました。第1日目のアクセス件数が85万件ということでサーバーが満杯になったという状況もございまして、やはり土地の取引、今までは断片的に民間から出ていたり或いは地価公示等で示されたりということがあったわけですが、皆さんはやはり実取引に近いものを、まだほしがっておられたということではないかと思えます。またアクセスは一般の方が多のかなと思っておったわけでございますが、結構業者さんがアクセスしておられたり、或いは土地関係の研究をしている方もおられたりして、多様な方々がこの不動産の取引状況に関心を持って見ていただいているということのかなと考えてございます。

システムの内容は皆様ご案内の通りだと思いますけれども、改めて説明しますと、まず法務省さんから全国で160万ぐらいある土地の取引の登記の情報を伝送いただくことにしてございまして、それらを名寄せしたうえで買った方にアンケート調査をするという方法です。主として書いていただきたいのは幾らで取得されたかという金額ですけれども、現在20%から25%ぐらいの回収率でございます。回答をいただくと、鑑定士さんがそれぞれの現場に行って調査をし、例えば売り惜しみとか買い急ぎでといった要因の有無を確認します。これはそういった個別事情のあるものを一般の情報として流しますと誤解を招くということがありますので、そういうものはオミットするという作業を鑑定士さんにさせていただいているということです。そういう鑑定士さんのチェックを経たものが情報として開示されてくるということになってございまして、今回4月27日にらせていただいたのは、昨年7月から12月まで約17000件の情報です。

この情報提供と併せてこのシステムに対する御意見もいただくべくアクセスされた方にアンケートをいただくこともしております、その中ではもう少し詳細な情報は出ないのかといったようなことで、例えば現行では千代田区霞が関で何平米のものが幾ら、土地の形は整形だとか不整形という情報を開示しているわけですが、更に前面道路がどうなっているのか、最寄りの駅はどうか、容積率はどうか、或いは千代田区霞が関だけではなく、何丁目ぐらまで入らないのか、幾つかのご要望も出ております。個人情報の取得・開示ということに協力していただいている方々との調整も含めてどうあるべきかということこれから検討させていただきたいと考えております。

今回初めて出させていただいたのは東京23区とさいたまとか川崎、横浜、名古屋、大阪、京都、岐阜、本当に限られた地域だけであったわけですが、本年度からは政令指定都市まで広げることを考えておりますし、19年度も、まだ予算要求の話なので余り具体的には申し上げられませんが、もう少し範囲を拡大できないかといったことも考えております。こうした土地取引価格の事例を少しでも多くするといった中で、地価公示と相俟って土地の取引の現況と地価というものをご認識していただけるようなことになれば良いと考えているわけでございます。何れに致しましてもこの情報開示は非常に好評で、これからこういったものを更に充実していくことが、公正で活力ある土地市場の形成の一翼を担うものとなっていくことが期待されています。

言い忘れましたが、この取引情報は更地だけの情報ではなく、建付地それからマンションの情報も載せているということで、土地取引情報というわけですが、不動産全体の価格の一部をこの中で示させていただいているという特色があるということでございます。

■不動産投資インデックスの整備

次ぎに不動産投資インデックスの整備でございます。これは先ほど証券化のところ若干触れさせていただきましたけれども、総合収益というものを何らかの形で示すということでございまして、諸外国では既に、イギリスをはじめ、ヨーロッパ、アメリカ或いはオーストラリア等では不動産投資に対するリターンがどの程度あるかということがキチッと分かるといったようなインデックス、「マーケット・インデックス」あるいは「ベンチマーク・インデックス」というものは既に整備されていると

いうことで、あるビルに投資をしたいといった時に、同じような物件でどの程度の収益が上がっているのかということがインデックスを見ると分かるという形になっているということとして、これからは証券化の中で投資とリターンとの関係を注視しながら安全に投資してもらおうといった中で、インデックスは非常に重要なものになってくるということで認識しています（P. 124 上段）。

こうしたインデックスの創成のためには、それぞれのビルの収益率、どれだけの賃料で、どれだけの空き室があって、どれだけの管理に費用が掛かっているといったような詳細な情報が全て開示されるということが必要です。しかし先ほどの土地取引情報もわかりやすくけれども、そういうものが個人情報或いは企業の情報として外に出るということに対する抵抗感はまだ強いというようなこともございまして、そういったものを如何に円滑に出していただけるようなシステム構築して行くのかということが、本格的なインデックス創成の大きな課題になっているということでございます。

一方で私共がインデックスに関する調査を各方面にさせていただきました。その中でも既に日本で出されているインデックスは例えば土地の値段が地価公示だとか、建物の価格が推定再建費といったものを使って収益率は幾らなんだというような計算をしているとかまた対象となるプロパティが少ないといった様なことでインデックスとしては不十分であるといった指摘があったりします。またJ-REIT物件は実態をベースにした情報開示はされているわけですが、そういうJ-REIT物件に加えて、先ほど一番ボリュームが大きいと申し上げた私募ファンドにつきましても、そういった情報をベースにしたインデックスが必要だということを全体の7割の方が考えていただいているということです。

これから特に証券化とか収益性を重視した投資といった中でインデックスの果たす役割は非常に大きいということになるわけですが、そういう認識も皆さん十分御持なわけでございます。こうした中で実効あるデータの収集をして総合的なインデックス整備をどう進めるのかということが今後の大きな行政の課題になっているということでございます。具体的な話しとしましては、例えば証券化協会さんの方で現在J-REITを使ったインデックスを出していただいておりますので、そういったものをこれから更に拡充、強化していくということも一つの方向性かなと、思ったりしているわけですが、どういう方向で整備を進めるのかこれから早急に詰めていかなければならないということで、そういう整理をさせていただいているということでございます。

■地籍調査の推進

それから地籍調査の推進ということで（P. 124 下段）、地籍につきましても、土地取引或いは土地の開発にとって一番ベーシックな情報であるわけですが、全国で46%都市部では19%、大阪府では2%という地籍調査の状況ということとして、これをキチッとやっておかないと、いざ再開発をする、或いは開発行為をするといった時にその前段でデッドロックに乗り上げてしまうということで、事例としても示してございますけれども、区画整理をする際に地籍調査をされたところの区画整理では殆どトラブルがなかったけれども、そうでないところは境界争いを中心としたトラブルが多発していたということでございます。これ以外にも土砂崩れといった災害が発生した場合に土地の所在が不明確で復旧が遅れたといった事例の報告もあるわけです。

何れにしましても地籍調査の推進が非常に重要だということで、都市再生街区基本調査ということで、これも白書の本体には書いてございますけれども、例えば都心部において主な道路と、民地の境界についてキチッと先ずポイントを打ち込むといったことで、それをベースにして官民の境界を決めていくという、先ず官地と民地の境をキチッとしていくということも一つの大きな、国・行政ができる地籍調査の作業だということで、都市再生街区基本調査を推進させていただいているということでございます。地籍調査の推進についての認識は非常に強いわけですが、今すぐ実施しなくても良いということになりがちだということとして、現実のこのギャップをどうやって埋めていくかが非常に重要だと考えておるわけでございます。

■定期借地権制度の活用

次は定期借地権の活用ということですが（P. 125）。借地、借家の活用はライフスタイルに合わせて住居を変えていくという優良な居住水準の確保といったことから必要だと言われているわけですが、そういった中で定期借地、定期借家といった制度も整備されているわけですが、こういった制度も幾つかまだ改善しなければいけない点があるということで、取り組みを進めていきたいということでございます。

■良質な不動産ストックの形成

3番目ですけれども、良質な不動産ストックの形成ということですが（P. 125 下段）。この表では6000兆円ぐらいの金融資産があるということですが、その中に個人資産もありますし、色んな債権等の資産もあるわけですが、現在証券化ということで、そういう金融資産からお金はいっているのは約20兆円程度だということです。先ほどの土地基本調査等で見ると収益不動産として、そういう金融資産的なアプローチができるものは約60から70兆円近くあるのではないかとやっているわけですが、そういったお金がこういう不動産に入ってくるということはこれからの安定的な資金の活用、或いは良質な不動産の形成に重要だといった認識の中で、要するにまだこれだけしか資金が入っていないということをお図で示させていただいているということです。特に、年金資金とか個人資産が安心して不動産に投資できるという中で、この20兆円が増えてくるということが重要ではないかと考えておるわけでございます。

それから良質な宅地の供給ということで、これは先ほど触れましたけれども、宅地供給はどんどん右肩下がりになっているということをお示させていただいております。

（P. 126 上段）といった中で多摩ニュータウンの例ですけれども、ニュータウンがオールドタウンになったなんて話しを比喩的にされる方もおられますけれども、これからの管理というのは、こういう官と民、個人と官という形で駿別するのではなく、地域全体が良質な住環境の形成を目指して管理していくということが重要ではないかということをお示させていただいているものです（P. 126 下段）。

多摩ニュータウンのライブ長池地区というところで、集会場或いはコモン的な土地ですね。これをワークショップを立ち上げてどういうふう管理していくのかということで、色んな議論をされる中で自治会的な法人といったものがその中心的な役割を果たしているものです。こうした取組みは、マンションの共有部分を管理しているのとよく似た話だと思っておりますけれども、そういったものも地域一体として管理していこうということです。これも一つのこれからの土地の利用、管理という意味で大きな方向性ではないかということをお示させていただきます。特に人口が減り、高齢化が進んで地域のコミュニティがどんどん失われていくといった中で、コミュニティの醸成という意味でも非常に重要ではないかということです。これからの地域の一つの管理の方法として、地域の住民が自らの意志に沿って管理をしていくということが、良質な

住宅、或いは安心できる住まいといったものを形成する一つの大きな流れ、方向性として必要ではないかということをお示させていただいているということです。

同じような例で、ガーデンシティ舞多間でございますけれども、これは良質な住宅地の供給ということで、定期借地を使った例でございますけれども、都市再生機構がゴルフ場の跡地を使って、定期借地により一戸当たりの面積が364から1642平米という非常に大規模な宅地を持った住宅を供給するというので、定期借地を活用した良質な住宅地の形成をといったことも一つの方向性ではないかということで、この例をお示させていただいているということです（P. 127）。

先程、地方でも地域の活性化の様々な取り組みの動きがあるということをお若干説明させていただきましたけれども、これは三重県の伊勢市（P. 128）、これは新聞にも出ていましたので、皆さんもうご案内かも知れませんが、「おかげ横丁」という赤福餅の会社ですけれども、江戸時代の街並みを再現するなどして地域を活性化しているということで、その結果として三重県全体の地価がマイナスになっているわけですが、おかげ横丁だけは、おかげ様で下がってないということお示して、やはり地域の取り組み、こういう例は幾つかあるわけでございますけれども、地域の皆様が主体になって活性化を図ると。先ほど申し上げましたニュータウンの活動も、こういう活動と共通するところが私はあるのだろうと思います。これからは地域の人達が自らの居住空間、或いは生活空間を創出し管理していくといったことが、国も小さな政府、公共団体の財政事情も厳しい状況の中で、重要になっております。そういう芽生えがあちこちでお示しているという指摘をお示させていただいております。そういったことが居住環境の改善或いは地域の活性化に繋がっていくのだという、一つの流れを整理させていただいているということをお示させていただきます。

■平成18年度土地に関する基本的施策

先程来17年度の取り組みの現状こうした中での課題等についてご説明いたしましたけれども、18年度土地に関する基本的施策ということでは、土地利用計画の整備・充実ということがあります。国土形成法に基づき全国計画等について現在議論されていますけれども、そういったものを進めていくこと、都市再生の推進のための、都市再生特別措置法の見直しが進められていること。そ

れから低・未利用地の有効利用の促進につきましても研究、検討もしているということ、それから各種の宅地・住宅対策を推進していること等を明記しております。更に国公有地の利活用、不動産投資市場の整備ということ、それから土地に関する情報の整備、税制の改善、土地対策のための制度整備の推進というようなことも明らかにしています。18年度も引き続き、今私が申し上げましたような課題と対峙しながら、色んなジャンルで新しい取り組みが図られるといったことでございます。

今年の白書は三つの課題ということで、整理させていただきました。すでに審議会、検討委員会といったものを立ち上げ、具体的な検討をはじめたところです。

こうした取り組みと関連して、最近の土地行政の方向性について述べさせていただきます。

以下、私見に及びますが、従来、土地行政は、土地法の制定、国土利用計画法による規制区域、監視区域といった制度の創設、また、宅地供給の促進方策の推進といったことによる、地価の高騰への反応、土地の有効利用の促進といった課題への取り組みを行ってきたのは、皆様ご承知のとおりです。

一方、今まで説明させていただいたように、社会経済状況の著しい変化のもとで不動産が金融資金としての位置づけがなされていく状況を踏まえますと、その土俵としての土地市場の透明性・活性化が重要な課題となってきます。こうした土地市場もとのでスタビライザー機能が発揮され、地価が上昇すると収益性が低下し、地価が下落すると収益性が高まるといったメカニズムが働くといったことで、土地市場を通じて地価が適正にコントロールされ、土地の需給関係も調整されていくといったことが期待されます。行政としても、こうした流れを前提に、土地市場がこのような機能を十全に発揮できるような環境づくりとか、インフラづくりをしていくことが重要であると考えています。白書もそうした視点から土地に関する状況の分析、課題を整理するとともに、土地取引の情報開示、本格的なインデックスの創成、鑑定評価制度の見直しといったことを明示しているところです。もっとも、土地といった特殊な財については、これがいつどうした要因で働くのかいまだ不明確なところも多いわけで、併せて現行の諸制度を維持しなければならないことも自明であると思います。

なお、こうした働きの中で、証券化の進展の程度についてもある程度予見をもって、これへの的確な対応が必要であると思います。さらにいうとすれば、こうした証券化が、国富としての優良な不動産の増加に寄与できるといった視点が不可欠であると思います。

この白書が、土地行政の今後の方向性を明示できるものとなっておればと思います。