

【第129回 定期講演会 講演録】

日時：平成19年6月20日

場所：東海大学校友会館

平成19年版 土地白書

－平成18年度土地に関する動向平成19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 麦島 健志

■はじめに

今日は土地白書のご説明ということで、お時間を頂戴いたします。平成元年から土地白書という名前で白書を作らせていただいております。土地基本法で定められた白書で、6月8日に閣議で決められ国会へご報告申し上げたものです。今日は白書につきまして「要旨」というのと「説明資料」というのを作らせていただきましたので、それを見ていただきながら今年の白書の概要をお聞きいただければと思っています。皆様の目に触れる白書本体が出来ますのは7月の予定になっており、今日は本体をお配りしてごさいません。今日お持ちしておりますデータは白書の中へ掲載させていただいたデータの一部になっていますので、白書の方はもう少し充実した資料が載っているということを前提に説明をお聞きいただければと思っています。

まず144頁が今年の白書の中で、18年度の土地に関する動向を取り上げているわけですが、18年度土地に関する動向の大枠を、この144頁でお示しをさせていただいているところです。144頁上の図を見ていただきますと大きく緑色の部分とオレンジ色の部分になっていますが、一つは最近の土地市場の動向と市場の構造変化ということで大括りにさせていただいています。本年1月1日の地価公示の状況を中心に、その地価の動向に影響を与えていると思われる要因の分析をしたのが一つの大きなまとめです。それを踏まえながら、土地市場の構造変化に対して、どのような今後の課題なり、それに対応した取り組みが必要かということ併せてまとめさせていただいたのが緑部分で、課題と取組という部分は2頁の左側の部分ですので、動向の分析に併せて、課題と取組という緑の部分併せたものが大きな一つのまとめです。もう一つは144頁上の図の下のオレンジ色の

部分ですが、社会経済の変化と適正な土地利用ということです。人口構造の変化とか産業構造の変化を踏まえて、国民の意識の上でも色々な変化が見られるわけです。各地におきまして土地利用は色々な課題を抱えているわけですが、幾つかのパターンに分類しながら、各地で取り組まれた事例を入れさせていただき、今後色々な地域で取組をされるにあたって少しでもお役に立つようにということでまとめさせていただいています。大きくは緑の部分、オレンジ色の部分の2つに括らせていただいたのが白書の構成です。大きな枠組みはこういうことですが、それぞれの部分を少しずつご説明させていただきたいと思えます。

■地価の動向

123頁をお開きいただきたいと思います。最初に本年1月1日の時点の地価公示の動向を書かせていただいています。123頁の下側ですが、平成19年の地価公示は平成18年1月以降の1年間の地価の変動で、全国平均で住宅地、商業地ともにわずかな上昇になっています。これは平成3年以来16年ぶりです。三大都市圏におきましては、住宅地は同じ16年ぶりの上昇です。商業地は2年連続の上昇になっています。同様に地方圏を見ていただきますと、地方圏は引き続き住宅地、商業地とも下落ですが、下落の幅自体は縮小してきている状況です。縮小の状況自体は先ほど見ていただいた地価の動向の中で、地方部のところに数字を書かせていただいています。そこに17、18、19と3つ並べて数字を書いているのですが、特に19のところの下落幅の縮小の割合は、かなり大きかったと思っております。

今の地価の水準をどう見るかですが、145頁をお開き

いただきたいと思います。これは123頁の下の表を少し大きな形で見ていただくものですが、過去の地価の水準と比較をしてみると、例えば青い線は東京都区部都心部ですが、青い線の今の水準を左側に見ていただきますと昭和59年ぐらいの水準が今の状況です。同じように大阪市の中心6区、赤い線ですが、この水準で見ますと昭和56年ぐらいの水準が今の状況です。

■景気の回復に伴う企業の不動産需要の拡大

地価公示の数字は申し上げたようなことですが、地価の今の状況に影響を与えていると思われる要因を幾つかに分けて整理しています。124頁を見ていただきたいと思います。地価の動向に影響を与えております1つ目の要因として、利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大という点が挙げられると思います。経済全体、バブル崩壊以降長期にわたり停滞を続けてきていたわけですが、企業におきますリストラとか不良債権処理という調整を経まして景気回復が続いているのが今の状況であろうと思います。このような中で、特に大都市圏を中心に土地市場が活発化してきている状況です。都心部の主要駅近辺の大規模なオフィスビルとか交通利便性の高い地域のマンションなど、収益性とか利便性の高い地域におきましては、或る一定の旺盛な需要が見られる状況です。

このような背景が地価に影響を与えている一つの大きな要因であろうと思いますが、企業サイドの今の動向を数字で追ってみているのが124頁からです。124頁の一番上の表は、企業の土地取引状況に関する意識を見たものです。1年後の土地取引状況の判断に関しまして活発と不活発という意識の差を取ったDIを示しています。赤い線が東京で青い線は大阪ですが、赤い線は17年の3月にプラスに転じている。青い線は17年の9月にプラスに転じて以降、高い割合で上へシフトして、これは活発から不活発の割合を引いた数字ですが、活発だという人の割合がより高くなっているのが、意識の上での最近の状況です。

その下に設備投資におきます土地投資額という数字を載せていますが、145頁の下の図をご覧くださいと思います。これが設備投資におきます土地投資額の推移を書かせていただいたものですが、土地投資額につきましては、平成15年度に大きく増加して以降、引き続き増加の傾向にある状況です。表を見ていただきますと分るように、一番左側は全規模での数字を取っているわけ

ですが、業種別で見ても製造業、非製造業ともに増加傾向が続いているのが最近の状況です。同じ資料編の左側の上を見ていただきますと、ここは工場の立地面積の推移を挙げています。工場の立地面積も平成15年に大きく増加して、それ以降増加基調にあるという状況です。

最近では企業の収益状況の回復とか、また高付加価値製品を生産するために国内への回帰現象も見られる状況になって、このような状況を背景に工場の立地面積につきましても、146頁の上のような数字が見られるということです。また企業サイドの需要を見る上で、146頁の下に賃貸オフィスビルの賃料・空室率の推移を挙げています。空室率等々は引き続き鋭い角度で下がっているのが今の状況です。それに併せて、賃料については一部で増加が見られるという状況です。東京以外の都市におきましては、概ね空室率は改善が見られる状況だと思えますが、賃料については上昇の傾向は鮮明になってないのが今の状況だと思います。オフィスビルにつきましては都市別のシェアを白書の方で分析をしていますが、都市別のシェアを採って見ますと、近年の供給量では東京23区の比率が高まっているのがオフィスビルの最近の状況です。

■都心居住の動きを反映した好調な住宅市場

今企業を見ていただいたわけですが、次に個人を見ていただきたいと思います。147頁です。個人の場合は住宅が中心になると思っています。上の表は地域別の新設住宅の着工戸数の推移を表しています。全国ベースで見ますと4年連続で増加になっています。特に首都圏の都心部におきましては堅調なマンション需要が見られております。マンションにつきましては、このように引き続き堅調な状況ですが、今の状況から見ますと、新たなマンション適地が以前に比べると減少しているということもございまして、周辺部におきましては若干在庫に動きが見られるような現象もございまして、価格面も上昇基調にあるということで、マンション市場全体の動向は、引き続き堅調な動向と、数字上は見えるわけですが、若干市場動向に異なる動きも出てきているかなと思っています。

白書の方では記載していますが、住宅需要全般で見ますと、今後暫くの間は世帯数の増加が見込まれるような状況もございまして、団塊ジュニアの世代がご結婚、ご出産というような時期に重なっている部分もございまして、それに伴い世帯の形成とか、住宅取得という需要がある

のかなと分析をしていますので、当面は堅調な部分もあるが一方で量的な充足状況という背景もある中で、物件の価格という点なども踏まえすと、今後需給の動向はある意味でよく見通せない部分もあるのかなと思っています。19年の動向は引き続き留意が必要ではないかなと思っていますところでは。

■国民・企業の土地に関する意識の変化

企業・個人の需要を見ていただいたわけですが、このような企業サイド個人サイドの実際の需要要因の裏にそれぞれ企業とか個人の方々が土地そのものなり土地の購入というものに対してどういう意識を持っているかという調査・分析を白書の中でしています。それが148頁、図表7ですが、これが個人サイドの意識ということで、一つグラフを挙げています。土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産かという尋ね方をしています。18年度で見ますと、そう思うという方が36.6%になっています。125頁ですが、一番下のところに、平成5年度と比較した円グラフを載せています。平成5年度の時は、そう思う方が62%だったわけです。資料編に戻っていただきますと、平成10年度に割に大きく数字が落ちまして、それ以降大体今ぐらいの水準で推移しているのが今の状況かなと思っています。16年度ぐらいからの、そう思うという方は極めて低い水準だと思っていますが、そういう中で少し数字が増えている。

ここの部分をどう見るかは難しいと思いますが、平成5年度との比較で見ますと、基本的には地価は常に上がっていき、土地は極めて有利な資産だというような、かつて土地神話と言っていたわけですが、この土地神話という意識は基本的には崩壊し、それが定着しているのが今の状況かなと思っています。なお、今日グラフを載せていませんが、白書には掲載していますが、望ましい地価動向を聞いてみますと、18年度の調査におきましては、現在の水準で推移することが望ましいという方が42.5%ぐらいになっているというのが、今の個人の皆様の意識です。

148頁の下の表を見ていただきたいと思います。これが企業の意識という部分です。今後1年間の土地購入又は購入検討の目的をお伺いしているものです。この表を見ていただきますと、圧倒的に多いのは自社の事務所・店舗用地とか、自社の工場・倉庫用地という割合が非常に高くなっている。ある意味では実需、実際の需要を反映した土地購入なり購入検討の目的になっているのが今

の状況かなと思っています。企業の土地所有に関する意識も併せて調査をしています。上の個人サイドと比較する部分ですが、この土地・建物の利用につきまして、所有と賃借ではどちらが有利と思うかと尋ねています。所有が有利と考える企業の割合は41.2%になっています。先ほど個人で平成5年度と比較をしています。企業の場合も今の数字を平成5年度と比較をしてみますと、平成5年度の調査では、ここも所有が有利という方は約7割弱ぐらいあったわけです。大きく低下をし、近年これぐらいの水準で推移をしているということです。

なお、所有が有利と考えられる理由も併せてお聞きしています。その中では、事業を行う上で自由に活用できるという方が58.3%となっており、最も多いわけですが、この中で、先ほど個人の方でも、そう思うという方の数字が上がってきているわけですが、企業サイドにおきましても所有が有利と考える中で、他の金融資産と比べて有利だという回答をする企業も、低い水準ですが、若干増加しているのが最近の動向になっています。しかし図表8で見ていただきましたように、基本的には企業サイドも実需中心で、土地に対して臨まれているのかなと思っています。

なお、企業が現在所有をされている不動産を全国的に見ますと、金額規模で約490兆円位あるのかなと数字を弾いています。面積的に国土の約14%になるわけです。このような企業が所有する土地につきましては、そういうボリュームという観点で見ますと、土地の市場に大きな影響を及ぼすであろうと思っています。企業にとってみますと不動産は、経営上の重要な資源といわれますと同時に価格につきましては、バブル崩壊以降ある意味でリスク資産化しているわけです。その価格の上下が企業経営上に様々なリスクをもたらす状況かなと思っています。加えて、近年の時価会計の変更等々の制度環境の変化の動きがあると思っています。企業全体から見ますと、これまで以上に不動産の所有とか利用につきましては合理的、戦略的な判断なり視点が重要になっているのかなと思っています。

企業に対してアンケートをさせていただいていますが、例えば企業が所有なり利用する不動産に関して、集中的に管理する部署の設置の必要性をお聞きしたところ、必要だという企業は16.5%です。必要でないという方が70%少しあるということです。また所有・利用する不動産を集中的に管理をする部署が今あるかという質問に対しては、あるとお答えになった企業の割合は14.1%です。又不動産の管理業務に係わっておられます部署は、会社経営全体との関係で見ますと、不動産の管理を経営

戦略全体との関連で不動産管理を行っているという企業はまだ少ないのかなと思っています。そのような観点から、国土交通省におきましても、CRE戦略がどうあるべきかという検討もしています。

この辺は白書の中にもコラムを入れさせていただいています。155頁をお開きいただきますと、白書に載せましたCRE戦略の登場というコラムを入れております。CRE戦略という名前自体、最近よく見るわけですが、明確な定義は存在するわけではないと思っていますが、企業価値向上という観点から経営戦略的な視点に立って不動産投資の効率性を最大限向上させていくという考え方を示すものと思っています。CRE戦略につきましては、国土交通省で研究会を開き4月下旬に報告書をつまどめさせていただいています。今後各企業が色々な戦略を打ち立てられて行くのに役に立つ手引きとか、又色々上場企業の場合は内部統制の問題等も今後非常に大きな課題だと思いますが、資産の保全に关します内部統制に关しますガイドライン的なもので、お役に立つものが何かというものを検討していきたいと思っています。

■収益性に着目した不動産投資市場の活発化

今のが地価の形成に要因を与えています一つ目の、企業なり個人サイドの需要という側面ですが、二つ目の要因として白書で分析しているのが、126頁です。収益性に着目した不動産の投資市場の活発化という分析を行っております。149頁を併せて見ていただきたいと思いますが、近年不動産の証券化という新たなスキームを用いた不動産投資市場が拡大しています。この投資市場の拡大を受けて、特に都心部などでは収益性の高い土地の需要が一層顕在化しているのが今の状況かなと思っています。

証券化につきましてはよくご存じの部分があるかと思いますが、投資市場の拡大を全体として見ますと、土地市場におきまして非常に大きな意義があると思っています。例えば市場におきます新たな買い手を創出しているという側面があると思っています。又投資リスクを分散させることが可能になるわけですので、優良な都市ストックの形成にも役に立っている。又産業構造の転換等々を踏まえた企業サイドの、例えば不稼働不動産を稼働させるという側面でも、大きな意義があるのではないかと考えています。

又不動産が生み出すキャッシュフローに着目をしながら展開される市場です。不動産の価値をできるだけ大き

くするという取組が併せて図られるわけです。運営の効率化とか有効利用が促されますとともに、アセット・マネジメントのような新しいビジネスに寄与する部分も非常に大きいと思っています。その他情報開示が進む、それを通じて市場が透明化するという側面もあると思っています。

土地市場の拡大の背景につきましては、これまでと異なるリスク、リターン特性を有します不動産の証券化商品に対して、投資家からニーズがあるということもござりますし、海外から資金が流入しているということもござりますし、資産のオフバランス化のニーズが企業サイドにあるという側面もあるかと思ひます。いずれにしても、投資市場は拡大をしてきているという状況ですが、その状況を見ていただく資料が、149頁の不動産証券化の実績の推移という表です。国土交通省で行っております不動産の証券化実態調査をベースに表を作っております。

18年度までの数字を挙げていますが、18年度はトータルで見ますと対前年度比約13%増、7.8兆円の規模です。149頁の下に、証券化された不動産の用途別資産額の割合を併せて挙げています。これは資産額ベースですが、一番下の青い部分がオフィスです。引き続きオフィスが多いわけで30.8%になっていますが、その上が住宅で22.8%。全体的に過去からの推移を見ますと、その他の各種の用途の割合が増えてきているのが最近の動向です。

150頁を見ていただきますと、左側の上の表はJリートの保有物件の推移を地域別に見たものです。Jリートは平成13年3月に上場制度が整備をされ、本年3月末時点で見ますと、41銘柄が上場されている状況です。上場リートが約6.3兆円、累積ベースですが、投資証券が流通している状況かと思ひますが、上の表はJリート保有物件の地域別の状況を見たものです。東京都心5区が一番左側で45.2%です。周辺18区を見ますと、その右側青い部分ですが、15%です。引き続きこの辺の割合が高いわけですが、これも過去からの推移を見ていただきますと、その他の地域への広がりが見られるのが最近の動向かなと思っています。これまでの東京を中心にした地域から、各地に資産の取得が進んでいるというのが今の状況と思っています。

なお、証券化の状況に关しましては、これは港区でデータを取っているものですが、150頁の下に信託設定件数及び受益権取引件数の推移を挙げています。平成10年から18年に東京都港区内で土地・建物に関して行われ、信託設定及び信託に係ります受益権の取引件数

を調べたものですが、これは登記情報を基に調査を実施しているものです。ずっと増えてきたわけですが、18年のところを見ていただきますと信託設定件数、受益権の取引件数ともに減少をしているのが18年の状況です。この辺を見てみますと、一つの要因として東京都心部等々で証券化に適した、収益が見込める物件の取得が、或る一部で困難になってきているところが出ていたのではないかなと思っています。

不動産投資市場の拡大の数字的な状況は以上のような感じですが、併せて151頁をお開きをいただきたいと思えます。先ほど企業・個人の需要のところ意識調査を説明しましたが、投資市場の拡大という場面におきましても、投資家の方々の意識調査を実施しています。151頁の上の表が、不動産投資市場の現状認識・評価です。調査によりますと、青い数字が高いのは不十分という数字ですが、長期安定的な投資姿勢の投資家層の厚みの問題が不十分であるというご認識の割合が高いのが今の状況かなと思っています。また下の表は、今後不動産投資市場が長期的に更なる発展をするためにどのような環境整備が必要か、という調査をしたものです。政策課題や各種方策の必要性のニーズということですが、これは赤い部分が大きいのが必要という答えです。見ていただきますと分かりますように、コンプライアンスとか情報開示、また不動産投資に関する情報インフラ整備、投資用不動産の鑑定評価の充実というものが高い数字になっている状況です。

■地方の土地市場における新たな動き

以上が不動産投資市場の拡大ということですが、地価の要因に影響を与えております3つ目の分析としまして、127頁の下のところ、地方の土地市場における新たな動きと書かせていただいています。地方圏の地価動向につきましても、最初にご説明しましたように、地方圏全体では引き続き下落している、下落幅は縮小しているというのが今の状況ですが、地方圏の中でも色々見ていきますと、動向は一律でないというのが今の状況です。各地で色々な動きが見られるわけです。

例えば札幌市とか福岡市というような、地方ブロックの中心都市におきましては、業務・商業機能の集積とか利便性の高い都市中心部への居住志向という動きを受けて、局所的に高い上昇地点が地価公示上も表れている状況です。加えてその他の地方都市におきましても、例えば市街地整備が進んだところ、又交通基盤の整備が進ん

だところ、観光振興の取組が進んだところで地価の上昇がみられる地域が出てきています。

松山市の例を挙げています。松山市では、ローブウェイの駅舎の整備に併せた景観整備とか店舗等々の壁面整備が行われて、「坂の上の雲」のまちづくりが進められております。松山市では高い地価上昇を示す地点が表れているのが今回の地価公示の状況です。交通基盤整備で言いますと、金沢市でも新幹線の開業に向けた、駅の東側の広場の整備が進み、大規模な商業施設とかホテル等々の需要が出てきていることを踏まえて、地価の上昇ポイントが表れています。九州の太宰府市には、国立博物館が開館して観光客数が増加し、賑わいが増して、それを踏まえて地価の上昇が見られるということも出ており、地方圏の中でも各種基盤整備なり観光振興という取組で土地需要が増している地域においては、地価の数字の動きが見られるのが新しい動きかなと思っています。

■不動産の金融商品化の進展に伴う新たな展開

今の地方の新たな動きというのは3つ目の要因ですが、128頁から4つ目。不動産の金融商品化の進展に伴います新たな展開を挙げています。152頁です。先ほどもご説明をいたしましたけども、不動産の証券化により、不動産は利回りという尺度で他の金融商品との比較が可能になっていることもございます。この不動産の金融商品化という動きは世界的にも進展している状況です。今不動産市場も国際的な投資資金の動向が無視できない状況になっていると思っています。国内外の長期安定資金が我が国の不動産市場、投資市場に持続的に安定的に流入することが大切かなと思っています。

152頁に、世界のリート市場の過去からの経緯を挙げています。世界的に拡大をしてきているわけですが、60年代から挙げさせていただいています。米国で誕生し80年代までオランダとかオーストラリアの状況を書いています。90年代以降、日本を含めずアジア、ヨーロッパで次々導入をされているという動向です。153頁に、Jリームの投資口に関して、外国法人・個人が所有します投資口の数及びシェアを挙げています。近年の動向を見ますと、この比率が高まっている状況です。例えば海外のリート市場におきましては、日本の不動産を組み入れた銘柄が上場されている状況です。本年3月末で見ますと、日本の不動産を組み入れた銘柄は、オーストラリアで3銘柄とかシンガポールで1銘柄になっているわけです。

リートに関する資料としては152頁の下に、世界の主なリート市場の規模を挙げております。米国が大きく、次がオーストラリアですが、この表と153頁の上の、世界の不動産市場の規模を並べて見ていただきますと、日本の場合は不動産市場の規模はアメリカに次いで大きいわけですね。例えばフランスなりオーストラリアの規模と比べていただきますと、不動産市場全体の規模としてはそうかなと思いますが、それと152頁のリート市場の規模というのを見ていただきますと、こういう状況が今の日本のリート市場の規模だと思っております。

なお、海外との資金移動の観点につきましても、海外の投資家の方々に色々なご認識を調査をしています。それが154頁です。図表19というところに、日本の不動産投資市場の課題と挙げていますが、意識の上で日本は投資先としての魅力という面で見ますと、不動産市場の規模とか経済の今の状況を踏まえて、魅力的だというご回答があるわけですが、一方で課題という面で調査しますと、154頁の上の表で見ていただきますように、例えば情報入手ルートが分かりにくい、情報不足というような認識が高いというのが今の状況かなと思っております。日本の市場の場合は、この辺が引き続き課題かなと思っております。

なお海外との資金移動の観点では、長期安定的な資金が持続的に入ることが大事だと思っておりますが、バランスを取って議論しないといけないのは、やはり長期安定資金という意味では、年金資金の今後の動向であろうと思います。現時点におきましては株式、国債等々が中心になっておりますが、投資家の方々へのアンケートを行っている中で、企業年金サイドにも調査をしています。不動産投資につきま実施検討状況としておりますけれども、基本的には実施を検討・研究中という企業年金が2割ぐらいある状況ですし、運用条件が合うかケースに応じて考えるという回答の割合も高まっているのが今の企業年金の動向かなと思っております。

同じように阻害要因を調査させていただきますと、154頁の下に企業年金の不動産投資にあたってのネックや阻害要因を挙げています。そこに挙げていますように、例えば不動産投資インフラ、特にベンチマーク・インデックスとかその辺の環境、投資判断を行っていく上での制度環境、情報の流通、そういう部分の認識が数字上は出てきているのが今回の調査で分かってきたと思っております。

■不動産鑑定評価の充実

以上が最初に申し上げた、18年度の土地の動向の中で、不動産市場の構造変化の動向の分析ですが、以上のことを踏まえて、課題とそれに対する取組です。それにつきましては129頁です。以上ご説明しましたように、利便性・収益性に着目をした土地需要が活発化している一方で意識の上では、基本的には実需中心という構造が定着しているのかなと思っております。加えて、金融商品化の進展という動きもございまして、金融市場と不動産市場との間での安定的な資金循環も、より必要になっている状況です。市場を通じて、利用価値を十分に踏まえた合理的な価格形成が発揮されていくことが非常に重要であると思っております。今後そのような市場が安定的に確立していくように、例えば情報の的確な提供、収益性等の適正な評価が市場の中で働いていく、市場の透明性とか公正性が向上していくことが大事かなと思っております。そのような観点から課題と取組ということで、129頁から131頁まで4つに分けて記載しています。

一つ目は、不動産鑑定評価の充実という点です。従来不動産鑑定評価のニーズにつきましては、地価公示等の公的な需要に基づきます評価や個別の売買対象不動産の評価が中心であったわけですが、バブル崩壊以降その利用価値に応じて価格形成がなされるという市場へ、構造的に変化をしているのが現状であろうと思っております。不動産の取引とか投資にあたり、価格変動等のリスクを十分に考慮しながら、不動産がどういう収益を生み出すかを詳細に把握する。その収益力を価格に適格に反映させる鑑定評価を行うことに対するニーズが高まっていると思っております。このため不動産鑑定士につきましては129頁の(1)の①に書いていますが、専門能力をより高めないといけない。鑑定業者は、サービスの質の向上と提供可能なサービスの幅を広げる取組が必要であると思っております。又鑑定評価につきましては②のところ書いていますが、先ほど申し上げましたような証券化市場の拡大を背景にして、証券化対象不動産につきましては、鑑定評価実務の適性かつ的確な遂行を図るために、本年4月ですが証券化対象不動産の鑑定評価基準を新たに策定したところで、7月1日施行という予定にしています。新しい基準はそこに書いてございますが、鑑定評価におきますエンジニアリング・レポートの取扱いとかDCF法の適用、その際の収益費用項目の統一などにつき新たに定めさせていただいたところですので。今後はこの新たな基準につきまして、その運用状況のモニタリングなどを図っていきたく思っております。

■取引価格等の情報の整備・提供

以上が不動産鑑定評価の充実というところですが、続きまして(2)のところに、取引価格等の情報の整備・提供というのを書いています。取引価格の提供につきまして、ここ1年超ぐらい検討・実施をしております。昨年の4月から、インターネット上で取引価格情報の提供を始めています。129頁の下のところに表が載っていますが、今行っております取引価格情報の提供は法務省の登記の異動情報をベースにしてアンケートを行って、ご協力いただいた範囲で実施している状況です。取り引きされました不動産の内容、例えば更地とか土地建物一体の取引とか、マンション等々に分け、内容別に、住所、これは大字町名までですが、取引の価格、取引の時点面積、建物の構造などを四半期毎にインターネットで公表させていただいております。なお、個別の物件は特定できないように十分配慮をしながら実施をしているのが今の状況です。

小さくて恐縮ですが130頁の上にインターネット上の画面のイメージを挙げています。昨年の4月から公表しまして、これまで8万1千件ほどの登録をいたしています。5月末現在までで2千6百万件を超えるアクセスがあったのですが、この取引価格情報の提供につきましては、プライバシー問題とかもござります。国土交通省では昨年4月にこの提供を始め、昨年10月に意識調査をしています。この意識調査で見ますと、取引価格情報の提供については63%ぐらいの方は賛成をさせていただいて、反対の方が11.2%いらっしゃいます。特に不動産売買をしたことがある方々に限って見ますと賛成は69.4%になっております。平成15年度にも調査をしまして、賛成の割合は若干増加をしています。先ほども申し上げましたように、物件は特定できないような工夫をしていますが、この点に関しても調査をしてみますと、物件が特定できても構わないという方が45%ぐらいはいらっしゃいますが、この数字自体平成15年度の結果よりも若干増加をしています。一方で物件が特定できないことを望むという方が、引き続き3割を超えているのが今の状況です。

先ほど申し上げました、今の取引価格情報の提供している内容のメニューは、今後改善すべき項目ということで、例えば前面道路の状況とか最寄り駅、それから容積率といったご要望が多かったというのが、昨年10月の意識調査の結果になっています。このようなことも踏まえながら、この取引価格情報は本年度、今申し上げました最寄り駅までの所要時間とか前面道路の方位とか幅員と

か建ぺい率、容積率とかの情報内容を追加して10月からご提供申し上げたいと思っています。基本的にアンケートをさせていただき、それにご回答いただくことを前提に成り立っている制度ですので、少しでもご要望に応えられるよう内容の拡充を図り、アンケート回収率の向上を図りたいというのが、今の我々の気持ちです。なお、この取引価格情報につきましては、例えば最寄り駅までの所要時間とか道路の幅員等々の情報があると、需要者の方々でも取引価格との関係を回帰分析等々をすることが可能になるわけです。一般の方々への売買をする場合のアドバイス等々にも客観的なデータをご準備される上で、役に立つのかなと思っています。なお、取引価格の状況につきましては、市場の透明化とか適当な地価形成の観点のみならず、色々土地関連の政策とか都市計画、住宅政策という面でも有用な部分がある情報かなと思っています。色々な場面での今後の活用の方方も併せて検討していかないといけないと思っています。

色々な情報の整備・提供という意味では、130頁の中間に不動産投資インデックスの整備というのを書いています。インデックスは不動産の収益率を表したもので、色々な投資家サイドのアンケート等々にも表れている項目です。不動産投資を合理的に検討し、投資成果を客観的に評価する指標です。大学や民間のベースでも色々な作成の試みがなされているわけです。このインデックスの整備のためには各種の情報の収集が重要なわけです。鑑定評価の情報をどこまで、どの程度まで使えるのかなというような点も含め、このインデックス整備の具体化を検討していかないといけないと思っています。

■地籍調査の推進

以上が情報の提供・整備という観点ですが、3つ目が130頁目の下のところ(3)と書いてござりますが、地籍調査の関係です。地籍調査につきましては、一筆毎の土地につきまして所有者、地番、地目を調査して、境界及び面積に関して、測量を行って結果を地積図、地籍簿に取りまとめる調査です。この地籍調査につきましては、130頁にも書いてござりますし、現状は要旨の131頁の上の表にあります。進捗率で見ますと、これは17年度末現在ですが、全国で見ますと調査対象面積の47%が今の状況です。

地域別に見ますと土地が細分化されている、又地価が高く権利意識が強い都市部、DID、人口集中地区などで進捗率が非常に低いのが今の状況です。同じように全

国の平均から見ますと、広大な面積を有しております林地も、40%というのが今の実態です。都道府県別の実施状況、進捗率、着手率を見ても三大都市圏が低いのが今の傾向です。地籍調査が実施をされていない地域におきましては、正確な地籍の情報が整備をされていないことから、隣人との間での境界紛争などのトラブルが発生いたすわけです。又公共事業とか開発事業に余計なコスト・時間がかかる恐れもあるわけで、できるだけ早く取り組みを進めないといけない状況です。

このような中で、131頁に書いていますが、例えば都市部におきます公図と現況のズレを国土交通省のホームページで公表させていただいています。このようなズレなりの状況を公表することで、地籍調査への関心を高めていただく取り組みもしていますし、先ほど申し上げました、山村部などにつきましては、簡易な手法により森林の大旨の境界を保全する山村境界保全事業を行っている状況です。都市部につきましては、都市中心部などで無計画に市街化が進んできた地域は、直ちに街区外周の位置を把握することができないわけです。そのために、例えば密集市街地とか中心市街地など重点的な対策を国としても取っていく必要のある地域は、地籍整備の前提となる、街区外周の位置に関する基礎的なデータの調査を行うことにしています。このような、それぞれの地域毎に応じた取り組みを進めることで、地籍調査の進捗を図っていかないといけないのが今の状況です。

■地方における不動産市場の活性化に向けた取組

課題の4つ目は131頁の下に書いてございますが、地方におきます不動産市場の活性化という課題です。土地市場の活性化の状況は、地方におきましても、例えば企業におきましてはオフバランス化のニーズがある状況もあろうかと思えます。その一方では地方で色々地域の活性化に取り組むとニーズも多々あるわけです。不動産投資市場の地方への広がりという意味では、最初の方でJリートの地域別の取得状況等々もご説明しましたが、徐々にはこういった動きが見られると思えますが、いまだ本格化するところまで至っていないと思っています。

色々な要因はあると思えます。例えば中小の物件を扱える、安定的な投資スキームをどういうふうにか考えた方が良いのかという問題もあろうかと思えますが、大きな要因として、どういった方がそういうことを行うか、担い手といえますか、又は人材とかノウハウとか、そういう部分の課題も大きいかなと思っています。131頁の下

にも書いていますが、このような担い手、人材に少しでも対応できるように、例えば専門家によりますアドバイスの実施とか講習会等を実施される方々への支援という取り組みを本年度から行い始めて、地方におきまして証券化に取り組む意欲のある方々をできるだけ支援をしていきたいと思っています。なお、本年4月1日時点で資料を作ってみますと、Jリートの保有物件が1物件も無い都道府県は今11県です。Jリートの保有物件が存在する市町村は、全市町村の6%ぐらいという状況です。少しでも地方の証券化という動きを支えられる取り組みをしていかないといけないということが、ここの部分の課題と取組です。

■社会経済構造の変化

以上が最初の緑の部分で、土地市場の構造変化の色々な分析と課題と取組ですが、続きまして、大きな2つ目の括りは、社会経済の変化と適正な土地利用です。ここは132頁からです。

人口構造、産業構造の変化についてはよくご存じと思いますが、人口は減少局面に入っているわけです。世帯数も社人研によりますと平成27年までは増加をするが、以後減少の予想です。世帯構成も、少子化とかライフスタイルの変化に伴い親と子の世帯の割合は減少し、一方で単独世帯とか夫婦のみの世帯という少人数世帯の割合が高まっている状況です。人口・世帯数の減少等々を踏まえますと、今後は長期的に見ますと土地需要は緩和していくであろうと思っていますが、一方で世帯とか世帯構成の色々な変化は、例えば利便性の高い都心部へのマンション居住志向というような動きに表れて、全体として土地需要全体の動きにも色々変化があるかなと思っています。

一方で産業構造の方を書いていきます。132頁の下側ですが、3次産業へのシフトという動きはもう明確です。人にサービスを提供する3次産業です。どうしても多くの人が集まっている地域に集積をしやすい。製造業などで見てみましても、管理、販売、開発といった業務の重要性が高まっており、業務・商業機能が集積した大都市への集中という動きが進んでいると思っています。事業所の状況を見ても、全国的に事業所の統廃合が進んでいるかなと思えますし、本社機能を有する事業所の比率は、大都市圏とか地方ブロックの中心都市で高まっている。一方で地方都市におきましては、支社とか支店の再編が進んでいる状況かなと思っています。

■人口減少と土地利用に対する国民の意識

このような人口構造とか産業構造の変化があるわけですが、133頁を見ていただきたいと思いますが、国民の方々の意識に色々な変化が見られると思っています。そこに表を挙げていますのは、日頃身近に感じる土地問題ということで、意識調査をしたものです。そこでは空き家・空き地、閉鎖店舗が目立つのを日頃身近に感じておられる方が42.2%もいるわけです。手入れされていない農地・山林が増えている、これも26%いらっしゃるわけです。こういった状況もありますし、例えば住宅等々で見ますと、引き続き住宅の環境につきましては持ち家志向が高いわけですが、一方で、133頁の下に書いていますが、街並みとか景観への関心、例えば街並み景観の向上・保全に関して聞くと33%強の方が関心があり、どちらかといえば関心があるという方を含めると7割近くという状況です。色々社会経済環境の変化の中で意識の上でもこういう動きがあるわけですが、各地域が抱えます土地利用の課題は、その地域毎に様々というのが今の状況かなと思っています。

それでここにつきましては、以後4つに分類して、最初にも申し上げました、各地で取り組みがされ、進んだ事例を挙げています。

■人口減少社会における各地域の土地利用の課題と取組

134頁から136頁まで4つに分類させていただいておりますが、一つ目は市街地整備や都市機能集約による活性化という表現にしています。多くの地方都市はモータリゼーションの進展を踏まえて、中心市街地の空洞化、空き店舗、低未利用地の増加などを含めて、中心市街地の空洞化という問題がある一方で、街なか居住等々の動きが見られるところもございます。市街地整備などに様々な工夫を凝らして地域の活性化を図る取り組みがなされている状況です。

事例を挙げていますが、156頁を見ていただきたいと思いますが、彦根市の例を挙げています。この市街地整備・都市機能集約によります活性化という観点は、この156頁から157頁と3つ程事例を今日の資料では準備しております。この彦根市の例、桑名市、富山市の例を挙げておりますが、いずれも中心市街地、中心部での取り組みです。色々パターンがございます。色々参考にしていただけに、これまでの経緯なり主体なり手法をでき

るだけ分りやすく表現させていただいたつもりです。彦根市で見てくださいと、平成11年の区画整理組合の設立、また第三セクターの動き等々を書かせていただいています。桑名市もそうですし、富山市におきましては公共交通との連携等々の中で、コンパクトなまちづくりが進められているのが今の状況です。できるだけ他の地域にも参考になるように、主体とか手法、資金調達手法、色々な側面でモデルになるようなものを選んだつもりです。

このような観点から見ますと、2つ目は要旨の135頁を見ていただきたいと思いますが、切り口として、2つ目は135頁の上に、既存ストックを活かした取り組みを一つの区分けとして挙げております。歴史的な街並みとか建築物など地域の既存ストックは色々なバリエーションがあるかと思いますが、これらを活かしたまちづくりの取り組みを挙げており、長野市の例を挙げておりますが、詳しくは157頁に挙げています。TMOが実施主体として事業をしています、その辺の過去からの経緯やコンセプトなりをここで事例として挙げていているということです。

3つ目は135頁の真ん中辺ですが、郊外部におきます居住環境創出です。都心とは異なる特色、付加価値を持った魅力的な地域として再生する取り組みの例として、東村山市の例を挙げています。158頁です。株式会社東京工務店という特別目的会社に定借で一括して土地を貸し付けた事業手法が採られている事例です。

事例の最後の区分けは136頁の上に、農地・森林などの活用・保全ということで、ここでは農地・森林の元々の所有者だけではなく、多様な主体による取り組みの例を挙げています。159頁に例を挙げています。この4つ程に区分けして整理しておりますが、必ずしも横に並列に並ぶ区分けにはなっていないと思いますし、一つの地域の中で、例えば中心市街地の問題と郊外部の問題と、いっぺんに相両立し得るかどうかというような色々なご指摘もございます。それぞれの地域の中で力を入れる部分が非常にバリエーションがあると思っていますので、力を入れられる部分でお役に立つようなご参考にしていただければなと思っています。

大体18年度の土地に関します動向は以上です。大変雑駁な説明で恐縮でございますが、それぞれご説明をいたしましたデータ・資料につきましては、最初にも申し上げましたように、本体の白書でもう少し詳しく全体の分析を載せさせていただいております。いずれにしましても、今日ご説明をしました資料、データ等々に関しまして何かご質問等々があれば遠慮なく国土交通省土地情報

課にお問い合わせをいただければと思っています。大変簡単でございますが、土地白書につきましては以上でございます。