

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 —

要 旨

平成19年6月20日



国土交通省
土地・水資源局

目 次

| | |
|--------------------------------|----|
| 「平成18年度土地に関する動向」 | 1 |
| 第1部 平成18年度土地に関する動向 | 1 |
| 第1章 社会経済の変化と土地に関する動向の変化 | 1 |
| 第1節 最近の土地市場の動向と土地市場の構造変化 | 1 |
| 第2節 社会経済の変化と適正な土地利用 | 10 |
| 第2章 土地に関する動向 | 15 |
| 第1節 土地利用の動向 | 15 |
| 第2節 土地所有・取引の動向 | 15 |
| 第3節 平成19年地価公示に見る平成18年の地価動向について | 16 |
| 第2部 平成18年度土地に関して講じた基本的施策 | 16 |
| 「平成19年度土地に関する基本的施策」 | 17 |

「平成18年度土地に関する動向」及び「平成19年度土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項及び第2項の規定に基づき作成するものである。

「平成18年度土地に関する動向」

第1部 平成18年度土地に関する動向

第1章 社会経済の変化と土地に関する動向の変化

第1節 最近の土地市場の動向と土地市場の構造変化

我が国の土地市場は、「地価は上昇し続ける」といういわゆる「土地神話」の崩壊を背景に、利用価値に応じた価格形成がなされるという市場メカニズムが適正に発揮される市場へと構造的な変化が進展しつつあると考えられる。さらに、不動産の金融商品化の進展に伴い、金融市場と不動産市場における安定した資金循環の確立が重要となっている。

このような土地市場の構造変化の下で、利便性・収益性の高い地域での土地需要が増加していることや不動産証券化市場の拡大により不動産の収益性に着目した投資が活発化していることから、三大都市圏や地方ブロック中心都市を中心に地価の上昇傾向が鮮明になっている。

1 地価動向の変化とその背景

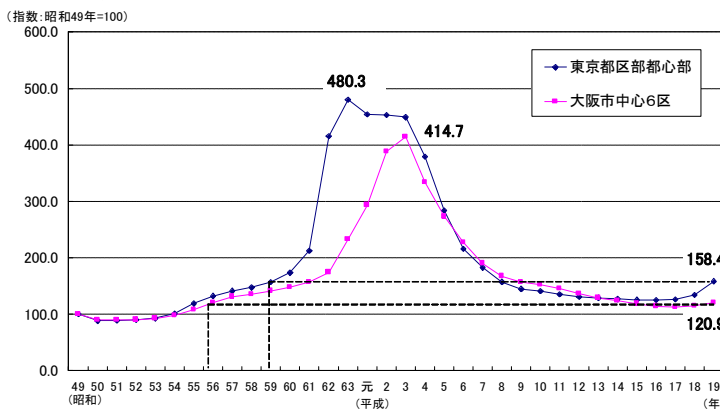
(1) 地価の動向

平成19年地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価の変動は、全国平均で住宅地、商業地ともに平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となった。三大都市圏においては住宅地で16年ぶりに上昇に転じ、商業地は2年連続の上昇となった。地方圏においては住宅地、商業地とも依然として下落が続いているものの下落幅は縮小している。

図表 対前年変動率の推移

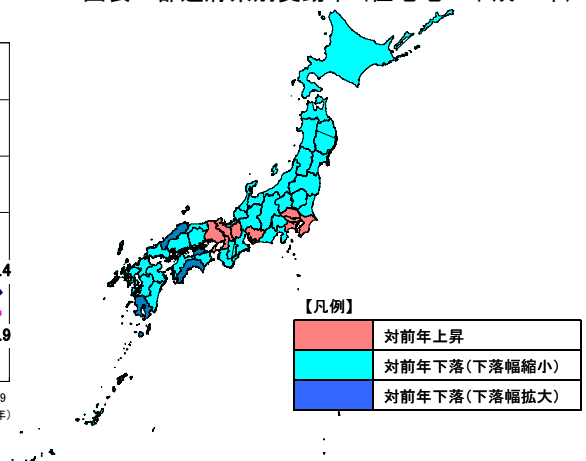
| | 住宅地 | | 商業地 | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 平成18年 | 平成19年 | 平成18年 | 平成19年 |
| 全国 | △ 2.7 | 0.1 | △ 2.7 | 2.3 |
| 三大都市圏 | △ 1.2 | 2.8 | 1.0 | 8.9 |
| 東京圏 | △ 0.9 | 3.6 | 1.0 | 9.4 |
| 大阪圏 | △ 1.6 | 1.8 | 0.8 | 8.3 |
| 名古屋圏 | △ 1.3 | 1.7 | 0.9 | 7.8 |
| 地方圏 | △ 4.2 | △ 2.7 | △ 5.5 | △ 2.8 |

図表 東京都区部及び大阪市都心部(住宅地)における地価の累積変動率



資料：国土交通省「地価公示」

図表 都道府県別変動率(住宅地・平成19年)



(2) 利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大

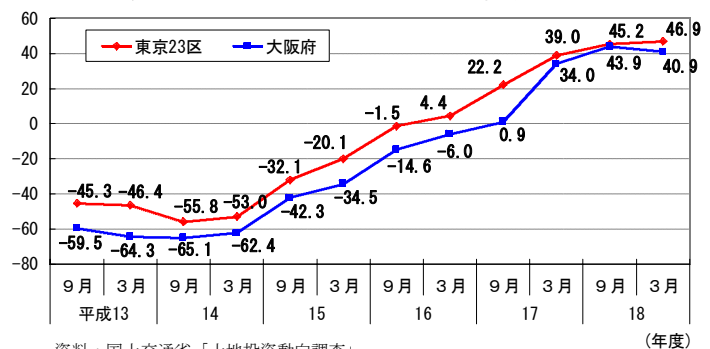
我が国の経済はバブル崩壊後長期にわたり停滞を続けてきたが、近年は企業のリストラや不良債権処理等の調整を経て景気回復が続いており、大都市圏を中心に土地市場が活発化してきている。特に、都心部の主要駅の近辺における大規模オフィスビルや、交通利便性の高い地域のマンションなど利便性・収益性の高い地域での旺盛な需要がみられる。これは、従来、企業や国民の間にあったいわゆる土地神話が崩壊し、土地の利用価値を重視する意識への変化が定着していることを背景に、需要動向についても地域の条件に応じて個別化している傾向が強まっているためと考えられる。

① 景気回復に伴う企業の不動産需要の拡大

(企業の土地投資)

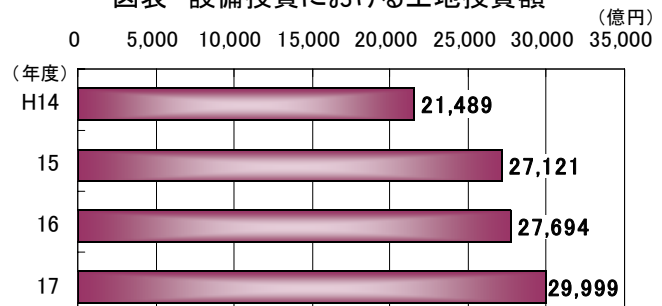
企業部門は、厳しいリストラを経て体質改善に成功し、近年は土地投資に対する意欲に改善がみられ、設備投資が増加している。

図表 1年後の土地取引状況の判断に関するDI



資料：国土交通省「土地投資動向調査」
注：DI=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

図表 設備投資における土地投資額



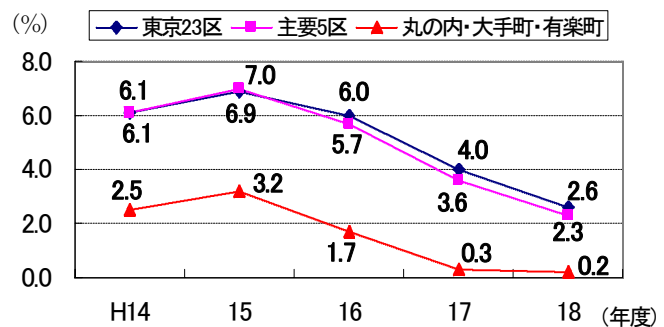
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(オフィスビル)

業務拡大・人員増加のため、東京都心部を中心にオフィスビルの需要が拡大してきている。賃貸オフィスビルの空室率が低下し、一部で賃料の上昇がみられる。

東京の中でもバブル期前後には主要オフィス地区の周辺部に中小規模の物件の供給が比較的多かったのに対し、最近では主要駅の近辺といった利便性の高い地域に大規模物件が供給される傾向がみられる。

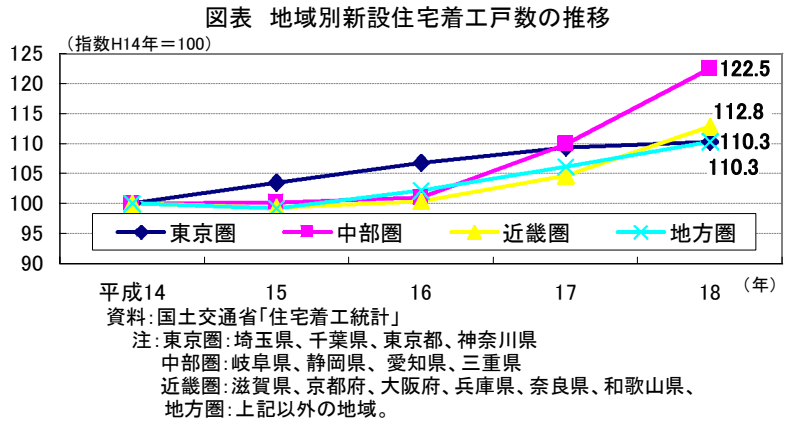
図表 賃貸オフィスビルの空室率の推移



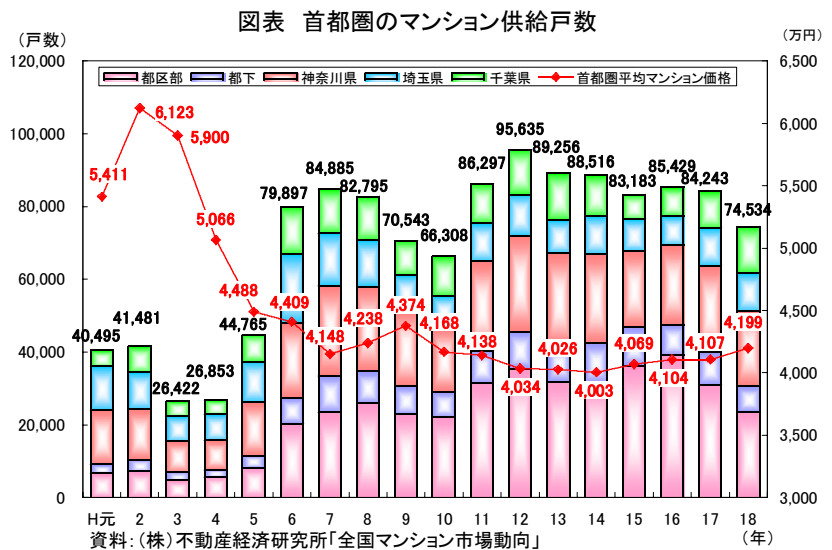
資料：シービー・リチャード・エリス(株)「オフィスマーケットレポート」

② 都心居住の動きを反映した好調な住宅市場

個人の土地需要の多くを占める住宅に関して市場動向をみていくと、新設住宅の着工戸数は、全国で4年連続の増加となっている。

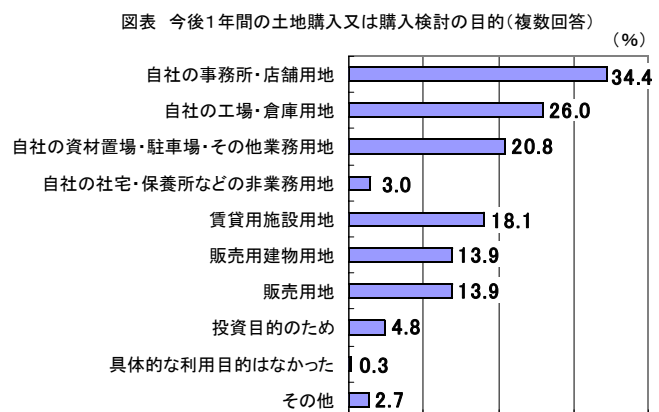
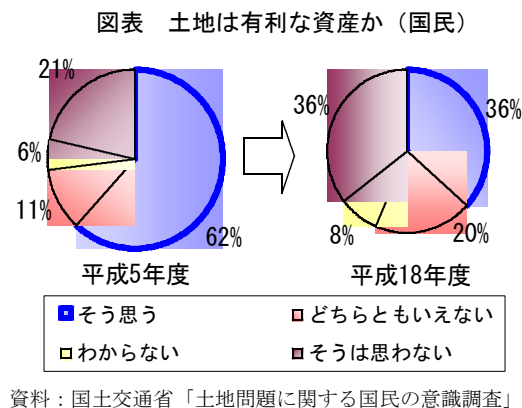


特に居住における生活利便性や交通利便性を重視する意識等を反映して、首都圏の都心部を中心に、堅調なマンション供給が続いている。



③ 国民・企業の土地に関する意識の変化

バブル崩壊後、長期にわたる景気停滞、地価下落が続いてきた中で、国民・企業の土地に対する意識は大きく変化した。「地価は上昇し続ける」という「土地神話」は崩壊し、土地の利用価値を重視する意識が定着している。



(3) 収益性に着目した不動産投資市場の活発化

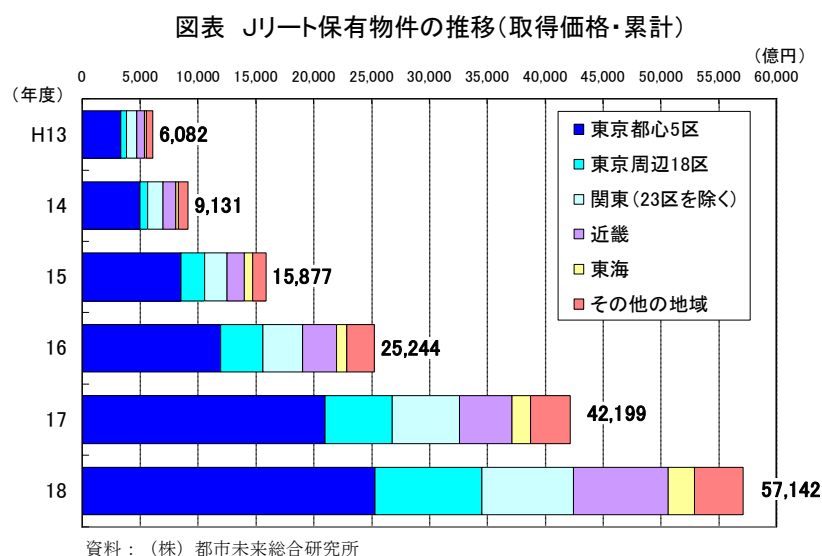
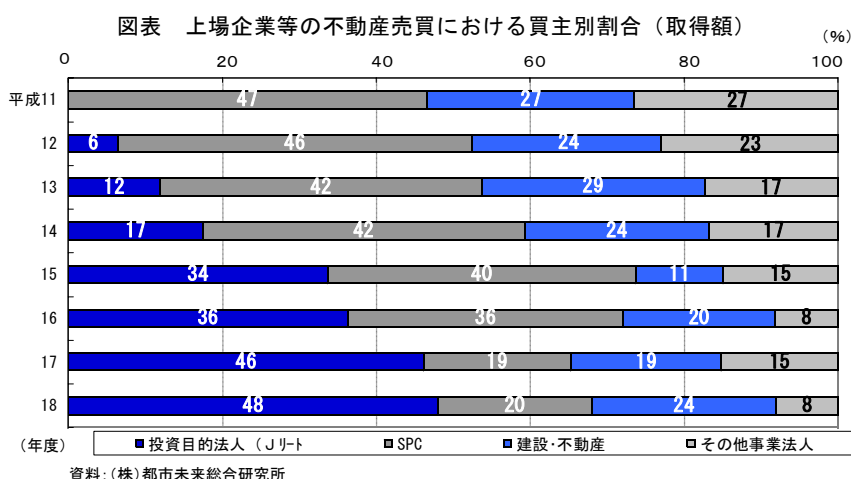
近年、不動産証券化^{*1} という新たなスキームを用いた不動産投資市場が拡大していることが、土地市場が活発化している一つの要因として挙げられる。特に都心部においては、不動産投資市場の拡大に伴い、収益性の高い土地の需要が顕在化している。

不動産証券化の拡大は、土地市場にとって、市場における新たな買い手の創出、不動産保有構造の変化、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、情報が開示されることによる市場の透明化等の意義を有している。

(Jリート等の動向)

上場企業の不動産取引のうち、Jリート^{*2} 又は SPC が買い手となる割合が年々増加している。売買価格ベースで見ると、平成 18 年度では購入主体の約 7 割が Jリート又は SPC となっている。

対象物件の主な用途はオフィスが多いものの、住宅の割合が増加しているなど多様化しつつあるとともに、物件の所在地についても東京都心部だけでなく地方圏でも着実に取得が進んでいる。

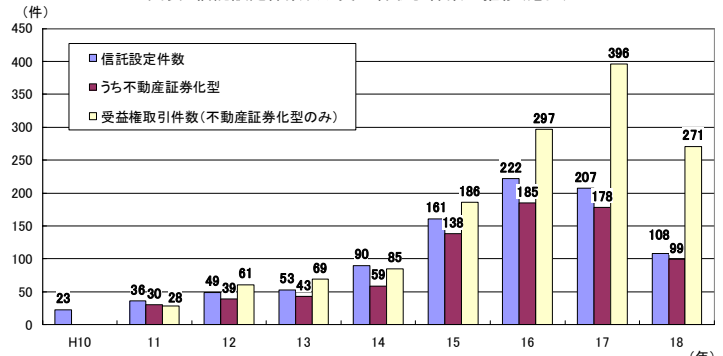


*1 不動産の証券化とは、不動産の証券化という特別な目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である。

*2 「投資信託及び投資法人に関する法律」により組成される投資法人。平成 19 年 3 月末時点で 41 銘柄が上場している。

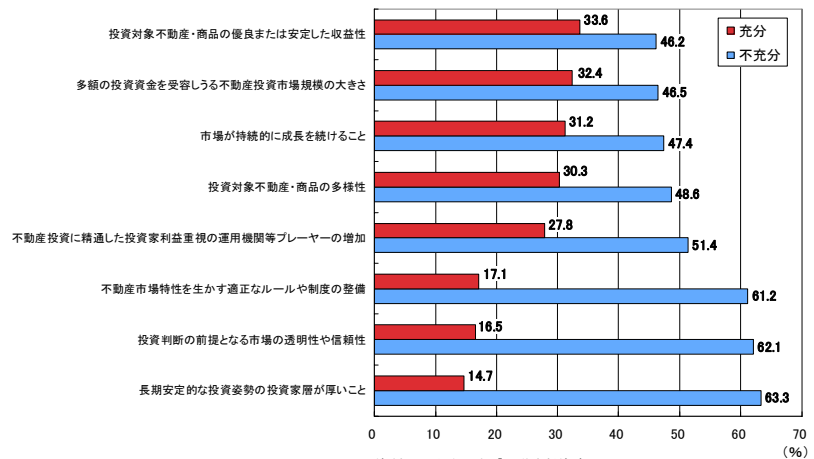
最近では、東京都心部などで証券化に適した収益が見込める物件の取得が困難になってきているといわれている。また、不動産投資市場の現状に対しては、「ルール・制度の整備」、「透明性・信頼性」、「長期安定の投資家層の厚さ」等について不十分と評価する投資家が多い。

図表 信託設定件数及び受益者取引件数の推移(港区)



資料：国土交通省「土地等の流動化及び土地市場における資金フローの実態に関する調査」
注：登記簿で複数の筆に分かれていても一つの敷地と判断される場合や多数の専用部分に分割されていても1物件と判断される場合については、まとめて1物件としている。

図表 不動産投資市場の現状認識・評価



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート」

(4) 地方の土地市場における新たな動き

平成 19 年地価公示によると、地方圏全体では地価の下落が続いているものの、住宅地、商業地ともに 3 年連続して下落幅が縮小している。地方圏の中でも詳細にみていくと、その動向は一律ではなく、各地で多様な動きがみられる。

札幌市、福岡市などの地方ブロックの中心都市においては、業務・商業機能の集積や利便性の高い都市中心部への居住志向の動きを受け、局所的に高い上昇地点が出現するなど上昇傾向が鮮明になってきている。

その他の地方都市においても、市街地整備や交通基盤整備、観光振興などの地域活性化の取組による利便性・収益性の向上を反映して、地価の上昇がみられる地域が現れてきた。

【事例】「坂の上の雲」のまちづくり (愛媛県松山市)

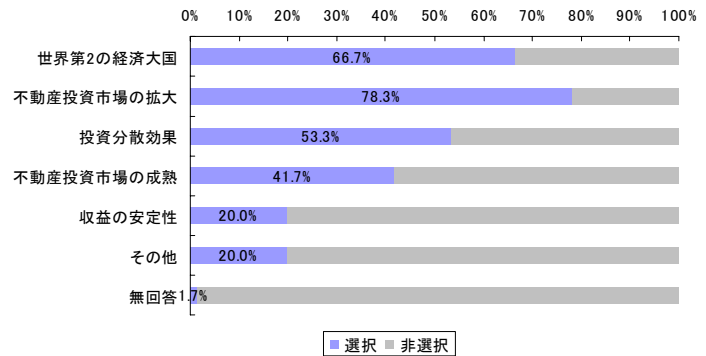
松山城ロープウェイ駅舎の整備やロープウェイ街の道路景観整備・店舗等の壁面整備が行われたほか、小説を題材にした「坂の上の雲」のまちづくりが進められており、賑わいが増している結果、高い地価上昇を示す地点が現れている。



(5) 不動産の金融商品化の進展に伴う新たな展開

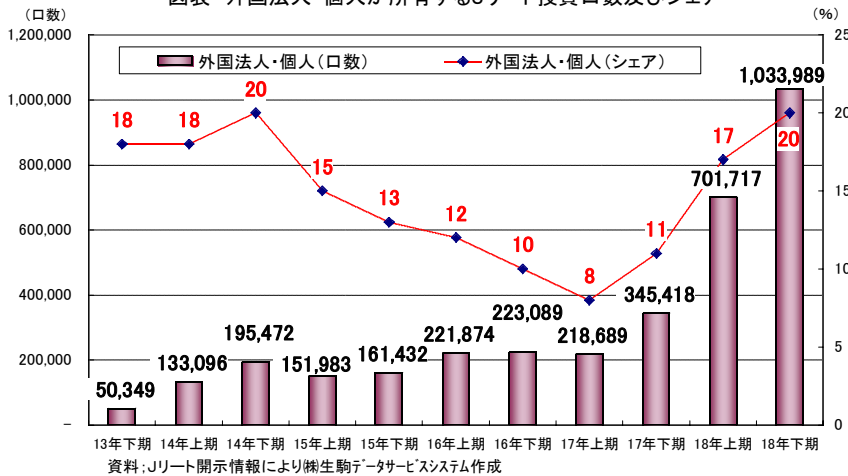
不動産証券化によって、不動産は利回りという共通の尺度で他の金融商品との比較が可能な金融商品としての側面をもつこととなった。こうした不動産の金融商品化は国際的にも進展しており、国際間の資金移動が活発化してきている。各国の不動産市場の間で資金獲得競争が激しくなっていくことが予想される。国内・国外の長期安定資金が持続的・安定的に流入するような市場を構築していくことが重要である中、現時点では例えば我が国の企業年金の投資先として、不動産の割合は低い水準にとどまっている。

図表 投資先としての日本の魅力

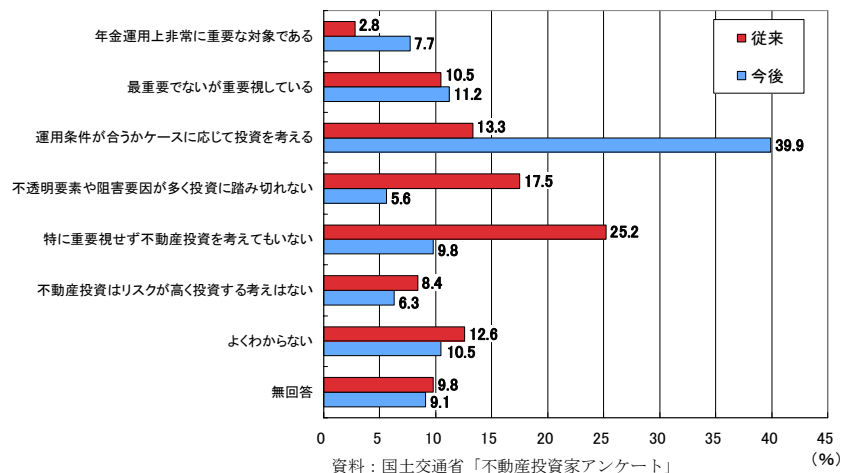


資料：国土交通省「土地市場の国際化の実態把握に関する調査」

図表 外国法人・個人が所有するJリート投資口数及びシェア



図表 年金資金運用における不動産投資の重要視の態度



2 透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた課題と取組

利便性・収益性に着目した土地需要が活発化しているとともに個人や企業の土地に関する意識についても土地の利用価値を重視する意識が定着しているなど、我が国の土地市場は構造的に変化しつつある。さらに、不動産の金融商品化の進展に伴い、金融市場と不動産市場との間での安定的な資金循環を確立することによって、優良な不動産ストックを維持・形成していくことが求められている。

そのためには、今後、市場を通じて利用価値に応じた合理的な価格形成がなされるという市場メカニズムが適正に発揮されるための環境を整備することが必要であり、個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や、利便性や収益性の判断に資する情報の提供等により、市場の透明性・公正性を向上させていくことが重要である。

(1) 不動産鑑定評価の充実

① 不動産市場を支える不動産鑑定評価制度

市場の新たなニーズに対応して不動産鑑定士が専門能力を高め、不動産鑑定業者がサービスの質の向上や提供可能なサービスの幅を広げる等組織としての総合的な能力を高めていくことが必要である。

② 証券化対象不動産の鑑定評価新基準の制定

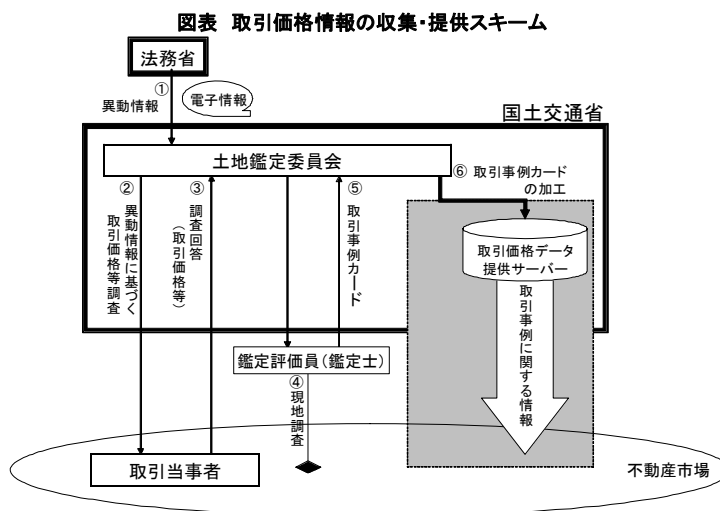
不動産証券化市場の規模が拡大する中、証券化対象不動産の鑑定評価におけるエンジニアリング・レポートの取扱い、収益価格を求めるための DCF 法の適用及びその際の収益費用項目の統一等について、新たに策定された証券化対象不動産の鑑定評価基準に基づき鑑定評価実務の適正かつ的確な遂行を図っていくことが重要である。

(2) 取引価格等の情報の整備・提供

① 不動産取引価格情報の提供

三大都市圏の政令指定都市等における土地等の取引当事者に対して取引価格等に関する調査を実施し、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された土地等の価格等をインターネットを通じて公表している。

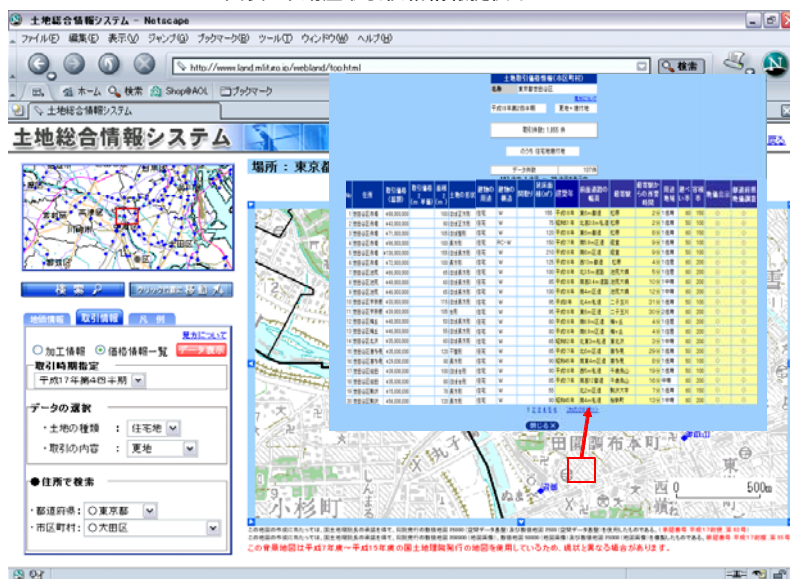
(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)



今後、最寄り駅までの所要時間や前面道路の方位や幅員等の情報を追加するなど、国民が利用しやすい提供内容に改善することが必要である。

さらに、本制度の社会的な意義について国民に浸透させることにより、制度の安定性とアンケートの回収率の向上を図っていく必要がある。

図表 不動産取引価格情報提供イメージ



② 不動産投資インデックスの整備

不動産投資インデックス^{*3}が整備されるためには、実際の取引価格や成約賃料、その他不動産の収益率算定のための必要な情報を集める仕組みを構築し、情報の集積コストを引き下げることが重要である。

そのためには、情報を提供する側の守秘義務等の課題を整理するとともに、投資不動産の運用情報のデジタル化を促進し、情報流通環境の電子化、情報項目の統一化を推進する必要がある。

また、プライベートファンドを含む広範なデータ集積を促進する一つの方法として、不動産鑑定評価情報を収集するという方法が考えられる。不動産鑑定評価情報を活用した不動産投資インデックスの整備は、市場の情報を的確に捉えた不動産鑑定評価の実施や、市場動向の的確な把握、さらには、中立公正な不動産鑑定評価の実現を図る上でも大きな効果を有するものであり、その具体化を検討していく必要がある。

(3) 地籍調査の推進

地籍調査の進捗率は、全国で調査対象面積の47%、都市部で19%（平成17年度末）にとどまっている。地籍調査が実施されていない地域では、正確な地籍の情報が整備されていないため、隣人との間で境界紛争が発生するなど、土地をめぐるトラブルに巻き込まれたり、公共事業や開発事業に余計なコストや期間がかかったりするおそれがあることから、できる限り早期の地籍調査の実施が必要である。

*3 不動産の収益率を表したものであり、不動産投資を合理的に検討し、投資効果を客観的に評価するための指標である。

地籍調査の一層の推進を図るため、都市部においては、街区外周の位置に関する基礎的データを調査する都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）を行うとともに、山村部においては、簡易な手法により森林の概ねの境界を保全する山村境界保全事業を行う。

図表 地籍調査の実施状況

| | 対象面積 (km ²) | H17年度末実績面積 (km ²) | H17年度末達成率 (%) |
|-------|----------------------------|----------------------------------|------------------|
| D I D | 12,255 | 2,337 | 19 |
| 宅地 | 17,793 | 8,736 | 49 |
| 農用地 | 72,058 | 49,835 | 69 |
| 林地 | 184,094 | 73,227 | 40 |
| 合計 | 286,200 | 134,135 | 47 |

注1：対象面積は、全国土面積（377,880km²）から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積である。

注2：宅地、農用地、林地については、D I D以外の地域を分類したものの。

（都市部における公図と現況のずれの公表）

都市部における公図と現況のずれの程度について国土交通省ホームページで公開している。（http://www.land.mlit.go.jp/Kouzu_zure/）

公図と現況のずれの公表により、公図の実態が国民や関係機関に広く理解され、地籍調査への関心が高まることが期待される。

図表 都市部における公図と現況のずれ公表システム



（４）地方における不動産市場の活性化に向けた取組

不動産証券化のスキームにおいて必要とされる不動産と金融の高度な専門知識を有する人材が特に地方において不足している状況にある。このため、

- ① 地方における不動産証券化に関する講習会等を実施する者に対する支援
- ② 不動産証券化に取組む際の専門家によるアドバイスの実施
- ③ 証券化に必要な書類の公表等証券化組成過程の分析・検証の実施

などの人材育成の取組を行うことによって、地方での不動産証券化を可能とする市場の環境整備を行っていくことが重要である。

第2節 社会経済の変化と適正な土地利用

1 社会経済の変化と土地利用に対する国民の意識

我が国の土地を取り巻く社会経済状況は、人口の少子・高齢化や産業構造の転換など、構造的に大きく変化してきている。このような人口・産業構造の変化によって地方圏を中心に土地需要が低迷し、各地で地価下落の継続や低・未利用地の発生・増加が問題となっている。

(1) 社会経済構造の変化

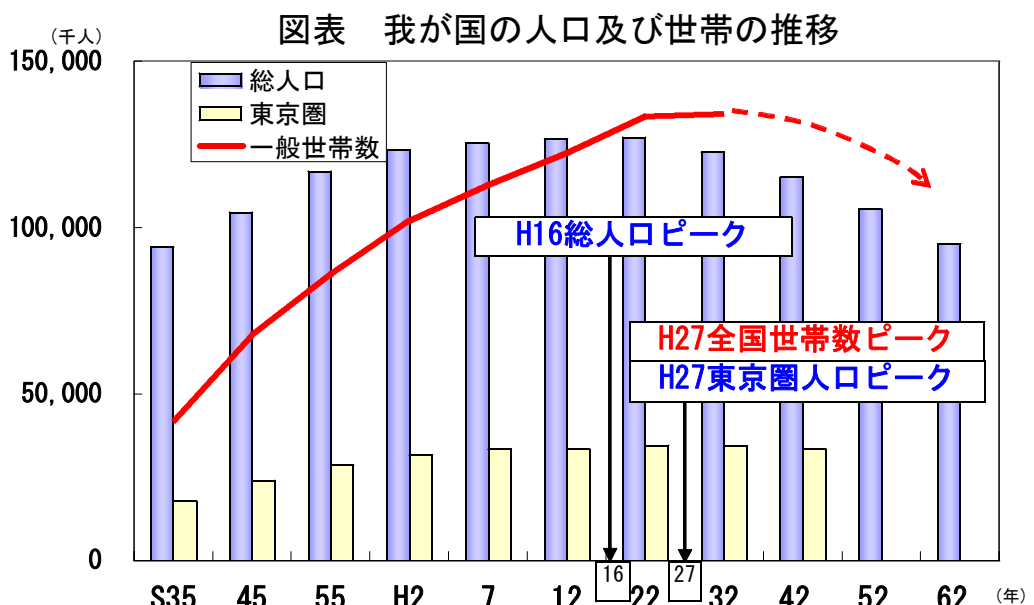
(人口構造等)

我が国の人口は、平成17年に戦後初めて前年を下回り、減少局面に入りつつある。世帯数についても平成27年をピークに減少することが予想されている。世帯構成については小規模世帯・高齢世帯の割合が増加してきている。

このような人口・世帯数の減少により、今後長期的にみて土地需要は緩和していくとともに、小規模世帯・高齢世帯の増加といった世帯構成の変化は、利便性の高い都心部へのマンション居住志向の増加など住宅需要にも変化をもたらすと考えられる。

(産業構造)

我が国の産業構造は、高度経済成長期の後、サービス業を中心とする第3次産業へのシフトが進んでいる。また、製造業などにおいても管理、販売、開発といった業務の重要性が高まっている。そのため、大都市への業務・商業機能の集中が進む一方で、地方都市によっては支店・支社の再編の進展に伴う機能移転、大規模商業施設の郊外への立地などにより、中心部での業務系、商業系の土地需要は弱まっている。



資料：平成12年までは総務省「国勢調査」。平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」及び「日本の世帯数の将来推計」による。

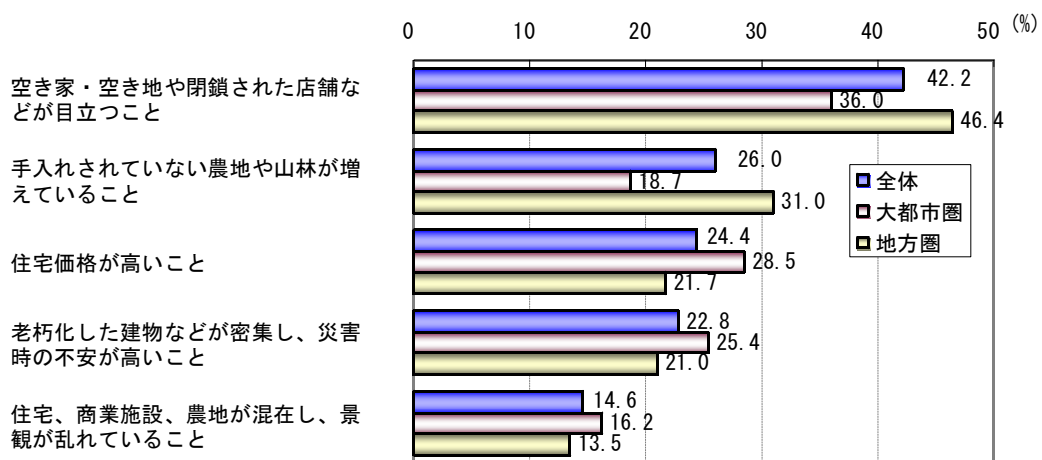
(2) 人口減少と土地利用に対する国民の意識

我が国は本格的な人口減少社会を迎えつつあり、国民の間にも人口や世帯数の減少による土地利用上の問題に対する懸念が存在している。一方、住宅については量的に充足し、街並みや景観といった質的な面に対する関心が高まっている。

(身近に感じる土地問題)

日頃、土地に関して身近に感じる問題について、空き家・空き地や閉鎖店舗が増加していること、手入れされていない農地や山林が増えていることに対する懸念を有している者が多い。

図表 日頃、身近に感じる土地問題（複数回答）

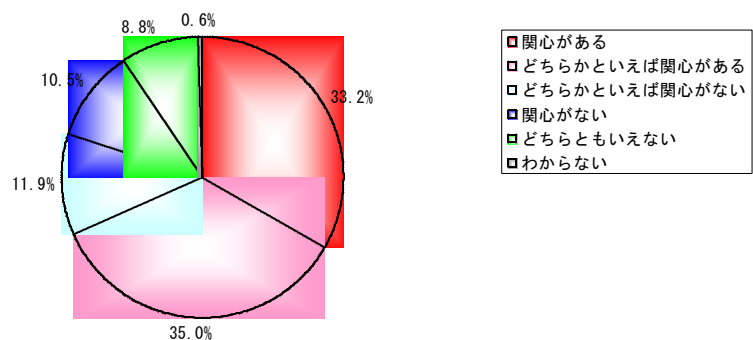


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成19年1月）

(街並みや景観に対する意識)

街並みや景観の向上・保全について、関心があるとする者の割合が7割近くになっており、関心が高いことが分かる。

図表 街並みや景観の向上・保全への関心



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

2 人口減少社会における各地域の土地利用の課題と取組

少子・高齢化の進行、産業構造の変化等により、国土全般において、遊休地、放棄地の増加や管理水準の低下などの問題が発生しており、この傾向は、今後人口減少が本格化するにつれ、さらに拡大することが予想される。

中心市街地における空き店舗や低・未利用地の増加等の空洞化、郊外部における空き家の発生やコミュニティの活力低下、耕作放棄地や手入れの不十分な森林の増加など各地域において適正な土地利用を図るための課題はそれぞれ異なる。地域の状況に応じた様々な土地利用の取組が重要である。

(1) 市街地整備や都市機能の集約による活性化

多くの地方都市では、モータリゼーションの進展等による商業施設の郊外立地の増加、公共施設等の都市機能の郊外への移転など様々な要因により、空き店舗や低・未利用地の増加など中心市街地の空洞化が問題となっている。

このような中、市街地整備において様々な手法を工夫して地域の活性化を図る取組や公共施設や病院、商店などに徒歩で行くことができる街なか居住を進める動きなどがみられる。都市の規模、市街地の既存ストック、住民の意向などに応じて、それぞれの地域で工夫した中心市街地の活性化の取組を行っていくことが重要である。

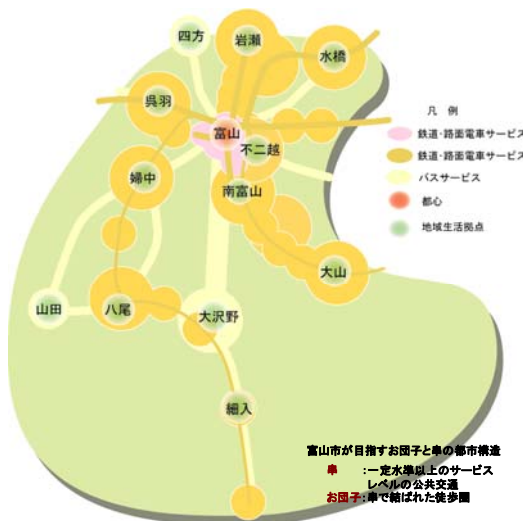
【事例】四番町スクエアのまちづくり（滋賀県彦根市）

空洞化が進んでいた中心市街地の商店街を再生するため、区画整理で飛び換地、申出換地などによる業種業態別ゾーニングを行い、まちの景観イメージを統一した「四番町スクエア」として管理を行っている。



【事例】コンパクトなまちづくり（富山県富山市）

富山市では、富山ライトレール(LRT：次世代型路面電車)の整備等の取組で公共交通を活性化させるとともに、その沿線における商業の振興や住宅整備支援による居住人口の増加といった都市機能の総合的な向上を図り、拠点の魅力を高めることで、車に頼ることなく、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めている。



(2) 既存ストックを活かした街並みや景観の向上・保全

各地域の土地は、土地の所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されることが重要である。その際、画一的にならない個性的な地域としての魅力を高める上で、歴史的な街並みや建築物等の地域における既存ストックを活かしたまちづくりを進めていくことが重要である。

【事例】 ぱていお大門整備事業（長野県長野市）

空き家となり老朽化していた昔からの蔵、家屋を活用し、TMOが施設全体を総合的にマネジメントする商業施設として再生した。既存建物を可能な限り有効利用しながら伝統的な町並みを保存し、商店街の活性化に取り組んでいる。



(3) 郊外部における良好な居住環境の創出

人口や世帯数の減少という社会経済の変化を踏まえると、今後大幅な宅地需要の伸びは期待できず、郊外住宅地のうち新たな居住者を引きつける魅力がない地域においては空き家の発生やコミュニティの活力低下などが進んでいくおそれがある。

美しい街並み・景観やゆとりある居住環境を求めるなど住宅に対するニーズについても多様化している中で、郊外部においては、都心とは異なる特色や付加価値を持った魅力ある地域としていくため、人口・世帯数の減少による土地需要の緩和を好機ととらえ、緑を活かすなど、ゆとりある良好な居住環境を創出するなどの取組が重要である。

【事例】 東村山市本町地区プロジェクト（東京都東村山市）

東京都が公募で選定した民間の企業グループに、都営団地の建替え跡地を定期借地権で一括して貸し付け、道路、公園、戸建住宅、保育所、高齢者福祉施設、商業施設などを整備するとともに、電線類の地中化や外構の一体的整備、居住者が集まる小さな公園や緑地の整備など、「郊外型居住モデルを提示するまちづくり」として、戸建住宅を中心とした美しいまちづくりが進められている。



(4) 農地・森林などの地域資源の活用・保全

農山村地域では、若年層の流出による人口減少や高齢化が進んでおり、耕作放棄地や手入れの不十分な森林が増加している。

このような状況の中で、農地や森林の所有者だけでなく、地域住民、都市住民、NPOなど多様な主体により、農地や森林などの地域資源を活用・保全していくことや、都市と農村の交流や農山村地域の定住人口の拡大等の様々な取組が重要である。

【事例】NPO 法人による遊休農地の再生（山梨県北杜市）

地域共生型のネットワーク社会を創ることを目的として組織され、農業を中心とした都市と農村を結ぶ様々な交流活動を行っているNPO 法人が、構造改革特区制度を活用して、所有者、北杜市と3者で遊休農地を10年間賃借する契約を結び、都市在住の若者を中心としたボランティアを活用するなど、地域住民だけでなく都市住民を巻き込みながら、荒廃した遊休農地を開墾し、農地として再生させる活動に取り組んでいる。



第2章 土地に関する動向

第1節 土地利用の動向

我が国の国土面積 3,779 万 ha のうち、66%を占める森林が最も多く、次いで 13%を占める農用地となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。

また、農林地等からの都市的土地利用への転換面積は減少傾向にある（平成 3 年：4 万 4,700ha →平成 17 年：1 万 6,600ha）。

図表 我が国の国土利用の推移と現況

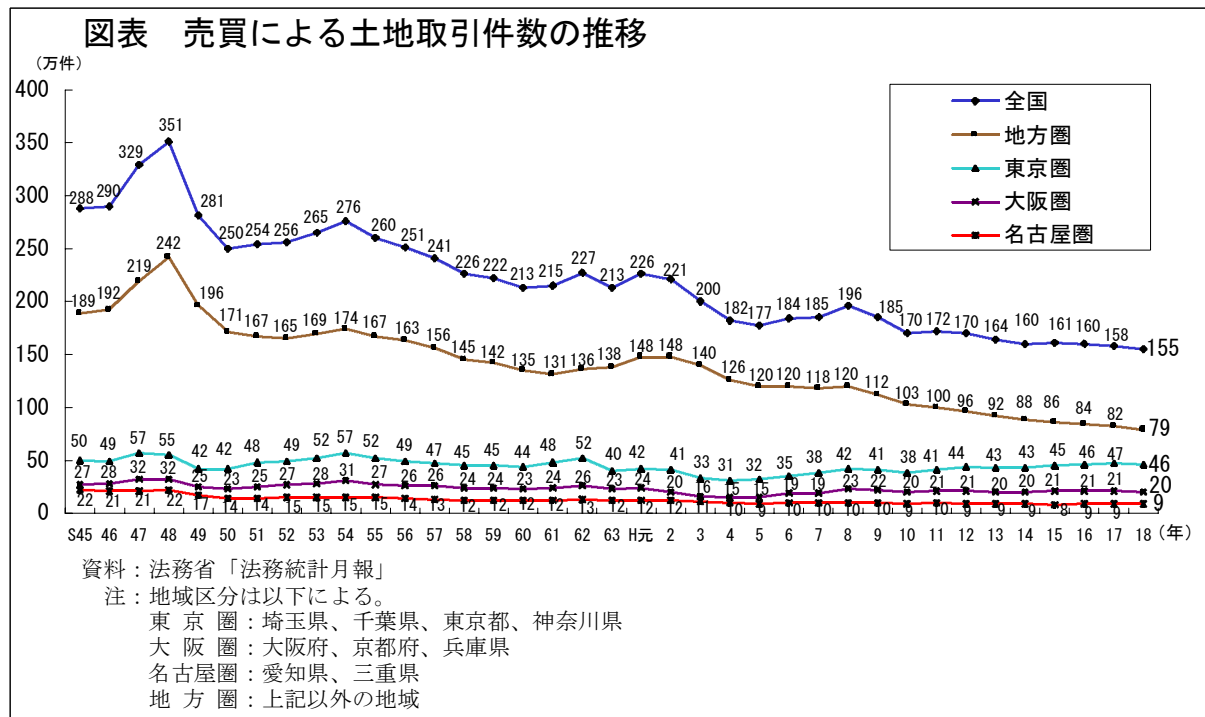
(単位：万ha、%)

| 地目 | 合計 | 昭和50年 | | 昭和60年 | | 平成7年 | | 平成16年 | | 平成17年 | |
|----------|----|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| | | 面積 | 構成比 | 面積 | 構成比 | 面積 | 構成比 | 面積 | 構成比 | 面積 | 構成比 |
| 農用地 | | 576 | 15.3 | 548 | 14.5 | 513 | 13.6 | 481 | 12.7 | 478 | 12.6 |
| 森林 | | 2,529 | 67.0 | 2,530 | 67.0 | 2,514 | 66.5 | 2,509 | 66.4 | 2,510 | 66.4 |
| 原野 | | 43 | 1.1 | 31 | 0.8 | 26 | 0.7 | 27 | 0.7 | 28 | 0.7 |
| 水面・河川・水路 | | 128 | 3.4 | 130 | 3.4 | 132 | 3.5 | 133 | 3.5 | 134 | 3.5 |
| 道路 | | 89 | 2.4 | 107 | 2.8 | 121 | 3.2 | 131 | 3.5 | 132 | 3.5 |
| 宅地 | | 124 | 3.3 | 150 | 4.0 | 170 | 4.5 | 183 | 4.8 | 185 | 4.9 |
| その他 | | 286 | 7.6 | 282 | 7.5 | 303 | 8.0 | 316 | 8.4 | 312 | 8.3 |
| 合計 | | 3,775 | 100.0 | 3,778 | 100.0 | 3,778 | 100 | 3,779 | 100.0 | 3,779 | 100.0 |

資料：国土交通省「土地利用現況把握調査」

第2節 土地所有・取引の動向

売買による土地取引件数は、全国では減少傾向にあるが、大都市圏ではほぼ横ばいとなっている。



第3節 平成19年地価公示に見る平成18年の地価動向について

平成19年地価公示によると昨年1年間の全国の地価は、

- ・ 全国平均では、住宅地及び商業地ともに16年ぶりにわずかな上昇となった。
- ・ 三大都市圏の平均では、住宅地及び商業地とも上昇となった。
- ・ 地方圏の平均では、下落が続いているものの、3年連続で下落幅が縮小した。

図表 地域別対前年変動率

(%)

| 用途 | 住 宅 地 | | | 商 業 地 | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 公示年 | 平成17年 | 平成18年 | 平成19年 | 平成17年 | 平成18年 | 平成19年 |
| 全 国 | | △ 4.6 | △ 2.7 | 0.1 | △ 5.6 | △ 2.7 | 2.3 |
| 三大都市圏 | | △ 3.7 | △ 1.2 | 2.8 | △ 3.2 | 1.0 | 8.9 |
| 東京圏 | | △ 3.2 | △ 0.9 | 3.6 | △ 2.5 | 1.0 | 9.4 |
| 大阪圏 | | △ 5.2 | △ 1.6 | 1.8 | △ 5.0 | 0.8 | 8.3 |
| 名古屋圏 | | △ 3.3 | △ 1.3 | 1.7 | △ 3.3 | 0.9 | 7.8 |
| 地方圏 | | △ 5.4 | △ 4.2 | △ 2.7 | △ 7.5 | △ 5.5 | △ 2.8 |

資料：国土交通省「地価公示」

第2部 平成18年度土地に関して講じた基本的施策（略）

「平成19年度土地に関する基本的施策」（抄）

1 土地利用計画の整備・充実等

（1）土地利用計画の整備・充実等

平成8年に閣議決定された第三次国土利用計画（全国計画）とこれを基本とする都道府県計画及び市町村計画により、引き続き総合的かつ計画的な国土の利用を図る。

（2）都市計画における土地利用計画の総合性・詳細性・実効性の確保

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（マスタープラン）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進する。

2 都市再生の推進

これまで都市再生本部において決定された「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」及び「密集市街地の緊急整備－重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化－」等の事項について、引き続き実施を推進する。

3 都市基盤施設整備の促進

民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好な街づくりを進めていくため、（財）民間都市開発推進機構の支援業務を引き続き推進する。

4 低・未利用地等の有効利用の促進

（1）都市の再構築の推進

人口動態の落ち着き等を踏まえた今後の都市政策の基本的方向としては、これまでの郊外部における新市街地の整備から、既成市街地の再整備へと移行し、「都市の再構築」を実現することが重要である。

（2）低・未利用地の利用促進

都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進する。

（3）既成市街地の有効・高度利用の促進等

都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣による認定を受けた地区に対して、都市福利施設の整備、まちなか居住の推進、商業等の活性化等の支援措置を重点的に講ずる。

（4）農地を活用した良好な居住環境の整備

三大都市圏の特定市の市街化区域内農地については、税制の特例等により、農地を活用した、良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を推進する。

（5）災害に強いまちづくりの推進

「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」の改正及び関連する事業制度の拡充・推進により、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えの促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図る。

5 宅地・住宅対策の推進

(1) 優良な宅地供給の推進等による良好な居住環境の形成

都市再生機構によるニュータウン事業（大都市圏）においては、既に着手済みのものに限定し、職住近接の実現に資する等、政策的意義の高い事業を引き続き重点的に実施する。また、エリアマネジメント組織の設立等に関する規約・基準のあり方を含むマニュアルを作成し、地域住民等による先進的な取組の推進や情報提供に努める。

(2) 住宅対策の推進

住生活基本計画（全国計画）に掲げた目標（①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継、②良好な居住環境の形成、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進する。

6 用地取得の促進等

(1) 用地取得の円滑化

用地取得の円滑化のため、適切な用地先行取得を図るための国庫債務負担行為等の各種制度、代替地取得のための方策、用地取得に係る税制上の特例等の積極的な活用を図るとともに、事業認定等に関する適期申請ルール等の周知徹底を引き続き行う。

(2) 国公有地の利活用等

庁舎、宿舍等の敷地として使用している国有地については、これまで以上に有効利用・高度利用に努める。

7 不動産取引市場の整備等

宅地建物の取引に関連して、購入者等の利益保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、引き続き宅地建物取引業の指導・監督等に努める。

8 不動産投資市場の整備

国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月公表）、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会第一次答申（平成18年8月公表）及び同部会で引き続き検討されている議論を踏まえ、市場の透明性の確保、投資家が安心して参加できる市場の構築等を推進する。

9 土地に関する情報の整備

(1) 土地情報の体系的整備

地籍調査、地価公示等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等を行う。

(2) 国土調査の実施

土地一筆ごとの所有者、地番、地目、境界、面積の調査・測量を行う地籍調査については、平成12年度を初年度とする「第5次国土調査事業十箇年計画」に基づき、民間の能力・成果の活用を図りつつ調査を推進する。

(3) 国土情報整備の推進等

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査、土地利用メッシュ等の更新・拡充を行う。

(4) 地理空間情報の高度な活用の推進

地形図、主題地図データ、台帳・統計情報、航空写真などの地理空間情報を整備・提供・流通させて高度に活用する社会の実現に向け、電子地図上で地理空間情報を正確な位置に配置するための基盤地図情報の整備・提供を促進するとともに、GIS の利用拡大、人材の育成等を行う。

(5) 土地に関する登記制度の整備

登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進する。

(6) 測量行政の推進

基本測量長期計画に基づき、暮らし、環境、安全、社会の活力をそれぞれ向上させることを目標として、国土の基幹的な地理空間情報の整備を推進し、電子国土の充実を図るとともに、公共測量の効率化・高度化を推進する。

10 土地税制の改正

特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えの適用期限を2年延長する。

11 地価対策のための体制の整備等

(1) 地価動向の的確な把握

平成20年地価公示については、29,100地点の標準地について行う。また、平成19年都道府県地価調査についても、引き続き行う。

(2) 公的土地評価の均衡化・適正化

固定資産税評価について、引き続き地価公示価格の7割を目途とした均衡化・適正化に取り組む。

(3) 土地取引規制制度の的確な運用

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度については、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、全国に一般的に適用される事後届出制度と地価の上昇の程度等によって区域、期間を限定して適用される監視区域制度等の的確な運用に努める。

12 土地に関する基本理念の普及・啓発等

10月の「土地月間」（10月1日は「土地の日」）において、土地についての基本理念の普及・啓発を行うとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を積極的に行う。

13 国土政策との連携

(1) 国土政策との連携

新たな国土形成計画（全国計画）については、国土審議会計画部会中間とりまとめで示された基本的な考え方にに基づき、同部会における調査審議を引き続き行い、都道

府県・指定都市からの計画提案等も踏まえ、計画を策定するとともに、その後、同計画を推進する。

(2) 国会等の移転等

「国会等の移転に関する法律」に定める移転の具体化に向けた国の検討責務に基づき、必要な調査検討業務を行うこと等により、国会における検討が円滑に進められるよう積極的に協力するとともに、国民への広報に取り組む。

14 環境保全等と土地対策

(1) 環境基本計画

平成19年度は、この展開の方向を重視しつつ、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。

(2) 環境保全等に係る土地に関する施策

自然環境保全のため、土地に関して「自然環境保全法」に基づく自然環境保全地域等の指定等の施策を講ずる。

(3) 環境影響評価等

規模が大きく環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施に当たっては、環境保全について適正な配慮がなされるように、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価の適正な運用に努める。

(4) 農地の保全と魅力ある農山村づくり

農地の遊休化を抑制するため、経営体育成基盤整備事業、中山間地域総合整備事業等による土地条件の改善や農業の担い手への農地の利用集積を推進するとともに、中山間地域等における生産条件の不利を補正するための支援として直接支払い等を実施する。

(5) 森林の適正な保全・利用の確保

森林計画制度の下、「市町村森林整備計画」等において示された望ましい森林施業や推進すべき施策に即して、地域の合意の下に適切な森林整備を推進する。

(6) 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当者と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会を設置し、流域整備計画を策定して流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。

(7) 文化財等の適切な保護

歴史的な集落・町並みについて、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存に関し指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進める。

(8) 良好な景観形成の推進

良好な景観形成を推進するため、基本理念などの普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や先進事例に関する情報提供等の取組について、引き続き充実化を図る。

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 —

説明資料

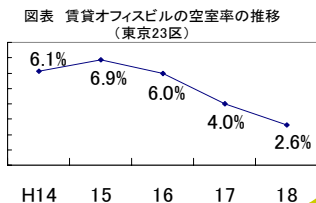


国土交通省
土地・水資源局

最近の土地市場の動向と土地市場の構造変化

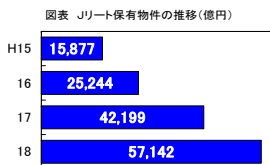
○利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大

- 企業の土地投資増加 (H17年度 約3兆円)
- オフィス空室率が低下 (東京23区 2.6% (H18.12))
- 住宅着工が4年連続増加
- 首都圏マンション供給 (H18 7万5千戸)



○収益性に着目した不動産投資市場の活発化

- Jリート・ファンド等による活発な不動産取得
- 上場企業の不動産取引における買い手の68%
- Jリート取得物件 (累計)



透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成が必要

地価の動向

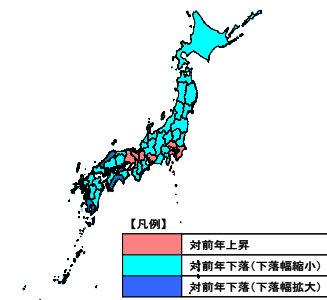
全国的に16年ぶりに上昇 (H19地価公示)

住宅地では $\Delta 2.7\%$ (H18) $\rightarrow 0.1\%$ (H19)

商業地では $\Delta 2.7\%$ (H18) $\rightarrow 2.3\%$ (H19)

都市部

- 三大都市圏では住宅地で16年ぶりに上昇 (2.8%)
商業地で2年連続上昇 (8.9%)
- 都心のブランド力のある高級住宅地や高度に商業・業務機能が集積した地区で局所的に高い上昇
- 東京都の都心部は昭和50年代後半の水準



地方部

- 地方圏全体では下落が続いているものの3年連続で下落幅が縮小
- | | (H17) | (H18) | (H19) |
|-----|----------------|----------------|----------------|
| 住宅地 | $\Delta 5.4\%$ | $\Delta 4.2\%$ | $\Delta 2.7\%$ |
| 商業地 | $\Delta 7.5\%$ | $\Delta 5.5\%$ | $\Delta 2.8\%$ |
- 市街地整備、観光振興など地域活性化の取組により、上昇傾向が見られる地域が出現

【愛媛県松山市】



道路景観整備等により商業地で12.6%上昇

意識

国民

「地価は上昇し続ける」という「土地神話」の崩壊が定着

企業

実需に基づく土地売買
土地購入目的は「自社の事務所・店舗用地」が34%で1位

投資家

- 不動産投資に積極的な意向
- 市場の現状に対しては不十分との評価が多い

社会経済の変化と適正な土地利用

<土地利用に影響する社会経済の変化>

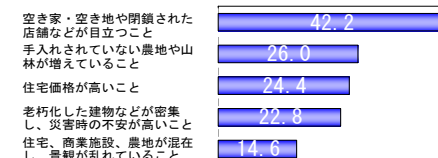
- 人口**
 - H17に戦後初の減少
 - 世帯数はH27がピーク
- 産業**
 - 第3次産業へのシフト (就業者数)
 - (1985) (2005)
 - (第3次) 3千万人 \rightarrow 4千万人
 - (第2次) 2千万人 \rightarrow 1.7千万人

地域の状況に応じた様々な土地利用の取組が必要

<土地利用に対する国民の意識>

- 身近に感じる土地問題として
 - 低・未利用地の増加を懸念
 - 空き家・空き地などが目立つ 42%
 - 手入れの不十分な農地等の増加 26%
- 街並みや景観の向上・保全について「関心あり」が約7割

図表 日頃、身近に感じる土地問題 (%)



透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた課題と取組

市場を通じて利用価値に応じた合理的な価格形成がなされるという市場メカニズムが適正に発揮されるための環境を整備することが必要であり、市場の透明性・公正性を向上させていくことが重要である。

- ・不動産鑑定評価の充実
- ・取引価格等の情報の整備・提供
 - ① 不動産取引価格情報の提供
 - ② 不動産投資インデックスの整備
- ・地籍調査の推進
- ・地方における不動産市場の活性化に向けた取組 等

○不動産取引価格情報の提供

図表 不動産取引価格情報提供イメージ



○地籍調査の推進

図表 都市部における公園と現況のずれ公表システム

参照用地図

公園現況図

- 精度の高い地域
- 小さなずれのある地域
- ずれのある地域
- 大きなずれのある地域
- 極めて大きなずれのある地域



人口減少社会における各地域の土地利用の課題と取組

地域において適正な土地利用を図るための課題はそれぞれ異なるため、地域の状況に応じた様々な土地利用の取組が重要である。

- ・市街地整備や都市機能の集約による活性化
- ・既存ストックを活かした街並みや景観の向上・保全
- ・良好な居住環境の創出
- ・農地・森林などの地域資源の活用・保全

【事例】四番町スクエアのまちづくり(滋賀県彦根市)

空洞化が進んでいた中心市街地の商店街を区画整理で換地等を行い再生した。



【事例】ぱていお大門整備事業(長野県長野市)

空き家となり老朽化していた昔からの蔵、家屋を活用し、TMOが施設全体を総合的にマネジメントする商業施設として再生した。



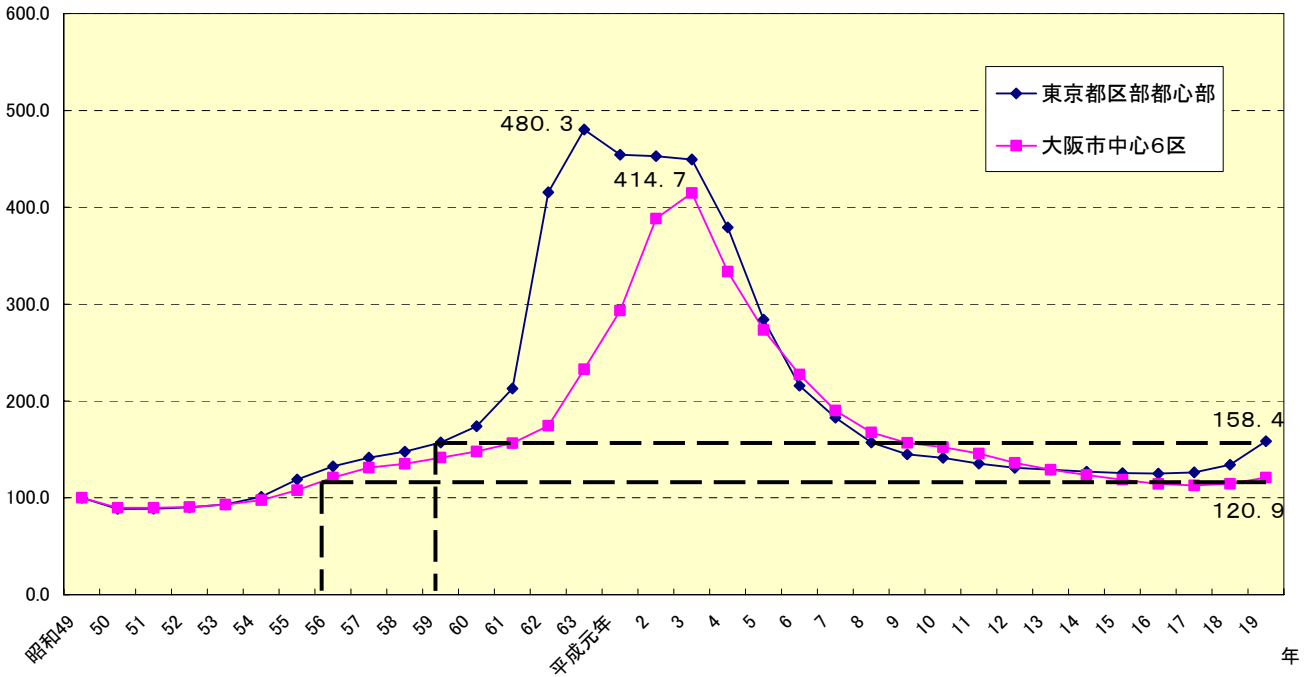
【事例】NPO法人による遊休農地の再生(山梨県北杜市)

構造改革特区制度を活用して、荒廃した遊休農地を開墾し、農地として再生させる活動に取り組んでいる。



図表1 東京都区部及び大阪市都心部(住宅地)における地価の累積変動率

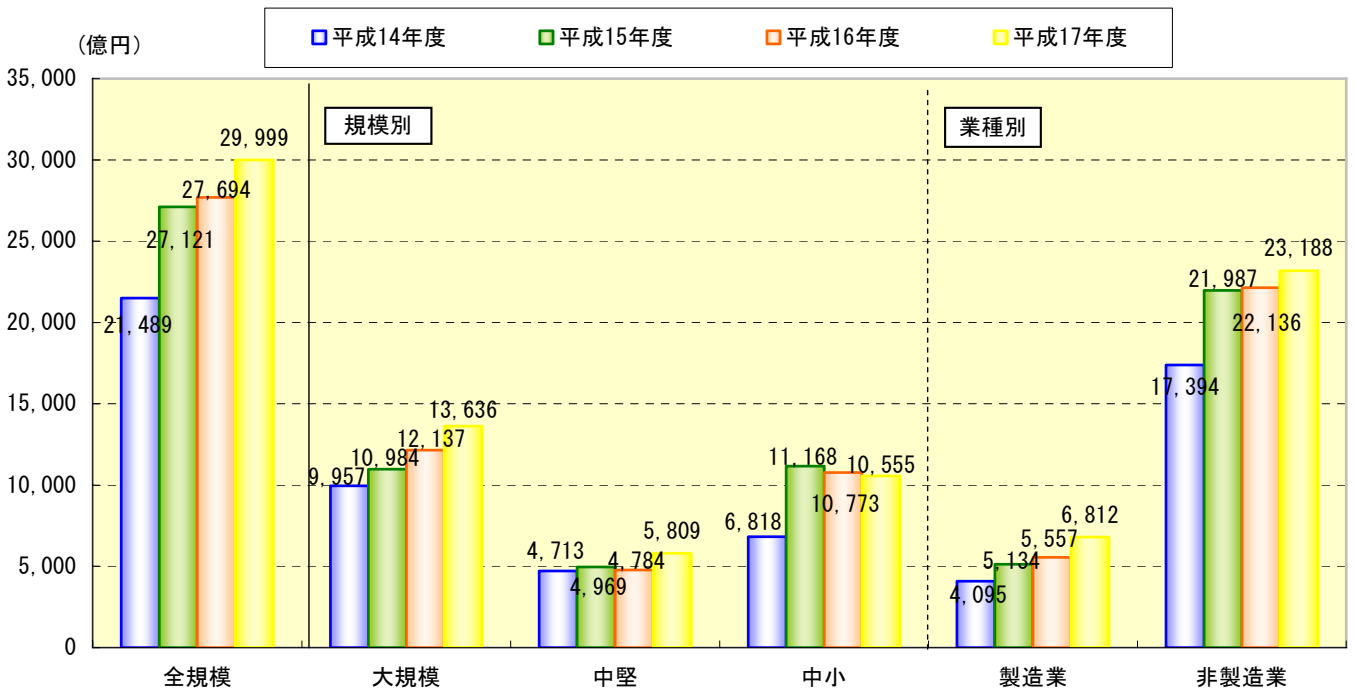
(指数:昭和49年=100)



資料: 国土交通省「地価公示」

注: 東京都区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の各区
 大阪市中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。

図表2 設備投資における土地投資額の推移

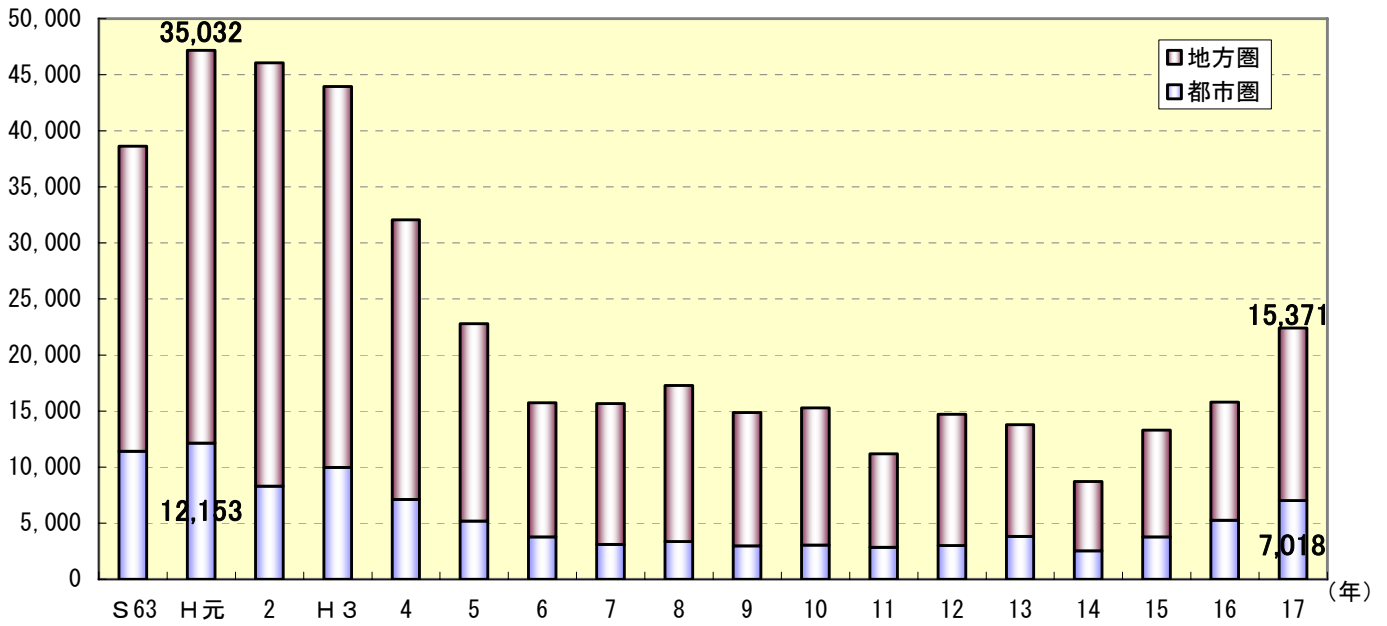


資料: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

注: 「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す。

(千㎡)

図表3 工場立地面積の推移



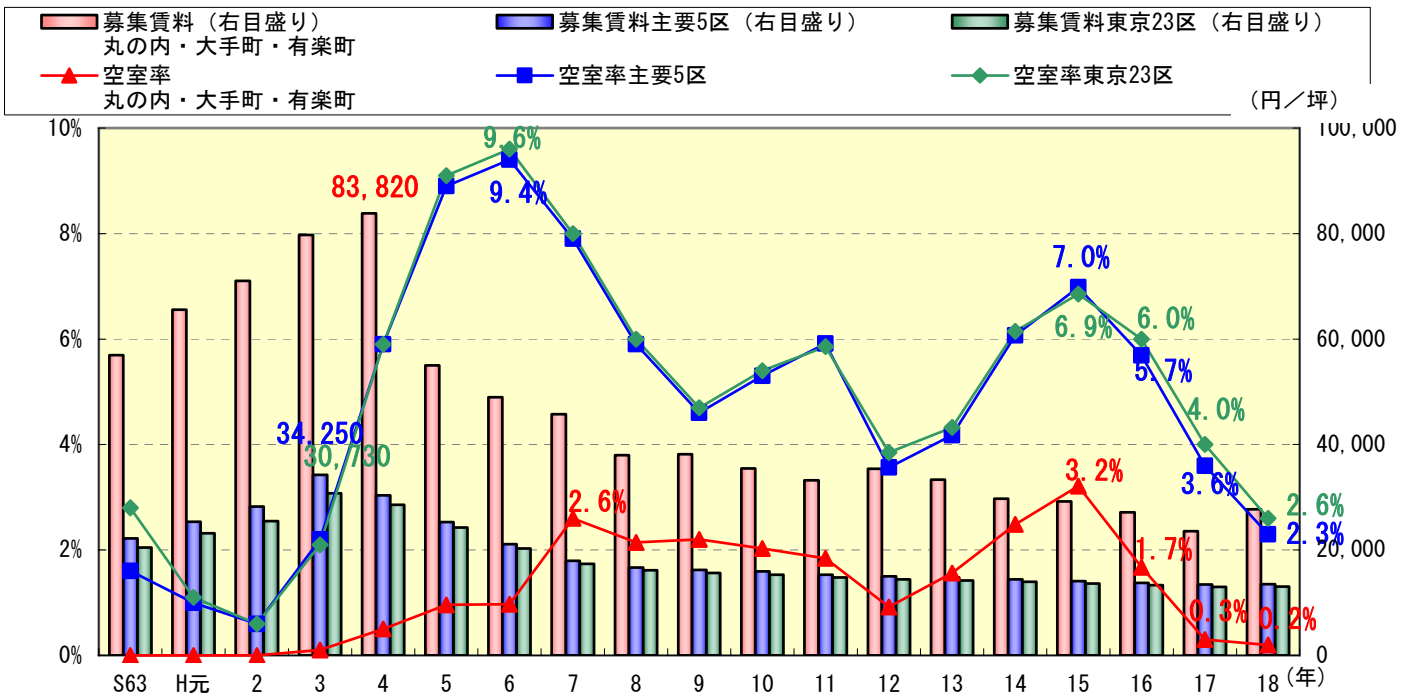
資料：経済産業省「工場立地動向調査」

注：地域区分は以下による。

都市圏：関東臨海、東海、近畿臨海。

地方圏：上記以外の地域。

図表4 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移



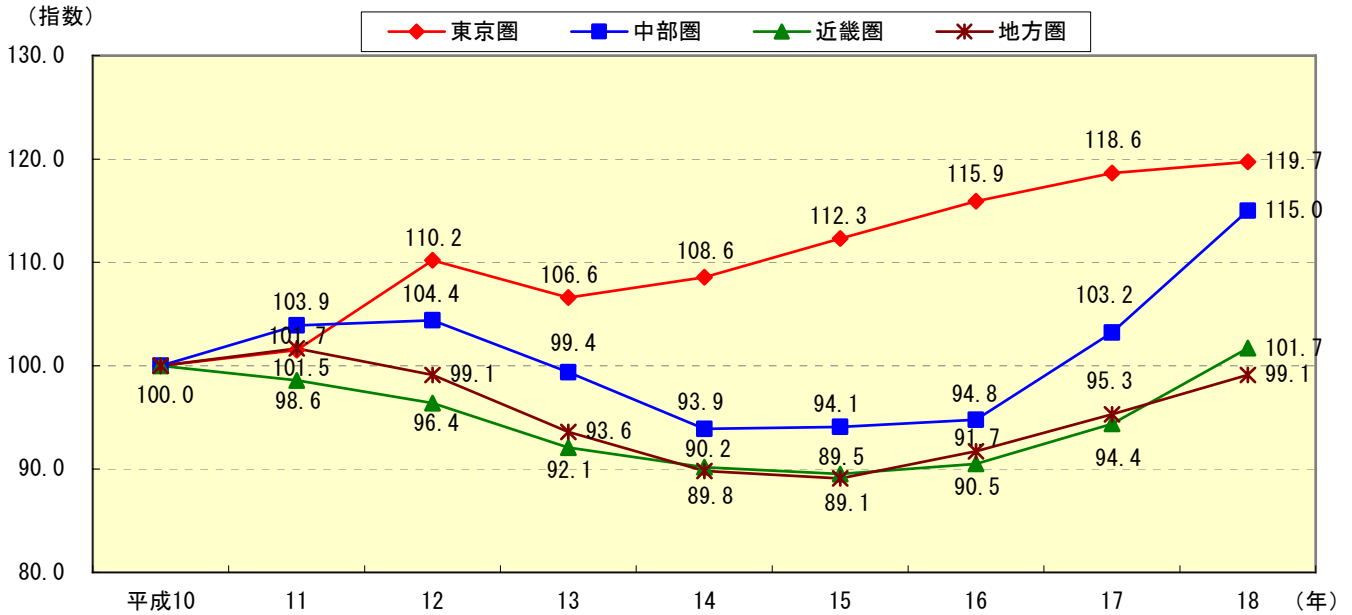
資料：シービー・リチャードエリス (株)「オフィスマーケットレポート」

注1：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。

注2：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。

注3：主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

図表5 地域別新設住宅着工戸数の推移（指数）



資料：国土交通省「住宅着工統計」

注1：平成10年を100とした指数。

注2：地域区分は以下による。

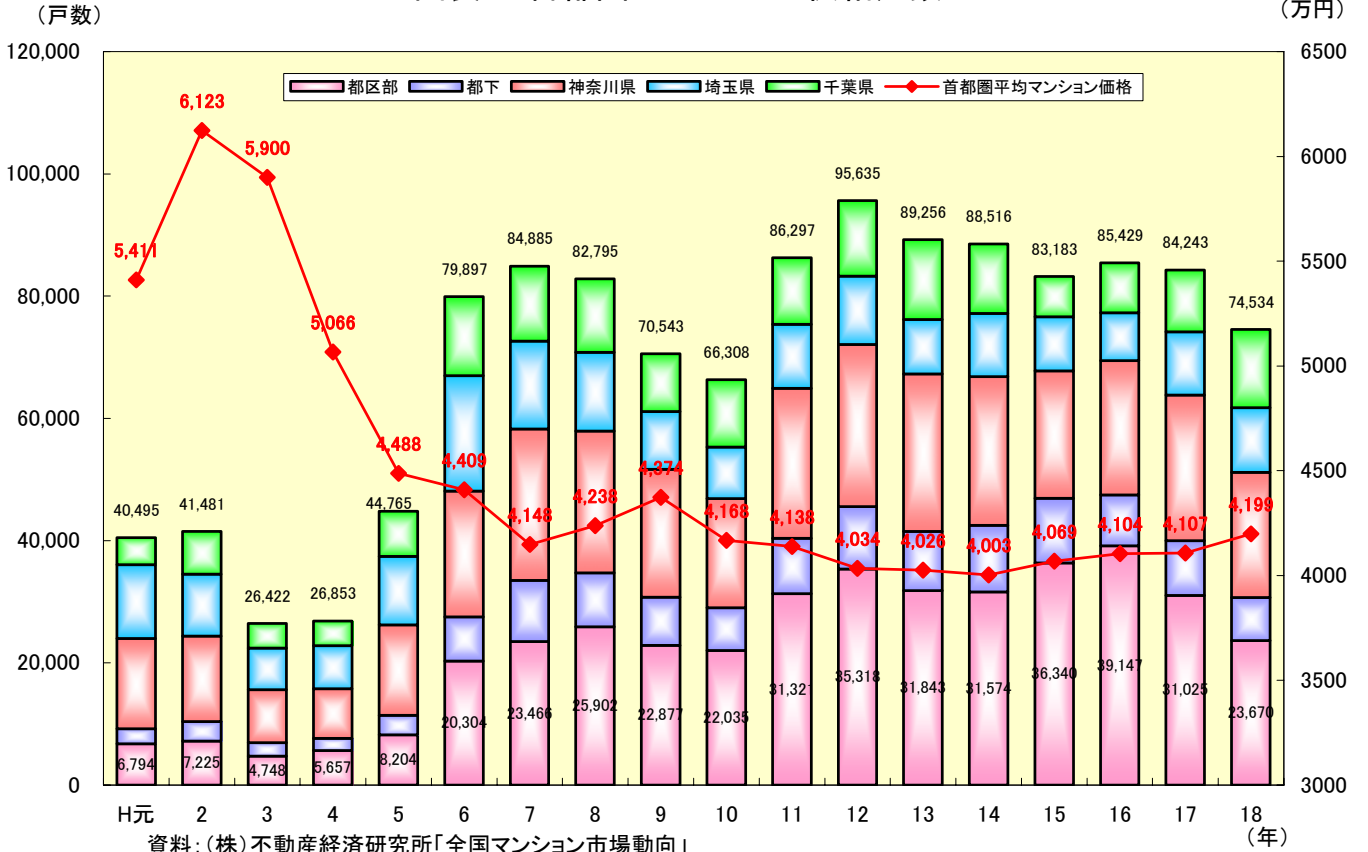
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

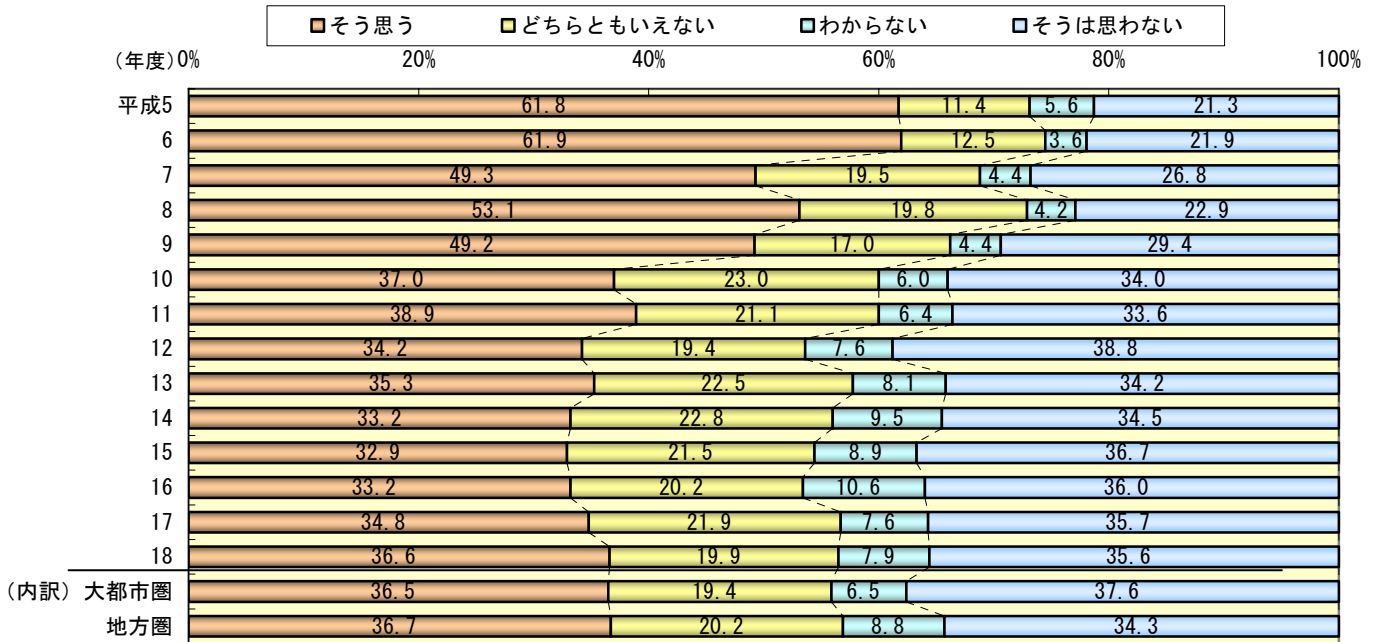
地方圏：上記以外の地域。

図表6 首都圏のマンション供給戸数



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

図表7 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

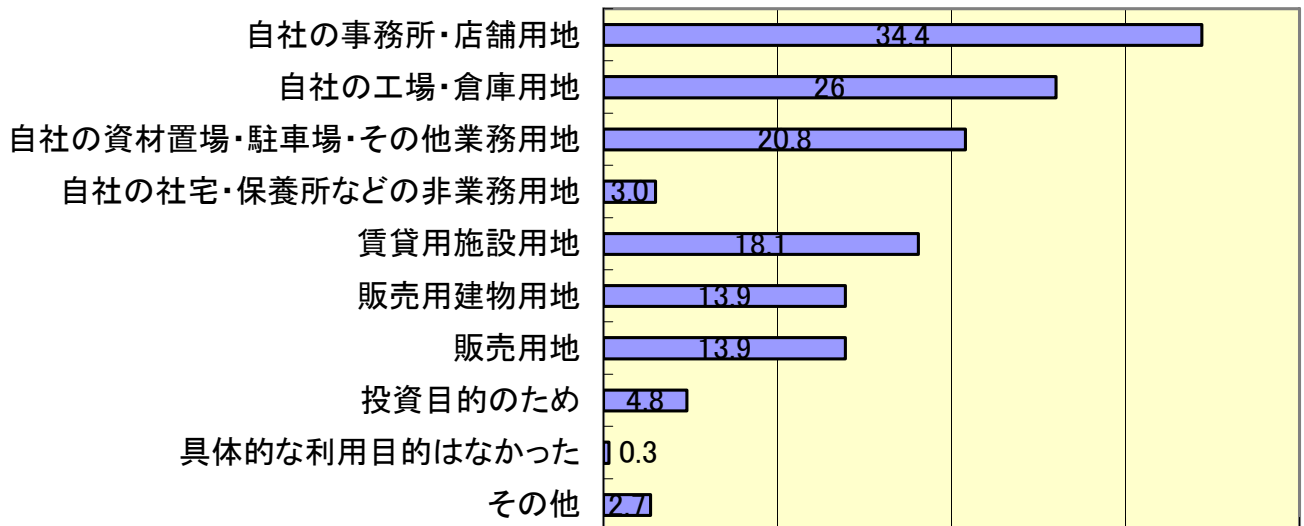


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市。
地方圏は上記以外の地域。

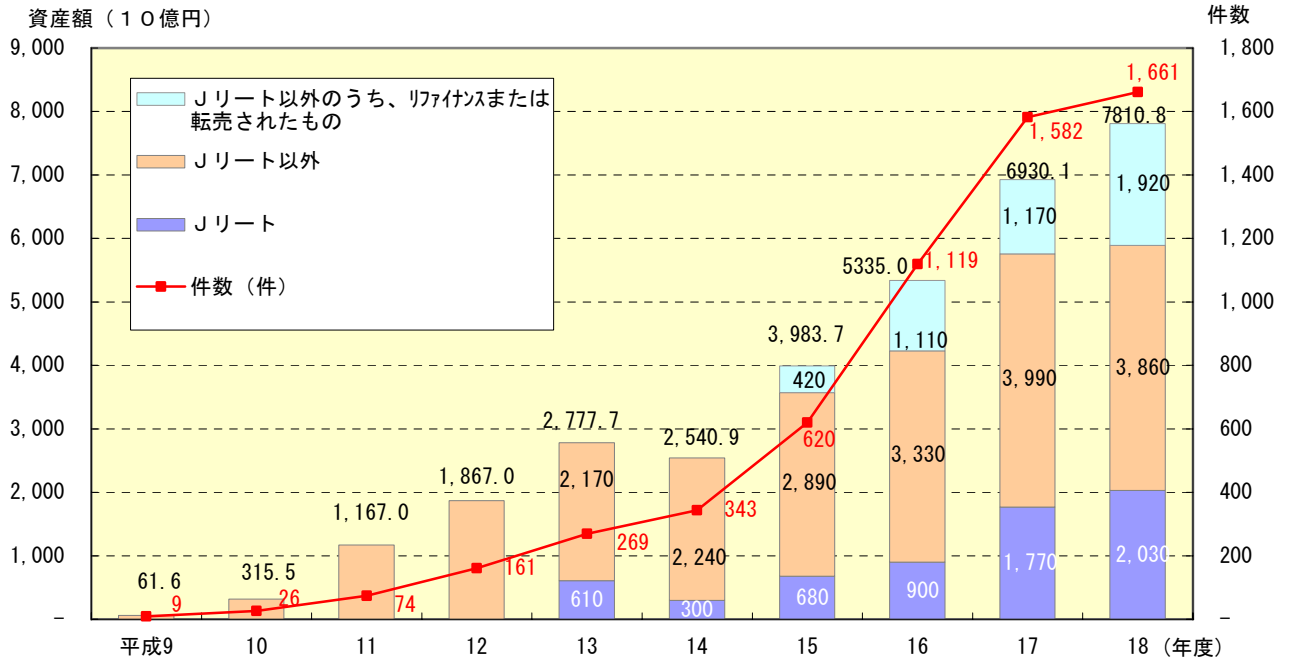
図表8 今後1年間の土地購入又は購入検討の目的(複数回答)

(%)



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表9 不動産証券化の実績の推移



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。

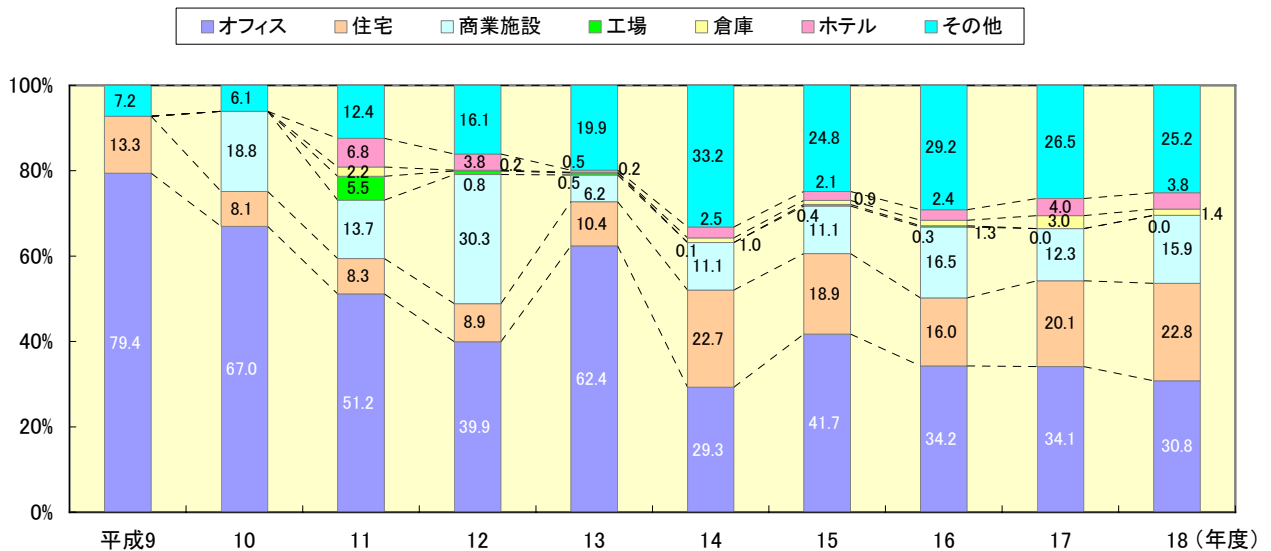
そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5:平成18年度分の値は速報値。平成17年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

図表10 証券化された不動産の用途別資産額の割合



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

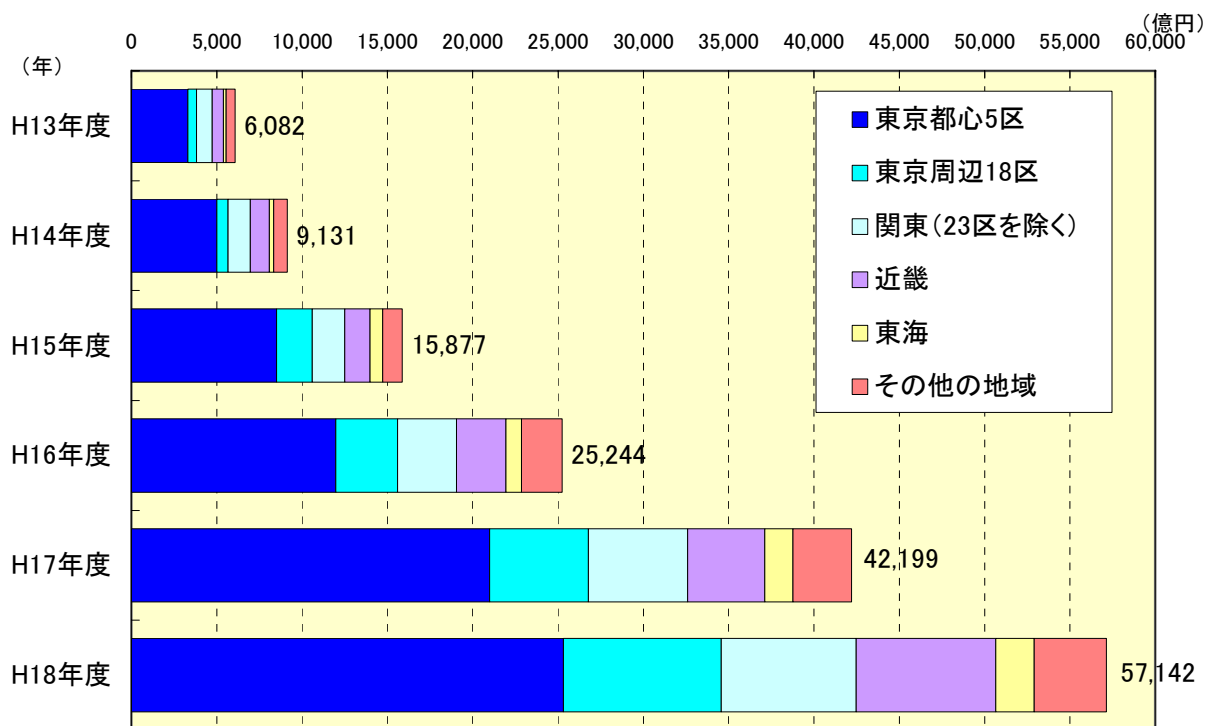
注1:「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの(駐車場、研修所等)
- ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

注2:平成13年度以降は、SPC法に基づく実物不動産の証券化について、内訳が不明のため除いてある。

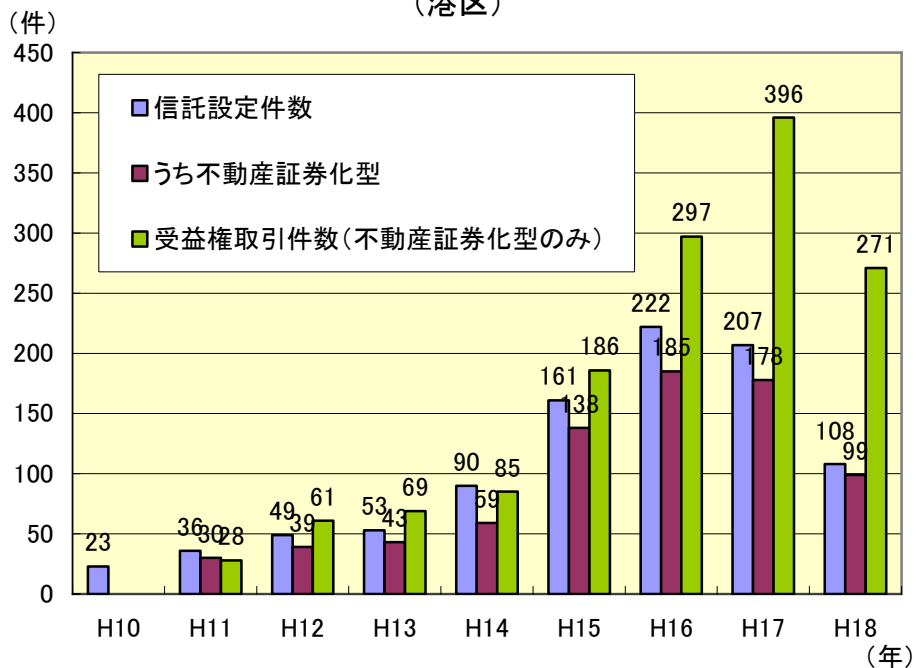
注3:平成18年度分の割合は速報値。

図表11 Jリート保有物件の推移(取得価格・累計)



資料：株式会社都市未来総合研究所提供資料より国土交通省作成

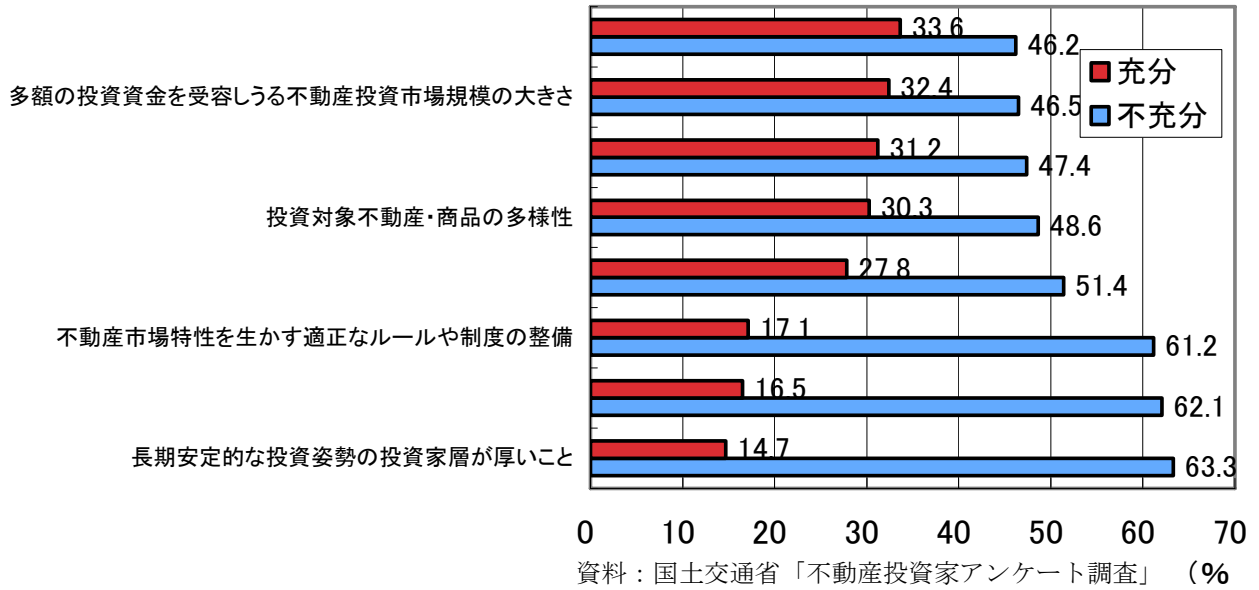
図表12 信託設定件数及び受益者取引件数の推移(港区)



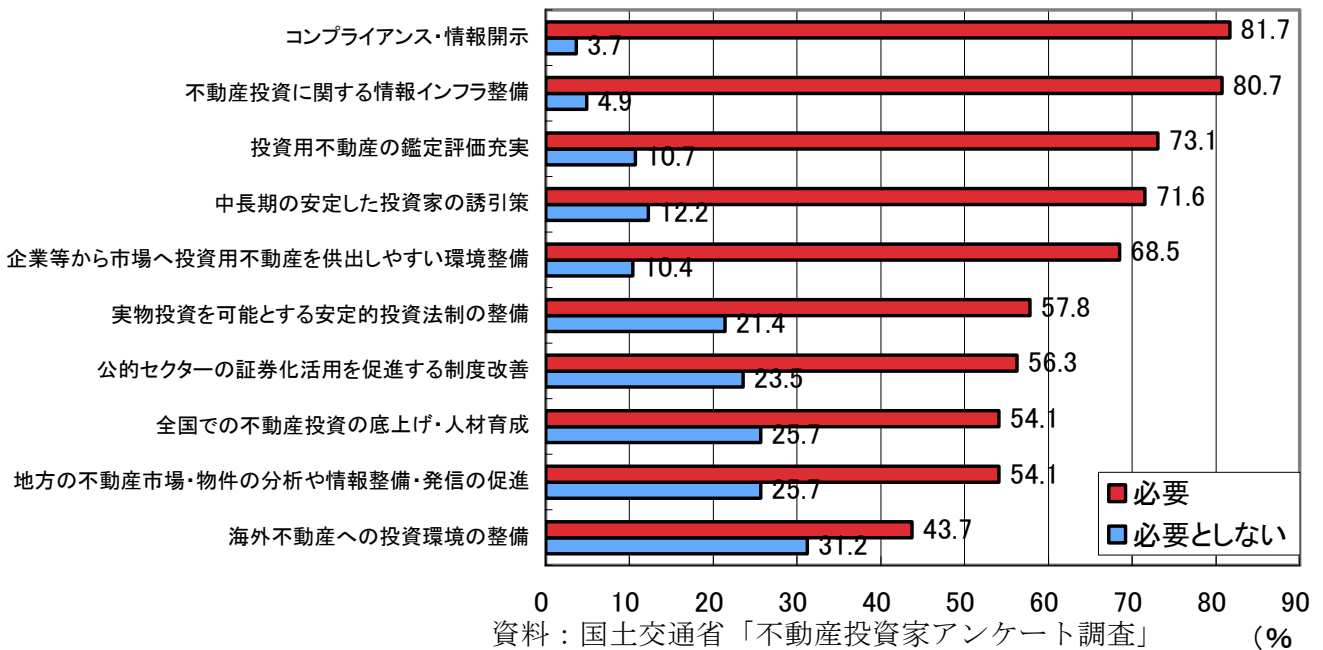
資料：国土交通省「土地等の流動化及び土地市場における資金フローの実態調査に関する調査」

注：登記簿で複数の筆に分かれていても一つの敷地と判断される場合や多数の専用部分に分割されていても1物件と判断される場合については、まとめて1物件としている。

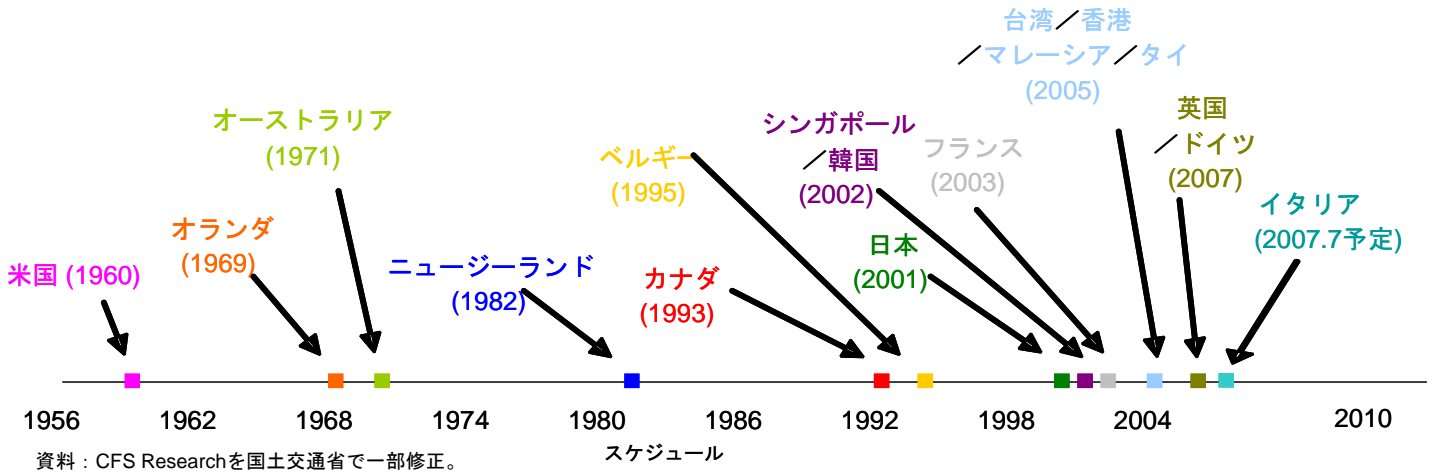
図表13 不動産投資市場の現状認識・評価



図表14 今後の不動産投資市場における政策課題や各種方策の必要性・ニーズ

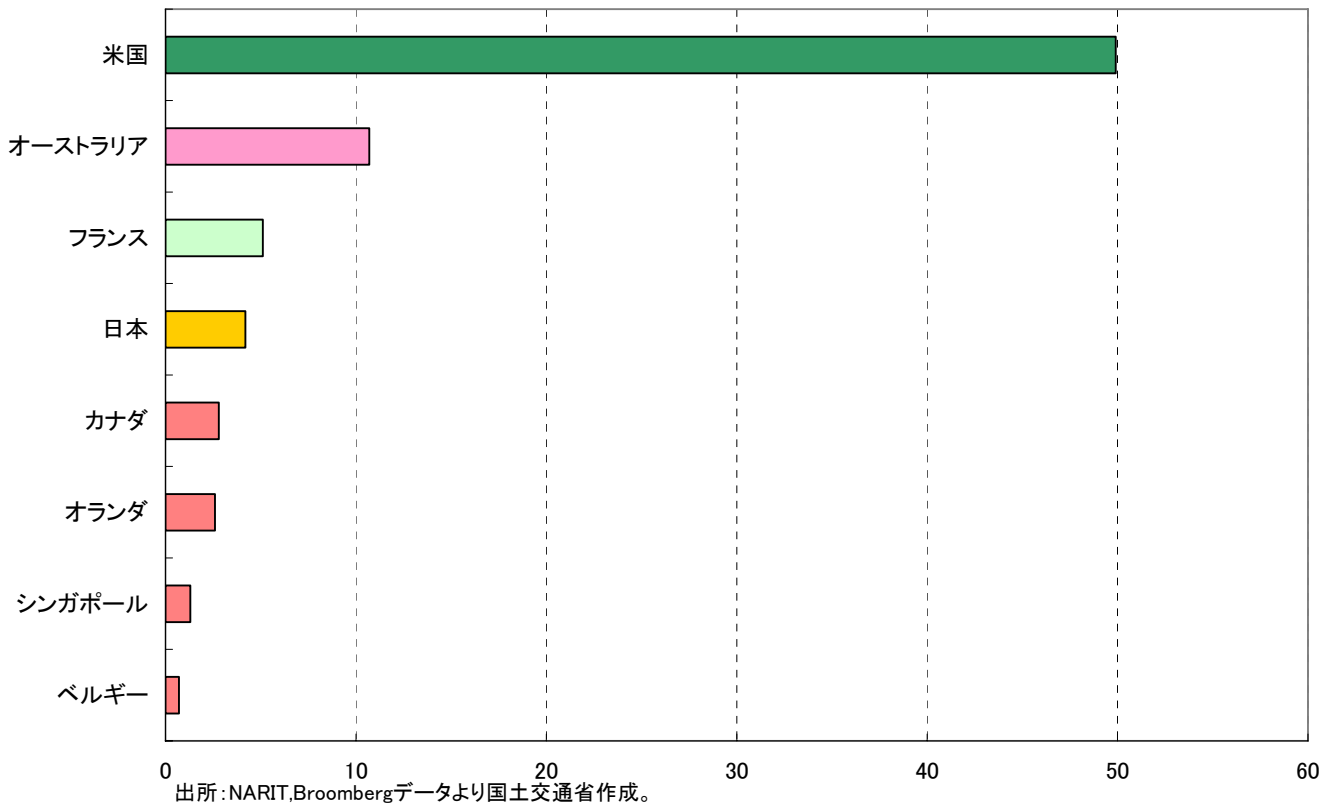


図表15 世界のリート市場

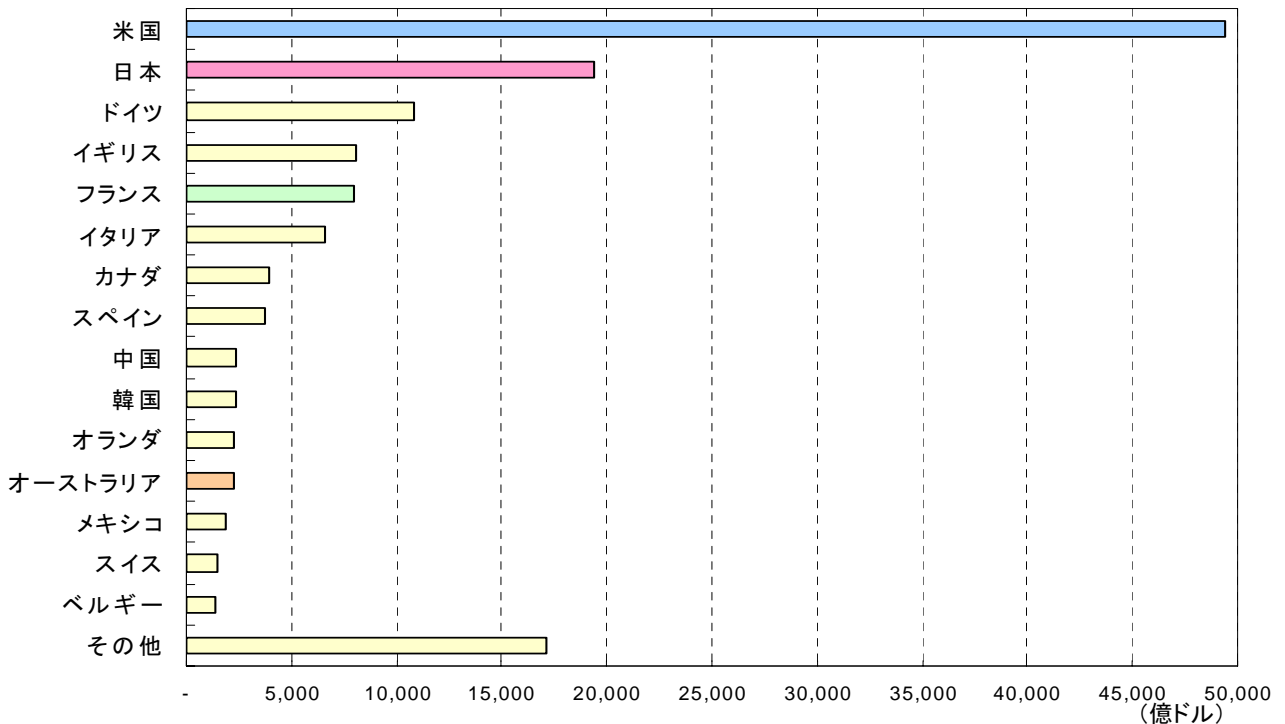


図表16 世界の主なリート市場の規模 (2006年10月末時点)

市場規模(時価総額・兆円)



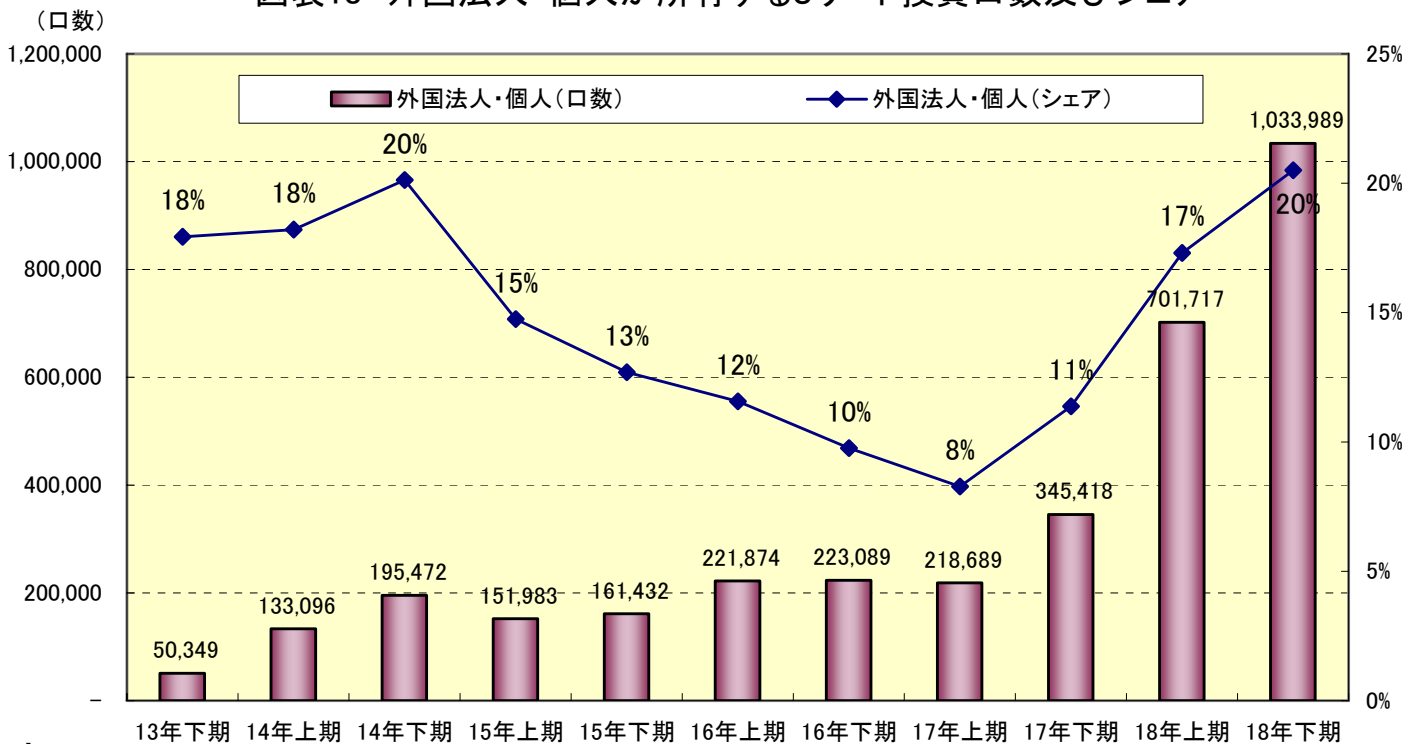
図表17 世界の不動産市場の規模



資料:国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告(平成18年7月)

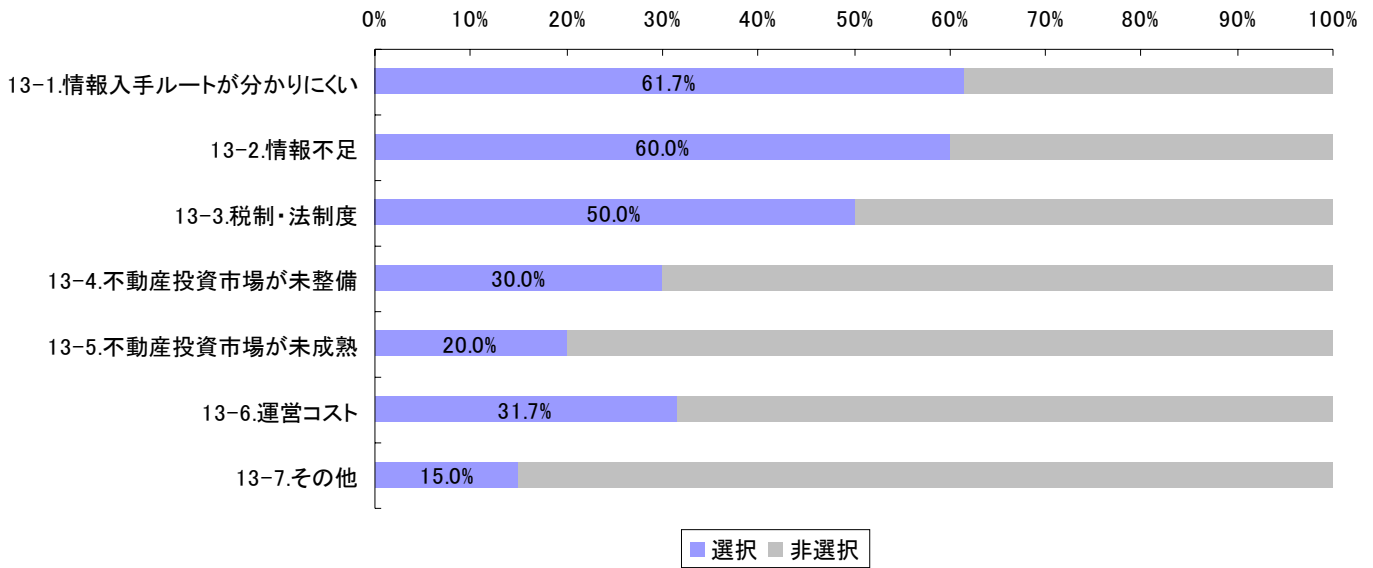
出所:Prudential Real Estate Investors,"Global REITs:A New Platform of Ownership,"2005/1/26を
もとに国土交通省で作成。

図表18 外国法人・個人が所有するJリート投資口数及びシェア



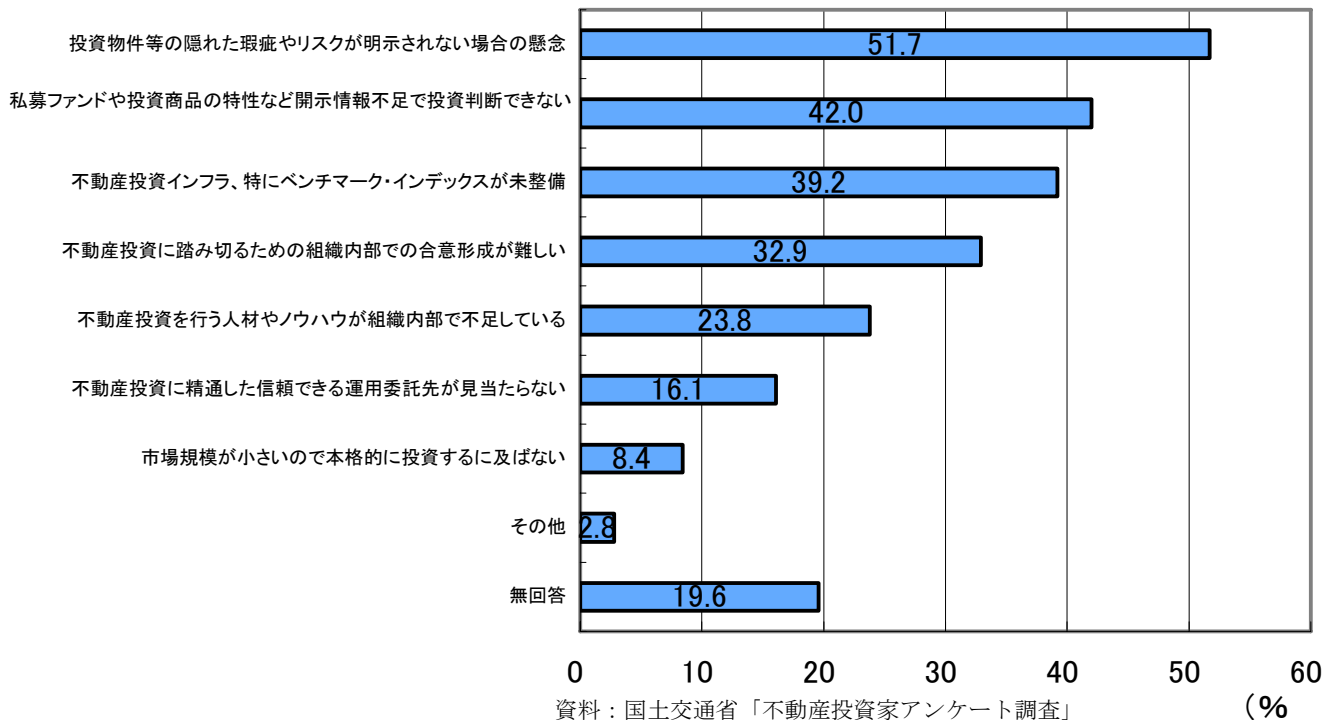
資料:Jリート開示情報により(株)生駒データサービスシステム作成

図表19 日本の不動産投資市場の課題



資料：国土交通省「土地市場の国際化の実態把握に関する調査」

図表20 企業年金の不動産投資にあたってのネックや阻害要因



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」

(%)

コラム

CRE戦略の登場

近年の地価の回復傾向や市場競争の激化、企業会計制度の変化等を背景として、企業活動において、不動産を合理的かつ有効に活用していくことがこれまで以上に重要になってきている。

このような中、近年、企業不動産を敢えて「CRE (Corporate Real Estate)」と表現し、「CRE戦略」というような言い方をすることで、企業不動産の管理、運用を戦略的に行っていこうとする動きが見られるようになってきている。「CRE戦略」については、明確な定義が存在する訳ではないが、企業不動産について、「企業価値向上」の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方を示すものと考えられる。

例えば、日産自動車(株)においては、合理的な不動産管理を実現するため、会社本体だけでなく、連結販売会社の不動産まで含めて総合的に見直し、会社分割と会社統合の手法を活用しながら、連結販売会社の不動産を関連子会社に一元化し、必要に応じてアウトソーシングも積極的に利用しつつ、効率的な不動産管理を実現している。

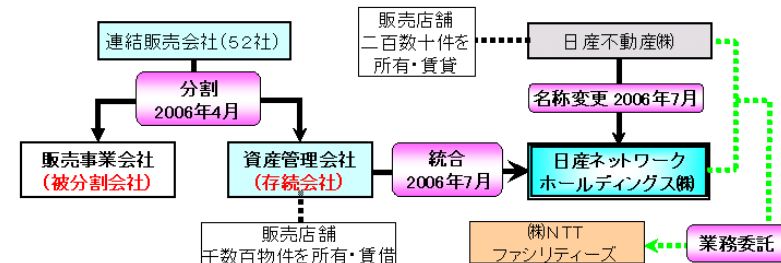
このようなCRE戦略の確立は、戦略的、効果的な不動産活用を実現させ、企業の競争力を高めるとともに、合理的な土地利用と土地取引を促進させ、結果、土地の有効利用と適正な地価形成にも寄与するものと考えられる。

一般的なCRE戦略の主要要素

- ① 不動産情報に関わるデータベースなど情報システムの構築
- ② 不動産に特化したガバナンス・内部組織体制を構築
- ③ 一定の合理的ルールに則って不動産売買・管理
- ④ 定期借地権、証券化、アウトソーシング、会社分割による企業組織再編などあらゆる可能性を探って最適なソリューションの組合せを導出

【日産自動車(株)の事例】

・日産自動車(株)は合理的な不動産管理を実現するため、会社分割と会社統合の手法を活用し、連結販売会社の不動産を不動産関連子会社に一元化。



資料: 国土交通省

コラム

諸外国における 不動産デリバティブの登場

不動産の金融商品化、リスク資産化の進展に伴い、諸外国では、不動産の保有リスクをヘッジするための先物やオプション、スワップといった不動産デリバティブ商品ともいわれる商品が登場してきている。

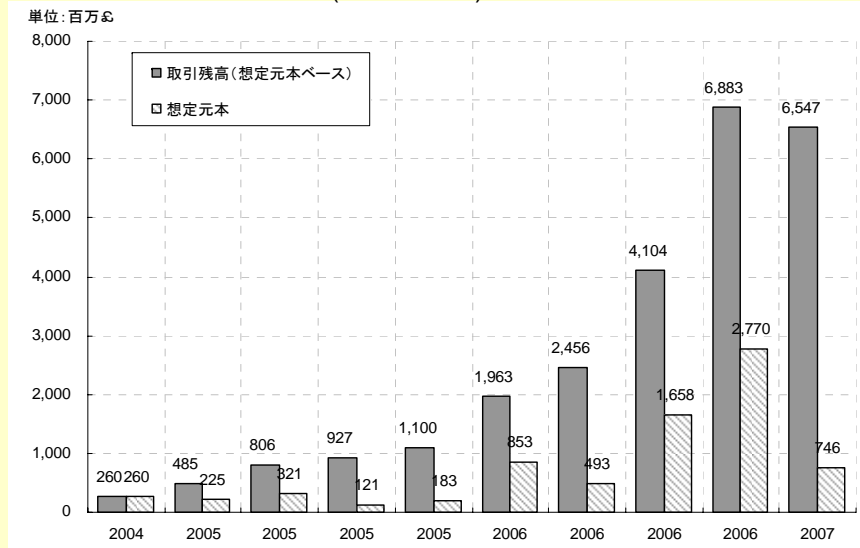
例えば、米国では、昨年5月に全米と全米10都市の住宅価格の変動を指数化した指標（住宅価格インデックス）を使った先物、オプション取引がシカゴ・マーカンタイル取引所に上場され、広く一般に不動産デリバティブ取引を行える環境が整備されている。また、英国では、1991年に極めて短い期間であったものの、世界で初めて不動産先物取引が上場されたことがあったほか、近年では、2004年に、TRS（トータル・リターン・スワップ）と呼ばれる不動産デリバティブ商品が登場するなど、不動産デリバティブの市場規模が2007年の第1四半期までの残高で約1兆5,000億円規模にまで拡大しているとのデータもある。

TRSとは、不動産の総合収益率（トータル・リターン：不動産を運用することにより得られる収益の当該不動産価格に占める割合のこと。収益には、賃料などのインカムゲインと売却益からなるキャピタルゲインがあり、総合収益率の計算には、両者の合計額が用いられる。）と、ロンドン銀行間取引金利（LIBOR）などの金利を交換するスワップ契約である。

このような不動産デリバティブ商品については、その価格が乱高下することにより実物不動産市場の価格変動が拡大する可能性が考えられる等の懸念がある一方で、例えば、デベロッパーや不動産所有者は、都市開発の際の地価変動リスクのヘッジや減損会計による資産価格の変動リスクの回避、不動産ローンの担保となっている資産価格の下落リスクのヘッジなどが可能となることも予想される。

このため、このような不動産デリバティブの性質、諸外国の状況等を今後注視していく必要があると思われる。

英国における収益率の指標(インデックス)を利用したデリバティブの市場規模



資料：IPD社提供資料

事例

四番町スクエアのまちづくり（滋賀県彦根市）

彦根市本町一丁目は、彦根市の中心市街地のほぼ中央に位置し、大正時代末期に数軒の食料販売店が開店したのを契機に公設市場が開かれるようになったが、郊外型の大型量販店が展開されるようになる昭和40年代から空洞化がみられるようになり、往事80店舗を数えた商店は20店舗余りに激減した。

このような状況の中、強い危機感を持った若手商店主を中心にまちの再生を目指し、平成11年に区画整理組合を設立、平成15年には株式会社四番町スクエアを彦根市出資の第三セクターとして設立させるなど、業種業態別ゾーニングによる再生を目指し、飛び換地、申出換地などによる底地の入れ替えを前提とする抜本的な再生に乗り出した。

「四番町スクエア」は、まちの景観イメージを「大正ロマン」で統一し、具現化するため、まちづくり協定委員会で定めた景観ルールブックの仕様に基づいた建築を誘導するとともに、景観計画により随所にモニュメント、せせらぎ、休憩施設、植栽等を設置し、地域で管理することとした。

平成18年には、集約換地により生み出された土地に設置する集客施設「ひこね食賓館四番町ダイニング」が完成し、郊外など従来の商圈を越えて遠方より来街するようになり、新たな客層開拓にも成功し、商店も50店舗強まで回復した。



事例

桑名駅前再開発事業（三重県桑名市）

桑名市の中心市街地は市の東部に位置し、その中心である桑名駅前地区の整備改善のため、昭和45年に桑名駅前市街地再開発事業が都市計画決定され、商業ビル「パル」や駅前広場が整備された。しかし、平成9年に運営会社が倒産し、核テナントである大手スーパーや専門店が撤退したことから、「パル」を閉鎖し、空きビルの状態が長く続いた。

このような中、桑名市は民間活力の導入を原則に平成13年に三交不動産（株）へ共同による再開発を要請し、平成15年に桑名パル跡地再開発の事業計画が決定され、旧再開発ビル会社等より用地を取得し、優良建築物等整備事業を活用して2棟のビルを建設し、北館（商業棟）を桑名市が取得し、南館（住宅棟）のうち住宅部分を分譲売却することとした。また、北館には駅前の立地を活かして、市のサテライトオフィスや一時保育所等を配置し、行政機能の導入を図った。

平成18年4月の開業以来、駅利用者や居住者などの市民が交流する空間となり、賑わいを取り戻しつつあるとともに、郊外の大型住宅団地や商業施設整備により、市街地の活性化が危惧される中で、現在、駅周辺の再開発事業が進められており、その先導的な役割及び中心市街地活性化の起爆剤として期待されている。



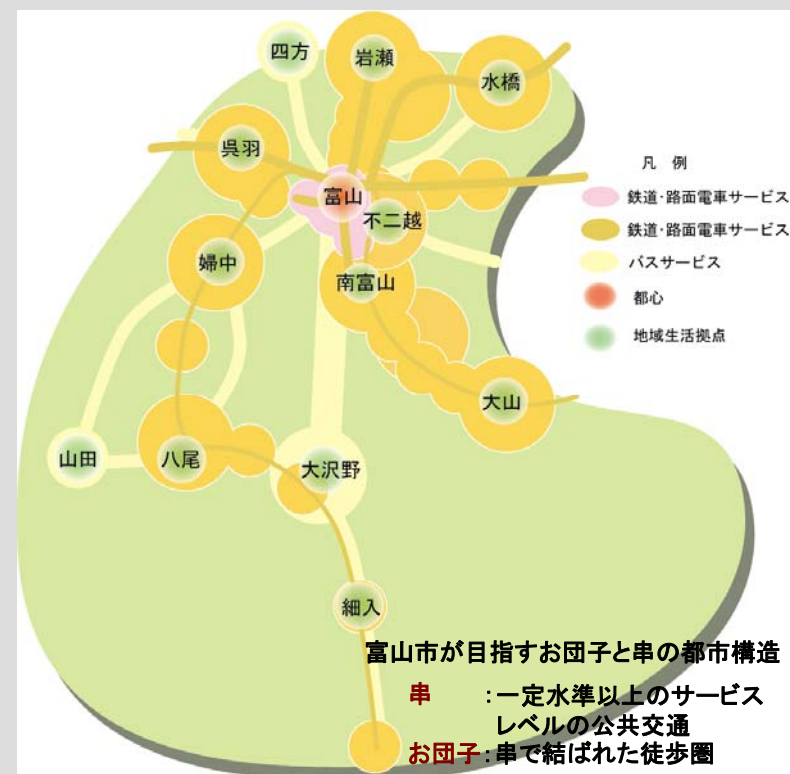
事例

コンパクトなまちづくり（富山県富山市）

富山市では、居住、商業、業務、文化といった都市機能や生活基盤を歩いて行ける範囲に集約し、行政を効率化する「コンパクトなまちづくり」を進めている。

具体的には、「串とお団子の関係によるまちづくり」として、富山ライトレール（LRT：次世代型路面電車）の整備、JR高山本線の運行本数の増発や終電時間の延長などの社会実験等の取組で公共交通を活性化させるとともに、その沿線における商業の振興や住宅整備支援による居住人口の増加といった都市機能の総合的な向上を図り、拠点の魅力を高めることで、車に頼ることなく、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを目指している。

富山市はこれらの取組をさらに推進するため、市総合計画、都市マスタープランや公共交通活性化計画等の各種計画において、上記方針を明確に位置づけている。このうち、中心市街地活性化基本計画については、平成19年2月に青森市と並んで全国第一号の内閣総理大臣の認定を受けている。同計画においては、「公共交通の利便性の向上」、「賑わい拠点の創出」、「まちなか居住の推進」の3つの柱を設け、分野毎に数値目標を設定し、活性化が図られているかを定期的にチェックしていくこと等を定めている。今後は基本計画に掲載された事業を着実に推進し、市民・事業者・行政が一体となって中心市街地活性化の推進に取り組んでいくこととしている。



事例

ぱていお大門整備事業（長野県長野市）

長野市大門町にある「ぱていお大門」の一角には、昔からの蔵、家屋が残されていたが、空き家となり老朽化し朽ち果てようとしている状態だった。大門町に残る景観上の財産を守り、沈滞する商店街の活気を取り戻そうと、地元有志が発案者となってまとめた整備計画を、（株）まちづくり長野（TMOに認定）が実施主体として引き継ぎ、事業化。平成17年2月に工事着工、同年11月12日、TMOが施設全体を総合的にマネジメントするテナントミックス商業施設としてオープンした。土地活用のポイントは次のような点である。TMOが事業主体となることで、複雑な権利関係となっていた地権者の協力が得られやすくなり、借地については事業用定期借地契約（20年）とすることで、合意形成をスムーズに進めることができた。また、建築基準法第86条第2項の「連担建築物設計制度」を活用することで、既存建物を可能な限り有効利用しながら伝統的な街並みを保存することができた。敷地内は「その土地ならではの自然との共生」をテーマに、樹木の伐採を最小限にとどめ、また、回遊性を高める路地空間を演出するために、敷地内の小径は自然地形に馴染むように設計され、建物や植栽が見え隠れする辻や坂道などが存在する、変化に富んだ親しみやすい空間となっている。

その後、当事業が起爆剤となり、中心市街地のなかで複数の再開発事業が進み、街なかには賑わいを取り戻しつつある。



事例

東村山市本町地区プロジェクト（東京都東村山市）

「東村山市本町地区プロジェクト」では、都営東村山本町団地（全体敷地面積約24ha）の建替えによって生み出された事業用地（約10ha）を活用して、戸建住宅を中心とした「郊外型居住モデルを提示するまちづくり」を進めている。

東京都が公募で選定した民間の企業グループで設立した特別目的会社「株式会社東京工務店」に、定期借地権で一括して土地を貸し付け（約70年間）、道路、公園、戸建住宅（280戸）、保育所、高齢者福祉施設、商業施設などを整備するとともに、電線類の地中化や外構の一体的整備、居住者が集まる小さな公園や緑地の整備など、美しいまちづくりが行われている。

また、本プロジェクト事業用地の一部を活用して、狭くて高い東京の戸建住宅を根本的に変えるための第一歩として、建物本体工事費を3割程度引き下げる「戸建住宅価格引下げの実証実験」（建設戸数は100戸。広さは敷地面積50坪（165）、延べ面積40坪（132）程度。）を進めている。

平成19年2月には、第1期50戸（うち実証実験15戸）が竣工し、同年3月には、商業施設などが整備され入居が開始された。

今後、東京都では、実証実験で得られた住宅生産プロセスにおける合理化のノウハウを指針として取りまとめ、広く中小住宅生産者に普及することにより、住宅生産の方法や進め方の改善、高度化に役立てていくこととしている。



事例

アイランドシティ^{てりは}照葉のまち（福岡県福岡市） ～郊外住宅地における地域住民を中心とした良好な居住環境の形成～

「照葉のまち」では、コミュニティ活動をベースに、緑豊かな自然環境の創出・保全や、安全・安心で健やかに過ごせる住みよいまちを創出・維持していくことをコンセプトに住宅開発が進められており、戸建住宅内の道路にはクルドサックを設け、交流や憩いのスペースを確保するなど、様々な工夫を施している。

平成17年度には、地区内の活力あるコミュニティの形成、快適で安全・安心な居住環境及び緑豊かでゆとりと統一感のある街並みの創出・保全、住民相互の親睦を図ることを目的として、市や開発事業者の協力のもと、住民全員から構成される「照葉まちづくり協会」が発足した。

現在、照葉まちづくり協会は、住民からの会費をもとに各種活動を住民自ら実施し（活動の一部においては民間事業者と委託契約を締結し）、

- ①公園、緑地及び道路植栽の管理その他まちの美化（住民活動＋業者委託）
 - ②アイランドシティ環境配慮指針に沿った地域の環境づくり（住民活動）
 - ③パトロール、防犯カメラの設置・運用等による24時間365日のタウンセキュリティの実施（住民活動＋業者委託）
 - ④建築協定及び緑地協定の調整その他街並み・景観等の維持・保全（住民活動）
- 等を進め、良好な居住環境の形成に取り組んでいる。



事例

農作業受託ネットワークNPO法人「たがやす」 (東京都町田市)

町田市内において、平成14年10月に農業生産の担い手不足の農家と、地域の農産物を食べ続けたい、農作業をやってみたいという都市住民の思いをコーディネートするNPO法人「たがやす」が設立された。

当法人の主たる活動は、設立目的でもある援農ボランティアで、野菜の収穫、苗植え、袋詰め、堆肥散布、除草作業等であり、これらの取り組みが都市農業の維持・振興の役割も果たしている。それは、労働力不足の農家が援農ボランティアを受け入れることによって、農業を続けることができるようになり、さらには、援農を契機に将来は農業に就きたいという人も現れるなど、地域農業を支える新たな担い手を生み出すことにもなっている。

平成16年からは、市民・研修農園活動を行っており、休耕地で草原になっていた農地約30aを町田市から「市民農業研修農園」開設用地として貸与され、援農ボランティアや農業ヘルパーの育成のための農作業実習地としている。

また、援農先で生産された農作物を地域で普及させるために、週1回直売所を開設し、またセット野菜を戸別配達するなど、地場野菜普及活動に取り組んでおり、新鮮な地場野菜の良さを知っている多く人に喜ばれている。

今後は、営農継続が困難となった農地の農作業受委託活動、援農先の農家と市民を結ぶ生ゴミリサイクル活動、市民農園や学童農園に協力できる人材育成等を考えている。



事例

NPO法人「えがおつなげて」による遊休農地の再生 (山梨県北杜市)

NPO法人「えがおつなげて」は、山梨県北杜市を活動拠点に地域共生型のネットワーク社会を創ることを目的として組織され、農業を中心とした都市と農村を結ぶ様々な交流活動を行っている。

同法人は、平成15年度より、構造改革特区制度を活用して、所有者、北杜市と3者で遊休農地を10年間賃借する契約を結び、灌木や雑草が密生し荒廃した遊休農地を開墾し、農地として再生させる活動に取り組んでいる。

遊休農地の開墾作業には多くの人手を要するため、都市在住の若者を中心としたボランティアを活用するなど、地域住民だけでなく都市住民をうまく巻き込みながら、平成17年までに3haの開墾を完了するとともに、再生した農地で大豆等の野菜を農薬や化学肥料を使わずに栽培し、販売している。

