

## 【第139回講演会 講演録】

日時：平成20年6月23日（月）

場所：東海大学校友会館

## 平成20年度版 土地白書

## —平成19年度土地に関する動向 平成20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

国土交通省の麦島と申します。よろしくどうぞお願いいたします。

本日は平成20年の土地白書ということでお時間を頂戴いたします。一時間ほど、その大きな概要ご説明をさせていただきますまして、その後ご質問等々お受けいたしたいと思っております。

本日、資料は2種類配布させていただいております。最初に『説明資料』の92頁をご覧ください。この92頁が、今回の土地白書の大きなアウトラインでございます。その後93頁以降は、今回の白書に盛り込んでおりますものを中心に、色々なデータを入れさせていただいております。

本日は、この大きなアウトラインをご説明した後、93頁以降のデータを見ていただきながら、今回の白書のご説明を申しあげたいと思っておりますが、本日お話しさせていただきます全体の流れを説明用にまとめたものが、『要旨』という資料でございます。今日の大体お話しさせていただきます大きなアウトラインの全体が、この要旨にまとまっているとご理解をいただければと思っております。

それでは、最初に67頁、68頁を見ていただきたいと思っております。今回の白書でございますが、この資料でございますように、まず本年1月1日時点における地価公示を踏まえまして地価の全体的な動向等をあらわしております。

3大都市圏を中心に都市部、また地方圏全体の動きと、地方における特別な取組みがあったところの最近の地価の動向等々を報告させていただいております。

この本年1月1日時点での地価の動向等々の中で、特に昨年後半では、地価とともに、例えばオフィスの賃料の動向、マンションの価格、契約率の動向、さらに不動産の投資市場でのJリート等々の動向に大きな変化があった年でございます。

今回の白書では、昨年後半での色々な調整等々の動きにつきまして、若干の分析を行いつつ、少し長いトレンドでの、企業サイドの実際の需要の動きと個人サイドの実際の需要の動きを報告させていただいております。

この個人サイド、企業サイドの実際の需要の動きにつきましては、その背景となります各サイドの意識の部分というのが非常に大きく関わっていると認識しております。

92頁ですが、企業サイドの最近の需要の動向を支えている意識の部分、またその意識に裏付けられた最近の企業サイドの新しい動きにつきましてご報告をさせていただいております。

一方、個人サイドも、質の面を中心とした様々色々な需要が高度化しており、自らそのような居住環境での質の面等での欲求を満たしていこうという新しい動きがございます。一方で投資市場の動きにつきましては、昨年後半に特に色々動きがございましたが、少し長い目でみた日本の証券化市場のこれまでの実際の動き、証券化が果たしてきた特に実物の不動産市場に対して果たしてきた意義、役割について検証を行っております。

さらに海外との資金流動の動向、今後の安定的な資金循環という側面からみた色々な課題を整理させていただいております。

いずれにしましても、今回の白書では、92頁の下の方ですが、企業サイド、個人サイドの需要の動き、意識の変化を踏まえた新しい取組み、また投資市場における安定的な資金循環を今後も達成していく、健全な需要をいかに顕在化させるか、投資市場における安定的な資金循環をどう達成していくかに対応していくために今後のどのようなことに取り組んでいけばいいのかについて今後の課題ということでまとめさせていただいております。

不動産市場の動き等、皆様よくご存じのところである

うと思いますが、本日ご説明させていただく趣旨の一つは、国土交通省でもいくつかのこの白書に、まあ白書を分析・報告するというを念頭に置きながら、いくつか調査をさせていただいております。その調査内容をご説明させていただくのが、本日の大きな趣旨の一つであると思っております。

なお、国土交通省で実施しています調査の内容につきましては、資料の一番最後の頁にあります各調査の概要をご覧ください。また、本日ご説明させていただくデータ以外にも、各調査ではいくつかの項目を盛り込んで調査を実施しておりますので、色々なデータが必要な場合には、お問合わせいただければ、お出しできる資料はいくらでも提供させていただきたいと思っております。

93頁からは、本年1月1日時点におけます地価公示をベースとした地価の大きな動向でございます。それで、最初のところに、地価の対前年の変動率のプラスの共通地点の、特に昨年の前年の後半、前半と後半というものを比較した資料でございます。本年1月1日の地価公示では、全国平均で住宅地、商業地ともに2年連続で上昇となっております。

3大都市圏では、平均で上昇幅は拡大したものの、都市部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れております。また、地方圏は依然として下落を続けているわけですが、下落幅は縮小しているのが大きな動きでございます。3大都市圏では、住宅地は2年連続、商業地は3年連続で上昇ということでございます。都心部では、ブランド力の高い地域、有料住宅地、高度に商業業務機能が集積した地区では高い上昇を示す地点が見られました。

都心部の上昇傾向の継続が周辺地域に広がりを見せたわけですが、平成19年は上昇基調の鈍化が見られたのが、昨年の特色であろうと思っております。

地価上昇の周辺地域への広がりや、都心部に近接した地域、鉄道沿線などの都心部への接近性とか、交通利便性、収益性が高い地域を中心に見られましたが、相対的に利便性、収益性が劣る地域は地価が下落になったのが、今回の地価公示に見られた特色でございます。

94頁の下表をご覧ください。地方圏の地価は下落していますが、平均してみますと住宅地、商業地ともに下落幅の縮小は続いている、これは4年連続の傾向でございます。上が地方圏の住宅地、下が地方圏の商業地ですが、徐々にですが、上昇ポイントであるピンク色の部分が横ばいポイントである青色の部分の方へシフトしているのがみていただければと思います。

つぎに94頁の上表は、地方圏での地価上昇がみられたポイントの推移ですが、経年的に見ますと、特に交通

基盤整備、市街地の整備、地域で観光振興にご努力されている地域、企業立地が進んだ地域では、このような地価の傾向が出てきていることを見ていただければと思います。

なお先ほども申し上げましたが、昨年の後半、特に都心部で高い地価上昇がみられた地域の上昇に鈍化傾向がみられたわけですが、今後とも地価動向についてかなり留意をしていく必要があると思っております。

我々としりましても、この地価動向は、より木目細かく見ていかないといけないと思っております。本年の3月の時点から、全国で100ヶ所程度を対象として、四半期程度の少し短い期間での地価の動きをいうものを、チェックし公表させていただき取組みをはじめております。95頁の上表に地価LOOKレポートと書いてございますが、これがその取組みでございます。

最初が、本年3月に昨年の9~12月期の動きを報告させていただきました。95頁上表の地価LOOKレポートの一番下にある計のところでございます。

本年5月下旬に、本年の1月から4月1日時点までの地価の動きを公表させていただいております。これが平成20年第1と第1四半期という部分でございます。これを見ていただきましてもわかりますように、この平成20年の第1四半期の主要都市の高度利用地の地価動向は、総じて、3大都市圏および地方圏ともに地価上昇傾向の鈍化が顕著になっているということでございます。

この表の一番左側が6%以上の上昇、左から2番目が3~6%の上昇ですが、全体的な数字の移動としては、左側にあった部分が、徐々に徐々に横に寝てきている、横に寝ていた部分は段々下落局面に入っている、という数字の移動がみていただければと思います。四半期に一度でするので、5月末が最新ですが、本年4月~6月の動きにつきましては、現在、8月中旬頃を目途に作業をしているという状況でございます。

このような地価動向に加えまして、95頁の下表は、売買による土地取引件数の推移を数字としてみていただいております。土地取引の件数、これは所有権の移転登記の件数ですが、平成元年を100としております。全ての地域において、やや減少していますが、近年、比較的高い水準で推移してきた東京都でも、少し減少に転じているのが最近の状況でございます。

このような土地取引の中で、全体の購入金額のボリュームについての我々なりの試算結果が96頁の上表でございます。上のグラフが購入ベースでの金額のボリュームでございます。個人、法人、そして黄色の部分は国等という仕分けでございます。

96 頁下表が上場企業等の不動産売却金額の推移でございます。これを見ていただきますと、先ほどの取引件数の右肩下がりの動きに比べますと、ややフラットな購入金額、売却のボリュームであろうと思います。

比較的地価の動きが上昇と言いますか、右肩下がりの部分での一定の件数が全体のボリュームからみますと、金額ベースで見ますと、このような形になるというのに貢献しているのかな、という風に見ているわけでございます。が、これはあくまでも件数につきましては一定の前提条件を置きまして、我々なりに金額ベースでのボリュームというものを試算してみた数字でございます。

なお、96 頁下表のグラフは上場企業等の不動産売却の状況を示したもので、この折れ線の部分が売却の件数でございます。件数は、近年伸びてきていますが、平成 19 年度では減少に転じているものの、売却額は大幅に増加している状況でございます。地価の少し上向きの傾向が影響している、また大型取引が集中したのではないかとこのグラフから見ていただけたらと思っております。

なお、今後 1 年後の土地取引状況に関する企業サイドの意識調査、土地投資動向調査というものをしております。1 年後の土地取引に対する判断ということで、活発から不活発を引いたものを東京の 23 区と大阪府でとっているものでございます。

97 頁上表を見ていただきますと、この 1 番右側のところでDI が大幅に減少している、マイナスに転じているのを見ていただけます。若干 19 年度末の時点で企業の間はこの面で見ますと、減速感というのがあるのかな、というのが今の状況なのかなと思っております。

また、少し長い目でみてみた今の企業サイドの土地投資動向につきましては、98 頁上表の設備投資における土地投資額の推移から、近年、設備投資における土地投資額は増加してきている状況がわかります。

98 頁下表は、工場の立地面積の推移ですが、工場の立地面積も近時、このような形で拡大をしてきている状況でございます。

国内における高付加価値製品の生産のため、また企業収益の回復も全体的な背景にあらうかと思えますし、また相対的に日本の場合、地価が下がってきていた、例えば発展途上国と比較して相対的な、地価のポジションというものも影響してきていると思っております。また海外との輸送費の問題等もあらうかと思えますが、いずれにしても工場の立地面積の推移につきましては近時このような形で動いているというのが、今の動向であらうと思っております。

企業サイドの今後の土地購入、売却のご意向、また土地建物の利用の増加、減少に関する意識動向を調査しましたのが、99 頁上表でございます。青い線（下側の折れ線）が今後 1 年間の土地の購入から売却を差引いた DI でございます。赤い線（上側の折れ線）というのは、土地建物の利用増加から利用減少を差引いたものを曲線で表したものでございます。

全体の傾向は 99 頁上表にて表してありますが、99 頁下表を見ていただきますと、これまで割に低調であった製造業につきましては、特に右肩下がりの傾向が強くなっているというのが最近の状況かと思えます。購入から売却を差引いた青い線（下側の折れ線）を見ていただきますと引続きマイナスであります。赤い線（上側の折れ線）で土地建物利用のご意向を分析しますと、製造業でも、利用増加から利用減少を差引いた赤い線がプラスになっているのが最近の傾向かと思っております。最近の設備投資におきます少し長い目でみた基調なり、工場立地の基調を裏付けて今後 1 年程度みてみましても基本的なベースの動向というのは、基調が安定的な部分があるのかな、というのが我々の分析でございます。

企業サイドの動向という意味から、100 頁からオフィスの動向を見ていただきます。上表はオフィスビルの賃料や空室率の推移の状況ですが、皆様もよくご存じの状況かと思っております。都心部では、大規模ビルの竣工が非常に集中しました平成 15 年以降にオフィスビルの供給量は減少が続きましたが、平成 18 年に増加に転じまして平成 19 年さらに増加をしたのがここ最近の傾向でございます。まとまった床面積が確保できる大規模なオフィスビルに対する需要が大勢になってきていることであつたかと思えます。賃料につきましても、全体的には下げ止まり傾向ということかと思えますが、100 頁下表からは、特に都心、例えば 5 区の大型物件につきまして、急激な賃料の上昇がみてとれます。一番右のところを見ていただきますとわかるように、上昇ペースには鈍化がみられるとも思いますが、少し長めで見た全体的なトレンドとしては、全体的には上昇傾向が継続してきていると思っております。この傾向は、中小規模のオフィスビルにも波及してきているというのが最近の傾向であらうと思っております。

地方ブロックの中心都市の空室率は 101 頁上表のところにあげさせていただいております。各都市ごとに色々な傾向がありますが、これはビルの供給動向にも左右されていることであらうと思えますが、概ね全体的に改善が見られてきたのが最近の状況なのではないかと思っております。

そのような中で、企業サイドの土地の購入と売却のこれまでの実績というのを示したのが、101 頁下表のグラフでございます。これはバブル期を含めまして近時まで、グラフの上に伸びているのが土地の購入額で、下に伸びているのが土地の売却額の推移で、この購入額と売却額の差し引きが赤色の曲線でございます。バブル期では、大きく買い越し、その後は若干の売り越しが長い間続いたというのがこれまでの傾向でございます。それが最近になり、赤色の曲線が右肩にあがってきている状況でございます。

102 頁上表は土地の購入または購入検討の目的というものを、企業サイドに調査させていただいたものでございます。これは、土地の所有利用状況に関します企業行動調査で毎年実施させていただいております。この表を見ていただきますと、土地の購入、購入検討の目的として一番数字的に多いのは自社の事務所、店舗用地、また次に多いのが、自社の工場、倉庫用地と、実際に企業活動、実際の需要に根ざした購入なり購入検討の目的というものがはっきりとあらわれているというのが最近の状況であろうと思っております。実需に基づいた土地取引の意識が定着しているのかなというのが我々の分析でございます。

102 頁下表が購入土地の選定に際して重視した事項でございます。その中で、一番多いのは本社と自社の既存の事業所との近接性でございます。次に重視しているのが、例えば必要な敷地面積とか、また地価が安いとかいうような土地の属性になっているわけでございます。あくまでも最初に企業の経営上の理由があって、それを踏まえて企業戦略上で土地が扱われている傾向が、意識の面からも現れてきているのではないかなというのが我々の分析でございます。

そうなりますと、最初の企業サイドの購入または購入検討の目的で実需という風に申しあげましたが、もう一つ、103 頁上表を見ていただきますと、これは土地所有の有利性、所有が有利かどうかについて過去からずっと調査をしております。

例えば一番上、これ平成 5 年度については今後所有が有利だとお考えになった企業の割合が非常に高かったわけでございます。これがずっと下がってきておまして、平成 10 年頃に、がくっと落ちてその後大体このくらいの数字で定着をしているわけでございます。必ずしも所有が有利と考えなくなっている、我々自身土地神話というものがある意味では崩壊し、平成 10 年頃から完全に定着しているのかと思っておりますが、企業の意識もこのような形になっているということなのかと思っております。

それを裏付けるように、下の表は例えば借地・賃借というものが有利な理由というものを聞かせていただいております。103 頁下表を見ていただきますと、例えば、黒い線（●印の折れ線）が、土地が必ずしも有利な資産ではないというグラフの推移でございますが、その一方で赤い線（◆印の折れ線）を見ていただきますと、コスト面を考えると賃借の方が有利だという数字が近時あがっているのが最近意識の面で見られる大きな傾向かと思っているわけでございます。

そのような事から企業サイドにおきましても、必ずしも所有に拘らない、経営戦略上で賃借なり借地を選択される傾向が基調として根付いてきているのが、最近の動向かなと思っております。

私どももそのような企業の不動産のマネジメントのようなものを、より強めていく必要があるのではないかな、いう事を最近色々、研究等々させていただいておりますが、その関係でいくつかちょっと資料を見ていただきたいと思っております。

この 104 頁からは不動産のマネジメントに関します企業の中の体制とか情報管理について調査させていただいたものでございます。最初の 104 頁上表は、企業が所有利用する不動産というものを集中的に管理する部署の必要性や部署の有無についての調査結果でございますが、これによりますと企業の規模により相当に差があるわけでございます。大企業になるほど、一番左側の青い部分、これは必要であるとか部署があるというような企業の割合ですが、企業規模が大きくなるほど高くなっておりますが、全般的に見ますと、上の表で見ていただきますように、まだまだ不動産を集中的に管理する部署というものの必要性のご認識は必ずしも高くなく、また実際に不動産を集中的に管理するような部署をお持ちになっている企業の割合も、必ずしも全体的に見ますと高くないのかなというのが今の実態ではないかと思っております。

なお、105 頁のところは情報の管理という部分でございますが、これなど見ていただいてもなかなか不動産のマネジメントにつきましてはこれからの課題といったような側面も強いのかと思っております。

しかしながら日本の場合、このような不動産というものを企業の中で重要な経営資源だと形で捉えながら、戦略的にこれをマネジメントする、というような動きも徐々に徐々に出てきているのが最近の動向なのかなと思っております。

106 頁以降に、いくつか事例をあげさせていただいております。企業戦略に基づく各企業の不動産のマネジメントは経営戦略上で行われているケースが多く、外側か

らなかなか見えにくいということがあるわけでございます。106頁上のキヤノンの事例は、本社周辺における基礎研究機能とか、いう部分の配置という意味で先進的なお取組みなのかなと思っております。

106頁下は東芝の事例ですが、旧の本社ビルを売却されて、実際の本業の強化を図られていると。実際に、企業の経営戦略に則って資産の入替え、組換えが行われ始めているというのが最近の企業の先進的な状況かと思っております。

一方で企業のこのような不動産のマネージメントは、社会的な意味と言いますか、公共的な価値を生み出すという側面でも非常に大きな部分があると思っております。

107頁に、東京ミッドタウンのプロジェクトをあげさせていただいております。緑の積極的な位置付けということですが、緑につきましては同様に、107頁下に大阪難波の南海電鉄の旧大阪球場の整備をあげさせていただいております。このような形で、企業が所有する不動産のマネージメントは、地域の活性化とか、公共的な価値の位置付けというものを通して、社会的にも非常に大きい意味があると思っております。

そもそも日本全体の不動産の資産規模は約2千数百兆かと思いますが、そのうち約5百兆程度は企業が所有する不動産でございます。

先ほども若干申し上げましたが、我々近時、企業におけます不動産の戦略的なマネージメントについて、その必要性を訴えさせていただきたいという取組みをしております。108頁下表の真ん中に書いてございますが、大体5百兆位が今、日本の場合、企業ご所有の不動産の資産規模と考えてございます。

非常に大きなボリュームの不動産を企業がご所有されているということでございます。

これがどのように使われるか、どのように取引されるかというのは、各地域におけるその土地の利用の在り方とか、また各地域における土地の取引の在り方というものに大きく影響を与えていると思っております。

もちろん企業サイドで最近の会計制度の変更とか、内部統制の問題とか、またもともとバブル崩壊以降、不動産がリスク資産化しているという状況の中で、企業経営上、不動産を適切にマネージメントしなければならないという課題があるわけですが、我々から見ていて、社会的にも企業不動産というのは非常に大きな影響力のあるものと捉えております。

そのような中で、企業の方は、意識の側面を含めて、戦略的なマネージメントに取り組んでいく環境と素地が徐々に整ってきておりますので、この動きを今後とも促

進したいと思っております。

109頁ですが、最近の我々の取組みと致しまして、このような企業不動産のマネージメントを進めていく方のためにガイドラインと手引きを作らせていただきました。

平成19年度は、ガイドラインと手引きの二種類を作成しましたが、ガイドラインは、各企業が実際にCRE戦略、コーポレトリアルエステートの略ですが、不動産の戦略的なマネージメントの計画を立案され、実施するという上で、基本的な参考書として少しお役に立つものがないかと、いうことで作ったものでございます。

近時の会計制度の様々な変更、また会社法なり金商法等に基づく内部統制の報告の提出義務化といったような課題にも、ある程度専門書的に対応できるような内容を盛り込んだつもりでございます。

一方で手引きですが、これはCRE戦略を実際に立案する場合に必要なデータとか既存の各種資料を資料集的にまとめたものでございます。

このガイドラインと手引きは、国土交通省の土地・水資源局のホームページ上に掲載しております。

以上が、企業の実際の需要の動向なり意識の動きというものですが、一方で、少し個人サイドというものの動きを見ていただきたいと思います。

110頁の上表は新設住宅着工の動向でございます。着工につきましては、平成15年以降は4年連続で増加してきたという状況ですが、平成19年は、建築基準法の改正の影響もあり、5年ぶりに減少というのが数字上の動きです。

次に、マンションの供給戸数の動きですが、マンションの動向もよくご存じのことと思いますが、平成11年からずっと長きに渡り非常に多くの供給がなされてきました。これを支えたのは、都心居住という需要サイドのニーズと、企業サイドからバブル崩壊後に、特に資産の見直しに伴う土地の売却という企業サイドのニーズがうまくマッチングしたのがこの11年から17年位までの動きだったのではないかな、とに思っております。

そのような中で企業からも土地の放出というものも、ある意味では一巡をしたというような中で、平成18年、19年というものの供給戸数の動向につきましては、その数字のとおり形になっておりまして、平成18年に7万5千戸を下回ったと、平成19年6万1千個というような状況になっているわけでございます。

例えば、110頁下表の棒グラフは、都区部なり都下、また神奈川、埼玉、千葉というものに色分けをしておりますが、平成16年以降の比較で見いただきますと、減少分のかなりの部分は、都区部の減少分ということで

す。

逆に言いますと、その他の地域の供給構造というものは、平成 16、17 年の頃とあまり変わっていないというのが、この平成 19 年の状況なのかなと思います。

そのような中、一方で 111 頁の上表でございますが、契約率というものが大きく下がってきている。その分在庫の状況を見ていただきまますと、厳しい状況になっている。一番右側に各地区の契約率を書かせていただいておりますが、このような形で契約率の低下が見られるわけでございます。

供給の個数、契約率、在庫の状況は以上のような状況でございますが、最初の 110 頁下の赤い曲線（◆印の折れ線）部分が価格の動向でございます。

契約率が下がっている大きな要因の一つとしては、この価格面というのが引き続き上昇していることが大きいのかなという部分もございます。

価格の動向が契約率や在庫に対して影響を与えると同時に、111 頁下表に、これは既存のマンションの価格指数ですが、新築マンションの価格上昇が、ある意味では既存マンションの価格上昇と、また 112 頁上表は賃貸マンションの賃料を指数化したものですが、賃貸マンションの賃料についても上昇傾向が見られることから、需要が新築の分譲というものから移ってきている傾向も見とれるかなと思っております。

マンションの需要につきましては、このような形で先ほど在庫や契約率の状況を見ていただきましたが、需要サイドはある意味で価格の動向も踏まえながら、厳密に物件を選択選別しているというのが今の状況かなと思っております。

利便性とか価格を含めまして、需要サイドの選別が大きく働いている結果が、今の在庫や契約率の数字に表れているのかなというのが我々の分析でございます。

しかしながら、マンション需要全体については、マクロで見ますと、例えば世帯数につきましても、今の予想でいきますと、大体、今しばらくは、世帯数は増加していくというような状況かと思っておりますし、いわゆる団塊ジュニアの世代の動きというものもあるかと思っております。少し長い目でみますと、量的な充足状況の中でマンションの需給状況、非常に厳しい部分があるかと思っておりますが、当面はある程度潜在的な部分は引き続きあるのかなとも我々自身思っております。

これをいかに、選択選別が働いているかと思っておりますが、いかにうまい形でそれを顕在化させたと、今しばらくの課題ではないのかなという風に思っております。

その選択選別の動きという意味では、112 頁下表が、

個人サイドの意識というもののデータでございます。これは、居住地域に関する意識調査ということで、国土交通省で行っている意識調査でございます。

個人サイドの意識では居住地選択時の重視項目として、交通の利便性とか自然環境というものが、かなり大きなウェイトを占めています。もちろん物件の状況というものがあるわけですが、最近の傾向としましては、交通利便性とか自然環境というものを重視する傾向がかなりはっきり表れているのかなと。

このような居住地の選択時の重視項目というのは、今回初めて調査をしたわけでございますが、やはり利便性とか環境面というものにはっきりとした意識が現れているのかなと思っております。

次に、113 頁上の表では、身近に感じる土地問題というのを調査しております。それを見ていただきますとわかりますように、身近に感じる土地問題、大都市部でも地方圏でも、やはり、空き家とか空き地などの閉鎖された店舗が目立つというのが、非常に大きい割合になっています。これは大都市圏でも地方圏でも多いし、地方圏の方が、若干比率が高いわけですが、それに加えまして地方圏では、手入れされていない農地とか山林、また大都市圏では、老朽化した建物が密集して災害時の不安が高い、というような項目が身近に感じる土地問題として意識としてあがってきているということでございます。

113 頁下の表は、現在の居住地域に対しての懸念事項についてですが、住民の高齢化、商店街の衰退、公共交通の利便性の低下、犯罪の増加といった項目の比率が高くなっているという状況でございます。

併せて、居住地域に対して求めることについても調査をしているわけでございますが、例えば防犯活動をしている、建物が密集していない、というようなことが比率として多くなっている。高齢者の見守りとか巡回等がある、公共空間を清掃しているというようなことが居住地域に対して求めることとして現れてきているということでございます。

そのような中で自ら、そのような要求する価値を自分たちで追及していくというような動きが強まっているというのが、最近の動向かと思っております。

114 頁からは、そのような各地域の動きを事例としてご紹介をさせていただいております。高松の丸亀町、大阪の空堀長屋の再生プロジェクトの事例でございます。その他、山形市の事例とか、東京の成城学園駅前のところの取組み、近江八幡市の事例等を紹介させていただいておりますが、先ほどの企業サイドの CRE 戦略と同じように、住民サイド、地域サイドにおけるエリアについ

て、色々な形で、それぞれの方がマネージするというような動きをできる限り促進していきたいと我々も思っております。

116 頁にエリアマネジメントの推進マニュアルとありますが、地域における良好な環境とか、地域の価値というものを維持向上させるために、それぞれの地域の住民の方々、事業所の方々、また地権者の方々、主体的な取り組みを行っていく場合のマニュアルというものを作成し公表させていただいております。そこに書いてございますが、マニュアルの例えば、左側の目次に、エリアマネジメントの進め方、活動の要素ということで 13 程の項目に大別しまして解説をしております。また、エリアマネジメントの要素に適した組織の在り様のバリエーションについては、11 位の組織形態を挙げさせていただいております。また代表的な事例をこのマニュアルでもご紹介をさせていただいておりますが、これにつきましても国土交通省のホームページの方で、公表させていただいておりますので、何かの機会にお目通しを頂ければと思っております。

ここまでが個人サイドの需要の動向と、またそれを支えております最近の意識の変化という側面でございますが、もう一つ白書の中で行っております投資市場の部分がございまして、まず、117 頁上表の証券化の実績の推移でございます。平成 19 年度の部分まで資料を付けさせていただきます。

平成 19 年度直近の数字で見いただきますと、証券化の対象になりました不動産、または信託受益権の額は、一番右側の棒グラフですが、約 8 兆 4 千億という規模でございます。

前年度と比較しまして、ほぼ横ばいという状況でございます。下表は証券化の対象になりました不動産の用途別の資産額でございます。青い一番下側の部分がオフィスでございますが、オフィスが 35.8%、住宅が 19.5%、商業施設が 14.2%という状況でございます。

かつてから比べますと、用途の多様化という状況が続いていると思っておりますが、前年度、例えば平成 18 年度と比較してみますと、オフィスの比率が増加して、住宅の比率が減少しているという状況がみていただけたと思います。この証券化の実態調査でも、いくつかの項目でもう少し詳しくホームページの方であげております。例えばこの資料の中ではスキーム別の状況についてもあげさせていただきます。

スキーム別では、有限会社なり合同会社をピークルにして証券化する方法が一番大きくなっているという状況でございます。

後ほど、本日、資料を付けさせていただきますが、開発型の証券化の実績につきましては、不動産の証券化の実際調査を本年 6 月上旬に発表させていただきます。これはホームページに載せさせていただきます。

証券化に関しましては、実際に企業不動産の状況とも関連してくるわけですが、今の上場企業の不動産売買での買主の状況を見させていただきますと、118 頁の上表のような状況になっております。上場企業の不動産売買での買主の 6 割程度はリートやファンドで、3 割弱が建設・不動産というプロでございます。

後々、証券化の意義というものをご説明申し上げたいと思っておりますが、ある意味では、企業等が所有する不動産がリートやファンドに組み入れられ、地域の開発、地域のストックの質の向上というものが図られていると認識をしておりますし、一方で建設不動産といったようなプロが購入し住宅等に形を変えて、需要サイドに提供されてきているということではないかと思っております。

そのような中で、118 頁の下表からはリートを見たいと思いますが、このグラフは実際の累計ベースでの地域別の分布でございます。ここ数年の状況としては、やはり地域についても広がりが見られてきていると思います。そのような中で少し昨年後半、色々動きがあったわけでございます。119 頁の上表は物件の取得額の推移ですが、リートでの物件の取得は、全体的には引続き上向きですが、取得額ペースでは、かなり鈍化がみられるというのが最近の状況ではないかと思っております。

リートの銘柄数につきましては、121 頁の上表ですが、平成 19 年度に新たに新規で上場したのは 1 銘柄という状況でした。平成 18 年度が 9 銘柄、平成 17 年度が 16 銘柄という状況でございました。

つぎに 119 頁の下表ですが、これはリートの価格の推移を株式なり債権というものと比較したものでございます。地価につきましては、市街地価格指数と比較しておりますが、赤い線がリートです。リートの値動きは昨年前半に大きく上昇し、昨年の後半以降に大きく下落したという状況でございます。最近の状況を見ましても、やはり本年 4 月以降も危機的な軟調な状況かと思っております。

これはあくまでも、株式とか債権と比較したものでございますが、特に昨年の後半のこのような値動きの大きな要因の一つは、サブプライム等々の問題も含めまして、122 頁上表のリートにおける外国人の売買状態をグラフからも、外国人の売買状況が大きく値動きを左右したと思っております。

そのような中で、リートについては、平成 13 年に上

場制度ができ、これまで数年が経っているわけですが、基本的にリートを含めまして証券化というものが、どのような意義を果たしてきているかというものを白書の中で少し詳しく分析をさせていただいております。

その関係の資料が123頁の下表でございます。リートにつきましても、いくつも意義があろうかと思っております。先ほども申し上げましたその上場企業等々の不動産売買の買主をみていただきましたとおり、基本的には不動産市場に新たな資金の流入をもたらしたこと、また市場における不動産の新たな買い手を創出したということです。さらに加えて、122頁の下表に開発型証券化の実績とありますが、開発型の事業に不動産の証券化を活用することにより、リスクが比較的高いと思われる都市基盤整備への民間資金の投入を促してきたという側面があろうかと思っております。

また不動産の産み出すキャッシュフローに注目し、そこに注目した資金調達だと、逆に言うとストックの質の向上と、価値の最大化という側面で証券化というのは有効な手法であるし、それなりの意義を果たしてきたと思っております。

123頁の上表はオフィスビルの平均の稼働率の推移表でございますが、この赤の線(上側の折れ線)がリーートの平均の稼働率を示しており、近時、リート物件の稼働率は一般的に非常に高くなっているわけでございます。青の線(下側の折れ線)が全体の稼働率でございますが、やはり少し前を見ていただきますと、リーートの物件の稼働率は非常に高いと、運営の効率化とか有効活用というものが、こういったような手法で果たされてきた部分が大きいのかなと、思っているわけでございます。

もちろん証券化というのは、例えばアセットのマネジメント、プロパティのマネジメントという新しいビジネスを創出しているという部分もあろうかと思っておりますし、またリートをイメージしていただきますと非常に情報開示が徹底されている、そういう面で、不動産市場の透明化にも大きく寄与してきていると思っております。

以上の点につきましては、投資家の方々に聞いて見てもやはり指摘をされるといった部分があろうかと思っております。資料39頁の下表が証券化の意義・役割につき投資家の方々にアンケートをしたのですが、資金調達手法の多様化に加えて、やはり開発リスクの分散、優良なストックの形成、運営の効率化、アセットのマネジメント、プロパティのマネジメントなどの新たなビジネスの活性化、市場の透明性の向上等と、やはりある程度きっちり投資家のサイドからも指摘がなされていると思っております。

このような証券化の意義を踏まえますと、ある意味では地方圏における証券化の意義も非常に大きいと思っております。

地方の証券化というのは、ある意味では大きな課題だと思っておりますが、124頁の下表は、リートが取得した物件の所在する都道府県数を現したものです。徐々にリート物件が、東京以外の地方圏と地方部にも広がりをみせてきている状況をみていただけたと思います。

ちなみに、先ほどご説明した平成19年度の証券化の実態調査から、はじめてフローベースでの証券化の実績を都道府県別に調査、集計し発表させていただいております。

125頁の上表は、平成19年度の不動産の証券化実態調査における都道府県別の実績でございます。直近の数字では、フローベースで、証券化の実績がなかった都道府県は九つですが、証券化の実績があった都道府県での比率、実績の件数の比率は、このような形になっております。また、地方圏の投資意向に実施しました投資家の方々へのアンケートの結果が125頁の下表でございます。年金、リート、ファンド、また金融機関、建設不動産、等で状況はかなりまちまちなと思っておりますが、リートとかファンド等をみていただきますと、ある程度意欲はあるのかなと思っております。

一方、課題については、126頁の上表ですが、やはり地方への不動産投資への阻害要因としては、市場規模の問題、流動性の問題が指摘されております。また、投資物件情報の不足というご指摘が多くなっています。

なお、私どもも地方圏の不動産の証券化につきましては、やはり人材とかノウハウの問題が大きいかと思っております。平成19年度から地方の証券化につきましては、ノウハウ、人材という側面で少しアシストするような取組みをやってきております。

平成19年度中に一つ組成をした案件がございます。そのケースが127頁の浜松市の事例です。これは平成19年度の国土交通省の地方の証券化のモデル事業ということで地域の取組みを側面で支援させていただきました。

このような不動産の証券化の意義、地方部へのインプリケーションに加えて、やはり重要である国際間の資金フローについては、128頁以降にいくつかデータを示させていただきます。128頁上表は、ジョーンズラングラスール作成の対外商業不動産の投資の額の推移という資料です。直接商業不動産投資額のうち、右側の赤い部分が対外投資額の部分です。その割合を緑の線で示していますが、世界の不動産市場の規模全体では、日本の市場規模は世界で2番目という状況であろうかと思



ます。

この点から見ますと、そもそもリートの規模等もまだまだ、発展の余地は十分あるかと思っているわけです。この商業不動産に関する国際間のクロスボーダーの資金移動を、もう少し地域別に見たものが、資料 45 頁の上表でございます。平成 17 年、18 年で比較をしたものですが、アメリカとか欧州に比べまして、伸び率からは、アジア、パシフィックという地域が非常に高くなっております。また、129 頁の下表ですが、平成 16、17 年の比較した実績から見ますと、アジア地域の中でもやはり日本がそれなりの大きなポジションを占めているのが今の状況と思っております。その一つの背景がイールドのギャップと言いますか、終局のキャピタルのリターンとインカムのリターンですが、この推移については 130 頁でみていただけます。

引続き、やはり日本の場合、一定のポジションがあるかと思っておりますが、アジアの中で見てみますと、ヨーロッパとかアメリカに比べた今後一年程度の不動産マーケットの見方について海外の投資家の方々にヒアリングしたものが、130 頁の下表のグラフでございます。やはりアジアはヨーロッパ、アメリカに比べると非常に高いと。この赤い部分（左端の部分）は好調、ピンクの部分（左端から 2 番目の部分）はやや好調と、今度 1 年程度の不動産マーケットの見方でございますが、アジアはある意味では非常に高いと。その中で日本の場合は、少しアジアの中でも色々課題があるかとは思いますが、それでもヨーロッパ、アメリカに比べますと、やや好調の部分まで含めると高いポジションにあるかなと思っております。

日本の場合、海外の投資家の方々からどのように見られているかという意識調査、131 頁の上表の左側ですが、投資の適格性、経済の成長性とか安定性、期待利回りの水準等の項目について、この青い線（外側の線）が重視する重要度で、赤い線（内側の線）が日本の評価でございます。

やはり経済の安定性等々では、重要度に対して日本の評価かなり高いということですが、経済の成長性とか、期待利回りの水準については、ある一定の厳しい部分があるのかな、という状況も見えて取れるということかなと思えます。

一方で右側は、投資のインフラ整備の状況ですが、例えば情報の入手場所、情報の透明性、また投資のインデックスという側面で、日本の評価というものを整理していますが、このような側面で、ある程度の一定のポジションがあると、それを活かしていく上で、やはり課題

も多いというのが今の状況なのではないかと思っております。

なおこの海外の方々からの色々な見方に関して、132 頁の上表で投資姿勢の強気要因とか弱気要因というものも併せて調査をしております。強気の中で、比率として高いのは、そこで見ていただけますように稼働率とか賃料収入の上昇、また経済の長期的な成長期待といったような点があげられております。

一方で弱気要因では、若干景気の先行き不安とか、経済全体を長期的に見ますと成長率の鈍化とか、いう点があげられております。これは我々が行っております海外の投資家の方々へのアンケートの結果ということでございます。

それで海外の投資家の方と並びまして、日本の投資家の方々にもアンケートをしております。その関係のデータは後で参考にしていただければと思いますが、131 頁の下表のグラフ、また 133 頁は国内の投資家の方々対しまして、投資判断で重視する事項とか、また投資市場における課題なりをお聞きしております。例えば投資判断で重視する項目は、データ関係、利回り、物件の適正等でございますが、課題であがっているのは、コンプライアンス、情報開示、投資に関する情報インフラの整備、中長期の安定した投資家の誘引策、というのが最近の状況かなと思っております。なお併せて、投資家の方々の中で特に、やはり今後重要である長期的かつ安定的な資金の流入という意味では、年金関係というのが非常に重要かと思っております。その関係のデータについて、134 頁の上表に、年金資金の運用における重要度につき従来と今後という形でデータを取らせていただいております。

これを見ますと、年金関係の今後の動向につきましては、ある程度積極的なご意向というものも見えて取れるのかな、と思っております。一方で阻害要因については、してみますと、それをまとめたものが、この 134 頁の下のグラフという形になっているわけでございます。

やはり、ベンチマーク・インデックス等々のインフラの重要性とか、また物件等の瑕疵とか、リスクが開示されない、明示されない場合の懸念といったような点があげられています。以上、投資市場の動向、意義と、また海外からの資金流動や投資家の方々の意識に関するデータを見ていただいてわけでございます。これらを踏まえまして、92 頁に戻っていただきたく思いますが、大体 92 頁の真ん中辺までが、今見ていただいたようなデータで白書をまとめさせていただいておりますが、以上のような点を踏まえながら、今後何をやっていくかと、い

うことでございます。

企業サイドでは、やはりこれまでの実際の需要の動き、また意識の変化というものを踏まえ、個別の不動産が有する収益性等々の適正な評価、利便性や収益性の判断に資する情報の整備提供が必要であり、企業のサイドの合理的な不動産のマネジメントというような取組みに対して我々なりにできる範囲で支援をしていくということが、重要かと思っております。

また個人サイドでも、同様に、不動産に関する市況や値付け等々の合理的なご判断を皆様がされるといった上で情報というのは非常に大事なのかなど、このような情報の整備、提供というものを進めると同時に先ほどエリアマネジメントという話をさせて頂きましたが、皆様が自ら地域におけます居住環境とか価値の維持向上というような取組みを進められていく上で、我々なりにできる支援というものをやっていくことが重要かと思っております。

さらに投資市場というものの今後の在り方を考えてみますと、やはり国内、国外からの長期の安定資金というものを持続的に流入させていかなければならないと思っております。

そのためには、先ほどの課題での指摘でもありますが、情報の整備提供と、鑑定評価を含めた評価の側面での充実を通して市場の透明性を高めていくことが必要かと思っております。

以上を踏まえながら、今後の課題としては、透明性の高い市場整備と、それぞれのご主体の色々なお取組みの支援ということに大きく分けられるのかなと思っております。そこに書いたような項目で取組みを進めたいと思っておりますが、この取組みの関係はですね、最後に今日もう一つ、67頁から79頁までは、先ほど申しあげました実需の動向なり、需要の動向なり、意識の傾向について分析させていただいているものでございますが、今ご説明をいたしました今後の課題と取組みについては、80頁から資料を少しのせさせていただきます。

大きく、透明性の高い市場整備と、各々のご主体の取組み支援ということですが、透明性の高い市場整備については80頁の1のところでございます。

例えば括弧1の不動産市場のデータベースの構築等ということで、②の不動産取引価格情報につきましては、ここ2年程、四半期に一度ずつ、実際の取引があった場合の取引価格をウェブ上でデータを公表させていただいております。本年4月公表分まで、大体25万件程のデータを公表させていただいております。現在、月に約200万件程のアクセスがございます。これに加えて、

この同じ頁の上でございます、①の不動産市場データベースにつき、今後一層その市場の透明性というものを向上させていくために、不動産の管理に係る収益費用の項目等々の情報といった事も公表、整理ができないかと現在検討をしているところでございます。

また、80頁の括弧2のところ、高度利用地の地価分析と書いてございますが、この部分が一番最初に地価動向のところでも申し上げました地価LOOKレポートということで、本年3月から四半期に1度ずつ、地価の動向について少し短い期間でその傾向について公表させていただいております。

本年3月に初めて公表いたしまして、本年5月末が2回目でございますが、次が大体8月末に、四半期に一度ずつ公表をさせていただきたいと思っております。

また海外向けの情報発信では、各種資料の多言語対応が重要であるというご指摘もいただいております。

我々が公表させていただいております色々な情報につきましても、最近、多言語対応という取組みを強めている状況でございます。

また情報の面と並んで、やはり魅力ある市場環境整備という意味では評価という部分が重要だと思っております。

81頁の上のところですが、鑑定評価の充実という側面では、鑑定評価のモニタリングとして、平成19年7月から投資対象の証券化不動産の評価につきまして新たな基準を策定しております。

この新たな基準につきましては、鑑定評価へのエンジニアリング・レポートの的確な反映と、収益価格の算定におきますDCF法というものの適用等を定めたわけですが、この基準が確実に運用されているかどうかのモニタリングをきっちりやっていきたいと思っております。

また日本のリートにおける海外不動産への取組みにつきましては、鑑定評価の部分に制度的な不備と言いますか、整っていないというご指摘を踏まえ、海外不動産の鑑定評価に関する基準を決めまして、ガイドラインを策定し公表いたしました。今後、海外不動産の取組みについては、東京証券取引所等々でもすでに道を開いているというような環境にまできているという状況でございます。

なお情報面ということでは、これはかなりの部分が今度の取組みですが、やはり価格を中心とした情報に加え、品質と言いますか、例えば安全性という情報もご提供させていただく仕組みを色々検討しなければならぬと思っております。このあたりも今後の課題ということであげさせていただきます。

大きく2番目の色々な各主体の取組みや支援では、81頁の下に、エリアマネジメント推進の観点からマニュアルを作成させていただきましたが、このマニュアルの普及やエリアマネジメント活動を実施している団体へのモデル的な支援の取組みを課題としてあげさせていただいております。

また、82頁の括弧3のところ、CRE戦略の取組み推進についてですが、ガイドライン、手引きを作成させていただきました。今後のその普及等を図ってまいりたいと思っております。

なお、この企業の不動産マネジメントとともに、市場における不動産の所有主体として非常に大きなプレーヤーは地方公共団体かと思っております。そこで、地方公共団体所有の不動産につきましても、その有効利用の観点から、色々現状における課題等につき研究会等を設けて分析し始めております。地方公共団体ご所有の不動産（パブリックのリアルエステート、PRE）について今後どうやってマネジメントしていくのかについて少し勉強させていただいているということでございます。

なおそれと併せまして、今日の投資市場の動向の中でも、地方における証券化市場の活性化という課題もあろうかと思っております。82頁の括弧2に、平成19年度より、地方の証券化につきましては、モデル事業として、ノウハウの提供、人材の育成等につき側面からご支援させていただいております。今年度以降も引続きこのような取組みを続けて参りたいと思っております。

なお、その他の課題として、83頁に地籍調査の推進をあげさせていただいております。地籍調査は、全国的には約47%の進捗状況であり、特に都市部ではまだまだ進んでないという状況でございます。基本的なベースであろうと思っておりますので、引続き力を入れて参りたいと思っております。

その他、白書の中では、土壌汚染の関係、信託の関係につきましても十分関心を持っておりまして、今後取組みをしていきたいと思っております。

大変駆け足で恐縮でしたが、白書の関係大体以上でございますが、最初にも申し上げましたように、一つは今日ご紹介した点を含めまして、国土交通省の方でいくつか調査をさせていただいております。

この調査内容につきましては135頁に付けさせていただいております。データが必要な場合には、国土交通省の土地情報課にお問合わせいただければと思っております。

ます。

なお白書の本体につきましては、本年6月の中旬に閣議決定し、国会へご報告を申し上げたところでございますが、本日、大体白書のところに盛り込んでおります大まかなデータは、ご説明をしたつもりでございますが、

その他語群等々を含めまして白書本体がご希望の場合は、若干部数に限りがございます。7月の上旬には一般に市販をするバージョンを整えるつもりでございますが、現時点でも若干、印刷物がございますので、その辺ももしお入り用というような点がございましたら、土地情報課の方にお問合わせをいただければと思っております。

大変雑駁ではございましたが、私の方から白書の説明は以上でございます。

ありがとうございました。

本書発刊時点での麦島健志氏の役職は、国土交通省土地・水資源局 土地市場課長ですが、本稿では、講演時点での役職（国土交通省土地・水資源局 土地情報課長）とさせていただきます。