

(財)土地総合研究所 第139回講演資料

平成20年版 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 —

要 旨

平成20年6月23日



国土交通省
土地・水資源局

目 次

「平成19年度土地に関する動向」	67
第1部 平成19年度土地に関する動向	67
第1章 社会経済の変化と土地に関する動向	67
第1節 土地利用を取り巻く状況	67
第2節 企業・個人の土地需要の動向	69
第3節 不動産投資市場の新たな動きと今後の展開	75
第4節 変化に対応した適正な土地利用のための課題と取組	80
第2章 土地に関する動向	84
第1節 土地利用の動向	84
第2節 土地所有・取引の動向	84
第3節 平成20年地価公示に見る平成19年の地価動向について	85
第2部 平成19年度土地に関して講じた基本的施策	85
「平成20年度土地に関する基本的施策」	86

「平成19年度土地に関する動向」及び「平成20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19年度土地に関する動向」

第1部 平成19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

第1節 土地利用を取り巻く状況

1 変化する社会経済状況と土地利用

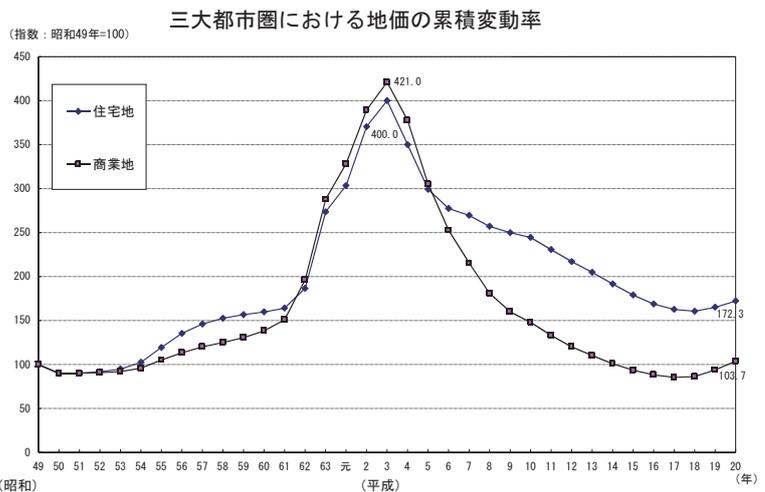
我が国の土地を取り巻く社会経済状況は、人口の減少、少子化・高齢化の進行や第3次産業比率の増加など、長期的な構造変化が進展していることに加え、持続的に景気回復が続いてきた経済にも足踏みがみられるなど状況に変化がみられる。平成19年度にはアメリカのサブプライムローン問題に端を発する金融資本市場の混乱など経済に広く影響を及ぼす懸念事項も見られた。

こういった社会経済状況の変化は、企業の設備投資計画やオフィスニーズ、個人の住宅取得意欲などの土地需要とともに、オフィスビル、マンション等の供給や不動産に係る資金の循環等に影響を及ぼしている。

2 地価・土地取引の動向

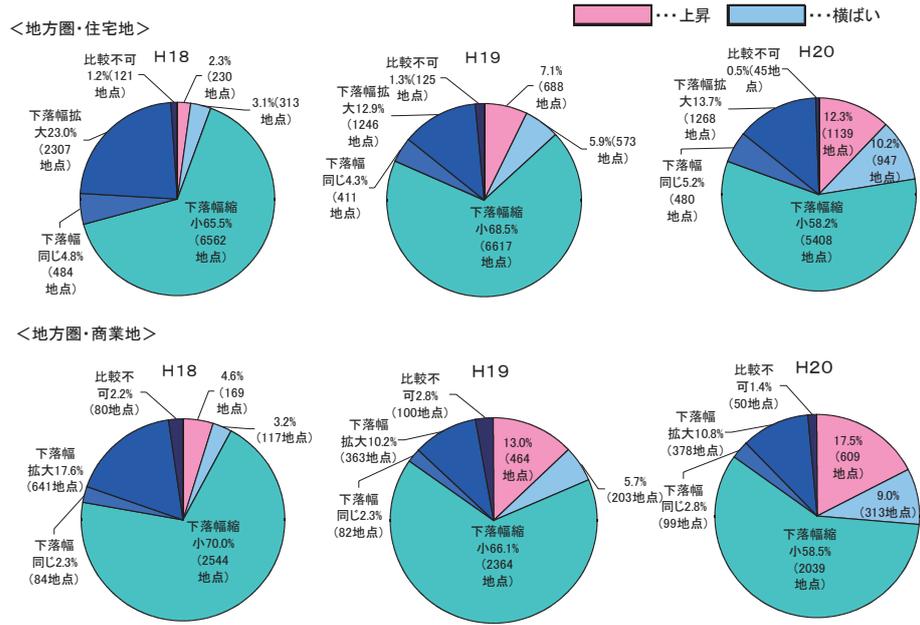
平成20年地価公示によると、平成19年1月以降の1年間の地価動向は、全国平均で住宅地が1.3%、商業地が3.8%で、ともに2年連続で上昇となっており、持ち直し傾向が広がっている。

三大都市圏においては住宅地が4.3%で2年連続の上昇、商業地が10.4%で3年連続の上昇となった。都心部で高い上昇を示す地点が現れているが、年の後半は上昇基調の鈍化が見られた。地価の動向についてはきめ細かく注視することが重要となっている。



地方圏においては住宅地が-1.8%、商業地が-1.4%で、ともに下落が続いているものの、上昇や横ばいの地点が増加しているとともに、下落地点のうち半数以上が下落幅が縮小しており、全体では4年連続で下落幅が縮小した。

図表 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移



各地で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、地価の上昇が見られる地域が現れている。

地価上昇がみられたポイントの推移(地価公示)

【交通基盤整備】

地点	地価上昇要因	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
茨城県つくば市	TX開通(H17.8開業)	△ 3.9	0.0	8.4	12.7	11.6
鹿児島県鹿児島市	新幹線開通による周辺開発(H16.3開業)	0.0	0.7	1.4	9.2	19.1

【市街地整備】

群馬県高崎市	空中歩道等駅前ビル開発	△ 12.5	△ 9.1	△ 5.0	△ 2.5	4.0
静岡県浜松市	駅前周辺開発	△ 12.0	6.0	0.0	4.9	21.6
岡山県岡山市	バイパス、駅前開発	△ 5.4	△ 1.9	2.9	6.5	7.0

【観光振興】

北海道函館市	函館駅周辺ホテル集積	△ 10.6	△ 5.6	0.0	5.4	7.7
三重県伊勢市	おかげ横丁	0.0	0.0	1.0	2.9	1.9
沖縄県石垣市	観光向けの店舗の更新等	△ 10.1	△ 3.0	0.0	4.7	5.9

【企業立地】

北海道苫小牧市	企業立地	△ 3.3	△ 4.1	△ 1.6	△ 0.7	4.7
---------	------	-------	-------	-------	-------	-----

第2節 企業・個人の土地需要の動向

1 企業の土地需要

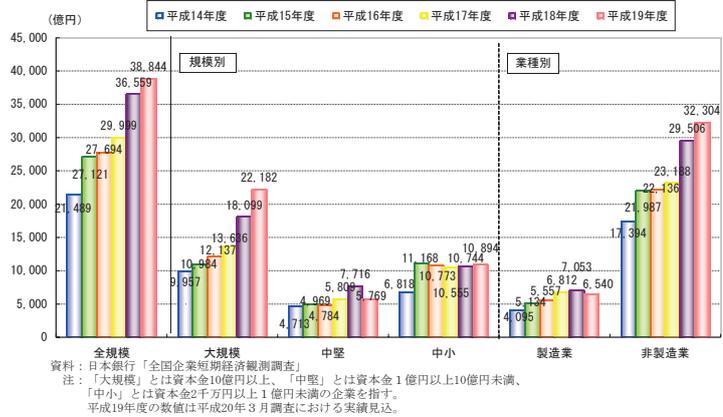
(設備投資・土地投資)

企業の土地投資は非製造業を中心に増加傾向が続いており、工場立地面積も都市圏・地方圏とも増加してきたところである。

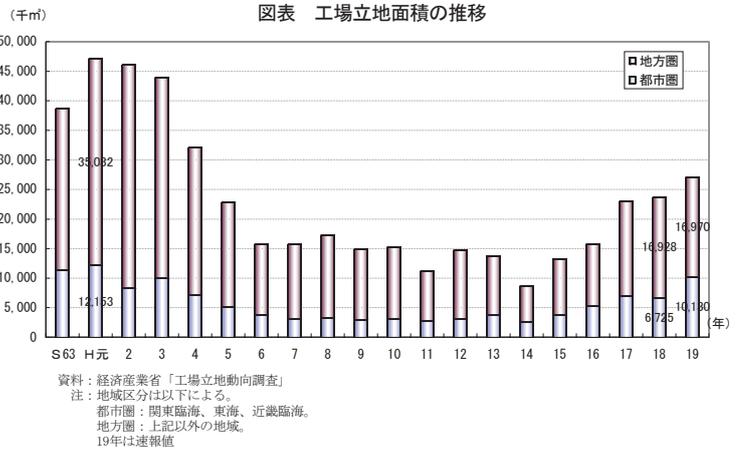
このような企業の土地需要の活発化により、平成20年地価公示では、工業地において17年ぶりに全国平均で上昇となった。

今後の土地・建物の利用意向も増加傾向が見られ、企業の土地需要は堅調となっている。

図表 設備投資における土地投資額の推移



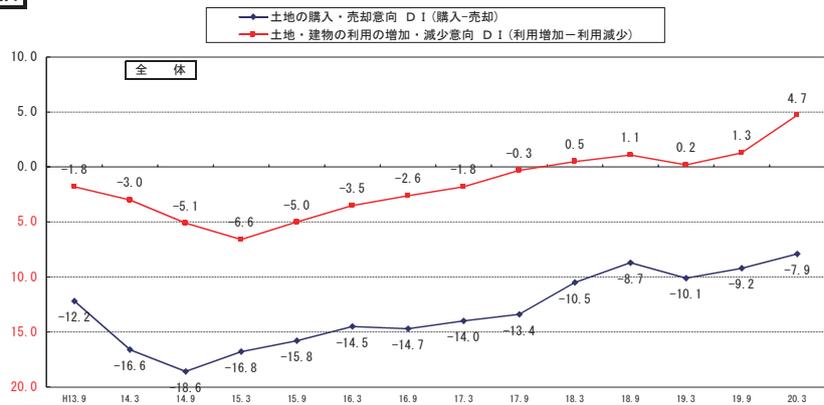
図表 工場立地面積の推移



地価変動率の推移(工業地)

	工業地	
	平成19年	平成20年
全国	△1.8	0.5
三大都市圏	1.1	4.1
東京圏	0.9	4.5
大阪圏	1.6	4.1
名古屋圏	1.0	3.3
地方圏	△3.9	△2.1

図表 今後1年間の土地の「購入・売却」及び、今後1年間の土地・建物の利用の「増加・減少」意向



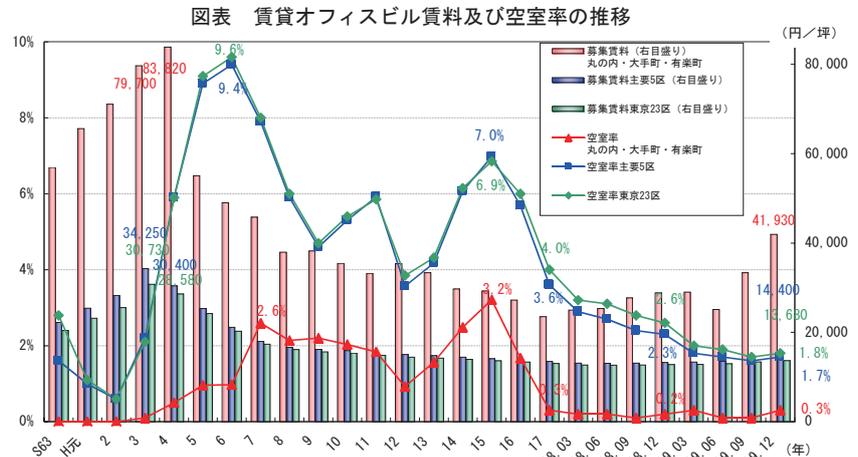
資料：国土交通省「土地投資動向調査」
 注1：D I = (購入、利用増加) - (売却、利用減少)の割合。単位はポイント。
 注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは全有効回答数を母数として集計した。
 注3：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、以下による。
 ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
 ・建物利用のみの増減(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
 ・購入・売却に限らず、「賃貸する」または「賃貸をやめる」場合も含む
 ・「賃借から所有に切り換える」又は「所有から賃借に切り換える」場合に、その前後で土地・建物の利用面積に増減がないものは除外する
 ・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない
 注4：「利用増加」意向、「利用減少」意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

(オフィスビル)

企業の業務拡大・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は低い水準が続いており、賃料についても下げ止まりの傾向が現れてきた。

特に東京都心部の大規模な物件では平成18年中頃から大幅な上昇がみられる。平成19年の後半には大型ビルの上昇ペースがやや鈍化しているものの、全体として上昇傾向が継続しており、中小規模のオフィスビルにも波及しつつある

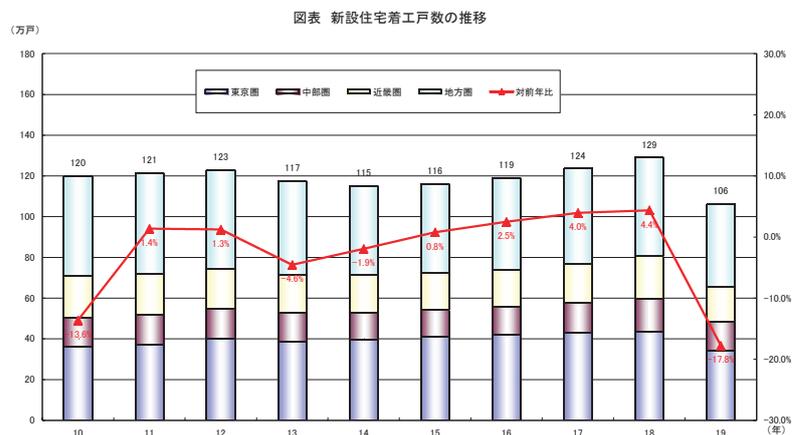


資料：シービー・リチャードエリス（株）「オフィスマーケットレポート」
 注1：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。
 注2：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。
 注3：主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

2 個人の土地需要

(住宅着工数)

低金利や景気回復等を背景として、新設住宅の着工戸数は、平成15年以降全国で4年連続で増加してきたが、平成19年には主として改正建築基準法の施行の影響により5年ぶりに減少となった。



資料：国土交通省「住宅着工統計」
 注：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。

(マンション市場)

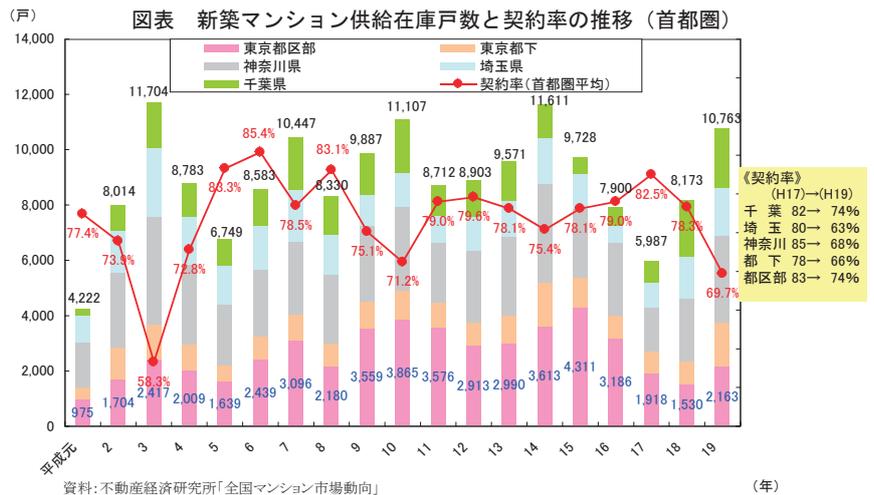
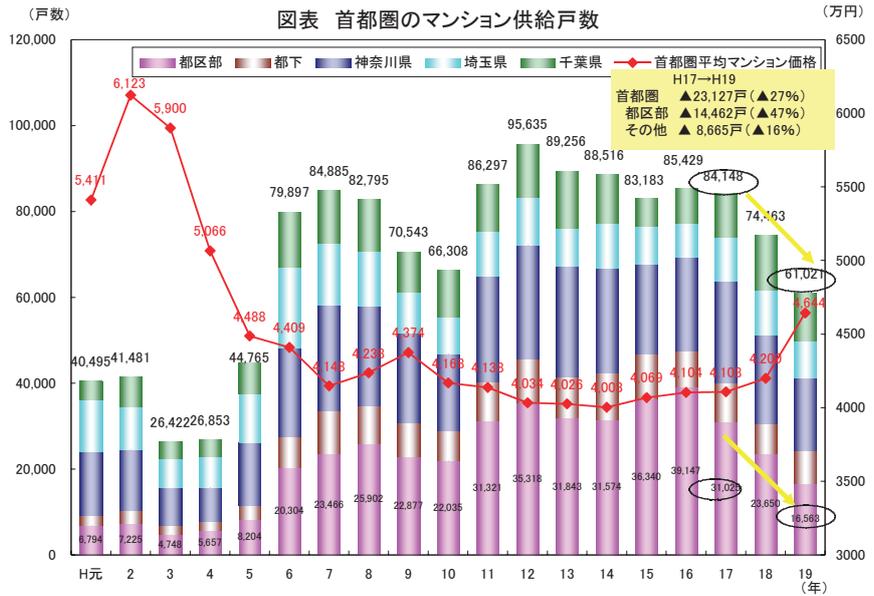
利便性の高い都心への居住志向の高まりと、バブル崩壊後の不良債権処理や資産見直しに伴う土地の売却、事業所・工場の再編集約などにより企業からマンションに適した土地が放出されたことにより、東京都心部を中心にマンション市場が活発化してきた。

しかしながら、企業のリストラが一巡し、都心部における新たなマンション適地の供給が減少しており、マンション市場の動向にもこれまでとは異なった動きがみられる。

首都圏の分譲マンションについては、新規供給戸数が平成11年以来7年連続で8万戸を超えていたが、平成18年には7万5千戸を下回り、平成19年には約6万1千戸にまで減少した。

また、契約率が大幅に低下し、在庫戸数が増加してきた。

マンション適地の減少による相対的に利便性の劣る地域での供給の増加や、用地の取得価格・建築費の上昇による分譲価格の上昇などの供給側の状況に対して、需要者が物件の利便性や価格を厳しく見きわめている状況にある。



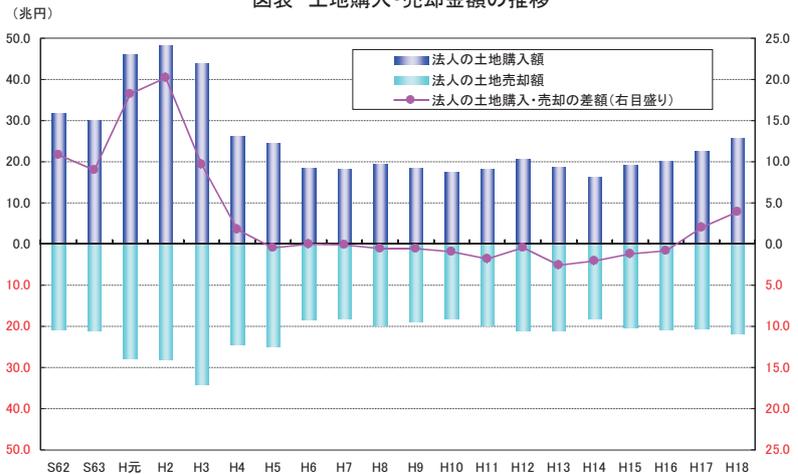
3 土地に関する意識の変化と取り巻く状況の変化に対応した計画的な土地利用の動き (企業の意識)

企業はバブル期には値上がりを期待して土地を大きく買い越していた。

バブル崩壊以降の地価の長期的な下落や企業経営を取り巻く環境の変化の下、企業の土地に対する意識は大きく変化し、リストラや不良債権処理等の調整を経て、近年の企業は実需に基づいた土地所有・利用行動が中心となっている。

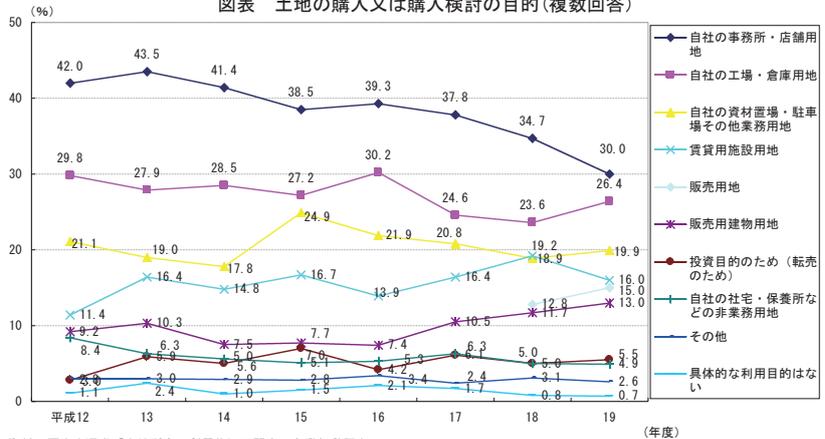
また必ずしも所有にこだわらず、事業戦略上の理由やコスト意識から借地・賃借を選択する傾向も増えている。

図表 土地購入・売却金額の推移



資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。

図表 土地の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」
注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。「販売用地」の選択肢は18年度調査より追加。

(企業戦略に沿った土地利用)

一部の企業においては、財務体質や経営戦略等を考慮した総合的な資産の見直しを行い、不動産を含む積極的な資産の入替が行われる例が見られる。

【事例】資産の見直しの観点からの不動産売却(東芝)

(株)東芝は、商業・オフィス用の賃貸ビルとして利用されてきた旧本社ビルについて、資産価値の最大化を図り企業価値の向上に役立てるため、同ビルの敷地・建物を売却することを決定した。



今後とも、個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や利便性・収益性の判断に資する情報の整備・提供を進めるとともに、企業等における合理的な不動産の所有・利用を支援していくことが必要である。

(個人の意識)

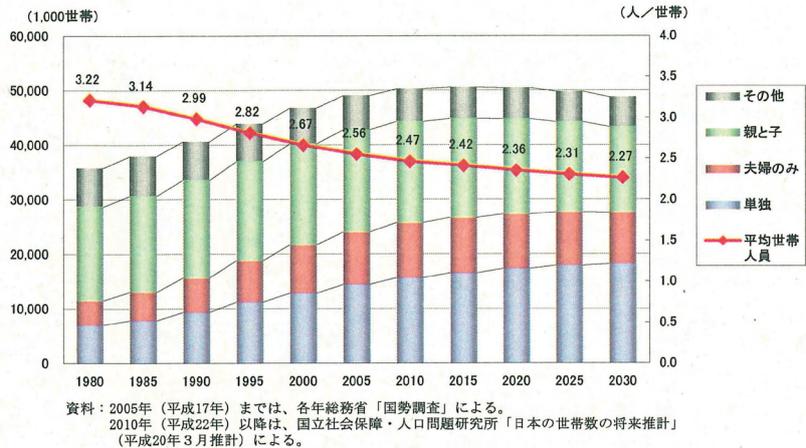
世帯数については当面増加を続けるものの、単独世帯などの割合が増加しており世帯の小規模化が進んでいる。

人々の価値観やライフスタイルが多様化する中、土地や住宅に関する意識も変化してきている。

例えば、住宅の選択時には住宅自体の広さや間取り等以外にも交通便利性を重視した都心回帰や自然環境を重視した郊外志向が見られてきた。さらに、美しい街並み・景観やゆとりある居住環境、治安状態など住宅に対するニーズについても質の面で求める水準が高くなっている。

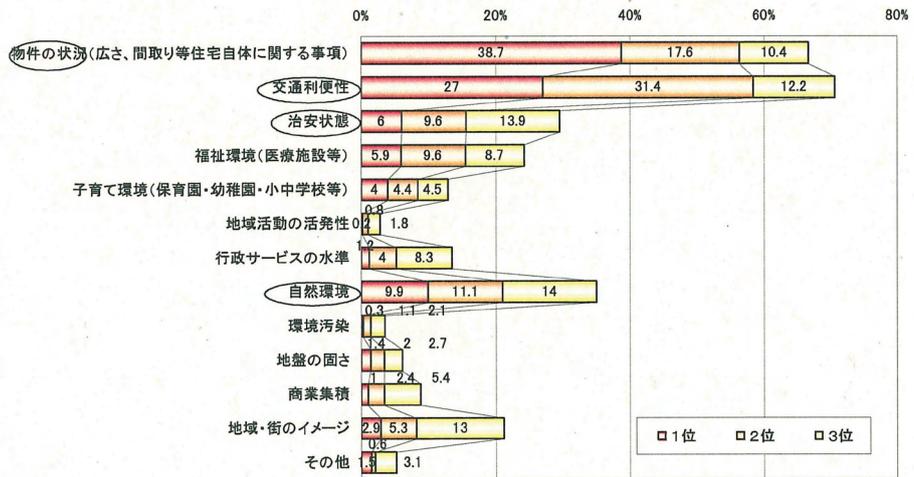
今後とも世帯構造や土地・住宅に関する意識の変化によって住まい方が変化し、ライフスタイル等に応じ、土地や住宅の利用価値と価格とを見きわめて、主体的に選別・選択していく傾向が強まると考えられる。

図表 世帯類型別世帯数と世帯人員の推移



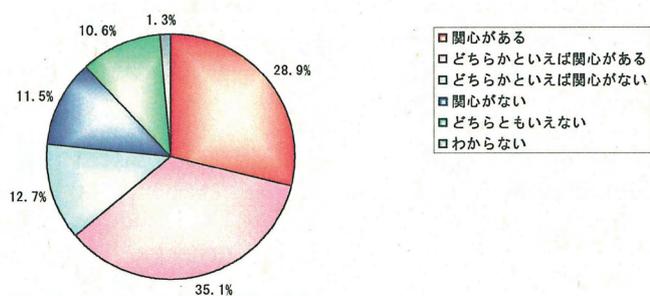
資料：2005年（平成17年）までは、各年総務省「国勢調査」による。
2010年（平成22年）以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成20年3月推計）による。

図表 居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 街並みや景観の向上・保全への関心

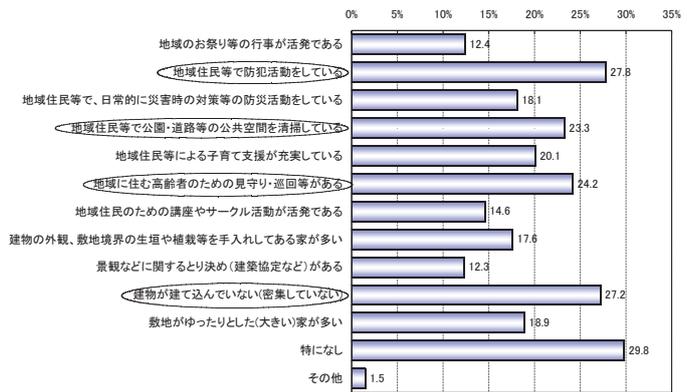


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(環境に配慮した地域の主体的な土地利用等)

住宅については量的に充足し、街並みや景観など質的な面に対する関心が高まっている中、地域住民等を主体として良好な居住環境等の形成や環境共生型のまちづくりなど地域の魅力を高めていくための様々な取組がなされている。

図表 自分の居住地域に対して求める事項(複数選択)



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

○地区住民が自主的に良好な街並みを守る取組

【事例】青葉美しが丘中部地区 (横浜市青葉区)

地区の住環境を守るための地区計画に加え、街づくりアセス委員会を発足させ街並みガイドラインによるまちづくりを進めるなど、地区住民による自主的なエリアマネジメントにより良好な住環境を守る取組がなされている。



美しが丘の街並み

○地権者、商店街等が中心となって地域の魅力を高める取組

【事例】高松丸亀町商店街 (香川県高松市)

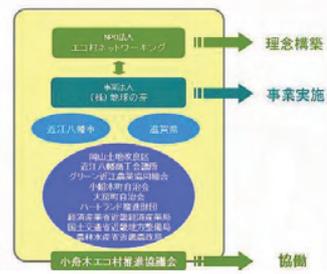
地域住民が中心となって立ち上げたまちづくり会社が全体をマネジメントし、土地の所有と利用の分離、証券化スキームなど地区の実情に適応させる様々な手法を導入し、町全体の活性化を推進している。



○NPOを中心に多様な主体が協働する環境共生型まちづくりの取組

【事例】小舟木エコ村プロジェクト (滋賀県近江八幡市)

NPO、企業、大学、地域住民、行政等の多様な主体のネットワークによって、周辺地域の風景と調和したゆとりと潤いのある生活環境として菜園付き環境共生型住宅、公園、農産物販売所を配置するなど、地域資源の特性を活かした良好な生活環境の形成と地域の魅力を高める取組がなされている。



今後とも、不動産に関する市況や値付けの合理的な判断のための情報の提供などを進めるとともに、地域における良好な居住環境や価値の維持・向上、環境共生型のまちづくりなど環境に配慮した地域の主体的な土地利用等の取組を支援していくことが必要である。

第3節 不動産投資市場の新たな動きと今後の展開

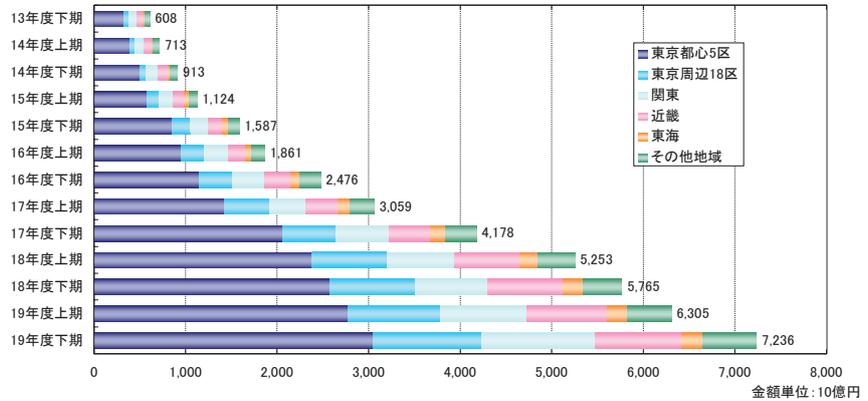
1 不動産投資市場の動向 (不動産投資市場の推移)

不動産証券化^{*1} というスキームを用いた不動産投資市場が拡大してきている。

それに伴い不動産の取得が活発化してきたことが、地価の持ち直し傾向が広がっていることの一つの要因として挙げられる。

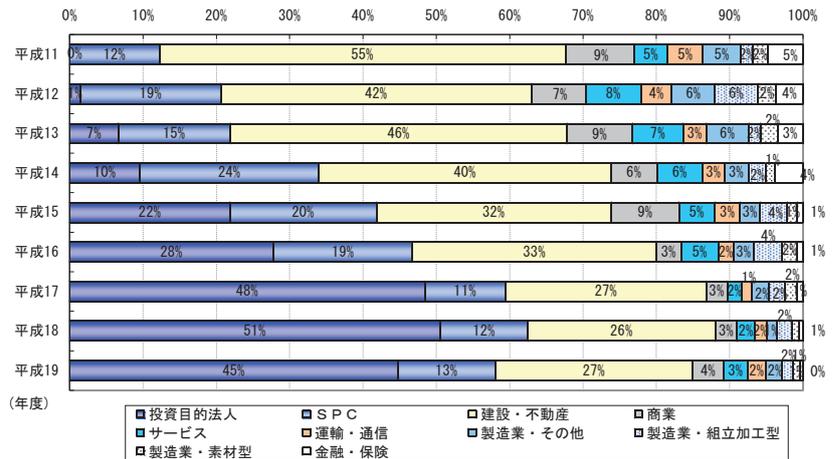
上場企業の不動産取引のうち、Jリート^{*2} 又はSPCが買い手となる割合が年々増加している。平成19年度では購入主体の約6割がJリート又はSPCとなっている。

図表 Jリート保有物件の推移(地域別・取得価格・累計)



資料: (株)都市未来総合研究所

図表 上場企業等の不動産売買における買主別割合 (件数)



資料: (株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

*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20年3月末時点で42銘柄が上場している。

（Ｊリートの変動）

Ｊリート（投資目的法人）の投資証券の価格は平成 18 年末から 19 年前半に大きく上昇し、同年 6 月以降下落傾向が続いてきた。平成 19 年 5 月末頃と比べると、平成 20 年 3 月末には 4 割以上下落している。

不動産価格の上昇期待を背景に豊富な投資資金が流入し、投資証券の価格が上昇してきたが、更なる不動産価格の上昇期待が薄れてきたこと等の要因により下落傾向に転じた。特にサブプライム住宅ローン問題を発端とする金融市場の変調のため外国資金が流出するとともに資金調達環境が悪化したこと等の影響が大きかったと考えられ、今後この問題が日本経済にどのような影響を与え、不動産市場にどのような影響が出てくるかについて注視していくことが重要である。

最近では、東京都心部などにおける投資に適した優良物件の不足や物件価格の上昇、新規上場数の減少等により、取得のペースが鈍化したものの、全体の傾向としては資産規模の拡大が続いている。

（地方における活用）

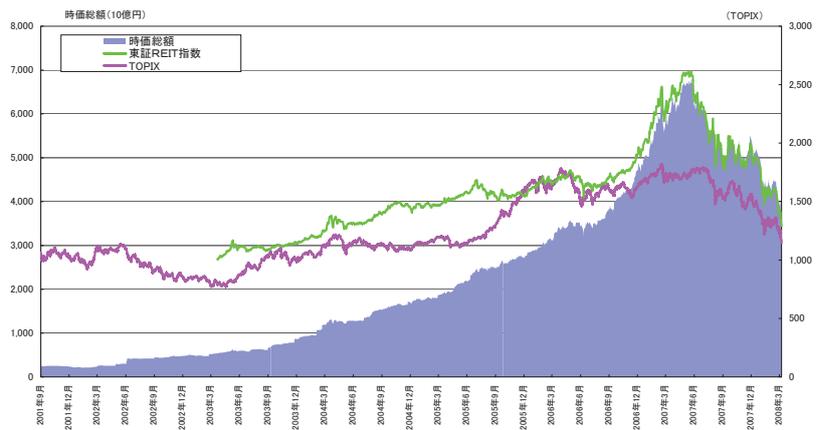
不動産投資市場の拡大は、市場における新たな買い手の創出、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、情報が開示されることによる市場の透明化等の意義を有している。不動産証券化の手法は、不動産の所有と経営を分離することにより土地の流動化を図り、やる気と能力のある者に経営を委ねることで価値増進を図るという特性を持つものであり、地方におけるまちづくりや地域の活性化に大きな役割を果たすことが期待できる。

【事例】地方における不動産証券化（静岡県浜松市）

浜松市の不動産会社である丸八不動産（株）は、関係者（投資家、弁護士、公認会計士、金融機関等）を可能な限り地元の専門家で構成する不動産証券化スキームを用いて浜松市のマンションに投資するファンドを初めて組成した。



図表 東証リート指数と時価総額の推移

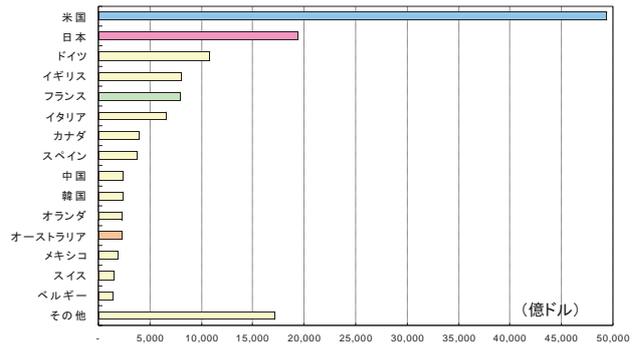


（国際化が進展する不動産市場）

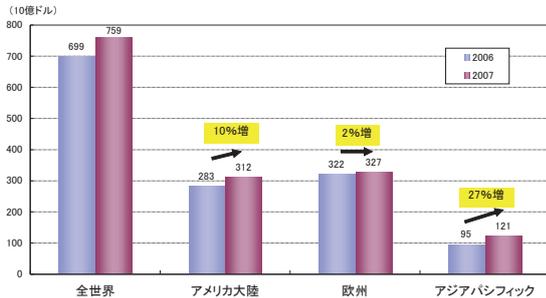
国際間の不動産投資が増加する中でアジア地域についての関心が高まっており、経済規模が大きくアメリカに次ぐ不動産市場規模を有する日本の不動産に対する投資が増加してきた。

平成19年には日本の不動産への海外からの投資額が大幅に拡大している

図表 世界の不動産市場の規模

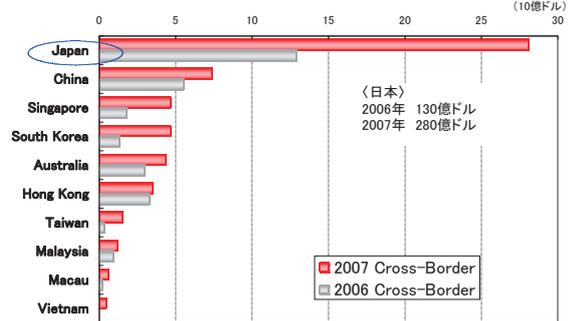


図表 商業用不動産直接投資額(地域別)



資料：ジョーンズ ラング ラサール

図表 アジア地域におけるクロスボーダー投資額の推移



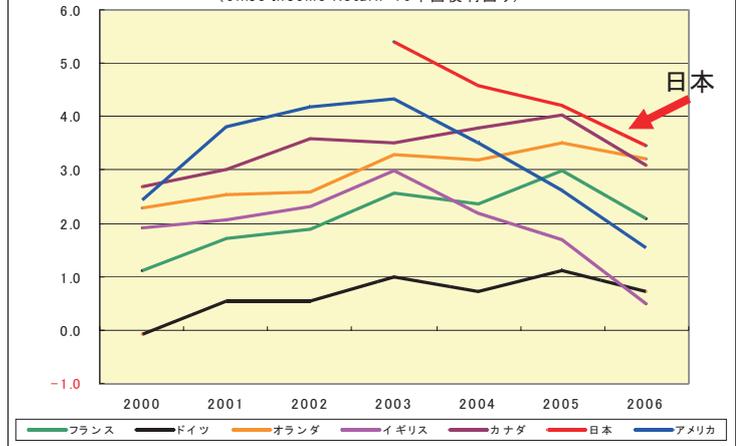
資料：ジョーンズ・ラング・ラサール

主要国の不動産投資利回りを比較してみると、日本は長期金利とインカムリターンとの差が大きいという点で有利な状況にあることが分かる。

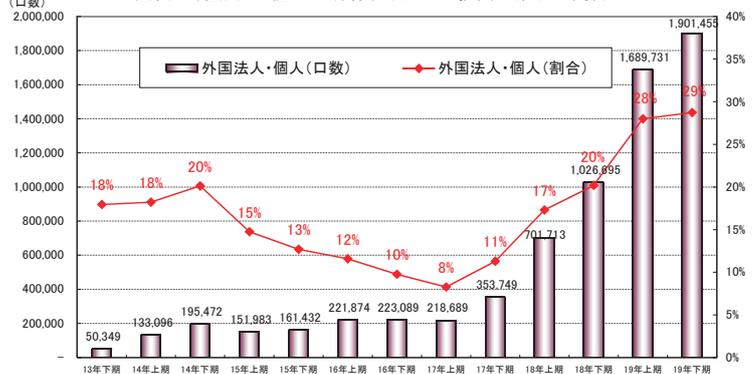
不動産市場の国際化が進むことにより、海外投資家の動向が我が国の不動産市場に大きな影響を及ぼすようになってきた。

Jリート市場の売買量に占める外国人投資家の割合は高く、買い越しが多くなった時期に価格が上昇し、売り越しが見られるようになってからは下落傾向が続いてきたなど、その動向はJリーートの価格変動に大きく影響している。

主要国のイールドギャップ (office Income Return-10年国債利回り)



図表 外国法人・個人が所有するJリート投資口数及び割合



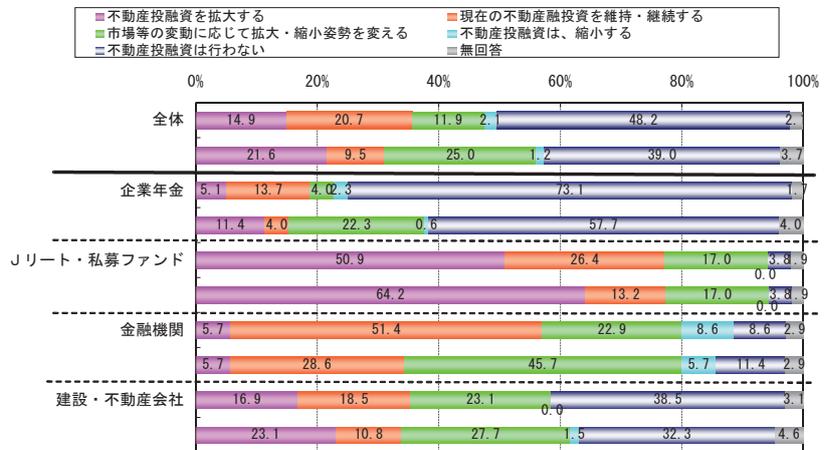
資料：Jリート開示情報により騰生駒「Jリート」システム作成

2 不動産投資市場の参加者の意識

(国内投資家)

企業年金や金融機関、Jリーートの運用機関等の国内投資家に不動産投資に対する今後の基本姿勢について尋ねたところ、機関により姿勢は異なるが中長期では概ね積極的な姿勢が伺える。

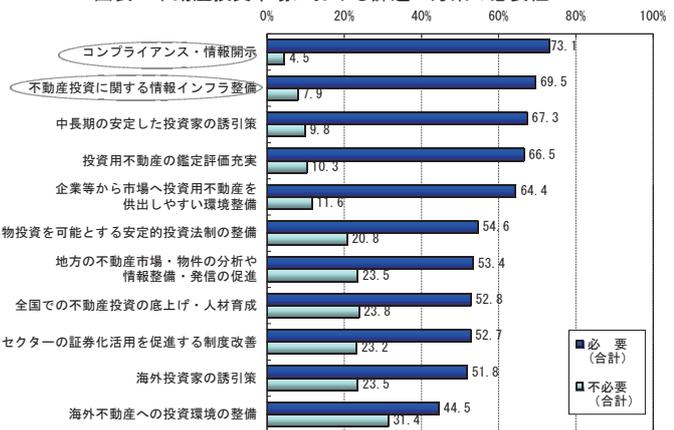
図表 今後の不動産投融資姿勢(上段:1年後、下段:中長期)



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

今後、不動産投資市場が長期的にさらなる発展をするためにどのような環境整備が必要と考えるかについて尋ねたところ、「コンプライアンス・情報開示」や「不動産投資に関する情報インフラ整備」などの項目について「必要」とする投資家の割合が高い。

図表 不動産投資市場における課題・方策の必要性

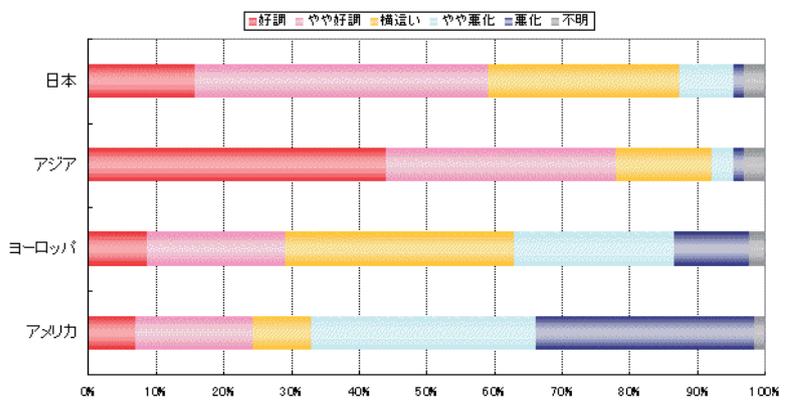


資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

(海外投資家)

海外投資家に各地域の不動産市場の今後1年間程度の状況についてどのようにみているかを尋ねたところ、減速感が広がる欧米に対し、アジア地域の経済成長等に対する期待感が現れていると考えられる。

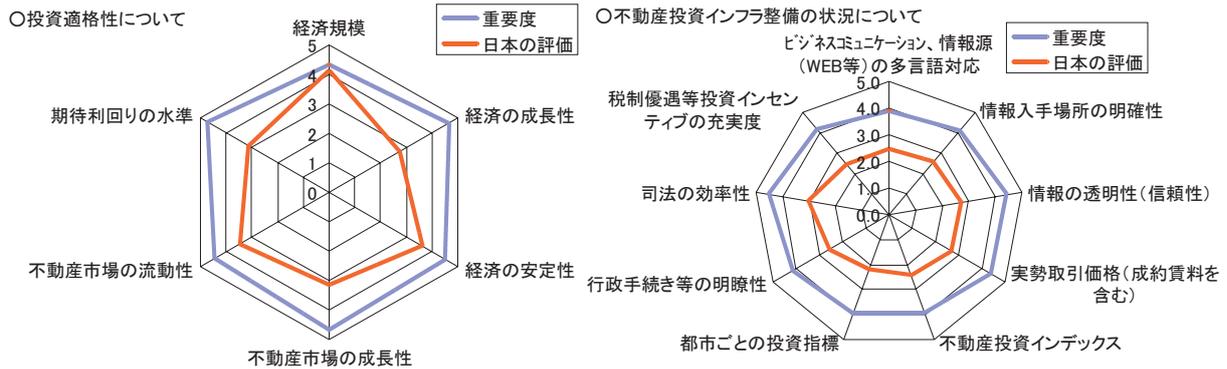
図表 国(地域)別の今後(1年程度)の不動産市場の見方



資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」(平成19年度)

投資判断に当たっての重要度と日本の評価を尋ねたところ、「経済規模」について日本の評価は最も高くなっているものの、「経済の成長性」や「不動産市場の成長性」は評価が低くなっているとともに、情報の透明性や多言語対応、投資指標などの不動産投資インフラの整備状況に関する項目については、総じて日本の評価は低くなっている。

図表：海外投資家から見た日本の不動産市場の評価



資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

急激な資金流入や流出により価格が乱高下するといった事態が生じると、土地利用に混乱をもたらし、ひいては国民生活に多大な影響を及ぼすこととなる。

今後とも、国内不動産市場の健全な維持・発展に資する安定的な資金循環を確立していくためには、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、情報の整備・提供や不動産鑑定評価の充実等により透明性の高い、魅力ある市場を構築していくことが重要である。

第4節 変化に対応した適正な土地利用のための課題と取組

国民、企業等それぞれの主体が、取り巻く状況の変化に対応した適正な土地利用を実現していくための、主体的な選択と取組を可能とする環境の整備が必要である。

このような環境整備として、地域や各主体の実情に応じた計画的な土地利用の推進、適正な土地利用に資する透明性の高い市場整備等に取り組むこととしている。

1 透明性の高い市場形成のための情報整備

(1) 不動産市場データベースの構築等

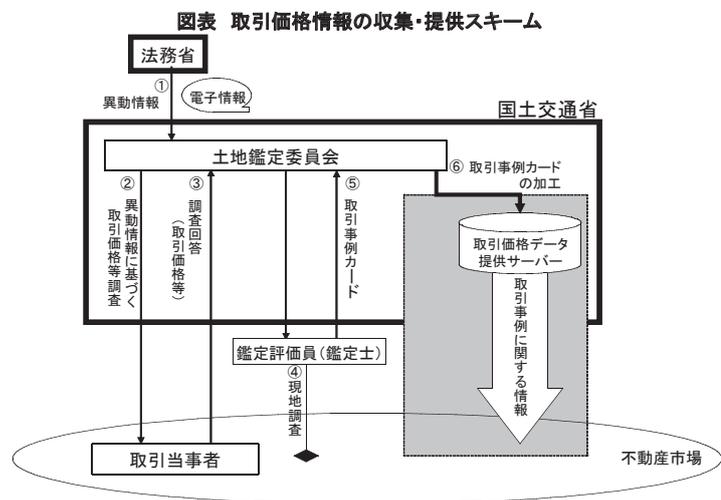
①不動産市場データベースの構築

安心な不動産取引の実現、不動産市場の国際競争力の強化、不動産情報ビジネスの育成の観点から、賃料、維持修繕費などの不動産管理に係る収益費用の価格情報を新たに収集・加工して、国民にインターネット上で公開するデータベースを構築することとしている。

②不動産取引価格情報の提供

市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るため、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/>)



(2) 主要都市における高度利用地の地価分析

三大都市圏をはじめとする主要都市の地価動向をきめ細かく注視するため、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について四半期毎の地価動向及び市場分析に関する調査を行い、インターネット等を通じて公表している。

(<http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/lookreport.html>)

(3) 海外向け情報発信の強化

不動産に関する基礎的資料や不動産市場の動向などに内外の関係者が容易にアクセスできるように土地総合情報ライブラリーの英語版コンテンツの充実に努めるほか、国際会議を通じた情報発信を強化していく必要がある。

(4) 不動産鑑定評価の充実

① 鑑定評価モニタリング

不動産投資市場が拡大する中、投資家保護の観点から不動産鑑定評価の役割はますます重要なものとなってきたため、不動産鑑定評価基準を見直し、証券化不動産の鑑定評価に係る新たな基準として、鑑定評価へのエンジニアリング・レポート^{*3}の的確な反映と、収益価格の算定におけるDCF法^{*4}の適用等を追加した。このような新基準が確実に運用されることを担保するため、鑑定評価モニタリングの一層の充実を図っていくこととしている。

② 海外投資不動産鑑定評価

各国でリート市場の開設が相次ぎ、不動産分野における投資環境の国際間競争が厳しくなっている状況の中、Jリートに海外不動産を組み入れる際の鑑定評価手法を確立するため、海外投資不動産についての不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法を示す「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」を策定・公表している。

(5) 土地の安全性に関する情報の整備・提供

過去からの土地の状況の変遷に関する情報に加え、各行政機関が保有する災害履歴や災害想定区域の情報等を幅広く集約し、誰もが土地の安全性を容易に判断できる情報として整備・提供する手法を検討することにより、被災しにくい土地利用への転換を促すなど安全・安心な居住環境の実現を図ることとしている。

2 地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進

(1) エリアマネジメントの推進

住民による住宅地の防犯活動や良好な街並み景観の維持活動、地域による商業地域の美化活動・地域プロモーションの取り組みなど、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組みであるエリアマネジメントを促進するため、

- ① 「エリアマネジメント推進マニュアル」(H20.3 作成)の普及及びシンポジウム開催等による普及・啓発
- ② 施設の老朽化等の課題が顕在化しているニュータウンをはじめとする住宅市街地等において、エリアマネジメント活動を実施している団体のモデル的な支援

*3 建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する報告書。

*4 Discounted Cash Flow法。連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれ合計する方法。

③住宅団地におけるエリアマネジメントの導入の促進

などに取り組み、良質な居住環境等の形成・維持・管理及び地域の活性化を促進する。



(2) 地方における不動産証券化市場の活性化

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の育成とノウハウ蓄積のため、

- ① 不動産の流動化・証券化手法に関する講習会等を自主的に実施する団体に対して、講師派遣等の支援
- ② 不動産の流動化・証券化に取り組もうとする者に対して専門家によるアドバイスを行うとともに、関係書類等の公開等証券化の実施過程に関する分析・検証を実施し、地方における健全な不動産投資市場の育成・拡大を図るとともに、地域の良好なまちづくりや地域の活性化を促進する。

(3) 合理的な不動産戦略の推進

企業活動において、市場競争の激化、固定資産の減損会計などの企業会計制度の変化等を背景として、所有・利用する不動産について「企業価値の向上」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CRE (Corporate Real Estate: 企業不動産) 戦略を実践する動きが見られるようになっている。

企業不動産戦略の実践は、IT を活用した不動産情報の総合的な管理や企業価値の向上に資するとともに、合理的な土地利用と土地取引を促進させ、その結果、土地の有効活用の促進、地域経済の再生、地価の安定化などにも寄与するものと考えられる。

このため、企業不動産戦略の指針となる「ガイドライン」と参照すべき「手引き」を官民連携して作成・公表し、企業不動産戦略の実践を推進する。

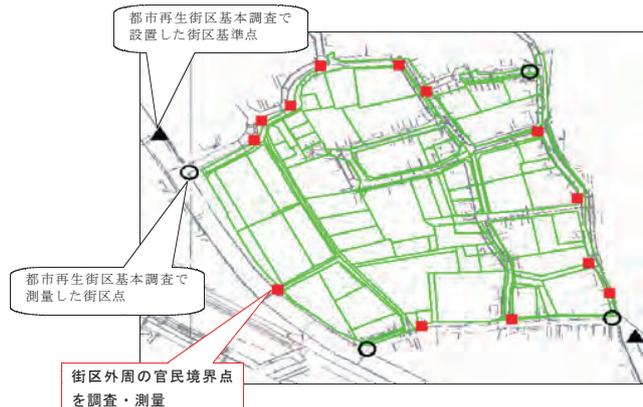
また、地方公共団体等が所有する不動産についても、有効利用の観点から、現状と課題を把握し、合理的な不動産の所有・利用のための有効な方策や先進的な取組について促進する。

(4) 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18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。

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】都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）



(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



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 18 年：1 万 6,900ha）。

図表 我が国の国土利用の推移と現況

(単位：万ha、%)

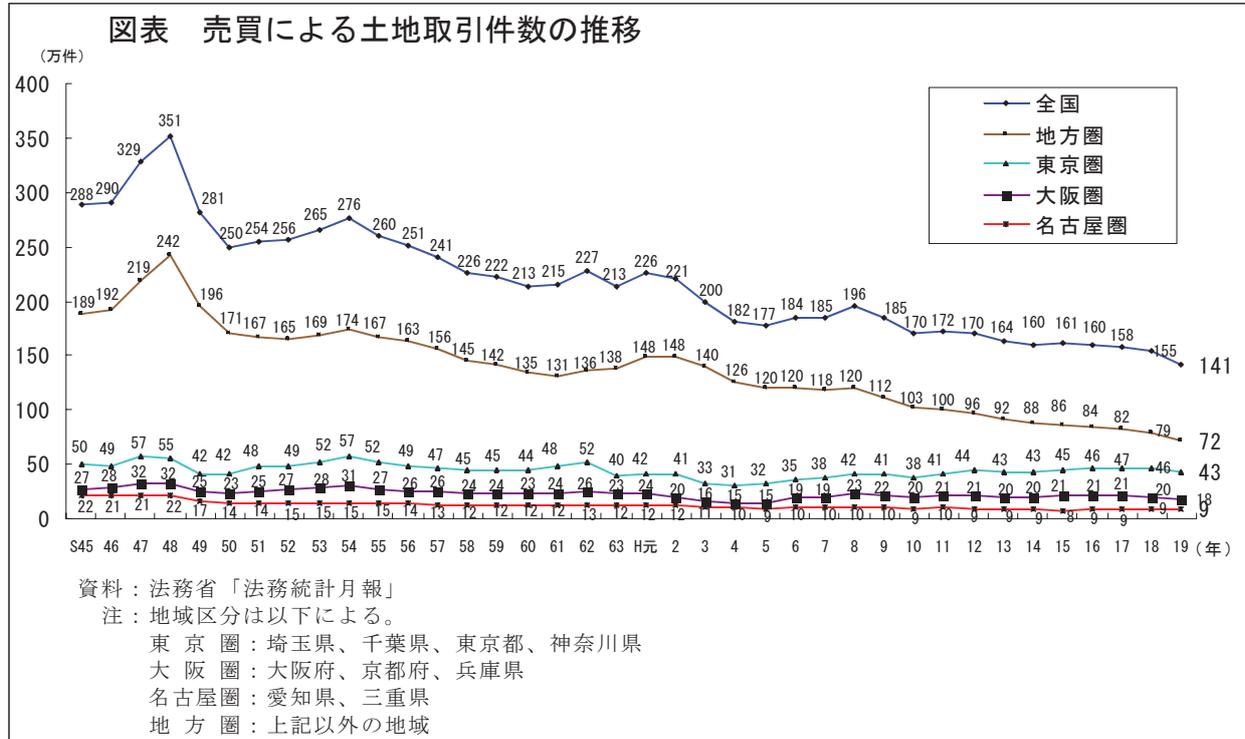
地目	合計	昭和50年		昭和60年		平成7年		平成17年		平成18年	
		面積	構成比								
農用地		576	15.3	548	14.5	513	13.6	478	12.6	476	12.6
森林		2,529	67.0	2,530	67.0	2,514	66.5	2,510	66.4	2,509	66.4
原野		43	1.1	31	0.8	26	0.7	28	0.7	28	0.7
水面・河川・水路		128	3.4	130	3.4	132	3.5	134	3.5	135	3.6
道路		89	2.4	107	2.8	121	3.2	132	3.5	133	3.5
宅地		124	3.3	150	4.0	170	4.5	185	4.9	185	4.9
その他		286	7.6	282	7.5	302	8.0	312	8.3	312	8.3
合計		3,775	100.0	3,778	100.0	3,778	100.0	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。

図表 売買による土地取引件数の推移



第3節 平成20年地価公示に見る平成19年の地価動向について

平成20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2年連続で上昇となった。
- ・ 三大都市圏の平均では、住宅地は2年連続、商業地は3年連続で上昇となった。
- ・ 地方圏の平均では、下落が続いているものの、4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18年	平成19年	平成20年	平成18年	平成19年	平成20年
全 国		△ 2.7	0.1	1.3	△ 2.7	2.3	3.8
三大都市圏		△ 1.2	2.8	4.3	1.0	8.9	10.4
東京圏		△ 0.9	3.6	5.5	1.0	9.4	12.2
大阪圏		△ 1.6	1.8	2.7	0.8	8.3	7.2
名古屋圏		△ 1.3	1.7	2.8	0.9	7.8	8.4
地方圏		△ 4.2	△ 2.7	△ 1.8	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.4

資料：国土交通省「地価公示」

第2部 平成19年度土地に関して講じた基本的施策（略）

「平成20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

第四次国土利用計画（全国計画）においては、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」を行うことを基本方針として、土地の高度化及び低・未利用地の有効利用等による土地重要の量的な調整、安全・安心、循環と共生及び美（うるわ）しさの観点の基本とする国土利用の質的向上、さらに、これらを含めた国土利用の総合的マネジメントを進めること等について検討している。

(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 地域活性化の推進

(1) 地域活性化の推進

内閣官房に導入された地域ブロック別担当参事官制及び各地域ブロックに設置された地方連絡室を活用し、地域の住民や民間団体の創意工夫や発想を起点にしたプロジェクトを立ち上がり段階において支援する新たな取組「地方の元気再生事業」の実施や地域活性化に関する相談への対応などに取り組む。

(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「密集市街地の緊急整備 ー重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化ー」及び「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」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

(1) 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。

(2) 用地取得の円滑化

あらかじめ明示された完成時期を目標に計画的な用地取得を実施するために、道路事業等の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント（仮称）」の確立に取り組むこととしている。

(3) 国公有地の利活用等

庁舎等については、既存庁舎の効率的な使用に取り組むとともに、整備事案の計画的な調整を行い、合同庁舎化を積極的に推進することとしている。

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、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、まちなか住居の推進、商業等の活性化等に資する事業に対して重点的な支援を講ずる。

(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」に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、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) 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

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。

(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 不動産市場の整備等

(1) 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。

(2) 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二次答申（平成19年5月公表）及び同答申で設置が提言されたフォーラムにおいて検討されている議論を踏まえ、市場の透明性の確保、投資家に信頼される市場の確立等を推進する。

(3) 地価動向の的確な把握

平成21年地価公示については、28,227地点の標準地について行う。また、平成20年都道府県地価調査についても、引き続き行う。

(4) 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。

(5) 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。

7 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・拡充を行っている。

(4) 地理空間情報の高度な活用の推進

基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」に基づき、基盤地図情報をはじめとした地理空間情報の整備・提供、地理空間情報の整備・提供及び流通に関するルールの検討等その活用に関する調査研究、知識の普及及び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ー処理のための作業を一層推進する。

(6) 測量行政の推進

平成20年度は、基本測量長期計画に基づき、高度情報通信ネットワーク社会において最も基盤的な情報インフラとなる地理空間情報の整備、流通、活用を図るため、基盤地図情報等の基本測量成果の整備を強力に推進する。

8 土地税制の改正

土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置について、軽減税率の見直しを行った上、その適用期限を3年延長する。

9 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。

10 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）においては、国土づくりの基本的な方針として、多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土の形成を図ることとし、そのための戦略的目標として、①東アジアとの円滑な交流・連携、②持続可能な地域の形成、③災害に強いしなやかな国土の形成、④美しい国土の管理と継承、⑤「新たな公」を基軸とする地域づくりを掲げ、多様な主体の協働によって、効果的に計画を推進すること等を検討している。

(2) 国会等の移転等

「国会等の移転に関する法律」に基づき、必要な調査検討業務を行うこと等により、国会における検討に必要な協力を積極的に行うとともに、国民への広報に取り組む。

11 環境保全等と土地対策

(1) 環境基本計画

平成20年度は、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、地域ぐるみで農地を保全する取組への支援や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を実施する。

(5) 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行う。

(6) 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川地域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・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及び歴史的資産を活かしたまちづくり

歴史的な集落・町並みについては、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。