

【第148回 定期講演会 講演録】

日時:平成21年6月22日(月)

場所:東海大学校友会館

平成21年 土地白書について

国土交通省 土地・水資源局
土地政策課 土地企画調整室長
北村 知久

はじめに

ただいまご紹介頂きました国土交通省 土地・水資源局の北村と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。本日は土地白書についてご説明させて頂けるということでありありがとうございます。本日資料を一冊お持ちしております。基本的に土地白書というのはデータ集みたいな部分が多いので、皆様とお役立ちになるかなということで、閣議決定にかけるそのものをお持ちいたしました。

土地白書は、ご案内の方も多いと思いますが、土地基本法という法律に基づき毎年1回国会に提出する法定白書です。それで個別のご説明する前に全体の構成をお話ししておきたいと思います。一番はじめに、『平成20年度土地に関する動向』がございまして、2章の「土地に関する動向」はどちらかというとデータ編で、毎年同じようなものを定点観測して載せております。そのあと『平成20年度土地に関して講じた基本的施策』、『平成21年度土地に関する基本的施策』がございます。私ども国土交通省の土地・水資源局は、旧国土庁ということで全省庁を統一的、横断的に土地対策を見ているセクションですが、『平成21年度土地に関する基本的施策』は私ども国土交通省だけでなく各省庁の土地関係の施策を毎年書いており、あまり深い内容ではありませんが、これ一冊を見ると各省庁で土地に関する施策の項目だけはわかることになっております。本日は、『平成20年度土地に関する動向』第1章の第1節から第4節の昨年度の土地に関するいろいろな動向等の分析を中心に説明いたしたいと思います。

1. 土地市場の動向

(1) 変化する社会経済状況と土地市場への影響

早速ご説明に入らせていただきたいと思いますが、昨年度1年間は土地市場、土地動向に非常に大きな変化があった年だと考えております。社会というか経済一般にいわゆるリーマンショック以降の経済変動の中で、土地

市場も当然他人事ではなかったということです。従来、土地白書のはじめの第1節は淡々と地区がどうなっているかを説明していたのですが、土地取引に大きな変化があった前提となる世界経済の変化について、サブプライムから何があったという事実だけを書かせていただいております。

図表1-1-5は、内閣府の方で世界金融危機についての簡単な歴史を書いておりましたのでそれを借用して参りました。こういったことで今年の白書は、平常時とはちょっと違った状況下だということを目頭に書かせていただいております。基本的には経済が悪くなれば、当然土地取引も大きな影響がある、土地市場も縮むということですが、私どもとしては、そこら辺の因果関係として大きく2つの流れがあるのではと思っております。一つは今回の世界金融危機です。これは元々アメリカのサブプライムから端を発して、特にヨーロッパでは、金融機関が証券化商品を非常に多く買っていたものですから、アメリカからヨーロッパにかけては金融に大きな影響がありました。ただ日本の金融機関はあまり証券化商品を買っていなかったものから、当初は、直接日本への影響はあまりなかったのですが、ただそのアメリカの金融危機によりアメリカの投資家の行動がネガティブになり、日本の土地市場に大きな影響を与えているということがあろうと思っております。

図表1-1-10は、J-リートにおける外国人の売買状況で、上の緑の方が買い越し、下に向いている青い方が売り越しです。一昨年の2月くらいをピークに非常に多くの外国人投資家がJ-リートを買っていたということです。これと照らし合わせていただきたいのが、図表1-3-5です。東証リート指数と時価総額の推移で、緑色の山がJ-リートの時価総額、青い線が東証リート指数で、参考までに日経平均も表示しています。この山の形と先ほどの図表1-1-10の外国人のリーートの売買状況の山は若干の時間的なズレはありますが、基本的には似たような動きをしています。外国人投資家の投資の状況が日本のリーートの

投資口価格に非常に大きな影響を与えている、そういう世界金融情勢が直接的に日本の不動産に影響を与えているわかりやすい数字が出ているなど考えております。

もう一点ですが、日本の不動産市場の空室率、賃料といったものは結局そこに入居している企業の営業成績、収益に直結しているといえます。工場の生産が落ちてくれば新たな工場投資は行わないわけで、そうすると工場建設も行われなくなります。これは一般的に経済活動が土地取引に影響するというそういった2つの側面があって、現在の土地市場がこういうふうになっていると考えております。

図表 1-1-9 は資金繰り判断 DI で、全産業と不動産業の企業の方が資金繰りをどういうふうと考えているかということです。青の不動産業をみますと、昨年の後半から非常に資金繰りが厳しいというようなことですが、不動産業は非常に厳しい状況になっていると言ったことが見てとれます。今年の3月くらいになると全産業で落ちてきて不動産業に追いついてしまっています。この1年くらい不動産業は特に苦しいというふうな声を聞いておりまして、いわゆる貸し渋り、貸しはがしとか言われていますが、実態はいろいろ事情があると聞いております。感覚的には市場に資金が流れていないという事実があったのかなということが出ております。それと、今年の大きな流れではありませんが、長期的な土地市場を考える時には人口とか産業構造(図表 1-1-13)もあります。

(2) 地価・土地取引の動向

以上のような状況下において、実際の土地動向はどうだったのかということで、まず最も代表的な指標として地価がござります。地価につきましては、図表 2-3-1 が、私どもが対外的に使う時に一番多く出しているものですが、地価公示を本格的にははじめた昭和 49 年を 100 としまして、平成 3 年のバブルの頃を頂点としてあとは緩やかに、当初急落して少し傾きが緩やかになって、少し上がってまた下がったという流れになっています。これを都道府県別に見たものが図表 2-3-2 で、赤いところが対前年度で上昇したところ、青いところと白いところがマイナス、白いところはマイナスですが下げ幅が緩やかになったところで、青いところは前年度以上に大きな率で下がっているところですので。ご覧いただければ一目瞭然で、平成 21 年の地価は全国的な傾向として非常に大きな割合で下がっております。これを日本地図で表したのが図表 1-1-18、19 で、平成 19 年、20 年の東京、大阪、愛知と言ったところ、商業地であれば札幌のある北海道、仙台のある宮城、福岡市のある福岡というところは上が

っていましたが今回下がっています。ただ先ほどの図表 2-3-2 で、東京圏や大阪圏の動きを見ていただきますと、特に商業地では、東京圏は平成 19 年で 9.4%、20 年で 12.2%上がって、今回 6.1%下がっていますが、地方圏はそれほどではなく、東京都は 7.5%下がっています。一部にはミニバブルというようなことも言われていますが、こここのところ2、3年高く上がったところがより多く下がっているということです。これは図表 1-1-20 の東京都 23 区の個別データを見ていただければはっきりと出ていまして、渋谷区、港区といったところはここ2年、平成 18、19、20 年と非常に大きな伸びを示しましたが今回は落ちています。ただ平成 16 年頃から見ればまだ相当高い水準で、全体で見ると、上がったところは下がっているということになっています。

一般的に、地価公示はどうしてもデータが遅く出ると言われております。今回ここでご紹介している地価公示は、今年の1月1日から過去の1月1日遡って出したものを3月末に出しておりますので、データとしては昨年の暦年での1年間の数字となっております。ですから、地価の上昇とか、下落の節目のタイミングでいくと少しおかしいのではということもあるものですから、地価公示を補足するというと少し趣旨が違いますが、私どもでは地価 LOOK レポートを発表しております。地価公示のように全国的に非常に多くのポイントは調査できないですが、四半期毎に東京、大阪、名古屋、地方の主要都市で基本的には地価の動きの大きい駅前の一等地での地価の動きを見ております。図表 1-1-21 の一番上のところを見ますと 6%以上、3%から 6%未満上がったところが左側にあり、緑の矢印が横ばいで右に行くほど下落率が高いということです。東京圏は、平成 19 年の第 4 四半期は、3%以上 6%未満の上昇が一番多く、20 年の第 1 四半期は、0%超 3%未満が多く、20 年第 2 四半期に横ばいになり段々落ちてきて、20 年の第 4 四半期は 3%以上 6%未満下がっているところが多くなり、きれいに左上から右下の方に傾向がきています。先ほど地価公示が下がっていると申し上げましたが、特に平成 20 年第 4 四半期が一番下がっており、データを分析する時点では地価は足下に行くほどより下がる度合いが増しているというようなことを白書では記述いたしております。ただ、私がここで話している間にも新しいデータが出ておまして、直近の地価 LOOK レポートを5月の下旬に発表しました。傾向としては、この 3%以上 6%未満下落のところ、20 年の第 4 四半期でピンク色が一番多いところが今回もピンク色が多かったという結論になっています。これをどういうふうにか考えるかですが、非常に大幅に下がっていることは確

かですが、ただ下がり幅は前回と同じだったということです。この辺は、グラフの作り方でも見栄えが全然違ってくるわけですが、前年の4半期との比較で見れば、結局下がり方は同じだったということから下げ止まりの傾向がみえると言ったマスコミ報道もあります。見方はいろいろとあるかと思いますが、事実としてはそのようなことになっております。また、特に白書では触れておりませんが、民間の色々なシンクタンクでも、平成21年3月末くらいの指標を見ると、そろそろ下げ止まりの傾向も見られているというようなこともありますので、次の白書くらいまでにはもう少し明るい記述ができればいいなというふうに考えているところです。

地価の動向は大体そんなところでして、基本的には全国で下がっていますが、唯一本当に数カ所上がっているところで静岡市の事例(コラム1)とか、最近よくマスコミでも報道されますが、鳥取県の境港、ゲゲゲの鬼太郎の水木しげるロードです。こちらの方も、地価は上がっていませんが、こういう街作りを頑張っているところで、から平成21年はちょうど0と下げ止まり(コラム2の図2)になりましたということです。ごく一部の事例ですが、そういう街作りを頑張っているところは地価の下げ止まりが一部見られるということです。

あと、図表1-1-22、23は土地取引の動向ですが、これも基本的には下がっているということです。

2. 企業・個人の土地需要の動向

(1) 企業の土地需要

今までのところは土地全般の数字でしたが、従来から企業別、個人別に従来から調査、分析をしておりますが、企業であれば設備投資、工場立地の大筋を見ているのですが、平成20年は下がっています。オフィスビルの賃料とか空室率については、空室率も特に都心ではここ2年ほどよかったのですが急速に悪くなっているということです。例えば図表1-2-5は、東京の丸の内、大手町、有楽町と都心5区、23区の募集賃料の数字をそれぞれ棒グラフで示しています。実体は色々値引きしているとかという話もありますが、これを見る限りは、募集賃料は公表ベースではまだ下がっていない、一応現時点ではまだデータ上でははっきりと出ていないということです。これも実体経済の悪化がこの先もずっと続けば、当然賃料収入にも反映してくるのかなと考えております。また図表1-2-8は地方の中心都市の空室率、図表1-2-10は工場関係ですが、これらもみんな下がっているということです。

毎年、私どもでは企業の担当者の方に土地購入等についてアンケート調査を実施しています。基本的には一番

よく引用されるのは図表1-2-16です。土地は買った方がいいのか、借り方がいいのかについては、バブルがはじけた直後は、まだ3分の2の方が持っていた方が得だと思っていたわけですが、これが下がってきまして、非常にわかりやすいのですが、土地の調子がよかった時は、少し所有が有利と言う人が少し増えて20年になるとまた下がってということです。昨年の調査では、所有が有利という方が35.6%、借りた方が有利という方が44.4%になったというのが基本的な傾向です。ただそのときの経済状況で傾向は変わっているのかなと思います。

図表1-2-18で、企業の方に融資の際に何を担保として求められますかについて聞いています。これは、金融機関に聞くとも変わってくるかも知れないですが、借りる側の企業の方に聞いた時にどのように金融機関から言われていますかということです。土地担保というものが、昔は必ず土地と言われましたが、最近ではそれほどでもないという割合が非常に増えているということです。私どもとしては、かつての土地神話というものはなくなっていると言っていいと思いますが、ここ数年言われているところですが、今後土地をどういうふうにご利用していくかという意識をお持ちになっているのかなというふうに考えております。

(2) 個人の土地需要

個人の土地利用、住宅の着工戸数、マンションの戸数、契約率に関しては、例えば図表1-2-23のデータからは在庫が非常に積み上がっていることがわかります。ただこれも年明けからのいろいろな報道で在庫もかなり整理が進んでいるということが言われているところです。

ただ、最近言われています街並みとか景観、こういったものに重きを置く方が段々増えているというデータ(図表1-2-37、38)がありまして、土地取引、更には言えば不動産、住宅産業を考えた時に、今後どういった方向性を考えておられるのかなという一つの手がかりになるのかなというふうに考えております。

(3) 我が国不動産市場の潜在需要

基本的には昨年の土地取引、かなり真っ暗に近い状況で、そういった中で、今後の不動産産業、不動産市場は、どういうものなのだろうかということをもう一度見直してみようということです。

図表1-2-39は国民資産残高、内閣府の国民経済計算です。平成19年度の日本国の正味資産2,794兆円のうち

1,253兆円は土地ということです。これを各国比較したものが図表1-2-40で、各国の国民経済計算に相当するものを引用して比べています。基本的に国が違う、制度が違うところを単純比較しても実はあまり意味がない場合があります、一つの目安としか言いようがありませんが、例えば、アメリカは統計上公的部門が入っていませんので単純比較は勿論出来ませんが、国土が日本より二倍あるフランスより日本の方が資産額としては大きいとかといったところもあります。私どもとしては、やはり地価が高いというのはいろんな見方があり、住宅等の取得が大変だという意味もありますが、逆に資産をどういうふうにも有効に活用していくのかということは事実として考えていかなければならないのかなということです。

また、土地はその上に建物が建ってはじめて利用できるわけですが、オフィスビルの耐震がまだまだ進んでいないということです。ここの需要を喚起していかないといけないということでもあります。

先ほど申しました環境に関しまして、図表1-2-44はCO2の排出量の部門別構成割合ですが、皆さまよくご承知の京都議定書の目標達成が非常に大変で、個人の方からも見ても、図表1-2-46,47のとおりそういうところに関心を持たなければならないという意識が見られるということです。また、コラム3は、私どもの所管でございませぬ都市再生機構での環境共生のまちづくりの事例を掲げさせていただきます。

3. 不動産投資市場の動向と今後の展開

(1) 不動産投資市場の動向

昨年の土地白書から不動産投資市場を一節独立して立てさせていただいております。不動産証券化の仕組みについては図表1-3-1に図解していますが、かなりこの辺は一般化してきたのかなと思っております。この不動産証券化は、不動産を何らかのピークル、特別な主体が買うわけですが、それを金融・資本市場から調達するという方式であり代表的なものはJリートです。これは投資信託及び投資法人に関する法律に基くJリートと、それ以外の私募ファンドと言われているものがありますが、それらの合計数字が図表1-3-2にあります。合計数字と申しあげましたが、これはそれぞれの年度に証券化された金額、累計ではなく当該年度に証券化されたものの合計額を私どもがアンケート調査したものです。すぐお分かりいただけるように、平成19年度までは上がっている、18、19年度あたりで少し伸び悩みもありましたが、19年度まで右肩上がりです実績が積み上がってきたものが20年度に前年度の3分の1に落ち込んでいるということ

です。一番下の緑がJリート、上の青と黄色がそれ以外で、黄色はリファイナンスまたは転売されたものです。Jリートが少しあって、残りが私募ファンドという割合自体は変わっておりませんが、全体として20年度は非常に苦戦している状況になっております。結構いろいろな一般紙でもここのデータは記事になっているところですよ。

図表1-3-3は、証券化された不動産の用途です。元々、平成9年頃はオフィスビルが中心でしたが、それから、時期によって住宅が増えたり商業施設が増えたりしています。平成20年度は5.8%と全体から見れば小さいですが、最近では倉庫が伸びているということです。これについては、私募ファンドはなかなかデータがなく全容を把握しづらいところがあります。

現在、Jリートには41の投資法人があります。図表1-3-4から、新規上場の件数は平成18年度までは増えていきましたが、19年で頭打ちとなり、20年になると初めて上場廃止がありましたという傾向が出ております。

サブプライムが元々今回の金融危機の発端で、同じ証券化ということでJリートも危ないのではというあらぬ誤解を受けたのではということはあるわけですよ。Jリートに入れるものの代表としてオフィス、商業ビル、住宅について載せておりますが、基本的にはリートは投資家からお金を集めて何か物件を買って賃料収入で配当を出しますので、基本的には賃料が大きく下がれば当然損するわけですが、そうでなければ投資家は配当をしっかりともらえるはずだということです。

図表1-3-10はJリートの賃貸事業収益の推移で、リートが平成17年末までに取得した物件に関して定点観測し純収益がどうなっているかの推移です。棒グラフが実数、折れ線グラフが指数ですが、基本的にはオフィスは平成18年上期の100に対し105.6と伸びておりまして、商業や住宅が少し下がっていますが、総じてここまでのところ堅調だということです。これも不況がどんどん続くとリートの物件でもテナントが逃げるということはあるわけで、そんなに楽観はできないわけですが、少なくともこの白書を書いている時までの分析においては、実はリートは配当をしっかりとできるような状態になっています。ただ一方で、金融情勢は、非常に資金が滞って株価が暴落したというような状況になっております。投資家から見れば、リートはミドルリスク、ミドルリターンであり、非常に情報開示が進んでおり、今どのビルを所有しておりそこからどのくらい賃料収入が入れば安定的に推移することがわかるはずですが、それが特に上昇している時は実力以上に買われて、今は実力以上に売られて非常に乱高下しています。そういったところをうまく説

明し理解を進めていかなければならないのかなというふうに考えているところです。

図表 1-3-6 の買主業種別件数割合は、どのような上場企業が土地買っているのかを調査したものです。左端の緑が投資目的法人、リートです。そのとなりの青が SPC、その他の私募ファンドです。平成 11 年からはじまり 18 年がとりあえずのピークですが、緑と青を合わせて 62% と上場企業の取引の 3 分の 2 はこの証券化主体がしていたということです。私どもが土地政策を考えるときに、リートを代表とする証券化の主体は無視できない存在ですが、バブル崩壊以降の地価の下落状況の中で不動産を買い支えてくれたという事実があるところで我々は非常にリートの動きに関心を持っています。割合が図表 1-3-6 で、実数が図表 1-3-7 ですが、これらの図表からリートの取得件数が平成 20 年は前年度から急落しているのがわかります。

図表 1-3-8 は J リートの取得物件を金額で見たものでして、緑が取得で青が譲渡です。平成 20 年にはじめて譲渡の方が増えてトータルで 0 を下回っています。我々としては必ずしもリートが全ていいというわけではありませんが、そういう主体が土地取引を活性化していた重要なプレイヤーであると考えておりますので、こういった流れが東京だけではなく全国になるべく広がってほしいというふうに思っております。

そういった観点から図表 1-3-9 で地域別のデータをのせておりますが、ちょっと後でもう一度ご説明しますが、やはり景気が悪くなって金融状況、採算が危ないかなと思うようになると、どうしても地方部の方から沈んでいくというのが事実としてあります。

(2) 不動産投資市場の参加者の意識

私どもでは、不動産の投融資に対するアンケート調査(図表 1-3-12)を実施しております。将来の不動産投資をどういうふうに考えているかということですが、平成 20 年はネガティブな方向になっております。金融機関は基本的には主体の性格上、闇雲に融資を拡大するとそれはそれで大きな問題になりますので、慎重姿勢であるのは仕方ないのですが、平成 20 年であれば不動産融資を拡大するは 0 で、今後 1 年間の 0 は仕方ないとしても中長期的にも拡大しないというようなアンケート結果になっております。こういうデータがあるということで、国土交通省全体として、金融庁とも連携をとりながらいろいろと考えております。その他のアンケートのデータとして、図表 1-3-15 は地域別の投資状況です。

(3) 不動産証券化が果たしてきた役割と今後の課題

あと、特に私どもがオール国交省全体としての証券化手法のメリットとして考えるのは都市開発です。従来の銀行からお金を借りての開発だけではやはり限界もありますので、都市開発の際の資金調達的手段として非常に意味があったのではないかとということです。図表 1-3-20 から、このような開発型の証券化も当然全体と同じ傾向ですが、平成 20 年度は落ち込んでいるということがわかります。

4. 土地について講じた対策と中長期的な課題

(1) 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策

あと私どもの PR もかねて土地・水資源局で現在やっているところを少しご説明したいと思います。

昨年の 12 月の住宅不動産の対策の中で土地に関する緊急措置として創設された新たな制度を 2 つ書いております。要するに非常に土地取引が不活発なものですから、この 2 年間でとにかく土地取引を進ませるということでやっております。

はじめに、平成 21 年、22 年度中に土地を買った場合は将来その土地を譲渡する際に譲渡益が出て、そのうちの 1,000 万円分については特別控除し税金がかからないというものです。そもそも今土地を買ってもなかなか値上がりしないだろという向きもありますが、場所によっては値上りの潜在性のあるところもあるかと思えますし、これは期限を付さないということで、5 年、10 年、20 年持っただけでも結構なのですが、とにかく買って将来いいタイミングで売っても税金が 1,000 万円までかからないというものです。

次に少し複雑ですが、図表 1-4-1 でご説明をしたいと思います。これから買う土地はそんなに値上がらないのが一般的だとは思いますが、平成 21 年度に土地を買いますと、ここには取得価格 25 億円と書いてありますが、この先 10 年間に別の土地を売却した譲渡益を圧縮できますという税制になっております。ですから、今年買ったら来年以降に売ることになります。来年以降に簿価の低い土地を買って譲渡益が出ても圧縮記帳で税金の先送りができるということです。

時限措置ということで 2 年間ですが、土地取引を活性化するための新たな税制を作っております。

(2) 土地に係る中長期的な課題と取組

図表 1-4-3 は不動産の取引価格情報提供です。諸外国では、登記簿に不動産の価格まで書いてあるようなところもあるわけですが、そういうところから見ると日本の

不動産市場は情報が非常に少ないというふうに言われております。そういったことで市場の取引の参考になるようにということで、私ども国交省のホームページでアンケート調査に基づく取引価格の実態を公表しております。ご覧になった方もいらっしゃるかと思いますけれども、例えば自分の家の近くで、こんな土地、売買されているのだということで実際の価格が出ております。これは特に海外の方にも参考になるようにと英語版も公表しております。土地取引価格、ここ何年か前からやっていますが、不動産市場データベースという現物を少し指標的に加工した賃料データ、修繕費のデータ等を公表しております。

あとは、地方における不動産証券の促進ということで。色々批判もありますが、地方では証券化という手法が一つのツール、土地取引の際に役に立つというか、一つの資金調達手法だと思っておりますが、何分、一つの不動産証券化をやるためには、やはり投資家を募るということで、厳正であって違法なことやってはいけませんから、弁護士の方、税理士の方、金融の知識のある方など人的資源が整っていないとできません。先ほど、地方が少し伸びてまた縮んだみたいなことを申しあげましたが、実は物件が地方にあるだけで、買っているのは東京、大阪の会社が大部分で地方のプレイヤーが自分で証券化をすることは非常に限られたケースしかございません。国土交通省ではそういう状況を少し進展させたいということで、地方の方が証券化にトライしたい場合に色々アドバイスをし、また、若干の助成を差し上げるという事業をやっております。それがコラム4の福岡市の不動産業者さんが昨年やった事例です。そんなに一気に進まないと思っておりますが、そういうノウハウが地方に少しでも広がるようにというようなことをやらせていただいております。

また、土地・水資源局で持っているいろいろな施策ツール、規制としましては不動産鑑定がございます。これについても証券化の進展とかそういったことを踏まえて日々見直しをさせていただいているところです。

あと、エリアマネジメントがございます。土地政策ということで土地取引、ハードの建物の建設に私ども往々にして目がいっていますが、ただやはりその土地を有効に使っていただくという観点からは、建物を建て開発した後で市民の方がどうやってそれを運営していくかが重要であろうということでそういうものを総称してエリアマネジメントと言っております。エリアマネジメントが必要な地域は、一つは中心市街地の空洞化により地域の活動が必要だというようなところ(図表 1-4-6)、あとは

かつて非常に人が多くて盛況だったけれども少し高齢化が進んだりしているようなニュータウン(図表 1-4-7)、です。ともすると地域の活力が落ちているようなところで今後どういう風にマネジメントしていくかについてお手伝いをさせていただいております。コラム5,6はエリアマネジメントの事例です。特にコラム5には「企業による」とありますが、これは開発業者によるということです。やはり、宅地開発も、従来であれば、見てくれのきれいなやつを作って売ればよいということだったのですが、人口も段々減ってきて、優良な宅地でないと いう意識が、供給する側、宅地を買う側にもあり、単に建物を建てて売るだけでなく、建てたあとその街をどういうふうにもうまく運営していくかということ、法律的には緑地協定とかを組み込んで分譲後もその町並みが維持できるような仕組みを組み込んだ取り組みが最近出ているという事例です。

あと、コラム7は環境に配慮したマンションの事例です。

私ども土地利用を考えていくと今までどちらかというところと証券化とか、都会の経済的にうまく回ってところばかりをお話しましたが、一方で、地方においてはどうしても空き地、空き家が増えてきて、その管理をどうするかも私ども重要な問題と思って取り組んでおります(コラム8)。また、国土調査、地積調査の進んでいないようなこととかを現在やらせていただいております。最後は土地・水資源局の宣伝みたいなお話になってしまい恐縮ですが、とりあえず時間になりましたのでご説明を終わりたいと思います。ありがとうございました。

本書発刊時点での北村知久氏の役職は、内閣法制局 第二部 参事官ですが、本稿では講演時点での役職とさせていただきます。