

はじめに

平成20年度
土地に関する動向

平成21年度
土地に関する基本的施策

第171回国会（常会）提出

CONTENTS

目次

平成20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	2
第1節 土地市場の動向	2
1 変化する社会経済状況と土地市場への影響	2
(1) 世界経済の激変と土地市場への影響	2
(2) 社会経済構造の変化と土地市場への影響	11
2 地価・土地取引の動向	13
(1) 下落傾向が顕著となった地価	13
(2) 土地取引の動向	19
第2節 企業・個人の土地需要の動向	21
1 企業の土地需要	21
(1) 企業の設備投資・土地投資の動向	21
(2) オフィス市場	24
(3) 工場立地等	26
(4) 企業の土地に関する意識	29
2 個人の土地需要	34
(1) 住宅着工戸数の推移	34
(2) マンション市場	34
(3) 個人の土地に関する意識	38
3 我が国不動産市場の潜在需要	46
(1) 我が国不動産市場のポテンシャル	46
(2) 潜在需要を示す動向・意識	48
第3節 不動産投資市場の動向と今後の展開	55
1 不動産投資市場の動向	55
(1) 不動産投資市場の推移	55
(2) サブプライム危機以降のJリート市場等の動向	57
2 不動産投資市場の参加者の意識	62
3 不動産証券化が果たしてきた役割と今後の課題	69
(1) 不動産証券化が果たしてきた役割	69
(2) 不動産証券化が抱える課題	71
第4節 土地について講じた対策と中長期的な課題	75
1 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策	75
(1) 緊急対策の概要	75
(2) 新規取得土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設	75
2 土地に係る中長期的な課題と取組	77
(1) 市場の機能の変化への対応	77
(2) 個人・企業・行政等の市場行動の変化への対応	85
(3) 新しい不動産価値の創出	89
(4) 守るべき不動産価値の保全	92
(5) 国土調査の推進	96
(6) 公共用地取得の円滑化・迅速化	102

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

図表 1-1-5 世界金融危機の発生・拡大の経緯

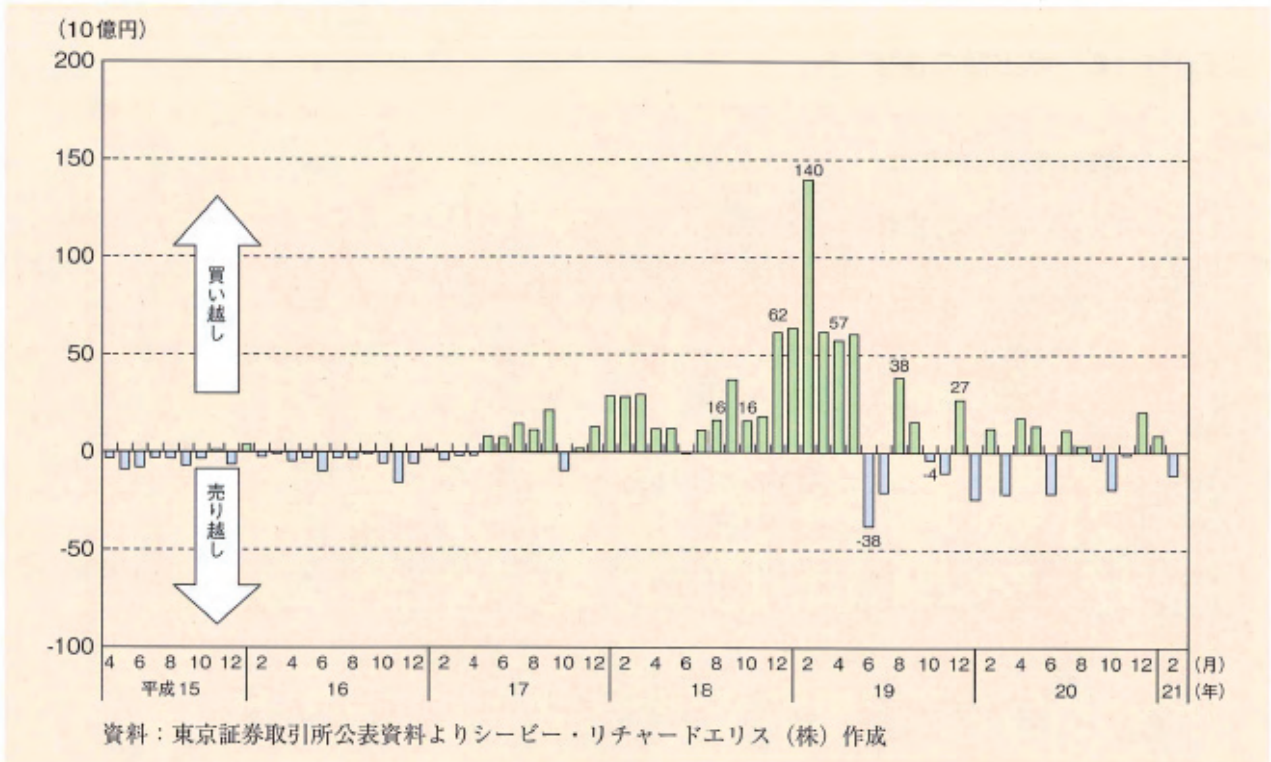
月 日	出来事
2007年	年初以降
8月1日	米国で住宅ローン会社の破綻が生じる
8月9日	独IKB産業銀行がドイツ復興金融公庫から資金支援を受けた旨公表される
8月9日	仏大手銀行BNPパリバが傘下ファンドの償還を凍結 FRB及びECBが緊急資金供給
9月14日	英大手住宅金融ノーザンロック銀行で取付け騒ぎ発生（その後2008年2月17日に一時国有化）
12月12日	欧米5中央銀行による新たな資金供給策
12月～1月	格付引下げを受け、モノライン各社（MBIA、Ambac）の株価が大きく下落
2008年	
3月11日	欧米5中央銀行による資金供給策の拡充
3月16日	米大手投資銀行JPモルガンが米大手投資銀行のベアスターンズを買収 FRBがプライマリーディーラー向け貸出制度を導入
7月13日	米政府・FRBがGSE2社（ファニーメイ、フレディマック）に対する支援策を発表
7月30日	住宅関連法（ファニーメイ、フレディマック問題への対応等）が成立
9月7日	米政府が政府系住宅金融機関（GSE）への救済策を発表
9月15日	米大手投資銀行リーマン・ブラザーズが破産申請 米大手商業銀行バンク・オブ・アメリカが米大手投資銀行メリルリンチを買収
9月16日	FRBが米大手保険会社AIGに資金融資
9月18日	日欧米6中央銀行による資金供給策発表
9月19日	米政府が不良資産の買取りを含む金融システム安定化策を発表
9月21日	FRBが米大手投資銀行ゴールドマン・サックス、モルガン・スタンレーの銀行持ち株会社への転換を承認
9月22日	G7が国際金融市場の動揺に関する声明を発表
9月25日	JPモルガンが米貯蓄金融機関最大手ワシントン・ミュージアルの銀行業務買収を発表
9月29日	米下院が緊急経済安定化法案を否決 英国政府が英中堅銀行ブラッドフォード&ビングレー（B&B）を国有化
9月30日	ベルギー、ルクセンブルク、オランダの3か国がベルギー・オランダ系大手金融フォルティスに公的資金を注入
9月30日	仏、ベルギー、ルクセンブルクの3か国が仏・ベルギー系大手銀行デクシアに公的資金を注入
10月3日	米国で緊急経済安定化法が成立
10月5日	独政府が国内の個人預金を全額保護する方針を発表
10月6日	アイスランド政府が非常事態を宣言し、民間銀行を政府管理下に置く法律を制定 FRBが準備預金への付利の開始を発表
10月7日	FRBがコマーシャル・ペーパー買取制度の導入を発表
10月8日	英国政府が銀行部門支援策を発表 欧米6か国の中央銀行が協調利下げ
10月10日	G7において行動計画を発表
10月12日	ユーロ圏首脳会議で欧州における行動計画についての宣言を発表 米大手商業銀行ウェルズ・ファーゴによる同商業銀行ワコビアの買収をFRBが承認
10月13日	英国が大手金融機関3行に総額370億ポンド（約5兆円）の資本注入を発表 日欧米5中央銀行が流動性向上のための更なる対策を発表
10月14日	米国がG7行動計画実施のための措置（資本注入等）を発表
10月17日	独 金融市場安定化法が成立
10月20日	仏政府が大手金融機関6行に総額105億ユーロ（約1.2兆円）の資本注入を発表
10月21日	独バイエルン州立銀行（州立銀行2位）が初の資本注入を政府に申請
10月29日	欧州委員会が加盟国向けの特別融資枠拡大等の金融支援策を発表 新興国のドル資金流動性を確保するため、IMF、FRBが資金供給策を発表 FRBが韓国、ブラジル、シンガポール、メキシコの中央銀行と通貨スワップ協定を締結
10月30日	独政府、ハイボ・リアルエステートに対して金融安定化基金による資本注入を発表
11月3日	独コメルツ銀行が資本注入を政府に申請 韓国政府が14兆ウォン（約9,000億円）規模の総合経済対策を発表
11月5日	独政府が500億ユーロ（約5.9兆円）規模の経済対策を発表 IMFがウクライナに対する164億ドル（約460億円）規模の融資を承認 （その後ハンガリー、アイスランド、パキスタンに対して融資を承認）
11月9日	中国政府が概算4兆元（約54兆円）規模の経済対策を発表
11月10日	米政府がAIGに対する支援拡大を発表
11月15日	金融・世界経済に関する首脳会合において宣言を発表
11月23日	米政府が大手商業銀行シティグループに対する支援策（資本注入及び保有資産の政府保証）を発表
11月24日	英国政府が200億ポンド（約2.7兆円）規模の経済対策を発表
11月25日	FRBが最大8,000億ドル（約74兆円）の新たな金融市場対策を発表
11月26日	欧州委員会が2,000億ユーロ（約24兆円）規模の経済対策案を発表
12月4日	仏政府が260億ユーロ（約3兆円）規模の経済対策を発表

資料：内閣府「世界経済の潮流Ⅱ」

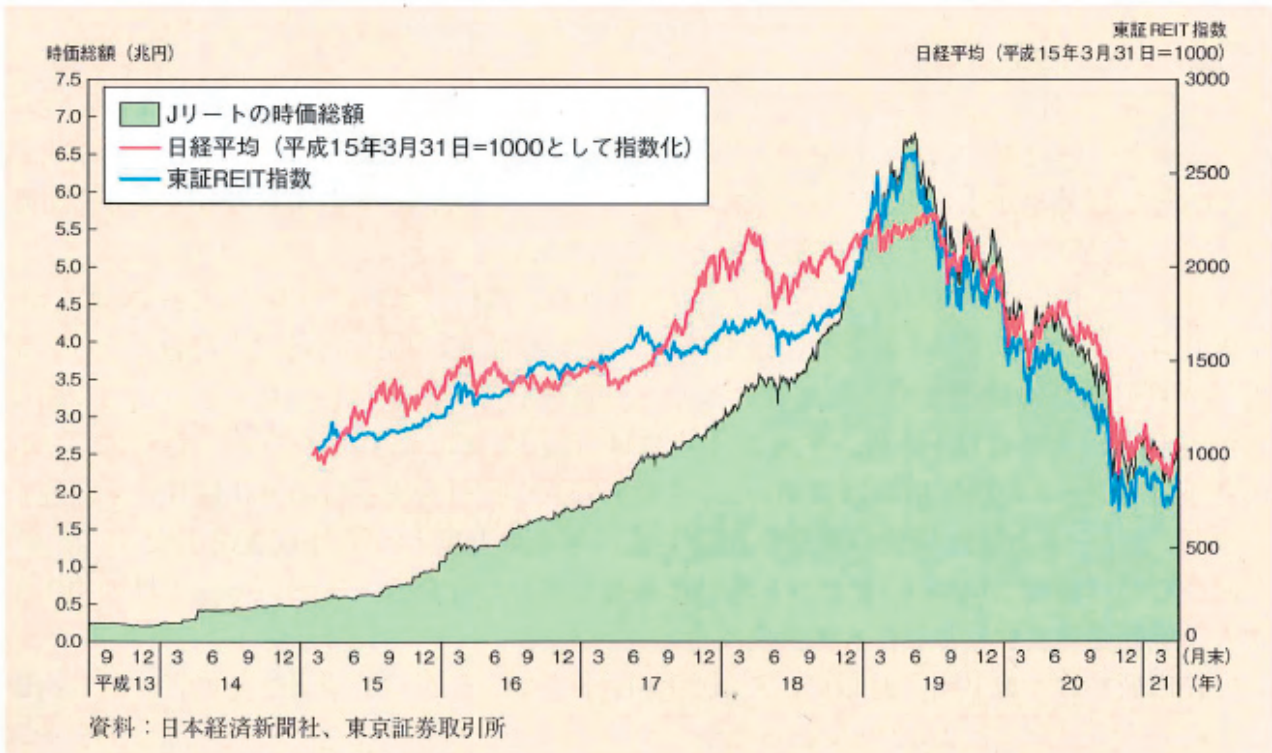
金融市場の混乱

金融危機

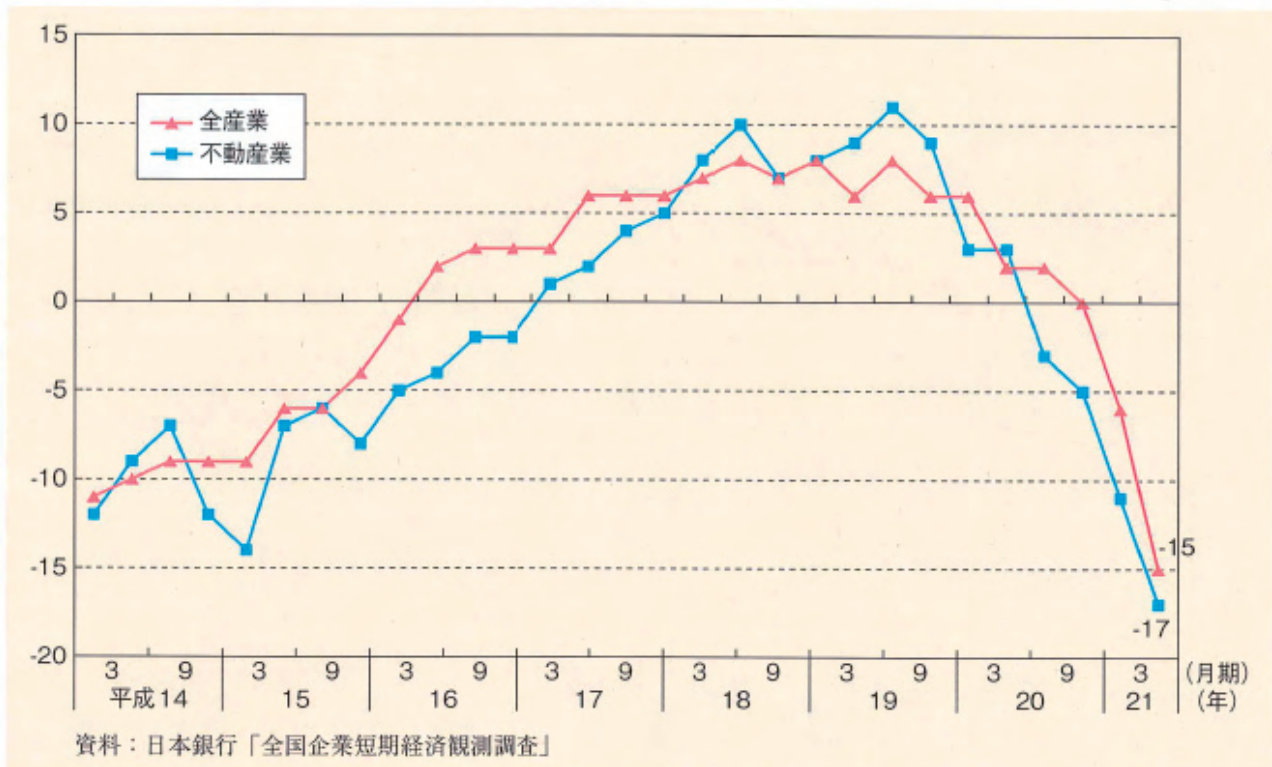
図表 1-1-10 Jリートにおける外国人の売買状況



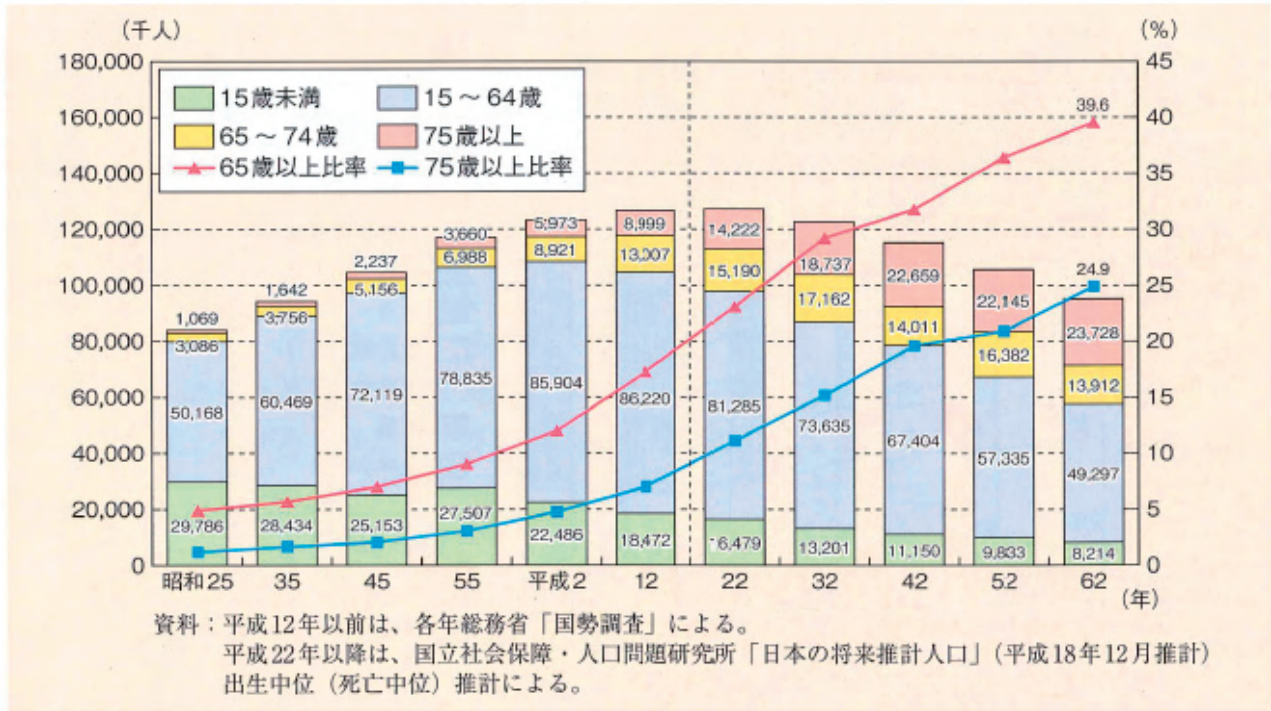
図表 1-3-5 東証リート指数と時価総額の推移



図表 1-1-9 資金繰り判断DIの推移

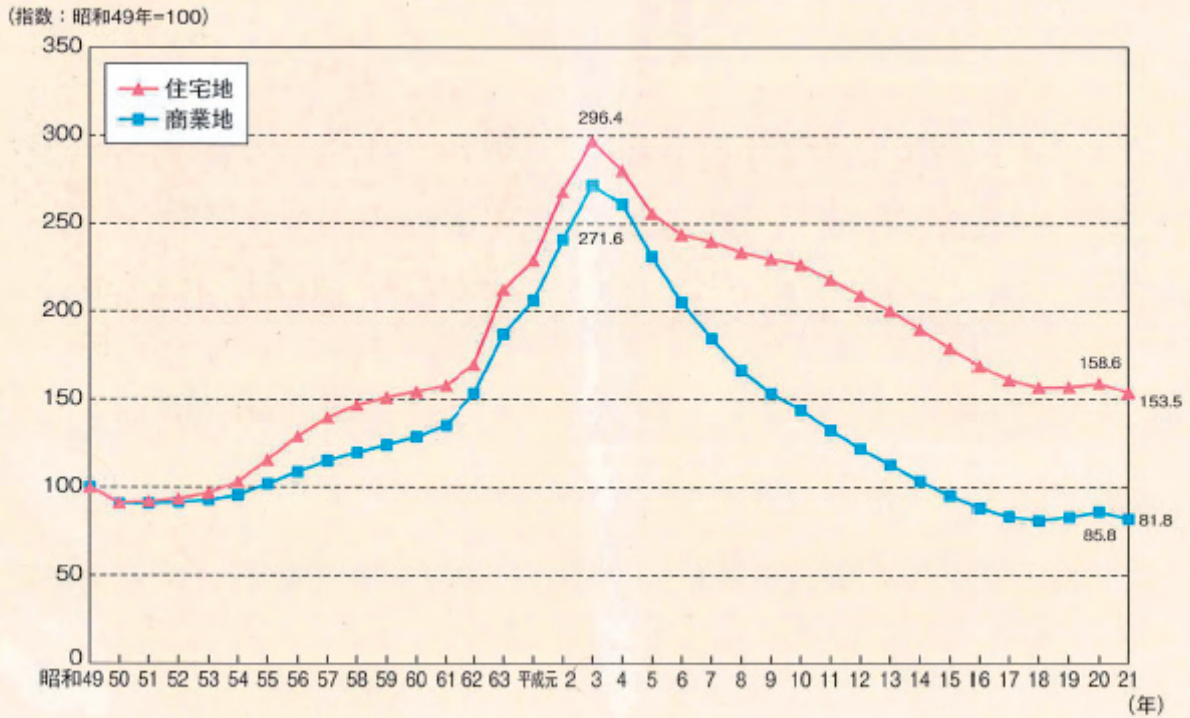


図表 1-1-13 我が国の人口の推移



(2) 地価・土地取引の動向

図表2-3-1 公示価格の推移 (指数表)



資料：国土交通省「地価公示」

注) 昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

図表2-3-2 地価公示対前年変動率

- は、平均変動率がプラス（対前年上昇）であったことを示す。
□ は、平均変動率がマイナス（対前年下落）で、下落幅が前回に比べ縮小（又は同一）していることを示す。
■ は、平均変動率がマイナス（対前年下落）で、下落幅が前回に比べ拡大、又は平均変動率がプラス（対前年上昇）からマイナス（対前年下落）に転じたことを示す。

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	19年	20年	21年	19年	20年	21年
全 国	0.1	1.3	△3.2	2.3	3.8	△4.7
三大都市圏	2.8	4.3	△3.5	8.9	10.4	△5.4
東京圏	3.6	5.5	△4.4	9.4	12.2	△6.1
大阪圏	1.8	2.7	△2.0	8.3	7.2	△3.3
名古屋圏	1.7	2.8	△2.8	7.8	8.4	△5.9
地方圏	△2.7	△1.8	△2.8	△2.8	△1.4	△4.2
北海道	△1.2	△1.0	△3.3	0.8	1.0	△5.4
青森	△3.9	△3.9	△4.4	△7.8	△6.5	△6.7
岩手	△3.3	△3.1	△3.8	△7.4	△6.5	△7.1
宮城	△2.6	△1.0	△2.7	2.7	7.0	△8.1
秋田	△4.4	△3.5	△4.7	△8.3	△6.7	△8.2
山形	△4.7	△3.9	△4.2	△6.2	△5.1	△5.2
福島	△3.1	△2.5	△3.1	△3.8	△3.0	△4.1
茨城	△3.6	△2.4	△3.6	△4.4	△3.2	△4.0
栃木	△3.2	△2.2	△2.7	△4.5	△2.8	△3.0
群馬	△2.3	△1.2	△1.6	△4.0	△2.4	△2.9
埼玉	0.7	3.7	△3.5	1.9	6.0	△4.3
千葉	1.6	2.8	△3.5	3.6	6.1	△4.1
東京	8.0	9.1	△6.5	13.9	15.8	△7.5
神奈川	1.7	4.3	△3.0	4.1	8.2	△4.2
新潟	△2.6	△1.6	△1.8	△4.4	△3.3	△3.6
富山	△3.2	△2.6	△5.1	△4.1	△2.8	△4.7
石川	△2.3	△2.0	△3.8	△2.5	△2.1	△4.4
福井	△5.1	△4.8	△5.5	△6.5	△5.4	△6.1
山梨	△3.4	△2.5	△2.3	△4.3	△3.1	△3.1
長野	△4.0	△2.6	△3.1	△4.5	△3.3	△4.2
岐阜	△3.2	△1.0	△1.3	△3.7	△1.4	△1.9
静岡	△1.0	0.5	△1.2	△0.6	2.9	△1.7
愛知	1.9	3.0	△2.9	7.6	8.2	△5.8
三重	△2.9	△1.7	△2.0	△3.5	△1.5	△2.6
滋賀	1.2	1.8	△1.1	2.1	3.6	△1.7
京都	1.6	1.8	△2.4	7.7	4.1	△3.5
大阪	1.9	2.5	△1.9	10.3	9.3	△3.8
兵庫	0.8	2.5	△2.0	1.3	2.5	△2.8
奈良	△0.2	1.2	△2.1	△0.6	0.8	△1.9
和歌山	△3.7	△2.6	△3.6	△4.7	△2.7	△4.0
鳥取	△3.7	△3.0	△3.4	△5.1	△4.1	△4.5
島根	△1.6	△1.7	△2.0	△4.3	△3.7	△4.5
岡山	△1.4	△0.6	△1.4	△0.9	△0.2	△1.8
広島	△2.5	△1.7	△2.5	△1.6	△0.5	△2.7
山口	△3.8	△3.1	△4.3	△4.6	△3.7	△5.2
徳島	△5.3	△4.6	△4.8	△5.8	△4.2	△4.4
香川	△6.8	△5.6	△4.9	△7.4	△5.0	△4.8
愛媛	△2.1	△1.8	△2.4	△1.2	△1.0	△2.5
高知	△2.9	△3.9	△4.6	△6.4	△6.0	△6.0
福岡	△2.6	△1.5	△2.8	△0.4	1.4	△6.3
佐賀	△2.1	△2.1	△2.7	△3.8	△3.3	△3.7
長崎	△4.4	△3.4	△3.8	△6.0	△4.1	△4.3
熊本	△4.4	△3.0	△3.3	△5.6	△3.2	△4.5
大分	△4.6	△3.2	△3.6	△4.4	△3.5	△4.6
宮崎	△1.0	△0.8	△1.3	△2.8	△2.4	△3.3
鹿児島	△1.9	△2.0	△3.0	△3.2	△3.1	△4.3
沖縄	△2.3	△1.5	△1.8	△1.8	△0.2	△2.1

資料：国土交通省「地価公示」

注1：△印はマイナスを示す。

注2：平均変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の対前年変動率の単純平均である。

注3：三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

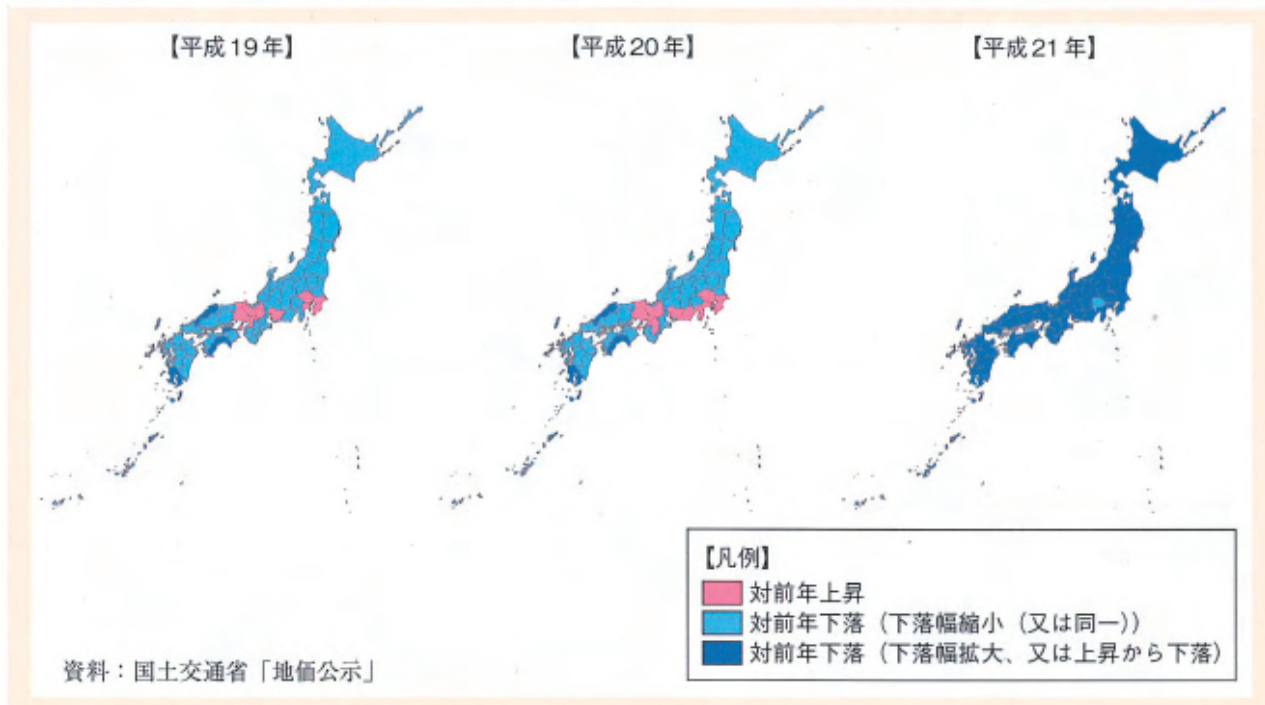
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

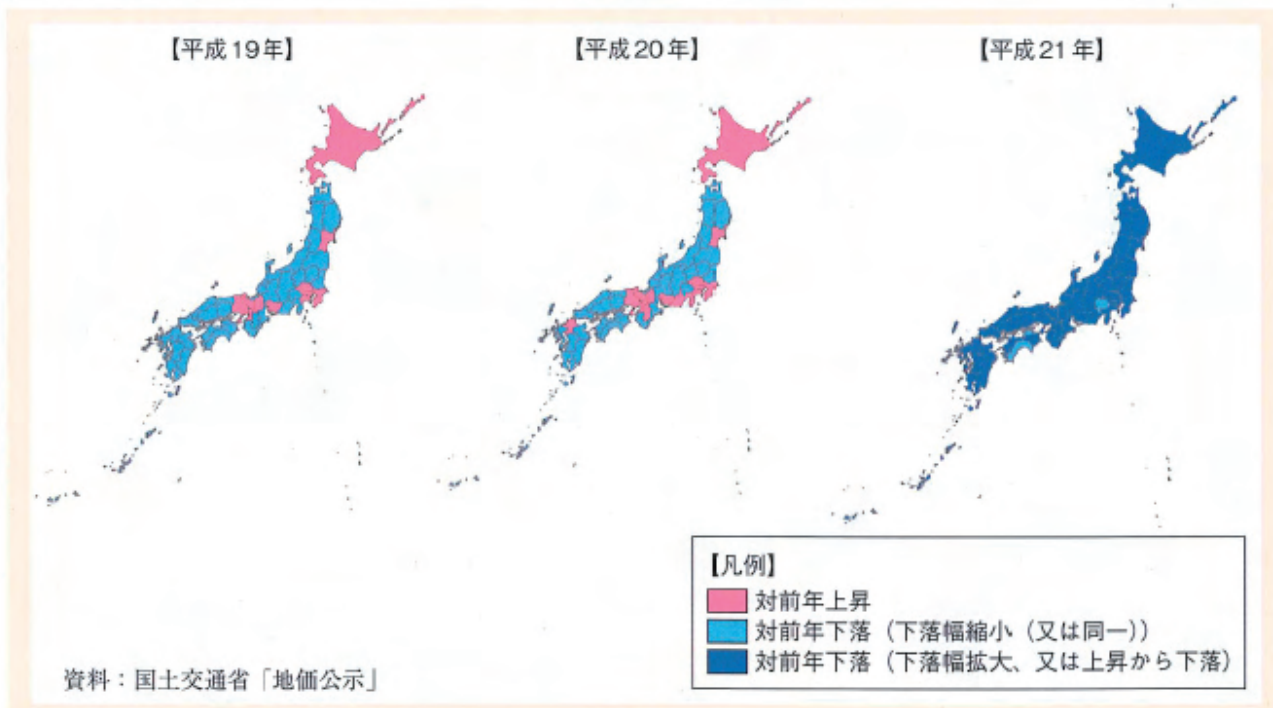
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

注4：地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

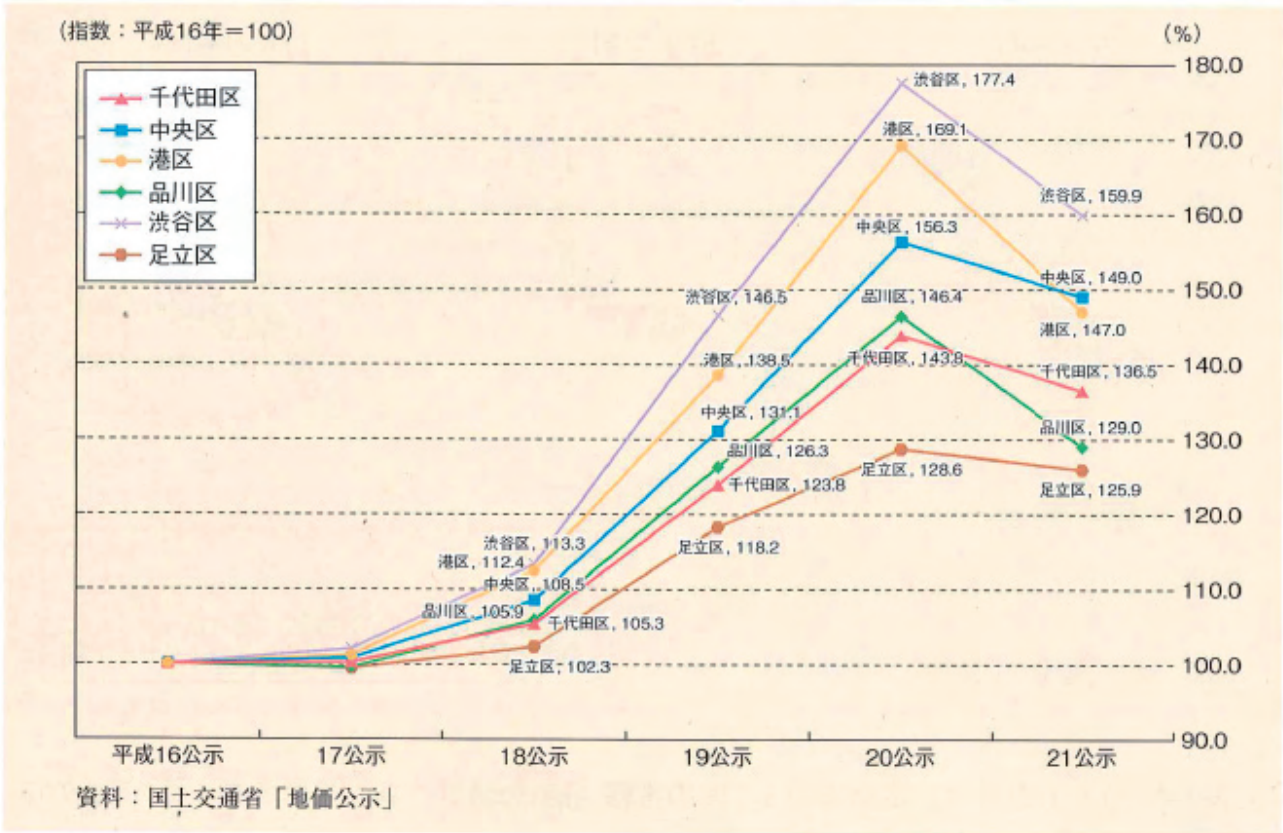
図表 1-1-18 都道府県別変動率の3年間の推移 (住宅地)



図表 1-1-19 都道府県別変動率の3年間の推移 (商業地)



図表 1-1-20 東京都特別区別地価の累積変動率（商業地）



図表 1-1-21 主要都市の高度利用地の地価動向

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧

		地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧									計
		上昇			横ばい		下落				
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
計	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

※：19年第4…平成19年10月1日～平成20年1月1日、20年第1…平成20年1月1日～平成20年4月1日、20年第2…平成20年4月1日～平成20年7月1日、20年第3…平成20年7月1日～平成20年10月1日、20年第4…平成20年10月1日～平成21年1月1日

※：(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

※：()は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、()は、次に地区数の多い変動率区分

【コラム1】

コラム

地方圏で地価の上昇等が見られた地点の取組例① ～静岡県静岡市～

東静岡駅周辺地区は、静岡市中心部へのアクセスが良好な開発適地であり、現在、大規模な区画整理事業(事業面積約50.5ha)が進められている。平成21年地価公示によると、当地区内の地点(商業地)では、平成20年1年間で地価が6.3%上昇した。当地区は、平成15年度に都市再生緊急整備地域にも指定されており、政令指定都市となった静岡市における静岡・清水と並ぶ新拠点として、国際化・高度情報化などの進展に対応した都市機能を備えた都市を目指している。今回の地価上昇の要因としては、①区画整理事業の進捗により、分譲マンションの建設等が進み、背後人口が増加しつつあること、②当地区内に大型商業施設(敷地面積約26,000m²)の開発計画があり、商況の改善が期待されること等があげられる。

このような静岡市での取り組みは、市街地整備などの取り組みが地価の上昇につながることを示している。

東静岡駅周辺土地区画整理事業の概要

【事業主体】	静岡市		
【事業面積】	約50.5ha		
【事業期間】	平成5年度～平成24年度		
【平均減歩】	約33.65%		
【土地の区分】	公共用地	約20.4ha	道路・公園・緑地外
	宅地(民有地)	約20.0ha	
	宅地(公有地)	約10.1ha	



【コラム2】

コラム

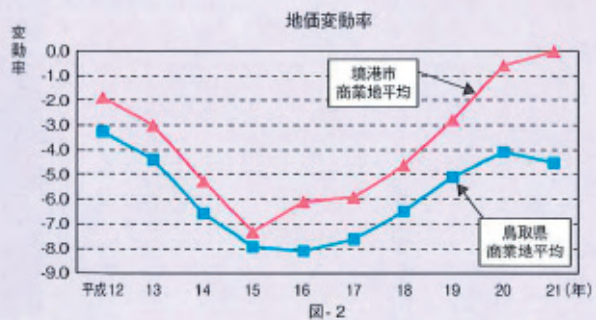
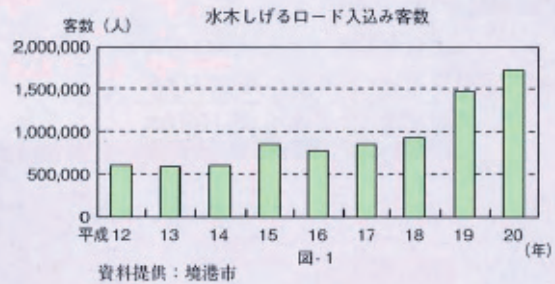
地方圏で地価の上昇等が見られた地点の取組例②
～鳥取県境港市～

景気低迷の続く中、地価の下落傾向に歯止めがかかっている街がある。鳥取県境港市である。古くから漁港、貿易港として栄えてきた街が、“妖怪”の出現で賑わいを見せている。

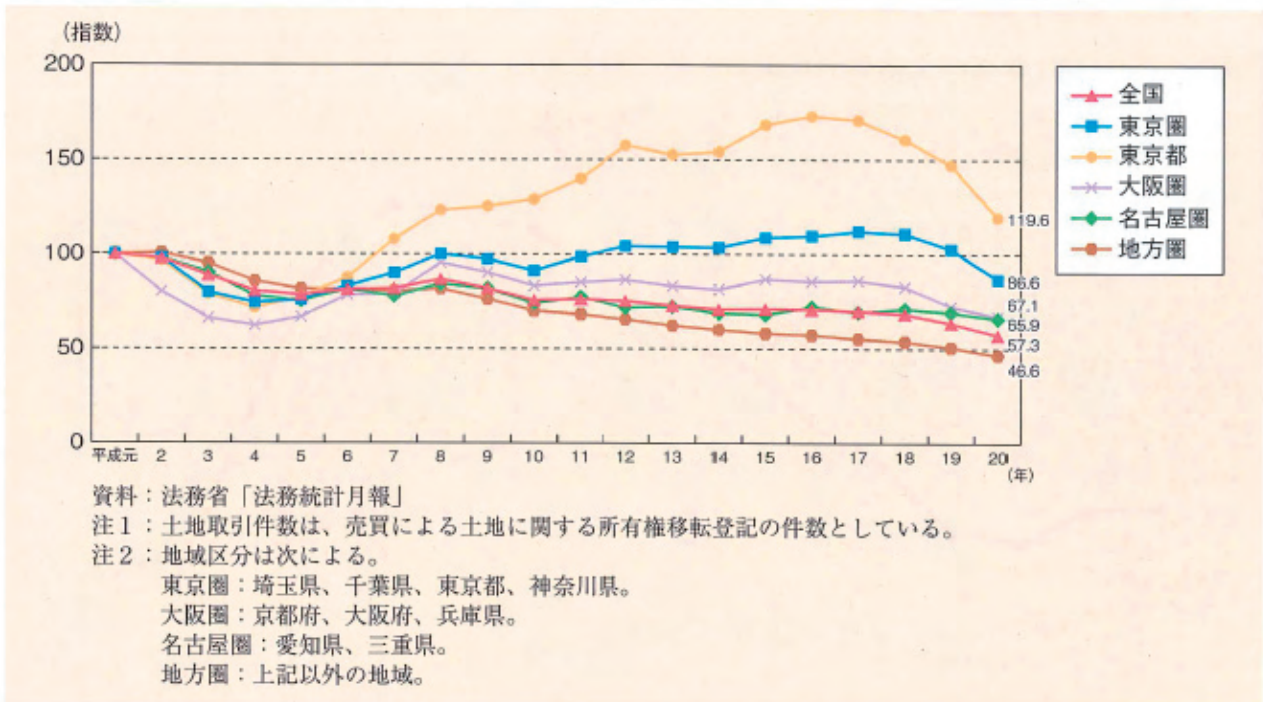
漫画家の水木しげるさんの出身地である境港市では、JR境港駅前から商店街へと続く目抜き通りが「水木しげるロード」として整備されており、マンガに登場する「ゲゲゲの鬼太郎」、「ネズミ男」など130体を超える妖怪たちがブロンズ像になり出迎えてくれる。沿道には、観光客向けの土産物店、飲食店等が建ち並び、ほぼ空き店舗は無い状況である。年間170万人（平成20年）を超える入込み客数となっており、大人から子供まで楽しめる街並みになっている。（写真）（図-1）

景気低迷の影響を受け、市街地の既存商店街が衰退していく傾向は鳥取県も例外ではなく、平成21年地価公示によると鳥取県内の商業地の地価が「水木しげるロード」周辺の地点（商業地）では、地価が横ばいとなり、限定的なエリアではあるがこれまでの下落傾向に歯止めがかかった。まちづくりやイベントの開催などによる集客力と繁華性の増大が影響しているものと思われる。（図-2）

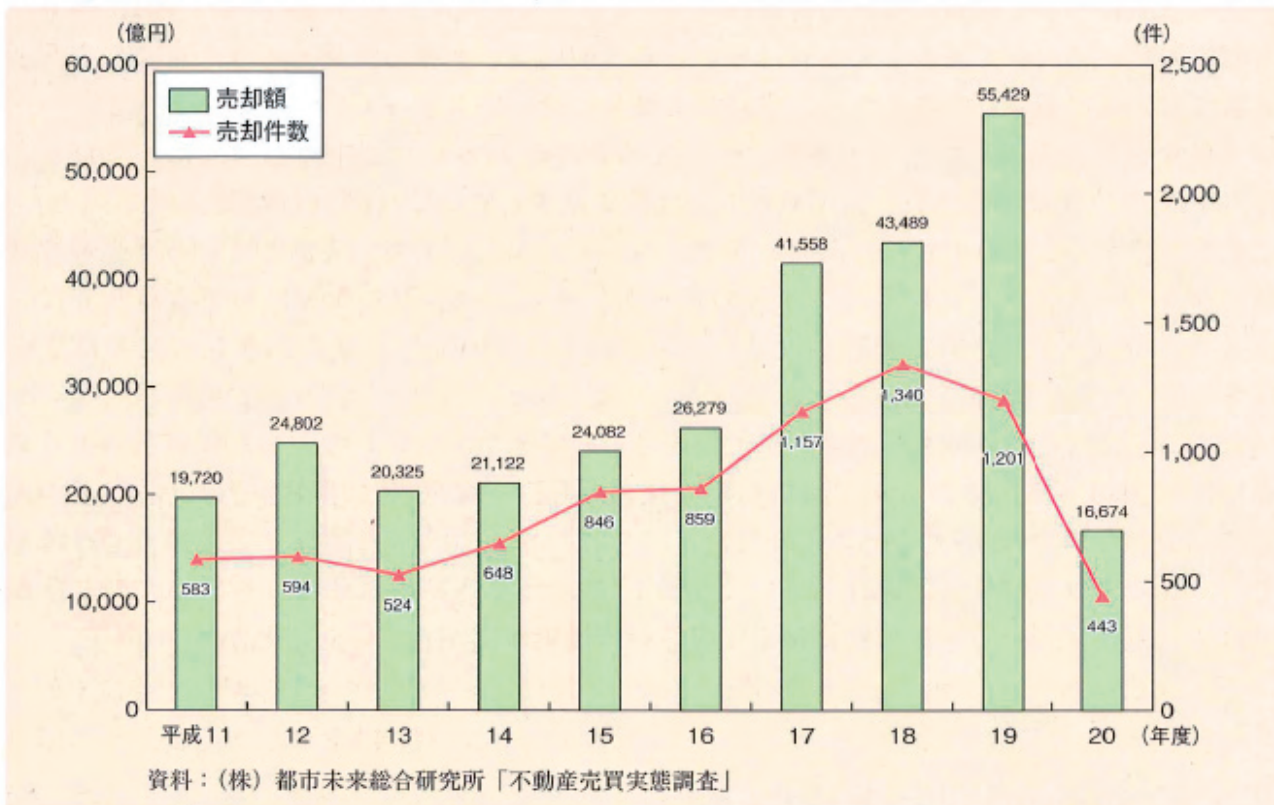
このような境港市での取り組みは、まちづくりなどによる観光振興の取り組みが地域の活性化をもたらし、その結果、地価の下落にも歯止めがかかったということを示している。



図表 1-1-22 売買による土地取引件数の推移



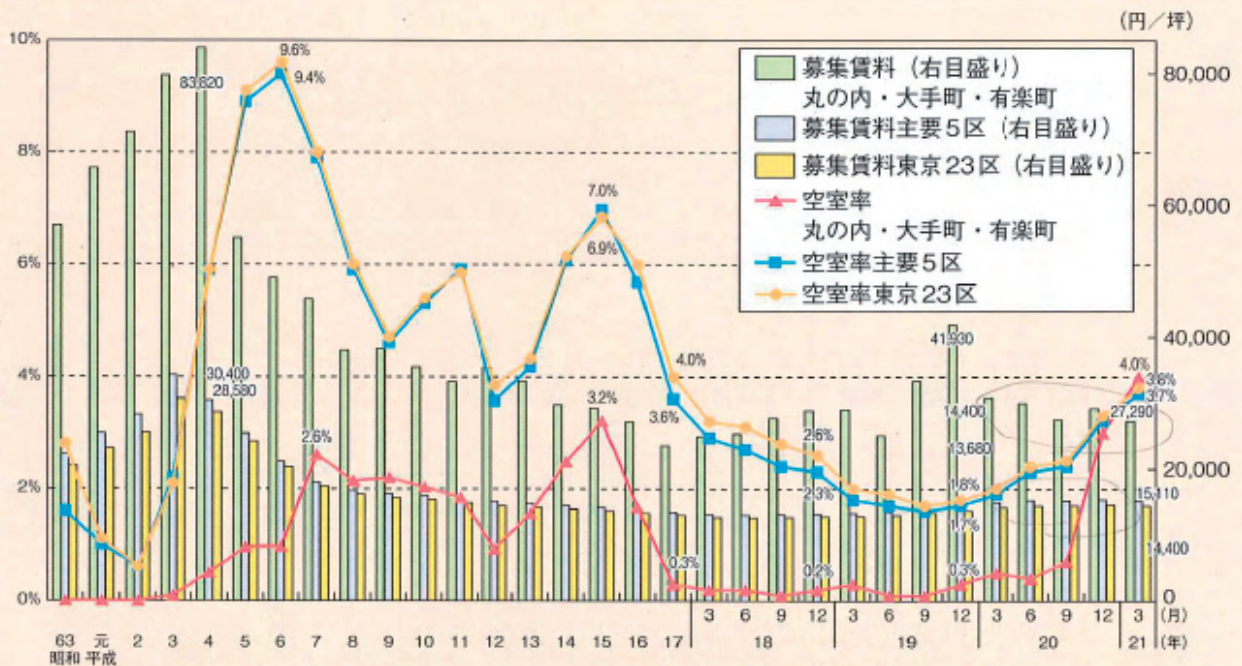
図表 1-1-23 上場企業等の不動産売却の推移



2. 企業・個人の土地需要の動向

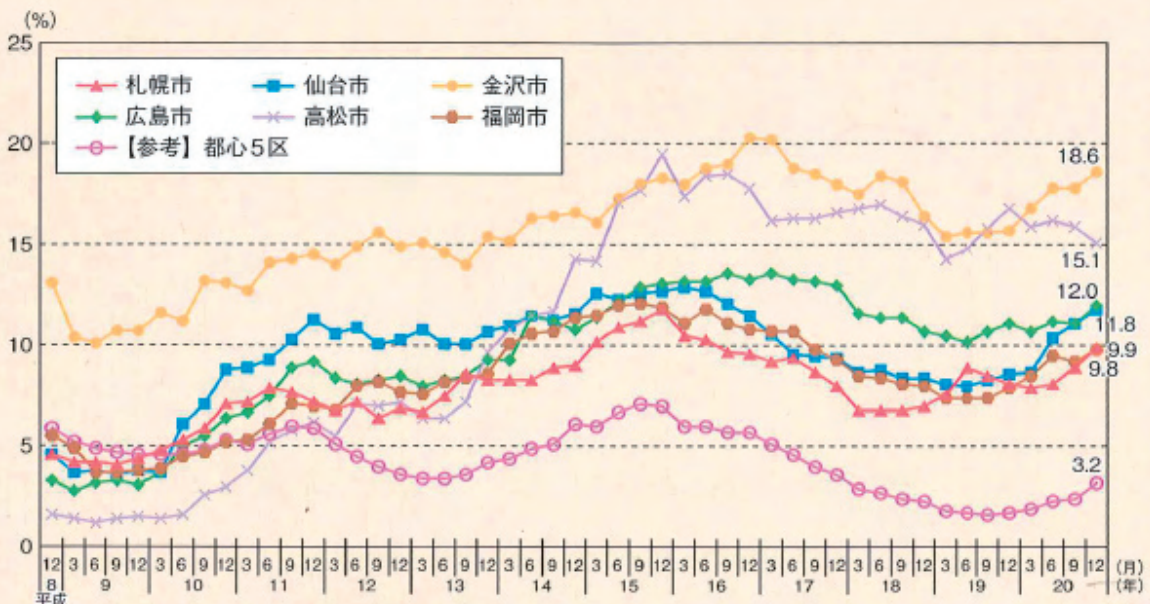
(1) 企業の土地需要

図表 1-2-5 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移 (東京)



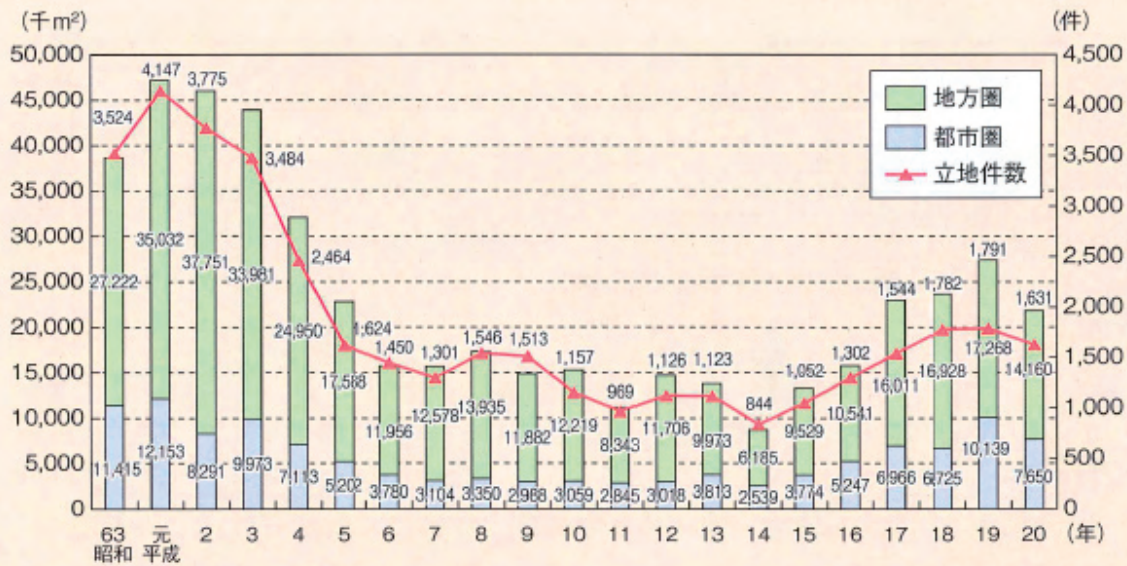
資料：シービー・リチャードエリス (株)「オフィスマーケットレポート」
 注1：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。
 注2：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。
 注3：主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

図表 1-2-8 地方ブロック中心都市の空室率の推移



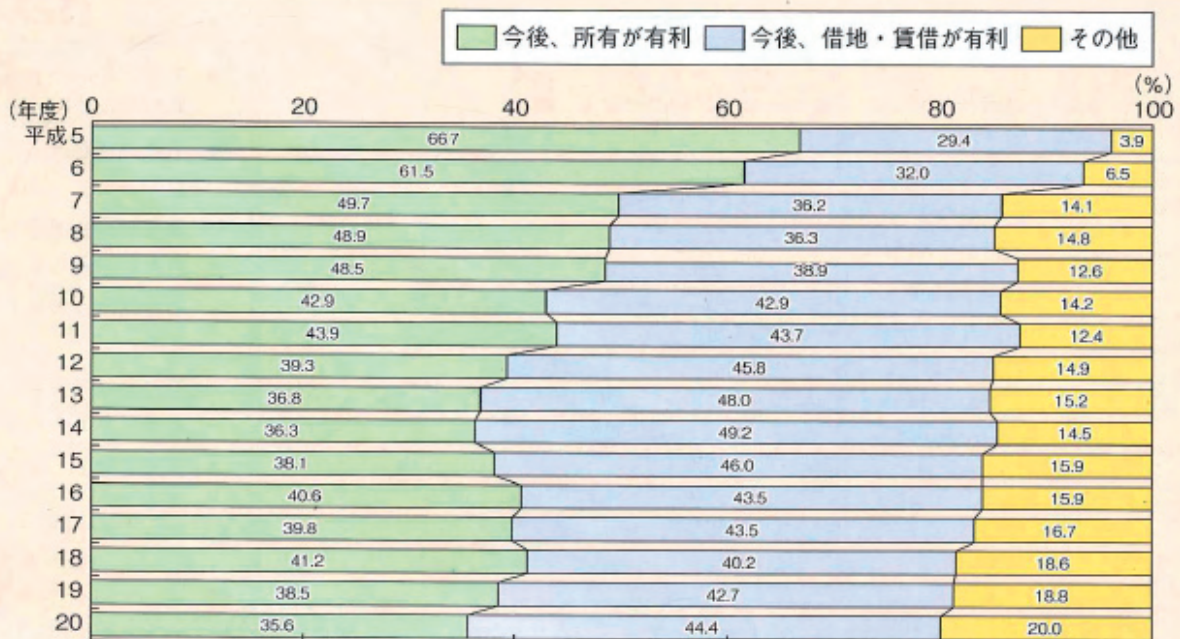
資料：シービー・リチャードエリス (株)「オフィスマーケットレポート」

図表1-2-10 工場立地件数・面積の推移



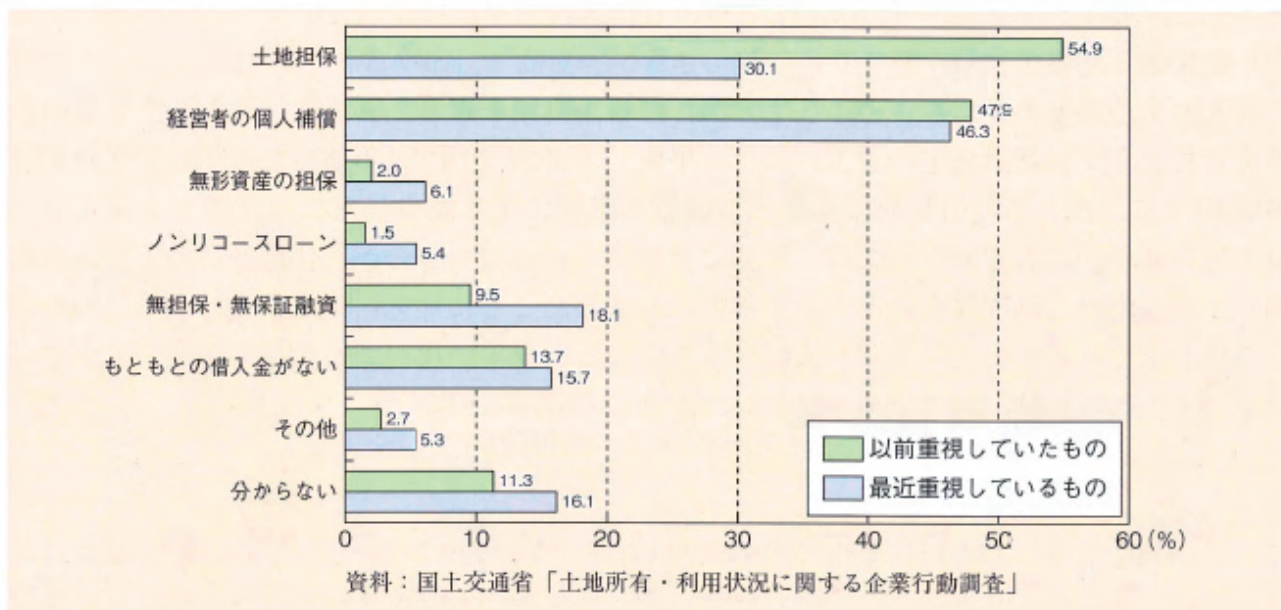
資料：経済産業省「工場立地動向調査」
 注1：地域区分は以下による。
 都市圏：関東臨海、東海、近畿臨海。
 地方圏：上記以外の地域。
 注2：平成20年は速報値。

図表1-2-16 今後の土地所有の有利性についての意識



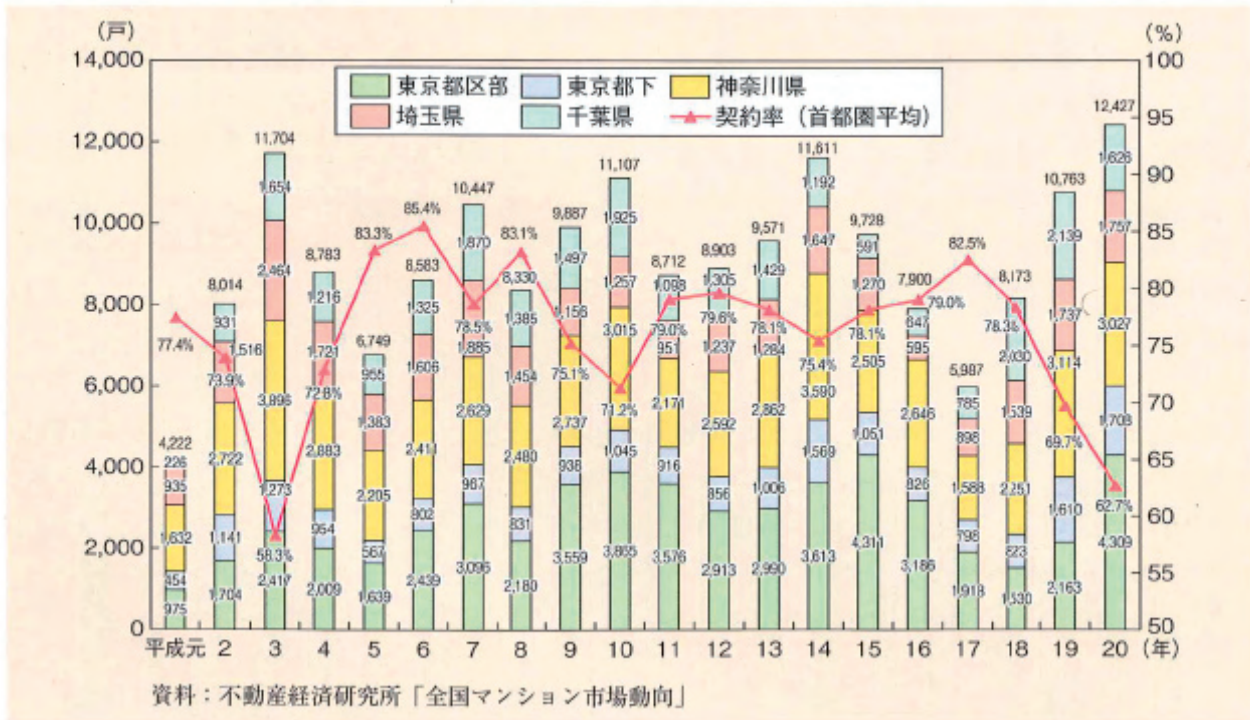
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表1-2-18 融資の際に求められる担保・保証等についての変化

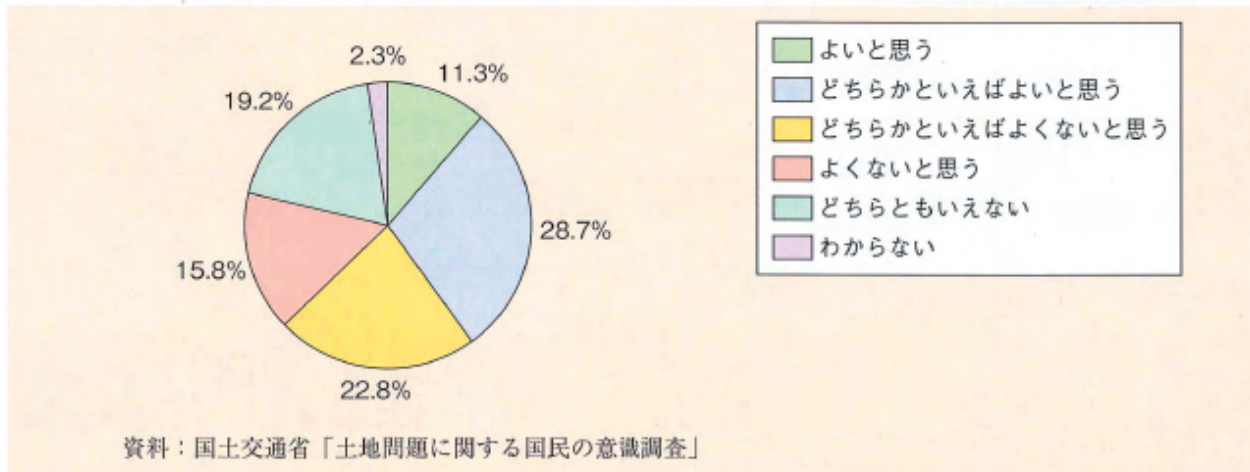


(2) 個人の土地需要

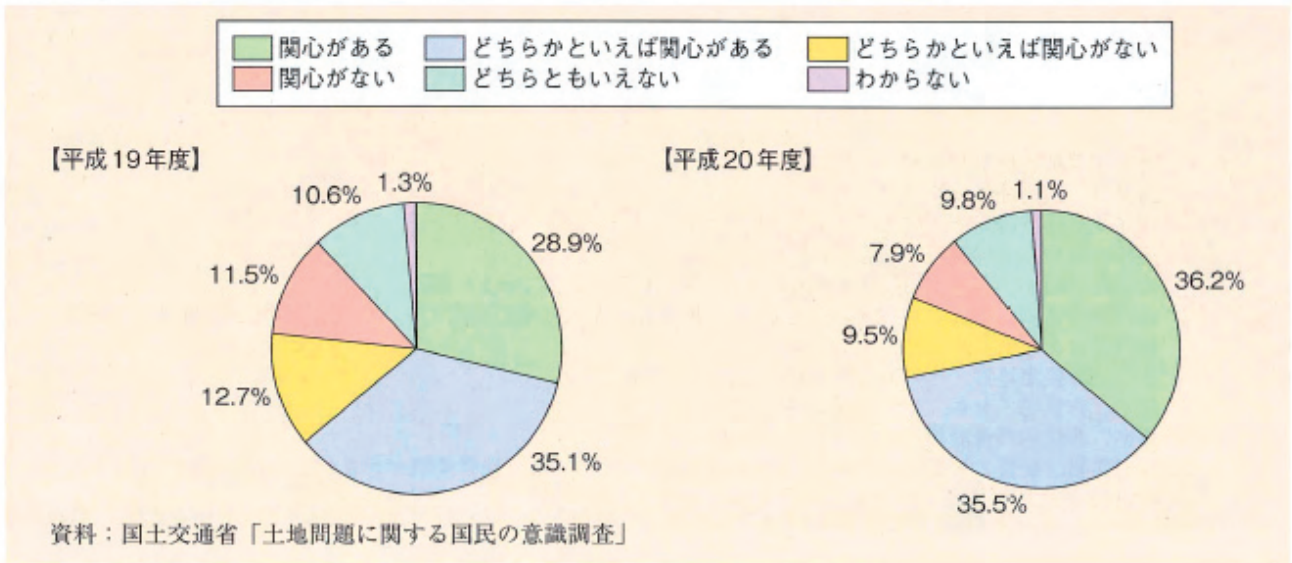
図表 1-2-23 新築マンション供給在庫戸数と契約率の推移 (首都圏)



図表 1-2-37 日本の街並みや景観への評価



図表1-2-38 街並みや景観の向上・保全への関心



(3) 我が国不動産市場の潜在需要

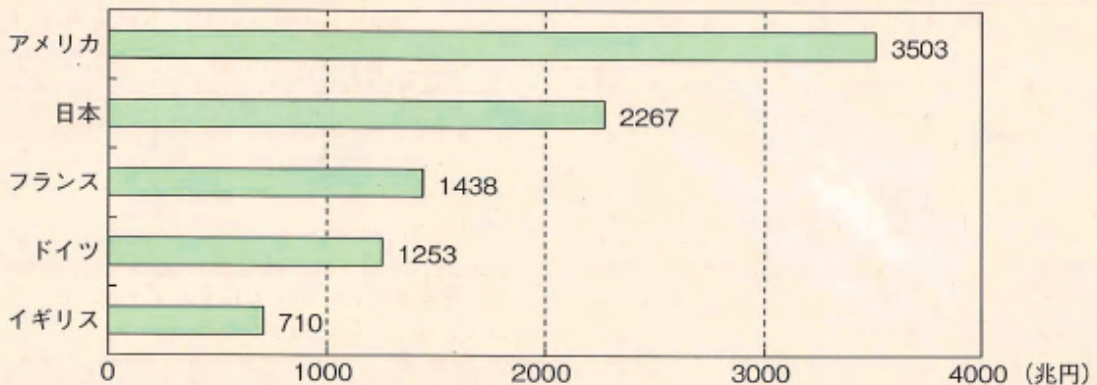
図表 1-2-39 平成 19 年国民資産残高

(兆円)

総資産		8427.7
	非金融資産	2544.3
	金融資産	5883.5
総負債		8427.7
	負債	5633.3
	正味資産 (国富)	2794.5
正味資産 (国富)		2794.5
	在庫	94.8
	有形固定資産	1171.5
	無形固定資産	23.3
	有形非生産資産	1254.7
	土地	1253.6
	対外純資産	250.2

資料：内閣府「国民経済計算」

図表 1-2-40 不動産資産額の各国比較



資料：連邦準備制度理事会「Flow of Funds Accounts of the United States」(米)

内閣府「国民経済計算」(日)

国立統計経済研究所「国民経済計算 2007」(仏)

連邦統計局「国民経済総計算」(独)

国立統計局「United Kingdom National Accounts: The Blue Book」(英)

注：世帯・非営利組織、非農業・非金融組織、非農業非法人組織の合計であり、公共部門、金融部門、農業部門は含まない (米)

住宅、非住宅建物、その他の構築物、土地の合計額 (日)

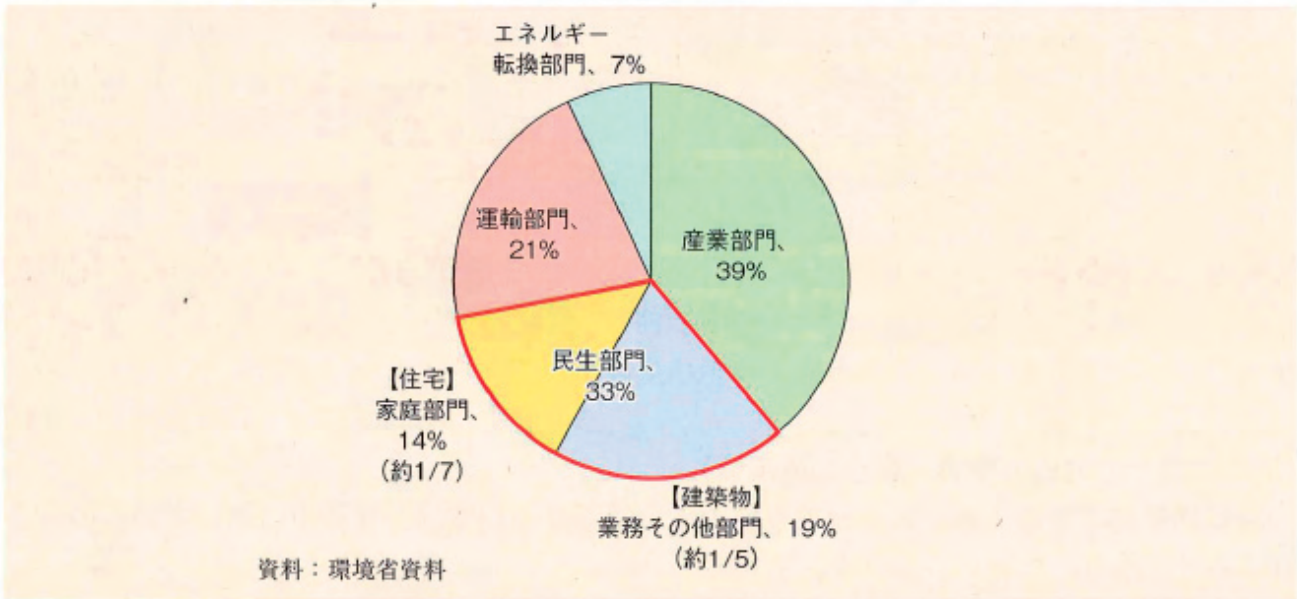
住宅、非住宅・土木、土地の合計額 (仏)

住宅、非住宅の合計額 (土地含む) (独)

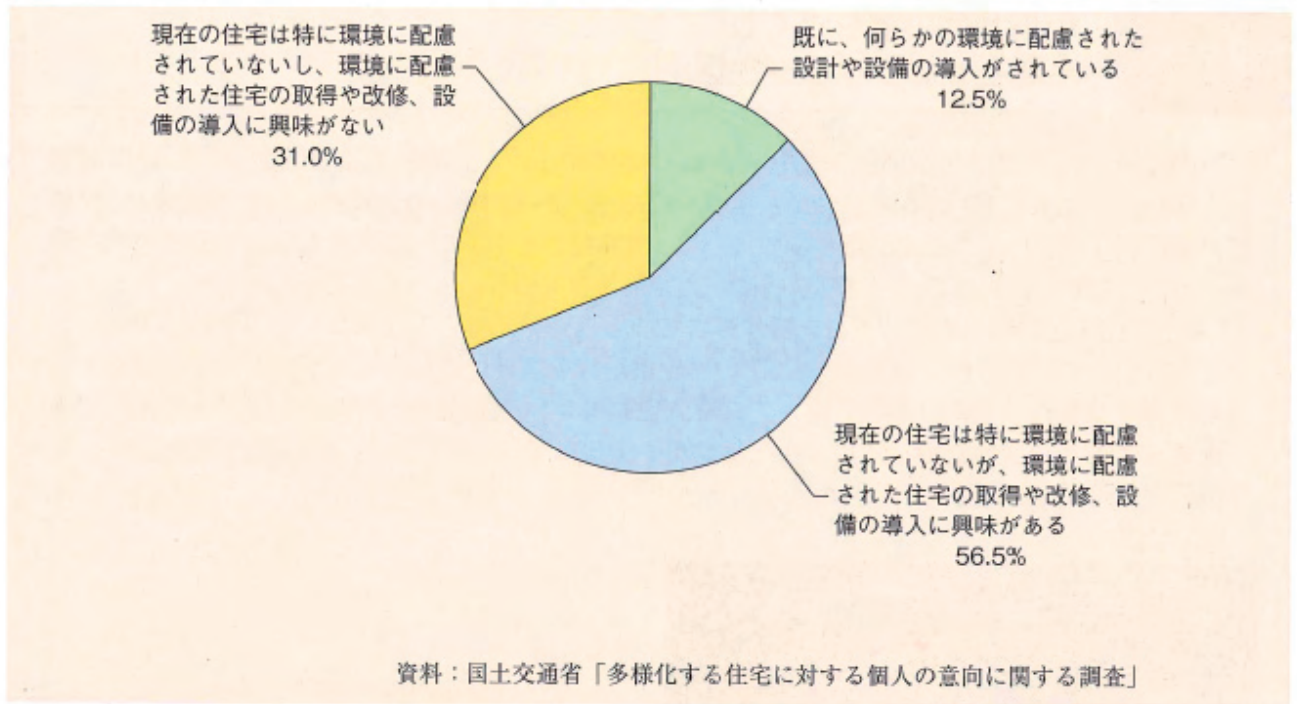
住宅建物、商業・工業・その他の建物の合計額 (合計額には土地資産額が含まれている) (英)

平成 21 年 3 月 31 日時点の為替レートで円に換算 (各国共通)

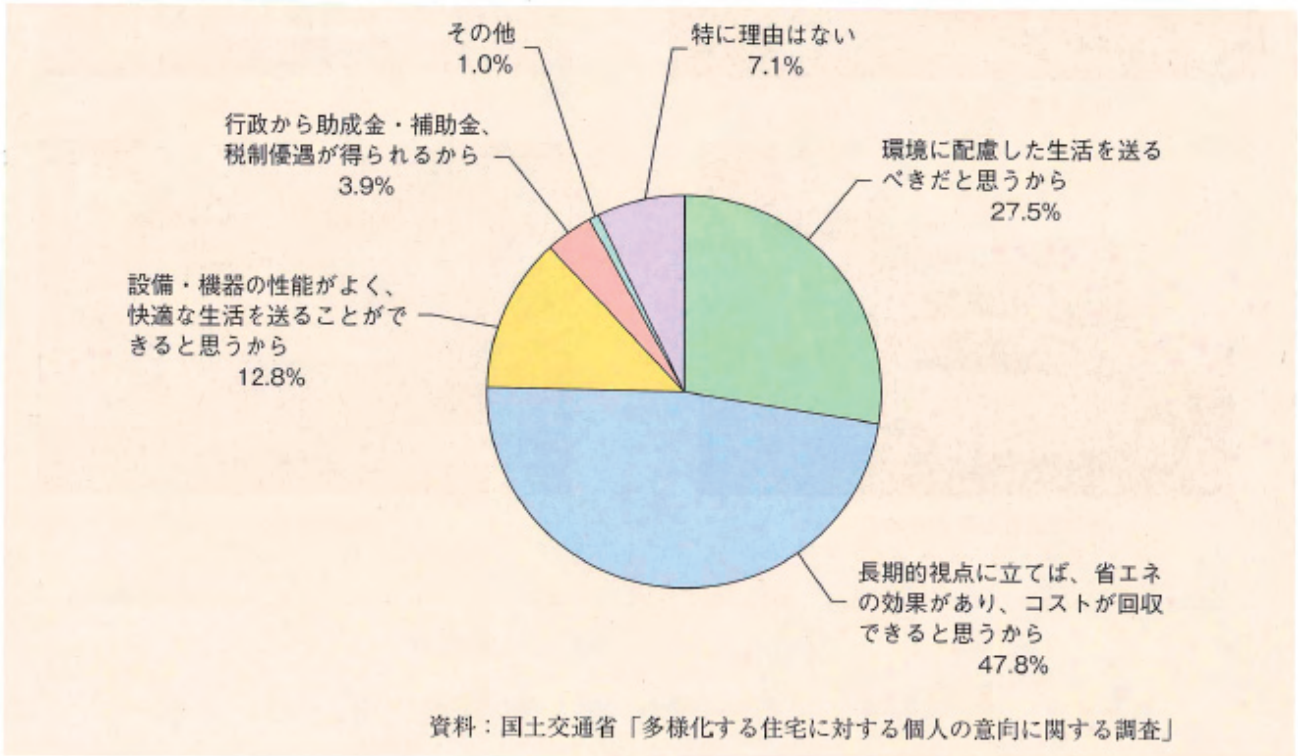
図表 1-2-44 エネルギー起源CO₂排出量の部門別構成比 (平成18年度)



図表 1-2-46 環境に配慮した住宅への対応・検討意向



図表 1-2-47 住宅における環境配慮への取組の理由・動機



【コラム3】

コラム

環境共生のまちづくり
～越谷レイクタウン地区～

越谷レイクタウン地区（埼玉県越谷市）は、東京都心から北方約22kmに位置し、計画面積225.6ha、計画人口22,400人のニュータウンであり、約39haもの大規模な河川調節池とJR武蔵野線新駅「越谷レイクタウン駅」（平成20年3月開業）を中心とした広大な水辺空間と都市空間を融合させた新しいまちづくりが独立行政法人都市再生機構等によって進められている。

「親水文化創造都市～環境共生を先導するまちづくり～」を開発の基本コンセプトとしており、低炭素社会に向けた取組として、①CO₂の排出量削減を義務付けた環境モデル街区における太陽光熱給湯・暖房システム等の面的導入、②電気自動車の急速充電ステーションなどを備えた環境に配慮した商業施設の立地、③焼却灰をリサイクルしたインターロッキングブロックを使用した駅前広場の整備などが行われている。



地区全景（完成予想パース）



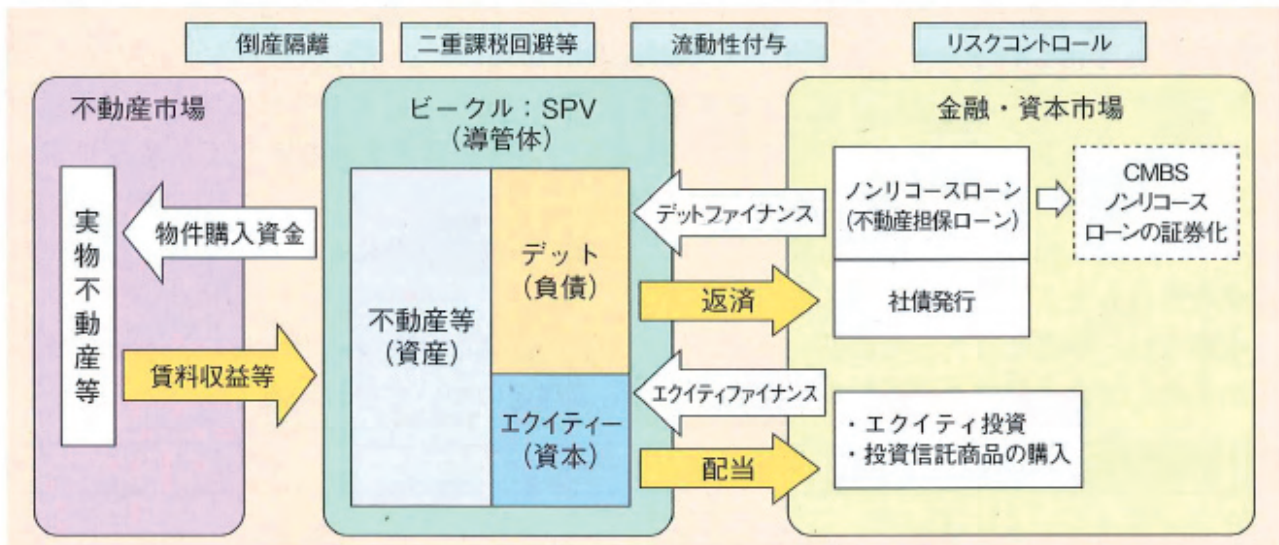
環境モデル街区の太陽光温熱パネル

電気自動車のための
急速充電ステーション焼却灰を用いた
インターロッキングブロック

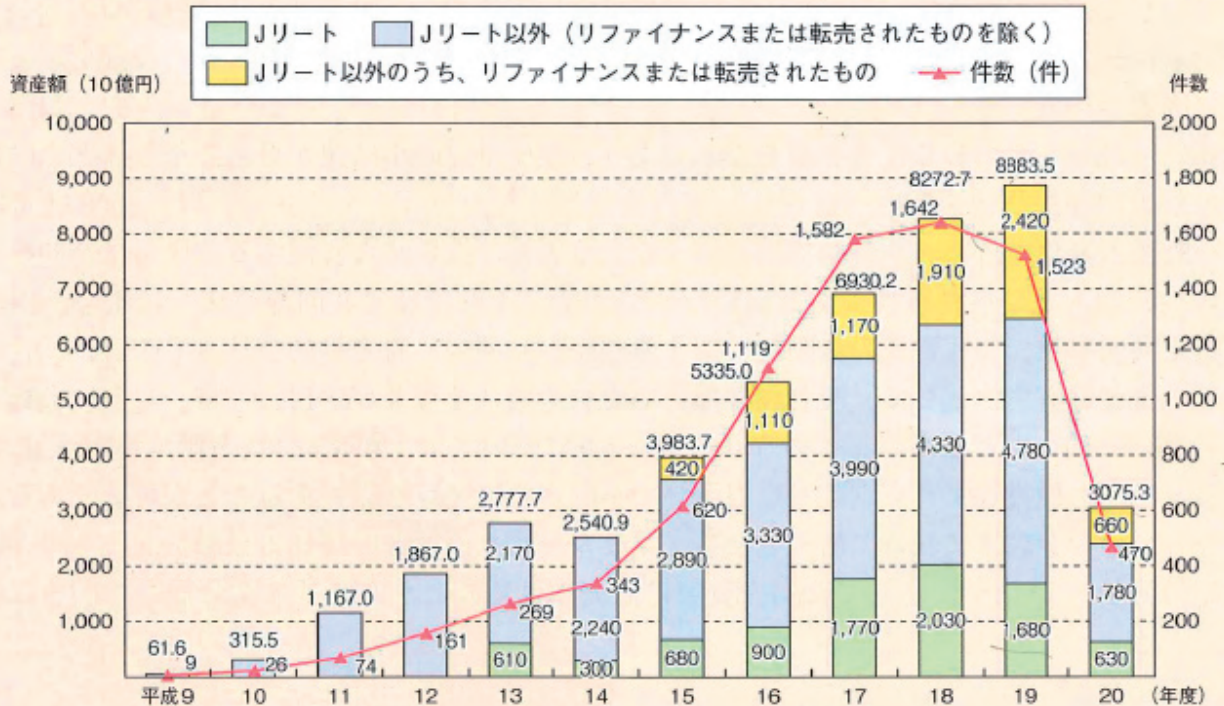
3. 不動産投資市場の動向と今後の課題

(1) 不動産投資市場の動向

図表 1-3-1 不動産証券化の仕組み



図表 1-3-2 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」

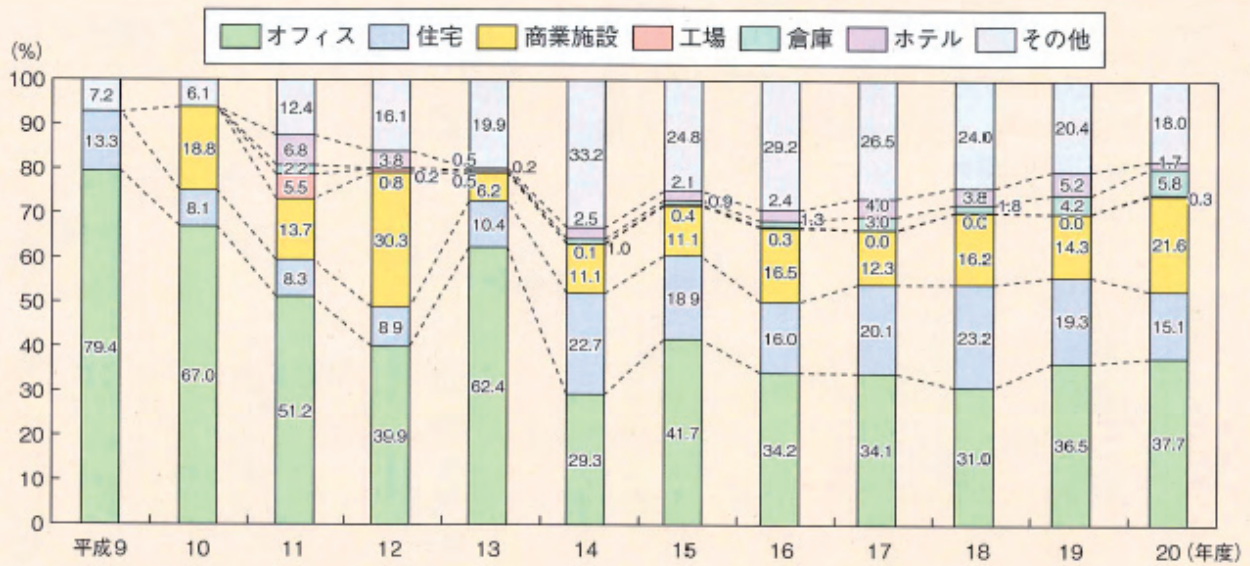
Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売との回答があった物件の資産額である。但し、それは信託受益権を特定資産として証券化しているものに限っている。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

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20年度分データについてはTMKにかかる証券化の実績が確定していないため、平成19年度のTMK届出実績と証券化の実績の割合を平成20年度の届出実績に掛け合わせて推計している。平成19年度分は、TMKの証券化の実績等を基に再集計した。

図表1-3-3 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」

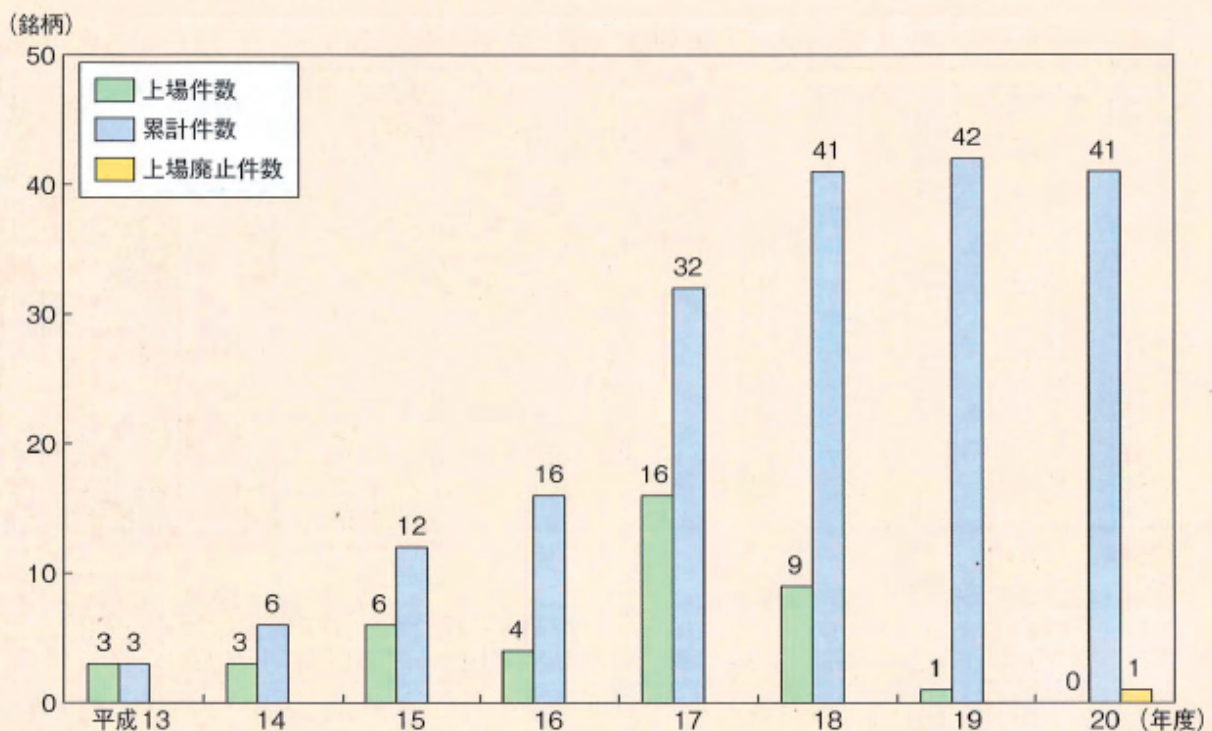
注1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・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。

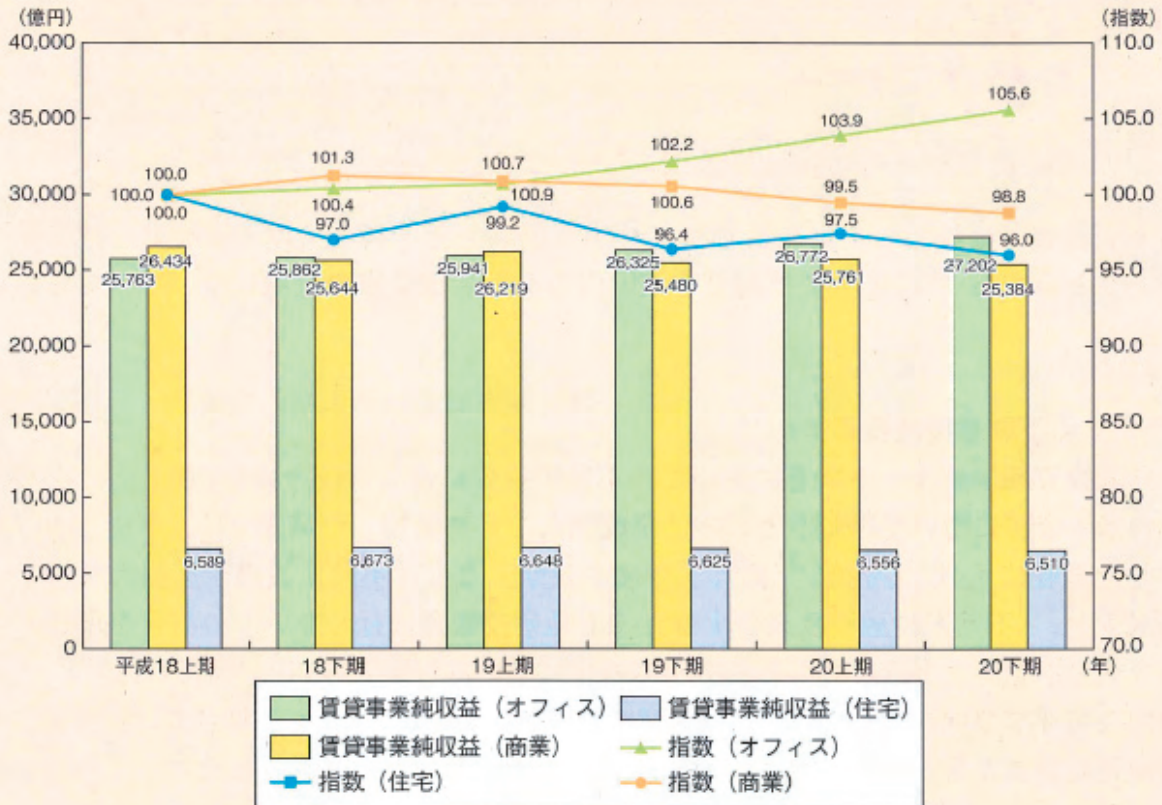
注3：平成20年度分の割合は速報値

図表1-3-4 Jリート上場銘柄数の推移



資料：東京証券取引所

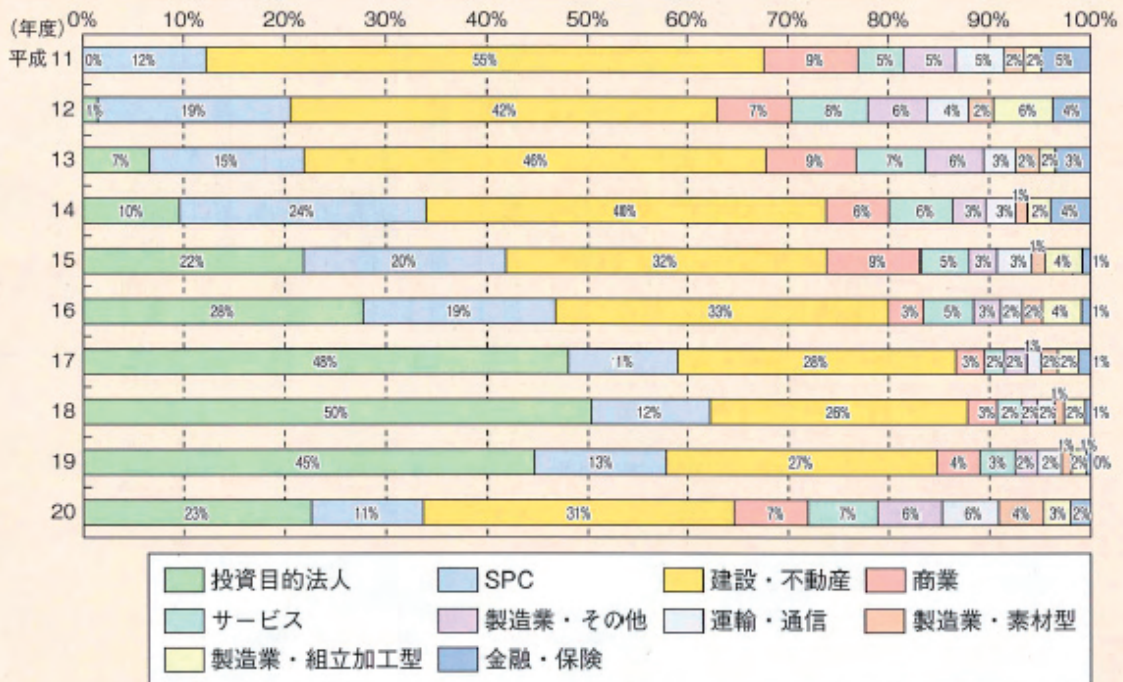
図表1-3-10 Jリートの賃貸事業収益の推移



資料：(財)日本不動産研究所

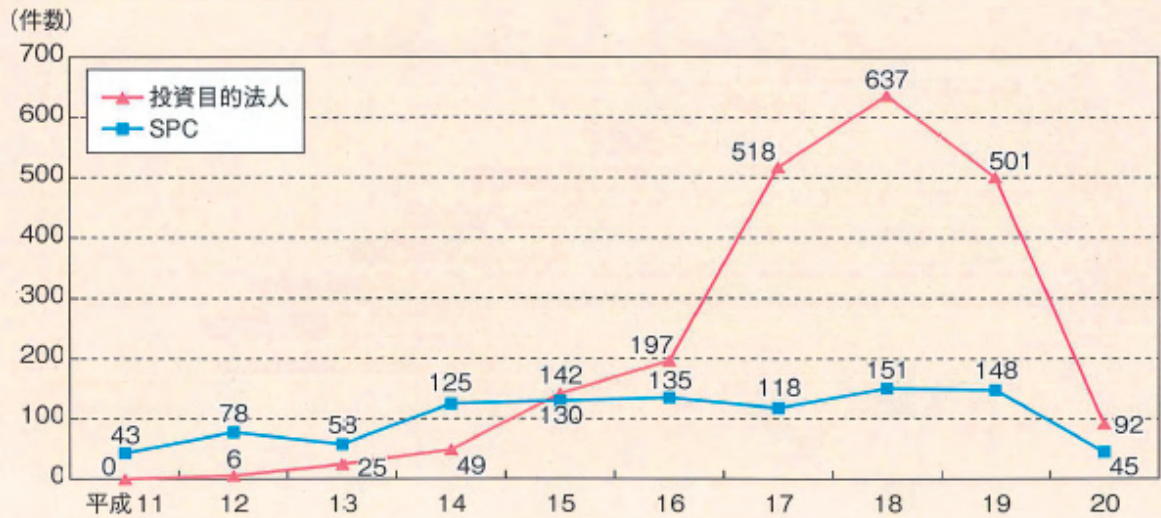
注：平成17年末までに取得した物件で平成20年下期において継続して保有している物件を対象。
平成18年以降に一部売却、追加取得した物件は除外。

図表1-3-6 買主業種別件数割合の推移



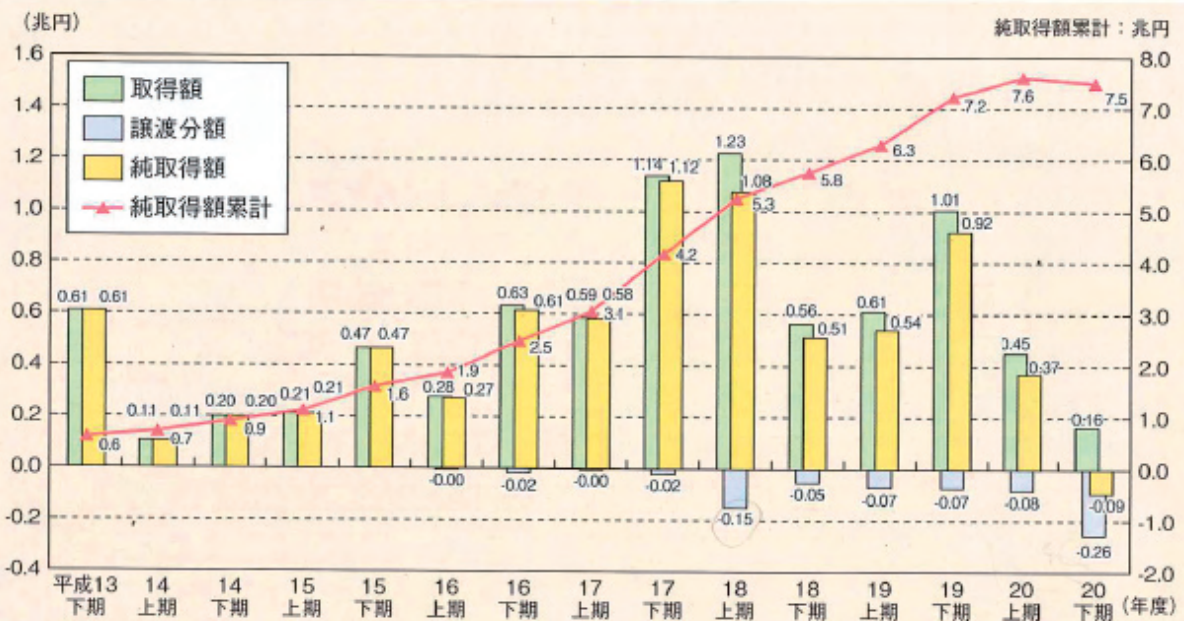
資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表 1-3-7 Jリート・SPCの物件取得件数の推移



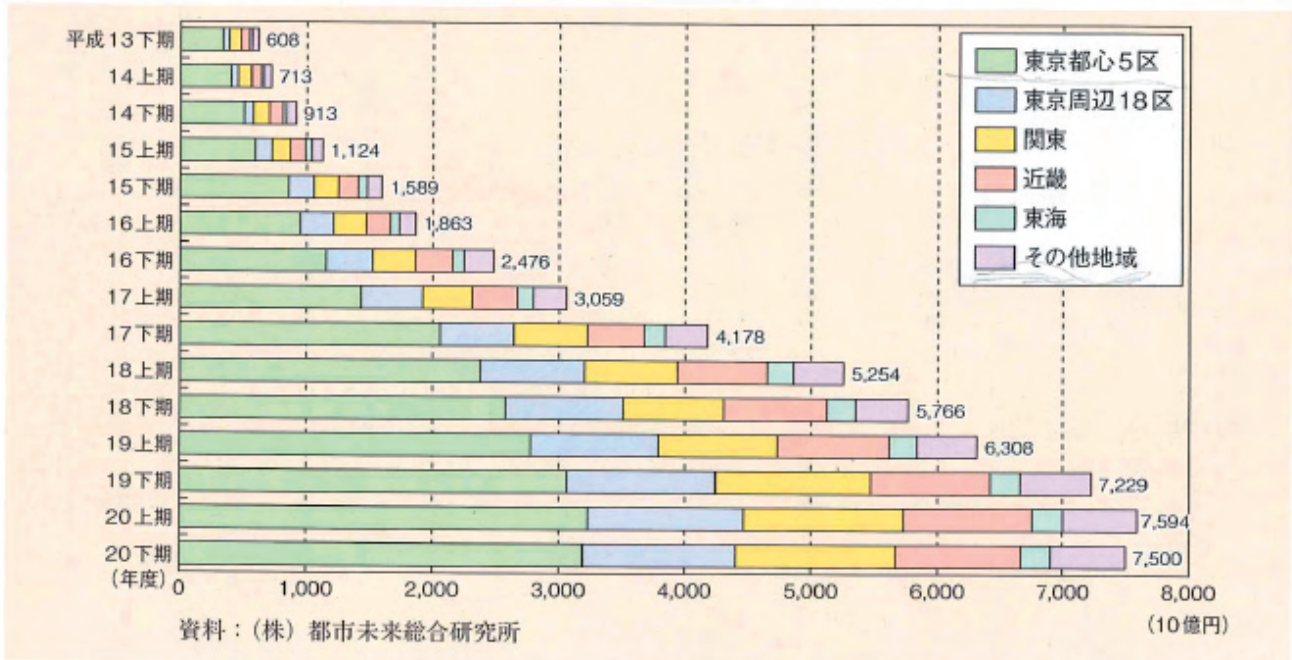
資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表 1-3-8 Jリーートの物件取得額の推移



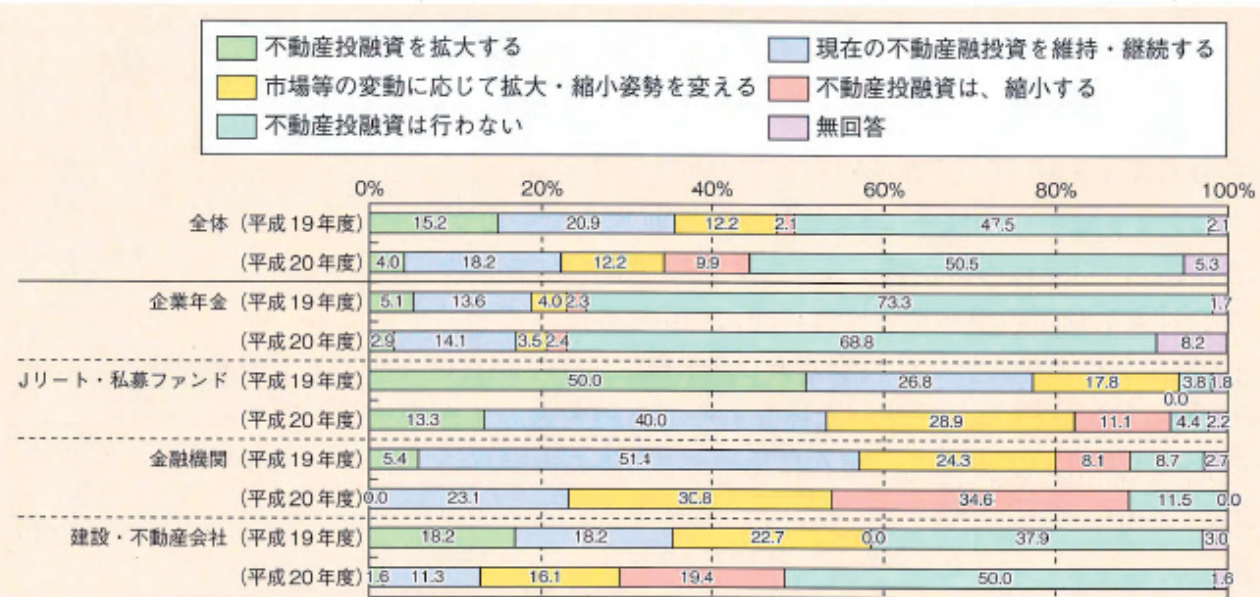
資料：(株)都市未来総合研究所

図表 1-3-9 Jリート保有物件の推移 (地域別・累計取得価格)



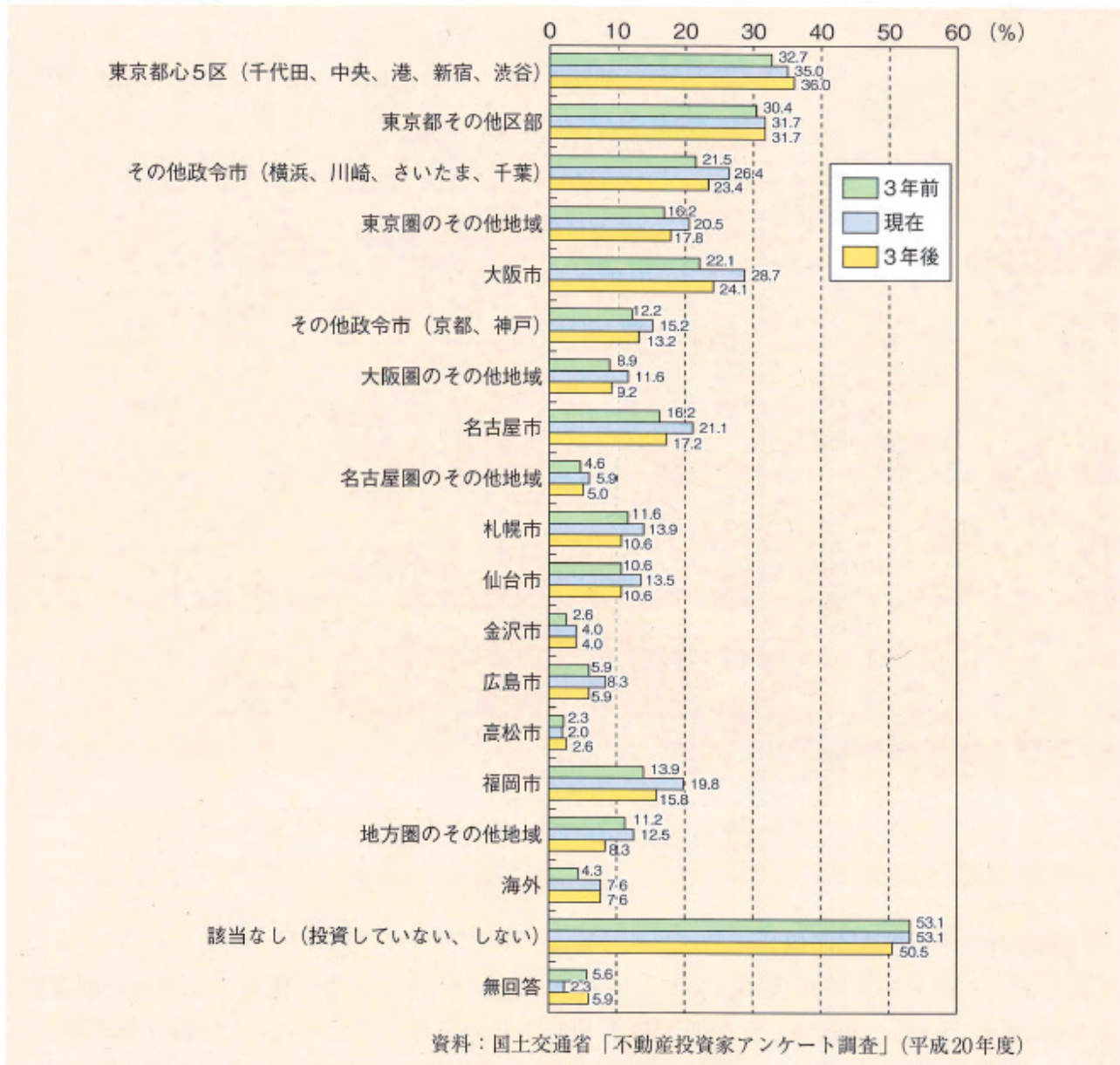
(2) 不動産投資市場の参加者の意識

図表1-3-12 今後1年間の不動産投融資姿勢



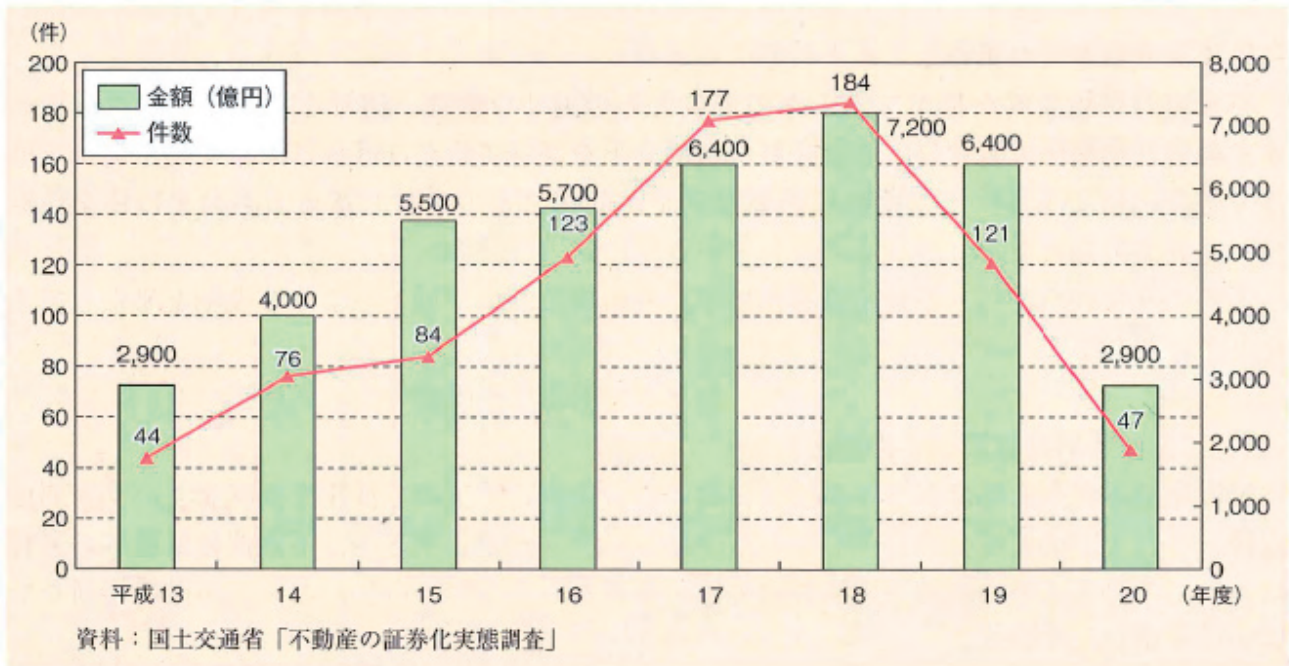
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度、20年度)

図表 1-3-15 投資している不動産の立地地域



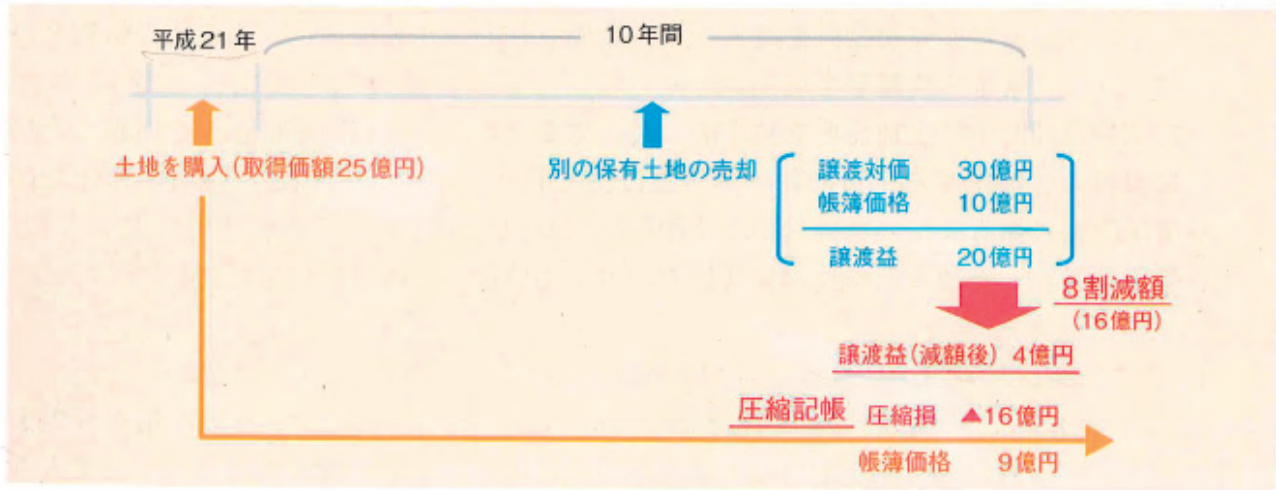
(3) 不動産証券化が果たしてきた役割と今後の課題

図表 1-3-20 開発型証券化の実績



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

図表 1-4-1 保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度のイメージ



【コラム4】

コラム のおがた
地方における不動産証券化（福岡県直方市）

福岡県福岡市の不動産会社である九州リアルエステート（株）は、国土交通省が実施する「地方における不動産証券化市場活性化事業」による支援を受け、不動産証券化スキームを用いて福岡県直方市の賃貸マンションに投資するファンドを組成した。

ファンドの組成に当たっては、関係者（適格機関投資家（合同会社に対して出資を行う者）、弁護士、公認会計士等）を可能な限り地元の専門家で構成しており、この取組を通じて不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成が図られると考えられる。

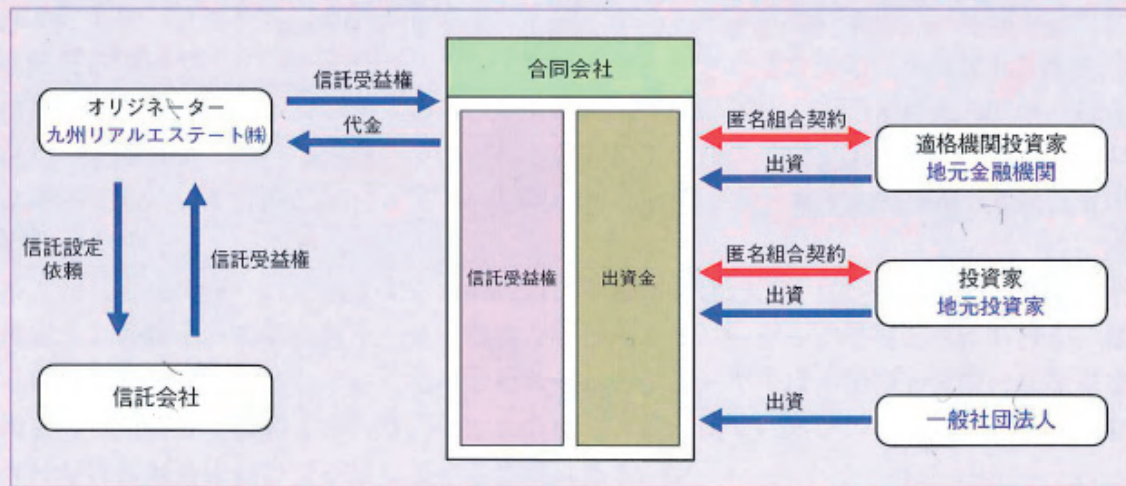
今後、地方における不動産証券化が進むことにより、地方の不動産投資市場が育成・拡大され、その結果、地域の活性化の促進が期待される。



エスポワールメゾン新町

- 〈証券化対象物件の概要〉
- ・所在地：福岡県直方市新町
 - ・名称：エスポワールメゾン新町
 - ・竣工時期：昭和63年3月
 - ・敷地面積：1173.53m²
 - ・建築延面積：1349.47m²
 - ・構造：鉄骨造陸屋根4階建
 - ・総戸数：24戸

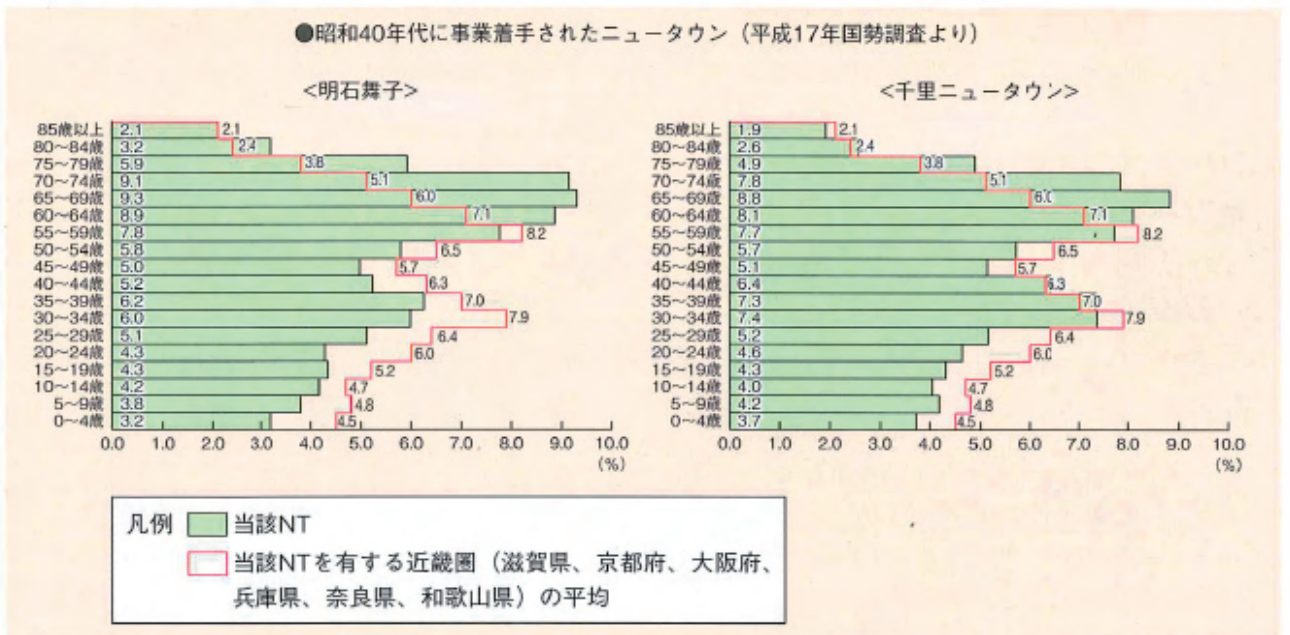
○九州リアルエステート（株）の不動産証券化スキーム



図表 1-4-6 地方の中心市街地の現状



図表 1-4-7 ニュータウンの高齢化の現状



【コラム5】

コラム

企業によるエリアマネジメントの導入
～パークプレイス大分公園通り～

パークプレイス大分公園通りは、大分市の中心部から東南に約7km、緑豊かな丘陵地に計画された住宅地である。「公園に暮らす」というコンセプトを掲げ113haの住宅地のうち5ha分を公園として設計し、公園が生活の中心にある暮らしを楽しめる街を目指している。

将来に渡って良好な住環境を維持していく為に、開発事業者は分譲前にあらかじめ建築協定と緑地協定を定めて分譲を行っている。また、住宅購入者には住民で組織する団地管理組合法人への加入を条件に分譲しており、団地管理組合法人は公園の管理を行っている。その他、自治会や管理組合の情報や団地内の各種サークルの案内などを住民間で送受信できる団地内LANシステムを導入し、自治会が運営している。



パークプレイス大分公園通りの街並み



自主管理のセントラルパーク

【コラム6】

コラム

住民主体のエリアマネジメント
～コモンシティ星田HUL-1地区～

コモンシティ星田HUL-1地区は、大阪の都心から北東に約17km、人口8万人程の交野市（かたのし）にある戸建て住宅地であり、JR星田駅の3km圏内の、バスで10分程度の所に位置する。地区の特徴は、地形に沿った造成・道路計画、水と緑を活かした計画、無電柱化等である。自治会とは別に「コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会（以下、運営委員会）」が組織されており、運営委員会が地区内の建築協定と任意協定である街並み協定の運営を行い、街並みの美化に努めており、竣工から13年経った現在でも美しい街並みを維持している。

運営委員会の主な活動内容は、①建築協定・街並み協定の運営②コモンスペースの植栽の維持・管理③市が管理する公園・緑地の補足的な清掃・低木の剪定④住宅地内の一斉清掃⑤アンケート調査⑥広報誌・ガイドブックの作成・配布などである。また、運営委員会の活動と並行して、自治会は①自治会館の集会所管理②防犯灯の維持管理③公園・緑地の一斉清掃などを行っている。



HUL-1地区の街並み



リニアパーク

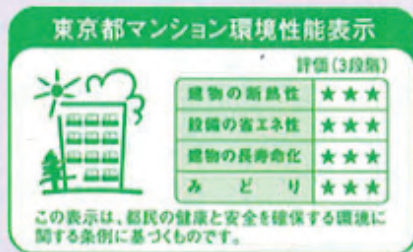
【コラム7】

コラム

環境性能の高いマンションの普及

東京都では平成17年より、大規模な新築または増築マンションの販売広告に、建物の断熱性、設備の省エネ性、建物の長寿命化、みどりの4項目の環境性能を示すラベルの表示を義務付ける、「マンション環境性能表示」制度を取り入れ、家庭部門の温暖化対策の推進を図っている。

また、本制度と連動して優れた評価を得たマンションの購入者に対し、優遇金利による住宅ローン商品の販売を行う取組が、住友信託銀行（株）によって行われている。



マンション環境性能表示



「マンション環境性能表示」制度で最初に全ての項目で満点を取得したシェルゼ木場公園（東京都江東区）

（株）ニューガイアが開発したマンションは、太陽光発電の屋上設置や、空気熱でお湯を沸かすエコキュートの導入により光熱費を抑える等、環境性能の高いマンションである。こうした環境性能の高さや、環境への関心の高まりを背景に、本マンションの入居率は100%を達成している。



ニューガイア四季彩の丘（福岡県北九州市）

【コラム8】

コラム

空き店舗の活用などによる地域活性化の取組
～新屋表町通り地区～

新屋表町通り地区（秋田県秋田市）は、秋田一酒井間の「奥州浜街道」の宿場街として、また、かつては酒造元や味噌、醤油などの商店が立ち並ぶ醸造の商店街として栄えた街であるが、現在、シャッターを下ろしたままの空き店舗や空き地が目立っている。

平成19年度に地域住民、地元商店会及び地元美術工芸短大卒業生等により組織された「新屋表町通り活性化推進委員会」が設立され、①表町通りの景観の向上として屋台塀の設置②歴史的な街なみを形成している空き店舗を利用した地域交流の場として「わなり場」の設置③湧水を活用した広場の整備計画策定などを行うことで、新屋表町通りの貴重な地域資源を活かし、保存していく活動を行っている。



屋台塀設置による景観向上



わなり場



湧水広場整備計画（案）

