

## 【第 155 回定期講演会 講演録】

日時:平成 22 年 7 月 15 日 (木)

会場:東海大学校友会館

## 「平成 22 年度 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 清瀬 和彦

## はじめに

ただ今ご紹介戴きました、国土交通省 土地・水資源局 土地企画調整室長をしています清瀬と申します。今日は、この伝統ある土地総研の講演会にお招きいただき、土地白書についてご説明させていただく機会をいただきまして、誠に有り難うございます。また、皆様方には色々な立場で日頃から国土交行政政或いは土地行政にご協力いただいていることを、この場を借りて感謝申し上げます。

それでは早速中身に入ります。今日お手元に資料として「平成 21 年度土地に関する動向平成 22 年度土地に関する基本的施策」という冊子を用意させて戴いています。これが所謂土地白書の本体でございます。説明用に色々簡単なバージョンも作っているのですが、今日は 1 時間お時間を戴くということで、出来るだけデータであるとか、分析の問題意識、その結果等につきまして、ご説明をさせていただければと思ひ、白書本体を持って参りました。

最初に土地白書の位置付けについてですが、これは法定白書でございます。平成元年に制定された土地基本法という法律に土地白書の根拠規定が措かれております。平成元年までは、国土利用白書というのがあったのですが、それを土地白書という形で位置付け直して、それ以来、毎年国会に提出しているものでございます。因みに国土交通省では、この土地白書と、首都圏白書、観光白書の 3 本が法律に基づく白書でございます。国土交行政政全般のことを記載している国土交通白書

というのがありますが、あれは任意の白書でございます。特に法律上の根拠はございません。土地白書の正式名称はここに「平成 21 年度土地に関する動向 平成 22 年度土地に関する基本的施策」と書いてございます。これは土地基本法の規定に基づく言い方でございます。中身は、後で申し上げますけれども、大きく 3 部に分かれてございます。既に今年、6 月 11 日の閣議で決定し、国会報告を済ませており、白書としてはこれが確定版ですが、データにつきましては、日々刻々変わるものも含まれておりますので、本日は、その後の動きなども含めてご説明させていただこうと思っております。

まず、全体の構成を申し上げます。先ほど 3 部構成と申し上げました。第 1 部は土地に関する動向で、ここが土地白書の根幹部分でございます。21 年度、昨年度の不動産市場の動向を概観する部分と、それから毎年若干テーマを変えつつ分析的に記載している部分に分かれます。分析の部分では、今年、「バブル崩壊後 20 年の不動産市場」と、「経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状」という、大きく 2 つの分析をしてございます。

次に第 2 部ですが、これは 21 年度に土地に関して講じた基本的施策を纏めたものでございます。各省庁の土地に関する施策を横断的に整理し、それを毎年ローリングして、新しく実施したものを加えていくということを行っております。

それから、平成 22 年度土地に関する基本的施策、これが第 3 部でございます。21 年度に講じた施策と同じように、平成 22 年度に、各省庁が予算とか法律とか税制とかで講じていくことが決まって

いる施策を規定しているものがございます。したがって、ここで何か新しく構想や施策を打ち出しているといった性格のものではございません。

## ＜第1部＞

第1部 土地に関する動向、この部分が根幹だと申し上げましたが、第1章、第2章、第3章とございまして、第1章が先ほど申し上げた昨年度の不動産市場の動向。第2章がその中で3節に分かれてございまして、バブル崩壊からちょうど20年ぐらい経つわけですけれども、この20年間の市場を振り返って、幾つかの視点から分析をしたもの。第3章は、色々社会情勢が変わる中、土地利用の変化が追いついていないところで、どういう社会的課題が起きているかを見たものでございます。

### 第1章 平成21年度の地価・土地取引等の動向

第1章 平成21年度の地価・土地取引等の動向の部分は、先ほど申し上げたように昨年度の状況を概観したものでございまして、冒頭に「21年度の我が国経済は、前年9月のリーマンショックに伴う景気後退から徐々に回復し、持ち直しの動きが見られたところであり、不動産市場の動向も、このような動きを反映した推移を示した」と書いてございます。総括するとこういうことで、昨年度はリーマンショックの景気後退からスタートして、徐々に回復の動きが見られ、不動産市場もそれに伴うような動きを示したということでございます。以下順次説明して参ります。

#### 第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

第1節は経済全体の動向をざっと見ております。最初に実質GDP成長率の推移、図表1-1-1のグラフですが、平成21年の第1四半期は、GDP成長率はマイナス3.6だったわけですけれども、それ以降、回復の動きを示しております。要因分析を見ていただくと、輸出或いは消費それから後半には

設備投資、こういうものがマイナスからプラスに変わってきて、全体として回復基調になっていったということでございます。次に企業・家計の動向ということで、図表1-1-2 資金繰り判断DIの推移でございます。日銀短観の企業の資金繰り判断DIで、楽か苦しいか、その差し引きでどういう意識を持っておられるかということですが、全産業、不動産業ともに、21年第1四半期は非常に厳しかったものが、徐々に回復に向かってきております。既に22年の第1四半期の数字も出ていますけれども、同じ傾向で、マイナスの幅が少ない方向に動いてきているところでございます。図表1-1-3は、企業の設備の過不足感についてのDI。図表1-1-4が有効求人倍率、雇用判断DIの推移。雇用の関係でも、有効求人倍率はずっと下がってきていたものが、平成21年の半ばぐらいから改善に転じており、雇用判断DIも21年の半ば頃から回復基調になってきているのが分かります。図表1-1-5は家計消費指数の推移でございますが、これも同様の動きを示しており、21年のスタートから後半に向けて回復基調にあるわけでございます。図表1-1-6は物価の推移でございますが、基本的には未だ緩やかなデフレ状況ということで、前年同期比マイナスのままでございます。直近若干の回復は見られますが、前年同期比プラスにはいたっていない、ということでございます。

#### 第2節 地価の動向

基本的にこういうマクロ経済状況の中で、不動産市場がどう動いたかというのが第2節以下でございまして、まず第2節が地価の動向でございます。地価の対前年平均変動率のグラフは、もう皆様何度も見ておられるかと思いますが、図表1-2-1が三大都市圏、図表1-2-2が地方圏です。直近のところを見ていただくと、三大都市圏については、平成18、19、20年あたりは変動率がちょっと上向きかけた状況だったわけですけれども、21年、22年と下を向いています。数字を見ていただくと、図表1-2-3の一番右側に22年の地価公示の数字が書いてございます。住宅地については、三大都市圏で△4.5、地方圏で△3.8、全国で△4.2、商業地については、三大都市圏で△7.1、地方圏で△5.3、全国で△6.1で、左隣の21年公示と比べていただ

くと、それぞれマイナスの幅が拡大しているのが分かるかと思えます。ただ、これも先ほど経済全体が後半にかけて回復基調にあったと申し上げましたが、図表 1-2-4 を見ていただくと、これは 21 年 1 年間を前半と後半に分けて、地価公示と都道府県地価調査の共通地点をとって変動率を見たものですが、住宅地、商業地ともに、基本的には後半の方が下落率は少なくなっている、減速幅が小さくなっていることがお分かりかと思えます。

更に図表 1-2-5、これは地価LOOK といまして、地価公示とか都道府県地価調査と比べると地点が大幅に少ないのですが、国土交通省の方で四半期毎に地価の動きを見ているものでございます。左縦軸に東京圏、全地区と分けて、それぞれ四半期毎に切っております。横軸は、上昇、横ばい、下落と書いてございますけれども、それぞれの欄に当てはまる地区数を書いているわけでございます。例えば、一番上の東京圏の 19 年第 4 四半期であれば、6%以上地価が上昇した地区が 2 地区で、3%以上 6%未満が 24 地区、0%以上 3%未満が 14 地区だったということで、その中で一番地区数が多かったもの、2 番目に多かったものに色をつけております。これで動きを見ていただくと、東京圏は、19 年第 4 四半期はプラスのところの色がついていると思えますけれども、これが段々右の方へ動いていって、21 年第 1 四半期あたりは、マイナス 3% からマイナス 6% ぐらいのところの色つきになっていると思えます。それが 21 年第 2 四半期から未だ下落ですけれども、少し左の方に戻ってきています。これも同じように 21 年後半に入って、下落幅が縮小する傾向にあるということを書いているかと思えます。

地価の動きは以上でございます。コラム 1 には今年の地価公示で地価上昇した地点が 7 地点、名古屋と静岡であったのですけれども、その状況、背景を書いております。

### 第 3 節 土地取引の動向

第 3 節が土地取引の動向でございますが、土地取引件数自体は図表 1-3-1 のグラフで見ただけのように、全体的にずっと減少傾向にあります。ただ、図表 1-3-2、これは取引件数の変化率を四半期毎に取ったものでございますが、ご覧いただ

と 21 年後半にかけて減少幅が小さくなっており、特に東京都については前年比プラスになっていることがお分かりかと思えます。図表 1-3-3 は土地購入・売却金額の推移です。これは購入、売却の主体別に、個人、法人、国等が売り越したか買い越したかが分かるように、上が購入、下が売却金額で整理したものでございます。全体として 21 年度は取引金額が少なかったことがお分かりかと思えます。図表 1-3-4 は企業の土地投資額の推移でございますが、これも 21 年は前年に比べてかなり減っている状況でございます。意識を DI で見たものが図表 1-3-5、図表 1-3-6 でございますが、やはり 21 年後半或いは 22 年の 3 月期には若干改善が見られたということでございます。

土地取引の関係は以上でございますが、今度はオフィス市場でございます。オフィスはご承知の通り非常に厳しい状況が続いてございまして、図表 1-3-7 で着工が床面積ベースで減っていることを示しているほか、図表 1-3-8、1-3-9、1-3-10 が東京、大阪・名古屋、地方それぞれの空室率の推移を追いかけたものでございます。特に後半 21 年から 22 年のところをご覧いただくと、どのグラフを見ても、空室率の上昇傾向が未だ終わっていないということでございます。図表 1-3-8 のうち、丸の内・大手町・有楽町に限定した空室率については、22 年の 3 月、直近は下がっているように見えます。他のデータでもごく限った、例えば千代田区だけとかで見ると空室率は下がっているところもあるのですが、主要 5 区、東京都と広げていくと未だ空室率は上昇が止まっていない状況でございます。大阪・名古屋や地方都市についても、空室率は上昇したままということでございます。

続いて住宅市場の動向でございますが、業界の方などに聞くと、オフィスに比べると、足元は結構回復してきているということでございます。図表 1-3-11、住宅着工戸数自体は、ご承知の通り、昨年 78 万戸で大幅に減ったわけでございますけれども、図表 1-3-12、対前年同期比で見ると、21 年の後半或いは 22 年の前半については持ち直しの基調にあることがお分かりかと思えます。図表 1-3-13、1-3-14 はマンションの発売戸数の推移です。図表 1-3-14 を見ていただくと前年同期比で、21 年後半、書いていませんが 22 年に入っても、か

なり改善してきているということでございます。図表 1-3-15 はマンションの価格の推移、図表 1-3-16 は契約率の推移でございます。図表 1-3-16 の折れ線グラフが契約率でございますけれども、21 年の契約率が上を向いて首都圏が 69.7%、近畿圏で 61.3%と書いてございます。大体 70%が、好・不調の目安と聞きますけれども、直近の数字だと 70%をもう越えている状況のようでございます。マンションについては、そういう意味では改善基調がかなり出てきているのかなと見ているところでございます。

#### 第4節 不動産投資市場の動向

第4節は不動産証券化の話でございます。図表 1-4-1、J リートを含めた不動産証券化の実績の推移ですけれども、やはり 20 年、21 年と大幅に下がってきております。J リート市場につきましては、図表 1-4-3 に書いてございますけれども、上場銘柄数は 19 年に 42 までいった後、若干下がって、21 年度で 38 銘柄。この前また一つ合併がありましたので、現在 37 銘柄になっております。図表 1-4-4 には東証リート指数を載せてございます。日経平均とかなり連動した動きをしておりまして、19 年頃、指数で 2600 ぐらいまでいっていたのがずっと 700 近くまで下がって、今日見てきたら 890 でしたけれども、ちょっとまた持ち直し傾向にある状況かと思えます。図表 1-4-5 は J リートの物件取得額の推移ですが、21 年度下期、一番右を見ていただくと、取得がかなり増えてきていることがお分かりかと思えます。J リートにつきましても足元は回復基調にあるかなということでございます。つい先日の日経新聞に外資がそろそろ買いに入っているのではないかという記事がありました。未だ噂の域を出ないようですが、市場でもそういうふうに見られる状況はあるのかなと見ているところでございます。図表 1-4-8、これは不動産の投資家にアンケートした不動産投融資姿勢を、それぞれ全体、企業年金、J リート、金融機関等に分けて、これから拡大するか縮小するかを聞いたものです。「全体」を見ますと「不動産投融資を拡大する」が、20 年度 4.2%だったものが、21 年度には 12.7% となっており、投資家の意向としても不動産投融資の拡大という方向に若干向きつつあるのかなと

思っているところでございます。

#### 第5節 土地利用の動向

第5節は土地利用の動向です。図表 1-5-1 は国土利用の現況でございまして、これは不動産市場のようにあまり大きく変わるものではなく、大きく農地と森林で 3/4 以上を占めているということです。図表 1-5-2 を後で見いただければと思いますが、基本的には農業的土地利用から都市的土地利用、農地・森林から宅地に変わるという動きが続いてきている、その動き自体はここ数年若干緩やかになってきているということでございます。

以上駆け足になりましたけれども、昨年 1 年間の経済全体の動向とそれに応じたような形で動いた不動産市場の動向をご説明させていただきました。「まとめ」の最後のところでは、「我が国の不動産市場は、依然として厳しい状況が続いている一方で、変化の兆しもみられた一年であった」と一年間を総括しております。以上が第1章の部分でございます。

#### 第2章 バブル崩壊後 20 年の不動産市場

次が第2章で、テーマを決めて分析を行った部分でございます。一般的にバブル崩壊が始まったのは平成 2 年と言われており、平成 21 年度がちょうど 20 年目ということで、この 20 年間の不動産市場を振り返ってみました。不動産市場は景気に左右されるわけですが、その背景にある、もうちょっと構造的な変化といえますか、質的な変化がこの 20 年間にあったのかどうかという問題意識で、幾つかの視点から分析をしてみたものでございます。第1節は、地価がマクロ経済に与える影響の変化でございまして、当然マクロ経済が地価に与える影響というのがあるわけですが、一方で地価がマクロ経済に与える影響もございまして、それについて、バブル崩壊以降地価がずっと下がっている中で、どういうふうに変わってきているのかという問題意識でございます。第2節は、企業の土地需要の変化でございます。産業構造は、サービス産業といわれる第3次産業化

がどんどん進んでいるわけですが、その産業構造と土地市場の関係、或いはオフィスとか店舗とか工場とか、そういうような企業活動に係わる土地の立地がどういうふうに変わってきたかということ进行分析しております。第3節は、家計の住宅需要の変化に焦点を当てて分析をしたものでございます。以下順次説明をして参ります。

### 第1節 地価がマクロ経済に与える影響の変化

まず第1節ですが、地価がマクロ経済に与える影響ということでございます。図表 2-1-2、これは GDP 変化率と地価変化率の関係をプロットしたものでございます。縦軸が地価、横軸が GDP の、それぞれ前年同期比の変化率でございます。バブル崩壊後は、地価は下落傾向にありますので下半分にくるわけでございます。斜めの線が近似線でございますけれども、基本的には相関関係がある。右側に  $R^2=0.667$  と書いてございますけれども、これはかなり高い相関でございます。しかし、バブル崩壊前と後を分けて、バブル崩壊後だけを見ると、この楕円を敢えて書いているのですが、斜めの近似線からずれているのが分かるかと思えます。同じ  $R^2$  というのをとると 0.025 になっており、バブル崩壊後 GDP と地価の相関関係が弱くなっているということでございます。直感的にはバブル崩壊後、経済の調子は悪くなっており、地価も下がっているということで、相関が弱くなる理由が見つからないな、どういうことかなと思って色々分析を試みたものでございます。

まず地価変動が企業行動に与える影響です。日本では企業の資金調達、土地を担保にする土地担保融資というものが中心だったわけですが、地価が下がる中で、土地担保融資の企業にとっての重要性なり位置づけが変わってきているのではないかと考えてございます。

図表 2-1-4、これは、大企業・中小企業、製造業・非製造業に分けて、長期資金に占める銀行借入の割合の推移を示したグラフでございますが、大企業は、製造業、非製造業とも、長期資金に占める銀行借入の割合が減ってきています。また図表 2-1-5、これは大企業における長期資金の構成割合の変化を見ていますが、バブル前に比べると借入金減少、資本金が増えているのが分かるかと

思います。図表 2-1-6、これは日銀の統計で、貸出金の担保の内訳を見たものでございますけれども、土地をメインとする不動産抵当が減ってきていて、一方で無担保信用貸しが増えてきています。残高ベースでとっているの、地価が下がるのに応じて有担保の残高が下がるという面はありますけれども、土地担保融資の割合が下がってきているということでございます。また、図表 2-1-7、これは資金調達における土地の重要性の意識を聞いたものでございますが、資本金1億円以上の企業になると「非常に重要である」という回答が少なくなり、「あまり重要ではない」、「ほとんど重要ではない」という回答が多くなっているのがお分かりかと思えます。

こういうことを背景に、経済学者の先生にも色々相談をしながら分析を試みたものが、図表 2-1-8 でございます。大企業・中小企業、バブル崩壊前・崩壊後に分けて設備投資関数というものを推計しております。縦軸に記載している土地資産、借入金利、経常利益率等で、設備投資を説明する関数を推計し、それぞれがどういうふうに影響しているかを見たものでございます。詳細な読み方は専門的になりますので省略しますが、一番着目して戴きたいのは、 $t$  値と書いたところの右側の星でございます。この星の数が多ければ多いほどその要素の因果関係が確実だということを示します。例えば、土地資産のところを見ていただくと、大企業の土地資産は、バブル崩壊前は星三つだったのが、バブル崩壊後、星が無くなっており、中小企業については、星三つがそのまま星三つになっています。これは大企業について、バブル崩壊後、土地資産が設備投資に与える影響が小さくなっていることを示すものということになります。図表 2-1-9 は、同様の推計を、今度はバブル崩壊後に限って、製造業と非製造業に分けて行ったものでございます。特に大企業の製造業のところを見ていただくと、土地資産に星が無いのがお分かりかと思えます。以上の分析から、大企業、特に製造業にとって、土地担保融資を通じた地価の設備投資への影響が弱くなっていること、一方、中小企業にとってはまだまだ土地担保融資の役割が非常に大きいということが確かめられたわけでございます。

次に、地価変動が家計行動に与える影響を分析しようということで、まずは消費に与える影響を考えております。土地などの実物資産の価格が上下した時に、それが消費に影響を与えるかどうか、所謂資産効果、逆資産効果について、先ほどと同じような分析を試みた結果が図表 2-1-12 でございます。土地資産についてはバブル崩壊前後を通じて星が無いということでございまして、これは元々言われているのですけれども、アメリカなどと違って、日本の場合はホームエクイティローンが普及しておらず、実物資産価格の変動が家計の消費に影響を与える度合いが少ないと言われております。土地資産が上がった、下がったといっても、家計の消費への直接の影響はあまり大きくないということです。昨年の経済白書でも似たような分析をしておりますが、それがここでも確かめられたわけでございます。一方で、土地資産の下に純金融資産と書いてございますけれども、金融資産については星が二つ、三つとついております。例えば持っている株が上がったら買い物をしようかなという行動は多いということかと思えます。白書本文では、「土地資産は消費に対して有意な影響を与えていない。一方で金融資産については有意な結果となっており、土地や住宅などの実物資産は金融資産と異なり流動性が低いことがこうした結果が得られる背景にあると考えられる」と記述しております。ただし、これから不動産証券化が進み、Jリート等が普及していきますと、地価変動が金融資産に影響を与える面が大きくなっていくと想定されるわけでございます。金融資産の動きというのは、家計消費に直接の影響を与えますので、こういうルートを通じて、今後は、不動産が家計の消費に対して影響を与える可能性が出てくるのではないかと分析をしております。

それから家計へのもう一つの影響として、住宅投資にどのような影響があるかを分析してございます。一般的にいうと、地価が下がると、住宅を初めて持とうとする人が買いやすくなるという面と、買い換えを考えている人が買い換えにくくなるという両面があるのかと思えます。ここで推計した結果としましては、図表 2-1-16 を見ていただくと、土地資産はプラスに有意に効いている。土地資産が増加（減少）した場合には、住宅投資も増加（減少）したという結果が出たということでございま

す。

以上が、地価がマクロ経済に与える影響の分析の全体像でございます。結論的に申し上げますと、バブル崩壊後の不動産市場において、質的に大きく変わってきたのは、大企業の土地担保融資の重要性の低下、これが大きな要素なのかなと考えているところでございます。ただ、冒頭申し上げたように、マクロ経済から地価への影響というのも当然あるわけでございますから、不動産市場全体のことを表すには、もっと総合的な分析が必要になります。後ろの方の第 2 章のまとめの部分では、「地価とマクロ経済の関係には逆の因果関係もあって、こうした点も適切に考慮するためには、今後、マクロモデル等により総合的な分析をしていく必要がある」という趣旨を記述しているところでございます。

## 第 2 節 企業の土地需要の変化

続きまして、企業の土地需要の分析でございます。前半は、企業の意識変化を見ております。図表 2-2-2 は、土地所有の有利性についての意識でございますが、バブル崩壊当初はやはり土地を持っている方が有利だという企業が多かったのが、ずっと減っていきまして、昨年はちょっと増えております。今後どういふふうに動くのかということもございまして、全体としては所有にそれ程拘らないという企業が増えてきているのかなと思っております。図表 2-2-3 はこれを業種別に見たものです。グラフの下三つは、卸・小売業、サービス業、金融・保険業ということで、3 次産業になるわけございまして、3 次産業については土地所有の有利性をあまり感じない、それほど所有に拘らない企業が多いということかなと思っております。

図表 2-2-5、2-2-6 は、土地購入の目的、売却の理由というのを調べたものでございます。購入の目的は、自社の事務所とか自社の工場など、自社利用のためという企業が多くて、販売用とか投資目的とかは少ない。また、売却の理由の方は、土地保有コスト低減のためとか債務返済のためとかが多いということでございます。

次に、企業の土地所有の状況を分析してごさいまして、図表 2-2-8 に企業の資本金規模別土地所有率を掲げております。大企業の方が土地を持っている率は高くなっているのですが、特に資本金 1 億円から 10 億円ぐらいの企業のところを見ていただくと、土地所有率がだんだん下がってきているのがお分かりかと思えます。業種別のシェアを見たものが図表 2-2-11 の円グラフでございます。製造業が多いわけですが、製造業から左側の第 3 次産業の比率が若干ですが高くなってきていることが分かります。図表 2-2-12 は、上の枠内が製造業、下の枠内が第 3 次産業についての業種別の土地単位面積あたり付加価値の数字です。一般的に 3 次産業の方が高い、即ち同じ面積の土地を使って、より高い付加価値を挙げているということでございます。逆に言うと、同じ付加価値を挙げるために土地をあまり使わないということになります。ただ、先程申し上げたように、全体で見ると第 3 次産業が持つ土地のシェアは高まっております。これは、第 3 次産業がどんどん発展してきていますので、単位当たりでは土地をあまり使わないのだけれども、全体の量としては第 3 次産業の土地所有比率が高くなっているということかなと考えております。

次に、企業の主要な土地需要であるオフィス、店舗、工場等の立地がどういうふうに変わってきたかを見ております。

まず、オフィスについて言うと、都心集中と大型化が進んできているということでございます。図表 2-2-14 を見ていただくと、着工床面積については、景気動向の影響を受けて大きく動いております。その中で、全体の傾向として見ると、図表 2-2-16、これは 23 区の区別の着工床面積割合の推移ですけれども、都心 3 区の割合が、高いときには 8 割近くになっておりまして、特に都心区への集中が続いているということです。規模別の着工床面積を見たものが図表 2-2-17 で、大規模オフィス、床面積 1 万㎡以上のオフィスの着工が、かなり高い割合で続いてきているということでございます。図表 2-2-18、2-2-19 は、平成 4 年と平成 19 年の東京における規模別のオフィスの竣工物件の分布を見たものです。平成 4 年の方が点の総数は凄く多いわけですが、1 万坪以上の物件を示す赤い点だけを見ると、平成 4 年より平成 19 年

の方が相当多くなっております。平成 4 年頃は中小規模の物件が相当数あったのに対し、平成 19 年になると大規模な物件が数少なく都心に集中して竣工されているということが分かるかと思えます。

次は店舗の立地状況でございます。店舗についても、オフィスと同じように景気の影響を受けるわけですが、傾向として、大型化と郊外化が進んできたということでございます。図表 2-2-25 を見ますと大規模店舗が増えてきているのが分かります。図表 2-2-26 は店舗の規模別着工面積の推移を見たもので、1 万㎡以上の店舗の比率が、高いときには 6 割近くありました。郊外化については、図表 2-2-27、これは郊外地域、周辺地域、中心地域と分けてショッピングセンターの開設数を見たものです。17 年以降は 1 年単位になっており、大幅に減ったように見えますが、比率だけ見ていただければ、郊外に立地した割合が、相当高いということが分かるかと思えます。図表 2-2-29 は、郊外化と自動車保有台数の関係性を分析したものですので、後で参考に見ていただければと思えます。

工場はどうだったかということで、これも同じく景気の影響を相当受けるわけでございますが、図表 2-2-33 を見ていただくと、三大都市圏の立地が傾向的に増えてきているということでございます。この要因としては、企業が質の高い技術者の確保、或いは研究開発から生産までのリードタイムの短縮を図るために、市場への近接性或いは本社・関連企業への近接性を重視してきたということ、一方で地価下落により三大都市圏でも用地確保が容易になったことが、背景としてあるのかなというふうに考えております。それから、企業の海外進出との関係を若干分析しております。図表 2-2-36 を見ていただくと、製造業の海外現地法人がどんどん増えてきておりますし、図表 2-2-37 では海外設備投資比率が傾向として高まっております。図表 2-2-38 は中期的な海外事業展開見通し、図表 2-2-39 は国内事業展開見通しでございますけれども、海外への事業展開を考えておられる企業の方が多いことが分かるかと思えます。そういう中で、各企業が工場の立地を選択していくわけでございますけれども、図表 2-2-40 を見ていただくと、本社工場、製造拠点工場、そういう核となるような工場については、国内立地が増える傾

向にあるのかなというふうに見ることができます。背景としては海外に出ていくことのデメリット、技術の流出であるとか或いは法制度の不備とかがあるのかと思いますが、企業の海外展開については、直近も色々な動きがあるところであり、今後注意して見ていかなければいけない部分かと思っております。最後、倉庫については図表 2-2-41 ですが、大規模化が進んでおりまして、特に外資系の投資ファンドなどロジスティックファンドと言われるものの比率が高まってきているということ进行分析しております。

以上が企業の土地需要ということで、前半では業種別に土地に関する意識や土地所有の状況进行分析し、後半ではオフィスや店舗や工場の立地動向を追いかけてみたということでございます。

### 第3節 家計の土地需要の変化

第3節、ここからが家計の土地需要の分析でございます。家計の土地需要というと基本的には住宅需要でございますが、住宅需要の背景には人口・世帯の動きがありますので、その辺の構造的な関係、それから実際の住宅取得行動とその時々々の経済状況の関係といった視点で分析をしてみましたのでございます。

まず、図表 2-3-4 は人口ピラミッドの変化でございます。平成2年と平成17年のピラミッドを書いてございます。とがった部分が所謂団塊世代・団塊ジュニア世代ということになります。点線で囲っているのが30代、40代ですけれども、人間のライフサイクルを考えたときに30代、40代が基本的には結婚、出産等による世帯形成、住宅取得の時期ということでございまして、この年代の層がどれぐらいあるかが、住宅市場に大きく影響するわけでございます。図表 2-3-5 は、30代、40代の人口と住宅着工とを重ね合わせてみたものでございます。昭和60年からですが、左半分は団塊世代が40代ぐらいだった、右半分は団塊ジュニア世代が30代になっているということで、ある意味そういう大きな層が住宅需要を支えていた時代でもございまして、直近は78万戸と下がってはおりますが、住宅着工は、総じて堅調に推移したと言えるのかなと分析をしているところでございます。

次に、家計の意識を分析してございます。図表 2-3-7 は土地が資産として有利かどうかということでございまして、ずっと継続的に追いかけているものでございます。昔、平成5年頃は「そう思う」という人が60%以上と高かったのですが、継続的に下がってきていて、今は30数%が「そう思う」であり、「そうは思わない」という人とほぼ拮抗している状況です。ただ、資産としてそんなに有利性はないと思いつつ、持ち家指向はどうかというと、図表 2-3-9 ですが、これは非常に高く、自分が住む家は持ち家でありたい、できれば土地も持っていたいという方が8割以上です。また、図表 2-3-10、望ましい住宅形態としては、独立的な住戸である一戸建て指向が高いということでございます。ただ、そういう指向が高いからといって皆が持ち家、一戸建てを買えるわけでは当然なく、住宅価格、資金調達といった経済的な要因に影響されるわけございまして、それをここ20年追いかけてみたのが、次の住宅取得に関する分析でございます。

まず、図表 2-3-11 は、地域別住宅価格の推移でございます。バブルからずっと下がってきていたのが、ここ数年またぐっと上がってきております。図表 2-3-12、2-3-13 は、平成3年と平成15年で、年収の5倍で住宅購入可能な地域がどの辺にあるかというのを地図に落としたものでございます。見ていただくと明らかなように、平成3年には年収5倍で買えるのは、東京圏の中で相当郊外の方だったわけですが、平成15年にはかなり中心部まで買えるようになってきている。そういう意味では住宅価格要因は非常に大きい。もう一つは、住宅資金調達能力という面でございます。図表 2-3-15 の上の段が金利の動きでございますが、バブル以降ずっと下がってきて、ここ数年、若干上がってきているという動きをしております。下の段のグラフは、一番下の、注と書いてあるところに「資金調達可能額は貯蓄額と、返済期間30年、返済額を可処分所得の25%として計算した借入可能額の和として計算した」と書いてございますけれども、その時々々の平均的な貯蓄額と所得、及び借入金利を前提にし、所得の25%を住宅ローンにあてたときに、どれぐらい住宅取得資金が手当てできるかを数値にしたものです。図表 2-3-16 にあるよ



うに、住宅取得資金の親からの贈与というのは別途あり得るわけですが、そういう個別事情は考えずに、平均的な人なら、これぐらいの金額が調達可能であったらという事でございます。そうやって計算した資金調達可能額を、平均的な住宅価格で割って、便宜的に住宅取得能力指数というものを作ってみたのが図表2-3-17でございます。平成2年を100として、どれぐらい住宅取得能力が高くなったか低くなったかを追いかけてみたものでございます。平成14年頃までずっと上がって来ていましたが、そこからちょっと下がって来ています。下のグラフでその要因を分析しております、ここ数年下がって来ています、例えば18年は調達可能額要因がマイナスに効いている、19年は住宅価格要因がマイナスに効いているというのがお分かりかと思えます。

図表2-3-18は世代別・時期別に持ち家率の上昇分を比較してみたものでございます。5年置き住宅・土地統計調査で年齢別の持ち家率が出るのですが、例えば30歳から34歳の世帯で平成5年に13.7とありますけれども、平成5年時点で30歳から34歳の人は過去5年間で持ち家率を13.7%上げたというふうに理解していただければと思います。平成10年時点の30歳から34歳は16%上げた、15年時点の30歳から34歳は16.3%上げたということで、その年々に同じ年齢層の人が、どれぐらい持ち家率をアップさせたかをグラフにしてみたわけでございます。これで何が言いたいかといいますと、敢えて太い矢印を書いておりますが、平成15年までは持ち家率上昇分は増加傾向、15年から20年に向けては若干減少傾向にあり、先ほどの図表2-3-17の住宅取得能力指数の推移と見比べていただくと、概ね符合した動き方をしているということでございます。持ち家指向がいくら強くても、実際の住宅取得行動は、住宅取得能力に規定されており、住宅取得能力が高いときには持ち家率はアップするし、住宅取得能力が下がれば持ち家率は下がる傾向にあると言えるかと思えます。

それから住宅の関係では、少子化によって相続可能性が高まるとよく言われます。昭和40年代以降に生まれた世代は、身近に親世代がいて、相続によって家を取得できる可能性が高いわけですので、それが住宅取得行動に影響しているのかどう

かを分析してございます。図表2-3-19は、統計上の数値としては、未だその影響は見られないということを書いてございます。平成15年までの5年間及び平成20年までの5年間に住宅を取得した40歳未満の世帯数と、その内、相続・贈与で取得した世帯数を見ると、あまり大きく変わっていない。それから、アンケート調査になるのですけれども、図表2-3-20では、親から住宅を相続したり、譲り受けたりする機会があった、或いは今後可能性があるかと答えた人の割合が、20代、30代では全体より高くなっています。図表2-3-21は、継承した或いは継承する可能性のある住宅をどうするかと聞いたところ、自分がもう既に住んでいる、或いは住むという人も多いわけですが、一方で、相続はするけれども、自分は住まない、他人に貸すとか譲渡するとか、或いは何もしない、管理もしないというような人もいます。図表2-3-22ではその理由を聞いておりますけれども、老朽化が進んでいる、もう自ら住宅を持っている、立地が仕事や家庭の事情と合わないなどの理由で、相続はした、或いは相続はするけれどもその住宅を使わないという人も多い状況でございます。住宅を相続する可能性の高まりと住宅取得行動の関係については、これからも注視していかなければならないと思っております。

### 第3章 経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状

第3章は、土地利用の転換の現状を見ようとしたものでございます。ここは、今までやってきたような分析の手法と違って、ケーススタディ的に幾つかの地域をとり上げ、土地利用転換がどう進んでいるか、或いは進んでいないかを実証的に分析するとともに、そういう問題に対して地域で先進的な取り組みをされている事例を、コラムとして紹介しております。

#### 第1節 大規模店舗の撤退とその跡地の状況

第1節は、大規模店舗の撤退とその跡地の状況でございます。大規模店舗が郊外に出て、その影

響で中心市街地が疲弊するというのは前からよく言われる話でございますが、大規模店舗自体が撤退することも増えてきてございます。図表 3-1-1 は圏域別の大規模店舗の新設・廃止数ですけれども、廃止している件数も、廃止する比率もそれなりにあるということでございます。2つの地方都市を取りまして、実際にどういうふうに店舗が立地し、或いは撤退したかを見ております。図表 3-1-2 はA市という市で実際に店舗が何処に立地したかを示すグラフで、それを詳細にみたのが図表 3-1-3 (中心部)、3-1-4 (郊外) でございます。平成3年、7年、11年と、店舗の立地が増えていくわけでございますが、一方で、撤退した店舗もあり、その跡地が今どうなっているかが一番右に書いてございます。ご覧いただければ分かるように、例えば中心部で、撤退した跡地が宿泊施設とか結婚式場になっているのがありますけれども、遊休地のままというところもあります。別の市で見たものが、図表 3-1-5、3-1-6、3-1-7 でございますが、やはり同じような状況でございます。全国的・統計的な分析ができていたわけではございませんが、郊外化が進みつつ、郊外でも中心でも店舗の入れ替わり、場合によってはその跡地が遊休地化している状況もかなりあるということがお分かりかと思えます。コラム2は、それに対応した有効活用事例ということで、長野県で、空きビルを市が取得しまして、まちづくり会社と協力しながら、「もんぜんぶら座」という形で有効活用している事例であるとか、或いは東北の石巻で、大規模店舗であったビルを市が引き取って、そこをそのまま市役所に使っているというような事例を紹介してございます。

## 第2節 工場の移転・撤退とその跡地の状況

次に第2節、工場の移転・撤退とその跡地の状況です。図表 3-2-1 は、工場移転件数と移転元工場跡地の用途ですが、移転元の工場跡地利用が未定である割合が結構高いということでございます。図表 3-2-2 は京浜臨海部の状況をケーススタディ的に調べているものでございまして、元々平成2年に733件の工場があったのですが、その内平成7年、12年、15年、21年で工場以外の用途に変わったものをここに書いてあるわけござい

ます。例えば、平成7年で63件が他の用途、オフィスとか個人住宅とか集合住宅とかに転換しています。21年を見ていただくと、733件の内276件が他の用途に転換されておりますが、その内、駐車場・資材置き場、遊休地で34件ということございまして、工場跡地がそのまま遊休地化している状況も見られるということでございます。実際それがどのあたりにあるかを、図表 3-2-3 に地図でプロットしております。工場跡地の遊休地化は、それぞれの地域、或いはそれぞれの工場の事情によって色々な理由があるものでございまして、あまり一般化は出来ないわけでございますが、図表 3-2-4 では、工場跡地活用を進める上での制約についての過去のアンケート調査を掲げておりまして、そこでは土地価格の問題とか撤去費用、用途規制等色々要因が書かれてございます。工場跡地の有効活用事例についても、幾つか紹介しておりまして、コラム3には、和歌山県で中心市街地の大規模工場跡地に商業施設を誘致した例、或いは、広島県で中心市街地の工場跡地に、周辺の小学校・中学校を統合した学校が入ったという事例を紹介してございます。

## 第3節 耕作放棄地の状況

第3節は、耕作放棄地の状況でございます。これは全国的に増えてきてございまして、図表 3-3-1、農林水産省の統計でも耕作放棄地率は10%近くになってきております。図表 3-3-3 では、どういう農地でそれが多いかを示してございまして、山間農業地域、つまり農業をし難いところでの耕作放棄地率が高いわけでございますが、一方で中間農業地域とか都市的地域、こういうところでも相当の比率で耕作放棄が起こっている。その要因としては、図表 3-3-5 にありますけれども、高齢化等によって労働力が不足している、担い手不足だというのが一番大きな理由でございます。図表 3-3-7 では、耕作放棄地が解消されない原因として、土地の立地条件が悪いとか、長年放棄されてしまっており荒廃が激しくてなかなか再生できないという理由も出てきているところでございます。コラム4には、耕作放棄地を有効活用した事例を二つほど載せています。

以上が、この白書の中心となる、第1部の分析

部分でございます。

と思います。どうも有り難うございました。

### ＜第2部＞、＜第3部＞

冒頭申し上げたように、あと第2部で、平成21年度に講じた施策が、それから第3部、22年度の土地に関する基本的施策というところで22年度に講じることとしている施策が、それぞれ一覧的に出ているところでございます。第3部の方の目次を見ていただき、項目だけ目で追って頂ければと思います。第1章で、土地に関する基本理念の普及、本日の講演会もその一環だというふうに理解していただければと思います。それから第2章では、土地に関する情報の整備。土地・水資源局でも力を入れているところでございます。地籍調査を中心とする国土調査については、つい最近10ヶ年計画が決定されました。第3章では、地価動向を的確に把握する、或いは鑑定評価制度を充実していく。第4章は、不動産市場の整備ということで、第1節では、宅建業法の運用から指定流通機構の活用、環境価値を重視した不動産市場の形成、土壤汚染情報の提供など色々書いてございます。また第3節では土地税制における対応といったことも書いてございます。第5章は土地利用計画ということで、国土利用計画、土地利用基本計画、都市計画といった土地利用に関する計画の整備・充実を図っていくということ。第6章は住宅対策ということで、昨年来贈与税の拡充とか、エコポイント制度とか、住宅ローン金利の引き下げとか、住宅対策をかなり講じてきておりますけれども、そういうことを記載してございます。第7章は土地の有効利用ということで、地域活性化・都市再生であるとか、基盤施設整備、低・未利用地の利用促進、農地を活用した良好な居住環境整備等々のことを書いてございます。最後、第8章では環境保全ということで、土地に関連する環境保全の施策について色々記載しております。お読み戴いて、より詳しく知りたいということでしたら、ご連絡いただければ、各施策を所管する部局にご紹介もできると思います。

以上が土地白書の内容でございます。途中早口になり分かりにくい部分もあったかと思いますが、もし何かございましたら、ご質問等いただければ