

【第 150 回講演会 講演録】

平成 21 年度 土地月間記念講演会（「地域社会に貢献する土地の有効利用」）

日時 平成 21 年 10 月 26 日（月）

場所 発明会館

土地行政の最近の動きについて

国土交通省 土地・水資源局
土地市場課長 田村 計

今ご紹介いただきました、国土交通省の土地・水資源局 土地市場課長の田村と申します。私から土地行政の最近の動きということをお話をさせていただきます。どうか宜しくお願いします。

本日、お話すの柱としましては、最初に、最近の地価の動向と日本の経済動向に簡単に触れて、それから不動産市場の最近の状況を示すいくつかのデータをお示しし、最後に最近の主な施策をご紹介していきたいと思っております。

I. 日本の地価の動向

（スライド 4）まず最初に、全国における地価の推移です。いわゆる地価公示で、1974 年を 100 として住宅地、商業地をとったもので、1991 年がいわゆるバブルのピークです。それから長期に渡って地価の下落が続きました。これだけの期間に渡り下落したことは、少なくとも戦後の日本においてはありません。例えば列島改造といった中での反動で下落したことはありますが、これだけ長期に渡って地価が下落してきたことは新しい兆候です。2006 年あたりから少し持ち直してきて、いわゆる証券化とかカタカナの新しい不動産ファンドとか投資法人が出来てきて、少し上がり始めたかなというところで、いわゆるサブプライム等の金融の危機の影響でまた少し下がり基調になっている、地価公示で見た地価の推移はこのような感じだということです。

（スライド 5）は、最近の都道府県地価調査結果で、ここ 3 年について地域別にみたものです。全国で見ますと住宅地、商業地ともに非常に大きな下落幅になっています。三大都市圏は、2007 年、2008 年は基本的に上がり基調で、商業地は非常に上がっている状況でしたが、2009 年には全てマイナスと反落しました。一方、地方圏は基本的に

ずっと下がっており、先程お話しした全国の推移で最近少し持ち直して下がったのはどちらかというと大都市圏で、基本的に地方圏はずっと下がっている状況ではないかということです。

（スライド 6）は、最近の地価動向で見たらどうなるかということです。先程お話しした、地価公示と都道府県地価調査は年 1 回の公表ですが、この主要都市の高度利用地の地価動向調査は、ポイント数は地価公示等に比べて少ないですが、3 ヶ月単位とよりリアルタイムで公表したいという意図で始めたもので「地価 Look レポート」と言っております。非常に上昇、3%から 6%の上昇、少し上昇、横ばい、下落ということで、基本的に図表の左から右に向けて下落幅が拡大しています。その時の地価 Look レポートの中でポイント数が一番大きいところは紫色となっており、それはその時のトレンドとして一番多いという意味です。例えば、東京の 2007 年第 4 四半期は 3%以上 6%未満の上昇を示したところが一番多く、黄色が 2 番目です。基本的には東京圏は下落基調で、2007 年第 4 四半期から 2008 年にかけてずっと下がってきて、2009 年第 1 四半期は下落ではありますが下落幅が少し少なくなっています。全地区でも、先程の暦年単位では下落基調でしたが、少し戻りつつあり、3 ヶ月単位の地価 Look レポートでは確かに下落ではありますが少し持ち直しているかもしれないということです。

II. 日本の経済の動向

（スライド 8）次に日本経済の動向です。これはあまりデータがないですが、まず四半期ごとの実質国内総生産を見てみますと、四半期ですから年間の GDP は 4 倍しますと大体 130 兆円ぐらいです。折れ線が実質の成長率で、

2007年の6月ぐらいを境に下がり基調で、現在は少し戻している状況です。

(ｽﾗｲﾄﾞ 9) 一番最近の10月の月例経済報告では「景気は持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある」という見出しで、「雇用情勢は非常に悪化しているという一方で、景気を持ち直し傾向が続くことが期待される」と、一応持ち直しの方向ということがコメントしてあります。

Ⅲ、日本の不動産市場の動向

足元の状況はこのような感じですが、少し日本の不動産市場の動向についていくつかの観点から見てみます。

(ｽﾗｲﾄﾞ 11) まず、そもそも経済に占める不動産の割合は非常に大きく、国民経済計算ベースの日本の総資産8,428兆の内、約27%の約2,300兆円が不動産資産です。その内、法人が所有している不動産をコーポレート・リアルエステートでCRE、国や地方公共団体が所有している不動産をパブリックのリアルエステートでPREという言い方をしていますが、大雑把に言えば不動産約2,300兆円のうち、約500兆円ずつを法人・企業、公的セクターが持ち、残りの約1,300兆円は家計が持っているということです。

法人をもう少し見てみますと、証券化等の対象になりうる収益不動産である賃貸オフィスや商業施設が約68兆円と大体70兆円くらいあります。これは当課で行っています土地基本調査に基づいて出した数字です。

それから、J-REITは、平成20年12月時点での運用資産額、残高ベースで大体8兆円程度といった状況になっています。ただPREはこういったデータがないですが、証券化を行おうと思えばできるものもあるかと思えます。不動産を動かすことがGDP上非常に重要ということです。

(ｽﾗｲﾄﾞ 12) 買主業種別の件数割合の推移です。投資法人法に基づく投資目的法人と広い意味でのTMK等を含めたSPCは、1999年からずっとその割合が増えていきます。地価が2006年あたりから持ち直していたのですが、こういった人達が買い手であったことが件数割合からも見てとれます。2008年度に一気に収縮し、件数でもいわゆる証券化等のピークルの主体の売買が非常に減っていることが分かります。

(ｽﾗｲﾄﾞ 13) は、土地市場課で行っている不動産証券

化の実績の推移、不動産の証券化実態調査です。J-REITはいいのですが、私募ファンド等はなかなか分からないということで、全体は把握できておりません。先程はストックで見っていますが、こちらは毎年度組成されたいわばフローベースでJ-REITは約6,300億円です。J-REIT以外はリファイナンス等を含めた私募ファンド等です。2007年度のリファイナンスを含めた約9兆円の組成が、2008年度は3分の1に落ち込んでおり、それまで証券化は非常に順調に市場規模を拡大してきましたが、ずとんと落ちていくことが分かります。

(ｽﾗｲﾄﾞ 14) あと、土地投資動向調査です。これも当課で上場企業等に土地の購入や売却の意向、それから建物利用が増加するか減少するかについてアンケート調査をしてDIを出しています。土地・建物利用については2008年の9月までは利用増の方が多く、需要の方が少し上回っていましたがどすと落ちて利用の減少となっています。それから、購入と売却については基本的にずっとDIはマイナス圏内ですが、こちらもどすと落ちて2009年はマイナス14.6です。大体2009年が底と思われませんが、意向としても非常に下がってきていることが分かります。

(ｽﾗｲﾄﾞ 15) また、投資家の観点から、企業年金、J-REIT、私募ファンド、金融機関に対してアンケート調査をしております。全体として、「不動産投融資を拡大する」との回答について1年後よりも中長期の方が大きいということは当面は弱気と理解していいと思います。金融機関については「拡大する」との回答はなく、J-REITも、元々それが商売ですから1年後や中長期ではこれくらいの数字はありますが、現在の拡大はない。企業年金も、中長期であったとしても不動産投資をする感じにはなっておりません。

(ｽﾗｲﾄﾞ 16) やはり少し息の長いお金が不動産市場に流れ込むことが一つ重要なことではないかということで、ここでは、息の長いお金の代表として企業年金を出していますが、不動産投資に対してあまり積極的ではなく、不動産投資を行っている年金は現在3割強です。これは一般機関投資家の割合と較べると非常に低い。年金の資産配分でも不動産は1%くらいで、外国の株式、国内の株式、債権には資金配分があっても不動産にはあまりお金が配分されていないことが見てとれます。

Ⅳ、主な施策の紹介

以上が日本の不動産市場のいくつかの分析です。最後に最近の主な施策をいくつかご紹介します。

(ｽﾗｲﾄﾞ 18) 最初に、企業の不動産と公的な不動産、CRE、PRE戦略の推進です。CRE戦略は欧米でも言われていますが、PREはまだあんまりで、どちらかというところと造語に近いかもしれません。要は、地価も非常に下落してきており、不動産は資産としていつも右肩上がりではないリスク商品であることが改めて認識されたということです。企業にとって、土地は、いずれは価値が上がり、いつかは含み益を出し金融機関からの融資の担保にもなるという、持っているだけで有用なものでした。今後、価格の下落リスクや企業会計制度の変遷の中で、単に持つことではなくて、もっと戦略的な所有、売却を考えなければいけないということで手引書・ガイドラインを私どもで作成いたしました。同じような考え方を公的不動産にも適用したのがPREです。地方公共団体は、目的が通常の企業とは違いますが、地方における形態として考えると、やはり不動産をどう上手く持つかが重要なことでして、理由の一つには最近地方財政が非常に悪化しているということ、また、今年が期限ですが、いわゆる資産・債務改革ということで公会計制度の導入があります。3年ないし5年後に導入しなければならないということで、3年後が今年にあたり、先行している公共団体は今年度中に財務4表を作らなければなりません。全部きちんとできていく地方公共団体は今のところあまりないようです。公正価値はその時の公正妥当な価格で不動産を洗い直すことでして、地方公共団体も漫然と土地を持つのではなく、戦略的に不動産を持ったり、有効利用したり、売却することが必要ということなので、国土交通省としましては、地方公共団体などにも手引書を提示しています。今年はモデル事業で3つの地方公共団体を選んで、公的不動産をマネジメントする体制作りをしようということで、県レベルでは所有不動産を一覧表にすることはなかなかできないので、市レベルで3市ほど選定いたしました。まず所有不動産を全部リストアップし有効活用するものとしめないものに仕分けをし、売却するものとか定期借地権に出すものとか色々考えて、マネジメントサイクルとして回していくことを地方公共団体と一緒にやろうと考えています。

(ｽﾗｲﾄﾞ 19) それから、環境価値の高い不動産ストックの形成です。この間、1990年比で約25%削減という話が国際的な場で総理からございましたが、環境分野でも、CO2の削減は非常に大きな政策課題になっています。大

雑把に言って住宅と建築物分野でCO2排出の3分の1を占めていることになっていきますし、近年のトレンドとして住宅、建築物分野から出てくるCO2は増加傾向にあり、不動産市場においても環境に着目した投資がなされるような仕組みや誘導が必要なのではないかという問題意識です。環境不動産という言い方をしていますが、環境の価値の認証制度としては、日本ではCASBEE、アメリカではリードにより一定の基準で点数付けをしています。新規も既存の改修のものも含めて、環境にどれだけの適応性があるか、社会的責任という議論もありますが、環境に優しい、CO2排出が少ないビルディング、そういうビルを建てる、そういうビルをオフィスとして借りる、企業としてそういうビヘイビアを取るようになっていくことにより、環境不動産の賃貸料は、通常不動産に比べて高く取れるという状況が実際アメリカでは見られています。私のところでは、そういった賃貸料の情報はなかなかなく、日本にもまだ事例が少ないのですが、そういった有意な経済的な価値の差が生じているかどうかを勉強し分析しているところです。その検討結果に基づいて、不動産市場に対してどのような環境に関する情報を出していくとグリーンビルに対する投資に誘導できるかについて現在委員会を作ってあわせて検討しています。委員長は東京大学の生産技術研究所所長の野城先生をお願いしております。

(ｽﾗｲﾄﾞ 20) あとは情報提供関連ですが、平成18年4月より始めて今年で3年目になりますが、不動産取引価格情報の提供を行っています。基本的に、不動産の価格は地価公示と不動産鑑定の世界で情報提供されていますが、法務省から土地取引が行われた登記情報をいただき、当方で売買の当事者の買主の方に対してアンケートを出して集めた情報を提供しています。任意回収ですが大体30%程度回収ができています。個人情報でもありますが、住所は例えば港区西麻布までといったように物件が具体的に特定されないよう、何丁目何番地までは表示しておらず、少しぼんやりしていますが、金額、形状、用途については、情報提供しています。これまでの提供件数は約68万件で、国土交通省のホームページで公表していますが、平成18年4月から現在までで累積約9,500万件のアクセスがあり、かなり利用度は高く土地を買おうとしている人が見ていることが多いようです。不動産に関する情報はなかなか世の中に出てないものですから、こういったことを今後とも続け、情報を集めて公表していきたいと考えています。

(ｽﾗｲﾄﾞ 21) これは昨年からはじめており、不動産市場データベースと言っていますが、オフィスビルの賃貸料、資本的な資質といった NOI 等の賃貸に関する情報を集めて公表しています。J-REIT の物件は公表されており、それ以外はアンケートによって収集した標本も含めて公表しています。取組みを始めたばかりでサンプル数はまだまだですし、公表の仕方もかなりぼんやりしていますが、賃貸の収益、費用情報として国土交通省のホームページで公表しております。

(ｽﾗｲﾄﾞ 22) あと緊急対策として、当課では、不動産リスクマネジメント研究会を行っております。不動産においては、価格も当然そうですが、土壌汚染、法制度的なリスク、会計制度等のいろいろなリスクが存在しています。そういったリスクを整理し、どういうリスクがあり、それらをどのように情報提供していけば市場関係者にきちんと把握してもらえるだろうかということについて、ここに書いてあるメンバーで課の勉強会という感じで行っています。

(ｽﾗｲﾄﾞ 23) あと当課の所管として定期借地権の普及があります。定期借地権制度は少し変わり、平成 20 年 1 月 1 日に事業用定期借地権の上限を 50 年未満にするという制度改正がなされました。国土交通省では、定期借地権付住宅の供給実態調査、事業用定期借地権の事例調査を公表しています。定期借地権付住宅の供給実績は段々増えていると言っていると思いますし、事業用定借はなかなか数字で掴みにくい部分もありますが、徐々に普及しているのではと考えられます。

(ｽﾗｲﾄﾞ 24) 不動産の証券化が進んできているとはいえ、ほとんどが東京、大都市で、地方都市ではなかなか不動産証券化が進まないということで、証券化を地域の活性化、地域経済の活性化という観点から後押しをする事業を行っております。一つは、不動産業課と一体で、証券化のためのいろいろなノウハウの講習会の開催です。これは実際の事例に基づいて計画を出していただき、専門家である弁護士、公認会計士の方々から具体的なアドバイスを貰うことにより経験値としていろいろな関係処理ができますので、それを皆さんで共有しノウハウを蓄積するということです。

(ｽﾗｲﾄﾞ 25) 今年度を含めて 3 年間行っておりますが、具体的な案件として、一昨年度、昨年度の 2 回で、マンションの証券化が地方でもできていますので、こういった動きを今後自立的なものに繋げていければいいなと思

っております。

これまで最近の政策をご紹介させていただきましたが、景気動向もなかなか不透明な中で、土地につきましても需要の喚起や様々な施策が必要ではないかと思っております。最近も大臣が住宅需要への喚起策ということも色々言っておりますので、今後とも必要に応じて政策を一生懸命やっていきたいと思っております。どうぞご清聴ありがとうございました。