

平成21年度 土地月間講演会

土地行政の最近の動きについて

2009年10月26日

国土交通省 土地・水資源局

土地市場課長 田村 計

1

目次

I. 日本の地価の動向

- 1) 全国における地価の推移
- 2) 最近の地価調査結果
- 3) 主要都市の高度利用地の地価動向

II. 日本の経済の動向

- 1) 日本の実質国内総生産の動向(四半期別)
- 2) 月例経済報告

III. 日本の不動産市場の動向

- 1) 経済に占める不動産の割合
- 2) 買主業種別件数割合の推移
- 3) 不動産証券化の実績の推移
- 4) 土地の購入・売却、土地・建物の利用意向のDIの推移
- 5) 今後の不動産投融资姿勢

IV. 主な施策の紹介

- 1) 企業不動産(GRE)・公的不動産(PRE)戦略の推進
- 2) 環境価値の高い不動産ストックの形成
- 3) 不動産取引価格情報の提供
- 4) 不動産市場データベースの構築
- 5) 不動産リスクマネジメント研究会
- 6) 定期借地権制度の普及
- 7) 地方における不動産証券化市場活性化事業

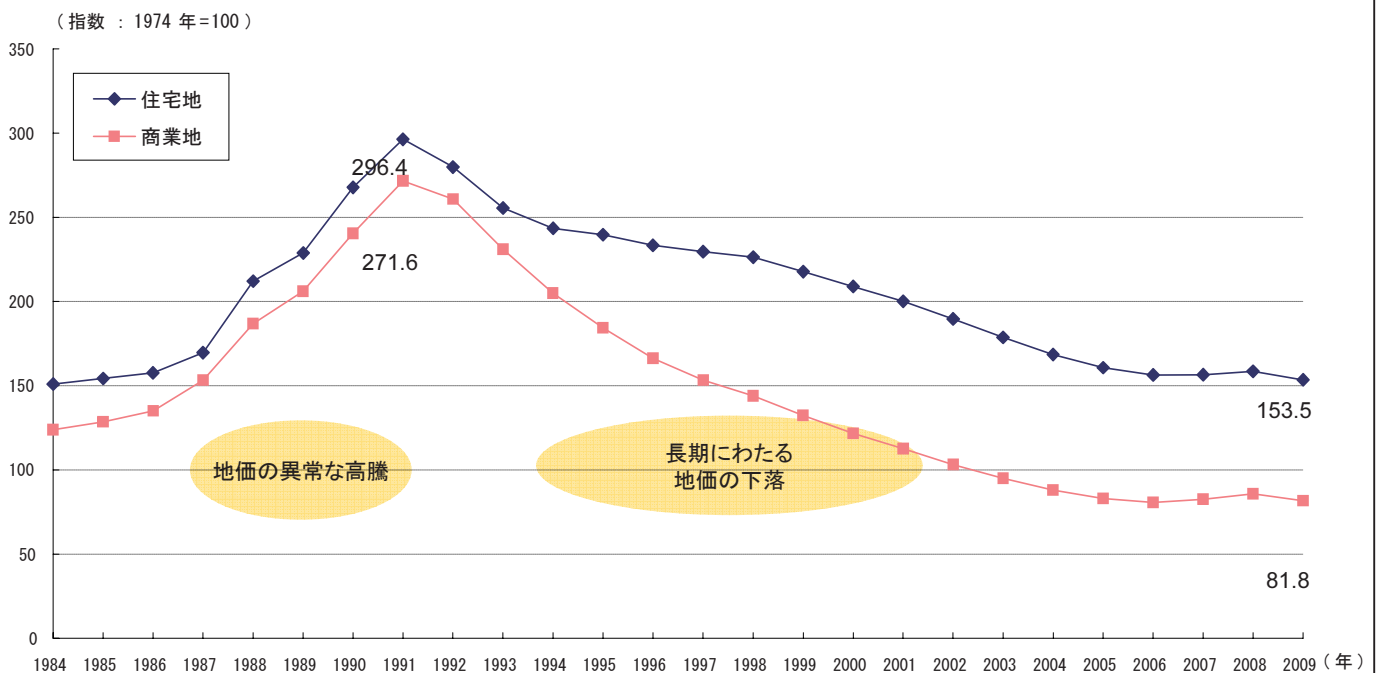
2

I. 日本の地価の動向

- 1) 全国における地価の推移
- 2) 最近の地価調査結果
- 3) 主要都市の高度利用地の地価動向

I. 日本の地価の動向

—1) 全国における地価の推移



I. 日本の地価の動向

-2) 最近の地価調査結果

- * 全国平均でみると、地価の下落が続き、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落
- * 三大都市圏 … 住宅地・商業地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落
- * 地方圏 … ほぼすべての地点で下落し、大半の地点で下落幅が拡大

(単位: %)

	住宅地			商業地		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
全国	△0.7	△1.2	△4.0	1.0	△0.8	△5.9
三大都市圏	4.0	1.4	△5.6	10.4	3.3	△8.2
東京圏	4.8	1.6	△6.5	12.1	4.0	△8.9
大阪圏	2.9	1.0	△4.5	8.0	2.8	△7.1
名古屋圏	2.4	1.5	△4.2	7.2	1.9	△7.3
地方圏	△2.3	△2.1	△3.4	△2.6	△2.5	△4.9

都道府県地価調査(2009年7月)

5

I. 日本の地価の動向

-3) 主要都市の高度利用地の地価動向

四半期	上昇			横ばい	下落						横計
	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	07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%)
	08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%)
	08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%)
	08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%)
	08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%)
	09年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	09年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
全地区	07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%)
	08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%)
	08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%)
	08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%)
	08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%)
	09年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	09年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※四半期は、第1: 1/1~4/1、第2: 4/1~7/1、第3: 7/1~10/1、第4: 10/1~1/1

※数字は地区数、() はその割合

出典: 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)」

Ⅱ. 日本の経済の動向

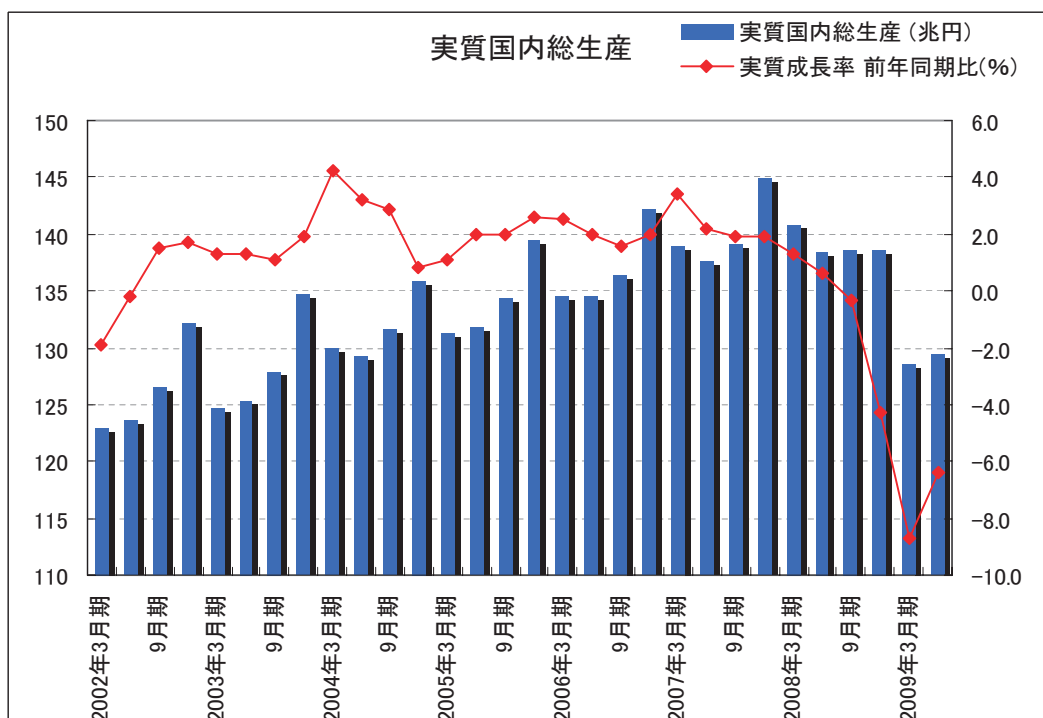
一1) 日本の実質国内総生産の動向 (四半期別)

一2) 月例経済報告

7

Ⅱ. 日本の経済の動向

一1) 日本の実質国内総生産の動向(四半期別)



(備考) データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」。

8

Ⅱ. 日本の経済の動向

－2) 月例経済報告(2009年10月)

「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。

「先行きについては、当面、雇用情勢が悪化傾向で推移するものの、海外経済の改善などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待される。

一方、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクが存在することに留意する必要がある。」

9

Ⅲ. 日本の不動産市場の動向

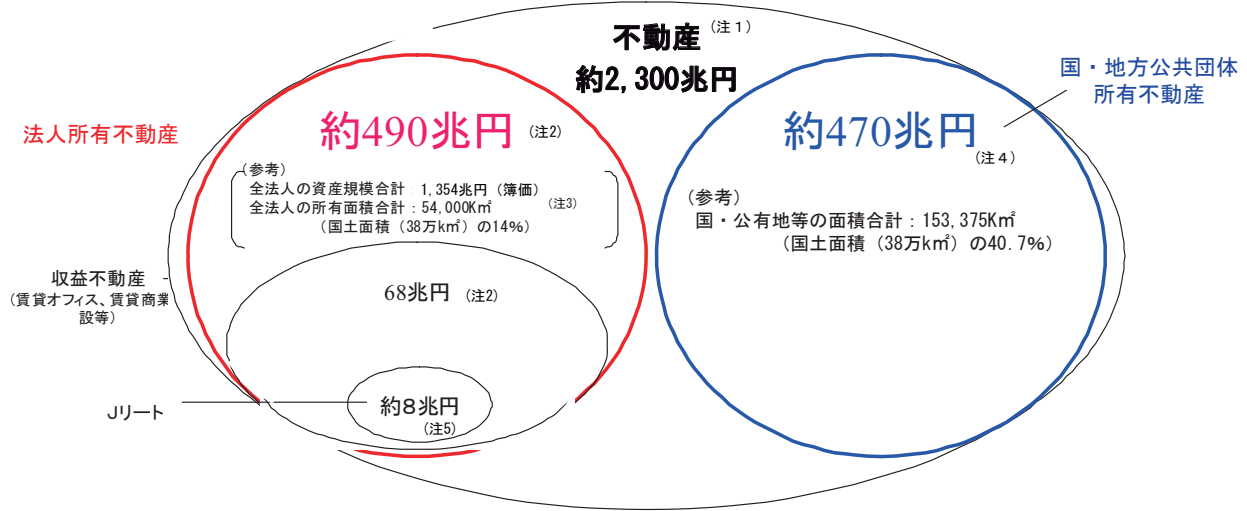
- －1) 経済に占める不動産の割合
- －2) 買主業種別件数割合の推移
- －3) 不動産証券化の実績の推移
- －4) 土地の購入・売却、土地・建物の利用意向のDIの推移
- －5) 今後の不動産投融资姿勢

10

Ⅲ. 日本の不動産市場の動向

－1) 経済に占める不動産の割合

不動産は大きな存在
(日本の総資産8,428兆円の約27%を占める)

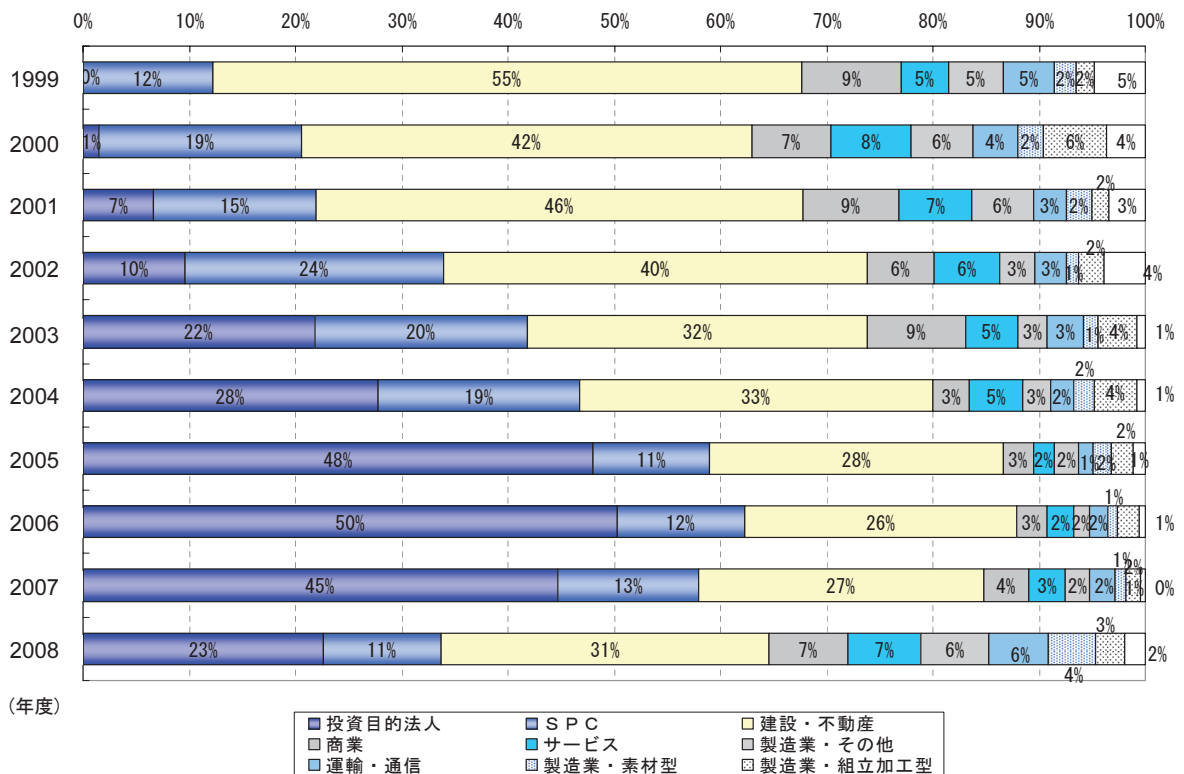


資料：国民経済計算確報（平成19年度確報）、土地基本調査総合報告書（平成18年）、法人企業統計調査（平成19年末）
 (注1) 国民経済計算確報に基づく住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地の総額（平成19年末時点）
 (注2) 土地基本調査に基づく時価ベースの金額（平成15年1月1日時点）
 (注3) 法人企業統計調査に基づく簿価ベースの金額（平成19年末時点）
 (注4) 国民経済計算確報に基づく固定資産及び土地の総額（平成19年末時点）
 (注5) Jリートの運用資産総額（平成20年12月時点）

Ⅲ. 日本の不動産市場の動向

－2) 買主業種別件数割合の推移

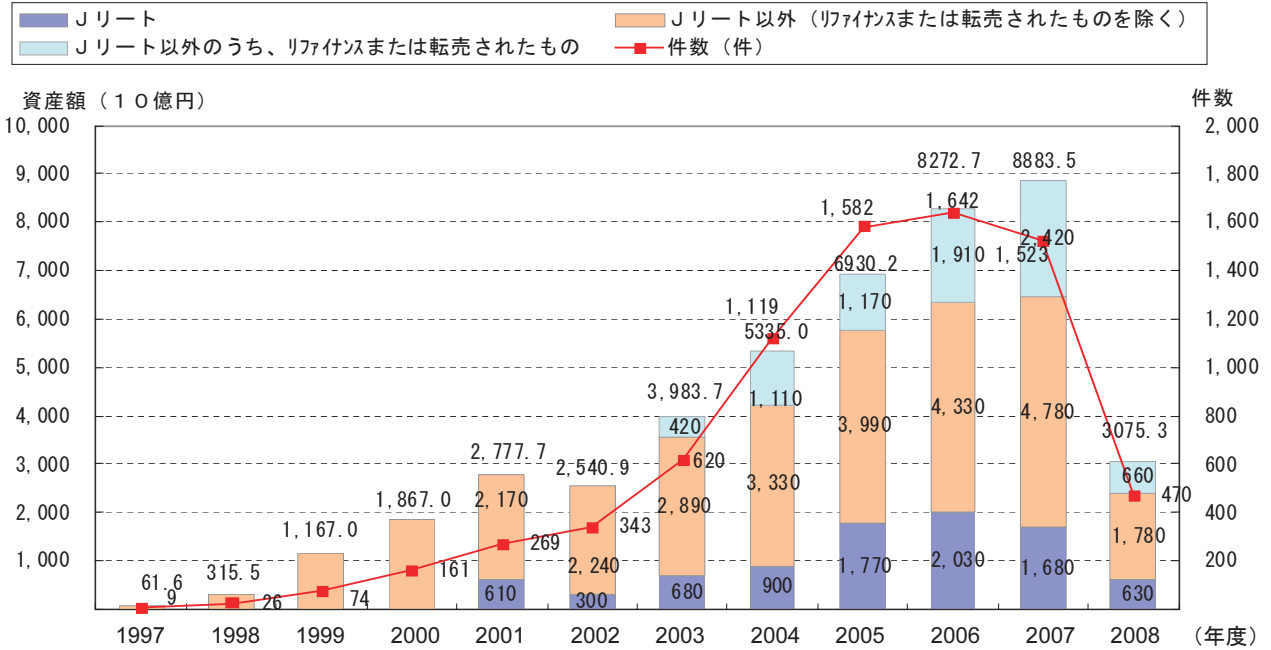
図表 買主業種別件数割合の推移



資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

Ⅲ. 日本の不動産市場の動向

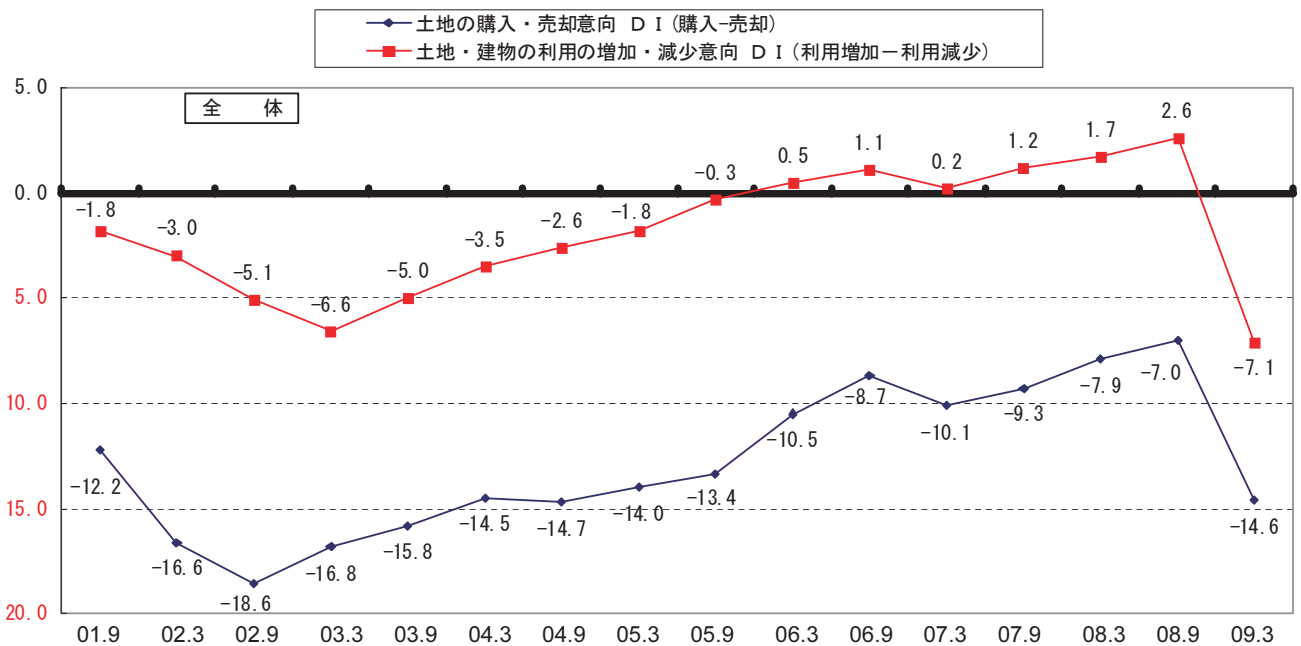
－3) 不動産証券化の実績の推移



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。

Ⅲ. 日本の不動産市場の動向

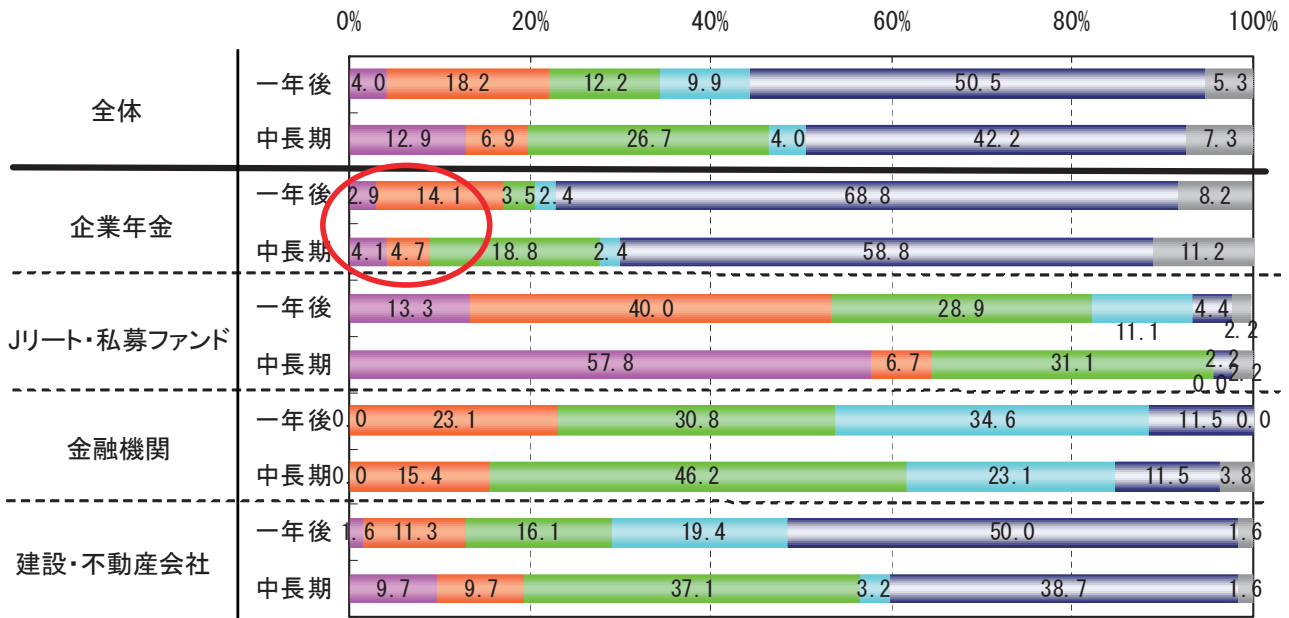
－4) 土地の購入・売却、土地・建物の利用の意向のDIの推移



資料：国土交通省「土地投資動向調査」
 注：DI = (購入、利用増加) - (売却、利用減少)の割合。単位はポイント。

Ⅲ. 日本の不動産市場の動向

－5) 今後の不動産投融資姿勢

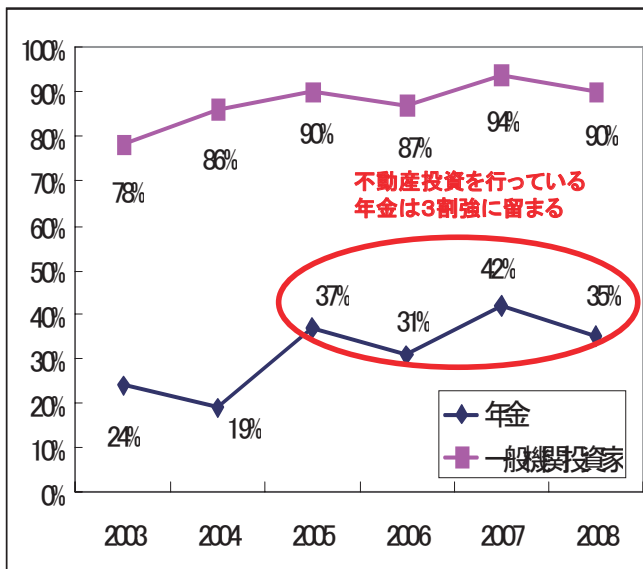


資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（2009年2月調査）

Ⅲ. 日本の不動産市場の動向

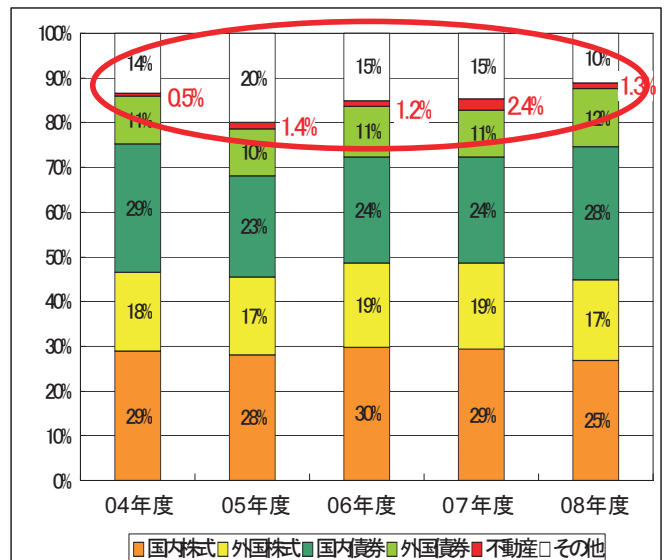
－5) 今後の不動産投融資姿勢

＜実物不動産か不動産証券化商品に投資を行っている年金の割合＞



＜年金の資産配分＞

不動産への資金配分は1%に留まる



IV. 主な施策の紹介

- 1) 企業不動産(CRE)・公的不動産(PRE)戦略の推進
- 2) 環境価値の高い不動産ストックの形成
- 3) 不動産取引価格情報の提供
- 4) 不動産市場データベースの構築
- 5) 不動産リスクマネジメント研究会
- 6) 定期借地権制度の普及
- 7) 地方における不動産証券化市場活性化事業

IV. 土地市場課の取組

— 1) 企業不動産(CRE)・公的不動産(PRE)戦略の推進

※1

※2

※1 CRE : Corporate Real Estate

※2 PRE : Public Real Estate

我が国の合理的な土地利用と安定的な地価の形成を図るためには、企業や地方公共団体が所有する低・未利用の不動産を有効活用していくことが必要。地方公共団体が所有する不動産については、財政的な視点も踏まえつつ、目指すべき行政の将来像という公益性の観点から見直しを行い、官民連携の視点も取り入れ、より戦略的にマネジメントすることが重要。

企業経営上の課題

- ・企業価値の最大限の向上
- ・企業会計制度の転換等への対応

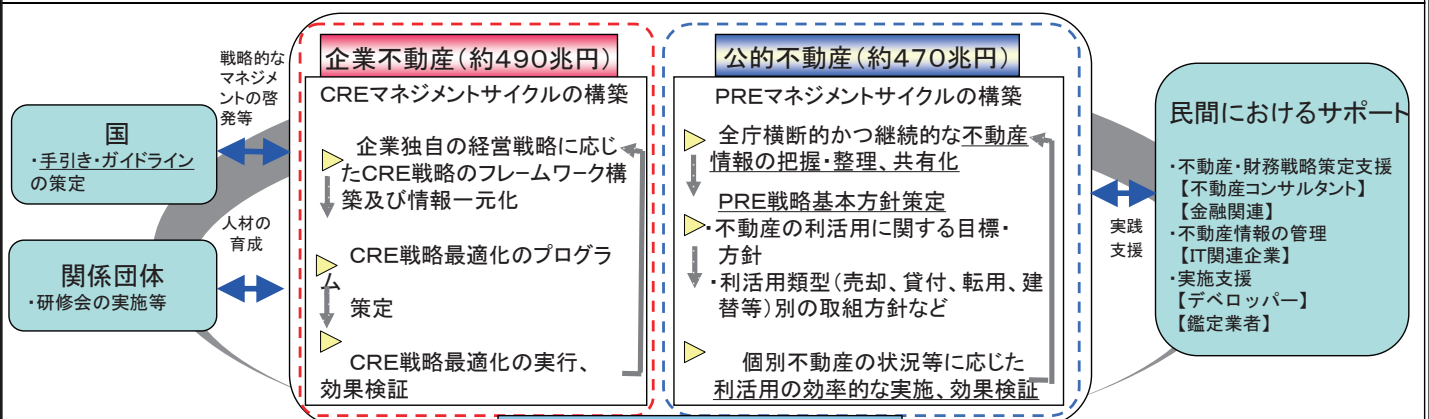
土地政策上の課題

- ・公益的な観点からの不動産の有効活用（責任不動産投資の推進等）
- ・不動産市場の健全で安定的な成長

地方公共団体の課題

- ・財政健全化、公会計制度改正への対応
- ・少子高齢化・施設ニーズ変化等への対応（施設の統廃合、再配置等）・官民の連携

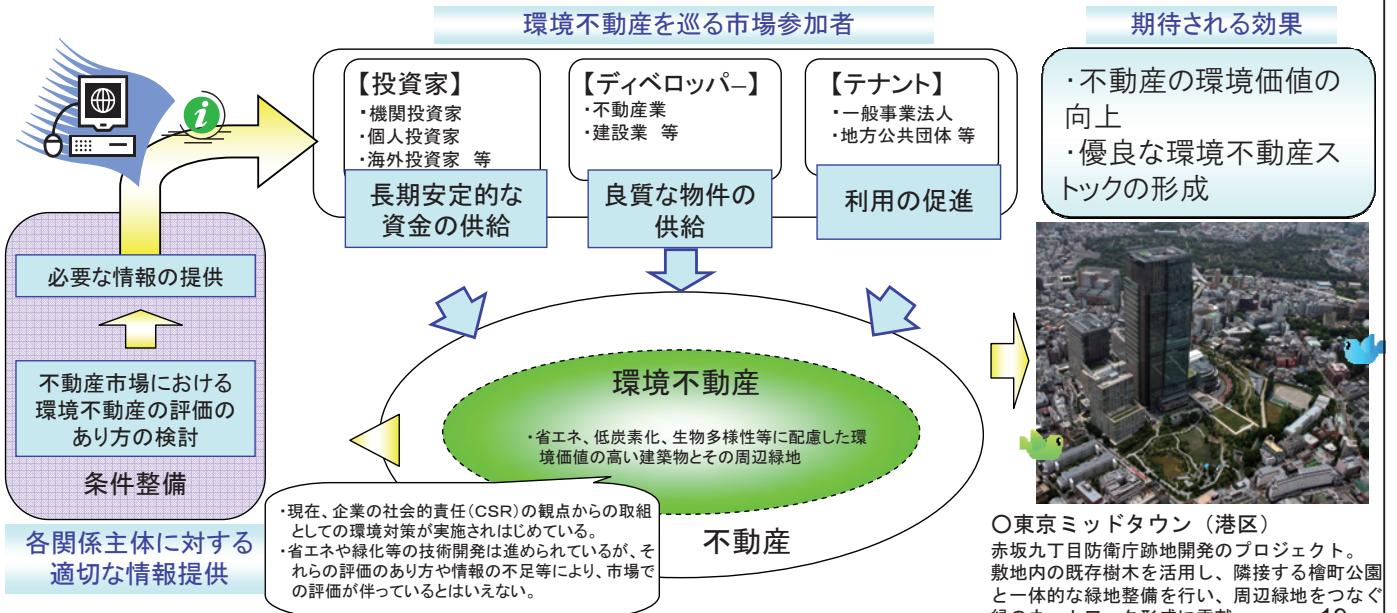
合理的な CRE・PRE戦略の推進・普及が必要



IV. 土地市場課の取組

—2) 環境価値の高い不動産ストックの形成

・我が国の不動産分野においても、省エネ、低炭素化、生物多様性など環境の観点から質の高い不動産（環境不動産）ストックの形成を図ることが重要となっている。我が国では世界的に高い環境配慮技術を持つものの、環境不動産が投資家等に認識・評価され持続的に投資が促進される状況に至っていない。
 ・このため、不動産の環境価値が投資家など市場参加者に認識・評価されるための情報提供のあり方等について検討を行っている（平成20年12月より「不動産における「環境」の価値を考える研究会」を設置）。これにより、建築物と一体となった緑地の形成が促進され、地球温暖化の防止や生物多様性保全等に寄与することなどが期待される。



IV. 土地市場課の取組

—3) 不動産取引価格情報の提供

国土交通省では、平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく取引価格情報を、四半期毎に当省ホームページ上で提供している。

土地総合情報システム【不動産取引価格情報】 - Microsoft Internet Explorer

不動産取引価格情報(市区町村)

平成20年第3四半期・東京都港区・住宅地<取引件数 485 件>

データ件数: 4 件中 1 件目 ~ 4 件目を表示中(1/1 ページ目)

過去1年間の価格帯別(㎡単価)取引件数情報

No	住所	取引価格(総額)	面積(㎡)	土地の形状	建物の用途	建物の構造	延床面積(㎡)	建築年	前面道路		最寄駅		用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	地公		
									幅員(m)	方位	種類	名称					距離(分)	
1	港区西麻布	¥180,000,000	100	ほぼ長方形	住宅	RC	185	昭和62年	5.4	北西	区道	六本木	8	1	専	60	200	
2	港区白金	¥63,000,000	55	長方形	住宅	W	100	戦前	4	南西	私道	広尾	11	1	専	60	300	
3	港区六本木	¥930,000,000	260	ほぼ長方形	事務所、駐車場	S	410	昭和54年	4.2	北	私道	乃木坂	2	1	住居	60	300	
4	港区白金台	¥150,000,000	90	ほぼ長方形	住宅	RC、W	135	平成元年	3	南東	私道	白金台	2	1	専	60	300	

<対象地域>
全国(平成19年以降)

<データ項目>
所在地(※町・大字レベル)
取引価格(※有効数字2桁)
土地の面積・形状
建物の用途・構造、床面積、建築年、前面道路
最寄駅、用途、建ぺい率、容積率

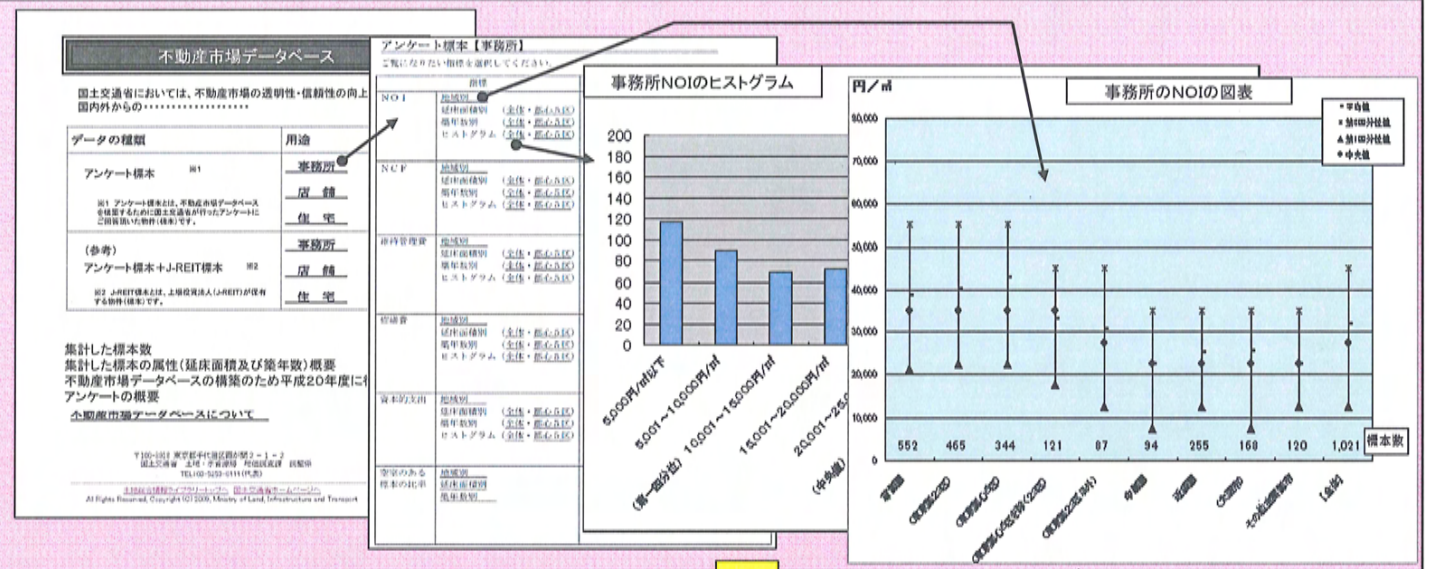
<提供データ件数(累計)>
685, 563件(平成21年10月22日現在)

<アクセス件数>
約9500万件(平成21年9月末現在)

IV. 土地市場課の取組

－4) 不動産市場データベースの構築

- (1)「事務所」「店舗」及び「住宅」の3用途の賃貸用物件の収益・費用に係る6つの指標(NOI、維持管理費など)を公表。
- (2)「用途別」「地域別」「属性(延床面積及び築年数)別」に「中央値、四分位値等を示す図表」と「ヒストグラム」を公表。
- (3) 177図表で1,000以上の区分の値を公表。
- (4) アンケートにより収集した標本(1,919)と公表されているJ-REIT保有物件の標本(1,305)、合計3,224の標本を使用して作成。



不動産市場の透明性・信頼性の向上

不動産市場データベースは、投資家の投資判断の参考となるとともに、不動産事業者のビル経営や不動産鑑定士の鑑定評価の精度向上に資するものと考えられる。

IV. 土地市場課の取組

－5) 不動産リスクマネジメント研究会

近年、不動産価格の変動や土壌汚染、法制度上のリスクなど不動産に関する多様なリスクが顕在化しつつあり、不動産に関与する事業主体は、不動産が持つ収益性と不確実性を適切に判断し、不動産に係る戦略的なリスクマネジメントを行うことが重要となっていると考えられる。

これを踏まえ、有識者で構成される「不動産リスクマネジメント研究会」を設置し、国内外における官民の不動産のリスクマネジメントに関する取組についての調査等を行うことにより、不動産のリスクマネジメントに関する現状と今後の課題について把握・整理を行っている。

不動産リスクマネジメントの対象となるリスク・ファクターの特定と分類(イメージ)



不動産リスクマネジメント研究会委員名簿

<座長>

福島 隆則 みずほ証券株式会社
リアルエステートソリューション部
シニアヴァイスプレジデント

<委員>

青沼 君明 株式会社三菱東京UFJ銀行
融資企画部CPMグループ兼
信用リスクグループ 上席調査役

網頭 正記 大成建設株式会社
FM推進部プロパティマネジメント室 室長

加藤 忠興 住友信託銀行株式会社 金融法人部次長

原 誠一 PwCアドバイザリー株式会社
業務改善サービス部門 パートナー

張替 一彰 野村證券株式会社 金融工学研究セン
ターシニアクオンツアナリスト

横田 雅之 株式会社東京証券取引所上場部 課長

吉田 雄一 東京海上日動火災保険株式会社
公務開発部 課長代理

(敬称略、五十音順)

IV. 土地市場課の取組

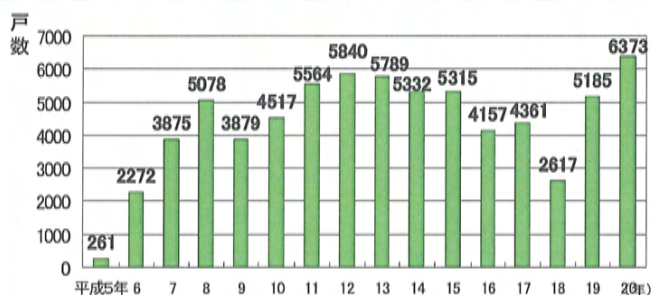
－6) 定期借地権制度の普及

定期借地権制度は、土地に対する「所有から利用へ」の理念に即した制度であり、土地の有効活用に資するものとして、幅広い活用が期待されている。

平成20年1月1日改正借地借家法が施行され、事業用借地権の存続期間の上限が、それまでの「20年以下」から「50年未満」まで引き上げられた。これにより、土地の利用形態の多様化への対応が可能となった。

国土交通省では、定期借地権付住宅の供給実態調査や事業用定期借地権の活用事例調査を行い、その調査結果を国土交通省HPの「土地総合情報ライブラリー」で公表するほか、国土交通省HPの「地方不動産情報発信サイト」において、定期借地権の基礎知識や活用事例などを公表している。

定期借地権付住宅の供給実績



出典：平成20年 全国定期借地権付住宅の供給実態調査（国土交通省）

- 現在の定期借地権付住宅の普及状況は、総数で70,492戸（平成20年12月末累計）となっており、その8割強は三大都市圏に所在する。
- 定期借地権付住宅の価格は同規模の敷地面積の所有権戸建て住宅と比較し、約5.7%となっており、需要側のニーズは高いものがある。
- 定期借地権付住宅供給実績は、平成19年から増加に転じた。増加理由としては、東京都下における（独）都市再生機構の「民間供給支援型賃貸住宅」制度による大規模物件の供給量が増加したこと等が挙げられる。

事業用定期借地権の活用事例

かずさアカデミアパーク開発事業（千葉県木更津市）

千葉県木更津市かずさ鎌足地区に所在する、かずさアカデミアパーク民間研究所等用地を有効に活用するため、当該用地の一部（2区画）について、千葉県が地権者から借地し、これを研究所や製造工場に転貸（事業用定期借地権を設定）して地域の活性化を実現することを目的とした事例。

千葉県は、民間事業者2社に対して、30年と43年9ヶ月の事業用定期借地権を設定して転貸することとした。

これにより、民間事業者は、研究所や製造工場を建設するための初期投資負担が軽減され、比較的長期の事業も実施可能となった。



かずさアカデミアパーク内の賃借地における工場建設中の写真

23

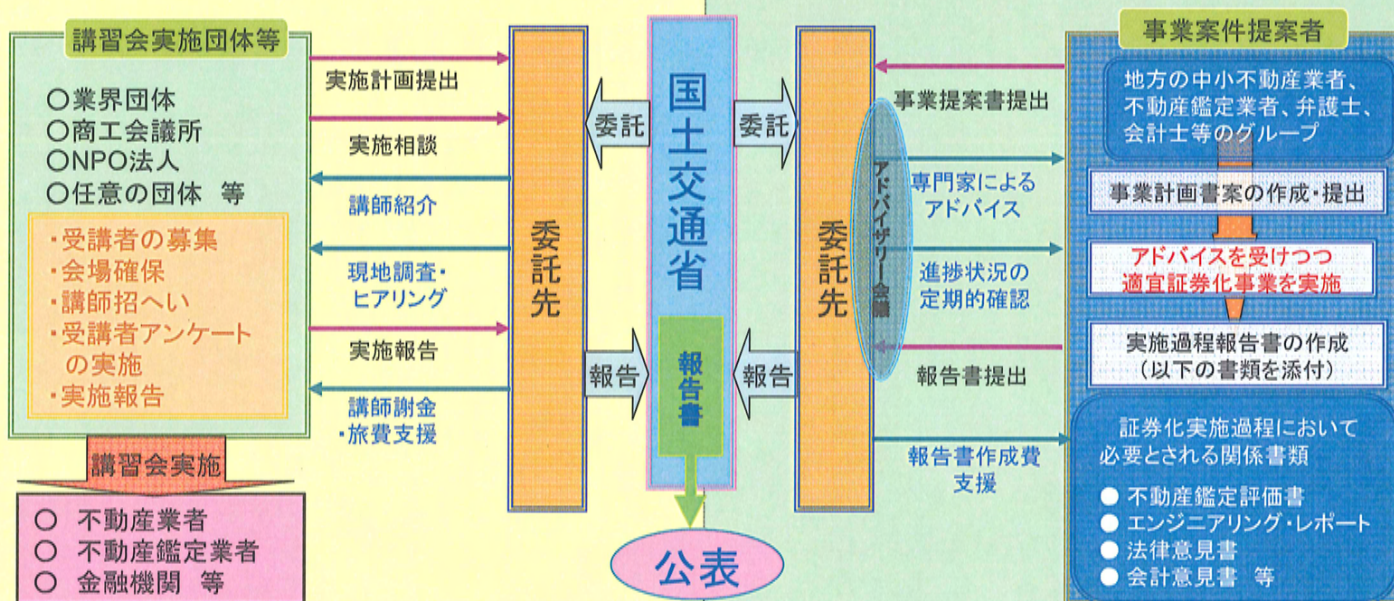
IV. 土地市場課の取組

－7) 地方における不動産証券化市場活性化事業

地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることにより、地方不動産業者等の新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業



<連絡先>

国土交通省総合政策局不動産課
TEL:03-5253-8111(代) 25-116,25-154

<連絡先>

国土交通省土地・水資源局土地市場課
TEL:03-5253-8111(代) 30-223

24

IV. 土地市場課の取組

－7) 地方における不動産証券化市場活性化事業

- ・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」により、平成19年度に静岡県浜松市の丸八不動産(株)、平成20年度に福岡県直方市の九州リアルエステート(株)が不動産証券化スキームを用いてマンションに投資するファンドを組成した。
- ・ファンド組成に当たっては、関係者(投資家、弁護士、公認会計士、金融機関等)は可能な限り地元の専門家で構成することとしている。これにより不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成が図られ、今後さらに地域の活性化につながる事が期待される。



静岡県浜松市の証券化対象マンション(平成19年度)



福岡県直方市の証券化対象マンション(平成20年度)