

【第161回定期講演会 講演録】

日時:平成23年7月21日(木)

会場:東海大学校友会館

「平成23年 土地白書について」

国土交通省 都市局 まちづくり推進課長
清瀬 和彦

はじめに

ご紹介いただきました国土交通省 都市局まちづくり推進課長をしています清瀬と申します。本日はお招き頂きまして有り難うございます。また、皆様方に日頃より国交省の行政全般に渡りまして色々ご協力いただいていることに感謝申し上げます。

さきほど司会の方から、都市局まちづくり推進課をご紹介いただきましたが、実は私は直前まで土地・建設産業局の総務課というところにおりました。この土地白書は、元々国土庁由来の土地局で作ってきたもので、現在では土地・建設産業局というところでやっております。異動直後ですので、前職の私が講演をさせていただきますが、もし例えばこの白書についてもう少し詳しく聞きたいとか、何か分からないことがあったということであれば、土地・建設産業局というところが白書の所管です。私の後任もおりますので、ご連絡を頂ければと思います。私は去年もここで講演をさせて頂いておりますけれども、去年は土地・水資源局という局でございました。以前は、土地と水資源というのが国土の基本的な資源だということで、土地関係と水資源関係の行政を一緒にやっていた局だったのですけれども、この7月に組織改正がございまして、さきほど申し上げた土地・建設産業局という局に変わりました。水資源関係が別の水関係を統合した局にいきまして、代わりかと言いますか、不動産業と建設業の行政が同じ局になりました。組織改正の前までは、不動産業、建設業というのは、総合政策局という局にあったのですけれども、業行政と土地市場、土地行政が

非常に密接に関わるということで、組織上も一体として融合効果を出そうということです。

土地白書について

それでは土地白書の説明に入ります。今日持ってきた資料は、「土地白書のポイント」というパワーポイントの資料と、土地白書本体です。「土地白書のポイント」に沿って全体をご説明しつつ、一部内容については本体を参照しながらご説明をさせていただければと思います。それではポイントの最初のページをご覧ください。土地白書は土地基本法第10条に基づき国会に提出すると書いてあります。白書には、法律で白書を作りなさい、国会に提出しなさいと定めてある法定の白書と、非法定の任意の白書とがあります。国土交通省で法定の白書は、この土地白書と、観光白書、それから首都圏白書です。それぞれ観光とか首都圏に関する法律があって、白書を国会に報告しなさいという規定がございます。なお、国土交通白書というのは、国交省の行政全体についてまとめた白書ですが、これは非法定白書という位置づけです。法定の3白書については、既に今年の6月14日に国会に提出しています。この土地白書も既に国会に提出したものです。

1枚目に第一部、第二部、第三部と書いてありますが、土地白書は、第一部・土地に関する動向、第二部・土地に関して講じた施策、第三部・土地に関して講じようとする施策という構成になっています。土地基本法にこういう構成で白書を作りなさいと書いてあり、昨年の白書も構成は同じで

す。第一部の土地に関する動向は、直近 1 年間、今回の白書であれば平成 22 年度 1 年間の不動産市場の動向を総括するという部分と、土地を巡る状況を踏まえて毎年テーマを設定して分析するという部分の、大きく二つの中身に分かれていますとご理解頂ければと思います。1 年間の動向の部分は、データを使って、土地取引がどうだった、地価はどうかだったというようなことを紹介しております。後半は、テーマを設定して突っ込んだ分析を行っており、去年の白書では、ちょうどバブル崩壊から 20 年でしたので、バブル崩壊後の不動産市場を振り返るということで、この 20 年間の不動産市場とマクロ経済との関係がどうかだったか、或いは、企業や家計の土地需要がどうかだったか、といったことを振り返って分析をしています。もしご関心があれば国交省の HP に全部出ていますので、見ていただければと思います。今年も、そこに点線で囲ってありますが、大きく 2 つのテーマを設定しています。実は白書というのは半年以上かけて準備をするもので、②の世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場というテーマについて、去年の秋頃から、色々アンケート調査をしたりヒアリングをしたりと準備をしておったわけですが、ご承知の通り 3 月 11 日に東日本大震災が発生しましたので、急遽、①東日本大震災の影響と復興に向けた土地を巡る課題というテーマを追加し、大きく 2 つのテーマを設定して特集を組んでいます。

第二部、第三部は、土地に関して講じた施策、講じようとする施策です。今年であれば 22 年度に講じた施策、23 年度に講じようとする施策ということで、各省庁の主要な施策を書いています。講じようとする施策と言っても、全くの構想段階のものではなく、予算であるとか法律とか税制とかでセットされたものを、各省庁と協議しながら書いていく、それを毎年ローリングしていくものです。今日は、第一部の特集テーマのところを中心に説明させて頂きたいと思っております。

平成 22 年度の地価・土地取引等の動向

パワーポイントの 2 ページ、最初は、22 年度の地価・土地取引等の動向です。22 年度の状況を振

り返っているわけですが、基本的にデータは震災前のデータです。ざっとご説明しますと、我が国経済は急激な円高や猛暑効果の反動等により秋以降足踏み状態になります。左上のグラフは GDP の成長率を四半期毎に取ったものですが、見て頂ければ分かるように、リーマンショック後、21 年の第 2 四半期に持ち直し、その後大体前期比プラスが続いていた状況が、22 年の第 4 四半期、10～12 月期ですけれども、急激な円高や猛暑効果の反動等によって、前年比マイナスになっています。その後、23 暦年に入りまして、経済状況は若干持ち直したと言われていたのですが、3 月 11 日に大震災が発生したという状況です。

そういう経済状況の下で、不動産市場の動きがどうかだったかということです。まず地価ですが、下落基調から転換の動きがあったと本文では書いています。左下の表は圏域別用途別の変動率の推移です。それぞれ右側が 23 年の地価公示、23 年 1 月 1 日の公示ですから、22 年 1 年間の地価の動きです。基本的にマイナスで、まだ下落基調が全域で続いているのですが、オレンジは前年よりも下落の幅が縮小したということ、青は前年よりも下落の幅が拡大したということですので、去年 22 年の公示の段階では、ほぼ全域で下落幅が拡大していたのが、今年の公示では全域で下落幅が縮小したということが分かります。白書本体では、6、7 ページあたりを見て頂ければ、地価の動向が若干詳しく書いてあります。図表 1-2-1 が三大都市圏、図表 1-2-2 が地方圏の地価の変動率推移です。21、22、23 年あたりを見て頂くと、下落基調から若干転換の動きが見られていたことが分かります。また 9 ページの図表 1-2-6 をご覧下さい。これは地価 L00K と言いまして、地価公示も都道府県地価調査も 1 年に 1 回だけですので、四半期毎の地価の動きを追いかけようということで、主要都市の高度利用地に限定して四半期毎の動向を見たものです。上が住宅系、真ん中が商業系、下が全地区です。全地区の一番右の横計を見て頂くと、19 年頃は 100 地区で 20 年以降 150 地区になっていますが、全国で 150 地区高度利用地を選定して、その地価が四半期毎にどうなったかというのを追いかけています。上の凡例を見て頂くと、6%以上の上昇から 12%以上の下落までに区分しております。150 地区の地価がそれぞれどういう動きをしたか、どれ

くらいの上昇率・下落率が多かったかが分かるということです。ピンクが最も多い枠、オレンジが2番目に多い枠です。最近の値では、例えば一番下の22年第4四半期を見て頂くと150地区の内の75地区がゼロ%超3%未満の下落、54地区は0%つまり横這いということです。これを遡って19年から四半期毎に見て頂くと、19年頃は、3%未満の上昇が多かったわけですが、20年21年と下落の方に向かってきて、そこからまた戻ってきているということがお分かりかと思えます。この後23年の第1四半期も既に公表しています。第1四半期については、3月11日以降も含んでいるわけですが、仙台と浦安については、市場が連続していない、空白状態であるということで、除外しています。元々150地区ですが、仙台3地区浦安1地区を除いて146地区について23年度第1四半期は出しています。HPなどで見て頂ければと思えますけれども、全体的に下落地区が増加し、弱い動きになっているということです。

パワーポイントの2ページに戻って頂きまして、右上のグラフは土地取引の状況です。これも震災までのデータですが、ある程度持ち直しの動きが見られていたということです。DIと書いてありますがアンケート調査でして、今の土地取引の状況が活発と思うか不活発と思うかの回答の差を取ったものです。全体でマイナス40%ですからまだ不活発の方が多いのですが、21年から徐々に改善の傾向が見られたということがお分かりかと思えます。その下はオフィスビルの空室率です。本文中に、オフィス空室率は依然として高水準と書いていますが、東京23区、それから丸の内・大手町・有楽町について、なかなか厳しい状況で空室率が高止まりをしていたということです。一方、住宅市場はご承知の通り改善傾向にあって、住宅着工やマンションの発売戸数も前年比プラスの状況でした。そういう中で震災が発生したということになります。

テーマ①東日本大震災の影響と復興に向けた課題

パワーポイントの3ページを見ていただければと思えます。本文の方でも色々分析をしております

すけれども、まだ現在進行形の部分もありますし、十分な分析は出来ておりません。パワーポイントでは、内閣府が出した数字ですが、約16兆から25兆円のストック被害があったとあります。社会資本、住宅、民間企業設備の毀損ということです。先月、もう一回精査をして、16.9兆円という数字を発表しましたが、復旧するための費用を積み上げてそれぐらいの金額ということです。因みに阪神淡路の時は9.6兆円ですので、その1.8倍ということになります。勿論ここには原発関係或いは計画停電の関係による影響は入っておりません。直接的なストックの被害がこれぐらいの金額だということです。

それから左下のグラフ、これは国土地理院が発表しているものですが、今回の震災の津波浸水域の状況です。ちょっと見にくくて恐縮ですが、一番下に沿岸の市町村がずっと書いてあります。棒グラフは浸水した面積で、色分けされており、一番上の青から河川・湖沼、田などの農用地、その他の用地、幹線交通用地、一番下の赤が建物用地ということです。白書本体では40ページになります。図表2-1-2に県別の浸水範囲の土地利用構成率を出しています。6県合計で見ると、一番多いのが田37%、それから建物用地20%となっています。これを市町村別にしたものがこの棒グラフであるというふうに見ていただければと思えます。被災地の中でも、やはり地域差がありまして、岩手県が津波で相当壊滅的にやられたということをご承知の通りですが、浸水面積としてはそれほど多くないということが見て取れるかと思えます。一方、宮城県、福島県は、田を中心に、面積として相当広く浸水しているということがお分かりかと思えます。

それから右下、これは地盤沈下の状況です。ご承知の通り、石巻などがマスコミで報道されていますけれども、太平洋沿岸地域において相当の地盤沈下が発生したということです。震災の被害については、これら以外にも、インフラであるとか、ライフラインの関係とか、色々被害が出ています。本文に詳しく書いてはいますが、これも精査し数字も変わって行くものですので、参考として見ていただければと思えます。直近の状況は国交省HP等にも出ていますのでご覧いただければと思えます。

それからパワーポイントの4ページは、震災の不動産市場への影響です。データとして取れる数字は限られておりますので、ここでは業界関係者からのヒアリング等に基づいて、定性的に書いています。本文ではこれ以外にも色々詳しく書いていますので、後で見ただけならばと思います。最初に仙台のオフィスについて書いていますが、その前に住宅・マンションの状況です。特にここには書いていませんけれども、住宅着工自体は勿論マイナスになっているわけです。マンションにつきましては、ご承知の方も多いと思いますけれども、震災による影響で3割近く販売が減少したということです。ただ、業界で言われる、契約率70%を超えたら好調だという数字はまだ超えているということで、思ったほどにはマンションの売れ行きは落ちていないという声も聞こえます。ただ、湾岸のタワーマンション等について「ユーザーの方から不安の声がよくある」、あるいは「耐震性などに対する関心が強くなっている」という声も聞かれています。そしてオフィスの状況ですが、そこに書いてありますように、仙台のオフィスは、新耐震のビルが多かったということで、比較的被害が小さく、地域外にオフィスを移転しようという具体的な動きも殆ど見られなかったということです。

それから右下がJリークの状況です。青が東証のリート指数で、赤が不動産の株価指数です。見て頂くと分かるように、リート指数は、震災の発生後、一旦グンと下がるわけですが、3月14日に日銀の買入れ上限の引き上げが発表されたこと、或いはその後も115億円の買入れが続いたということもあって、数日で落ち着きを取り戻し、その後、割と安定しております。不動産の株価指数よりも戻りが早く、リートが保有している物件に被害が無かったこと、またそれについてきちんと情報開示がされたこと等も評価されているのかと思います。

それから、「建設資材については、生産設備の損壊、輸送上の問題等によって被災地以外の地域にも影響が及んできている。」次に、「電力供給の制約等が首都圏を中心としたオフィス市場、住宅市場等に与える影響にも注意が必要。」そして最後の

ところで、「円滑な復興の実現に向けて、被災地における土地取引の動向等にも留意する必要。」と書いています。これについては、国会だとか復興構想会議の中でも、高台に移転するという事を見込んで買い占めの動きがあるのではないかとか、地価が上がっているのではないかとかという質問を受けているところです。実際データがあるわけではないのですけれども、そういう懸念が高まっているということで、国交省から被災3県に対して、実態調査をして情報提供してくださいというお願いをしたところです。もし、そういう状況が見られたならば、国土法で取引の規制をする手段もあるわけですので、そういうことも念頭に置きながら市場をよく見ていかないといけないと思っております。

続いて5ページ、東日本大震災からの復興に向けた課題です。勿論課題は色々あって書ききれないのですが、白書では46ページから、土地を巡る課題として、境界画定の問題を色々分析しております。土地の境界を画定させるために地籍調査という制度があって、市町村が主体で土地の境界や面積を、一筆一筆立ち会いを求めて画定していくという作業をしています。これがなかなか進捗が悪いということで、ずっと問題にされています。47ページの図表2-2-1をご覧ください。一番上に赤で全国49とありますけれども、これは面積ベースで進捗率49%ということです。この49%以外のところでも、ある程度境界が分かるところもあるので、すけれども、公図と言われるものが、ポンチ絵と言いますか全然正確性のない図面のまま登記所に備え付けられている場合もあります。そういう意味では、この地籍調査を早く進めないといけないということで、計画的に進めてきておいたわけです。この地籍調査が被災地ではどういう状況であったかということについて、本文50ページの図表2-2-5を見ていただければと思います。パワーポイント5ページにもありますけれども、実は東北の太平洋沿岸域は地籍調査が相当進んでいたエリアです。県単位で見ると、青森、岩手、宮城あたりは90%近く地籍調査が終わっていたということです。本文の50ページには、すべての沿岸市町村の進捗率が書いてあります。市町村によっては100%終わっているところも相当あるということです。黄色色になっているのが地籍調査を実施したとこ

ろ。緑は国有林野とかで地籍調査の必要性が無いところ。白抜きになっているところが、地籍調査が必要だけれども実施されていなかったところです。また、今回の津波の浸水地域を青と赤で塗っておりまして、青は地籍調査が終わっていたところ、赤は終わっていませんでした。地籍調査が終わっているかどうかという効果があるかということについては、パワーポイントの5ページに、災害復旧工事における地籍調査の効果として簡単に書いてあります。これは新潟の中越地震の時ですけれども、地籍調査が実施されていたところとされていなかったところで、復旧工事の際の測量とか用地買収等にかかる期間が当然違ってきます。一筆一筆了解も取って境界が画定している場合と、そうではなく初めて境界画定の作業をしないといけない場合とでは全然違うということで、地籍調査実施済みだったところは約2ヶ月で終わったものが、未実施のところでは約1年かかったということが書いてあります。それからその下には、阪神淡路大震災の時の兵庫県の地籍調査の実施状況が書いてあります。実は当事、兵庫県は地籍調査があまり進んでおりませんでした。平成6年の時点で10%です。その後、区画整理をされたわけですけれども、地籍調査が有用だという認識が高まり、21年に面積ベースで19%まで高まっています。文章の中に括弧書きで書いてありますが、平成22年時点で、41市町村の内40の市町村で地籍調査を始めているということで、一生懸命地籍調査に取り組んでおられるということを書かせて頂いています。

そういう意味では東北は相当地籍調査が進んでいたので大丈夫かということなんですけれども、パワーポイントの6ページを見ていただければと思います。さきほど地盤沈下の話をしましたけれども、今回の地震で、現地が水平方向、垂直方向に相当動いております。右上に赤で囲って書いてありますが、最大で水平方向に5.4m太平洋側に引っ張られ、上下方向に1.2m沈んでいるということです。それだけ元々作っていた地籍調査の図面と現況にズレが生じたということです。こういう場合、基準点の再測量、座標の補正が必要になります。現地に基準点というのが打ってあるのですけれども、その基準点を再測量し、場合によっては再度打ち直して、それに併せて図面も補正していくと

いう作業が必要になります。これに必要な費用は、既に成立した第一次補正予算の中で手当をさせていただいておりまして、国土地理院や法務省と連携をしながら、早ければ本年中に全部の図面の補正をするということで今作業を進めているところです。そういう意味では、地籍調査を実施してあるところは、この図面の補正が出来ればかなり復旧に役に立つと思っています。

一方で地籍調査が出来ていなかったところ、さきほどの地図の白いところです。面積的にはそれほど多くないですけれども、例えば仙台や石巻など、東北の復興において非常に重要な地域も地籍調査ができていないところが多く、そういう地域での境界画定は大きな課題ということになります。パワーポイント6ページの下のところ、「多くの土地所有者が不明となり、土地の境界の確定には多大な困難が想定される。まずは、地域の骨格となる道路等と民有地の境界(官民境界)の明確化を図ることが重要。」と書いてございます。一つは、これはまだ検討中の状況ですが、所有者が不明になった土地については、特例的な取り扱いが必要なのではないかということです。例えば、公共団体が、所有者がいなくなっている土地を特定し、事業が円滑に進むよう手続きに関与するようなことが出来ないか、検討中です。それから官民境界の明確化です。さきほど申し上げましたが、地籍調査は市町村が主体で一筆一筆画定していくということで、相当長い時間をかけてやるものですけれども、その前段で、官民境界だけを調査していくという制度が既にあります。一筆一筆境界を画定していくのではなく、現況はこうなっていますね、或いは公図とか客観的なデータを見るとこういう状況ですね、ということ調査していく制度です。実施主体は市町村ではなくて、国が直轄で出来ることになっていますので、これを積極的にやっつけていこうということです。既に今年度の本予算に一定の予算は計上されていますので、これを使って、被災地の官民境界の明確化を図っていこうと取り組んでいるところです。

それから最後に6ページが一番下のところで、被災地における土地の評価と書いています。今後の円滑な復興に向けて、土地評価をどうしていくのかということは非常に大きな問題です。ただ、

これだけ被災地が広く、取引も殆ど無く、復興の方針がまだはっきりしていない状況で、評価の仕方をどうするのかは非常に難しい問題です。現時点では本文の52ページの最後のところに書いていますが、「不動産評価の専門家である不動産鑑定業界が主体となって行う被災地における土地評価の基本的な指針等の策定作業に全面的な支援を行うとともに、そういう作業を踏まえながら、民間における土地評価の指針となる不動産鑑定評価基準や地価公示、都道府県地価調査の評価の手法等の検討を行う」ということです。

以上が震災関係の記述です。現時点で取れるデータの中で震災の影響、震災に絡む土地を巡る課題ということで記述しておりますが、震災全体のことを考えるとまだまだ不十分ですし、現在進行形で色んなことが進んでいますので、今年の白書ではここまでということでございます。来年の白書では、また違う書き方になっていくかと思いません。

テーマ②世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場

次がもう一つのテーマ、元々検討していた方で、世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場です。こちらは本文を中心に見ていきたいと思えます。53ページからになります。第1節の1、世界金融危機による市場の縮小と回復傾向です。経済のグローバル化が進み証券化の技術が発達する中で、不動産投資市場は拡大してきたわけですが、平成19年にサブプライムローン問題が顕在化、世界の金融市場が信用収縮し、世界金融危機ということで不動産投資市場も急激に縮小します。その後、先進国、新興国が連携して大規模な財政金融政策を講じたことで、21年中には底打ちをして、それに伴って投資市場も回復傾向にあるということです。ただし、現時点ではまだ不安定な状況であることは皆様ご承知の通りです。

54ページの図表3-1-1は、商業用不動産への地域別の投資額とアジアの占める割合の推移です。緑が北米、青が欧州、黄色がアジアで、商業用不動産にどれくらい投資されているかという数字で

す。平成19年頃に全体で約4,000億ドルまで拡大したのが、急激に減少しまして、21年の上半期には760億ドル、約1/5くらいに縮小し、それが21年下半期、22年と若干回復してきたということです。またアジアの占める割合は、相対的には上がってきて3割程度ということです。要因としては、19年頃の投資は、北米、欧州が大部分だったわけですが、そこが大きく縮んでいるので相対的にアジアの割合が高まっているということかと思いません。

55ページの図表3-1-2は世界のクロスボーダー投資額とその比率です。国内への投資を除いて、国際的な投資がどれくらいあるかということです。大きな傾向は同じで、19年にピークを打って、21年まで下がって、22年にまた少し戻ってきているという状況です。

56ページの図表3-1-3、3-1-4、3-1-5は、世界の不動産投資市場を北米、アジア、ヨーロッパ、中東、オーストラリアの5つの地域に分けて、各地域間で、19年、21年、22年に相互にどれくらい投資があったかを見たものです。19年は、さきほど全体で見たのと同じように、相当太い矢印になっていますけれども、これが21年には一気に縮んでいます。北米からの投資、北米への投資を見ていただければ一目瞭然で、21年には大きく縮み、22年に若干回復しているということがお分かりかと思えます。

57ページの図表3-1-6は、各国のリート指数の動きです。オーストラリアからアメリカまでの9カ国のリート指数の動きを重ねてみますけれども、どの国を見ても19年後半から低下し、21年を底として上昇しています。回復傾向にはそれぞれの国で若干違いがありますが、大きな流れは同じということです。

58ページからは、こういうグローバルな不動産投資の流れの中で、世界の市場の連動性が高まっているということを見たものです。図表3-1-7は、オフィス・プロパティ・クロックと申しまして、各国の民間会社のオフィス賃料の状況を、賃料が上昇している局面、下落している局面、またそれぞれが減速している局面、加速している局面と4

つに大きく分けて、例えば東京のオフィス市場はこの辺、シンガポールのオフィス市場はこの辺、ロンドンはこの辺というふうに置いていったものです。左上から平成2年、19年、20年、21年、22年ですが、特に大きな経済の変動があった平成19年以降、東京、ロンドン、シンガポール、香港はほぼ同じ象限の中に固まっているということで、市場全体の連動性が高まっていると言えるかなと思います。また図表3-1-8では、各国のリート指数の変動率の連動性を見えています。上の段が16年から19年の相関係数、下の段が19年から22年の相関係数ということで、数字をそれぞれ見比べて頂くと、相関が高まってきているということがお分かりかかと思ひます。

59 ページ後半以降では、アジアの投資市場の動向を詳しく見ております。図表3-1-9、3-1-10、3-1-11、3-1-12は、日本、中国、香港、シンガポールの4カ国の不動産投資額とクロスボーダー比率です。日本は他の3カ国に比べ、回復が遅れているということもお分かりかかと思ひます。縦軸の数字が違うので少し分かりにくいですが、ボリュームとしてはやはり中国が一番大きいです。中国は700億ドル弱くらいですが、日本は、平成19年頃に180億ドルくらいだったのが、現時点では50億ドル弱くらいという状況です。香港、シンガポールはボリュームとしてはそれほど大きくありませんが、21年、22年と回復傾向にあることがお分かりかかと思ひます。

図表3-1-13、3-1-14では、クロスボーダーでどういう国が投資しているのかを、国別に見ております。日本に対して投資しているのはアメリカが中心であり、中国に対する投資は香港或いはシンガポール、香港に対する投資はイギリスなどもあり、シンガポールへの投資は結構色んな国からあるということが分かるかかと思ひます。

図表3-1-15は、逆に投資元、日本や中国やシンガポールや香港の市場からの海外への投資がどれくらいあるかというボリュームを見たものです。さきほど、その国への投資では中国が一番大きいと申し上げましたが、その国から他の市場への投資を見ると、グラフで分かるように、香港からの投資が一番大きくなっています。香港と中国を別

に見ているという問題はあるのですが、投資先では中国に対する投資が非常に大きくなっています。またシンガポールも、日本や中国よりも更に大きい対外投資を行っていることが分かります。

それでは日本の不動産投資市場がどういう状況かということを見ていったのが64ページ以降です。我が国の資産額がどれくらいあるか、土地資産がどれくらいあるか、法人の土地所有がどれくらいあるかなど、マクロ的な数字を見ております。68ページには、不動産のうち実際に不動産投資の対象となるのは、賃料収益をもたらす不動産だと考えれば、法人が保有する賃貸用不動産の資産額が、不動産投資の対象となる母数となるということを書いております。法人所有の賃貸不動産は、平成20年の土地基本調査に基づくと、約96兆円であり、住宅については、住宅統計調査などを使いながら推計すると、平成20年で約28兆円です。この96兆と28兆を足して、不動産投資の主な対象となり得る収益不動産の資産額というのは約124兆円存在すると推計されると書いています。実際そういう収益不動産の中で、証券化され不動産投資の対象になるのはまだ限られているわけです。それを推計したものが70ページの図表3-2-8です。不動産証券化の実態調査というのは、フローでどれくらい証券化されているかは毎年公表しているのですけれども、現時点で証券化されているものがストックベースでどれくらいあるかというのは今までありませんでした。この白書で推計しております。トータル約33兆円ということ。うちJリートが約7兆円ということで、私募ファンド等を合わせて約33兆円と推計をしております。全体像を71ページの図表3-2-9、3-2-10にまとめています。3-2-9が平成15年、3-2-10が平成20年です。一番左に不動産資産、真ん中に金融資産、右側に投資主体を書いております。図表3-2-10を見て頂くと、不動産資産全体が2,310兆円ある中で、さきほど申し上げたように、収益不動産と言われるものが、法人保有の賃貸不動産96兆円と賃貸住宅の28兆円。その中で、証券化されているものが33兆円です。その裏打ちとなる金融資産ですけれども、真ん中を見て頂くと、不動産関連資産として投資信託受益証券76兆円、債権流動化関連商品32兆円等とあります。この33兆円の証券化のバツ

クとなるエクイティファイナンスが11兆円、デッドファイナンス、民間金融機関からの貸し出しが約22兆円、計33兆円と大まかに推計しております。それをそれぞれどういう投資主体が持っているかというのがその右です。この全体像から何が分かるかということですが、一つは、証券化の対象となる賃貸不動産の中で証券化する余地はまだある、証券化の規模はそれほど大きくないということ。それに加えて金融資産の方から見ても全体で5千数百兆円ある金融資産の中で、不動産証券化に回っている金額というのはまだ少ないということで、勿論経済状況によりますけれども、不動産投資市場というのはまだまだ発展の余地があるということがお分かりかと思えます。

74 ページからは、不動産証券化が果たしてきた役割とその影響ということでまとめています。不動産証券化というのはどういう意義があるのか、これまでの白書の中でも何度かそういうことを検討したこともあったのですが、大きく6つ書いています。ひとつは不動産市場における新たな買い手の創出です。図表3-3-1、少々見にくいグラフですが、業種別に見てどこが不動産を買っているかという割合で、真ん中の青いところがJリート等です。建設・不動産が買っているのが緑で、もちろん一番多いのですが、平成17、18、19年あたりはJリートが相当買っていたことがお分かりかと思えます。そういう意味では証券化が、不動産市場における新たな買い手の創出という効果があったと言えるかと思えます。また、都市開発の推進、証券化対象不動産の質の向上、新たな投資商品の提供、関連ビジネスの活性化、市場の透明性の向上など、不動産証券化には多様な意義・役割があると整理しているところです。

77 ページの図表3-3-5は不動産証券化商品への投資に対する興味を示したグラフで、21年に比べ22年は、「興味がある」、「どちらかと言えば興味がある」という人が増えてきている状況です。その下の図表3-3-6は不動産証券化商品への投資に興味がある理由を示したグラフです。興味がある理由としては、小口化されているために金額的に現物不動産より投資をしやすいためという理由が一番多くなっております。

投資家にアンケートを取って、不動産証券化の意義・役割を聞いた結果が、78ページの図表3-3-7です。緑が「あった」、青が「なかった」で、それぞれ項目毎になっています。大きなところでは、上から3段目、「AM・PMなどの新たなビジネスの活性化」であるとか、或いは「保有不動産の分離、市場への供出」、「資金調達手法の多様化」というようなことで、証券化の意義・役割を認めているということです。

79 ページのコラムでは、リートと株価の相関を分析しています。元々Jリートはミドルリスク、ミドルリターンということで、株価ほどハイリスク、ハイリターンではないというのが元々の商品設計だったわけですが、特に最近Jリートについて、株式以上に乱高下するというような言い方をされることがあることから、分析してみたものです。ここに書いていますのは、世界の金融危機の前後、日本だけではなく世界中で、リートはミドルリスク、ミドルリターンという特性が損なわれているということです。特に日本のJリートがおかしいというわけではなく、世界の状況の中でそうやってきたわけですから。今後不動産投資市場が確実に拡大することによって、リートのボラティリティの高まりというのは緩和されていくだろうという分析をしております。

80 ページからは一定の仮定に基づく分析です。不動産証券化なり投資市場が大きくなっていくと、投資家は収益に関する情報を吟味・評価して投資を行うのが一般的であるので、不動産の市場価格がこれまで以上に収益性を反映して決定されるようになってきているのではないかと仮定です。81 ページの図表3-3-9、3-3-10は、地価公示のデータを使わせて頂いて、取引事例を参考にして出した価格である比準価格と、収益還元を用いて算定する収益価格の関係を見たものです。土地の収益性に依って価格が決まっていくということであれば、結果として比準価格と収益価格は非常に近い価格になっているのだろうということで分析したところ、結構高い相関が出ております。また特に、商業地の方が住宅地に比べて相関が高くなる傾向があるということも分かりました。

82 ページは地価の動きをクラスター分析したも

のです。動きの近いものをクラスターとしてまとめ、1から5までに分けています。図表3-3-11は昭和59年から平成3年、ちょうどバブルの時です。図表3-3-12は平成14年から22年、これもファンダブル、ミニバブルという言い方もされますけれども、若干上がったときの状況です。3-3-11を見て頂くと、赤のクラスター1から地価の上昇が波及していつているのが分かるかと思えますけれども、3-3-12の平成14年から22年は、波及というよりはむしろ同時期に一気に上がったという状況です。どういうところが上がったかを日本地図に落とししたものが、図表3-3-13、3-3-14です。また図表3-3-15では、そのクラスター毎にどういう特性があるのかについて幾つか分析をしています。なかなか決めつけるのは難しいのですが、Jリートなどの売買物件数や売買金額が大きいところと、地価水準が高いところとの連動性があったという分析をしています。

86ページ以降は、不動産投資の新たな役割ということで、不動産投資を通じて社会にどう貢献していくか、或いは今後の持続可能な社会、環境重視の社会において、不動産投資市場がどういう役割を果たせるかという観点から、責任不動産投資というような考え方であるとか、或いは環境不動産に対する関心の高まりについての分析などを紹介しています。93ページのコラムでは、不動産におけるリターン・オン・カーボンといいまして、どれだけ少ないCO2排出量で効率的に利益を生み出したかというような指標の検討も進んでいるということを紹介しています。

94ページは不動産投資市場の今後の課題と取組ということでまとめたものです。課題を考える前提として、海外投資家が日本の不動産投資市場をどう評価しているかを見ようということで、海外投資家アンケートというのをやって、その結果を掲載しています。95ページの図表3-4-1は、海外の投資家が、投資地域を選択する時に何を重視するかというもので、緑の「重要」と青の「やや重要」を合わせた数字が高い順に並んでいます。「不動産市場の安定性」とか「投資リスクの水準」とか「市場の成長性」、「流動性」、「情報の充実度」、こういったところが投資地域を選択する上で重要と答えております。それについての日本の市場に

対する評価が図表3-4-2です。緑が「優れている」、青は「やや優れている」です。青がどの辺までいつているかを見ていただければと思いますけれども、一番上の「不動産市場の安定性」、2つ下の「不動産市場の流動性」、また2つ下の「不動産投資関連制度の安定性」、「不動産市場の規模」、こういったところは優れているという評価がかなり多くなっています。一方、上から3番目の「不動産市場の成長性」、一つ飛んで「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産市場における平均的な利回り」、2つ飛んで「不動産投資関連情報の入手容易性」、最後から2番目の「インセンティブの充実度」、こういったものについては日本の不動産投資市場は優れてはいない、どちらかというところと劣っているという評価がされているということです。

図表3-4-3、3-4-4は、市場に対する評価を、投資家の所在地別、投資実績別にもう少し詳しく見たものです。北米の投資家、欧州の投資家、アジアの投資家がそれぞれどういうふうに見ているか。或いは日本に対して投資をしたことがある投資家と投資をしたことが無い投資家では、どう違うかということ进行分析してみたものです。ご参考にしていただければと思います。

99ページの図表3-4-6、3-4-7は、さきほど申し上げたような不動産市場の規模とか成長性などについて、諸外国の市場に対する評価と比べたものです。図表3-4-6は、日本と欧米の比較です。優れているとか劣っているという評価の割合を点数化したもので、マイナスになれば劣っていると見られているということです。赤の折れ線が日本の評価、棒グラフが米国、イギリス、フランス、ドイツの状況です。「不動産市場の規模」、「不動産市場の安定性」といったところは、欧米の諸国に比べてひけを取らない状況です。一方、「市場の成長性」、「利回り」、「情報の充実度」といったことについては、欧米諸国に比べて相当低く見られているということがお分かりかと思えます。それから図表3-4-7はアジア・オセアニアとの比較です。赤の折れ線は図表3-4-6と同じで、棒グラフの国が変わっています。例えば青の中国を見て頂くと、「成長性」については中国が相当優れていると世界の投資家は見ている。一方で、「情報の充実度」、「入手容易性」或いは「市場の安定性」「制度の安

定性」というものについては、中国はかなり低く見られているということです。こういう各国の市場との比較の中で日本の不動産投資市場を評価していくということかと思えます。

100 ページの図表 3-4-8 は、Jones Lang LaSalle が不動産市場の透明度についてインデックスで評価をしたものです。日本は平成 20 年と 22 年、共に 26 位です。これより細かい数字はあまり無いのですが、5 つのサブインデックスというのがあって、「投資パフォーマンスの測定」、「マーケットの基礎データ」、「上場ビークル」、「規制と法制度」、「取引プロセス」と、そういったサブインデックスの基に作成された指標ということですが、まだまだ日本は低い状況ということです。勿論英語で出されている情報が少ないということもあろうかと思えますけれども、構造的な要因もあるのかなと考えているところです。

102 ページからは、日本の不動産投資市場が国内の投資家からどう見られているかということです。図表 3-4-9 は、投資を決定する上で何が重要か、或いは日本の市場をどう見るかということで平成 19 年と 21 年を見ております。大まかな傾向は外国人の投資家と変わらないわけですが、特徴としては、下段の市場に対する評価の赤で囲っている、「市場の透明性」、「制度の整備」、「情報の入手し易さ」といったところです。低いことは低いのですが、19 年から 21 年で、若干改善が見られることがお分かりかと思えます。例えば市場の透明性や信頼性については、「充分である」と「概ね充分」を足すと 19 年に 24.9% だったものが、21 年には 33.0% となっております。市場の透明性、信頼性の向上については、業界団体或いは政府も含めて、近年色々取り組みをしていますので、それなりに投資家の方は見て頂いているのかなと思っているところです。一方で、青で囲っていますけれども、「投資家層の厚さ」というのが非常に低くなっています。日本の投資家は、日本の市場について投資家層が薄いと思っているということです。

それぞれの投資家に今後の意向について聞いたものが、図表 3-4-10、3-4-11 です。企業年金、J リート・私募ファンド、金融機関、建設・不動産会社と分けて、「不動産投融資を拡大する」、「維

持・継続する」、「市場の変動に応じて変える」、「縮小する」、「投融資は行わない」のいずれに該当するかを聞いたものです。特徴的なことでは、よく言われますけれども、企業年金が「不動産投融資は行わない」と答えているパーセンテージが凄く高いということです。J リート・私募ファンドについては、20 年から 21 年を見て頂くと、「投融資を拡大する」という答えが相当増えております。企業年金について「不動産投融資は行わない」という回答が多いということで、それについて理由を聞いたものが図表 3-4-14 です。阻害要因に「大いになっている」、「なっている」の回答を合わせたあたりを見ていただければと思いますけれども、一番上に「市場規模が小さいので本格的に投資するに及ばない」というのがあるのですが、その次の「開示情報不足」とか、「物件の隠された瑕疵やリスクが明示されない懸念」とか、「ベンチマークインデックス等のインフラが未整備」などが多くなっており、年金の方は、まだ市場の整備が十分でない年金の方は見ておられるのかなということです。一方で年金の内部の問題かとも思いますが、下の方にありますように、「投資を決める組織内部での合意形成が難しい」とか、「投資を行う人材やノウハウが組織内部で不足」とかも阻害要因に挙げられております。

後は 107 ページ以降で、最近の動きを紹介しています。不動産投資市場戦略会議というのが、昨年の 11 月に国土交通大臣の私的諮問機関として開催されて、具体的な提言をまとめて頂いています。また、投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラムということで、不動産投資市場に絡む色々な方にご参加いただいて会議を開催し、提言をいただいているところです。108 ページでは、最近の取り組みとして、不動産取引価格情報の提供を紹介しております。既に見られている方も多いかと思えますけれども、インターネットで実際取引価格を、取引した人の名前までは分かりませんが、どのような物件が、幾らくらいで取引されているかが分かるということで、累積で 1 億 5 千万アクセスと相当のアクセス数を頂いております。また不動産価格指数の検討も進んでいます。国際的な流れとして、この前の金融危機の時にそれが予測できなかった、データ上分からなかったということで、不動産バブルに対する

Early Warning Signal が必要だという問題意識で、国際的に不動産の価格指数について勉強しようという動きになっています。これに対応して日本でも不動産価格指数の検討が進んでいるところです。最近では東京証券取引所で、マンションの価格水準動向、東証住宅価格指数というのが出たところでした。このような価格指数の構築によって、より市場の透明性を高めていくという方向性かと思えます。109 ページは地価公示情報の提供の充実ということで、今年から、単に価格だけではなくて、その地価に影響を与えた価格形成要因等についても公表していることを紹介しています。以上が第三章になります。世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場ということで分析をしたものです。

土地に関する基本的な施策

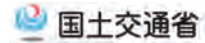
あとはパワーポイントに戻って頂くと、9 ページで、土地に関する基本的施策を簡単に 1 ページにまとめています。冒頭申し上げたように、22 年度に講じた施策と、23 年に講じようとする基本的施策は、章建てが同じになっています。第 1 章は土地に関する基本理念の普及等。第 2 章は情報の整備ということで、震災のところで申し上げた国土調査、地籍調査の関係や、国土に関する情報の整備などです。第 3 章は、地価動向の的確な把握ということで、地価公示やさきほど申し上げた取引価格情報の提供、或いは鑑定評価の充実などです。第 4 章は不動産市場の整備ということで、色々な市場の整備或いは土地税制における対応。第 5 章は土地利用計画。第 6 章は住宅対策。第 7 章では土地の有効利用ということで、地域活性化や都市再生、低未利用地の活用。第 8 章では環境保全の関係。そして第 9 章で、東日本大震災の復旧・復興対策を書いています。第 1 章から第 8 章までは相当細かいことも含めて書いています。一方、第 9 章は、まだ本当に抽象的にしか書いてございません。今まさに、震災復興に向けてどういう施策を採っていくべきかの議論が進んでいるところです。このあたりは、来年の白書に何らかの形で書いていくことになるのかなと考えているところです。

そろそろお時間かと思えます。ご不明な点とか、

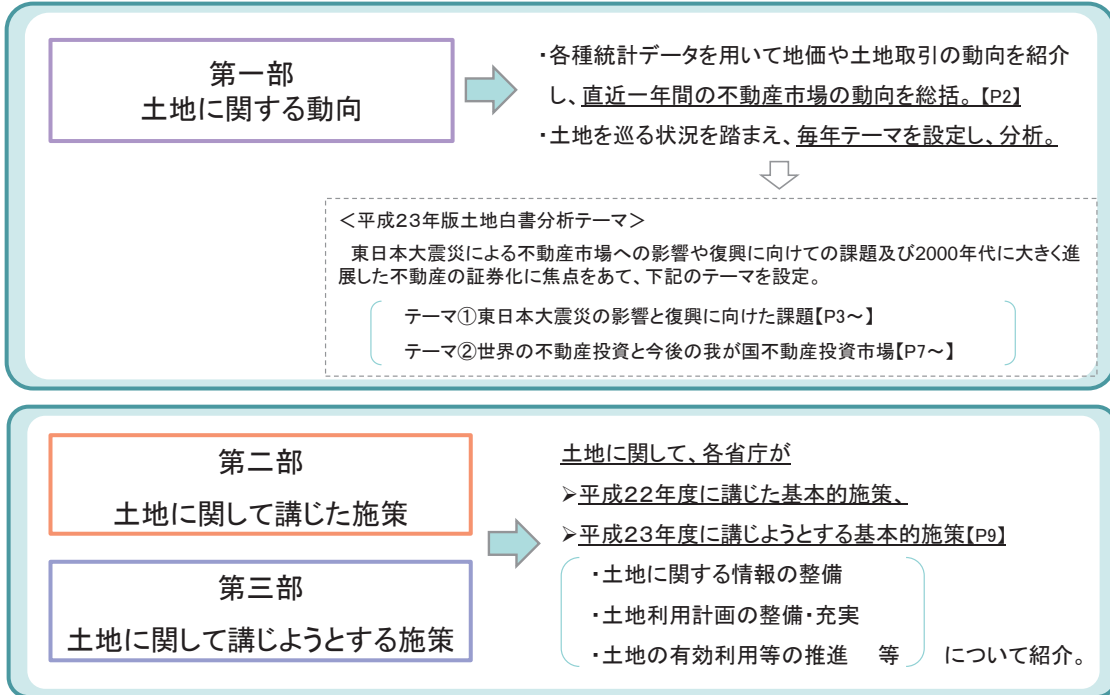
もう少し詳しく聞きたいというようなことがあったら、ご連絡していただければ、それぞれの担当で答えたり、或いはどこかを紹介したりということも出来るかと思えます。それから、過去の白書につきましては、買っていただいても勿論良いのですけれども、国交省の HP に出ておりました、検索なども出来るようになっていきますので、活用していただければと思います。

以上でございます。ご静聴どうも有り難うございました。

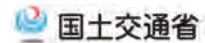
土地白書のポイント



土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。



平成22年度の地価・土地取引等の動向



✓ 平成22年度の我が国経済は、急激な円高や猛暑効果の反動等により秋以降は足踏み状態。平成23年に入ってから持ち直しの動きがみられていたが、3月11日に東日本大震災が発生。

✓ 不動産市場では、地価について下落基調からの転換の動き、土地取引や住宅市場において引き続き改善の動きがみられたが、オフィス空室率は依然として高水準で推移。

【GDP成長率の推移】

資料：内閣府「四半期別GDP速報」

【現在の土地取引状況の判断に関するDI】

資料：国土交通省「土地取引動向調査」
注：DI=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

【地価の圏域別変動率の推移】

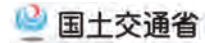
	全用途		住宅地		商業地	
	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示
全国	△ 4.6	△ 3.0	△ 4.2	△ 2.7	△ 6.1	△ 3.8
三大都市圏	△ 5.0	△ 2.0	△ 4.5	△ 1.8	△ 7.1	△ 2.5
東京圏	△ 5.4	△ 1.9	△ 4.9	△ 1.7	△ 7.3	△ 2.5
大阪圏	△ 5.3	△ 2.7	△ 4.8	△ 2.4	△ 7.4	△ 3.6
名古屋圏	△ 3.3	△ 0.8	△ 2.5	△ 0.6	△ 6.1	△ 1.2
地方圏	△ 4.2	△ 3.9	△ 3.8	△ 3.6	△ 5.3	△ 4.8

(単位：%)
前年よりも下落幅が縮小 前年よりも下落幅が拡大

【オフィスビル空室率の推移(東京)】

資料：シービー・リサーチ・エナリス

テーマ①東日本大震災の影響と復興に向けた課題



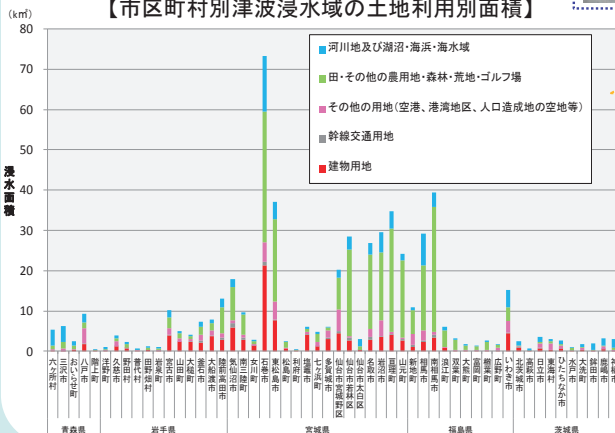
✓ 平成23年3月11日に発生した、三陸沖を震源とする地震及びこの地震により発生した津波等による東北地方を中心とした不動産市場への影響について考察。

【東日本大震災のマクロ経済的影響の試算例】

内閣府 (H23.3.23) ストック(社会資本、住宅、民間企業設備)の毀損額は約16兆~25兆円



【市区町村別津波浸水域の土地利用別面積】



浸水域全体の約4割が田が、約2割を幹線交通用地や建物用地が占める。

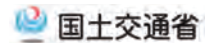
【各観測点における地盤沈下調査結果】

岩手県	宮古市	所在地	変動量(cm)	点名
		津軽石第11地割	-42	宮古
	下閉伊郡山田町	織笠	-54	山田
	釜石市	甲子町	-56	釜石
	大船渡市	赤崎町字鳥澤	-76	大船渡
宮城県	気仙沼市	笹が陣	-65	気仙沼
	東松島市	矢本字大溜	-47	矢本
	宮城郡利府町	神谷沢字後沢	-28	利府
	亶理郡亶理町	字沼頭	-21	亶理

資料: 国土地理院

今回の地震では、太平洋沿岸地域において顕著な地盤沈下が発生。

テーマ①東日本大震災の影響と復興に向けた課題

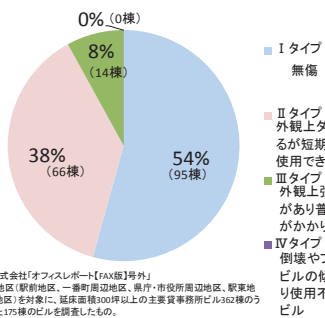


【不動産市場への影響】

(業界関係者からのヒアリング等による)

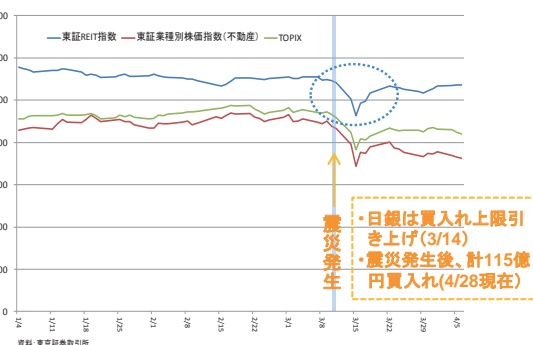
- ・仙台のオフィスについては新耐震のビルが多かったことから被害は比較的小さく、地域外へのオフィス移転を具体的に模索する動きはほとんどみられない。
- ・リートについては、一旦乱高下したものの、日銀による買入れの動きもあり地震発生から数日で落ち着きを取り戻し、その後安定して推移。
- ・建設資材については、生産設備の損壊、輸送上の問題等により被災地以外の地域にも影響が及んでいる。
- ・電力供給の制約等が首都圏を中心としたオフィス市場、住宅市場等に与える影響にも注意が必要。
- ・円滑な復興の実現に向けて、被災地における土地取引の動向等にも留意する必要。

【仙台におけるオフィス市場の状況】



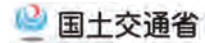
資料: 三菱商事株式会社「オフィスレポート(FAX版)号外」
注: 仙台ビジネス地区(駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、黒田オフィス地区)を対象に、延床面積300坪以上の主要賃貸事務所ビル362棟のうち、大過りに面した175棟のビルを調査したものである。

【東日本大震災発生前後のリート指数の動き】



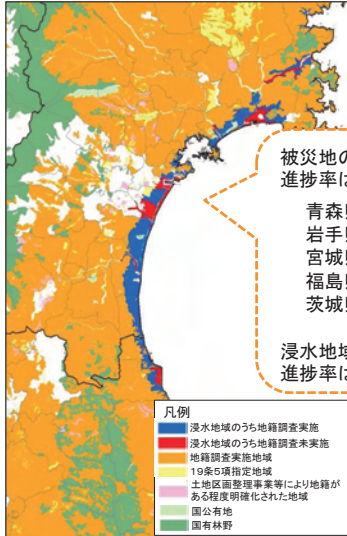
資料: 東証証券取引所

テーマ①東日本大震災の影響と復興に向けた課題



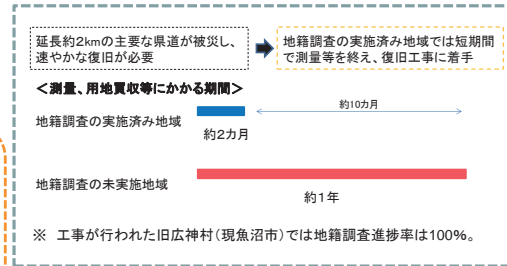
✓ 東日本大震災の発生を踏まえ、今後の復興の前提として重要となる土地の境界画定の問題や、土地の取得に際して必要となる土地の資産額評価の問題について考察。

【地籍調査の実施状況】(宮城県、福島県周辺)



被災地の地籍調査進捗率は高い。
 青森県:92%
 岩手県:90%
 宮城県:87%
 福島県:61%
 茨城県:64%
 浸水地域における進捗率は約9割

【災害復旧工事における地籍調査の効果(新潟県中越地震後)】



【阪神・淡路大震災前後の兵庫県在地籍調査実施状況】

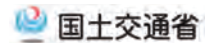
兵庫県では地籍調査未着手の市町村における地籍調査の有用性に対する認識の高まりから、平成22年度では県内のほとんどの市町村が調査を実施している状況(平成22年時点で41市町村のうち40の市町村が着手済み)。

	H6	H7	H9	H11	H13	H15	H19	H21
進捗率	10%	10%	10%	13%	14%	15%	17%	19%

※ 進捗率は地籍調査実施済みの面積比率を示す。

5

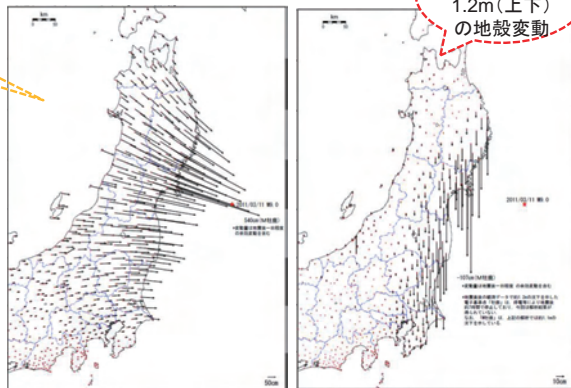
テーマ①東日本大震災の影響と復興に向けた課題



○地籍調査実施済み地域における境界の補正

震災により図面と現況にズレが発生
 基準点の再測量・座標の補正が必要

【境界杭の移動(新潟県中越地震における魚沼市の事例)】



資料:国土地理院(平成23年4月8日発表)

○地籍調査未実施の地域 → 多くの土地の所有者が不明となり、土地の境界の確定には多大な困難が想定される。まずは、地域の骨格となる道路等と民有地の境界(官民境界)の明確化を図ることが重要。

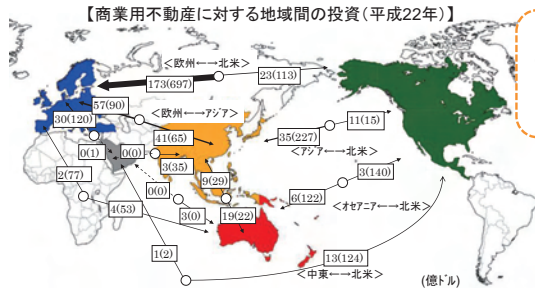
【被災地における土地の評価】

・被災地の円滑な復興に向けては土地評価の適切な実施が重要。
 → 被災地の状況に応じた土地の評価方法について検討。

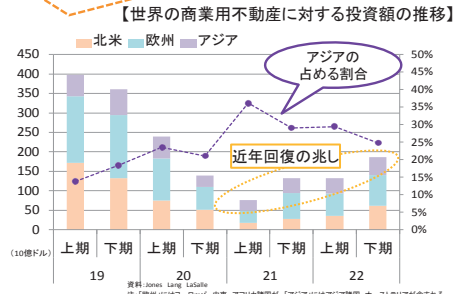
6

テーマ②世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場

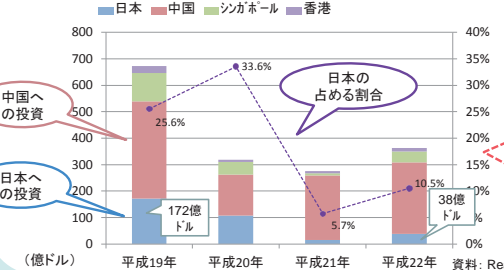
- ✓ サプライムローン問題を契機とした世界金融危機の発生による、国境を越えた不動産投資の変化についてアジア地域を中心に分析。
- ✓ 我が国不動産投資市場の規模・評価について分析するとともに、東日本大震災による不動産投資市場への影響についても考察。



・平成19年以降、世界の投資額は一様に減少したが、近年回復の兆し。
 ・北米、欧州への投資が減少する中で、アジアへの投資は3割程度で推移。



【アジア各国へのクロスボーダー投資額と日本の占める割合の推移】



・平成21年以降、中国への投資が急速に回復する中で日本への投資回復の動きは弱く、アジア主要国で日本への投資額が占める割合は大きく低下。

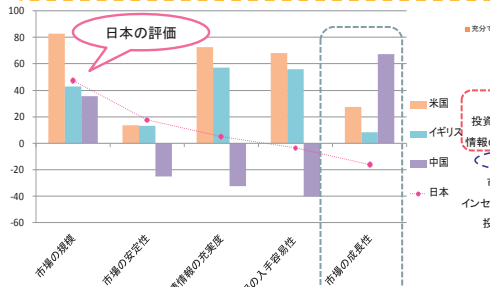
⇒ 日本の市場に対する評価は？

テーマ②世界の不動産投資と今後の我が国不動産投資市場

投資家の評価をみると……

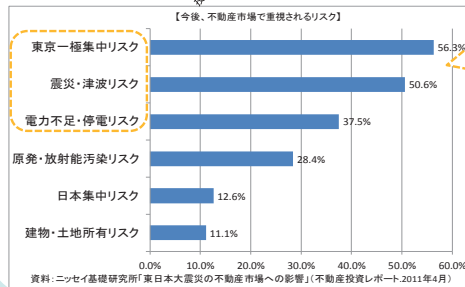
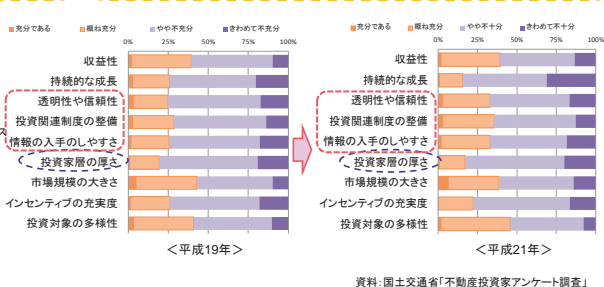
海外投資家の評価は？

市場の規模や安定性は高い評価。一方、投資関連情報の充実度や市場の成長性に対する評価は低い。



国内投資家の評価は？

投資家層の厚さは特に低い評価。透明性について改善しているものの不十分との見方が多い。



震災後の変化は？

震災後のアンケート調査では、市場関係者は一極集中リスク等を懸念
 → 震災後の世界の投資資金の流れや投資家からの我が国の投資市場の見方も注視する必要。

今後に向けて

復興に向けた取組を着実に進めつつ、投資家層の厚みや市場の透明性向上に努め、長期的な成長が期待できる不動産投資市場を実現していくことが必要。

第二部 平成22年度土地に関して講じた基本的施策**第三部 平成23年度土地に関する基本的施策**

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等
地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等
不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応等
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進
農地・森林・河川流域の適正な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災の復旧・復興対策