

【第157回定期講演会 講演録】平成22年度 土地月間記念講演会

日時：平成22年10月22日（金）

会場：発明会館ホール

「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 田尻 直人

皆さん今日は。ただ今ご紹介をいただきました国土交通省土地・水資源局土地市場課長の田尻でございます。今日は30分ほどお時間をいただきます。宜しくお付き合いの程お願いいたします。休憩時間の前に土地活用モデル大賞の授賞式がございました。受賞された方、本当におめでとうございます。改めてお慶び申し上げます。後ほど受賞の事例に付きましては、それぞれ受賞された方から発表があると思います。この土地活用モデル大賞、国交省のホームページでもライブラリーというのがありまして、土地を有効活用されたさまざまな事例を掲載し毎年更新しています。今回は第7回になりますが、昨年までの6回で受賞された方々の事例は、私どもでも参考にさせていただいています。今回受賞された3地区の方々におきましても、土地行政の面からも非常に意味があるものだと思います。その周辺状況をお話することが、今日の私の役目だと思っています。

簡単な資料を用意していますので、これに沿って話を進めたいと思います。順番としましては、まず最近の日本の土地の動きについて、地価、土地取引、マーケットといったところの状況をざっと見ていき、その後、国土交通省として、今どんなことをやろうとしているのかというところを紹介させて戴こうと思います。

I. 日本の地価の動向

（スライド1）まず地価の状況です。改めて言うまでもございませんが、非常に大きな山が昭和の最後から平成にかけてあり、下落が未だに続い

ています。これは全国ベースのもので最近の動きがあまり大きく出ていないのですが、記憶に新しいところでは、平成17、18年くらい、山の裾野のような状況になっていますが、少し山が右の方へ動くといった状況がありました。特に東京や大都市を中心に所謂ミニバブルと言われていた時期です。リーマンショック以降もう一回下落の局面に入って、それが少し落ち着きを見せ始めているというのが今年の状況ではないかと思っています。

（スライド2）こちらは7月1日時点での都道府県地価調査の総括表でございます。ここ3回、一昨年、昨年、今年と並べてあります。三大都市圏について見れば、住宅地、商業地とも一年前と比較すると下落率が半分くらいになっています。要因は、特に住宅地について言うと、マンションが今年に入ってから好調で、大手ディベロッパーで良い立地のマンション用地に非常に引きが入っているというあたりがどうも効いているのではないかとことです。また鑑定士の方々が調査にあたっていただいているのですが、住宅税制が必要には効いてきているのではないかという意見もあるようです。商業地につきましては、金融環境が一番厳しい1、2年前と比べると改善傾向にありますので、収益用不動産の取得の動きも出てきていると分析をしています。

（スライド3）地価調査或いは地価公示が年1回、両方併せても半年に1回のもので、もう少し足元の動きを見るということで、数年前から3ヶ月に一度、地価LOOKレポートという簡便な調査をしています。上が東京圏、下が全国の情報です。見方としては上昇が左で、下落が大きくな

るほど右の方になるような集計になっており、ピンクのところは地点数ベースで一番多いということです。ご覧戴いたとおり、山が一時右の方にくぼんだのが、少しくぼみが戻ってきているという形になっているかと思えます。特に東京圏について見ますと、徐々にですが、昨年の後半くらいから下落の幅が少なくなつて、横這いのところが増えてきているという傾向です。また、東京圏で上がっているところが数事例あります。新駅を中心とした周辺の開発地域、或いは月島、銀座の少し東のエリアなど都心に非常に近いところで、マンション用地としての人気が高くなっています。そういった限られた場所ではやや上昇に振れているという状況です。その辺の土地の動きを確かめた上で、もう少し周辺の土地の動きについてご説明していきたいと思えます。

II. 土地の需給動向について

(スライド4) これは少し長期的に見た土地取引の件数です。長期的にはかなり減少傾向にあるということです。

(スライド5) これは土地の購入或いは売却金額のマクロの数字を年度ベースで推計しているものです。真ん中にゼロのラインがありますが、この上半分は買い、購入した金額で、下半分が売り、売却の金額です。ここ20年ほどのデータを時系列で整理しています。真ん中の濃い青色、これが個人の売買です。その上下両方にあるのが法人の売買です。今日は恐らく企業の方々を中心かと思えますので、特に法人を見ますと、所謂バブルの頃は売りよりも買いが多く、買い越しの状況が相当顕著でした。それが平成に入って平成5年くらいから十数年ずっと、絶対額も少し減っていますが、今度はむしろ売りが買いよりも多い傾向が続いています。それが、所謂ミニバブルとも言われた数年前、平成17、18、19年くらいの2年ないし3年ですが、買いが少し多くなりました。特に一昨年の後半から昨年の前半くらいは完全に土地の動きが止まっていたという状況だとの話を聞きますが、それがデータにも表れていると思えます。最近色々な方に話を伺いますと、今年に入るくらいから、若干土地の動きが戻ってきているという見方

があります。

(スライド6) これは企業の方に半期毎、土地取引が活発か或いは活発でないかというところを聞いて、DI という手法で集計したデータです。活発という人が多いほど上に、活発でないという人が多いほど下にとりグラフです。これも大きな山があります。先ほどの話と重複いたしますが、平成18年から19年くらいにかけて土地取引が増えました。それがサブプライム問題が出たあたりからだと思のですが、20年に入る頃から急速に下がりました。一番厳しかったのはちょうど1年少々前、この調査時点という21年3月ですが、その時点が一番厳しく、それから徐々に回復しています。ただ全体としては未だ非常に厳しい状況が続いていると思えます。因みにこの調査は、上場企業及び資本金1億円以上の非上場企業が対象です。

次の頁から何頁かがオフィスの賃貸市場の動きですが、これはシービーリチャードエリスから戴いたデータです。

(スライド7) こちらは東京です。折れ線が空室率です。これには入っていないのですが、9月のデータでは23区の空室率は7.5%くらいで、上昇はやや天井にきているという状況のようです。総じて言うと賃貸マーケットは回復に向かっている、或いは底入れに近い、ただしスピード感が乏しいということで暫くは横這いといった状況が続くのではないかというのが大方のご意見かと思えます。

(スライド8) 次が大阪、名古屋です。こちらは少々厳しい状態が続いています。

(スライド9) そして地方都市、地方のブロック中心都市です。この辺は都市によってかなりばらつきがありますが、総じて言うとやはり厳しい状況が続いているということかと思えます。

(スライド10) こちらは住宅市場の動きです。特に昨年、平成21年が非常に厳しい状況です。ただし、これも今年に入ってから月別に見ますと、対前年比でかなり増加傾向が続いていますので、今のところ21年が底だったと考えられます。

(スライド 11) 次がマンションです。先ほど地価のところでも、特に首都圏などでマンションが非常に好調だという話をさせていただきました。折れ線グラフが契約率、棒グラフが在庫数です。こちらもお覧いただけるのは21年までですが、今年の年明けから首都圏のマンションの契約率は非常に好調だと聞いています。初月契約率が70%を越えると好調と言われていますが、70%を越える月が首都圏で8ヶ月連続しているようです。在庫も昨年時点のデータですので、首都圏で7,000戸を越えるくらいになっていますが、足元で見ますと、5,000戸くらいになっているはずで、5,000戸をほんの僅か上回るくらいというのが直近のデータです。今年になって販売が好調になり、在庫もかなり減らしてきているという状況だと思います。ただし東京都区部、神奈川が非常に好調だということですが、例えば千葉エリアなどでは苦戦が続いていると聞いていますので、非常にマーケットがローカルな動きになってきていると感じています。

(スライド 12) 今度は不動産投資市場の動きです。毎年、さまざまな団体の方にご協力を戴きながら不動産の証券化の実績調査をしています。J-REIT以外にも私募債といったものも含めてここに載っています。ご覧のように、21年度は資産額で17兆円を少々越えるくらい、件数では275件が証券化されたということです。まさに2年前の金融危機の域に食い込んだというのが、昨年度の状態であったと思います。非常に厳しい状況です。スキーム別に見ると、所謂合同会社を使ったGKTKスキームが一番多い。用途別では、オフィス、住宅など色々ありますが、10%程度を占める倉庫系が比較的ウェイトを増やしてきているようです。

(スライド 13) 次はJ-REITの物件取得額の推移です。

(スライド 14) これはリート指数の動きです。昨年このJ-REITにつきまして、官民のファンドが緊急避難的に設立されています。それが昨年の秋口ですが、それ以降落ち着きが出てきているという状況かと思えます。今月の初めには、日銀で資産買い入れの基金といったものが発表され、J-REITも買い入れの対象に加わっています。この

辺り市場ではかなり好意的に受け止められていると聞いています。

Ⅲ. 主な施策の紹介

数字的な話が続きまして。あと残り時間、非常に駆け足ではありますが、主に私どもが土地に関して行っている施策の一端を紹介させて戴きたいと思います。その中でも、環境に配慮した不動産投資、更には先ほどのお話にもありましたが、CRE 或いは PRE といった企業或いは地方公共団体などでの不動産の有効活用が、皆さんが一番関心の深いところではないかなと思います。

(スライド 15) まず一つ目の話ですが、これは若干今日の話からは少し遠いのかも知れませんが、不動産市場を巡って実は何が起きているのかという紹介です。先程来いろんな厳しい数字のお話しをしていますが、そんな中、マクロの金融政策と土地政策、この両者の関係をもう少しきちんとするべきではないかという議論が、日本のみならず、ヨーロッパやアメリカなどでも起きています。日本では、資産、不動産の動きが経済の動きと少し乖離するということは、ある意味当たり前であり常識の世界ですが、2、3年前のリーマンショック或いはサブプライムの一連の動きの中で、欧米では改めてそのことが認知されたということです。CPI、消費者物価指数が金融政策では重視されていると聞いていますが、それだけでは掴みきれない動きが、特に不動産のマーケットにはあるのではないかということが改めて各国共通の認識になったということです。

そういう中でいろんな課題が出てきているのですが、不動産市場の動きを的確に把握するための指数やインデックスといったものを、きちんと各国の間で整備しておくことが大事ではないかという問題意識が高まっています。

(スライド 17) これが、各国の整備状況を示したものです。アメリカ或いはイギリスなどにおいては、色んなレベルで、例えば投機に住宅価格が乗っかるとか、或いはモーゲージと言っている金融情報、ローン情報が国の方に集まるとか、色々

な仕組みがありまして、土地だけではない上物も含めた不動産の価格情報が集まる仕組みが出来ているようです。日本は、例えばここではリクルートが作られている住宅価格指数という指数を挙げています。これは非常に優れた指数ですが、行政がきちんと安定的な制度を構築しているかという点、未だ日本では構築されていないという状況です。その辺について、今年に入ってから、金融庁或いは日銀とも意見交換を進めながら、具体的にどういったことが可能かという議論を始めているところです。若干戻りますが、スライド15の右側に、不動産の国毎の透明度というのがあります。2年に1度くらい評価している会社があるのですが、これによると日本は26位です。全部で80くらいの国ないし地域が対象になっている内の26位ということで、決して高くはありません。海外の投資家から見た場合、標準的なインデックスが未だ日本にはないというのが、日本市場に入りにくいひとつの要因だという見方があるようです。こうしたことも意識しながら、議論を進めているところです。

(スライド18) 次は環境に配慮した不動産についての話です。よく言われますが、日本のCO2排出量の大体3、4割近くが住宅或いは不動産関係で出されています。省エネ、或いは環境への配慮に対応する技術については、日本は世界をリードしていると思っています。しかし、それについて投資家、テナント、その他さまざまなプレーヤーが同じような見方をしているかどうか。つまり環境という切り口での不動産投資がうまくできているか、ディベロッパーとテナント間で環境に配慮した不動産について共通の理解で合意できているかという点、決してそうではない状況かと思っています。総論としてはどなたも反対しないのですが、各論になってくると、なかなか前に進まないというのが一般的な状況かと思っています。この辺について、関係する投資家、ディベロッパー、或いは金融関係の方々に入ってください、緩やかなプラットフォームづくりのようなものをしていきたいと考えています。そのために研究会を行ったり、環境に優れた不動産は市場価値が高いのかどうかといった調査を昨年から今年にかけて実施したりしているところです。あくまでこの辺については、マーケットの中でさまざまなプレーヤーに共通の

認識を持っていただくための材料をいかに作っていくか、またそれによって共通のプラットフォームができていくことが大事であると考え、私どもが少しでもそれをサポートしていくということで実施しています。

(スライド19) それからCRE、PREですが、これは敢えて言うまでもないと思います。俗に日本の不動産はおよそ2,300兆円で、その内企業が持っている不動産が500兆円弱、国や公共団体が持っている不動産が同じく500兆円くらいあると言われています。個々の企業にとって、不動産をどうやって企業価値の向上に結びつけるかというのは、当然大きな課題であると思いますし、会計制度に対してどう対応するかという意味での不動産の有効活用というのも大きな課題だと思います。また社会的に見た場合にも、企業が、所有する不動産をどう有効活用していくか、今日のテーマで言いますと、個々の企業だけではなくて街の中の土地という面で、意味のある土地の利用がされているか、不動産の利用がされているかというあたりが非常に大事な課題ではないかと思っています。そういった面で私どもとしては、企業或いは公共団体の方々が、それぞれの企業或いは公共団体の中で意思決定を進めて戴くための手引書の作成や、さまざまな事例の提供といったことをさせていただいています。このモデル大賞で受賞された事例につきましても、そういった面で非常に活用させて戴いておりまして、優秀な事例ということで国交省のHPなどでご紹介するというのをさせていただいています。

不動産の取引価格情報の提供や、土地総合情報ライブラリーなども、ご関心があれば是非ご覧いただきたいと思います。定期借地権につきましても若干触れようと思ったのですが、時間になりましたので詳しくは省略いたします。一点だけ定期借地権について話しますと、財務省で先月、国有地について初めて定期借地権を活用するという方針を示したと聞いています。第1号は世田谷の国有地で、世田谷区が間に入り、保育所、或いは社会福祉施設といったものを設けるための種地として国有地を使うということのようです。新成長戦略の中にも国有地の有効活用というのは入っていますが、その一つとして国有地でも定期借

地権を活用するということです。こういったことで、新しい動きが出てきているというところを若干紹介させて戴きました。

非常に纏まりのない話で恐縮でございますが、時間になりましたのでこの辺で終了いたします。ご静聴有り難うございました。

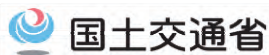
平成22年度
土地月間記念講演会

土地行政の最近の動きについて

平成22年10月22日

国土交通省 土地・水資源局

土地市場課長 田尻 直人



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

< 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. 土地の需給動向について

- 1) 土地取引件数の推移
- 2) 土地購入・売却金額の推移
- 3) 企業の土地取引状況に関する意識
- 4) オフィス市場の動向
- 5) 住宅市場の動向
- 6) 不動産投資市場の動向

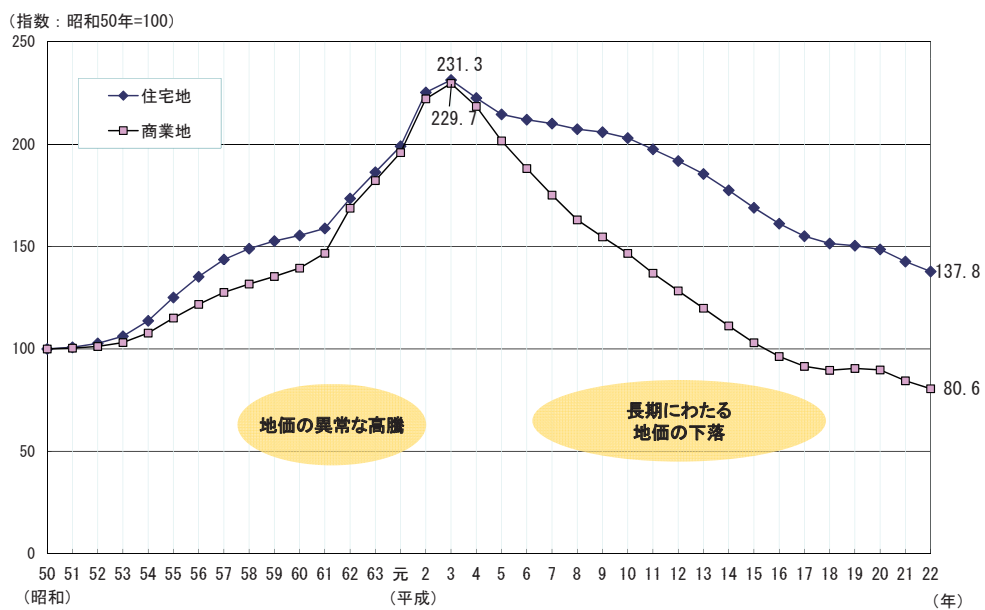
III. 主な施策の紹介

- 1) 不動産取引価格指数の整備
- 2) 環境に配慮した不動産投資市場の形成推進
- 3) 企業不動産(CRE)・公的不動産(PRE)戦略の推進
- 4) 不動産取引価格情報の提供
- 5) 土地に関する情報の提供(土地総合情報ライブラリー)
- 6) 定期借地権制度の普及

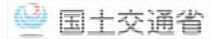
I. 日本の地価の動向

- 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

— 1) 全国における地価の推移



－2) 最近の地価調査結果



*** 三大都市圏の下落率は、住宅地・商業地とも前回から半減。
* 地方圏の下落率は、前回とほぼ同じ。**

【対前年平均変動率】

(△はマイナスを示す)

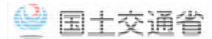
地価調査年 変動率期間		平成20年(前々回) H19.7.1～H20.7.1	平成21年(前回) H20.7.1～H21.7.1	平成22年(今回) H21.7.1～H22.7.1
住宅地	三大都市圏	1.4%	△5.6%	△2.9%
	地方圏	△2.1%	△3.4%	△3.6%
	全国	△1.2%	△4.0%	△3.4%
商業地	三大都市圏	3.3%	△8.2%	△4.2%
	地方圏	△2.5%	△4.9%	△4.8%
	全国	△0.8%	△5.9%	△4.6%
全用途平均	三大都市圏	1.7%	△6.1%	△3.2%
	地方圏	△2.3%	△3.8%	△3.9%
	全国	△1.2%	△4.4%	△3.7%

【三大都市圏で下落率が前回から半減した理由】

住宅地： 都市部の人気が高い地域で、マンション等の値頃感の高まりや住宅関連施策の効果もあり住宅地需要が回復
商業地： 大都市の一部地域で、金融環境の改善等を背景に収益用不動産の取得の動き

2

－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	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%)
	21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%)
	21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%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	全地区	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%)
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%)
21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%)
21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%)
21年第3		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
21年第4		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第1		0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第2		0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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

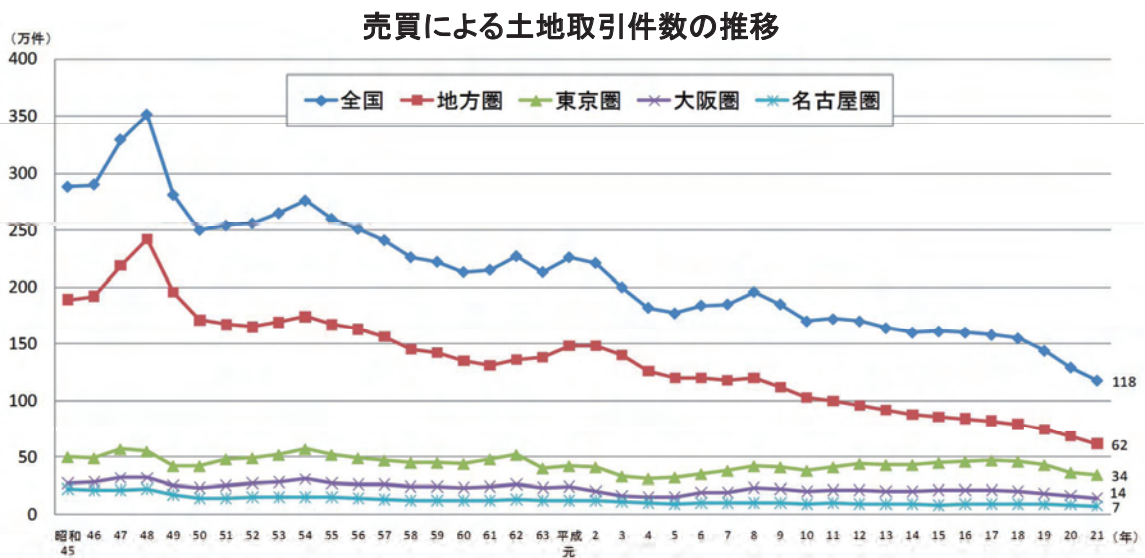
※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

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）」 3

II. 土地の需給動向について

- 1) 土地取引件数の推移
- 2) 土地購入・売却金額の推移
- 3) 企業の土地取引状況に関する意識
- 4) オフィス市場の動向
- 5) 住宅市場の動向
- 6) 不動産投資市場の動向

1) 土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

注：地域区分は以下による。

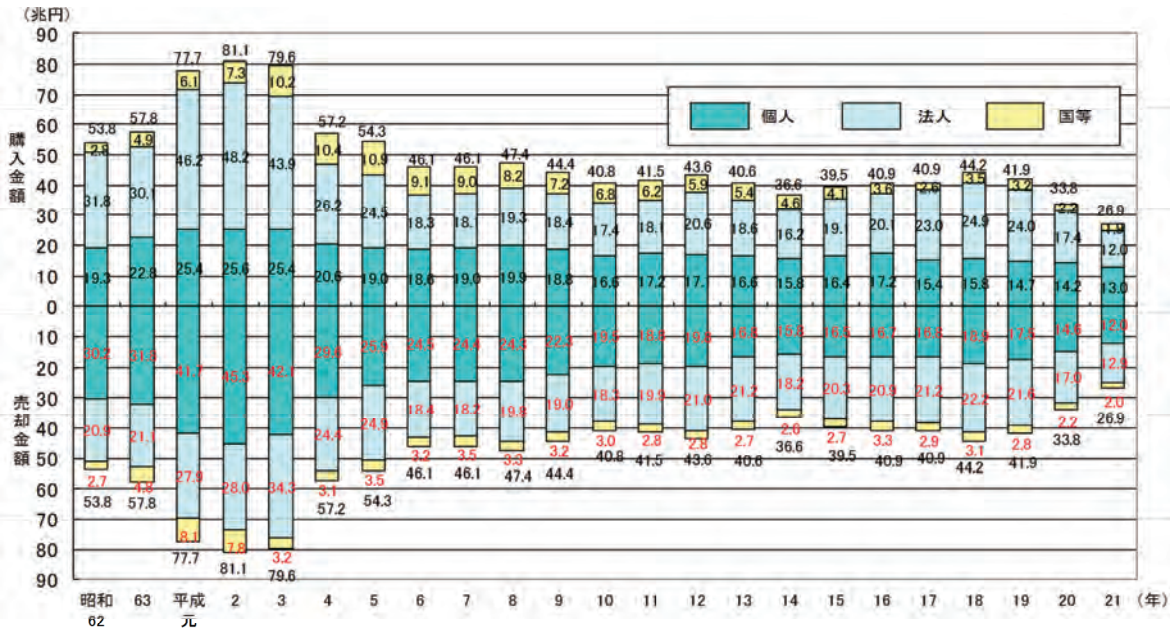
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、三重県

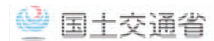
地方圏：上記以外の地域

2) 土地購入・売却金額の推移

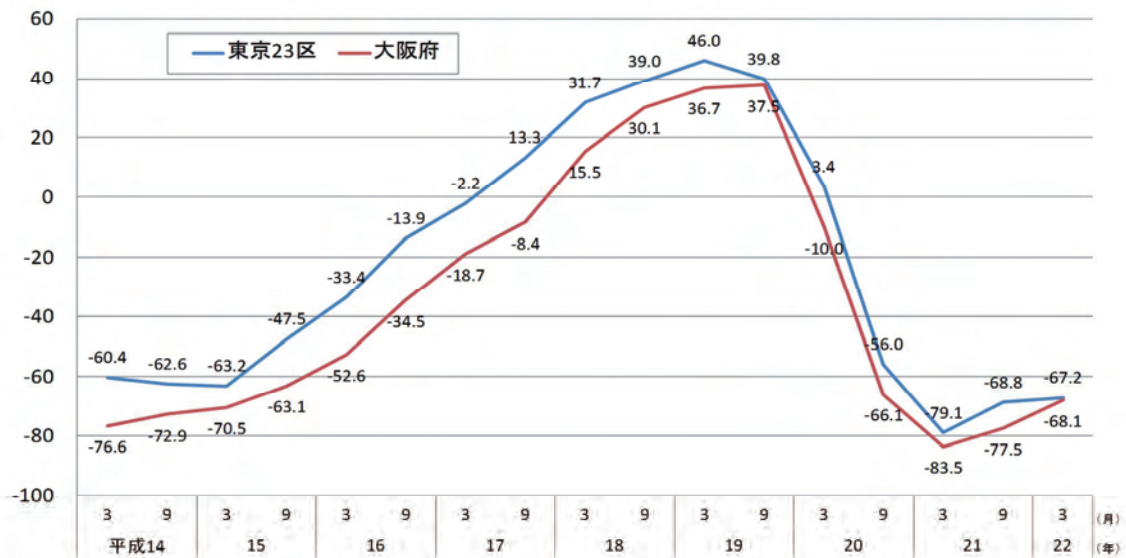


資料:国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。

3) 企業の土地取引状況に関する意識

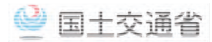


現在の土地取引の状況の判断に関するDI

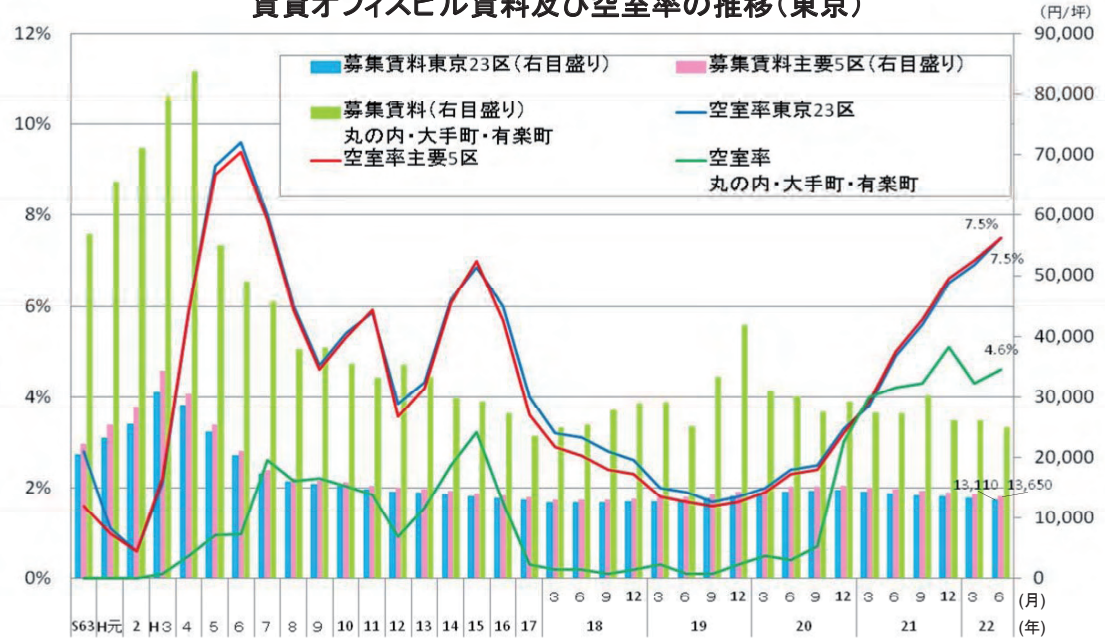


資料:国土交通省「土地取引動向調査」
注:DI=(活発)/(不活発)の割合。単位はポイント。

4) オフィス市場の動向

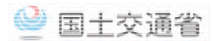


賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京)

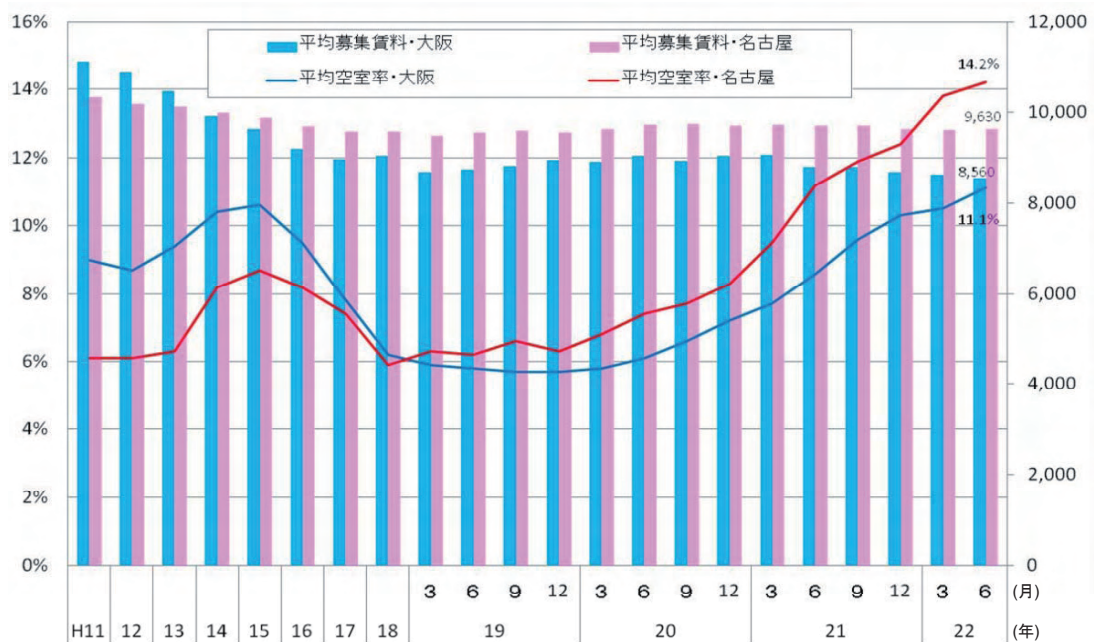


資料:シービー・リチャードエリス総合研究所(株)

4) オフィス市場の動向



賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪市・名古屋市)

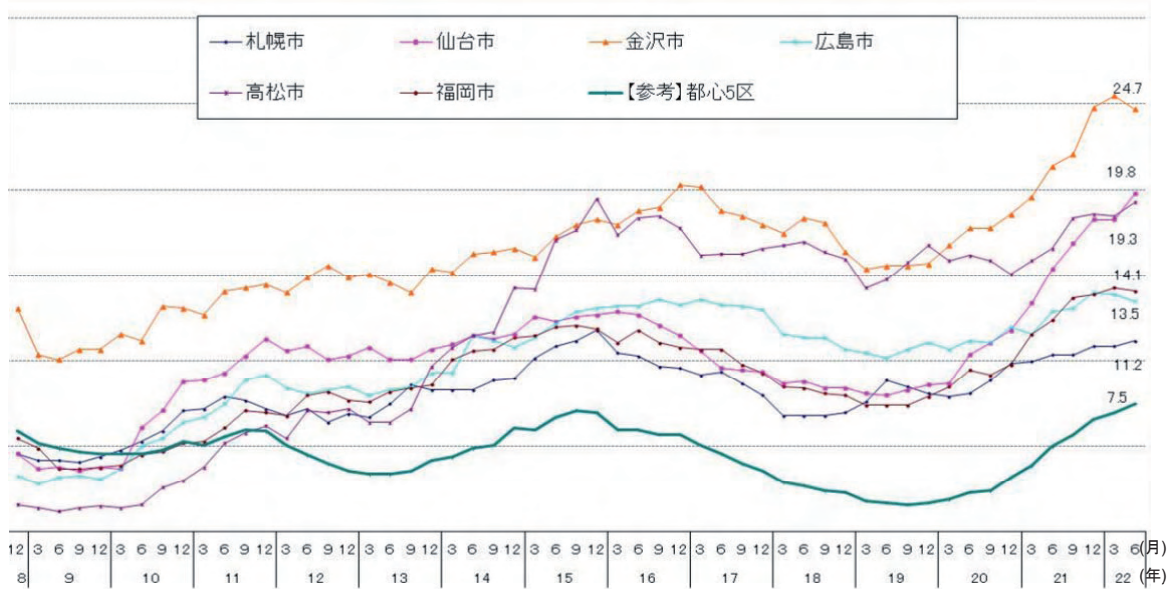


資料:シービー・リチャードエリス総合研究所(株)

4) オフィス市場の動向

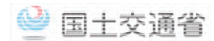


地方ブロック中心都市の空室率の推移

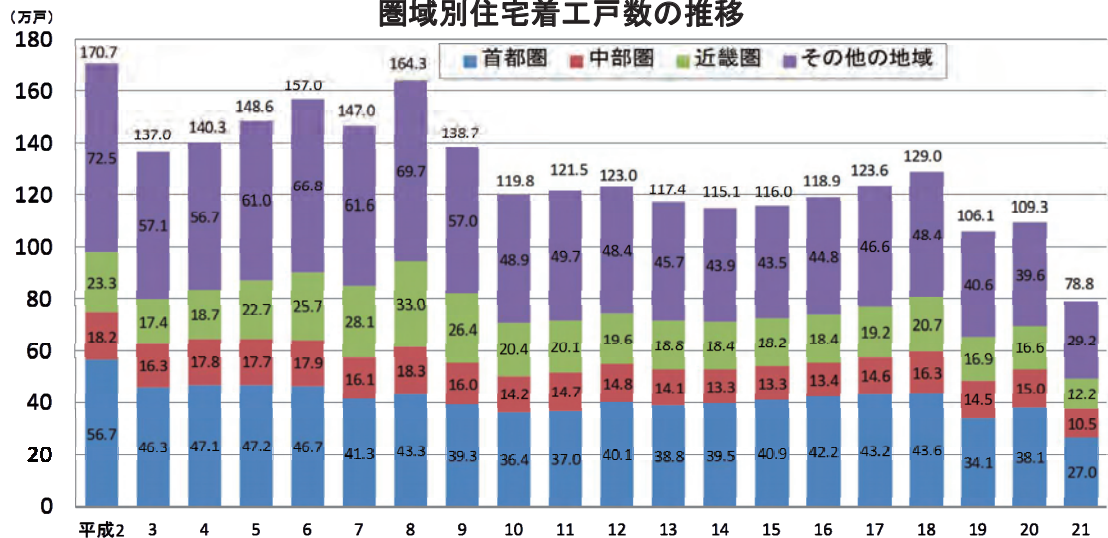


資料:シービー・リチャードエリス総合研究所(株)

5) 住宅市場の動向



圏域別住宅着工戸数の推移



資料:国土交通省「建築統計年報」

注:地域区分は以下のとおり。

首都圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

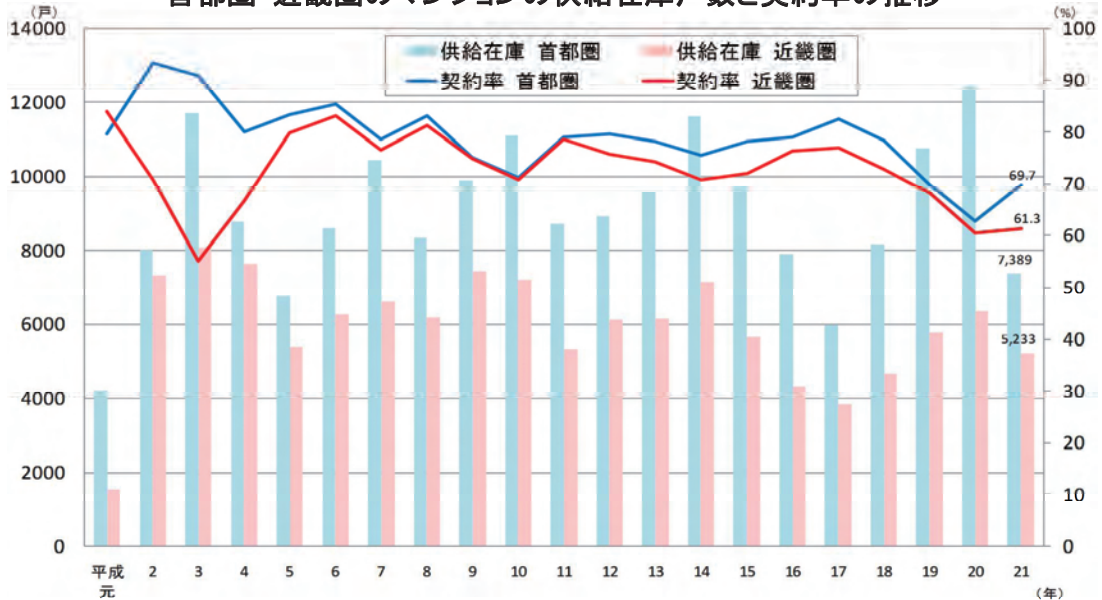
中部圏:岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域:上記以外の地域

5) 住宅市場の動向

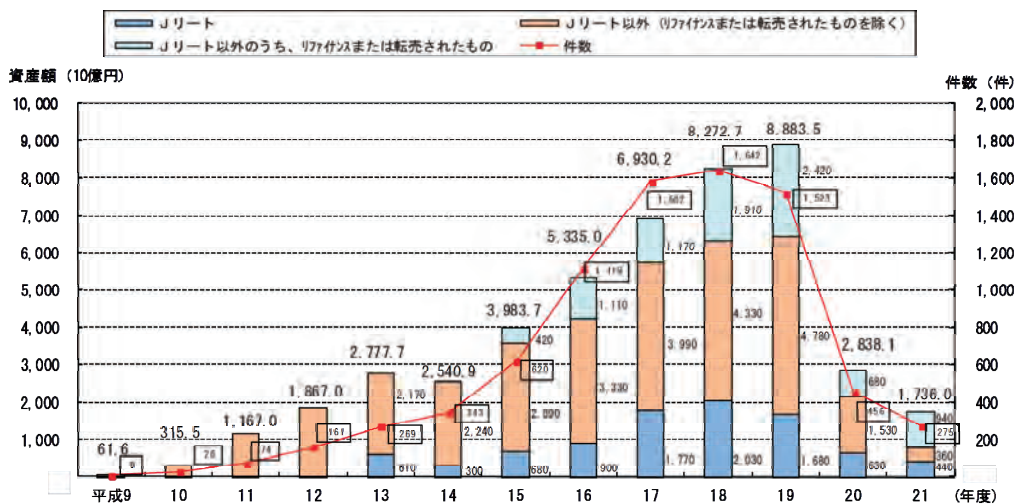
首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移



資料: 株式会社不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
 注: 首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

6) 不動産投資市場の動向

不動産証券化の実績の推移

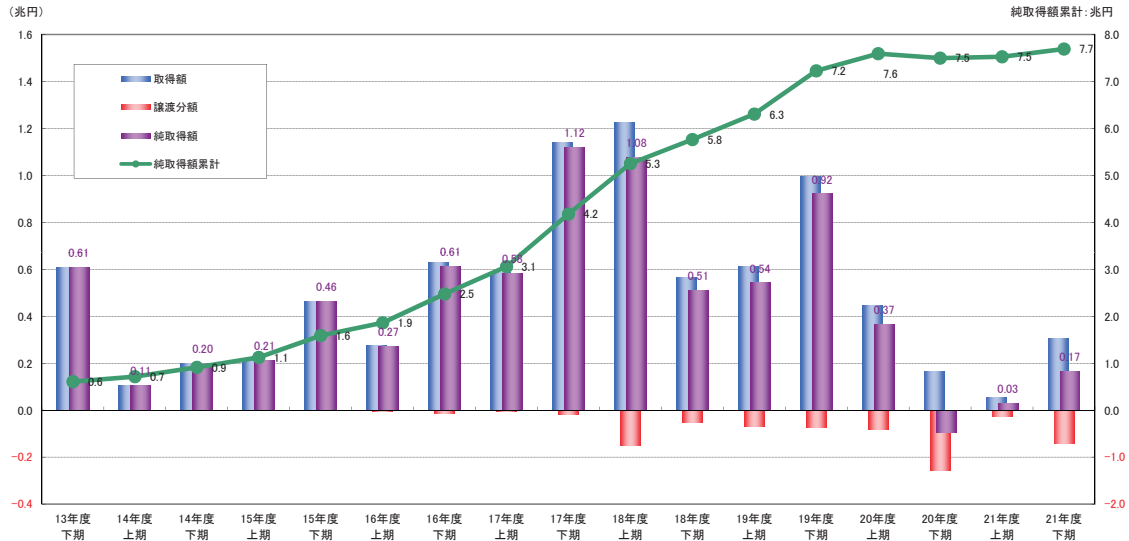


資料: 国土交通省「不動産の証券化実績調査」
 注1: ここでは、不動産証券化の金銭的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。
 注2: Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの。
 注3: リートについては、投資法人を1件としている。
 注4: 内訳については別途発表をしているため、平成20年度のJIS届出実績と証券化の実績の割合を平成20年度の届出実績に準じて合わせて推計している。平成20年度分は、JISの証券化の実績等を基に再集計した。

6) 不動産投資市場の動向

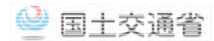


Jリート の 物 件 取 得 額 の 推 移



資料: (株)都市未来総合研究所

7) 不動産投資市場の動向



東証REIT指数とTOPIXと東証業種別株価指数



Ⅲ. 主な施策の紹介

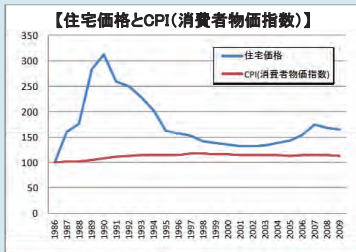
- 1) 不動産取引価格指数の整備
- 2) 環境価値に配慮した不動産投資市場の形成推進
- 3) 企業不動産(CRE)・公的不動産(PRE)戦略の推進
- 4) 不動産取引価格情報の提供
- 5) 土地に関する情報の提供(土地総合情報ライブラリー)
- 6) 定期借地権制度の普及

1) 不動産取引価格指数の整備

◇検討の趣旨

○金融政策などのマクロ経済政策における Early Warning Signal

CPIでは今回の金融危機を招いた不動産バブルの発生、崩壊を的確に把握できず。不動産の価格そのものを的確に把握する必要。



(注)住宅価格は、「リクルート住宅価格指数(首都圏)」を使用
(注)住宅価格、CPIともに1986年12月=100として指数化した、各年の12月のデータを使用

	リクルート住宅価格指数	前月比	年率(前月比の値の12乗)
2007.4	116.1	1.3%	16.9%
2007.5	117.7	1.4%	17.9%
2007.6	119.4	1.4%	18.8%
2007.7	120.9	1.3%	16.2%
2007.8	122.2	1.1%	13.7%
2007.9	123.3	0.9%	11.4%

(注)月次データでは、2005年1月=100として指数化しているため、上記グラフとは値が異なる。

○地価高騰等へのタイムリーな政策発動(マクロ経済政策との連携)

①国土利用計画法の注視区域や監視区域の指定基準への活用

【土地取引規制制度について】

	注視区域(事前届出制)	監視区域(事前届出制)
区域指定要件	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ
区域指定基準	1年間の地価上昇率が5%を超えていること等	1年間の地価上昇率が10%を超えていること等

②地価公示への活用
個別標準地の公示価格判定のための基礎資料(市場全体の動向把握材料)となる。

○不動産市場の透明性の向上・活性化を促進

【2010年 不動産透明度インデックス】

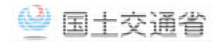
透明度レベル	2010年総合ランク	市場	2010年総合スコア	2010年総合段階
高	1	オーストラリア	1.22	1
	2	カナダ	1.23	1
	3	英国	1.24	1
	4	ニュージーランド	1.25	1
	4	スウェーデン	1.25	1
	6	米蘭	1.25	1
	7	アイルランド	1.27	1
	8	フランス	1.28	1
	9	オランダ	1.38	1
	10	ドイツ	1.38	1
	11	ベルギー	1.46	1
12	デンマーク	1.50	1	
13	フィンランド	1.53	2	
14	スペイン	1.58	2	
15	オーストリア	1.71	2	
16	シンガポール	1.73	2	
17	ノルウェー	1.75	2	
18	香港	1.76	2	
19	ポルトガル	1.82	2	
20	スイス	1.87	2	
21	イタリア	1.89	2	
22	ポーランド	1.99	2	
23	南アフリカ	2.09	2	
24	チェコ共和国	2.15	2	
25	マレーシア	2.20	2	
26	日本	2.30	2	
27	ハンガリー	2.33	3	
28	イスラエル	2.38	3	
29	ギリシャ	2.60	3	
30	スロバキア	2.61	3	

日本は26位

資料:米国の投資マネジメント会社ジョーンズラングラサルが発行する「不動産透明度インデックス」より国土交通省作成

日本のランキングが低い理由の1つは、標準的なインデックスの未整備。

1) 不動産取引価格指数の整備



サブプライム危機の経験を踏まえ、国連等の国際機関が連携し、不動産取引価格指数の作成に関する指針を検討中

◇ 国連等による不動産取引価格指数の作成に関する指針の作成状況

2009年 4月	G20 財務大臣・中央銀行総裁会議のワーキンググループ ・金融安定理事会 (FSB) と国際通貨基金 (IMF) に対し、今般の金融危機の教訓を踏まえ、情報格差の調査とデータ収集の強化に係る提案を要請
2009年11月	金融安定理事会 (FSB) ・国際通貨基金 (IMF) から20の勧告をG20に提出 <勧告19(抄)> ・価格統計に関するワーキンググループ(注)は、不動産価格指数に関して計画されている指針を完成させること。 (注) : IMF, 国連欧州経済委員会(UNECE), ILO, OECD, Eurostat, 世界銀行
2010年 5月	国連欧州経済委員会(UNECE)・国際労働機関(ILO)の消費者物価指数に関する専門家会合 ・第1次草稿の公表
2011年 5月	最終草稿の公表(予定)
2012年	国連 CPI Expert Meeting(予定)

◇ 不動産取引価格指数の作成に関する指針の構成案

Chapter	
1. Preface	
2. Introduction	第1次草稿にて公表済み
3. Uses	
4. Conceptual elements	
5. Methods	
6. Data sources	
7. Catalogue of available indices + some cases	
8. Recommendations	
9. Glossary + index	
10. Annex: Examples	

1) 不動産取引価格指数の整備



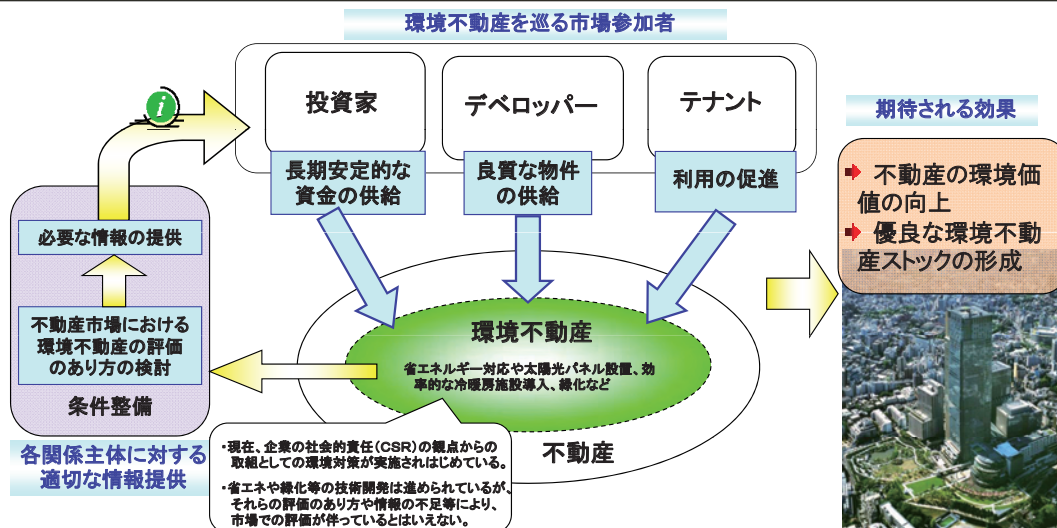
◇ 各国の不動産取引価格指数の整備状況

国名	公的・民間の別	主体/名称	原データ	推計手法
米国	公的	連邦住宅金融庁(FHFA)/住宅価格指数	モーゲージ情報	リポートセールス法
	民間	S&P/Case-Shiller住宅価格指数	登記情報	リポートセールス法
英国	公的	コミュニティ・地方自治省(DCLG)/住宅価格指数	モーゲージ情報	ヘドニック法
	民間	Halifax/Halifax House Price Index	モーゲージ情報	ヘドニック法
フランス	公的	国立統計経済研究所(INSEE)/住宅価格指数	登記情報	ヘドニック法
ドイツ	公的	連邦統計庁で実取引価格指数の導入を検討中		
韓国	公的	国土海洋部/アパート実取引価格指数	法に基づく申告情報	リポートセールス法
日本	民間	リクルート住宅価格指数/リクルート、IPDジャパン	募集価格(住宅情報誌における最終提示価格)	ヘドニック法

※地価公示
 ・土地鑑定委員会が、鑑定評価により、調査地点の各年1月1日時点の正常な地価を判定し、公示するもの。
 (用途別圏域別の変動率を算出しているが、各地点の地価の変動率を単純平均したもの。)
 ・土地のみの価格を示すものであり、建物価格は対象外。
 ・1年に1回公表。

2) 環境に配慮した不動産投資市場の形成推進

・深刻化する地球環境問題への関心が高まる中、我が国の不動産分野においても量より質の高い不動産ストックの形成が求められ、特に環境に配慮した優良な不動産(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有するものの、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。
 ・環境不動産の経済価値が市場で評価されるためには、省エネ等サステナビリティの向上に寄与する環境性能に関する社会的認識の高まりが重要。



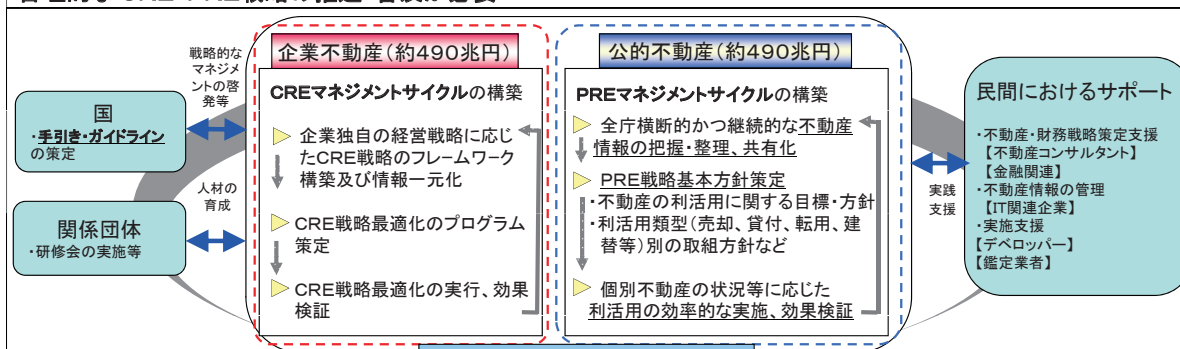
3) 企業不動産(CRE)^{※1}・公的不動産(PRE)^{※2}戦略の推進

※1CRE: Corporate Real Estate ※2PRE: 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。

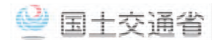
企業経営上の課題	土地政策上の課題	地方公共団体の課題
<ul style="list-style-type: none"> 企業価値の最大限の向上 企業会計制度の転換等への対応 	<ul style="list-style-type: none"> 公益的な観点からの不動産の有効活用 不動産市場の健全で安定的な成長 	<ul style="list-style-type: none"> 財政健全化、公会計制度改正への対応 少子高齢化・施設ニーズ変化等への対応(施設の統廃合、再配置等)・官民の連携

合理的な CRE・PRE戦略の推進・普及が必要



資産の有効活用による豊かな国民生活の実現

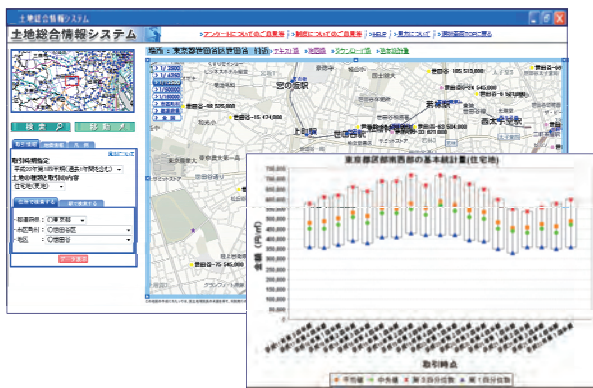
4) 不動産取引価格情報の提供



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。

不動産取引価格情報(地区単位) 見方について
 平成21年第1四半期～平成22年第1四半期・東京都世田谷区世田谷・住宅地(土地全ての取引件数 103件)
 事例件数:5件中1件目～5件目を表示中(1/1ページ目) 過去1年間の取引価格(㎡単価)帯別の事例件数

No	住所	取引時期	取引価格(総額)	取引価格(㎡単価)	面積(㎡)	土地の形状	前面道路			最寄駅		用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	地価公示	地価調査
							幅員(㎡)	方位	種類	名称	距離(分)					
1	世田谷区世田谷	H21/10-12月	¥33,000,000	¥530,000	65	ほぼ長方形	3.9	北	区道	世田谷	2	近商	80	300	●	▲
2	世田谷区世田谷	H21/04-06月	¥50,000,000	¥440,000	115	ほぼ整形	4	西	区道	世田谷	5	1低専	60	150	●	▲
3	世田谷区世田谷	H21/04-06月	¥35,000,000	¥610,000	55	ほぼ長方形	3	東	私道	上町	5	1低専			●	▲
4	世田谷区世田谷	H21/04-06月	¥54,000,000	¥670,000	80	ほぼ長方形	4	西	区道	豪徳寺	13	1中専	60	200	●	▲
5	世田谷区世田谷	H21/01-03月	¥100,000,000	¥430,000	240	ほぼ正方形	3.8	北西	区道	松陰神社前	2	2住居			●	▲



- <調査対象地域>
 - H17年度 三大都市圏の政令指定都市等
 - H18年度 全国の政令指定都市等
 - H19年度～ 全国の地価公示対象区域等
- <対象物件の種類>
 - 更地(宅地)、建付地(土地・建物一体取引)、中古マンション等、農地、林地
- <情報提供項目>
 - 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、用途地域、建ぺい率、容積率
- <提供件数(累計)>
 - 951,923件(平成22年10月22日現在)
- <webアクセス数>
 - 3千6百万件(平成21年度)(月あたり約3百万件)

20

5) 土地に関する情報の提供(土地総合情報ライブラリー)



○ 土地に関する情報の一元的な提供・普及

土地総合情報ライブラリー(<http://tochi.mlit.go.jp/>)では、土地に関わる各種の制度や地価公示、土地白書、土地関連統計等の土地に関する各種情報を一元的に収集・整備し、提供している。

コンテンツの充実と分かりやすい提供へ

- ◆ 土地に関する情報の充実
- ◆ グローバルな観点に立った情報提供
- ◆ 利用目的別のコンテンツ案内の表示



21

6) 定期借地権制度の普及

定期借地権の種類と普通借地権

	一般定期借地権 (借地借家法第22条)	事業用定期借地権 (借地借家法第23条)	※建物譲渡特約 付借地権 (借地借家法第24条)	普通借地権 (借地借家法第3条)
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上	30年以上
利用目的	限定なし	事業目的 (住居は不可)	限定なし	限定なし
契約方法	公正証書等の書面 によらなければならない	公正証書によらな ければならない	制約なし	制約なし
主な用途	住宅、業務用ビル	業務用ビル	住宅、業務用ビル	住宅、業務用ビル

(定期借地権のメリット)

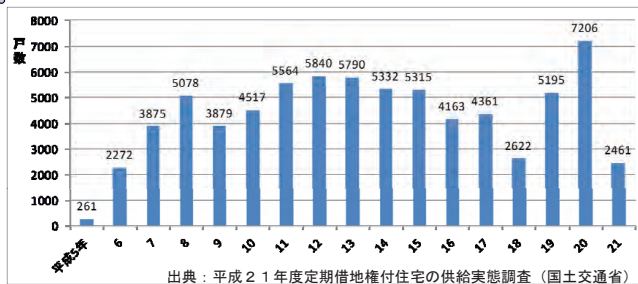
借地契約の更新がなく、定めた契約期間で確定的に契約が終了するため、

- ① 土地の所有より利用を重視する新たな居住・事業ニーズに対応した住宅・宅地供給が可能
- ② 所有権分譲方式よりも低価格で良質な宅地供給が可能
- ③ 事業対象地の増加、初期投資負担の軽減による事業機会の拡大が可能
- ④ 土地所有者の土地保有志向を充足しつつ、土地の有効利用に資する。

といったメリットがある。

※ 建物譲渡特約付借地権は、一定期間(30年以上で設定)を経過後、建物を貸主が相当の対価で買い取る旨をあらかじめ約したものである。この借地権は、借地権設定期間を経過した時点で、貸主が建物を買収することによって消滅する。

定期借地権付住宅の供給実績



○ 現在の定期借地権付住宅の普及状況は、累計で73,808戸となっており、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供給は、前年、過去最多となる7,206戸であったが、平成21年は制度創設直後の平成6年とほぼ同水準となる2,461戸となった。

○ 平成21年の供給戸数が前年と比べ大幅に減少している主な原因として、(独)都市再生機構の「民間供給支援型賃貸住宅制度」による賃貸住宅用地の供給の大幅な減少が挙げられる。