

【平成 23 年度土地月間講演会（163 回講演会）】

日時：平成 23 年 10 月 26 日（水）

場所：アルカディア市ヶ谷（千代田区九段北）

「土地行政の最近の動きについて」

国土交通省 土地・建設産業局
土地市場課長 西川 智

皆さんこんにちは。ただ今ご紹介に預かりました、国土交通省の土地・建設産業局で土地市場課長をやっております西川と申します。どうぞよろしくお願いたします。今日は 20 分あまりお時間をいただきまして、「土地行政の最近の動きについて」ということで、少し情報提供をさせていただければと思っております。どうぞよろしくお願いたします。今日は、大きく 4 つのお話をしたいと思っております。最近の地価動向、土地の需給動向、我が国の不動産市場の課題、そして最後に私ども土地市場課がどんなことをやっているかを少し PR させて頂ければと思っております。よろしくお願いたします。

最近の地価動向

（スライド 2 ページ） まず、最近の地価動向です。これはもう皆様、新聞紙上等でご覧になったことがあるかと思いますが、つい先日、平成 23 年の都道府県地価調査の結果が出ております。これは、国土利用計画法に基づき、各都道府県が毎年 7 月 1 日に実施しているもので、毎年 1 月 1 日時点の地価公示と、この 7 月 1 日時点の都道府県地価調査、両者が相互に補完する格好で、我が国全体の土地の値段の動きを示すものです。今回の調査地点数は、全国で 22,460 地点ということで、大都市圏のみならず各都道府県全部をカバーして

おります。

概要は既に新聞紙上等でご覧になっているかと思えます。平成 22 年 7 月からの 1 年間の地価は、依然として全国的に下落を示しておりますが、下落幅は縮小しております。上昇とか横這いの地点も若干増加しております。これを地価公示との関係で、半年毎の地価の動きを見ますと、東日本大震災があった平成 23 年の 1 月から 6 月は、全国で下落率がやや拡大しております。3 大都市圏を見ますと、東京圏および名古屋圏は下落率が拡大し、他方、大阪圏は縮小しているという動きが出ております。下の表は半年毎に分解してみた数字です。やはり後半は水色に塗ったマス目が多いということが見て取れるかと思えます。背景としましては、東日本大震災以前は、低金利あるいは政策的な住宅ローン減税の施策などによって、住宅需要がかなり健全性を保持していました。リーマンショック後の回復が動いていたわけです。他方、震災後は、東京圏は弱い動きを見せており、名古屋圏もやや弱い動きです。他方、大阪圏では、住環境が良好で交通利便性の高い住宅地において需要が底堅く、下落率が縮小しているという動きです。それから商業地について見ますと、オフィス系の商業地は、空室率の高止まりとか、賃料の下落等によって、やはり下落を示しています。それから店舗系の商業地は、震災後の売り上げ減少等もあって、下落を示しております。以下省略させて頂き

ます。

土地の需給動向

(スライド 6) 次に土地の需給動向です。このグラフですが、全国の土地取引件数について、長期的にどういう動きになっているかということを示しています。一番上から全国、地方圏、東京圏、大阪圏、名古屋圏です。ここ数年、土地取引件数は、総量としては減ってきておまして、平成 22 年中の全国土地取引件数 115.4 万件、対前年比 2.2%減という動きになっております。この動きを見ますと、例えば東京圏では一旦少し盛り上がってまた落ちてきている動きが見て取れるかと思えます。

(スライド 7) ではこういう土地取引は一体誰が売り手で誰が買い手なのかということについて、平成 2 年頃のいわゆるバブル期と最近の動きを比較しますと、かなり顕著な違いがございます。バブル期の平成 2 年には、土地の購入総額イコール売却金額ですが、トータルで約 81.1 兆円に達しています。法人が最大の買い手で、48.2 兆円買っています。それに対して、個人が最大の売り手で 45.3 兆円です。すなわちバブルの頃は、個人が所有していた土地を法人が買っていたということが分かります。では最近はどうなのか、右側をご覧ください。昨年平成 22 年の土地購入の総額は 27.6 兆円です。これを誰が売って誰が買っているかを見ますと、実は割と売り手と買い手のバランスが取れておまして、法人が最大の買い手で 13.6 兆円、他方、法人が 13.4 兆円で最大の売り手です。トータルとして見ると、法人と法人、個人と個人のバランスが取れてきているという動きだと思えます。すなわちバブルの頃は、法人は将来の値上がり見込みで土地を仕入れ抱え込んでおられたが、今は逆にいわゆる実需に基づく動きではないかなということが、こういう数字から推察することができます。

(スライド 8) では、企業はどのように見ておられるかについて、私ども国土交通省で、土地取引動向調査というものを毎年 2 回、3 月と 9 月に実施しております。本社所在地の土地取引の状況に関する DI、活発と回答した企業と不活発と回答した企業の比率、割合を差し引きしたものが、東京 23 区あるいは大阪は、平成 22 年に入ってから引き続き売り上げは上向いているということです。直近の調査は平成 23 年の 3 月期、東日本大震災の直前で、まだ東日本大震災の後の調査が出ていません。一番右側の平成 23 年 3 月の数字は大震災の直前で締め切っております。ですから東日本大震災の直前までは、いわゆる世界的なサブプライムローン問題や、リーマンショックがあってグッと落ちてきたところから回復していたということが言えます。これが東日本大震災後はどうかというのは、今調査しているところですので、もうしばらくお待ちください。

(スライド 9) オフィス市場の動向です。これは東京の数字が主ですが、オフィス市場の動向を見ますと、丸の内、大手町、有楽町の都心 3 区では、平成 22 年 9 月期から空室率は上昇したものの、平成 23 年 6 月期には 3.7%にまで低下しておりました。

(スライド 10) 大阪市、名古屋市も、東京 23 区と同様に平成 22 年に入ってから空室率は上昇傾向にありました。賃料も下落傾向で推移しましたが、名古屋市については平成 22 年後半から空室率が下落に転じています。

(スライド 11) では地方ブロック中心都市はどうでしょうか。長くなりますので個別には申し上げませんが、地方中心都市の空室率はほとんどの地域において、平成 22 年の後半から改善の傾向が見られます。仙台については、平成 23 年 6 月時点で、被災による仙台市東部からの移転や、耐震性に対する不安解消を目的とした移転によって、

空室の減少が見られます。23年6月の空室率は14.6%で、平成23年3月より4.4ポイント低下しています。

(スライド12) 今度は住宅市場です。平成22年の住宅着工戸数は813,000戸、対前年3.1%増ということで、前年比ではプラスに転じていますが、かつてのような高水準ではありません。

(スライド13) マンションですが、平成22年のマンションの供給戸数は、首都圏・近畿圏とも前年より減少しています。契約率は好不調の目安といわれております70%を上回ってまして、首都圏は78.4%、近畿圏は70.2%となっております。

(スライド14) それから最近是不動産の証券化というのが、大分進んできております。不動産証券化の対象となった不動産、又はその信託受益権の総額は、2.2兆円という規模になっています。また今年度から、証券化ビークルが譲渡した不動産、又はその信託受益権の額についても集計しておりまして、こちらはトータル3兆円ぐらいのマーケットとなっております。

(スライド15) このような不動産の証券化といった動きを受けての不動産投資市場の動向ですが、東証REIT指数は、平成19年5月末がピークで、その後大幅な下落が続きました。世界的に経済が揺れたリーマンショック後の平成20年10月28日に704.46と一番底に落ち込み、その後平成22年3月31日に948.90まで回復しました。平成23年に入り、震災後はやはり株式市場と同様に大きく落ちましたが、その後の回復の動きは出てきております。ただ現在は、ご案内のようにいわゆる欧州の財政危機の影響もあり、株価同様下がってきているという動きです。

我が国の不動産市場の課題

次は、我が国の不動産市場の課題ということでいくつか話題提供をさせていただきます。先ほどご紹介したREITや証券化といった投資市場では、投資家はリターンを求めて投資します。そういった動きは元々ヨーロッパ、アメリカは非常に動きが活発です。そういった目で見ると、日本の不動産市場の課題がいくつか出て参ります。

(スライド17) 国内投資家の評価を見ると、「市場の持続的な成長」について、世界金融危機に伴う経済や市場の低迷により悪化しています。それから「投資家層の厚さ」も少々低いです。他方、「市場の透明性や信頼性」や、「不動産投資関連制度の整備」、「投資関連情報の入手のしやすさ」ということについては、ここ3年間で随分改善してきたということが言えるかと思えます。

(スライド18) 次は、外国の投資家は日本の不動産市場をどう見ているかについて国際比較をしたデータです。やはり日本の不動産市場というのは、「市場の規模」としては、自由主義経済の国で大きなマーケットがあるということで、米国に次いで高いのですが、「市場の成長性」や「平均的な利回り」というところは少々低いです。また特に「不動産投資関連情報の充実度」や「入手の容易性」、つまり外国の投資家が日本に投資しようと思った時に、どのくらいのリターンが得られるか、あるいはどういうリスクがあるのかといった情報についての入手が、まだ難しいということがあろうようです。

(スライド19) 例えば世界各国の不動産市場の透明性を評価した、不動産透明度インデックスなるものをJLLという会社が出ております。それを見ると平成22年において評価が高い順に、オーストラリア、カナダ、英国と続いています。要はどういうことかということ、恐らくオーストラリアに対する投資は、オーストラリア国内からというよりむしろ、外国からの投資がかなり多いということを反映させているのだと思えます。これに

比べると、どうしてもアジア各国の評価は低いです。日本は26番目だそうです。透明度のレベルは真ん中より少し上という扱いです。

当課の施策について

さて、このようなことに対して当課ではどのようなことをやったかというをご紹介しますと思います。一つは情報の入手ということと関係があります。

(スライド21) 実は私ども土地市場課で、不動産の取引価格情報の提供といったことをやっています。皆さんは地価公示とか都道府県地価調査のデータが発表された直後、新聞などに載るのはご覧になっているかと思います。年2回、定点観測で不動産鑑定という手法を使って調べ、公示するのですが、その他に、これらを補完する意味で、不動産取引当事者、要するに土地を買った人に対してアンケート調査を行いまして、実際にいくらで買われたかをお聞きし、個人情報の秘匿処理を行った上で、四半期毎に〇〇県〇〇市〇〇近辺ではこういう価格で土地取引がなされていますということを、私どものHPで情報提供しています。三大都市圏から始めまして、平成19年からは全国の地価公示対象区域を対象に実施しています。単に更地だけではなくて、建付地、中古マンション、農地、林地も含めた土地取引です。資料の最後にWebサイトの情報を載せておりますので、後ほどご覧いただければと思いますが、多くの方に使っていただいております。私どもの情報に対して年間およそ8,000万件、月当たり670万件のアクセスがあります。自分が土地を買おうとか、売ろうと思っている時、その近くでいったい今いくらで売られているか、いくらで買われているかは、やはり皆さんお知りになりたいからということだと思います。これは生のデータで決して標準的なものではありません。土地についても千差万別で、色々な形状のものがありますし、駅から

近いもの、遠いものもあります。実際の取引がこのような行われているという情報を出しておりますので、何かの折りにご活用頂ければと思います。

(スライド22) さきほどは個々の地点の話ですが、もう一つ、不動産価格指数の整備というのをやろうとしています。皆さん消費者物価指数というのはよくニュースなどでお聞きになるかと思いますが、では不動産に関して消費者物価というのはないのかという発想です。2007年からのいわゆるアメリカのサブプライムローン問題、その後リーマンショックがありましたけれども、あれはかつて日本が経験したのと同じことです。要は、不動産市場なり住宅市場が一回猛烈に加熱し、その後はじけてしまった。不動産価格の変動そのものとマクロ経済への影響を、アメリカもヨーロッパも的確に把握出来なかった。そしてその後長期経済停滞を招いたということで、やはり不動産価格の動向をできるだけタイムリーに把握することが、各国の経済政策を運営する上で非常に大事だという問題意識を欧米各国が持ちました。こういう共通認識があって、国際機関が協力しながら、国際的、標準的なやり方で不動産価格指数を作りましょうということについて、今、国際的に合意されています。金融安定理事会(FSB)とか国際通貨基金(IMF)がG20に対して、こういう指針を各国共通のやり方で完成させ、不動産の動向をモニターできるようにしようということを勧告しています。そこで私ども日本でも、この標準的なやり方に従って、不動産価格指数をはじき出そうとしています。実は昨年度、今年度と、不動産価格指数を計算するため私ども土地市場課は、日本銀行あるいは金融庁などと連携して、この国際指針に沿った不動産価格指数を構築する作業をやっています。来年度後半から皆様に提供できるようにと今作業しています。イメージとしては、消費者物価指数が全国で何ポイント上がった、下がったということが発表されますが、あれの不動産版だとお考えください。

(スライド 23) もう一つやっていますのが、環境不動産の普及推進です。我が国の経済において不動産が占めるボリュームは大きいものがあり、ストックベースでは、日本の総資産約 7,954 兆円のうち、不動産は約 2,194 兆円。フローベースでは、GDP 約 476 兆円のうち、建築投資は約 24 兆円と、かなり大きなものがあります。我が国にとってストックベース、フローベースともに大きい存在ですので、それらがいかに質の高い優良なストックを形成しているかということが大きな課題です。

(スライド 24) そういった中で、やはりこれからは環境、安心・安全、景観・街並みといった価値も取り込んだ、要するによりよいものが正当に評価されるような仕掛けが必要ではないかと思っております。今年の夏、企業においても家庭においても、省エネということで皆さん節電で苦労されたかと思いますが、実は左側の円グラフを見て頂きますと、産業部門のみならず、住宅で使うエネルギー、それからオフィスビルや商業ビルで使うエネルギーがエネルギー消費量のかなりのウェイトを占めております。

(スライド 25) 東日本大震災以降、今年は電力使用制限令がかけられまして、例えば東京電力・東北電力管内ですと、一律 15%削減ということになりました。私どもの役所もですが、夏の職場は蒸し風呂のように暑く、いくらうちわでパタパタ扇いでもやっぱり蒸し暑さにはかないません。正直言いまして私は特に暑がりですからたまらないと思ひまして、こういうたまらなさを調べる人が誰かいないかと調べましたら、最近見つけました。右側によいグラフがあります。これは慶応大学の先生が調べて下さったものですが、室温 28 度の場合、1 日につき 10 m²あたり 1.5 円の電気代が節約できるが、生産性では、150 円分の生産量が落ちているということです。28 度が節電の時の目標になっていましたが、ご覧頂くと分かりますように 28 度というのは作業効率がかなり低下す

る状況です。恐らく今年の夏は、大震災で日本全体が大変だからこれは何とかしなくてはいけないということで、皆さん相当我慢をされたと思えます。単に職場が暗いとか、暑いだけではなくて、例えば、土日出勤をさせられ平日を休みにされたりすると、小さなお子様を抱えていらっしゃる方々は保育が大変であるなど、皆さん、もの凄く苦労をされ、我慢と努力でやってこられたと思えます。果たして、このようなことを、また来年も再来年も続けることができるのかということです。それから私が特に不動産という点で心配しておりますのは、そんな薄暗く、蒸し暑く、とてもではないが作業効率が落ちるようなオフィスビルで、国際競争力のある仕事が続けられるかということです。本当に今年の夏は日本全国で皆さんが、「欲しがりません、〇〇までは」という感覚で頑張ったと思うのですが、こういうことを長期に続けることはなかなか出来ないのではないかと思います。

(スライド 26) 他方、先ほどのグラフでお示ししましたように、実はオフィスビルや商業用不動産で使っているエネルギーは結構ありますが、では、あのような不便さや我慢を続けなければ節約できないかということ、そうではないのではないかと考えております。特に最近の技術によって、かなり冷暖房効率がよい、あるいはエネルギー消費量の少ない不動産というのが沢山あります。最近のビルでもそういうものがどんどんできていると聞いておりますし、また既存のビルを改修することによって、電気代を大幅に節減でき、エネルギー効率が良くなります。冷暖房では、普通のエアコンのように風が吹き出す方式ではなくて、輻射熱を使って部屋を冷やすというような技術もあるわけです。そういった工夫をすることで、不動産投資を通じ持続可能な社会に向け貢献することはあり得るのではないかと思います。そういった省エネの面でも優れた不動産は、市場の中で正当に評価され投資がなされる。例えば既存のエネルギー効率の悪いビルに対し省エネ投資がなされ、蒸し風呂のような職場ではなくなるといっ

たことが、これからは必要なのではないのでしょうか。こういったことがこれからの社会基盤の、サステナビリティの向上に役立つのではないかと考えています。

(スライド27~29) この環境不動産というのは、日本だけではなく国際社会でもかなり注目を浴びています。例えば、国連環境計画、UNEPの中に勉強会がありまして、そこで、なぜ省エネ性能の良いビルが普及しないのかということについて、次のような話があります。入居者からすると、もっとエネルギー効率が良い建物が良いのだが、選択肢が無い。建設会社からすると、建てようと思ってもなかなかディベロッパーが依頼してくれない。ディベロッパーからすると、依頼しようと思ってもなかなかそういう省エネ性能の良いビルに対してまだまだ投資家は評価してくれない。投資家からすると、良いとは思っただけけれど、それに対する実需がないとなかなか作れない。このように何となくお互いに四すくみ状態で、こういった投資がうまくまわっていないのではないかと考えています。これに対して、もう少しうまく関係者間で情報共有することによって、もっともっとオフィスビルや商業用不動産での省エネ投資などが進むようにできるのではないかと考えています。情報共有のための新しい仕掛けが必要なのではないかと考えています。オフィスビルや商業用不動産といった建築物やインフラは、一度整備されれば長期間に渡って維持されるものです。エネルギー効率が良くて、もっと環境に良いものが普及するように、市場の関係者、キープレイヤー、投資家、供給者、ユーザー自身が声を上げて、情報共有、意見交換、情報開示、流通などが進むような仕組みはできないかということを考えております。そのための勉強会も今年度始める予定です。

(スライド最終) 非常に雑駁なご説明をしましたが、こういったことについて私どもの土地総合情報ライブラリー、このアドレスです。それか

ら、その中に環境不動産ポータルサイトというのがありますので、お時間がある時にご覧頂ければと思います。どうもありがとうございました。

平成23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23年10月26日

国土交通省 土地・建設産業局

土地市場課長 西川 智

 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

< 目次 >

 国土交通省

1. 最近の地価動向
2. 土地の需給動向
3. 我が国不動産市場の課題
4. 当課の施策について
 - 不動産取引価格情報の提供
 - 不動産価格指数の整備
 - 環境不動産の普及推進

1. 最近の地価動向

(平成23年都道府県地価調査の結果から)

都道府県地価調査の概要

- 国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が毎年7月1日における調査地点の正常価格を調査・公表するもの。
- 今回の調査地点数は、22,460地点。
- 都道府県の発表に合わせて、国土交通省が全国の状況を取りまとめて公表している。
- 国土交通省（土地鑑定委員会）が実施する地価公示（毎年1月1日時点の調査）と調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にある。

平成23年都道府県地価調査の概要

平成22年7月以降の一年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加した。
 地価公示との共通地点で半年毎の地価を見ると、東日本大震災のあった平成23年1～6月は、全国で下落率がやや拡大した。東京圏及び名古屋圏は下落率が拡大し、大阪圏は縮小した。

| | 住宅地 | | | | 商業地 | | | | (注) ▲はマイナスを示す。 |
|----------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|----------------|
| | 平成22年調査 | | 平成23年調査 | | 平成22年調査 | | 平成23年調査 | | |
| 年間で見ると | 全 国 | ▲ 3.4 | ▲ 3.2 | ▲ 4.6 | ▲ 4.0 | | | | |
| | 三大都市圏 | ▲ 2.9 | ▲ 1.7 | ▲ 4.2 | ▲ 2.2 | | | | |
| | 東京圏 | ▲ 3.0 | ▲ 1.9 | ▲ 4.1 | ▲ 2.3 | | | | |
| | 大阪圏 | ▲ 3.6 | ▲ 1.8 | ▲ 5.3 | ▲ 2.6 | | | | |
| | 名古屋圏 | ▲ 1.3 | ▲ 0.7 | ▲ 2.9 | ▲ 1.1 | | | | |
| | 地方圏 | ▲ 3.6 | ▲ 3.7 | ▲ 4.8 | ▲ 4.8 | | | | |
| 半年ごとで見ると | | 前半 | 後半 | 前半 | 後半 | 前半 | 後半 | 前半 | 後半 |
| | 全 国 | ▲ 2.0 | ▲ 1.3 | ▲ 1.2 | ▲ 1.3 | ▲ 3.0 | ▲ 2.0 | ▲ 1.7 | ▲ 1.8 |
| | 三大都市圏 | ▲ 2.0 | ▲ 0.9 | ▲ 0.7 | ▲ 0.8 | ▲ 3.1 | ▲ 1.6 | ▲ 1.1 | ▲ 1.2 |
| | 東京圏 | ▲ 2.0 | ▲ 0.8 | ▲ 0.7 | ▲ 1.0 | ▲ 3.0 | ▲ 1.5 | ▲ 1.1 | ▲ 1.4 |
| | 大阪圏 | ▲ 2.3 | ▲ 1.3 | ▲ 1.0 | ▲ 0.7 | ▲ 3.8 | ▲ 2.3 | ▲ 1.4 | ▲ 1.1 |
| | 名古屋圏 | ▲ 1.1 | ▲ 0.3 | ▲ 0.1 | ▲ 0.3 | ▲ 2.8 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.6 |
| 地方圏 | ▲ 2.1 | ▲ 1.7 | ▲ 1.8 | ▲ 1.8 | ▲ 2.9 | ▲ 2.4 | ▲ 2.4 | ▲ 2.3 | |

■ 前期よりも下落率が縮小
 ■ 前期よりも下落率が拡大
 □ 前期と下落率が同一

前半 = 平成22年7月1日 ~ 平成23年1月1日の変動率
 後半 = 平成23年1月1日 ~ 平成23年7月1日の変動率

平成23年都道府県地価調査の概要

背景

住宅地

- ◆ 東日本大震災以前の住宅地の地価動向は、低金利や住宅ローン減税等の施策等により住宅需要が堅調で、下落率の縮小傾向を示す地域が多かった。
- ◆ 震災後、東京圏は弱い動きを見せており、名古屋圏もやや弱い動きとなっている。
一方、大阪圏では、住環境が良好で交通利便性の高い住宅地において需要が底堅く、下落率が縮小した。
- ◆ 地方圏では、人口減少等の構造的な要因により全体としては下落が継続している。

商業地

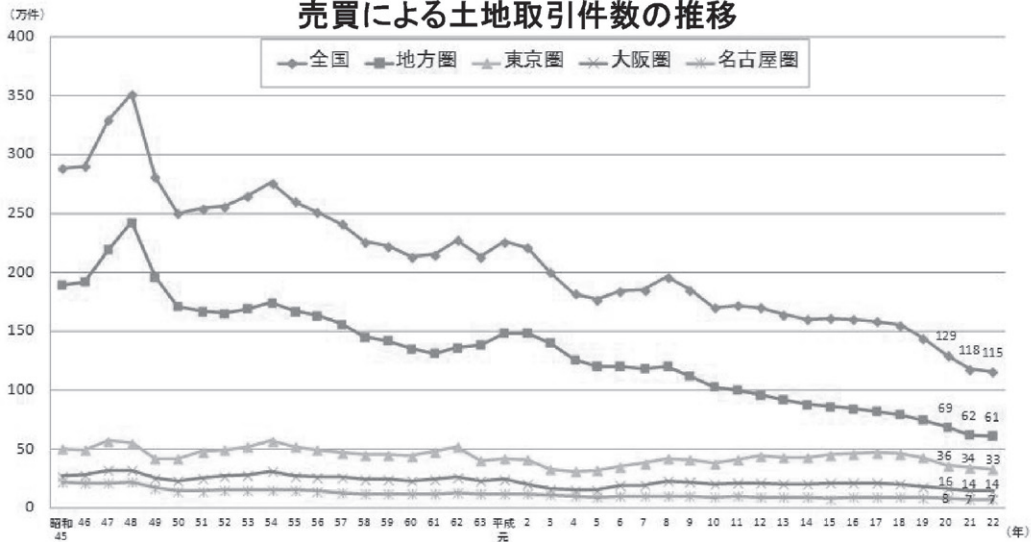
- ◆ オフィス系の商業地は、空室率の高止まり・賃料下落等により下落を示し、店舗系の商業地は、震災後の売上げ減少等もあって下落を示した。
- ◆ 東京都心部では、オフィスの賃料調整(値下げ)が進んだこともあって、コスト削減目的の事務所再編のための移転や災害時の対応性の高いビルへの移転等の動きにより空室率が改善したエリアが見られ、これらエリアにおいては下落率が縮小した。また、大阪圏、名古屋圏等において、利便性が高く高度利用が可能な商業地でマンション用地を取得する動きが見られた。
- ◆ 地方圏では、人口減少等に伴う需要減、中心市街地の衰退等により全体としては下落が継続しているが、九州新幹線の全線開業等の効果が見られる地域において地価上昇の動きが現れた。

2. 土地の需給動向

土地取引件数の推移

土地取引について売買による所有権の移転登記の件数で見ると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成22年中の全国の土地取引件数は115.4万件(対前年比2.2%減)となった。

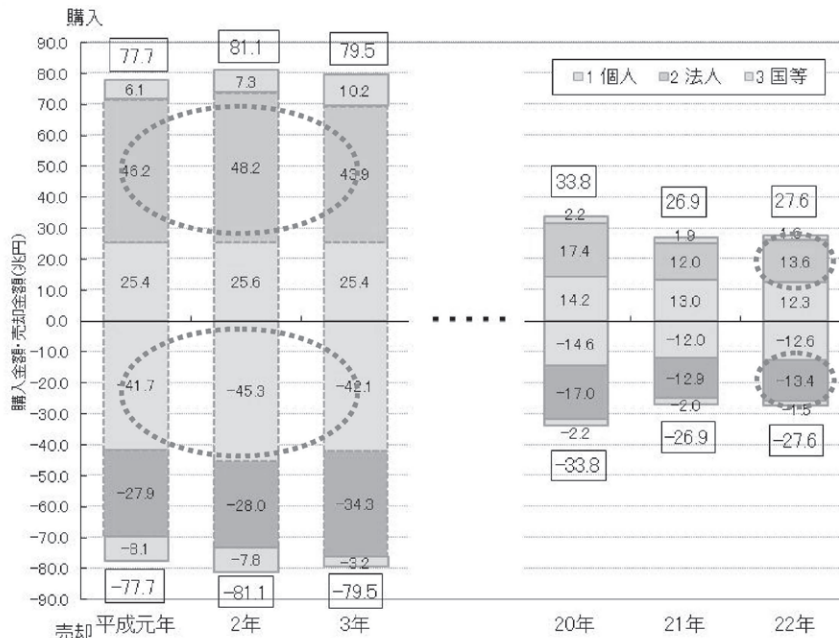
売買による土地取引件数の推移



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

土地購入・売却金額の推移

バブル期の平成2年には、土地購入(売却)金額が81.1兆円に達し、法人が最大の買い手(48.2兆円)であり、個人が最大の売り手(45.3兆円)であった。足許の平成22年では、土地購入(売却)金額が27.6兆円となり、法人が最大の買い手(13.6兆円)であるとともに、最大の売り手(13.4兆円)ともなっている。



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。

企業の土地取引状況に関する意識



現在の自社所在地の土地取引の状況に対する判断に関するDI(活発と回答した企業の割合から不活発と回答した企業の割合を差し引いたもの)は、東京23区、大阪府ともに平成22年にはいつてからも引き続き改善がみられ、平成23年3月期で東京23区が-40.0ポイント、大阪府が-48.2ポイントとなった。

現在の土地取引の状況の判断に関するDI



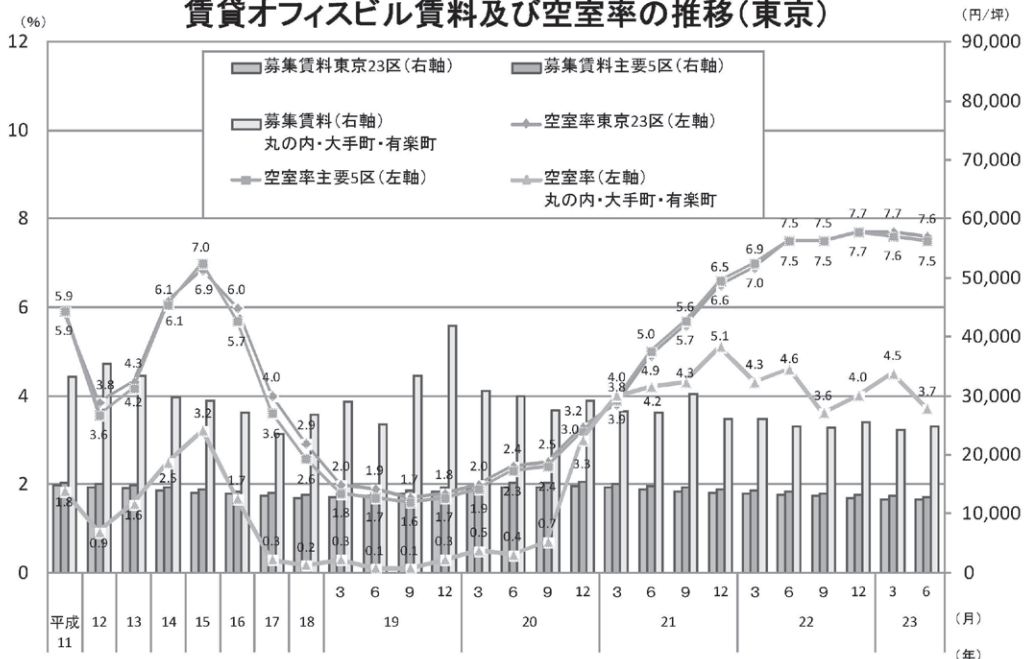
資料:国土交通省「土地取引動向調査」
注:DI=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

オフィス市場の動向



オフィス市場の動向をみると、丸の内、大手町、有楽町の都心3地区では平成22年の9月期から空室率が上昇したものの、平成23年6月には3.7%まで低下した。

賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京)

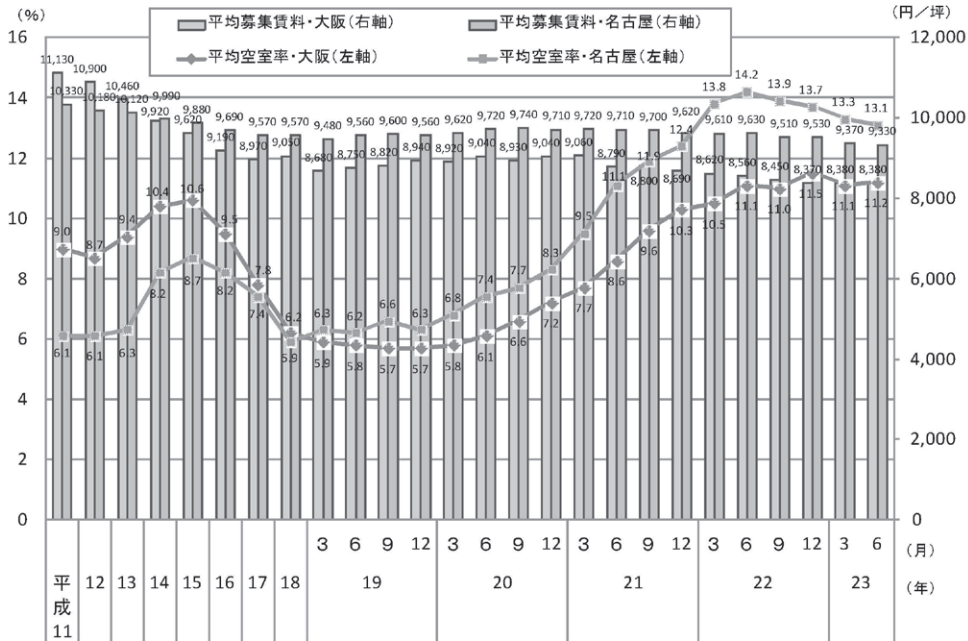


資料:シービー・リチャードエリス(株)

オフィス市場の動向

大阪市では、東京23区と同様に22年に入ってから空室率が上昇傾向にあり、賃料も下落傾向で推移したが、名古屋市についてみると、22年後半から空室率は下落に転じている。

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)

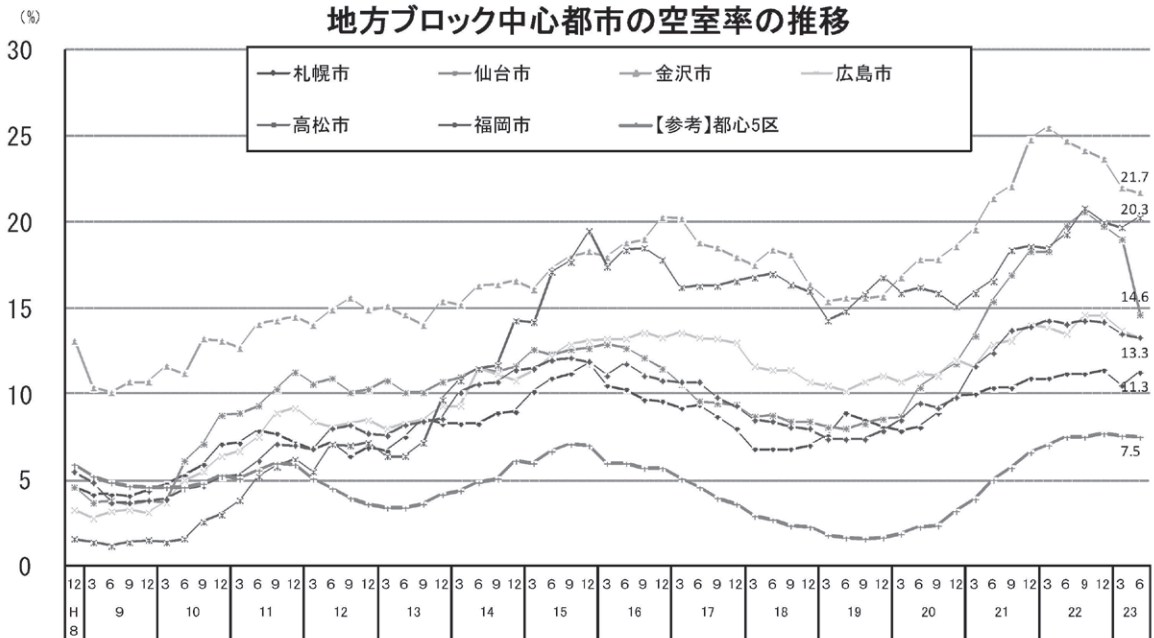


資料:シービー・リチャードエリス(株)

オフィス市場の動向

地方ブロックの中心都市の空室率は、ほとんどの地域において22年後半から改善の傾向がみられる。仙台市は、被災による仙台市東部からの移転や、耐震性に対する不安解消を目的とした移転等による空室の減少がみられ、平成23年6月期の空室率は14.6%と平成23年3月期比で4.4ポイント低下した。

地方ブロック中心都市の空室率の推移



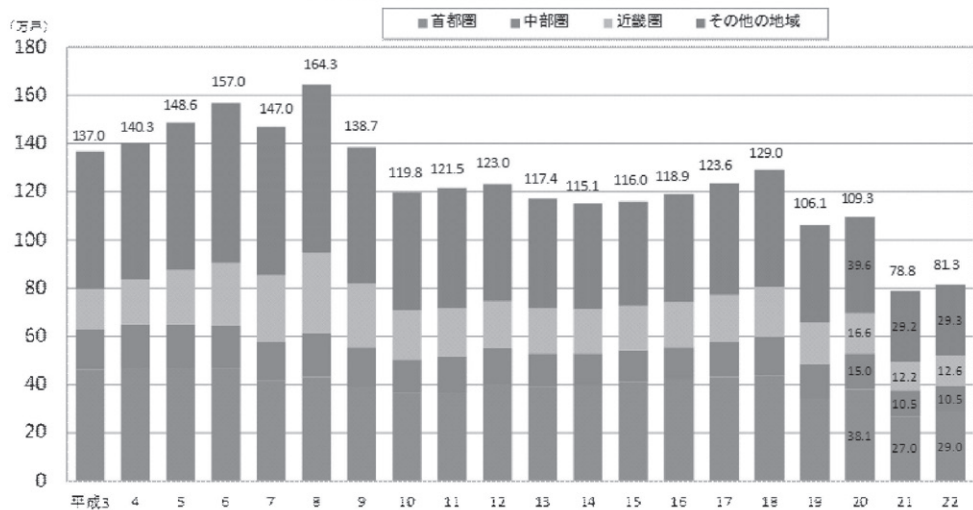
資料:シービー・リチャードエリス(株)

住宅市場の動向



平成22年の住宅着工戸数は813,126戸(対前年比3.1%増)となり、前年比ではプラスに転じたものの、引き続き低い水準で推移した。

圏域別住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」

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

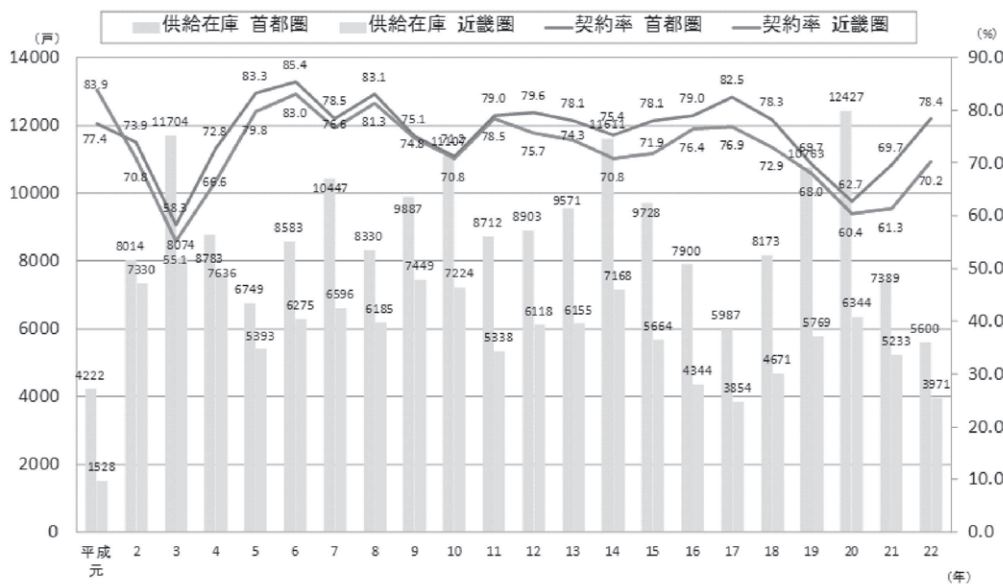
(年)

住宅市場の動向



平成22年のマンションの供給在庫は首都圏・近畿圏ともに平成21年から減少した。また、契約率は好不調の目安と言われる70%を上回り、首都圏は78.4%、近畿圏は70.2%となった。

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)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

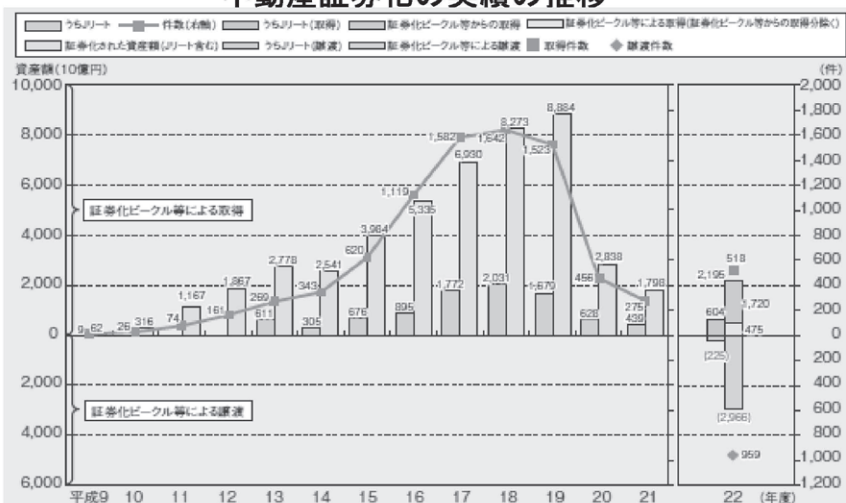
(年)

不動産投資市場の動向



平成22年度に不動産証券化の対象として取得された(証券化ビークルが取得した)不動産又はその信託受益権の額は、約2.2兆円となった。また、今年度より証券化ビークルが譲渡した不動産又はその信託受益権の額についても集計を行っており、約3.0兆円となった。

不動産証券化の実績の推移



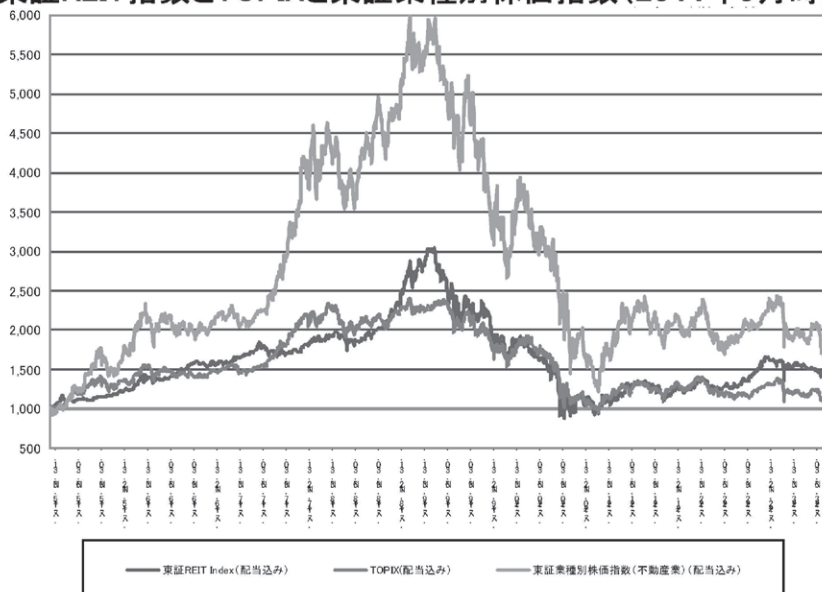
資料: 国土交通省「不動産証券化の実態調査」
 注1: 平成22年度調査は、不動産証券化のビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。なお、不動産特定共同事業において、取得した不動産は、平成22年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産を、また譲渡した不動産とは、平成22年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供されていた実物不動産をいう。
 注2: 平成22年度調査の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の件数である。但し、TMKの実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。
 注3: リートは非上場の不動産投資法人を含む。
 注4: 平成22年度のリーートの取得額については、匿名組合出資分等の約150億円を含まない。
 注5: 平成15年度調査から平成21年度調査までは資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。
 注6: 平成21年度調査までは、リーートの取得件数について投資法人を1件として集計している。
 注7: 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ことがある

不動産投資市場の動向



東証REIT指数(配当なし)は平成19年5月末の2612.98をピークに大幅な下落が続き、平成20年10月28日には704.46となったが、平成22年3月31日には948.90まで回復。平成23年に入り、震災後は大きく下落した局面も見られたものの、日銀による投資口買入れ等の政策対応やリート各社による震災の影響についての即時公表等があり、その後は回復の動きを見せた(平成23年3月31日時点で1055.18)。現在は、欧州不安の影響もあり、やや弱含む展開。

東証REIT指数とTOPIXと東証業種別株価指数(2011年9月時点)



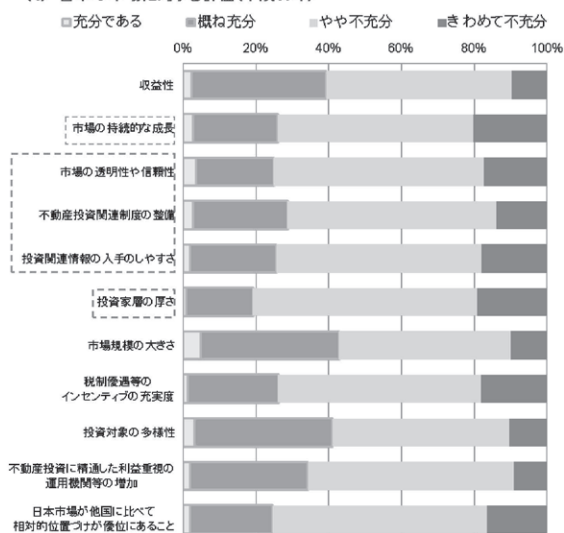
3. 我が国不動産市場の課題

我が国不動産市場の課題①

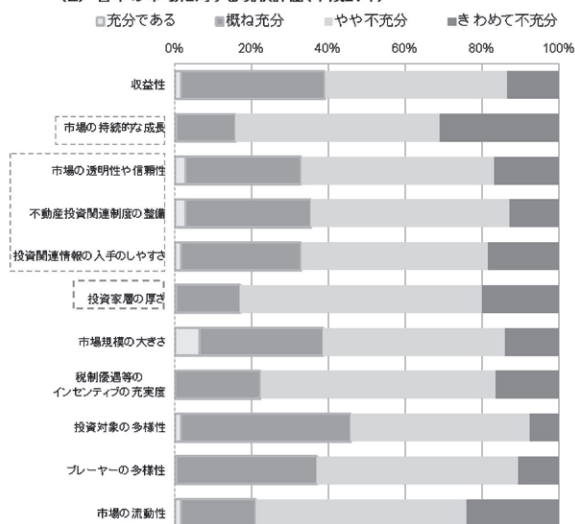
日本の不動産市場に対する国内投資家の評価についてみると、「市場の持続的な成長」については世界金融危機に伴う我が国経済や不動産投資市場の低迷により大きく悪化しており、「投資家層の厚さ」については非常に低い評価となっている。「市場の透明性や信頼性」、「不動産投資関連制度の整備」、「投資関連情報の入手のしやすさ」といった項目はこの3年間で少しずつ改善してきている。

我が国不動産市場の評価の変化

(1) 日本の市場に対する評価(平成19年)



(2) 日本の市場に対する現状評価(平成21年)

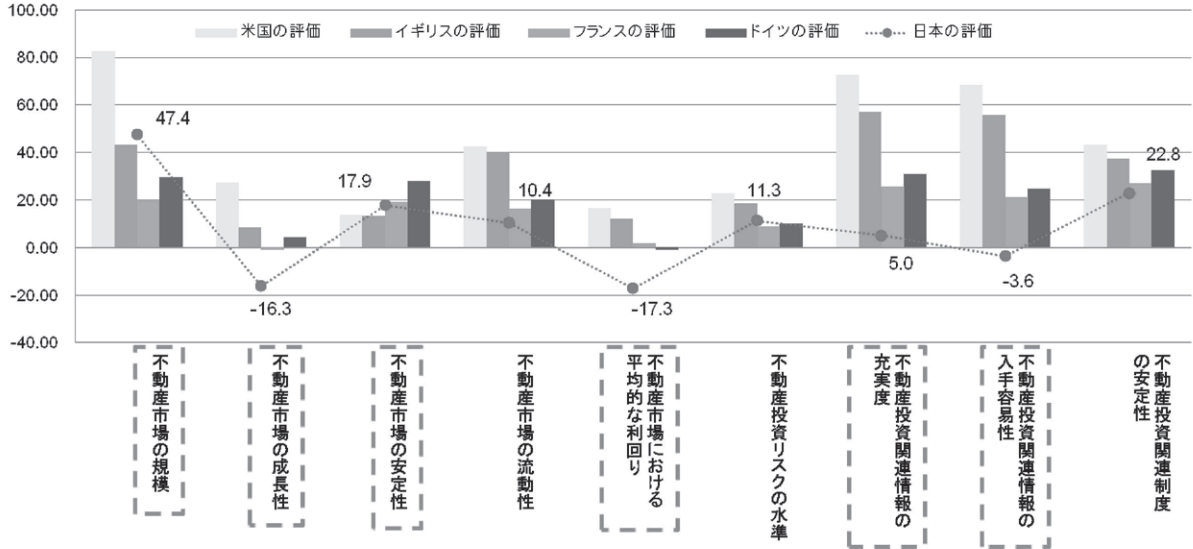


資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年、21年)

我が国不動産市場の課題②

海外投資家による各国不動産投資市場に対する評価についてみると、市場の規模については、我が国の評価は米国に次いでいるものの、市場の成長性、平均的な利回り、不動産投資関連情報の充実度や入手容易性については、欧米諸国と比較して著しく低い評価となっている。

海外投資家による各国不動産投資市場の評価（日本と欧米）



資料:国土交通省「海外投資家アンケート調査」(平成22年度)

注:数値は下記により計算したD.I.

D.I.=「優れている」と回答した回答者の構成比(%)+0.5×「やや優れている」と回答した回答者の構成比(%)-「劣っている」と回答した回答者の構成比(%)+0.5×「やや劣っている」と回答した回答者の構成比(%)

我が国不動産市場の課題③

世界各国の不動産市場の透明性を評価した不動産透明度インデックス(JLL社)によれば、平成22年においても最も評価が高いのはオーストラリアであり、カナダ、英国と続いている。我が国の不動産市場の透明性は第26位となっており、日本を含め、アジア諸国の評価は低い。

不動産透明度インデックス

| 平成20年総合ランク | 市場 | 平成20年総合スコア | 透明度レベル |
|------------|----------|------------|--------|
| 1 | カナダ | 1.17 | 高 |
| 2 | オーストラリア | 1.20 | 高 |
| 2 | 米国 | 1.20 | 高 |
| 4 | ニュージーランド | 1.21 | 高 |
| 5 | 英国 | 1.31 | 高 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 25 | ポーランド | 2.37 | 中高 |
| 26 | 日本 | 2.39 | 中高 |

| 平成22年総合ランク | 市場 | 平成22年総合スコア | 透明度レベル |
|------------|----------|------------|--------|
| 1 | オーストラリア | 1.22 | 高 |
| 2 | カナダ | 1.23 | 高 |
| 3 | 英国 | 1.24 | 高 |
| 4 | ニュージーランド | 1.25 | 高 |
| 4 | スウェーデン | 1.25 | 高 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 25 | マレーシア | 2.30 | 中高 |
| 26 | 日本 | 2.30 | 中高 |

資料:Jones Lang LaSalle社「不動産透明度インデックス」

4. 当課の施策について

不動産取引価格情報の提供

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不動産の実際の取引価格に関する情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で四半期毎に提供。

平成22年第2四半期～平成23年第1四半期の東京都新宿区西新宿の土地取引件数 134件

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 西新宿 [取引時期] 平成22年第2四半期～平成23年第1四半期

検索結果: 6件中 1件目 ~ 6件目を表示中(1/1ページ目)

| 詳細表示 | 所在地 | 地域 | 最寄駅 | 名称 | 距離 | 取引価格 | 坪単価 | 面積 | m2単価 | 形状 | 幅員 | 種類 | 方位 | 都市計画 | 建ぺい率 | 容積率 | 取引時期 |
|------|---------|-----|--------|----|----|----------|-------|-------------------|------|-------|------|----|----|------|------|------|------------|
| 1 | 新宿区 西新宿 | 住宅地 | 西新宿五丁目 | | 2分 | 4,500万円 | 310万円 | 50m ² | 95万円 | 標準台形 | 4.8m | 区画 | 東 | 2中住専 | 60% | 300% | H23/01-03月 |
| 2 | 新宿区 西新宿 | 住宅地 | 西新宿五丁目 | | 6分 | 3,000万円 | 260万円 | 40m ² | 78万円 | 標準長方形 | 5.5m | 区画 | 南西 | 2種住居 | 60% | 300% | H22/10-12月 |
| 3 | 新宿区 西新宿 | 住宅地 | 西新宿五丁目 | | 5分 | 3,000万円 | 180万円 | 70m ² | 55万円 | 空地等 | 3.6m | 区画 | 南 | 2中住専 | 60% | 300% | H22/07-09月 |
| 4 | 新宿区 西新宿 | 住宅地 | 西新宿五丁目 | | 7分 | 4,600万円 | 170万円 | 90m ² | 51万円 | 標準長方形 | 2.5m | 区画 | 北西 | 2種住居 | 60% | 300% | H22/07-09月 |
| 5 | 新宿区 西新宿 | 住宅地 | 西新宿五丁目 | | 4分 | 4,500万円 | 140万円 | 105m ² | 43万円 | 標準台形 | 3.3m | 区画 | 西 | 2種住居 | 60% | 300% | H22/07-09月 |
| 6 | 新宿区 西新宿 | 住宅地 | 初時 | | 7分 | 13,000万円 | 200万円 | 210m ² | 60万円 | 長方形 | 4.3m | 区画 | 南西 | 2種住居 | 60% | 400% | H22/04-06月 |

土地総合情報システム Land General Information System

不動産取引価格情報検索

不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。

所在地の場所【東京都新宿区西新宿 付近】

東京都西新宿区西新宿の基本統計量(住宅地)

取引価格 (円/m²)

取引時期

平均値 ● 中央値 ▲ 第3四分位数 ◆ 第1四分位数

- <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
- <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、延床面積、建築年、前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率等
- <提供件数(累計)>
 - 1,181,563件(平成23年8月31日現在)
- <webアクセス数>
 - 8,000万件(平成23年度)(月あたり約670万件)

不動産価格指数の整備

検討の背景

- ・2007年からの金融危機では、不動産価格の変動とその後のマクロ経済への影響を的確に把握できず、その後の長期の経済停滞を招いたことから、不動産価格の動向把握への必要性については、国際的な共通認識。
- ・このような背景のもと、国際機関が協力しながら、不動産価格指数の作成を進めている。また、金融安定理事会(FSB)・国際通貨基金(IMF)がG20に対して、金融危機に対応するため、この指針を完成させ、不動産価格指数を公表すべきことを勧告。
- ・我が国では、このような不動産価格指数は整備されておらず、新たに整備する必要がある。

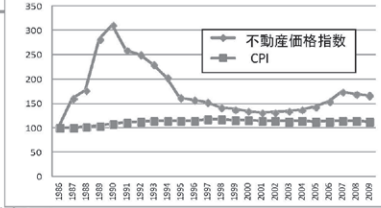
実施内容

日銀、金融庁等と連携して、指針に沿った不動産価格の動向指標(不動産価格指数)を構築し、安定的・継続的に提供

<平成24年度>

- ①国際ハンドブックに関する情報収集・整理
- ②研究会の設置・運営
- ③指標作成手法及び算定システムの検討
- ④試験運用の実施

【参考:不動産価格指数イメージ】



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

(1)不動産価格とCPI

CPI(消費者物価指数)では、今般の世界的な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なかった。このため、不動産バブルに対する Early Warning Signal を構築するには、不動産の価格そのものを的確に把握する必要がある。

(2)各国の不動産取引価格指数の整備状況

アメリカ、イギリス、フランス等においては、公的に整備された不動産取引価格指数が存在するが、我が国においては存在しない。

効果

- ・不動産価格の変動のきめ細かくタイムリーな把握・公表
- ・政府一体となった土地政策・金融政策の推進により不動産価格の急激な変動による不動産市場やマクロ経済への悪影響を未然防止
- ・不動産市場の透明性の向上、活性化

環境不動産の普及推進

我が国の経済における不動産

我が国の経済において不動産は大きな存在であり、いかに質の高い優良なストックとして形成していくかが課題。

ストックベース (2009年度)

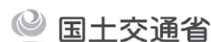
総資産 約7,954兆円
うち 不動産 約2,194兆円

フローベース (2009年度)

GDP(国内総生産) 約476兆円
うち 建築投資 約24兆円

(国民経済計算より)

環境不動産の普及推進



不動産に係る新しい価値を市場に取り込んでいくためのインセンティブ、評価手法・情報提供体制の確立などの環境整備が必要

環境

●エネルギー消費量(CO2換算)の部門別構成比

安心・安全

●災害履歴情報 等

景観・街並み

●街並みや景観の向上・保全への関心

資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

環境不動産の普及推進



今夏の節電

電力使用制限令(平成23年7月1日～9月9日)

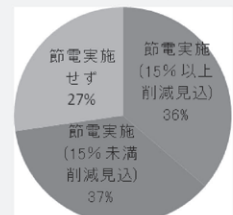
東京電力・東北電力管内の契約電力500kw以上の大口需要家に対して一律15%電力削減義務。

その他節電の要請

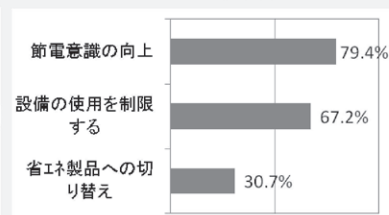
関西電力・・・15%削減要請
経団連・・・加盟企業・団体に25%削減要請 等

企業の取組

節電の実施状況



電力の削減方法

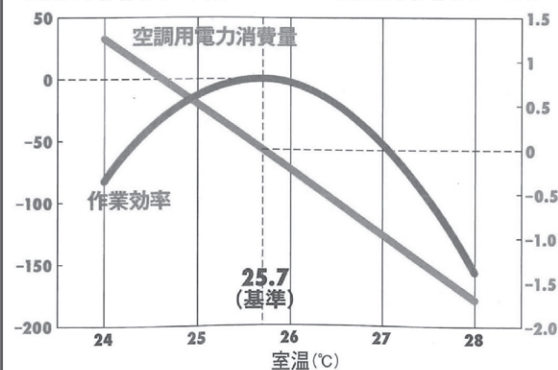


(帝国データバンクが夏季の電力使用量削減に対する企業の意識調査) 調査期間 平成23年6月20日～30日

作業効率及び空調用電力消費量の変化による経済的影響

室温28℃の場合、1日につき10㎡当たり1.5円の電気代が節約できるが、150円分の生産量が失われる。(慶應義塾大学 伊香賀俊治教授)

作業効率の変化による 経済的影響(円/㎡/日) 電力消費量の変化による 経済的影響(円/㎡/日)



「週刊ダイヤモンド」2011年10月1日号

今冬・来夏・それ以降も電力供給は楽観視できる状況になく、企業の「努力」、従業員の「我慢」に依存しない抜本的・構造的な対策が求められる。

環境不動産の普及推進

不動産投資を通じた持続可能な社会へ向けた貢献

- 建築物やインフラは、一旦整備されれば長期間にわたり維持されるもの
- 次世代の社会基盤としてふさわしい、安全・環境などに関する持続可能性(サステナビリティ)の確保が必要

次世代のニーズに対応した建築物やインフラに対する投資

経済的利益の追求

両立

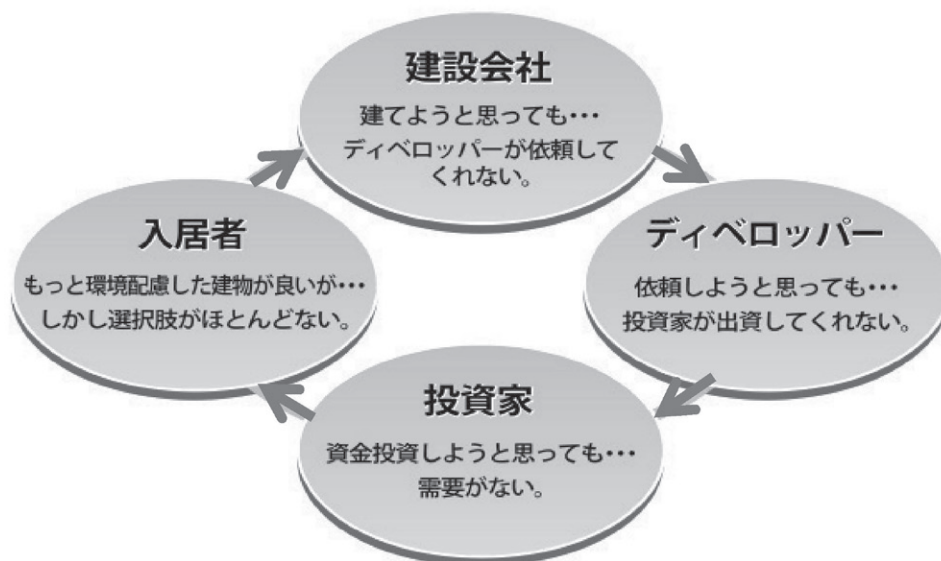
市場の中で選択

環境・社会問題に対応する不動産への転換

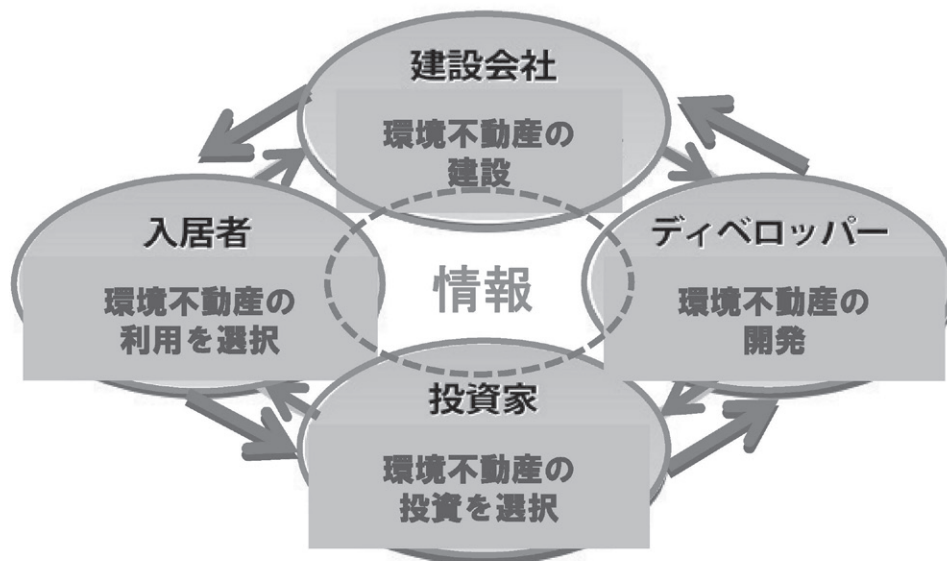
公的資金だけでなく民間の投資資金が有効に活用

社会基盤のサステナビリティ向上へ

「責任の堂々巡り」 (The circle of blame)



「責任の堂々巡り」の打破



情報を共有していくための新たなプラットフォームが必要ではないか

環境不動産(今後に向けて)

- 建築物やインフラは、一旦整備されれば長期間にわたり維持されるもの
- 次世代の社会基盤としてふさわしい、安全・環境などに関する持続可能性(サステナビリティ)の確保が必要

多様な主体が幅広く連携・協力

「鶏が先か卵が先か」

- ・調査研究の深度化
- ・わかりやすい評価手法・指標の検討と普及
- ・フォーラム・ポータルサイトなどを通じた普及
- ・ステークホルダー間の交流

市場のキープレイヤー
投資家、供給者、ユーザ自身が声をあげる

ステークホルダーの
情報共有、意見交換
の場

情報の開示・流通
など

ご参照



国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

LAND and REAL PROPERTY in JAPAN

土地総合情報ライブラリー

お知らせ

最新記事

- 1件 不動産取引環境情報
- 2件 知照公示、都市計画地割調査
- 3件 土地基本調査
- 4件 税額L00Kレポート
- 5件 土地取引の件数、要領

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

環境不動産ポータルサイト

トピックス・新着情報

- 国土交通省が「2011グリーンビルディング賞」を授与しました。(平成22年10月14日)
- 国土交通省が「2011グリーンビルディング賞」を授与しました。(平成22年10月14日)
- 国土交通省が「2011グリーンビルディング賞」を授与しました。(平成22年10月14日)
- 国土交通省が「2011グリーンビルディング賞」を授与しました。(平成22年10月14日)
- 国土交通省が「2011グリーンビルディング賞」を授与しました。(平成22年10月14日)

土地総合情報ライブラリー
<http://tochi.mlit.go.jp/>

環境不動産ポータルサイト
<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/>