

講演録

第 172 回定期講演会 講演録

日時:平成 25 年 7 月 23 日 (火)

会場:東海大学校友会館

「平成 25 年 土地白書について」

国土交通省 土地・建設産業局 企画課長 河田 浩樹

本日は非常にお暑い中、これだけ多くの方にお集まり頂きまして、誠にありがとうございます。本日は、このような説明の機会を設けて頂きましたことに、土地総研の関係の方、本日聞きに来て下さった方々に対し、心より感謝を申し上げたいと思います。

「平成 25 年 土地白書」ということですが、私が着任したのは 4 月 1 日付けなので、その執筆について突っ込んだ中身を切り開いたわけではございません。プレゼンテーション資料や、不動産市場の動向等に対応した記述等々につきまして、整理させて頂きましたので、本日はそのエッセンスにつきまして説明をさせて頂きます。もし可能であれば、皆さん方からのご質問・ご意見等々を頂きまして、今後の土地政策の方に生かしていきたいと思っておりますので、宜しくお願いを申し上げます。

基本的に、パワーポイントの資料「平成 25 年土地白書について」を用いて説明をさせて頂きたいと思っておりますが、適宜本文の方も参照して説明をさせて頂きます。

平成 25 年版土地白書構成

「土地白書」ということで、1 ページ目でその構成を書かせて頂いておりますが、土地基本法第 10 条に基づく法定白書でございまして、国会にも提出をさせて頂いております。国土交通省の白書の中では手続き等が結構重く、読者の方も注目して頂ける白書の中では非常に重い内容になっております。第一部で土地に関する現状を書き、第二部で土地に関して講じた施策を書き、第三部におきまして今年度講じようとする施

策について書かせて頂くという構成になってございます。

第 1 部第 1 章 平成 24 年度の地価・土地取引等の動向

まずは、平成 24 年度の地価・土地取引等の動向でございます。こちらは地価等の現状についてですが、地価は下げ止まりつつあるという傾向がかなりはっきりして参りまして、平成 21 年の地価公示ですと、全国ベースでマイナス 3.2%でございましたが、25 年公示におきましては、これがマイナス 1.6%となっております。住宅地については下げ幅、マイナス幅がかなり小さくなってきています。同じく商業地につきましても、平成 21 年の公示ですと、マイナス 4.7%でございましたが、25 年の公示ではマイナス 2.1%でございます。これを地点数別に見た場合におきましても、上昇の地点が昨年は 546 地点でございましたが、それが 2,008 地点に増加しておりまして、横這いの地点も 1,849 地点から 4,372 地点に増加しております。地価というと、一種の地域の元気度のバロメーターであるわけですが、そういうことで言うと、地域に活力が少し戻りつつあるというような傾向がはっきりして参ったわけでございますが、やはり課題としましては、表の一番下の地方圏のところにありますように、マイナス幅が全国ベースの数字に比べるとかなり大きい。25 年の公示で、住宅地ですとマイナス 2.5%、商業地ですとマイナス 3.3%ということで、上昇地点や横這い地点は増えてはおりますが、まだまだ完全にデフレから脱却しているというような状況ではないので、資産デフレから完全に脱却できるような取り組みを続けてい

きたいと思っておるところでございます。

地価はこういう形なのですが、マンション市場も大分回復しているというような傾向がございます。首都圏の販売戸数は、前の四半期は対前年比マイナス9%であったわけですが、1~3月期は12.5%増と回復しつつある。近畿圏は、1~3月期は前年同期比18%増となっており、かなりマンション市場も回復しているということでございます。

土地取引の件数ベースで見た場合に、これは登記統計を基にした数字でございますが、全国ベースでは対前年同期比で11.4%増になっており、東京では20%増になっているという状況でございます。かなり市場の活性化が図られているというような状況でございます。

3 ページに移らせて頂きます。これは内閣府の「景気ウオッチャー調査」を基にした、企業や家計の経済に関するマインドを示した図でございます。良くなっていると答えた人は×0.75、やや良くなっている人は×0.5 というような形で計算したポイント数の推移を示しておりますが、平成25年の4月は50~60ポイントと、かなり上昇しております。景気の先行きに対する期待がかなり高くなってきているという状況でございます。

オフィスビルの市況を見たのが、右側のグラフでございます。都心5区の新築ビルの募集賃料はかなり上昇してきており、平成24年の6月7月期ですと、坪当たり22,500円でしたが、今は26,000円に近くなって来ている状況でございます。かなりオフィスビルの市況も回復してきております。ただしそうは申しまして、一時期坪当たり4万円の賃料を東京地区でつけたというようなことがございますので、そういった状況からすると、まだまだ完全にデフレから脱却していないと私どもは受け止めております。

いわゆる安倍総理の経済政策の効果が、こういうような形で実物の不動産市場においても出て来つつあるわけですが、これで十分かという必ずしもそうではなくて、市場の声を聞きますと、三つばかり提言事項が考えられます。一つは、ジワリジワリとではあります。金利が高くなりつつありまして、住宅ローン金利も若干上昇傾向にありますので、それが今後の不動産に関する経済にどのような影響をもたらすのかをしっかりとウォッチして、適切な対策を進めていかなければならないと思っております。二点目としましては、

不動産建設に関するコストが増えてきているところが懸念材料でございます。公共工事の労務単価は、中・長期的に担い手を確保するという観点からかなり引き上げているということですが、やはり職人の給与、賃金が高くなってきておりますので、そのコストをマンション価格やオフィスの賃料等にきちんと反映できる環境を整備していくことが必要ではないかと考えております。アベノミクスということで、私どもの給与が増えることが大きな政策目的の一つでございますが、給料が増えて財布が暖かくなると消費が拡大をするという経済の循環が進まなければなりません。例えば、マンションを建設しても値付けが出来ないというような声が業界から出ておりますが、コストを反映したような正の循環が構築されるような取り組みを、国土交通省でもやっていきたいと思っております。

4 ページ目に移らせて頂きます。こちらは被災地の地価や土地取引の動向をまとめているものですが、被災地におきましても、住宅地・商業地共に地価の下落率は縮小している状況でございます。特に宮城県では25年の地価公示は住宅地でプラス1.4%、商業地でも横這いの0%となっております。いずれの県でも下落率は縮小しております。

被災地の土地取引も回復傾向にありまして、例えば、宮城県では前年同月比で114.5%ですので、2倍以上の土地取引が行われております。

住宅着工も増加する傾向にあるということでございます。被災地でも土地が動き始め、住宅市場も少し動きが出て来ておりますので、今後は復興・街づくりの絵を描く仕事などを具体化していく取り組みが進めば、少しずつではありますが、明るい兆しが被災地でも出てくるだろうと期待をしているところでございます。

第1部第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

今年の白書の一つの大きな柱として、なぜ最近このような地価下落が起きたのかについて分析しております。私どもの認識としましては、日本経済の実力以上に地価が落ち込んでいるのではないかとこの仮説を立てて分析いたしました。日本経済の実力以上に地価が落ち込んでいると申し上げましたが、左上のグラフは昭和55年度を100とし

ました指数を表したグラフでございます。名目 GDP については、最近では 200 前後で横這いで推移している状況でございます。一方、全国の商業地の地価については下落が続いており、これが日本経済の供給力を阻害していたのではないかと私どもは思っております。それを改善するための施策を採ることが必要だということを書いております。

地価上昇がどういう面で経済に活力をもたらすのかということ、数字を使いまして分析しておりますが、例えば、設備投資につきましては、地価が 1% 上昇すると、企業の供給のインセンティブになるということでございます。0.4% 設備投資を増加させる。また、土地の担保としての価値が上昇するということになりますので、住宅投資も 0.11% 上昇するという分析をいたしております。

また、なぜ地価下落がこういうような形で続いたのかについて、分析したわけですが、大きな要因としましては二つあるのではないかと考えております。一つは、「将来収益（賃料）見通しの低下等が地価下落の要因」と書いている右側のグラフでございます。オレンジ色の部分で示した土地からの現在の収益が、プラスが見込めないどころか、かなりマイナスになっていることが、非常に大きな要因としてあるわけでございます。現在の収益自体がそもそも下がっているということです。二点目としましては、収益が将来どのようになるだろうかという期待が非常に下がっているということ、リスクプレミアムが高くなっているという、二つの要因が、地価にマイナスの影響をもたらしているという分析をさせて頂いているところでございます。

これにつきましては、今年の白書の目玉の一つでございますので、少し詳しく説明をさせて頂きたいと思っております。本文の 56～59 ページにその内容が書いてあります。どのような形で数字を出したかと言いますと、56 ページの左上にございますが、このような式をまず立てております

$$(P = C / (R_f + R_p - g - T))$$
 P は地価、 R_f は安全資産の利回り（国債金利）、T が固定資産税の実効税率でして、 $R_p - g$ は明確に二つに分けることが出来なかったのですが、これはリスクプレミアムと収益の将来見通しとの差分でございます。この式の分子の地代 C は、土地から生み出される経済活動の規模に応じて決まると想定しまして、GDP を指標として用いております。この式に 40 ほどのサンプル

を入れて計算をした結果を、図表 2-1-4「地価に影響を与える諸要因の変化」に示しております。一番下側の線が「リスクプレミアムー収益の将来の見通し」でございます。昭和 55 年はマイナス 4% 程度であったものが、平成 22 年は 4% くらいにまで増えて来ているということでございます。リスクプレミアムを高く設定せざるを得なかったということが、今の地価のマイナスに効いてきているという分析をさせて頂きました。政策的な面でのインプリケーションといたしましては、バブルを招いてはいけません。企業活動を前向きにやっていくというようなマインドを喚起するような地域づくりのビジョンですとか、今後の不動産事業を後押しするような取り組みを、国の方でも色々やっていかなければならないと思っております。こういうことを言うと、バブルを招くというような旗振りを国はまたやるのですかというような質問を受けますが、そこは、今までのバブルの経験を受けまして、適切な世論が形成されていると思います。例えば、62 ページの図表 2-1-9、2-1-10 にありますように、土地を所有している人と所有していない人に、今後地価水準はどういうのが望ましいですか、ということをお伺いすると、土地を所有している人の 36.9% が上昇することが望ましいと回答し、土地を所有していない人でも、今の地価というのは非常に下がりすぎていてもう少し上がらないと企業活動が活発にならないのではないかとというような懸念を持っており、土地に対する国民の意識が、かなり経済情勢に流されて、土地を動かして、儲けていくということよりも、日本企業の健全な成長みたいなものを考えて、土地政策なり地価政策みたいなものを望んでいくというような形にもなりつつあるのかなと私どもも思っているところでございまして、いずれにしても、この長く続きました資産デフレというものがもたらしてきたマイナスというのは非常に大きいところですので、それから脱却できるような施策を適時・適切に採っていききたいというふうに思っているところでございます。

6 ページの説明に入らせて頂きます。不動産市場においても、非常にグローバル化が進んできております。グローバル化と言ったときに、インバウンドとアウトバウンドと両方あるわけですが、まずインバウンドの方から言うと、例えば、この円グラフに書かせて頂いておりますが、J-REIT 市場

における海外投資家の存在感は非常に大きくなっておりまして、外国人の方が投資口数の28.3%、およそ3割を保有しているというような状況でございます。我が国の不動産市場において、外国人枠を無視できないような状況になっておるところでございます。

私どもがその外国人の投資家の方に、どういうところに日本の不動産市場の問題があるのかということアンケートでお伺いした結果が右側の円グラフでございます。経年的に聞いておりまして、平成22年度に聞いた結果よりもかなり外側に出てございますので、全体的に評価は上昇しております。ただし、課題がいくつかございます。一つは、アジアの国々と比べると成長性の評価が非常に低いことです。経済全体の大きな問題がございますので、現在安倍総理を中心に積極的な経済政策を進めておりますが、これを続けていく必要性がこのグラフで語られております。また、個別の不動産市場の問題点を申しますと、投資関連情報の入手容易性があまり良くないということでございます。具体的には、賃料の見通しについて数字で情報をあまりもらえないということ、また日本語の資料はあるのだが、英語の説明といったものをもらえないというようなところが問題になっているようでございます。我が国のインバウンドの不動産市場の拡大に向けた取り組みを、不動産業界、不動産鑑定業界を含めまして、国土交通省では積極的に進めていきたいと思っております。

7ページ目でございますが、次はアウトバウンドの話でございます。日本の経済構造が大きく変わってきておりまして、従来、左側のグラフの貿易サービス収支の黒字で経常収支の黒字を確保してきましたが、日本は輸出入で稼ぐという経済構造ではどうやら無くなり、海外投資が生み出す利子や配当といった所得収支で、経常収支の黒字を確保するというような構造になっております。不動産業界、不動産鑑定業界を含めまして、海外に出て行く、求めがあれば出て行ける準備をすることが必要ではないのかということを書いております。海外における不動産投資が増加しておりまして、拡大傾向と書いておりますが、平成17年度は不動産業界では1、2件あるかというような状況であったのが、平成24年度においては30件という状況であります。こういった動きを加速させていくた

めの取り組みを、色々やっていきたいと思っております。私自身の担当が地価調査、土地関係でございますので、日本の、例えば地価公示の制度等については、世界に冠たるものである。また、不動産鑑定業界等につきましても、世界に参考にして頂けるような取り組みを色々しておるところでございますが、英語文献すらしっかりしたものは民間の方でやって頂いているというような状況でもありますので、国土交通省の方でもしっかりした翻訳をして、皆さんに提供させて頂くという取り組みを遅ればせながら始めているということでございます。そういった取り組みが本格的に緒に就くように、全力で取り組んでいきたいと思っております。世界の成長の果実を日本に持つてくるというような意気込みで取り組んでいきたいなと思っております。

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

世界の話から、今度はドメスティックに戻っていくわけでございますが、日本では人口減少が進み、高齢化が急速に進行していくということが避けられない状況でございます。まず、人口から見ますと、平成22年には65歳超の人口が22~23%、75歳超が10%程度でございますが、これが平成52年度になりますと、40%近くが65歳超になり、75歳超の比率も20%を越えるということでございますので、高齢化に対応した土地利用を促進していくことが必要だというようなことを、縷々書かせて頂いております。

9ページは、そのような中で医療・福祉関係の土地利用のニーズが高まるということが書いてあります。この点につきましては、厚生労働省等と連携をしながら色々な取り組みを進めていきたいと思っております。例えば、左側の折れ線グラフで明確なように、認知症の高齢者のグループホームや養護老人ホームの土地利用は非常に顕著に増加している状況でございますので、こういったものに対応した取り組みを進めていきたいと思っております。その一つの例として、アメリカではヘルスケア施設に特化したREITみたいなものが非常に進んでおりまして、約1割がヘルスケアに特化したREITということでございます。我が国ですと、オフィス、商業、小売り、住宅くらいまでのものしかないわけでございますが、アメリカでは先進的にヘルスケア施設にお金流れ込むような仕組

みを作っている状況でございますので、我が国においても、そういった REIT でお金を流していく施設の多様化のような取り組みを進めていきたいと思っております。銀行の中にはヘルスケアに特化したような REIT を本格的に具体化させていくというような動きもあるようでございますので、そういった取り組みが進むようなガイドラインを作ったりして、お手伝いをさせて頂きたいと思っておりますのでございます。

10 ページ目でございますが、やはり人口減少・高齢化で、未利用地が見込まれるというのが、厳しい現実でございます。地域によってはこのように空き地や野外駐車場が、非常に増加しているということです。人口も平成7年から22年の15年間で2割近く減少しているということでございまして、こういったものの利用を図っていく必要性があるということを白書の方では書かせて頂いております。

問題は、右上の図にありますように、例えば土地を相続しても利用する予定がありませんとお答えをする方が35.8%を占めていることです。とりえず維持・管理を自分ですか、親族がするか、他の人頼むということでございまして、利用する予定がない人が非常に多くの割合を占めているということでございます。

空き地であっても、日本人は、どうしても土地の所有の観念が強いということでございまして、手放す意向は非常に乏しいというのが、下の棒グラフでございます。約3割の人は、売却するわけでも貸すわけでもなく、基本的には持っていて、そのまましておくということでございまして、こういった土地が動くように後押しする施策を色々やっていく必要があるなということを白書の中では書かせて頂いております。

次に11ページでございます。所有と利用の分離を進めるということでございますが、例えば、静岡県の小山町や千葉県柏市では、市町村が不動産を持っている人と不動産を利用したいという人のマッチング事業を行っており、そのマッチングのお金だけではなくて、例えば、宅地建物取引業協会に支払う仲介手数料相当額の一部も助成するということがされています。静岡県小山町では、35件の成約実績があります。柏市でも、町内会等の使用希望者が整備をして、空き地をコミュニティ広場として活用するといった取り組みが色々

れているところでございます。

右側に家守についての図がありますが、例えば、北九州市ではこういう取り組みを一生懸命されておられます。家守というのは、江戸時代の不在地主の土地を有効活用する人として、その不動産に手を入れてバリューアップを図ったり、維持・更新を図るとというのが一つの大きな仕事であり、ここにも書いていますが、テナントを見つけてきて、その遊休不動産を活用するというようなことをやる人を、江戸時代、家守というふうに呼んでいたわけでございます。これに類似するような取り組みを、今でも始めつつあるところがあるわけです。千代田区では、遊休ビルをこうした形で活用することを日本政策投資銀行が中心になって進めておりますので、国土交通省としても何らかの形で調査費を予算要求して、こういった取り組みが緒に就くような形でやっていきたいと思っております。今申し上げた北九州市では、このお盆に非常に大規模な家守を推進するためのイベント、家守塾のようなことをして1,000人規模で人を集めて、そのノウハウをどのように広めていったら良いかという取り組みをされると聞いております。今までの不動産ディベロッパーとは少し違ったイメージの仕事をされるということでございまして、こういった新しい取り組みを後押ししていきたいと思っておりますのでございます。

以上が白書本文の説明でございますが、折角の機会でございますので、現在、私どもが進めております不動産証券化や不動産鑑定評価基準の見直しについて簡単に説明をさせて頂きたいと思いません。

不動産証券化の実績の推移

まず、不動産証券化の実績でございますが、ご案内の通り、リーマンショックの時、平成19年度から20年度にかけて、約1/3の額まで落ち込んでしまいましたが、徐々に回復しつつありまして、大体3.3兆円くらいまで回復してきているというような状況でございます。

日本のREIT市場の規模

次に、日本のREIT市場の規模でございますが、まだまだ小さいということでございます。アメリカの約4割の市場規模であるのに、REIT市場の規模は1割に過ぎないということです。REIT市

場にお金が流れていくというような取り組みを、今やっつけていかなければならないなということでございます。

我が国の証券化手法の概要

16 ページに証券化手法の概要を書かせて頂いております。どれも一長一短あるわけですが、私どもとしましては、右下の図の不動産特定共同事業、これは実物不動産そのものを証券化するという非常にシンプルな枠組みですが、これをビルの耐震性の向上ですとか、福祉関係、介護施設への利用といったものに展開できるような取り組みをしっかりとやりたいと思っております。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成 25 年法律第 56 号)

17 ページでございますが、今年度、不動産特定共同事業法を改正いたしまして、建築物の耐震化、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生に民間資金が入って来やすくなるようにいたしました。具体的には、今まで倒産隔離のスキームがございませんでしたので、不動産特定共同事業者が SPC を設立する場合は従来許可制だったものを、届出制で足りるというような法改正をさせて頂いたわけでございます。これによりまして、新たなスキームで 5 兆円のお金を不動産特定共同事業に流し込んで頂き、特に地方都市をターゲットにした不動産の証券化が進んでいく取り組みを進めているところでございます。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律②

18 ページ目でございますように、耐震性が劣るために耐震改修工事が必要な場合に、環境・防災機能に優れたビルを建てたり、介護施設整備への高いニーズに答えるべく、取り組みを進めておるところでございます。

最後の話題でございますが、私が所管しているところの取り組みとしまして、不動産鑑定評価基準の見直しに、現在、取り組んでおります。

不動産鑑定評価基準(概要)

不動産鑑定評価基準というのは、これは非常に重要な文章でして、不動産鑑定士は約 1 万人全国におりまして、例えば、地価公示の評価等を第 3 者の目で厳しく見て頂き、誰もが納得できるよ

う不動産の評価を色々やって頂いているわけですが、最近、特に大きな話題になっていまして、中古住宅の流通を促進していかなければならないというものがある中で、どのように上物の施設の評価をしたら良いだろうかという大きな悩みでございます。

不動産の鑑定評価の方式(3手法の適用)

21 ページに、不動産の鑑定評価の方式がございます。不動産の価格は、費用性、市場性、収益性という三つの観点から価値を計測いたしまして、その分析内容を再吟味しまして、それぞれの方法の説得力の相違を判断した上で、鑑定評価額を決定するというような取り組みを日夜やっておるわけでございます。これを、これからのストックが増加するという時代のニーズにきちんと対応したものにしていく、また、IVS という国際評価基準があるわけですが、不動産鑑定業界におきましても IVS と少しズレがある部分がありますので、その適合性を促進していくというような取り組みを、現在、行っております。

不動産鑑定評価基準等の見直しについて/不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)の概要

22、23 ページにその概要がございます。一つ大きな柱としましては、最近、土壤汚染などについて色々な機関が調査しておりますので、スコープ・オブ・ワークということで、依頼者との合意に基づいて調査範囲を限定するようなことを可能にして、依頼ニーズに応じた合理的な評価を進めていくという取り組みや、IVS との価格概念が少し違っていますが、その特定価格というよりも、むしろノーマルプライスという正常価格の観点で評価する鑑定評価基準の見直しを行っているところでございます。

それから、不動産鑑定の世界では、今までは、土地の評価が中心というようなことでありましたが、これからは色々多様化している上物の評価についても今まで以上に見識を示していくというような意欲的な取り組みをさせて頂いております。先ほど申しました中古住宅に関する新たな評価へのニーズに対応していくとか、中古住宅だけではなく、環境不動産などを含めた防災姿勢ですとか、省エネ対応とか、こういう今の時代のニーズに対応した評価も進めております。業界としては、

仕事を進めていく上の考え方の基本となるもの
の見直しですので、今後、喧々諤々の議論がある
ところだとは思いますが、こういうものをしっかり
まとめて、新たな時代のニーズに対応した不動産
を提供していく中で、大きな役割をしっかりと
果たしていきたいと考えておるところでござい
ます。そういうことで、25 ページの中短期工
程表にありますように、国の今後の進める経済
政策の基本的な流れである骨太方針に、こう
いうものを位置づけまして、しっかりと国と
して後押ししていくということで取り組んで
いるところでございます。

私の説明は以上でございます。本日は、どう
もありがとうございました。