

【第168回定期講演会 講演録】平成24年度 土地月間記念講演会

日時:平成24年10月22日(月)

会場:アルカディア市ヶ谷

「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 平岩 裕規

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いたしております平岩でございます。本日は30分程お時間を頂戴いたしまして「土地行政の最近の動きについて」ということをご説明させていただきたいと思っております。皆様ご承知の部分も多いかと思いますが、何卒よろしくお願ひいたします。

本日お話しさせて頂くのは4つの項目についてです。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、若干PRになりますけれども、様々な土地政策を巡る課題がある中で、私ども土地市場課が課題の解決に向けて現在取り組んでおりますことについて、ご説明をさせていただきます。

1. 最近の地価動向

(スライド1) まず、「1. 最近の地価の動向」についてです。これは新聞にも出ておりましたので、皆さまご承知かと存じますけれども、先月、平成24年の都道府県地価調査の結果が発表されました。これは、国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県において毎年7月1日に実施をされているものです。都道府県地価調査は、毎年1月1日時点で実施をしています地価公示と相互に補完する形で、我が国全体としての土地の正常価格の動きを示すものと位置付けられています。今回の調査地点数は、全国で22,264地点であり、大都市圏のみならず、全都道府県を網羅して実施しているものです。

(スライド2) 調査結果の概要ですけれども、

3つの表がございます。上の「年間の変動率」という表で、平成23年7月からの1年間の地価変動について見ますと、依然として全国的に下落の傾向を示しております。ただし、下落幅は減少している状況が見て取れるかと思えます。右側の「上昇・横ばい・下落地点数」の表を見ていただきますと、上昇や横ばいの地点が増加しております。下の「半年毎の変動率」の表で、地価公示も含めて半年刻みで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ましたが、平成23年の7月以降は下落幅が縮小する傾向がございます。その要因を土地の用途別で考えてみますと、住宅地では低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えがあったためと考えられます。また商業地では、三大都市圏の都市部においてBCP(事業継続計画)やコスト削減等の観点から、耐震性に優れた新築や大規模のオフィスへの業務機能の集積を図るような動きがあり、地価が下げ止まっているのではないかと考えられます。

(スライド3) 次は、東日本大震災の被災地における地価の状況でございます。岩手県あるいは宮城県の津波によって非常に甚大な被害に遭われた地域では、やはりどうしても地価の下落が見られたようでございますけれども、浸水を免れられた高台の地点、被害が軽微であった地区等では、被災住民の方々の移転のための需要もあって、上昇、横ばいになった地点が見られます。結果として、住宅地、商業地全体で上昇となった市町村が見受けられます。仙台市では、移転や復興に伴う需要がございまして、地価が上昇、あるいは横ばいとなった地点が現れ、住宅地全体で上昇してお

ります。

2. 土地の需給動向

(スライド4) 次に、「2. 土地の需給の動向」についてです。「土地取引件数の推移」のグラフがごございますけれども、全国の土地取引の件数は、やはり長期的に見ると減少の傾向がごございます。上から全国の数値、地方圏の合計、東京圏、大阪圏、名古屋圏と続いておりますけれども、総量としては、やはり減ってきているところです。平成23年の全国の土地取引の件数は114万件で、対前年比で1.6%の減少でした。

(スライド5) 次に、土地取引がどういった売り手、あるいは買い手の方によって行われているかについて、平成2年頃のいわゆるバブル経済期と、最近の動きの比較をしております。やや大きな違いが見て取れます。バブル期の平成2年には、土地の購入・売却の金額がトータルで81兆1,000億円でした。その内訳を見ますと、法人が最大の買い手となっております。それに対して、売り手の方は、個人が最大の売り手となっております。バブル経済期においては、個人が所有する土地を、法人が買う傾向があったと考えられます。一方で、最近の状況は、比較的売り手と買い手のバランスが取れていると申しますか、平成11年度から平成22年度までは、最大の売り手、買い手ともに法人となっております。グラフの右側の方に、直近3年の数字を示しています。昨年の土地購入の総額が26.8兆円でしたので、先ほど申しました81.1兆円と比べると、やはり少ない数字になっておりますけれども、最近3年では最大の買い手が法人、最大の売り手が個人あるいは法人となっております。概ね法人なり個人なりでバランスの取れた状態になっているかと思えます。要するに、バブル期の頃は、法人が将来の値上がりを見込みながら土地を仕入れる傾向があったかと思えますけれども、今は実需に基づく取引の動きになっているのではないかと推測されます。

(スライド6) 次に、企業の方は土地取引の状況についてどのように見ておられるかということ、土地取引動向調査という形で毎年2回アンケ

ート調査をさせていただいております。グラフは、本社の所在地での土地取引の状況に関する、いわゆるDIでございます。土地取引が活発だと回答された企業と、不活発と回答された企業の割合の差を取っております。不活発という企業が多ければマイナスになっていきますし、活発だと答えられた企業が多ければ、プラスになっていくわけですが、その差し引きを表したものでございます。東京23区、大阪府ともに、いわゆる世界的なサブプライムローンの問題や、あるいはリーマンショックの影響で平成21年の3月に底を打ったところから、回復をしてきております。近年は上向きの傾向がありましたけれども、東日本大震災等の影響がありまして、昨年からはその回復傾向が鈍化をしているところでございます。このグラフでは表していないのですが、今年の10月18日に、直近の調査結果を発表させて頂いたところです。前回までは3月・9月に調査を実施してはいたのですが、企業の方のお忙しい時期等々を勘案して、今回は8月に調査をさせていただいております。全国的に改善の傾向が見られましたが、特徴的なところとしては、大阪で非常に改善の傾向が顕著で、平成13年の調査開始以来、初めて大阪が東京を上回りました。これは、市場の状況に精通しておられる方にお聞きすると、大阪の方で、地価の底入れ感が非常に強いのではないかとということです。

(スライド7) 次に、オフィス市場の動向についてです。こちらは東京の空室率ですが、23区全体では、平成22年の第2四半期から7%台で推移しています。丸の内、大手町、有楽町の都心3地区では、平成23年第2四半期には空室率が3.7%でしたが、その後上昇に転じる傾向が見られまして、平成24年の第2四半期には、7.8%まで上昇しております。

(スライド8) 次が大阪、名古屋ですが、こちらは東京と対照的に、平成22年の後半から空室率が低下する傾向が見られます。

(スライド9) それから、地方圏の中心的な都市においても、平成22年の後半から改善の傾向が見られます。特に仙台市では、東日本大震災後、空室率の大幅な減少が見られます。

(スライド10) これは住宅市場について見たものです。平成23年の住宅の着工戸数は、83.4万戸です。対前年比で2.6%増ということで、前年比では増加していますけれども、絶対的な水準で見ますと、やはり、かつてのような高い水準にはなっていないという状況となっております。

(スライド11) 次はマンションについてですが、平成23年のマンションの供給在庫戸数は、首都圏では前年を上回っており、近畿圏では前年より減少しております。契約率は、首都圏は77.8%、近畿圏は71.7%で、共に好不調の目安と言われております70%のラインを上回っております。

(スライド12) 次に、不動産投資市場の動向についてです。最近皆さんもお聞きになることがあろうかと思えますけれども、不動産の証券化が進んでおります。証券化の対象となっている不動産、またはその信託受益権の総額は、2.3兆円という規模となっております。また、昨年度から、証券化ビークルが譲渡した不動産、またはその信託受益権の額についても集計をしております。こちらはトータルで3兆円程度のマーケットとなっております。

(スライド13) このような不動産証券化の動きを受けての不動産投資市場の動向ですけれども、東証REIT指数の青い線(凡例:東証REIT指数(配当なし))で見ますと、平成19年の5月末がピークで、その後大幅な下落が続いておりました。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という、一番の底まで落ち込みましたけれども、その後平成22年3月31日に948.90まで回復をいたしました。平成23年に入り、震災後もやはり、株式市場と同様に大きく落ちる動きがありましたけれども、比較的早く回復の動きが見られまして、その後は上昇と下落を繰り返し、現在はやや強含みの展開で推移をしているところです。

我が国が直面している資産デフレからの脱却、あるいは経済の活性化という、社会・経済上の大きな課題がありますけれども、我が国の不動産の市場規模は非常に大きいわけですので、それをいかに活性化していくかということが我が国の経済活

動全体の活性化にも繋がると思われ、そうした方向性を推進していく必要があるかと思えます。

3. 我が国不動産市場の課題

次に、我が国の不動産市場の課題について、いくつか情報提供をさせていただきたいと思えます。

(スライド14) 日本の不動産市場に対する、外国の投資家の評価を提示しております。棒グラフは、欧米の4カ国に対する評価でして、赤い折れ線グラフが、日本に対する評価でございます。日本の不動産市場について、「不動産市場の規模」では、世界の中でも大きなマーケットであると投資家の方々から認識をされています。一方、「不動産市場の成長性」、「不動産市場における平均的な利回り」についてはマイナスという、低い評価になっています。また、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」、つまり外国の方から見て、どれくらい収益やリスクがあるかということ判断する時に必要になる情報について、なかなか日本の場合は情報が入手しづらいということが浮き彫りになっておりまして、この辺が一つの大きな課題になっているかと思えます。

(スライド15) 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というものが、ある企業から出されております。それを見ると、平成24年において評価が高い順に、米国、英国、オーストラリアと続いておりますが、アジアの国は、全体的に評価が低くなっています。日本は25番目ということで、透明度のレベルでは全体としては真ん中辺より少し上くらいという評価になっています。

4. 当課の施策について

そこで、このような課題に対して、私どもの課でどのような施策を実施しているかについて、最後に少しご紹介させていただきたいと思えます。

(スライド16) 一つ目は、平成18年度から不

動産取引価格情報の提供を行っております。地価公示や都道府県地価調査というのは、年に2回、定点観測で不動産鑑定という手法を使って評価をし、公示をいたします。これらを補完する意味で、土地を買った方々に対してアンケート調査を行いまして、少し失礼かも知れませんが、実際にいくらかいで購入したかをお聞きし、個人情報保護の観点から個人を特定できないように秘匿処理を行った上で、どのようなところで、どのくらいの価格で取引がなされているかということをご四半期毎にホームページ上で情報提供をさせていただいております。更地だけではなく、建物付きの土地、中古マンション、あるいは農地や林地を含めた取引を扱っています。資料の最後のページに情報を載せておりますウェブサイトで、簡単に検索していただけますので、ご興味がありましたら後ほど是非お使いいただければと思います。平成23年度は8700万件のアクセスがあったということで、かなり多くの方に見ていただいているようです。土地の売買をする際に、その近くでは実際にどれくらいで取引されているかということには、業者の方を含めてかも知れませんが、やはり、かなり興味を持っていただいているのかと思います。これは、生の情報でして、決して標準的なものではございません。土地自体はそれぞれ千差万別で、色々な形状のものがございまして、駅から近いものや遠いものがございまして。実際の取引がこのように行われているという情報をお出ししておりますので、それぞれ用途に応じてお使いいただければと思っております。

(スライド17) 今の不動産取引価格情報は個々の地点の話でございますけれども、もう一つ、不動産価格指数というものを公表しております。消費者物価指数というのはよくお聞きになるかと思っておりますけれども、その不動産版というイメージでございます。2007年のアメリカでのいわゆるサブプライムローン問題、また、リーマンショックによる世界的な金融危機、さらに最近のヨーロッパでは不動産バブルの問題により危機が表面化し、実体経済にまで深刻な影響が及びました。それがまた世界的に広がっているという状況がございます。不動産価格の変動とマクロ経済への影響を的確に把握出来なかったということで、なかなか的確な時期に的確な対策が取れなくて、長期的な経

済停滞を招いたという反省もあり、不動産の価格の動向をタイムリーでかつ的確に把握することが経済政策を運営する上で大切だという認識が、欧米諸国あるいは日本を含めて各国の中で共有されています。そこで色々な国際機関が協力をしながら、各国が標準的な方法、要するに、同じ方法で不動産の価格を指数として整備が出来るようにしていこうということで、不動産価格指数の作成方法について、指針を作って纏められて、各国でそれに即して指針を作るという取り組みが行われました。我が国では、今年の8月に住宅関係の指数の試験運用を始めております。この指数で、全国、地域別、あるいは都市圏別の不動産価格の動向を把握することが出来るようになりましたので、今後、財政金融政策の的確な実施に寄与できるのではないかと考えておりますし、また、実体経済として取引をされる場合、不動産市場の中で透明性が向上して、取引が活性化していくことも期待できるのではないかと考えています。

(スライド18) 不動産価格指数の作成方法について説明いたします。元データとして、不動産の取引価格情報提供制度で整備するデータを使用しております。現在公表しているのは、買い主へのアンケート結果から作成した「速報」です。加えて、不動産鑑定士による現地調査で得られた情報も加えて再計算した「確報」を、平成25年1月より公表する予定です。アンケートの回収や現地調査にはそれなりに時間を要しますので、現状では取引から「速報」の発表まで5か月、「確報」の発表までは1年の期間を要しております。また、ページの右側部分で詳細を説明してありますが、この指数は「ヘドニック法」という手法を用いて作成しております。土地は、先ほど申し上げましたように、色々な特性を持つものですので、その特性を一定の計算方式で標準的なものに直して、それを指数として発表しているというものでございます。全国、ブロック別、都市圏別それぞれについて「更地・建物付土地」と「マンション」、これらを合わせた「住宅総合」の、計3系列を公表しております。

(スライド19) これは、実際に遡って計算した全国の指数の推移を示しております。2008年4月以降のデータを使用して作成しております。住宅

全体を示したものと、更地・建物付土地、マンションの推移でございます。リーマンショックのあった2008年は下落をして、その後更地や建物付土地については横ばい、マンションはやや上昇の傾向が見られます。データを蓄積したり、あるいは少しグラフがギザギザしているところを統計的な処理をしたりし、2年間の試験運用の中で改善を重ねて、本格運用が出来ればと思っています。

(スライド20) 次は、各国の指数のデータです。左から大きく右肩下がりになっているのは、アイルランドです。

(スライド21) もう一点、私どもの取り組んでいる施策で大きなものがございます。それは環境不動産というものの普及促進です。環境不動産というのは、建物自体や設備の面で環境性能が高く良好なマネジメントがされている環境価値の高い不動産ということです。具体的には、図にございますように、例えばペアガラスを使って断熱性能を上げて冷暖房の効率を良くするとか、あるいは太陽光発電等の設備を付けるとか、壁面緑化をするとか、そういったものが挙げられます。それから、例えばマネジメントという点では、ビルのオーナーの方とテナントの方が協力してLEDの電球を導入することでビルのエネルギー性能を上げる等の、双方にメリットが出てくるような取り組みを協力してやるということがあるかと思えます。環境不動産の普及がどうしても重要かということですけれども、もちろん世界全体としてエネルギー消費を出来るだけ削減していくという政策的な要請がある中で、オフィスを含む業務関係の部門、これは家庭用等と対比される概念ですけども、そこでのエネルギーの消費量が1990年度から2008年度までの18年間で合計44%も増え、2009年度には、日本全体の消費量の約2割を占めておりまして、この削減が、我が国の持続可能な、サステイナブルな社会実現という上では非常に重要になっているということで、この環境不動産の普及に取り組んでおります。

(スライド22) 環境不動産というのは、単に何でも良いからエネルギーを節約するということではなくて、先ほど申しましたように、色々な設備や取り組み等の中で、上手に無理なく節約する

という形で、建物自体の消費エネルギーの削減を推進していこうというものです。東日本大震災のあった年の夏は、エネルギーの消費量を皆で頑張って削減しようということで、取り組みがあったのですが、なかなか冷房が効かないというような状態で非常に厳しかったこともあったろうかと思うのです。そういった無理をあまりしなくても快適な職場環境が出来るような、環境性能の高い不動産を作り、普及・促進していこうというところですよ。

(スライド23) では、既存のビルを、環境不動産へ変えていくためには、どのようなアプローチが考えられるでしょうか。不動産投資家へのアンケート調査結果を見てみますと、東日本大震災以降、多くの投資家の方が重視するようになった項目があります。「建築物の省エネルギー性能」の項目であり、不動産の環境性能に対する意識の高まりが確認出来ます。このことを実際の不動産投資に上手くつなげることが出来れば、質の高い優良なストック形成及び不動産市場活性化に貢献できるものと考えます。

(スライド24) 国土交通省では、昨年度、環境不動産の普及啓発及び不動産市場における優良な不動産ストックの形成に向けて、市場参加者の情報交換及び共通認識醸成のために、環境不動産懇談会というものを設置しました。デベロッパー、投資家・金融機関、ビルオーナーなど様々な立場の方々が一堂に会し、非常に有意義な議論が繰り広げられました。全4回の会議の後、提言を取り纏めて今年4月に公表しております。環境不動産の今後の展開に向けては、情報の可視化・流通の観点、既存ストックの環境対応、テナントの需要喚起についての対応が必要だとされております。例えば、情報の可視化・流通の観点では、建物の環境性能の適切な評価がわかりやすい形で示されることで、既存の不動産の改修が進み、優良な不動産のストックが実現できると考えられます。

(スライド25) 長くなりましたが、最後に、先ほど申しました取引価格情報や、色々な情報が国土交通省のホームページの土地総合情報ライブラリーや環境不動産ポータルサイトにございますので、ニーズに合わせてご活用いただければと思

っております。

以上で、私からの情報提供とさせていただきます。どうも有り難うございました。

(注) 講演会当日には時間の都合上、割愛させていただいた内容について、追加した部分があります。

平成24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24年10月22日

国土交通省 土地・建設産業局

土地市場課長 平岩 裕規

 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24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、22,264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。

スライド 1

平成24年都道府県地価調査の概要「変動率」と「上昇・横ばい・下落地点数」

年間の変動率

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	20調査	21調査	22調査	23調査	24調査	20調査	21調査	22調査	23調査	24調査
全 国	▲1.2	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5	▲0.8	▲5.9	▲4.6	▲4.0	▲3.1
三大都市圏	1.4	▲5.6	▲2.9	▲1.7	▲0.9	3.3	▲8.2	▲4.2	▲2.2	▲0.8
東京圏	1.6	▲6.5	▲3.0	▲1.9	▲1.0	4.0	▲8.9	▲4.1	▲2.3	▲0.9
大阪圏	1.0	▲4.5	▲3.6	▲1.8	▲1.0	2.8	▲7.1	▲5.3	▲2.6	▲1.0
名古屋圏	1.5	▲4.2	▲1.3	▲0.7	▲0.2	1.9	▲7.3	▲2.9	▲1.1	▲0.5
地 方 圏	▲2.1	▲3.4	▲3.6	▲3.7	▲3.2	▲2.5	▲4.9	▲4.8	▲4.8	▲4.1

上昇・横ばい・下落地点数

(全国・全用途)

	上昇	横ばい	下落	
全 国	24調査	658	1,972	18,655
	23調査	88	863	20,564
	22調査	27	302	21,457
三大都市圏	24調査	428	1,282	4,179
	23調査	67	558	5,366
	22調査	18	115	6,016
地 方 圏	24調査	230	690	14,476
	23調査	21	305	15,198
	22調査	9	187	15,441

半年毎の変動率

地価公示(毎年1月1日時点実施)との
共通地点(1,640地点。うち住宅地1,158地点、商業地482地点)で分析

(単位：%)

	住宅地				商業地			
	23調査		24調査		23調査		24調査	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
全 国	▲1.2	▲1.3	▲0.9	▲0.6	▲1.7	▲1.8	▲1.2	▲0.8
三大都市圏	▲0.7	▲0.8	▲0.4	▲0.2	▲1.1	▲1.2	▲0.5	▲0.2
東京圏	▲0.7	▲1.0	▲0.5	▲0.2	▲1.1	▲1.4	▲0.6	▲0.3
大阪圏	▲1.0	▲0.7	▲0.5	▲0.3	▲1.4	▲1.1	▲0.5	▲0.2
名古屋圏	▲0.1	▲0.3	0.0	0.1	▲0.5	▲0.6	▲0.1	▲0.1
地 方 圏	▲1.8	▲1.8	▲1.4	▲1.1	▲2.4	▲2.3	▲1.9	▲1.5

- 前期よりも下落率縮小・上昇率拡大
- 前期よりも下落率拡大・上昇率縮小
- 前期と下落率同一

凡例 24調査 : 23年7月1日～24年7月1日
24調査前半 : 23年7月1日～24年1月1日
24調査後半 : 24年1月1日～24年7月1日

スライド 2

東日本大震災の被災地における地価の状況

- ◆ 岩手県及び宮城県津波による被害が甚大であった地域においては、前回地価が10%以上下落する地点も見られたが、今回は都市機能の回復等から一桁台の下落率にとどまり、浸水を免れた高台の地区や、被害が軽微だった地区等では、被災住民の移転需要から上昇・横ばい地点が見られ、結果として住宅地、商業地全体で上昇となった市町村が見受けられる。

(例)宮城県 石巻市、東松島市 : 住宅地・商業地ともに全体で上昇

岩手県 宮古市、釜石市 : 住宅地全体で上昇

- ◆ 仙台市では移転需要や復興事業に伴う需要による地価の上昇・横ばい地点が現れ、住宅地全体で上昇している。

	住宅地				商業地					
	変動率(%)	上昇	横ばい	下落	変動率(%)	上昇	横ばい	下落		
岩手県	H24	▲ 3.8	8地点	10地点	239地点	H24	▲ 5.7	1地点	62地点	
	H23	▲ 4.7			236地点	H23	▲ 6.4		60地点	
	H22	▲ 4.2			251地点	H22	▲ 6.8		66地点	
宮城県	H24	▲ 0.6	75地点	22地点	119地点	H24	▲ 1.2	15地点	14地点	41地点
	H23	▲ 3.8	1地点	4地点	211地点	H23	▲ 5.9		2地点	70地点
	H22	▲ 3.7			231地点	H22	▲ 5.9		1地点	73地点
福島県	H24	▲ 3.2	1地点	2地点	315地点	H24	▲ 4.5			81地点
	H23	▲ 5.4		1地点	309地点	H23	▲ 7.5			80地点
	H22	▲ 3.1		4地点	349地点	H22	▲ 4.6			79地点

スライド 3

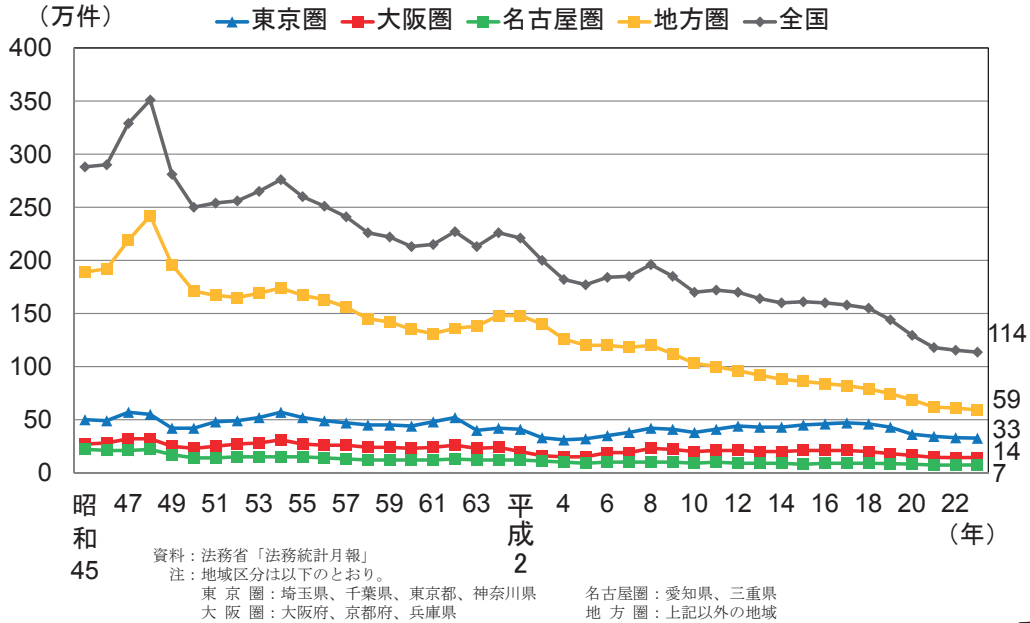
2. 土地の需給動向

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23年中の全国の土地取引件数は113.6万件(対前年比1.6%減)となった。

売買による土地取引件数の推移

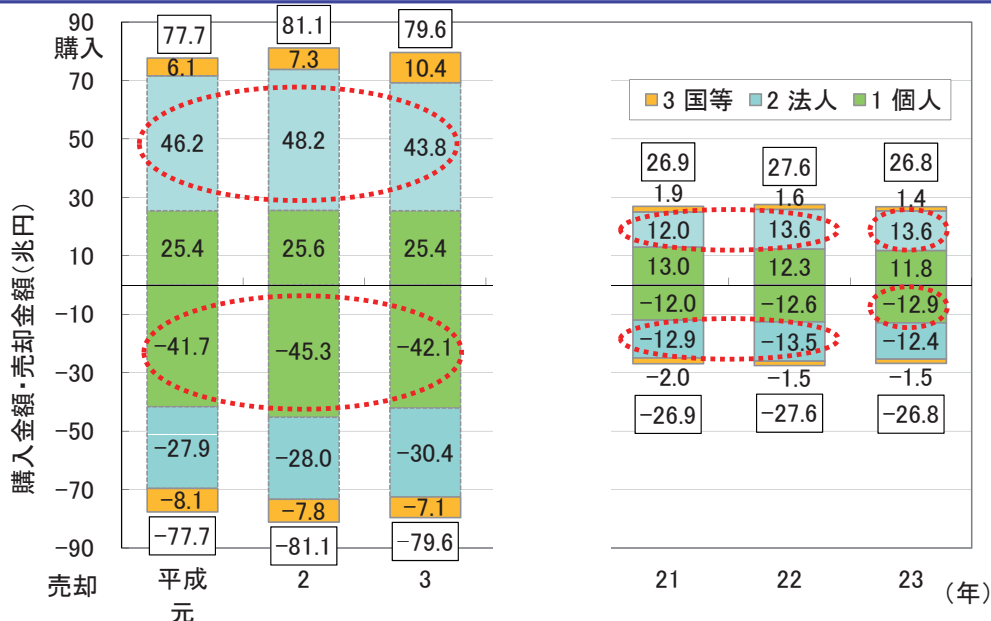


スライド 4

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。その後、平成22年までは法人が最大の買い手であり売り手でもあったが、足許の平成23年では、土地購入(売却)金額が26.8兆円となり、法人が最大の買い手(13.6兆円)であり、個人が最大の売り手(12.9兆円)となっている。



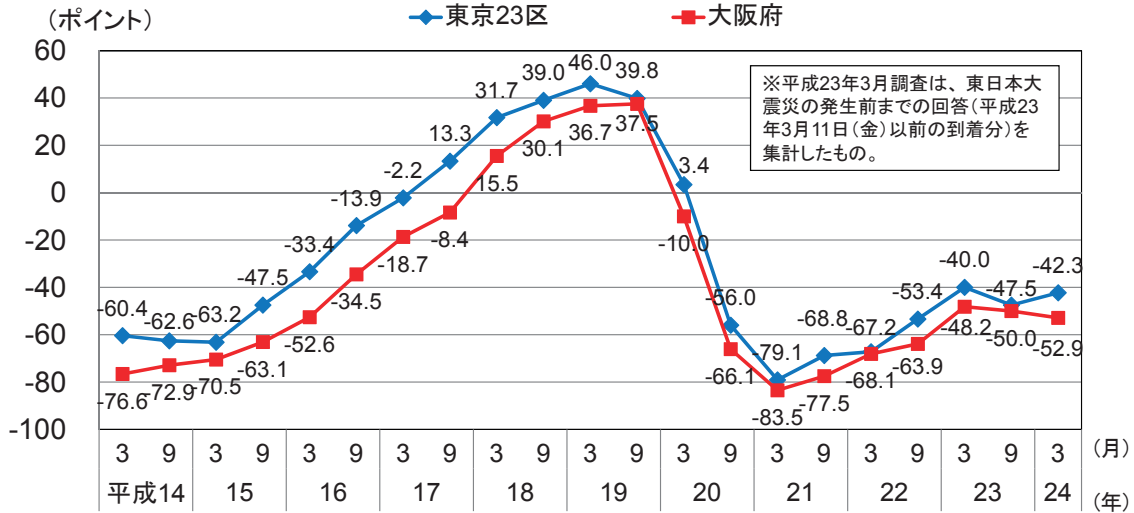
資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。

スライド 5

企業の土地取引状況に関する意識

現在の本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、大阪府ともに東日本大震災等の影響により回復の動きが鈍化し、平成24年3月期で東京23区が-42.3ポイント、大阪府が-52.9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1：DI=「活発」-「不活発」

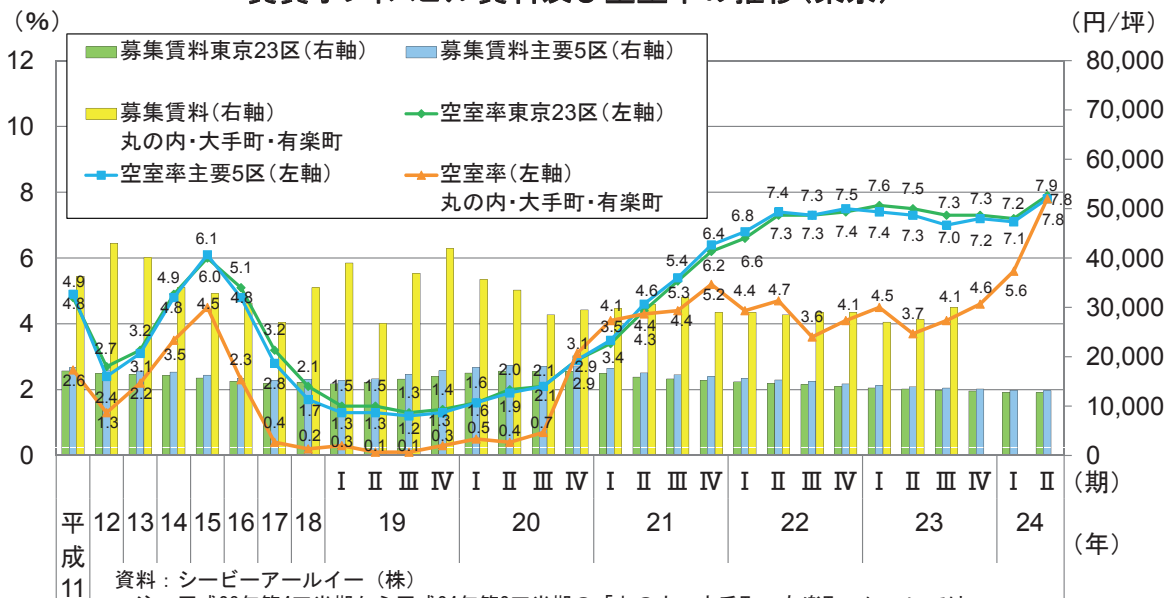
注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。

スライド 6

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23年第2四半期に空室率が3.7%であったが、その後上昇に転じ、平成24年第2四半期には7.8%となっている。

賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京)



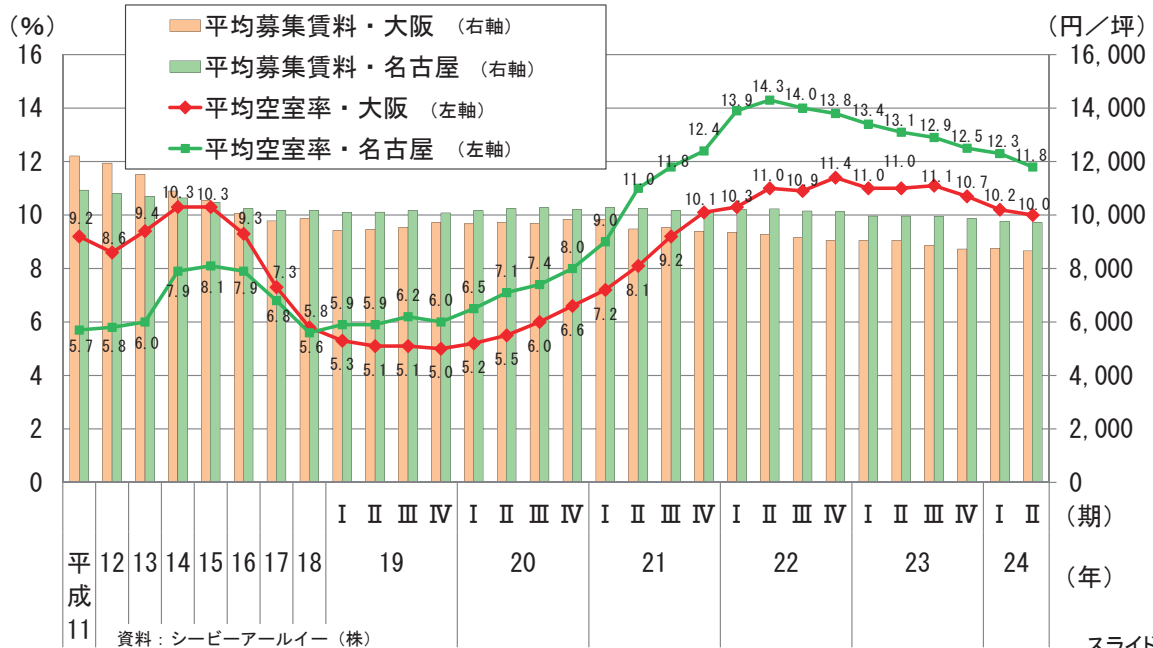
スライド 7

オフィス市場の動向



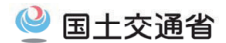
大阪市では、平成23年第4四半期より空室率が低下傾向となり、名古屋市では平成22年第3四半期より低下傾向が続いている。しかし賃料は、両市とも緩やかな下落基調で推移している。

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)



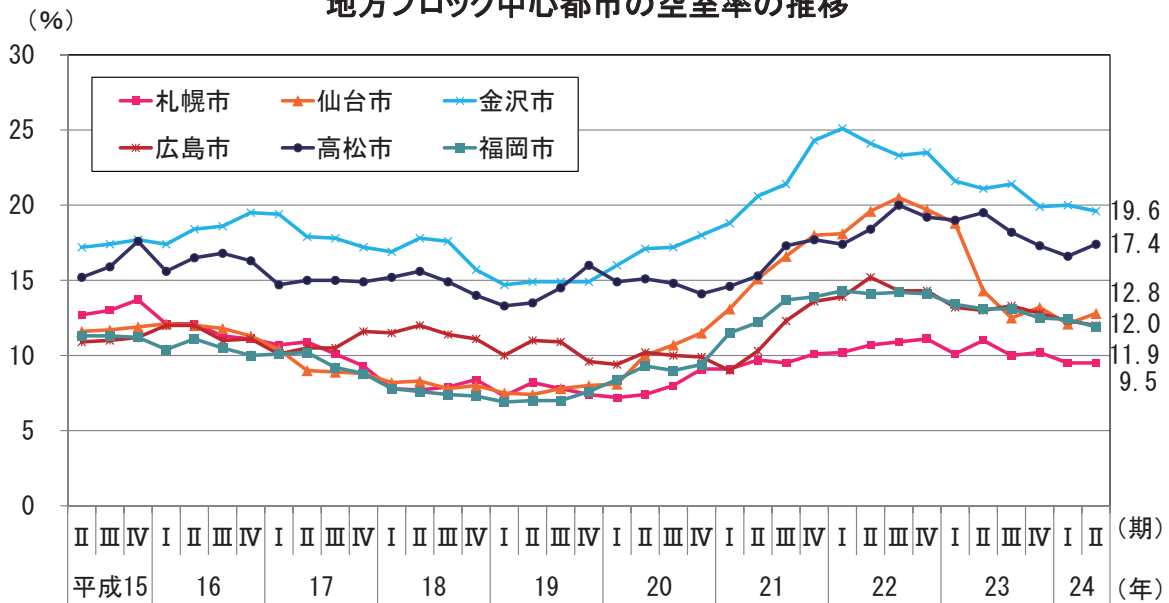
スライド 8

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、多くの都市において平成22年頃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等により、平成23年第2四半期の空室率は14.3%と前期比で4.4ポイント低下した。その後上昇と低下を繰り返し、平成24年第2四半期は12.8%となっている。

地方ブロック中心都市の空室率の推移

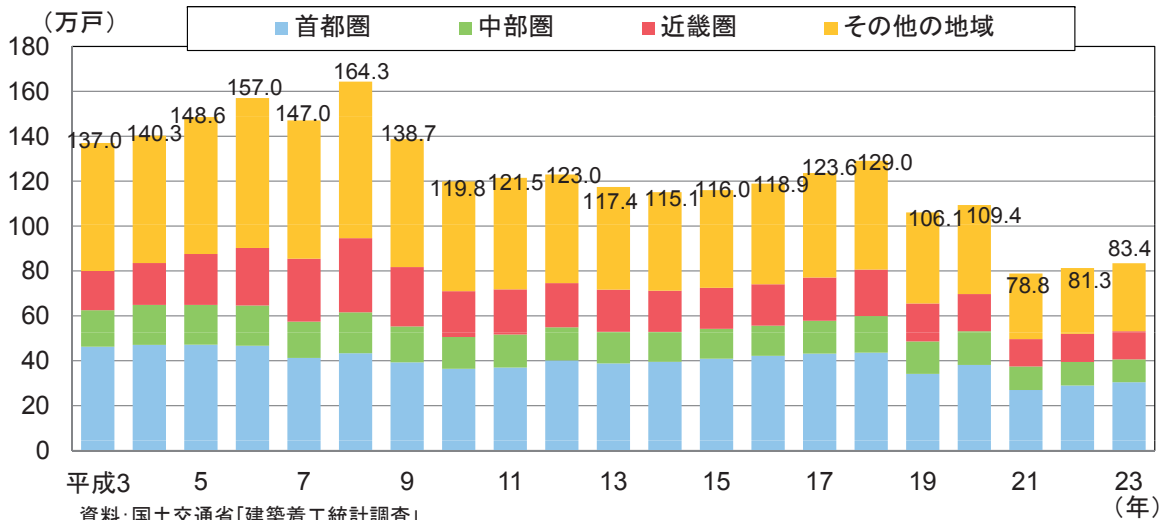


スライド 9

住宅市場の動向

平成23年の住宅着工戸数は834,117戸(対前年比2.6%増)となり、2年連続で前年を上回ったものの、平成20年以前と比較すると、依然低い水準で推移している。

圏域別住宅着工戸数の推移



資料:国土交通省「建築着工統計調査」

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

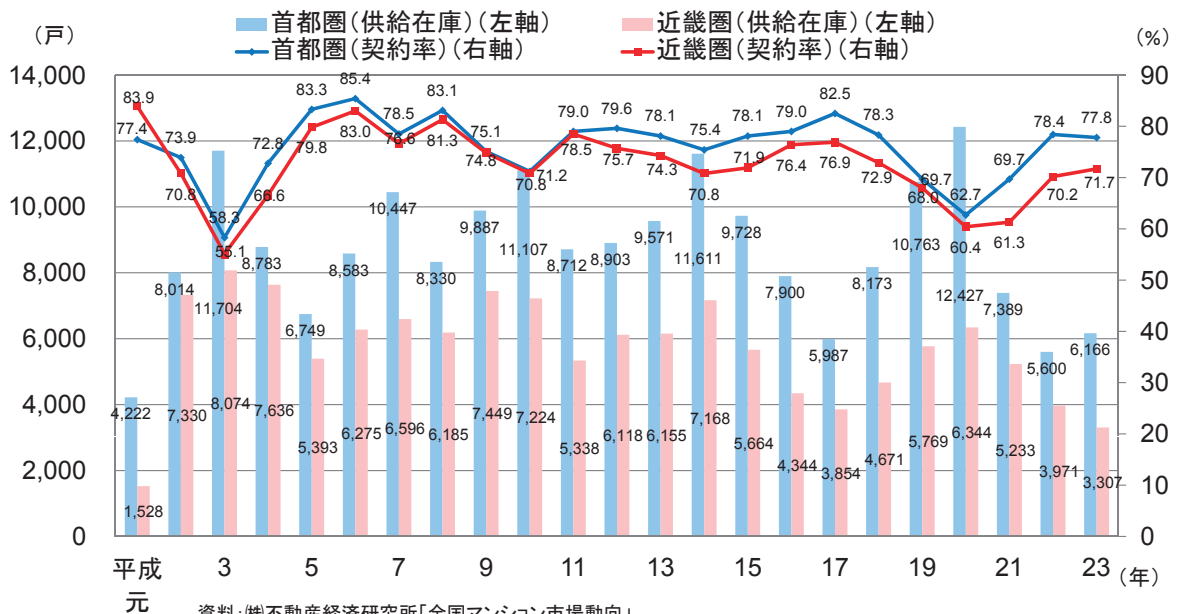
その他の地域:上記以外の地域

スライド 10

住宅市場の動向

平成23年末のマンションの供給在庫は、前年末と比較して首都圏は増加、近畿圏は減少した。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77.8%、近畿圏は71.7%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



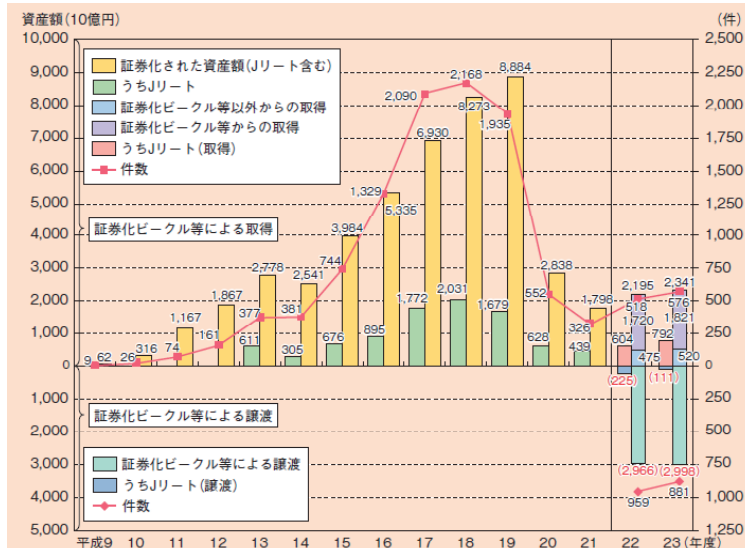
資料:㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

スライド11

不動産投資市場の動向

平成23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2.3兆円となり、2年連続で前年を上回った。また、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は、約3.0兆円となった。

不動産証券化の実績の推移



注1:平成22年度調査以降は、不動産証券化のビークル等(リート、特定目的会社、GK-TRスキーム等)におけるGK等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。)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。
 注2:平成22年度調査以降の取得・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、特定目的会社の実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。
 注3: リートの取得額は匿名組合出資分等(平成22年度約150億円、平成23年度約90億円)を含まない。
 注4:平成15年度調査から平成21年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。
 注5: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。

スライド12

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、比較的早期に回復の動きを見せた(平成23年3月31日時点で1055.18)。その後上昇と下落を繰り返し、現在はやや強含む展開で推移している。

東証REIT指数とTOPIXと東証業種別株価指数



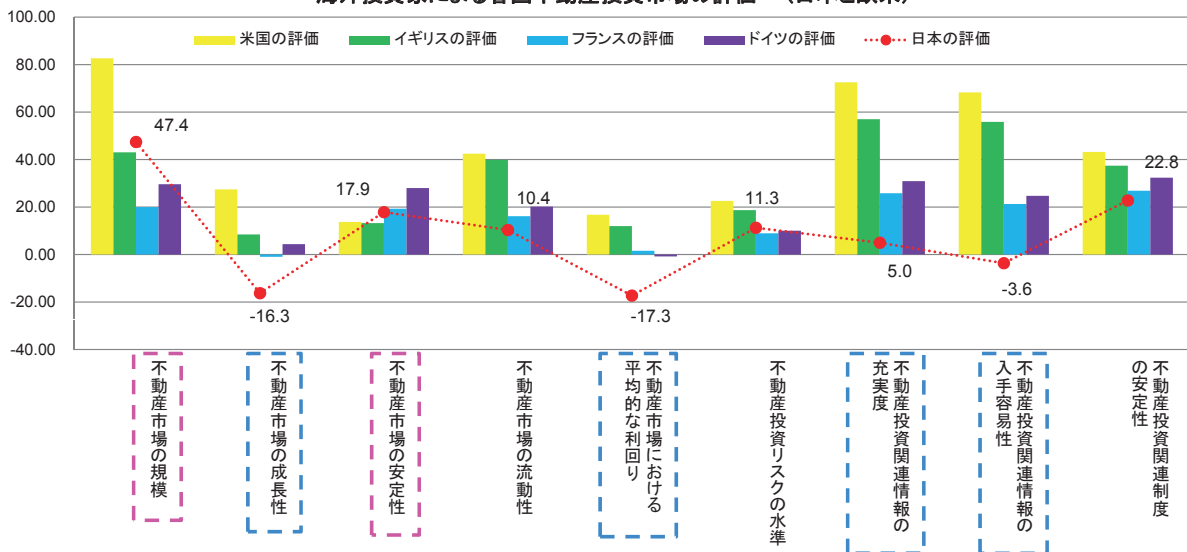
スライド13

3. 我が国不動産市場の課題

我が国不動産市場の課題①

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②

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24年においてもっとも評価が高いのは米国であり、英国、オーストラリアと英語圏の国々が続いている。
我が国の不動産市場の透明性は第25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
2	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

平成24年 総合ランク	市場	平成24年 総合スコア	透明度 レベル
1	米国	1.26	高
2	英国	1.33	高
3	オーストラリア	1.36	高
4	オランダ	1.38	高
4	ニュージーランド	1.48	高
⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮
25	日本	2.39	中高
26	ハンガリー	2.53	中高

資料: Jones Lang LaSalle社「不動産透明度インデックス」

スライド15

4. 当課の施策について

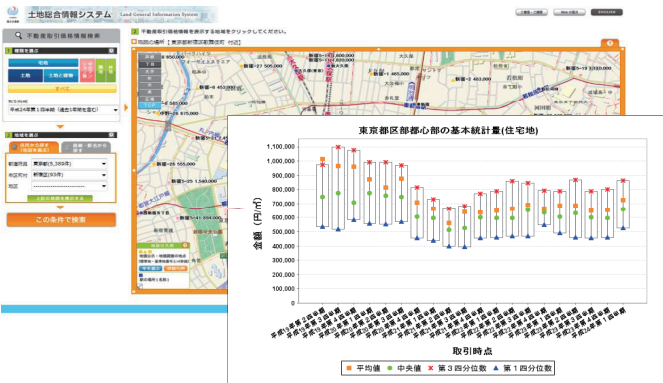
不動産取引価格情報の提供



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23年第2四半期～平成24年第1四半期の東京都新宿区西新宿の土地取引件数 174件 [取引件数の推移](#)
 検索条件: [標準] 土地 [地域] 東京都 新宿区 西新宿 [取引時期] 平成23年第2四半期～平成24年第1四半期
 検索結果: 4件中 1件目 ～ 4件目を表示中(1/1ページ目)

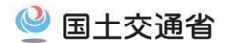
詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地				前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
			名称	距離	取引価格	坪単価	面積	m ² 単価	形状	幅員	種類					方位
1	新宿区 西新宿	開港地	西新宿	2分	9,800万円	200万円	160m ²	62万円	ほぼ正方形	3.4m	私道	南東	商業	80%	500%	H23/07-09月
2	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	5分	7,100万円	200万円	115m ²	61万円	ほぼ長方形	6.0m	区道	北西	2 種住居	60%	300%	H24/01-03月
3	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	5分	3,300万円	100万円	105m ²	31万円	不整形	2.7m	私道	南東	2 種住居	60%	300%	H23/07-09月
4	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	5分	4,100万円	240万円	55m ²	72万円	ほぼ長方形	4.0m	私道	北	2 種住居	60%	200%	H23/07-09月



- <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)>
 - 1,456,410件(平成24年10月1日現在)
- <webアクセス数>
 - 約8,700万件(平成23年度) (月あたり約720万件)

スライド16

不動産価格指数(住宅)の試験運用の開始について



平成24年8月末より、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化した「不動産価格指数(住宅)」の試験運用を開始。

経緯

○我が国経済における不動産の資産額は約2,500兆円(GDPの約5倍)

迅速な金融・マクロ経済政策発動のためには、不動産市場の動向を測るバロメーター(不動産価格指数)が不可欠。不動産投資市場の活性化にも寄与。

○金融・経済危機からの反省と、不動産価格指数の迅速な公表要請

2007年からの欧米発金融危機からの反省点: 不動産価格の変動とマクロ経済への影響を的確に把握できず、長期経済停滞を招いた。

→国際通貨基金(IMF)等がG20諸国に対し、共通の国際指針に基づく不動産価格指数の迅速な作成・公表を要請(多数の国際機関が協力して指針を作成し、2011年5月公表)。

→主要国では、2012年夏までに不動産価格指数(住宅)の公表を予定。

○日本銀行、金融庁、内閣府、総務省、法務省等と緊密に連携し、国際指針に沿った不動産価格指数(住宅)を開発

○平成24年8月より、不動産価格指数(住宅)の試験運用を開始

※商業用不動産の指数についても平成24年度より検討を開始。

運用により期待される効果

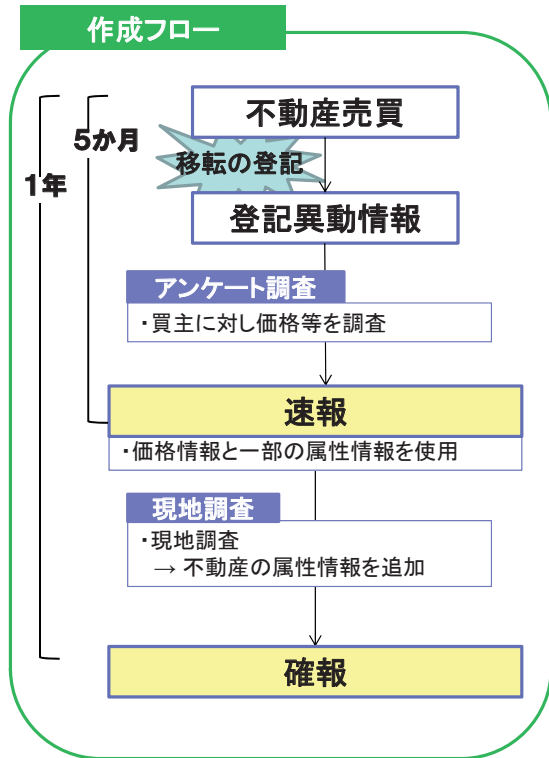
○全国・地域毎の不動産価格の動向を毎月把握

○不動産市場の過熱や冷え込みの適時・的確な把握により財政・金融政策に寄与

○不動産市場における透明性向上により、国内外の投資家や個人による不動産取引の活性化

スライド17

不動産価格指数(住宅)の概要



種類/地域

<地域>

- ・全国
- ・ブロック別(北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州・沖縄の計9ブロック)
- ・都市圏別(南関東、名古屋、京阪神)

<種類>

- ・住宅総合
 - ・更地・建物付土地
 - ・マンション

計算方法

<ヘドニック法>

- ・不動産はその立地や特性により価格が大きく異なる。
- ・そこで、物件ごとに異なる個別の特性(面積、駅までの距離、築年数等)が価格に及ぼす影響を除去。
- ・不動産市場の変化による価格の変化のみを抽出し、2008年度平均を100として指数化。

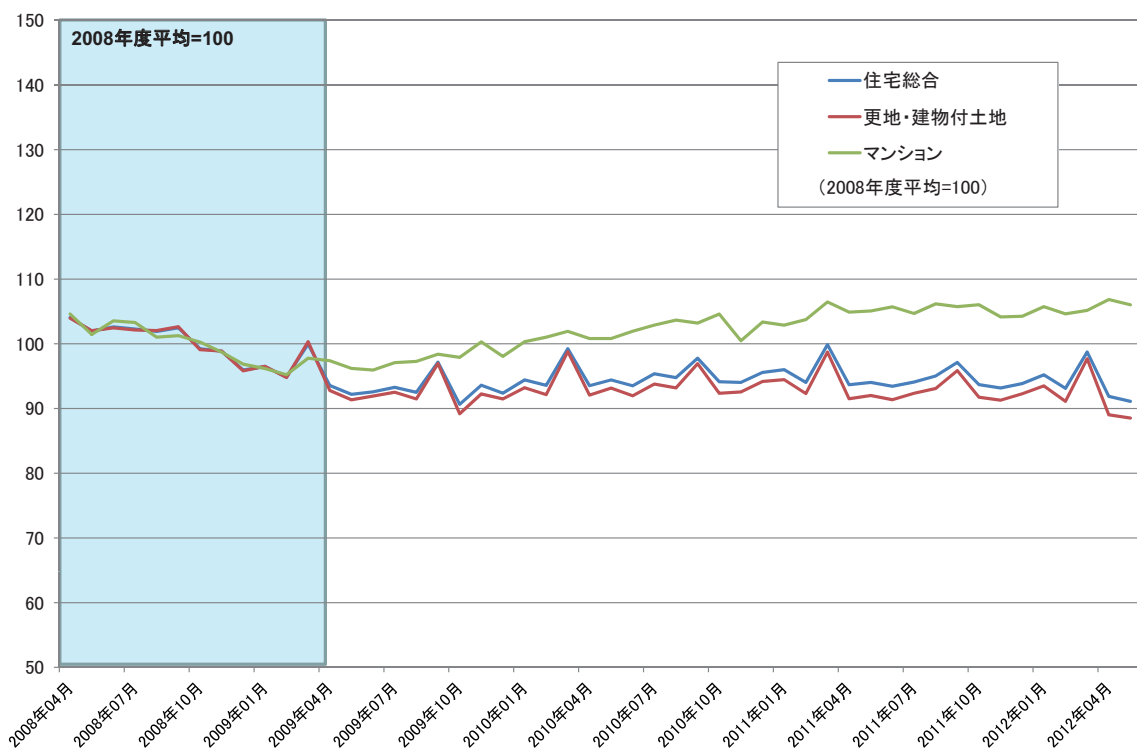
公表時期

- ・平成24年8月29日(水)に4月分速報を公表。
- 以降、毎月初旬に公表。

※23年10-12月の確報は25年1月公表予定。以降、四半期ごとに公表。

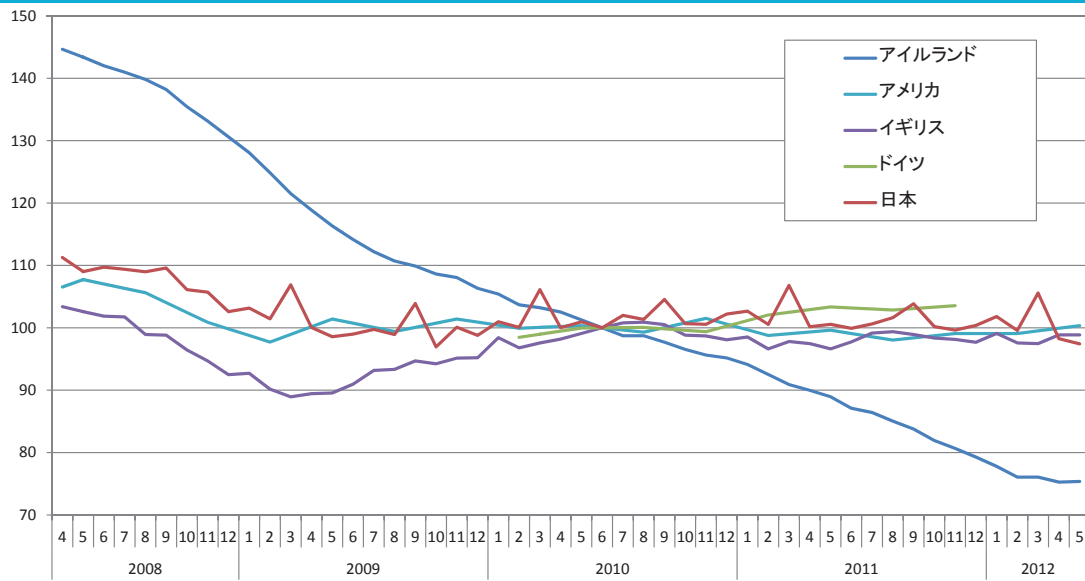
スライド18

不動産価格指数(住宅) <全国>



スライド19

不動産価格指数(住宅) 各国の指数の比較



アイルランド: Residential Property Price Index (Central Statistics Office)
 アメリカ: Construction Price Index (Census Bureau)
 イギリス: House Price Indexes (Office for National Statistics)
 ドイツ: Häuserpreisindex (Statistisches Bundesamt)
 日本: 不動産価格指数(住宅) (国土交通省)

※いずれも、政府機関の作成する、ヘドニック法による指数。ドイツ、アメリカは四半期。
 ※ドイツ、アイルランド、日本は、RPPIハンドブックの作成を受けて新規に公表開始。
 ※イタリア、フランスでは、2012年中にRPPIハンドブックの作成を受けた指数を公表開始予定。
 ※各国の指数の比較のため、便宜的に2010年6月を100として作図している。

スライド20

環境不動産の普及促進 環境不動産とは

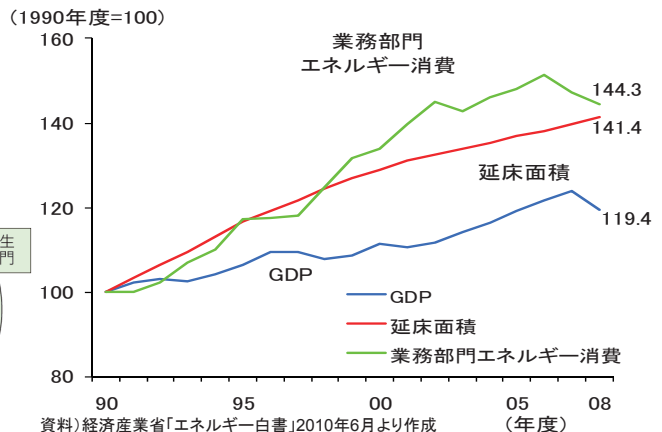
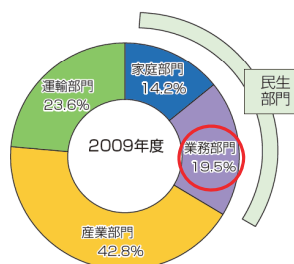
環境不動産とは?

「環境不動産」とは、構造、設備などの環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産。持続可能な社会の実現に向け、経済活動を支える基盤として期待されるもの。



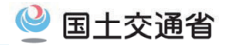
業務部門(オフィスビルなど)のエネルギー消費量は、1990年度から2008年度までの18年間年率2.1%の増加(計44%増)し、2009年度には全体の約2割を占める

業務部門におけるエネルギー消費



スライド21

環境不動産の普及促進 2011年夏の節電の総括(需要面)



大口需要家(契約電力500kw以上の事業者)

環境性能の悪いビルで、むりやり使用エネルギーを制限すると・・・

最大ピーク需要 (kw) (平日9~20時のピーク)	東京電力管内 (約14,800事業所)	東北電力管内 (約3,700事業所)
数値目標	▲15%	▲15%
最大値の対昨年比	▲29%	▲18%
気温が同水準の日同士の比較	▲27%	▲18%



資料: 経済産業省資源エネルギー庁

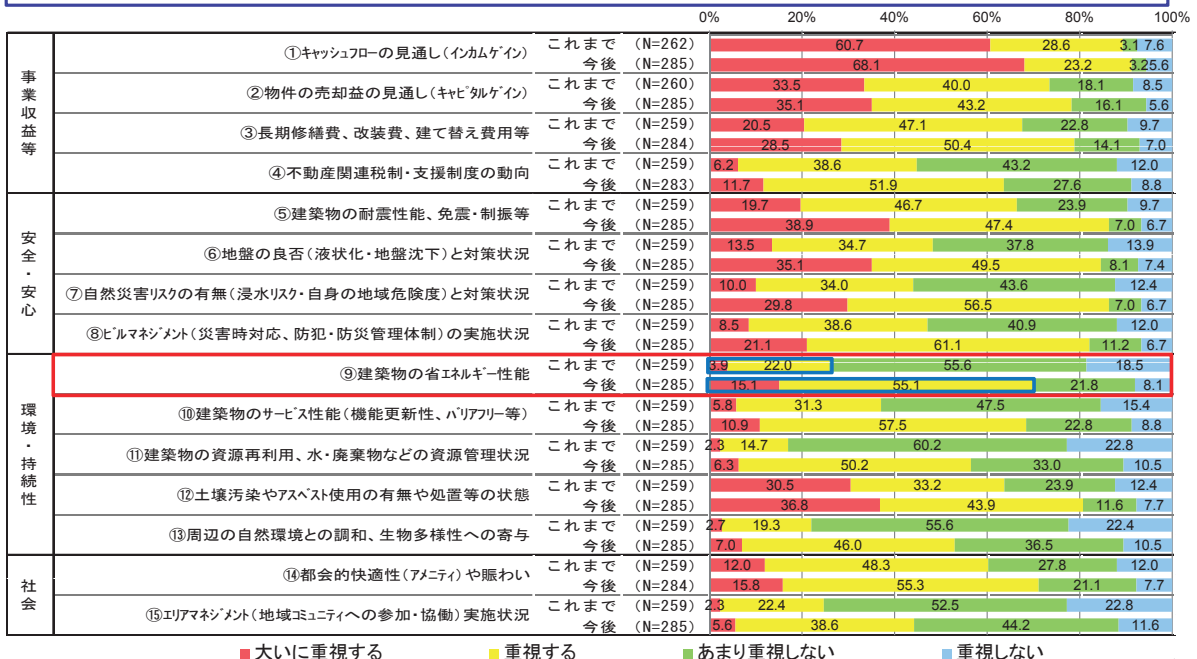
来夏・それ以降も電力供給は楽観視できる状況になく、**企業の「努力」・従業員の「我慢」に依存しない抜本的・構造的な対策**が求められる。

スライド22

環境不動産の普及促進 不動産投資家は何を重視しているか



東日本大震災以降、国内の不動産投資家は投資の際にさまざまな安全性・環境性能等を重要視するようになってきている。特に、今後、建築物の省エネルギー性能を重要視すると回答した投資家はこれまでの約3倍となっている。不動産市場活性化のためには、これを実際の投資につなげることが課題。



■ 大いに重視する ■ 重視する ■ あまり重視しない ■ 重視しない

国土交通省 平成23年度不動産投資家アンケート調査(H23年11~12月調査実施)より

スライド23

環境不動産の普及促進 環境不動産懇談会の実施



○国土交通省では、不動産市場における持続可能な不動産ストックの形成に向けて、各市場参加者が情報交換し、共通認識を醸成する場として、「**環境不動産懇談会**」を設置。懇談会では、4回の議論の後、提言をとりまとめ、2012年4月に公表。



スライド24

ご参照



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/>

スライド25