

講演録

第 174 回定期講演会 講演録

日時:平成 25 年 10 月 24 日 (木)

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 土地市場担当参事官 平岩 裕規

ただ今ご紹介いただきました、国土交通省 土地・建設産業局で土地市場担当の参事官をしております平岩と申します。今日は、よろしくお願ひいたします。皆様には、日頃から、私どもの施策について、ご協力あるいは推進をいただいておりますことを、この場をお借りして改めて御礼を申し上げます。また、本日受賞されました方々には、日頃から色々苦勞されながら取り組まれていることが評価され、表彰されたということで、改めてお喜びを申し上げる次第でございます。本当におめでとうございました。

今日は「土地行政の最近の動きについて」という題名で、お話しをさせていただくわけですが、特に難しい話、堅苦しい話ということではなくて、気軽に聞いていただければと思います。

地価の動向、土地の需給・取引の状況といった不動産の市場の状況ですとか、私どもが主に取り組んでいる、土地情報の色々な整備の仕事について、少しご紹介させていただければと思います。

1. 最近の地価動向

[スライド 3 ページ]

最初に地価の動向でございます。直近の 7 月 1 日時点の各都道府県で実施された地価調査の結果を中心にまとめています。左の上の表を見ていただくと、平成 21 年から 25 年にかけて、地価が上がってきていると言うよりは、下落の幅が段々小さくなってきております。上昇しているのは三大都市圏の商業地ですが、マイナス(▲)が取れてプラスになってきています。今年度の地価調査の対象地点数は 22,000 くらいです。上昇している地点数と下落している地点数を比べますと、上昇し

ている地点数が増えてきております。地方はまだ厳しいところがありますが、全体に総じて言えば、地域によって差はあるにしても、傾向としては上がってきているような状況と見ています。この半年くらいの動きを見ても、マイナス(▲)が取れていますので、地価が回復してくるような状況になってきているところはございます。

この背景について、住宅地と、オフィスや事務所などの事業用の土地を分けて見ますと、住宅用は、低金利や住宅ローン減税が行われていることがあるようですし、商業地の方は、アベノミクスの効果もあって、景況感、つまり、それぞれ産業の状況が少しずつ良くなってくるので、土地や事務所を拡充しようというような需要があるようです。また、土地については、投資的な面でも需要が上がってきています。

都心のマンションは、結構高い値段ですが、即日完売することもあるようで、商業地についても、そこにマンションを建てて売るという形で、地価が回復する傾向が出てきています。

2. 土地の需給動向

[スライド 5 ページ]

土地取引の状況を、移転登記件数で見ますと、昭和 40 年代の後半は「列島改造論」などで取引が多く、バブルの時も、価格の上昇ほどではありませんが、若干増えています。その後、バブルが弾けて 20 年くらいは停滞気味でしたが、最近のところを見ますと、久しぶりに対前年で増えており、土地の取引が活発化しているようなところが出てきているという姿が見えてきています。

[スライド6 ページ]

企業の方に、土地の取引の状況についてどのように捉えられているか、という意識をお聞きし、「活発」とする企業の割合から「活発でない」とする企業の割合を引いて、まとめたものです。リーマンショックの前は、景気が良く土地取引が活発化していると企業の方も感じていたのですが、その後、リーマンショックの影響で、ガクンと落ちて、その後は徐々に回復傾向にありましたが、昨年末から今年に入り回復してきているという実感がかなり強くなるという傾向が出ています。

[スライド7 ページ]

賃貸オフィスビルの空室率を青、賃料を赤で示していますが、空き部屋が多いときには、どうしても賃料が下落気味になります。リーマンショックの前の時期には、空き部屋が少なく賃料が上がるという関係があったのですが、リーマンショック後は、企業の需要が少なくなり、空室率が上がり、賃料が下がるという傾向が続いてきました。ごく最近では、景気が良くなってきているところもあり、少し空室率が下がっています。しかし、賃料の上昇傾向までは明確に出てきていないというような状況です。空室率がもう少し下がれば、賃料を押し上げる要因になると見ているところです。

[スライド8 ページ]

住宅着工戸数は、ここ10年ほどを見ますと、耐震強度偽装問題による建築基準法改正などで若干落ち、リーマンショックの影響でもう一度落ちて、最近、やや回復傾向にあります。住宅の需要も少し増えつつあるというような傾向が出ています。

[スライド9 ページ]

マンションの在庫、つまり売れ残り、と、売り出したときの契約率とをグラフにしています。平成に入ったところで、在庫は増えて、契約率が落ちていますが、バブルが弾けた時の姿だと思えます。その後、在庫と契約率は、減ったり増えたり相対的な関係で変動していると思えますが、リーマンショックで契約率が落ちて、在庫が増えて、最近では、マンションブームなどで契約率が上がっています。業界では7割を超えていると非常に好調だと言われておりますが、7割を超えるような状態に

なっています。逆に、在庫の方は減っていて、この先も、建設資材や労賃が非常に高く、それにも増して、マンションの用地の確保がなかなか難しいというような事情もあり、供給がなかなか難しいという状況のようなので、契約率は好調を維持しながら、価格にもその影響が表れてくるかどうかというところを見ている状況です。

[スライド10 ページ]

ここから少し話が変わってきますが、不動産に投資をしようとする、昔だったら、例えば、ビル1棟を買うとか、建物1棟を買うとか、現物だけの取引では額がかさむため、不動産投資は難しいところがあったと思います。額が大きくなると判断も色々と難しくなるので、都市のビルが古くなったときに、新しく建てたりとか、あるいは、改築・改造したりするときの資金などもなかなか集められなくて、都市のビルは、陳腐化・中古化していつてしまうというようなこともあります。

そういった中で、新しい仕組みとして考えられたのは、株と同じように、不動産を丸々一人の人が1棟買うのではなくて、小口の出資を集めて、ビルを建て替えて、収益が上がるとそれを投資家にバックするというものです。そういう仕組みを作ると、必要なところにお金が集まって、全体としても、適切なまちづくりにもなります。それが不動産の証券化という言葉方をしています。法律的には4種類ありますが、そのうちJリートは、東証にも上場していますし、あるいは日銀も金融政策で購入対象にしており、新聞などでも時々出て来ます。こういった形で、ビルや色々なものの開発やリノベーションに、資金が提供されるような仕組みということで状況をフォローしているものです。

[スライド11 ページ]

証券化の仕組みをご説明しましたが、このグラフは、毎年どれくらいの額が証券化の仕組みを利用されているかということを示しています。導入されてから利用が進んだのですが、やはり、リーマンショック頃からかなり利用の額が少なくなりました。今は少しずつ回復してきており、この仕組みも今後活用が進んで行くのではないかと期待をされているところです。日本の不動産というのは、総額で2,500兆円くらいあると言われていま

すが、この証券化の仕組みを利用するということになると、法人の方が持っておられる不動産が主に対象になるのだと思います。2,500兆円分の470兆円を法人が持っていますが、470兆円の内30兆円くらいがこの仕組みで保有されています。今は、どちらかと言うとオフィスビルが対象の中心となっているわけですが、例えば、高齢化社会が進んで行くと、老人ホーム、病院といったヘルスケア関係も、この仕組みを使って、新築・改築すると言うような取り組みにも使えます。また、最近は、インターネットをされる方がたくさんいらっしゃいますが、amazon や yahoo などのインターネット上で品物の売買をされる方も多いと思います。そういった、eコマースも含めて、物流倉庫がたくさん建てられています、その倉庫なども証券化の仕組みを使って建てるという取り組みが現在されているところでもあります。

3. 我が国不動産市場の課題

[スライド13ページ]

次は不動産市場の課題についてご説明します。私どものところで、海外の投資家に、日本の不動産市場の評価できる所と課題についてアンケートをとっています。北米、欧州、東南アジア・中国等のアジア、オセアニアと比べているのですが、日本市場は、非常に安定感があるということ、あるいは法律・制度についても、相対的に評価をいただいています。しかし、成長性はアジア、例えば、中国やインドと比べると、日本はやや劣っています。また、特に私どもで着目しているのは、情報の充実度、情報の入手容易性です。要するに日本の不動産の市場情報が充分にないと、安心して投資が出来ない訳です。どういった情報を充実させるのか、また、入手し易さということで、情報はあるのだけれど公開していないとか、あるいは、英語になっていないといったことも、具体的に言われているところがあります。こういった情報の充実が、外国から投資をしてもらう上では、前提条件になると思っていますところでは。

4. 土地情報に関する施策について

[スライド15ページ]

それを踏まえて、情報に関してどういった取り組みをしているかということを少しご説明させていただきます。「不動産取引価格情報の提供」とい

うことを平成18年4月から四半期ごとに行っています。先ほど登記の話をしていただきましたが、登記の異動があると、法務省からお知らせいただいて、年間100万件ほどの取引があるのですが、すべての買い主の方にアンケートを出して、いくらか買われたのかという価格情報などをお聞きしています。一件一件お答えいただいたものについて、場所を特定できないようにプライバシーに配慮して、最寄り駅、形、都市計画上の第二種住居地域とか、そういった情報を提供しています。これは、例えば、一般の方が西新宿辺りで家や土地を買おうと思ったら、最近いくらくらいで取引をされているかを見ていただいたり、投資家の方にも情報として見ていただいたりしているようです。平成24年度は、年間のべ8,600万件、月あたりでも、720万件のアクセスがあり、ご参考にしていただいています。

[スライド16ページ]

やや難しい話になりますが、不動産価格指数というものを作っています。先ほどから話をしておりますリーマンショックは、不動産価格の動向や、それが経済に与える影響を迅速かつ正確に把握が出来なかったことが、対応策の遅れにつながりました。そこで、IMF（国際通貨基金）が中心となり国際指針を作り、それに即して、日本、アメリカ、イギリス等々G20の国々で不動産価格指数を作って、各国の動向を比較出来るようにしようという取り組みを始めているところです。これも、先ほどのアンケートで買い主の方からいただいたデータを統計的に処理して指数を作り、公表しているものです。昨年の8月から試験運用いたしておりまして、2年くらいかけて改良して、本格的に公表していこうと取り組んでいるものでございます。

もちろん、投機的な動きで不動産の価格が全体的に上がっていないかということを見ることもありますが、先ほどの外国の投資家の方の評価では、日本の不動産市場について情報が不足しているという指摘もありましたので、公的な機関が全体的に日本全体のデータを取って、それを統計的に処理して指数を整備することで、市場の透明性を向上させる上では、役に立つと思っています。そういう意味では、不動産市場に適正な形で投資がされる一つの材料になっていくのではないかと思います。

ようなことも期待をしているところでもあります。安倍政権の日本再興戦略、「ジャパン・イズ・バック」と言っている「三本の矢」の一つですが、その中でも、これは位置づけられていまして、これを整備することが、政府としても重要な取り組みだということで位置づけられているのであります。

[スライド 17 ページ]

その指数を実際に計算したものをグラフにしています。実際の指数は、凸凹になっていて傾向が分かりにくいので、6ヶ月移動平均の計算も試験的に行っています。全国ベースで見た場合、マンションは比較的好調に推移をしてきており、最近も上がってきているかなという感じがします。更地・建物付土地も、ずっと横ばい的な感じでしたが、最近は少し上がってきており、最初の方で説明をしたような地価調査などの指標と整合的な姿を示しているのではないかと考えています。

[スライド 18 ページ]

指数を国際比較したのですが、黄色がアメリカです。リーマンショックの前は好調でしたが、ショック後に下がり、その後横ばい的に来ていたのですが、去年くらいから上がって来ています。最近の水準は、リーマンショック前の水準を少し超えています。この数字だけを見て、アメリカでサブプライムローン問題の時のように住宅バブルが起こっていると短絡的には分析できません。しかし、ニュースでは、アメリカの連銀が金融緩和の割合を近い将来、少し小さくするというのを検討されていると言われており、この指数が上昇していることも考慮材料の一つになるようなところもあるのではないかと考えています。それから、イギリスも随分とリーマンショックの後に下がっていますが、最近はやや上昇気味というところがあります。日本の場合も、この凸凹をうまく統計的に処理するのがこれからの課題ではありますが、上昇傾向、回復傾向というのが出て来ているように思います。

[スライド 19 ページ]

私どものところでは、統計法に基づいて、5年に1度、法人土地基本調査を行っております。これは、会社法人、宗教法人、学校法人、NPO法人、組合法人など、全国で200万法人の1/4くらいの抽出率

で約49万法人をカバーしていますが、各法人が所有または取引されている土地について、取引をどれくらいされているのか、どういう形で使っているのか、あるいは、未利用地が増えているのかなどについて、定期健康診断と同じように、常日頃どういう状態になっているのかということ、網羅的に調べて、把握をしております。その状況を見てみると、何かあったときにすぐわかるというような意味では、非常に重要な、少し言い過ぎかもしれませんが情報インフラという側面があると思います。法人の方には、随分とご面倒をかけてご協力をいただいているものです。

[スライド 20 ページ]

環境不動産という新しい考え方についてです。震災、あるいは、その後の原発関連の事故を受けて、エネルギー問題のようなことが改めてクローズアップされたところです。地球環境問題もございまして、今後、不動産についても、環境に優しいもの、構造的にエネルギー効率が良いもの、使い方としても環境に優しい方向性を目指していこうという取り組みがございまして、

工場、トラックなどの交通部門というのは、当然エネルギー消費が多いですが、オフィスビルなどの業務部門も、全体の2割くらいのエネルギーを消費しているということで、家庭用ではソーラーパネルの導入が進んでいますけれども、業務部門でもCO2排出問題などの環境問題に貢献をしていけるような形に方向付けていくことが、重要ではないかと考えているところです。

例えば、ビルですと、オーナー、テナント、仲介業者、それから、ビルを建てるに当たっては、建築業者、不動産業者、金融機関や投資をする機関などの関係者があるわけですが、そういった方々が、どういう取り組みをお互いに協力しながらして行けば良いかということについて、環境不動産というコンセプトをまとめるために、色々議論をしています。昨年あるいは今年にかけて、議論を具体的に深めていくということで、検討委員会を行っているものでございまして、エネルギーが環境に優しいといっても、どういうデータを、どうやって取って、どうやってメンテナンスして、それをどう評価するかということから、まだ決定版みたいなものはありませんので、そういったことについて検討していく、あるいは、先進的な

事例がいくつかありますので、そういったものを、
どういうところが優れているのか、分析をしながら、
一般にご紹介するといったことなどに取り組
んでおります。

今日言ったようなことは、実は、国土交通省の
土地総合情報ライブラリーにほとんど掲載されて
おりまして、パソコンなどで見ていただきますと、
私どもの施策をご理解いただきながら、必要な情
報も引き出していただけるような部分もございま
すし、環境不動産の部分は、非常に重要な取り組
みだということで、ポータルサイトのようなもの
を作っております。是非、お時間あるときに見て
いただければと思います。

まとまりのない話でございましたが、現在の状況
や取り組みについて、ご紹介させていただきました。
今日はどうもありがとうございました。