

平成25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25年10月24日

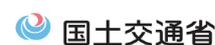
国土交通省 土地・建設産業局

土地市場担当参事官 平岩 裕規



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

### < 目次 >



- 1. 最近の地価動向 . . . 2
- 2. 土地の需給動向 . . . 4
- 3. 我が国不動産市場の課題 . . . 12
- 4. 土地情報に関する施策について . . . 14
  - 不動産取引価格情報の提供
  - 不動産価格指数の整備
  - 法人土地・建物基本調査の実施
  - 環境不動産の普及促進

# 1. 最近の地価動向

(平成25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、21,989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。

2

## 平成25年都道府県地価調査(平成25年7月1日時点)の概要

### (1) 1年間の地価

- 全国平均では依然として下落しているものの、下落率の縮小傾向が継続。
- 三大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばいとなり、商業地は上昇に転換。
- 上昇地点数の割合は全国的に増加。特に三大都市圏では4割弱の地点で上昇。一方、地方圏は9割弱で下落。

	住宅地					商業地					全用途		
	21調査	22調査	23調査	24調査	25調査	21調査	22調査	23調査	24調査	25調査	上昇	横ばい	下落
全国	▲4.0	▲3.4	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲5.9	▲4.6	▲4.0	▲3.1	▲2.1	2,925 (14.1%)	2,660 (12.9%)	15,081 (73%)
三大都市圏	▲5.6	▲2.9	▲1.7	▲0.9	▲0.1	▲8.2	▲4.2	▲2.2	▲0.8	▲0.6	658 (3.1%)	1,972 (9.3%)	18,655 (87.6%)
東京圏	▲6.5	▲3.0	▲1.9	▲1.0	▲0.1	▲8.9	▲4.1	▲2.3	▲0.9	0.6	88 (0.4%)	863 (4%)	20,564 (95.6%)
大阪圏	▲4.5	▲3.6	▲1.8	▲1.0	▲0.4	▲7.1	▲5.3	▲2.6	▲1.0	0.4	2,093 (36.9%)	1,552 (27.4%)	2,028 (35.7%)
名古屋圏	▲4.2	▲1.3	▲0.7	▲0.2	0.7	▲7.3	▲2.9	▲1.1	▲0.5	0.7	428 (7.3%)	1,282 (21.7%)	4,179 (71%)
地方圏	▲3.4	▲3.6	▲3.7	▲3.2	▲2.5	▲4.9	▲4.8	▲4.8	▲4.1	▲3.1	67 (1.1%)	558 (9.3%)	5,366 (89.6%)
地方圏											832 (5.5%)	1,108 (7.4%)	13,053 (87.1%)
地方圏											230 (1.5%)	690 (4.5%)	14,476 (94%)
地方圏											21 (0.1%)	305 (2%)	15,198 (97.9%)

### (2) 半年毎の地価

- 三大都市圏は後半に上昇に転換。
  - 地方圏は後半に下落率縮小。
- ※ 地価公示との共通地点約1,600地点で調査

	住宅地		商業地	
	前半	後半	前半	後半
【前半】 7月～ 12月	▲0.4	0.1	▲0.7	0.1
【後半】 1月～ 6月	▲0.1	0.5	▲0.1	0.9
全国	▲0.1	0.6	▲0.2	0.9
三大都市圏	▲0.2	0.1	▲0.1	0.9
東京圏	0.5	1.2	▲0.1	1.0
大阪圏	▲0.9	▲0.4	▲1.4	▲0.7
名古屋圏				
地方圏				

### (3) 背景

用途	動向	考えられる要因
住宅地	下落率縮小	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え</li> <li>・ 景況感の改善による住宅需要の拡大</li> </ul>
商業地	下落率縮小 三大都市圏では 上昇に転換	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 低金利や景況感の改善に伴う、不動産投資意欲の回復</li> <li>・ 堅調な住宅需要を背景に、商業地をマンション用地として利用する動き</li> <li>・ 主要都市の中心部において、BCP(事業継続計画)等の観点から、耐震性に優れた新築・大規模オフィスに対する需要が拡大</li> </ul>

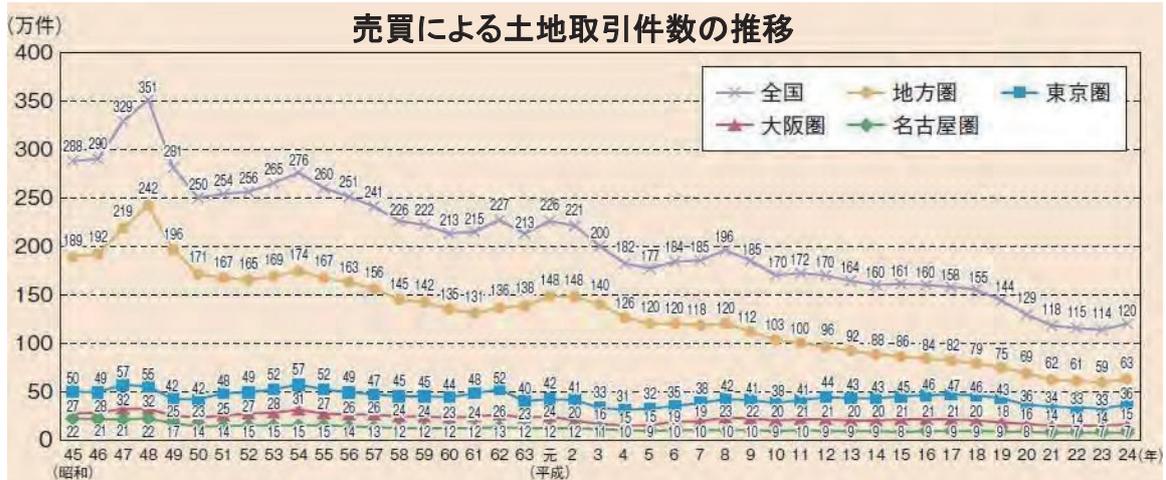
3

## 2. 土地の需給動向

4

### 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みると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いていたが、平成24年中の全国土地取引件数は120.4万件(対前年比6.0%増)と9年ぶりに増加に転じた。



資料：法務省「登記統計」より作成

注：地域区分は以下のとおり。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

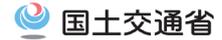
名古屋圏：愛知県、三重県。

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。

地方圏：上記以外の地域。

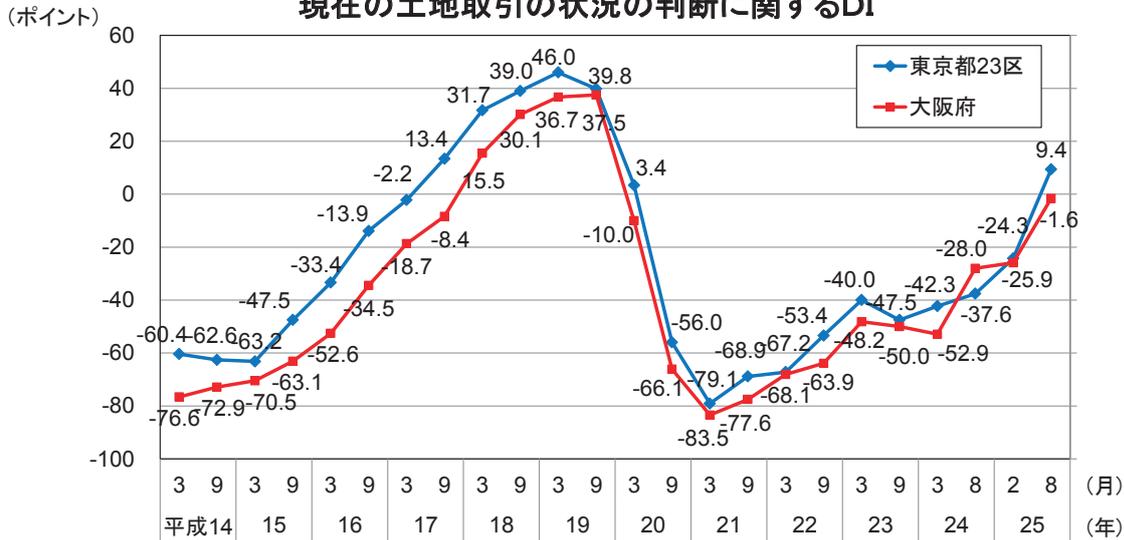
5

## 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、大阪府ともに回復している。特に直近の8月調査では、東京都23区内のDIが5年ぶりにプラスの値となるなど、大きな上昇がみられる。

現在の土地取引の状況の判断に関するDI

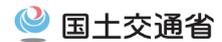


資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI=「活発」-「不活発」

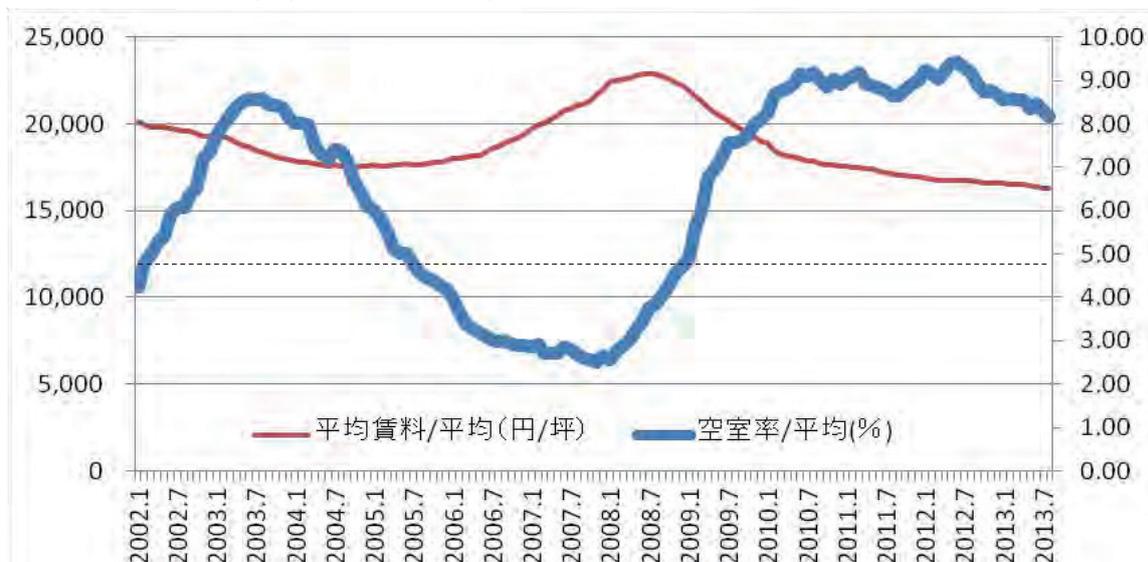
注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（パーセント）。

## オフィス市場の動向



オフィス市場の動向をみると、東京都心5区における空室率は、いわゆるリーマン・ショック直前の好況期に約3%となったが、その後上昇に転じた。直近は緩やかに下落しており、平成25年9月現在、7.90%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)



資料：三鬼商事(株)

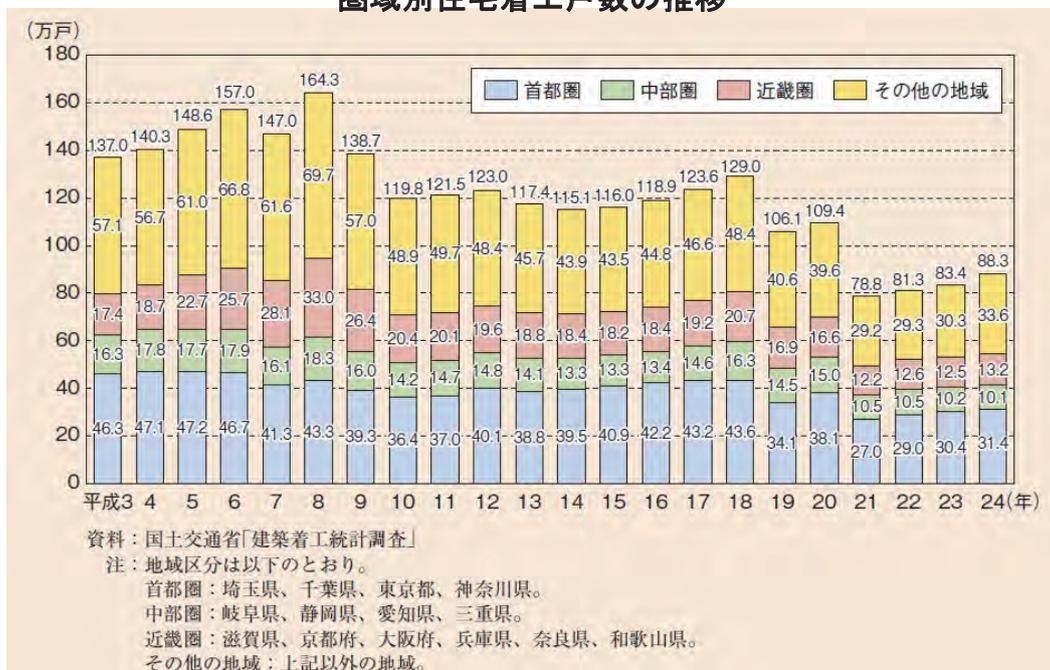
注：「東京都心5区」...

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

## 住宅市場の動向

平成24年の住宅着工戸数は882,797戸（対前年比5.8%増）となり、3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。

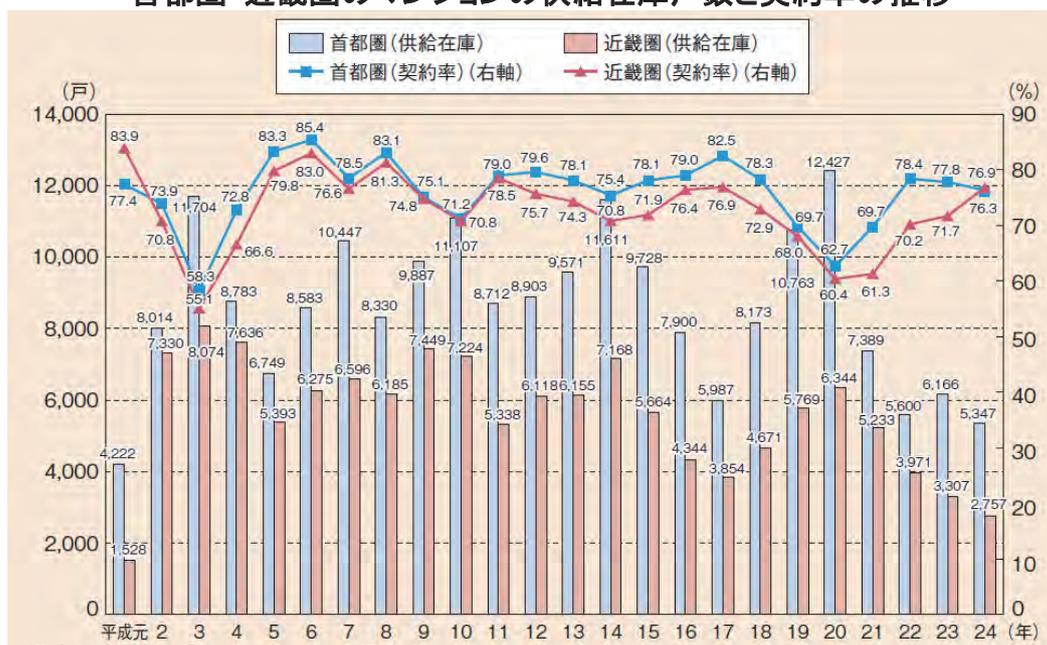
### 圏域別住宅着工戸数の推移



## 住宅市場の動向

平成24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・近畿圏ともに減少した。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76.3%、近畿圏は76.8%となった。

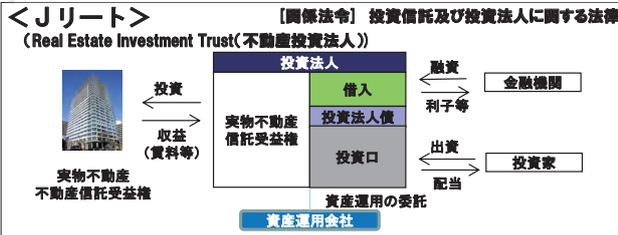
### 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移



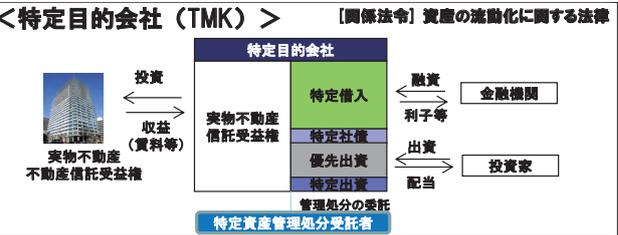
# 不動産の証券化とは・・・



- 不動産が生み出す収益をベースに幅広い投資家から資金を集め、不動産の取得・運用を行い、その収益を分配する仕組み。
- 豊富な民間資金の不動産市場への導入に資する仕組みであるとともに、国民金融資産の運用手段の拡大にも貢献。



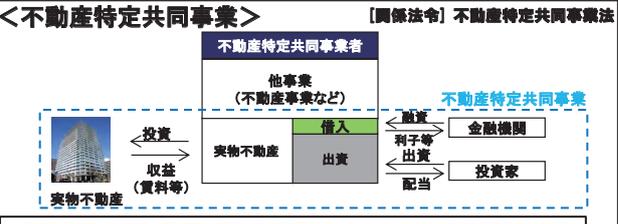
- ・資産運用のために設立された投資法人が、不動産等の取得、譲渡、賃貸等を行い、その収益を分配する仕組み。
- ・投資口(株式に相当)を上場することで幅広い投資家から資金調達を行うほか、年金など機関投資家の資金を集める非上場リートも存在。



- ・資産の流動化のために設立された特定目的会社(TMK)を利用して、予め定められた「資産流動化計画」に基づき、投資家・金融機関から資金を集めて資産を取得し、資産から生じる収益を分配する仕組み。

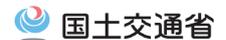


- ・証券化のために設立された合同会社(GK)が投資家から匿名組合(TK)出資を調達し、金融機関のローンと併せて不動産信託受益権を取得する仕組み。



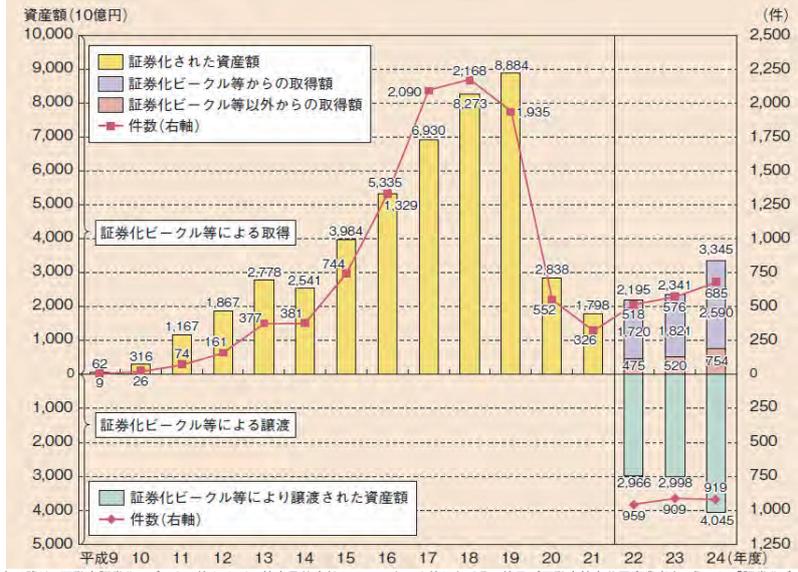
- ・主務大臣・知事の許可を受けた事業者(不動産会社等)が投資家から資金を集めて不動産の取得、譲渡、賃貸等を行う仕組み。
- ・許可制度により不動産投資に関する能力(資本金要件、業務管理者の設置等)をチェックした上で、事業者が機動的に不動産取引を実施。
- ・SPCによる不動産特定共同事業を可能とする改正法が第183回通常国会で成立、年内に施行予定。

## 不動産投資市場の動向



平成24年度に証券化された不動産(信託受益権を含む)の額は、約3.3兆円となり、3年連続で前年を上回った。また、売却された証券化不動産(信託受益権を含む)の額は、約4.0兆円となった。

不動産証券化の実績の推移



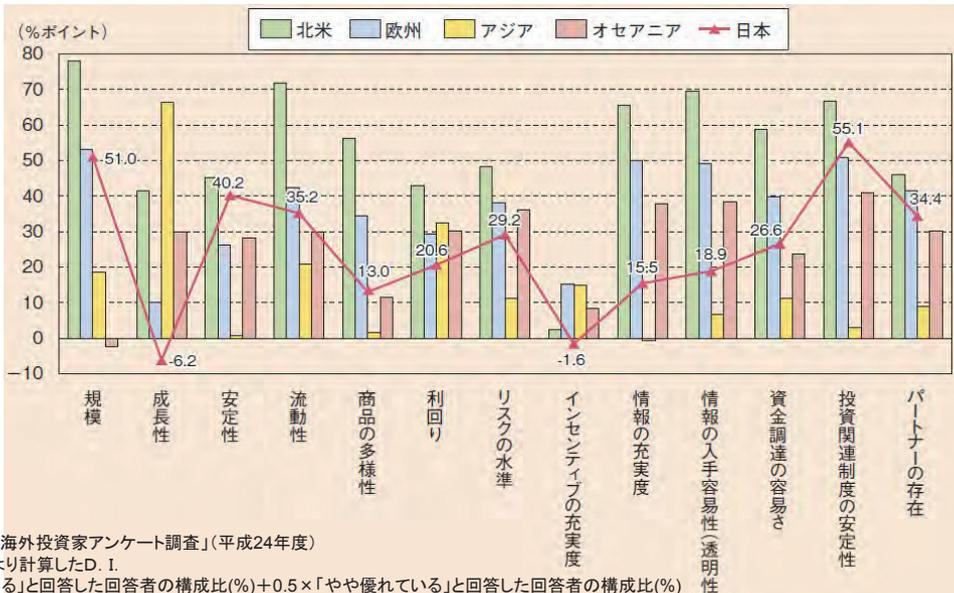
注1:平成22年度調査以降は、不動産証券化のビークル等(Jリート、特定目的会社、GK-TKスキーム等)におけるGK等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。  
 注2:平成22年度調査以降の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の件数である。但し、特定目的会社の不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。  
 注3:Jリートの取得額は匿名組合出資分等(平成22年度約150億円、平成23年度約30億円、平成24年度約30億円)を含まない。  
 注4:平成15年度調査から平成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。

# 3. 我が国不動産市場の課題

## 我が国不動産市場の課題

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、市場や投資関連制度の安定性については高い評価が得られているものの、成長性は低い評価となった。また、情報の充実度や入手容易性についても、欧米に比較すると低い評価となった。

海外投資家による各国不動産投資市場の評価（日本と他地域の比較）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」(平成24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(%)

# 4. 土地情報に関する施策について

14

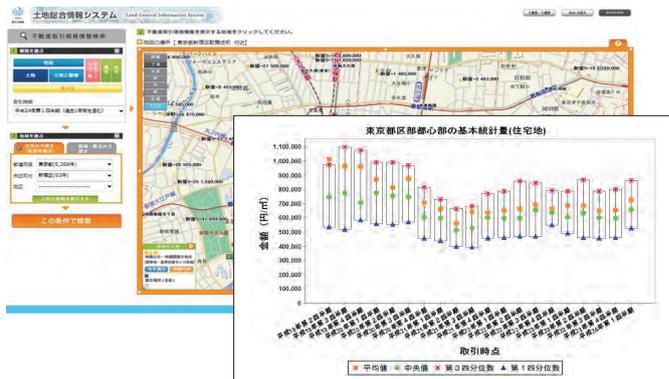
## 不動産取引価格情報の提供

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

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	地種	線路駅		土地				前面道路			都市計画		容積率	取得時期	
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m <sup>2</sup> 単価	形状	幅員	種別	方位	用途			建ぺい率
1	新宿区 西新宿	商業地	西新宿	2分	9,600万円	200万円	160m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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)>
  - 約177万件(平成25年10月1日現在)
- <webアクセス数>
  - 約8,600万件(平成24年度)(月あたり約720万件)

15

## 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。(現在、IMF等において商業用不動産に関する国際指針を作成中。)

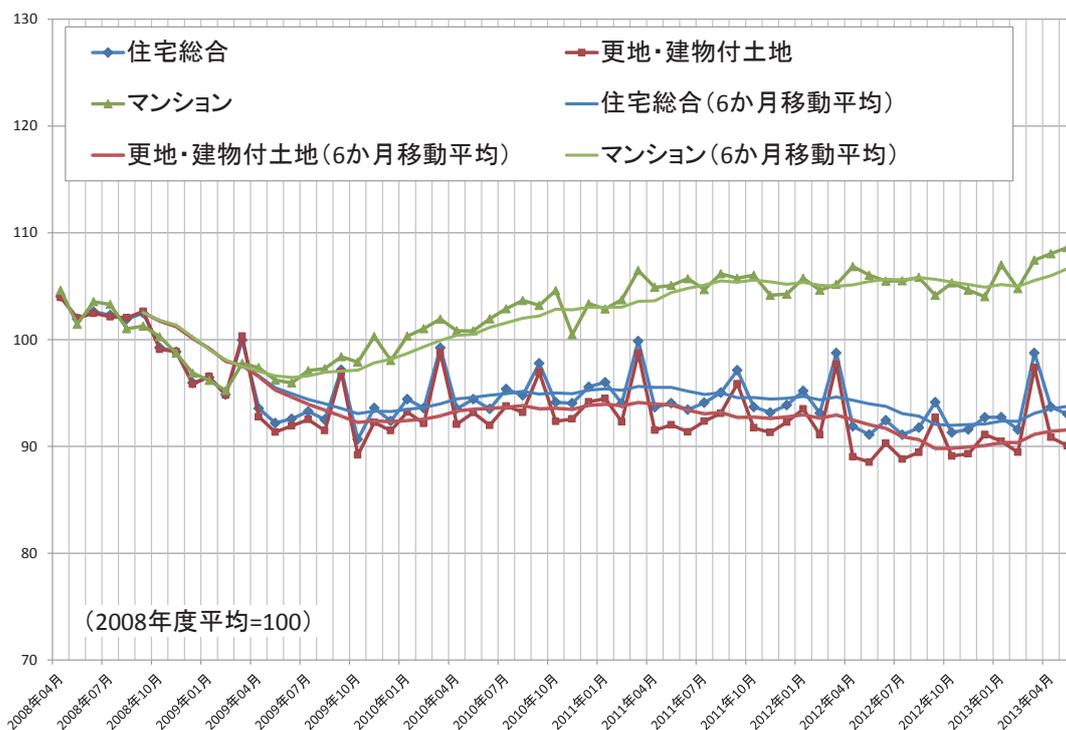
- 日本銀行、金融庁、内閣府等と連携し、国際指針に沿った不動産価格指数(住宅)を開発し、平成24年8月より試験運用を開始しており、来年度中に本格運用を開始予定。
- 商業用不動産についても、国際指針の動向を踏まえ、検討を開始。
- 本指数の整備については、日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)にも記載。

### 運用により期待される効果

- 全国・地域毎の不動産価格動向を毎月把握
- 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

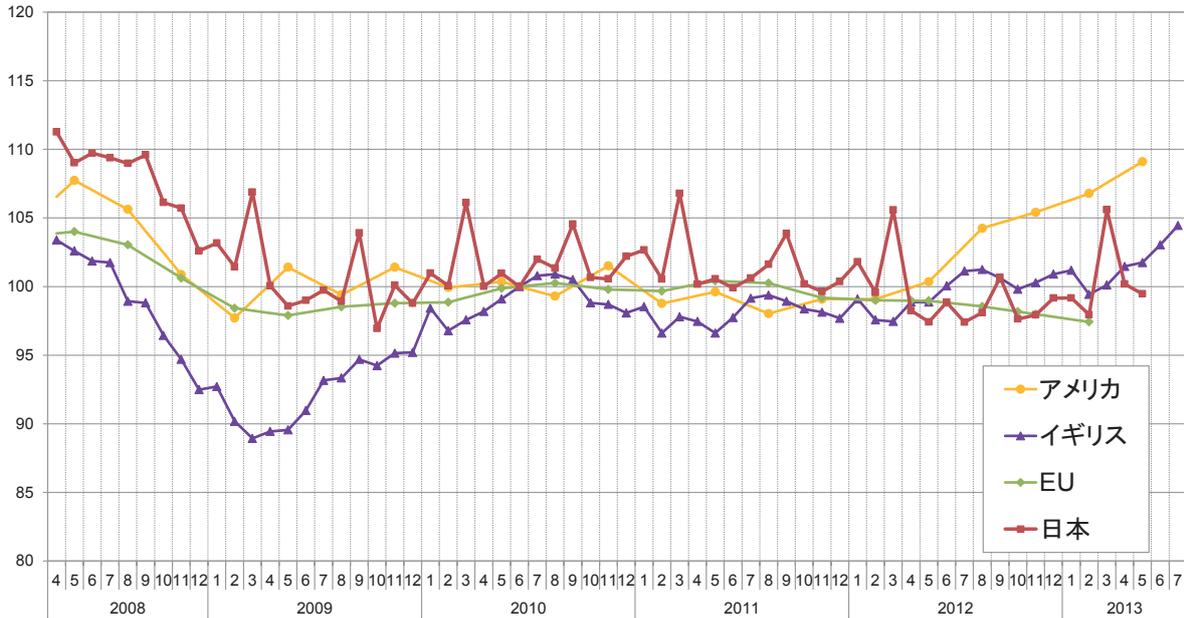
16

## 不動産価格指数(住宅) <全国>



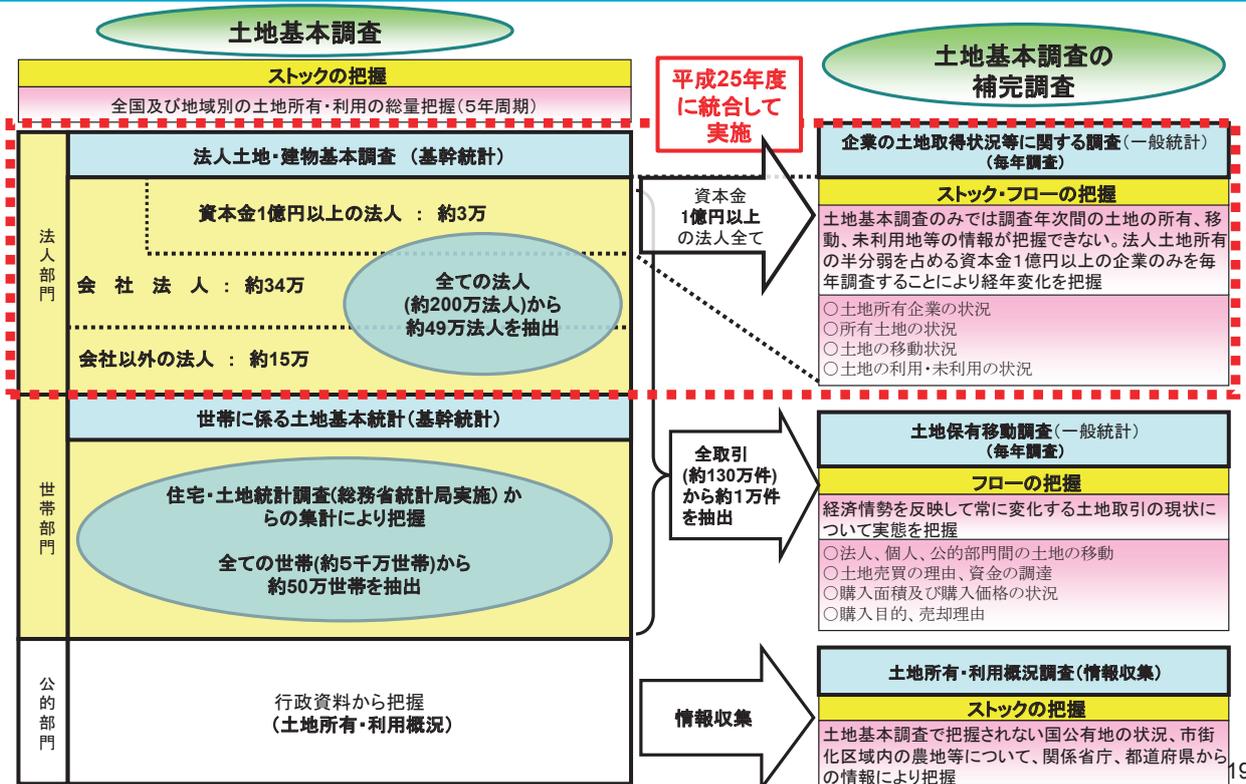
17

## 不動産価格指数(住宅) 各国の指数の比較



アメリカ : Construction Price Index (Census Bureau)  
 イギリス : House Price Indexes (Office for National Statistics)  
 EU : House price index (Eurostat)  
 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。  
 ※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。

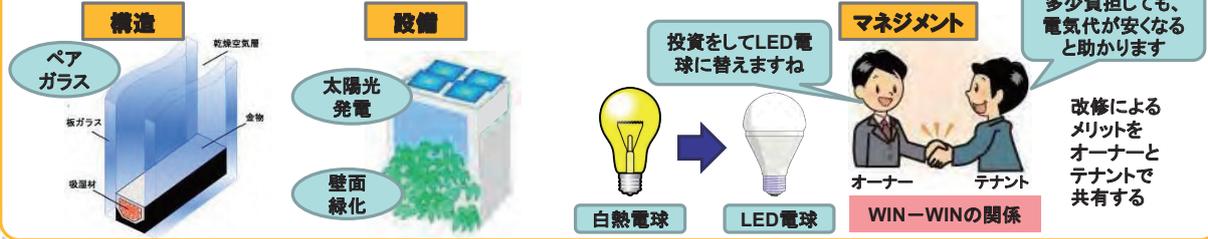
## 土地の所有・利用等に関する調査



## 環境不動産の普及促進 環境不動産とは

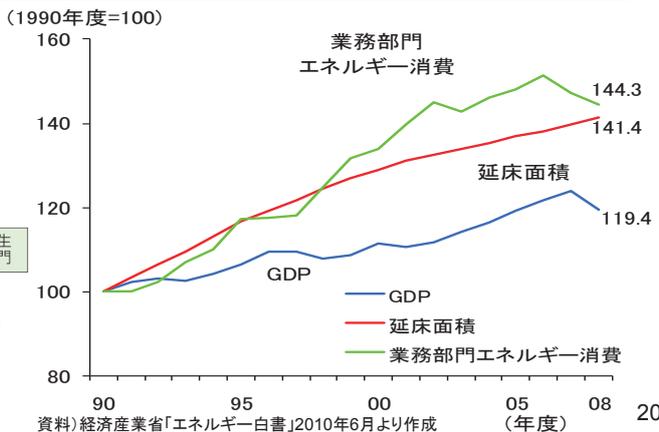
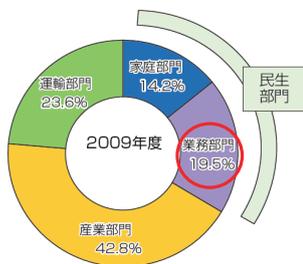
### 環境不動産とは？

・「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年間で年率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

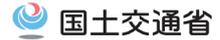


## 環境不動産の普及促進 環境不動産懇談会の実施

○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。



# 環境不動産の普及促進 環境不動産普及促進委員会の実施



## 背景

「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。  
近年のエネルギー制約や環境に対する意識の高まりへの対応、不動産の資産価値向上による経済活性化等を目的。

## 環境不動産普及への隘路:「三すくみ」



環境不動産\*の普及促進に向けて、各市場参加者が共通認識を醸成し、そのあり方を検討する場として、平成25年9月に「環境不動産普及促進検討委員会」を設置。また、その下部組織として、検討課題に対する取組内容の具体的な検討を行うワーキンググループA・Bを設置。  
民間だけでは、左記のように市場参加者の情報の非対称から起こる「三すくみ」のすれ違いが起こっており、業界横断的に適切な取組がなされていない。  
今年度の委員会およびワーキンググループでは、多様な市場参加者が関わり合うオフィスビル等の収益用不動産を対象として、環境対応に関する情報の可視化・流通の促進や、既存ストックの環境対応促進等について検討。

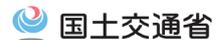
## 委員の構成

- ・学識経験者(大学教授)
  - ・ビルオーナー
  - ・デベロッパー
  - ・仲介業者
  - ・ビル設備業者
  - ・金融機関
  - ・その他 環境不動産の取組実施者 等
- 各業界団体等

## 現状の課題

- 情報の可視化・流通の促進
  - ・世界共通指標との整合等
  - ・エネルギー消費量などのベンチマークの作成等
- 既存ストックの環境対応促進
  - ・オーナー・テナント問題の解消
  - ・先進的な環境対応の実践例の共有
- テナントの需要喚起
  - ・ニーズの吸い上げと新規開拓
  - ・テナントの意識向上等

## 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/>