

平成19年度土地に関する動向（案）  
平成20年度土地に関する基本的施策（案）

要旨

平成20年5月

国土交通省

## 目 次

「平成19年度土地に関する動向」	1
第1部 平成19年度土地に関する動向	1
第1章 社会経済の変化と土地に関する動向	1
第1節 土地利用を取り巻く状況	1
第2節 企業・個人の土地需要の動向	3
第3節 不動産投資市場の新たな動きと今後の展開	9
第4節 変化に対応した適正な土地利用のための課題と取組	14
第2章 土地に関する動向	18
第1節 土地利用の動向	18
第2節 土地所有・取引の動向	18
第3節 平成20年地価公示に見る平成19年の地価動向について	19
第2部 平成19年度土地に関して講じた基本的施策	19
「平成20年度土地に関する基本的施策」	20

「平成19年度土地に関する動向」及び「平成20年度土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項及び第2項の規定に基づき作成するものである。

# 「平成19年度土地に関する動向」

## 第1部 平成19年度土地に関する動向

### 第1章 社会経済の変化と土地に関する動向

#### 第1節 土地利用を取り巻く状況

##### 1 変化する社会経済状況と土地利用

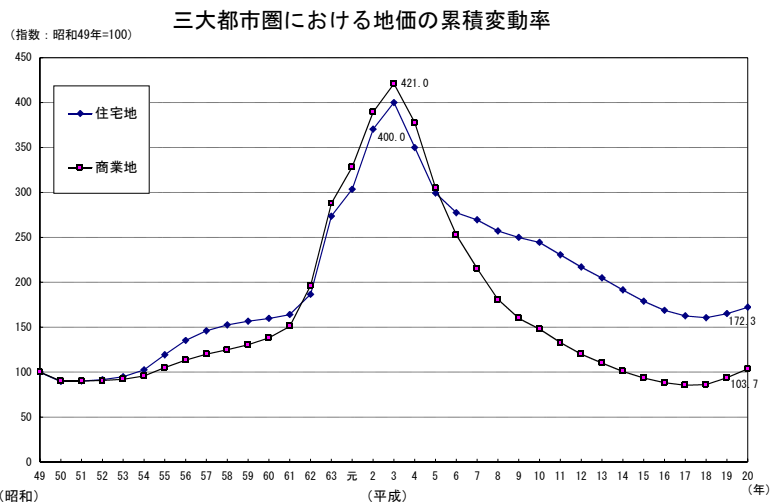
我が国の土地を取り巻く社会経済状況は、人口の減少、少子化・高齢化の進行や第3次産業比率の増加など、長期的な構造変化が進展していることに加え、持続的に景気回復が続いてきた経済にも足踏みがみられるなど状況に変化がみられる。平成19年度にはアメリカのサブプライムローン問題に端を発する金融資本市場の混乱など経済に広く影響を及ぼす懸念事項も見られた。

こういった社会経済状況の変化は、企業の設備投資計画やオフィスニーズ、個人の住宅取得意欲などの土地需要とともに、オフィスビル、マンション等の供給や不動産に係る資金の循環等に影響を及ぼしている。

##### 2 地価・土地取引の動向

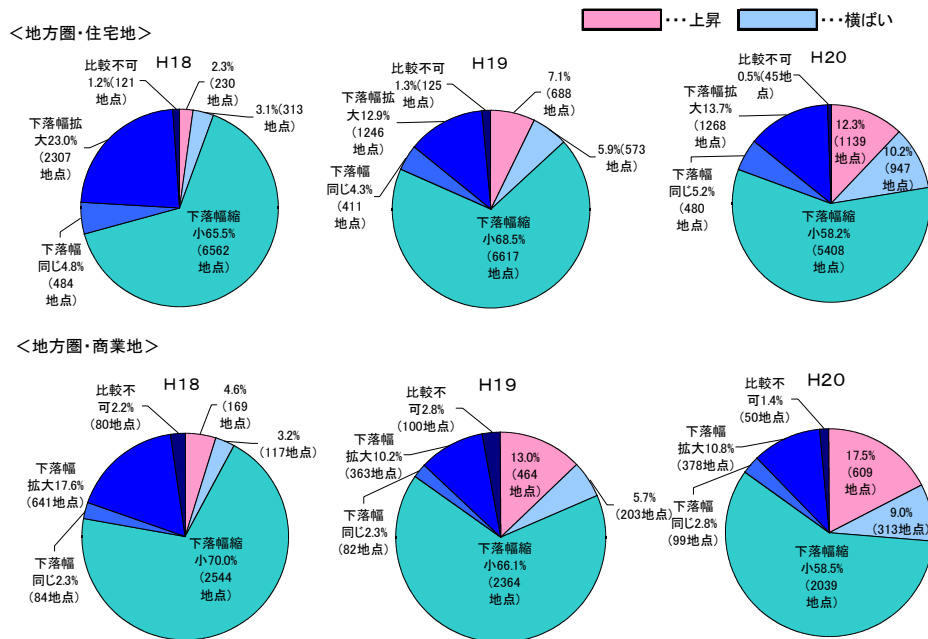
平成20年地価公示によると、平成19年1月以降の1年間の地価動向は、全国平均で住宅地が1.3%、商業地が3.8%で、ともに2年連続で上昇となっており、持ち直し傾向が広がっている。

三大都市圏においては住宅地が4.3%で2年連続の上昇、商業地が10.4%で3年連続の上昇となった。都心部で高い上昇を示す地点が現れているが、年の後半は上昇基調の鈍化が見られた。地価の動向についてはきめ細かく注視することが重要となっている。



地方圏においては住宅地が-1.8%、商業地が-1.4%で、ともに下落が続いているものの、上昇や横ばいの地点が増加しているとともに、下落地点のうち半数以上が下落幅が縮小しており、全体では4年連続で下落幅が縮小した。

図表 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移



各地で市街地整備や交通基盤整備、観光振興などの地域活性化の取組による利便性・収益性の向上を反映して、地価の上昇が見られる地域が現れている。

地価上昇がみられたポイントの推移(地価公示)

【交通基盤整備】

地点	地価上昇要因	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
茨城県つくば市	TX開通(H17.8開業)	△ 3.9	0.0	8.4	12.7	11.6
鹿児島県鹿児島市	新幹線開通による周辺開発(H16.3開業)	0.0	0.7	1.4	9.2	19.1

【市街地整備】

群馬県高崎市	空中歩道等駅前ビル開発	△ 12.5	△ 9.1	△ 5.0	△ 2.5	4.0
静岡県浜松市	駅前周辺開発	△ 12.0	6.0	0.0	4.9	21.6
岡山県岡山市	バイパス、駅前開発	△ 5.4	△ 1.9	2.9	6.5	7.0

【観光振興】

北海道函館市	函館駅周辺ホテル集積	△ 10.6	△ 5.6	0.0	5.4	7.7
三重県伊勢市	おかげ横丁	0.0	0.0	1.0	2.9	1.9
沖縄県石垣市	観光向けの店舗の更新等	△ 10.1	△ 3.0	0.0	4.7	5.9

【企業立地】

北海道苫小牧市	企業立地	△ 3.3	△ 4.1	△ 1.6	△ 0.7	4.7
---------	------	-------	-------	-------	-------	-----

## 第2節 企業・個人の土地需要の動向

### 1 企業の土地需要

#### (設備投資・土地投資)

企業の土地投資は非製造業を中心に増加傾向が続いており、工場立地面積も都市圏・地方圏とも増加してきたところである。

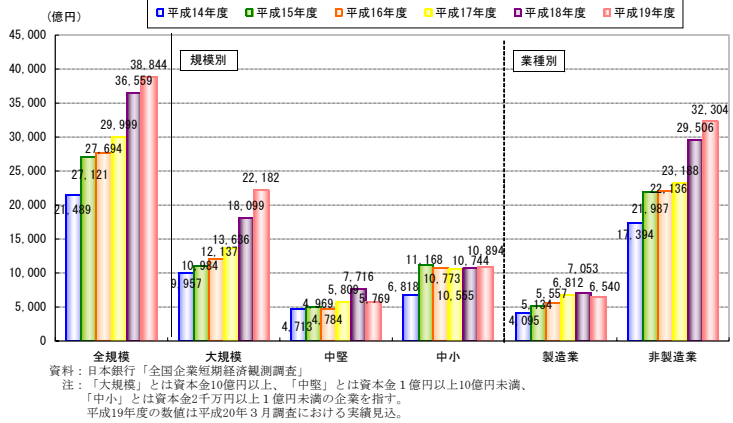
このような企業の土地需要の活発化により、平成20年地価公示では、工業地において17年ぶりに全国平均で上昇となった。

今後の土地・建物の利用意向も増加傾向が見られ、企業の土地需要は堅調となっている。

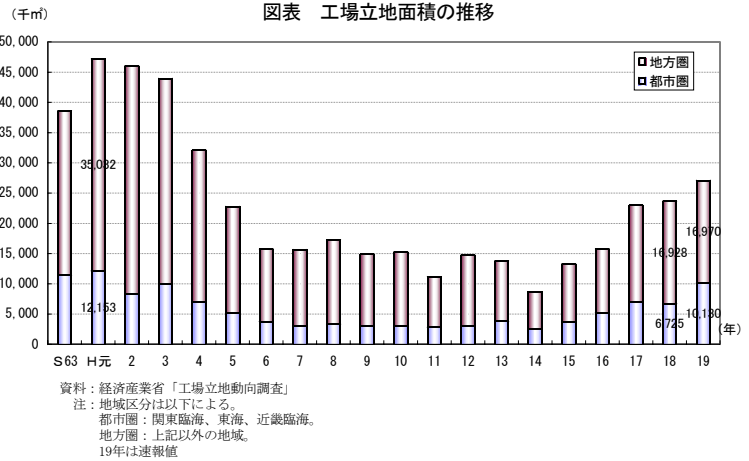
地価変動率の推移(工業地)

	工業地	
	平成19年	平成20年
全国	△1.8	0.5
三大都市圏	1.1	4.1
東京圏	0.9	4.5
大阪圏	1.6	4.1
名古屋圏	1.0	3.3
地方圏	△3.9	△2.1

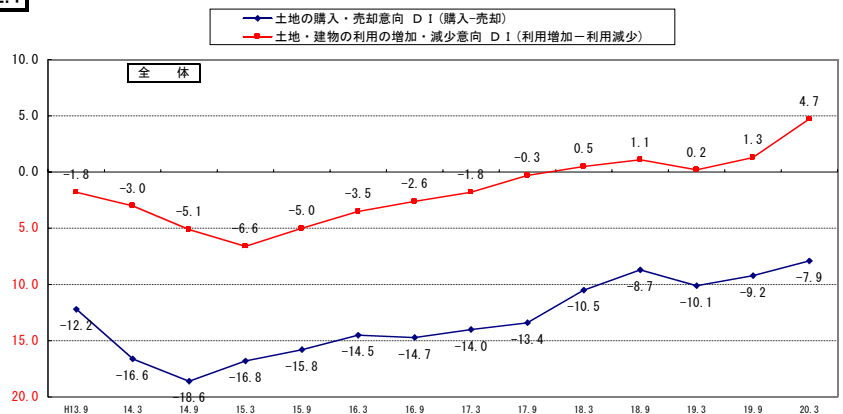
図表 設備投資における土地投資額の推移



図表 工場立地面積の推移



図表 今後1年間の土地の「購入・売却」及び、今後1年間の土地・建物の利用の「増加・減少」意向



資料：国土交通省「土地投資動向調査」  
注1：D I=(購入、利用増加)-(売却、利用減少)の割合。単位はポイント。  
注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。  
ここでは全有効回答数を母数として集計した。  
注3：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、以下による。  
・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く  
・建物利用の増加も含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)  
・購入・売却に限らず、「賃貸する」または「賃貸をやめる」場合も含む  
・「賃貸から所有に切り換える」又は「所有から賃貸に切り換える」場合に、その前後で土地・建物の利用面積に増減がないものは除外する  
・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない  
注4：「利用増加」意向、「利用減少」意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。  
ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

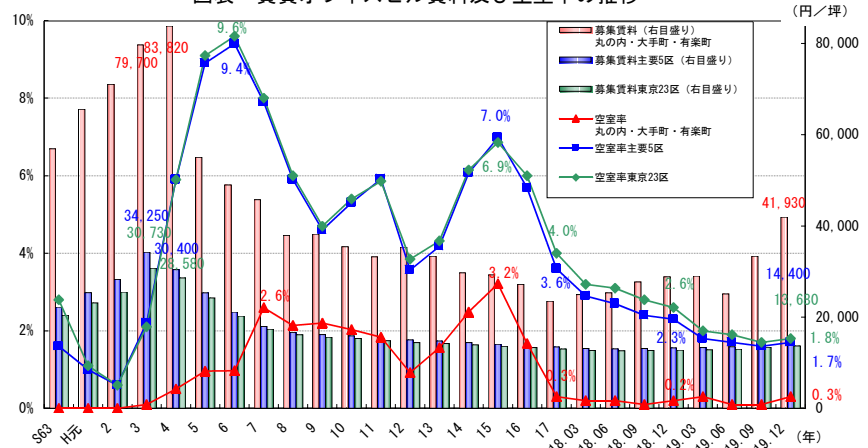
## (オフィスビル)

企業の業務拡大・人員増加のため、東京都心部を中心にオフィスビルの需要が拡大してきている。

賃貸オフィスビルの空室率は低い水準が続いており、賃料についても下げ止まりの傾向が現れてきた。

特に東京都心部の大規模な物件では平成 18 年中頃から大幅な上昇がみられる。平成 19 年の後半には大型ビルの上昇ペースがやや鈍化しているものの、全体として上昇傾向が継続しており、中小規模のオフィスビルにも波及しつつある

図表 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移



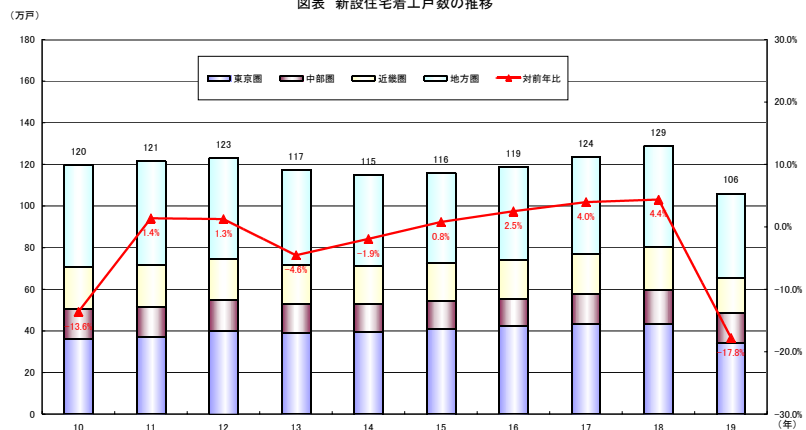
資料：シービー・リチャードエリス（株）「オフィスマーケットレポート」  
 注1：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。  
 注2：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。  
 注3：主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

## 2 個人の土地需要

### (住宅着工数)

低金利や景気回復等を背景として、新設住宅の着工戸数は、平成 15 年以降全国で 4 年連続で増加してきたが、平成 19 年には主として改正建築基準法の施行の影響により 5 年ぶりに減少となった。

図表 新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」  
 注：地域区分は以下による。  
 東京圏：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。  
 地方圏：上記以外の地域。

## (マンション市場)

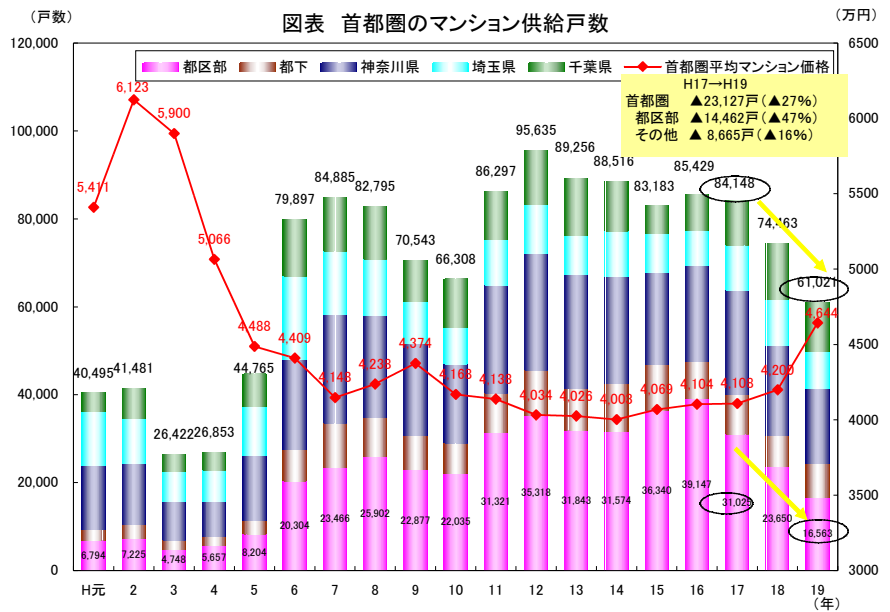
利便性の高い都心への居住志向の高まりと、バブル崩壊後の不良債権処理や資産見直しに伴う土地の売却、事業所・工場の再編集約などにより企業からマンションに適した土地が放出されたことにより、東京都心部を中心にマンション市場が活発化してきた。

しかしながら、企業のリストラが一巡し、都心部における新たなマンション適地の供給が減少しており、マンション市場の動向にもこれまでとは異なった動きがみられる。

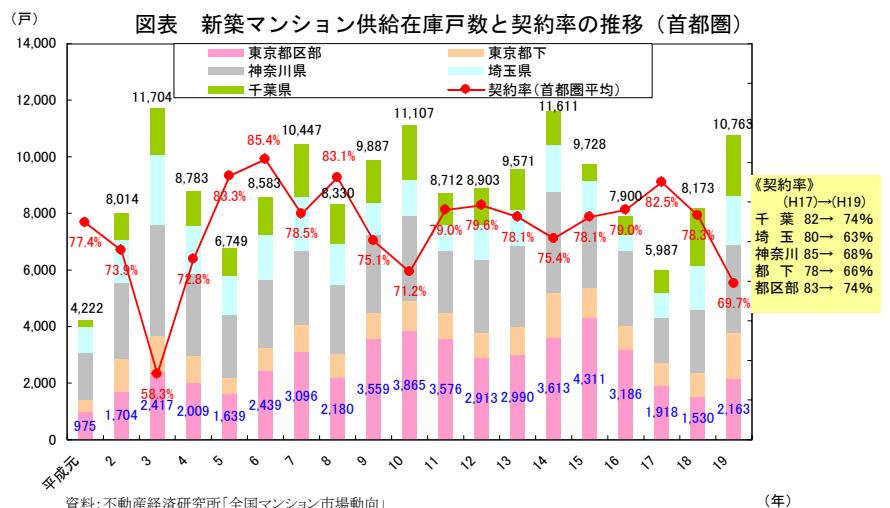
首都圏の分譲マンションについては、新規供給戸数が平成11年以来7年連続で8万戸を超えていたが、平成18年には7万5千戸を下回り、平成19年には約6万1千戸にまで減少した。

また、契約率が大幅に低下し、在庫戸数が増加してきた。

マンション適地の減少による相対的に利便性の劣る地域での供給の増加や、用地の取得価格・建築費の上昇による分譲価格の上昇などの供給側の状況に対して、需要者が物件の利便性や価格を厳しく見きわめている状況にある。



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」



資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

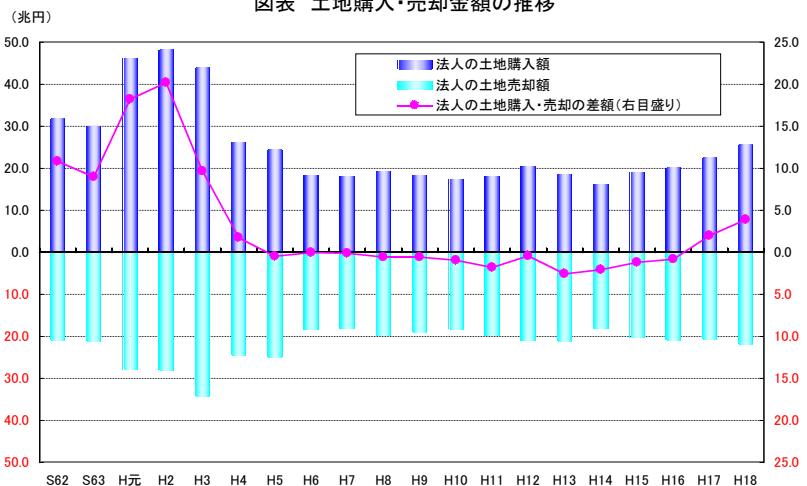
### 3 土地に関する意識の変化と取り巻く状況の変化に対応した計画的な土地利用の動き (企業の意識)

企業はバブル期には値上がりを期待して土地を大きく買い越していた。

バブル崩壊以降の地価の長期的な下落や企業経営を取り巻く環境の変化の下、企業の土地に対する意識は大きく変化し、リストラや不良債権処理等の調整を経て、近年の企業は実需に基づいた土地所有・利用行動が中心となっている。

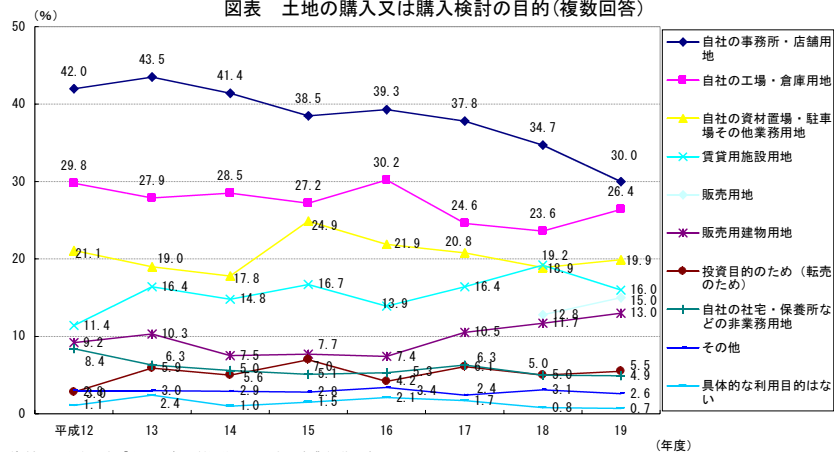
また必ずしも所有にこだわらず、事業戦略上の理由やコスト意識から借地・賃借を選択する傾向も増えている。

図表 土地購入・売却金額の推移



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。

図表 土地の購入又は購入検討の目的(複数回答)



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」  
注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。  
「販売用地」の選択数は18年度調査より追加。

#### (企業戦略に沿った土地利用)

一部の企業においては、財務体質や経営戦略等を考慮した総合的な資産の見直しを行い、不動産を含む積極的な資産の入替が行われる例が見られる。

##### 【事例】資産の見直しの観点からの不動産売却（東芝）

(株)東芝は、商業・オフィス用の賃貸ビルとして利用されてきた旧本社ビルについて、資産価値の最大化を図り企業価値の向上に役立てるため、同ビルの敷地・建物を売却することを決定した。



今後とも、個別の不動産がもつ収益性等の適正な評価や利便性・収益性の判断に資する情報の整備・提供を進めるとともに、企業等における合理的な不動産の所有・利用を支援していくことが必要である。



## (個人の意識)

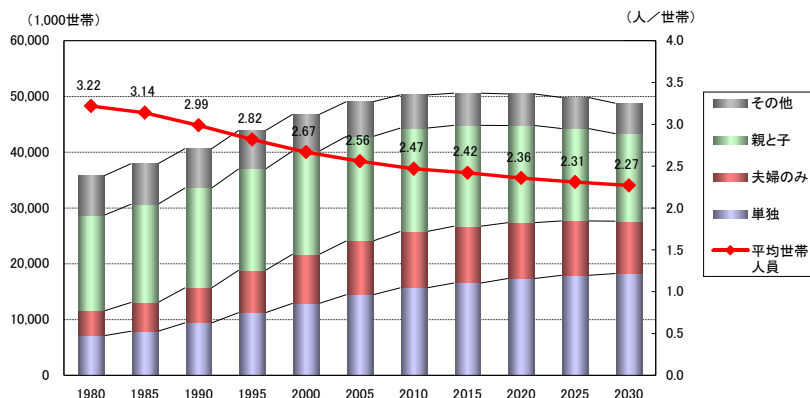
世帯数については当面増加を続けるものの、単独世帯などの割合が増加しており世帯の小規模化が進んでいる。

人々の価値観やライフスタイルが多様化する中、土地や住宅に関する意識も変化してきている。

例えば、住宅の選択時には住宅自体の広さや間取り等以外にも交通利便性を重視した都心回帰や自然環境を重視した郊外志向が見られてきた。さらに、美しい街並み・景観やゆとりある居住環境、治安状態など住宅に対するニーズについても質の面で求める水準が高くなっている。

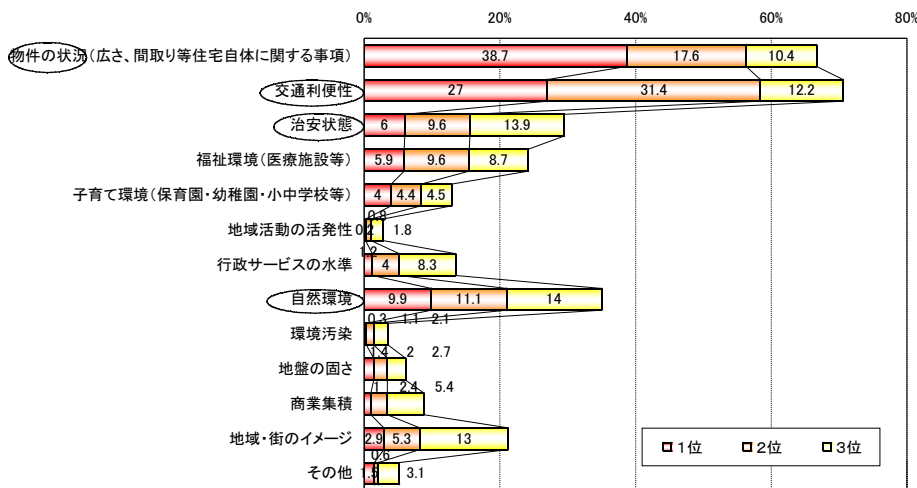
今後とも世帯構造や土地・住宅に関する意識の変化によって住まい方が変化し、ライフスタイル等に応じ、土地や住宅の利用価値と価格とを見きわめて、主体的に選別・選択していく傾向が強まると考えられる。

図表 世帯類型別世帯数と世帯人員の推移



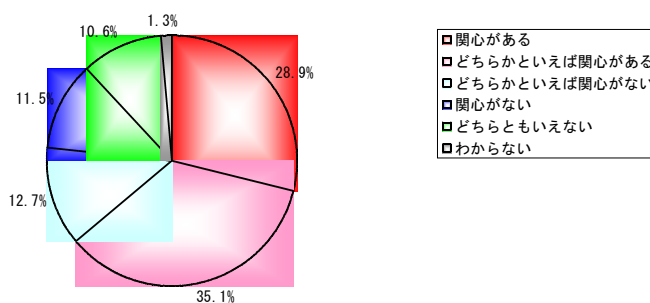
資料：2005年（平成17年）までは、各年総務省「国勢調査」による。  
2010年（平成22年）以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成20年3月推計）による。

図表 居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 街並みや景観の向上・保全への関心

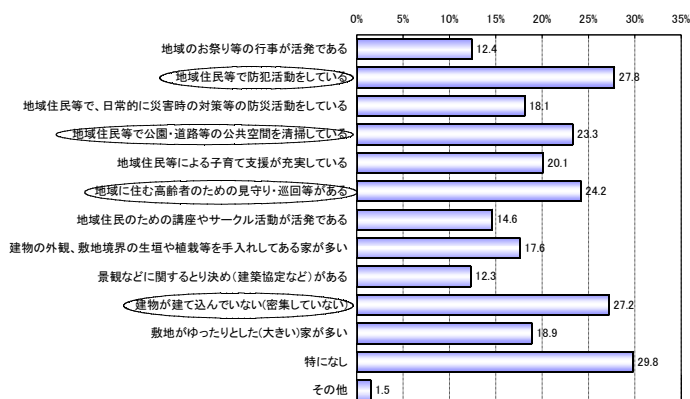


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

## (環境に配慮した地域の主体的な土地利用等)

住宅については量的に充足し、街並みや景観など質的な面に対する関心が高まっている中、地域住民等を主体として良好な居住環境等の形成や環境共生型のまちづくりなど地域の魅力を高めていくための様々な取組がなされている。

図表 自分の居住地域に対して求める事項(複数選択)



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

## ○地区住民が自主的に良好な街並みを守る取組

### 【事例】青葉美しが丘中部地区（横浜市青葉区）

地区の住環境を守るための地区計画に加え、街づくりアセス委員会を発足させ街並みガイドラインによるまちづくりを進めるなど、地区住民による自主的なエリアマネジメントにより良好な住環境を守る取組がなされている。



美しが丘の街並み

## ○地権者、商店街等が中心となって地域の魅力を高める取組

### 【事例】高松丸亀町商店街（香川県高松市）

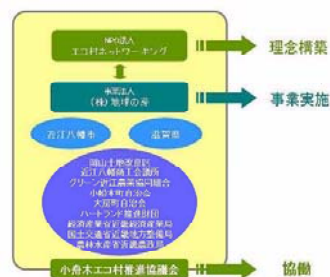
地域住民が中心となって立ち上げたまちづくり会社が全体をマネジメントし、土地の所有と利用の分離、証券化スキームなど地区の実情に適応させる様々な手法を導入し、町全体の活性化を推進している。



## ○NPOを中心に多様な主体が協働する環境共生型まちづくりの取組

### 【事例】小舟木エコ村プロジェクト（滋賀県近江八幡市）

NPO、企業、大学、地域住民、行政等の多様な主体のネットワークによって、周辺地域の風景と調和したゆとりと潤いのある生活環境として菜園付き環境共生型住宅、公園、農産物販売所を配置するなど、地域資源の特性を活かした良好な生活環境の形成と地域の魅力を高める取組がなされている。



今後とも、不動産に関する市況や値付けの合理的な判断のための情報の提供などを進めるとともに、地域における良好な居住環境や価値の維持・向上、環境共生型のまちづくりなど環境に配慮した地域の主体的な土地利用等の取組を支援していくことが必要である。

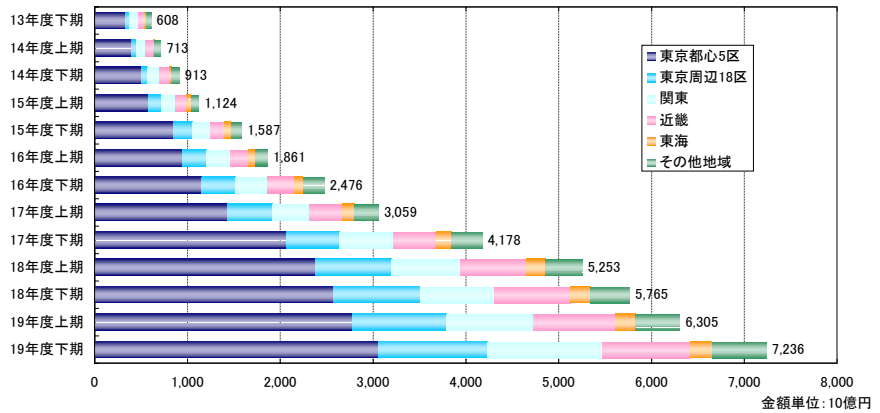
### 第3節 不動産投資市場の新たな動きと今後の展開

#### 1 不動産投資市場の動向 (不動産投資市場の推移)

不動産証券化<sup>\*1</sup> というスキームを用いた不動産投資市場が拡大してきている。

それに伴い不動産の取得が活発化してきたことが、地価の持ち直し傾向が広がっていることの一つの要因として挙げられる。

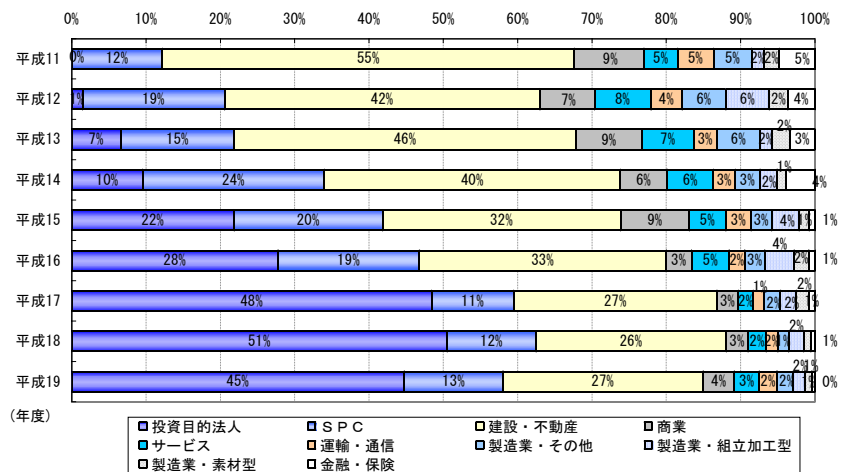
図表 Jリート保有物件の推移(地域別・取得価格・累計)



資料：(株)都市未来総合研究所

上場企業の不動産取引のうち、Jリート<sup>\*2</sup> 又は SPC が買い手となる割合が年々増加している。平成 19 年度では購入主体の約 6 割が Jリート又は SPC となっている。

図表 上場企業等の不動産売買における買主別割合(件数)



資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

\*1 不動産の証券化とは、不動産の証券化という特別な目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である。

\*2 「投資信託及び投資法人に関する法律」により組成される投資法人。平成 20 年 3 月末時点で 42 銘柄が上場している。

## (Jリート)の動向)

Jリート(投資目的法人)の投資証券の価格は平成18年末から19年前半に大きく上昇し、同年6月以降下落傾向が続いてきた。平成19年5月末頃と比べると、平成20年3月末には4割以上下落している。

不動産価格の上昇期待を背景に豊富な投資資金が流入し、投資証券の価格が上昇してきたが、更なる不動産価格の上昇期待が薄れてきたこと等の要因により下落傾向に転じた。特にサブプライム住宅ローン問題を発端とする金融市場の変調のため外国資金が流出するとともに資金調達環境が悪化したこと等の影響が大きかったと考えられ、今後この問題が日本経済にどのような影響を与え、不動産市場にどのような影響が出てくるかについて注視していくことが重要である。

最近では、東京都心部などにおける投資に適した優良物件の不足や物件価格の上昇、新規上場数の減少等により、取得のペースが鈍化したものの、全体の傾向としては資産規模の拡大が続いている。

## (地方における活用)

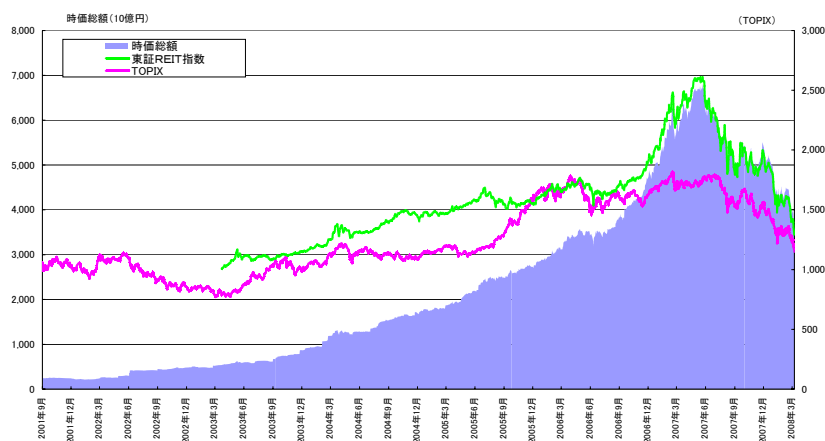
不動産投資市場の拡大は、市場における新たな買い手の創出、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、情報が開示されることによる市場の透明化等の意義を有している。不動産証券化の手法は、不動産の所有と経営を分離することにより土地の流動化を図り、やる気と能力のある者に経営を委ねることで価値増進を図るという特性を持つものであり、地方におけるまちづくりや地域の活性化に大きな役割を果たすことが期待できる。

### 【事例】地方における不動産証券化(静岡県浜松市)

浜松市の不動産会社である丸八不動産(株)は、関係者(投資家、弁護士、公認会計士、金融機関等)を可能な限り地元の専門家で構成する不動産証券化スキームを用いて浜松市のマンションに投資するファンドを初めて組成した。



図表 東証リート指数と時価総額の推移

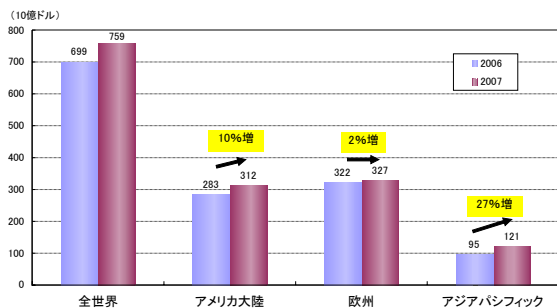


## (国際化が進展する不動産市場)

国際間の不動産投資が増加する中でアジア地域についての関心が高まっており、経済規模が大きくアメリカに次ぐ不動産市場規模を有する日本の不動産に対する投資が増加してきた。

平成19年には日本の不動産への海外からの投資額が大幅に拡大している

図表 商業用不動産直接投資額(地域別)



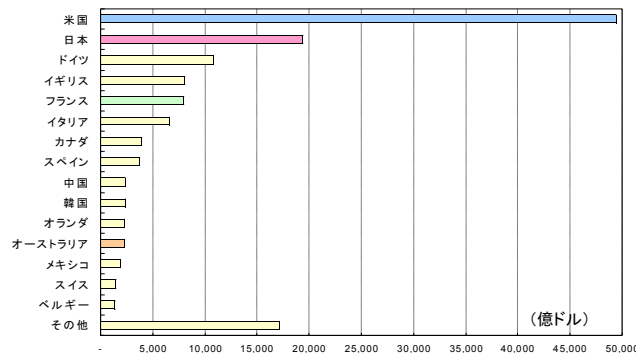
資料：ジョーンズ ラング ラサール

主要国の不動産投資利回りを比較してみると、日本は長期金利とインカムリターンとの差が大きいという点で有利な状況にあることが分かる。

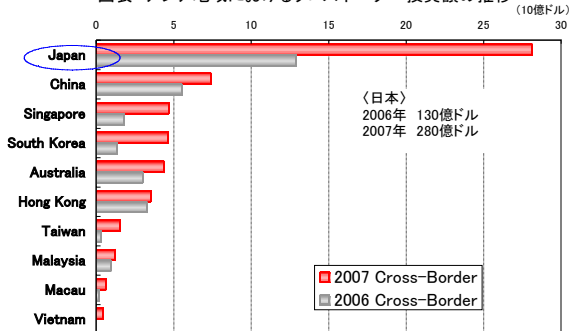
不動産市場の国際化が進むことにより、海外投資家の動向が我が国の不動産市場に大きな影響を及ぼすようになってきた。

Jリート市場の売買量に占める外国人投資家の割合は高く、買い越しが多くなった時期に価格が上昇し、売り越しが見られるようになってからは下落傾向が続いてきたなど、その動向はJリーートの価格変動に大きく影響している。

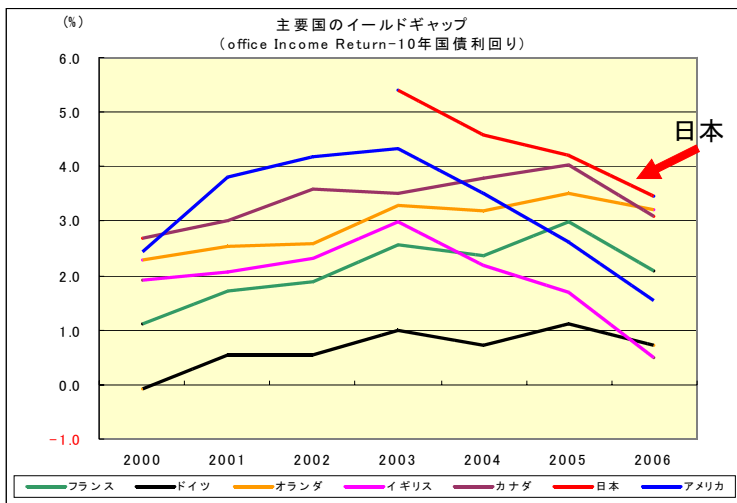
図表 世界の不動産市場の規模



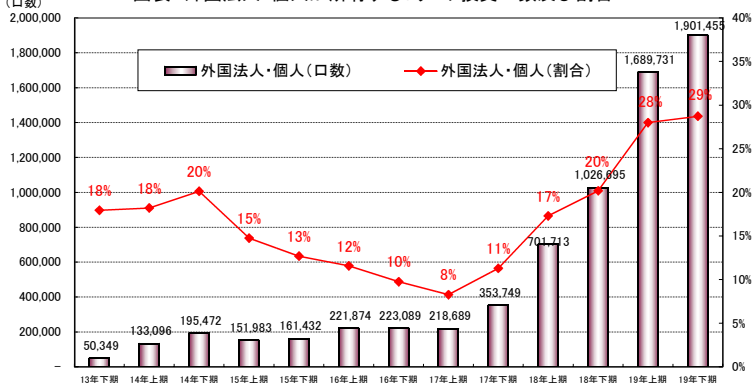
図表 アジア地域におけるクロスボーダー投資額の推移



資料：ジョーンズ・ラング・ラサール



図表 外国人・個人が所有するJリート投資口数及び割合



資料：Jリート開示情報により 義生勤労データベース作成

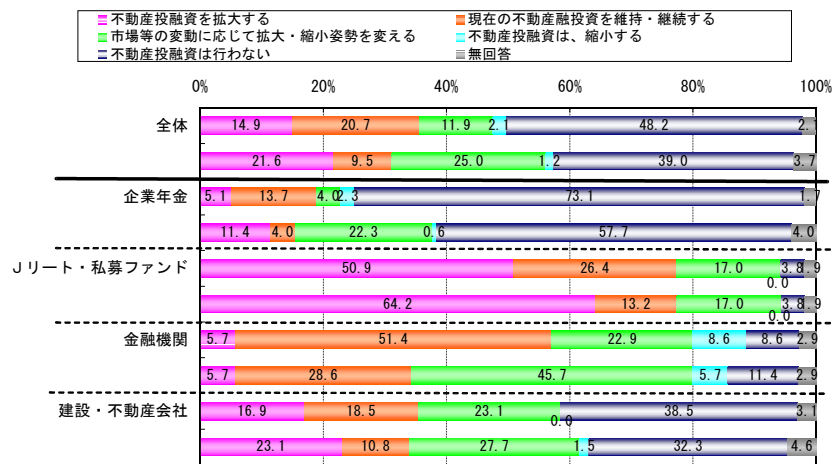


## 2 不動産投資市場の参加者の意識

### (国内投資家)

企業年金や金融機関、Jリート等の運用機関等の国内投資家に不動産投資に対する今後の基本姿勢について尋ねたところ、機関により姿勢は異なるが中長期では概ね積極的な姿勢が伺える。

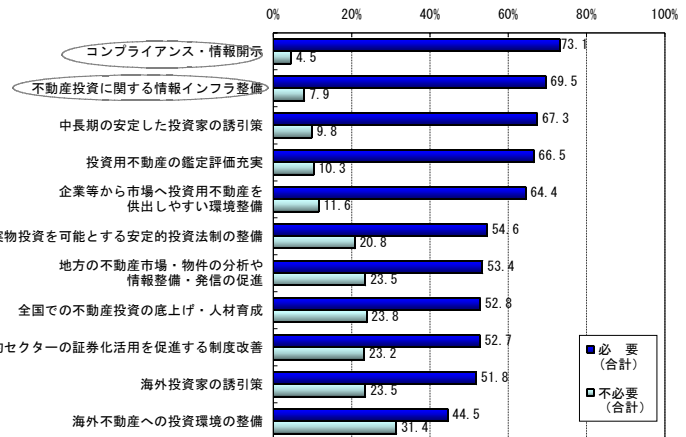
図表 今後の不動産投融资姿勢(上段:1年後、下段:中長期)



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

今後、不動産投資市場が長期的にさらなる発展をするためにどのような環境整備が必要と考えるかについて尋ねたところ、「コンプライアンス・情報開示」や「不動産投資に関する情報インフラ整備」などの項目について「必要」とする投資家の割合が高い。

図表 不動産投資市場における課題・方策の必要性

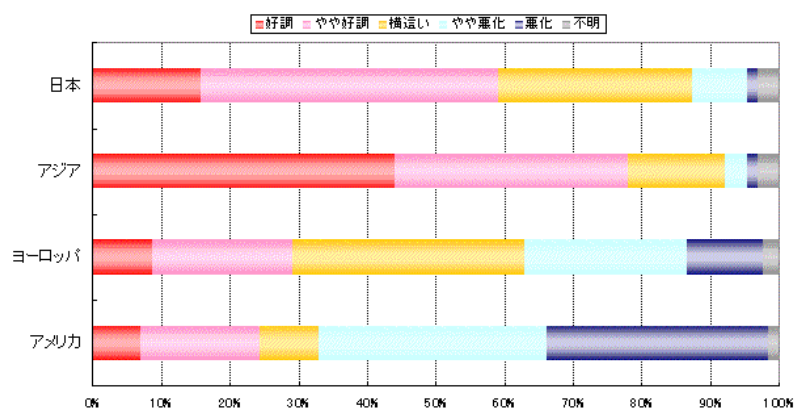


資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

### (海外投資家)

海外投資家に各地域の不動産市場の今後1年間程度の状況についてどのようにみているかを尋ねたところ、減速感が広がる欧米に対し、アジア地域の経済成長等に対する期待感が現れていると考えられる。

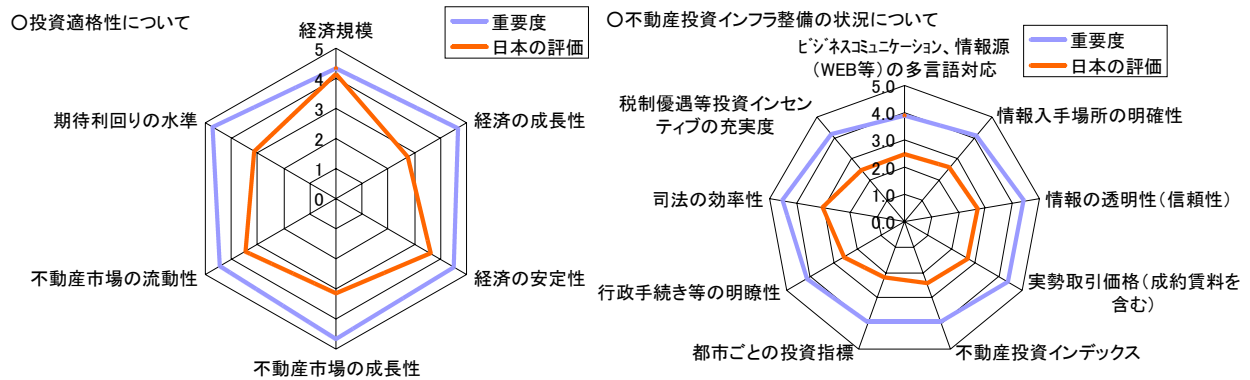
図表 国(地域)別の今後(1年程度)の不動産マーケットの見方



資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」(平成19年度)

投資判断に当たっての重要度と日本の評価を尋ねたところ、「経済規模」について日本の評価は最も高くなっているものの、「経済の成長性」や「不動産市場の成長性」は評価が低くなっていると同時に、情報の透明性や多言語対応、投資指標などの不動産投資インフラの整備状況に関する項目については、総じて日本の評価は低くなっている。

図表：海外投資家から見た日本の不動産市場の評価



資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

急激な資金流入や流出により価格が乱高下するといった事態が生じると、土地利用に混乱をもたらし、ひいては国民生活に多大な影響を及ぼすこととなる。

今後とも、国内不動産市場の健全な維持・発展に資する安定的な資金循環を確立していくためには、国内・国外の長期安定資金が持続的・安定的に流入するよう、情報の整備・提供や不動産鑑定評価の充実等により透明性の高い、魅力ある市場を構築していくことが重要である。