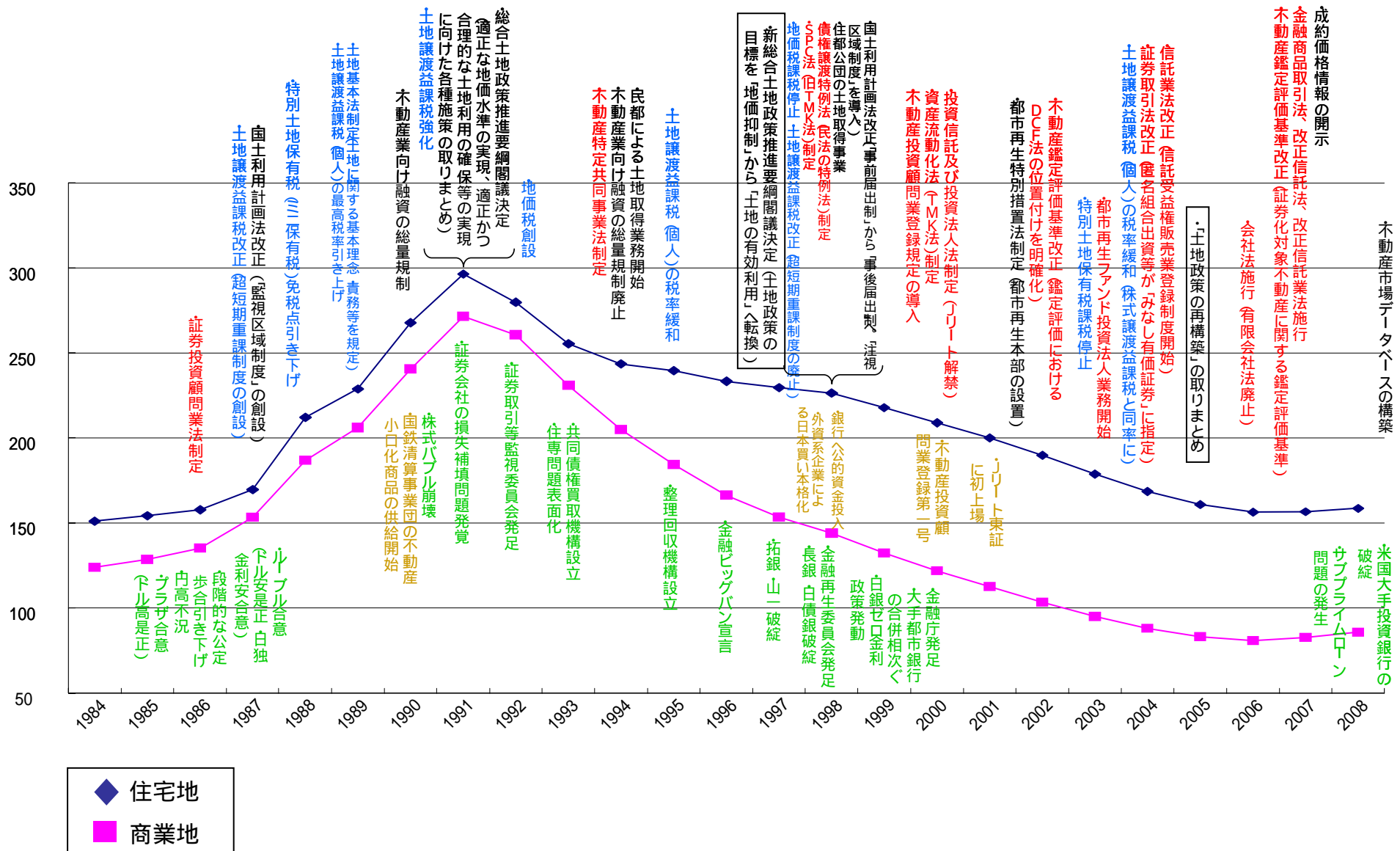


土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする 不動産のあり方ビジョン)の策定について(参考資料)

土地政策の経緯



成約価格情報の開示
金融商品取引法、改正信託法、改正信託業法施行
不動産鑑定評価基準改正(証券化対象不動産に関する鑑定評価基準)
会社法施行(有限会社法廃止)

・土地政策の再構築の取りまとめ

信託業法改正(信託受益権販売業登録制度開始)
証券取引法改正(匿名組合出資等がみなし有価証券に指定)
土地譲渡益課税(個人)の税率緩和(株式譲渡益課税と同率に)
都市再生ファンド投資法人業務開始
特別土地保有税課税廃止

不動産鑑定評価基準改正(鑑定評価におけるDCF法の位置付けを明確化)
都市再生特別措置法制定(都市再生本部の設置)

投資信託及び投資法人法制定(リート解禁)
資産流動化法(TMK法)制定
不動産投資顧問業登録規定の導入

国土利用計画法改正(事前届出制から事後届出制へ、建視区域制度を導入)
住都公団の土地取得事業
債権譲渡特例法(民法の特例法)制定
SPC法(旧TMK法)制定
地価課税廃止(土地譲渡益課税改正(超短期重課制度の廃止))

土地譲渡益課税(個人)の税率緩和
民都による土地取得業務開始
不動産業向け融資の総量規制廃止
不動産特定共同事業法制定

総合土地政策推進要綱閣議決定
適正な地価水準の実現(適正かつ合理的な土地利用の確保等の実現に向けた各種施策の取りまとめ)
土地譲渡益課税強化
不動産業向け融資の総量規制
土地基本法制定(土地に関する基本理念・責務等を規定)
土地譲渡益課税(個人)の最高税率引き上げ

特別土地保有税(三保保有税)免税点引き下げ
国土利用計画法改正(監視区域制度の創設)
土地譲渡益課税改正(超短期重課制度の創設)

証券投資顧問業法制定

不動産市場データベースの構築
米大手投資銀行の破綻
サブプライムローン問題の発生

銀行(公的資金投入)外資系企業による日本買い本格的
金融再生委員会発足
長銀、白債銀破綻
拓銀山一破綻
金融ビッグバン宣言

整理回収機構設立

共同債権買取機構設立
住専問題表面化

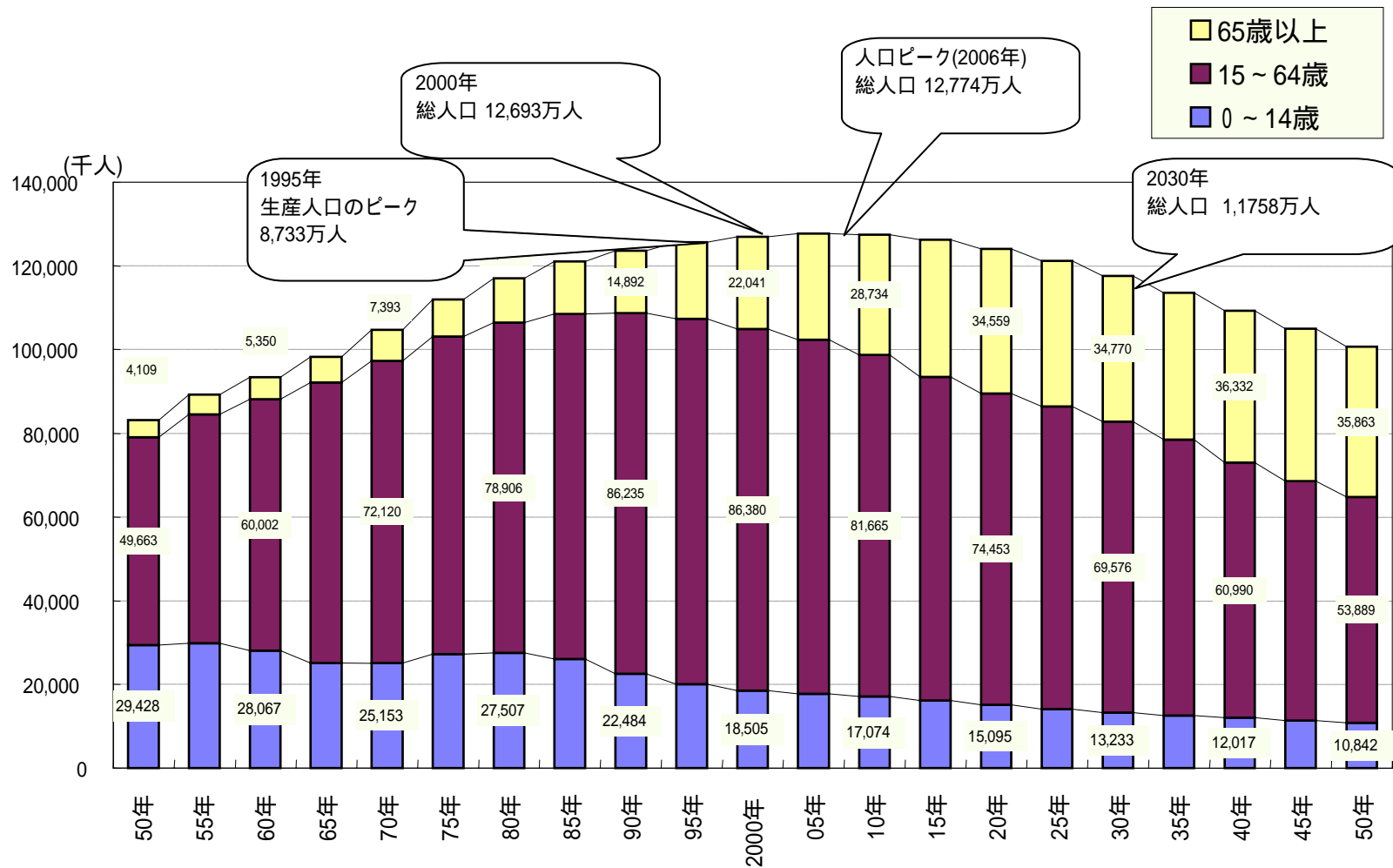
証券取引等監視委員会発足
証券会社の損失補填問題発覚
株式会社パル崩壊
国鉄清算事業団の不動産小口化商品の供給開始

ループル合意
下川安正、白独
金利安合意
段階的な公定歩合引き下げ
内高不況
ブラサ合意
下川高正

新総合土地政策推進要綱・土地政策の再構築

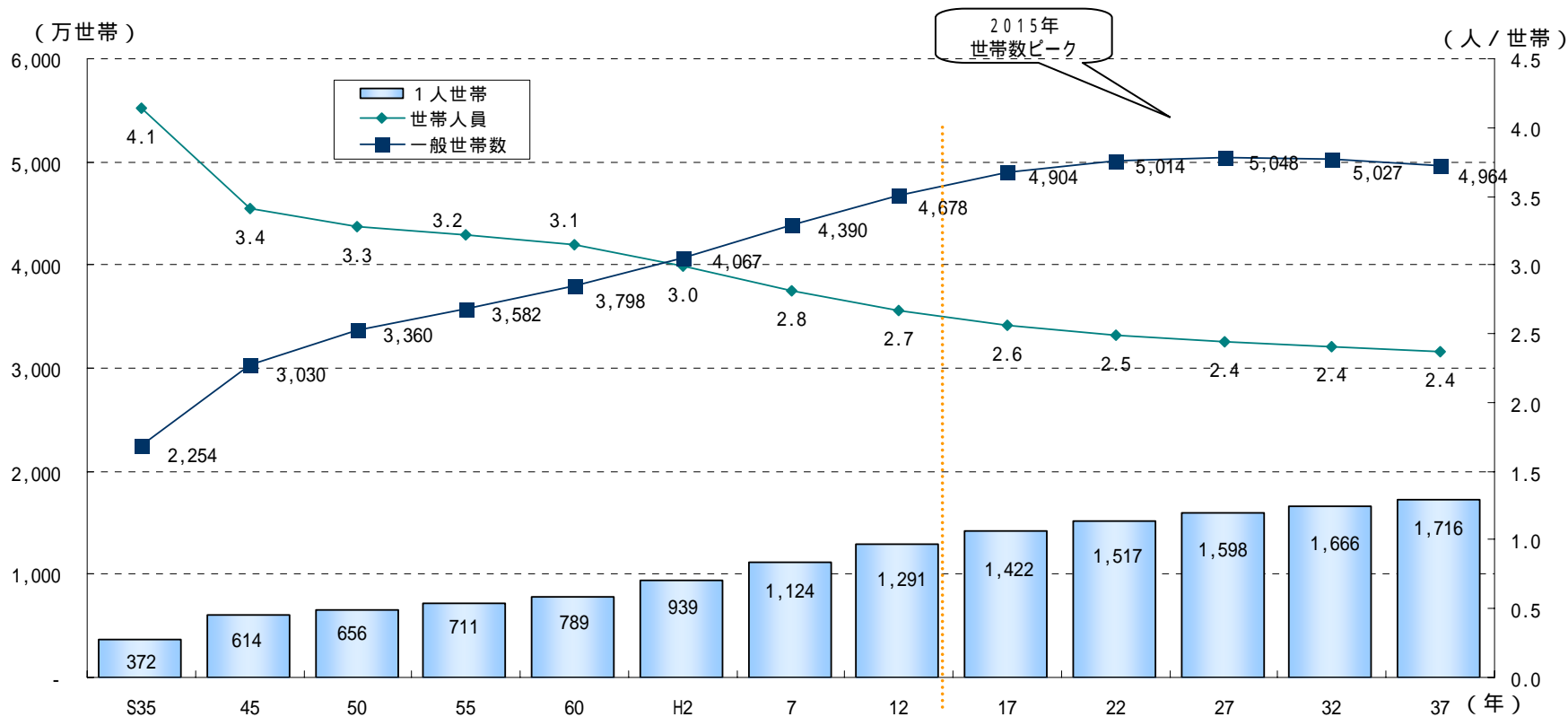
新総合土地政策推進要綱(平成9年2月)	土地政策の再構築(平成17年10月)
<p>【策定の背景】 長期にわたる地価の下落</p> <p>一般的な地価引き下げは政策目標でなくなる</p> <p>土地政策の目標は、<u>土地の有効利用による適正な土地利用の推進(地価抑制から土地の有効利用への転換)</u></p>	<p>【策定の背景】 都市再生の取組の進展、一部で地価の下げ止まりの傾向</p> <p><u>「バブル崩壊後の負の遺産」対策を脱し、質の高い国民生活と持続的な経済成長の基盤となる土地利用の実現に本格的に取り組むことを土地政策の中心に据える</u></p> <p><u>成長期の量的課題対策からの脱却</u></p>
<p>【施策の方向性】 土地の有効利用のための<u>土地利用計画の整備・充実</u></p> <p>土地利用計画の充実 土地利用計画の実効性の確保 等</p> <p>土地の有効利用のための<u>各種事業の推進</u></p> <p>土地の有効利用のために不可欠な都市基盤施設の整備 低・未利用地の利用促進、密集市街地の再整備による土地の有効利用 良質な住宅・宅地の供給の促進による土地の有効利用 等</p> <p>土地の有効利用に向けた<u>土地取引の活性化</u></p> <p>不動産取引市場の整備等による土地取引の活性化 土地情報の整備・提供等による土地取引の活性化</p> <p>土地の有効利用促進のための<u>土地税制</u></p> <p><u>機動的な地価対策のための体制の整備</u></p>	<p>【施策の方向性】 持続可能な社会の基盤となる<u>適正な土地利用の推進</u></p> <p>既存の土地利用計画手法の活用(地区計画制度や住民間の協定制度の活用、良質な宅地の評価指標・情報の提供等) 新たな公共による低・未利用地の管理(低・未利用地を管理するための管理方法・管理主体・コスト負担等について新たな仕組みの整備) 等</p> <p>土地利用の円滑な再編・再生に資する<u>透明で効率的な土地市場の条件整備</u></p> <p>不動産投資環境の整備(収益不動産に関する情報開示の推進、鑑定評価制度の充実、人材の育成等) 取引価格情報の提供 地籍の整備 定期借地権制度の改善 等</p>

日本の人口の推移



資料: 1950～2000年は「国勢調査」、2005～2050は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成14年1月推計)

注: 年齢不詳の人口は各歳別に按分して含めた。



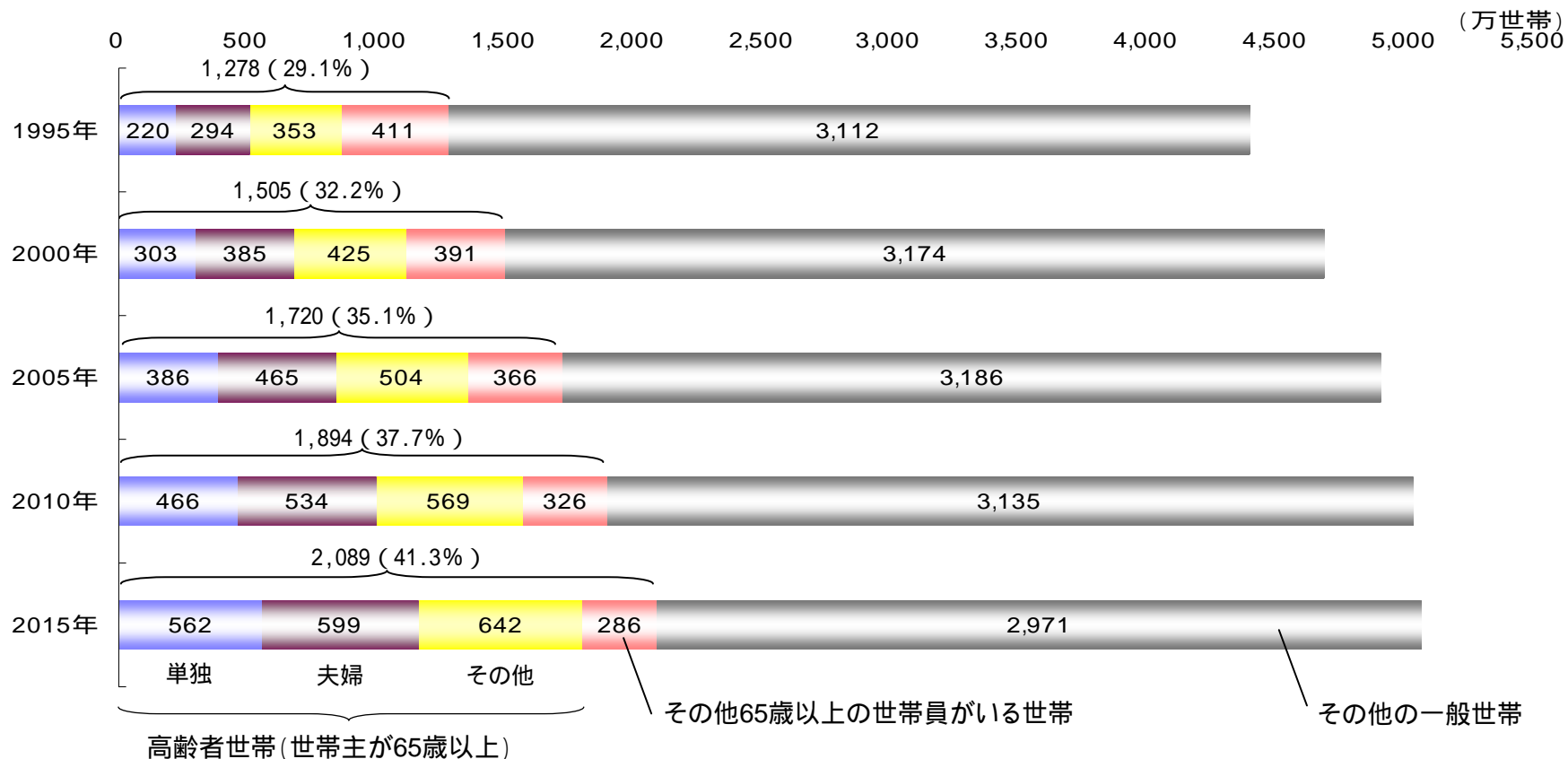
資料：平成12年以前は、各年総務省「国勢調査」による。

平成17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15年10月推計）による。

2015年には高齢者がいる世帯が4割を超え、そのうち、約6割が高齢者の単身又は夫婦のみの世帯になると推計されている。

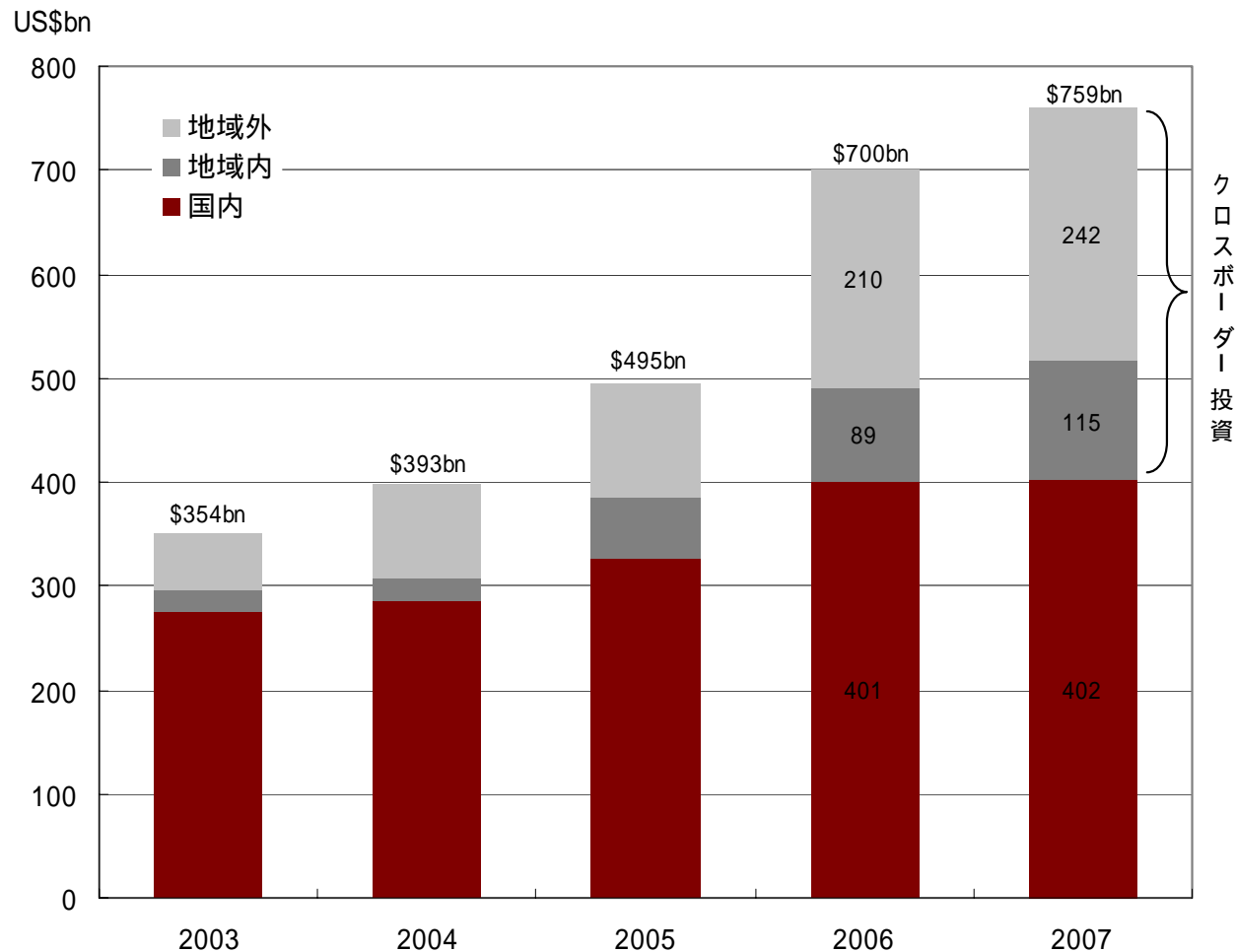
【高齢者がいる世帯(推計)】

高齢者が世帯主である世帯 + その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

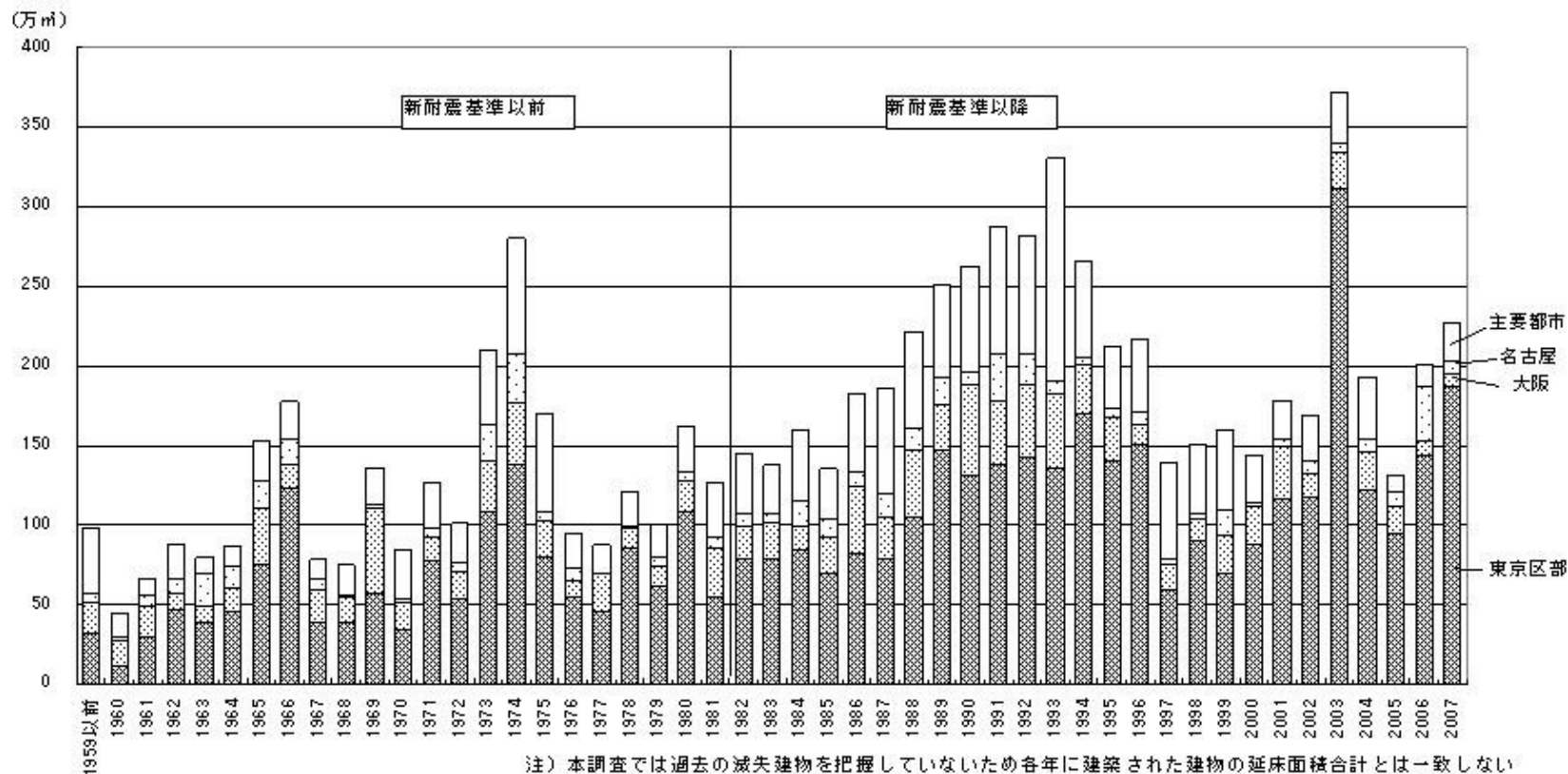
グローバルな商業用不動産への直接投資



Source: Jones Lang LaSalle; Property Data(UK); KTI(Finland); Akershus Eiendom(Norway); Athens Economics(Greece); Wuest and Partners(Switzerland); Real Capital Analytics(USA)

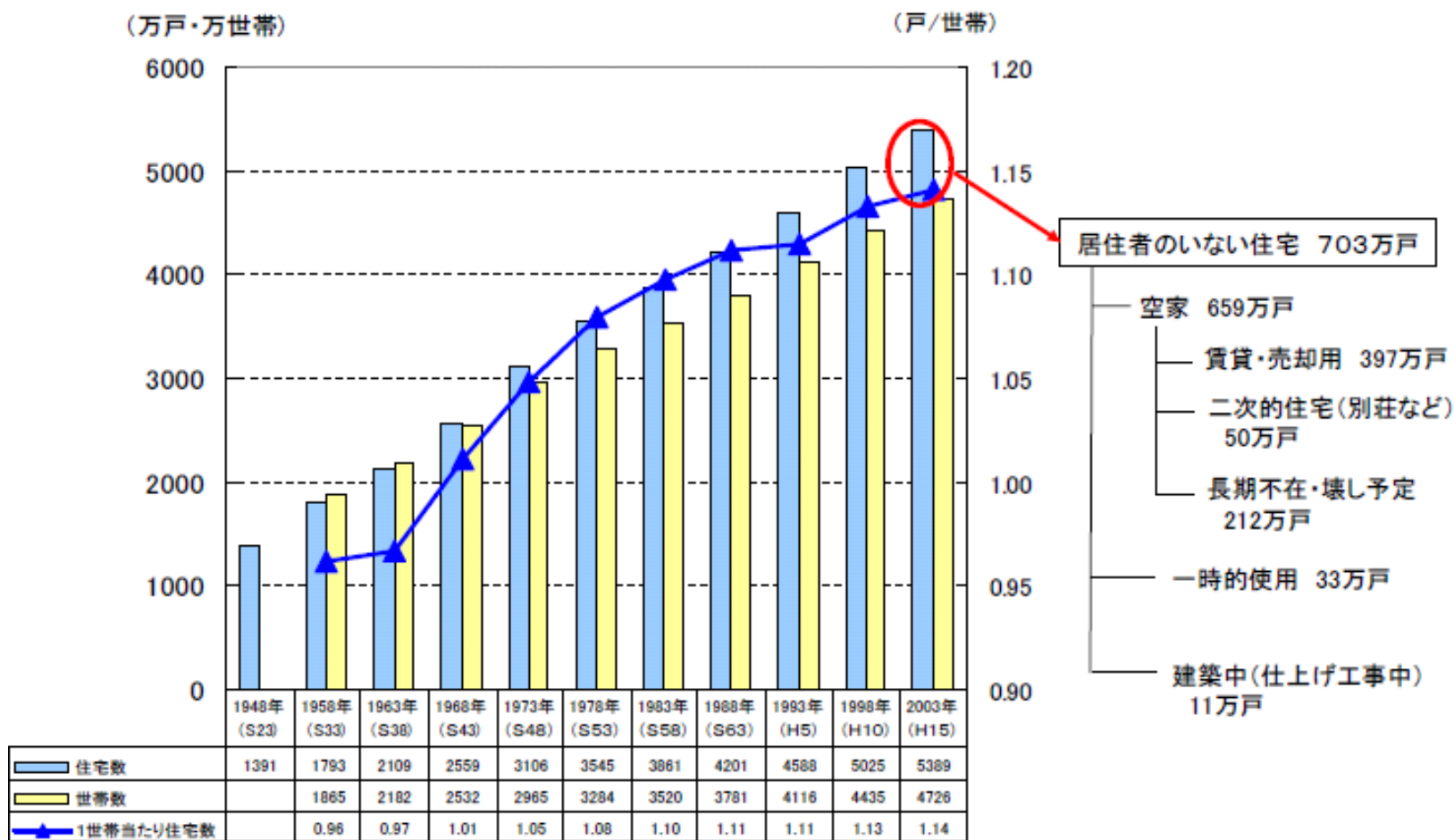
オフィスビルの年次別供給量

- ・2007年の新築ビルは、全都市の床面積合計が227万㎡あり、東京区部が187万㎡で全都市の82%を占めて圧倒的に多く、以下主要都市、名古屋、大阪と続く。
- ・新耐震基準(1981年)以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%(2,748万㎡)で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋は基準前が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。



資料: (財)日本不動産研究所 2008年「日本不動産研究所オフィスビル調査」

◇住宅ストック数(約5400万戸)は、総世帯(約4700万戸)に対し14%多く、量的には充足。

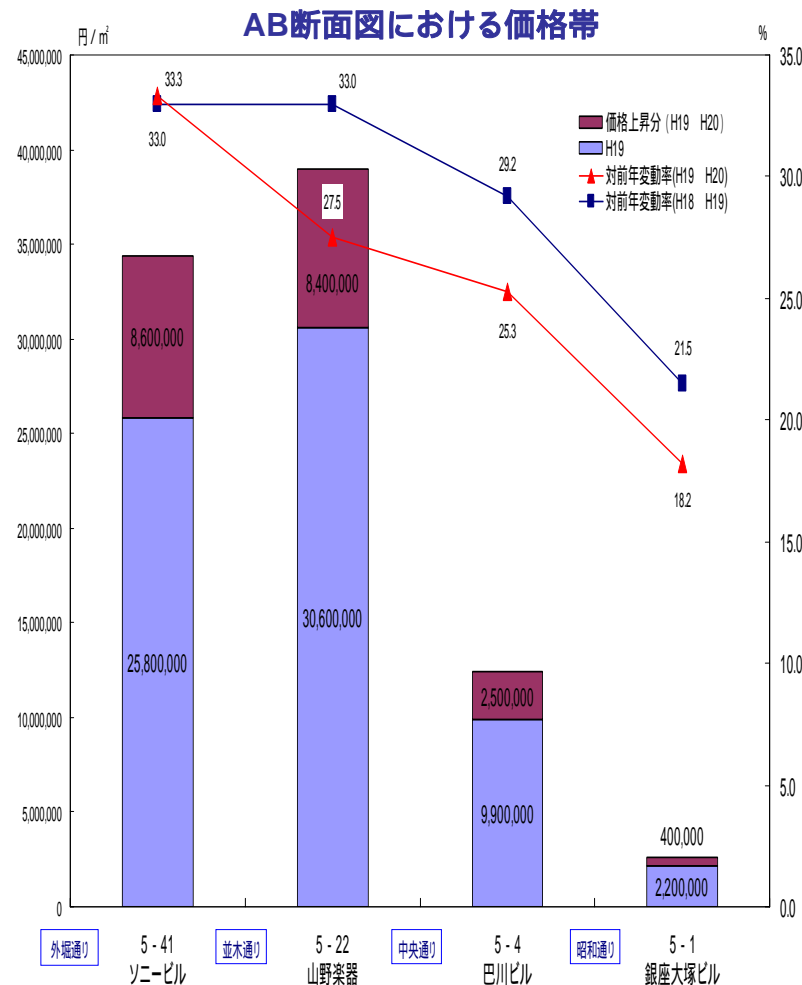


(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

地価動向の個別化

不動産をめぐっては、これまでに形成された莫大な既存ストックが積み上がる中で、不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場へと構造変化が進展。

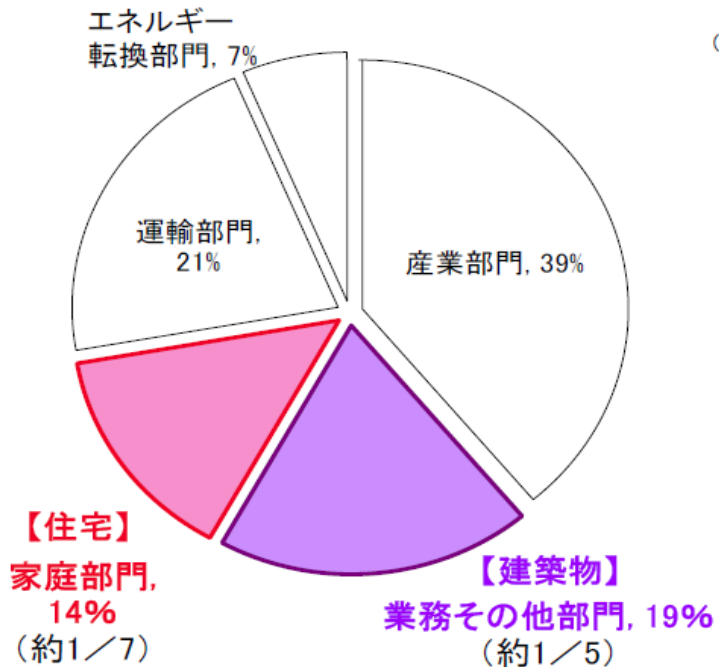


不動産と環境(民生部門のCO2排出状況)

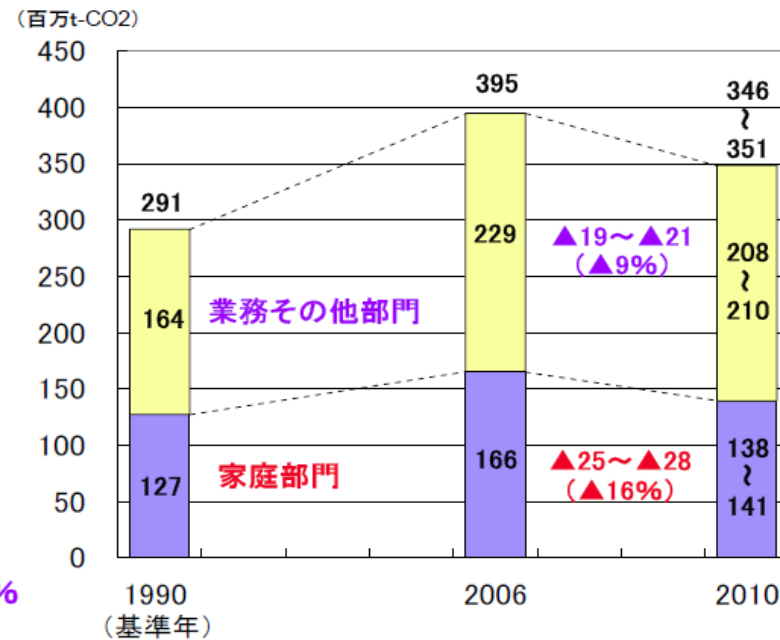
我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅などの「家庭部門」、オフィスなどの「業務その他部門」の占める割合はそれぞれ約14%、約19%と、双方合わせて全排出量の3分の1を占めている。

2006年度の「家庭部門」、「業務その他部門」のCO2排出量は、1990年比でそれぞれ+30.0%、+39.5%増加。2010年度目標達成のためには、それぞれ約25~28百万t-CO2で、約19~21百万t-CO2の削減(2006年度比でそれぞれ 16%、 9%)が必要。

●エネルギー起源CO2排出量の部門別構成比 (2006年度)



●民生部門(家庭部門・業務その他部門)のCO2排出量の削減見通し



出典: 国土交通省社会資本整備審議会・建築環境部会資料

環境不動産の開発事例

三菱地所では東京の「大丸有地区(東京都千代田区丸の内地区)」でヒートアイランド対策や省エネ対策を視野に入れた不動産開発を実施している(図1参照)

2007年3月に竣工した東京ミッドタウンは、建設にあたって「屋上緑化」、「省エネ」、「節水」等の環境に加え、さらに「緑のネットワーク」の形成を図ることで「都会における生物多様性の保護」も考慮している(図2参照)。



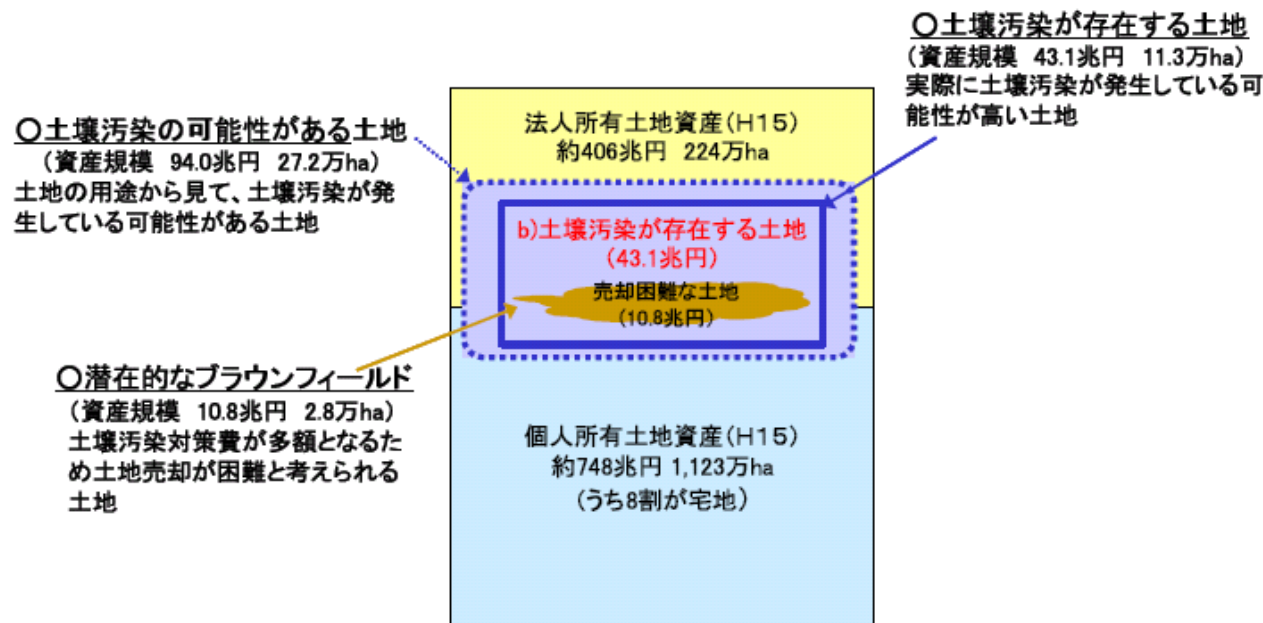
図1 「大丸有地区」
出典:三菱地所株式会社ウェブサイト



図2 東京ミッドタウン全景
出典:東京ミッドタウンウェブサイト

土壤汚染の現況

区分	説明	土地資産価値	面積
土壤汚染が存在する土地	土壤汚染のある可能性の高い土地	43.1兆円	11.3万ha
潜在的なブラウンフィールド	汚染対策費が多額のため売却が困難な土地	10.8兆円	2.8万ha



出典: 土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について 中間とりまとめ(環境省・H19.4.20公表)

住宅・建築物の耐震化の現状と目標

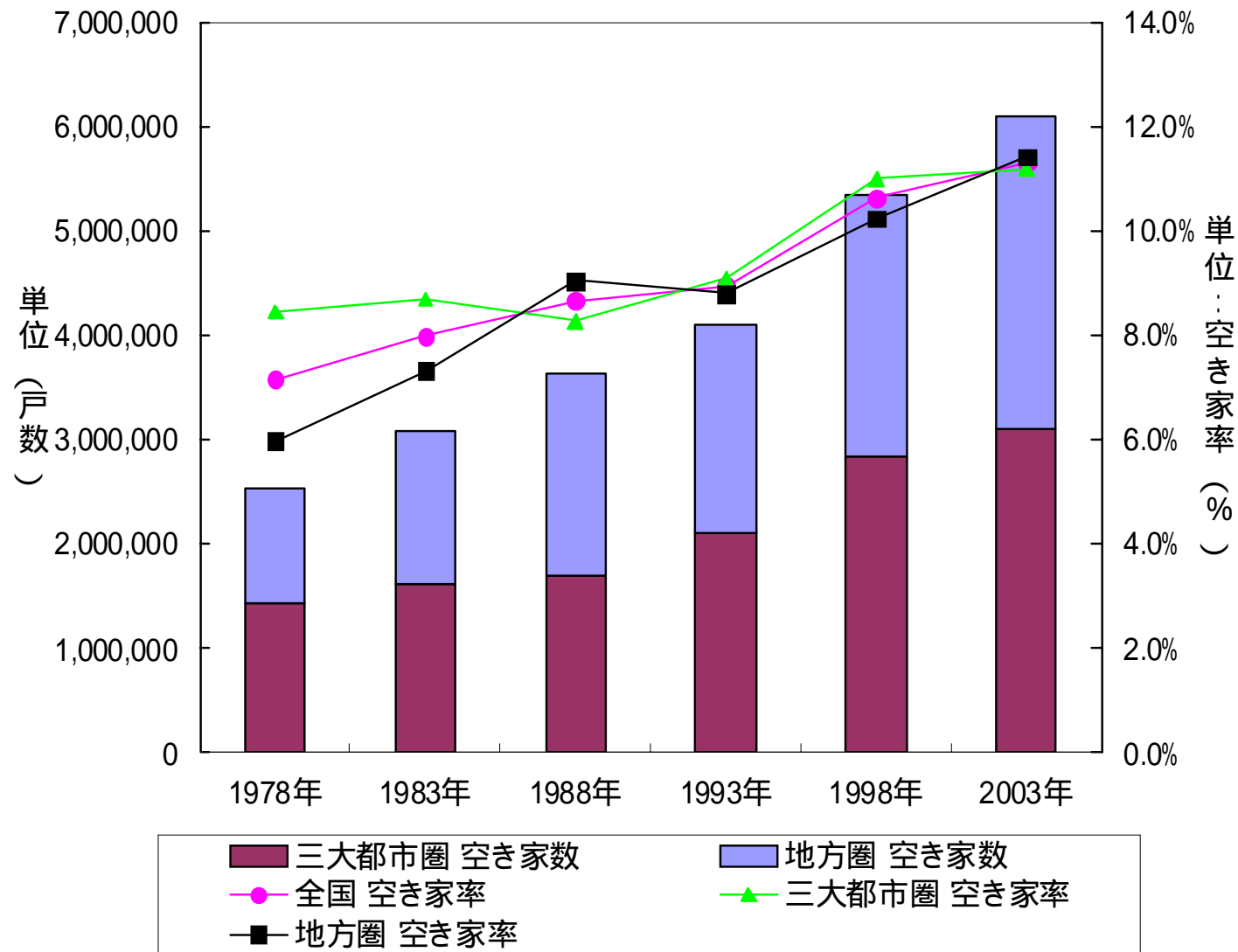
住宅の目標：耐震化率：約75% 9割

特定建築物の目標：耐震化率：約75% 9割

		平成15年推計値	→	平成27年目標
住宅	総数	約4700万戸	→	約4950万戸
	うち耐震性あり	約3550万戸(75%)		約4450万戸(90%)
	うち耐震性なし	約1150万戸(25%)		約500万戸(10%)
特定建築物	総数	約36万棟	→	約40万棟
	うち耐震性あり	約27万棟(75%)		約36万棟(90%)
	うち耐震性なし	約9万棟(25%)		約4万棟(10%)

平成15年 住宅・土地統計調査等の集計をもとに国土交通省推計

空き家の推移



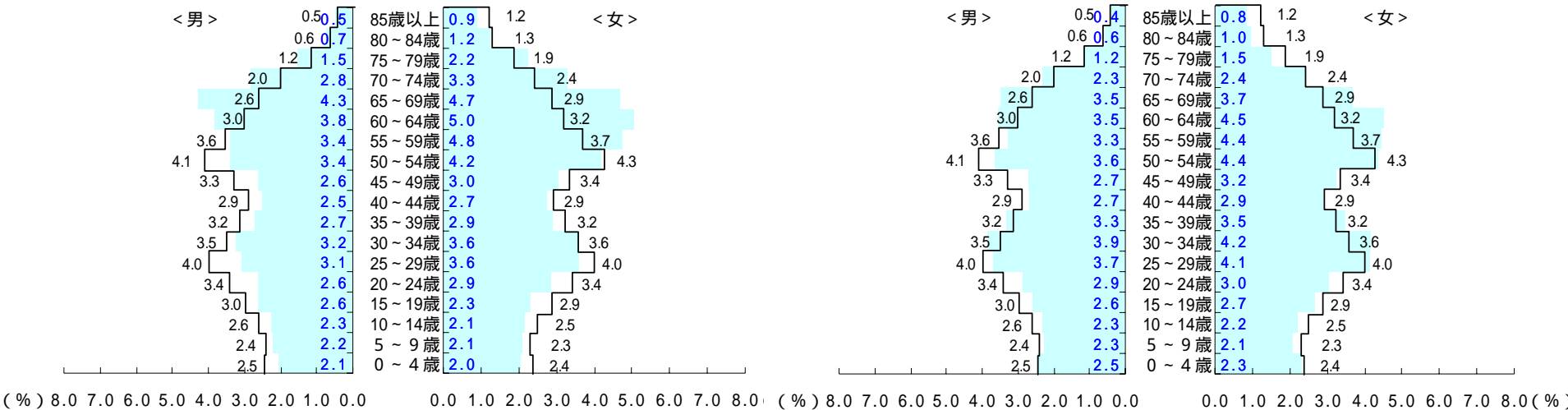
資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

ニュータウンの高齢化の現状

昭和40年代に事業着手されたニュータウン

<明石舞子>

<千里ニュータウン>



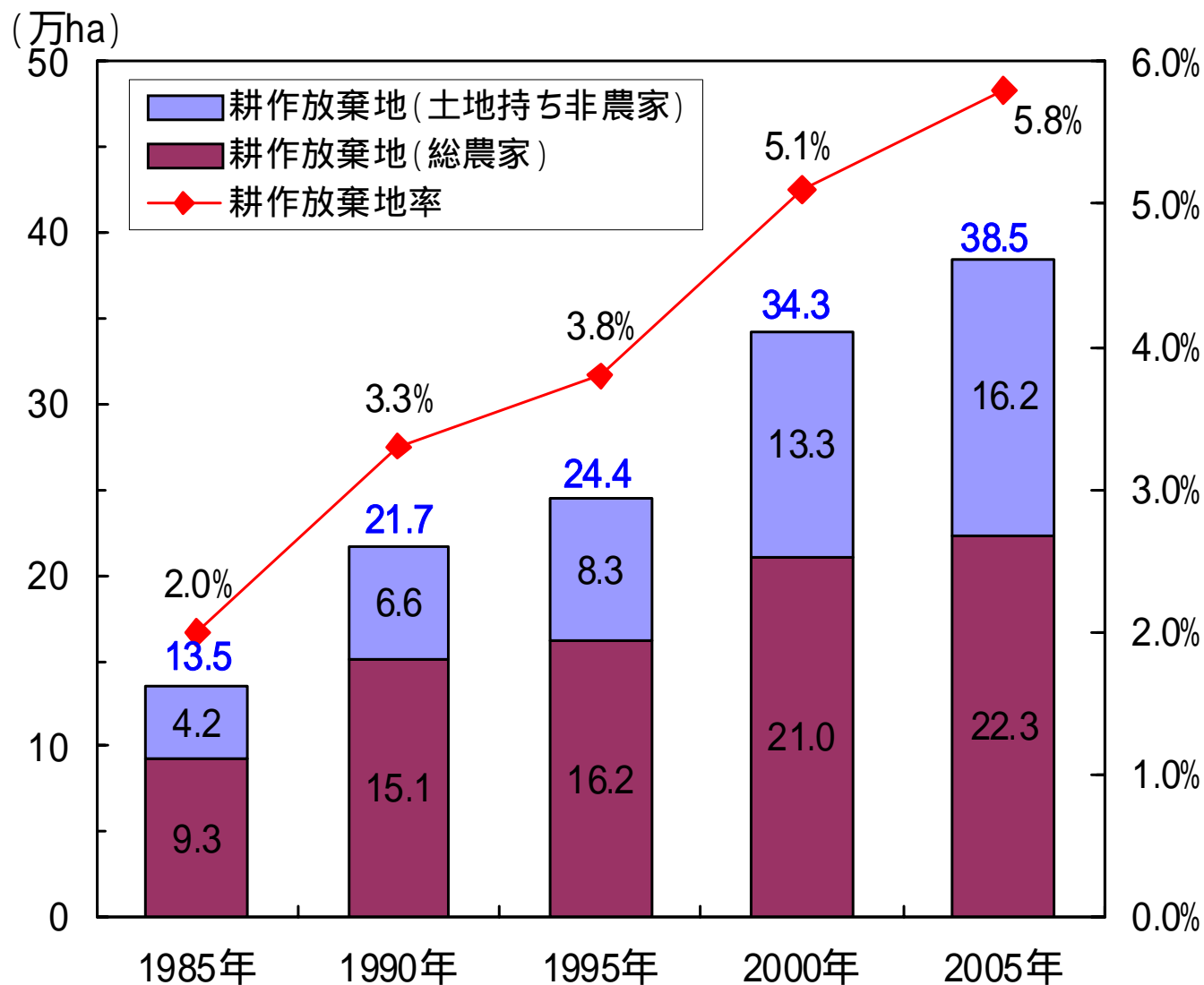
当該NT



当該NTを有する近畿圏平均

資料:新住宅市街地開発事業等に関する調査 (H18.3 土地・水資源局)

耕作放棄地の推移



資料:「農林業センサス」(農林水産省)をもとに土地・水資源局にて作成 (2005年は概数値)

消滅の可能性がある集落の現状

今後消滅の可能性がある集落は中部・近畿・中国・四国をはじめとして各圏域に存在。消滅の可能性がある集落は、集落規模が小さく高齢化が進み、山間地に多く存在している。

今後の消滅の可能性別集落数

全体	今後の消滅の可能性別集落数				計
	10年以内に消滅	いずれ消滅	存続	不明	
北海道	23 (0.6%)	187 (4.7%)	3,365 (84.2%)	423 (10.6%)	3,998 (100.0%)
東北圏	65 (0.5%)	340 (2.7%)	11,218 (88.1%)	1,104 (8.7%)	12,727 (100.0%)
首都圏	13 (0.5%)	123 (4.9%)	1,938 (77.2%)	437 (17.4%)	2,511 (100.0%)
北陸圏	21 (1.3%)	52 (3.1%)	997 (59.6%)	603 (36.0%)	1,673 (100.0%)
中部圏	59 (1.5%)	213 (5.5%)	2,715 (69.6%)	916 (23.5%)	3,903 (100.0%)
近畿圏	26 (0.9%)	155 (5.6%)	2,355 (85.7%)	213 (7.7%)	2,749 (100.0%)
中国圏	73 (0.6%)	425 (3.4%)	10,548 (84.0%)	1,505 (12.0%)	12,551 (100.0%)
四国圏	90 (1.4%)	404 (6.1%)	5,447 (82.6%)	654 (9.9%)	6,595 (100.0%)
九州圏	53 (0.3%)	319 (2.1%)	13,634 (89.2%)	1,271 (8.3%)	15,277 (100.0%)
沖縄県	0 (0.0%)	2 (0.7%)	167 (57.8%)	120 (41.5%)	289 (100.0%)
全国	423 (0.7%)	2,220 (3.6%)	52,384 (84.1%)	7,246 (11.6%)	62,273 (100.0%)

今後の消滅可能性別にみた集落特性

		今後の消滅の可能性				計
		10年以内に消滅の可能性あり	いずれ消滅の可能性あり	存続	無回答	
世帯規模	~9	374 (88.4%)	1,370 (61.7%)	3,695 (7.1%)	579 (8.0%)	6,018 (9.7%)
	10~19	40 (9.5%)	512 (23.1%)	9,682 (18.5%)	1,526 (21.1%)	11,760 (18.9%)
	20~29	4 (0.9%)	141 (6.4%)	8,173 (15.6%)	1,153 (15.9%)	9,471 (15.2%)
	30~49	1 (0.2%)	92 (4.1%)	10,662 (20.4%)	1,422 (19.6%)	12,177 (19.6%)
	50~99	0 (0.0%)	61 (2.7%)	10,636 (20.3%)	1,455 (20.1%)	12,152 (19.5%)
	100~199	0 (0.0%)	22 (1.0%)	5,674 (10.8%)	669 (9.2%)	6,365 (10.2%)
	200~499	0 (0.0%)	3 (0.1%)	2,743 (5.2%)	307 (4.2%)	3,053 (4.9%)
	500~	0 (0.0%)	0 (0.0%)	630 (1.2%)	62 (0.9%)	692 (1.1%)
地域区分	山間地	352 (83.2%)	1,736 (78.2%)	15,745 (30.1%)	2,348 (32.4%)	20,181 (32.4%)
	中間地	54 (12.8%)	361 (16.3%)	15,354 (29.3%)	2,172 (30.0%)	17,941 (28.8%)
	平地	14 (3.3%)	98 (4.4%)	16,586 (31.7%)	2,160 (29.8%)	18,858 (30.3%)
	都市的地域	2 (0.5%)	19 (0.9%)	4,394 (8.4%)	523 (7.2%)	4,938 (7.9%)
65歳以上割合	100%	120 (28.4%)	153 (6.9%)	136 (0.3%)	22 (0.3%)	431 (0.7%)
	75%以上100%未満	72 (17.0%)	334 (15.0%)	499 (1.0%)	67 (0.9%)	972 (1.6%)
	50%以上75%未満	114 (27.0%)	798 (35.9%)	4,818 (9.2%)	745 (10.3%)	6,475 (10.4%)
	25%以上50%未満	51 (12.1%)	654 (29.5%)	36,852 (70.3%)	4,547 (62.8%)	42,104 (67.6%)
	25%未満	38 (9.0%)	152 (6.8%)	8,828 (16.9%)	982 (13.6%)	10,000 (16.1%)
地形	地形的末端である	175 (41.4%)	712 (32.1%)	2,694 (5.1%)	360 (5.0%)	3,941 (6.3%)
	地形的末端でない	248 (58.6%)	1,508 (67.9%)	49,690 (94.9%)	6,886 (95.0%)	58,332 (93.7%)
全体(割合の基数)		423 (100.0%)	2,220 (100.0%)	52,384 (100.0%)	7,246 (100.0%)	62,273 (100.0%)

: 各消滅の可能性において該当集落数・割合が最も大きい圏域

: 存続するとみられる集落と比較して、消滅の可能性のある集落に特に顕著な特性

不明・無回答は掲載していない

: 各消滅の可能性において該当集落数・割合が2番目に大きい圏域

資料：平成18年度 国土形成計画策定のための集落の状況に関する現況把握調査
(国土交通省・総務省)