

平成21年度 土地白書のポイント(案)

第1部 土地に関する動向

第1章 平成21年度の地価・土地取引等の動向

不動産市場は依然として厳しい状況が続いている一方で、変化の兆しもみられた。

我が国経済の動向

○リーマンショックに伴う景気後退から徐々に回復し、GDP成長率や設備投資、家計消費等の指標にも、持ち直しの動き。

地価の動向

○平成22年地価公示では、三大都市圏、地方圏ともに、前回地価公示よりも下落率が大きくなったが、三大都市圏では年前半に比べ、後半の方が下落率が縮小。

土地取引の動向

○土地取引件数については、一部地域において、下げ止まり傾向。
○大都市圏の賃貸オフィス市場については、空室率が上昇しており、依然として厳しい。

不動産投資市場の動向

○東証のJリート指数は大幅な下落から回復の兆し。
○不動産投資家の投資意向は改善。

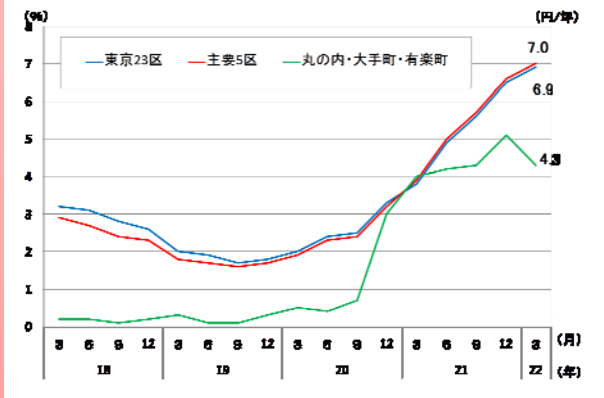
実質GDP成長率の推移



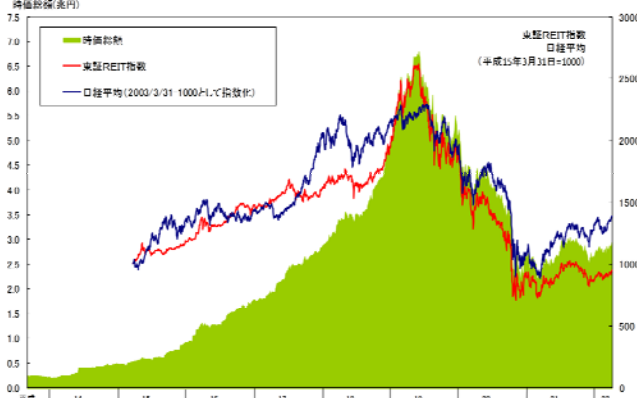
平成21年前半・後半の半年間の平均変動率 (単位: %)

変動率期間		平成21年前半	平成21年後半
		H21.1.1~H21.7.1	H21.7.1~H22.1.1
住宅地	三大都市圏	△ 2.9	△ 2.0
	東京圏	△ 3.2	△ 2.0
	大阪圏	△ 2.7	△ 2.3
	名古屋圏	△ 2.0	△ 1.1
	地方圏	△ 1.9	△ 2.1
全国		△ 2.4	△ 2.0

賃貸オフィスビルの空室率の推移



東証リート指数と時価総額の推移



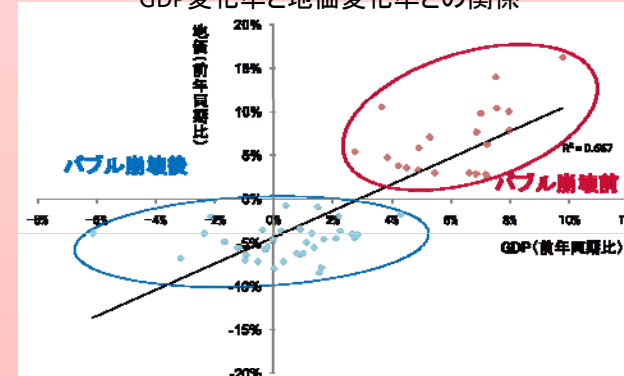
第2章 バブル崩壊後20年の不動産市場

バブル崩壊後約20年が経過しており、この間の不動産市場について、①地価がマクロ経済に与える影響、②企業の土地需要、③家計の土地需要の3つの側面から分析

①地価がマクロ経済に与える影響の変化

- 地価の動きとGDPの動きの間には相関関係がみられるが、バブル崩壊後については、その関係が弱まっている可能性。
- バブル崩壊前後を通じて中小企業については土地担保融資を通じた地価の設備投資への影響が見られるが、大企業については、資金調達方法の多様化により、設備投資に与える影響は低下。
- 地価が家計の住宅取得行動に与える影響はバブル崩壊前後を通じて存在。家計消費に与える影響は明確には認められないが、今後、土地等を裏付けとする金融資産であるJリート等を家計が保有することにより、消費に影響を与える可能性。

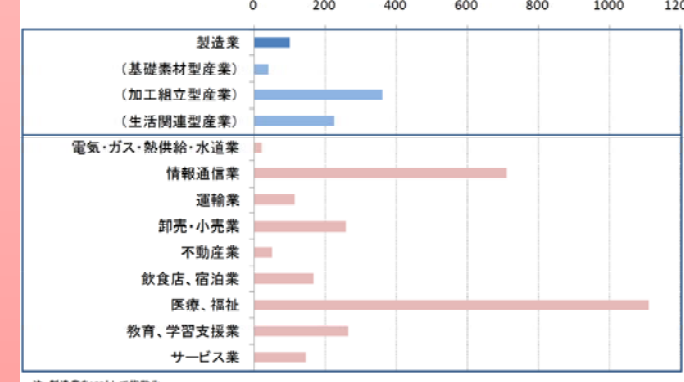
GDP変化率と地価変化率との関係



②企業の土地需要の変化

- 企業の土地に関するコスト意識が高まっており、特にサービス業などの第3次産業にこの傾向が強い。業種別の土地生産性(土地の単位面積あたりの生産力)を試算すると第3次産業が全般的に高く、産業全体の生産額が同じであれば、第3次産業化の進展により企業の土地需要が弱まる可能性。
- オフィス、店舗、工場、倉庫の立地については、大型化、高機能化や都心集中(オフィス)、郊外化(店舗)などが進展。
- 今後、第3次産業がどのように成長していくかが土地需要に影響。

業種別単位面積あたり付加価値



注: 製造業を100として指数化。

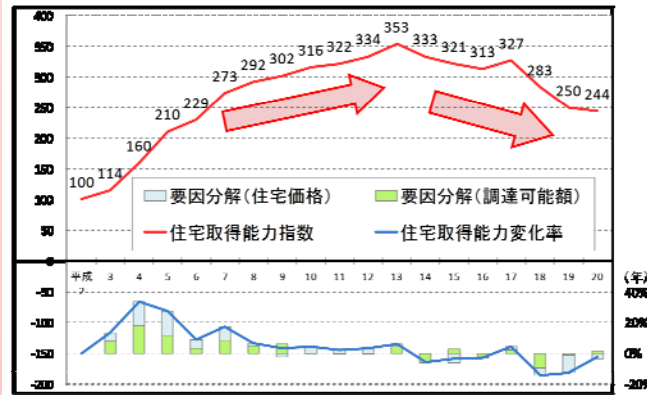
第1部 土地に関する動向

第2章 バブル崩壊後20年の不動産市場

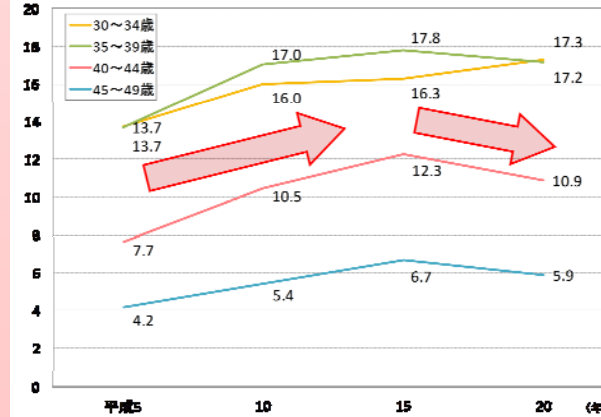
③家計の土地需要の変化

- この20年間、団塊世代及び団塊ジュニア世代が30代、40代の世帯形成、住宅取得期にあったことに支えられ、住宅市場は総じて堅調に推移。
- 家計の持ち家志向は根強いが、実際の住宅取得は、住宅価格要因と、所得水準、金利などの資金調達要因からなる住宅取得能力の変化が大きく影響。
- 今後、住宅市場は住宅価格の動向や所得水準、金利などの状況によって大きく変化する可能性。

住宅取得能力指数の推移



世代別・時期別5年間の持ち家率上昇分の推移



第3章 経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状

経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換によって生じる問題について、具体の事例を交えながら紹介。また、それぞれの問題に対する地域の先進的な取り組み事例を紹介。

- 大規模店舗の撤退は都市の中心部においても郊外部においても発生。
- 工場跡地の有効利用が進まない理由は、地価、設備撤去費用等コスト面の要因や跡地の形状、土壤汚染の存在など、地域や敷地により様々。
- 高齢化による担い手不足や長年の耕作放棄による復元の困難さを背景に、耕作放棄地が全国的に増加。

商業施設跡地の有効活用事例(石巻新市庁舎)



まちなかの大規模商業施設撤退後の空きビルを新市庁舎として活用

工場跡地の有効活用事例(府中学園)



中心市街地の周辺部にある4小学校と1中学校を統合し、一体施設として新たに区域の中心部にある大規模工場跡地に新設整備

第2部 土地に関して講じた基本的施策

平成21年度に政府が講じた土地に関する基本的施策を記述

第3部 土地に関する基本的施策

平成22年度に政府が講じようとする土地に関する基本的施策を記述

土地に関する基本理念の普及等

土地に関する情報の整備

- 土地情報の体系的整備
- 国土調査の推進
- ・第6次国土調査事業十箇年計画の策定等

地価動向の的確な把握等

- 地価公示等の推進
- 不動産取引価格情報の提供

不動産市場の整備等

- 不動産取引市場の整備等
- ・環境価値を重視した不動産市場の形成促進
- 不動産投資市場の整備
- 土地税制における対応
- ・Jリート及びSPCに係る登録免許税の特例措置の延長

土地利用計画の整備・充実等

- 土地利用計画の推進
- 都市計画における適正な土地利用の確保

住宅対策等の推進

- 住宅対策の推進
- ・住宅版エコポイント制度による環境対応型住宅の普及促進
- ・住宅ローンの証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援
- ・住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠の拡大

土地の有効利用等の推進

- 都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進
- 低・未利用地の利用促進

環境保全等の推進

- 環境保全等に係る施策の推進
- ・地球温暖化の防止等に資する地域社会の形成
- 森林の適正な保全・利用の確保
- ・公共建築物等における木材の利用の促進