

土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第1部 土地に関する動向

- 各種統計データを用いて地価や土地取引の動向を紹介し、直近一年間の不動産市場の動向を総括。【第1章】
- 土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。

➡ p.2,3

平成25年版土地白書分析テーマ

テーマ1 : 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化【第2章】

➡ p.4~8

テーマ2 : 経済社会構造の変化と土地利用【第3章】

➡ p.9~12

第2部 土地に関して講じた施策

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
- 第3章 地価動向の的確な把握等
- 第4章 不動産市場の整備等
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等

第3部 土地に関して講じようとする施策

- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
- 第8章 環境保全等の推進
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

➡ p.13

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

➤ 地価や土地取引の動向、住宅市場の動向を見ると、最近の不動産市場には回復の兆しが見られ、経済対策、金融政策等の効果を背景に、市場の活性化が期待される。

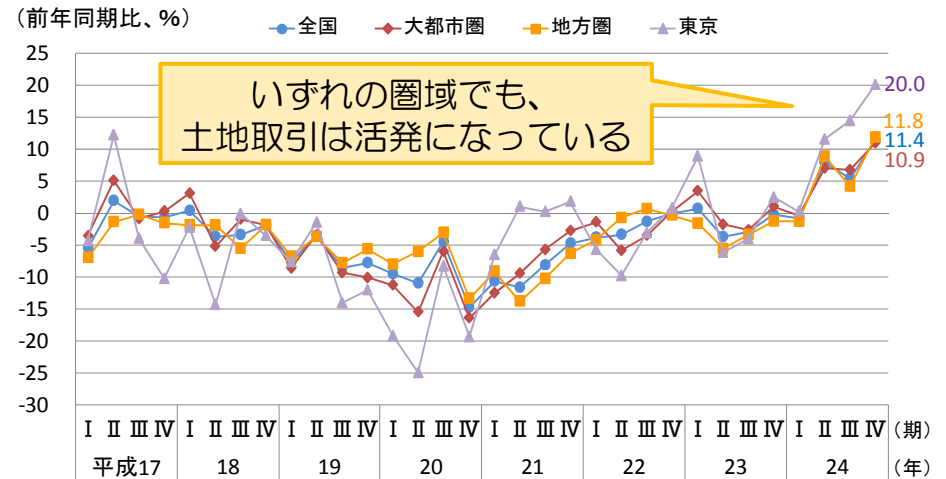
下げ止まりつつある地価

| | 前年からの変動率(住宅地) | | | | | 前年からの変動率(商業地) | | | | | 地点数(25公示、全用途) | |
|-------|---------------|------|------|------|------|---------------|------|------|------|------|---------------|------------|
| | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 上昇 | 横ばい |
| | 公示 | 公示 | 公示 | 公示 | 公示 | 公示 | 公示 | 公示 | 公示 | 公示 | | |
| 全 国 | ▲3.2 | ▲4.2 | ▲2.7 | ▲2.3 | ▲1.6 | ▲4.7 | ▲6.1 | ▲3.8 | ▲3.1 | ▲2.1 | 2008(546) | 4372(1849) |
| 三大都市圏 | ▲3.5 | ▲4.5 | ▲1.8 | ▲1.3 | ▲0.6 | ▲5.4 | ▲7.1 | ▲2.5 | ▲1.6 | ▲0.5 | 1349(413) | 3532(1401) |
| 東京圏 | ▲4.4 | ▲4.9 | ▲1.7 | ▲1.6 | ▲0.7 | ▲6.1 | ▲7.3 | ▲2.5 | ▲1.9 | ▲0.5 | 606(93) | 2046(282) |
| 大阪圏 | ▲2.0 | ▲4.8 | ▲2.4 | ▲1.3 | ▲0.9 | ▲3.3 | ▲7.4 | ▲3.6 | ▲1.7 | ▲0.5 | 348(166) | 776(426) |
| 名古屋圏 | ▲2.8 | ▲2.5 | ▲0.6 | ▲0.4 | 0.0 | ▲5.9 | ▲6.1 | ▲1.2 | ▲0.8 | ▲0.3 | 395(154) | 710(693) |
| 地 方 圏 | ▲2.8 | ▲3.8 | ▲3.6 | ▲3.3 | ▲2.5 | ▲4.2 | ▲5.3 | ▲4.8 | ▲4.3 | ▲3.3 | 659(133) | 840(448) |

資料：地価公示
注：地点数における括弧内の数字は24公示の地点数。

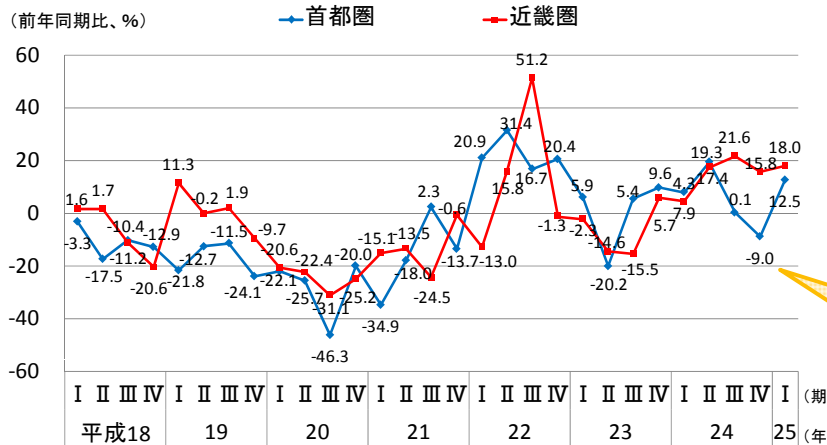
地価は引き続き下落傾向だが、
下落率は縮小し、
上昇地点・横ばい地点が大幅に増加

活発化している土地取引



いずれの圏域でも、
土地取引は活発になっている

マンション市場も回復



資料：㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：首都圏…埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
近畿圏…滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

マンションの新規発売戸数は、
首都圏の1～3月期は前年同期比12.5%増
近畿圏の1～3月期は前年同期比18.0%増

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

➤ 被災地の地価や土地取引の動向、住宅市場の動向にも明るい兆しが見られる。

被災地においても地価の下落率は縮小

| | 住宅地 | | | 商業地 | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 23公示 | 24公示 | 25公示 | 23公示 | 24公示 | 25公示 |
| 岩手県 | ▲ 4.9 | ▲ 4.8 | ▲ 2.7 | ▲ 7.6 | ▲ 7.0 | ▲ 4.8 |
| 宮城県 | ▲ 2.9 | ▲ 0.7 | 1.4 | ▲ 6.5 | ▲ 3.9 | 0.0 |
| 福島県 | ▲ 3.4 | ▲ 6.2 | ▲ 1.6 | ▲ 4.3 | ▲ 7.2 | ▲ 3.2 |
| 全国 | ▲ 2.7 | ▲ 2.3 | ▲ 1.6 | ▲ 3.8 | ▲ 3.1 | ▲ 2.1 |

いずれの県でも
下落率は縮小

資料：国土交通省「地価公示」

注1：東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。

注2：福島県では、平成25年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。

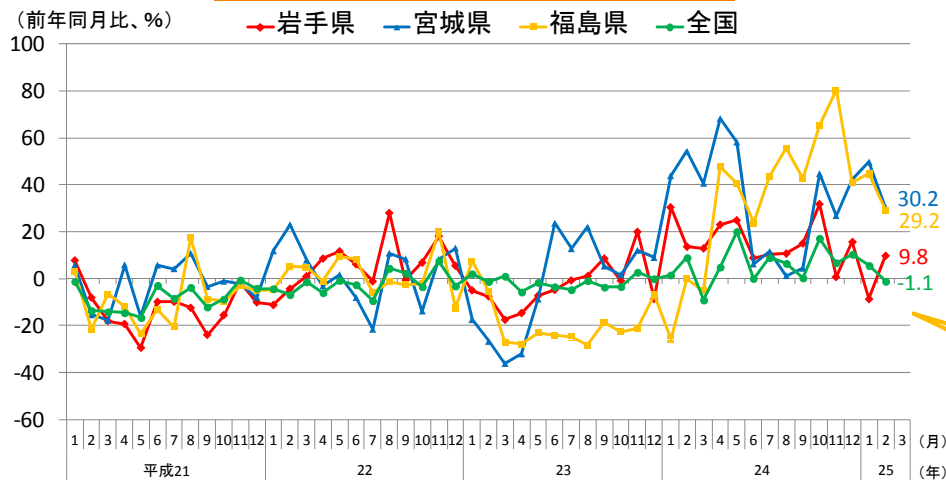
注3：23公示 …平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日の変動率）。

24公示 …平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。

25公示 …平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。

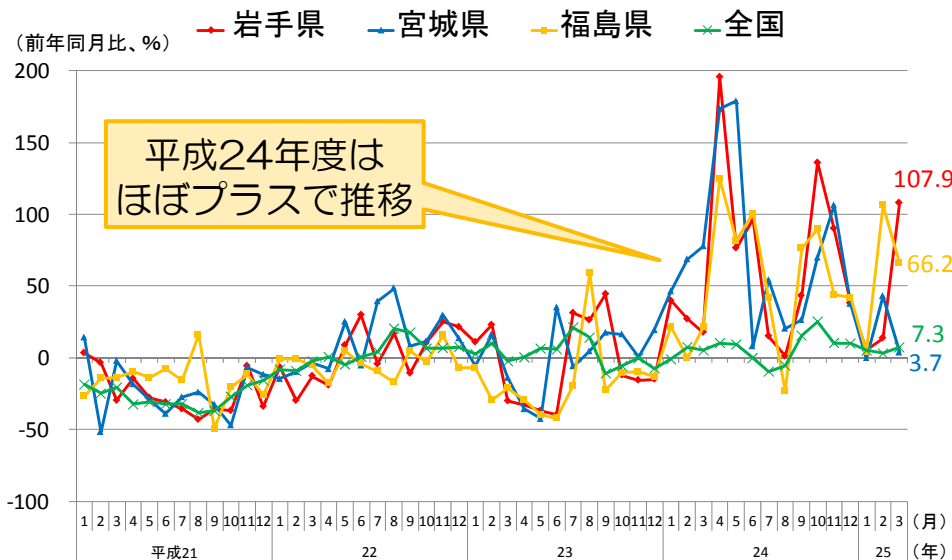
注4： ■ 前年よりも下落率縮小 ■ 前年よりも下落率拡大

被災地の土地取引も回復傾向



資料：法務省「登記統計」

住宅着工は増加傾向



平成24年度は
ほぼプラスで推移

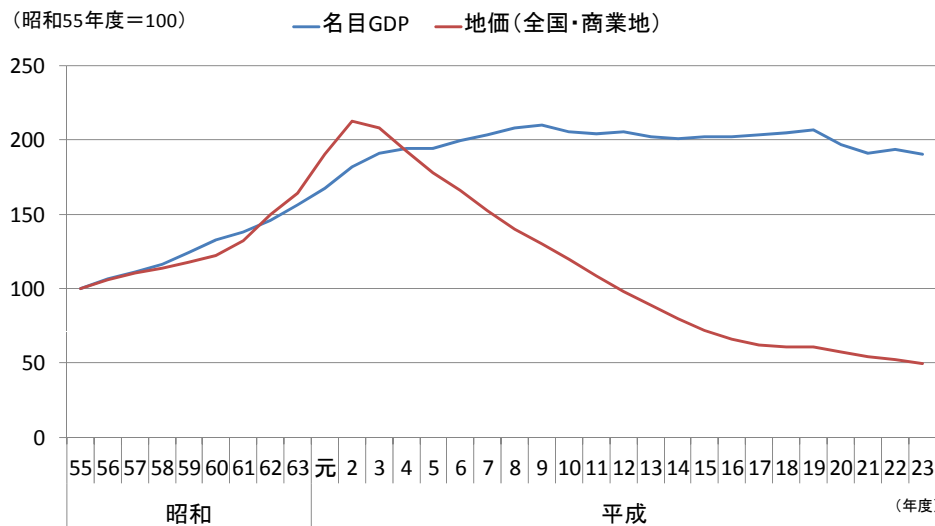
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

いずれの県でも、
土地取引は活発になっている

第1部第2章第1節 地価変動とその要因

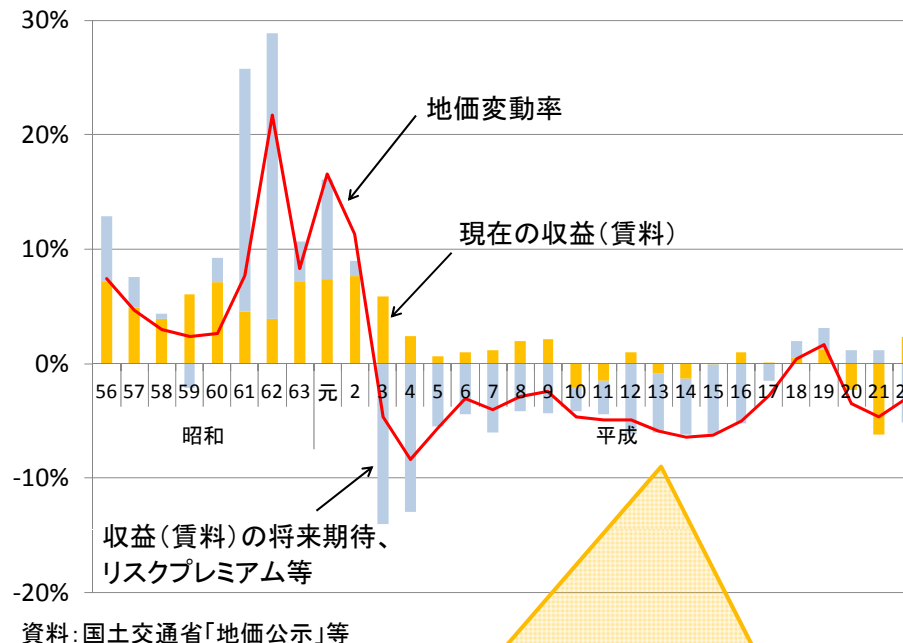
- バブル崩壊後、地価は下落が続いている。
- 日本経済の実態に見合った地価に回復するためには、落ち込んだ不動産の収益性
の見通しを回復させることが必要。

日本経済の実態以上に落ち込んでいる地価



資料: 内閣府「国民経済計算」、一般財団法人日本不動産研究所「市街地価価格指数」より作成
 注1: 地価は年度末の数値。
 注2: 名目GDPについては、平成5年度以前は、平成6年度以後と推計の基準が異なるため、単純に比較はできない。

将来収益(賃料)見通しの低下等が地価下落の要因

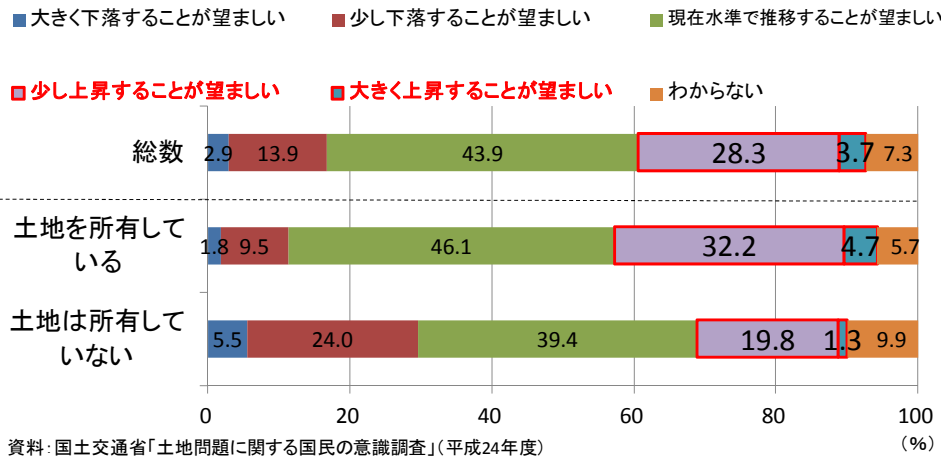


長期にわたる景気低迷による将来収益(賃料)見通しの低下等が地価下落の要因

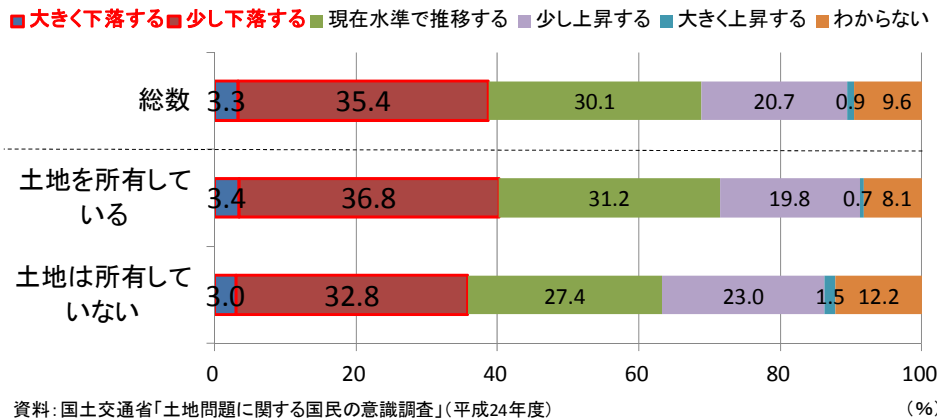
第1部第2章第1節 地価変動とその要因

➤ 地価に対する人々の予想を好転させることに加え、リスクプレミアム（リスクのある投資に対して、投資家が求める超過収益）を下げることも、地価の回復には重要。

地価の上昇を望ましいと考える人の方が多い

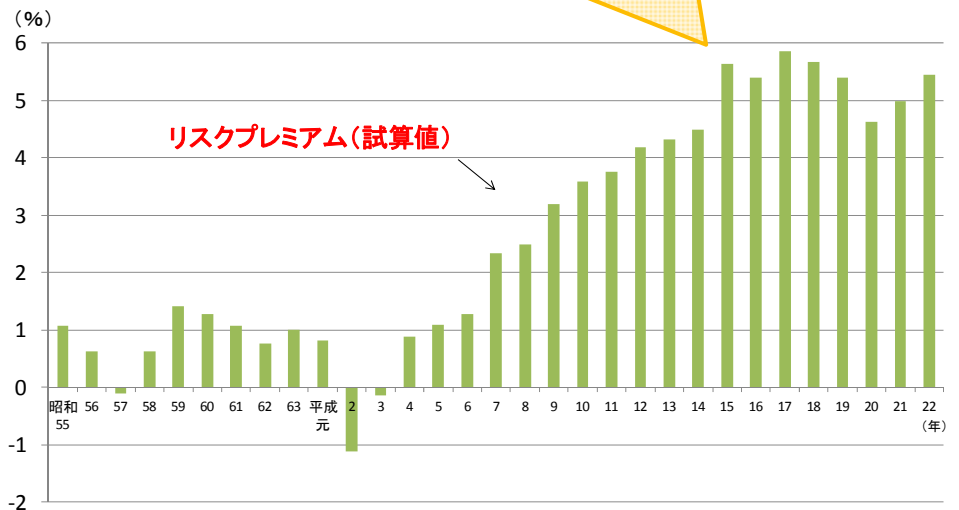


しかし、中長期的には地価の下落を予想する人が多い



バブル崩壊後、リスクプレミアムは上昇

バブル崩壊の経験から、土地への投資は安全な投資ではないという認識が広まっている



第1部第2章第2節 地価変動がマクロ経済に与える影響

- 地価の変動は、企業の設備投資や家計の住宅投資を通じて、マクロ経済にも影響。
- Jリート等の金融資産の保有を通じて、地価の変動は、家計の消費にも影響を与える可能性。

リスクプレミアムの低下は、
地価の上昇、GDPの拡大につながる

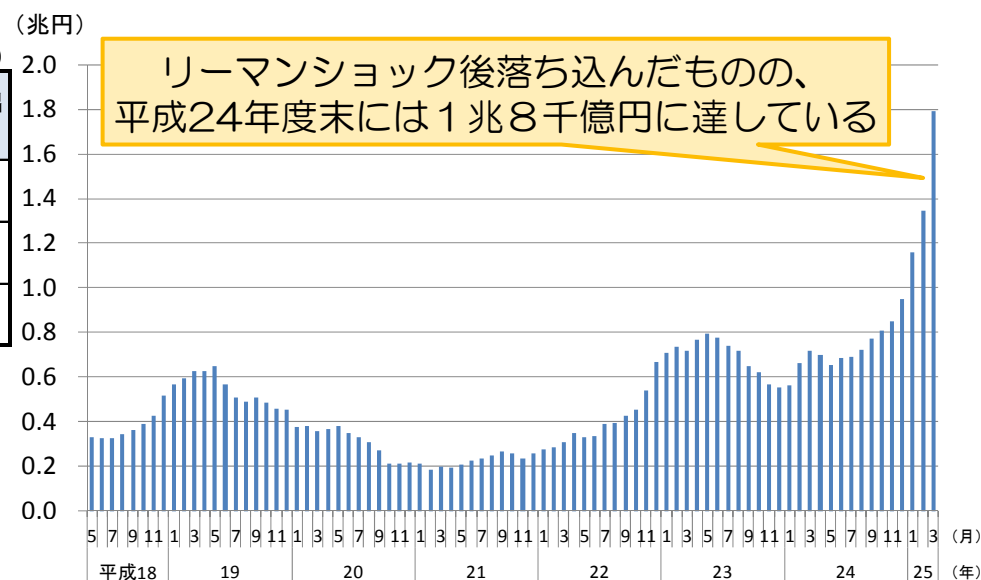
(単位: %)

| | 地価 | GDP (実質) | 民間設備投資 (実質) | 民間住宅投資 (実質) | 民間消費支出 (実質) |
|-----|------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| 1年目 | 5.12 | 0.03 | 0.18 | 0.11 | 0.01 |
| 2年目 | 5.68 | 0.11 | 0.67 | 0.39 | 0.03 |
| 3年目 | 6.22 | 0.20 | 1.23 | 0.58 | 0.08 |

資料: 国土交通省「不動産市場を考慮したマクロ経済モデルの構築業務報告書」
注: シミュレーションの結果は、平成20年第1四半期から平成22年第4四半期までの3年間について、リスクプレミアムが0.3%ポイントが低かった場合の各項目の変化率を示している。

マクロ経済モデルを用いた推計によれば、
リスクプレミアムが0.3%ポイント低下すると、
1年目の地価を約5.12%押し上げる

Jリートに特化した投資信託は拡大傾向



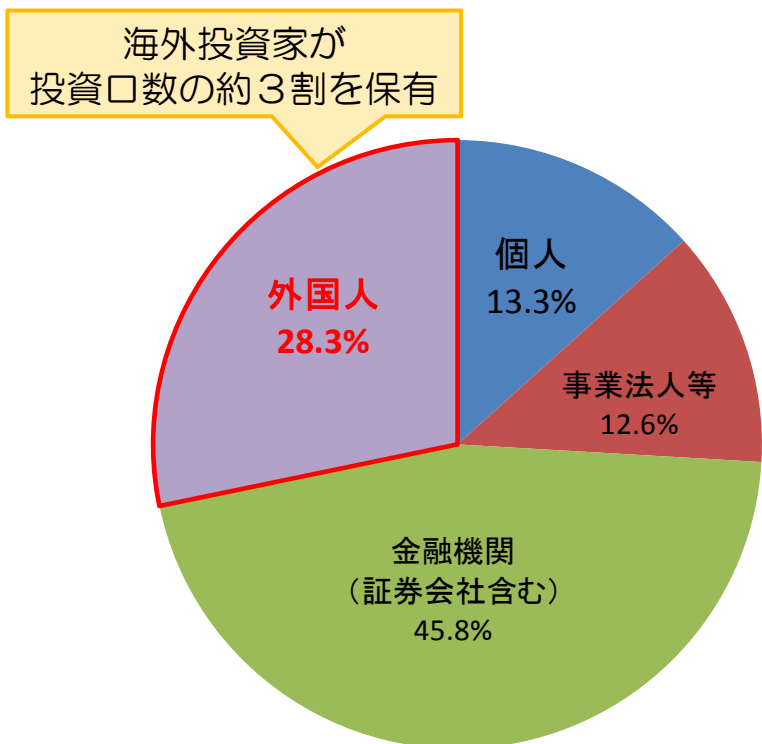
資料: SMBC日興証券株式会社
注: 月末時点の数値。

第1部第2章第3節 グローバル化が進む不動産市場

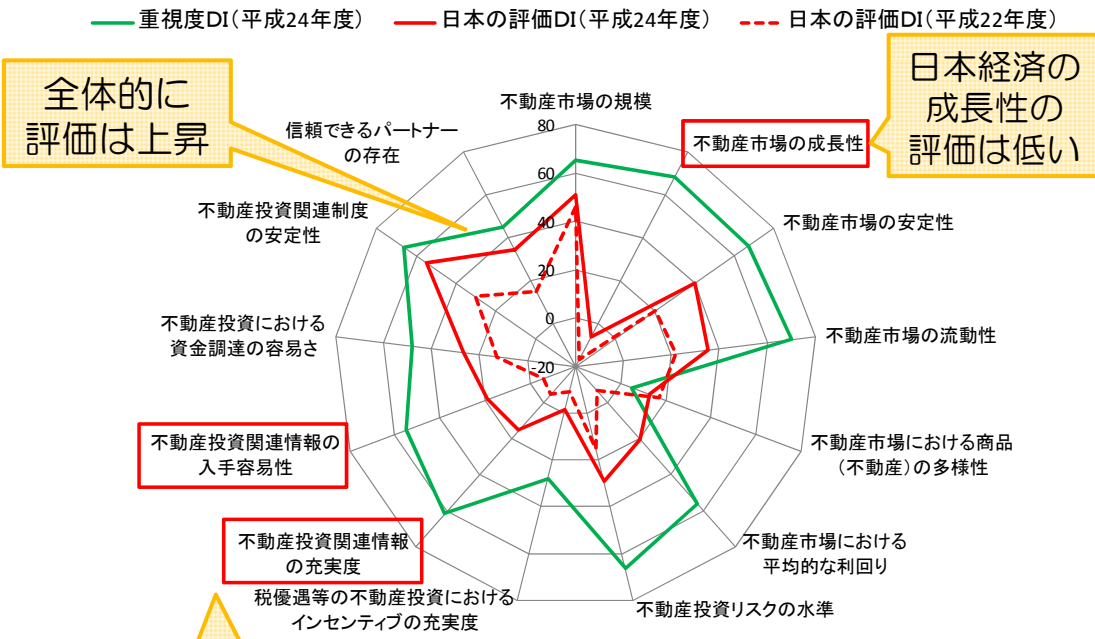
➤ 不動産投資市場を通じて海外の資金を取り込むためには、日本経済の成長性に対する期待を高めるとともに、市場の透明性を向上させることが必要。

Jリート市場における海外投資家の存在感は大きい

「経済の成長性」と「市場の透明性」が投資を呼び込む鍵



海外投資家が
投資口数の約3割を保有



全体的に
評価は上昇

日本経済の
成長性の
評価は低い

賃料や取引に関する詳細なデータが
入手しにくいなど
市場の透明性に関する評価が低い

資料: 各Jリートの決算説明会資料等によりみずほ証券作成
注: 平成25年3月28日現在の数値。

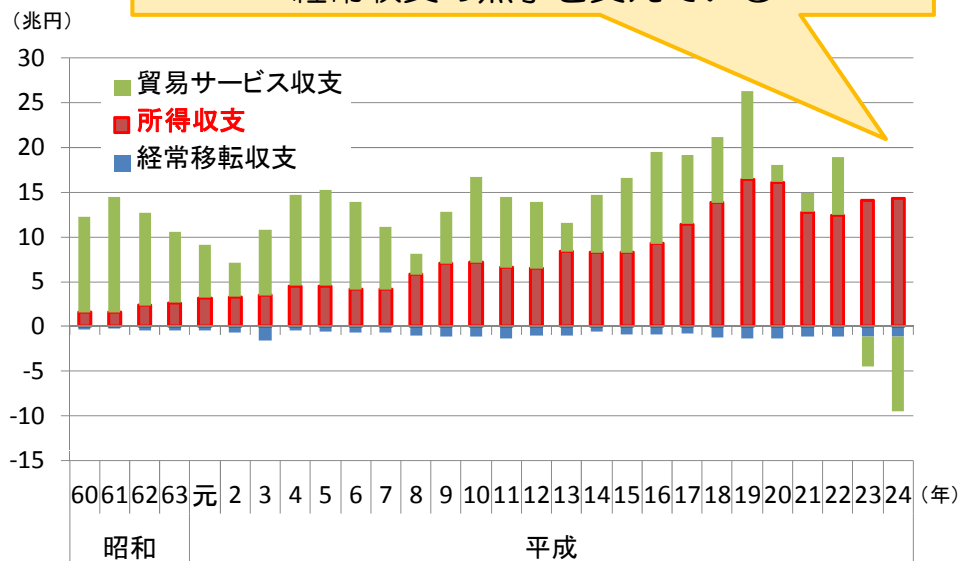
資料: 国土交通省「海外投資家アンケート調査」
注: DI=「重要」「優れている」と答えた者の割合
+0.5×「やや重要」「やや優れている」と答えた者の割合
-0.5×「あまり重要でない」「やや劣っている」と答えた者の割合
-「重要でない」「劣っている」と答えた者の割合

第1部第2章第3節 グローバル化が進む不動産市場

➤ 海外の経済成長を取り込み、我が国の経済成長につなげていくためには、不動産分野においても、海外展開を促進していくことが必要。

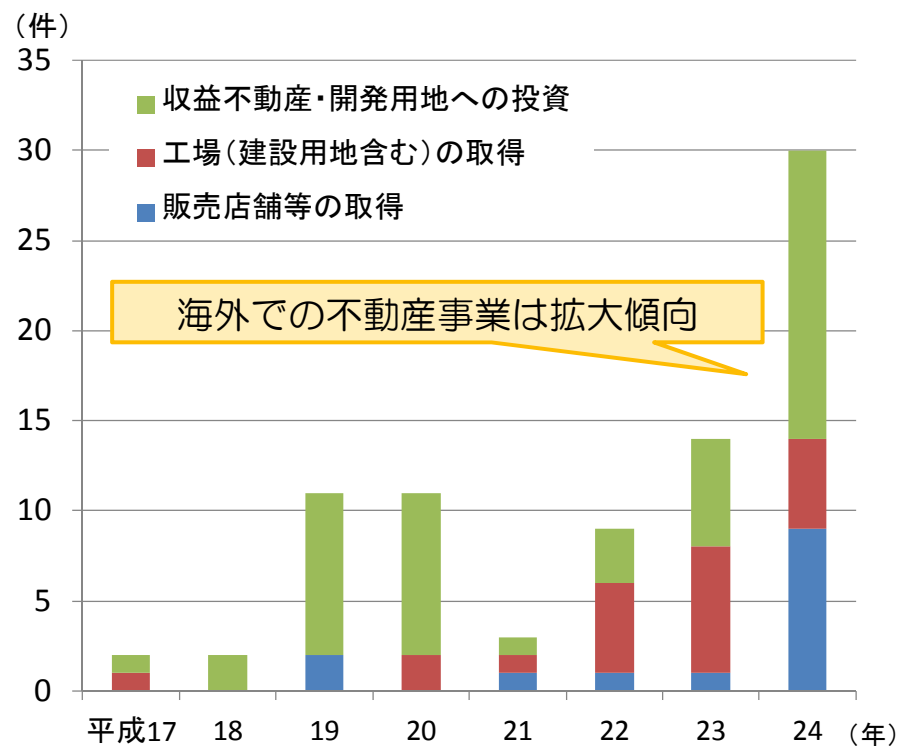
投資が生み出す利子や配当で経常収支の黒字を確保

貿易サービス収支が赤字になる中で、海外投資が生み出す利子や配当（所得収支）が経常収支の黒字を支えている



資料：財務省「国際収支」
注：所得収支・・・雇用者報酬、利子・配当金など、経常移転収支・・・無償資金協力、寄付、贈与など

海外における不動産投資（アウトバウンド）は増加



資料：都市未来総合研究所

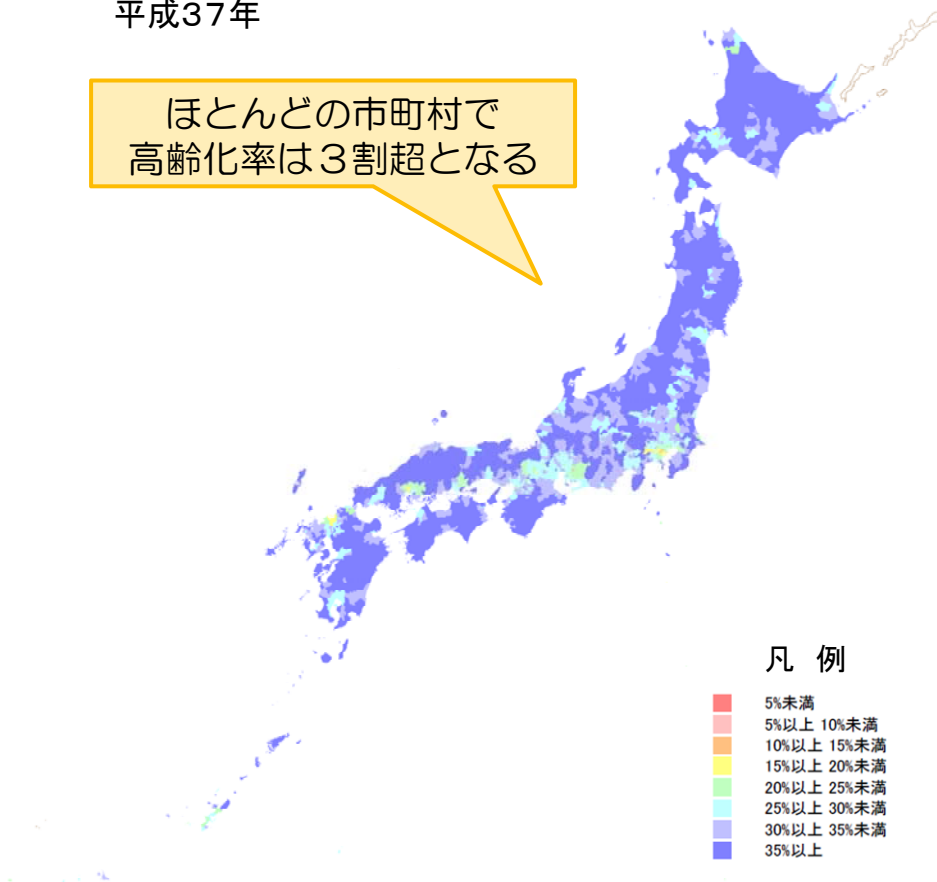
第1部第3章第1節 経済社会構造の変化

- 今後、我が国では、人口減少が進み、高齢化が急速に進行していくことが予想される。
- 我が国の産業構造は、サービス業を中心とする第3次産業への転換が進んでいる。

平成37年には日本全国で高齢化が進む

平成37年

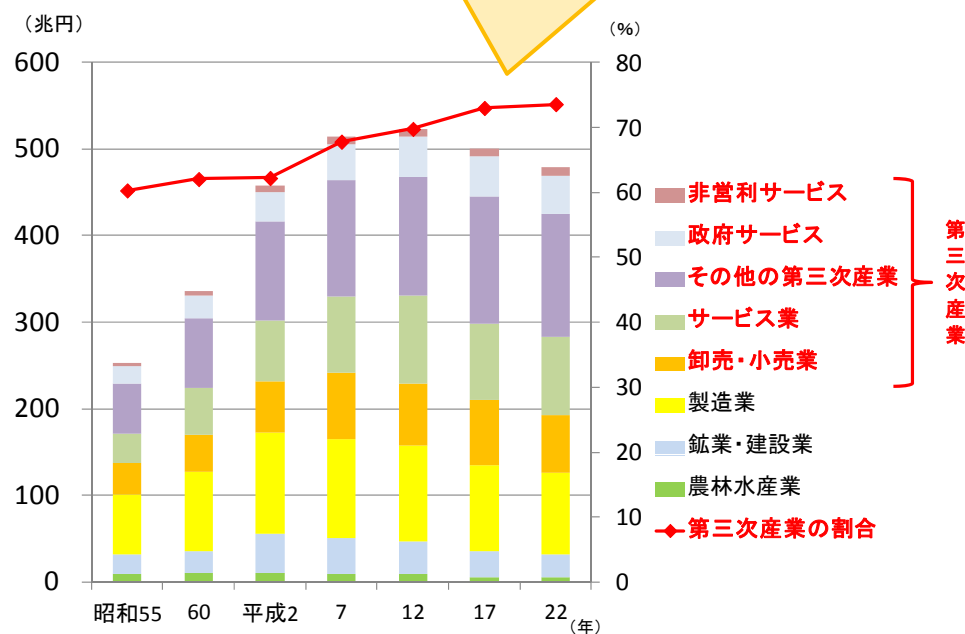
ほとんどの市町村で
高齢化率は3割超となる



資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」より作成

第3次産業への転換が進んでいる

国内総生産に占める
第3次産業の割合は7割を超える



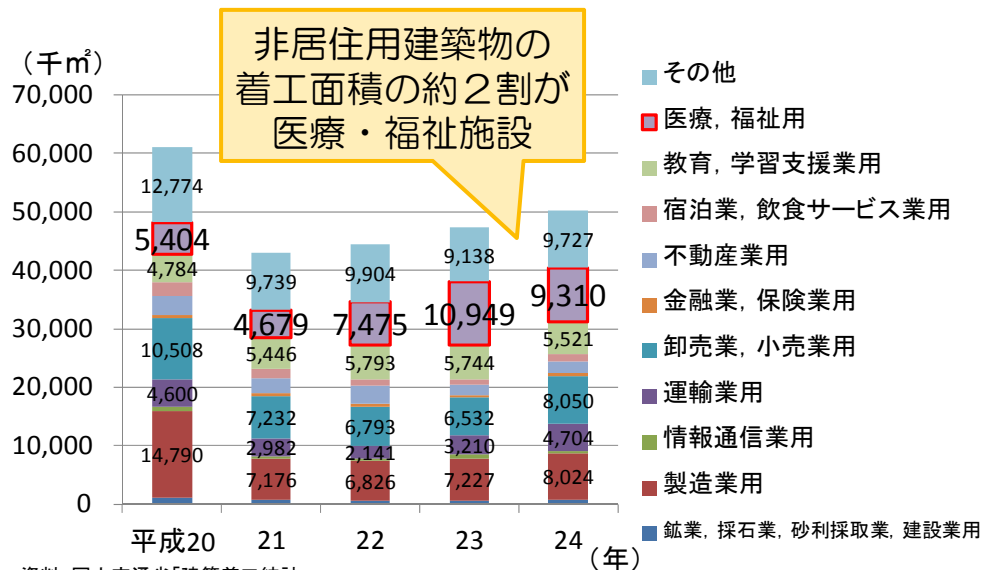
資料: 内閣府「国民経済計算」より作成

注: 平成12年以前は、平成17年以後と推計の基準が異なるため、単純に比較できない。

第1部第3章第2節 産業からみた土地需要の動向

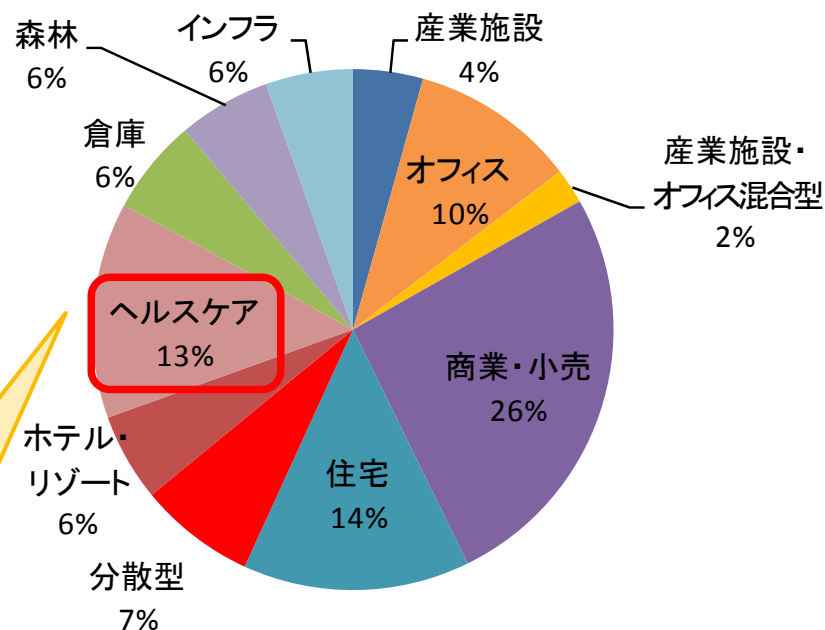
➤ 高齢化により、医療・福祉関係の土地利用に対するニーズが高まると見込まれることから、ヘルスケアリート設立等に向けて、普及啓発やガイドラインの作成など環境整備が必要。

医療・福祉施設の土地利用が増加



資料：国土交通省「建築着工統計」
注：「その他」には、「農林水産業用」、「電気・ガス・熱供給・水道業用」、「その他のサービス業用」、「公務用」を含む

米国では資金調達に不動産証券化手法が活用されている



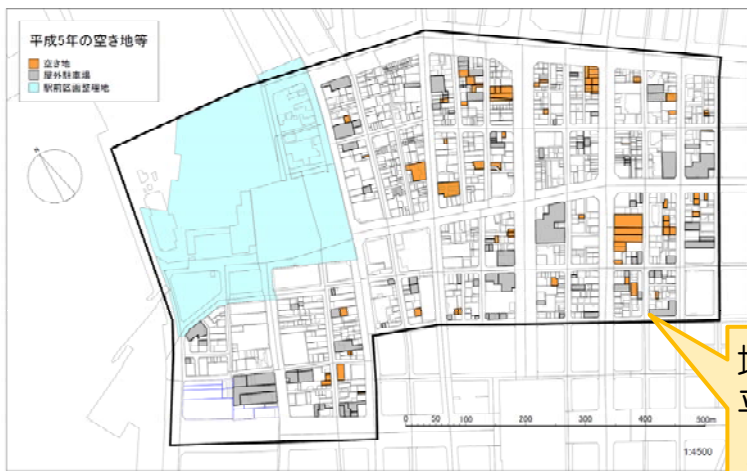
資料：NAREIT REITWatchより作成
注：平成25年2月末の用途別銘柄の時価総額比率

米国ではヘルスケア施設を対象にするREITが約1割を占める

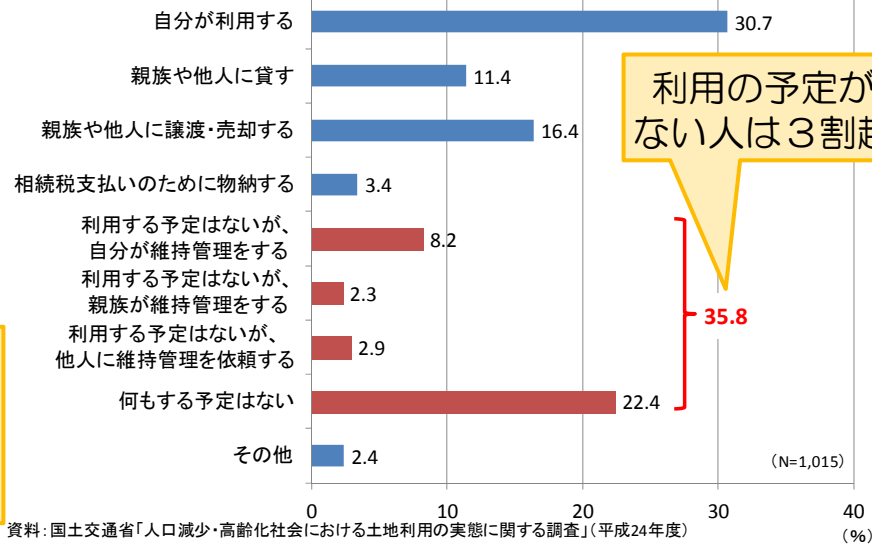
第1部第3章第3節 人口減少、少子高齢化等による土地利用変化

➤ 人口減少、高齢化により増加が見込まれる未利用地については、所有と利用の分離を進めることで、有効利用を図ることが必要。

地域によっては人口減少により空き地が増加

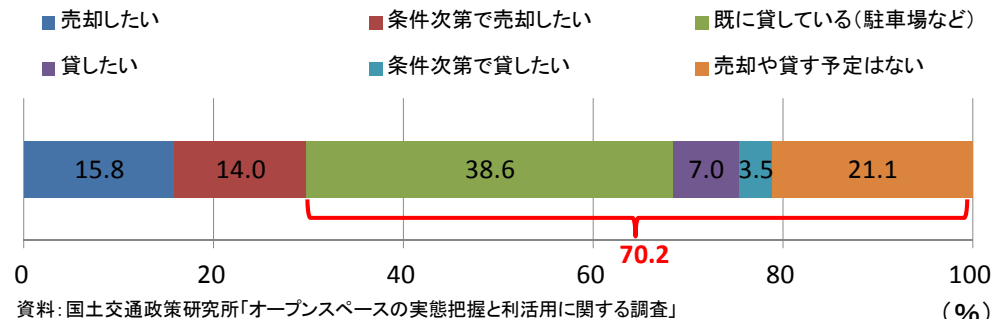


土地を相続しても、利用する予定がない人が多い



資料：国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」(平成24年度)
注：親が居住している住宅を除く土地について尋ねたもの。

空き地であっても、手放す意向は乏しい



資料：国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」

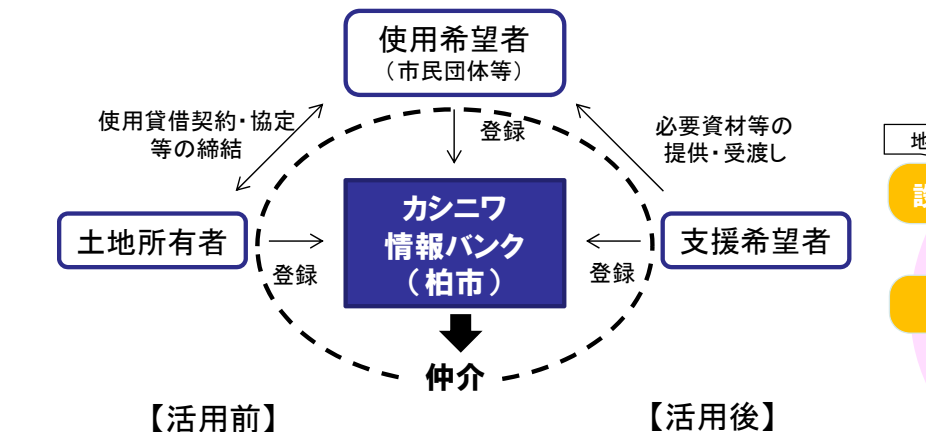
第1部第3章第3節 人口減少、少子高齢化等による土地利用変化

➤ 所有と利用の分離を進めるためには、情報流通を促進すること等により所有者と利用者のマッチングを進めるとともに、エリアとしての価値を向上させることが必要。

市のマッチングにより空き地の有効利用が図られている

民間主体のコーディネートによりエリアの価値向上が図られている

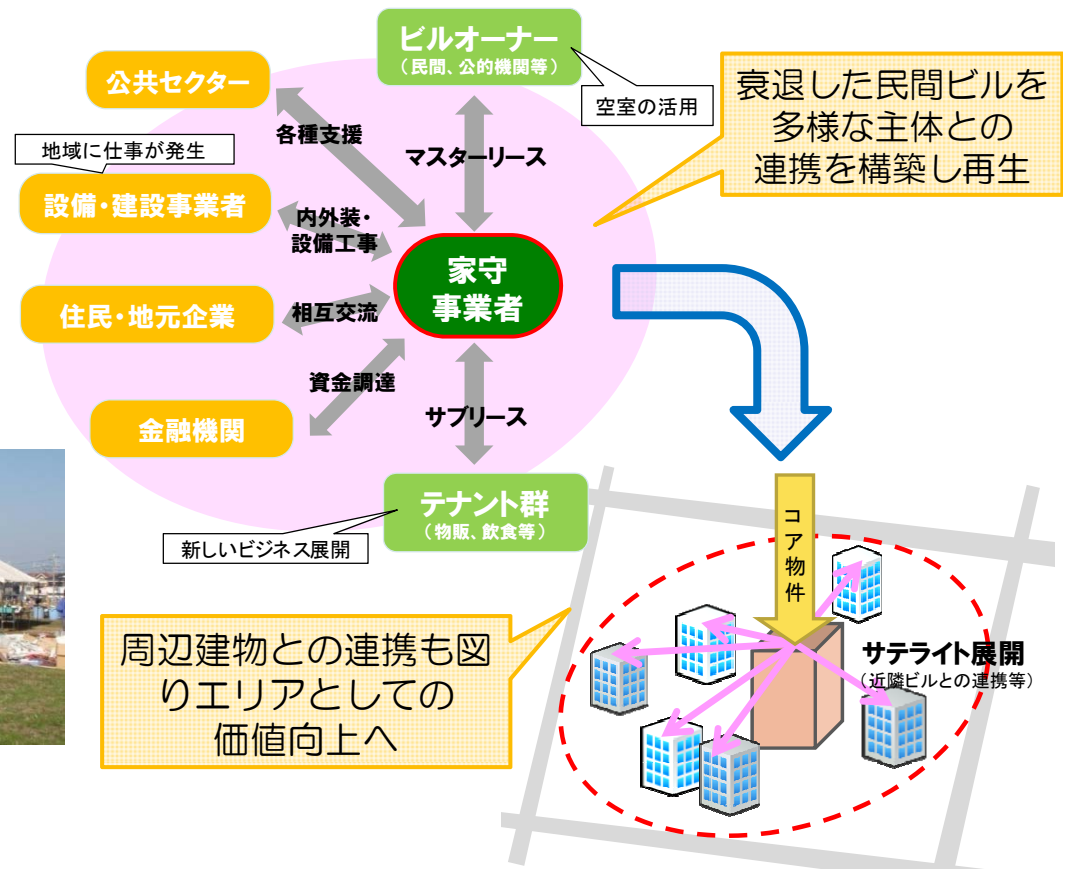
「カシニワ情報バンク」の仕組み



使用希望者（町会）が整備を行い、空き地をコミュニティ広場として活用

資料：柏市資料より作成

「家守事業」の仕組み



資料：千代田区SOHOまちづくり推進検討会提言

「中小企業ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」資料より作成 12

第2部・第3部 土地に関する基本的な施策

第2部 土地に関して講じた施策

第3部 土地に関して講じようとする施策

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
 - 国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等
 - 地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等
 - 不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応等
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
 - 地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進
 - 農地・森林・河川流域の適正な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策
 - 土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置