

## 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

土地の利用や価格の形成に当たっては、地理的位置関係や地盤・土壌の状態等その土地固有の自然的条件だけでなく、人口や世帯の動向、産業構造や家計・企業活動の状態など様々な社会経済的要因が影響を及ぼす。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見られるなど状況に変化がみられる。

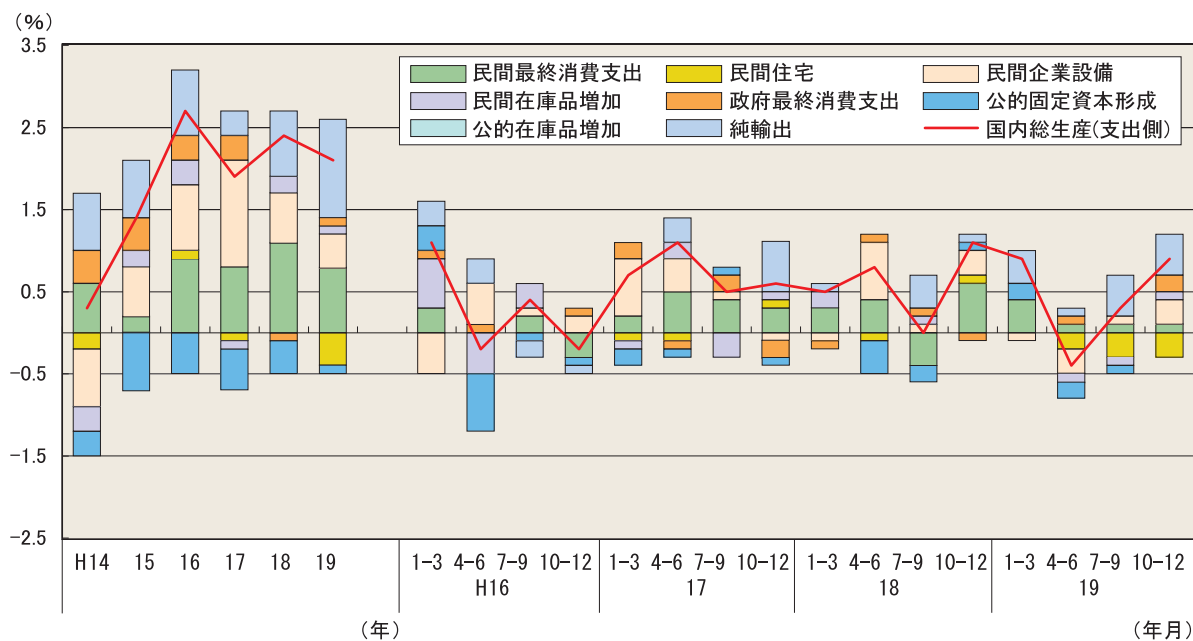
本節では、土地利用に影響を及ぼす社会経済の状況に変化が生じていることを踏まえた上で、最近の地価や土地取引の動向を整理する。

## 1 変化する社会経済状況と土地利用への影響

### (1) 回復に足踏みが見られた景気動向

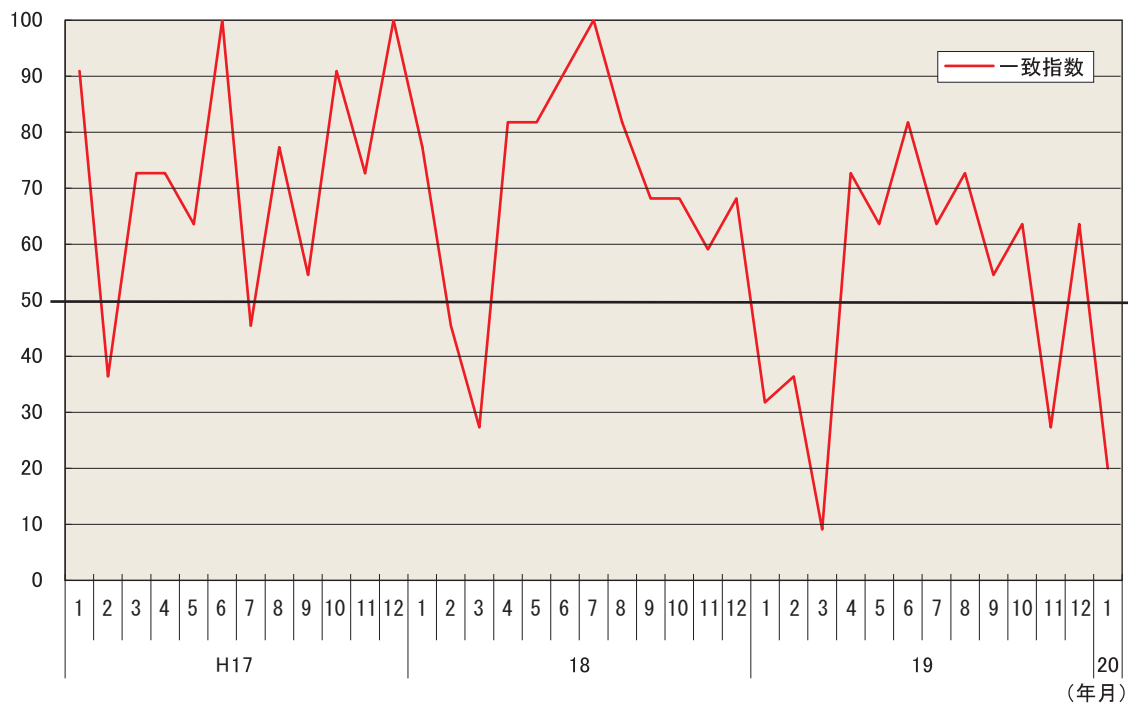
我が国の経済は、バブル崩壊後長期にわたり低迷を続けてきたが、近年は企業のリストラや不良債権処理等の調整を経て景気回復が続いてきた中で、大都市圏を中心に土地市場も活発化してきた（図表 1-1-1）。しかしながら、平成 19 年度末には景気回復が足踏み状態となり、企業の景況感も低下してきている（図表 1-1-2、図表 1-1-3）。年後半にはアメリカのサブプライム住宅ローン（信用度の低い個人向け住宅融資）問題に端を発する金融資本市場の混乱や改正建築基準法の施行の影響による建築確認申請現場における混乱など日本経済に広く影響を及ぼす可能性のある懸念事項が見られた。これらにより、不動産投資市場での欧米を中心とした外国資金の流出や住宅着工を始めとする建設投資の減少など直接的な影響が生じた。さらに、米国経済の景気後退懸念、為替レートの変動、株価の下落といった経済全般に波及しうる動向に加え、原油価格の高騰や建築資材等の建築コストの上昇などともあいまって、企業の土地投資計画やオフィスニーズ、個人の住宅取得意欲など今後とも企業や個人の土地需要にも影響が及ぶ可能性がある。

図表 1-1-1 実質 GDP 成長率の推移



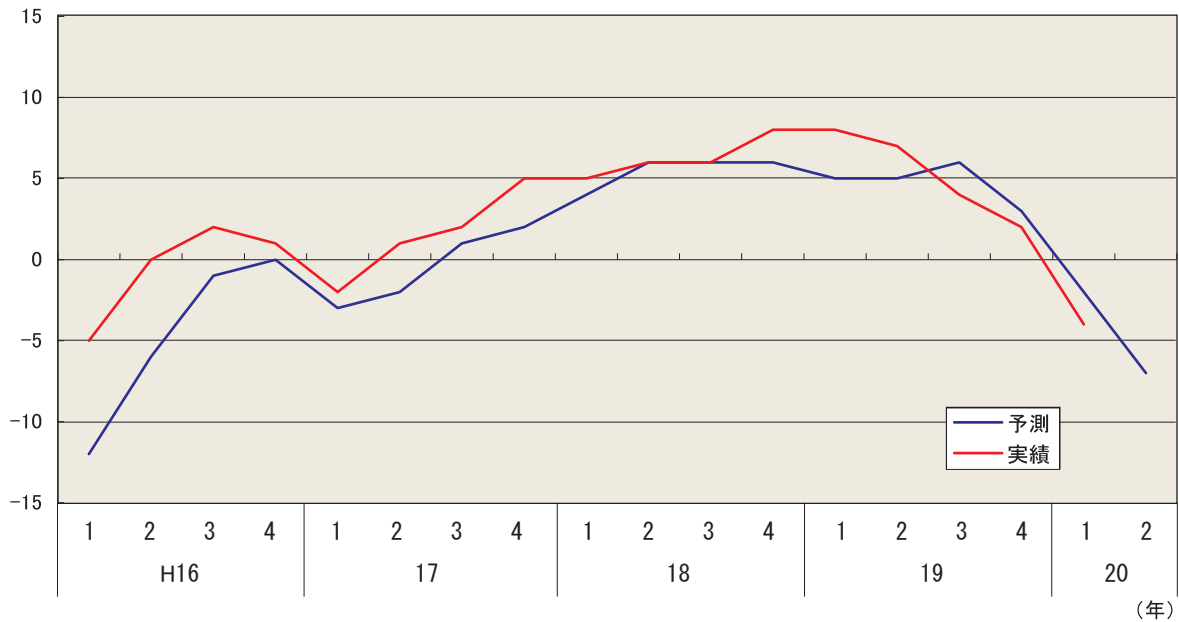
資料：内閣府「国民経済計算」

図表 1-1-2 景気動向指数の推移



資料：内閣府「景気動向指数」

図表 1-1-3 業況判断指数（DI）の推移



## (2) 社会経済構造の変化と土地利用への影響

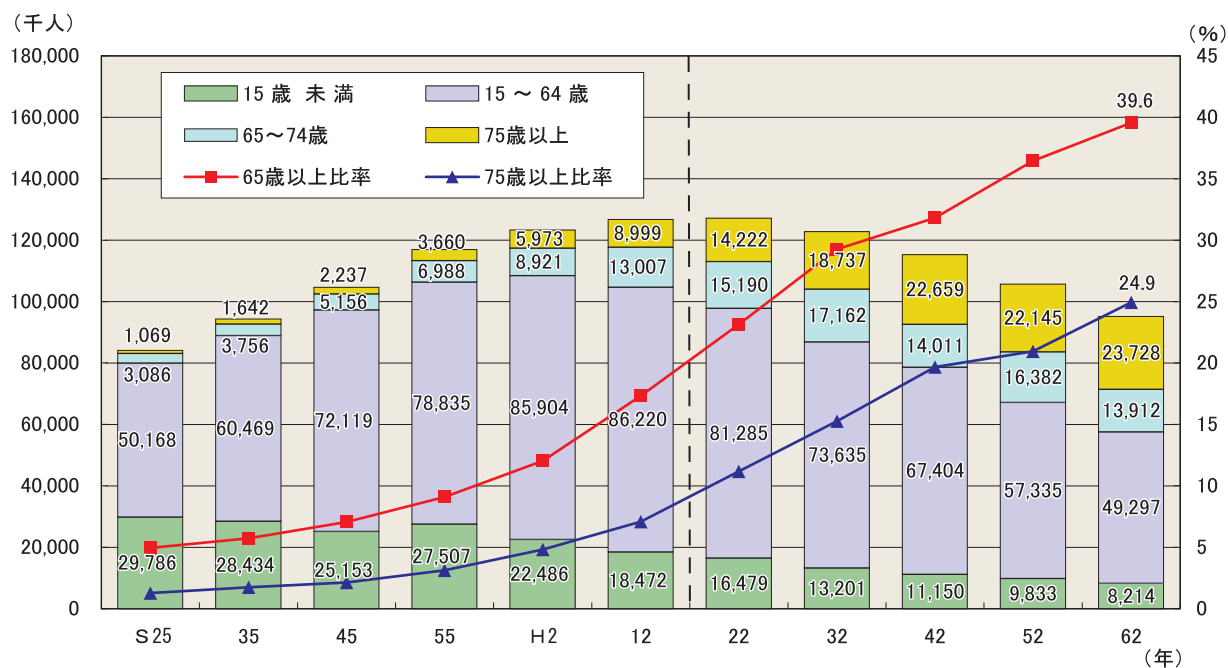
我が国の人口は減少局面に入りつつある。平成17年国勢調査によると、平成17年10月1日時点での我が国の総人口（確定数）は、戦後初めて前年を下回った。今後本格的に減少していくことが予想されている（図表1-1-4）。

世帯数については、平成27年まで増加を続け、以後減少に転じると予想されているが、世帯の構成は、少子化やライフスタイルの変化に伴い「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」といった少人数の世帯の割合が増加している（図表1-1-5）。世帯主の年齢階級別にみると、高齢の小規模世帯が増加しており、この傾向は今後も継続すると予想されている。

このような人口・世帯数の減少により、今後長期的にみて土地需要は緩和していくとともに、小規模・高齢世帯の増加といった世帯構成の変化は、利便性の高い都心部へのマンション居住志向の増加など住まい方に大きな変化をもたらすと考えられる。今後の長期的な住宅需要については、このような住まい方の変化に十分に留意する必要がある。

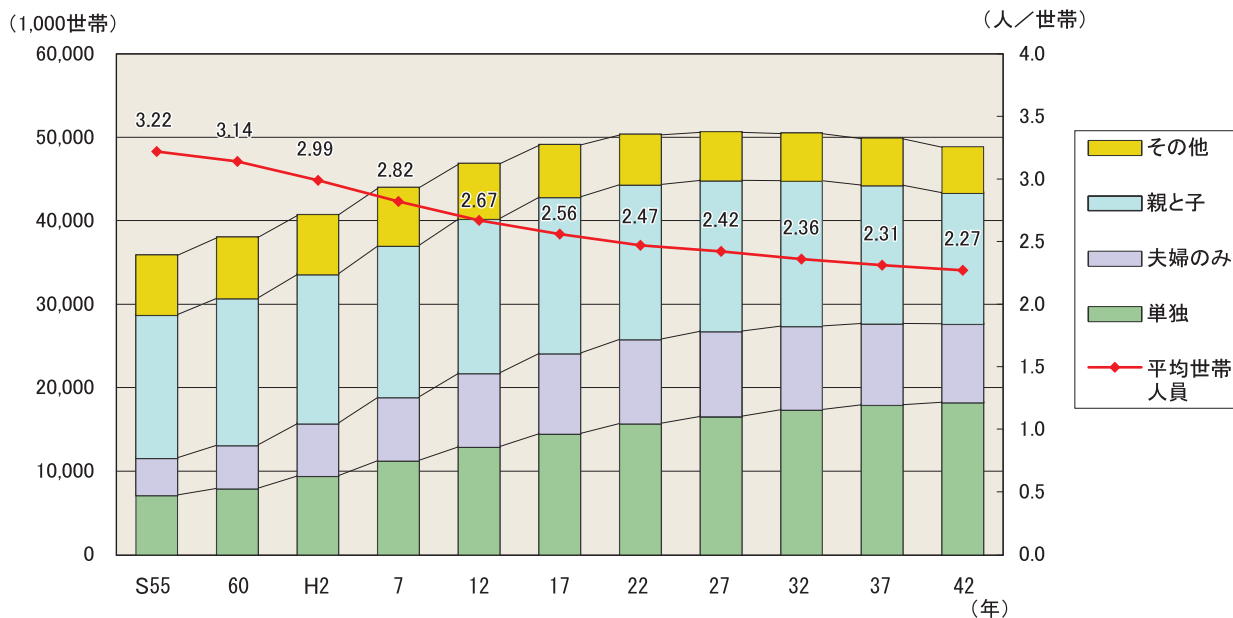
また、我が国の産業構造は、高度経済成長期の後、サービス業を中心とする第3次産業へのシフトが進んでいる（図表1-1-6）。第3次産業は、人にサービスを提供するという性格上、多くの人が集まっている地域に集積しやすい。また、製造業などにおいても管理、販売、開発といった業務の重要性が高まっている。そのため、業務・商業機能の集積している大都市へのさらなる集中が進み、オフィス用地や商業施設用地などの企業の土地需要の動向が変化してきていると考えられる。

図表 1-1-4 我が国の人口の推移



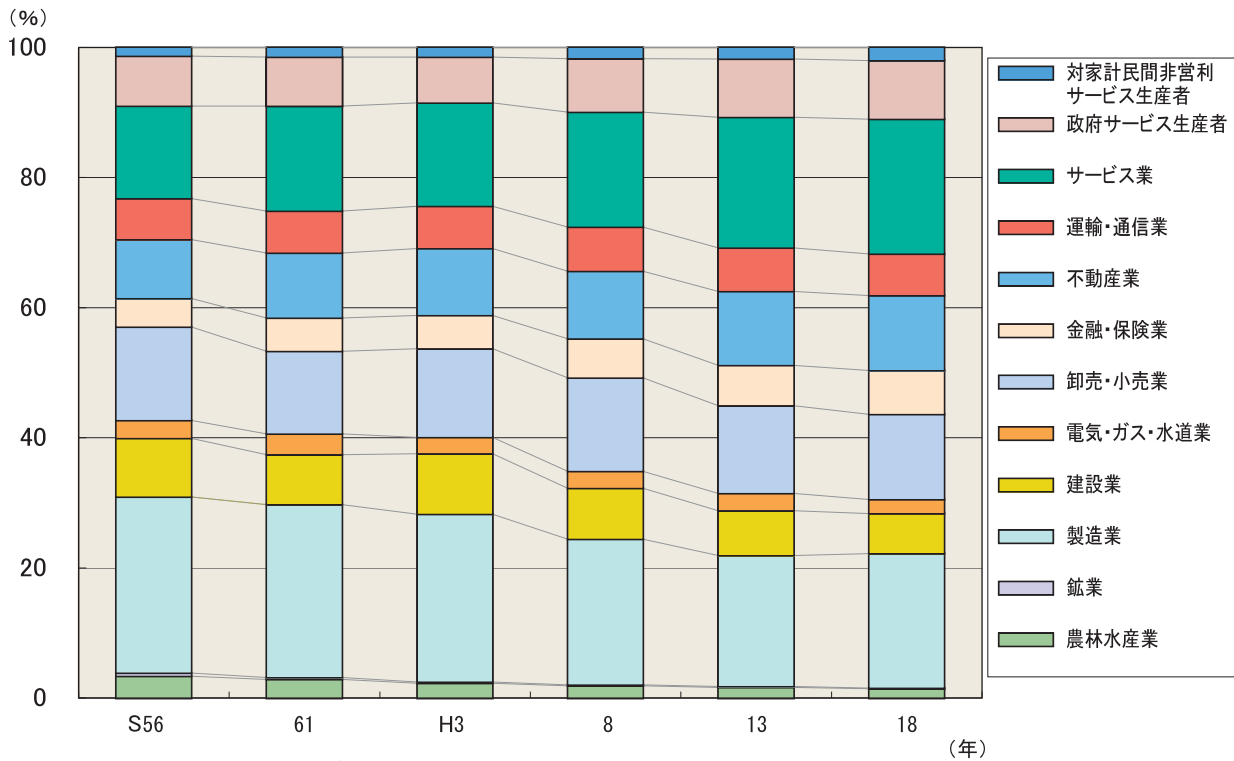
資料：平成12年以前は、各年総務省「国勢調査」による。  
 平成22年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成18年12月推計）  
 出生中位（死亡中位）推計による。

図表 1-1-5 世帯類型別世帯数と世帯人員の推移



資料：平成17年までは、各年総務省「国勢調査」による。  
 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 1-1-6 産業構造の推移（名目国内総生産ベース）



## 2 地価・土地取引の動向

### (1) 地価の動向

平成 20 年地価公示によると、平成 19 年 1 月以降の 1 年間の地価の変動は、全国平均で住宅地、商業地ともに 2 年連続で上昇となった。三大都市圏においては、平均で上昇幅が拡大したものの、都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れた。地方圏においては依然として下落を続けているものの下落幅は縮小している（図表 1-1-7、図表 1-1-8）。

三大都市圏では、住宅地は 2 年連続、商業地は 3 年連続して上昇となった。都心部では、ブランド力の高い地域や優良住宅地、高度に商業業務機能が集積した地区において、高い上昇を示す地点が見られた。緩やかな景気回復が続いてきた中でマンション・オフィス需要の増大や不動産投資の拡大を背景として、各圏域都心部の上昇傾向が継続し、周辺地域へ広がりを見せたものの、平成 19 年後半は上昇基調の鈍化が見られた（図表 1-1-9）。地価上昇の周辺地域への広がり、都心部に近接した地域及び鉄道沿線など都心部への接近性・交通利便性や収益性の高い地域を中心に見られたが、相対的に利便性・収益性が劣る地域では、下落となった。

地方圏では、平均で住宅地、商業地ともに 4 年連続して下落幅が縮小している（図表 1-1-10）。地方圏の中でも詳細にみていくと、その動向は一律ではなく、各地で多様な動きがみられる。

札幌市、仙台市、広島市、福岡市などの地方ブロックの中心都市では、繁華性、収益性等の優れた地域で高い上昇率を示す地点も見られ、商業地は 4 市とも、住宅地は札幌市と福岡市に加え仙台市が平均で上昇となっている。これらの都市では、当該ブロックの中心としての業務・商業機能の集積や利便性の高い都市中心部への居住志向の動き、不動産投資の活発化がみられ、

上昇傾向が鮮明になってきている。

静岡市、浜松市、大津市、岡山市、松山市などの地方都市においても、平均で上昇に転じたり、上昇地点が現れた地域が増加している。その他の地方都市においても、高級住宅地やリゾート地などで地価上昇地点が現れているほか、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、地価の上昇がみられる地域が現れている（図表 1-1-11）。

例えば、静岡県浜松市では、中心商業地への大規模商業店舗の出店決定による繁華性の回復や、駅周辺での区画整理事業の進展により都心居住者の増加が見込まれることなどから、平均上昇率が拡大している。

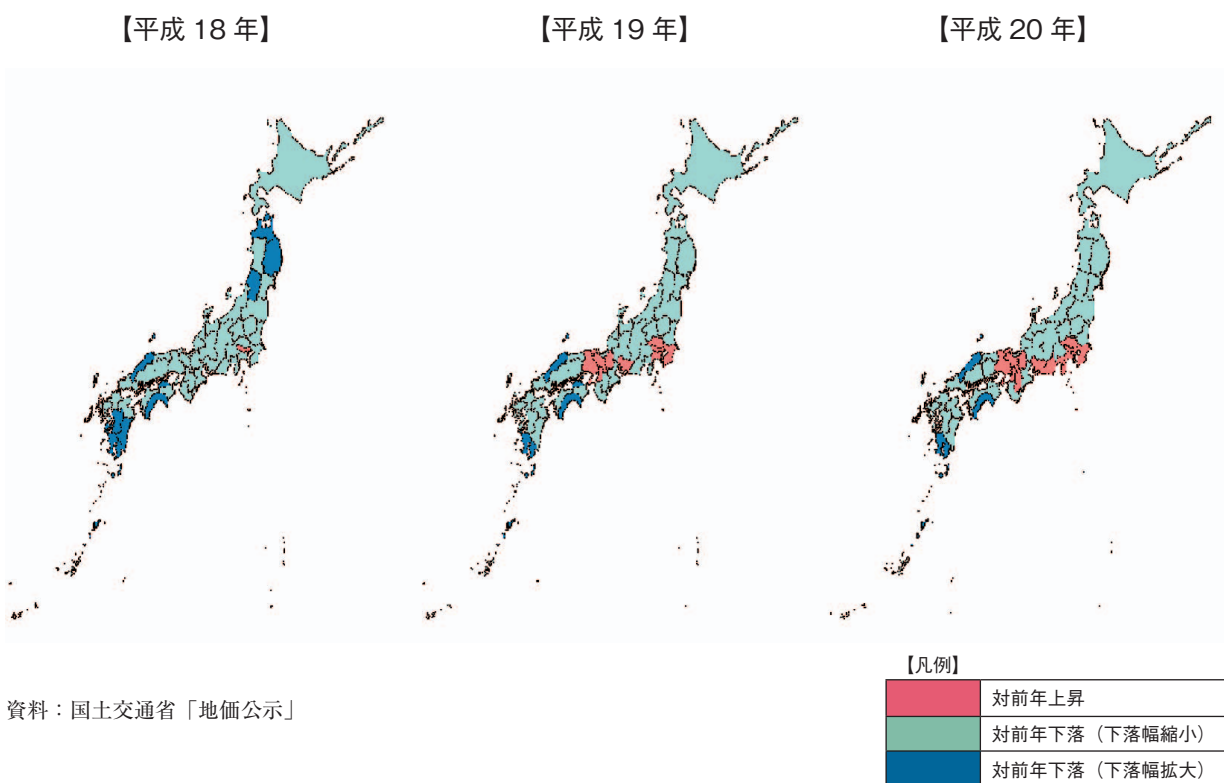
北海道苫小牧市では、自動車関連企業等の進出が相次いだことによる比較的好調な地域経済を背景に、大型商業施設の出店や駅の改築、区画整理事業の完了等により需要が増大し、東部地区の住宅地を中心に上昇地点が現れている。

鹿児島県鹿児島市では、新幹線の一部開通以来、駅周辺の整備が進み、ホテル建設や新規飲食店舗の進出等が盛んになっており、商業地の変動率は平均で上昇に転じた。

このように、各地域において地域活性化の取組が行われており、その結果、当該土地の利用価値が高まった地域においては地価の上昇地点が現れるなど、地価の個別化が進展している。地方圏全体では依然として下落地点が多いものの、その半数以上で下落幅が縮小した（図表 1-1-12）。

なお、平成 20 年に入ってから主要都市の地価の動向をみると、郊外部において横ばい傾向が広がり又は下落傾向が現れるなど、総じて見れば上昇傾向の鈍化が顕著となっており、今後とも景気動向、内外投資家の動向の影響などに留意しながらきめ細かく注視していく必要がある。

図表 1-1-7 都道府県別変動率の3年間の推移（住宅地）

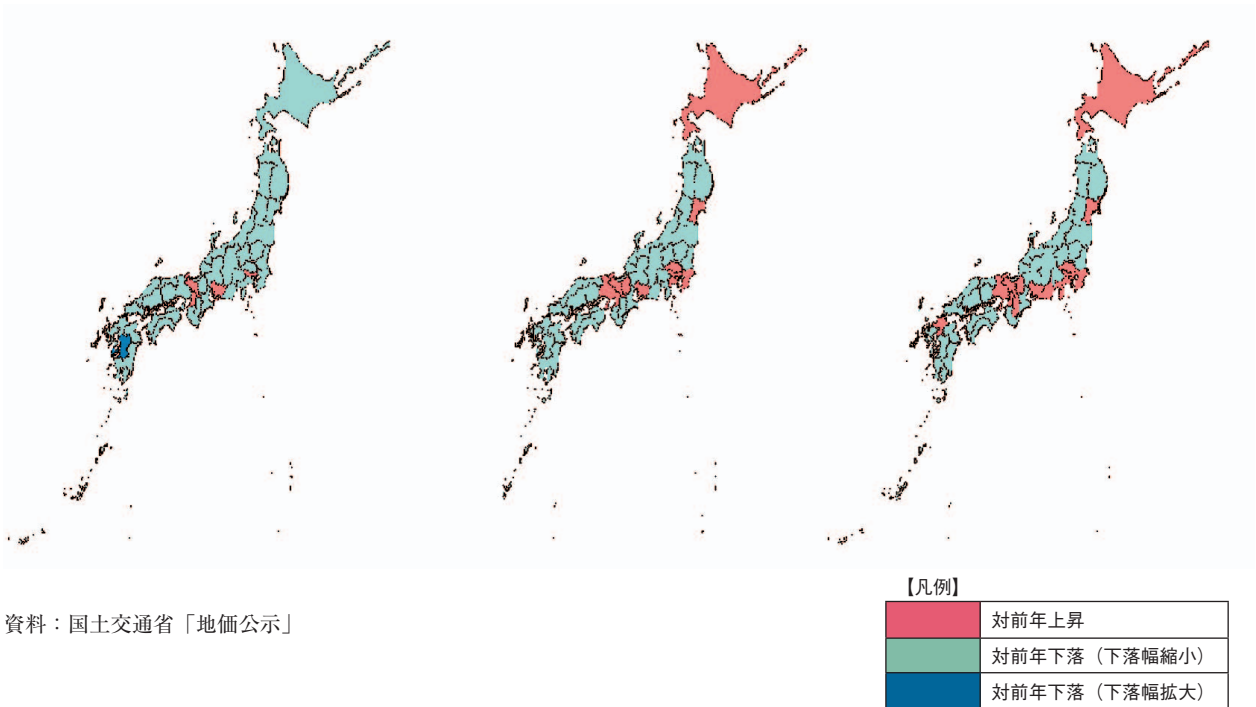


図表 1-1-8 都道府県別変動率の3年間の推移（商業地）

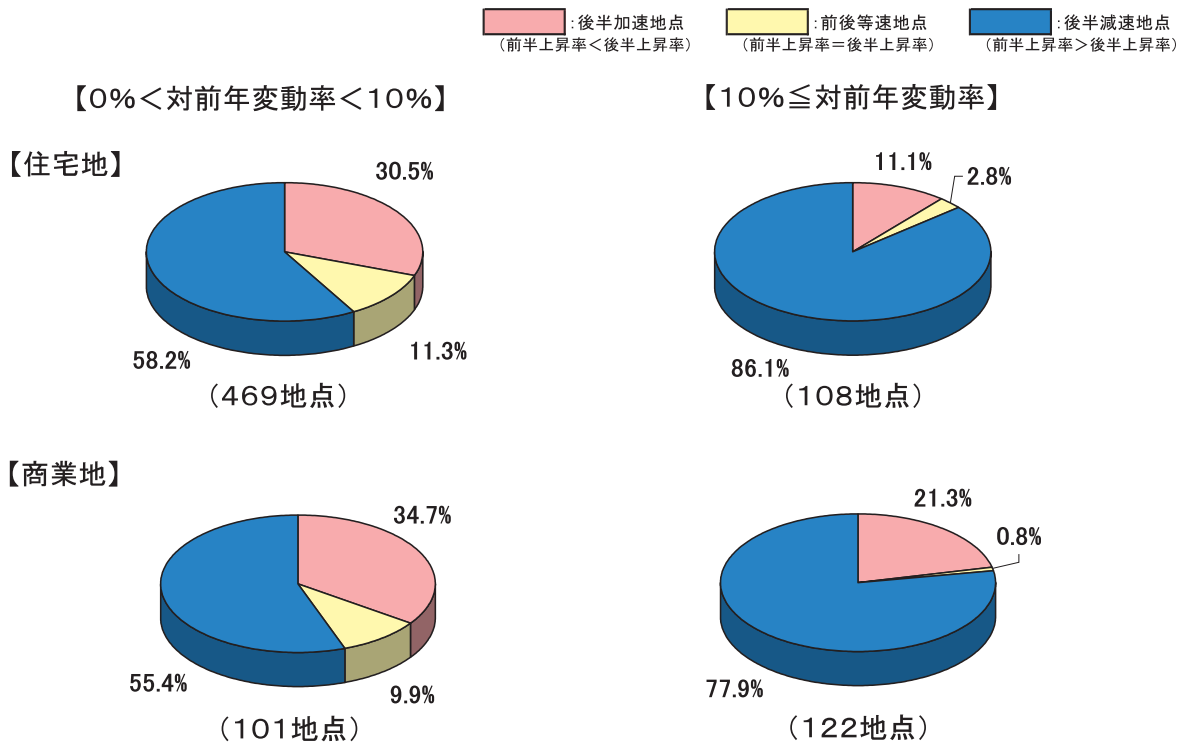
【平成18年】

【平成19年】

【平成20年】

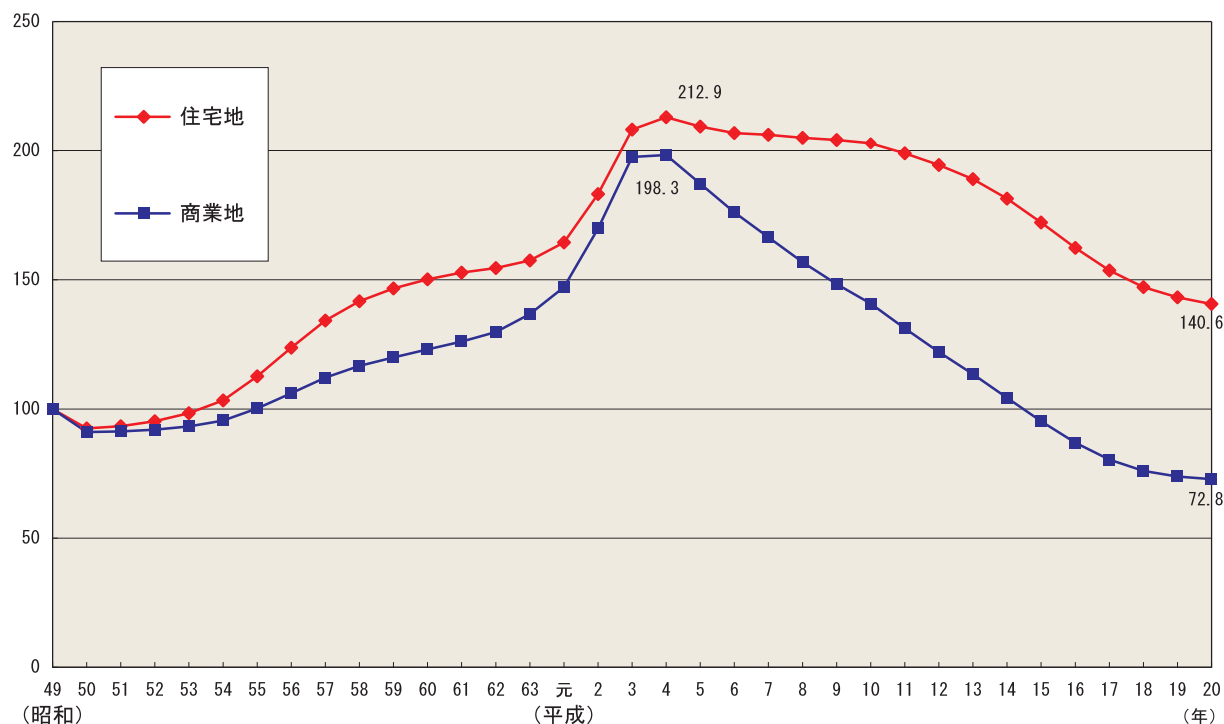


図表 1-1-9 対前年変動率プラスの共通地点の年前半・後半の上昇基調（三大都市圏）



図表 1-1-10 地方圏における地価の累積変動率

(指数：昭和49年=100)



資料：国土交通省「地価公示」

注：昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

図表 1-1-11 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】

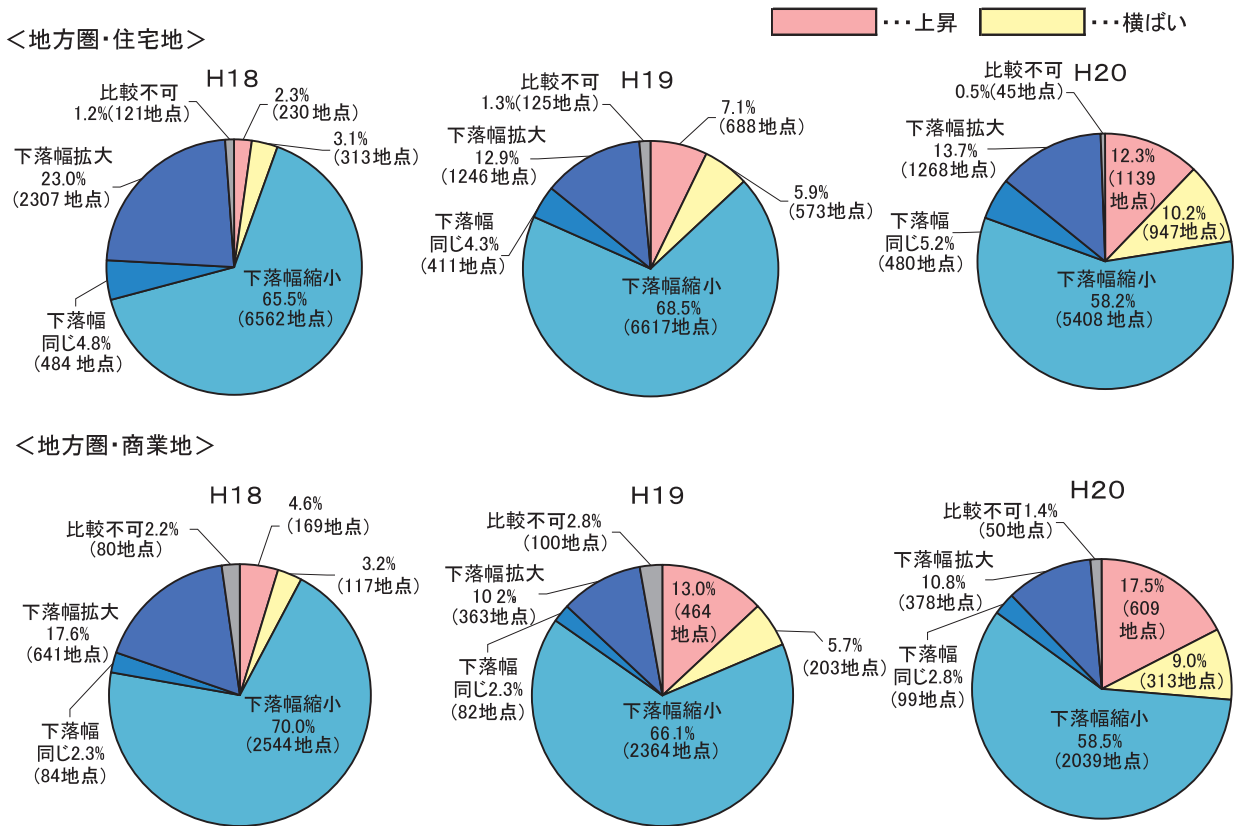
北海道函館市	函館駅周辺ホテル集積	△ 10.6	△ 5.6	0.0	5.4	7.7
三重県伊勢市	おかげ横丁	0.0	0.0	1.0	2.9	1.9
沖縄県石垣市	観光向けの店舗の更新等	△ 10.1	△ 3.0	0.0	4.7	5.9

【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
---------	------	-------	-------	-------	-------	-----



図表 1-1-12 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移



## (2) 土地取引の動向

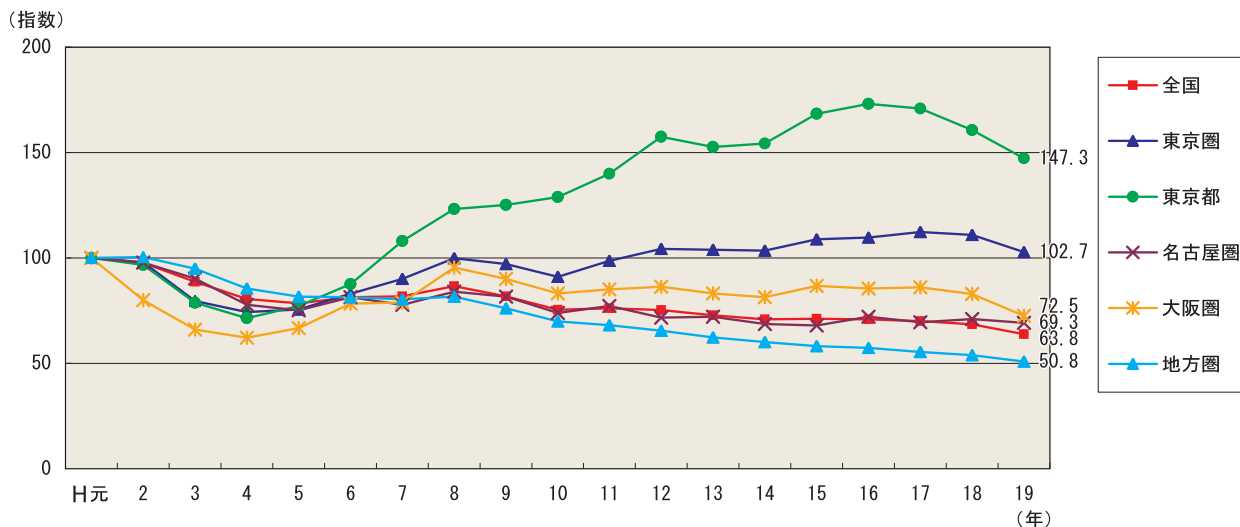
土地取引について売買による所有権移転登記の件数で見ると、全体では引き続き緩やかに減少している。地域別にみると、すべての地域においてやや減少しており、近年比較的高い水準で推移してきた東京都も直近では減少に転じている（図表 1-1-13）。

上場企業等が売却した土地・建物についての推移をみると、近年増加傾向にあった売却件数が平成 19 年度には減少に転じている（図表 1-1-14）。売却額は大幅に増加しており、地価上昇の影響や大型取引が集中した状況が反映している。

また、企業の土地取引状況に関する意識について、国土交通省が実施している「土地投資動向調査」<sup>(注1)</sup>によりみても、「1年後の本社所在地の土地取引の状況に対する判断」について「活発である」とする回答が平成 14 年 9 月調査以降増加しており、東京については平成 17 年 3 月調査、大阪については平成 17 年 9 月において初めて DI(活発 - 不活発)がプラスに転じ、それ以降も「活発」が大幅に増加してきた。しかしながら、平成 19 年 9 月調査では、DI はプラスであるが「活発」がやや減少し、平成 20 年 3 月調査では大幅に減少し、DI がマイナスに転じている（図表 1-1-15）。近年土地市場が活発化してきたところであるが、平成 19 年度末の時点では、企業の間には減速感が広がっていることが分かる。

(注1) 上場企業(約 3,500 社)と非上場企業で資本金が 10 億円以上の企業及び生命保険相互会社(約 3,500 社)の合計約 7,000 社を対象として、3 月と 9 月の年 2 回実施。平成 20 年 3 月に実施した調査では、有効回答率 22.0%。

図表 1-1-13 売買による土地取引件数の推移（平成元年＝100）



資料：法務省「法務統計月報」

注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

注2：地域区分は次による。

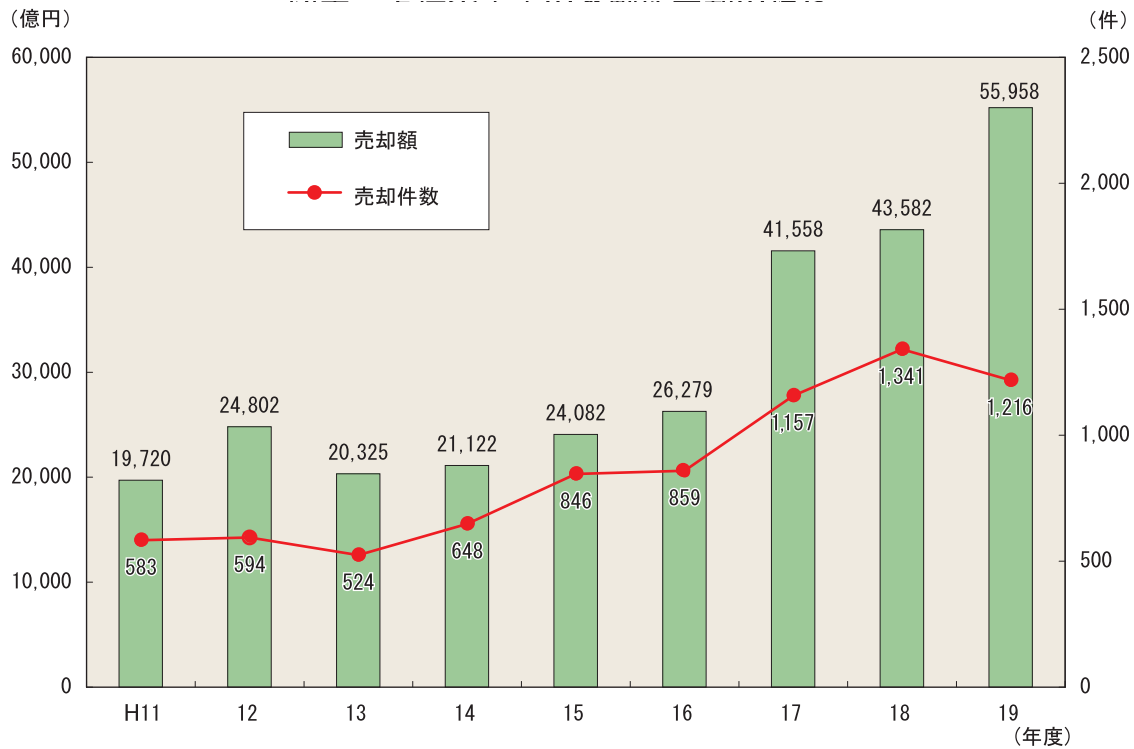
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

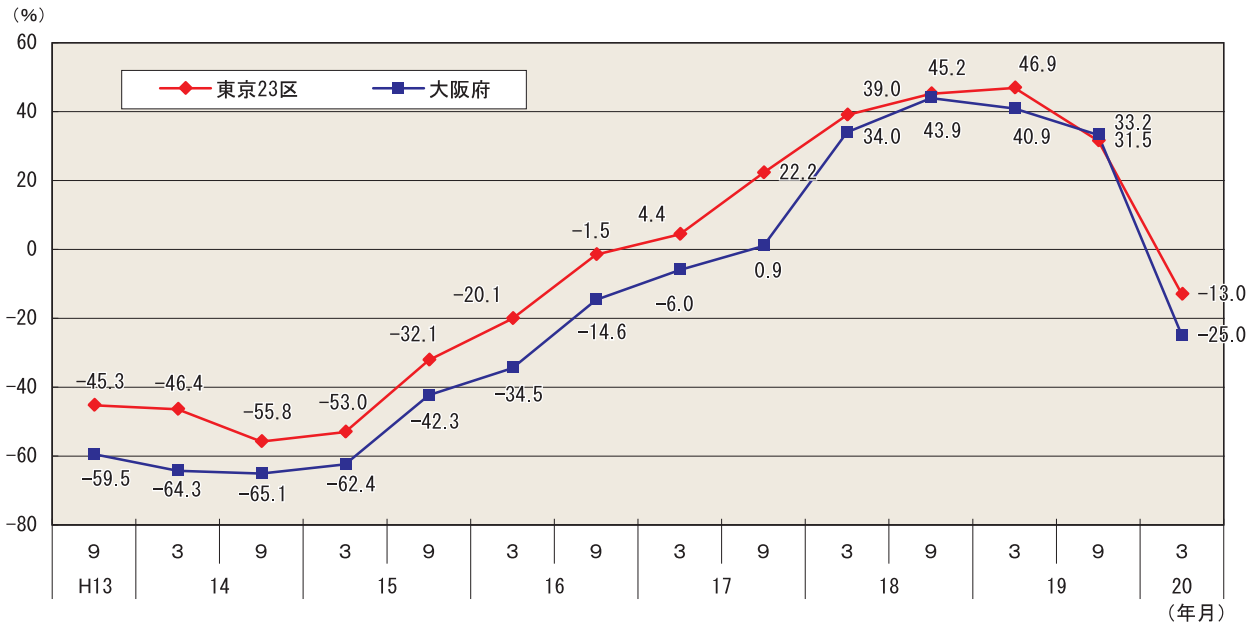
地方圏：上記以外の地域。

図表 1-1-14 上場企業等の不動産売却の推移



資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表 1-1-15 1年後の土地取引状況の判断に関するDI



資料：国土交通省「土地投資動向調査」  
 注：DI=（活発）-（不活発）の割合。単位はポイント。

## 第2節

### 企業・個人の土地需要の動向

我が国の経済はバブル崩壊後長期にわたり低迷を続けてきたが、近年は企業のリストラや不良債権処理等の調整を経て景気回復が続いてきた中で、大都市圏を中心に土地市場が活発化してきた。特に、都心部の主要駅の近辺における大規模オフィスビルや、交通便利性の高い地域のマンションなど利便性・収益性の高い地域での旺盛な需要がみられた。これは、従来、企業や国民の間にあった「地価は上昇し続ける」といういわゆる土地神話が崩壊し、土地の利用価値を重視する意識への変化が定着していることが背景にあるためと考えられる。

本節では、地価の持ち直し傾向の広がりなどの主な要因である企業・個人の土地需要の動向について、その背後にある意識の変化や年後半にみられた調整の動きを含めて整理する。

## 1 企業の土地需要

### (1) 企業の設備投資・土地投資の動向

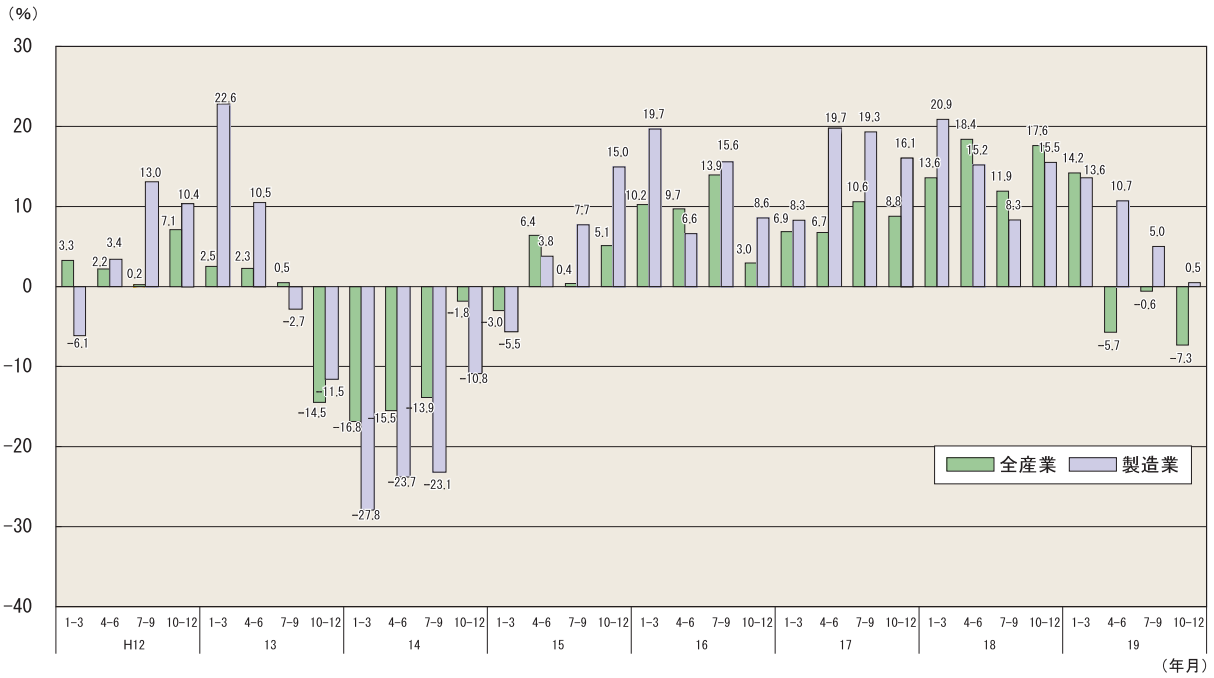
バブル崩壊後低迷を続けた我が国の経済は、構造調整の進展に伴い、緩やかな回復が続いてきた。企業部門は、厳しいリストラを経て体質改善に成功し、平成19年には伸びの鈍化や減少など弱い動きもみられるものの、近年は設備投資が増加してきたところである（図表1-2-1）。

日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」によると、企業の設備投資における土地投資額は、平成15年度に大きく増加した後も引き続き増加傾向が続いてきており、平成19年度においても伸びは鈍化しつつも高い水準の土地投資が続いている（図表1-2-2）。

また、国土交通省が実施している「土地投資動向調査」によっても、企業の土地投資に対する意欲に改善傾向がみられてきたことがわかる。今後1年間の土地の購入・売却の意向の有無については、購入意向が売却意向を下回っているものの、平成15年3月調査から購入意向の増加傾向が続いてきた。自社が利用する土地・建物の利用の増加・減少意向についても、同様にD I（利用増加－利用減少）の改善傾向が続いてきており、平成18年3月調査でプラスに転じている（図表1-2-3）。業種別では、従来は非製造業と比較して売却意向の割合が多かった製造業において、D I（購入意向－売却意向）の大幅な改善傾向がみられる（図表1-2-4）。

直近では増加傾向に鈍化がみられるものの、総じて企業の土地投資意向や土地・建物の利用意向は堅調に推移してきているといえる。

図表 1-2-1 設備投資増加率の推移

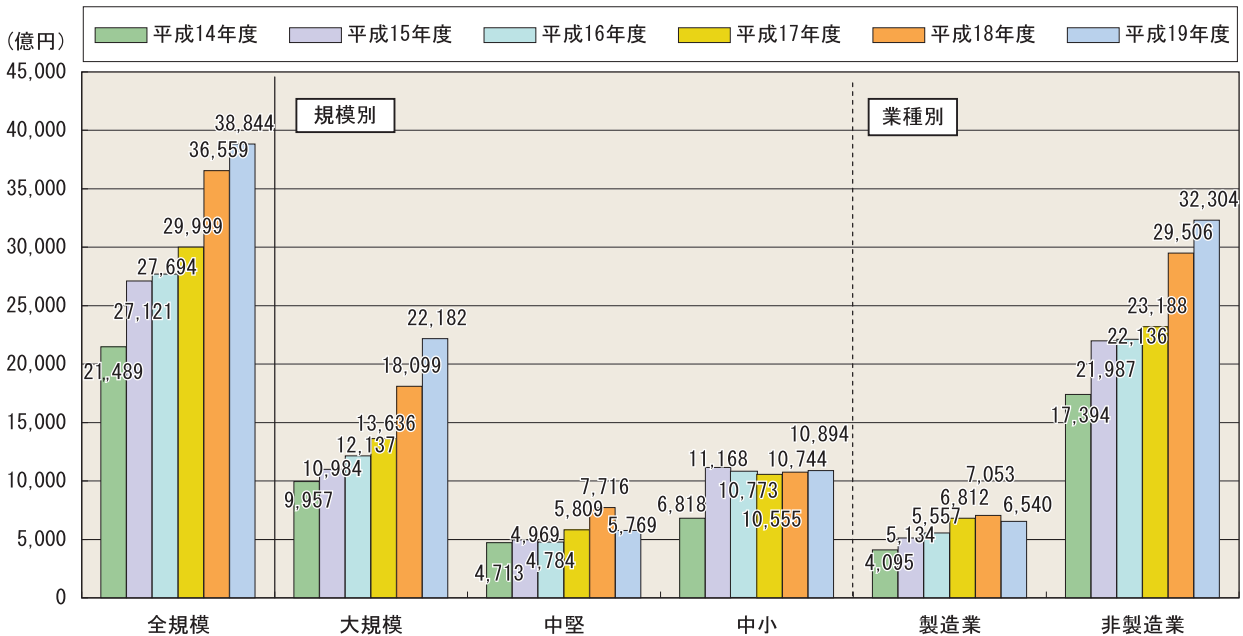


資料：財務省「法人企業統計調査」四半期別調査（原数値）

注1：設備投資はソフトウェア投資額を除いたもの。

注2：増加率は前年同期比。

図表 1-2-2 設備投資における土地投資額の推移

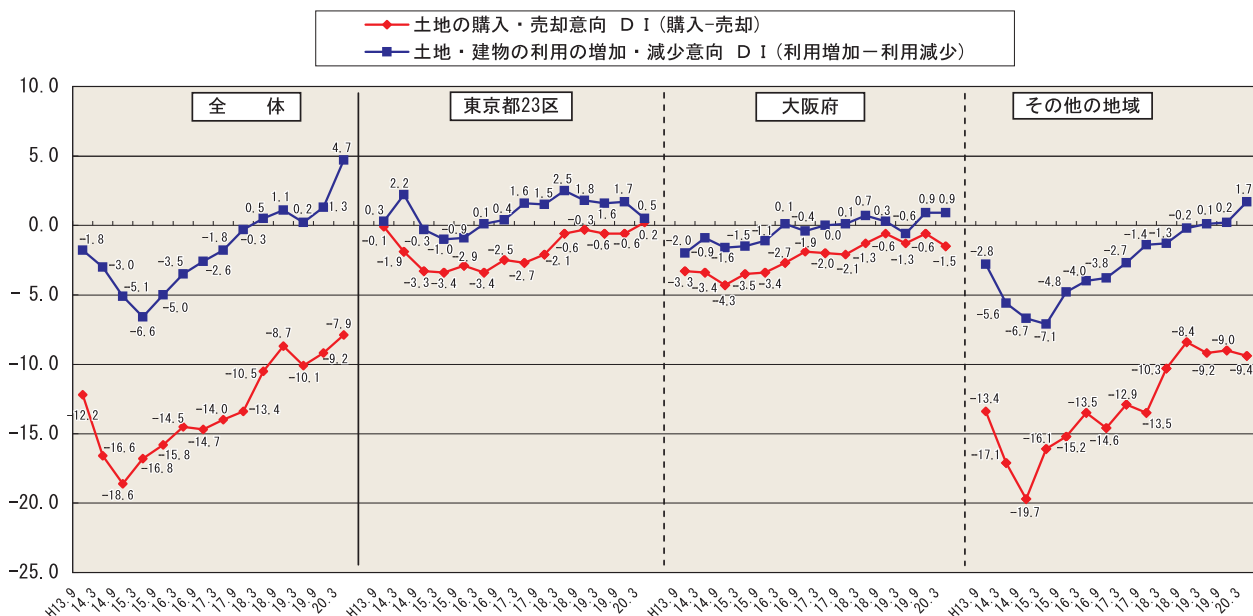


資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

注1：「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す。

注2：平成19年度の数値は平成20年3月調査における実績見込。

図表 1-2-3 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（物件所在地別）



資料：国土交通省「土地投資動向調査」

注1：DI = (購入、利用増加) - (売却、利用減少) の割合。単位はポイント。

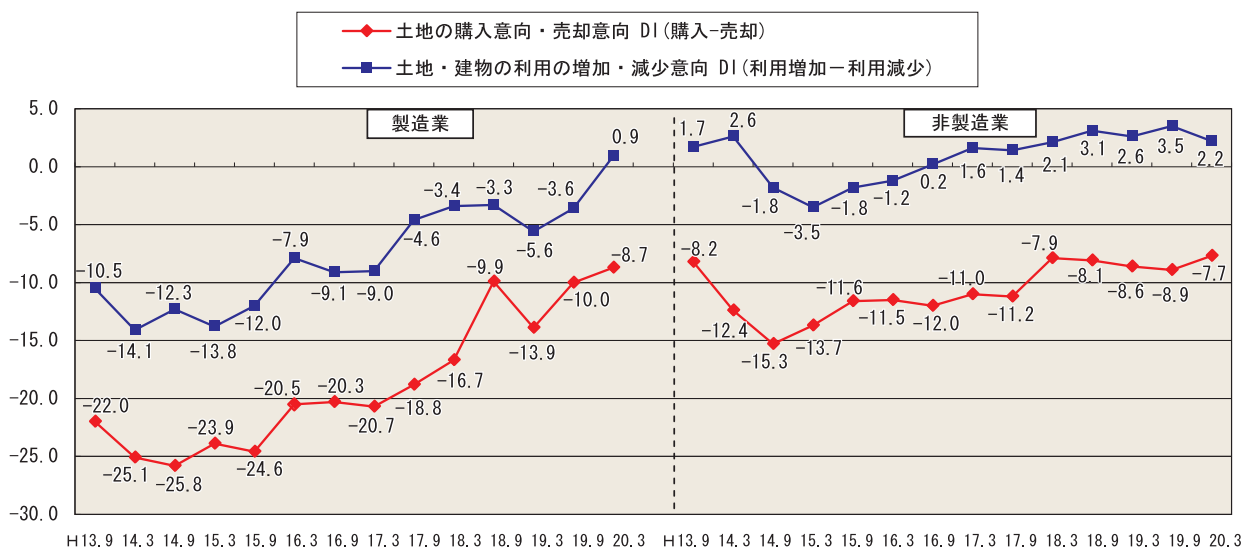
注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。ここでは全有効回答数を母数として集計した。

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。
- ・建物のみ利用も含む（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
- ・「賃借から所有に切り換える」又は「所有から賃借に切り換える」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」と回答した企業の全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。

図表 1-2-4 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（業種別）



資料：国土交通省「土地投資動向調査」

注：DI = (購入、利用増加) - (売却、利用減少) の割合。単位はポイント。

## (2) オフィス市場

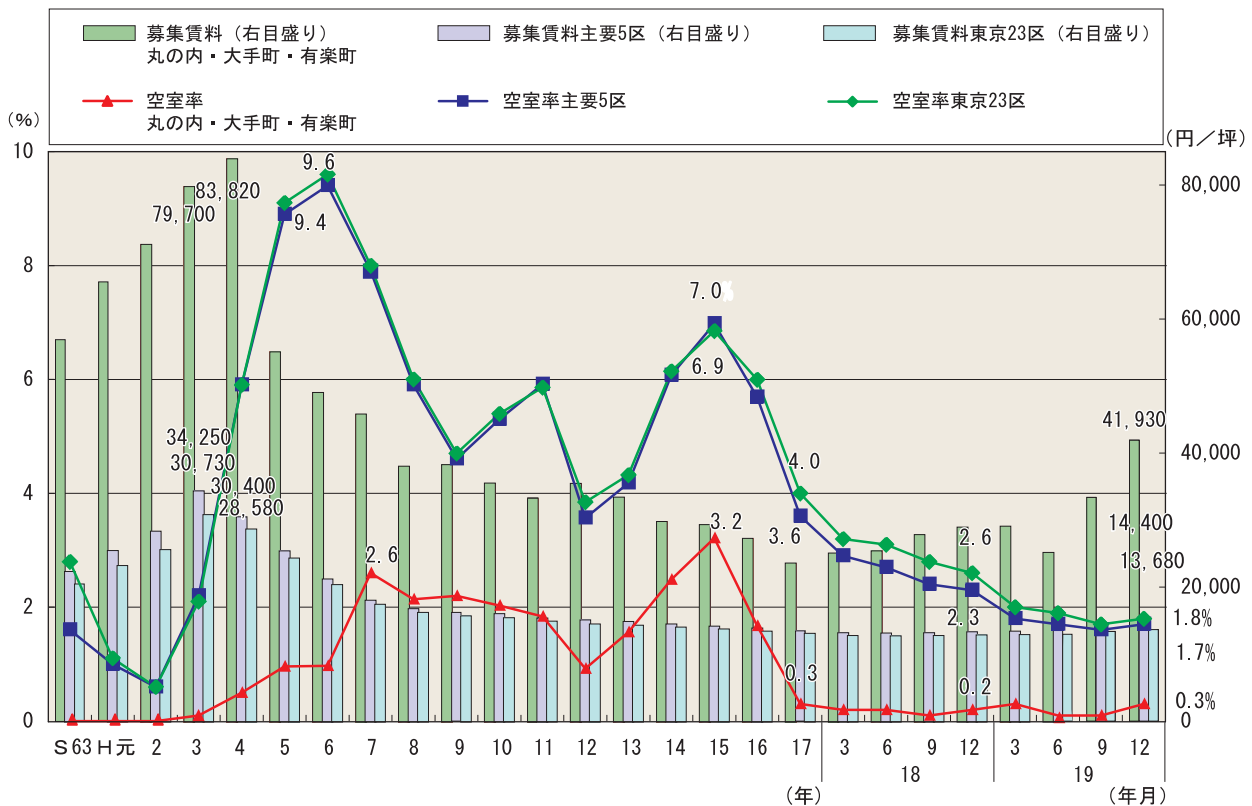
景気の回復が続いていることを背景とした企業の業務拡大・人員増加のため、東京都心部を中心にオフィスビルの需要が拡大してきている。賃貸オフィスビルの空室率は低下傾向が続いており、例えば東京都の丸の内・大手町・有楽町といった利便性の高い地区においてはほぼ空室がない状況である（図表 1-2-5）。

東京都心部では大規模ビルの竣工が集中した平成 15 年以降、オフィスビルの供給量は減少が続いていたが、平成 18 年には増加に転じ、平成 19 年には更に増加した。優良な設備を備え、まとまった床面積が確保できる大規模オフィスビルに対する需要が旺盛となっていると考えられる。

このため、長く低下傾向が続いていた賃料についても下げ止まりの傾向が現れてきており、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 1-2-6）。

東京以外の都市においては、平成 19 年には空室率が下げ止まりや上昇に転じた都市もみられるなどオフィスビルの供給量により空室率の動向に都市間で若干差異が生じているものの、概ね改善してきた（図表 1-2-7）。

図表 1-2-5 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移



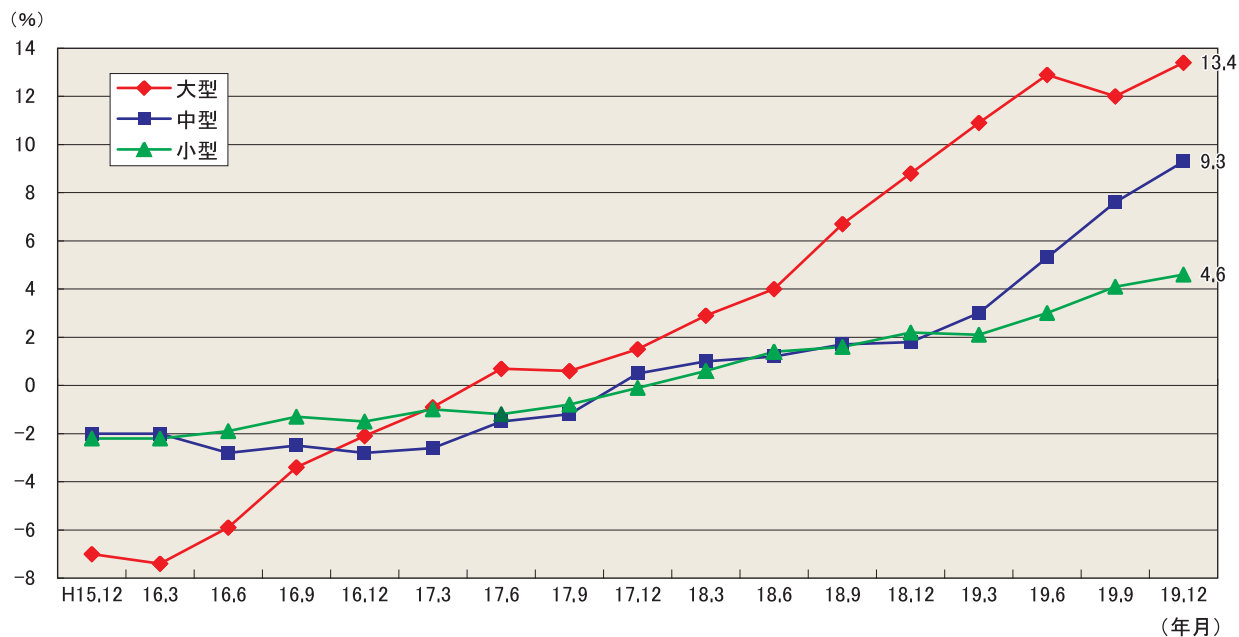
資料：シービー・リチャードエリス(株)「オフィスマーケットレポート」

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。

図表 1-2-6 東京都心5区のオフィスビル規模別募集賃料の推移（対前年同期比）

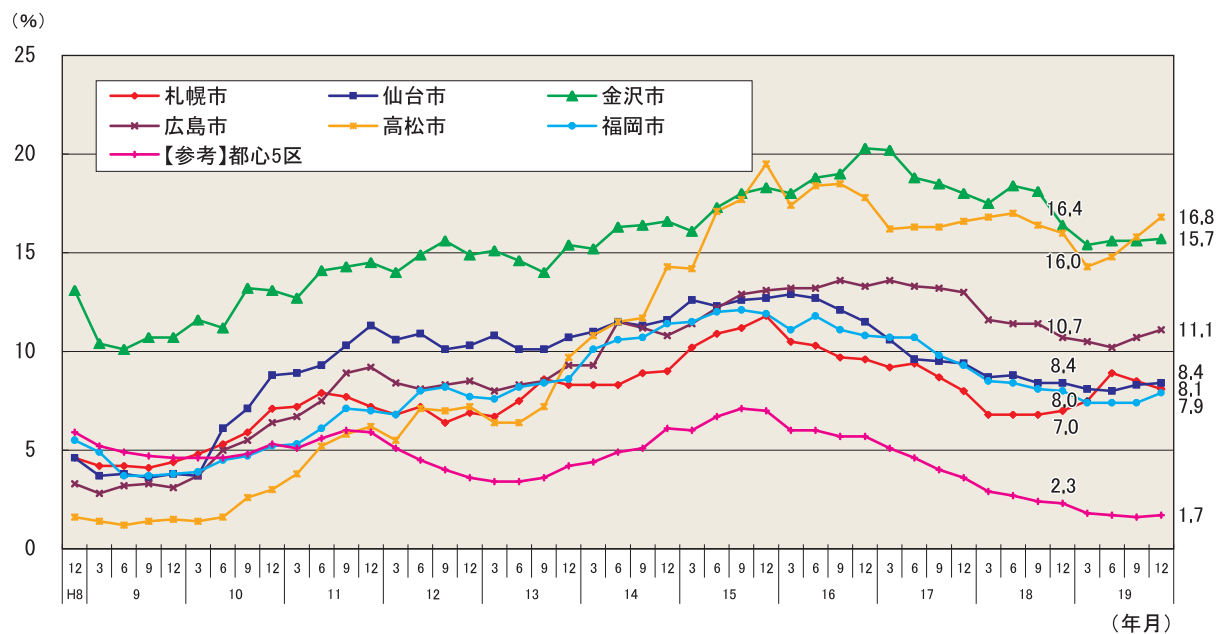


資料：(株)三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT」

注：規模の区分は以下のとおり。

「大型」：基準階面積が100坪以上。「中型」：基準階面積が50坪以上100坪未満。「小型」：基準階面積が50坪未満。

図表 1-2-7 地方ブロック中心都市の空室率の推移



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」



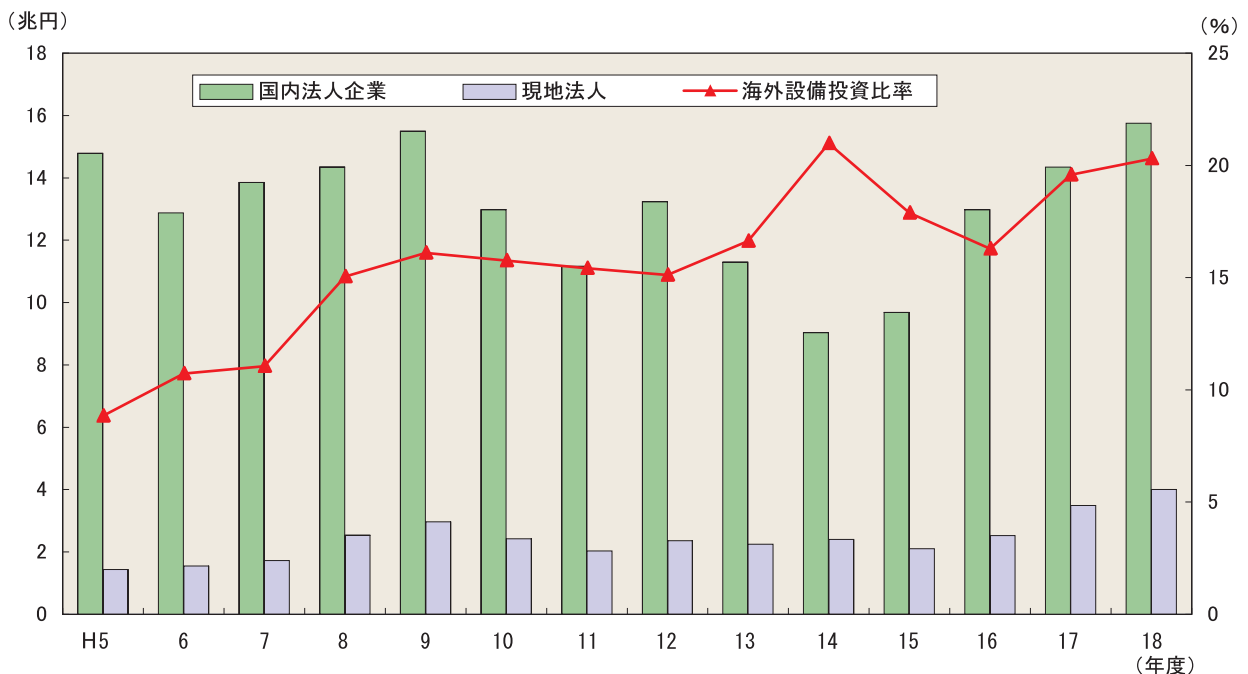
### (3) 工場立地等

企業の海外進出が進む中で製造業の海外への設備投資の割合が上昇してきたが、最近では企業収益の回復や高付加価値製品の生産のために国内へ回帰する動きも一部で見られ、最近では国内での設備投資も堅調に推移している（図表 1-2-8）。工場立地件数・面積とも平成 15 年以降 5 年連続で増加している（図表 1-2-9）。件数の伸びに比べて面積の伸びが大きく、大規模な工場立地が多く見られたことがわかる。

また、新規の倉庫の建設において大規模な倉庫の占める割合が増加していることも最近の土地需要の特徴の一つとして挙げられる（図表 1-2-10）。

このような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全国平均で 0.5% 上昇し 17 年ぶりに上昇となった。

図表 1-2-8 製造業の現地法人と国内法人の設備投資比較

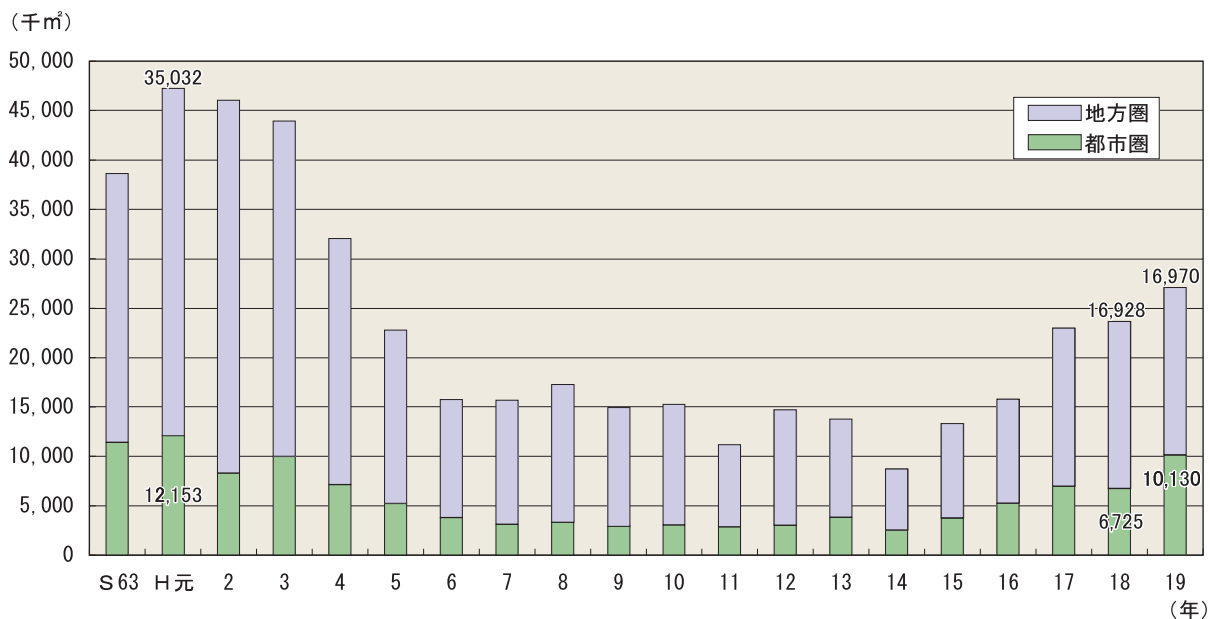


資料：経済産業省「海外事業活動基本調査」、財務省「法人企業統計」からニッセイ基礎研究所作成。

注 1：現地法人の 06 年度設備投資のみ見込み。

注 2：海外設備投資比率 = 現地法人設備投資 ÷ (現地法人設備投資 + 国内設備投資)

図表 1-2-9 工場立地面積の推移



資料：経済産業省「工場立地動向調査」

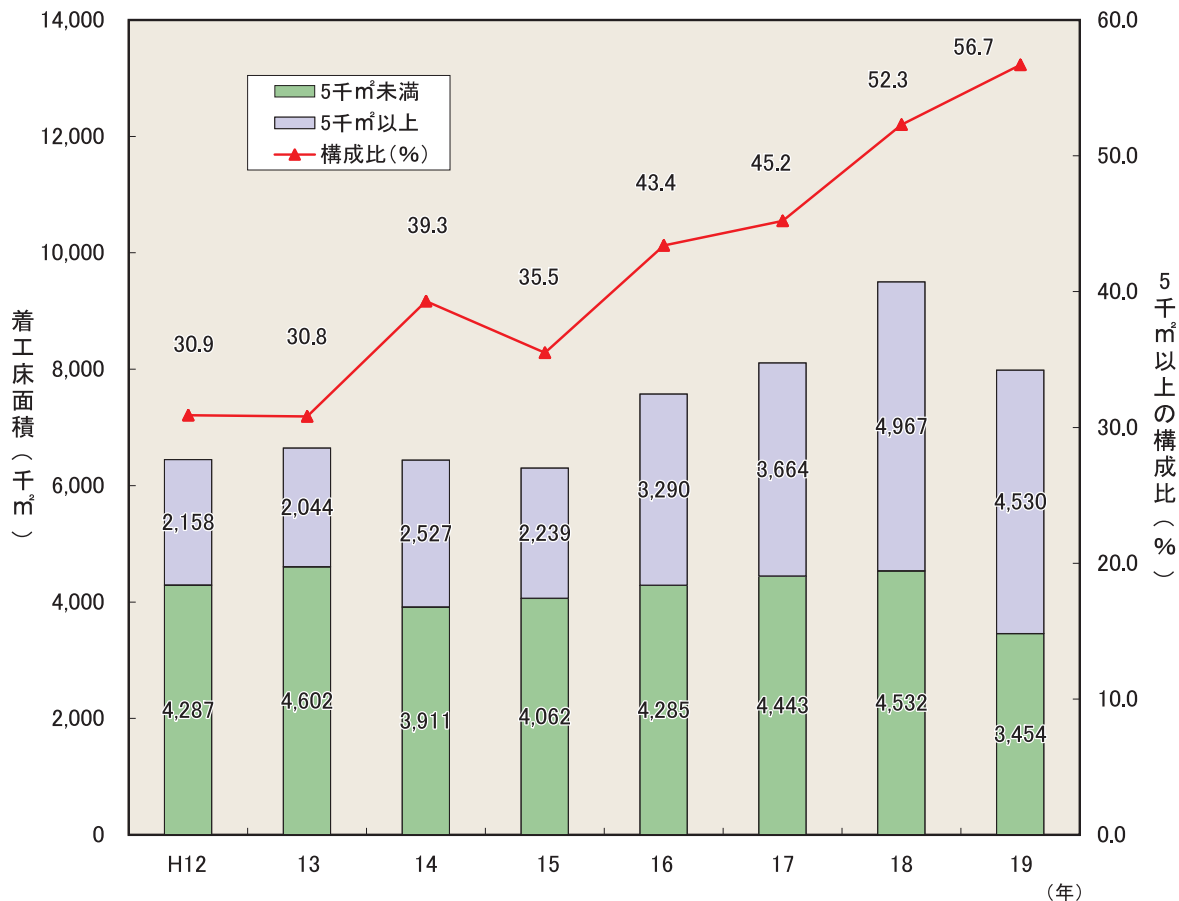
注1：地域区分は以下による。

都市圏：関東臨海、東海、近畿臨海。

地方圏：上記以外の地域。

注2：平成19年は速報値である。

図表 1-2-10 物流施設の規模別着工面積の推移



資料：国土交通省「建築統計年報」

注：建築物の用途「倉庫」、構造形式「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」の床面積合計。

## 2 住宅市場

### (1) 住宅着工数の推移

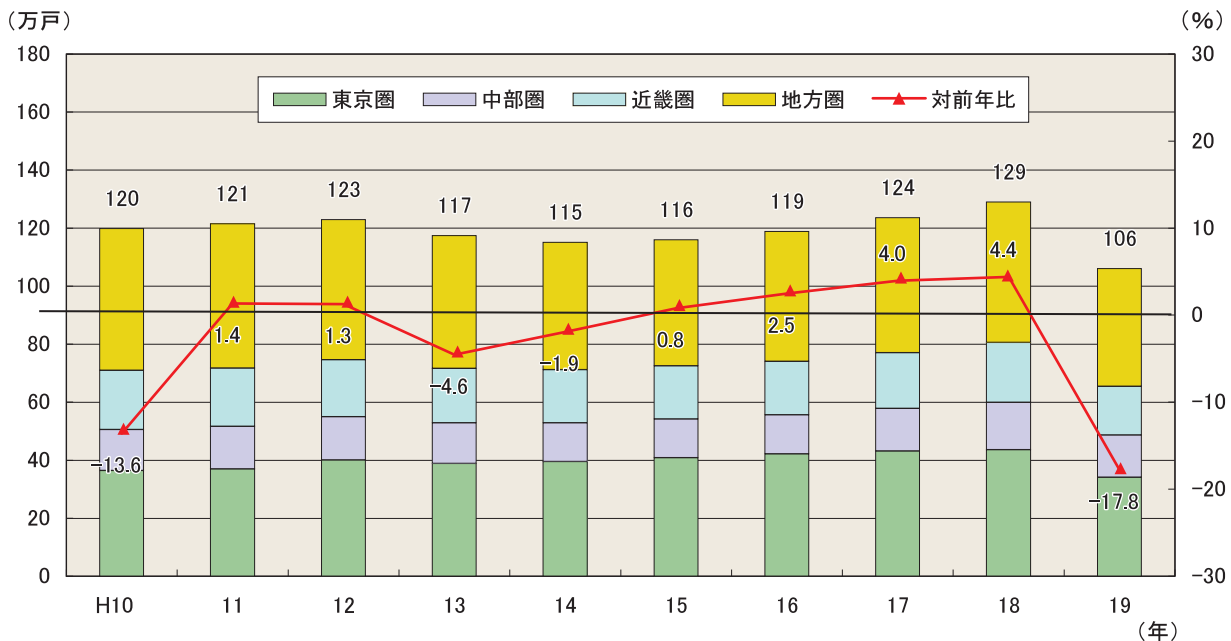
個人の土地需要の多くを占める住宅に関して市場動向をみていくと、低金利や景気回復等を背景として、新設住宅の着工戸数は、平成15年以降全国で4年連続で増加してきたが、平成19年には主として改正建築基準法の施行の影響により5年ぶりに減少となった(図表1-2-11)。

地域別にみると、人口流入の続く東京圏で増加傾向にあったところであるが、マンションの比率が高いため、平成19年の減少幅が他の地域に比べて大きくなっている。

また、利用関係別にみると、持家、貸家、分譲住宅ともに平成19年には減少しており、特に分譲住宅のうちマンションが大幅に減少した。

平成19年の減少が大きかった東京圏の分譲マンションについても平成20年1月からは前年同月比でプラスに転じるなど改正建築基準法の施行の影響は沈静化してきていると思われる。

図表 1-2-11 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。

## (2) マンション市場

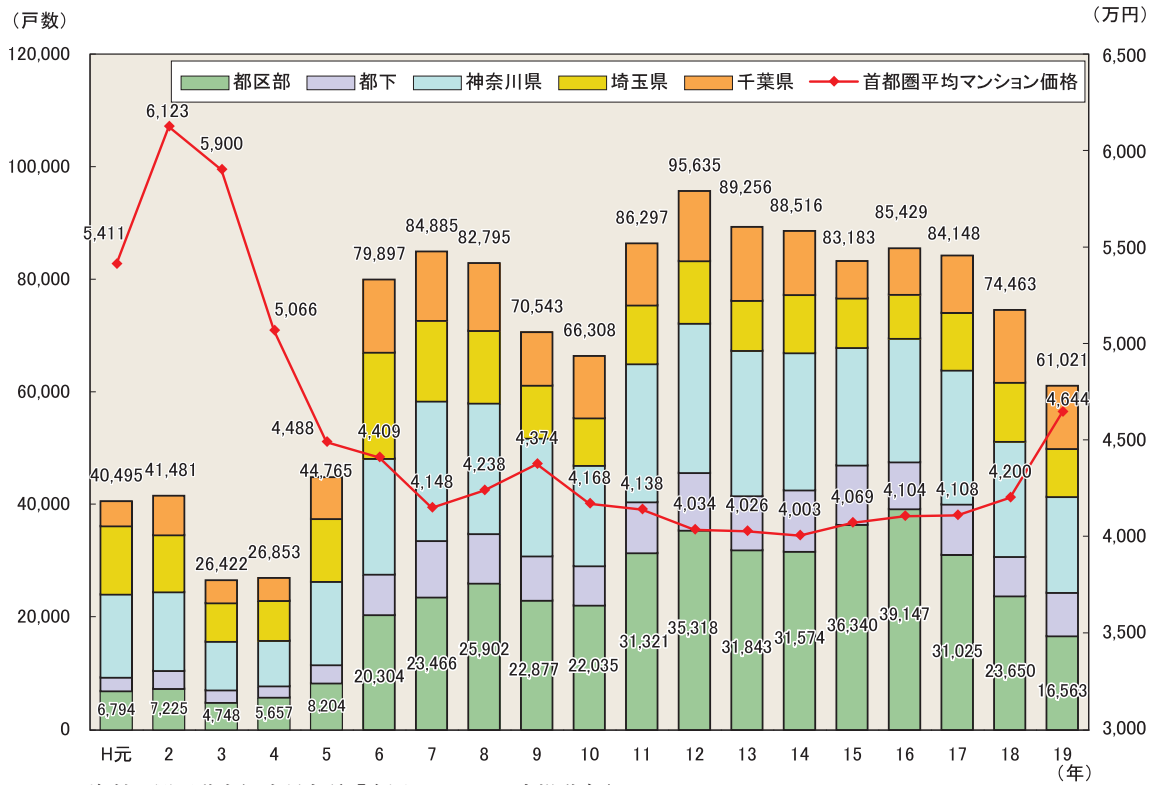
近年の好調に推移してきた住宅市場の特徴として都心居住志向の高まりを受けた大都市におけるマンションの大量供給があげられる。バブル崩壊後の不良債権処理や資産見直しに伴う収益性の低い土地の売却、事業所・工場の再編集約などにより、企業からマンションに適した土地が放出され、利便性の高い都心部への居住ニーズと合致し、東京都心部を中心にマンション市場が活発化してきた。しかしながら、企業のリストラが一巡し、都心部における新たなマンション適地の供給が減少しているといわれており、マンション市場の動向にもこれまでとは異なった動きがみられる。

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（図表1-2-12）。また、契約率が大幅に低下し、在庫戸数の増加が東京都心部にも広がってきた（図表1-2-13）。これは、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が考えられる。

ほぼ横ばい傾向で推移してきた既存分譲マンションの価格や賃貸マンションの賃料についてもやや上昇してきており、新築分譲マンションの急激な価格上昇により需要が移っていると考えられる（図表1-2-14、図表1-2-15）。

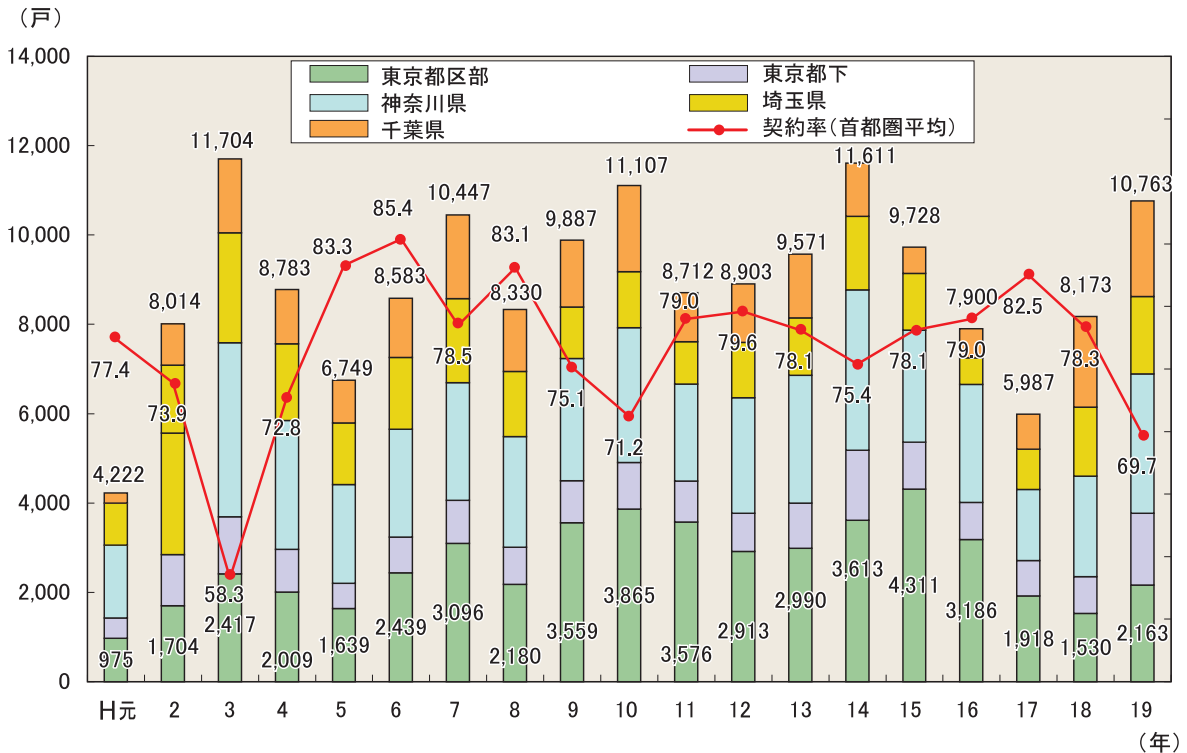
今後しばらくは世帯数の増加が続くことが見込まれているとともに、第2次ベビーブーム世代（昭和46年～49年生まれ）、いわゆる団塊ジュニア世代が30歳代中盤にさしかかり、結婚、出産等による世帯形成とこれに伴う住宅取得が本格化してきていることから、当面堅調な住宅需要が続くことが予想される。しかしながら、住宅が量的には充足し、新築・分譲に限らず、既存分譲住宅や賃貸住宅といった選択もあり得る中で、購入希望者は物件の価格や利便性等の条件を厳しく選別していると思われる。

図表 1-2-12 首都圏のマンション供給戸数



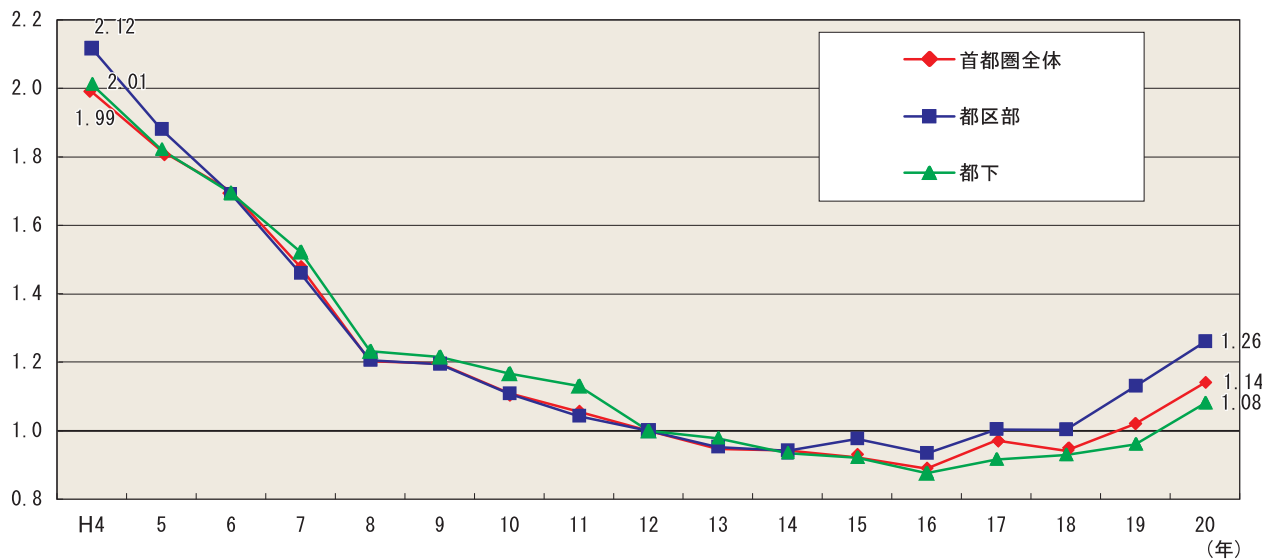
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

図表 1-2-13 新築マンション供給在庫戸数と契約率の推移（首都圏）



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

図表 1-2-14 首都圏の既存マンション価格指数



資料：(株)リクルート住宅総研「リクルート住宅価格指数」

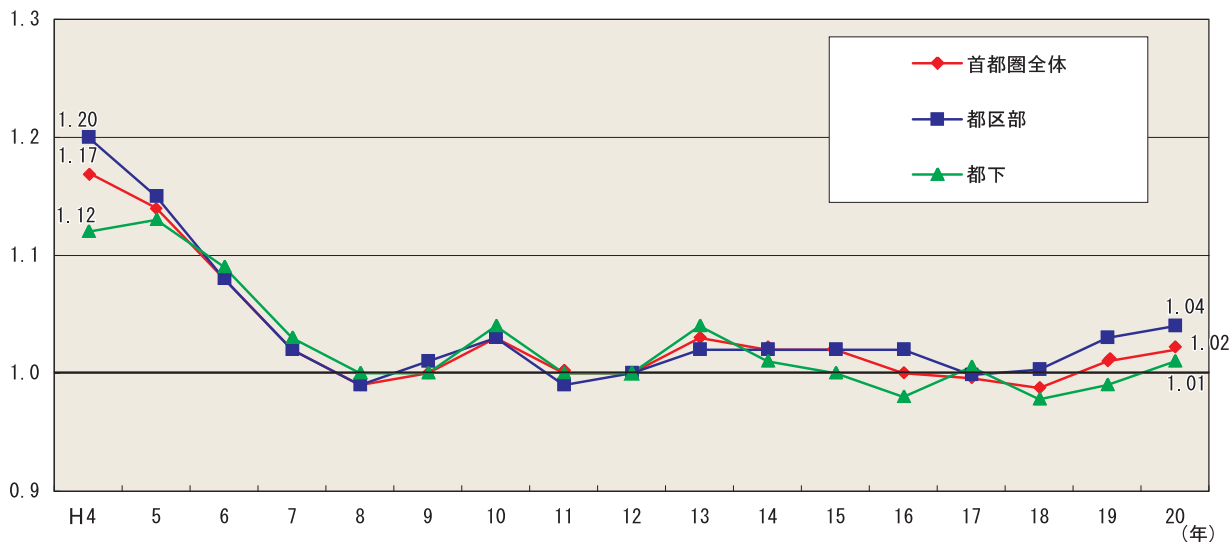
注1：平成12年1月を1.00とした各年1月の指数である。

注2：専有面積40㎡、駅までの距離が徒歩5分、築後年数5年、南向き、バルコニー面積10㎡のマンションを想定している。

注3：首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県。

東京都下は、区部以外の東京都。

図表 1-2-15 首都圏のマンション賃料指数



資料：(株)リクルート住宅総研「リクルート住宅価格指数」

注1：平成12年1月を1.00とした各年1月の指数である。

注2：専有面積40㎡、駅までの距離が徒歩5分、築後年数5年、南向き、バルコニー面積10㎡のマンションを想定している。

注3：首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県。

東京都下は、区部以外の東京都。

### 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

#### (1) 企業の土地に関する意識

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。かつて企業にあった土地を所有していることが有利という意識は大きく変化しており、今後は、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、合理的な土地の所有・利用を行うことが重要となってきた。

#### (土地売買の目的)

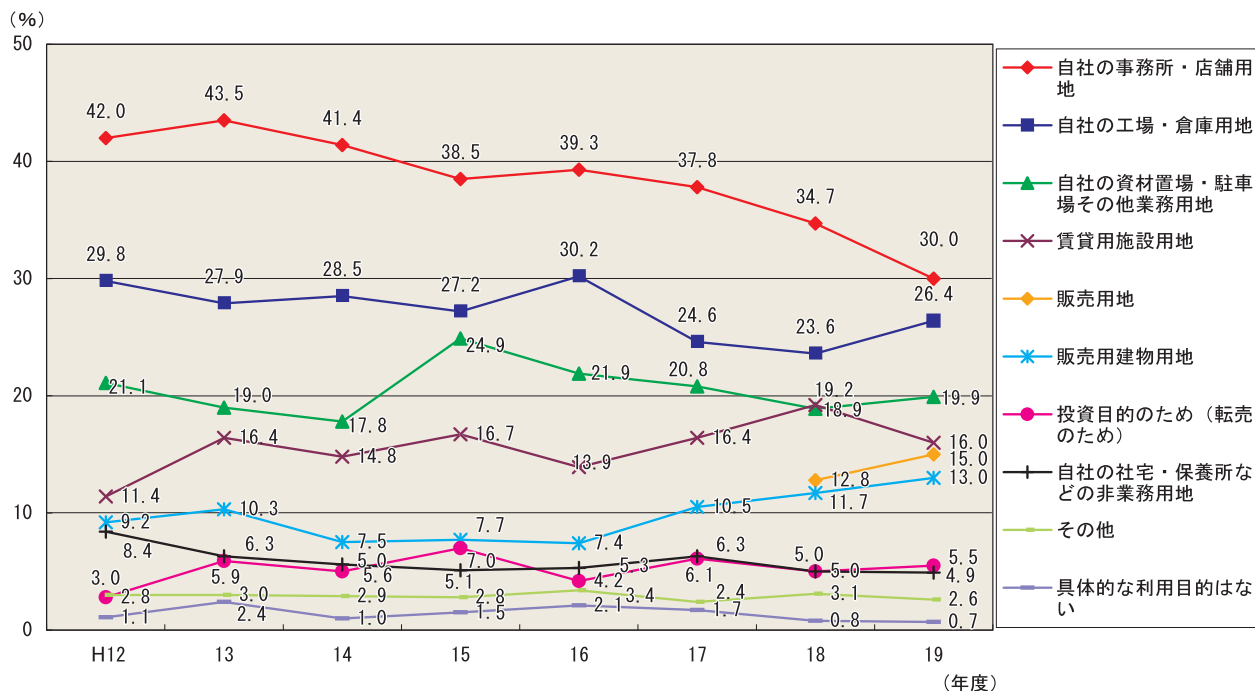
「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」<sup>(注2)</sup>において、企業の土地売買の状況に関して、過去1年間(平成19年)に土地を購入した又は購入を検討した企業に、その目的を尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」(30.0%)が最も多く、他にも「自社の工場・倉庫用地」(26.4%)、「自社の資材置場・駐車場その他業務用地」(19.9%)となっており、実需に基づいた土地の購入が行われていることがわかる(図表1-2-16)。ただし、「自社の事務所・店舗用地」は割合が減少しており、これらの用途においては土地を所有するのではなく、賃借を選択する企業が増えている可能性がある。

さらに、購入する土地を選定するに当たって重視した事項を尋ねたところ、最も重視した項目としては「本社等自社の既存事業所と近接」(26.6%)との回答が多く、次に重視した項目としては「必要な敷地面積の確保が可能」(36.2%)や「地価が安い」(22.1%)、「土地利用の自由度が高い」(20.9%)といった回答が多くなっている(図表1-2-17)。土地の購入に際して考慮する様々な要件の中でも、経営方針として集積を重視して本社との近接性といった条件を考慮し、次に面積や価格等の個々の土地の条件を考慮していくという意識があると考えられる。

過去1年間(平成19年)に土地を売却した又は売却を検討した企業に、その目的を尋ねたところ、「事業の債務返済」(28.6%)が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策のため」(23.2%)となっている(図表1-2-18)。企業のバランスシート改善のための土地売却が、以前と比べると減少しているものの、まだ多いとみられる。また、直近では、「事業を縮小・撤退するため」と「資産価値の下落のおそれがあるため」との回答がやや増加しており、事業環境の変化や土地価格の下落リスクに対応している様子が見られる。

(注2) 8大都市(東京都区部、名古屋市、大阪市、京都市、札幌市、仙台市、広島市、福岡市)に本社のある株式会社9,000社を対象とし、毎年度1月に実施しているアンケート調査。有効回収率は平成19年度調査(平成20年1月実施)で32.4%

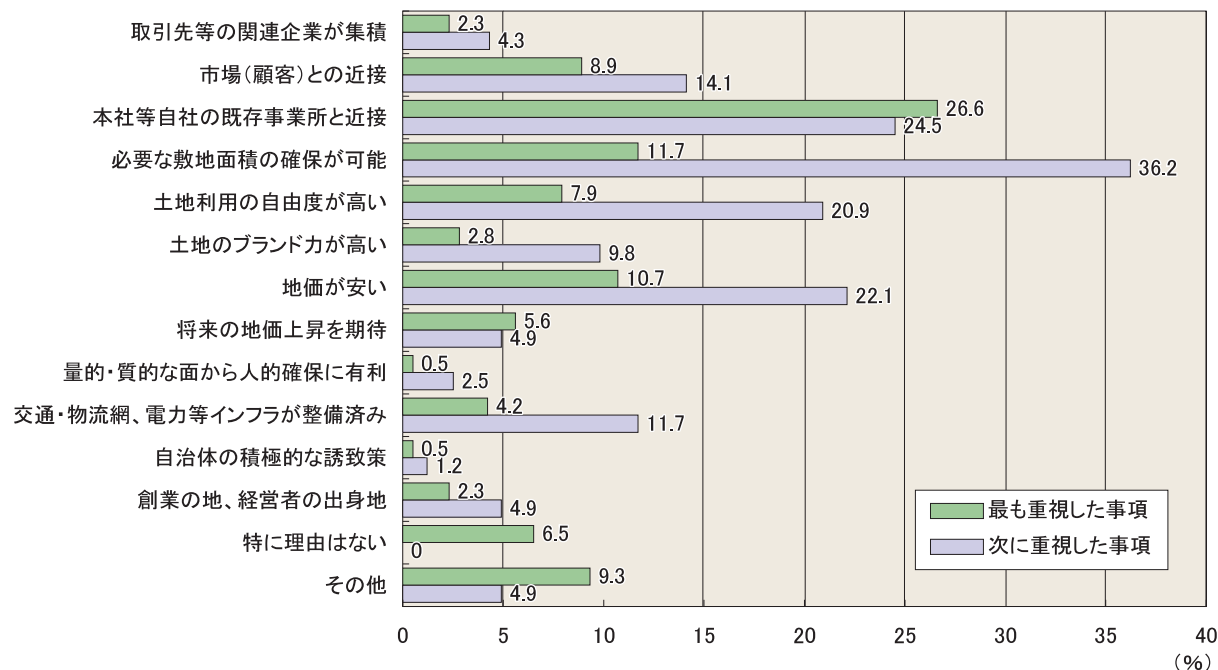
図表 1-2-16 土地の購入又は購入検討の目的（複数回答）



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」の選択肢は18年度調査より追加。

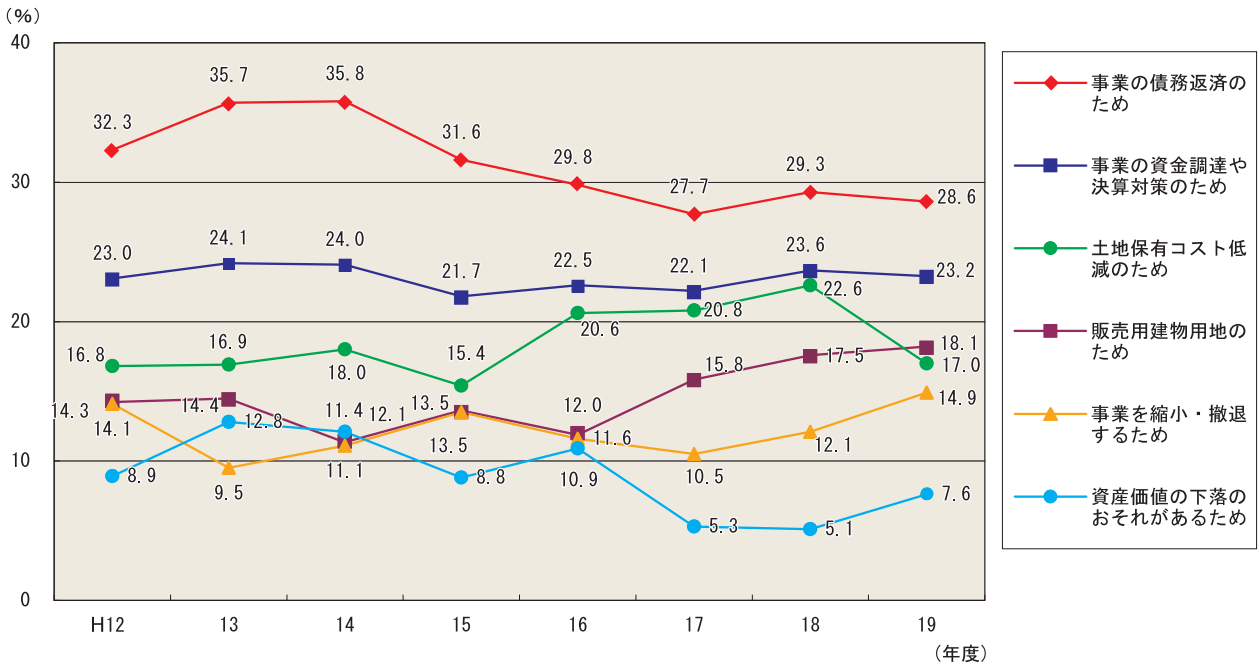
図表 1-2-17 購入土地の選定に際して重視した事項



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」



図表 1-2-18 土地の売却又は売却検討の理由（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年間に土地売却又は売却の検討を行ったと回答した社が対象。

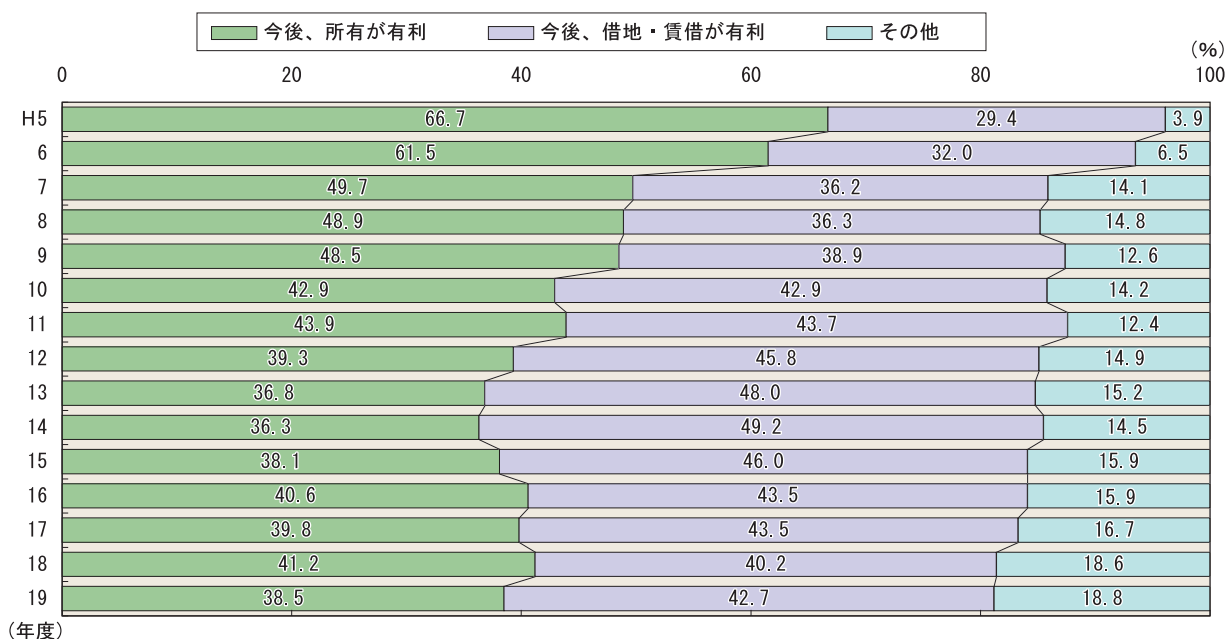
### （土地所有の有利性についての意識）

企業の土地所有に関する意識について、「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」を尋ねたところ、「今後、所有が有利」と考える企業の割合は38.5%、「今後、借地・賃借が有利」と考える企業の割合は42.7%となっている（図表1-2-19）。平成5年度調査では「所有が有利」が約7割弱であったが、大きく低下し、近年はほぼ同程度で推移しており、企業の土地所有に関する意識の変化が定着していることが分かる。

借地・賃借が有利と考える理由をみると、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答する企業の割合が50.6%と最も多く、事業戦略上の理由が大きいことがわかる（図表1-2-20）。また、最近では「土地は必ずしも有利な資産ではない」との回答が大きく減少しているのに対し、「コスト面を考えると賃借の方が有利」との回答が増加しており、企業のコスト意識の高まりが伺える。

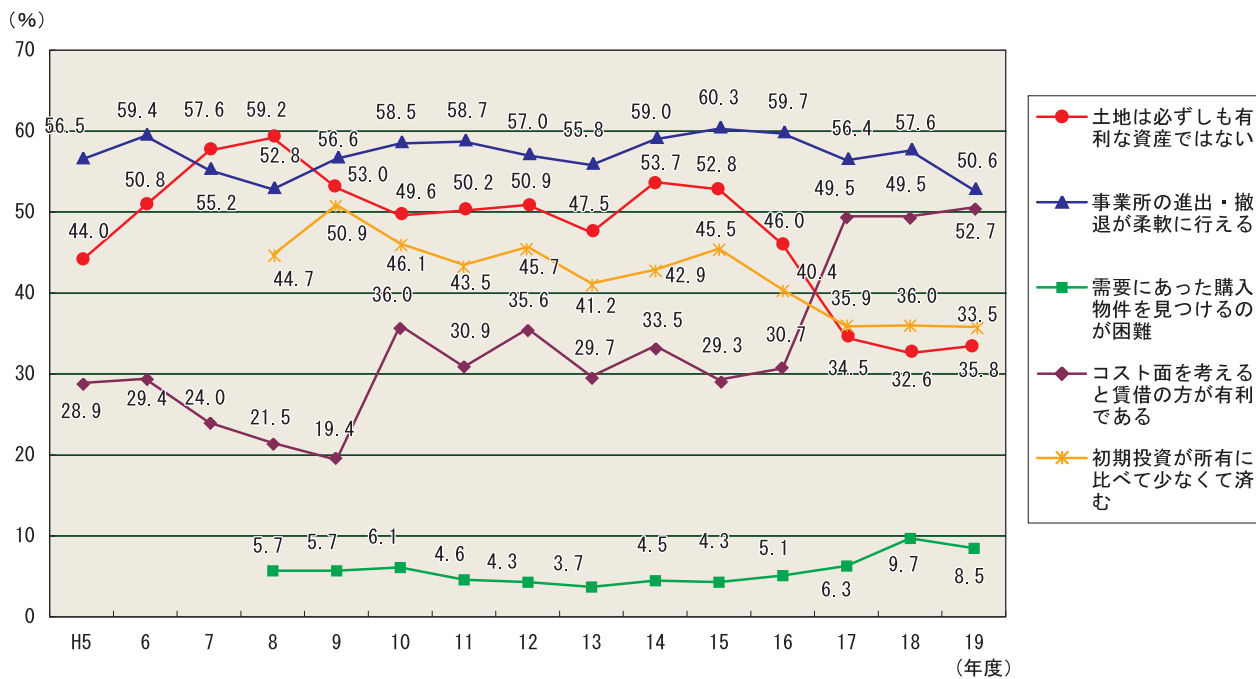
また、従来は企業が金融機関から融資を受ける際には土地が担保として重視されていたが、最近ではその割合が減っている様子も伺える（図表1-2-21）。

図表 1-2-19 今後の土地所有の有利性についての意識



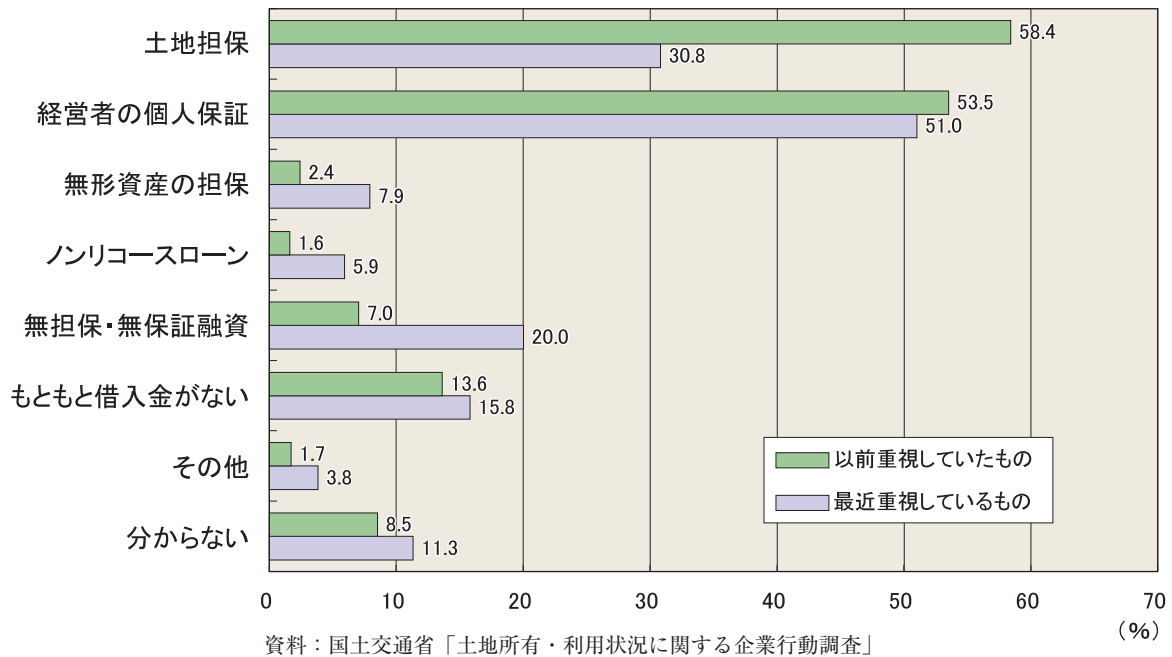
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表 1-2-20 今後、借地・賃借が有利となる理由（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」

図表 1-2-21 融資の際に求められる担保・保証等についての変化



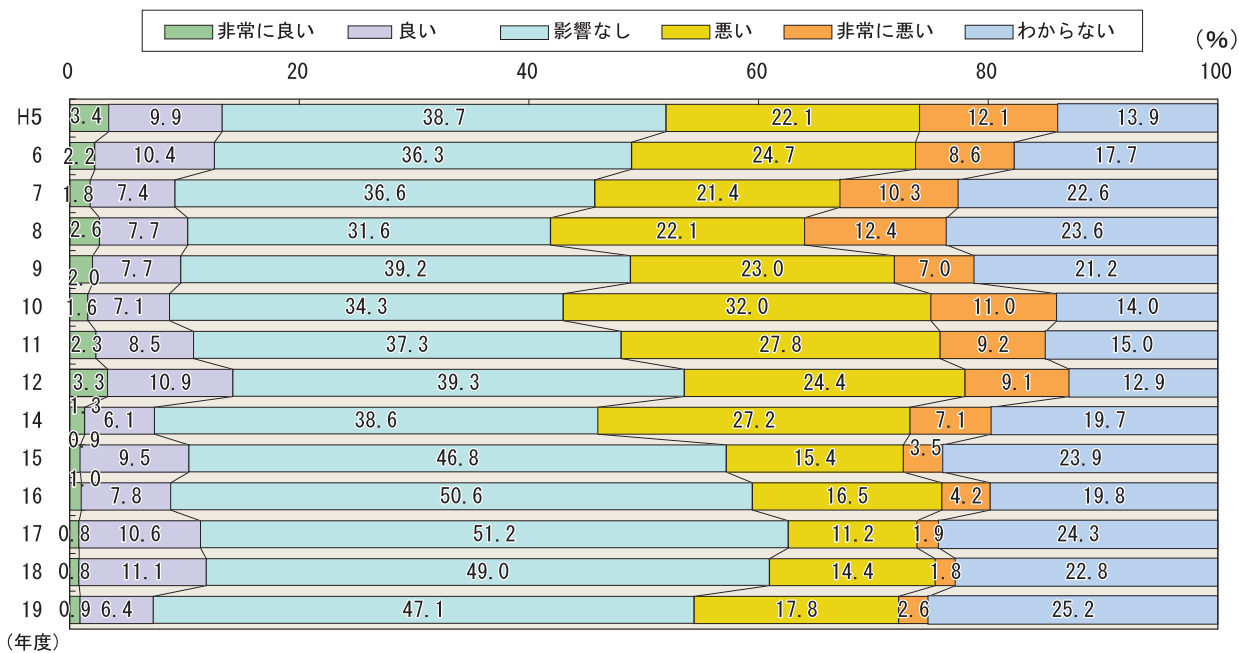
### (地価が事業活動に及ぼす影響についての意識)

「現在の地価動向が事業活動全般に及ぼす影響」について聞いたところ、「影響なし」と回答した企業の割合が47.1%と最も多くなっている（図表 1-2-22）。

バブル崩壊後の地価下落は、過剰に不動産を保有していた企業のバランスシートを悪化させ、事業活動に大きな影響を及ぼしてきたが、厳しいリストラを経て財務体質の改善が進み、地価動向の影響を受けにくくなってきているものと考えられる。

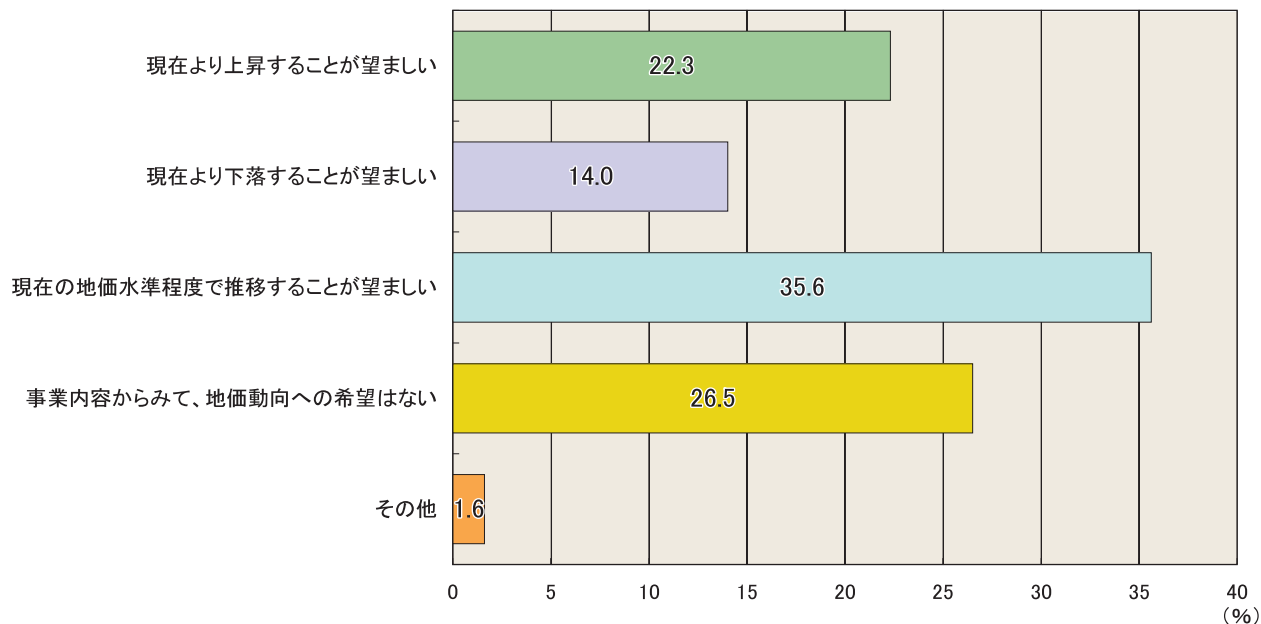
また、地価について中長期的にみて今後どのようなようになるのが望ましいか尋ねたところ、「現在の水準程度で推移することが望ましい」と回答した企業が約4割で最も多くなっており、多くの企業が安定的な地価の推移を希望していることが分かる（図表 1-2-23）。

図表 1-2-22 現在の地価が事業活動に及ぼす影響



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」

図表 1-2-23 地価動向の希望



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」

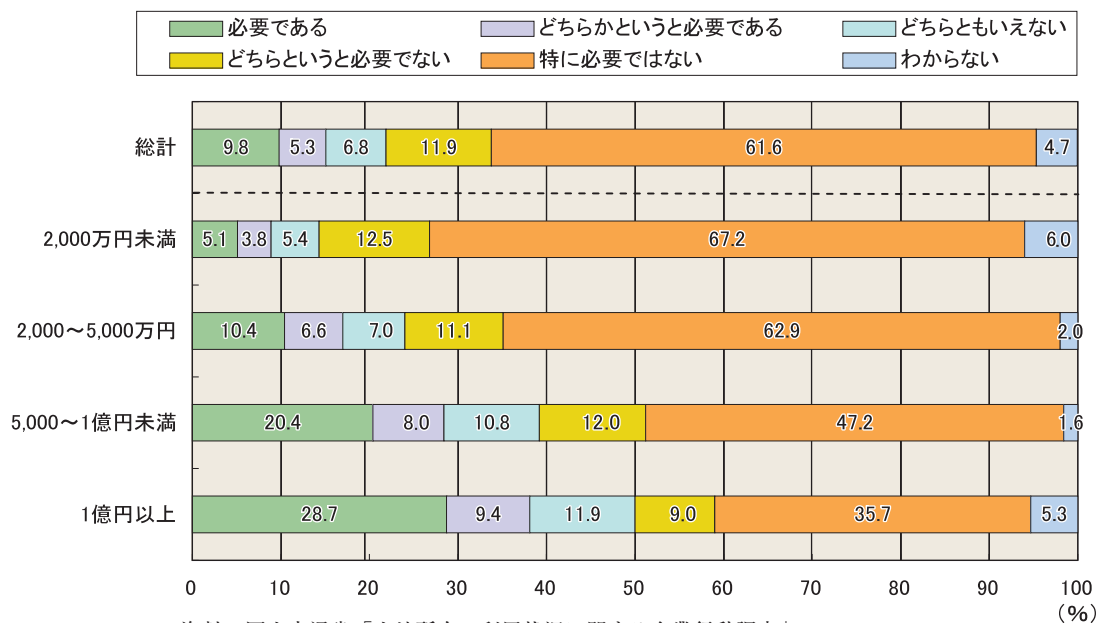
### (不動産の管理に関する意識)

企業が所有・利用する不動産に関して、集中的に管理する部署の設置が必要か尋ねたところ、「必要」(「必要である」と「どちらかという必要である」との合計)と回答した企業が15.1%、「必要でない」(「特に必要ではない」と「どちらかという必要でない」の合計)と回答した企業が73.5%となっており、このような部署が必要だとの認識はあまり広まっていないことが分かる(図表1-2-24)。ただ、企業の規模別にみると、資本金1億円以上の企業では、「必要」との回答が約4割となっており、企業の規模が大きいほど所有・利用する不動産も比較的が多いと思われるので、それに応じてこのような部署を必要とする企業も多くなっていると考えられる。

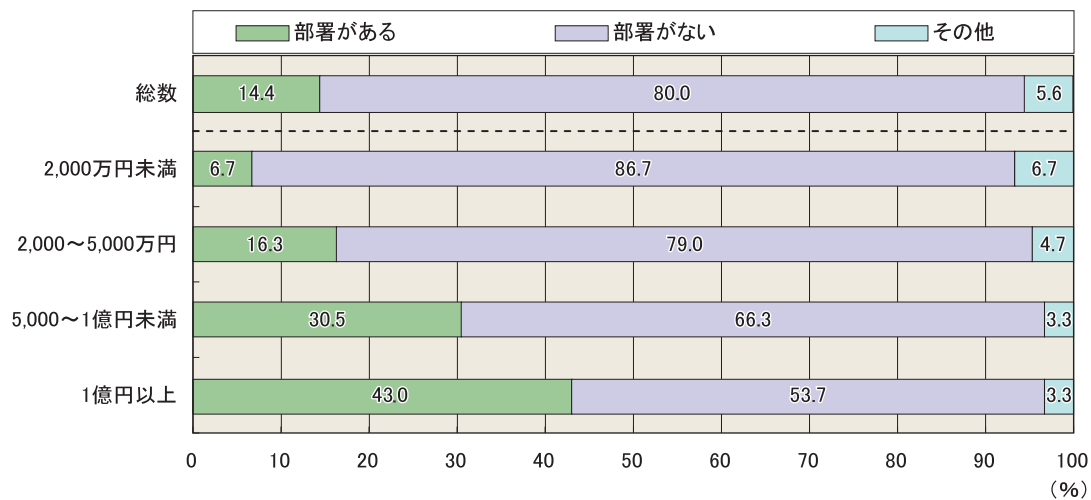
また、所有・利用する不動産を集中的に管理する部署があるか尋ねたところ、「部署がある」と回答した企業が14.4%、「部署がない」と回答した企業が80.0%となっており、多くの企業では、不動産を集中的に管理する部署は置かれていないことが分かる(図表1-2-25)。こちらも同様に企業の規模別にみると、資本金1億円以上の企業では、「部署がある」との回答が43.0%となっており、企業の規模が大きいほど、不動産を集中的に管理する部署を実際に置いている企業の比率が高くなっている。

さらに、所在地や面積、売買価格や賃料など所有・利用する不動産に関する基礎的な情報をどのような形で管理しているか尋ねたところ、「ほぼすべての情報について紙ベースの書類により管理」(41.6%)、「多くの情報について紙ベースの書類により管理」(30.5%)の回答が多く、電子化が進んでいない状況がわかる(図表1-2-26)。今後、企業価値を最大限向上させるための経営上の重要な資源として不動産を捉え、取得・売却・所有・賃借など最適な選択や有効な利用を行っていくに当たっては、組織体制や情報基盤の整備が重要になってくると考えられる。

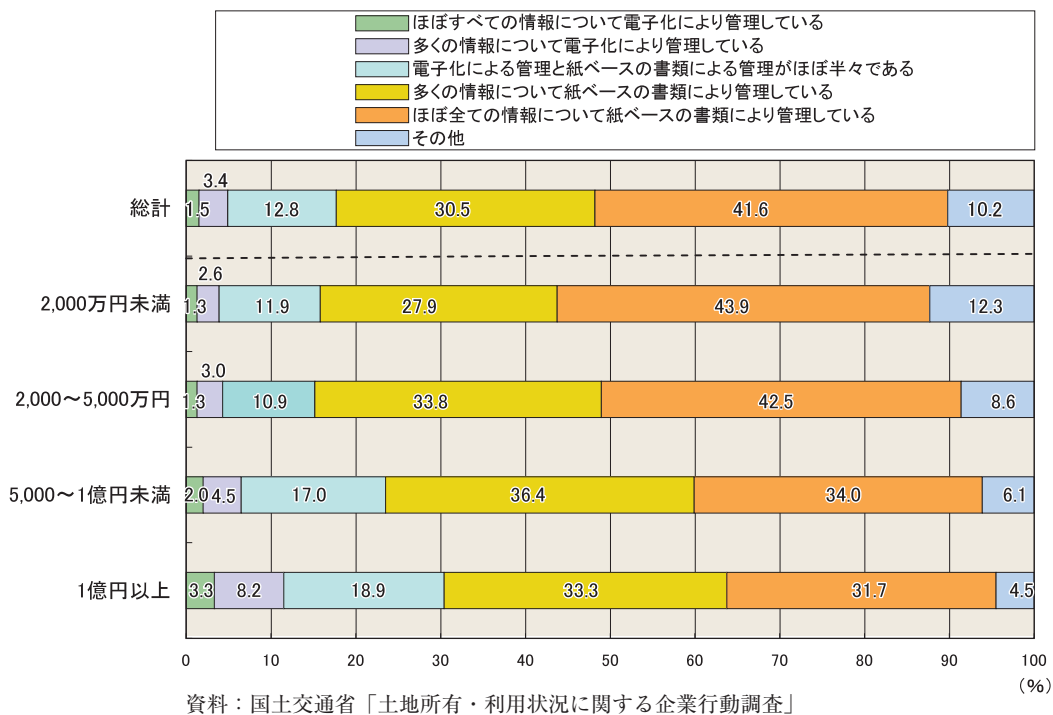
図表 1-2-24 所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の必要性 (資本金別)



図表 1-2-25 所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の有無（資本金別）



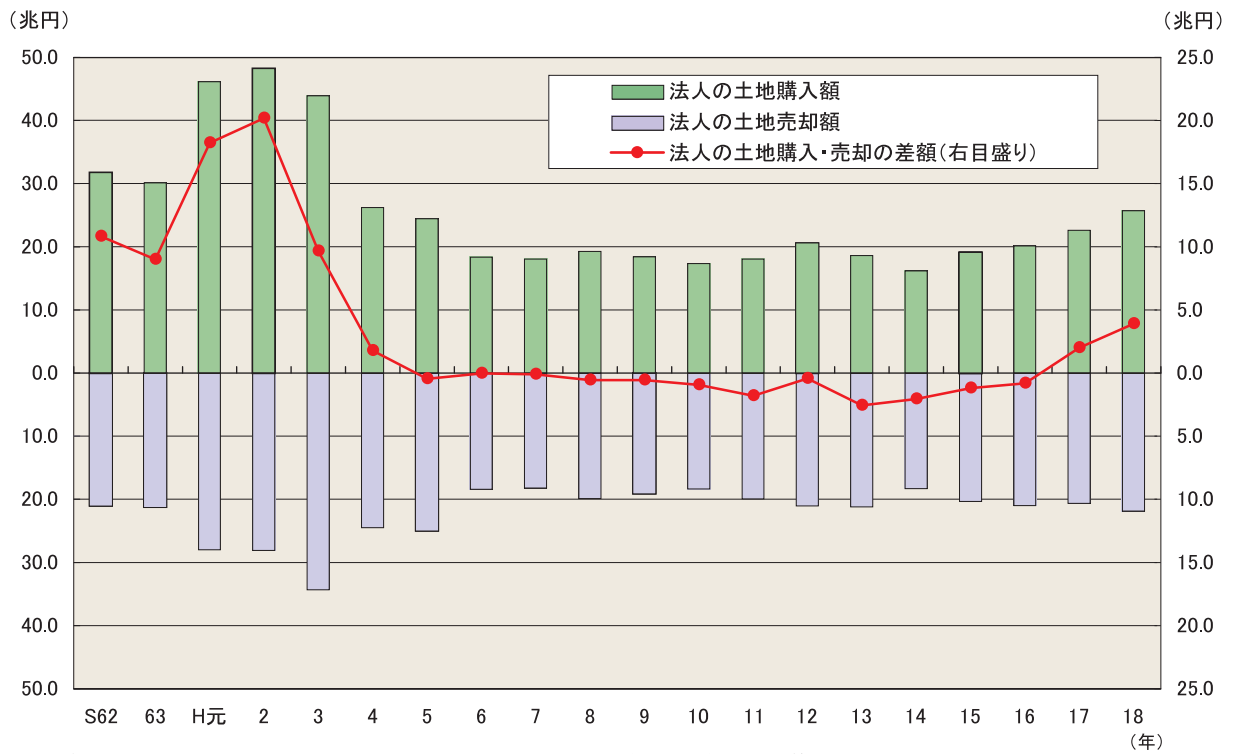
図表 1-2-26 所有・利用する不動産に関する基礎的な情報の管理方法（資本金別）



## (2) 企業を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 (企業戦略に沿った土地利用)

企業が所有する不動産は、金額規模では約490兆円、面積規模では国土の約14%を占めるものとなっており、その動向は土地市場に大きな影響を及ぼすものとなっている。企業にとって不動産は経営上の重要な資源であると同時に、価格の上昇や下落により資産価値を変動させるなど様々なリスクをもたらすことともなる資産である。たとえば、地価の上昇は不動産を所有することによる企業の信用力の拡大をもたらしたが、バブル崩壊以降の地価の急落は、資産価値の減少をもたらし、多額の不良債権を発生させた。近年、会計制度など企業を取り巻く各種の制度インフラが大きく変化する中で、不動産の所有・利用について、これまで以上に合理的・戦略的な視点が重要となってきている。(図表 1-2-27)

図表 1-2-27 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。

## 事例

### 研究開発機能強化の方針に沿った立地選択（キヤノン）

キヤノン（株）は、この数年で積極的に土地取得を行ってきたが、その大半は本社（東京都大田区下丸子）の隣地や周辺（川崎市）など、これまで不足していた首都圏の物件に注がれている。これらの土地取得は将来の事業拡大を見据えたものであり、本社周辺の用地では基礎研究機能、インクジェットプリンタの開発部門、生産技術部門などの集結を図るべく、研究開発拠点の整備が行われている。本社との近接性は、企業の将来成長を左右する研究開発機能にとって重要である。例えば、平成17年6月に同社の本社敷地に完成した先端技術研究棟では、最先端の研究設備においてコア技術の強化や新技術の研究が行われるとともに、経営陣、研究者同士、社外研究者との交流の場としての位置付けがなされている。

同社では、「技術」を自社の原動力としており、研究開発機能の強化を重視する経営方針に沿った立地選択がなされている。



## 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、半導体等の重要分野への積極的な投資を進める一方で、資産の売却や次世代DVD事業からの撤退を発表するなど事業の選択と集中を進めている。

銀座東芝ビルは、東芝の前身である東京電気株式会社が本社建設用地として購入・建設し、昭和9年の同ビル竣工時に入居してから昭和59年の現本社ビル竣工までの間、東芝の本社が入居していたが、その後は主に商業・オフィス用の賃貸ビルとして利用されてきた。

同社では、従来からグループでの所有不動産について、資産価値の最大化とグループ全体での利用のあり方を吟味し、継続利用、処分、他目的での活用を峻別して不動産施策を進めてきており、同ビルについても売却による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・建物を東急不動産株式会社が組成する合同会社へ売却することを決定した。また、その1ヶ月後にはソニーから高性能半導体の生産設備を購入することを発表している。

企業の経営戦略としての「選択と集中」の観点から、不動産を含む積極的な資産の入替が行われており注目される事例である。





## (土地利用における公共価値の積極的位置付け)

土地は一般の財と異なり、限られた貴重な資源であり、その利用が周辺にも影響を及ぼすことから高い公共性、外部性を有している。土地を利用するに当たって企業は社会的・公的な責務を必然的に負っているといえる。このような中、企業の土地利用において、高い利潤を追求するといった観点からは非効率にも思える緑やオープンスペース等の公共的な価値を積極的に位置付けて、当該土地自体の魅力や価値を向上させる取組がなされている。

### 事例

## 都市開発における「緑」の積極的な位置付け (東京ミッドタウンプロジェクト、なんばパークス事業)

東京ミッドタウンプロジェクトは、東京の都心、港区六本木にあった旧防衛庁跡地について三井不動産（株）を中心とする企業グループが入札によって取得し、オフィス、商業施設、住宅などの複合施設整備を行ったものである。

国、東京都、港区は土地売却に先立って協議会を設置して売却後の土地利用に関する一定の規制・誘導とその対価のあり方などを検討し、「赤坂九丁目地区地区計画」を都市計画決定、これを条件の一つとして入札を行った。この結果、跡地に隣接する区立公園と公開空地が一体的に整備され、開発者側・周辺地域の双方にとって大きなメリットをもたらした。緑が豊富でゆとりある空間の確保により、施設自体の魅力が高まるとともに、地域のうるおいと安らぎの拠点となり、災害時には防災活動拠点としての活用が期待される。



なんばパークス事業は、大阪ミナミのターミナル拠点、南海電鉄難波駅に隣接する位置にある大阪球場の跡地について、南海都市創造（株）（平成16年に南海電気鉄道（株）から分社）と（株）高島屋が複合商業施設の整備を行ったものである。

本事業のコンセプトの一つとして都市と自然の二つの楽しみを同時に体験できる場の実現を掲げている。具体的には、段丘状の屋上公園に緑化を施し、来場者が緑に囲まれてゆったりと過ごせる憩い・くつろぎの場を提供している。これにより、施設の魅力を向上させるとともに、ヒートアイランド現象を緩和するなど周辺環境の向上の役割も期待される。



## 事例

## 工場跡地を産業遺産公園として設備・公開（ノリタケの森）

陶器メーカーであるノリタケが、創業の地である名古屋市中心部の本社・工場のある地区から工場機能が移転したこと、創業100周年を迎えることを期に、工場跡地約11haのうち約4.5haを「ノリタケの森」という産業遺産ミュージアム公園として整備し、公開している。

コンクリート煙突や煉瓦窯など歴史的な産業資源を保存するとともに、工場解体で発生した煉瓦塊を用いて新しい構造体としてデザインし、その他の工場関連施設は、ショップ、レストランやギャラリーなどに用途を変更し再利用している。工場として利用されていた煉瓦施設群を残し、新たな植樹などを施して全体を広大な緑地環境として再生している。

この「ノリタケの森」は、企業文化・歴史を伝える空間として産業観光の促進と、市民に開放された緑の拠点として環境への寄与・地域への貢献が期待されている。



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重要である。

### (3) 個人の土地に関する意識

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。「土地は持っているだけで価値が上昇し続ける」といった土地神話といわれるような意識は失われ、今後とも、世帯構造や意識の変化によって住まい方が変化していき、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。

#### (居住地域に関する意識)

国土交通省が実施した「居住地域に関する意識調査」<sup>(注3)</sup>により、居住地域に関する国民の意識をみていく。

今後、住み替えるとすればどのようなことがきっかけとなるか尋ねたところ、「高齢期にも住みやすい住宅・環境にする」が最も多く、次に「住宅の質（広さや設備など）を良くする」が多くなっている（図表 1-2-28）。

また、住み替える際にどのような事項を重視して居住地を選択するか尋ねたところ、「物件の状況（広さや間取り等住宅自体に関する事項）」と並んで「交通利便性」との回答が多く、それ以外にも「自然環境」や「治安状態」といった回答が多くなっている（図表 1-2-29）。

長期的に見た場合の今後の永住・住み替えの意向を尋ねたところ、「現在の住まいに長期間継続的に住み続けたい」、「現在の住まいを長期間継続的に借り続けたい」、「長期間継続的に住むための住まいを買い換えたい・買換えたい」との回答が合わせて約7割となっており、長期間継続的に同一の住居で住み続けたいとの意向が多いといえる（図表 1-2-30）。ただ、ライフステージやそのときの状況等にあわせながら住まいを買い換えたい、借り換えたいとの意向も一定程度あり、特に現在の住まいが借家である者においてその割合が高くなっている。

ライフステージの各段階において、ふさわしい・望ましいと感じる居住地のイメージを尋ねたところ、单身時には「まちなか・都市中心部」が多く、結婚後や子育て期には「郊外部」が多くなっている。その後の子供独立後や退職後では「田園・リゾート地」の割合が増加し、高齢期には再び「まちなか・都市中心部」が増加している（図表 1-2-31）。

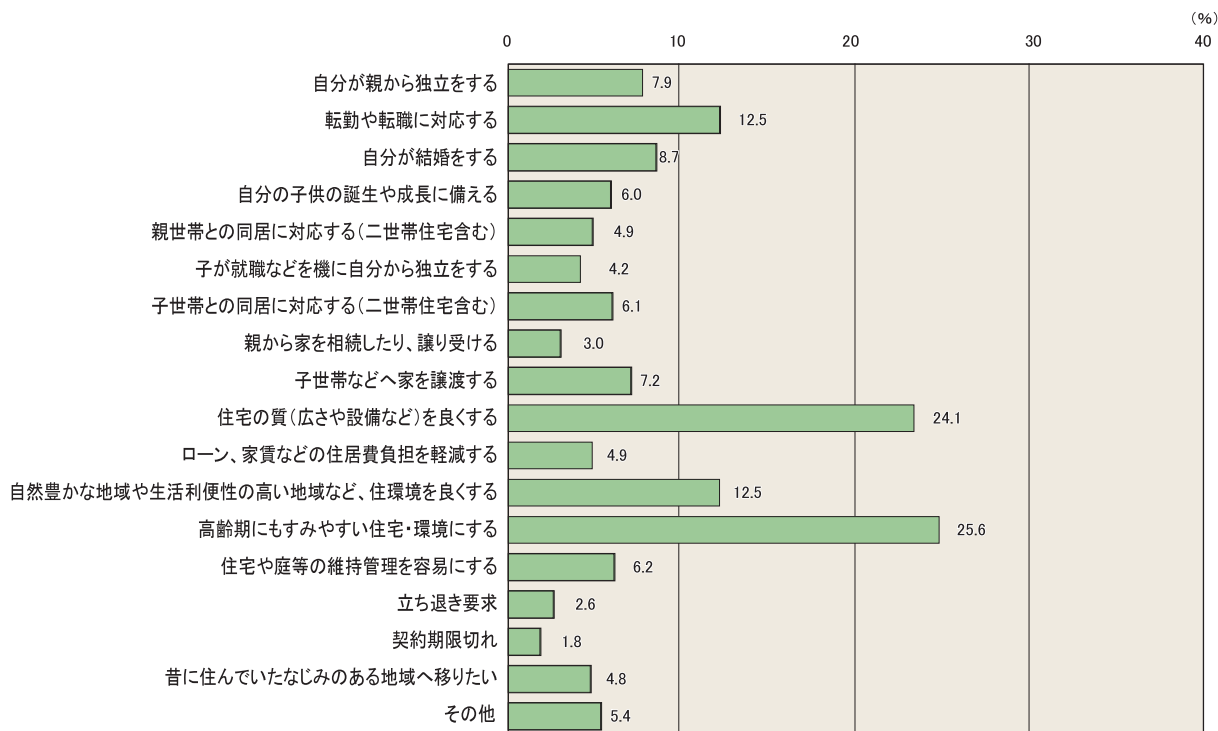
国土交通省で行った「土地問題に関する国民の意識調査」<sup>(注4)</sup>において、自らが住むための住宅の所有に関してどのように考えるか尋ねたところ、「土地・建物については、両方とも所有したい」（81.7%）が最も多くなっており、持ち家志向が根強いことが分かる（図表 1-2-32）。

また、望ましいと考えている住宅の形態については、「一戸建て」（79.1%）が最も多く、「一戸建て・マンションどちらでもよい」（9.0%）、「マンション」（9.1%）となっている（図表 1-2-33）。地域別にみると、大都市圏で「一戸建て・マンションどちらでもよい」（11.2%）、「マンション」（13.0%）が比較的多くなっている。

(注3) 全国の20歳以上の者を対象として、平成20年3月にインターネットを通じて実施。回収数は2,063件。

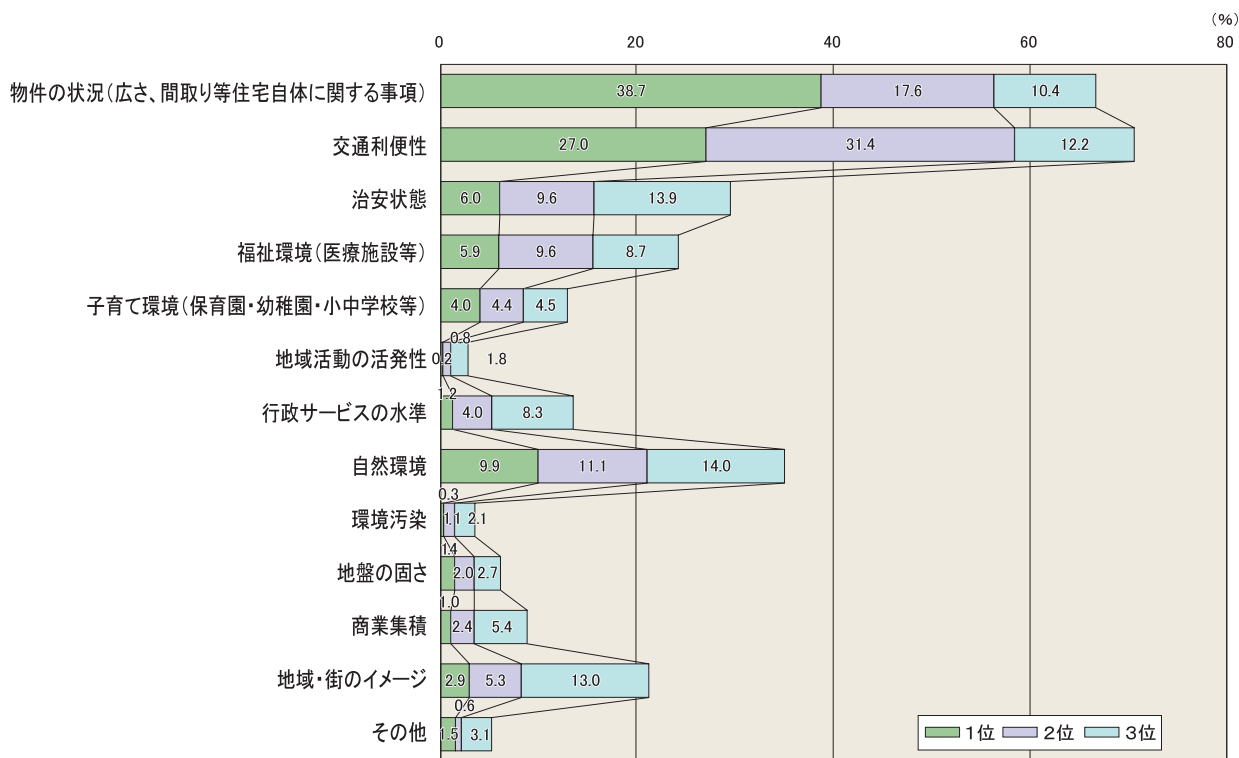
(注4) 全国の20歳以上の者3,000人を対象として、平成5年度より、毎年度1月に実施。有効回答率は平成19年度調査（平成20年1月実施）で62.1%

図表 1-2-28 住み替えのきっかけとなりうる要因（主なものを2つまで選択）



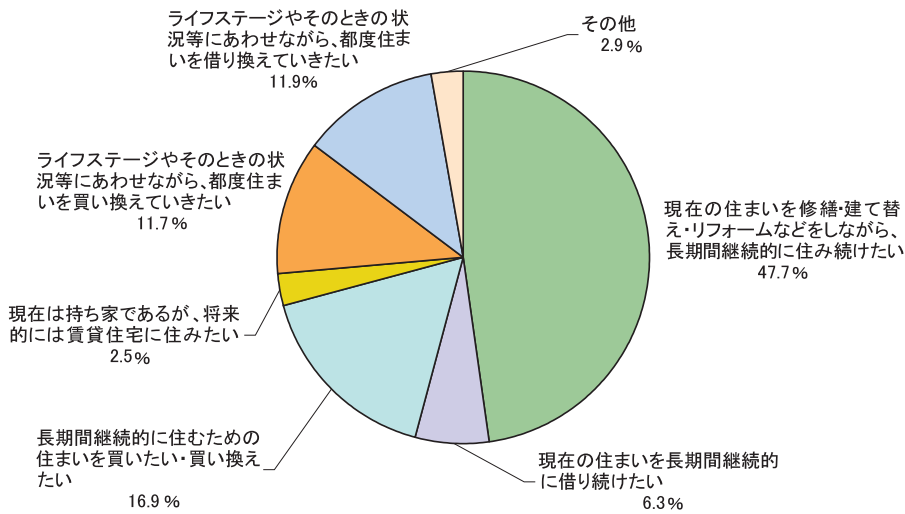
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」  
注：「親世帯」には「配偶者の親の世帯」を含む。

図表 1-2-29 居住地の選択時に重視する事項（上位3つを順に選択）



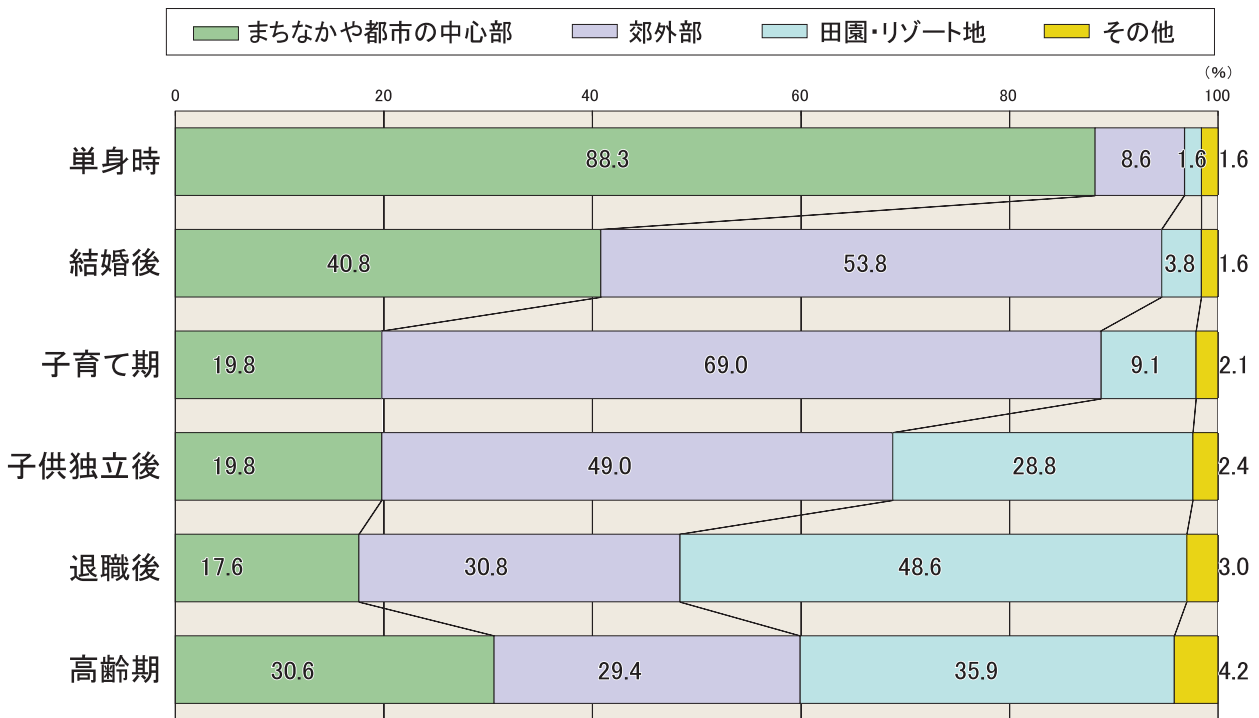
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 1-2-30 今後の住まいの移転に対する意向



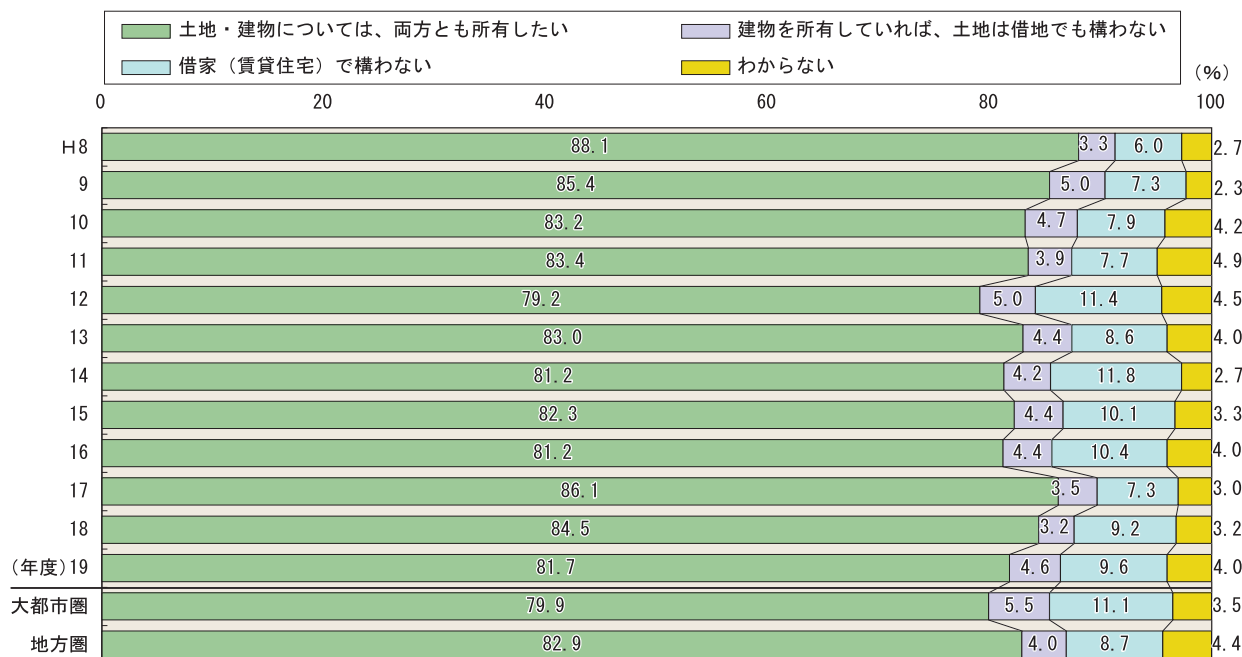
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 1-2-31 各ライフステージにおける望ましい居住地



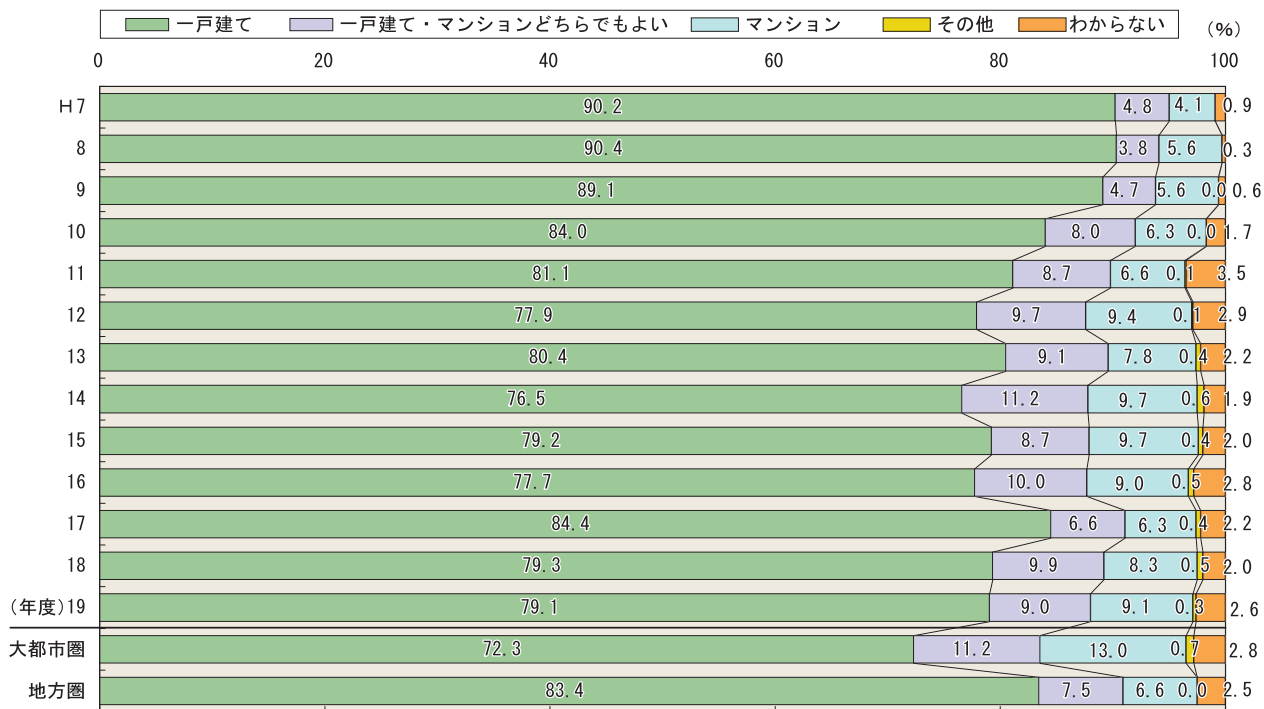
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 1-2-32 持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表 1-2-33 望ましい住宅形態（一戸建てかマンションか）



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

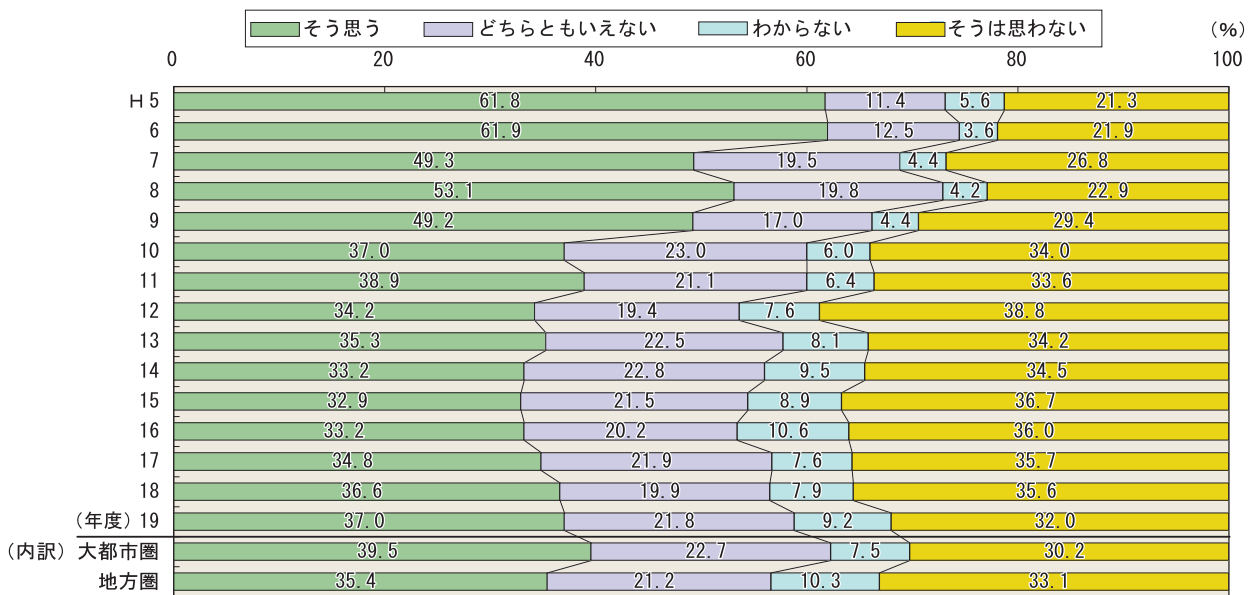
(土地の資産としての有利性に関する意識)

土地の資産としての有利性に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」との質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は平成19年度調査では37.0%となっている。平成5年度調査においては約6割であったが、平成10年度調査において大きく減少した後は、ほぼ一定の割合で推移しており、国民意識の変化は定着していることが分かる(図表1-2-34)。

さらに、「そう思う」と回答した者に対して、土地が有利な資産である理由を尋ねると、「土地はいくら使っても物理的に滅失しない」(40.1%)、「土地は生活や生産に有用だ」(15.8%)との回答が上位を占めている(図表1-2-35)。

地価がその土地自身の収益性や利便性の評価によって決まる傾向について、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が4割を超えている(図表1-2-36)。

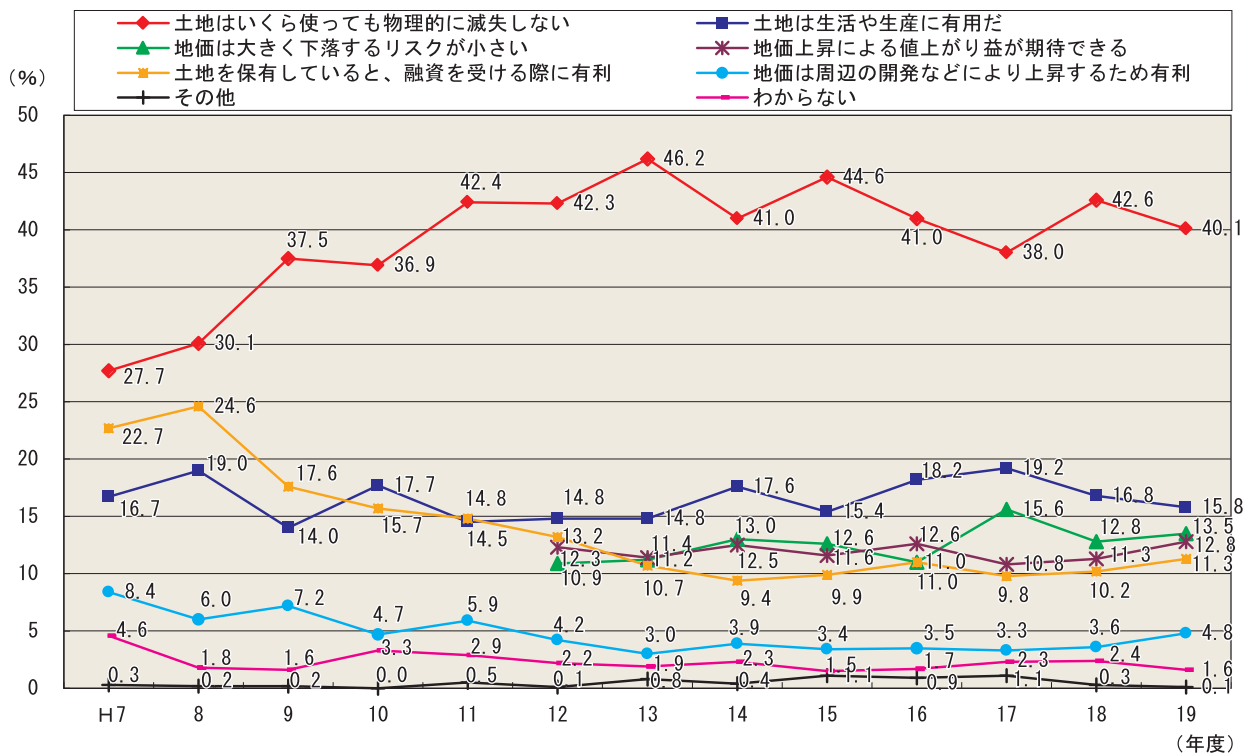
図表 1-2-34 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



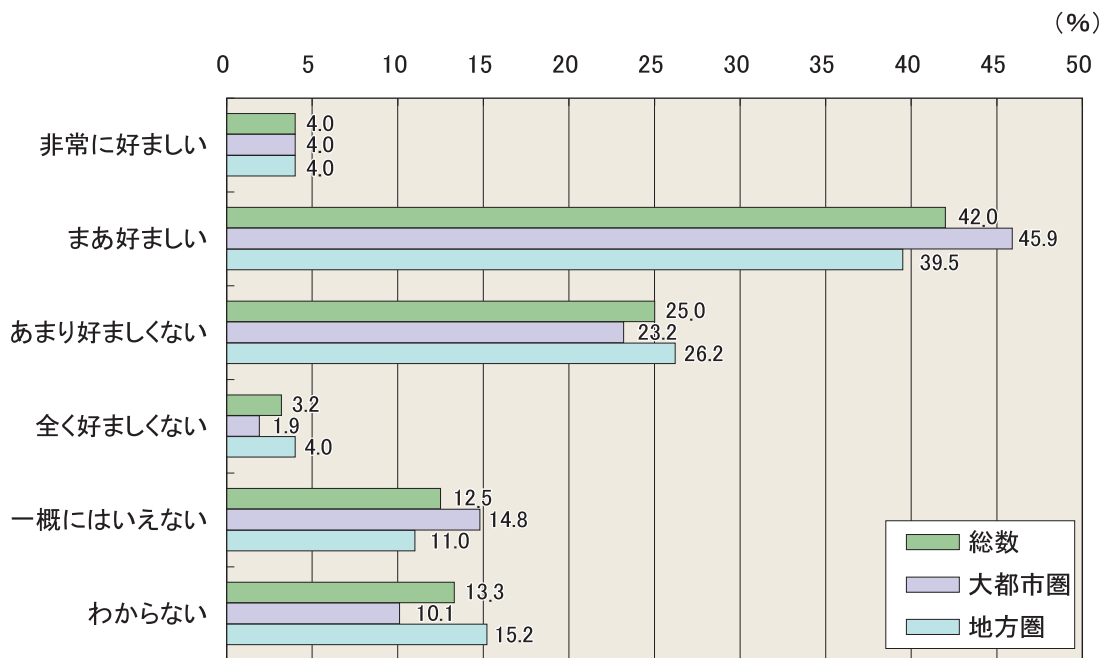
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市。  
地方圏は上記以外の地域。

図表 1-2-35 土地を資産として有利と考える理由



図表 1-2-36 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について





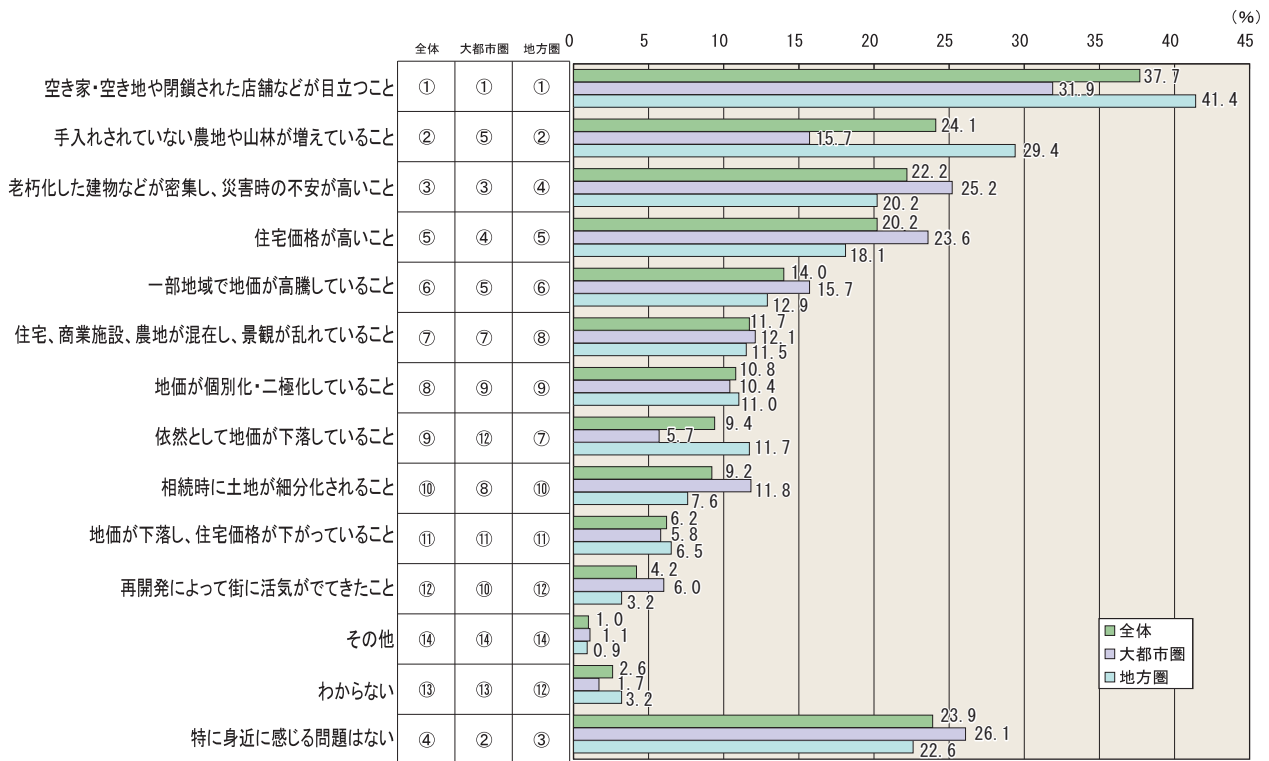
(身近に感じる土地問題)

「土地問題に関する国民の意識調査」において、「日頃、土地に関して身近に感じる問題」について聞いたところ、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」(37.7%)が最も多くなっており、次いで「手入れされていない農地や山林が増えていること」(24.1%)、が多くなっている(図表1-2-37)。空き家・空き地や閉鎖店舗が増加していることに対する懸念を多くの国民が有していることが分かる。

地域別にみると、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」は大都市圏、地方圏とも最も多くなっているが、地方圏でより割合が高くなっている。大都市圏では、「老朽化した建物などが密集し、災害時の不安が高いこと」、「住宅価格が高いこと」が比較的多くなっているのに対し、地方圏では「手入れされていない農地や山林が増えていること」が多くなっている。

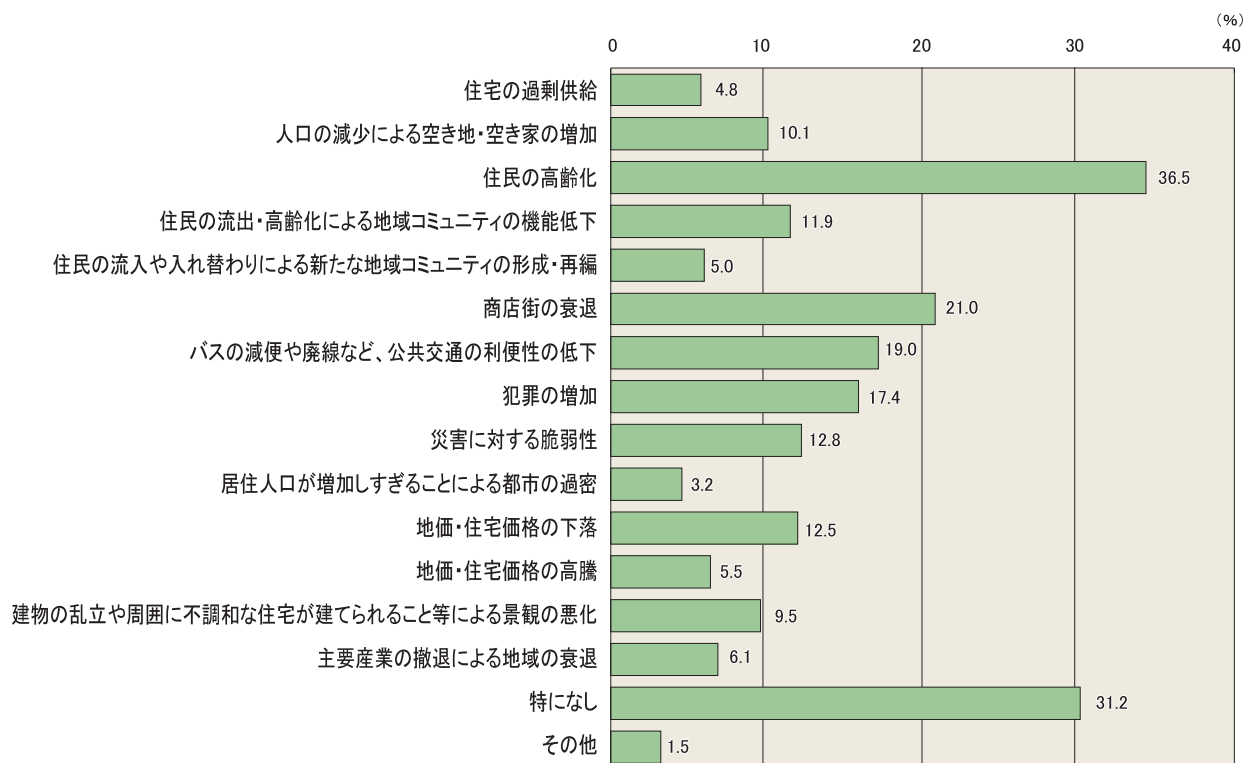
居住地域に対して懸念していることを尋ねたところ、「住民の高齢化」が最も多く、次に「商店街の衰退」、「公共交通の利便性の低下」、「犯罪の増加」などの項目が多くなっている(図表1-2-38)。また、居住地域に対して求めることを尋ねたところ、「防犯活動をしている」、「建物が建て込んでいない(密集していない)」との回答が多く、次に「高齢者のための見守り・巡回等がある」、「公共空間を清掃している」などの項目が多くなっている(図表1-2-39)。

図表 1-2-37 日頃、身近に感じる土地問題 (複数回答)



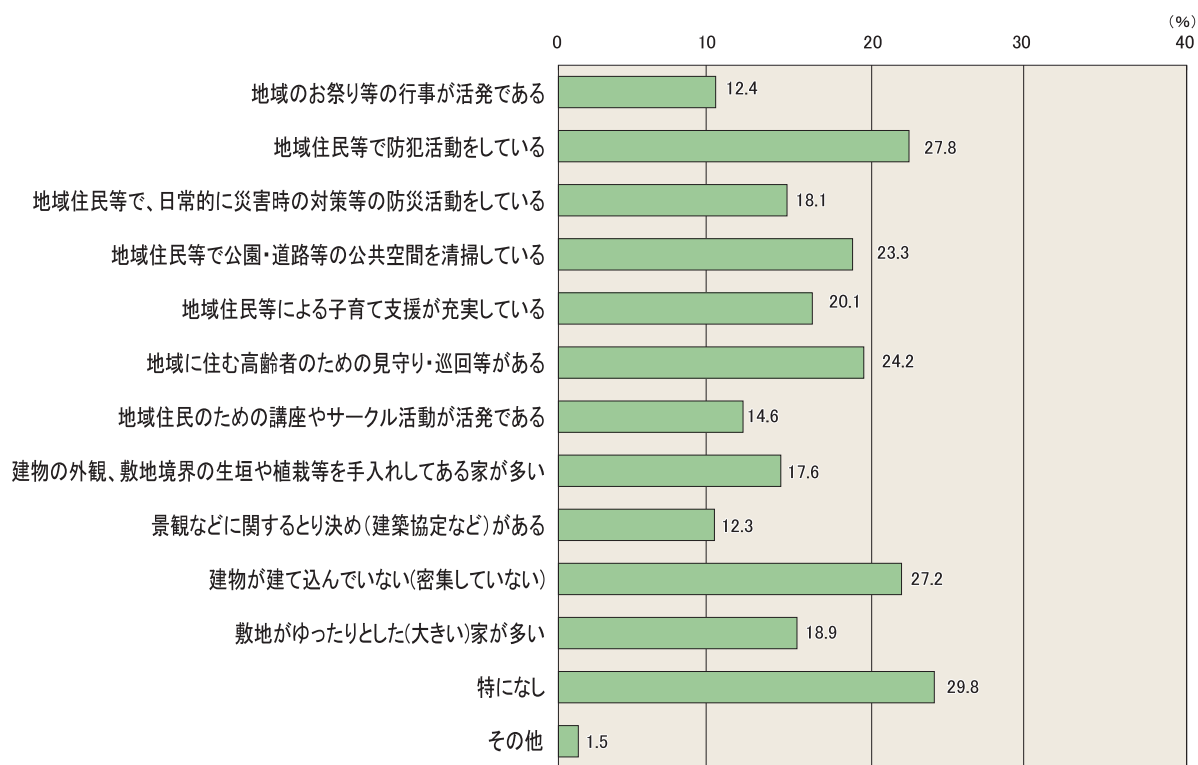
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成20年1月)

図表 1-2-38 現在の居住地域に対しての懸念（複数回答）



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 1-2-39 自分の居住地域に対して求めること（複数回答）



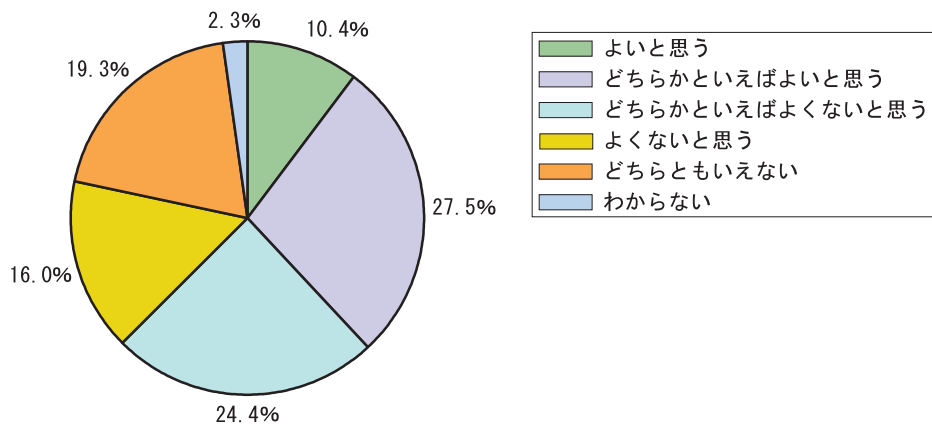
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

### (街並みや景観に対する意識)

日本の住宅地や市街地における街並みや景観についてどう思うか尋ねたところ、肯定的な評価よりも否定的な評価の方がやや多くなっている（図表 1-2-40）。

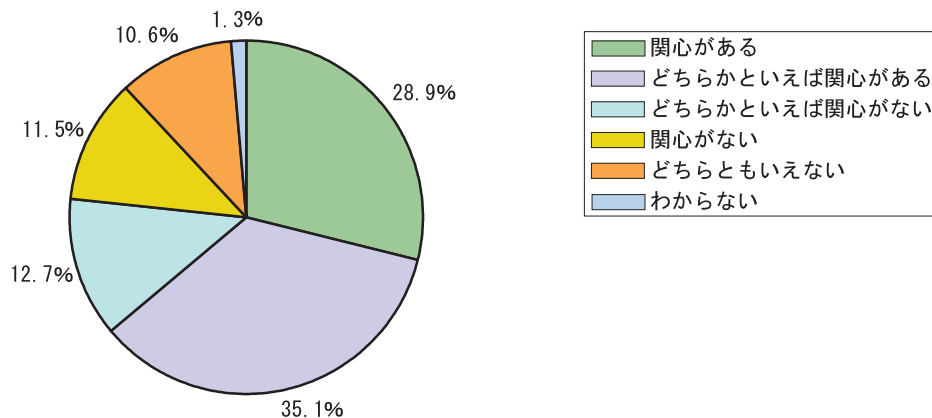
それに対し、街並みや景観の向上・保全に対する関心について尋ねたところ、「関心がある」（28.9%）、「どちらかといえば関心がある」（35.1%）となっており、関心がある割合が7割近くになっている（図表 1-2-41）。住宅などが量的には充足してきており、街並みや景観といった質的な面への関心が高まっていると考えられる。

図表 1-2-40 日本の街並みや景観への評価



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表 1-2-41 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」

#### (4) 個人を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 (環境に配慮した地域の主体的な土地利用等)

少子・高齢化の進行、産業構造の変化等により、国土全般において、遊休地、放棄地等の増加や、管理水準の低下した土地の発生が問題となっている。我が国は本格的な人口減少社会を迎えつつあり、人口や世帯数の減少に伴い今後も土地需給は緩和していくものと考えられるため、このような状況は更に拡大することが予想される。我が国の人口が減少局面を迎える中で、国民の間にも人口や世帯数の減少による土地利用上の問題に対する懸念が存在している。

一方、住宅については量的に充足し、街並みや景観といった質的な面に対する関心が高まっている。地域住民等を主体とした、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ところであり、このような取組を促進していくことが重要である。

## 事例

### 高松丸亀町商店街（香川県高松市）

高松丸亀町商店街は、高松築城に起源を持つ約400年の歴史を持つ商店街であり、長く高松市を代表する商店街として栄えてきたが、1980年代以降は衰退の兆しが見られるようになり、今後100年持つまちづくりが提唱され、再開発の検討が始まった。

同商店街は全長約470mの路線型商店街であるが、これをAからGまでの7街区に区分し、全体の方針と各街区ごとのまちづくりの方針を合意して整備を進めている。全体方針として消費者のニーズに適切に対応できるよう、商店街全体を一つのショッピングセンターとして再構築すること、新たな業種業態の参入など商店街の新陳代謝が可能な条件を整えること、そのために土地の所有と利用を分離することなどが打ち出された。この中で商店街の両端に位置するA街区とG街区では、市街地再開発事業により商店街の中核となる施設の整備を図り、B～F街区では共同建替などによって漸進的にまちづくりを進めることとしている。

A街区プロジェクトは商店街全体の再開発を目指す事業の第一弾であり、その整備計画は、2棟の再開発ビルを計画し上層部には分譲マンションを配置するものとなっている。事業スキームの最大の特徴は、商店街としての最大価値を引き出すために土地の所有と利用を明確に区分したことにある。このために、地権者の全員同意による定期借地権導入、出店者による共同出資会社設立、第3セクターであるまちづくり会社による運営受託、証券化スキームを導入するなどの様々な手法を導入し地区の実情に適応させる創意工夫がなされている。また、この再開発の特徴として、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、町全体の活性化を推進する中心的な役割を担っていることが挙げられる。



## 事例

## からほり長屋再生プロジェクト（大阪府大阪市）

本プロジェクトは、大阪市の都心に近い空堀商店街周辺にあって、空襲を免れて残された老朽長屋群を再生して、商業施設や文化施設、住宅などとして活用し、地域の新たな魅力をもつ施設としてよみがえらせるプロジェクトである。地元の専門的集団（建築設計事務所や不動産会社など）が協力して、行政や多くの支援者の協力を得つつコミュニティビジネスの手法を導入して土地の有効活用・地域の活性化を図っている。

空堀商店街界隈は庶民の暮らす住宅地として形成されてきた町で、商店街をはさみ南北に長屋が密集する形で残されている地域である。古くからのコミュニティの残る地域である一方、老朽化した長屋の建替え・機能更新や防災上の課題を抱えていた。

本プロジェクトは、企業や個人が活動に参画する企業組合「長屋すとおくばんくねっとわーく」をコーディネーターとする、地域の長屋の店舗への再生や住居等への活用、コミュニティ活動を推進する取組である。

まちのカラーといえる長屋などを地域資源と考え、改修した上で飲食店や物販店といった新たなテナントをコーディネートし、新しい価値を付加して再生・活用を進めている。当初は任意組織として立ち上げられたが、事業を継続していく過程で法人化の必要性が高まり、企業や個人が活動に参画し協働がしやすいことをメリットと考えて企業組合として法人化した上で活動が継続されている。



## 事例

### ヤマガタ蔵プロジェクト（山形県山形市）

ヤマガタ蔵プロジェクトは、山形市の中心市街地にある、老朽化・遊休化して消えつつあった蔵を地元の大学と地域の協働事業で再生・活用する取組である。

山形市内には約400、中心市街地だけでも150あまりの蔵が残されているが、多くは老朽化し維持管理が問題となっている。東北芸術工科大学の学生が行った研究活動をきっかけとして、平成15年にヤマガタ蔵プロジェクト実行委員会が立ち上がった。学生、市民、蔵の所有者等が協働して蔵をカフェとして改装し、当初は期間限定で各種のイベントが開催された。本プロジェクトによって再生された蔵は、現在、カフェ・バーとして運営されながら、定期的なライブを行ったり、地域内外のアーティストの作品を展示するなど、地域に対して開かれた活動の場となっている。また、本プロジェクトとして、市内の蔵を調査し、蔵を通して交流を広めようと、映画の上映会やフリーマーケット、蔵体験ツアーなど様々な企画が行われるなど継続的な活動がなされている。

今後も市内に現存する蔵を地域資源として新しい視点で捉え直し、学生や市民が主体的に利活用の提案や事業を行うことで地域の活性化へとつなげていくこととしている。



## 事例

### アグリス成城（東京都世田谷区）

本事業は、住宅街の駅前で、線路上空部を緑地・菜園化し、作物を育て、収穫し、料理して皆で食べるという一連のプロセスを楽しむ空間として全体をプロデュースする土地活用事業である。

地区周辺は緑の映える閑静な街並みがひろがっており、地元住民の環境や緑への関心が高い地域性を踏まえ、小田急線の複々線化・連続立体交差化事業により駅ホーム等が地下に移設したことで生まれた人工地盤の遊休スペースを貸菜園として活用している。事業採算性は低いものの地域環境と共生できる都市型会員制貸菜園事業（レンタルファーム事業）を選択したものである。

このような新しいライフスタイル提案は、多くのメディア（テレビ、雑誌等）の注目を集め、地域の価値や企業グループ価値を高めることに寄与している。



# 事例

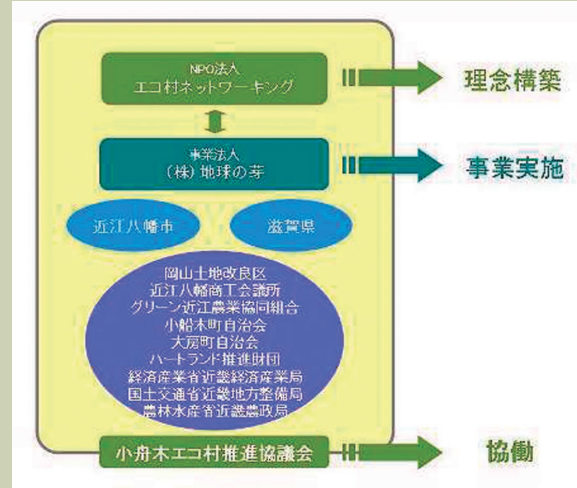
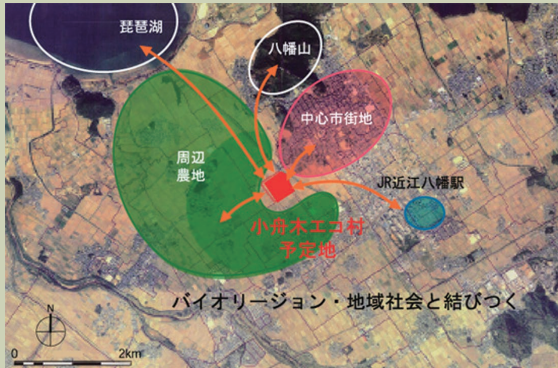
## 小舟木エコ村プロジェクト（滋賀県近江八幡市）

市の中心市街地の西端に位置し、市街地と農村部の双方の特色・蓄積を活かした良好な環境が形成されている地域において、持続可能な社会のモデルとして環境共生型のまちづくりを行うプロジェクトが進められている。

産学連携によるNPOエコ村ネットワークの構想を受けて、事業会社として株式会社地球の芽が平成15年3月に設立された。同年4月には、地元行政、団体、自治会、企業等から構成される小舟木エコ村推進協議会を設立し、事業の実現性を高めるとともに、住民参加型プロセスを通じた意見・情報交換が行われた。平成19年1月に造成工事着工、同年10月から第1期販売が開始された。

具体的には、菜園付き環境共生型住宅を配置し、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を形成し、さらに、居住者同士の交流と持続可能な社会づくりに関する研究・交流のため、地区中央部には、公園、集会用地などの公共性の高い施設と、菜園付きの研究者向け住宅、農産物販売所などを配置している。また、当該地域に地区計画が決定され将来にわたって一定の環境が維持されるよう図られている。

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、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。