

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)中間報告の概要

1. 土地政策の新たな地平

(1) 土地政策の経緯

H3 総合土地対策要綱
<パブル対策>

H9 新総合土地政策推進要綱
<資産デフレ対策>

H17 「土地政策の再構築」
<資産デフレ対策からの脱却>

(2) 今、土地政策に求められるもの

(土地をめぐる変化)
利用価値を中心とする不動産市場の形成

(経済社会の変化)
人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化、環境、安全・安心、景観等に対する国民の関心の高まり等の進展

不動産が豊かな国民生活の実現にどれだけ貢献できるかが、今問われている

⇒ 10~20年先の日本の不動産の姿を描き、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)を明らかにし、不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進する必要

(3) 不動産に対する需要の変化と土地政策の方向性

(重要な課題)

国際ビジネスエリア・地域の拠点エリア、環境不動産など質の高い不動産の形成

既存の住宅ストックを活用した不動産の整備・流通システムの構築

空き地空き家の増加など適正な管理が行われていない不動産の問題への対応

(土地政策の方向性)

今後、土地政策は、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略とし、政府の関係部局が一体となり、不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進する必要

⇒ 不動産に対する国民の多様なニーズを実現、不動産市場が我が国経済の持続的・安定的な成長の柱になる 成熟した経済社会における豊かな国民生活の実現

2. 不動産市場の変貌と今後の政策展開

(1) 我が国不動産市場を巡る現状

不動産は我が国経済において大きな存在
<約2,300兆円>
莫大な個人金融資産の存在<約1,500兆円>
我が国不動産は投資対象として大きなポテンシャルあり(経済の安定性等)

既存のストックの再生、住宅の質や住環境の向上の必要性
不動産投資の情報インフラ等の整備の必要性
個人金融資産等の不動産投資への活用への必要性

(2) 市場行動の変化 - 個人・企業と行政・地域 -

()個人 - 消費者の視点に立ったストックの活用 -
各ライフステージに応じ、不動産の購入・賃貸等を選択していく個人不動産(HRE)の考え方の普及促進
住替えや既存の住宅価値の維持・確保に向けた環境整備、賃貸住宅市場の整備

()企業と行政 - CRE・PREの普及促進 -
企業・行政が合理的な不動産の取得・管理・処分等を行うためのCRE戦略・PRE戦略の普及促進

()地域 - エリアマネジメントの推進 -
地方の中心市街地の再生、ニュータウンの再生等に向け、エリアマネジメントの本格的な促進

(3) 市場の機能の変化 - 情報・資金・人材 -

()市場構造の変化と対応

不動産証券化の拡大と市場の基盤整備の必要性

()不動産に関する情報の整備・提供

不動産取引価格情報、収益関連情報、不動産の質・リスクに関する情報の整備・提供の推進

地籍調査の着実な推進

より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価の実現

()不動産市場における中長期の安定的な資金の確保

個人投資家、年金、政府系ファンド等の中長期の安定的な資金の導入促進

()不動産市場を支えるビジネス・人材の育成

アセットマネジメント業務等幅広い関連ビジネスの振興、人材育成

()不動産市場を補完する行政の役割

長期安定的かつ市場中立的な不動産税制の再構築

質の高い不動産の形成に向けた不動産に関する法制度の検討・見直し等

急激な地価変動への対応

3. 新たな政策課題と対応

(1) 新しい不動産価値の創出 - 環境、安全・安心、景観等 -

不動産に係る新しい価値を市場に取り込んでいくためのインセンティブづくり、評価手法・情報提供体制の確立などの環境整備

(環境) 評価のあり方、評価に必要な情報の提供体制の構築

(安全・安心) 消費者の利用しやすさにも配慮した情報の整備・開示、指標づくり

(景観・街並み) 地域におけるルールづくり、エリアマネジメントの促進、景観・街並みの価値に関する啓発・普及

(2) 守るべき不動産価値の保全 - 不動産の適正管理等の推進 -

総合的な土地利用調整の展開

外部不経済をもたらす空き地・空き家など適正に管理が行われていない不動産の適正管理

豊かな環境・コミュニティ、歴史文化遺産等の保全

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)
図表データ

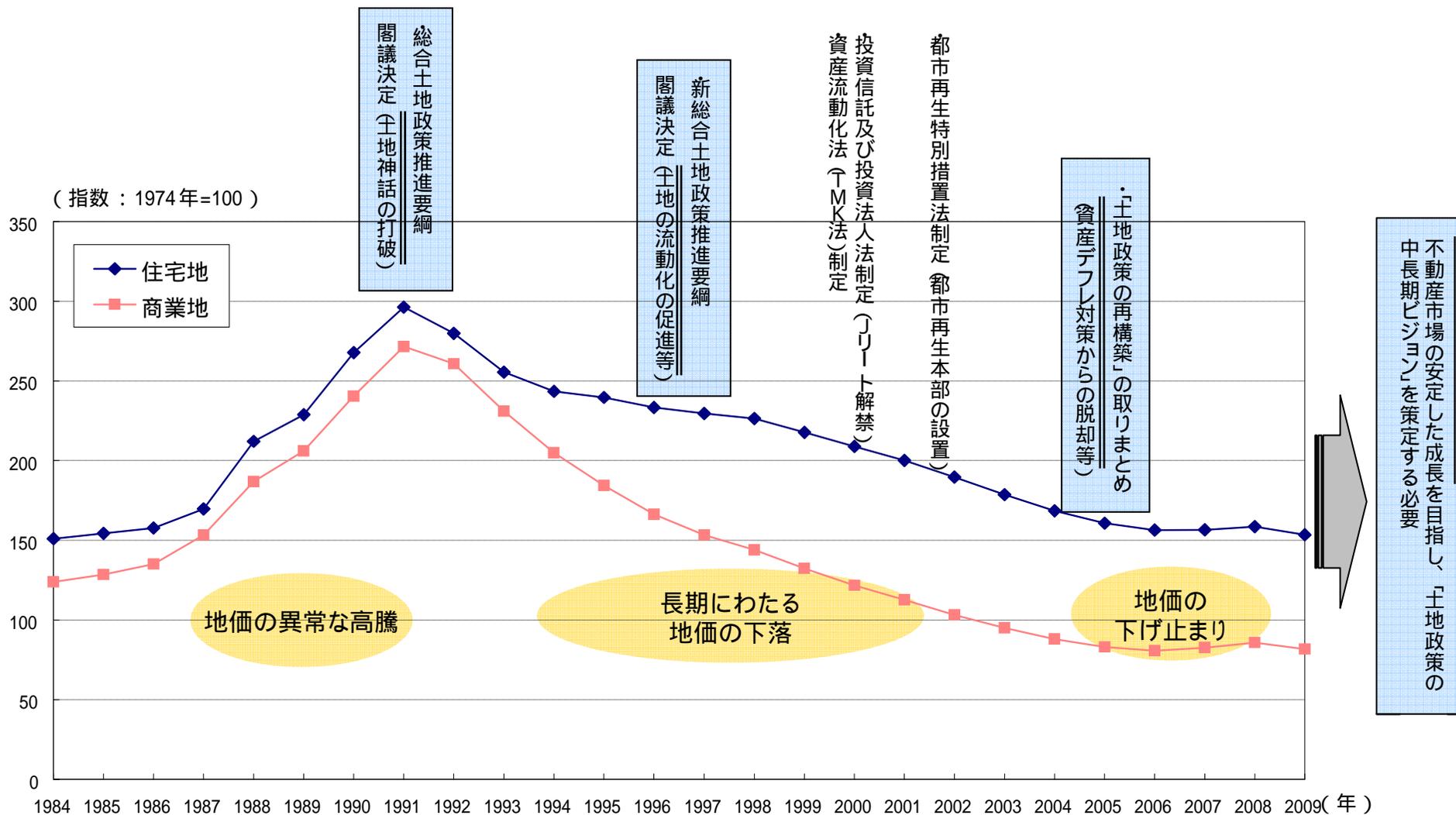
図表一覧

土地政策の中長期ビジョン	図表	
1. 土地政策の新たな地平	1 土地政策の経緯と今後の方向性	
	2 不動産に関する情報基盤の体系	
2. 不動産市場の変貌と今後の政策展開	3 我が国経済における不動産の位置づけ	
	4 オフィスビルの耐震対応の状況	
	5 住宅ストックと世帯数の推移	
	6 住む場としての不動産	
	7 海外投資家の日本の不動産投資に関する評価	
	8 各ライフステージにおける望ましい居住地	
	9 子育て世帯と高齢者世帯の住宅の状況	
	10 CRE・PRE戦略の必要性	
	11 空き店舗の状況	
	12 ニュータウンの高齢化の現状	
	13 不動産証券化の実績	
	14 我が国の企業・公的不動産の資産規模	
	15 不動産の取引価格情報提供	
	16 土地の安全性に関する情報の整備・提供	
	17 ブラウンフィールドの推定規模	
	18 地籍調査の実施状況	
	19 わが国及び米国におけるCMBSの平均償還期間	
	20 リートの投資法人債の償還スケジュール	
	21 年金の不動産投資の状況	
	22 リート投資家層の推移	
	23 地方における不動産証券化	
	24 プロパティマネジメント事業者数の推移	
	25 土地税制の変遷	
	3. 新たな政策課題と対応	26 CO2の排出量の部門別構成
		27 環境不動産の開発事例
28 居住地の選択時に重視する事項		
29 街並みや景観の向上・保全への関心		
30 空き家の推移		

[図 1] 土地政策の経緯と今後の方向性

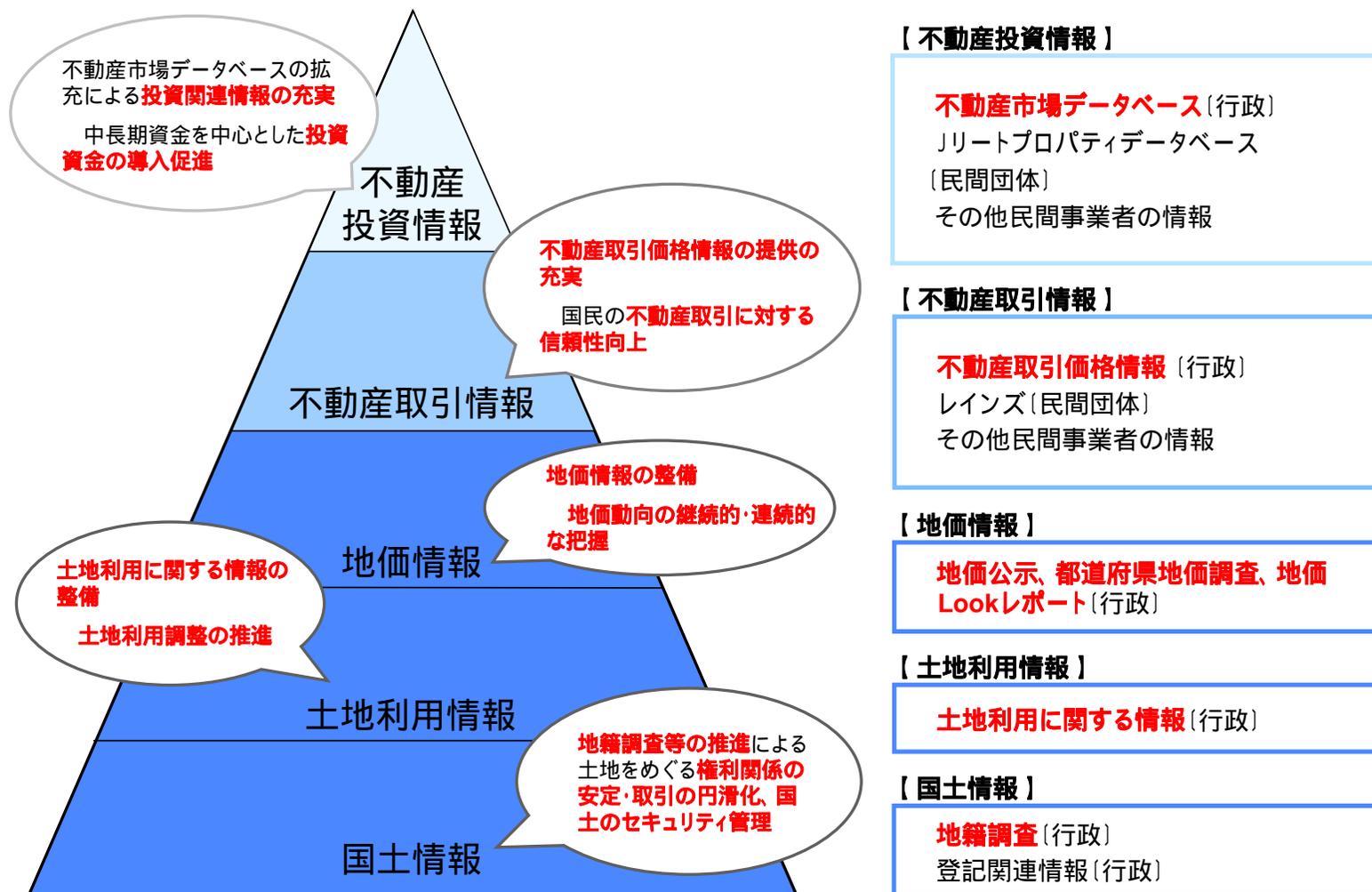
現在、国民生活を豊かにするための不動産や市場のあり方、政策の方向性を示す土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)を策定することが求められている

35



[図2] 不動産に関する情報基盤の体系

不動産に関する情報基盤については、国民にわかりやすく、かつ使いやすい形で、総合的・体系的に整備されることが重要である



[図 3] 我が国経済における不動産の位置づけ

平成19年度の我が国の総資産 8,428兆円のうち、不動産(土地・建物)は約2,267兆円を形成
 平成19年度の建築投資額(見込み)は約28兆円にのぼる

平成19年度我が国の資産等

総資産	8427.7
非金融資産	2544.3
金融資産	5883.5
総負債	8427.7
負債	5633.3
正味資産(国富)	2794.5
正味資産(国富)	2794.5
うち在庫	94.8
うち有形固定資産	1171.5
土地・建物	1013.1
うち無形固定資産	23.3
土地	1253.6
対外純資産	250.2

平成19年度名目GDP 515.9兆円

平成19年度建設投資額(見込み)

(単位:億円)

建 築	278,300
住 宅	177,000
政府	4,900
民間	172,100
非住宅	101,300
政府	15,100
民間	86,200

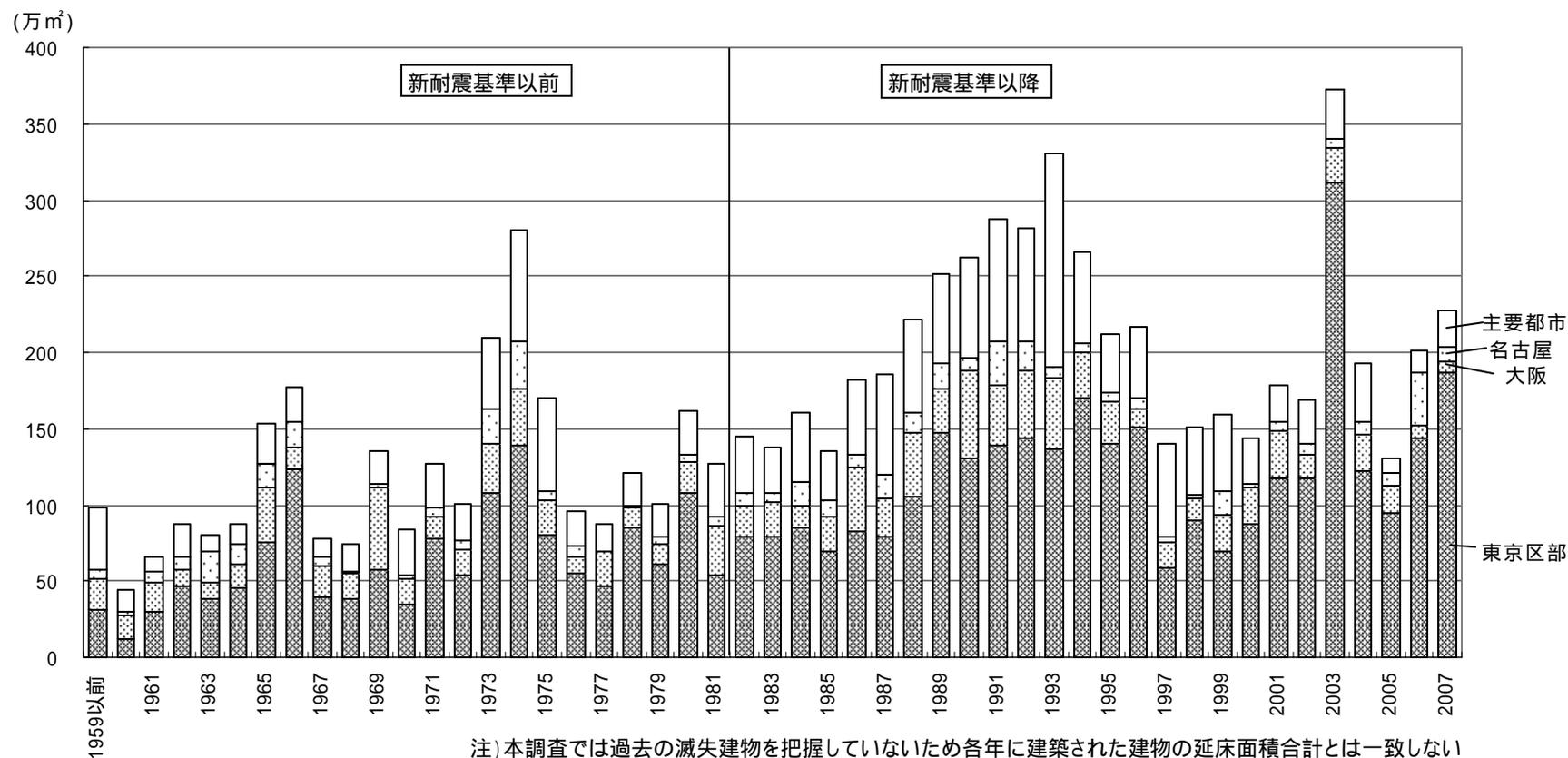
資料:国土交通省 平成20年度建設投資見通し - 概要とその要点 -

資料:内閣府 平成19年度国民経済計算確報

[図 4] オフィスビルの耐震対応の状況

主要都市の大規模ビルでは旧耐震基準のビルが32%となっており、ストックを再生させることが大きな課題

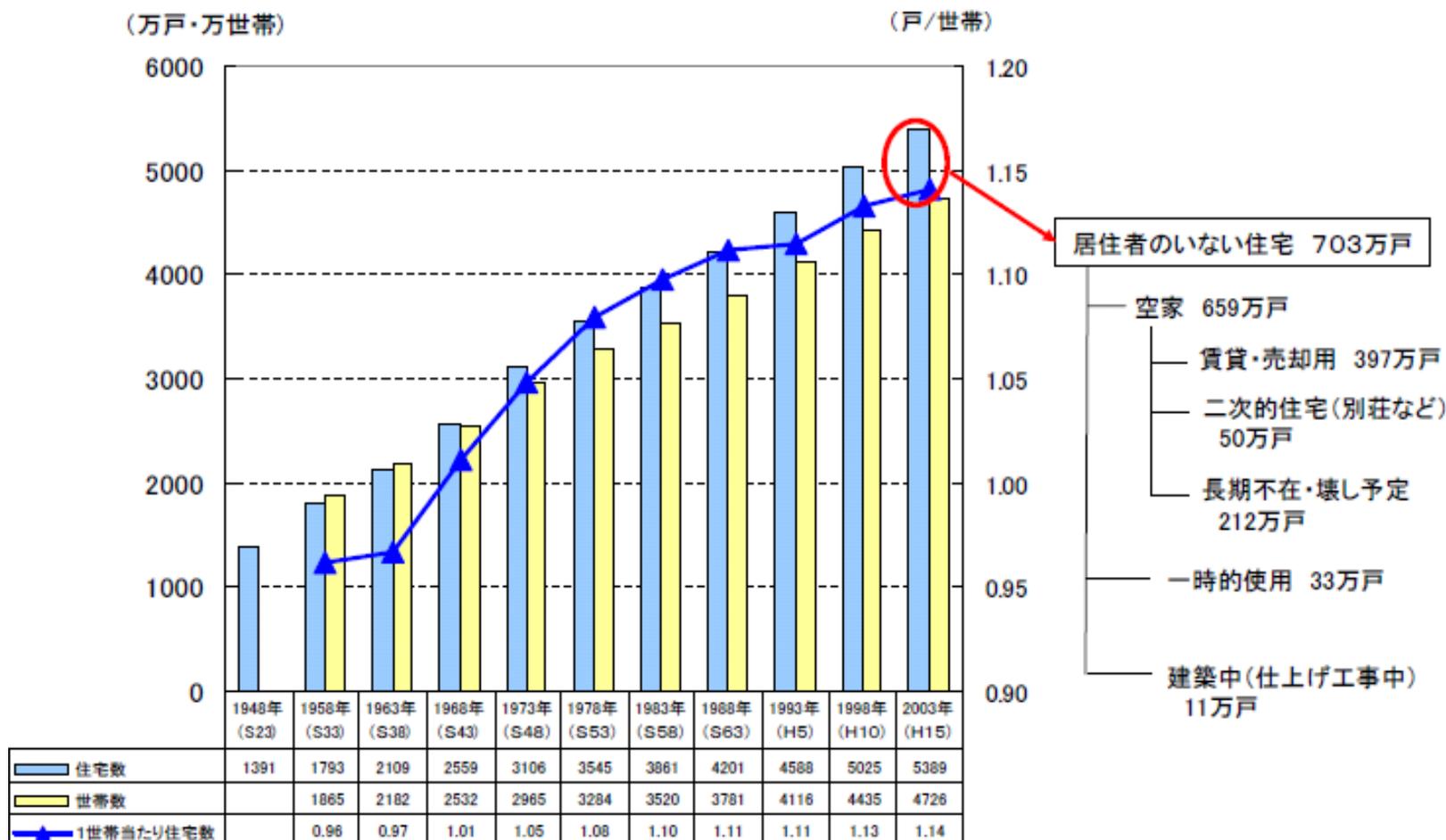
・新耐震基準(1981年)以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%(2,748万㎡)で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋は基準前が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。



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」

[図 5] 住宅ストックと世帯数の推移

住宅ストック数(約5,400万戸)は、総世帯(約4,700万戸)に対し14%多く、量的には充足

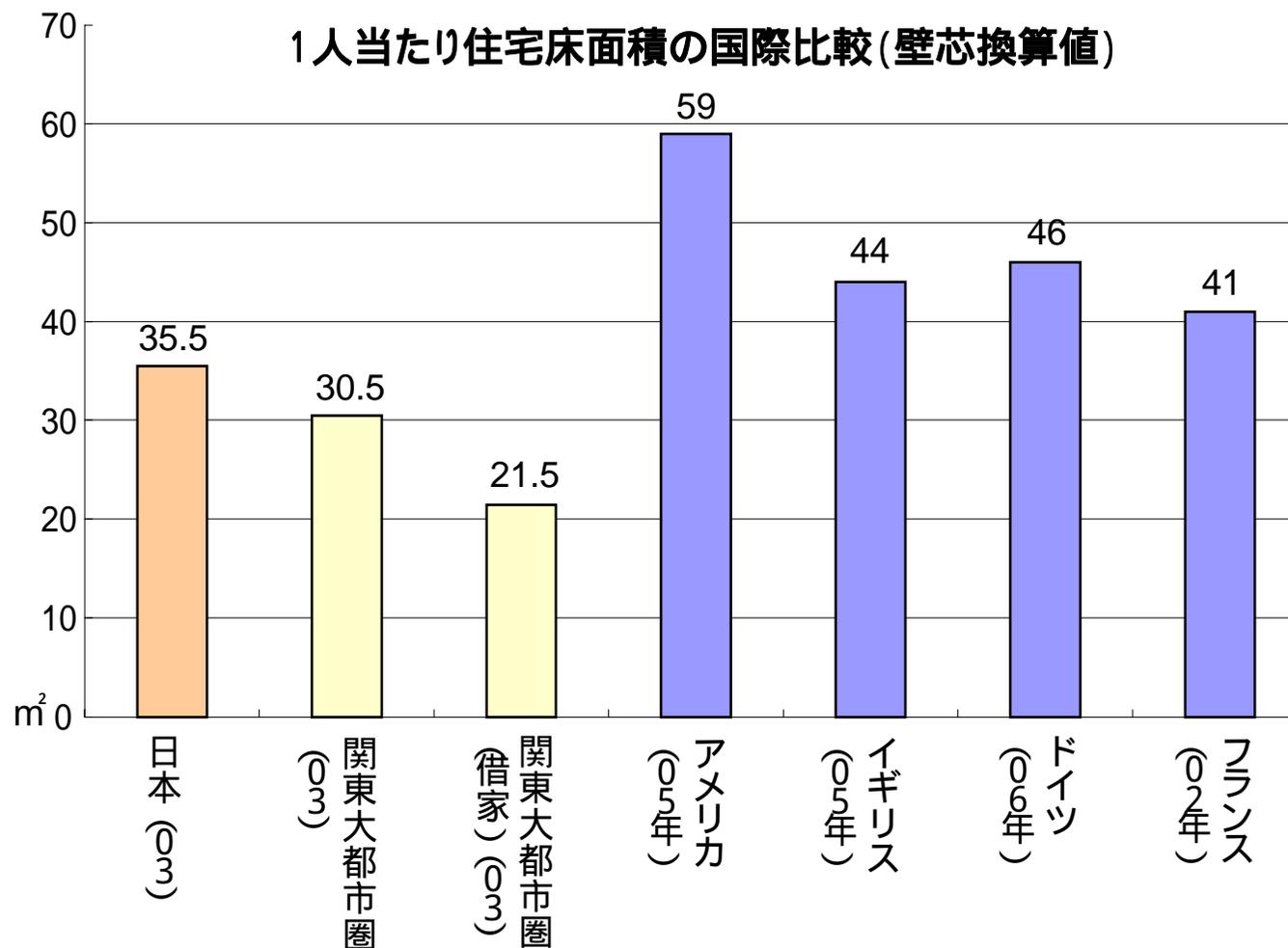


(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

[図 6] 住む場としての不動産

諸外国と比べて1人当たりの住宅面積がまだ小さいなど、居住水準が未だ低い状況



< 資料 > 日本:平成15年住宅・土地統計調査

アメリカ: American Housing Survey for the United States 2005

イギリス: English Housing Condition Survey 2001 (データはイングランド)

(注1)床面積は、補正可能なものは壁芯換算で補正を行った。(米×0.94、独仏×1.10)

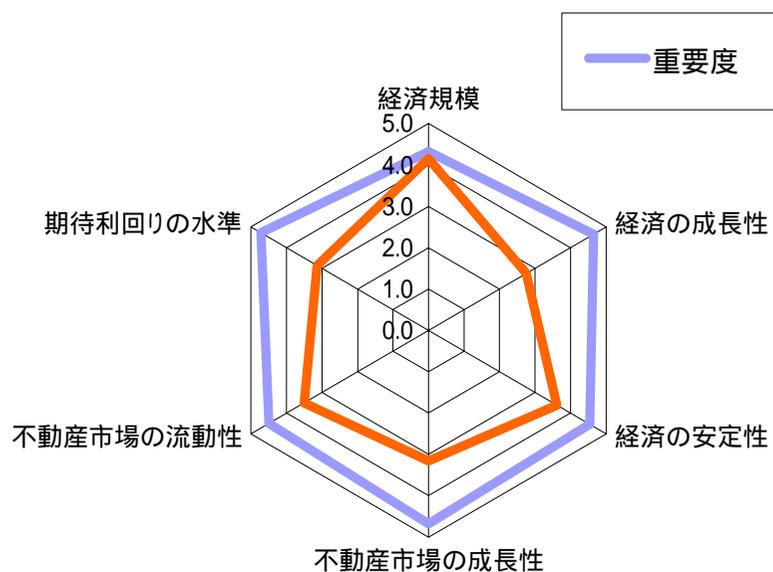
フランス: enquete Logemant 2002,insee

ドイツ: Federal Statistical Office Germany 2006

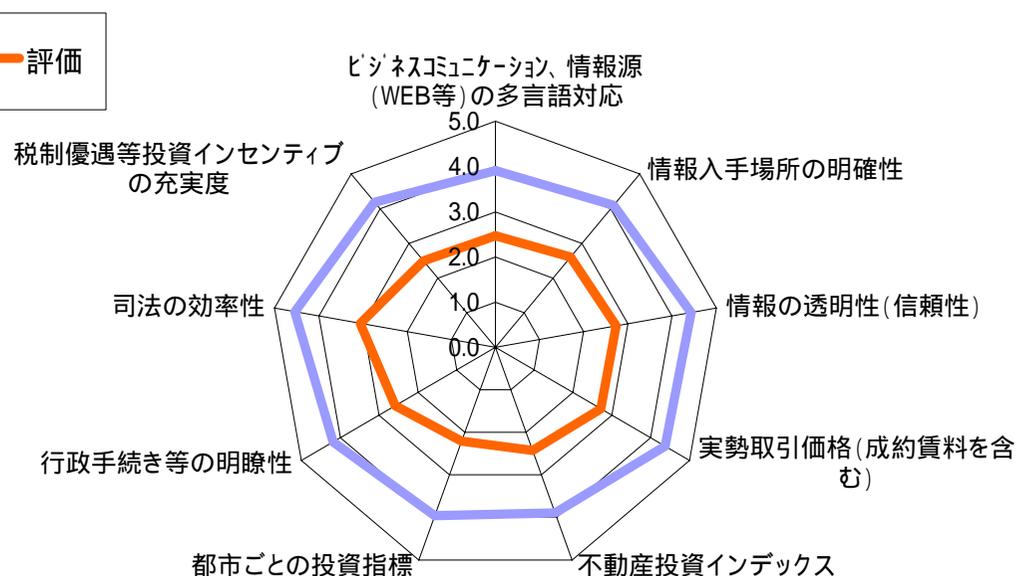
[図 7] 海外投資家の日本の不動産投資に関する評価

海外投資家から見て、我が国不動産には大きなポテンシャルがある一方、不動産投資インフラ整備についての評価は低い

【投資の適格性に関する事項】



【不動産投資インフラ整備の状況に関する事項】

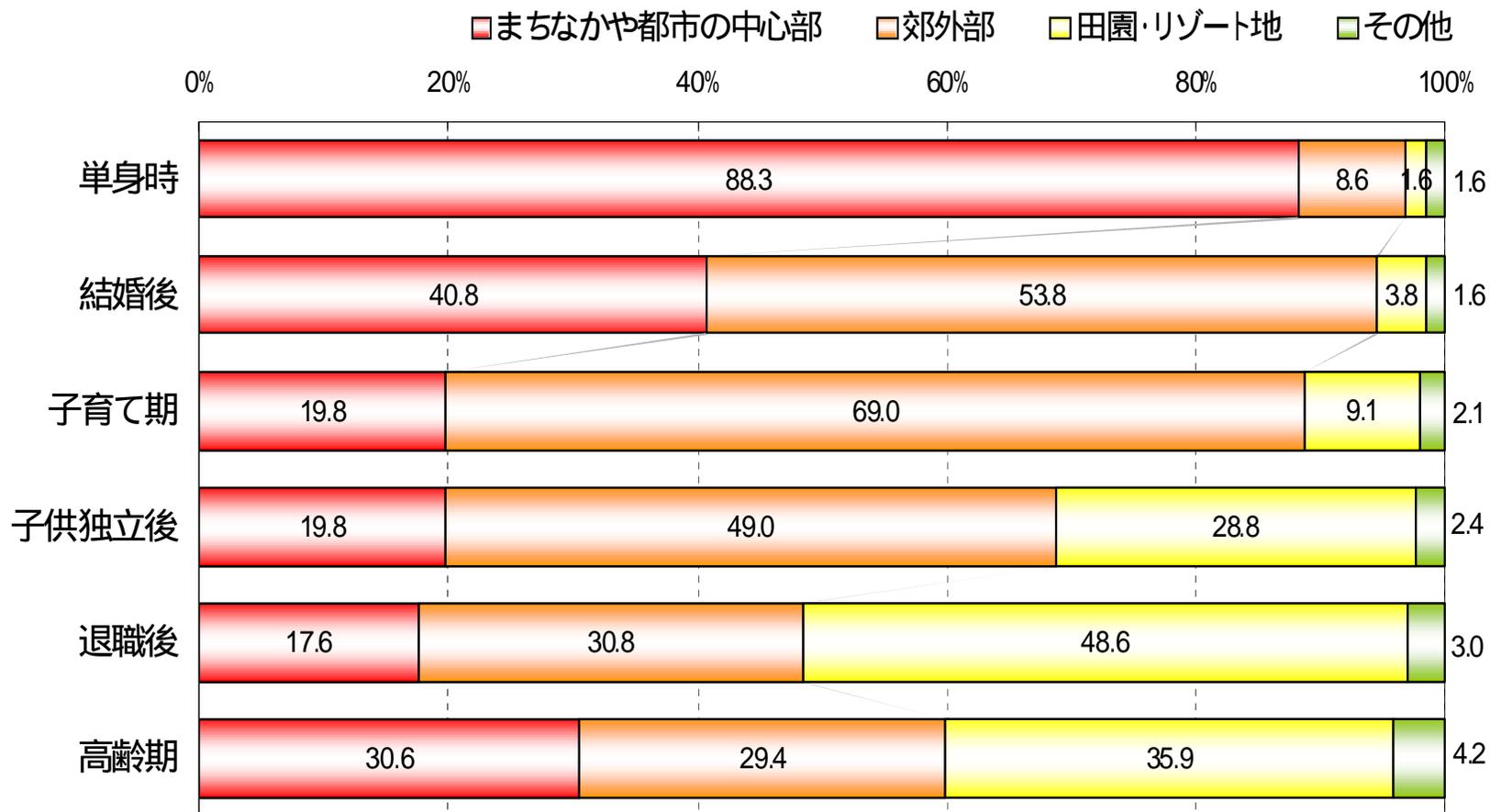


資料: 国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

注: 各項目について、「投資決定上の重要度」と「日本の評価」について5段階で尋ね、その回答を5ポイントから1ポイントまでで点数化し、回答数に応じて加重平均して求めた数値をグラフに表した。

[図 8] 各ライフステージにおける望ましい居住地

各ライフステージに応じ、住宅を主体的に選択したいニーズが存在

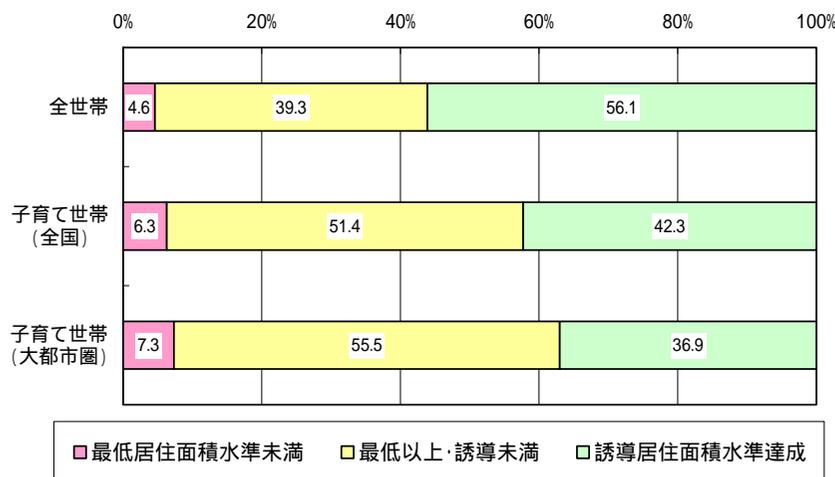


資料: 国土交通省「居住地域に関する意識調査」

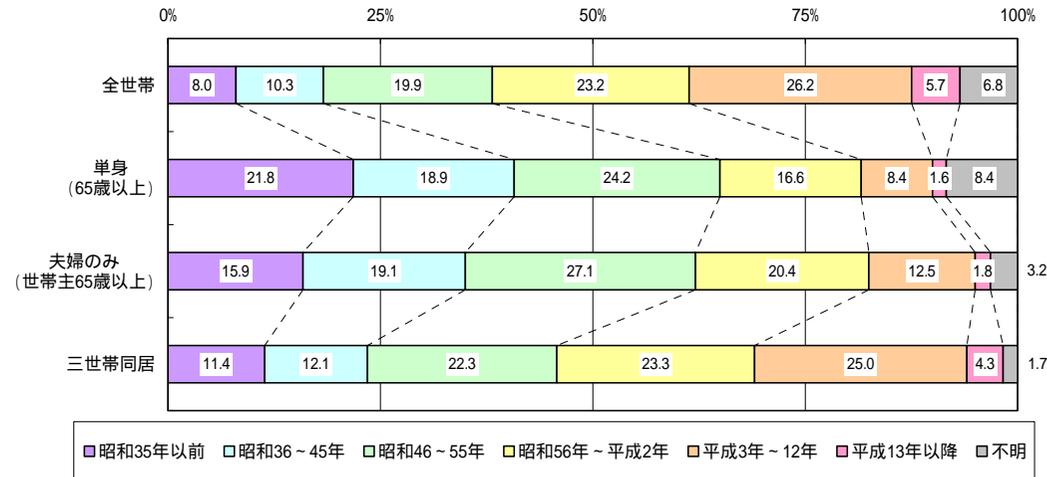
[図9] 子育て世帯と高齢者世帯の住宅の状況

子育て世帯は、居住水準が低くなっている一方、高齢者世帯は、昔に購入した住宅に住み続ける傾向

子育て世帯の居住面積水準(新水準)達成状況



高齢者を含む世帯の現住宅の建築時期



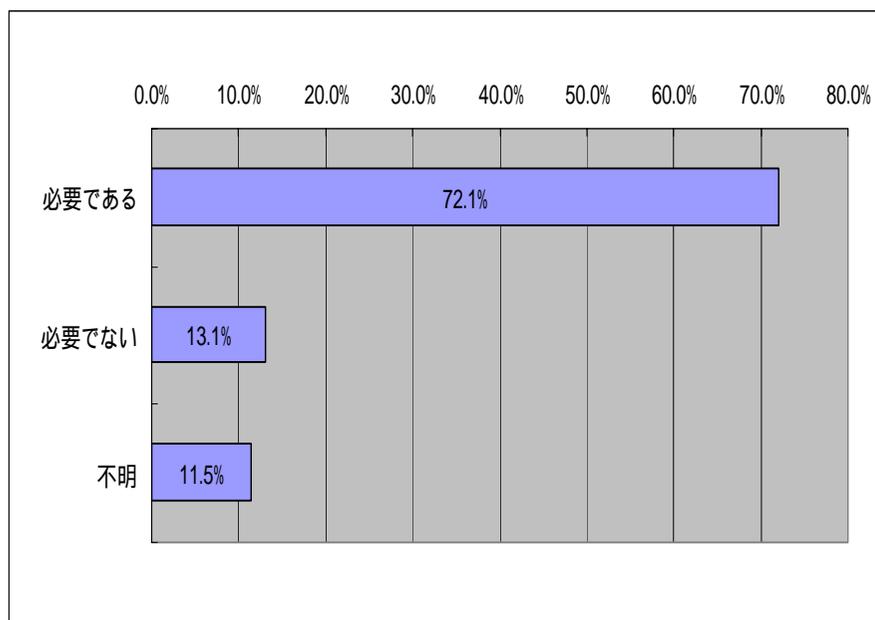
(注) 1. 住生活基本計画(全国計画)に定める誘導居住面積水準及び最低居住面積水準により算定
 2. 子育て世帯とは、構成員に18歳未満の者が含まれる世帯
 (資料)「平成15年住宅・土地統計調査」(総務省)より国交省推計

資料:「平成15年住宅需要実態調査」(国土交通省)

[図10] CRE・PRE戦略の必要性

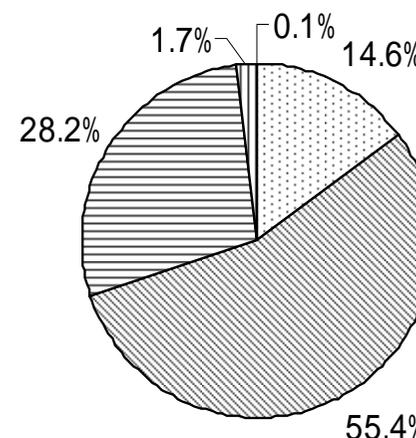
保有不動産の合理的な取得・管理・処分等の必要性を感じる企業、地方公共団体は多数にのぼる

【企業の不動産経営戦略の必要性】



アンケート対象：（財）日本不動産研究所の顧客企業
 調査方法：アンケート形式 調査時点：平成19年7月時点
 回答企業数：69社

【地方公共団体の保有不動産の合理的な所有の必要性】

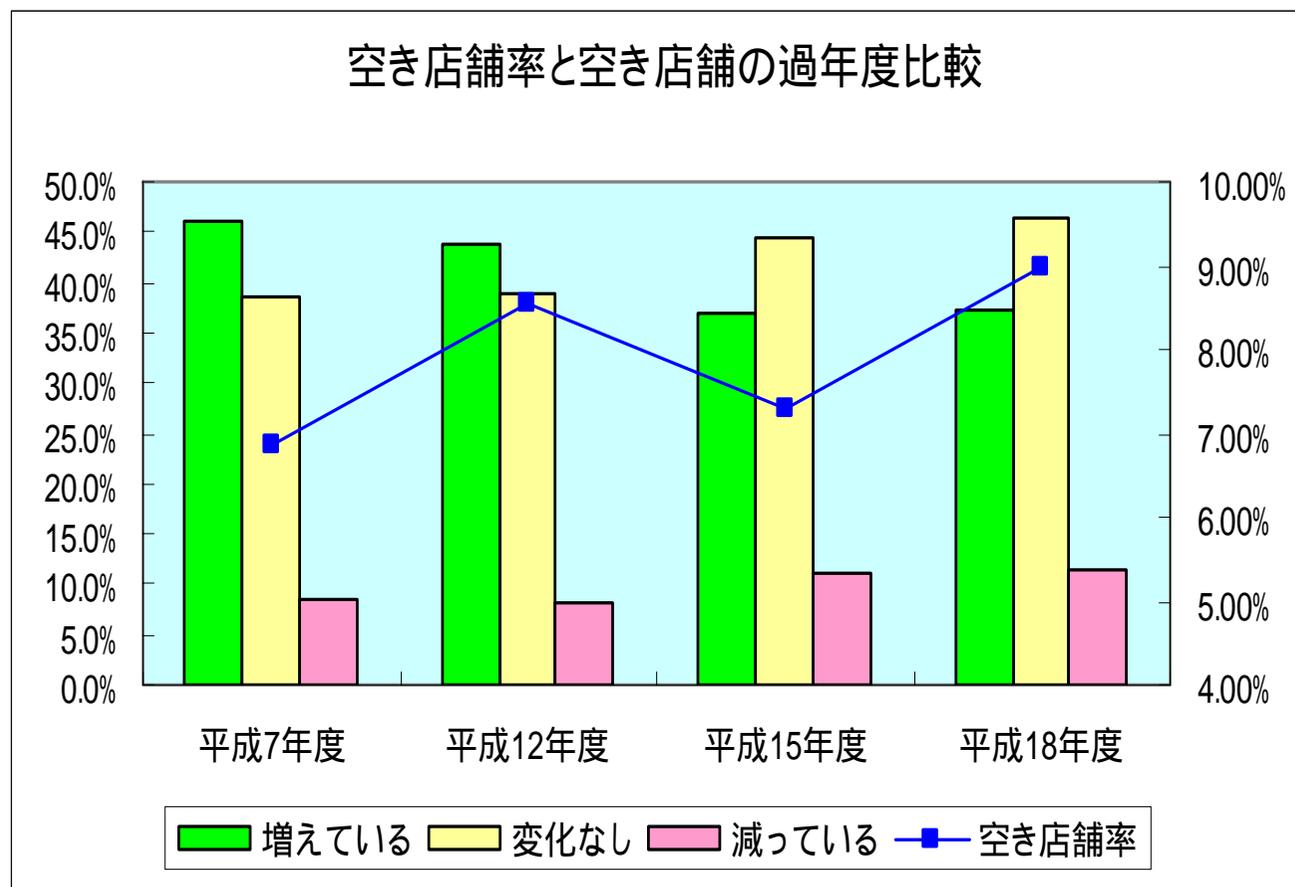


- 必要性を感じており、既に実行している
- ▨ 必要性を感じており、今後、検討したいと考えている
- 必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない
- 特に必要性は感じていない
- その他

アンケート対象：1149団体（都道府県...全数、
 人口10万人以上かつ合併経験あり...全数、
 人口10万人以上かつ合併経験なし...全数、
 人口10万人未満かつ合併経験あり...全数、
 人口10万人未満かつ合併経験なし...380団体）
 調査方法：アンケート形式、調査期間：平成20年8月8日～平成20年9月19日
 回答団体数：761団体

[図11] 空き店舗の状況

多くの地方公共団体では、空き店舗が増加しているか、空き店舗が解消されず長期間そのままになっている



[図12] ニュータウンの高齢化の現状

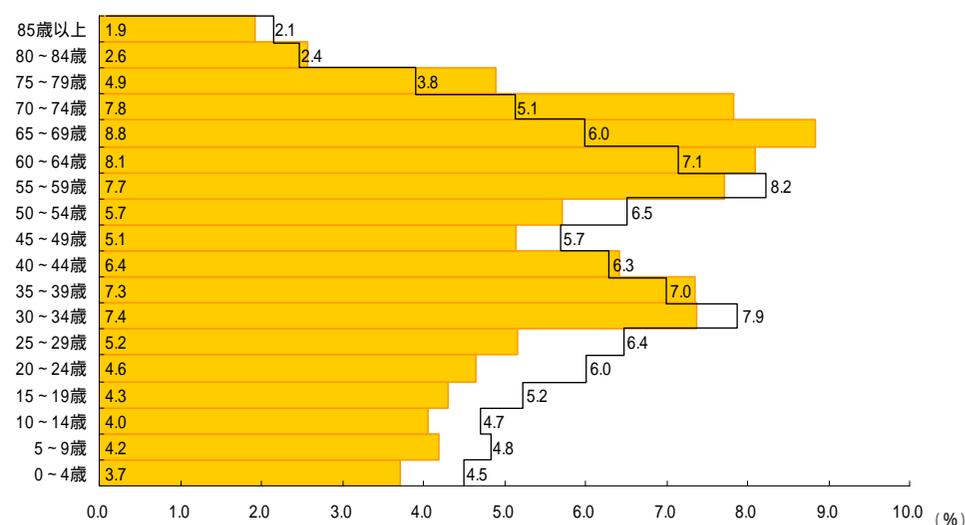
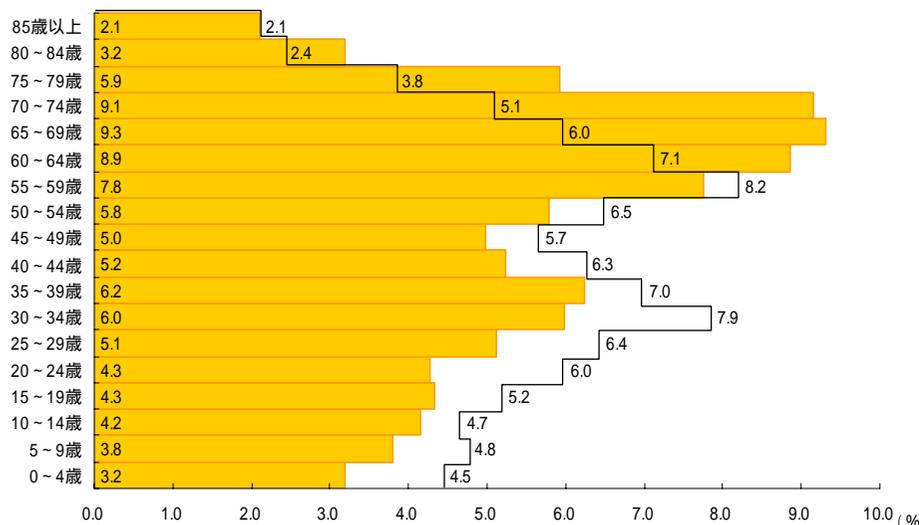
昭和40年代頃に事業着工された大都市郊外のニュータウン等では、居住者の高齢化が進展

昭和40年代に事業着手されたニュータウン(平成17年国勢調査より)

<明石舞子>

<千里ニュータウン>

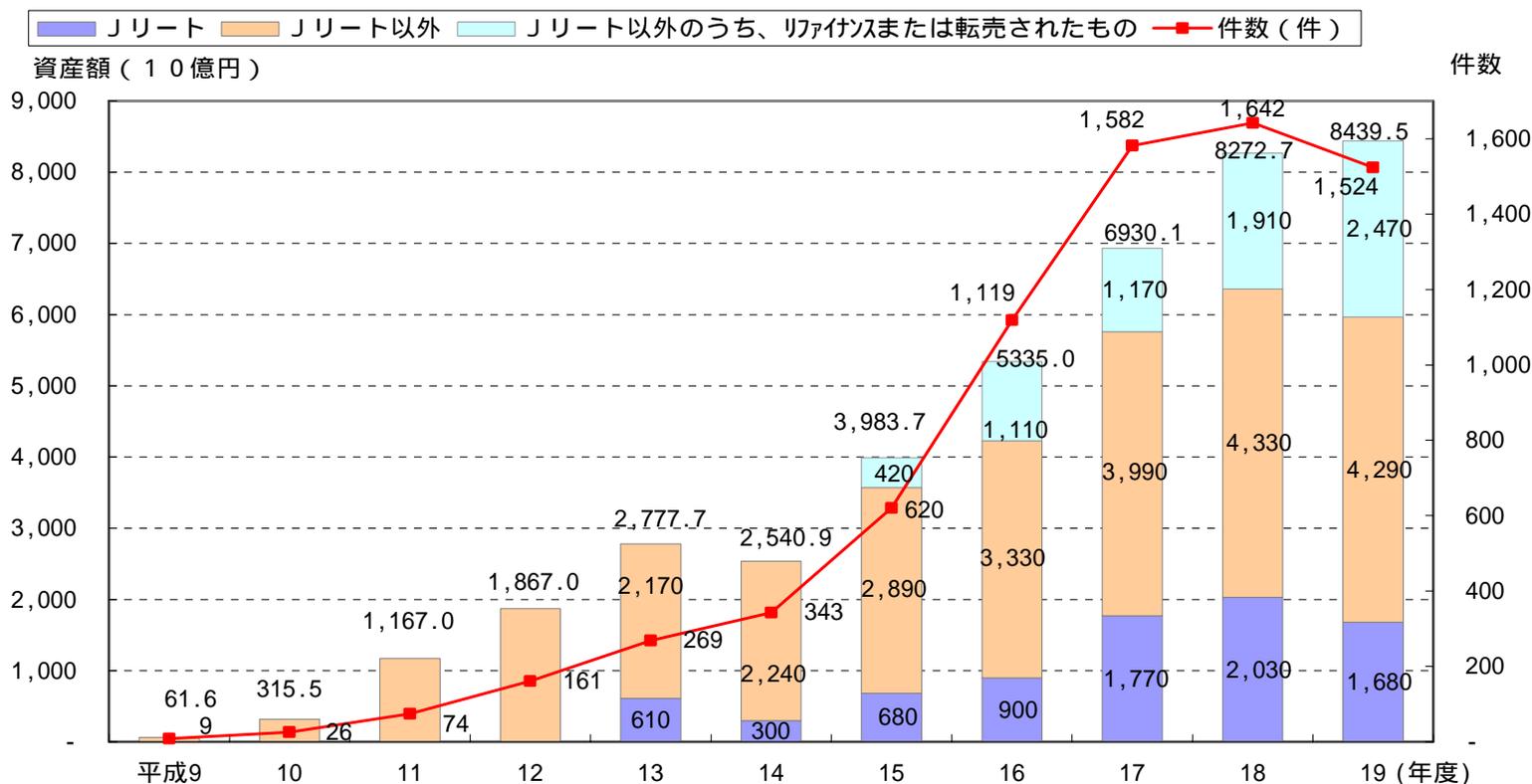
46



当該NT
 当該NTを有する近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)の平均

[図13] 不動産証券化の実績

Jリートなどの不動産証券化市場は、平成19年度末までの累積で約42兆円に拡大



資料: 国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1: ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2: 「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

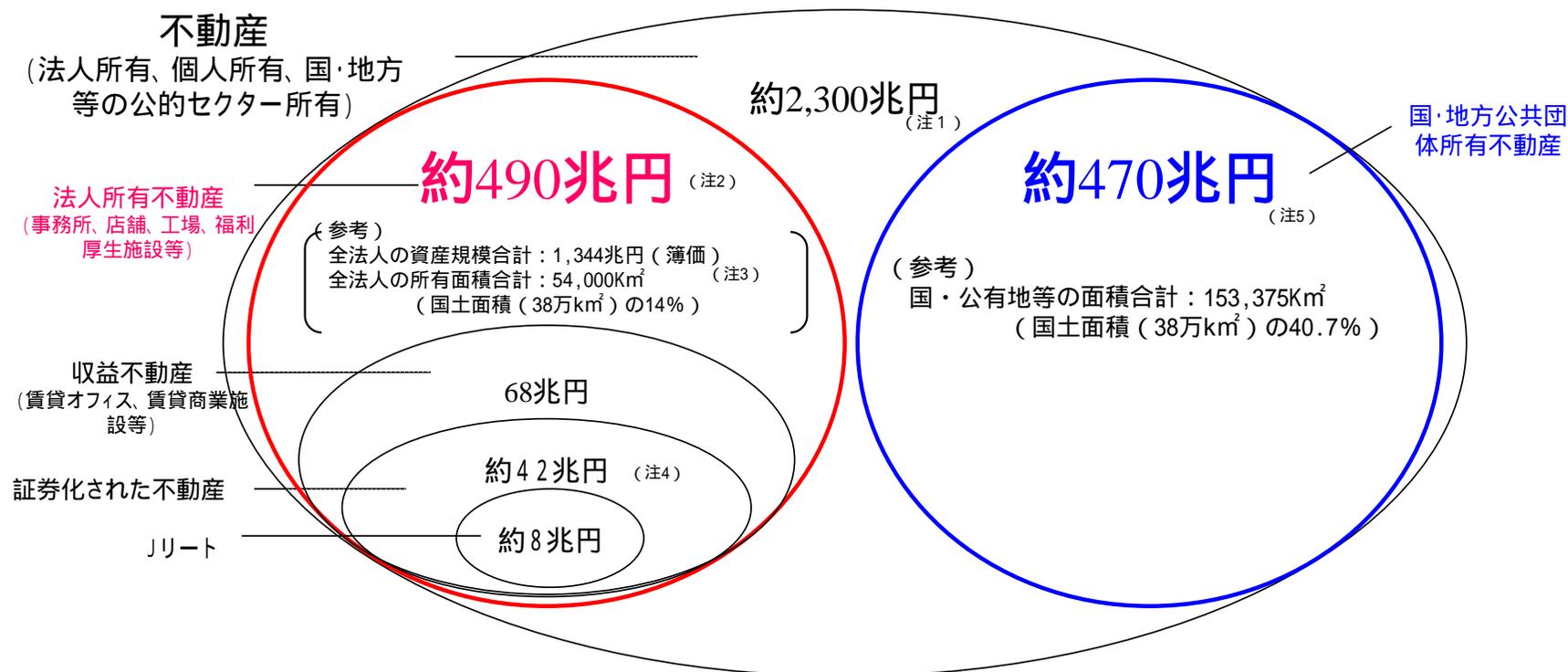
注3: Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4: 内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5: 平成19年度分の値は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

[図14] 我が国の企業・公的不動産の資産規模

我が国の不動産の金額規模は約2,300兆円、そのうち企業所有は約490兆円(国土面積の約14%)、国・地方公共団体は約470兆円(国土面積の約40.7%)



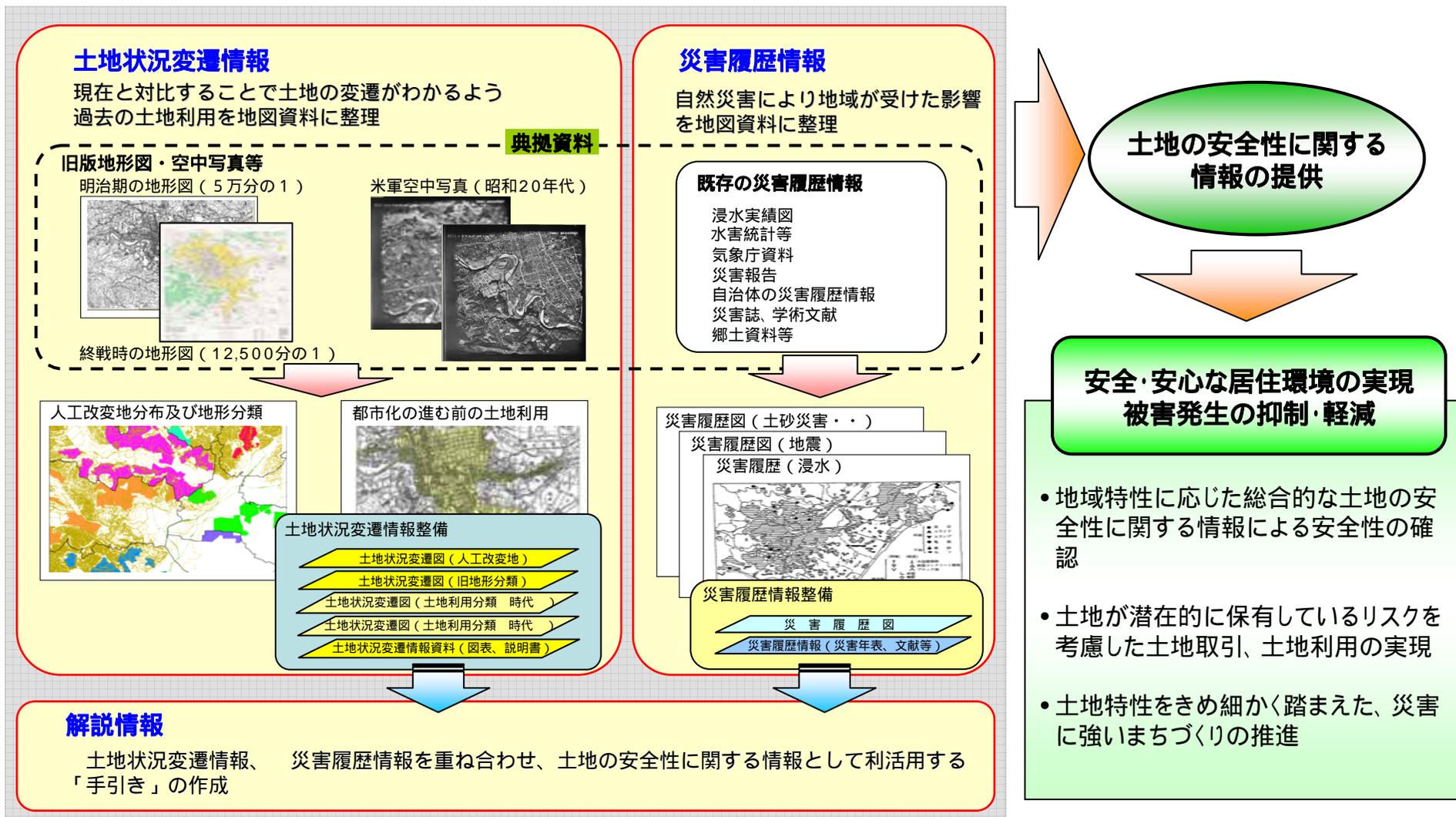
資料: 国民経済計算確報(平成19年度確報)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成19年度)
 (「不動産」、「国・地方公共団体所有不動産」は平成19年末時点。「法人所有不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点。「証券化された不動産」、「Jリート」の資産額は平成19年度末時点)。

- (注1) 住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地の総額
- (注2) 土地基本調査に基づく時価ベースの金額
- (注3) 法人企業統計に基づく簿価ベースの金額(平成17年末時点)
- (注4) 証券化された不動産の累計の実績
- (注5) 固定資産及び土地の総額

[図16] 土地の安全性に関する情報の整備・提供

人口改変地の改変履歴や災害履歴など、土地の安全性に関する情報を整備・提供する必要がある

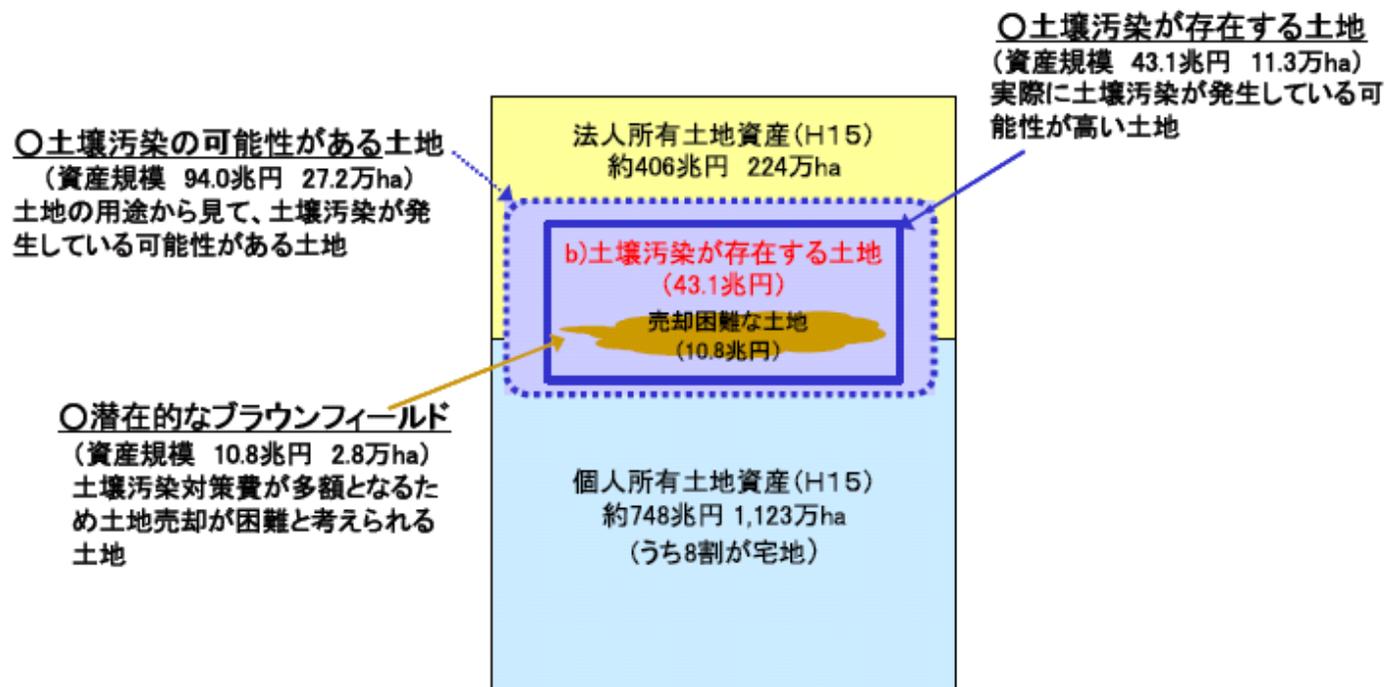
50



[図17] ブラウンフィールドの推定規模

土壌汚染対策が多額となるため土地売却が困難と考えられる潜在的なブラウンフィールドは、資産規模10.8兆円、面積2.8万haにのぼる

区分	説明	土地資産価値	面積
土壌汚染が存在する土地	土壌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: 土壌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)

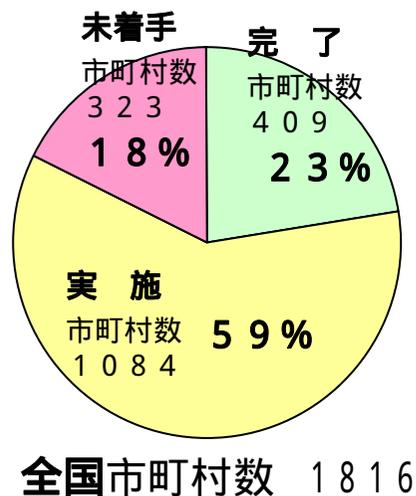
[図18] 地籍調査の実施状況

地籍調査の実施状況は、平成19年度末で全国で48%、都市部では20%にとどまっている

地籍調査の進捗状況（平成19年度末現在）

	対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率(%)
全 体	286,200	136,932	48
都 市 部 (D I D)	12,255	2,434	20
D I D 以 外 の 宅 地	17,793	8,918	50
農 用 地	72,058	50,485	70
林 地	184,094	75,095	41

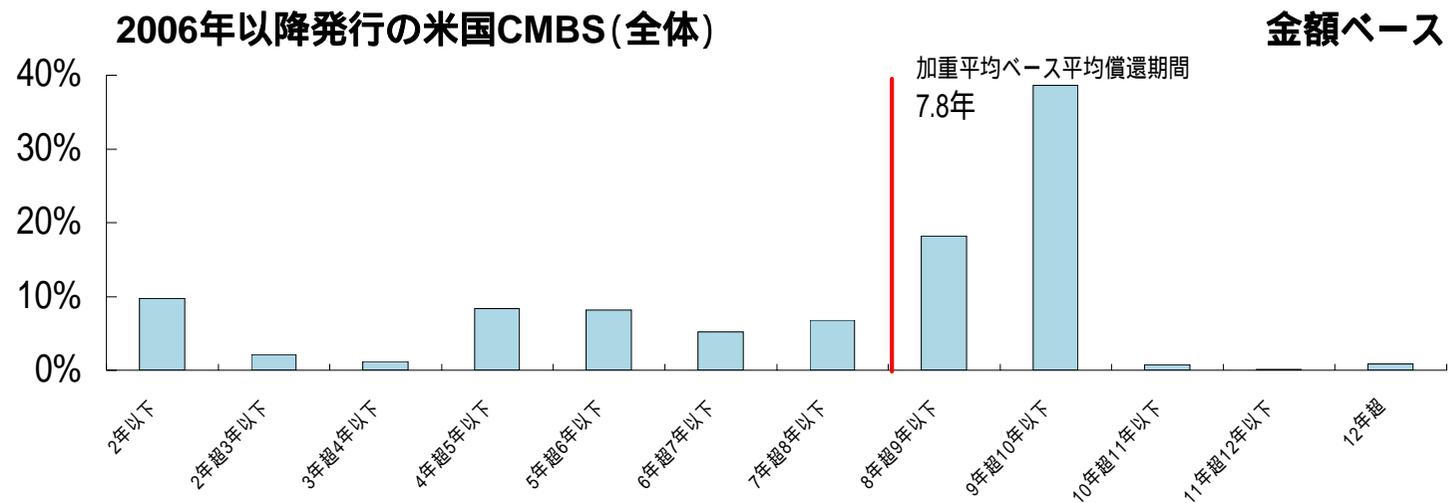
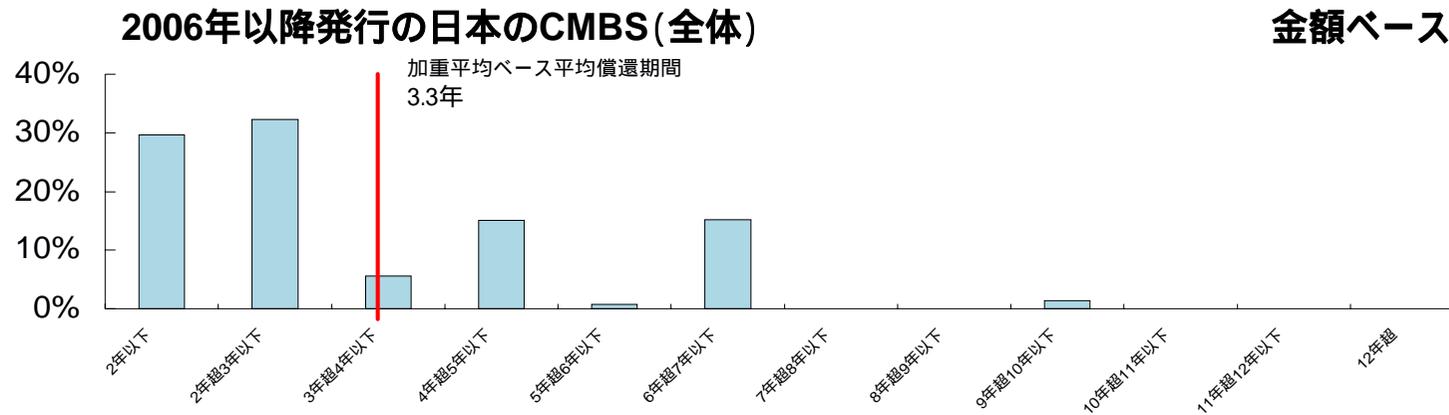
地籍調査の着手状況（平成19年度末現在）



	市町村数	比率
地籍調査着手	1,493	82%
うち、全域完了	(409)	(23%)
調査実施中	(717)	(39%)
休止中	(367)	(20%)
地籍調査未着手	323	18%
合計	1,816	100%

[図19] わが国及び米国におけるCMBSの平均償還期間

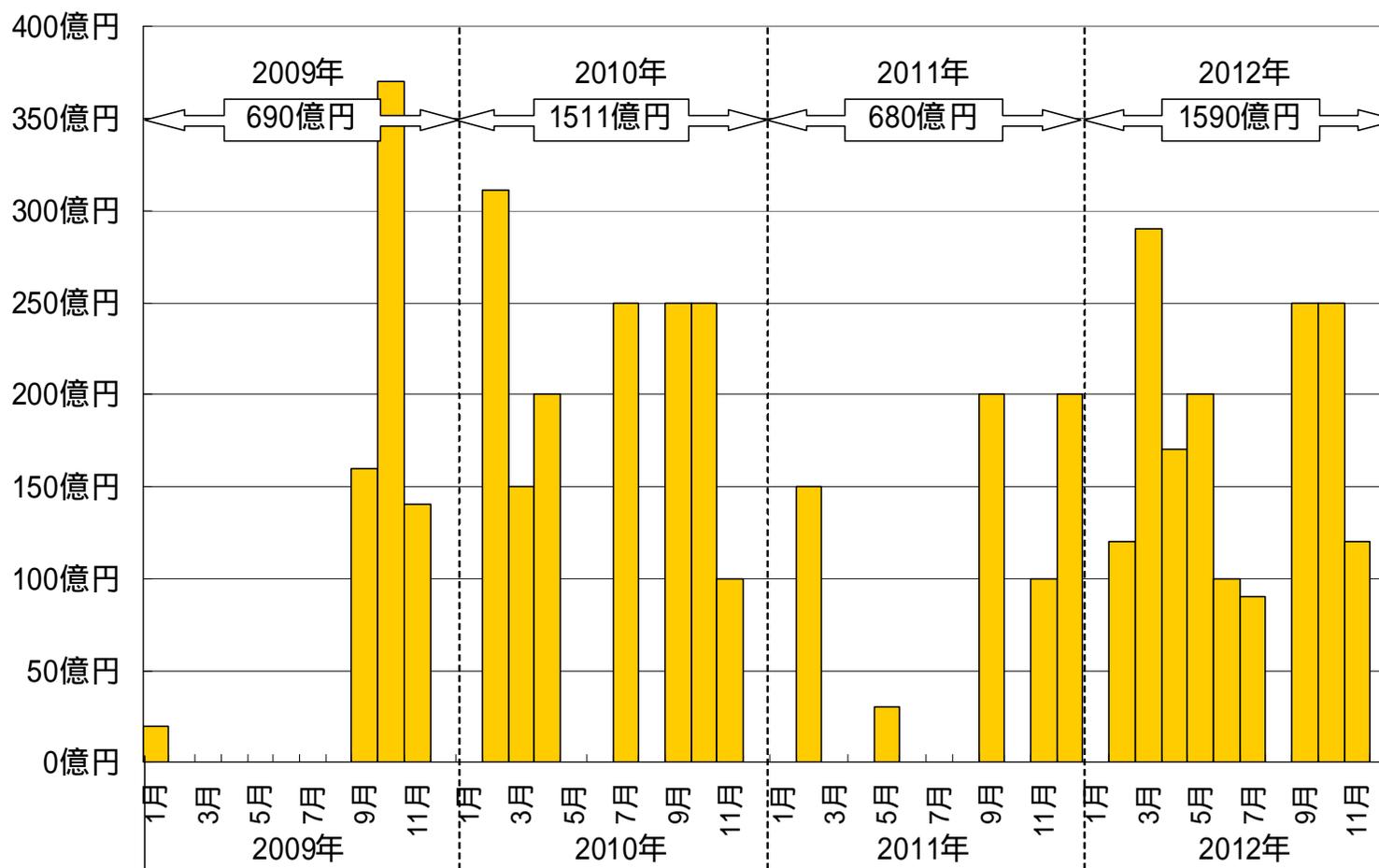
CMBSの平均償還期間は米国の平均7.8年に対して、我が国は3.3年にとどまっている



出典: 第2回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会 赤井委員発表資料

[図20] Jリークの投資法人債の償還スケジュール

国際的な信用収縮の流れの中で、Jリークの投資法人債の大量の償還が予定されている



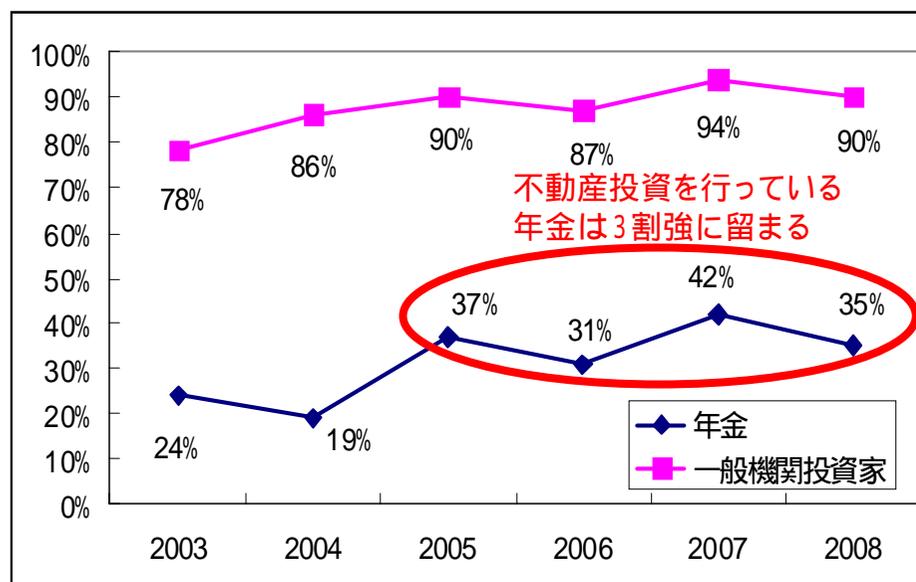
2008年12月末時点

資料: 第4回「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」資料

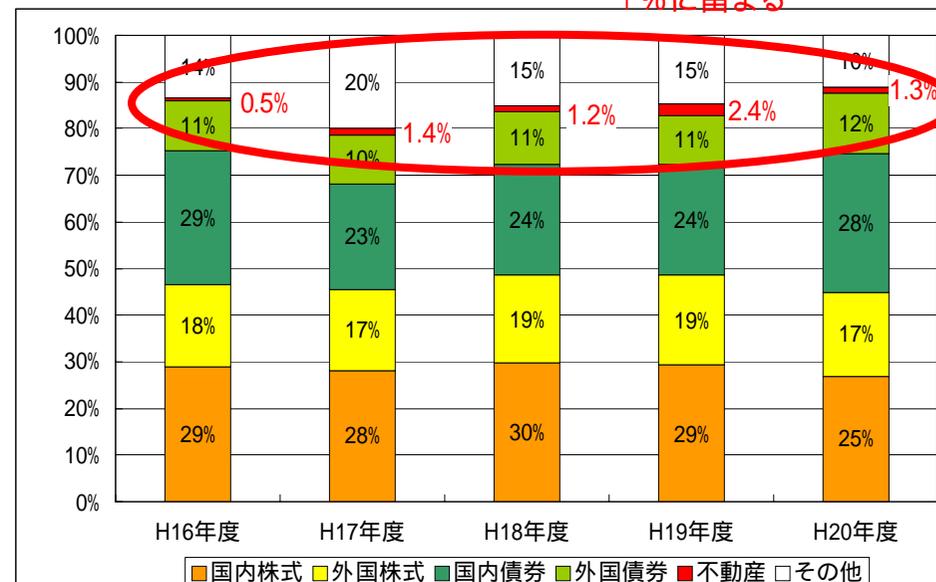
[図21] 年金の不動産投資の状況

不動産投資を行っている年金は3割強に留まっており、年金の不動産への資金配分も1%に留まっている

< 実物不動産か不動産証券化商品に投資を行っている年金の割合 >



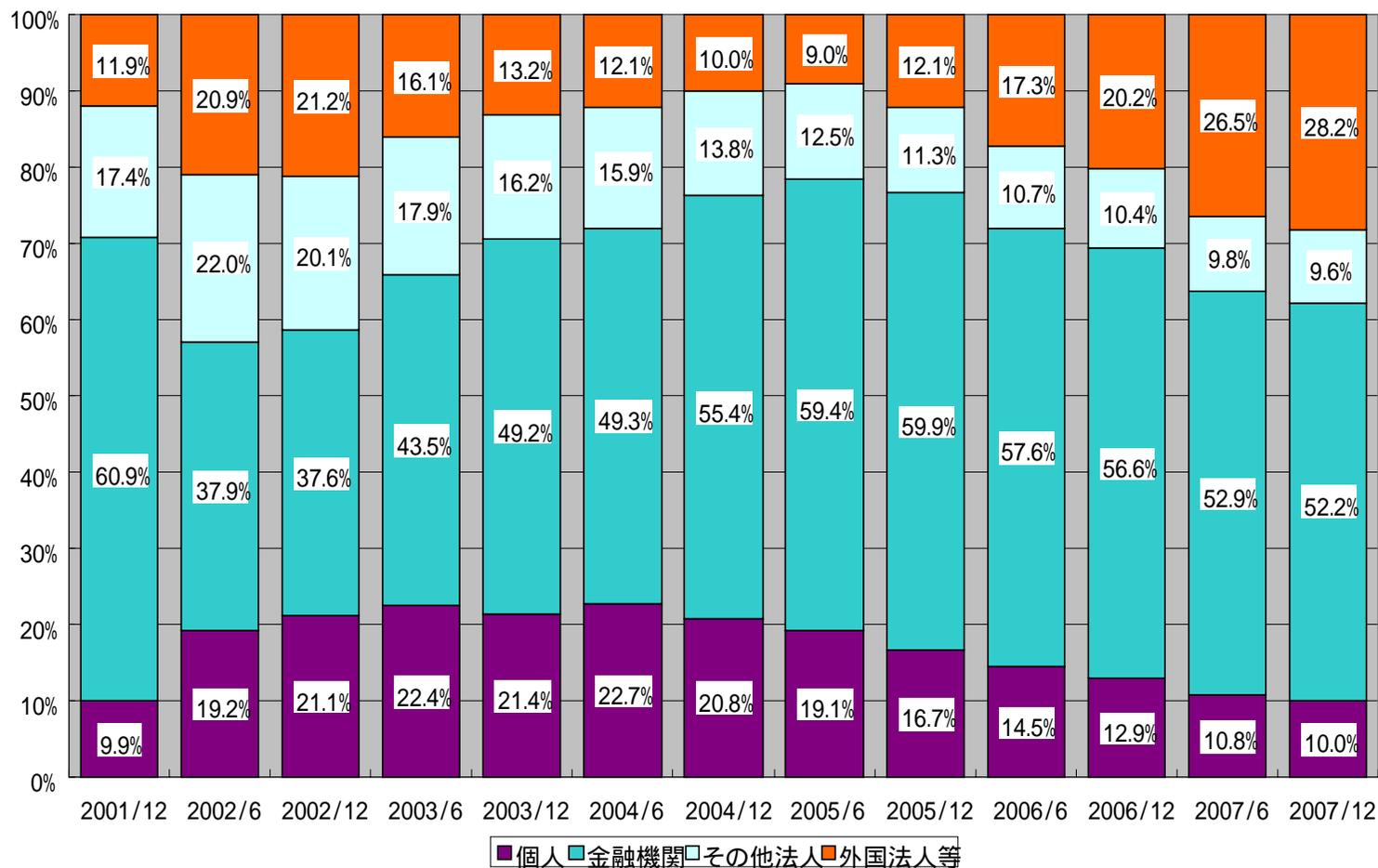
< 年金の資産配分 > 不動産への資金配分は1%に留まる



資料: 第3回「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」資料

[図22] Jリート投資家層の推移

Jリートについては、一時、個人投資家層の拡大が見られたが、近年、停滞が続いている

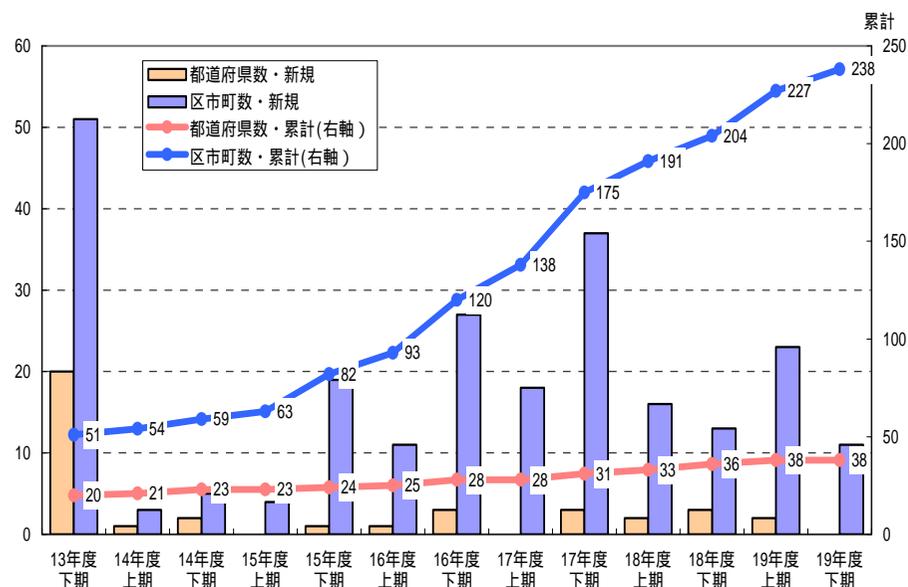


資料: 第3回「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」資料

[図23] 地方における不動産証券化

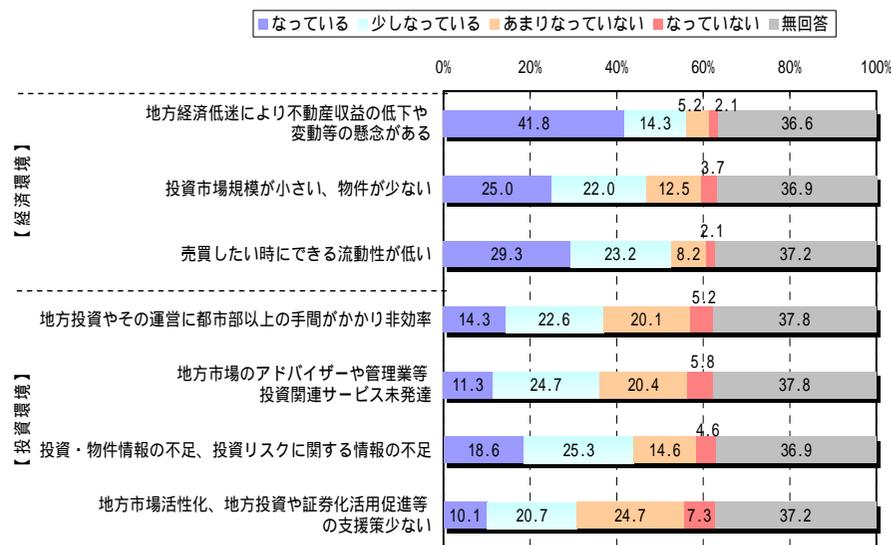
Jリートによる地方物件の取得の増加など、地方への不動産投資の拡大が見られたものの、地方の経済環境、情報や人材等の投資環境面で制約があるとされている

Jリート取得物件の所在都道府県数と区市町数の推移



資料：(株)都市未来総合研究所

地方への不動産投資の阻害要因

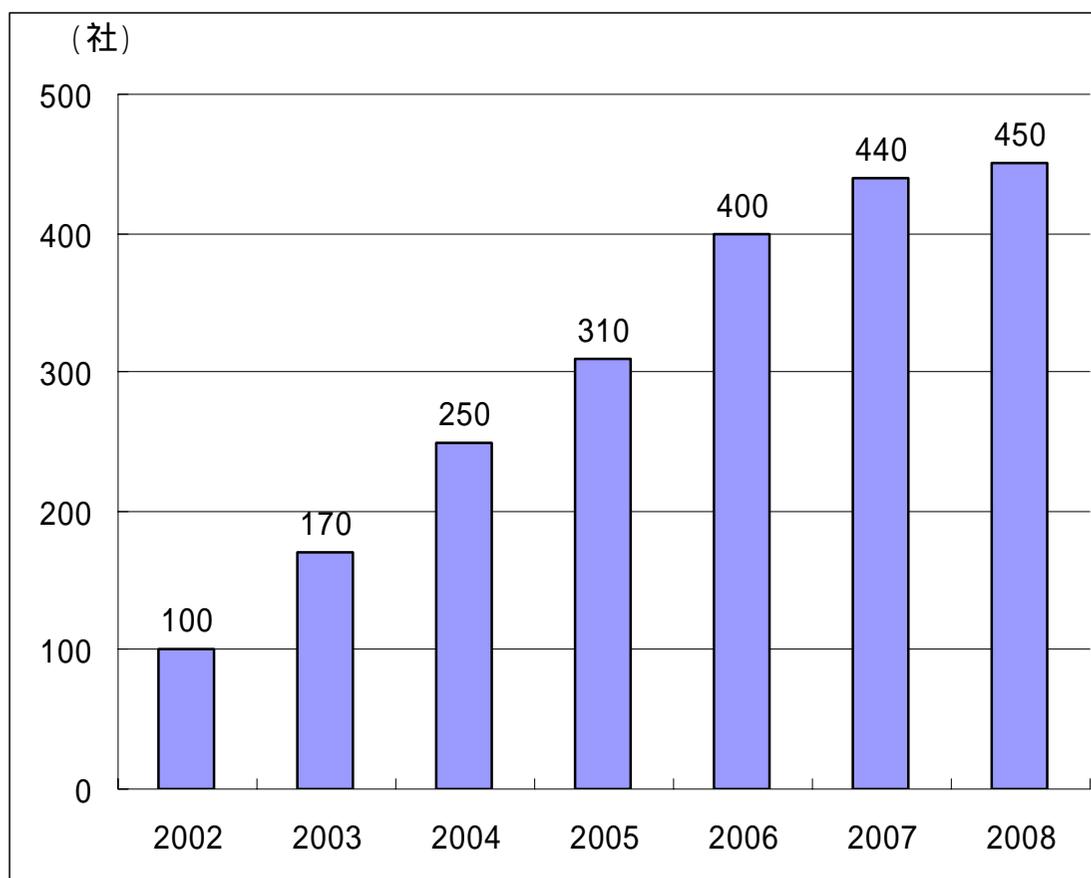


資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

[図24] プロパティマネジメント事業者数の推移

不動産証券化市場の拡大に伴い、プロパティマネジメント業務等の不動産関連ビジネスが拡大

PM事業者数の推移

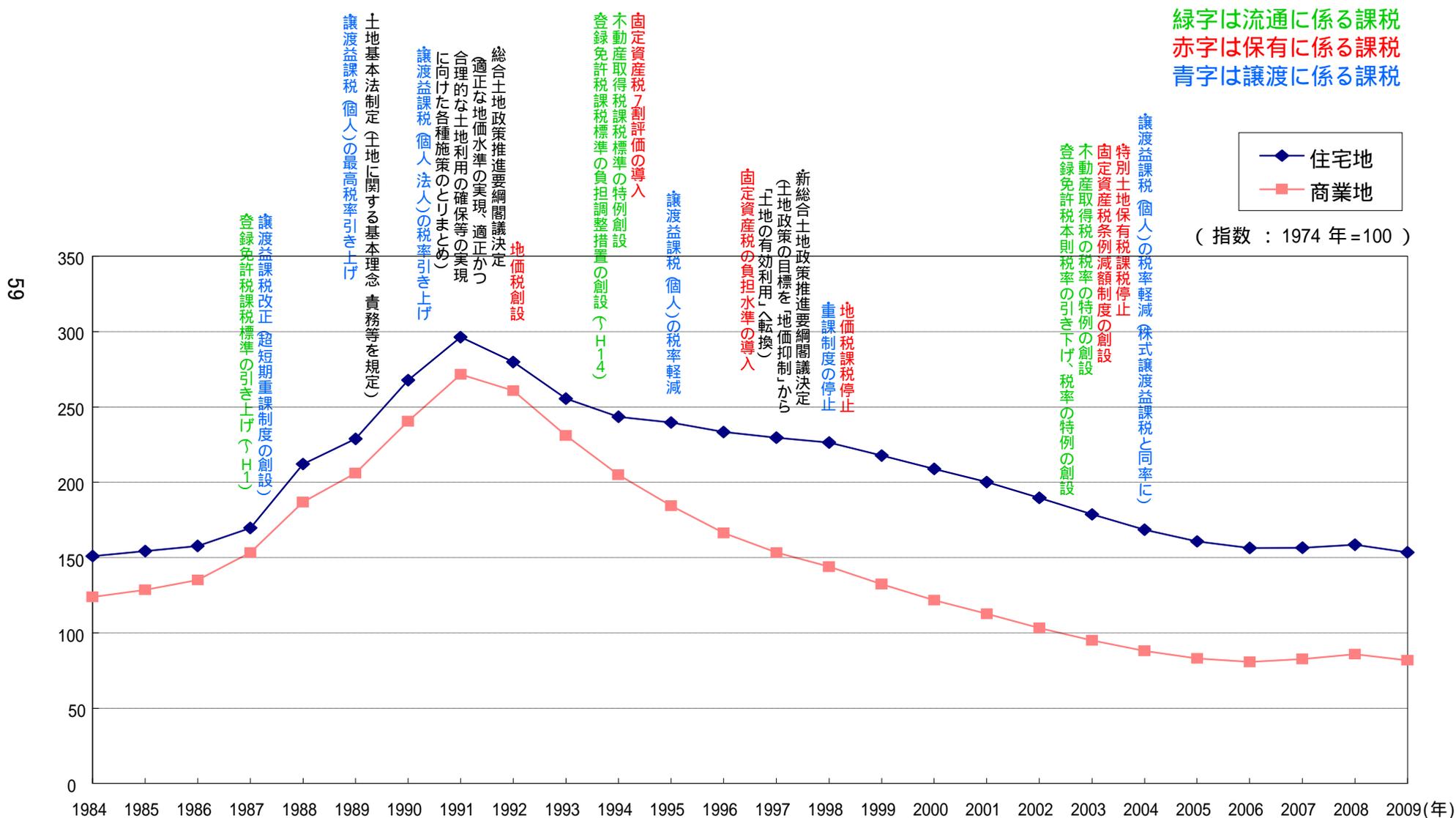


(出所) 総合ユニコム「月刊プロパティマネジメント」より住信基礎研究所作成

(注) 総合ユニコムがプロパティマネジメント事業者総覧アンケート発送数を元に推計したもの

[図25] 土地税制の変遷

土地税制については、かつては「土地神話」を前提として地価高騰に対処するための課税強化が行われてきた

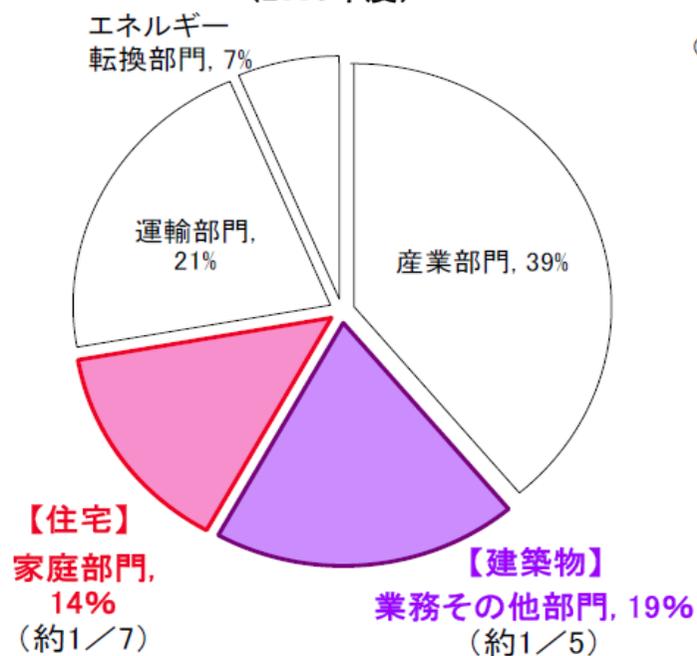


[図26] CO2の排出量の部門別構成

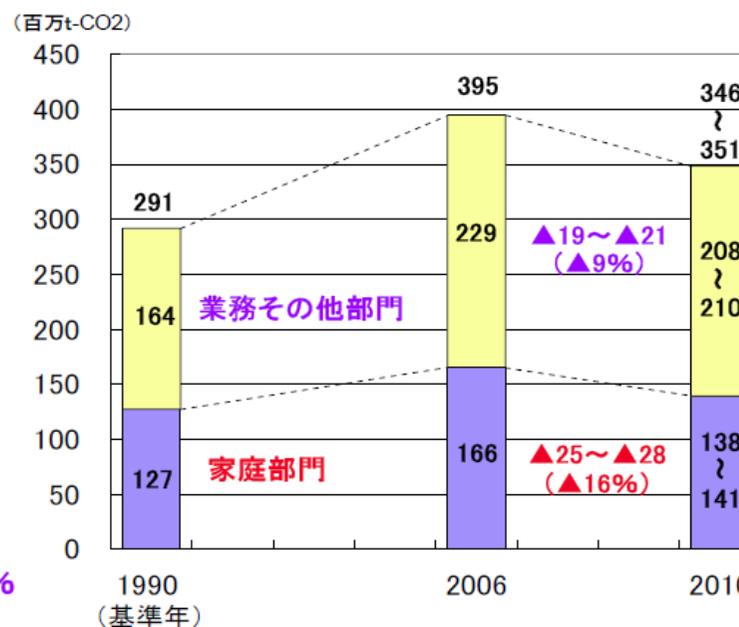
我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅・オフィスからの排出量は、全排出量の3分の1を占めている

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

[図27] 環境不動産の開発事例

省エネ効果の高い建築物や屋上緑化など、地域環境の向上をもたらす不動産の事例が増加

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)。



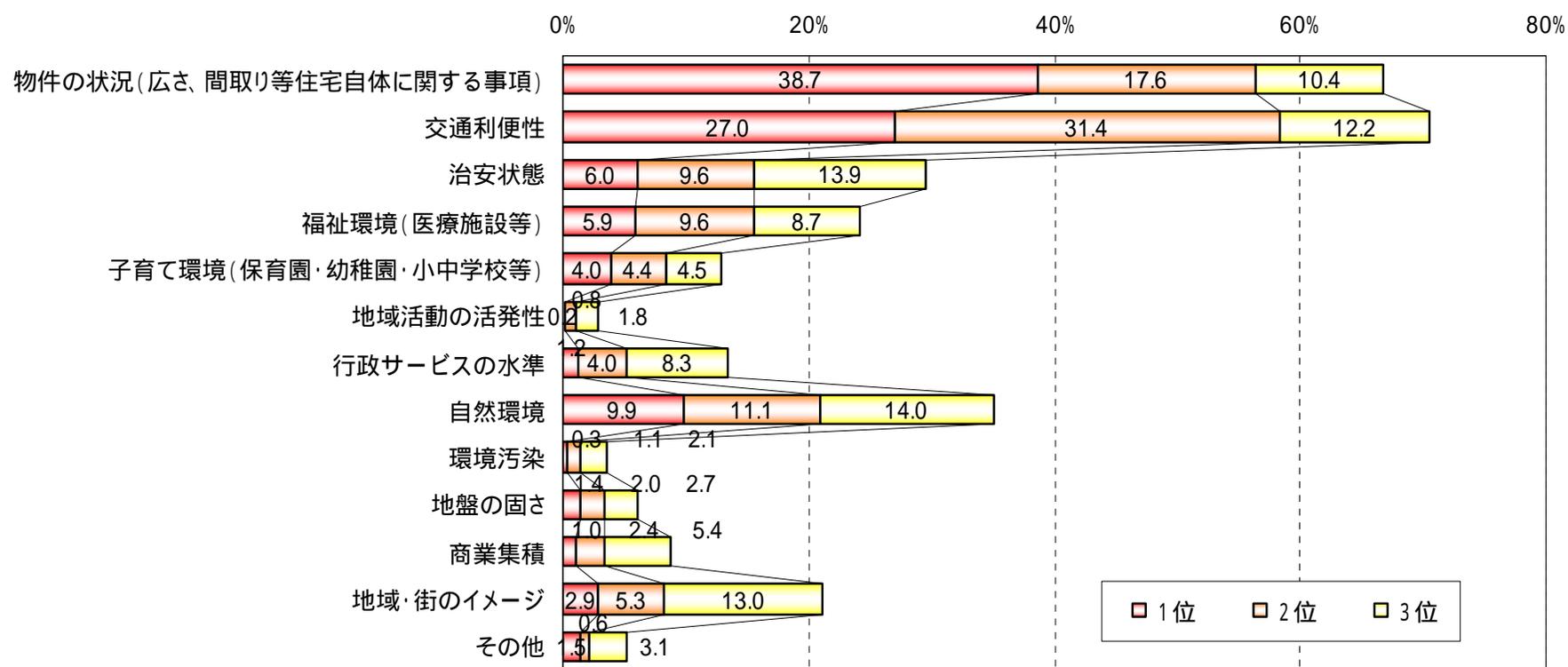
図1 「大丸有地区」
出典:三菱地所株式会社ウェブサイト



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

[図28] 居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)

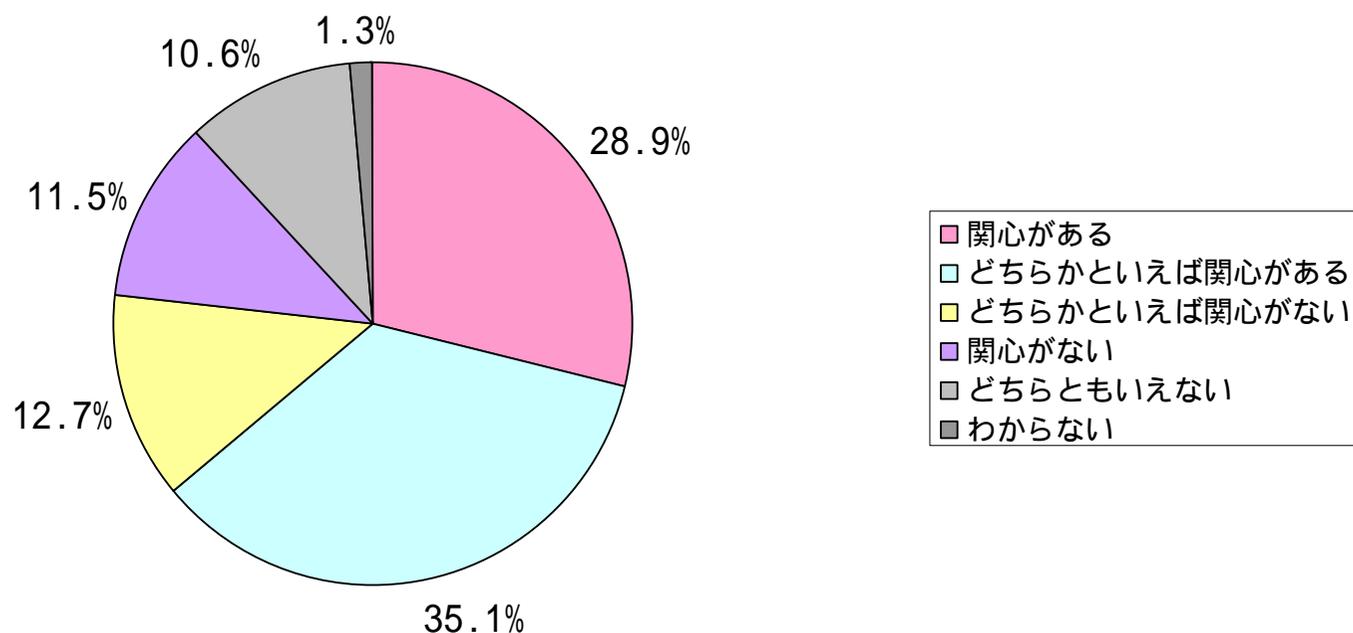
災害・健康に関する安全性、地域の治安や住宅のセキュリティ・防犯対策などの安全・安心価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

[図29] 街並みや景観の向上・保全への関心

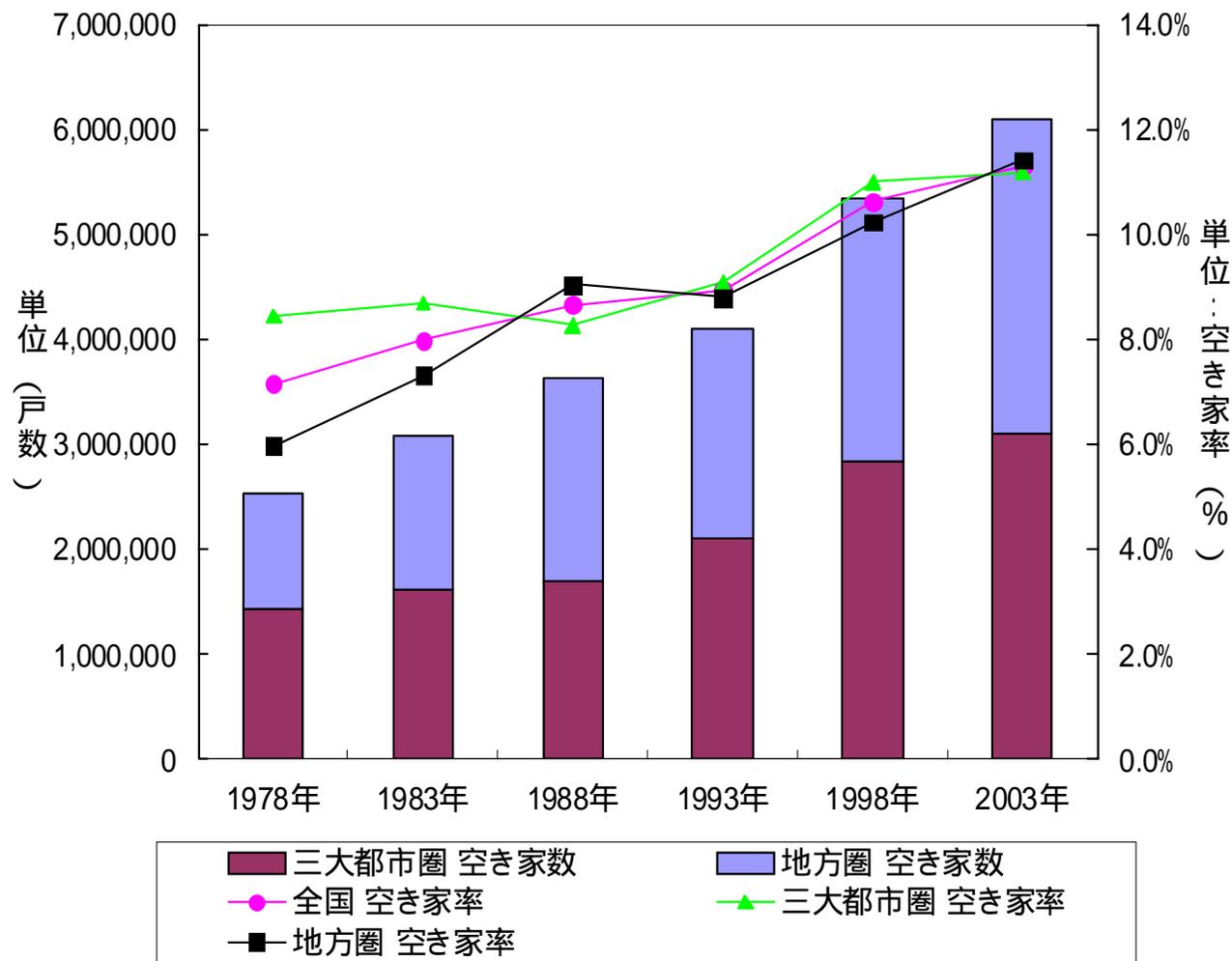
景観・街並み等の価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

[図30] 空き家の推移

空き家数は都市圏・地方圏の両方で増加し、全国で600万戸にのぼっている(2003年現在)



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