

CONTENTS

国土交通省「土地月間」講演会

最近の地価の動向と今後の土地対策	2
------------------	---

はじめに	2
------	---

グローバル競争と日本の地価	2
---------------	---

・土地市場の状況	3
----------	---

〔地価の動向〕

1. 長期的な地価動向	3
-------------	---

2. 名目GDPと地価の推移	4
----------------	---

3. 平成14年都道府県地価調査の概況	5
---------------------	---

4. 地価の個別化	5
-----------	---

〔土地取引の動向〕

1. 土地取引件数の推移	6
--------------	---

2. 土地取引金額の推移	7
--------------	---

3. 国民や企業の土地に対する意識の変化	8
----------------------	---

・土地政策の方向	8
----------	---

1. 土地税制の見直しについて	9
-----------------	---

流通課税	10
------	----

固定資産税	10
-------	----

オフィス市場の動向	11
-----------	----

オフィスワーカー一人あたりの床面積の推移	12
----------------------	----

不動産の証券化	13
---------	----

2. 土地情報の提供による市場の条件整備	13
----------------------	----

地籍調査の促進	15
---------	----

公共事業用地買収にあたって測量が必要となる範囲(例)	16
----------------------------	----

公図と地籍図の比較(例)	16
--------------	----

国土交通省 「土地月間」講演会

最近の地価の動向と 今後の土地対策

国土交通省 土地・水資源局長

倉林 公夫

(くらはやし きみお)



略 歴

昭和24年3月31日生
東京大学 法学部 公法コース卒

昭和46年	7月 1日	建設省入省 河川局 開発課
昭和49年	1月 1日	首都圏整備委員会事務局 計画第一部 企画室係長
昭和49年	6月26日	国土庁 大都市圏整備局 総務課 法令係長
昭和50年	7月16日	都市局 都市再開発課 係長
昭和52年	4月 1日	住宅局 住宅総務課長補佐
昭和53年	4月 1日	関東地建 河川部 水政課長
昭和54年	11月 1日	内閣法制局 第一部 参事官補
昭和58年	7月 1日	道路局 路政課長補佐
昭和61年	5月22日	道路局 道路総務課 建設専門官
昭和62年	7月 1日	大臣官房 会計課 企画官
平成 元年	6月16日	国土庁 官房総務課 広報室長
平成 2年	7月16日	京都府 企画推進局長
平成 5年	7月 5日	都市局 下水道部 下水道企画課長
平成 7年	6月21日	道路局 道路総務課長
平成 8年	7月 2日	大臣官房 会計課長
平成 9年	7月 8日	大臣官房 審議官
平成11年	7月13日	道路局 次長
平成13年	1月 6日	関東地方整備局 副局長
平成14年	7月16日	国土交通省 土地・水資源局長

国土交通省「土地月間」講演会

最近の地価の動向と今後の土地対策

はじめに

グローバル競争と日本の地価

私は、4、5年前の元旦の新聞で「奈良県で銅鏡が100枚出土。邪馬台国は奈良に違いない」という記事を見て、「魏志倭人伝」に興味をもちました。「魏志倭人伝」が、卑弥呼や邪馬台国のことだけでなくその当時の日本の植物の生息状態、食文化、生活習慣等の詳しい資料であること、「魏志倭人伝」は独立した書物ではなく有名な三国志の一節であることを知りました。そして、あの壮大なドラマと卑弥呼が同時代であったことに気がきました。

卑弥呼が中国に使いをやり銅鏡を賜った4年前の西暦234年に、中国では、蜀の諸葛孔明が五丈原で病死了。諸葛孔明は赤壁の戦いで、圧倒的に不利な中で大逆転をして蜀の国を盛り立てましたが、その頃には蜀の国は衰え、最後の戦いを魏に対して挑んでいました。蜀の軍勢は、諸葛孔明の遺言「もし自分が死んでも、馬の上に木像を乗せ戦うように」のとおり、諸葛孔明の木像を馬に乗せ魏との戦いに挑みました。その時、魏の司馬仲達は、蜀の軍勢を追いつめれば全滅できたはずが、諸葛孔明の木像を恐れて逃げたという有名な話があります。

それほど恐れた諸葛孔明の死により、魏は蜀のために割いていた軍勢を反対側の西部戦線に送ることが可能となり一気に満州や朝鮮へ攻め入り、4年足らずで朝鮮を制定しました。その頃卑弥呼の使いがソウルにようやくたどり着き、魏という大きい国があるという話しを聞いて、魏の国へ行ったということです。

もし諸葛孔明が4年前に病死していなければ、おそらく魏に卑弥呼の使いが行くことはなかったと思います。そして行くことがなければ、日本の歴史が今日まで文章として残されることも、卑弥呼の存在を知ることとも絶対になかったと思います。単に同時代ということだけではなく、中国の三国志の動きがまさに日本と直結していたのです。

土地についても、同じようなことが言えます。日本の土地は日本の外へ出ない財産というのではなく、もっと大きな枠組の中で考える必要があります。先日、鳥取県知事から「日本の精密機械の工場立地の問題で、鳥取とフィリピンが競争になり、危うくフィリピンへ行きそうになりました。たまたま鳥取の水質が精密機械に合っているということで、鳥取に工場立地が決まりました」というお話を聞きました。まさにグローバルな競争で、日本の地価がある意味で影響を受けています。



土地市場の状況

〔地価の動向〕

1. 長期的な地価動向

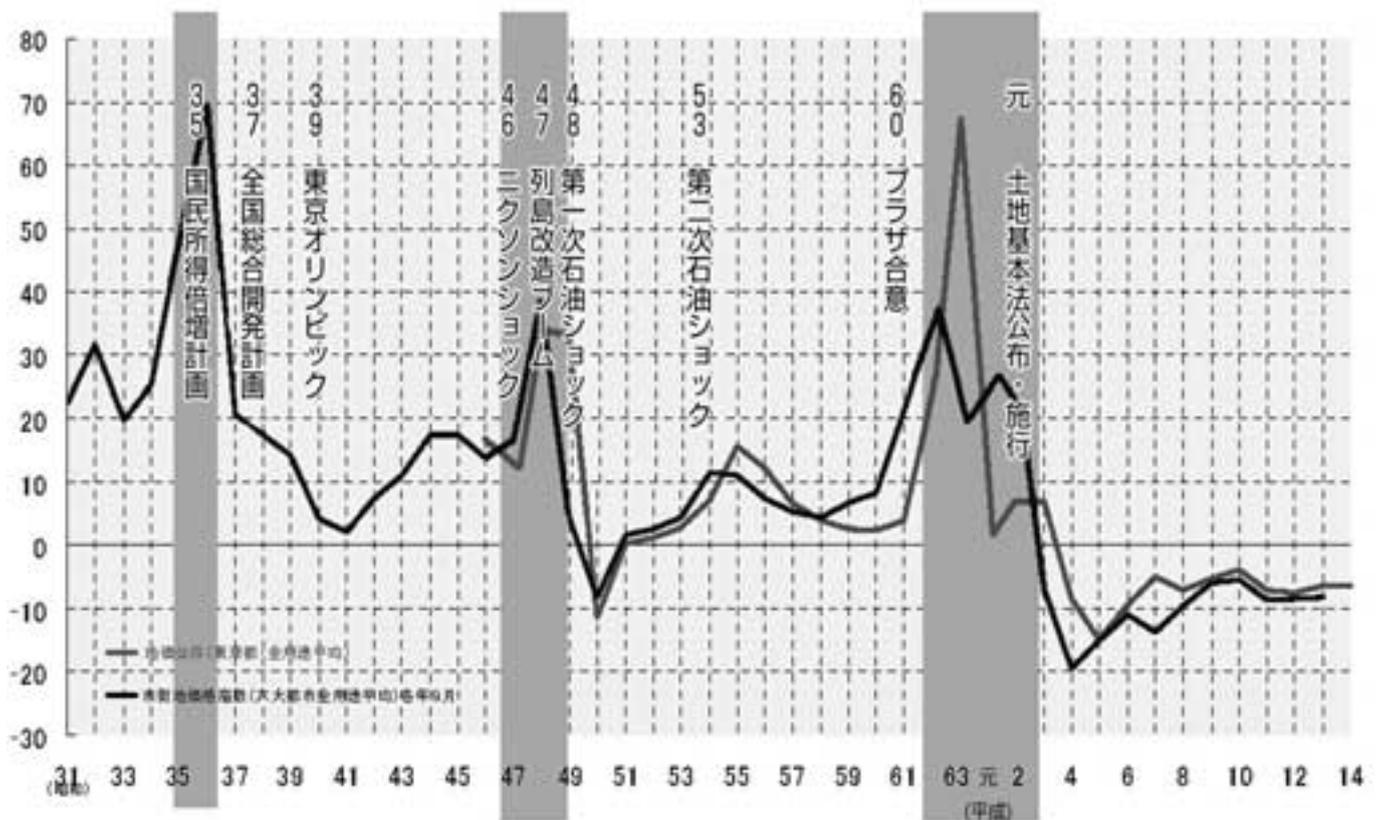
わが国は、戦後から今日まで三回の地価高騰を経験しています。一回目は、昭和30年代半ばの高度成長期、二回目は列島改造ブームの昭和47～48年、そして

三回目はバブル期の昭和61～平成の初めに地価高騰しました。

バブル崩壊後は、図表の地価変動率を見るとなだらかに安定しているようですが、ゼロより下にありまので、地価は下がり続けているということが見て取れます。

我が国は戦後から今日まで3回の地価高騰を経験している。1回目は、高度成長期の昭和30年代半ば、2回目は、列島改造ブームの昭和47～48年、3回目はバブル期の昭和61年から平成の初めにかけてである。

地価変動率の推移



1回目の地価高騰
(昭和30年代半ば)
高度成長期
大都市や工業地帯中心の地価上昇

2回目の地価高騰
(昭和47～48年)
列島改造ブーム
大都市への人口集中による住宅地需要の増大

3回目の地価高騰
(昭和61～平成の初め)
バブル経済
国際化、情報化などによる都心の
事務所ビル需要の増大が波及

2. 名目GDPと地価の推移

商業地の地価とGDPを並べて見ますと、バブル前までは大都市の商業地の地価は、GDPとほぼ同様な伸び方をしていますので、商業地は経済を正しく反映していました。バブル期には、商業地の地価はGDPの伸びとかけ離れて急激に上昇しましたが、バブル崩壊後の地価は、11年連続で下がり続けています。

よく「バブルはまたあるのでしょうか」という質問を受けます。「当分ないのではないかと」思いますが、ご承知のようにオランダでチューリップの球根の値段が高騰しチューリップバブルが起こり、そしてはじめて人々は大きな損害を被りました。オランダの人たちはバブル崩壊によって大変な目に遭ったわけですが、驚くことに100年も経たないうちにヒヤシンスの球根で投機的取引が発生し、ヒヤシンスバブルが起こり、また破裂しました。

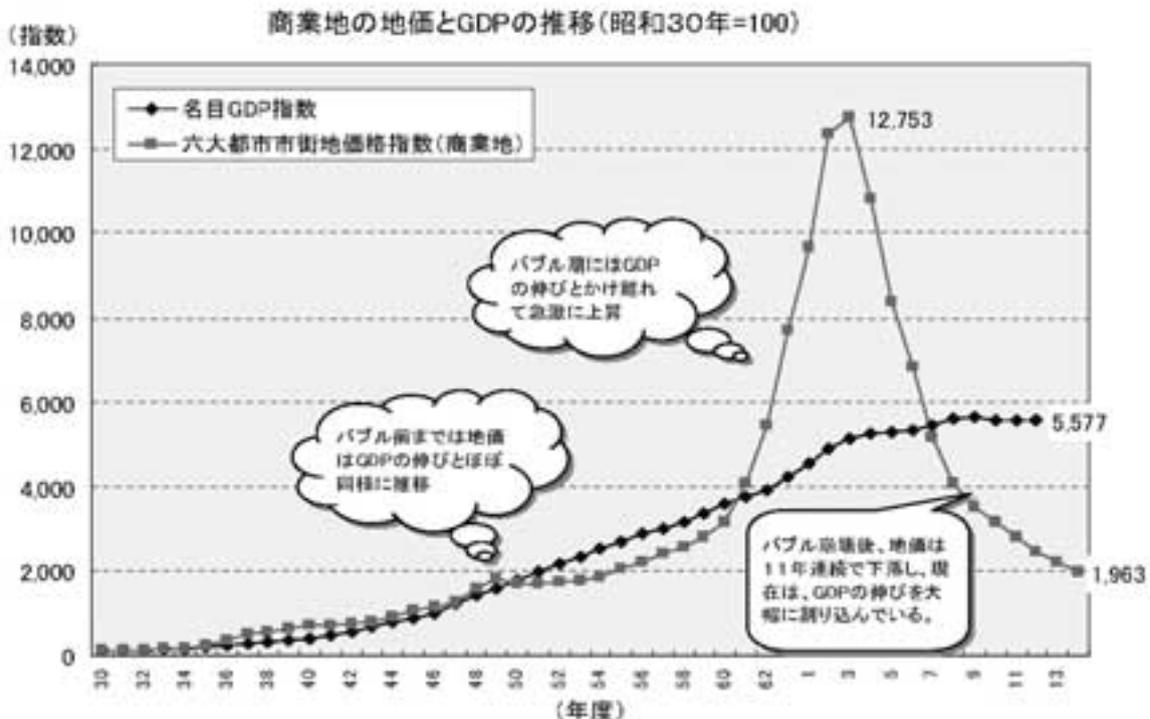
「無知な大衆が金もうけのために、ヒヤシンスやチューリップに高い値段をつけたんだ。いずれ破綻する

のはわかっているじゃないか」とお思いになるかもしれませんが、実はニュートンも投機的取引をしたという南海泡沫事件があります。これは南海会社が植民地の権益を持っていたことで急に株価が値上りし、多くの人が買いに殺到してバブルが発生しました。ニュートンは決して無知な大衆ではない。狂っていると分かっていても同じ行動を取り、売り抜ければ儲かる。そこにバブルの本質があると思います。

最近、ノーベル賞が話題になっていますが、日本人の受賞の陰に隠れて話題になっていませんが、ノーベル経済学賞で心理経済学のダニエル・カーネマン氏が受賞しました。

経済学は「人は最適な行動を取る」ということを前提としますが、心理経済学的に言えば100万円儲けたより同額手痛い目に遭った経験のほうが、その後の行動に影響を与えることになるようです。そういう意味ではひどい目に遭った人が多いですから、バブルは起こりうるとしても当分は起きないのではないかと思います。

高度成長が始まる以前の昭和30年に取得した土地を例として現在までの地価の伸びと名目GDPの伸びを比較すると、現在、地価の伸びは名目GDPを大きく下回る状況にあり、実質的なキャピタルゲインはほぼなくなっている。現状においては、土地を所有するだけで利益があがるということとはなくなっている。



3. 平成14年都道府県地価調査の概況

平成14年9月中旬発表の都道府県地価調査では、地価は11年連続で下落しているという調査結果がでま

した。平成13年から14年にかけて全国の地価は、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大していますが、個別地点によって状況が異なっています。

○平成13年7月以降の1年間の全国の地価は、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。
 ○三大都市圏においては、住宅地の下落幅は拡大したが、商業地は東京圏、大阪圏の下落幅が縮小したことから下落幅は横ばいであった。
 ○利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況による地価の個別化が続いている。

対前年度地価変動率 (単位%)

	住 宅 地		
	平成12年	平成13年	平成14年
全 国	△ 2.9	△ 3.3	△ 4.3
三大都市圏	△ 6.0	△ 5.9	△ 6.8
東京圏	△ 6.7	△ 5.8	△ 6.1
大阪圏	△ 6.5	△ 7.5	△ 8.9
名古屋圏	△ 1.6	△ 2.4	△ 5.3
地方圏	△ 1.8	△ 2.5	△ 3.4

	商 業 地		
	平成12年	平成13年	平成14年
全 国	△ 6.3	△ 6.6	△ 7.2
三大都市圏	△ 9.2	△ 8.2	△ 8.2
東京圏	△ 9.0	△ 7.6	△ 6.9
大阪圏	△11.3	△11.0	△10.8
名古屋圏	△ 6.5	△ 6.1	△ 8.8
地方圏	△ 5.2	△ 5.9	△ 6.8

注：
 1. 「平成12年」は平成11年7月1日から平成12年7月1日まで。
 「平成13年」は平成12年7月1日から平成13年7月1日まで。
 「平成14年」は平成13年7月1日から平成14年7月1日まででそれぞれの年間変動率を表す
 2. △はマイナスを表す。
 3. 変動率は、各年とも前年と継続する標準価の価格の変動率の単純平均である。
 4. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村の区域
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
 名古屋圏：中核圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

4. 地価の個別化

東京都中央区の京橋の大通りに面したオフィス適地と裏側のオフィス適地の地価を比較すると、極端に差がついています。バブル崩壊前までは、地域全体の地価が同じように上下していましたが、最近では、土地の実物としての価値、用途等によって地価の個別化が顕著になっています。

例えば東京都の住宅地では、山の手の街路整備がしっかりしているブランド性の高い住宅地が安定化しています。

また商業地で最も地価が上がっている銀座の中心部から少し離れている銀座2丁目の明治屋付近は、ティ

ファニー、ルイ・ヴィトン、建設中のカルティエ等のブランド通りになっています。

この夏に、ルイ・ヴィトンが表参道に世界最大の広さの店をオープンし、1日の売り上げが1億5000万円ということで話題になりました。現在、特に海外ブランドが日本の土地収益性等をしっかりと査定して果敢に購入しています。

バブル崩壊後の大幅な地価下落を経て、現在の土地市場は、実需中心の市場へと構造的に変化している。この結果、利便性や収益性の差による地価の個別化が顕著になっている。住宅地については、交通・生活の利便性に劣るところでは、相対的に下落幅が大きくなっている。また、商業地については、現実の収益力の差が地価に直接反映される傾向が強まっている。

東京都区部(住宅地)の横ばい(変動率ゼロ)の地点

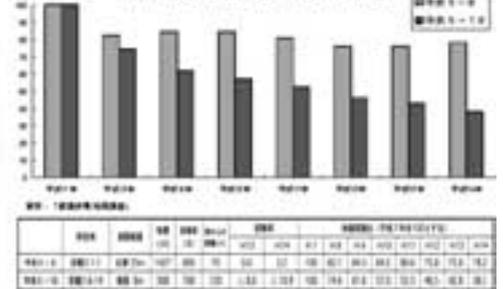


東京都区部(商業地)の価格上昇又は横ばい(変動率ゼロ)の地点



東京都中央区京橋の例

東京都中央区京橋地区の地価の推移



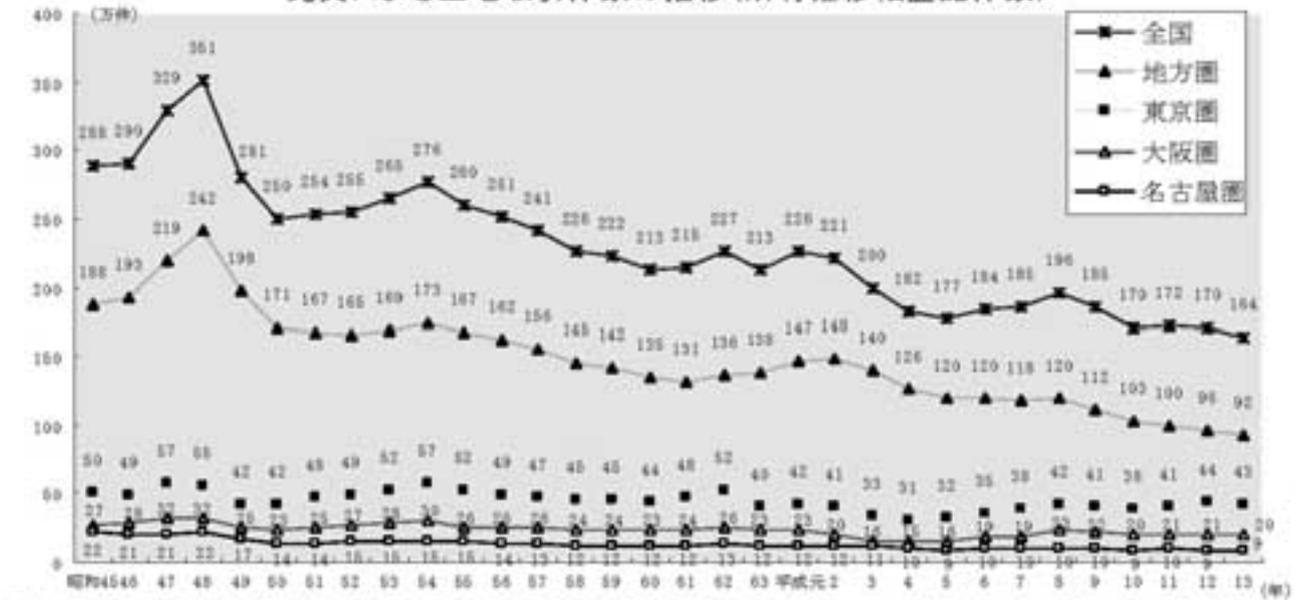
〔土地取引の動向〕

1. 土地取引件数の推移

売買による土地取引件数については、長期的には、全国及び地方圏は漸減しています。一方、三大都市圏

は、横ばいの傾向にあります。

売買による土地取引件数の推移(所有権移転登記件数)



資料：国土省「民事・訴訟・人権統計年報」による。

注：地域区分は、次による。

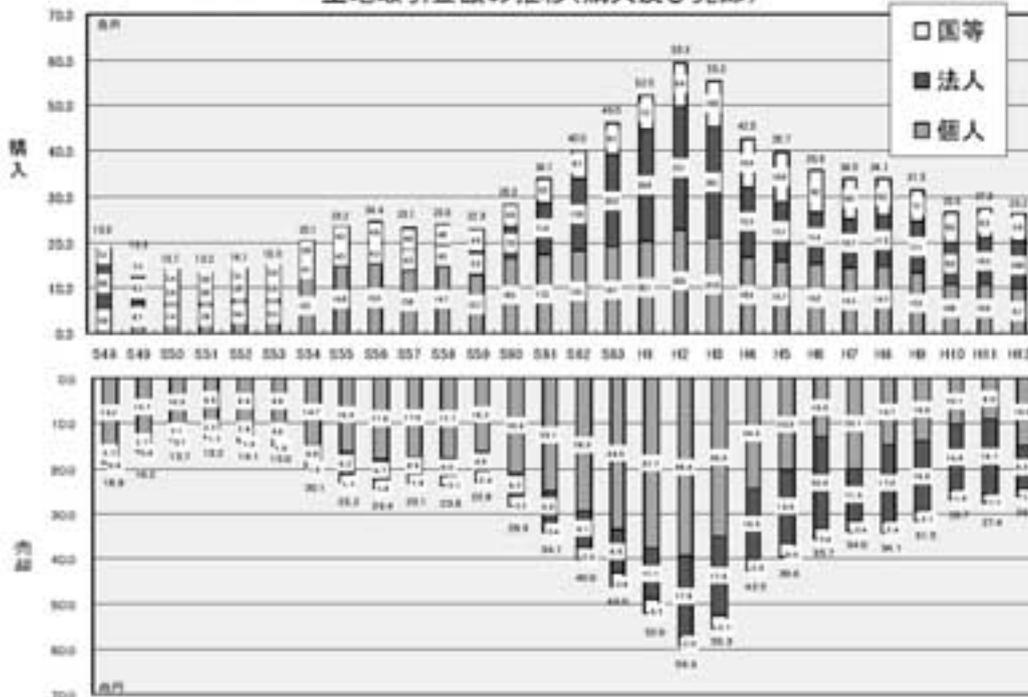
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、名古屋圏：愛知県、三重県、地方圏：上記以外の地域

2. 土地取引金額の推移

土地取引金額については、国土交通省の推計によれば、平成2年で約60兆円とピークを迎えたが、現在は、約26兆円と半減しました。これを個人、法人、

国等の主体別に見るとバブル期には、法人の土地購入、個人の土地売却が大半でしたが最近では法人の売却が多くなっています。

土地取引金額の推移(購入及び売却)



資料：国土交通省「整備区域詳細調査」「土地取引統計基礎調査」「都道府県地価調査」等より推計
注：推計は種々の前提を置いて行った1つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではない。

3. 国民や企業の土地に対する意識の変化

いま土地を所有して、何か商売をしたいという感覚はだいぶ減っています。企業の土地に関する意識は「所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」について、所有が有利と言う人が減っています。資産としても株等と比べて有利と思う人

も減って、そう思わないと言う人が増えています。土地を持つために買おうという人が少なくなり、需要が減っていると思います。

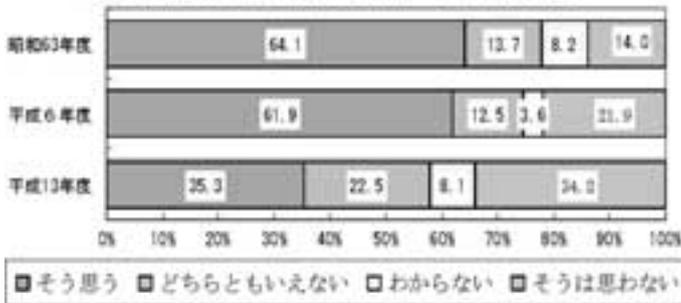
(1) 国民の土地に関する意識の動向

土地が預金や株式などに比べて有利な資産かどうかについて、「そう思う」と考える者は35.3%、「そう思わない」と考える者は34.2%となっており、近年は、その割合はほぼ拮抗した状況にある。

(2) 企業の土地に関する意識の動向

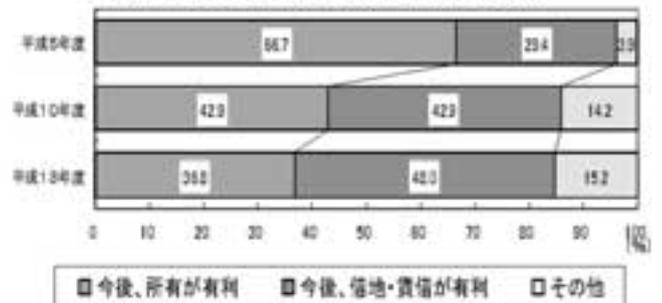
土地・建物について、今後所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うかについて、「今後、借地・賃借が有利になる」と考える企業が「所有が有利になる」と考える企業を10ポイント以上上回っている。

○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「土地利用に関する国民意識調査」等による

○今後所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか



資料：国土交通省「土地利用・利用状況に関する企業行動調査」による

土地政策の方向

(地価動向)

近年の土地をめぐる状況

- 11年連続の地価の下落、右肩上がりの地価形成の終焉
- 実需中心の土地市場への変化(住宅地における利便性、商業・業務地における収益性重視の傾向)
- 都心周辺部の災害に対する脆弱性
- 産業構造の転換によって生じた工場跡地等の低・未利用地の発生
- 地方圏の中心市街地の空洞化

土地市場の構造的変化や土地利用上の課題に対応する必要

【土地政策の目標】

土地の有効利用の実現

土地市場の整備

- ①収益を重視した不動産鑑定評価の推進
- ②土地情報の整備・提供
- ③土地税制の見直し
- ④定期借地権、定期借家制度の普及

土地の適正な利用の推進

- ①土地利用計画の整備・充実
- ②既成市街地における低・未利用地の有効活用の促進
- ③市街化区域内農地の計画的な宅地化

国土調査の推進

地籍調査は、土地に関する国民の権利の保全や安全な土地取引、各種土地利用計画や公共事業の計画等の実施に大きく寄与

土地をめぐる状況は、11年連続の地価下落、右肩上がりの地価形成の終焉で、土地市場が実需中心に変化してきて、利便性、収益性を重視する傾向になっています。

一方で災害に対する脆弱性、低・未利用地の発生、地方の中心市街地・商店街の空洞化等の問題が発生しています。土地利用計画の未整備な状態の中で、乱雑で価値の低い街ができたこともあり適正な利用のための計画に沿った取り組みを推進する必要があります。

一方で土地市場の整備のために、土地税制の見直しや収益を重視した不動産鑑定評価の推進、土地情報の整備・提供をすることによって土地取引を活発化していくことが必要です。

そして公図の問題、地籍調査の推進等、基本的な情報の整備・提供により、土地の有効利用の実現を目指しています。

1. 土地税制の見直しについて

少子化あるいは海外工場立地等により土地の需要が減り、景気の低迷により設備投資の意欲も減っています。あるいは賃金が下がっていることで「持ち家を待とう」という状況はありますが、地価が下がっても需要が出ない背景として土地税制が重すぎるという現状があります。

土地を購入する際には、登録免許税、不動産取得税が係り、固定資産税も小額でも毎年のことで相当の負担になり、土地の購入をあきらめるということになります。ちなみに市町村の税収は、固定資産税等に過度に依存しているいびつな税構造になっています。

譲渡課税については、上場株式やその他の資産は、平成15年より20%に引き下げられますが土地を売った場合には26%と重い税率になります。土地は資産としての流動性に欠けている上に、株と違って登録免許税、不動産取得税が係ります。

1. 土地税制の見直しについて

地価の11年連続下落にもかかわらず、不動産に係る税負担は高止まり

土地に対する重課が投資意欲を阻害

土地の流動化・有効利用の促進に資する土地税制の見直しが必要

「有効利用を促す土地税制を検討する」(6月25日閣議決定「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2002」)

「『基本方針2002を踏まえ、経済活性化を目指した本格的な税制改革の検討を進める。その中で、...土地の有効利用に向けた土地関連流通課税の見直しなど...を行う。』(8月2日経済財政諮問会議「15年度予算の全体像」)

① 流通課税(登録免許税・不動産取得税等) ☞ 大規模な負担軽減が必要

- 重い不動産流通税が投資意欲を阻害。かつてのように値上がりで税負担を吸収できる状況にない。(税収)12兆円(H12年度)
- 例えば都心でビル投資を行うモデルケースでは、初年度については流通段階の税負担で1年の利益を吹き飛ばすとの試算もある。
- 消費税導入時に、各種流通課税(物品税等)は原則廃止されたにもかかわらず、不動産には多くの税が課されている。一方、金融資産には流通課税なし。

② 固定資産税 ☞ 抑制する必要

- 地価下落にも関わらず、税収が大幅に増加。負担増による収益圧迫が投資意欲を阻害。

○ 2.6兆円の大規模な税負担増
○ 消費税率を1%上げたことに相当

○ 固定資産税等の税収が市町村税収に占める比率は大幅に増。

平成3年度

市町村税収 13兆円
固定資産税 52.7%

平成14年度

市町村税収 13.7兆円
固定資産税 52.4%

市町村税収は固定資産税等に過度に依存

③ 譲渡課税(所得税・住民税) ☞ 上場株式(20%)やその他の資産との均衡が必要

- 上場株式やその他の資産と比べて重い税率(26%)。
 - ・ 上場株式等については平成15年より20%に引下げ(現行26%)。

流通課税

(1) 流通課税（登録免許税、不動産取得税）

重い不動産流通課税負担は、投資意欲を著しく減退させ、土地の流動化・有効利用を抑制。

○オフィスビルを土地と建物併せて取得した場合、建物に係る消費税も含めると、初年度はキャッシュフローでビル管理収益を上回る流通課税での税負担が生じる試算（モデルケース）

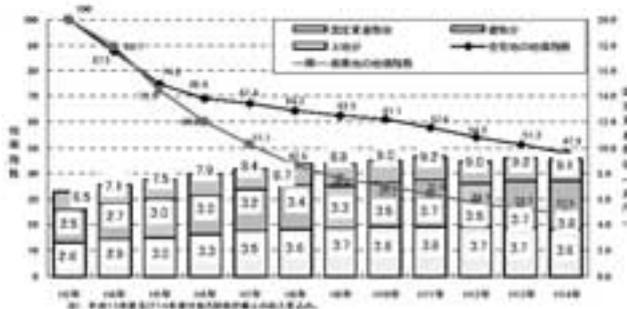
流通		オフィスビル（30階建て）	
所在地	東京都心3区内（商業地）		
規模	敷地面積 4,000坪（13,200㎡） 延床面積 30,000坪（99,000㎡）		
取得価額	総額1,000億円（土地700億円、建物300億円）		
流通段階に係る税負担	登録免許税（土地・建物）	18億6,667万円	
	不動産取得税（土地・建物）	18億2,000万円	
	消費税（建物）	15億円	
（所有権移転登記の場合）	印紙税	54万円	
	合計	61億8,721万円	
ビル管理収益（初年度）	賃料収入（3万円/坪/月）	76億9,500万円	
	－ 管理費・固定資産税等	29億1,785万円	
		47億7,715万円	

注）登録免許税及び不動産取得税の課税標準である固定資産税評価額を、土地・建物ともに取得価額の7割であると仮定して試算

流通課税について、具体的に実際のビルで試算してみると、初年度分の収益を上回る税負担が生じる実例もあるということです。

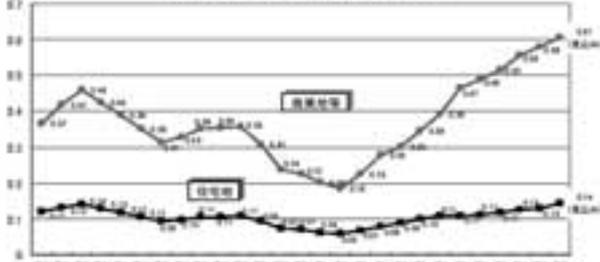
(2) 固定資産税

地価下落にかかわらず、固定資産税負担は上昇。これにより、固定資産税の実効税率は過去最高水準。



注）大都市は東京23区及び東北特別区、都市は大都市以外の市

固定資産税実効税率（住宅地及び商業地等-全国）



注1）建物の実効税率は、商業地等の宅地に係る固定資産税/宅地課税額×100%として算出。
注2）宅地実効税率は前年度の宅地課税額/住宅用等・商業地等の宅地の固定資産税額で算出。商業地等の宅地は宅地課税。

固定資産税

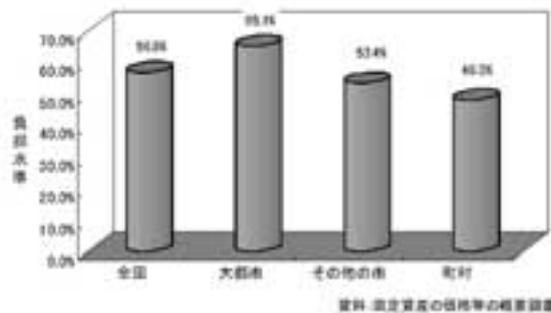
地価指数を見ますと、住宅地は緩やかな傾斜で、商業地は急傾斜で下落している中で、固定資産税の負担は上昇しています。

住宅地については、6分の1の減免がありますが、商業地等の宅地にはそういう減免はないため固定資産税が急上昇し、土地を所有している中小企業は悲鳴を上げています。

特に東京、大阪、政令指定都市はかなり高い課税標準になっています。そのため東京都は独自に、商業地について14年度限りとして固定資産税を2割減免しています。また、人口も再び東京集中の傾向で、税の面でもますます東京で商売をする方が有利になる状況が出てきています。

大都市の商業地等を中心に重い負担。

商業地等の負担水準の状況（平成13年度）



資料：固定資産の価格等の調査結果

注1）大都市：政令指定都市及び東北特別区、都市：大都市以外の市
注2）負担水準とは、課税標準額/固定資産税評価額（いずれも平成13年度）



○ 東京23区の商業地では、固定資産税等の2割減免を実施。

東京都においては、東京23区非住宅地の固定資産税、都市計画税の過度な負担の緩和等のため、平成14年度分の個人又は中小企業が所有する小規模非住宅用地の固定資産税、都市計画税の2割減免を実施。（減収額約260億円）

オフィス市場の動向

企業は既存の工場を閉鎖する一方で、新しい工場をインターチェンジの近くに立地するために土地を購入しています。また、住宅についても戸数的には充足されたと言われながら、団塊の世代が高齢でも住みやすい都心に回帰したり、定年退職やリストラで社宅を出て家を購入するという事で空前のマンションブームになりました。このように土地の需要は複雑で将来を予測することは困難です。

東京では、オフィスが供給過剰になるのではないかとされています。汐留や品川には、大規模なオフィスビルが2003年に続々とオープンし、大量に出てくると言われています。大規模開発のオフィスビルには、新たなテナントが入る可能性があります、老朽化した中小規模のビルが空室になるということで2003年問題あるいは2007年問題が起きるのではないかとされています。

続いて六本木の防衛庁の跡地、あるいは容積率が緩和された東京駅の八重洲口等、次々に都市の再開発が計画されている中で、団塊の世代がリタイアするとオフィスで働く人が減るのではないかとということで、こんなに供給して大丈夫かという2010年問題の議論もされています。

図表によりオフィス市場の動向を見ますと、平成3年～5年にかけて需要が減退したのに、バブル期に計画されたオフィスビルが完成し現在以上の心配がありました。ところが平成6年～8年に需要が拡大したことでオフィスの余剰は一応解決しました。その理由は、オフィス賃料も下げたのですが、端的に言えば広さを求めている需要で、東京の1人当たりのオフィス床面積が増えて需要を吸収したということが言えます。

私は、平成9年～10年に官房審議官をしていましたが、この時点でも需要が減退していましたので「こんなにオフィスビルを建てて大丈夫なのか」と思いました。



た。その時に強気な人たちは「IT産業が伸びて、その関係の人が入るよ」と言いましたが、むしろ「ITは省力化の技術ではないか。人を少なくする技術ではないか。それがどうして従業員が増えるのだ。人はわずかで生産性を上げることを目指す産業が、多くのオフィスワーカーを抱えるわけではない。」が多数説でした。

実際に、当時危ぶんだビルの何カ所かへ行くと、通信、ドコモ、au、ソフトといったIT企業が入っていました。携帯電話を売る店も、多くの従業員を抱えているように、成長産業さえあれば雇用が増えるというような気がします。

2003年問題についても同じようなことが言えます。簡単に埋まると思う人はほとんどいないと思いますが日本の中に成長する産業が出てくればオフィスは必要です。団塊の世代がいなくなれば女性、高齢者あるいは外国人の雇用ということになるでしょう。

ただし「だから埋まる」ということではなく潜在的な需要として、それをどう引き出していくかということを考えていく必要があります。漠然と「中小ビルにお客が来ないのは政府が悪い」ということで終わってはいけません。

一昨日の業界誌に「築30年でペンシルビルは壊すしかない。更地にして売ると非常に低い取引価格になってしまう。壊さずデザイナーズマンションのようなコンクリート打ちっ放しのロフト感覚にして、ベンチャー的な職業の人たちはそこに寝泊まりしたり、深夜まで仕事をしたりするので、シャワーなどちょっとした水回りだけ整備して、デザイナーズオフィスにするのだ」という記事が出ていましたが、いずれにしてもいろいろな工夫、努力により潜在需要を喚起していくことが必要です。

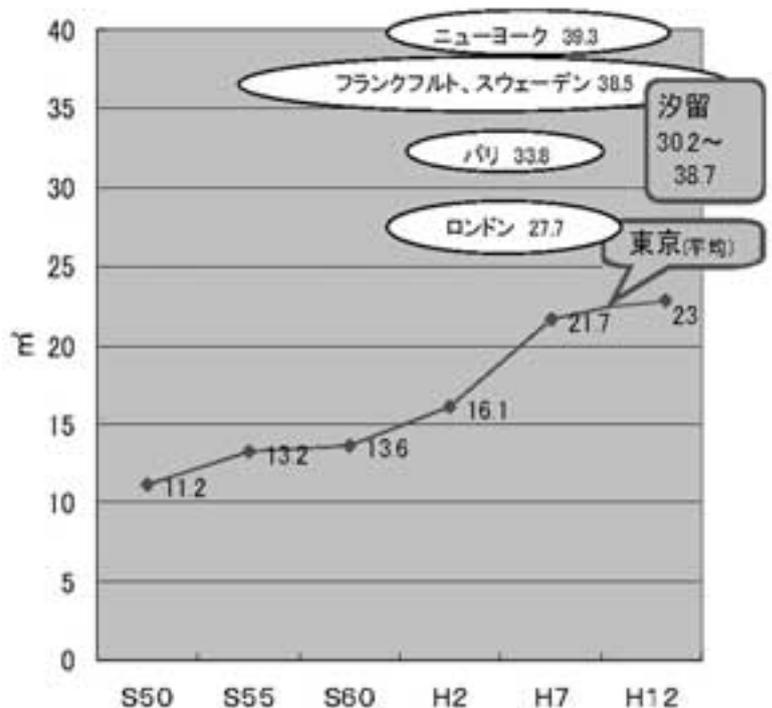
オフィスワーカー 一人あたりの床面積の推移

オフィスワーカー一人あたりの床面積の推移を見ると、ニューヨークや汐留に比べると東京はまだ狭いですが、1人当たりの床面積は上がっています。アメリカの映画などを観てみますと、1人ワンコーナーを取って仕事をしています。ワイワイ大部屋で話しながらするのも日本的でいいのかもしれませんが、企業は、一人一人コーナーを設け独立したほうが、生産性は上がると考えるようになるかもしれません。

住宅についても、少子化が問題になっていますが、既婚の女性に「なぜ子供を産まないのか」の理由についてアンケートを取ると、「住宅が狭いから」という答えが今でも一番多くなっています。住宅もだいが広がってきていますが、「子供も個室がほしい、あるいは旦那も書斎のように家族から離れて1人になる部

1人あたり床面積の拡大によるオフィスニーズの増加

オフィスワーカー1人あたり床面積の推移 (海外との比較)



資料:建設経済研究所調べ

「家がほしい」となると3LDKでは子供は1人しか持てません。はたして日本人の住宅に対する欲求が今の状態で止まるのでしょうか。

アメリカのようにホームパーティーをすれば、そのほうが確かに安いし、家庭円満だという気がします。スペースさえあれば、そういうライフスタイルになっていく可能性もありますから、オフィスも住宅も潜在的な需要はあるということが言えます。

現在も地価が下がっていますけれども、供給に見合う需要が出てきていません。供給が多く需要が少ないことが、地価を下げていますから、潜在的な需要を引き出すにはどうすればよいのが課題です。

財産としての不動産は処分が難しいことが欠点です。流動性に欠ける不動産の流動性を高くすることで、不動産証券化の市場規模が急激に伸びて、6兆4000億円となりました。まだ株式市場に比べれば微々たるものですが、注目されています。

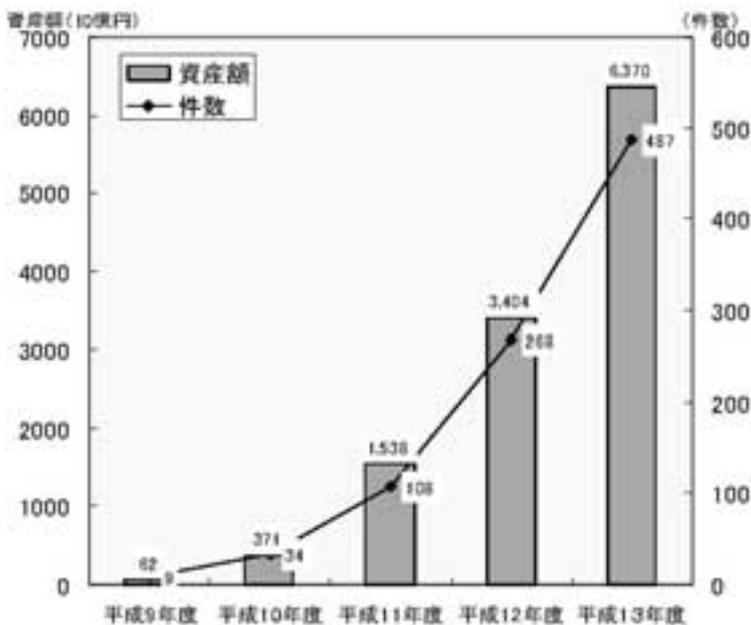
昨日、アメリカのショッピングセンターのほとんどが不動産証券化されていることを聞きました。自分で土地を持たない不動産証券化のかたちでの進出ということのようです。ただし投資家としては、今は非常にいいものが出ていますが、今後出てくる物件がよくわからず心配になることがあると言われます。

不動産の証券化

2. 土地情報の提供による市場の条件整備

不動産証券化の進展

不動産証券化の市場規模(累積)



不動産証券化の市場規模 約6兆4千億円
 (内訳) Jリート 6,100億円
 不動産特定共同事業 2,900億円
 SPC(特定目的会社) 1兆2,300億円
 法定外SPC等 4兆2,700億円

資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」による。
 不動産投資法人については、投資法人を1件としている。

そこで土地情報の提供により、土地市場の条件の整備をする必要があります。不動産証券を購入するにしても、「 でアメリカの会社が商業施設を不動産証券化しようとしているが、それはいったいどんなプロジェクトで、 のどこだろう」と考えます。詳細な情報が開示されていれば本人の責任で判断して損をする、あるいは得をするという世界です。情報をわかりやすくすることも大きな政策の一つです。

不動産に関する情報はある意味では溢れています。新聞を開けばマンション、土地売買等の情報が出ていますが、消費者として不動産を購入する立場に立つと、必ずしもよくわからない気がします。都市計画の利用制限についても容積率が開示されていても、実際の道路の幅員が狭いところが多く、都市計画で決められた容積率の半分しか建てられないといった詳しいことや、洪水氾濫危険区域などの土地品質について公表されていますが、どこへ行けば調べられるか等がわかりにくくなっています。

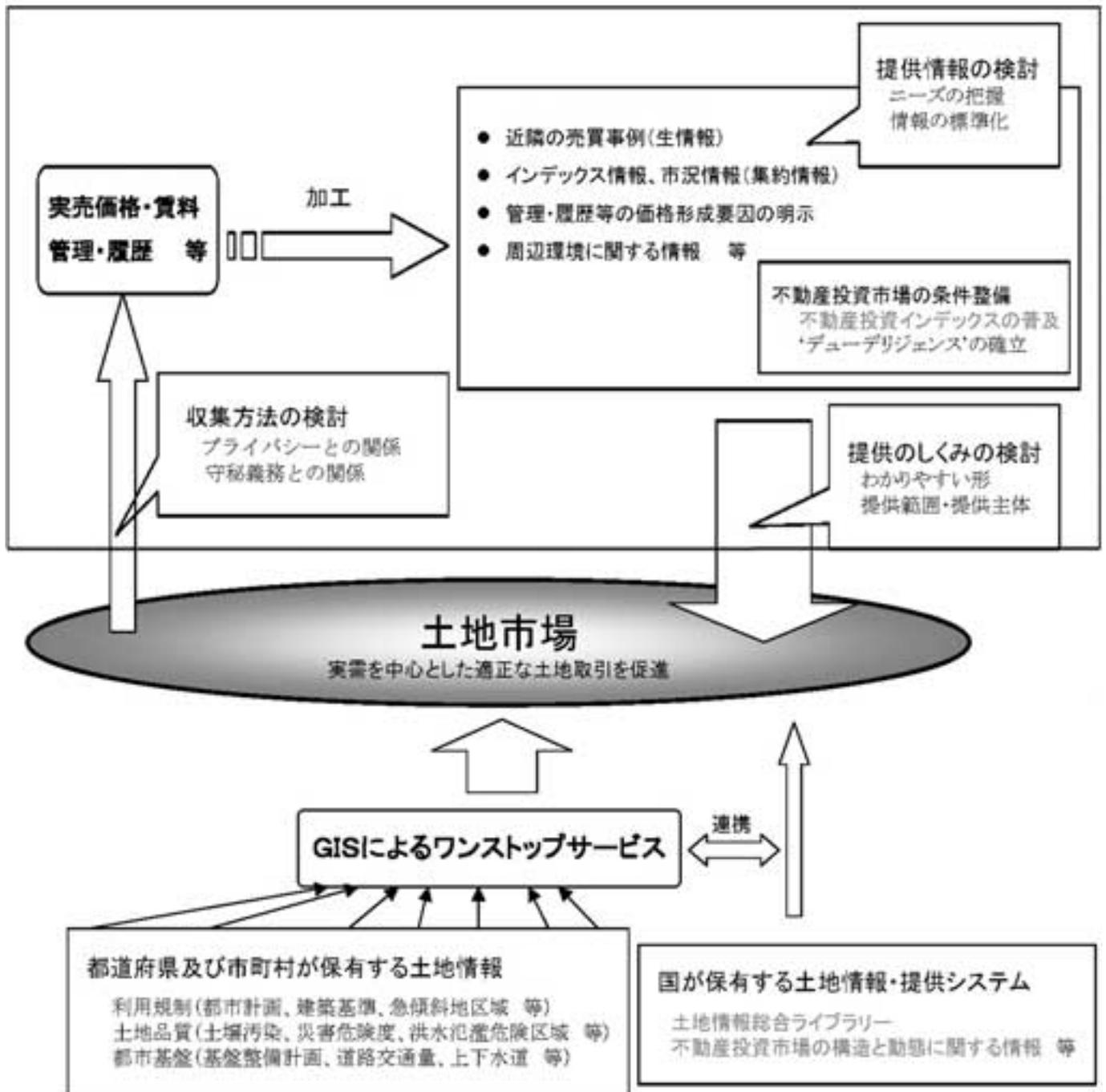
いろいろな意味で、誰でも入手できる情報をわかりやすく開示すると非常に需要が喚起されるのではないかと思います。実際に、土地は高い買い物であるにもかかわらず、わからないことが多くあります。

どうしても買わなければならない人は、一生懸命に都市計画法、建築基準法を勉強して購入しますが、そういう人ばかりではなく、膨大な潜在的な需要層があるわけです。

ある意味で不動産会社にしてみれば、あまり都合の悪い情報は売買の妨げになるのではないかという考えもあるかもしれませんが、むしろ情報がオープンになったほうが、購入をまよっている層の膨大な掘り起こしになると考えています。

行政としても、消費者保護だけでなく、情報開示をすることが収益につながるという流れにしなければ物事が進まないと思います。

2. 土地情報の提供による市場の条件整備



地籍調査の促進

土地の位置や面積は土地情報の基本ですが、そもそもそこに問題があります。

地籍調査は、全体で45%、都市部で18%という進捗状態になっています。地籍調査の遅延により、都市部の8割は19世紀のポンチ絵のような公図のままで、境界が不明確になっています。

公図は、明治の初めに農民が縄で畑を測ったものを筆で書いて地図にしたものです。いま見ると公図は細い線になっていますが、不正確な状態をそのまま転記してきているということで、決して事実を示すもので

はありません。自分の土地は、杭や堀の位置や測量図等で証明するしかありません。また、多くは、建築確認のときに測量して境界を確認しますが、それも登記の公定力があるわけではないのです。区画整理をした土地等の購入は別として、民間の土地取引において境界が不明確なために売買が困難になったりしています。

公共事業については、道路事業の用地買収をする際に、地籍調査未実施の場合は調査のための時間とコストを浪費していますので、今後は、公共事業の実施と密接に連携して地籍調査の推進により、事業のスピードアップ、コストの縮減を図ることとしています。

3. 地籍調査の促進

○地籍調査の遅延による問題点

- ・公共事業実施の妨げ
用地調査で時間・コストを浪費。
* 用地買収における地籍調査未実施によるコスト(例: 道路事業)
買収する土地の10倍の地図を作成する事例あり。
・地籍調査未実施の場所は、実施済みの場所に比べて、4倍の測量費用
・地籍調査未実施の場所は、実施済みの場所に比べて、3~4倍の時間
- ・民間の土地取引の妨げ
境界が不明確なため、現地確認が困難。

○地籍調査の進捗状況

	調査対象地域 Km ²	13年度末実績 Km ²	進捗率 %
全 体	286,200	127,444	45
都市部(DID)	12,255	2,196	18

(備考) 農地については67%、林地については37%の進捗率
H13年度末において、799市町村が、地籍調査未実施

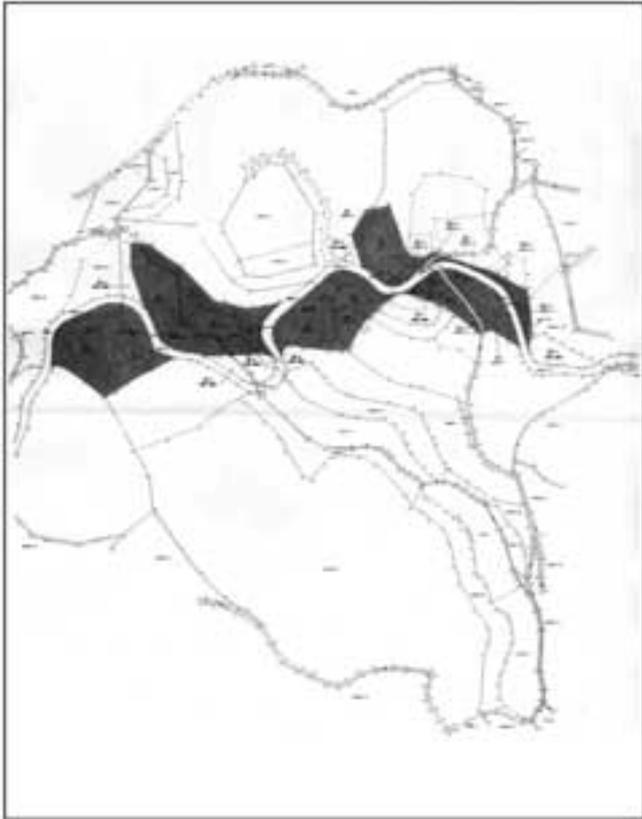
現状では、地籍調査終了まで100年必要

省庁再編前は、国土庁が地籍調査、建設省・運輸省が公共事業を実施。

今後は、公共事業の実施と密接に連携した地籍調査の推進により、事業のスピードアップ、コスト縮減を図る。



公共事業用地買収にあたって
測量が必要となる範囲(例)



黒部分：道路用地として買収された範囲
太線の内側：用地買収にあたって測量が行われた範囲

島根県のある道路を例にとりますと、図表にあるように黒く塗りつぶした部分を買収するために、太線の範囲をすべて一筆一筆立ち会いを求めて測量をしたという例です。

分筆する場合に後で争いが起こらないようにするためには、広範囲の測量を行います。公図が不正確なものですから、ひと山全部、あるいは字界まで測量をすることもありますし、特にグジャグジャな地図混乱地域では測量に9年かかったという例もあります。

例えば、東京で脚光を浴びている六本木6丁目の再開発はすばらしい事業ですが、測量に4年もかかっています。

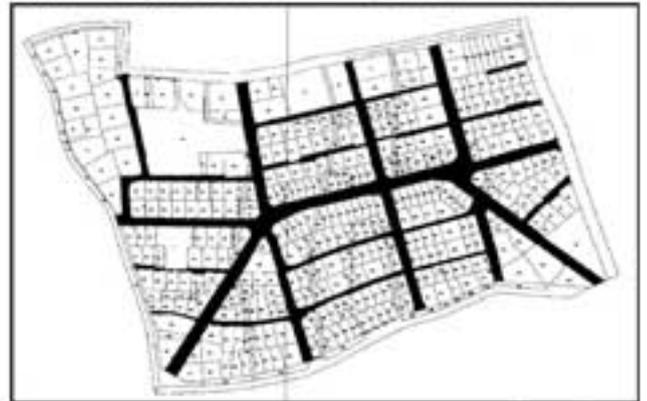
公図と地籍図の比較(例)

公園(現況とあまりに違うため買う気にならない)



地籍調査前

現況=地籍図(安心して土地取引ができる)



地籍調査後

上図は決して地図混乱地域ではないのですが、東京都北区十条の公図と現況の比較の図です。この周辺の家・土地を売買するときに、公図では道路に面していない密集地域があり、不動産業者でさえ手をつけなかったと言われていました。2年かけて1000筆の地籍調査をして、登記簿が現況と同じ地籍図に置き換えた途端に土地取引が始まりました。

関東大震災のときに焼け野原になった浅草は、後藤新平が区画整理をして測量したので、公図と現地が一致しています。しかし中野、杉並などの山の手は狭い街路のまま、そして公図も不正確な状態のまま木造密集地域として残っています。

日本の不良資産を購入するために訪れた外国人に公図を見せたところ、びっくりしてすぐに撤退したとい

う話を聞いたことがあります。土地取引の場合は、正確な地図がまさに基本となります。

地籍調査は、市町村が事業主体ですから、市町村あるいは住民の皆様のご協力により境界を明確にするための調査・測量を促進することが必要と考えます。

本稿は、去る平成14年10月24日、当研究所主催の「平成14年度土地月間講演会」における倉林公夫氏の講演内容を録音テープをもとにとりまとめたものです。