

CONTENTS

「最近の地価の動向と今後の土地政策」

国土交通省 土地・水資源局次長 日尾野 興一

<地価の動向・土地をめぐる状況>

- 1. 長期的な地価の動向 2
- 2. 我が国の人口の推移・将来推計 2
- 3. 土地に関する国民の意識 2
- 4. 最近の地価の動向 3

<今後の土地政策>

- 1. 不動産投資環境の整備 6
- 2. 地籍調査の推進 10
- 3. 低・未利用地の発生と対策 11
- 4. 宅地供給施策の見直し（宅地政策の転換） 13
- 5. 土地政策の再構築 14

「最近の地価の動向と今後の土地政策」

国土交通省 土地・水資源局次長
ひおの こういち
日尾野 興一



略 歴

生年月日

1952年1月16日

本 籍

東京都

最終学歴

1975年3月 東京大学 法学部 卒業

職 歴

1975年4月 1日 農林省入省
1982年5月 16日 大臣官房企画室企画官
1982年7月 5日 大臣官房秘書課付
1983年3月 10日 畜産局競馬監督課競馬監督官
1984年4月 12日 農蚕園芸局繭糸課課長補佐(総括及び総務班担当)
1986年7月 10日 林野庁管理部管理課課長補佐(総括)
1988年9月 16日 畜産局畜政課課長補佐(総括及び総務班担当)
1990年4月 16日 秋田県農政部長
1993年7月 16日 大臣官房企画室調査官
1994年9月 1日 林野庁業務部業務第二課長
1996年7月 15日 構造改善局農政部管理課長
1998年1月 6日 国土庁土地局土地利用調整課長
1999年7月 30日 農産園芸局総務課長
2001年1月 6日 大臣官房総務課長
2001年7月 6日 農村振興局計画部長
2003年1月 10日 農村振興局次長
2004年4月 1日 国土交通省 土地・水資源局次長

現在に至る

「最近の地価の動向と今後の土地政策」

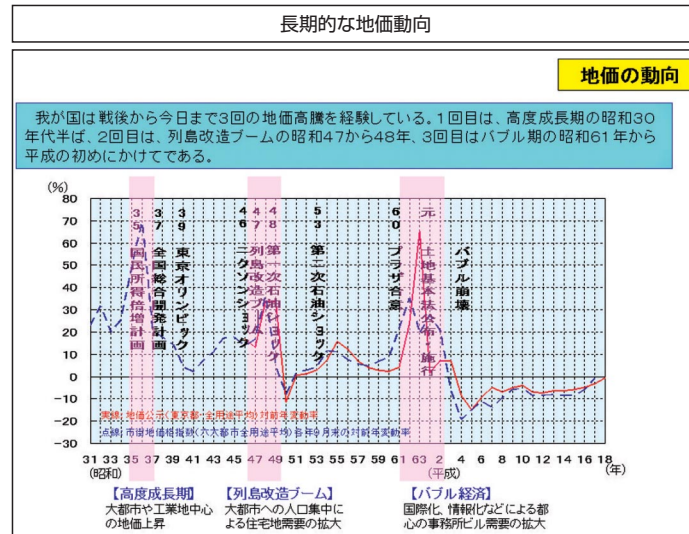
国土交通省 土地・水資源局次長 日尾野 興一

〈地価の動向・土地をめぐる状況〉

1. 長期的な地価の動向

図表1の長期的な地価の動向を見ますと、我が国は、土地が経済の中心にあった時期には常に地価の上昇が続いていましたが、いわゆるバブル崩壊以降、地価の下落が続いています。

現在も、全体としての地価は下落していますが、三大都市圏の中心ではやや様相が変わってきた感があります。バブル以降の地価下落の反省から、土地は「所有から利用へ」という考え方が定着してきたことを示しているのではないかと思います。



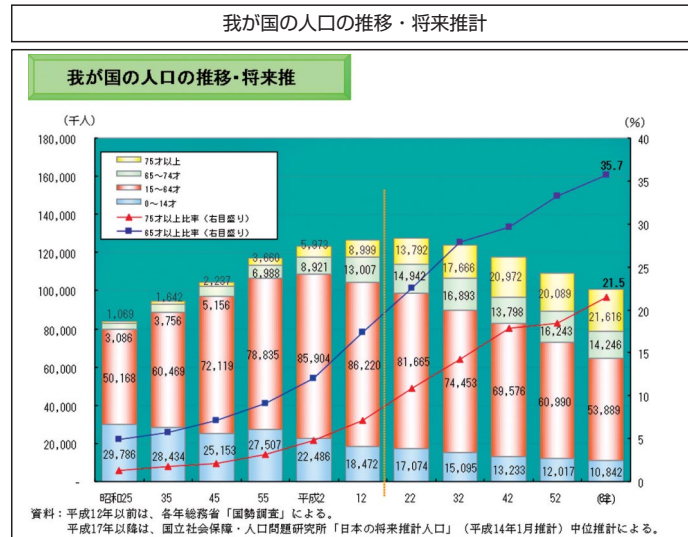
図表1

2. 我が国の人口の推移・将来推計

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口」（平成14年1月推計）によると、平成18年以降人口減少がはじまり将来世帯数も減少し、何にも増して高齢化が進んでいくと推計しています。また、経済産業省の経済地帯別の推計予想では、地方圏の人口が大幅に減少すると推計しています。経済の活性化、地域産業の活性化、雇用機会のチャンスの有無によ

て、地域バランス、地域的な状況が異なると推計しています。

当面は、特に首都圏中心に世帯数が増加していますので、地価のドラスティックな動きが起こることではないと思われませんが、将来の人口推移を前提に今後の地価の動向、地価対策等を考えていく必要性があります。



図表2

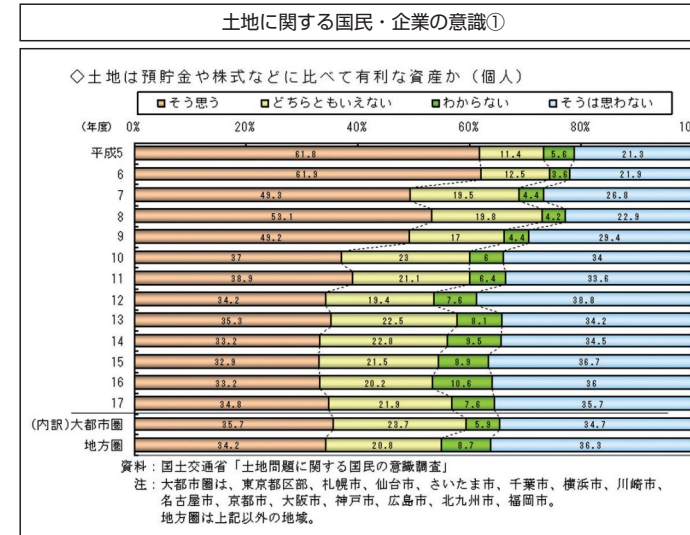
3. 土地に関する国民の意識

いわゆるバブル崩壊後、土地に関する国民・企業の意識がどう変化してきたのかについては、土地白書などの作成にあたり、図表3の土地に関する国民・企業の意識調査を行っています。

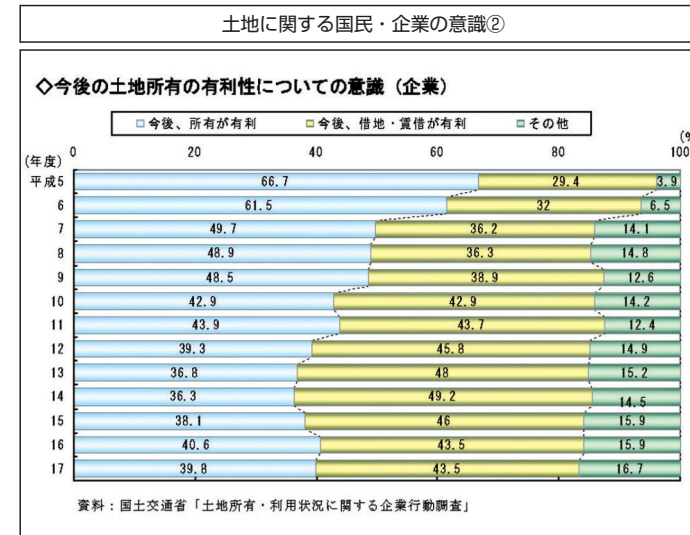
図表3-1の個人に対して「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」の問いかけに、バブル最盛期は6割を超える方々が土地は有利と考えていました。最近では、3割程度と安定した推移ですが、大都市圏では、景気が好転していることで土地が有利と考える人たちが若干増えている状況が起きています。

図表3-2の企業に対して今後の土地所有の有利性について「所有が有利か」の問いかけに、バブル期は3分の2の企業が土地は持つべきだと考えていましたが、

最近では4割程度の状況です。当然のことながら固定資産の減損会計の適用により大企業が不要な土地を手放す状況が意識調査に反映していると思います。



図表3-1

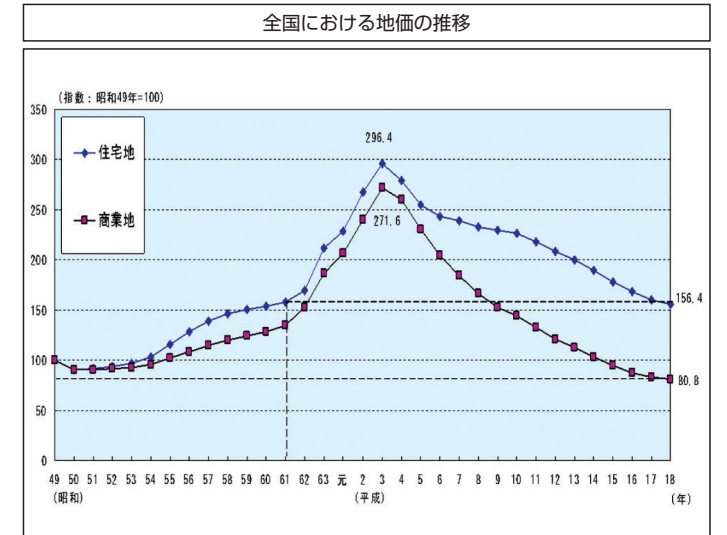


図表3-2

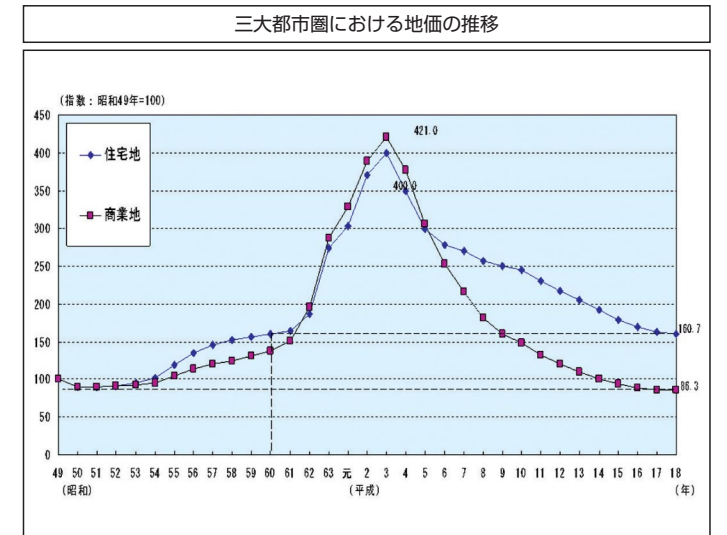
4. 最近の地価の動向

平成18年度都道府県地価調査（平成18年9月19日公表）の結果から、最近の地価の状況（指数：昭和49年=100）を見てみます。

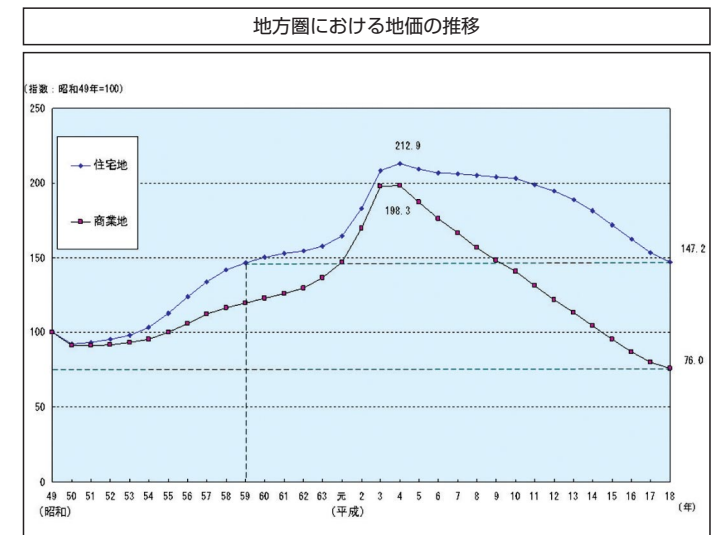
図表4-1の全国における地価の推移は、平成18年は、住宅地が156.4、商業地は80.8と若干下落していますが、図表4-2の三大都市圏ではわずかに上昇し



図表4-1



図表4-2



図表4-3

ています。ただし、絶対水準としては、商業地は昭和49年を下回り、住宅地でも昭和60年の水準です为上昇している状況ではありません。

図表4-3の地方圏では、端的にいうとバブル期の地価上昇よりも、バブル以降の経済状況の影響が大きく、特に商業地は最近の人口減少や中心市街地の空洞化等の影響で低い数字になっています。

総じて図表5のまとめにあるように、全国では、住宅地は△2.3%、商業地は△2.1%と下落幅は縮小しているものの引き続き下落しています。

特筆すべき点は、三大都市圏の住宅地と商業地がそれぞれ0.4%、3.6%と上昇に転じています。地方圏でも△3.1%、△4.3%と下落幅が縮小していますので、大都市圏を中心に地価の持ち直しの傾向がより強まったと評価しています。

図表6は東京圏における住宅地の変動率の分布を調査地点ごとにプロットしたものです。図表6-2の平成17年は東京の中心部に0~3%上昇地点の黄色が多く、周辺部は下落地点の青色が多くなっています。図表6-1の平成18年は、12%を超える上昇地点が都心部の中心に増え、もう一つのポイントとして周辺部の下落地点の青色が減っています。関東圏で特筆すべき点は、図表右斜め部分の常磐新線(TX)が開通した地域の住宅地の価格が上昇している状況で、利便性が地価に表れた典型的な場所です。

図表7の商業地についても図表7-1の平成18年は銀

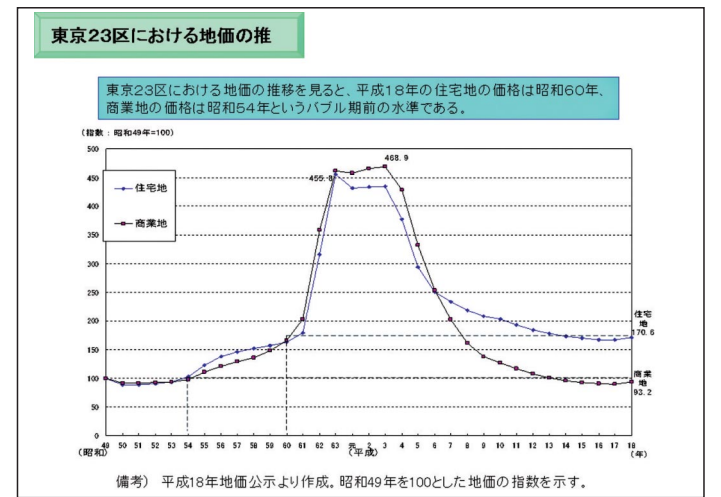
座、表参道、大手町、それから東京駅前といった中心が、大きな上昇を示しています。図に示していませんが、同じ傾向が近畿圏、特に名古屋圏は3割を超える上昇地点が名古屋駅前に現出し好景気の状態を示しています。

新聞などではミニバブルではないかと言われていますが、図表8の東京23区の住宅地、商業地の価格をみると、絶対水準では住宅地は昭和60年、商業地は昭和54年の水準です。

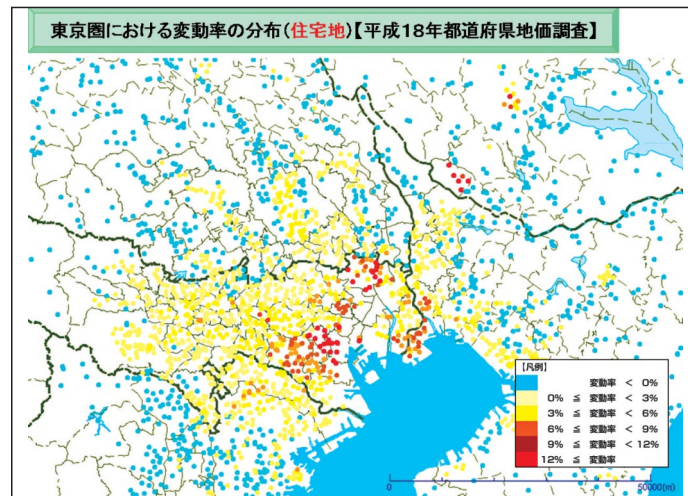
同時に、図表9で個別の取引事例、参考資料等を取って4倍以上の取引事例がどのくらいあるのかをチェックしてみます。東京都内の有名な高級住宅地が多い表参道、六本木ヒルズ近隣、港区の高輪、白金台などでは、20㎡、30㎡の特殊な取引が多く総じて特異な

高額取引事例が出ています。したがって、隣の土地が高くなったのだから自分のところも同程度の値段と思いつむのは非常に危険です。特異事例であることを十分に認識しながら、地価の動向をウォッチングしていく必要があると思います。

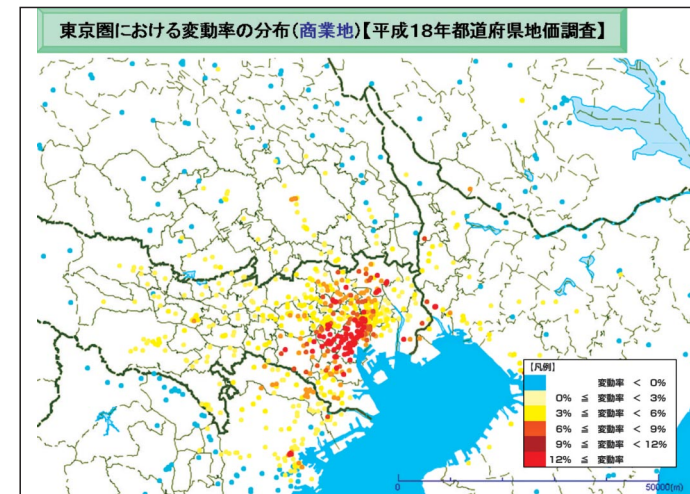
図表10は東京都中央区、千代田区、港区、それから横浜市、大阪市、京都市、名古屋市等の主要都市における商業地の最高価格地の価格です。絶対水準では圧倒的に銀座や丸の内中心オフィス街が高価格ですが、最も伸び率が高かったのは名古屋市名駅です。名古屋付近の地価は、決して銀座や丸の内の水準に上がるわけではなく、立地の需給構造の中で価格が決まることは皆さんご存じのように、収益還元の下で収入



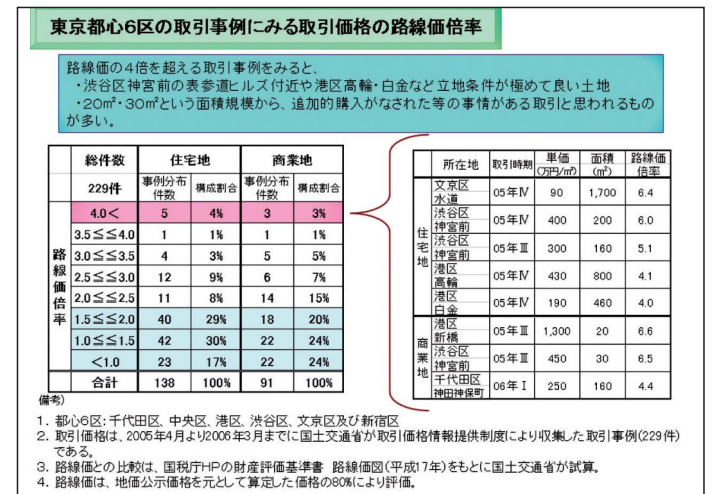
図表8



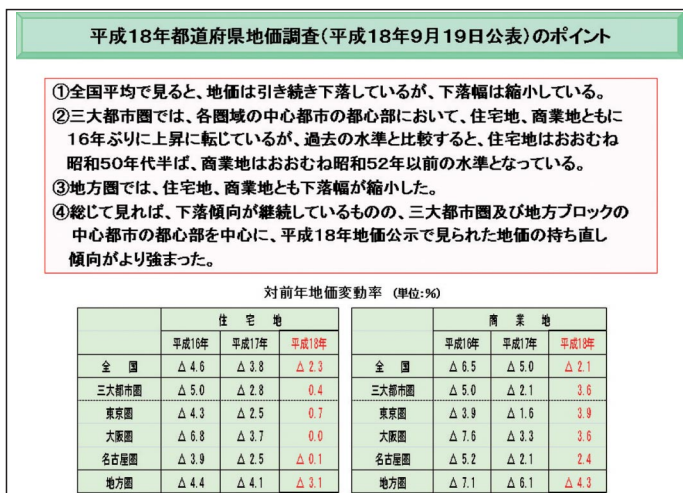
図表6-1



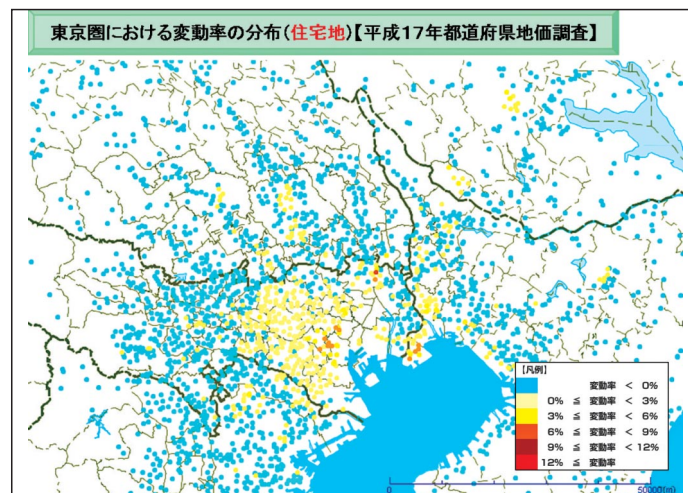
図表7-1



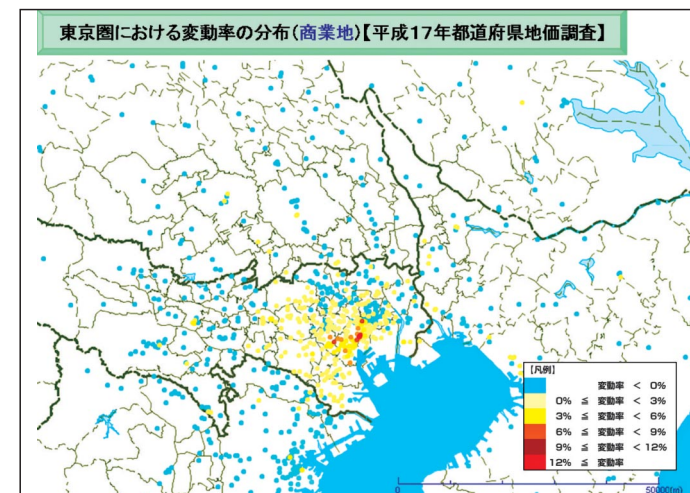
図表9



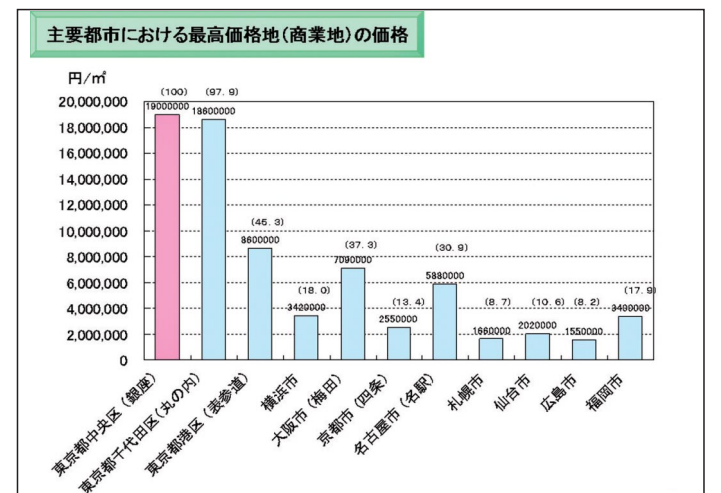
図表5



図表6-2



図表7-2



図表10

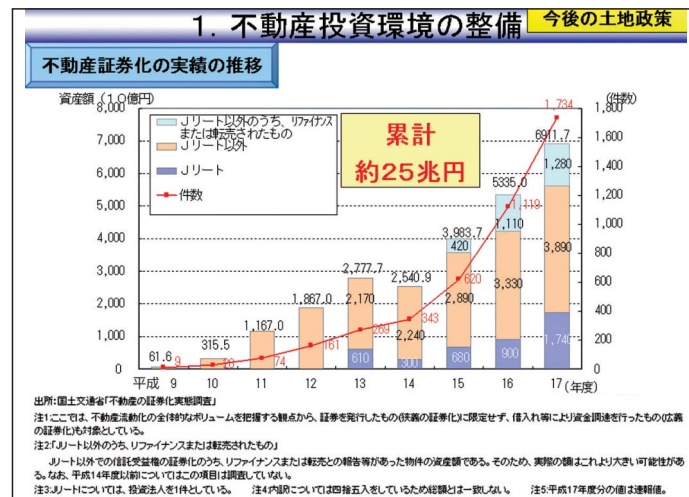
がどの程度得られるかによって地価が形成されているという状況ですので、「所有から利用へ」を踏まえた取引が行われていると思います。

地域活性化の観点から地価の動向をみますと、今回の調査で全国の住宅地の中で、最も伸び率が高かったのは北海道の倶知安町です。ニセコスキー場がある倶知安町は、現在、オーストラリア人にとってのスキーのメッカになっている場所です。残念ながら商業地域は下落の一方ですが、住宅地は地域活性化が地価に大きな影響を及ぼしている証左ではないかと思えます。

〈 今後の土地政策 〉

1. 不動産投資環境の整備

不動産市場を支える要因としては、特にファンドの影響が大きいと思います。ファンドの状況については、図表11にあるように、不動産証券化の実績は累計で約25兆円と右肩上がりであり、これからも増える可能性があります。昨今のJリート上場の状況を見ますと、公募価格割れをしている物件が出はじめていますので中身が次第に問われる状況で、多様な課題を抱えてきていると思います。

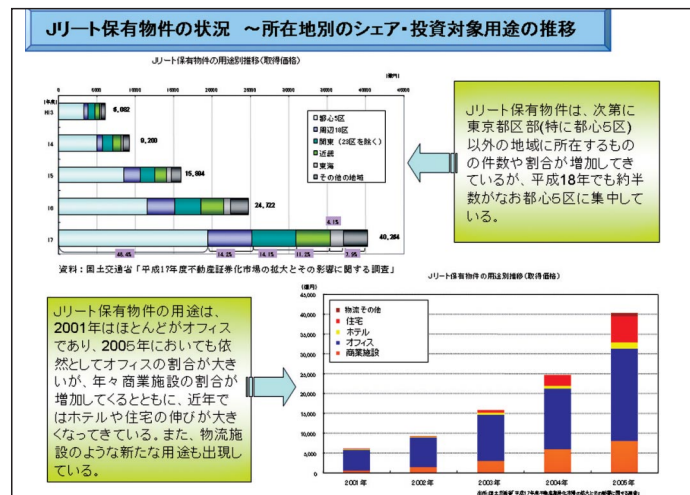


図表11

それでは、Jリートがどのような物件に投資しているのかを図表12で見ますと、都心5区の物件が圧倒的に多くなっています。都心5区にはインテリジェンス

ビルが多く家賃収入を得やすいことなどから大きな投資対象になっていますが、それ以外にも関東、近畿、東海等、名古屋を中心に投資されています。ご当地富山でも、最近、あるビルが初めてJリートに組み込まれた例もあり、地方にもいくつかの大きなチャンスが巡ってきている状況です。

Jリートにとっても、東京のキャップレートが下がっているために東京の優良ビルだけではなく地方の優良物件を組み込んでいくメリットがあります。これらの動きはJリートだけではなくいわゆる私募ファンドにも見られます。また、保有物件の用途のほとんどはオフィスですが、最近では、住居系も増えていきますし、商業施設に対しても投資がなされて、物流系も投資対象になっている状況です。



図表12

図表13の日本の土地・建物のうち収益不動産は、60~70兆円とされています。不動産証券化の資産規模は約25兆円という状況で不動産証券化の余地は大きいとされています。不動産市場では、日本の不動産の価値はアメリカに次いで世界第2位となっていますが、Jリート等の規模はオーストラリアよりも小さい規模で、世界中の目は、日本にはまだ優良物件があるだろうと見ているのが現状です。

あわせて、図表14の世界のリート市場がいつ創設されたかを見ますと、日本は2001年にJリート市場が登場しています。その後、シンガポール、香港等のアジアのリート市場が登場し、まもなくイギリス、ド

イツでもリート市場が登場する予定でリートを巡ってもグローバル化が進んでいます。

現にオーストラリアに上場されているリートの中には日本の不動産を組み込もうという動き、香港の中にオーストラリアのリートが乗り込んできて物件を上場している動きもあり、世界のリート市場はこれから大きく変化していこうとしているのが現状です。

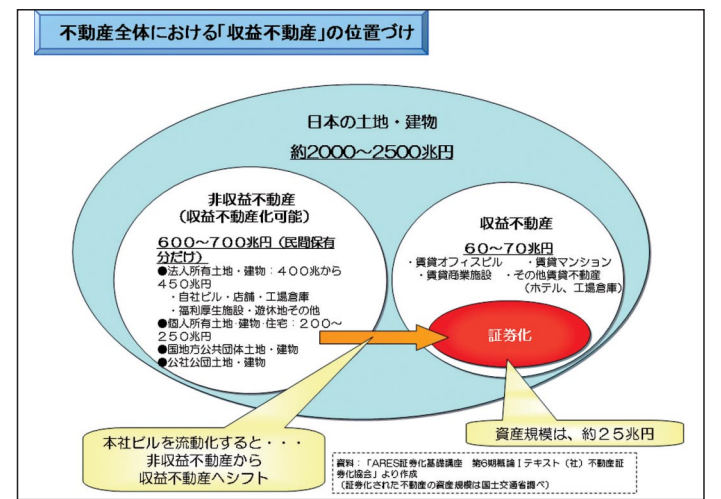
日本の不動産投資市場の今後の成長は、土地政策の大きな課題であると思います。不動産を巡っている投資市場が大きくなっていますので、一つの金融市場として形成しつつあることは事実です。

図表15の不動産投資市場の今後の成長戦略としては、本来的な長期安定資金の持続的流入が必要です。リートは資金は短期で大儲けをして回収するというものではなく、安定的な収入を得ることによってローリスクで確実な利益があるという性格で、たとえば年金資金にマッチしやすい性格を持っています。残念ながら日本の不動産市場において年金の占めるシェアは1~2%程度で、ヨーロッパの7~8%、アメリカの5~6%に比べて低水準です。我が国においても不動産投資市場を魅力ある市場にしていくことが一つの課題です。

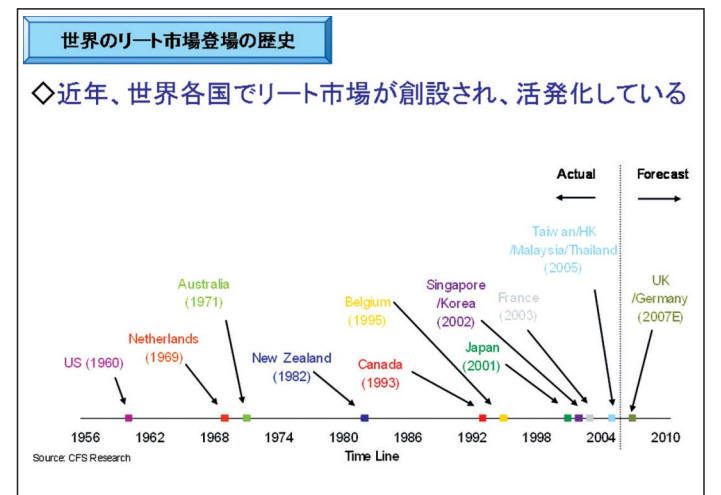
次に不動産投資市場の国際化の波の中で、日本のJリートを発展させるには、日本の資金だけではなくて諸外国の資金も吸収しながら、日本の投資市場の活性化、国際的地位の確立が一つの課題です。国交省だけではなく、金融庁をはじめとして連携をとりながら施策を打っていく必要性があります。

当面はJリート保有物件が都心5区に集中すると思われるかもしれませんが、これからは全国の不動産投資市場の底上げも一つの課題です。投資先としてはいろいろな可能性があり、地方の中心都市の不動産投資は増えていますが、地方におけるノウハウ蓄積、人材育成、物件処理のスピード確保など、様々な底上げ策をとっていかねばいけない状況です。

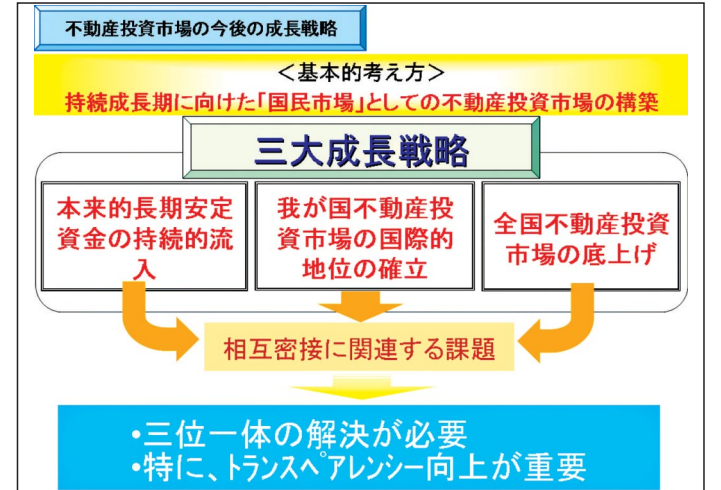
特に図表16の不動産市場のトランスペアレンシー(透明性)の確保が重要な課題になってきています。透明性の向上のためには、不動産投資DCF基準、収支項目の統一が必要です。たとえば修繕費、維持・管理費という項目に何が入るのかを仔細にチェックします



図表13



図表14



図表15

と、必ずしも統一的な整理がされていません。そもそも用語の統一がされていないと市場の透明性は確保できません。また、不動産投資市場における情報の流通コストを軽減していくためには、不動産情報の電子化を推進していく必要があり、そのためのデータコードの統一も必要です。さらに不動産に関するすべてのデータベースというわけではありませんが、投資用不動産の鑑定評価に関する一定のデータベースを作っている種々のリスクの多い人々を排除したり、ベンチマークインデックスの整備促進に資するような仕組みを考えなければなりません。今何が出来るのか検討しているのが現状です。

それから図表17の地方都市における不動産証券化市場活性化のためのモデル事業として、地方都市における不動産証券化のノウハウ蓄積と人材育成のために

社会実験をいくつかの場所でトライアルしたいと思っています。そのための予算を確保すべく財務省と折衝中です。全国でどれぐらいの数ができるかわかりませんが、ご興味のある方は国土交通省へお問い合わせをお願いしたいと思います。

次に、図表18の土地取引価格情報の調査・提供については平成16年3月19日の閣議で決定された「規制改革・民間開放推進3か年計画」に盛り込まれ、これを受けて図表19にあるように平成18年4月27日より土地取引価格情報の提供が開始されました。アクセス件数は5ヶ月で1350万件以上と急増しています。平成18年秋からは政令指定都市までを対象として、情報件数を次第に増やす予定です。

また、情報開示のあり方についてもチェックしています。大雑把すぎるという議論の一方で細かすぎると

個人情報保護の関係で協力を得られないという状況もありますので、限界を踏まえつつ改善していきたいと思っています。そのための研究会を立ち上げたところですが、平成19年1月頃には結論を出していきたいと思っています。

もう1点が、不動産市場の透明性を確保するために重要な役割を果たさなければならないのは不動産鑑定士です。図表20の不動産鑑定士資格取得制度等の法改正を行い、平成18年2月から新たな制度がスタートしています。

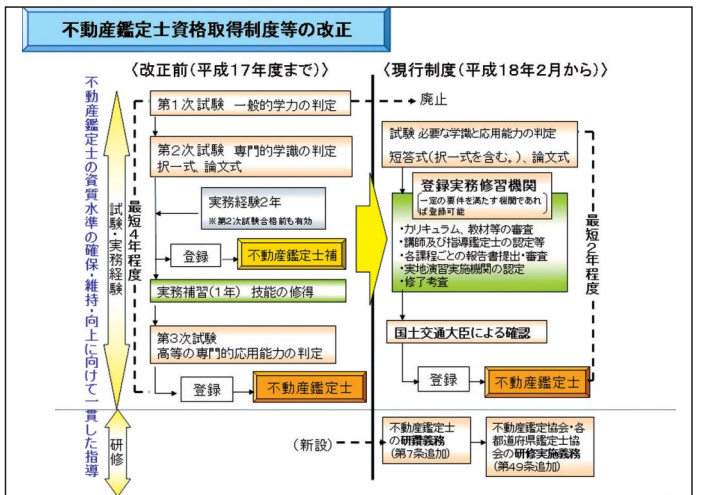
いろいろ議論はあったのですが、しっかりと研修を行うことを前提に、2回の試験と実務修習によって最短2年程度で不動産鑑定士となる道を開くことで、4年かかるのでは…と思っていた方々の新規参入を促すという観点と、全体としての活性化が重要ということとで制度改革に踏み切ったわけです。ただ同時に、不動産鑑定士の資質水準向上の要求もしていますので不動産鑑定士の数が急増するということではないと思っています。

そして、ファンドの関係で新たな役割が不動産鑑定士に要求されていると思います。不動産鑑定評価が、ファンドの投資先としてのビル等の収益をどう見るかは大きな影響力を持ち、また不動産鑑定士だけではなく、エンジニアリング・レポート作成者との連携も必要です。

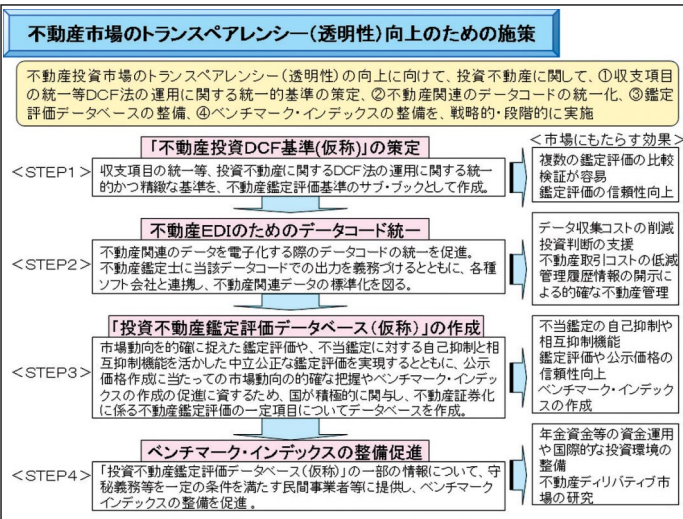
図表21にあるように、不動産投資市場を健全に進めていくための不動産鑑定評価制度の構築には3つのテーマがあります。一つは、不動産鑑定評価制度の在り方が起点となって投資家不信を招いたり、被害を防ぐための方策の検討。不動産投資の拡大の足かせにならないよう投資不動産に的確に対応した制度を整備。不動産市場という新しいマーケットに対応した不動産鑑定士のサービスのあり方として資質向上や育成を図る。という大きなテーマがありますので、さらに具体的に検討しています。

図表22の3つの検討課題の方策として、一つは鑑定評価の信頼性の向上には証券化対象不動産の鑑定評価の精緻化等(収支項目の統一)。デュール・デリジェンス(主として物理的リスク)を踏まえた適正な鑑定評

価。投資用不動産の研修の充実等。
二つ目として、不動産投資市場のニーズに対応するための鑑定システム、インフラ整備。三つ目の不動



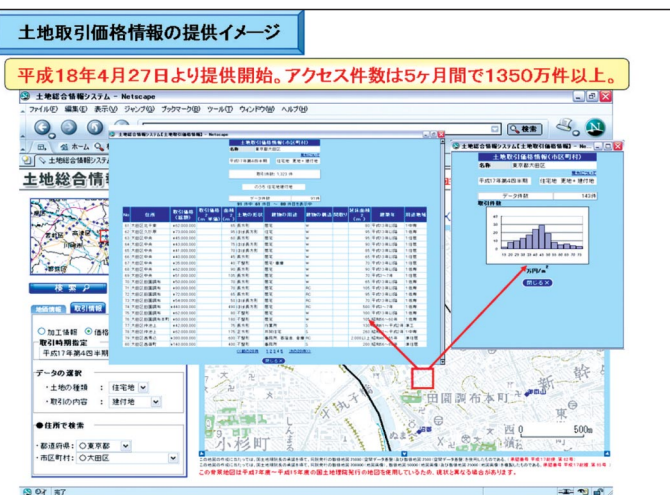
図表20



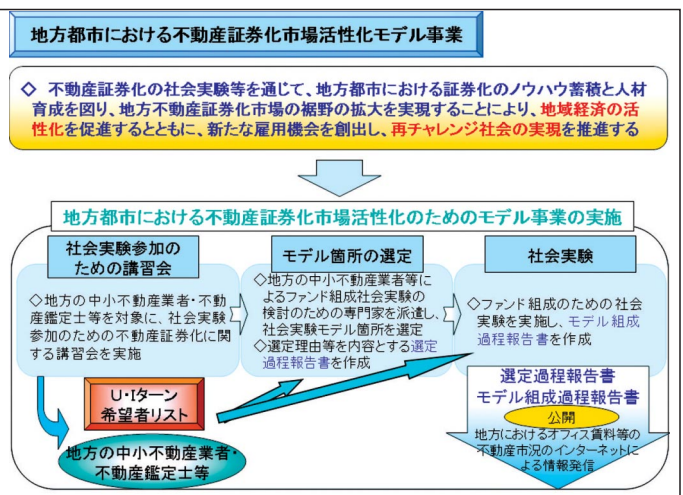
図表16

事項名	措置内容	前計画等との関係			実施予定時期		
		平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
④不動産取引価格情報の開示	正確な取引価格情報の提供は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急に実現しなければならない重要な政策課題であり、このような制度を、個人情報等の保護に対する国民意識にも配慮しつつ構築し、さらに充実していくためには、幅広い国民の理解が得られるよう、実施上の課題も含めて、実績を速く検証していく必要がある。このため、以下の施策を講ずる。						
(国土交通省、法務省)	a 国土交通省は、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築する。						措置
(国土交通省)	b 上記の仕組みに基づき、取引当事者の協力により取引価格情報の調査・提供を行う。						措置
(国土交通省)	c 価格情報の正確性が確保されること、個人情報保護の観点から情報提供方法に関する技術的課題が解決されること等を実績を速く検証し、この結果等を踏まえ、取引価格情報提供制度の法制化を目標に安定的な制度の在り方について検討し、結論を得る。						検討・結論

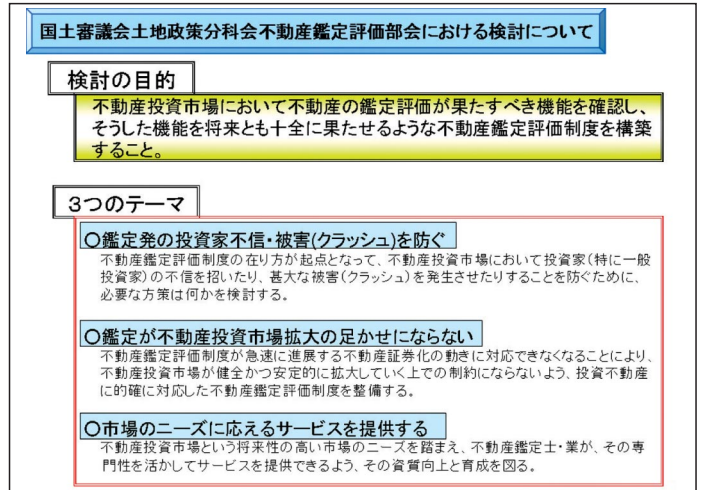
図表18



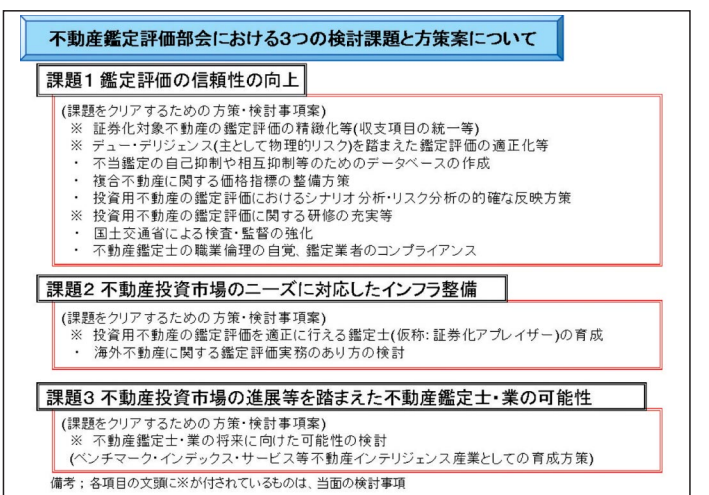
図表19



図表17



図表21



図表22

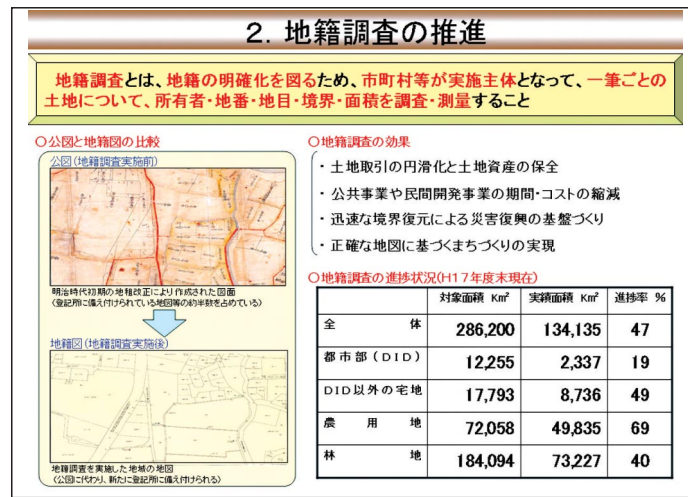
産鑑定士・業の将来に向けての可能性の検討として、たとえばベンチマーク・インデックス・サービス等と不動産鑑定士との間をどう考えるのかについて検討している最中です。平成19年夏頃までかかるとは思いますが、不動産投資市場を育成していくための不動産鑑定制度を構築していきたいと考えています。

2. 地籍調査の推進

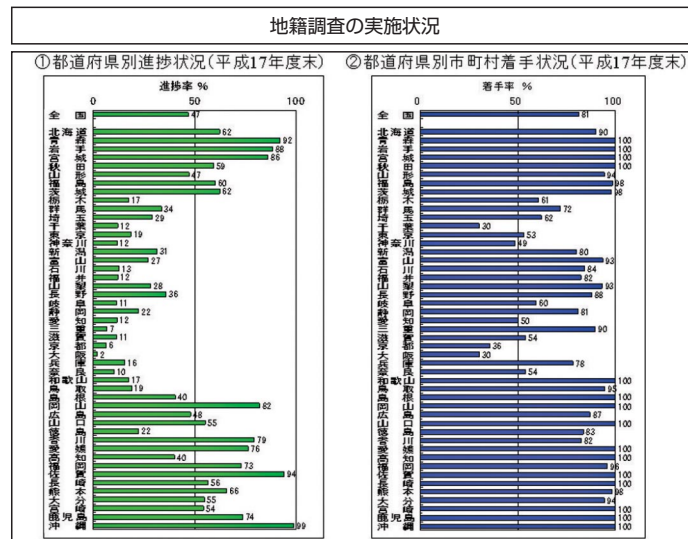
不動産の根本の一つとして、地籍調査の推進があります。図表23の地籍調査とは地籍の明確化を図るために市町村等が主体となって一筆ごとの土地についての所有者・地番・地目・境界・面積を調査・測量をすることです。地籍調査の進捗状況は全体としては47%ですが、都市部(DID)では19%と遅れています。

ファンドの投資先としても地籍が完備されていることは一つのリスク回避となります。ご存じの六本木ヒルズ建設にあたっては地籍の境界整備に4年間かかったというのが現実で、地籍整備が投資を円滑にするための重要な要素となっています。また、災害時の災害復旧工事を速やかに行うためにも地籍調査は重要です。基礎的な作業ですので鋭意進めなければいけないと思っています。

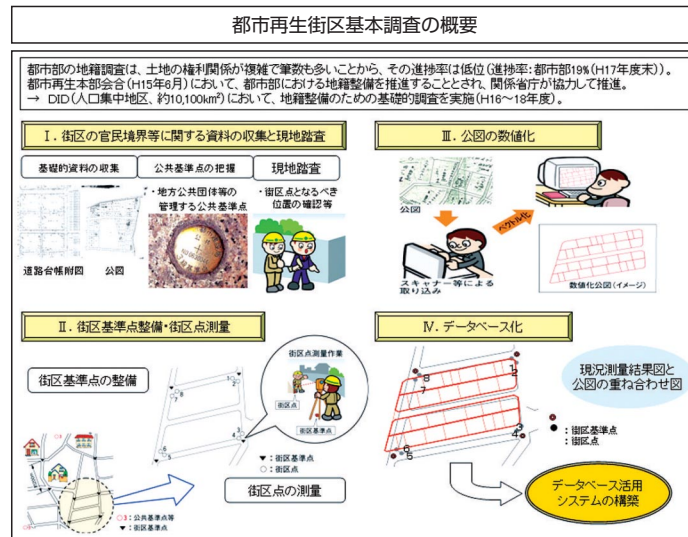
ただ残念ながら、図表24の各県ごとに実施状況を見ますと都市部が遅れています。都市部が遅れているということは、投資先としても多くの問題があるため、図表25にあるように平成16年から今年まで都市再生街区基本調査を行い街区基準点を整備してデータベースを作成しています。



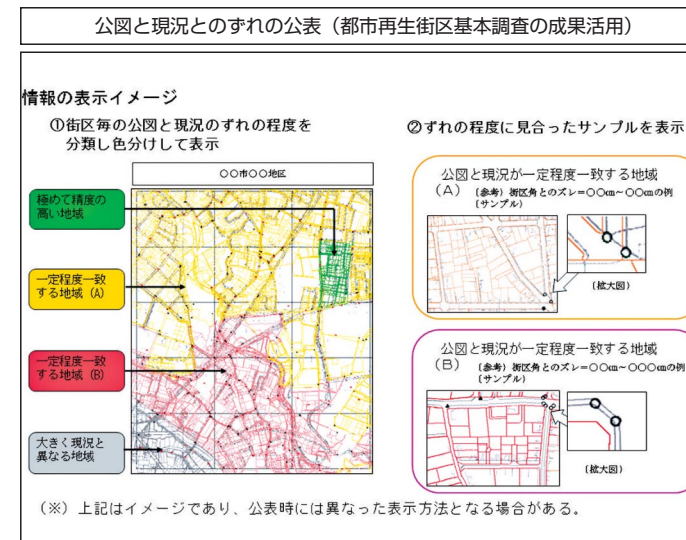
図表23



図表24



図表25



図表26

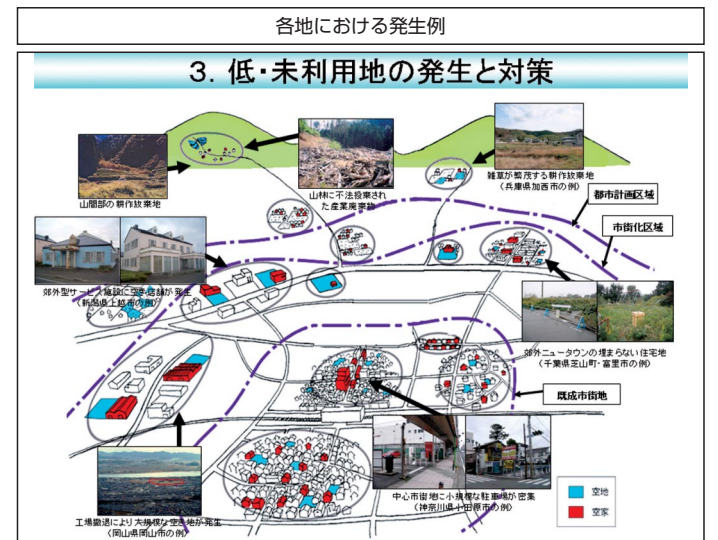
その結果、図表26にあるように、法務省の公図と現況を重ね合わせると、ある程度一致するところもありますが古い公図の地帯では道路幅が全く違っていたり、道路が公図上は曲がっているのですが、すでに真っ直ぐであったりという違いが見られます。それからA地図とB地図の測る起点の違いで起点からの引っ張り方の誤差によって位置の逆転等の問題点のあることがわかっています。平成18年11月中にいくつかのサンプルの公表を通じて、地籍調査の重要性を国民にアピールしていきたいと思っています。

地図の正確さが確保されることが日本の不動産流通の円滑化にとって重要な要素になっていますので、遅れている都市部の地籍調査を促進していきたいと思っています。

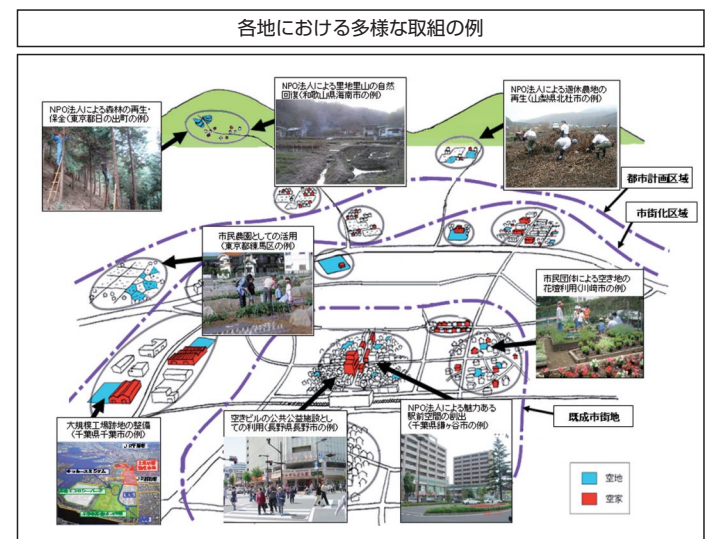
3. 低・未利用地の発生と対策

郊外の人口減少により、図表27の地図にみられるような山間部の耕作放棄地、郊外型サービス施設での空き家、工場の撤退による大規模な空き地、ニュータウンの埋まらない住宅地の草地、中心市街地でのシャッター街などが発生しています。

これに対して最大の特效薬は地域の活性化です。図表28にあるように地域活性化のための様々な試みが行われていますので、いくつかの事例をご紹介します。



図表27



図表28

図表29は千葉県鎌ヶ谷市の東武野田線鎌ヶ谷駅前の地権者を中心とした団体が駅前開発の整備計画にあたって、公共施設だけではなく民間施設との間で一元的な管理を実施しています。清掃、植栽、場合によってはお祭りなどで地域活性化を図り空き家にならないように周辺住民を呼び込んで整備し賑わいを現出している活動です。

図表30の神奈川県川崎市宮前区の宮前ガーデニング倶楽部は、川崎市の区や企業が所有している、管理が行き届かないところを市民農園として活用している団体です。空き地にゴミの不法投棄などが起こらないように荒廃を防ぐ活動事例です。

図表31の山梨県の真ん中にある山梨県北杜市も遊休農地を開墾し、農地として再生する活動を実施しています。営農して、地産地消活動とリンケージをした格好で遊休農地対策を行っている事例です。

以前から、ニューヨークなどでは、ビルの割れた窓ガラスを1枚でも放置しておくでガラスが次々と割られ、壁にペンキで絵が描かれてスラム化することから、これを防ぐためには、ガラス1枚割られてもガラスをしっかりとめ込むことが重要とされています。町の荒廃をくいとめるためには、全体として地道な維持管理をすることが一助になると考えています。

図表32は、低・未利用地対策の管理・活用について低・未利用地対策検討小委員会を設置して議論を進めています。新たな土地利用概念の構築、ネットワークの構築、低・未利用地の優先利用、利用すべき土地の重点化、土地利用方針の明確化を考えながら、情報の供給のありようについて提示しています。

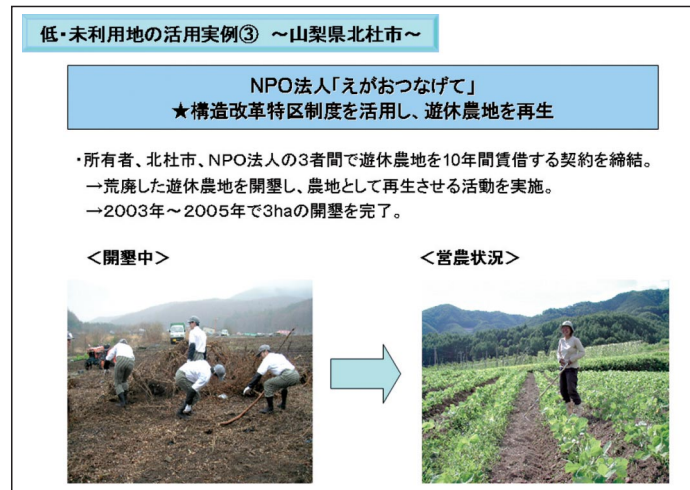
特にどのような土地が空いていてどのような利用が可能かについて、個人情報との関係を踏まえた上での情報の共有・提供・連携の強化のためのネットワークの構築が必要です。「こういったところが空いているから、使う人はいませんか」「こういう場所なら使える場所じゃありませんか」といったネットワークを作っていくことが一つの手法として重要ではないかと思えます。



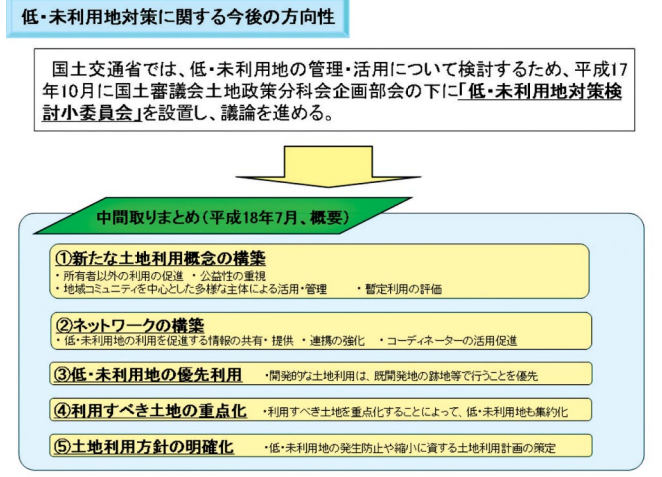
図表29



図表30



図表31



図表32

4. 宅地供給施策の見直し(宅地政策の転換)

人口減少に伴うもう一つの課題は、宅地供給施策の見直しです。図表33にあるように従来は全国で住宅地が不足していることで多くの宅地を供給するために大規模団地を建設し、住んでもらおうという施策を行っていました。現在では若干の地域で宅地不足のところはありますが状況は変わっていると思います。

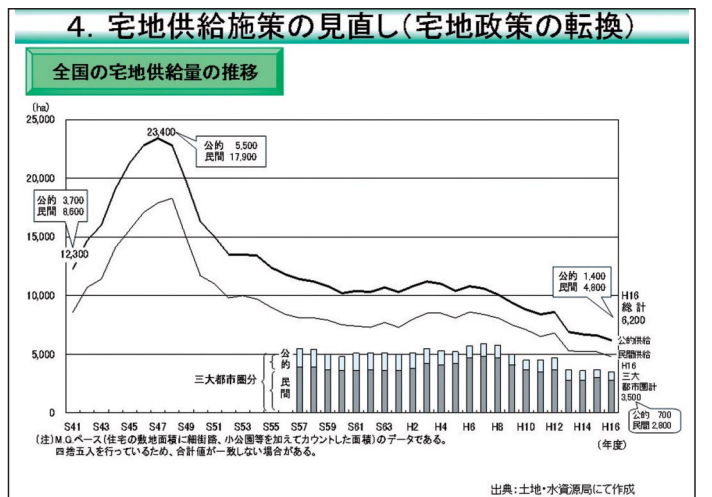
図表34にあるように、既存ストックを念頭に置きながら、ミクロ的な土地利用の将来見通し、マクロベースでの需給見通しの検討を行い、地域における今後の宅地供給のありようを考えるための一助になればと思います。また、地域再生の観点から地方自治体の開発・土地利用方針の判断要素の提供、将来の土地利用、需要見通しを示すことで地価形成に寄与できるのではないかと思います。

同時に既存の宅地ストックの円滑な循環・再生・管理実現の施策として、そのためのシステムを検討しています。

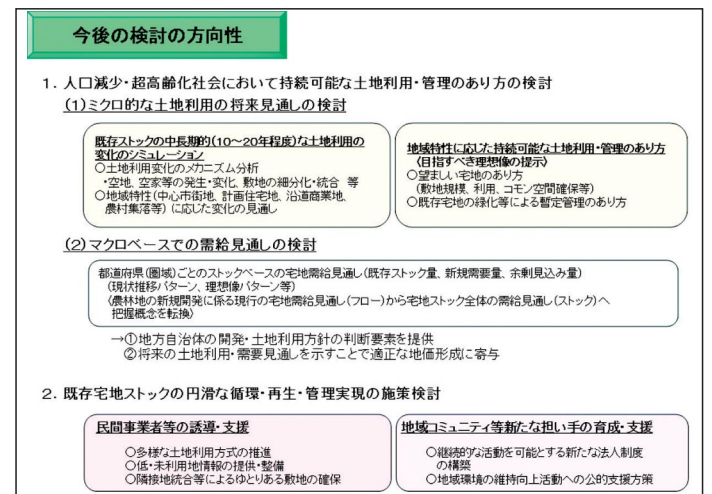
図表35の供給の基本的な考え方は、都心・既成市街地、市街化区域内農地、郊外型新市街地開発に関して地域属性に応じた施策を検討していきたいと思っています。

図表36は地域の管理のありように関して、居住環境向上のための住民自らの手による活動を行う組織の

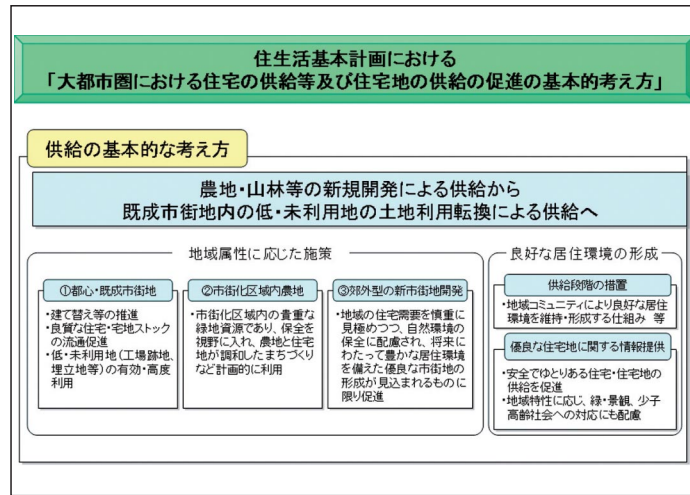
制度構築、法律制度等の議論をしています。地域の様々な建物、花壇、生垣、場合によっては共通の散歩道などに関する居住環境の維持・向上を図るのは、自治体だけではなく地域を守るのは自分たちでなければいけないという時代が来るのではないかと考えています。そのためのツール、道具立てなどを検討しています。



図表33



図表34



図表35

バブル崩壊後の負の遺産に対しての土地政策だけではなく環境などを考慮した新たな土地政策を作っていくべき時代になっていると思います。また、成長期の量的課題から質的な問題を意識した土地利用、土地の供給のあり方を考えていく時代になっています。

個別施策の基本的方針は、適正な土地利用の推進として、既存の土地利用計画手法による土地ストックの質の向上、適正な土地利用の推進、公共を担う主体等による低・未利用地管理の仕組みの整備が必要です。

次に土地市場の条件整備という観点では、不動産投資環境については情報の開示、不動産証券化に伴う不動産鑑定士の鑑定もありよう、バリュアアップ等既存の不動産価値の創造を担う産業振興と人材育成などの整備が必要です。情報の提供、地籍の整備、それから定期借地権制度の改善としては、想定をしていなかった大規模工場、大型流通施設が次々と建設される時代になっていますので様々な仕組みについて、国交省だけではなく法務省とあわせて議論をしていかなければいけない時代となっています。

それから宅地の量的供給の時代から新たな質的な時代に変えていこうということで宅地供給施策の見直し一つの課題になっています。

最後に、図表38の国土審議会計画部会の持続可能な国土管理専門委員会の中間報告について若干ご紹介します。

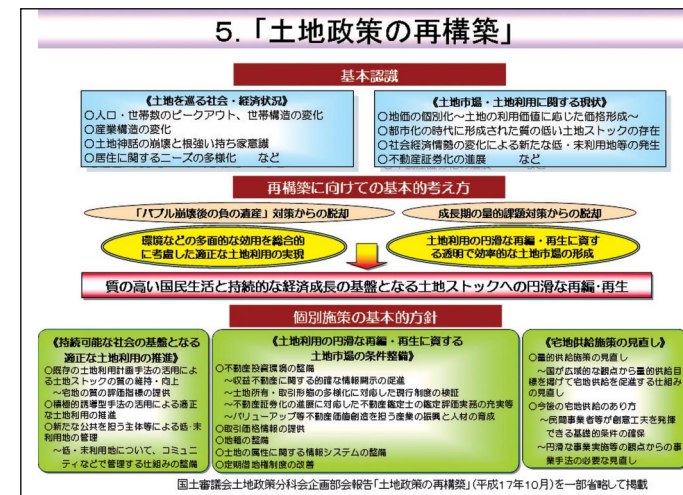
国土の質的变化として、特に環境の問題、自然との循環の問題、災害との関係、交通基盤や情報通信網が変わったことによって人的移動、情報移動が重要になっています。

新たに、地域の魅力、資源を見つけ出して、それを大切にしていくという動きがあります。「循環と共生」、「安全・安心」、そして「美しさ(うるわしさ)」という言葉に代表されるように、今後は、新たな動向を踏まえて国土利用を考えていかなければいけないと提言しています。

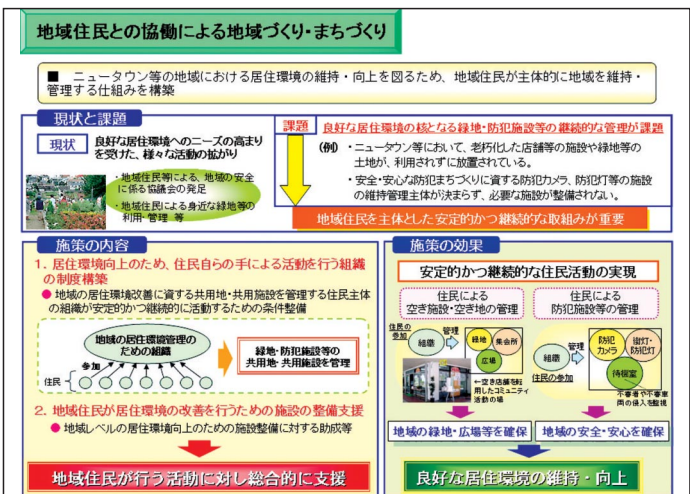
いろいろな議論が始まるということだけご承知を願いたいということと、将来にわたってブロックごとにいろいろなことを考えていく重要な機会とご認識をいただきたいと思います。

また、東アジアとの関係の委員会などでは、日本海のあり方は今後の東アジアとの関係が重要ではないかという議論が行われています。

地域活性化の観点からもさまざまな議論がされていますので、ご興味のある方は、国土交通省の国土計画局のホームページをご覧くださいいただければと思っています次第です。



図表37

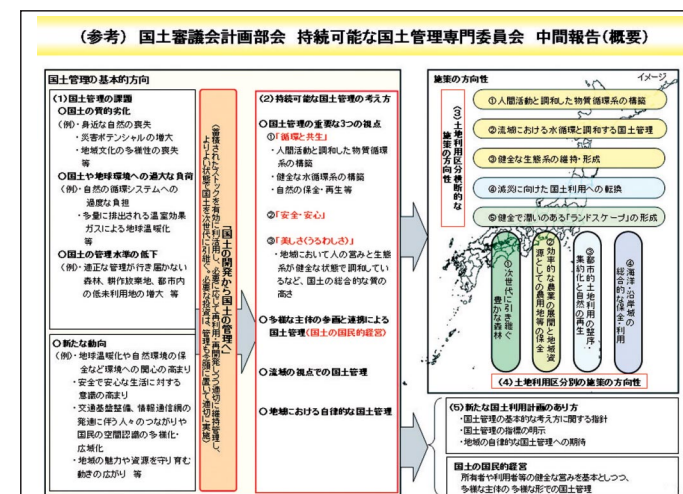


図表36

5. 土地政策の再構築

図表37にあるように土地を巡る社会・経済の状況は、人口・世帯数のピークアウト、世帯構造、産業構造、環境の変化により、従来と違った要素が求められています。

土地市場・土地利用に関する現状も地価の個別化、都市化の時代に形成された質の低い土地のストック等の問題、人口圏や経済の変化等で、低・未利用地等の発生、不動産証券化の進展という新たな要素が加わった中で、再構築に向けての基本的な考え方としては、



図表38

本稿は当研究所主催の「平成18年度 土地月間」における日尾野 興一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。

財団法人 日本不動産研究所事業所一覧

本所 〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル
総務部 TEL (03)3503-5331 FAX (03)3580-9946
研究部 TEL (03)3503-5335 FAX (03)3597-8063
業務部 TEL (03)3503-5336 FAX (03)5512-7320
鑑定審査部 TEL (03)3503-5337 FAX (03)5512-7321
システム評価部 TEL (03)3503-5341 FAX (03)3503-4550
コンサルタント部 TEL (03)3503-5343 FAX (03)3502-3009
調査企画部 TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393
証券化プロジェクト室 TEL (03)3503-5377 FAX (03)5157-5451
企業資産評価プロジェクト室 TEL (03)3503-5275 FAX (03)3503-5276
環境プロジェクト室 TEL (03)3503-5339 FAX (03)5512-7123
国際評価グループ TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393

東東京支所 〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F
TEL (03)3503-5338 FAX (03)5512-7697
西東京支所 〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F
TEL (03)3539-2552 FAX (03)3539-2558
水戸支所 〒310-0021 水戸市南町3-4-14 明治安田生命水戸南町ビル5F
TEL (029)225-5138 FAX (029)224-5784
宇都宮支所 〒320-0036 宇都宮市小幡1-1-27 KMGビルディング小幡5F
TEL (028)621-3887 FAX (028)627-3289
前橋支所 〒371-0023 前橋市本町2-14-8 新生情報ビル5F
TEL (027)221-5300 FAX (027)221-2985
さいたま支所 〒330-0063 さいたま市浦和区高砂2-6-5 浦和大栄ビル3F
TEL (048)822-1211 FAX (048)822-3170
千葉支所 〒260-0013 千葉市中央区中央2-5-1
千葉中央ツインビル2号館10F
TEL (043)222-6369 FAX (043)222-6349
横浜支所 〒220-8142 横浜市西区みなとみらい2-2-1
横浜ランドマークタワー42F
TEL (045)651-7311 FAX (045)651-7301
新潟支所 〒951-8066 新潟市東堀前通六番町1058-1
中央ビルディング4F
TEL (025)228-3761 FAX (025)222-3861
甲府支所 〒400-0031 甲府市丸の内1-17-10 東武穴水ビル5F
TEL (055)222-1391 FAX (055)222-1322
長野支所 〒380-0935 長野市中御所1-17-12 あいおい 損保長野第一ビル2F
TEL (026)228-3444 FAX (026)228-3323
松本支所 〒390-0811 松本市中央2-1-27 松本本町第一生命ビルディング7F
TEL (0263)32-8871 FAX (0263)32-8842
札幌支所 〒060-0005 札幌市中央区北5条西2-5
JRタワーオフィスプラザさっぽろ9F
TEL (011)281-2378 FAX (011)222-4018
仙台支所 〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1
仙台第一生命タワービル2F
TEL (022)262-6586 FAX (022)265-5384
青森支所 〒030-0862 青森市古川2-20-3 朝日生命青森ビル5F
TEL (017)722-8657 FAX (017)722-1006
盛岡支所 〒020-0021 盛岡市中央通1-7-25 朝日生命盛岡中央通ビル3F
TEL (019)652-1821 FAX (019)654-2845
秋田支所 〒010-0921 秋田市大町2-4-44 秋田第一ビル4F
TEL (018)863-1018 FAX (018)823-5206
山形支所 〒990-0031 山形市十日町2-4-19 住友生命山形第2ビル6F
TEL (023)631-0621 FAX (023)631-0647
福島支所 〒960-8103 福島市舟場町1-20 三井生命福島ビル7F
TEL (024)522-4466 FAX (024)522-6415
名古屋支所 〒460-0003 名古屋市中区錦2-4-3 錦パークビル7F
TEL (052)222-6100 FAX (052)222-6101
豊橋支所 〒440-0076 豊橋市大橋通1-68 静銀ニッセイ豊橋ビル6F
TEL (0532)53-0017 FAX (0532)56-3471
静岡支所 〒420-0035 静岡市葵区七間町8-20 毎日江崎ビル6F
TEL (054)255-7325 FAX (054)251-5719

浜松支所 〒430-0927 浜松市旭町9-1 浜松センタービル4F
TEL (053)453-0386 FAX (053)452-9148
岐阜支所 〒500-8833 岐阜市神田町1-8-5 協和興業ビルディング5F
TEL (058)263-0653 FAX (058)267-1532
津支所 〒514-0033 津市丸之内34-5 アクサ津ビル2F
TEL (059)228-3442 FAX (059)225-5504
金沢支所 〒920-0981 金沢市片町1-1-34 金沢第一生命ビル6F
TEL (076)222-1305 FAX (076)222-1306
富山支所 〒930-0004 富山市桜橋通り2-25 富山第一生命ビルディング4F
TEL (076)432-1585 FAX (076)442-8629
福井支所 〒910-0004 福井市宝永4-3-1 三井生命福井ビル6F
TEL (0776)24-7411 FAX (0776)25-3630
大阪支所 〒541-0051 大阪市中央区備後町4-1-3 御堂筋三井ビル5F
TEL (06)6203-7535 FAX (06)6203-7540
大津支所 〒520-0051 大津市梅林1-3-10 滋賀ビル7F
TEL (077)523-3298 FAX (077)523-3731
京都支所 〒604-8186 京都市中京区車屋御池下ル梅屋町361-1
アーバネックス御池ビル東館8F
TEL (075)241-3431 FAX (075)256-3217
神戸支所 〒650-0035 神戸市中央区浪花町59 神戸朝日ビルディング14F
TEL (078)332-3224 FAX (078)332-3243
奈良支所 〒630-8227 奈良市林小路町8-1 ニッセイ奈良若草ビル4F
TEL (0742)25-2201 FAX (0742)25-0701
和歌山支所 〒640-8154 和歌山市六番丁5 和歌山第一生命ビルディング5F
TEL (073)423-0253 FAX (073)423-3193
広島支所 〒730-0029 広島市中区三川町7-1 SK広島ビル6F
TEL (082)541-3211 FAX (082)541-3011
鳥取支所 〒680-0846 鳥取市扇町115-1 鳥取駅前第一生命ビル2F
TEL (0857)23-0400 FAX (0857)23-0428
松江支所 〒690-0007 松江市御手船場町549-1 損保ジャパン松江ビル6F
TEL (0852)22-2663 FAX (0852)22-2001
岡山支所 〒700-0903 岡山市幸町8-29 三井生命岡山ビル9F
TEL (086)223-3842 FAX (086)231-3925
山口支所 〒753-0087 山口市米屋町1-15 みずほ銀行山口支店2F
TEL (083)922-8110 FAX (083)922-8149
高松支所 〒760-0050 高松市亀井町2-1 朝日生命高松ビル7F
TEL (087)863-6066 FAX (087)863-0086
徳島支所 〒770-0847 徳島市幸町1-44徳島フコク生命ビル7F
TEL (088)625-7992 FAX (088)625-7579
松山支所 〒790-0011 松山市千舟町4-1-5 高岡ビル6F
TEL (089)933-0072 FAX (089)933-0292
高知支所 〒780-0870 高知市本町2-2-29 畑山ビル7F
TEL (088)824-7888 FAX (088)824-7945
福岡支所 〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F
TEL (092)781-6073 FAX (092)713-6163
北九州支所 〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F
TEL (093)531-6788 FAX (093)551-8299
佐賀支所 〒840-0801 佐賀市駅前中央1-5-10 朝日生命佐賀駅前ビル3F
TEL (0952)24-7034 FAX (0952)24-7043
長崎支所 〒850-0033 長崎市万才町3-13 第一森谷ビル4F
TEL (095)821-7830 FAX (095)821-7835
熊本支所 〒860-0805 熊本市桜町1-20 西嶋三井ビル11F
TEL (096)355-0477 FAX (096)326-4697
大分支所 〒870-0021 大分市府内町3-4-20 明治安田生命大分恒和ビル6F
TEL (097)534-0545 FAX (097)534-0579
宮崎支所 〒880-0806 宮崎市広島1-18-7 大同生命宮崎ビル6F
TEL (0985)20-9392 FAX (0985)20-7230
鹿児島支所 〒892-0844 鹿児島市山之口町1-10 鹿児島中央ビル8F
TEL (099)222-7017 FAX (099)227-1698
那覇支所 〒900-0015 那覇市久茂地3-1-1 日本生命那覇ビル9F
TEL (098)861-8171 FAX (098)861-8175