

# 不動産調査

「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 宮崎 正義氏

「公的不動産 (PRE) に対する取組について」

財団法人 日本不動産研究所 PREプロジェクトチーム 稲葉 勝巳



当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。  
【不動産に関する理論的・実証的研究】【不動産の鑑定評価】及び【不動産に関するコンサルティング】の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本社のほか全国8支社43支所が一体となって活動しております。

編集発行人／財団法人 日本不動産研究所 企画部長 北川 雅章 © 2009  
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル TEL03-3503-5330 FAX03-3592-6393 2009年(平成21年)1月8日発行

Japan Real Estate Institute

不動産調査 No365 ISSN 1882-6431



財団法人 日本不動産研究所



# 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 宮崎 正義氏  
(みやざき まさよし)

- 1977.3 東京大学(経)卒
- 1977.4 農林水産省入省
- 1992.4 農林水産省食品流通局総務課調査官
- 1997.10 水産庁協同組合課長
- 1999.4 農林水産省食品流通局企画課長
- 2000.4 農林水産省農産園芸局畑作振興課長
- 2001.1 農林水産省生産局畜産企画課長
- 2002.7 農林水産省生産局総務課長
- 2003.10 農林水産省大臣官房地方課長
- 2004.4 農林水産省大臣官房参事官
- 2007.7 国土交通省土地・水資源局次長

## はじめに

国土交通省土地・水資源局では土地全般にわたる施策を担当しておりますが、本日は、3点についてお話しさせていただきますと思います。

1点目は最近の地価の動向、2点目は近年の土地を巡る状況とその背景について、3点目は今後の土地政策ということで、私どもがどういった施策に取り組んでいるのか、以上の3点について、ご紹介させていただきたいと思っております。

なお足元の動きは極めて急であります。統計データはどうしてもタイムラグがございますので、そういった点につきましてはあらかじめご了承くださいと思います。

## I. 地価の動向 平成20年都道府県地価調査

公的な地価の調査には、1月1日現在の地価公示(公示地価)と7月1日現在の都道府県地価調査(基準地価)の二つがあります。その他に路線価、固定資産税評価額がありますが、これらについてはいずれも地価公示価格の8割、7割を基準とするということで整理されており、地価公示と都道府県地価調査が、地価調査の大きな二つの柱といえると思います。

地価公示、都道府県地価調査は不動産鑑定士の方々のご協力を得て、全国約2万5千から3万地点について実施しておりますが、ご注意いただきたいのは、いずれも地域の代表的な標準地の正常価格を調査し、示しているものであるということです。つまり、その地域で形状、広さ、用途等において代表性のある画地について、売り惜しみ、売り急ぎといった特殊な事情がない状態を想定

し、算定した価格であるということです。

図表1が本年7月1日現在の都道府県地価調査結果で、現時点で一番新しいデータです。これによれば、全国平均で住宅地は、▲1.2%、商業地は▲0.8%となっております。平成3年をピークとせずずっとマイナスでしたが、平成18年ごろから、持ち直し傾向が出てきて、平成19年には商業地が16年ぶりにプラスになりましたが、平成20年は商業地も再びマイナスに転じ、住宅地も下げ幅が拡大しています。

三大都市圏は住宅地・商業地ともに平成18年からプラスに転じ、特に商業地は平成19年は二桁の高い伸びを示しましたが、平成20年はまだプラスではあるものの、住宅地・商業地ともに大幅に伸びが圧縮されました。また、都道府県単位での動向(図表1の一番下の注)をみると、下落幅が拡大、あるいは変動率がプラスからマイナスに転じた都道府県が、平成19年は住宅地3、商業地0であったのに対し、住宅地で15、商業地で11あります。以上のように平成20年にはこれまでの地価の持ち直し傾向に陰りが出てきたということだろうと思います。

## CONTENTS

### 最近の地価の動向と今後の土地政策

- I. 地価の動向 平成20年都道府県地価調査 ..... 2
- II. 近年の土地をめぐる状況と背景 ..... 5
  - (1) 企業の土地需要の動向 ..... 5
  - (2) 個人の土地需要の動向 ..... 7
  - (3) 不動産投資市場の動向 ..... 10
- III. 今後の土地政策 ..... 13
  - (1) 透明性の高い土地市場の整備 ..... 13
  - (2) 地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進 ..... 17

図表2 三大都市圏中心部及び地方ブロック中心都市における 対前年変動率

	住宅地			商業地		
	H19調査	H20調査	変動率の動向	H19調査	H20調査	変動率の動向
東京圏	4.8	1.6	→	12.1	4.0	→
都区部	13.1	1.5	→	20.0	5.0	→
区部中心部	19.7	0.9	→	24.2	6.0	→
大阪圏	2.9	1.0	→	8.0	2.8	→
大阪市	2.9	0.8	→	14.0	5.4	→
神戸市	3.4	0.9	→	8.6	2.0	→
京都市	3.8	0.6	→	11.0	1.7	→
名古屋圏	2.4	1.5	→	7.2	1.9	→
名古屋市	8.1	3.4	→	17.5	4.0	→
地方圏	△2.3	△2.1	→	△2.6	△2.5	→
札幌市	3.7	0.7	→	13.0	4.3	→
仙台市	0.5	0.8	→	12.3	6.7	→
広島市	△0.9	△0.9	→	1.9	2.1	→
福岡市	0.7	0.3	→	15.2	4.5	→

(注) ↑ 地価上昇が加速  
→ 地価上昇が減速  
↓ 地価が下落

(注) 区部中心部・・・千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

図表1 都道府県地価調査(平成20年7月1日)のポイント

- 住宅地・商業地とも全国平均では下落。
- 三大都市圏においては、3年連続しての上昇となったものの上昇幅が大幅縮小。
- 地方圏においては、下落幅はわずかに縮小したものの、依然として下落が継続。今回の結果を総じて見れば、これまでの地価の持ち直し傾向に陰りが見られた。

(単位:%)

	住宅地			商業地		
	18年	19年	20年	18年	19年	20年
全国	△2.3	△0.7	△1.2	△2.1	1.0	△0.8
三大都市圏	0.4	4.0	1.4	3.6	10.4	3.3
東京圏	0.7	4.8	1.6	3.9	12.1	4.0
大阪圏	0.0	2.9	1.0	3.6	8.0	2.8
名古屋圏	△0.1	2.4	1.5	2.4	7.2	1.9
地方圏	△3.1	△2.3	△2.1	△4.3	△2.6	△2.5

(注) 下落幅が拡大又は変動率がマイナスに転じた都道府県:住宅地15(19年:3)、商業地11(19年:0)

平成19年に高い伸びを示した三大都市圏とブロック中心都市について詳しく見たものが図表2です。東京圏では、平成19年都区部の商業地は20%の伸びでした。平成20年においては一部の区で平均10%前後伸びたところもありますが、平均で見ると5%のプラスと伸びは大幅に落ちています。大阪、名古屋も同様な傾向です。ブロック中心都市の札幌、仙台、福岡の商業地も昨年は二桁の伸びでしたが、今年はいずれも大幅に伸びが縮小しています。特に、仙台については、平成20年の商業地の伸びの1位と2位の地点があります(住宅地の1位は北海道の倶知安)が、市平均で見ると6.7%の伸びに

留まりました。

一方、住宅地についてみると、東京都区部は、昨年二桁の伸びを示しましたが、平成20年は商業地と同様、大幅に伸びが縮小し、一番上昇した千代田区でも7.7%の伸びにとどまり、港区、品川区、渋谷区、目黒区の4区については、昨年は上昇率順位の上位に入っていたのですが、マイナスに転じました。一般に昨年高い伸びを示した所ほど今年は調整がきつかったということです。特に渋谷区は、商業地についても東京都区内の中では唯一マイナスとなりました。

都道府県地価調査は全国で2万を超える地点を調査していますが、図表3は地点数（住宅地）でその動向を見たものです。全国で下落している青い部分は、平成18年は78%、平成19年は67%、と順調に減少していましたが、平成20年は66%とほぼ横ばいとなり、一方、上昇地点は、24%から21%と減っています。上から3番目の全国道県庁所在都市も平成19年には上昇の地点がかなり増加し46%でしたが、平成20年は上昇地点がかなり減ってきています。一番下の地方圏全体も下落幅が縮小した地点が平成19年は52%だったのに、平成20年は40%となり、逆に下落幅が拡大した地点が増えるなどかなり流れが変わってきていることがうかがえます。

なお、地価が上昇した所は、その地域における昔からのブランド的な、居住環境が良い、利便性が高い住宅地、あるいは商業施設が高度集積しているところなどが引き続き堅調な動きを示しています。さらには、駅前の再開発が行われた、新しい駅ができたなどまちづくりや交通基盤が整備されたところ、あるいは観光振興や工場進出がみられたところなどです。平成19年に引き続き、個別化が非常に進んでいると言えます。

今まで申し上げたのは昨年7月1日と今年の7月1日の比較ですが、最近の実感と少し違うなとお感じの方もおられると思います。1年間の比較ですので、その期間の途中で大きな変化があった場合にはなかなかデータとして表れないことがあります。このようなことを踏まえ作成したのが図表4で、平成20年1月1日の地価公示と平成19・20年7月1日の都道府県地価調査の共通地点に着目し、一年間の前半、後半でどういった動きを示したかを見たものです。右から3番目が年間の変動率（括弧内は前回の変動率）です。右から2番目は前半の平成19年7月から平成20年1月まで、一番右側は後半の平成20年1月から平成20年7月までの変動率を示しています。

特徴的な所をみてみますと、上から四つ目の港区の8番、下から三つ目の渋谷区の6番の調査地点は年間で見ると▲5.5%、▲5.6%という結果ですが、いずれも前半は+5%前後、後半に▲10%位になっています。一番下の豊島区の8番は年間7%ですが、前半は+12%近く、後半が▲4%位です。年明け位に大きな変化が出てきていることが伺えるかと思えます。さらに、東京都（都心8区）、大阪市（中心6区）、名古屋市の共通地点全104地点について見ると、後半である平成20年1月から平成20年7月までに上昇率が加速した地点は1地点もありません。後半に上昇率が減速した所が56地点、残り48地点は後半に下落した、つまり伸びがマイナスとなっています。

最近のように、地価の変動が急な場合には、1年毎の調査では限界があるため、これを補完するため、国土交通省では、特に地価の動きが先行的に表れる所、例えばタワーマンションのような所、商業地でいいますと商業の集積の大きい所など、高度に利用されている所について、大まかな地価の方向性を把握するため、平成19年10月1日から平成20年1月1日、つまり平成19年第4四半期から四半期ごとに調査を行っています。

図表5を見ていただきますと、去年の第4四半期は100地点のうち上昇している地点が87、うち3%以上地価が上昇した所が52地点ありました。年が明けて1月～3月は半分が横ばい、それでもまだ上昇している地点が41ありました。一番新しいのが第2四半期の調査結果です。これによると、横ばいが49地点に加え、マイナスがほぼ4割の38地点に達しており、最近になればなるほど地価の動向が悪化していることが伺えます。

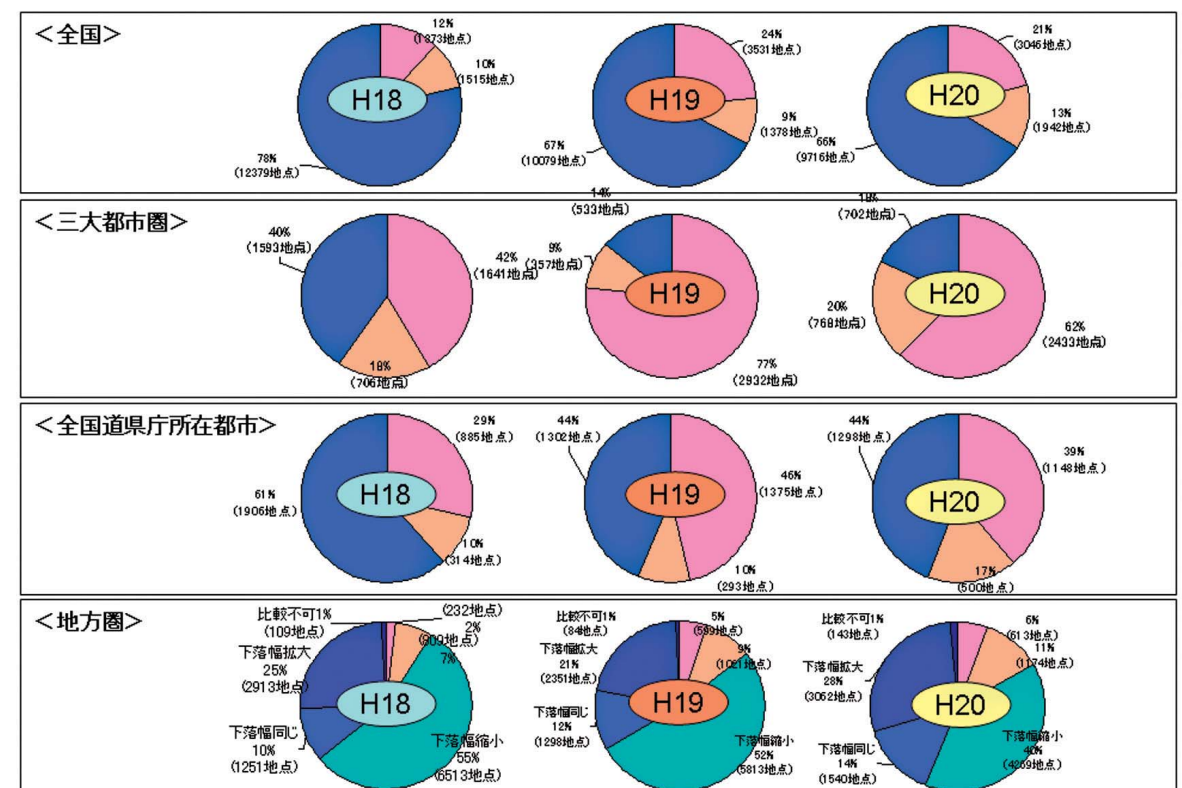
図表5 地価LOOKレポート(概括)

(地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について調査)

		地価動向						計
		▲5%以下	▲5%～▲9%	▲10%～▲14%	▲15%以上	△	○	
東京都	19年第4	2	24	14	3	0	0	43
	20年第1	0	5	15	20	1	2	43
	20年第2	0	0	4	25	10	4	43
大阪府	19年第4	0	11	6	7	2	0	26
	20年第1	0	0	6	15	5	0	26
	20年第2	0	0	3	12	9	2	26
名古屋市	19年第4	0	6	5	0	0	0	11
	20年第1	0	0	2	8	1	0	11
	20年第2	0	0	0	1	7	3	11
地方圏	19年第4	3	6	10	1	0	0	20
	20年第1	0	0	13	7	0	0	20
	20年第2	0	0	6	11	2	1	20
計	19年第4	5	47	35	11	2	0	100
	20年第1	0	5	36	50	7	2	100
	20年第2	0	0	13	49	28	10	100

※19年第4…H19.10.1→H20.1.1、20年第1…H20.1.1→H20.4.1、20年第2…H20.4.1→H20.7.1

図表3 地価上昇・横ばい・下落の地点数の推移【住宅地】



図表4 前半・後半別変動率(共通地点)  
(東京都都心8区:住宅地)

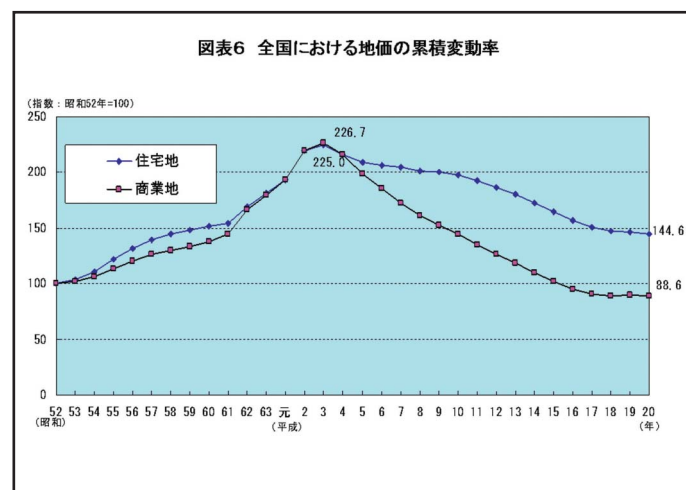
(単位:%)

都道府県地価調査 基準地番号	所在	H20.7.1 価格(円/㎡)	年間変動率		
			H19.7.1→H20.7.1	H19.7.1→H20.1.1	H20.1.1→H20.7.1
千代田-1	五番町	3,400,000	7.9% ( 17.5% )	7.0%	0.9%
中央-2	月島二丁目	820,000	2.5% ( 23.1% )	2.5%	0.0%
港-6	六本木五丁目	2,050,000	0.0% ( 24.2% )	7.3%	-6.8%
港-8	高輪一丁目	1,200,000	-5.5% ( 22.1% )	4.7%	-9.8%
新宿-9	高田馬場一丁目	670,000	2.3% ( 16.1% )	5.3%	-2.9%
新宿-12	大京町	805,000	2.5% ( 17.2% )	5.1%	-2.4%
文京-2	西片一丁目	1,080,000	-0.9% ( 24.7% )	3.7%	-4.4%
文京-5	白山四丁目	815,000	0.6% ( 26.2% )	2.5%	-1.8%
文京-7	小石川二丁目	950,000	0.0% ( 25.0% )	2.7%	-2.7%
台東-1	上野桜木一丁目	820,000	5.1% ( 20.0% )	5.1%	0.0%
渋谷-2	千駄ヶ谷一丁目	1,320,000	-2.2% ( 27.4% )	3.0%	-5.0%
渋谷-5	本町一丁目	610,000	-3.2% ( 12.5% )	1.6%	-4.7%
渋谷-6	大山町	1,170,000	-5.6% ( 18.1% )	5.6%	-10.7%
豊島-4	千川一丁目	535,000	4.9% ( 15.9% )	7.8%	-2.7%
豊島-8	北大塚一丁目	605,000	7.1% ( 15.3% )	11.9%	-4.3%

(注) ↑ 地価が後半加速  
 ↓ 地価が後半減速  
 → 地価が後半横ばい  
 ← 地価が後半下落

(注) 共通地点とは、都道府県地価調査と地価公示の共通地点をいう。  
 (注) 年間変動率の( )内の数字は、前回の年間変動率(H18.7.1→H19.7.1)  
 (注) 東京都都心8区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区をいう。

次に、地価の絶対水準を示したのが図表6です。昭和52年を100とした全国における地価の累積変動率を見ると、平成20年の指数値は住宅地が144、商業地が88と、バブル前より低い水準にあります。また、最近では地価の持ち直し傾向がみられていましたが、若干変動したことがこの表にも現れています。



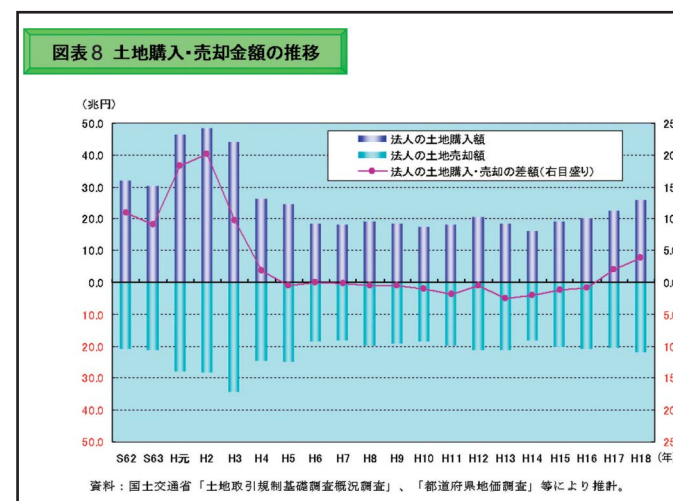
## II. 近年の土地をめぐる状況と背景

土地取引は景気の動向に大きく影響を受けますが、近年、それ以外にも土地に対する考え方なり企業行動の変化等新たな動きが見られます。そういったものを含めて、近年の土地をめぐる状況と背景について、お話ししたいと思います。

### (1) 企業の土地需要の動向

図表7は企業の土地投資額の推移です。平成14年ごろから緩やかな景気回復が続いた結果、特に非製造業を中心に土地需要が増加して、商業施設、オフィス、物流施設等に対する投資が増えてきました。また、一部に工場の国内回帰という動きもあり、工場の新規立地面積も同じように景気と連動して伸び、企業の土地投資は19年度までは順調に伸びてきました。これを反映して、今年1月の地価公示では工業地も全国平均でプラスに転じ、今年7月の都道府県地価調査においても全国ではまだマイナスですが、三大都市圏については昨年に続いて3%前後のプラスになっています。

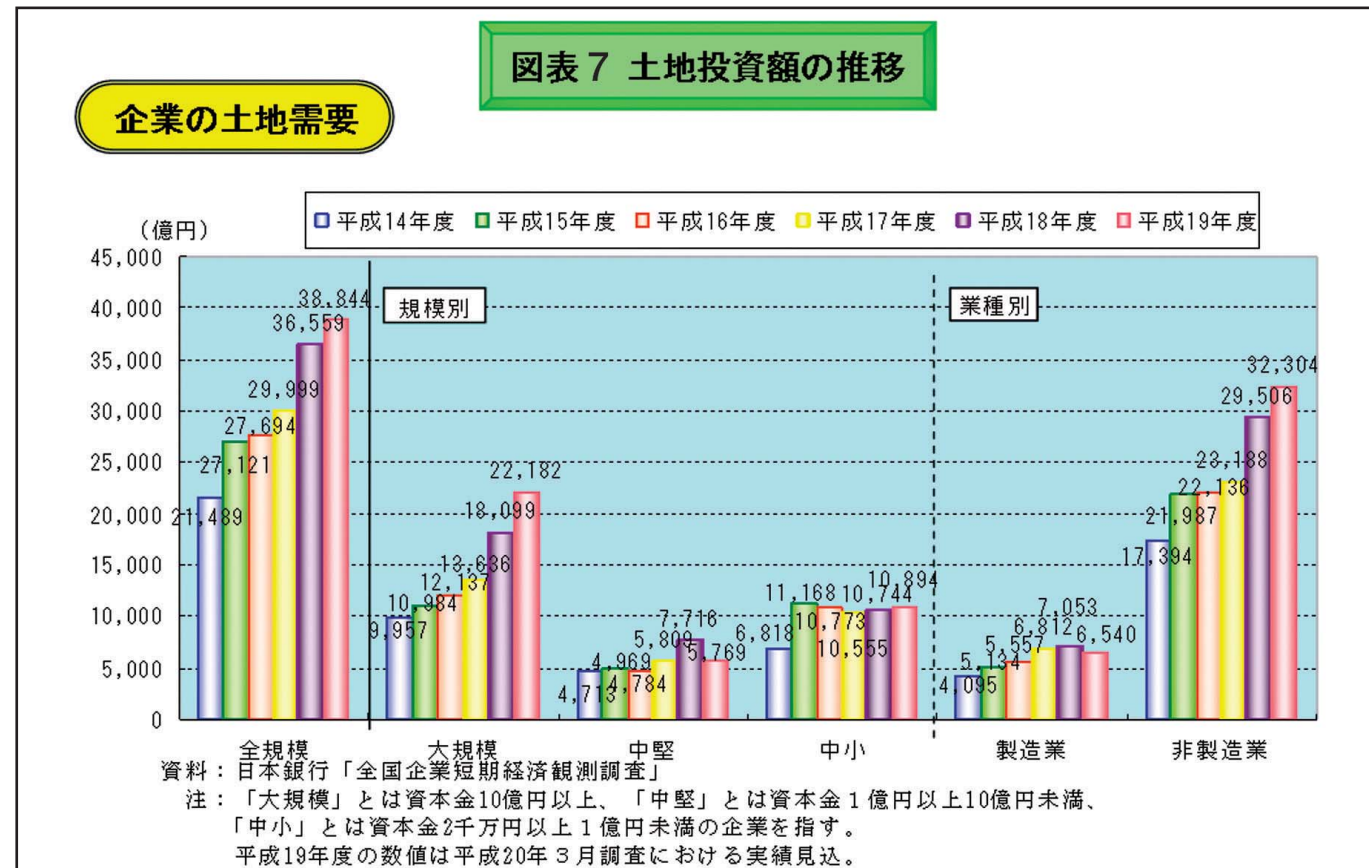
図表8は土地の購入、売却金額の推移から企業の行動を見たものです。棒グラフのゼロから上が購入、下が売却、その差額を折線グラフで示しています。折線グラフを見ていただきますと、バブルの頃までは企業は相当買い越しをしていました。しかし、バブルが崩壊し、地価が長期低落傾向になり、不良債権化した、更に、時価会計や減損会計が導入され、また総資産に対する収益率が重視されるようになったことで、傾向が大きく変化しました。企業でもとりあえず買おうというような行動はな



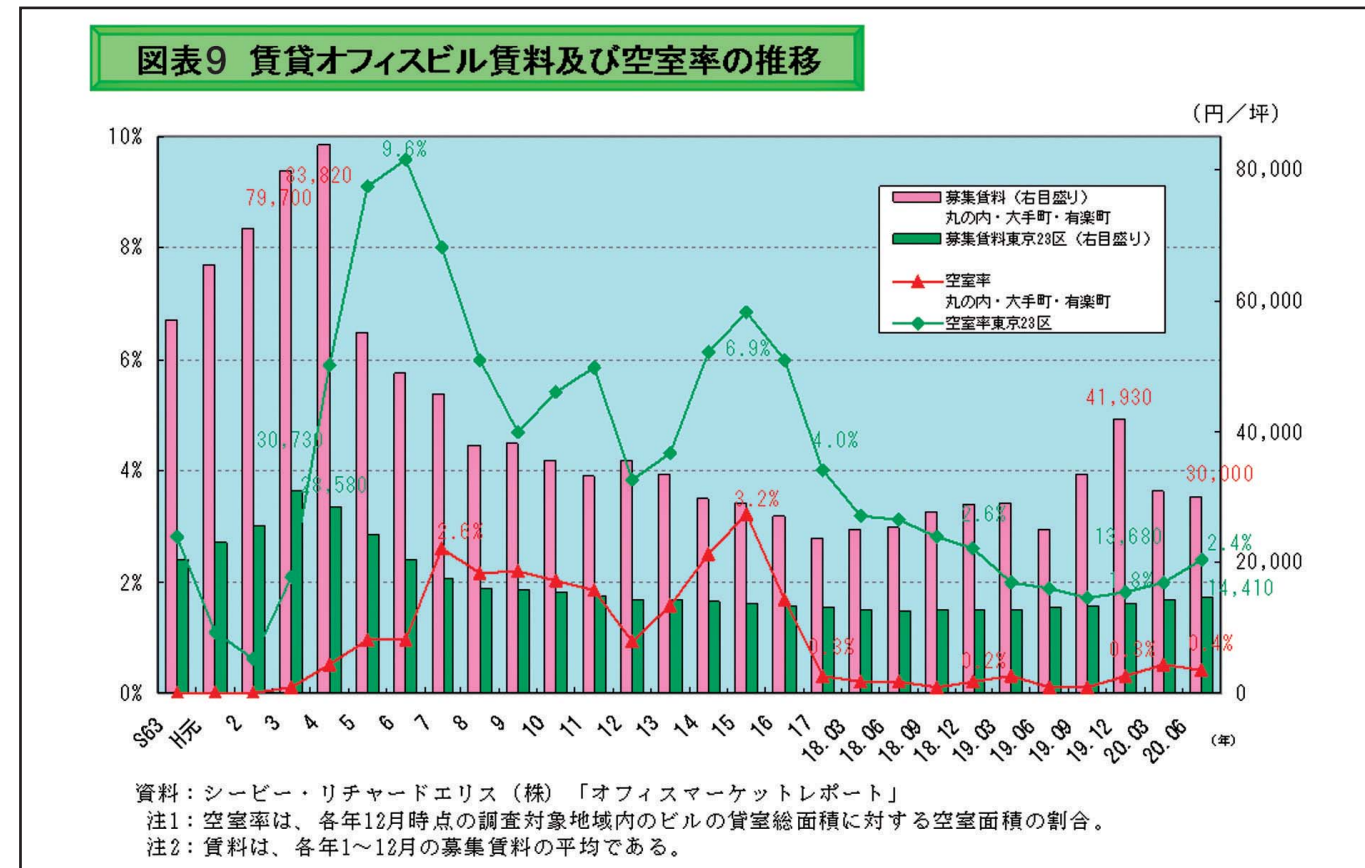
くなり、近年は売買がほぼトントンの状態で推移しています。ただここ2、3年は景気の回復等もあり、事業法人が本社ビル、工場や物流センターを積極的に取得しようという動きも一部にみられるようになり、若干買い越しに転じてきたところでした。ただ去年あるいは今年春頃まではそういう動きがありましたが、最近では景気動向、地価の先行き等を考慮して様子見の状況に変わってきています。

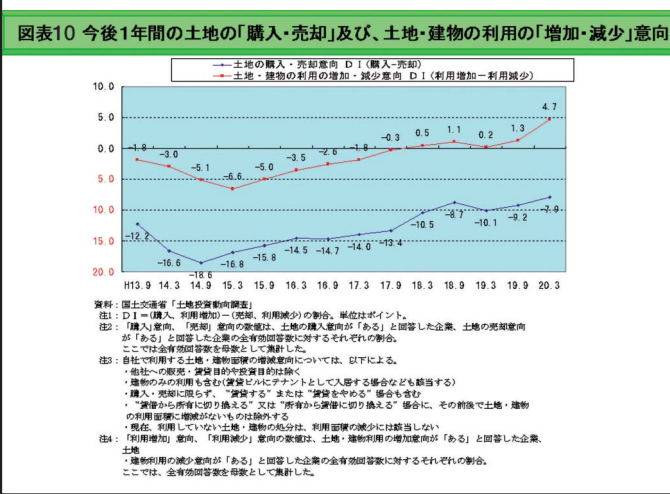
もう一つ企業の動きを示すものとして、図表9に東京の賃貸オフィスの動きを示しています。折線グラフ、棒グラフともに緑色が東京23区、赤色が中心部の丸の内・大手町・有楽町地区です。これを見ていただきますと、近年、空き室率が相当下がってきて、それに伴って募集賃料が上がってきていました。ここでの空室率は3%を切るとほぼ満室状態ということですので、平成18年位からかなりタイトな状況になったということです。ただ最近では、現在のような経済状況で足元では事務所の廃止、あるいは移転はしなくても賃貸面積の縮小といった動きが見られてきているようです。今年に入って水準としてはまだまだ低いのですが、空室率は上昇を続けている状況です。それに伴って、募集賃料は上げの不服感が出ています。9月末の数値によると都心でも一部

図表7 土地投資額の推移



図表9 賃貸オフィス賃料及び空室率の推移





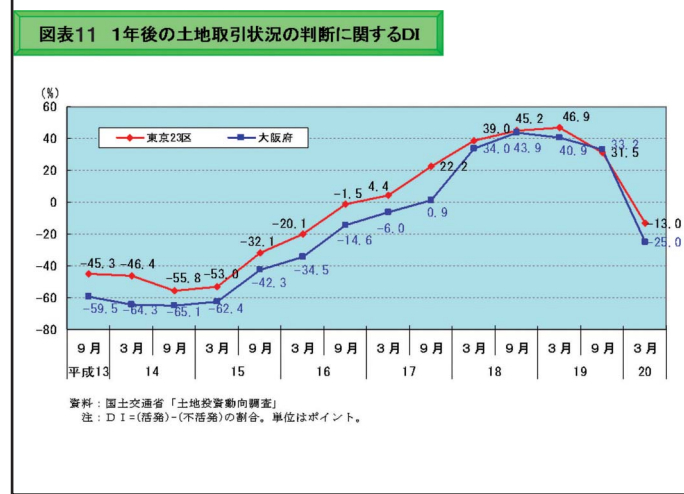
横ばい、微減の所も出てきています。ただ、過去、賃料が低水準だったオフィスビルの切り替え時期がくるということもあり、それらについてはまだまだ上がる余地があるとも言われています。

図表10は半年ごとの企業の土地の売買・利用に係る意向調査です。上の赤色の折線が「土地の利用を増やす」から「利用を減らす」を引いたもの、下の青色の折線が「購入する」から「売却する」を引いたものです。ここ数年は景気動向もあって積極的な姿勢に転じてきており、特に利用については、プラスとなっているところで、米国のサブプライム問題が去年夏頃から出てきたのですが、20年3月時点まではまだ積極的な傾向が続いていることを示しています。

図表10は自分の会社がどうするかということでしたが、図表11は企業が1年後の土地市場、取引状況をどう見ているか、どう予想しているかという調査です。昨年9月時点では1年後土地取引が活発になると予想している企業が30ポイント超であったのですが、今年3月段階では、土地取引が不活発になっていると予想する方が急速に増えたという結果です。

図表10と図表11をあわせて見ると、今年3月時点では、1年後の土地取引は、不活発になると予想するものの、自らはむしろチャンスとみて、購入・利用を増やすという意向であったということが伺われます。

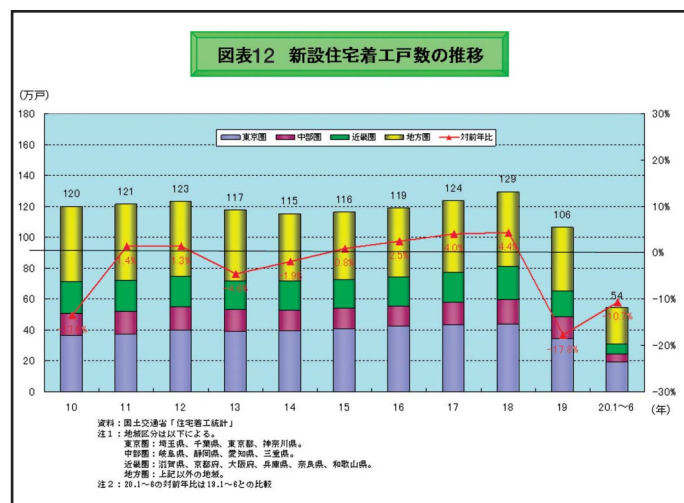
少し長いスパンで見た企業の変化を整理しますと、バブル後の土地神話の崩壊等によって企業の取得行動が変化して、実需に基づいた土地所有に変わってきています。それに加えて、買うだけでなく借地、賃借を選択する企業が増加し、必ずしも所有にこだわらない企業が増えてきています。そういったことを受けて、財務体質あるい



は経営戦略等を考慮して資産の見直しを行い、不動産を入れ替える動きもみられるようになってきています。例えば東芝が、銀座の昔の本社ビルを売って、半導体施設をほかの会社から買うといったような動きです。こういった動きは収益性等の適正な評価が大本になりますので、それらに資する情報の整備・提供あるいは企業の合理的な不動産戦略の支援・促進のための施策を今後進めていく必要があると考えています。

**(2) 個人の土地需要の動向**

次に個人の動向です。図表12は新設住宅着工戸数の推移ですが、低金利、景気回復ということで平成18年頃までは伸びてきていました。昨年の後半は、改正建築基準法の影響等により大きく減少しましたが、その影響は最近かなり減ってきています。しかし、景気状況が変わったこともあり、今年に入っても昨年上期と比べると▲10.7%という状況となっています。



特に近年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のマンションの大量供給があり、図表13のように平成11年以降8万戸を越える高水準の供給状況でした。しかし、平成18年に8万戸を切って、平成19年ではさらに落ちています。理由としては、資材価格の高騰等により平均価格が2割ぐらい上がってきていることが挙げられます。

それともう一つは平成17年と19年を比較すると、首都圏で2万3000戸のマンション供給が減りましたが、棒グラフの一番下の赤紫色で表現した、いわゆる都心（都区部）のマンションの供給が大きく減っているのに対して、その他の所は1、2割しか減っていません。開発適地が減ってきたこともあり、都心の条件の良い所の供給がそもそも減ってきているということがわかります。

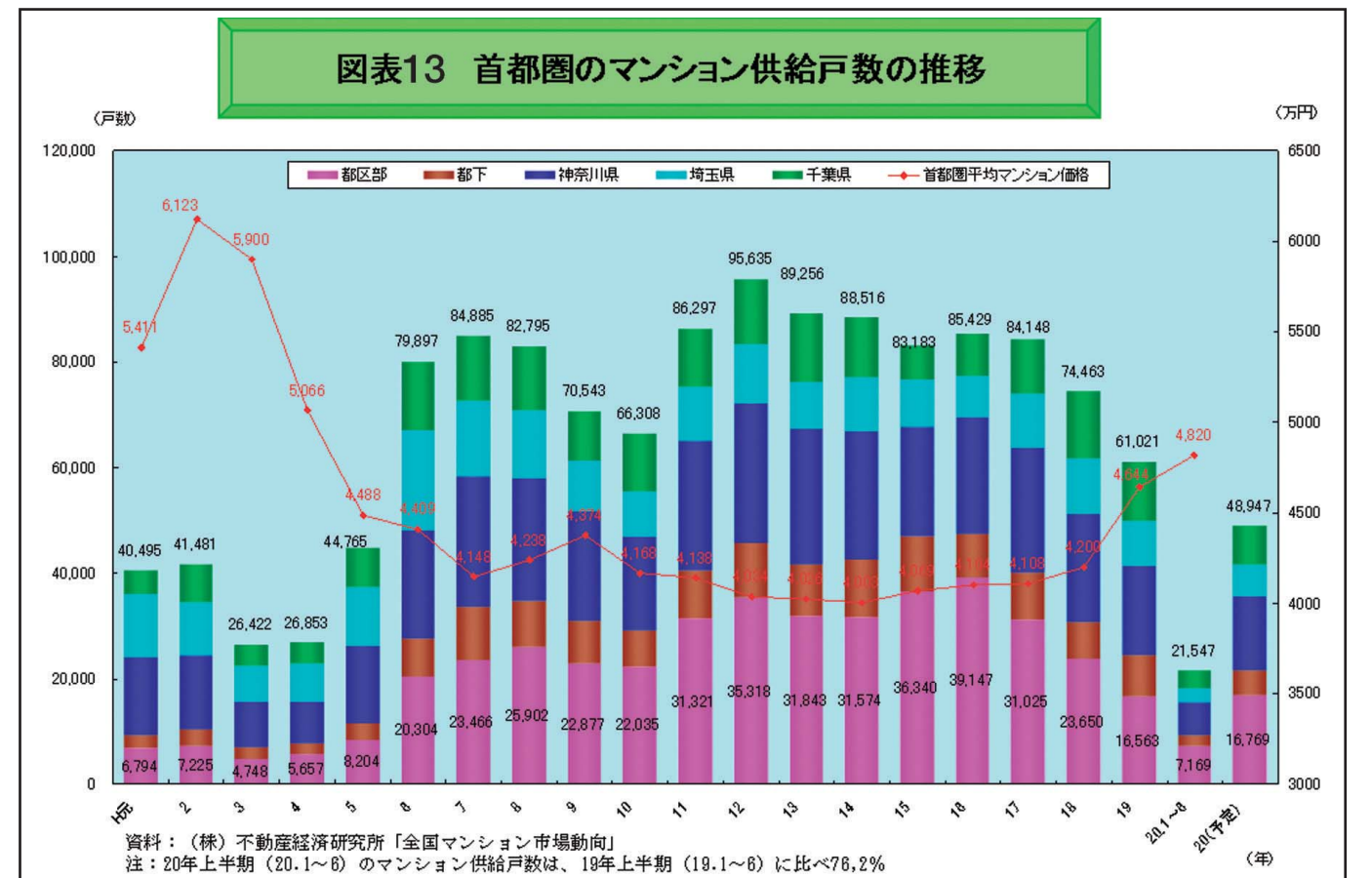
景気状況とは別に、このような問題も平成19年頃には起きていたということです。

図表14は首都圏の新築マンションの契約率と在庫を表したのですが、それらを反映して売れ行きも変わってきました。大量供給されていた平成11年以降におい

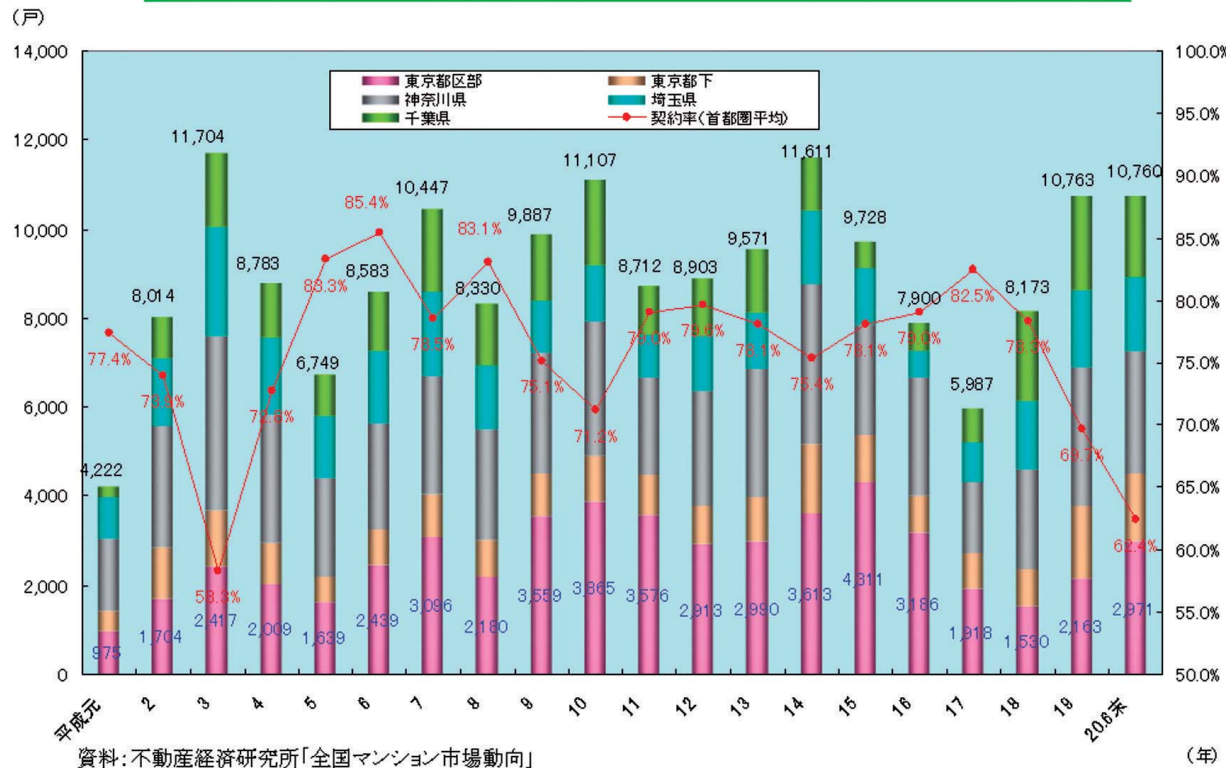
ても、おおむね好調だと言われる目安である契約率70%を超えていましたが、平成19年には69.7%と70%を切っています。これも上半期は75.2%とかなり好調でしたが、後半から契約率が70%を割り込むことが続き、今年に入っても低い状況が続いています（20年上期62.4%）。

理由は繰り返しになりますが利便性がやや悪い物件が増えてきたこと、価格が購入者の許容の範囲を超えたことが景気の不透明感が出てきたことと相まって挙げられると思います。資材価格は高止まっているため、土地代に回せる金が少なくなっていますし、また、在庫が1万戸を超えているので、在庫処理でしばらく手を取られることなどがあり、土地市場に対しては、マイナスの影響がしばらく続くのではないかと考えています。こういったことを踏まえて国土交通省としましては、今、補正予算、来年度の予算や税制を検討していますが、関連税制あるいは関係業者に対する資金繰り対策等を、関係省庁にもご相談しながらお願いしているところです。

図表15は個人の意識の変化をまとめたものです。居住地選択に際し、利便性や環境を重視するという傾向とともに、街並み、景観、治安に対する意識の高まりとこ



図表14 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:不動産経済研究所「全国マンション市場動向」  
 (参考) 20年の契約率は、上半期分(19年上半期は75.2%)

れらを反映して、環境に配慮した地域の魅力を高めるため、自分たちで取り組むといった動きが全国的にあちこちで広がってきているというのが近年の特徴です。

(3) 不動産投資市場の動向

土地市場に最近インパクトを与えているものとして、不動産の証券化手法等を活用した不動産投資市場の拡大が挙げられます。図表16は広義の証券化されたものを含めた実績ですが、平成19年度で累計約42兆円、うち一番下の棒グラフのJ-REITで累計約7兆円となっています。現在の時価総額はだいぶ減ってきていますが、いまままでこのように着実に伸びてきているところです。

証券化の手法を通じて、新たな資金が不動産市場に入ってくる、証券化手法を通じて投資リスクが分散され、リスクの高い都市基盤整備が進む等のプラスの面がある一方で、金融との結びつきが強くなってきたことにより、現在のように土地市場の動きが激しくなってきたということもあります。最近では負の側面が表にかなり出ていますが、不動産の有効活用や市場の発展のためには今後とも不動産投資市場の動向を無視することができないと考えます。

J-REITについてみれば、創設された最初の平成13~

14年頃は東京のオフィスが中心でしたが、三大都市圏やブロック中心都市等に順次広がってきており、用途も店舗、住宅、ホテル、物流施設等幅広くなっています。

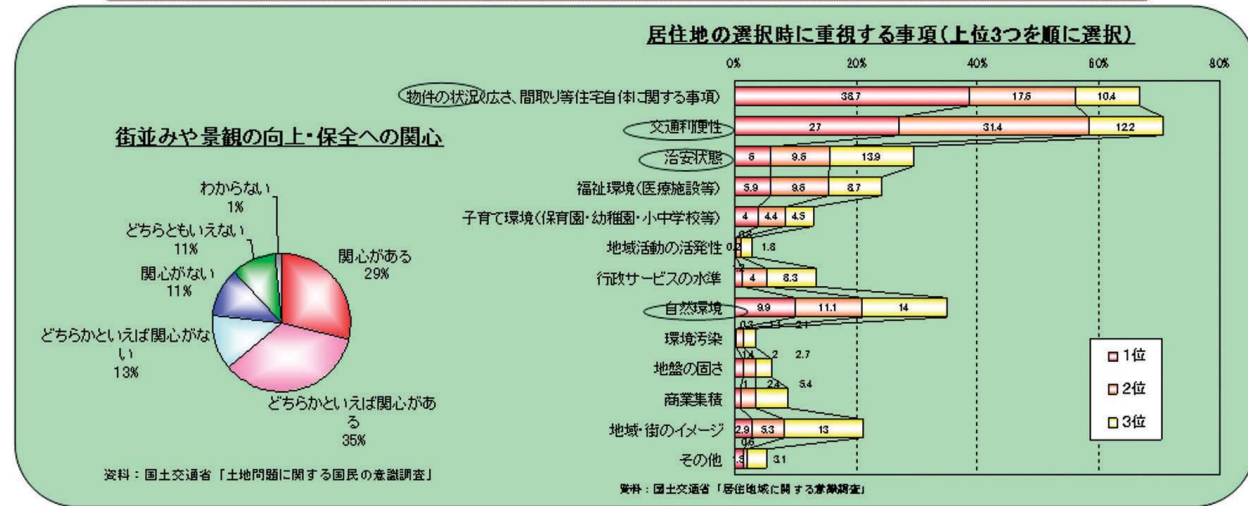
図表17は上場企業等の不動産における買主別の割合を表したものです。一番上の平成11年度は建設・不動産の買主が55%を占めていましたが、今は投資目的法人、SPCが併せて約6割を占めており、こういった面からもその影響の大きさが伺えます。

また、不動産投資市場には外国の資本もかなり入ってきています。平成19年に外国人の投資家に、投資環境等が優れている国について調査した結果によると、アメリカが1位で、2番目が日本、3番目はほぼ拮抗して中国ということですが、これに次いで日本は世界2位であること(図表18)、アジアの他の国々に比べると日本は法整備等のインフラも整っていること等が挙げられます。そういったことを反映してアジアにおけるクロスボーダー投資額の実績は、日本が額も伸びも圧倒的に大きいという状況でした(図表19)。

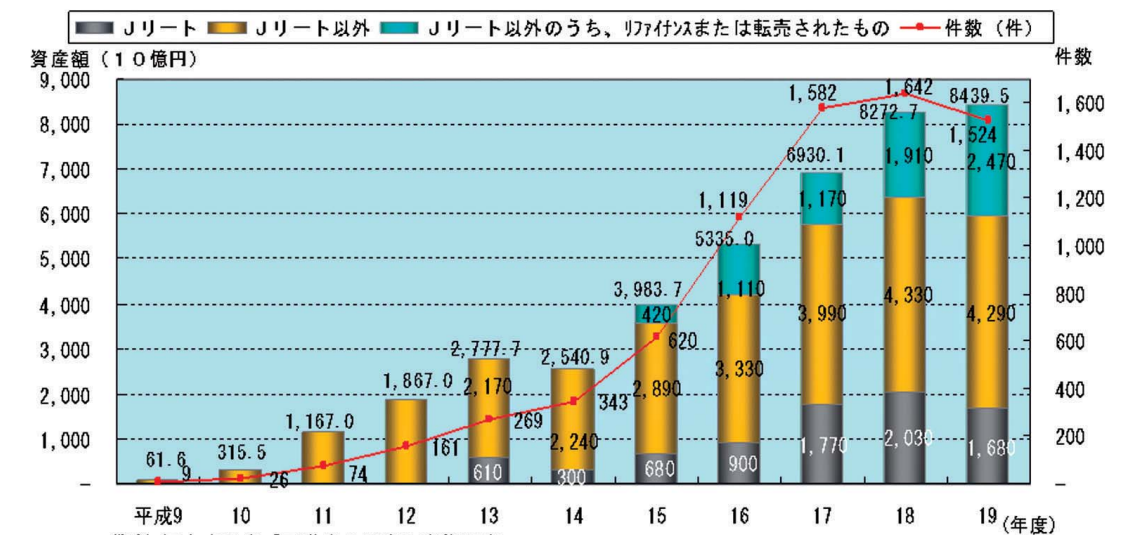
図表15 個人の意識の変化

- ・世帯構造や意識の変化により住まい方が変化
- ・利便性、環境を重視した居住地選択
- ・街並みや景観、治安に関する意識の高まり

環境に配慮した地域の魅力を高めるための取組が出現



図表16 不動産証券化の実績

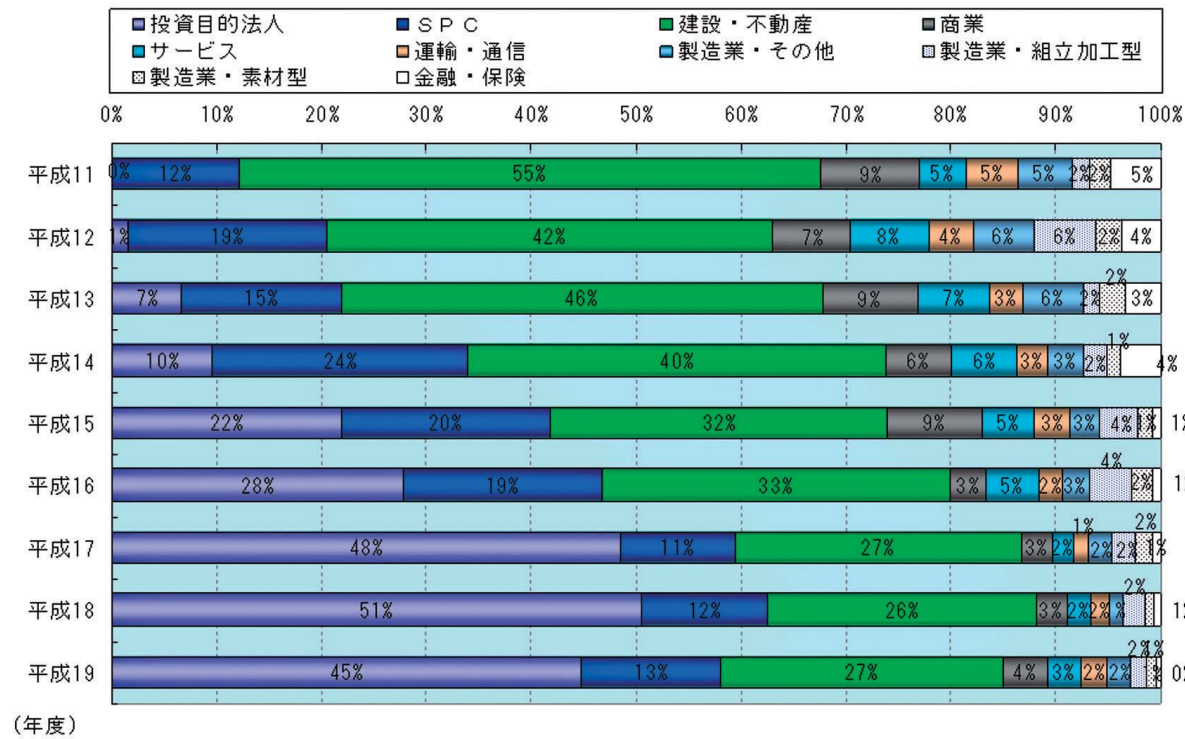


資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」  
 注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限らず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。  
 注2:「J-REIT以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」  
 J-REIT以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。  
 注3:J-REITについては、投資法人を1件としている。  
 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。

こういったこともあり、図表20はJ-REITの投資口の中で外国の法人及び個人が占めている割合がどの位かということを示したのですが、外国の法人及び個人が保有する割合は順次伸びてきており、平成19年に30%位になりました。金融機関が最大で半分ぐらいを占めていますが、3割が外国人投資家が占めており、しかもフローで見ますと、その割合が半分位になっていて、J-REIT市場は外国人投資家の影響を非常に強く受ける状

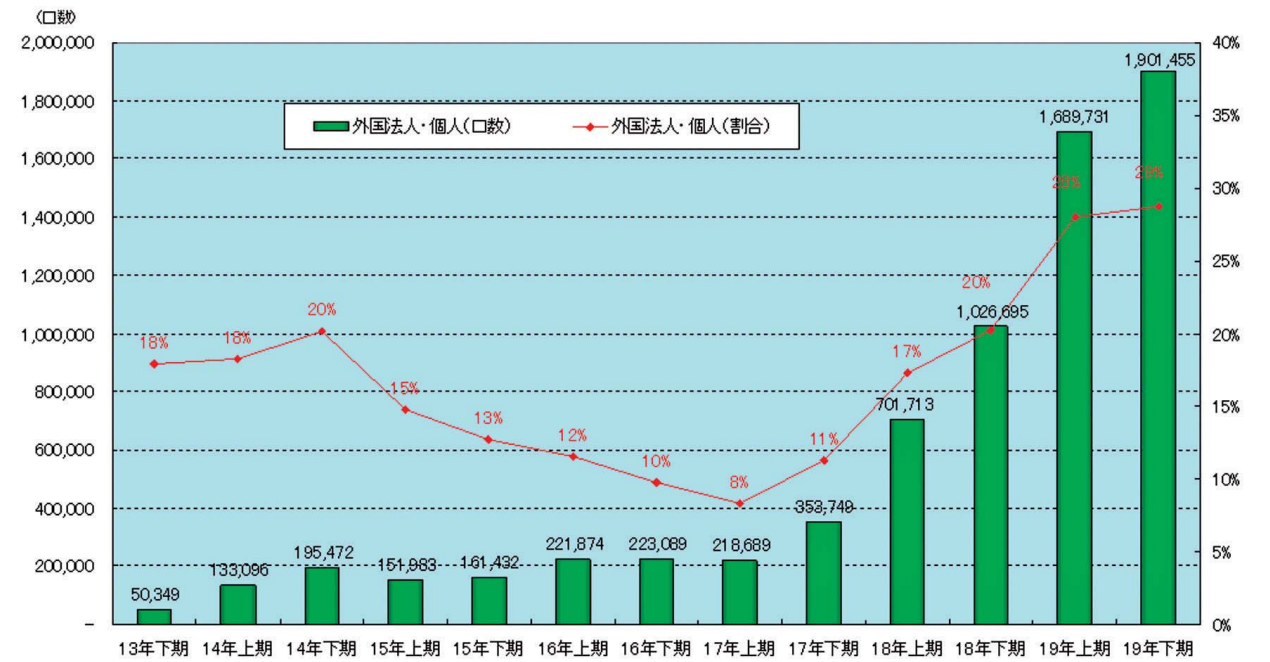
況になっています。昨今はドイツ系やアジアの政府系ファンドが積極的に買う動きも一部にみられるものの、全体的に外国の資金の流入が低調になったことで、その影響として最近のJ-REITの投資口価格がだいぶ下がってきていることはご案内のとおりです。そういった意味で企業年金等を含めた安定的、長期的な資金を、いかにJ-REIT市場に導入していくかが今後の重要な課題かと考えています。

図表17 上場企業等の不動産における買主別割合



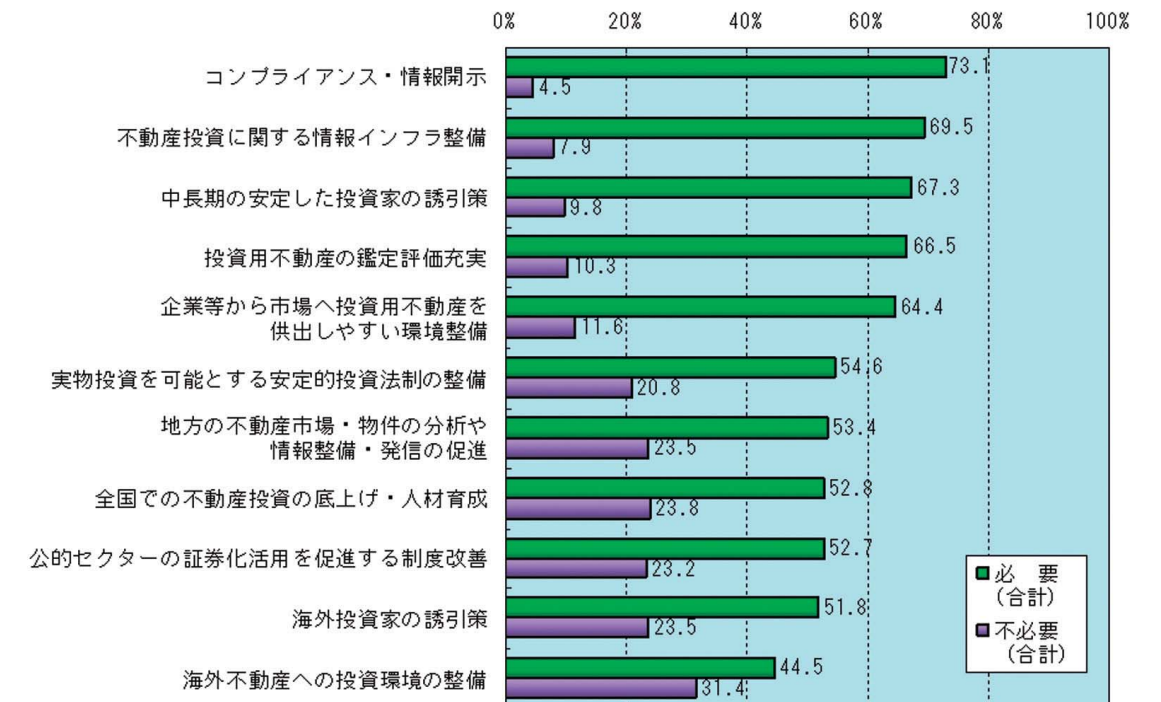
資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表20 外国法人・個人が所有するJ-REIT投資口数及び割合



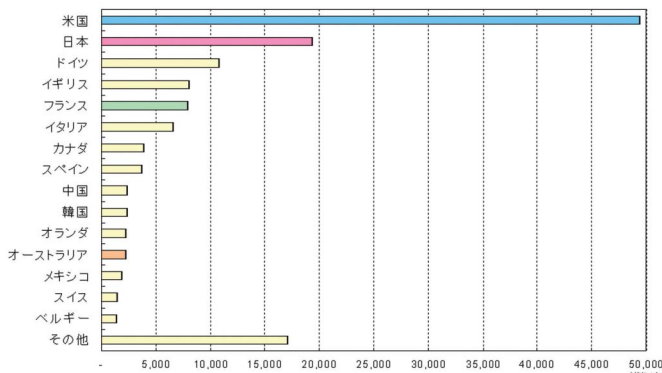
資料：J-REIT開示情報により佛生駒データ・システム作成

図表21 不動産投資市場における課題



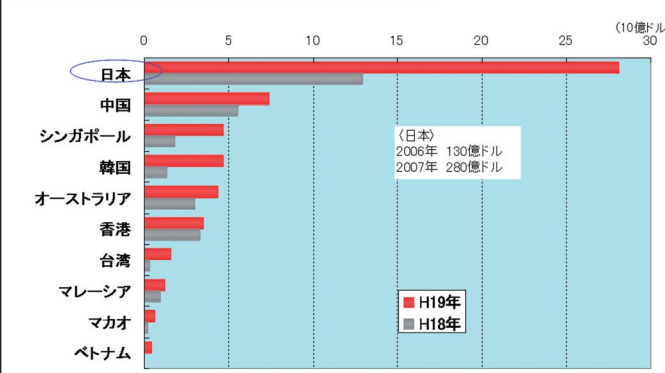
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)

図表18 世界の不動産市場の規模



資料：国土交通省不動産政策分析委員会「不動産投資市場規模調査(平成18年7月)」  
出所：Prudential Real Estate Investors, "Global REITs: A New Platform of Ownership," 2006/1/23版もとに国土交通省で作成。

図表19 アジアにおけるクロスボーダー投資額の推移



資料：ジョーンズ・ラング・ラサール

不動産投資に対する姿勢を投資機関ごとにアンケート調査した結果によりますと、機関ごとにその対応は異なりますが、中長期ではおおむね選択肢の中の一つとして不動産も考えていく意向が伺われています。ただ、一方で、図表21にあるように不動産投資市場を安定的に伸ばしていくには、情報開示、情報インフラ等の環境整備が課題だと指摘されています。こういったことについて、今後とも取り組んでいく必要があると考えています。

### Ⅲ. 今後の土地政策

近年、土地を巡る状況が変わってきていること等を踏まえて今後の土地政策をどういった方向で進めていこうとしているかということをお話したいと思います。

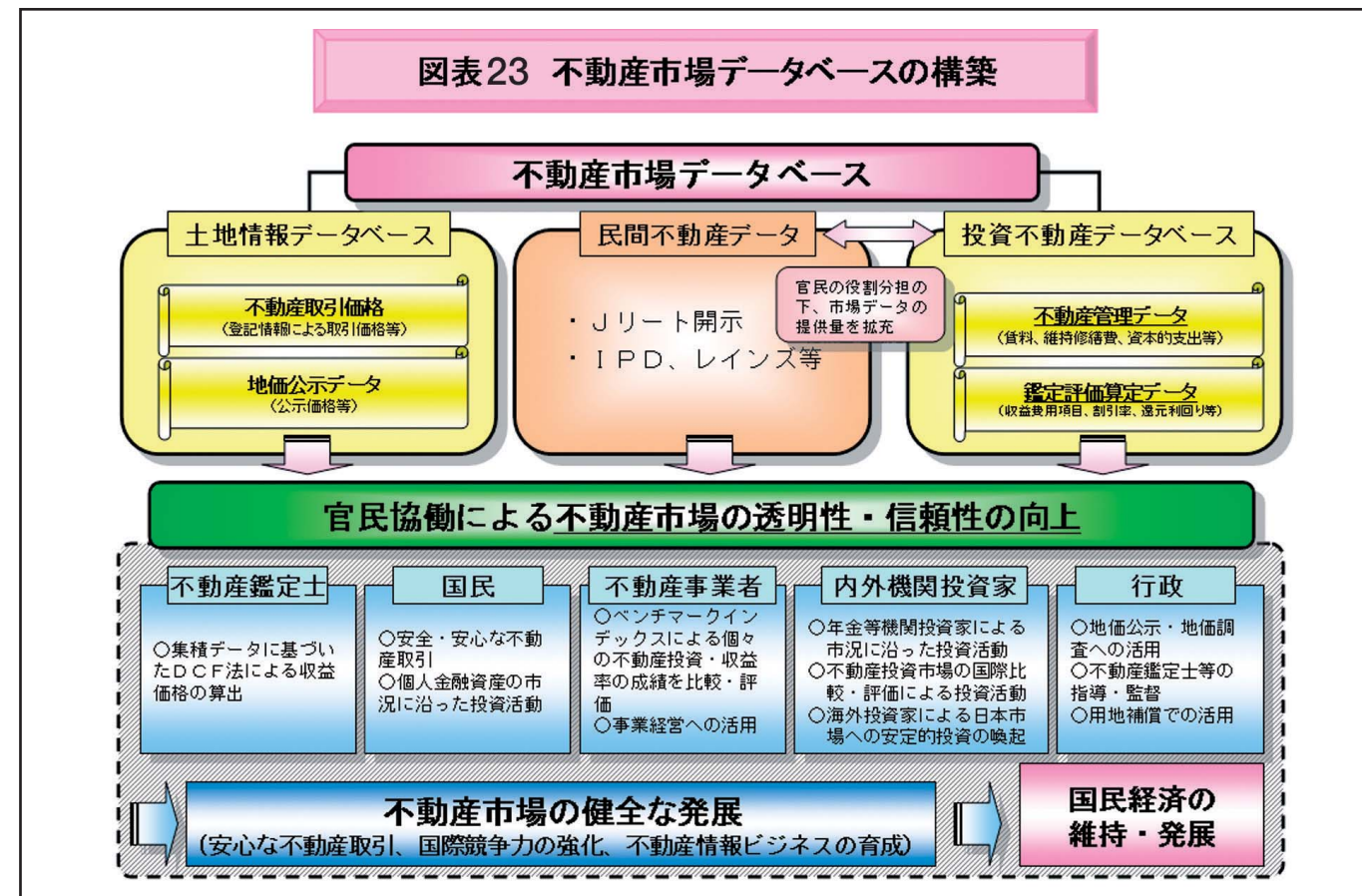
最近では、ただ所有するというのではなく利用価値を重視する、それから個人や企業等が自分で主体的に考えて取り組む、そういった動きがあることを申し上げましたが、これらを踏まえ図表22にありますように、一つは『透明性の高い土地市場の整備』、もう一つは『地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進』という二つの大きな柱に沿って、各種の施策を講じているところです。以

下、具体的な施策について概略をご説明致します。

#### (1) 透明性の高い土地市場の整備

##### ①不動産市場データベースの構築

まず、一つ目は、不動産市場データベースの構築です。土地市場の透明性を高め、その発展を図っていくためには、必要な情報が容易に入手しうることが不可欠です。このため、図表23にありますように取引価格を含めた土地価格に対するデータベース、また、投資不動産データベース、賃料、維持修繕費、資本的支出等が今後どれだけ見込まれるか、その結果として今後どの程度収益が見込まれるか等投資の妥当性を判断するために必要な投資不動産用のデータベース、さらには、民間不動産の方々が集めておられるデータを一元化したデータベースを整備していきたいと考えています。それによって不動産鑑定士の方々が行う鑑定の一層の充実や、国民の方の安心・安全な不動産取引、不動産事業者・投資家の方々に対する確かな投資の判断基準を提供するといったことにつなげていきたいと考えています。また、これを活用した民間による新しいビジネスもでてくるのではないかと期待しているところです。



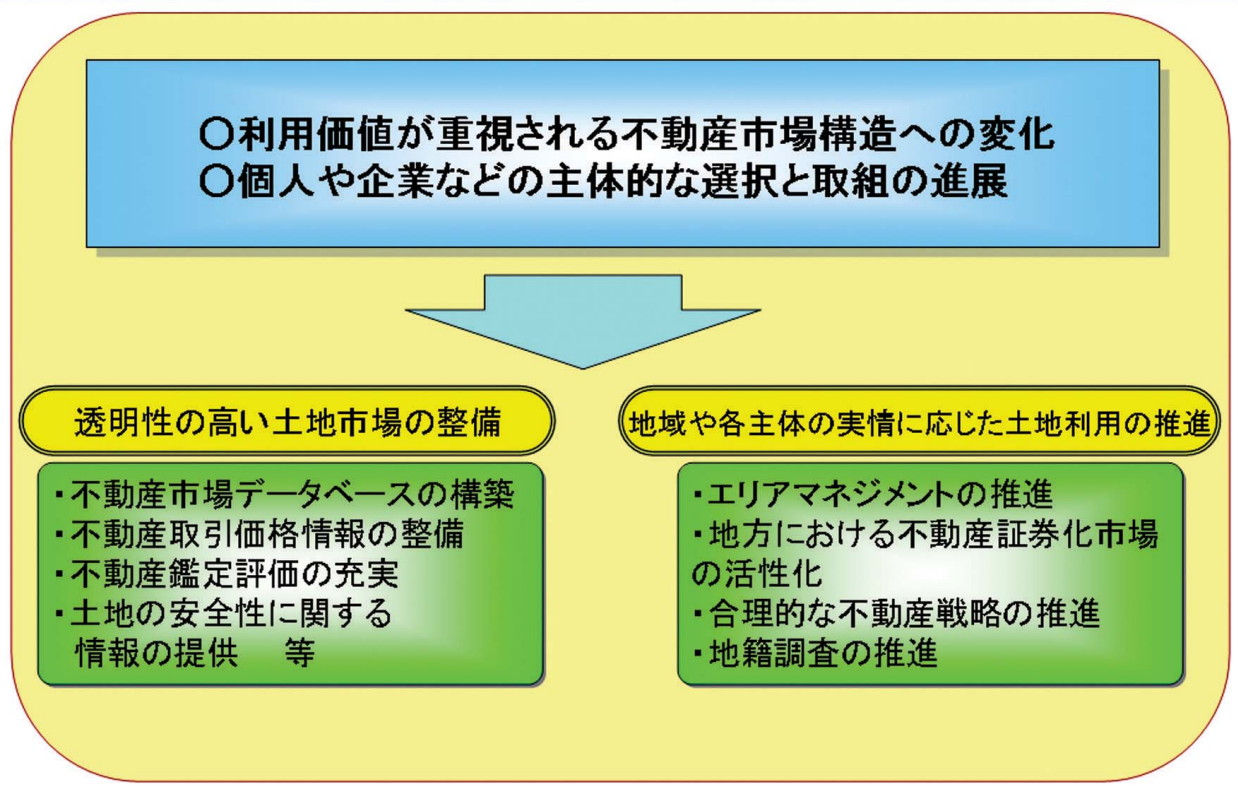
##### ②不動産取引価格情報の整備

次に、不動産取引価格情報の整備・提供です。これは先ほどのデータベースの一つを構成するものですが、最初にお話ししたように公示地価等は、いわゆる理論値であり、現実の取引価格が実際にどういう動きをしているかがわからないので不安である、そういうものを知りたいということが国民のアンケート結果でも出ております。そういったニーズに応えるために取り組んでいるものです。具体的には不動産が取引された場合は法務局に登録されますので、法務局から取引があったという情報をいただいて、それに基づいて当事者の方にアンケートし、さらに鑑定士の方に現地調査をしていただき、情報を整備してインターネットを通じて四半期ごとに公表しているところです。最初は三大都市圏から始めましたが、現在は全国の地価公示対象地域全域で実施しています。具体的情報としては、住所、価格、面積、土地はどういった形か、用途がどうなっているか、最寄り駅はどこまで、歩いてどのくらいか、建物はいつ頃できたか等、できるだけ参考になるようなことを一覧できるように整理し公表しています（図表24）。アンケートでご協力いただくということが前提ですので、物件や個人の特定ができない範囲で、内容をできるだけ充実させるということで

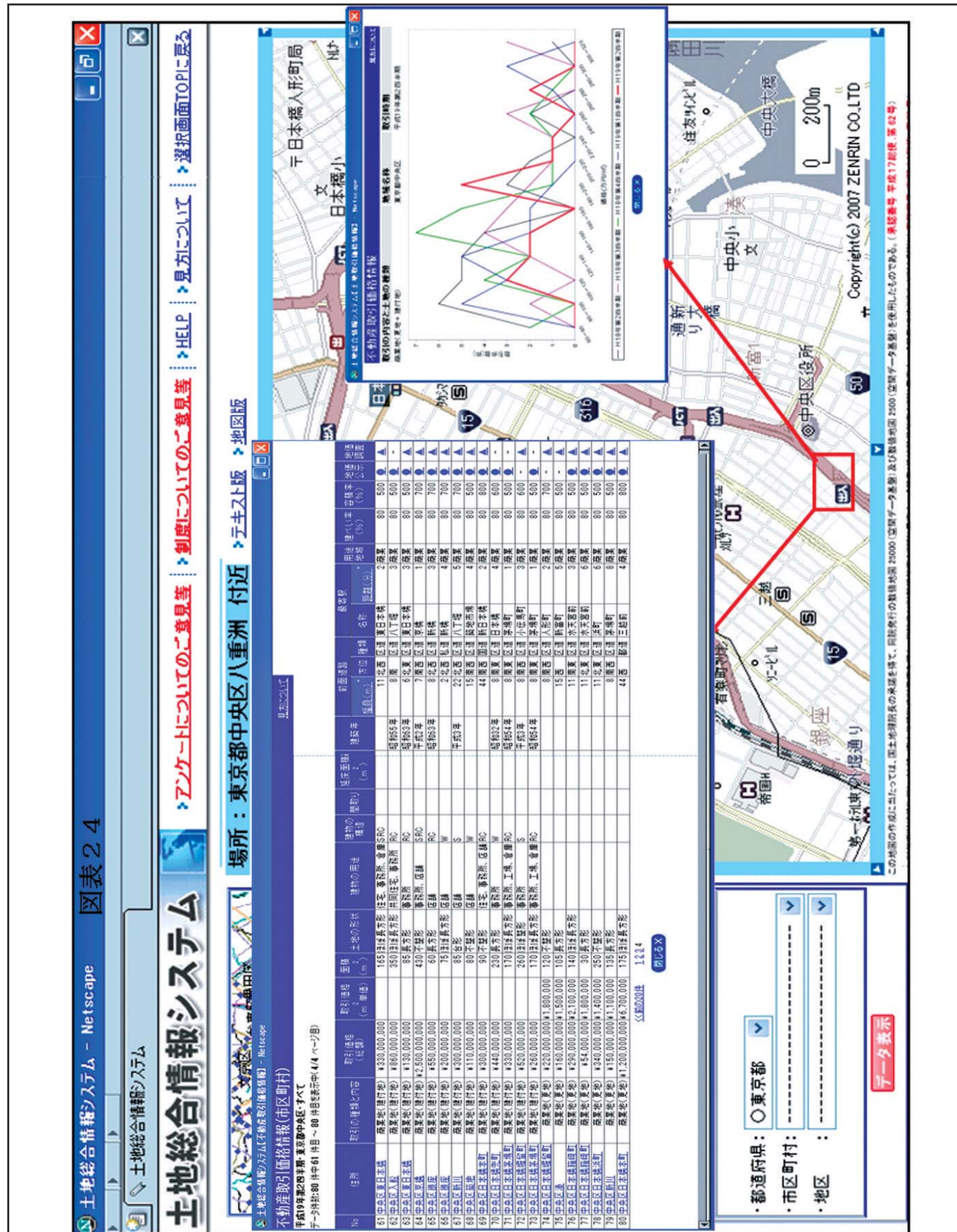
やっています。今まで33万件を超える提供件数で、1日当たり7万3000件のアクセスがあります。研究者の方やマーケティング、業務に必要な方以外にも個人の方のご利用もかなりあると承知しています。今後、さらに充実させていきたいと考えています。今後ともご利用いただきたいと思っています。

※ 土地総合情報システムのサイトは <http://www.land.mlit.go.jp/webland/> です。

図表22 土地政策の課題

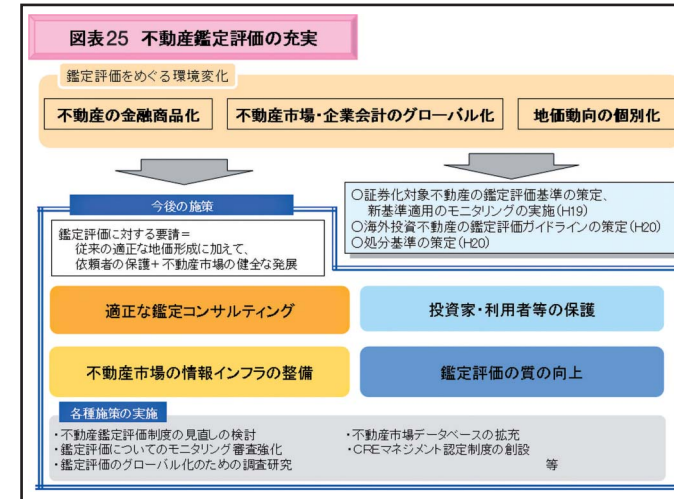






図表 24

③不動産鑑定評価の充実



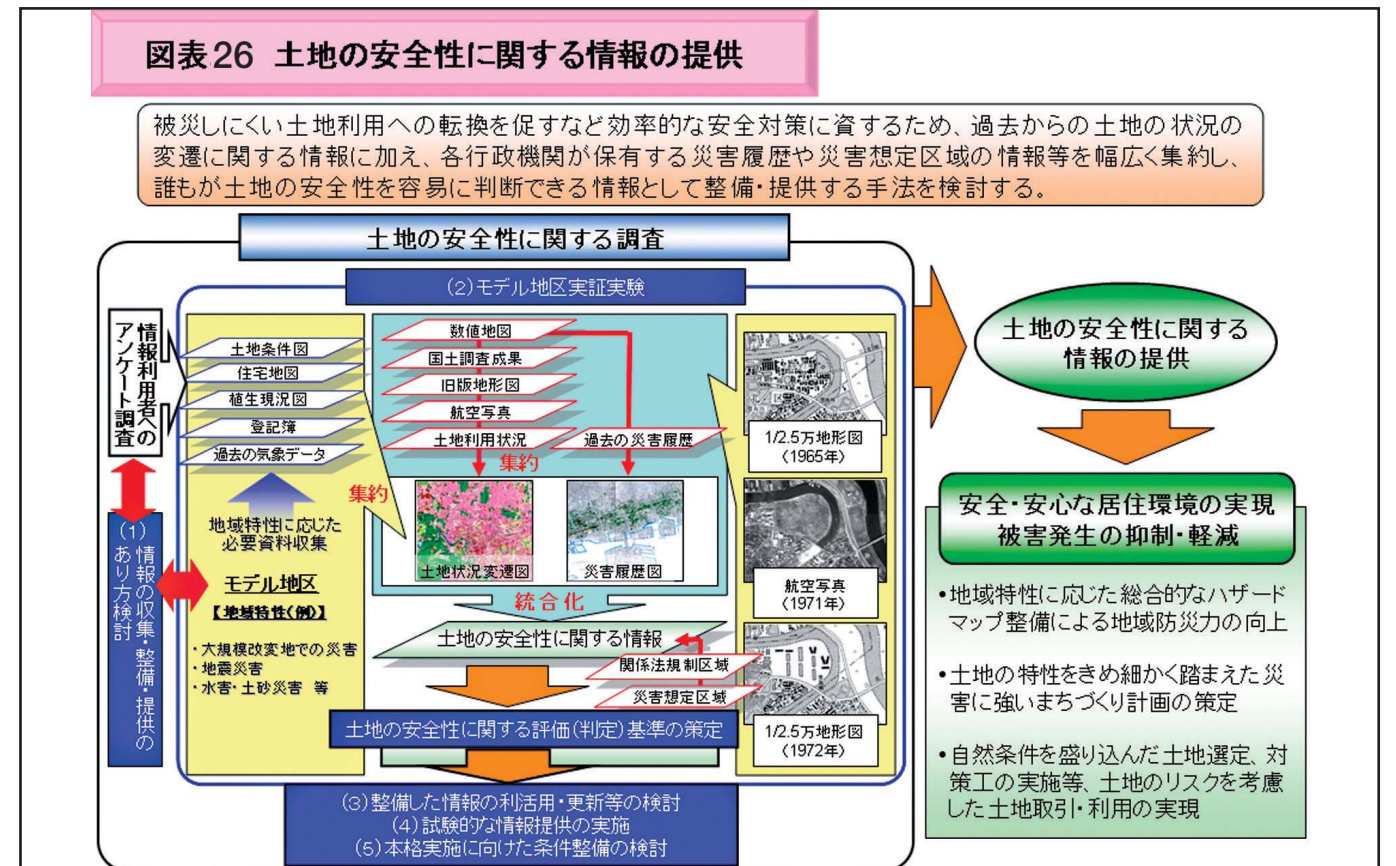
次に不動産鑑定評価の充実です。不動産が金融商品化する、あるいは不動産市場がグローバル化する等を受け、不動産鑑定評価の重要性はますます高まってきておりますが、これに対応すべく実施しているものです。図表25の右側の矢印下には書いてありますが、これまで証券化対象不動産の鑑定評価基準を新しく作ったり、それを踏まえてモニタリングをして、さらにその充実を図ることを実施しています。

また、今年度に入ってからは東京証券取引所がJ-REITに海外不動産を組み込むことを解禁する前提として、海外投資不動産の鑑定評価をするときにどういった鑑定評価をすればよいかというガイドラインを作っています。このように順次、不動産鑑定評価制度の見直し・充実を図っているところです。今後、正式な鑑定評価まで至らないコンサルティングのようなものについての基準づくり、利用者保護、さらなる情報の整備等に引き続き取り組んでいきたいと考えています。

④土地の安全性に関する情報の提供

最近、災害が多発していますが、市町村によっては開発を行うときに、条例の中で防災に配慮するように謳っている所も出てきています。このようなことを踏まえ、土地の有効利用という観点から、土地の災害に関する属性を整備して情報提供する取り組みを、モデル的にやれないかということで取り組んでいます。図表26の真ん中のほうに書いてありますが、土地の昔からの『土地状況変遷図』、『災害履歴図』等を一元的にそろえて見やすく一般の方に提供する。それにより地域防災力の向上、災害に強いまちづくり等に役立てていきたいということで取り組んでいるところです。

図表 26 土地の安全性に関する情報の提供



(2) 地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進

次に地域や企業等による適切・有効な土地利用に向けての取り組みに対する支援です。

① エリアマネジメントの推進

環境、安心・安全等に対する関心の高まり、また、一方で昔と違って行政にすべてを頼るわけにはいかないので、自分たちで地域を守っていきこうという動きが増えてきています。それは住みやすいまちにしたいということもありますし、資産価値の保全といった意味もあるかと思いますが、そういった取り組みがあちこちで盛んになっています。このような取り組みをエリアマネジメントと呼んでいます。(図表27)。

一番典型的な例として、住宅地の例(図表28)があります。ここでは、まず、環境を守るために住民発意で建築協定を作った。さらに建築協定だと強制力がなく、限界があるということで、都市計画の地区計画に移行し、強制力を持たせた。また、自主的な街づくり活動を存続させるため、新しく「街並みガイドライン」を作り、さらに一歩進めた景観保全、環境を守る取り組みを進めていったという取り組みです。これは開発した後に取り組みされた例ですが、将来的にまちづくりを住民で担ってい

くことを念頭に置いて、そこにうまく繋げるようなことを最初から計画して開発を始めるといった事例もかなり増えてきています。

図表29は、地域活性化の例です。香川県高松市の丸亀商店街では、瀬戸大橋ができて、大型郊外店が進出し、まちがさびれてしまった。地方都市ではよく聞くケースなのですが、まちを昔のように活性化するというので、商店街を一つのショッピングセンターとして再構築することが方針として打ち出され、地権者全員の同意による定期借地権の導入や証券化スキームの導入等により様々な創意工夫がなされています。土地利用と所有者とを切り離れたことで、地区内に雑多なお店が入って統一性がとれないとか、営業時間がばらばらになるのを防ぐ、あるいは少ない資金で参入する人が出てきやすくなり新陳代謝がうまく図られる、そういった効果が生まれています。

このように課題も解決方法も地域によってそれぞれ違っており、行政の参加の仕方もそれぞれ違ってきます。高齢化・少子化が進み良好なコミュニティの維持が難しくなる、地方自治体も財政等の問題から対応に限界があるということもあり、こういった取り組みは、今後ともますます重要になってくると考えています。この

ような取り組みを支援するため、昨年度は取り組もうとする場合参考となるマニュアルを作成したところですが、今年はその基に基づいてシンポジウム等を実施しているところであり、さらに、意欲ある取り組みのステップアップの支援等に努めていきたいと考えています。

② 地方における不動産証券化市場活性化の推進

次に、地方における不動産証券化の推進です。証券化のためにはいろいろな専門家の方々が協力して、チームとして取り組んでいただく必要があります。

しかし、地方にはノウハウがある方が少ない、また、地方では投資額に比べてコストが割高になるといったネックがあります。このため、講演会を開催したり、あるいは実際に手を挙げた方に証券化に実際に取り組んでいただいて、その過程を報告書にまとめていただき、今後取り組もうとする人の参考にしようという地方に証券化のノウハウを根付かせるための取り組みをしています(図表30)。

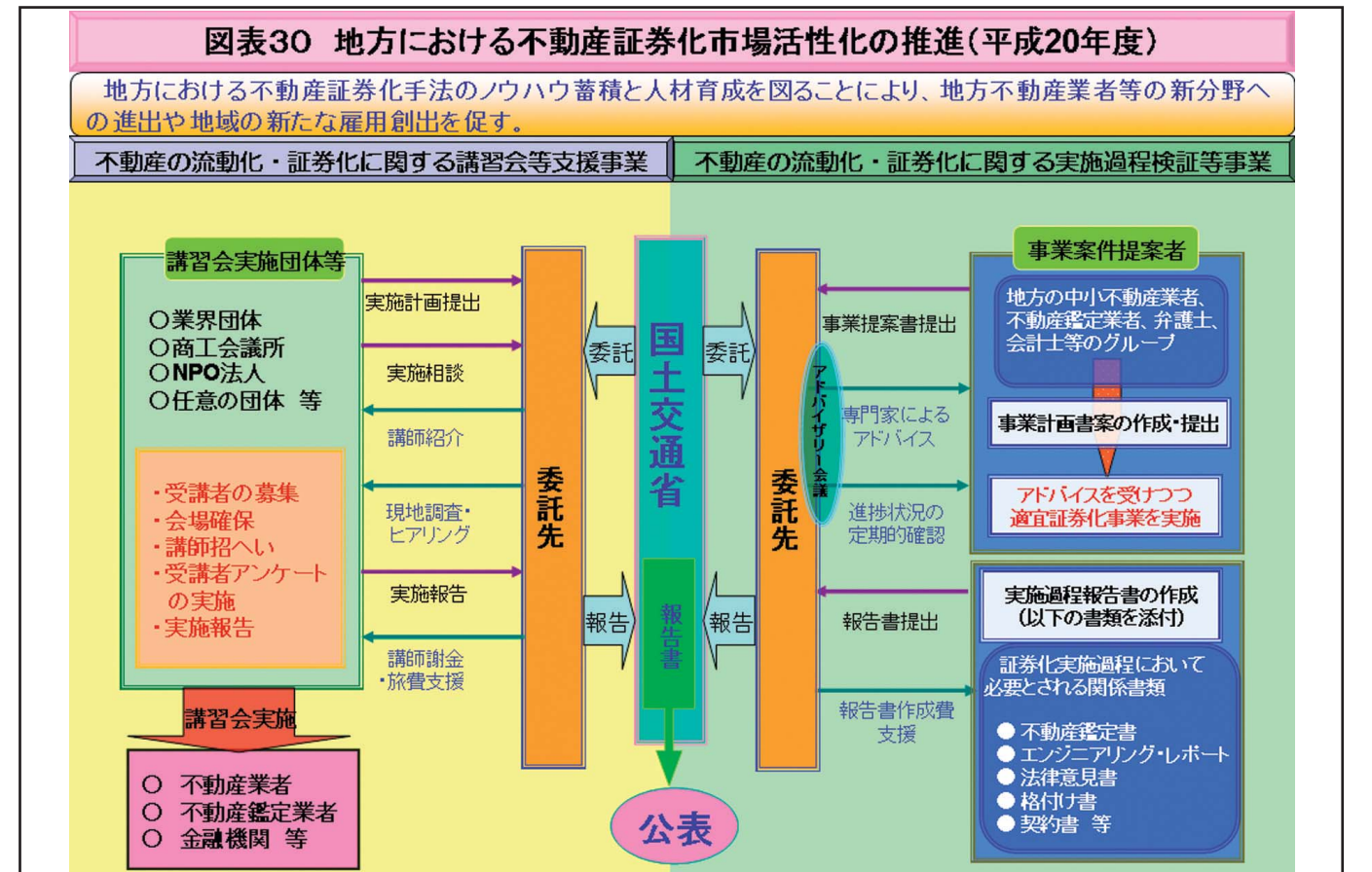
**事例** 図表28 【良好な町並みを守る取組】  
青葉美しが丘中部地区(横浜市青葉区)

美しが丘は、遊歩道ネットワークとクルドサック方式の道路形状を持つ落ち着いた住宅地として完成され、1972年に全国初といわれる住民発意型の建築協定が締結された。その後、1998年に協定地区隣接地の「穴抜け」においてマンション建設計画が相次いだため、建築協定から地区計画に移行し穴抜け地問題の解消を図ると共に、建築協定時代の自主的な街づくり活動を存続させるため、「青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会」が自治会の特別委員会として発足し、街並みガイドラインによるまちづくりが進められるようになった。

所在地	横浜市青葉区
竣工時期	1968年11月
区域面積	約47.2ha
開発者	東京急行電鉄(株)
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域
住宅戸数	858戸(2008年2月現在)
取り決め	地区計画(2008年に建築協定から移行)

**事例** 図表29 【地域の魅力を高める取組】  
高松丸亀町商店街(香川県高松市)

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を全体方針として打ち出し、地権者の全員の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委託、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合させる創意工夫がなされている。また、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。



③合理的な不動産戦略の推進

これは、企業あるいは公的セクターの不動産に対する戦略的取り組みの後押しをしようというものです。図表31を見ていただきますと、企業が持っている不動産は490兆円で国土面積の14%を占めており、公的不動産は金額で同程度、面積では国土面積の41%を占めています。また、少し古い統計ですが、例えば企業不動産の中で平成10年～15年の5年間で空き地が40%増えたという統計もありますし、公的不動産については今後合併等で施設が余剰になったり、機能統合されるものが出てくるのが考えられます。

企業不動産や公的不動産はボリュームが大きいので、それがうまく活用されることが我が国全体の土地の有効利用や、適正な地価形成等に重要であると考えています。企業においては会計制度が変わってきたとか、企業価値の最大化、資産に対する収益率が重視されるという流れがありますので、企業の方でも取り組む機運が出てきています。また、公的セクターの方でも、民間と同じよう

な会計の考え方の導入ということで、今までどちらかというと現金収支中心でしたが、ストックも含めた分析が重要になってくるということもあり、このような取り組みも進んでくるのではないかと考えています。

このような取り組みを支援する民間の取り組みもありますが、都市政策をはじめ、行政上も重要な課題でありますので民間の取り組みと一体となって、いろいろな検討や支援を行っているところです。具体的には、企業不動産（CRE）については昨年度にCRE戦略に取り組むためのガイドラインや手引を作成して、今年度は普及啓発活動をやっているところです。また、公的不動産（PRE）については、今年度、関係者のご協力を得ながら手引書の作成等に鋭意取り組んでいるところです。

④地籍調査の推進

次に地籍調査の推進です（図表32）。

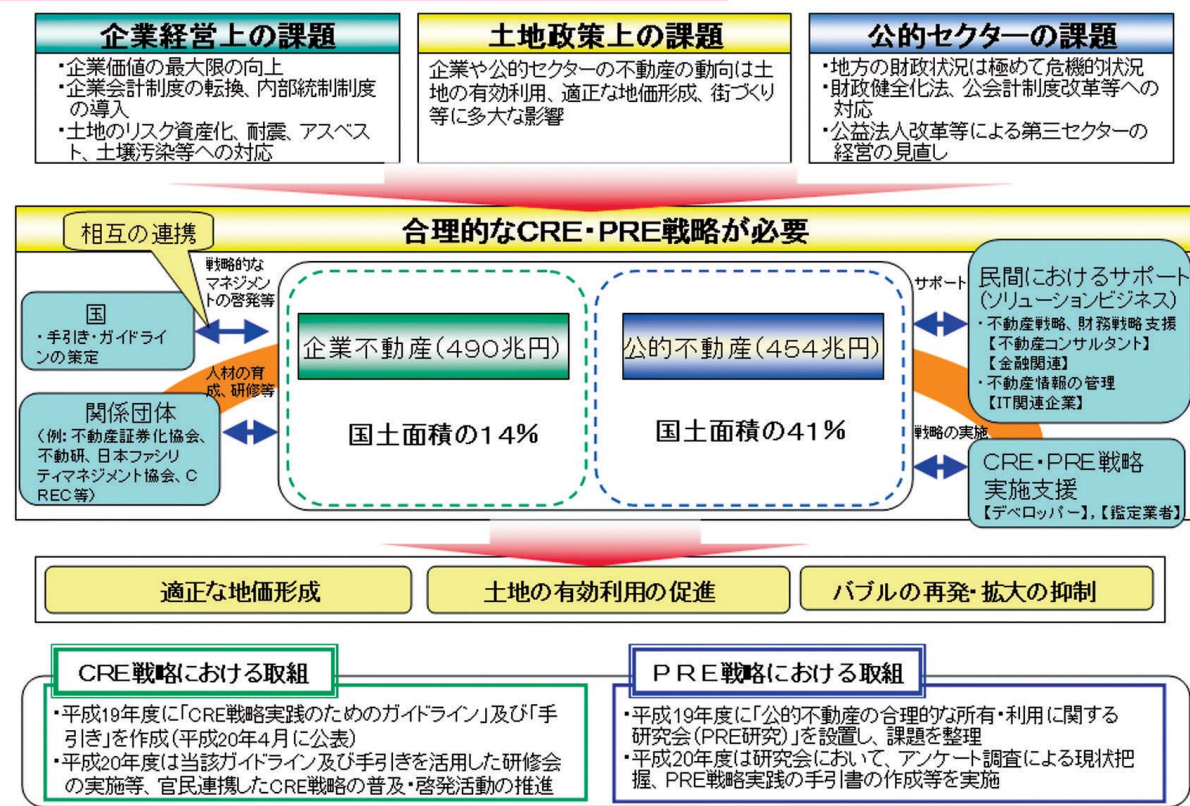
登記所に行くと登記簿や図面がありますが、面積や形状が実態と違っているものが結構あります。精度はまちまちですが、明治時代の地租改正によって作成された図面が、まだ半分ぐらい占めている状況です。このことから、円滑な取引の支障となるケースも少なくありません。このため、市町村等が事業主体になっていただきまして、1筆ごとに所有者、地番、地目等を調査、測量する地籍調査を推進しているところです。ただ平成19年度末現在、全国で48%の進捗にとどまっており、特に都市部では20%、林地で41%となっています。

そういったことを踏まえ、地籍本体の推進とともに特に遅れている都市部については、自治体の方が取り組んでいただくための支援として、基礎的なデータ整備、枠組みづくりみたいなものを国が直轄で行う事業を実施しています。具体的には、公図の四隅の街区点の計測や、測量の基準となる街区基準点の整備、官民境界等に関する

資料収集と現地調査を行うといった取り組みをしています。また、山村については高齢化等が進んでいるので、早くしないと境界自体がわからなくなることも懸念されることから、森林組合等のご協力をいただきながら、とりあえずの境界を残すということでのいろいろな取り組みをやっているところです。地籍事業については特に関係者のご理解、ご協力がないと全く進みませんので、本日ご来場の皆様方にも今後とも引き続き、ご協力をお願いしたいと考えております。

以上、雑ぱくで駆け足で申し訳ございませんけれども、最近の地価あるいは土地をめぐる状況、施策の概要についてお話をしました。質の高い国民生活と持続的な経済発展を実現するうえで、土地は基礎となるものです。国土交通省としては引き続き土地の有効利用や、土地市場の整備の観点からいろいろな施策を推進していきたいと考えています。ありがとうございました。

図表31 合理的な不動産戦略の推進



図表32 地籍調査の推進

地籍調査とは、地籍の明確化を図るため、市町村等が実施主体となって、一筆ごとの土地について、所有者・地番・地目・境界・面積を調査・測量すること

○公図と地籍図の比較



○地籍調査の効果

- 土地取引の円滑化と土地資産の保全
- 公共事業や民間開発事業の期間・コストの縮減
- 迅速な境界復元による災害復興の基盤づくり
- 正確な地図に基づくまちづくりの実現

○地籍調査の進捗状況(H19年度末現在)

	対象面積 Km <sup>2</sup>	実績面積 Km <sup>2</sup>	進捗率 %
全 体	286,200	136,932	48
都市部(DID)	12,255	2,434	20
DID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

(本稿は、平成20年10月16日に開催された当研究所主催の「土地月間」仙台講演会での講演内容をもとにとりまとめたものです。)

# 公的不動産 (PRE) に対する取組について



(財)日本不動産研究所  
PREプロジェクトチーム **稲葉 勝巳**  
(いなば まさみ)

**略歴**  
慶應義塾大学経済学部卒業、平成19年よりシステム評価部次長。  
国土交通省「公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会 (PRE研究会) 委員、(財)資産評価システム研究センター「土地に関する調査研究委員会」委員、東京都稲城市財産価格審査委員会委員、(社)日本不動産鑑定協会公的土地評価委員会委員ほかを努める。  
「固定資産税土地評価における不動産鑑定評価」(財団法人日本不動産研究所固定資産税評価研究会編著(株)ぎょうせい)、不動産研究、税、地方財務等の雑誌にPREに関する論文等を多数執筆。不動産鑑定士、CFP®。

## CONTENTS

### 公的不動産 (PRE) に対する取組について

- I. 地方公共団体の取組 ..... 22
  - (1) 資産・債務改革の流れ ..... 22
  - (2) 財政健全化法・新地方公会計 ..... 23
  - (3) 地方公共団体の公会計対応状況 ..... 24
  - (4) 新地方公会計制度の整備における課題 ..... 24
- II. 国の取組 ..... 24
- III. 研究所の公的不動産への取組 ..... 25

### はじめに

地方公共団体の公的不動産 (PRE: Public Real Estate) は、国と地方公共団体を合わせると国土面積の41%、評価額にすると454兆円といわれていますが、バブル崩壊後はリスク資産化してしまい、昨今における地方公共団体の財政事情の悪化から公的不動産の有効利用等が必要となっている状況にあるかと思えます。

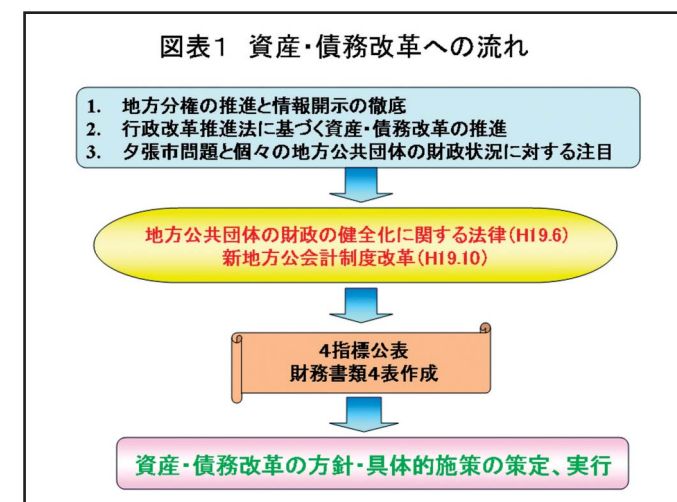
このように、地方公共団体の公的不動産を語る上では、どうしても資産・債務改革の推進との関係を抜きにしては語れません。なぜならば、地方公共団体の資産のうち不動産が占める割合は非常に大きいため、改革における公的不動産の位置付けが非常に重要だからです。

本日は、まず第一として地方公共団体の取組ということで資産・債務改革の流れの概略、そして現在、地方公共団体はどのような状況にあるのかをご報告させていただきます。次に公的不動産に関連して国、具体的には総務省、国土交通省で、どのような取組を行っているかをご報告させていただきます。そして最後に資産・債務改革における公的不動産に対し、当研究所が取り組んでいる姿勢や具体的内容についてご案内したいと思います。

## I. 地方公共団体の取組

### (1) 資産・債務改革の流れ

図表1では資産・債務改革の流れのポイントとして、三つ挙げています。



第1は地方分権の推進と情報開示の徹底です。平成12年に地方分権一括法が施行され、行政体制の整備、その確立が求められました。その後、小泉内閣の三位一体の改革において地方への税源移譲で地方交付税が大幅

に減らされたことから、地方公共団体は非常に厳しい財政状況のもと、財政運営が求められる状況になりました。

平成18年1月には竹中元総務大臣が設置した『地方分権21世紀ビジョン懇談会』が設置されました。

懇談会では主に二つのことが議論されました。一つは再生型破綻法の整備です。これは具体的には財政健全化法に繋がっていきます。二つ目は地方行政改革の推進であり、具体的には、情報開示、地方公会計制度の改革、総人件費の削減、そして市場化テストの促進が掲げられました。これらは行政改革推進法の施行へと繋がっていきます。このように、資産・債務改革の流れの説明の第一として、地方分権の推進と情報開示の徹底が求められていることを挙げました。

資産・債務改革の流れのポイントの第二は、平成18年6月の行政改革推進法についてです。第62条には二つのことが定められています。その1つは同条第1項1号で地方公共団体は、その資産・債務の実態をきちんと把握し、管理体制の状況を確認することが求められています。簡単に言えば、自分の持っているものはきちんと把握しておけということでしょう。2つは第1項2号で資産・債務に関する改革の今後の方向性、推進するための具体的施策を策定することが求められています。

具体的には、平成18年8月に、総務事務次官の通知という形で出されました『地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針 (地方行革新指針)』で、人口3万人以上の地方公共団体については3年後、これは平成18年の話ですから来年の平成21年秋までに企業会計を前提とした発生主義、複式簿記に基づいた会計制度を導入し、しかも連結による公会計制度の導入が求められました。同様に遊休資産の処分、活用等の具体的なプランについても3年後、つまり平成21年秋までに、これは全地方公共団体で作成することが求められています。このような動きの中でポイントの第三に挙げている、夕張市問題が出てきました。夕張市問題を契機として、地方公共団体の財政状況に対する一般市民の目、注目が非常に高まっているところであります。

以上3点を資産・債務改革の流れのポイントとして挙げさせて頂きましたが、資産・債務改革の推進の流れにおいて、理解しておかねばならない二つの事項があります。

その一つは、昨年6月に制定された『地方公共団体の財政の健全化に関する法律』です。二つ目は『新地方公会計制度改革』です。新地方公会計実務研究会が総務省内に設置され、財務書類作成の実務の手順を報告書として公表したのが昨年10月でした。地方公共団体では、

財政健全化法による4指標（実質赤字比率、連結実質赤字比率、実質公債費比率及び将来負担比率）の公表と、新地方公会計制度改革では、連結も含む財務書類4表（貸借対照表、行政コスト計算書、資金収支計算書、純資産変動計算書）作成が求められています。これらの指標・書類作成を通じて、先ほどお話しした行政改革推進法等にありました資産・債務に関する改革の今後の方向性、推進するための具体的施策の策定が求められているところでもあります。

(2) 財政健全化法・新地方公会計

財政健全化法に基づき、今年9月30日に全国の地方公共団体の4指標が公表されました。4指標のいずれか一つでもある基準、具体的には『早期健全化基準』及び『財政再生基準』を超えた場合には、それぞれ、健全化団体又は財政再生団体として措置されることになります。

今回、国の管轄に入ってしまう財政再生基準に該当したのは3団体、北海道夕張市、赤平市そして長野県玉滝村でした。早期健全化基準を超えたのは40団体と発表されました。今回についてはあくまでも指標公表で、措置はありません。来年作成される平成20年度決算に基づく指標で、措置が行われる予定です。来年に向けて地

方公共団体では、債務の圧縮、資産の売却等、具体的な施策に基づき引き続き対応が求められています。

資産・債務改革推進の流れで理解しておかねばならない二つ目は新地方公会計制度改革です。昭和62年、当時知事だった細川さんが熊本県で作成したのが日本で一番最初のバランスシートだと言われています。それに基づいて東京都、宮城県等、13の団体で各首長のリーダーシップの下に、それぞれの基準によりバランスシート等を作成してきました。その後、旧自治省で平成12年・13年にバランスシート及び行政コスト計算書の作成方法を報告書として示しました。

これがいわゆる「総務省方式」といわれるもので、現在公表されている貸借対照表はこの総務省方式により作成されています。現在でも、都道府県、政令市はすべて作成・公表しており、作成中も含めると7割以上となりますが、未だ3割弱の団体は、まだ作成していない状況にあります。そのような状況の中で、先ほどの資産・債務改革の中で夕張市等の問題が浮上し、地方公社、第三セクター、それから一部事務組合まで含めた連結による新地方公会計制度の導入の機運が高まったわけですが、

全国約1800の団体が一斉に財務書類を作成するのはなかなか難しいことです。よって総務省では、基準モデルといわれる財務書類作成方式に対して、現行の総務省方式モデルを活用しつつ、資産・債務改革の推進にあたり、まずは、重要性が高い売却可能資産について台帳整備を行い時価評価していこうとする『総務省方式改訂モデル』が示されました。

今地方公共団体では、どちらのモデルで作成しているか悩まれていると思いますが、総務省が春に実施したアンケートでは地方公共団体の7、8割が総務省方式改訂モデルで作成する意向のようです。私どもも地方公共団体からご相談等を受ける中で総務省方式改訂モデルの方が多いという感触を得ています。このように、現在、地方公共団体では、資産・債務改革の流れにおいて財政健全化法の対応が終わり、新地方公会計制度の財務書類作成に向けて対応しはじめたところであると思います。

(3) 地方公共団体の公会計対応状況

図表3 地方公共団体の公会計対応状況

**全般的な進捗、採用モデル**  
 ○様子見又は勉強中の自治体が多い  
 ○7～8割が総務省方式改訂モデル採用予定  
 ○資産整備されていない小規模な自治体では基準モデル採用の傾向

**庁内体制**  
 ○財政部門及び管財部門での勉強会・検討委員会開催（都道府県・県庁所在市クラス）  
 ○周辺市町村合同で定例会を開催

**資産整理、評価**  
 ○暫定的に売却可能資産を把握（普通財産等）し、ボリュームを確認  
 ○公会計以前に自主的にシステムを導入、整理・評価を完了している自治体もあり  
 ○公有資産台帳作成・地番図データ作成・評価相談等を外注するケースあり  
 ○PRE（公的不動産）戦略（有効利活用）等を推進する自治体も

地方公共団体の公会計対応状況ということで、全般的な進捗をはじめ庁内体制や、資産整理、評価の対応という三つのカテゴリーに分けて、もう少しお話をさせていただきます。

全般的な進捗状況ですが、まずは様子見で隣の団体はどうなっているか気にしつつ、目下勉強中というところかと思いますが、先ほどお話ししたとおり、7、8割の団体は、総務省方式改訂モデルの採用を予定しているのではないかと思います。資産整備が未了で財務書類を作成していない小規模の団体では、基準モデル採用の傾向も見られます。これは先ほど全国で3割弱のところはまだ財務書類作成に未着手であるとの話しをしましたが、これらの団体では、これから作成するならば最初から基準モデルでいこうという話で、ご相談を受ける中でよくお

伺いするところです。

次に、庁内体制についてですが、財政部門、管財部門で合同の勉強会を開催したり、庁内に検討委員会を設置している団体もあります。また、広域的に周辺市町村合同で定例会を開催しながら情報交換の場を設け、様々な課題に対する検討を行っている状況にあるかと思えます。

資産整理、評価への対応についてですが、すでに今年度において売却可能資産の棚卸を行いボリューム等を確認している団体もあります。また、既に財務書類作成については対応済みの団体では、次の段階である資産・債務改革の具体的な施策に入っている団体もあります。特に、都道府県や政令市クラスでは、いわゆるPRE戦略を適用した不動産の利活用等を推進している団体もあります。

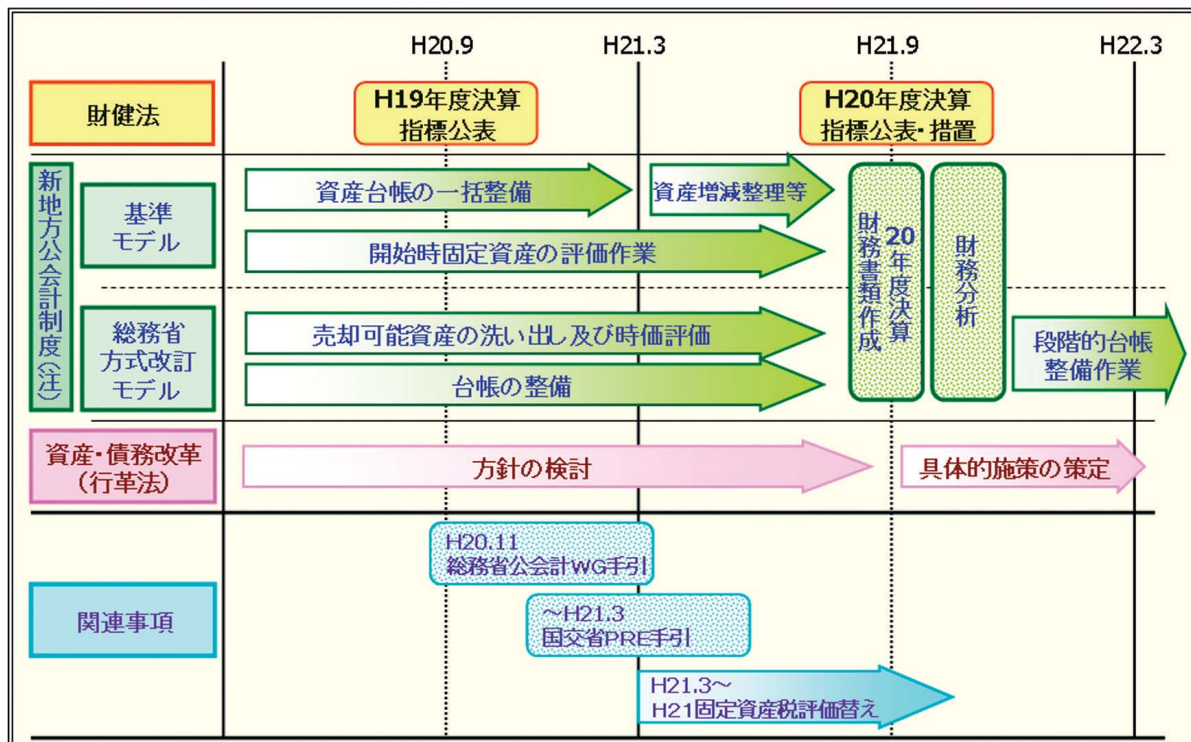
(4) 新地方公会計制度の整備における課題

新地方公会計制度への対応で団体が抱えている課題を挙げると次の2点に集約されます。

1点目は連結財務書類の作成です。連結先の会計基準はそれぞれ違いますし、採用するモデルが異なる団体が出資する一部事務組合の場合等、連結先に負担を負わせてしまう等の課題があり、頭を悩ませている団体もあります。

2点目は資産整備・評価です。新地方公会計制度において、まずは資産の整理を行い、これを台帳等により整備することからはじめなければなりません、思ったより、資産整備が進んでいないという現実があります。また、先にお話ししました実務研究会報告書では売却可能資産やその評価方法についての記載があるものの、実際これを実務で適用していくとなるとどのように対応してよいかわからないという団体も多いようです。地方公共団体においてこの二つが、公会計制度の整備における課題として挙げられています。

図表2 財政健全化法・公会計のスケジュール

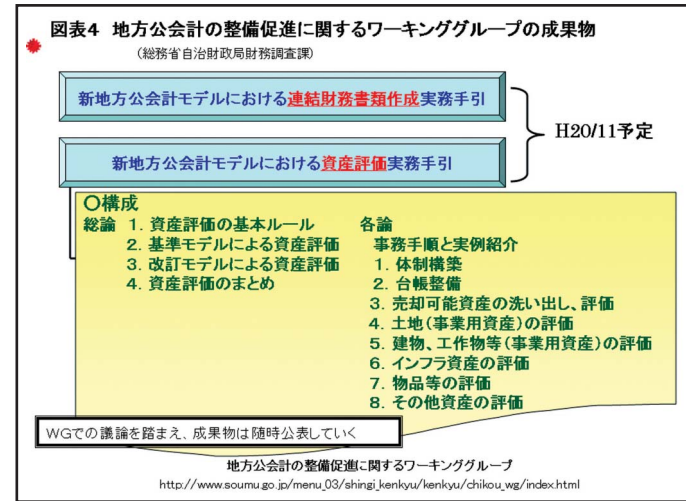


(注) 町村、人口3万人未満の都市は平成23年までに財務書類の作成を行う

II. 国の取組

国の取組については、総務省と国土交通省のお話をさせていただきます。総務省自治財政局財務調査課では、地方公会計の整備促進に関するワーキンググループを立ち上げています。財務書類整備促進の具体策、財政健全化法との整合性、資産評価事務、連結財務諸表等について、先ほど述べた今回の新地方公会計制度の導入における地方公共団体の課題を中心に検討しています。特に中小規模の団体でも円滑に財務書類作成作業が進むことを

目的としており、ここで検討された事項については、Q&Aや手引書という形で公表していこうとしています。ワーキンググループは地方公共団体の職員と公認会計士が委員となり、財務書類作成にあたっての課題とされている2つの事項に対応して、連結財務書類作成の実務手引書及び資産評価の実務手引書を作成・公表する予定で、現在作業中であります。特に資産評価については研究所職員もメンバーに入り作業をしています。



一方、国土交通省土地・水資源局土地市場課では、公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会(通称PRE研究会)を設置しております。PRE戦略については、定義及び目的に関してCRE(Corporate Real Estate)戦略と対比させて図表5で整理しています。CRE戦略の目的は企業収益を主たる源泉とする企業価値の最大化にありますが、PRE戦略の目的は、公共、公益的な目的達成、すなわち住民サービスの最大化とともに財政の効率化、健全化の両立、バランスをとって進めていくことを目的としており、CRE戦略の目的とは相違します。PRE戦略では住民サービスの最大化とともに財政健全化とのバランスをとりながら不動産の効率的な活用等を図るためにはどうしても全庁的取組が必要になってくることです。

PRE研究会では情報提供、情報受発信の支援、人材面での支援、モデル的取組への支援というそれぞれの観点から、地方公共団体がPRE戦略を推進していくにあたっての様々な支援メニューを検討しています。今年度の具体的な取組として地方公共団体にアンケートを実施し、公的不動産の現状等を把握するとともに、国内外の優良事例について調査し、地方公共団体がPRE戦略を適用するにあたっての実務手引書を作る予定です。

**図表5 公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会**  
(国土交通省土地・水資源局土地市場課)

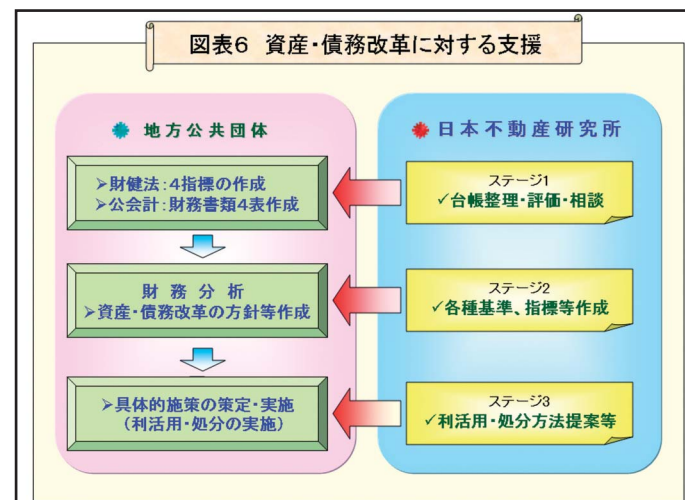
	CRE戦略	PRE戦略
定義	企業不動産について、「企業価値向上」の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方。	公的不動産について、 <b>公共・公益的な目的を踏まえつつ、財政的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方。</b>
目的	CRE戦略は、 <b>企業収益を主たる源泉とする企業価値の最大化</b>	PRE戦略は、 <b>公共・公益的な目的の達成(市民サービスの最大化)と、財政の効率化・健全化</b>

### Ⅲ. 研究所の公的不動産への取組

最後に私どもの研究所の公的不動産への取組をご紹介します。資産・債務改革推進に対する研究所の取組は次のように大きく二つの柱からなります。

その1つは、適正な資産評価への寄与です。

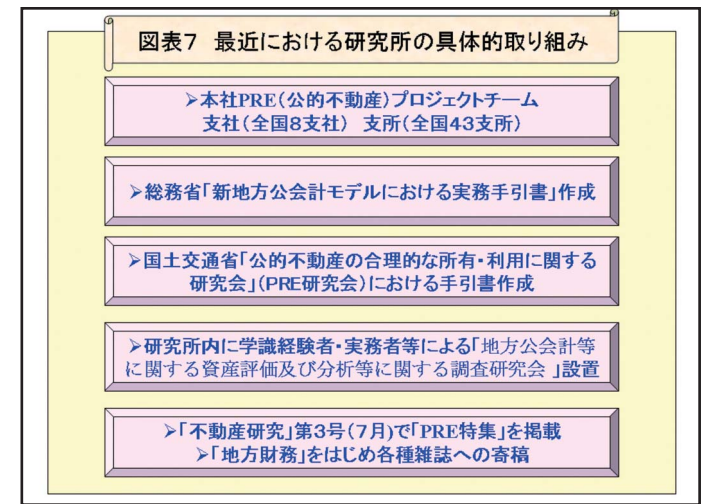
資産・債務改革の推進において重要なことは、先の行政改革推進法にもありましたようにまずは自分の所有している資産について整理を行い、どの位の資産価値を有しているか全体的に把握することにあります。このためにも適正な資産評価を行い、これを公表していくことで、住民のニーズに答えていく必要があります。このように研究所では資産・債務改革推進において、適正な資産評価はなくてはならないものと考えています。



例えば、基準モデルにより財務書類作成をする場合、まずは資産は公正価値で評価することになります。公正価値で評価した価額と実際の取得価格との差額は貸借対照表上の純資産の部に『評価・換算差額等』として計上することになりますので、資産評価がいかに大切であるかということがご理解いただけるかと思います。2点目としては先ほどPRE戦略のお話をしましたが、資産・債務改革推進にあたっては、全庁的に公的不動産に対する取組をしなければならず、その有効な手段に合理的なPRE戦略があると考えています。この2点を私どもは公的不動産への取組の柱として、現在、地府公共団体の皆様のご支援をさせていただいているところです。

私ども日本不動産研究所は来年で創立50周年を迎えますが、これまで多くの地方公共団体からの鑑定評価をはじめ、固定資産税評価等のさまざまな評価や、不動産の利活用のためのコンサルタント等の業務を通じて公的不動産に携わってまいりました。今回の資産・債務改革の流れで、私どもがこれまでに培ってきた実績を基に、資産・債務改革の各段階に対応した業務プログラムを用意させていただいております。新地方公会計制度への対応については、来年の秋に財務書類を公表しなければならず、時間的に非常にタイトです。もしお悩みの団体がありましたら、お早めにご相談いただければ幸いです。特に、新地方公会計に対応した業務や有効活用等のための各種分析・基準作成業務については、多くの団体からの調査をいただいております。好評を得ているところです。

PRE関係で最近の研究所の具体的な取組をご紹介します。私が所属しておりますPREプロジェクトチームは本社に設置され、全国8支社、43支所とともに一丸となってPREに取り組んでいます。また、先ほど国の取組としてご紹介させていただきました総務省の資産評価実務手引書や国土交通省におけるPRE戦略に関する手引書の作成等についてお手伝いさせていただきます。



さらに、研究所内に学識経験者・実務者等による新地方公会計に関する資産評価や分析等に関する調査研究会を設置し、地方公共団体の担当者の方をはじめ公認会計士、学識経験者の方々をお呼びして、忌憚ない意見交換を行いたいと思っております。検討した内容はホームページ等で幅広く情報発信を行い、皆様の実務に役立ていただければと思っております。

また、皆様にお配りしているような機関誌『不動産研究』では「PRE特集」を組んだり、『地方財務』等をはじめ各種雑誌への寄稿をさせていただいております。

このように、『適正な資産評価を行い、合理的なPRE戦略を適用していく』ことが、資産・債務改革推進の要であると考え、私ども研究所は公的不動産に対して取組をさせていただいております。

日本では10年前に辛酸をなめた金融危機が、今欧米で起こっています。欧米でも銀行への公的資金の注入も行われ、日本と同様に今後は欧米も財政的にかなり厳しい運営が強いられると思います。そうしますと日本の方がある意味、先進なのかもしれません。日本の金融危機での教訓として二つの点が挙げられると思います。一つは先送りしないこと、もう一つは現状把握(自分たちの資産全体をしっかりと把握していること)で、いずれも重要な事項だと思います。

先ほどご案内させていただきました適正な資産評価と合理的なPRE戦略。この二つをもって資産・債務改革推進に少しでも貢献できればと思っております。

(本稿は、平成20年10月16日に開催された当研究所主催の「土地月間」仙台講演会での講演内容をもとにとりまとめたものです。)