

不動産調査

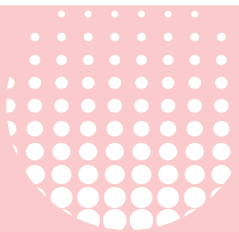
最近の地価の動向と今後の土地政策

国土交通省 土地・水資源局次長
小山 信温 氏

地方財政健全化における公的不動産 (PRE)

(財)日本不動産研究所 システム評価部
主任鑑定役 浅尾 輝樹





国土交通省
土地・水資源局 次長

小山 信温 氏
(こやま のぶあつ)

【プロフィール】

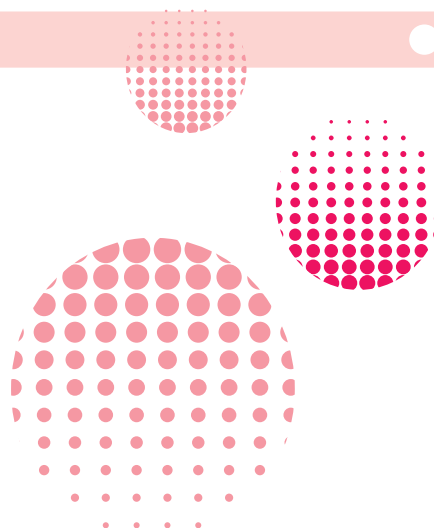
1956年長野県生まれ。1979年東京大学経済学部卒業。同年4月農林水産省入省。1995年11月同省大臣官房企画室上席企画官。2004年1月同省経営局総務課長。同年7月同省東北農政局次長。2005年7月同省大臣官房地方課長。2007年1月同省同参事官。2009年1月林野庁林政部長。同年7月より現職。



Contents

最近の地価の動向と今後の土地政策

- 1. 最近の地価動向 ● 1
- 2. 土地の需給動向 ● 6
- 3. バブル崩壊後 20年の不動産市場 ● 8
- 4. 今後の取組 ● 10



平成22年度「土地月間」福岡講演会 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

小山 信温 氏

ご紹介いただきました国土交通省土地・水資源局次長の小山です。

私からは「最近の地価の動向と今後の土地政策」についてお話しします。まず、最近の土地の価格の動き。次にバブル経済がはじけて20年経過しましたので、それを踏まえた不動産市場の動き。それから、土地の価格等の今後の考え方についてご説明します。

1日現在で発表されています。47都道府県で2万2700地点において調査をしています。それ以外に国が毎年1月1日現在で地価公示を行っており、それらの結果から最近の地価の動向を説明します。

今回の平成22年の地価調査によると、ほとんどの地点が、去年に引き続いて下落しました。ただ、上昇地点、横ばい地点が若干ですが、前回に比べ増えています。(図1)

変動率で見ると、全用途平均では、全国でマイナス3.7%。だいたい昨年下落幅と似たような値になって

1. 最近の地価動向

まず、地価の動向ですが、都道府県の地価調査が7月

上昇・横ばい・下落の地点数



大多数の地点で下落したものの、上昇・横ばい地点は前回に比べ増加。

【継続地点(約22,000地点)で見た地価上昇・横ばい・下落の地点数】

地価調査年 価格時点	平成20年(前々回) H20.7.1	平成21年(前回) H21.7.1	平成22年(今回) H22.7.1
上昇地点	4,966 (21.8%)	3 (0.01%)	27 (0.1%)
横ばい地点	3,003 (13.2%)	257 (1.1%)	302 (1.4%)
下落地点	14,809 (65.0%)	21,883 (98.8%)	21,457 (98.5%)

()内は、継続地点合計数に占める割合。



図1

います。東京、大阪、名古屋の三大都市圏をみると、住宅地の下げ幅は去年の下げ幅と比べ約半分、商業地も同じです。住宅地、商業地それぞれで下落はしていますが、下げ幅については前回から半減しています。地方圏については、ほぼ横ばい状態が依然として続いています。(図2)

地価公示と地価調査の共通点で半年ごとの地価の動きについてみてみます。三大都市圏の下げ幅をみればわかるとおり、だんだん縮小しており、特に住宅地では22年の前半半期でマイナス0.9%とほぼ横ばいという状況になっています。商業地も同様に狭まってきており、今回はマイナス1.6%です。

地方圏については、総じて同程度の下げ幅が依然として継続している状況です。(図3)

地価公示との共通地点での地点数の動きをみても、住宅地および商業地とも、三大都市圏では、「下落幅が縮小」、「横ばい」、「上昇」の地点の合計が全体の8割ぐらいを占めているのに対し、地方圏はまだ5割前後という

状況です。

住宅地の平均価格の長期的な推移を圏域別にみますと、平成元年、2年ごろがバブルの時代で、これをピークとして右肩下がりの状態が続き、ミニバブルと称していた平成18、19、20年は若干上昇しましたが、現在はリーマンショックの影響で下落している。だいたいピーク時の3分の1程度の水準になっています。

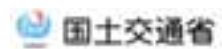
商業地の地価推移は、商業地の平均ではなく最高価格地でみてみます。バブル期から下がってきたのですが、ここ数年のミニバブルで極端に上がり、また極端に下がっている状況です。

さらに四半期ごとにはどうか、全国150地点の高度利用地の地価の動きをみます。

東京圏では平成19年の第4四半期では、地価が3~6%上昇した地点が最も多く、0~3%のところは2番目に多かったのです。すなわち、19年の第4四半期は地価の上昇傾向を示す地点が多かったということです。

20年の第4四半期をみると、3~6%の下落のとこ

1年間の地価変動率



**三大都市圏の下落率は、住宅地・商業地とも前回から半減。
地方圏の下落率は、前回とほぼ同じ。**

【対前年平均変動率】

(△はマイナスを示す)

地価調査年 変動率期間		平成20年(前々回) H19.7.1~H20.7.1	平成21年(前回) H20.7.1~H21.7.1	平成22年(今回) H21.7.1~H22.7.1
住宅地	三大都市圏	1.4%	△5.6%	△2.9%
	地方圏	△2.1%	△3.4%	△3.6%
	全国	△1.2%	△4.0%	△3.4%
商業地	三大都市圏	3.3%	△8.2%	△4.2%
	地方圏	△2.5%	△4.9%	△4.8%
	全国	△0.8%	△5.9%	△4.6%
全用途平均	三大都市圏	1.7%	△6.1%	△3.2%
	地方圏	△2.3%	△3.8%	△3.9%
	全国	△1.2%	△4.4%	△3.7%

【三大都市圏で下落率が前回から半減した理由】

住宅地：都市部の人気が高い地域で、マンション等の値頃感の高まりや住宅関連施策の効果もあり住宅地需要が回復
商業地：大都市の一部地域で、金融環境の改善等を背景に収益用不動産の取得の動き

図2

ろが一番多く、2番目が、6%以上の下落。いま時点の22年第2四半期はどうかというと、まだ下落が多いのですが、下落率が0~3%の地点が一番多く、横ばいが2番目となっています。リーマンショックを受けて下がったのですが、ここに来て少しずつ上昇に向かう地点数が多くなってきている傾向にあります。

地方圏あるいは全国でも同様な動きになっているので、地価はおおむね反転しつつあるという、変化の兆しが出てきていると言って間違いのないと思います。ただ、全体的にはまだ下落基調から脱していないことは事実です。

地価は全体的には下落していると言えますが、その中であって上昇している地域あるいは横ばいの地域もあります。その地域を具体的に紹介します。(図4、図5)

川崎市中原区は商業地の4地点で上昇しています。理由としては、都心へのアクセスが良く、再開発が進展し、マンション分譲が好調。JR横須賀線の武蔵小杉駅という新駅が開業したことから利便性がさらに高まっています。

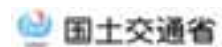
川崎市の川崎区は工業地で横ばいですが、ここは羽田空港の対岸で、今年10月に羽田空港に新しい国際線の旅客ターミナルができることから、それに向け基盤整備が進められていることが背景になっています。今回の調査では、ある程度上昇していく地域と見込まれます。

3番目に、名古屋市の緑区ですが、実は住宅地、商業地とも全国1位の上昇率の高い地点です。これは地下鉄が延伸され新しい駅ができること、それに伴い土地区画整理事業を行っていることから、上昇しています。

次は、観光の関係で上昇している地域ですが、北海道の倶知安、これはニセコを中心としたリゾート地で、オーストラリアや中国、韓国の外国人観光客がかなり訪れています。町としても巡回バスを運営するなどして、スキー客を町の中心部に呼び込むための努力をしている地域です。これも、いま横ばいという状況ですが、上昇傾向にあるところです。

5番目は三重県の伊勢市で、伊勢神宮の門前町にあたる場所です。これは昔の街並みを再現したり、保存した

半年毎の地価変動率



三大都市圏では、平成20年後半を底に下落率が縮小。
地方圏では、平成22年前半になって下落率が縮小。

三大都市圏では総じて地価下落の鈍化傾向が見られ、特に住宅地では下落基調からの転換傾向が顕著となっている。

【年前半・後半の半年間変動率】

(△はマイナスを示す)

	三大都市圏				地方圏			
	平成21年調査(前回)		平成22年調査(今回)		平成21年調査(前回)		平成22年調査(今回)	
	H20後半	H21前半	H21後半	H22前半	H20後半	H21前半	H21後半	H22前半
住宅地	△3.3%	△2.9%	△2.0%	△0.9%	△1.8%	△1.9%	△2.1%	△1.7%
商業地	△5.1%	△4.4%	△3.1%	△1.6%	△2.9%	△2.9%	△2.9%	△2.4%

地価公示との共通地点で分析

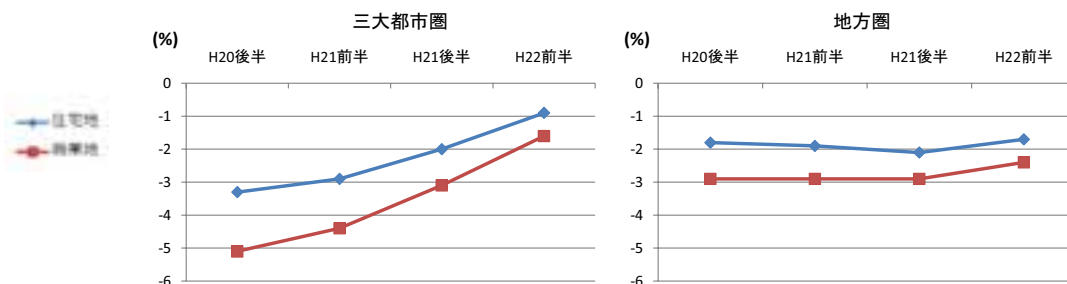


図3

上昇、横ばい地点等の例



所在地	用途	地価の動向	上昇又は横ばいの背景
① 川崎市 中原区	商業地	4地点で上昇 (区の商業地平均も上昇)	【地域整備】 ◆ 再開発の進捗、マンション分譲、企業立地(NEC)等 ◆ 本年3月に横須賀線武蔵小杉駅(新駅)の開業
② 川崎市 川崎区	工業地	1地点で横ばい	【地域整備】 ◆ 本年10月に新国際線旅客ターミナル開業を控える羽田空港の対岸 ◆ 首都高速川崎線(殿町-大師ジャンクション間)が本年10月に開通予定 ◆ 殿町3丁目地区の基盤整備
③ 名古屋市 緑区	住宅地 商業地	住宅地5地点で上昇 商業地1地点で上昇 (住宅地、商業地ともに 上昇率の全国1位地点あり)	【地域整備】 ◆ 来年3月に地下鉄延伸予定 ◆ 土地区画整理事業等の進捗
④ 北海道 倶知安町	住宅地 商業地	住宅地3地点で横ばい 商業地1地点で横ばい (町内全地点が横ばい)	【観光】 ◆ 外国人観光客増加(オーストラリア人に加えアジア系増加) ◆ スキー客等を町の中心部に呼び込むための巡回バスなど地域の取組み
⑤ 三重県 伊勢市	商業地	1地点で上昇	【観光】 ◆ 伊勢神宮(内宮)の門前町で昔の町並みを再現した「おかげ横丁」等が盛況 ◆ 平成25年に20年に一度の式年遷宮が予定されており、それに向けた諸行事などで観光客が増加

図 4

上昇、横ばい地点等の例



所在地	用途	地価の動向	上昇又は横ばいの背景
⑥ 奈良県 奈良市	商業地	1地点で上昇	【観光】 ◆ 平城遷都1300年祭の開催等により観光客数が増加 ◆ 近鉄奈良線と阪神なんば線の相互乗り入れ(平成21年)による利便性の向上
⑦ 東京都 中央区月島	住宅地	1地点で横ばい (後半半年(22.1.1~7.1) で見ると4.3%の上昇)	【マンション需要】 ◆ 銀座等に近く交通利便性の高い地域 ◆ マンション用地としての需要が回復
⑧ 千葉県 市川市	工業地	1地点で横ばい	【物流】 ◆ ネット通販の増加等に伴う物流業務の集約等の需要の増大 ◆ 交通アクセスが良好な東京湾岸部に物流施設等が集積 ◆ 近隣にプロロジスパーク I (楽天等の物流機能が入居)等
⑨ 京都市 中京区	商業地	1地点で上昇 (商業地の府内最高価格地)	【その他】 ◆ ブランド店が増加し変貌の見られる商業地(四条通商店街) ◆ 隣接地に複合商業施設(20代女性等をターゲットにした各種ブランド店が入居)が竣工予定
⑩ 福岡市 熊本市 鹿児島市	(福岡) 博多駅周辺商業地で下落率の大幅縮小 (熊本) 住宅地1地点で上昇 商業地1地点で横ばい (鹿児島) 住宅地2地点で横ばい 商業地1地点で横ばい		【その他】 ◆ 来年3月(予定)に博多-新八代間が開業することにより、九州新幹線鹿児島ルート(博多-鹿児島中央間)が全線開通 ◆ 各駅周辺整備等が進捗 (博多駅) 駅ビルのリニューアル (熊本駅) 大規模な再開発事業、区画整理事業等 (鹿児島中央駅) 駅ビルの増床工事、再開発事業等

図 5

りというようなことで観光客の増加がみられる地域です。

6番目は奈良県の奈良市ですが、これは平城遷都1300年祭で観光客が増えていますし、近鉄奈良線と阪神なんば線の相互乗り入れによる利便性向上が背景となっています。

東京都の月島については、銀座等に近いということもあり、マンション需要がかなり回復しているからです。

千葉県の市川市については、東京に近い湾岸部に物流施設をつくるという需要があり、横ばいの状況になっています。

京都市、これは京都の真ん中のところですが、ブランド店などの商業施設を整備しているということで、地価が上昇している。

福岡、熊本、鹿児島は、九州新幹線が今年度に全線開通するので、それに合わせて再開発事業、土地区画整理事業などをやっており、いま上昇傾向にあります。

今の上昇地点の例を詳しく地図でみてみます。これは

最初の例の武蔵小杉駅周辺です。この地域は、従来、東急東横線とJR南武線があるのですが、それに加えて新しくJR横須賀線の駅をつくり連絡したこと。それに併せ、従来は工業地域で工場の多かった地域ですが、そこを再開発して、マンションや商業施設がかなりつくられるようになっている地域です。

地域の調査地点別にみると、前回マイナス4.6%の地点が今回は1.1%の上昇とか、マイナス9.3%が2.9%の上昇というように、再開発事業の整備効果、新駅の開業効果というものもあり、かなりの上昇がみられる地域です。(図6)

4番目で例示した北海道の倶知安ですが、オーストラリア人やアジア系の観光客が、かなりの増え方で推移してきた所です。倶知安の町とニセコのリゾート地域を結んでバスを巡回させるなどもあって、地価は横ばいという状況ですが、前回がかなりのマイナスでしたので、地価が戻り傾向にある地点です。(図7)

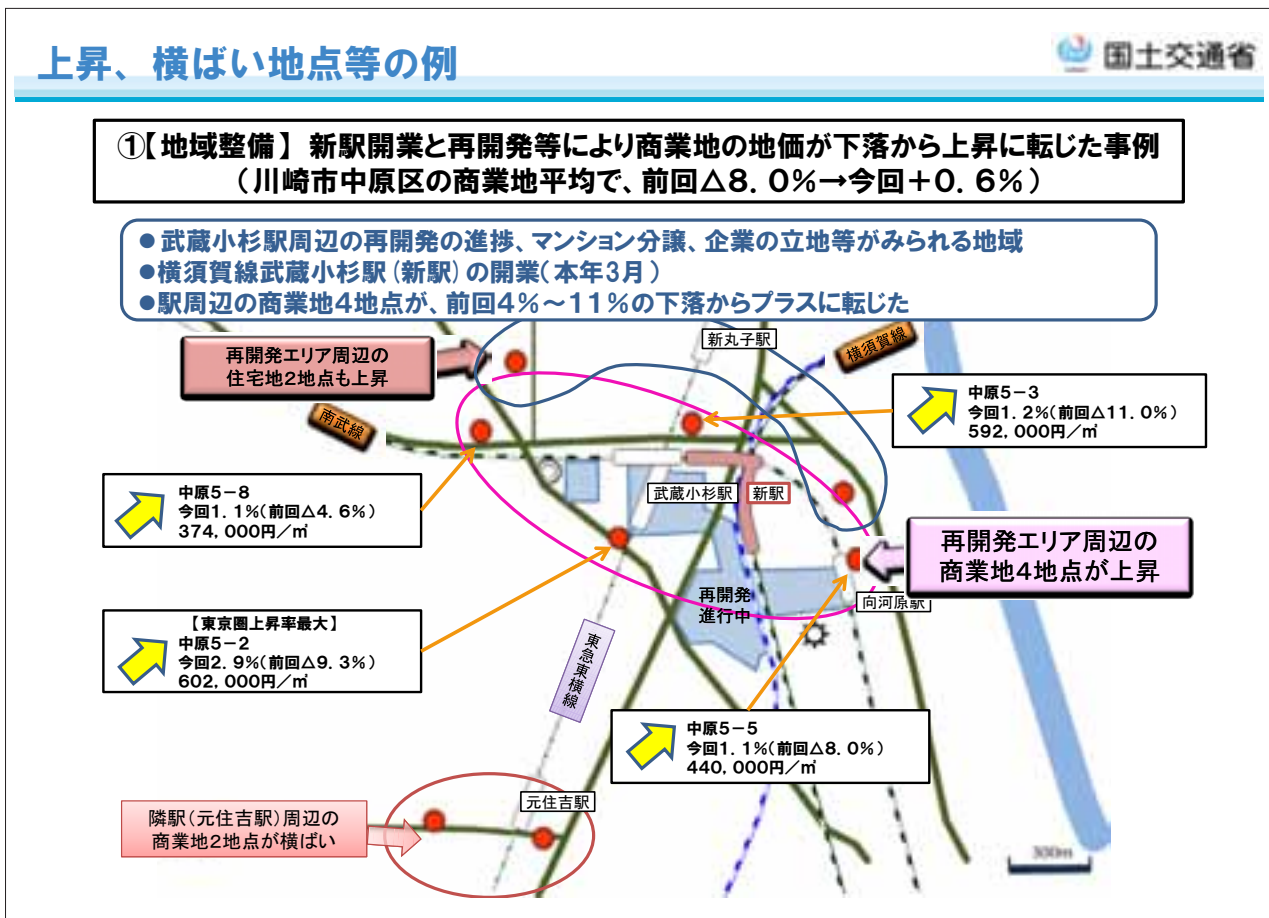


図6

上昇、横ばい地点等の例



④【観光】外国人観光客の増加等により町内全地点が下落から横ばいに転じた事例 (北海道 倶知安町平均で、前回△2.7%→今回横ばい)

- リーマンショック後も外国人観光客数が増加
- 地域による活性化策(別荘地と町の繁華街を結ぶ巡回バス等)が奏功
- 市街地の飲食店にも効果が波及。新規出店も見られる

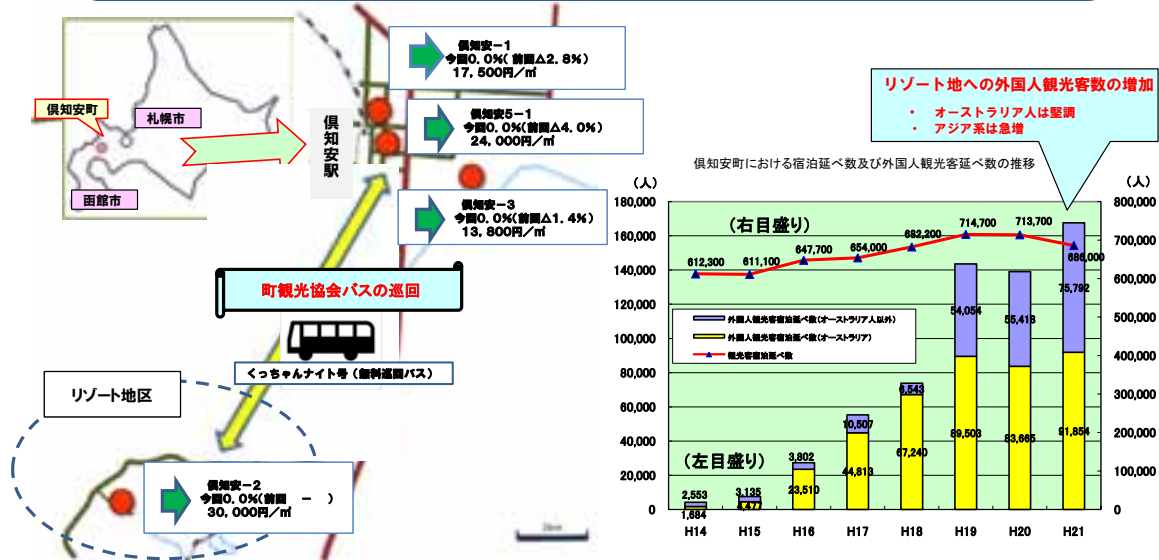


図 7

5番目の伊勢神宮ですが、伊勢神宮の参拝者数が近年かなり増えています。これは、「おかげ横丁」という昔の街並みを再現して参拝者を引きつけていることもあり、地価としてはこれも上昇傾向に転じています。20年に1度の式年遷宮は、平成25年に予定されています、高速道路の無料化実験をしている地域でもあります。

九州新幹線は、ご承知のように博多から鹿児島まで開通します。それを受け、熊本駅周辺、それから鹿児島駅周辺については再開発が行われています。特に熊本については今回の調査で上昇する地点がみられます。福岡についても、駅ビルのリニューアル等いろいろな整備が進められているので地価下落が止まりつつあります。今回の調査において、マイナスの0.8%とか4.0%となっていますが、前回はマイナス22.5%と大幅に下がっていることを考えると、かなりの回復をみせています。

こういう事例で示したとおり、地価の回復のためにはいろいろな施策を施さないと、今はなかなか上がらない

状況になっています。逆に言えば、観光や再開発とか、新駅の開業等、そういう新しい動きがあれば地価は上がっていくということです。

2. 土地の需給動向

次に、土地の需給動向についてお話しします。

まず、売買による所有権の移転登記の件数を、全国と地域圏でみますと、完全に右肩下がり、件数自体が減っております。今年度に入っても、前半までで減少傾向が継続しています。

土地の購入・売却金額の推移をみても、減少しており、特にリーマンショックを受けた後、平成20年、21年と大幅に減少しています。バブルの時は法人による売買金額がかなりあったのですが、その後、個人と法人の売買金額がほぼ同じ水準で推移していました。平成20年以降グッと落ちたのですが、それは法人の土地の購入なり売却が減ったことによります。まさにリーマンショッ



クがあった関係で、法人分がゲンと落ちたのです。

では企業の土地取引に関する意識を、今後土地取引が活発になると思うものから不活発と思うものを引いたDIで見ますと、平成19年までは活発になるということだったのですが、リーマンショック後、不活発になるという状況になる。ただ、ここに来て若干ではありますが、不活発の割合が小さくなる兆しがみえています。

次に、オフィスの状況です。東京の賃貸オフィスビルの賃料と空室率の推移を見ると、賃料がここに来て若干下がっています。また、空室率も増えてきました。大阪、名古屋も同様の動きにあります。

住宅着工件数の状況を見ると、だいたい平成8、9年ごろまでは140万戸前後という状況が続き、その後120万戸前後の水準が続いていたのですが、リーマンショック後に一段低い水準に、更に去年は大幅に落ち込み、80万戸弱になった。では今年に入ってどうかというと、6月まではあまりよくなかったのですが、6月以降は対前年比を上回っており、特に8月に入ってから7200

戸、昨年に比べ20.5%の増と、ここに来てかなり大幅な回復をみせています。ただ、全体としては100万戸を超えるようなことはないと思いますが、6月以降はかなり増加傾向にあります。

次に、マンションの状況です。これはかなり改善の兆しがみえています。首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移を見ると、20年に比べ21年は契約率がかなり回復しています。首都圏の契約率は69.7%になっていますし、直近の8月においては、首都圏で74.8%と、かなり契約率が上がっています。

近畿圏においては、61.3%が去年ですが、直近の8月では75.3%と、これもかなり回復をみせています。マンションの供給あるいはマンションの契約率の動向でみると、かなり改善傾向がはっきりしていると言えようかと思います。(図8)

土地の需給動向の最後になりますが、不動産の証券化についてみてみます。不動産を小口化して取引をやすくすることで、平成19年まではかなり右肩上がりで増

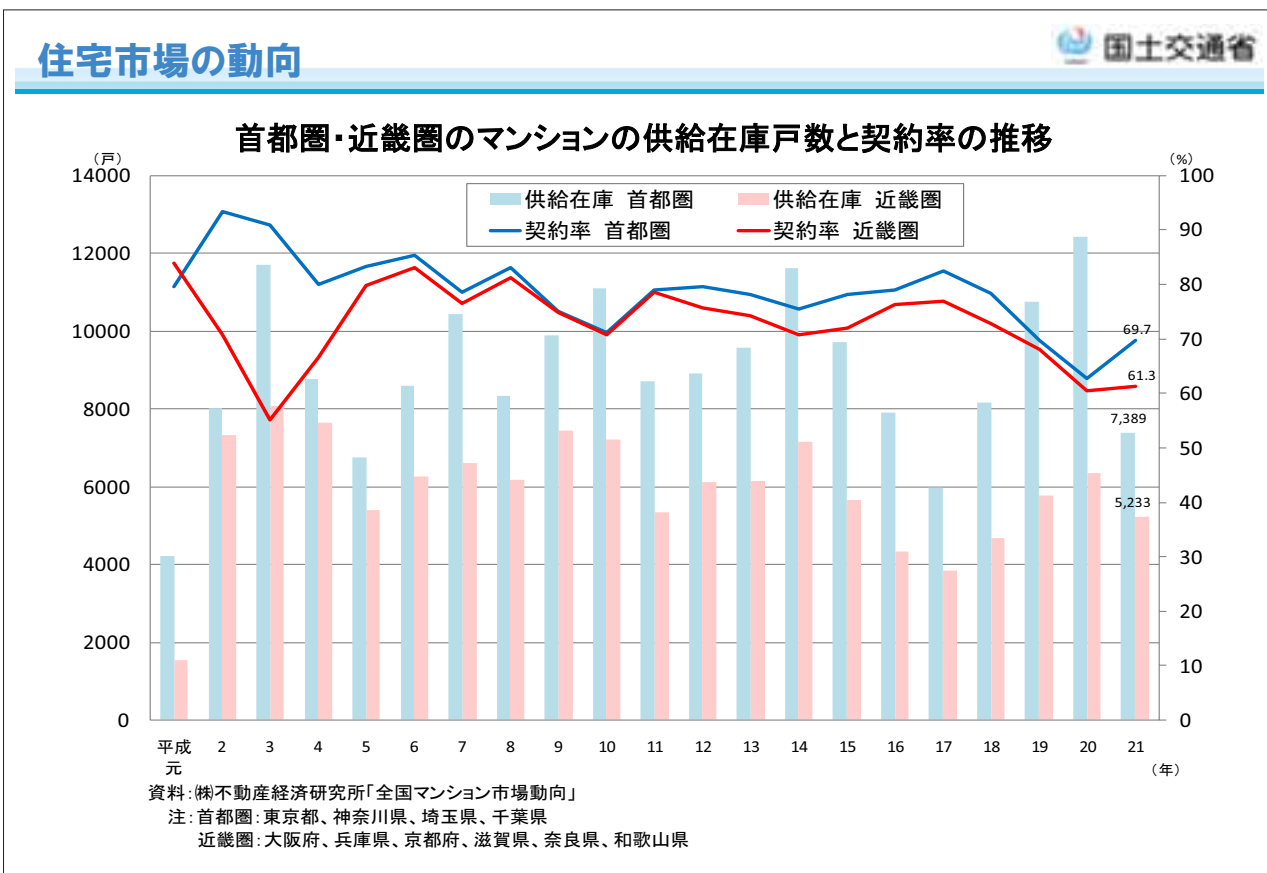


図8

えてきましたが、リーマンショック後、大幅な減少となりました。

また、東証の TOPIX と REIT 指数を比べてみますと、REIT 指数は、2007 年 5 月をピークに下落基調が続き、2009 年 10 月に底を打ち、それからはやや上がり、現在はほぼ横ばいの状況が続いています。ちなみに TOPIX の指数をみても、同様の動きを示しているのが現状です。

3. バブル崩壊後 20 年の不動産市場

バブル崩壊後 20 年たったことを受けて、今年の土地白書では、不動産市場において、地価がマクロ経済に与える影響はどうだったのか、企業の土地需要の変化がどうだったのか、家計の土地需要の変化がどうだったのか、という 3 点について、分析をしているのでご紹介します。

土地の資産額とキャピタルゲイン、キャピタルロスの推移をみますと、地価×面積の土地資産がバブルをピークとして、右肩下がりです。若干ここ 2～3 年上がり、また下がったという状況です。当然のごとくキャピタルゲイン、キャピタルロスについては、バブルの頃はキャピタルゲインでしたが、その後キャピタルロスが発生していて、近年は、若干のプラスまたはマイナスという状況にあります。

まず地価とマクロ経済との関係がどうだったのかということを見ても、これは常識的な結論になりました。バブル前は、GDP と地価の動きはほぼ相関が高く、パラレルと言ってもよかったです。バブル崩壊後は、

その関係は極めて弱まり、地価の動きと GDP の動きが必ずしも連動していないということになっています。

次に、融資の状況です。土地については、土地を担保に融資を受けて資金調達が行われます。それが、土地の価格でどう変わったのかを分析しています。大企業については、バブル前は土地の価格、地価が資金調達、設備投資に対して関連性が高かったのですが、バブル後については関連性が極めて薄まっています。一方、中小企業はどうかというと、バブル崩壊前後で状況はあまり変わっていません。すなわち、中小企業については変わっていませんが、大企業は、資金調達の多様化により、地価が設備投資に与える影響は低下しているということです。

次に、地価が家計の住宅投資あるいは消費にどのような影響を与えるかというものをみます。住宅投資への影響は、当然ながら地価が上がったり下がったりすれば、家計の住宅取得の行動に対し影響しますので、バブル崩壊前後を通じ存在しています。一方、地価の上がり下がり家計の消費に果たして影響を与えていたかどうかということも併せて分析しています。土地資産は地価の動きに左右されますが、家計消費との関係は認められないという結果でした。ただ、今後についてはどうかというと、J-REIT のようなものが入ってきて、これは金融資産ですから、J-REIT 等を家計で保有することになると、消費に対しても影響を与える可能性はあると言えます。

少し技術的な話が続きますが、次に企業の土地需要の変化です。まずは、今後の土地所有の有利性について企



業の意識を聞くと、バブル前は土地を持っていたほうが有利とするものが6割を占めていましたが、最近では4割程度に減っています。必ずしも土地の保有が有利だということではないという意識の変化が出てきたのではないかとことです。

同じことを産業分類ごとにみると、産業ごとに土地を持っていたほうが有利、不利という意識の違いがかなり出ています。金融業やサービス業といった産業は、必ずしも土地を持っていることが有利だという意識ではなく、所有にこだわっていない状況にあると言えます。

業種別の土地の生産性をみています。これは土地の単位面積当たりの付加価値額がどのくらいあるかということです。第3次産業については、全般的に土地の生産性が高く、特に医療、福祉あるいは情報産業といったものは、土地の生産性が高い。土地の生産性が高いということは、土地の面積に関係なく付加価値が付けられるということです。言い換えると、製造業のような業種は土地の面積が広ければ広いほど生産が高くなるということになります。第3次産業については、必ずしも土地の面積に応じて生産が左右されるわけではないということに

なります。

企業の土地需要の変化において、立地の特性をみたものです。オフィス、店舗、工場、倉庫の立地は、現在、大型化、高機能化、あるいは都心集中、郊外化というのが進展しています。特に、東京23区の事務所着工面積の割合の推移をみてみると、都心3区の割合がかなり高まってきています。都心集中が進んでいることがわかります。店舗の規模別着工面積の推移では、2000㎡以上の大規模の着工面積の比率がかなり増えています。また、地方中核都市を中心にショッピングセンターなどの郊外化が進展しています。(図9)

次に、家計の住宅需要を分析しますと、先ほど申し上げましたとおり、住宅着工戸数は平成8年ごろまでは140万戸、その後120万戸と高い水準で維持されてきた理由の一つとして、団塊の世代が40代になっていた時期とその後の団塊ジュニアが30代になっていた頃がそれぞれ一致していることです。住宅を取得する世代が30~40代前後と言われてますから、住宅着工もその時期に増えていたということです。

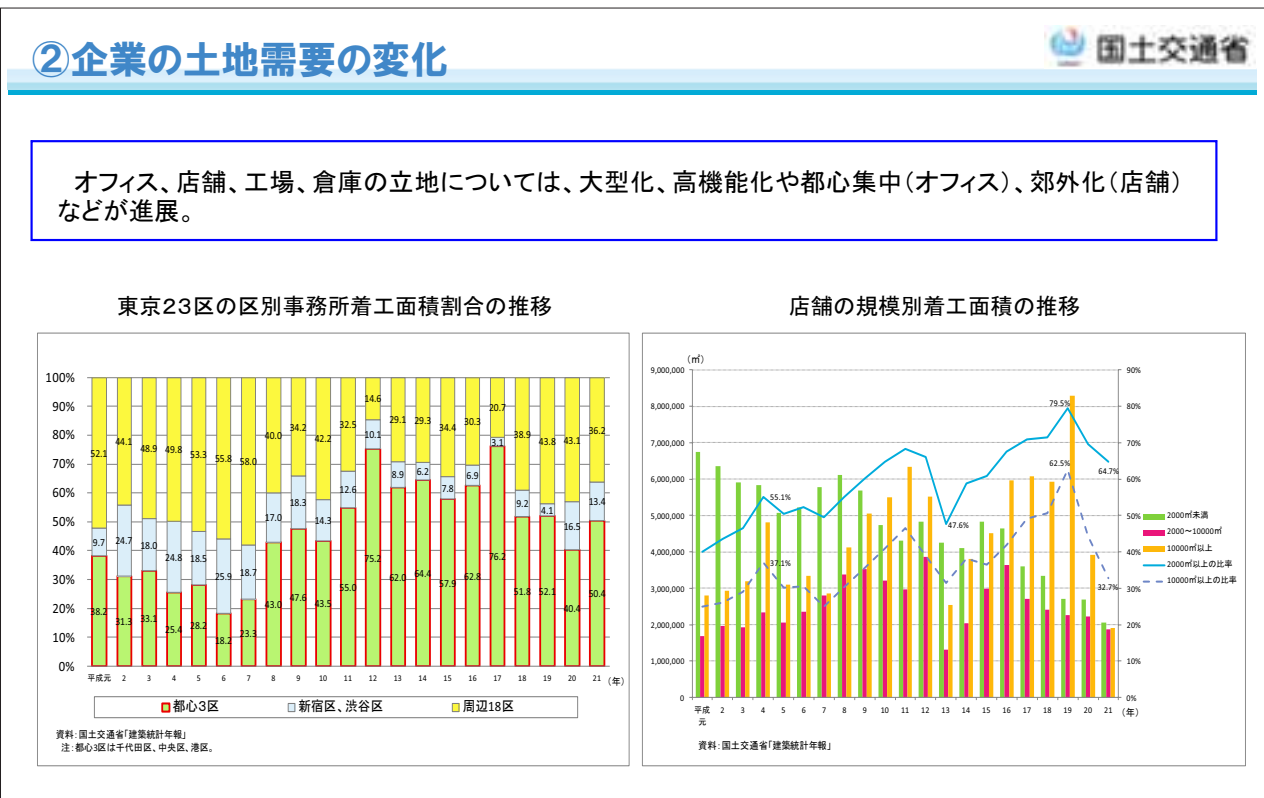


図 9

家計の土地に対する意識、持ち家志向か借家志向かということですが、バブル前とバブル後においても、家は持っていたいという人が依然として8割を占めており、地方圏、大都市圏あまり変わりなく、そういう意識にあります。居住の場については、自分が持っていたいという意識が依然として強いと言えます。

それでは実際の取得動向はどうだったかということ、住宅取得能力との関係でみてみます。住宅取得能力というのは、所得水準や金利とかを考慮に入れて算出しますが、地価の下落を受けて住宅取得能力自体は、平成2年以降上昇し、平成13年の頃をピークに、徐々に低下しています。では、実際の取得はどうかというと、バブル崩壊以降平成15年をピークに住宅取得が増え、その後下がっており、やはり取得能力と実際の住宅取得はパラレルな関係があるということです。

今後どうかは、単に住宅取得能力だけで測るわけにはいきませんが、世帯数の伸びの鈍化や少子高齢化の進展

もあり、住宅取得は一般的には縮小傾向に向かうと言わざるを得ないと思います。ただ、地球環境保全に対する要請、住宅に対する意識の多様化、2地域で居住するか、住み替えをすとか、そういったことで市場構造が変わっていく可能性もあります。今後の住宅取得については、全体の人口減少といった状況だけでなく、地球温暖化対策や、住宅に対する意識の変化に応じて変わっていくと思われまので、そういう動向を注視していく必要があります。(図10)

4. 今後の取組

今後の土地政策の一端について、お話しします。

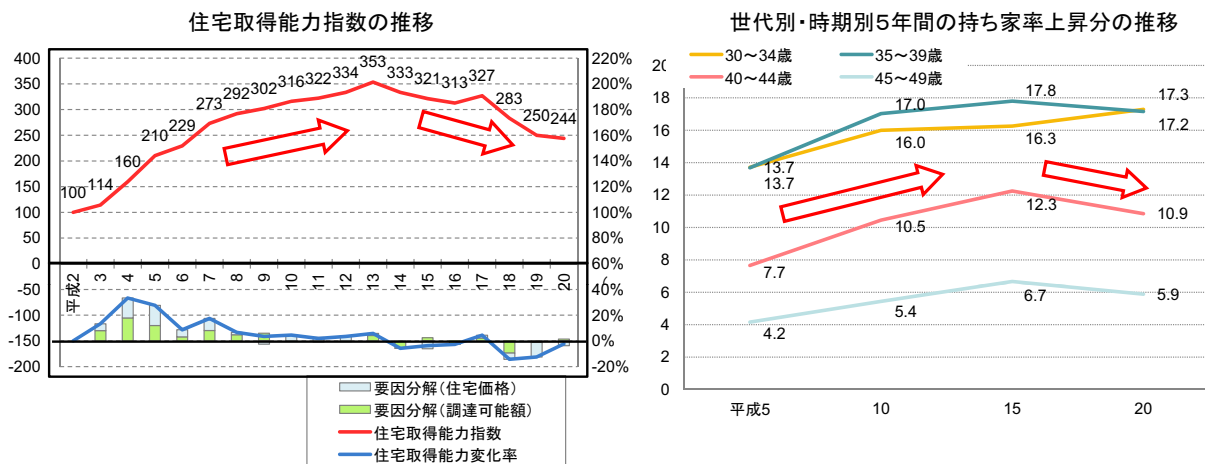
一つは国土調査の推進です。土地の境界を一筆ごとに明らかにしていく地籍調査が中心になりますが、今年度、国土調査法を改正して、新しく10カ年計画を策定し、推進することにしています。

地籍調査は主に市町村が事業主体となって行う事業で

③家計の住宅需要



実際の住宅取得は、住宅価格要因と、所得水準、金利などの資金調達要因からなる住宅取得能力の変化が大きく影響。住宅取得能力は、住宅価格の低下や低金利等を背景に平成13年まで上昇していたが、平成14年以降低下傾向。バブル崩壊以降、家計は住宅取得能力の高まりに応じて住宅取得を進めてきたといえる。



住宅取得能力のほか、世帯数の伸びの鈍化、高齢化の一層の進展、地球環境保全に対する要請の高まり、住宅に対する意識の多様化などによっても、市場の構造が変わっていく可能性があり、その動向を注視していく必要。

図 10



すが、財政が苦しいとか、職員がいないということもあり、市町村だけでは現実には進まない状況ですので、今回の法律改正により、国が行う基本調査の範囲を拡大し、特に遅れている都市部においては官民界すなわち道路界を先行的に国が調査していく方式を導入しています。また、一定の要件を満たす法人に対して、調査委託ができるように委託の範囲をかなり広げ、市町村の負担を軽減する施策も導入しています。

10 年計画においては、目標とする進捗率を載せて事業を推進することにはしていますが、まだ全体の半分しか行っていません。特に遅れている都市部、人口集中地区 (DID) については 21% と極めて低位なので、48% までの進捗率をめざしていくことにしています。国としても積極的に地籍調査を行うこととしていますので、関係の皆様には引き続きよろしくお願ひしたいと思います。

もう一点ですが、不動産の取引価格指数の整備です。先ほどマクロ経済との関係を説明しましたが、国の指標として不動産の取引価格指数というものが無いのが現状です。賃貸価格などは消費者物価指数の中に入っていますが、住宅や土地の取得価格が指数化されていないことから、地価の変動に対し政策が機動的に行われてないということがあります。アメリカやヨーロッパにおいては、それぞれ住宅価格指数というものをつくっています

が、リーマンショックなどに活かせなかったという反省もあり、国際的に共通な指数を作ろうという動きがあります。それにより、金融や税制といった政策に活かしていこうということから、不動産取引価格指数をつくる検討を始めているところです。

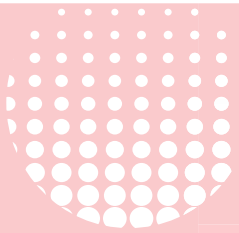
最後になりますが、土地・地価の動向については、景気状況に左右されますが、少子高齢化や人口の減少などもあり、地価の基本的なトレンドとしては、長期的には良くて横ばい、あるいは若干下がっていくと言えようかと思ひます。

そういう中で、ではどうしていけばいいのかというと、事例でも紹介しましたが、いろいろな変化を起こせば地価も変わっていきます。何もしなければ何も変わっていきませんが、新しい動きを行う、いろいろな活動をしていくことによって、土地の有効活用が図られ、地価に影響が出てくるということは間違いなく言えると思ひます。現在、地価動向にも変化の兆しが出てきていると思われまますので、政府としても、いろいろな政策について引き続き努力をしまひります。関係の皆様方もよろしくお願ひを申し上げます。

以上で終了します。ありがとうございました。(拍手)



※本稿は、平成 22 年 10 月 20 日に開催された平成 22 年度「土地月間」福岡講演会での講演内容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 システム評価部
主任鑑定役

浅尾 輝樹
(あさお てるき)

【プロフィール】

1998年(平成10年)香川大学法学部、同年(平成10年)財団法人日本不動産研究所入所。秋田支所を経て、2005年(平成17年)より現職。

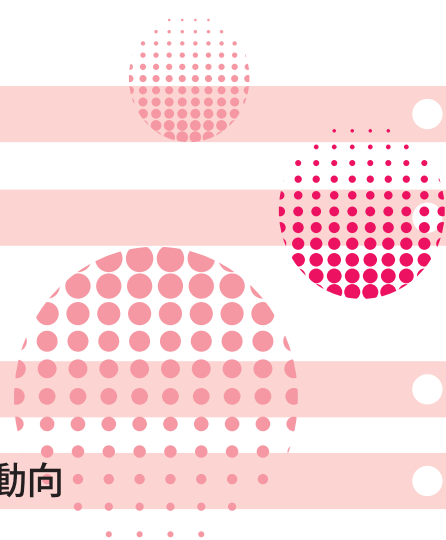
主に公的機関向けに固定資産税評価・PRE戦略に関するコンサルティング等を担当。総務省「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」、国土交通省「PRE戦略を実践するための手引書」の作成に携わる。



Contents

地方財政健全化における公的不動産 (PRE)

1. PREとは	13
2. 地方公共団体の取組の背景	13
3. 地方公共団体の取組	14
(1) 地方公共団体財政健全化法の全面施行	14
(2) 新地方公会計	14
(3) 第三セクター、地方三公社の取組	15
(4) 地方公共団体の取組のまとめ	16
4. 財政健全化に資する資産評価	16
5. PRE戦略の活用	18
(1) PRE戦略を実践するための手引書	18
(2) 資産・債務改革とPRE戦略のかかわり	19
6. (財)日本不動産研究所の取組	20
7. 地方公共団体の取組の現状と今後の動向	20



平成22年度「土地月間」福岡講演会

地方財政健全化における 公的不動産（PRE）

財団法人日本不動産研究所

システム評価部

主任鑑定役 **浅尾 輝樹**

本日は「地方財政健全化における公的不動産（PRE）」と題し、いま地方公共団体の方々に対応している地方財政健全化への取り組みと、地方財政健全化に関する不動産の関わりについて、何点か取組状況などを紹介していきたいと思います。

1. PREとは

本日のタイトルに「公的不動産（PRE）」とあります。PREとは何かと申しますと、英語でPublic Real Estate、単に公的不動産を英語にして略しています。なぜPREと言っているかと言いますと、せんだって国土交通省がCRE（企業用不動産）戦略という企業用不動産の有効活用等の考え方を推進してきておりますが、国土交通省ではそれと平行してPRE戦略への取組も行っており、その言葉を引用したものです。

実はPREは、金額ベースで相当の資産があります。国土交通省の推計ではPRE（国も含む）は490兆円あるとされていて、CRE（企業用不動産）とほぼ同額の資産規模です。企業とほぼ同額の金額規模の不動産を国と地方公共団体は保有しており、その490兆円をどのように使っていくのかということが、問われています。

2. 地方公共団体の取組の背景

まず、いま地方公共団体においては、財政健全化ということで、資産や負債に対する取組に注力されていますが、これら取組の一つの根底には、「資産・債務改革」という、総務省で進めている行財政改革の一環としての考え方があります。

図1は総務省のホームページから引用したのですが、

この中で資産・債務改革とは何かということの記述があります。これによると、「厳しい財政状況の下、歳出削減とフロー面の取組だけでなく、抱えている資産を再点検し、売却できるものは売却するというストック面での検討を行い、債務増加の抑制を図ろうとするもの。具体的な手順は右記のとおり」と、規定されています。

ここで重要になってくるのが、これまで地方公共団体においては、どちらかと言うと決算統計などを中心としたフロー面での検討が中心だったところかと思いますが、資産・債務改革とは文字通りストック面での検討ということです。将来的に少子高齢化に伴う税収減が予想され、一方、公共施設がどんどん老朽化し維持管理コストの増加も予想される中で、将来的な財政状況はどう変化していくのか、という将来シミュレーションの必要性が高まってきている。この将来シミュレーションを行うためには、ストック面での検討が必要だということの問題意識が提唱されているということです。

具体的な手順としては、資産・債務の実態を把握して、方針を策定し、具体的施策を策定していくという流れがあり、いま地方公共団体では、地方公会計などの対応で、保有資産などの台帳整備などに取り組んでいます。まず、台帳を整備して資産を把握し、それに基づいて、財政健全化に向けた方針を策定し、その後、方針に基づいて具体的な施策を策定していくという流れの取り組みを、今はしているという状況にあります。

したがって、昨今、地方公共団体のご担当から「公会計の対応で、なぜ台帳整備を行わなければならないのか」と言った疑問を受けることがありますが、台帳整備の意義を公会計だけに求めるのではなく、財政健全

1 地方公共団体の取組

(1)資産・債務改革への流れ

出所:H21.10.23 総務省HP 地方行革の取組 資料2より



図 1

化、資産・債務改革の取組の中に台帳整備がビルトインされているという考え方が必要かと思えます。

3. 地方公共団体の取組

このような背景から、地方公共団体ではいろいろな取組をしておりますが、本日は、3つ、ご紹介します。

(1) 地方公共団体財政健全化法の全面施行

一つ目として、平成 21 年 4 月に地方公共団体財政健全化法が全面施行されました。本日、詳細は割愛いたしますが、概略としては、実質赤字比率や実質公債費比率等の地方公共団体の財政に関連した指数を作って、その指数に基づき、各地方公共団体における数値を計算し、基準を超える場合には、健全化計画の策定義務や地方債の起債の制限等を課すという法律です。平成 20 年度決算時と 21 年度決算時を比較しますと、早期健全化基準以上の地方公共団体が 22 から 14 へと減少しており、財政健全化の取組が進んできていることがうかがえます。ただ、4つの指数の中で、将来負担比率だけはストック情報に基づく比率なのですが、これは減っていません。やはり、ストック指数は過去からの積み上げによりますので、一朝一夕には改善しないということがありそうです。

(2) 新地方公会計

続いて、新地方公会計という取組です。総務省から新地方公会計モデルが示され、地方公共団体にも民間企業のような、しかも連結ベースでの財務書類の作成が要請され、取組が進捗してきています。平成 21 年 3 月と 22 年 3 月を対比しますと、作成済、作成中とも増加し、平成 22 年 3 月時点では 9 割以上の地方公共団体が財務書類の作成に着手しています。

それで、なぜ会計が資産・債務改革、特に不動産と関わるかと申しますと、公会計で何が地方公共団体にとってハードルになっているか、一番は貸借対照表です。貸借対照表の中でも資産の計上が、いま一番のハードルになっています。これまで地方公共団体が保有している資産、特に土地ですが、金額的としての把握がされておられませんでした。公有財産台帳、道路台帳による現物の管理はあっても、いくらぐらいの資産を持っているのかという金額的な認識が、これまではなかったということがあります。

民間企業でしたら、会社を設立された段階から財務書類を作りますから、貸借対照表はできていくわけです。ただ、以前から組織されている地方公共団体について、さあ今になって貸借対照表を作れと言われたところで、



大きな地方公共団体であれば、数十万筆に及ぶ大量の土地をすでに保有していますので、改めて金額的な評価・計上を行わなくてはいけない、これが目下直面している課題になっています。これを何とかして台帳整備を進めている。そのような状況です。

先ほどの国土交通省の推計ですが、490兆円あると言われていたPREについて、まず、台帳整備をして資産・債務を適正に管理した上で、今後、それらの有効活用を進めていく。その初動段階としての資産の管理、というのが今の取組の考え方です。

ですから、公会計は会計のジャンルですが、その過程である資産の適正な管理及び評価が資産・債務改革に直結するものであると言えるのです。

当然、会計ですから、作成された財務書類は、財政健全化のための検証や分析に活用できますし、一つ前でお話ししました財政健全化法の指数と合わせて、健全化のツールとして活用していくべきものであります。

(3) 第三セクター、地方三公社の取組

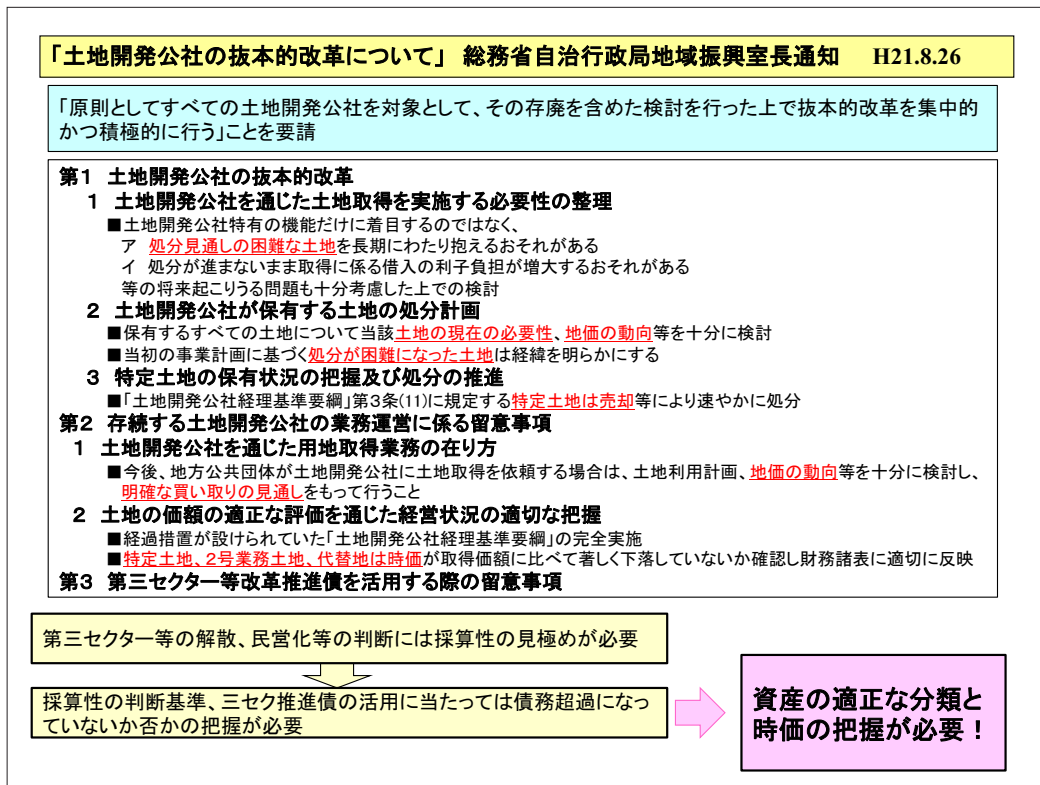
(1)(2)は地方公共団体自体を中心とした検討でしたが、三つ目は第三セクター、地方三公社の取組です。

実は、第三セクターや地方三公社についても、先だって検討が進んでいて、よりシビアな取組が求められています。一つは平成21年6月に総務省自治財政局長通知として、「第三セクター等の抜本的改革等に関する指針」が出されました。これにより、第三セクターや地方三公社については、特に集中的かつ積極的に抜本的改革に取り組むことが要請されました。

詳細は割愛しますが、ポイントを申しますと、第三セクター等改革推進債という地方債が新たに創設され、平成25年度までの間にこの推進債を財源として、例えば解散とか経営を縮小するなどの、抜本的な改革に取り組むべし、という要請です。

この通知は第三セクター、地方三公社向けだったのですが、さらに上乘せして土地開発公社については、「土地開発公社の抜本的改革について」という通知が、先ほどの通知の2カ月後、平成21年8月に発文されました。これにより、土地開発公社は、その存廃を含めた検討を行った上で抜本的改革を集中的かつ積極的に行うことがさらに要請されました。

図2に項目を抜粋しましたが、大枠を申し上げますと、これまでは地方公共団体の事業について公共性の観点か



ら、事業を推進してきたということが中心でありましたが、今後は、それだけではなく、事業の採算性や取得資産の市場価値もきちんと見据えて事業を検討してくださいということです。事業により採算が取れるのかどうか、仮に事業を行わなかった場合、転売できる土地かどうかということも含めて検討が要請されています。

土地開発公社の資産は大半が土地ですので、事業の採算性と市場価値は直結します。先ほど公会計の方でも、資産を金額的に把握していくことを紹介しましたが、公社についても、適正な資産管理と価値の把握が求められています。

なお、土地開発公社が解散する場合には、債務超過になっていけば、債務保証等を行っている地方公共団体にも影響が及びますので、いずれにしても資産価値の把握が非常に重要となってきます。

(4) 地方公共団体の取組のまとめ

以上3つの取組をご紹介しましたが、再度、整理します。いま財政を健全化するために地方公共団体は、早急に対応を行っていかないといけない。将来的には少子高齢化や公共施設の老朽化も予想される。このような状況において、まず入り口として、ストック情報の整備、資産・債務をきちんと管理することが求められている。ストック情報の整備は将来シミュレーションを行うための基礎となり、また、有効活用を進めるための基礎ともなる重要な作業である。本日、紹介した3つの取組は、どれも財政健全化のための制度やモデルであり、制度は異なっても、以上の考え方は理念としては、どの制度においても共通するものであります。

4. 財政健全化に資する資産評価

本日、ご紹介した制度等について、それぞれ資産の評価方法の規定があります。これらは財政健全化という共通理念の下に作られた制度等ですので、当然、相互に関わっているのですが、地方公共団体の現実の事務はそれぞれの制度等について、担当部署が異なったりするものですから、それぞれ別個に作業をして、せっきくの成果がうまく機能しきれていないのではないかと感じる場合があります。

具体的には、例えば公会計については、本体の地方公共団体については、資産の棚卸をして、公正価値で評価

して、財務書類をつくってくださいということですが、加えて連結対象である第三セクターや公社等についても、財務書類の連結をしていかないといけない。また、こちらでは時価で評価をしなければいけないと言っているけれども、こちらの制度では取得価格でいいと言っているとか、こちらの時には低価法を採用するけれども、こちらのほうでは強制評価減を採用するとか、取組が一元化されていないばかりに、せっきくの制度がかえって混乱を招いている場合も多いように感じます。

せっきくの取組ですから、図3のように、まず、それぞれの制度等を一元的に整理し、財政健全化に取り組むためにどのような評価を行うことが最善なのか、各地方公共団体の目的と見合う体制を踏まえて整理することが重要と考えます。

さて、このような状況を踏まえて、図4に不動産評価時のポイントを5点ばかり記載してみました。

1つ目は、今、申し上げたような各制度の体系的な理解が必要ということです。

2つ目は、適正な価値の把握です。適正な価値の把握ということかというと、単純にいま求められているのは、何かの土地についても金額をつけて計上すれば、形式的なところで「はい、終わり」ということではなく、財政健全化という目的の下に、資産をちゃんと管理した上で売却なども含め有効活用を実践していきなさいということになっています。評価を行ったら、それに伴い実践をしていくということが求められますので、概算の評価だけではなく、ある程度の評価精度が必要です。

3つ目として、資産の特性に応じた評価ということですが、地方公共団体保有の不動産、特に土地については、民間企業の方々が購入するような土地も多数ありますが、なかなか取引の対象にならない土地もあるかと思えます。例えば郊外の大規模地や、造成を目的に取得したけれども造成しなかった山林とか、道路、港湾、鉄道、空港、そういったものもあります。これら公有資産特有の資産をどのように評価するのかという、特色に応じた評価というものも重要になってくるということです。

4つ目として、資産の量と評価体制のバランスということですが、端的に申しますと、「力を入れるところは入れ、抜いていくところは抜いていく」という考え方です。

5つ目として、評価情報の活用ということですが、すでに地方公共団体においては、実はいろいろな評価情報

2 財政健全化に資する資産評価

(1) 財政健全化関連の取組と資産評価

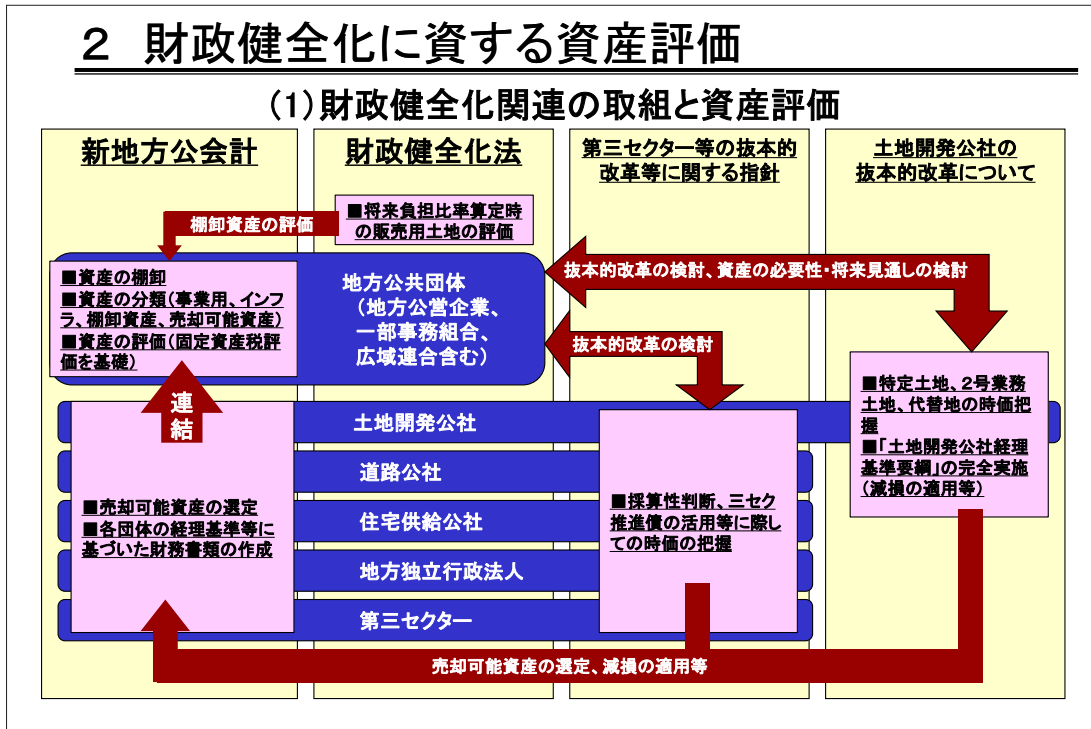


図 3

(2) 資産評価のポイント

1. 関連諸制度への体系的理解

財政健全化の取組においては、**各制度に基づいた資産の評価が求められ、また、それらは相互に関連します**（財政健全化法における販売用土地評価の公会計への活用、連結対象団体の保有資産についての減損等）。したがって、資産評価に当たっては、これら関連諸制度を体系的に理解する必要があります。これら関連諸制度は、各地方公共団体の事務負担にも配慮し規定されたものですので、**これらを理解することで効率的な評価にもつながります**。

2. 適正な価値の把握

財政健全化の取組における資産評価は、単に帳簿上、数値上の検討に留まらず、**いずれの制度も財政健全化の実践を伴います**。また、**資産評価の精度によっては、計画策定や意志決定に影響を及ぼします**。したがって、資産評価は単に形式上の処理ではなく、一定程度以上の精度を確保する必要があります。

3. 資産の特性に応じた評価

財政健全化の取組においては、**各制度上の資産の分類に応じて、評価方法が定められています**（公会計における事業用資産、インフラ資産、土地開発公社改革における特定土地等）。加えて、適正な価値を把握するためには制度上の区分だけでなく、**大規模地や未造成土地、道路、港湾、鉄道、空港等、資産そのものの特性に応じた評価も検討する必要があります**。

4. 資産の量と評価体制のバランス

これら制度への対応に当たっては、大量の資産評価を行うことが必要となります。特に公会計においては、地方公共団体が所有する財産すべてが対象となることから、膨大な量の資産評価が必要になります。**各制度には評価方法が複数規定されている場合も多いので、これらを体系的に理解した上で、確保できる体制を踏まえ、現実的な評価方法を選択することが求められます**。

5. 評価情報の活用

各地方公共団体は、すでに多くの評価情報を持っていますので、これらを活用することで効率的な評価が実現できます。特に**市町村の持つ固定資産税評価情報の活用は、対応への最短路線です**。また、固定資産税評価は市町村が自ら行っている評価ですので、整合性の観点からも積極的な採用が望まれます。

いかに①制度、②資産の特性、③評価体制(活用する評価情報)に応じて資産を分類し、現実的な評価方法を選択するかが鍵

図 4

を持っている場面が多いということです。特に市町村の持つ固定資産税の評価情報の活用は、公有地の評価の最短のルートと思われます。

まとめますと、公有財産の評価のポイントは、いかに制度、資産の特性、評価体制に応じて資産を分類し、現実的な評価方法を選択するかということが、いま求められているのではないかとすることに尽きると思います。

5. PRE 戦略の活用

(1) PRE 戦略を実践するための手引書

以上まで、総務省を中心とした、資産・債務改革のいろいろな取り組みということで、その一端ではありますが、紹介しました。地方公共団体、第三セクター、公社などで資産をちゃんと管理していかないといけない、管理とともに有効活用を図っていかないといけないという話でしたが、一方で、冒頭申し上げましたPRE（公的不動産）戦略があります。

これはCRE戦略と同じように、国土交通省土地・水

資源局で進めている取組です。これに関しては、国土交通省から「PRE戦略を実践するための手引書」が出ています。2010年改訂版が22年5月に公表され、冊子が出ています。

「PRE戦略を実践するための手引書」ですが、まず、手引書の目的は、地方公共団体が公的不動産の戦略を立案、実践するに当たっての実践的な参考書としてお使いいただきたい、という目的でつくられている冊子です。

図5のように「PRE戦略を実践するための手引書」の構成は、3章立てになっており、1章はPRE戦略概論編、2章は実務参考資料編、3章は事例編です。1章は、PRE戦略をどのように進めていくのかということを図示しながら記述されています。PRE戦略というのは、地方公共団体が保有する資産を有効活用していくための考え方という意味合いのものですが、必要とされる背景や考え方が示されています。PDCAサイクル、Plan、Do、Check、Actionという考え方を応用したPREマネジメントサイクルを提案し、PRE戦略がどうかかわ

(2)「PRE戦略を実践するための手引書」の構成

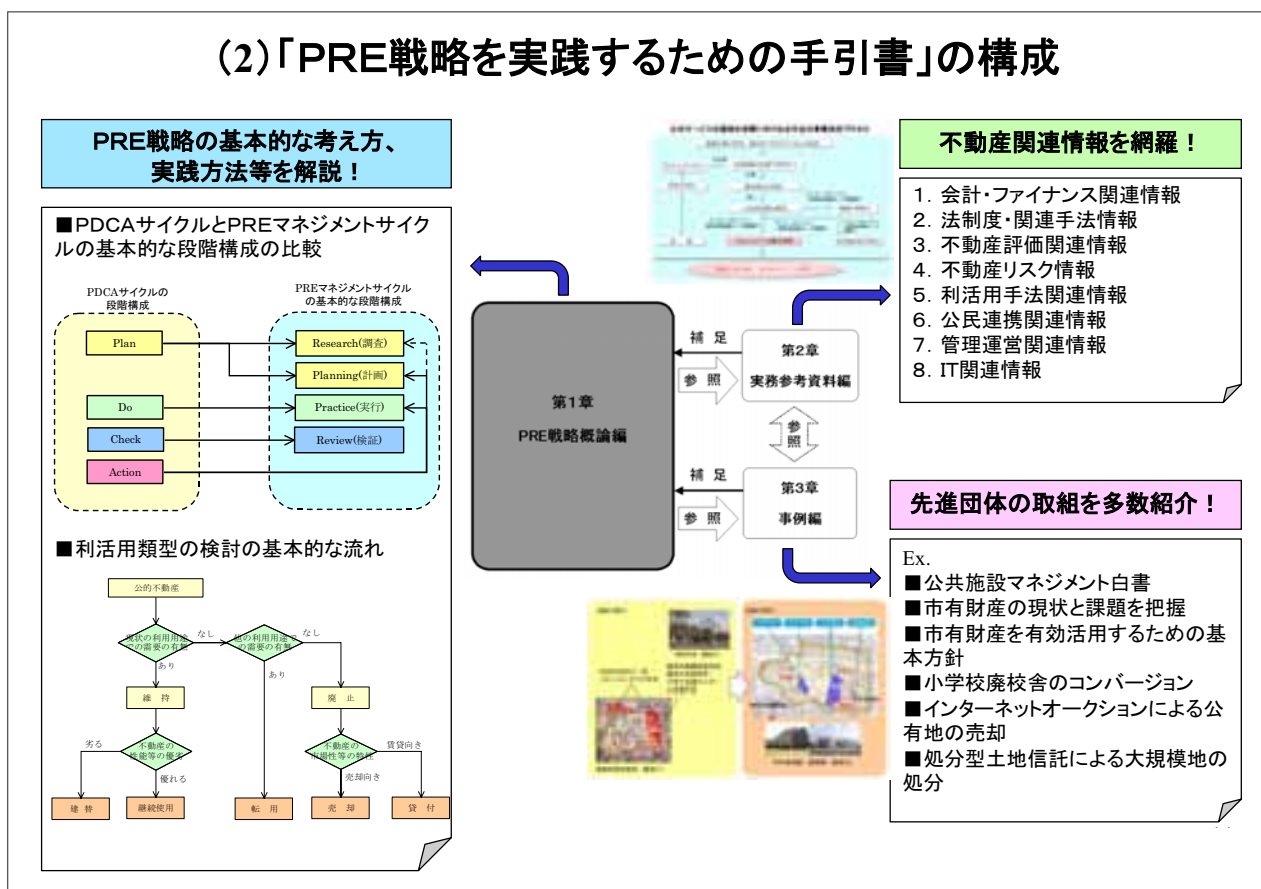


図5



てくるのかとか、売却や貸付とかそういった出口に行くには、どういうルートをとって整理・分類することが考えられるのかという概論が書かれています。

2章・実務参考資料編は、不動産関連情報が網羅されています。会計・ファイナンス、先ほどの公会計なども記載されています。法制度・関連手法情報については、地方公共団体が財産を処分する場合に地方自治法や関連法制がかかわってきます。その他不動産評価関連やリスク、利活用、公民連携、管理運営関連、IT関連情報などが記載されており、不動産について何かをしようとした時に関連するさまざまな情報が、2章の中に網羅されています。ですから、それぞれの項目毎に実務的に参考となる情報が、コンパクトに一冊にまとまっているということです。

第3章・事例編は、先進団体の取り組みが多数紹介されています。公共施設マネジメント白書であったり、市有財産の現状と課題の把握であったり、小学校廃校舎のコンバージョンなどが紹介されています。

(2) 資産・債務改革とPRE戦略のかかわり

前段のほうでお話した総務省の取組と、後段で今お話した国土交通省のPRE戦略のかかわりについて、お話ししたいと思います。

まず、公会計等の資産・債務改革の取組において、現

在、公有財産の資産台帳が整備されてきています。また、有効活用を図っていただきたいというような、ミッションがいろいろ与えられています。

一方でPRE戦略というのは、公的不動産をどのように有効活用していくかという考え方です。

したがって、図6のように資産・債務改革とPRE戦略をうまく結びつけることにより、資産・債務改革が達成されていくという考え方できます。

例えば、財政健全化の指数、判断基準を超えないように維持したいとか、第三セクター等の改革や公社改革を進めるに当たり、具体的に売ればいいのか貸せばいいのか、どうすればいいのかわからない時には、PRE戦略の手引に書かれている考え方を参考にすることができます。

一方、PRE戦略の側から見た時にも、公会計等に伴い資産台帳が整備されてきていますので、金額を含めた台帳情報を活用することで、これまでできなかった新たな視点での分析や有効活用が図れます。また、有効活用成果は、財務書類や財政健全化法の判断比率に表れますので、資産・債務改革の取組をPRE戦略の成果の検証手段としても活用していく。このように両者を有機的に結びつけることで、より効果の高い資産・債務改革への取組が可能となります。

今、地方公共団体から、総務省の提唱する資産・債務

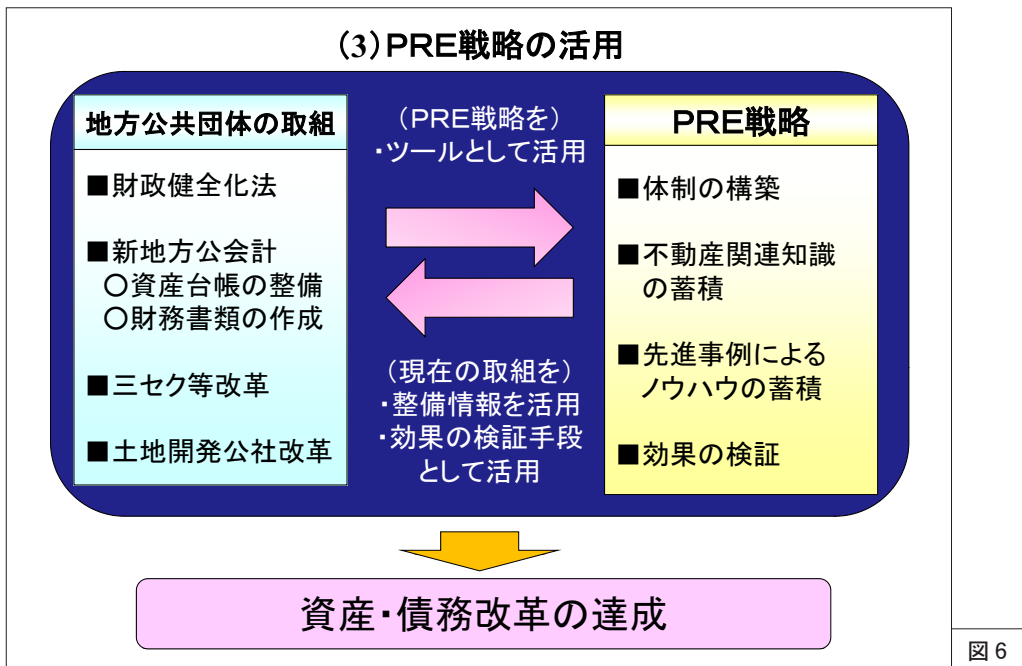


図6

改革とPRE戦略とどのような関連があるのかとか、PRE戦略はそもそもやらないといけないのかという話をいただいたりすることがあります。今、申し上げた考え方で、うまくPRE戦略をツールとして活用していただければ、資産・債務改革などがスムーズに進んでいくのではないかとということをお話しています。

6. (財)日本不動産研究所の取組

実は日本不動産研究所では資産・債務改革やPRE戦略に対して、いろいろと取組をしています。少し紹介をさせていただきます。

1番目は、体制です。私も含めて本社にてPREプロジェクトチームを組成しています。また、支社、支所も合わせて全所的に公的不動産の取組をサポートしています。

2番目に、本日、PRE戦略を実践するための手引書を紹介しましたが、この作成に携わっています。

3番目に新地方公会計の取組において、総務省より「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」、公会計において台帳整備、評価をどのようにやっていくのかということが記載された手引が出されていますが、この作成を行いました。

4番目に、公会計・PRE等に関連する国や地方公共

団体の取組等を掲載したメールマガジンを配信させていただいています。

5番目に、研究所内に学識経験者・実務者等による「公的不動産に関する調査研究会」を設置して、オブザーバーとして国土交通省、総務省、地方公共団体の方々、会計士の方々等をお呼びして、これまでに研究会を3回開催しました。なかなか国の委員会などで取り上げられないような実務的な議論などをしてきています。

6番目に、関連の雑誌への寄稿などもしています。

以上、主な取組を紹介しましたが、地方公共団体の個別の対応も多数しています。

図8は、私どもの強みとといいますか、特長を記載しました。台帳整備、各種基準作成、利活用・処分方法提案等も行っていきますので、何か相談等があれば、ご相談いただければと思います。

7. 地方公共団体の取組の現状と今後の動向

少し話を戻しまして、公会計の直近の動きについて、ご紹介したいと思います。

公会計の対応で、資産の台帳整備が課題になっていることをお話しました。今、現時点で台帳整備が完了している地方公共団体は多くありません。今後何年かかけて

3 (財)日本不動産研究所の取組

最近における研究所の具体的取組

➤ 本社PRE(公的不動産)プロジェクトチーム
支社(全国8支社) 支所(全国43支所)

➤ 国土交通省(PRE研究会)
「PRE戦略を実践するための手引書2010改訂版」作成

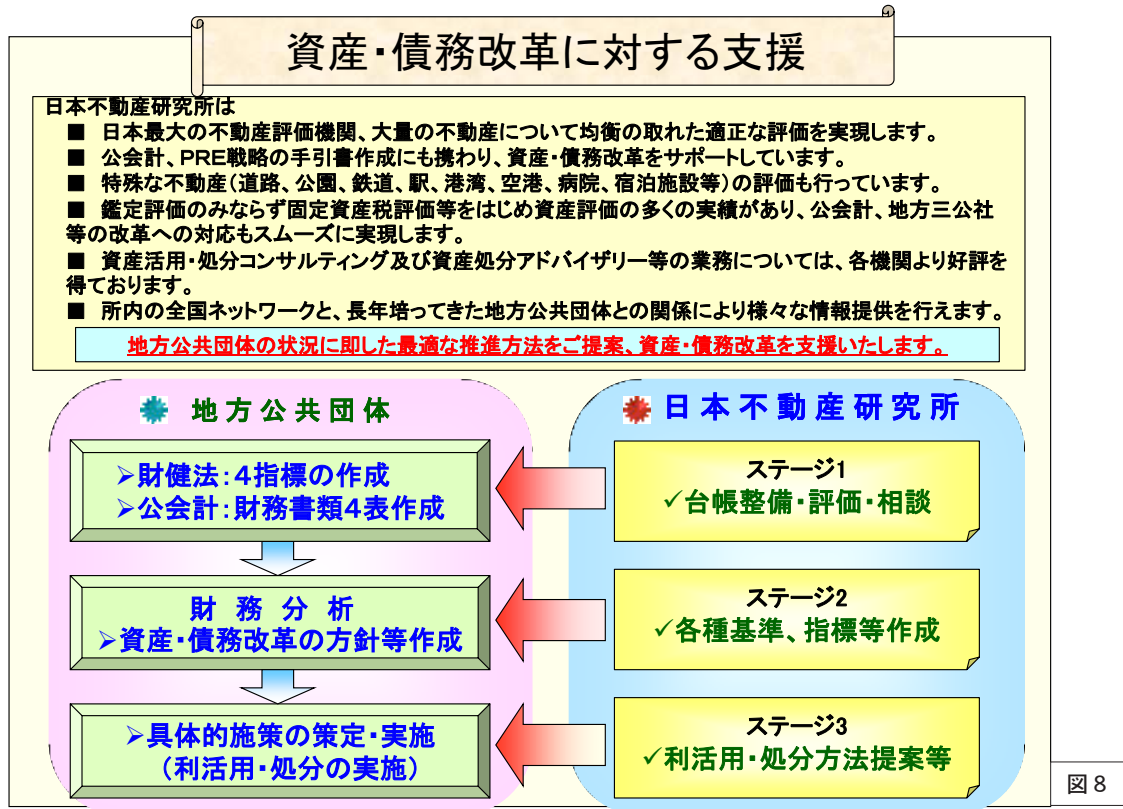
➤ 総務省「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引」等作成

➤ 公会計・PRE関連情報(メールマガジン)配信

➤ 研究所内に学識経験者・実務者等による
「公的不動産に関する調査研究会」設置

➤ 「地方財務」「月刊 税」をはじめ各種雑誌への寄稿

図7



台帳整備を行っていくという段階です。

ちょっと前後しますが、新地方公会計には二つのモデルがあります。一つが基準モデル、もう一つは総務省方式改訂モデルです。

現状、9割ぐらいの地方公共団体は総務省方式改訂モデルを採用しています。基準モデルは、ほとんど企業会計と同じように、全資産を計上して評価をやっていくというモデルであるのに対して、総務省方式改訂モデルは、段階的に資産の台帳整備を行っていくことが認められているモデルです。したがって、9割の地方公共団体は目下、台帳整備に取り組んでいる状況と言えます。

という、状況で、実は9月30日に総務省にて「今後の新地方公会計の推進に関する研究会」が行われました。

段階的に台帳を整備していき、新地方公会計モデルにやっと地方公共団体がついてきているような状況ですが、もう次の一手が検討されています。

この研究会では作成依頼から3年が経過した財務書類の作成について検証、国際公会計基準や国の公会計等の動向を踏まえた推進方策等を検討することです。地方公共団体に求められる要請もどんどんシビアになってきますね。

本日の話をまとめますと、地方公共団体ではこれまで、フロー情報をメインとした分析なり検討が中心でしたが、今後はストック情報も併せて検討することが重要になっている。ただ、このストック情報が、これまであまりつかめていなかったもので、公会計を一つの契機として台帳整備が行われてきている。ただ、資産台帳をつくっていくには、相当な労力を要するので、今段階的に整備されている。この整備が進めば、冒頭お話しした、推計ですが490兆円の不動産のデータが出来上がってきて、今後その有効活用などが図られていく。また、その要請もどんどんシビアになってきている状況もあるので、それが加速されるような状況も考えられます。

そういう中で、特に今後は、地方公共団体が保有する資産について、有効活用の受け皿となり、また、サポートを行う民間企業や私どものような者が、どのようにかわっていくのかということが、ポイントになってくるのではないかと思います。

以上を持ちまして、本日の報告とさせていただきます。ありがとうございました。（拍手）

※本稿は、平成22年10月20日に開催された平成22年度「土地月間」福岡講演会での講演内容をもとにとりまとめたものです。



調査研究



鑑定評価



コンサルティング

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】および【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42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 岡 淳二 ©2011
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2011年（平成23年）2月1日発行 不動産調査NO.377 ISSN 1882-6431