

# 不動産調査

No.391 (2013/12/15)

## 最近の地価動向と今後の土地政策

国土交通省 土地・建設産業局

次長 江口 洋一郎 氏

## 環境不動産をめぐる最近の動向

一般財団法人日本不動産研究所 研究部

不動産エコノミスト 吉野 薫



一般財団法人  
日本不動産研究所

「土地月間」大阪講演会

# どうなる今後の日本経済と不動産市場

第1部・基調講演

## 最近の地価動向と今後の土地政策

### プロフィール

国土交通省 土地・建設産業局 次長

えぐち よういちろう  
江口 洋一郎 氏



### Contents

- 1. 最近の地価動向 ..... 3
- 2. 地価を巡るいろいろな経済のファンダメンタルについて ..... 5
- 3. 土地政策について ..... 7

只今ご紹介をいただきました国土交通省の土地・建設産業局次長の江口です。

今日は「最近の地価動向と今後の土地政策」ということでお話をさせていただきます。

本題に入る前に、少し『土地月間』の話をしたと思いますが、確か平成2年度に『土地月間』がスタートしました。10月は『土地月間』あるいは10月1日は『土地の日』ということです。と申しますのは、平成の初めと言いますか、昭和の終わり頃に首都圏の地価が2倍、3倍になったいわゆるバブルの時代がありました。当時は土地神話であるとか、地価狂乱、そういった言葉が躍っておりましたし、土地を持てる者と持たざる者との格差をどうにかしろとか、あるいは、年収の5倍くらいでマイホームを持てるようにしろとか、そういったとにかく地価を何とかしろというのが政治の至上命題と

いうことでした。地上げとか、土地ころがしとか、とにかく土地を扱うということは悪いことだということで、土地を悪く言う言葉がどんどん出てきたのもその頃だったと思います。

これに対しては、不動産融資を減らすとか、今動いていませんが、地価税を作って、土地を持っている企業から保有税を取るとか、あるいは短期の土地売買に思い切り高い税金をかけるとか、それから宅地並み課税をかけて、農地から宅地への転換を進めることを国を挙げてやりましたが、その中でも、先ほども福田理事長からお話がありましたが、土地というものの公共性というものを法律に書こうということで、土地基本法というのが平成元年に出来たわけであります。

当時消費税を作った竹下総理が、この土地基本法を作るんだと仰ったわけですが、私も国土庁におりまして、

そういうものを作っても実際に地価が下がるということにはならないのではないかとみんな思っていたのですが、総理が仰ることだからということで、土地は限られた資源だから大事に使いましょう、間違っても土地転がしをしたり、遊ばせたりしておくようなことをしてはいけませんということを法律に書いたわけでありました。

それをきっかけといたしまして、平成2年度以来、『土地月間』という催しを行ってきているということです。

そういうことで、今日は土地の重要性、公共性、あるいは土地政策の在り方というものについて、是非皆さんに理解を深めてもらえたと考えておりますので、よろしくをお願いします。

先ほどバブルの話をしました。その後、多少劇薬が効き過ぎたということもあり、また日銀の金融政策、行き過ぎた円高、それからリーマンショック等々ありまして、ずっと最近では資産デフレに苛まれてきたわけでありましたが、最近やっと地価も上向きです。この後ご紹介いたしますが、先月発表になった都道府県の地価調査によりますと、大阪を含めて3大都市圏の商業圏で、5年ぶりに変動率が前の年に比べてプラスに転じるということもありました。

最近の新聞を見ても、地価の底入れ感が強まる、アベノミクス効果で資金が流入している、あるいは、地方との二極化が進むというような見出しが躍っているところでもあります。

まずは、先月発表されました都道府県地価調査を中心に、地価の動向をご説明いたしたいと思っております。それに続いて地価の動きの背景にありますいろいろな経済指標、土地取引件数でありますとか、住宅の着工戸数、それからオフィス市場、Jリートに代表されるようなオフィスビルに対する投資、そういったものについてご紹介をしていきたいと思っております。

後半は、土地政策の中でも、言ってみれば需給バランスを確保していくもので、住宅については今まで新築一本やりだったのですが、今後は中古の市場に着目をしていこうということで、中古住宅の流通を活性化することを今国土交通省は取り組んでおりますので、中古住宅の取引市場活性化に向けた政策の動きをご紹介したいと思っております。

## 1 最近の地価動向

都道府県地価調査というのは、各都道府県が毎年7月1日時点の地価を調査いたします。そして、国が47都道府県の結果を取りまとめて公表することになっておりまして、今年で言いますと、調査の地点が全部で2万2000くらいです。

地価調査のほかに、国が直接やっている地価公示というのがあります。これは半年ずれていまして、毎年1月1日時点の地価を3月末に公表していくということで、両方合わせますと、1年に2回、全国的な地価調査が行われます。

前年と比べて今年の変動率ですが、全国平均では、住宅地でマイナス1.8%、商業地で前年比マイナス2.1%ということで、相変わらず下落は続いておりますが、ただその下落の幅はだいぶ縮小してきています。

それから3大都市圏ですが、住宅地がマイナス0.1%ということで、ほぼ横ばい傾向になりつつあります。それから商業地のほうは、遂にプラスに転じておりまして、プラス0.6%です。こういう都市の動きに比べますと、地方のほうはちょっと様子が違いまして、地方圏では住宅地でマイナス2.5%、商業地でマイナス3.1%ということで、都市とは様子が違うなという感じになっております。

国がやっている地価公示と県のやっている地価調査で、調査地点が1,600地点くらいダブっております。その地点の動きを見ますと、半年ごとの動きが分かるわけです。それを見ても、全国の今年1年の動きのうち前半6カ月だとマイナス0.4%、後半6カ月でプラス0.1%、トータルでマイナス0.3%ということで、やはり後半になるほど、地価が上がり気味になっているという傾向が出ているわけです。その他の数字も後で見えていただければと思いますが、大体後半になるとプラスになっているということです。

それから、全国で上昇した地点の割合がトータルで14.1%ということになっております。これは前の年ですと3.1%にとどまっていますので、かなり上がっている地点が増えていることが分かります。

それから3大都市圏だけで見てみますと、上がった地点が36.9%。それが前の年だと7.3%ですので、かな

り上がっている地点が増えてきているという状況が出ております。

これらに比べますと、地方圏のほうはだいぶ様子が違っていて、上昇地点の割合が今年で見てもわずかに5.5%にすぎません。ということで、やはりだいぶ都市と地方の状況で差が出ているということです。

ちなみに今申し上げた地価上昇の要因ということですが、都道府県地価調査をされた不動産鑑定士の皆さんに伺いますと、住宅地では低金利、それから住宅ローン減税、それから景況感改善。商業地については同じく低金利、景況感改善に加えまして、地震に強いオフィスへの需要の増大、それから、商業地でのマンション需要。変な話ですが、商業地ではマンションを建てられますし、容積率が高いですから、そういったところをマンションで利用するという需要が増えているので、都市部が上がっているという説明であります。

### (1) 全国的な状況

全国的には、復興がいち早く進んでおります宮城県、3大都市圏の中でも、東京、神奈川、あるいは愛知、大阪といったところが好調であります。

地方でも地価が上がっているところはちゃんと上がっておりまして、北海道ですと倶知安というところが、冬の外国人観光客が増えたということで上がっております。沖縄ですと、石垣島は空港ができたということで上がっているということで、ちゃんと上がっているところは上がっています。

### (2) 被災地の状況

震災からの復興はこれからでありますので、ぜひ皆さんに被災地への関心を引き続き持っていただきたいということで資料に入れさせていただきました。

簡単に申し上げますと、岩手と福島がようやく地価が下げ止まりになって、宮城はいち早くプラスに転じていると、こういった状況であります。

細かく申し上げますと、宮城や岩手では高台に引っ越すという事情が増えて地価が回復している。それから、福島はやはり原発の避難区域から安全なところに引っ越すということで、福島の中でもいわき市がずいぶん人気で、唯一変動率がプラスに転じている状況になっております。

### (3) 大阪の状況

大阪府は都道府県地価調査で170くらい調査地点を置いていますが、そのうち1年間の上昇率のベスト3をここに挙げております。本当は大阪北側の梅田のグランフロントとか、天王寺のあべのハルカスとか、そういったところが多分ずいぶん上がっているはずなのですが、そういうところは地価調査の対象ポイントから外れていますので、今回のランキングには入っていないということでもあります。

地価調査のベスト3では1位が中之島でして、ここは一定の集積が進んでいるのに加えて、かなり容積率の割り増しを受けた再開発が進んでいるということで、地価が上がっております。確か前年比10.6%ですね。

それから、第2位が西天満地区で、梅田に近いということで、ワンルームとか、小さめの企業の自社ビルが増えていると伺っております。

それから、3位が福島地区ということで、ここはタワーマンションがどんどん建っているということで、地価上昇が目立っているという状況にあるようです。

都道府県地価調査と地価公示、これは年に1回ずつ、重たいしっかりした調査をしているのですが、それだけだとどうも機動性、あるいは、都市部の状況を先行的に把握するという点からすると、ちょっと足りないということで、平成19年から『地価LOOKレポート』ということで都市部の商業地を中心とした地価動向、これを四半期に一回、機動的に調査をしているということでもあります。

調査を始めたのが平成19年の第4四半期で、この時は調査地点109のうち87地点が上昇していたということで、リーマンショックの時のミニバブルがはじける寸前くらいの感じですか、これからどんどん上昇地点の数が減っていきます。これはリーマンショックで地価が崩れて行くという段階でして、どんどん減って、しばらくは上昇地点は1点もない状況が平成21年くらいまで続きます。やっと平成22年くらいから上昇地点の数が増え出し、それで、平成24年くらいから上昇地点の数が急激に増え始めます。直近の調査が平成25年8月下旬ですが、3%以上あがったところが2地区、0~3%のところは97地区ということで、150地区のうちざっと100地区くらいが上昇したということです。東京をはじめとする都市部の地価上昇傾向というのがここへき

て急激に進んでいるということです。次回の『地価 LOOK レポート』は11月の後半に公表になります。それから来年の2月にその次が公表になります。地価公示はやっとその次の3月ですので、最近の地価に関心のある方はとりあえず『地価 LOOK レポート』の動きに気を付けていただければと思います。

## 2 地価を巡るいろいろな経済のファンダメンタルについて

### (1) 土地の取引件数

土地の売買をしたら法務局に行って登記をするということになっていますので、その件数を集計すると、去年1年間で120万件ということで、9年振りに増加に転じました。学者さんの中には地価上昇の先行指標だという方もいらっしゃいます。あまり定説にはなっていないので信用ならないのですが、少なくとも最近の地価動向との平仄は合っているかなと。ここへきて取引が活発になっていることだけは間違いないということでもあります。

右側のグラフは四半期に見ただけですが、同じように季節変動を繰り返しながら増えてきているよということです。

ちなみに、第4四半期に件数が上がるのですが、恐らく引っ越しとか決算とかいうことで土地が動くということだと思います。

### (2) 住宅需要

住宅着工戸数ですが、昭和47年に日本記録ということで185万戸を記録しております。その後2度のオイルショックで減り、あるいは先ほど申し上げましたバブルの時に増え、それから平成9年には消費税の駆け込みの反動でドスンと落ち、その後の建築基準法の改正であるとかリーマンショックとかで、とうとう100万戸を切ったのが平成20年ごろです。

何とかそのあと増加傾向にありまして、昨年度で89万戸、今年100万戸行くか行かないかくらいと言われていると思います。こういう住宅需要の増加が、先ほどご覧いただいた地価の変動の傾向と当然ながら密接に関係しているということです。

今後の見通しですが、やはり分譲マンションとか賃貸アパートが建築基準法の改正であるとかリーマンショッ

クの影響で減っていますので、こういったところが今後どれだけ戻るかということがポイントになるだろうと思います。

住宅着工戸数が、実は短期的には景気で動くわけですが、長期的にはやはり人口、とりわけ生産年齢人口、15歳から64歳までの、言ってみれば働き手になるような人達の人口に左右されるのではないかとということ进行分析してみました。

東京、大阪、愛知の3つは、大体生産年齢人口がこの何十年あまり減っていない都市部であります。そういうところを見ても、住宅の着工戸数というのはそんなに減っていない。平成22年だけはさすがにリーマンショックなんかで減っていますが、大体底堅い動きを長期的にはしてきているということをご覧いただけたと思います。

田舎のほう、田舎代表で秋田と高知を挙げていますが、この2県は昭和の終わりより前くらいから、生産年齢人口が減りだしております。そういうところは、その頃から住宅着工戸数も減りだしていて、どうも生産年齢人口が減れば住宅は建たない、住宅着工戸数が減っていくということが見て取れるなということでもあります。

実は生産年齢人口というのは、今大体8,000万人くらいなのですが、2030年には1,000万減って7,000万人弱、6,700万人くらいになるというのが厚生労働省の見立てでありますので、そうすると地方の住宅着工というのは相当に厳しいなということが言えるだろうと考えています。

### (3) 消費税引き上げ前の駆け込み需要

平成7年、8年、9年の住宅着工戸数の動きを見たもので、7年から始まって8年の夏秋ぐらいに、ものすごく着工戸数が上がっています。指数で言うと120を超えています。それが年末に向かって減っていき、平成9年の4月が消費税増税だったのですが、どんどん下がっていった、増税後は、指数で言うと平成7年を100とすると90くらいで低迷を続けたというのが前回の住宅着工戸数の推移であります。

今回は数字としては同じような動きをしております。政府というか、我々としては、これは金融緩和とか景況感回復ということで着工戸数が増えているのだということで、消費税増税の駆け込みではないと申し上げています

が、さすがにこういうふうに似てきますと、ちょっと心配な感じになっています。

先週に発表のあった首都圏のマンションの新規発売戸数が、前年同月比 78% 増だったかと思いますが、かなり報道では駆け込み、駆け込みという言葉が躍っております。国交省としては来年 4 月からローン減税の拡充があったりとか、住宅取得についての給付措置をいろいろ用意しておりますので、住宅取得される方にはローン減税の施策がどうなっているかをよくご覧になった上で行動いただけるといいなと申し上げているところであります。あまり今が買い時というだけで行動されないほうがよろしいのではないかと考えております。

#### (4) 東京と大阪のオフィス空室率

東京のオフィスの都心 5 区の空室率は、2002 年に 4~5% くらいでグラフが始まっていて、1 回落ちて、また上がってきて、今のところ 9%~8% という数字になっています。

一応業界で言われているのは、5% というのがどうも需給均衡ラインということでして、それよりも空室率が下がると、賃料が上がってくると言われております。

空室率が 5% を 1 回切るのが 2005 年くらいだと思いますが、そこで平均賃料が右肩上がりになっていることがお分かりいただけると思います。

リーマンショック以降は基本的に供給過多ということ

で、賃料はどちらかという下がりっぱなしですが、最近では去年丸の内ですごい大量の供給があったのですが、今年にかけてだいぶ消化をされたということで、需要的にはかなり強まっているという状況にあります。

東京都心 5 区のオフィスの貸し床面積はどんどんどんどん増えています。つまり、空室率と言っても分母が増えているので、分母が増える分の需要を吸収できているということですので、今後も需要が引き続き旺盛であるということで、賃料が上がったり、あるいは、それがビルの価格に反映されていくという可能性は結構あるのではないかとこのふうに見ているところであります。

大阪は東京とだいぶ状況が違いますが、空室率がやはり高いです。先ほど 5% と申し上げましたが、5% を切った時期というのが甚だ短いんです。2006 年、2007 年、2008 年くらいでだいぶ空室率が下がったのですが、その後は 10%、12% というところで、東京に比べると高めで推移をしています。そのせいで賃料は緩やかながら下がりっぱなしというふうになっております。

これはリーマンショックの後にずいぶん供給が増えたという事情もあるようですが、それを乗り越えて、ここへきて空室率が少し下がり気味だったのですが、先ほども触れましたグランフロントですね、ここで大量供給があったということで、また空室率がちょっと上がった。これがどう消化されるかという辺りが、今後のカギになるのではないかとこのお話を伺っております。その辺りは、恐らく皆さんのほうがよくご存じだと思いますので、この話はこのくらいにしたいと思います。

#### (5) Jリート概要

不動産に対するお金がどのくらい流れ込んでいるかということ推し測る指標の 1 つとして、Jリートの時価総額を見ていきたいと思いますが、その話をする前に、Jリートって何だと、ご存知ない方もいらっしゃると思いますので、その説明からしたいと思います。

Jリートというのは一言でいうと、「投資口」を発行して投資家から）お金を集めて、左に 5 つくらい絵がありますが、こういった収益を生み出す不動産を取得し、基本的に賃料という収益（※不動産をテナントに賃貸して得られる賃料収入等を原資とする利益）を得る。その利益を投資口の持ち分割合に応じて投資家に分配する。その際、不動産の運用については別会社でプロの資



産運用会社がありますのでそこに任せるという形で運用されているのがJリートです。

そのうち、証券取引所に上場しているのが上場リートと言いまして、これは日経新聞なんかをご覧いただければ、Jリートの1口あたりの価格がいくらというのがたちどころに分かるようになっております。

東証に上場しているJリートの時価総額は、13年に市場が創設されて以降、平成19年くらいまでは順調に市場が拡大しました。6.8兆円くらいまで行ったのですが、例のリーマンショックの頃から不動産業界にお金が来なくなりまして、Jリートも資金繰りがおかしくなり、破綻してしまったJリートが出ました。そのような状況の中で、Jリートの時価総額はものすごく減少し、半分以下になりました。

その後だいたい持ち直して、今年の8月時点では6.1兆円ということになっております。この6.1兆円とは何かということで、ちょっと調べてみますと、我が国の大手不動産会社というのは、三井さん、三菱さんなど6社くらいあるわけですが、その6社が持っている賃貸用不動産の時価総額が平成24年で14兆前後と言われております。その半分近くに相当する不動産をJリートが保有しているということで、かなりの存在感があるのではないかということでもあります。

これだけ時価総額が回復しているということは、もちろん金融緩和なり景況感の回復というのがありますが、不動産価格への上昇期待というものがかなり高まっているということを物語っているということだと思います。

東証リート指数と日経平均株価の推移ということで、今申し上げたJリートの値段が、実は株の値段と似た動きをしているという状況を示しているものです。

本来はJリートというのは不動産から得られる賃料を収益源にしていますので、言ってみればミドルリスク、ミドルリターンという特性を備えた金融商品としてスタートしましたが、実際の値動きを見てみますと、上場している以上は市場の影響を受けるため、株と似たような動きをしています。今のJリート市場のプレーヤーというのは、株と同じく短期的な値動きを追かける投資家の人達も入ってきていますので、その結果として株と似たような値動きをJリートもしているということでもあります。

行政のほうから言うと、本来Jリートというのは賃料

収入をベースにしているということですので、もう少しミドルリスク、ミドルリターン的な動きをしてもらったほうが良いと思っているのですが、現実にはそういうふうになっていないということでもあります。

それから、Jリートの関係で、1つ不動産関連との関係で申し上げておきますと、不動産の証券化が進み、特にこういった上場が進んでくると不動産の鑑定というのは非常に重要になってきております。

たくさんの投資家が投資判断をするのに、ビルの値段がどのくらいするかということで、不動産鑑定業務の重要性が非常に高まっているということが1つ言えると思います。それから、鑑定の難しさ、商業ビルの鑑定というのは、普通の鑑定に比べると、DCF法なんかを使いまして、かなり難しいことをやらされているということです。そういった意味で不動産鑑定士の皆さんには、業務は広がるけれども、なかなか大変な仕事が増えてきているという状況になっているわけでありまして、ぜひ鑑定士の皆さんにはそういったDCF法をきちんとできるようになって、世の中の負託に応えられるようにしっかり頑張っていただきたいと考えております。

### 3 土地政策について

土地政策と言ってもいろいろな中身がありますが、1つの柱は地価対策です。これは平成の初め頃はものすごい大事な施策だったのですが、こういった資産デフレで地価も安定しておりますと、投機取引を直接規制したり、例えば譲渡益に税金を重くかけたり、そういったことは最近ではほとんど必要ないということで、もっぱら地価動向をきちんと監視をするということが地価対策の1つの柱ということでもあります。

それから、2つ目は土地利用計画の整備・充実ということでして、きちんとした土地利用ということは、まずは計画を作って、その計画の実現のためにいろいろな基盤整備をやるとか、住宅供給をやるとか、あるいは土地税制を使うとかということですが、今日は時間がないので省略いたします。

それから3つ目のところで、有効利用の促進のためにいろいろなハードの整備をするということで、今日はこのうちの1つである中古住宅市場の活性化について

触れたいと思います。

最後に地籍調査ということに触れたいと思います。

### (1) 中古住宅市場の活性化

平成 20 年時点で住宅ストック数 5,760 万戸は、世帯数 5,000 万に比べて家の数のほうが多い、量的にはとっくに足りています。

平成 18 年だと思いますが、当時、住生活基本計画というのを国土交通省で作りました。そこで建てては壊すというのを止めて、長く大事に住宅を使いましょうと書いてあります。今後は量より質であるという流れが 10 年の流れであるということです。

ところが、最近の問題は住宅の取得ですが、普通 30 歳、40 歳代前半くらいで 1 回住宅を取得するということになるのですが、30 歳代の人たちの平均年取がどんどん下がっているということで、なかなか家が買えなくなってきている。それから、金融資産で比べても、30 歳代の人たちはその資産が大変少なくなってきているということで、30 歳代の人が住宅を取得することはとても大変だ、新築はちょっと買えないということになりますと、値段の安い中古住宅をぜひ買ってもらうようにしていくべきであろう。こういう発想であります。

ところが、我が国の中古住宅市場というのは、欧米に比べて非常に小さいんですね。我が国の全住宅の流通量、このうちの中古住宅の割合は 13.5%ということになっています。真ん中のところにあるアメリカと比較しますと、アメリカは 90%ということで、ものすごく我が国の中古住宅市場の割合が小さいというわけであります。

それから住宅投資に占めるリフォーム投資の割合ということで、これもイギリス、フランス、ドイツに比べて日本はとても小さいということになります。

なぜ日本はこんなに中古住宅市場が小さいかということですが、日本人は昔から新築を好むということもありますが、いろいろな問題があります。買主からしますと、中古住宅は見えないところで傷んでいるのではないとか、中古住宅を取得しようとする、中古住宅を担保にお金を借りるのですが、銀行が評価してくれないということがよくあるわけです。

あと売主からすると、リフォームをしてもリフォーム分が評価されないという不満があるということで、あまりリフォームをしてもしょうがない。

それから中古住宅を仲介する不動産業者も、売主からなかなか情報が出てこない。出てこないということになると、買主への情報も出せないということになるので、中古住宅をめくりましては、売り手、買い手、銀行、仲介業者さん、そういった人たち全部が、三すくみ、四すくみ状態でうまく回らない状況にあるわけです。

今後国土交通省としてはちゃんと回るようにしていこうというふうを考えているわけで、そのための対策として、一番大事なのはリフォームによって評価が上がるということとして、今どんな風に評価されるかということですが、税法上の木造住宅の耐用年数は、確か 23 年くらいだったと思うのですが、それをベースにさらにその実際の建物を見て、もっと速いスピードで価値が落ちていくというのが、実務での最も多い評価のされ方と伺っております。一直線に評価が落ちていって、20 年でほぼ 0 になるというのが特徴であります。これを、とにかくリフォームをすることで建物の価値が上がるんだ、それをきちんと建物の価値として評価していくんだ、というふうに慣習を変えていきたいというのが国土交通省の主張であります。

このようになれば中古住宅の市場の活性化につながるであろうと考えています。

そのために何をしているかということ、とにかく評価のやり方の指針を作ってあげましょう、その指針に従って中古住宅の業者に評価をしてもらおうというのが私どもの考えです。今年そういう指針を作って、来年はその指針に基づいた取引の普及に向けた施策に取り組んでいこうと考えております。

もう 1 つ考えているのは中古住宅についての、言ってみればいろいろなサービスをワンストップで提供していただいたいと考えております。

いろいろなサービスと申し上げましたが、1 つは建物の検査です。中古住宅は買う側からするとどうしても不安があります。ひびが入っていたり、シロアリがいたり、雨漏りがしたりとか、そういうことがあったら困る。英語で言うとインスペクションと言いますが、目視でちゃんと確認をするということが必要であります。

それからもう 1 つは不動産鑑定ということで、先ほど評価の話をしました、きちんと不動産鑑定を通じて建物の価値を評価していくことが大事であります。

それから、アフターサービスですとか、ローンの提



供、それからリフォーム自体も大事ですが、こういったいろいろなサービスを、言ってみればワンストップで提供したいと考えております。

そのために、日本全国の関連の業者さんたちで協議会を作って、そこの協議会で今申し上げたような、宅建業者さんをはじめとする、いろいろな業者が集まって、ワンストップサービスの仕組みを今一生懸命考えているということでもあります。

## (2) 地籍調査

地籍調査とはご存じの方はそんなにいらっしゃらないと思いますが、土地は一筆ごとに登記されていますが、この登記所の登記というのは、昔、明治時代に調査をした結果に基づいてやってるものですから、境界とか、面積とか、実際と違っていているものがいっぱいあるのです。

ということで、土地の境界とか面積をきちんと調べ直して、地図に残して、登記簿も直していくというのが地籍調査というもので、我が国で戦後何十年もかけてやっているわけです。調査は市町村がやるのですが、お金のほうは国と県と市町村で全部持ちますということになっています。

地籍調査をやっておくとすごくいいことがあります。東日本大震災でずいぶんな被害があったのですが、名取市というところでは地籍調査が済んでいたおかげで、いろいろな用地の測量とか取得が半年から1年くらい早く済みました。

他の市町村ではいまだに測量したりして、えらい苦労をしています。そういう苦労が全くなかったというのがすごく大きなメリットです。

それから、六本木ヒルズの再開発の事例ですが、ここは地籍調査をやっていなかったものですから、権利関係とか図面がグチャグチャで、それを整理するだけで4年余分にかかったということです。これが地籍調査が済んでいればよかったのになという、すごくいい事例であります。

地籍調査をやっていないと、例えば土地を売ろうとするときには、自分で何十万円もかけて調べて、しかもお隣の人に頭を下げて、調べる、測るということになってますが、地籍調査ということだと、お金は市町村とか県

側が全部出してくれますし、お隣とは対等の立場で測ってもらえるということで、非常にいいことづくめであります。ただ、やはり都市部の自治体は、いろいろな仕事も他にもありますので、お金や人が足りない。それから、先ほどお金を出さないで済むと申し上げましたが、やはりこういう境界の調査を測量すると、隣ともめるんですね。

ということで、寝た子を起こしたくないという人達もたくさんいらっしゃるようで、なかなか進んでいないというのが実際の状況です。

大阪は全国に比べても、ものすごく遅れております。地籍調査の実施状況は、日本トータルで50%のところですが、大阪府全体でわずか10%止まりであります。

進んでいるところは茨木、四条畷、豊中、この辺が非常にいいのですが、全然やっていない0とか1%の市町村があまりにも多いという状況です。

最近、大阪府さんのほうでは、大阪府全体の戦略を作ってくださいまして、非常に市町村の後押しをいただいています。ということで、確か平成22年くらいに最下位からは脱出したのですが、それでも後ろから数えて2、3番目くらいということになっております。

ちなみに、東京のほうは23区の特別区のうち、さぼっているのは渋谷だけですし、それから、多摩地区のほうでも8割方は地籍調査に手を付けております。

今後ですが、国土交通省としましては、太平洋岸は南海トラフ大地震という話がありますので、大きな津波被害が想定されております。震災からの復興に備えまして、できる限り自治体に地籍調査に手を挙げてもらいたいと考えております。手を挙げていただいた自治体には、極力優先して予算をつけたいと思っておりますので、今日、自治体の関係者の方がいらっしゃったのであれば、前向きにご検討いただければと考えております。

それから土地の所有者の方々がいらっしゃるとは思います。ぜひお住まいの自治体のほうに、早く地籍調査をやってくれとお願いをしていただきたいと思っております。

最後は地籍調査のPRとお願いということで、ちょうど時間になりましたので、今日の私のお話を終わらせていただきたいと思います。ご清聴ありがとうございます。(拍手)

※本稿は、平成25年10月24日に開催された「土地月間」大阪講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

「土地月間」大阪講演会

# どうなる今後の日本経済と不動産市場

第2部・研究報告

## 環境不動産をめぐる最近の動向

### プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 研究部 不動産エコノミスト

よしの かおる  
**吉野 薫**



### Contents

- 1. 「全国オフィスビル調査」の結果から ..... 10
- 2. 「不動産投資家調査」の結果から ..... 11
- 3. 環境不動産の価値の実現に向けた3つの仮説 ..... 14

皆様はじめまして。私は、日本不動産研究所の研究部というところに所属しております吉野と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日は少し時間を頂戴いたしまして、環境不動産についてお話をしたいと思っております。

私共日本不動産研究所は、数年前から環境不動産に注目して調査研究を進めております。本日はその結果を一部ご紹介いたしまして、今後、環境不動産の普及促進に向けた視点について、私どもの考えを少し述べさせていただきます。どうぞお付き合いください。

### 1 「全国オフィスビル調査」の結果から

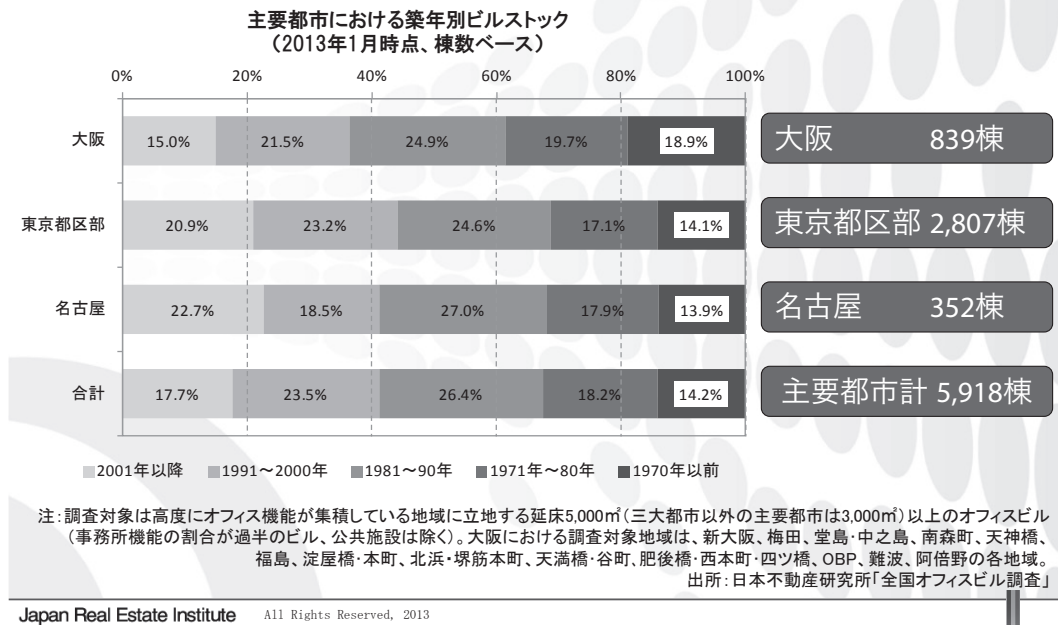
環境不動産の話をする時に、まず皆様にグラフをご覧ください（図-1）。こちらは、私ども日本不動産研究所が実施しております全国オフィスビル調査というものの結果です。

オフィスビルの築年別の棟数を地区ごとに記載したものです。これをご覧くださいますとお分かりの通り、大阪の主なオフィスビルのうち、4割程度が1980年以前の建造です。全国で見ましてもほぼ3分の1、これが1980年代以前のものということです。

ご案内の通り、1981年の6月に建築基準法が改正されて、それ以前の建築物はいわゆる旧耐震のもので、この古いビルのうち、耐震改修をされているものも

## (図-1) オフィスビルの築年別ストック量

- ・ 大阪のオフィス集積地域に現存するビルの4割が築30年以上。



幾ばくかはありますが、いずれにいたしましても、潜在的には改修が必要なビルがこれだけあるということですので。

また私共が注目しておりますのは、90年代以前のビルについてです。ご案内の通り90年代の後半からオフィスはOA化が進みまして、実は非常に電気を食うようになってまいりました。そういったものを省エネ化していくということ、これも社会的に意味があることだと考えております。

オフィスビルから出るエネルギー消費量は、2000年代の後半に入りまして、少し頭打ちの傾向ではございますが、1990年代の後半から、オフィスの床面積の増え方を超えて、エネルギー消費量が増えているということです。これはもちろんOA化の影響でございますが、やはりここでは右肩上がりであるということに注目したいと思います。

実は業務部門ではなくて、製造業の製造部門、つまり工場エネルギー消費は、70年代頃からほぼ横ばいです。その一方、業務部門が右肩上がりが増えていくということです。地球温暖化対策という文脈で考えても、オ

フィスビルの省エネ化は非常に重要なテーマだと言えると思います。

## 2 「不動産投資家調査」の結果から

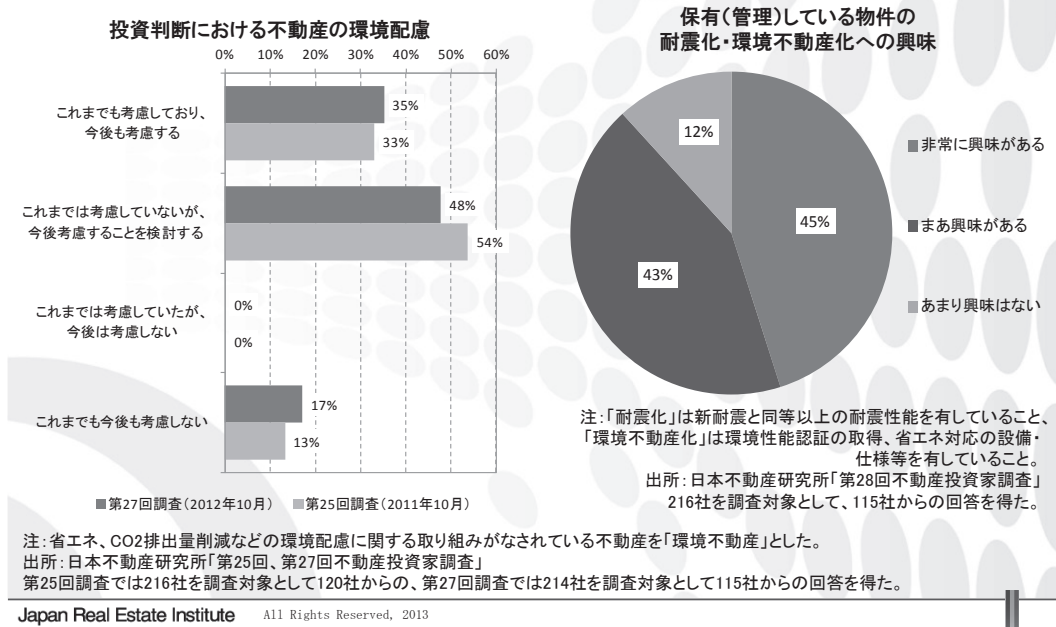
さて、私ども日本不動産研究所は、毎年2回、不動産投資家調査というものを実施しております。過去に不動産投資家調査の中で、環境不動産に対して、あるいはビルディングの耐震化について、投資家の方の意識を調査しておりますので、その結果をご披露したいと思います。

まず、グラフでご覧いただきます通り、投資判断における不動産の環境配慮について、投資家のほぼ3分の1の方がこれまでも考慮しているとお答えですし、また半数近くの方が、これまでは考慮していないが、今後考慮を検討するとお答えになっています。投資家の方々の環境不動産に対する意識は決して低くないということです(図-2)。

(図-2の)右側は今年の春に実施したアンケート調

(図-2) 環境不動産に対する投資家の意識

・ 投資家は環境不動産に対する高い関心を有している。



査です。投資家の方が、保有または管理している不動産として、耐震化、環境不動産化に興味があるという方はほぼ9割ということです。ただ実際に取り組みが進んでいるかという点、それは別問題というのが次のグラフです(図-3)。

この図は環境不動産化の取り組みの状況をご覧いただくために、耐震化と比較して上下で比べております。実は投資家の方が管理または保有・運用されている物件のうち、すべてを耐震化されているという方は回答者の6割に上っています。

その一方で、環境不動産化については取り組みが遅れておりまして、管理あるいは保有している物件のうち、環境不動産化の対応を済ませているビルは4分の1未満とお答えになった方が7割以上。耐震化に比べると環境不動産化、ビルの省エネ化についての取り組みはまだまだというのが現状です。

ただ、投資家の皆様が環境対策あるいは耐震対策について、投資の必要がないと思っていられるわけでは決してございません。(図-4)左側の円グラフをご覧ください。通り、耐震化、あるいは、環境不動産化

への追加投資が必要だという認識は9割くらいの方が持っていられるようです。

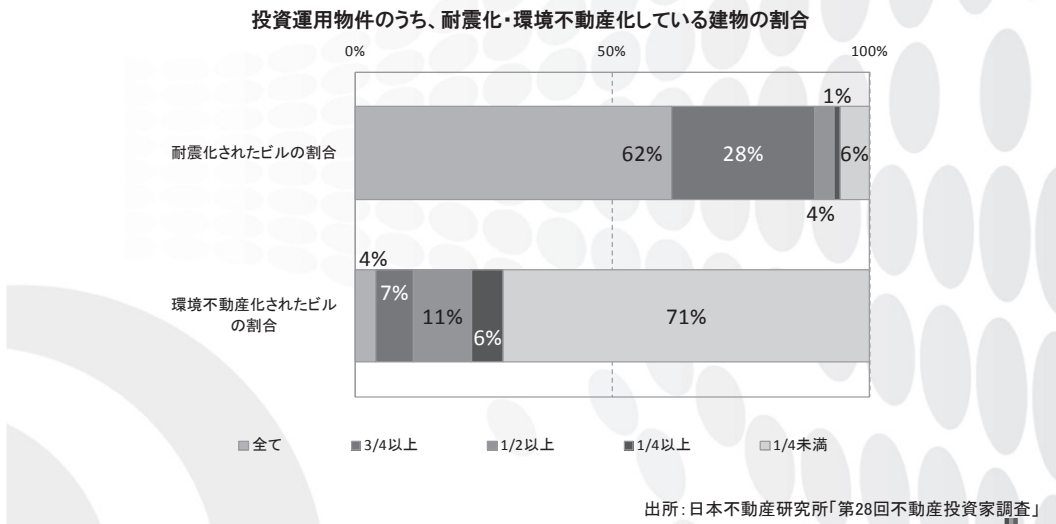
しかし、はっきり対比されているのは、その追加投資をする方針だとおっしゃる方、あるいは、追加投資はできないとおっしゃる方、実はほぼ半々で拮抗している。このような状況です。

また、追加投資ができないとおっしゃる方、あるいは追加投資が必要ないとおっしゃる方のうち、その阻害要因を聞いたのが(図-4)右のグラフです。一番多い回答が、投資効果が不明であるということです。実際投資家の方々は、耐震化のみならず、環境不動産に対しても、非常に関心は高くお持ちであるという一方で、なかなか投資効果がついてこないという現状がございます。

次に(図-5)の左側のグラフのとおり、投資家の方々のうち、環境不動産に対して理論的にはプラスと考えていらっしゃる方が7割以上です。また実際、長期的に見て市場においてプラスに評価されると考えている方も7割以上。あくまでも考え方ではありますが、環境不動産というのは価値が出てくるんだと投資家の方が考えていらっしゃるということが分かります。

### (図-3) 環境不動産に対する投資家の取り組み

- 耐震化の取り組みが相応に進んでいることに比べ、環境不動産化の進捗はまだこれから。

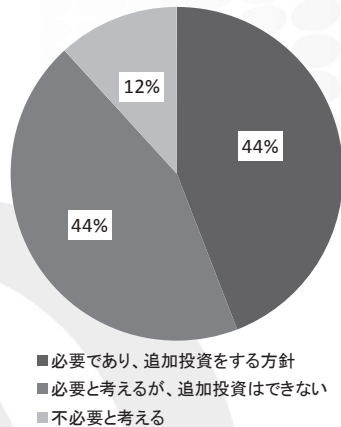


Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2013

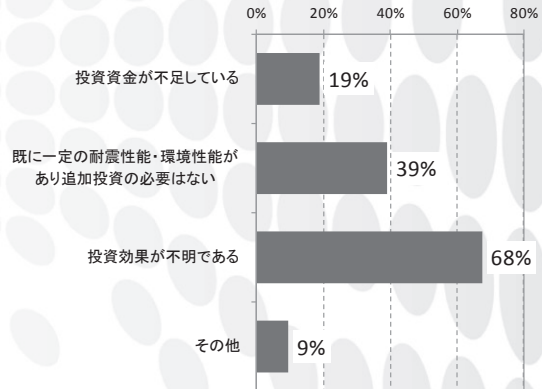
### (図-4) 環境不動産に対する投資家の取り組み (2)

- 耐震化・環境不動産化に係る追加投資については、必要性の認識は高いものの、実際に投資をするかどうかは拮抗した。
  - また、追加投資の障害として投資効果の不明を挙げる回答が多く見られた。

保有(管理)している物件に対する耐震化・環境不動産化のための追加投資の必要性



保有(管理)している物件に対して耐震化・環境不動産化のための追加投資することへの障害

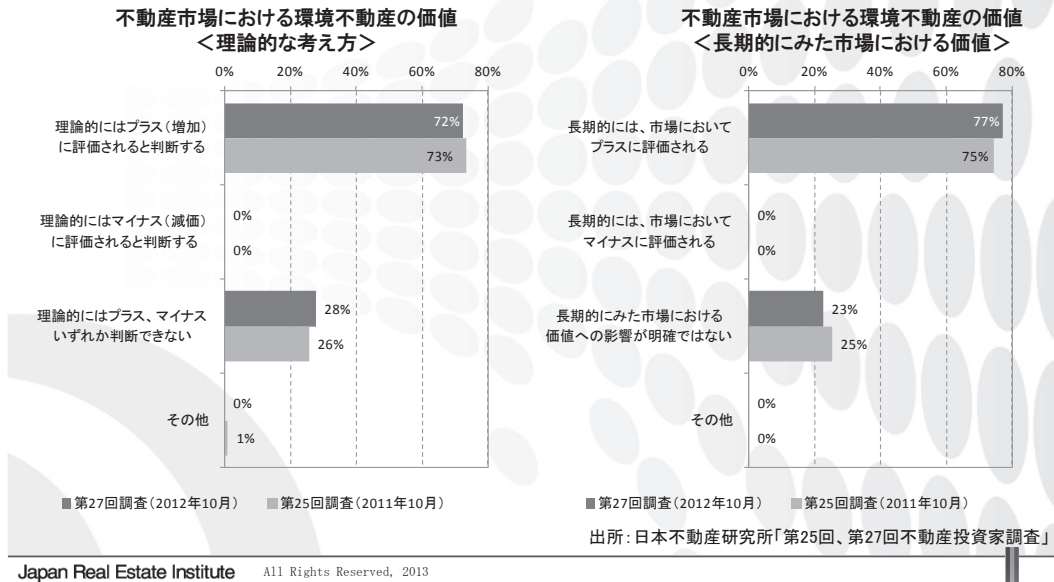


出所: 同前

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2013

## (図-5) 環境不動産の価値に関する投資家の認識

- ・ 環境不動産は理論的・長期的にはプラスに評価されると考える投資家が多い。



その一方で、環境不動産が長期的にプラスに評価される理由として一番多く回答が集まりましたのが、テナントが環境に配慮した入居先を選考すると見込まれるからということです(図-6)。実際にビルに入居される方からの需要が高まることによって、市場で価値が出てくる。こういうふうには投資家の方は見ていらっしゃるわけです。

しかし、(図-6の)右側のグラフをご覧くださいます通り、現時点での価値といたしましては、市場における価値への影響が明確でないとお答えの方が8割でございまして、実際に長期的、理論的には価値のある環境不動産ではございますが、現時点ではまだ価値が不明確である。このように認識されているという現実があります。

### 3 環境不動産の価値の実現に向けた3つの仮説

そういうわけで、この環境不動産の普及に対して、一体どのような切り口で取り組んでいけばいいか。3つの仮説をたてました。

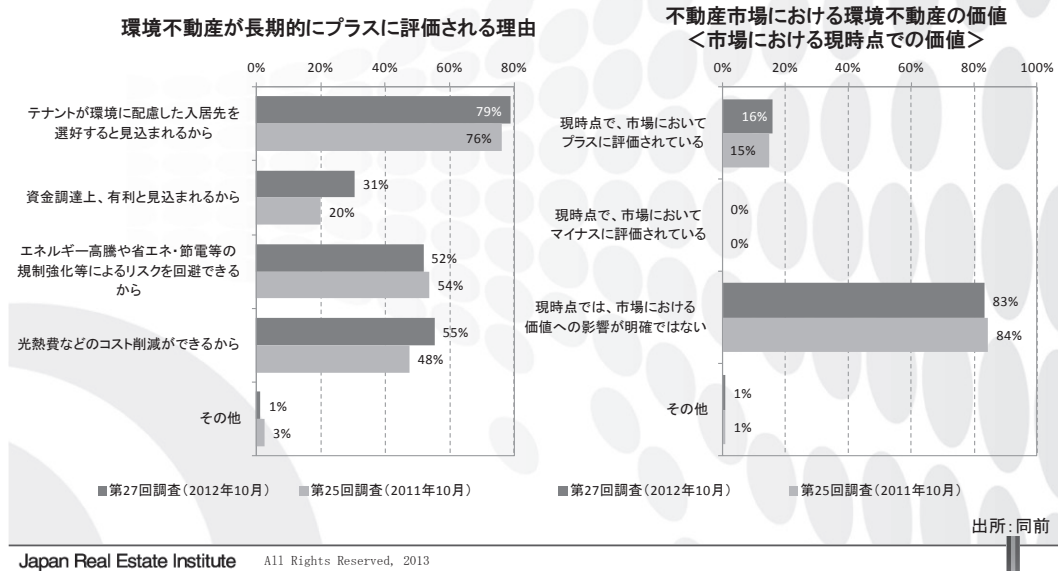
1つ目には、ワーカーレベルでの快適性、利便性の増進。オフィスビルが選ばれる時、入居者の会社さんの総務や管財などの部署の方が選ばれるわけですが、実際にワーカーの方の意識、つまり、エネルギー効率の高いビルに入居することが、ワーカー自身にとって快適であったり、あるいは利便性が高かったり、生産性が高かったり、そういった機運を作り上げていくことが1つカギになるのではないかと、このように考えているところです。

2つ目の視点として挙げましたのは、諸外国における実証研究です。いくつかの国、例えばアメリカ合衆国、カナダ、オーストラリア、こういった所では、環境不動産への取り組みが進んでいます。例えばオーストラリアでは、政府でありますとか地方自治体が入居する際、一定の環境性能を持ったビルを選ぶという調達基準があると聞いております。

このような外国における取り組みは、実際にビルの価値を高めているという研究が積み重なってくると、日本でもそういった機運が盛り上がってくるのではないかと考えている次第です。

## (図-6) 環境不動産の価値に関する投資家の認識 (2)

- ・ 長期的にプラスに評価される要因は、主にテナントの選好。
- ・ しかしながら、現時点では価値が顕在化しているとはいえない。



3つ目には、実は政府であったり、自治体であったり、あるいは先進的なオーナーさん、金融機関さんの中には、すでに環境不動産に対する取り組みを進めていらっしゃるところがたくさんございます。こういったところの、いわゆるいいプラクティスを積み重ねることによりマーケットができていく、こういった側面もあると思います。

まさに新しい電化製品が最初非常に高価格の中、奇抜な人から買われていって、それがだんだん素晴らしい製品だと世の中に伝わってくると、コストが下がっていったって普及していく。こういった事がオフィスビルの省エネ性能、環境性能についても当てはまるのではないかと考えております。

後半は、この3つについてそれぞれ簡単に状況をご説明したいと思います。

### (1) ワーカーの快適性、利便性の増進

本年の2月に国土交通省さんが東京圏、大阪圏に在住するホワイトカラーの方々1000人に対して、環境不動産に関するWEBアンケートを実施されていました。

その結果が非常に興味深いのでこちらでもご紹介したいと思います。

一番ご注目いただきたいのは、省エネ性能を実現し、かつ快適なビルに勤務することに関心があるとお答えになった方が、1000人のうち半数以上ということでございまして、環境不動産の機運をワーカーレベルで盛り上げていくということは非常に筋がいいのではないかと考えております。

ビルの構造あるいは設備のうち、何を一番重要視しているかを聞いたものは、1000人のうち60の方が、ビルの省エネ化が進んでいることとお答えになりました。

このアンケート調査は『オフィスビルの省エネ性能』という表題で出ておりますので、ある程度のバイアスはあると思いますが、それでもビルの立地、交通利便性でありますとか、あるいはビルの耐震性能、これらではなく、環境性能、省エネ化を選ばれた方が少なからずいらっしゃるということはある意味驚きの結果でありましたし、繰り返しになりますが、ワーカーレベルでビルの省エネ性能、環境性能を高めていくということは筋のいい

い取り組みではないかと考えている次第です。

このアンケート調査では、ここ3年程度、すなわち震災を挟んだ前後を含めたここ数年程度のうちにどのような省エネ対策を勤務先のオフィスビルで実施していたか、そしてその感想はどうだったかを尋ねております。

ここで尋ねていますのは、空調を弱める、あるいは照明を弱める、タスクライトを配るといった、改修を必要としない比較的取り組みやすい省エネ対策であります。これらを実施したという方が、結構多くいらっしゃいます。

一方で、実施した感想を伺いますと、これら空調、照明それぞれについて、快適性、利便性が損なわれたが、業務への支障はなかったとお答えになった方々が多くいらっしゃいました。すなわち、業務へ支障はないにせよ、空調を弱める、照明を弱める、といったことは幾ばくかワーカーの方の快適性、利便性を損ねている、そういった側面があるということです。

その一方で、ビルの改修を必要とするような省エネ対策をご覧ください。

例えば、新しい空調設備の導入、新しい室内照明の導入、それから、窓の二重化をはじめとする、ビルの断熱性の向上。こういったものは、先ほどの手軽な省エネ対策と比べますと、実施したとお答えになった方は非常に低い割合になっております。

一方で、実施した感想として、快適性、利便性は改善したとお答えになった方は、これら空調設備の導入、照明設備の導入、断熱性能の向上、それぞれについて非常に高い割合を占めているということがお分かりいただけます。

ビルに対する投資をすれば、確実にワーカーの方の快適性、利便性は向上する。こういった結果だと読み取れます。そして、こうした投資に対するワーカーの方への効果は、必ずしも新しいビル、あるいは大規模なビルに限りません。

新しい空調設備の導入、室内照明の導入、それから断熱化、それぞれにつきまして、ビルの大きさ、ビルの築年数ごとにクロス集計を取っておりますが、新しいビル、古いビル、それから小さいビル、大きいビル。ほとんど傾向に差がないということをご覧いただけると思います。

実際に中小のビルであっても、築古のビルであって

も、改修することによって、ワーカーの方の快適性、利便性を向上できるということを示唆しています。

このように1つ目のワーカーレベルでの機運を高めていくことが、環境不動産の普及の1つのカギではないかという仮説を申し上げました。

## (2) 諸外国における実証研究の蓄積

2つ目は海外における取り組みということですが、私も日本不動産研究所には図書館がございまして、そこで購読している学術論文誌をばらばらと見るだけでも、ここ数年、不動産関係のジャーナルで環境性能に関する論考がいくつも見られるという状況です。アメリカにはLEED（リード）と呼ばれる環境不動産に対する認証の仕組みがございまして、これはエネルギー性能だけではなくて、水であるとか、建築に使われる材料であるとか、それからビルの周辺環境であるとか、こういったビルの環境性能を総合的にレーティングするという仕組みです。

日本で似たような哲学の仕組みとして、CASBEE（キャスピー）というものがございまして、CASBEEについてはお聞き及びのある方が多かろうとは思いますが、その米国版というふうにお考えください。

いくつかの論文をブランバーク氏は紹介しておりますが、それぞれ賃料なり、稼働率なりにプラスの影響を、このリードの認証は持っているというふうには彼はまとめています。

この結果は、確かに数字がプラスであるという結果がでてきているということもポイントですが、もうひとつのポイントは、この統計分析をするだけの事例の蓄積がすでにアメリカではあるということです。もちろん、この結果としてプラスになっているという、これは当然大事なのですが、アメリカではそれだけ事例の数も増えている、豊富にあるということをございまして、普及が進んでいるというふうに言えるかと思えます。

また、お配りしておりませんが、アメリカやオーストラリアなどと比べて環境不動産に対する取り組みが少し遅れていたニュージーランド。これについてまとめた論文もありました。Journal of Sustainable Real Estate誌の第4巻に掲載されたボンド氏とプレット氏による論文です。

ニュージーランドは2011年に日本の東日本大震災の



直前に、クライストチャーチ市という所で大きな地震が起きました。目下その中心市街地の再開発が進んでいるところですが、そこで簡単にエネルギー性能をレーティングするシステムが導入されたことが、ニュージーランドにおける環境不動産の考え方の定着に寄与しているというふうにとまとめた論文でございます。

日本におきましても、先ほど申し上げました CASBEE シリーズに、最近不動産マーケット普及版と呼ばれるものが立ち上がりまして、これまでに比べると手軽にあるいは安価でレーティングするという仕組みができております。こういった取り組みが広がっていくことによって、環境不動産に対する意識も広がっていくという側面もあるかと思えます。

このように、海外の事例が積み重なっていくことが日本の環境不動産に対しても示唆的であるという点を2つ目として挙げさせていただきました。

### (3) 日本における官民の取り組み

3つ目といたしまして、官民における環境不動産の取り組みということで、様々な主体の方が環境不動産への取り組みを始めていらっしゃいます。

その一例として、例えば国土交通省様では、2011年度から環境不動産懇談会というものが立ち上がりまして、不動産会社の方、投資家の方、金融機関の方、仲介

会社の方等が立場を越えて様々な意見を出し合って、環境不動産に対する議論を深めていくという動きがございました。それは本年度も続いておりまして、環境不動産促進検討委員会という名前になって現在も進んでおります。

また、より踏み込んだ事業といたしまして、耐震・環境不動産形成促進事業というもの平成24年の補正予算によって始まりました。これは国が基金設置法人に国費を一旦受け入れさせて、そこが投資家として不動産の環境不動産化、あるいは耐震化、こういったものに投資をしていくという事業です。

くしくも昨日、この基金の受け入れ団体となってます環境不動産普及促進機構から第一号の出資案件が決まったというプレスリリースがございました。この事業も総額としては大きいので、今後たくさん事例が積み重なっていくと期待しているところです。

耐震・環境不動産形成促進事業については、実は大阪でも7月に説明会をさせていただきまして、多くの方にご参加いただきました。また私ども日本不動産研究所は、この事業の地域相談窓口を仰せつかっております。当事業につきましては、基金設置法人となっております環境不動産普及促進機構、通称 Re-Seed 機構のホームページでご覧いただけますが、私どももご相談を承っておりますので、是非お気軽にお声を寄せていただければ



と考えております。

また、この耐震・環境不動産形成促進事業と改正不動産特定事業法の情報提供を目的として、国土交通省様、先ほど基金設置法人となった Re-Seed 機構様、そして地域金融機関様の3者でのパートナー協定というものも10月に結ばれました。155行の金融機関の方がこれを締結されているということでございまして、地域からでもこういった取り組みが進んでいくのではないかと期待しているところです。

こうした国の取り組みだけではなくて、先進的なオーナーの方の取り組みも進んでおります。国土交通省様のホームページに「環境不動産ポータルサイト」がございまして、ここで数カ年に亘って、環境不動産に対するベストプラクティス集というものが紹介されております。近畿からも天満橋の上にある OMM ビル、それからローム京都駅前ビルが事例として取り上げられております。ここでは新築のピカピカのビルを作ることだ

けではなくて、築古ビルであっても改修によって環境対策を進める事例ですとか、あるいは、様々な専門家を起用して省エネに実効性を持たせる事例、またあるいは、オーナーさんとテナントさんがメリットを共有し合う形で省エネ改修を進める事例。こういった様々な事例がございまして、ご関心のある方はこの WEB サイトを訪れていただければと思っております。

こういったプラクティスが積み重なることによって、環境不動産が普及し、需要する側が必要し、それに対して投資家なり金融機関の方が資金をつけて、オーナーさんがそれに価値を見出していく。こういった好循環が生まれることによって、冒頭に申し上げましたようにエネルギー効率がまだまだ高まっていないオフィスビル部門のエネルギー効率が高まって、ひいては地球環境問題の解決の一助となるという流れになることを期待いたしつつ、私の発表を終わらせていただきたいと思います。本日は誠にありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成 25 年 10 月 24 日に開催された「土地月間」大阪講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

# 2020年 東京が変わる！

一般財団法人 日本不動産研究所は

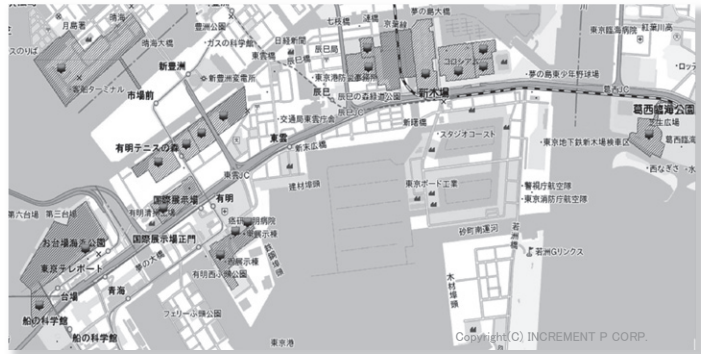
## 東京五輪関連事業推進室

都心部における都市再生のお手伝いをします。

を設置いたしました。

これまで蓄積した再開発や土地区画整理事業のノウハウを活用して、都市再生に貢献します。

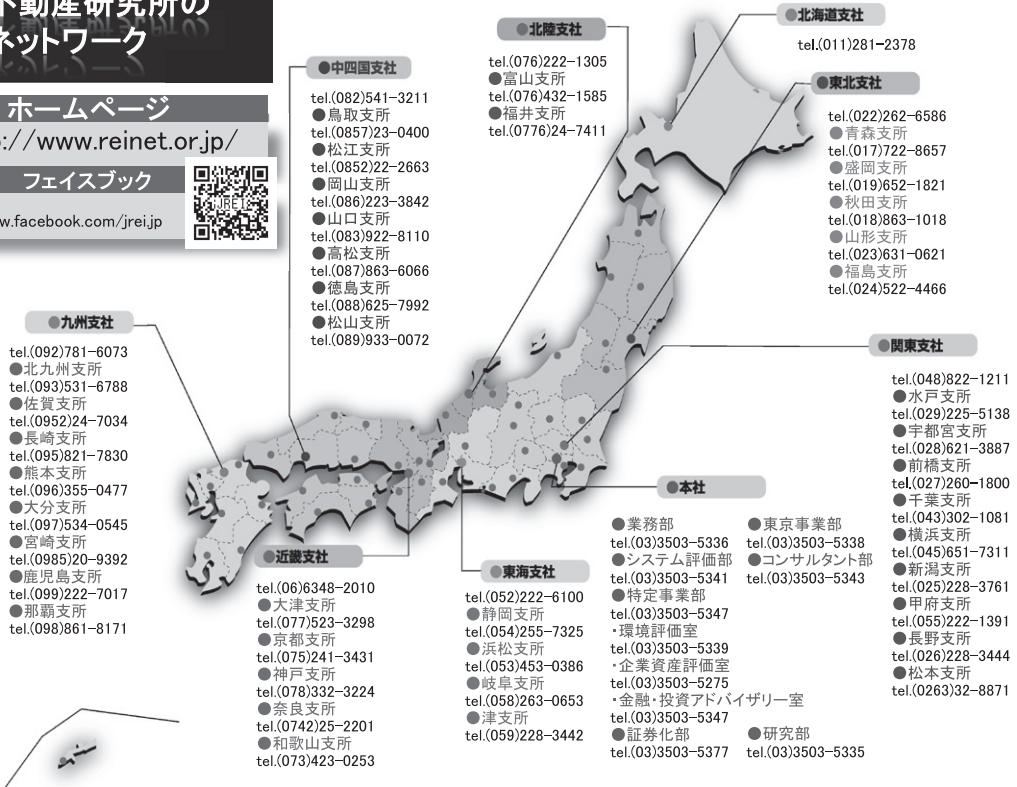
- 市街地再開発事業支援
- 共同ビル建設事業支援
- 都市再生関連事業支援
- 土地区画整理事業支援
- 不動産有効活用事業支援
- 空中権移転業務支援
- 移転補償業務支援 など



不動産についての「知りたい」「相談したい」にお応えします！


**一般財団法人 日本不動産研究所**  
**東京五輪関連事業推進室**  
 TEL 03-3503-5001 阿部・妙摩  
 E-MAIL:gorin@imailjrei.jp

**日本不動産研究所の  
全国ネットワーク**  
**ホームページ**  
<http://www.reinet.or.jp/>  
**フェイスブック**  
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



# 業務内容のご案内

## 評価・コンサルティング業務

### 不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

### 時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

### 証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・専門スタッフを配した証券化部による対応
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

### CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談業務

### 海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

### PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

### 環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等

### 再開発ビル事業・街づくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業

### 固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

### 投資リスク管理等支援

- ・不動産価格の予兆管理等支援
- ・将来予測に基づく投資分析
- ・最大損失額等算定業務

## 基礎研究・各種調査

### 基礎研究

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）

### 各種調査

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査