

# 不動産調査

No.412 (2018/12/20)

平成 30 年度「土地月間」名古屋講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

### 第 1 部・基調講演

これからの土地政策 ..... 3

国土交通省 土地・建設産業局 次長 鳩山 正仁氏

### 第 2 部・研究報告

マクロ経済動向を踏まえた不動産市場の見通し... 19

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫

### 第 3 部・特別講演

地形から見る日本文明 ～中部ものづくりの謎～ ..... 27

NPO 法人日本水フォーラム 代表理事 兼 事務局長 竹村 公太郎氏



一般財団法人  
日本不動産研究所



平成 30 年度「土地月間」名古屋講演会

# どうなる今後の日本経済と不動産市場

## 第 1 部・基調講演

# これからの土地政策

### プロフィール

国土交通省 土地・建設産業局 次長  
 はとやま まさひと  
**鳩山 正仁 氏**



1960 年生まれ。1984 年 東京大学法学部卒業。同年 農林水産省入省。同省、厚生省、欧州連合日本代表部、経済産業省、内閣府等を経て、2011 年 農林水産省農村振興局総務課長、2012 年 東北農政局次長、2014 年 東京大学公共政策大学院教授、2016 年 7 月より現職。

ただいまご紹介頂きました鳩山と申します。今日は雨の中、皆様、お集まり頂き、有り難うございます。

### 1. 最近の地価動向

お手元の資料では、最初に地価のところから説明を始めているのですが、二番目にお話しになる、「日本で最初の不動産エコノミスト」と先ほどご紹介がありました吉野先生の方で、名古屋を中心に非常に詳細な地価の動向の分析が示されています。自分の方は、あまりオーバーラップしない形でご説明させていただきたいと思います。

まず、今年 7 月 1 日現在を基準日にした、都道府県地価調査の概要です。全用途平均で前年 0.3%減だったのが 0.1%増ということで、二十七年ぶりに下落から上昇に転じました。三大都市圏では地価の上昇が大幅高く、ご当地名古屋圏でもかなり高くなっています。特に商業地が 3.3%増と高く、住宅地は 0.8%増です。ただ、商業地では大阪圏の方が、これはインバウンドの影響もあるのではないかと思います。5.4%増と、より高い伸びを示しています。

今年 7 月から 9 月にかけて起こった集中豪雨等の災害の影響は、どうなるのか。次のこういう調査ものとしては、来年

1 月 1 日現在の地価公示ということで、これは国が調べるものです。そこで示されるので、そこもよく見る必要があります。

他方、地方圏の中でも二極化がよく言われる話です。札幌、仙台、福岡、広島の地方 4 市の地価の上昇が著しく、それ以外の地方に比べると、かなり異なる動きが出ています。商業地で見ますと、地方 4 市では 9.2%増という非常に高い伸びを示す一方、その他の地方は 0.6%減ということです。数字で表わしているものを、リーマン・ショック以来のグラフの形にすると、全用途の全国平均がようやくマイナスからプラスに少し転じた。住宅地はギリギリまだ下にとどまっている。商業地はだいぶ上に出てきた。ただ、地方 4 市は、かなり高い伸びを示しています。このような動向を示していて、同じ国内でも、地域によって、もちろん各県、各市町村の中でも所在地により、地価の上昇度合いがかなり違うということです。

住宅地と商業地の各都道府県別の動向を見ると、住宅地がまだ対前年マイナスの県が多いのに対し、商業地の方は上昇に転じている県が多い。

ここで、興味深い現象を見つけています。いろいろ分析されている方の中には、もうお気づきの方もおられるかもしれま

せん。一般に、地価上昇局面で、現在を全体的に上昇局面と言い切って良いかどうかは分かりませんが、商業地の方が敏感に上がってくる、即ち、商業地では、経済的に収益が上がるという状況であれば、住宅地よりも商業地の方が先行して地価が上昇してくると思っていました。

しかし、各県の中でも、それと異なる動きのところがある。岩手、山形、長野、高知及び宮崎の5県では、商業地の戻りが、住宅地の戻りよりも遅い。商業地では、リーマン・ショック、もっと言えば、平成初めのバブルの影響があり、なかなか戻りきれないところがある。それに対し、住宅地では、そこにお住まいの方もおられるし、住替え需要もあります。一定の粘り強さがあり、結果的に、商業地の方が住宅地の上昇という下落幅の縮小に追いついていないところがある。実は、愛知県内でもそういう市町村があります。ですから、全国均一に、商業地の方が上がり、住宅地が後から付いていくということでは必ずしもありません。

名古屋市については後で吉野先生から詳細な説明があるので、少しふれると、名駅とか名駅の西側の太閤口だけではなく、従来から強いところかもしれませんが、伏見駅や栄駅近くの地区が、今回上昇率が高かったということです。

本日午前、長久手市を見学に行きました。ここは名古屋市近郊でも地価が上がっているところで、特に暮らしやすさで雑誌でも評判が高いところ。そもそもどういう地形のところ、どういう土地利用をやってきたところかに関心があり、訪問させて頂きました。

事前に、名古屋市を取り巻く、いろいろな市町村ごとの地価の動向を見て参りました。そうすると、先ほど高知県、宮崎県など、商業地の方が住宅地よりも地価の戻りが遅い、そういう興味深い動きをするところがありました。長久手市では商業地、住宅地とも上がっています。また、名古屋市や豊田市でも、概ね両方とも上がっていますが、名古屋の東から南にかけて、みよし市、大府市とか、少し離れたところですね。そこでは、住宅地で減少幅が小さくなる方が、商業地よりも早く、商業地の方が戻りが少し遅い。商業的には開発が難しいところでも、お住まいになるということ、学校の関係とか、先祖代々住まれている方が買い替えられる等いろいろな需要があるので、地価が少し戻ってきているとも思われます。同じ都市近郊でも、名古屋からの距離とか路線とかを十分見てきた訳ではありませんが、自然的社会的条件に応じて、地価の動きも同一ではないことを確認したところです。

名古屋市以外の名古屋圏。これは、基本的には名古屋

市周辺プラス西三河の辺りまでですが、それ以外の東海地方及び名古屋圏以外の地域の県庁所在地を見ると、大体どこも下落幅が縮小しています。一部、静岡や浜松では商業地が上昇に転じているところもあります。

## 2. 最近の立法

### (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

最近の国交省の土地利用などに関わる法制度の話として三つの最近の立法を見ると、いわゆる空家特措法は平成 27 年に施行されており、もう 3 年になります。実績もそろそろ出てきているので、その動向をお示します。特定空家等即ち、近所迷惑な、倒壊しそうとか衛生上非常に問題だとか問題となるようなものを自治体が指定し、改善してくださいと指導する、聞かれない場合には勧告する、さらには命令する。命令に違反すると罰則もかかってきます。その上で、行政代執行法が別途あり、これに基づいて代執行として除却することもできます。また、この法律では、通常の代執行ではない簡易な執行、即ち、略式代執行として、これはどなたがお持ちなのか、所有者などが分からない場合、こうした場合には一定の手続きを踏むことにより、通常の行政代執行より簡易な手続きで除却できるという仕組みが設けられています。

これがどれくらい使われているかをまとめています。空家特措法に基づく対策計画を各市町村で作って頂くことになっていますが、市町村ベースの計画は、ほとんどが策定されるか、される見込みであるとなっています。まだ策定予定がない市町村は 12%で、9 割方は計画を作ることになっています。

特定空家等に対する措置の実績（平成 27～29 年度の合計）。各市町村とも当然ソフトな対策からやっていく訳です。まず助言・指導する。これは 452 市町村で、1 万以上の件数のものに対して行われています。そこから勧告、さらには命令、代執行と進むに連れ、個人の財産にも関わり、慎重な手続きを採らないといけないということで、措置を講じられた市町村数は徐々に減っています。

資料は平成 30 年 3 月 31 日時点のものです。半年に 1 回まとめており、ちょうど 10 月 1 日時点のデータはいま集計中ということで、現在利用できるのは 29 年度末の数字が一番新しいので、そこまでの累計で見ると、代執行までいったのは 21 市町村の 23 件だけでした。所有者不明の場合に使える略式代執行の方は、その倍ぐらいの 57 市町村の 75 件に活用されています。

さらにもう一つ、税制の特例が設けられています。法律上、

「税政上の措置等を行う」とあるのを受けて、28年度から講じられていますが、空家または空家を取り壊した後の敷地を譲渡した場合に、譲渡所得から3000万円を控除できるというものです。この3000万円の特別控除を受けるためには、各市町村役場で確認書の交付を受けなければいけないとされています。こちらは、実はかなり使われています。平成28年度、29年度を合わせて1万1000以上の件数に交付されています。相続があり親御さんから受け継いだ空家を、使わない場合、または、空地にして、もう使わないという場合に、譲渡を促進するために設けられているものです。

各県別、市町村別の数字で見ると御地元愛知県では、瀬戸物で有名な瀬戸市で(29年度)、命令が1件ありました。三重県の名張市等の3市町でも命令を行いました。代執行まで進んだものは、三重県菟野町の1件だけです。略式代執行の方は、これは岐阜県の大垣市等の3市で、年度をまたがって3件あります。静岡県浜松市、愛知県瀬戸市でも29年度に1件ずつ行われています。

これらの措置件数は、法律施行から年数が進むに連れ増加していくであろうと思います。問題が生じているような空家を、もちろんそこを改修して住めるようにして再利用するのが一番よいのですが、そうならない場合にその場所をなるべく安全に保っていくための仕組みです。

## (2) 都市のスポンジ化

最近の立法の2番目は、都市のスポンジ化対策ということで、本年7月に施行された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」です。福井県福井市の駅前例では、元々駅の近くに駐輪場があり、少し離れたところに駐車場があったというのですが、これを利用関係を調整し直した結果、駅前に一つの広い交流スペースができ、駐車場を駅のすぐ側につくることもできました。

このような形で複数の土地を有効活用されること、これは土地利用の中で土地の集約化と呼んでいます。こうした場合、土地は必ずしも買うばかりではなく、借りてもよいわけです。暫定的な利用だと、10年より短い期間が多いかもしれませんが、こういう風に土地を使いたいと民間での動きを受けて市町村で計画を立て、それに基づいて複数の土地に一括して利用権等を設定します。

その他にも、いくつかのメニューが今回新しく設けられています。公共空間（コモンズ）の共同管理ということで、いろいろな自治体の中のまちづくり団体等が空間等を管理してい

く協定を結び、それに地権者の方にも参加を呼びかけている訳ですが、地権者の方が代替わりしてもその協定は生きるといふ、いわゆる承継効を付与する規定もあります。

都市機能のマネジメントということで、空家、空地がパラパラ出てくると、全体としてスラム化し、地域の価値が下がってくる。そうならないように、きちんとそこを借りるなり整備をすることで、不動産の価値の低下を食い止める。または、そこでみんながまちづくりをして、より良好な住環境を実現することが大事です。そのための仕組みの一つが都市施設等整備協定であり、また、診療所や高齢者の方の施設またはコンビニエンスストアなどの生活に必要な施設について、休廃止する時には事前に届けてくださいということで、なるべく計画的な利用が図られるようにする仕組みも設けられました。

本日お集まりの方々は、都市計画法や建築基準法などの従来の法制度をご存じの方が多いと思います。実は、都市計画制度も、従来の用途地域や建築規制という手法は、規制でコントロールするには役立ちますが、民間の開発が旺盛にあることが前提です。今実際に各地で取り組まれているのは、まちづくり、即ち、具体的にまちをどうつくっていくのかということが主で、都市再生特別措置法が広く適用されています。コンパクトシティについては既にお聞きになっていると思います。都市機能を誘導する区域、あるいは居住を誘導する区域を決めて、そこをなるべくコンパクトに使うなり住んでいくことです。これからのまちづくりでは、一度都市計画を定め、そこで用途規制などを決めたらそれきりという静態的なことではなく、常に動かしていく、どのようにまちづくりをしていくか、ビジネスの方もいらっしゃいますし、住民やまちづくり関係の団体、NPOの方とか、いろいろな方が参画して、まちづくりを動かしていくことが重要です。そういう方向を国としては提唱していて、施策面でもそういう方向に変化してきています。

## (3) 所有者不明土地特別措置法

最近の法律の3番目は、今年成立しました「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」です。所有者不明土地ですが、登記簿を見ても明治時代のままになっているとか、誰が持っているのか、連絡先が分からないとか、いろいろな問題が出てきています。公共事業に使うとか、何か大事な時にどうしようもないということがあります。

スライド1の真ん中上の方に出っていますが、不動産登記簿をただけでは所有者が分からない土地は20%ぐらいと結構あります。新聞等で見られた方がいると思いますが、こ

のまま放っておくと、所有者不明の土地が現在九州ぐらいの面積があるのが北海道ぐらいになるという、一つの試算を見られたことがあると思います。平成28年の地籍調査で調べてみると、登記簿を見ただけでは所有者が分からない土地が、20%もある。各市町村で行われている地籍調査において手を尽くして調べるのに確かに時間と手間とコストがかかりますが、それでも不明なのが0.41%と、不明土地が減り、実際には、多くの場合、真の所有者にたどり着くわけです。しかし、これは放っておくとどんどん悪化するので、今のうちに何とかしないとイケないというのが今の一つの政策課題です。

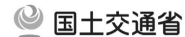
今回の法律は、その事象に対して一つのステップを築くもので、まず、所有者の分からない土地があった場合に、そこに対して公共事業を行っていく時に、その手続きを合理化するということです。通常の公共事業の手続きに比べ、やや簡易な手続きをとることができます。

もう一つは、公共事業そのものではないが、スライド2右の○の2番目のところで、「公共的事業」と呼んだこともありますが、地域住民の方の福祉や利便の増進に資する施設で、周辺に不足しているものに供するということです。ただ、もちろん条件があります。現に利用されておらず、建築物（簡易なものを除く）が存在しないこと、それから明示的

に所有者の方がいたり、反対がないこと。もちろん所有者の方が判明していると、それは所有者不明の土地ではありません。所有者は分かっている訳ですから。コンビニエンスストア、または地域で集会する場所を作るとか、そういう用途に一定期間ですね、ここでは上限10年と定めていますが、そのように使うために公告・縦覧して、知事に裁定をして頂き、使う料金は、料金相当額を供託するというので、所有者の方が現れた場合に供託金は所有者の方に行く訳です。そうした仕組みが設けられました。

○の3つ目、道路工事に関して、しばらく本道の方で道路工事を行う時に、少し外れたところに仮設道路を通したい。そこにたまたま所有者不明の土地があったという場合に、この仕組みを使う。道路工事ですから、本道の工事が10年もかからないで、もっと短くという場合に、一定の期間これを使う形。あるいは、保育所の建替えの時に使う。皆様も、これから創意工夫により、使い勝手がよいような形でこの制度を御活用頂き、われわれもそれをよくお聞きして広めていきたいと思えます。あくまでもこれは、所有者不明の土地を暫定的に利用するというスキームであり、最終的な帰属先をどうするものではありません。なお、来年度に向けて税制の特例措置の要望もお願いしているところです。

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法



(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

**背景・必要性**

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加している。**
- (※)不動産登記簿等の公開情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- 公共事業の推進等の様々な場面で、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所:約20% 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最終的な所):**0.41%**

直轄事業の用地取得業務において  
あい路案件となっている要因

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

- ・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

**法律の概要**

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み【公布後1年以内施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における取用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得判決・明渡判決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

2. 所有者の探索を合理化する仕組み【公布後6月以内施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。(※)照会範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み【公布後6月以内施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は後継者にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

**【目録・効果】**

- 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで): 約1/3短縮(約31→21か月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数: 施行後10年間で累計100件

## 2. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

**利用権設定手続**

- ・利用に反対する所有者、関係権利者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

**〇都道府県知事に裁定を申請**

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

**公告・縦覧(6ヶ月)**

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

**都道府県知事の裁定**

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の利用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)  
**民間事業者に対する地方公共団体からの援助**

- 〇相談に応じ、地方公共団体が助言
- 〇所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋


<対象事業> 対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

〇公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの(※)を対象とする。(例:公園、緑地、広場、駐車場等)

※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



(出典) 杉並区 (出典) 福井市 (出典) 神戸市HP

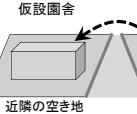
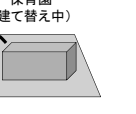
〇公共事業にはあたらなが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているものを対象とする。(例:購買施設、文化教養施設等)

・直売所(購買施設) (出典) 農研機構 広島県


・移動式コンサートホール (出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

〇恒久的な利用が一般的である公共事業の種類についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものは対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎 (建て替え中)

・仮設道路




近隣の空き地

## 3. 土地所有に関する基本制度の見直し - 所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)

課題等	2018年	2019年	2020年
<p><b>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共目的の利用を可能とする新制度</li> <li>・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与</li> <li>・長期間相続登記未了土地を解消する新制度</li> <li>・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度</li> </ul>	<p>新制度の準備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等(マニュアルの周知等)</li> <li>・共有私道ガイドラインの周知等</li> </ul>	<p>新制度の施行</p>	
<p><b>土地所有に関する基本制度の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害</li> <li>・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗に遅れ</li> </ul>	<p>検討の方向性を明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討</li> <li>・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討</li> </ul>	<p>制度改正の具体的な方向性を提起</p> <p>国土審議会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〇土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性</li> <li>〇地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性</li> </ul> <p>(法改正に向けた作業)</p>	<p>期限を区切って改正を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〇民事基本法の見直しとあわせて土地基本法等の見直し</li> <li>〇国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し</li> </ul>
<p><b>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・表題部所有者の記録が「A外〇名」となっている等の実則型登記が存在し、用地取得の障害</li> <li>・相続が生じて、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生</li> <li>・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化</li> </ul>	<p>実則型登記を解消するための方策を速やかに制度化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討</li> <li>・所有者が土地を手放すための仕組み(所有権の放棄、その帰属先等)を検討</li> </ul>	<p>研究会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〇実則型登記の解消に係る法制的な措置(通常国会)</li> <li>〇上記の仕組みの構築に向けた具体的な方向性・検討課題を幅広く提示</li> </ul> <p>法制審議会 (法案案の策定に向けた作業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>〇民事基本法の見直し</li> </ul>
<p><b>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難</li> </ul>	<p>登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討</p>	<p>〇戸籍副本の管理システムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するために必要な法整備等</p>	<p>〇登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備</p>

### 3. 今後の土地政策

ここから今後の土地政策の展開についてです。

まず、今どういう全体のフレームで、今後の土地政策が考えられているのか。いろいろな役所のいろいろな部局で、それぞれ検討している部分があるので、われわれも全部が全部ここに収めきっている訳ではありません。国境離島の問題とか、いろいろな土地の問題がありますから、そこまで含めている訳ではありません。

所有者不明の土地を中心として、あるいは所有者は分かっているけれども、土地を持って余している。そういう状況の中で、これからどういう方向を向いて政策を講じていくべきか。そういうことについての流れ、方向性を説明させていただきます。

今年6月に「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」が、関係閣僚会議で決まりました。内閣官房長官を筆頭とする関係大臣で構成されている訳ですが、大きく国交省、法務省、農水省等の関係があります。それをどうスケジュールでこなしていくのか。スライド3は、それをまとめたものです。今年の2018年、来年の2019年、2020年とあります。左の方を見ると、土地所有に関する基本制度の見直し、ここは国交省の担当。2番目の、登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討、これは法務省を中心と

する検討。3番目の、土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等、これは法務省を中心としながら内閣府等関係者が連携して担当します。

まず、国交省関係のところです。土地基本法を思い出して頂きたいと思います。バブル時代に土地の価格が非常に高騰した。首都圏など三大都市圏で住宅取得が困難という狂乱地価の時代を背景にしてできたのが、現在の土地基本法です。その内容を、スライド4、スライド5にまとめています。

スライド4に当時の時代背景をまとめてあります。バブル期の地価高騰における、投機的取引の抑制等の要請に向けてつくられた法律という位置付けです。土地基本法と言うと、非常に一般的な、どの時代も通じて長期間使われる法律という感じがします。しかし、それは、あくまでも制定された時代背景の中での話です。現在の土地基本法は、ほぼバブル時代の土地の価格高騰に対処することを中心に定められたものです。

スライド4の左下に四つの理念があります。まず、土地についての公共の福祉優先。これはどの時代も、ということです。2番目は、適正な利用及び計画に従った利用。当時は利用を促進していくことが大きな課題だったと思います。3番目は、投機的取引の抑制。最後は、価値の増加に伴う利益に

### 4. 土地所有に関する基本制度の見直し—土地基本法(平成元年法律第84号)

国土審議会土地政策分科会第4回特別部会(平成30年9月20日)資料

- 土地基本法はバブル期の地価高騰における投機的取引の抑制等の要請等を背景に制定。
  - 適正な土地利用を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進するため、土地についての基本理念や国等の責務、土地に関する基本的施策などを規定。
  - これに基づき、地価税の創設、公的土壌評価の見直し等の具体的な施策が講じられた。
- 責務については、利用・取引にあたっての事業者・国民の責務等を規定。
  - 単に所有されている場合についての規律が明確でない。
- 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しが必要。

土地基本法	
<p><b>土地についての基本理念</b></p> <p>①土地についての公共の福祉優先(第2条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地は、公共の利害に関する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されるものとする。</li> </ul> <p>②適正な利用及び計画に従った利用(第3条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるものとする。</li> <li>・土地は、土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。</li> </ul> <p>③投機的取引の抑制(第4条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地は投機的取引の対象とされてはならない。</li> </ul> <p>④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担(第5条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。</li> </ul>	<p><b>国等の責務</b></p> <p>①国及び地方公共団体の責務(第6条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本理念にのっとり施策を総合的に講ずる責務</li> <li>・基本理念に関する国民の理解を深める措置を講ずる責務</li> </ul> <p>②事業者の責務(第7条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の利用及び取引に当たって基本理念に従う責務</li> <li>・国及び地方公共団体の施策に協力する責務</li> </ul> <p>③国民の責務(第8条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の利用及び取引に当たって基本理念を尊重する責務</li> <li>・国及び地方公共団体の施策に協力するよう努める責務</li> </ul>



応じた適切な負担。いわゆる開発利益を、どういう形で社会的に吸収していくのかという非常に難しい課題です。こうしたものが四つの理念として定められました。

それに対して、右下に、それぞれの主体の責務が定められています。もちろん国、地方公共団体の責務がありますが、事業者の方の責務。本日は、事業者の方が非常に多いと伺っています。それから、国民の責務とあります。しかし、定められている事業者の責務、国民の責務を見ると、実は利用なり取引に当たっての責務であるということです。どのように管理していくのかについての責務は、何も触れられていないということで、これも時代の中での限界、特色と見ることができます。

スライド5は、四つの理念を踏まえ、土地基本法の中ではどういう基本的施策を講じていくのか。基本的施策の細かい具体的な中身を書いている訳ではありませんが、どういう骨格でいくのかを第11条以下に書いています。

第13条、土地取引の規制等に関する措置。不動産業向け融資の総量を規制するというので、融資がかなり減りました。第15条、税制上の措置。地価税が、当時制定されました。第12条、適正な土地利用の確保を図るための措置。遊休土地転換利用促進地区。都心で土地を遊休化

しているのなら、それをよく利用するようにと。当時、駐車場や資材置き場が例に出されましたが、土地を遊ばせているとか、もったいな使い方をしているところは、適正に使うようにしていこうということです。当時、地価公示制度についても、不動産鑑定評価基準の見直しとか、いろいろ見直しがありました。地価高騰時において、どのように地価高騰の問題に対応していくのかという、時代背景においてつくられた法律です。

スライド6。いろいろなご議論がありますが、現在何が問題になっているのか。主な課題として、所有者不明の土地を利用しようとする際に、多大な労力・時間を要する。この問題については今年一部ですが、新しい法律で、所有者不明土地の利用を図っていく仕組みを設けました。

まだ、他の問題もあるということで、一番中心は真ん中のところ。土地が適切に利用・管理されず、周辺に悪影響を与える場合がある。単に悪影響を与える場合があるという外部不経済の話だけではなく、もったいないことをやっていた機会費用も生じているという言い方もできるかもしれません。

右の方、誰が持っているか分からないし、境界がどこかも分からず、結局どうにもしようがないということで、せめて登記をはっきりすべきではないかという問題です。この問題につ

5. 土地所有に関する基本制度の見直し - 土地基本法(平成元年法律第84号)と関連施策  国土交通省



いては登記制度を担当する、法務省を中心に伝えるべき課題です。

われわれが考えているのは、スライド7。土地の基本制度の見直しについてどのような視点があるのか、グループ分けをしています。改めて土地の問題を考えると、今回の問題の発端は、どちらかと言うと所有者不明の土地の問題でした。しかし、考えてみると、人口減少の時代になり、あるいは産業構造の転換や住み方の変化の中で、所有者が分かっている土地でも、相続する時などに、土地や家屋を持て余す状態になってきています。所有者不明の土地だけではなく、所有者が判明している土地についても、これからどうしていくのかという問題があります。

まず、所有者判明の土地についてはどう考えていくべきか。それに対し、さらに所有者不明の場合であれば、どのように考えていくべきかという整理が必要と思われます。現在の土地基本法は、土地利用ニーズ、とにかく土地があれば誰でもそれを使うという需要が旺盛にある時代の中で、それを前提としてつくられた制度です。現在では、日本は人口減少社会で、土地利用の需要も全体として減少しています。

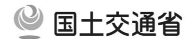
もちろん都心とか、名古屋の名駅とか太閤口とか、需要の高いところはあります。ですから、現在の土地基本法の全

部が全部だめという訳ではありません。先日の審議会でも、そういう意見が出されました。全否定する訳では決してなく、従来どおり地価高騰をよく見張っていかないといけない、そういう施策が当てはまる土地もあるだろう。ということで、現在の土地基本法が全部だめという訳ではないのですが、対応していない領域がかなりあり、それをどう考えていくのか。

スライド7の四角の一番上の部分、即ち、所有者判明土地では、保有の意思があるとか、所有者が分かっている、利用されている土地については、ある意味では対応方向ははっきりしている。その土地で、例えば、ゴミ屋敷とか害虫がわいているとか、何か問題があれば、所有者の方にどうかしてくださいということで対応をお願いします。先ほど空家特措法の例をひいて説明しましたが、そういうことは当然必要だろうということです。

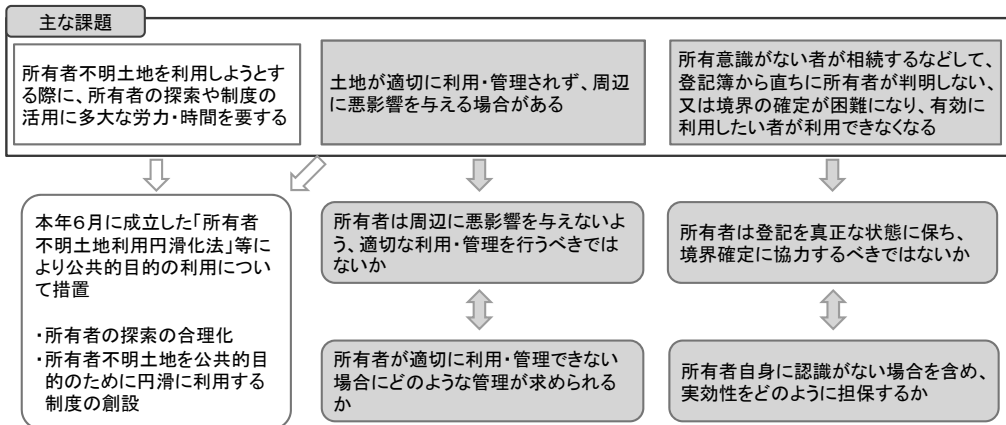
二段目の部分は、所有者は手放したいと思ひ、一方で利用したい人がいるが、うまく結びついていない、マッチングされていない場合。本日お越しの方の中にも土地取引に携わられておられる方々が多いかもしれませんが、市場メカニズムが効かず、情報の非対称性があるけれど、ここを何とかブレークスルーして、土地を持っているがなかなか使えないと思ひている方を、使いたいと思ひている方に、どういう形でつないで

6. 土地所有に関する基本制度の見直し -人口減少社会における土地制度の課題



国土審議会土地政策分科会第4回特別部会(平成30年9月20日) 資料

- 人口減少の進展に伴い、価値が下落し、利用意向が低下する土地が増大していく中で、所有者不明土地が増加しており、それを利用しようとする際に多大な労力・時間を要している。
- また、所有者が利用の意向がない土地について発生しやすい問題として、土地が適切に利用・管理されず周辺に悪影響を与える場合や、登記簿から直ちに所有者が判明しなかったり、境界等が不明確になったりし、有効に利用したい者が利用できなくなる場合がある。
- 所有者による自発的な利用・管理が期待できない土地を含め、土地が適切に利用され、管理されていくために、関係者に求められる役割を含め、土地所有の在り方を検討する必要があるのではないか。



いくつか。これを民間主導でできる仕組みを考えていかないと、ご相談していかないといけないと思います。

さらに、一番下の部分、所有者も手離したいと思い、また、おそらく利用したいという方もおられない土地。先ほどコンパクトシティの話をしました。コンパクトシティはあくまでも都市計画区域の中の話です。都市計画区域の中でもコンパクト化すると、当然コンパクト化の対象ではない土地が出てきます。また、都市計画区域外もあるわけです。これらの場合、利用方向性が分からない土地が出てきます。そうした場合に、そのような土地について、誰がどこまで責任を負うのか。もちろん、管理費用の問題も出てきます。全部国が面倒を見るのか、自治体が面倒を見るのか、または、所有者が未来永劫、全部の管理費用を見続けるのかなど、いろいろな問題があります。国や地方自治体があまり背負い込みすぎると、所有者が本来しないといけない管理を、何もしなくてよくなるというモラルハザードの問題も生じるので、非常に悩ましい問題です。

われわれが今まであまり正面から向き合ったことがない、どのように対応していくか考えることがなかった問題、即ち、使えない土地を誰がどうやっていくのかという問題です。

戦後、海外の領土を失い、狭い本土で、どうやって土地

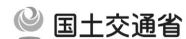
をより効率的に利用していくのかと、ずっとやってきた。しかも、それを求める土地への旺盛な需要があった訳です。しかし、今人口減少の時代になり、特に二極化と言われるように、多くの地域では、かつてのような旺盛な土地へのニーズがすぐにはありませんから、そうした土地についてどう対応していくのか。これは、われわれが初めて考えていかないといけない、非常に大きな問題です。

スライド3の工程表に戻ると、国土審議会で議論を始めたものについて、来年2月の国土審議会で取りまとめて、一つの方向性を出して頂きます。その後も審議会で検討を続け、目標としては再来年に提案を出せる場所に持っていきたいと考えています。

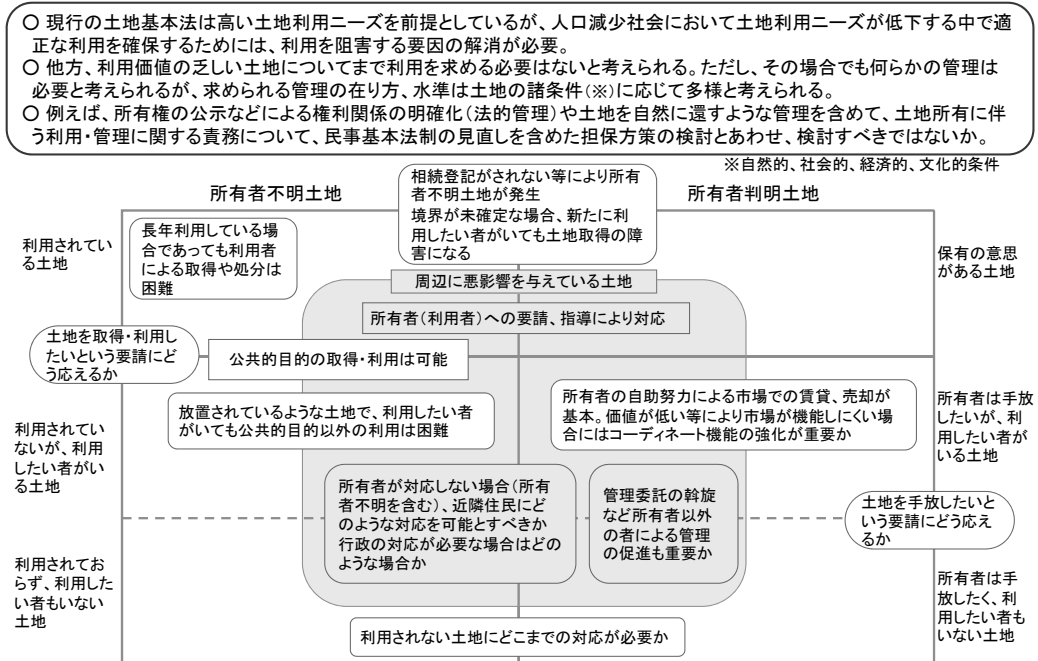
工程表における、もう一つの柱である法務省における検討。土地に関して、どう管理していくのか。これは、土地所有者がどこまで責務を負っていくのかという問題と絡みます。そうしたことについて法務省を中心に行われている、検討の主な項目をご紹介します。それは、スライド8から10までです。

スライド8の2番目、相続登記の義務化。これはよく新聞等に出てきます。皆さん、ご商売をされている時に、不動産の取引だと登記をしないと民法第177条に基づいて第三

7. 土地所有に関する基本制度の見直し - 土地所有に関する課題イメージ(案)



国土審議会土地政策分科会第4回特別部会(平成30年9月20日) 資料



者に対抗できませんから、当然登記する。しかし、相続の場合には登記がなくても、とにかく相続したという事実がある意味では対抗力を持つということがあります。もちろん基本的には、登記をして頂く必要がありますが、登記をする場合でも、相続人間で利害が対立するとか、いろいろな問題があります。

実際に土地の相続が行われ、登記すべきなのに登記しないで放置される。まだどなたが放置しているのか分かっている場合はよいのですが、だんだん代を重ねて、登記簿を見ると、明治以降そのままでも更新されておらず、どこにも連絡がつかないとか、いろいろな問題があります。

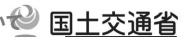
こうした場合、相続した場合に登記する。登記することにより、どういうメリットを得るのか、登記すること、どういうコストがかかるのか。そして、売買の場合のように、民法第177条の対抗要件を備えるために積極的に登記することと違い、そういうインセンティブがない場合に、どこまで所有者に登記を求めることができるのか。例えば、義務化して義務を果たさない場合に罰則をかけることにどういう意味があるのか。これは、法務省の検討会で大議論しておられます。

それからもう一つ、これもよく新聞に出てきます。土地の所有権は放棄できるのか。モノは所有権を放棄できます。「こ

れを放棄します」と、そこに捨てれば。また、それを拾う人があってもよい訳です。あるいは、それを焼却してなくしてしまうこともできます。土地の場合には、そういう形で放棄することは、今のところできません。「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」という民法第239条第2項の規定はありますが、強制的に国に所有権を押し付けることはできません。国のスタンスとして、これまでは、国なり地方自治体の方が、行政として使う予定がある土地であれば、それを積極的に取得して行政財産として使用していくというものはある訳です。

そうではなく、個人の方が要らなくなったからと。これは何もまとまった土地がドーンと出てくる訳ではない。それぞれの一軒一軒のおうちの方から、あちこち、時間的にもバラバラ、場所的にもバラバラ出てくる訳です。それを一つ一つ国や自治体が引き受けることに、今は全然なっていないです。この問題について新聞で使われる用語としては、「では、誰がその受け皿となるのか」。そもそも所有者の方が、その土地をずっと管理していくのが酷な場合もあるかもしれません。これは、非常に悩ましい問題ですが、こうしたものについて議論をしていくということです。

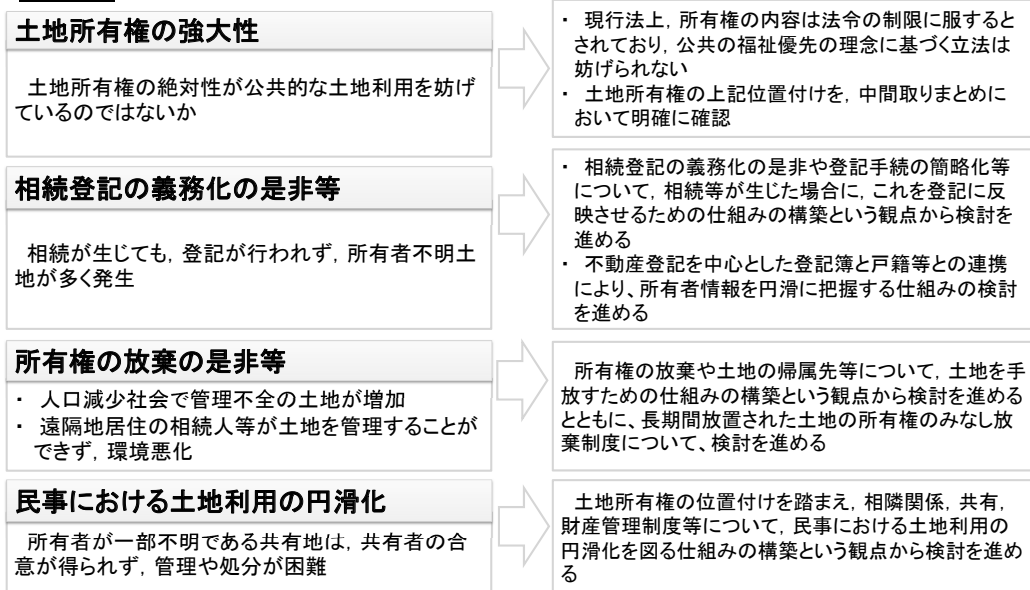
スライド9、少し込み入った話ですが、この変則型登記とは、どういうものなのか。不動産登記に関わられている方は

8. 土地所有に関する基本制度の見直し—登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討について 

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(平成30年6月1日)資料

法務省資料

平成30年度中の法制審議会への諮問に向け、下記の諸論点等を検討中であり、検討の方向性につき、**中間取りまとめ**(平成30年6月)



見られたことがあるかと思われます。スライド9の上段真ん中の、下線が引いてあるところ。「不動産登記の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記」です。具体例としては、右の方②にある「記名共有地」と呼ばれるもの。例えば「A外20名」とすると、本当は、登記された当初は、A外20名というのは、それは集落なり一つの組合みたいなものが所有者であるということで、20名の方のお名前を書いた紙が別紙として添付されていたとも推測されます。しかし、その紙がいつの間にかなくなっていて、20名が誰か分からない。Aも誰かわからない。このような場合が記名共有地と呼ばれています。

また、③にある字持地（あざもちち）。市町村内で、大字や字について聞かれたことがあると思います。「大字〇〇」というところが所有者として、登記されている場合もあります。なぜこういうものが生じているかという、歴史的な話になり、★に書いてあります。明治政府はなるべく土地を国有地あるいは自治体用地として召し上げるといふか、そういうものにするにより、そこを財源として使おうとしてきました。それに抵抗して、「いや、これは自分たちのもので、自分たちで管理し、利用してきた」と主張して、それが認められた土地が、共有地、入会地、財産区有地等の形をとっています。この

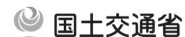
ように、地域で土地を「これは自分たちのものです」ということで明治政府に渡さなかった。

その当時は、積極的に自分たちがそれを使うのが当たり前と。所有者であるからには税金も払うわけですが、自分たちのものにしていて、だからこそ登記を「大字〇〇」というところが持っているので、字持地としていました。しかし、時代の流れの中で地域ごとのまとまりが希薄化してきた。もちろん、強固な連帯を維持されている地域も残っているかもしれませんが、今そこは実態的に何の連絡もつかないことになっている場合が非常に多いということです。

スライド3の工程表に戻ると、真ん中の法務省の関係では、この変則型登記の問題だけは検討の期限がはっきりしています。これについては、来年の通常国会に新しい法律案を提出する。この工程表をつくった段階では、そのように整理されています。実際にどのように対応するのか難しい問題ですが、法務省は来年2月に結論を出すと言われています。

その他に、スライド3の変則型登記のすぐ下のところに、相続登記の義務化の話とか、所有者が土地放棄できるかについては、来年2月に方向性・検討の課題を幅広く提示して、それから法制審議会で議論していくということで、結論が出るのは少し先になります。このように今年から来年、再来年に

## 9. 土地所有に関する基本制度の見直し—変則型登記の解消



所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（平成30年6月1日）資料

法務省資料

### □ 変則型登記とは

土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、不動産登記の表題部所有者（※）欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記（変則型登記）の土地が存在

※表題部所有者とは、所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。なお、所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)	簿記 区二画	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号 区二画	筆界特定 区二画		
所在地 特別区南都府一丁目	区二画		
①地番 ②地目	③地種	④面積	⑤取得日付(登記の日付)
101番 宅地	300㎡	0.00	不詳 (平成20年10月14日)
所有者 特別区南都府一丁目1番1号 甲 野 太 郎			

- (代表例)
- ①氏名のみが記録され、住所が記録されていない土地 例「A」
  - ②記名共有地 例「A外〇名」  
※「〇名」の氏名・住所の記録がない
  - ③字持地 例「大字〇〇」

★変則型登記の土地は、歴史的経緯により、共有地、入会地、財産区有地、市町村有地など、その所有形態が様々

### □ 変則型登記による具体的な支障事例

- 「買収予定地の登記簿において、『所有者代表者外4名』としか記載がなく、この所有者代表者を調べてみても、所有者不明に行き着く事例があります。」(平成30年1月19日開催の第1回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議における三鷹市清原市長御発言)
- 買収予定地の登記簿において「表題部」に所有者の住所の記載が無く、所有者が特定できない。(所有者不明土地問題研究会(座長:増田寛也野村総合研究所顧問)最終報告)
- 老朽化したため池を廃止して跡地の利用を検討したところ、表題部所有者が「成羽維持」と記録され、所有者が不明であるため、適正な土地の管理に支障(岡山県高梁市,山陽新聞平成29年11月19日朝刊)

### □ 解決の必要性

これまで、公共事業主体等が、自治会長や古老等からの聞き取りや歴史的文献等の調査などの所有者調査を行い、所有者が判明した場合に、登記申請を行って解決

↓

今後、少子高齢化の進展や地域コミュニティの減少により、所有者調査がますます困難になることが確実視

↓

変則型登記を解消していく方策等を検討し、必要となる法制上の措置を講ずることについて、検討を進める

かけ、今後の土地法制的枠組みとなるような検討が続きます。今までも個々に新聞に出っていますが、このような全体の流れで検討が進んでいると記憶に留めておいて頂けると、何か発表や記事を見られた時に理解されやすいのではないかとということで、紹介させて頂きました。

スライド 10、ここでは、不動産登記情報と戸籍情報、さらにはマイナンバーを結び付け、なるべく土地を誰が所有しているかをはっきりさせ、連絡がつくようにしようという仕組みを、法務省を中心に検討しています。具体的にはIT面でのいろいろな工夫も必要ですが、市町村等でお持ちの固定資産税台帳、農地台帳、林地台帳、さらには地籍調査をする時に、いろいろ集める情報、こうした情報と不動産登記情報をなるべく統合的な情報システムとしてリンクさせていくということです。そういうことにより、簡易に情報にアクセスできるようにしたいということで、法務省を中心に検討しています。ただし、この過程でプライバシーが侵されることがあってはいけません。プライバシー保護の要請に応じるものにはないといけないという問題があります。

なお、国民がこういう問題についてどう思っているのか。今年の土地白書で説明しています。詳しくは、国交省HPで白書本体をご覧頂きたいと思います。

一つは、空き地所有者の方、現在空き地を持っている方に Web アンケートということで、5000 人の方にお聞きしました。空き地を持っている方に「負担を感じたことはありますか」とお聞きしたところ、半分弱の方は「負担を感じたことはある」と言っており、残りの半分強の方は「負担を感じたことはない」と言っています。本来空き地はきちんと管理しないといけないので、負担と呼ぶかどうかは別にして、何らかの費用や手間は発生すると思われませんが、「何の負担も感じない」と言っている方が相当数おられます。

「負担を感じたことがある」と言った方に、「この土地を手放したいか」とお聞きしたところ、「自分が使う見込みがあるから持っている」「当面使う見込みはないけれど、持っている」という方が半分強。「手放す見込みがある」と言う方が 22%。残りは、「売れる見込みがないし、手放せるなら手放したい」と言う方が 25%、約 4 分の 1 おられる。その方たちに手放すとしたら、「どれくらいその費用を負担されますか」とお聞きすると、「いや、費用がかかるのだったら、手放さない」という方が約半分。「固定資産税の 1 年分ぐらいであれば払ってよい」と言う方が 28%、約 3 割。その他、「何年分か払ってもよい」と言う方もいらっしゃいます。

空き地を持っている方の中で、あまりその管理に手間がか

10. 土地所有に関する基本制度の見直し - 不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する **国土交通省**

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(平成30年6月1日)資料

法務省資料

□ 現状

公的な土地所有者情報の中で不動産登記の情報最も基本となる情報  
しかし、登記名義人が死亡しているも、相続登記等がされていないなど登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難

□ 課題

登記名義人が死亡等した場合、相続人等からの申請がなければ、登記記録が更新されない

↓  
地方から都市部への人口流出や高齢者人口の増加による死亡者の増加により、所有者不明土地の増加が懸念

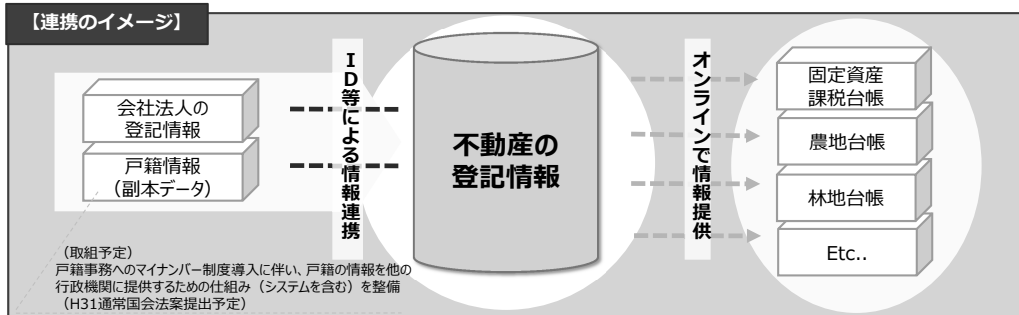
↓  
不動産登記における所有者情報について、最新の情報を適切に把握することができるようになることが重要

□ 対応策

現在の各種台帳の情報源である不動産登記簿を中心とした仕組みを構築

□ 効果

- 所有者不明土地の発生予防
- 円滑な行政事務の執行
- 国民の利便性の向上



からないというか、負担を感じて、「管理が大変だから、いくらお金を払ってでも手放したい」と、そこまで思っている方はそれほど多くなく、とりあえず置いておきたいという方が多いということです。

土地を所有しているかどうかは問わず、国民一般の方について、3000人を抽出して面接で、「土地所有者の方は責務を負っていますか」とお聞きしたところ、「負っている」との答えが86%。こう回答された方の中には、土地所有者の方もいらっしゃるれば、土地を持っていない方もいらっしゃるわけですが、土地を持っていない方の場合、土地を持っていることに伴ってどれくらい負担があるか直接には分からないと思われませんが、そういう方も含めて、こう回答されているわけです。

「土地の放棄を認めてもよいですか」とお聞きしたところ、8割の方が「いいんじゃないか」と言われています。ただ、そう答えられる方の6割ぐらいは、「一定の費用を払わないと、ただで放棄を認めることではいけない」と答えています。

所有者情報の問題については、土地のいろいろな活用に関して「土地情報を、誰でも簡単に取得できるように一般に開示してもよいですか」とお聞きをしたところ、半数の方は「一般に開示してはいけない」とおっしゃる一方、約3割強の人は「一般に開示してよい」とされています。

「開示してはいけない」というお考えの方も、どういう場合にもいけないと考えている訳ではなく、行政機関で適正に使

われる時には開示してよい、または、地域の自治会が、管理不十分で害悪が生じ連絡をとる必要がある時には開示してよいと言われる方が半分ぐらいおられます。

まだまだ国民一般の中でも、また土地所有者の中でも、これらの問題についてどう考えていくのか、これから皆様と一緒に、議論を深めていく必要があると思っています。われわれもこれからはいろいろな地域の取組み、事例についてお聞きしていきたいと思います。その地域の置かれた自然的・社会的・経済的条件や、歴史的な由来ですね。ここは開発されたとか、ここは昔から集落であったとか街場であったとか、いろいろな経緯があります。ここは、古いまちだけれど土地を受け継いでいる方ははっきりしているのだとか、ここは新しいけれど、はっきりしていないとか、いろいろなパターンがあるので、これは一括りに考えることは難しい。各地で行われていることをよくお聞きした上で、今後土地の問題をどのように整理するか。国交省としては、土地基本法の見直しに、どうまとめ上げていくのか整理していきたいと思っています。

ちなみに、本日も越しになっている方には、あまりなじみのない分野かもしれませんが、農林関係では一歩進んだところがあります。農業の関係では中間管理機構が設けられており、また、森林の場合では森林環境譲与税の導入に伴い、新しい森林管理システムが始まります。これに伴い経営的に成り立つ森林は、もちろん経営者の方が管理される訳ですが、



経営的に成り立たないものの公益的機能を発揮する森林については、管理運営を市町村が担当する、そういう法律が今回成立しており、農林関係部分では、そうした取組みも行われています。そちらの方はそちら方で、こちらの土地基本法の議論も踏まえながら、さらに進んでいくかと思われま

#### 4. 地籍整備

最後に、地籍調査とは何か。地籍調査により作成される図面に対して、従来どういった図面があったかと言うと、「公図」と呼ばれる地図です。明治初めに地租改正がありました。江戸時代までは藩ごとの年貢でしたが、それを止めて、全国統一的な地租に変えるということで、土地の評価額に対し一定の税率3%で課税するとした場合に、そもそも誰がどの土地を持っているか。それまでは、誰がどの土地を持っているという、近代的な所有権という概念がなく、集落などの集団、あるいは藩とかいろいろな主体が重層的に所持していたと理解されています。

明治初めに地租をかけるに当たり、それぞれの土地を誰が持っているか、所有権をはっきりさせるということで、その当時、地券というものが発行されました。そのために公図がつくられました。当時の測量技術は、江戸時代の伊能図も、それはそれで当時としてはかなりの精度ですが、現在の技術水準とは全く違うものでした。現在では、より精密な測量技術を使って、地籍図をつくっています。

この地籍調査は、昭和26年からスタートしました。先ほど少し言いましたが、戦争で海外領土を喪失した、日本国民としては狭い本土の中に押し込められたということで、この中でできるだけ土地を有効に活用していく必要があるということで、まず土地の面積、境界など、土地のことをはっきりさせる必要があるだろうということで始まりました。

生憎、地籍調査を進めるのに時間がかかっています。なかなか地権者の方に集まって頂きにくいこともあります。ただし、東日本大震災が発生して以降、各地での取組みがかなり加速してきています。と言うのは、既に地籍調査した地区であれば、どこが境界で誰がお持ちであるということがはっきりしています。例えば、そこを高台移転の候補地にした時に、用地取得の交渉もスムーズにいくということで、震災復興の関係で、地籍調査が行われていなかった土地と、行われていた土地とでは、利用までの時間に明らかな差があったということです。

その他のインフラ整備、例えば、道路・河川の工事、あ

るいは、今年の集中豪雨で出たような土砂崩れ防止の土留工事、これは林野関係にも関わってきます。こういう事業についても円滑にいきます。それから、六本木ヒルズのような再開発の時の問題。これは面積的にはそれほど大きなものではありません。しかし、地権者の方が非常に多くおられ、日本で有数の高い地価のところですから、これについて森ビルでは土地関係の調べをされるのに4年かかったということ

です。地籍調査は、市町村が主体となって進める仕組みになっていますが、本日いらっしゃる皆様は、お仕事の面で不動産、土地に何か関係をお持ちの方がほとんどと思われるので、是非これを覚えて帰って頂きたいのですが、民間の方がやられた調査でも、調査をした精度が十分に高いと認められるものについては、国土調査法第19条5項による指定という手続きがあります。この指定を受けると、その指定の対象となった調査結果はそのまま法務局に行き、登記簿に反映されることとなります。これは、民間主導の仕組みであります。補助制度もあります。皆様、これから不動産の管理等を行われる場合に、この仕組みを念頭に置いて頂けると有り難いと思います。

御当地愛知県における地籍調査の進捗状況を調べてみました。ほとんどの市町村で、20%未満しか行われていません。これには、歴史的な背景があり、例えば東北地方は進んでいます。戦後、土地改良で、ほ場整備をする時、区画整理も同じですが、土地を入れ替えるときには、誰がどの土地を持っているかをはっきりさせないと事業はできません。土地改良や土地区画整理に取り組んできた地域では、地籍調査はかなり進んでいます。

それが必ずしも熱心に行われなかったところ、名古屋市を中心に豊田市、大府市など、実施率が低いところが多いです。大口町、高浜市、みよし市など、一部に実施率が比較的高い市町もありますが、全体としては非常に低い。これは、愛知県に限っての話ではなく、中部地方、近畿地方が、全国的に見て非常に遅れています。

次に、地籍整備の推進と充実ということで、現在、平成32年から次の10カ年計画に向けて検討しています。現在の10カ年計画は平成22年から31年までの第6次計画です。全国で調査ができたのが52%ということで、まだ半数近くができていません。

どういったところできてないか。DID、即ち人口が密集した都市部であるとか、林地が遅れています。これには、いろ



いろいろな原因があります。今検討しているのは、やはり今般の集中豪雨などの被害が出る前に迅速に対応しないといけないし、南海トラフの問題もあります。所有者不明になる前に、その土地を誰が持っていて、どういう境界かをはっきりさせる必要もあります。地域ごとに焦点を決め、優先順位を決めてやっていく必要があります。

皆様の方がよくご存じかもしれませんが、測量に関しては日進月歩の技術開発があります。イノベーションとして、空中写真、レーザー測量等の技術も開発されてきました。徐々に技術開発が進み、調査をしやすい環境が整ってきています。こうした技術も活かし、おそらくここが一番の課題で、今回も議論していますが、一筆地調査。現地調査をする時に、各筆の土地所有者の方に確認して頂かないといけない。「ここがあなたの線ですね。この境界でよいですね」ということで確認を頂くことを「立会い」と呼んでいます。

平坦な土地でも所有者の方が高齢であられたり、遠方にお住まいの方であったり、また、そもそも山の中の土地で、行かれたこともなく、急峻なところでは行くこと自体が非常に危険な場合があります。これらの場合に、できれば合理的な考え方で案をつくってご相談するとか、何か改善することはできないか。そういうことが社会的に求められているのではないかとこのことも検討の一つの中心にしています。

また、民間の方も含めて得られた情報を蓄積していく。みんなでも共有していくデータベースを設け、そこにこれまで調べたことを蓄積し、さらに追加のことを調べていくということで、みんなの力を合わせて社会的な情報基盤を充実させていこうということです。

地籍整備に関して、もう一つ申し上げたいのは、法務局や不動産登記の方の姿勢と違い、こちらは市町村を中心として積極的に行政なり、あるいは先ほどの19条5項も含めれば、民間の主体の方が調べていく。即ち、攻めの行政です。これで、所有者の方、境界の方、どこがどうなっていますかと、きっちり調べることをやっていけば、災害を防ぐベースになるし、所有者不明を防げるベースにもなります。土地基本法の見直しの際にも、改めて地籍整備の持っている意義・役割に光を当てながら一体として考えていくことになっています。

## 5. 結びに

最後に、締めになります。今、土地を取りまく状況が変わってきていると申し上げました。明治以降どうであったか。今年の土地白書第2章で、明治以降150年の土地行政

の大まかな流れを整理しているので、国交省HPをご覧くださいと思います。

基本的に、戦前は、土地の行政は税務署がやっていました。なぜかと言うと、先ほどの地租改正がありました。地租は国税ですから、これを税務署が賦課する。税務署ができる前は市町村役場とか県庁とか、いろいろなところで分担された。この場合、県庁は国の出先機関だったりする。

それが、戦後のシャウプ勧告に伴い、地租を廃止して固定資産税にし、市町村がそれを賦課することになります。この際、国が直接、税務署で土地の現況を把握して、誰が持っているかを把握することは止め、全て固定資産税になった。だから、今、固定資産税台帳は土地所有者に関する大切な情報源になるわけです。もちろん、それは個人のプライバシーにも関わるので、慎重な取扱いが必要です。

それでは、税務署が持っていた情報はどうなったか。それまでは税務署に土地台帳という台帳がありました。この土地台帳の記録を訂正しないと不動産登記の方を訂正できないと、非常に一体的な運営がされていました。それが戦後のシャウプ勧告に基づき、固定資産税台帳として一部は市町村に送られ、残りは、しばらくの間は法務省、法務局の方に置きました。

しかし、法務局の方で結局、二重手間になってしまいます。土地台帳と不動産登記簿と二つあると、何かあるとそれぞれ変更しないといけない。申請する方も非常に手間だ、法務局の方も手間だということで、昭和35年に不動産登記簿の中に、表題部という、いわゆる表示の登記の部分をつくり、統合したということです。法務局の不動産登記簿の中に入った後、積極的に情報をアップデートしていく、国の攻めの行政という面がうすくなったということがあります。

もちろん、市町村で固定資産税台帳に基づき、固定資産税を賦課するところで得られる情報があります。しかし、戦前は、国税を得る目的で、ある意味では一体的に管理されていた土地に関する情報が、戦後改革の中で枝分かれしてしまった部分があるということです。

今回、土地の管理とか、地籍調査の問題を考えるに当たり、もちろん不動産登記制度自体をどう改正されるかという、法務省の方の今後の検討を待たないといけない部分もありますが、今後の人口減少の時代を見据え、国が直接、または、自治体や民間に協力して頂いてということもあると思われませんが、行政として積極的に土地の情報を集める。もちろん、情報の取扱いにおいて、個人のプライバシーに十分留意しない

といけません、少なくとも土地の情報については各省で分断されているのではなく、共通してその利活用を図っていく。そのことで、国土の管理ができないかということが、一つこれからの検討課題ではないかということです。今われわれが直

面している問題にはこういう歴史的背景があることを紹介させて頂き、本日の話の締めとさせて頂きます。御静聴、誠に有り難うございました。

※本稿は、平成30年10月11日に開催された「土地月間」名古屋講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

平成 30 年度「土地月間」名古屋講演会

# どうなる今後の日本経済と不動産市場

## 第 2 部・研究報告

# マクロ経済動向を踏まえた 不動産市場の見通し

### プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト

よしの かおる  
吉野 薫



1978 年、石川県生まれ。東京大学経済学部卒、東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。日系大手シンクタンクのリサーチ・コンサルティング部門を経て、一般財団法人日本不動産研究所にて現職。現在、国内外のマクロ経済と不動産市場の動向に関する調査研究を担当するとともに、わが国の不動産市場の国際化に関する調査等にも従事している。専門は都市経済学、経済政策。著書に「これだけは知っておきたい『経済』の基本と常識」(フォレスト出版)、「Q & A 会社のしくみ 50」(日本経済新聞出版社、共著)がある。

皆さま、こんにちは。日本不動産研究所の研究部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。先ほど、私どもの理事長からご挨拶申し上げましたとおり、私ども日本不動産研究所は不動産鑑定を主な生業としながら、不動産に関するさまざまなサービスを行っています。その中で研究部というところは、地価や賃料に関するさまざまな調査・研究、あるいは情報発信を担っている部署です。私も不動産エコノミストと名乗り、マクロ経済動向や政策の動向から国内外の不動産市場について調査をしている立場です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

映すスライドはお配りしているものと構成はだいたい一緒ですが、印刷の後に更新した部分もあるので、適宜口頭で補足しながら申し上げていきたいと思っております。

まずは 4 番のスライド、先ほど鳩山さまからの発表にもあったとおりの資料です。先般公表された地価調査、いわゆる基準地価ですが、全国平均、全用途の平均が 26 年ぶりに上昇に転じたということで、やはり非常に大きなニュースだったと思っております。

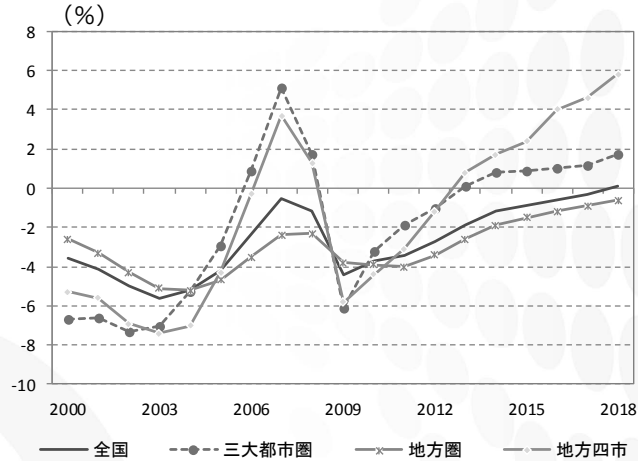
次のスライドにグラフを載せています。こちらも鳩山さまからのご案内にありましたとおり、三大都市圏を中心に地価が上昇していることもさることながら、地方 4 市の上昇率もかなり顕著なことが、今回の地価上昇局面の大きな特徴と言えるかと思っております。平均のグラフがこれですが、個別の地点で見ると、その違いがより顕著になると思っております。

次のスライドです。これは前回の地価上昇局面、それはお手元に配っている地価公示だと平成 20 年の地価公示。それから、地価調査だと平成 19 年の地価調査が、前回の地価上昇局面のピークでした。そこと最近の比較ということで、その違いが非常に顕著になっていると思っております。

前回の地価上昇局面では、三大都市圏は非常に多くの調査地点で地価が上昇していたわけですが、それに比べると地方 4 市の区分では、地価上昇しているポイントが約半分という状況でした。一方で昨今、平成 30 年の地価公示あるいは地価調査で見ると、その割合が逆転しているわけですが。三大都市圏の地価上昇ポイントは 5 割、6

## 「全用途平均は（…）27年ぶりに下落から上昇に」

圏域別地価変動率の推移(全用途平均)



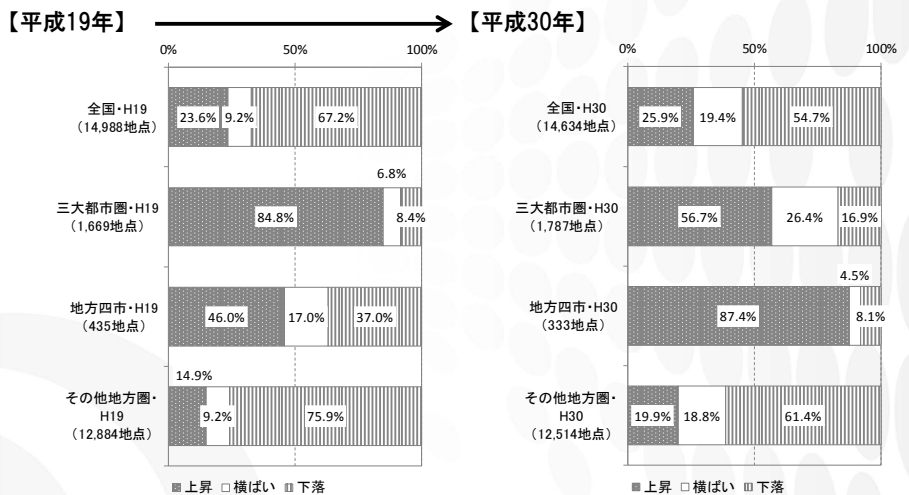
出所:国土交通省

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2018

1

## 前回の活況時と比べて地価上昇が地方圏にも拡大

地価調査における騰落地点数の構成比(住宅地)



注:三大都市圏は東京都、大阪府、愛知県。出所:国土交通省

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2018

2

割といったところですが、地方4市の地価上昇局面は非常に増えました。

いわゆる地価の二極化ということは昨今に始まったことではなく、10年前も地価の二極化が進んでいたわけです。ただし、地価の二極化というときに、その中身が違うわけです。前回の地価上昇局面で何が起っていた

かということ、東京、名古屋、大阪を中心とする三大都市圏において地価が上昇していた一方、地方圏は出後れていた。こういった大都市圏と地方圏との二極化が、前回の地価上昇局面でした。

一方、昨今の地価上昇局面で何が起っているかというと、大都市圏の圏域内においても二極化が進んでいる。

そして、地方圏においても評価されるところは評価され、地価が出後れているところは出後れているという二極化が進んでいる。すなわち、それぞれの経済圏域においても二極化が進んでいるという、ある意味、二重の意味での二極化が進行しているのが、昨今の不動産市場の特徴となります。

次のグラフも非常に興味深いわけです。地価調査において、三大都市圏の代表である愛知県、それから地方4市の代表的な場所として福岡を例にとり、横軸に地価の水準、縦軸に地価の変動率をとったグラフです。しかも各県別に前回の地価上昇局面の点と、最新のデータをプロットしたものです。

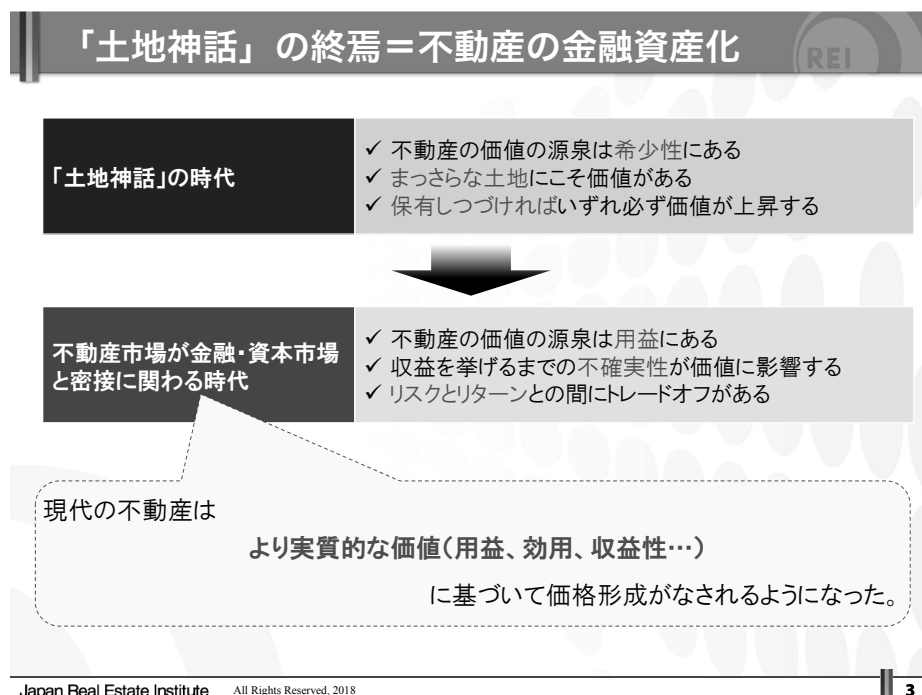
これは愛知県にしても、福岡県にしても、それから平成19年、平成30年にしても全く同じというのは、点が右肩上がりにプロットされている。すなわち、いい場所のほうが地価は上昇しやすく、地価の水準が低いところは地価の上昇率が出後れている。こういう右肩上がりの構造であることに違いはないわけですが、愛知県を11年前と比べると、前はかなり高い上昇率を示すポイントが結構ありました。それに比べると、地価の上昇はマイルドになっているように見られます。一方で福岡県はオレンジで示した前は、地価は出後れているところが結構多かったのですが、平成30年の調査になると点が上側にきています。

この構造がどうして生まれているか。結論から申し上げますと、不動産市場がより金融市場や資本市場の原理に従うようになってきた。もう少しちゃんと申し上げますと、より実質的な価値。ここでいう価値というのは、実質的な効用、用益あるいは収益性と言ってもいいかもしれません。こういった実質的な価値に従い、価格が形成されるようになってきた。こういう構造があると考えています。

次のスライドでは、それを簡単にまとめています。このことを指し、私は土地神話の崩壊、土地神話の終焉と言っています。一般に土地神話が終わったのは平成バブルの後。すなわち、地価が右肩上がりに上がる時代が終わった、このことをもって土地神話が終わったと言われがちです。

しかし、私はもう少し踏み込み、土地神話の崩壊の本質的な背景は何だったか。それは不動産市場が、金融市場や資本市場との結び付きを深めてくる時代。この時代にあり、不動産の価値の形成のされ方、価格の形成のされ方が変わってきた。これをもって、私は土地神話崩壊と言っているわけです。

上の箱の上下で見比べていただければと思いますが、土地が単に希少だから価値があるといった時代から、土地は使われることにこそ意味があるという時代に変ってきています。あるいは、まっさらな土地にこそ価値が



あるというような考え方がかつてはありましたが、今はそういう考え方をあまりしません。収益を上げるまでのリスクとリターンの構造により、価値が変わることになります。

また、保有し続ければいつか上がる。こういう金の延べ棒のようなものではなく、そこにリスクとリターンがあり、あるいは経営とかアントレプレナーシップとか、こういった収益を上げる、あるいは用益を得ていく、あるいは住んで幸せといったことが不動産の価値に色濃く反映するようになった。こんな時代であると認識しています。

そういった中、次のスライドから実際に愛知県内で、こういったところが、地価が上昇しているのかをお示しします。特に住宅地のほうがイメージしやすいと思うので、住宅地についてまとめています。お配りしているものは地価公示、前のスライドは地価調査です。傾向はだいたい同じです。名古屋の都心部に近い住宅地、あるいは名古屋の東のほう、豊田市、長久手市の地価が上昇しがちとなっています。お配りしているものも前のスライドも、上位二つの地図と画像を載せているので、参考までにご覧いただければと思います。地価公示においても、地価調査においても、名古屋市の中区のポイントと豊田市のポイントが地価上昇をしています。

これは当たり前と言えば当たり前で、都心の利便性の

高いところ。あるいは豊田市のように都心へのアクセスも比較的良好で、かつ戸建て住宅地として利便性と快適性を兼ね備えたところ。こういったところが地価上昇しているのは、ある意味、当たり前と言えども当たり前なわけです。

一方で私が着目しているのは、どんなところが下落しているのかということです。次のスライド、だいたい並んでいるところ、地価調査も地価公示も同じです。愛知県の南側、知多半島や渥美半島のエリアになります。ここは単に遠隔地であるということだけではありません。

次のスライド、その次のスライド。お配りしているものも、前のスライドも見ていただければと思います。これは単に駅から遠い、名古屋市から遠いということだけではなく、画像を見ていただきたいと思います。共通しているのは道路が比較的狭いところで、かつ一つひとつの区画の地形も悪い。こんなところが地価下落しているわけです。これはいわば古い時代の農村、漁村、山村のようなところが、近代化に伴い、そのまま住宅地に転用されている事例です。こういったところは愛知県に限らず、全国的に地価が下落しがちの住宅地です。例えば関東地方でも三浦半島の辺りがこういう例です。全国、このパターンは結構多く見られます。

愛知県であり見られなくて、全国的に典型的なパターンが次のスライドです。これは東京の近郊、千葉県



や兵庫県の山あいのエリア、あと北九州市にもよく見られます。高度成長の頃に開発された戸建住宅地で、かつ鉄道駅から遠い上に傾斜地。こういうところも全国的には、典型的な地価下落ポイントとして認識されています。愛知県ではあまり当てはまることはありません。

これもお配りしていませんが、東京都における住宅地の地価下落幅が最も大きかった地点。東大和市ですが、ここは恐らく高度成長の頃は郊外の閑静な、そして環境のよい住宅地として好まれたエリアということになるかと思います。しかし現代的には、なかなか需要がついてこないことになっています。

次のスライドでまとめていますが、特に住宅地の地価の上昇は全国的にパターンが決まっています、上昇するところは基本的には都心に立地する、あるいは都市の中心部へのアクセスのよい住宅地。これは地価上昇の典型的なパターンです。きょうは紹介していませんが、従来の地価水準が低かったところにインフラが整備され、地価が上昇しているところも全国的には地価上昇ポイントです。

例えば広島市の広島大学の移転跡。ここが結構長い時間をかけ、住宅地として整備されています。あるいは千葉県の本更津市、君津市。東京湾アクアラインができ、毎朝本更津市や君津市から東京都心に向け、バスがたくさん出ています。そういうものに乗って通勤する人が増えてきて、対岸の本更津市、君津市の住宅地も価格が上がっています。こういう事例も典型的に見られます。

一方で、地価の下落のパターンは繰り返しになりますが、一つには都心へのアクセスに劣る、比較的新興の住宅地、かつ傾斜地は人気がないということ。それから、愛知県に多く見られたのが画地の形、道路の付き方、道路の広さ、こういったところが改善されないまま、古い村落がそのまま住宅地に転用された事例。こういったところも昨今、典型的に地価が下落しているところではあります。

この背景を改めて考えると、いわゆる一億総活躍あるいは産業構造の変化の中で、都心に住むとか、都心へのアクセス性を重視するという考え方はかなり定着してきていると思います。それは例えば共働き世代が増えてきたこともさることながら、高齢者の方々が郊外の家に、環境のよいところに住むというだけでなく、都心の利便性を好んで住み替えられることも、これから徐々に顕在化してくるはずではあります。このような意味での不動産市場

の二極化は、短期的な傾向ではなく中長期的に続く傾向だと思っています。これが押しとどめられることは、なかなかないのではないかと思います。

こうした中、地方都市においてもこういった原理に従い、これまで以上に評価される土地は地価が上がっています。また、たとえ三大都市圏であっても、これにそぐわない土地は地価が上昇してこない。あるいは都心においても、単なる希少性に当て込んで過度に地価が上昇することは起こっていません。ある意味、地価は二極化を伴いながらも、非常に成熟した価格形成がされている。こういった世の中になっていると思います。

いま成熟化した価格形成と申し上げましたが、不動産市況が活況になってくると、どうしても不動産市場がバブルではないかという議論になりがちです。実際に不動産市況は活況で、その中でも特に投資用不動産の分野ではかなり高値の取引も見られます。次のスライドで具体例を出しています。特に関東地方で、ここ近年取引された主なビルの例です。これらは外資による取得の例です。実は昨今、不動産市場、特に投資用不動産市場において外資勢がかなり活躍しています。こういう話をすると、いわば日本の不動産市場が外資により爆買いされているのではないかという話にもなりがちです。決してそうではないのが次のスライドです。

これは外資による不動産の取得をオレンジ色、外資による不動産の売却を青の棒グラフで示したものです。前回の不動産市場が活況だった2005年頃以降、外資はどちらかというと買い一辺倒で、この頃は確かに外資も含め、日本の不動産市場に過熱感があつたと振り返られるわけです。

一方で、昨今はどうなっているかというと、外資は買ってもいるけれども、売ってもいる感じです。外資勢は一方的に日本の不動産を買いあさり、日本の不動産市場が過熱しているというのは、見立てとしてはやや無理があるのではないかと思います。

次のスライドです。金融緩和が続く中で、不動産業界向けの融資が伸びているのは事実です。そんな中、不動産市場に対する融資が過度に行われることにより、これが不動産市場の過熱につながっているのではないかという議論もされがちではあります。しかし、これも必ずしも正しくありません。

その大きな背景の一つが次のスライドです。これは日

本の特徴的な現象です。低金利の環境にあっても、いわゆる個人向けの住宅ローンが全く過熱していないわけです。これはあまり知られてないのですが、日本の個人向けの住宅ローンの残高は、ここ30年ぐらいずっと同じようなペースで増え続けています。年率2~3%で残高が増えている状況です。これは2013年の金融緩和の開始以降、あるいは2016年のマイナス金利政策の導入。こういった時期を経ても、そのペースはほとんど変わっていません。

諸外国では、これは大きく変動したりすることがあります。景気はいいけれども、低金利のせいで、これまで住宅ローンを借りられなかったような信用力の人まで借りられるようになり、そのことにより住宅市場が活況になっている国が現に存在しています。例えばドイツ、スイス、ノルウェー、少し前までのカナダ、オーストラリアといった国がそうでした。こと日本においては、信用力の低い人まで、これまで以上に住宅ローンを借りる人が増え、そのことにより、いわば金融サイドの要因により不動産価格が押し上げられている、というように考えるのはやや無理があると思います。

ただ、ご案内のとおり、アパートローンの盛り上がりは一巡しており、東海地方の個別の銀行のことが今年問題になっていますが、その問題を经ずともこのところ、アパートローンについてはやや伸びきってしまった、ピークを超えてしまったのではないかと思います。今回の個別の金融機関の問題が、市況の変化のトリガーになるのではないかと議論をしている人もいますが、この辺りは、潮目の変化はすでに終わっています。そういった個別のニュースが今さらトリガーになることは、あまりないのではないかと思います。

そんなわけで、ここまでの不動産市場を総括してみると、キーワードだけを申し上げると、これは適温相場の不動産市場であるわけです。不動産市場は非常に活況であることは事実であり、全国的に地価が上昇している。特に地方都市においても地価が上昇していることは、やはり不動産市場をポジティブな面として捉えていいと思います。一方で、不動産市場が過度に加熱している、あるいはバブルの芽が膨らんでいる。こういうことを立証するようなデータは、今のところないと認識しています。活況ではあるけれども、過熱でもない。心地よい相場ということで、これを適温相場と私は呼んでいるわけです。

それで、先行きはどうかということですが。マクロ経済の状況と照らしてみると、不動産の需要を担う大きな要因は企業の動きということになります。まず、企業がオフィス床を増やす、店舗の床を増やす、あるいは雇用を増やすことにより、不動産の需要は下支えされる。例えば企業の設備投資、これはすなわち企業が業容を拡大するための投資となります。企業が設備投資をするタイミングに合わせ、オフィスの床が埋まっていくことは経験則としても明らかです。

二つグラフが載っていますが、横軸に企業の設備投資の動向、縦軸にはそれぞれオフィスの空室率、賃料の水準を載せています。いずれもはっきりとした相関関係があるわけです。企業が設備投資を拡大するタイミングに合わせ、オフィスの床は埋まっていく。すなわち、空室率は低くなっていきますし、また設備投資が増えていくタイミングに合わせ、オフィスの賃料が上がっていく。これは東京のグラフを示していますが、名古屋でも全く同じということになります。

今後の企業の設備投資動向はどうか。次のグラフは日本銀行の短観のデータです。今年度の設備投資計画を見ても、過去の数カ年度に比べ、非常に高いところを推移しています。少なくとも近い将来、企業が設備投資の手を緩める予兆は今のところありません。今後も企業は業容を拡大していく意欲がしっかりとあります。これはすなわち、企業の床需要も、しっかりと出てくるであろうと類推できます。少なくとも近い将来、日本の不動産市場がピークアウトする可能性は、今のところ低いと見ています。

その背景は何か。次のスライド、実は世界的にここ2年ほど景気がよく、非常に底堅かったわけです。お配りしている資料には、「Synchronised Global Recovery」というキャプションを付けさせていただきました。同時多発的景気回復ということですが。先進国においても、新興国・資源国においても経済は非常に活況で、それゆえ貿易の量、製造業の活発さが、これまで続いてきたのが左側のグラフになります。

2016年頃から世界の貿易量、製造業の産出量ともに右肩上がりで、これは先進国、新興国に共通した状況でした。そういうわけで、この世界経済の堅調さの恩恵を日本国も受け、それにより日本の景気も下支えされ、企業も元気、それゆえオフィスや店舗の床需要も出てきた



のがこれまででした。

しかし、その潮目は変わりつつあるかなという雰囲気もしています。実は同じスライドですが、前のスライドのキャプションはこうしています。「CHALLENGES TO STEADY GROWTH」と書いてあります。国際通貨基金 (IMF) が毎年4月と10月に世界経済見通しを出しています。ちょうど今週、IMFの最新の経済見通しが出ています。そのレポートのタイトルが「CHALLENGES TO STEADY GROWTH」でした。ここのチャレンジというのは挑戦というようなポジティブなイメージではなく、実現するための課題というイメージです。持続的な成長がこのまま続くのかどうか、その課題について分析したのが今回の World Economic Outlook の主題でした。

報じられているとおり、世界の経済の見通しは、これまで上方改定、上方改定を続けてきたわけですが、ここに来て2年ぶりに下方修正。特に新興国においては通貨の問題などがあり、かなり大幅に下方修正されています。ただ、日本においては、繰り返しになりますが、まだ今後の景気の悪化を予兆させるような数字は出ていません。

そういった意味で、エコノミストを名乗る立場としては、今後の下振れリスクは相応にあるとは認識しています。それは世界の貿易の問題、日本においては消費税率の引き上げ、観光業がどうなるか。さまざまなリスク要

因があり、それを定性的に挙げることはできるのですが、日本においては、景気の悪化を予兆させるような経済指標はまだ出ていません。

きょうこの段階でお話できることは、少なくともメインシナリオとしては日本の景気は今後もしっかりしていくので、それゆえ不動産市場もしっかりと推移していく。こうメインシナリオとしてご説明しつつ、一方で下振れリスクについては相応に高まっている。こういう玉虫色の申し上げ方しかできないのが、きょうの発表ということになります。

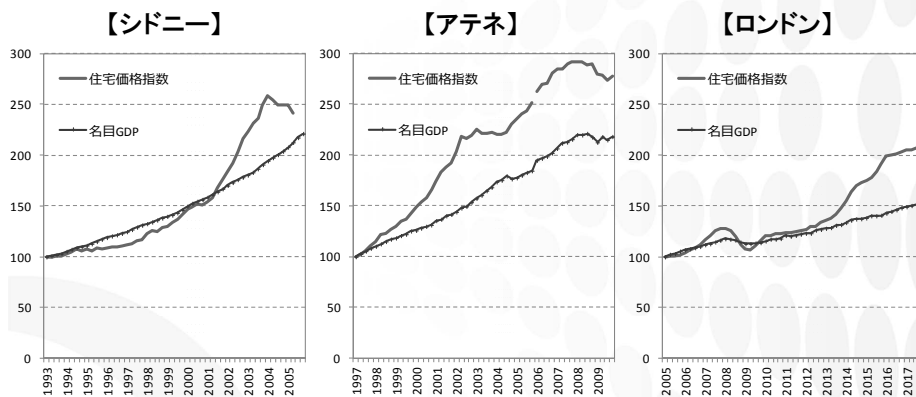
最後のトピックとして、これも結構誤解されがちなので紹介しておきたいと思います。ご案内のとおり東京では、オリンピックが2020年に開催されます。名古屋は1988年に、オリンピックが来ればよかったなとも思っているのですが、今でも残念に思っている方は多いでしょうか。

よく東京オリンピックの招致が決まった後に言われた議論として、オリンピックを当て込んで海外の投資家や富裕層が日本の不動産を買い、オリンピック前にそれを売るから、2013年にオリンピック招致が決まって以降不動産価格が上がっていて、それがオリンピック前後に崩壊する。そう、まことしやかに言っていた人がいます。しかし私たちは、決してそうは思っていないでした。

なぜかという、例えばこれは過去に夏季のオリ

## 「五輪前後に住宅価格が下がる」説

五輪招致の年から開催5年後までの住宅価格とGDP



注：住宅価格は各都市、名目GDPは全国。網掛けは各都市での五輪開催年を示す。  
 シドニーの住宅価格は土地付き住宅 (established homes)。アテネの住宅価格は2005年以前は全住宅、2006年以降は集合住宅。  
 出所：Australian Bureau of Statistics, Bank of Greece, Hellenic Statistical Authority, HM Land Registry, Office of National Statistics

ピックを開催した都市についての住宅価格と名目 GDP を並べています。いま言ったようなシナリオで不動産価格がオリンピック前に上昇し、オリンピック前後に下落するなどということを経験した都市は、どこにも存在しません。まるでそれがさも当たり前のように議論されていましたが、私は全く、それは当たり前ではないと思います。

ロンドンに至っては 2005 年にオリンピック招致が決まりましたが、2011 年、2012 年のオリンピック直前の報道を見ると、むしろ住宅価格が上がってないじゃないかという議論のほうが多かったわけです。ロンドンでは五輪が終了して以降、住宅価格が上昇したということです。オリンピックを契機に不動産市況の潮目が訪れるという考え方は、全く受け入れ難い議論だと思います。日本でも全く同じです。

次のスライドです。私どもは市街地価格指数という指数を持っていて、かなり古くから地価の水準を調べています。これを見ても日本において、オリンピックの招致という掛け声効果で不動産価格が上昇し、その後、下落をすることは観察されていません。典型的には右上、前回の東京オリンピック前後の地価の動向を示しています。

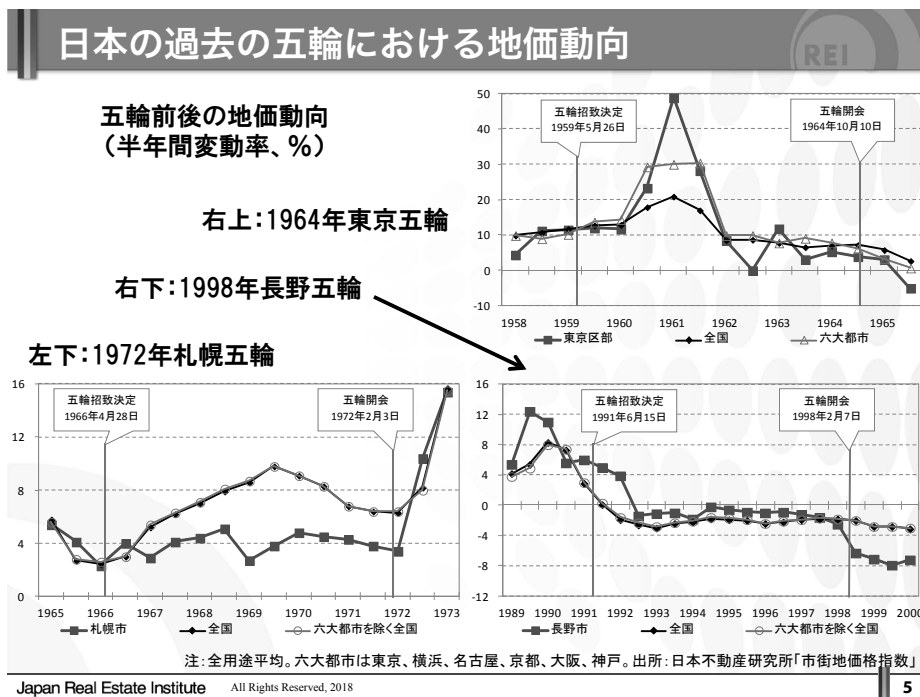
6 大都市は東京、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸ですが、その平均と比較して東京が突出して地価が上昇し

たことはありません。1961 年の 1 カ所だけ東京がとんがっていますが、これは岩戸景気のおかげで、工業地が足りなかったと言われた時代です。

この 1 回だけは特異値でしたが、それ以外の時期を見ると 6 大都市の平均と比べ、東京だけが突出して高かったことは観察されません。過去のオリンピックにおいても、オリンピックが来るという掛け声効果だけで不動産価格がバブル化することはなかったと総括すべきだと思います。そういった意味で、2020 年を前にオリンピックの効果が剥落するから地価が下落するのだということは、単なる誇張であろうと思っています。

いちばん最後のスライドで、総括させていただきます。繰り返しになりますが、今の経済状況、少なくとも数字、統計で経済状況を見る限り、これまでの適温相場がしばらく続くというのがメインシナリオです。日本の景気も足腰がしっかりしていますし、低金利の環境も当面続きます。しかしながら、実体経済を損ねるような、ダウンサイドリスクは相応にあると思います。これはまだ立証できるような統計として表れていないだけに歯がゆいわけですが、そのリスクについては相応にあることだけはここで申し上げておき、私からの研究報告とさせていただきます。

ご清聴くださりまして、誠にありがとうございました。



※本稿は、平成 30 年 10 月 11 日に開催された「土地月間」名古屋講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

平成 30 年度「土地月間」名古屋講演会

## どうなる今後の日本経済と不動産市場

第 3 部・特別講演

# 地形から見る日本文明 ～中部ものづくりの謎～

### プロフィール

NPO 法人日本水フォーラム 代表理事 兼 事務局長

たけむら こうたろう  
**竹村 公太郎 氏**



1970 年東北大学工学部修士終了。同年建設省入省、宮ヶ瀬ダム工事事務所長、中部地方建設局河川部長、近畿地方建設局長を経て国土交通省河川局長。2002 年退官。受賞：瑞宝中綬章（2015 年 11 月）、土木学会功績賞（社）土木学会（2018 年 6 月）。著書：『日本文明の謎を解く』、『土地の文明』、『幸運な文明』、『日本史の謎は「地形」で解ける』（PHP 文庫 3 部作）、『水力発電が日本を救う』など多数。

こんにちは。ご紹介いただきました日本水フォーラム代表理事の竹村と申します。本日は不動産研究所の大切な時間をいただき、お話しさせていただきます。私は土木屋で、全国各地、10 力所ぐらいに転勤して住みました。単なる出張ではなく、転勤で住んだわけです。ですから、私は日本の中でも、各地の地形をいちばんよく知っている人間の一人だと思います。不動産関係の皆さん方は、まさに地形を見ながら生活をしていると思います。ビジネスで地形を見ることは当然ですが、その中で歴史を見たり、「あ、こういうことだ」という違った見方を、少しでも皆さん方にお伝えできたらと思います。

私は 1 個もデータはありません。全部漫画ですから気楽に、真っ暗にして眠りやすいように（笑）。皆さん、たいへん貴重なデータをずっと勉強されてお疲れでしょうから、ゆっくりしながら聞いてください。本日言うのは、すべて私の仮説なので気楽に聞いてください。これは実証されているのかということ、何も実証されていません。「地形から見る日本文明～中部ものづくりの謎～」ということで、お話しさせていただきます。

私は人生で名古屋に 2 回勤務しました。そこで、ほか

の地域と比べ、名古屋、中部はほんとに不思議な地域です。まず、ものづくりがほんとに好きですね。自動車産業だけ見ても、すごい自動車産業のメッカです。浜松も含め、そして諏訪湖の中山道を含め、本当にものづくりの集中しているところです。なぜかということはずっと考えていたのですが、その謎が解けたので、本日、その話をさせていただきます。

まず、家康の話から始まります。岡崎の家康がなぜ江戸に行ったのかというのは、意外と歴史家の方は言っていないのです。過去、今川も武田も織田信長も秀吉も、みんな天下を取る人は朝廷を抱え込まなければいけなかったけれど、徳川家康は 1600 年に関ヶ原が終わったら、スタコラサッサと箱根を越えど田舎の……。「ど」が付くのですが、当時ど田舎の江戸に行ってしまったのです。箱根を越えて東に行くことは大変なことでした。

なぜかという、これは 21 世紀の東京の地形で、江戸城と書いてあるのは皇居です。ここは悲惨な土地でした。限りなく悲惨な土地。1600 年、関ヶ原が終わった後、江戸に行ったのは、もっと正確に言うと 1590 年、関ヶ原の 10 年前、豊臣秀吉は家康を江戸に放逐しました。

これは完全な放逐です。徳川家康を二度と立ち上がらさないためです。北条をやっつけた後、「よし、おれの天下だ」。あれで豊臣秀吉の天下になりましたので、いちばんの敵を江戸城に放逐しました。

なぜここが悲惨な土地かという、左の武蔵野台地を見てください。ここは何もない不毛の土地です。なぜかという、大きな河川がないから。では、右のほうのブルーになっている下町はどうかという、ここも悲惨な場所です。ここは湿地帯で、全く不毛の土地です。つまり、江戸城は徳川家康が秀吉に放逐され、3万の軍勢で江戸に入ったときには数百の農家しかなかった。日本中には当時数千の集落がたくさんありましたから、数百の農家しかなかったことは、いかに悲惨な場所だったか。

武蔵野台地は、いま中央線が立川まで延びていて大発展しています。あれは不毛の土地で、なぜかという大きな川がないからです。つまり、大きな川がないということは長い歴史がないです。今で言う農民の土地改良組合、そういう土地の共同体がなかった。農家が水田をやるには共同体をつくらないと川の水を引っ張ってこられませんから、一人でできません。共同体をつくり、川から水を持ってきて、そこで穀物で最も価値のあるコメをつくったのが日本文明です。

徳川家康が江戸に入ったときには、武蔵野台地は全く不毛だから近代になり大発展しました。中央線がダース

と立川のほうへ行き、今ものすごく発展しています。昔からの何百年来の農家の共同体だったら、そんなに簡単に都市化できません。全く何もなかったです。

右のほうの湿地帯は、上側は荒川がずっと流れ込んできた。ここは大湿地帯でした。そう言っても皆さま方にはおわかりにならないと思いますから、今から徳川家康がどういふ関東を見たかをお見せします。こうです。モン・サン＝ミッシェルです（笑）。あれは修道院で世界遺産です。見てください。あれがこんな小さなランス川です。ランス川は小さい川ですが、ランス川の河口でさえ、これだけ広がった湿地帯です。手前のほうの台地は武蔵野台地と思ってください。まさにモン・サン＝ミッシェルの修道院から見た関東、江戸は、このように悲惨な土地でした。

なぜ、徳川家康はこの悲惨な土地に行ったのか。しようがない、彼は何をやったかという、3万の軍勢をこれでは食わせられないので多摩川に行きました。わざわざここまで出かけていき、最初に多摩川の沿川の開発を1590年にします。関ヶ原の前です。それが二ヶ領用水です。川崎の周辺を開発した多摩川の水を二ヶ領用水で取り、ずっと引っ張ってきて大開発をしていくわけです。ですから、関東では川崎が、位がいちばん高いです。いま川崎なんてダサイと言っていますが、関東では位のいちばん高い、徳川家康直轄の場所でした。



なぜ徳川家康が江戸に行ったのか、あのだ田舎に行ったのか。関ヶ原で勝ったといっても、大阪城には豊臣家がありました。ご存じのように、豊臣家がバシッといました。西には毛利もいたし、島津もいたし、長宗我部も黒田官兵衛もみんないました。関ヶ原で勝ったといっても、あれは石田三成との徳川家の内紛で、いわゆる天下を取る戦いではなかった。徳川家康はあれで勝って征夷大將軍になり、スタコラサッサと江戸に行ってしまった。

これは実は、歴史家の方々はあまり言ってくれないのですね。行ってしまったことは言うけれど、なぜ行ったかを言わない。これです。私、エンジニアですから、？森林エンジニアなどよく出会うので、これはコンラッド・タットマンという、アメリカ人がつくった図です。これは世界遺産だと、私は思います。

何をつくったか。コンラッド・タットマンは日本中の寺社仏閣に入り込み、縁起物を全部チェックしました。縁起物って日誌ですね。その寺社仏閣が何年に創建され、何年に大改築されたと必ず書いてあります。どんな寺社仏閣の縁起物にも必ず書いてあるのは、どこから木材を持ってきたか。日本文明は外国に侵略されないで、ドキュメント（文書）は全部残せました。世界中で2000年の文書が残っているのは日本だけです。日本の国家は、日本列島はとても貴重な世界遺産そのものだと

思います。

さて、コンラッド・タットマンは何をやったか。赤いところは奈良時代です。奈良時代につくった寺社仏閣の、お寺さんや神社はどこから木材を持ってきたかというエリアです。奈良といたら、こんなところですよ。琵琶湖の北まで行っています。紀伊半島まで行っています。？神主さんが、なぜ奈良から出たかという話は、きょうはパスします。

きょうは紫、戦国時代を見てもらいたい。戦国時代に寺社仏閣の木をどこから持ってきたかという、能登半島全域、伊豆半島、紀伊半島、高知、山口。文化系の歴史の方は、なかなかこういうデータは出合わない。われわれ森林エンジニアとか土木エンジニアは、こういう情報交換をし合っているの簡単に入るので、これを見るとはっきりわかるのですね。戦国時代に関西には木はなかった。関西は途方もない荒れた、住めない場所だったことがわかります。これが証拠です。

数字などで言っていると時間がなくなってしまうので、はげ山になってしまうという一つの事例です。滋賀県の野洲です。これは大正、昭和の写真です。もう1個、これは京都の山科です。あのきれいな山科が丸裸です。これが比叡山です。丸裸です。丸裸になってしまいます、人間が住むということは、日本は二千何百年の歴史があ

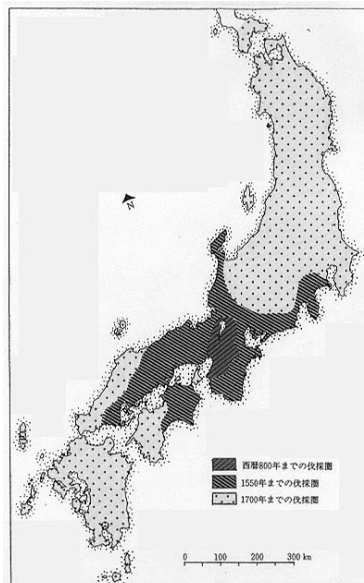


図 祈念構造物のための木材伐採圏  
【タットマン(熊崎訳、1988)より引用】

出典:「河川」(2000年1月号:社団法人日本河川協会)、「山と森の1000年(太田猛彦東京大学大学院教授)」

りますが、江戸時代まで全部木を切っていた。エネルギーとして木しかなかったのです。すべてのエネルギー資材が木だったので、木を切っていくしかなかった。

信長が比叡山の焼き討ちをしたなんていうのは罪が軽いので、人々が生活をしてこの神聖な山を丸裸にしてしまっている。こういう事実があるのです。エネルギーは大事です。きょうはエネルギーの話ではないので、もっと面白い話はたくさんあります。しかし、これが平安京で、徳川家康が京都にいたときの平安京の代表、羅生門です。京都はこうではないです。こうだった。何で竹村さん、こんな知ってるの？ 黒澤明さんですね、「羅生門」(笑)。いいロケを、あの場所をつくってくれましたね、あの方は。しかし、実際はもっとひどかったと思います。木がなかったですもの。

これは、皆さん方もあまり見たことがない地図だと思えます。日本列島を川の流域で区分したモザイク地図です。木曾川がここで、これが木曾三川です。大きいですね。これが矢作川です。このようにして、それぞれの川で流域をつくって見たわけです。奈良で生まれた……、大和盆地はほんとに小さいです、大和川って。大和川はほんとに小さい。

ここで日本文明が生まれましたが、なぜここで生まれたかはとても面白い地形で、生まれる必然性があった場所です。神主さんはここから出ざるを得なかった。なぜ出ざるを得なかったかという、それも人間模様ではなく、私はインフラが崩壊したから出た。隣に大きな大きな淀川流域がありました。この小さな流域から200年たち淀川流域へ行き、そして長岡京、京都という平安時代を過ごし、ここが完全に崩壊していったので、徳川家康は箱根を越えて関東に行ってしまった。日本一の流域、日本一の大きい流域、つまり日本一の大きい？ 油田を見つけたということだと思います。

ですから、この図はそういう意味で、徳川家康が1590年に秀吉に「おまえは関東に行け」と放逐されて幽閉された。幽閉されたときには、この黄色は何かというと、江戸時代以降に森林伐採したところなので、目にしみるような緑の中に突っ込まれたのです。先ほどのモン・サン＝ミッシェルの目の前は湿地帯だけれど、背後には武蔵野台地の目にしみるような緑がたくさんあった。

徳川家康はなぜ箱根を越えて東へ行ったかという、

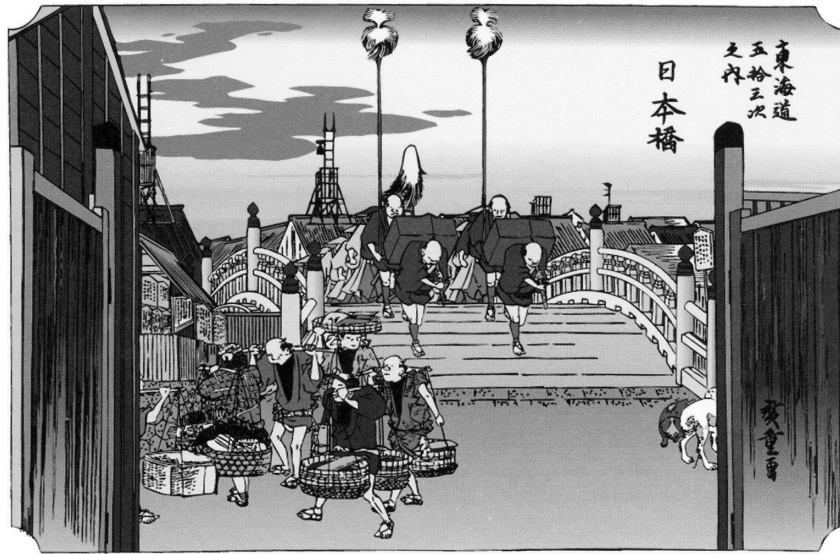
彼は天下を統一することよりも、徳川家の存続を考えたのではない。もう、あの関西では生きていけない。本来なら天下を取るのだったら、僕は京都がいやだったら名古屋あたりでいいのではない、静岡あたりでいいのではないかと思った。しかし、もうここも荒れているのです。つまり、箱根から東へ行かないと、本当の処女地ではなかった。ということで、徳川家康は関西ではもういい国はつくれない。自分の徳川家は生きていけない。だから箱根を越えて東へ行ってしまおう。そのとき朝廷を抱えるなんて考えていなかった。というのが、私の地形からの考え方です。徳川家康が江戸に行ったのが近代の始まりで、徳川家康が江戸に行ったことを言わないと次の話に入れないので。

次の日本人のものづくり遺伝子に入っていきます。なぜ名古屋がものづくりの拠点なのかは、この後にきます。日本人全体としての、私たちの心の中にある日本人だけが持っているものづくりの遺伝子です。これは広重の日本橋。東海道五十三次の第1番目の絵。これに、実は答えが出ています。この中に答えがあります。その答え、急がないで。

李御寧さんという韓国の立派な文明学者がいます。彼は1982年『「縮み」志向の日本人』という本を書いています。これは本当に名著です。最初はいやなタイトルだな、これはまた日本人は縮こまって、このやろうなんて。だから変なことを言っているのかと、最初は思っていたのですが、読んでみたらすごい名著です。

日本人はなぜ、こんなにものを縮めるのだろうか。この日本人がものを縮める気持ちが、実は未来を救うのではない。日本人は、中国からうちわが入ってくると扇子にしてしまいました。縮めてしまった。これは世界を席卷しています。世界の共通道具です。明治に大きい傘が入ってくると折り畳みの傘にしてしまう。これも世界を席卷しました。いまNHKの「まんぷく」で始まりました。ラーメンもカップラーメンになってしまった。

小さく、時間も縮めてしまった。ソニーがウォークマンをつくってしまった。外で歩きながらステレオが聴ける。これは日本人が作りました。今はiPhoneとか、外国がそのバージョン違いで、日本は苦しい思いをしています。最初に小さく、小さくしたのは日本人です。このオーケストラを小さくしたのがカラオケです。これも世界を席卷しています。



(東海道五十三次「日本橋・朝之景」歌川広重作)

これは面白いです。1999年に「タイム」の「20世紀最も影響力のあったアジアの20人」です。昭和天皇、豊田英二、盛田さん、黒澤さん、三宅一生、井上大佑、これは誰だと思いませんか。これをつくった人です。すごいですね。つまり、日本人のいちばん原点は何かというと、ものを小さくする。日本庭園だって、大自然を小さくしたものです。縮めたものです。よくウルトラマンで、シュワッチと大きくなるでしょう。あれは大きくなるのではないです。ハヤタ隊員が死んだのでしょうかがないから、ウルトラマンがハヤタ隊員の中に縮こまって入っていったのです。縮まったのです。

李御寧先生は、よく日本人論があるが、日本人は日本人とヨーロッパ人、アメリカ人やイギリス人との比較をしている。それではだめだ。なぜなら日本人の横に、もし韓国人や中国人がいたらどうするのだ。それは東洋人とヨーロッパ人との違いではないか。日本人のいちばんの特徴をやるには、韓国人と中国人との比較をしなければだめだ。

なぜか。日本人と中国人や韓国人との決定的な違いは、ものを小さくすることだ。韓国人と中国人は大きいものが好きなのだ。日本人はなぜか小さいものばかりが好きだ。ソウルに行き、車に乗っていると、軽などないです。みんなセダンです。それは見事です。私は本当かと思ひ、

じいっと見ていました。疲れるほどまちを見ていたけど、軽はないです。どんな汚い車であってもセダンです。つまり、大きいものが好きです。中国もそうです。軽自動車はないです。韓国の友達に、「なぜ韓国に軽自動車はないの」と聞いたら、「あんなのに乗ったら吹かされてしまう」と言う。「ブーブー、どけどけ」。日本に帰ってくると、軽自動車も我が物顔ですよ。

李御寧さんは、日本人はすべてのものを小さくする。この小さくすることがエネルギーを小さく、そしてサステイナブルな持続可能なものづくりの原点になっている。もちろん、大きくしなければいけないものはあります。オイルのタンカーとか、大きく、大きくしなければいけないものはありますが、基本的に日本人はすべてのものを小さくする。これが日本人の韓国人とも違う、中国人とも違う、ヨーロッパ人とも違う、決定的に日本人の特徴である。これが『「縮み」志向の日本人』の結論です。

あの先生は立派ですよ。なぜ小さくするのかかわからないと、はっきり言っています。私、20年前にこの本を読み、たまに思いついて考えていました。ついに見つけました。答えはこれです。見てください。広重が描いたこの絵、大名行列が地方に行くでしょう。これから何百キロも歩いていきます。これは当時の日本橋ですね、

魚河岸があったので、この足軽を見てください。これではわかりにくいですが、下を向いて苦しそうな顔をしています。

つまり、歩いていたのですね、日本人は。ピークルではないです。日本がいちばん高度な日本文明をつくったのですが、サミュエル・ハンティントンは、日本は世界の文明とは違う、一つの文明だと言い切っています。日本の文明は敵対する文明もないし、仲間の文明もない。日本文明は孤立した文明だと、サミュエルははっきり言っています。

世界の文明で日本だけが歩き回っていたのですね。それはそうです。これは昔の5街道で、東海道、中山道です。東海道といっても見てください。これはたまたまお大臣の息子さんが、馬に乗って旅をしている。これ、東海道です。何ですか、これ。あぜ道のようなです。左右がもう湿地帯です。これが東海道です。よく東海道で箱根がきつとか、大井川がきつとか、いろいろ言われます。これを見たら、東海道なんていうのは本当にあぜ道で、どうしようもない湿地帯の中を歩く。

だから、逆に中山道のほうが主街道でした。これは中山道の絵ですが、もう堂々たるものです。上り坂はありますが、見てください。馬がいるのですね。つまり、中山道はどんなに雨が降っても、水は全部下に落ちていきます。東海道と全然違うところはそこです。東海道がメインの街道だと思ったらとんでもないので、中山道と東海道を見て、大名がどちらを選んだかは別にして、これを見ると、日本列島を歩く日本人は常に歩き続けた。ピークルはないです。

これは紀元前のローマの「ベン・ハー」の映画です。これ、紀元前です。すごいピークルです、車輪ですね。エンジンは馬だけど、これは完全にピークルの世界です。ローマの街道もそうです。ヨーロッパ人がアメリカ大陸に行っても、彼らはピークルです。ほろ馬車です。ほろ馬車に乗せる荷物は、トランクでドーンと乗せるのが彼らのステータス。アジアの代表的な朝青龍や白鵬の国、モンゴル。見てください。馬21頭がいます。なぜ21頭かわかりませんが、21頭いて、さお1本でポンポンとコントロールして、このパオを運んでいます。ものすごい大進撃です。

なぜ、こんなことができたかという、徹底的にヨーロッパ人や大陸の人間は家畜を去勢できた。去勢したか

ら徹底的にロボットになった。コントロールできた。日本人は馬や牛がいたのですが、花子ちゃん、太郎ちゃんと名前をつけてしまい、自分と一緒に住んでしまったのでかわいくなった。だから、とてもではない、これほどまでにエンジンとして家畜をコントロールできなかった。

なぜかという、日本人は常に歩いていたからです。ピークルを必要としなかった。荷物を背負って、自分の責任でもって歩いていた。たまたまお武家さんがこれに一人で乗っていますが、家来たちは全部、荷物を持って歩き続けます。これは品川の？鉄道図書館にあったのですが、こんなに小さいものに七つ道具が全部入っていました。そこでものを書いたり、ハサミがあったり、耳かきがあったり。つまり、旅をするすべての道具が小さく小さく、折り畳んでこの中に入っているのですね。これが印籠です。いろいろな薬を調合して、さまざまな薬をこの中に入れていて、これをヒョイと腰にぶら下げて歩いていった。

日本人は、日本列島を歩く人たちは、何千年も歩き続けた。つまり、ものを1センチでも、1ミリでも、1グラムでも軽くすることが自分たちを助けた。決して誰のせいでもない、自分自身を助けるためにですね。最終的に将棋までつくってしまう。本当はもともとインドから生まれたチェスですね。チェスも最後は紙1枚にしてしまう。紙1枚でペロペロとなり、飛んでしまうので。そうか。ひっくり返すと、また違ったあれにしてしまうと。世界でも珍しいですね。歩が気になってしまう。訳わからない。あれはもうチェスではないと言われてるぐらい、とんでもないゲームです。敵が味方になったり、味方が敵になったり。

あれは何かという、こういうボーンのこれではなく、だんだんそれを小さく小さくしているうちに、最後はこういう木になり、最後は紙になってしまう。紙になって「歩」と書き、それを並べ、旅館で一晩中遊べる。徹底的に日本人は小さく、小さくする。宿屋に泊まったとき「おれはこんなに小さくしたぞ」と言う、その人はそのひと夜の英雄になったでしょうね。そして、小さくするということで、あっという間に日本に広まったでしょう。

これは小田原ちようちんです。こんな大きいちようちんを、ギュッと縮めるシステムをつくってしまった



た。ヒョイとぶら下げて旅をします。成田でこんな服を売っているのですね。何でこんな、成田で洋服を買う人がいるのかと行ってみたら、プリーツプリーズです。ご存じでしょう、プリーツプリーズ。結婚されていない男の人はわからないかもしれないけれど、だいたい女性は1個ぐらい持っていますね。三宅一生がつくったプリーツプリーズで、いま世界を席卷しています。どんなに縮めてもシワにならない。トランクからシュッとやると、ピューッと広がって体形に合います。ですから、旅行するのにぴったりのプリーツプリーズです。

私は三宅さんとあるパーティで一緒になったことがあります。三宅さんに「あのプリーツプリーズは世界を席卷しましたよね。発想の原点は何ですか」と聞くと、「うーん」と考えていました。自分でもわからない。私は「小田原ちょうちんだらう。小田原ちょうちんをパクったんじゃないの」と言いたかったけれど、そうは言ってもしょうがない。日本人はともかく縮める、縮める。これは全く小田原ちょうちんのご概念です。

つまり、歩き続けた日本人は、自分で持たなければいけないからすべて軽く。1ミリでも1グラムでも小さく、軽くしよう。これが日本人の小さいものが命です。だから“Small is Beautiful”です。日本人の女性の口癖ってわかりますね。いちばん多い言葉は「かわいい」という言葉です。「かわいい、かわいい」。大きいものをかわいいとは言わない。小さいから「あ、かわいい、かわいい」。日本人ほど小さいものを、「かわいい」と言ってめでる人類はいません。何しろ中国も韓国も大きいものが好きだから、大きいトランクが好き、大きい車が好きです。

しかし、日本人だけです、小さいものを愛している。イギリスにもミニカーもあります。日本人ほど徹底していません。漢字で「美しい」と書きますよね。「美しい」と書いて、これは分解すると、漢和辞典では「羊の大きい」と書きます。だから中国人は、大きい羊が美しい。うまそうだから。その美しいという最も大事な言葉は、「美国」でアメリカにあげてしまいました。中国人のアメリカに対するコンプレックスは大きいですね。「美しい」という言葉は、「美国」をアメリカにしてしまった。中国を非難などしていると、今度は日本のほうが戻ってきて、いちばん大事な米穀をアメリカにあげてしまいましたから。東洋人はアメリカに対するコンプレックス

は根深いですね。

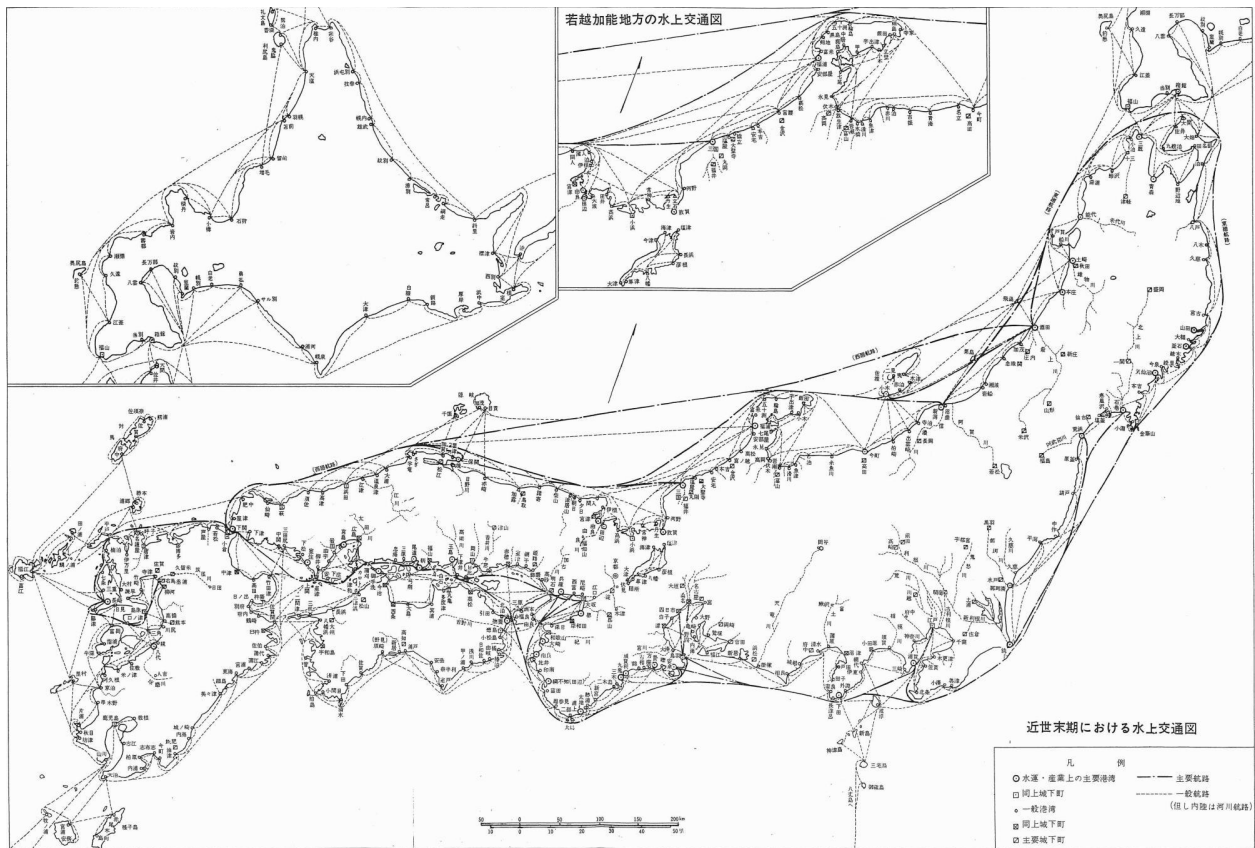
ということですが、こういう大きい羊ではなく、小さな羊と書くのが日本人の本当の漢字だと思います。さて、こういう私たちの心の中にある小さなものを、どんどん小さく、軽くしていくのが、私たちのものづくりの原点だということは知っておいてください。

いよいよ中部に入っていきます。なぜ中部で自動車産業が。数えたら大変ですね。ほとんどの自動車産業は中部に集中しています。なぜということ。まず、簡単な話、中部が情報の通過点だったということです。京都と江戸に挟まれた、ここに中部があるわけです。ここに中山道があり、東海道がある。東海道は危ないから、あまりいいものは運ばれない。大井川の川を渡る雲助もいますし、危ないので、大事なものは全部中山道です。幕末に和宮さまが、朝廷から江戸城に入るのも中山道です。こんな危ないところに行きません。

だから、東海道より中山道のほうが、レベルの高い情報が入ってきます。2個大きなルートがあります。海です。品川宿から行きます。いつもこちら側に目が行きますが、こちらを見てください。すごい船、これ、神奈川宿。いつもこちらの「飯無料、寄ってらっしゃいよ」と、面白いのでこちらに目が行ってしまいますが、こちらです。すごい船が係留しているのですね。こういう船が日本中を駆けずり回っていたのですが、三保の松原、静岡、愛知は船の係留場所です。これを通らなければだめなので。

これは江戸時代の船のネットワークの港図です。こういうところはもちろんあるのですが、当たり前ですね。川の中にもあります。川の中にも地名があります。これは天竜川です。もちろん矢作川も木曾川もありますが、これは何かというと、川の中まで船を引っ張っていった。曳舟という概念です。

つまり、中部は中山道、東海道、そして海のルート、すべてのものが通っていった中間点にあり、黙っていても寝ていても情報が入った。これは大きいです。東北の人、北陸や四国の人たちは、寝ていたら完全に取り残されてしまいます。中部の人だけは寝ていても、京都に入ってきた情報はほとんど入ってきます。ここは中部を通して行く。江戸で生まれた情報も、また中部を通してここへ行く。ただボーンと新幹線で行くのではなく、人間が運ぶので、ゆっくりゆっくり宿に泊まり、宿で「お



出展：福井県立図書館他編  
「日本海海運史の研究」昭和42年

い、こんなのあるぞ、面白いだろ」と、みんな見せ合っ  
て威張ったりします。

最初に、中部の中山道に入ってきた世界最高の技術は  
時計です。時計のモデルが徳川家康のときに入ります。  
モデルといっても文献によると、どうい時計かわ  
かりませんが、自分たちの時を機械にしてみました。ヨー  
ロッパ人は、これはすごいですね。それは尊敬しなければ  
いけません、時計という技術が入ってきて、それを  
北陸の人たちはじっと見てしまう。

情報の中間点にあることと同時に、中部の特徴は閉じ  
こもるのです。閉じこもり中部です。これはサミュエル・  
ハンティントンの定義ですが、世界で滅びた文明はたく  
さんある。存続した文明はある。先ほど言った日本文明  
はその一つだ。新しい文明もあるよ。これらの文明の中  
で、日本文明だけがある部分、特異です。人々が雪の中  
にいて移動しません。

これが、世界の積雪 50 センチ以上のところに住んで

いる地域の人口密度です。カナダは1平方キロに2人。  
2人ということ、ほとんどいない。狩猟の好きなハン  
ターがひょっとしているだけ。ノルウェーも10人ぐら  
いしかいない。日本は50センチ以上の積雪が積もると  
ころに、100人以上の人間が住んでいる。つまり、日本  
人は雪があっても移動しない、こもってしまう。これは  
高山ですが、12月から3月まで、雪の中にももって  
しまう。そうでしょう？ 東海道の人は違います。東海  
道の人は飲めや、歌えで、海に出たりして大騒ぎして  
いますが、中山道の人たちは、岐阜から諏訪湖に関し  
ての人たちはこもってしまいます。

こもって何をやるか。毎日酒を飲んだら死んでしま  
うので、雪に閉じ込められた人たちは、みんながいろ  
りのそばに集まり、何しろものを詰め込んでいきます。  
削っていたり、細工をしていきます。細工をし、詰め  
込む、これが雪国の人たちの特徴です。この雪の中  
で12月から3月の雪解けまで、彼らは徹底的にもの  
を詰め込み、

つくる。だから、日本人のいちばん侮蔑語は、「あいつは不細工だ」。これは非常に侮蔑語です。細工をしない。あいつはつまらないやつだ。「つまらない」、詰めない。つまり、いろいろの端でものを削ったり、詰め込まない人間を「あいつは不細工だ。あいつはつまらないやつだ」となってしまう。私はそのときに生きてなくてよかったな、あまり手先が器用ではないので。このような言葉が出てくるくらい、雪の中で何カ月も詰め込んだ人たち、ものをつくっていった人たち。

それは一つの証拠があります。これは縄文土器です。縄文土器はグチャグチャ、細かくやるといろいろな細工をしています。とても面白い。ところが縄文から、今度は弥生になります。雪に閉じ込められた縄文人がやるのがなく、そばにある火でもって粘土を固め、時間の許す限り粘土細工をしたのです。その後の弥生になると、弥生土器は途端につまらなくなります、ペロッと。なぜか、土器が退化してしまふ。なぜかという、そんなことをやっていられません。

弥生の人たちはもう農耕が始まりましたので、春に向かって農耕具をつくらなければいけない。土器で遊んでいられません。だから、実質的な弥生土器が生まれ、弥生土器になり、一種の退化をして、その分、実は雪の中で農耕具が生まれていく。つまり、雪に閉じ込められ、細工する人たちが中山道にいた。岐阜から長野県の、あのラインに。

そして、情報も持っていました。時計という世界最高クラスの技術を知ってしまった。時間を刻む。なぜか。それはバネの原理です。バネをギュッと締め、バネがゆっくり、ゆっくりリリースするときに、カチカチと歯車が回り、それが時計になっていく。それをからくり人形で。これは、名古屋の高梨さんという友人が書いた『からくり人形の文化誌』、名著です。

中部のほうでからくり人形が生まれてきます。からくり人形はおわかりですね。このきれいな女性の顔が一瞬にして鬼になっていく。女はおっかねえぞ。これがどのような仕掛けか。女性のこの中にこれを隠して、クルッと回った瞬間にポーンとかぶっていく。これが一つのわかりやすいものですが、このようなことで、女性がこんなに怖いのだぞと、みんなでちゃかしたり、面白がったり。

または、これは有名な茶くみ人形です。お茶を運ぶ子

ども。お客さんが座ると、トコトコトコとほんのお茶を運んでくるのです。このベースは何かというと、豊田自動織機の前身の木の歯車です。そして、クジラのひげのパネです。クジラのひげを海から持ってきて、これは丈夫なのでギュッと締め付け、そしてリリースしていく。リリースするその力でもって、この歯車を回していく。これがお茶くみ人形の原点です。

これは博物館の写真です。これをなぜ高山で春になると、あんなどんちゃん騒ぎをやり、からくり人形祭りをやっているかという、それぞれの集落でそれぞれの仲間たちがつくったからくり人形を見せ合うのです。「どうだ、こんなのやったぞ」。弓矢をピューンとやる人形とか、ありとあらゆるロボットです。ロボット展です。これを日本人は江戸時代からやっていました。

その仕掛けを豊田自動織機が明治になり、近代になってから始めた。豊田自動織機だって、最初はこういうのはみんな木製です。豊田自動織機が初めて思いついたのではなく、それは高山、岐阜で生まれたからくり人形の技術が、下に落ちてきて、下に下りてきて、南に下りてきて、それが工業になっていく。なぜ高山で工業にならなかったかという、彼らは遊びでやっていた。

春になったら、慌てて次の作物をつくらなければいけない。冬は遊んでいいのだけど、お祭りがあつたら、もう終わり。忘れて作物に入る、耕作に入る。10月まで全部片付けないと、1年間の食べ物を半年間でつくらないといけないので忙しい。遊んでいられない。それを見た海岸べりの三重、愛知、静岡の人たちが「面白いね」と言って、土地もあるし、人間もいるので、その技術を引き受けて近代工業に入っていく。

中部で近代工業が始まったのは、私は必然だったのだな。情報の集積点、情報が黙っていても入ってくる。東北ではだめです。北陸ではだめです。入ってこない。冬の間雪に閉じ込められる。四国ではだめです。九州ではだめです。南は酒ばかり飲んでます。閉じこもって何かをやるなんて思っていない。ということで、中部はそういう条件下で、そして南側には温暖な土地があり、人がいたので、今度はその人たちがその機械を、マシンを受け継いで自動織機にしていく。これが中部の原点だ私は思います。

それともう1個、大事なことがあります。中部の人はチームで細工するのです。発明家はたくさんいます。

平賀源内とかいいますが、これは豊かな旗本なので、エレキテルをつくったのは一種の遊びです。しかし、中部のものづくりの人たちはチームでつくりました。これは大事なところで、誰か一人の英雄がいたのではない。みんなが工夫し合い、あの複雑怪奇なからくり人形をつくっています。

私はトヨタの自動車工場の中に入り、1回見学させてもらいました。なかなか見学できないのですが、国交省の中部地方整備局の河川部長のときに「竹村さん、見せてやるよ」と言うので、行かせていただいた。すごい機械だと思った。びっくりしたのは、上から歩いていると、リーンと鳴ります。バシッとそのラインが止まってしまう。「あ、故障だな」と思って見ていると、5～6人のラインの人たちが集まり、ワサワサやっている。

私は「故障ですね」と言うと、「竹村さん、あれは故障ではないのだ」。自分がこの作業をやっている、こうしたほうがいいと思ったら、すぐボタンを押すそうです。ラインを止め、みんなが来て、「おい、こういうやり方があるぜ」と紹介し合っているのだ。故障ではない。

びっくりしました。つまり、ラインにいる人たちは、自分が単純にやっているのではなく、チームでやっているのです。常にものがインプリメンテーション、発展していきます。改良していくのです。こんなことは関西ではあり得ないです。関西では自分で抱えてしまますから、家元とかに言ってね。陰で密室で、「おまえに免許をやるから、いくら寄せせ」。そういう世界でしょう。

関東は権力の場所ですから、権力者が情報を持っている一般の人には出さない。関西は秘密主義、関東は権力主義、そこの中間にいた中部の人たちは、もうあんなのやっつけられない。中部では家元などないのではないですか。どこかにありますか。中部生まれの家元は聞いたことがないです。関西の家元の支店があります。しかし、中部の人はみんなが、…?…をみんなで育ててしまうとか。習い事がいちばん好きな地域は名古屋ですが、みんなが一緒になってレベルアップしていきます。

ですから、知恵は皆のものという概念ですね。これは大きいです。いま世界中で日本の工場がいちばん好かれている。インドネシアならインドネシア、バンコクならバンコクに行き、工場をつくり、日本のエンジニアたちは自分の知識をなるべく彼らに与えようとするのです。まさにトヨタでやった、みんなで作っていくぞと

いうのはトヨタだけではなく、すべてのものづくりの原点になっています。日本の工場がなぜ世界でウェルカムされるかというと、自分たちにその技術、伝統が下りてきます。

中国はだめです。中国にいくら教えても、中国人は自分で抱えてしまい大事な……。「わかった、わかった」と一生懸命習う。頭はいい。わかったと言って自分で抱え、自分の机の中に大事にしまってしまうのです。そして、その情報を持ち、どこかに転職する。中国人が日本に来て、ある会社の研修を受け、1年間研修を受けたその知識は絶対に広まりません。自分のものになる。

ところが、日本人はアメリカに行き、またヨーロッパに行った人間は日本に帰り、徹底的にそれを広めます。なぜ広めるのか、なぜ自分のものにしないかという、私はものづくりの原点があの人形づくり。雪の中でみんなが一緒になり、つくっていった。誰か英雄がつくったのではなく、みんながつくっていた。名もない人間たちの集団が、ものづくりをずっと支えてきたという伝統が、この中部には根強くあったのではないか。その中部のものづくりが日本全国のものづくりになり、なおかつ、それが世界中のものづくりの原点になっているのではないか。

というのが私の考えです。冒頭に言いましたが、これは実証していませんから、私の仮説です。しかし、私は中部を愛しています。なぜ、中部の技術が世界に広まったかというのは、私は地形から来ている。皆さん、中部の人間が、頭がいいとか、人間がいいのではないです。地形です。その地形に順応した、自分たちの生き方をしたことが、結果的に中部のものづくりに入っていったということだと思います。

日本人はロボットが大好きです。これも大きいですね。麻雀卓、やらない人はわからないでしょうが、これ、アメリカ人の友人と雀荘に連れて行って見せると面白いですね。日本人はクレージーだ。単なる遊びで、何でもこまでやるのだ。アメリカから麻雀は入ってきたので、アメリカ人も麻雀をやります。ガチャガチャして、きれいにパッと。

ここに関係者がいるかもしれないけれど、シャワートイレは製品名になり難しいですが、必需品になってしまった温水のシャワートイレ。シャワートイレと言わせていただく。これは完全にロボットですね。「けつぐら

い自分でふけ」と、アメリカ人は内心思っているのだけど、日本に来ると、これはすごい。持って帰るのですね。マドンナも持って帰ったそうですが、持って帰ってもだめなのですね。やはりメンテしないとイケないの。5年はずつけれど、やはり電気製品は壊れます。日本が素晴らしいのは、壊れても、すぐメンテする体制があるからシャワートイレが広がっています。すべてのものはそうです。

北京大飯店のトイレ、五つ星クラスの立派なホテルですが、シャワートイレではないです。従来どおりでロボット化していません。つまり、日本人はすべてロボット化を、何でもかんでもロボット化に簡単に入っていく。

これは少し古いデータですが、そんなに変わっていません。産業用ロボットの設置台数です。これが日本で圧倒的です。これがアメリカ、ドイツ、フランス。けた違いでしょう。工場製品のシステムは世界にどんどん広がっていますが、少し前はこういう感じでした。これから人が少なくなる。これが日本の人口のトレンドです。第一次産業がなくなっていく、人口が少なくなって。第二次産業、製造業も少なくなり、サービス産業が増えていくということですが、実はここにロボットの設置台数、ロボットが隠れています。

これは1台につき30人ぐらいの役目をします。昔、大の大人が切符を切っていました。今はもちろん自動です。つまり、大の大人が何人もかかっていた作業を、今度はロボットが始まり、もっと付加価値の高いところに日本人の労働者は行きつつあります。だから、人口が少なくなると、政治家が心配していますが、私は、日本人はそれを一つのシステムとして乗り越えつつあるのではないかと考えています。

これは世界の人口です。面白いでしょう。先ほど言った世界で1000年の人口を書けるのは日本だけです。弥生から始まり、奈良、平安、江戸。3000万になり、近年また大爆発して、ここからいま下がりました。ここにあります。私たちは日本文明の中の特異点に、今いるのです。特異点にいるからいろいろなことに悩み、混乱してしまい、政治家もはっきりガバナンスがない。わからないのです。今までは成長することはわかっていただけで、成長ではない、下に向かうなんて経験がないので、誰もガバナンスできない。

これをものすごく心配していますが、実はイギリスと

フランスの人口を入れてみました。近代が始まる時は、イギリスもフランスも日本と同じ人口でした。100年後はだいたいこうなります。6000万か7000万です。日本と同じになります。ただ、全然怖がってないです、私は。人口の減ることを怖がるなんていうのはとんでもない話で、十分いける。

いま皆さん方はここに住んで生きています。私たちはいま人口大爆発のおかげでいるのです。フランス人、イギリス人がいたこの近代の200年間。この間、日本人はべらぼうな人間を生み出した。日本人として、日本人のネイティブとして。これが貴重な財産です。これを積分して計算してみたら、平均年齢はだいたい……。寿命を30年から80年ぐらいとすると、平均3億の人間が、日本人が、この人口大膨張時代に3億の人間が生きてきた。

その3億の人間たちが近代を支え、知恵を出したのです。外国だと、この大きな人間がいないので、彼らは途上国の人たちを植民地にしたり、または移民させたりして、自分たちではない人々を下部構造で、いちばんつらい分野で使ったわけです。

ところが、日本人は下部構造から何から、全部自分たちで受け持ち、そして上部構造も受け持ち、この国家は日本が自らつくった。何が言いたいかというと、この知恵はとても大事なもので、私たちは人口が減ることを心配するのではなく……。この近代で皆さん自身、私自身も、この人口大膨張がなかったらいま生きていません。フランス人とかイギリス人だったら、ここにいる人はほとんどいません。昔、おじいさんが6人兄弟とか、おばあさんが7人兄弟だから、いま生きていたのであり、フランス人やイギリス人のように、1人、2人だったら、ここにいる人はほとんどいないのではないですかね。

つまり、人口大膨張時代に私たちが生まれた幸せは何かというと、この知恵を使い、次の時代に何を残すかということだと思います。これから山林管理だとか、これはスウェーデンの間伐ロボットがあります。私は、これを非常に印象深く見ていたのですが、2005年にフランスで移民たちの暴動が起きました。アルジェとかアフリカから来た人です。これを見てください。アフリカの国境、インドネシアもそうですが、国境はほとんど直線です。国境が直線なんてあり得ない。しかし、それはイギリス、スペイン、ポルトガル、フランスもそうですが、

植民地にしてその地を、すべてのものを人間も含めて奪っていったということです。

ローマの時代から奴隷がだんだん強くなり、支配階級が体力的にもだんだん弱くなっていきます。奴隷のほうが、パワーがあり、頭脳があり、そして政権がひっくり返っていく、社会がひっくり返っていく。ヨーロッパまたはアメリカの映画を見ていると、ロボットはたいてい悪者です。人間に歯向かうのです。冒頭にアトムなどを見ましたが、ロボット同士の戦いはあるかもしれないけれど、日本のロボットが人間に歯向かう、歯向かっていった人間をたたきのめす漫画なんか見たことがありますか。記憶にないですね。映画もない。

つまり、日本人にとってロボットは、私たちを助けてくれる、過酷な労働を救ってくれるものという概念です。この概念はとても大きく、最初ヨーロッパ人が明治に入ってきて、「あ、人力車がいる。人力車は過酷な労働をするから、どこかの奴隷じゃないか」と言った。そうではなく、この人そのものが日本人であり、日本人同士が日本人を支え合っていく、過酷な労働も日本人が受け

持っていく。そのことがあり、お酌人形。人間にサービスするロボットが江戸時代に生まれたことは、原点が人間にサービスするシステム、マシンがこのロボットだった。

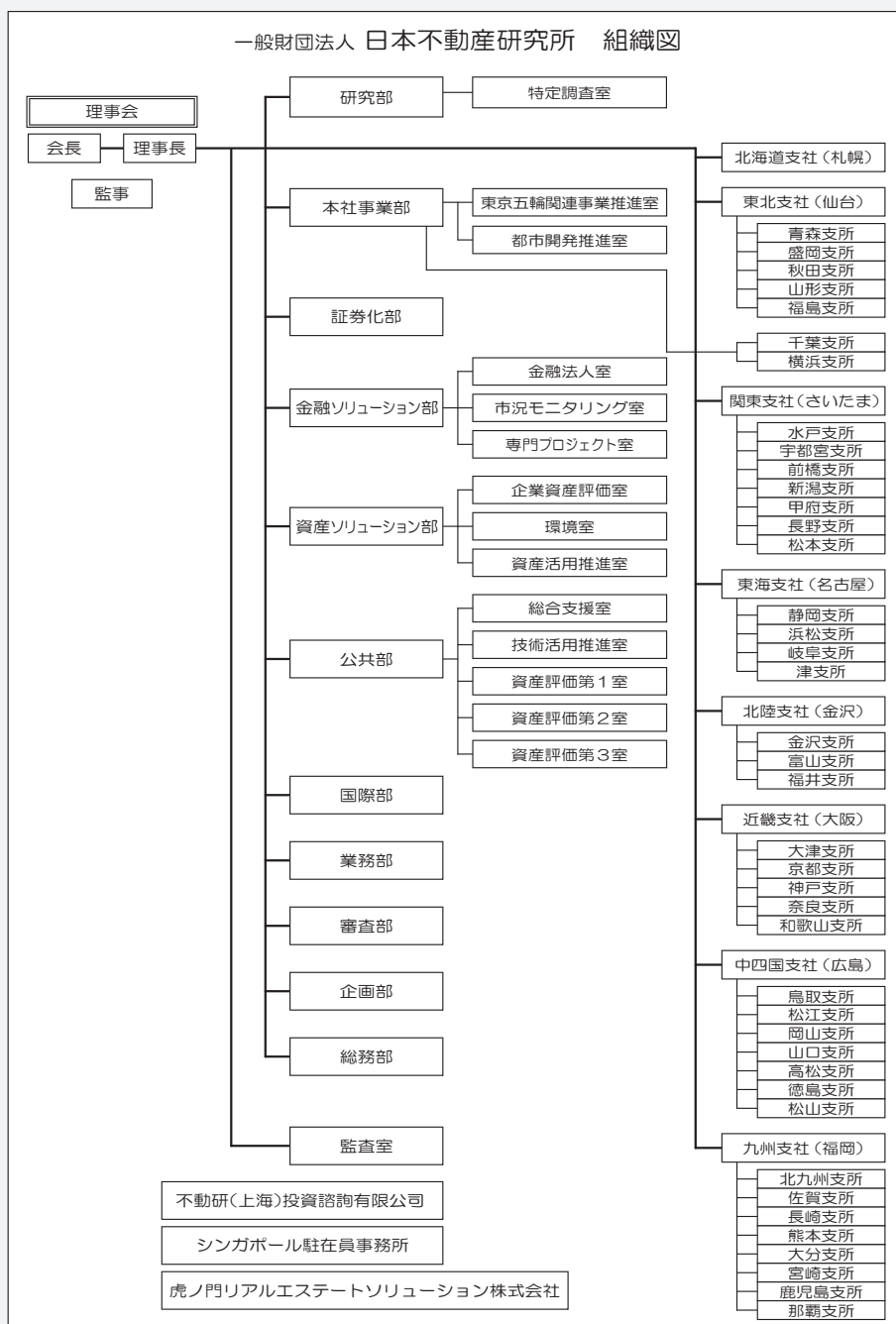
この機械が豊田自動織機に移転され、豊田自動織機からトヨタ自動車生まれていく。世界のものづくりの本当の原点は、だから中部にあり。それが私の仮説です。これは中部に来たから取って付けて言ったのではなく、ずっと前から本に書いています。中部に来て、中部の人におべんちゃらを言っているわけではありません。中部の地形が新しい産業、世界の近代化をけん引する産業を生んできた。もちろん、豊田さんとか大先輩は偉いです。個人個人、みんな偉いです。

しかし、チームとしてもものをつくってきたことを、つい皆さん、忘れがちです。日本の今の世界各地へ進展しているものづくりのベースはここにあるのだということ、ぜひ知っておいていただきたいと、きょうはお話しさせていただきました。どうもご清聴、ありがとうございました。

※本稿は、平成30年10月11日に開催された「土地月間」名古屋講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

# 不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ  
<http://www.reinet.or.jp/>  
 フェイスブック  
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人  
**日本不動産研究所 (JREI)**  
 〒105-8485  
 東京都港区海岸 1-2-3 汐留芝離宮ビル  
 お問い合わせ先：03-3503-5330 (企画部)

# 業務内容のご案内

## 評価・ソリューション業務

### 不動産鑑定評価

- ・独立した審査体制（審査部）
- ・客観的・中立的な全国 49 拠点を擁する機関鑑定評価
- ・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
- ・減損会計対応支援
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価
- ・M&A に関する評価

### 証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・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（英文評価書等）

### 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

### 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
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

### 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

### 固定資産税評価支援

- ・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

### 再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

### 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（米国・英国・中国・韓国・台湾・タイ・その他）
- ・中国現地法人（不動研（上海）投資諮詢有限公司）
- ・シンガポール駐在員事務所

### 不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

### 防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

## 各種調査・基礎研究

### 各種調査

- ・「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）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年 2 回）

### 基礎研究

- ・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

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所  
 常務理事・企画部長 岡 淳二 ©2018  
 〒105-8485 東京都港区海岸 1-2-3  
 TEL 03-3503-5330/FAX 03-3592-6393

2018 年（平成 30 年）12 月 20 日発行 不動産調査 NO.412 ISSN 1882-6431

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。