不動産プロフェッショナルにとっての平成28年版土地白書

村木信爾　大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授

はじめに

我が国の経済は、新興国経済の原則の影響などから輸出・生産面に鈍さが見られるものの、基調としては穏やかな回復を続けています。但し、今年６月のイギリスのEU離脱を決めた国民投票は日本を含め全世界に大きな影響を与えています。

本年度の土地白書では、例年通り第１部第１章では毎年の地価をはじめとする不動産市場動向の報告、第２章は、「東日本大震災の発生から５年が経過した被災地における土地利用の現状」と題して、住宅再建やまちづくり等、復旧、復興へ取組が進み、土地利用に変化が生じてきていることを概観し、第３章では、「社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化」と題して、空き家の増加、災害の激化を背景とする住まい選択への消費者意識の高まり、産業界におけるＩＴ利活用の進展等、大きく変わりつつある不動産をめぐる社会変化について論じています。

以上の大きな論点に対応して、第２部においては例年通り政府が27年度に土地に関して講じた基本的施策と28年度に講じる基本的施策が記載されています。以下、平成28年版土地白書（第１部）の内容につき、不動産プロフェッショナルにとって重要と思われる点に注目しつつ、要約して概観することにします。

「平成27年度土地に関する動向」

Ⅰ　平成27年度の地価・土地取引等の動向

1　不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

GDPの推移

平成27年における我が国の実質ＧＤＰは、中国を始めとする新興国経済の景気減速の影響等もあり、平成27年４-６月期に前期比でマイナスとなりました。その後、７-９月期にプラスに転じたものの、10-12月期はマイナスとなっています。

企業の動向

企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の拡大等を背景に状況の改善が続いています。また、企業の設備過剰感については、製造業・非製造業ともに平成21年以降から低下傾向が続いたものの、平成27年においては概ね横ばいとなっています。

家計の動向

労働環境については、平成21年７-９月期以降、全産業の雇用過剰感の低下傾向が続き、平成27年は前年度以上に不足感の強まりを見せたほか、有効求人倍率についても、平成21年７-９月期以降、上昇傾向が続いています。家計の消費については、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減等から平成27年１-３月期まで前年同期比で減少が続いた実質民間最終消費支出が、平成27年７-９月期に前年同期比増加に転じたものの、10-12月期には再び減少しています。

2　地価の動向

平成28年地価公示において、全国の平均変動率を見れば、住宅地は下落したものの下落率は縮小し、商業地は横ばい（0.0％）から上昇（0.9％）に転じ、全用途では平成20年以来、８年ぶりに上昇に転じました。

三大都市圏の平均変動率で見ると、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇となっており、商業地は３年間連続して上昇基調です。

地方圏では、住宅地・商業地ともに下落が続いているものの下落幅は縮小し、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の４市平均で見ると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示しています。

用途別では、住宅地では全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策制度による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られます。

商業地については、外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られ

るなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られます。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移しています。

3　土地取引の動向

土地取引件数等の推移

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ますと、平成27年の全国の土地取引件数は128.7万件、対前年比2.4％増となりました。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ますと、いずれの圏域でも通期でプラスとなっています。

企業の土地取引状況に関する意識

企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査」によりますと、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内ではほぼ横ばいですが、大阪府、その他の地域では上昇しました。

オフィス市場の動向

こうした堅調なオフィス需要を背景に、東京都心５区では、空室率の低下傾向が続き、平成27年10 - 12月期には空室率が4.2％となりました。平均募集賃料については、平成26年１- ３月期に上昇に転じて以降、上昇が続いています。

住宅市場の動向

平成27年の新築住宅着工戸数は909,299戸であり、上昇に転じました。これは、前年と比較すると1.9％増、また消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前々年と比較すると7.2％減でした。

マンション市場の動向を見ると、平成27年の新規発売戸数については、全国で78,089戸（前年比6.1％減）となっており、このうち首都圏が40,449戸（前年比9.9％減）、近畿圏が18,930戸（前年比0.6％増）となりました。四半期毎の推移を前年同期比で見ますと、首都圏では平成27年７- ９月期、近畿圏では平成27年１- ６月期に上昇に転じています。

その他不動産の動向

平成27年の宿泊施設の建築着工面積は、前年比25.1％増となる92.9万㎡となっています。サービス付き高齢者向け住宅の登録数は、登録制度の創設から３年余りが経った平成27年12月時点で5,885棟、19.1万戸に達しています。

4　不動産投資市場の動向

Ｊリート市場の動向

平成27年度におけるＪリートの銘柄数は、６つの投資法人が新たに東京証券取引所に上場し、平成28年３月末で53銘柄となりました。時価総額は、平成28年３月末時点で約12兆円となりました。

地方圏における不動産投資の状況

地方圏における不動産証券化の進展の状況を、平成27年におけるＪリートの取得物件数で見ますと、平成27年において全国で取得された434件の物件のうち、三大都市圏以外の地方圏による物件の取得は104件となり、取得物件数は５年連続で増加しました。

5　土地利用の動向

平成26年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,506万ha、452万haで全国土面積の約８割を占めています。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約193万ha、道路は約138万ha、水面・河川・水路が約134万ha、原野等が約35万haとなっています。

6　家計と企業の土地に関する状況と意識

家計の土地・住宅の所有に関する状況と意識

「土地問題に関する国民の意識調査」によりますと、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した人の割合は、平成５年度、平成６年度は６割以上でした。しかし、その割合は年々低下しており、平成10年度以降は30％台で推移し、平成27年度は調査開始以来最低となる30.1％となっています。

Ⅱ　東日本大震災の発生から５年が経過した被災地における土地利用の現状

1　東日本大震災からの復旧・復興の状況

土地利用に関する復旧・復興の進捗状況

東日本大震災の発生後、当初は約47万人に上った避難者数については、平成28年２月12日現在、約17万４千人となっており、その多くが仮設住宅等に入居しています。

住宅の再建については、「計画策定」「用地取得」から「工事実施」へステージが移行しており、高台移転が計画地区のほぼ全てで着工、災害公営住宅が計画戸数の９割超で用地確保済みとなっています。また、公共インフラについては、復興の事業計画及び工程表に基づき、着実に復旧・復興が進んでいます。

被災３県における土地利用の動向

震災前の平成22年度から震災後の平成26年度までの被災３県の土地利用の動向を県別に見ますと、東日本大震災後の

復興事業の進捗等により、農地等が減少し、道路、宅地が増加しています。

2　東日本大震災が不動産市場及び土地利用に与えた影響

被災地における地価の動向

平成28年地価公示における被災３県（岩手県、宮城県、福島県）の地価動向を県別に見ますと、岩手県は、住宅地は0.4％の下落（平成27年は0.4％の下落）、商業地は1.7％の下落（同2.2％の下落）でした。宮城県は、住宅地は1.9％の上昇（同2.3％の上昇）、商業地では3.2％の上昇（同2.3％の上昇）でした。福島県は、住宅地で、2.9％の上昇（同2.9％の上昇）、商業地で0.9％の上昇（同0.8％の上昇）となっています。

被災地における土地取引の動向

被災３県における土地取引（売買）件数を見ますと、平成23年３月の震災直後には取引件数の減少が見られたものの、復興の進捗に伴い、平成25年に入った頃から、岩手県、宮城県、福島県いずれにおいても震災前に比べて大幅な件数の増加が見られました。

被災地におけるオフィス市場の動向

仙台市では、震災直前は空室率が20％前後の高い水準にありましたが、震災以降は復興関連企業のオフィス需要等により低下傾向が続いており、平成27年10 - 12月期は10.0％となっています。また、震災前は低下傾向にあった賃料についても、震災以降は概ね横ばいが続いています。盛岡市と郡山市においても、震災以降の復興関連需要等により、仙台市と同様に空室率の低下傾向が見られるとともに、郡山市においては、平成26年以降賃料の上昇傾向が見られます。

宮城県における免震・制震マンションの供給の動向

宮城県では平成18年から免震・制震マンションの供給が増加傾向にあり、超高層の免震・制震マンションの供給が活発な東京都と比べても、特に東日本大震災後の2012年からは供給数の伸び率が高くなっています。

3　東日本大震災以降の不動産に関する意識の変化

身近に感じる土地問題

意識調査によりますと、日頃、土地に関して身近に感じる問題として、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」に次ぎ、平成23年度の震災以後、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」と回答した人の割合が増えており、国民の防災に対する意識が大きくなったことがうかがえます。

震災による住居への志向の変化

東日本大震災後、住まい選択の基準に変化があったかどうかについては、「変化があった」が全体で29.9％で、特に住宅の一次取得者層である30～39歳の世代では、49.2％が「変化があった」と回答しました。また、その変化の具体的な内容は、「物件の耐震性能」が70.6％、以下、「地盤の履歴や地盤沈下・液状化の恐れ」（44.5％）、「土砂崩れや津波」（44.3％）となっています。

4　震災を契機とした土地利用の変化

東日本大震災により甚大な津波被害を受けた自治体においては、住宅の再建や復興まちづくり、産業の復興が着実に行われています。具体的取組として、以下の事例が紹介されています。

（1）地域住民等が連携した復興公営住宅による土地利用の事例

○岩手県釜石市における上中島復興公営住宅整備事業

官民連携の事業手法として民間企業が建設した建築物を釜石市が買い取る「民設市買取型スキーム」により、早期かつ低コストでの復興公営住宅整備を実現しています。

○宮城県岩沼市玉浦西地区における防災集団移転促進事業

自治組織の積極的な取組によりコミュニティを育成しました。

（2）災害危険度を踏まえた土地利用の推進の取組

○宮城県石巻市における中央三丁目１番地区第一種市街地再開発事業

津波浸水域内において、１階及び２階には商業施設と自走式駐車場を設け、その上に設けた地上約６ｍの高さの人工地盤上に、３階から６階部分にかけて総戸数77戸の分譲集合住宅を設ける複合施設として整備しました。

○宮城県気仙沼市鹿折地区・南気仙沼地区

水産基盤整備事業等を活用し、市が拡大させた漁港区域内の土地を地権者から一旦買い取り、水産加工施設等の土地の集約と工場・事業所の集積による効率化と基幹産業の再生を実現しました。

○宮城県東松島市牛網地区希望の芝プロジェクト

災害危険区域内の宅地を農地等に土地利用転換しました。

○福島県相馬市光陽地区・磯部地区

官民が連携し、太陽光発電によって沿岸部の土地利用に取り組みました。

Ⅲ　社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化

1　既存ストックを重視する社会への対応

(1) 低・未利用不動産の有効活用

我が国の人口動態

我が国の人口は、平成22 (2010) 年を境に人口減少に転じており、今後、平成27 (2015) 年の1億2,776万人から、20年後の平成47 (2035) 年には約1,550万人減となる1億1,212万人にまで減少し、一般世帯数については、平成32 (2020) 年を境に減少に転じると推計されています。全国の多くの地点において、平成62 (2050) 年までに平成22 (2010) 年比で人口が半分以下になると見込まれています。

空き家等の状況と国民の意識

空き家の総数は、平成25年に820万戸となり、平成15年と比べて1.2倍、平成5年と比べて1.8倍に増加しています。国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」の結果によると、近年、身近に感じる土地問題として、「空き家・空き地が目立つこと」を挙げる回答割合が最も多くなっています。

未利用不動産の有効活用に向けた先進的な具体的取組としては以下の事例があります。

○NPO法人空家・空地管理センター

11都道府県65市区町村において空き家管理代行サービスを提供。管理に消極的な空き家所有者向けの「100円管理サービス」と管理に積極的な所有者向けの「しっかり管理サービス」を提供しました。また、隣地所有者へ割安な金額で空き家・空き地を売却提案・あっせんし、定期借家契約により借り上げた後、事業会社が自社負担でリフォームを施し、賃貸戸建て等として活用する空き家借り上げ制度を実施しました。

○地方自治体と宅建業協会の連携協定の締結：山梨市

山梨市と山梨県宅建協会が空き家バンクの媒介に関する連携協定を締結し、宅建協会が契約交渉、入居希望者へのアドバイス等を担います。

○空き公共施設への企業誘致：千葉県南房総市

公共施設の3年間の無償貸付制度や住宅支援制度等により、IT企業やベンチャー企業等の誘致を推進し、企業の初期投資の抑制を図りつつ、本市の雇用創出・税収増加・交流人口の拡大・人口減少の抑制を図ります。

(2) 既存住宅流通市場の活性化

既存住宅流通市場の現状

我が国では、既存住宅の流通量は年間約17万戸程度であり、全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアが約14.7%にとどまっています。欧米諸国と比べても既存住宅の流通シェアは6分の1程度と低い水準です。こうした状況を受けて、国では既存住宅流通市場の活性化に向け様々な施策を展開しています。

既存住宅の建物評価ルールの改善

既存戸建て住宅の建物評価は住宅の状態にかかわらず、一律に築20～25年程度で市場価値がゼロとされることが多いため、本来の住宅の性能や維持管理の状態などが適切に反映されていません。この問題に対応するため、国は、平成26年3月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定し、その考え方を宅地建物取引業者に普及・定着させるため、平成27年7月に宅地建物取引業者が査定時に用いる「価格査定マニュアル」を改訂し、普及を図っています。また、同月に不動産鑑定士が既存戸建住宅の鑑定評価を行うに当たっての留意点を策定しました。

既存住宅の質に対する不安の解消

国は、既存住宅売買瑕疵保険に関する仕組みの整備と「既存住宅インスペクション・ガイドライン」等を通じたインスペクションの普及促進を行っています。しかしながら、実際にはその実施率は低い状態です。

こうした現状を踏まえ、平成28年2月に閣議決定・国会提出された宅地建物取引業法の一部を改正する法律案では、既存住宅の取引時に、宅地建物取引業者が専門家によるインスペクションの活用を促すために、①宅地建物取引業者が媒介契約を締結する際、あっせんの可否を示した上で、既存住宅の購入予定者の意向に応じてインスペクション業者をあっせんし、②重要事項説明時に宅地建物取引業者がインスペクションの結果を買主に対して説明するとともに、③売買契約締結時には基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅地建物取引業者から売主・買主に書面交付すること等を規定しています。

2　多様な不動産情報が流通する社会への対応

(1) 我が国の不動産市場の透明性に対する評価

国民の意識調査によれば、消費者は不動産取引に対して依然として「難しくてわかりにくい」、「なんとなく不安」(60%) と感じており、その理由は、「不動産の価格の妥当性」「不動産取引の流れ」、「不動産の品質の良否」がわかりにくいということでした。

また国内投資家は、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」はいずれも重要であると答えているものの (約70%)、実際の充実度・入手容易性については3分の1以上の回答者が不十分 (約35～40%) であるとしています。

(2) 消費者における災害リスク評価を踏まえた住まい選択への意識の高まり

平成26年８月の広島市の甚大な土砂災害、平成27年９月の茨城県常総市における鬼怒川の氾濫などにより、今後気候変動により強度の強い降雨による風水害がより激甚化することが懸念されています。さらに、南海トラフ地震の発生も懸念されています。こうした災害への懸念もあり、不動産の購入等に際して「ハザードマップ等の災害に関する情報」を参考にした人は約20%あり、住まい選択における災害情報への関心が高まっています。

(3) 不動産情報の多様化に関する取組

① 不動産の取引価格情報及び価格指数の提供

国は、平成18年４月より、実際の取引価格に関する情報について、四半期ごとに土地総合情報システムにより公開しています。また、平成28年４月には、土地総合情報システムから不動産取引価格情報の複数年一括ダウンロードを可能にするとともに、API（アプリケーション・プログラミング・インターフェース（注））を通じた情報提供を開始し、利用価値の向上・ユーザーの利便性の向上等を図っています。

（注）あるコンピュータプログラム（ソフトウェア）の機能や管理するデータなどを、外部の他のプログラムから呼び出して利用するための手順やデータ形式などを定めた規約、またはインターフェースのこと。

また、平成24年８月より、不動産取引価格情報をもとに、Eurostat等の国際機関が作成した指針に基づいた不動産価格指数（住宅）の公表を毎月行い、さらに、平成28年３月からは、不動産価格指数（商業用不動産）の試験運用を開始しています。

② 災害リスク情報の提供

不動産購入者等が物件選びを行う際に、土地ごとの災害の危険性を理解した上で物件の選択を行うことを促進するためには、個別の土地における災害リスクについて、自治体等が情報を収集・整理するとともに、得られた情報を様々な方法を用いてわかりやすく正確に伝えることが必要です。災害対策の具体例としては、以下の事例があります。

○不動産取引の機会を捉えた防災情報の周知：広島市安佐北区及び安佐南区

平成26年８月広島市安佐北区及び安佐南区で豪雨により甚大な土砂災害が発生（死亡者数76名）。広島県及び宅地建物取引業協会は、協力協定を締結し、県内の宅地建物取引業者の事務所にマップを配備し、物件の説明の際には顧客に対してハザードマップ等を提示し、物件の位置を説明することになりました。

③ 不動産取引に係る情報の集約・提供

物件情報・周辺地域情報（ハザードマップ等の自然災害リスクに関する情報、都市計画等の法令制限に関する情報、周辺地域の取引情報等）を消費者に早期に提供するためには、不動産取引に必要な情報を集約・提供するシスム（不動産総合データベース）を市場インフラとして導入して市場の透明性向上を図るとともに、宅地建物取引業者から消費者への適時適切かつ幅広い情報提供・コンサルティングサービスが普及・定着することが期待されています。

国は、不動産総合データベースの構築のため、平成27年度は横浜市の物件を対象に６月よりプロトタイプシステムの試行運用を開始するとともに、地方公共団体が保有する行政情報のデータ整備状況等の調査を行い、システム導入によって得られる効果や、システムの機能・運営等に関する課題の把握に努めました。平成28年度は、本格運用に向け、検討を実施する予定です。

3　先端技術を活用した不動産情報化（Real Estate Tech）の潮流

(1) 我が国の不動産分野を巡るIT化の動向

IT化の状況をスコア化した総務省の調査によれば、情報通信業、製造業、金融・保険業が9.5〜7.6と高いスコアを記録する一方、不動産業は5.6と比較的低い結果に終わっており、我が国の不動産業のIT化の遅れがうかがわれます。

(2) 不動産情報化（Real Estate Tech）の潮流

我が国の不動産分野ではＩＴ化の遅れがうかがわれるところ、ここ１〜２年間において、金融業界におけるFin Techに続き、不動産と先端技術を融合した不動産情報化（Real Estate Tech）が本格化しつつあります。

情報システムを用いた特徴的な取組の具体例としては以下のものがあります。

○地盤情報の見える化

地盤解析を手がける民間企業では、平成26年５月より地盤情報の「見える化」を促進するため、一般向けに、地図化された全国各地の地盤リスク情報の閲覧・提供サービスを無償で開始しました。これは、web上で住所を入力すると、住所入力地点の旧版地形図、航空写真、土砂災害危険箇所、自治体液状化ハザードマップ、同社による戸建て住宅の地盤解析結果等の16種類の地図を重ね合わせて表示させることができるというものです。また、事業者向けには、地震動予測地図、学区情報、地価公示結果等の41種類の地図を重ね合わせて表示させることができるサービスを有償で提供しています。さらに、自治体担当者向けに任意の土地の地盤・災害リスクにつき、改良工事率・浸水リスク・地震による揺れやすさ・土砂災害危険リスク・液状化リスクの５項目を点数化して簡易レポートを作成するサービスも無償で提供しています。

これにより、土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を消費者等が確認することを可能にしています。

○既存マンションの参考価格算出サービス

不動産ポータルサイトを運営する不動産物件情報会社では、平成27年10月、無償で既存マンションの参考価格の閲覧サービスの提供を開始し、不動産ポータルサイトに掲載された既存住宅の売り出し募集情報等をもとに、自社開発ロジックによる価格決定構造解析を用いて不動産の参考価格を試算し、住宅地図・航空写真上で既存マンションの参考価格を住戸単位で閲覧することを可能としています。

これにより、売買等を検討する際、自宅で物件を比較検討することが可能になり、既存住宅流通市場の活性化に寄与しています。

○ インターネットとIoTデバイスの融合した空きスペースの共有

スマートフォンやタブレット型端末で玄関の鍵の開閉を行うことができるIoTデバイスである「スマートロック」を製造・販売する民間企業では、賃貸マンションに無人内覧システム「スマート内覧」を導入しました。これにより、予約をした消費者は自由に物件の内覧ができるほか、気に入った物件をすぐその場でインターネットから賃貸契約の申し込みを行うことが可能です。不動産会社の営業担当者の立会やカギの受け取りの省略化、賃貸契約締結の迅速化、消費者の利便性の向上、カギの紛失リスクやコストの低減を図っています。さらには、スマートロックと連動した時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトを試行的に運営しています。

おわりに

今年度の土地白書では、東日本大震災被災地の土地利用状況と共に、特に第１部第３章で取り上げられた「社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化」が注目されます。

日本社会におけるキーワードして、少子高齢化による人口減少、ITの発達、グローバル化、大災害の可能性、国の債務増大などが挙げられますが、その中で、特に人口減少による空き家の増加とその対策、ＩＴの発達による不動産情報の透明化が、不動産業にどのような影響を与えるのかについては、不動産プロフェッショナルにとって真剣に考えるべき課題だと思われます。

空き家問題は、国等からその利用や除去など様々な施策が打ち出されておりますが、不動産プロフェッショナルはこれに貢献するとともに、その背景にある人口の大幅な減少、高齢化に対応したコンパクトな街づくりにも関わっていくことが欠かせないと思います。

ITの発達によりもたらされた土地、建物に関するリスク情報の透明化は、災害による被害の予防に寄与し、またこの数年急ピッチで進展している不動産取引情報の透明化、ビッグデータを用いた不動産価格情報の無料提供サービス、IoTを用いた不動産の案内、空きスペースの有効利用など、不動産の取引当事者に利便をもたらす変化は、結果的に中古住宅などの流通促進に貢献すると考えられます。

不動産プロフェッショナルとしては、将来ＩＴに取って代わられるであろうサービスが多い中、人間しかできない仕事は何かを真剣に考え、深めておくべきだと思います。それは、プロとして自らの専門性をできるだけ深く追求することと、他の専門家との協働による複合サービスを提供することによって、顧客の多様で複雑な課題を解決する助けとなることに他ならないと思います。

村木信爾
むらきしんじ

大和不動産鑑定株式会社エグゼクティブフェロー、明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授。不動産鑑定士、公認 不動産コンサルティングマスター。国土審議会不動産鑑定部会専門委員、（公社）日本不動産鑑定士協会連合会常務理事、NPO法人日本不動産カウンセラー協会常務理事他を歴任。

2016年8月
不動産フォーラム21
コンサルティング基礎講座　より

平成28年版土地白書の要点

第1部　土地に関する動向

第1章 27年度の地価・土地取引等の動向

[わが国の経済動向]
・中国を始めとする新興国経済の景気減速の影響等で、GDPは、4 - 6月以外は前期比マイナス。
・企業の資金調達環境は、金融緩和により改善。設備過剰感は横ばい。
・雇用環境は改善。しかし消費支出は減少傾向が続く。

[地価]
全用途で8年ぶりに上昇。三大都市圏では住宅地、商業地ともに上昇を継続。札幌、仙台、広島、福岡では、三大都市圏を上回る上昇。商業地で総じて収益率が高まる。

[土地取引]
件数：対前年比2.4%増。
土地取引意識DI：東京は横ばい、大阪、その他地域で上昇。オフィス市場：重要増で、都心5区の空室率は4.2%、賃料も上昇。
新設住宅着工戸数：91万戸（前年比1.9%減）
マンション市場：首都圏前年比9.9%減、近畿圏0.6%増
その他：宿泊施設着工25%増、サ高住登録数は19万戸。

[不動産投資市場]
・Jリート市場：平成27年度6投資法人が新たに東証に上場。時価総額は12兆円（28.3）。
・三大都市圏での物件取得は434件、地方圏では104件で全国の1／4を占める。

第3章 社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化

既存ストックの重視
[空き家問題]
820万戸（H25）20年で1.8倍に。低・未利用不動産の有効活用が課題。
(対策例) 空き家管理代行サービス、空き家バンク、空公共施設の企業誘致など。
[既存住宅流通の活性化]
流通シェアは14.7%。
(対策例)）既存住宅建物評価ルール改善、建物インスペクションの活用、法制化（重要事項説明書への結果記載など）

多様な不動産情報が流通する社会
[不動産流通の透明性に対する評価]
価格情報などの開示に対してはまだまだ不十分という人が多い。
[災害リスク評価]
災害に対する評価を踏まえた住まい選択が多くなった。
[不動産情報の多様化]
取引価格情報、価格指数、災害リスク情報などの情報集約・提供。不動産総合データベースなど。

先端技術を用いた不動産情報化
地理情報システムによる地盤情報、ビッグデータによる参考価格算出システム、インターネットとIoTを用いた空きスペースの共有など

第2章 東日本大震災被災地の土地利用の現状

[復興状況]
避難者は47万から17万人に、仮設住宅は順次減少。住宅再建は、計画、用地取得段階から実施段階へ。公共インフラの復興も進む。
[地価動向]
岩手県：住宅地▲0.4%、商業地▲1.72%、宮城県：住宅地1.9%、商業地3.2%。福島県：住宅地2.9%、商業地0.9%。
[土地取引] 復興の進捗に伴い震災前に比べ大幅増。
[オフィス市場] 空室率低下。仙台震災前20%から10%に。
[マンション] 宮城県は免震、制震マンションの供給大幅増。
[震災後の不動産に関する意識の変化] 耐震性能、地盤沈下、液状化、土砂崩れ、津波等防災意識高まる。
[震災を契機とした土地利用の変化]
（例）官民連携による復興公営住宅（岩手釜石市）、防災集団移転促進事業（宮城岩沼市）、人工地盤と災害対応住宅を市街地再開発事業で整備（宮城石巻市）、水産加工施設等の土地集約と工場・事業所集積による効率化、基幹産業再生（岩手気仙沼市）、災害危険区域内宅地等を農地等に利用転換（宮城松島市）、官民連携による太陽光発電（福島相馬市）

第2部　平成27年度基本施、平成28年度基本施策（略）