

平成25年度  
土地に関する動向

平成26年度  
土地に関する基本的施策

要旨

平成25年度  
土地に関する動向

平成26年度  
土地に関する基本的施策

要旨

平成26年6月

国土交通省

# 目 次

「平成 25 年度土地に関する動向」	1
第 1 部 土地に関する動向	1
第 1 章 平成 25 年度の地価・土地取引等の動向	1
第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	1
第 2 節 地価の動向	2
第 3 節 土地取引の動向	3
第 4 節 土地利用の動向	4
第 5 節 家計と企業の土地に対する意識	4
第 6 節 東日本大震災後の不動産を巡る状況	4
第 2 章 資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化	7
第 1 節 回復しつつある地価動向の特徴	7
第 2 節 不動産投資市場の動向	10
第 3 節 企業の土地需要の動向	14
第 4 節 家計の土地需要の動向	15
第 5 節 まとめ	16
第 3 章 低・未利用地の有効利用による地域価値の向上	17
第 1 節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加	17
第 2 節 低・未利用地の有効利用を地域価値の向上に結びつける戦略的な取組	20
第 2 部 平成 25 年度土地に関して講じた基本的施策	23
「平成 26 年度土地に関する基本的施策」	24

「平成 25 年度土地に関する動向」及び「平成 26 年度土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき作成するものである。

# 「平成 25 年度土地に関する動向」

## 第 1 部 土地に関する動向

### 第 1 章 平成 25 年度の地価・土地取引等の動向

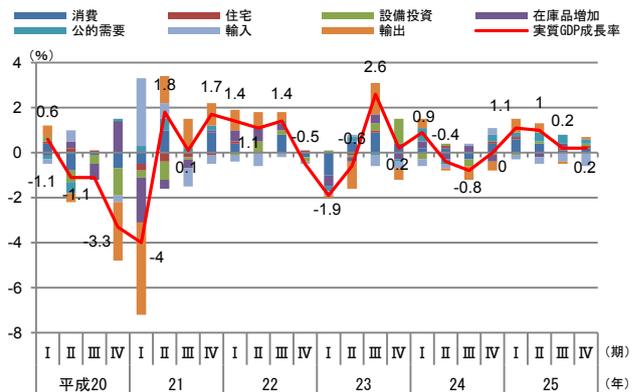
平成 25 年度の我が国経済は、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」の「三本の矢」による一体的な取組の政策効果もあって、家計や企業のマインドが改善し、消費等の内需を中心として景気回復の動きが広がってきたところであり、地価についても回復傾向が見え始めたところである。

#### 第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

##### （GDP の推移）

我が国の景気は、平成 25 年に入ってから持ち直しに転じ、着実に上向いてきた。実質 GDP は、平成 24 年 4-6 月期、7-9 月期に 2 四半期連続のマイナス成長となった後、消費の増加傾向や公共投資の堅調な推移等により、同年 10-12 月期以降は 5 四半期連続でプラス成長が続いている。

図表 実質 GDP 成長率と寄与度の推移  
(前期比)



資料：内閣府「四半期別GDP速報」（平成25年10月-12月期（2次速報値））

##### （企業の動向）

企業の設備過剰感は、製造業・非製造業ともに平成 21 年から徐々に低下してきており、特に、非製造業については、平成 25 年 7-9 月期以降、不足感が強まっている。

##### （家計の動向）

雇用情勢について見ると、平成 21 年 7-9 月期以降、全産業の雇用過剰感は低下傾向を続け、平成 25 年 1-3 月期には、18 四半期ぶりの不足状態となり、不足感が強まっている。

また、家計における消費について見ると、平成 23 年 1-3 月期に、東日本大震災の影響により大きく減少したが、その後は堅調に推移しており、平成 25 年に入ってから消費に対する消費者の意欲の高まり等から、増加傾向にある。

## 第2節 地価の動向

平成26年地価公示の結果は、全国平均では、住宅地、商業地ともに下落したものの、下落率は大きく縮小し、全調査地点数に占める上昇地点数の割合が全国的に大幅に増加した。

用途別に見ると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、全ての都道府県で、地価の下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られる。特に利便性、住環境等に優れた住宅地で、上昇基調が顕著に見られた。

商業地については、低金利、景況感等の改善を背景に、全ての都道府県において下落率の縮小や上昇への転換等が継続して見られた。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、地価上昇又は下落率縮小の要因の一つとなっている。

図表 地価変動率の推移（年間）

（単位：％）

	住宅地					商業地				
	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示
全 国	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5
三大都市圏	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6
東京圏	▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	0.7	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5	1.7
大阪圏	▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5	1.4
名古屋圏	▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	1.1	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	1.8
地 方 圏	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1

資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下の通り。

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

地方圏：三大都市圏を除く地域。

注2：22公示：平成22年地価公示（平成21年1月1日～平成22年1月1日）

23公示：平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日）

24公示：平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日）

25公示：平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日）

26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

注3：年間の変動率は、継続標準地毎の価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものの。

注4：      前年よりも下落率が縮小・上昇率が拡大      前年よりも下落率が拡大

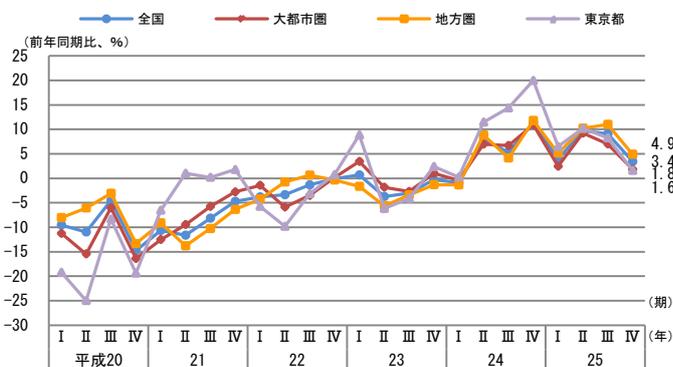
### 第3節 土地取引の動向

#### (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ると、平成25年の全国の土地取引件数は128.1万件（前年比6.4%増）となり、2年連続で増加した。

また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、いずれの圏域でも、平成24年第2四半期以降、プラスが続いている。

図表 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



資料：法務省「法務統計月報」より作成  
 注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。  
 注2：地域区分は以下のとおり。  
 大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県。  
 地方圏：上記以外の地域。

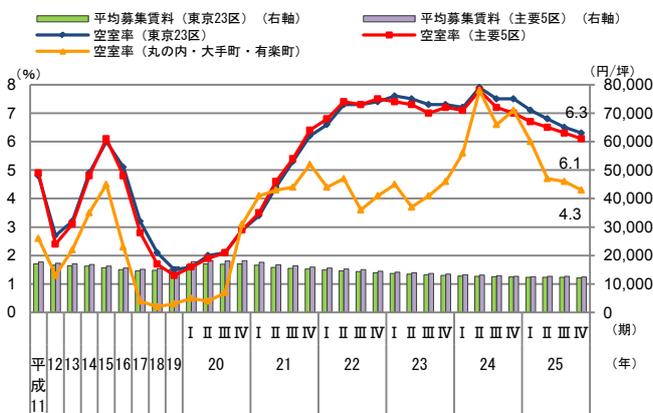
#### (企業の土地取引状況に関する意識)

企業の土地取引に関する意識について、現在の本社所在地における土地取引の状況に対する判断に関する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、大阪府ともに大幅な改善傾向にあり、平成26年2月の調査においては、東京23区で25.1ポイントに増加し、大阪府でも活発が不活発を上回り、15.5ポイントに増加した。

#### (オフィス市場の動向)

賃貸オフィス市場の動向を見ると、平成25年は前年に引き続き多くの地域でオフィス需要に改善の傾向が見られた。東京23区においては、平成25年10-12月期に空室率が6.3%となった。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



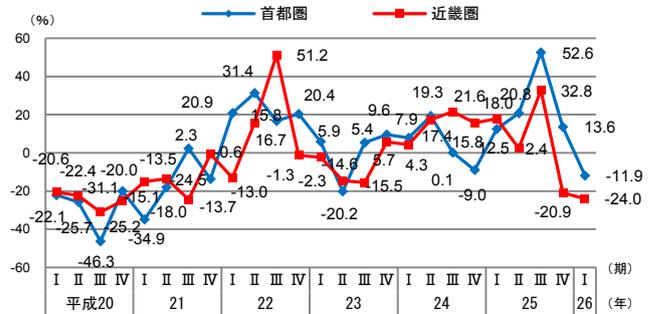
資料：シービーアールイー（株）  
 注：「丸の内・大手町・有楽町」については、平成23年10-12月期以降、対象ゾーン内に募集賃料を公表しているサンプルが存在していないため、掲載していない。

### (住宅市場の動向)

平成 25 年の新設住宅着工戸数は 980,025 戸（前年比 11.0%増）と大きく増加し、4 年連続の増加となった。

マンション市場の動向について、新規発売戸数の前年同期比を見ると、首都圏では概ね高い水準で推移した。近畿圏では平成 25 年 10-12 月期以降マイナスとなっている。

図表 首都圏・近畿圏のマンション新規発売戸数の推移（前年同期比）



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成  
注：地域区分は以下の通り。

首都圏…埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
近畿圏…滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

## 第4節 土地利用の動向

平成 24 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 と最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して約 455 万 ha となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約 190 万 ha、道路は約 137 万 ha、水面・河川・水路が約 134 万 ha、原野等が約 34 万 ha となっている。

## 第5節 家計と企業の土地に対する意識

家計の土地に対する意識を見ると、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向については、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が平成 17 年度は 43.8%であったが、平成 25 年度は 57.9%となっている。

## 第6節 東日本大震災後の不動産を巡る状況

### (被災地における地価の動向)

被災 3 県（岩手県、宮城県、福島県）における地価動向を県別に見ると、岩手県は、上昇地点の割合が増加し、下落率が縮小し、平均変動率は住宅地が▲0.9%（平成 25 年地価公示は▲2.7%）、商業地が▲3.5%（同▲4.8%）となった。宮城県は、上昇地点の割合が増加し、住宅地で 8 割弱、商業地は 6 割強となり、平均変動率は住宅地が 2.5%（同 1.4%）、商業地が 1.7%（同 0.0%）となった。福島県は、上昇、横ばい地点の割合が大幅に増加し、住宅地では下落から上昇に転じ、商業地は下落率が大幅に縮小し、平均変動率は住宅地が

1.2%（同▲1.6%）、商業地が▲0.5%（同▲3.2%）となった。

図表 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地				商業地					
	変動率 (%)	上昇	横ばい	下落	変動率 (%)	上昇	横ばい	下落		
岩手県	26公示	▲0.9	22地点 (17.7%)	18地点 (14.5%)	84地点 (67.8%)	26公示	▲3.5	4地点 (7.5%)	4地点 (7.5%)	45地点 (85.0%)
	25公示	▲2.7	16地点 (12.4%)	6地点 (4.7%)	107地点 (82.9%)	25公示	▲4.8	3地点 (5.7%)	3地点 (5.7%)	47地点 (88.6%)
	24公示	▲4.8			113地点 (100.0%)	24公示	▲7.0			45地点 (100.0%)
宮城県	26公示	2.5	303地点 (77.9%)	36地点 (9.2%)	50地点 (12.9%)	26公示	1.7	83地点 (62.4%)	26地点 (19.6%)	24地点 (18.0%)
	25公示	1.4	256地点 (67.5%)	46地点 (12.1%)	77地点 (20.3%)	25公示	0.0	57地点 (41.9%)	13地点 (9.6%)	66地点 (48.5%)
	24公示	▲0.7	64地点 (17.7%)	57地点 (15.8%)	240地点 (66.5%)	24公示	▲3.9	2地点 (1.7%)	6地点 (5.3%)	106地点 (93.0%)
福島県	26公示	1.2	146地点 (51.4%)	39地点 (13.7%)	99地点 (34.9%)	26公示	▲0.5	28地点 (31.5%)	17地点 (19.1%)	44地点 (49.4%)
	25公示	▲1.6	38地点 (13.6%)	16地点 (5.7%)	226地点 (80.7%)	25公示	▲3.2	2地点 (2.2%)		91地点 (97.8%)
	24公示	▲6.2			261地点 (100.0%)	24公示	▲7.2			92地点 (100.0%)

資料：国土交通省「地価公示」

注1：東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。

注2：福島県では、平成26年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。

注3：24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。

25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。

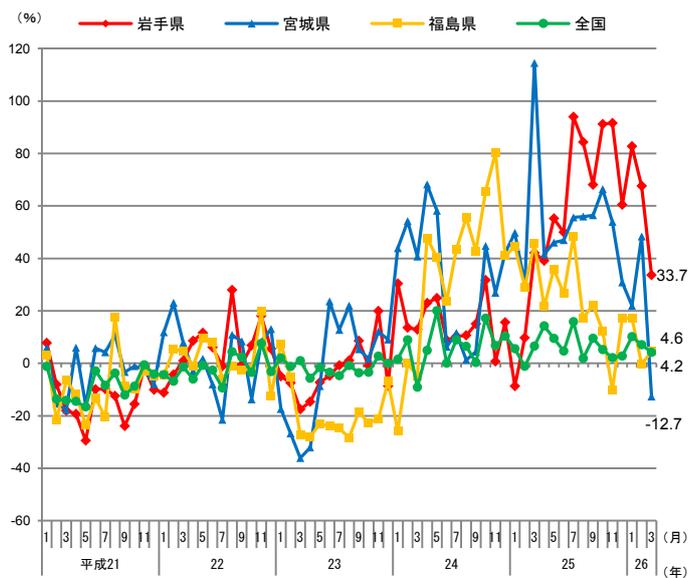
26公示…平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日の変動率）。

注4：   前年より下落率が縮小・上昇率が拡大   前年より下落率が拡大

### （被災地における土地取引の動向）

被災地における土地取引を見ると、土地取引件数の前年同月比は、岩手県では、震災直後にマイナス幅が拡大したものの、平成23年8月以降は概ねプラスで推移していたところ、平成25年1月以降は大きく増加した。宮城県でも、震災直後にマイナス幅が拡大したものの、平成23年6月以降一貫してプラスが続いているほか、平成25年は更に伸びが拡大した。福島県では、震災以後、マイナスが続いていたが、平成24年4月にプラスに転じて以後、概ね一貫してプラスで推移している。

図表 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引件数（前年同月比）の推移



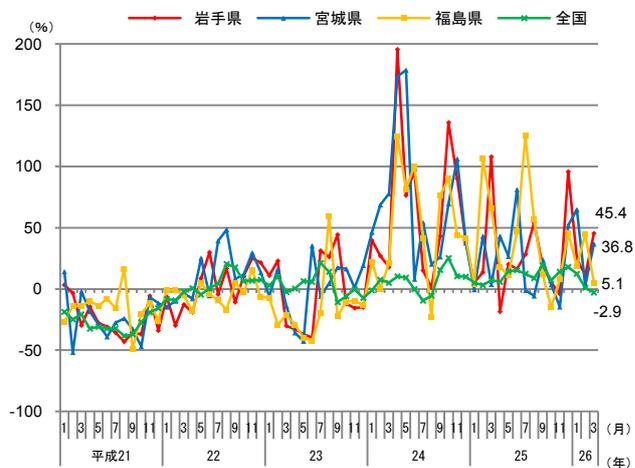
資料：法務省「法務統計月報」より作成

### （被災地における住宅市場、オフィス市場等の動向）

住宅市場の動向について見てみると、岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復した。平成 25 年度は、多少の変動はあるものの、いずれの県においても概ねプラスで推移している。

被災地のオフィス市場について見ると、仙台市では、平成 20 年から 22 年における新規オフィスビル大量供給を背景に、震災直前の平成 22 年 10-12 月期には空室率は 19.7% と高い水準にあったが、復興関連企業のオフィス需要等を背景として低下している。

図表 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数（前年同月比）の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

## 第2章 資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化

我が国の不動産市場においては、リーマンショック以降、地価の低迷が続いてきた。我が国経済に景気回復の動きが広がりつつある中、平成26年地価公示では、三大都市圏で6年ぶりに地価が上昇に転じるなど地価の回復傾向が見られたところである。特に東京都の都心部や主要都市の中心部において地価の上昇基調が顕著となった。

一方、資産としての土地について、近年では、国民の意識も徐々に変化してきており、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向にあることを、約6割の国民が肯定的に評価するようになってきている。

そこで本章では、まず第1節において、最近の地価について、回復基調の中での特徴的な動向を分析する。

次に、不動産市場の動向について考察することとし、第2節において、不動産投資市場について、特にJリート市場の動向や海外投資家の動向等に注目しながら分析する。次に、第3節において、企業の設備投資の動向について分析し、第4節において、家計の住宅投資の動向について概観する。

### 第1節 回復しつつある地価動向の特徴

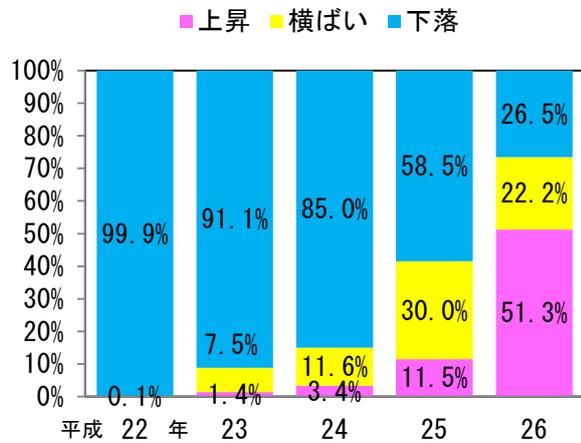
#### (三大都市圏と地方圏の地価動向)

三大都市圏では、住宅地、商業地ともに6年ぶりに地価が上昇に転じたところであるが、上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、上昇した地点は昨年の11.5%から51.3%へと大幅に増加した。

このうち、特に地価の上昇傾向が顕著に見られた東京圏の地価動向（商業地）について、市区町村別に変動率を見てみると、3%以上地価が上昇しているのは、東京都千代田区、中央区、港区等の東京都の都心部、神奈川県川崎市、横浜市等の収益性、利便性に優れた地域と、圏央道の開通等により商業集積が進んだ千葉県君津市のような一部地域に限られている。

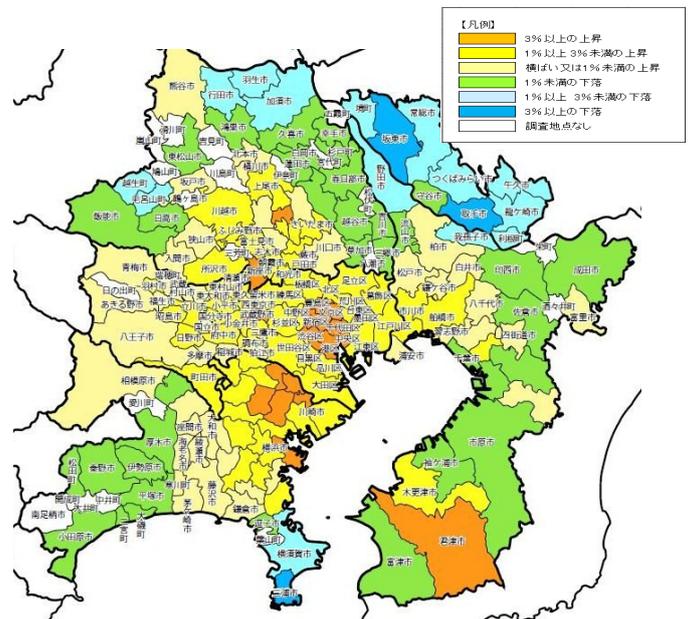
このように、東京都の都心部を中心に周辺部への地価上昇の動きが拡大しており、特に収益性や利便性に優れた地域や、今後、収益性、利便性等の向上が見込まれる地域における地価の上昇が、東京圏全体の地価の回復を牽引していることが分かる。

図表 三大都市圏（全用途）の地価動向  
（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



資料：国土交通省「地価公示」より作成  
注：平成22年から平成26年の地価公示の結果より、三大都市圏の全用途の地点別に見た上昇、横ばい、下落の地点数の割合の推移を示したものの。

図表 東京圏の市区町村別地価動向  
（平成 26 年地価公示の結果、商業地）

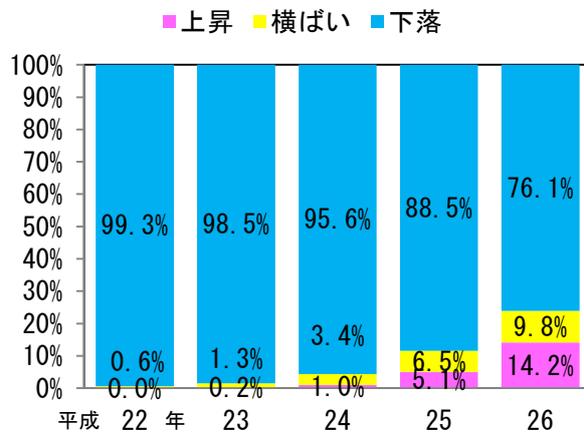


資料：国土交通省「地価公示」より作成

一方、平成 26 年地価公示において、地方圏の地価動向（全用途）は、引き続き下落傾向が続いているものの、下落幅は縮小しており、上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、上昇した地点が 14.2%と 1 年前に比べて約 3 倍に増加した。

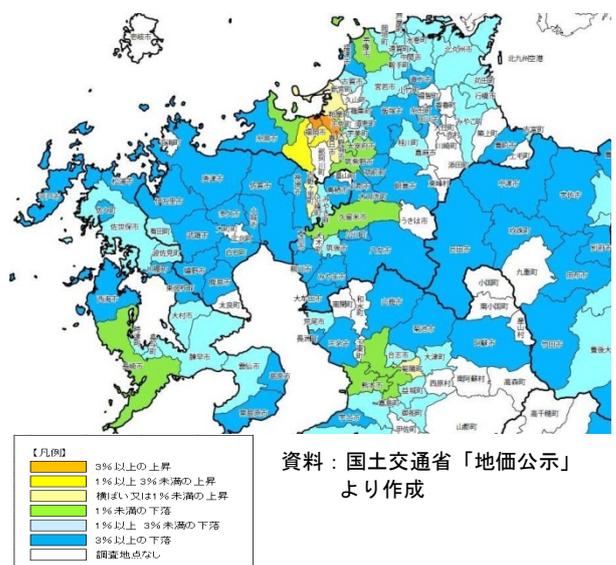
また、地方圏の地価動向（商業地）について、九州北部の市区町村別の変動率を見ると、地価が上昇しているのは収益性・利便性が高い福岡県福岡市等の中心部周辺となっており、限られた地域での地価の上昇に留まっていることが分かる。

図表 地方圏の地価動向（全用途）  
（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



資料：国土交通省「地価公示」より作成  
注：平成22年から平成26年の地価公示の結果より、地方圏の全用途の地点別に見た上昇、横ばい、下落の地点数の割合の推移を示したものの。

図表 九州北部の市区町村別地価動向  
（平成 26 年地価公示、商業地）



資料：国土交通省「地価公示」より作成

**(収益性や利便性を反映した地価動向)**

このように、平成26年地価公示では、収益性や利便性に優れた東京都の都心部や地方圏の中心部等において、地価の上昇傾向がより顕著に見られたが、以下では、東京都の都心部、広島県広島市の具体的な事例に基づき地価の動向を分析する。

**<東京都港区・中央区（住宅地）の動向>**

平成26年地価公示において、東京都区部の住宅地の平均地価変動率は1.8%（前年▲0.2%）の上昇となっている。その中で、港区、中央区は、それぞれ5.9%（前年0.1%）、8.7%（前年0.0%）と、高い上昇率を示している。

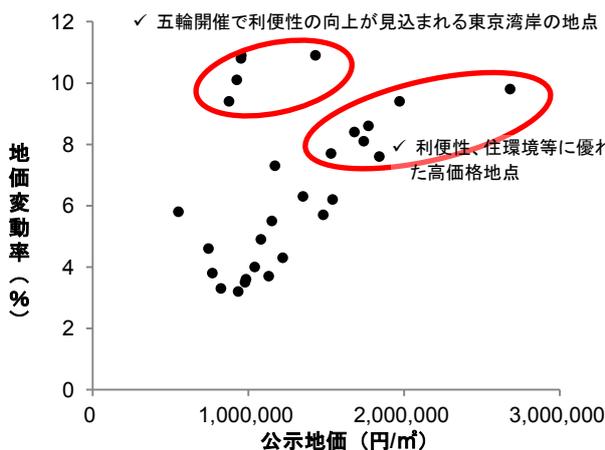
左下図は、東京都港区、中央区における地点別の地価と変動率の関係を示したものであるが、利便性、住環境等に優れた高価格地点や、東京湾岸の地点で地価変動率がより高くなる傾向があることが分かる。

**<広島県広島市中区・東区（商業地）の動向>**

平成26年地価公示において、広島県広島市の商業地の平均地価変動率は0.4%（前年▲1.6%）の上昇となっているがその中で、JR広島駅が立地する東区では3.1%（前年▲0.8%）、広島県庁等の行政機関や金融機関が集積し繁華街が広がる中区では1.3%（前年▲1.4%）となっている。

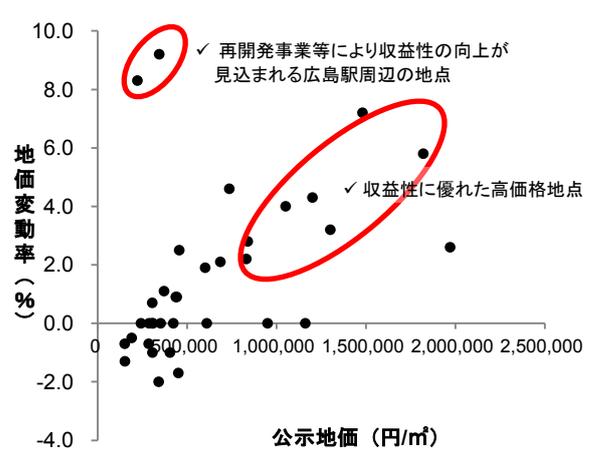
右下図は、広島県広島市中区、東区の商業地における地点別の地価と変動率の関係を示したものであるが、収益性に優れた高価格地点においてより大きく地価が上昇する傾向にあり、また、再開発事業等により収益性の向上が見込まれる広島駅周辺の地点で地価が大きく上昇していることが分かる。

**図表 東京都港区・中央区の住宅地における地点別の地価と変動率の関係**



資料：国土交通省「地価公示」より作成  
注：平成26年地価公示の結果より、東京都港区・中央区の住宅地における地点別に公示価格と平均変動率を図示したもの。

**図表 広島県広島市中心部（中区・東区）の商業地における地点別の地価と変動率の関係**



資料：国土交通省「地価公示」より作成  
注：平成26年地価公示の結果より、広島県広島市中区・東区の商業地における地点別に公示価格と平均変動率を図示したもの。

このように、最近の地価の動向は、土地の収益性や利便性を重視した実需による変動となっていることが分かる。

こうした中で、第1章第5節において示したように、国民意識の面でも収益性、利便性を反映した地価形成が好ましいと考えている人が増えてきており、今後とも経済成長に歩調を合わせる形で、収益性や利便性を反映した実需による地価の回復が期待される。

## 第2節 不動産投資市場の動向

### 1 Jリート市場等の動向

#### (Jリート市場の動向)

Jリートの銘柄数は、平成25年度に5つの投資法人が新たに東京証券取引所に上場したため、平成26年3月末で過去最多の44銘柄となった。時価総額は平成26年2月末時点で約7兆7,000億円に達し、市場創設以来過去最高を更新した。

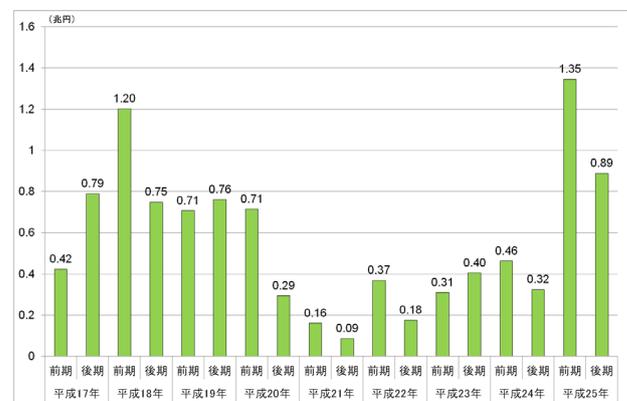
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、景気回復の動きの広がり等を背景に、大きく上昇し、平成25年3月27日には1,700.91を記録した。その後、1,400～1,500台で安定的に推移した。

さらに、Jリートによる資産取得額を見ると、平成25年は、平成18年の約1兆9,500億円を3,000億円程度上回り、過去最高の約2兆2,000億円となった。

#### (Jリート市場が不動産市場に与えた影響)

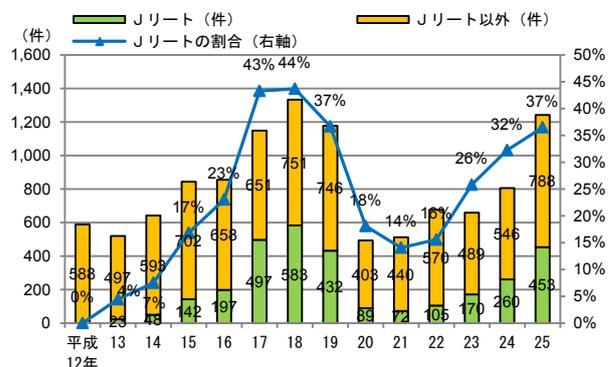
上場企業や上場リート等による物件取得状況についての民間調査によれば、Jリートが取得した物件数は4年連続増加し、平成25年において453件となり、全体に占める割合は37%まで上昇した。このように、不動産市場全体に対して、Jリート市場の動向が大きな影響を与えていることが分かる。

図表 Jリートによる資産取得額の推移



資料：一般社団法人不動産証券化協会公表資料より作成

図表 Jリート等の物件取得数の推移

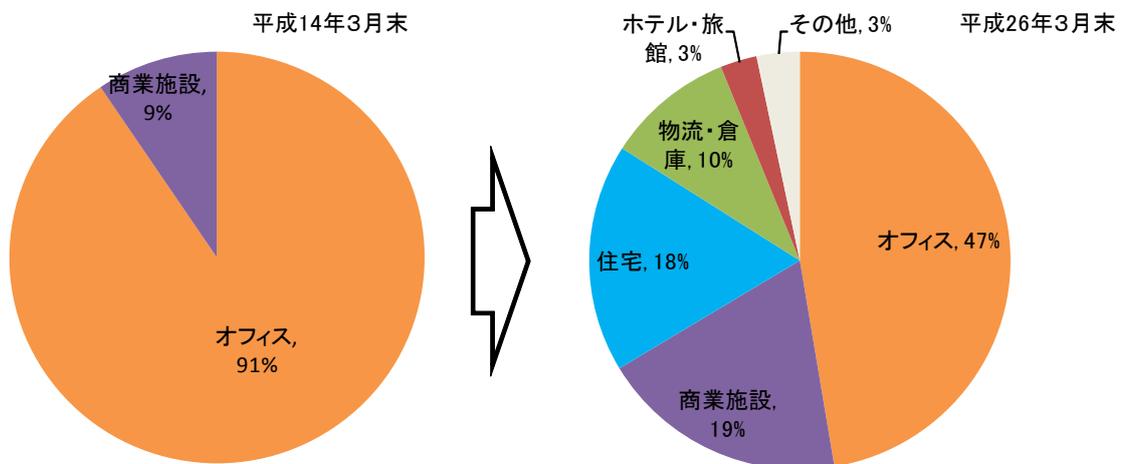


資料：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」より作成

## 2 今後の不動産投資市場の発展 (不動産投資市場の投資分野の多様化)

Jリートによる取得資産の種類の変化について、Jリート創設初期と現在で比較すると、平成14年3月末においては、91%をオフィスが占めていたが、その後住宅、商業施設に広がり、近年では物流施設に投資するJリートが大きく増加するなど、投資分野の多様化が図られている状況にある。平成26年3月末においては、オフィスが47%、商業施設が19%、住宅が18%、物流・倉庫が10%、ホテル・旅館が3%を占めている。

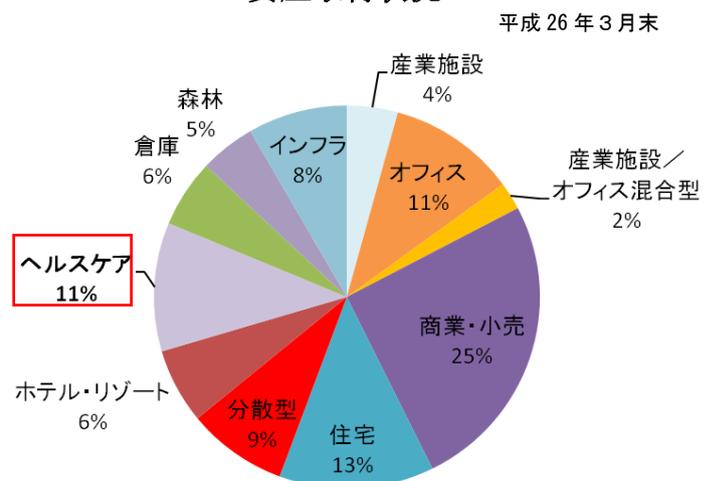
図表 Jリーートの用途別の資産取得実績の推移



資料：一般社団法人不動産証券化協会提供資料より作成

一方、米国のUSリートによる取得資産の種類について見ると、オフィス、商業・小売、住宅を合わせて約5割、ヘルスケア<sup>1</sup>を対象とするリートが約1割を占めている。我が国よりも投資分野の多様化が進んでいることから、我が国の不動産投資市場についても、今後、ヘルスケア施設などさらに投資分野の多様化を図る余地があると言える。

図表 USリーートの用途別の資産取得状況



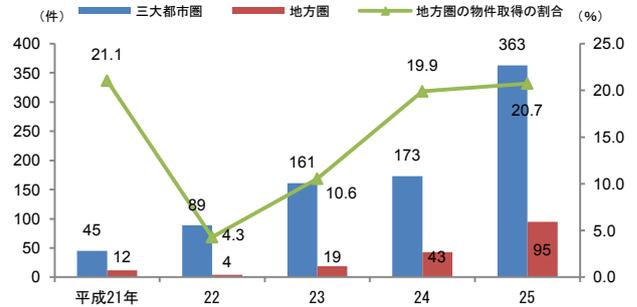
資料：NAREIT REITWatchより作成

<sup>1</sup> サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、病院等

### (地方圏における投資の促進)

平成25年におけるJリートの保有物件を見ると、三大都市圏で363件の物件取得が行われた一方で、三大都市圏以外では95件と、全体の20.7%に留まっている。平成22年以降、地方圏でのJリートの物件取得数は、物流施設等を中心として増加傾向にあるものの、依然として三大都市圏を中心として物件が取得されており、地方圏への投資を促進していくことが重要である。

図表 圏域別のJリートの物件取得数の推移



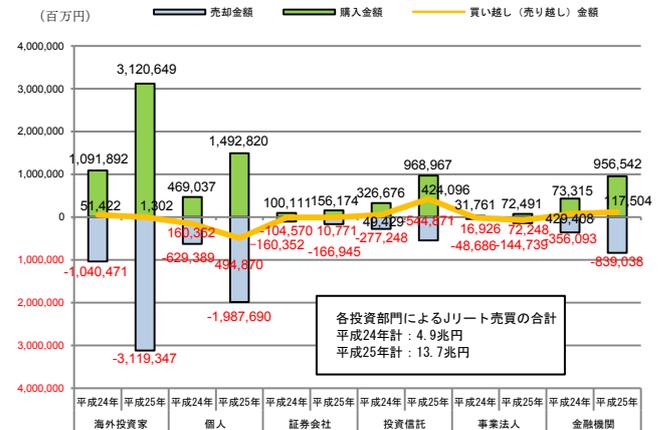
資料：一般社団法人不動産証券化協会提供資料より作成

また、老朽不動産の再生は全国的な課題となっているところ、改正不動産特定共同事業法に基づく新たな仕組み等の不動産証券化手法等を用いて老朽不動産を再生し、またこれらが収益不動産として不動産投資市場に多く流通することで、今後三大都市圏だけでなく、地方圏においても投資が拡大する可能性がある。

### 3 不動産投資市場の参加者の動向 (海外投資家のJリート売買動向)

Jリートの売買合計額は、平成24年の4.9兆円から平成25年は13.7兆円に大きく増加した。このうち、海外投資家が1年間に行ったJリートの売買実績については、売却金額、購入金額ともに約1兆円（平成24年）から約3.1兆円（平成25年）へと約3倍の規模に投資額が増加しており、Jリート市場における存在感を増している。

図表 投資部門別のJリート売買動向



資料：株式会社東京証券取引所公表資料より作成

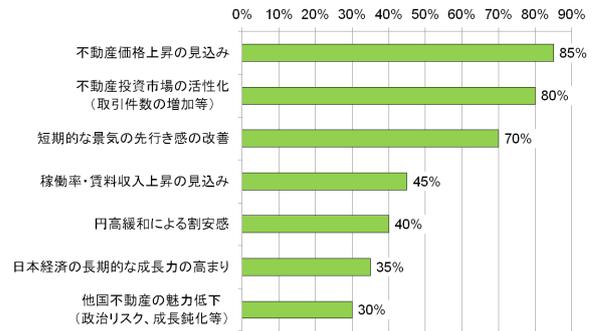
### (海外投資家から見た我が国不動産市場に対する評価)

今後、海外からの投資動向が、我が国の不動産市場の動向により大きく影響してくると考えられる。平成25年度に実施した海外投資家に対するアンケート調査の結果より、現在の投資額と3年後の投資額を地域別に比較すると、日本の不動産に対する投資額を「増加させる(=「増加」+「やや増加」)」との回答割合は41.1%で、日本を除くアジアに次いで2番目に高かった。

次に、3年後には現在よりも日本への投資額を増加させていると考えた理由について最

も多かった回答は「不動産価格上昇の見込み」(85%)となっており、次いで「不動産投資市場の活性化(取引件数の増加等)」(80%)、「短期的な景気の先行き感の改善」(70%)等と続いている。海外投資家からは、我が国の不動産市場が活発になる見込みが高まっていることが好感されていることが分かる。

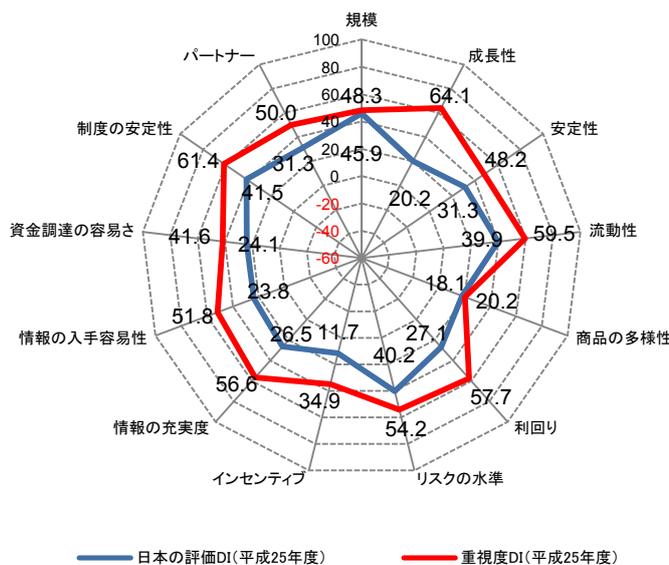
図表 我が国への投資額を増加する理由



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」

また、投資地域の選択に際して重視することについて見ると、「成長性」(64.1ポイント)、「制度の安定性」(61.4ポイント)、「流動性」(59.5ポイント)といった項目の重視度が高かった。一方、我が国の不動産市場に対する評価について見ると、評価が高かったのは、「不動産市場の規模」(45.9ポイント)であり、次いで、「不動産投資関連制度の安定性」(41.5ポイント)、「不動産投資リスクの水準」(40.2ポイント)、「不動産市場の流動性」(39.9ポイント)となった。重視度と比較すると、重視度が高いにもかかわらず評価が低い項目は、「不動産市場の成長性」となった。その他、「不動産市場における平均的な利回り」、「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(透明性)」も重視度が高いにもかかわらず評価が低くなっている。

図表 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価(重視度との比較)



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」

注：評価DI = 「優れている」と答えた者の割合(%)

+0.5×「やや優れている」と答えた者の割合(%)

-0.5×「やや劣っている」と答えた者の割合(%)

-「劣っている」と答えた者の割合(%)

重視度DI = 「重視する」と答えた者の割合(%)

+0.5×「やや重視する」と答えた者の割合(%)

-0.5×「あまり重視しない」と答えた者の割合(%)

-「重視しない」と答えた者の割合(%)

### 第3節 企業の土地需要の動向

#### 1 企業による設備投資の動向

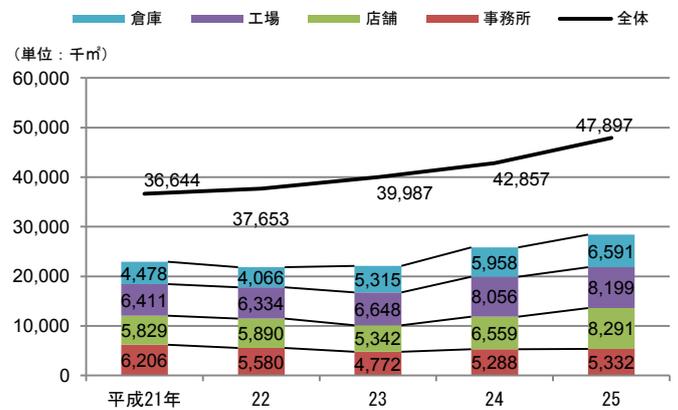
企業の設備投資動向について見ると、平成25年第2四半期以降前年同期比で増加している状況が続いており、企業による設備投資が回復傾向にあることが分かる。次に、企業投資が拡大している分野について、建築着工統計調査の結果を基に、最近の動向を見てみると、平成25年における民間非居住建築物の着工床面積は、前年に比べ、全体で11.8%増加している。用途別に見ると、特に店舗8,291千㎡（対前年比26.4%増）、倉庫6,591千㎡（対前年比10.6%増）で大きく伸びていることが分かる。

図表 企業による設備投資額の推移  
(前年同期比)



資料：財務省「法人企業統計調査」より作成

図表 民間非居住建築物の着工床面積の推移（用途別）



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

#### 2 分野別に見た企業投資の動向

##### ①店舗・商業施設の立地の動き (店舗・商業施設立地の増加)

小売業の業況判断DIは平成25年も引き続き改善しており、消費者の消費に対する積極的な姿勢や消費支出の回復傾向等を背景に、平成25年は店舗の着工床面積が大きく増加したと考えられる。

図表 小売業業況判断DIと店舗着工床面積



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、国土交通省「建築着工統計」より作成

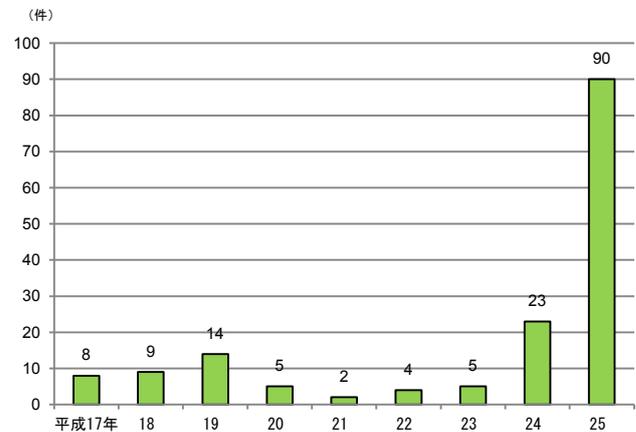
注：業況判断DIは、「良い」と回答した会社の割合（%）－「悪い」と回答した会社の割合（%）

## ②倉庫・物流施設の立地の動き (倉庫・物流施設立地の増加)

近年、倉庫の役割が変化しつつあり、一時的な保管のための場所としての機能に加えて、流通加工等も行うことができるような物流の総合的な拠点となりうる物流施設に対するニーズが高まっている。

近年、3PL 事業者等による物流サービスの高度化や多様化の進展、電子商取引の拡大、既存倉庫の老朽化の進展等を背景に、大規模かつ高機能な物流施設に対する需要が拡大している。このような需要の拡大を背景に、証券化手法の活用等による投資の拡大も進んでおり、例えば、Jリートによる物流施設の取得について見ると、物流施設に特化した投資を行う投資法人の上場が相次いだこともあって、平成25年は大きく実績を伸ばしており、過去最高の90件を記録した。

図表 Jリートによる倉庫の取得件数の推移



資料：一般社団法人不動産証券化協会提供資料より作成

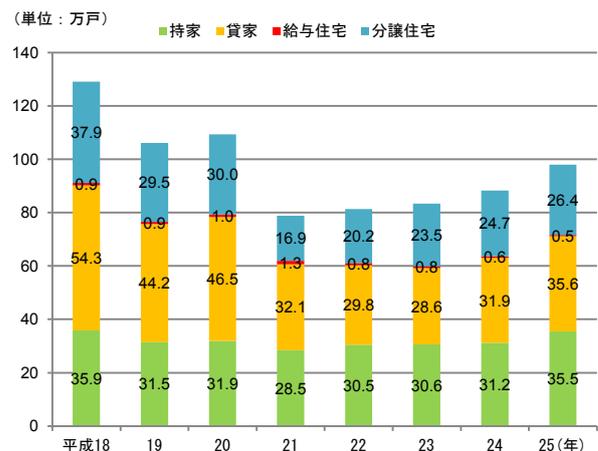
## 第4節 家計の土地需要の動向

### 1 住宅着工の増加の背景

建築着工統計調査より利用関係別の住宅着工動向を見ると、平成25年は、持家が35.5万戸（前年比13.9%増）、貸家が35.6万戸（前年比11.8%増）、分譲住宅26.4万戸（前年比6.9%増）となっている。

住宅着工戸数は、金利の低下等による資金調達環境の改善や住宅ローン減税等の住宅支援策の下支えもあって、平成21年後半以降、緩やかな回復傾向が続いていたが、平成25年は、消費税率の引上げに伴う駆け込み需要の影響もあいまって、持家、貸家、分譲住宅の全てで着工が大きく増加した。

図表 住宅着工戸数の推移（利用関係別）



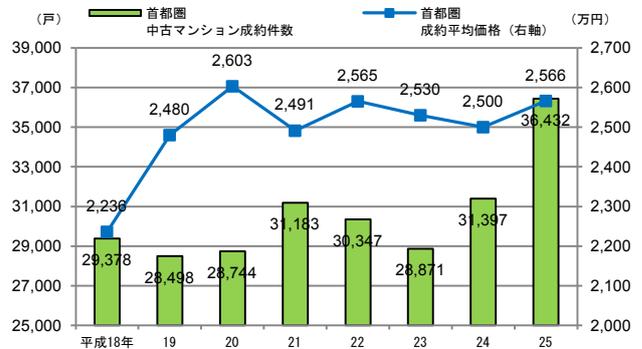
資料：国土交通省「建築着工統計」より作成

### (中古マンション市場の活性化)

平成 25 年の住宅市場において、特に目立った動きとして、中古マンション市場の活性化が挙げられる。

公益財団法人東日本不動産流通機構によると、平成 25 年の首都圏中古マンション市場の成約戸数は、前年を上回り、36,432 戸（前年比 16.0%増）となったほか、成約平均価格は前年から 3.5%上昇して、2,566 万円となった。

図表 首都圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



資料：公益財団法人東日本不動産流通機構公表資料より作成

## 第5節 まとめ

以上のように、平成 26 年地価公示を見ると、三大都市圏、地方圏とも回復基調にあるが、三大都市圏では中心部から周辺部へと地価上昇の動きが拡大した一方、地方圏では、限られた地域での上昇に留まっており、下落が続いている地域もまだ多い。また、上昇した地点を中心に動きを見ると、最近の地価の動向が、土地の収益性や利便性を重視した実需による変動となっていることが分かる。

一方、土地需要を支える我が国の不動産投資市場の動向を見ると、平成 25 年は、特に、Jリートによる資産取得額が過去最高となるなど、市場が活性化している。さらに、企業の設備投資についても、商業施設や物流施設で証券化手法等を活用した投資の増加の動きが見られ、家計の住宅投資も景況感の回復や低金利等により大きく改善が見られたところである。

第1節から第4節において見たように、最近の地価の動向は、景気回復の動きが広がったこと等により、不動産投資市場が活性化し、家計や企業の投資活動も改善の動きが見られたことで、特に、収益性や利便性の高い地域から、回復の動きが広がってきたものと考えられる。

我が国の地価は、バブル崩壊以後、長期的に下落傾向が続いてきたところであるが、今後、我が国経済の持続的な成長に伴い、資産デフレから脱却し、地価の回復の動きが地方圏も含めて全国的に持続的に広がることで、それがマクロ経済にも影響を及ぼし、デフレ脱却を確実なものとするのが期待されることである。このため、今後とも土地の流動化・有効利用の促進を図りつつ、地価等の動向については、地価公示や不動産価格指数等により、よく注視していく必要がある。

また、最近の国民の意識の変化や最近の企業投資の動向等を踏まえると、今後、収益性、利便性を重視した土地需要の傾向が更に強まっていくと考えられることから、各地域において、不動産の実質的な価値の向上を図り、土地の収益性や利便性を向上させるための取組を講じていくことが重要である。

### 第3章 低・未利用地の有効利用による地域価値の向上

今後、我が国では、人口減少など経済社会構造が大きく変化することが見込まれ、これに伴い、土地に対する需要や土地利用が変化する中で低・未利用地が増加していくことが予想される。こうした低・未利用地を有効利用し、地域価値の向上に結びつけていくことは、今後の重要な課題となっている。

こうした認識のもと、本章では、第1節において、人口減少・少子高齢化、産業構造の変化等の経済社会構造の変化を概観するとともに、低・未利用地の増加の状況及びこれに対する国民の意識について分析する。第2節では、低・未利用の公有地や空き地・空き家等を有効利用し、不動産価値や地域価値の向上に成果を挙げている各地域の取組を取り上げ、成果を挙げている要因等について分析する。

#### 第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加

##### 1 経済社会構造の変化と土地利用への影響

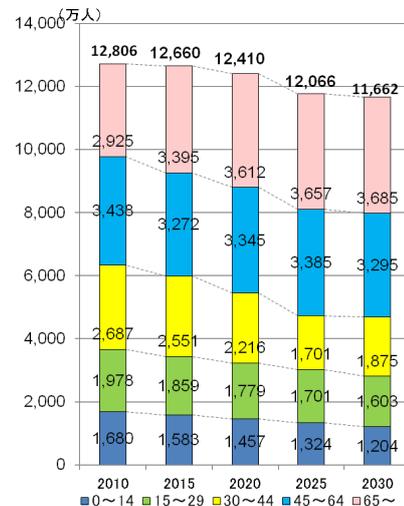
###### (1) 人口減少・少子高齢化の進展の影響

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」の中位推計によれば、我が国の将来人口は、平成22年(2010年)の1億2,806万人から、平成42年(2030年)には約8.9%減少し、1億1,662万人となる見込みである。

また、高齢化の進展により、高齢者は増加を続け、平成42年(2030年)には65歳以上の高齢者が総人口の約31.6%を占めると予想されている。

こうした人口構造の変化が土地に対する需要や土地利用に及ぼす影響として、次のような点が挙げられる。

図表 年齢階層別の将来人口の推移



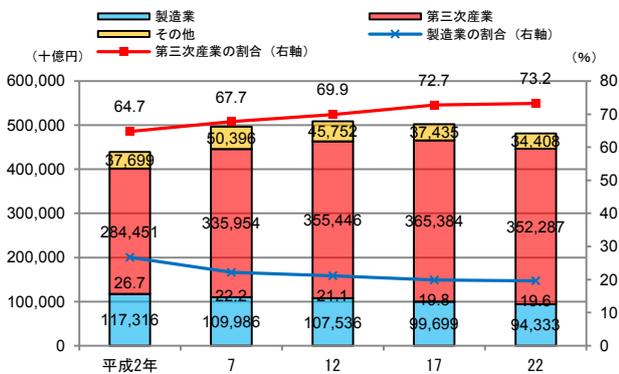
資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」より  
国土交通省作成

- ①総人口が減少することによる土地需要や土地利用への影響
- ②65歳以上の高齢者が増加し続けることによる高齢者のニーズに対応した土地需要や土地利用への影響
- ③生産年齢人口の減少、特に住宅一次取得者層を構成する30~44歳の大幅な減少による土地需要や土地利用への影響

## (2) 産業構造の変化の影響

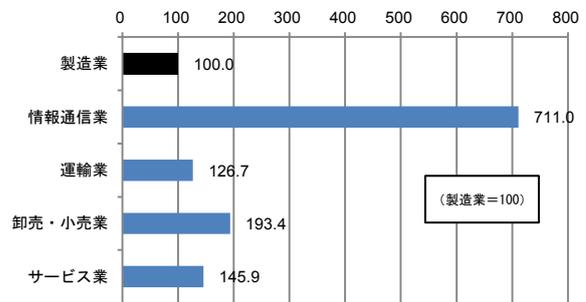
我が国の産業構造は、製造業を中心とした第二次産業から、サービス業を中心とする第三次産業へとシェアのシフトが進んでいる。産業構造の変化を土地に対する需要や土地利用に及ぼす影響の面から見ると、相対的にまとまった土地を必要とする製造業から、より少ない土地で製造業と同じような付加価値を生み出し得る第三次産業等へのシフトと捉えることができる。産業別の単位面積当たり付加価値を見ると、サービス業や卸・小売業といった第三次産業の単位面積当たり付加価値は他の産業に比べて大きくなっており、例えば、情報通信業の付加価値は製造業の7倍程度になっている。

図表 業種別国内総生産の推移



資料：内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成

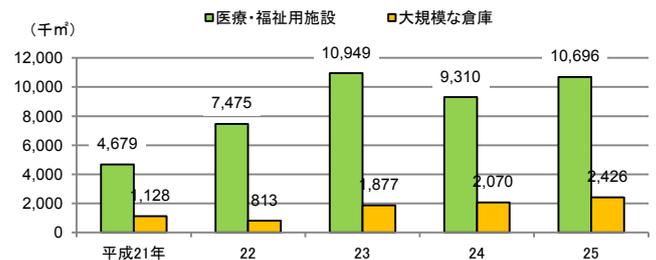
図表 産業別単位面積当たり付加価値



資料：国土交通省「法人土地基本調査」（平成20年）、財務省「法人企業統計」（平成19年）より作成  
注：1社あたりの付加価値額を1社あたりの事業用土地等（棚卸し資産を除いた土地）で除して計算したもの。

一方、医療・福祉分野や物流分野等では、土地需要が大きく増加する可能性も指摘されている。高齢化の進展による医療・福祉用建築物のニーズの高まりや、電子商取引市場の発展等による大規模な倉庫のニーズの高まりを背景として、これらの施設の着工が近年大きく増加しており、今後とも需要の増加が見込まれている。

図表 医療・福祉施設、大規模な倉庫の着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成  
注1：医療・福祉用建築物は、標準産業分類の大分類「P. 医療、福祉」の用に供される建築物。  
注2：大規模な倉庫は、延べ床面積が20,000㎡を超える倉庫。

今後の土地利用のあり方を検討するにあたっては、このような経済社会構造の変化に伴う土地需要や土地利用の変化の動向を的確に把握しつつ、中長期的な視点に立って取り組んでいくことが必要である。

## 2 増加する低・未利用地の状況と国民の意識

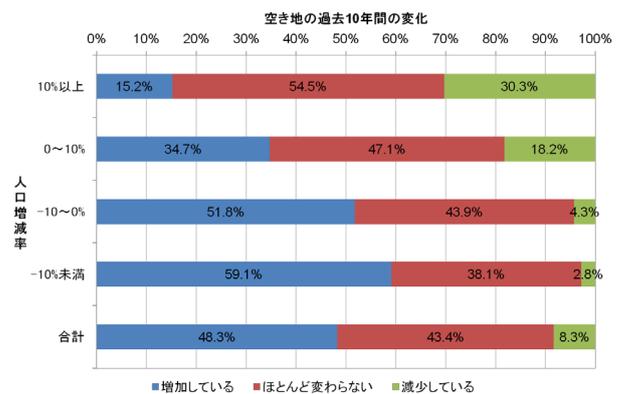
### (1) 低・未利用地の状況

これまでに示してきたように、人口減少や少子高齢化の進展、産業構造の変化等の経済社会構造の変化に伴って土地に対する需給構造が変化中、土地利用への具体的な影響が現れてきているのが、空き地等の低・未利用地の増加である。

#### (空き地の状況)

空き地の発生状況について、国土交通政策研究所が実施した「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」の結果を見ると、過去10年間における空き地の変化については、全体として「増加している」と回答した市区町村が約半数を占めている。また、人口減少率が高い地域ほど、空き地が増加していると回答した市区町村が多くなっており、人口減少と低・未利用地の増加が密接な関係にあることがうかがえる。

図表 人口増減別の空き地の増減状況  
(過去10年間の変化)

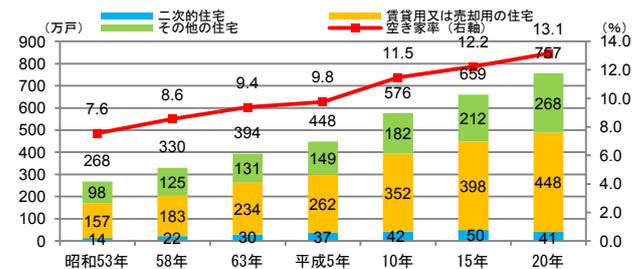


資料：国土交通政策研究所「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」(平成25年度)

#### (空き家の状況)

空き家数は、平成10年から平成20年にかけて約1.3倍の水準に達するなど増加傾向を示しており、空き家率も同様に上昇傾向を続けている。特に、「その他の住宅」の増加率が大きくなっており、この分類に含まれる「放置された住宅」等が大きく増加していることが考えられる。

図表 空き家数及び空き家率  
(種別)の推移

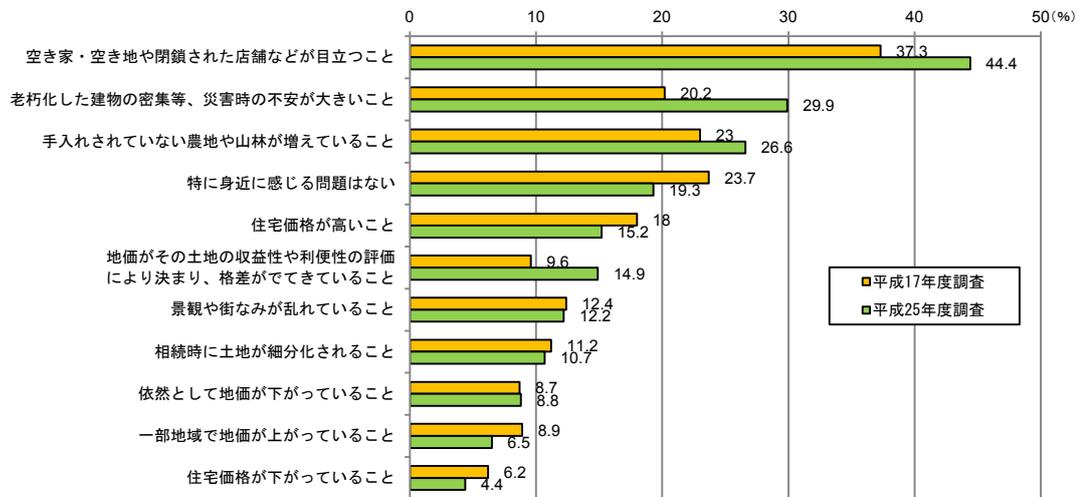


資料：総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成  
注：二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
賃貸又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

### (2) 低・未利用地に対する国民の意識

土地問題に関する国民意識について国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」の結果を見ると、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」が44.4%で最も高かった。また、平成17年度調査時の37.3%と比べて、この問題を指摘する人の割合が約2割増加しており、空き地等の低・未利用地の増加が、我が国の大きな課題としてより強く意識されていることが分かる。

図表 「身近に感じる土地問題」に関する国民の意識



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」より作成

さらに、低・未利用地が増加する中で、どのような問題が特に悪化しているのか、という点について国民の意識を聞いた「人口減少下における低・未利用地に関する意識及び不動産の承継に関する意識調査」の結果を見ると、悪化している土地問題として既存の中心商業市街地の空洞化を挙げる割合が最も大きく、「より悪化している」と「悪化しつつある」を合わせて44.3%に達している。空き地や空き家の問題の中でも、中心商業市街地の空洞化が大きな問題として意識されていることが分かる。

図表 未利用地の問題に対する国民の意識



資料：国土交通省「人口減少下における低・未利用地に関する意識及び不動産の承継に関する調査」(平成25年度)

## 第2節 低・未利用地の有効利用を地域価値の向上に結びつける戦略的な取組

地域の活性化を図る上で、低・未利用地の有効利用を不動産価値の向上にとどまらず、地域価値の向上に結びつけていくことは重要な視点である。

本節では、低・未利用の公有地や空き家・空き地等を有効利用し、地域価値の向上に結びつけている先進的な取組として、岩手県紫波郡紫波町、長野県長野市、福岡県北九州市

の事例を取り上げ、分析を行った。

また、公共空間（市道）を付加価値の高い魅力あるオープンスペースとして活用することにより地域価値の向上に成果を挙げている富山県富山市の事例を取り上げた。この事例は、元々低・未利用地が存在していた、というものではないが、低・未利用地をオープンスペースとして有効利用しようとする取組に多くの示唆を与えるものである。

### （１）未利用公有地を有効利用した地域拠点の整備（岩手県紫波郡紫波町「オガールプロジェクト」）

岩手県紫波郡紫波町は、紫波中央駅前約 10.7ha の大規模町有地を有していたが、社会情勢の変化や町財政の悪化等により 10 年以上にわたって未利用状態が続いていた。

このため、紫波町と大学との間の官学連携により行った検討を踏まえ、平成 21 年に「公民連携基本計画」を策定し、官民が一体となって、当該未利用公有地において、地域の拠点となる官民複合施設の整備等を行うこととした（「オガールプロジェクト」）。その基本コンセプトは、集客力のある施設の集積による地域拠点を形成し、地域価値の向上を実現することであった。具体的には、官民出資により事業実施主体となるオガール紫波（株）を設立し、同社が施設の設計・整備や管理等を一元的に行うとともに、紫波町は 100 回以上の住民説明会等を実施し、町民や民間事業者等の提案も引き出しながらプロジェクトの理解の促進に努めた。

整備にあたっては、まちづくり会社とは別に、施設所有を目的とした特別目的会社（SPC）を設立し、土地の所有者である紫波町と事業用定期借地権契約を締結することで、所有と利用の分離を図った。資金面では、一般財団法人民間都市開発推進機構等からの出資とともに、民間テナント料収益を裏付けとして市中銀行からの融資を受けることで、整備資金の調達を図った。

こうした民間の創意工夫を最大限活かす形での官民連携の取組を経て、平成 24 年に、図書館、マルシェ（産地直送市場）、カフェ等の集客力のある施設が集積した官民複合施設「オガールプラザ」が完成した。

同地区では、現在、役場庁舎や商業施設等の整備が段階的に行われており、地域価値が持続的に維持・向上していくことを目指している。

また、紫波町では、オガールプロジェクトの実施に当たって、デザインガイドラインの策定や都市計画、地区計画の改訂等により、建物と公共空間（道路や広場等）のデザインの調和を図り、美しい街並みの形成を図ることにも取り組んでいる。

図 紫波中央駅前の大規模未利用公有地

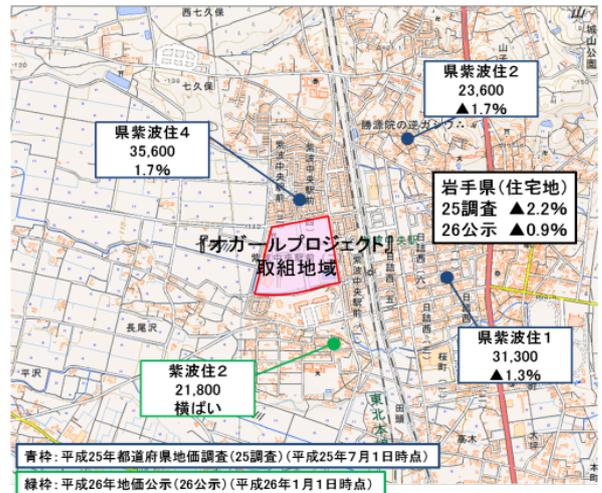


図 未利用公有地に整備された官民複合施設「オガールプラザ」



これらの取組により、オガールプラザは、平成24年に整備されてから1年間で70万人を超える来訪者数を達成した。また、105名が雇用されるなど、地元の雇用創出にも寄与している。さらに、オガールプラザの整備に伴って利便性や住環境が向上したことで、周辺で住宅建設が進んでいる。平成25年都道府県地価調査の結果によれば、岩手県の住宅地の地価の平均変動率が▲2.2%であったのに対し、オガールプラザ周辺の地価変動率は右図のとおりである。このうち、平成25年都道府県地価調査の結果として1.7%上昇した地点は、岩手県内（沿岸の市町村を除く。）で地価が上昇した2地点のうちの1地点となっている。

図 岩手県紫波町における地価動向（住宅地）



## （2）低・未利用の空き家・蔵を有効利用した商業地の再生（長野県長野市「ぱていお大門蔵楽庭」）

長野県長野市は、善光寺の門前町として栄えてきた地域で、中心市街地は、JR長野駅から善光寺に至る全長約1.8kmの善光寺表参道を中心に形成されている。善光寺に近い大門町においては、空き店舗や使われなくなった蔵等が増加し、商業機能の空洞化が進行していた。

こうした状況に危機感を高めた地域では、地元住民有志による発案を踏まえ、商工会議所、地元商店街、長野市等が出資する（株）まちづくり長野<sup>2</sup>が事業化に取り組み、この会社を中心に、蔵群の改修等による商業街区の再生に着手し、平成17年に、カフェ等の店舗からなる商業施設「ぱていお大門蔵楽庭」の整備を実現した。

（株）まちづくり長野は、中小商業活性化総合支援補助金、融資等を活用して「ぱていお大門蔵楽庭」を整備しており、店舗賃料等により、施設の維持管理を行うとともに、イベント開催等により地域の活性化等に取り組んでいる。また、複数の地権者と定期借地権契約を締結し、所有と利用の分離を図っている。

また、長野市においては、景観計画を策定し、門前町の保全に努めるとともに、電線類の地中化等の街並み環境の整備事業を実施し、「ぱていお大門蔵楽庭」の効果を地域全体に波及する取組を行っている。

図 ぱていお大門蔵楽庭



<sup>2</sup> 旧中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律に基づき経済産業大臣の認定を受けたTMO（認定構想推進事業者）。

「ぱていお大門蔵楽庭」は、整備後7年を経過した平成24年度においても年間約50万人超を集客しており、門前商業地全体の衰退に歯止めをかけるとともに、街中の賑わいの創出や、観光客の周辺地区への回遊性の向上など新たな価値も生み出している。

また近年、この取組等により保全された門前町の古い街並みに惹かれた若者達が、門前町における空き家、空き店舗等を改修してシェアオフィスや店舗等として活用する取組を進めている。

取組の実績として、平成15年から約10年間で約50件の空き家等の再生が行われており、特に、平成23年からの3年間で約30件の空き家等の再生が行われるなど、近年、一層の広がりを見せている。

「ぱていお大門蔵楽庭」の取組等がこうした若者達の主体的な取組に展開していったと考えられ、「ぱていお大門蔵楽庭」の波及効果の一つと捉えることができる。このような取組の効果もあって、長野市中心商業地における空き店舗率が、平成19年の9.2%から5.5%まで低下しており、商業地全体の再生が進んでいる。

図 長野市中心商業地における空き店舗の状況



資料：長野市提供資料を基に国土交通省作成

注：中央通り等の1階部分の店舗における空き店舗数とその割合を示したもの

図 空き店舗をシェアオフィスやカフェ等として再生した事例



### (3) まとめ

取り上げた取組が成果を挙げている要因にはそれぞれの特徴があるが、共通しているのは、官民連携の仕組みが、適切な役割分担のもと、効果的に機能している点である。特に、民間の創意工夫や活力を十分に活かす形で連携が図られていることが成果を挙げている重要な点であると考えられる。

今後、各地で、低・未利用地の有効利用による地域価値の向上の取組を一層推進していくためには、民間の活力を十分に活用し得る土台づくりが重要と考えられる。具体的には、組織・資金面での官民連携手法の整備、取組を牽引する地域人材の育成や外部人材の活用に関する施策の充実、誰もが容易に把握できる形での土地や不動産情報の整備等が求められる。

## 第2部 平成25年度土地に関して講じた基本的施策 (略)

# 「平成 26 年度土地に関する基本的施策」（抄）

## 第 1 章 土地に関する基本理念の普及等

10 月の「土地月間」（10 月 1 日は「土地の日」）において、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を行う。

## 第 2 章 土地に関する情報の整備

### 第 1 節 土地情報の体系的整備

土地の所有・利用・取引、地価等に関する情報を体系的に整備するため、地価公示、地籍調査等の実施、不動産取引価格情報の提供等を行う。また、「法人土地・建物基本調査」の結果等、土地取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備等を行う。

### 第 2 節 国土調査の推進

第 6 次国土調査事業十箇年計画（計画期間：平成 22 年度から平成 31 年度まで）に基づく地籍整備、土地履歴調査をはじめとする土地分類調査、水調査を推進する。

### 第 3 節 国土に関する情報の整備等の推進

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新を行う。地理空間情報については、平成 24 年 3 月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新等を行う。また、測量行政を推進する。

### 第 4 節 土地に関する登記制度の整備

都市部の地図混乱地域について不動産登記法第 14 条第 1 項地図の作成作業を重点的かつ集中的に行う。

## 第 3 章 地価動向の的確な把握等

### 第 1 節 地価公示等の推進

平成 27 年地価公示については、23,380 地点の標準地について行う。また、平成 26 年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。

### 第 2 節 不動産取引価格情報の提供

不動産取引価格等の調査を引き続き全国で実施し、得られた取引価格等の情報を四半期毎にインターネットで公表する。

### 第 3 節 不動産価格指数の整備

不動産価格指数（住宅）については、その速報性及び精度の向上を図るとともに、不動産価格指数（商業用不動産）の整備に関する国際指針の作成状況を踏まえつつ、

本指数の作成について検討を行う。

#### 第4節 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価の信頼性を向上させるため、不動産鑑定業者に対する立入検査等の鑑定評価モニタリングを実施する。また、不動産市場の国際化やストック型社会の進展、不動産証券化市場の発展など不動産鑑定評価に対するニーズの多様化を踏まえ、不動産鑑定評価基準等を改正する。

#### 第5節 公的土地評価の均衡化・適正化

適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、固定資産税及び相続税における土地の評価について、引き続きその均衡化・適正化を図る。

### **第4章 不動産市場の整備等**

#### 第1節 不動産取引市場の整備等

中古住宅市場を中心とした不動産流通市場の整備・活性化に加え、宅地建物取引業法や土地取引規制制度の的確な運用、環境不動産の普及・供給促進や、土地取引に有用な土壤汚染情報の提供等を行う。

#### 第2節 不動産投資市場の整備

不動産投資市場の活性化を図るため、第183回通常国会で成立した「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」に係る附帯決議を踏まえ、必要な施策を講じるとともに、ヘルスケアリートの活用に向けた環境整備等に取り組む。

#### 第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講じる。

#### 第4節 不動産市場における国際展開支援

アジア新興国における建設・不動産分野の法制度整備支援を引き続き行うとともに、我が国不動産市場に関する戦略的な情報発信を推進する。

### **第5章 土地利用計画の整備・充実等**

#### 第1節 土地利用計画の推進

「第四次国土利用計画（全国計画）」に基づき、国土利用の総合的マネジメントを進めるために必要な措置を講じるとともに、土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。

#### 第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（マスタープラン）の適切な運用、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）の策定を推進するとともに、様々な政策課題に対応した都市計画制度の適切な活用を推進する。

#### 第3節 国土政策との連携

総合的な国土の形成に関する施策の指針である「国土形成計画（全国計画）」につい

ては計画のモニタリングを実施し、中長期（2050年頃）を見据えた新たな「国土のグランドデザイン」の取りまとめに向けた検討を進める。また、広域地方計画については、計画に記載されたプロジェクトの進捗状況の検証・課題への対応等について検討等を行う。さらに、地域の拠点形成の推進、産業立地施策の推進等を行う。

## 第6章 住宅対策等の推進

### 第1節 住宅対策の推進

住宅ストックの質の向上を図るため、劣化対策・省エネ改修等を総合的に行い住宅の長寿命化を図る長期優良住宅化リフォームに対する支援を実施する。

また、独立行政法人住宅金融支援機構により、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、証券化支援事業（買取型及び保証型）を推進するとともに、同事業の枠組みを活用してフラット35Sによる金利引下げ等を実施する。

さらに、平成26年度税制改正においては、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化や老朽化マンションの建替え等の促進のための特例措置を講じる。

### 第2節 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱えるニュータウンにおいて、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備や福祉施設の誘致など、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組を支援する。

## 第7章 土地の有効利用等の推進

### 第1節 地域活性化・都市再生の推進

地域活性化統合本部の下、総合特区、環境未来都市、都市再生、構造改革特区、地域再生及び中心市街地活性化を含め、地域活性化の総合的・効果的な実現に向けた取組を、政府一体となって推進していく。

また、都市再生緊急整備地域における都市再生の推進、全国都市再生の推進を図るとともに、「大街区化ガイドライン」を踏まえた大街区化を推進する。

### 第2節 都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進

都市基盤整備を推進するため、民間能力の活用や空中及び地下の利用を推進するほか、住宅市街地の整備による防災性の向上、道路の防災対策や下水道における災害対策、津波防災対策、地籍整備、円滑な復興を推進する体制の整備等を推進し、災害に強いまちづくりを推進する。

### 第3節 低・未利用地の利用促進等

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、各種事業により再開発等を推進する。また、中心市街地の活性化を推進するため、中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区において重点的な支援を講じる。

#### 第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進する等の措置を講じる。

#### 第5節 国公有地の利活用等

庁舎及び宿舍の最適化、未利用国有地の有効活用等を推進するとともに、公有地の計画的な取得を支援する。

#### 第6節 公共用地取得の円滑化

公共事業の整備効果を早期に発現していくため、用地取得上の隘路<sup>あい</sup>を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った用地取得を推進する。

### **第8章 環境保全等の推進**

#### 第1節 環境保全等に係る施策の推進

「第四次環境基本計画」に基づき、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の選定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。また、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、都市機能の集約や、公共交通の利用促進、建築物の低炭素化等の取組を推進する。

#### 第2節 農地の適切な保全

農業競争力強化基盤整備事業等により土地条件の改善を推進するほか、農業者の高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加等の問題を解決するため作成した「人・農地プラン」に基づき、就農直後の青年新規就農者や経営継承者、農地の集積に関する支援等を行う。また、担い手への農地集積と集約化をさらに加速化するため、農地中間管理機構を整備し、地域の農地利用を最適化する仕組みを構築する。

#### 第3節 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備についての指導・助言を行うとともに、公共建築物等における木材の利用の促進に必要な施策等を講じる。

#### 第4節 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会を設置し、流域整備計画を策定して流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。また、総合的な都市水害対策を推進する。

#### 第5節 文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を活かした良好な景観形成の推進等

歴史的な集落・まち並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存と活用に関して指導・助言を行い、また、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。また、良好な景観形成の推進等を行う。

## 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

### 第1節 土地利用関連施策

宅地関連施策として、防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、漁業集落防災機能強化事業等の津波災害対策等を推進するとともに、土砂災害対策、液状化対策等を推進する。

また、農地関連施策として、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩等の事業を実施する。

さらに、土地利用再編等に向け、東日本大震災復興特別区域法における復興整備計画制度に基づく各種特例の活用を図り、市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

### 第2節 住宅関連施策

災害公営住宅等の供給を支援するとともに、災害復興住宅融資等の実施、住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の実施、勤労者財産形成持家融資の特例措置により被災者の住宅再建等を支援する。

### 第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

入札契約、人員・資材の確保、事業間調整等の施工確保に向けて、これまでの住宅再建・復興まちづくりの加速化措置を着実に実施するとともに、事業の進展や社会状況の変化に伴い生じる新たな課題について、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース」等を活用し、時宜に合った加速化措置を打ち出し、更なる復興の加速化を図る。

### 第4節 土地情報関連施策

国による官民境界調査等による土地境界の明確化の推進、適正な取引確保のための土地取引情報の提供等により、土地情報の整備・提供を推進する。

### 第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を引き続き講じる。