



# 人口減少社会における国土利用の現状と課題について

平成28年2月23日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会  
理事 安部 宏

## はじめに

少子高齢化にともない、今後の人口減少社会における国土利用の現状と課題として、平成元年に策定された土地基本法には、適正な土地利用の確保を図りつつ、正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地政策を総合的に推進することを目的とされております。

また、平成27年8月に閣議決定された新たな国土形成計画においては、国土の基本構想として重層的かつ強靱な『コンパクト+ネットワーク』による対流促進型国土の形成を目指すこととされております。

さらに、同年9月に閣議決定された社会資本重点計画においては、今後の社会資本整備について『ストック効果の最大化』、『経済と財政双方に一体的な再生に資する社会資本整備への重点化』、『賢く使う取組み』等の方針が明確に打ち出されております。

以上を踏まえ、人口減少社会での土地利用上の課題を認識し、土地基本法に定める目的を達成するため、今後の土地政策の基本的な方向性と具体策を議論する上での提言をさせていただきます。



1. 森林についての提言

P. 3

2. 農地についての提言

P. 4

3. 宅地についての提言

P. 5 ~ 7

4. 最後に…

P. 8

## ◇国土利用の状況◇

国土利用構成の現状として、『森林』が全国土の約7割を占め、次いで『農用地』面積は13%、第3位が『宅地』で国土の5%となっております。（出典：国土交通省『土地利用現況把握調査』）

### 1. 森林についての提言

『森林』については、国土の7割を占める世界でも有数の『森林大国』にも拘らず、日本は世界有数の木材輸入国でもあります。日本の木材自給率は約3割ということで、使用する木材の約7割を輸入に頼っております。

杉、松を主力とした日本の人工林は戦後の復興に必要な木材を確保するために政府が実施した『拡大造林政策』によって『植林』が活発に行われ、現在の森林の礎となっております。また、当時の家庭燃料は木炭か薪が中心的な役割を果たしており、木材の需給バランスもよく徹底した山林の管理も行われていたと思われまます。しかし今日では、国内産の木材の需要が少なく、間伐や伐採などにかかる費用を捻出することもできず、林業は衰退し森林は手入れがされなくなり、森の健全性は相当失われているものと思われまます。植林された人工林は現在最盛期を迎えております。この最盛期を迎えた人工林を間伐もせず、このまま放置すると人工林全体の成長が止まり、森全体が荒廃し、保水能力も失われ山崩れが起こりやすくなるだけでなく、二酸化炭素の吸収能力の低下にも繋がる恐れがあります。

このような課題を踏まえ、次に掲げる提言をさせていただきます。

#### （1）針葉樹（人工林）、広葉樹を含めた国内産木材需要拡大について

- ① 木材の伐採技術の向上から運搬、加工に至るまでの一貫生産工程
- ② 加工技術の向上 ⇒ 一元化された大量生産により安価の出荷を目指す
- ③ 木質ペレットの利用促進 ⇒ 利用できない部分のペレット化
- ④ 国内産木材の利用促進を図るため、利用する側の税制上の優遇措置等 ⇒ 材木の伐採から加工そして植林まで行える業者に限る

#### （2）森林の管理能力の促進

- ① 山林所有者が自主管理できない場合、森林組合等へ一括管理を依頼
- ② 森林組合は、土地所有者から管理委託された後、山林の植林、間伐、伐採等を行う
- ③ 山林の自主管理ができない土地所有者に対しては、各行政が対応 ⇒ 税務上の課税強化の検討
- ④ 地域の山林に精通した高齢者に森林見守り隊チームの結成 ⇔ 森林組合との連携

## 2. 農地についての提言

『農地』については、少子高齢化社会にともない専業農家・兼業農家共々、担い手減少も含め耕作放棄地の増加が見受けられます。戦後の農地改革により小作農家を自作農家とし、農村の民主化、社会の安定に多大な貢献があったものの、経営規模が著しく零細化され、これにより、担い手は離農した農業者の所有地を積極的に引き受け（借受）て利用集積し、規模拡大を図ってきましたが、その経営地は分散化することとなり、経営効率の悪さ、生産効率の減少に繋がっております。したがって農業構造の改革を行い『効率的かつ安定的な農業経営』を実現するため、以下の課題を踏まえた提言をさせていただきます。

### 農業経営の課題

- ① 農業担い手の農地が分散しすぎている ⇒ 農地の集団化・団地化
- ② 農家所得が不安定 ⇒ 生産所得が他産業従事者と遜色ない水準を確保
- ③ 農産物の価格が不安定 ⇒ 市場取引から消費者との直接的な取引への誘導
- ④ 集落内に担い手がいない ⇒ 外部からの若手担い手の教育・養成
- ⑤ 農地の資産保有意識が強い ⇒ 農地所有者が耕作放棄をし、管理能力に欠ける場合の対応策を検討
- ⑥ 兼業農家が農地を手放さない ⇒ 専業農家と兼業農家の税法上の優劣を行うべきか
- ⑦ 不存地主の増加 ⇒ 相続等により取得した農地の管理体制のあり方

### 課題を踏まえての提言

### 農業経営の今後のあり方、方向性に対する提言

- ① 農地の集団化・団地化を図り収益性の確保、生産効率のアップを図る  
⇒ 基盤整備事業を行う場合、これまでの小規模整備としないで、土地所有者が混在しても大規模な整備を行うべきと考える
- ② これまで、各農家の自由裁量により農産物を市場に提供してきた為に生産効率が悪く、農家所得の不安定に繋がっていた。  
地方創生の一環として町・村一体とした農産物を生産する事により生産効率をアップすることが出来る
- ③ 生産効率がアップし生産所得が他産業従事者と遜色ない水準を確保できれば、若手担い手が増加し、若手担い手夫婦が増加すれば子孫形成にも繋がると思われる ⇒ 二地域居住の推進
- ④ 農地の管理責任の強化・空き家等対策特措法同等の規定を設ける  
⇒耕作放棄地等の農地が増えると害虫被害や病原菌を撒き散らし近隣の農地に相当なる影響を及ぼす
- ⑤ 生産効率の悪い中山間地域の農地のあり方の改善 ⇒ 二地域居住の推進
- ⑥ 専業農家と兼業農家を区分けし、税法上の優劣を行うべき  
⇒兼業農家、不存地主が専業農家に農地を提供した場合この限りではない

### 3. 宅地についての提言

『宅地』については、社会情勢の変化、少子高齢化、人口減少に伴い、住宅着工戸数もこれまで120万戸を推移していたものの、近年では、100万戸を割る状況が続いております。これとは対照的に空き家・空き地の増加傾向が見られ社会問題となっている状況の中、既存ストックの活用として中古住宅の流通促進、空き家、空き地バンクの活用、二地域居住の推進、コンパクトシティの形成等における現状と課題及び今後の方向性について以下のとおり提言させていただきます。

#### 中古住宅（戸建て住宅）の現状

- ① 『住宅・土地統計調査』によると全国で820万戸、空き家率は13.5%。その内、戸建て空き家は318万戸。
- ② 戸建て空き家の所有者の年齢は、高齢者が55.6%。
- ③ 住宅取得の経緯は相続によるものが52.3%。
- ④ 戸建て空き家の主な管理者は所有者・親族が81.7%。⇒専門業者に委託しているのは2%。
- ⑤ 専門業者に管理を委託するつもりのない所有者は77.2%。⇒専門業者に委託しているのは3.6%。
- ⑥ 戸建て空き家の今後の利用意向は、『所有者・親族が利用する』22.9%、『賃貸する』6.1%、『売却する』8.8%、『空き家にしておく』21.5%、『取り壊す』11.2%。
- ⑦ 賃貸・売却する場合の課題として『リフォーム費用がかかる』29.1%、『設備や建具が古い』27.2%、『住宅が傷んでいる』25.0%。
- ⑧ 空き家にしておく理由は、『物置として必要』44.9%、『解体費用をかけたくない』39.9%、『特に困っていない』37.7%、『将来、自分や親族が使うかもしれない』36.4%。

（出典：「平成25年住宅・土地統計調査」及び「平成26年空家実態調査」）

## 中古住宅・戸建て空き家・空き地等に対応する宅建業者の現状

- ① これまで中古住宅を仲介する場合、現状有姿（売買取引終了後、買主側にてリフォーム工事を行い入居）での売買が主であった。今後は、

⇒〔売主〕売却予定 ⇒〔宅建業者：既存住宅アドバイザー〕売買の斡旋 ⇒〔認定リフォーム事業者〕インスペクション・耐震診断 ⇒〔売買契約〕 ⇒フラット適合証明書・耐震基準適合証明書 ⇒〔リフォーム工事〕 ⇒瑕疵保険の検査 ⇒既存住宅瑕疵補償保険  
⇒物件の引渡 ⇒フラット35の融資・中古住宅に拘わる各種税制特例制度を活用し、安心・安全な住宅に入居。

- ② 空き家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年5月に完全施行され、各自治体が空き家条例を制定し、それに伴い各市町村と宅建協会との空き家・空き地バンク事業に関する協定書を締結。福島県内においても北会津町、南相馬市、楡葉町、玉川村との協定書を締結。今後も各自治体で空き家条例を制定次第、福島県宅建協会との協定締結予定。

### 「空き家・空き地バンク事業の流れ（福島県の場合）」

- ・市町村による空き家・空き地バンクの設置〔ホームページ上に物件の登録・公開〕。
- ・市町村内の空き家・空き地の物件の売却・賃貸を希望する所有者からの物件情報。
- ・宅建業者が現地を確認し土地・家屋の調査・審査・査定。
- ・審査に合格した物件情報は空き家・空き地バンクに登録。
- ・ホームページへの公開。
- ・利用希望者に対する見学・相談・物件交渉等は全て宅建業者が行う。
- ・売買・賃貸を希望する物件に関し、商品価値の有無にかかわらず物件の調査・報告を行うため商品価値の低い物件に関しては、調査費用も出ないとの指摘もあり、その場合、調査費用を市町村にて負担してもらうことを検討する必要がある。
- ・売主〔貸主〕・買主〔借主〕・バンク事業主・宅建業者合意により契約成立。

- ③ 市街化区域以外の市街化調整区域・無指定地域に建設されている中古住宅・古民家等敷地内には、農地が隣接していることが多く、農地転用許可基準〔一般個人住宅：500㎡、農家住宅：1,000㎡〕の制限もあり農家以外取得出来ない。このことから、長野県では、地方創生の一環から次のとおり、実施された。  
⇒長野県：『農地転用許可基準の運用』における『個人住宅の転用面積』の中の『一般個人住宅：500㎡』と『農家住宅：1,000㎡』制限が撤廃。⇒【移住交流推進のニーズが高まっていることにより撤廃。】

## 《空き家・空き地に対する今後の方向性と提言》

### ＜二地域居住の推進について＞ ・ ・ ・ ・ ・ 総務省連携のサイト「全国移住ナビ」の推進活用

- ① 都市部の自宅と地方のセカンドハウスを行き来する『二地域居住』という自分に合ったライフスタイルを楽しむことを目的とする。⇒季節居住〔別荘・避暑〕、週末居住〔金帰月来〕、月に何日かを電車・車を利用し二地域居住を楽しむためには、経済的余裕、時間的な余裕がないと長続きしない。
- ② 一方の受入先の地方自治体では、人口減少を少しでも食い止めるための施策として『交流人口』と『定住人口』の増加・促進に力を入れている。⇒衣食住・交通・医療の全て整っている都会から何もない田舎に行き、自分のライフスタイルを楽しむが、無理があり長続きしない。  
地方自治体による受入態勢の充実：地域の人たちとのつながり、交流、安心できる生活空間〔電気・ガス・水道・下水等の環境〕、ライフスタイルに合わせた教育・研修の充実等。⇒二地域居住から永住への移行
- ③ 二地域居住の問題点として、農地転用の許可のハードルが高く、本人のライフスタイルに合わせられない〔自然を楽しみ、家庭菜園やガーデニング等さまざまであり、農業を目的とする方は一部＝永住希望組〕。二地域居住を目的に土地・建物を取得する場合、農地付の不動産が多く、農家以外農地を取得することが出来ない。⇒農地転用が出来ず賃貸借により賃借すると将来相続により不安材料となるおそれがある。  
このことから、長野県議会承認の「農地転用許可基準の運用」が、広く全国に周知採択されることを希望する。

### ＜コンパクトシティの形成について＞

- ① 人口減少の中、将来の人口増加の見込みのない地方圏の市町村においては、これまで人口増加を見込み都市計画区域内の市街化区域の拡大を図ってきたが、周辺部の新興住宅地の人口増加は見込まれたものの、中心部、特に旧市街地の空洞化が目立ち始めたことから、インフラ整備の整っている中心部に人を取り戻すことがコンパクトシティ構想の原点と思われる。
- ② 現在の自治体中心部・旧市街地には、駅はあるものの、その周辺に隣接していたデパート、ショッピングセンター等は、郊外に移設され、その為に駅周辺はシャッター通りとなり、若者のいない『老人の町』と化しているのが現実であり、商店街がなくなり食料品等を求める高齢者にとって不自由な街となっている。
- ③ 都市郊外に商業施設が集中し、中心部から人が流出している状況から、中心部に求心力を持たせる効果として、平成28年度税制改正大綱に掲げられた、『低未利用地が散在する街のにぎわいを再生するための制度改正に伴う特例措置の充実』を推進するために、街中に散在する古い公営建築物、駐車場、空き家、空き店舗、狭い道路等を整備するための区画整理事業等を含め、行政が誘導し民間主導〔民間投資を誘発〕となる『市街地再開発事業』を行う必要がある。

## 4. 最後に…

戦後の日本は、神武景気から始まり、岩戸景気、いざなぎ景気、バブル景気を経験し、いざなみ景気まで高度経済成長が続き、長期的に好景気が進み、土地の利活用も活発に行われ、不動産需要と供給とのバランスも良く推移してきました。それと前後し少子高齢化、人口減少社会に突入し、給与所得の低迷、巨額の財政赤字に伴う増税等も重なり、土地取引件数・住宅着工戸数とも右肩下がりとなる新たな時代を迎えようとしております。

少子高齢化・人口減少社会になると、相続等により取得した不動産〔宅地・建物・農地・山林〕を管理することも出来なく放置され、空き家、空き地、遊休不動産が発生することとなります。私たち宅建業者は、土地・戸建て住宅・アパート・マンション等を所有者から管理を依頼された場合、全責任を持って管理を行い物件周辺にも目を配りながら、消費者に安心・安全な物件を提供していることで、所有者・消費者から信頼されております。

不動産の所有者及び相続人は、先祖伝来の不動産であろうとなかろうと適正な管理をすることが最低限の責任です。自主管理も出来ず権利だけを主張すると周辺にも影響し、更には、その地域全体にも及び健全な発展が出来なくなる恐れもあります。空き家・空き地・農地・森林の全てにおいて管理が必要です。空き家・空き地に関しては宅建業界、農地に関しては各自治体にある農業振興公社・農地中間管理機構・農業委員会等、森林に関しては森林組合等に委託され適正に管理されれば必ず有効活用する手段・方法が生まれるものと考えます。不動産は、個人の財産かもしれませんが、同時に国の財産でもあります。不動産は、有効に活用して初めて価値を見出すことが出来るのです。

国土全体が専門家により適正に管理され有効活用されることにより、空き家問題、空き地問題、森林の利活用、遊休農地の利活用、二地域居住の推進からコンパクトシティ構想の推進に至るまで、徐々にではありますが解決の方向性が見出せるものと思料いたします。

以上