

土地白書のポイント(案)

土地白書は、土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成

第1部 土地に関する動向

第1章 平成27年度の地価・土地取引等の動向

第2章 東日本大震災から5年が経過した被災地における土地利用の現状 【テーマ章】

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 【テーマ章】

第2部 平成27年度土地に関して講じた施策

第3部 平成28年度土地に関して講じようとする施策

第1部第1章 平成27年度の地価・土地取引等の動向 (1)

- 地価は総じて堅調に推移しており、全国平均でみると全用途平均で8年ぶりに上昇に移行。用途別では、住宅地はわずかに下落したものの、商業地は8年ぶりに上昇に移行。土地取引件数は前年に比して微増
- 住宅市場では、消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動減による影響が薄れ、住宅着工戸数が増加。オフィス市場では、企業のオフィス移転需要の高まり等により、空室率が低下

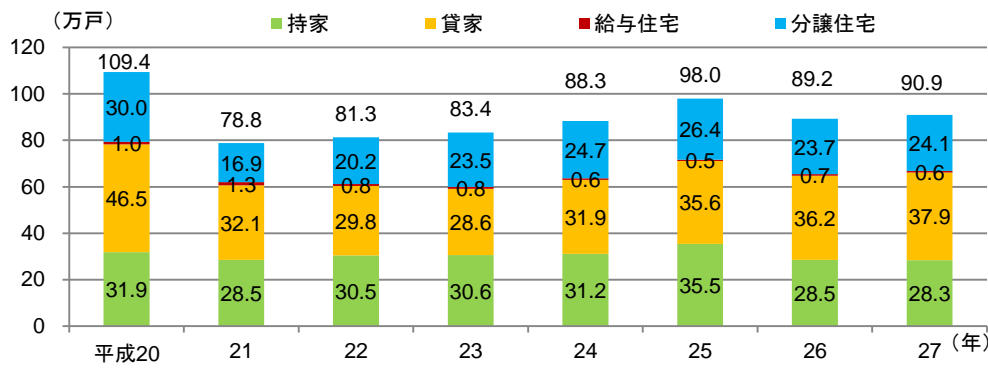
地価変動の推移

	住宅地			商業地			全用途		
	26公示	27公示	28公示	26公示	27公示	28公示	26公示	27公示	28公示
全 国	▲0.6	▲0.4	▲0.2	▲0.5	0.0	0.9	▲0.6	▲0.3	0.1
三大都市圏	0.5	0.4	0.5	1.6	1.8	2.9	0.7	0.7	1.1
東京圏	0.7	0.5	0.6	1.7	2.0	2.7	0.9	0.9	1.1
大阪圏	▲0.1	0.0	0.1	1.4	1.5	3.3	0.2	0.3	0.8
名古屋圏	1.1	0.8	0.8	1.8	1.4	2.7	1.2	0.9	1.3
地方圏	▲1.5	▲1.1	▲0.7	▲2.1	▲1.4	▲0.5	▲1.7	▲1.2	▲0.7
札幌市・仙台市・広島市・福岡市	1.4	1.5	2.3	2.0	2.7	5.7	1.6	1.8	3.2
その他	▲1.8	▲1.3	▲1.0	▲2.6	▲1.8	▲1.3	▲2.1	▲1.5	▲1.1

資料：平成28年地価公示

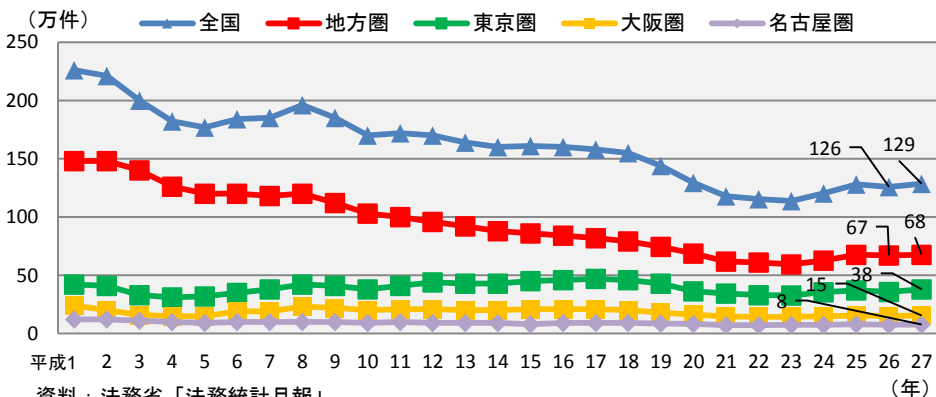
(%)

住宅市場：住宅着工戸数の推移(用途別)



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

土地取引件数の推移

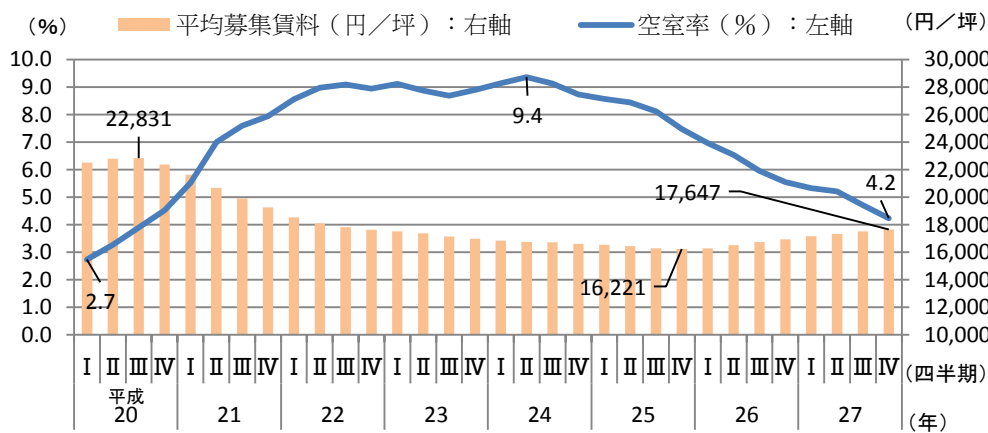


資料：法務省「法務統計月報」

(年)

注：圏域区分は以下のとおり。
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
 名古屋圏：愛知県、三重県
 地方圏：上記以外の地域

オフィス市場：東京都心5区における空室率・賃料の推移

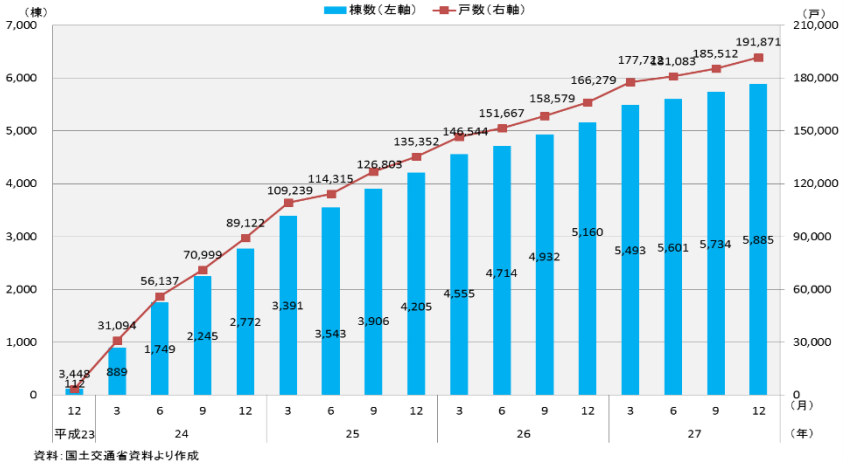


資料：三鬼商事

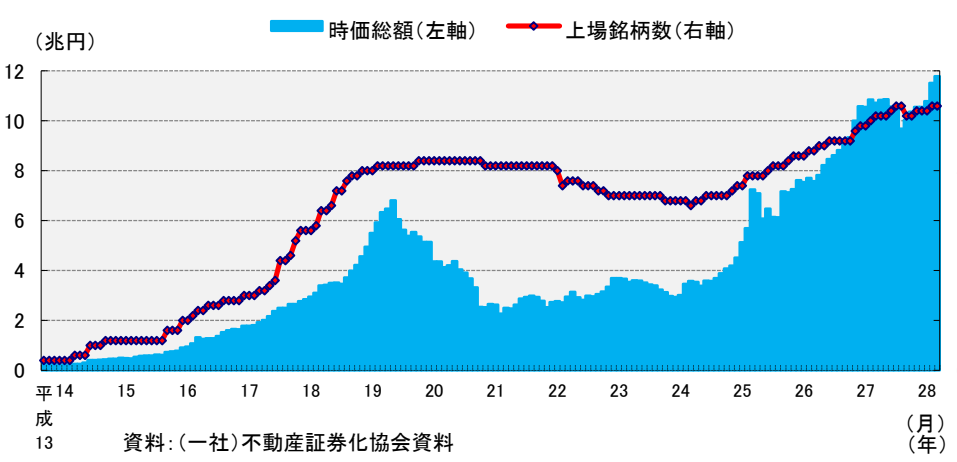
第1部第1章 平成27年度の地価・土地取引等の動向 (2)

- サービス付き高齢者住宅の棟数・戸数および宿泊施設の建築着工面積は増加が継続
- Jリートの銘柄数は、不動産市況の改善等の中、平成28年3月末時点で53銘柄となり、時価総額は約12兆円となった
- 土地の資産性に対する国民の意識は「預貯金などに比べて有利でない」とする回答が過去最高に

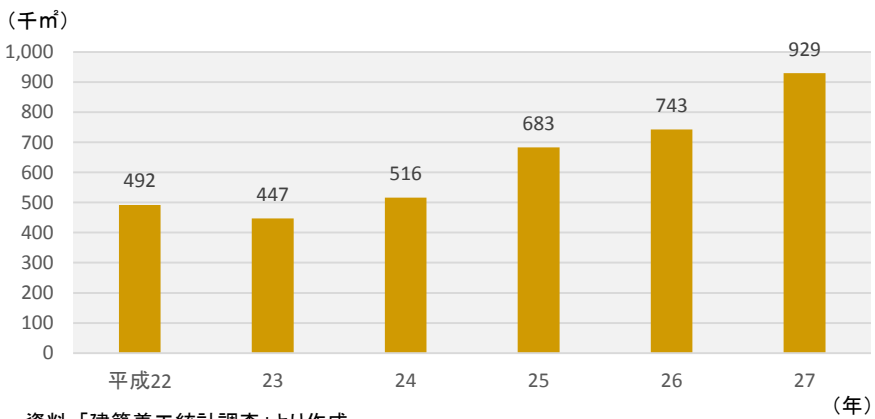
サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移



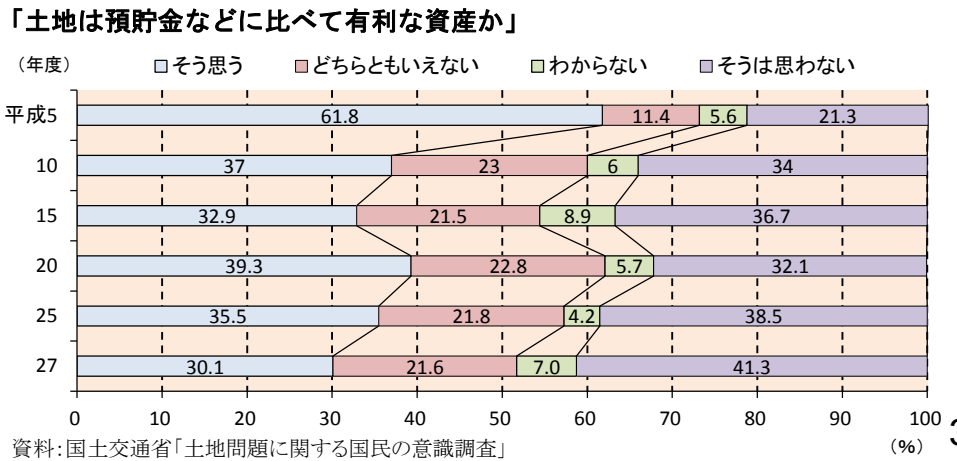
Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



宿泊施設の建築着工面積



土地の資産性に対する国民の意識



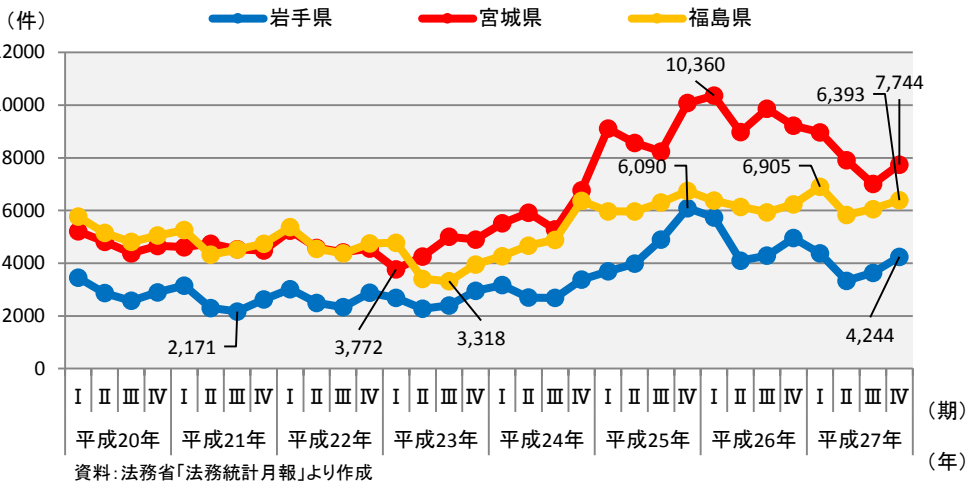
注：「M 飲食店、宿泊業用建築物」「53 宿泊業用」に分類される建築物の床面積の合計。

第1部第2章 東日本大震災から5年が経過した被災地における土地利用の現状 (1)

- 東日本大震災による復興需要等により、被災3県の売買による土地取引件数は増加し、オフィスビルの空室率は低下
- 官民が連携した復興公営住宅の整備等、地域住民等の連携による土地利用の推進への取組が展開

東日本大震災が不動産市場に与えた影響

被災3県における売買による土地取引件数

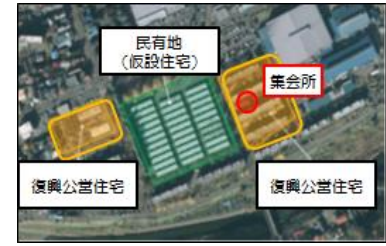


地域住民等の連携による土地利用の推進

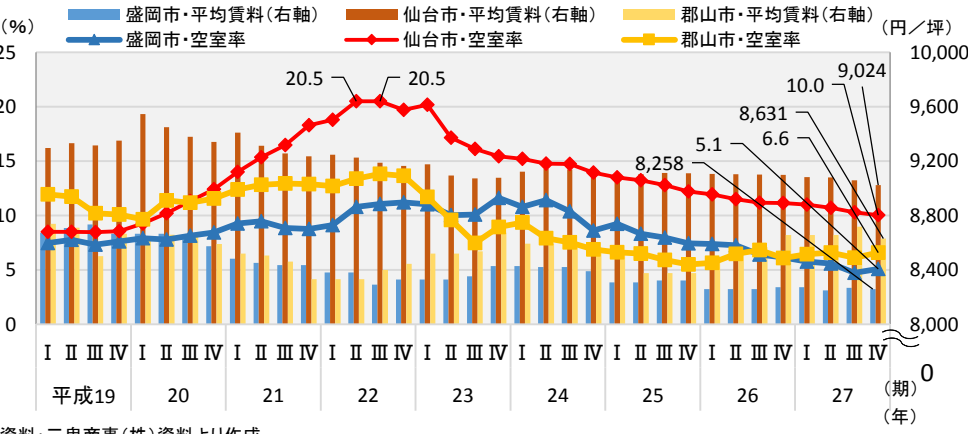
官民が連携した復興公営住宅による土地利用の事例

岩手県釜石市上中島地区

- 民間企業が建設した復興公営住宅を市が買取
- 復興公営住宅の敷地も民間企業の土地を活用、建物の竣工と同時に敷地も市が買取
- コミュニティ施設として集会所等を整備
- 早期かつ低コストで復興公営住宅整備を実現
- 平成27年度土地活用モデル大賞を受賞
- 同様の方式は被災3県の他の復興公営住宅整備事業においても採用 (平成27年度末で約30件)



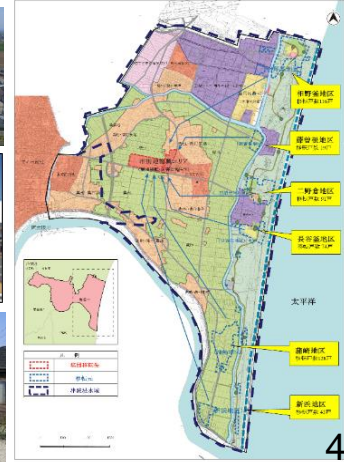
オフィス市場：被災3県における空室率・賃料の推移



自治組織の積極的な取り組みによるコンパクトなまちの形成

宮城県岩沼市玉浦西地区

- 移転先団地面積約20ha、住宅敷地約300区画と同規模のもので最も早く住宅団地の整備が完了
- 沿岸部に分散していた6地区を内陸部に開発した団地に集約
- 従前のコミュニティを維持しながらコンパクトな持続可能なまちを形成



第1部第2章 東日本大震災から5年が経過した被災地における土地利用の現状 (2)

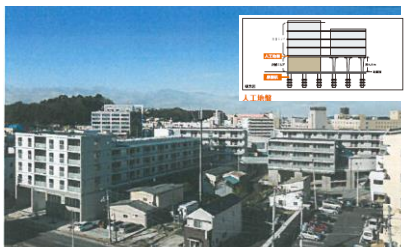
➤ 災害危険区域内にある宅地の土地利用転換や基幹産業の再生等、災害危険度を踏まえた土地利用の推進への取組が展開

災害危険度を踏まえた土地利用の取組

人工地盤と災害対応型住宅を再開発により整備した事例

宮城県石巻市中央地区

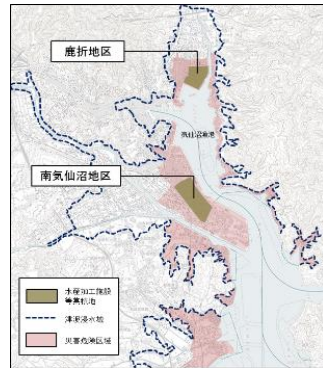
- 津波被害にあった中心市街地に位置
- 津波浸水域内のため、人工地盤上に3階から6階にかけて総戸数77戸の分譲集合住宅を整備。周囲の地域住民の一時避難場所としても活用
- 1・2階には商業施設と駐車場を設け、中心商店街の賑わいや来街者の回遊を創出
- 被災者のまちなか居住の促進に寄与



水産加工施設等の土地の集約による基幹産業再生の事例

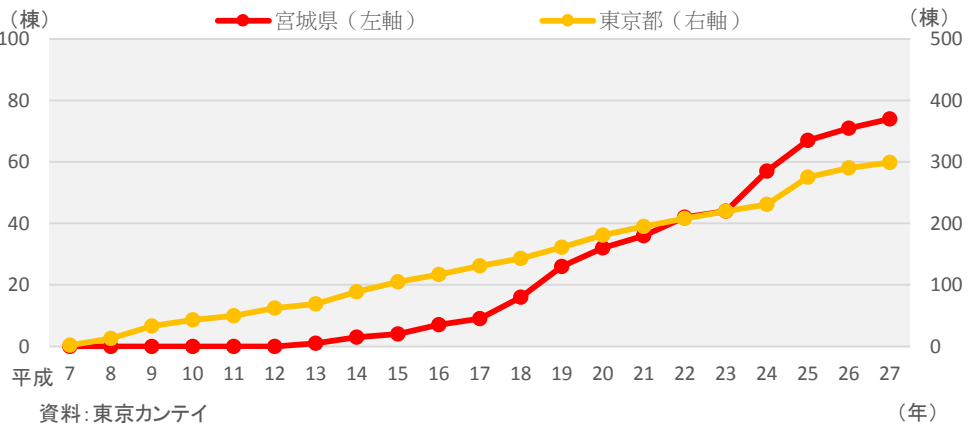
宮城県気仙沼市鹿折地区・南気仙沼地区

- 震災に伴い、市の基幹産業である水産業、水産加工業は壊滅的な被害を受けた
- 震災前の本地区は住宅や工場が密集しており、隣接したエリアで工場の拡張ができず、分散して配置
- 土地を地権者から一旦買い取り、集約、整備、分譲などにより、各事業所が適切な規模を確保
- 被災した基幹産業の再生、工場の集約により、生産性の向上につながっている



宮城県における免震・制震マンションの供給 (累計)

- 宮城県では東日本大震災が発生以降、免震・制震マンションの供給数が大幅に増加



官民が連携した太陽光発電による土地利用の事例

福島県相馬市光陽地区・磯部地区

- 両地区とも津波浸水域内に位置した市有地
 - 光陽地区の約6haの市有地をモデル事業として民間事業者へ貸付け。民間事業者は約2MWの発電規模のメガソーラー発電所を整備。民間事業者の提案により「相馬野馬追※」の練習場を併せて整備し、地域の伝統文化にも貢献
 - 磯部地区の災害危険区域内の市有地を含む約70haを民間事業者へ貸付け。民間事業者は約52MWの発電規模のメガソーラー発電所を整備予定
- ※ 国指定重要無形民俗文化財

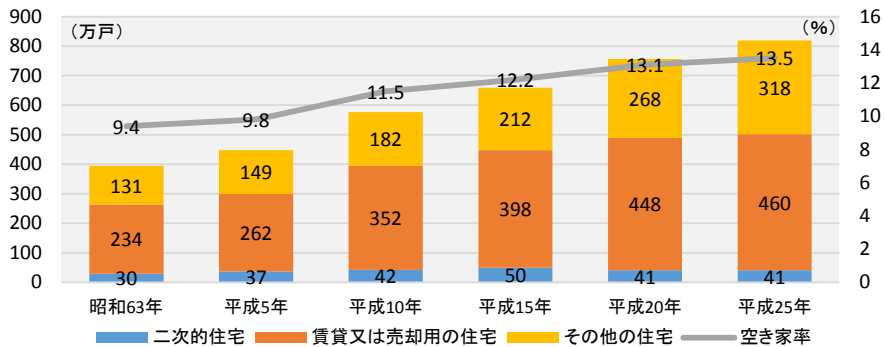


第1部第3章 社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化 (1)

- 人口減少社会や空き家の増大等、不動産を取り巻く社会変化への対応が課題。空き家等への国民の意識も高まり
- 空き家の活用提案や空き公共施設を活用した企業誘致等「既存ストックを重視」する新たな動きが展開

既存ストックを重視する社会への対応

空き家数の推移

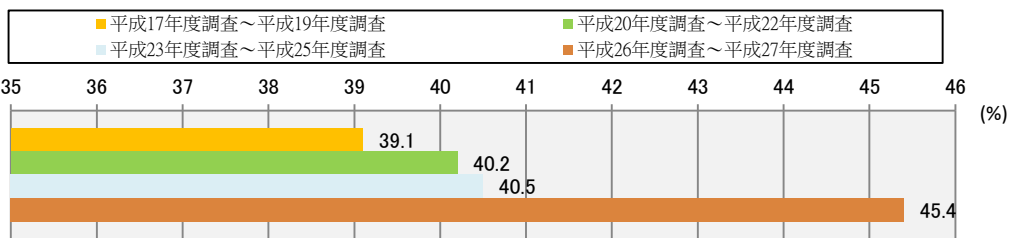


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

「身近に感じる土地問題」に対する国民の意識

身近に感じる土地問題

「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つ」



資料:国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

空き家・空き地の管理代行・活用提案の実施

- NPO法人(埼玉県)
 - 全国で空き家等の管理代行を展開。事業会社がリフォームを行い賃貸戸建て等として活用する空き家の借り上げ・転貸サービスも提供
 - 家賃収入で固定資産税の支払いが可能となる、所有者にリフォーム済み物件が返還される等のメリット



上図: 空き家管理代行サービスの様子

下図: 空き家借り上げサービスによるリフォームの例

プロフェッショナルと連携した空き家バンクの運営

- 山梨県山梨市
 - 山梨市と山梨県宅建協会では空き家バンクの媒介に関する協定を締結
 - 宅建業者が空き家所有者と利用希望者の間に入り契約交渉等を担い、空き家流通を円滑化

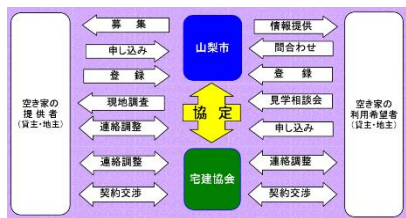


図: 山梨市における空き家バンク制度のスキーム

空き公共施設を活用した企業誘致

- 千葉県南房総市
 - 空き公共施設の3年間の無償貸付等により企業誘致を推進し、企業の初期投資を抑制しつつ地域の雇用を創出
 - 千葉県では平成28年度から地方創生加速化交付金を活用し、県内の市町村や大学、金融機関等と連携しながら空き公共施設を活用した企業誘致の水平展開を開始



図: 農業生産法人による農産物直売所等の活用

施策

新たな住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)

- 少子高齢化・人口減少等を踏まえ、「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」の3つの視点から目標を設定
- 賃貸・売却用以外の「その他空き家」を約400万戸程度とする成果指標を設定

施策

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案(平成28年2月国会提出)

- 既存住宅流通の促進等を図るため、宅地建物取引業者に対し、インスペクション(建物状況調査)を実施する者のあっせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査結果の買主等への説明の義務付け等の措置を規定

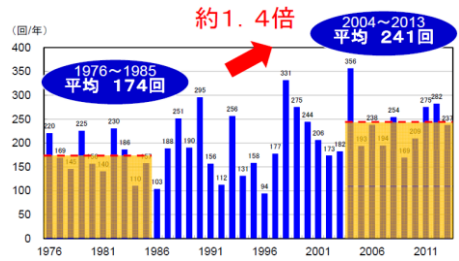
第1部第3章 社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化 (2)

- 風水害の激甚化やICT化等、不動産を取り巻く社会変化への対応が課題。消費者には不動産取引への不安等が存在
- ハザードマップ等の災害リスク情報の提供やICTの活用等、多様な「不動産情報」の流通に向けた取組が展開

多様な不動産情報が流通する社会への対応

風水害の激甚化

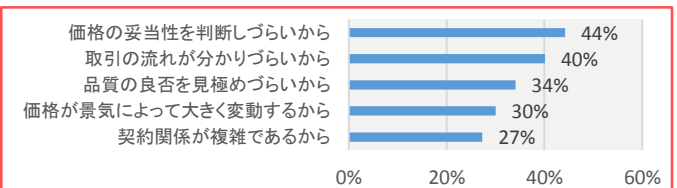
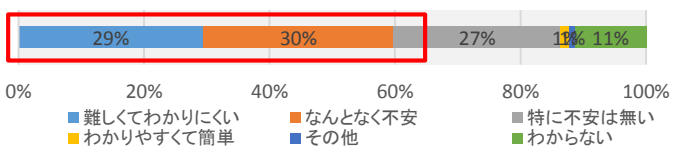
1時間降水量50mm以上の年間発生回数
(アメダス1,000地点あたり)



不動産取引時にハザードマップ等の災害に関する情報を参考にする消費者は5人に1人以上に昇る
(国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」)

消費者による不動産市場の評価

不動産取引に対する印象
「難しくわかりにくい」「なんとなく不安」と感じる理由

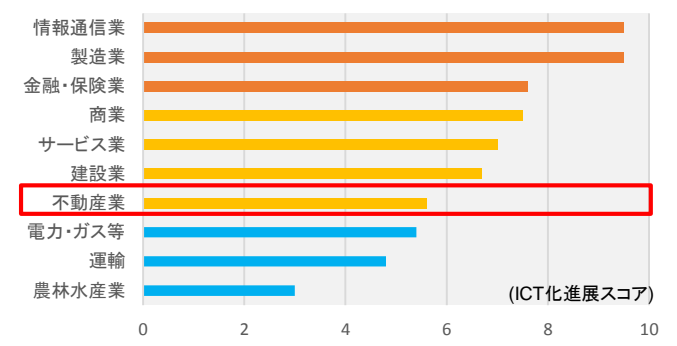


資料: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

先端技術を活用した不動産情報化

不動産業におけるICT化の状況

産業別ICT活用状況
(対象産業の就業者アンケート)



資料: 総務省「ICTによる経済成長加速に向けた課題と解決方法に関する調査研究報告書」

不動産取引時の災害リスク情報の提供

- 広島宅建協会・広島県
- 広島宅建協会と広島県では防災情報の周知に関する協力協定を締結
 - 不動産取引の物件説明時に宅建業者が顧客へハザードマップ等の災害リスク情報を提供



不動産取引価格情報等の提供

- 国土交通省
- 不動産取引当事者へのアンケート調査をもとに、個人情報保護を行った上、取引価格情報を提供
 - あわせて、不動産価格指数(住宅)を公表。商業用不動産についても価格指数の試験運用を開始



ビッグデータを用いた既存住宅の参考価格の算出

- 不動産物件情報会社
- 自社の不動産物件ポータルサイトに蓄積されたビッグデータをもとに、物件の参考価格算出システムを開発
 - 売り出し中でない既存マンションの参考価格(住戸単位)の提供を無償で開始
 - 既存住宅の価格に関する情報を容易に把握することが可能に



第2部 土地に関して講じた施策

第3部 土地に関して講じようとする施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等

第2章 土地に関する情報の整備

国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等

第3章 地価動向の的確な把握等

地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等

第4章 不動産市場の整備等

不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応等

第5章 土地利用計画の整備・充実等

第6章 住宅対策等の推進

住宅対策の推進（住生活基本計画の推進）等

第7章 土地の有効利用等の推進

地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等

第8章 環境保全等の推進

第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置等