

平成 21 年度土地に関する動向
平成 22 年度土地に関する基本的施策

要旨

平成 22 年 6 月

国土交通省

目 次

「平成 21 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 21 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 不動産投資市場の動向	5
第 5 節 土地利用の動向	6
第 2 章 バブル崩壊後 20 年の不動産市場	7
第 1 節 地価がマクロ経済に与える影響の変化	8
第 2 節 企業の土地需要の変化	10
第 3 節 家計の土地需要の変化	13
第 3 章 経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状	15
第 1 節 大規模店舗の撤退とその跡地の状況	15
第 2 節 工場の移転・撤退とその跡地の状況	16
第 3 節 耕作放棄地の状況	17
第 2 部 平成 21 年度土地に関して講じた基本的施策	17
「平成 22 年度土地に関する基本的施策」	18

「平成 21 年度土地に関する動向」及び「平成 22 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 21 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 21 年度の地価・土地取引等の動向

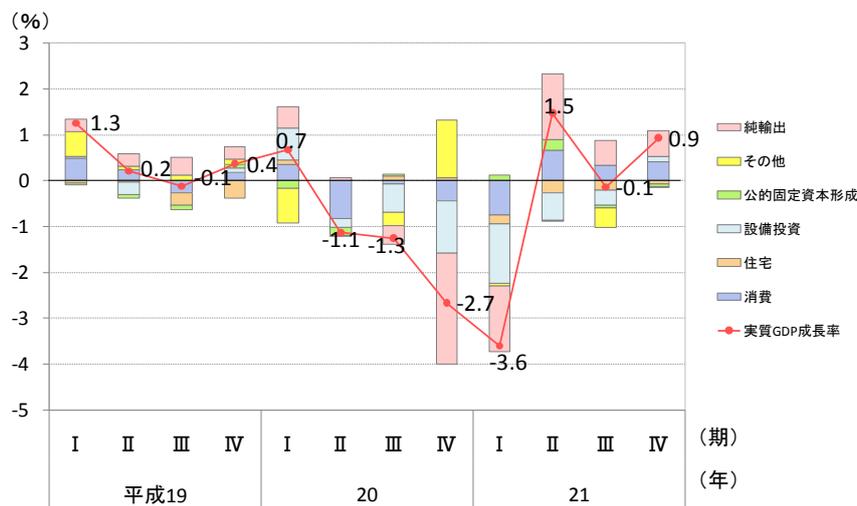
地価、土地取引等不動産市場の動向は、人口や世帯数、産業構造などの構造的要因に加え、その時々々の景気や、企業・家計の活動状況などの短期的要因に左右される。平成 21 年度の我が国経済は、前年 9 月のリーマンショックに伴う景気後退から徐々に回復し、持ち直しの動きが見られたところであり、不動産市場の動向も、このような動きを反映した推移を示した。

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)

平成 20 年 9 月のリーマンショック後、我が国の景気は急速に悪化し、実質 GDP 成長率は平成 20 年 10-12 月期は前期比で -2.7%、平成 21 年 1-3 月期は前期比で -3.6% という大幅な落ち込みを見せたが、平成 21 年 4-6 月期には輸出が増加に転じるとともに、経済対策の効果もあって個人消費がプラスに寄与し、実質 GDP 成長率は 1.5% となった。7-9 月期には輸出や消費の増加率が鈍化したことにより成長率も対前期比 -0.1% となったが、10-12 月期には設備投資がプラスに転じ、再び 0.9% と回復した。ただし、民間住宅投資については平成 21 年 1-3 月期以降継続して減少が続いている。

図表 実質 GDP 成長率の推移



資料：内閣府「四半期別 GDP 速報」

(企業・家計の動向)

製造業の設備過剰感は、平成 20 年 1-3 月期に急激に高まったが、その後徐々に低下してきている。また、家計における消費については、平成 20 年 4-6 月期以降マイナスが続いていたが、平成 21 年 7-9 月期から回復してきている。

第2節 地価の動向

平成21年1年間の地価の動向については、平成20年1年間の動向と同様にほぼ全ての地点（平成21年地価公示と比較可能な27,410地点中27,302地点）で下落となった。年間平均変動率（各地点の地価の年間変動率の単純平均）で見ると、三大都市圏、地方圏及び全国の住宅地及び商業地で平成20年1年間よりも下落が大きくなったほか、三大都市圏の方が地方圏よりも、また、商業地の方が住宅地よりも下落が大きくなっている。特に、平成18年から平成19年にかけて上昇が大きかった三大都市圏中心部の商業地において、下落の大きい地点がみられた。

また、平成21年の地価の動向について、半年ごとに把握できる地点（地価公示と都道府県地価調査との共通地点）の平均変動率（下落率）の比較をすると、東京圏、名古屋圏で特にみられるように、三大都市圏では、平成21年後半に前半よりも下落が小さくなっている。

図表 圏域別対前年平均変動率の推移

(単位：%)

地価公示年		平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
変動率期間		H16.1.1~ H17.1.1	H17.1.1~ H18.1.1	H18.1.1~ H19.1.1	H19.1.1~ H20.1.1	H20.1.1~ H21.1.1	H21.1.1~ H22.1.1
住宅地	三大都市圏	△ 3.7	△ 1.2	2.8	4.3	△ 3.5	△ 4.5
	東京圏	△ 3.2	△ 0.9	3.6	5.5	△ 4.4	△ 4.9
	大阪圏	△ 5.2	△ 1.6	1.8	2.7	△ 2.0	△ 4.8
	名古屋圏	△ 3.3	△ 1.3	1.7	2.8	△ 2.8	△ 2.5
	地方圏	△ 5.4	△ 4.2	△ 2.7	△ 1.8	△ 2.8	△ 3.8
	全国	△ 4.6	△ 2.7	0.1	1.3	△ 3.2	△ 4.2
商業地	三大都市圏	△ 3.2	1.0	8.9	10.4	△ 5.4	△ 7.1
	東京圏	△ 2.5	1.0	9.4	12.2	△ 6.1	△ 7.3
	大阪圏	△ 5.0	0.8	8.3	7.2	△ 3.3	△ 7.4
	名古屋圏	△ 3.3	0.9	7.8	8.4	△ 5.9	△ 6.1
	地方圏	△ 7.5	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.4	△ 4.2	△ 5.3
	全国	△ 5.6	△ 2.7	2.3	3.8	△ 4.7	△ 6.1

注)三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。

注)東京圏とは、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をいう。

注)大阪圏とは、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をいう。

注)名古屋圏とは、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をいう。

注)地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

図表 平成21年前半・後半の半年間の平均変動率（下落率）

(単位：%)

変動率期間		平成21年前半 H21.1.1~ H21.7.1	平成21年後半 H21.7.1~ H22.1.1
住宅地	三大都市圏	△ 2.9	△ 2.0
	東京圏	△ 3.2	△ 2.0
	大阪圏	△ 2.7	△ 2.3
	名古屋圏	△ 2.0	△ 1.1
	地方圏	△ 1.9	△ 2.1
	全国	△ 2.4	△ 2.0
商業地	三大都市圏	△ 4.4	△ 3.1
	東京圏	△ 4.5	△ 3.0
	大阪圏	△ 4.4	△ 3.8
	名古屋圏	△ 4.2	△ 2.8
	地方圏	△ 2.9	△ 2.9
	全国	△ 3.7	△ 3.0

-  ...下落率が後半減速
-  ...下落率が後半等速
-  ...下落率が後半加速

第3節 土地取引の動向

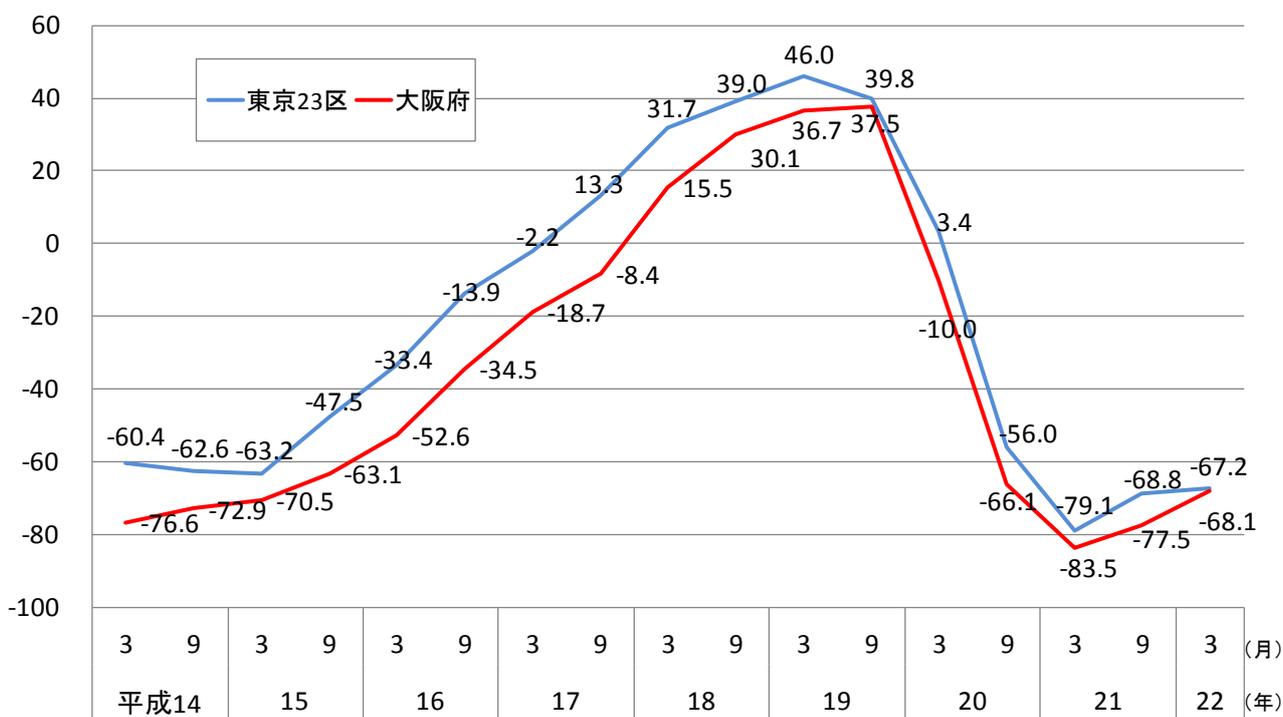
(土地取引件数等の推移)

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見ると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成21年中の全国の土地取引件数は117.9万件（対前年比8.6%減）となった。四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年マイナスで推移してきたが、平成21年に入り減少幅が小さくなった。特に東京都については、平成21年4-6月期以降プラスに転じた。

(企業の土地取引状況に関する意識)

現在の本社所在地の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、大阪府ともに平成21年3月以降若干の改善がみられ、平成22年3月期で東京23区が-67.2ポイント、大阪府が-68.1ポイントとなった。

図表 現在の土地取引の状況の判断に関するDI

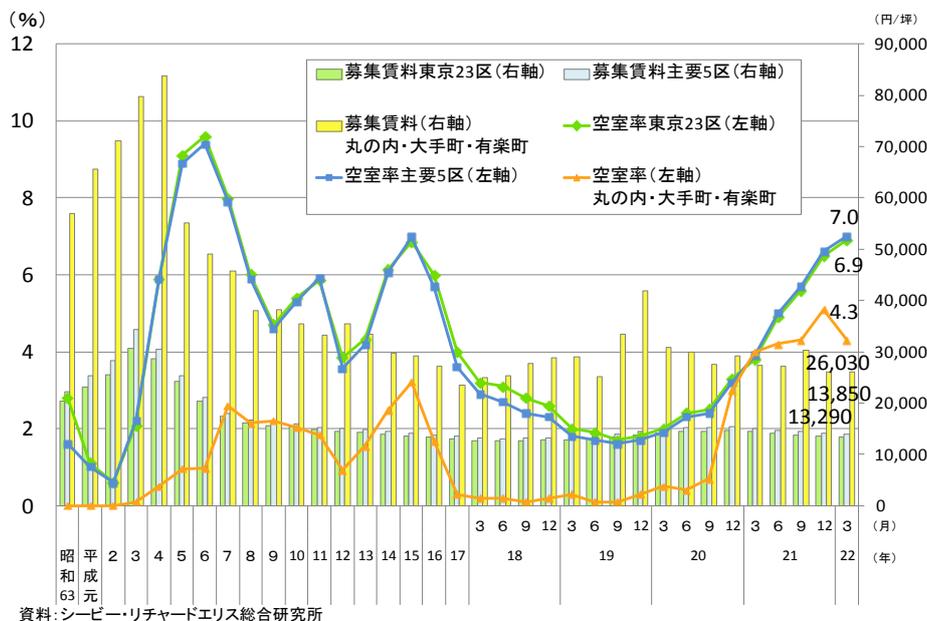


資料：国土交通省「土地取引動向調査」
注：DI=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

(オフィス市場の動向)

賃貸オフィス市場の動向をみると、景気の停滞を背景にテナント企業のオフィスにかかるコストの削減意識が高まるなかで、平成21年も前年に引き続きオフィス需要が減退し、需給バランスが大幅に悪化した。東京23区についてみてみると、平成20年より大幅な上昇が続いていた空室率が平成21年中も一貫して大幅な上昇を続けた。

図表 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）

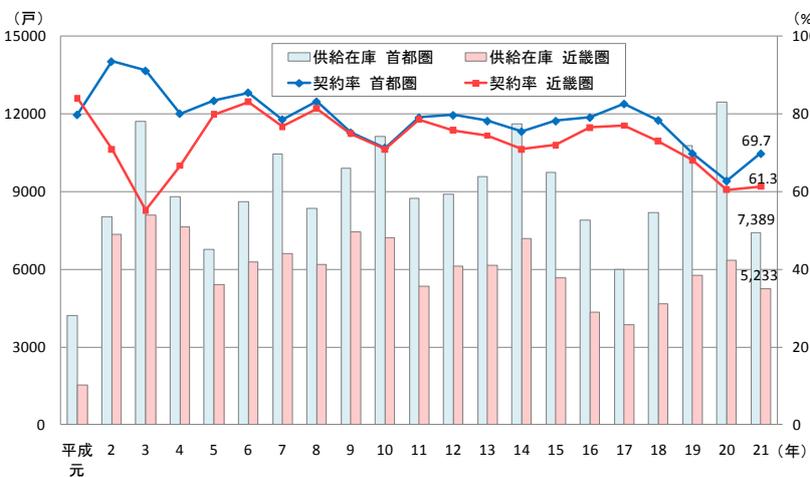


資料：シービー・リチャードエリス総合研究所

(住宅市場の動向)

マンション市場の動向をみると、平成21年の新規発売戸数については、首都圏が36,376戸（対前年比16.8%減）、近畿圏が19,784戸（対前年比13.0%減）となった。また、平成21年のマンションの契約率は新規発売戸数の減少や価格の調整が進んだことにより、首都圏では69.7%（対前年7ポイント増）と平成20年から大幅に上昇し、近畿圏においても61.3%（対前年0.9ポイント増）と増加に転じた。

図表 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移



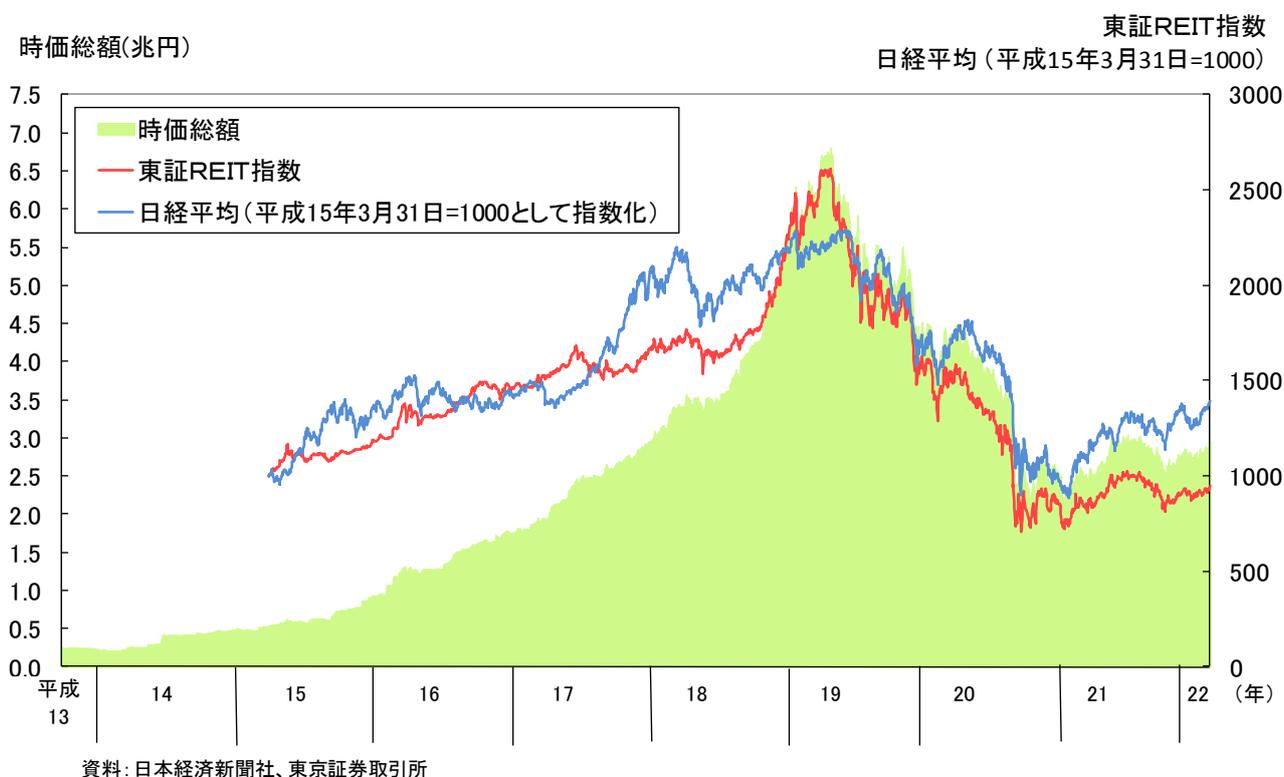
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

第4節 不動産投資市場の動向

(Jリート市場の動向)

Jリートについては、平成21年度は新規に上場した銘柄はなかった一方で、Jリーートの制度創設以来初めての合併が3件あり、平成22年3月末の上場銘柄数は38銘柄となっている。Jリーートの市場規模についてみると、平成22年3月末で合計約972万口、時価で約2兆9514億円の投資証券が流通しており、また、東京証券取引所の公表している東証リート指数をみると、平成19年5月末の2612.98をピークに大幅な下落が続き、平成20年10月28日に704.46となったが、平成22年3月末には948.9まで回復した。

図表 東証リート指数と時価総額の推移

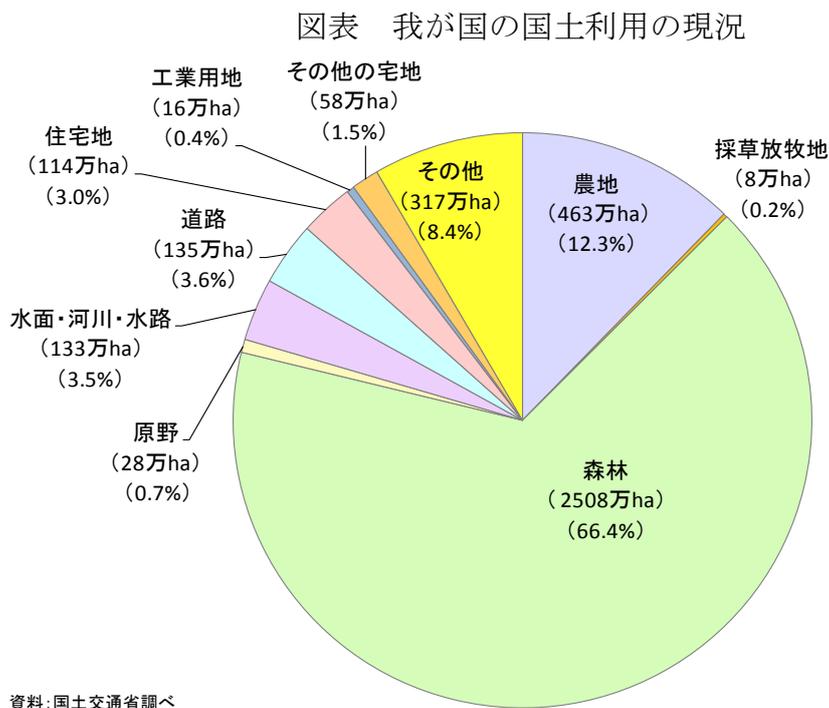


(不動産投資市場の参加者の意識)

国内の不動産投資家の意識についてみると、不動産投融资に対する「今後1年間」の基本姿勢については、平成21年度調査では「不動産投融资を拡大する」と回答した企業が12.7%となっており、平成20年度調査の4.2%から大幅に増加した。

第5節 土地利用の動向

平成20年末における我が国の国土面積は、約3,779万haである。このうち、森林が約2,508万haと最も多く、次いで農用地が約471万ha（対前年比0.4%減）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、工業用地等の宅地が約188万ha（対前年比0.5%増）、道路が約135万ha（対前年比0.7%増）、水面・河川・水路が約133万ha、原野が約28万haとなっている。



以上みたように、我が国の不動産市場は、依然として厳しい状況が続いている一方で、変化の兆しもみられた一年であったと言える。

第2章 バブル崩壊後20年の不動産市場

不動産市場は、長期的には、人口や世帯数、産業構造などの構造的な要因によっても左右される。平成21年度は、株価の下落がはじまるなど一般にバブル崩壊が始まった年といわれる平成2年から数えて20年目にあたる。第2章では、バブル崩壊以降、今日までの約20年間の我が国の不動産市場について、大きく3つの側面から分析を試みる。

まず、第1節では、地価の継続的下落が、企業の設備投資や家計の消費行動等に与えた影響について分析し、地価がマクロ経済に与える影響について、バブル崩壊以降、何らかの変質があったかどうかをみる。

第2節では、産業構造の第3次産業化が進む中で、企業の土地需要がどのように変化してきたか、具体的には業種別の土地所有状況や、オフィス、店舗、工場等企業活動に関わる土地の立地がどのように変化してきたかをみる。

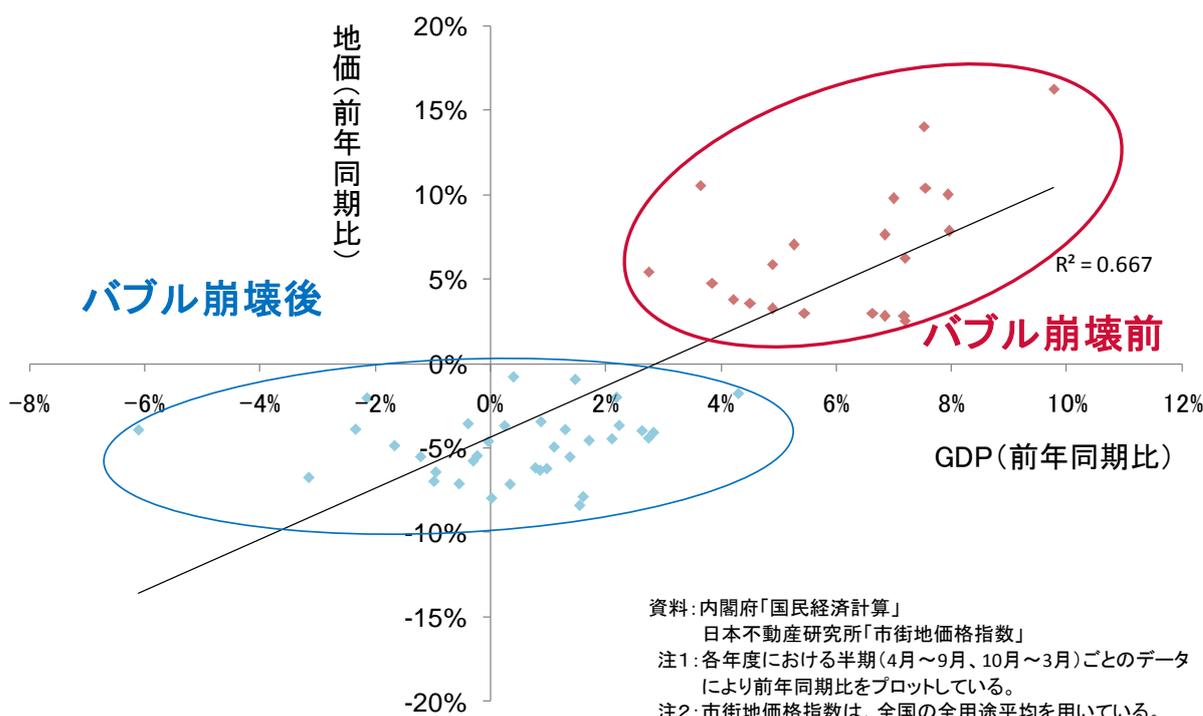
第3節では、家計の住宅需要に焦点を当て、人口構成や世帯数の推移と住宅市場の関係、住宅に関する意識や金利等の経済動向と家計の実際の住宅取得行動の関係などの分析を行う。

第1節 地価がマクロ経済に与える影響の変化

(地価とGDPの関係)

昭和55年以降の地価の変化率とGDPの変化率の関係をみると、両者には正の相関があることが分かるが、地価のピークを迎えた平成3年で期間を区分して両者の関係をみた場合、バブル崩壊後については、明確な相関関係がみられなくなっている。この結果のみで両者の関係の変化を結論づけることはできないが、バブル崩壊前後で地価からGDPに与える影響について構造的な変化が生じている可能性がある。

図表 GDP変化率と地価変化率との関係



1. 地価変動が企業行動に与える影響

(設備投資に与える影響)

バブル崩壊後、長期的な地価下落が続くなかで、土地担保融資の重要性が低下してきている可能性も指摘されている。

バブル崩壊前とバブル崩壊後について企業規模別に設備投資関数を推計し、土地資産額の変化が企業の設備投資に対して与える影響の変化をみたところ、バブル崩壊後においては、中小企業では土地資産が設備投資に対して統計的に有意な影響を与えており、土地資産額の増加(減少)が設備投資を増加(減少)させるという関係がみられるものの、大企業については、統計的に有意な結果となっておらず、土地資産が設備投資に対して果たす役割が変化してきた可能性を示している。

図表 設備投資関数推計結果 (企業規模別)

		バブル崩壊前		バブル崩壊後	
		係数	t値	係数	t値
大企業	定数項	0.134	2.891 ***	0.102	1.419
	土地資産	0.015	4.241 ***	0.010	0.450
	借入金利	0.693	2.361 **	2.113	1.746 *
	売上高経常利益率	-0.518	-2.891 ***	-0.263	-1.013
	負債比率	-0.001	-2.567 **	-0.001	-1.264
	キャッシュフロー	0.326	3.173 ***	0.279	1.540
	自由度修正済み決定係数	0.590		0.405	
中小企業	定数項	-0.333	-3.546 ***	0.133	6.255 ***
	土地資産	0.006	4.335 ***	0.014	4.224 ***
	借入金利	0.075	0.535	0.136	0.255
	売上高経常利益率	-0.196	-1.451	0.128	1.389
	負債比率	0.004	3.668 ***	-0.002	-6.122 ***
	キャッシュフロー	0.214	4.264 ***	-0.048	-0.861
	自由度修正済み決定係数	0.555		0.678	

資料：内閣府「国民経済計算」、財務省「法人企業統計季報」

注1：推計式は以下のとおり。

$$\begin{aligned} \text{設備投資/前期末資本ストック} = & \alpha_1 + \alpha_2 \times (\text{前期末土地資産/前期末資本ストック}) \\ & + \alpha_3 \times \text{借入金利} + \alpha_4 \times \text{売上高経常利益率} \\ & + \alpha_5 \times \text{前期末負債比率} \\ & + \alpha_6 \times (\text{前期キャッシュフロー/前期末資本ストック}) \end{aligned}$$

注2：推計期間は以下のとおり。(最小二乗法により推計)

バブル崩壊前：1975年第1四半期～1991年第4四半期

バブル崩壊後：1992年第1四半期～2008年第1四半期

注3：土地資産は、「法人企業統計季報」「国民経済計算」を用いて企業規模別の保有額を推計。借入金利は「法人企業統計季報」の「支払利息等」を「短期借入金」「長期借入金」「社債残高」の合計で除して算出。キャッシュフローは「経常利益」と「減価償却費」の合計により算出。

注4：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5：借入金利の係数がプラスになるなど、想定される符号と異なった結果が得られているなどの課題もあることから、試算結果は幅をもって解釈する必要がある。

2. 地価変動が家計行動に与える影響

(家計消費に与える影響)

土地や住宅などの資産価格の変動が家計消費に与える影響について分析するため、バブル崩壊前とバブル崩壊後に期間を分けて、実物資産を考慮した家計の消費関数を推計すると、土地資産は、株式等の金融資産と異なり、消費に対する影響は有意には認められない。しかし、不動産証券化の進展に伴い、Jリート等を通じて家計消費に影響を与える可能性がある。

図表 家計消費における資産効果の検証結果

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	2.110	2.230 **	5.211	4.667 ***
土地資産	0.012	1.266	0.004	0.625
純金融資産	0.093	1.980 **	0.053	4.034 ***
可処分所得	0.182	1.771 *	0.312	8.278 ***
65歳以上人口比率	-5.100	-1.364	-1.944	-1.614
インフレ率	0.016	0.960	-0.024	-2.364 **
自由度修正済み決定係数	0.298		0.621	

資料 内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」等

注1: 推計式は以下の通り。

$$\text{消費支出} = \alpha_1 + \alpha_2 \times \text{土地資産} + \alpha_3 \times \text{純金融資産} + \alpha_4 \times \text{可処分所得} + \alpha_5 \times \text{65歳以上人口比率} + \alpha_6 \times \text{インフレ率}$$

注2: バブル崩壊前1979年・1984年・1989年、バブル崩壊後1994年・1999年・2004年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

注3: 消費支出、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレーターで実質化。

注4: ***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5: データの制約等もあり、世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

(住宅投資に与える影響)

土地や住宅などの資産価格の変動が住宅投資に与える影響についても、消費と同様の分析を行ったところ、バブル崩壊前後を通じ、土地資産は住宅投資に対して有意な影響を与えており、土地資産額の増加（減少）が住宅投資を増加（減少）させる方向に働いたと考えられる。

図表 住宅投資関数の推計結果

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	0.288	5.585 ***	-0.109	-3.108 ***
土地資産	0.004	2.803 ***	0.006	6.095 ***
純金融資産	0.003	0.392	-0.004	-1.977 **
可処分所得	0.032	2.252 **	0.087	13.823 ***
住宅ストック	-0.012	-1.288	-0.004	-5.579 ***
住宅ローン金利	-0.420	-3.375 ***	-0.963	-4.419 ***
自由度修正済み決定係数	0.255		0.821	

資料: 内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」国土交通省「地価公示」、日本銀行「金融経済統計月報」等

注1: 推計式は以下の通り。

$$\text{住宅投資} = \alpha_1 + \alpha_2 \times \text{土地資産} + \alpha_3 \times \text{純金融資産} + \alpha_4 \times \text{可処分所得} + \alpha_5 \times \text{住宅ストック} + \alpha_6 \times \text{住宅ローン金利}$$

注2: バブル崩壊前: 1979年・1984年・1989年、バブル崩壊後: 1994年・1999年・04年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

注3: 住宅投資、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレーターで実質化。住宅ストックは小川・北坂(1998)を参考に作成。住宅ローン金利は、住宅投資デフレーター上昇率・地価上昇率の加重平均値を用いて実質化。加重平均のウェイトは、「国民経済計算」の「住宅」「土地」の資産額の割合を用いて作成。

注4: ***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5: データの制約等もあり、住宅投資の内容(持ち家・貸家の区別)や世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

なお、当然のことながら、地価とマクロ経済との関係としては、マクロ経済動向が地価に影響を与えるという逆の因果関係もある。こうした点も適切に考慮するためには、今後、不動産市場を考慮したマクロモデル等により総合的な分析を行うことも必要であると考えられる。

第2節 企業の土地需要の変化

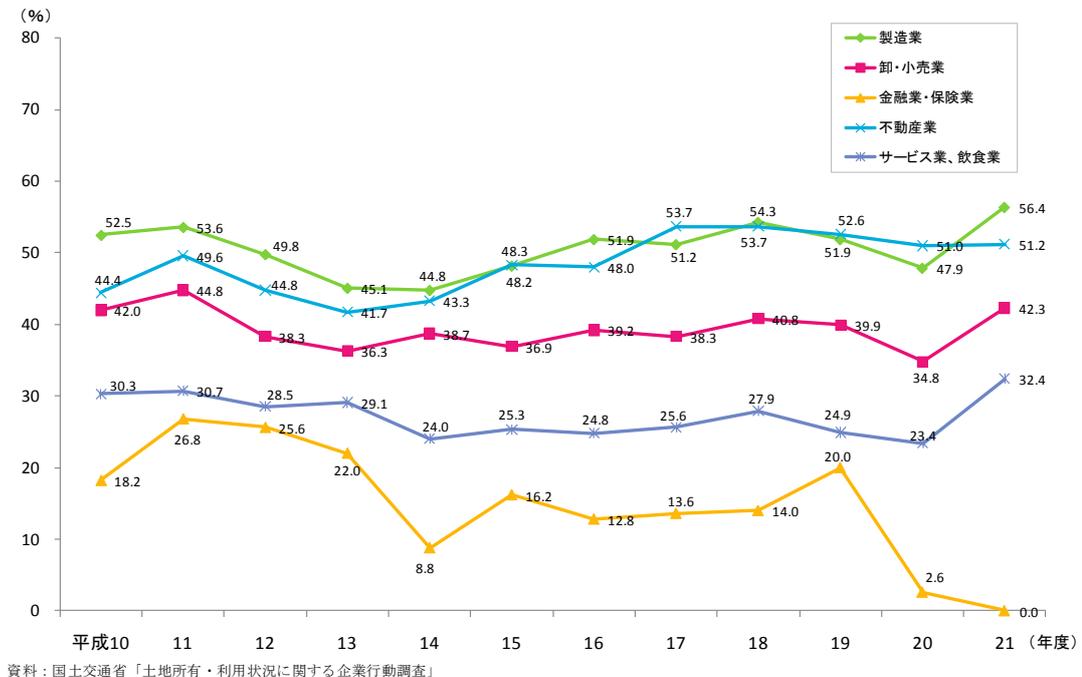
我が国の産業構造は、バブル崩壊後もサービス業を中心とする第3次産業へのシフトが進んでいる。1990年（平成2年）以降、第2次産業の総生産額が減少傾向にあるなかで、第3次産業の総生産額は増加しており、国内総生産に占める第3次産業の割合は高まってきている。

1. 企業の意識変化と土地の所有状況

（土地に対する企業の意識）

バブル崩壊後の地価下落や会計制度の変更など企業経営を取り巻く環境の大きな変化の中で、企業の土地に関するコスト意識が高まっているが、業種別にみると、特にサービス産業などの第3次産業にこの傾向が強い。

図表 今後の土地所有の有利性についての意識（業種別）

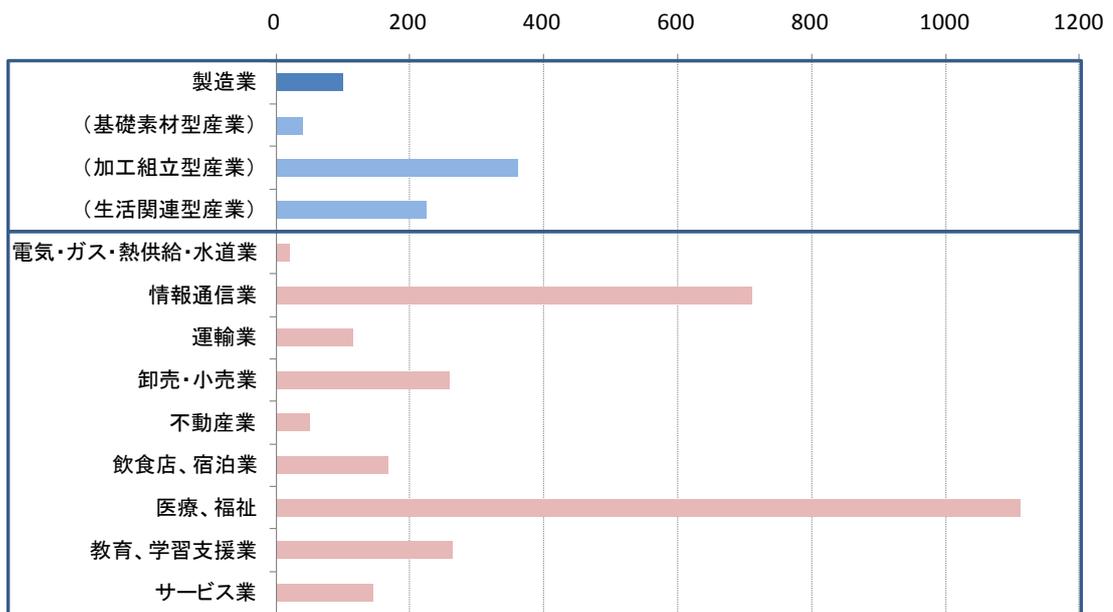


（業種別の土地生産性）

業種別に1社あたりの事業用地面積と付加価値額の比を計算したところ、医療・福祉や情報通信業をはじめ、教育・学習支援業、卸売・小売業、飲食店・宿泊業などの第3次産業は、製造業に比べその値が大きくなっており、第3次産業の土地生産性（土地の単位面積あたりの生産力）は相対的に高い。

こうした中で、第3次産業化が進展すると、産業全体の生産額が同じであれば必要な土地の量が小さくなり、産業全体の土地需要が弱まってくる可能性も考えられる。今後、どのような業種が成長していくか、また、第3次産業全体が今後どのように成長していくかによって、将来的な土地需要への影響は変わってくると考えられる。

図表 業種別単位面積あたり付加価値



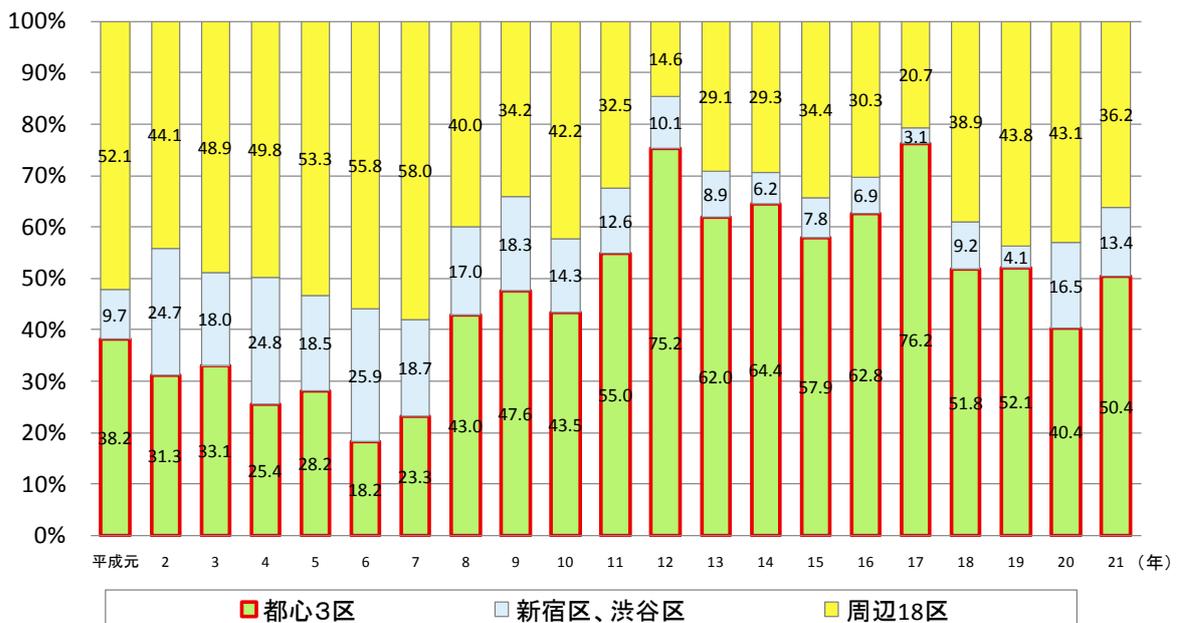
資料：財務省「法人企業統計」、国土交通省「土地基本調査」
 注1：1社あたりの付加価値額を1社あたりの事業用土地等(棚卸資産を除いた土地)で除して計算し、製造業を100として指数化。
 注2：土地基本調査の数値は、仮集計によるものであり、今後修正される可能性がある。

2. バブル崩壊以降のオフィス、店舗、工場等の立地の変化

(オフィス立地の変化)

バブル崩壊以降の東京都23区のオフィス供給の特徴としては、都心3区(千代田区、中央区、港区)への集中が続いていたことと大規模ビルの供給割合が増加したことがあげられる。

図表 東京都23区の区別事務所着工面積割合の推移

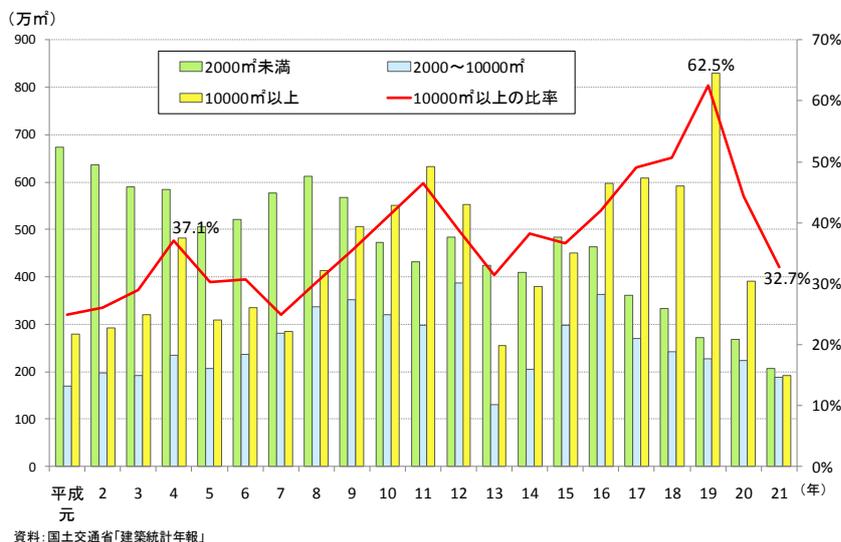


資料：国土交通省「建築統計年報」
 注：都心3区は千代田区、中央区、港区。

(店舗立地の変化)

店舗については、大型化が進んでいる。規模別の着工面積をみると、10,000㎡以上の特に大型のものの割合が、平成20年、21年には低下しており今後の動向を見極める必要があるものの、バブル崩壊後、総じて増加してきている。また、店舗の郊外立地も増加している。

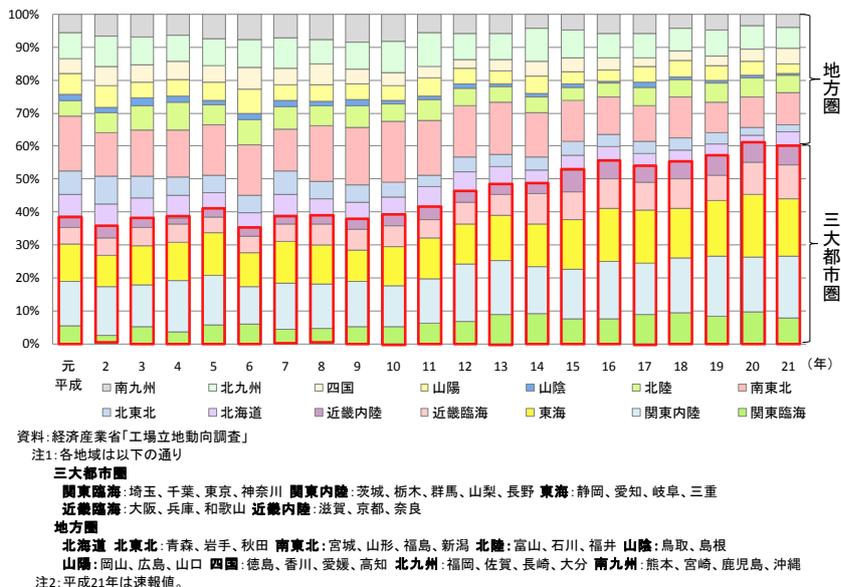
図表 店舗の規模別着工面積の推移



(工場・倉庫立地の変化)

工場については、三大都市圏への立地が増加している。また、本社工場や製造拠点工場等の高機能な工場の立地が増加している。倉庫については、大規模化が進んでいる。

図表 地域別立地件数割合の推移



オフィス、店舗、工場・倉庫については、大型化、高機能化など共通する動きがみられた。オフィス立地の都心集中や店舗立地の郊外化の傾向は、その陰で、都心周辺の中小ビルの空きビル化や、中心市街地の商店街の空洞化が進んでいる可能性があり、地域活性化の取り組みを、あわせて進めていく必要があると考えられる。

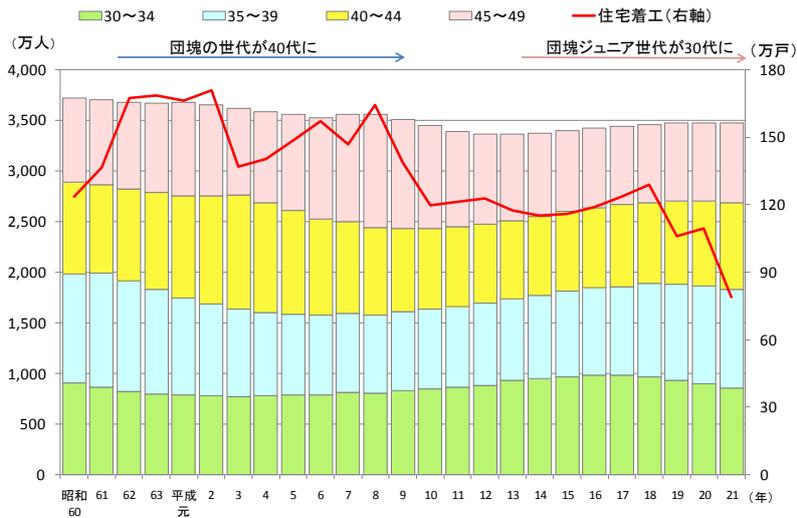
第3節 家計の土地需要の変化

1. 人口や世帯の動向と住宅市場

(住宅市場の推移)

バブル崩壊後の住宅市場は、世帯数の増加、特に団塊世代及び団塊ジュニア世代が30代、40代の世帯形成、住宅取得期にあったこと等に支えられ、平成18年までは120万戸前後を維持しており、総じて堅調に推移した。

図表 30～49歳人口の推移と住宅着工



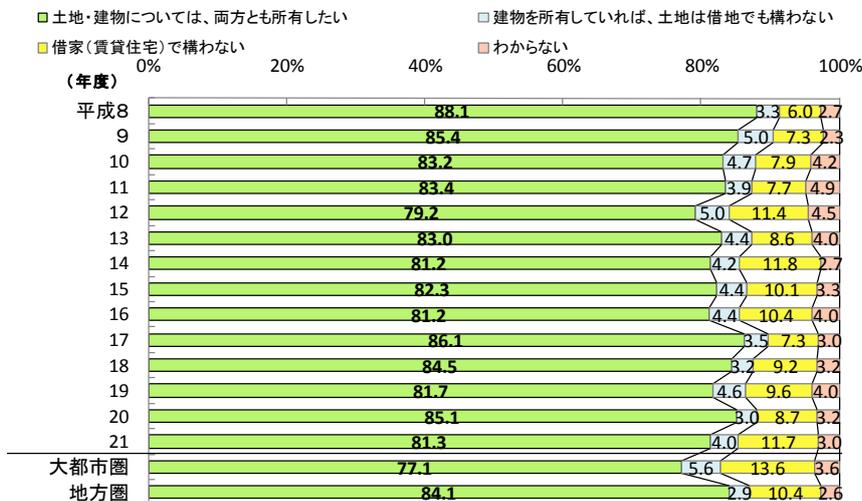
資料:総務省「人口推計」、国土交通省「建築統計年報」

2. 土地・住宅に対する家計の意識

(土地に対する家計の意識)

家計の土地に対する意識については、土地を資産として有利だと考える者の割合が減っているが、持ち家志向は依然として高く、居住の場としての住宅については、自ら所有したいと望んでいることがわかる。

図表 持ち家志向か借家志向か



資料:国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

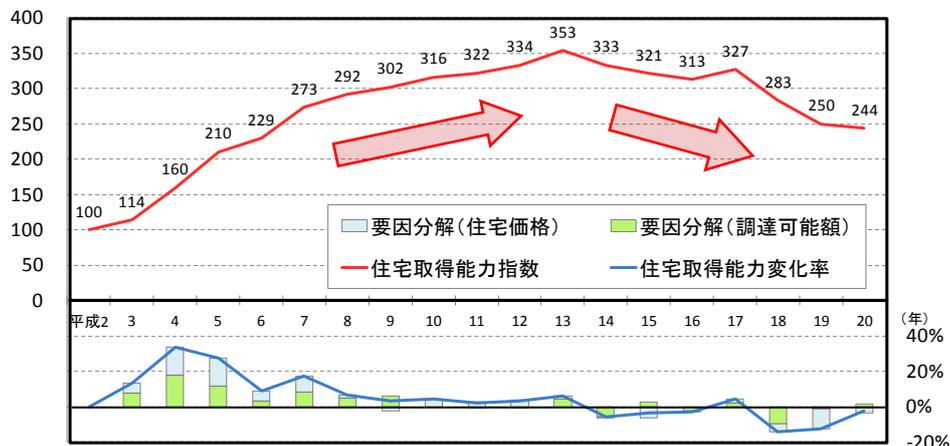
3. 住宅取得環境の変化と住宅取得

(住宅取得環境の変化と持ち家率の変化)

実際の住宅取得は、住宅価格要因と、所得水準、金利などの資金調達要因に大きく左右される。これらの要因を総合した指数を試算し、住宅取得能力の変化をみたところ、平成13年までは住宅価格の低下や低金利を背景に上昇していたが、平成14年以降は低下傾向にあり、持ち家率の上昇分の変化とおおむね符合している。バブル崩壊以降、家計は住宅取得能力の高まりに応じて住宅取得を進めてきたといえる。

これからも家計が住宅取得能力に応じて住宅取得を進めるとすると、今後、住宅市場は住宅価格の動向や所得水準、金利などの状況によって、大きく変化する可能性がある。さらに、世帯数の伸びの鈍化、高齢化の一層の進展、地球環境保全に対する要請の高まり、住宅に対する意識の多様化などによっても、市場の構造が変わっていく可能性があり、その動向を注視していく必要がある。

図表 住宅取得能力指数の推移

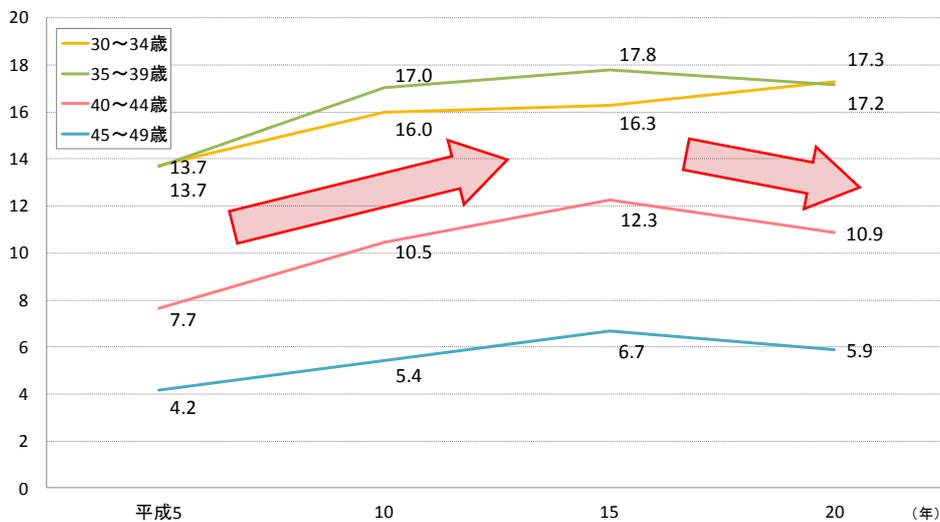


資料：総務省「家計調査」「貯蓄動向調査」、日本銀行「長期プライムレート」
東京カンテイ資料

注1：住宅取得能力指数は、調達可能額を首都圏の平均マンション価格(70㎡に換算したもので)を除いて算出した値を平成2年=100として指数化。

注2：調達可能額は、総務省「家計調査」「貯蓄動向調査」から計算した貯蓄額(「貯蓄」から「生命保険など」等を除いたもの)と、返済期間30年、返済額を可処分所得の25%として計算した借入可能額の和として試算したものである。
なお、借入の利率については長期プライムレートを使用している。

図表 世代別・時期別5年間の持ち家率上昇分の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

注：年齢層別の各調査年度間(5年間)の持ち家率の上昇分を示しており、平成5年における35~39歳の13.7ポイントは、H5年度調査時の35~39歳の持ち家率と昭和63年度調査時の30~34歳の持ち家率との差をあらわしている。

第3章 経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状

本章では、経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換によって生じているいくつかの問題について、実際の地域の状況をみていくとともに、それぞれの課題に対する先進的な取組やユニークな事例を紹介する。

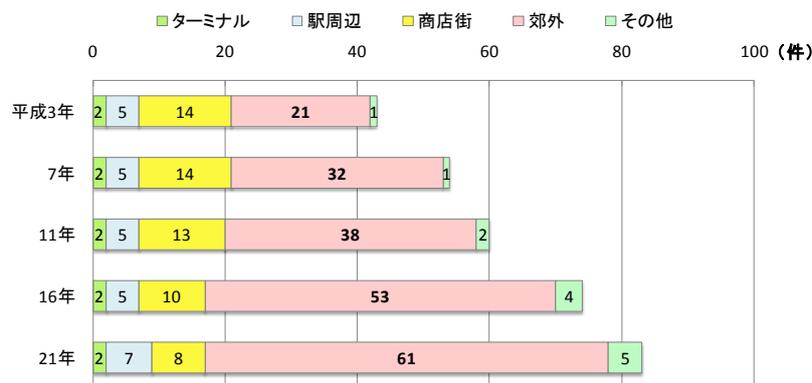
第1節 大規模店舗の撤退とその跡地の状況

近年、店舗立地の郊外化・大型化が進む一方で、撤退する大規模店舗も数多く存在しており、地方を中心に店舗撤退後、建物や敷地が有効活用されないまま存置されているケースも多い。

2つの地方都市を例にとり、平成3年以降の店舗立地と撤退の状況及び撤退後の土地利用の状況をみたところ、①駅前や商店街等の中心部では大規模店舗が減少する一方、郊外部においては増加していること、②大規模店舗の撤退は中心部でも郊外部でも発生していること、③撤退後の跡地については、他用途に転換され有効利用されているケースもあるが、遊休地のままになっている例もあること、等が分かった。

このような状況は全国の多くの地方都市において生じていると考えられ、今後こうした跡地利用の動向を注視していく必要がある。

図表 A市における立地別店舗数



資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」

<大規模商業施設撤退後の施設有効活用事例>

○石巻新市庁舎（宮城県石巻市）

まちなかの大規模商業施設撤退後の空きビルを新市庁舎として活用。

石巻新市庁舎外観



石巻新市庁舎内部



第2節 工場の移転・撤退とその跡地の状況

工場立地の動向が変化するなかで、移転・撤退する工場も数多く存在しており、その跡地利用については、マンション等に用途転換され有効活用される事例がある一方で、遊休地として長期にわたり放置されている土地も存在している。

京浜臨海部の状況について具体的にみたところ、平成2年時点で立地が確認された733件の工場のうち平成21年時点で276件が工場ではなくなっており、その内訳は、集合住宅が69件、オフィス・研究機関が57件、個人住宅が46件、駐車場・資材置き場、遊休地等の低未利用地が34件であった。

低未利用地が発生する要因については、個別に異なるが、「土地価格が高い」、「工場建家・設備の撤去費用がかかる」といったコスト面の要因に加え、土壌汚染の問題、土地が小規模で虫食い状態に存在するため跡地活用が行いづらいこと等があると考えられる。

図表 工場跡地の利用状況（京浜臨海部）



資料：国土交通省調べ

<工場跡地の有効活用事例>

○中心市街地の工場跡地での小中学校整備（広島県府中市）

中心部にある大規模工場跡地に、中心市街地の周辺部にある4小学校と1中学校を統合し、一体施設として新設整備。

府中学園内の模様



府中学園の上空写真

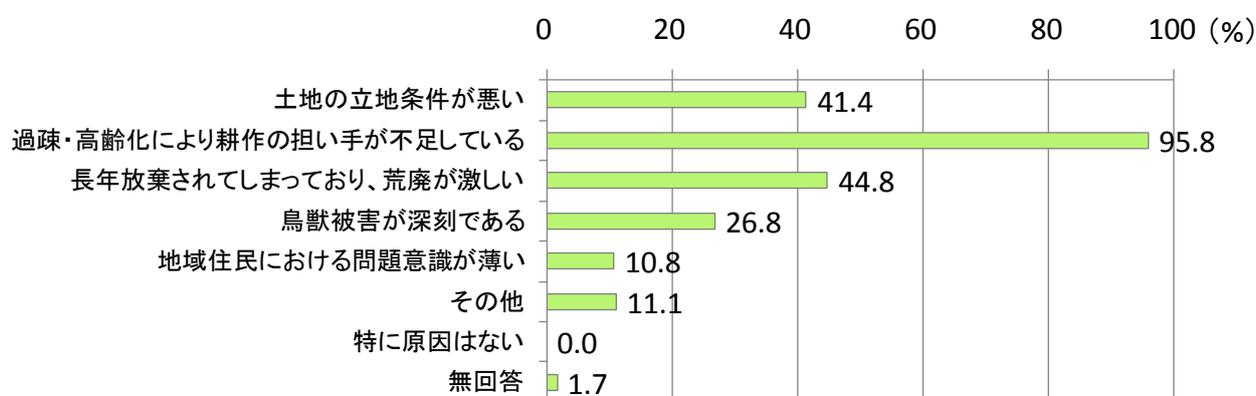


第3節 耕作放棄地の状況

全国の耕作放棄地面積は一貫して増加しており、また、耕作放棄地率（耕作放棄地面積／（経営耕地面積＋耕作放棄地面積））についても平成17年には約10%まで増加してきている。

自治体に対して行ったアンケート調査によると、耕作放棄地が解消されない原因については、大部分の自治体が「過疎・高齢化により耕作の担い手が不足している」をあげているが、「土地の立地条件が悪い」、「長年放棄されてしまっており、荒廃が激しい」を挙げている自治体も多く、農業従事者の確保に加えて、営農可能な状態に回復することが必要な耕作放棄地が多いと考えられる。

図表 耕作放棄地が解消されない原因



資料：国土交通省「土地利用に関する現状と今後の方策に関するアンケート調査」（平成21年度）

注1：平成22年1月に全国807市区を対象に調査したものである（回答数628、回収率77.8%）

注2：耕作放棄地の未解消の問題の発生状況について、「大きな問題である」又は「やや問題である」と認識している市区を母数としたものである

注3：該当するものすべてに対して重複回答有りの構成比である。

<耕作放棄地の有効活用事例>

○耕作放棄地を活用した新たなビジネスモデル（埼玉県上尾市）

A農業生産法人では、耕作放棄地を再生し、小松菜の大規模露地栽培を実施。

活用前の耕作放棄地



耕作放棄地再生後の小松菜の露地栽培



第2部 平成21年度土地に関して講じた基本的施策（略）