平成22年度
土地に関する動向

平成23年度
土地に関する基本的施策

第177回国会（常会）提出

この文書は、土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項の規定に基づく平成22年度の土地に関する動向及び講じた基本的な施策並びに同条第2項の規定に基づく平成23年度において講じようとする土地に関する基本的な施策について報告を行うものである。

平成22年度
土地に関する動向

第177回国会（常会）提出

CONTENTS 目次

第１部　土地に関する動向

第１章　平成22年度の地価・土地取引等の動向 …… 2
第１節　不動産市場を取り巻く我が国経済の動向 …… 2
第２節　地価の動向 …… 6
第３節　土地取引の動向 …… 11
第４節　不動産投資市場の動向 …… 21
第５節　土地利用の動向 …… 28
第６節　家計と企業の土地に対する意識 …… 31
第２章　東日本大震災の影響と復興に向けての課題 …… 38
第１節　東日本大震災の状況 …… 38
第２節　今後の復興の前提となる土地を巡る課題 …… 46
１．土地の境界確定 …… 46
２．被災地における土地の評価 …… 52
第３章　世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場 …… 53
第１節　金融危機以降の世界の不動産投資市場の動向 …… 53
１．世界金融危機による市場の縮小と回復傾向 …… 53
２．世界の市場の連動性の高まり …… 58
３．アジア各国の不動産投資市場の動向 …… 59
第２節　我が国不動産投資市場の現状 …… 64
１．投資対象不動産の概況 …… 64
２．不動産投資市場の規模 …… 69
３．東日本大震災による不動産投資市場への影響 …… 72
第３節　不動産証券化が果たしてきた役割とその影響 …… 74
１．不動産証券化の役割 …… 74
２．収益性に応じて形成される不動産価格 …… 80
（１）収益還元法に基づく地価と実勢取引に基づく地価 …… 80
（２）地価変動の類似性で分類した個別地点の地価動向 …… 81
３．不動産投資の新たな役割 …… 86
第４節　我が国不動産投資市場の安定した成長の実現に向けた課題と取組 …… 94
１．不動産投資市場の課題 …… 94
２．安定した成長が期待できる不動産投資市場の実現に向けた取組 …… 107

CONTENTS 目次

第２部　平成22年度土地に関して講じた基本的施策

第１章　土地に関する基本理念の普及等 …… 114
　第１節　土地政策の基本理念 …… 114
　第２節　土地に関する基本理念の普及活動の実施 …… 114
第２章　土地に関する情報の整備 …… 115
　第１節　土地情報の体系的整備 …… 115
　第２節　国土調査の推進 …… 115
　　１　地籍調査の推進 …… 115
　　２　土地分類調査の推進 …… 116
　　３　水調査の推進 …… 116
　第３節　国土に関する情報の整備等の推進 …… 116
　　１　国土情報整備の推進等 …… 116
　　２　地理空間情報の高度な活用の推進 …… 116
　　３　測量行政の推進 …… 117
　第４節　土地に関する登記制度の整備 …… 117
第３章　地価動向の的確な把握等 …… 117
　第１節　地価公示等の推進 …… 117
　第２節　不動産取引価格情報等の提供 …… 118
　第３節　不動産鑑定評価の充実 …… 119
　第４節　公的土地評価の均衡化・適正化 …… 119
第４章　不動産市場の整備等 …… 119
　第１節　不動産取引市場の整備等 …… 119
　　１　宅地建物取引業法の的確な運用 …… 119
　　２　指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備 …… 119
　　３　不動産特定共同事業の推進 …… 120
　　４　土地取引規制制度の的確な運用 …… 120
　　５　環境価値を重視した不動産市場の形成促進 …… 120
　　６　土地取引に有用な土壌汚染情報の提供 …… 120
　第２節　不動産投資市場の整備 …… 122
　第３節　土地税制における対応 …… 122
　　１　国税関係 …… 122
　　２　地方税関係 …… 122
第５章　土地利用計画の整備・充実等 …… 123
　第１節　土地利用計画の推進 …… 123
　　１　国土利用計画 …… 123
　　２　土地利用基本計画等 …… 123
　第２節　都市計画における適正な土地利用の確保 …… 123
　　（１）　都市計画における土地利用計画の総合性の確保 …… 123
　　（２）　都市計画における土地利用計画の詳細性の確保 …… 123
　　（３）　都市計画における土地利用計画の実効性の確保 …… 124

第３節　国土政策との連携 ……124
1　国土形成計画の推進 ……124
2　地域の拠点形成の推進 ……125
3　産業立地施策の推進 ……125
4　交通ネットワークの整備 ……125
5　情報通信インフラの整備 ……125
6　国会等の移転等 ……125
第６章　住宅対策等の推進 ……126
第１節　住宅対策の推進 ……126
1　住生活基本計画の推進 ……126
2　公的住宅供給の推進 ……126
3　大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進 ……126
4　既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成 ……126
5　良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用 ……126
6　住宅取得対策の充実等 ……127
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…128
1　良好な宅地供給等の推進 ……128
2　ニュータウン再生等の推進 ……129
第７章　土地の有効利用等の推進……131
第１節　地域活性化・都市再生の推進……131
1　地域活性化の推進 ……131
2　都市再生の推進 ……131
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 ……133
1　民間能力の活用の推進 ……133
2　空中及び地下の利用の推進 ……133
3　災害に強い都市の整備 ……134
4　住宅市街地の整備による防災性の向上 ……134
5　道路の防災対策の推進 ……134
6　下水道における災害対策の推進 ……134
7　治水対策の推進 ……134
8　土砂災害の防止 ……135
9　港湾における防災拠点の整備 ……135
10　自治体による防災対策事業の促進 ……135
第３節　低・未利用地の利用促進等……135
1　工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進 ……135
2　臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発 ……135
3　都市内の低・未利用地の利用促進 ……135
4　企業不動産及び公的不動産の有効活用の促進 ……136
5　中心市街地の活性化の推進 ……136
6　既成市街地の有効・高度利用の促進 ……136
第４節　農地を活用した良好な居住環境の整備 ……138
第５節　国公有地の利活用等 ……138
1　国有地の有効利用・高度利用の積極的推進 ……138
2　未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却 ……138
3　公有地の計画的な取得等 ……138
第６節　公共用地取得の円滑化 ……140

第８章　環境保全等の推進 ……140
第１節　環境保全等に係る施策の推進……140
1　環境基本計画 ……140
2　自然環境保全のための土地に関する施策 ……140
3　公害防止計画と土地利用対策 ……140
4　工場立地の適正化 ……140
5　交通公害と土地利用 ……141
6　水環境保全と土地利用 ……141
7　土壌環境保全対策 ……141
8　地盤沈下防止対策 ……141
9　地球温暖化対策と土地利用 ……141
10　環境影響評価等 ……142
第２節　農地の保全と魅力ある農山村づくり ……142
第３節　森林の適正な保全・利用の確保 ……142
第４節　河川流域の適切な保全 ……143
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 ……143

第１部

土地に関する動向

第1章 平成22年度の地価・土地取引等の動向

平成22年度の我が国の経済動向を振り返ると、年度前半においては、平成20年9月のリーマンショック後の大幅な景気後退からの持ち直しの動きが引き続き見られ、平成22年夏には猛暑によるプラスの効果もみられたものの、急激な円高、猛暑効果の反動等の影響もあり秋以降足踏み状態となった。平成23年に入ってからは持ち直しの動きがみられたものの、3月11日に発生した東日本大震災は、地震やそれに伴って発生した津波の被害に加え、その後の電力制限等に伴う影響と相まって、我が国の経済活動にも影響を及ぼすと考えられる。

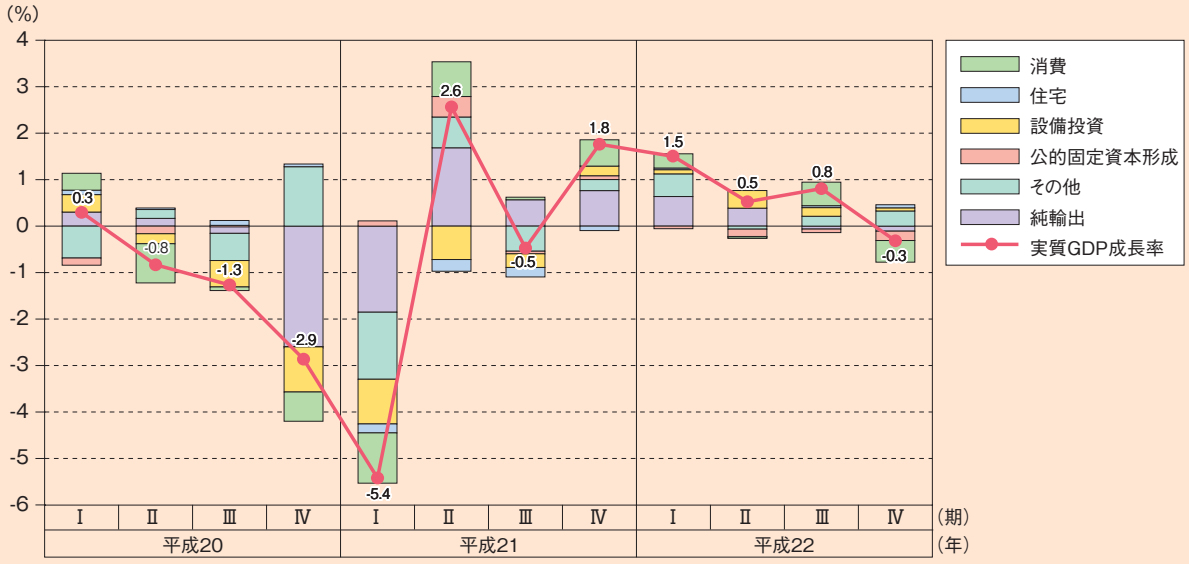
東日本大震災による影響については、第2章において今後の課題等も含めて別途記載することとし、本章では、平成22年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向及び土地に関する意識についてみていく。

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、リーマンショック後急速に悪化したが平成21年4-6月期以降持ち直し、実質GDP成長率は平成22年に入ってからも7-9月期まで前期比プラスが続いた。しかし、7-9月期においては、消費はプラスに寄与したものの純輸出がマイナスとなり、10-12月期には消費もマイナスに転じ、実質GDP成長率は前期比で-0.3%と5四半期ぶりにマイナスとなった（図表1-1-1）。

図表1-1-1 実質GDP成長率の推移



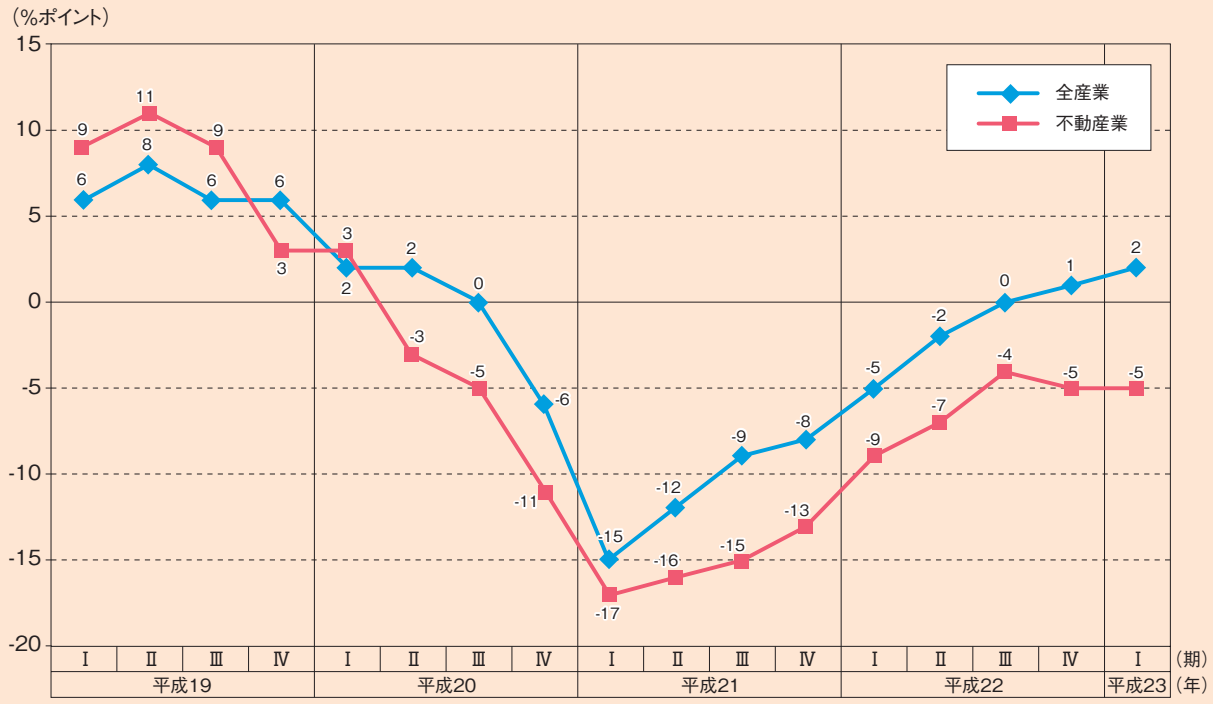
資料：内閣府「四半期別GDP速報」

（企業・家計の動向）

企業の資金調達環境を日本銀行の「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」の資金繰り判断DIでみてみると、平成21年1-3月期以降改善に転じており、全産業でみると平成22年10-12月期には10四半期ぶりにプラスとなっている（図表1-1-2）。また、平成21年から徐々に低下してきた製造業の設備過剰感は、平成22年に入っても低下を続けた（図表1-1-3）。

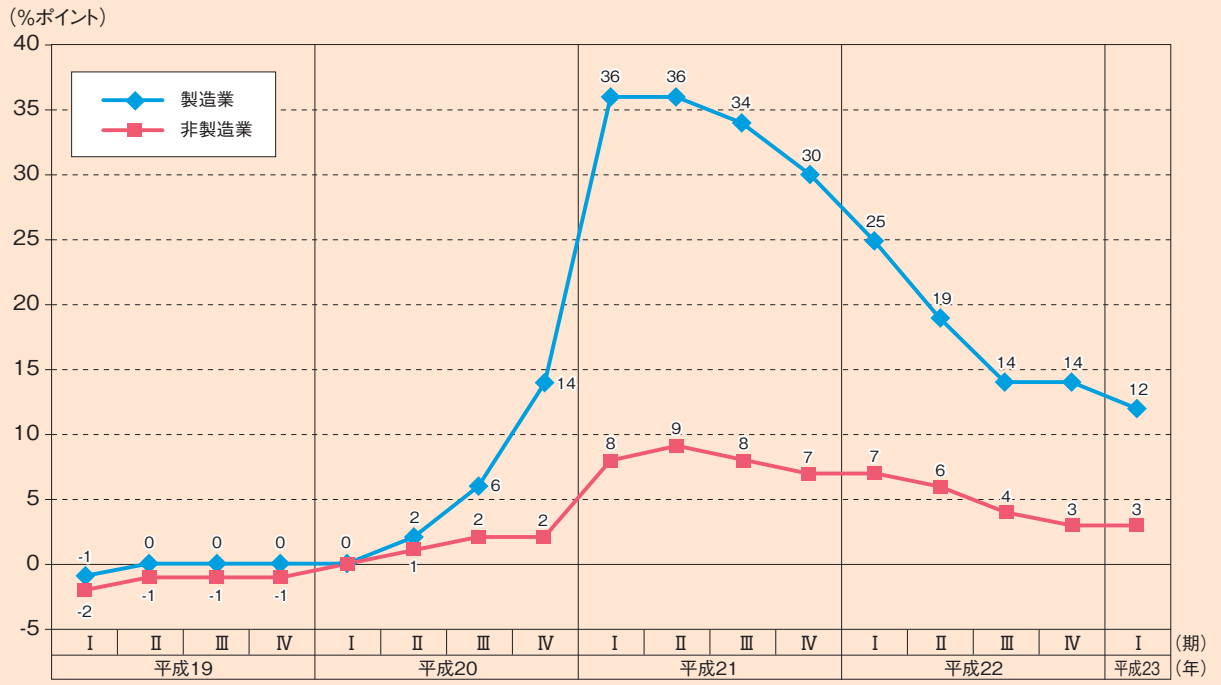
雇用情勢をみると、全産業の雇用過剰感は、平成21年4-6月期以降平成22年においても改善が続いている。有効求人倍率は平成22年4-6月期に一旦悪化したが、7-9月以降は再び改善傾向を示している（図表1-1-4）。家計における消費については、エコカー補助金、エコポイントなどの政策効果に猛暑の影響もあり、持ち直しの動きがみられたが、一部に弱い動きもみられ、10-12月期の家計消費指数は前年同期比マイナスとなった（図表1-1-5）。

図表1-1-2 資金繰り判断DIの推移



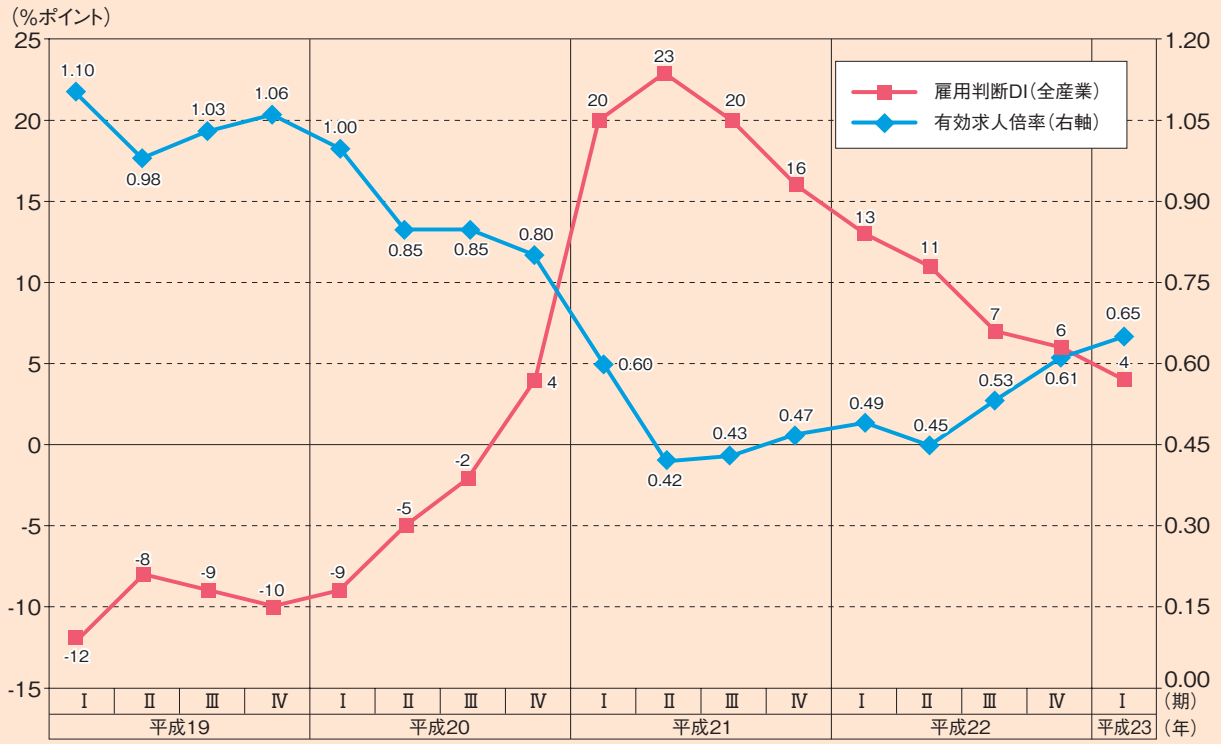
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：DIは「楽である」－「苦しい」。

図表1-1-3　生産・営業用設備DIの推移



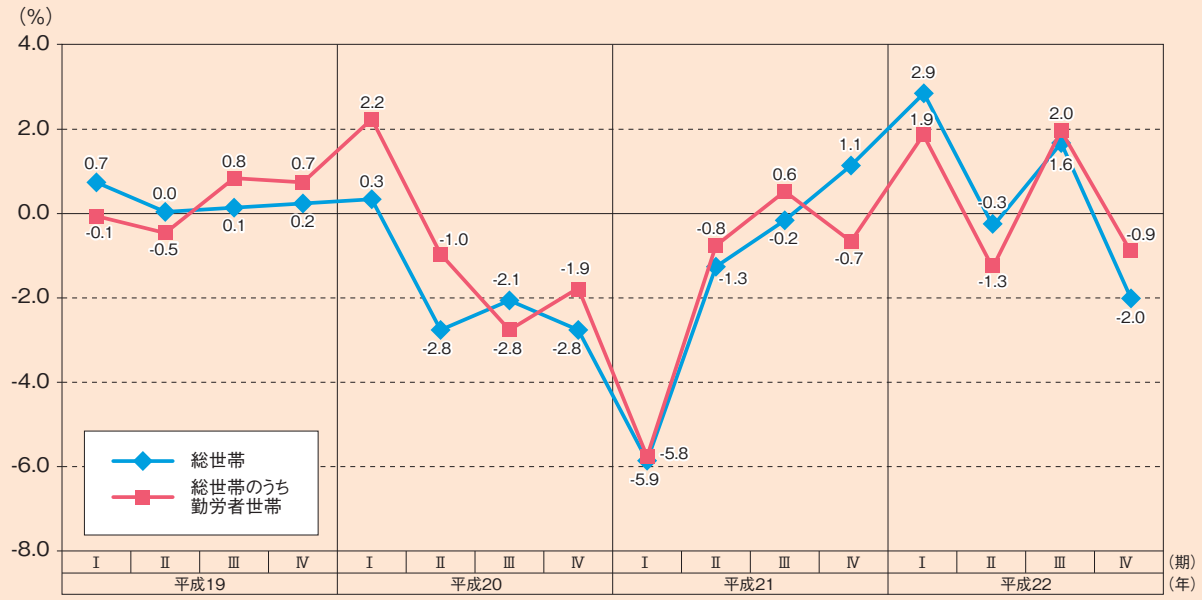
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：DIは「過剰」－「不足」。

図表1-1-4　有効求人倍率、雇用判断DIの推移



資料：厚生労働省「職業安定業務統計」
日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：DIは「過剰」－「不足」。

図表1-1-5 家計消費指数（前年同期比）の推移

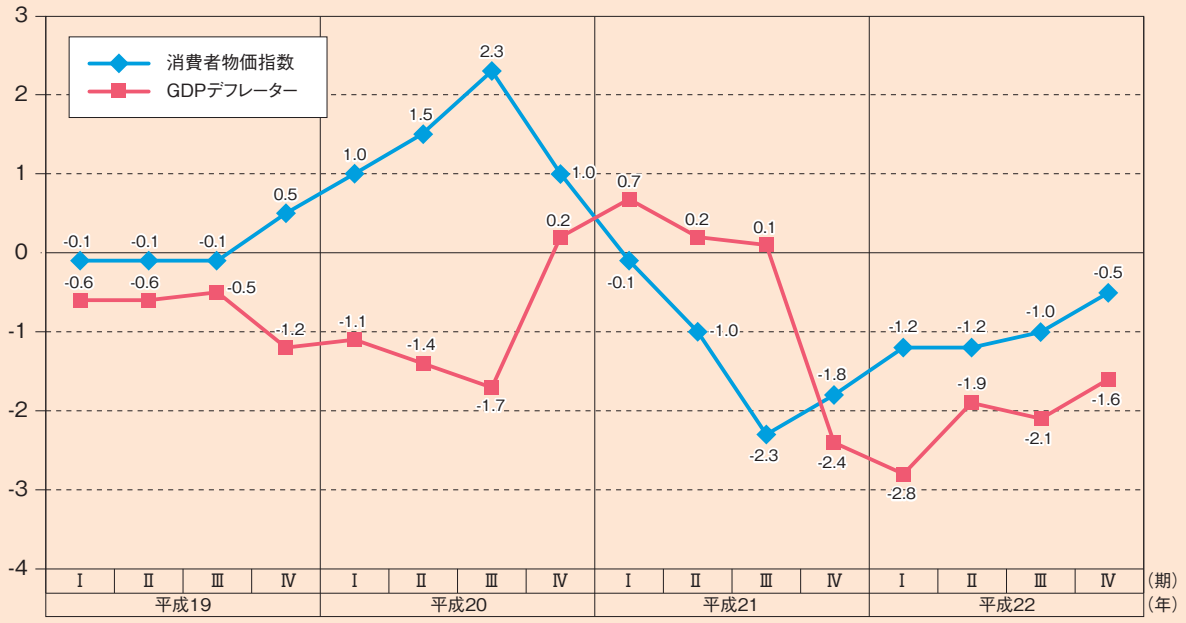


資料：総務省「家計調査」
注：実質指数の前年同期比を用いている。

（物価の動向）

消費者物価指数の推移をみると、平成21年以降継続して前年同期比で下落している。GDPデフレーターでみても、平成21年10-12月期からはマイナスが続いており、我が国経済は、引き続き緩やかなデフレ状況にある。

図表1-1-6 物価（前年同期比）の推移



資料：内閣府「四半期別GDP速報」
総務省「消費者物価指数」
注：消費者物価指数については、生鮮食品を除く総合を用いている。

第2節　地価の動向

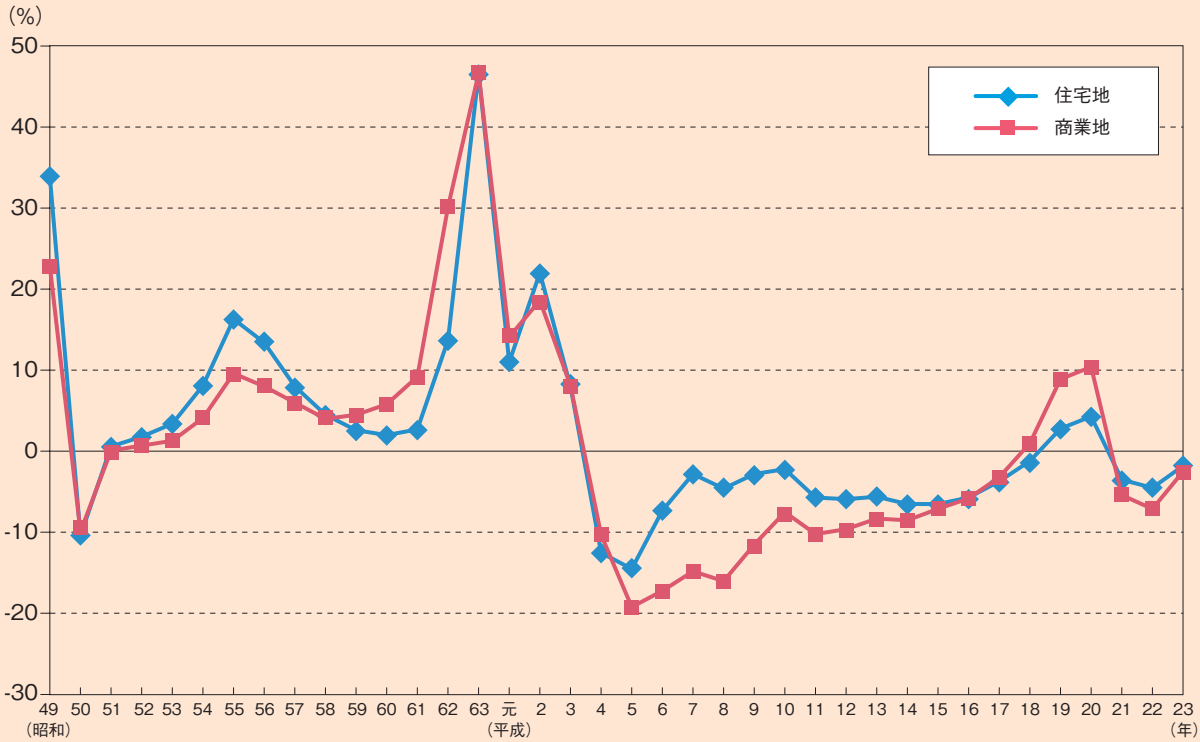
平成23年地価公示の結果によると、全国的に依然として地価の下落基調が続いたが、下落率は縮小し、上昇・横ばいを示す地点の数も増加した（図表1-2-1～3）。

地価動向の概括としては、平成20年9月のリーマンショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏の下落率がそろって縮小し、経済状況の不透明感は残るものの、下落基調からの転換の動きが見られたといえる。この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著であるが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいている。

こうした動向の背景としては、住宅地については、住宅ローン減税・低金利・贈与税非課税枠拡大等の政策効果や住宅の値頃感の醸成により需要が高まり、下落基調からの転換の動きが見られたことが挙げられる。特に大都市圏においては、マンション販売の回復傾向が顕著であり、その中でも都心部では、マンションの素地取得が活発になっている地域も見られ、開発余力の高い地域では地価上昇につながっている。

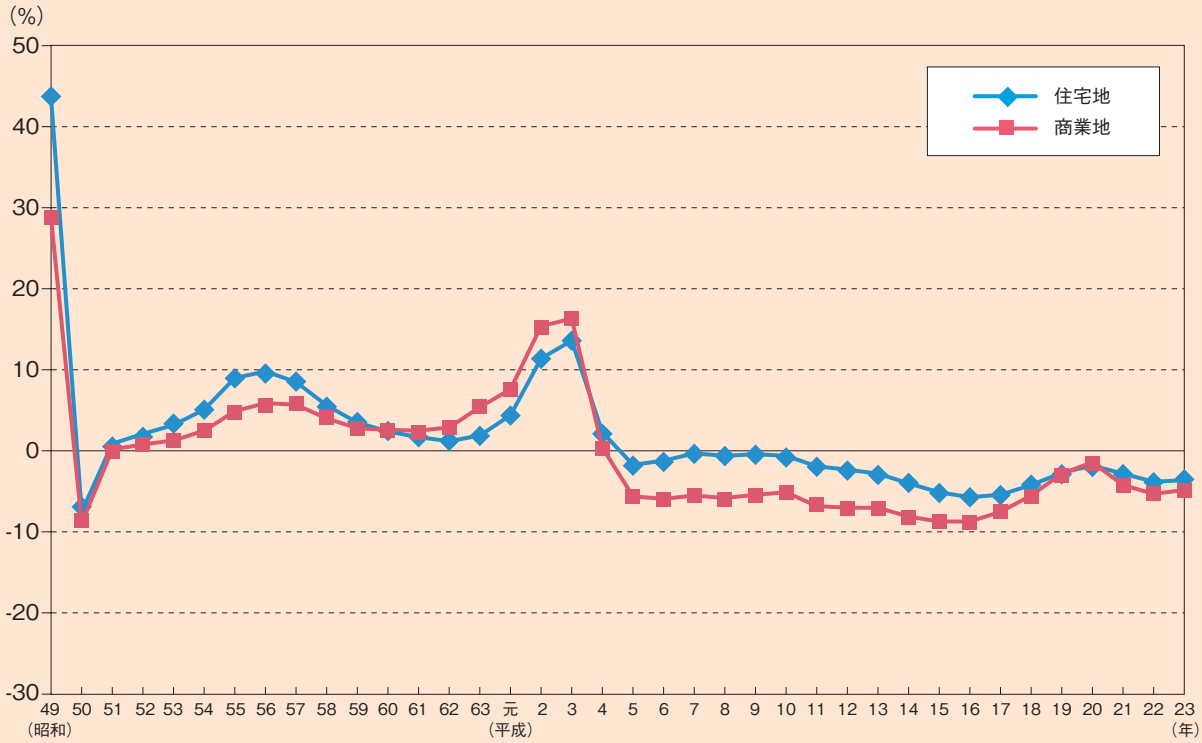
商業地については、都市部を中心にオフィス賃貸市場の賃料調整、企業収益の回復、資金調達環境の好転、リートの回復等を背景に、国内外からの投資も見られたこと等から、地価の下落幅が大幅に縮小した地域が見られるようになった。市場の動向を見ると、経済状況の不透明感も残り、オフィスエリア全般では依然空室率が高止まりの傾向であるが、大型・築浅ビルへの集約移転等により、優良物件が競争力を向上させ、需要が顕在化するケースも見られる（図表1-2-4、5）。

図表1-2-1　三大都市圏における地価の変動率



資料：国土交通省「地価公示」

図表1-2-2 地方圏における地価の変動率



資料：国土交通省「地価公示」

図表1-2-3 地価上昇・横ばい・下落地点数

		全用途			住宅地			商業地		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	平成23年公示	193	1,082	24,232	152	761	15,530	35	213	5,399
	平成22年公示	7	101	2,7302	6	65	17,759	1	21	5,900
	平成20年公示	13,416	2,539	12,837	9,065	1,617	8,037	3,110	427	2,701
三大都市圏	平成23年公示	171	907	11,047	140	642	7,405	25	175	2,265
	平成22年公示	5	8	13,040	4	4	8,885	1	1	2,584
	平成20年公示	11,493	996	1,350	7,926	670	836	2,501	114	135
東京圏	平成23年公示	81	188	6,593	70	130	4,511	8	38	1,422
	平成22年公示	0	6	7,365	0	3	5,112	0	0	1,526
	平成20年公示	6,933	449	460	4,856	308	279	1,559	32	35
大阪圏	平成23年公示	8	152	3,210	2	114	2,215	6	35	533
	平成22年公示	0	0	3,628	0	0	2,528	0	0	602
	平成20年公示	3,117	340	383	2,185	255	242	577	33	23
名古屋圏	平成23年公示	82	567	1,244	68	398	679	11	102	310
	平成22年公示	5	2	2,047	4	1	1,245	1	1	456
	平成20年公示	1,443	207	507	885	107	315	365	49	77
地方圏	平成23年公示	22	175	13,185	12	119	8,125	10	38	3,134
	平成22年公示	2	93	14,262	2	61	8,874	0	20	3,316
	平成20年公示	1,923	1,543	11,487	1,139	947	7,201	609	313	2,566

資料：国土交通省「地価公示」

図表1-2-4　変動率推移（年間）

（単位：%）

	全用途		住宅地		商業地	
	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示
全国	△ 4.6	△ 3.0	△ 4.2	△ 2.7	△ 6.1	△ 3.8
三大都市圏	△ 5.0	△ 2.0	△ 4.5	△ 1.8	△ 7.1	△ 2.5
東京圏	△ 5.4	△ 1.9	△ 4.9	△ 1.7	△ 7.3	△ 2.5
大阪圏	△ 5.3	△ 2.7	△ 4.8	△ 2.4	△ 7.4	△ 3.6
名古屋圏	△ 3.3	△ 0.8	△ 2.5	△ 0.6	△ 6.1	△ 1.2
地方圏	△ 4.2	△ 3.9	△ 3.8	△ 3.6	△ 5.3	△ 4.8

前年よりも下落幅が拡大　前年よりも下落幅が縮小

資料：国土交通省「地価公示」

図表1-2-5　変動率推移（半期）

（単位：%）

	住宅地				商業地			
	平成22年公示		平成23年公示		平成22年公示		平成23年公示	
	平成21年前半	平成21年後半	平成22年前半	平成22年後半	平成21年前半	平成21年後半	平成22年前半	平成22年後半
全国	△ 2.4	△ 2.0	△ 1.3	△ 1.2	△ 3.7	△ 3.0	△ 2.0	△ 1.7
三大都市圏	△ 2.9	△ 2.0	△ 1.0	△ 0.7	△ 4.4	△ 3.1	△ 1.6	△ 1.1
東京圏	△ 3.2	△ 2.0	△ 0.9	△ 0.7	△ 4.5	△ 3.0	△ 1.5	△ 1.1
大阪圏	△ 2.7	△ 2.3	△ 1.3	△ 1.0	△ 4.4	△ 3.8	△ 2.3	△ 1.4
名古屋圏	△ 2.0	△ 1.1	△ 0.3	△ 0.1	△ 4.2	△ 2.8	△ 0.8	△ 0.5
地方圏	△ 1.9	△ 2.1	△ 1.7	△ 1.8	△ 2.9	△ 2.9	△ 2.4	△ 2.4

前期よりも下落幅が拡大　前期よりも下落幅が縮小

資料：国土交通省「地価公示」

さらに、「主要都市の高度利用地地価動向報告」（地価LOOKレポート）[1]によれば、平成22年を通じて、上昇・横ばい地点の増加が見られ、特に住宅系地区でこの傾向が顕著となっている。この結果は、平成23年地価公示の結果において観察された地価動向の傾向をより色濃く反映していると考えられる。

[1] 主要都市の地価動向を先行的に表しやすいと考えられる高度利用地における地価の動向を、四半期ごとに調査。

図表1-2-6 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の動向

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		↑	↗	→	→	→	↘	↓	↓	↓	
	（平成）	6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
住宅系地区	19年 Ⅳ	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年 Ⅰ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年 Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年 Ⅲ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年 Ⅳ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年 Ⅰ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年 Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年 Ⅲ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年 Ⅳ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年 Ⅰ	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年 Ⅱ	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年 Ⅲ	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年 Ⅳ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
商業系地区	19年 Ⅳ	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%
	20年 Ⅰ	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年 Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年 Ⅲ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年 Ⅳ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年 Ⅰ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年 Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年 Ⅲ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年 Ⅳ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年 Ⅰ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年 Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年 Ⅲ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年 Ⅳ	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
全地区	19年 Ⅳ	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年 Ⅰ	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年 Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年 Ⅲ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年 Ⅳ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年 Ⅰ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年 Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年 Ⅲ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年 Ⅳ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年 Ⅰ	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年 Ⅱ	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年 Ⅲ	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年 Ⅳ	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」
注１：四半期は、Ⅰ：1/1～4/1、Ⅱ：4/1～7/1、Ⅲ：7/1～10/1、Ⅳ：10/1～1/1
注２：数字は地区数、（ ）はその割合
注３：□は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、□は、２番目に地区数の多い変動率区分

コラム

平成23年地価公示において地価の上昇した地域の例

地価は、景気などの一般的要因、交通施設の状態などの地域要因、土地の形状などの個別的要因により形成される。

平成23年地価公示（平成23年1月1日時点）では、平成20年秋のリーマン・ショック以降の地価下落の継続の中ではじめて全国的に地価の下落幅が縮小し、上昇地点も前回結果に比べ多く見られた。その中でも特徴的な二つの地域について紹介する。

○東京スカイツリーの建設に伴う地価上昇

建設中の東京スカイツリーの事業地に面する押上通り商店街の地点において、昨年と比べ0.6%の地価の上昇が見られた。観光客をターゲットとした新規出店を希望する事業者や投資家等の潜在的な需要があることが背景となっている。

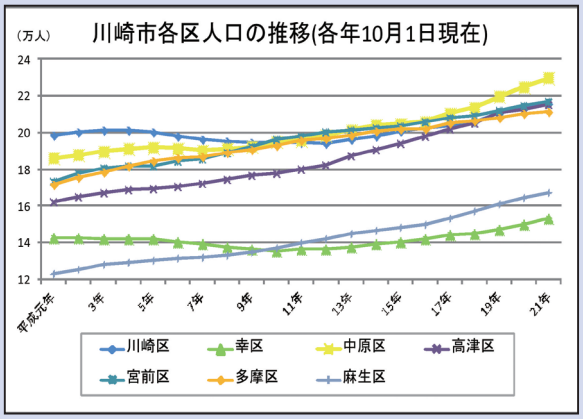
この地域周辺には浅草、上野、両国などの集客拠点が数多く存在し、現在、押上・業平橋駅周辺では東京スカイツリーを中心とした大規模複合プロジェクトが進められているほか、当該プロジェクト地区内の道路、駅前広場や公園等のインフラ施設整備を図るべく土地区画整理事業も進行中である。こうしたことから当該地区の潜在的な需要が高まり、周辺地域の地価水準に影響を与えていると考えられる。

○再開発による地価上昇～神奈川県川崎市中原区（武蔵小杉駅周辺）～

武蔵小杉駅のある神奈川県川崎市中原区では、地価の上昇が9地点で見られた（住宅地4地点、商業地4地点、準工業地1地点）。また、区全体の平均変動率も、住宅地で0.1%の上昇、商業地で1.7%の上昇となっており、目立った地価上昇が見られる。

武蔵小杉駅周辺は近年再開発が進んでおり、横須賀線武蔵小杉駅（新駅）開業による交通の利便性向上の効果もあって住宅需要が旺盛となっており、武蔵小杉駅南口ではタワーマンションの建設・竣工が相次いでいる。

また、川崎市は市全体としても人口は増加傾向にあるが、特に武蔵小杉駅のある中原区は川崎市の中で人口が最も多く、また人口増加率も高く、この地域の住宅地としての人気の高まりを表している。



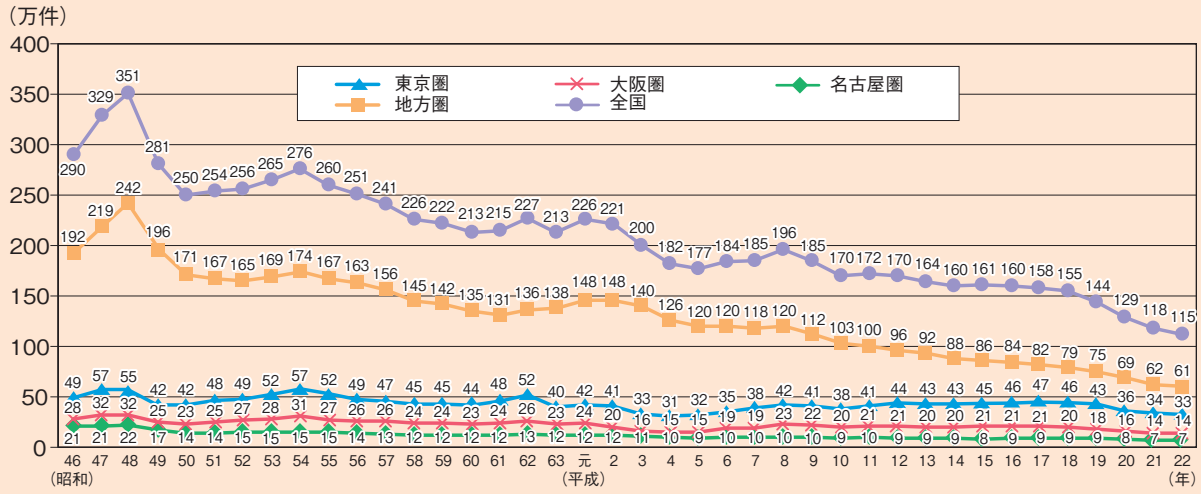
資料：川崎市ホームページより国土交通省作成

第3節 土地取引の動向

（土地取引件数等の推移）

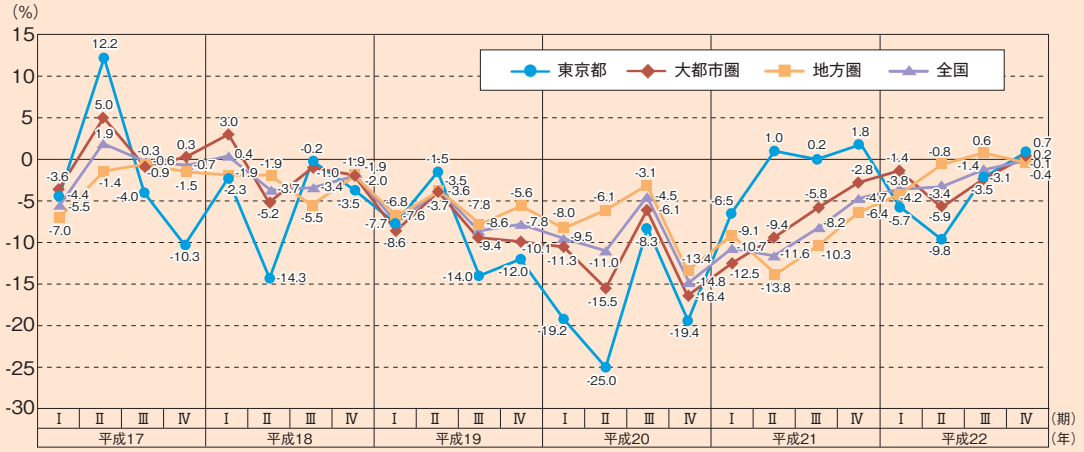
土地取引について売買による所有権の移転登記の件数でみると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成22年中の全国の土地取引件数は115.4万件（対前年比2.2%減）となった（図表1-3-1）。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、地方圏を中心に減少幅が平成22年に入ってから小さくなっている。東京都については、第2四半期に大きな落ち込みをみせ、その後改善傾向にある（図表1-3-2）。土地購入金額についてみると、平成18年以降減少が続くなかで、平成22年は個人が12.3兆円（対前年比5.0%減）、法人が13.6兆円（対前年比13.0%増）となり、国等も含めた全体では昨年より増加し27.6兆円（対前年比2.3%増）となった（図表1-3-3）。土地売却金額については、平成22年は個人が12.6兆円（対前年比5.1%増）、法人が13.4兆円（対前年比3.8%増）となっている。また、企業の土地投資額について、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をみると、全産業で2兆2,038億円（対前年度比11.1%減）と全体では減少となり、規模別でみても減少しているが、業種別でみると、製造業については前年度と比較して増加（対前年度比16.9%増）している（図表1-3-4）。

図表1-3-1 売買による土地取引件数の推移



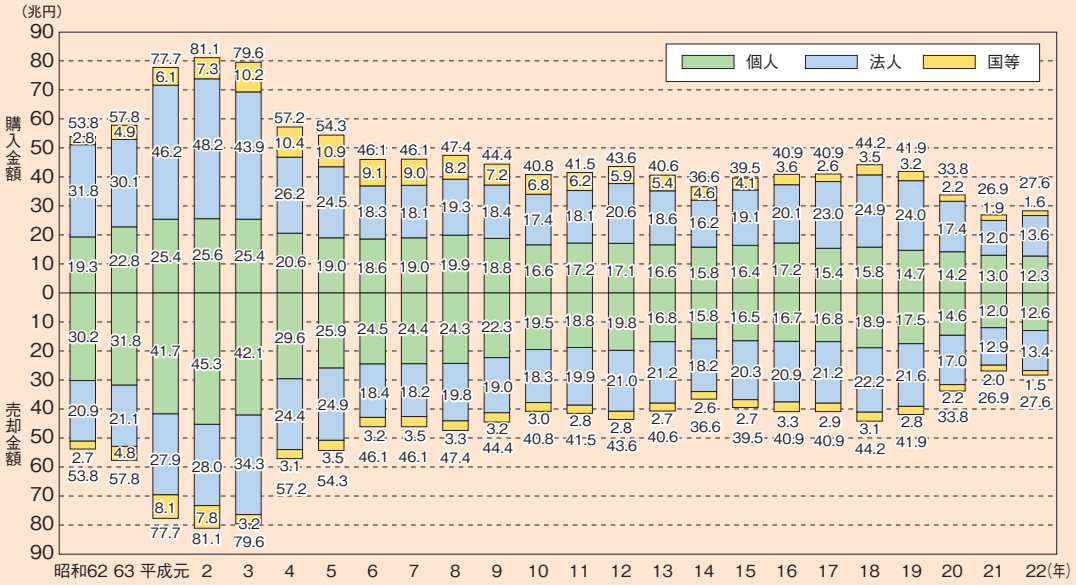
資料：法務省「法務統計月報」
注：地域区分は以下のとおり。
東 京 圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
大 阪 圏：大阪府、京都府、兵庫県。
名古屋圏：愛知県、三重県。
地 方 圏：上記以外の地域。

図表1-3-2　売買による土地取引件数の変化率（対前年同期比）の推移



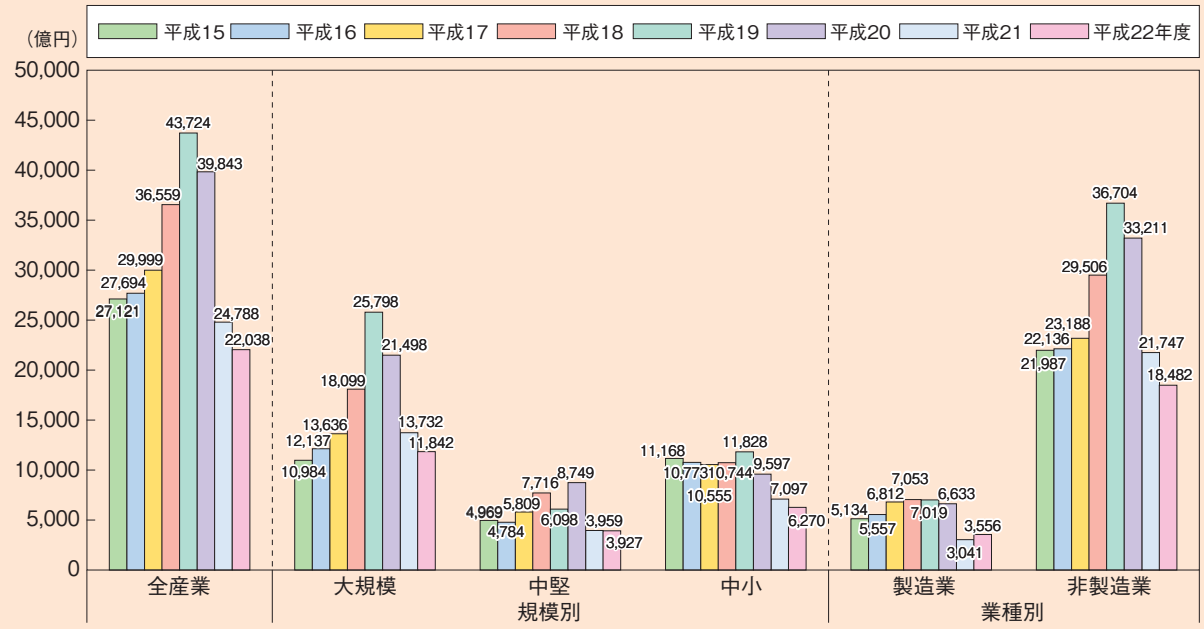
資料：法務省「法務統計月報」
注１：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。
注２：地域区分は以下のとおり。
　　大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県、愛知県、三重県。
　　地 方 圏：上記以外の地域。

図表1-3-3　土地購入・売却金額の推移



資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。
注１：土地取引の規模を金額ベースでみるために、種々の前提をおいて行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。
　　また、推計手法の概要は以下のとおりである。
　　（１）推計値は、基本的に、法務省から得られる登記申請データを基に作成される「土地取引規制基礎調査概況調査」の全国市区町村の地目・地域区分別の土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。
　　（２）平成17年より取引面積のデータが抽出調査から全数調査に変更になったため、平成16年以前と平成17年以降の数値を単純に比較することはできない。
　　（３）なお、平成3年から平成16年度までの国等の取引金額に関しては、各団体資料からの積み上げ値を用いて補正を行っている。
注２：国等には、国、地方公共団体、公社等を含む。
注３：四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

図表1-3-4 企業の土地投資額の推移



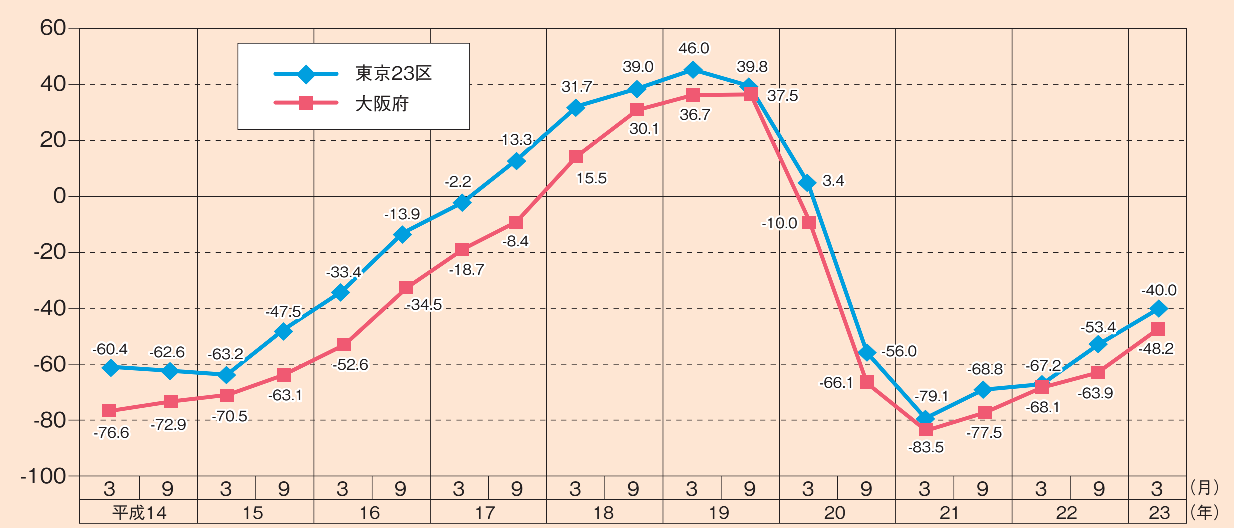
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金１億円以上10億円未満、「中小」とは資本金２千万円以上１億円未満の企業を指す。
平成22年度の数値は平成23年３月調査における実績見込。

（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」[2]をみてみると、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22年にはいってからも引き続き改善がみられ、平成23年3月期で東京23区が-40.0ポイント、大阪府が-48.2ポイントとなった（図表1-3-5）。また、企業の土地取引に対する意欲について同調査をみてみると、今後1年間の土地の購入・売却の意向に関するDI（土地の購入意向があると回答した企業の割合から土地の売却意向があると回答した企業の割合を差し引いたもの）は、全体では前年度から大きな変化はみられなかったが、今後1年間の土地・建物の利用意向に関するDI（土地・建物利用の増加意向があると回答した企業の割合から、土地・建物利用の減少意向があると回答した企業の割合を差し引いたもの）については、全体では、-0.7ポイント（22年3月-5.5）となっている（図表1-3-6）。

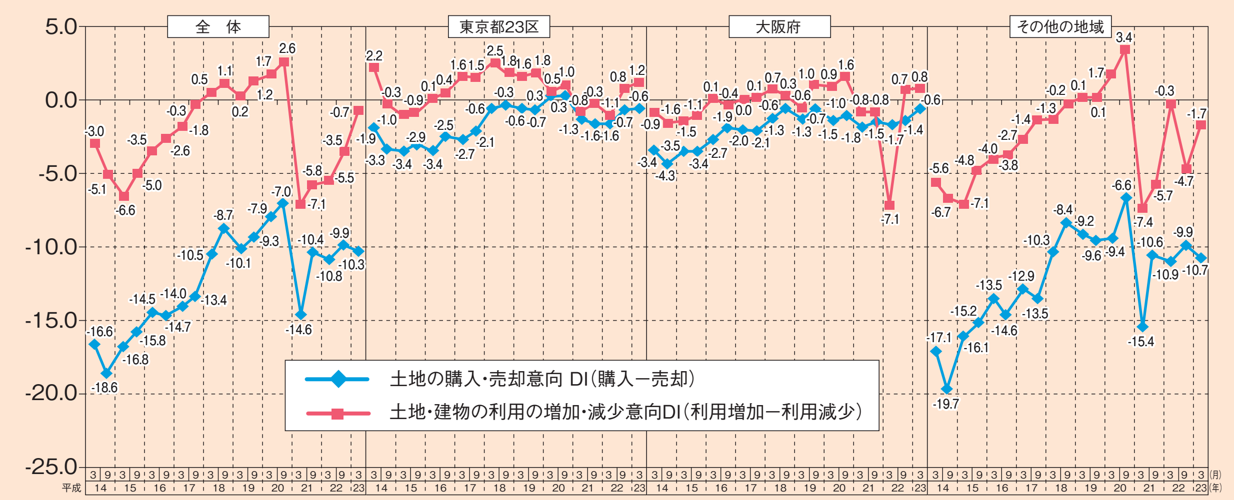
[2] 上場企業（約3,700社）と非上場企業で資本金が10億円以上の企業及び生命保険相互会社（約3,500社）の合計約7,200社を対象として、3月と9月の年2回実施。平成23年3月に実施した調査では有効回答率21.1％。

図表1-3-5　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。

図表1-3-6　今後1年間の土地の購入・売却意向（物件所在地別）



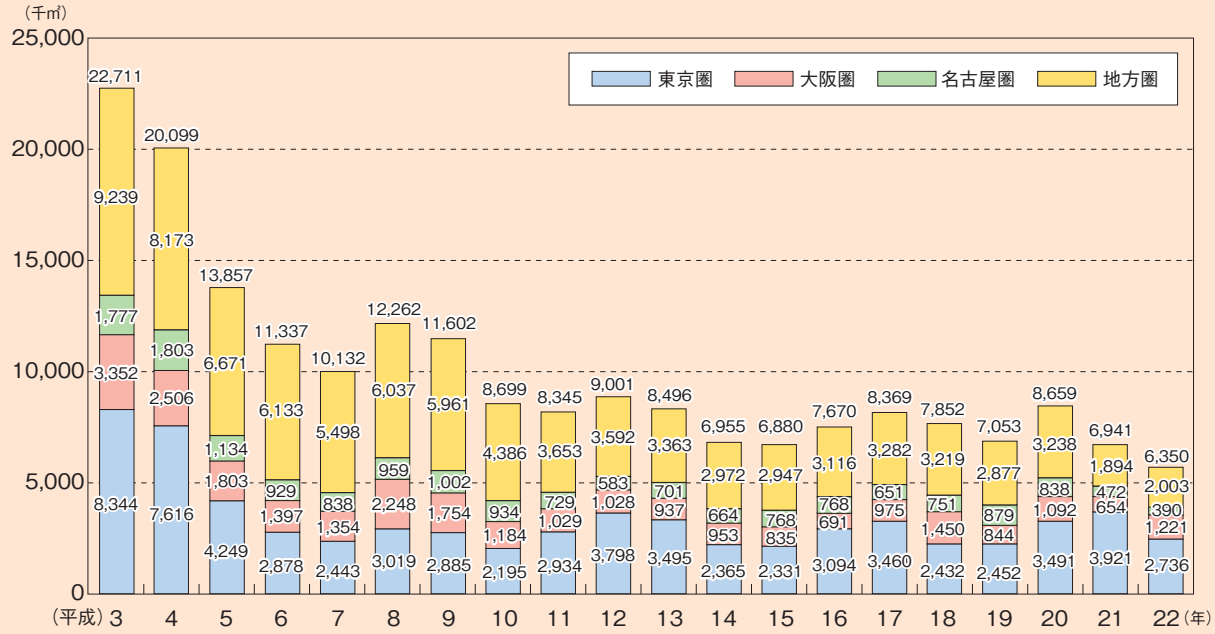
資料：国土交通省「土地取引動向調査」
注1：DI＝(購入、利用増加)－(売却、利用減少)の割合。単位はポイント。
注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
ここでは全有効回答数を母数として集計した。
注3：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、以下による。
・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
・建物のみの利用も含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
・購入・売却に限らず、“賃貸する”または“賃貸をやめる”場合も含む
注4：「利用増加」意向、「利用減少」意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

（オフィス市場の動向）

オフィスの着工床面積について、平成22年においては635万㎡（対前年比8.5％減少）と低水準での推移となった（図表1-3-7）。

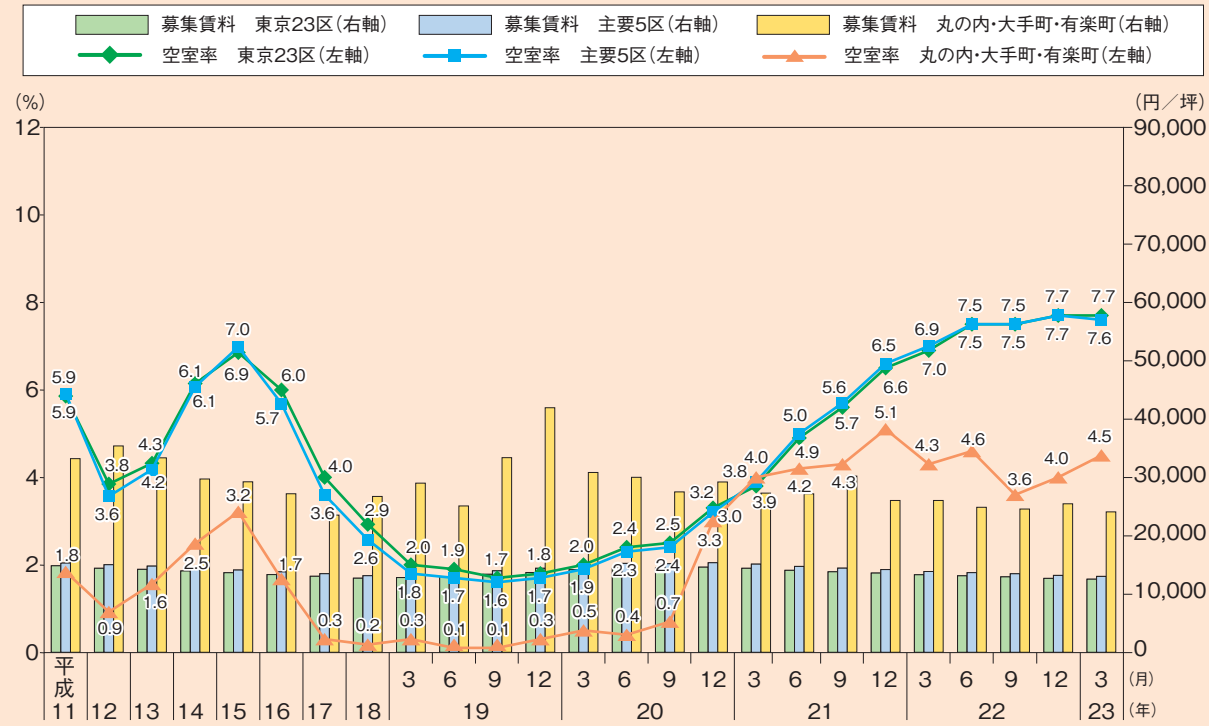
続いて賃貸オフィス市場の動向をみると、平成22年も前年に引き続きオフィス需要が減退し、需給バランスが悪化した。丸の内、大手町、有楽町の都心3地区についてみてみると、平成22年に入ってから空室率には改善の動きもみられたが、その後再び上昇している（図表1-3-8）。大阪市についてみると、東京23区と同様に22年に入ってからも空室率が上昇傾向にあり、賃料も下落傾向で推移したが、名古屋市についてみると、22年後半から空室率は下落に転じている（図表1-3-9）。また、地方ブロックの中心都市の空室率についてみてみると、ほとんどの地域において22年後半から改善の傾向が見られる（図表1-3-10）。

図表1-3-7 圏域別事務所着工床面積の推移



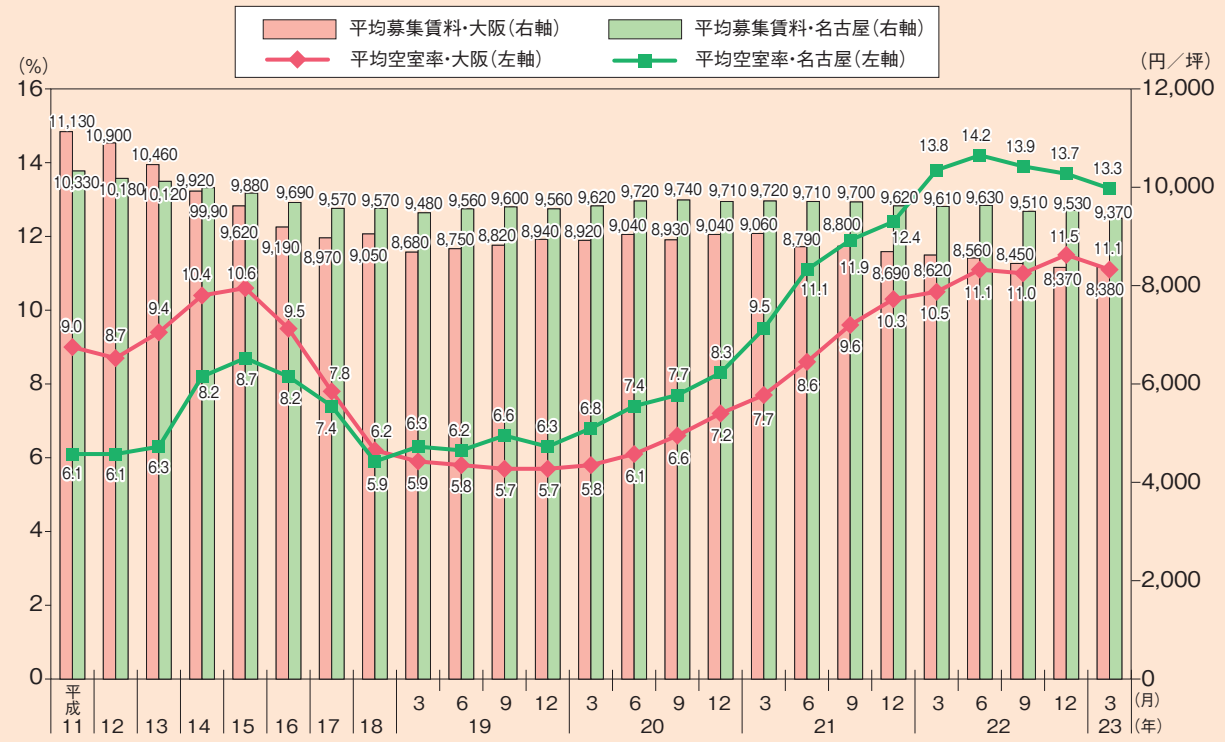
資料：国土交通省「建築着工統計」
注１：「事務所」とは、机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。
注２：各年とも12月31日現在の数値である。
注３：地域区分は以下のとおり。
東 京 圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
大 阪 圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。
名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県。
地 方 圏：上記以外の地域。

図表1-3-8　オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



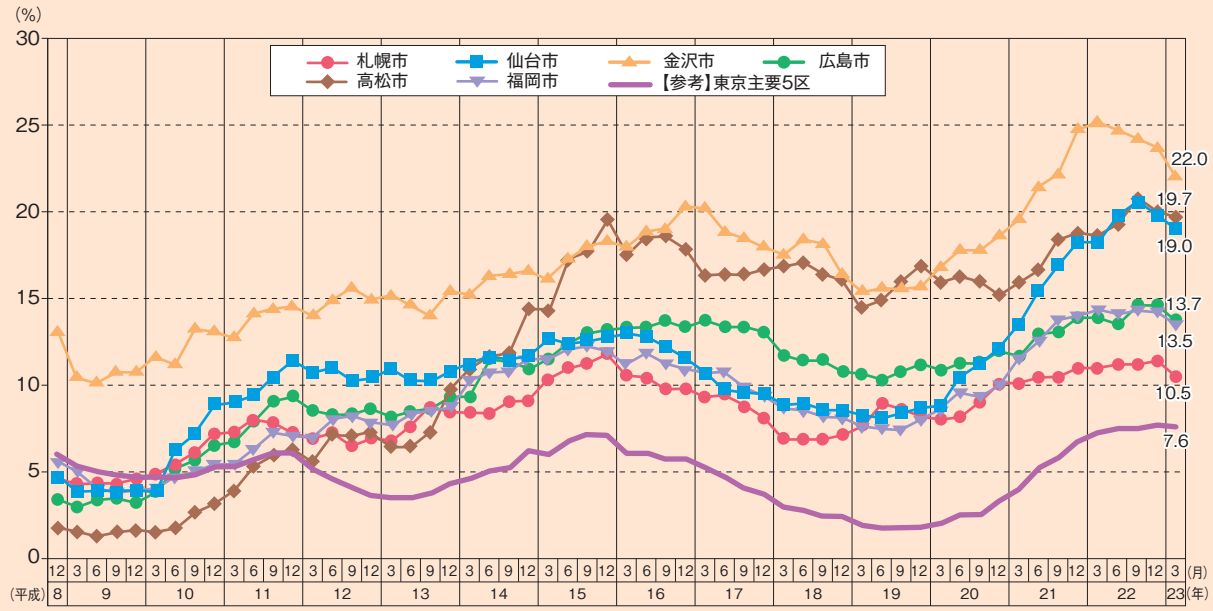
資料：シービー・リチャードエリス

図表1-3-9　オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



資料：シービー・リチャードエリス

図表1-3-10 地方ブロック別の中心都市の空室率の推移



資料：シービー・リチャードエリス

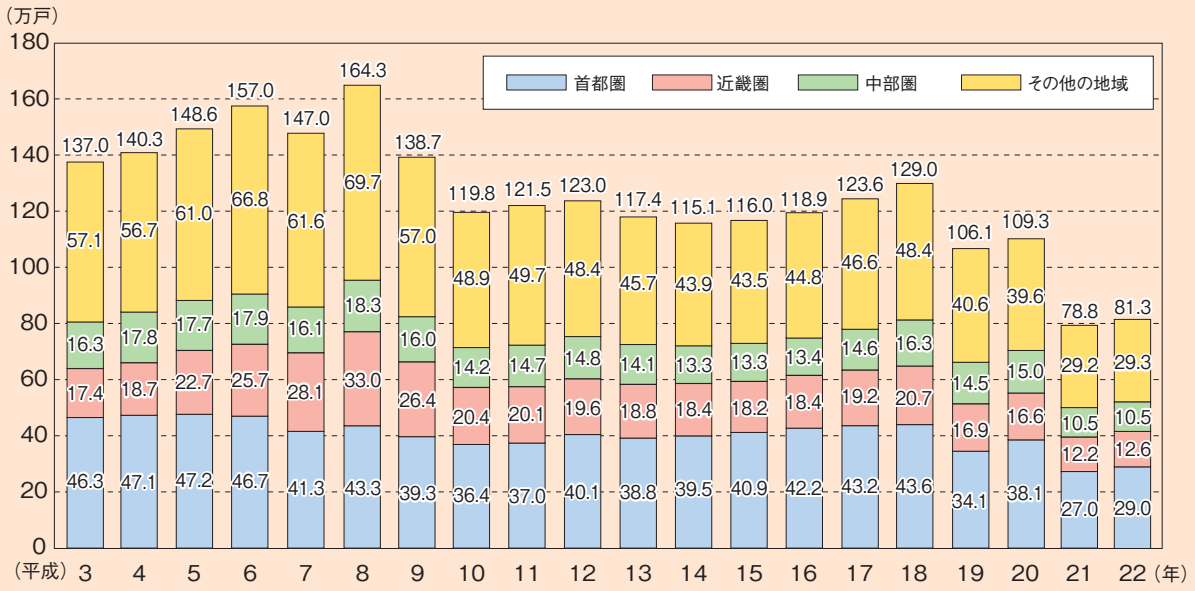
(住宅市場の動向)

平成22年の住宅着工戸数は813,126戸（対前年比3.1%増）となり、前年比ではプラスに転じたものの、低い水準で推移した（図表1-3-11）。また、四半期ごとの推移を前年同期比でみると、平成22年1-3月期には前年に引き続きマイナスとなったが、その後改善し7-9月期には、すべての地域でプラスに転じた（図表1-3-12）。

マンション市場の動向をみると、平成22年の新規発売戸数については、首都圏が44,535戸（対前年比22.4%増）、近畿圏が21,716戸（対前年比9.8%増）となった（図表1-3-13、14）。新築マンションの価格については、首都圏は平成22年7-9月期に平均価格、1㎡あたり単価とも上昇がみられたが、その後、低下した。近畿圏は平成22年10-12月期に1㎡あたり単価が上昇したが、その後低下しており、平均価格についてもわずかながら低下している（図表1-3-15）。また、平成22年のマンションの契約率は好不調の目安と言われる70%を上回り、首都圏は78.4%、近畿圏は70.2%となっている（図表1-3-16）。

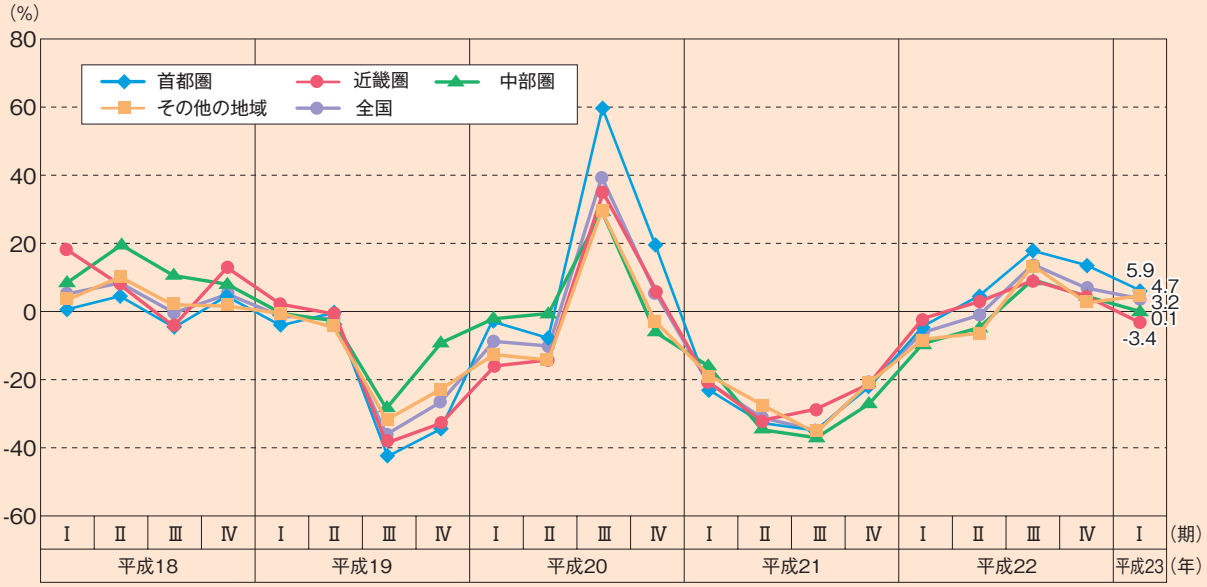
賃貸住宅の動向について平成22年度の賃料指数の推移をみると、首都圏では前年同期比で下落の傾向が続き、関西圏については、ほぼ横ばいで推移している（図表1-3-17）。

図表1-3-11　圏域別住宅着工戸数の推移



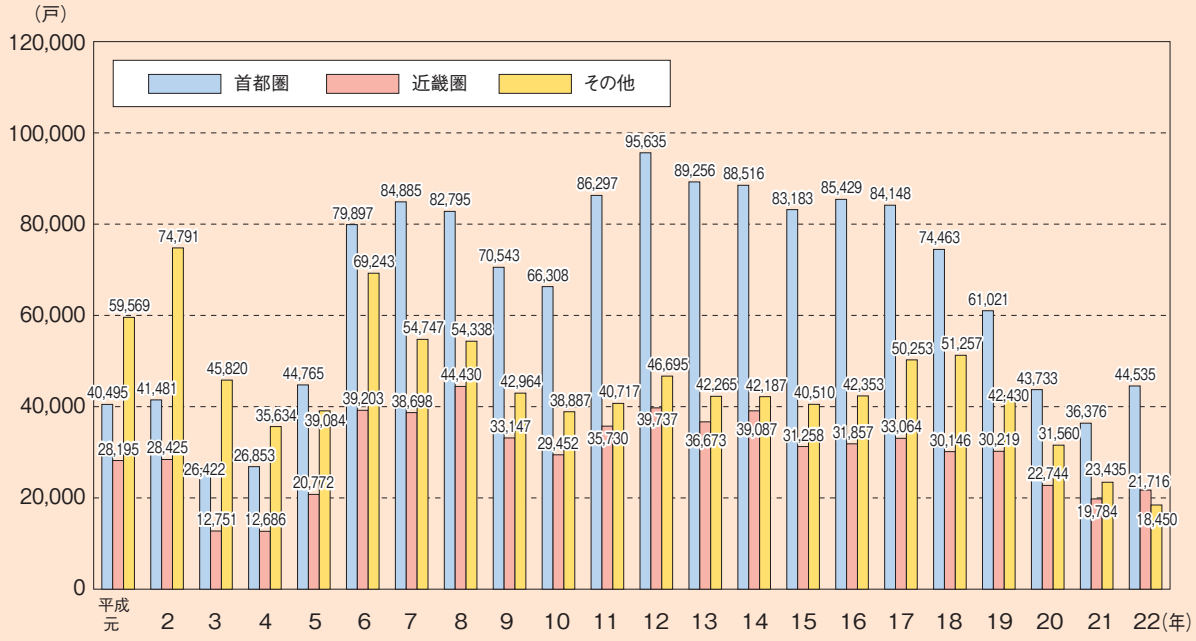
資料：国土交通省「住宅着工統計」
注：地域区分は以下のとおり。
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。
その他の地域：上記以外の地域。

図表1-3-12　圏域別住宅着工戸数（前年同期比）の推移



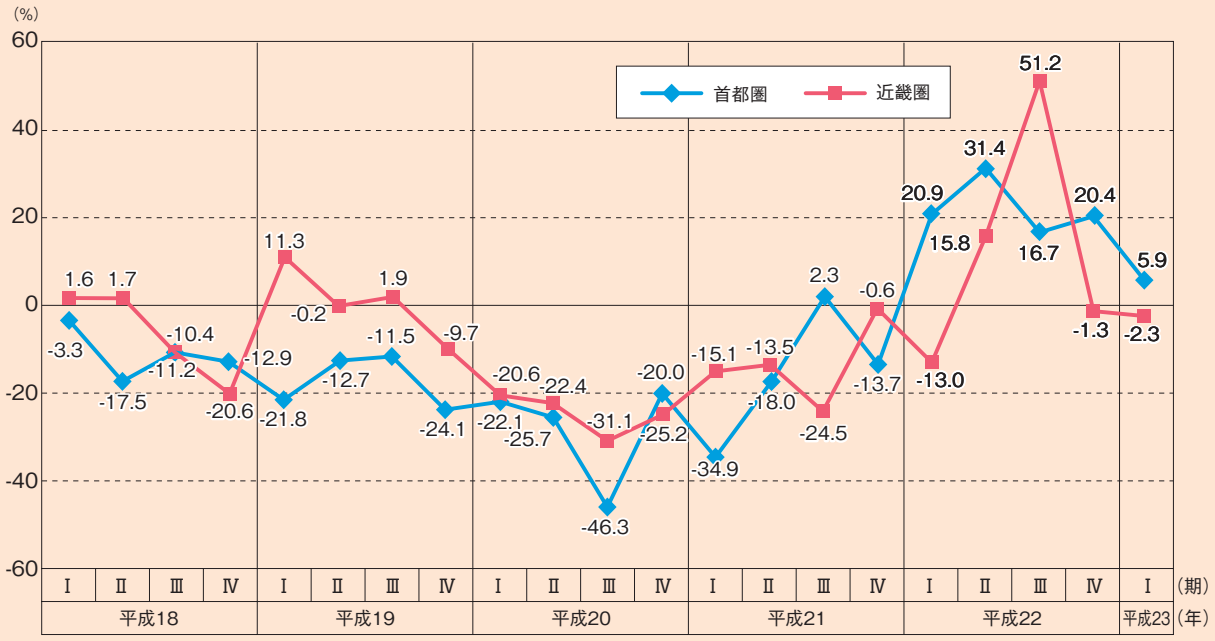
資料：国土交通省「建築統計年報」
注：地域区分は以下のとおり。
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。
その他の地域：上記以外の地域。

図表1-3-13 圏域別マンション新規発売戸数の推移



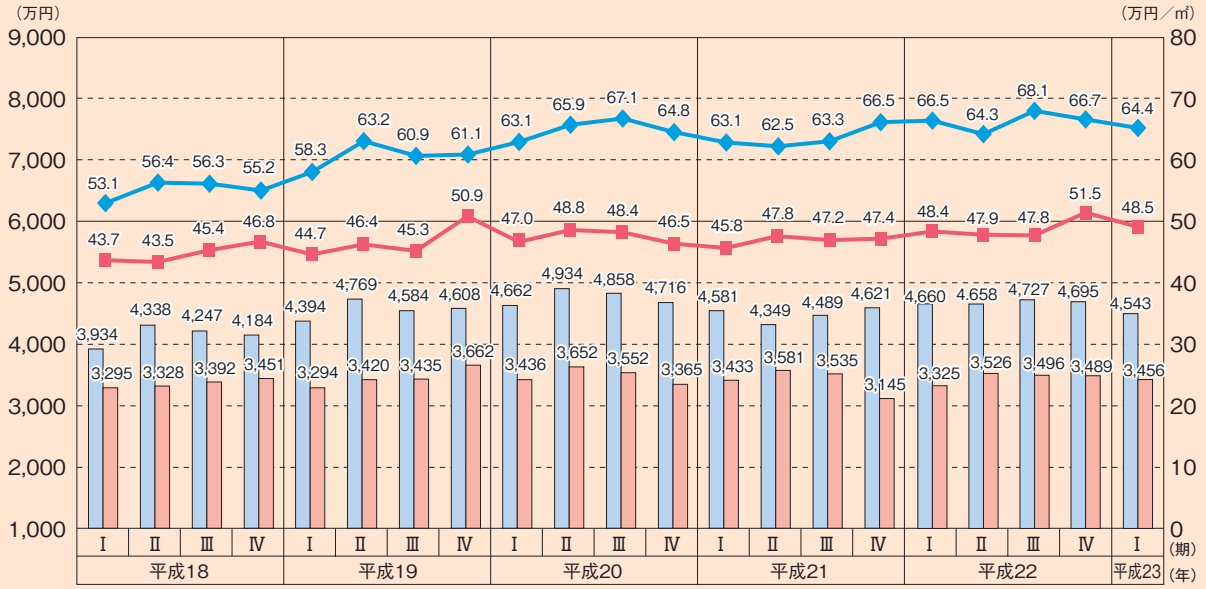
資料：㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：地域区分は以下のとおり。
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

図表1-3-14 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）



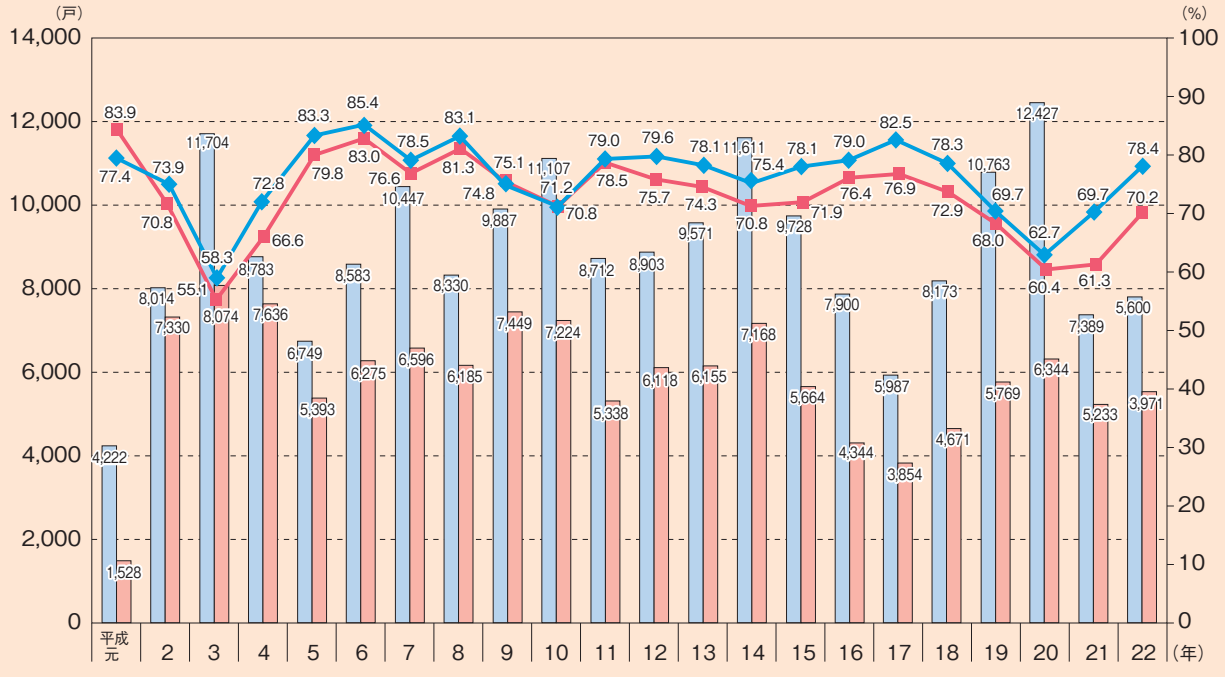
資料：㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：地域区分は以下のとおり。
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

図表1-3-15　首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



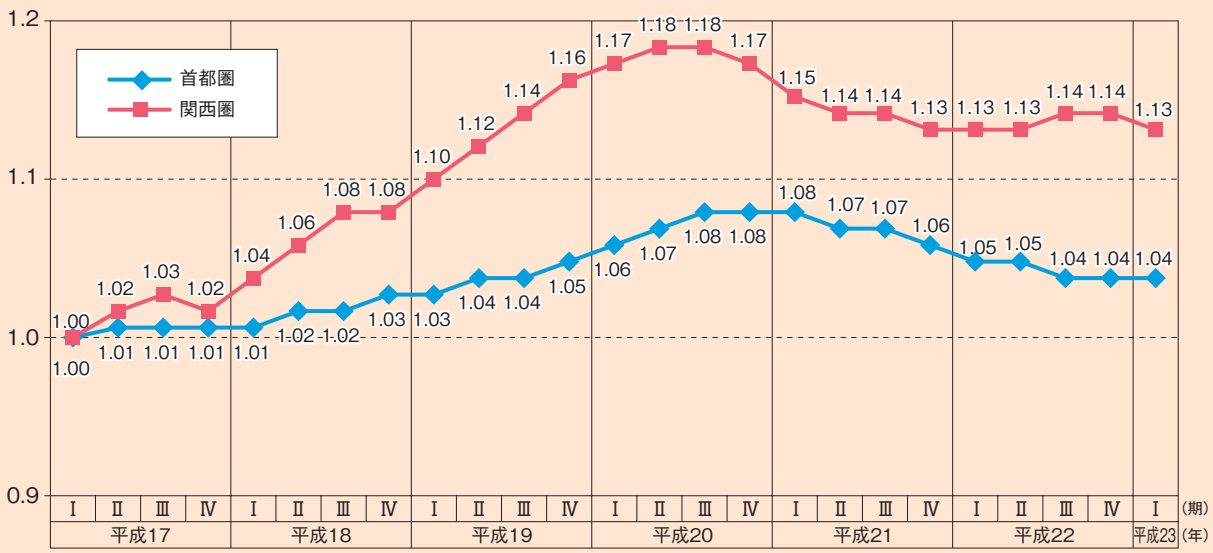
資料：㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：地域区分は以下のとおり。
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

図表1-3-16　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：㈱不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：地域区分は以下のとおり。
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。

図表1-3-17 首都圏・関西圏のマンション賃料指数の推移



資料：㈱IPDジャパン・㈱リクルート「リクルート住宅価格指数」
注1：平成17年1月を1.00とした指数値である。
注2：地域区分は以下のとおり。
首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。
関西圏：大阪府、兵庫県、京都府。

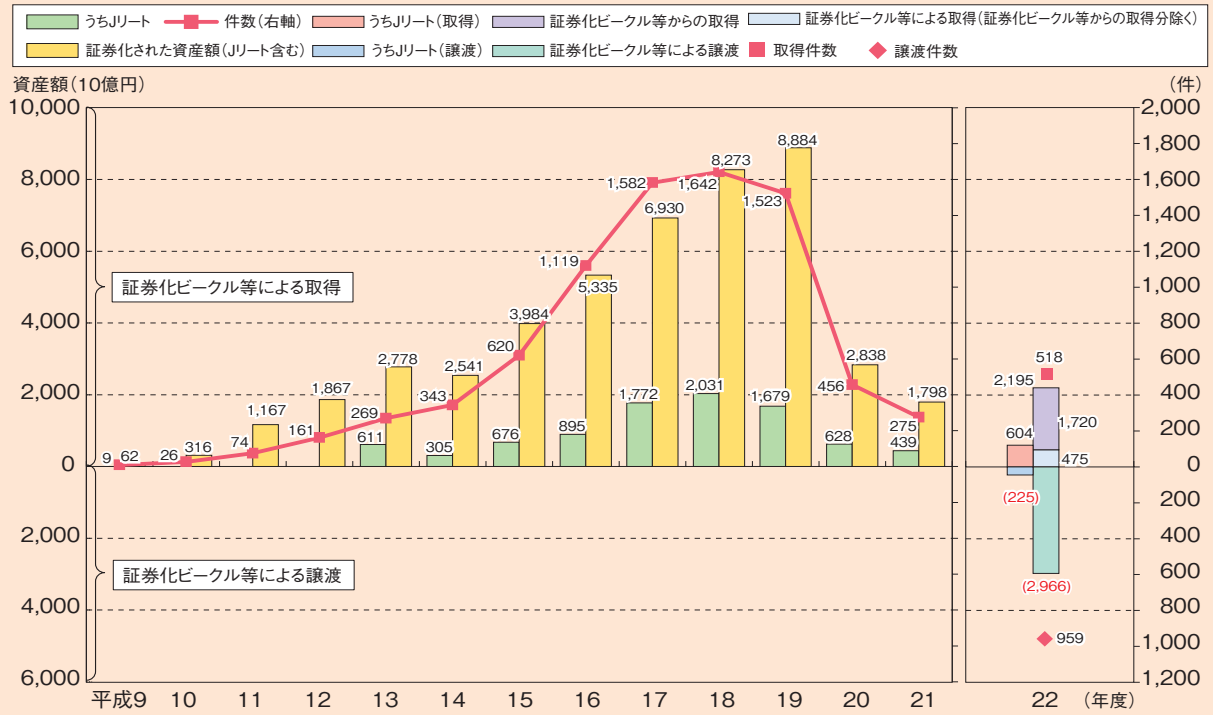
第4節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

不動産を証券化する場合のスキームとしては、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資法人（Jリート）、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社－匿名組合方式）などがある。国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査」[3]により、不動産証券化の状況をみると、平成22年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等[4]が取得した）不動産又はその信託受益権の額は、約2.2兆円となった。また、今年度より証券化ビークル等が譲渡した不動産又はその信託受益権の額についても集計を行っており、約3.0兆円となった。証券化ビークル等が取得した不動産の主な用途について資産額ベースでみると、平成22年度では、オフィスが全体の37.1%、住宅が21.3%、商業施設が12.2%、倉庫が3.1%などとなっている。(図表1-4-1、2)。

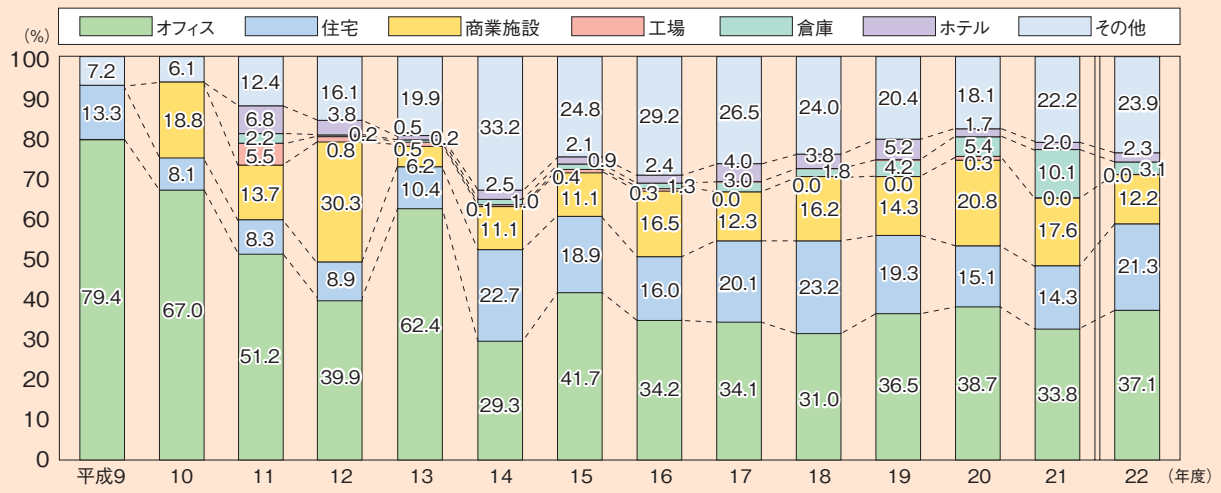
[3] 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績について、Jリート、不動産特定共同事業者、信託銀行等に対し、年1回調査を実施。
[4] Jリート、特定目的会社、GK-TKスキーム等におけるGK等及び不動産特定共同事業者をいう。

図表1-4-1　証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」
注１：平成22年度調査は、不動産証券化のビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。なお、不動産特定共同事業において、取得した不動産は、平成22年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産を、また譲渡した不動産とは、平成22年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供されていた実物不動産をいう。
注２：平成22年度調査の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の件数である。但し、TMKの実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。
注３：Jリートは非上場の不動産投資法人を含む。
注４：平成22年度のJリートの取得額については、匿名組合出資分等の約150億円を含まない。
注５：平成15年度調査から平成21年度調査までは資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。
注６：平成21年度調査までは、Jリートの取得件数について投資法人を1件として集計している。
注７：内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しないことがある

図表1-4-2　証券化の対象となる不動産の取得実績の推移（用途別資産額の割合）

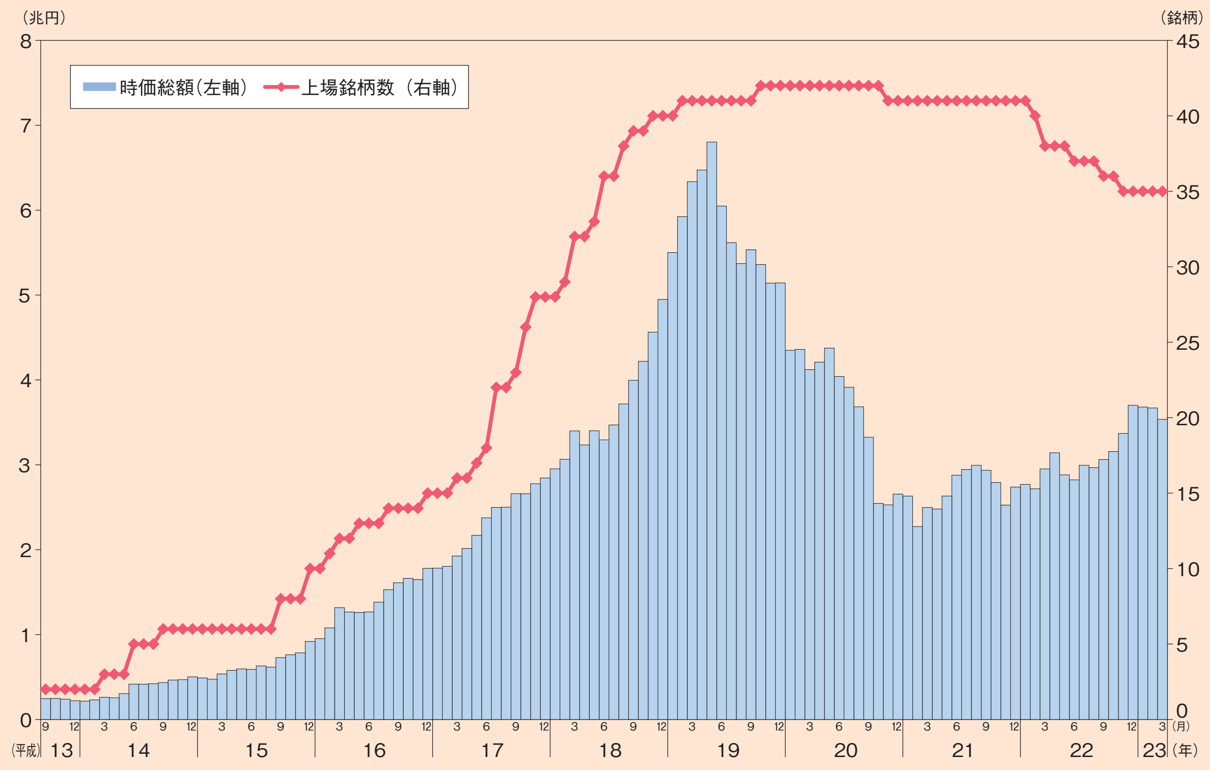


資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」
注１：「その他」に含まれるものは以下のとおり。
・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの（駐車場、研修所等）
・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの
注２：平成13年度以降は、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

（Ｊリート市場の動向）

Ｊリートについては、平成22年度は合併が4件あり、平成23年3月末の上場銘柄数は35銘柄となっている。Ｊリートの市場規模についてみてみると、平成23年3月末で時価総額約3兆7,000億円の投資証券が流通している（図表1-4-3）。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日には704.46となったが、平成22年3月31日には948.90まで回復した。その後、平成22年10月5日に、日本銀行が「包括的な金融緩和政策」の中でＪリートを含む資産買い入れ等の基金の創設を発表[5]したことを受け、翌10月6日にはＪリート売買代金は286.79億円（前日比1.92倍）に達し、東証リート指数は、平成22年11月には、平成21年9月以来、1年2ヶ月ぶりに1000を超えた。その後も東証リート指数は上昇を続け、平成23年1月4日には1156.46まで回復した。その後概ね横ばいで推移し、3月11日に発生した東日本大震災の影響により、3月15日には終値が926.83まで下落したが、3月31日には1055.18まで回復している（図表1-4-4）。Ｊリートの物件取得額についてみてみると、取得額から譲渡額を差し引いた純取得額は、平成22年においては上期、下期とも前年同期を上回っている（図表1-4-5）。また、Ｊリートの保有物件数をみると、平成22年度上期には、平成21年度下期から減少したものの、平成22年度下期には1,865件となっており再び増加傾向を見せている（図表1-4-6）。さらに、Ｊリートの賃貸事業収益の指数の推移をみると、平成22年は平成21年に引き続き、オフィス、商業施設、住宅の全てにおいて下落の傾向がみられた（図表1-4-7）。

図表1-4-3　Ｊリート上場銘柄数と時価総額の推移



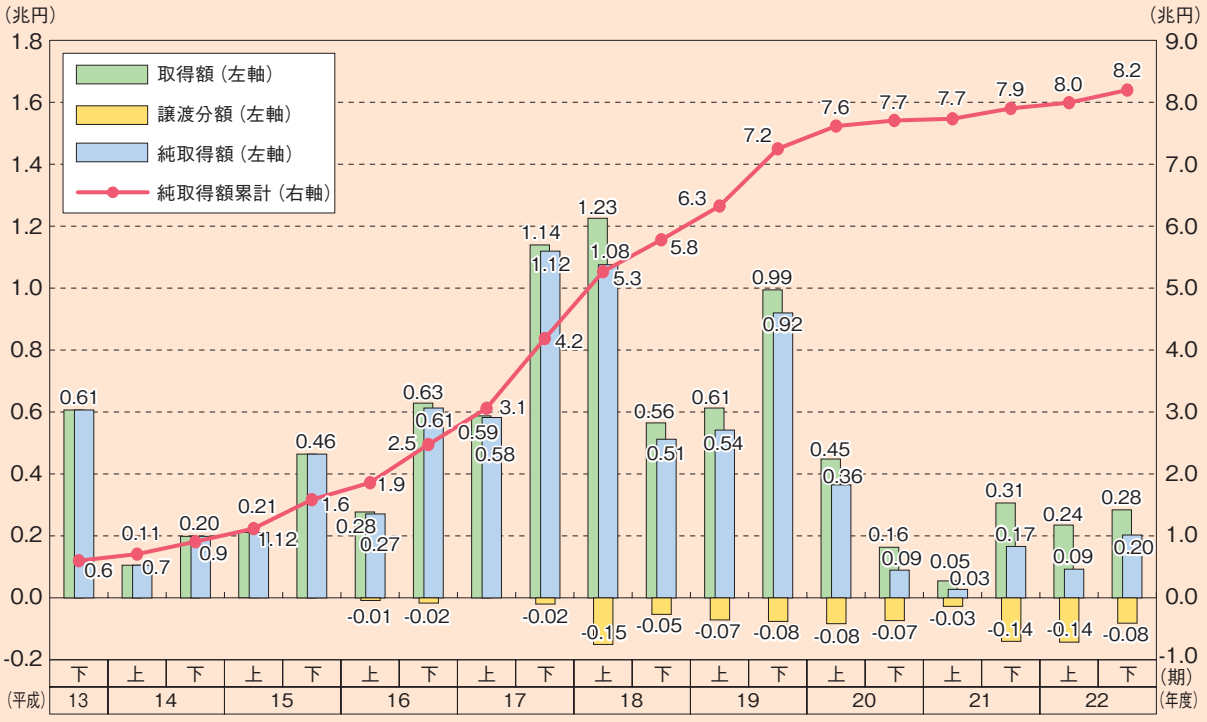
資料：東京証券取引所

[5] 資産買い入れ総額5兆円のうちＪリートの買い入れは500億円程度。12月16日より買い入れを開始。東日本大震災発生後、買い入れ上限を1,000億円に引き上げ。

図表1-4-4　東証リート指数と日経平均株価の推移

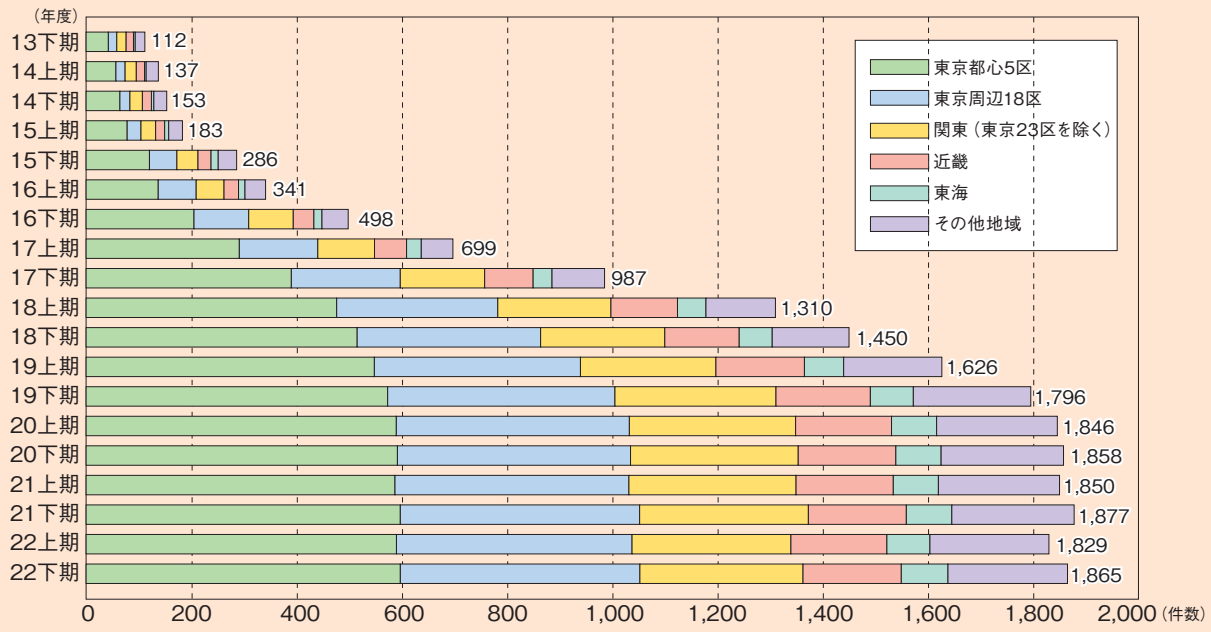
資料：日本経済新聞社、東京証券取引所

図表1-4-5　Ｊリートの物件取得額の推移



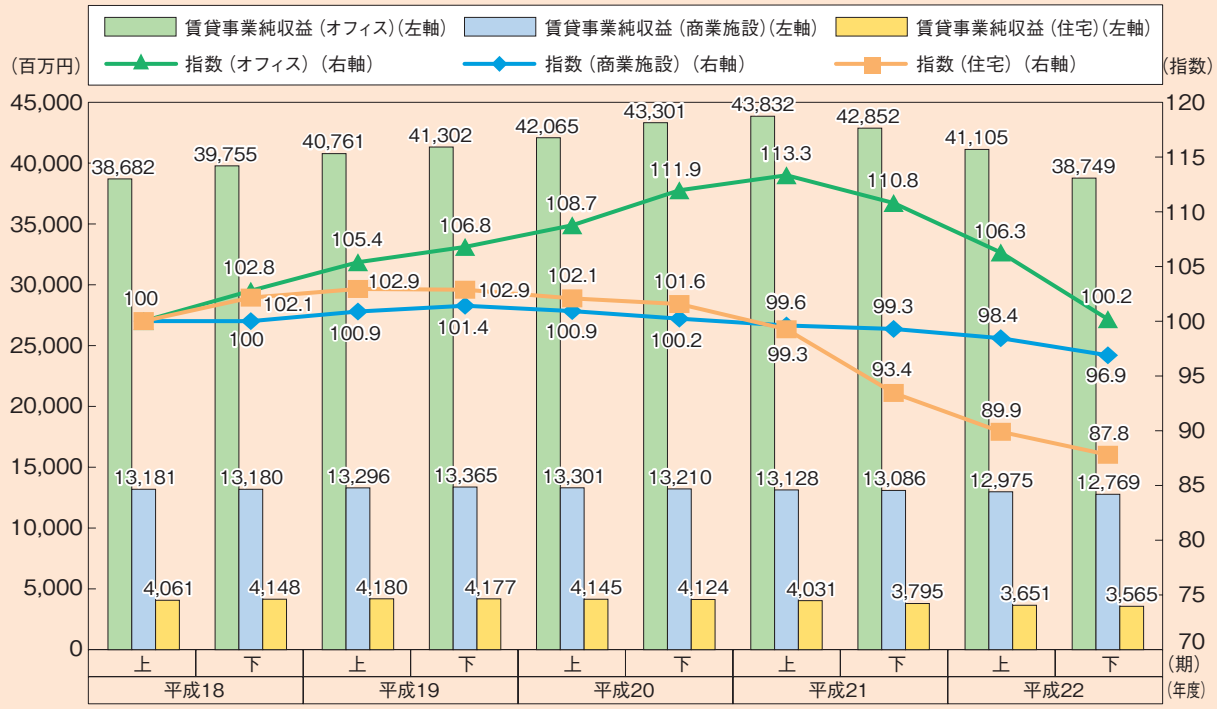
資料：㈱都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図表1-4-6 Ｊリート保有物件の推移（地域別累積件数）



資料：(株)都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図表1-4-7 Ｊリートの賃貸事業収益の推移

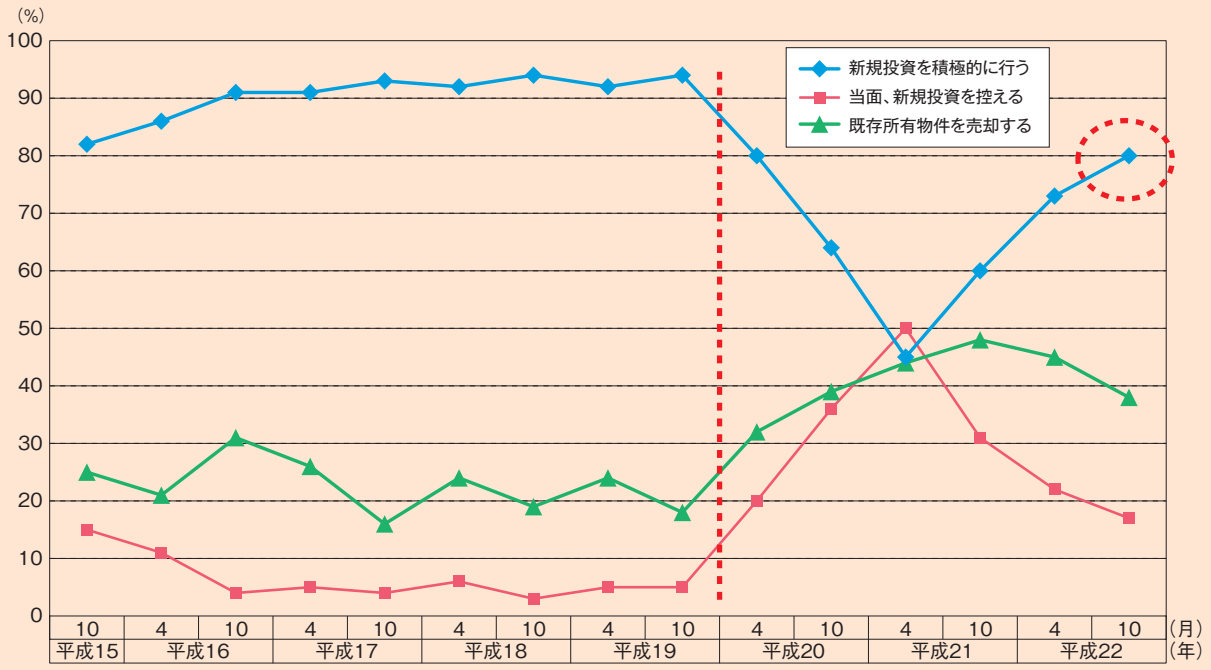


資料：一般財団法人日本不動産研究所
注：平成17年末までに取得した物件で平成22年下期において継続して保有している物件を対象。
平成18年以降に一部売却、追加取得した物件は除外。

（不動産投資市場の参加者の意識）

一般財団法人日本不動産研究所が実施している「不動産投資家調査」[6]によって把握された不動産投資家の意識についてみてみる。「今後1年間の不動産投資」については、サブプライムローン問題が顕在化し始めた平成19年後半以降「当面新規投資を控える」、または「既存所有物件を売却する」と答えた投資家の割合が増加していたのに対し、平成21年4月の調査結果（45%）を境に、「新規投資を積極的に行う」と答える投資家の割合が増加傾向に転じており、平成22年10月の調査では80%まで達している（図表1-4-8）。また、投資対象としては、オフィスビルを選択する投資家の割合が多いが、最近はホテルや医療施設を投資対象と考える投資家が増えつつある（図表1-4-9）。

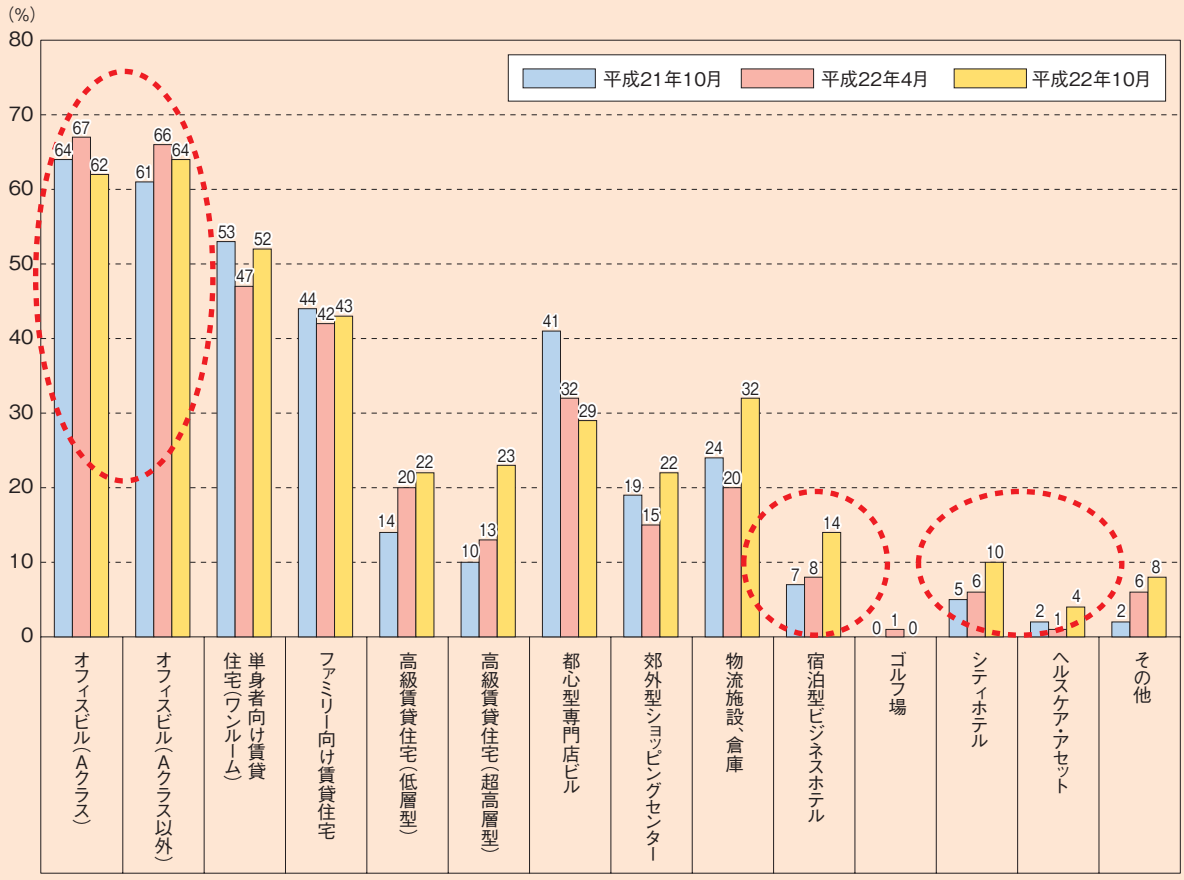
図表1-4-8　今後1年間の不動産投資



資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

[6]不動産投資に関係すると考えられるアセット・マネージャー、開発業（デベロッパー）、格付機関、生命保険、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸などを対象にアンケート調査を実施。有効回答数は平成22年4月調査は124社、同年10月調査は136件。

図表1-4-9 今後1年間の不動産投資の対象



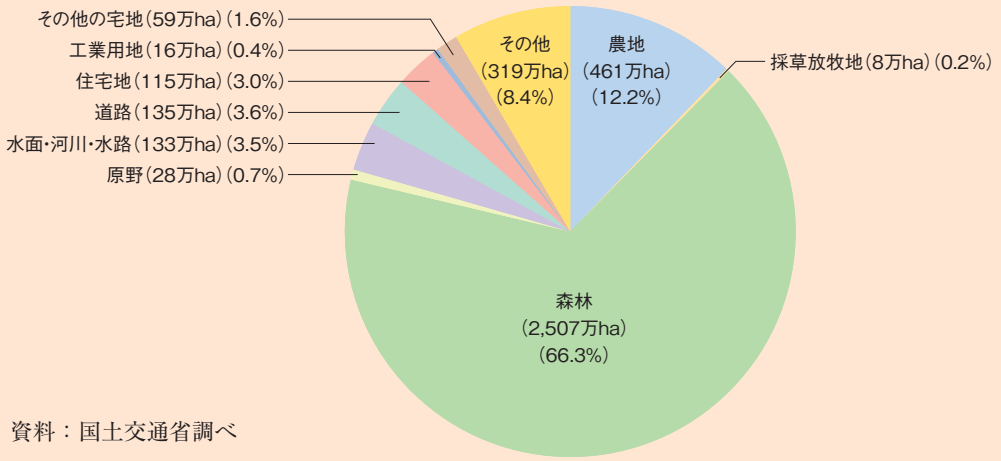
資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

第5節　土地利用の動向

（土地利用の概況）

平成21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2,507万haと最も多く、次いで農用地が約469万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189万ha（対前年比0.5%増）、道路が約135万ha、水面・河川・水路が約133万ha、原野が約28万haとなっている（図表1-5-1、2）。

図表1-5-1　我が国の国土利用の現況



資料：国土交通省調べ

図表1-5-2　我が国の国土利用の推移

（万ha、%）

区分＼地目	昭和50年 全国	昭和50年 三大都市圏	昭和50年 地方圏	昭和60年 全国	昭和60年 三大都市圏	昭和60年 地方圏	平成7年 全国	平成7年 三大都市圏	平成7年 地方圏	平成20年 全国	平成20年 三大都市圏	平成20年 地方圏	平成21年 全国	平成21年 三大都市圏	平成21年 地方圏
1. 農用地	576	81	495	548	73	476	513	66	447	471	59	412	469	59	410
	(15.3)	(15.2)	(15.3)	(14.5)	(13.6)	(14.7)	(13.6)	(12.3)	(13.8)	(12.5)	(11.0)	(12.7)	(12.4)	(11.0)	(12.6)
農地	557	80	477	538	72	466	504	66	438	463	59	404	461	58	403
	(14.8)	(15.0)	(14.7)	(14.2)	(13.4)	(14.4)	(13.3)	(12.3)	(13.5)	(12.3)	(11.0)	(12.5)	(12.2)	(10.8)	(12.4)
採草放牧地	19	1	18	10	0	10	9	0	8	8	0	8	8	0	8
	(0.5)	(0.0)	(0.6)	(0.3)	(0.0)	(0.3)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)
2. 森林	2,529	324	2,205	2,530	323	2,207	2,514	318	2,196	2,508	315	2,193	2,507	315	2,192
	(67.0)	(60.7)	(68.0)	(67.0)	(60.3)	(68.1)	(66.5)	(59.2)	(67.7)	(66.4)	(58.6)	(67.6)	(66.3)	(58.6)	(67.6)
3. 原野	43	1	42	31	1	30	26	0	26	28	0	28	28	0	28
	(1.1)	(0.2)	(1.3)	(0.8)	(0.2)	(0.9)	(0.7)	(0.0)	(0.8)	(0.7)	(0.0)	(0.9)	(0.7)	(0.0)	(0.9)
4. 水面・河川・水路	128	18	110	130	18	112	132	19	113	133	19	114	133	19	114
	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)
5. 道路	89	19	70	107	23	84	121	25	95	135	28	107	135	28	107
	(2.4)	(3.6)	(2.2)	(2.8)	(4.3)	(2.6)	(3.2)	(4.7)	(2.9)	(3.6)	(5.2)	(3.3)	(3.6)	(5.2)	(3.3)
6. 宅地	124	43	81	150	51	99	170	57	113	188	62	126	189	62	127
	(3.3)	(8.1)	(2.5)	(4.0)	(9.5)	(3.1)	(4.5)	(10.6)	(3.5)	(5.0)	(11.5)	(3.9)	(5.0)	(11.5)	(3.9)
住宅地	79	26	53	92	31	61	102	34	68	114	38	76	115	39	76
	(2.1)	(4.9)	(1.6)	(2.4)	(5.8)	(1.9)	(2.7)	(6.3)	(2.1)	(3.0)	(7.1)	(2.3)	(3.0)	(7.3)	(2.3)
工場用地	14	6	8	15	6	9	17	6	11	16	6	10	16	5	11
	(0.4)	(1.1)	(0.2)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(0.9)	(0.3)
その他の宅地	31	11	20	44	15	29	51	17	35	58	18	40	59	18	41
	(0.8)	(2.1)	(0.6)	(1.2)	(2.8)	(0.9)	(1.3)	(3.2)	(1.1)	(1.5)	(3.4)	(1.2)	(1.6)	(3.4)	(1.3)
7. その他	286	48	238	282	47	234	302	52	252	317	54	263	319	55	264
	(7.6)	(9.0)	(7.3)	(7.5)	(8.8)	(7.2)	(8.0)	(9.7)	(7.8)	(8.4)	(10.1)	(8.1)	(8.4)	(10.2)	(8.1)
合計	3,775	534	3,241	3,778	536	3,242	3,778	537	3,242	3,779	537	3,242	3,779	537	3,242
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

資料：国土交通省
注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。
注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである。
注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。
注4：（　）内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である。
　　三大都市圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、岐阜、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良の1都2府8県
　　地　方　圏：三大都市圏を除く地域

（土地利用転換の概況）

平成21年の土地利用転換面積は、17,400ha（対前年比11.2％減）となった。農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積は、12,300ha（対前年比24.4％減）となった。また、林地から農地、農地から林地への転換面積の合計は、1,800ha（対前年比21.7％減）となった。

図表1-5-3 土地利用転換の概況

(ha、%)

用途＼年	平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
（都市的土地利用）															
住宅地	9,700	10,400	9,900	10,600	10,600	10,100	9,600	8,100	7,800	7,700	6,100	5,300	5,500	5,800	5,500
	(21.7)	(22.5)	(25.3)	(31.3)	(31.4)	(31.2)	(33.3)	(29.8)	(30.8)	(32.4)	(27.9)	(28.5)	(31.6)	(33.7)	(33.1)
工業用地	8,600	8,000	7,200	6,300	6,300	6,100	5,900	4,700	3,800	3,200	2,700	2,500	2,100	2,000	2,300
	(19.2)	(17.3)	(18.4)	(18.6)	(18.6)	(18.8)	(20.5)	(17.3)	(15.0)	(13.4)	(12.3)	(13.4)	(12.1)	(11.6)	(13.9)
公共用地	10,500	10,500	10,400	7,800	9,300	9,100	7,900	8,900	7,900	6,800	7,300	5,000	4,500	3,900	3,500
	(23.5)	(22.7)	(26.6)	(23.0)	(27.5)	(28.1)	(27.4)	(32.7)	(31.2)	(28.6)	(33.3)	(26.9)	(25.9)	(22.7)	(21.1)
レジャー施設用地	9,700	10,900	7,100	4,700	3,100	2,300	600	1,200	500	400	400	100	200	200	300
	(21.7)	(23.6)	(18.2)	(13.9)	(9.2)	(7.1)	(2.1)	(4.4)	(2.0)	(1.7)	(1.8)	(0.5)	(1.1)	(1.1)	(1.8)
その他の都市的土地利用	6,200	6,400	4,500	4,500	4,500	4,800	4,800	4,300	5,300	5,700	5,400	5,700	5,100	5,200	5,100
	(13.9)	(13.9)	(11.5)	(13.3)	(13.3)	(14.8)	(16.7)	(15.8)	(20.9)	(23.9)	(24.7)	(30.6)	(29.3)	(30.2)	(30.7)
小計	44,700	46,200	39,100	33,900	33,800	32,400	28,800	27,200	25,300	23,800	21,900	18,600	17,400	17,200	16,600
	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
（農林業的土地利用）															
農地	2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	600	700	700	800	300	200	300	300	200
	(56.9)	(63.3)	(41.4)	(42.3)	(42.3)	(30.8)	(24.0)	(29.2)	(29.2)	(34.8)	(17.6)	(12.5)	(20.0)	(17.6)	(16.7)
林地	2,200	1,800	1,700	1,500	1,500	1,800	1,900	1,700	1,700	1,500	1,400	1,400	1,200	1,400	1,000
	(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)	(76.0)	(70.8)	(70.8)	(65.2)	(82.4)	(87.5)	(80.0)	(82.4)	(83.3)
小計	5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,600	2,500	2,400	2,400	2,300	1,700	1,600	1,500	1,700	1,200
	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
その他	7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300	3,400	2,900
合計	57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200	20,800

用途＼年・転換源	18				19				20				21			
	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
（都市的土地利用）																
住宅地	5,300	200	0	5,500	5,000	300	0	5,300	4,500	200	0	4,700	3,700	500	0	4,200
				(32.5)				(32.1)				(32.9)				(34.1)
工業用地	1,500	500	100	2,100	1,600	900	0	2,500	1,300	700	0	2,000	1,200	500	0	1,700
				(12.4)				(15.2)				(14.0)				(13.8)
公共用地	2,400	1,300	100	3,800	2,000	1,100	200	3,300	1,800	800	300	2,900	1,800	800	200	2,800
				(22.5)				(20.0)				(20.3)				(22.8)
レジャー施設用地	200	100	0	300	200	0	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100
				(1.8)				(1.2)				(0.7)				(0.8)
その他の都市的土地利用	5,000	-	200	5,200	5,100	-	200	5,300	4,200	-	300	4,500	3,200	-	200	3,400
				(30.8)				(32.1)				(31.5)				(27.6)
うち商業用地（店舗等施設）	1,300	-	0	1,300	1,400	-	0	1,400	800	-	0	800	800	-	0	800
				(7.7)				(8.5)				(5.6)				(6.5)
小計	14,400	2,100	400	16,900	13,800	2,300	400	16,500	12,000	1,700	600	14,300	10,000	1,800	500	12,300
				(100)				(100)				(100)				(100)
（農林業的土地利用）																
農地	-	300	-	300	-	500	-	500	-	300	-	300	-	300	-	300
				(25.0)				(35.7)				(13.0)				(16.7)
林地	900	-	-	900	900	-	-	900	2,000	-	-	2,000	1,500	-	-	1,500
				(75.0)				(64.3)				(87.0)				(83.3)
小計	900	300	-	1,200	900	500	-	1,400	2,000	300	-	2,300	1,500	300	-	1,800
				(100)				(100)				(100)				(100.0)
その他	1,600	1,600	-	3,200	1,500	1,400	-	2,900	1,700	1,200	-	2900	2,200	1,100	-	3,300
合計	16,900	4,000	400	21,300	16,100	4,100	400	20,600	15,800	3,200	600	19,600	13,700	3,200	500	17,400

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計。
注１：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。
注２：農地からの公共用地への転換面積については、農道，農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている。
注３：林地からの転換には、１ha未満のものは含まれていない。
注４：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。
注５：（　）内は、小計の面積に占める割合である。

コラム　外国人・外国資本による土地取得の現状

最近、外国人・外国資本（以下「外国人等」という。）による土地取得についての関心が高まっている。

我が国では、土地利用を規制する仕組みはあるが、基本的に外国人等であることをもって土地取得を規制する仕組みはなく、把握する手段も限定的である。現段階において、外国人等の土地取得によって顕在化した問題や被害は明らかになっていないものの、行政が土地の取得や所有の実態把握を十分にできていないこと等がこのような関心の高まりの一因となっているものと考えられる。

このような中、適切な森林整備を進める観点も踏まえ、農林水産省（林野庁）と国土交通省が連携して、外国人等による森林買収について、国土利用計画法に基づく土地取引の届出情報を参考にする等により都道府県を通じて調査を実施し、その結果を公表した。 この調査結果によると、居住地が海外にある外国法人又は外国人による森林取得の事例は、北海道において多く確認されている。

今後も、外国人等による土地取得の実態の把握に努めるとともに土地の所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた適正な土地利用の実現に向けた取組みを進めることが重要である。

居住地が海外にある外国法人又は外国人による森林取得の事例
（平成18～22年における森林取得その他の都道府県から報告があった森林取得の事例）

都道府県	市町村	取得主体	件数	森林面積(ha)
北海道	蘭越町	個人	1	5
		法人	3	64
		小計	4	69
	留寿都村	法人	2	20
	黒松内町	個人	1	4
	倶知安町	法人	10	119
		個人	3	60
		小計	13	179
	ニセコ町	法人	5	9
		個人	6	18
		小計	11	27
	赤井川村	個人	1	0.5
	砂川市	法人	1	292
	幌加内町	個人	1	10
	清水町	個人	1	3
	標津町	個人	1	0.4
	合計		36	604
山形県	米沢市	個人	1	10
	合計		1	10
神奈川県	箱根町	法人	1	0.6
	合計		1	0.6
長野県	軽井沢町	法人	1	3
	合計		1	3
兵庫県	神戸市	法人	1	2
	合計		1	2
計			40	620

資料：林野庁・国土交通省「外国資本による森林買収に関する調査の結果について」平成23年5月

第6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)

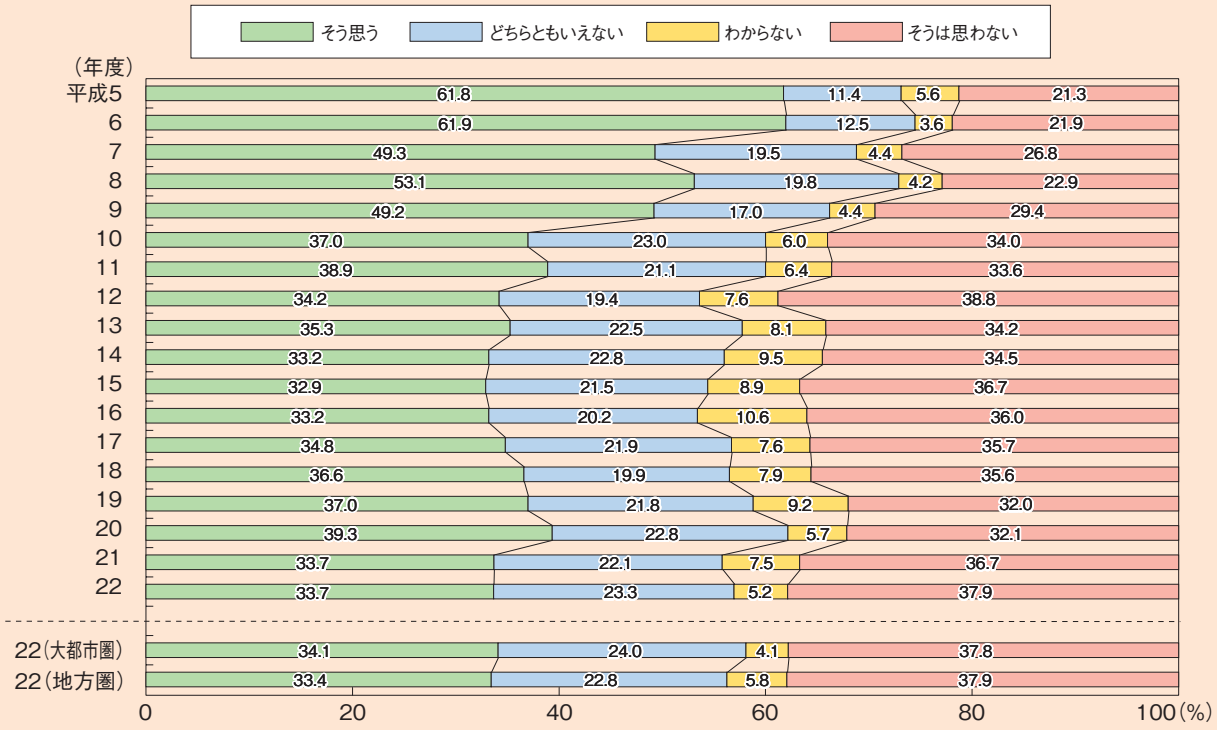
家計にとって土地とは、生活の基盤である住宅の敷地であると同時に、資産としての側面がある。この資産としての土地に対する意識については、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省が行っている「土地問題に関する国民の意識調査」において、土地の資産としての有利性に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」との質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、6年度は6割以上であったが、年々低下して、平成10年度以降は30%台で推移し、平成22年度調査では前年度と同じく33.7%となっている（図表1-6-1）。

「そう思う」と回答した者の理由については、「土地はいくら使っても物質的に滅失しない」という理由が平成7年度（27.7%）から平成22年度（39.9%）まで、継続してもっとも多くなっている。その一方で「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」という回答は、平成7年度の22.7%から平成22年度には9.6%まで低下しており、「地価は大きく下落するリスクが小さい」は概ね10%台で推移しているなど、土地の資産価値に着目した理由はあまり重視されていない。ただし、平成22年度調査では、「地価上昇による値上がり益が期待できる」と回答した者の割合が、平成21年度の7.4%から平成22年度は15.1%と上昇しており、今後もその動向を注視していく必要がある（図表1-6-2）。

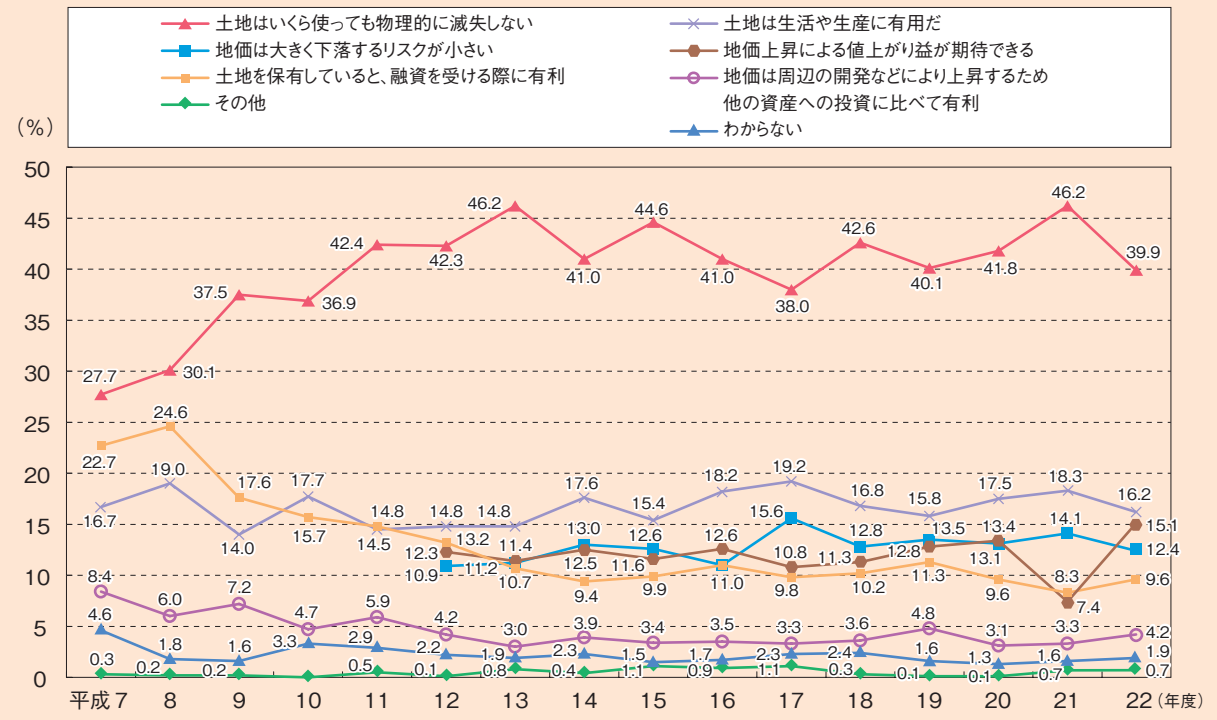
また、地価がその土地自身の収益性や利便性の評価によって決まる傾向については、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」を合わせた肯定的な回答が平成17年度には43.8%であったが、平成22年度調査では、調査開始以降最も大きい53.3%となっており、土地の資産としての価値に対する国民意識は変化してきていることが分かる（図表1-6-3）。

図表1-6-1　土地は預貯金や株式に比べて有利な資産か



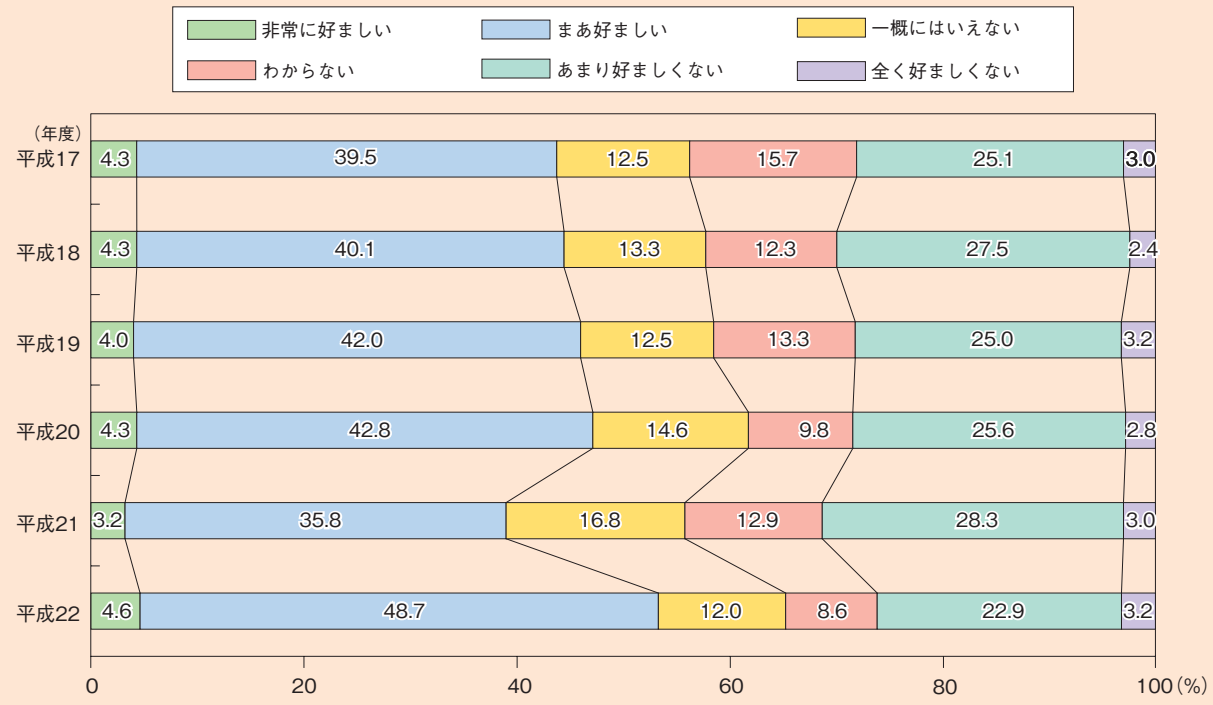
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市。
地方圏は上記以外の地域。

図表1-6-2　土地を資産として有利と考える理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表1-6-3 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

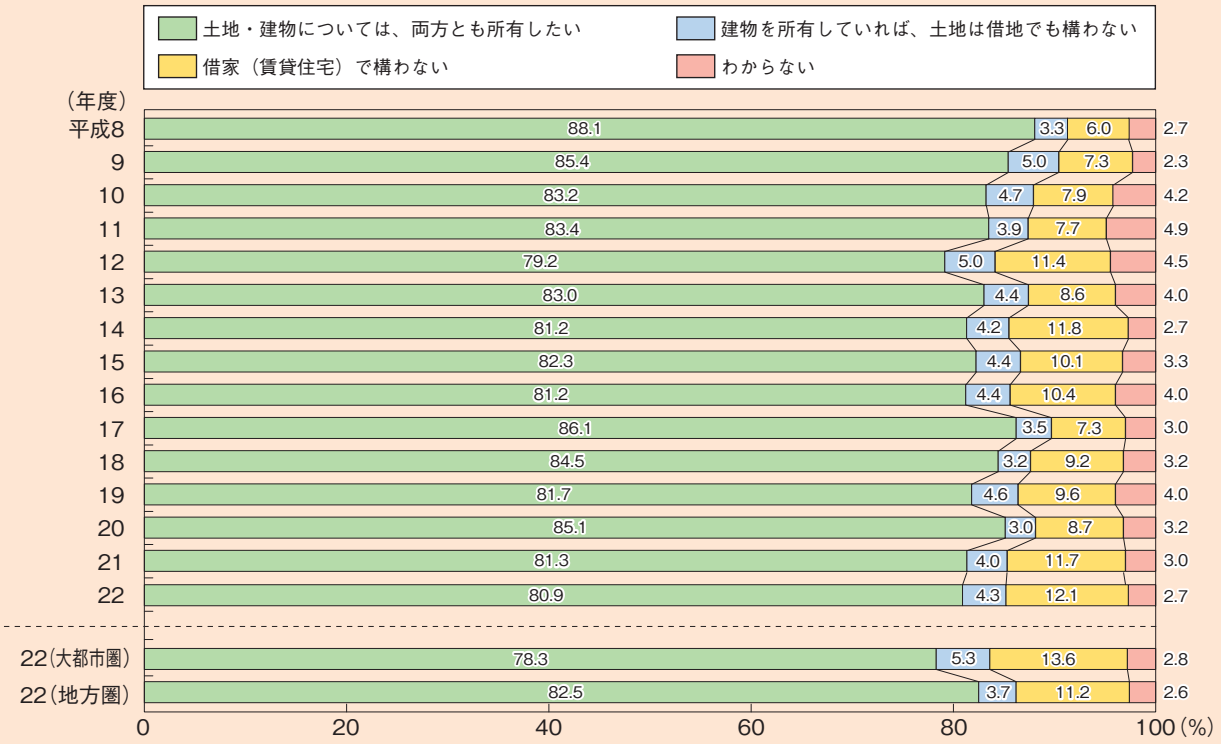
次に、自らが住むための住宅の所有に関して、家計がどのように考えているかを前述の「土地問題に関する国民の意識調査」でみてみる。

まず、持ち家志向か借家志向かをみると、「土地・建物については両方とも所有したい」(80.9%) が最も多く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている（図表1-6-4)。

また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」(74.1%) が最も多く、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(11.4%)、「マンション」(11.8%) となっており、一戸建てを望む傾向は続いている。

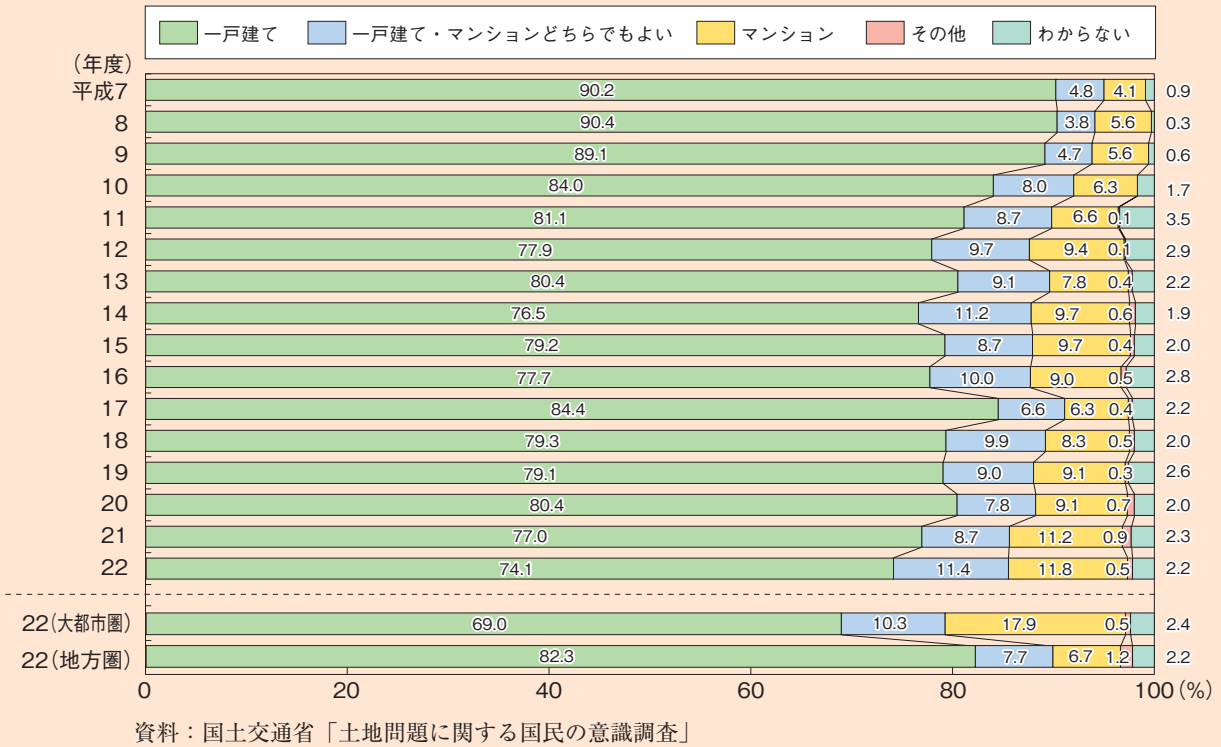
また、これを都市規模別で比較してみると、東京圏・大阪圏・名古屋圏を含む大都市圏の方が地方圏に比べマンションの割合が高く、地方圏では大都市圏に比べて一戸建ての割合が高いことが分かる。地方ほど、住宅については、自ら所有したいと望んでいることや、共同建てよりも一戸建ての独立性の高い所有形態を望んでいることが分かる（図表1-6-5)。

図表1-6-4　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」

図表1-6-5　望ましい住宅形態



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

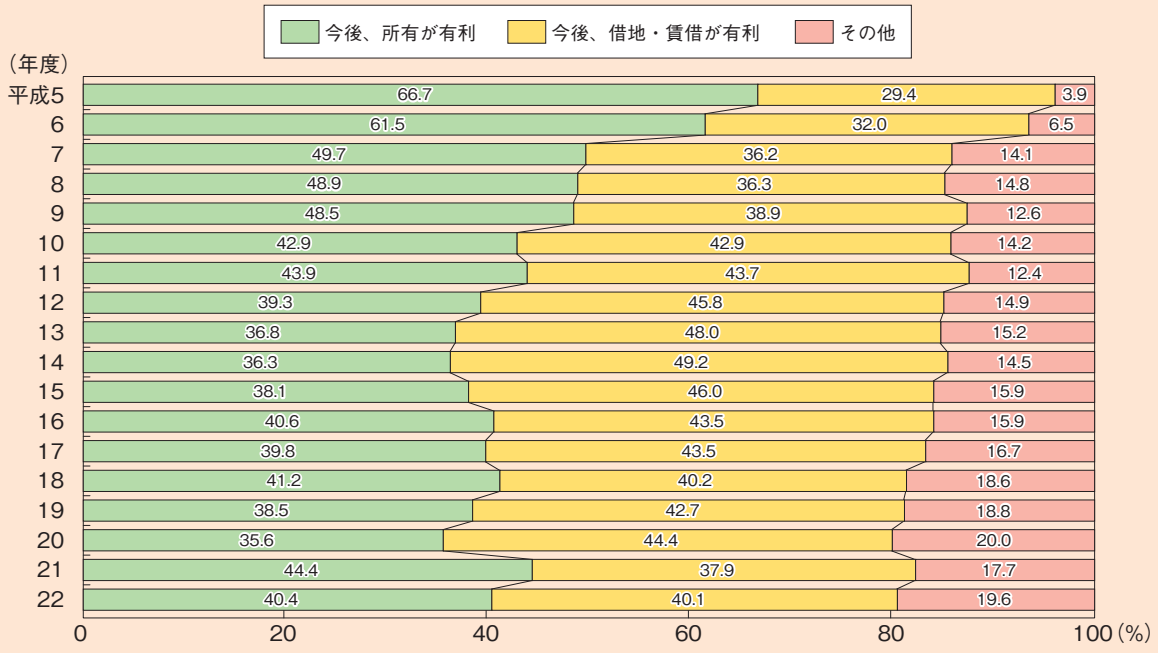
（企業の土地に対する意識）

次に、企業の土地所有に関する意識について、国土交通省が実施している「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」により、バブル崩壊後の変化をみてみる。

「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」を尋ねたところ、「今後、所有が有利」と考える企業の割合が平成5年度、平成6年度は6割以上あったが、平成10年度以降は40%前後を推移し、平成22年度については、40.4%となっている。一方、「今後、借地・賃借が有利」と考える企業の割合は、平成14年度までは年々増加傾向にあったが、その後概ね40%台前半で推移し、平成22年度調査では40.1%となっている（図表1-6-6）。

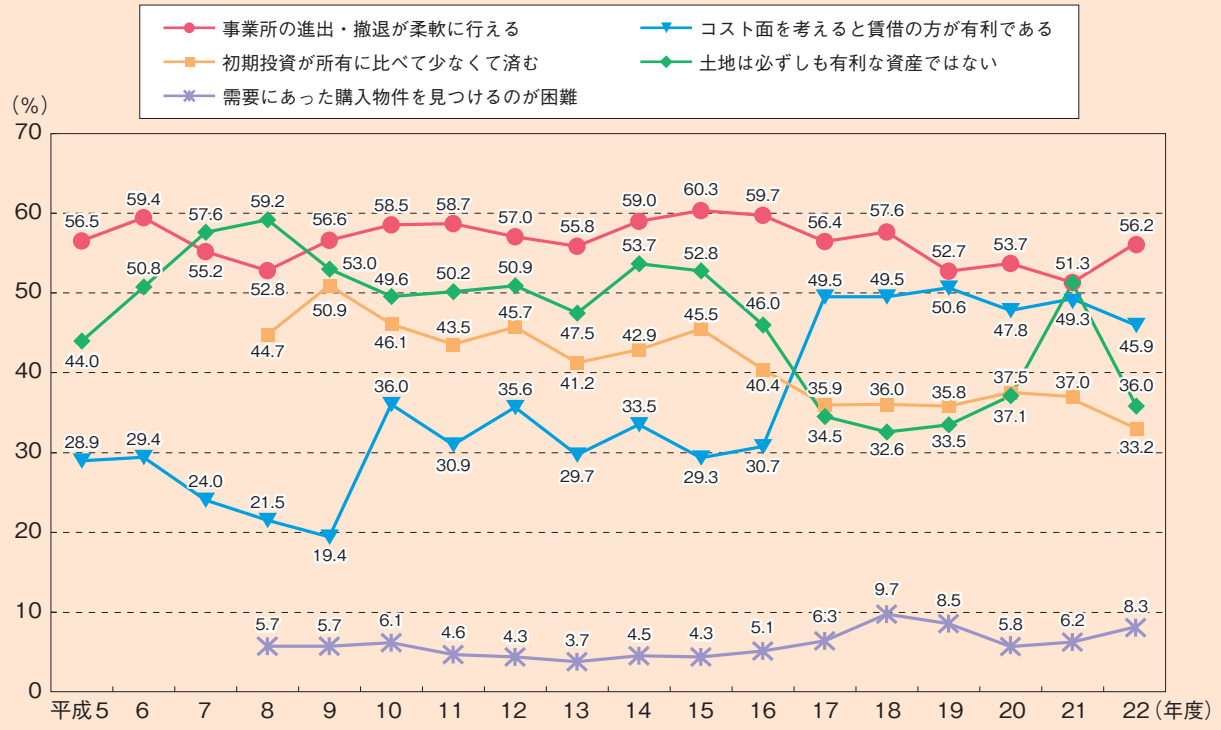
また、「今後、借地・貸借が有利」と回答した企業に、その理由を聞いたところ、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答する企業の割合が56.2%と最も多く、事業戦略上の理由が大きいことが分かる。また、平成17年度以降「コスト面を考えると賃借の方が有利である」との回答が以前に比べて高い割合で推移しており、企業のコスト削減努力は依然続いていることが分かる。なお、「土地は必ずしも有利な資産ではない」と回答した企業は、平成21年度調査で51.3%と、前年度の37.1%から大幅に増加したが、平成22年度調査では36.0%となっている（図表1-6-7）。

図表1-6-6 今後の土地所有の有利性についての意識



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表1-6-7　今後、借地・賃借が有利となる理由

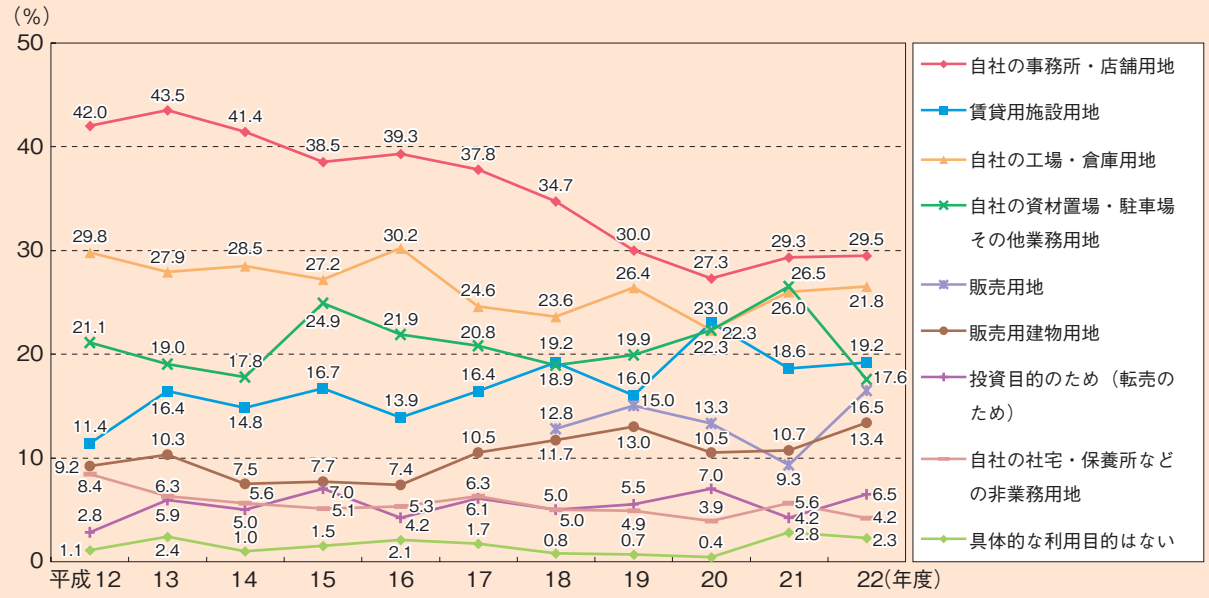


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

企業の土地の売買について、過去5年間に土地の購入または購入の検討を行った企業に、その目的を尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」（29.5%）が最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」(21.8%)、「賃貸用施設用地」(19.2%）となっており、実需に基づいた土地の購入が行われている（図表1-6-8)。

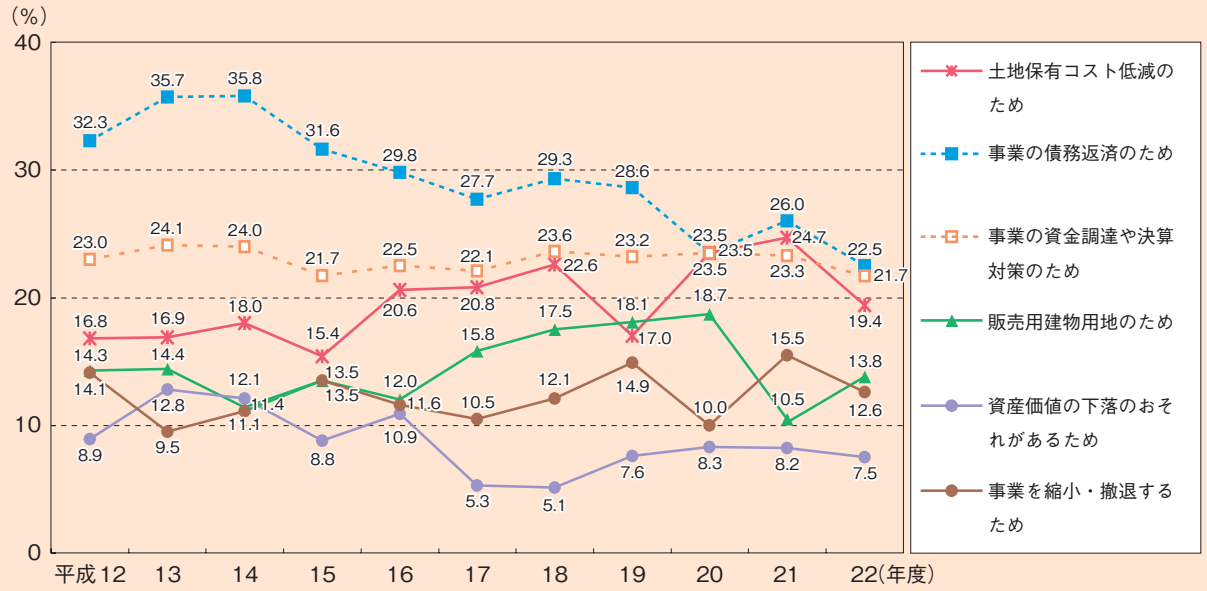
また、過去５年間に土地の売却または売却の検討を行った企業に、その目的を聞いたところ、「事業の債務返済」（22.5%）が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策のため」(21.7%)、「土地保有コスト低減のため」(19.4%）となっている（図表1-6-9)。

図表1-6-8 土地の購入又は購入検討の目的



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」
注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。
「販売用地」の選択肢は平成18年度調査より追加。

図表1-6-9 土地の売却又は売却検討の理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」
注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地売却又は売却の検討を行ったと回答した社が対象。

第2章 東日本大震災の影響と復興に向けての課題

平成23年３月11日14時46分ごろ、三陸沖を震源とする国内観測史上最大のマグニチュード9.0の地震が発生した。この地震とこの地震により発生した津波は、東北地方を中心に多大な被害をもたらし死者・行方不明者が２万５千人を超える未曾有の大災害となった[1]。

このような多数の人的被害に加え、地震や津波により倒壊・損壊した住宅、オフィス等の建築物、道路等ライフラインにかかわる構築物等の被害は甚大なものであり、それに伴う公共交通の混乱等の問題は、我が国の経済活動に様々な影響をもたらした。また、福島第一原子力発電所において生じている問題は、関東地方を中心とする電力供給不足の大きな要因であるとともに、周辺地域においては住民の避難や農作物の出荷停止を招くなど、多方面に影響を及ぼしている。

本章では、被害の全貌が未だ把握できていないものの、現時点で明らかとなっている不動産市場への影響について概観する。また、被災地域においては今後長期間をかけて復興を進めていくことになるが、その前提として重要な意味を持つと考えられる土地の境界確定の問題及び被災した土地の評価の問題について考察する。

第１節 東日本大震災の状況

(東日本大震災による被害)

今般の震災に伴う人的被害は、平成23年４月27日現在、死者14,508人、行方不明者11,452人、負傷者5,314人にものぼり、特に被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県だけでも、死者はそれぞれ4,234人、8,754人、1,466人となっており、平成７年１月に発生した阪神・淡路大震災を大きく上回る被害が生じている。

こうした人的被害に加え、内閣府が行った試算によると、社会資本・住宅・民間企業設備といったストックへの直接的な影響は約16～25兆円程度となっており、阪神・淡路大震災における約9.6兆円（国土庁試算）を大きく上回る被害となっている。

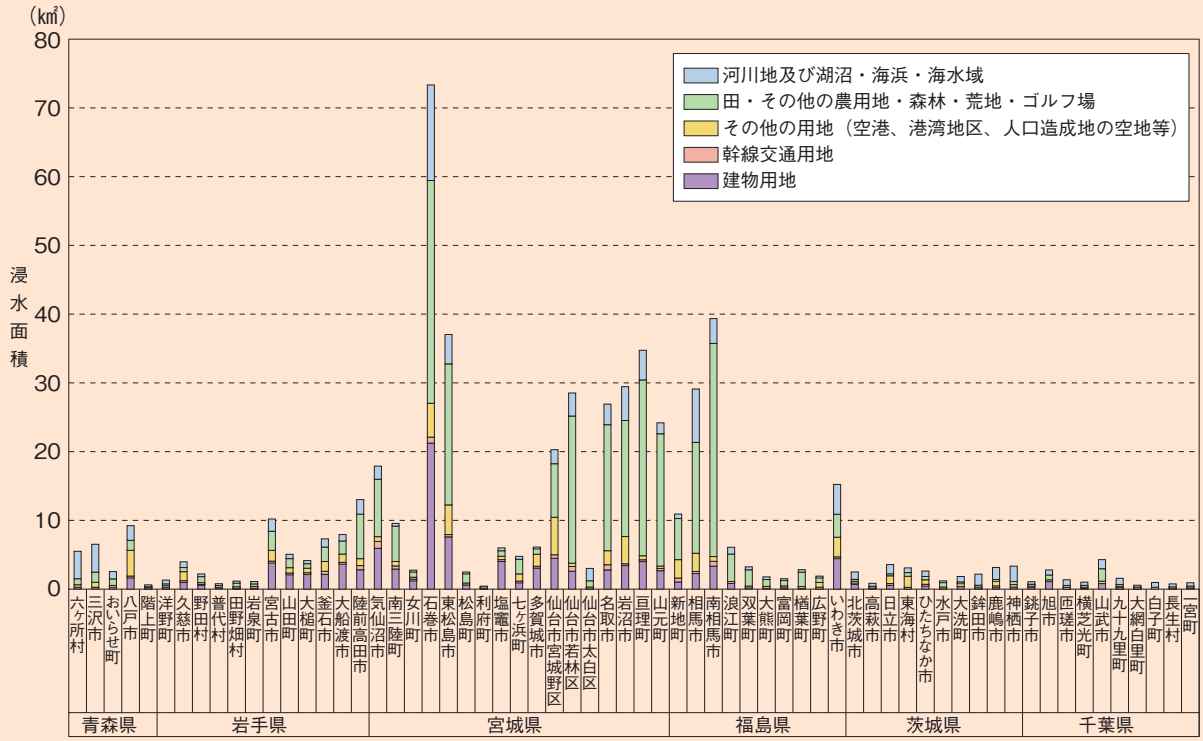
直接的な被害について具体的にみてみると、社会インフラに対する被害として、道路については、法面崩壊や陥没、橋梁落下等により、東北自動車道や国道45号等をはじめとして、最大で高速道路15路線、国道171区間（直轄国道69区間、都道府県管理国道102区間）、都道府県道等で536区間で通行止めとなり、鉄道においてもJR東日本の東北線等で盛土崩壊、橋げた流失等の被害が発生した。空港については仙台空港が津波により浸水し、滑走路、誘導路等に車両等約200台以上漂着するなどの被害が発生した。河川では北上川、阿武隈川、利根川等2,115カ所で堤防崩壊等の被害が生じ、海岸では、岩手県、宮城県、福島県の3県の海岸堤防約300kmのうち約190kmが全壊・半壊となった。港湾についても、仙台塩釜港、小名浜港をはじめ多数の港湾において防波堤損壊、岸壁段差等の被害が生じている。

[1] 本章における被害状況の記述は、緊急災害対策本部資料「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）について」（平成23年4月27日）等による。

ライフラインについては、東北電力管内において、女川原子力発電所等の停止により約14万戸が停電となっており、東京電力、北海道電力管内でも停電が発生した。また、ガス、水道についても東北地方を中心に供給停止、断水が発生した。さらに、関東地方においても沿岸部を中心に地震による液状化現象が発生し、各種ライフラインに影響が出るなどの被害を与えた。

また、建物の被害は、全壊76,786戸、半壊28,032戸、一部破損231,019戸等となっており、その後発生した日本各地における余震においても建物への被害が生じている。さらに、地震により発生した津波による浸水範囲の面積は、青森、岩手、宮城、福島、茨城、千葉の6県62市町村において561㎢（平成23年4月18日時点）に達し、石巻市、東松島市、南相馬市等をはじめとして多くの市町村が津波による浸水の被害を受けている。浸水地域の土地利用状況をみると、田が37%と最も多く、続いて建物用地20%、その他の用地10%となっている。また、市街地の津波被害の状況をみると、青森、岩手、宮城、福島の4県33市区町村では、市街地における浸水範囲は約92㎢となっており、このうち、建造物の多くに流出や損壊がみられる区域は約23㎢、建造物のほとんどに流出や損壊がみられる区域は約28㎢に及んでいる。このような津波による浸水に加え、今回の地震では、東北地方の太平洋沿岸地域において顕著な地盤沈下が確認されている。

図表2-1-1 市区町村別津波浸水範囲の土地利用別面積



資料：国土地理院（平成23年4月18日公表資料より）

図表2-1-2　県別津波浸水範囲の土地利用構成率

	田	その他の農用地	森林	荒地	建物用地	幹線交通用地	その他の用地	河川地及び湖沼	海浜	海水域	ゴルフ場
青森県	3%	2%	10%	6%	10%	1%	21%	9%	33%	6%	0%
岩手県	17%	4%	9%	1%	34%	3%	15%	10%	3%	4%	0%
宮城県	41%	7%	7%	1%	21%	2%	8%	10%	2%	1%	0%
福島県	53%	3%	4%	1%	12%	2%	9%	7%	3%	7%	0%
茨城県	6%	2%	4%	1%	15%	1%	23%	6%	29%	12%	0%
千葉県	21%	6%	12%	2%	15%	0%	8%	2%	23%	12%	0%
6県合計	37%	5%	7%	1%	20%	2%	10%	9%	6%	4%	0%

資料：国土地理院（平成23年４月18日公表資料より）

図表2-1-3　市街地の津波被災状況について（暫定値）

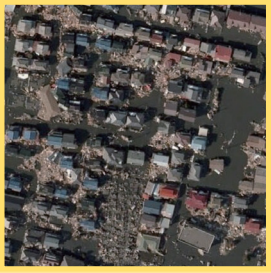
区　　分	面積(㎢)	備　　考
浸水範囲全体(青森、岩手、宮城、福島の4県、33市区町村)	443	
うち、市街地における浸水範囲	92	市街地の約3割
①建造物が比較的残っている区域	41	
②建造物の多くに流出や損壊が見られる区域	23	
③建造物のほとんどに流出や損壊が見られる区域	28	

目視判読の目安

①建造物が比較的残っている

（浸水による泥の堆積、建造物被害の状況等の把握が課題）

②建造物の多くに流出や損壊が見られる



（流出、損壊した建造物の状況等の把握が課題）

③建造物のほとんどに流出や損壊が見られる

（都市機能の存続状況等の把握が課題）

注１：浸水範囲の面積は、国土地理院による浸水範囲概況図、航空写真を元に算出した暫定値（平成23年４月１日時点）。
注２：市街地における浸水範囲の３分類については、市街地（都市計画法に基づく用途地域内（人口の約８割が居住）を対象とした）の浸水範囲、建築物等の被害状況を目視で判読。
注３：建築物の被害の程度など詳細については別途精査が必要。

図表2-1-4　各観測地点における地盤沈下調査結果

県名	市町村名	所在地	変動量（cm）	点名	基準点種別
岩手県	宮古市	津軽石第11地割	－42	宮古	電子基準点
	下閉伊郡山田町	織笠	－54	山田	電子基準点
	釜石市	甲子町	－56	釜石	電子基準点
	大船渡市	赤崎町字鳥澤	－76	大船渡	電子基準点
宮城県	気仙沼市	笹が陣	－65	気仙沼	電子基準点
	東松島市	矢本字大溜	－47	矢本	電子基準点
	宮城郡利府町	神谷沢字後沢	－28	利府	電子基準点
	亘理郡亘理町	字沼頭	－21	亘理	電子基準点

（精度は約1cm）

資料：国土地理院
注：変動量の数値は、平成23年４月５日から10日まで観測して得られた標高の変動量。

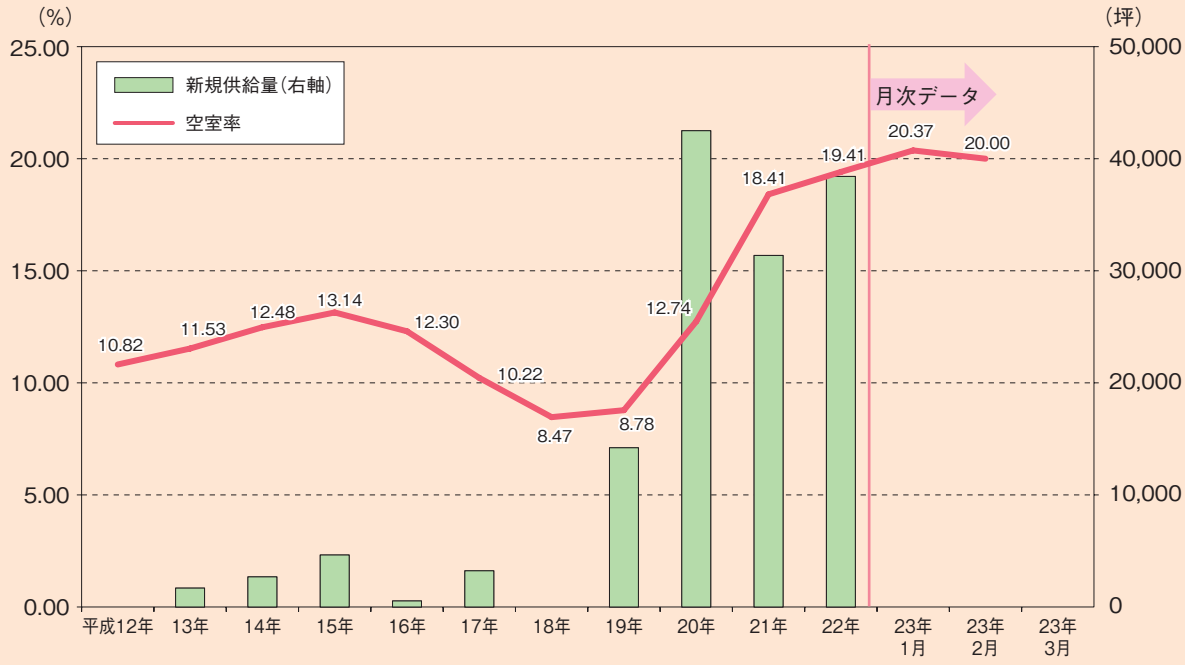
（震災による不動産市場への影響）

今回の震災は、建物や社会インフラ等への影響に加え、各種の経済活動にも多大な影響を及ぼすと考えられる。現時点では、把握可能なデータの制約もあることから、不動産市場の全体的な動向を把握することは困難であるが、建築着工やオフィス市場のデータから東北地方の不動産市場の動向をみてみよう。

建築着工の動向をみると、3月の新設住宅着工戸数は、全国で前年同月比で－2.4％となったが、岩手県で同－30.1％、宮城県で同－13.9％、福島県で同－21.0％となるなど、東日本大震災の影響がみられた。

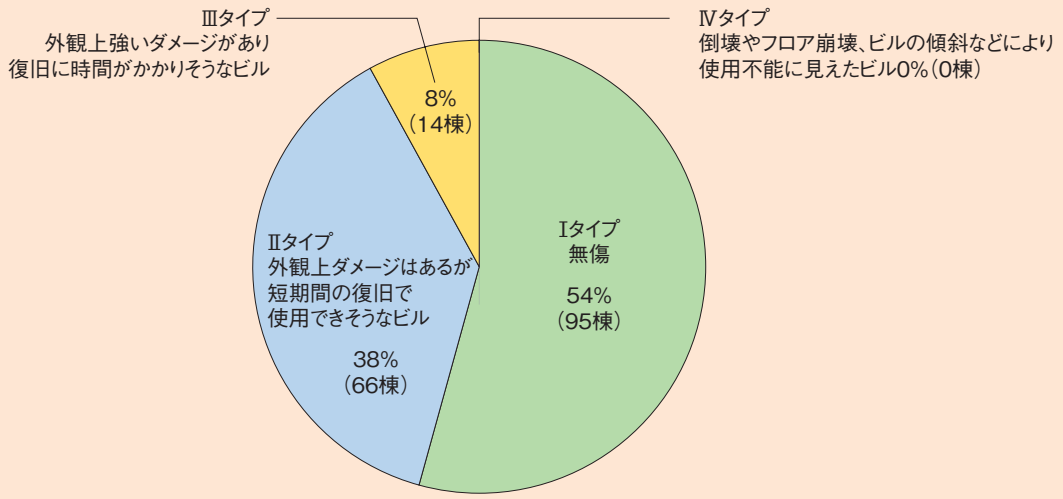
オフィス市場の動向をみると、仙台市においては平成19年から平成22年にかけてオフィスビルの大量の新規供給があったこと等から、昨年は空室率が高い水準で推移していた。震災後の動向については現時点では不明であるものの、新耐震のビルや耐震補強を行ったビルが多かったことからオフィスビルへの被害は比較的小さく、このため、地域外へのオフィス移転を具体的に模索する動きはほとんどみられず、被災した工場等の事務所がこれらのオフィスに移転するなど築浅の物件に対する需要が高まっているとの見方もある。

図表2-1-5　オフィス市場の動向（仙台）



資料：三鬼商事株式会社「最新オフィスビル市況」
注：各年のデータは12月末時点のもの。

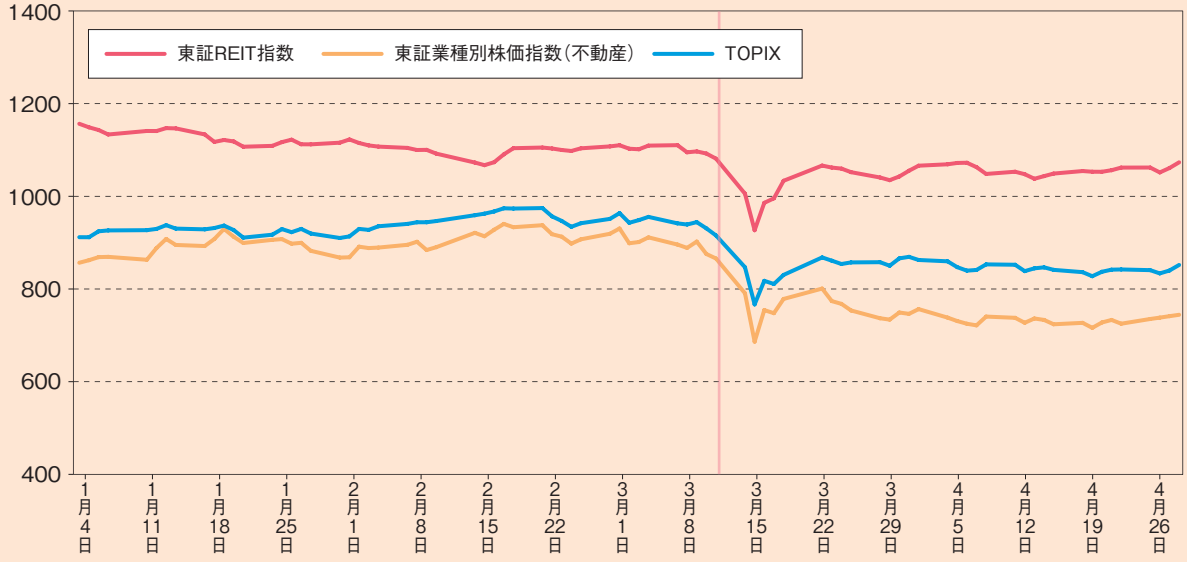
図表2-1-6　仙台のオフィスビルの被害状況



資料：三鬼商事株式会社「オフィスレポート【FAX版】号外」（平成23年3月14日）
注：仙台ビジネス地区（駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区）を対象に、延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル362棟のうち、大通りに面した175棟のビルを調査したもの。

また、震災による影響は、被災地域にとどまらず、外資系企業を中心とした一部の企業において一時的に首都圏から大阪等に移転するという動きもみられた。なお、震災直後の東証業種別株価指数（不動産）をみると、震災発生前日（3月10日）の終値875.49から4日後の3月15日には686.37まで下落し、3月31日時点でも746.36となっているが、東証リート指数は、地震発生前日の終値1092.29から、3月15日には926.83にまで下落したものの3月31日時点では1055.18まで回復しており、比較的短期間で回復した。

図表2-1-7　投資口価格及び株価の推移



資料：東京証券取引所

さらに、地震による被害で、被災地に所在する工場が操業停止になるなどの影響のほか、それに伴う部品調達難により被災地以外における生産活動にも影響が及んでいる。このような事態は建設資材においてもみられ、生産設備の損傷、輸送面での問題等により被災地だけでなく他の地域における需給にも影響が生じている。こうした影響は順次解消されていくことが期待されるが、その動向を注視していくことが必要である。

（今後の動向）

今後、復興に向けた動きが本格化することにより、経済活動が活発化することが期待されるが、その一方で、今回の震災により生じた様々な被害による影響は、全国的な経済活動に様々な影響を及ぼすことも懸念される。

前述の内閣府による試算においても、ストックの再建にむけた集中的な投資によるプラスの影響もあるものの、被災地における民間企業設備の毀損による生産の減少、被災地以外におけるサプライチェーンを通じた影響、電力供給の制約による生産減といった影響が想定されることが指摘されている。

平成23年4月の月例経済報告においても、当面は東日本大震災の影響から弱い動きが続くと見込まれるとしており、生産活動が回復していくのに伴い、景気が持ち直していくことが期待されるが、電力供給の制約やサプライチェーン立て直しの遅れ等により、景気が下振れするリスクが存在するとしている。

なお、いくつかの民間機関では、これまでに公表した平成22年度～24年度の経済見通しを今回の震災を踏まえて改訂しており、それによると、上述のような影響を考慮して、ほとんどの機関において平成22年度、23年度の経済成長率を当初の見通しより下方修正しており、中には１％以上も下方修正している機関もみられる。

図表2-1-8 民間機関による震災後の経済見通し

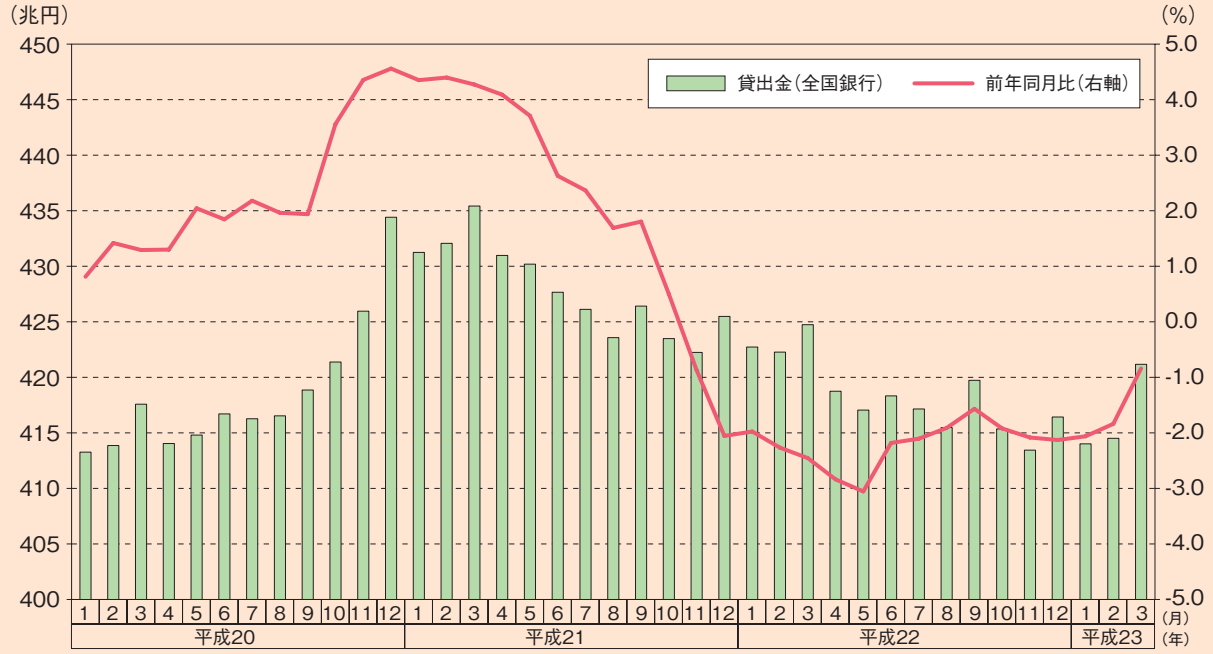
	平成22年度	平成23年度	平成24年度
野村證券金融経済研究所【3/17】	2.8 (▲0.1)	1.1 (▲0.4)	2.6 (+0.3)
ニッセイ基礎研究所【3/30】	2.8 (▲0.2)	0.1 (▲1.6)	2.7 (+1.0)
みずほ証券リサーチ&コンサルティング【4/1】	2.9 (▲0.1)	0.6 (▲1.4)	2.6 (+0.5)
日本総合研究所【4/1】	2.8 (▲0.2)	0.5 (▲0.7)	2.2 (+0.2)
みずほ総合研究所【4/5】	2.7 (▲0.2)	1.3 (▲0.3)	2.2 (+0.4)
富士通総研【4/6】	3.0 (0.0)	0.9 (▲0.6)	2.6 (+0.4)
第一生命経済研究所【4/6】	2.7 (▲0.1)	▲0.1 (▲1.7)	3.0 (+1.4)
三菱UFJモルガンスタンレー証券【4/7】	2.8 (▲0.2)	1.2 (▲0.8)	2.5 (0.0)
農林中金総合研究所【4/8】	3.0 (0.0)	0.7 (▲1.0)	2.5 (0.0)
三菱総合研究所【4/18】	2.8 (▲0.2)	0.5 (▲1.0)	2.4 (+0.6)

資料：各社公表資料より作成
注：数値は実質GDP成長率（対前年度比）。（ ）内は震災前の見通しからの変化（ポイント）。

東日本大震災の復旧・復興に向け、５月２日には阪神・淡路大震災後の補正予算の総額を上回る総額4兆153億円にのぼる平成23年度第１次補正予算が成立した。また、3月末における銀行の貸出金額は、復興資金等の需要により前月に比べて大幅に増加しており、前年同月比でみても前月に比べて減少幅は小さくなっている。今後の震災復興等に向けた資金需要等に対応するため、4月28日に開催された日本銀行の金融政策決定会合では、被災地の金融機関を対象とした１兆円規模の新たな貸付制度の導入が決定されている。このような財政・金融両面からの対応により、被災地の復興が迅速に進むことが期待される。

不動産市場においても、災害に対する安全性や電力不足による各種経済活動への懸念といった需要サイドへの影響のほか、住宅、オフィス等の建設に必要な資材の調達、不動産業の資金繰り状況の変化といった供給サイドへの影響が想定される。震災復興に向けた取組とあわせて、不動産市場の早急な市場の回復・安定が望まれる。なお、その際には、円滑な復興の実現に向けて、被災地における土地取引の動向等にも留意する必要がある。

図表2-1-9　全国銀行預金貸出金速報



資料：全国銀行協会「全国銀行預貸金速報」

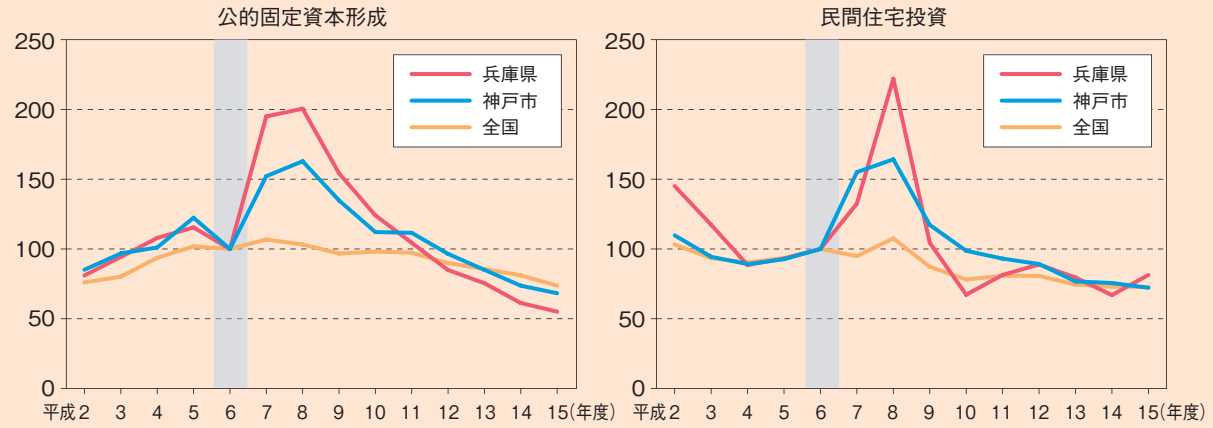
続いて今後の動向を考える上での参考として、阪神・淡路大震災前後における兵庫県、神戸市の経済動向を域内総生産の変化からみてみる。震災が発生した平成６年度には大きな落ち込みを見せたが、その後の復興に向けた取組により、平成７年度には公的固定資本形成、民間住宅投資が大幅に増加し、震災の翌々年度の平成８年度には、その水準は被災時の2倍以上に達している（図表2-1-10）。民間企業設備投資については、公的固定資本形成や民間住宅投資のような急激な増加はみられないが、神戸市についてみると、平成7年度、8年度に被災時に比べて1.2倍程度の設備投資増がみられた。

兵庫県の建築着工床面積の動向を同じようにみてみると、震災時に大きく落ち込んだ居住

用建築物着工床面積については、２月以降大幅な増加がみられ、非居住建築物着工床面積についても、震災後長期間にわたり、緩やかな増加傾向が見られた（図表2-1-11）。

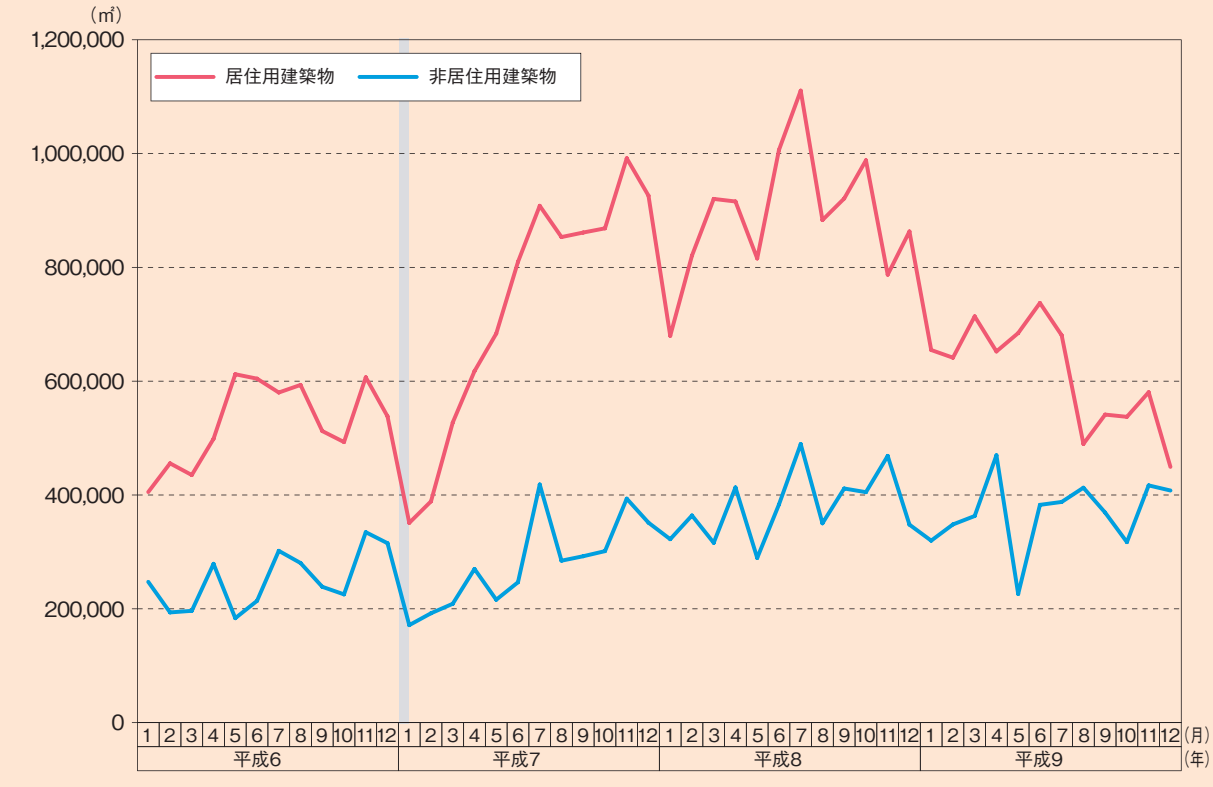
今回の東日本大震災は、阪神・淡路大震災の被害を大きく超えるものであり、復興に向けては様々な課題が伴うことが予想されるが、東日本大震災復興構想会議等における議論の結果を踏まえつつ、国、地方、各種民間主体が相互に連携して取り組むことにより、一日も早い被災地の復興が期待される。

図表2-1-10　阪神・淡路大震災後の主なGDP需要項目の推移（平成６年度＝100）



資料：内閣府「県民経済計算」
注：93SNA,平成７年基準計数による。

図表2-1-11　阪神・淡路大震災前後の兵庫県の建築着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」

第2節　今後の復興の前提となる土地を巡る課題

今後、復興に向けた各種の復興事業が進められることとなるが、これらの取組の前提として、土地の境界確定と土地資産の評価の問題が重要となってくると考えられる。以下では、こうした課題についてみていく。

1　土地の境界確定

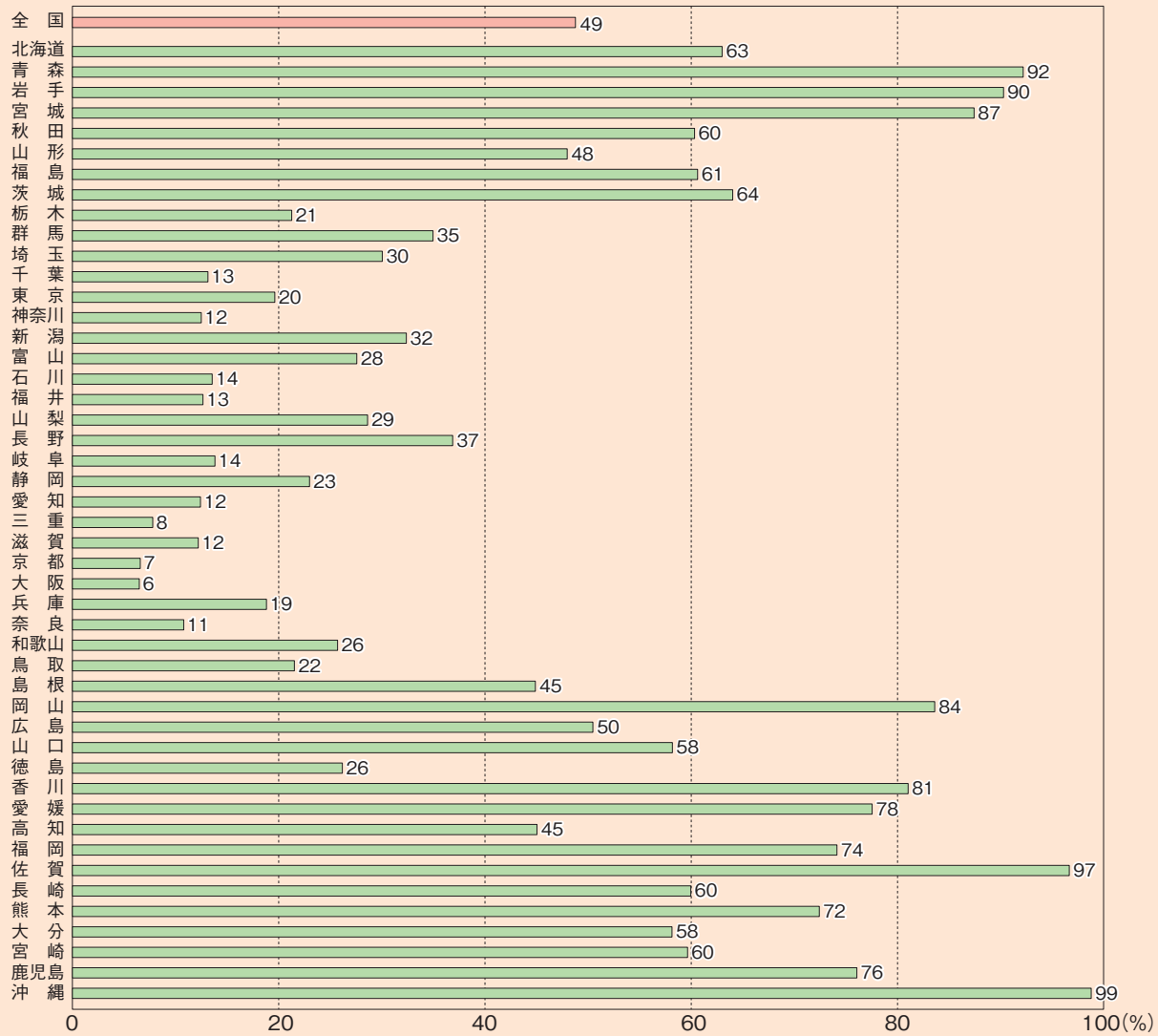
（境界確定のための地籍調査）

我が国においては、土地に関する記録は登記所において管理されている。しかし、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その約半分は明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）などを基にしたものであり、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くみられ、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合もある。

地籍調査は、一筆ごとに土地の位置・境界等を調査し、その成果は登記所に送られ、登記簿の記載や地図が正確なものに更新されることとなる。地籍調査は主に市町村が主体となって実施されるが、地籍調査の実施状況については地域間に大きなばらつきがあり、特に都市部や山村部を中心に未実施の地域が多い。全国の地籍調査の進捗状況は、平成21年度末時点において49％となっている（図表2-2-1）。

地籍調査を実施していない地域では土地の境界が不明確であるため、土地を取引したり担保権を設定したりする際に、多大な時間と費用をかけて境界を調査することが必要となるが、調査の結果、境界が明確にならない場合には、取引等を行うことさえできないケースも発生する。また、後述のように、震災等の被害を受けた地域が地籍調査未実施である場合、復旧事業に着手する前に土地の境界の確認を行うことが必要となり、被災地の復旧・復興が遅れる要因となる。

図表2-2-1 地籍調査都道府県別進捗率



資料：国土交通省

（地籍調査の実施の有無による復旧・復興の取組の違い）

地震等による被害を受けた地域においては、復旧・復興に向けた迅速な取り組みが求められるが、被災地域における地籍調査の実施・未実施の違いは、住宅の再建やライフラインの復旧等に要する時間や費用に大きな差を生じさせることになる。

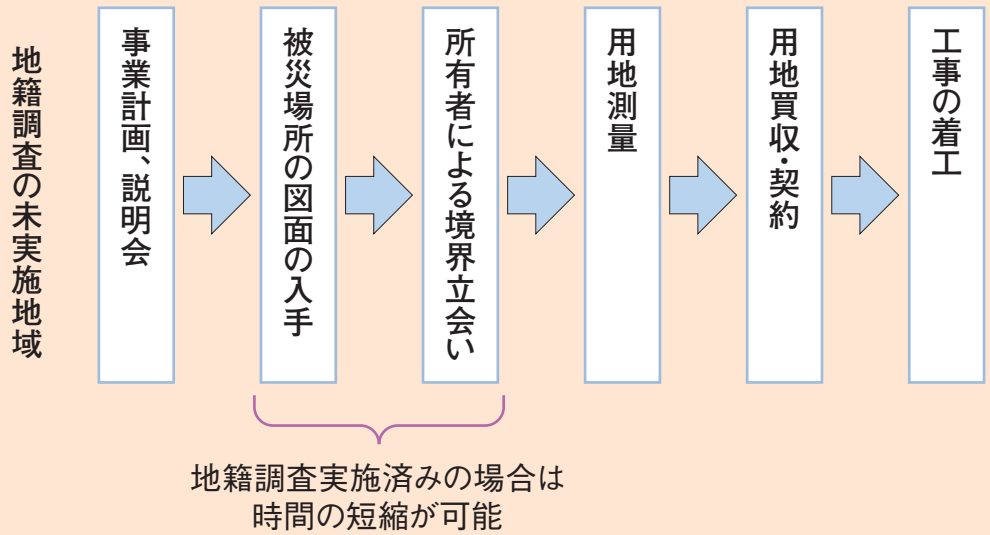
復旧・復興の工事に着手する際、まずは土地所有者の確認が必要となるが、地籍調査の未実施地域では、地籍調査実施地域と比較して土地所有者による境界の確認に多大な時間を要する。また、津波等によって土地の境界を示す杭が消失、移動した場合には、境界の確認作業に加えて現地に杭等の境界点を復元する作業についても、多くの手間と時間を要することとなるなど、被災地の本格的な復旧・復興が遅れる要因となる。

道路復旧に伴って用地買収を行う際には、用地買収に係る土地の境界を確認して、工事に必要な面積を確定するための用地測量を行う。地籍調査の未実施地域では、被災場所の図面を入手し、境界確認のため土地所有者に立会を求めることとなるが、被災された土地所有者

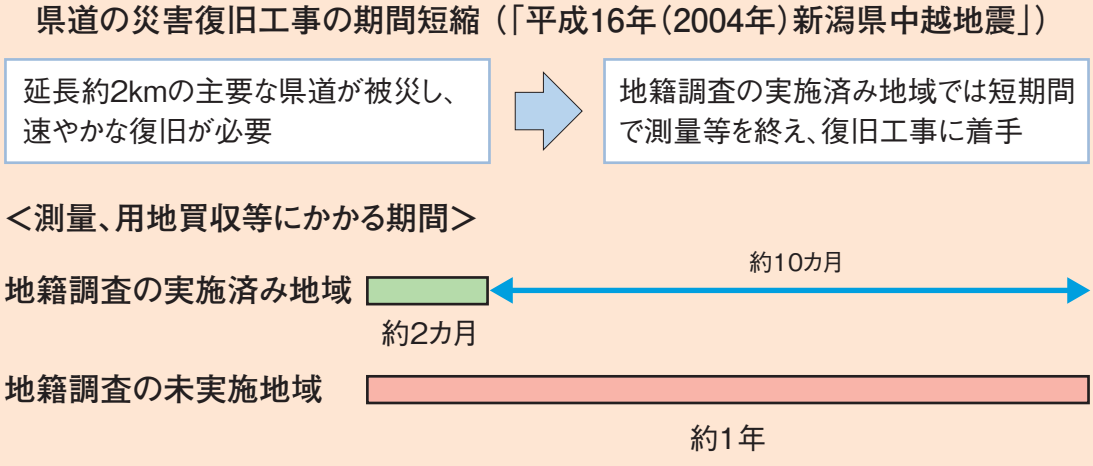
の所在地の確認や境界の確認には多くの時間と手間がかかる。対照的に、地籍調査の実施済み地域では、地籍調査の際に土地所有者が立会を行い、境界の確認は既に終えているため、地籍調査の成果として整備された地籍図を活用して円滑に用地測量を実施することが可能である（図表2-2-2）。

実際、「平成16年（2004年）新潟県中越地震」の事例として、被災した延長２kmの主要な県道の復旧工事において、地籍調査の未実施地域では約１年かかるところが、約２カ月で測量を終えて工事の発注ができたとの報告がある（図表2-2-3）。

図表2-2-2　復旧・復興へのフロー図



図表2-2-3　災害復旧工事における地籍調査の効果



また、阪神・淡路大震災（平成7年）の事例をみると、当時の兵庫県における市町村の地籍調査の進捗率は約10%（平成6年度末）であった。特に、神戸市中心部、尼崎市、芦屋市等の地震による被害が大きかった地域では地籍調査が未着手であったうえ、地震により多くの地区で土地の境界が動き、境界が不明になった。例えば、兵庫県のある地区では、登記所に公図が備え付けられておらず、現地の境界標も地震で移動してしまったため、土地の位置を特定できなくなるという事態が生じた。このため、この地域の住民が協議会を立ち上げ、その協議会が中心となって境界を現地に復元し、地籍を整備することになったが、避難生活を強いられる中での協議会の設立準備や測量費用の負担は、地域住民や関係者に多大な労苦をもたらすこととなった。こうした事例を踏まえ、その後、兵庫県は地籍調査の有用性等を県内の未着手の市町村に説明するなど、地籍調査の着手を働きかけており、平成22年度では県内のほとんどの市町村が地籍調査を実施している状況となっている（平成6年度は兵庫県内の91市町村のうち地籍調査に着手していたのは37市町村（41%）であったが、平成22年度は41市町村のうち40市町村（98%）が着手済み。）。

図表2-2-4 兵庫県内の地籍調査進捗状況

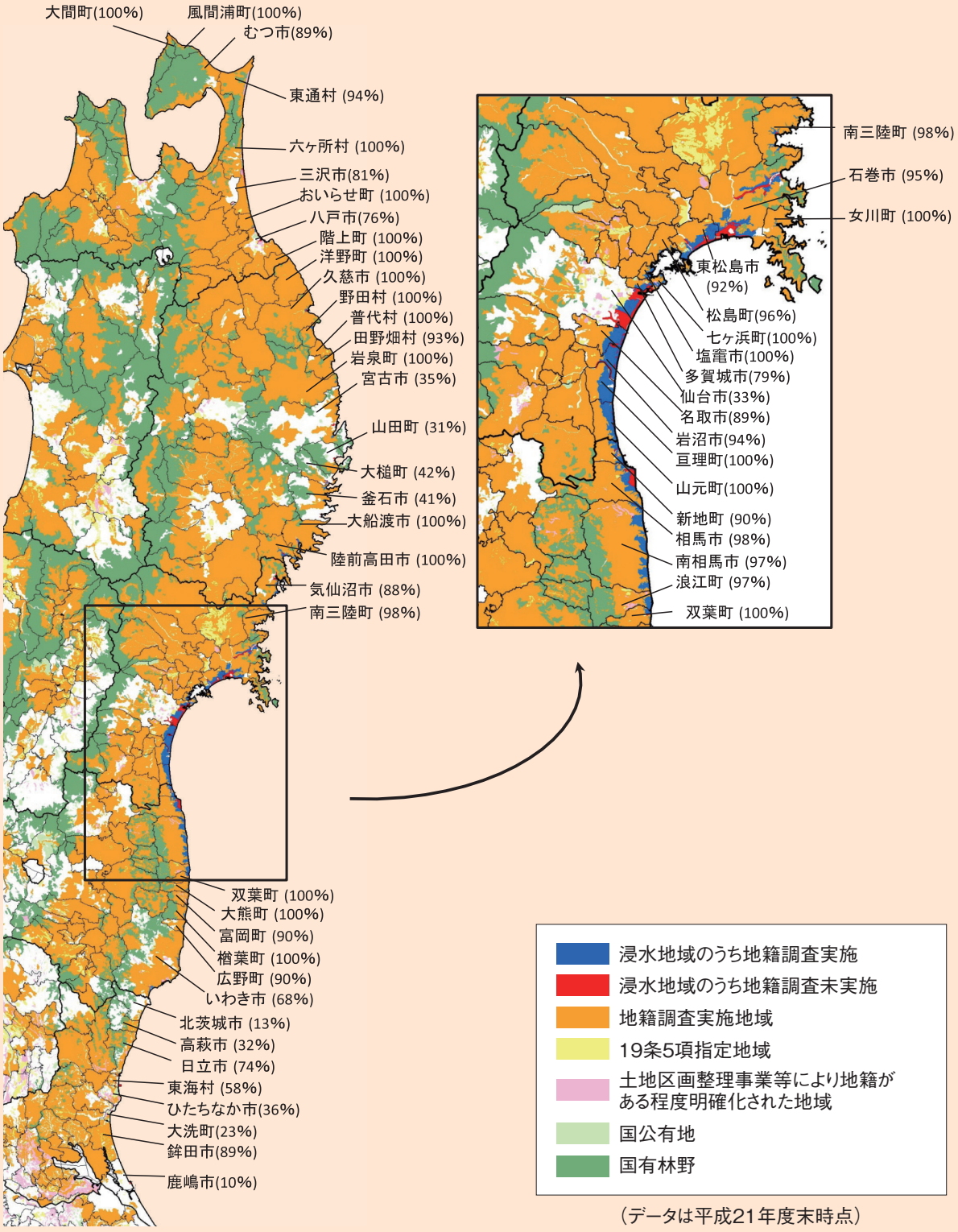
	平成6	平成7	平成9	平成11	平成13	平成15	平成19	平成21	（年）
進捗率	10%	10%	10%	13%	14%	15%	17%	19%	

資料：国土交通省

（東日本大震災の被災地の地籍の状況）

今回の東日本大震災で大きな被害を受けた青森、岩手、宮城、福島、茨城の各県は地籍調査の進捗率が高く、津波による浸水地域の約9割で地籍調査を実施しており、全国の進捗率49%を大きく上回っている状況であることから、登記所備え付け地図が相当程度整備されている（図表2-2-5）。このため、境界確定のために多くの時間を費やすことなく、迅速に復興事業を進めることが可能となると考えられる。ただし、今回の地震では、最大で水平方向に約5.4m、上下方向に約1.2mもの極めて大きな地殻変動が生じており、地籍調査の成果と現場にズレが生じている（図表2-2-6）。「平成16年（2004年）新潟県中越地震」の際には、このズレを修正し（図表2-2-7）、迅速に地籍調査の成果を再生することにより、復旧・復興に貢献した。このような事例も踏まえ、地籍調査が進捗している地域では、地殻変動によるズレを早急に修正した上で地籍調査の成果を活用し、迅速に災害復旧・復興を進められるような環境を一日も早く整えることが期待される。

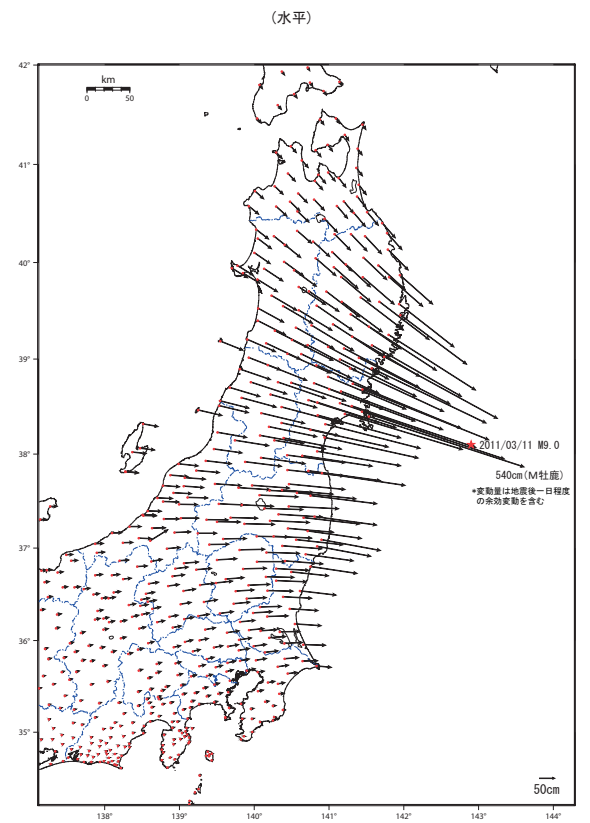
図表2-2-5　被災地における地籍調査の実施状況



（データは平成21年度末時点）

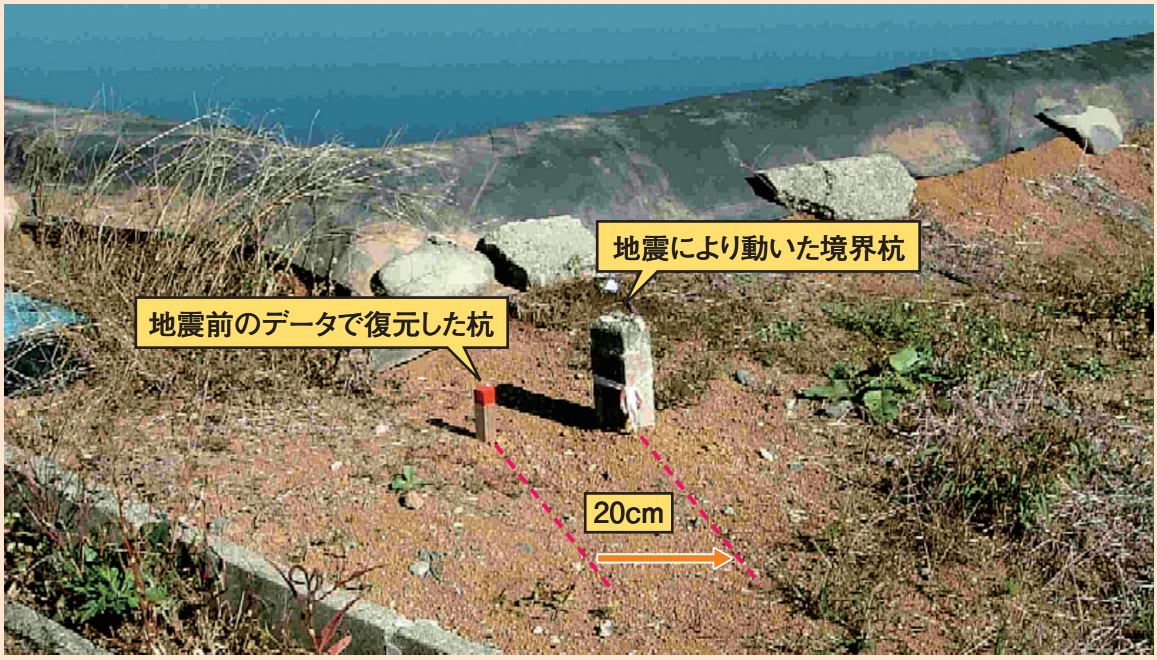
資料：国土交通省

図表2-2-6 地震に伴う地殻変動



資料：国土地理院（平成23年4月8日）
注：基準期間 2011/03/10-2011/03/10［最終解］
比較期間 2011/03/12-2011/03/12［最終解］
固定局 福江

図表2-2-7 境界杭の移動（新潟県中越地震における魚沼市の事例）



資料：国土交通省

また、地籍調査を実施していない地域においては、地域の骨格となる民有地と道路等の境界（官民境界）だけでも明確になれば、速やかな災害復旧・復興に効果的である。官民境界を基にすれば、道路をはじめとして、電気・ガス・水道等のライフラインの位置も速やかに復元することができる。一定の要件を満たす地域においては、国が経費を全額負担して官民境界の明確化を行うことが可能であり、その成果を活用することにより、市町村等は測量等に必要な経費を削減することが可能となる。今回の震災では、死者・行方不明者が相当数にのぼる大災害となったことから、土地の所有者が不明になるなど土地の境界や権利関係を巡る調整には多大な困難が伴うことが想定されるものの、地籍調査が行われていなかった被災地において、このような仕組みを活用して早急に官民境界の明確化を図っていくことは、今後の復興に向けて重要な役割を果たすものといえる。

2 被災地における土地の評価

被災地の迅速な復興に向けては、前述のような土地の境界の明確化に加えて、適正な土地の評価手法の検討が必要となる。

今回の震災では、地震、津波等により被災地が極めて広範囲かつ都市部から漁村部まで様々な地域にわたっており、これらの地域においては土地の評価の参考となる取引事例も入手困難であることから、被災地での土地の評価の実施には大きな困難を伴う状況となっている。

一方、被災地での円滑な復興事業や民間での不動産取引等の経済活動の回復のためには、地域や都市の特性に応じた適正な土地の評価が極めて重要であり、この観点から、不動産評価の専門家である不動産鑑定業界が主体となって行う被災地における土地評価の基本的な指針等の策定作業に全面的な支援を行うとともに、同作業を踏まえ、民間における土地評価の指針となる不動産鑑定評価基準や地価公示、都道府県地価調査の評価の手法等の検討を行うこととしている。

第3章 世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場

我が国の不動産投資市場は、不動産証券化手法の発達等を背景に拡大傾向にあったが、平成19年以降の世界金融危機により大きな影響を受けた。その後回復傾向にあったが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、地震の揺れやそれに伴って発生した津波の被害に加え、その後の電力制限等に伴う影響と相まって、不動産投資市場にも大きな懸念材料となっている。この時期に、世界の投資動向を踏まえつつ、我が国の不動産投資市場の現状を確認し、今後の課題等を整理することは重要であると考えられる。

そこで本章では、まず第1節において、世界金融危機が世界の不動産投資市場に与えた影響とその後の市場の回復状況について、特に我が国を含むアジア諸国に焦点を当てて分析する。第2節以降では、我が国の不動産投資市場の現状、市場拡大の意義等を分析するとともに、今後、安定した成長の期待できる不動産投資市場を実現していくための課題を整理し、取り組み状況を紹介する。

第1節 金融危機以降の世界の不動産投資市場の動向

1 世界金融危機による市場の縮小と回復傾向

国際的な資本取引が活発化し経済のグローバル化が進む中、近年では資金の投資対象として、株や債券といった伝統的資産に加えて不動産等のオルタナティブ資産への注目が高まっている。さらに、不動産と金融とを結びつける証券化技術の発達は不動産投資市場の一層のグローバル化を進行させることとなった。しかし、この経済のグローバル化等を背景に拡大傾向にあった世界の不動産投資市場は、平成19年のサブプライムローン問題（米国の低所得者向け住宅ローンであるサブプライムローンが住宅価格の下落により不良債権化した問題）の顕在化に伴う大手金融機関や投資ファンドの破綻、世界の金融市場の信用収縮（世界金融危機）により、急激に縮小した。その後、米国を始めとする先進国や新興国が連携して大規模な財政・金融政策を講じたことにより、世界経済は平成21年中に底打ちし、それに伴って不動産投資市場も回復傾向に転じている。

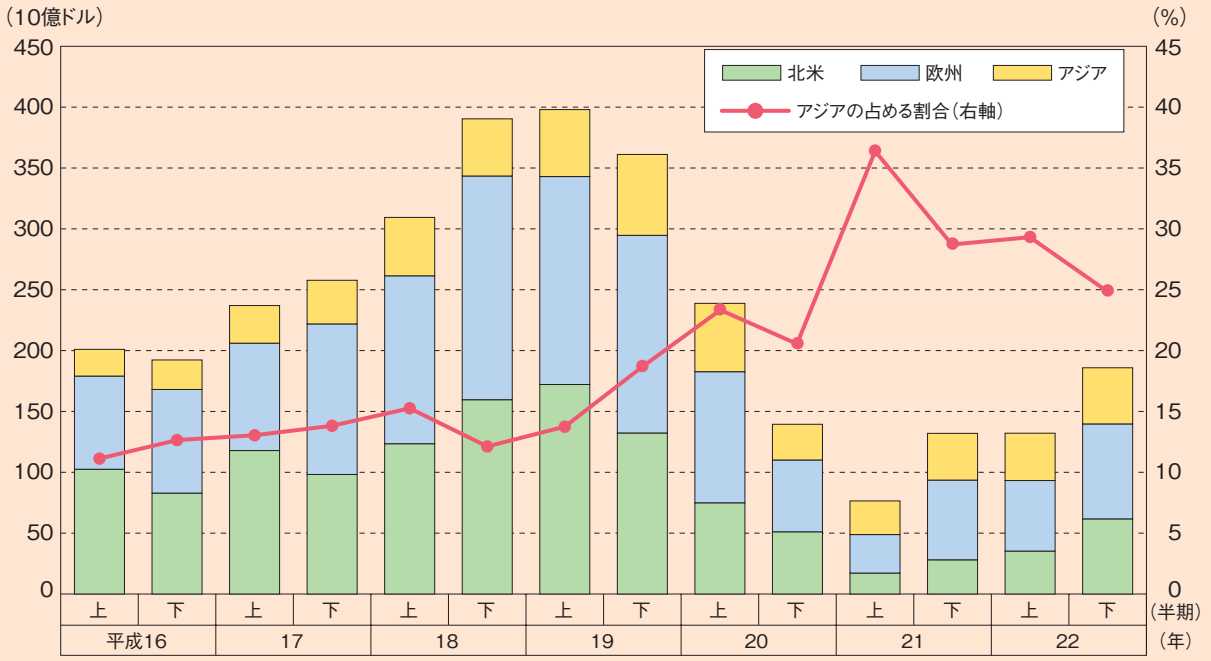
この間の世界の不動産投資市場の推移を、民間の不動産総合サービス ジョーンズ ラングラサール社[1]の調査部門（以下、「JLL社」という）の資料により、具体的にみてみよう。平成19年上半期に約4,000億ドルまで拡大していた投資額は、世界金融危機発生後の平成21年上半期には約760億ドルとなっており、２年間で約５分の１にまで減少している。平成21年下半期からは回復に転じ、平成22年下半期には約1,860億ドル（前期比141％）となっている。

[1] http://www.joneslanglasalle.co.jp/Japan/ja-jp/Pages/Home.aspx

投資額の推移を、北米、欧州、アジアの地域別にみてみると、平成19年上半期にそれぞれ約1,700億ドルの投資がなされていた北米、欧州は、世界金融危機の影響を直接受けて、平成21年上半期にはそれぞれ数百億ドルまで減少している。一方、アジア向け投資は、欧米と比較して平成21年以降の投資額の減少幅が小さく、結果として、世界全体に占めるアジアの割合が増加し、近年３割程度で推移している。

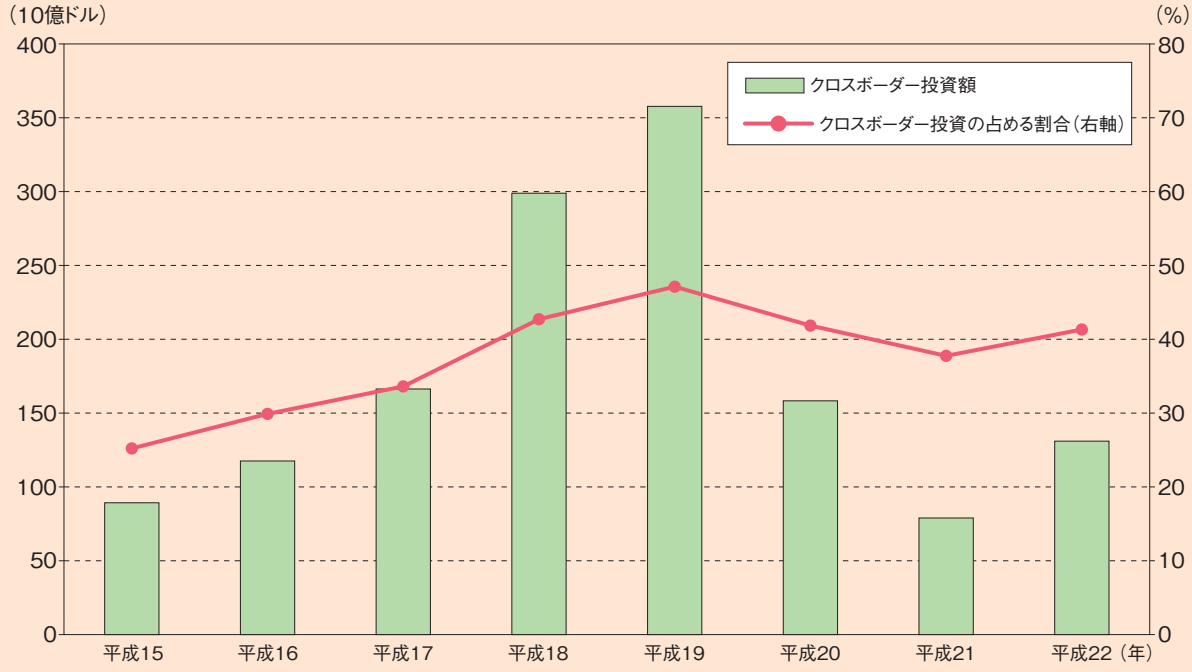
また、この投資額のうち国境を越えての投資（クロスボーダー投資）が占める割合の推移をみると、金融危機が発生した平成19年以降10%程度減少したが、平成22年は41%と、前年の水準を上回っている。

図表3-1-1　商業用不動産への地域別投資額とアジアの占める割合の推移



資料：Jones Lang LaSalle
注：「欧州」にはヨーロッパ、中東、アフリカ諸国が、「アジア」にはアジア諸国、オーストラリアが含まれる。

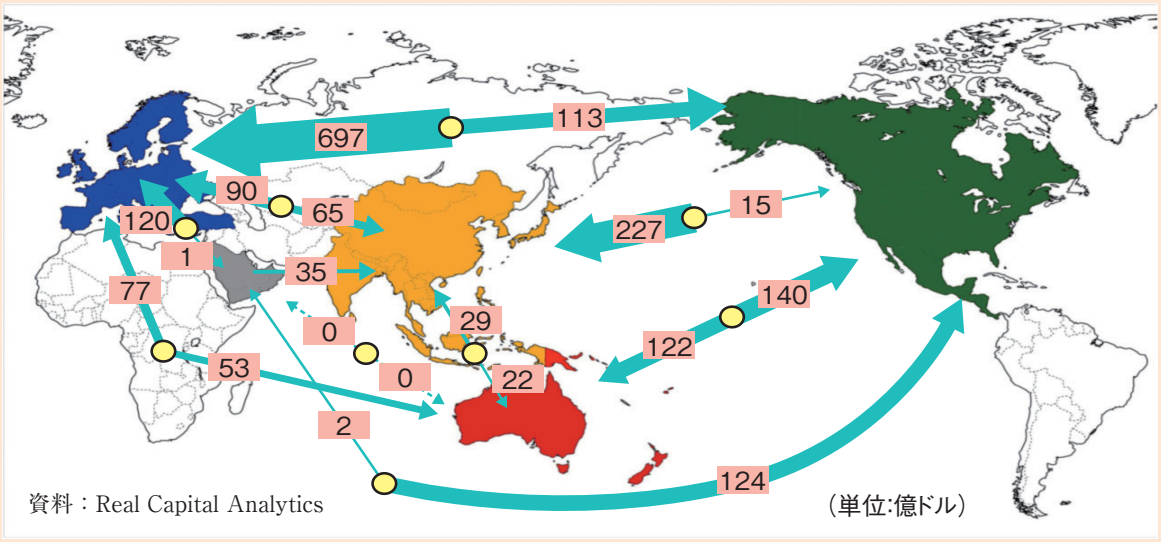
図表3-1-2 世界のクロスボーダー投資額と比率



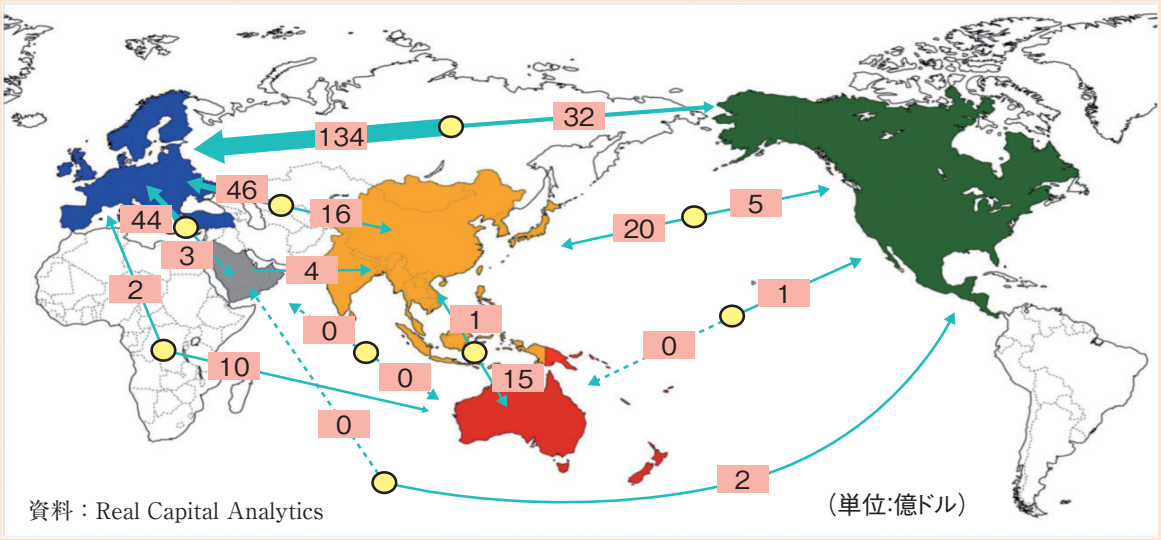
資料：Jones Lang LaSalle

次に、世界の不動産投資市場を大きく５つの地域（アジア、オセアニア、欧州、中東、北米）に分類し、平成19年、21年、22年の各地域間の投資額の変化をみる。これをみると、どの地域間の投資額も、平成19年から平成21年にかけて一様に減少していることがわかる。特に北米からの投資の減少額は大きく、対欧州で約560億ドルの減少（平成19年約697億ドル→平成21年約134億ドル）、対アジアで約200億ドルの減少（平成19年227億ドル→平成21年約20億ドル）となっている。また、北米からオセアニアへの投資、北米から中東への投資は100%減と、それぞれ大きな落ち込みがみられる。一方、平成21年から平成22年にかけては、欧州や北米からアジアに向けた投資、アジアから北米や欧州に向けた投資が、増加していることがわかる。

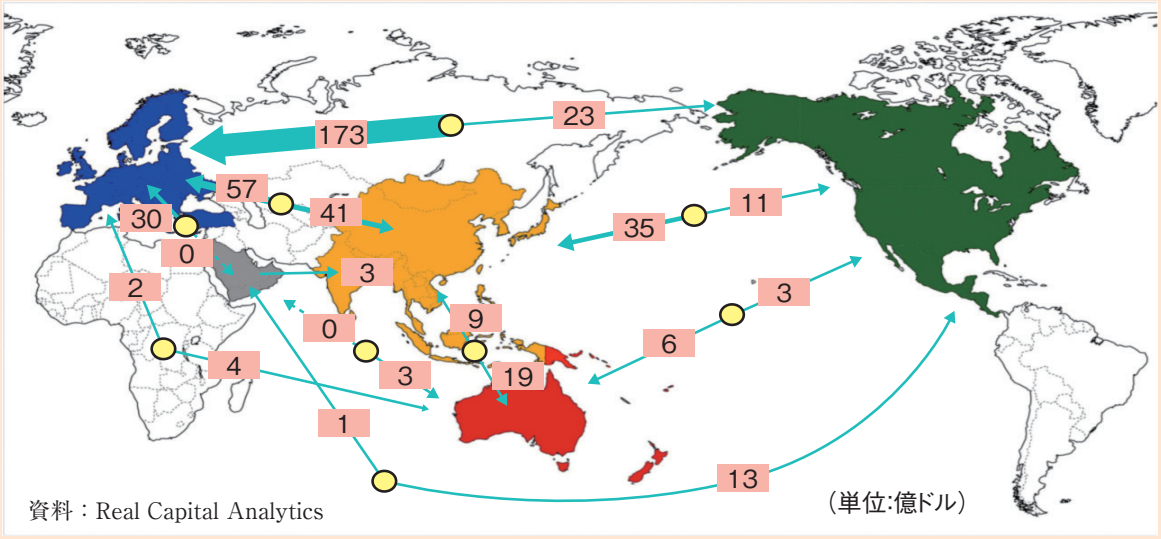
図表3-1-3　地域間のクロスボーダー投資循環図（平成19年）



図表3-1-4　地域間のクロスボーダー投資循環図（平成21年）

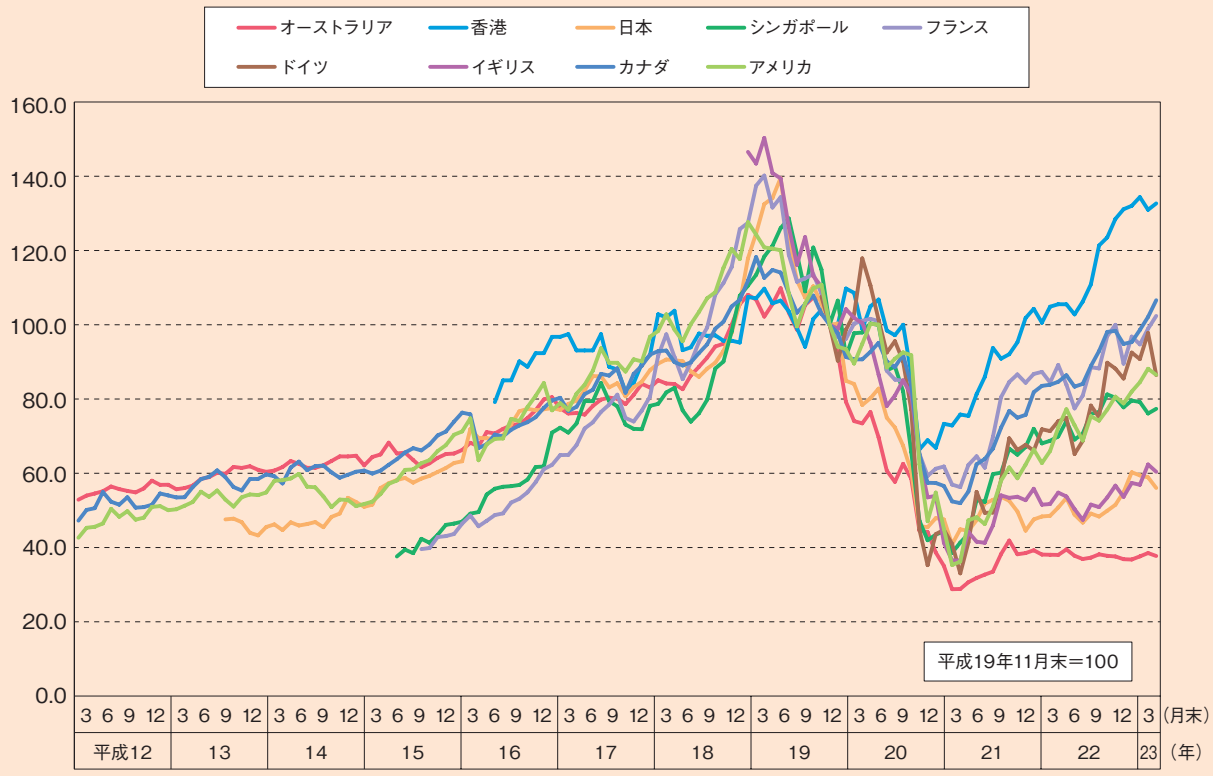


図表3-1-5　地域間のクロスボーダー投資循環図（平成22年）



さらに不動産証券化市場規模の大きい日本、アメリカ、カナダ、イギリス、ドイツ、フランス、シンガポール、香港、オーストラリアの９ヵ国[2]についてリート指数の動きをみると、世界金融危機以前は上昇を続けていたものの、平成19年後半からどの国についても指数は低下し、その後平成21年始めを底として上昇に転じており、世界の証券化市場においても近年回復の傾向がみられる。

図表3-1-6 各国リート指数の動き



資料：S&P Global REIT 指数

[2] 以下では、「国」という表現には「地域」を含む場合がある。

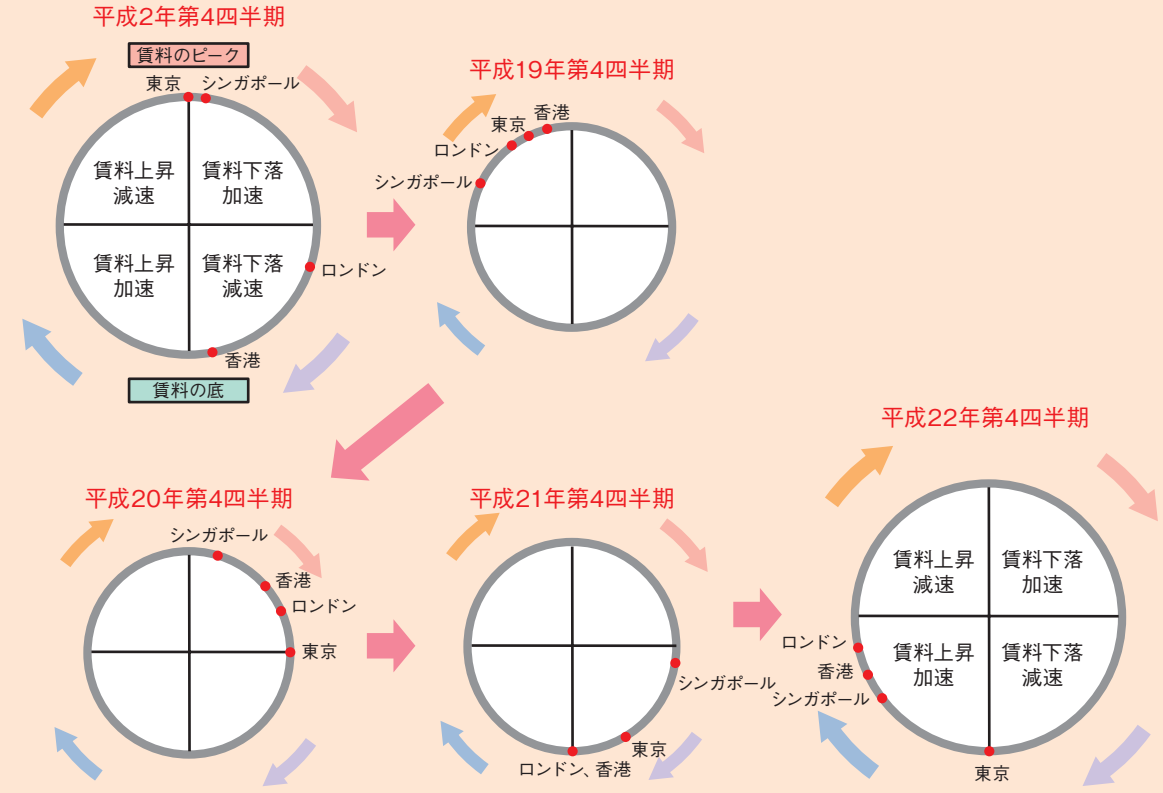
2 世界の市場の連動性の高まり

次に、経済のグローバル化、不動産投資市場のグローバル化の中で、各国の不動産投資市場間の連動性がどのように変化しているかについてみてみる。

まず、不動産投資の主たる対象がオフィスであることから、各国のオフィス賃貸市場の連動性をみよう。図表3-1-7は、賃料の上昇・下落局面をさらにその変化のスピード（加速・減速）によって分類し、各都市の賃料動向がどの局面に位置するかを表したもので、オフィス・プロパティ・クロックとして前述のJLL社が公表している。これにより、東京、ロンドン、香港、シンガポールにおける約20年前と最近4年間の賃料動向をみてみると、平成19年から平成22年にかけては、4都市は常に同一の象限に位置しており、平成2年の状況と比較して、各都市の賃料動向に連動性が高まっていることがわかる。

また、前述の９ヵ国のリート指数変動率について、月次データを用いて相関関係を分析してみる。各国でのリート制度の開始時期が異なるためやや比較し難い面はあるものの、平成19年後半以降の相関をみると、それ以前と比較して全ての組み合わせにおいて各国間のリート指数の変動率の相関は高まっており、これらの結果から、各国（各都市）の不動産投資市場どうしの連動性が高まっていることがうかがえる。

図表3-1-7 オフィス・プロパティ・クロック



資料 Jones Lang LaSalle

図表3-1-8 各国リートの指数変動率の連動性

平成16年6月～平成19年1月（月次データ）

	オーストラリア	香港	日本	シンガポール	フランス	ドイツ	英国	カナダ	米国
オーストラリア	1								
香港	0.320	1							
日本	0.306	0.441	1						
シンガポール	0.260	0.336	0.387	1					
フランス	0.419	0.361	0.244	0.474	1				
ドイツ	－	－	－	－	－	1			
英国	－	－	－	－	－	－	1		
カナダ	0.501	0.382	0.467	0.519	0.540	－	－	1	
米国	0.229	0.217	0.337	0.103	0.378	－	－	0.382	1

平成19年10月～平成22年12月（月次データ）

	オーストラリア	香港	日本	シンガポール	フランス	ドイツ	英国	カナダ	米国
オーストラリア	1								
香港	0.417	1							
日本	0.566	0.479	1						
シンガポール	0.597	0.594	0.715	1					
フランス	0.585	0.430	0.495	0.676	1				
ドイツ	0.439	0.332	0.377	0.644	0.728	1			
英国	0.582	0.238	0.361	0.449	0.733	0.532	1		
カナダ	0.758	0.561	0.654	0.833	0.748	0.741	0.585	1	
米国	0.635	0.274	0.496	0.616	0.723	0.682	0.854	0.561	1

資料：S＆P Global REIT 指数
：平成19年以降相関係数が上昇したもの
：相関係数が0.700を超えるもの

3 アジア各国の不動産投資市場の動向

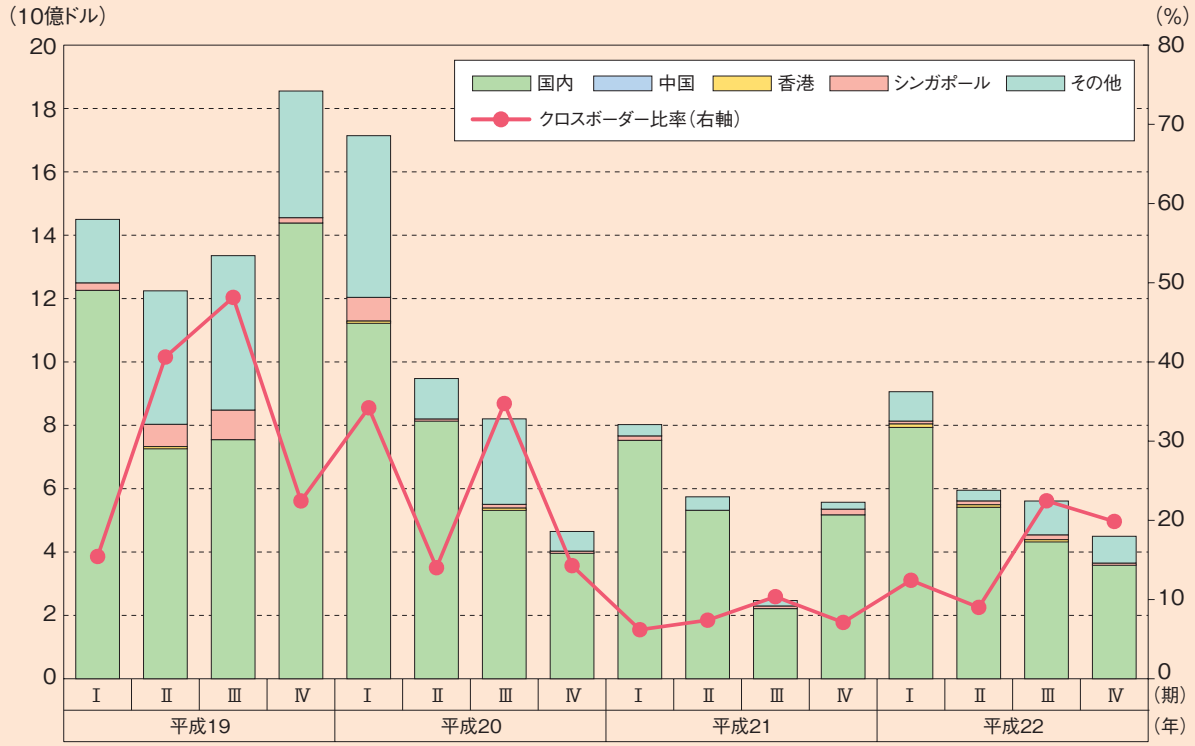
1．で概観したように、金融危機を契機に一度縮小した世界の不動産市場は近年回復傾向にあるが、このような動きの中でシェアを高めつつあるアジア地域の不動産投資市場の状況について分析する。ここでは、日本に加え、経済成長の著しい中国、国際金融拠点として発展の著しい香港・シンガポールをとりあげる。

これらの国への不動産投資額を平成19年以降四半期毎にみてみると、対象の4ヵ国においてはどれも平成19年の後半（第3四半期～第4四半期）をピークに、投資額が減少している。しかし、日本以外の3ヵ国は、平成21年の第1四半期を底として回復の傾向が顕著であるのに対し、日本については、回復のスピードが遅いことがわかる。特に中国については、平成21年後半以降、国内における開発用地の取引が活発であった影響を受けて、世界金融危機発生以前の水準をはるかに上回る投資が行われている[3]（図表3-1-9～12）。

次に、これらの国に対するクロスボーダー投資の比率と投資国の内訳をみてみる。まず、日本への投資については、国別ではアメリカが大半を占め、香港、シンガポールも一部投資をしている。中国については、世界金融危機発生の前後を通して投資国の傾向は変わらず、大半を香港・シンガポールが占めている。香港については、平成19年にはアメリカからの投資が目立っていたものの、平成22年にはイギリスからの投資が増加している。そして、

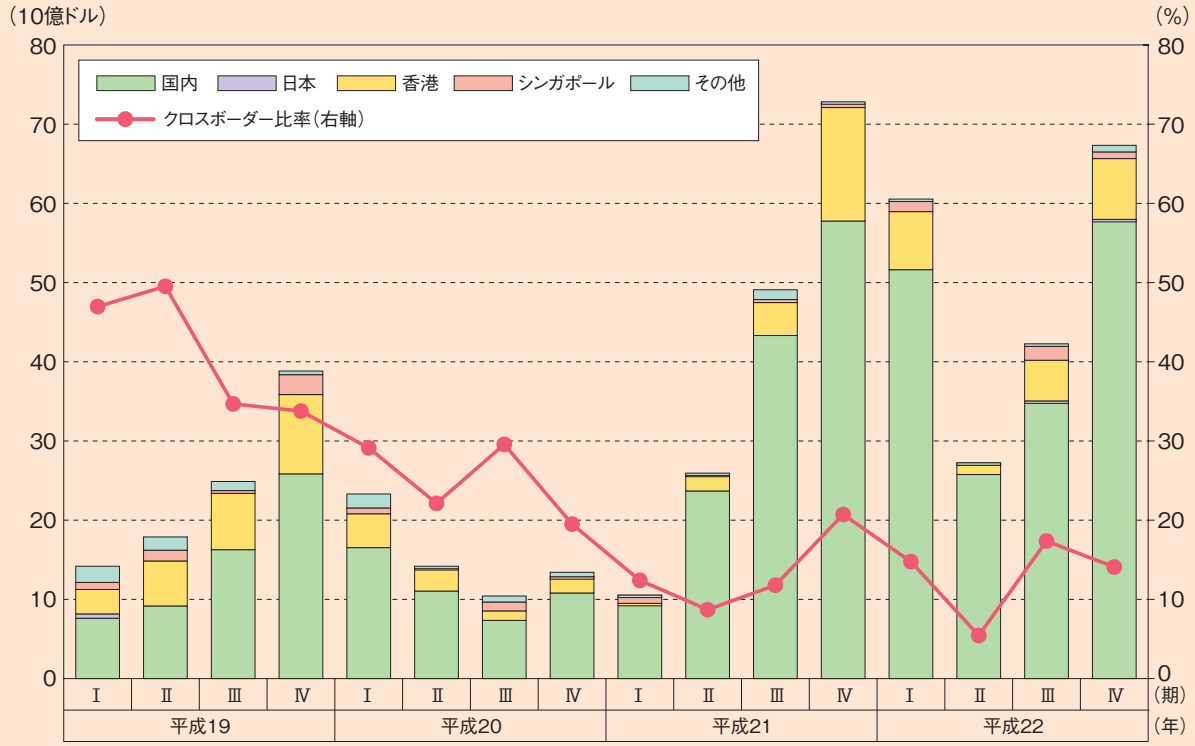
[3] 対象の4ヶ国（日本、中国、香港、シンガポール）に対するクロスボーダー投資のうち、日本への投資額が占める割合は、平成19年は25.6%、平成20年は33.6%、平成21年は5.7%、平成22年は10.5%となっている。

図表3-1-9　日本への不動産投資額とクロスボーダー比率の推移



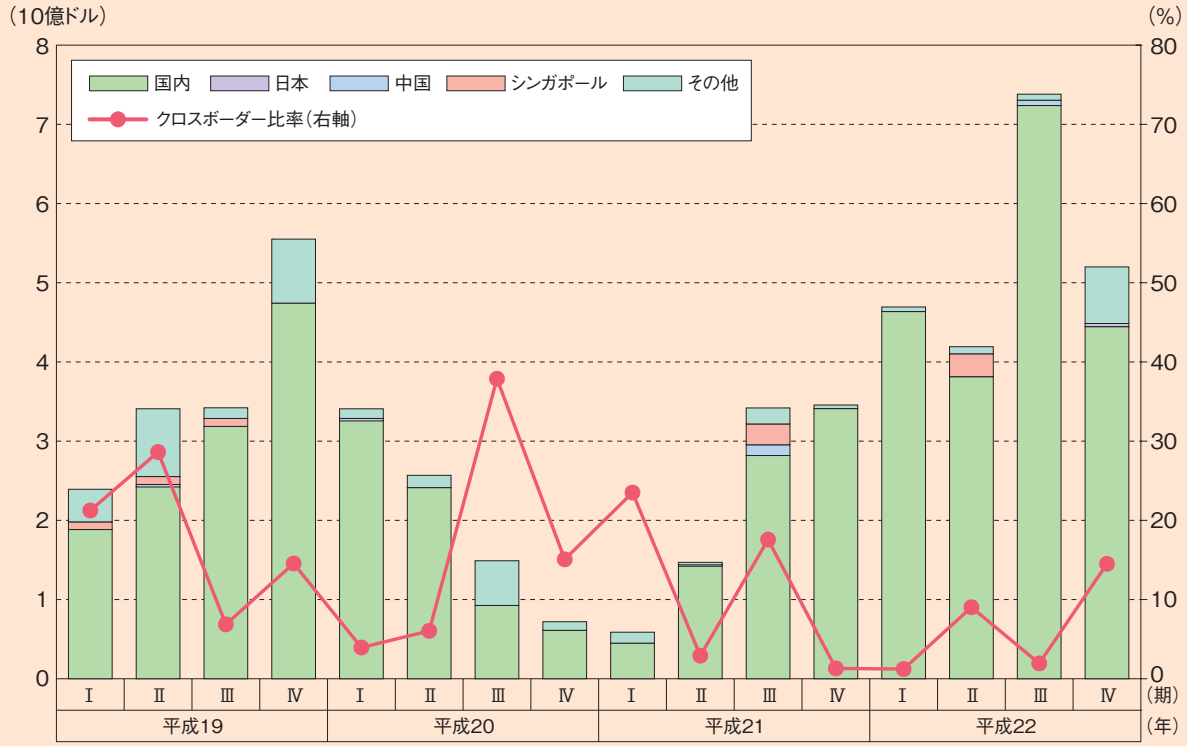
資料：Real Capital Analytics

図表3-1-10　中国への不動産投資額とクロスボーダー比率の推移



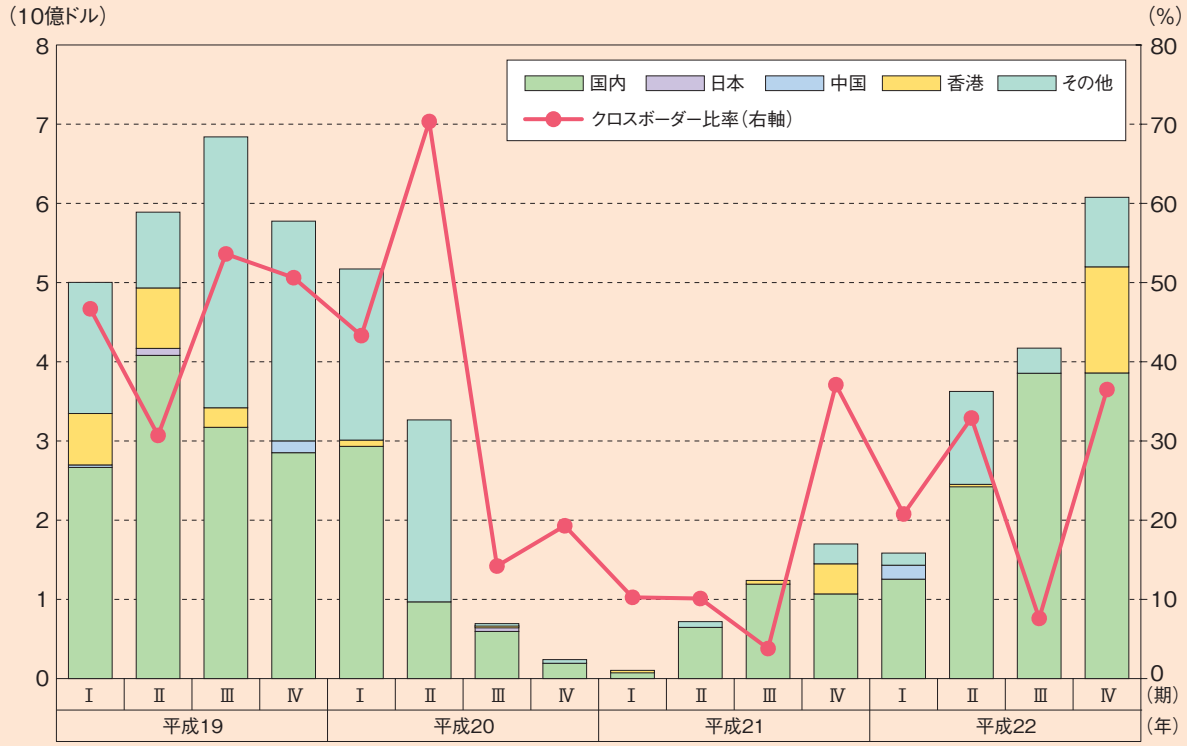
資料：Real Capital Analytics

図表3-1-11 香港への不動産投資額とクロスボーダー比率の推移



資料：Real Capital Analytics

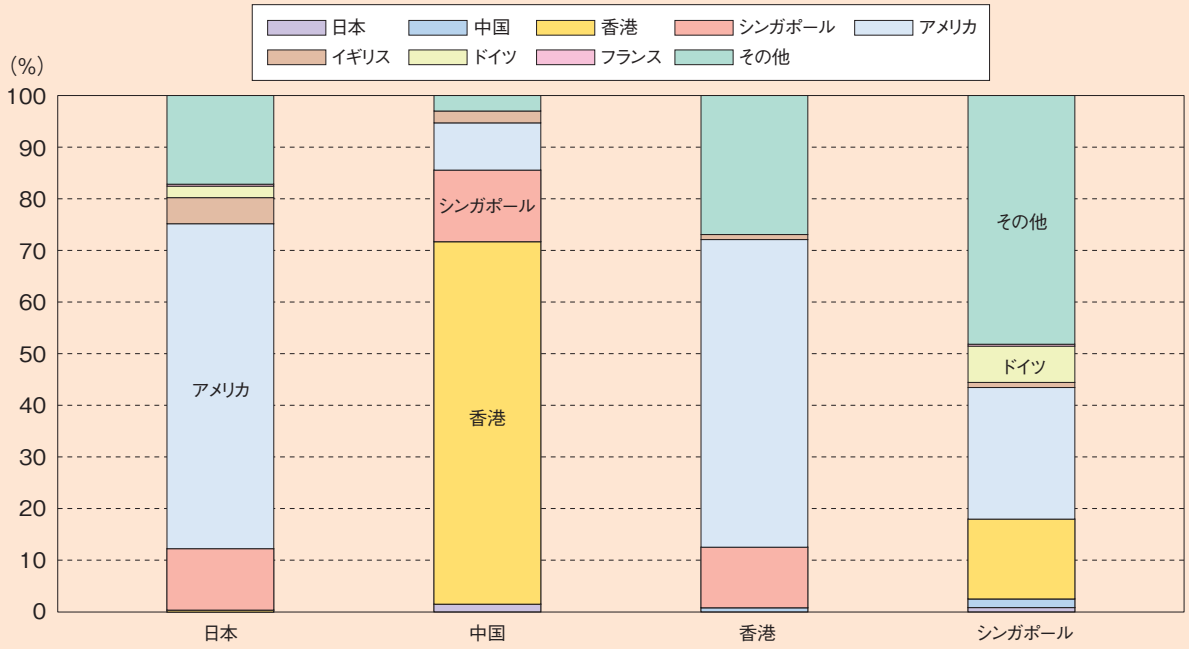
図表3-1-12 シンガポールへの不動産投資額とクロスボーダー比率の推移



資料：Real Capital Analytics

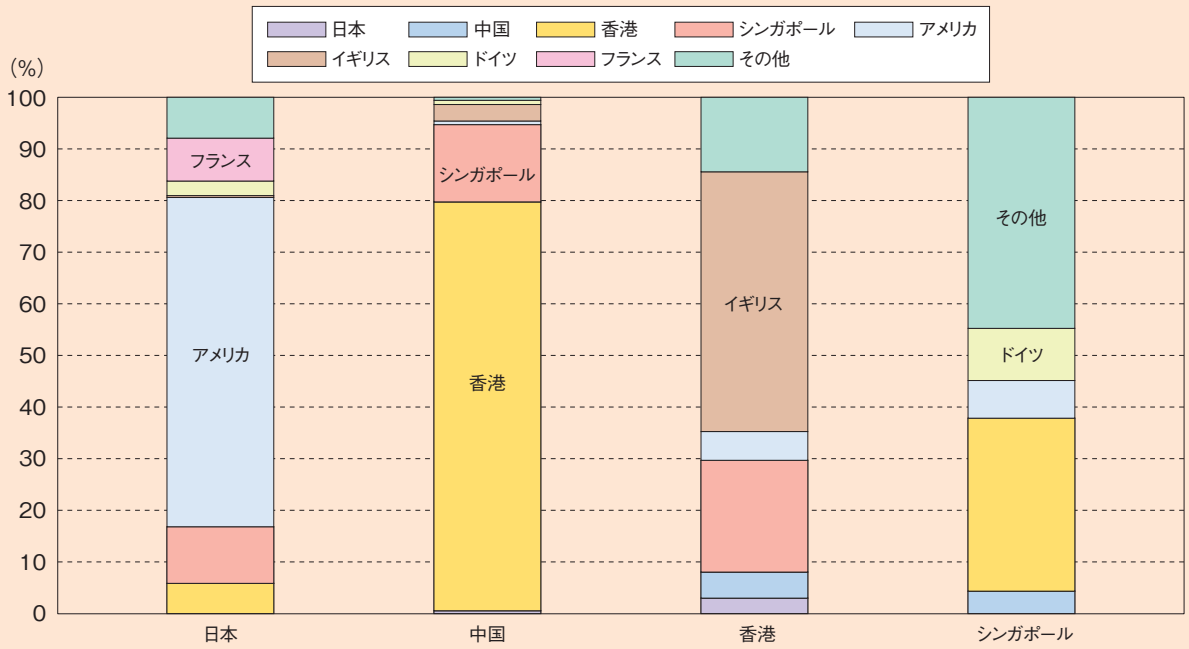
シンガポールについては、この4カ国の中ではクロスボーダー投資比率が比較的高く、アメリカ、香港、ドイツなど、様々な国から投資が行われていることがわかる（図表3-1-13、14）。

図表3-1-13　アジア各国へのクロスボーダー投資国の内訳（平成19年）



資料：Real Capital Analytics

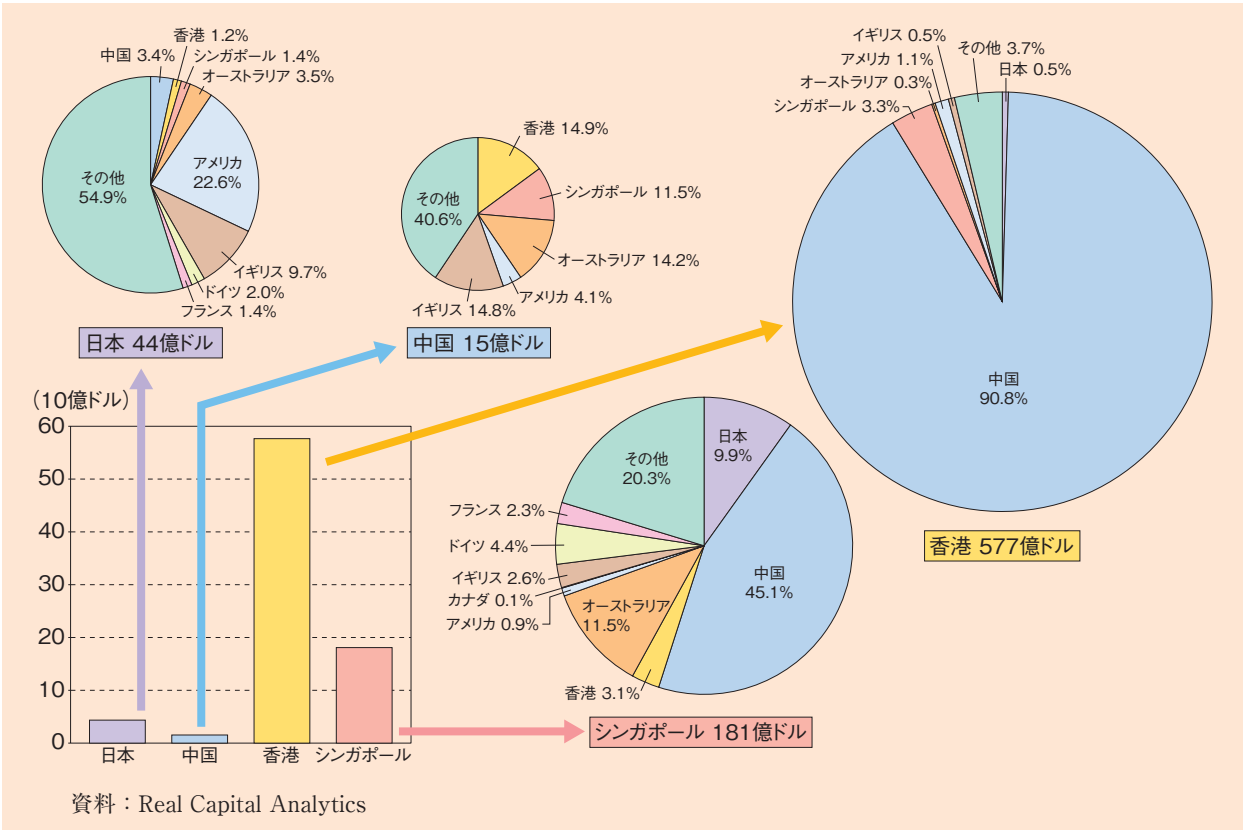
図表3-1-14　アジア各国へのクロスボーダー投資国の内訳（平成22年）



資料：Real Capital Analytics

これら4ヵ国の不動産投資資金の流れを逆から、すなわち4ヵ国の投資元国としての位置付けをみてみると、投資先国としては規模の小さかった香港やシンガポールが、投資元国としては大きな取引額を扱っていることがわかる。また、各国の投資先を詳細にみてみると、日本からの投資は欧米が中心であるものの、中国、香港等のアジアへの投資も見られる。中国については、国外への投資規模は小さく、オーストラリア、シンガポール、香港等への投資が行われている。香港は最も投資規模が大きく、中国に対する投資が大半である。シンガポールについては、中国に加え、日本やオーストラリアに対する投資も一定の割合を占めていることがわかる。

図表3-1-15 各国の対外投資額と投資先の内訳（平成20年～22年）



資料：Real Capital Analytics

以上、アジア各国を中心に、世界の不動産投資市場の動向を分析してきたが、このように不動産投資市場のグローバル化が進行する中、我が国の不動産投資市場はどのように変化しているのか、平成23年3月の東日本大震災の影響をどのように考えるか、また、市場を中長期的に安定的に発展させるために政府として今後どのような取組を進めるべきであるのか、第2節以下で考察する。

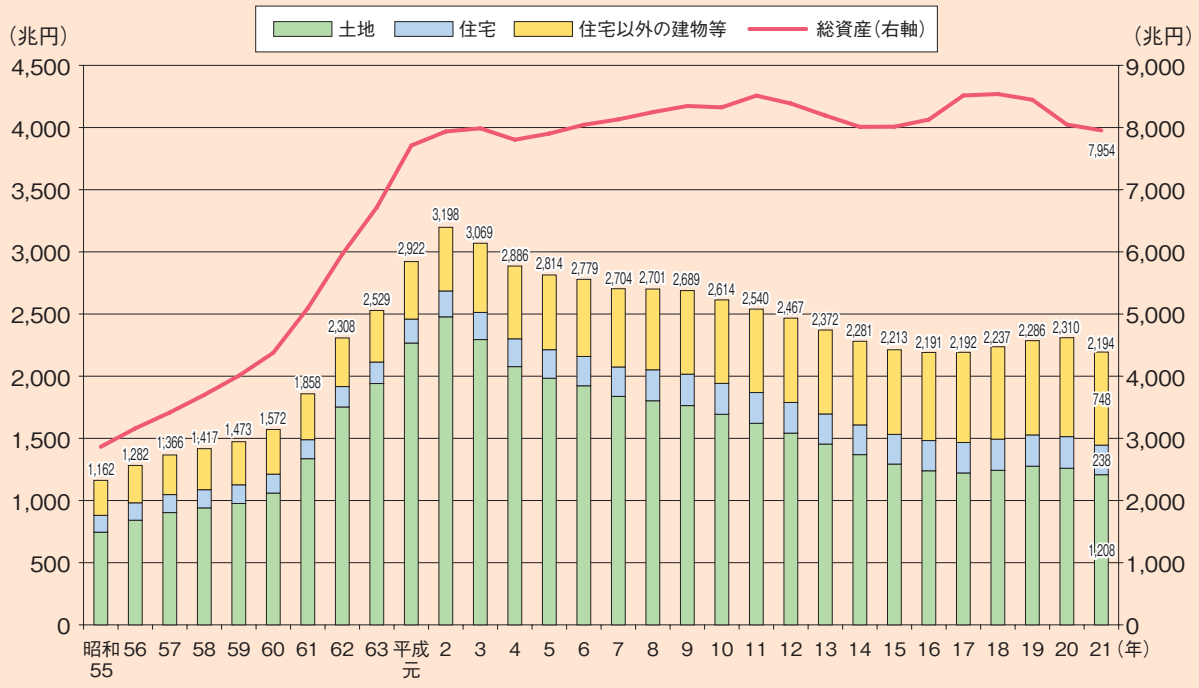
第2節　我が国不動産投資市場の現状

1990年代後半から2000年代初頭にかけて不動産証券化に関する各種制度が整備されて以降、我が国の不動産投資市場は拡大してきたが、第1章第4節でみたように、世界金融危機を挟んで、不動産を証券化する動きは弱まり、市場拡大のテンポは弱まった。また、前節で見たように、不動産の金融商品化に伴って、各国の不動産投資市場の連動性は高まってきており、我が国の不動産投資市場も、世界の不動産投資家の動向によって大きな影響を受けるようになってきている。以下では、我が国の不動産投資市場を取り巻く状況と不動産投資市場の現状について概観する。

1　投資対象不動産の概況

我が国の資産額の推移をみると、1980年代に大きく上昇し、1990年代以降は概ね8,000兆円～8,500兆円のあいだで推移している。この中で、不動産に関連する土地、住宅、住宅以外の建物、その他構築物の資産額は、平成2年の3,198兆円をピークに減少し、平成21年では、2,194兆円となっている。

図表3-2-1　我が国の資産額の推移

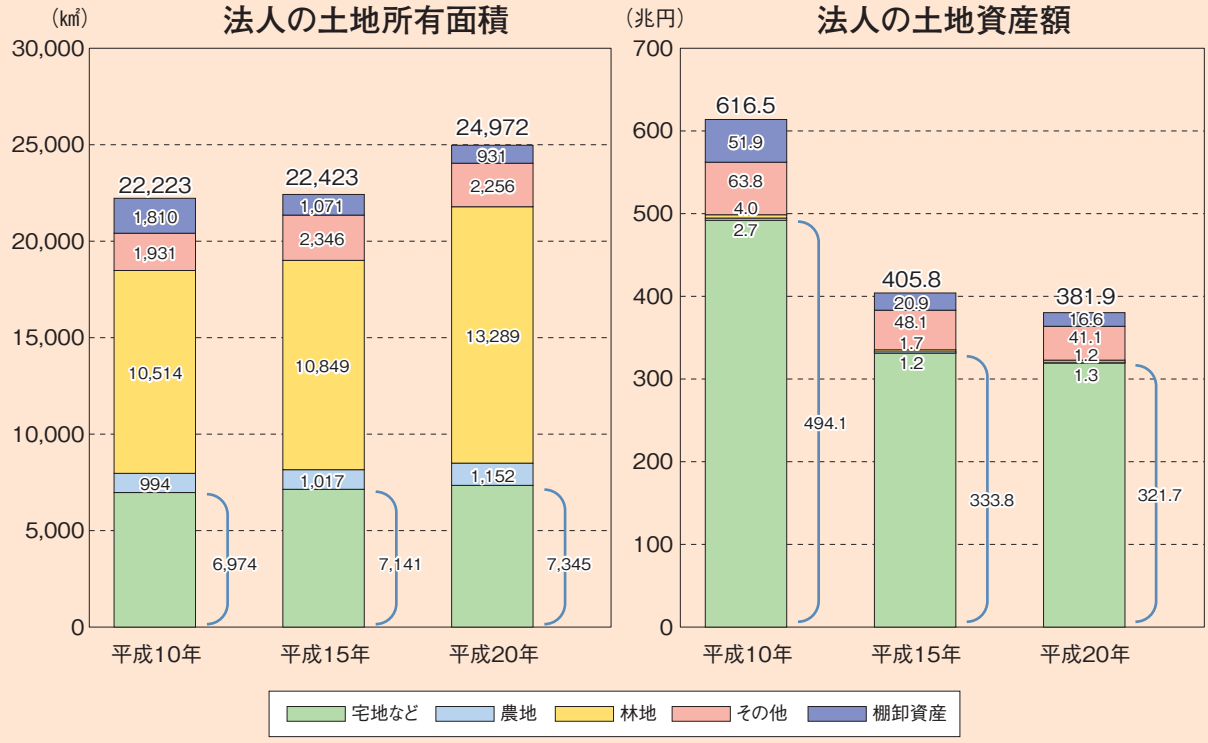


資料：内閣府「国民経済計算」

これらの不動産資産のうち、不動産投資の対象となり得るのは主として継続的に管理がなされ安定的に収益が見込まれるオフィス、マンション等の賃貸不動産であると考えられる。これらの資産がどのくらいの規模を有しているのかを以下でみていく。

まず、法人が所有する土地の状況を、国土交通省において5年に一度実施している土地基本調査によってみてみる。平成20年における法人の土地所有面積は、平成15年と比較して2,549㎢増加し、24,972㎢となっているが、このうち約60％は投資の対象となりにくい農地や林地である。主な投資対象となる宅地を含む「宅地など」の面積は、平成15年と比較して204㎢増加して7,345㎢となっており、またこれとは別に棚卸資産が平成15年から140㎢減少して931㎢となっている。「宅地など」及び「棚卸資産」の資産額については、この間の地価下落等を反映して、それぞれ321.7兆円（約12兆円減）、16.6兆円（約4兆円減）となっている。

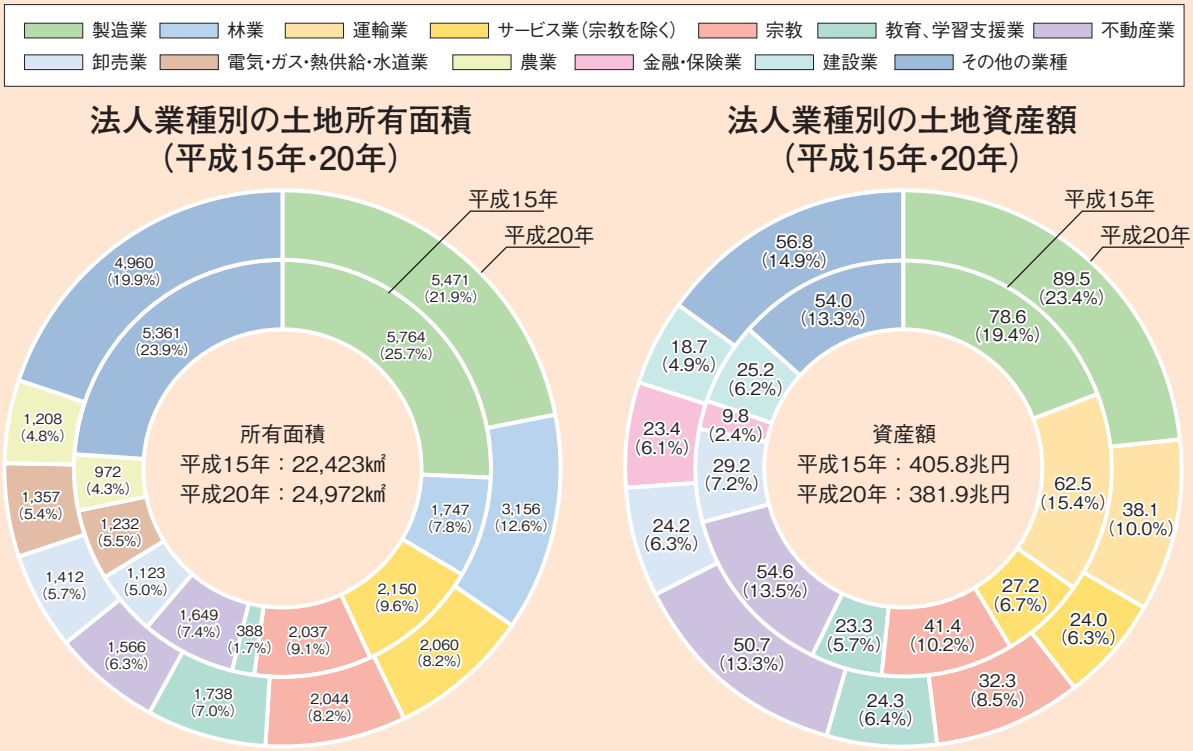
図表3-2-2 法人の土地所有面積及び土地資産額



資料：国土交通省「土地基本調査」

なお、法人業種別の土地所有状況については、製造業が占める割合がもっとも大きく、面積では5,471㎢（21.9％）、資産額では89.5兆円（23.4％）の土地を所有している。また、面積では全体の6.3％となっている不動産業が、資産額では全体の13.3％を占めている。

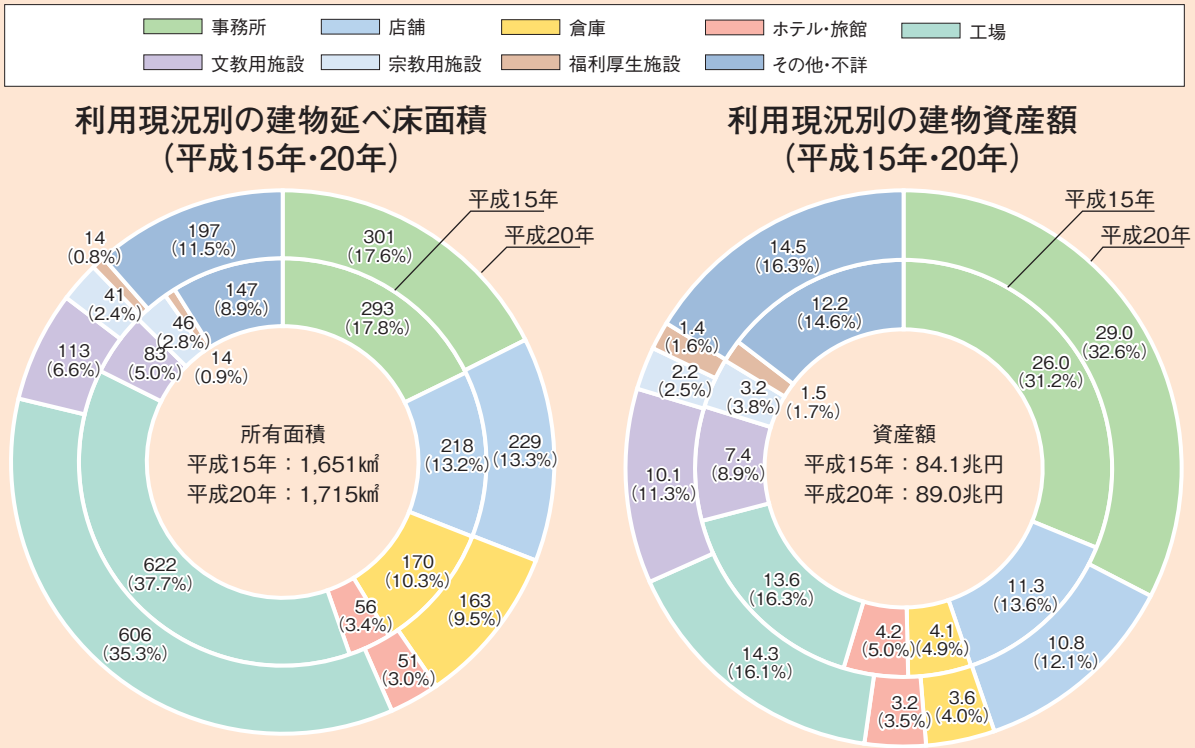
図表3-2-3　法人業種別の土地所有面積及び土地資産額



資料：国土交通省「土地基本調査」（平成15年、20年）

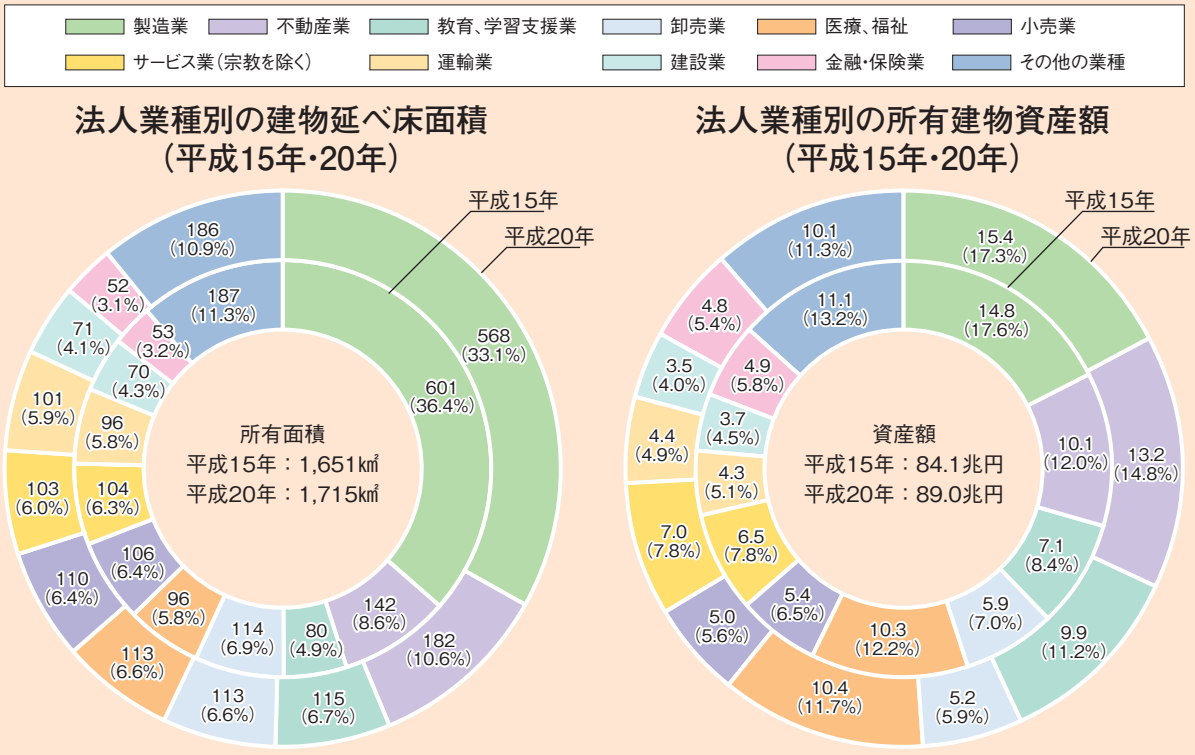
次に、法人が所有する非住宅建物の状況を同じく土地基本調査からみてみる。建物の延べ床面積は平成15年の1,651㎢から1,715㎢に増加している。利用現況別の延べ床面積をみると、工場の割合が35.3％で最も高いが、平成15年と比べて減少している。不動産投資の主な対象となり得る事務所、店舗、ホテル・旅館、倉庫についてみると、事務所、店舗については床面積が増加しているが、ホテル・旅館、倉庫については若干の減少となっている。なお、業種別にみると、不動産業の所有割合が床面積では10.6％、資産額では14.8％と平成15年と比較して高まっており、製造業に次いで大きくなっている。

図表3-2-4 利用現況別の建物延べ床面積及び資産額



資料：国土交通省「土地基本調査」（平成15年、20年）

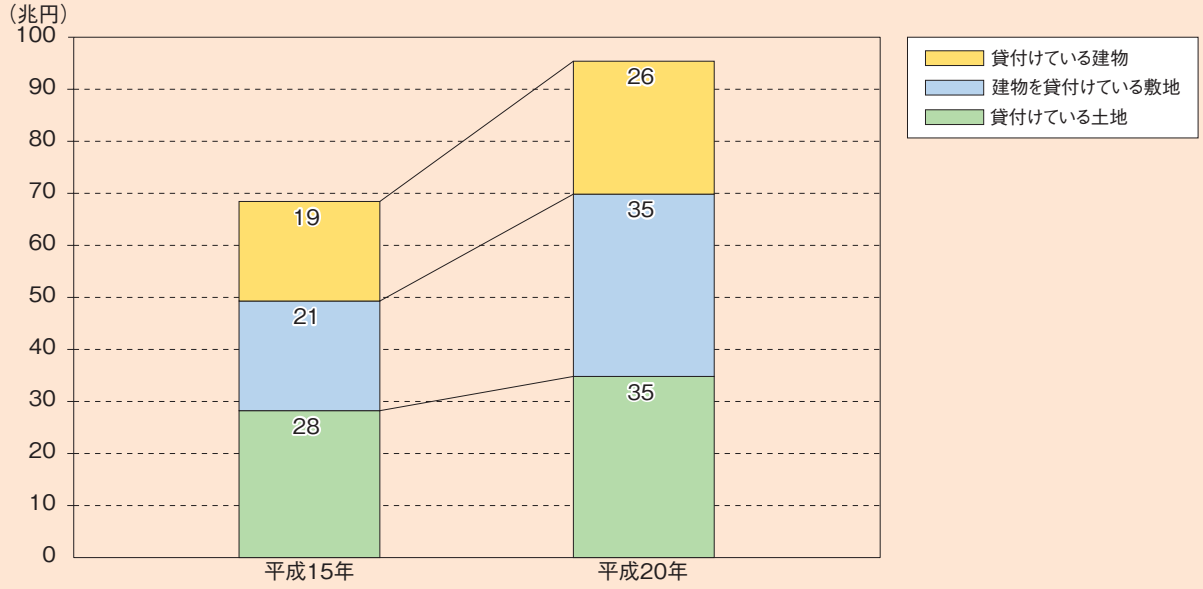
図表3-2-5 法人業種別の建物延べ床面積及び資産額



資料：国土交通省「土地基本調査」（平成15年、20年）

これらの不動産のうち、実際に不動産投資の対象となり得るのは、賃料収益をもたらす不動産であると考えられる。土地基本調査の結果から、法人が保有する賃貸用の不動産の資産額をみると、平成15年調査では約68兆円、平成20年調査では約96兆円と推計されており、5年間で約30兆円の資産増となっている。

図表3-2-6　法人保有の賃貸不動産（住宅を除く）の資産額



資料：国土交通省「土地基本調査」（平成15年、平成20年）
注１：宅地・建物などの貸付の有無「不詳」を含む。
注２：工場敷地内の建物を含まない。
注３：平成15年調査では、貸し付けている面積が自ら利用している面積より多い場合のみ「貸し付けている」とし、平成20年調査では、不動産の一部でも貸付けている場合は「貸し付けている」として調査しており、両者を比較する際にはこの点に注意する必要がある。

次に、住宅についてみてみる。住宅のうち主に不動産投資の対象となり得るのは非住宅の場合と同じく賃料収益をもたらす民間の賃貸住宅であると考えられる。総務省において実施している住宅・土地統計調査によると、我が国の居住世帯のある住宅総数は、平成15年と比較して約274万戸増加し、平成20年には約4,960万戸となっており民間の賃貸住宅（民営借家）については、平成15年から、約80万戸増加し約1,337万戸となっている。これに一住宅あたりの床面積を考慮して住宅ストックに占める賃貸住宅ストックの割合を計算し、我が国における住宅資産額のデータを用いて簡単に試算すると、平成15年では約26兆円、平成20年では約28兆円となる[4]。

[4] この試算において、土地資産は含まれていない。

図表3-2-7 居住世帯のある住宅の戸数（持ち家、借家別）の推移

（単位：戸）

	平成15年	平成20年
総数	46,862,900	49,598,300
持ち家	28,665,900	30,316,100
借　家	17,166,000	17,770,000
うち民営借家	12,561,300	13,365,500

資料：総務省「住宅・土地統計調査」
注：総数には住宅所有の関係「不詳」を含む。

このため、不動産投資の主な対象となり得る収益不動産の資産額は平成20年において少なくとも約124兆円は存在するものと考えられる。

2 不動産投資市場の規模

不動産投資については様々な形態があるが、ここでは不動産証券化の仕組みを活用して行われる不動産投資に焦点をあて、その市場規模について考える。

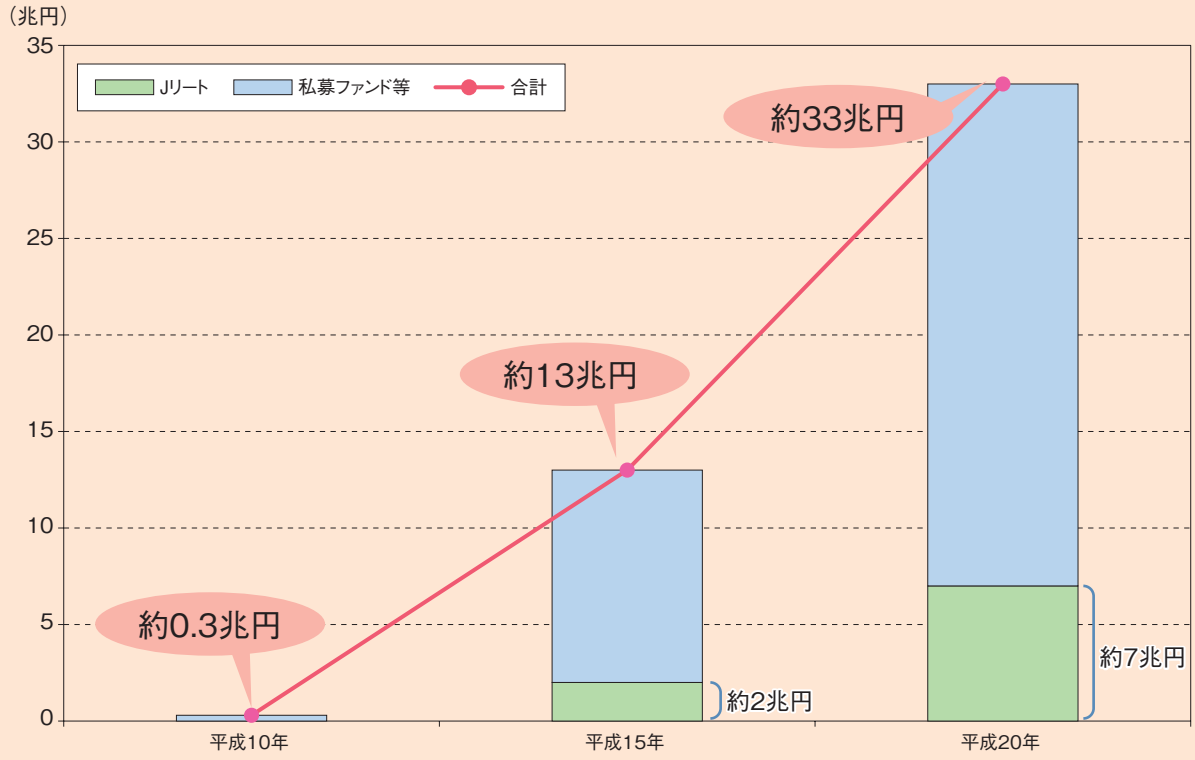
不動産証券化は、不動産の証券化という特別の目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて特定の収益不動産に投資し、賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みである。

不動産証券化については、第1章第4節で紹介したように、国土交通省において実施している不動産証券化の実態調査により、毎年のフローの動向を把握しているが、Jリートが誕生してから10年以上が経過した今日、ストックベースでの証券化不動産についても把握することが必要と考えられる。

ストックベースでの証券化された不動産資産額については、いくつかの民間調査機関による調査等が存在するが、必ずしも不動産証券化の全体を捉えきれていないため、各種資料から証券化不動産のストック額を試算し、その規模の推移をみてみる（図表3-2-8）。

これによると、Jリートの仕組みが創設される以前の平成10年においては、その規模は約0.3兆円程度であったと推計されるが、その後Jリートの創設や不動産ファンド等の拡大により、平成15年にはJリートが保有する資産額を含め約13兆円にまで拡大したと推計される。その後も不動産証券化は着実に進展し平成20年においては、約33兆円まで拡大したと考えられる。

図表3-2-8　証券化不動産の資産額（推計値）



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」、信託協会「信託の受託概況」、
住信基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」をもとに推計。

不動産証券化の進展によって不動産投資市場は金融市場と密接な関係を有するものとなり、それぞれの市場動向が相互に影響を与えるようになっている。

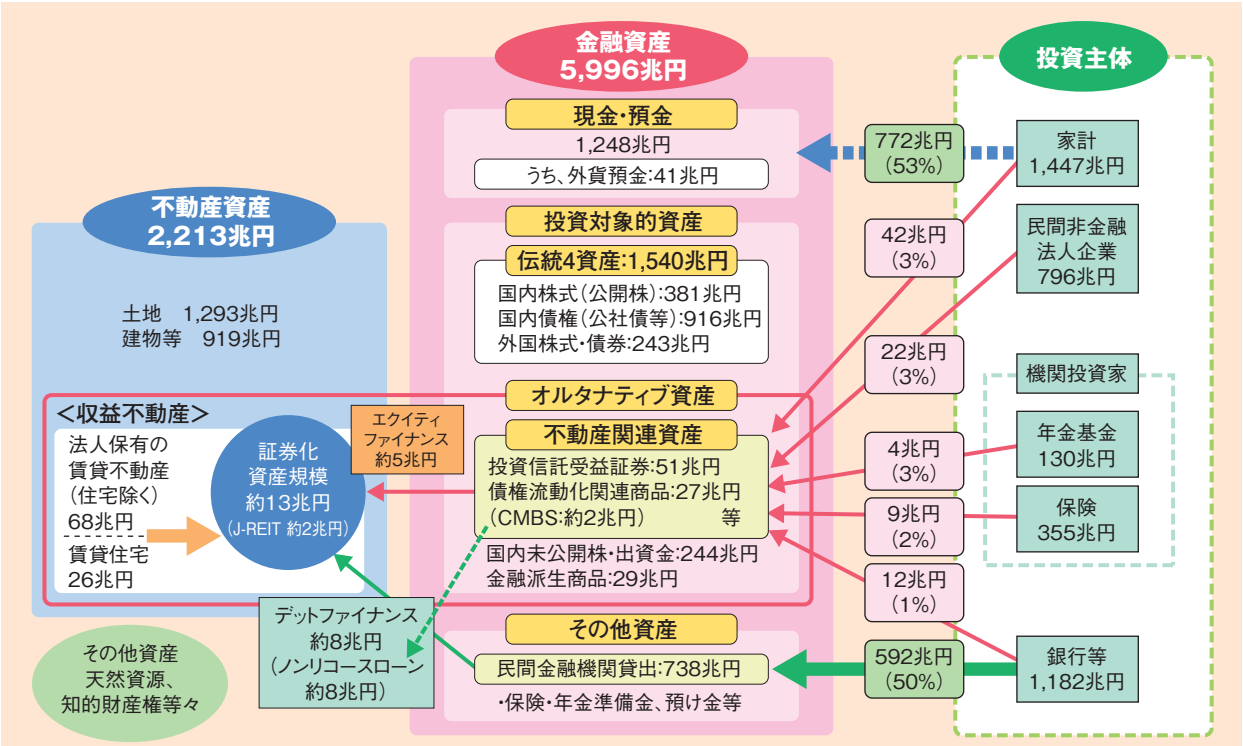
ここでは、不動産投資市場と金融市場との関係を概観するため、不動産資産、金融資産の内訳と、そのつながりを、前述の推計値等を用いてみてみることとする。平成15年においては、不動産資産は、2,213兆円、そのうち収益不動産（住宅含む）が少なくとも約94兆円、証券化された不動産の資産規模は約13兆円（うちJリート約2兆円）存在したと推計される。こうした証券化資産のファイナンスは、エクイティ資金が約5兆円、ノンリコースローンを中心としたデット資金は約8兆円と推計される。また、金融資産のうち、不動産関連資産と考えられる投資信託受益証券は51兆円、債権流動化関連商品は27兆円となっており、そのうちCMBS[5]は約2兆円程度と考えられる（図表3-2-9）。これらの金融資産は家計、民間非金融法人企業、機関投資家、銀行等様々な主体が保有している。

同様に平成20年についてみてみると、不動産資産は2,310兆円となっており、そのうち収益不動産（住宅含む）は約124兆円、証券化資産は約33兆円（うちJリート約7兆円）と推計される。また、エクイティ資金は約11兆円、デット資金は約22兆円と推計され、証券化資産の増加に伴い、金融資産とのつながりも大きくなっている（図表3-2-10）。

しかしながら、証券化資産約33兆円は、金融資産総額約5,786兆円や不動産資産総額約2,310兆円と比較するとそれぞれ約0.6%、約1.4%にすぎず、今後、不動産市場や金融市場の規模に見合うような不動産投資市場の育成を引き続き進めていくことが必要であると考えられる。

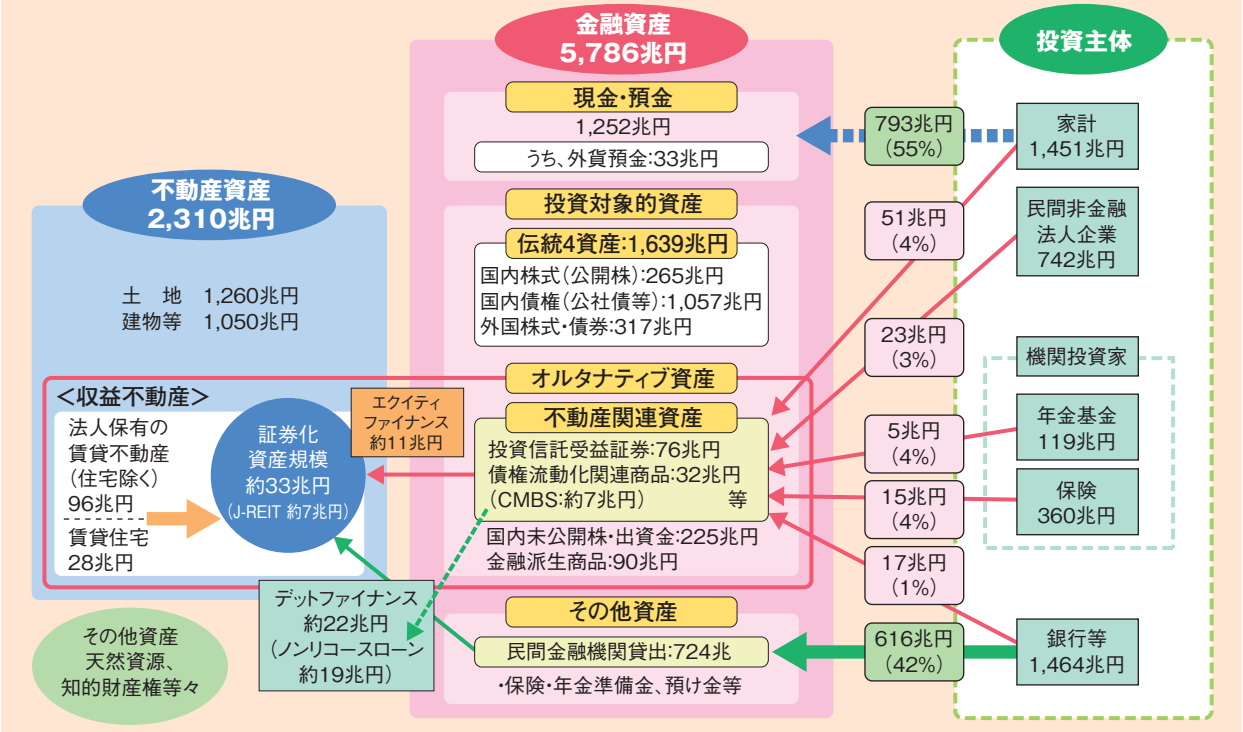
[5] 商業用不動産ローン担保証券（Commercial Mortgage Backed Securities）。オフィスビルやショッピングセンターなどの不動産を担保として融資したノンリコースローンを裏付けとして発行される証券。

図表3-2-9 我が国の不動産・金融資産と不動産投資市場の概況（平成15年）



※内閣府「国民経済計算」、国土交通省「土地基本調査」、「不動産証券化の実態調査」、総務省「住宅・土地統計調査」、日本銀行「資金循環統計」、信託協会「信託の受託概況」ほか各種資料に基づき作成

図表3-2-10 我が国の不動産・金融資産と不動産投資市場の概況（平成20年）



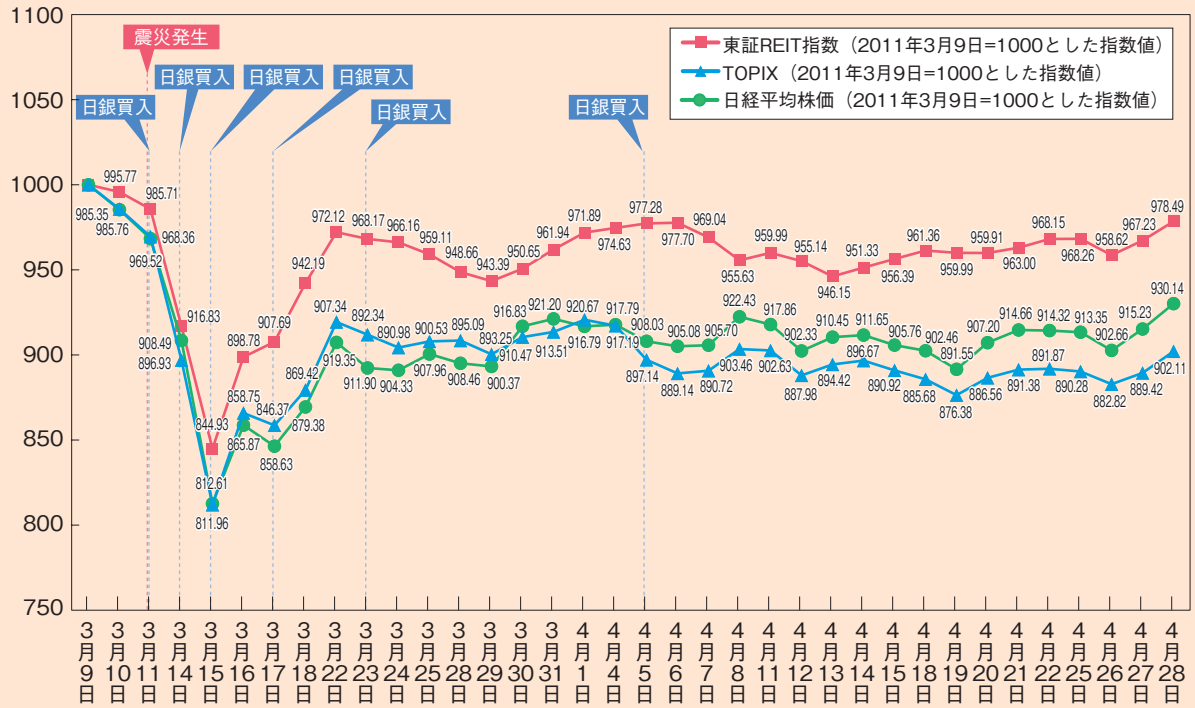
※内閣府「国民経済計算」、国土交通省「土地基本調査」、「不動産証券化の実態調査」、総務省「住宅・土地統計調査」、日本銀行「資金循環統計」、信託協会「信託の受託概況」ほか各種資料に基づき作成

3 東日本大震災による不動産投資市場への影響

震災直後の東証リート指数は、第2章第1節でみたように地震発生4日後の3月15日には926.83にまで下落し、また、不動産関連の株価も、震災発生前日の875.49から3月15日には686.37まで下落した。このような一時的な指数の落ち込みは、東日本大震災の被害や今後の経済活動に対する影響への懸念によるものと考えられる。その後、前日の14日に行われた日本銀行の金融政策決定会合において資産買入等の基金の増額が決定され、Jリートについても500億円程度が追加されることが発表されたことなどの政策対応や、各リートが保有する物件に大きな被害が生じていないことを公表し、Jリートの保有資産への影響は限定的であると考えられたこと等から、東証リート指数は回復の動きを見せ、3月終値は1055.18となっている[6]。

今後、Jリート各社や不動産ファンド等が取得する物件についても安全性といった側面がこれまで以上に考慮され、また、保有物件の地域分散等がこれまで以上に重要な投資判断材料となっていくことも考えられる（図表3-2-13）。このような大災害をどのように乗り越え、どのように将来的な市場の安定につなげるかによって、国内外の投資家からの我が国の市場全体への評価が変わることも予想されることから、こうした点にも配慮しながら、今後の不動産投資市場の拡大に取り組んでいく必要がある。

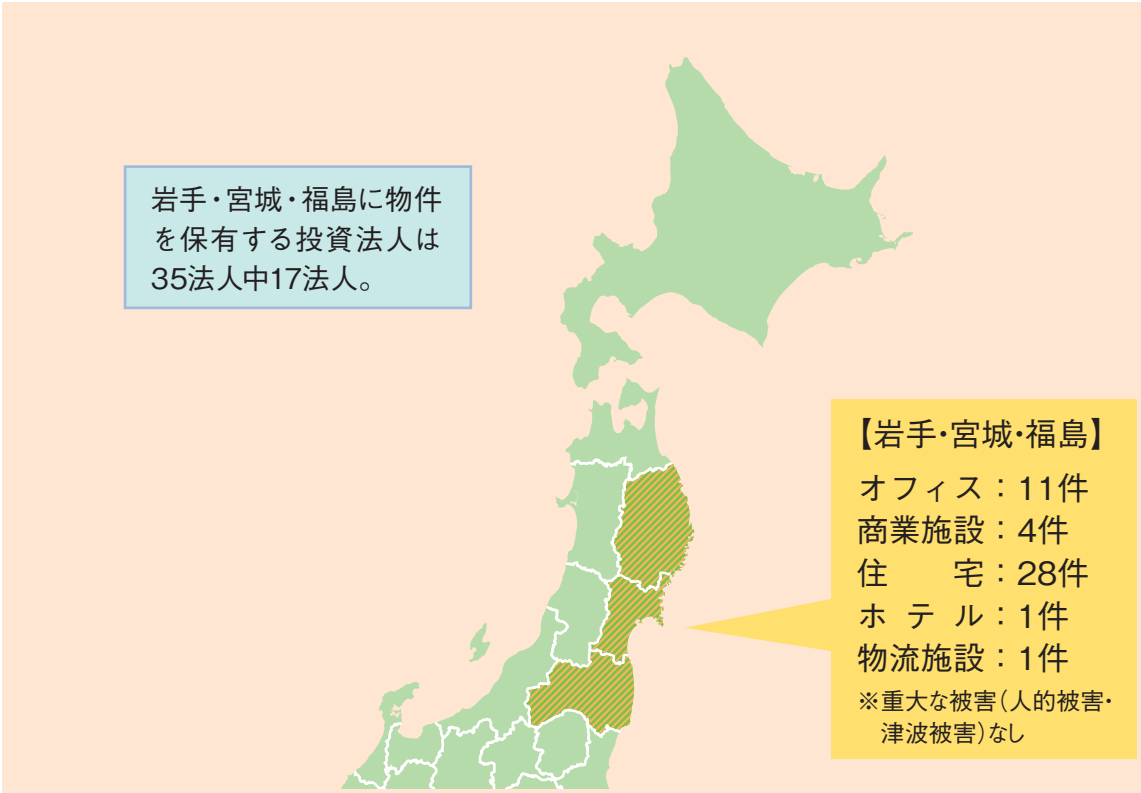
図表3-2-11 東証リート指数・日経平均株価・TOPIXの推移



資料：公表資料をもとに国土交通省作成。

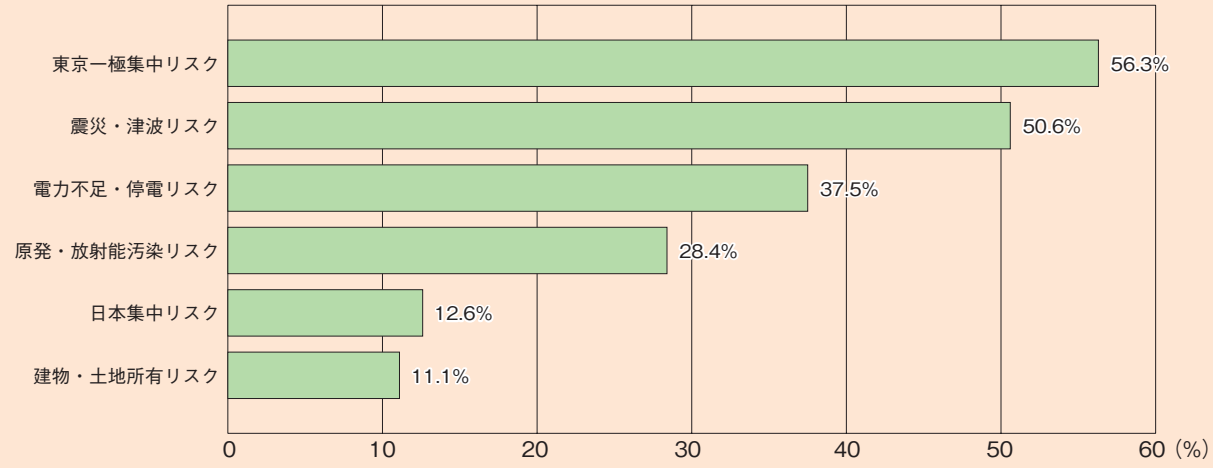
[6] 東日本大震災の発生以降の日本銀行による不動産投資法人投資口の買入総額は115億円（平成23年4月28日時点）。

図表3-2-12 リート各社が東北地方に保有する物件



資料：公表資料をもとに国土交通省作成。

図表3-2-13 今後、不動産市場で重視されるリスク



資料：ニッセイ基礎研究所「東日本大震災の不動産市場への影響」（不動産投資レポート2011年4月）

第3節 不動産証券化が果たしてきた役割とその影響

第1節や第2節でみてきたように、世界金融危機により、不動産投資市場の拡大は、そのペースを落としているものの、我が国の不動産資産や金融資産の規模の大きさから考えると、今後もその着実な市場規模の拡大が期待される。

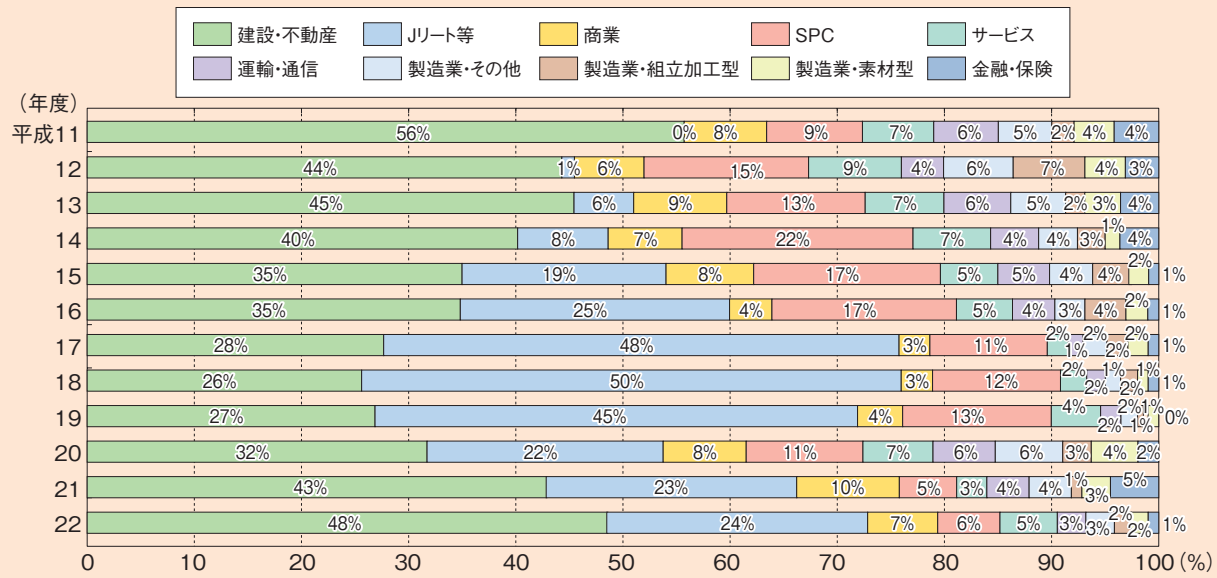
以下では、不動産市場における不動産証券化の意義を整理するとともに、不動産証券化の進展に伴う影響について分析する。具体的には、不動産価格が、これまで以上に不動産の収益性を反映して決定されるようになってきていることや、近年注目されている社会責任投資や環境価値の高い不動産への投資についての分析を行う。

1 不動産証券化の役割

不動産の証券化は、これまでの年次報告においても指摘してきたように、①市場における新たな買い手の創出、②都市開発の推進、③証券化対象不動産の質の向上、④新たな投資商品の提供、⑤関連ビジネスの活性化、⑥市場の透明性の向上、といった役割を果たしてきた。

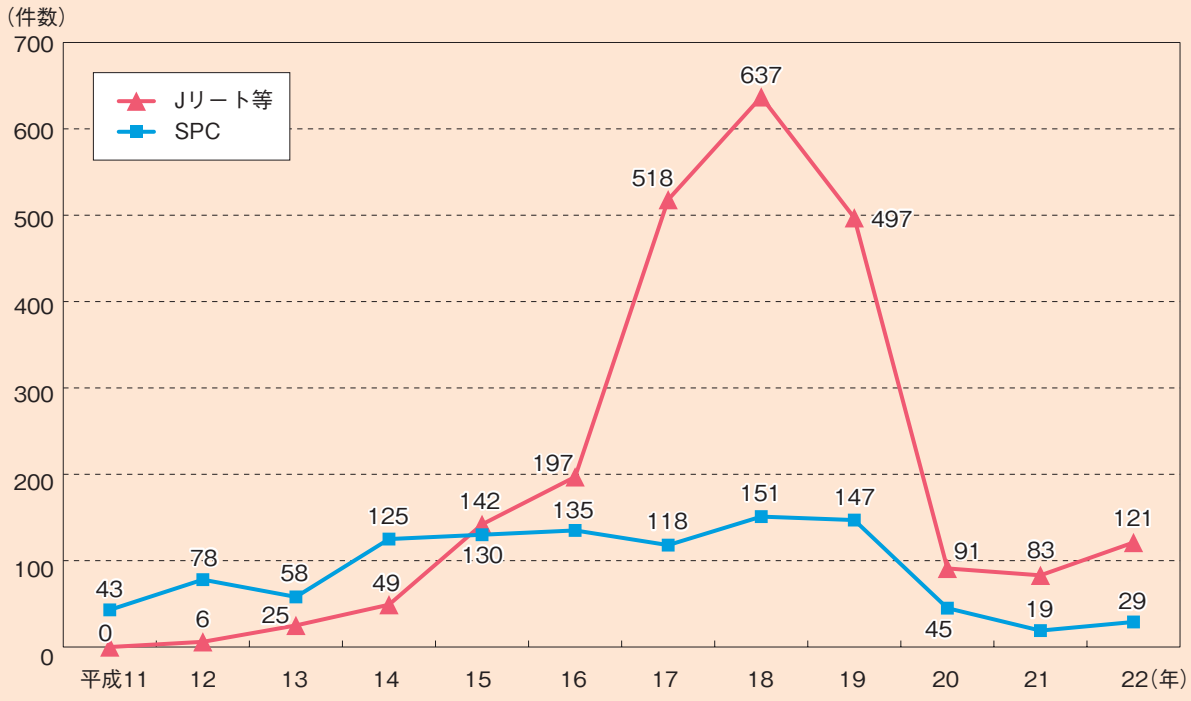
不動産市場における新たな買い手の創出という点からみてみると、上場企業の不動産取引のうち、Jリート等が買い手となる取引の割合が、平成11年度から平成18年度にかけて大幅に増加している。平成19年度以降この割合は低下したものの、Jリート等とSPCを合わせると全体の約3割を占めており、不動産市場における主要な買い手となっていることが分かる。

図表3-3-1 買主業種別件数割合の推移



資料：㈱都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

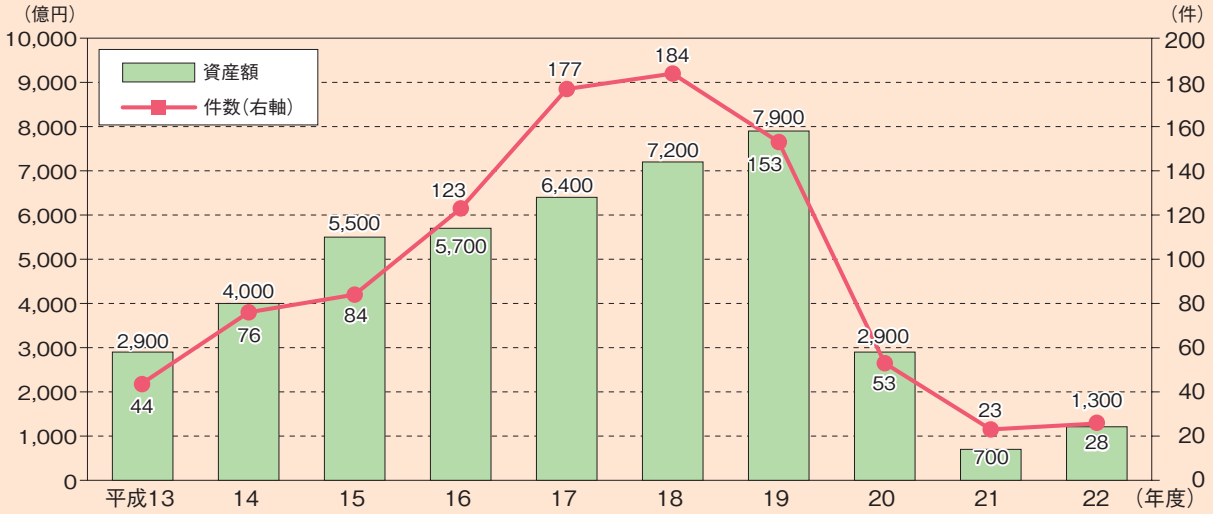
図表3-3-2 Jリート・SPCの物件取得件数の推移



資料：㈱都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

また、開発型事業に不動産証券化を活用することで投資リスクが分散され、都市基盤整備への民間資金投入が促進される。開発型証券化の実績をみると、平成19年度まで順調に増加してきた開発型証券化は、平成20年度、平成21年度と大きく落ち込んだが、平成22年度では28件、資産額では1,300億円となっている。

図表3-3-3 開発型証券化の実績

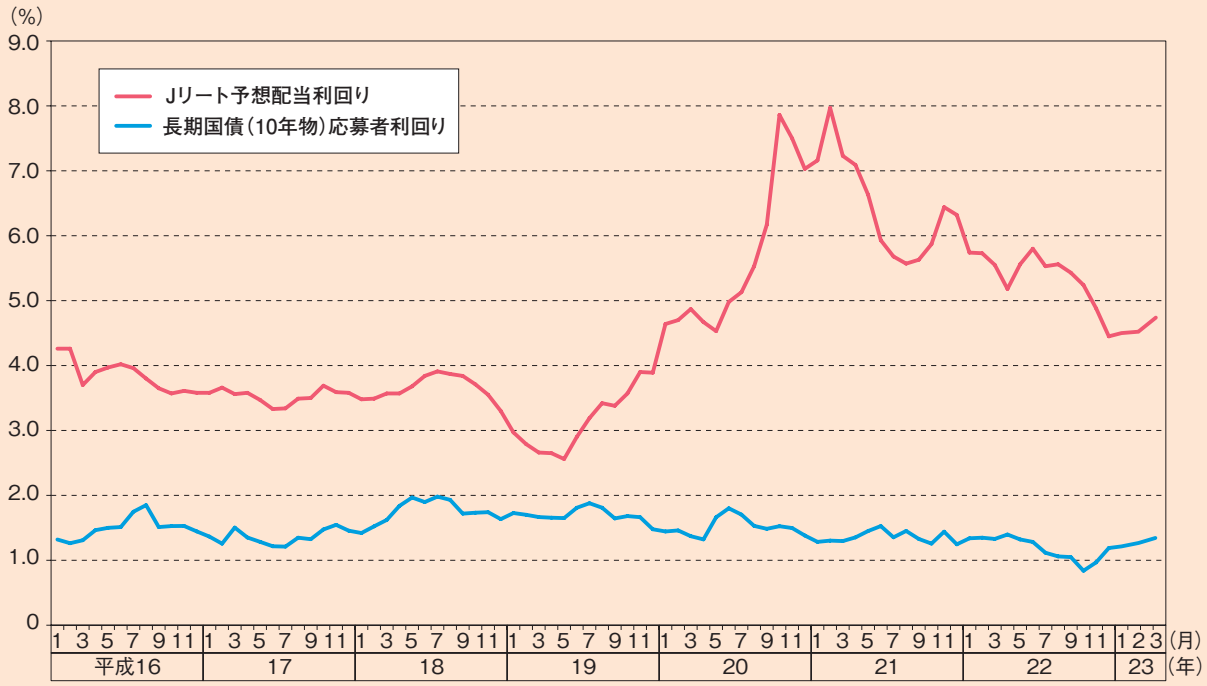


資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」
注：金額については、概数。なお、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

証券化対象不動産の質の向上については、不動産証券化は不動産の所有と経営の分離を可能とするため、不動産の価値向上に高い意識と専門性のある者に経営を委ねることで、価値の増進が図られる。

新たな投資商品の提供という側面でみると、不動産は安定的な賃料収入が期待されるなど他の投資商品にない魅力があり、これが小口化されて広く投資家に対して提供されることは、投資家の資産運用の選択肢の拡大につながる。また、Jリートの予想配当利回りと長期国債利回りの推移を比較すると、Jリートの予想配当利回りは長期国債利回りに比べて高い水準となっている。

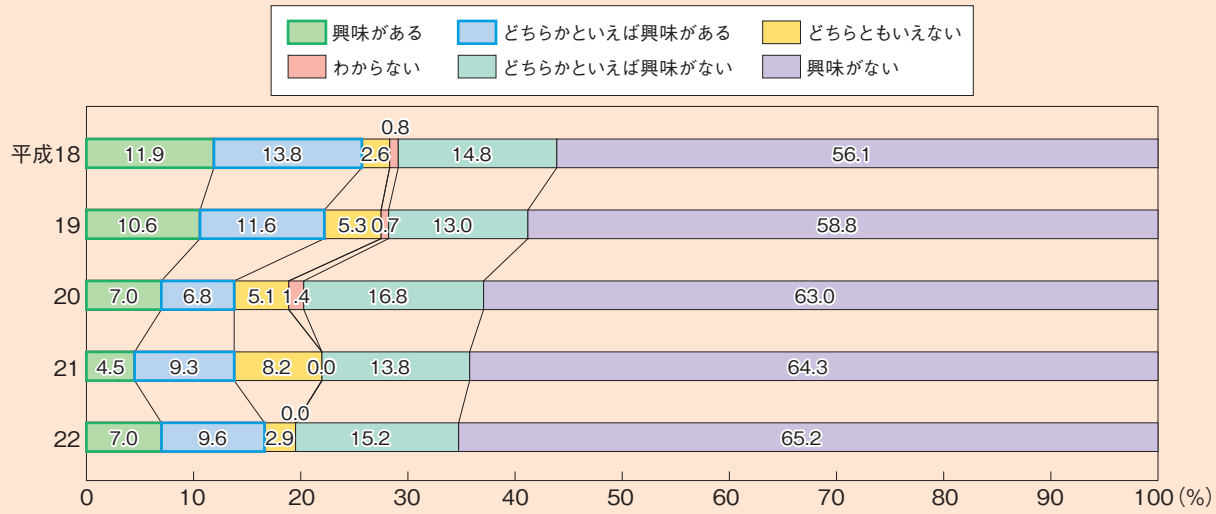
図表3-3-4　Jリート配当利回りと長期国債利回りの推移



資料：㈱住信基礎研究所「STBRI J-REIT Index」、財務省HP

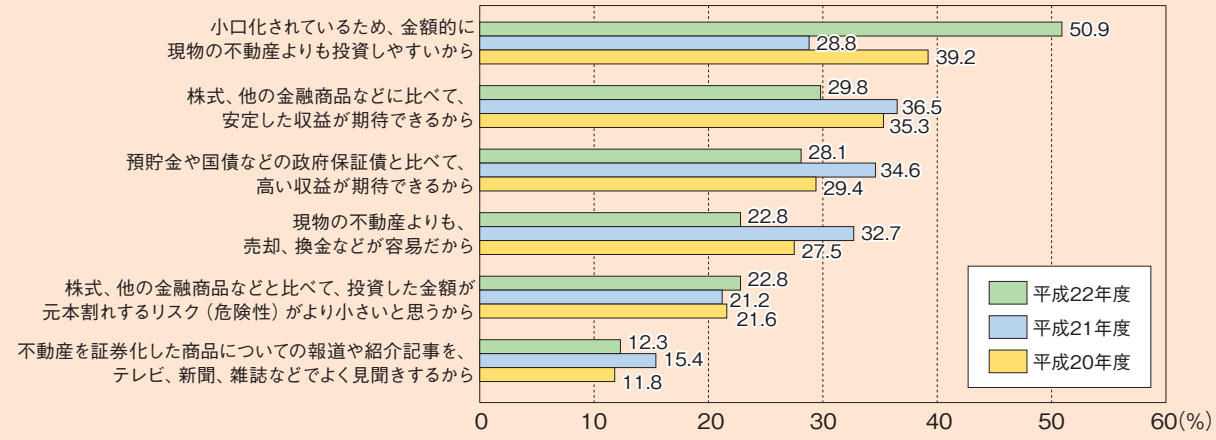
国土交通省で実施している土地問題に関する国民の意識調査の結果から、不動産証券化商品への関心をみると、「興味がある」「どちらかといえば興味がある」と回答した人の割合は平成22年度調査では減少傾向から増加に転じており、興味のある理由としては、「小口化されているため、金額的に現物の不動産よりも投資しやすいから」がもっとも多くなっている。

図表3-3-5 不動産証券化商品への投資に対する興味



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表3-3-6 不動産証券化商品への投資に興味がある理由

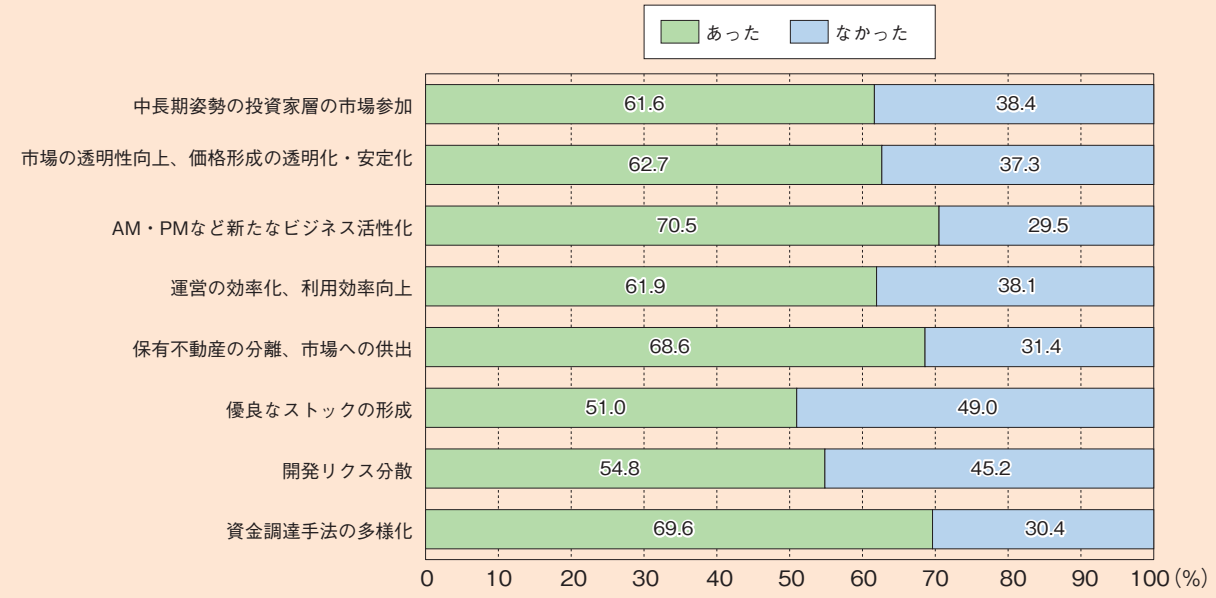


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

また、不動産証券化の進展に対応して、アセット・マネジメント、プロパティ・マネジメントなどの関連ビジネスが拡大し、定着してきている。国内の不動産投資家に対するアンケート調査では、不動産証券化が果たしてきた役割については、「「AM（アセット・マネジメント）・PM（プロパティ・マネジメント）など新たなビジネス活性化」が最も高くなっている。

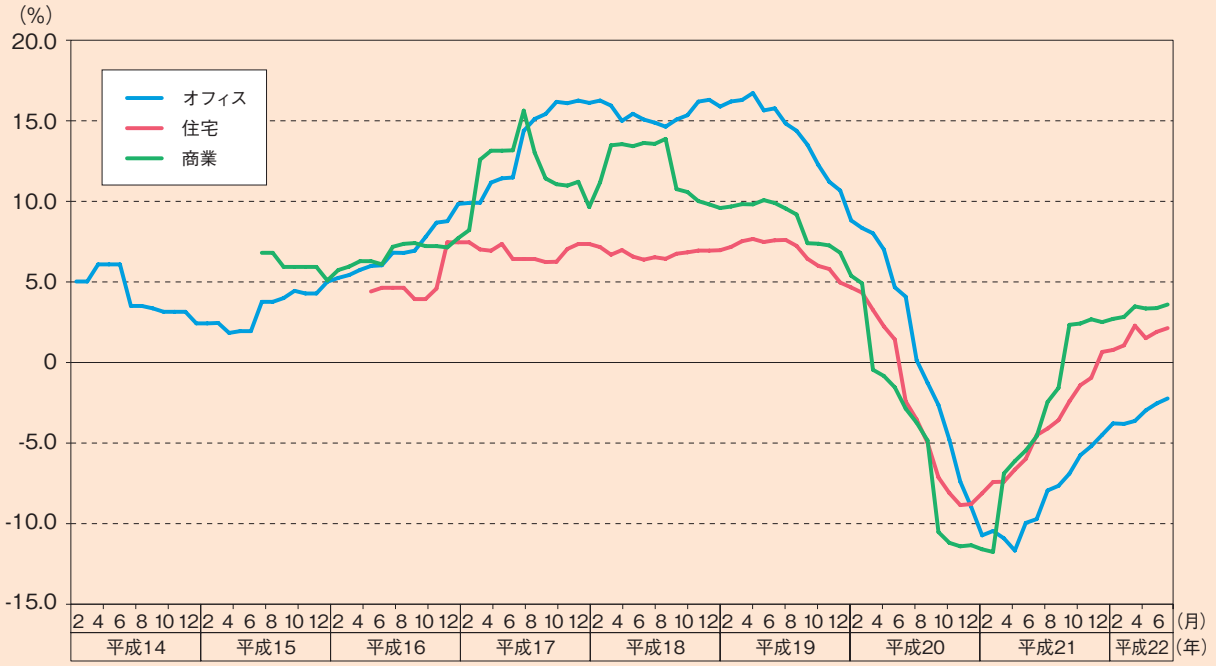
さらに、市場の透明性の向上という点からみると、特にJリートが、物件購入価格、物件購入時のキャップレート、修繕費等の不動産に関する様々な情報を開示しており、市場の透明化に大きく寄与している。Jリートの開示情報をもとに、不動産の収益性に関する様々な情報も提供されはじめており、例えば、一般社団法人不動産証券化協会では、市場のニーズを踏まえて、Jリートの総合収益率等が分かる「ARES J-REIT Property Price Index」を四半期毎に公表している。

図表3-3-7　不動産証券化の意義・役割



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成22年3月）

図表3-3-8　ARES J-REIT Property Index（総合収益率、全国）



資料：㈳不動産証券化協会「ARES J-REIT Property Database」
注：ARES J-REIT Property Indexは、月間の不動産投資収益率（年率換算値）を示す指標。

以上述べてきたような不動産証券化の意義を踏まえると、不動産の証券化を引き続き進めていくことは今後の不動産市場の発展のため重要な課題の一つであると言えよう。

コラム　世界各国で強まったリートと株価との相関

一般に、不動産証券化商品は、オフィスや賃貸住宅等の比較的安定的な賃料収入が見込める不動産を裏付けとしていることから、「ミドルリスク・ミドルリターン」の特性が期待される。しかし、世界金融危機以降、Jリートの投資口価格は、株価とともに大きく下落し、我が国では、平成19年前後における投資口価格の急激な上昇と下落から、Jリートについては株式以上に乱高下の激しい商品となっているという見方もある。

このような株価と同様又はそれ以上のリート価格の変動が、各国でも見られたのかを比較してみよう。2000年以降の各国の主要な株価指数とリートの価格指数の変動率についてそれぞれ一定の期間に区切って両者の相関をとってみると、2005年以前では、それほど高い相関は見られず、株価指数の変動とリート価格指数の変動とは連動性は小さい。しかし、2005年以降については各国において両者の相関は高まっており、特に世界金融危機前後では、非常に高い相関がみられる。

こうしたデータは、不動産投資市場と金融市場との関係の深まりを示唆する一方で、我が国においてのみ、Jリートのミドルリスク・ミドルリターンという特性が損なわれたというわけではなく、世界金融危機以前の世界的な不動産投資の高まりとリーマンショック後の急激な落ち込みの中で、どの国においても金融市場と不動産投資市場が低迷し、株価と同じようなリート価格の低迷をもたらしたことを示していると考えられる。今後、不動産投資市場が着実に拡大していくことにより、このようなリート価格のボラティリティの高まりが緩和され、本来のミドルリスク・ミドルリターンという商品特性を発揮することが期待される。

	2001.1～2003.12	2002.1～2004.12	2003.1～2005.12	2004.1～2006.12	2005.1～2007.12	2006.1～2008.12	2007.1～2009.12	2008.1～2010.12
アメリカ（1960）	0.277	0.371	0.365	0.505	0.710	0.783	0.804	0.814
オーストラリア（1971）	0.399	0.429	0.314	0.467	0.725	0.784	0.732	0.661
カナダ（1993）	0.403	0.689	0.605	0.414	0.718	0.766	0.791	0.612
日本（2001）	0.009	0.051	0.225	0.311	0.772	0.775	0.828	0.697
シンガポール（2002）	－	－	0.426	0.673	0.895	0.920	0.940	0.906
フランス（2003）	－	－	0.421	0.445	0.586	0.648	0.778	0.797
香港（2005）	－	－	－	0.279	0.511	0.492	0.548	0.294
イギリス（2007）	－	－	－	－	－	－	0.663	0.814
ドイツ（2007）	－	－	－	－	－	－	0.458	0.373

資料：株価指数（アメリカ：ダウ・ジョーンズ指数、オーストラリア：S&P/ASX200Index、カナダ：S&P/TSX Composite Index、日本：Nikkei225Index、シンガポール：STRAITSTIMESINDEX、フランス：CAC40、香港：Hang Seng Index、イギリス:FTSE100、ドイツ：DAX）、リート指数（各国：S&P Global REIT指数）
注1：各指数の月末値を利用し、3年間の毎月の変動率から株価指数とリート指数との相関係数を計算している。
注2：（　）内は各国におけるリート制度の導入時期。
注3：相関係数が0.7以上の期間を、　で色つけしている。

2 収益性に応じて形成される不動産価格

（1）収益還元法に基づく地価と実勢取引に基づく地価

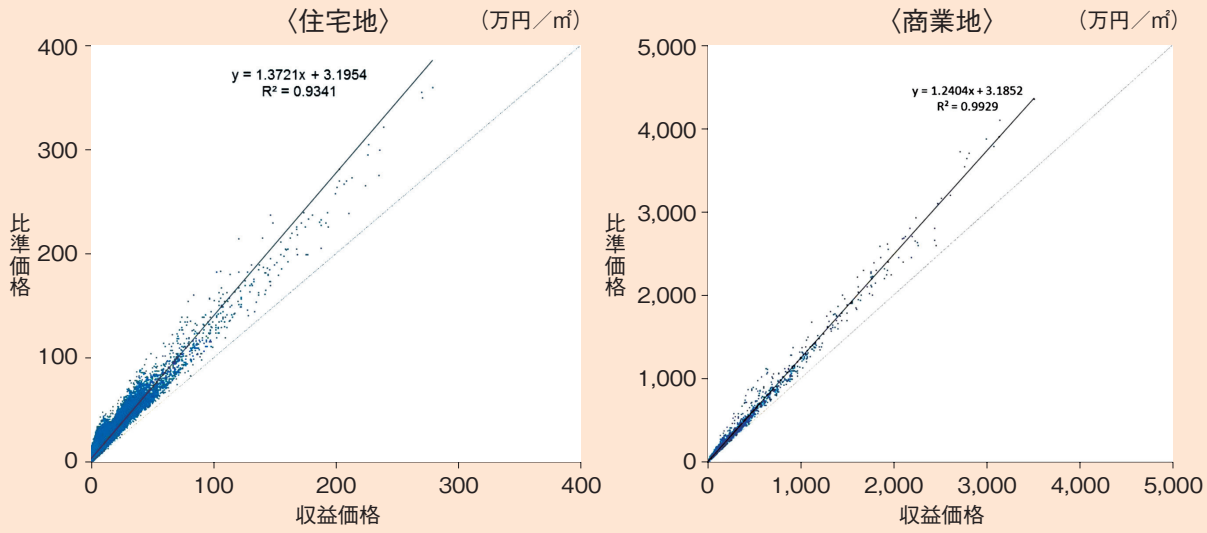
不動産証券化商品に投資する投資家は、市場に提供された当該不動産の収益に関する情報を吟味し評価して投資を行うことが一般的である。このため、不動産証券化の進展に伴い、不動産の市場価格は、これまで以上に収益性を反映して決定されるようになってきていると考えられる。不動産鑑定評価の統一基準である不動産鑑定評価基準においても、収益の予測等についてより綿密に分析する手法が導入されており、また、Jリートの不動産売買においては、物件ごとに不動産鑑定士による鑑定評価を行うことが義務づけられているなど、収益性を重視して価格が判定される傾向がより強くなっていると考えられる。

このことを実際の鑑定評価のデータを用いて検証してみよう。不動産鑑定評価にあたっては、不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準等に基づいて、一般的には、近傍類地における取引事例を参考にして算出した比準価格と収益還元法を適用して算定した収益価格の両者を考慮して価格算定を行っている。地価についても、その土地の収益性に応じて決まるという性格が強まっているのであれば、結果としては、比準価格と収益価格は近い価格になると考えられる。こうした点は、過去の年次報告においても指摘されており、例えば平成11年における年次報告では、大都市の商業地の地価が、その不動産のもつ収益力を反映した水準で推移しつつあり、丸の内や新宿、大阪市の梅田などでは地価公示における公示地価に対する収益価格の割合が相当程度高くなってきていることを指摘している。

そこで、実際に、地価公示の各地点において行われた鑑定評価結果から、両者の関係を見てみたものが図表3-3-9である。ここでは、過去5年間の全国の鑑定評価結果のデータを用い、各調査地点において行われた鑑定評価結果のうち、比準価格と収益価格の両方が記載されているものを抽出し、両価格の相関を比較している。これをみると、住宅地、商業地ともに、収益価格と比準価格との間には高い相関関係が見られる。このことは、実際の取引価格が相当程度収益性を反映して価格決定がなされていることを示していると考えられる。

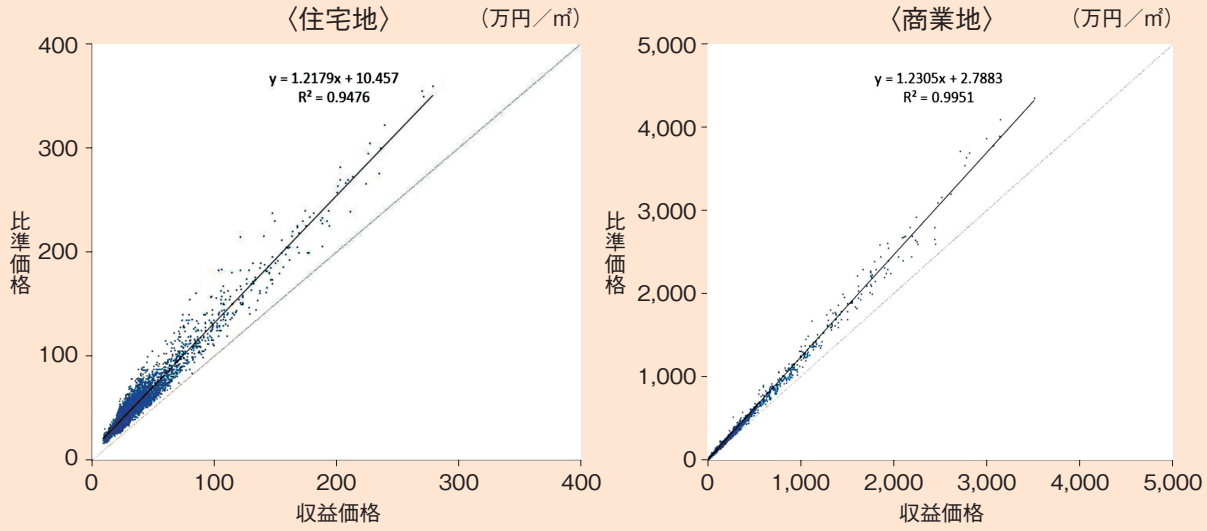
また、住宅地については収益価格よりも比準価格が3割程度、商業地については2割程度高くなる傾向がみられるが、これは、実際の取引では購入者側の当該物件に対する高い評価等が反映されているものと考えられる。さらに、商業地の方が、住宅地に比べて相関関係が強くなる傾向がある。これは、商業地の方が、周辺地域の賃料水準や稼働率等のデータが比較的充実しており収益性を計算しやすい環境にあること、一方で、住宅地では収益を目的としない居住用の不動産も多いことによると考えられる。また、賃貸物件も豊富にあり市場から賃料等の情報を入手しやすいと考えられる東京23区に限って同様にみてみると、住宅地では全国で見られるような比準価格と収益価格との乖離の幅が小さくなることからも、このことは示唆される。

図表3-3-9 比準価格と収益価格との関係（全国）



資料：国土交通省地価公示データより作成

図表3-3-10 比準価格と収益価格との関係（東京23区）



資料：国土交通省地価公示データより作成

以上のように、比準価格と収益価格との間に乖離は少なく、特に収益性がより考慮されるような地域においてはその乖離は小さい。今後、不動産の証券化の進展により、より収益性に応じた価格形成がなされる傾向が強まるものと考えられる。

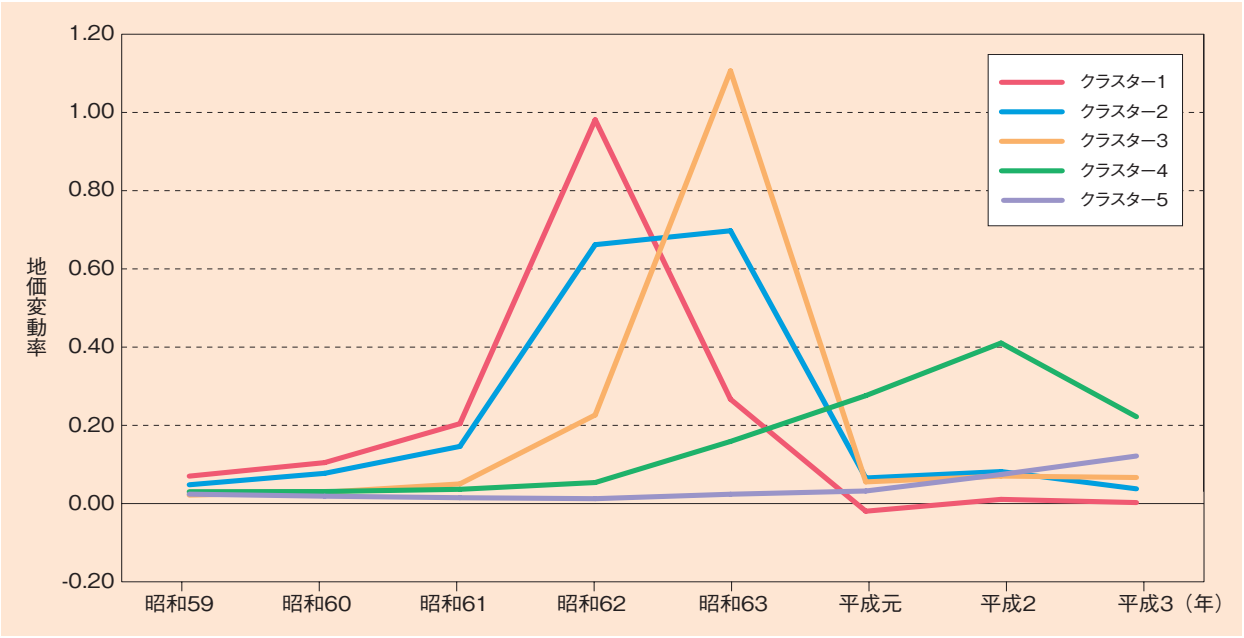
（2）地価変動の類似性で分類した個別地点の地価動向

続いて、不動産の証券化が進んできた平成14年から直近の平成22年までの全国の商業地の公示地点について、バブル崩壊までの1980年代の地価上昇期（昭和59年から平成3年まで）と比較しながら、価格変動の類似しているクラスターに分類し、それぞれのクラスター

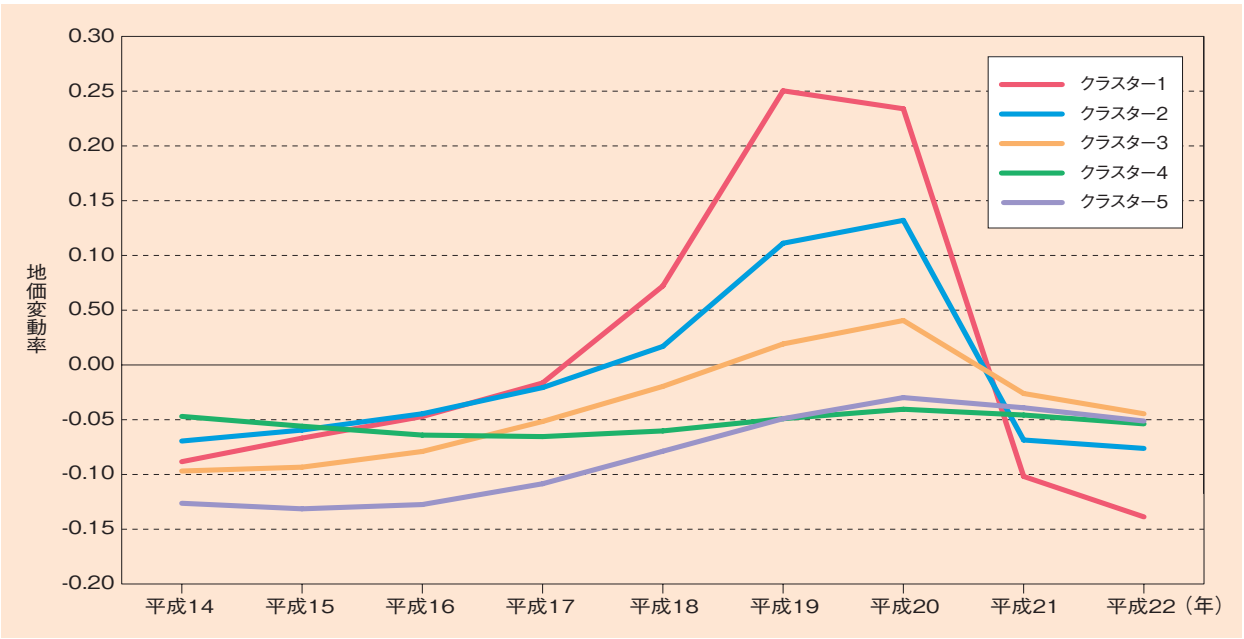
の属性を分析・比較してみる[7]。

まず、それぞれの期間において価格変動の傾向が類似しているものとして５つのクラスターに分けそれぞれのクラスターの平均地価変動を示したものが図表3-3-11、12であり、各クラスターに含まれる地点を色別に地図上に配置したものが図表3-3-13、14である。

図表3-3-11　各クラスターの地価変動率（昭和59年～平成3年）

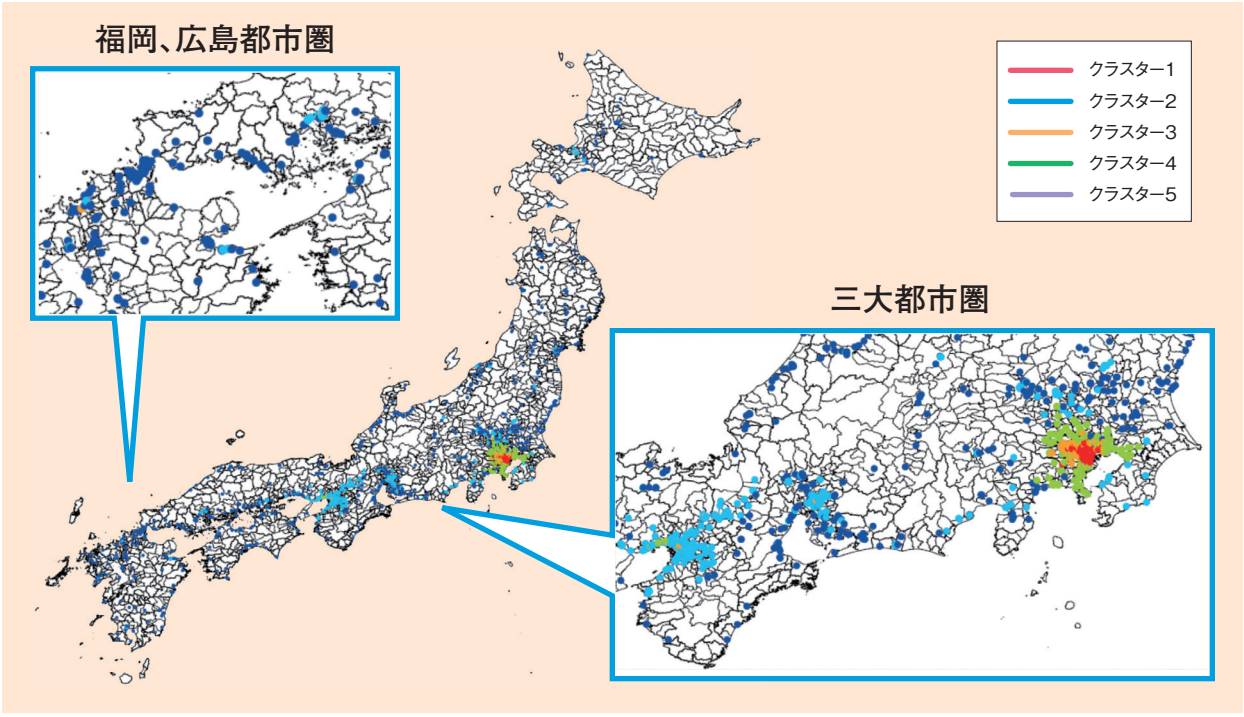


図表3-3-12　各クラスターの地価変動率（平成14年～平成22年）

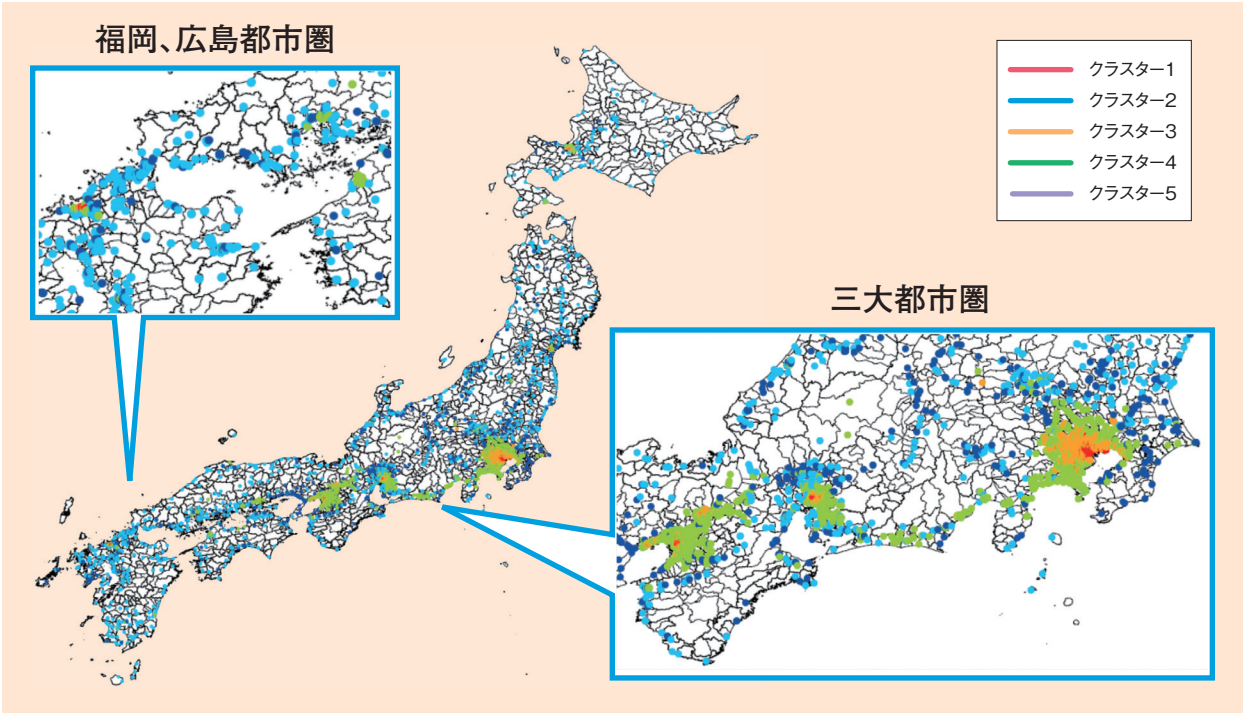


[7] ここでは、使用するデータ数が膨大であることから、あらかじめクラスター数を設定する非階層的クラスター分析を用いている。

図表3-3-13 各クラスターの地域分布（昭和59年～平成3年）



図表3-3-14 各クラスターの地域分布（平成14年～平成22年）



これらを合わせ見ると、昭和59年から平成3年までの地価上昇期においては、まず東京中心部から地価上昇が始まり、次いでその周辺及び大阪圏へと地価上昇が波及し、地方圏でも緩やかな地価上昇が見られたのに対し、平成18年から平成20年までの期間においては、平成18年に三大都市圏及び札幌、仙台、広島、福岡の中心部の地価が同時期に上昇し、翌平

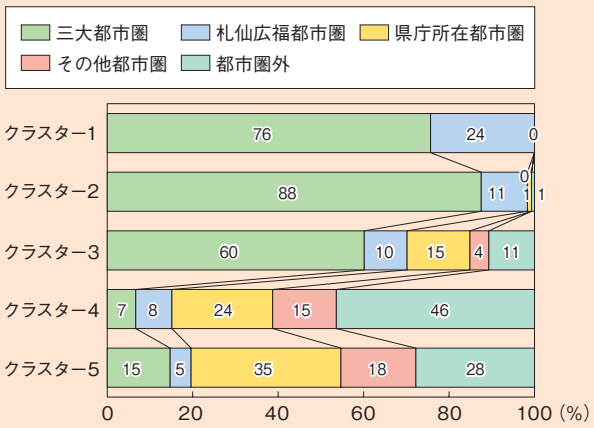
成19年にそれらの周辺自治体の地価が上昇した一方、その他の地方圏への波及はなかったことがわかる。

次に、平成14年から平成22年までの期間について、各クラスターの属性を詳細に見てみると、図表3-3-15のように、地価変動が大きい第１・第２クラスターは、主に三大都市圏の中心都市から構成され、地価水準が高く、Ｊリート売買物件数及び売買金額が大きいという属性を持っており、不動産の証券化が進んでいるグループと特徴付けることができる。これは、地価変動が小さく継続的に下落している第４・第５クラスターが主に三大都市圏以外で地価水準が低く、不動産の証券化が進んでいないグループと特徴付けられるのと対照的である。

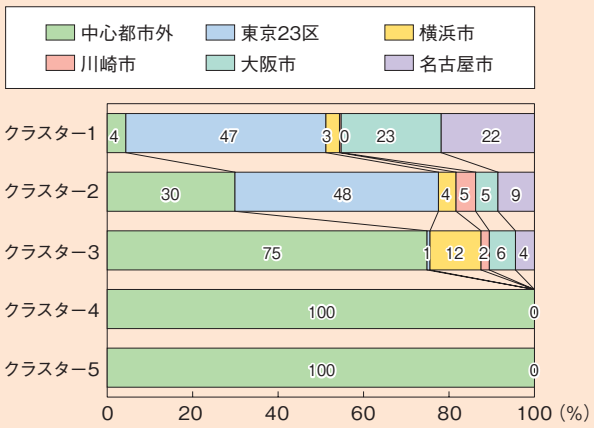
この分析だけでは、地価の変動と不動産の証券化の間でどちらからどのような影響があるのかは必ずしも明確ではないが、証券化の動向と地価動向とは深い関わりがあることを示している。

図表3-3-15 各クラスターの属性

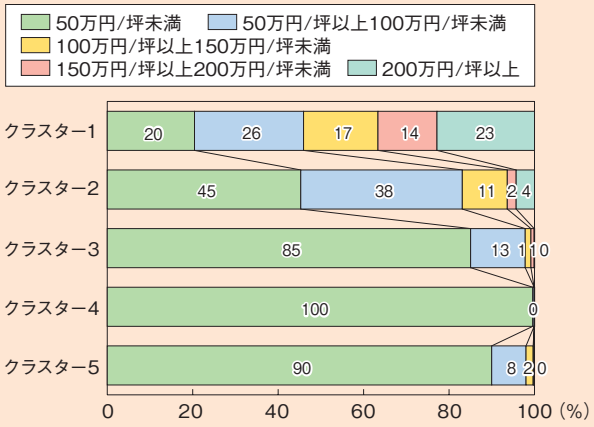
クラスター属性（都市圏）



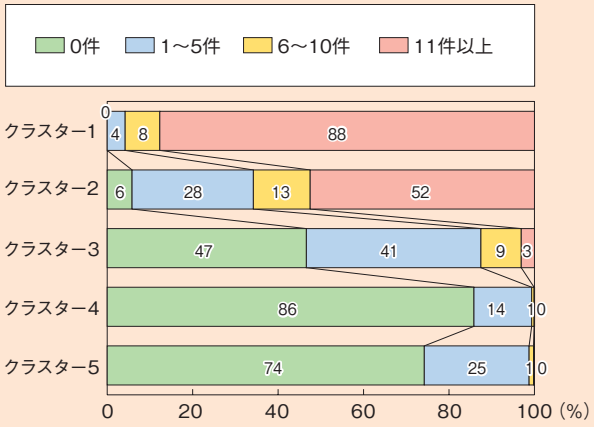
クラスター属性（三大都市圏のうち中心都市別）



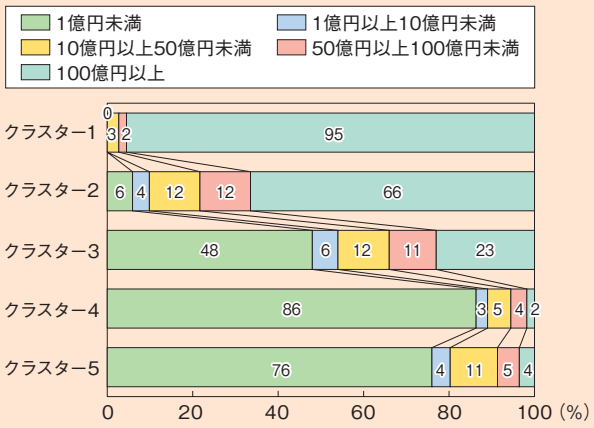
クラスター属性（期首地価水準）



クラスター属性（J-REIT売買件数）



クラスター属性（J-REIT売買物件金額）



注1：三大都市圏は東京23区・名古屋市・大阪市を核都市とする都市圏、札仙広福都市圏は札幌市・仙台市・広島市・福岡市を核都市とする都市圏、県庁所在都市圏は県庁所在都市を核都市とする都市圏、その他都市圏は県庁所在都市以外の核都市を含む都市圏、その他都市圏はその他の市町村である。また、中心都市外は三大都市圏のうち、東京23区・横浜市・川崎市・大阪市・名古屋市以外の三大都市圏に該当する市町村である。

注2：都市圏の定義は、2005年の国勢調査を基に人口10万人以上で昼夜間人口比率が1以上の都市を核都市として、核都市への通勤通学者が全通勤通学者の5%以上または500人以上である市町村を含む圏域を都市圏として設定している。核都市が20km以内に併存する場合には、連結して一つの都市圏としている。

3 不動産投資の新たな役割

建築物やインフラは、一旦整備されれば通常長期間にわたり維持される。このため、次世代の社会基盤としてのサステナビリティ（持続可能性）の確保が必要であり、その実現のため、公的な資金だけでなく、民間の投資資金が有効に活用され、環境・社会問題に的確に対応した不動産への転換がなされていくことが重要である。

次世代のニーズに対応した建築物やインフラに対する投資が、経済的利益の追求と両立するものとなれば、市場の中でこうした不動産への投資が選択され、社会基盤のサステナビリティを高めていくことが可能となる。不動産投資を通じた持続可能社会への貢献は、不動産投資市場に期待される新たな役割といえる。

（責任不動産投資の普及）

平成18年に国連のコフィ・アナン前事務総長が金融機関へ向けて提唱した責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）は、現在、世界で885機関（日本で18機関）が署名しており（運用資産25兆ドル超、平成23年４月時点）、この原則を不動産投資に適用したものが、責任不動産投資（RPI：Responsible Property Investing）である。

国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループ（UNEP FI PWG）では、環境上の問題、社会の問題および企業統治の問題（ESG：Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治））を重視する責任不動産投資を提唱しており、ESGを重視し積極的に環境や社会的な配慮に取組むことにより、社会的責任と受託者責任を同時に追及しつつ競争上の優位性を獲得し、より大きな投資収益を実現することが可能であるとしている。このような流れの中で、海外においては責任不動産投資を投資戦略に掲げる機関投資家や不動産ファンドも登場している。

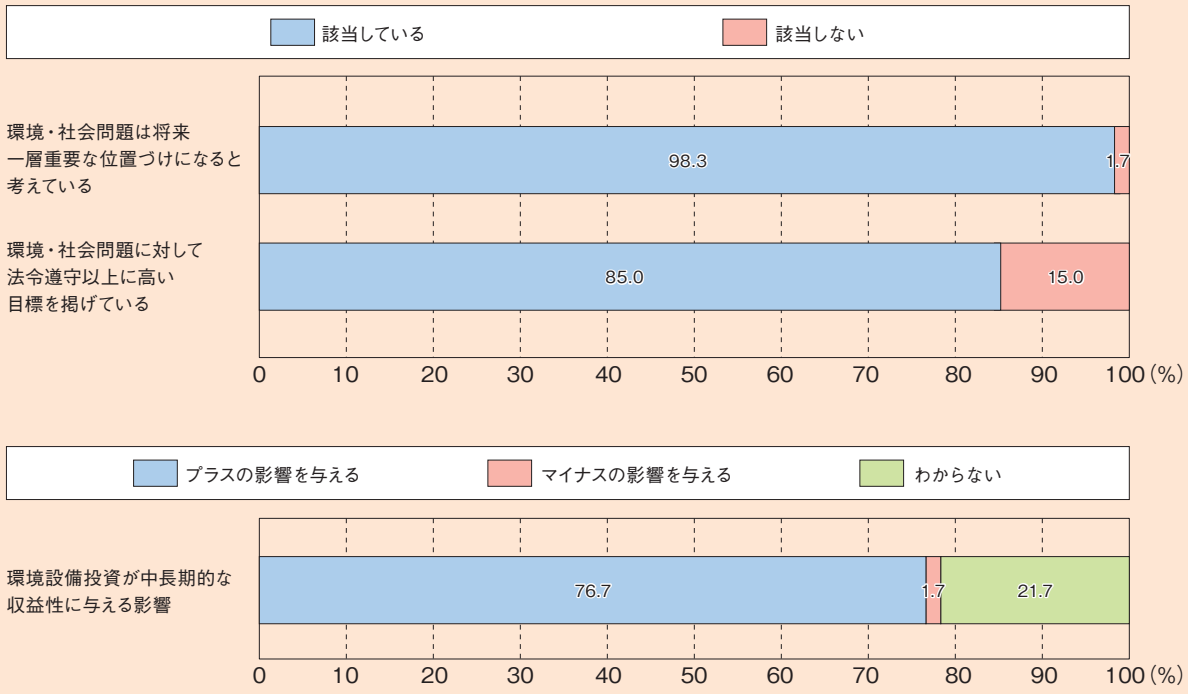
図表3-3-16　10か条の責任不動産投資戦略

1　省エネルギー（省エネのための設備改良、グリーン電力利用、エネルギー効率の高い建物など）
2　環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など）
3　自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
4　歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティなど）
5　都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟に変更可能な内装、汚染土壌地の再開発など）
6　安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）
7　労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境、バリアフリーなど）
8　企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
9　社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
10　地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的価値の保護など）

（資料：UNEP FI PWG「What the leaders are doing」）

こうした責任不動産投資の国際的な潮流を踏まえ、国土交通省では、UNEP FI と共同で、我が国における不動産投資家の責任不動産投資に係るスタンスや環境不動産投資への関心等に関する調査[8]を実施している。その結果、不動産投資において環境・社会問題は将来一層重要な位置づけになると考えているとの回答や、法令遵守以上に高い目標を自主的に掲げているとの回答が８割以上を占め、環境設備投資が中長期的に収益性にプラスの影響を与えるとの回答が７割以上を占めた。また、責任不動産投資の推進要因と阻害要因を聞いたところ、推進要因としてコストの低減を挙げる回答者が９割を超える一方で、阻害要因については、すべての回答者が経済的なパフォーマンスが十分でないことを阻害要因と考えており、情報の欠如、テナントの需要が十分でないこと等が阻害要因となるとの回答が８割を超える結果となっている。

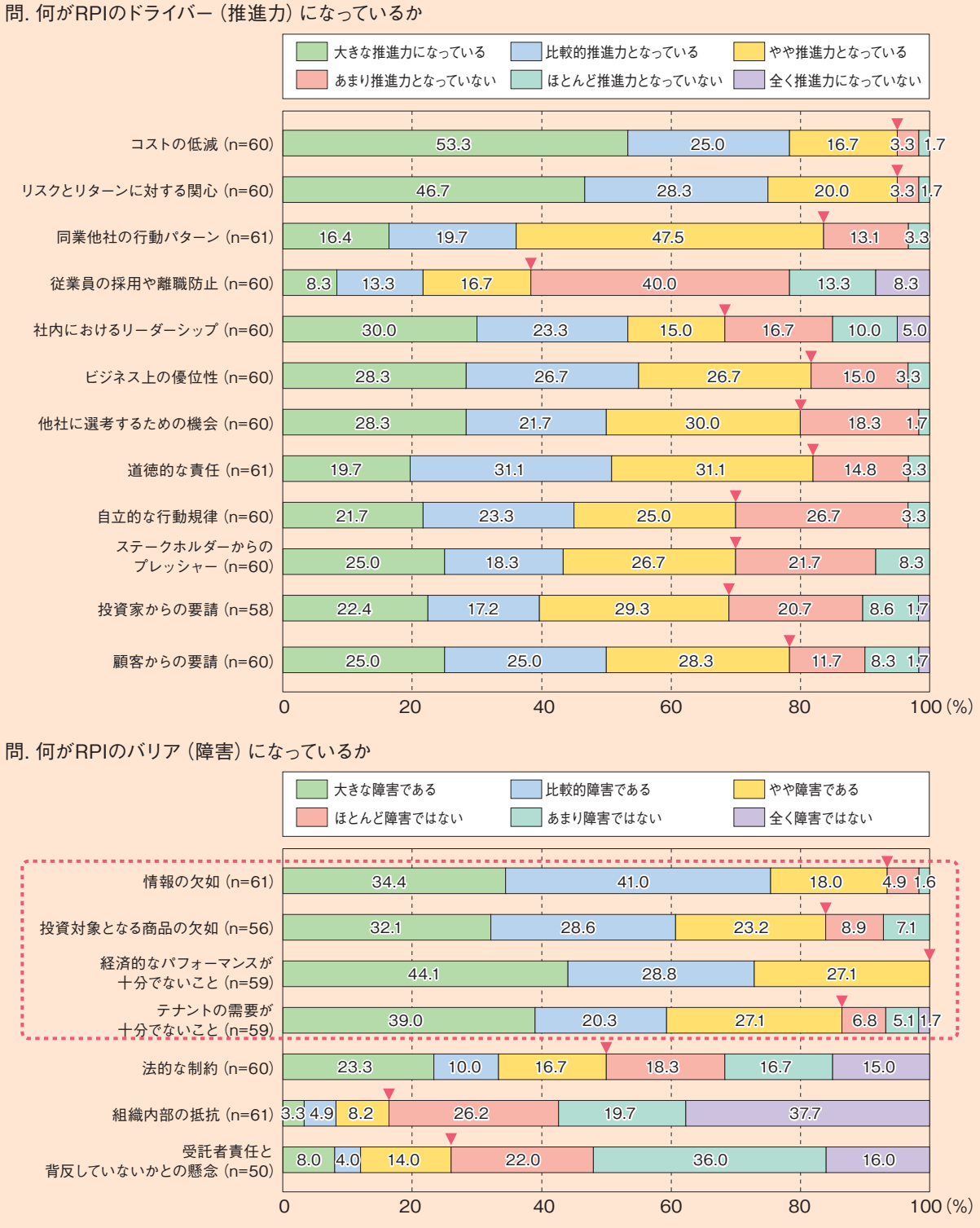
図表3-3-17　責任不動産投資に対する投資家の考え方



資料：国土交通省「責任ある不動産投資（RPI）に関する投資家調査」(平成22年3月)

[8]「責任ある不動産投資(RPI)に関する投資家調査」（平成22年3月）。我が国における不動産投資に関係の深い機関投資家（生損保、銀行、運用会社等）、不動産デベロッパー、建設会社等を対象として、環境に配慮した不動産投資へのスタンス等について対面聞き取り調査（合計63社）を実施。

図表3-3-18　責任不動産投資の阻害要因



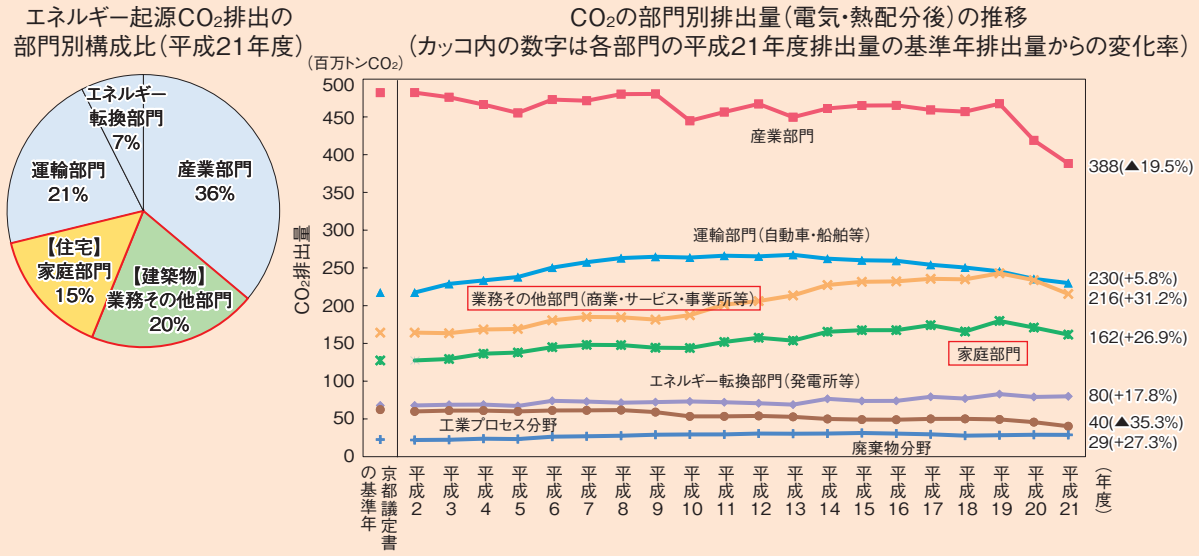
資料：国土交通省「責任ある不動産投資（RPI）に関する投資家調査」（平成22年3月）

今後、責任不動産投資の考え方の一層の普及とともに、投資対象不動産の環境配慮等に関する情報の積極的な開示を推進することが必要である。また、環境・社会に貢献する不動産投資の経済的パフォーマンスに関する指標や知見の充実が求められている。

（環境不動産に対する関心の高まり）

地球温暖化、生物多様性の喪失、廃棄物問題など不動産分野が関わる環境問題は様々である。地球温暖化問題については、オフィス等の建築物が関連する「業務その他部門」及び住宅が関連する「家庭部門」のCO_2排出量の合計が、我が国全体のCO_2排出量の約3分の1を占めている。

図表3-3-19 部門別のCO_2排出量



出典：環境省「2009年度（平成21年度）の温室効果ガス排出量（確定値）」

エネルギー資源の高騰やCO_2削減の緊急性の高まり等の昨今の状況を踏まえ、投資対象がどの程度環境に配慮したものであるかを考慮することは、将来的なリスク要因の低減等につながり、ひいては長期的に安定した投資をもたらすものといえる。さらに、環境関連の規制等が強化される中で、環境対応は考慮せざるを得ない課題となってきている[9]。

国土交通省において実施した不動産価格と環境データとの相関に関する調査では、ヘドニックアプローチによる分析の結果、新築分譲マンションの募集賃料について、東京都マンション環境性能表示[10]や自治体版CASBEE[11]（横浜市・川崎市）の届出が有るものは、それらがない物件と比べて市場価格が数パーセント高いことが明らかとなっている。また、住宅購入予定者やオフィスワーカーを対象にユーザーの価値観を支払い意思額で測定したＣＶＭ（Contingent Valuation Method:仮想評価法）による分析においては、住まいやオフィスにおける環境性能認証の取得のほか、住まいにおけるCO_2削減、生物多様性の保全、緑景観の

[9] 改正省エネ法は、エネルギー使用量が原油換算で年間1,500kl以上の事業者に対し燃料効率の向上を求めること、大規模な建築物（床面積の合計が2,000㎡以上）の省エネ措置が著しく不十分である場合の命令の導入、中小規模の建築物について省エネ措置の届出をすること等を柱として平成20年に改正された。また東京都では、温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度が導入されており、大規模事業所を対象とする削減義務は平成22年4月から開始されている。

[10] 大規模な新築又は増築マンションの販売広告に、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「太陽光発電・太陽熱」、「建物の長寿命化」、「みどり」という５つの環境性能を示すラベルの表示を義務付ける制度。

[11] 自治体において活用されているCASBEE（建築物総合環境性能評価システム）。現在、全国23の自治体（平成23年5月）で活用。一定規模以上の建築物を建てる際に、環境計画書の届出を義務づけており、その際に各自治体の地域性等を勘案したCASBEEの評価書の添付が必要となっている。

向上、オフィスビルにおける環境負荷低減のいずれの項目においても、ユーザーは一定の負担を支払う意思があることが明らかとなっており、ユーザー側からも環境価値が高く評価されていることがうかがえる（図表3-3-20）。オフィスビルに入居する企業の意識調査では、現在または将来、ビルへの入居時に環境性能を「考慮している」または「今後考慮することを検討している」と回答した企業が合わせて6割を超え、その理由として、光熱費等のコスト削減、快適性・生産性の向上等、自社の経済利益につながるメリットを期待していることが明らかとなっている。一方、オフィス選定時にオフィスビルの環境配慮に関する取組を考慮しない理由としては、情報不足や選択肢の少なさを挙げる声が大きい（図表3-3-21）。

図表3-3-20　環境不動産の経済価値の分析結果

表1. ヘドニックアプローチによる分析結果

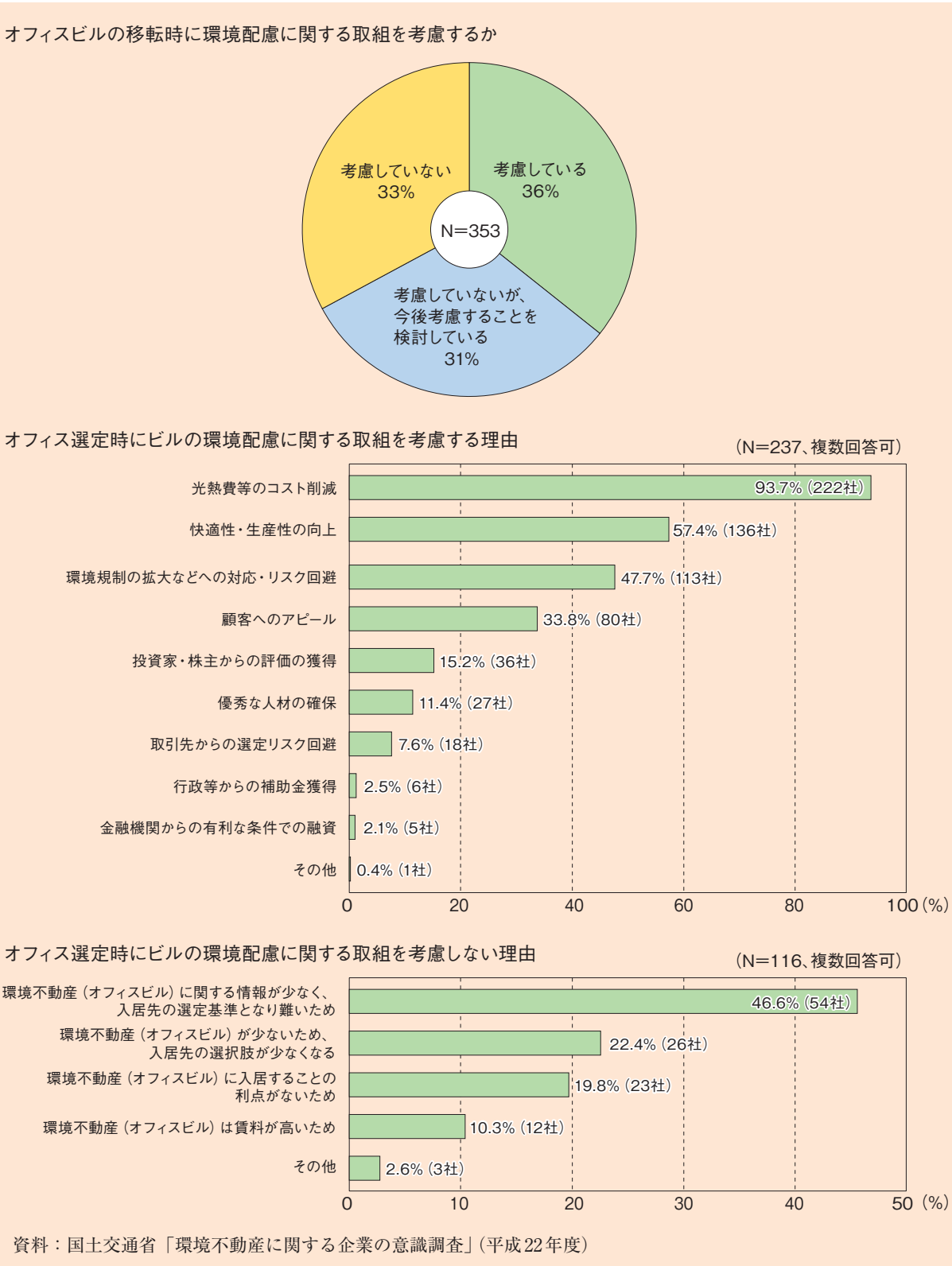
ヘドニックプローチによる分析項目	推計結果（暫定）
東京都に所在するマンションについて、**東京都マンション環境性能表示による評価がなされているマンションの価格（A）**と、届出対象外のマンションの価格（B）	Aは、Bと比較して**5.9%高い**。
横浜市と川崎市に所在するマンションについて、**自治体版CASBEE届出制度による評価がなされているマンションの価格（A）**と、届出対象外のマンションの価格（B）	Aは、Bと比較して**2.9%高い**。
大阪市、京都市、神戸市に所在するマンションについて、**自治体版CASBEE届出制度による評価がなされているマンションの価格（A）**と、届出対象外のマンションの価格（B）	Aは、Bと比較して**0.4%高い**。

表2. CVMによる分析結果

CVMによる分析項目		支払意思額をきいた項目	支払意思額の計測結果
住宅	1. **住まいにおけるCO_2削減**	**世帯あたりCO_2排出量を1990年の世帯あたりCO_2排出量に比べて25%削減できる新築マンション**に対する追加の支払意思額総額（光熱費が20年間で120万円削減できると仮定）	●**約195万円**の（光熱費の軽減分を控除すると、CO2削減に対する支払意思額は**約75万円**）
	2. **住宅地における生物多様性の向上**	**生物多様性の保全にむけた工夫がなされている新築マンション**に対する追加負担額の割合（%）	●住宅価格の**9.3%程度**
	3. **住まいの環境性能認証制度**	**環境性能がよく、第三者認証機関による環境性能認証を受けている新築マンション**に対する追加負担額の割合（%）	●住宅価格の**6.7%**
	4. **住まいの景観の保全・向上**	**景観改善に取り組んでいくことについて地域の合意形成がなされたときの、緑の整備・維持管理費用**としての月々の負担額（今後20年間）	●**月々約4,400円程度**
オフィス	5. **オフィスビルにおける環境負荷の低減**	**環境負荷の低減に関する性能が高い（CO_2排出量が1990年と比較して25%削減できる）ビル**に対する従業員個人の月々の負担額（今後10年間）	●**月々約2,100円程度**
	6. **オフィスビルの環境性能認証制度**	**第三者機関による環境性能認証を受けているオフィスビル**に対する従業員個人の月々の負担額（今後10年間）	●**月々約1,900円程度**

資料：国土交通省「不動産投資市場における環境不動産の普及推進に向けた検討調査」（平成21年度）

図表3-3-21 オフィスビルに入居する企業の意識調査



資料：国土交通省「環境不動産に関する企業の意識調査」(平成22年度)

環境面で持続可能な環境価値の高い（環境不動産）のストックを形成していくためには、その価値が、入居者、デベロッパー、投資家など多様な市場参加者に認識され、市場の中で環境不動産を巡る良好な資金循環が形成されることが重要である。投資先や入居先として環

境不動産を選択することで、自社の経済的利益につながるメリットを期待する企業も多い。一方で、上述のように、入居者や投資家にとって情報不足が環境不動産を選択する阻害要因のひとつとなっている。

入居者にとっては選択肢が少ない、投資家にとっては入居者の需要が見えない、デベロッパーにとっては出資が得られない、といった「責任の堂々巡り」という負の循環が断ち切られ、市場の中で環境不動産を巡る良好な資金循環が形成されるためには、市場参加者間の情報共有や環境不動産に係る情報提供の一層の充実が必要である。

コラム

不動産におけるリターン・オン・カーボン

近年、企業経営においては、様々な環境規制への対応や国際競争力向上のため、環境負荷を抑制しながら資源生産性を向上させることにより成長を図る環境マネジメントの重要性が高まっている。環境マネジメントの指標について各企業において工夫がなされる中で、いかに少ないCO_2排出量で効率的に利益（リターン）を生み出せたかということに着目した指標のひとつとして、ＲＯＣ（Return On Carbon）が注目されはじめている。

不動産分野においても、エネルギー資源の高騰やCO_2削減の緊急性等が高まる中で、環境対応は考慮せざるを得ない課題となってきており、環境面での持続可能な不動産投資や不動産経営が求められている。

１）不動産ＲＯＣの考え方

国土交通省では、企業経営におけるＲＯＣを不動産分野に応用する考え方のひとつとして、不動産ＲＯＣの算出の考え方とその有用性について実際のデータを用いて検討を行った。

①ROC を不動産に応用

ROC ＝ NOI／CO_2排出量

＝ NOI／取得価格 × 取得価格／延床面積 × 延床面積／CO_2排出量

（NOI利回り）　（単位面積当たり不動産価格）　（CO_2効率）

＊利益指標としてNOI（Net Operating Income（賃貸収益－賃貸費用＋減価償却費））を採用

＊CO_2効率＝1／単位面積当たりCO_2排出量

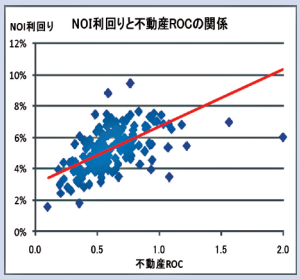
○単位面積当たり不動産価格のインパクトが大きいため、両辺を同値で除した「不動産ROC」を提案

②不動産ROC

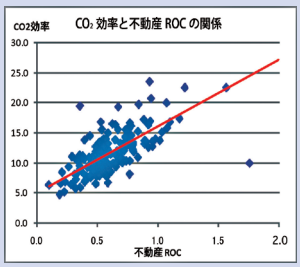
不動産ROC（ROC／単位面積当たり取得価格）＝NOI利回り × CO_2効率

→NOIの増加あるいはCO_2効率の改善により不動産ROCの指標が上昇（図表1，2）

図表１



図表２

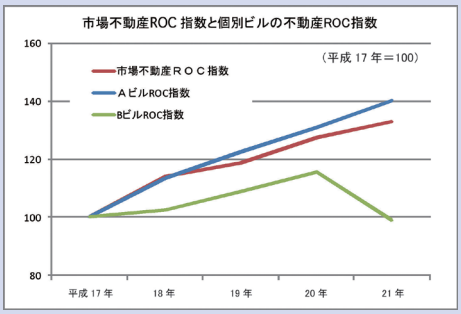


２）不動産ＲＯＣベンチマークの考え方

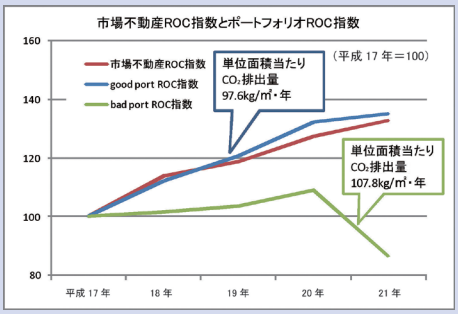
ＲＯＣは、CO_2排出量を抑制しつつ投資収益を増加させる投資運用のベンチマークとしての考え方にも応用しうる。図表３，４は、実際のデータを用いて、市場における不動産ＲＯＣ指数と比較して、ビル単位あるいはポートフォリオ単位でパフォーマンスを比較する場合を想定して指数化を試みたものである。

市場のデータがストックされ信頼性の高いベンチマークが作られれば、ビル単位でのパフォーマンス評価、また、運用資産のポートフォリオ構築やその運用実績計測における評価に活用されることも期待される。

図表３



図表４



第4節　我が国不動産投資市場の安定した成長の実現に向けた課題と取組

第2節でみたように、我が国不動産投資市場は、証券化の進展により拡大してきたが世界金融危機の影響によりいったんその拡大のペースは落ち込んだ。また、第3節でみたように、その拡大は、我が国の不動産市場の健全性・透明性の拡大にもつながり、ひいては我が国の経済の発展の上でも意義のあるものである。今後の更なる発展のためには、現状の我が国の不動産投資市場の課題を踏まえて、それを着実に改善していくことが不可欠である。

以下では、我が国の不動産投資市場の課題を海外不動産投資家や国内不動産投資家を対象としたアンケート調査等から考察するとともに、安定的な成長が期待できる不動産投資市場の確立にむけて現在進めている取り組みを紹介する。

1　不動産投資市場の課題

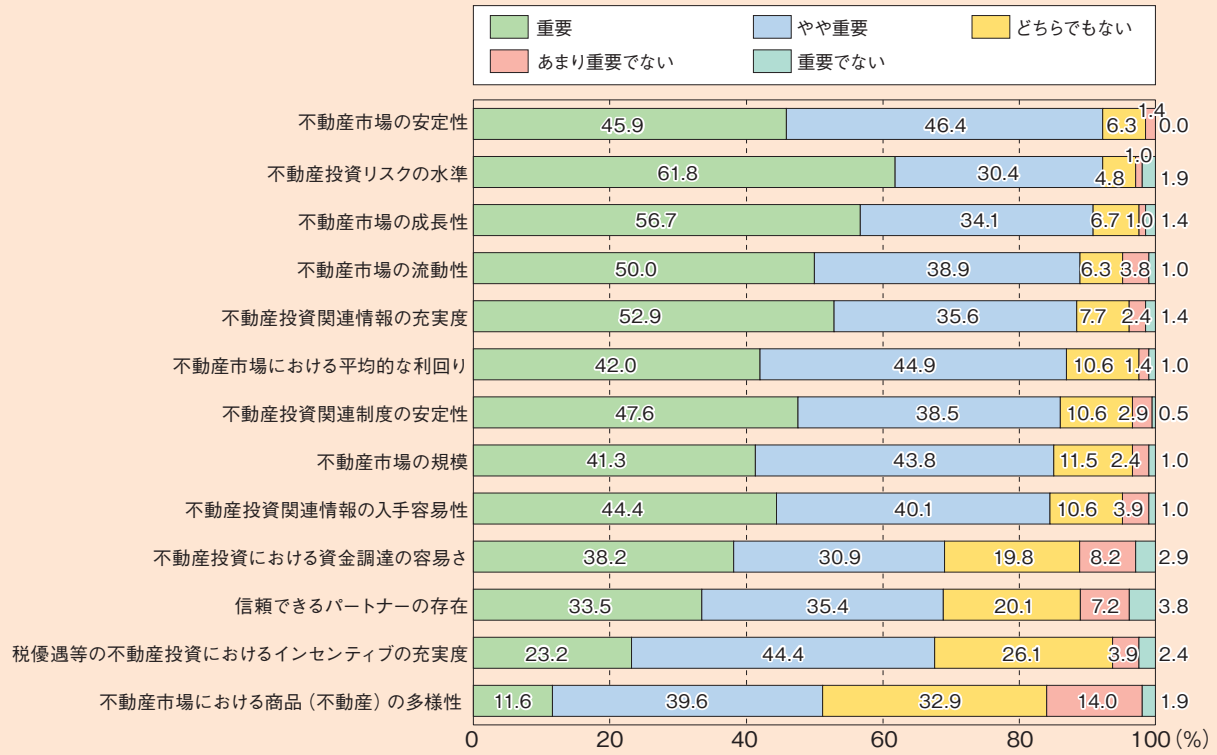
(海外投資家からみた評価)

国土交通省において実施した海外投資家に対するアンケート調査（以下、「海外投資家アンケート」という。）から、海外の投資家からの我が国不動産投資市場に対する評価をみてみる。

平成22年度に実施した海外投資家アンケート[12]では、投資地域の選択に際して、重視する項目と、当該項目についての日本の評価を聞いている。この結果をみると、投資地域の選択に際しては、「不動産市場の安定性」、「不動産投資リスクの水準」、「不動産市場の成長性」、「不動産市場の流動性」、「不動産投資関連情報の充実度」といった項目が、特に重視されていることが分かる。しかし、日本の市場の現状評価をみると、「不動産市場の規模」については7割近くが、「不動産市場の安定性」や「不動産市場の流動性」、「不動産投資関連制度の安定性」については5割以上が「優れている」、「やや優れている」と回答しているものの、「不動産投資関連情報の充実度」、「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入手容易性」についての評価はあまり高くなく、「不動産市場の成長性」については特に低い評価となっている。

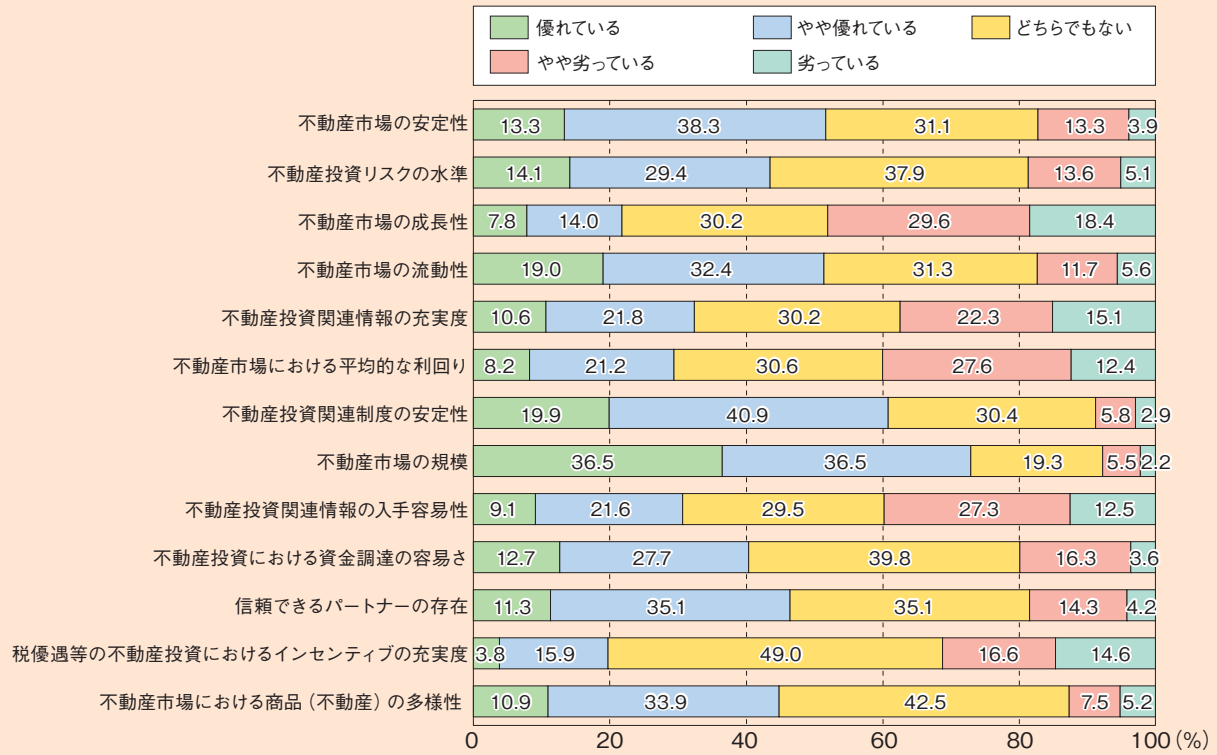
[12] 米国・EMEA（欧州、中東、アフリカ）・アジアに拠点を置く海外投資家（年金基金、機関投資家等）を対象に、平成23年1月11日～2月28日に実施。有効回答数は213件。

図表3-4-1 投資地域の選択に際して重視する項目



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」（平成22年度）

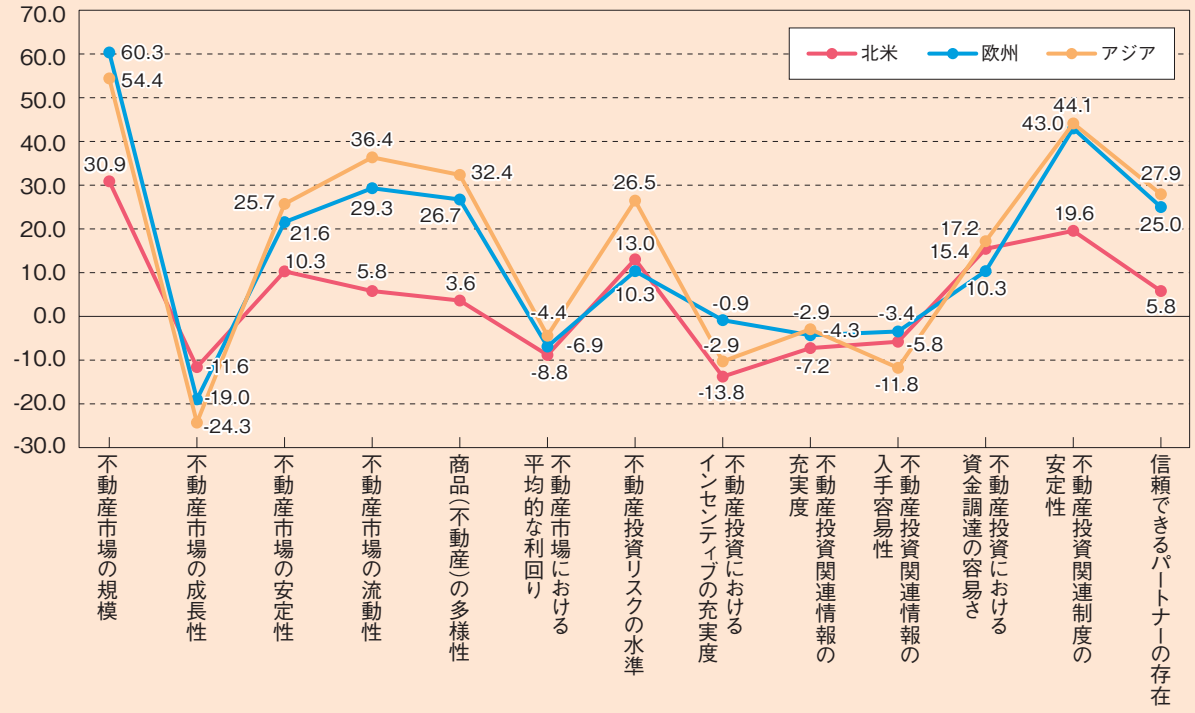
図表3-4-2 日本の市場に対する現状評価



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」（平成22年度）
注：図表中の数値は、「わからない」の項目に対する回答を除いた比率。

また、投資家の所在地別に、北米、欧州、アジアに分け、地域ごとの投資家の相対的な評価の違いを比較するため、アンケート結果を指数化して比較したものが図表3-4-3である。欧州、アジアの投資家からは、「不動産市場の流動性」、「不動産市場の安定性」といった点では比較的高い評価を受けている一方で、「不動産市場の成長性」といった点での評価は低い。また、北米の投資家からの評価は、ほぼ全ての項目について他の地域の投資家に比べて低いものとなっている。アジア地域については回答者のサンプルが少なくなってしまうため、この結果の解釈には注意をする必要があるが、所在する国や地域の状況が評価のつけ方に影響している可能性を考えると、アジア地域の中では市場の成長性に見劣りがする一方で、市場の安定性、流動性といった点では、相対的に評価が高くなる可能性も考えられる。

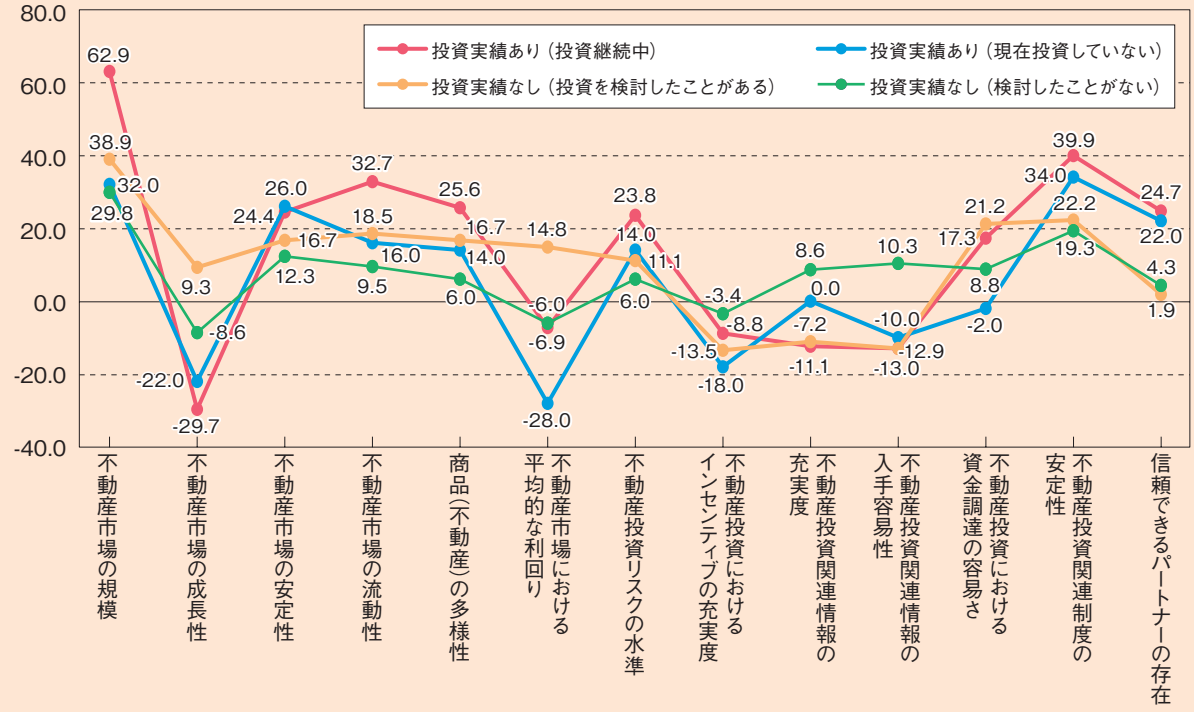
図表3-4-3　日本の市場に対する現状評価（投資家所在地別）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」（平成22年度）
注：D.I.=「優れている」と回答した回答者の構成比（%）＋0.5×「やや優れている」と回答した回答者の構成比（%）
－「劣っている」と回答した回答者の構成比（%）＋0.5×「やや劣っている」と回答した回答者の構成比（%）

つぎに、日本への投資実績のある投資家と投資実績のない投資家とで分けて比較すると、投資実績のある投資家からは「不動産市場の安定性」、「不動産投資リスクの水準」、「不動産投資関連制度の安定性」、「信頼できるパートナーの存在」、といった点については、投資実績のない投資家と比べると高い評価を得ているものの、逆に「不動産市場の成長性」、「不動産市場における平均的利回り」といった点については、投資実績のない投資家よりも低い評価となっており、現在も投資を継続している投資家からの評価は「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」の項目についても低くなっている。このように実績のある投資家の方が、評価が低くなる理由としては、実際に投資することを通じて我が国の市場現状を把握することにより、評価が厳しくなることが考えられる。特に不動産関連情報については、実際に投資を行ってみると想定していた以上に必要な情報が得られないというケースが存在すると考えられる。

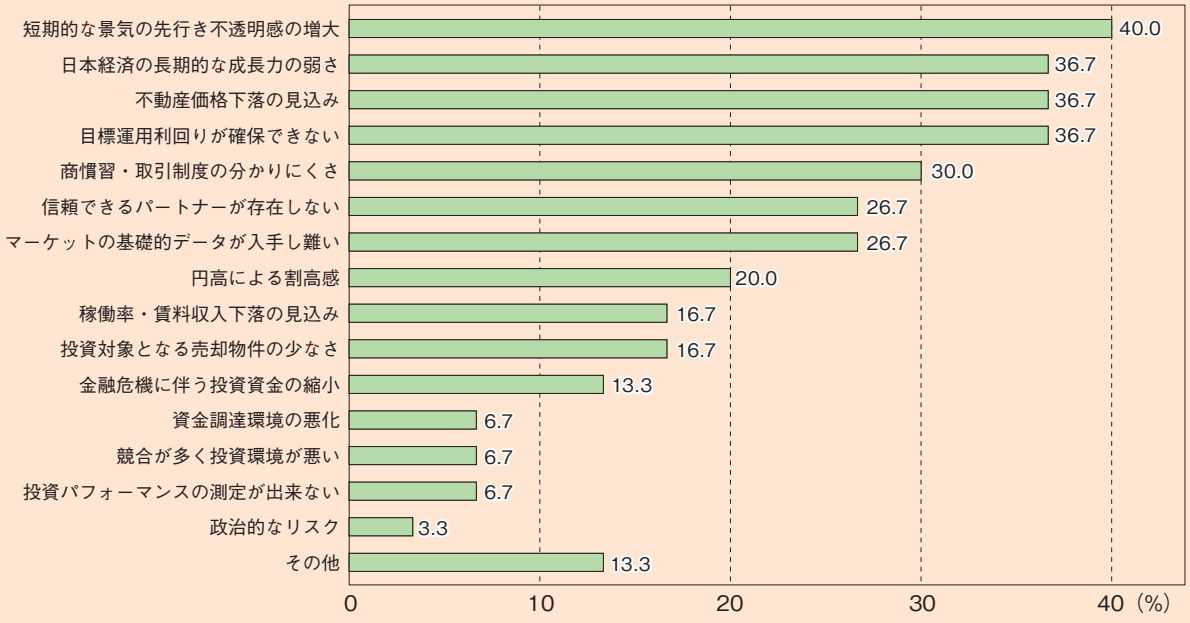
図表3-4-4 日本の市場に対する現状評価（投資実績別）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」（平成22年度）
注：D.I.=「優れている」と回答した回答者の構成比（%）+0.5×「やや優れている」と回答した回答者の構成比（%）
−「劣っている」と回答した回答者の構成比（%）+0.5×「やや劣っている」と回答した回答者の構成比（%）

さらに、我が国への投資実績のない企業のうち、我が国への投資を検討したことのある投資家に対して、投資を行わなかった理由を聞いたところ、「短期的な景気の先行き不透明感の増大」、「日本経済の長期的な成長力の弱さ」といった我が国の経済動向を理由とする回答の割合が高く、それぞれ40%程度に達している。また、「不動産価格の下落の見込み」、「目標運用利回りが確保できない」といった不動産投資の収益性に関する理由、「商慣行・取引制度の分かりにくさ」、「マーケットの基礎的データが入手し難い」といった不動産投資市場の透明性に関する回答の割合も高くなっている。

図表3-4-5　投資しなかった理由



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」（平成22年度）

続いて、不動産投資市場に対する評価について、他国との比較を行う。平成21年度に実施した海外投資家アンケート[13]では、国ごとの評価を聞いており、どの項目に対する評価が国ごとに異なるかを比較することができる。

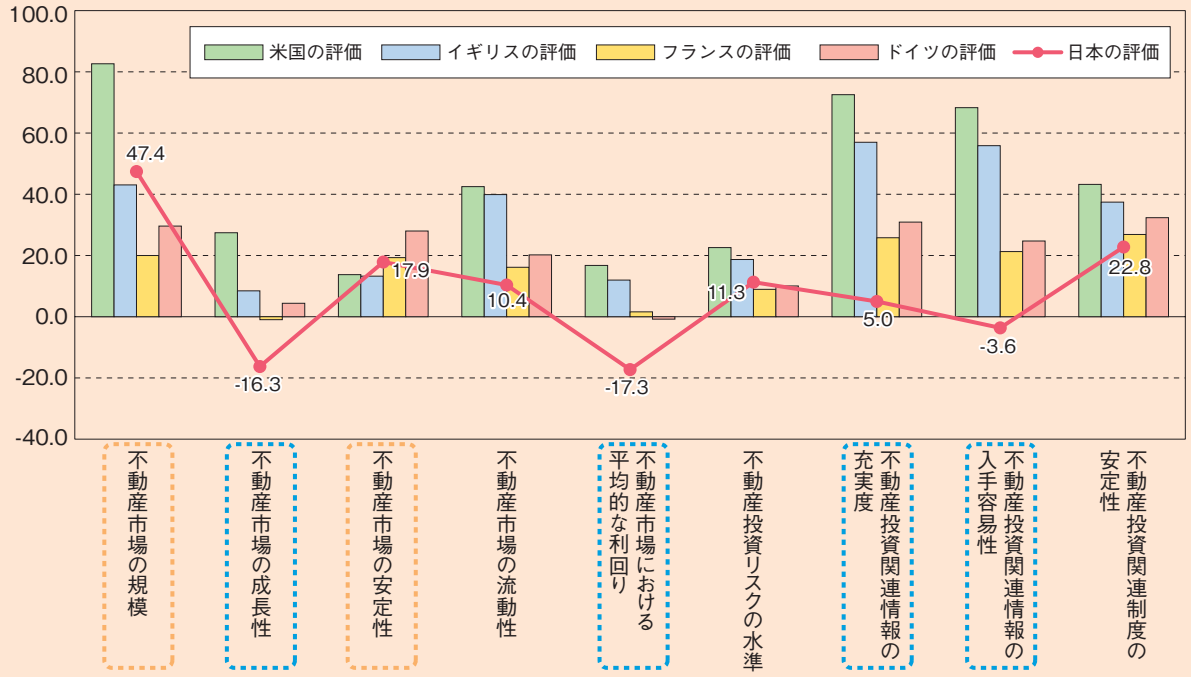
ここでは、我が国の評価が高かった「不動産市場の規模」、「不動産市場の安定性」といった項目と、我が国の評価の低い「不動産市場の成長性」、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」について見てみることとする。

欧米諸国との比較では、市場の規模については、我が国の評価は米国に次いでいるものの、市場の成長性、平均的な利回り、不動産投資関連情報の充実度や入手容易性については、欧米諸国と比較して著しく低い評価となっていることが分かる。

同様にアジア・オセアニア諸国と比較すると、やはり市場の規模という点では最も高く評価されており、市場や不動産投資関連制度の安定性といった点でも他国に比べて比較的高い評価となっているものの、市場の成長性や平均的な利回りについては最も評価が低く、不動産投資関連情報の入手容易性、不動産投資関連情報の充実度については、中国に次いで低い評価となっている。

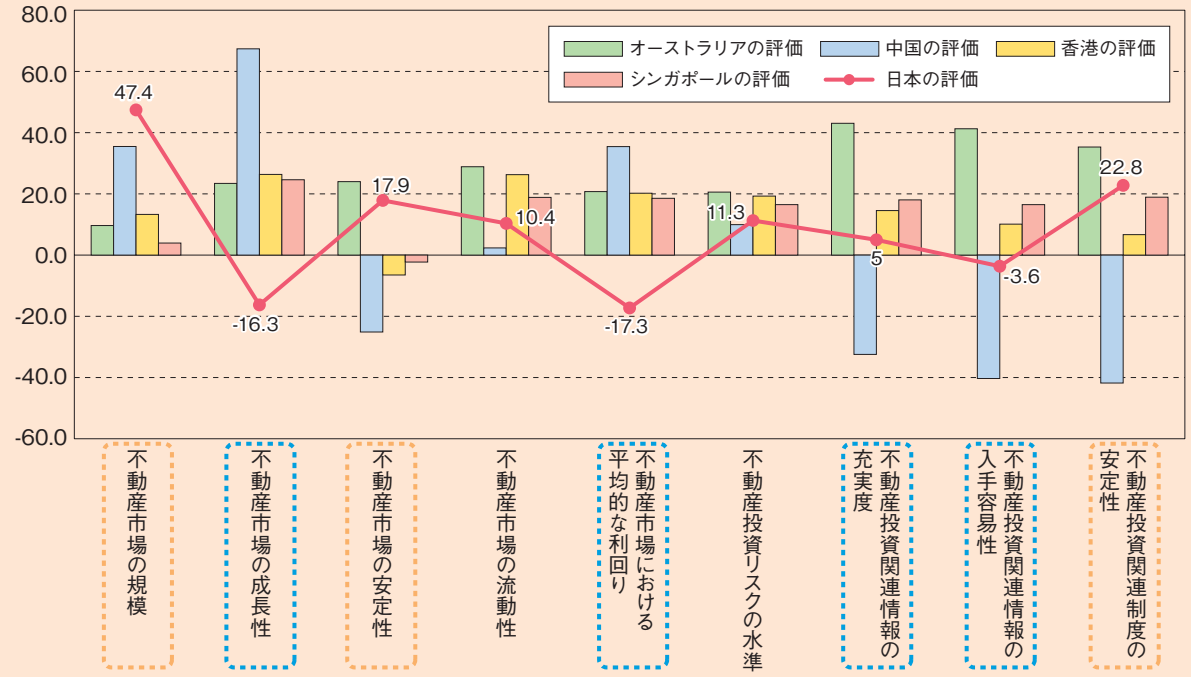
[13] 平成22年1月25日～2月12日に実施。総回答者数は610件。

図表3-4-6 海外投資家による各国不動産投資市場の評価（日本と欧米）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」（平成22年度）
注：数値は下記により計算したD.I.
D.I.=「優れている」と回答した回答者の構成比（%）+0.5×「やや優れている」と回答した回答者の構成比（%）
−「劣っている」と回答した回答者の構成比（%）+0.5×「やや劣っている」と回答した回答者の構成比（%）

図表3-4-7 海外投資家による各国不動産投資市場の評価（日本とアジア・オセアニア）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」（平成22年度）
注：数値は下記により計算したD.I.
D.I.=「優れている」と回答した回答者の構成比（%）+0.5×「やや優れている」と回答した回答者の構成比（%）
−「劣っている」と回答した回答者の構成比（%）+0.5×「やや劣っている」と回答した回答者の構成比（%）

次に、市場の透明性について、前述のJLL社が定期的に公表している「不動産透明度インデックス」から見てみる。このインデックスは、世界各国の不動産市場の透明性を評価したものであり、①投資パフォーマンスの測定、②マーケットの基礎データ、③上場ビークル、④規制と法制度、⑤取引プロセス、の５つのサブインデックスを元に作成された指標である。

このインデックスでみると、平成22年においてもっとも評価が高いのはオーストラリアであり、カナダ、英国と続いている。我が国の不動産市場の透明性は平成20年に引き続き、平成22年においても第26位となっており、日本を含め、アジア諸国の評価は低く、透明度の高い国として評価されている国はない。シンガポールが16位、香港が18位となっているが、韓国は42位となっており、日本と韓国については、経済的成熟度に比べて不動産市場の透明性が低いことが指摘されている。

図表3-4-8　不動産透明度インデックス

平成20年総合ランク	市場	平成20年総合スコア	平成20年総合段階	透明度レベル
1	カナダ	1.17	1	高
2	オーストラリア	1.20	1	高
2	米国	1.20	1	高
4	ニュージーランド	1.21	1	高
5	英国	1.31	1	高
6	オランダ	1.33	1	高
7	フランス	1.34	1	高
8	スウェーデン	1.43	1	高
9	ベルギー	1.48	1	高
10	アイルランド	1.52	2	中高
11	香港	1.55	2	中高
11	シンガポール	1.55	2	中高
13	フィンランド	1.56	2	中高
14	ドイツ	1.58	2	中高
15	デンマーク	1.68	2	中高
16	スペイン	1.70	2	中高
17	オーストリア	1.72	2	中高
17	ノルウェー	1.78	2	中高
19	イタリア	1.82	2	中高
20	スイス	1.87	2	中高
21	南アフリカ	1.96	2	中高
22	ポルトガル	2.09	2	中高
23	マレーシア	2.25	2	中高
24	チェコ共和国	2.32	2	中高
25	ポーランド	2.37	2	中高
26	日本	2.39	2	中高
27	ハンガリー	2.50	3	中
27	イスラエル	2.50	3	中
29	ロシアのTier1都市※注1	2.63	3	中
30	エストニア	2.64	3	中

平成22年総合ランク	市場	平成22年総合スコア	平成22年総合段階	透明度レベル
1	オーストラリア	1.22	1	高
2	カナダ	1.23	1	高
3	英国	1.24	1	高
4	ニュージーランド	1.25	1	高
4	スウェーデン	1.25	1	高
6	米国	1.25	1	高
7	アイルランド	1.27	1	高
8	フランス	1.28	1	高
9	オランダ	1.38	1	高
10	ドイツ	1.38	1	高
11	ベルギー	1.46	1	高
12	デンマーク	1.50	1	高
13	フィンランド	1.53	2	中高
14	スペイン	1.58	2	中高
15	オーストリア	1.71	2	中高
16	シンガポール	1.73	2	中高
17	ノルウェー	1.75	2	中高
18	香港	1.76	2	中高
19	ポルトガル	1.82	2	中高
20	スイス	1.87	2	中高
21	イタリア	1.89	2	中高
22	ポーランド	1.99	2	中高
23	南アフリカ	2.09	2	中高
24	チェコ共和国	2.15	2	中高
25	マレーシア	2.30	2	中高
26	日本	2.30	2	中高
27	ハンガリー	2.33	2	中高
28	イスラエル	2.38	2	中高
29	ギリシャ	2.60	3	中
30	スロヴァキア	2.61	3	中

：アジア
資料：Jones Lang LaSalle「不動産透明度インデックス」
注：Tier1都市とは、モスクワのことである。

以上のような結果を整理すると、我が国の不動産投資市場は、市場の規模や安定性といった点では、比較的高い評価が得られているものの、市場の成長性や利回り、不動産関連情報の充実度や市場の透明性といった点では、評価が低くなっていることが分かる。

コラム　国際比較ランキングにみる日本の都市への評価

経済のグローバル化を背景に、投資家が不動産投資の対象を世界の各都市に広げる中、民間の調査研究機関において、独自の調査を通じて世界の各都市を比較したランキングが作成されている。

「Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific」は、米国の不動産業界団体であるアーバンランド・インスティテュートと会計事務所のプライスウォーターハウスクーパースが共同で、アジアパシフィックの投資家を対象としてアジア各都市における不動産投資の見通しに関するアンケート調査を行い、都市の投資見通しのランキングをまとめたものである。

2011年のランキングでは、シンガポール、上海、ムンバイが上位に入る中、東京が全20都市の中で12位、大阪が19位の評価となった。

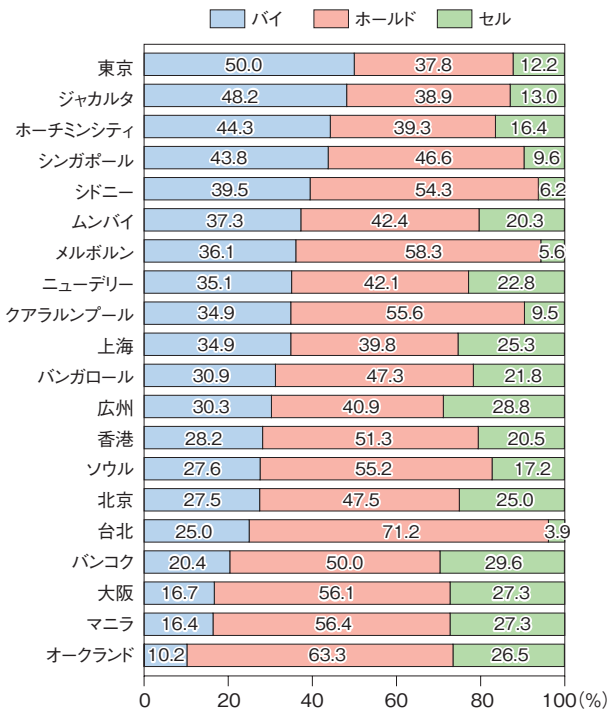
東京について見ると、商業施設の分野では、「バイ（買い）」「ホールド（保有）」「セル（売り）」の選択肢の中で「バイ」と回答した投資家の割合は21.9%と、全20都市の中で18番目に少ない結果となった。一方、オフィスの分野では「バイ」と回答した投資家の割合が50.0%となり、オフィスの分野に限れば全20都市の中で1番多い結果となった。

一方、大阪は、オフィス需要の弱さが指摘され、オフィスの分野で「バイ」と回答した投資家の割合は16.7%にとどまった。オフィス、商業施設、産業施設/物流施設、ホテル、賃貸集合住宅の5つの分野全てで「ホールド」の回答が50%を超え、また開発プロジェクトの多さによる需給バランスの悪化についても指摘されている。

都市の投資見通しランキング

順位	2011
1	シンガポール
2	上海
3	ムンバイ
4	香港
5	ニューデリー
6	北京
7	シドニー
8	広州
9	メルボルン
10	バンガロール
11	ホーチミンシティ
12	東京
13	台北
14	ジャカルタ
15	クアラルンプール
16	ソウル
17	バンコク
18	オークランド
19	大阪
20	マニラ

都市別オフィス物件のバイ/ホールド/セルの推奨



出所：アーバンランド・インスティテュート、プライスウォーターハウスクーパース“Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2011”

（国内投資家からみた評価）

続いて、我が国の不動産投資市場が、国内の投資家からどのように捉えられているのかを、前節で紹介した「不動産投資家アンケート」の結果から見てみる。

不動産投資家アンケートでは、市場規模の大きさや収益性などの項目について、投資決定上の重要度と現状評価を聞いており、世界金融危機発生以前の平成19年度に実施した調査結果と世界金融危機発生後の平成21年度に実施した調査結果を比較することにより、項目ごとの評価とその変化についてあわせて見てみることとする。

投資決定上の重要度については、質問項目が異なるため単純な比較はできないが、海外投資家が重視する項目と同じような傾向が見られ、「収益性」、「市場の持続的な成長」、「市場の透明性や信頼性」といった項目が重要度の高いものとなっている。平成21年度の調査では、「不動産投資市場規模の大きさ」の項目などで重要度が高くなっており、また新たに調査項目とした「市場の流動性」について重要視されていることがうかがえるものの、重要度については全体として大きな変化は見られない。

評価についてみると、「市場の持続的な成長」については平成19年度から平成21年度にかけて大きく悪化しており、これは、世界金融危機に伴う我が国経済や不動産投資市場の低迷を反映したものと考えられる。また、「投資家層の厚さ」については平成19年度、平成21年度の調査において非常に低い評価となっている。一方で、「市場の透明性や信頼性」、「不動産投資関連制度の整備」、「投資関連情報の入手のしやすさ」といった項目はこの3年間で改善しており、我が国の経済状況とも関連する市場の成長性といった項目については投資家からの評価が低下したものの、市場における情報の充実や制度の整備という点では投資家から一定の評価を得つつあることがうかがえる。ただし、どの項目についても、「きわめて不充分」「やや不充分」との回答が「充分」「概ね充分」という回答を上回っており、投資家からの評価が更に改善するよう引き続き必要な取組を進めていく必要があると考えられる（図表3-4-9）。

次に、低い評価となっている「投資家層の厚さ」という点に関連して、それぞれの投資家の投資意向について見てみる。

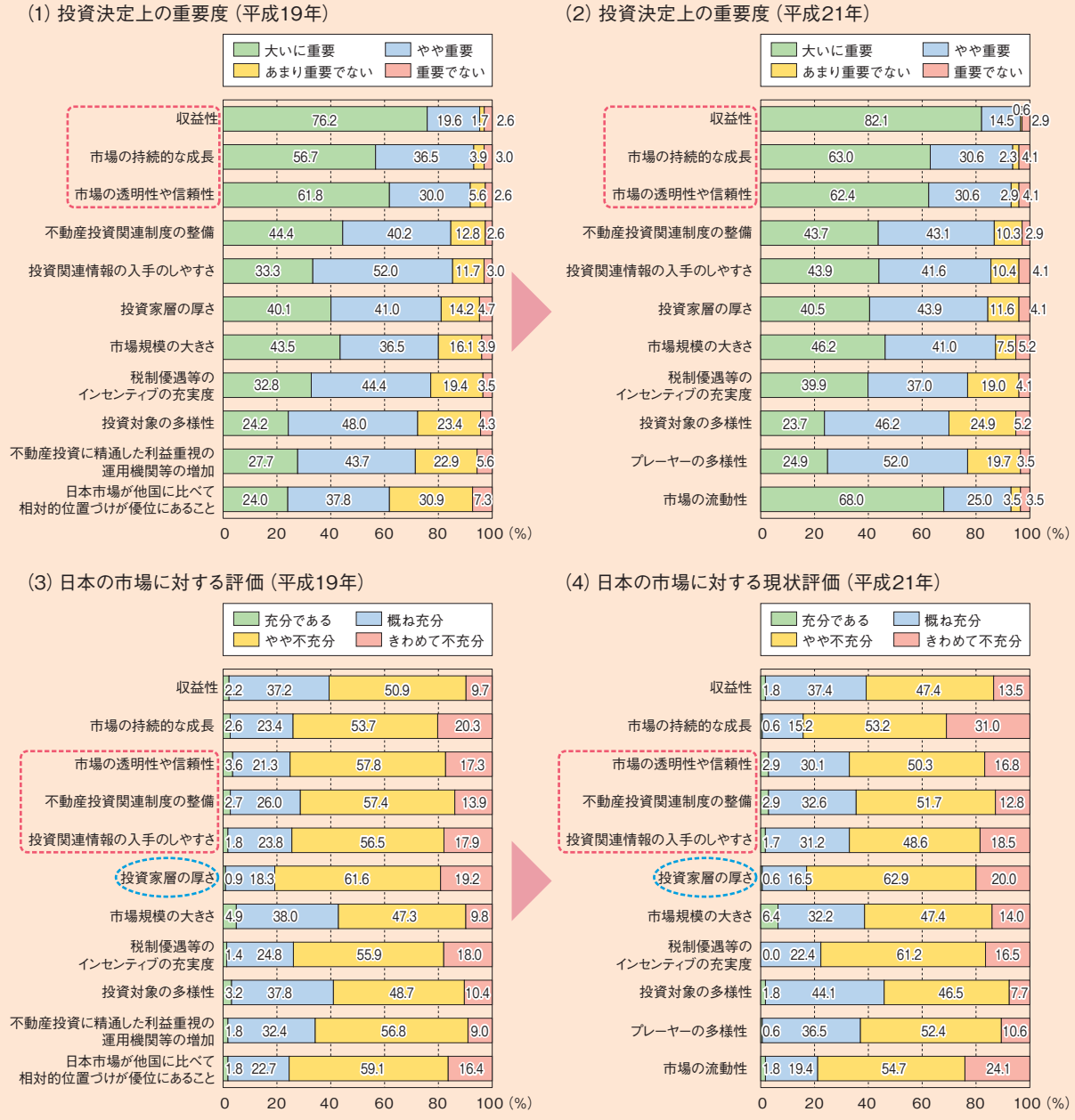
不動産投資家アンケートでは、建設・不動産会社、金融機関、Jリート・私募ファンド、企業年金の各社に対して、不動産投融資に対する姿勢を聞いている。調査を開始した平成18年度は、我が国の経済も景気拡大に向けた動きを続けており、不動産投資市場においても活発な状況が見られていた。この時期においては、全体の3割近くの企業が、今後1年間の不動産投融資を拡大すると回答しており、3～5年の中長期的な姿勢についても2割以上の企業が拡大すると回答していた。

しかし、世界金融危機による影響を受けた平成20年度では、不動産投融資を拡大すると回答した企業の割合は大幅に減少し、1年後の不動産投融資姿勢を見た場合、金融機関については、拡大すると回答した企業が0%となった。

平成21年度については、平成18年度の水準には至っていないが、今後1年間の不動産投融資を拡大するという回答割合は、すべての業種において改善している。特に、Jリート・私募ファンドにおいては、投融資を拡大すると回答した企業が32.1%も増加している。一方で、３～５年の不動産投融資姿勢については、業種によって改善しているところと悪化して

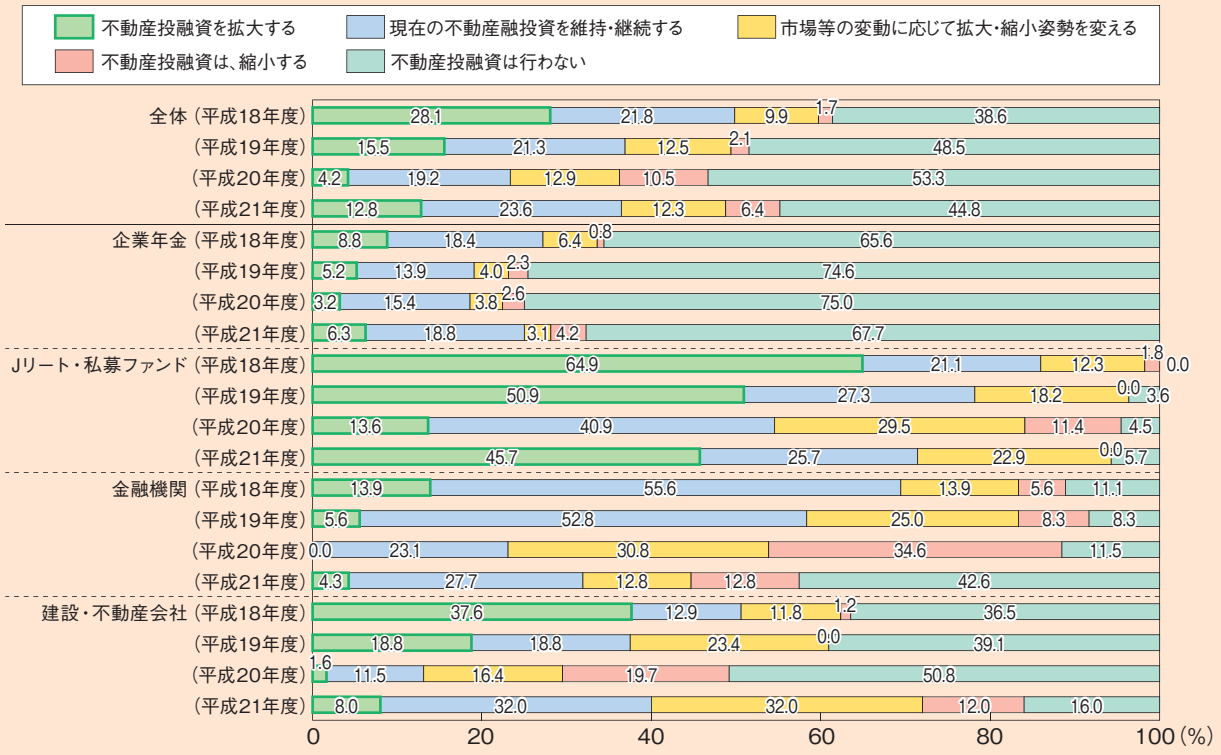
いるところがあり、中長期的な不動産投融資については、慎重な姿勢をとっているところも多い（図表3-4-10、11）。

図表3-4-9 我が国不動産市場の評価の変化



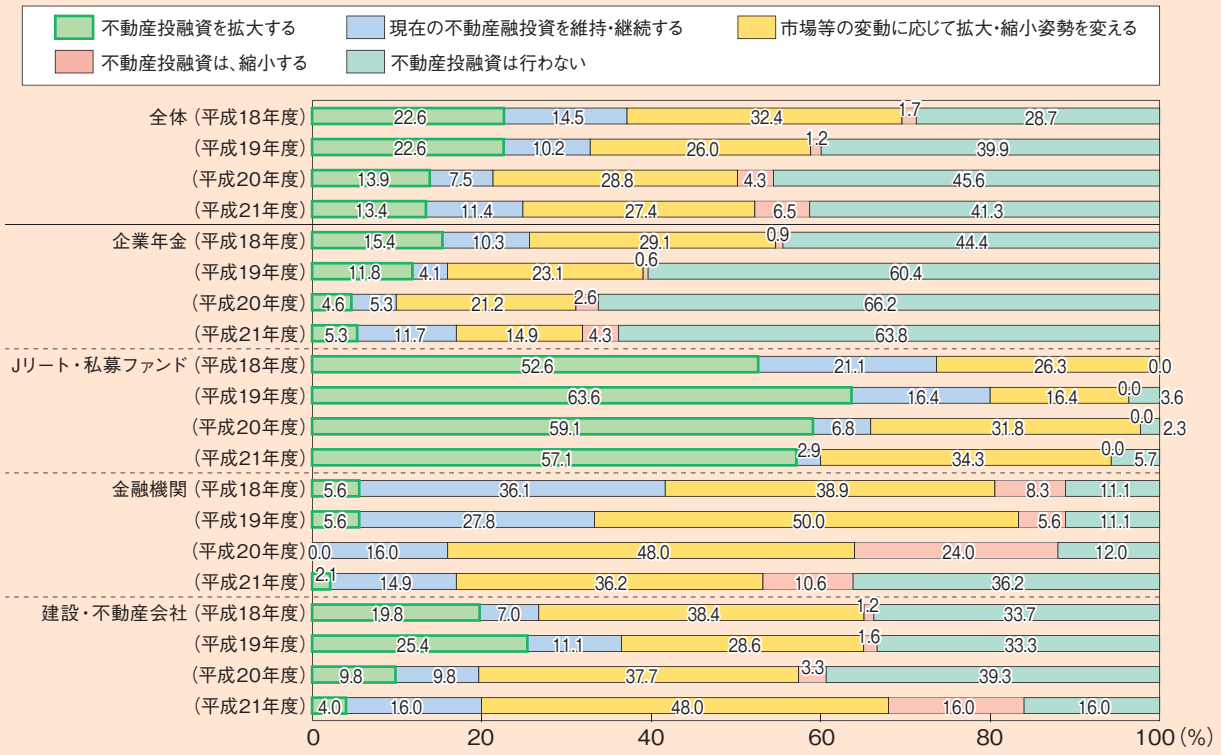
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成19年、21年）

図表3-4-10　今後１年間の不動産投融資姿勢



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成18年度～21年度）

図表3-4-11　今後３～５年間の不動産投融資姿勢

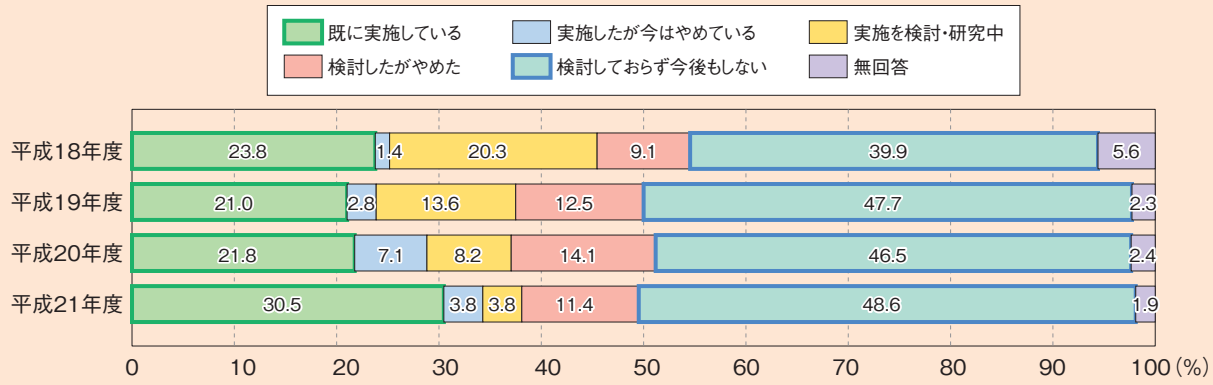


資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成18年度～21年度）

投融資姿勢に対する主体別の傾向をみると、金融機関、企業年金については、不動産投融資に対して慎重な傾向を示す割合が高い。特に企業年金については、不動産投資を行わないと回答した割合は、平成18年度においても高く、今後1年間については65.6%、今後3～5年については44.4%となっている。平成21年度においても、それぞれ67.7%、63.8%となっており、不動産投融資に対する慎重姿勢が続いている。

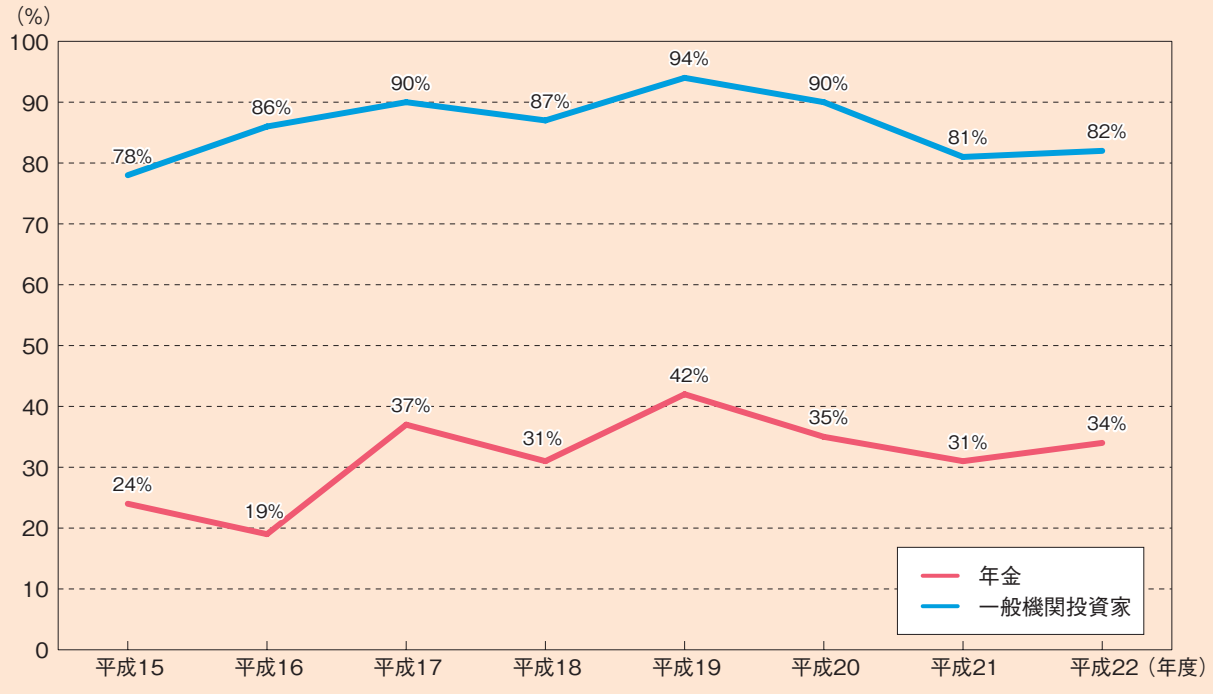
また、企業年金については、別途不動産投資の実施状況についても質問しており、これを経年で見ると、平成21年度では「既に実施している」との回答割合が3割に達しているものの、半数近くは「検討しておらず今後もしない」と回答している（図表3-4-12）。実際、一般機関投資家と比較しても不動産投資を行っている年金の割合は低いものとなっている（図表3-4-13）。

図表3-4-12　不動産投資の実施・検討状況（企業年金）



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成18年度～21年度）

図表3-4-13　実物不動産あるいはいずれかの不動産証券化商品への投資を行っている比率

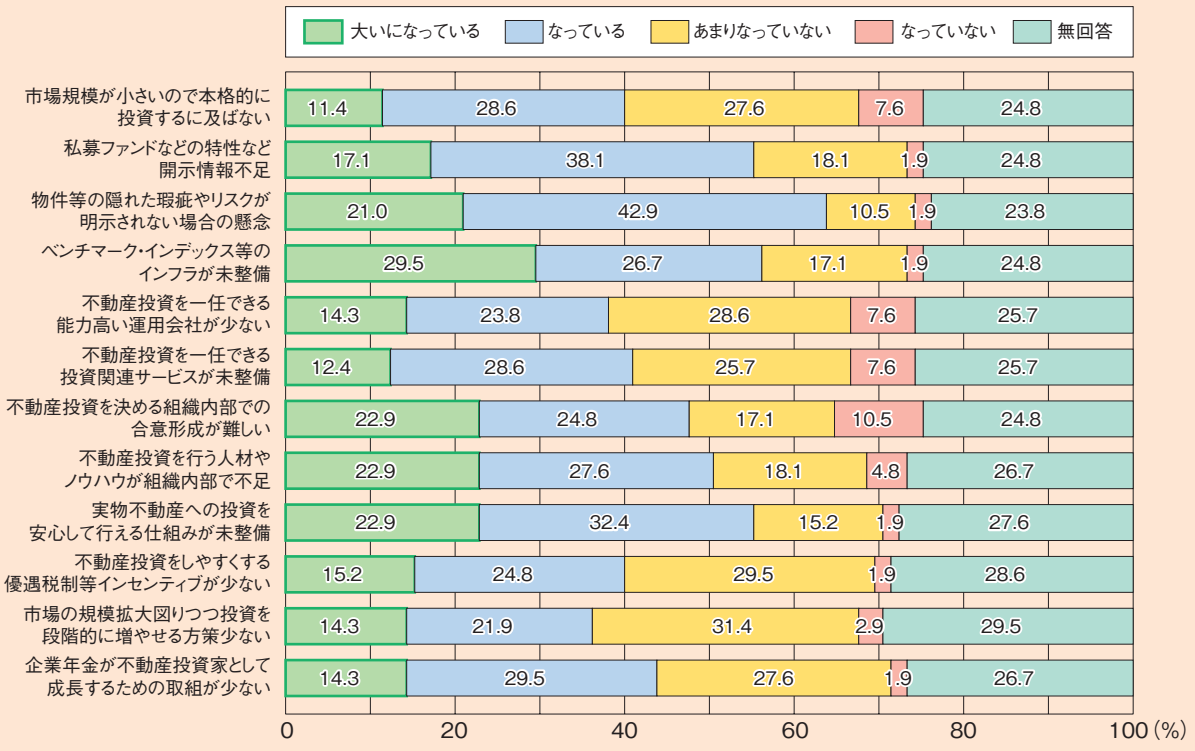


資料：㈳不動産証券化協会「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」
注：一般機関投資家とは、生保・損保・信託銀行・銀行等をいう。

不動産投資家アンケートでは、企業年金の不動産投資にあたっての阻害要因についても聞いており、これをみると、「物件等の隠れた瑕疵やリスクが明示されない場合の懸念」、「ベンチマーク・インデックス等のインフラが未整備」、「私募ファンドなどの特性など開示情報不足」といった不動産に係る情報不足が阻害要因と認識されていることがわかる。また、「実物不動産への投資を安心して行える仕組みが未整備」、「投資を行う人材やノウハウが組織内部で不足」、「投資を決める組織内部での合意形成が難しい」という項目についても阻害要因になっているという回答割合が高い（図表3-4-14）。

厚みのある不動産投資市場の形成という観点からは、こうした企業年金のような比較的運用期間の長い安定的な資金が市場に投入されることが望ましく、また、賃貸オフィスビル等の不動産は長期にわたって運用され、毎年安定したキャッシュフローを期待できる資産であることから、企業年金にとっても債券や株式とうまく組み合わせることでリスク分散を図ることも可能となると考えられる。このため、今後も、企業年金等が安心して投資を行えるような市場環境の整備が必要であると考えられる。

図表3-4-14　企業年金の不動産投資にあたっての阻害要因



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成21年度）

2 安定した成長が期待できる不動産投資市場の実現に向けた取組

以上みたように、我が国の不動産投資市場の活性化、安定した市場の成長のためには、我が国経済自体の持続的な成長に向けた取組に加えて、不動産市場の規模の大きさというメリットを活かしつつ、不動産投資市場の課題となっている情報の充実や厚みのある市場形成に向けて、引き続き取り組んでいくことが重要である。ここでは、安定した成長が期待できる不動産投資市場の実現に向けて現在進められている主要な取組を紹介する。

(不動産投資市場戦略会議)

不動産投資市場戦略会議は、我が国の不動産投資市場が、世界金融危機以降の状況を脱却し、「不動産と金融」を適正に結びつける機能を構築できるよう、戦略的な見地から検討を行うため、平成22年11月に国土交通大臣の私的諮問機関として開催されたもので、同年12月にその提言が取りまとめられた。

提言は、先に述べたような不動産投資市場の現状を踏まえ、「不動産と金融」を適正に結びつけて、民間資金を効率的に活用し、今日までに蓄積されてきた官民の不動産ストックの更新を支えること等を通じて、我が国の国内産業構造の転換とアジアの成長を取り込む取組を側面から支援すること等を目的とし、不動産と金融市場を取り巻く課題を、大きく①デット市場の課題、②Jリートの課題、③私募ファンドの課題、④不動産市場固有の課題、⑤税・会計上の課題、⑥不動産投資市場と金融の循環システムの課題とに分けて、それぞれについての具体の対応策を提言している。

(投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム)

また、社会資本整備審議会答申「今後の不動産投資市場のあり方について（第二次答申)」(平成19年5月10日）において、関係者の対話と自主的な取組を促す場を関係者及び行政が協力して設置すべき旨が提言されたことを踏まえ、「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」が開催されている。これまで、8回にわたり開催されており、平成21年7月には、合併をはじめとしたJリートの再編の必要性、Jリートのガバナンス強化の必要性、Jリートのファイナンス手法の多様化や個人投資家、年金等による不動産投資の促進等、Jリートを中心とした我が国不動産投資市場の活性化について幅広い提言が行われている。また、平成22年７月以降、不動産特定共同事業法の改正の必要性、Ｊリート及び不動産特定共同事業法以外の不動産証券化スキームの改善に向けた方策（特定目的会社、ＧＫ－ＴＫスキーム)、不動産投資市場への資金導入の促進、会計制度のコンバージェンスの影響、地方の不動産投資市場の活性化等についての議論が行われ、平成23年３月には不動産の再生に向けた我が国不動産投資市場のあり方についての議論の成果が取りまとめられたところである。

今後、不動産投資市場戦略会議の提言とあわせ、フォーラムにおける議論の中で明らかとなった課題の改善に向けた取組を進めていく必要がある。

（市場への情報提供等に向けた取組）

①不動産取引価格情報の提供

不動産取引において、実際にどのような価格で取引がなされているのかについての情報は、不動産市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を進める上で、重要な要素の一つである。

このため、国土交通省では、平成17年度から、三大都市圏の政令指定都市を中心に不動産取引価格等の調査を開始し、現在は全国に拡大して実施している。

調査の方法は、不動産の所有権移転登記があった物件（法務省の登記異動情報により把握）について、買主に対するアンケート調査を実施し、回収した結果について地価公示の鑑定評価員（不動産鑑定士）が現地確認を行い、前面道路の状況、最寄り駅からの距離、都市計画の用途地域などを調査している。これらの調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（宅地（土地）、宅地（土地と建物）、中古マンション等、農地、林地）別に所在地（大字又は町名まで）、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期毎にとりまとめ、インターネット（土地総合情報システム（http://www.land.mlit.go.jp/webland/））を通じて公表している。

平成18年4月の公表開始から平成23年１月までの提供件数は1,045,986件、Webアクセス数は約１億5千万件（平成22年は約6千7百万件（毎月約550万件））となっている。

②不動産価格指数等の構築

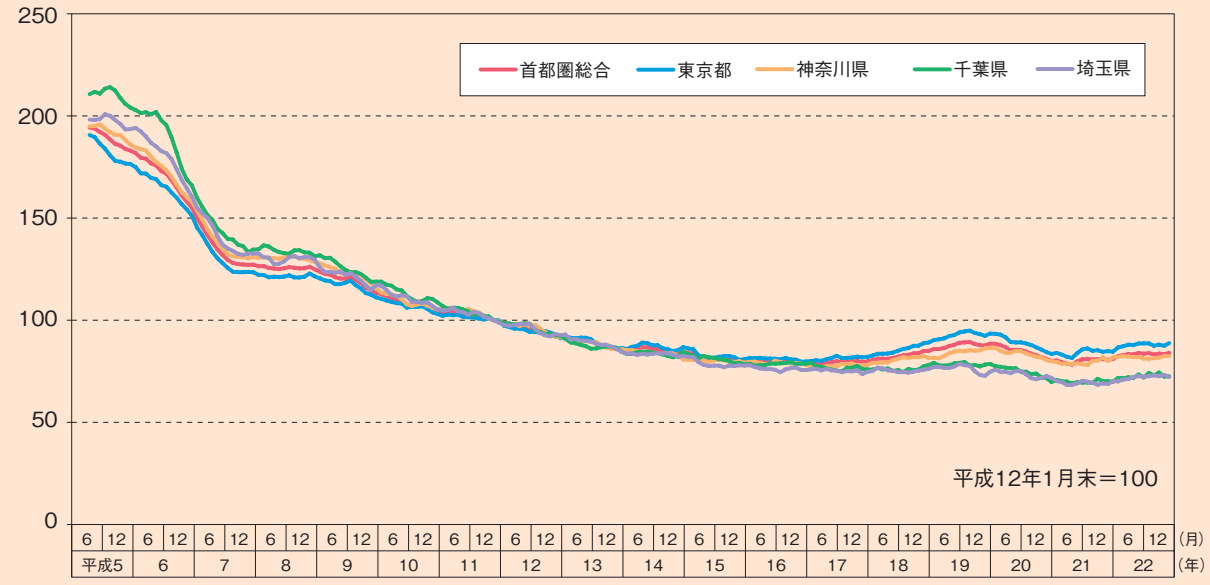
サブプライム危機等の教訓から、不動産バブルに対するEarly Warning Signalを構築するため、本年５月に国際機関が協力して不動産価格指数の作成に関する指針（RPPIハンドブック）を取りまとめた。

RPPIハンドブックの作成に向けた動きを受けて、国土交通省では、平成22年６月から「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を開催し、関係省庁と連携してRPPIハンドブックに対応した不動産価格指数の作成に取り組んでいる。本研究会では、平成22年度には、①我が国における不動産価格の動向指標に対するユーザーニーズの把握、②RPPIハンドブックに関する議論や各国の動向の整理、③国土交通省で調査・収集している不動産取引価格情報等、指標作成のもととなるデータの分析、④指標の作成方法（算出手法、エリア設定、作成頻度等）等の検討を行った。

今後、我が国におけるユーザーニーズを踏まえた不動産価格指数を作成するため、データの加工方法や指標作成方法について詳細に検討を行うとともに、公表方法、運用方法についても検討を行う。この不動産価格指数は、平成23年度の検討結果を踏まえ、平成24年度以降運用体制の整備に着手するとともに試験運用を行い、試験運用終了後速やかに本格運用を開始することとしている。

また、こうした取組に加えて、東京証券取引所では、本年4月26日から、既存マンション（中古マンション）の価格水準の動向を表した「東証住宅価格指数」の公表を試験的に開始している。当指数は、首都圏の既存マンションに関して、財団法人東日本不動産流通機構に登録された成約情報を活用し、同質性を有する物件の価格変化に基づいて算出された指数であり、不動産価格の動向に関する一つの指標となることが期待される。

図表3-4-15 東証住宅価格指数



資料：東京証券取引所

③地価公示情報の提供の充実

地価公示においては、最終的な価格判定までに、全国193の分科会[14]等において鑑定評価員が共同で様々な分析・検討を行っている。平成23年地価公示では、国民への情報提供の充実策の一つとして、特徴的な地価動向が見られた三大都市圏等の13都道府県について、分科会等で検討された価格形成要因（地価に大きな影響を与えた要因）を都道府県毎にとりまとめ、公表を行った。今後、情報提供のさらなる充実を図っていく予定である。

[14] 鑑定評価員相互の連絡調整を図ることにより、地価公示の円滑な運営に資するため、「地価公示調査組織規程」（土地鑑定委員会決定）に基づいて、標準地の数及び用途の区分に応じ、都道府県の区域又は2以上に区分した地域ごとに設置されるもの。

コラム　不動産価格指数の整備に関する国際的な動きと我が国の対応

米国のサブプライムローン問題を発端として発生した2008年（平成20年）の世界的な金融危機に関しては、欧米で生じていた住宅バブルの状況についての、タイムリーで正確な情報が不足していたことが危機を拡大させた要因のひとつであると考えられている。

この反省から、G20は金融危機の兆候を早期に捉えるためのデータ（early warnings data）を効果的に収集し、情報格差を埋めるための提案を2009年（平成21年）３月にIMF（国際通貨基金）とFSB（金融安定理事会）に対し要請した。これに対し、IMFとFSBは、同年11月、20項目の勧告を含んだ「金融危機と情報格差（The Financial Crisis and Information Gaps）」を提出したが、その19番目の項目として、①不動産価格指数作成に関する指針（RPPIハンドブック）を完成させること、②BIS（国際決済銀行）ホームページへの不動産価格に関する公開情報の掲載について精査すること、③世界の主要な指標を集めたホームページであるPGI（Principal Global Indicator）への不動産価格の掲載について検討することの３点が示されている。

勧告を受けて、BISは、各国中央銀行の許可のもと、ホームページに各国が公表している不動産価格指数を掲載した。これらの指数はPGIにも掲載されている。また、これにあわせて、BISのホームページに、RPPIハンドブックに関する紹介のページが設置された。

RPPIハンドブックは、国際的に比較可能な不動産価格指数の作成のために、2006年（平成18年）に作成が提案され、以来、Eurostat（欧州委員会統計局）を中心として、IMF、OECD（経済協力開発機構）、ILO（国際労働機関）、UNECE（国連欧州経済委員会）等多数の国際機関が協力して作成を進めてきた。RPPIハンドブックは、2011年（平成23年）５月に最終草稿が公表される予定である。

国土交通省では、このような不動産価格指数の整備に関する国際的な動きを踏まえて、平成22年６月に「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を設置し、RPPIハンドブックへの対応に関する検討を開始した。研究会では、我が国におけるマクロ経済政策の的確な運営等に資する不動産価格指数を作成することを目標として、金融庁、日本銀行等の協力を得ながら検討を進めている。

ハーグにおける住宅価格指数ワークショップ（平成23年２月）※

※ RPPI ハンドブック第３次草稿について議論を行った。

（震災復興に向けた取組による長期的な成長期待の形成）

本年3月に発生した東日本大震災は、前章でみたとおり、多大な人的被害や住宅・構築物等への被害をもたらしただけでなく、その後の電力供給の制約や原子力発電所における問題等から我が国の不動産投資市場にも様々な影響を及ぼすと考えられる。

しかし、これまでのところ、不動産投資に関して日本からの撤退を意図した資産売却等の目立った動きはみられず、また、地震に対するリスクについても既に織り込み済みであり、今回の震災により我が国の投資リスクが高まる可能性は少ないとの見方もある。今後、こうした動向にも留意しつつ、震災復興に向けた取組を着実に進めることにより、我が国不動産投資市場に対する成長期待を回復させ、再び長期的な成長の期待できる市場を実現していくことが求められる。

第２部

平成２２年度
土地に関して講じた
基本的施策

第１章　土地に関する基本理念の普及等

第１節　土地政策の基本理念

１　いわゆるバブル経済を背景とした地価高騰を契機として、平成元年に土地基本法が制定され、「土地についての公共の福祉優先」、「適正な利用及び計画に従った利用」、「投機的取引の抑制」及び「価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担」といった土地についての基本理念や、その基本理念に係る国、地方公共団体、事業者及び国民の責務が明確化されるとともに、土地政策の基本方向が定められた。平成３年には、土地神話の打破等を土地政策の目標とし、その実現に向けて総合的な施策を取りまとめた「総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、これらに即した諸施策が推進された。

２　その後、平成９年に「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換するとともに、今後政府として推進していくべき土地政策の基本的な指針を示している。

３　また、平成17年には、国土審議会土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築について」が取りまとめられ、土地が持つ多面的な効用を最大限に発揮できるような適正な土地利用を実現し、透明で効率的な土地市場を形成すべきとされた。

４　さらに、平成21年には、同部会報告「土地政策の中長期ビジョン」が取りまとめられた。ここでは、収益性や利便性等の利用価値を中心とする不動産市場の形成や人口減少・少子高齢化等といった土地をめぐる状況の変化を踏まえ、多様化する国民のニーズに対応する質の高い不動産の形成が求められており、豊かな国民生活の実現に向けて不動産の利用価値を高めるため、関係各者が連携し、様々な取り組みを推進していくことが必要とされている。

第２節　土地に関する基本理念の普及活動の実施

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・制度等の紹介を積極的に行った。具体的には、『「土地の日フェア2010」シンポジウム』や「国際土地政策フォーラム」（平成22年度のテーマは「環境と不動産投資～サステナブル社会の実現に向けた責任ある不動産投資」）を実施しており、その他、関係団体を含めた全国各地での講演会及び地価に関する無料相談会の開催、ポスターの掲示、「わかりやすい土地読本」その他パンフレットの配布等の広報活動を行った。

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、以下の施策を講じた。

(1) 地価公示、地籍調査等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等

(2) 不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査、取引価格情報等の提供

(3) 平成20年土地基本調査のうち法人土地基本調査、法人建物調査の確報の公表

(4) 土地取引の実態や企業の土地所有、利用状況等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び土地の所有・利用等の概況を把握するための土地に関する行政資料等の収集・分析

第2節 国土調査の推進

1 地籍調査の推進

国土調査（基本調査、土地分類調査、水調査、地籍調査）は、国土調査法に基づき、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査するものである。地籍調査については、昭和38年以降、国土調査促進特別措置法に基づき国土調査事業十箇年計画を策定し、調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図ってきた。しかし、地籍調査の進捗率は、平成21年度末現在で、全国では調査対象面積の49％であり、都市部（DID:人口集中地区）では21％と特に低くなっているほか、地方間でも進捗に大きな差が生じている。

図表 調査対象面積に対する実施状況（昭和26～平成21年度）

		対象面積（㎢）	平成21年度末実績面積（㎢）	平成21年度末進捗率（％）
DID		12,255	2,583	21
非DID	宅地	17,793	9,099	51
	農用地等	72,058	51,414	71
	林地	184,094	76,957	42
合計		286,200	140,053	49

資料：国土交通省調査
注：対象面積は、全国土面積（377,880km^2）から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。

このような状況の中、第５次国土調査事業十箇年計画が平成21年度末で期限を迎えたことから、平成21年に取りまとめられた国土審議会土地政策分科会企画部会国土調査のあり方に関する検討小委員会の報告書の内容を踏まえ、平成22年１月には国土調査促進特別措置法及び国土調査法の一部を改正する法律案を国会に提出し、本法律案は同年３月に可決・成立した。主な改正事項は、

① 平成22年度を初年度とする国土調査事業十箇年計画を策定すること。

② 国の機関等が実施する基準点以外の測量についても地籍調査関連の基本調査として同計画の対象とすること。

③ 都道府県又は市町村による、一定の要件を満たす法人への国土調査（調査、測量を行い、その結

果を地図及び簿冊に作成すること）の委託を可能とすること。

の３点であり、本改正に基づき、平成22年５月には第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）を閣議決定した。平成22年度においては地籍調査の推進のため、以下の取り組みを行った。

⑴　地籍の明確化を図る必要性が高い地域を優先的に、測量の簡素化等を通じて、地籍調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図った。

⑵　都市部においては、国の基本調査として、地籍調査に先行して官有地と民有地の境界情報整備を促進するための基礎的な情報を調査する都市部官民境界基本調査を新たに実施し、地籍調査の実施主体である市町村等の負担軽減を図った。

⑶　山村部においては、土地所有者の高齢化等により境界情報が失われつつあることを踏まえ、国の基本調査として、境界情報を簡易な手法で早急に保全する山村境界基本調査を新たに実施し、後続の地籍調査における境界確認の円滑化や作業の効率化を図った。

⑷　地籍調査以外の測量成果については、その有効活用を図るため、地籍整備推進調査として民間事業者等が実施する境界情報整備の経費に対し補助を行い、国土調査法第19条第５項の規定に基づく指定（地籍調査の成果と同等以上の精度等を有する場合には、地籍調査の成果と同一の効果があるものとする制度）の促進を図った。

2　土地分類調査の推進

土地分類基本調査として、第６次国土調査事業十箇年計画に基づき、土地の改変により不明確となっている土地本来の自然条件や改変状況等の情報を整備し、それを災害履歴等と組み合わせてわかりやすく提供する土地履歴調査を実施した。

3　水調査の推進

一級河川の流域を対象に、流域内の水文、利水、治水等に関する既存の資料を収集・整理する主要水系調査を実施したほか、全国の主要な深井戸を対象に、位置、井戸の諸元、地質情報等を収集・整理する地下水調査を実施した。

第3節　国土に関する情報の整備等の推進

1　国土情報整備の推進等

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とともに、土地利用区分の詳細化等による高度な土地利用情報の整備を前年度に引き続き実施した。さらに、これらの国土情報をウェブ上でダウンロード、閲覧できるよう「国土数値情報ダウンロードサービス」（http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/）、「国土情報ウェブマッピングシステム」（http://nrb-www.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html）の運用、拡充を行った。

2　地理空間情報の高度な活用の推進

基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用し、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会を実現するため、地理空間情報活用推進基本法に基づく「地理空間情報活用推進基本計画」（平成20年閣議決定）を推進した。

具体的には、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる「基盤地図情報」をはじめとした地理空間情報の整備・提供、地理空間情報の整備・提供及び流通に関するルールの検討等その

活用に関する調査研究、知識の普及及び人材の育成等を行っており、地理空間情報活用推進会議において地理空間情報における個人情報の取扱い及び二次利用促進に関するガイドラインを策定（平成22年９月）した。また、産学官の連携によりＧ空間EXPOを開催（平成22年９月）した。

3 測量行政の推進

平成22年度は、基本測量に関する長期計画に基づき、地理空間情報の活用による新しい社会の実現に向け、基盤的な情報インフラとなる地理空間情報を提供するため、GPSを用いた電子基準点測量等の高精度な基準点測量、電子国土基本図の整備及び地理的情報に関するデータベースの整備等を実施した。さらに、地理空間情報活用推進基本法に基づく基盤地図情報の整備・更新・提供を推進するとともに、地域における産学官の連携による基盤地図情報の相互活用のための体制や仕組みの構築を開始した。

また、高度化する測量技術への対応や測量成果の共用の促進を図るため、公共測量の規範となる作業規程の準則の普及及び準用・更新に努めた。

さらに、デジタル地図の普及に対応した基本測量及び公共測量の測量成果の活用を促進するため、複製・使用承認に関するワンストップサービスの運用、基準点GISの運用開始及び公共測量成果検査支援ツール（PSEA）の提供などインターネットによる測量情報の提供を行い、地方公共団体等への周知を行った。

第4節 土地に関する登記制度の整備

登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進した。「電気通信回線による登記情報の提供に関する法律」に基づくオンライン登記情報提供制度、それぞれの登記所から互いに他の登記所が管轄する不動産の登記事項証明書を交付することができる「登記情報交換制度」、自宅等のコンピュータから登記の申請をすることができる「オンライン登記申請制度」及び登記事項証明書の送付を請求することができる「証明書オンライン請求制度」の対象登記所を順次拡大し、平成20年には全ての登記所を上記制度の対象登記所とした。

また、登記所備付地図の整備については、平成15年に、内閣に設置された都市再生本部において示された「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針に基づき、平成22年度においても、緊急性及び必要性の高い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った。

さらに、紙又はポリエステルフィルムで作成された登記所備付地図の精度維持・管理を適正かつ円滑に行うことを目的とした地図の数値化（デジタル化）も引き続き推進し，全登記所で作業を完了した。

また、平成17年度に導入された「筆界特定制度」により、紛争が生じている土地の筆界の特定を図った。

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23年地価公示については、全国26,000地点の標準地について行い、それに基づく地価動向の分析

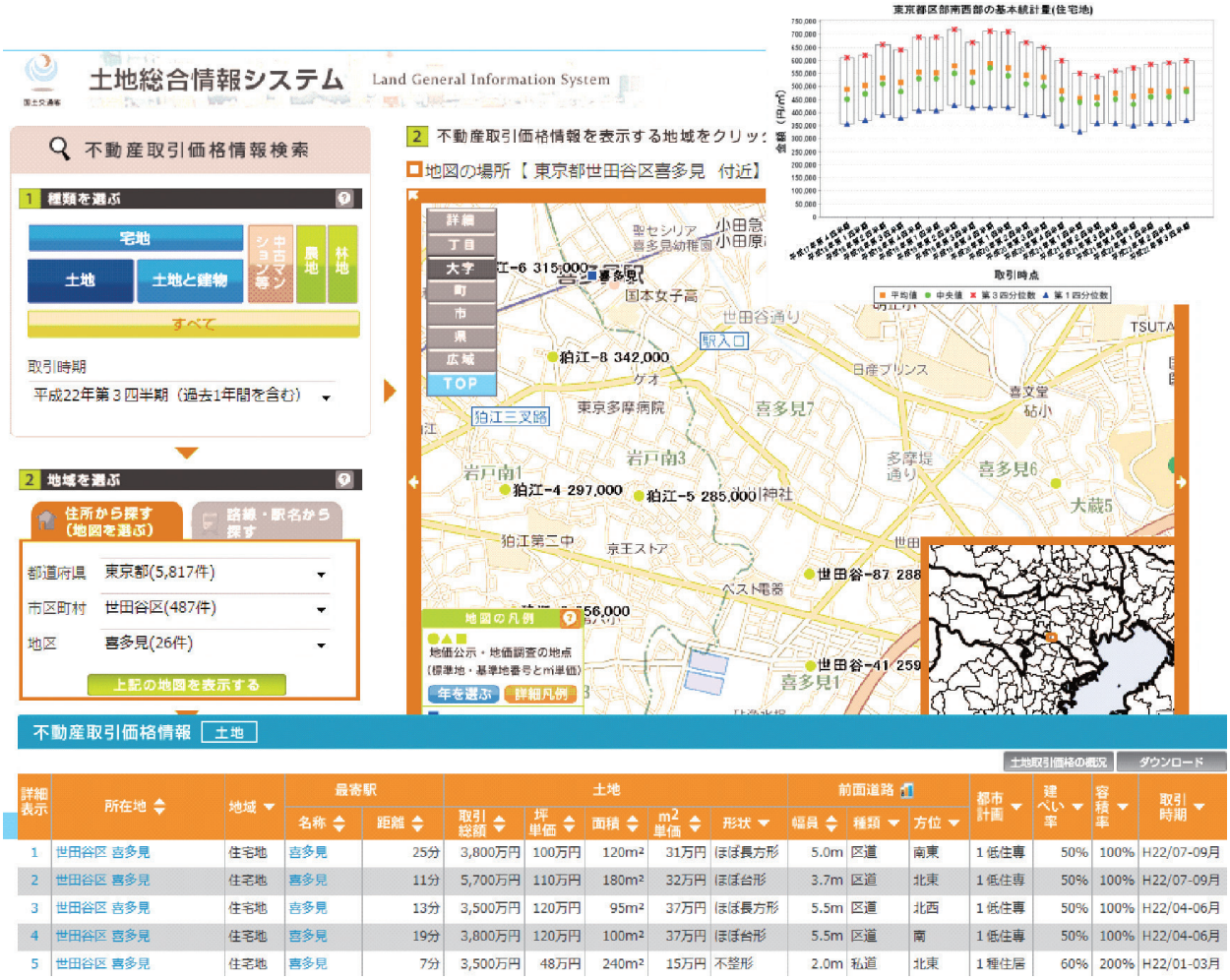
結果を公表した。また、平成22年都道府県地価調査についても、各都道府県知事が全国22,701地点の基準地について実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地150地区について、四半期毎の地価動向、不動産鑑定士によって把握された不動産市場の動向に関する情報及び地方整備局等が行った地元の不動産関係者からのヒアリングによる情報を取りまとめ、公表した。

第2節 不動産取引価格情報等の提供

(1) 不動産の取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、物件が容易に特定できないよう配慮した上で、不動産取引の際に必要となる取引価格情報等の提供を行った。平成18年4月の公表開始から平成23年1月までの提供件数は1,045,986件、Webアクセス数は約1億5,000万件（平成22年は約6,700万件（約550万件/月）であった）。

(2) サブプライム危機等の教訓から、不動産バブルに対するEarly Warning Signalを構築するため、国際機関が協力して不動産価格指数の作成に関する指針（RPPIハンドブック）作成に向けた検討を行った。このRPPIハンドブックに対応し、我が国におけるユーザーニーズを踏まえた不動産価格指数を作成するため、関係省庁において日銀等と連携し、検討を行った。

図表 不動産取引価格情報イメージ



詳細表示	所在地	地域	最寄駅 名称	最寄駅 距離	土地 取引総額	土地 坪単価	土地 面積	土地 m2単価	土地 形状	前面道路 幅員	前面道路 種類	前面道路 方位	都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
1	世田谷区 喜多見	住宅地	喜多見	25分	3,800万円	100万円	120m²	31万円	ほぼ長方形	5.0m	区道	南東	1低住専	50%	100%	H22/07-09月
2	世田谷区 喜多見	住宅地	喜多見	11分	5,700万円	110万円	180m²	32万円	ほぼ台形	3.7m	区道	北東	1低住専	50%	100%	H22/07-09月
3	世田谷区 喜多見	住宅地	喜多見	13分	3,500万円	120万円	95m²	37万円	ほぼ長方形	5.5m	区道	北西	1低住専	50%	100%	H22/04-06月
4	世田谷区 喜多見	住宅地	喜多見	19分	3,800万円	120万円	100m²	37万円	ほぼ台形	5.5m	区道	南	1低住専	50%	100%	H22/04-06月
5	世田谷区 喜多見	住宅地	喜多見	7分	3,500万円	48万円	240m²	15万円	不整形	2.0m	私道	北東	1種住居	60%	200%	H22/01-03月

第3節 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価に対するニーズの多様化や企業会計における不動産時価評価の進展等を踏まえ、鑑定評価等業務の手順に「業務の目的と範囲等の確定」(Scope of Work)の考え方を取り入れた価格等調査ガイドラインを策定し、その周知に努めた。また、投資家など依頼者以外の第三者に広く影響を与える証券化対象不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定業者に対する立入検査等を実施し、鑑定評価の適正性の確保を図った。

第4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、以下の措置を実施した。

(1) 固定資産税における土地の評価については、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。

(2) 土地の相続税評価については、引き続き評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。

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

1 宅地建物取引業法の的確な運用

宅地建物取引における消費者利益の保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、宅地建物取引業法の適正な運用に努めた。

国土交通大臣及び都道府県知事は、関係機関と連携しながら苦情・紛争の未然防止に努めるとともに、同法に違反した業者には、厳正な監督処分を行っており、平成21年度は計380件の監督処分を行った。

2 指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備

不動産取引が迅速かつ確実に行われるよう、不動産流通市場の整備を促進するため、指定流通機構(レインズ)の活用を一層推進した結果、指定流通機構における平成22年実績は、新規登録件数が約452万件(前年比3.4%増)、成約報告件数が約37万件(前年比11.9%増)と、新規登録件数及び成約報告件数ともに増加した。

また、消費者の相場観の把握等を支援する観点から、レインズが保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供を行うためのシステムの構築を行い、平成19年から運用を開始しており、平成22年度も引き続き、その情報量の拡充や提供期間の拡大のための改修を行った。

さらに、平成21年に不動産業界が一体となって全面リニューアルを行った、消費者に対して物件情報及び有益情報を提供する「不動産統合サイト(不動産ジャパン)」の更新・運営を引き続き支援した。

3 不動産特定共同事業の推進

不動産特定共同事業法の適切な運用等により、投資家の保護に資する市場環境の整備を図りつつ、投資家のニーズに対応した商品が供給され、投資家の資金が優良な都市開発、住宅供給等に活用されるよう、不動産特定共同事業を推進した。

4 土地取引規制制度の的確な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、都道府県等において、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度を引き続き運用しており、地域の実情等を踏まえた運用（平成23年３月末現在、１都（１村）で監視区域を指定）を行った。

さらに、これら土地取引規制制度の的確な運用を図るため、土地取引状況等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施した。

5 環境価値を重視した不動産市場の形成促進

様々な地球環境問題への対応において不動産分野が果たす役割が大きいことから、環境価値を重視した不動産市場の形成に向けて、環境不動産の経済価値の分析や国内外の取組事例の収集などを行い、環境不動産ポータルサイト（http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html）の運営や投資家等との意見交換を通じて広く情報発信を行った。

6 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供

土壌汚染地の取引の円滑化や有効活用を促進するため、土地取引に有用な土壌汚染情報データベースを構築した。

コラム　土地取引に有用な土壌汚染情報データベース

土壌の中には、工場の設備・施設の破損や老朽化、あるいは事故や災害などにより漏えいした有害物質や、自然界にもともと存在するヒ素や鉛等の有害物質が含まれていることがある。それが直接口に入ったり、そこから溶出し汚染された地下水を飲用したりすることによって人の健康に被害が生じる可能性があることから、土壌汚染対策法等により土壌汚染に関する状況の把握や措置等の規制が行われている。

工場跡地の用途転換などの際に土壌汚染の存在が顕在化するケースが増加するなど土壌汚染に対する社会的関心も高まっており、土壌汚染対策法に基づく区域の指定、公示、管理等の規制が行われる一方、取引が行われた後にその土地が汚染されていたことが判明してトラブルになるなど、土壌汚染問題が土地取引に影響を与えるようになった。また、土壌汚染対策費用がネックとなって土地が低未利用のまま放置されるブラウンフィールド問題が深刻化する可能性も指摘されている。

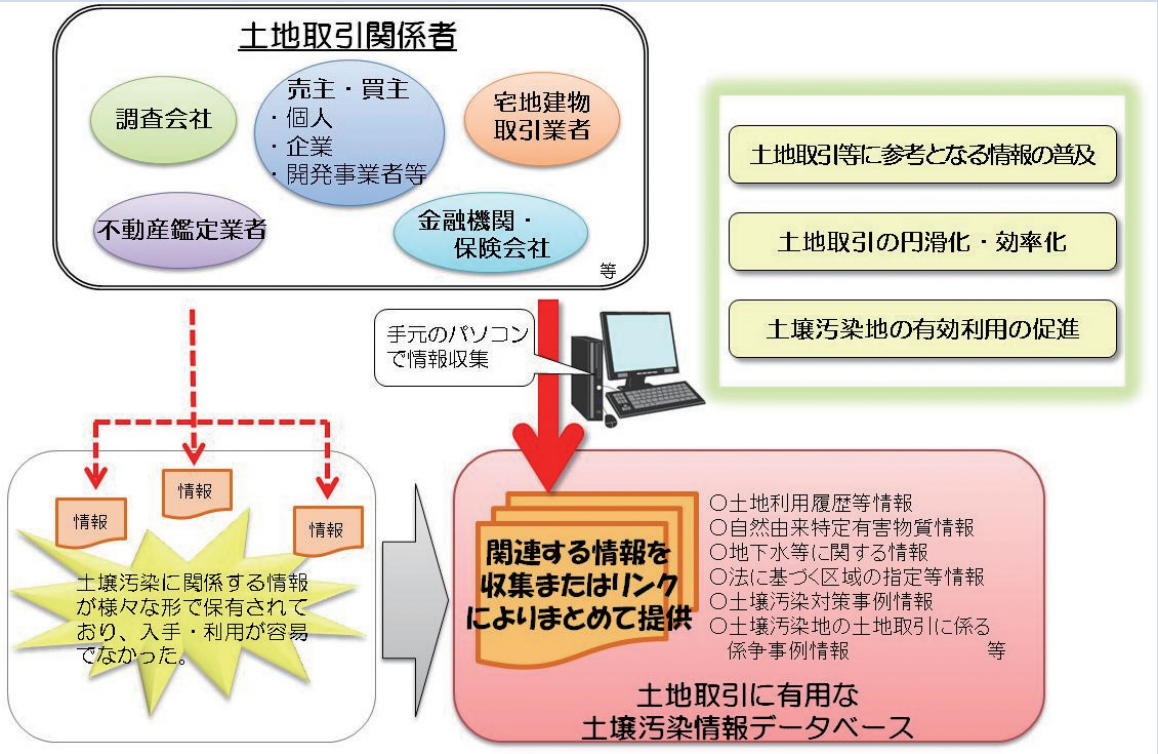
国土交通省では、土地に関する様々な情報を提供できるよう取り組みを進めている中で、このような状況を踏まえ、「土地取引に有用な土壌汚染情報データベース」を整備することとした。

土地取引に有用な土壌汚染情報データベースでは、その土地に土壌汚染が存在するかどうかを判断するのに役立つ情報、土壌汚染が存在する土地を利用するのに役立つ情報及び土壌汚染に関連する土地取引に役立つ情報を提供している。

データベースにより土地取引等に参考になる情報が容易に収集できるようになることを通じて、国民の土壌汚染問題に対する理解を深め、土地取引の円滑化・効率化や、土壌汚染地の有効利用の促進が期待されている。

（URL：http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/902）
（国土交通省HP→土地・水資源→土地総合情報ライブラリー→土地基本情報→土地取引に有用な土壌汚染情報データベース）

土地取引に有用な土壌汚染情報データベースの概要



第2節　不動産投資市場の整備

市場の透明性の確保、投資家が安心して参加できる市場の構築等を推進し、我が国不動産投資市場の活性化を図るため、以下の施策を講じた。

⑴「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」の開催

関係業界、有識者、行政等を構成員として開催された「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」では、平成22年12月に、遊休化・老朽化した不動産の再生のため、不動産特定共同事業法の改正の必要性並びにJリート及び不動産特定共同事業以外の不動産証券化手法の課題について、取りまとめを行った。

また、不動産特定共同事業法の運用の改善や登録免許税の特例措置の延長を行うとともに、成約価格に基づく住宅価格指数の開発を推進した。

⑵「不動産投資市場戦略会議」の開催

世界でも最大級の金融資産と不動産ストックを有する我が国において、不動産投資市場が、金融危機以降の状況を脱却し、「不動産と金融」を適正に結び付ける機能を構築できるよう（「Win-Win」の関係構築）、政策・業界・市場の縦割りを超えた議論を行い、その成果について、官民の関係者が一体となって取り組むべき戦略（グランドデザイン）として提言を行い、不動産投資市場の活性化を図る取り組みを推進した。

⑶　不動産証券化の実態調査の実施

証券化された不動産の実績を把握する不動産証券化の実態調査を実施した（平成22年度中に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は約2.2兆円）。

第3節　土地税制における対応

平成22年度税制改正において、国税及び地方税について講じた主な措置は、以下のとおりである。

1　国税関係

⑴　登録免許税

特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、適用対象となる不動産から倉庫及びその敷地を除外するとともに、所有権の移転登記の軽減税率（現行1,000分の８）にあっては、次の見直しを行った上、その適用期限を３年（質権又は抵当権の移転登記にあっては１年）延長した。

平成22年４月１日から平成23年３月31日まで　1,000分の８
平成23年４月１日から平成24年３月31日まで　1,000分の11
平成24年４月１日から平成25年３月31日まで　1,000分の13

2　地方税関係

⑴　不動産取得税

①　認定中心市街地、都市再生緊急整備地域又は都市再生整備計画の区域において取得する一定の新築家屋（住宅以外の特定の用途に供する家屋）に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（当該家屋の価格の10分の１に相当する額を価格から控除）について、対象地域から認定中心市街地を、対象用途から料理店・遊技場・公衆浴場を除外したうえ２年延長した（平成24年３月31日まで、平成24年度より廃止）。

② 新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の２倍（200平方メートルを限度）相当額の減額）について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限を２年延長した（平成24年３月31日まで）。

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

1 国土利用計画

国土利用計画は、健康で文化的な生活環境の確保を図ることなどの基本理念に基づき、総合的かつ計画的な国土の利用に関する基本構想等を示すものであり、全国計画、都道府県計画、市町村計画により構成される。

第四次全国計画（平成20年閣議決定）に基本方針として掲げた、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」の推進を図るため、国土利用の質的側面をめぐる状況の変化を的確に評価する手法の検討を行うとともに、多様な主体による国土の適切かつ持続的な利活用など「国土の国民的経営」の促進に関する情報提供等を行った。

2 土地利用基本計画等

地域の特性を踏まえた適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、各都道府県において、土地取引や各種土地利用転換の動向、個別規制法等に基づく諸計画の地域・区域の指定状況等の土地利用現況を把握し、関係方面との調整を経て、土地利用基本計画の変更が行われた（平成22年度：42都道府県、556件）。

また、国土形成計画、国土利用計画（全国計画）の策定等を踏まえ、今後、各都道府県での土地利用の課題に対応した計画内容の充実が図られるよう、土地利用基本計画の活用に関する検討を行った。

さらに、国民への情報提供の推進を図る観点から、土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY：Land Use Control bacK-up sYstem）の地図表示の精度向上のための改良を行った。

第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

(1) 都市計画における土地利用計画の総合性の確保

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）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進した。また、それぞれ独立した都市計画として位置付けられた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の策定を推進した。さらに、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）の策定を推進した。

(2) 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保

近年の市町村合併等に伴う都市計画区域及び準都市計画区域の適切な指定・見直しを推進した。また、都市計画における詳細な土地利用計画については、市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度

や、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の地域地区制度等の適切な活用を推進した。さらに、今後の人口減少・超高齢社会を迎えるに当たり、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市機能が集約された都市構造への転換を図っていくために、平成18年に改正された都市計画法等に基づき、都市機能の適正立地を確保していく制度の適切な活用を推進した。

また、中心市街地の機能回復、産業構造の変化への対応等の全国的に共通して緊急性が高い政策課題に対応する政策課題対応型都市計画運用指針の活用を推進した。

(3) 都市計画における土地利用計画の実効性の確保

① 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地区画整理事業を実施した。特に、集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地等に重点をおいて強力に事業を推進した。

② 市街地再開発事業等においては、都市の魅力及び国際競争力の向上の観点から、民間活力を最大限活用しつつ、地域の活性化・都市再生、防災上危険な密集市街地の解消、都市構造の再編に資する魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進のための住宅市街地の総合的な整備に重点を置いて強力に事業を推進した。

③ 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地において、職住近接型の良好な市街地住宅の供給、美しい市街地景観の形成、公共施設の整備等を総合的に行い、良好な住環境の創設を図った。

④ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えの促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。

第3節 国土政策との連携

1 国土形成計画の推進

(1) 国土形成計画は、国土の自然的条件を考慮し、経済、社会、文化等に関する施策の総合的見地から、国土の利用、整備及び保全を推進するための基本的な計画であり、全国計画と広域地方計画により構成されている。全国計画については、国土利用計画（全国計画）と一体のものとして、ともに平成20年に閣議決定された。

(2) 総合的な国土の形成に関する施策の指針となる国土形成計画（全国計画）については、「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土」という新しい国土像の実現に向け、関係主体への指針性を向上させるため、国土をめぐる様々な情報を収集・整理し、総合的・体系的に分析する計画のモニタリングを実施した。

一方、広域地方計画については、全国計画に示された新しい国土像を具体化するものとして、東北から九州までの各広域ブロックの地域戦略と、その具体的な取り組みをまとめた計画であり、官民の連携により各プロジェクトを推進している。また、広域地方計画については、その実効性を高めるため、計画の内容や各広域ブロックの実情を踏まえ、毎年度、各プロジェクトの進捗状況を検証するとともに、推進に向けた課題への対応等について検討を行うこととしており、平成22年６月には、各広域ブロックにおける国の地方支分部局、地方公共団体、経済団体等をメンバーとする広域地方計画協議会において、平成21年度の各プロジェクトの進捗状況等を取りまとめ、公表した。

2 地域の拠点形成の推進

(1) 業務核都市の整備の推進

東京圏における業務機能等の適正な配置を図るため、多極分散型国土形成促進法に基づき、業務核都市を業務機能をはじめとする諸機能の集積の核として重点的に育成・整備を進めた。

これまでに業務核都市基本構想が承認・同意された地域は14地域となっている（平成23年1月現在）。

(2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づき、全国84地域の地方拠点都市地域の整備の促進を図るため、地方公共団体や民間事業者等に対しての支援措置を引き続き講じた。

また、事務所、営業所、研究所等の地方拠点都市地域への再配置を促進した。

(3) 研究学園都市の建設

① 筑波研究学園都市建設法に基づき、科学技術の集積等を活かした都市の活性化等を目指し、筑波研究学園都市の建設を推進した。

② 関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指すため、平成19年度に変更した「基本方針」を踏まえ、関西文化学術研究都市の建設を推進した。

3 産業立地施策の推進

企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づき、地域が自らの特色を生かした企業立地を促進し、地域産業活性化を目指す取り組みを支援するため、税制上の特例措置や工場立地法の特例措置、日本政策金融公庫を通じた中小企業向け低利融資制度、ワンストップサービスの提供や人材育成・施設設備に対する予算措置、企業立地に係る地方交付税措置など総合的な支援を行った。

4 交通ネットワークの整備

広域ブロック相互を結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進した。

5 情報通信インフラの整備

(1) 河川、道路、港湾、下水道の公共施設管理用光ファイバ及びその収容空間等を整備・開放した。

(2) 「新交通管理システム（UTMS）」の推進等交通安全施設の整備を行った。

6 国会等の移転等

(1) 国会等の移転の検討

国会等の移転については、国会等移転審議会の答申を踏まえ、国会において検討がなされているところである。政府としては、国会等の移転に関する法律に基づき、関連する調査や国民への情報提供等、国会における検討に必要な協力を行った。

(2) 国の行政機関等の移転の推進

昭和63年1月の閣議決定及び多極分散型国土形成促進法等に基づき、国の行政機関の官署及び特殊法人の主たる事務所の東京都区部からの円滑な移転を推進した。閣議決定において移転対象とされた79機関11部隊等（現在は統廃合により、71機関11部隊等）のうち、平成23年3月までに65機関11部隊等が移転した。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

住生活基本計画（全国計画）（平成18年閣議決定）に掲げた目標（①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継、②良好な居住環境の形成、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進した。

また、少子・高齢化社会の一層の進展、人口・世帯数の減少、厳しい雇用・所得環境等の社会経済情勢の変化や、住生活を支えるサービスに対するニーズ等を踏まえ、平成23年３月には、平成23年度から平成32年度を計画年度とする新たな住生活基本計画（全国計画）を閣議決定した。

2 公的住宅供給の推進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等の良質な賃貸住宅の供給を推進した。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

(1) 住宅建設に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設及び生活道路、多目的広場等の居住環境基盤施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により重点的、総合的に推進した。

また、防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業を推進した。

(2) 独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）において、都市再生機構の有するノウハウや技術を活かし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術援助等を行った。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業を推進した。

5 良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用

(1) 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、平成21年に施行された長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期優良住宅の普及を促進した。また、環境・リフォーム推進事業や住宅履歴情報の整備等を実施した。

(2) マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合等を対象に支援するとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進するマンション等安心居住推進事業を実施した。

さらに、老朽マンションの改修や建替えによる再生を促進するため、団地型マンションを対象とした団地型マンション再生マニュアルを策定・公表するとともに、マンションの建替えの円滑化等に関

する法律の最低居住面積等の要件を緩和する省令改正を行った。

(3) 新築住宅に瑕疵が発生した場合において確実に瑕疵担保責任が履行されるよう、建設業者及び宅地建物取引業者に対し資力の確保（住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結）を義務付ける特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が平成21年に施行され、平成22年４月には第１回の届出が行われた。また、保険法人における保険引受体制の整備や制度の浸透に向けた取組みを引き続き実施した。

(4) 質の高い既存住宅を安心して売買できる市場環境を整備するため、既存住宅売買に係る保険制度を創設した。

(5) 消費者が安心してリフォームが行えるよう、リフォームの無料見積チェック制度や、全国の弁護士会における弁護士・建築士による無料専門家相談を新たに実施し、リフォーム工事を対象とする検査と保証がセットになったリフォームかし保険を商品認可した。

(6) 既存住宅売買かし保険において、売買前にリフォーム工事を行う場合の工事部分を保険の対象とできるようにするとともに、既存住宅の状況を売買前に把握できるよう、既存住宅売買かし保険の現場検査を保険申込前に実施できるようにした。また、消費者ニーズに対応した魅力あるリフォーム市場の整備として、ホームセンター、家電量販店、百貨店、ドラッグストア等と連携した消費者への周知啓発活動を実施した。さらに、建物検査、住宅履歴情報の蓄積、保険制度への加入を行う事業に対する補助制度を実施した。

(7) エコ住宅の新築やエコリフォームに対し、ポイント（多様な商品・サービスに交換可能なポイント）を発行する住宅エコポイント制度について、平成22年９月及び10月の経済対策において制度の１年延長とポイント発行対象の拡充を措置し、省エネ住宅の普及促進を図った。

6 住宅取得対策の充実等

(1) 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）の証券化支援事業（買取型及び保証型）を着実に推進し、民間金融機関による相対的に低利な長期・固定金利住宅ローンの供給を支援・補完するとともに、同事業の枠組みを活用して優良住宅取得支援制度による金利引下げ等を実施した。

(2) 「経済危機対策」（平成21年閣議決定）の一環として、住宅金融支援機構のフラット35における融資率上限の引き上げなどを引き続き実施した。また、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成21年閣議決定）の一環として、優良住宅取得支援制度における金利引下げ幅の拡大などを引き続き実施するとともに、「新成長戦略実現に向けた３段構えの経済対策」（平成22年９月閣議決定）の一環として、同金利引下げ幅の拡大措置の適用期間を延長した。

(3) 住宅ローン返済困難者対策を実施し、経済事情の著しい変動に伴い、離職、転職等を余儀なくされたため住宅ローンの支払い能力が低下している利用者が返済を継続できるよう支援した。

(4) 財形貯蓄残高保有者に対する低利・長期の住宅資金融資事業を行う勤労者財産形成持家融資制度を実施した。

(5) 平成22年度税制改正においては、以下の措置を講じた。

① 厳しい経済情勢の下、裾野の広い住宅投資を促進することによって景気回復を目指すための時限措置として、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、所得制限（贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下）を付した上で、非課税枠を平成22年は1,500万円、平成23年は1,000万円に拡大した。

あわせて、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例について、2,500万円の特別控除に1,000万円を上乗せする特例を廃止し、65歳未満の親からの贈与も対象とする特例を２年延長した。

② このほか、以下の特例措置について延長等を行った。

(ア) 長期優良住宅普及促進税制（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）について、適用期限を２年延長した（平成24年３月31日まで）。

(イ) 新築住宅に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を２年延長した（平成24年３月31日新築分まで）。

(ウ) 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置について、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が２億円以下であることの要件を追加した上、適用期限を２年延長した（平成23年12月31日まで）。

(エ) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度について、適用期限を２年延長した（平成23年12月31日まで）。

(オ) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度について、適用期限を２年延長した（平成23年12月31日まで）。

(カ) 省エネ改修が行われた住宅等に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を３年延長した（平成25年３月31日改修分まで）。

(キ) バリアフリー改修が行われた住宅等に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を３年延長した（平成25年３月31日改修分まで）。

(ク) 高齢者向け優良賃貸住宅に対する固定資産税の減額措置について、適用期限を１年延長した（平成23年３月31日新築分まで）。

(ケ) 新築住宅のみなし取得時期等に係る不動産取得税の特例措置について、適用期限を２年延長した（平成24年３月31日まで）。

(コ) 非居住者等が受け取る振替社債等に係る利子の非課税措置を創設した（平成25年３月31日まで）。

(サ) マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等に対する登録免許税の免税措置について、適用対象から施行再建マンションに関する権利ついて必要な登記を除外した上で、適用期限を２年延長した（平成24年３月31日まで）。

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

1 良好な宅地供給等の推進

(1) 良好な宅地供給の推進

① 都市再生機構によるニュータウン事業においては、既に着手済みのものに限定し、大都市圏における職住近接の実現に資するものや地方都市圏の再構築に資するもの等、政策的意義の高い事業を引き続き実施した。

② 組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援した。

(2) 宅地開発関連公共施設の整備等

宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を総合的に支援した。

(3) 水辺都市の再生

高規格堤防（スーパー堤防）整備事業と土地区画整理事業等のまちづくり事業を一体的に実施することにより、大都市の洪水に対する安全性を高めるとともに、眺望が開け、水と緑の潤いがある良好な水辺都市の再生を実施した。

(4) 定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進

定期借地権制度の円滑な普及・活用を促進するため、「公的主体における定期借地権の活用実態調査」を実施した結果、公的主体による平成22年の定期借地権付住宅の供給実績は、563戸であった。

(5) 郊外型住宅等の建設の促進

① 優良田園住宅の建設の促進に関する法律により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進した。

② 市街化調整区域等における地区計画制度を活用し、都市近郊においてスプロールを防止しつつ、優良田園住宅等の郊外型住宅の建設を推進した。

③ 集落地域整備法の円滑な運用を推進し、市街地の周辺地域における良好な居住環境の確保を図った。

(6) 宅地開発と交通アクセス整備の一体的推進

大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法等に基づき、つくばエクスプレス（常磐新線）沿線地域の宅地開発事業等を推進した。

2 ニュータウン再生等の推進

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、安心で快適に居住できる住宅地として再生する取り組みを支援した。

また、ニュータウン等において地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みを推進するために、ホームページなどを通じてエリアマネジメント推進マニュアルや取り組み事例などの情報提供を行った。さらに、民間のまちづくりの担い手が主体となった意識啓発活動、人材育成等まちづくりの立ち上げ段階の取り組みを支援した。

コラム

ニュータウン（郊外型住宅団地）再生に向けた取り組み
～「ふるさと団地の元気創造推進協議会」～

「ふるさと団地の元気創造推進協議会」は、少子高齢化などにより、さまざまな問題を抱えている郊外型住宅団地を再び活性化しようと、大分市が発起人となり、同じ悩みを抱えている札幌市、盛岡市、長岡市、富山市、堺市、久留米市が構成市となって、平成22年6月に設立された。

平成22年度は、7市がそれぞれのモデル団地を選定し、ワークショップなどを通じて住民の方々の意見を聞きながら、行政も一緒になって課題や問題点を探り、対策を検討した。

協議会設立式

大分市では、「富士見が丘団地」で住民と市の職員が公民館に集まって計14回のワークショップを行った。地域の活性化に向けた取り組みとして『住替え対策』『交通対策』『公園の活用』など、11のメニューをとりあげ、その実現に向けて「私ができること」「地域でできること」「行政に望むこと」を話し合った。こうした検討を通じて、「地域でできること」として、『公園の活用（芝生化・花植え）』では、花や芝の苗を植えること、芝の管理、手入れ、ボランティアの募集、リーダーの選出など、『住替え対策』では、空家状況の情報収集・情報提供、PR活動、子ども達に団地に帰ってもらいたい人達の把握などの取り組みがあげられた。現在、これらを具体化するための取り組みが進められている。また、協議会では、これらの各市における検討結果を踏まえ、地域や地方自治体での取り組みだけでは解決のできない制度上の隘路についてとりまとめ、平成22年12月及び平成23年3月に国に対して提案を行った。

大分市のモデル団地「富士見が丘団地」

国においても、並行して、関係省庁連絡会議にて、この問題に対して議論を深めているところであり、平成23年度以降、提案書をもとに、協議会と関係省庁が連携・協議しながら、さらなる取り組みが進められる予定である。

大分市でのワークショップの様子

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

1 地域活性化の推進

地域活性化に関する統合体制（地域活性化統合本部）の下、省庁横断的・施策横断的な視点に立ちながら、地域の成長力強化、生活基盤の確保などに重点を置いた取り組みを展開した。その一環として、「新成長戦略」（平成22年６月閣議決定）に盛り込まれた総合特区制度や環境未来都市構想について検討を進めたほか、「環境モデル都市」の取り組みを世界に周知するため、平成23年２月に京都市において国際会議を開催した。また、地域活性化統合本部の業務運営体制についても、地域ブロックを基本とした体制に改め、関係省庁とも連携して、地方からの総合的な相談に応じられる「ワンストップ拠点」としての機能強化を図るとともに、地域に対する総合的なコンサルティング支援を推進した。

加えて、平成22年度補正予算に盛り込まれた「地域活性化交付金（きめ細かな交付金）（2,500億円）」及び「地域活性化交付金（住民生活に光をそそぐ交付金）（1,000億円）」により、地域の実情に応じた活性化策を後押しした。

2 都市再生の推進

都市再生本部は、環境、防災、国際化等の観点から都市の再生を目指す21世紀型都市再生プロジェクトの推進や、土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的かつ強力に推進するために設置され、全閣僚を構成員としている。発足以来、計19回の会合を開催し、主として以下の事項を決定し、実施を推進した。なお、平成19年に内閣におかれた地域活性化関係の４本部（都市再生本部、構造改革特別区域推進本部、地域再生本部及び中心市街地活性化本部）の実施体制が統合された後は、地域活性化統合本部会合として計６回開催した。

(1) 「都市再生プロジェクト」の推進

これまで全13次にわたって都市再生プロジェクトを決定し、23のプロジェクトを推進した。

図表	都市再生プロジェクトの一覧

（第一次決定）（平成13年6月14日）	（第五次決定）（平成15年1月31日）
東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備	国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
大都市圏におけるゴミゼロ型社会への再構築	（第六次決定）（平成15年11月28日）
中央官庁施設のPFIによる整備	琵琶湖・淀川流域圏の再生
（第二次決定）（平成13年8月28日）	（第七次決定）（平成16年4月13日）
大都市圏における国際交流・物流機能の強化	大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
大都市圏における環状道路体系の整備	（第八次決定）（平成16年12月10日）
大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成	都市再生事業を通じた地球温暖化対策・ヒートアイランド対策の展開
都市部における保育所待機児童の解消	（第九次決定）（平成17年6月28日）
PFI手法の一層の展開	防犯対策等とまちづくりの連携協働による都市の安全・安心の再構築
（第三次決定）（平成13年12月4日）	（第十次決定）（平成17年12月6日）
密集市街地の緊急整備	大学と地域の連携協働による都市再生の推進
都市における既存ストックの活用	（第十一次決定）（平成18年7月4日）
大都市圏における都市環境インフラの再生	国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
（第四次決定）（平成14年7月2日）	（第十二次決定）（平成19年1月16日）
東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成	「密集市街地の緊急整備」―重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化―
北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成	（第十三次決定）（平成19年6月19日）
地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり	国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

(2) 都市再生特別措置法の活用等民間都市開発投資の促進

① 都市再生緊急整備地域の指定、地域整備方針の策定

都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である都市再生緊急整備地域については、これまで65地域を指定し、各地域で地域整備方針を策定した。

② 都市再生特別措置法の円滑な施行

都市再生緊急整備地域において財団法人民間都市開発推進機構（以下「民間都市開発推進機構」という。）による金融支援措置（無利子貸付、出資・社債等取得、債務保証）や税制上の特例措置の対象となる民間都市再生事業計画については、これまで41件が認定された。

また、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市再生特別地区については、これまで51地区が決定された。このうち、35地区については、都市計画提案制度が活用された。

(3) 全国都市再生の推進

市町村が都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画である都市再生整備計画を作成できることとし、これに基づく事業の実施を促進するため、平成16年度に、地方の自主性・裁量性を高めた「まちづくり交付金」を創設し、都市計画決定権限等の市町村への移譲等を行い、平成17年度には、まちづくり交付金と連携して行われる官民協働の民間プロジェクトに対する大臣認定制度を

創設（民間都市開発推進機構の出資による資金調達支援などを実施）するなど、全国都市再生を推進するための基本的枠組みを構築した。

さらに平成22年度には、まちづくり交付金は社会資本整備総合交付金に統合され、社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つ（都市再生整備計画事業）として、より自由度の高い交付金制度により、地方の創意工夫を活かした都市再生を推進した。また、都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業について、引き続き各種支援措置の積極的活用を推進している。

(4) 大街区化の推進

わが国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により街区が形成されているが、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から設計されたものであるため、現在のニーズ等に対しては、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。

これらの課題に対し、大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用を推進するため、複数の街区に細分化された土地の集約を進めるための「大街区化ガイドライン」を策定し、大街区化を推進した。

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

1 民間能力の活用の推進

(1) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、民間都市開発推進機構の支援業務を引き続き推進した。

(2) 都市再生緊急整備地域における都市再生事業を推進するため、税制の特例等の支援措置を引き続き講じた。

(3) 地方都市等における都市再生整備事業を推進するため、税制の特例等の支援措置を引き続き講じた。

(4) 民間資金等活用事業推進委員会（PFI推進委員会）において、新たに検討すべき項目を中心に、法改正も視野に入れ、PFI制度の抜本的見直しに向け検討を行い、PFI制度の諸課題及び今後の方向性についての「中間的とりまとめ」を公表した。

また、第５回日韓定期PFI推進交流会を開催し、情報交換を行った。

(5) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、都市再生機構が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。

2 空中及び地下の利用の推進

(1) 空中及び地下の利用

① 立体道路制度の積極的な活用を推進した。

② 都市・地域交通戦略推進事業を推進した。

③ 道路地下空間利用計画の策定、共同溝の整備等を推進した。

④ 無電柱化を推進した。

⑤ 地下放水路、地下調節池などの河川立体区域の整備を推進した。

⑥ 雨水の貯留浸透など流出抑制型の下水道施設の整備を推進した。

⑦ 立体都市公園制度の活用を推進した。

(2) 大深度地下の利用については、技術的な調査検討等、制度の円滑な運用を図り、大深度地下の利用を推進した。

3 災害に強い都市の整備

(1) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えの促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。

(2) 防災上危険な木造密集市街地の解消や都市基盤施設をより一層整備するため、土地区画整理事業を推進した。

(3) 都市防災総合推進事業について、大規模地震に備えた事前対策、被災後の復興まちづくりに対する支援を強化する等、都市の防災対策を総合的に推進した。

(4) 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心なまちづくりを推進した。

(5) 大地震時の大規模盛土造成地の被害を軽減するため、宅地耐震化推進事業などの支援制度を活用することにより、宅地の耐震化を推進した。

4 住宅市街地の整備による防災性の向上

(1) 既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等へ建替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善など住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業を推進した。

(2) 地震災害の危険性が高い老朽住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、住宅地区改良事業等において良質な従前居住者用住宅の建設、地区施設及び生活道路等の整備を行った。

5 道路の防災対策の推進

地震、津波、豪雨、豪雪等の災害に対して、安全で信頼性の高い道路ネットワークを確保するため、緊急輸送道路における橋梁の耐震対策、災害のおそれのある区間を回避する道路の整備を実施するとともに、道路の斜面対策や雪崩対策等を実施した。

6 下水道における災害対策の推進

都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区において、雨水幹線や貯留浸透施設等のハード整備に加え、ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活かした住民自らによる取り組みなど総合的な浸水対策を重点的に推進した。

また、近年、頻発する大規模地震を踏まえて、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と処理場を結ぶ管きょや水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を推進した。

7 治水対策の推進

激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策や水害を未然に防ぐ予防的治水対策を推進した。また、高解像度のＸバンドＭＰレーダ網等の整備を進め、詳細な降雨観測等を実施するとともに、地上デジタル放送等の様々な伝達手段を通じ、地方整備局の水災害予報センターから関係自治体等へきめ細やかに河川情報を提供することにより、住民の適切な避難行動等を支援するなど、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進した。

一方、治水施設の整備には長時間を要し、整備途上で災害が発生する危険性がある。そのため、土地利用の状況に応じて輪中堤・二線堤の整備や住宅地の嵩上げ等の減災対策を行うとともに、流域における貯留・浸透機能の確保等の流出抑制対策を推進した。

8 土砂災害の防止

(1) 市街地に隣接する山麓斜面にグリーンベルトとして一連の樹林帯を形成することにより、土砂災害に対する安全性を高め、緑豊かな都市環境と景観を保全・創出するとともに、市街地周辺への無秩序な市街化の防止等を図った。

(2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）に基づく基礎調査を実施し、土砂災害警戒区域等の指定等を強く促進し、砂防設備等の整備とあわせた総合的な土砂災害防止対策を効率的に推進した。

9 港湾における防災拠点の整備

災害時における住民の避難や復旧・復興の支援拠点として、耐震強化岸壁や広場等からなる臨海部の防災拠点の整備を推進した。

10 自治体による防災対策事業の促進

災害の発生時に住民の安全が確保できるよう、防災機能の向上を図り、災害等に強い安全なまちづくりを促進するため、防災基盤整備及び公共施設等の耐震化などの重点的な防災対策事業を促進した。

第3節 低・未利用地の利用促進等

1 工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進

(1) 都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進した。

(2) 職住近接型の住宅供給等を行う住宅市街地総合整備事業を推進した。

(3) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低・未利用地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。

2 臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発

(1) 港湾計画、都市計画等と整合を図りつつ計画的な土地利用転換を推進するため、臨港地区の迅速かつ的確な指定・変更等の見直しを推進した。

(2) 臨海部への企業立地や、土地利用の高度化を支援する「臨海部土地情報」（http://www.mlit.go.jp/kowan/tochi/zyouhou/zyouhou.html）により情報提供 を実施した。

3 都市内の低・未利用地の利用促進

(1) 低・未利用地の集約等と併せて公益施設や商業活性化施設、都心居住に資する住宅の立地誘導を図る土地区画整理事業及び、敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地区画整理事業を推進した。

(2) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である「高度利用推進区」及び「市街地再開発事業区」を活用した土地区画整理事業を推進した。

(3) 都道府県等において、一定の要件を満たす低・未利用地への遊休土地である旨の通知、利用計画への助言・勧告等を行う国土利用計画法に基づく遊休土地制度を的確に運用した。

(4) 低・未利用地の有効活用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(http://tochi.mlit.go.jp/)により活用可能な国公有地の情報を提供(国有地については財務省の国有財産情報公開システムへリンク、公有地については地方公共団体のホームページへリンク)した。

4 企業不動産及び公的不動産の有効活用の促進

土地の有効活用及び不動産市場の活性化の観点から、我が国の不動産の資産(約2,200兆円)の大きな部分を占める企業不動産(約470兆円)や公的不動産(約460兆円)について、戦略的なマネジメントの考え方や先進的な取り組み事例の紹介等、有効活用に向けた普及・促進を行った。

5 中心市街地の活性化の推進

今後、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中で、高齢者を始め多くの人々にとって暮らしやすいまちとなるよう、様々な機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが重要である。このためには、街なかに都市機能を集積・誘導する振興方策と、広域的な判断をしながら都市機能の適正立地を図るための方策の双方が必要である。

こうした考え方の下、内閣総理大臣による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、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、商業等の活性化等に資する事業に対して重点的に支援を行った。

なお、平成23年3月末現在、107地区(104市)の基本計画が認定されている(うち計画期間終了1地区)。

6 既成市街地の有効・高度利用の促進

都市の再構築を実現するため、既成市街地の有効・高度利用を促進するインセンティブとして、基盤施設やオープンスペースの整備を伴う「優良プロジェクト」に対する容積率等の特例制度の活用などを行う以下の施策を講じた。

(1) 再開発等促進区・用途別容積型・誘導容積型・街並み誘導型地区計画制度の活用を推進した。
(2) 特定街区制度、特例容積率適用地区制度等による未利用容積率の活用等を推進した。
(3) 総合設計制度、一団地型総合設計制度及び連担建築物総合設計制度等の活用を促進した。
(4) 既成市街地における土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用を推進した。
(5) 市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を推進した。
(6) 広域的な視点から都市構造の再編を推進するため、多様な主体の連携を図りつつ、特定の地域において重点的かつ集中的な都市整備を行う都市再生総合整備事業を推進した。
(7) 快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を行う住宅市街地総合整備事業及び優良建築物等整備事業を推進した。
(8) 密集市街地の早期解消を図るため、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく施策の推進及び住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等を推進した。

コラム　既存施設や空間を有効活用する取組事例

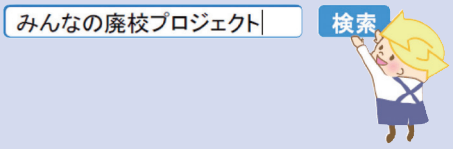
○学校施設跡地の有効活用

人口減少・少子高齢化などの流れを受け、公共施設についても、今後、低・未利用状態に陥る懸念がますます強まっている。公共施設の一つとして、学校施設についてみてみると、児童生徒数の減少や学区の統廃合などにより廃校となった学校施設が存在している。

こうした中、文部科学省では、『～未来につなごう～「みんなの廃校」プロジェクト』を実施している。各地方公共団体で、利用者等を募集している未活用の廃校施設等の情報について、地方公共団体の希望に基づき「活用用途募集廃校施設等一覧」として集約し、公表している。より多くの民間企業等に情報を提供することで、廃校施設等の情報と活用ニーズのマッチングを支援している（URL:http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/1296809.htm）。

上記プロジェクトの事例の一つである西日暮里スタートアップオフィスでは、ベンチャー企業の育成と企業間交流等により、区内産業の一層の活性化を図るため、廃校を活用したオフィスを低料金で提供している。

廃校の活用事例（西日暮里スタートアップオフィス）



○駐車場を活用した空中店舗開発事業

都市の空間需要が増加する中で、土地の有効利用と地球環境への貢献という２つ課題を同時に実現する民間企業の取組が、このところ注目されている。

この取組では、都市部に散在する駐車場の空中空間を活用して低コストで店舗・オフィス等を整備し、屋上は緑化を施すことで、スペースの有効活用を行うとともに、地球環境に優しく、地域の景観や都市環境の改善にも貢献することが期待されている。

＜以前の駐車場（中目黒）＞

＜開発後＞

資料：株式会社フィル・カンパニー

第4節　農地を活用した良好な居住環境の整備

住宅需要が著しく大きい地域における市街化区域内農地については、住宅地等の供給の促進に係る以下の施策を講じた。

⑴　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とともに、今後の社会状況への対応を踏まえた制度の充実等の検討を行った。

⑵　土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用等により土地区画整理事業を推進した。

⑶　良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画制度等の活用を推進した。特に、都市基盤整備と併せて高さ制限、容積率制限の緩和等を行う再開発等促進区を定める地区計画制度の活用を図った。

一方、生産緑地地区については、農業委員会と協力して緑地としての機能の適正な保全に努めるよう周知・徹底するとともに、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進した。

第5節　国公有地の利活用等

1　国有地の有効利用・高度利用の積極的推進

庁舎等については、既存庁舎の効率的な使用に取り組むとともに、整備事案の計画的な調整を行い合同庁舎化に努めた。また、宿舎については、既存宿舎の入居調整等に取り組み、官署の配置状況等を踏まえた合同宿舎化に努めた。こうした取り組みにより、国有地の有効利用・高度利用に努めた。

さらに、民間の創意工夫を活かすため、PFI方式を活用した整備を図り、集約立体化等による跡地の創出を通じて民間等における高度利用等が可能となるよう努めた。

2　未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却

⑴　未利用国有地の有効活用

「新成長戦略」（平成22年6月閣議決定）に盛り込まれた施策の実施に当たって、地域や社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を図っていくこととし、同日付で公表した「新成長戦略における国有財産の有効活用について」を踏まえ、未利用国有地の有効活用を図ることとした。具体的には、未利用国有地については、これまで原則売却を優先するとの管理処分方針を採ってきたが、個々の土地の特性に応じた多様な手段を選択できるよう、その管理処分方針を見直し、売却に加えて、定期借地権を利用した新規の貸付等、新たな活用手段を導入した。

⑵　旧国鉄用地の処分

旧国鉄用地の処分については、日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律に基づき、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が、あらゆる手法を駆使し、その早期処分に向け全力を挙げ取り組んだ。

3　公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するため、以下の施策を講じた。

⑴　公共用地先行取得等事業債について、所要の資金を確保した。

⑵　公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じた。

コラム　公的不動産の有効活用（大阪府豊中市）

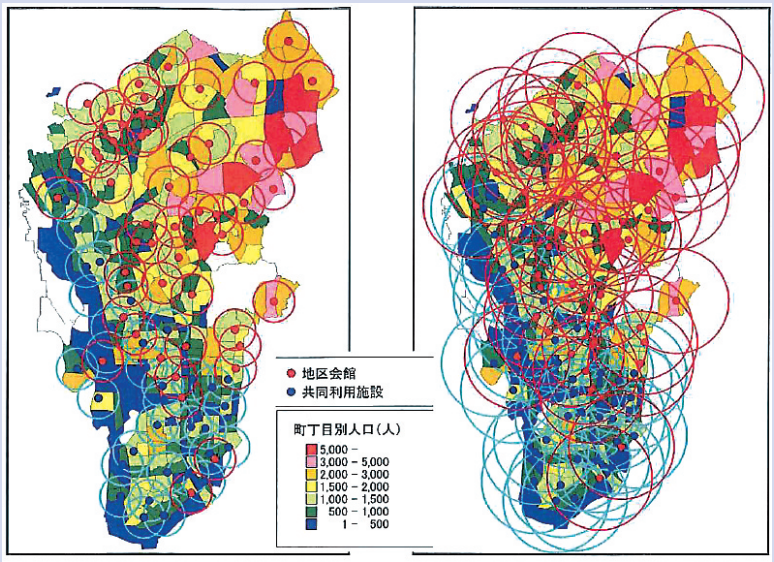
人口構造の変化や財政状況の悪化等を背景として、自らの所有している不動産の有効活用に積極的に取り組もうとする地方公共団体の動きが進んでいる。

豊中市では、これらの課題に対応するため、平成22年８月に「市有施設の有効活用指針」を策定し、分野別・地域別等の視点から公共サービス機能を見直すとともに、施設の安全確保と長寿命化を図るという視点に立って検討を進めている。

まずは、現有の施設を有効かつ効率的に運営し、問題点を発見していくために、各施設についてのストック情報（所在地等の基礎的な情報及び物理的な状況、施設の基本的な機能）、コスト情報（プライマリーコスト及びランニングコスト）、サービス情報（施設が担う機能のニーズ、有効度）、地域情報（施設に対して仮定したサービス圏域の人口等）をデータベース化し、地図上に各施設の位置を落とし込んで、各施設の建物性能や利用状況を把握し、対応を判断していくこととしている。また、各施設の配置について、人口や面積、都市構造の類似した都市と比較分析を行っている。例えば、図表１、２は、豊中市内にある88の集会所のサービス圏域に関する分析である。

さらに、施設機能ごとに、各施設の経過年数及び延床面積とコストの関係等を分析し、各施設の現状把握を行っている（図表３）。

集会所のサービス圏と人口分布の関係
図表１（左）：半径 0.4km（豊中市）、図表２（右）：半径 1.1km（類似都市平均）

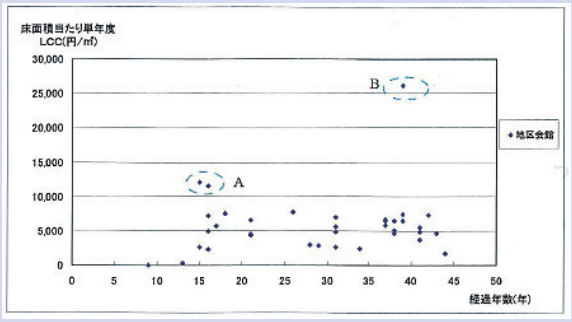


これらの分析結果を基に、豊中市改革創造会議の市有施設有効活用部会における議論も踏まえながら、市有施設有効活用計画の策定に取り組んでいる。

平成23年度には、資産の有効活用に取り組むための専管組織を立ち上げることを予定しており、さらなる取り組みが期待される。

公的不動産の有効活用における、資産の現状把握及び取り組み推進の体制づくりの参考となる事例である。

図表３：地区会館の経過年数と床面積当たり単年度 LCC（ライフサイクルコスト）



第6節　公共用地取得の円滑化

(1)　あらかじめ明示された完成時期を目標に、計画的な用地取得を実現するための施策を適時適切に講じる、「用地取得マネジメント」の活用による用地取得の円滑化・迅速化に取り組んだ。

(2)　都市開発資金の活用により、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金の融資を引き続き行った。

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

1　環境基本計画

環境基本計画は、環境基本法に基づき環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱等を定める計画である。第三次環境基本計画（平成18年閣議決定）においては、今後の環境政策の展開の方向として、環境保全上の観点からの持続可能な国土・自然の形成等が示されている。平成22年度はこの展開の方向を重視しつつ、引き続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、事業の策定・実施にあたって環境保全への配慮を行った。

2　自然環境保全のための土地に関する施策

(1)　自然環境保全法に基づく自然環境保全地域等の指定等及び管理の充実を推進した。

(2)　自然公園法に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進した。

(3)　絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進した。

(4)　鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく鳥獣保護区の指定等及び管理の充実を推進した。

(5)　都市緑地法等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行った。

(6)　ナショナル・トラスト活動を推進した。

(7)　自然保護のための民有地買上げを推進した。

3　公害防止計画と土地利用対策

公害防止計画においては、自然環境の保全及び公害の防止に配慮した土地利用に関する施策を適切に運用することとし、交通施設周辺土地利用対策、住工分離対策、緑化対策等を推進した。また、公害防止施策が防災型都市づくりに寄与するよう、公害防止計画において必要な配慮を行った。

4　工場立地の適正化

工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、工場立地法に基づき個々の工場の敷地利用の適正化を図った。

5 交通公害と土地利用

(1) 信号制御の高度化や交差点の改良を始めとする交通安全施設等の整備、公共車両優先システム（PTPS）の整備拡充等を積極的に推進した。

(2) 幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進した。

(3) 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、緑地帯の整備等を推進した。

(4) 防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律等に基づき、自衛隊又は在日米軍の使用する飛行場の周辺について建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進した。

(5) 「新幹線鉄道騒音対策要綱」に沿って、沿線の土地利用との調和に努め、環境保全の観点から公共施設の適正な配置・整備に努めた。

6 水環境保全と土地利用

健全な水循環系を構築し、水質、水量など総合的な水環境保全を図るため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼流域の浄化に資する施設整備等の事業などの土地利用に係る施策について環境保全対策を推進した。

7 土壌環境保全対策

(1) 平成21年に改正された土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染の調査を実施する機関に設置が義務付けられている、土壌汚染調査技術管理者の資格取得のための試験を平成22年12月に実施した。また、改正土壌汚染対策法に基づく調査や対策を実施する事業者向けのガイドライン（暫定版）を作成し、平成22年７月に公表した。

(2) 農用地の土壌汚染対策については、引き続き農用地の土壌の汚染防止等に関する法律等に基づき公害防除特別土地改良事業等を実施した。また、平成22年４月に食品衛生法に基づく米のカドミウムの成分規格が改正されたことを受け、同年６月に農用地土壌汚染対策地域の指定要件等を改正した。

(3) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、土壌環境基準等の検討及び汚染土壌浄化技術の確立のための調査を引き続き実施した。

8 地盤沈下防止対策

工業用水法及び建築物用地下水の採取の規制に関する法律により、地下水採取規制を実施した。また、地盤沈下により生じた被害を復旧するとともに、洪水、高潮等による災害に対処するため、河川改修、内水排水施設整備、海岸保全施設整備、土地改良等の事業を実施した。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の３地域については、地盤沈下の進行に対応するため、地盤沈下の予測、対応体制等の地下水管理方策について調査・検討し総合的な対策を推進した。

9 地球温暖化対策と土地利用

地球温暖化対策の基本的な方向性を示す地球温暖化対策基本法案を平成22年10月に閣議決定し、国会に提出した。その中の基本的施策において、国は、土地利用に関する施策が温室効果ガスの排出抑制等に資するものとなるよう配慮することや、都市機能の集積、地域におけるエネルギーの共同利用及び廃熱の回収利用を促進すること等の施策を位置付けた。

また平成20年の地球温暖化対策の推進に関する法律の改正により、都道府県、指定都市、中核市及び特例市については、地方公共団体実行計画において、温室効果ガスの排出の抑制等のため、公共交通機関

の利用者の利便の増進等、その区域の自然的社会的条件に応じた施策を含む計画を策定することが義務づけられた。さらに、都市計画等の施策は、当該施策の目的の達成との調和を図りつつ、地方公共団体実行計画と連携して温室効果ガスの排出抑制等が行われるよう配意することとされた。これらを踏まえて、平成20年に改定した京都議定書目標達成計画や平成20年に策定された低炭素社会づくり行動計画に基づき、集約型・低炭素型の都市構造の実現を図るため、土地利用・交通、地区・街区に関する都市・地域の低炭素化手法の検討、公共交通機関の利用促進、未利用エネルギーや自然資本の活用、エネルギーの面的利用の促進、都市の熱環境改善に資する緑化や水面活用等ヒートアイランド対策を推進した。

10 環境影響評価等

規模が大きく環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施については、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価を実施し、環境保全に関する適正な環境配慮を行った。

平成23年４月には、事業の早期段階における環境配慮を図るための計画段階配慮書の手続の新設等を行う規定を盛り込んだ環境影響評価法の一部を改正する法律が成立した。

第２節 農地の保全と魅力ある農山村づくり

(1) 耕作放棄地の発生防止・解消を図るため、以下の施策を推進した。

① 農地の遊休化を抑制するため、経営体育成基盤整備事業、中山間地域総合整備事業、農山漁村地域整備交付金等による土地条件の改善を推進するとともに、地域ぐるみで農地を保全する取り組みへの支援や中山間地域等における生産条件の不利を補正するための支援として直接支払いを実施した。

② 農地法に基づく農地の利用状況調査、遊休農地所有者に対する指導等遊休農地に関する措置を実施した。

③ 耕作放棄地の解消と農地の有効利用を図るため、多様な経営体や新規就農者の育成・確保を図った。

④ 「広域連携共生・対流等対策交付金」等により、市民農園の整備の促進を通じた耕作放棄地の発生防止・解消を図った。

⑤ 「耕作放棄地再生利用緊急対策交付金」、「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金」において、多様な主体が行う貸借等により耕作放棄地を再生・利用する取り組み等への支援を実施した。

(2) 優良農地の確保と良好な居住環境を有する農村集落の保全及び形成を促進する集落地域整備法の活用を推進した。

(3) 農地・農業用水等の資源や環境を適切に保全し、質的向上を図るため、地域共同の効果の高い取り組みに対する支援を実施した。

第３節 森林の適正な保全・利用の確保

(1) 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、指導・助言を行った。

(2) 水源の涵養、国土の保全などの森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備を進めるとともに、伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理、機能が十分に発揮されていない保安林における特定保安林の指定及びその整備のほか、荒廃地等の復旧整備、水土保全機能が低下した森林の整備などの治山対策による保全・管理を推進した。

(3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整に必要な審査、監督等に対して助言を行った。

(4) 我が国の森林面積の約３割を占め、奥地脊梁山脈や水源地域に広がっている国有林野は、土砂崩れ

の防止、良質な水の供給など国民の生命・財産の保全上重要な役割を果たしていることから、「国有林野の管理経営に関する基本計画」等に基づき、公益的機能の発揮を旨とした管理経営を適切に推進した。原生的な森林生態系や貴重な動植物の生息・生育地である国有林野については「保護林」の設定等を推進し、適切な保全・管理に努めた。さらに、「保護林」相互のネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定等を推進し、より広範で効果的な森林生態系の保全に努めた。

(5) 「世界遺産条約」に基づく自然遺産（屋久島、白神山地及び知床）の保全・管理及び文化遺産（紀伊山地の霊場と参詣道等）と一体となった景観を形成する森林の景観の回復を図る事業並びに世界遺産一覧表への記載を推薦された地域等（小笠原諸島等）の保全対策を実施した。

(6) 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年10月施行）が制定され、地方公共団体への法に基づく方針作成の働きかけ等法の実効性確保を図るとともに、関係省庁と連携しつつ、学校関連施設や社会福祉施設等の公共施設において積極的に木材利用を推進した。

第4節 河川流域の適切な保全

(1) 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した。

(2) 土砂災害を防止するため、砂防設備等によるハード対策を実施するとともに、砂防指定地等の指定による行為制限や土砂災害特別警戒区域の指定による住宅等の新規立地の抑制等のソフト対策を促進し、総合的な土砂災害対策を実施した。

(3) 浸水被害等の著しい都市部の河川の流域において、特定都市河川浸水被害対策法に基づき、特定都市河川及び特定都市河川流域の指定を行い、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体が共同で流域水害対策計画を策定し、土地からの流出増をもたらす行為に対する対策工事の義務付けなどを行うことにより、総合的な都市水害対策を推進した。

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

(1) 歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定（平成23年３月末現在、39道府県75市町村88地区）等を進めた。

(2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物について、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録（平成23年3月末現在、史跡1,681件、名勝360件、天然記念物985 件：特別史跡名勝天然記念物を含む、登録記念物55件）を進めるとともに、その保存と活用を図った。

(3) 人と自然との関わりの中で育まれた景観地について、重要文化的景観の選定（平成23年３月末現在、24件）を進めるとともに、その保存と活用を図った。

(4) 埋蔵文化財を包蔵する土地については、都道府県教育委員会等において遺跡地図を作成し周知を図るとともに、開発等の土地利用との調和を図りつつ適切な保護に努めた。

(5) 地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき、平成23年３月末現在、22市町の歴史的風致維持向上計画を認定した。

(6) 良好な景観の形成への取り組みを総合的かつ体系的に推進するため、新法である景観法の制定を含む、いわゆる「景観緑三法」が平成17年に全面施行された。平成23年３月１日現在（以下、本項目で同じ）、景観法に基づく景観行政団体（都道府県、政令指定都市、中核市又は都道府県知事と協議、その同意を得て景観行政をつかさどる市町村をいう。）は486団体に増加し、景観計画は270団体で策

定されている。景観法の基本理念の普及、良好な景観形成に関する国民の意識向上を目的とした各種の普及啓発活動を重点実施しており、このほかにも、多様な主体の参加に向けた景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や先進事例に関する情報提供等の取り組みについて充実化を図った。また、「景観形成総合支援事業」により、地域の景観上重要であって、特に交流人口の拡大の効果が大きく見込まれる、景観法に基づく景観重要建造物及び景観重要樹木の保全活用を中心とした取り組みの支援を行った。

コラム　農業地域の適正な維持管理と再編

○レンタカウ制度を活用した耕作放棄地への対応（山口県柳井市）

山口県柳井市では、中山間地域を中心に農家の高齢化に伴う労働力不足等から発生する耕作放棄地への対応として、レンタカウ制度を利用した移動放牧を実施している。

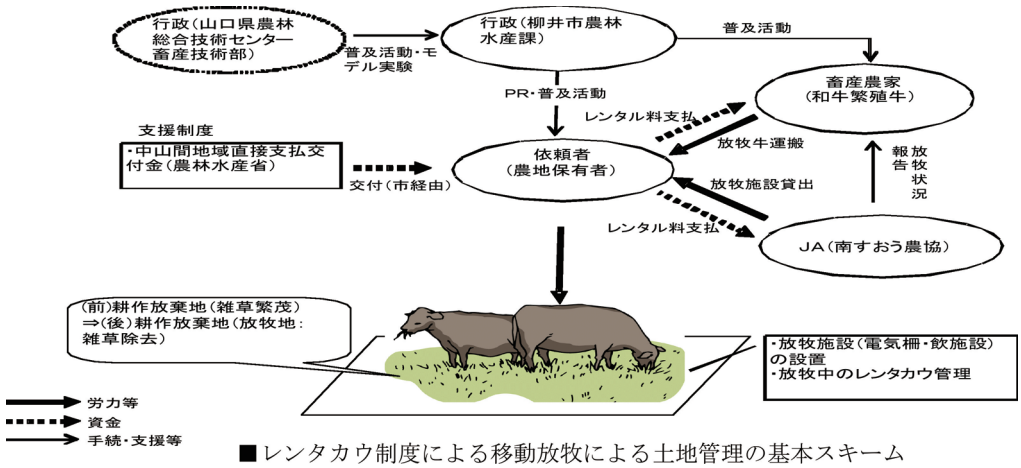
レンタカウ制度とは、畜産農家が牛を依頼者に貸し出し、依頼者はレンタル料を畜産農家に支払い、電気牧柵と呼ばれる施設を設置して耕作放棄地を放牧地として利用し、牛に雑草を食べさせることによって荒廃した耕作放棄地の管理を行う取組みである。

具体的には、地方公共団体、ＪＡ、畜産農家等が放牧施設の整備費用を支援したり、現地調査や斡旋事務を行う等の協力体制が構築されており、依頼者のコスト負担を軽減している。

また、土地所有者にとっては、電気柵設置等の労力･コストがかかるものの、草刈りが必要ないというメリットがあると同時に、畜産農家にとっては、放牧中の飼料代の節減及び牛の管理費用の省力化等の効果がある。

その他にも、農村の景観保全への貢献や害虫発生源の除外、放牧の見学の受け入れを行うなどにより、その集落全体にさまざまな波及的な効果が生まれている。

これらの効果が取組みを進める上での動機付けとなり、持続性が確保されている。



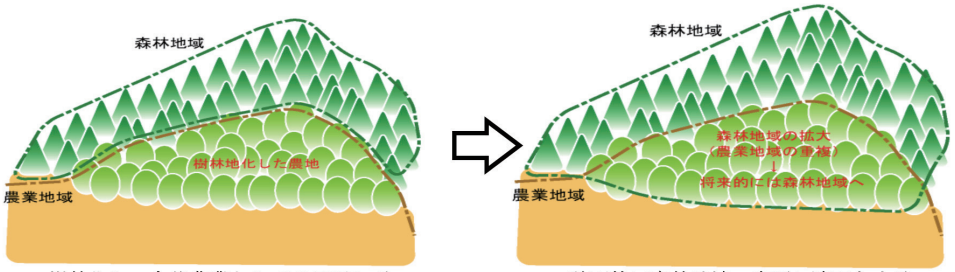
■レンタカウ制度による移動放牧による土地管理の基本スキーム

○耕作放棄地を森林地域に（長野県）

長野県では、平成21年度の土地利用基本計画改定の際に、増加する耕作放棄地への対応として、既に森林化しており、農用地として活用が困難なものについては、計画的に森林地域等へ変更し、適正な土地利用を図る旨の方針を当該計画において位置づけた。

当該計画のねらいは、県の農業部局、森林部局、市町村の農業委員会等が、非農地の判断及び農地からの除外等のルールを調整することにある。長野県では、平成22年度から5ヵ年の予定で、現況で林野化している農地を対象に、木の樹種や密度などの調査を実施している。

耕作放棄地を森林地域とする箇所は、既に広葉樹等が繁茂してきた箇所を想定しており、地元集落及び市町村等による森林整備を想定している。



・樹林化し、今後農業としての見通しがたたないエリアの発生

・計画的に森林地域へ変更し適正な土地利用を図る。

■耕作放棄地から山林への用途変更

平成23年度
土地に関する基本的施策

第177回国会（常会）提出

CONTENTS 目次

平成23年度土地に関する基本的施策

第１章　土地に関する基本理念の普及等 …… 1
第２章　土地に関する情報の整備 …… 1
　第１節　土地情報の体系的整備 …… 1
　第２節　国土調査の推進 …… 1
　　１　地籍調査の推進 …… 1
　　２　土地分類調査の推進 …… 1
　　３　水調査の推進 …… 2
　第３節　国土に関する情報の整備等の推進 …… 2
　　１　国土情報整備の推進等 …… 2
　　２　地理空間情報の高度な活用の推進 …… 2
　　３　測量行政の推進 …… 2
　第４節　土地に関する登記制度の整備 …… 2
第３章　地価動向の的確な把握等 …… 3
　第１節　地価公示等の推進 …… 3
　第２節　不動産取引価格情報等の提供 …… 3
　第３節　不動産鑑定評価の充実 …… 3
　第４節　公的土地評価の均衡化・適正化 …… 3
第４章　不動産市場の整備等 …… 4
　第１節　不動産取引市場の整備等 …… 4
　　１　宅地建物取引業法の的確な運用 …… 4
　　２　指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備 …… 4
　　３　不動産特定共同事業の推進 …… 4
　　４　土地取引規制制度の的確な運用 …… 4
　　５　環境価値を重視した不動産市場の形成促進 …… 4
　　６　土地取引に有用な土壌汚染情報の提供 …… 4
　第２節　不動産投資市場の整備 …… 5
　第３節　土地税制における対応 …… 5
　　１　国税関係 …… 5
　　２　地方税関係 …… 5
第５章　土地利用計画の整備・充実等 …… 6
　第１節　土地利用計画の推進 …… 6
　　１　国土利用計画 …… 6
　　２　土地利用基本計画等 …… 6
　第２節　都市計画における適正な土地利用の確保 …… 6
　　（１）　都市計画における土地利用計画の総合性の確保 …… 6
　　（２）　都市計画における土地利用計画の詳細性の確保 …… 6
　　（３）　都市計画における土地利用計画の実効性の確保 …… 6
　第３節　国土政策との連携 …… 7
　　１　国土形成計画の推進 …… 7

２　地域の拠点形成の推進 …… 7
３　産業立地施策の推進 …… 8
４　交通ネットワークの整備 …… 8
５　情報通信インフラの整備 …… 8
６　国会等の移転等 …… 8
第６章　住宅対策等の推進 …… 8
第１節　住宅対策の推進 …… 8
１　住生活基本計画の推進 …… 8
２　公的住宅供給の推進 …… 8
３　大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進 …… 9
４　既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成 …… 9
５　良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用 …… 9
６　住宅取得対策の充実等 …… 9
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 …… 10
１　良好な宅地供給等の推進 …… 10
２　ニュータウン再生等の推進 …… 11
第７章　土地の有効利用等の推進 …… 11
第１節　地域活性化・都市再生の推進 …… 11
１　地域活性化の推進 …… 11
２　都市再生の推進 …… 11
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 …… 13
１　民間能力の活用の推進 …… 13
２　空中及び地下の利用の推進 …… 13
３　災害に強い都市の整備 …… 13
４　住宅市街地の整備による防災性の向上 …… 14
５　道路の防災対策の推進 …… 14
６　下水道における災害対策の推進 …… 14
７　治水対策の推進 …… 14
８　土砂災害の防止 …… 14
９　港湾における防災拠点の整備 …… 15
10　自治体による防災対策事業の促進 …… 15
第３節　低・未利用地の利用促進 …… 15
１　工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進 …… 15
２　臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発 …… 15
３　都市内の低・未利用地の利用促進 …… 15
４　企業不動産及び公的不動産の有効活用の促進 …… 15
５　中心市街地の活性化の促進 …… 15
６　既成市街地の有効・高度利用の促進 …… 16
第４節　農地を活用した良好な居住環境の整備 …… 16
第５節　国公有地の利活用等 …… 16
１　庁舎及び宿舎の最適化の推進 …… 16
２　未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却 …… 17
３　公有地の計画的な取得等 …… 17
第６節　公共用地取得の円滑化 …… 17

第８章　環境保全等の推進 …… 18
第１節　環境保全等に係る施策の推進 …… 18
1　環境基本計画 …… 18
2　自然環境保全のための土地に関する施策 …… 18
3　工場立地の適正化 …… 18
4　交通公害と土地利用 …… 18
5　水環境保全と土地利用 …… 19
6　土壌環境保全対策 …… 19
7　地盤沈下防止対策 …… 19
8　地球温暖化対策と土地利用 …… 19
9　環境影響評価等 …… 19
第２節　農地の保全と魅力ある農山村づくり …… 20
第３節　森林の適正な保全・利用の確保 …… 20
第４節　河川流域の適切な保全 …… 21
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 …… 21
第９章　東日本大震災の復旧・復興対策 …… 22

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、土地についての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・制度等の紹介を積極的に行う。

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

(1)　地価公示、地籍調査等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等。

(2)　不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査、土地取引の際に必要となる取引価格情報等の提供。

(3)　土地取引の実態や企業の土地所有、利用状況等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び土地の所有、利用等の概況を把握するための土地に関する行政資料等の収集・分析（特に平成23年度は、５年毎に実施している「土地基本調査」の予備調査を実施)。

第2節　国土調査の推進

1　地籍調査の推進

(1)　土地取引の多い都市部や森林施業の集約化が必要な地域など地籍の明確化を図る必要性が高い地域を優先的に、引き続き地籍調査の緊急かつ計画的な実施の促進を図る。

(2)　都市部における地籍整備の推進を図るため、国の基本調査として、地籍調査に先行して官有地と民有地の境界情報整備を促進するための基礎的な情報を調査する都市部官民境界基本調査を引き続き実施するとともに、民間等の測量成果を一層活用するため、地籍整備推進調査の実施を促進する。

(3)　山村部においては、土地所有者の高齢化等により境界情報が失われつつあることを踏まえ、国の基本調査として、境界情報を簡易な手法で早急に保全する山村境界基本調査を実施し、後続の地籍調査における境界確認の円滑化や作業の効率化を図る。

2　土地分類調査の推進

土地分類基本調査として、第６次国土調査事業十箇年計画に基づき、土地の改変により不明確となっている土地本来の自然条件や改変状況等の情報を整備し、それを災害履歴等と組み合わせてわかりやすく提供する土地履歴調査を引き続き実施する。

3 水調査の推進

地下水資料を収集・整理する地下水調査を引き続き実施するほか、一級河川の流域を対象とする主要水系調査については、既に整備した情報の更新を行う。

第3節 国土に関する情報の整備等の推進

1 国土情報整備の推進等

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とともに、土地利用区分の詳細化等による高度な土地利用情報の整備を引き続き進める。

また、これらの国土情報をウェブ上でダウンロード、閲覧できるよう「国土数値情報ダウンロードサービス」(http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/)、「国土情報ウェブマッピングシステム」(http://nrb-www.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html)の運用、拡充を行う。

2 地理空間情報の高度な活用の推進

基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「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地理空間情報の整備・提供、地理空間情報の整備・提供及び流通に関する新たなルールの検討等その活用に関する調査研究、知識の普及及び人材の育成等を行う。

3 測量行政の推進

平成23年度は、基本測量に関する長期計画に基づき、国土の最も基盤的な情報インフラとなる地理空間情報の整備、流通、活用がもたらす新しい社会を実現するため、GPSを用いた電子基準点測量等の高精度な基準点測量、電子国土基本図の整備等を実施し、基盤地図情報の整備を概成し、その継続的な更新を図り、広く一般の利用に供するとともに、地域における産学官の連携による基盤地図情報の相互活用のための体制や仕組みを強化する。

また、測量成果の活用を促進するため、成果利用申請に関するワンストップサービスの運用などインターネットによる情報提供を地方公共団体と連携して推進する。

さらに、公共測量において基盤地図情報の活用を進めるとともに高度化する測量技術に対応するため、作業規程の準則の普及及び準用・更新に努める。

第4節 土地に関する登記制度の整備

(1) 登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進する。

(2) 平成22年度に引き続き、緊急性及び必要性の高い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。

(3) 平成17年度に導入された筆界特定制度の適正・円滑な運用に努める。

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24年地価公示については、全国26,000地点の標準地について行う。また、平成23年都道府県地価調査についても、各都道府県知事が実施した結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地150地区について、四半期毎の地価動向、不動産鑑定士によって把握された不動産市場の動向に関する情報及び地方整備局等が行った地元の不動産関係者からのヒアリングによる情報を取りまとめ、公表する。

第2節 不動産取引価格情報等の提供

(1) 不動産取引価格等の調査は、平成17年度から三大都市圏の政令指定都市を中心に開始し、現在は全国に拡大して実施している。調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が容易に特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（土地、土地と建物、中古マンション等、農地、林地）別に所在地（大字又は町名まで）、取引価格、取引時期、面積、建物の用途・構造、最寄り駅等の情報を四半期毎にとりまとめ、インターネット（土地総合情報システム（http://www.land.mlit.go.jp/webland/））を通じて公表しており、平成23年度も、取引価格等の調査を実施し、得られた情報を公表する。

(2) サブプライム危機等の教訓から、不動産バブルに対するEarly Warning Signalを構築するため、平成23年5月に国際機関が協力して不動産価格指数の作成に関する指針（RPPIハンドブック）を取りまとめる。このため、引き続き、このRPPIハンドブックに対応し、我が国におけるユーザーニーズを踏まえた不動産価格指数の作成に取り組み、平成24年度以降の試験運用とその後の本格運用に向けて検討を進める。

第3節 不動産鑑定評価の充実

投資家など依頼者以外の第三者に広く影響を与える証券化対象不動産の鑑定評価について、引き続き不動産鑑定業者に対する立入検査等のモニタリングを実施するとともに、財務諸表作成のための不動産鑑定評価に関しても新たにモニタリングの対象に加える。

また、国際化や時価会計の進展など不動産鑑定評価を取り巻く環境の変化や不動産鑑定評価に期待される役割を踏まえ、将来ビジョンを踏まえた今後の鑑定評価のあり方を検討する。

第4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、以下の措置を実施する。

(1) 固定資産税における土地の評価について、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努める。

(2) 土地の相続税評価について、引き続き評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努める。

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

1 宅地建物取引業法の的確な運用

宅地建物取引における消費者利益の保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、引き続き宅地建物取引業者の指導・監督等に努める。

2 指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備

不動産取引が迅速かつ確実に行われるよう、指定流通機構（レインズ）の活用を一層推進するなど、不動産流通市場の整備を進めるための施策を総合的に推進する。

また、平成21年度から引き続き拡充した不動産取引情報提供システム（レインズが保有する取引情報を活用した不動産価格情報を提供するためのシステム）によって、消費者の相場観の把握等を支援し、消費者が安心して不動産取引を行うことのできる環境の整備を推進する。

さらに、インターネット普及環境下における消費者保護と利便性の向上のための公的インフラとしてリニューアルされた「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」の整備を引き続き支援することにより、不動産取引の円滑化を推進する。

3 不動産特定共同事業の推進

不動産特定共同事業法の適切な運用等により、投資家の保護に資する市場環境の整備を図りつつ、投資家のニーズに対応した商品が供給され、投資家の資金が優良な都市開発、住宅供給等に活用されるよう、引き続き不動産特定共同事業を推進する。

4 土地取引規制制度の的確な運用

引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度等の的確な運用に努める。

5 環境価値を重視した不動産市場の形成促進

様々な地球環境問題への対応における不動産分野の役割が大きいことから、環境価値を重視した不動産市場形成に向けて、環境不動産ポータルサイト（http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html）の運営や投資家等との意見交換を通じて広く環境不動産に関する情報発信を行う。

6 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供

土地取引に有用な土壌汚染情報データベースの運営等により、土壌汚染地の取引円滑化や有効活用を促進する。

第2節 不動産投資市場の整備

市場の透明性の確保、投資家が安心して参加できる市場の構築等を推進し、我が国不動産投資市場の活性化を図るため、以下の取り組みを進める。

(1) 老朽化・遊休化した不動産の再生のための証券化手法の整備に向けた検討

(2) 不動産投資法人（Ｊリート）等に係る不動産取得税の特例措置等による不動産関連税制の整備

(3) 成約価格に基づく住宅価格指数の開発及び公表に向けた取組の推進

(4) 不動産投資法人（Ｊリート）等の年金基金、個人投資家等への普及策の検討

(5) 不動産証券化の実態調査の実施

投資信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産投資法人（Jリート）、不動産特定共同事業法に基づくスキーム、資産の流動化に関する法律に基づくTMK（特定目的会社）のスキーム、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TK（合同会社 - 匿名組合）スキームなどを用いて証券化された不動産の実績を把握する不動産証券化の実態調査を実施する。

第3節 土地税制における対応

平成23年度税制改正において、国税及び地方税について講ずる主な措置は、以下のとおりである。

1 国税関係

(1) 所得税・法人税

認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例について、適用対象となる事業用地の区域を都市再生緊急整備地域とし、課税の繰延べ割合を土地等の交換等に係る譲渡益の80%（現行：100%）に引き下げたうえ、適用期限を２年延長する（平成25年３月31日まで）。

2 地方税関係

(1) 不動産取得税

① 都市再生特別措置法に規定する認定事業者が、民間都市再生事業計画に基づき取得する不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、価格から控除する額を、同法の改正により創設される特定都市再生緊急整備地域の区域内にある不動産にあっては当該不動産の価格の２分の１、その他の都市再生緊急整備地域の区域内にある不動産にあっては当該不動産の価格の５分の１に相当する額としたうえ、適用期限を２年延長する（平成25年３月31日まで）。

② 不動産投資法人（Ｊリート）・特定目的会社（SPC）が取得した不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、価格から控除する額を、当該不動産の価格の５分の３（平成21年４月１日から平成23年３月31日までは３分の２）に相当する額とした上、適用期限を２年延長する（平成25年３月31日まで）。

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

1 国土利用計画

第四次国土利用計画（全国計画）に基づき、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」を行うことを基本方針として、土地利用の高度化及び低未利用地の有効利用等による土地需要の量的な調整、安全・安心、循環と共生及び美（うるわ）しさの観点を基本とする国土利用の質的向上、さらに、これらを含めた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。

さらに、全国計画を基本とする都道府県計画及び市町村計画の円滑な策定・推進のため、調査や情報提供等必要な措置を講じる。

2 土地利用基本計画等

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。その一環として、土地需要の減少や地球環境問題等の新たな課題に対応する土地利用の検討に向け、土地が本来有する適性の評価を踏まえて、現行の土地利用計画の課題等を検証する。

第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

(1) 都市計画における土地利用計画の総合性の確保

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）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進する。また、それぞれ独立した都市計画として位置付けられた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の策定を推進する。さらに、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。

(2) 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保

近年の市町村合併等に伴う都市計画区域及び準都市計画区域の適切な指定・見直しを推進する。また、都市計画における詳細な土地利用計画については、市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度や、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の地域地区制度の適切な活用を推進する。さらに、今後の人口減少・超高齢社会を迎えるに当たり、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市機能が集約された都市構造への転換を図っていくために、平成18年に改正された都市計画法等に基づき、都市機能の適正立地を確保していく制度の適切な活用を推進するとともに、中心市街地の機能回復、産業構造の変化への対応等の全国的に共通して緊急性が高い政策課題に対応する政策課題対応型都市計画運用指針の活用を引き続き推進する。

(3) 都市計画における土地利用計画の実効性の確保

① 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地区画整理事業を実施する。特に、集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地等に重点をおいて強力に事業を推進する。

② 市街地再開発事業等については、地域の経済・環境を反映した「身の丈にあった合理的な計画」

に誘導しつつ、民間活力を最大限活用し、地域の活性化・都市再生、防災上危険な密集市街地の解消、集約型都市構造の推進等による魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進のための住宅市街地の総合的な整備に重点をおいて強力に事業を推進する。

③　住宅市街地総合整備事業等により、既成市街地等において、職住近接型の良質な市街地住宅の供給、美しい市街地景観の形成、公共施設の整備等を総合的に行い、良好な居住環境の創出を図る。

④　密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えの促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図る。

第3節　国土政策との連携

1　国土形成計画の推進

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）が目指す「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土」という新しい国土像の実現に向け、関係主体への指針性を向上させるため、国土をめぐる様々な情報を収集・整理し、総合的・体系的に分析する計画のモニタリングを実施する。広域地方計画については、計画に記載された各プロジェクトを、官民の連携により引き続き推進することとしている。また、本計画の実効性を高めるため、本計画の内容や各広域ブロックの実情を踏まえ、毎年度、各プロジェクトの進捗状況を検証するとともに、推進に向けた課題への対応等について検討を行うこととしている。平成22年6月には、各広域ブロックにおける国の地方支分部局、地方公共団体、経済団体等をメンバーとする広域地方計画協議会において、平成21年度の各プロジェクトの進捗状況等を取りまとめ公表したところであり、今後とも計画の一層の推進を図ることとしている。

2　地域の拠点形成の推進

(1)　業務核都市の整備の推進

業務核都市については、現在までに14地域について多極分散型国土形成促進法に基づく基本構想が策定されている。引き続き、業務核都市を業務機能をはじめとする諸機能の集積の核として重点的に育成・整備し、東京都区部への一極依存型構造から分散型ネットワーク構造への改善を進める。

(2)　地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づき、全国84地域の地方拠点都市地域の整備の促進を図るため、地方公共団体や民間事業者等に対しての支援措置を引き続き講じる。

また、事務所、営業所、研究所等の地方拠点都市地域への再配置を促進する。

(3)　研究学園都市の建設

①　筑波研究学園都市建設法に基づき、科学技術の集積等を活かした都市の活性化等を目指し、筑波研究学園都市の建設を推進する。

②　関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指すため、平成19年度に変更した「基本方針」を踏まえ、関西文化学術研究都市の建設を推進する。

3 産業立地施策の推進

企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づき、地域が自らの特色を生かした企業立地を促進し、地域産業活性化を目指す広域的な取り組みを支援するため、税制上の特例措置や工場立地法の特例措置、日本政策金融公庫を通じた中小企業向け低利融資制度、人材育成・施設設備に対する予算措置、企業立地に係る地方交付税措置など総合的な支援を平成23年度においても行う。

4 交通ネットワークの整備

広域ブロック相互を結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進する。

5 情報通信インフラの整備

(1) 河川、道路、港湾、下水道の公共施設管理用光ファイバ及びその収容空間等を整備・開放する。
(2) 「新交通管理システム（UTMS）」の推進等交通安全施設の整備を行う。

6 国会等の移転等

(1) 国会等の移転の検討

引き続き、国会等の移転に関する法律に基づき、関連する調査や国民への情報提供等、国会における検討に必要な協力を行う。

(2) 国の行政機関等の移転の推進

昭和63年１月の閣議決定及び多極分散型国土形成促進法等に基づき、残る移転対象機関について、円滑に移転が実施されるよう、その着実な推進を図る。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

住生活基本計画（全国計画）（平成23年３月閣議決定）に掲げた目標（①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、②住宅の適正な管理及び再生、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進する。

2 公的住宅供給の推進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等の良質な賃貸住宅の供給促進を図り、特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進する。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

(1) 住宅建設に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設及び生活道路、多目的広場等の居住環境基盤施設の整備等を、住宅市街地基盤整備事業等により総合的に推進する。

また防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業等を推進する。

(2) 独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）において、都市再生機構の有するノウハウや技術を活かし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術援助等を行う。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業等を推進する。

5 良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用

(1) 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、長期優良住宅の普及を引き続き促進する。また、住宅履歴情報の整備を実施する。

(2) 適正かつ持続可能なマンションの維持管理を行う環境を整備するため、専門的な知識やノウハウをもってマンション管理組合の活動を支援する法人等の立ち上げを支援し、総合的なマンション再生に関する相談体制等を構築するマンション再生環境整備事業を新設し、実施する。

また、管理組合のマンションの実態に応じた円滑な組合運営が可能となるよう標準管理規約の見直しを行い、公表する。さらに、主にマンションの新規購入者向けに修繕積立金について理解を深めてもらうとともに、修繕積立金の目安を示したガイドラインを公表する。

このほか、多様なマンション形態に対応した新たなマンション管理のルールの策定を行う。

(3) 新築住宅に瑕疵が発生した場合において確実に瑕疵担保責任が履行されるよう、建設業者及び宅地建物取引業者に対し資力の確保（住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結）を義務付ける、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅瑕疵担保責任保険法人における保険引受体制の整備等を引き続き行う。

(4) 質の高い既存住宅を安心して売買できる市場環境の整備のため、引き続き既存住宅売買に係る保険制度の整備に取り組む。

(5) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、引き続きリフォームに係る保険制度や住宅の発注者等に対する相談体制の整備に取り組む。

(6) 既存住宅流通・リフォーム市場の条件整備を図る調査研究を行う。また、消費者ニーズに対応した魅力ある中古住宅売買・リフォーム市場を整備するための総合的プランを策定し、一部実施する。さらに、消費者への周知啓発活動を引き続き実施するほか、建物検査、住宅履歴情報の蓄積、保険制度への加入を行う事業に対する補助制度等を実施する。

(7) エコ住宅の新築やエコリフォームに対し、ポイント（多様な商品・サービスに交換可能なポイント）を発行する住宅エコポイント制度により、引き続き、省エネ住宅の普及促進に取り組む。

6 住宅取得対策の充実等

(1) 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）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、引き続き、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優良住宅取得支援制度による金利引下げ等を実施する。

(2) 「経済危機対策」（平成21年閣議決定）の一環として、住宅金融支援機構のフラット35における融資率上限の引き上げなどを引き続き実施し、また、「新成長戦略実現に向けた３段構えの経済対策」（平成22年９月閣議決定）の一環として、優良住宅取得支援制度における金利引下げ幅の拡大措置を平成23年12月30日まで実施する。

(3) 経済事情の著しい変動に伴い、離職、転職等を余儀なくされたため住宅ローンの支払い能力が低下している利用者が返済を継続できるよう支援するため、住宅ローン返済困難者対策を引き続き実施する。

(4) 財形貯蓄残高保有者に対する低利・長期の住宅資金融資事業を行う勤労者財産形成持家融資制度を実施する。

(5) 平成23年度税制改正においては、以下の措置を講じることとしている。

① 高齢者が安心して暮らすことができる住まいの確保に向け、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設し、その供給促進のため、平成23年度税制改正において、所得税、法人税、不動産取得税及び固定資産税について、特例措置を講ずることとしている。

② このほか、以下の特例措置について延長等を行うこととしている。

(ｱ) 既存住宅に係る特定の改修工事（バリアフリー・省エネ）をした場合の税額控除について、適用期限を２年延長する（平成24年12月31日まで）。

(ｲ) 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置について、適用期限を２年延長する（平成25年３月31日まで）。

(ｳ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の認定計画に係る特別特定建築物の割増償却制度について、対象建築物から床面積が50,000㎡以上の建築物を除外したうえ、適用期限を２年延長する（平成25年３月31日まで）。

(ｴ) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、適用対象となる住宅取得等資金の範囲に、住宅の新築等に先行してその敷地の用に供される土地等を取得するための資金を追加する。

(ｵ) 防災街区整備事業により従前の権利者に与えられる一定の規模の防災施設建築物に対する特例措置について、適用期限を２年延長する（平成25年３月31日まで）。

(ｶ) 新潟県中越沖地震災害による被災代替家屋に係る特例措置について、適用期限を２年延長する（平成25年３月31日まで）。

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

1 良好な宅地供給等の推進

(1) 良好な宅地供給の推進

① 都市再生機構によるニュータウン事業においては、既に着手済みのものに限定し、大都市圏における職住近接の実現に資するものや地方都市圏の再構築に資するもの等、政策的意義の高い事業を引き続き実施する。

② 組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援する。

(2) 宅地開発関連公共施設の整備等

宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を総合的に支援する。

(3) 定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進

定期借地権制度の円滑な普及・活用に向けた取り組みを引き続き進める。

(4) 郊外型住宅等の建設の促進

① 優良田園住宅の建設の促進に関する法律により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅建設の促進を図る。

② 市街化調整区域等における地区計画制度を活用し、都市近郊においてスプロールを防止しつつ、優良田園住宅等の郊外型住宅の建設を推進する。

③ 集落地域整備法の円滑な運用を推進し、市街地の周辺地域における良好な居住環境の確保を図る。

(5) 宅地開発と交通アクセス整備の一体的推進

大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法等に基づき、つくばエクスプレス（常磐新線）沿線地域の宅地開発事業等を推進する。

2 ニュータウン再生等の推進

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、安心で快適に居住できる住宅地として再生する取り組みを引き続き支援する。

また、ニュータウン等において地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みを推進するために、ホームページなどを通じてエリアマネジメント推進マニュアルや取り組み事例などの情報提供を引き続き行う。さらに、民間のまちづくりの担い手が主体となった意識啓発活動、人材育成等まちづくりの立ち上げ段階の取り組みを引き続き支援する。

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

1 地域活性化の推進

地域活性化統合本部の下、活気に満ちた地域社会をつくり、地域主権改革を加速させるため、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り組みを、政府一体となって推進していく。

また、総合特区制度については、平成23年２月に国会に法案を提出したところであり引き続き制度創設に向け取り組むとともに、「環境未来都市」構想については、その具体化に向けて検討を進めていく。

2 都市再生の推進

これまで都市再生本部において決定された以下の事項について、引き続き実施を推進する。

また、官民連携を通じて、都市の国際競争力の強化と魅力の向上を図り、都市の再生を推進するため、特定都市再生緊急整備地域制度の創設、当該地域における整備計画の作成、民間都市開発プロジェクトに対する新たな金融支援、当該支援を実施するための民間都市再生事業計画の大臣認定申請期限の延長、道路占用許可の特例の創設等を内容とする都市再生特別措置法の一部を改正する法律が、平成23年４月に成立した。今後は、特定都市再生緊急整備地域の指定等必要な措置を講じるとともに、特定都市再生緊急

整備地域において、整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援を行う事業制度を創設する。

⑴「都市再生プロジェクト」の推進

図表　都市再生プロジェクトの一覧

（第一次決定）（平成13年6月14日）	（第五次決定）（平成15年1月31日）
東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備	国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
大都市圏におけるゴミゼロ型社会への再構築	（第六次決定）（平成15年11月28日）
中央官庁施設のPFIによる整備	琵琶湖・淀川流域圏の再生
（第二次決定）（平成13年8月28日）	（第七次決定）（平成16年4月13日）
大都市圏における国際交流・物流機能の強化	大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
大都市圏における環状道路体系の整備	（第八次決定）（平成16年12月10日）
大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成	都市再生事業を通じた地球温暖化対策・ヒートアイランド対策の展開
都市部における保育所待機児童の解消	（第九次決定）（平成17年6月28日）
PFI手法の一層の展開	防犯対策等とまちづくりの連携協働による都市の安全・安心の再構築
（第三次決定）（平成13年12月4日）	（第十次決定）（平成17年12月6日）
密集市街地の緊急整備	大学と地域の連携協働による都市再生の推進
都市における既存ストックの活用	（第十一次決定）（平成18年7月4日）
大都市圏における都市環境インフラの再生	国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
（第四次決定）（平成14年7月2日）	（第十二次決定）（平成19年1月16日）
東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成	「密集市街地の緊急整備」―重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化―
北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成	（第十三次決定）（平成19年6月19日）
地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり	国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

⑵　都市再生特別措置法の活用等民間都市開発投資の促進

①　65の都市再生緊急整備地域のフォローアップを強化するとともに、地域整備方針の実施を推進する。

②　都市再生特別措置法に基づく各種支援措置（都市計画特例、金融支援等）の積極的活用を推進する。

⑶　全国都市再生の推進

①　社会資本整備総合交付金を活用し、地域の創意工夫を活かした全国都市再生を引き続き推進する。

②　都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業について、支援措置の積極的活用を引き続き推進する。

⑷　大街区化の推進

わが国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により街区が形成されているが、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から設計されたものであるため、現在のニーズ等に対しては、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。

これらの課題に対し、大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、今日の土地利用ニーズ

を踏まえた土地の有効高度利用を推進するため、平成22年度に策定した「大街区化ガイドライン」を踏まえ、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

1 民間能力の活用の推進

(1) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、民間都市開発推進機構の支援業務を推進する。

(2) 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における都市再生事業並びに地方都市等における都市再生整備事業を推進するため、税制の特例等の支援措置を講じる。

(3) 「新成長戦略」(平成22年6月閣議決定)や民間資金等活用事業推進委員会「中間的とりまとめ」(平成22年5月)に示された課題への対応等により、PFIを引き続き積極的に推進する。

(4) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、都市再生機構が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行う。

2 空中及び地下の利用の推進

(1) 空中及び地下の利用については、以下の施策・事業を推進する。

① 立体道路制度の積極的な活用を推進する。
② 都市・地域交通戦略推進事業を推進する。
③ 道路地下空間利用計画の策定、共同溝の整備等を推進する。
④ 無電柱化を推進する。
⑤ 地下放水路、地下調節池などの河川立体区域の整備を推進する。
⑥ 雨水の貯留浸透など流出抑制型の下水道施設の整備を推進する。
⑦ 立体都市公園制度の活用を推進する。

(2) 大深度地下の利用については、技術的な調査検討等、制度の円滑な運用を図り、大深度地下の利用を推進する。

3 災害に強い都市の整備

(1) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えの促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図る。

(2) 防災上危険な木造密集市街地の解消や都市基盤施設をより一層整備するため、土地区画整理事業を推進する。

(3) 都市防災総合推進事業について、大規模地震に備えた事前対策、被災後の復興まちづくりに対する支援を強化する等、都市の防災対策を総合的に推進する。

(4) 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安心・安全なまちづくりを推進する。

(5) 大地震時の大規模盛土造成地の被害を軽減するため、宅地耐震化推進事業などの支援制度を活用することにより、宅地の耐震化を推進する。

4 住宅市街地の整備による防災性の向上

既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等へ建替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善など住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業等を推進する。また、地震災害の危険が高い老朽住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、良質な従前居住者用住宅の建設、地区施設及び生活道路等の整備を行う住宅地区改良事業等を推進する。

5 道路の防災対策の推進

地震、津波、豪雨、豪雪等の災害に対して、安全で信頼性の高い道路ネットワークを確保するため、緊急輸送道路における橋梁の耐震対策、災害のおそれのある区間を回避する道路の整備を実施するとともに、道路の斜面対策や雪崩対策等を実施する。

6 下水道における災害対策の推進

都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区において、雨水幹線や貯留浸透施設等のハード整備に加えて、ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活かした住民自らによる取り組みなど総合的な浸水対策を重点的に推進する。

また、近年、頻発する大規模地震を踏まえて、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等地震時に下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と処理場を結ぶ管きょや水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を推進する。

7 治水対策の推進

激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策や水害を未然に防ぐ予防的治水対策を推進する。また、洪水が予想される河川における浸水想定区域（河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域）を指定・公表し、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組むなど、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進する。

一方、治水施設の整備には長時間を要し、整備途上で災害が発生する危険性がある。そのため、土地利用の状況に応じて輪中堤・二線堤の整備や住宅地の嵩上げ等の減災対策を推進する。さらに、土地利用状況に応じて一部の住宅を移転させることでより効率的・経済的な輪中堤等の整備が可能となる場合等においては、住宅移転にかかる支援ができるよう措置する。

8 土砂災害の防止

(1) 市街地に隣接する山麓斜面にグリーンベルトとして一連の樹林帯を形成することにより、土砂災害に対する安全性を高め、緑豊かな都市環境と景観を保全・創出するとともに、市街地周辺への無秩序な市街化の防止等を行う。

(2) 平成18年に土砂災害防止対策基本指針の変更を行い、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）に基づく基礎調査を実施し、土砂災害警戒区域等の指定等を促進し、砂防設備等の整備とあわせた総合的な土砂災害防止対策を効率的に推進する。

9 港湾における防災拠点の整備

災害時における住民の避難や復旧・復興の支援拠点として、耐震強化岸壁や広場等からなる臨海部の防災拠点の整備を推進する。

10 自治体による防災対策事業の促進

災害の発生時に住民の安全が確保できるよう、防災機能の向上を図り、災害等に強い安全なまちづくりを促進するため、防災基盤整備及び公共施設等の耐震化などの重点的な防災対策事業を促進する。

第3節 低・未利用地の利用促進

1 工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進

(1) 都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進する。
(2) 職住近接型の住宅供給等を行う住宅市街地総合整備事業等を推進する。
(3) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低・未利用地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行う。

2 臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発

(1) 港湾計画、都市計画等と整合を図りつつ計画的な土地利用転換を推進するため、臨港地区の迅速かつ的確な指定・変更等の見直しを推進する。
(2) 臨海部への企業立地や、土地利用の高度化を支援する「臨海部土地情報」(http://www.mlit.go.jp/kowan/tochi/zyouhou/zyouhou.html) による情報提供 を実施する。

3 都市内の低・未利用地の利用促進

(1) 低・未利用地の集約等と併せて公益施設や商業活性化施設、都心居住に資する住宅の立地誘導を図る土地区画整理事業及び敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地区画整理事業を推進する。
(2) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である「高度利用推進区」及び「市街地再開発事業区」を活用した土地区画整理事業を推進する。
(3) 都道府県等において、一定の要件を満たす低・未利用地への遊休土地である旨の通知、利用計画への助言・勧告等を行う国土利用計画法に基づく遊休土地制度の的確な運用に努める。
(4) 低・未利用地の有効活用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(http://tochi.mlit.go.jp/) により国公有地の売却情報を提供する。

4 企業不動産及び公的不動産の有効活用の促進

企業不動産や公的不動産が、我が国の不動産の資産（約2,200兆円）の大きな部分を占めていることに鑑み、土地の有効活用及び不動産市場の活性化の観点から、企業不動産や公的不動産の戦略的なマネジメントの普及・促進に向けた取り組みを行う。

5 中心市街地の活性化の促進

今後、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中で、高齢者を始め多くの人々にとって暮らしやすいま

ちとなるよう、様々な機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが重要である。このためには、街なかに都市機能を集積・誘導する振興方策と、広域的な判断をしながら都市機能の適正立地を図るための方策の双方が必要である。

こうした考え方の下、都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による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、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、商業等の活性化等に資する事業に対して重点的な支援を講ずる。

6 既成市街地の有効・高度利用の促進

都市の再構築を実現するため、既成市街地の有効・高度利用を促進するインセンティブとして、基盤施設やオープンスペースの整備を伴う「優良プロジェクト」に対する容積率等の特例制度の活用などを行う以下の施策を講じる。

(1) 再開発等促進区・用途別容積型・誘導容積型・街並み誘導型地区計画制度の活用を推進する。
(2) 特定街区制度、特例容積率適用地区制度等による未利用容積率の活用等を推進する。
(3) 総合設計制度、一団地型総合設計制度及び連担建築物総合設計制度の活用を促進する。
(4) 既成市街地における土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用を推進する。
(5) 市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を推進する。
(6) 広域的な視点から都市構造の再編を推進するため、多様な主体の連携を図りつつ、特定の地域において重点的かつ集中的な都市整備を行う都市再生総合整備事業を推進する。
(7) 快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を行う住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を推進する。
(8) 密集市街地の早期解消を図るため、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく施策の推進及び住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等を推進する。

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地については、住宅地等の供給の促進に係る以下の施策を講ずる。

(1) 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。
(2) 土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用等により土地区画整理事業を推進する。
(3) 良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画制度等の活用を推進する。特に、都市基盤整備と併せて高さ制限、容積率制限の緩和等を行う再開発等促進区を定める地区計画制度の活用を図る。

一方、生産緑地地区については、農業委員会と協力して緑地としての機能の適正な保全に努めるよう周知・徹底するとともに、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進する。

第5節 国公有地の利活用等

1 庁舎及び宿舎の最適化の推進

国有財産全体の最適化戦略である「国有財産行政におけるPRE戦略」(平成22年12月公表)の方針に基づき、長寿命化等を進めることとしている。

具体的には、庁舎について、コスト低減効果を総合的に勘案し、長寿命化によりコスト低減が図られるものについて長寿命化を推進する。長寿命化しない庁舎については、利用者利便向上に十分配慮しつつ移転・集約化を推進するとともに、建替えと民間借受けのコスト比較を行い、最も効率的な調達方法を選択

する。

宿舎について、庁舎同様、コスト低減の観点から長寿命化を推進し、新規建設を抑制する。新規建設する場合には、PFIの活用、合同宿舎化の徹底、若手等職員向けを基本とした規格とし、宿舎用地については土地の市場価値と通勤時間等を勘案して選定し、保育所併設など新成長戦略や地域のまちづくりに貢献する等の方針の下、効率的に実施することとしている。

2 未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却

(1) 未利用国有地の有効活用

「新成長戦略」(平成22年6月閣議決定)に盛り込まれた施策の実施に当たって、地域や社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を図っていくこととし、同日付で公表した「新成長戦略における国有財産の有効活用について」を踏まえ、未利用国有地の有効活用を図ることとしている。具体的には、未利用国有地については、個々の土地の特性に応じた多様な手段を選択できるよう、その管理処分方針を見直したところであり、売却に加えて、定期借地権を利用した新規の貸付等により最適な活用手段を選択する。

また、管理処分に当たっては、公用・公共用優先の考え方を原則とし、特に、「新成長戦略」に盛り込まれた介護・子育てなど人々の安心につながる分野で活用したいとの要望があった場合は、これを優先する。

(2) 旧国鉄用地の処分

旧国鉄用地の処分については、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構において、引き続きあらゆる手法を駆使し、その早期処分に向け全力を挙げて取り組む。

3 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するため、以下の施策を引き続き実施する。

(1) 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金の確保を図る。

(2) 公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じる。

第6節 公共用地取得の円滑化

(1) 公共事業の整備効果を早期に発現していくためには、あらかじめ明示された完成時期を踏まえた計画的な用地取得を行うことが必要である。そのため、事業開始前に用地取得上のあい路を調査・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周到な準備を行い、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。

(2) 都市開発資金の活用により、大都市等において、計画的な都市整備を推進するために必要な用地を先行取得するための資金の融資を引き続き行う。

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

1 環境基本計画

環境基本計画は、環境基本法に基づき環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱等を定める計画である。第三次環境基本計画(平成18年閣議決定)においては、今後の環境政策の展開の方向として、環境保全上の観点からの持続可能な国土・自然の形成等が示されている。平成23年度は、この展開の方向を重視しつつ、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、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。また、土地に関する各種計画であって環境の保全に関する事項を定めるものについては、環境基本計画との連携を図る。

なお、平成23年３月に中央環境審議会に対して環境基本計画の見直しについて諮問がなされたところであり、環境保全上の観点からの持続可能な国土・自然の形成のあり方等、新たな環境基本計画の策定に向けた検討を行うこととしている。

2 自然環境保全のための土地に関する施策

(1) 自然環境保全法に基づく自然環境保全地域等の指定等及び管理の充実を推進する。
(2) 自然公園法に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進する。
(3) 絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進する。
(4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく鳥獣保護区の指定等及び管理の充実を推進する。
(5) 都市緑地法等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行う。
(6) ナショナル・トラスト活動を推進する。
(7) 自然保護のための民有地買上げを推進する。

3 工場立地の適正化

工場立地が環境の保全を図りつつ行われるようにするため、平成23年度も引き続き工場立地法に基づき、個々の工場の敷地利用の適正化を図る。

4 交通公害と土地利用

(1) 信号制御の高度化や交差点の改良を始めとする交通安全施設等の整備、公共車両優先システム(PTPS)の整備拡充等を積極的に推進する。
(2) 幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進する。
(3) 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、緑地帯の整備等を推進する。
(4) 防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律等に基づき、自衛隊又は在日米軍の使用する飛行場の周辺について建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進する。

(5) 「新幹線鉄道騒音対策要綱」に沿って、沿線の土地利用との調和に努め、環境保全の観点から公共施設の適正な配置・整備に努める。

5 水環境保全と土地利用

健全な水循環系を構築し、水質、水量など総合的な水環境保全を図るため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼流域の浄化に資する施設整備等の事業などの土地利用に係る施策について環境保全対策を推進する。

6 土壌環境保全対策

(1) 平成22年4月に施行された改正土壌汚染対策法を適切かつ円滑に施行するため、運用上の課題を抽出し、その解決手法を検討し、必要に応じて調査や対策を実施する事業者向けのガイドライン等の見直しを実施する。

(2) 農用地の土壌汚染対策については、引き続き農用地の土壌の汚染防止等に関する法律等に基づき公害防除特別土地改良事業等を実施する。

(3) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、土壌環境基準等の検討及び汚染土壌浄化技術の確立のための調査、ダイオキシン類対策特別措置法に基づく土壌汚染対策への助成を引き続き実施する。

7 地盤沈下防止対策

工業用水法及び建築物用地下水の採取の規制に関する法律により、地下水採取規制を実施する。また、地盤沈下により生じた被害を復旧し、洪水、高潮等による災害に対処するため、河川改修、内水排水施設整備、海岸保全施設整備、土地改良等の事業を推進する。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域については、地盤沈下の進行に対応するため、地盤沈下の予測、対応体制等の地下水管理方策について調査・検討し総合的な対策を推進する。

8 地球温暖化対策と土地利用

地球温暖化対策の基本的な方向性を明らかにする「地球温暖化対策基本法案」を平成22年10月に閣議決定し、国会に提出しており、法案の成立後には、地球温暖化の防止等に資する地域社会の形成を推進するために必要な施策を講じていくこととしている。また、地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、京都議定書目標達成計画及び低炭素社会づくり行動計画を踏まえた集約型・低炭素型の都市構造の実現等を図るため、土地利用・交通、地区・街区に関する都市・地域の低炭素化手法の検討、公共交通の利用促進、未利用エネルギー等や自然資本の活用による環境負荷の少ない都市構造への転換、エネルギーの面的利用の促進及び都市の熱環境改善に資する緑化や水面活用等ヒートアイランド対策を推進する。

また、温室効果ガス削減につながる、一定地域における地域冷暖房や熱供給等の導入、蓄熱材を利用した工場廃熱等の熱移送等先進的な技術の導入を推進する。

9 環境影響評価等

規模が大きく環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施に当たっては、環境保全について適正な配慮がなされるように、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価の適正な運用に努める。

戦略的環境アセスメントについては、「戦略的環境アセスメント導入ガイドライン（SEAガイドライン）」等を踏まえて、引き続き、取り組みについての検討や実施事例の積み重ねを進めるとともに、平成23年4月に成立した環境影響評価法の一部を改正する法律の円滑な施行に向けて必要な措置を講じる。

第2節　農地の保全と魅力ある農山村づくり

⑴　耕作放棄地の発生防止・解消を図るため、以下の施策を推進する。

①　農地の遊休化を抑制するため、戸別所得補償実施円滑化基盤整備事業、農山漁村地域整備交付金、地域自主戦略交付金等による土地条件の改善を推進するとともに、地域ぐるみで農地を保全する取り組みへの支援や中山間地域等における生産条件の不利を補正するための支援として直接支払いを実施する。

②　農地法に基づく、農地の利用状況調査、遊休農地所有者に対する指導等遊休農地に関する措置を実施する。

③　耕作放棄地の解消と農地の有効利用を図るため、多様な経営体や新規就農者の育成・確保を図る。

④　「食と地域の交流促進対策交付金」等により、市民農園の整備の促進を通じた耕作放棄地の発生防止・解消を図る。

⑤　「耕作放棄地再生利用緊急対策交付金」、「農山漁村活性化プロジェクト支援交付金」において、多様な主体が行う貸借等により耕作放棄地を再生・利用する取り組み等への支援を実施する。

⑵　優良農地の確保と良好な居住環境を有する農村集落の保全及び形成を促進する集落地域整備法の活用を推進する。

⑶　農地・農業用水等の資源や環境を適切に保全し、質的向上を図るため、地域共同による日常の保全管理や農地周りの施設の長寿命化を図るための取り組みに対する支援を実施する。

第3節　森林の適正な保全・利用の確保

⑴　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、指導・助言を行う。

⑵　水源の涵養、国土の保全などの森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備を進めるとともに、伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理、機能が十分に発揮されていない保安林における特定保安林の指定及びその整備のほか、荒廃地等の復旧整備、水土保全機能が低下した森林の整備などの治山対策による保全・管理を推進する。

⑶　林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整に必要な審査、監督等に対して助言を行う。

⑷　我が国の森林面積の約３割を占め、奥地脊梁山脈や水源地域に広がっている国有林野は、土砂崩れの防止、良質な水の供給など国民の生命・財産の保全上重要な役割を果たしていることから、「国有林野の管理経営に関する基本計画」等に基づき、公益的機能の発揮を旨とした管理経営を適切に推進する。原生的な森林生態系や貴重な動植物の生息・生育地である国有林野については「保護林」の設定等を推進し、適切な保全・管理に努める。さらに、「保護林」相互のネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定等を推進し、より広範で効果的な森林生態系の保全に努める。

⑸　「世界遺産条約」に基づく自然遺産（屋久島、白神山地及び知床）の保全・管理及び文化遺産（紀伊山地の霊場と参詣道等）と一体となった景観を形成する森林の景観の回復を図る事業並びに世界遺産一覧表への記載を推薦された地域等（小笠原諸島等）の保全対策を実施する。

⑹　平成22年10月に施行された公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律の実効性を高めるため、「建築基準法等で耐火建築物とすること等が求められない低層の公共建築物は原則としてすべて木造化を図る」ことを目標として定めた国の基本方針に即し、国が率先して木材利用に取り組むとともに、都道府県・市町村方針の策定や木材製造高度化計画の認定を受けた者に対する支援を行う。

さらに一層の地域材拡大に向けて、設計上の工夫や効率的な木材調達を通じた、低コストでの木造公共建築物の整備への支援を実施する。また、木造公共建築物の整備に係る設計段階からの技術支援や、木造公共建築物を整備する者に対し利子助成等の支援を行う。

第4節 河川流域の適切な保全

(1) 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。

(2) 土砂災害を防止するため、砂防設備等によるハード対策を実施するとともに、砂防指定地等の指定による行為制限や土砂災害特別警戒区域の指定による住宅等の新規立地の抑制等のソフト対策を促進し、総合的な土砂災害対策を推進する。

また、大規模な土砂災害が急迫している状況において、市町村が適切に住民の避難指示の判断等を行えるよう、国及び都道府県が緊急調査を行い、その結果に基づき、土砂災害が想定される土地の区域及び時期の情報を市町村に提供すること等により、土砂災害から国民の生命・身体の保護を図る。

(3) 浸水被害等の著しい都市部の河川の流域において、特定都市河川浸水被害対策法に基づき、特定都市河川及び特定都市河川流域の指定を行い、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体が共同で流域水害対策計画を策定し、土地からの流出増をもたらす行為に対する対策工事の義務付けなどを行うことにより、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

(1) 歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し、指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進める。

(2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物については、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録を進めるとともに、その保存と活用を行う。

(3) 人と自然との関わりの中で育まれた景観地については、重要文化的景観の選定を進めるとともにその保存と活用を図る。

(4) 埋蔵文化財を包蔵する土地については、都道府県教育委員会等において遺跡地図の作成により周知を図るとともに、開発等の土地利用との調和を図りつつ適切な保護に向けた条件整備を行う。

(5) 地域の多様な文化財の保存・活用を図るため、地方公共団体による「歴史文化基本構想」の策定を促進する。

(6) 地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき、歴史的風致維持向上計画の認定を進めるとともに、計画に基づく事業への支援等を行う。

(7) 良好な景観形成を推進するため、景観法の基本理念などの普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や先進事例に関する情報提供等の取組について、引き続き充実化を図る。

第9章 東日本大震災の復旧・復興対策

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の被災地域における一刻も早い本格的な復旧・復興に向けて、適切な土地利用等の観点から各種取組を適時適切に積極的に講じる。