

第1部

土地に関する動向

令和4年度の土地に関する動向

令和4年度は、地価公示の全用途の全国平均が2年連続で上昇し、Jリート市場の時価総額が昨年度に引き続き高水準であるなど、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しが続いている。

第1部では、令和4年度における地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、不動産市場の動向、不動産投資市場の動向等についてみていく。

第1節 地価の動向

(令和4年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和5年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏及び名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は東京圏及び名古屋圏において2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方圏のうち地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響で弱含んでいた地価は、Withコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途等により差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、新型コロナウイルス感染症拡大前への回復傾向が顕著となった。

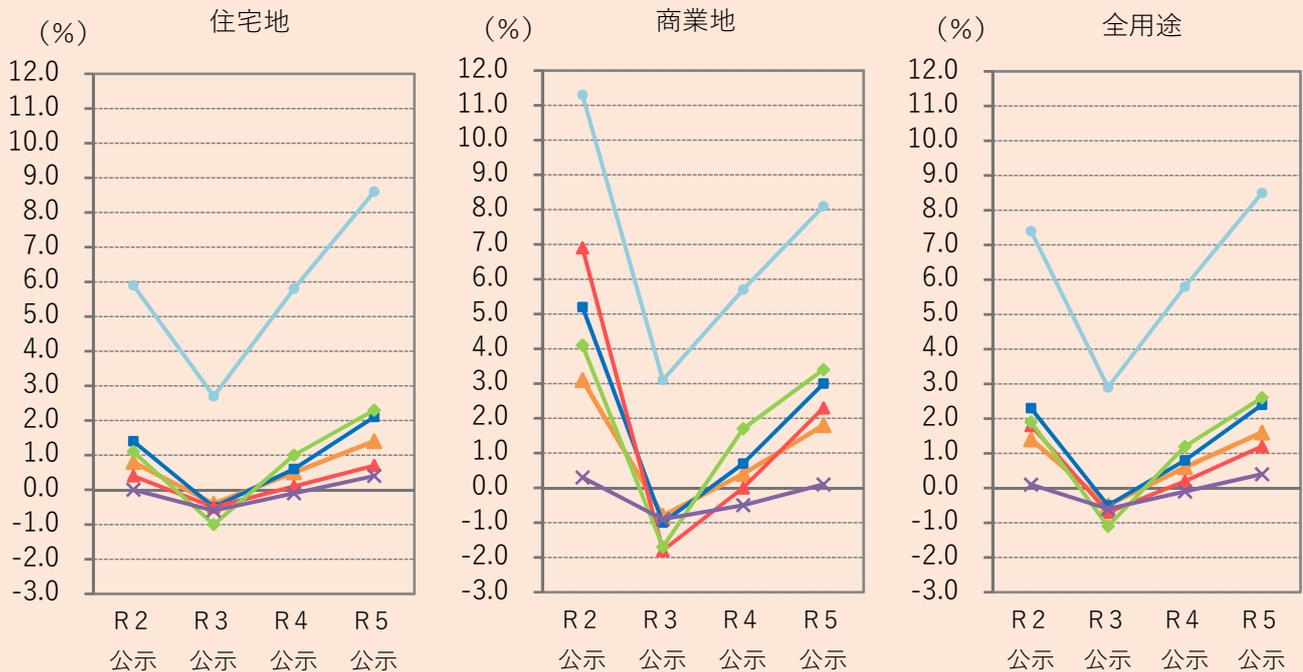
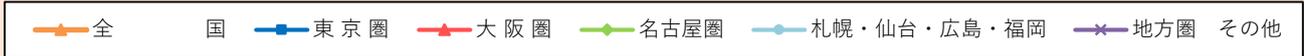
住宅地については、都市中心部や生活利便性に優れた地域では、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続し、生活スタイルの変化に伴う需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。また、地方四市は上昇率が拡大しており、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。

商業地については、都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。また、国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある(図表1-1-1、1-1-2、1-1-3)。

図表1-1-1 地価変動率の推移(年間)

(単位：%)

	住宅地				商業地				全用途			
	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示
全 国	0.8	▲0.4	0.5	1.4	3.1	▲0.8	0.4	1.8	1.4	▲0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.1	▲0.6	0.5	1.7	5.4	▲1.3	0.7	2.9	2.1	▲0.7	0.7	2.1
東京圏	1.4	▲0.5	0.6	2.1	5.2	▲1.0	0.7	3.0	2.3	▲0.5	0.8	2.4
大阪圏	0.4	▲0.5	0.1	0.7	6.9	▲1.8	0.0	2.3	1.8	▲0.7	0.2	1.2
名古屋圏	1.1	▲1.0	1.0	2.3	4.1	▲1.7	1.7	3.4	1.9	▲1.1	1.2	2.6
地方圏	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.5	▲0.5	0.2	1.0	0.8	▲0.3	0.5	1.2
札幌・仙台・ 広島・福岡	5.9	2.7	5.8	8.6	11.3	3.1	5.7	8.1	7.4	2.9	5.8	8.5
その他	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

地方圏：三大都市圏を除く地域

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域

注2：R2公示：令和2年地価公示(平成31年1月1日～令和2年1月1日)

R3公示：令和3年地価公示(令和2年1月1日～令和3年1月1日)

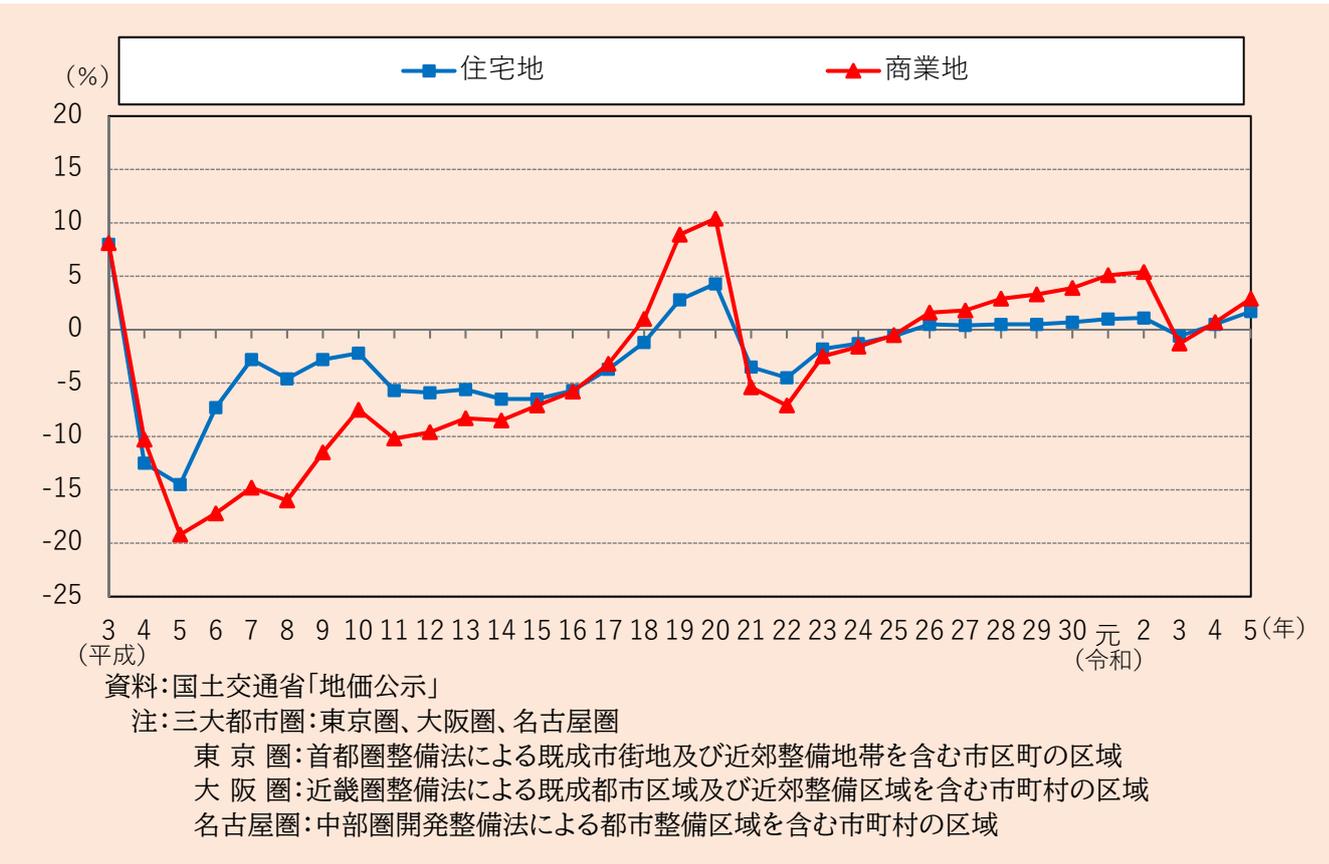
R4公示：令和4年地価公示(令和3年1月1日～令和4年1月1日)

R5公示：令和5年地価公示(令和4年1月1日～令和5年1月1日)

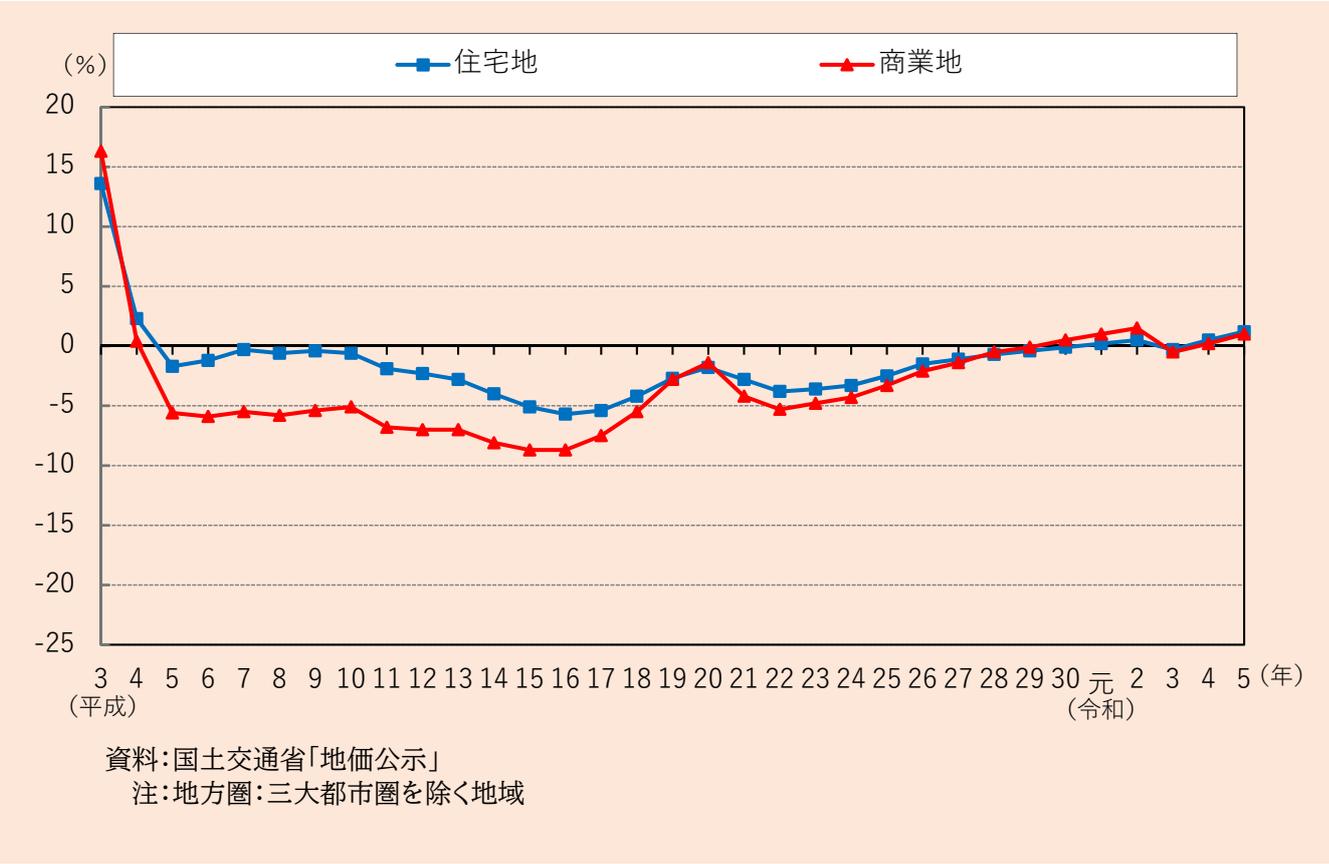
注3： 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小

前年と変動幅同一

図表1-1-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率の推移



図表1-1-3 地方圏における地価の対前年平均変動率の推移



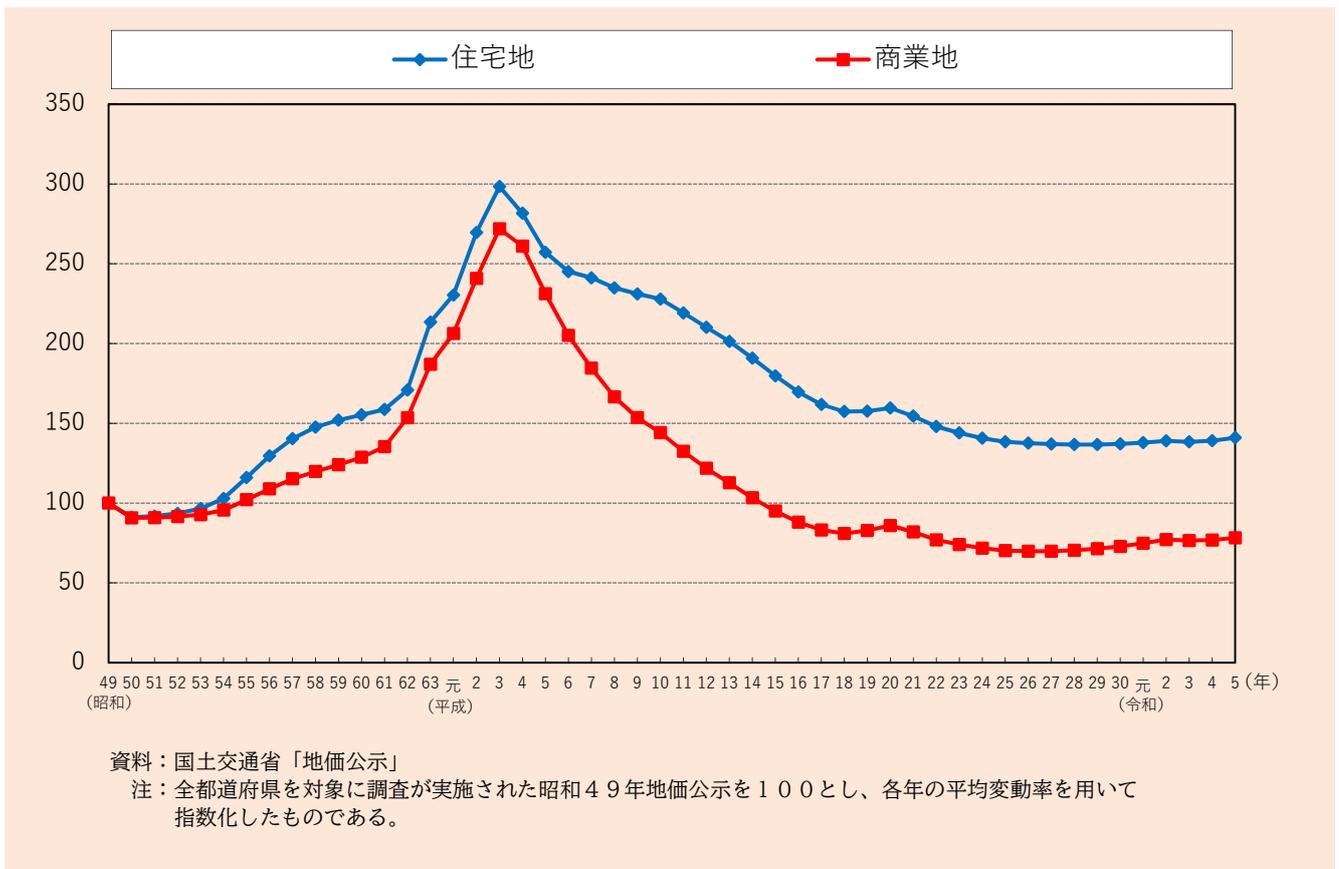
(長期的な地価動向)

全国の長期的な地価の動向について、昭和49年以降の地価公示をみると、住宅地・商業地共に昭和62年頃から平成3年にかけて大幅な上昇となった。

その後、平成19年、平成20年を除き下落が続いたが、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は平成30年、商業地は平成28年以降上昇を示していた。

令和3年は新型コロナウイルス感染症の影響により住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じたが、令和4年は景況感の改善等を背景に住宅地・商業地共に上昇に転じ、令和5年も上昇が継続している(図表1-1-4)。

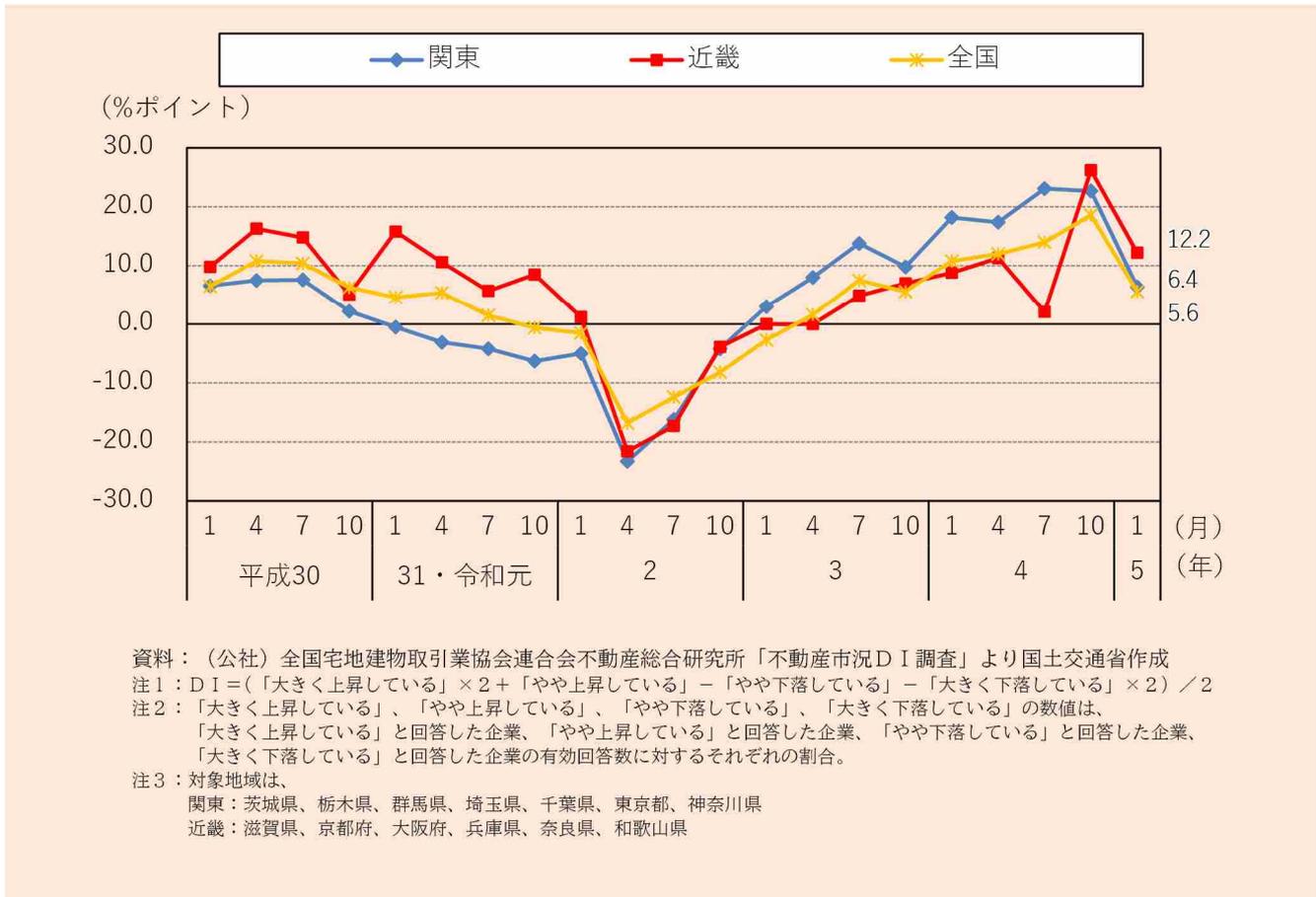
図表1-1-4 地価の推移(全国)



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の地価水準の実感に関するDI¹(3か月前と比較して調査時点の地価が、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和5年1月に関東で6.4ポイント、近畿で12.2ポイント、全国で5.6ポイントとなり、いずれもプラスとなった(図表1-1-5)。

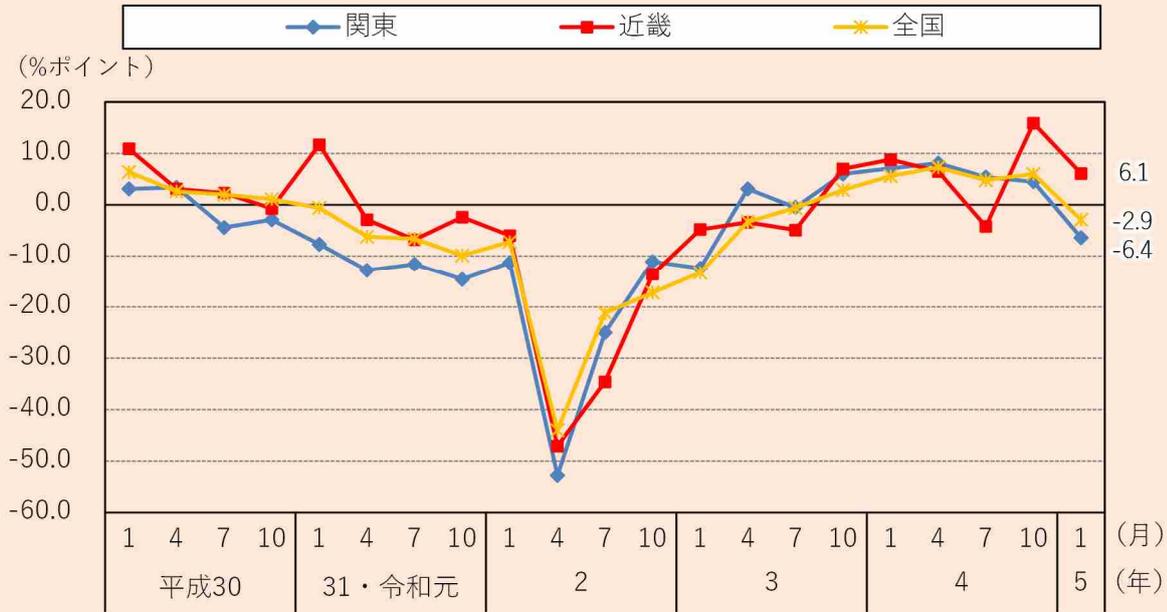
図表1-1-5 現在の地価水準の実感に関する DI



¹ Diffusion Index の略。企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の各種判断を指数化したもの

3か月後の地価水準の予想に関するDI(3か月後の地価の予想について、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和5年1月に関東で-6.4ポイント、全国で-2.9ポイントとマイナスとなった。一方、近畿では6.1ポイントとプラスとなった。

図表1-1-6 3か月後の地価水準の予想に関する DI



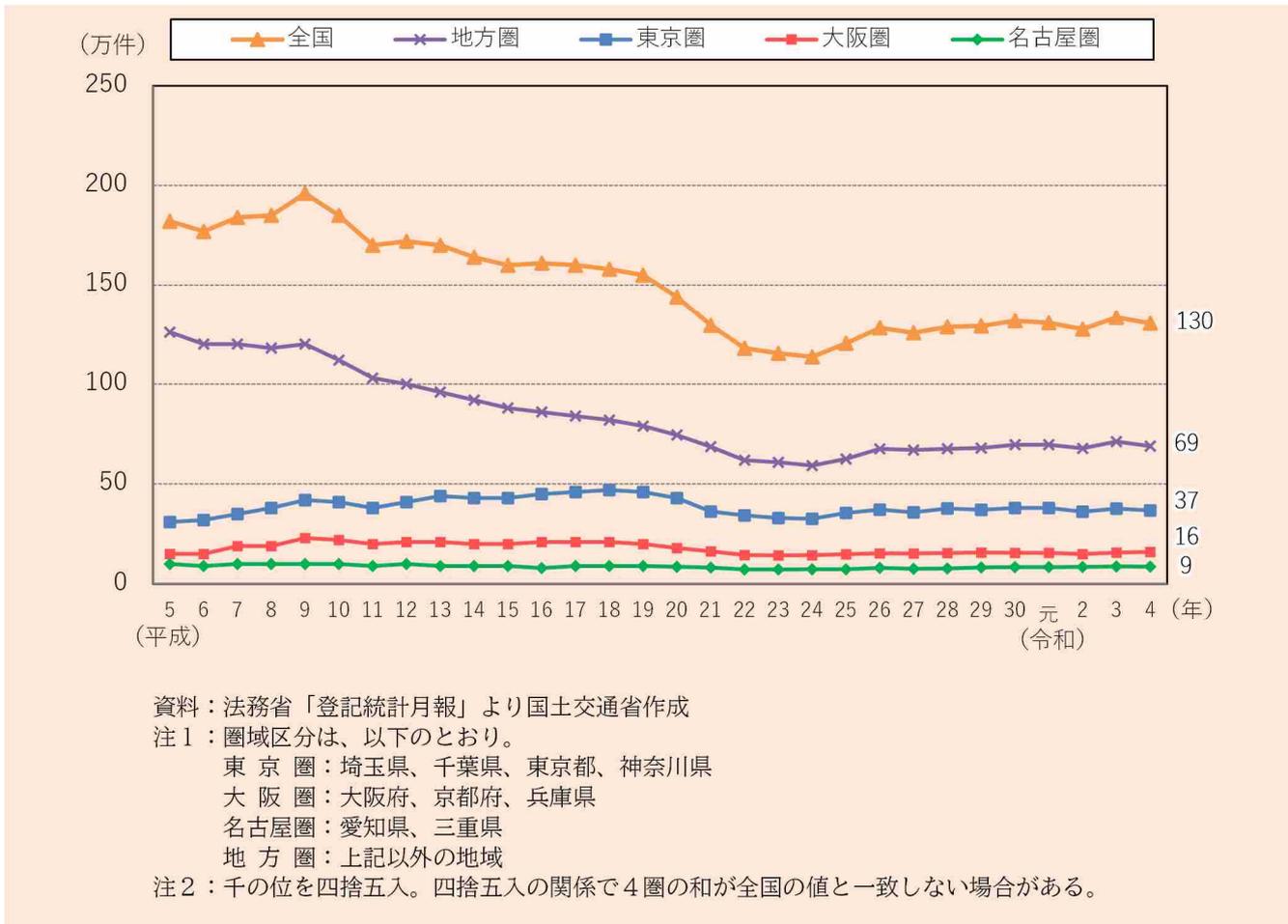
資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
 注1：DI=(「大きく上昇している」×2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」×2)÷2
 注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。
 注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

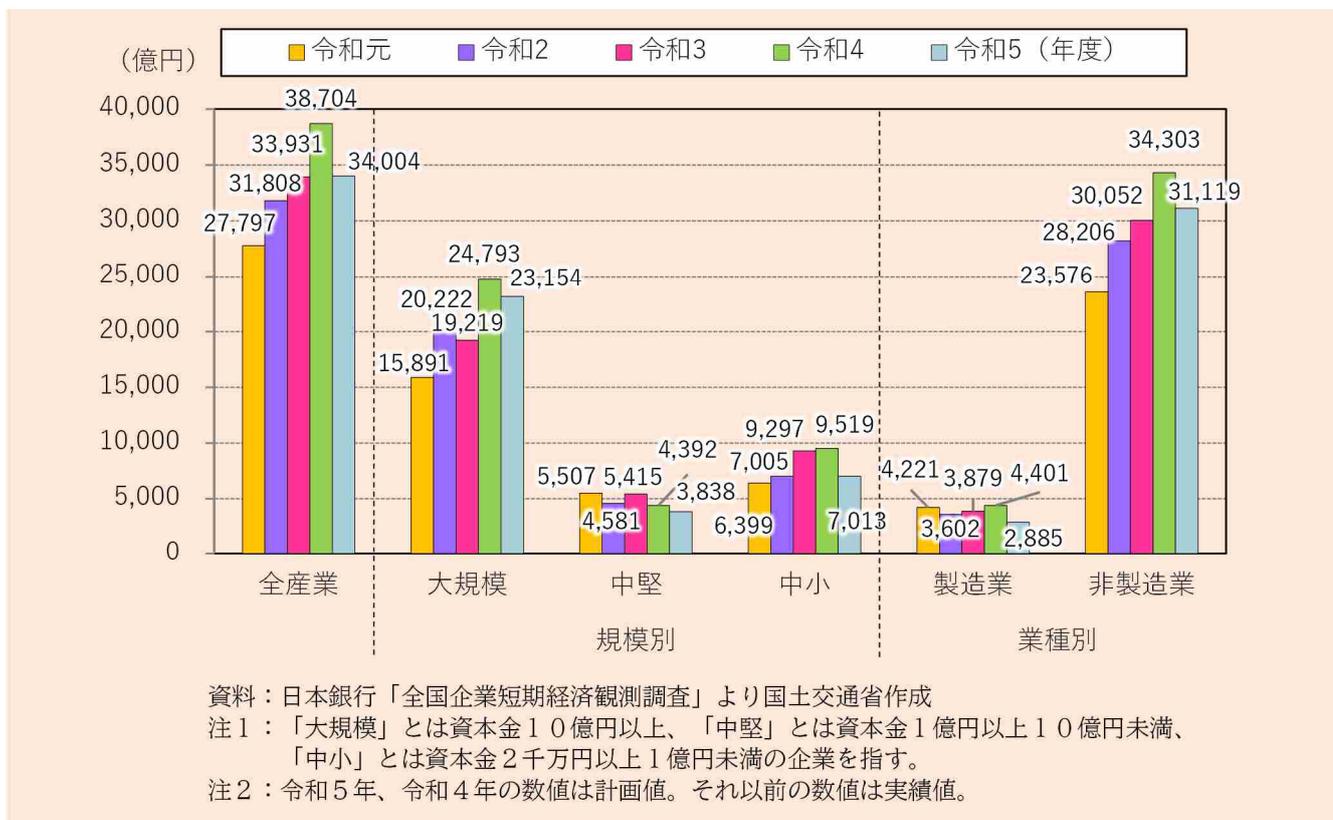
令和4年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約130万件であり、ほぼ横ばいで推移している(図表1-2-1)。

図表1-2-1 売買による土地取引件数の推移



令和5年度の企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、全産業で3兆4,004億円(前年度比12.1%減)であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている(図表1-2-2)。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



令和4年の「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)第23条第1項に基づく事後届出は、18,379件、48,655haであり、件数、面積共に前年より増加した(図表1-2-3)。

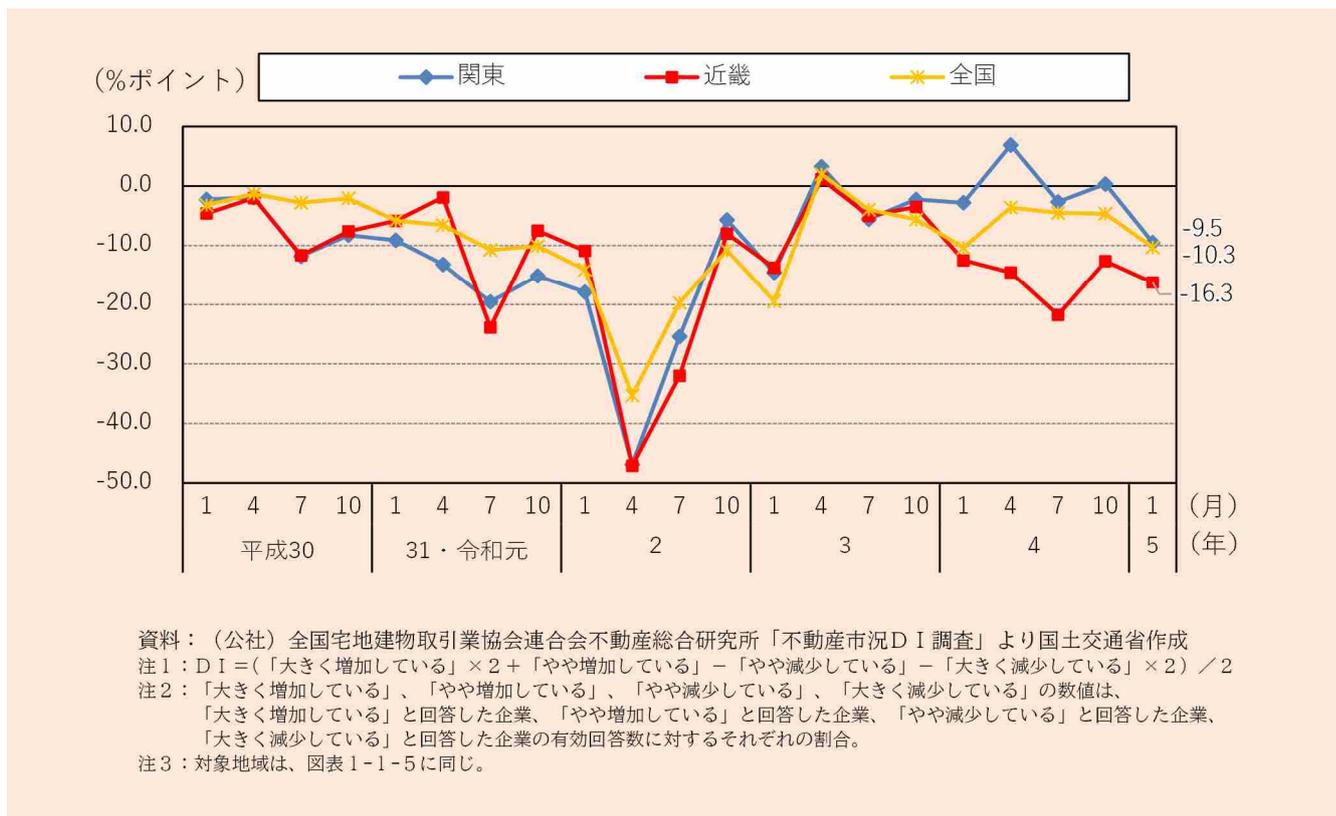
図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移



(土地取引に関する意識)

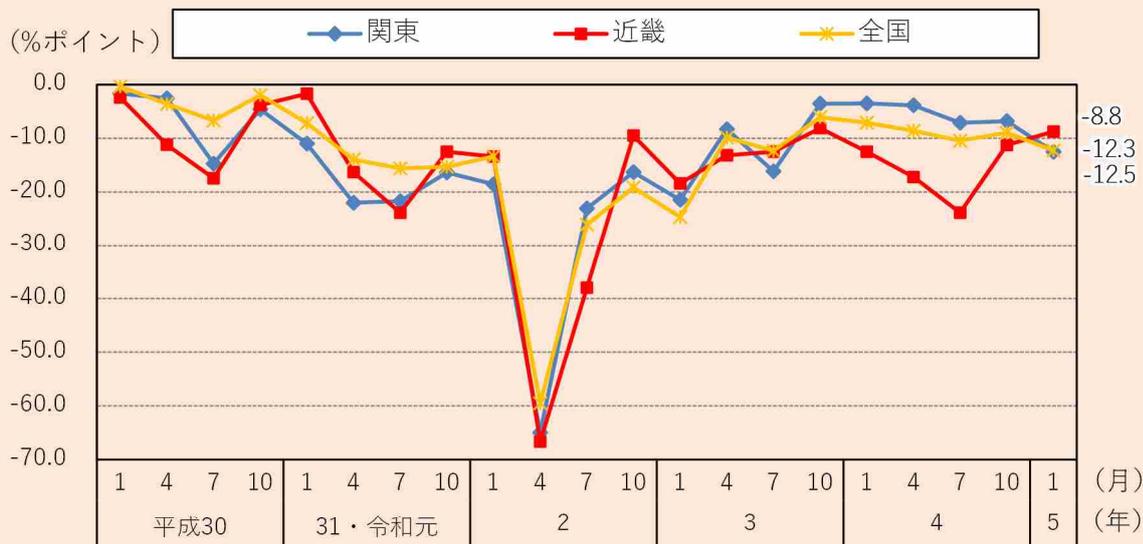
企業の土地取引に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI(3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和5年1月に関東が-9.5ポイント、近畿が-16.3ポイント、全国が-10.3ポイントとなり、いずれもマイナスとなった(図表1-2-4)。

図表1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



3か月後の土地取引に関するDI(3か月後の土地取引件数の予想について、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和5年1月に関東が-12.5ポイント、近畿が-8.8ポイント、全国が-12.3ポイントとなり、いずれもマイナスとなった(図表1-2-5)。

図表1-2-5 3か月後の土地取引の状況の予想に関するDI



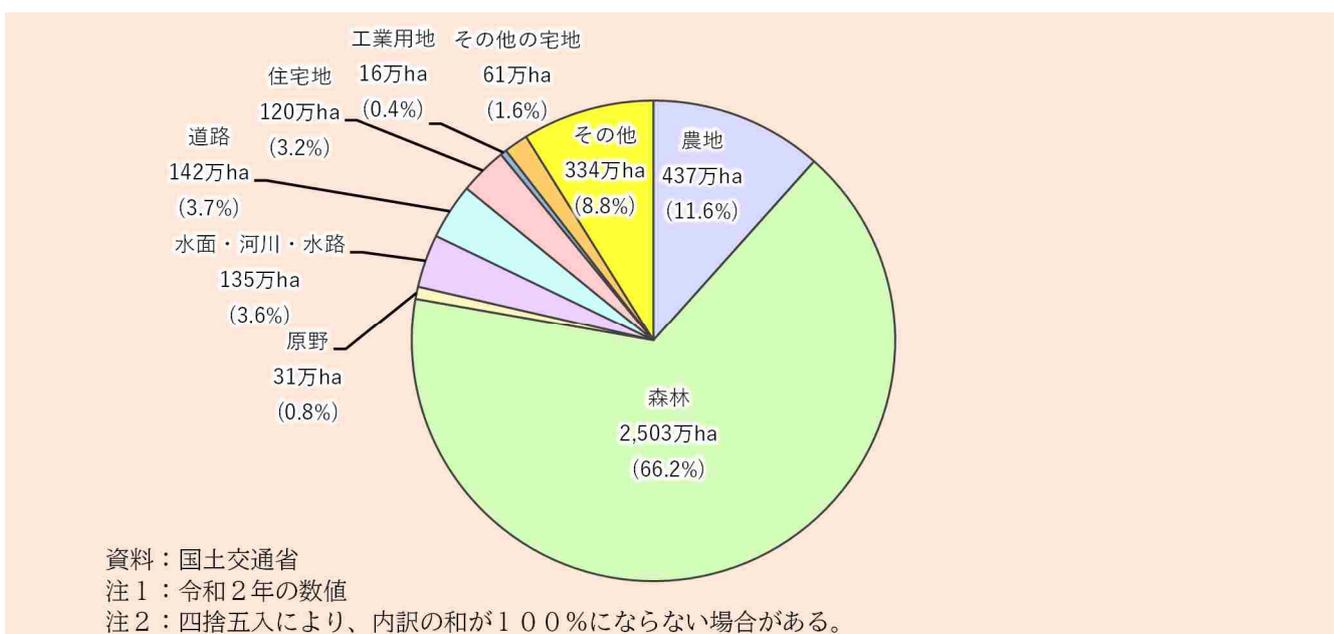
資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
 注1：DI=(「大きく増加している」×2+「やや増加している」-「やや減少している」-「大きく減少している」×2)÷2
 注2：「大きく増加している」、「やや増加している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。
 注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和2年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,503万haと最も多く、次いで農地が約437万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約197万ha、道路は約142万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約31万haとなっている(図表1-3-1、1-3-2)。

図表1-3-1 我が国の国土利用の概況



図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

調査年	(万ha、%)																				
	昭和50年(1975年)			昭和60年(1985年)			平成7年(1995年)			平成17年(2005年)			平成27年(2015年)			令和元年(2019年)			令和2年(2020年)		
	全国	三大都市圏	地方圏																		
1. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.5)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.2)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)	440 (11.6)	55 (10.2)	385 (11.9)	437 (11.6)	54 (10.1)	383 (11.8)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,207 (66.5)	318 (59.3)	2,195 (66.4)	2,509 (68.6)	316 (58.8)	2,193 (67.7)	2,505 (66.3)	314 (58.5)	2,191 (67.6)	2,503 (66.2)	314 (58.3)	2,190 (67.5)	2,503 (66.2)	313 (58.3)	2,190 (67.5)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.1)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (1.0)	1 (0.2)	34 (1.0)	35 (1.0)	1 (0.2)	33 (1.0)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.6)	113 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (3.6)
5. 道路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.1)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.3)	110 (3.4)	141 (3.7)	29 (5.4)	112 (3.5)	142 (3.7)	29 (5.4)	113 (3.5)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.6)	99 (3.0)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.3)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)	197 (5.2)	64 (12.0)	132 (4.1)	197 (5.2)	65 (12.0)	133 (4.1)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.7)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.4)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (7.0)	74 (2.3)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)	120 (3.2)	41 (7.6)	80 (2.5)	120 (3.2)	41 (7.6)	80 (2.5)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.5)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.0)	11 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.0)	11 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.7)	29 (0.9)	51 (1.4)	17 (3.1)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	39 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	60 (1.6)	18 (3.4)	42 (1.3)	61 (1.6)	18 (3.4)	43 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	283 (7.5)	47 (8.8)	235 (7.3)	303 (8.0)	51 (9.4)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.6)	261 (8.0)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	330 (8.7)	55 (10.3)	274 (8.5)	334 (8.8)	56 (10.4)	278 (8.6)
合計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (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2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。
 注3：()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：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県
 地方圏：三大都市圏を除く地域
 注4：平成23年から地区区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした。
 注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした。

令和2年の土地利用転換面積は約19,500haで、前年より減少した。主な内訳として、農地、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)への転換面積は約13,400ha(前年比約3,900ha減)、農地から林地への転換面積は約4,000ha(前年比約900ha増)となった(図表1-3-3)。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

用途		平成23年				24				25				26			
		農地	林地	埋立地	計												
(都市的土地利用)																	
住	宅	3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,100	0	0	(25.8)
工	業	1,000	400	0	(13.2)	1,100	600	0	(14.5)	1,000	1,100	100	(15.8)	1,200	2,600	100	(24.5)
公	共	1,300	900	100	(21.7)	1,300	800	200	(19.7)	1,500	1,100	100	(19.4)	1,600	700	0	(14.5)
レ	ジャー	100	0	0	(0.9)	100	100	0	(1.7)	100	0	0	(0.7)	100	0	0	(0.6)
そ	の	2,800	-	100	(27.4)	3,300	-	100	(29.1)	4,300	-	100	(31.7)	5,500	-	200	(35.8)
う	ち	600	-	0	(5.7)	800	-	0	(6.8)	800	-	0	(5.8)	800	-	-	(5.0)
小	計	9,000	1,300	300	(100)	12,000	1,600	300	(100)	13,800	2,100	300	(100)	15,200	3,200	300	(100)
(農林業的土地利用)																	
農	地	-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)
林	地	1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)
小	計	1,100	300	0	(100)	800	300	0	(100)	700	100	0	(100)	1,100	200	0	(100)
そ	の	1,200	1,000	0	(2.2)	1,300	1,000	0	(2.3)	1,600	1,400	0	(3.0)	1,800	1,400	0	(3.2)
合	計	11,300	2,600	300	(100)	14,200	2,900	300	(100)	15,200	3,700	300	(100)	17,800	4,800	300	(100)
年・転換源		27				28				29				30			
(都市的土地利用)																	
住	宅	4,200	0	0	(26.9)	4,200	100	0	(26.4)	4,000	100	0	(26.6)	4,100	0	0	(25.5)
工	業	1,000	2,600	0	(25.0)	1,100	3,000	100	(25.8)	1,100	2,700	100	(23.6)	1,100	2,700	0	(23.6)
公	共	1,300	600	0	(12.2)	1,300	700	100	(12.9)	1,100	400	0	(9.7)	1,300	300	0	(9.9)
レ	ジャー	100	0	-	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)
そ	の	5,500	-	100	(35.9)	5,500	-	100	(34.4)	5,800	-	100	(38.1)	6,400	-	100	(40.4)
う	ち	700	-	0	(4.5)	700	-	0	(4.3)	700	-	0	(4.5)	600	-	0	(3.7)
小	計	12,200	3,200	200	(100)	16,300	3,800	300	(100)	15,400	3,200	200	(100)	17,300	3,100	100	(100)
(農林業的土地利用)																	
農	地	-	200	-	(7.1)	-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	100	-	(2.9)
林	地	2,600	-	-	(92.9)	3,300	-	-	(94.3)	4,700	-	-	(95.9)	3,400	-	-	(97.1)
小	計	2,600	200	0	(100)	3,300	200	0	(100)	4,700	200	-	(100)	3,400	100	-	(100)
そ	の	1,600	1,200	0	(2.8)	1,000	1,300	0	(2.3)	800	1,000	0	(1.8)	900	1,100	-	(2.0)
合	計	16,500	4,600	200	(100)	22,100	5,400	300	(100)	22,100	4,400	200	(100)	24,700	4,300	100	(100)
年・転換源		令和元年				2											
(都市的土地利用)																	
住	宅	3,900	100	0	(23.1)	3,400	0	0	(25.4)								
工	業	1,100	3,900	100	(29.5)	1,100	1,500	0	(19.4)								
公	共	1,100	400	0	(8.7)	1,100	400	0	(11.2)								
レ	ジャー	100	0	0	(0.6)	100	100	0	(1.5)								
そ	の	6,600	-	100	(38.7)	5,600	-	100	(42.5)								
う	ち	500	-	0	(2.9)	500	-	0	(3.7)								
小	計	12,800	4,300	200	(100)	11,300	2,000	100	(100)								
(農林業的土地利用)																	
農	地	-	200	-	(6.1)	-	200	-	(4.8)								
林	地	3,100	-	-	(93.9)	4,000	-	-	(95.2)								
小	計	3,100	200	-	(100)	4,000	200	-	(100)								
そ	の	900	1,400	-	(2.3)	800	1,000	-	(1.8)								
合	計	16,800	5,800	200	(100)	16,100	3,300	100	(100)								

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：林地からの転換については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある。

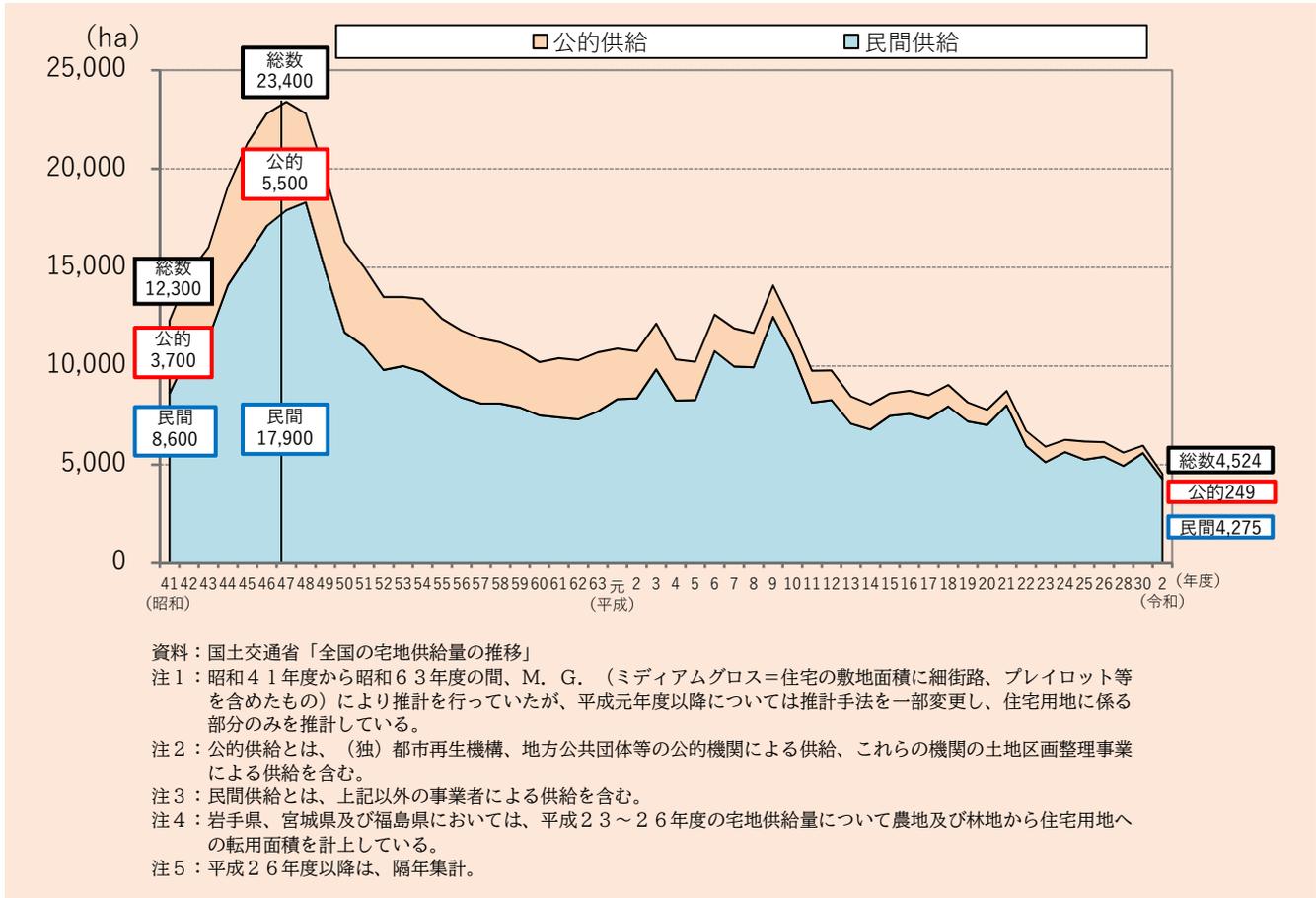
注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。

注6：()内は、小計の面積に占める割合である。

(土地利用の推移)

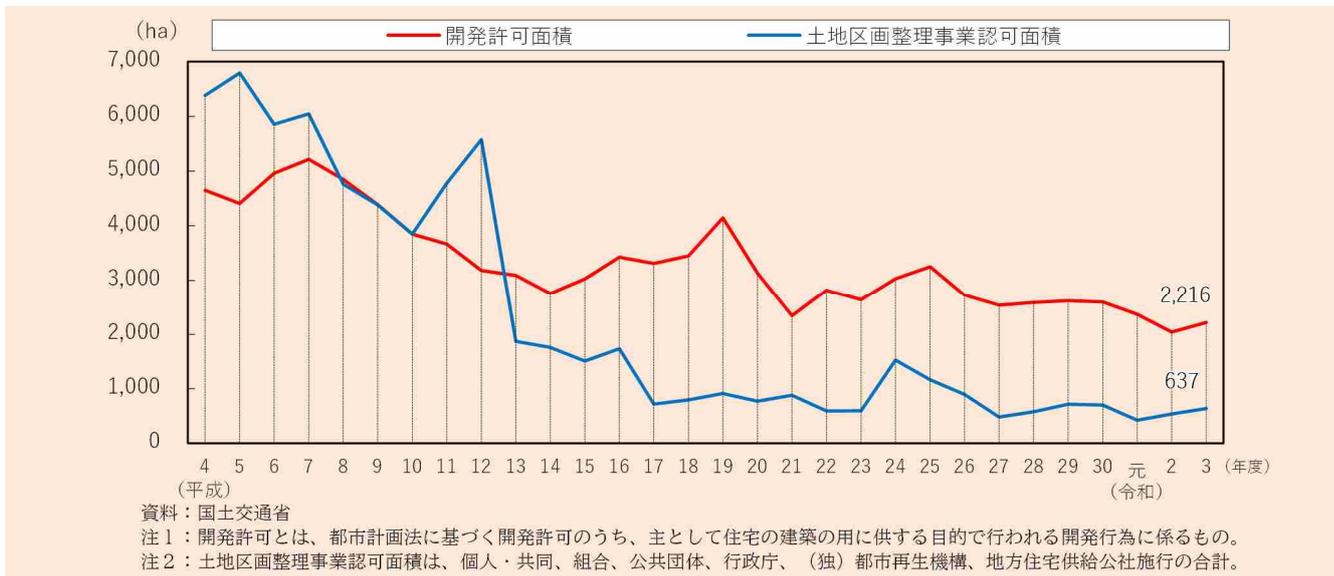
令和2年度の全国における宅地供給量は4,524ha(平成30年度比24.2%減)で、その内訳は、公的供給が249ha(平成30年度比34.5%減)、民間供給が4,275ha(平成30年度比23.5%減)となっており、いずれも平成30年度から大きく減少した(図表1-3-4)。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和3年度の開発許可面積は2,216ha、土地区画整理事業認可面積は637haとなっている(図表1-3-5)。

図表1-3-5 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



令和3年の全国における市街化区域内農地面積は47,746ha、生産緑地地区指定面積は12,129haとなっており、近年はいずれも減少傾向である(図表1-3-6)。

図表1-3-6 市街化区域内の農地面積の推移

(面積：ha、農地率：%)

地域		年	昭和60	平成7	12	17	22	27	令和2	3
市街化区域内農地面積	全国(A)		186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	60,816	49,390	47,746
	三大都市圏		85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	19,820
	東京圏		40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	8,366
	東京都		8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	702
	区部		1,877	603	438	247	176	113	77	72
	地方圏		101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	27,926
生産緑地地区指定面積	全国			15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	12,129
	三大都市圏			15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	12,026
	東京圏			8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,987
	東京都			4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,973
	区部			591	558	515	472	464	401	396
	地方圏			2	3	6	55	81	98	103
市街化区域面積(B)			1,342,936	1,403,822 (4.5)	1,432,302 (2.0)	1,434,640 (0.2)	1,440,000 (0.4)	1,448,850 (0.6)	1,450,520 (0.1)	1,453,149 (0.2)
農地率 A/B			13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.3

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省「都市計画現況調査」より国土交通省作成

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、中部圏及び近畿圏

東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

中部圏：静岡県、愛知県及び三重県

近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県

地方圏：三大都市圏以外の道県

注2：各年とも市街化区域内農地面積は1月1日現在、生産緑地地区指定面積は3月31日現在の数値。

最新のデータについては、市街化区域内農地面積が令和3年、生産緑地地区指定面積が令和3年の数値。

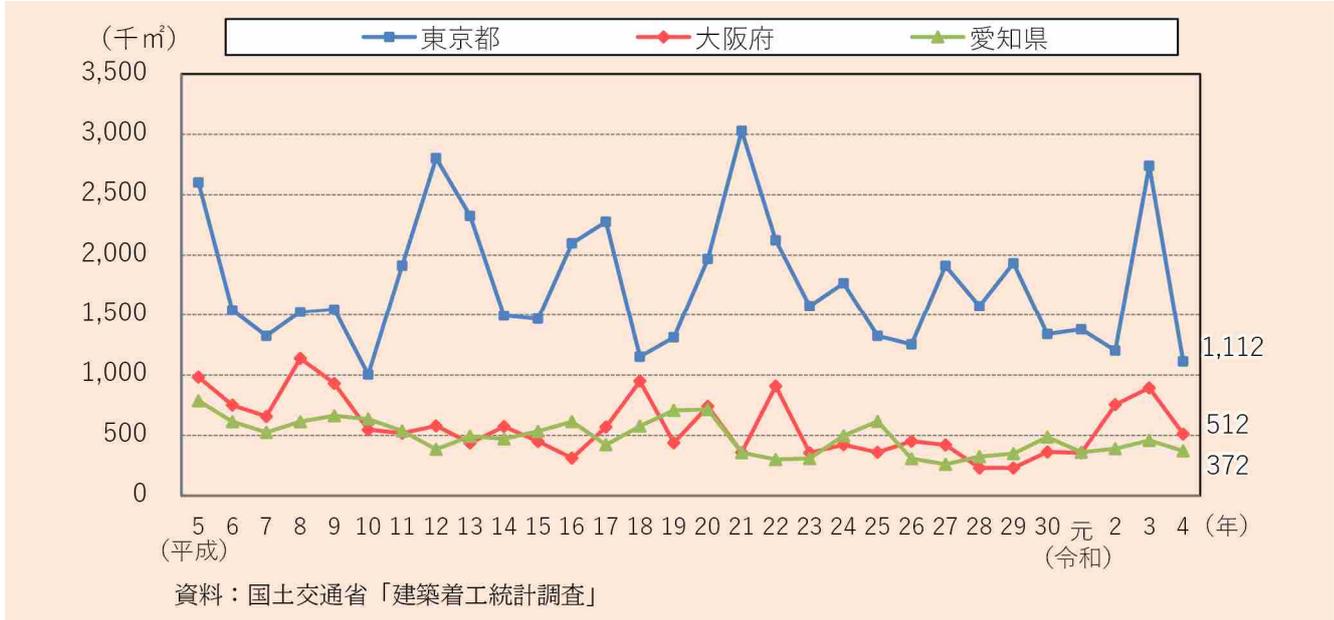
注3：()内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

注4：市街化区域内農地面積には、生産緑地、都市計画施設として定められた公園または緑地の区域等の内の農地面積を含まない。

(不動産供給等の推移)

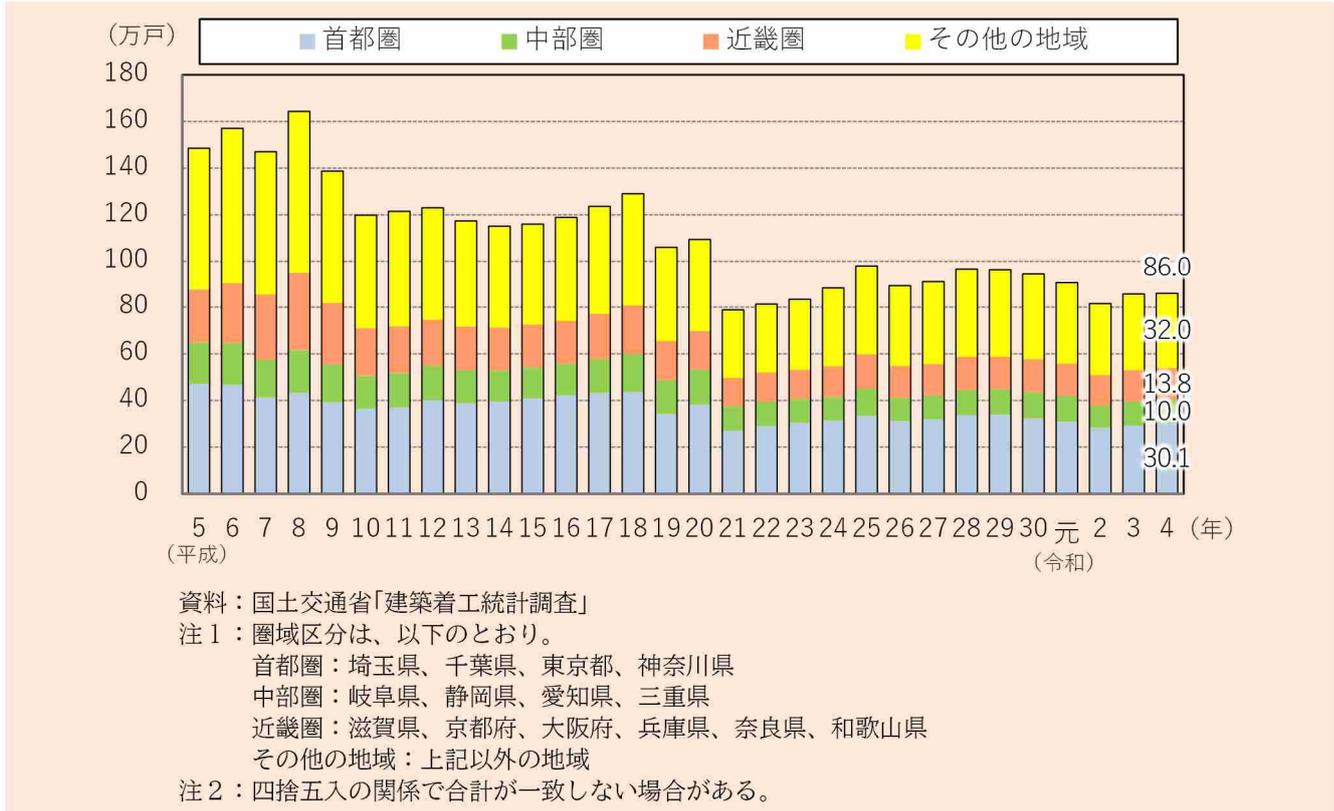
令和4年の都市別事務所着工面積は、東京都で約1,112千㎡(前年比59.4%減)、大阪府で約512千㎡(前年比42.7%減)、愛知県で約372千㎡(前年比19.0%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 都市別事務所着工面積の推移



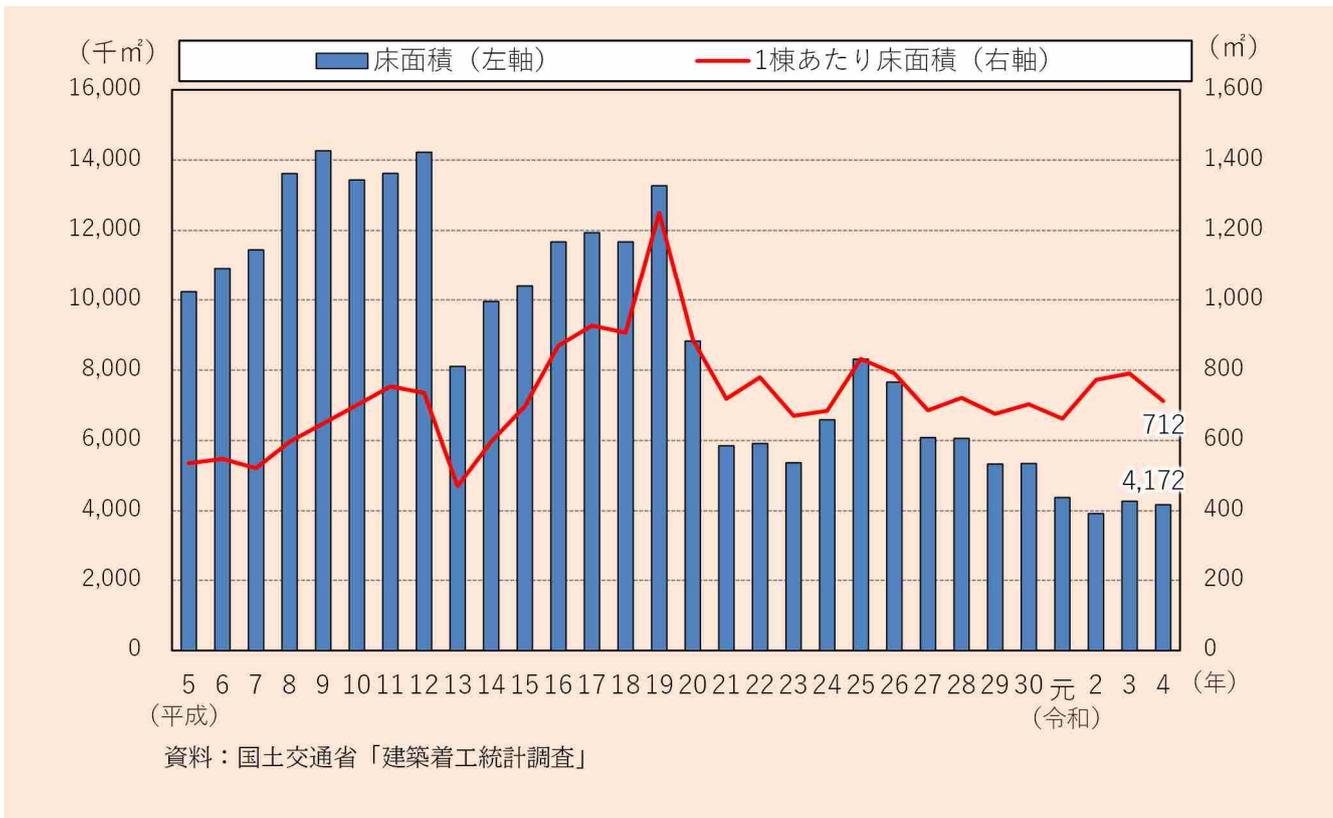
令和4年の新設住宅着工戸数は約86.0万戸であり、前年と比較すると0.5%の増加となった。圏域別にみると、首都圏、近畿圏で増加、中部圏、その他の地域で減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



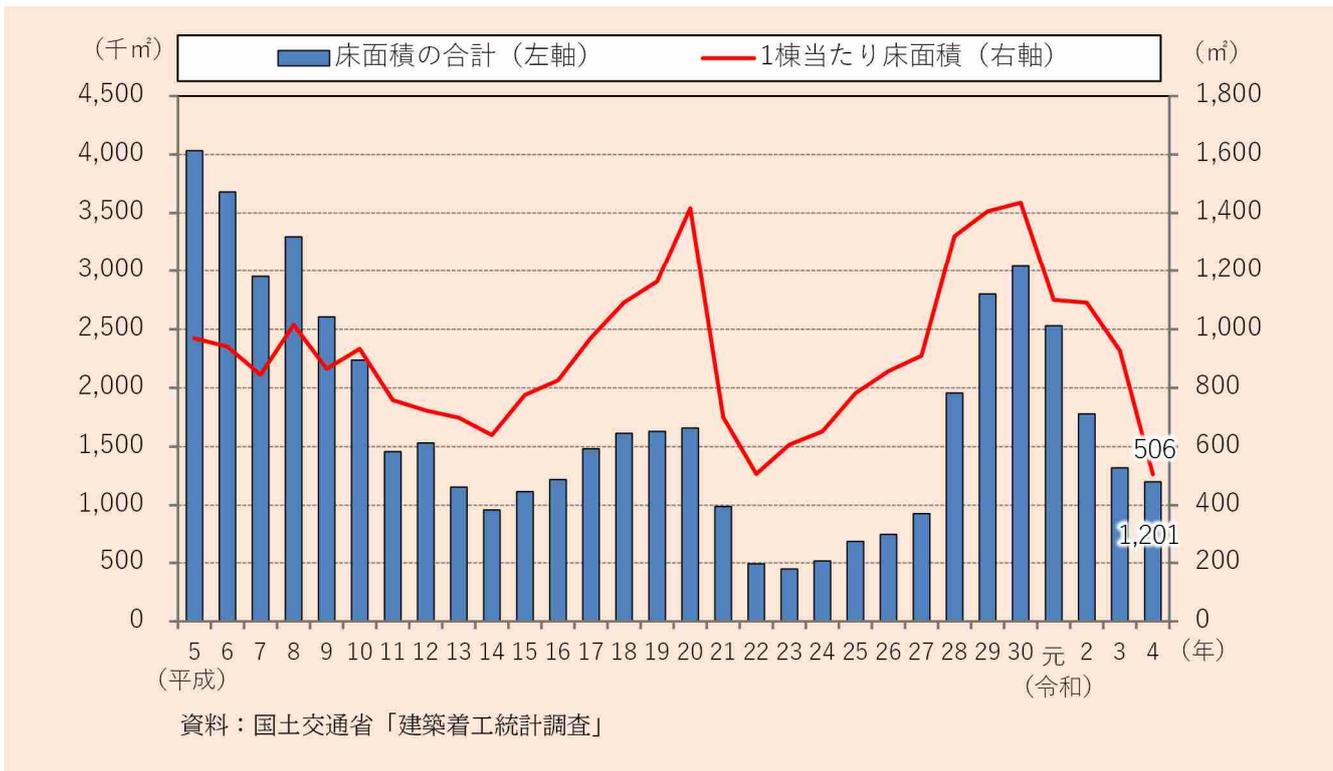
令和4年における店舗着工面積は約4,172千㎡(前年比2.4%減)、1棟当たりの床面積は712㎡(前年比10.0%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-9)。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



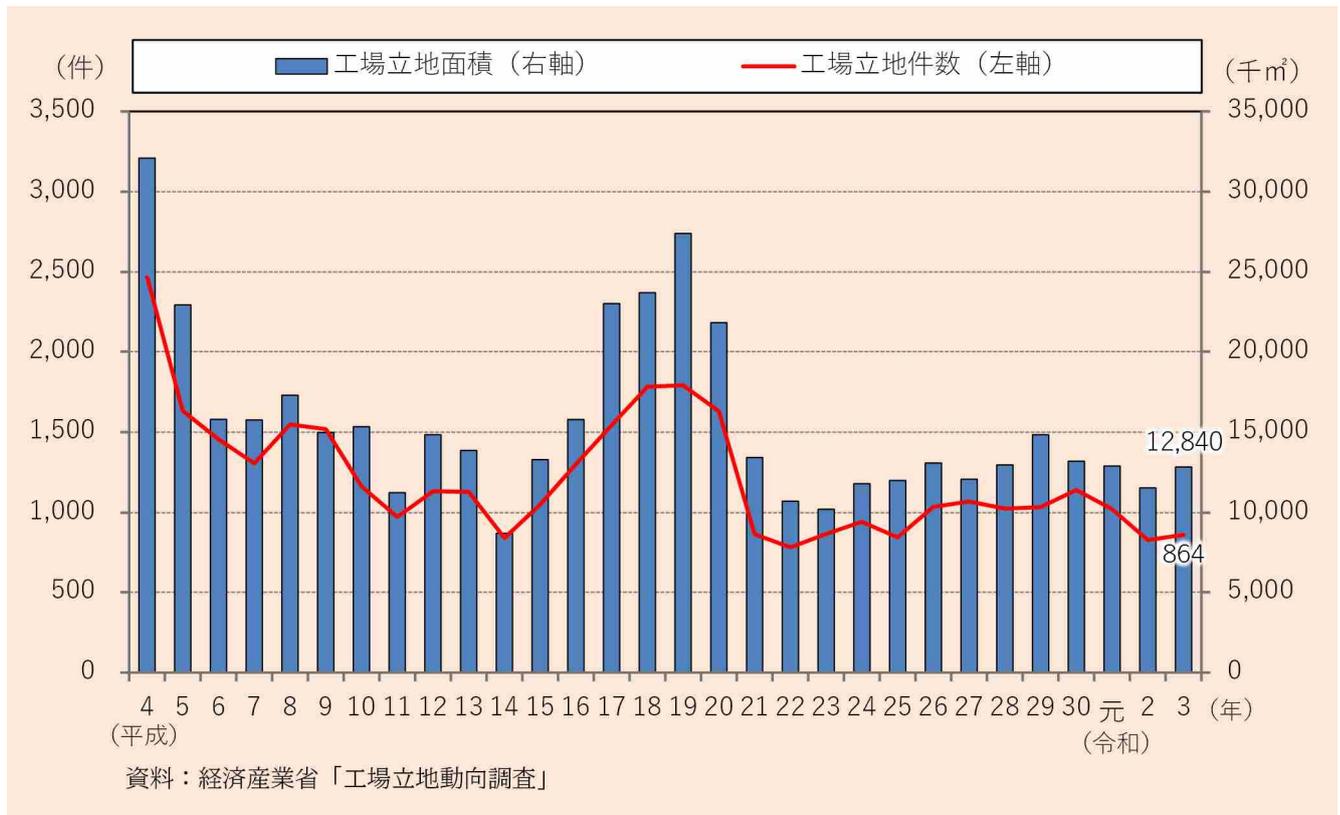
令和4年における宿泊業用建築物の着工面積は約1,201千㎡(前年比8.9%減)、1棟当たりの床面積は506㎡(前年比45.4%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-10)。

図表1-3-10 宿泊業用建築物着工面積の推移



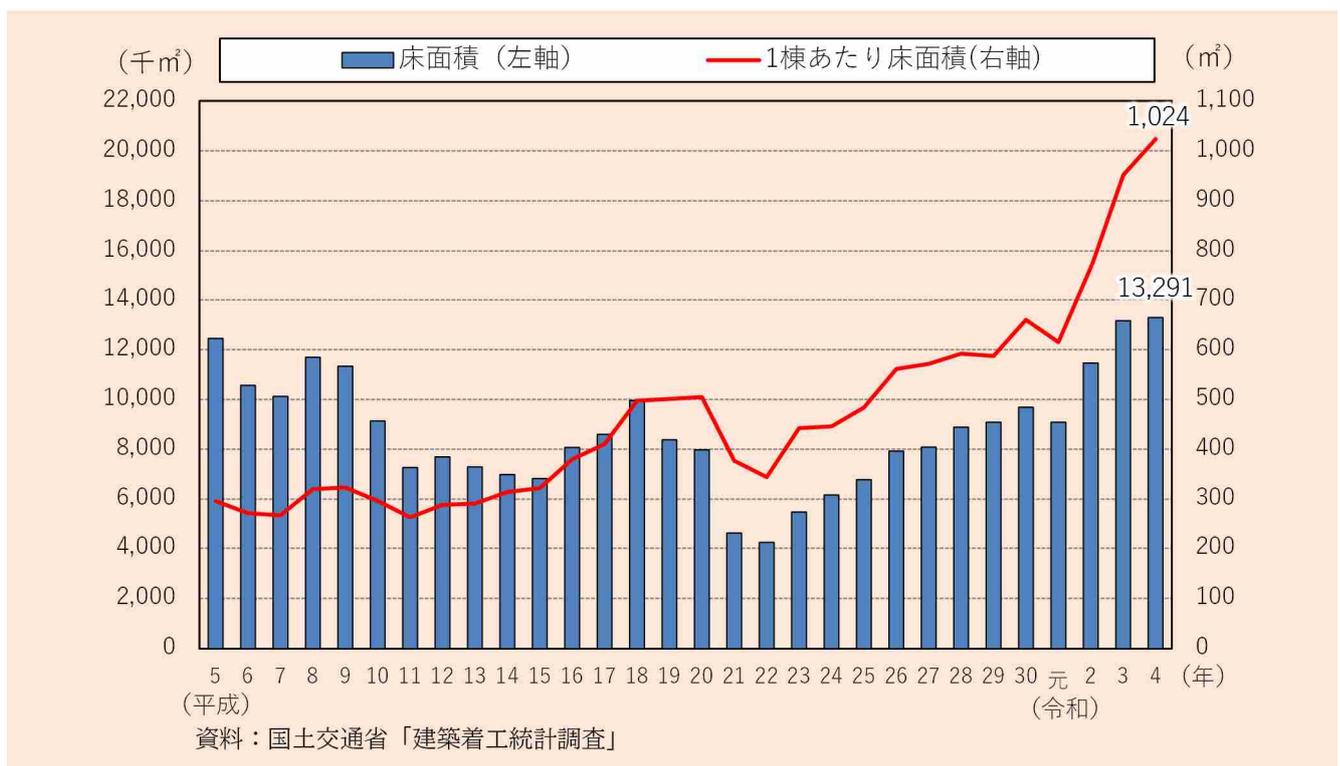
令和3年における工場立地件数は864件(前年比4.0%増)、立地面積は12,840千㎡(前年比11.2%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-11)。

図表1-3-11 工場立地件数及び立地面積の推移



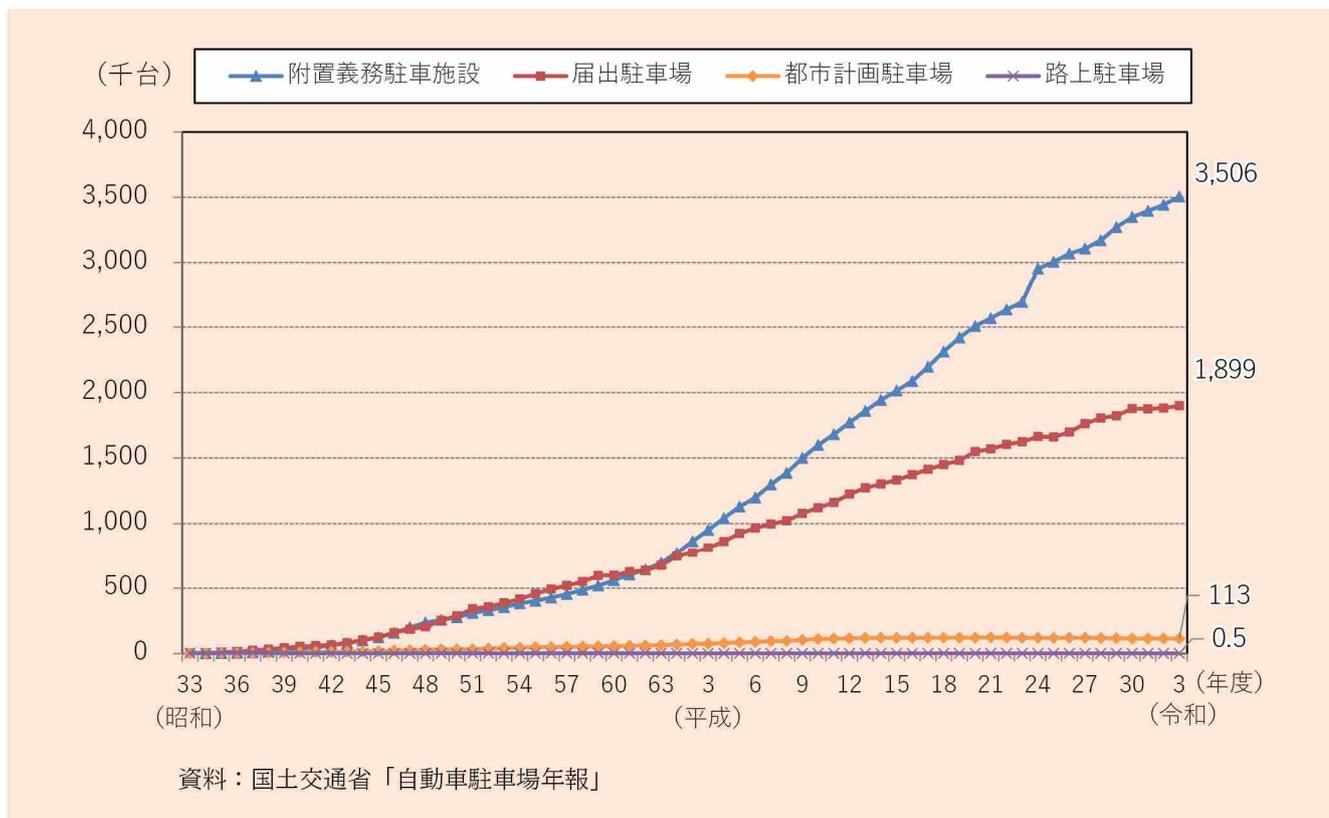
令和4年における倉庫着工面積は約13,291千㎡(前年比1.0%増)、1棟当たりの床面積は1,024㎡(前年比7.6%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-12)。

図表1-3-12 倉庫着工面積の推移



令和3年度の駐車場整備は、「駐車場法」(昭和32年法律第106号)に基づく附置義務駐車施設が最も多く、約3,506千台であり、調査開始以来、増加を続けている。次いで多いのが届出駐車場で、約1,899千台であった。都市計画駐車場(約113千台)と路上駐車場(約0.5千台)は、ほぼ横ばいで推移している(図表1-3-13)。

図表1-3-13 駐車場整備の推移

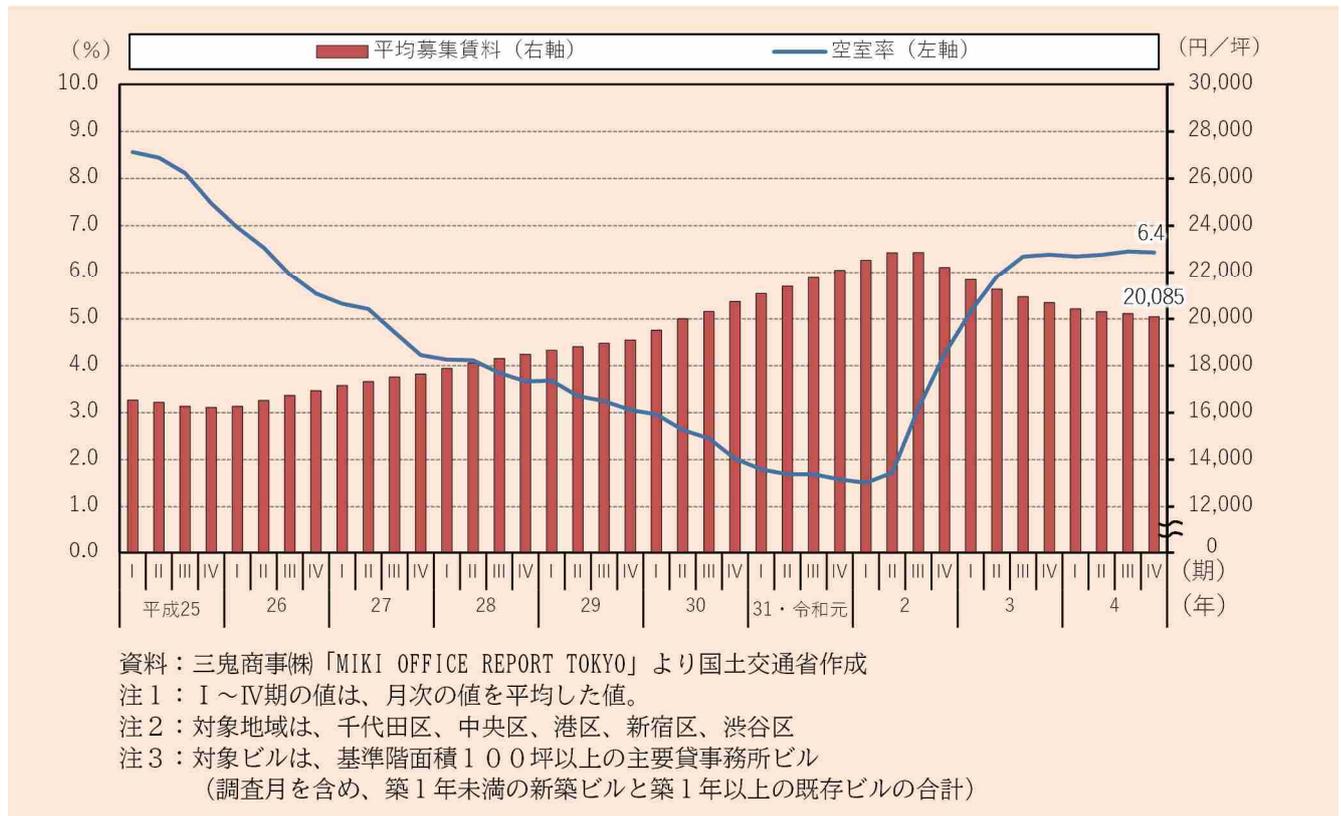


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

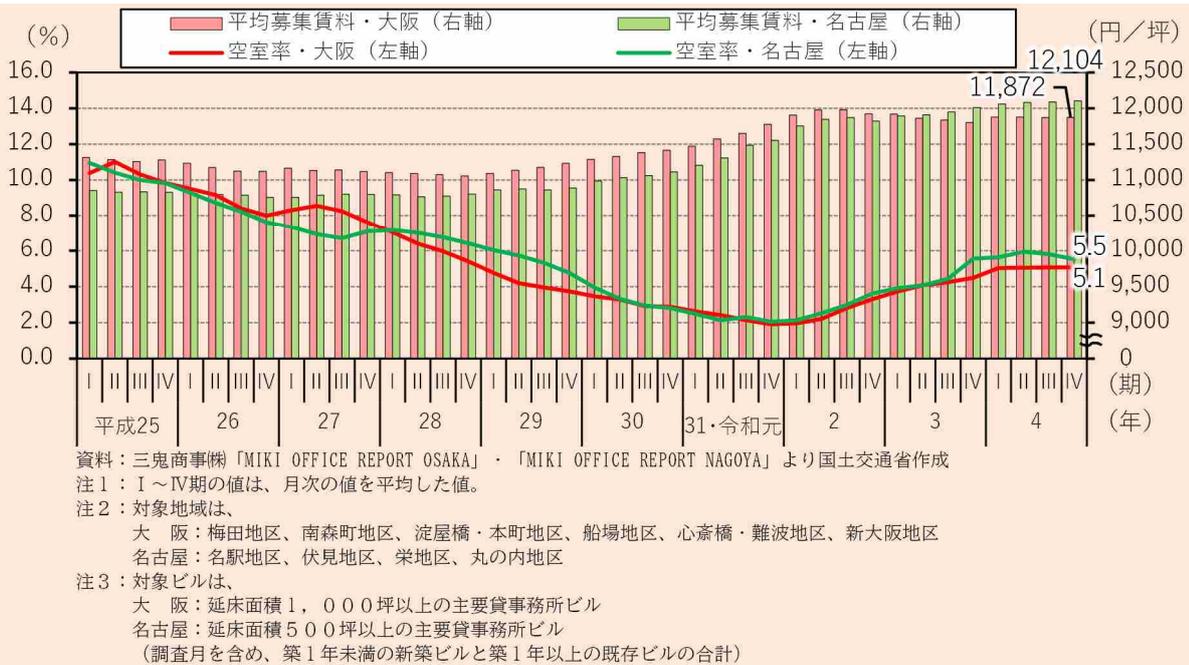
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年Ⅱ期(4~6月)以来上昇が続いていたオフィスビルの空室率が、令和3年Ⅲ期(7~9月)以降ほぼ横ばいとなっており、令和4年Ⅳ期(10~12月)は6.4%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期(7~9月)をピークに下落が続いているが、令和4年に入り下落幅が鈍化している(図表1-4-1)。

図表1-4-1 オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京都心5区)



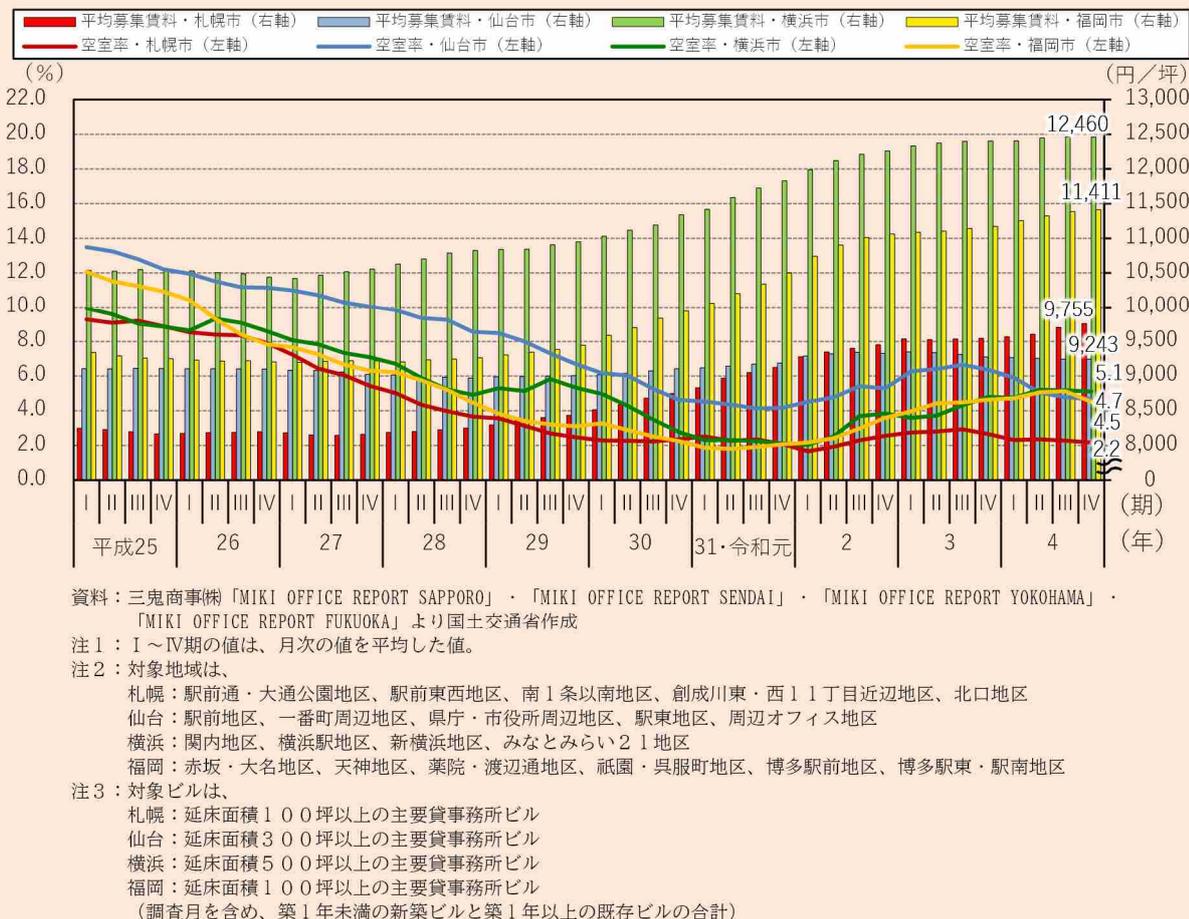
大阪市においても、令和4年からオフィスビルの空室率がほぼ横ばいとなっている。名古屋市では、令和4年Ⅱ期(4~6月)まで空室率が上昇していたが、Ⅲ期(7~9月)から下落している。オフィスビルの平均募集賃料は、大阪市でほぼ横ばいとなっている一方で、名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

図表1-4-2 オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪・名古屋)



札幌市、仙台市のオフィスビルの空室率は、令和3年IV期(10～12月)以降、下落している。横浜市
 の空室率は令和3年に引き続き上昇傾向であり、福岡市の空室率は令和4年III期(7～9月)までは上
 昇していたがIV期(10～12月)は下落に転じた。オフィスビルの平均募集賃料は、札幌市、横浜市、福
 岡市で上昇傾向、仙台市で下落傾向となった(図表1-4-3)。

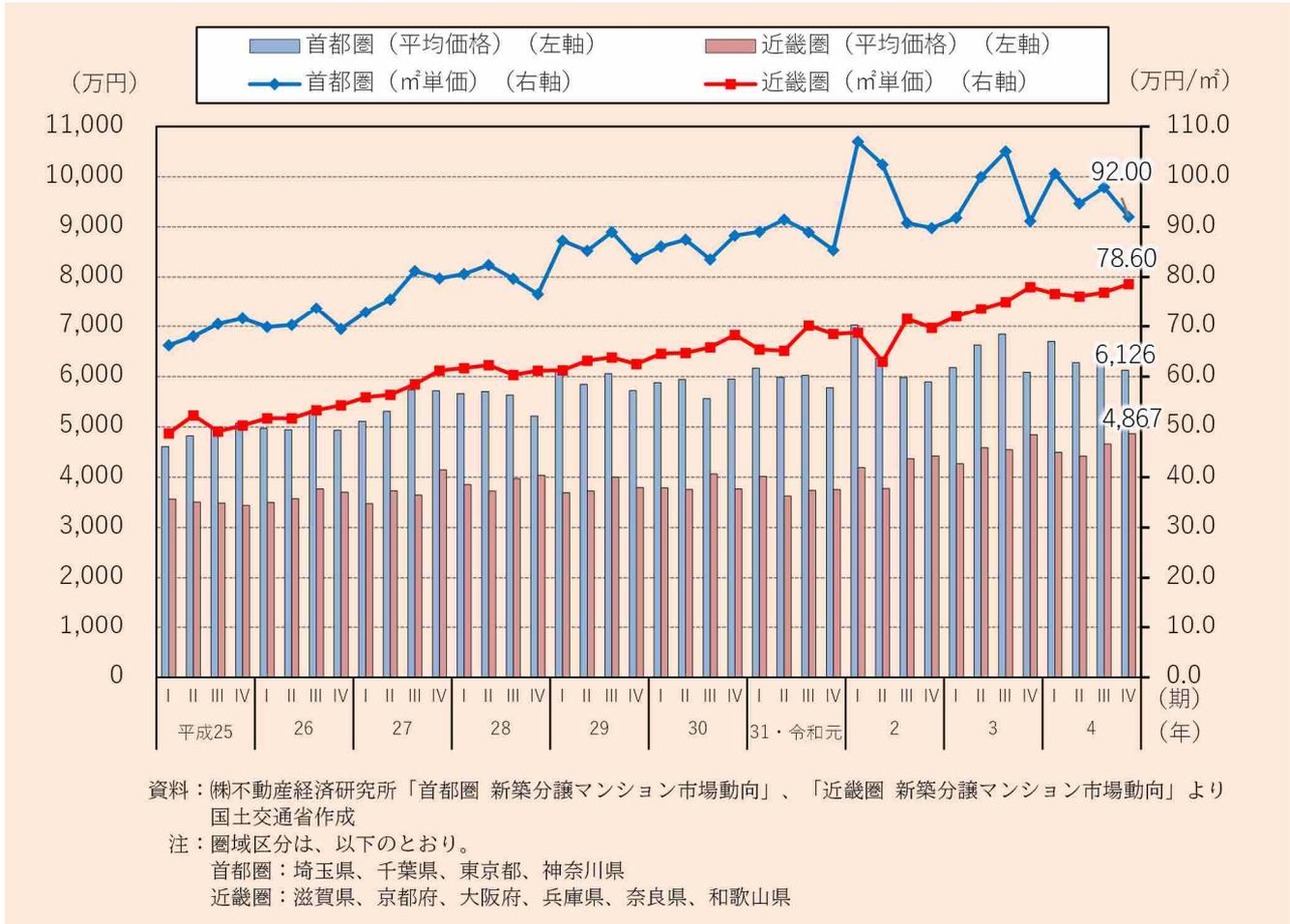
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・横浜・福岡)



(住宅市場の動向)

令和4年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅠ期(1～3月)に100万円を超えたが、その後90万円台となっている。近畿圏はⅠ期(1～3月)、Ⅱ期(4～6月)に下落したが、Ⅲ期(7～9月)以降は再び上昇している。平均価格は、首都圏、近畿圏とも1㎡当たり単価とおおむね同じ傾向で推移している(図表1-4-4)。

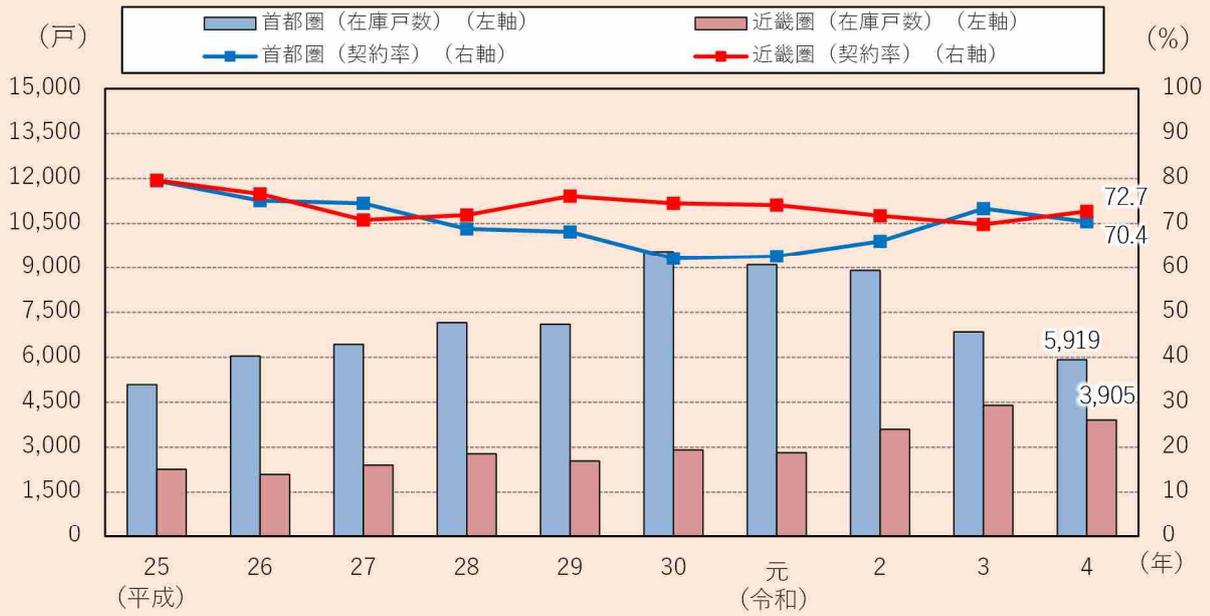
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



令和4年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏、近畿圏共に減少し、首都圏は5,919戸、近畿圏は3,905戸となった。

また、契約率(新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合)は、首都圏は下落し70.4%となったが、近畿圏は上昇し、72.7%となった(図表1-4-5)。

図表1-4-5 首都圏・近畿圏のマンションの在庫戸数と契約率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」、「近畿圏 新築分譲マンション市場動向」より国土交通省作成
 注1：圏域区分は、図表1-4-4に同じ。
 注2：在庫戸数は、その年から過去5年間に新規に販売されたマンションのうち、その年の年末時点で未成約の物件の戸数。

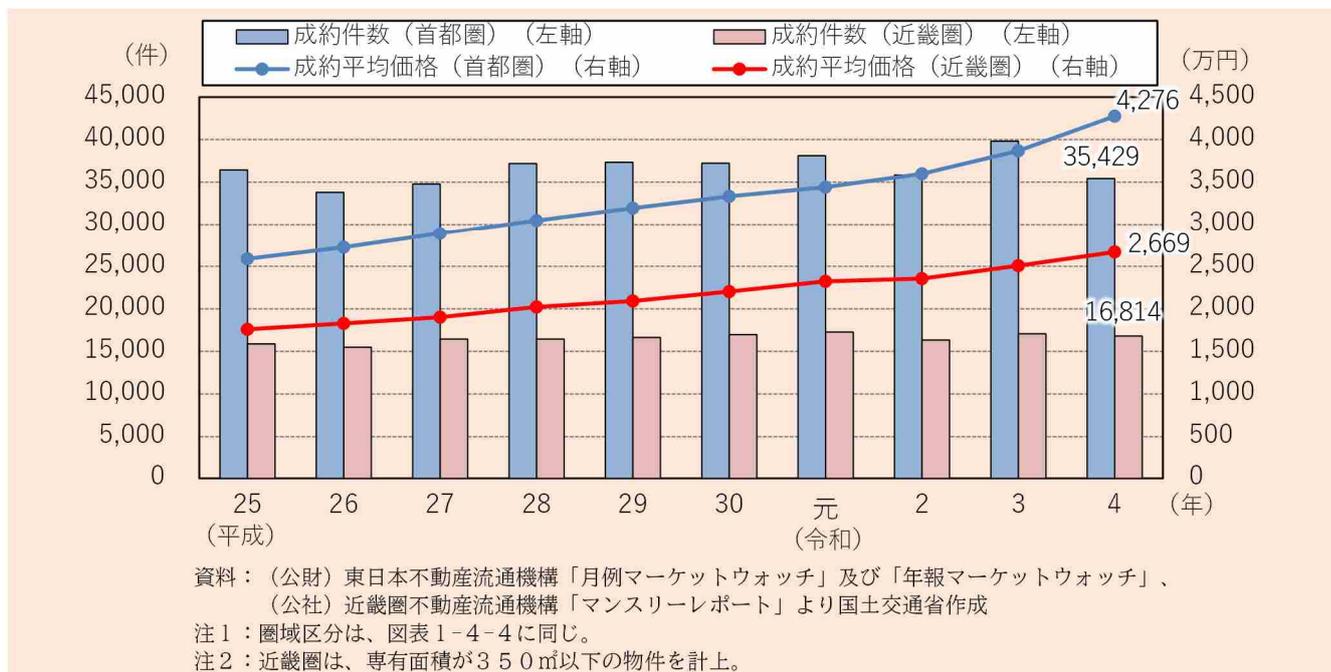
令和4年における賃貸マンションの賃料指数(平成21年I期(1~3月)を100とする。)は、東京23区は、ほぼ横ばいで推移し、令和4年IV期(10~12月)に114.1となった。大阪市はII期(4~6月)以降上昇し、IV期(10~12月)に126.7となった(図表1-4-6)。

図表1-4-6 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



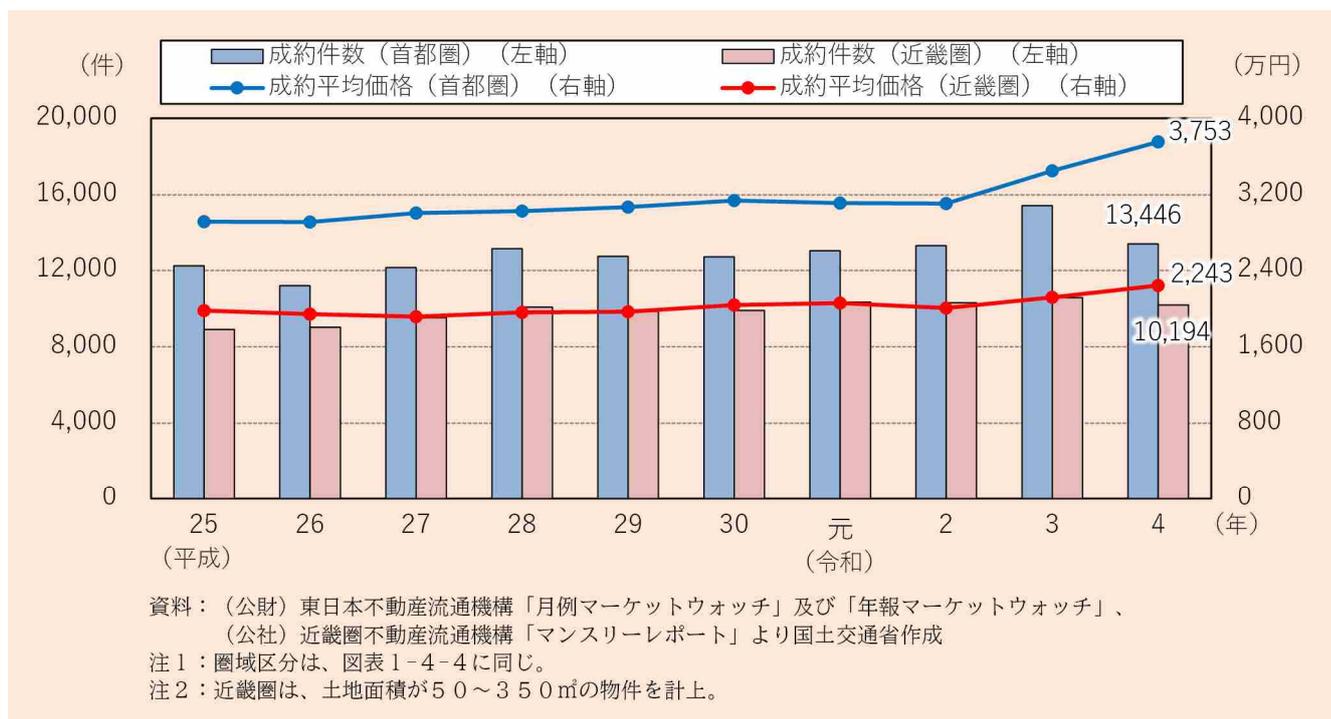
令和4年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏で4,276万円(前年比10.5%増)、近畿圏で2,669万円(前年比6.4%増)であり、上昇基調である。成約件数は、首都圏が35,429件(前年比11.0%減)、近畿圏では16,814件(前年比1.6%減)となり、首都圏、近畿圏共に、前年から減少した(図表1-4-7)。

図表1-4-7 首都圏・近畿圏における中古マンション成約件数及び成約平均価格の推移



令和4年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏で13,446件(前年度比12.9%減)、近畿圏では10,194件(前年度比3.7%減)といずれの圏域でも減少となった。成約平均価格については、首都圏で3,753万円(前年度比8.8%増)、近畿圏で2,243万円(前年度比5.9%増)といずれの圏域でも上昇した(図表1-4-8)。

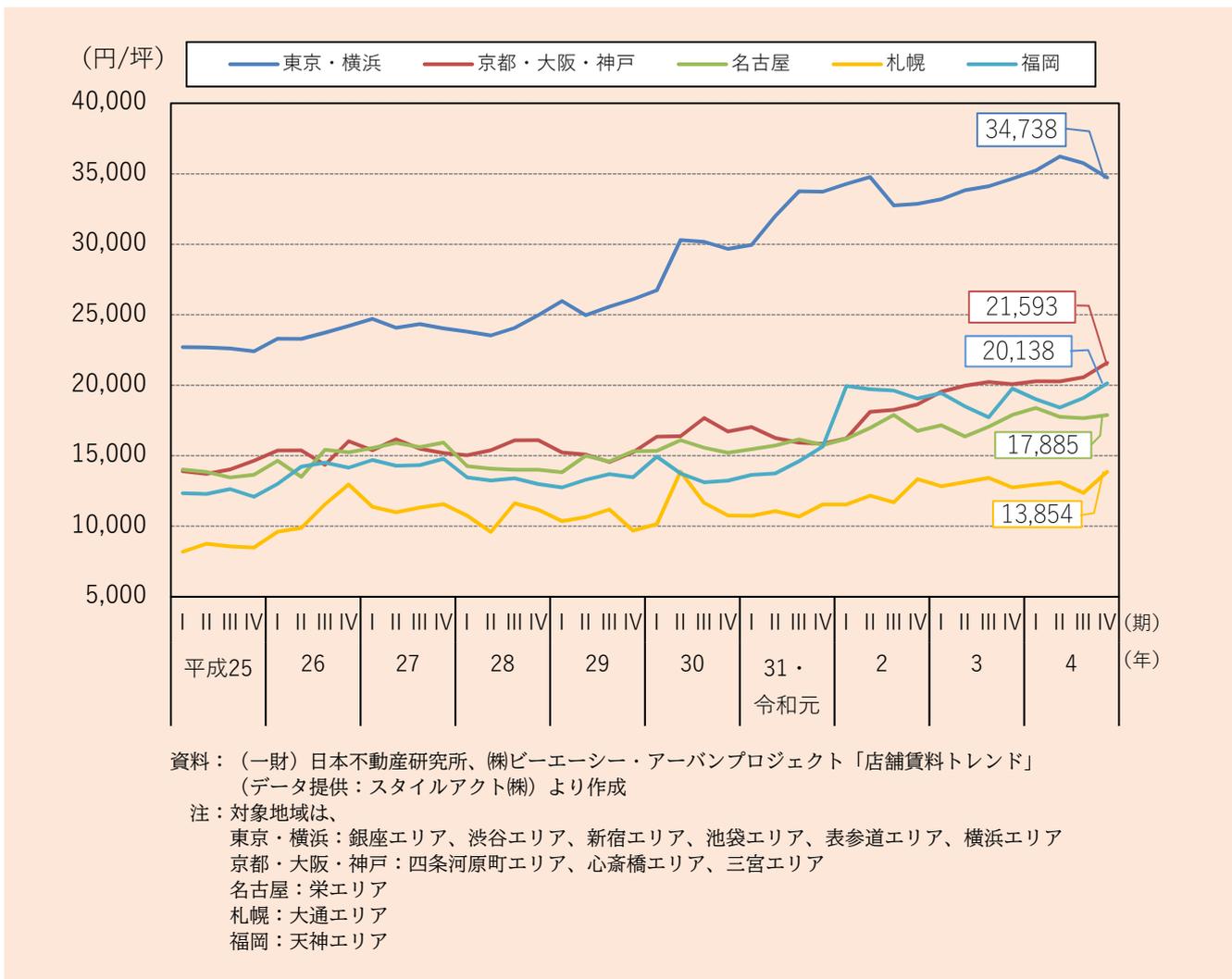
図表1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移



(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

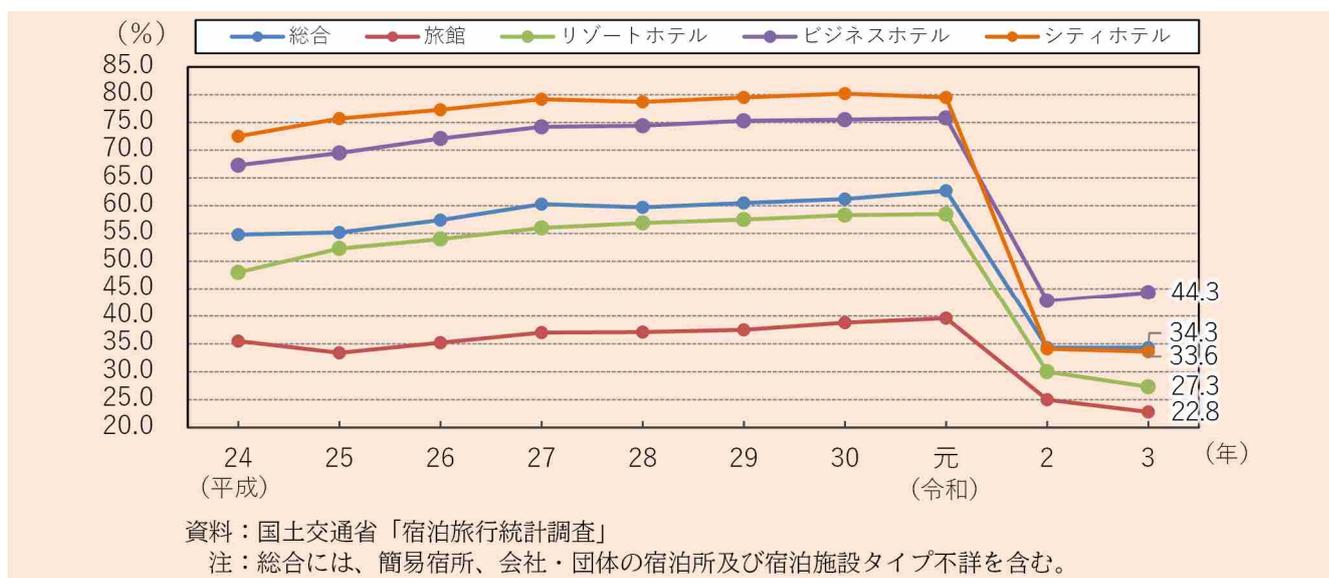
主要都市の店舗賃料は、令和4年Ⅳ期(10~12月)は、東京・横浜で34,738円/坪(対前年同月期比0.2%増)、京都・大阪・神戸で21,593円/坪(対前年同月期比7.6%増)、名古屋で17,885円/坪(対前年同月期比0.1%減)、札幌で13,854円/坪(対前年同月期比8.7%増)、福岡で20,138円/坪(対前年同月期比1.9%増)となり、名古屋以外の都市で上昇となった(図表1-4-9)。

図表1-4-9 主要都市の店舗賃料の推移



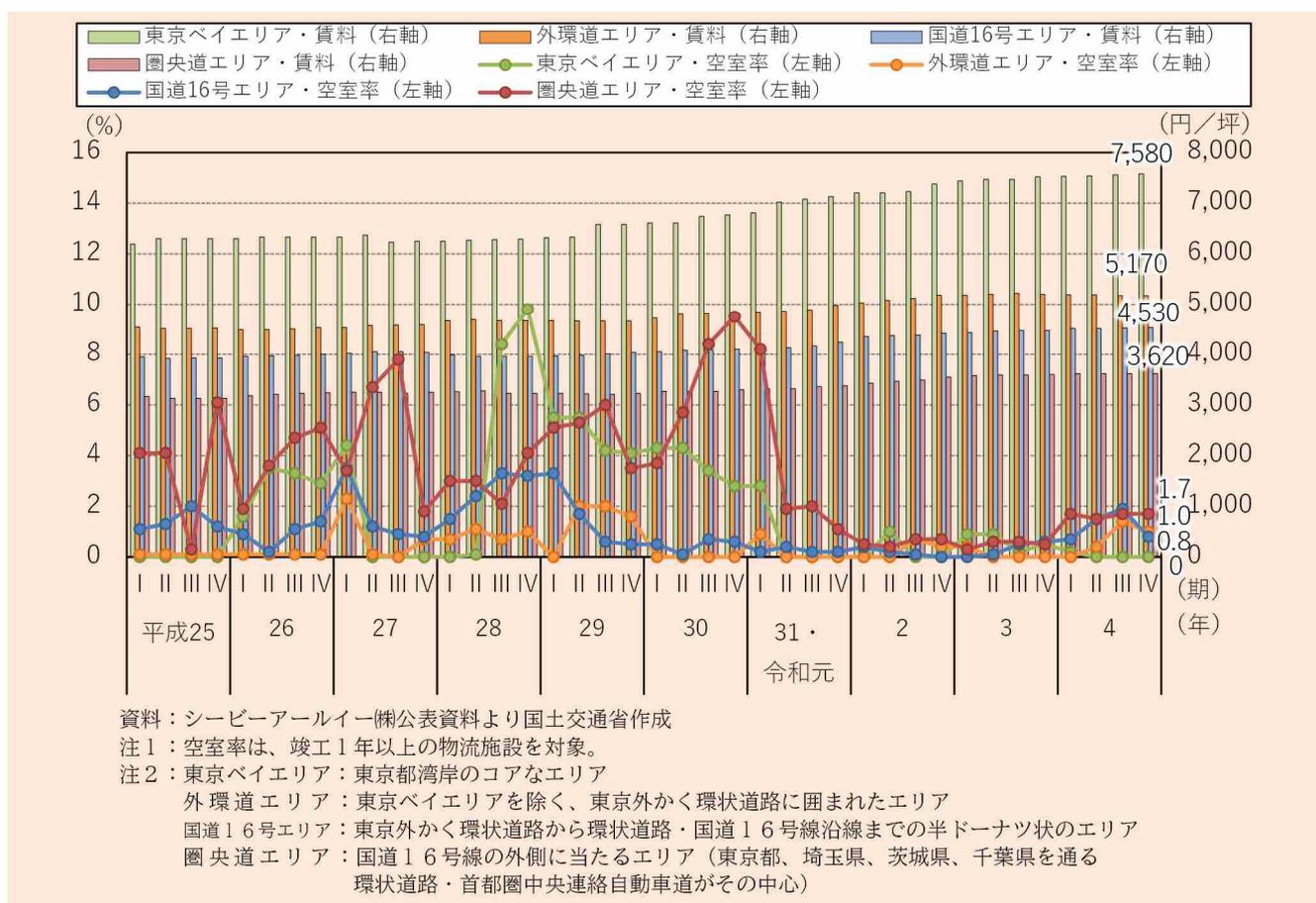
令和3年の旅館・ホテルの客室稼働率は、いずれの宿泊施設タイプでも令和2年と大きく変わらず、令和元年までの水準と比較して下落している(図表1-4-10)。

図表1-4-10 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



令和4年における物流施設の賃料は、首都圏4エリア全てが高水準で横ばいとなっている。空室率については低水準であるものの、外環道エリア、国道16号エリア、圏央道エリアでは若干の上昇がみられた(図表1-4-11)。

図表1-4-11 首都圏における物流施設の賃料と空室率



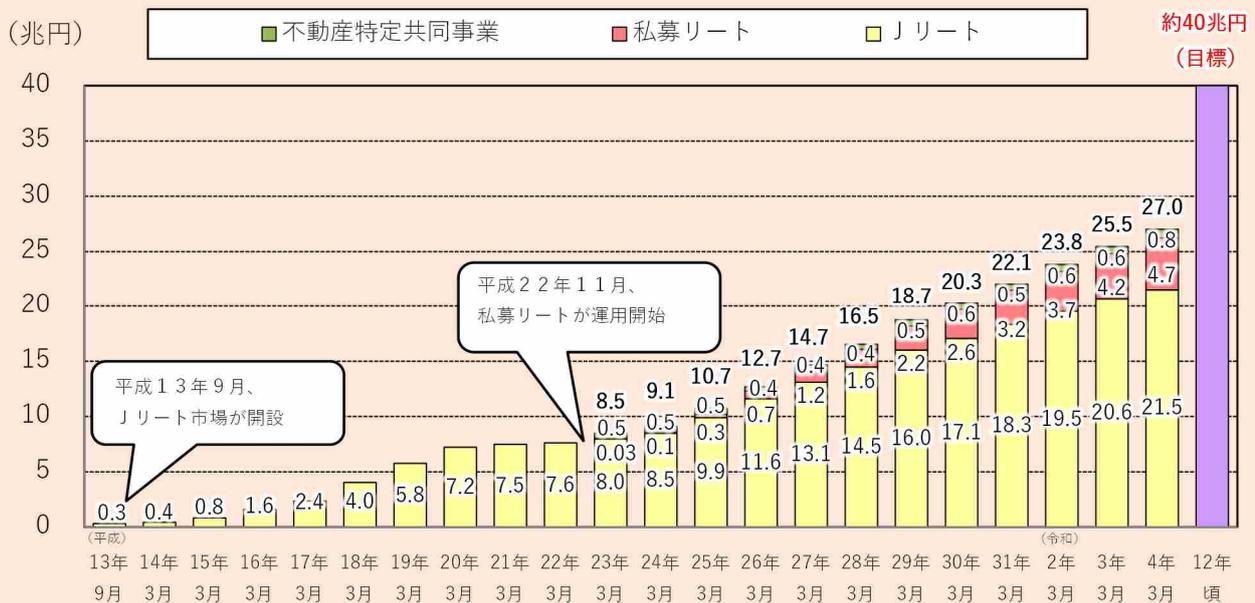
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)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」(平成10年法律第105号)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)等がある。

国土交通省では、令和12年頃までにリート等(上記①及び②)の資産総額を約40兆円にするという目標を設定しているところ、令和4年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約27兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が32.7%、倉庫が22.3%、住宅が19.4%、商業施設が9.3%、ヘルスケア施設が2.4%、ホテル・旅館が1.2%となった(図表1-5-1、1-5-2)。

図表1-5-1 リート等の資産総額の推移



<不動産特定共同事業>資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」

注：平成22年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし。

<私募リート>

資料：(一社)不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー(2022年3月末)」より国土交通省作成

注1：平成23年、24年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値。

注2：取得価格に基づく。

<Jリート>

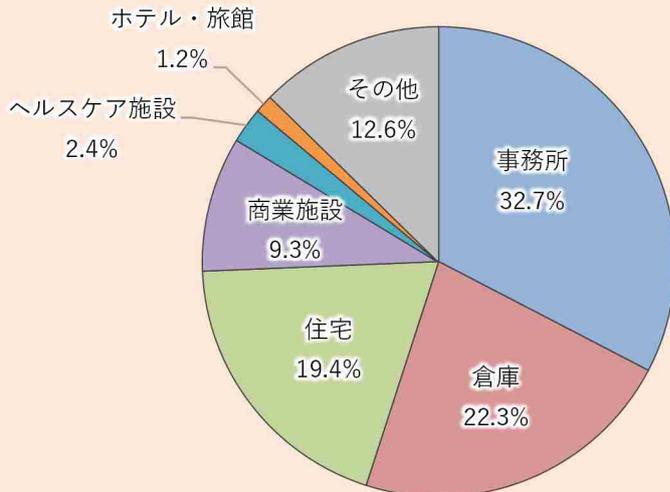
資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

注1：平成13年9月、平成14年3月は(一社)不動産証券化協会推計値。

注2：取得価額に基づく。

注：四捨五入により、内訳の和が合計値と一致しない場合がある。

図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合

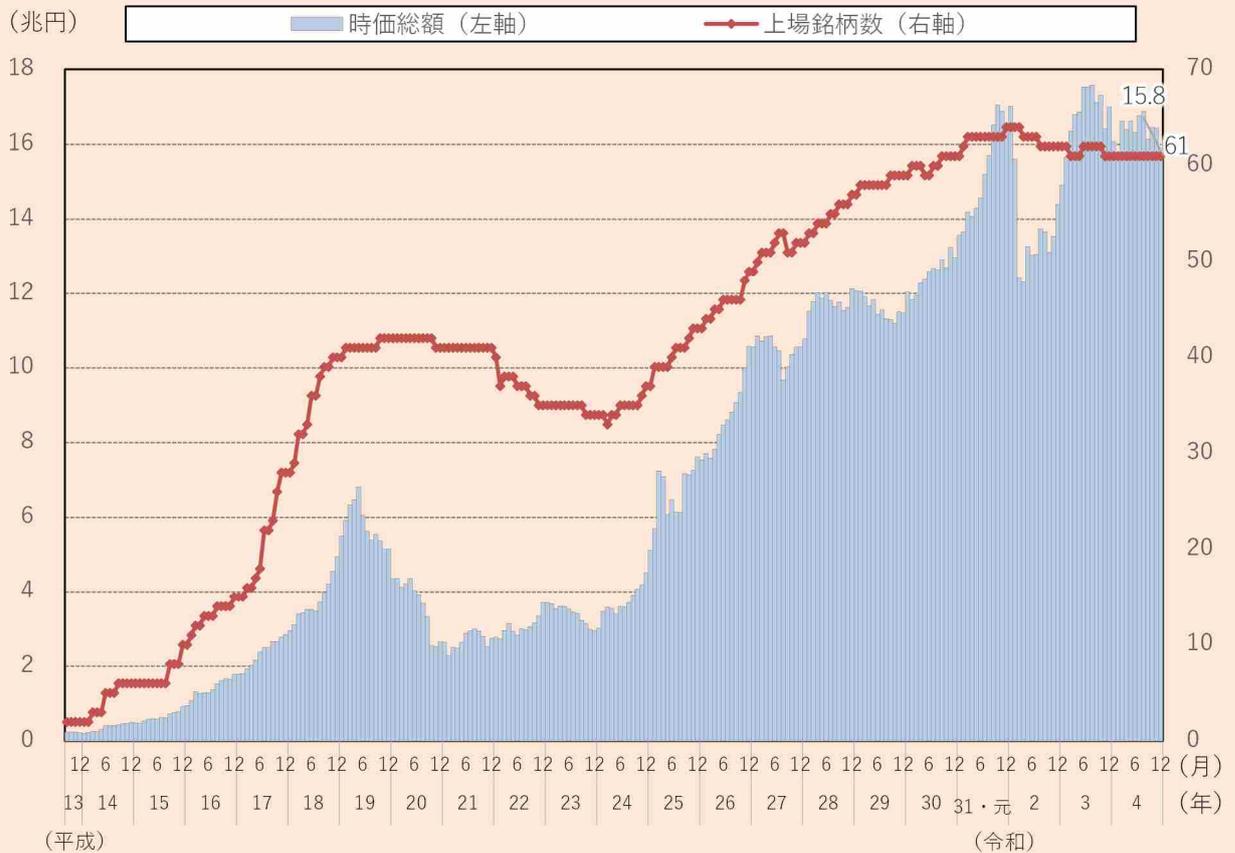


資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」
注：令和3年度の数值

(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和4年12月末現在、61銘柄が株式会社東京証券取引所に上場されており、時価総額は約15.8兆円となっている(図表1-5-3)。

図表1-5-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT²指数は、令和4年の年初に2,000ポイント台であったが、米金利上昇への警戒感、新型コロナウイルス感染症の再拡大等による投資家心理の悪化やロシアによるウクライナ侵略が影響し、同年2月末には1,800ポイント台まで下落した。同年3月にはウクライナ情勢についての改善期待等により一時2,000ポイント台まで回復したが、その後の金融引き締めに積極的なFRB³の姿勢や日本銀行による長期金利の上限の引き上げを受け、同年12月末時点で1,800ポイント台となっている(図表1-5-4)。

図表1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



資料：(株)日本経済新聞社、(株)東京証券取引所公表資料より国土交通省作成
注：双方とも、平成15年3月31日を1,000とした指数値である。

投資部門別Jリート売買動向を令和4年の購入金額割合で見ると、海外投資家が71.3%、投資信託が10.8%、金融機関が8.6%、国内個人投資家が7.5%、事業法人が1.1%、証券会社が0.5%、その他法人等が0.2%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい(図表1-5-5)。

図表1-5-5 投資部門別のJリート売買動向



資料：(株)東京証券取引所公表資料より国土交通省作成

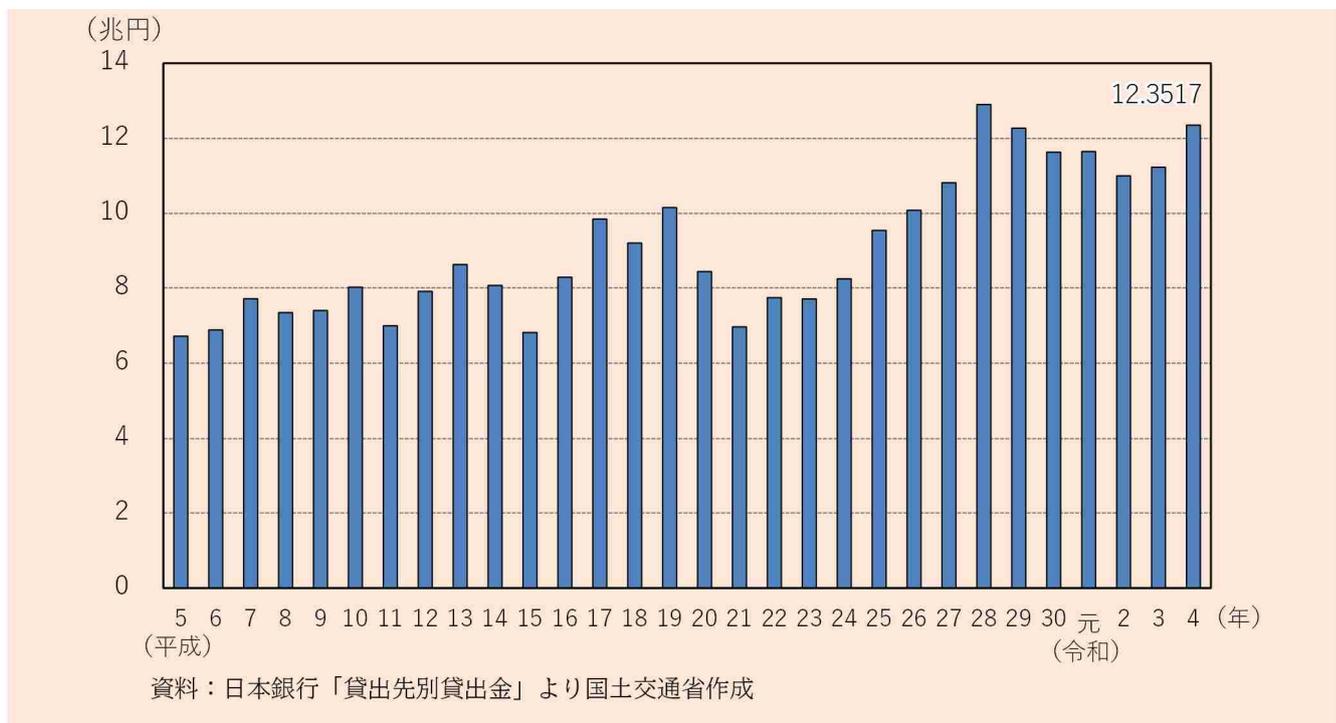
² Real Estate Investment Trust(不動産投資信託)の略

³ The Federal Reserve Board(米国連邦準備制度理事会)の略

(不動産業向けの貸出動向)

銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によれば、令和4年は前年から増加し12兆3,517億円となっている(図表1-5-6)。

図表1-5-6 不動産業向け新規貸出の推移



銀行等による不動産業向け貸出残高は、日本銀行「貸出先別貸出残高」によれば、引き続き増加傾向が顕著であり、令和4年は過去最高の93兆8,393億円となっている(図表1-5-7)。

図表1-5-7 不動産業向け貸出残高の推移



第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

(国民の土地・不動産に関する意識)

国民にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。

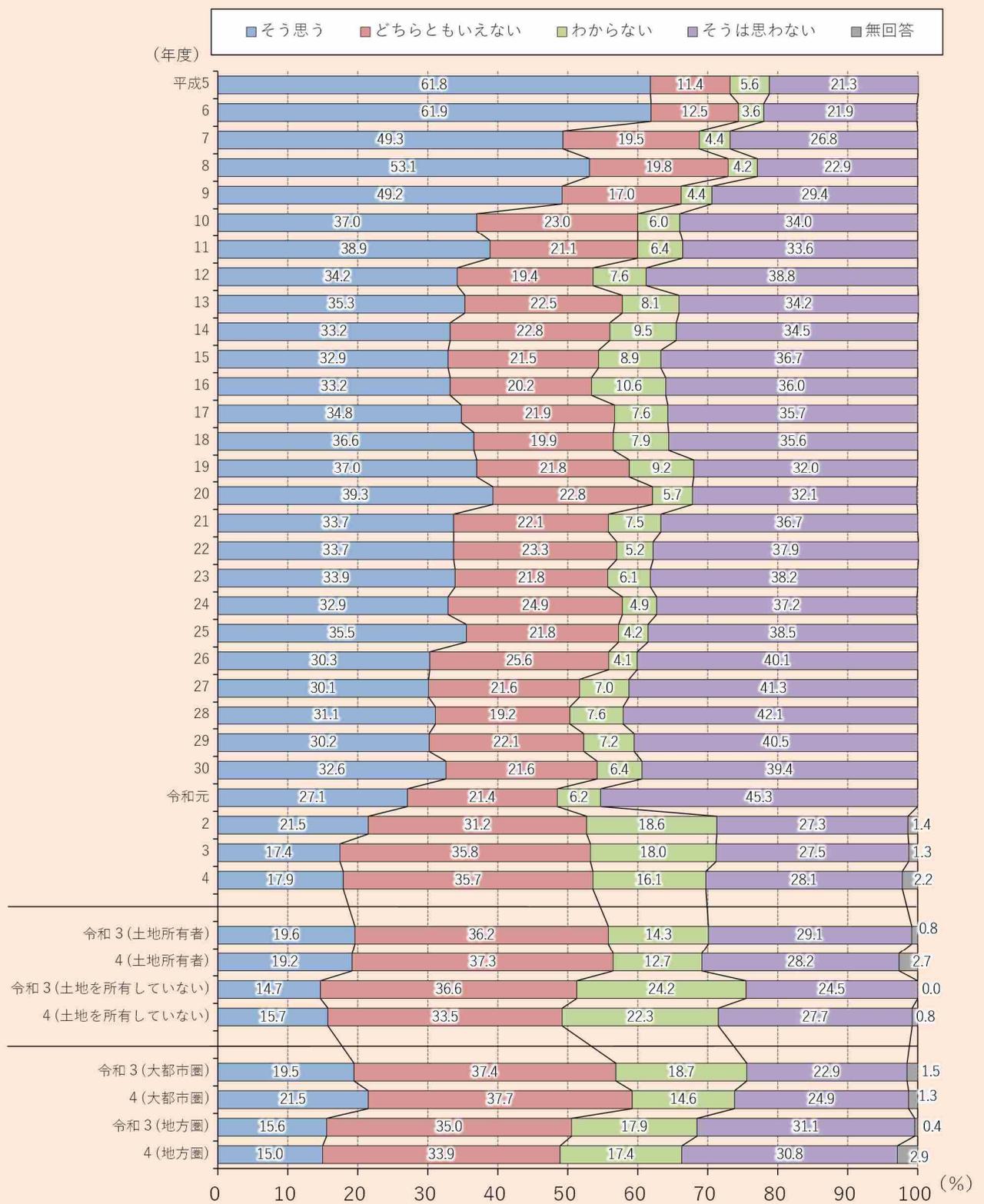
国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」(以下「意識調査」という。)を毎年行っているが、令和2年度においては新型コロナウイルス感染症の影響により、調査方法をこれまでの面接聴取法から郵送法に変更して実施した。また、令和3年度より調査方法を郵送法に加え、オンラインによる回答も可能として実施した。

令和4年度の意識調査⁴によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は17.9%、「そうは思わない」と回答した者の割合は28.1%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が35.7%となった。過去の調査結果では、平成21年度意識調査から令和3年度意識調査まで「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回る結果が続いており、今回の意識調査でも「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回った。

これらの回答を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は19.2%、土地を所有していない者のうち「そう思う」と回答した者の割合は15.7%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が高くなった。また、都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で21.5%、地方圏で15.0%となっており、大都市圏が地方圏より高くなった(図表1-6-1)。

⁴ 「土地問題に関する国民の意識調査」(令和4年度調査対象):母集団は、全国の市区町村に居住する満18歳以上の者。サンプルサイズ:3,000人。抽出方法:層化二段無作為抽出法。有効回答数:1,506人(有効回答率50.2%)。調査期間:令和4年11月22日～令和5年2月20日。令和2年度から令和4年度の調査手法はそれぞれ、それ以前の調査手法と異なるため、当該各年度の調査結果とそれ以前の調査結果を単純に比較することはできない。

図表1-6-1 土地は預貯金や株式など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：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

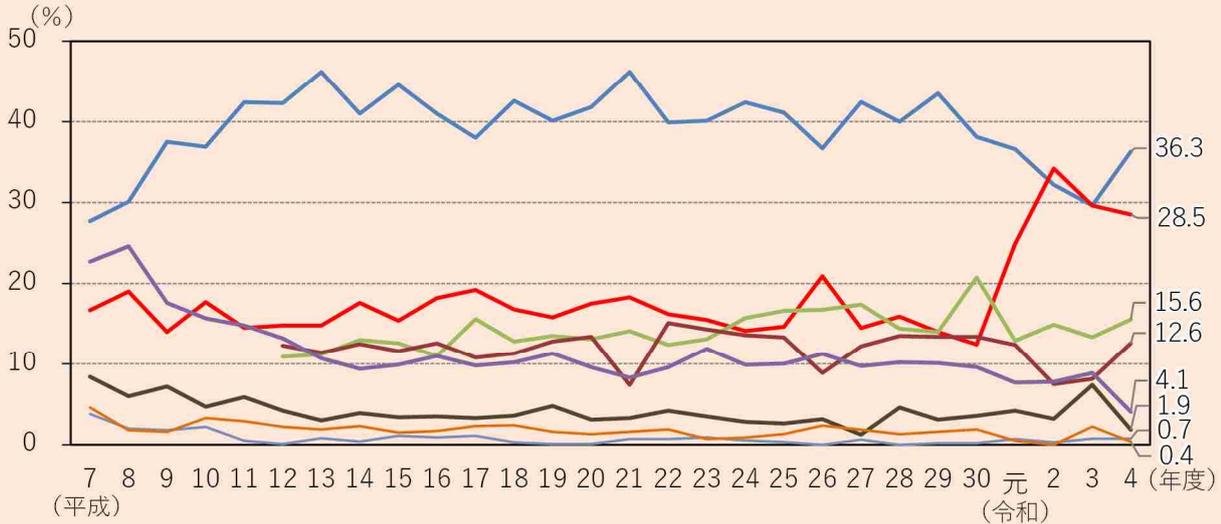
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村

地方圏：大都市圏以外の市町村

「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない(物理的に滅失しない)」と回答した者の割合が36.3%と最も高かった(図表1-6-2)。

図表1-6-2 土地を資産として有利と考える理由

- 土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない(物理的に滅失しない)
- 土地は生活や生産に有用だ(役に立つ)
- 価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい
- 長い目でみれば、地価上昇による値上がり益が期待できる
- 土地を保有していると信用力が高まり、融資を受ける際に有利である
- 地価は自分の労力や資本の投下によらず、周辺の開発などにより上昇するため、土地への投資はほかの資産への投資に比べて有利である
- その他
- わからない

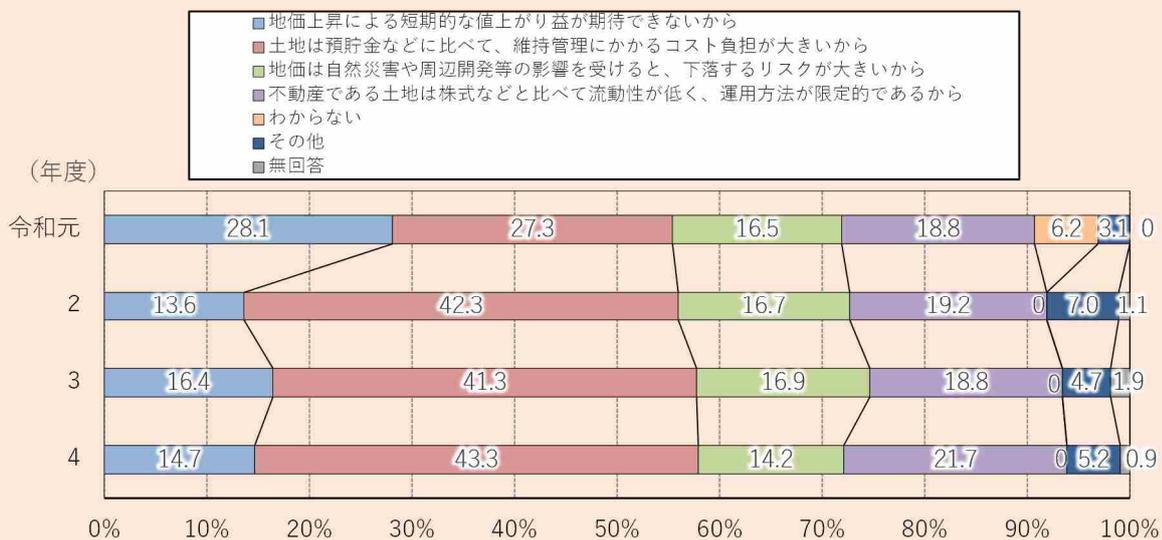


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：「地価は大きく下落するリスクが小さい」、「地価上昇による値上がり益が期待できる」の選択肢は平成12年度調査より追加。

「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は預貯金などに比べて、維持管理にかかるコスト負担が大きいから」が43.3%と最も高く、以下、「不動産である土地は株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定的であるから」が21.7%、「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」が14.7%、「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落するリスクが大きいから」が14.2%の順となった(図表1-6-3)。

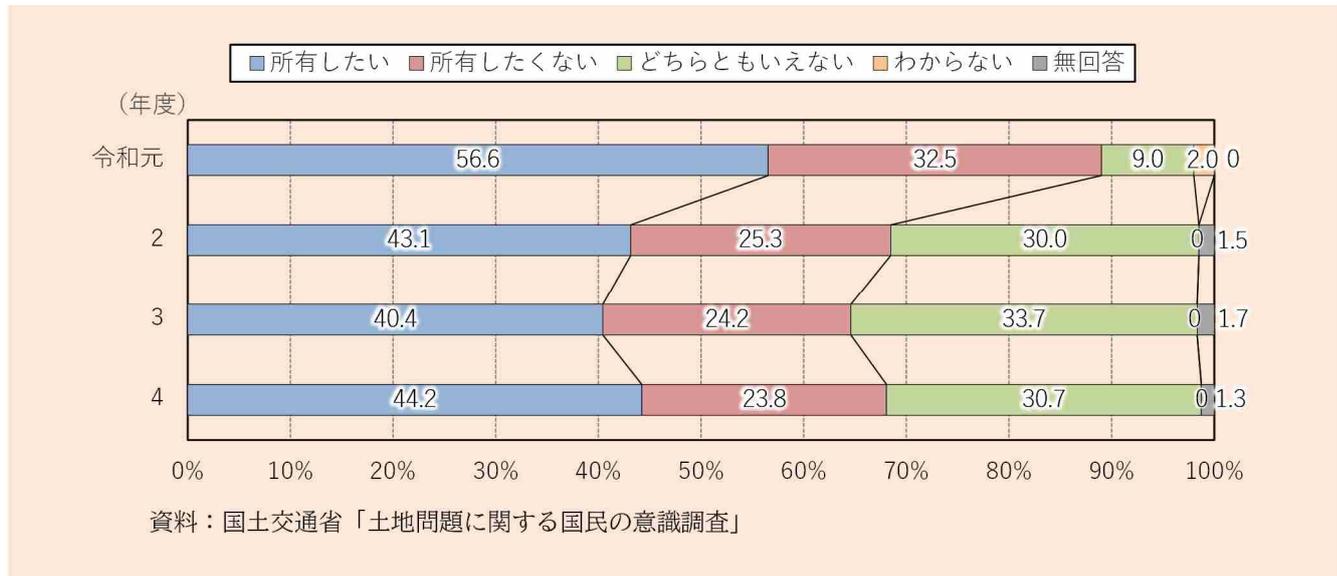
図表1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

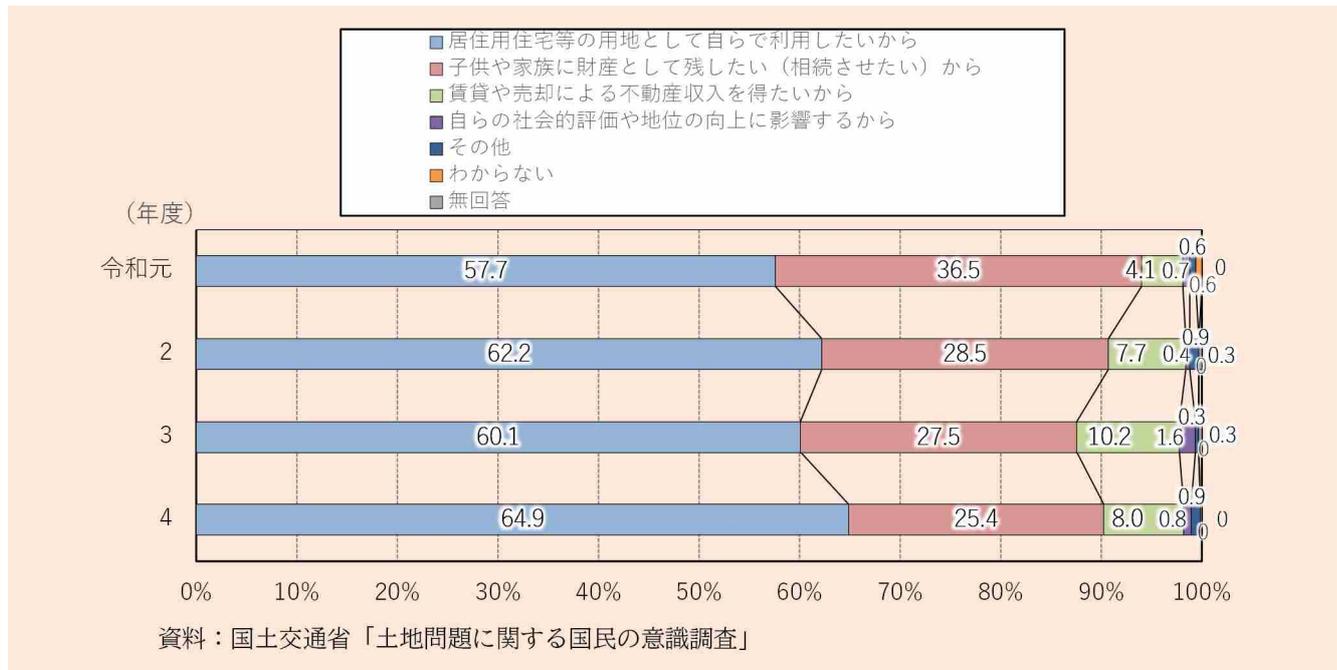
次に、「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合が44.2%となり、「所有したくない」と回答した者の割合が23.8%となった。また、「どちらともいえない」が30.7%となった(図表1-6-4)。

図表1-6-4 土地を所有したいと思うか



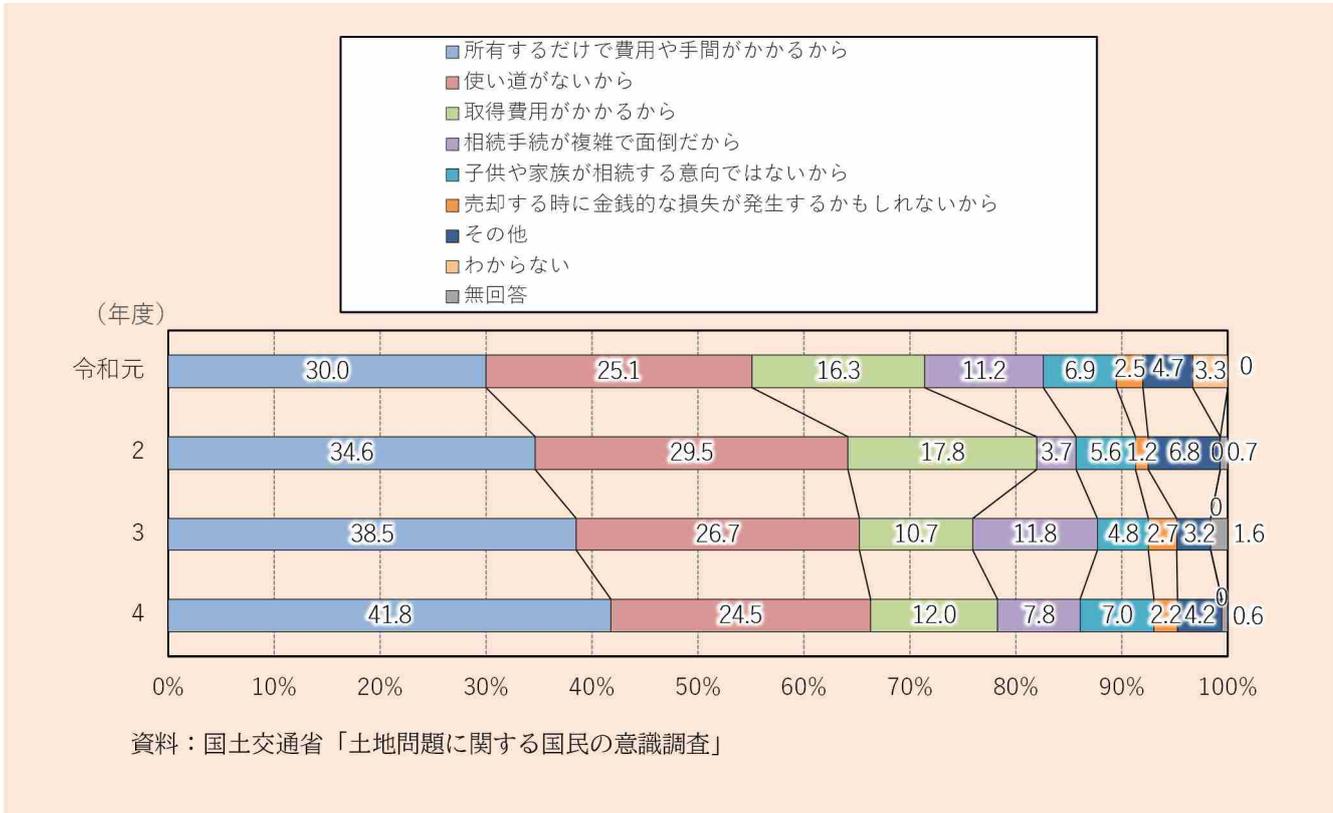
「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が64.9%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい(相続させたい)から」が25.4%と高かった(図表1-6-5)。

図表1-6-5 土地を所有したいと思う理由



また、「土地を所有したくない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「所有するだけで費用や手間がかかるから」と回答した者の割合が41.8%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が24.5%となった(図表1-6-6)。

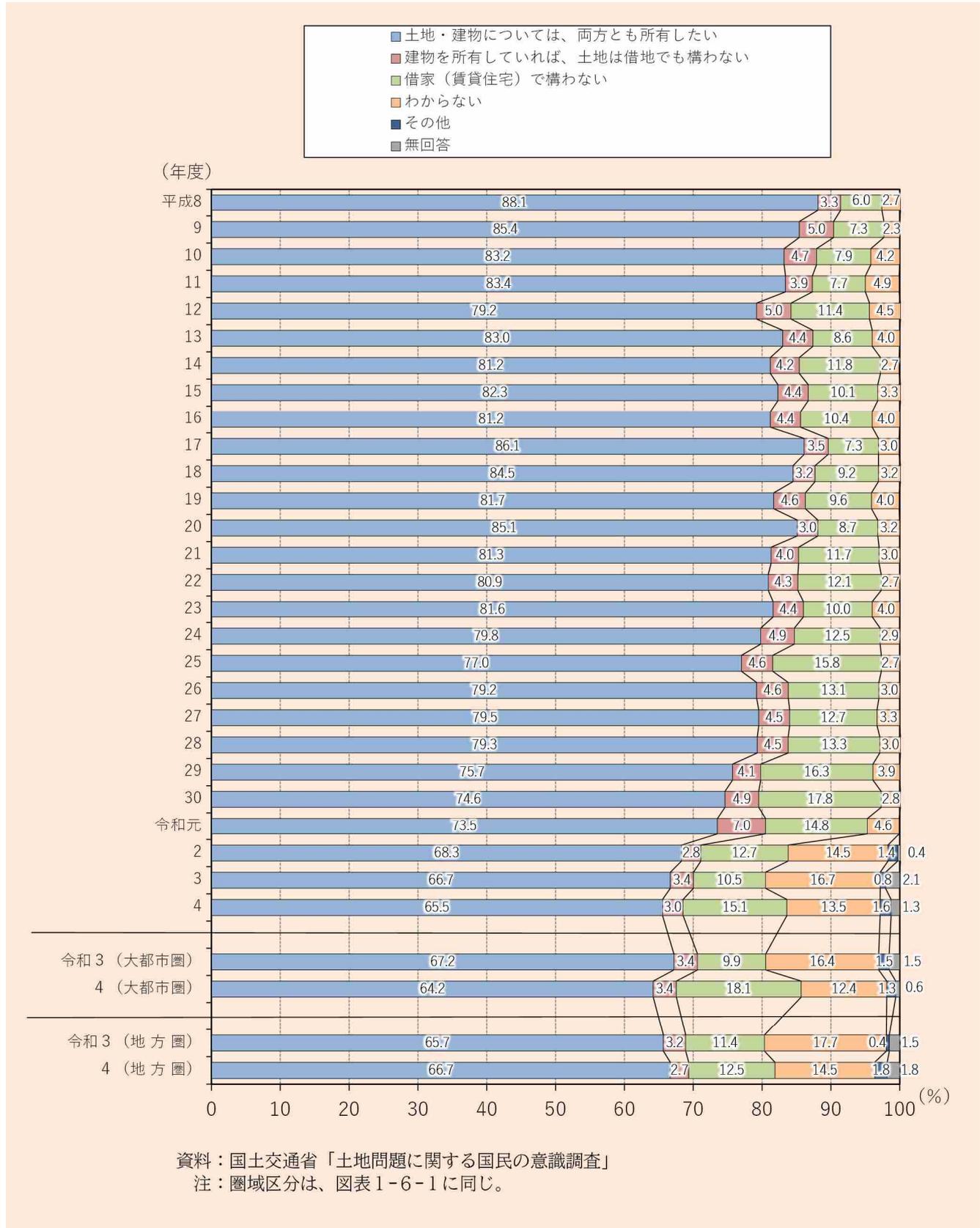
図表1-6-6 土地を所有したいと思わない理由



次に、自らが住むための住宅の所有に関する国民の意識をみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が65.5%となった。

また、圏域別の結果では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏で64.2%、地方圏で66.7%となった(図表1-6-7)。

図表1-6-7 持ち家志向か借家志向か



1 デジタル技術の活用の必要性

人口減少や土地利用ニーズの低下を背景として、空き家・空き地の増加に加え、不動産登記情報等では所有者がわからない所有者不明土地や、管理不全状態にあり外部不経済をもたらす土地の増加が懸念されている。これらの土地等は、生活環境の悪化に加え、インフラ整備や防災対策の遅れにもつながることから、早急な対応が必要である。

土地の利用・管理の担い手が減少する一方、市場では解決が困難な課題が多くなっている。このため、地方公共団体等の公的主体の役割が期待されるが、人手不足等の課題を克服する必要がある。近年発展が著しいデジタル技術の利点として、従来は場所や時間の制約で実現できなかった活動、サービスの提供が可能となることや、分野や主体の垣根を越えたデータ連携により複合的な課題に効率的・効果的に対応できることが挙げられる。土地政策の分野においても、デジタル技術を積極的に活用することで、土地の利用・管理・取引の各局面における効率化・高度化が期待される。

また、「デジタル田園都市国家構想総合戦略」(令和4年12月23日閣議決定)では、地方の社会課題の解決や魅力の向上のためにデジタルの力を活用していくことが取組方針として掲げられており、魅力的な地方都市生活圏の形成や地域の安全・安心の確保等の観点からも、デジタル技術の活用が求められている。

これらを踏まえ、官民が保有するデータの連携・活用を促進するための基盤の整備を進めるとともに、インフラ整備・防災対策、土地の適正な管理、不動産流通等の各分野において、デジタル技術を活用し、取組の効率化・高度化を進め、地方の社会課題の解決や魅力の向上につなげていくことが必要である。

2 デジタル技術の活用 of 経緯

土地政策に活用できる代表的なデジタル技術としては、GIS⁵が挙げられる。GISは、位置に関する情報を持ったデータ(空間データ)を総合的に管理・加工し、電子地図上に可視化することにより、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術である。

政府におけるGISに関する本格的な取組は、平成7年に発生した阪神・淡路大震災を契機として始まった。関係機関が保有するデータを相互に利用するシステムがなかったため、早期の被害状況の把握、震災直後の救援活動の支援、復興の支援等を迅速かつ効率的に進めることができなかったことが大きな反省点として提起され、関係省庁の連携の下にGISの効率的な整備及びその相互利用を促進することとされたのである。平成7年9月に、「地理情報システム(GIS)関係省庁連絡会議」が設置され、平成8年12月には「国土空間データ基盤の整備及びGISの普及の促進に関する長期計画」が策定された。これは、GISを利用する上で不可欠な、国土に関する基礎的データである「国土空間データ基盤」の整備を中核的な取組として推進するもので、ハードウェア、ソフトウェアの低価格化が進み、簡易なGIS導入が可能になる一方で、地図データ等については電子化が進んでいないなどの課題があったことを踏まえた取組であった。その後、「国土空間データ基盤標準及び整備計画」(平成11年3月)、「GISアクションプログラム2002-2005」(平成14年2月)等が策定され、異なる主体により整備された空間データの相互利用を容易にするための標準化、空間データ基盤の整備・提供、GISの普及啓発等が行われてきた。

さらに、こうした地理空間情報を高度に活用できる社会の実現には、地図情報の電子化のみならず、それを活用していく技術、制度、人材等の総合的・体系的な整備を図る必要があるとの認識の下、平成19年5月に「地理空間情報活用推進基本法」(平成19年法律第63号)が制定された。同法に基づき、地理空間情報の活用の推進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、平成20年4月に第1期「地理空間情報活用推進基本計画」が策定され、基盤地図情報等の基礎的な地理空間情報の整備やその提供・流通に関する仕組みの構築等が更に進められた。

基盤地図情報とは、建物の外周線や道路縁、市区町村の境界線や代表点等の位置情報であり、電子地図における位置の基準となる情報として、「地理空間情報活用推進基本法」に基づき、国土交通省等が整備している。このほか、国土交通省では、地形、土地利用、公共施設、災害リスク情報、都市計画等の国土に関する基礎的な地理空間情報をGISデータにした「国土数値情報」の整備及びウェブサイトでの無償提供も行っており、官民間問わず様々な主体において活用されているところである。

その後、第2期、第3期の計画に基づく取組を経て、GISは、現在、都市計画、公共施設管理、防災、農地管理、森林管理、建築確認・建築指導等の様々な分野で、国、地方公共団体、民間事業者の多様な業務において活用されている。令和4年3月に閣議決定された第4期「地理空間情報活用推進基本計画」では、地理空間情報に関する技術の進化等を踏まえ、そのポテンシャルを最大限に活用した多様なサービスの創出・提供の実現を目指し、統合型G空間防災・減災システムの構築の推進、スマート農業の加速化、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化等の様々な施策に取り組むこととされている。

⁵ Geographic Information System(地理情報システム)の略

3 情報連携基盤の整備

(1) オープンデータ、ベース・レジストリ

近年、行政活動の透明性を確保し、市民の参画や官民の連携・協働を促進するオープンガバメントの流れを受けて、官民が保有するデータの活用促進、すなわち「オープンデータ」への関心が高まりつつある。東日本大震災の復旧・復興を通じて得られた教訓や、スマートフォンの急速な普及をはじめとする情報通信技術を取り巻く環境の変化も相まって、政府においてもオープンデータに対する取組を強化しており、「世界最先端IT国家創造宣言」(平成25年6月14日閣議決定)に公共データの民間開放の推進が盛り込まれた。また、「官民データ活用推進基本法」(平成28年法律第103号)において、国及び地方公共団体は自ら保有するデータの利活用の促進のために必要な措置を講ずることとされており、オープンデータ・バイ・デザイン⁶の考えに基づき、国、地方公共団体、事業者が公共データの公開及び活用に取り組む上での指針として「オープンデータ基本指針」を示すなどオープンデータへの取組を推進しており、国民参加・官民協働による諸課題の解決、経済活性化、行政の高度化・効率化等が期待されている。

各府省が地図情報やアドレス情報等をそれぞれ整備・運用していると、データ連携が困難であることから、内閣官房は、令和3年5月に「ベース・レジストリ⁷」を指定し、データベースの整備を進めることとした。例えば、土地に関しては、住所や所在地等のアドレスや不動産登記情報等を整備対象としている。関係省庁は、令和7年度にこれらの情報の一元管理を開始すべく、マスターデータの整備に取り組んでいるところである。

地方公共団体においても、住民や民間企業と連携を図りつつ地域の課題を解決するため、防災計画やまちづくり、生活等に関連する公共データの電子化や公開が進められているが、公開されているデータセットが異なっている場合があり、データの利活用に必ずしもつながっていない。このため、デジタル庁では、政府として公開を推奨するデータセットと、データ作成に当たって準拠すべきルールやフォーマット等を取りまとめた「自治体標準オープンデータセット」を公開している。

公共データの公開・利活用に向けた取組として、国土交通省では、各地方公共団体が保有する都市計画基礎調査⁸情報のオープン化に向け、個人情報保護委員会事務局と協議を行い、個人情報該当性の判断基準、公開(オープン化)に関する方法論の整理を行い、地方公共団体向けの通知(「都市計画基礎調査のオープンデータ化に向けた土地利用現況及び建物利用現況の取り扱いについて(令和5年3月)」)を発出している。また、個人情報保護等の観点も踏まえた「都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン」等を策定・公表するとともに、想定されるユースケースごとにオープン化された情報を利用して分析する手順について解説した手順書を作成している。こうしたデータは、コンパクト・プラス・ネットワーク⁹の取組における市町村間での都市構造の比較や、民間利用による地域課題の解決への活用、官民が連携したスマートシティの取組において、関係者がプラットフォーム上で共有するオープンデータとしての活用等が期待されている。

また、一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会が運営する「G空間情報センター」は、地理空間情報の流通・利活用のハブとして、産官学の様々な機関が保有するデータを公開している。3D都市モデルや人流等、新規データの登録も増加してきており、令和5年1月には登記所備付地図データ

⁶ 公共データについて、オープンデータを前提として情報システムや業務プロセス全体の企画、整備及び運用を行うこと

⁷ 公的機関で登録・公開された、様々な場面で参照される、人、法人、土地、資格等の社会の基本データ

⁸ 「都市計画法」(昭和43年法律第100号)に基づき、全国の都市計画区域を対象として都道府県がおおむね5年ごとに調査するものであり、人口や土地利用、建物の現況等のデータが行政内部において都市計画の策定等に役立てられている。

⁹ 行政や医療・福祉、商業等、生活に必要な各種のサービスを維持し、効率的に提供していくため、各種機能を一定のエリアに集約化(コンパクト化)し、各地域を公共交通ネットワークで連絡すること

の無償公開が開始された。登記所備付地図は、土地の境界や面積等の基礎情報を明らかにする地籍調査の成果である地籍図が最大の供給源となっており、国土交通省では「国土調査法」(昭和26年法律第180号)に基づき地籍調査を推進している。登記所備付地図データが加工可能な形で公開されたことにより、都市計画・まちづくり、災害対応等の様々な分野で利用され、新たな経済効果や社会生活への好影響をもたらすことが期待される。

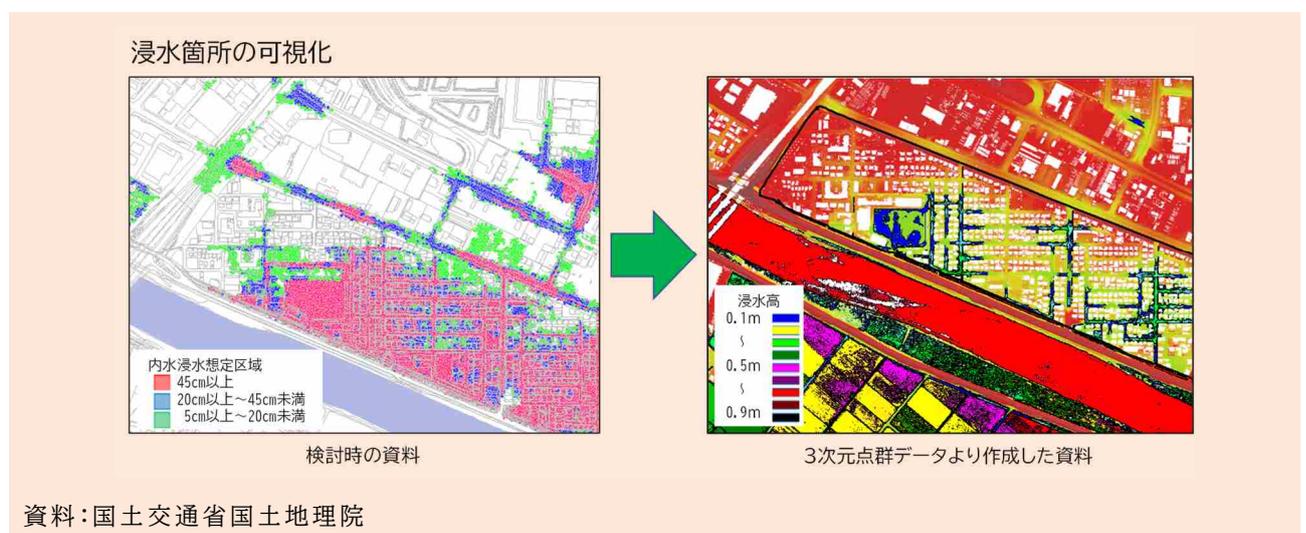
(2) 3次元点群データ

3次元点群データは、航空機や車両に搭載したレーザスキャナを用いて地形や建物等の位置や高さ等の情報を大量に集めることで、その形状を3次元的に表現するものである。現実空間をデジタル空間に再現し、水害等のシミュレーションを可能とするデジタルツイン¹⁰を構築するには、自然地形や建物等の人工物に関する3次元データが必要である。防災意識の高まりや、地理空間情報を活用した情報通信技術の進展を踏まえた社会情勢やニーズの変化等を受け、平成26年4月に国土交通省国土地理院が「基本測量に関する長期計画」(第8次長期計画)を策定して以降、3次元点群データの取得技術が普及した。3次元点群データを活用して作成される3次元地図は、都市開発や浸水想定、自動車の自動運転、ドローンの運行管理等の多様な分野での活用が期待されている。

同院は、令和3年度に、航空レーザ測量により得られた3次元点群データ等の試行提供を行うとともに、3次元点群データを活用した浸水対策計画の立案や被災地の復興状況の把握等について公募により実証を行った。

静岡県では、自然災害の激甚化や社会インフラの老朽化、担い手不足等の深刻化する課題に対応するため、3次元点群データを取得し、仮想空間の中に県土を再現する「VIRTUAL SHIZUOKA」の構築を進めている。これにより、災害時の早期の被害状況把握や、自動運転用地図の作成、データで作成した筆界案を用いた境界確認、津波や景観シミュレーション等の様々な分野へ活用している。また、取得した3次元点群データは、誰もが自由に使えるオープンデータとしており、新たなサービスやビジネスの創出にも寄与している。同県は、国土交通省が推進する建設現場の生産性向上を目的としたi-Constructionの取組を受けて、以前から公共工事等でICT¹¹を活用しており、工事完成時のデータを収集し、蓄積してきている。

図表1-7-1 3次元点群データを用いた浸水対策計画立案



¹⁰ 平成14年に米ミシガン大学のマイケル・グリーブスによって広く提唱された概念であり、現実世界と対になる双子(ツイン)をデジタル空間上に構築し、モニタリングやシミュレーションを可能にする仕組み

¹¹ Information and Communication Technology(情報通信技術)の略

行政機関等が保有する地理空間情報は、幅広い行政分野にわたる多様な情報が含まれることから、個人の権利利益を保護する必要があることに留意する必要がある。

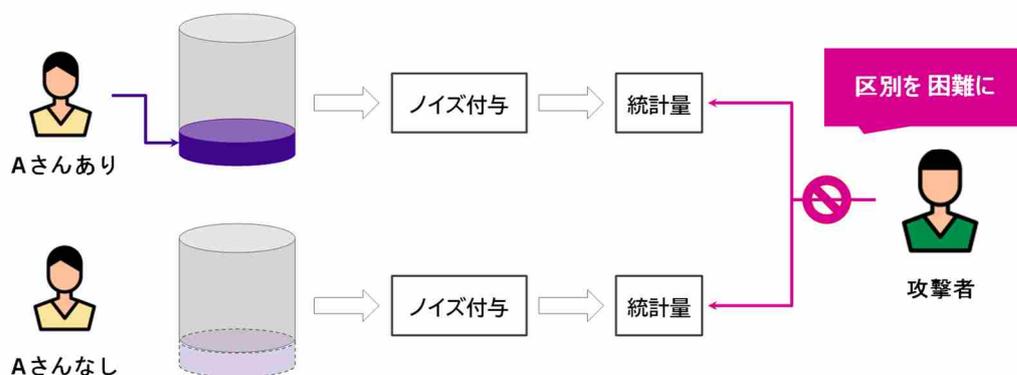
原データが個人情報を含み、秘匿する必要がある場合、データの合算や一部非表示を行った上で提供する方法が考えられるが、二つの統計量の差分を取ることや、公開された統計情報を連立方程式のように解くといった、統計量の組合せを通じて秘匿対象のデータを復元できてしまう場合があることに注意を要する。

このような課題を解決する技術の一つとして、「差分プライバシー」がある。「差分プライバシー」は、秘匿データに基づく統計データに、プライバシーを保護するノイズを注入することによって、統計的有用性を維持したまま、統計データにおける数学的に証明可能なプライバシー保証を提供するものである。

既に米国では政府レベルで活用が進められており、米国勢調査局ではこの技術を活用することによって、国民の匿名性を担保したまま、人口統計や、大卒者の収入と雇用に関する統計情報を公表している。また、電力分野でも電力消費量の統計データにこの技術の活用が進んでいる。

差分プライバシーを活用したプライバシー保証

差分プライバシー：特定個人が含まれていなくても、「同じような」統計量を出力する



資料：(株)LayerX

4 土地の適正な利用及び管理におけるデジタル技術の活用

(1) Project PLATEAU

Project PLATEAUは、国土交通省が主導する、日本全国の3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化のプロジェクトである。

3D都市モデルは、都市空間に存在する建物、道路等の地物に名称や用途、建築年等の属性情報を付与することにより、都市空間そのものを再現する3D都市空間情報プラットフォームである。

様々な都市活動データが3D都市モデルに統合され、実世界(フィジカル空間)と仮想的な世界(サイバー空間)の高度な融合が実現することにより、都市計画の立案の高度化や、都市活動のシミュレーション、分析等を行うことができる。PLATEAUでは、これまで全国約130都市(面積約2万km²)の3D都市モデルのオープンデータ化を実現するとともに、データ仕様やプロジェクトの成果をガイドブックシリーズ等として公開し、地方公共団体における3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を支援している。

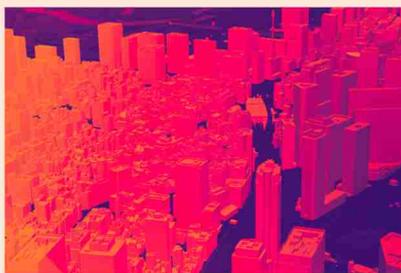
また、PLATEAUの3D都市モデルは防災分野との親和性も高く、浸水想定区域図等を重ね合わせることで、災害リスク情報を三次元で分かりやすく可視化することに加え、リスクコミュニケーションや行政のオペレーションに資するアプリケーションを開発するなど、防災に関する様々な取組も行われている。加えて、防災以外の分野でもPLATEAUではこれまで様々なベストプラクティスを開発しており、例えば景観計画や開発計画をVR¹²空間で容易に再現可能なツールの開発や、太陽光発電ポテンシャルの精緻な推計等、カーボンニュートラルの推進に向けた取組等が進められている。

国土交通省では、今後、PLATEAUと、建築物の3次元データと属性情報を併せ持つ「建築BIM¹³」、不動産を一意に特定する共通コードである「不動産ID¹⁴」の一体的な運用により、建物内部から都市スケールまで高精細なデジタルツインを構築し、官民のデータ連携による都市開発・維持管理の効率化や地域政策の高度化、新産業の創出を図ることを目指している。

図表1-7-2 3D都市モデルを活用するメリット(例)



ビジュアライズ(視認性)
都市空間を立体的に認識可能となり、説明力や説得力が向上



シミュレーション(再現性)
立体情報を持った都市空間をサイバー上に再現することで、幅広く、精密なシミュレーションが可能



インタラクティブ(双方向性)
フィジカル空間とサイバー空間が相互に情報を交換し作用し合うためのプラットフォームを提供

資料：国土交通省

¹² Virtual Reality(仮想現実)の略

¹³ Building Information Modeling(ビルディング インフォメーション モデリング)の略。設計・施工・維持管理といった建築生産プロセスを横断して建築物のデータを連携・蓄積・活用する建築分野のデジタル・インフラとしての役割が期待される。

¹⁴ 不動産登記簿の不動産番号(13桁)と特定コード(4桁)で構成される17桁の番号。不動産IDを使用することにより、住所の表記ゆれや同一住所・地番に複数の建物がある場合も含めて、一義的に不動産を特定することが可能となる。

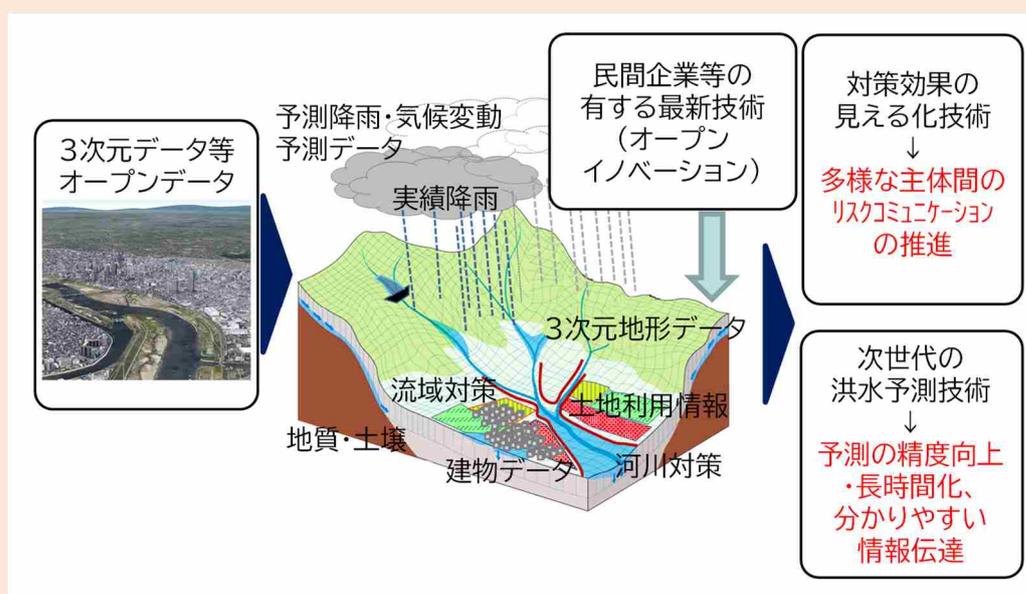
(2) 流域治水におけるDX¹⁵

気候変動による、水災害の頻発化、激甚化に対応するため、本川・支川、上流・下流など流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進が重要である。その中で、国土交通省ではDXにより防災・減災対策の高度化・効率化を推進している。

例えば、本川・支川が一体となった洪水予測やAI¹⁶を用いたダム運用に向けた技術開発・実装を進めているほか、小型で安価なセンサーによる浸水範囲のリアルタイム把握に向けた実証に取り組んでいる。さらに、デジタル技術を活用したイノベーション推進のため、過去の水位や流量等のデータのオープンな提供に取り組むこととしている。

また、官民連携によるオープンイノベーションにより、洪水予測や治水対策効果の「見える化」等の技術開発を促進するため、令和4年度から、仮想空間上に流域を再現した実証実験基盤(デジタルテストベッド)の整備に着手した。仮想空間上に地形・地物、実績降雨、気候変動予測データ等の流域関連の各種データと、演算・評価機能を組み合わせ、民間企業等にも開放してオープンイノベーションで洪水予測技術等の開発を促進する。また、流域の災害リスクや危機管理対応の効果を「見える化」し、平時から水災害リスクを分かりやすく発信するなどのリスクコミュニケーションを推進することにより、防災に係るあらゆる主体の自発的な行動を喚起し、流域全体での防災能力の飛躍的な向上を図ることを目指している。

図表1-7-3 実証実験基盤(デジタルテストベッド)の整備イメージ



資料:国土交通省

¹⁵ Digital Transformation(デジタル・トランスフォーメーション)の略

¹⁶ Artificial Intelligence(人工知能)の略

(3) エリアマネジメントDX

都市が様々な人々のライフスタイルや価値観に応じた多様な選択肢を提供し、人々の多様性の相互作用により新たな価値を生み出すためのプラットフォームとしての役割を果たしていくには、都市における生活の質や活動の利便性を向上させる「デジタル化」から更に踏み込み、「既存の仕組みの変革」を伴うDXが必要である。

国土交通省は、住民ニーズを的確に捉えたきめ細かい都市サービスを継続的に提供していくため、デジタル技術の導入により、身近な地域におけるまちづくり活動(エリアマネジメント)の高度化を図る「エリアマネジメントDX」を推進している。

東京都港区の竹芝地区では、令和元年7月から、都市開発やエリアマネジメントに強みを持つ東急不動産株式会社とデジタル技術に強みを持つソフトバンク株式会社が共創で最先端のテクノロジーを街全体で活用するスマートシティのモデルケースの構築に取り組んでいる。災害時における一時滞在施設のクラウド上でのステータス(開設状況)管理機能、スマートフォンを用いたまちの被害情報投稿機能をはじめとするサービス等を用いて、混雑状況や被災状況を把握しやすくすることで地域の防災力の強化を目指す他、データ活用による回遊性の向上等の取組を推進している。

図表1-7-4 3D都市モデルを活用して作成された竹芝エリアのデジタルツイン



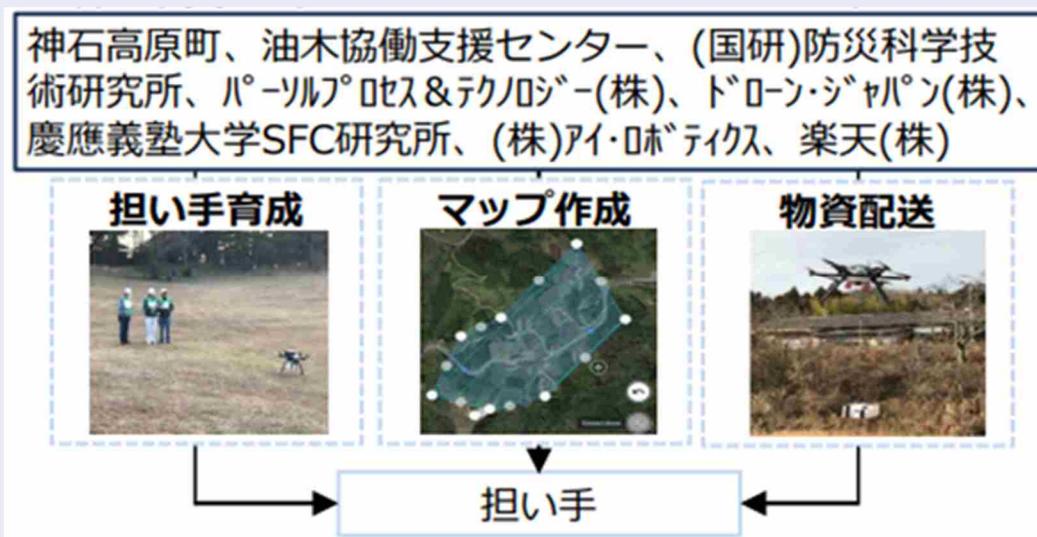
資料:国土交通省

広島県神石高原町^{じんせきこうげんちよう}は、平成30年7月豪雨の際、土砂災害の発生により道路が通行止めとなり、複数の集落が孤立状態に陥った。同町は面積が約400km²であるのに対し、常駐の消防駐在員が10人程度しかいなかったことから、豪雨発生時に被害状況を迅速に把握できないこと等が課題とされた。

このことから、同町は、令和元年にドローン技術を有する民間企業や大学等が参画する「神石高原町ドローンコンソーシアム」を設立し、ドローンを活用した災害対応に必要な操作スキルや知識を学び、4年間で町民の26名をドローン操作の担い手として育成した。あわせて、災害前後の状況把握や情報共有を図るため、ほぼ自動的にドローンの飛行と撮影、現場地図(オルソ画像¹⁷)の作成を行うことができる情報収集アプリの開発に関わった。また、通信が途絶するリスクの高い山林においても支援物資の配送ができるよう、電波中継ドローンを使用し、操縦者の配置を工夫することでドローンを常時目視できる体制を整備した。

令和4年には、ドローンの体験や実証実験が可能なドローンフィールドを2か所開設するなど、町全体でドローン活用の拡大に向けて取り組んでいる。

神石高原町ドローンコンソーシアムの実施体制



資料:総務省

このように、自然災害が激甚化・頻発化する中、被災地における広範囲な情報の把握や初動対応の迅速化、施設の被害状況の迅速かつ正確な情報の把握、さらに救援活動のリスク軽減や二次災害の防止等にドローンの利活用が期待されている。このため、国土交通省は、令和3年10月に、関係団体と行政機関、有識者も交えた新たな検討会¹⁸を立ち上げ、耐候性、高重量、長時間航行等にも対応した汎用性の高いドローンの現場実装に向け、官民が連携して取組を加速している。

¹⁷ 写真上の像の位置ズレをなくし空中写真を地図と同じく、真上から見たような傾きのない、正しい大きさと位置に表示される画像に変換したもの

¹⁸ 行政ニーズに対応した汎用性の高いドローンの利活用等に係る技術検討会

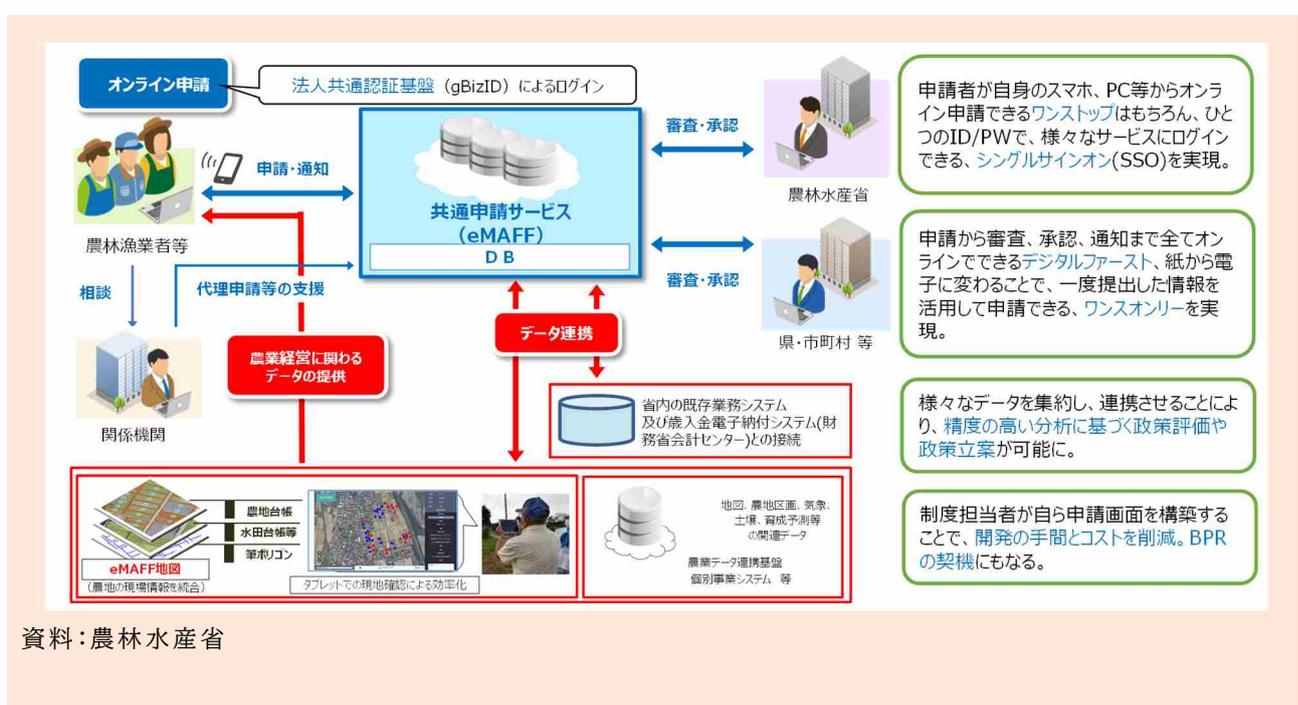
(4) 農林水産省地理情報共通管理システム(eMAFF地図)

農林水産省は、農地に関する情報に基づいて農業・農村の振興施策を実施しているが、農地の面積や所在地等の農地情報は、農業委員会事務局や地域農業再生協議会等の機関ごとに管理されており、それらの情報が整合していないケースも存在する。

このため、同省は、これらの情報を一元的に管理する「農林水産省地理情報共通管理システム」(eMAFF地図)を開発し、令和4年度に一部機能の運用を開始した。eMAFF地図は、農地台帳、水田台帳等の現場の農地情報を、農地の区画情報を基に作成したデジタル地図に紐付けることで、現場の農地関係業務を抜本的に効率化するものである。農業者にとっては、各種申告のオンライン申請、窓口の一本化(ワンストップ)、既入力情報の省略(ワンスオンリー)等の利点がある。

将来的には、自動運転やドローン等を用いたスマート農業、衛星画像等による現地確認や災害状況の把握等に活用されることも検討されている。

図表1-7-5 eMAFF地図による農地情報の一元管理



資料：農林水産省

(5) 森林情報のデジタル化

市町村や森林組合等の林業経営体等が森林の経営管理を行うに当たっては、森林資源や地形、林道の整備状況、森林所有者等の情報が必要となる。

このうち、生育する樹種や林齢及び法規制等が取りまとめられた森林簿並びに森林の区域や林道等を示した森林計画図は、個人や法人が所有する民有林については都道府県が、国が管理する国有林については農林水産省林野庁がそれぞれ管理している。また、森林所有者に関する情報等が整備された林地台帳については市町村が管理している。

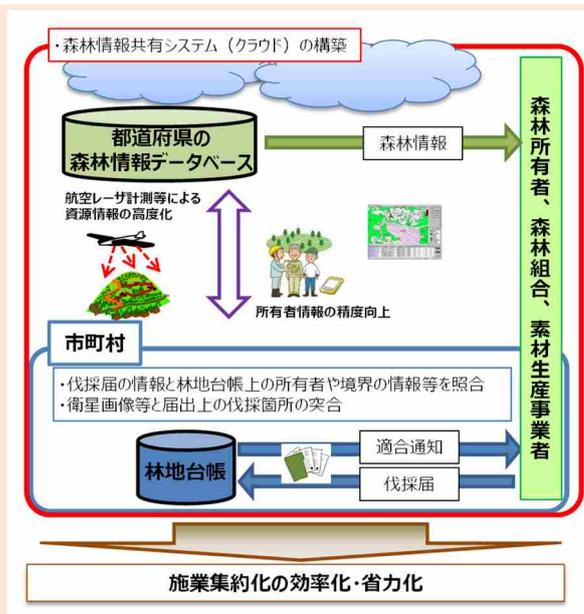
農林水産省林野庁では、森林施業の集約化に向け、これらの主体が保有する情報を一元的に管理し、地方公共団体間の連携、林業経営体へのデータ提供を効率的に行えるようにするため、クラウド技術を活用した「森林クラウドシステム」の仕様やデータ形式の標準化を行い、都道府県等によるシステムの導入を促進している。

さらには、レーザ計測等による高精度なデータの取得・解析が全国の地方公共団体で実施され、この情報を「森林クラウドシステム」に集積する取組も進んでいる。

岡山県真庭市では、平成24年度に総務省のICT街づくり推進事業として採択された「真庭の森林を生かすICT地域づくりプロジェクト」に基づいて、地番を共通IDとするクラウドシステムを構築し、真庭市役所と真庭森林組合の間で相互に地域資源情報を共有できるようにした。また、当該プラットフォームの情報を活用し、タブレット端末による森林情報の確認を現地で可能にするとともに、平成31年4月に開始した森林経営管理制度¹⁹に基づく森林所有者への意向調査²⁰を実施するなど、機能拡張を続けている。

「森林クラウドシステム」は、地域ごとの森林管理の特徴や関係者のニーズに応じて機能をカスタマイズすることが可能であることから、森林資源の管理にとどまらず、災害対策等にも活用されることが期待される。

図表1-7-6 森林クラウドを活用した森林施業の集約化のイメージ



資料：農林水産省林野庁

¹⁹ 手入れの行き届いていない森林について、市町村が森林所有者から経営管理の委託(経営管理権の設定)を受け、林業経営に適した森林は地域の林業経営者に再委託するとともに、林業経営に適さない森林は市町村が公的に管理(市町村森林経営管理事業)をする制度

²⁰ 市町村が森林所有者に対して経営管理の現況や今後の見通し等を確認する調査

5 不動産流通における活用

(1) 不動産取引のオンライン化

不動産取引のオンライン化は、平成25年の「世界最先端IT国家創造宣言」を皮切りに、社会実験等を経て、順次進められてきた。

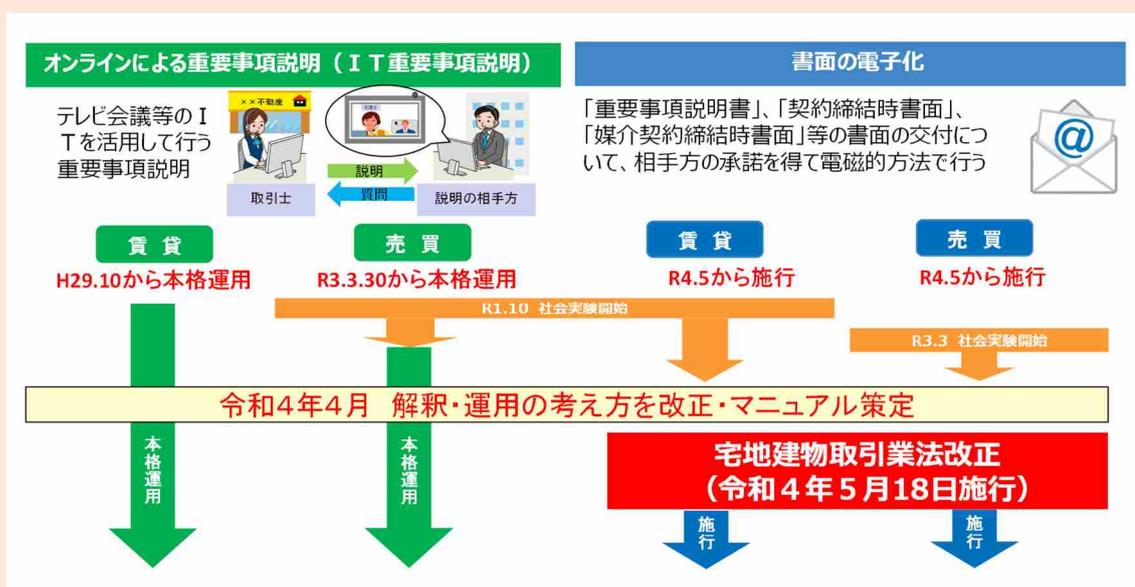
テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明については、法令上の明確な位置付けがなかったことから、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取扱うものと明確化された。

また、重要事項説明書等の書面の交付については、「宅地建物取引業法」(昭和27年法律第176号)の関連規定が改正され、電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置を講じるなど、一定の技術的基準に適合するなどの条件を満たすことにより、重要事項説明書等を電磁的方法により提供することが可能となった(図表1-7-7)。

これにより、不動産取引に係る国民の利便性向上が期待される。不動産取引のオンライン化の実態調査結果等を基に、更なる不動産取引のオンライン化に向けた適切な環境整備を進めていく。

さらに、不動産取引を行うに当たって、必要な関連情報を誰もが容易に取得できるよう、システム開発も進められている。不動産取引価格情報や防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産取引に際し必要となる情報は多岐にわたる一方で、情報サイトが散在している状況にある。国土交通省では、これらの不動産関連情報について、地図上に重ね合わせて分かりやすく表示する「土地・不動産情報ライブラリ」の構築に取り組んでいる。「土地・不動産情報ライブラリ」により、ハザードマップや周辺施設等の情報と価格情報を地図上に重ね合わせて確認することができるようになることで、不動産購入の検討や地域情報の収集等を行う消費者等の負担が大きく軽減することになる。令和5年度に「土地・不動産情報ライブラリ」の設計や開発等を行い、令和6年度に運用開始することを目指しており、情報の非対称性の解消推進、不動産市場の透明性の向上、不動産取引の活性化等に資すると期待される。

図表1-7-7 不動産取引のオンライン化に向けた取組の概要及び経緯



資料：国土交通省

(2) 不動産DX

2000年代後半から米国を中心に拡大し、国内の不動産業界でもITやAI等を用いて不動産業の新たなサービスを提供する不動産テックが普及しており、物件情報の発信、物件の内見、契約手続及び不動産投資等、不動産の流通ステージに応じた様々なサービスが提供されている。

不動産市場におけるDXの活用・ユースケースの例として、AIやビッグデータを活用した不動産売買の判断に役立つ情報の提供、最適な物件や取引時期の可視化等のサービスが提供されている。例えば、不動産取引に当たって、判断材料となる周辺の公共施設や商業施設、ハザードマップ等の情報についても提供している会社がある。

また、所有する不動産に応じた最適な活用法を診断するサービスも提供されており、不動産の有効活用につながる事が期待されている。さらに、個人等が少額から不動産投資を行える不動産クラウドファンディングも導入されており、不動産の投資や利活用の機会が提供されている。

図表1-7-8 不動産流通分野で提供される不動産テックサービス(例)

サービス事例	内容
不動産価格の可視化・査定	マンションの売却価格をAIやビッグデータを駆使して複数の不動産会社に一括見積依頼を行うサービス
最適土地活用診断	所有する土地に合わせた活用方法が簡単に分かる最適土地活用診断サービス
クラウドファンディング	インターネットを通じて個人を中心とした投資者から資金を集め、不動産への投資を行うサービス

資料：国土交通省

VRは、現実にはない世界又は体験し難い状況をCG²²によって仮想空間上に作り出す技術であり、ARは、目の前にある現実世界にコンピュータで作られた映像や画像を重ね合わせ、現実世界を拡張する技術である。これらの技術は、不動産分野での物件の内見や、観光分野での旅先の疑似体験等に応用されている。

鳥取県米子市^{よなごし}や奈良県高取町^{たかとりちょう}では、かつて城跡に存在した天守閣や石垣等を高精度3次元コンピュータ・グラフィックス(3DCG)で復元し、スマートフォン向けのアプリケーションで公開している。VR・AR技術を活用し、付加価値の高いコンテンツを提供することで、観光振興を図っている。

天守閣や石垣等が高精度3DCGで復元された米子城



資料：鳥取県米子市

²¹ Augmented Reality(拡張現実)の略

²² Computer Graphics(コンピュータ・グラフィックス)の略

6 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けた今後の方向性

前述のとおり「デジタル田園都市国家構想総合戦略」では、地方の社会課題解決・魅力向上のためにデジタルの力を活用していくことが取組方針として掲げられており、土地分野においても、デジタル技術を活用する取組が広がっている。

具体的には、「G空間情報センター」が令和5年1月から登記所備付地図データを無償公開しているほか、データ連携が容易な形での都市計画基礎調査情報等のオープンデータ化や、PLATEAU、建築BIMと不動産IDの取組を一体的に進める「建築・都市のDX」が進められている。また、これに関連して不動産登記ベース・レジストリやアドレス・ベース・レジストリの整備と連動した不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた技術実証、「不動産ID官民連携協議会」の設置や不動産IDを活用したモデル事業等も進められており、土地分野におけるDXが一層進展することが期待される。

なお、土地分野の関係者やデジタル技術が利用されるケースは多岐にわたることから、データの汎用性、ほかのデータとの接続性、拡張性を高めることが重要である。また、適切な頻度で最新のデータに更新することも重要である。国や地方公共団体においては、そのことを踏まえつつ、データの整備・更新やシステムの構築等のDXに向けた施策を進める必要がある。