

平成 24 年度土地に関する動向  
平成 25 年度土地に関する基本的施策

要旨

平成 25 年 6 月  
国土交通省

## 目 次

「平成 24 年度土地に関する動向」	1
第 1 部 土地に関する動向	1
第 1 章 平成 24 年度の地価・土地取引等の動向	1
第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	1
第 2 節 地価の動向	2
第 3 節 土地取引の動向	3
第 4 節 不動産投資市場の動向	4
第 5 節 土地利用の動向	5
第 6 節 家計と企業の土地に対する意識	5
第 7 節 東日本大震災後の不動産を巡る状況	5
第 2 章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化	7
第 1 節 地価変動とその要因	7
第 2 節 地価変動がマクロ経済に与える影響	10
第 3 節 グローバル化が進む不動産市場	11
第 3 章 経済社会構造の変化と土地利用	14
第 1 節 経済社会構造の変化	14
第 2 節 産業からみた土地需要の動向	15
第 3 節 人口減少、少子高齢化等による土地利用変化	17
第 2 部 平成 24 年度土地に関して講じた基本的施策	20
「平成 25 年度土地に関する基本的施策」	21

「平成 24 年度土地に関する動向」及び「平成 25 年度土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき作成するものである。

# 「平成 24 年度土地に関する動向」

## 第 1 部 土地に関する動向

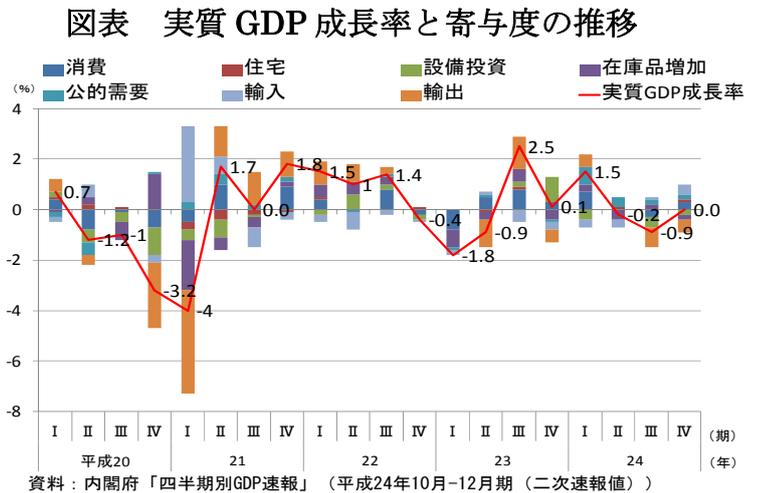
### 第 1 章 平成 24 年度の地価・土地取引等の動向

平成 24 年度の我が国経済は、東日本大震災からの復興需要や政策効果の発現等により、夏場にかけて回復に向けた動きが見られた。平成 24 年央以降、世界経済の減速等を背景として輸出や生産が減少するなど、弱い動きとなったが、その後持ち直しの動きが見られた。

#### 第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

##### (GDP の推移)

我が国の景気は、リーマンショック後の悪化から持ち直していたが、東日本大震災の影響もあり平成 23 年 1-3 月期の実質 GDP 成長率は前期比で-1.8%と大きく落ち込んだ。その後同年 7-9 月期には消費や輸出がプラスに寄与したことにより実質 GDP 成長率は前期比で 2.5%とプラスに転じたものの、平成 24 年 10-12 月期には 0.0%となっている。



##### (企業の動向)

企業の設備過剰感は製造業・非製造業ともに平成 21 年から徐々に低下してきたが、製造業については、平成 24 年に上昇に転じて以降、上昇傾向となっている。

##### (家計の動向)

雇用情勢を見ると、全産業の雇用過剰感は、平成 23 年 4-6 月期の一時的な上昇を除き、平成 21 年 7-9 月期以降低下が続いている。

また、家計における消費を見ると、平成 23 年 1-3 月期には、震災の影響により大きく下落したが、その後はマインドの持ち直しを受け、平成 24 年は底堅く推移している。

## 第2節 地価の動向

平成25年地価公示の結果は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加するなど、一部地域において回復傾向が見られる。

用途別に見ると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって、下落率は縮小した。都市中心部においては、住環境が良好である地点や交通利便性の高い地点で地価の上昇が見られたほか、郊外の住宅地においても都心への利便性の高い地点で地価の上昇が見られる。

商業地については、全都道府県で前年より下落率が縮小した。依然としてオフィスの空室率は高いが、新規供給の一服感から低下傾向にあり、オフィス利用地の下落率は縮小している。主要都市の中心部においては、耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きのほか、拡張や好立地への移転も見られ、優良なオフィスが集積している地域の地点の地価は下げ止まってきているが、中小の古い旧耐震ビルの多い地域は依然需要は弱い。

図表 地価変動率の推移（年間）

(%)

	住宅地					商業地				
	21公示	22公示	23公示	24公示	25公示	21公示	22公示	23公示	24公示	25公示
全 国	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 4.7	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1
三大都市圏	▲ 3.5	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 5.4	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5
東京圏	▲ 4.4	▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	▲ 6.1	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5
大阪圏	▲ 2.0	▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 3.3	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5
名古屋圏	▲ 2.8	▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	▲ 5.9	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3
地方圏	▲ 2.8	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 4.2	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3

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村の区域。

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。

注2：21公示…平成21年地価公示（平成20年1月1日～平成21年1月1日の変動率）

22公示…平成22年地価公示（平成21年1月1日～平成22年1月1日の変動率）

23公示…平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日の変動率）

24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）

25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）

注3：年間の変動率は、継続標準地毎の価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものの。

注4：  前年よりも下落率縮小  前年よりも下落率拡大

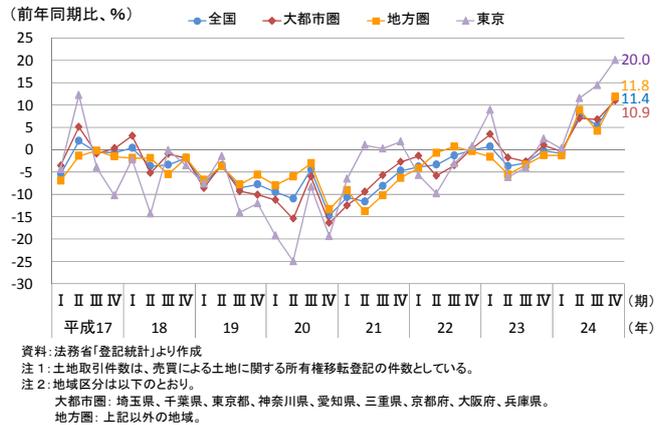
### 第3節 土地取引の動向

#### (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その動向を見ると、平成24年の全国の土地取引件数は120.4万件（前年比6.0%増）となり、9年振りに増加に転じた。

また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、いずれの圏域でも、平成24年第2四半期以降大きくプラスとなっている。

図表 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



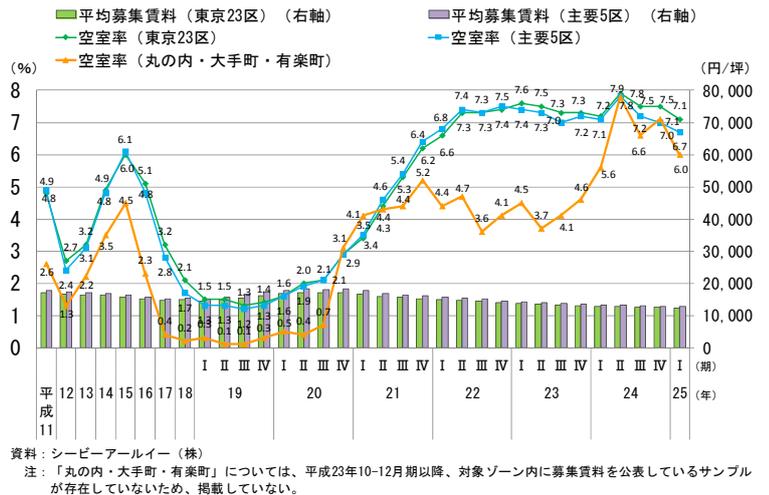
#### (企業の土地取引状況に関する意識)

企業の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24年度は改善の傾向にあり、平成25年2月調査で東京23区が-24.3ポイント、大阪府が-25.9ポイントとなった。

#### (オフィス市場の動向)

賃貸オフィス市場の動向を見ると、平成24年は多くの地域でオフィス需要に改善の傾向が見られた。東京23区においては、主要5区における大量供給を背景に、空室率は平成24年4-6月期に上昇したものの、改善傾向にある。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）

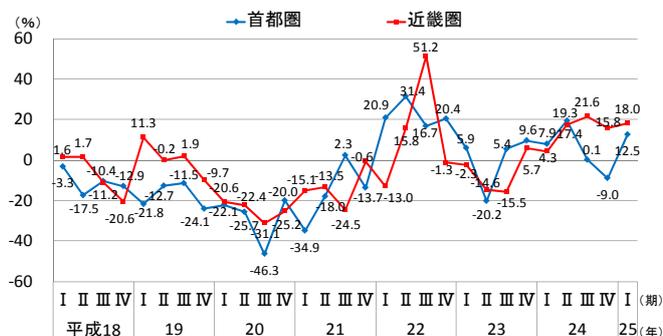


### (住宅市場の動向)

平成 24 年の新設住宅着工戸数は 882,797 戸（前年比 5.8%増）となり、3 年連続の増加となった。

マンション市場の動向について、新規発売戸数の前年同期比を見ると、首都圏では平成 24 年 10-12 月期に一時的にマイナスとなったものの、概ねプラスで推移している。近畿圏では平成 23 年 10-12 月期以降プラスが続いており、平成 24 年 4-6 月期以降はプラス幅が拡大している。

図表 首都圏・近畿圏のマンション新規販売戸数の推移（前年同期比）



資料：株式会社経済研究所「全国マンション市場動向」より作成  
注：地域区分は以下の通り。  
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

## 第 4 節 不動産投資市場の動向

### (不動産証券化市場の動向)

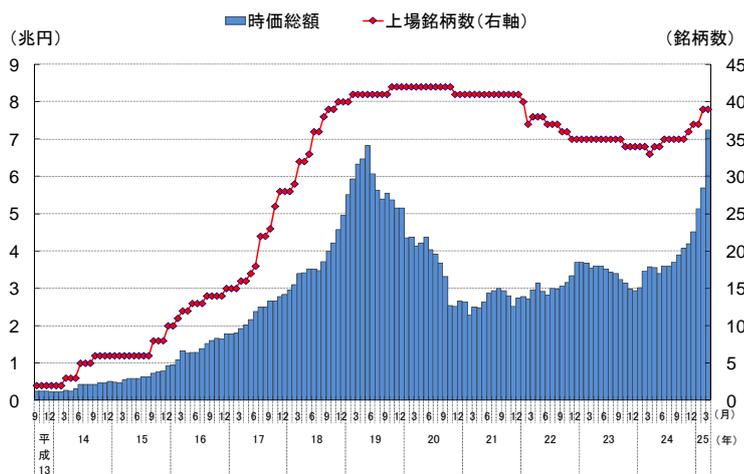
平成 24 年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は、約 3.3 兆円となった。また、証券化ビークル等が譲渡した不動産又はその信託受益権の額は、約 4.0 兆円となった。

### (Jリート市場の動向)

Jリートについては、平成 24 年度は、平成 19 年度以来 4 年半振りとなる新規上場が行われ、新規上場は計 6 件であったため、平成 25 年 3 月末の上場銘柄数は 39 銘柄となっている。

Jレートの市場規模について見てみると、平成 25 年 3 月末で時価総額約 7 兆 2,000 億円の不動産投資証券が流通しており、月次ベースでは、平成 19 年 5 月末に記録した約 6 兆 8,000 億円を上回り、平成 13 年 9 月の市場創設以来過去最高を更新した。

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



資料：一般社団法人不動産証券化協会

また、上場 Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、平成 24 年 3 月末には 989.64 だったが、平成 25 年 3 月末には 1642.79 と大幅に回復した。

## 第5節 土地利用の動向

平成23年における我が国の国土面積は約3,779万haであり、このうち、森林が約2,506万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して約456万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190万ha、道路は約136万ha、水面・河川・水路が約134万ha、原野等が約34万haとなっている。

## 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を見ると、地価がその土地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」とを合わせた肯定的な回答が平成17年度は43.8%であったが、平成24年度は55.3%となっている。

## 第7節 東日本大震災後の不動産を巡る状況

### (被災地における地価の動向)

被災地における地価動向を見ると、昨年は県によって差が見られたのに対し、平成25年地価公示においては、岩手県では住宅地・商業地ともに下落率が縮小、宮城県では住宅地で上昇、商業地で横ばいとなり下落が収束、福島県では住宅地・商業地ともに下落率が縮小している。

図表 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地			商業地		
	23公示	24公示	25公示	23公示	24公示	25公示
岩手県	▲ 4.9	▲ 4.8	▲ 2.7	▲ 7.6	▲ 7.0	▲ 4.8
宮城県	▲ 2.9	▲ 0.7	1.4	▲ 6.5	▲ 3.9	0.0
福島県	▲ 3.4	▲ 6.2	▲ 1.6	▲ 4.3	▲ 7.2	▲ 3.2
全国	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1

資料：国土交通省「地価公示」

注1：東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。

注2：福島県では、平成25年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。

注3：23公示 …平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日の変動率）。

24公示 …平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。

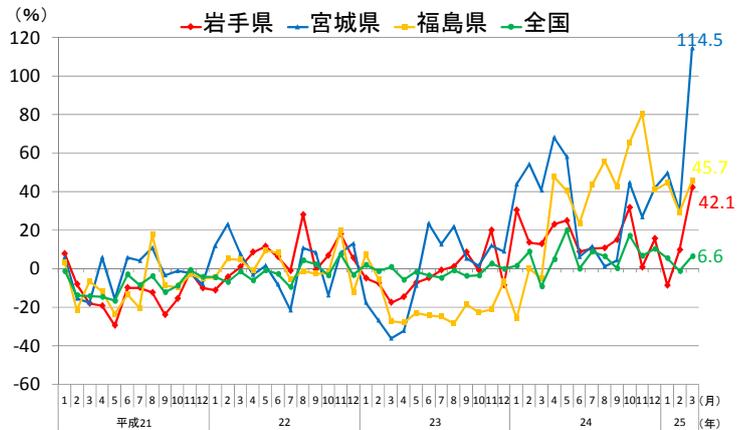
25公示 …平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。

注4：      前年よりも下落率縮小      前年よりも下落率拡大

### (被災地における土地取引の動向)

被災地における土地取引件数の前年同月比を見ると、岩手県では、震災直後はマイナス幅が拡大したものの、平成23年8月以降は概ねプラスで推移している。宮城県でも、震災直後はマイナス幅が拡大したが、平成23年6月以降一貫してプラスが続いている。福島県では、震災以降、マイナスが続いていたが、平成24年4月にプラスに転じて以後、一貫してプラスで推移している。

図表 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引件数（前年同月比）の推移

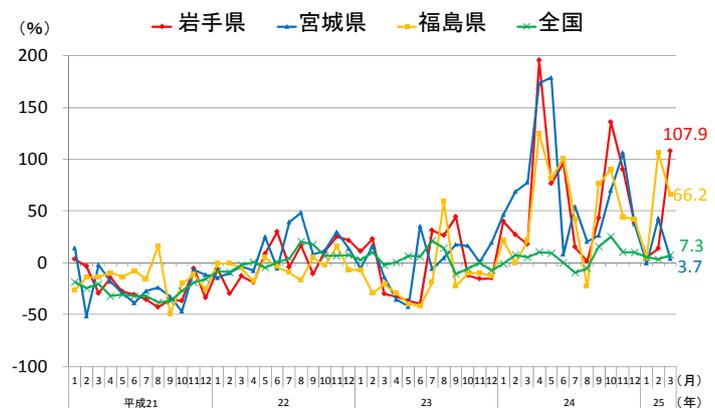


資料: 法務省「登記統計」より作成

### (被災地における住宅市場、オフィス市場等の動向)

住宅市場の動向について見てみると、岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復した。その後、岩手県、福島県ではマイナスとなったものの、平成24年以降は三県ともに概ねプラスで推移している。

図表 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数（前年同月比）の推移



資料: 国土交通省「建築着工統計調査」

被災地のオフィス市場について見ると、仙台市では、平成20年～22年の新規オフィスビル大量供給を背景に、震災直前の平成22年10-12月期には空室率は19.7%と高い水準にあったが、震災を機に、被害を受けたビルや耐震性の低いビルからの移転需要や復興関連企業のオフィス需要などを背景として低下している。

## 第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

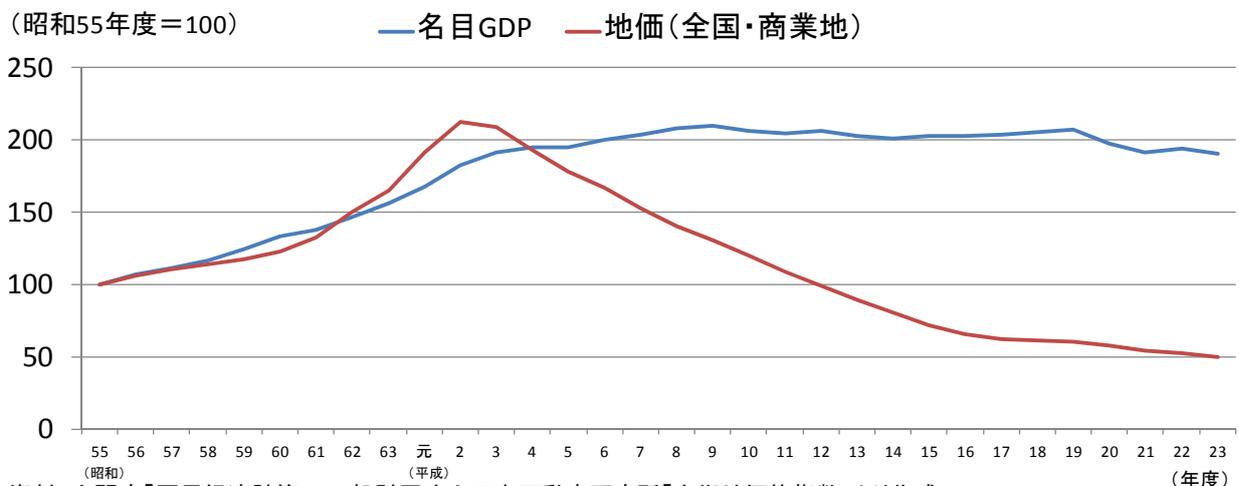
第1章では、平成24年度の不動産市場の動向を概観したが、我が国における長期にわたる地価の下落は、不動産市場のみならず我が国経済にも大きな影響を与えたと考えられる。また、2000年代に入ってから急速な不動産証券化の進展は、不動産市場のグローバル化と東京を中心とした地域における不動産投資の活性化をもたらしたが、世界金融危機による影響を我が国不動産市場にも及ぼすこととなった。不動産市場の発展は、我が国における優良なストックの形成につながるものであり、今後、不動産市場を活性化させていくことが必要であるが、その実現のためには、市場のグローバル化に対応しつつ、一部に見られる地価の回復基調を確かなものとし、資産デフレからの脱却に向けて取り組んでいくことが求められる。第1章で見たように、直近の不動産市場には回復の兆しも見られるところであるが、このような問題意識から、本章では、地価の変動やそれが経済に与える影響に焦点を当てた分析を行いつつ、市場のグローバル化が進む中で、海外の経済成長を取り込んで不動産市場を活性化させていくための課題について見ていく。

### 第1節 地価変動とその要因

#### (バブル崩壊後から続く地価下落)

昭和55年度(1980年度)以降の我が国の名目GDPと地価の推移を見ると、一般に、昭和61年(1986年)頃から平成3年(1991年)頃までの期間は株価や地価などの資産価格が急上昇したいわゆるバブル経済の時期と言われており、地価はGDPの伸び以上に上昇を続けたが、バブル崩壊後、我が国経済が伸び悩む中で地価については下落が続いていることが分かる。

図表 名目GDPと地価の推移



資料：内閣府「国民経済計算」、一般財団法人日本不動産研究所「市街地価指数」より作成

注1：地価は年度末の数値。

注2：名目GDPについては、平成5年度以前は、平成6年度以後と推計の基準が異なるため、単純に比較はできない。

### (地価変動の要因)

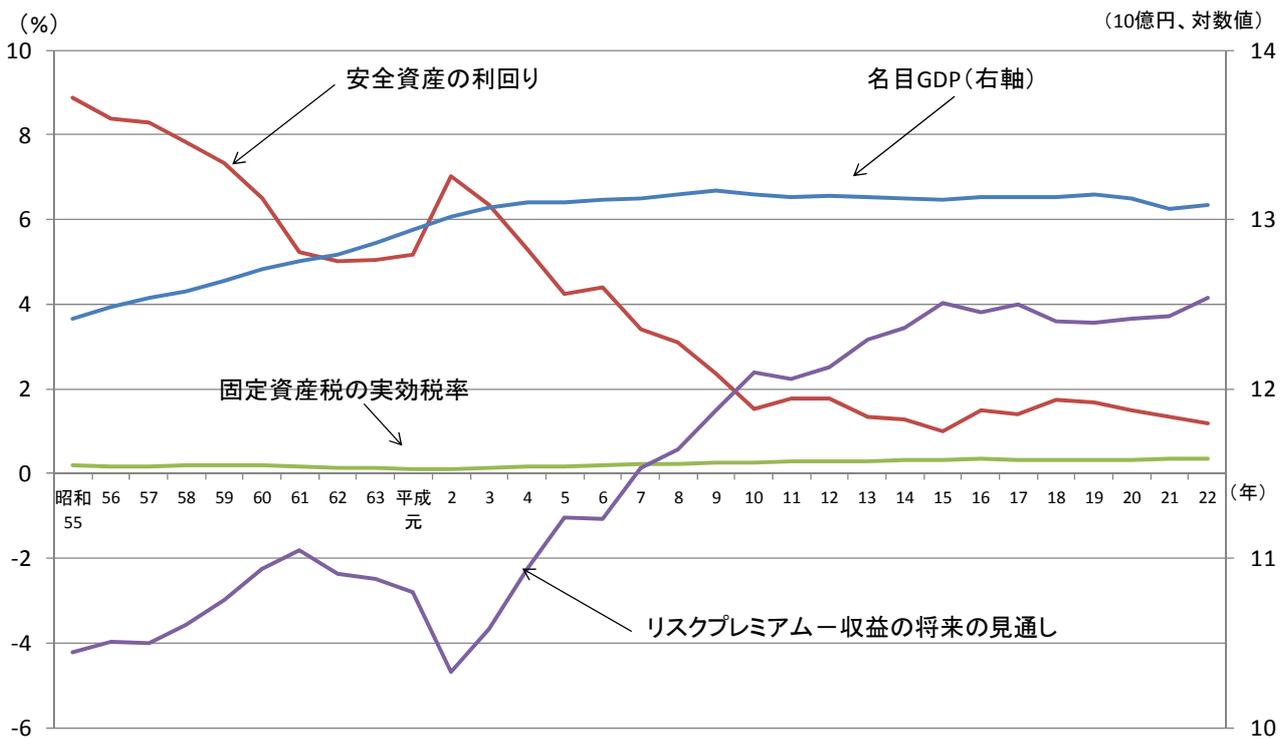
収益還元モデルの考え方に基づくと、地価 (P) は、①生み出される現在の収益 (C)、②収益の将来の見通し (g)、③安全資産<sup>1</sup>の利回り (R<sub>f</sub>)、④固定資産税の実効税率 (T)、⑤リスクプレミアム (R<sub>p</sub>)、といった要因によって決定される。これを式で表現すれば、

$$P = \frac{C}{R_f + R_p - g + T}$$

となる。

これらの要因の推移を見ると、バブル期においては、安全資産の利回りは比較的高い水準にあり、地価を下げる方向に寄与したと考えられる。一方で、リスクプレミアムと将来収益の見通しとの差は、非常に低い水準となっており、「土地神話」と言われたように、地価は必ず値上がりするリスクのない投資対象と広く認識されていたことを裏付けている。しかし、バブル崩壊後、その水準は上昇している。

図表 地価に影響を与える諸要因の変化



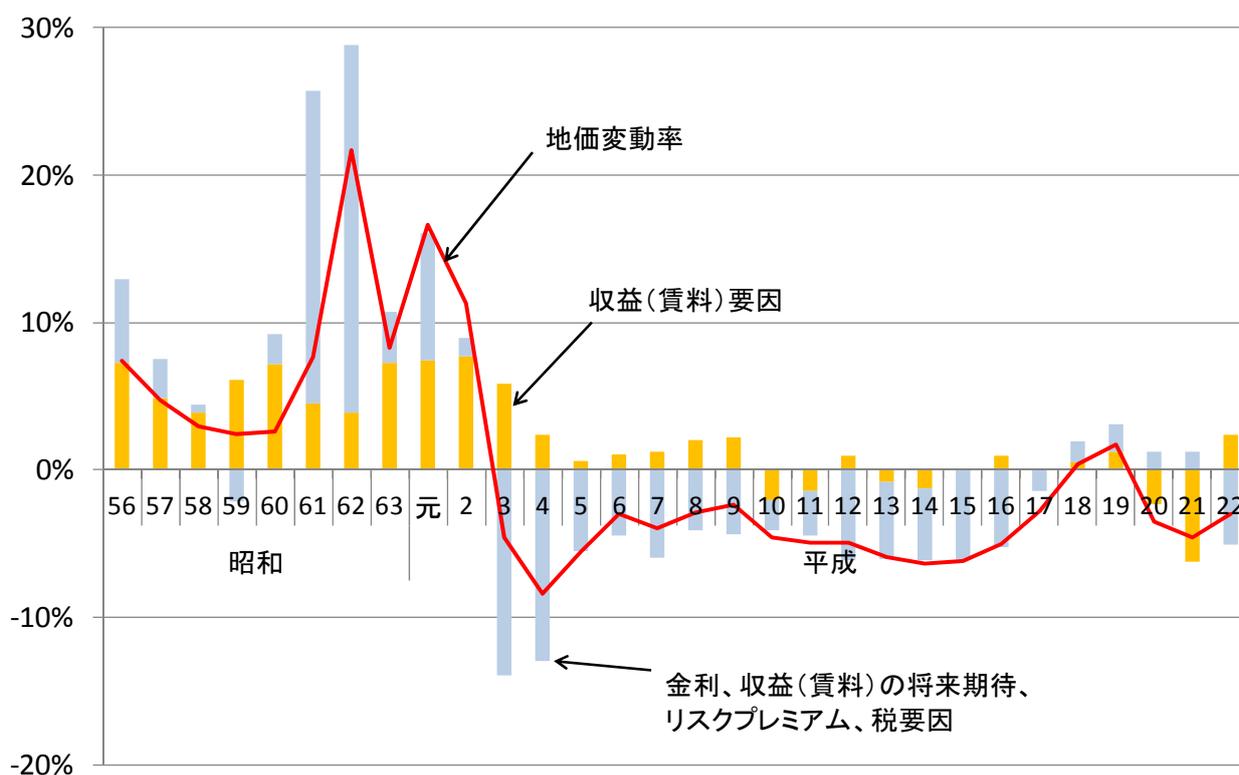
資料: 内閣府「国民経済計算」、日本銀行「金融経済統計月報」、総務省「固定資産の価格等の概要調書」等より作成

<sup>1</sup> 安全資産とは、資産から得られる収益を確実に予測する事ができる資産であり、無リスク資産とも呼ばれる。一般的に、国債は利払額と利払時点、償還金額と償還時点が確定されているため、名目的な収益で考えた場合には安全資産となる。

地価変動の要因を、収益還元モデルにおける現在の収益（分子部分の要因）と、安全資産の利回り+リスクプレミアム-収益の将来の見通し+固定資産税の実効税率（分母部分の要因）とに分けて要因分解を行ってみると、バブル崩壊前においては、現在の収益（分子部分の要因）が地価を押し上げる要因となっているが、1980年代後半のバブル期においては、分母部分の要因がそれ以上に地価上昇に大きく影響しており、低水準のリスクプレミアムや高い将来の収益期待がその要因となっていると考えられる。しかし、バブル崩壊後は、分母部分が地価下落の要因となっており、金利の低下が地価を押し上げる方向に寄与したものの、それを上回って、リスクプレミアムの上昇や収益の将来の期待の低下が生じたことがその背景にあると考えられる。

また、リーマンショック前の地価の上昇は、低金利に加え、リスクプレミアムの低下や収益の将来の見通しの上昇が地価上昇の要因となり、リーマンショック後の地価下落は、实体经济の冷え込みによる現在収益の低下が、その主要因となったものと考えられる。

図表 地価変動の要因分解



資料: 国土交通省「地価公示」等より作成

## 第2節 地価変動がマクロ経済に与える影響

### (マクロ経済への影響)

地価の変動は、企業や家計の保有する土地資産額の変化を通じて、企業の設備投資や家計の住宅投資に対して影響を与えることになる。そこで、このような投資行動を通じた地価変動の影響がマクロ経済全体にどのような影響を与えているかを、マクロ経済モデルを用いて見てみることにする。

リスクプレミアムが変化することにより地価が変動した場合の影響をシミュレーションしてみると、リスクプレミアムの0.3%ポイントの低下は、1年目の地価を約5.12%押し上げ、民間設備投資を約0.18%、民間住宅投資を約0.11%押し上げる。こうした効果を通じてGDPは約0.03%上昇する。また、2年目、3年目にはこれらの効果が大きくなり、3年目には、民間設備投資を約1.23%、民間住宅投資を約0.58%上昇させる。このような変化が生じる過程で個人の可処分所得も増加し、個人消費についてもわずかながら上昇することとなる。

図表 マクロ経済モデルによるシミュレーション結果

	地価	GDP(実質)	民間設備投資(実質)	民間住宅投資(実質)	民間消費支出(実質)
1年目	5.12	0.03	0.18	0.11	0.01
2年目	5.68	0.11	0.67	0.39	0.03
3年目	6.22	0.20	1.23	0.58	0.08

(%)

資料:国土交通省「不動産市場を考慮したマクロ経済モデルの構築業務報告書」

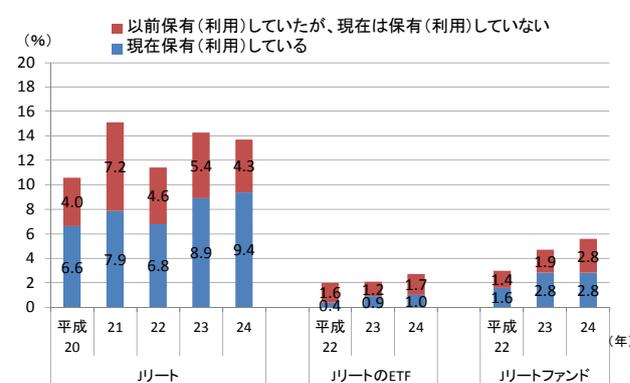
注:シミュレーションの結果は、平成20年第1四半期から平成22年第4四半期までの3年間について、リスクプレミアムが0.3%ポイント低かった場合の各項目の変化率を示している。

### (地価変動による消費への影響)

不動産の証券化が進む中で、Jリート等の不動産を裏付けとした金融商品が増加しており、これらの金融資産を通じて、地価変動が家計の消費行動に影響を与えるようになる可能性も考えられる。

Jリート等の保有状況を、一般社団法人不動産証券化協会が実施している「個人投資家に対するJリート認知度調査」で見ると、Jリートを保有している人と保有経験がある人の割合は、平成24年で13.7%にとどまっているが、JリートファンドやJリートのETF<sup>2</sup>についての保有状況を見ると、わずかではあるが年々増加してきている。

図表 個人投資家のJリート等の保有経験



資料:一般社団法人不動産証券化協会「個人投資家に対するJリート認知度調査」

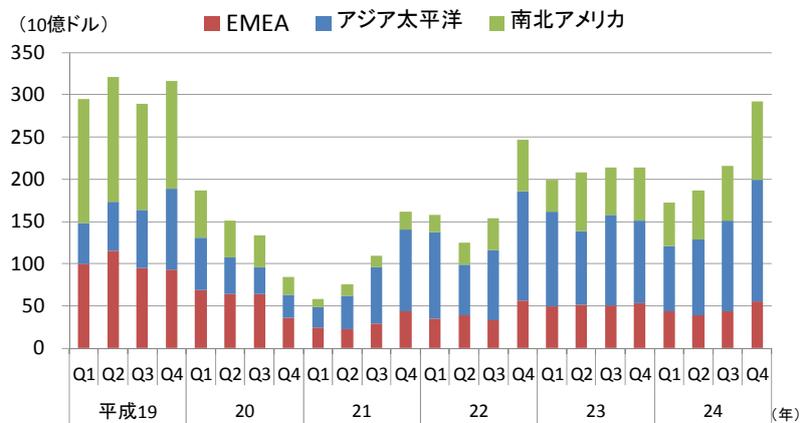
<sup>2</sup> Exchange-Traded Fund の略であり、証券取引所で取引される投資信託のこと。

### 第3節 グローバル化が進む不動産市場

#### (世界の不動産投資の動向)

近年の世界的な不動産投資動向を見てみると、リーマンショック前後に急激に落ち込んだ不動産取引額は、その後回復傾向が続いており、平成24年(2012年)第4四半期には、平成19年(2007年)の水準にまで回復した。地域別の取引額を見ると、南北アメリカ地域やアジア太平洋地域における回復が顕著である。

図表 世界の不動産取引額の推移

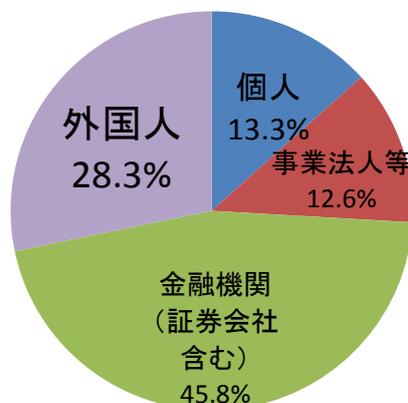


資料: Real Capital Analytics/(株)日経BP社 日経不動産マーケット情報  
 注1: 対象は1000万ドル以上の事業用不動産と開発用地。  
 注2: EMEAは欧州・中東・アフリカ地域。

#### (我が国へのクロスボーダー投資の動向)

Jリート市場においては、海外投資家は、投資口数の保有比率の約3割を占めており、海外投資家は、市場動向に大きな影響を与える存在となっている。

図表 Jリーートの投資家別保有比率

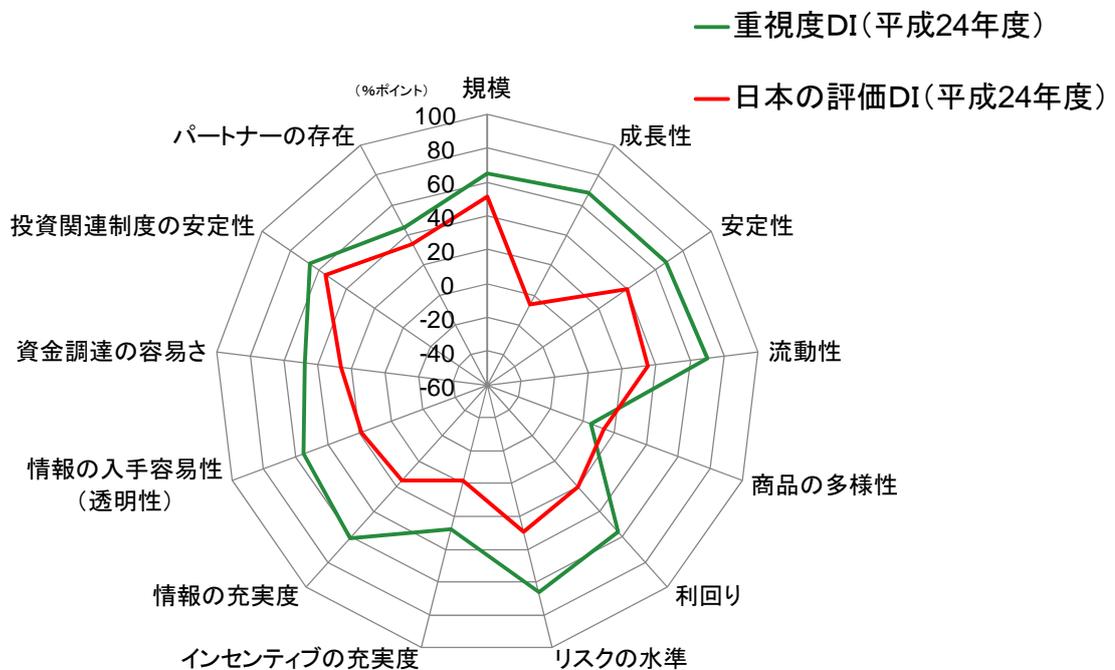


資料: 各Jリーートの決算説明会資料等によりみずほ証券(株)作成  
 注: 平成25年3月28日現在の数値。

### (海外投資家から見た我が国不動産市場に対する評価)

日本の不動産市場に対する評価について見てみると、評価が高かったのは、「不動産投資関連制度の安定性」(55.1ポイント)であり、次いで「不動産市場の規模」(51.0ポイント)、「不動産市場の安定性」(40.2ポイント)、「不動産市場の流動性」(35.2ポイント)となった。重視度と比較してみると、重視度が高いにもかかわらず評価が低い項目は「不動産市場の成長性」であり、これには我が国の人口構造なども心理的に大きく影響していると考えられる。その他、「不動産投資リスクの水準」、「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(透明性)」も重視度が高いにもかかわらず評価が低くなっている。

図表 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（重視度との比較）



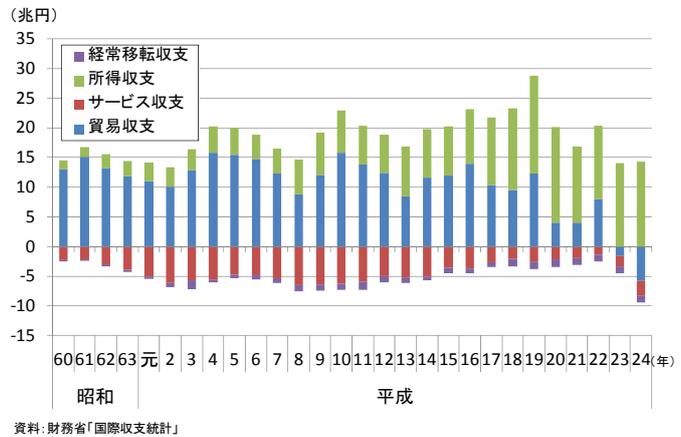
資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」(平成24年度)

注：重視度DI＝「重視する」と答えた者の割合(%)＋0.5×「やや重視する」と答えた者の割合(%)  
 －0.5×「あまり重視しない」と答えた者の割合(%)－「重視しない」と答えた者の割合(%)  
 評価DI＝「優れている」と答えた者の割合(%)＋0.5×「やや優れている」と答えた者の割合(%)  
 －0.5×「やや劣っている」と答えた者の割合(%)－「劣っている」と答えた者の割合(%)

### (我が国からの海外展開の動向)

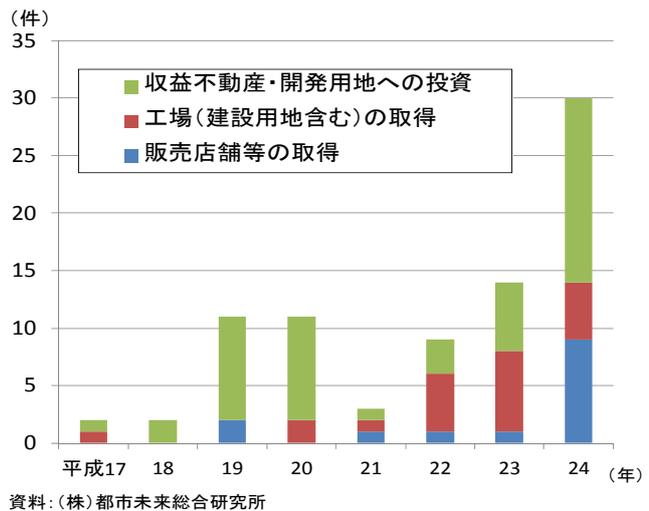
我が国の経常収支の動向を見ると、所得収支の黒字が経常収支の黒字を支えており、我が国が、輸出以上に海外投資が生み出す利子や配当によって、所得を得る経済構造に変化してきていることが分かる。このため、不動産業をはじめとする我が国からの海外投資の動向が、今後の経常収支の動向にも大きな影響を与えることとなる。

図表 我が国の経常収支の推移



我が国の不動産市場のグローバル化が進む一方で、我が国から海外への投資も活発化してきており、住宅・商業施設等の開発を中心にアジアをはじめとする海外での事業展開も進められている。

図表 日本企業による海外不動産取得件数の推移



### (グローバル化に対応した不動産市場の整備に向けた取組と課題)

グローバル化の流れの中で、不動産市場を活性化し、海外の成長を取り込むためには、国内外の投資家が安心して投資ができるような環境を整備するとともに、海外へ投資をしやすい環境を整備していくことが求められるところであり、以下のような取組が行われている。

- (1) 国際指針に対応した不動産価格指数の整備
- (2) 不動産鑑定評価基準等の国際基準への整合
- (3) 海外展開に向けた取組

### 第3章 経済社会構造の変化と土地利用

本格的な人口減少・少子高齢化社会に移行し、また、産業構造の第三次産業化が進む中で、我が国の土地利用は今後大きく変化していくものと考えられる。特に、これまで都市化が進み都市的土地利用が拡大してきた地域においては、人口減少等により、空き地などの低未利用地や、空き家の増加といった問題が顕在化していくことも予想される。

そこで、本章では、全国的な家計や企業の土地需要の動向を人口動態や企業立地等から分析するとともに、個別の地域の事例から、経済社会構造の変化と土地利用の変化の関係性を見ていく。また、高齢化が進む中で、土地利用の変化のきっかけとなる相続の増加などが想定されることから、こうした世代間の資産移転に着目し、今後の土地の有効利用に向けた課題を分析する。

#### 第1節 経済社会構造の変化

##### (人口減少と高齢化)

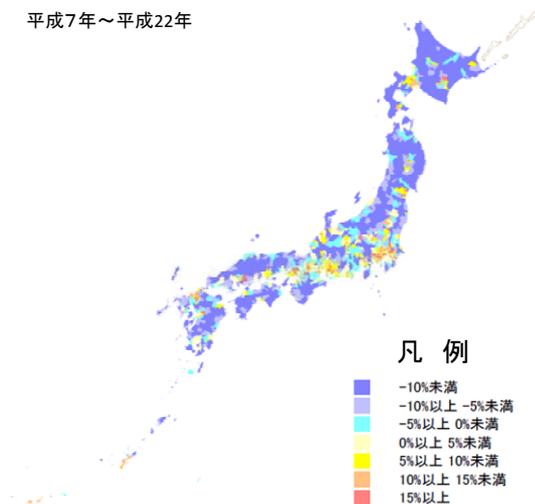
平成22年国勢調査によると、我が国の総人口は、平成22年10月1日時点で1億2,805万7,352人であり、これまでの国勢調査では最多となっているが、今後減少に転じることが予想されている。年齢層別に見ると、65歳以上人口比率と75歳以上人口比率のいずれも、右肩上がりとなっており、高齢化が急速に進んでいる。

このような人口の変化を、市町村別に見てみる。平成7年～平成22年においては、三大都市圏や一部の地方の中心都市を除き、多くの市町村で人口は減少している。

また、国立社会保障・人口問題研究所が行っている推計を用いて、市町村別の高齢化率を見てみると、平成37年には、一部の大都市を除いてほとんどの市町村で高齢化率が35%を超えると見込まれている。

図表 市町村別人口変化率

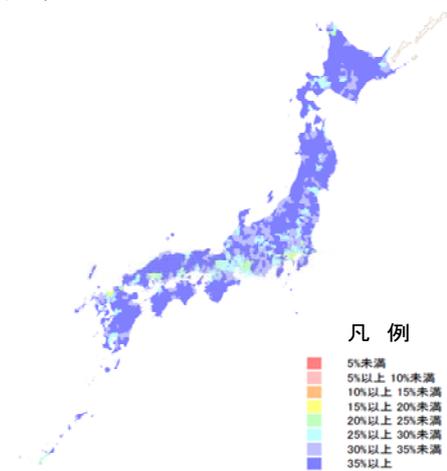
平成7年～平成22年



資料：国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」  
注1：総務省「国勢調査」より作成。  
注2：この地図は、我が国の領土を網羅的に記したものではない。

図表 市町村別高齢化率

平成37年



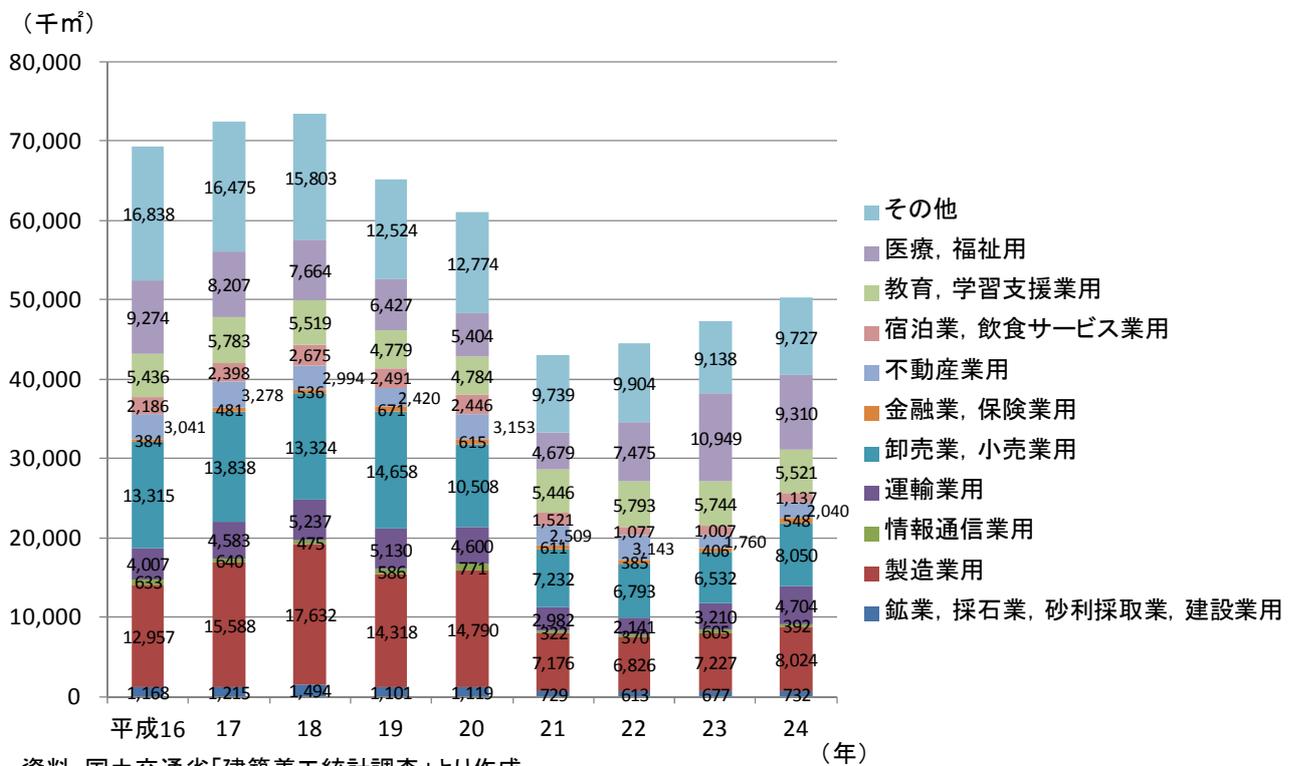
資料：国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」  
注1：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」より作成。  
注2：この地図は、我が国の領土を網羅的に記したものではない。

### (産業構造の変化)

我が国の産業構造は、高度経済成長の後、製造業を中心とする第二次産業から、サービス業を中心とする第三次産業への転換が進んでいる。

こうした産業構造の変化が土地需要にどのような影響を与えたのかを見るために、近年の産業別の建築着工床面積の推移を見てみる。リーマンショック後の平成21年に大きな落ち込みが見られ、特に製造業用、卸売業・小売業用の落ち込みが大きい。一方、平成22年以降は、全体の着工床面積は増加しているが、これには医療・福祉用が大きく寄与している。

図表 産業別建築着工床面積の推移



資料: 国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注: 「その他」には、「農林水産業用」、「電気・ガス・熱供給・水道業用」、「その他のサービス業用」、「公務用」を含む。

## 第2節 産業からみた土地需要の動向

### (工場立地の動向)

製造業の海外進出は、海外での需要拡大への対応による側面が強く、国内と海外での機能分担を図ろうとする傾向も見られることから、必ずしも海外展開が国内事業の縮小につながるとは限らない。製造業の国内の工場立地の動向を見ても、リーマンショック後落ち込みを見せた工場の立地件数・面積はわずかではあるが回復傾向にある。

### (店舗立地の動向)

卸売業・小売業については、店舗の着工動向を見ると、長期的には規模の大型化が進んできていたが、平成20年以降は、その傾向に変化が見られる。

### (その他の産業の立地動向)

#### ○医療・福祉施設

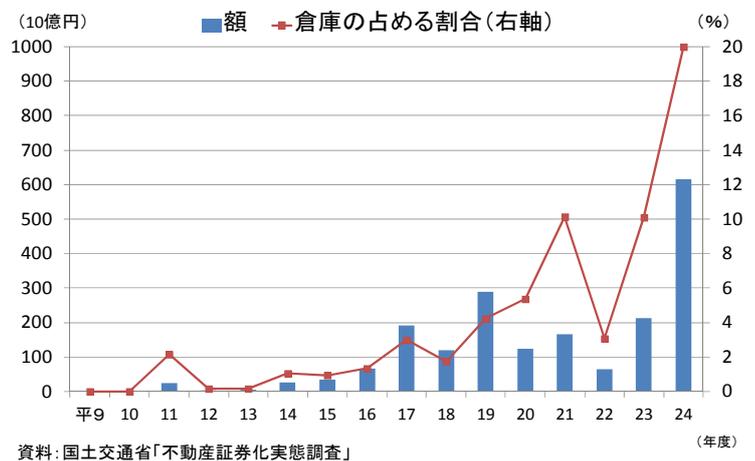
本格的な少子高齢化社会に移行する中で、医療・福祉分野は市場の拡大が予想される分野の一つである。前述のとおり、医療・福祉産業関連の施設の着工床面積は、リーマンショック後、全体の着工床面積が減少する中で増加しており、高齢者向け施設、特に有料老人ホームの施設数は著しく増加している。

#### ○物流施設

我が国の物流施設のストック、特にITを活用した高度な機能を有するものについては、我が国の経済規模に比べて小さいとの指摘がある。一方で、企業の物流戦略の変化や電子商取引(Eコマース)の急成長などにより、物流サービスの多様化が進み、高機能な物流施設へのニーズが高まっている。こうした中で、証券化手法の活用等による投資の拡大等も相まって、物流施設の供給もリーマンショック後の落ち込みから回復傾向にあり、証券化された不動産に占める物流施設の割合も高まっている。

一般に、第3次産業の多くは土地集約的ではないが、医療福祉や物流関係の業種のように、経済社会構造の変化により、産業としての土地需要が高まっていく可能性のある業種もある。今後、これらの業種の成長に伴って必要となる施設の需要が拡大し、さらに証券化等の手法を通じて必要となる資金が供給されることにより施設の供給が進むことで、産業全体としての土地利用が増加していく可能性も考えられる。

図表 倉庫の不動産証券化の実績の推移



### 第3節 人口減少、少子高齢化等による土地利用変化

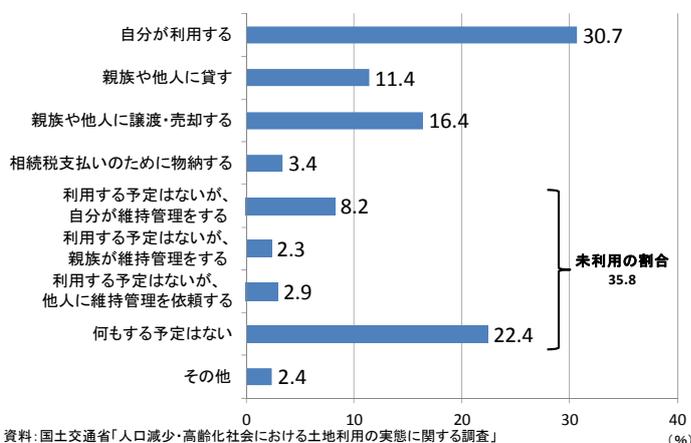
#### (相続による不動産の移転とその活用)

我が国では、60歳以上の高齢者が宅地資産の約60%、約530兆円の宅地資産を保有しており、多くの土地資産が高齢者によって保有されている。少子高齢化が進んでいくと、30代～40代の子育て世代等が宅地資産を取得しても、その後、相続や親等からの贈与によって再び不動産を取得する可能性が高まっていく。そして、そのような場合には、積極的な活用意志がないままに不動産を所有することとなり、相続をきっかけとして有効活用されない不動産が増加するおそれもある。

住宅の敷地以外の土地のうち、主なものについて、その利用状況を尋ねたところ、「自分が利用している」との回答は4割弱となっており、未利用であるとの回答は約3割となっている。

今後相続する可能性がある土地について同様に見ても、利用する予定はないとの回答が3割強となっている。

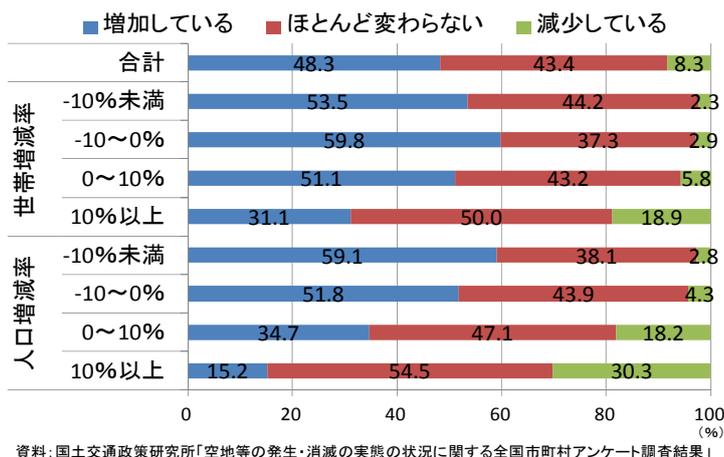
図表 相続可能性のある土地の利用意向



#### (人口減少に伴う空き地等の発生)

人口・世帯の減少は、長期的には土地需要を減少させ、空き地等の増加につながると考えられる。第1節で見たように、昭和55年から平成22年までの30年で見ても、人口減少が続いている市町村も多く、国土交通政策研究所が実施した「空地等の発生・消滅の実態の状況に関する全国市町村アンケート調査」によれば、人口・世帯が減少している市町村の方が、空き地が増加していると回答している割合が高くなっている。

図表 人口増減率、世帯増減率別の過去10年間の空き地の量の変化



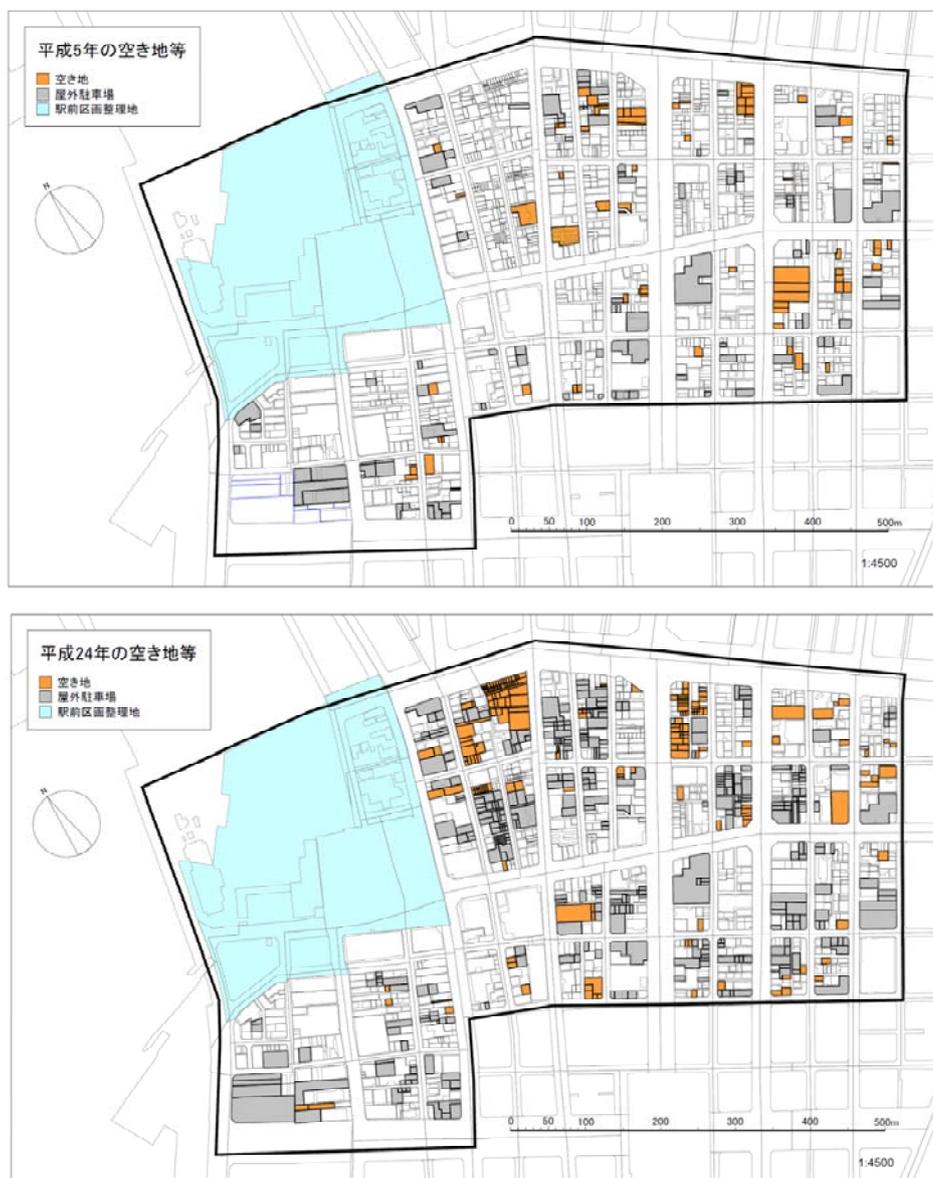
## (人口減少と土地利用)

A地区は、ある地方中核都市の中心駅を有する中心市街地である。地区面積は約38.7haで、都市計画の用途地域は商業地域である。A地区の人口、世帯数は、減少傾向にある。

A地区の平成5年と平成24年の土地利用を比較してみると、空き地や駐車場がかなり増加していることが分かる。

地域の土地利用の状況は、その地域の周辺環境や個別事情に大きく影響されるものであり、以上のケースは、人口減少等に伴って生じている土地利用変化の一つの断片を示しているに過ぎないが、A地区では、土地の所有者が当該地域を離れていくなかで、その土地を積極的に利活用できていないことが空き地の増加につながっているものと考えられる。

図表 A地区の空き地等の変遷(平成5年～平成24年)



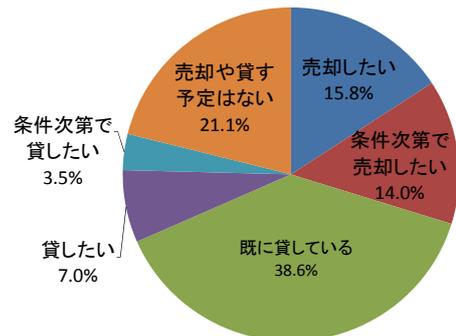
資料:国土交通政策研究所「空地の発生消滅の実態把握と新たな利活用方策に関する調査」

### （空き地等の利活用に向けた課題と取組）

今後人口減少により空き地等が増えていくことも想定される中では、空き地を建築物の敷地としての利用がなされるまでの過渡的な状態としてとらえるのではなく、空き地であるからこそその価値や空き地の多面的な機能を見いだし、そうした形での利活用を進めていくことも必要であると考えられる。

また、土地の所有と利用を分離し、空き地の活用を図りたいと考える主体が利用しやすい環境をつくることも重要である。土地所有者側も条件が合えば土地を売却したり賃貸したりする意向を持つ者は少なくはなく、土地を所有する主体が土地を利用したい主体に土地を貸したり売却したりする機会を増やすことが、今後の空き地の有効利用にとって重要になってくると考えられる。また、このような取組が、エリアの価値を高め、ひいては、個々の不動産を有効活用しようとするインセンティブを高めていくこととなるものと考えられる。

図表 空き地等の所有者の今後の土地の利用意向

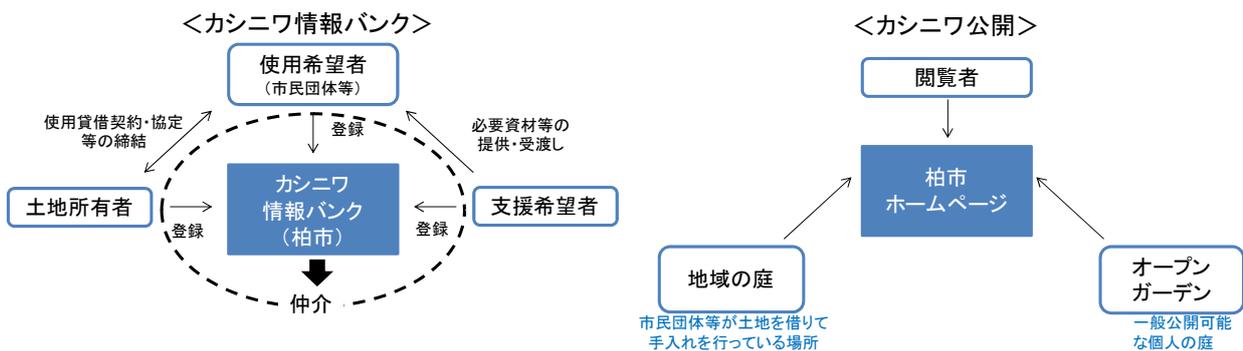


資料：国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」

### ■オープンスペースとしての活用とマッチング（千葉県柏市「カシニワ制度」）

「カシニワ制度」は、土地を貸したい人と土地を利用したい人（市民団体等）との情報マッチングを地方公共団体が行うことにより、必ずしもそれ自体では収益を大きく上げることはできない用途に土地を貸与（使用貸借含む）し、地域コミュニティの活動等に役立てるものであり、これまで20件以上の交渉成立の実績がある。

図表「カシニワ制度」の仕組み

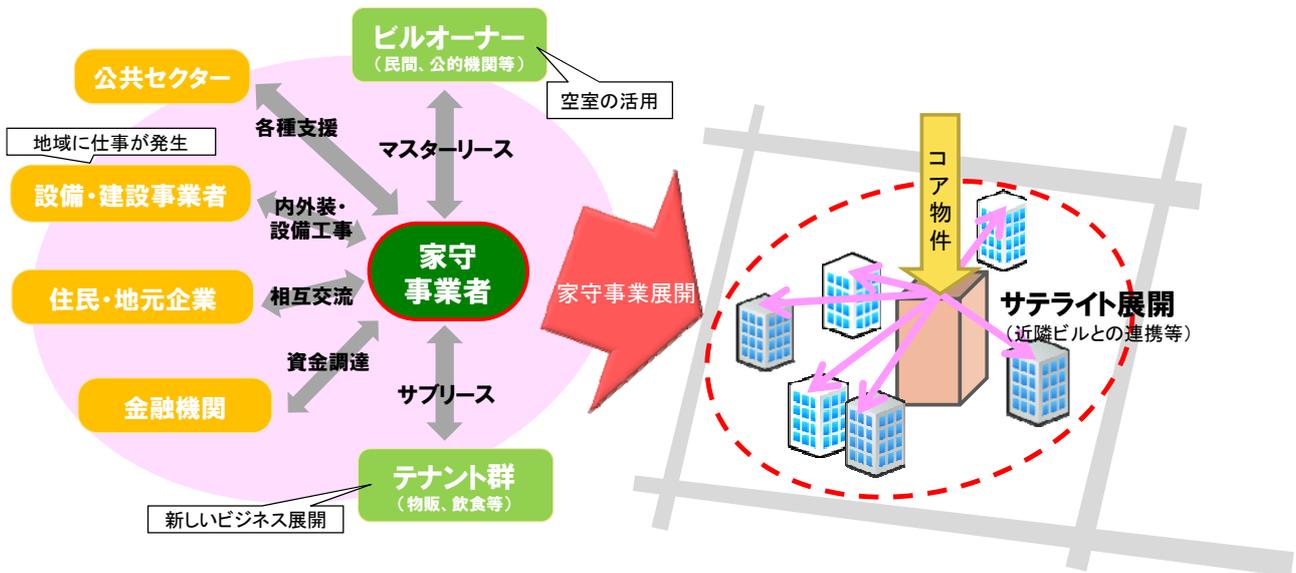


資料：柏市資料より作成

■エリアとしての価値を高める取組（ちよだプラットフォームスクエア「家守事業」）

「家守事業」は、ビルオーナーが稼働率の低下したオフィスビル等を民間事業者（家守事業者）にマスターリースし、家守事業者が簡易な維持・修繕を行った上で、新たなテナント群にサブリースして活用を図る取組である。この事業の特徴は、家守事業者が、設備・建設事業者、公共セクター、住民、地元企業等との連携を構築する役割を担っている点であり、さらに、近隣ビル等との連携を行うことにより、地域産業の活性化、コミュニティの再生等に寄与することが期待されている。

図表 家守事業の仕組み



資料：千代田区SOHOまちづくり推進検討会提言「中小企業ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」(2003年)より作成

今後、こうした土地活用のコーディネートのニーズがさらに高まることが予想されることから、コーディネートする役割が、地方公共団体のみならず、エリアの魅力向上や地域コミュニティの活性化などに取り組む民間企業やNPOなどの団体に拡がることが期待される。

第2部 平成24年度土地に関して講じた基本的施策（略）

## 「平成 25 年度土地に関する基本的施策」（抄）

### 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

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、地価公示、地籍調査等の実施、不動産取引価格情報の提供等を行う。また、「法人土地・建物基本調査」等の、土地取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備等を行う。

#### 第 2 節 国土調査の推進

地籍整備、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）に基づく土地履歴調査をはじめとする土地分類調査、水調査を推進する。

#### 第 3 節 国土に関する情報の整備等の推進

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。地理空間情報については、平成 24 年 3 月に閣議決定された「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社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新等を行う。また、測量行政を推進する。

#### 第 4 節 土地に関する登記制度の整備

都市部の地図混乱地域の不動産登記法第 14 条第 1 項地図の作成作業を重点的かつ集中的に行う。

### 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 26 年地価公示については、23,380 地点の標準地について行う。また、平成 25 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。

#### 第 2 節 不動産取引価格情報の提供

不動産取引価格等の調査を引き続き全国で実施し、得られた取引価格等の情報を四半期毎にインターネットで公表する。

#### 第 3 節 不動産価格指数の整備

不動産価格指数（住宅）については、その速報性及び精度の向上を図るとともに、国際機関の動向を踏まえつつ、不動産価格指数（商業用不動産）の作成について検討を行う。

#### 第4節 不動産鑑定評価の充実

証券化対象不動産の鑑定評価及び財務諸表のための鑑定評価について、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。また、不動産市場の国際化や民間における多様な鑑定評価ニーズへの対応のため、不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた検討を行う。

#### 第5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、固定資産税及び相続税における土地の評価について、引き続きその均衡化・適正化を図る。

### **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

宅地建物取引業法の的確な運用、指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備に加え、土地取引制度の的確な運用、環境不動産の普及・供給促進や、土地取引に有用な土壌汚染情報の提供を行う。

#### 第2節 不動産投資市場の整備

都市機能の向上に対する民間資金の導入を促進するため、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案を平成25年3月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法案の成立後には、その円滑な施行に向けた取組等必要な措置を講じる。また、投資信託・投資法人法制の見直しについての最終報告を踏まえ、所要の制度整備を行う。

#### 第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講じる。

### **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

「第四次国土利用計画」に基づき、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とともに、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。

#### 第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

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)の適切な運用、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)の策定を推進するとともに、様々な政策課題に対応した都市計画制度の適切な活用を推進する。

#### 第3節 国土政策との連携

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)については計画の総点検を行うとともに、広域地方計画については、計画に記載されたプロジェクトの進捗状況の検証・課題への対応等について検討等を行う。また、地域の拠点形成の推進、産業立地施策の推進等を行う。

## 第6章 住宅対策等の推進

### 第1節 住宅対策の推進

住宅ストックの総合的な質の向上を図るため、省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修に対して支援する住宅・建築物省エネ改修等推進事業等を実施する。

また、独立行政法人住宅金融支援機構により、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、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フラット35Sによる金利引下げ等を実施する。

さらに、平成25年度税制改正においては、消費税率の引上げに伴う一時の税負担の増加による影響を平準化するとともに、負担の緩和を行う観点から、住宅の取得について特例措置を講じる。

### 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

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、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組を支援する。

## 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

地域活性化統合本部の下、総合特区、環境未来都市、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組を政府一体となって推進する。

また、都市再生緊急整備地域における都市再生の推進、全国都市再生の推進を図るとともに、「大街区化ガイドライン」を踏まえた大街区化等を推進する。

### 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

都市基盤整備を推進するため、民間能力の活用や空中及び地下の利用を推進するほか、住宅市街地の整備による防災性の向上、道路の防災対策や下水道における災害対策、津波防災対策、地籍整備、円滑な復興を推進する体制の整備等を推進し、災害に強いまちづくりを推進する。

### 第3節 低・未利用地の利用促進

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、各種事業により再開発等を推進する。また、中心市街地の活性化を促進するため、基本計画の認定を受けた地区において重点的な支援を講じるほか、都市機能の中心拠点への移転促進に向けた新たな支援策の創設、中心拠点の形成に向けた公的不動産の活用支援等により、都市の生活圏の再構築・コンパクトシティの形成を図る。

### 第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

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等の措置を講じる。

## 第5節 国公有地の利活用等

庁舎の長寿命化や移転・集約化、未利用国有地の有効活用の推進等により、国有地の有効利用・高度利用を推進する。

## 第6節 公共用地取得の円滑化

公共事業の整備効果を早期に発現していくため、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。

# **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

平成24年4月に閣議決定された「第四次環境基本計画」に基づき、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、事業の選定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。また、平成24年12月に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、都市機能の集約や、公共交通の利用促進、建築物の低炭素化等の取組を推進する。

## 第2節 農地の適切な保全

農業競争力強化基盤事業等により土地条件の改善を推進するほか、高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加等の問題を解決するため作成した「人・農地プラン」に基づき、就農直後の青年新規就農者や経営継承者、農地の集積に関する支援等を行う。

## 第3節 森林の適正な保全・利用の確保

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く、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の指導・助言等を行うとともに、公共建築物等における木材の利用の促進に必要な施策を講じる。

## 第4節 河川流域の適切な保全

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。また、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

歴史的な集落・まち並みについては、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・助言を行い、さらに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。また、良好な景観形成の推進等を行う。

## 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

### 第1節 土地利用関連施策

宅地関連施策として、防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、漁業集落防災機能強化事業等の津波災害対策を推進するとともに、土砂災害対策、液状化対策等を推進する。

また、農地関連施策として、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩等の事業を実施する。

さらに、土地利用再編等に向け、東日本大震災復興特別区域法における復興整備計画制度に基づく各種特例の活用を図り、市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

### 第2節 住宅関連施策

災害公営住宅等の供給を支援するとともに、災害復興住宅融資の拡充、住宅金融支援機構からの貸付けを受けている被災者に対する返済特例の拡充、勤労者財産形成持家融資の特例措置により被災者の住宅再建等を支援する。

### 第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

所在者不明土地の扱い、埋蔵文化財調査への対応、資材等の不足、入札不調などの問題への迅速かつ適切な対応が必要であることから、住宅再建・まちづくりの加速化に向けた施策パッケージを打ち出し、円滑な復興の推進を図る。

### 第4節 土地情報関連施策

災害復興計画基図の作成、国による官民境界調査等による土地境界の明確化の推進、所有者の所在不明土地への対応、適正な取引確保のための土地取引情報の提供等により、土地情報の整備・提供を推進する。

### 第5節 税制上の措置

平成23年度及び24年度に講じた税制上の特例措置を引き続き実施し、東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る。