

平成 27 年度土地に関する動向
平成 28 年度土地に関する基本的施策

要旨

平成 28 年 5 月

国土交通省

目 次

「平成 27 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 27 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	1
第 3 節 土地取引の動向	3
第 4 節 不動産投資市場の動向	5
第 5 節 土地利用の動向	6
第 6 節 家計と企業の土地に関する状況と意識	6
第 2 章 東日本大震災の発生から 5 年が経過した被災地における土地利用の現状	7
第 1 節 東日本大震災からの復旧・復興の状況	7
第 2 節 東日本大震災が不動産市場及び土地利用に与えた影響	8
第 3 節 東日本大震災以降の不動産に関する意識の変化	9
第 4 節 震災を契機とした土地利用のあり方の変化	10
第 3 章 社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化	17
第 1 節 既存ストックを重視する社会への対応	17
第 2 節 多様な不動産情報が流通する社会への対応	22
第 3 節 先端技術を活用した不動産情報化（Real Estate Tech）の潮流	28
第 2 部 平成 27 年度土地に関して講じた基本的施策（略）	31
「平成 28 年度土地に関する基本的施策」（抄）	32

「平成 27 年度土地に関する動向」及び「平成 28 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 27 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 27 年度の地価・土地取引等の動向

平成 27 年度の我が国経済は、雇用・所得環境が改善し、原油価格の低下等により交易条件が改善する中で、緩やかな回復基調が続いている。

第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

（GDPの推移）

平成 27 年における我が国の実質 GDP は、中国を始めとする新興国経済の景気減速の影響等もあり、平成 27 年 4-6 月期に前期比でマイナスとなった。その後、7-9 月期にプラスに転じたものの、10-12 月期はマイナスとなっている。

（企業の動向）

企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の拡大等を背景に状況の改善が続いている。また、企業の設備過剰感については、製造業・非製造業ともに平成 21 年以降から低下傾向が続いたものの、平成 27 年においては概ね横ばいとなっている。

（家計の動向）

労働環境についてみると、平成 21 年 7-9 月期以降、全産業の雇用過剰感の低下傾向が続き、平成 27 年は前年度以上に不足感の強まりを見せたほか、有効求人倍率についても、平成 21 年 7-9 月期以降、上昇傾向が続いている。

家計の消費については、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減等から平成 27 年 1-3 月期まで前年同期比で減少が続いた実質民間最終消費支出が、平成 27 年 7-9 月期に前年同期比に増加に転じたものの、10-12 月期には再び減少している。

第 2 節 地価の動向

平成 28 年地価公示の結果は、全国の平均変動率では、住宅地は下落したものの下落率は縮小し、商業地は横ばい（0.0%）から上昇（0.9%）に転じ、全用途では平成 20 年以来、8 年ぶりに上昇に転じた。

三大都市圏の平均変動率で見ると、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇となっており、商業地は3年間連続して上昇基調にある。

地方圏の平均変動率では、住宅地・商業地ともに下落が続いているものの下落幅は縮小しており、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均で見ると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。

用途別に見ると、住宅地では全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策・制度による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。

商業地については、外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

図表 地価変動率の推移（年間）

(単位：%)

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

資料：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

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2：24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）

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）

26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

27公示：平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日）

28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

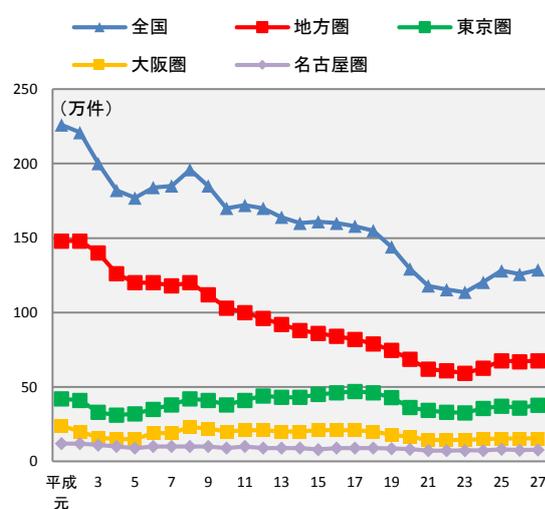
注3： 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小 前年と変動幅同一

第3節 土地取引の動向

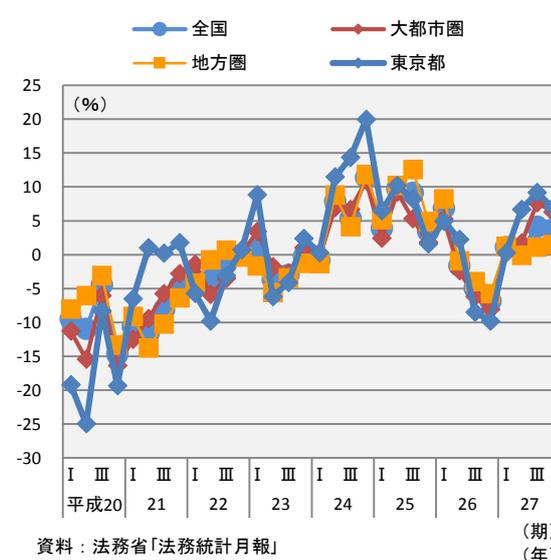
(土地取引件数等の推移)

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27年の全国の土地取引件数は128.7万件、対前年比2.4%増となった。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、いずれの圏域でも通期でプラスとなっている。

図表 売買による土地取引件数の推移 (前年同期比) の推移



資料：法務省「法務統計月報」 (年)
 注：圏域区分は以下のとおり。
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
 名古屋圏：愛知県、三重県。
 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。
 地方圏：上記以外の地域。



資料：法務省「法務統計月報」 (期)
 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、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県
 地方圏：上記以外の地域

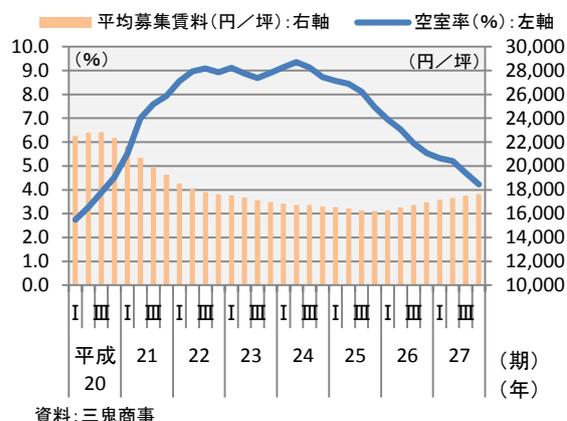
(企業の土地取引状況に関する意識)

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」によると、本社所在地における現在の土地取引の状況に関する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区内ではほぼ横ばいであるが、大阪府、その他の地域では上昇した。

(オフィス市場の動向)

こうした堅調なオフィス需要を背景に、東京都心5区では、空室率の低下傾向が続いており、平成27年10-12月期には空室率が4.2%となった。平均募集賃料については、平成26年1-3月期に上昇に転じて以降、上昇が続いている。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移（都心5区）

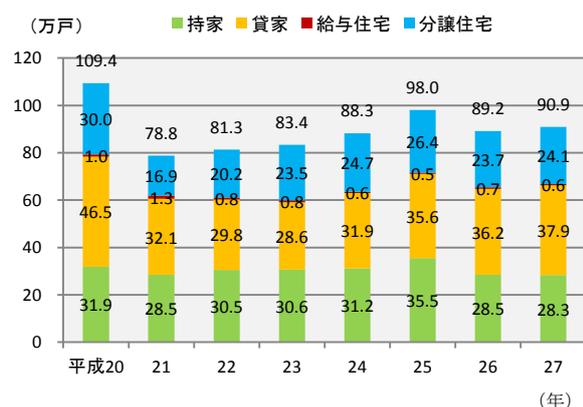


(住宅市場の動向)

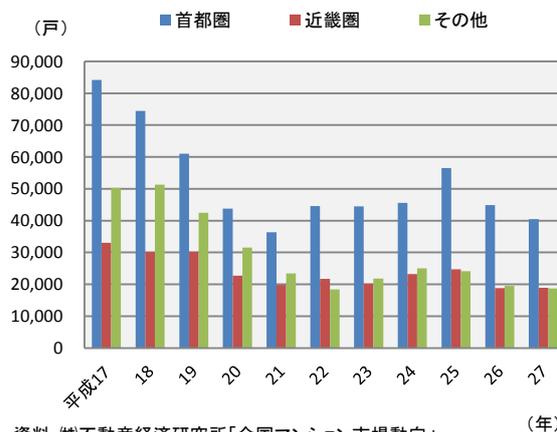
平成27年の新築住宅着工戸数は909,299戸であり、上昇に転じた。これは、前年と比較すると1.9%増、また消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前々年と比較すると7.2%増であった。

マンション市場の動向を見ると、平成27年の新規発売戸数については、全国で78,089戸(前年比6.1%減)となっており、このうち首都圏が40,449戸(前年比9.9%減)、近畿圏が18,930戸(前年比0.6%増)となった。四半期毎の推移を前年同期比で見ると、首都圏では平成27年7-9月期、近畿圏では平成27年1-6月期に上昇に転じている。

図表 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



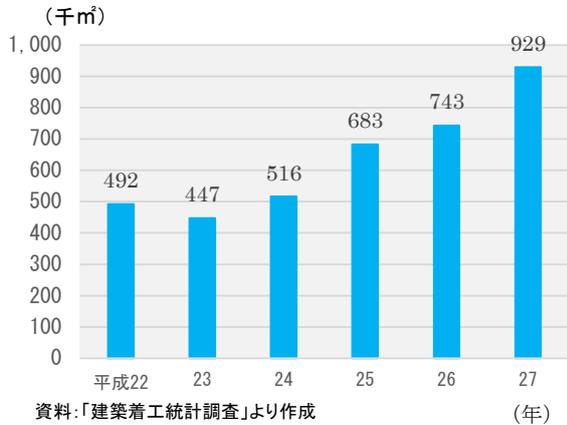
図表 圏域別マンション新規発売戸数の推移



(その他不動産の動向)

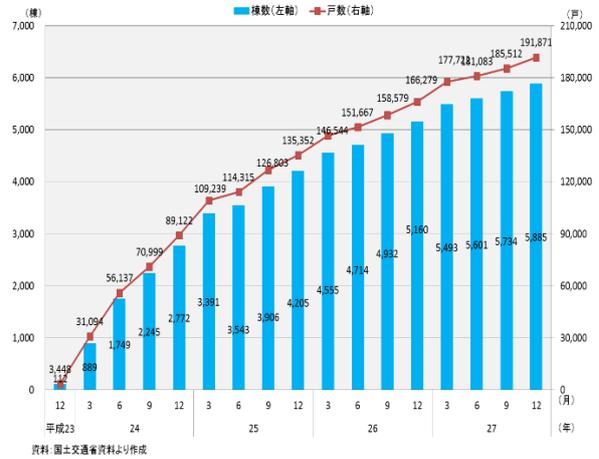
平成27年の宿泊施設の建築着工面積は、前年比25.1%増となる92.9万㎡となっている。サービス付き高齢者向け住宅の登録数は、登録制度の創設から3年余りが経った平成27年12月時点で5,885棟、19.1万戸に達している。

図表
宿泊施設の建築着工面積



資料:「建築着工統計調査」より作成
注:「M 飲食店、宿泊業用建築物」
「53 宿泊業用」に分類される建築物の床面積の合計。

図表 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移



資料:国土交通省資料より作成

第4節 不動産投資市場の動向

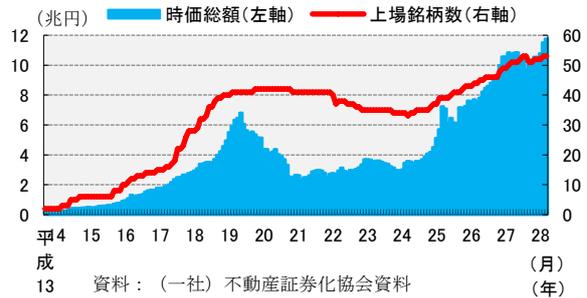
(Jリート市場の動向)

平成27年度におけるJリーートの銘柄数は、6つの投資法人が新たに東京証券取引所に上場し、平成28年3月末で53銘柄となった。時価総額は、平成28年3月末時点で約12兆円となった。

(地方圏における不動産投資の状況)

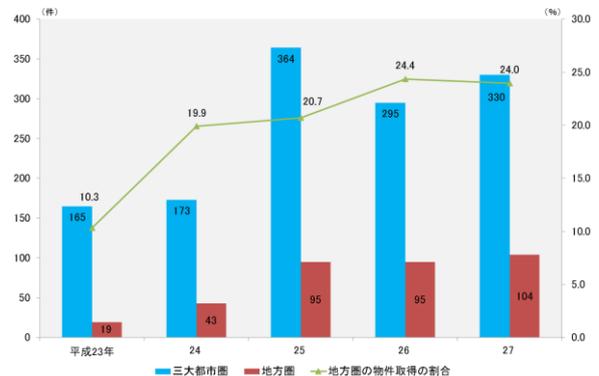
地方圏における不動産証券化の進展の状況を、平成27年におけるJリーートの取得物件数でみると、平成27年において全国で取得された434件の物件のうち、三大都市圏以外の地方圏による物件の取得は104件となり、取得物件数は5年連続で増加したものの、全国に占める割合についても1/4程度となった。

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



資料: (一社)不動産証券化協会資料

図表 圏域別のJリーートの物件取得数及び地方圏の物件取得割合の推移



資料:一般社団法人不動産証券化協会公表資料より作成

注:三大都市圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県(一部)、京都府(一部)、大阪府、兵庫県(一部)
地方圏:上記以外の地域

第5節 土地利用の動向

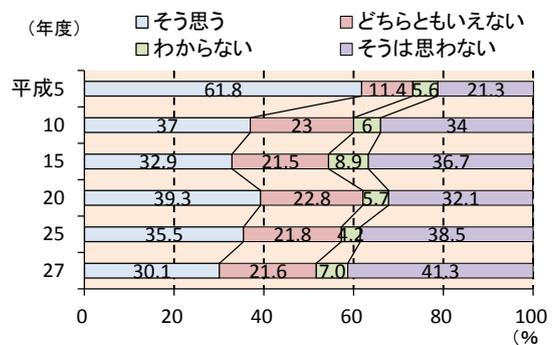
平成 26 年における我が国の国土面積は約 3780 万 ha であり、このうち森林が約 2,506 万 ha と最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して 452 万 ha となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約 193 万 ha、道路は約 138 万 ha、水面・河川・水路が約 134 万 ha、原野等が約 35 万 ha となっている。

第6節 家計と企業の土地に関する状況と意識

(家計の土地・住宅の所有に関する状況と意識)

国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」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」と回答した人の割合は、平成 5 年度、平成 6 年度は 6 割以上であった。しかし、その割合は年々低下しており、平成 10 年度以降は 30% 台で推移し、平成 27 年度は調査開始以来最低となる 30.1% となっている。

図表 土地は預貯金や株式などと比べて有利な資産か



第2章 東日本大震災の発生から5年が経過した被災地における土地利用の現状

平成23年3月11日に発生した東日本大震災から5年が経過した。東北地方を中心とした被災地では、住宅再建やまちづくり等、復旧・復興への取組が進み、土地利用に様々な変化が見られつつある。

本章では、第1節において復旧・復興の現状を整理し、第2節で東日本大震災が不動産市場及び土地利用に与えた影響について各種統計データ等から概観する。次いで、第3節では東日本大震災が国民の不動産に関する意識に与えた影響についてみる。最後に、第4節では姿の出てきた自治体等の復旧・復興に向けた具体的取組等を取り上げ、被災地における土地利用の変化と、取組に見られる土地利用上の様々な工夫について取り上げる。

第1節 東日本大震災からの復旧・復興の状況

(土地利用に関する復旧・復興の進捗状況)

東日本大震災の発生後、当初は約47万人に上った避難者数については、平成28年2月12日現在、約17万4千人となっており、その多くが仮設住宅等に入居している。仮設住宅等への入居戸数は順次減少しており、住まいの再建・恒久住宅への移転が進んでいる。

住宅の再建については、「計画策定」「用地取得」から「工事実施」へステージが移行しており、高台移転が計画地区のほぼ全てで着工、災害公営住宅が計画戸数の9割超で用地確保済みとなっている。

また、公共インフラについては、復興の事業計画及び工程表に基づき、着実に復旧・復興が進んでいるところである。

(被災3県における土地利用の動向)

震災前の平成22年度から震災後の平成26年度までの被災3県の土地利用の動向を県別にみると、東日本大震災後の復興事業の進捗等により、農地等が減少し、道路、宅地が増加している。

図表 被災3県の土地利用の動向

都道府県	利用区分	面積(k㎡)			増減率(%)
		平成26年	平成22年	増減数	
岩手県	農地	1,515	1,539	▲24	▲1.6
	原野等	84	85	▲1	▲1.2
	道路	452	448	4	0.9
	宅地 ※1	368	346	12	3.5
宮城県	農地	1,301	1,363	▲62	▲4.6
	原野等	37	39	▲2	▲5.2
	道路	325	321	4	1.3
	宅地 ※2	457	460	▲3	▲0.6
福島県	農地	1,445	1,499	▲54	▲3.6
	原野等	65	67	▲2	▲2.6
	道路	524	517	7	1.4
	宅地 ※1	491	483	8	1.6

資料：国土交通省

※1 平成23年以降、岩手県、福島県は東日本大震災により被害を受けた課税免除対象面積を加算して補正

※2 宮城県については東日本大震災により被害を受けた宅地の課税免除対象面積について未補正

第2節 東日本大震災が不動産市場及び土地利用に与えた影響

(被災地における地価の動向)

平成28年地価公示における被災3県（岩手県、宮城県、福島県）の地価動向を県別にみると、岩手県は、住宅地は小幅な下落が継続し0.4%の下落（平成27年地価公示では0.4%の下落）、商業地は下落幅が縮小し1.7%の下落（同2.2%の下落）となった。宮城県は、住宅地は上昇幅が縮小し1.9%の上昇（同2.3%の上昇）となった。福島県は、住宅地は上昇幅が縮小し1.9%の上昇（同2.3%の上昇）、商業地では上昇幅が拡大し3.2%の上昇（同2.3%の上昇）となった。福島県は、住宅地、商業地ともに上昇が継続し、住宅地で2.9%の上昇（同2.9%の上昇）、商業地で0.9%の上昇（同0.8%の上昇）となっている。

図表 被災3県の地価動向

	変動率(%)	住宅地			変動率(%)	商業地				
		上昇	横ばい	下落		上昇	横ばい	下落		
岩手県	28公示	▲0.4	31地点 (24.8%)	32地点 (25.6%)	62地点 (49.6%)	28公示	▲1.7	3地点 (5.8%)	21地点 (40.4%)	28地点 (53.8%)
	27公示	▲0.4	22地点 (17.6%)	38地点 (30.4%)	65地点 (52.0%)	27公示	▲2.2	3地点 (5.7%)	19地点 (35.8%)	31地点 (58.5%)
	26公示	▲0.9	22地点 (17.7%)	18地点 (14.5%)	84地点 (67.8%)	26公示	▲3.5	4地点 (7.5%)	4地点 (7.5%)	45地点 (85.0%)
宮城県	28公示	1.9	286地点 (73.9%)	46地点 (11.9%)	55地点 (14.2%)	28公示	3.2	88地点 (65.2%)	19地点 (14.1%)	28地点 (20.7%)
	27公示	2.3	306地点 (79.1%)	35地点 (9.0%)	46地点 (11.9%)	27公示	2.3	89地点 (65.4%)	24地点 (17.7%)	23地点 (16.9%)
	26公示	2.5	303地点 (77.9%)	36地点 (9.2%)	50地点 (12.9%)	26公示	1.7	83地点 (62.4%)	26地点 (19.6%)	24地点 (18.0%)
福島県	28公示	2.9	198地点 (68.8%)	47地点 (16.3%)	43地点 (14.9%)	28公示	0.8	53地点 (58.9%)	14地点 (15.5%)	23地点 (25.6%)
	27公示	2.9	189地点 (66.1%)	50地点 (17.5%)	47地点 (16.4%)	27公示	0.8	47地点 (52.2%)	19地点 (21.1%)	24地点 (26.7%)
	26公示	1.2	146地点 (51.4%)	39地点 (13.7%)	99地点 (34.9%)	26公示	▲0.5	28地点 (31.5%)	17地点 (19.1%)	44地点 (49.4%)

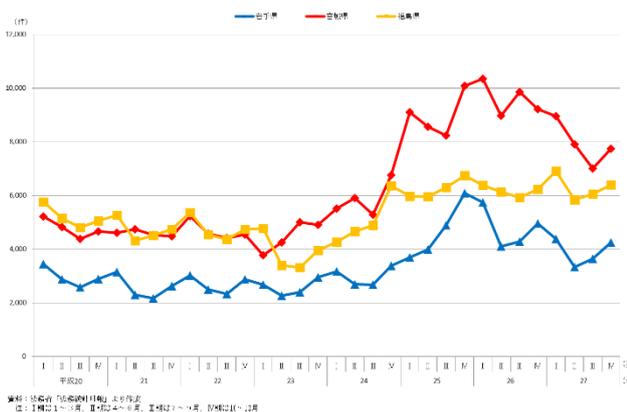
資料：国土交通省「地価公示」

(被災地における土地取引の動向)

被災3県における土地取引（売買）件数をみると、平成23年3月の震災直後には取引件数の減少がみられたものの、復興の進捗に伴い、平成25年に入った頃から、岩手県、宮城県、福島県いずれにおいても震災前に比べて大幅な件数の増加が見られた。

県別では、福島県において、平成25年以降、毎四半期5,900～6,900件程度で推移している一方、岩手県と宮城県においては、それぞれ平成27年1-3月期、平成26年10-12月期以降、やや減少している。

図表 被災3県における売買による土地取引件数動向



資料：国土交通省「不動産取引統計」より作成
注：I・II・III・IVはそれぞれ1～3月、4～6月、7～9月、10～12月

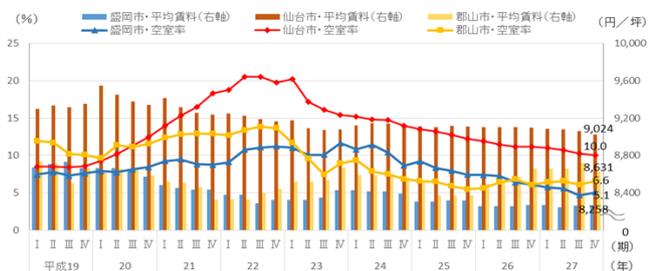
(被災地におけるオフィス市場の動向)

仙台市・盛岡市・郡山市におけるオフィス市場の動向をみてみると、仙台市では、平成20年から平成22年における新規オフィスビルの大量供給により震災直前は空室

率が 20%前後の高い水準にあったが、震災以降は復興関連企業のオフィス需要等により低下傾向が続いており、平成 27

年 10-12 月期は 10.0%となっている。また、震災前は低下傾向にあった賃料についても、震災以降は概ね横ばいが続いている。盛岡市と郡山市においても、震災以降の復興関連需要等により、仙台市と同様に空室率の低下傾向が見られるとともに、郡山市においては、平成 26 年以降賃料の上昇傾向が見られる。

図表 盛岡市、仙台市、郡山市のオフィスビル賃料及び空室率の推移



資料：三鬼商事資料より作成
注：盛岡市と郡山市については、1～4期のデータとして、それぞれ3,6,9,12月(平成23年1期に限り4月)のデータを用いている。

(宮城県における免震・制震マンションの供給の動向)

宮城県では平成 18 年から免震・制震マンションの供給が増加傾向にあり、超高層の免震・制震マンションの供給が活発な東京都と比べても、特に東日本大震災後の 2012 年からは供給数の伸び率が高くなっている。

図表 宮城県における免震・制震マンションの供給（累計）



資料：東京カンテイ

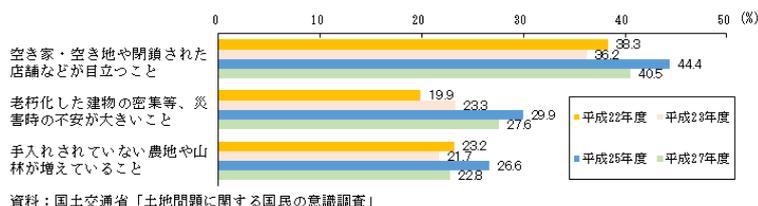
第3節 東日本大震災以降の不動産に関する意識の変化

前節では被災地の住宅市場、オフィス市場等の状況をみてきたが、震災では、被災3県にとどまらず、広範囲にわたって多くの住宅が地震の揺れや津波により被害を受けており、日本全国の国民の住まい選びに関する意識に対しても影響を与えているものと考えられる。

そこで、以下では、「土地問題に関する国民の意識調査」の結果から、震災に関連した国民の不動産に関する意識の変化をみてみる。

(身近に感じる土地問題)

全国 3,000 人を対象に実施した「平成 27 年度土地問題に関する国民の意識調査」によ



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

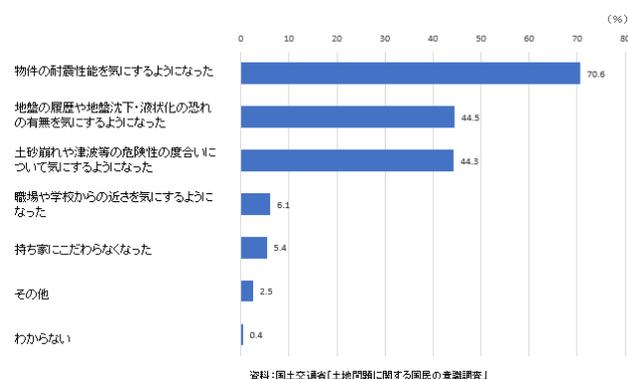
ると、日頃、土地に関して身近に感じる問題として、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」に次ぎ、平成 23 年度の震災以後、「老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと」と回答した人の割合が増えており、国民の防災に対する意識が大きくなったことがうかがえる。

（震災による住居への志向の変化）

東日本大震災後、住まい選択の基準に変化があったかどうか聞いたところ、「変化があった」と回答した人の割合は 29.9%であり、特に住宅の一次取得者層である 30～39 歳の世代においては、回答した人の 49.2%が「変化があった」と回答し、他の年齢層より高い割合であった。

また、東日本大震災を受けて、住まい選択の基準で変化があったと回答した人に具体的な変化の内容を聞いたところ、「物件の耐震性能を気にするようになった」を挙げた者の割合が 70.6%で最も高く、以下、「地盤の履歴や地盤沈下・液状化の恐れの有無を気にするようになった」(44.5%)、「家屋が所在する地域における、土砂崩れや津波等の危険性の度合いについて気にするようになった」(44.3%)などとなっている。

図表 東日本大震災後、住まい選択の基準で変化があった点



第 4 節 震災を契機とした土地利用の変化

東日本大震災により甚大な津波被害を受けた自治体においては、被災状況や地形的条件、自治体・住民の意向等を踏まえ、復興に向けた住宅の再建や復興まちづくり、工場・事業所等の復旧や新規立地等、産業の復興が着実に進められており、自治体・地域住民・民間企業等などの様々な主体が連携しながら事業が進められている。

本節では、津波被害を受けた被災地の復興における具体的取組について、土地利用の観点から特徴的な取組を行っている例を取り上げる¹。

¹ 各事例における東日本大震災による被害状況等の数値は、平成 28 年 3 月末時点で各市町村が把握している最新の数字を記載している。

1. 地域住民等の連携による土地利用の推進

まず、東日本大震災からの復興まちづくりにおいて、積極的に地域住民や民間企業が自治体と連携し、地域の特性に応じてスピード感のある取組が展開されている例を紹介する。

官民が連携した復興公営住宅による土地利用の事例

● 岩手県釜石市における上中島復興公営住宅整備事業

釜石市は東日本大震災において死者 888 人、行方不明者 152 人、家屋倒壊 3,655 棟の被害を受けた（平成 25 年 2 月 28 日時点）。本地区は、津波被害がなかった市の内陸部に位置し、住宅を中心とした市街地が形成されており、スーパー、小学校なども集積し市内で利便性の高い地区である。

本事業では官民連携の事業手法として民間企業が建設した建築物を釜石市が買い取る「民設市買取型スキーム」により、企画・設計から工事監理等の全ての建設工程を民間企業が担うことで、民間のノウハウを活かしたプランニングの改善、建築コストの削減を行うとともに、震災により人手不足となっていた行政の負担を軽減し、早期かつ低コストでの復興公営住宅整備を実現している。

また、本事業では復興公営住宅の敷地も民間企業の土地を活用しており、建物の竣工と同時に当該土地を復興公営住宅の敷地として市に売却している。同様の方式は他の被災 3 県の復興公営住宅整備事業においても採用されている（実績は約 30 件（平成 27 年度末時点））。

さらに、コミュニティへの配慮として、中庭や集会施設を併設することにより入居者間のコミュニティの醸成を図り、地域に開かれた復興公営住宅としている。

図表 事業地区の航空写真



資料：釜石市資料より作成

注：地図は Google(株)「Digital Globe」資料

図表 コミュニティに配慮した復興公営住宅の整備



資料：新日鉄興和不動産(株)資料

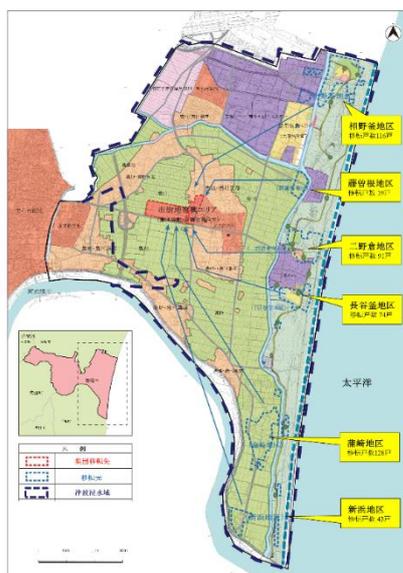
自治組織の積極的な取組によるコミュニティの育成

● 宮城県岩沼市玉浦西地区における防災集団移転促進事業

岩沼市は仙台市中心部の南 18 km に位置しており、仙台市への通勤圏にある。本市は東日本大震災により市域の約 48% にあたる約 2,900ha が浸水、死者 181 名、住居計 5,428 戸（全壊 736 戸、大規模半壊 509 戸）の被害を受けた。

岩沼市東部に位置する玉浦西地区における防災集団移転促進事業は、移転先住宅団地面積約 20ha、住宅敷地約 300 区画（うち公営住宅 111 戸）と、同規模のものとしては最も早く住宅団地の整備が完了した防災集団移転促進事業である。当該地区は、古くからの自治会活動が続いており、各自治会が復興まちづくりに積極的に関わっている。そのため、沿岸に分散していた各自治会を内陸部に開発した団地に集約を図り、従前のコミュニティを維持しながらコンパクトな持続可能なまちを形成することを目標に定め、防災集団移転促進事業が展開された。

図表 玉浦西地区における
防災集団移転促進事業



資料：岩沼市資料より作成

図表 玉浦西地区の様子



資料：岩沼市資料

2. 災害危険度を踏まえた土地利用の推進の取組

東日本大震災による津波災害をうけて、特に沿岸部を中心に災害危険度を踏まえた様々な土地利用の推進の取組が見られる。そこで、以下では、災害危険度を踏まえた土地利用の推進の取組について、特徴的な事例を紹介する。

人工地盤と災害対応型住宅を市街地再開発事業により整備した取組

● 宮城県石巻市における中央三丁目1番地区第一種市街地再開発事業

石巻市は東日本大震災において死者 3,178 人、行方不明者 422 人（平成 28 年 1 月末現在）、建物被害 56,701 棟の被害を受けた（平成 28 年 1 月末現在）。本地区は JR 石巻駅から徒歩 8 分、北上川右岸の津波被害のあった中心市街地に位置し、商店や業務ビルを中心とする市街地が形成された利便性の高い地区となっている。津波浸水域内にあるため、本事業では、1 階及び 2 階には商業施設と自走式駐車場を設け、その上に設けた地上約 6m の高さの人工地盤上に 3 階から 6 階部分にかけて総戸数 77 戸の分譲集合住宅を設ける複合施設として整備している。

万が一の津波等の災害時には、周囲の地域住民の一時避難場所として活用できるとともに、商業施設には地元の商業者のコンビニやカフェ、学習塾を誘致するなど、中心商店街の賑わいの再生や来街者の回遊性の向上に資する構成となっており、被災者への住宅供給によるまちなか居住の促進と相まって、中心市街地の活性化及びコンパクトシティの実現に寄与するものとなっている。

図表

津波浸水域と再開発事業地区



資料：石巻市資料より作成

図表

人工地盤上の災害対応型マンション



資料：石巻市資料より作成

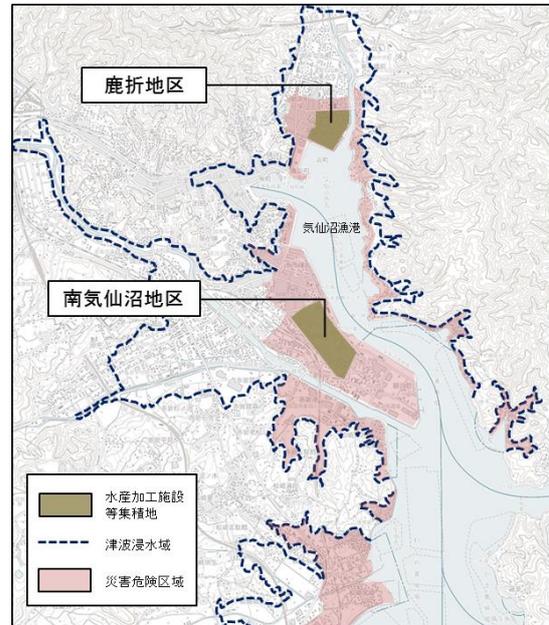
水産加工施設等の土地の集約と工場・事業所の集積による効率化と基幹産業の再生

● 宮城県気仙沼市鹿折地区・南気仙沼地区

気仙沼市は東日本大震災において死者 1,150 人（関連死含む）、行方不明者 220 人（平成 28 年 2 月 29 日現在）、建物被害全半壊 20,659 棟の被害を受けた（平成 26 年 3 月現在）。震災に伴い市の基幹産業である水産業、水産加工業は壊滅的な被害を受けたものの、現在は震災前の 6 割程度まで回復している。

震災前の南気仙沼地区と鹿折地区は住宅や工場が密集しており、水産関連事業者が事業所を拡張したくても隣接エリアに拡大できず、その結果、複数箇所に工場が分散することになり、効率的な土地利用がなされていなかった。こうした課題に対して、水産基盤整備事業等を活用し、市が拡大させた漁港区域内の土地を地権者から一旦買い取り、集約、整備、分譲するなど、適正な土地利用を推進することで、各事業所が適切な規模を確保できるようになり、被災した基幹産業の再生、工場の集約による効率化を図り、生産性の向上につながっている。

図表 鹿折地区・南気仙沼地区の位置図



資料：気仙沼市資料より作成

図表 鹿折地区における水産加工施設等の土地の集約と工場・事業所の集積



平成 23 年 3 月



平成 28 年 3 月

資料：気仙沼市資料

環境未来都市の実現に向けた災害危険区域における産業創出の取組

一災害危険区域内の宅地を農地等に土地利用転換一

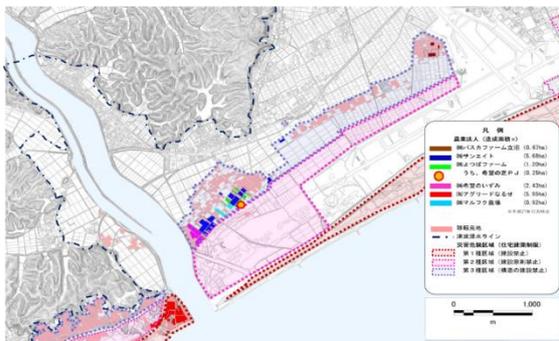
● 宮城県東松島市牛網地区 希望の芝プロジェクト

東松島市は東日本大震災において死者 1,110 人、行方不明者 24 人（平成 28 年 1 月 13 日現在）、建物被害 14,580 戸の被害を受けた（平成 26 年 9 月現在）。本地区は、既存住宅地に隣接し、水田を主体とした農地が広がっている。

津波浸水区域内に位置する本地区では、津波防災区域（災害危険区域）を定めて防災集団移転促進事業を推進するとともに、住宅等の建設について制限し、農的土地利用を推進することで、災害危険度を踏まえた土地利用の転換を図っている。

具体的には、市が所有する一定の規模で活用できる土地については、地元の農業生産法人 6 団体に貸付け（10 年契約）を行い、平成 27 年 12 月現在、16.85ha が農地として再生しており、本プロジェクトでは、津波防災区域内的の農地としては活用しづらい小規模な土地を活用し、塩害に強い品種の芝を試験的に栽培している。芝の生産作業は地元住民に委託する形で平成 27 年 4 月に約 0.25ha の試験栽培が開始され、民間企業が芝を一括で買い取った上で、平成 28 年秋ごろに東北各地へ出荷される見込みである。

図表 津波浸水区域と事業地区



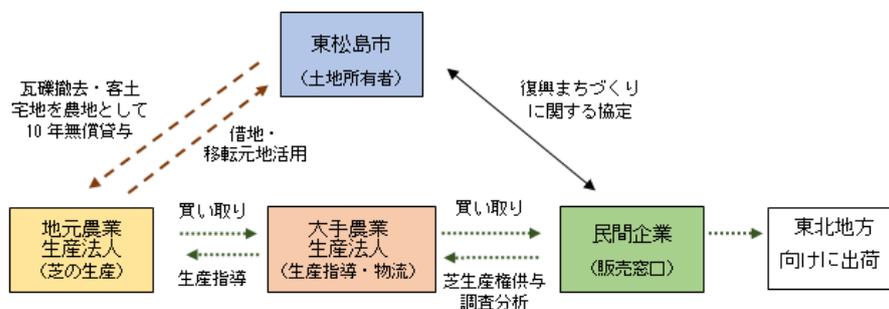
資料：東松島市資料より作成

図表 圃場と植え付け作業の様子



資料：東松島市資料

図表 本プロジェクトにおける連携の仕組み



資料：東松島市資料より作成

官民が連携した太陽光発電による沿岸部の土地利用の取組事例

● 福島県相馬市光陽地区・磯部地区

相馬市は東日本大震災において死者 458 人、全壊家屋 1097 棟の被害を受けた（平成 25 年 3 月末現在）。震災による津波被害により、市内の約 110ha は居宅などの建築を制限される災害危険区域に指定されている。

これらの災害危険区域をはじめとした土地の有効活用と持続可能な社会の形成のため、相馬市は官民連携で再生可能エネルギー（太陽光発電等）活用策を検討しており、モデル事業として、相馬中核工業地東地区内で震災時には津波浸水があった光陽地区にメガソーラー発電所の整備を行っている。相馬市は、民間事業者から提案を募るプロポーザル方式により事業者を決定し、市有地を民間事業者に貸し付け、発電規模約 2MW のメガソーラー発電所を整備している。

また、災害危険区域内の磯部地区においても、同様に市有地等を活用して発電規模約 52MW のメガソーラー発電所の整備が進められている。

図表 光陽地区・磯部地区位置図



図表 光陽地区メガソーラー
(相馬光陽発電所)



資料：相馬市資料

資料：相馬市資料より作成

第3章 社会変化に対応した既存ストックの有効活用と

不動産情報の多様化

空き家の増加、災害の激化を背景とする住まい選択への消費者意識の高まり、産業界における IT 利活用の進展等、不動産を巡る社会の状況は大きく変化しつつある。本章ではこうした変化を概観しつつ、不動産分野における社会変化への対応について、その動向を紹介する。具体的には、「既存ストックを重視する社会への対応」、「多様な不動産情報が流通する社会への対応」に関する取組について、その動向を紹介するとともに、ここ数年の特徴的な動向である「先端技術を用いた不動産情報化（Real Estate Tech）」の動向についても紹介する。

第1節 既存ストックを重視する社会への対応

1. 低・未利用不動産の有効活用

（我が国の人口動態）

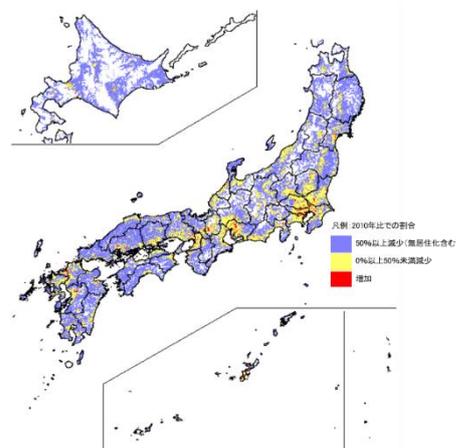
我が国の人口は、平成 22 年（2010）年を境に人口減少に転じており、今後、平成 27（2015）年の 1 億 2,776 万人から、20 年後の平成 47（2035）年には約 1,550 万人減となる 1 億 1,212 万人にまで減少することが見込まれている。一般世帯数については、平成 32（2020）年を境に減少に転じると推計されている。

約 1 km 四方単位での人口動態に着目すると、一部の大都市中心等を除き、全国の多くの地点において、平成 62（2050）年までに平成 22（2010）年比で人口が半分以下になると見込まれている。

（空き家等の状況と国民の意識）

空き家の総数は、平成 25 年に 820 万戸となり、平成 15 年と比べて 1.2 倍、平成 5 年と比べて 1.8 倍に増加している。空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（460 万戸）が最も多いものの、売却・賃貸用以外の「その他の住宅」（318 万戸）が平成 15 年と比べて 1.5 倍、平成 5 年と比べて 2.1 倍に増加している。

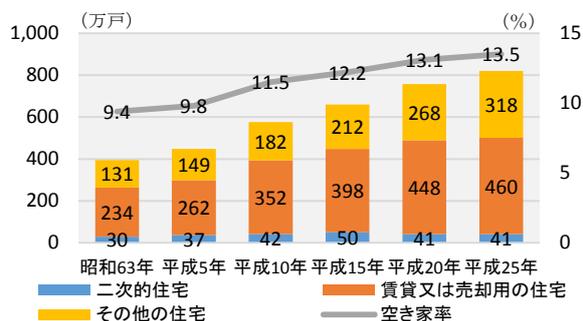
図表 平成 22（2010）年を基準とした場合の平成 62（2050）年の人口増減状況



資料：総務省「国勢調査」、国土交通省推計値より作成
注：我が国の領土を網羅的に記したものではない

実際に、空き家や空き地の増加は、国民の意識にもその影響が表れている。国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」の結果によると、近年、身近に感じる土地問題として、「空き家・空き地が目立つこと」を挙げる回答割合が最も多くなっている（第1部第2章9頁掲載図表）。

図表 種類別空き家数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

低・未利用不動産の有効活用に向けた先進的な取組

● 空き家・空き地の管理サービス（NPO法人 空家・空地管理センター）

NPO法人空家・空地管理センターでは、平成28年4月1日現在、11都道府県65市区町村において空き家管理代行サービスを提供している。具体的には、管理に消極的な空き家所有者向けの「100円管理サービス」と管理に積極的な所有者向けの「しっかり管理サービス」を提供している。100円管理サービスでは、毎月1回定期的に巡回をし、目視で玄関周辺などに問題がないか確認した結果を巡回報告書として報告すること等を行っている。しっかり管理サービスでは、巡回報告書の作成のほか、通気・換気、雨漏り点検、通水、庭のごみ処理等を行っている。

同センターは、空き家所有者からの相談受付や空き家の活用提案にも力を入れている。隣地所有者が広く豊かに居住することができるよう、隣地所有者へ相場価格よりも割安な金額で現況のまま空き家・空き地を売却することの提案・あっせんを行っているほか、空き家を事業会社が3～7年間、固定資産税と都市計画税の合計額で定期借家契約により借上げた後、事業会社が自社負担でリフォームを施し、賃貸戸建て等として活用する空き家借り上げ制度「AKARI」を提供している。

図表 空き家管理代行サービスの様子



資料：NPO法人 空家・空地管理センター

図表 空き家借り上げ制度「AKARI」の仕組み



資料：NPO法人 空家・空地管理センター

これにより、事業会社は相場賃料よりも低額で住宅を借り上げることができるというメリットが生じる一方、空き家所有者についても、収益性は高くないものの、①空き家処分の意思決定を先送りすることができる、②一定期間、管理の手間から解放される、③家賃収入で固定資産税の支払いが可能となる、④定期借家契約終了後にはリフォーム済みの空き家が自らの手に戻るといったメリットを提供している。

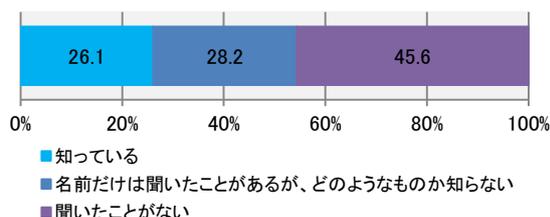
● 空き家活用に関する地方自治体と宅建業協会の連携協定の締結（山梨市）

地方自治体が「空き家バンク」等を設置し、都心に居住する田舎暮らし希望者等へ空き家情報の提供を行い、空き家所有者と入居希望者との間を取り持つケースが増え、国民の関心も高くなっている。しかしながら、空き家バンク等の円滑な運営には、不動産取引に関する専門的な知識を要した相談員による的確なアドバイス等、きめ細やかな対応が求められるため、自治体単独での事業展開には限界がある。

そこで、山梨県山梨市では、山梨市と山梨県宅建協会が空き家バンクの媒介に関する連携協定を締結し、宅建協会が空き家オーナーと入居希望者との間に入って契約交渉等を担うこととしている。また、入居希望者に対して、物件見学時に専門的な観点からアドバイスを行っているほか、物件の価格・広さ・構造などの基本的な情報に加えて、物件の保存状況を★5つで分かりやすく表示するといった工夫を行っている。

このように、地方公共団体の空き家バンクに登録された物件について、宅地建物取引業者が空き家オーナーと入居希望者との間を取り持つことで、未然にトラブルの発生を防ぎ、安心して取引を行うことができる環境の整備が進んでいる。

図表
空き家バンク・空き地バンクの認知度



資料：国土交通省
「平成 27 年度土地問題に関する国民の意識調査」

図表 山梨市における
空き家バンクの運営体制



資料：山梨市

● 空き公共施設の活用を通じた企業誘致の推進（南房総市）

千葉県南房総市では、平成 24 年より、空き公共施設を活用した企業誘致を加速させている。具体的には、町村合併や人口減少により生じた空き公共施設についての 3 年間の無償貸付等の支援の実施、市内全域で利用可能な光ファイバー網の整備、空き家バンク制度といった住宅支援制度等を実施することで、IT 企業やベンチャー企業等の誘致を推進し、企業の初期投資の抑制を図りつつ、本市の雇用創出・税収増加・交流人口の拡大・人口減少の抑制を図っている。これらによって、web 制作やアプリケーションの開発を行う IT 企業やスイーツ用イチゴの加工・洋菓子の製造販売を行う農業生産法人等が新たに南房総市に進出しており、平成 28 年 4 月 1 日現在、本市における 14 棟の空き公共施設のうち、11 棟の施設について新たに企業が立地した。

こうした取組に千葉県も注目しており、平成 28 年度から地方創生加速化交付金を活用して、県内の市町村や大学、金融機関等と連携して、空き公共施設等を活用した企業誘致の取組みを開始しており、県と市町村が一体となって、今後増加が見込まれる空き公共施設について、「しごと創生」の場としての活用を図ることとしている。

図表 空き公共施設の活用例

農業生産法人による農産物直売所等の活用



資料：南房総市

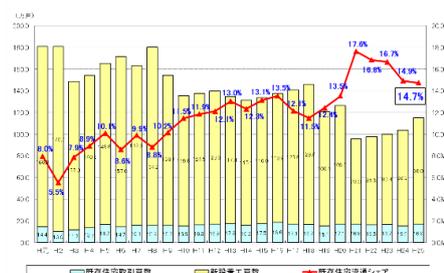
2. 既存住宅流通市場の活性化

空き家・空き地の発生を未然に防止するには、すでに豊富にある住宅ストックを活かして、既存住宅流通市場の活性化を推進していくことも有効であると考えられる。

（既存住宅流通市場の現状）

我が国では、既存住宅の流通量は年間約 17 万戸程度であり、全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアが約 14.7%にとどまっている。欧米諸国と比べても既存住宅の流通シェアは 6 分の 1 程度と低い水準にある。こうした状況を受けて、国では既存住宅流通市場の活性化に向け様々な施策を展開している。

図表 既存住宅の流通シェア



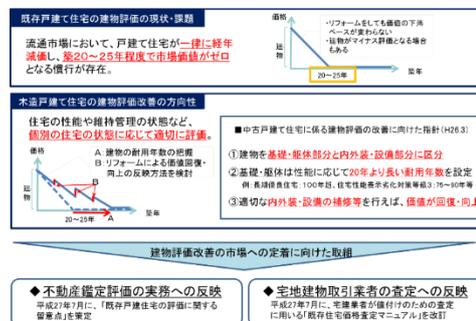
資料：総務省「住宅・土地統計調査」
国土交通省「住宅着工統計」

（既存住宅の建物評価ルールの改善）

既存戸建て住宅の建物評価は、住宅の状態にかかわらず、一律に築 20～25 年程度で市場価値がゼロとされる扱いが一般的である。このため、本来の住宅の性能や維持管理の状態などが適切に反映されておらず、住み替えや所有者による住宅の維持管理がされにくくなっている。

こうした問題に対応するため、国では、平成 26 年 3 月に策定された「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」では、住宅の性能やリフォームの状況等を建物評価に適切に反映することを求めており、同指針の考え方を宅地建物取引業者に普及・定着させるため、平成 27 年 7 月に宅地建物取引業者が査定時に用いる「価格査定マニュアル」を改訂し、宅地建物取引業者の実務における普及を図っている。また、同月に不動産鑑定士が既存戸建て住宅の鑑定評価を行うに当たっての留意点を策定した。

図表 既存住宅の建物評価ルールの改善



（既存住宅の質に対する不安の解消）

既存住宅の売買においては、通常、物件の質に対する買主の不安がある。このため取引対象となる既存住宅について、安全性や劣化の状態等を買主が適切に把握することができる環境の整備や、万が一、売買の後に隠れた瑕疵が発見された場合等に備えたセーフティネットの整備が必要である。

こうした問題に対応するため、国では、既存住宅売買瑕疵保険に関する仕組みの整備と「既存住宅インスペクション・ガイドライン」等を通じたインスペクションの普及促進を行っている。インスペクションとは、専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するものであり、基礎・壁・柱等における構造耐力上の安全性や、屋根・外壁・開口部等における雨漏り等の劣化事象等を調査するものである。

しかしながら、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のアンケート調査によると、実際にインスペクションを利用した者は、既存住宅の売却経験者で 15.3%、購入経験者で 7.2%にとどまり、インスペクションの実施率は低いものとなっている。

こうした現状を踏まえ、平成 28 年 2 月に閣議決定・国会提出された宅地建物取引業法の一部を改正する法律案では、既存住宅の取引時に、宅地建物取引業者が専門家によるインスペクションの活用を促すことで、既存住宅の買主が安心して取引できる

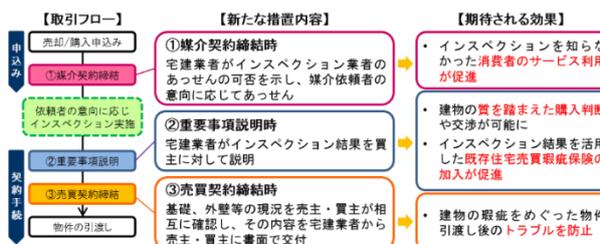
図表 インスペクションの実施例



左図：水平器による柱の傾きの計測
右図：クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

市場環境を整備すること等を目的に、所要の措置を講ずるとされた。具体的には、①宅地建物取引業者が媒介契約を締結する際、あっせんの可否を示した上で、既存住宅の購入予定者の意向に応じてインスペクション業者をあっせんし、②重要事項説明時に宅地建物取引業者がインスペクションの結果を買主に対して説明するとともに、③売買契約締結時には基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅地建物取引業者から売主・買主に書面交付すること等の措置を講ずるとされた。

図表 宅地建物取引業法の一部改正案における既存住宅取引時の情報提供の充実



第2節 多様な不動産情報が流通する社会への対応

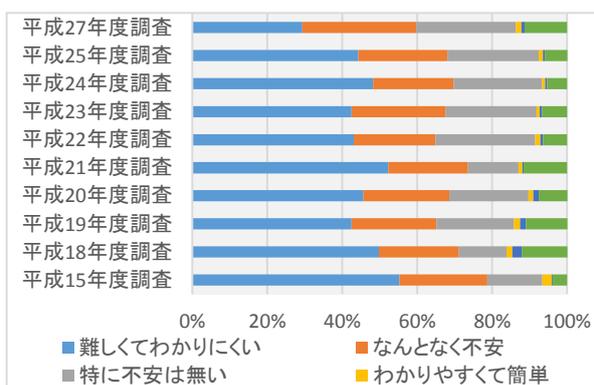
本節では、消費者や投資家の不動産市場に対する評価や住まい選択の意識の変化等を整理しつつ、不動産情報の多様化に向けた国や地方公共団体等による取組の動向について紹介する。

1. 我が国の不動産市場の透明性に対する評価

土地問題に関する国民の意識調査の結果をみると、消費者の不動産取引に対する印象は、平成15年から比較してやや減少傾向にあるものの、依然として「難しくてわかりにくい」、「なんとなく不安」という回答が全体の60%を占めている。その理由は、「不動産の価格の妥当性を判断しづらいから」が最も多く、次いで「不動産取引の流れがわかりづらいから」、「不動産の品質の良否を見極めづらいから」が多くなっている。

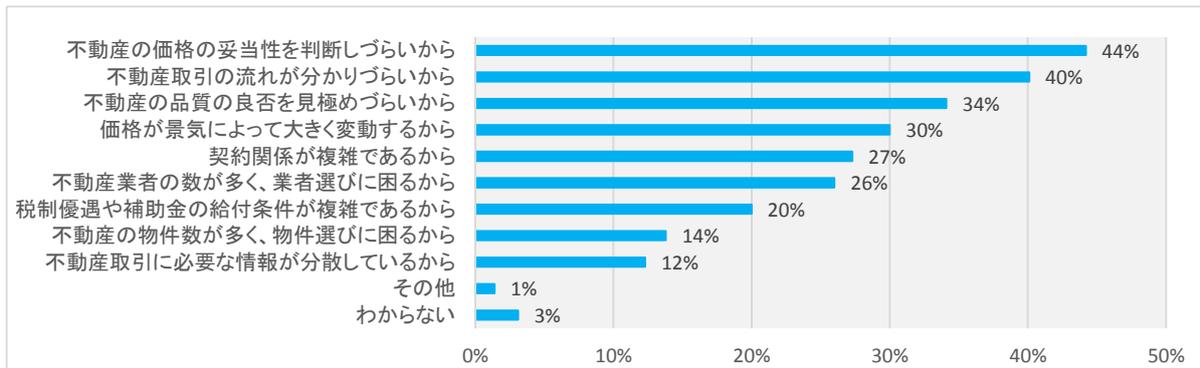
国内投資家の評価については、不動産以外の国内金融商品や国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の重視度及び現状の認識・評価を聞いた、国内投資家アンケート調査によると、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」はいずれも約70%の回答者が重要であると答えているものの、実際の充実度・入手容易性について約35~40%の回答者が不十分であるとしている。

図表 不動産取引に対する印象



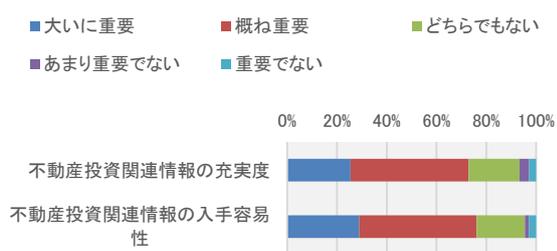
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表 不動産取引が「難しい」、「不安」と感じる理由



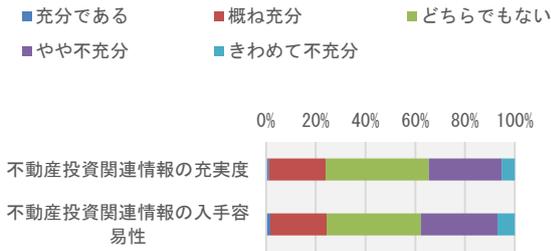
資料：国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」

図表 不動産以外の国内金融商品及び国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の重視度



資料：国土交通省「国内投資家アンケート調査」

図表 不動産以外の国内金融商品及び国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の現状認識・評価



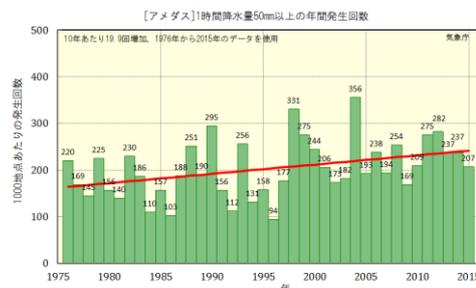
資料：国土交通省「国内投資家アンケート調査」

2. 消費者における災害リスク評価を踏まえた住まい選択への意識の高まり

近年、時間雨量 50mm を超える降雨の発生回数が増加しており、予測困難な局所的かつ集中的な災害が発生している。平成 26 年 8 月には、広島県広島市で甚大な土砂災害が発生したほか、平成 27 年 9 月には茨城県常総市で鬼怒川が氾濫した。また、今後、気候変動により、強度の強い降雨による風水害がより激甚化することが懸念されている。さらに、南海トラフ地震の発生も懸念されている。

こうした災害への懸念もあり、不動産の購入等に際して不動産価格以外に参考にした情報

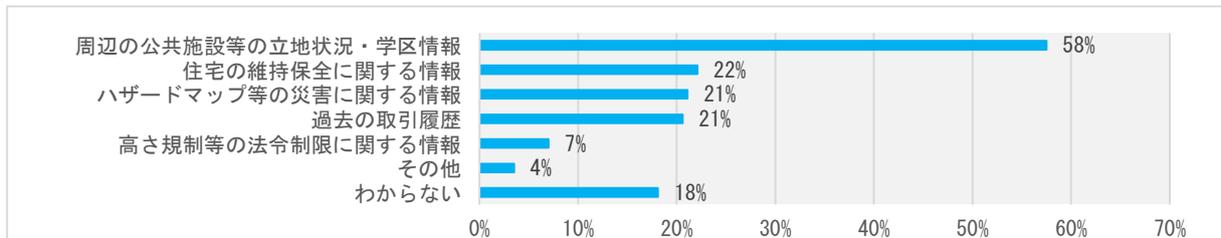
図表 1 時間降水量 50mm 以上の年間発生回数 (アメダス 1,000 地点あたり)



資料：気象庁

として、「ハザードマップ等の災害に関する情報」を挙げた国民は約 20%おり、住まい選択における災害情報への関心が高まりがうかがわれる。

図表 不動産取引時に価格以外に参考にする情報



資料：国土交通省「平成 27 年度土地問題に関する国民の意識調査」

3. 不動産情報の多様化に関する取組

(1) 不動産の取引価格情報及び価格指数の提供

不動産は、一般的な財と比べて取引頻度が低い上に、個別性が強い財である。さらに、価格は景気や取引の事情によっても大きく左右されることから、不動産価格に関する情報の充実が重要である。

そこで、国では、平成 18 年 4 月より、登記情報をもとにした不動産取引当事者へのアンケート調査の結果から、実際の取引価格に関する情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で、四半期ごとに土地総合情報システムにより公開している。これにより、今まで一般消費者や投資家が容易に知ることができなかった不動産の取引価格に関する情報を広く提供している。また、平成 28 年 4 月には、土地総合情報システムから不動産取引価格情報の複数年一括ダウンロードを可能にするとともに（図表赤枠内参照）、API（アプリケーション・プログラミング・インターフェース：Application Programming Interface）を通じた情報提供を開始し、利用価値の向上・ユーザーの利便性の向上等を図っている。

また、平成 24 年 8 月より、不動産取引価格情報をもとに、Eurostat 等の国際機関が作成した指針に基づいた不動産価格指数（住宅）の公表を毎月行っており、さらに、平成 28 年 3 月からは、不動産価格指数（商業用不動産）の試験運用を開始している。不動産価格指数（商業用不動産）は、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート（一棟）、商業地、工業地の 7 区分別に、全国、都市圏別（3 区分）、都道府県

図表 不動産取引価格情報及び不動産価格指数の提供イメージ



別（東京都、大阪府、愛知県）の不動産価格の動向を示すものであり、全国及び都市圏別の不動産価格指数は四半期ごとの、都道府県別の不動産価格指数は年次の指数を公表している。これにより、不動産価格の動向についての適時・的確な把握が可能となっている。

(2) 災害リスク情報の提供

不動産購入者等が物件選びを行う際に、土地ごとの災害の危険性を理解した上で物件の選択を行うことを促進するためには、個別の土地における災害リスクについて、自治体等が情報を収集・整理するとともに、得られた情報を様々な方法を用いてわかりやすく正確に伝えることが必要である。

不動産情報の多様化に向けた先進的な取組

● 不動産取引の機会を捉えた防災情報の周知

平成 26 年 8 月 20 日、前日から降り注いだ豪雨により、広島県広島市安佐北区及び安佐南区で甚大な土砂災害が発生した（死亡者数は 76 名（災害関連死 2 名を含む））。これを受けて、広島県では災害死ゼロを新たな目標として掲げた条例を平成 27 年 3 月に制定し、4 月より『広島県「みんなで減災」県民総ぐるみ運動』を開始した。

この取組の一環として、平成 27 年 3 月、広島県及び協会は、「不動産取引の機会を捉えた防災情報の周知に関する協力協定」を締結した。具体的には、県内の宅地建物取引業者の事務所にマップを配備し、物件の説明の際には顧客に対してハザードマップ等を提示し、物件の位置を説明することを内容としている。これを支援するため、県・協会は宅地建物取引業者への研修等を行い、市町はハザードマップ等の提供を行っている。

不動産取引時にハザードマップ等が周知されることで、災害発生時の避難行動の迅速化等の効果がもたらされることが期待されており、また、宅地建物取引業者にとっても、ハザードマップ等について情報提供することで、購入者等から宅建業者への信用を得ることができるという側面がある。

図表 ハザードマップ等に関する情報提供の流れ



資料：広島県資料

(3) 不動産取引に係る情報の集約・提供

不動産取引に必要となる物件情報・周辺地域情報（ハザードマップ等の自然災害リスクに関する情報、都市計画等の法令制限に関する情報、周辺地域の取引情報等）は、様々な機関や媒体に分散して存在しており、消費者に対して幅広い情報を早期に提供することは流通促進の課題となっている。

このような課題に対応するため、不動産取引に必要な情報を集約・提供するシステム（以下「不動産総合データベース」という）を市場インフラとして導入することにより、市場の透明性向上を図るとともに、宅地建物取引業者から消費者への適時適切かつ幅広い情報提供・コンサルティングサービスが普及・定着することが期待される。

このため、国においては、平成 25 年度より不動産総合データベースの構築に向けた検討を進めている。平成 27 年度は、横浜市の物件を対象に 6 月よりプロトタイプシステムの試行運用を開始するとともに、地方公共団体が保有する行政情報のデータ整備状況等の調査を行い、システム導入によって得られる効果や、システムの機能・運営等に関する課題の把握に努めた。平成 28 年度は、本格運用に向け、システムの改善、運営主体・運営ルール等の検討、自治体保有情報の整備・充実のための方策、消費者向けの情報提供のあり方について検討を実施する予定である。

図表
不動産総合データベースの画面イメージ



第3節 先端技術を活用した不動産情報化（Real Estate Tech）の潮流

近年、IT化の遅れが指摘されている不動産分野においても、急速にIT利活用の動きが広まりつつある。本節では、不動産分野におけるIT利活用の動向を紹介する。

（1）我が国の不動産分野を巡るIT化の動向

我が国の不動産分野については、対象産業の就業者アンケートを通じて主要産業におけるIT化の状況をスコア化した総務省の調査によれば、情報通信業、製造業、金融・保険業が9.5～7.6と高いスコアを記録する一方、不動産業は5.6と比較的低い結果に終わっており、我が国の不動産業のIT化の遅れがうかがわれる。

図表 産業別ICT化スコア



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

（2）不動産情報化（Real Estate Tech）の潮流

我が国の不動産分野ではIT化の遅れがうかがわれるところ、ここ1～2年間に於いて、金融業界におけるFinTechに続き、不動産と先端技術を融合した不動産情報化（Real Estate Tech）が本格化しつつある。以下では、地理情報システムの活用、ビッグデータの活用、IoTの活用等、特徴的な取組を紹介する。

地理情報システム²を用いた特徴的な取組

● 地盤情報の見える化

近年、不動産分野において、地理情報システムを活用し、不動産に関する位置や空間に関する情報を視覚的に表示する動きが進んでいる。

地盤解析を手がける民間企業では、平成26年5月より地盤情報の「見える化」を促進するため、一般向けに、地図化された全国各地の地盤リスク情報の閲覧・提供サービスを無償で開始した。これは、web上で住所を入力すると、住所入力地点の旧版地形図、航空写真、土砂災害危険箇所、自治体液化ハザードマップ、同社による戸

² 地理情報システム（GIS: Geographic Information System）とは、位置や空間に関する情報を重ね合わせた分析・解析や、情報の視覚的な表示を可能とする技術を指す

建て住宅の地盤解析結果等の 16 種類の地図を重ね合わせて表示させることができるというものである。また、事業者向けには、地震動予測地図、学区情報、地価公示結果等の 41 種類の地図を重ね合わせて表示させることができるサービスを有償で提供している。さらに、自治体担当者向けに国土地理院が作成した簡便な災害評価マニュアル³を参考に、任意の土地の地盤・災害リスクにつき、改良工事率・浸水リスク・地震による揺れやすさ・土砂災害危険リスク・液状化リスクの 5 項目を点数化して簡易レポートを作成するサービスも一般向けに無償で提供している。

これにより、土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を消費者等が確認することを可能としている。

ビッグデータを活用した特徴的な取組

● 既存マンションの参考価格算出サービス

不動産は個別性の強い財であり、個別物件ごとの価格等に関する情報は、消費者や投資家にとって容易には入手することができなかった。特に、既存住宅流通市場の活性化は近年の注力課題であるものの、売り出し中でない既存住宅の価格については、専門業者に査定を依頼しなければその資産価値が分からず、一般消費者から見ると既存住宅の価格はわかりにくいものとなっていたが、近年、ビッグデータを活用することで、個別物件ごとの価格等を予測・推計するサービスが広がりを見せている。

不動産ポータルサイトを運営する不動産物件情報会社では、平成 27 年 10 月、無償で既存マンションの参考価格の閲覧サービスの提供を開始した。具体的には、不動産ポータルサイトに掲載された既存住宅の売り出し募集情報等をもとに、自社開発ロジックによる価格決定構造解析を用いて不動産の参考価格を試算し、住宅地図・航空写真上で既存マンションの参考価格を住戸単位で閲覧することを可能としている。

これにより、不動産の購入や売却を検討する際に、業者に査定を依頼せずとも、自宅で気軽に検討中の物件や周辺の物件の参考価格を調べ、比較検討することが可能になり、既存住宅流通市場の活性化に寄与している。

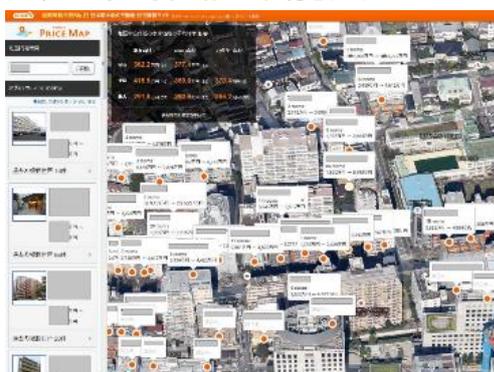
図表 地盤リスク情報の閲覧画面



資料：地盤ネット株式会社

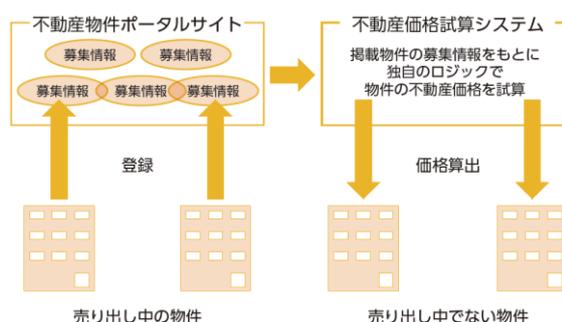
³ 国土地理院技術資料「土地条件図の数値データを使用した簡便な災害危険性評価手法」

図表 参考価格の閲覧画面イメージ



資料：株式会社ネクスト

図表 参考価格の算出の流れ



資料：株式会社ネクスト資料より
国土交通省作成

IoT を用いた特徴的な取組

● インターネットと IoT デバイスの融合した空きスペースの共有

IoT: Internet Of Things (モノのインターネット) についても不動産分野での活用もの動きがみられる。

スマートフォンやタブレット型端末で玄関の鍵の開閉を行うことができる IoT デバイス、「スマートロック」を製造・販売する民間企業では、特定の相手や特定の時間帯のみに権限を与えて鍵の開閉を行うことが可能となるスマートロックの特性を活用し、賃貸マンションに無人内覧システム「スマート内覧」を導入した。これにより、事前にインターネットから内覧の予約をした消費者は、スマートフォン等を持参するだけで自由に物件の内覧を行うことができるほか、気に入った物件については、すぐその場でインターネットから賃貸契約の申し込みを行うことを可能としており、不動産会社の営業担当者の立会やカギの受け取りの省略化、賃貸契約締結の迅速化、消費者の利便性の向上、カギの紛失リスクやコストの低減を図っている。

さらに、同社はスマートロックと連動した時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトを試行的に運営している。同サイトは、ユーザー会員制機能を有しており、これによりオーナーが特定の者にだけスペースを貸すことを可能としており、例えば、友人・知人にだけ貸す、特定の地域の居住者や特定のコミュニティにだけ貸すといった貸し方を可能にしているほか、スマートロックと連動することで、自宅や会社オフィスを不在にしている間、レンタルスペースとして貸し出す等の貸し方も可能としている。空室や物件の内覧スペースを内覧の予定が無い期間にレンタルスペースとして貸し出し、空きスペースの稼働率の向上を図ることを意図したものであったが、その後、スマートロックと会員制機能を備えた時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトが相まって、多様な空きスペースの活用が展開されている。

図表 スマートロックのイメージと使い方の流れ



資料：株式会社ライナフ

第2部 平成27年度土地に関して講じた基本的施策（略）

「平成 28 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、地価公示の実施、地籍調査の促進、取引情報の把握等を行う。また、平成 30 年に実施予定である「法人土地・建物基本調査」（基幹統計）の予備調査を実施する。

第 2 節 国土調査の推進

地籍整備、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等を行う。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

全国の都市部における地図混乱地域のほか、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図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 29 年地価公示については、26,000 地点の標準地に拡充して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。また、平成 28 年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、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全国で実施し、得られた情報を四半期毎にとりまとめ、インターネットを通じて公表する。

第 3 節 不動産価格指数の整備

不動産価格指数（住宅）の安定的な運用を行うとともに、不動産価格指数（商業用不動産）の本格運用に向けた改善、不動産価格指数の活用方法の分析等を行う。

第 4 節 不動産鑑定評価の充実

改正不動産鑑定評価基準等（平成 26 年 11 月 1 日施行）の周知に努めるとともに、不動産鑑定業者に対する立入検査や証券化対象不動産の鑑定評価等に関する業務の実態調査などを内容とする鑑定評価モニタリングを引き続き実施する。

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、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

宅地建物取引業法の的確な運用、中古住宅流通市場をはじめとした不動産流通市場の整備・活性化、不動産特定共同事業の推進、土地取引規制制度の適切な運用、環境不動産の普及促進、土地取引に関わる土壤汚染関連情報の提供等を行う。

第 2 節 不動産投資市場の整備

不動産投資市場の活性化を図るため、ヘルスケア関連事業者を対象としたヘルスケアリートに関するセミナーの実施や、公的不動産に係る証券化手法等の活用についての地方公共団体向けの手引書の普及や関連モデル事業の実施等の施策を講じる。

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 4 節 不動産市場における国際展開支援

アジア等新興国における建設産業分野の制度整備支援、制度改善を行うとともに、海外に向けての情報発信、国際会議への積極参加等を通じた日本のプレゼンスの拡大に取り組む。

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

国土利用計画（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変更・推進のため、調査や情報提供等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推進

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。また、土地利用制度の適切な活用を推進するほか、市町村による都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成を支援しコンパクトシティの形成を促進する。

第 3 節 国土政策との連携

新たな国土形成計画（全国計画）の基本構想である「対流促進型国土」の形成に向け、引き続き検討を進める。また、新たな国土形成計画（広域地方計画）に定められた各ブロックの特性、資源を活かした広域プロジェクトを、各ブロックの広域地方計画協議会等を活用し、着実に推進する。さらに、地域の拠点形成の推進、産業立地施策の推進、交通ネットワークの整備、情報通信インフラの整備等を行う。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

住生活基本計画の推進、公的賃貸住宅等の供給の促進、大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進、既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成に取り組む。また、空き家住宅等の活用・除却について引き続き支援を行うほか、「空家等対策計画」に基づき民間業者等と連携を行う総合的な空き家対策への支援や、専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。さらに、各種税制措置等を通じて、住宅取得対策の充実等に取り組む。

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

良好な宅地供給を推進するとともに、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えるニュータウンにおいて、老朽化した住宅・公共施設の更新や生活を支える機能の充実等を図る。

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

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、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、敷地の一体的利用と公共施設の再編を推進する。

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

都市基盤施設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。また、「土砂災害防止法」に基づく警戒避難体制の充実・強化を図るため、市町村による土砂災害に係るハザードマップの作成・公表の推進とその進捗状況の把握、避難訓練の推進等を実施し、関係自治体と連携しながら、住民の防災意識の高揚と災害への備えの充実を図るなどにより、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等

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等を推進するとともに、都市内の低・未利用地の利用を促進する。また、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。

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、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引き続き講ずる。

第5節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

「都市農業振興基本法」に基づき、都市農業振興基本計画を策定するとともに、都市農地の保全・活用に関する制度について検討を行う。

第6節 国公有地の利活用等

地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整を行う等により、国公有財産の最適利用の推進を図る。

第7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、用地取得上の隘路^{あい}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」に沿った計画的な用地取得を引き続き推進する。

第8節 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策の推進

所有者の所在の把握が難しい土地への市区町村等の対応を支援するための方策の推進等について、引き続き検討を進める。また、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」の普及啓発等を行う。

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

「第四次環境基本計画」を踏まえ、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。

第2節 農地の適切な保全

農業競争力強化基盤整備事業等や農山漁村地域整備交付金により土地条件の改善を推進する。

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。

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。

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と活用に関して指導・助言を行う。また、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。

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・農業用施設の災害復旧及び除塩並びにこれと併せて行う区画整理等の事業を実施するとともに、被災を免れた地域や避難先等において荒廃農地を活用し営農活動を再開する被災農業者等の取組を支援する。

さらに、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、災害復興住宅融資等の実施、住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の実施、勤労者財産形成持家融資の特例措置により、個人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

災害公営住宅の建設等や民間住宅等用宅地の整備といった事業が計画に沿って進むよう、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォーカス」において講じてきた累次の加速化策を着実に実施するとともに、「用地加速化支援隊」及び「工事加速化支援隊」により、市町村に対しきめ細やかに実務支援を行う。

第4節 土地情報関連施策

地籍調査の実施状況に合わせた被災自治体の支援や登記所備付地図作成作業の実施を通じて、土地境界の明確化を推進する。また、岩手県、宮城県、福島県及び仙台市の土地対策担当部署に対して、当該県市内における土地取引の登記情報及び取引価格情報の提供を行う。

第5節 税制上の措置

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観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を引き続き講じる。