

令和元年版土地白書(案)について

国土交通省政策統括官

令和元年5月

土地白書は、土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成

第1部 土地に関する動向

第1章 平成30年度の地価・土地取引等の動向

第2章 平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化 【テーマ章】

第3章 人生100年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用 【テーマ章】

第2部 平成30年度土地に関して講じた施策

第3部 令和元年度土地に関して講じようとする施策

第1部第1章 平成30年度の地価・土地取引等の動向

- 地価は、全用途平均は4年連続で上昇し、上昇基調を強めており、住宅地は2年連続、商業地は4年連続で上昇。
- 全国の土地取引件数はほぼ横ばい。いずれの圏域でもほぼ横ばいで推移。
- オフィス市場は、都心5区において更に空室率が低下するとともに、賃料が上昇。札幌、仙台、名古屋、大阪および福岡においても空室率が低下傾向にある。

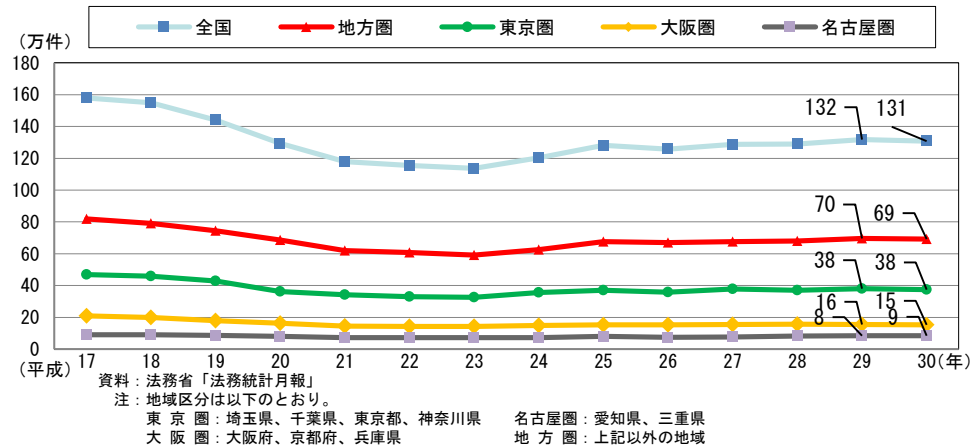
地価変動の推移

	全用途			住宅地			商業地		
	29公示	30公示	31公示	29公示	30公示	31公示	29公示	30公示	31公示
全 国	0.4	0.7	1.2	0.0	0.3	0.6	1.4	1.9	2.8
三大都市圏	1.1	1.5	2.0	0.5	0.7	1.0	3.3	3.9	5.1
東京圏	1.3	1.7	2.2	0.7	1.0	1.3	3.1	3.7	4.7
大阪圏	0.9	1.1	1.6	0.0	0.1	0.3	4.1	4.7	6.4
名古屋圏	1.1	1.4	2.1	0.6	0.8	1.2	2.5	3.3	4.7
地方圏	▲0.3	0.0	0.4	▲0.4	▲0.1	0.2	▲0.1	0.5	1.0
※地方四市	3.9	4.6	5.9	2.8	3.3	4.4	6.9	7.9	9.4
その他	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.9	▲0.4	0.0

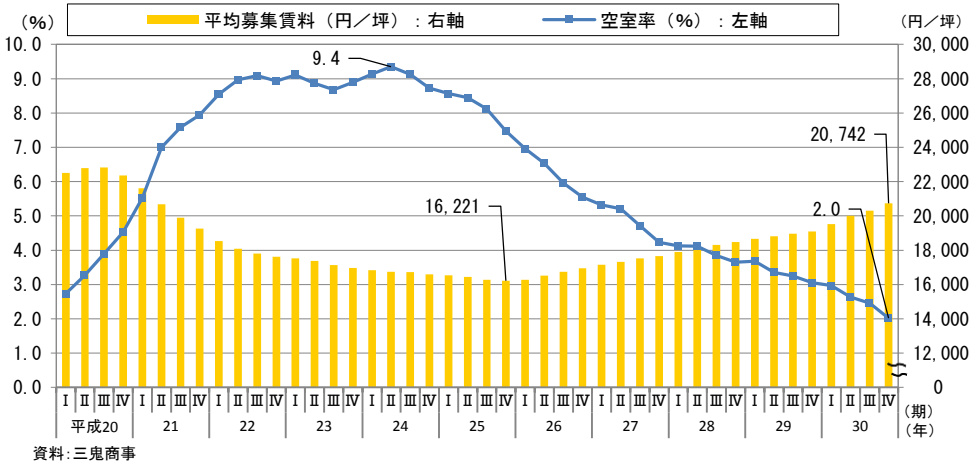
(%)

資料：国土交通省「地価公示」 地方四市は、札幌市・仙台市・広島市・福岡市を指す

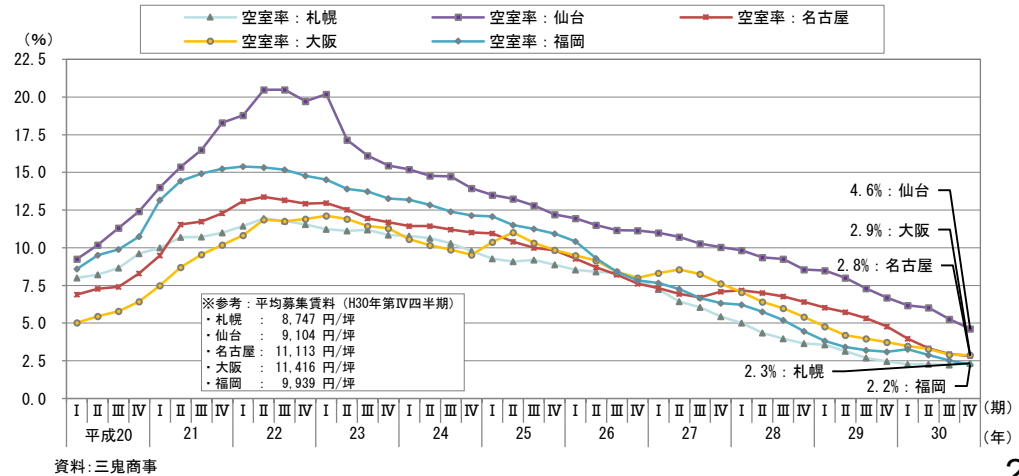
土地取引件数の推移



オフィス市場：空室率・賃料の推移(都心5区)



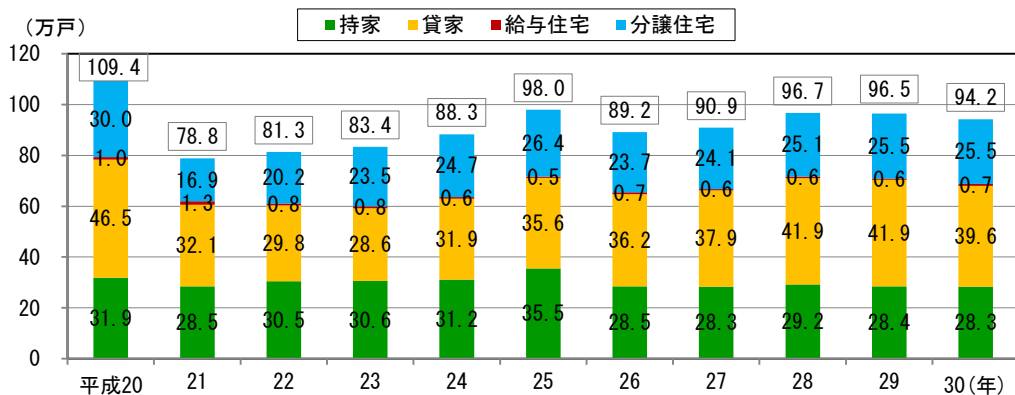
オフィス市場：空室率の推移(札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡)



第1部第1章 平成30年度の地価・土地取引等の動向②

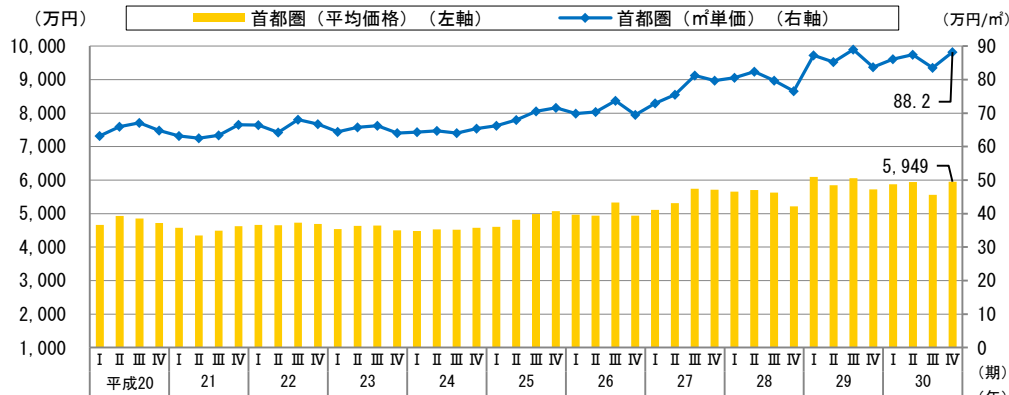
- 新設住宅着工戸数の総数は、近年は95万戸前後で推移。
- マンション（新築）市場では、首都圏において㎡単価及び平均価格ともにほぼ横ばい。
- Jリート市場は、東証REIT指数が緩やかな上昇傾向。
- 土地の資産性に対する国民の意識は「預貯金や株式などに比べて有利」とする割合が低下傾向。

住宅市場：新設住宅着工戸数の推移（利用関係別）



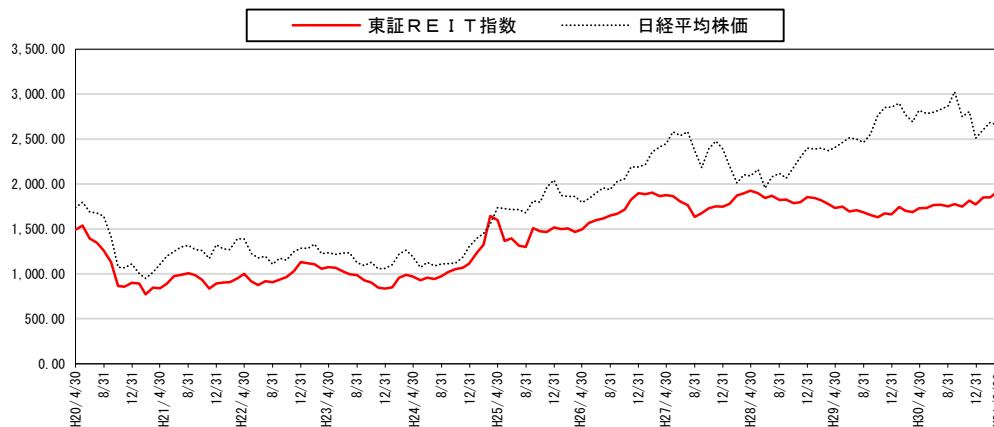
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

マンション（新築）市場：平均価格と㎡単価（首都圏）



資料：株式会社経済研究所「全国マンション市場動向」
注：首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

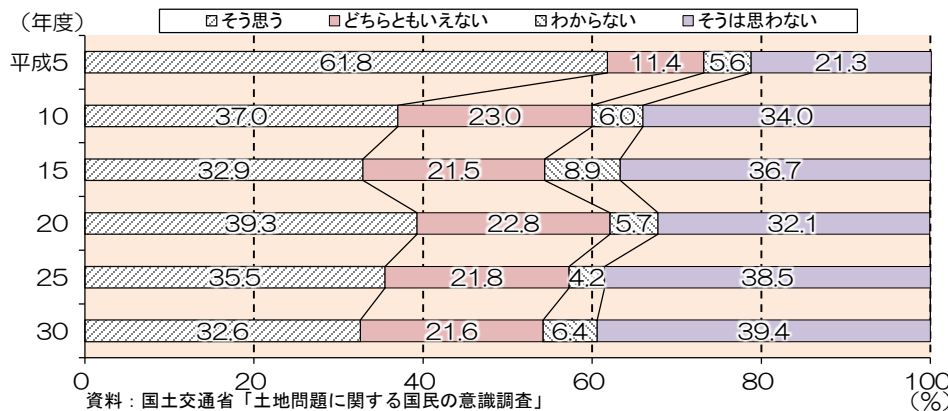
Jリート市場：東証REIT指数と日経平均株価の推移



資料：日本経済新聞社、東京証券取引所
注：双方とも、平成15年3月31日を1000とした指数値である。

土地の資産性に対する国民の意識

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



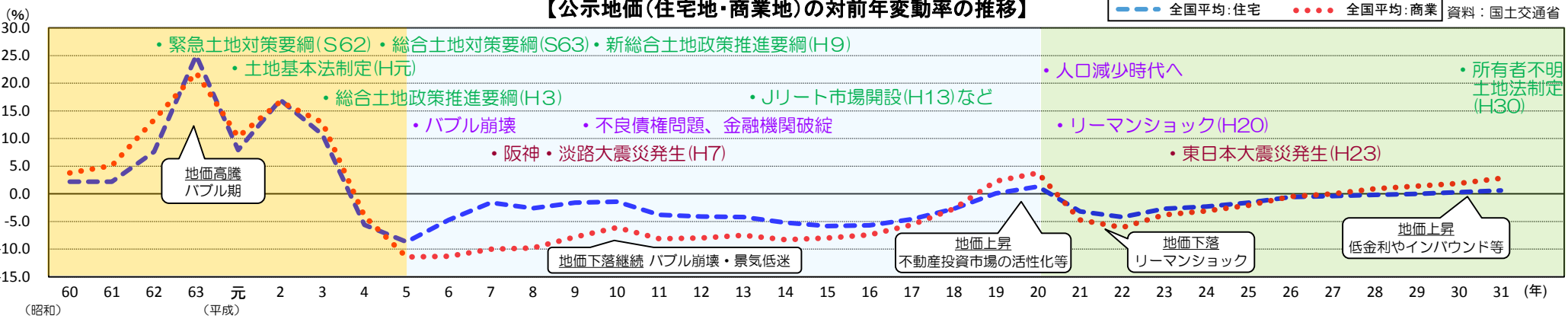
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

第1部第2章 平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化①

平成時代が終わり、令和時代が始まる機会を捉え、バブル期の地価高騰の抑制から、人口減少時代の空き地・空き家問題や所有者不明土地問題への対応まで、平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化を総括。

1. 平成時代における社会経済情勢の変化と土地政策の変遷

【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】

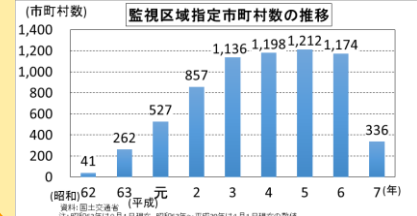


バブル崩壊まで
～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

- 土地基本法制定
 - 基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定
 - 【基本理念】
 - 土地についての公共の福祉優先
 - 適正な利用及び計画に従った利用
 - 投機的取引の抑制
 - 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

○土地取引の適正化
土地取引規制(監視区域制度)、土地関連融資規制(総量規制)、地価税、土地評価制度の見直しなど

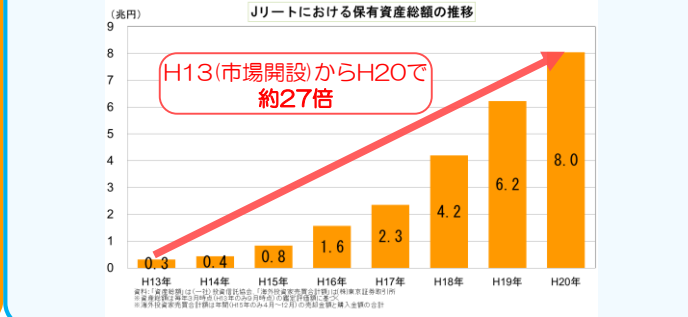
○適正かつ合理的な土地利用の確保
住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など



ピーク(H5)時は1,212の市町村で監視区域が指定

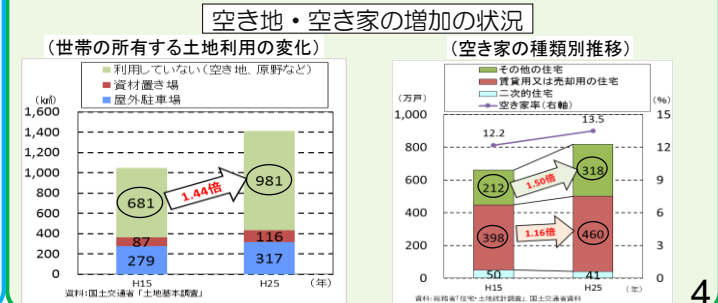
バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで
～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

- 地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換
不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など
- 都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備
都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援
不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など
- 安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現
防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など



人口減少時代の始まりから現在まで
～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の推進～

- 成長分野の土地需要に対応する環境整備
Eコマース市場の拡大等に伴う物流施設需要など
外国人旅行者の増加に伴う宿泊施設需要など
- コンパクトシティや空き地・空き家対策の推進
まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用の促進など
- 所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進
所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど



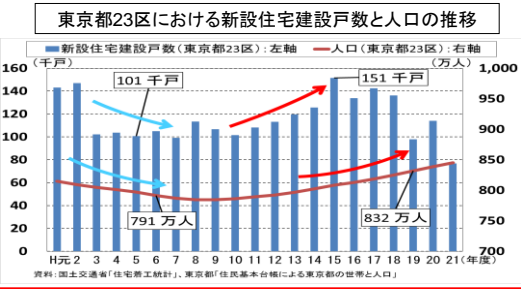
第1部第2章 平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化②

2. 平成時代における土地・不動産市場の変化と土地利用動向

1・・・バブル期 2・・・バブル崩壊以降 3・・・人口減少時代

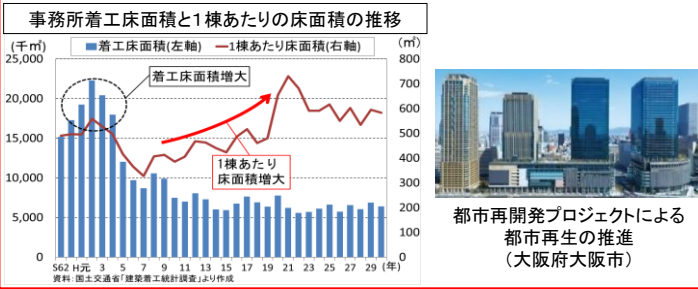
住宅を巡る課題への対応と市場整備

1. 大都市郊外部等での計画的な住宅・宅地供給の推進
 2. 都心地域での住宅供給促進と都心回帰の進展
 3. 良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の整備
- ・空き家や高経年マンションの増加への対応



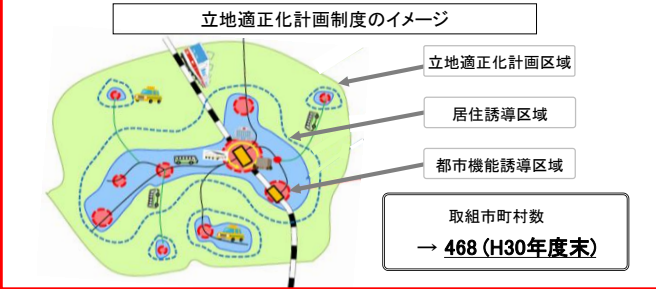
都市再生の推進とオフィス市場の変化

1. オフィス床需要の急増に伴うオフィスビル着工の増加
 2. 都市再生の推進とオフィスビルの大規模化、高機能化(防災性・省エネ性等)、グローバル化の進展
 3. 既存建築物のリノベーション・コンバージョンの普及
- ・エリアマネジメントによる地域の価値の維持・向上



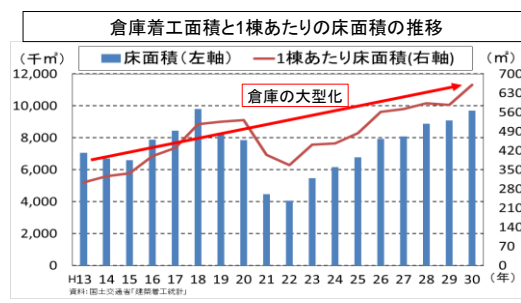
商業店舗・公共公益施設の立地動向と中心市街地活性化・コンパクトシティ推進

1. 大店法の規制の緩和に伴う大規模小売店舗の増加
2. 都市郊外部での商業店舗・公共公益施設の立地、中心市街地の空洞化とその活性化
3. 立地適正化計画制度によるまちなかや公共交通沿線への都市・居住機能の誘導によるコンパクトシティの推進



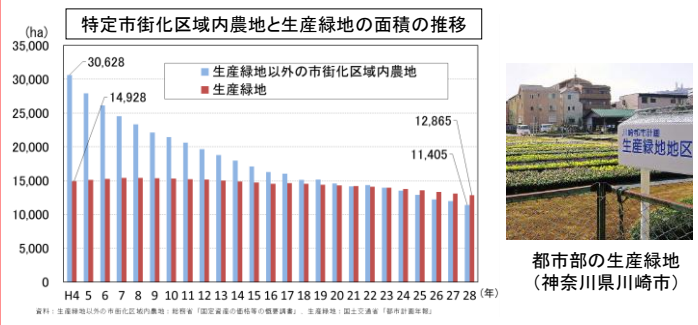
工場の立地動向と物流施設を巡る市場の変化

1. 高速道路の整備進展や企業の設備投資の増大等による工場・物流施設の増加
 2. 生産拠点の海外移転等に伴う工場の立地の減少
 3. 物流の効率化と物流施設の大規模化・高機能化の進展
- ・Eコマース市場の拡大とIC周辺での物流施設の増加



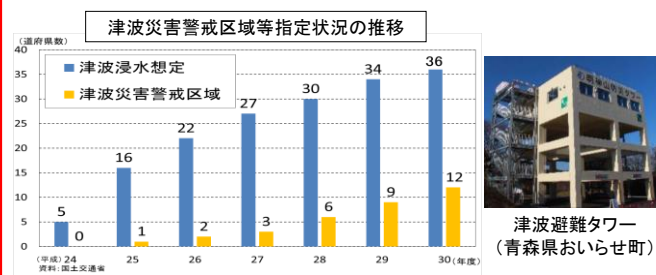
都市農地・緑地等の多様な機能を考慮した土地利用

1. 都市農地の宅地化の推進
 2. 生産緑地制度を活用した都市農地の保全
 3. 緑地、空き地等のオープンスペースの利活用
- ・都市農地の「宅地化」から都市に「あるべきもの」への転換



自然災害からの教訓を生かした防災地域づくり

- 【阪神・淡路大震災】建築物耐震化と密集市街地整備
- 【東日本大震災】津波災害警戒区域等の指定、高台への防災拠点や津波避難タワー整備
- 【大規模地震】宅地耐震化の推進
- 【台風や豪雨災害】災害リスクに関する土地情報の整備と土地利用の規制・誘導



3. 平成時代の土地政策の総括と令和時代における土地政策の展望

- ▶ 平成時代の土地政策は、バブル期には地価高騰を抑制するため「適正かつ合理的な土地利用」、バブル崩壊後には豊かで安心できる「土地の有効利用」を推進し、近年では、人口減少等が進展する中、空き地・空き家問題や所有者不明土地問題へ対応。
- ▶ 令和時代には、人口減少時代に対応した土地基本法の理念・責務の見直しや土地に関連する制度・施策を再構築し、土地の適切な利用・管理の促進を図っていく。

第1部第3章 人生100年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用①

世界一の長寿社会における人生100年時代を見据え、高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりや、多様な働き方・ライフスタイルの実現を後押しする多様な土地・不動産活用の取組が進展

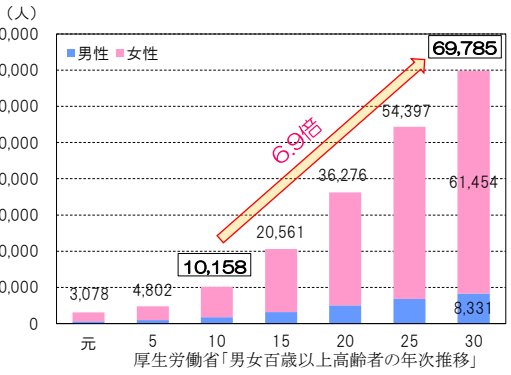
高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する取組

<背景>

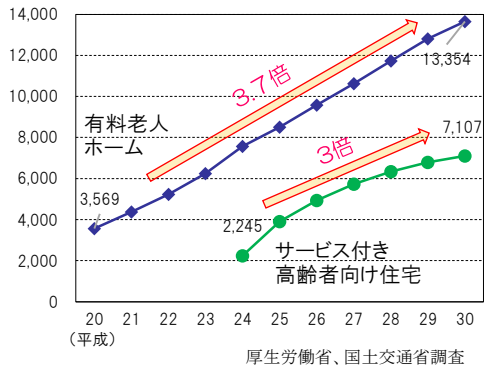
- 「高齢社会対策大綱」(平成30年2月閣議決定)、「人づくり革命基本構想(平成30年6月)」(人生100年時代構想会議とりまとめ)
 - … 意欲ある高齢者の能力発揮を可能にする社会環境を整えることが必要
 - (高齢者雇用の確保、多様な学習機会の提供、健康づくり・介護予防の推進、多世代による社会参画の推進等)

高齢者人口・高齢者向け施設・住宅の動向と高齢期の過ごし方に関する意向

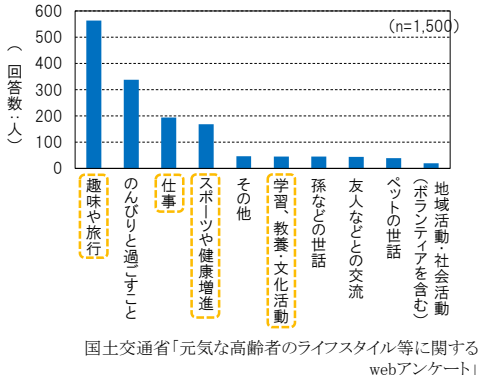
○ 高齢者人口は、約3,557万人
100歳以上の人口は、20年間で約7倍



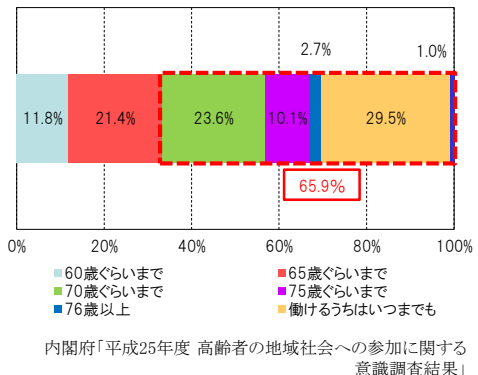
○ 高齢者向け施設・住宅が10年間で急増



○ 高齢期の過ごし方の意向は、「趣味」、「仕事」、「スポーツや健康増進」が多い



○ 高齢者の就労意向は、65歳を超えて働きたい方が約66%に達する



高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりの動向

○ 趣味・交流(園芸)の場の提供

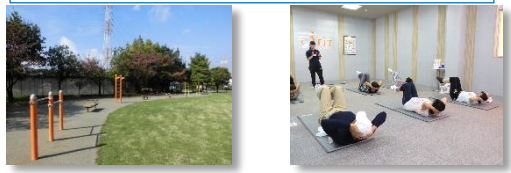
〔市民農園設置数〕
10年間(H19⇒H29)で約1.3倍
(3,273箇所 ⇒ 4,165箇所)



高齢者向け市民農園(東京都中野区)

○ 健康の維持・増進の場の提供

〔高齢者に配慮した公園整備(健康遊具の設置数)〕
約10年間(H19⇒H28)で約1.9倍
(14,051基 ⇒ 26,040基)
〔フィットネスの事業所数〕
10年間(H20⇒H30)で約1.4倍
(1,013箇所 ⇒ 1,427箇所)



健康遊具を設置している公園 高齢者向けフィットネス施設
(兵庫県伊丹市) (千葉県柏市)

○ 生涯現役を支える場の提供

〔65歳以上の起業家の割合〕
10年間(H19⇒H29)で7.4ポイント上昇
(29.7% ⇒ 37.1%)



高齢者向けレンタルオフィス(東京都中央区)

○ 生涯学習の場の提供

〔公開講座の開設数〕
10年間(H16⇒H26)で約1.5倍
(20,873講座 ⇒ 31,290講座)

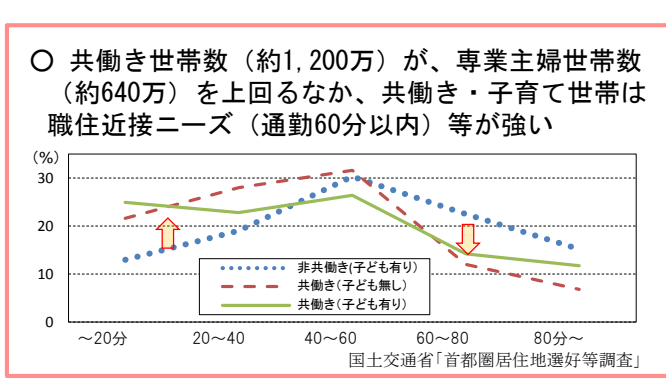


高齢者向け公開講座(滋賀県草津市)

第1部第3章 人生100年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用②

多様な働き方やライフスタイルを後押しする取組

＜背景＞
 ・「子育て安心プラン」(平成29年6月公表)・・・いわゆる「M字カーブ」の解消に向け、女性の就業率80%への引き上げに対応できる保育の受け皿の整備
 ・「働き方改革実行計画」(平成29年3月 働き方改革実現会議決定)・・・テレワークなど柔軟な働き方がしやすい環境整備、女性・若者が活躍しやすい環境整備
 ・「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」(平成30年6月 閣議決定)・・・多様な生き方の選択にあたってのUIターン対策の強化、二地域居住の促進等



仕事と子育ての両立を支える環境づくり

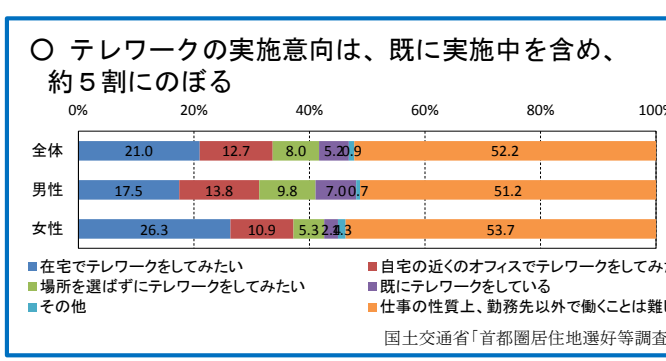
○ 職・育・住近接に向けた取組

都心に近く、駅に近接した子育て支援施設併設の賃貸マンション(千葉県柏市)

工場に併設された事業所内託児施設(愛知県豊田市)

〔保育の受け皿(保育所等の定員)〕
 5年間(H25.4⇒H30.4)で53.5万人分拡大
 (240.9万人分⇒294.4万人分)

ホテルの広間を改修した企業主導型保育施設(沖縄県石垣市)



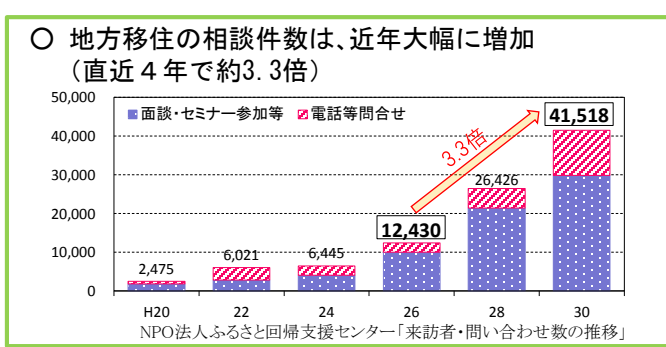
多様な働き方を支える環境づくり

○ 多様な働き方を実現する場の提供

〔都心5区のシェアオフィス等の貸床面積〕
 5年間(H25 ⇒ H30)で約2.6倍
 (約6万㎡ ⇒ 約16万㎡)

フリーアドレス型の席や会議室を備えたシェアオフィス(東京都目黒区)

コワーキングオフィス
 [交流を促す共用スペース]
 (東京都港区)



地方移住を支える環境づくり

○ サテライトオフィスの開設等による地方移住支援

〔地方部のサテライトオフィス等の開設数〕
 H19~23(5年) ⇒ H24~28(5年)で約5倍
 (25施設 ⇒ 128施設(アンケート調査))

古民家を改装してつくられたオフィス(徳島県神山町)

○ 農地付き空き家の流通促進等による地方移住支援

〔取組自治体数〕
 2年半(H28.4~H30.10)で約12倍
 (13自治体 ⇒ 153自治体)

「農地付き空き家」
 (兵庫県宍粟市)

第2部 平成30年度土地に関して講じた施策

第3部 令和元年度土地に関して講じようとする施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等

第2章 土地に関する情報の整備

土地情報の体制的整備、国土調査の推進、登記制度の整備等

第3章 地価動向の的確な把握等

地価公示の推進、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等

第4章 不動産市場の整備等

不動産取引市場の整備、不動産投資市場の整備、土地税制における対応等

第5章 土地利用計画の整備・充実等

土地利用計画の推進、都市計画における適正な土地利用の推進等

第6章 住宅対策等の推進

良質な住宅ストック等の形成及び住宅ストック等の有効活用等

第7章 土地の有効利用等の推進

地方創生・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進、所有者不明土地問題への対応方策の推進等

第8章 環境保全等の推進

第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置等