

平成17年度土地に関する動向
平成18年度土地に関する基本的施策

要旨

目 次

「平成17年度土地に関する動向」	1
第1部 平成17年度土地に関する動向	1
第1章 社会経済の変化と土地に関する動向の変化	1
第1節 土地市場に影響を及ぼす社会経済の変化と土地市場の構造変化	1
第2節 各地域における土地利用の動向	2
第3節 適正な土地利用の実現に向けた課題と取組	8
第2章 土地に関する動向	13
第1節 土地利用の動向	13
第2節 土地所有・取引の動向	13
第3節 平成18年地価公示に見る平成17年の地価動向について	14
第2部 平成17年度土地に関して講じた基本的施策	14
「平成18年度土地に関する基本的施策」	15

「平成17年度土地に関する動向」及び「平成18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17年度土地に関する動向」

第1部 平成17年度土地に関する動向

第1章 社会経済の変化と土地に関する動向の変化

土地を取り巻く社会経済状況は、人口減少の本格化など構造的に大きく変化している。また、最近の土地市場の動向は、景気が回復基調にある中で、一部地域で活発な動きがみられるものの、土地需要は総じて低迷している。需給構造をみると、これまでとは大きく異なり、新たな不動産投資手法の活発化を反映して、収益性や利便性が重視される傾向が強まるとともに、国民や企業の間、土地は適正に利用することにより価値が生み出せるという意識が定着している。

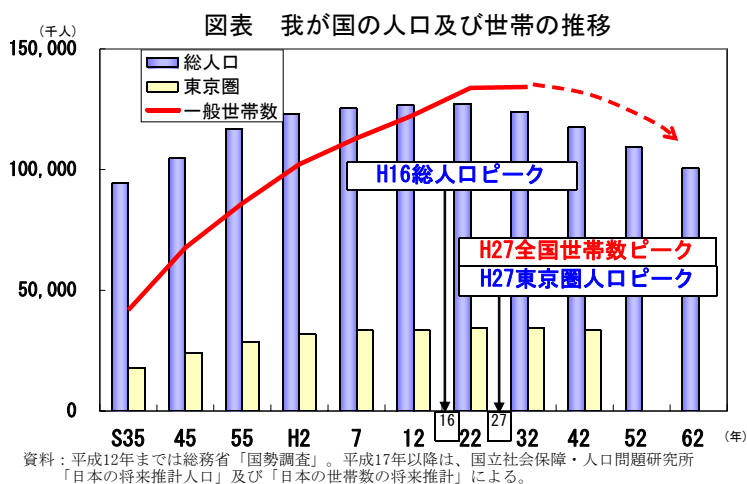
このように我が国の土地をめぐる状況は大きく変化している。

第1節 土地市場に影響を及ぼす社会経済の変化と土地市場の構造変化

1 土地をめぐる社会経済状況

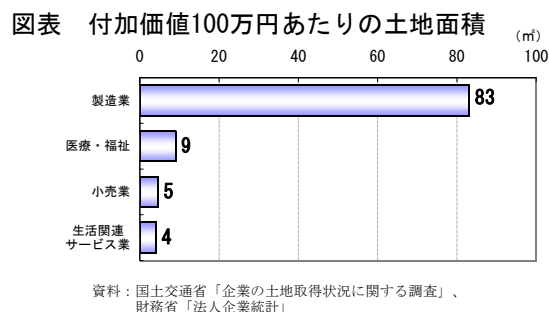
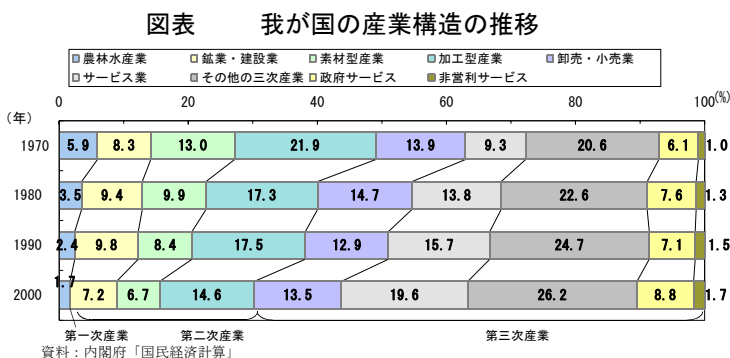
(1) 人口構造の変化

我が国の人口がピークを迎え、世帯数も平成27年にピークを迎えると予想される中で、今後の土地需要の大きな伸びは期待できないとともに、低・未利用地の増加をもたらすおそれがある。



(2) 産業構造の変化

これまでは、経済成長に伴う工場等の積極的な拡張等により企業部門は土地需要者として大きな役割を占めてきたが、産業構造の変化（土地節約型産業へ）、資金調達手法等企業経営を取り巻く変化等により、全体的な需要が減少傾向となっている。



2 国民・企業の土地等に関する意識及び企業の土地所有・利用行動の変化

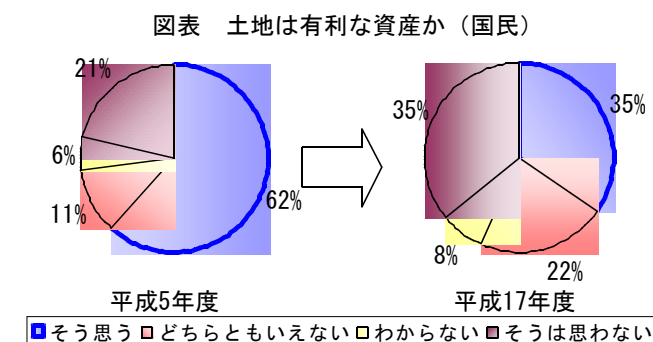
土地を取り巻く社会経済の構造的な変化により、国民や企業の土地に関する意識や行動が大きく変化し、定着してきている。

(1) 国民・企業の土地に関する意識

我が国の社会経済の成熟化にあわせ、土地神話といわれる意識が消えるとともに、自然環境や景観などが配慮された土地利用への関心の高まり、人口減少下における空き家や空き地の増加に対する懸念など国民の土地に関する意識が成熟しつつある。

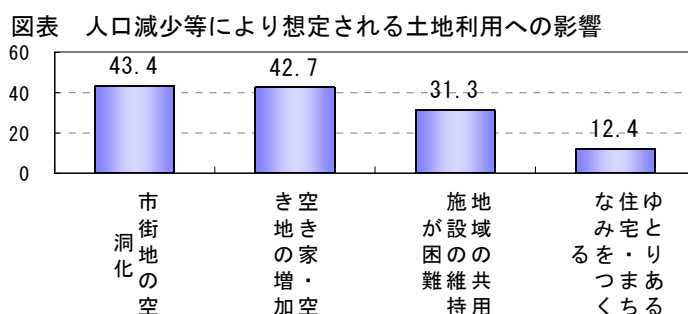
(土地の資産性に関する意識)

土地を資産として有利と考える国民・企業の割合が大きく減少し、近年は横ばいで推移しており、意識の変化が定着している。



(人口減少等に関する意識)

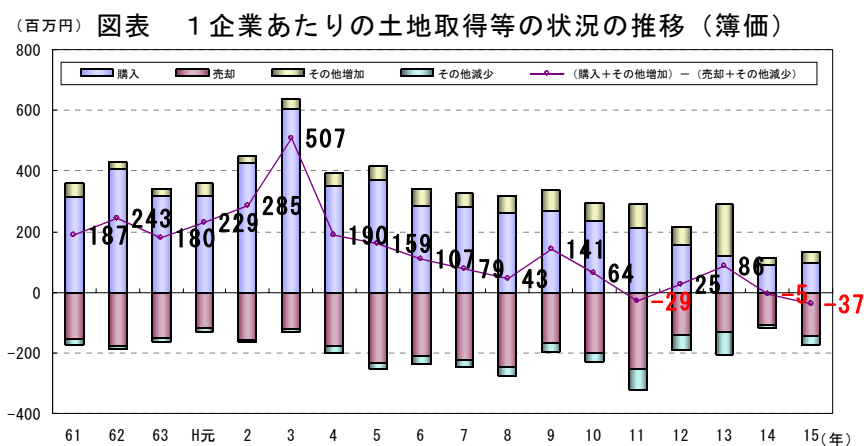
人口減少・世帯数の減少が及ぼす土地利用への影響として、国民の間に空き家や空き地の増加に対する懸念が大きい。また、地域により意識の違いもみられる。



(2) 最近の企業の土地所有・利用行動

企業の土地所有行動について、バブル崩壊以降、大企業を中心に所有する土地を処分する動きが進められてきたが、最近の景気回復下においても引き続き実需中心の売買が行われている。

一方で、減損会計の適用が行われる中で、所有する未利用地について処分が難しいとする企業が多い。



3 最近の土地市場の動向

最近の土地市場の動向について、景気の緩やかな回復、不動産投資市場の活発化、都市再生の進展など収益性や利便性を高める取組などにより市場動向が一部で活発化している。また、その動向が各地域の土地をめぐる諸条件に応じ個別化するとともに、収益性や利便性が重視され利用価値に応じた価格形成がなされる市場へと構造的な変化が進展しつつある。

(1) 地価と土地取引の動向

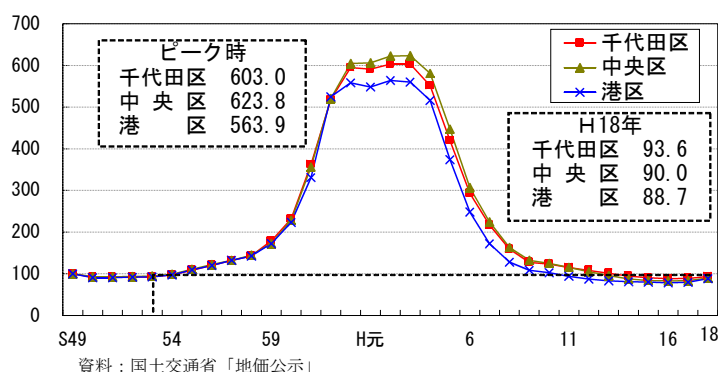
平成 18 年地価公示によると、地価は全国平均でみると 15 年連続して下落しているが、住宅地、商業地とも下落幅は縮小しつつある。しかしながら、下落傾向が継続しているが、大都市の都心部を中心に持ち直しの動きがみられ、その兆候は一部の地方中心都市にもみられ始めている。

また、土地取引件数は大都市圏で増加するとともに、企業の土地取引状況に関する意識も全国的に改善している。

(三大都市圏)

都心部のほぼすべての地点が上昇又は横ばい。収益性・利便性の高い地域を中心に上昇地点がみられる。おおむね住宅地は昭和 50 年代半ば、商業地は昭和 49 年以前の水準となっている。

図表 都心 3 区（商業地）における地価の推移
(S49=100とした指数)



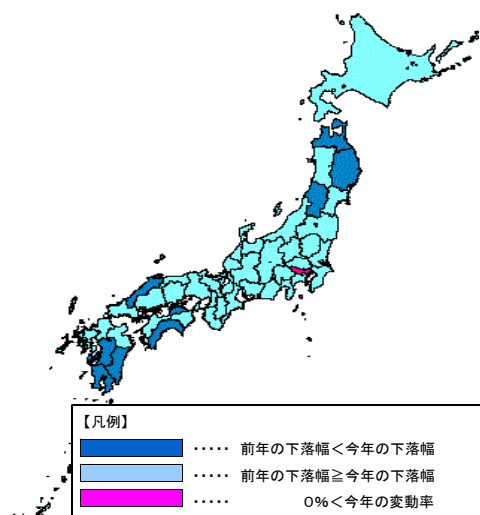
(地方圏)

住宅地、商業地とも下落幅が縮小。多くの地点で依然として下落が続いている。

図表 地域別地価変動率の推移

	用途	H16	H17	H18
北海道	住宅地	-4.9	-4.6	-3.1
	商業地	-6.5	-5.2	-3.3
東北	住宅地	-5.3	-5.3	-4.6
	商業地	-9.4	-8.7	-6.7
関東	住宅地	-5.3	-3.9	-1.8
	商業地	-5.9	-4.0	-0.7
中部	住宅地	-5.8	-4.6	-2.7
	商業地	-7.8	-5.5	-2.1
近畿	住宅地	-7.9	-5.4	-2.1
	商業地	-9.1	-5.9	-0.8
中国	住宅地	-5.8	-5.3	-4.0
	商業地	-8.4	-6.9	-4.6
四国	住宅地	-4.6	-5.1	-4.4
	商業地	-8.6	-7.9	-6.0
九州	住宅地	-4.1	-4.3	-3.9
	商業地	-6.9	-6.6	-5.2

図表 都道府県別住宅地地価の変動率（平成18年）



(2) 景気の緩やかな回復と法人・個人の土地需要

バブル後の負の遺産の処理が進み景気が回復傾向にある中で、企業部門を中心に土地需要が回復しつつあるとともに、住宅着工も増加している。

① 法人の土地需要

(工場等)

景気の持続的な回復、企業のバランスシート調整の進展等により、一部で設備投資の増加に伴う工場新設等の土地投資の増加がみられる。

図表 最近の国内における工場新設の例

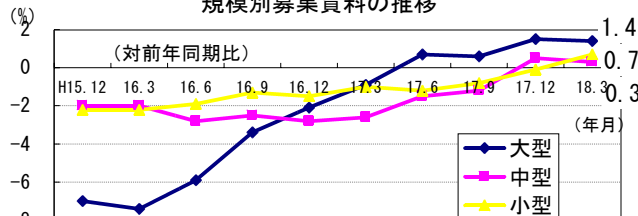
企業名	事業内容	所在地	投資額	敷地面積
キャノン	トナーカートリッジ等	大分県	約800億円	約40ha
東芝	半導体	三重県	—	既存敷地内
東京製鐵	電炉	愛知県	約200億円(土地代)	約100ha
富士写真フイルム	液晶部品	熊本県	約1100億円(総額)	約26ha
松下電器産業	薄型テレビ	兵庫県	1,800億円	既存敷地内

資料：新聞等の公表資料による。

(オフィスビル)

また、人員拡大等を背景に、オフィスビルに対する需要が高まり、賃貸オフィスビルの空室率が低下し、一部で賃料の上昇がみられる。

図表 東京都心5区のオフィスビル規模別募集賃料の推移



資料：(株)三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT」

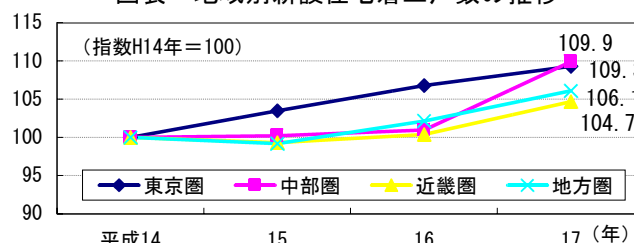
注：「大型」は基準階面積が100坪以上、「中型」は50坪以上100坪未満、「小型」は50坪未満。

② 個人の土地需要

低金利や景気の回復等を背景として、全国の住宅着工は3年連続で増加している。特に、居住における生活利便性や交通利便性を重視する国民の意識等を反映してマンション供給が堅調であり、都心部において業務系から住宅系への土地利用転換が進んでいる。

また、価格についても比較的安定的に推移している。

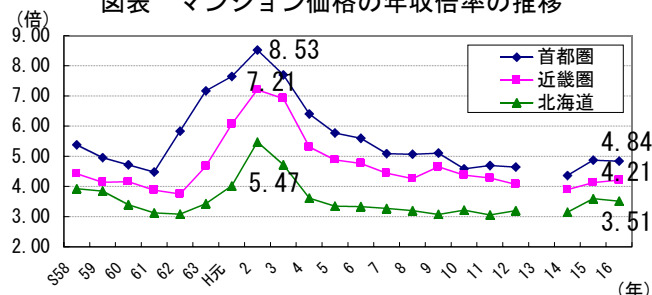
図表 地域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」

注：東京圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、中部圏は岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、近畿圏は滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、地方圏は上記以外の地域。

図表 マンション価格の年収倍率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、

総務省「家計調査年報〈貯蓄・負債編〉」及び「貯蓄動向調査年報」

注1：年収倍率＝マンション価格÷年間収入

注2：マンション価格は、1㎡当たりの分譲価格を70倍し、70㎡価格を用いた。

注3：貯蓄動向調査が家計調査へ統合されたため、平成13年の年間収入の値がなく、年収倍率は欠損値としている。

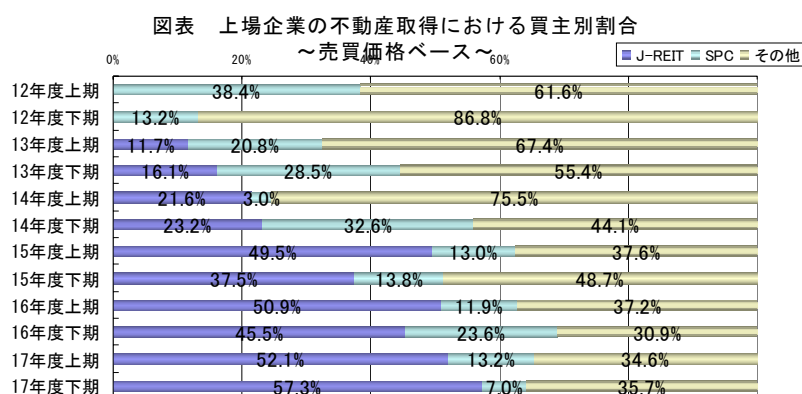
(3) 不動産投資市場の活発化

低い金利水準、参加者の拡大と積極的な投資意向により、不動産証券化^{*1} という新たなスキームを用いた不動産投資市場が活発化している。

不動産証券化の拡大は、土地市場にとって、市場における新たな買い手の創出、不動産保有構造の変化、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、不動産業の構造改革の促進、情報が開示されることによる市場の透明化、等の意義を有している。

(上場企業の不動産取引におけるＪリート及びSPCの動き)

上場企業の不動産取引のうち、Ｊリート又はＳＰＣが買い手となる割合が年々増加している。平成 17 年度下期では、購入主体の 64%がＪリート又はＳＰＣ。

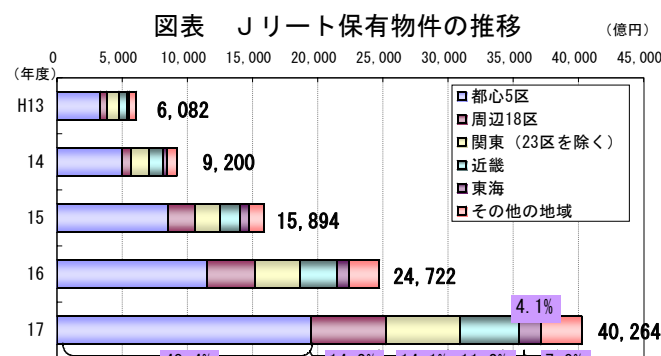


資料：(株)東京証券取引所Tdnetをもとに(株)住信基礎研究所が作成。
注1：「固定資産の譲渡に関する開示情報」、「営業上の固定資産の譲渡に関する開示情報」を集計。
注2：「SPC」は広義のSPCを指し、特定目的会社（TMK）等を含む。

(Ｊリート^{*2}による物件取得の拡大)

Ｊリートによる不動産の取得が拡大しており、平成 17 年度末の保有物件の総額は約 4 兆円となっている。

投資対象が住宅や物流施設など多様化するとともに、投資地域についても多様化し地方圏でも投資が活発化している。



資料：国土交通省「平成17年度不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

^{*1} 不動産の証券化とは、不動産の証券化という特別の目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である。

^{*2} 「投資信託及び投資法人に関する法律」により組成される投資法人。平成 18 年 3 月末時点で 32 銘柄が上場している。

(4) 土地の利便性や収益性を高める取組の進展

土地の利便性や収益性がより重視され、市場動向が個別化している中で、大規模なオフィスビルや多様な集客施設（商業施設・大学等の併設）の建設など土地の利便性や収益性を高める取組が行われている（都市再生の取組）。

また、最近の賃貸オフィスビル供給の特徴としては、大規模で、交通の利便性の高い地域立地するなど良質なものが増えている。



第2節 各地域における土地利用の動向

土地利用の動向について、社会経済状況の構造変化（人口減少、産業構造転換）による土地需要の減少に伴い、低・未利用地の増加など変化がみられる中で、各地域の動向を分析する。

1 大都市における土地利用の動向

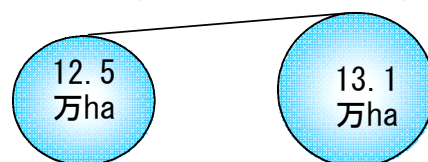
（都心部）

都心居住の進展、良質な大規模オフィスビルの供給、コンバージョンなどにより既成市街地における土地利用転換が一部で進んでいる。

（郊外部）

高い人口増加率を示してきた郊外部では、これまでのような宅地需要の伸びが期待できない状況にある。

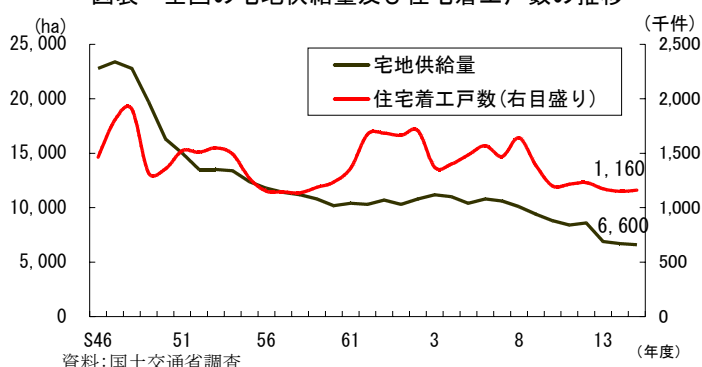
図表 我が国の空き地発生状況
平成10年時点 平成15年時点



資料：国土交通省「土地基本調査」

注：「空き地」とは現況が「農地」、「林地」、「道路用地」等以外の「宅地など」のうち、「特に利用していない土地」を指す。

図表 全国の宅地供給量及び住宅着工戸数の推移



2 地方における土地利用の動向

（中心市街地）

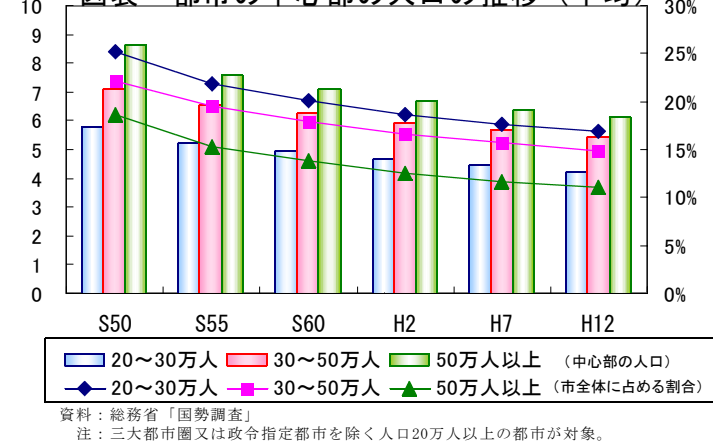
地域を支える産業の低迷や、支店・支社の再編、大規模集客施設・公共公益施設等の郊外立地の増加等により中心市街地の空洞化がみられる。

少子・高齢化が進み、人口減少が本格化する中で、多様な都市機能の中心部への集積や街なか居住の推進等を通じた賑わいの回復が重要である。

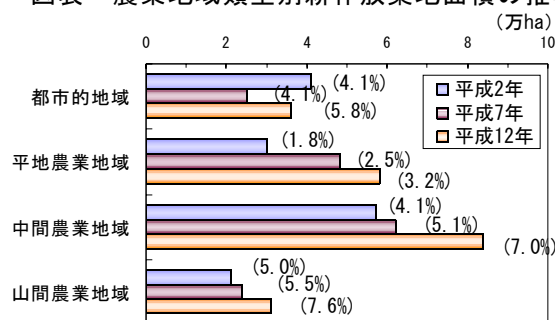
（農地・森林等）

農山村地域の過疎化、高齢化の進展等により耕作放棄地や管理のされない森林が増加している。

図表 都市の中心部の人口の推移（平均）



図表 農業地域類型別耕作放棄地面積の推移



第3節 適正な土地利用の実現に向けた課題と取組

我が国の土地をめぐる状況は、人口減少や産業構造の変化、収益性や利便性が重視され利用価値に応じた価格形成など構造的に変化している。このような中で、①人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用の実現、②市場における売買当事者間の情報格差が存在するという特徴を有する不動産について、透明・公正な市場を通じた合理的な不動産価格の形成、③長期・安定的な民間資金の活用や優良な宅地の供給等を通じた良質な不動産ストックの形成、が重要になってきていると考えられる。

1 人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用の取組

(1) 多様な主体による低・未利用地の活用・管理

人口減少や産業構造の転換により様々な地域で低・未利用地の発生が顕在化することが予想される。低・未利用地の管理が不十分である場合には、環境・景観の悪化、火災・犯罪の発生と地域コミュニティ全体の活力の低下を招くことが懸念される。

低・未利用地の活用・管理において、各地で様々な取組が行われているが、土地所有者以外にも NPO や住民等が参画した取組や低・未利用地に関する情報の整備などが重要となっている。

【事例】NPO 法人による駅前空間の一体的整備と管理

(千葉県鎌ヶ谷市)

土地区画整理事業を期に集まった駅前街区の地権者懇談会を母体とした NPO 法人が、駅前空間整備の立案、整備後の管理を行い、地域の魅力を向上させている。



【事例】イングランドにおけるブラウンフィールド*3 の再生

英国では、新規開発にあたっては、ブラウンフィールドを再生していくことを基本とし、再開発が可能な土地と建物の現況のデータベース*4 の整備等を行っている。



*3 空き地、空き建物、低利用地等を指す。

*4 全国一律の土地利用データベースで誰でもアクセス可能となっている。

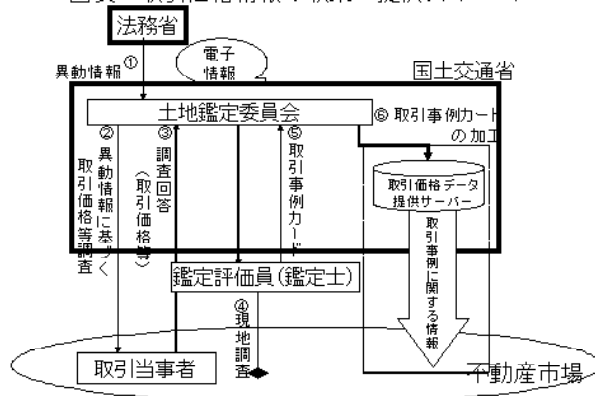
2 透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた取組

近年、不動産の金融商品化が進んでいる。合理的な不動産価格の形成を図っていくためには、透明性・公正性の高い市場の条件整備が必要であり、個別不動産がその収益性・利便性等により適正に評価される環境整備が重要である。

(1) 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価は不動産市場を支える重要な役割を果たしており、市場の新たなニーズに対応してその役割を的確に果たしていくことが重要である。

図表 取引価格情報の収集・提供スキーム



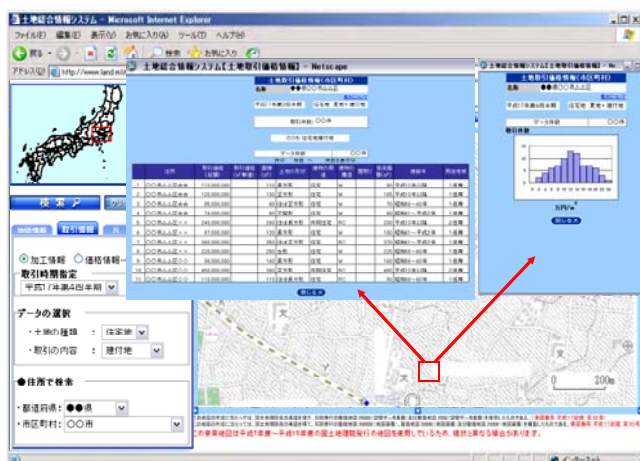
(2) 取引価格等の情報の整備・提供

不動産投資のリスクを適正に判断し、安心して投資できるような市場を実現していくためには、土地取引価格情報の提供に加え、賃料等の収益情報の整備などが重要である。

① 土地取引価格情報の提供

三大都市圏の政令指定都市等における土地等の取引当事者に対して取引価格等に関する調査を実施し、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された土地等の価格等をインターネットを通じて公表している。

(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)



② 不動産投資インデックスの整備

不動産投資市場の透明性の向上、発展・拡大のためには、投資家が不動産投資に対するリスク・リターンを定量的に測定し、投資の意志決定に役立てるとともに、運用成績を事後的に評価する際の指標となる不動産投資インデックス^{*5}が整備されることが重要である。

図表 海外における主なインデックス

	IPD英国 インデックス	NCREIF インデックス	PCA/IPD インデックス
公表頻度	年次	年次	年次
対象国	イギリス	アメリカ	オーストラリア
インデックス開始年	1971	1978	1984
物件数(注)	10986	4152	559

資料：国土交通省「不動産投資インデックスの普及促進に関する調査」（平成17年3月）
注：平成16年12月末現在。

^{*5} 不動産の収益率を表したものであり、不動産投資を合理的に検討し、投資効果を客観的に評価するための指標である。

(3) 地籍調査の推進

地籍調査は、土地一筆ごとの所有者、地目、面積、境界など土地に関する最も基礎的な情報を整備するものである。しかしながら、地籍調査の進捗率は、全国で46%、都市部で19%（平成16年度末）にとどまっている。地籍調査未実施地区では、正確な土地の境界を示すことができず、土地境界紛争が発生したり、相続等で自らの土地が分からなくなったりすることも懸念されることから、できる限り早期の地籍調査の実施が必要である。

また、地籍調査の一層の推進を図るため、平成16年度から都市再生街区基本調査を行うとともに、山村地域では、山村境界保全事業を実施している。

図表 地籍調査の実施状況

	対 象 面 積 (Km ²)	H16年度末実績面積 (Km ²)	H16年度末達成率 (%)
D I D	12,255	2,303	19
宅 農 地	17,793	8,643	49
林 用 地	72,058	49,422	69
林 地	184,094	72,175	39
合 計	286,200	132,543	46

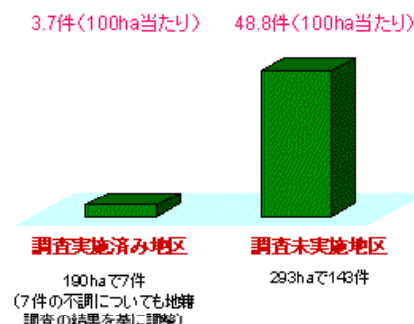
資料：国土交通省調査

注1：対象面積は、全国土面積（377,880km²）から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積である。

注2：宅地、農用地、林地については、DID以外の地域を分類したもの。

【事例】地籍調査による土地境界トラブルの防止

おおむね同様の土地利用でかつ同時期に行われた土地画整理事業を比較すると、1回目の関係権利者立会いで地区界を確定できなかった箇所数が地籍調査実施済み地区と未実施地区で大きく異なっている。



(4) 定期借地権制度の活用

平成4年度に創設された定期借地権制度は、定められた契約期間で確定的に契約が終了する借地権制度であり、貸し主及び借り主の双方にメリットがあり、借地の供給拡大による土地の有効利用を促進するものである。土地の所有と利用を分離する機能を有する定期借地権制度は、多様な場面で活用が進み、その重要性を増してきているが、事業用借地権について20年超の存続期間が求められるなど、制度面・運用面での改善点も指摘されている。

(5) 透明・公正な市場の条件整備に資する様々な取組

この他にも、指定流通機構（レインズ）が保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供システムの構築や、金融市場における投資家保護のための法整備に関連した不動産投資のリスクを踏まえた法整備（証券取引法等の一部を改正する法律に伴う関係法律の整備等に関する法律案）等が行われている。

3 良質な不動産ストックの形成

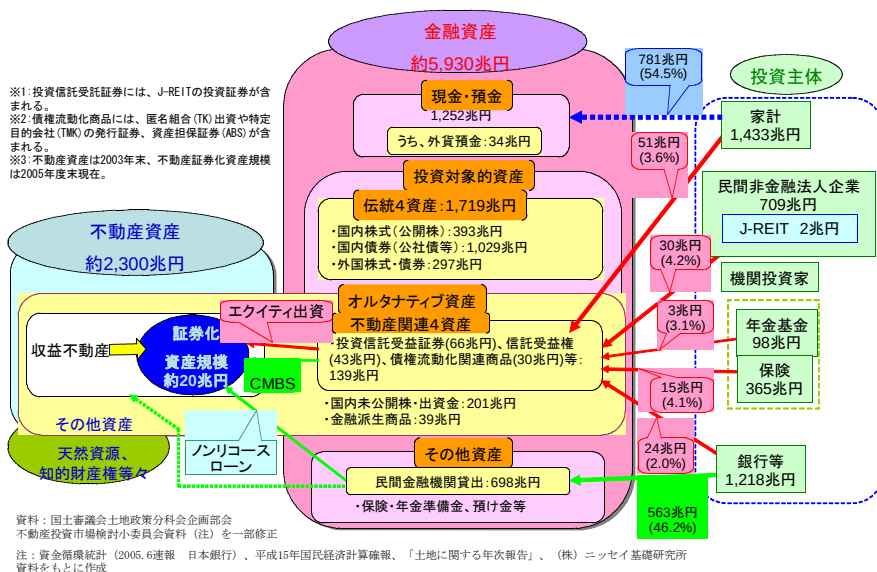
土地をめぐる状況が大きく変わる中で、適正な土地利用を実現するためには、既存の不動産ストックの維持・活用や良質な不動産ストックの形成が重要である。そのためには、長期的かつ安定的な民間資金等の活用や、良質な宅地の供給等が重要となっている。

(1) 長期・安定的な資金による不動産ストックの形成

優良な不動産ストックを形成する観点から、年金資金のような比較的運用期間の長い安定的な資金が不動産市場に投資されることは望ましい。

今後、情報開示の進展等により不動産投資市場の透明性が高まり、企業年金等が不動産に投資しやすい市場環境整備がなされることで年金資金の特質と不動産の特性を活かした資金循環が促進されることが望まれる。

図表 日本の金融市場と不動産市場（2005年第2四半期）



(2) 良質な宅地の供給（宅地政策の転換）

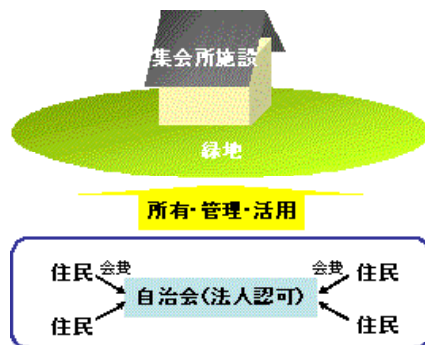
地価の下落、人口・世帯数の増加傾向の緩和、さらには既成市街地内の既存宅地の土地利用転換等による宅地需要の低下等を背景にこれまでの政策の転換が重要である。

また、人口や世帯数の減少は1人当たりの土地面積の増加を意味し、これまで実現できなかったゆとりある住空間や緑地等の公共空間を充実させていく好機である。

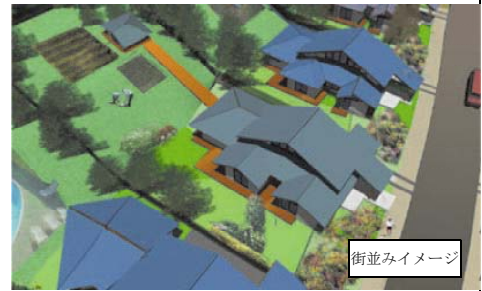
地域によっては、住民が法人を組成し、又は協定を締結することにより、住民自らが居住する住宅地の魅力を積極的に維持・向上させるための取組が行われている。今後そうした取組を促進する仕組みについても検討が必要である。

【事例】地域住民による共有地の維持・管理と良好な居住環境

多摩ニュータウン N-City では、地域住民の参加（ワークショップ方式）により集会施設の設計・管理運営や公益緑地の管理等が行われ良好な居住環境が維持されている。



【事例】 ガーデンシティ舞多聞みつけプロジェクト
神戸市垂水区では、ゴルフ場跡地の地形と緑を活かした、ゆとりある宅地規模（400 ～ 800 ㎡、定期借地権）とコミュニティ育成型の自然住宅地をコンセプトにした宅地開発が行われている。

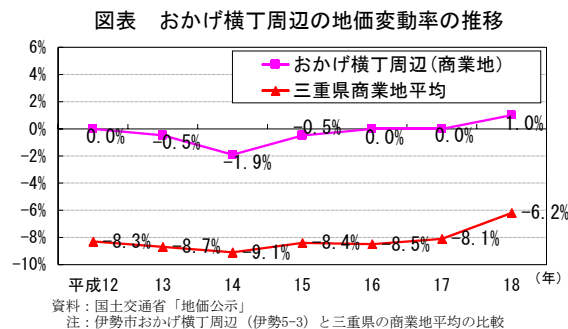


(3) 既存ストックを活かした地域づくりの取組

各地域の土地利用にあたっては、土地の所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されることが重要であり、各地域において既存ストックを活かしたまちづくりの取組が行われている。

【事例】 街なみ整備と地価の動向～三重県伊勢市おかげ横丁～

明治時代の街なみを再現した「おかげ横丁」。
観光客の増加や街の賑わいをもたらしている。



第2章 土地に関する動向

第1節 土地利用の動向

我が国の国土面積 3,779 万 ha のうち、66%を占める森林及び 13%を占める農用地は、いずれも微減となっており、宅地が増加している。

また、農林地等からの都市的土地利用への転換面積は減少傾向にある（平成 3 年：4 万 4,700ha →平成 16 年：1 万 7,200ha）。

図表 我が国の国土利用の推移と現況

(単位：万ha、%)

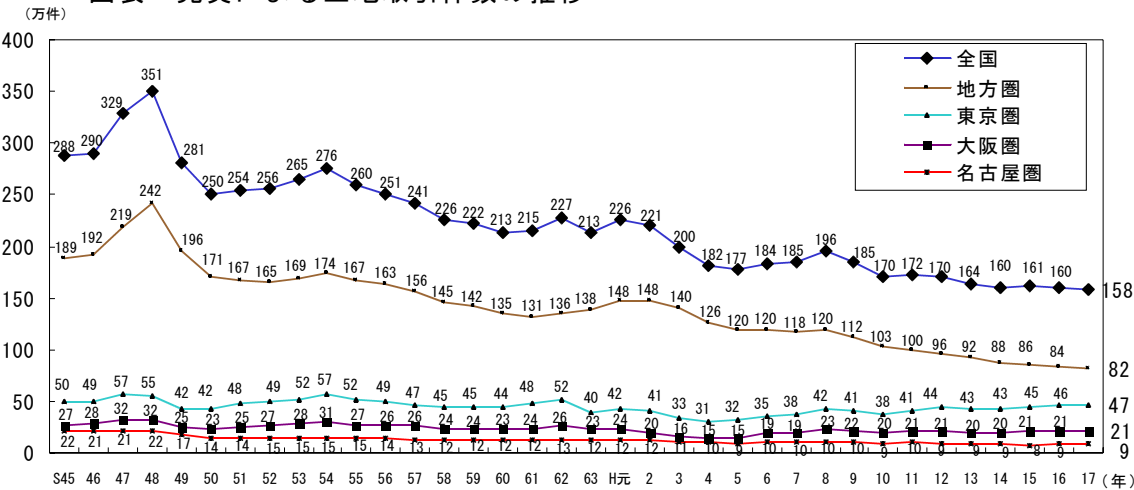
地目	合計	昭和50年		昭和60年		平成7年		平成15年		平成16年	
		面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
農用地		576	15.3	548	14.5	513	13.6	484	12.8	481	12.7
森林		2,529	67.0	2,530	67.0	2,514	66.5	2,510	66.4	2,509	66.4
原野		43	1.1	31	0.8	26	0.7	26	0.7	27	0.7
水面・河川・水路		128	3.4	130	3.4	132	3.5	135	3.6	133	3.5
道		89	2.4	107	2.8	121	3.2	130	3.4	131	3.5
宅地		124	3.3	150	4.0	170	4.5	181	4.8	183	4.8
その他		286	7.6	282	7.5	303	8.0	313	8.3	316	8.4
合計		3,775	100.0	3,778	100.0	3,778	100	3,779	100.0	3,779	100.0

資料：国土交通省「土地利用現況把握調査」

第2節 土地所有・取引の動向

売買による土地取引件数は、全国では減少傾向にあるが、大都市圏では最近増加しつつある。

図表 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

注：地域区分は以下による。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

地方圏：上記以外の地域。

第3節 平成18年地価公示に見る平成17年の地価動向について

平成18年地価公示によると昨年1年間の全国の地価は、

- ・ 全国平均では15年連続で下落しているが、下落幅は縮小しつつある。
- ・ 三大都市圏の平均では、住宅地で3年連続下落幅が縮小するとともに、商業地で15年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 地方圏の平均では、住宅地、商業地とも下落幅が縮小した。

図表 地域別対前年変動率

(%)

用途	住 宅 地			商 業 地		
	平成16年	平成17年	平成18年	平成16年	平成17年	平成18年
全 国	△ 5.7	△ 4.6	△ 2.7	△ 7.4	△ 5.6	△ 2.7
三大都市圏	△ 5.7	△ 3.7	△ 1.2	△ 5.8	△ 3.2	1.0
東 京 圏	△ 4.7	△ 3.2	△ 0.9	△ 4.5	△ 2.5	1.0
大 阪 圏	△ 8.0	△ 5.2	△ 1.6	△ 8.8	△ 5.0	0.8
名古屋圏	△ 4.9	△ 3.3	△ 1.3	△ 6.0	△ 3.3	0.9
地 方 圏	△ 5.7	△ 5.4	△ 4.2	△ 8.7	△ 7.5	△ 5.5

資料：国土交通省「地価公示」

第2部 平成17年度土地に関して講じた基本的施策（略）