

平成18年度土地に関する動向  
平成19年度土地に関する基本的施策

要旨

平成19年6月

国土交通省

## 目 次

「平成18年度土地に関する動向」	1
第1部 平成18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 最近の土地市場の動向と土地市場の構造変化	1
第2節 社会経済の変化と適正な土地利用	10
第2章 土地に関する動向	15
第1節 土地利用の動向	15
第2節 土地所有・取引の動向	15
第3節 平成19年地価公示に見る平成18年の地価動向について	16
第2部 平成18年度土地に関して講じた基本的施策	16
「平成19年度土地に関する基本的施策」	17

「平成18年度土地に関する動向」及び「平成19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18年度土地に関する動向」

## 第1部 平成18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

#### 第1節 最近の土地市場の動向と土地市場の構造変化

我が国の土地市場は、「地価は上昇し続ける」といういわゆる「土地神話」の崩壊を背景に、利用価値に応じた価格形成がなされるという市場メカニズムが適正に発揮される市場へと構造的な変化が進展しつつあると考えられる。さらに、不動産の金融商品化の進展に伴い、金融市場と不動産市場における安定した資金循環の確立が重要となっている。

このような土地市場の構造変化の下で、利便性・収益性の高い地域での土地需要が増加していることや不動産証券化市場の拡大により不動産の収益性に着目した投資が活発化していることから、三大都市圏や地方ブロック中心都市を中心に地価の上昇傾向が鮮明になっている。

#### 1 地価動向の変化とその背景

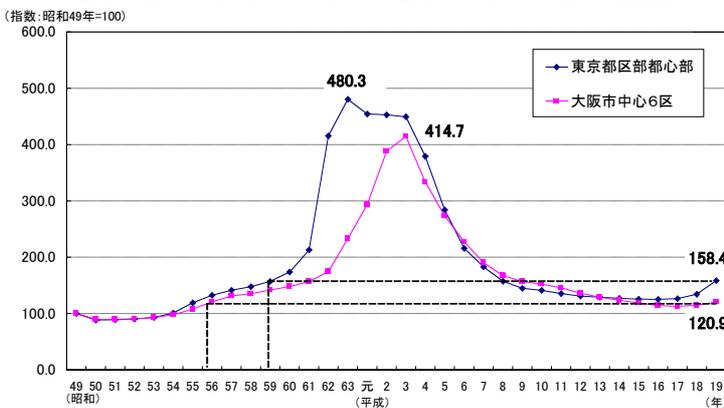
##### (1) 地価の動向

平成19年地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価の変動は、全国平均で住宅地、商業地ともに平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となった。三大都市圏においては住宅地で16年ぶりに上昇に転じ、商業地は2年連続の上昇となった。地方圏においては住宅地、商業地とも依然として下落が続いているものの下落幅は縮小している。

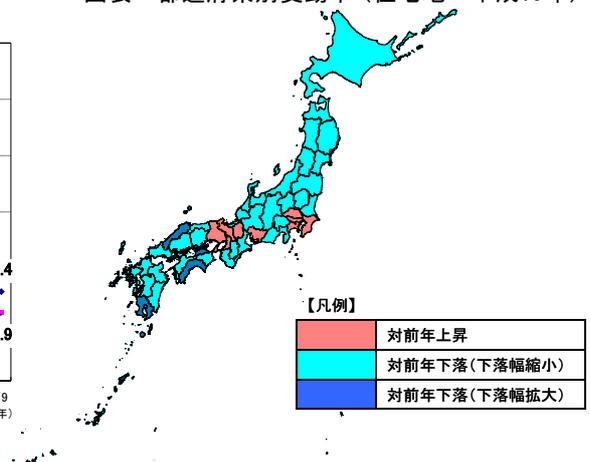
図表 対前年変動率の推移

	住宅地		商業地	
	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年
全国	△ 2.7	0.1	△ 2.7	2.3
三大都市圏	△ 1.2	2.8	1.0	8.9
東京圏	△ 0.9	3.6	1.0	9.4
大阪圏	△ 1.6	1.8	0.8	8.3
名古屋圏	△ 1.3	1.7	0.9	7.8
地方圏	△ 4.2	△ 2.7	△ 5.5	△ 2.8

図表 東京都区部及び大阪市都心部(住宅地)における地価の累積変動率



図表 都道府県別変動率(住宅地・平成19年)



## (2) 利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大

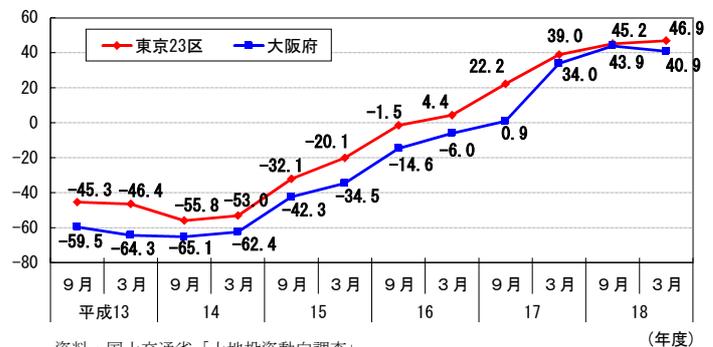
我が国の経済はバブル崩壊後長期にわたり停滞を続けてきたが、近年は企業のリストラや不良債権処理等の調整を経て景気回復が続いており、大都市圏を中心に土地市場が活発化してきている。特に、都心部の主要駅の近辺における大規模オフィスビルや、交通利便性の高い地域のマンションなど利便性・収益性の高い地域での旺盛な需要がみられる。これは、従来、企業や国民の間にあったいわゆる土地神話が崩壊し、土地の利用価値を重視する意識への変化が定着していることを背景に、需要動向についても地域の条件に応じて個別化している傾向が強まっているためと考えられる。

### ① 景気回復に伴う企業の不動産需要の拡大

#### (企業の土地投資)

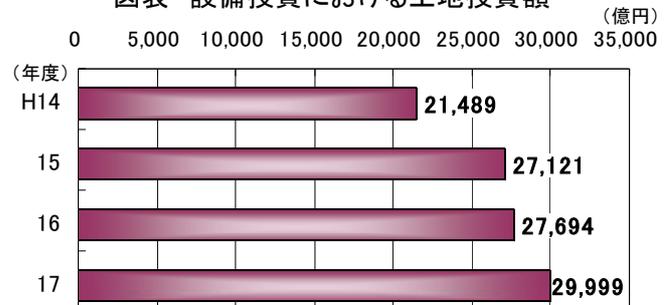
企業部門は、厳しいリストラを経て体質改善に成功し、近年は土地投資に対する意欲に改善がみられ、設備投資が増加している。

図表 1年後の土地取引状況の判断に関するDI



資料：国土交通省「土地投資動向調査」  
注：DI=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

図表 設備投資における土地投資額



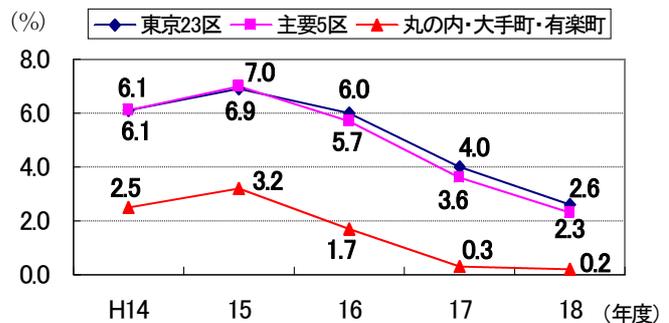
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

#### (オフィスビル)

業務拡大・人員増加のため、東京都心部を中心にオフィスビルの需要が拡大してきている。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。

東京の中でもバブル期前後には主要オフィス地区の周辺部に中小規模の物件の供給が比較的多かったのに対し、最近では主要駅の近辺といった利便性の高い地域に大規模物件が供給される傾向がみられる。

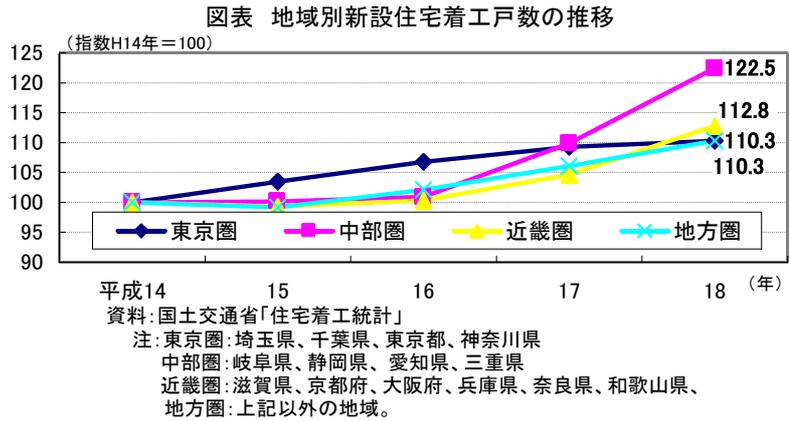
図表 賃貸オフィスビルの空室率の推移



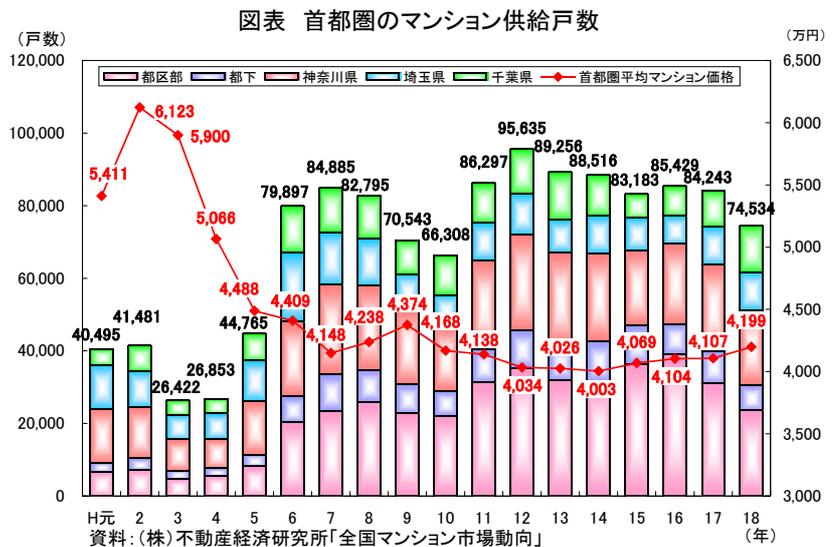
資料：シービー・リチャード・エリス(株)「オフィスマーケットレポート」

## ② 都心居住の動きを反映した好調な住宅市場

個人の土地需要の多くを占める住宅に関して市場動向をみていくと、新設住宅の着工戸数は、全国で4年連続の増加となっている。

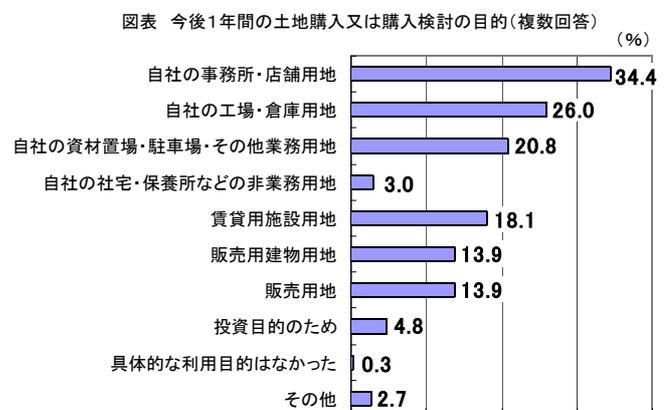
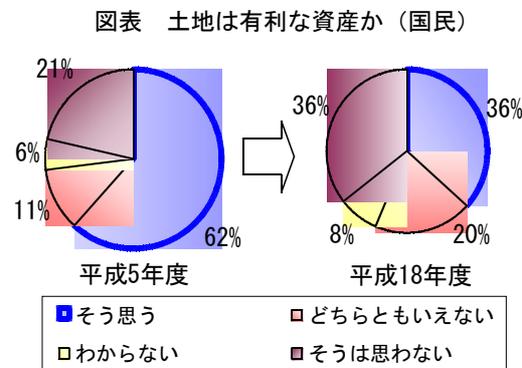


特に居住における生活利便性や交通利便性を重視する意識等を反映して、首都圏の都心部を中心に、堅調なマンション供給が続いている。



## ③ 国民・企業の土地に関する意識の変化

バブル崩壊後、長期にわたる景気停滞、地価下落が続いてきた中で、国民・企業の土地に対する意識は大きく変化した。「地価は上昇し続ける」という「土地神話」は崩壊し、土地の利用価値を重視する意識が定着している。



### (3) 収益性に着目した不動産投資市場の活発化

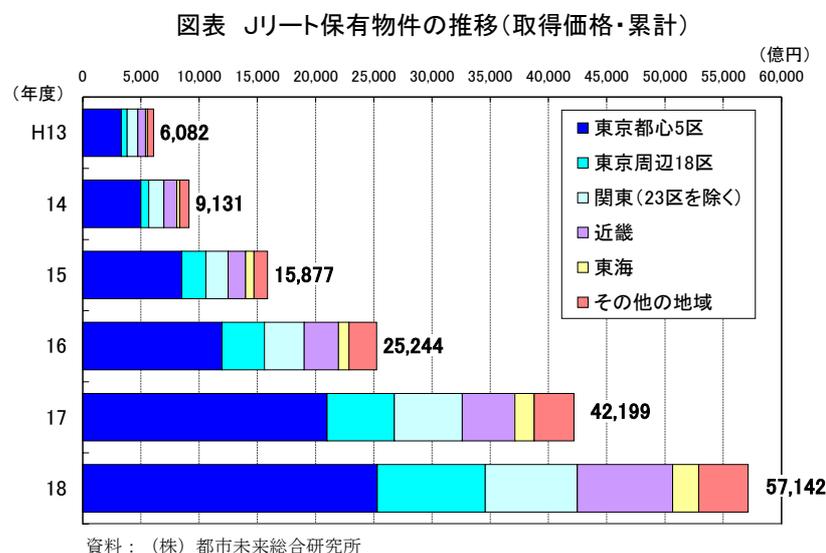
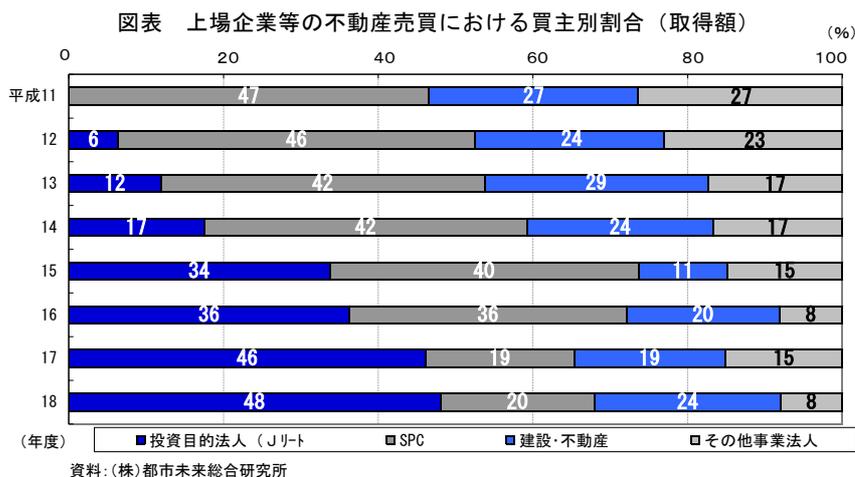
近年、不動産証券化<sup>\*1</sup> という新たなスキームを用いた不動産投資市場が拡大していることが、土地市場が活発化している一つの要因として挙げられる。特に都心部においては、不動産投資市場の拡大に伴い、収益性の高い土地の需要が顕在化している。

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、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。

### (Jリート等の動向)

上場企業の不動産取引のうち、Jリート<sup>\*2</sup> 又は SPC が買い手となる割合が年々増加している。売買価格ベースで見ると、平成 18 年度では購入主体の約 7 割が Jリート又は SPC となっている。

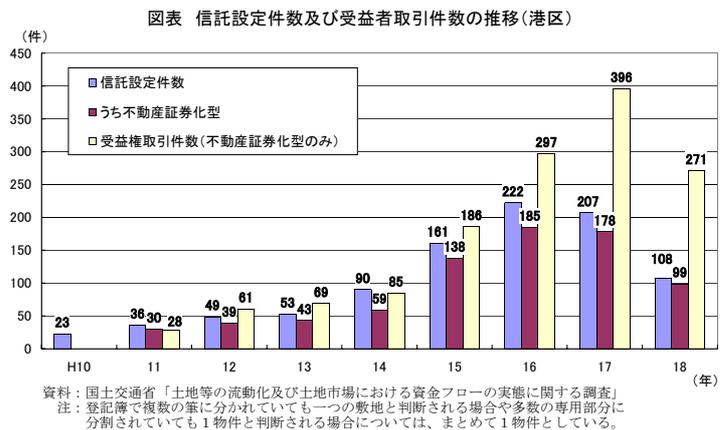
対象物件の主な用途はオフィスが多いものの、住宅の割合が増加しているなど多様化しつつあるとともに、物件の所在地についても東京都心部だけでなく地方圏でも着実に取得が進んでいる。



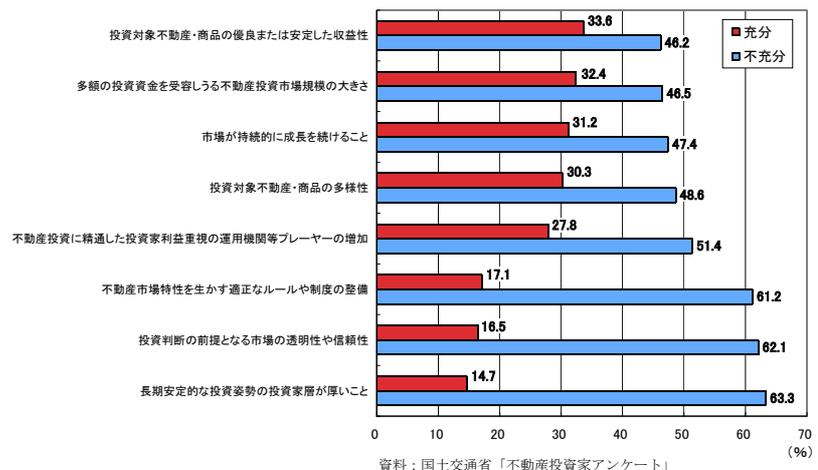
\*1 不動産の証券化とは、不動産の証券化という特別な目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である。

\*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 19 年 3 月末時点で 41 銘柄が上場している。

最近では、東京都心部などで証券化に適した収益が見込める物件の取得が困難になってきているといわれている。また、不動産投資市場の現状に対しては、「ルール・制度の整備」、「透明性・信頼性」、「長期安定の投資家層の厚さ」等について不十分と評価する投資家が多い。



図表 不動産投資市場の現状認識・評価



#### (4) 地方の土地市場における新たな動き

平成 19 年地価公示によると、地方圏全体では地価の下落が続いているものの、住宅地、商業地ともに 3 年連続して下落幅が縮小している。地方圏の中でも詳細にみていくと、その動向は一律ではなく、各地で多様な動きがみられる。

札幌市、福岡市などの地方ブロックの中心都市においては、業務・商業機能の集積や利便性の高い都市中心部への居住志向の動きを受け、局所的に高い上昇地点が出現するなど上昇傾向が鮮明になってきている。

その他の地方都市においても、市街地整備や交通基盤整備、観光振興などの地域活性化の取組による利便性・収益性の向上を反映して、地価の上昇がみられる地域が現れてきた。

##### 【事例】「坂の上の雲」のまちづくり (愛媛県松山市)

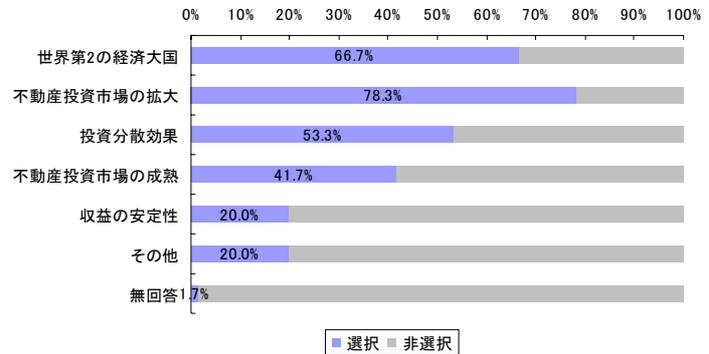
松山城ロープウェイ駅舎の整備やロープウェイ街の道路景観整備・店舗等の壁面整備が行われたほか、小説を題材にした「坂の上の雲」のまちづくりが進められており、賑わいが増している結果、高い地価上昇を示す地点が現れている。



## (5) 不動産の金融商品化の進展に伴う新たな展開

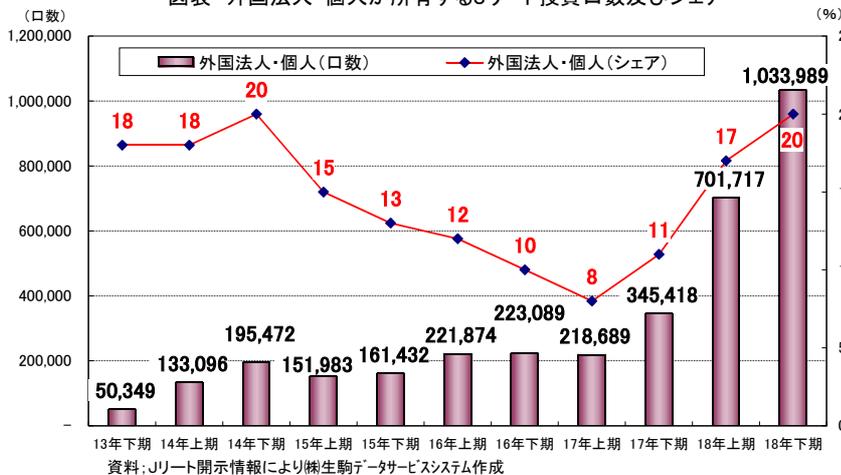
不動産証券化によって、不動産は利回りという共通の尺度で他の金融商品との比較が可能な金融商品としての側面をもつこととなった。こうした不動産の金融商品化は国際的にも進展しており、国際間の資金移動が活発化してきている。各国の不動産市場の間で資金獲得競争が激しくなっていくことが予想される。国内・国外の長期安定資金が持続的・安定的に流入するような市場を構築していくことが重要である中、現時点では例えば我が国の企業年金の投資先として、不動産の割合は低い水準にとどまっている。

図表 投資先としての日本の魅力

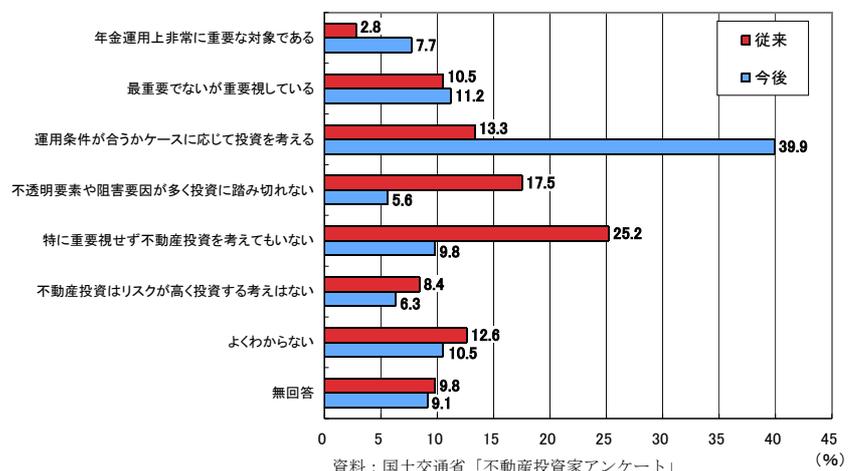


資料：国土交通省「土地市場の国際化の実態把握に関する調査」

図表 外国法人・個人が所有するJリート投資口数及びシェア



図表 年金資金運用における不動産投資の重要視の態度





今後、最寄り駅までの所要時間や前面道路の方位や幅員等の情報を追加するなど、国民が利用しやすい提供内容に改善することが必要である。

さらに、本制度の社会的な意義について国民に浸透させることにより、制度の安定性とアンケートの回収率の向上を図っていく必要がある。

図表 不動産取引価格情報提供イメージ



\*リストのうち、黄色の欄は今後拡充する予定

## ② 不動産投資インデックスの整備

不動産投資インデックス<sup>\*3</sup>が整備されるためには、実際の取引価格や成約賃料、その他不動産の収益率算定のための必要な情報を集める仕組みを構築し、情報の集積コストを引き下げることが重要である。

そのためには、情報を提供する側の守秘義務等の課題を整理するとともに、投資不動産の運用情報のデジタル化を促進し、情報流通環境の電子化、情報項目の統一化を推進する必要がある。

また、プライベートファンドを含む広範なデータ集積を促進する一つの方法として、不動産鑑定評価情報を収集するという方法が考えられる。不動産鑑定評価情報を活用した不動産投資インデックスの整備は、市場の情報を的確に捉えた不動産鑑定評価の実施や、市場動向の的確な把握、さらには、中立公正な不動産鑑定評価の実現を図る上でも大きな効果を有するものであり、その具体化を検討していく必要がある。

## (3) 地籍調査の推進

地籍調査の進捗率は、全国で調査対象面積の47%、都市部で19%（平成17年度末）にとどまっている。地籍調査が実施されていない地域では、正確な地籍の情報が整備されていないため、隣人との間で境界紛争が発生するなど、土地をめぐるトラブルに巻き込まれたり、公共事業や開発事業に余計なコストや期間がかかったりするおそれがあることから、できる限り早期の地籍調査の実施が必要である。

\*3 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。

地籍調査の一層の推進を図るため、都市部においては、街区外周の位置に関する基礎的データを調査する都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）を行うとともに、山村部においては、簡易な手法により森林の概ねの境界を保全する山村境界保全事業を行う。

図表 地籍調査の実施状況

	対象面積 (km <sup>2</sup> )	H17年度末実績面積 (km <sup>2</sup> )	H17年度末達成率 (%)
D I D	12,255	2,337	19
宅地	17,793	8,736	49
農用地	72,058	49,835	69
林地	184,094	73,227	40
合計	286,200	134,135	47

注1：対象面積は、全国土面積（377,880km<sup>2</sup>）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、D I D以外の地域を分類したものの。

### （都市部における公図と現況のずれの公表）

都市部における公図と現況のずれの程度について国土交通省ホームページで公開している。（[http://www.land.mlit.go.jp/Kouzu\\_zure/](http://www.land.mlit.go.jp/Kouzu_zure/)）

公図と現況のずれの公表により、公図の実態が国民や関係機関に広く理解され、地籍調査への関心が高まることが期待される。

図表 都市部における公図と現況のずれ公表システム



### （４）地方における不動産市場の活性化に向けた取組

不動産証券化のスキームにおいて必要とされる不動産と金融の高度な専門知識を有する人材が特に地方において不足している状況にある。このため、

- ① 地方における不動産証券化に関する講習会等を実施する者に対する支援
- ② 不動産証券化に取組む際の専門家によるアドバイスの実施
- ③ 証券化に必要な書類の公表等証券化組成過程の分析・検証の実施

などの人材育成の取組を行うことによって、地方での不動産証券化を可能とする市場の環境整備を行っていくことが重要である。

## 第2節 社会経済の変化と適正な土地利用

### 1 社会経済の変化と土地利用に対する国民の意識

我が国の土地を取り巻く社会経済状況は、人口の少子・高齢化や産業構造の転換など、構造的に大きく変化してきている。このような人口・産業構造の変化によって地方圏を中心に土地需要が低迷し、各地で地価下落の継続や低・未利用地の発生・増加が問題となっている。

#### (1) 社会経済構造の変化

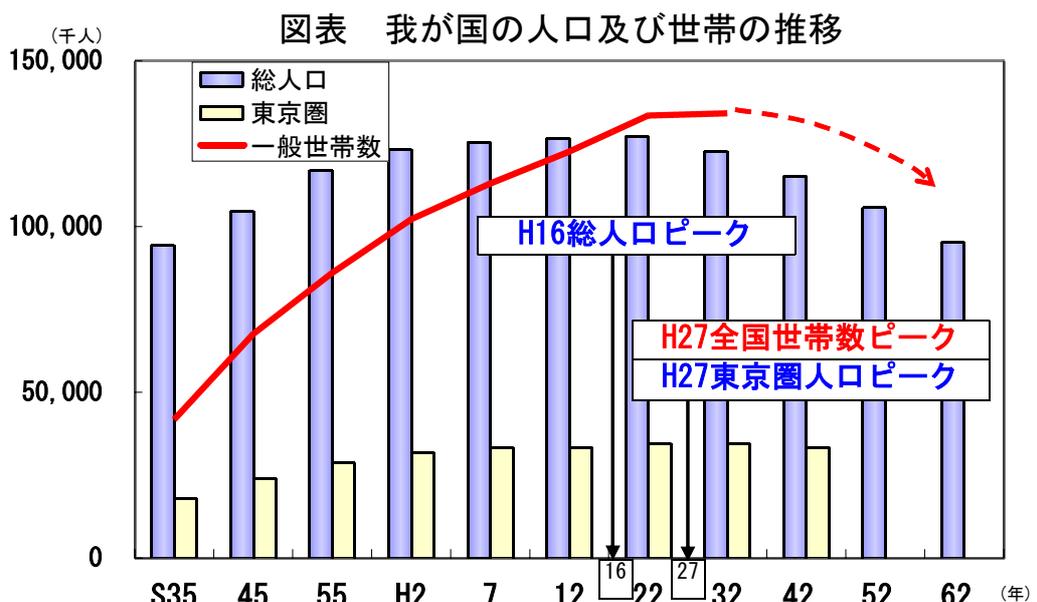
##### (人口構造等)

我が国の人口は、平成17年に戦後初めて前年を下回り、減少局面に入りつつある。世帯数についても平成27年をピークに減少することが予想されている。世帯構成については小規模世帯・高齢世帯の割合が増加してきている。

このような人口・世帯数の減少により、今後長期的にみて土地需要は緩和していくとともに、小規模世帯・高齢世帯の増加といった世帯構成の変化は、利便性の高い都心部へのマンション居住志向の増加など住宅需要にも変化をもたらすと考えられる。

##### (産業構造)

我が国の産業構造は、高度経済成長期の後、サービス業を中心とする第3次産業へのシフトが進んでいる。また、製造業などにおいても管理、販売、開発といった業務の重要性が高まっている。そのため、大都市への業務・商業機能の集中が進む一方で、地方都市によっては支店・支社の再編の進展に伴う機能移転、大規模商業施設の郊外への立地などにより、中心部での業務系、商業系の土地需要は弱まっている。



資料：平成12年までは総務省「国勢調査」。平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」及び「日本の世帯数の将来推計」による。

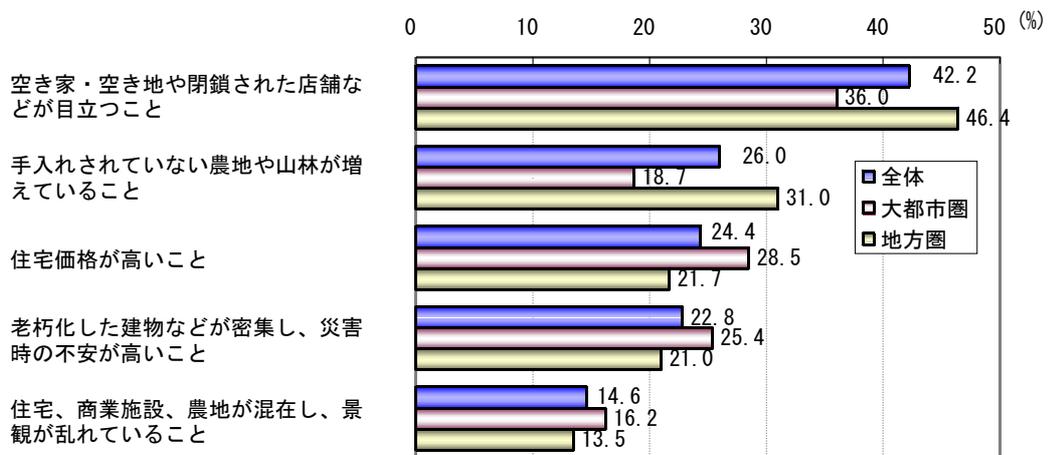
## (2) 人口減少と土地利用に対する国民の意識

我が国は本格的な人口減少社会を迎えつつあり、国民の間にも人口や世帯数の減少による土地利用上の問題に対する懸念が存在している。一方、住宅については量的に充足し、街並みや景観といった質的な面に対する関心が高まっている。

### (身近に感じる土地問題)

日頃、土地に関して身近に感じる問題について、空き家・空き地や閉鎖店舗が増加していること、手入れされていない農地や山林が増えていることに対する懸念を有している者が多い。

図表 日頃、身近に感じる土地問題（複数回答）

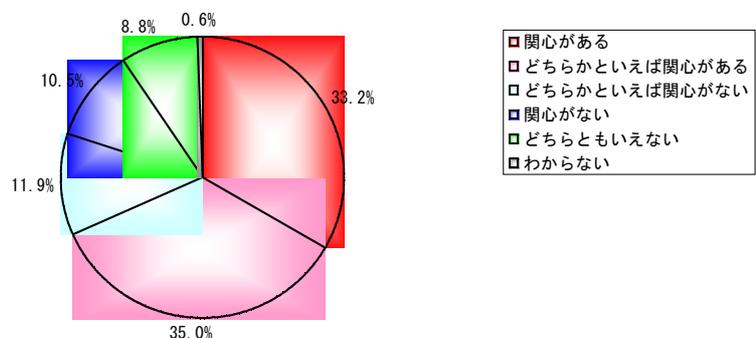


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成19年1月）

### (街並みや景観に対する意識)

街並みや景観の向上・保全について、関心があるとする者の割合が7割近くになっており、関心が高いことが分かる。

図表 街並みや景観の向上・保全への関心



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

## 2 人口減少社会における各地域の土地利用の課題と取組

少子・高齢化の進行、産業構造の変化等により、国土全般において、遊休地、放棄地の増加や管理水準の低下などの問題が発生しており、この傾向は、今後人口減少が本格化するにつれ、さらに拡大することが予想される。

中心市街地における空き店舗や低・未利用地の増加等の空洞化、郊外部における空き家の発生やコミュニティの活力低下、耕作放棄地や手入れの不十分な森林の増加など各地域において適正な土地利用を図るための課題はそれぞれ異なる。地域の状況に応じた様々な土地利用の取組が重要である。

### (1) 市街地整備や都市機能の集約による活性化

多くの地方都市では、モータリゼーションの進展等による商業施設の郊外立地の増加、公共施設等の都市機能の郊外への移転など様々な要因により、空き店舗や低・未利用地の増加など中心市街地の空洞化が問題となっている。

このような中、市街地整備において様々な手法を工夫して地域の活性化を図る取組や公共施設や病院、商店などに徒歩で行くことができる街なか居住を進める動きなどがみられる。都市の規模、市街地の既存ストック、住民の意向などに応じて、それぞれの地域で工夫した中心市街地の活性化の取組を行っていくことが重要である。

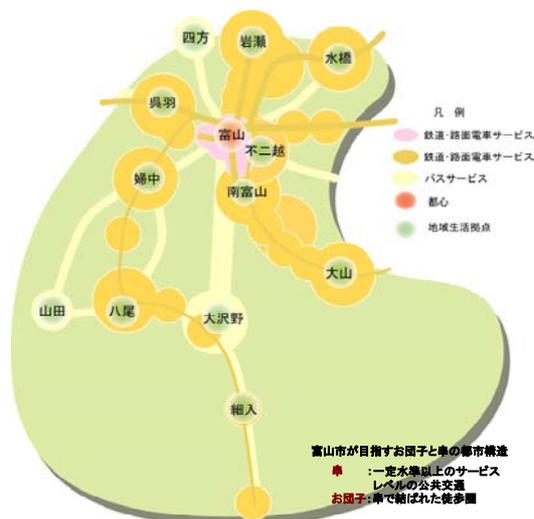
#### 【事例】四番町スクエアのまちづくり（滋賀県彦根市）

空洞化が進んでいた中心市街地の商店街を再生するため、区画整理で飛び換地、申出換地などによる業種業態別ゾーニングを行い、まちの景観イメージを統一した「四番町スクエア」として管理を行っている。



#### 【事例】コンパクトなまちづくり（富山県富山市）

富山市では、富山ライトレール(LRT：次世代型路面電車)の整備等の取組で公共交通を活性化させるとともに、その沿線における商業の振興や住宅整備支援による居住人口の増加といった都市機能の総合的な向上を図り、拠点の魅力を高めることで、車に頼ることなく、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めている。



## (2) 既存ストックを活かした街並みや景観の向上・保全

各地域の土地は、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る。その際、画一的にならない個性的な地域としての魅力を高める上で、歴史的な街並みや建築物等の地域における既存ストックを活かしたまちづくりを進めていくことが重要である。

### 【事例】 ぱていお大門整備事業（長野県長野市）

空き家となり老朽化していた昔からの蔵、家屋を活用し、TMOが施設全体を総合的にマネジメントする商業施設として再生した。既存建物を可能な限り有効利用しながら伝統的な町並みを保存し、商店街の活性化に取り組んでいる。



## (3) 郊外部における良好な居住環境の創出

人口や世帯数の減少という社会経済の変化を踏まえると、今後大幅な宅地需要の伸びは期待できず、郊外住宅地のうち新たな居住者を引きつける魅力がない地域においては空き家の発生やコミュニティの活力低下などが進んでいくおそれがある。

美しい街並み・景観やゆとりある居住環境を求めるなど住宅に対するニーズについても多様化している中で、郊外部においては、都心とは異なる特色や付加価値を持った魅力ある地域としていくため、人口・世帯数の減少による土地需要の緩和を好機ととらえ、緑を活かすなど、ゆとりある良好な居住環境を創出するなどの取組が重要である。

### 【事例】 東村山市本町地区プロジェクト（東京都東村山市）

東京都が公募で選定した民間の企業グループに、都営団地の建替え跡地を定期借地権で一括して貸し付け、道路、公園、戸建住宅、保育所、高齢者福祉施設、商業施設などを整備するとともに、電線類の地中化や外構の一体的整備、居住者が集まる小さな公園や緑地の整備など、「郊外型居住モデルを提示するまちづくり」として、戸建住宅を中心とした美しいまちづくりが進められている。



#### (4) 農地・森林などの地域資源の活用・保全

農山村地域では、若年層の流出による人口減少や高齢化が進んでおり、耕作放棄地や手入れの不十分な森林が増加している。

このような状況の中で、農地や森林の所有者だけでなく、地域住民、都市住民、NPOなど多様な主体により、農地や森林などの地域資源を活用・保全していくことや、都市と農村の交流や農山村地域の定住人口の拡大等の様々な取組が重要である。

##### 【事例】NPO 法人による遊休農地の再生（山梨県北杜市）

地域共生型のネットワーク社会を創ることを目的として組織され、農業を中心とした都市と農村を結ぶ様々な交流活動を行っているNPO法人が、構造改革特区制度を活用して、所有者、北杜市と3者で遊休農地を10年間賃借する契約を結び、都市在住の若者を中心としたボランティアを活用するなど、地域住民だけでなく都市住民を巻き込みながら、荒廃した遊休農地を開墾し、農地として再生させる活動に取り組んでいる。



## 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%を占める森林が最も多く、次いで 13%を占める農用地となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。

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 17 年：1 万 6,600ha）。

図表 我が国の国土利用の推移と現況

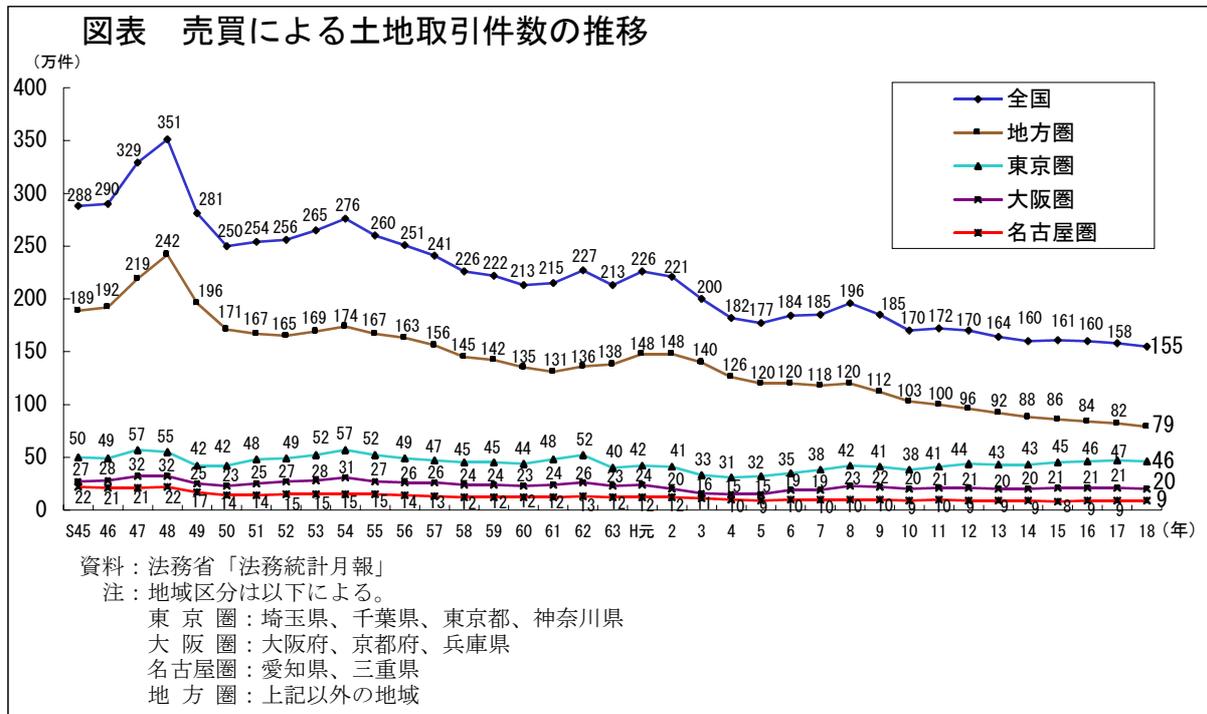
(単位：万ha、%)

地目	合計	昭和50年		昭和60年		平成7年		平成16年		平成17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	481	12.7	478	12.6
森林		2,529	67.0	2,530	67.0	2,514	66.5	2,509	66.4	2,510	66.4
原野		43	1.1	31	0.8	26	0.7	27	0.7	28	0.7
水面・河川・水路		128	3.4	130	3.4	132	3.5	133	3.5	134	3.5
道路		89	2.4	107	2.8	121	3.2	131	3.5	132	3.5
宅地		124	3.3	150	4.0	170	4.5	183	4.8	185	4.9
その他		286	7.6	282	7.5	303	8.0	316	8.4	312	8.3
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、大都市圏ではほぼ横ばいとなっている。



### 第3節 平成19年地価公示に見る平成18年の地価動向について

平成19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、住宅地及び商業地ともに16年ぶりにわずかな上昇となった。
- ・ 三大都市圏の平均では、住宅地及び商業地とも上昇となった。
- ・ 地方圏の平均では、下落が続いているものの、3年連続で下落幅が縮小した。

図表 地域別対前年変動率

(%)

用途	住 宅 地			商 業 地			
	公示年	平成17年	平成18年	平成19年	平成17年	平成18年	平成19年
全 国		△ 4.6	△ 2.7	0.1	△ 5.6	△ 2.7	2.3
三大都市圏		△ 3.7	△ 1.2	2.8	△ 3.2	1.0	8.9
東京圏		△ 3.2	△ 0.9	3.6	△ 2.5	1.0	9.4
大阪圏		△ 5.2	△ 1.6	1.8	△ 5.0	0.8	8.3
名古屋圏		△ 3.3	△ 1.3	1.7	△ 3.3	0.9	7.8
地方圏		△ 5.4	△ 4.2	△ 2.7	△ 7.5	△ 5.5	△ 2.8

資料：国土交通省「地価公示」

## 第2部 平成18年度土地に関して講じた基本的施策（略）