

土地政策分科会企画部会報告（案）

参考資料

国土審議会土地政策分科会企画部会

目次

1. 土地をめぐる社会経済状況

- 1 - 1 人口・世帯数、産業構造
- 1 - 2 土地を巡る国民の意識

2. 土地市場・土地利用に関する現状

2 - 1 土地市場に関する現状

- 地価
- 土地取引
- 不動産証券化
- 賃貸オフィスビル
- 地籍調査
- 定期借地権

2 - 2 土地利用に関する現状

- 国土利用の概況
- 低・未利用地
- 敷地の細分化
- 都市内の農地・緑
- 宅地需給
- 既存ニュータウンの現状

3. 参考資料

3 - 1 宅地政策関係

- 宅地供給施策の歴史
- 共(コモン)による土地管理

3 - 2 土地市場関係

- 不動産証券化
- 取引価格情報の提供
- 定期借地権制度

資料一覧

項目	カテゴリ	資料名	頁				
1. 土地をめぐる社会 経済状況	1. 人口・世帯数、産 業構造	1	日本の人口の推移	7			
		2	都道府県別人口の増加率	8			
		3	都道府県別老年人口の割合	9			
		4	世帯数と世帯人員	10			
		5	生涯未婚率	11			
		6	世帯類型別世帯数の推計	12			
		7	高齢小規模世帯の状況	13			
		8	我が国の産業構造の推移(名目国内総生産ベース)	14			
	2. 土地をめぐる国 民の意識	1	土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か	15			
		2	家計を主に支える者の年齢階級別持ち家世帯率—全国(平成15年)	16			
		3	持ち家志向か借家指向か	17			
		4	街なかや都市の中心部と郊外のどちらに住みたいか	18			
		5	街なかや都市の中心部に住みたい理由(複数回答)	19			
		6	郊外に住みたい理由	20			
		7	日本の街並みや景観をどのように評価するか	21			
		8	街並みや景観の向上・保存への関心があるか	21			
		9	居住地周辺の農地・農業の存在の有無についての意向	21			
		2. 土地市場・土地利 用に関する現状	1. 土地市場に関す る現状	○地価	1	地価公示と市街地価格指数の対前年変動率	23
					2	JR東京駅周辺の地価変動	24
3	全国における地価の推移				25		
4	地価の上昇・横ばい・ほぼ横ばいの地点数の推移 ~地価の下げ止まりの傾向のあらわれ				26		
5	○土地取引		5	売買による土地取引件数の推移(平成元年=100)	27		
			6	人口あたり不動産取引件数の国際比較	27		
7	○不動産証券化		7	不動産全体における「収益不動産」の位置づけ	28		
			8	不動産証券化の実績の推移	29		
			9	J-REIT数と時価総額の推移	29		
			10	J-REIT保有物件の構成比の実物/信託受益権構成比	29		
			11	J-REITの配当利回りの動向	30		
			12	証券化された不動産の物件別実績推移(割合ベース)	30		
			13	ファンドへの投資家の種類別構成割合(Jリート、私募ファンドごと)	31		
			14	銀行の不動産業向け融資額の伸び率の推移	31		
			15	外国の不動産ファンド市場の状況との比較	31		
			16	投資家ポートフォリオの国際比較	32		
			17	三大都市の賃貸オフィスビルの空室率及び賃料	33		
			18	主要地方都市の賃貸オフィスビルの空室率及び賃料	34		
			19	地籍調査の進捗状況	35		
			20	定期借地権付き住宅の供給実績	36		
			21	工場の借地立地件数とその割合の推移	36		

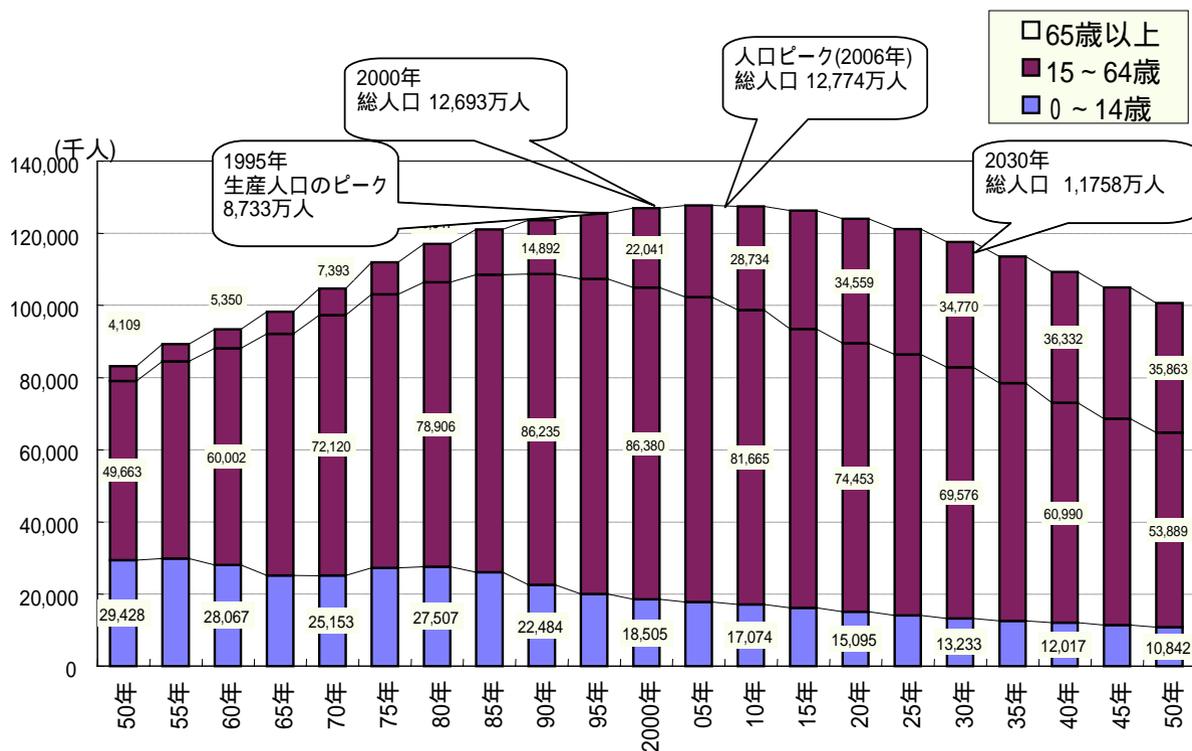
(2. 土地市場・土地利用に関する現状)	2. 土地利用に関する現状	1	○国土利用の概況	我が国の国土利用の推移と現況	37
		2		産業別工業用地面積の動向	38
		3		工業立地の動向(面積)	39
		4		社宅・従業員宿舎、グラウンドの面積の推移	40
		5	○低・未利用地	東京湾沿岸地域における低未利用地	40
		6		地域ブロックごとの空き地面積の推移	41
		7		空き地の増加状況	41
		8		郊外部の既成市街地の状況	42
		9	○敷地の細分化	経年変化による敷地細分化状況の例(目黒区八雲地区の例)	43
		10		一戸建て分譲住宅敷地面積の推移(首都圏)	43
		11		都市型戸建開発による敷地分割の形態	43
		12		接道状況が良好でない画地数の推移(東京圏の4地点)	44
		13	○都市内の農地・緑	市街化区域農地の宅地化の状況	45
		14		農地の規模(件数割合)	45
		15		幅員別接道状況(面積割合)	45
		16		宅地化農地・生産緑地の推移	46
		17		三大都市圏の住宅地供給量と宅地化農地減少量の比較	46
		18		横浜市における緑地の減少	46
		19		緑地保全地区の推移	46
		20		敷地の細分化が進む街区における緑被率の推移	47
		21	○宅地需給	三大都市圏の人口転入超過数(社会増加数)と全国の宅地供給量の推移	48
		22		宅地開発事業の概要	48
		23		首都圏の都県・年代・公民別大規模宅地開発事業の着手	49
		24		宅地需給長期見通し	49
		25		現行の宅地供給方針	50
		26		大都市における供給基本方針	51
		27		三大都市圏の宅地供給における再開発的供給割合(共同住宅)の推移	52
		28	○既存ニュータウンの現状	年齢別人口構成の経年変化(1970年代に工事完了したニュータウンの例)	53
		29		ニュータウンにおける近隣(住区)センターの利用状況	54
3. 参考資料	1. 宅地政策関係	1	○宅地供給施策の歴史	宅地政策の経緯の背景	55
		2		宅地政策の経緯～ニュータウン施策を中心に～	56
		3	○共(コモン)による土地管理	管理されない土地の五月雨式発生イメージ	59
		4		共(コモン)等による土地管理の事例 ～四街道市	60
		5		共(コモン)等による土地管理の事例 ～東大阪市	60
		6		共(コモン)等による土地管理の事例 ～千葉県富津市	61
		7		共(コモン)等による土地管理の事例 ～川崎市宮前区	62
		8		共(コモン)等による土地管理の事例 ～逗子市披露山	63
		9		共(コモン)等による土地管理の事例 ～神戸市北別府	64
		10		共(コモン)等による土地管理の事例 ～三重県美杉村	65

(3. 参考資料)		11	共(コモン)等による土地管理の事例 ~NPO法人ふるさとネッツ	66	
		12	共(コモン)等による土地管理の事例 ~高知県「森林環境税」	67	
		13	共(コモン)等による土地管理の事例 ~国分寺産線「世田谷区民債」	68	
		14	共(コモン)等による土地管理の事例 ~せたがやトラスト協会	69	
		15	共(コモン)等による土地管理の事例 ~HOAのしくみ	70	
		16	共(コモン)等による土地管理の事例 ~カルフォルニア州におけるHOA	71	
	2. 土地市場関係	○不動産証券化	1	不動産事業における証券化手法の活用事例	72
			2	不動産における投資インデックス	73
			3	不動産価値創造手法(バリューアップビジネス)の位置づけ	74
		○取引価格情報の提供	4	規制改革・民間開放推進3カ年計画(抄)	75
			5	定期借地権制度の概要	76
		○定期借地権制度	6	質の高い街づくりへの貢献	77
			7	居住のための定期借地権の活用事例 ~ユートピア芦屋	78
			8	居住のための定期借地権の活用事例 ~竜ヶ崎ニュータウン	79
			9	事業のための定期借地権の活用事例 ~首都圏近郊のアウトレットモール	80
			10	事業のための定期借地権の活用事例 ~南青山ブラス	81
			11	事業のための定期借地権の活用事例 ~南青山1丁目団地建替プロジェクト	82

1. 土地を巡る社会・経済状況

1 - 1人口・世帯数・産業構造

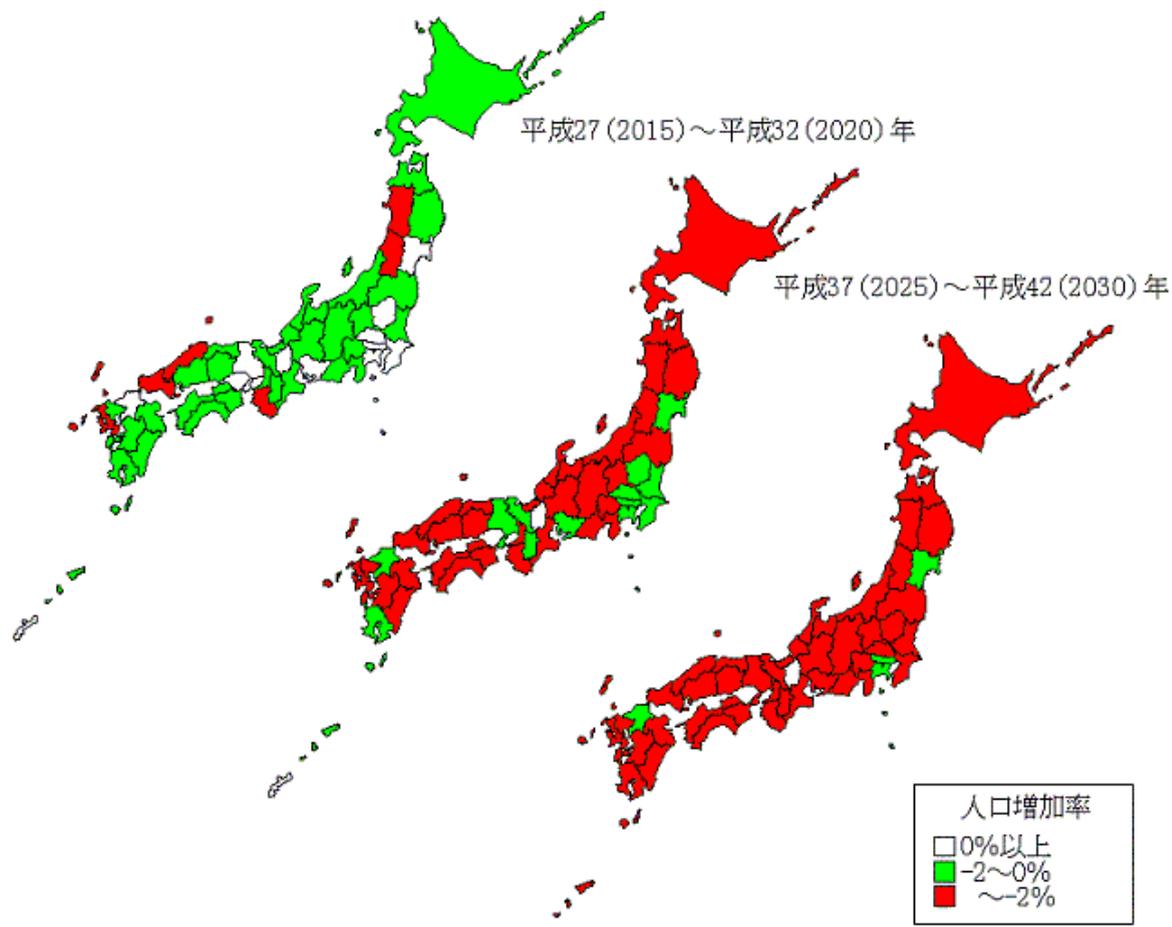
1 - 1 - 1 日本の人口の推移



資料: 1950～2000年は「国勢調査」、2005～2050は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成14年1月推計)
 注: 年齢不詳の人口は各歳別に按分して含めた。

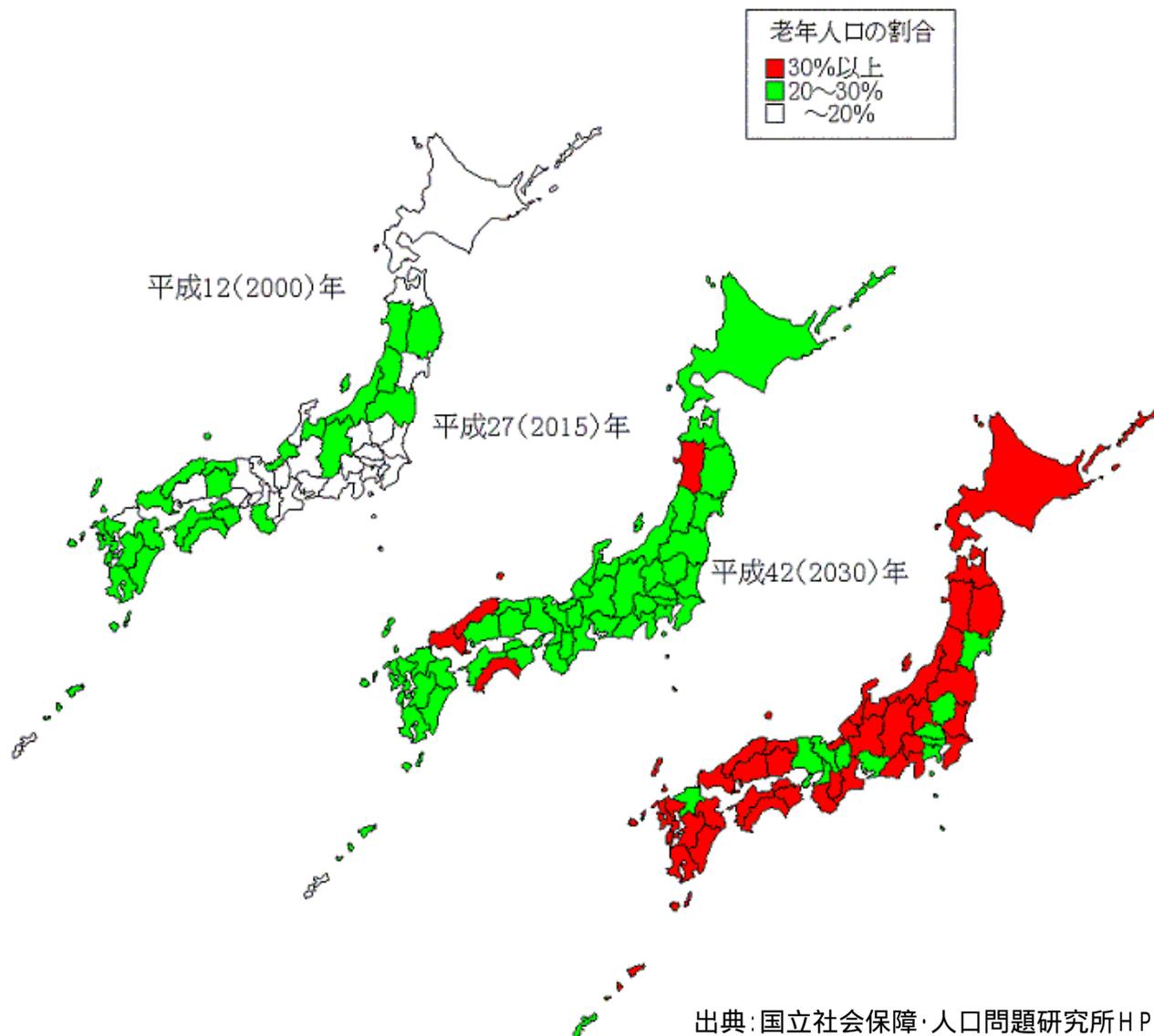
1 - 1 - 2 都道府県別人口の増加率

平成17(2005)～平成22(2010)年

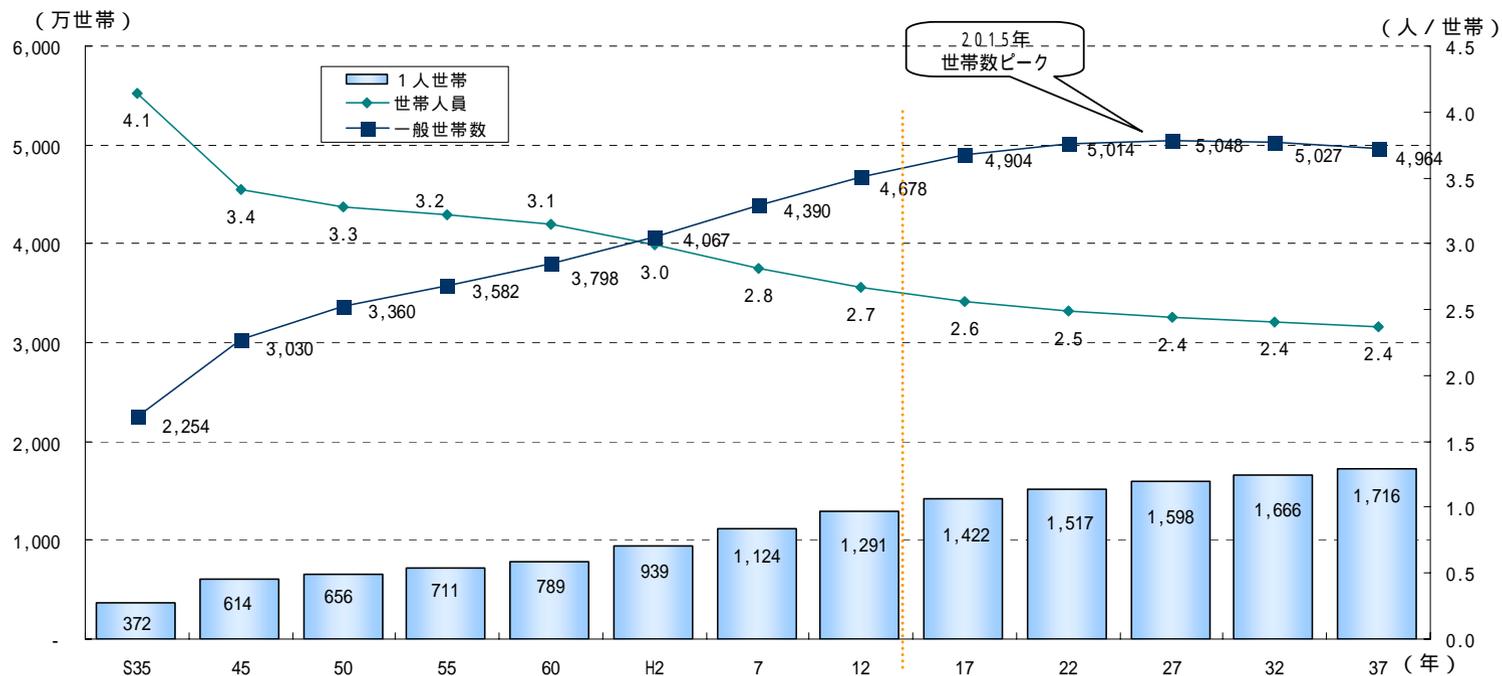


出典: 国立社会保障・人口問題研究所HP

1 - 1 - 3 都道府県別老年人口の割合



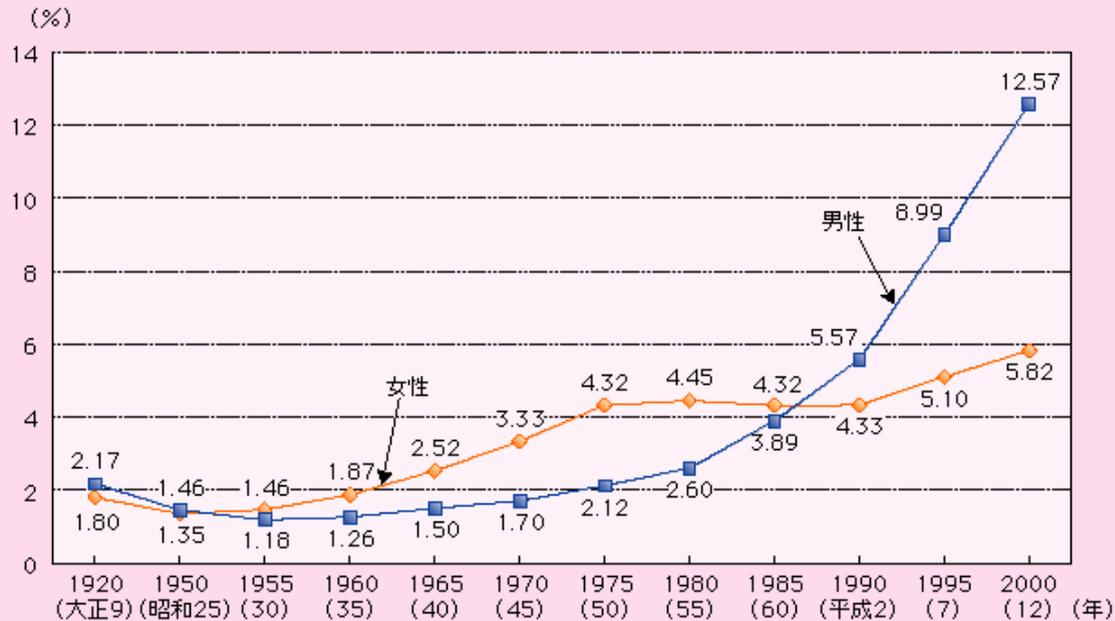
1 - 1 - 4 世帯数と世帯人員



資料：平成12年以前は、各年総務省「国勢調査」による。

平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成15年10月推計）による。

1 - 1 - 5 生涯未婚率

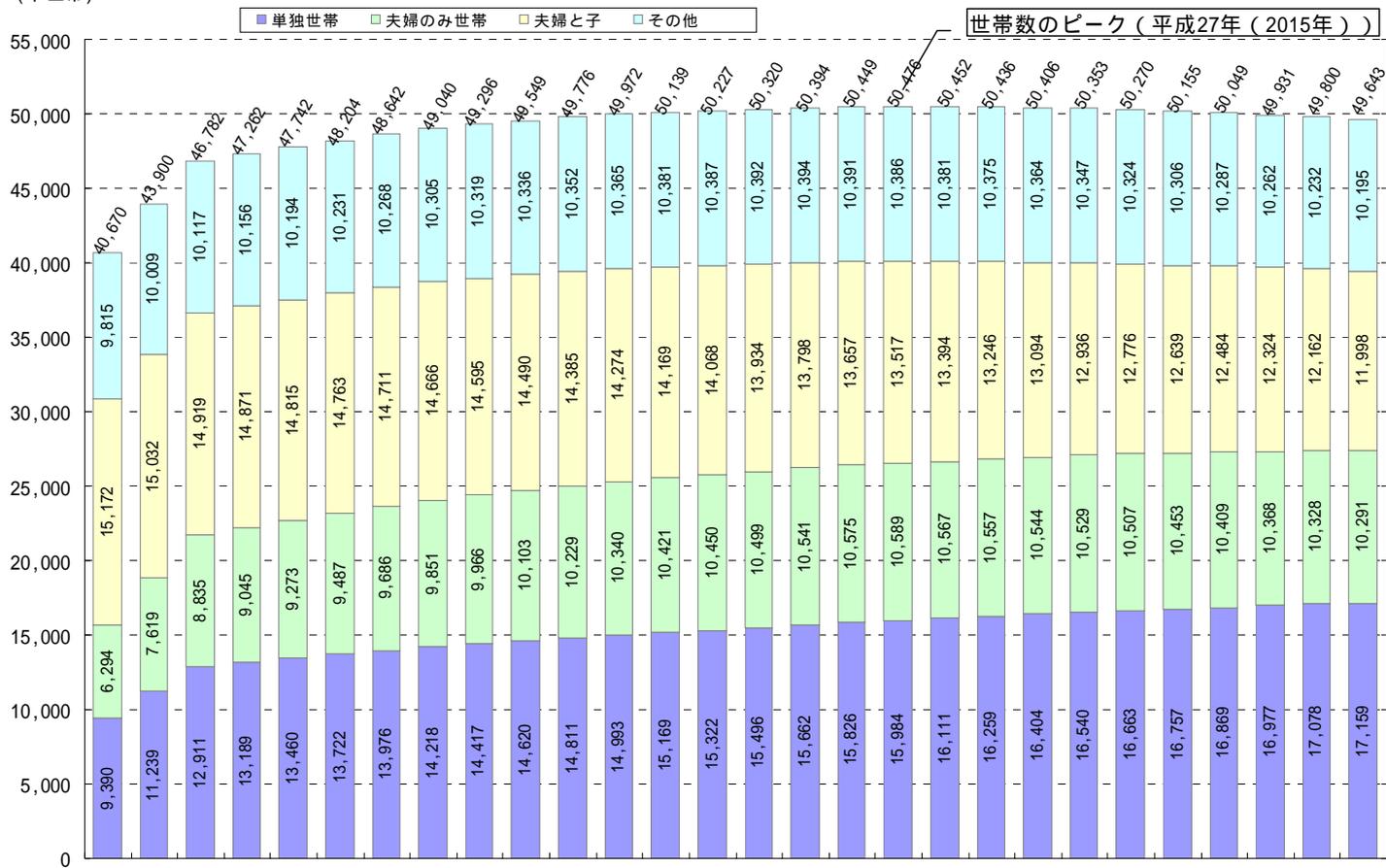


資料：国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」

注：総務省統計局「国勢調査」より算出。生涯未婚率は、45～49歳と50～54歳未婚率の平均値であり、50歳時の未婚率を示す。

1 - 1 - 6 世帯類型別世帯数の推計

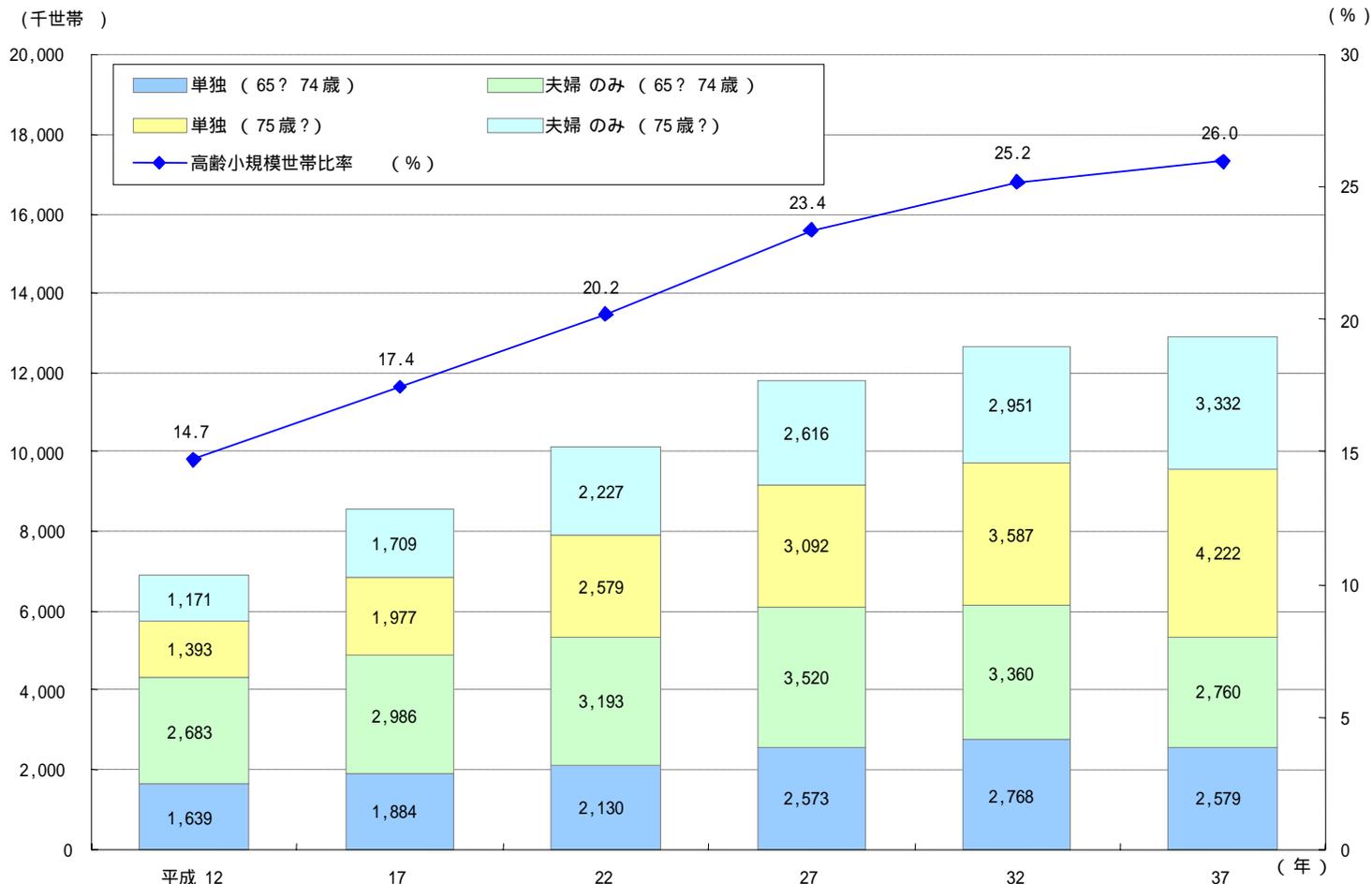
(千世帯)



世帯数のピーク（平成27年（2015年））

資料：平成12年以前は国勢調査、平成13年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成15年10月推計）による。

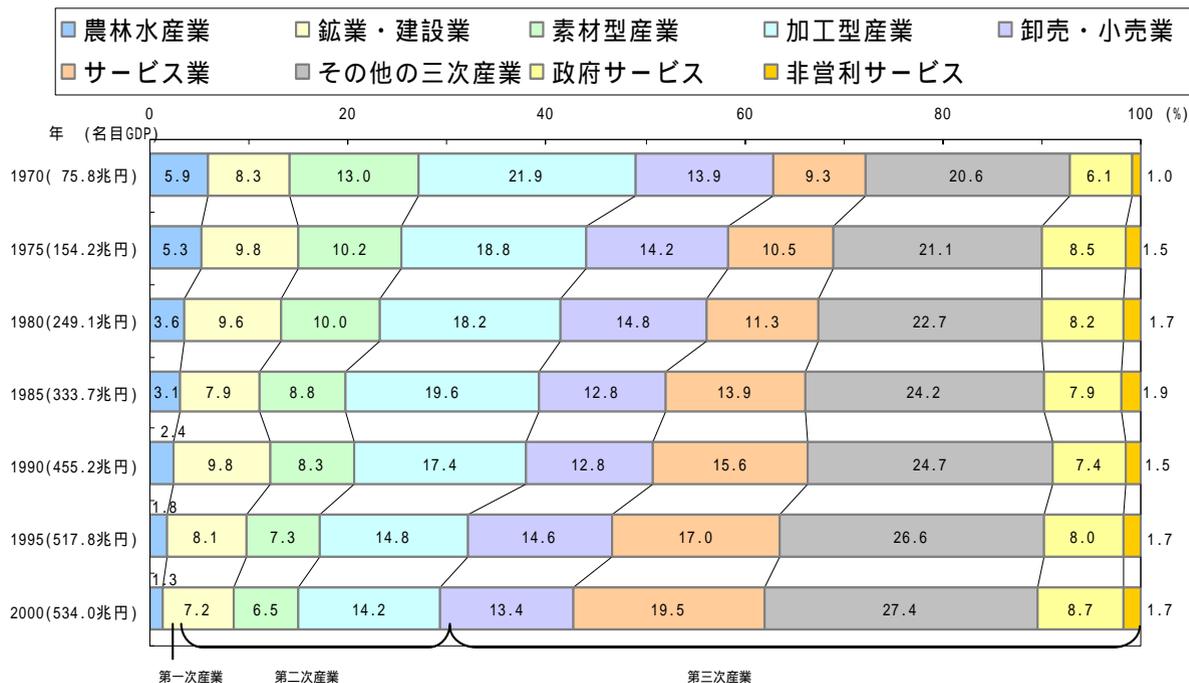
1 - 1 - 7 高齢小規模世帯の状況



資料：国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計」(平成15年10月推計)

注：「高齢小規模世帯比率」は、世帯主年齢65才以上の単独世帯・夫婦のみ世帯が全世帯数に占める比率をいう。

1 - 1 - 8 我が国の産業構造の推移(名目国内総生産ベース)



資料：内閣府「国民経済計算年報」（平成14年版）

注1：1985年以前は旧基準68SNA（平成2年基準価格）、1990年以降は新基準93SNAによる。

注2：帰属利子、その他、輸入税を除いた合計を100として計算。

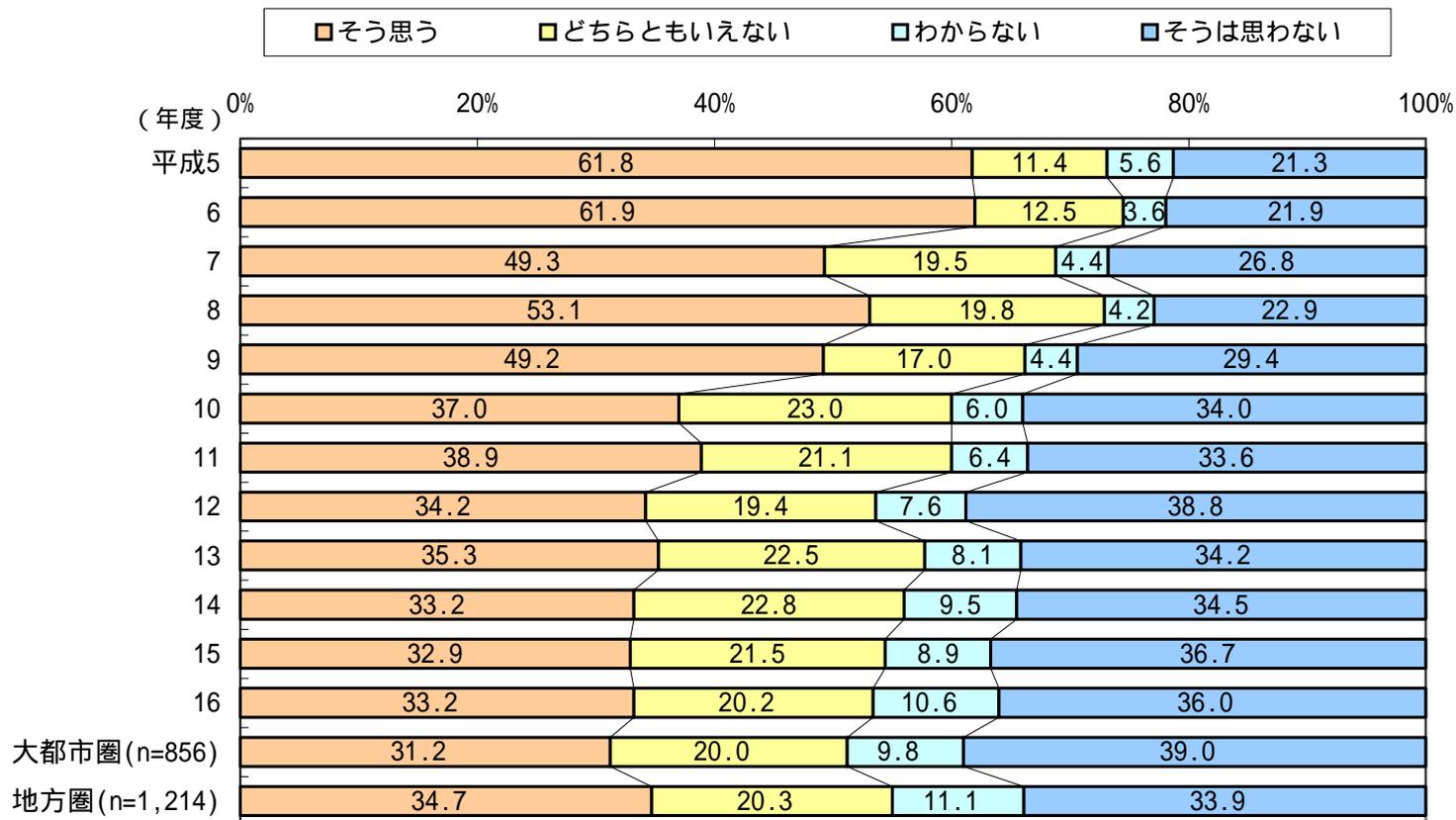
注3：素材型産業は、パルプ・紙、窯業・土石、化学、石油・石炭、一次金属、金属製品。

注4：加工型産業は、食料品、繊維、一般機械、電気機械、輸送機械、精密機械、その他製造業。

注5：サービス業は、公共サービス、対事務所サービス、対個人サービス。

1 - 2 土地を巡る国民の意識

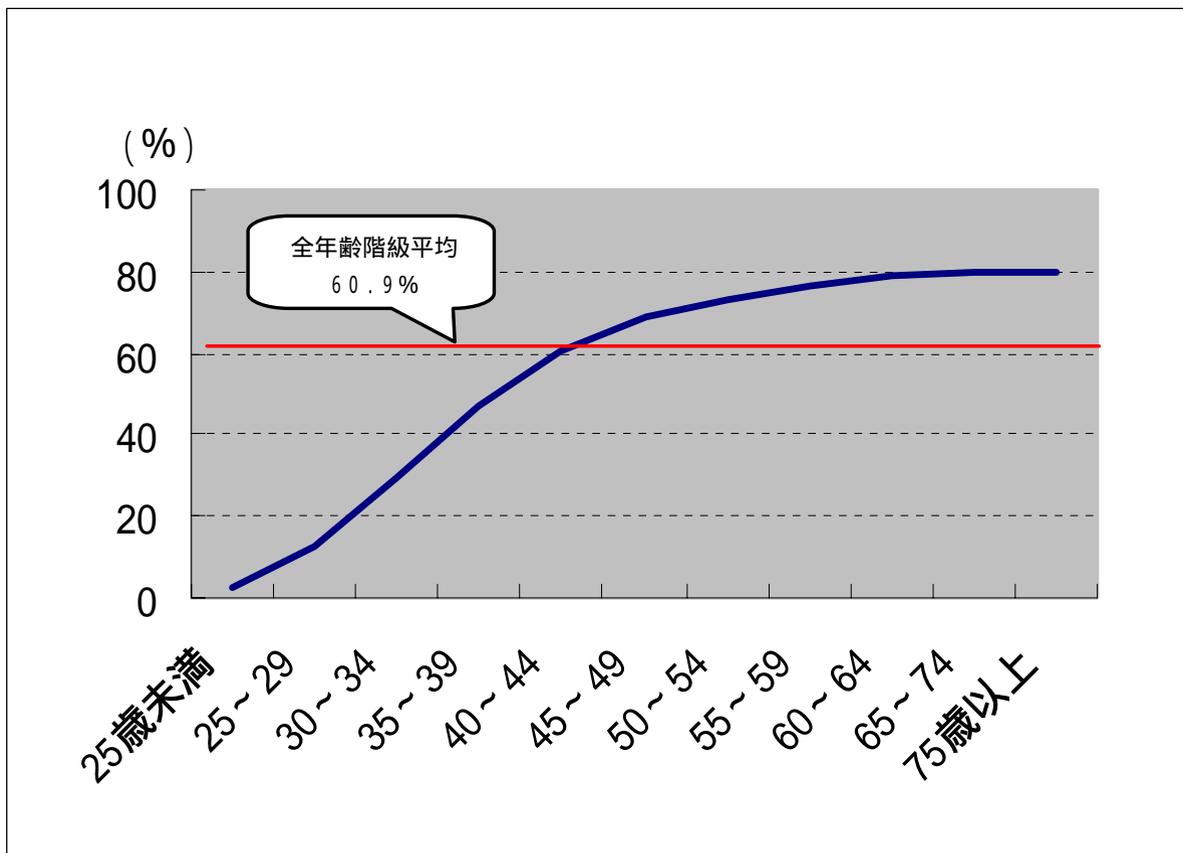
1 - 2 - 1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

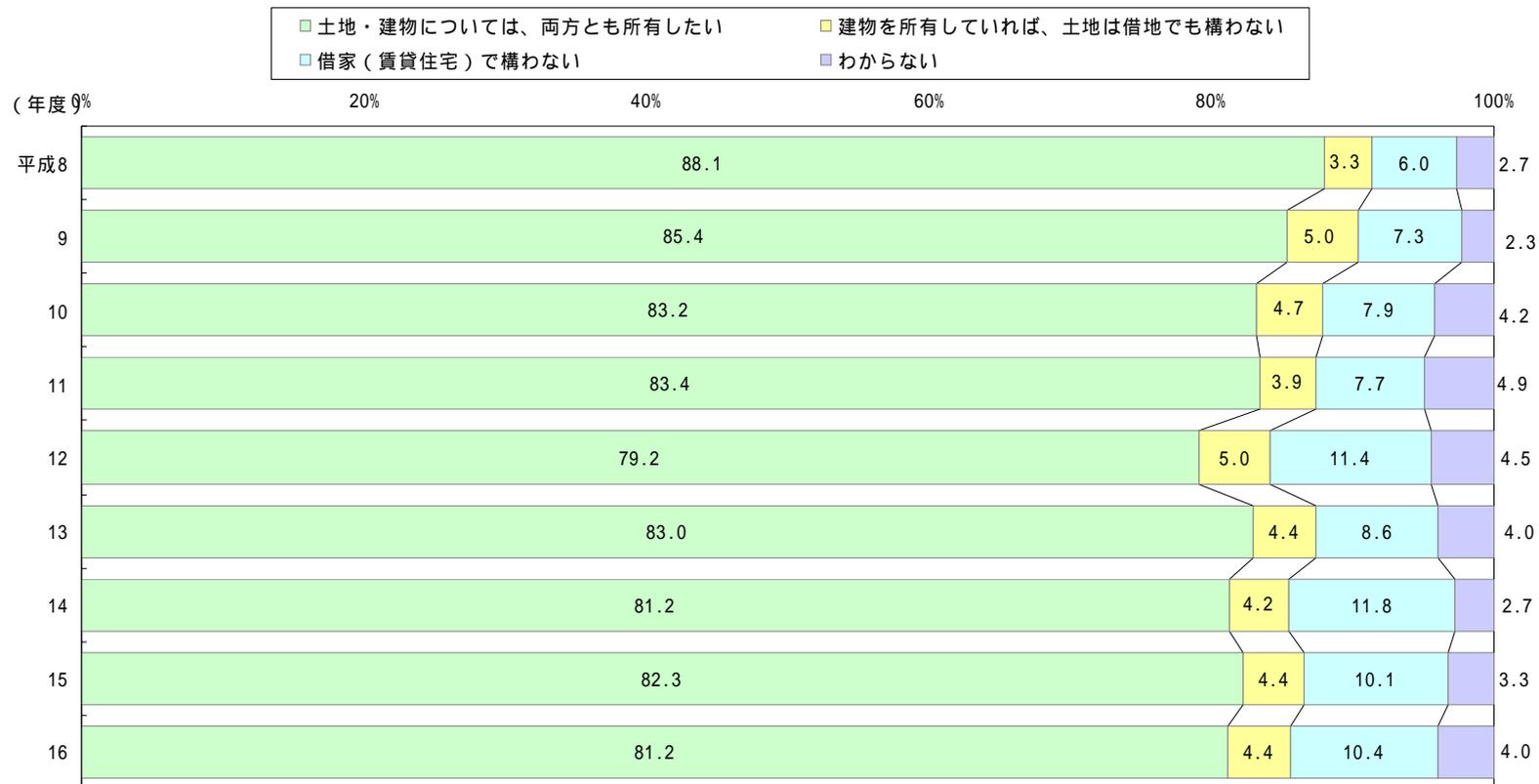
注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市。
 地方圏は上記以外の地域。

1 - 2 - 2 家計を主に支える者の 年齢階級別持ち家世帯率 - 全国(平成15年)

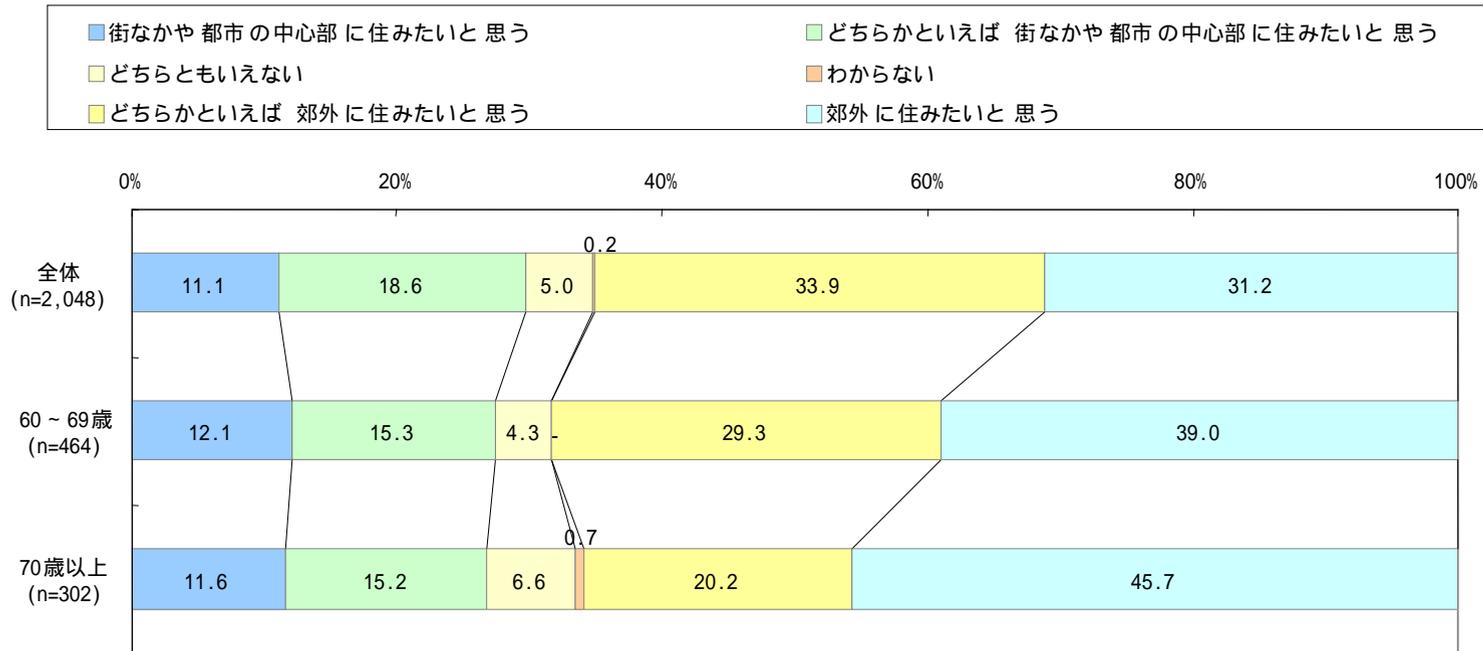


出典:土地・住宅統計調査(H15)

1 - 2 - 3 持ち家志向か借家志向か

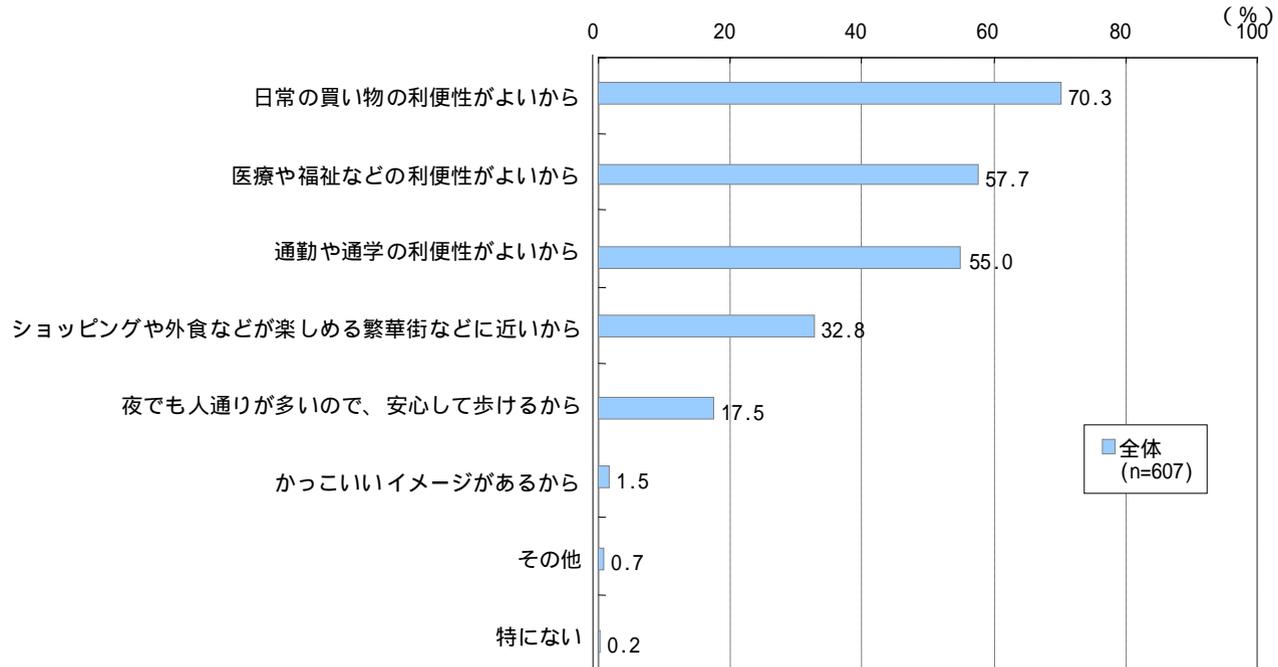


1 - 2 - 4 街なかや都市の中心部と郊外のどちらに住みたいか



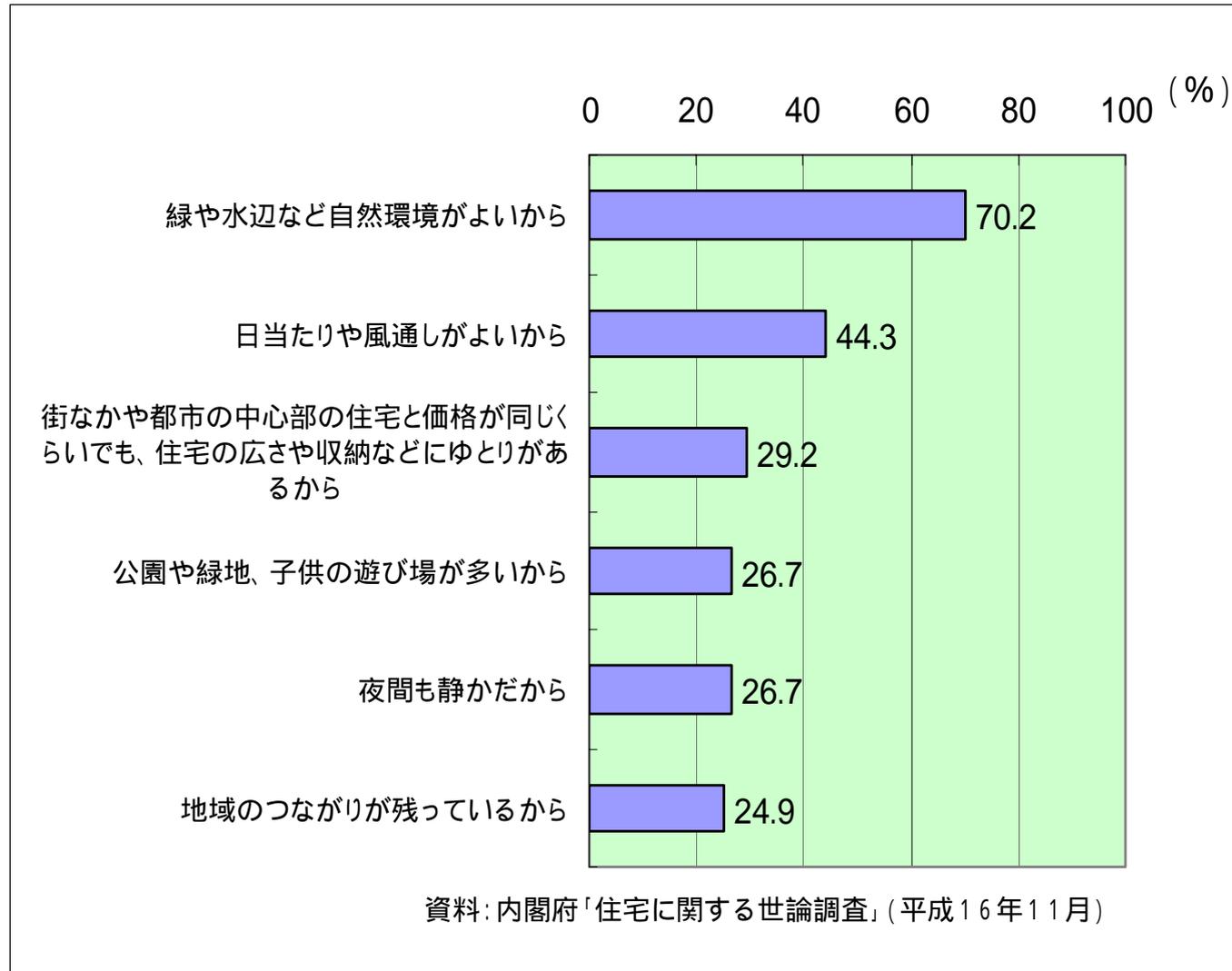
資料：内閣府「住宅に関する世論調査」（平成16年11月）

1 - 2 - 5 街なかや都市の中心部に住みたい理由(複数回答)

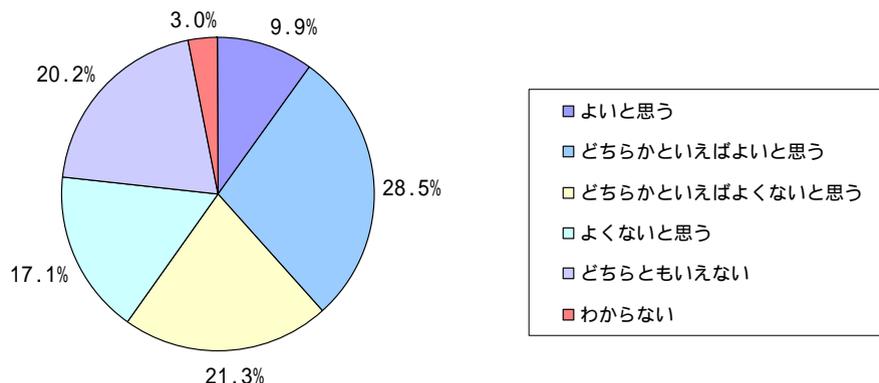


資料: 内閣府「住宅に関する世論調査」平成16年11月)

1 - 2 - 6 郊外に住みたい理由

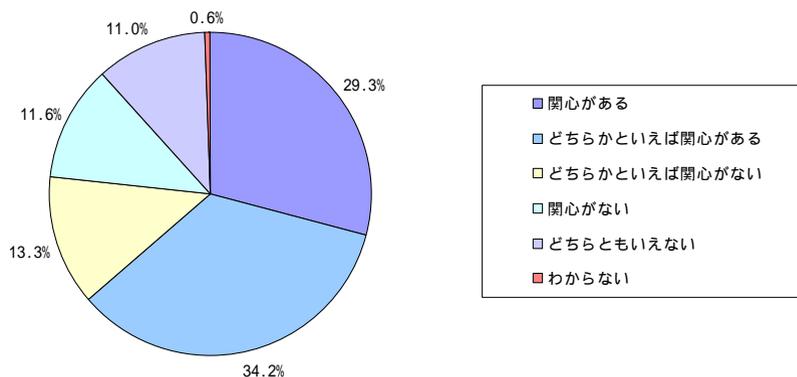


1 - 2 - 7 日本の街並みや景観をどのように評価するか



資料：国土交通省「土地問題に関する意識調査」（平成17年1月）

1 - 2 - 8 街並みや景観の向上・保存への関心があるか



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成17年1月）

1 - 2 - 9 居住地周辺の農地・農業の存在の有無についての意向

	平成12年
あった方がよい	67.3%
条件によっては合った方がよい	25.0%
ない方がよい	7.7%

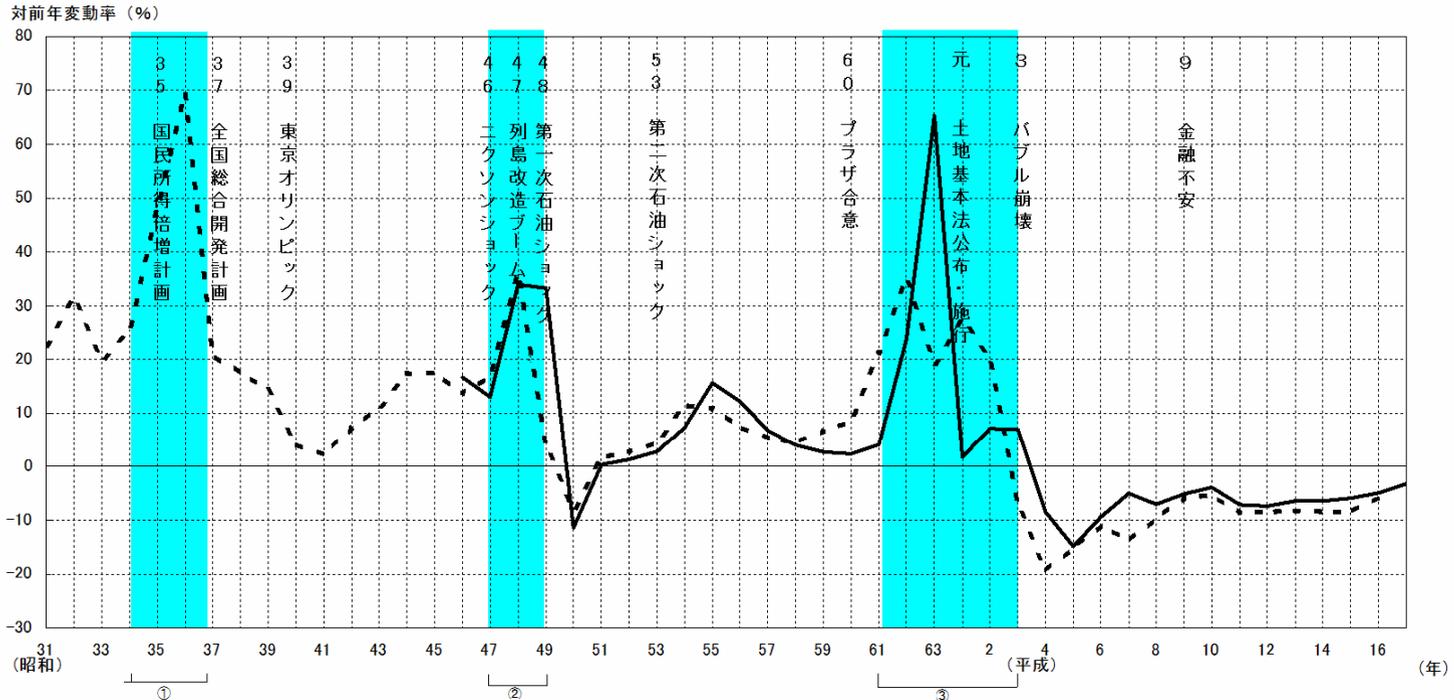
資料：関東農政局「都市農業消費者アンケート」（H12年）

埼玉、千葉、東京、神奈川の市部住民が対象

2 . 土地市場・土地利用に関する現状

2 - 1 土地市場に関する現状

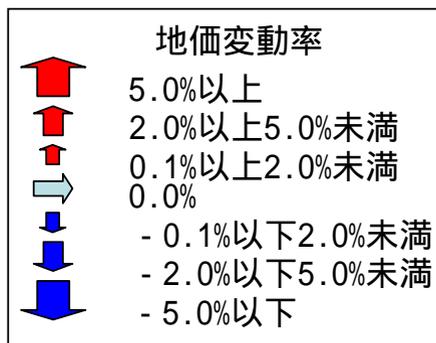
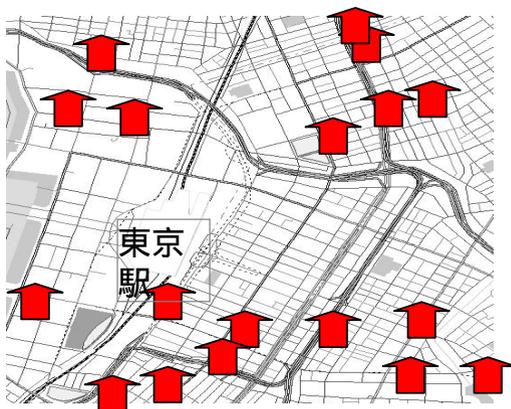
2 - 1 - 1 地価公示と市街地価指数の対前年変動率



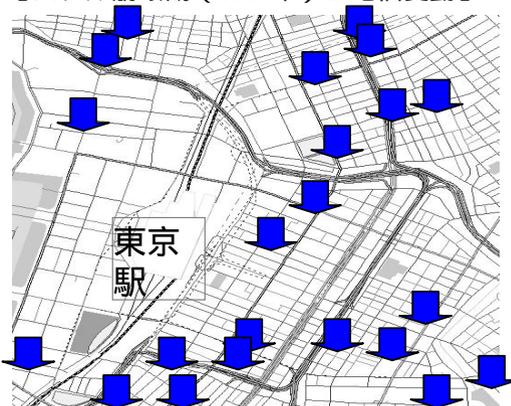
- ① 戦後1回目の地価高騰 : 高度成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資
大都市、工業地中心の地価上昇
- ② 戦後2回目の地価高騰 : 列島改造ブームの中、企業の事業用地取得や大都市への人口集中等による旺盛な土地需要の発生、投機的な土地需要の増大
農林地を含め全国的に地価上昇が拡大
土地神話の一般化
- ③ 戦後3回目の地価高騰 : 金余り状況を背景とし、(1)東京都心部での業務地需要の増大、(2)周辺住宅地における買換え需要の増大、(3)投機的取引の増大
東京都心部から周辺住宅地へ、さらには大阪圏、名古屋圏、地方圏へと波及

実線: 地価公示(東京圏・全用途平均)対前年変動率(国土交通省) ※地価公示は昭和45年から始まりました。
破線: 市街地価指数(六大都市全用途平均)各年9月末の対前年変動率((財)日本不動産研究所)

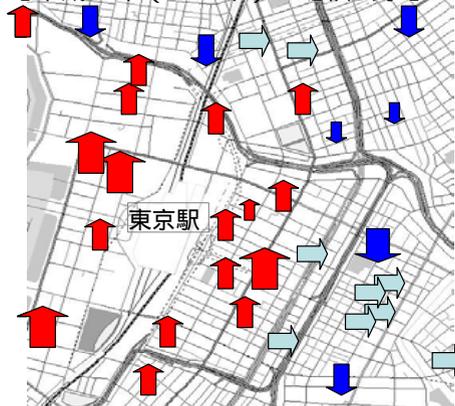
2 - 1 - 2 JR東京駅周辺の地価変動



【バブル崩壊期（1995年）の地価変動】



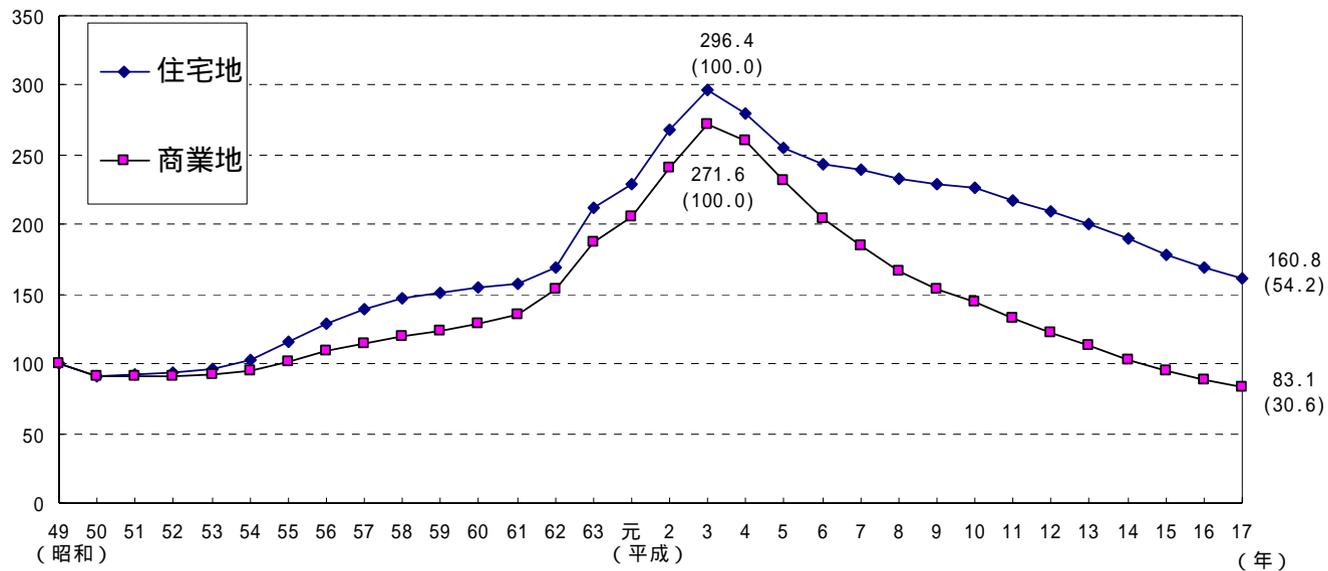
【平成17年（2005年）の地価公示】



注：「地価公示」による。

2 - 1 - 3 全国における地価の推移

(指数：昭和49年=100)



出所：国土交通省「地価公示」

2 - 1 - 4

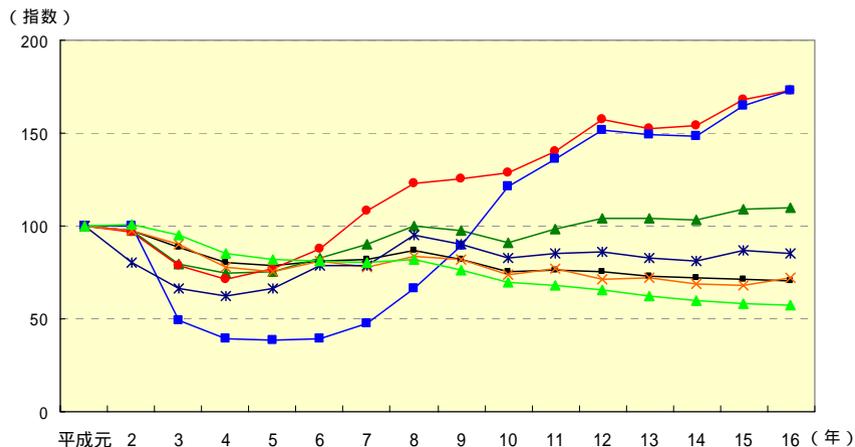
地価の上昇・横ばい・ほぼ横ばいの地点数の推移

～地価の下げ止まりの傾向のあらわれ

資料：国土交通省「地価公示」

		上昇 (0% < 変動率)			横ばい (変動率 = 0%)			ほぼ横ばい (1.0% < 変動率 < 0%)			
		15年	16年	17年	15年	16年	17年	15年	16年	17年	
東京圏	東京都区部	住宅地	10	21	121	98	120	254	118	260	388
		商業地	39	50	136	49	65	180	23	96	164
	区部都心部	住宅地	4	17	83	79	86	47	26	38	32
		商業地	38	48	122	41	44	81	15	28	42
	区部南西部	住宅地	6	4	31	18	31	192	84	208	240
		商業地	1	2	12	8	18	86	7	47	72
	区部北東部	住宅地	0	0	7	1	3	15	8	14	116
		商業地	0	0	2	0	3	13	1	21	50
	多摩地域	住宅地	0	0	12	1	6	19	8	18	114
		商業地	0	0	5	3	4	11	4	2	13
	横浜市・川崎市	住宅地	0	0	9	0	0	22	0	1	28
		商業地	0	0	4	0	0	1	0	0	1
	埼玉県	住宅地	0	0	2	6	7	42	14	12	63
		商業地	0	0	0	1	0	6	1	6	23
	さいたま市	住宅地	0	0	0	1	0	17	12	0	23
		商業地	0	0	0	0	0	0	1	1	1
	千葉県	住宅地	0	10	54	8	2	78	2	2	29
		商業地	0	2	3	0	0	3	0	0	6
千葉市	住宅地	0	0	6	0	0	16	0	2	6	
	商業地	0	0	0	0	0	1	0	0	3	
大阪圏	大阪府	住宅地	0	0	3	1	1	12	0	0	13
		商業地	0	0	12	1	5	7	0	0	7
	大阪市	住宅地	0	0	2	1	1	6	0	0	8
		商業地	0	0	12	1	5	6	0	0	6
	神戸市	住宅地	0	0	14	0	0	3	0	1	5
		商業地	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	阪神地域	住宅地	0	0	4	0	0	48	0	0	54
		商業地	0	0	0	0	0	1	0	0	0
京都市	住宅地	0	0	0	0	0	18	0	0	5	
	商業地	0	0	10	0	3	16	0	0	3	
名古屋圏	愛知県	住宅地	0	0	38	13	13	81	54	45	113
		商業地	1	11	36	1	5	39	2	9	38
	名古屋市	住宅地	0	0	24	0	2	28	2	2	38
		商業地	1	11	35	1	4	27	0	3	20
	西三河地域	住宅地	0	0	13	13	6	40	49	40	60
商業地		0	0	1	0	1	12	2	6	18	
地方圏	札幌市	住宅地	0	1	29	1	11	63	2	5	8
		商業地	0	0	9	1	5	33	0	4	9
	福岡市	住宅地	1	1	6	3	6	9	4	4	3
		商業地	0	1	3	1	3	4	1	0	2

2 - 1 - 5 売買による土地取引件数の推移 (平成元年 = 100)



資料：国土交通省調べ。

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：地域区分は次による。

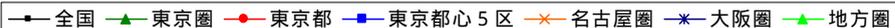
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

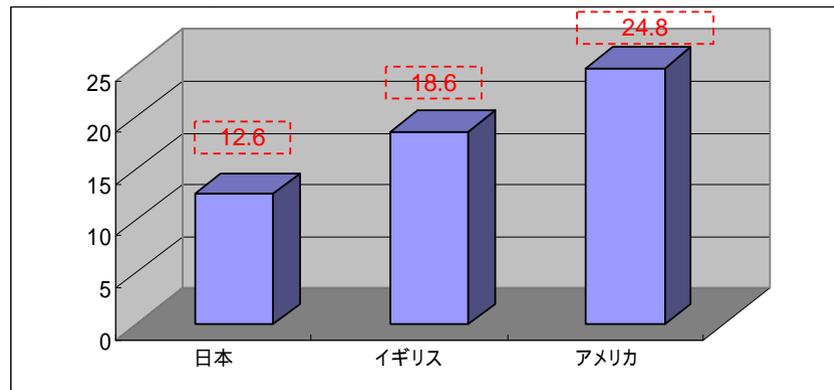
名古屋圏：愛知県、三重県。

地方圏：上記以外の地域。



2 - 1 - 6 人口あたり不動産取引件数の国際比較

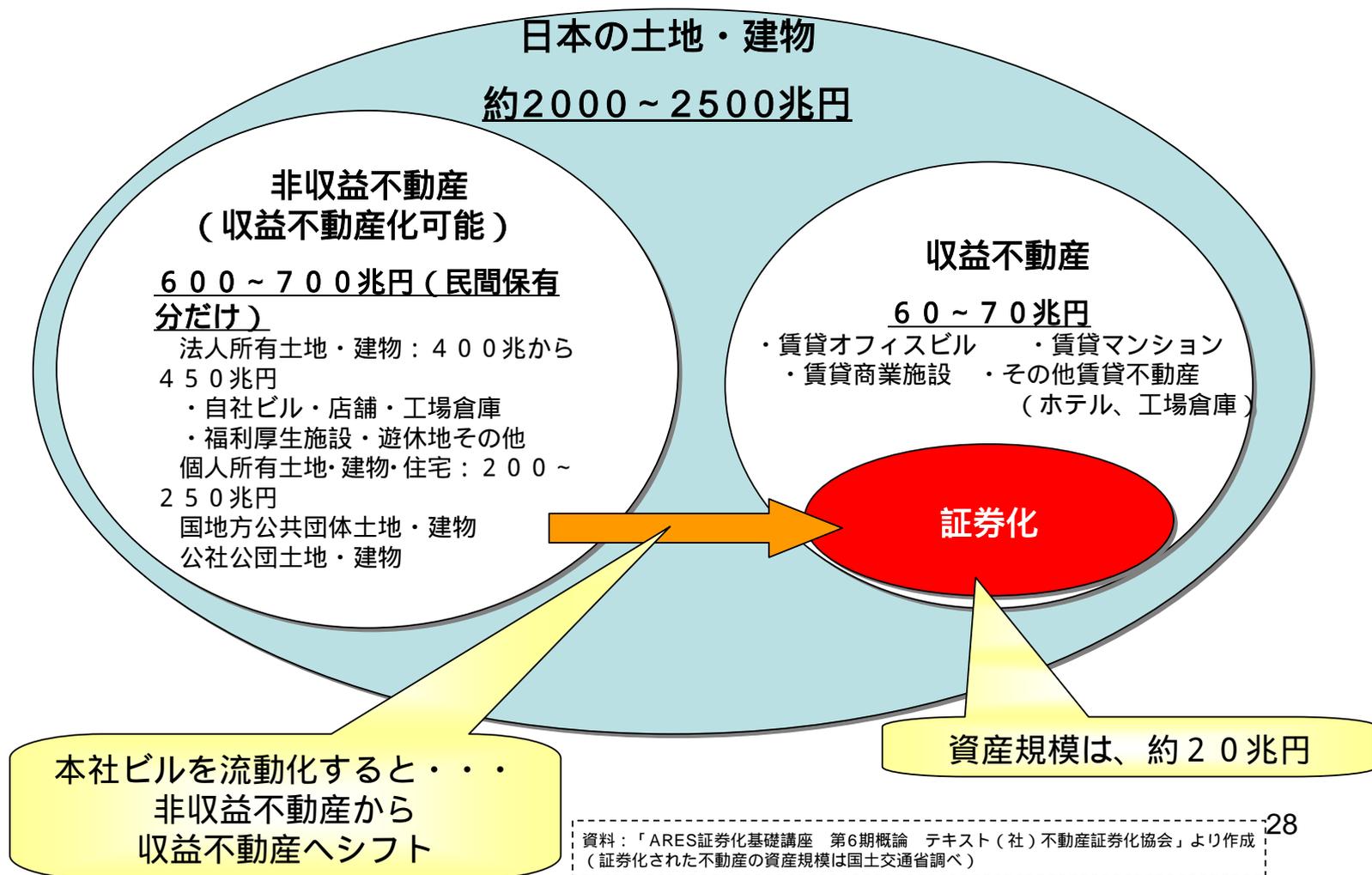
(件数/1000人)



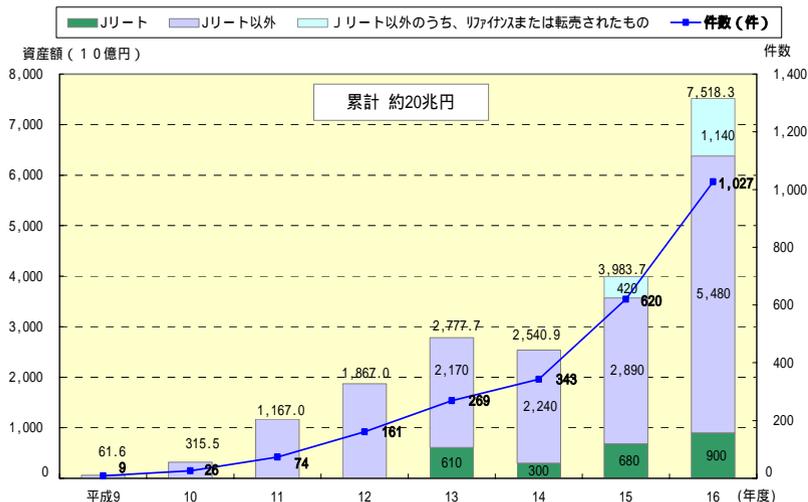
資料：総務省「国勢調査」法務省「法務統計月報」ほか

注：日本は土地取引件数、イギリス及びアメリカ合衆国はHomeSales

2 - 1 - 7 不動産全体における「収益不動産」の位置づけ



2 - 1 - 8 不動産証券化の実績の推移



資料:国土交通省調べ

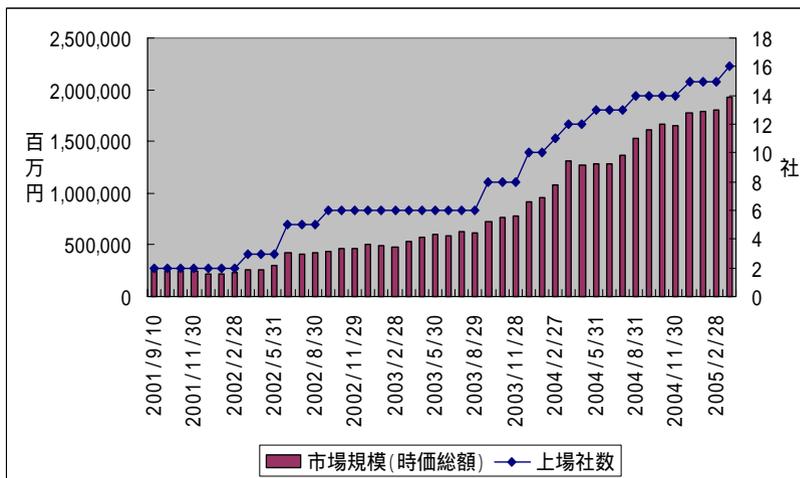
注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「J-REIT以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」...J-REIT以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3:J-REITについては、投資法人を1件としている。

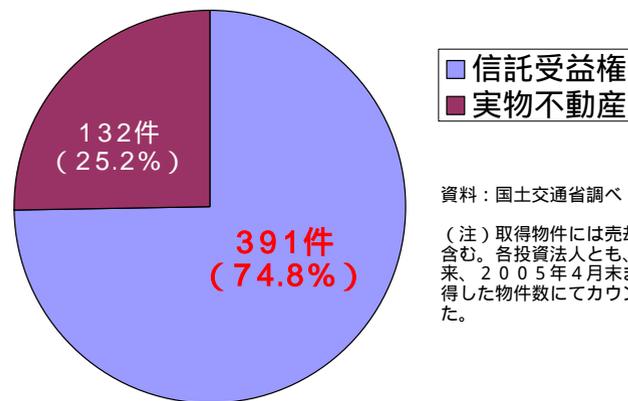
注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

2 - 1 - 9 J - REIT数と時価総額の推移



資料:住信基礎研究所HPより

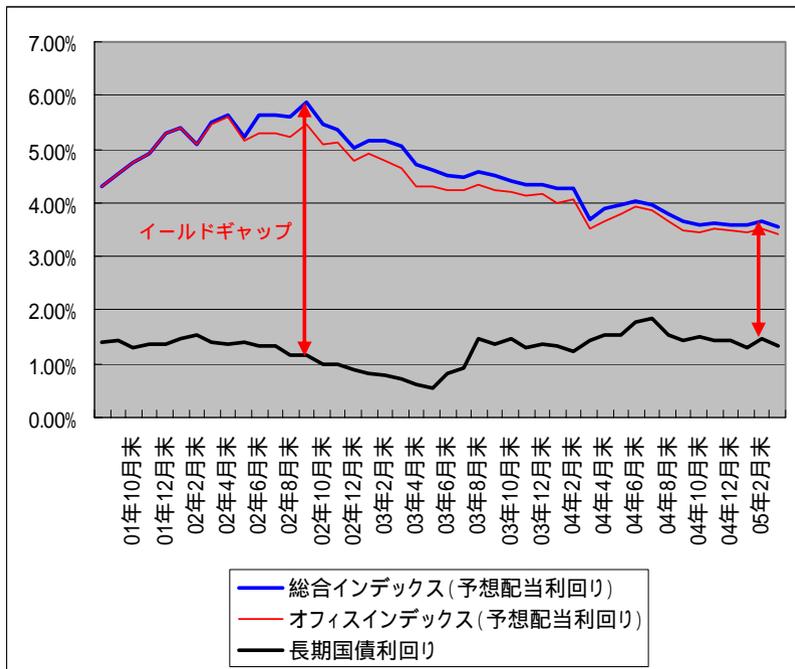
2 - 1 - 10 J - REIT保有物件の 実物 / 信託受益権構成比



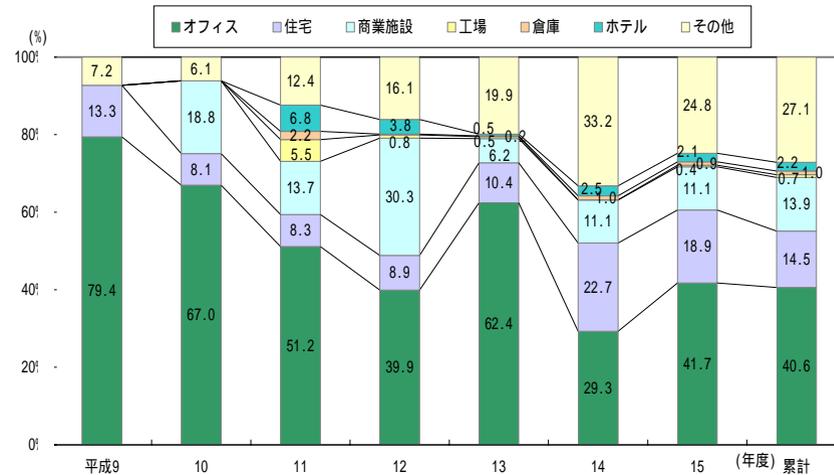
資料:国土交通省調べ

(注)取得物件には売却済みを含む。各投資法人とも、設立以来、2005年4月末までに取得した物件数にてカウントした。

2 - 1 - 11 J-REITの配当利回りの動向



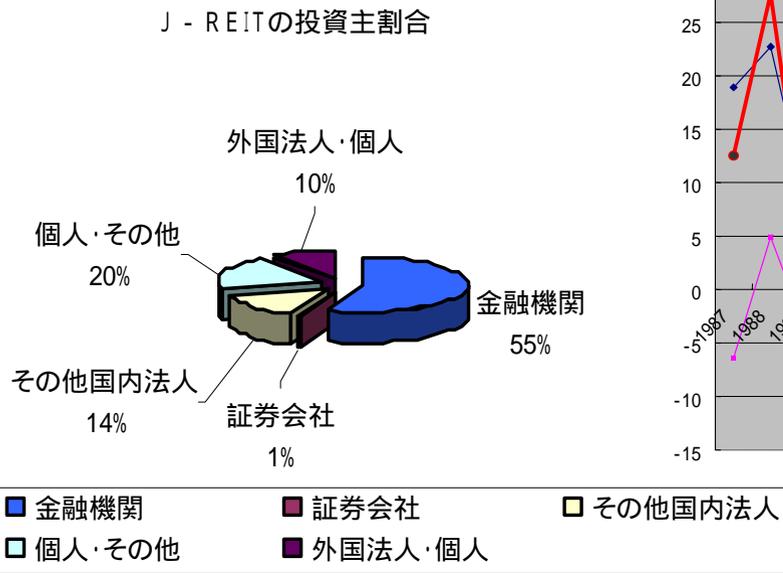
2 - 1 - 12 証券化された不動産の物件別実績推移(割合ベース)



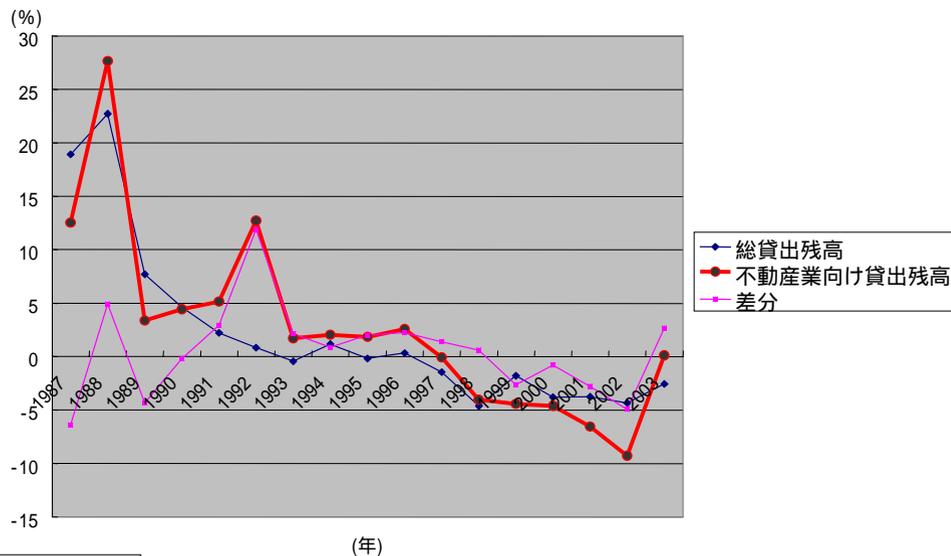
資料:国土交通省調べ
 注1:「その他」に含まれるものは以下のとおり。
 ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの(駐車場、研修所等)
 ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
 ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの
 注2:平成13年度以降は、SPC法に基づく実物不動産の証券化について、内訳が不明のため除いてある。

資料:(株)住信基礎研究所「STBRI J-REIT Index」、日経マネーデータベース

2 - 1 - 13 ファンドへの投資家の種類別構成割合 (Jリート、私募ファンドごと)



2 - 1 - 14 銀行の不動産業向け融資額の伸び率の推移



2 - 1 - 15 外国の不動産ファンド市場の状況との比較

外国のREIT市場の概要

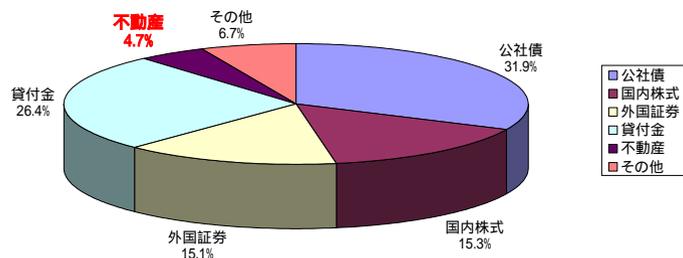
資料: 国土交通省調べ

国名	日本	アメリカ	カナダ	オランダ	フランス	オーストラリア	シンガポール	韓国
市場規模(時価総額)	約2.1兆円	約30.3兆円	約1.3兆円	約1.7兆円	約2.4兆円	約6.3兆円	約1800億円	約840億円
銘柄数	17	195	23	8	14	56	3	7
調査時点	2005年5月	2005年3月	2004年12月	2004年12月	2004年12月	2004年12月	2004年3月	2004年1月

2 - 1 - 16 投資家ポートフォリオの国際比較

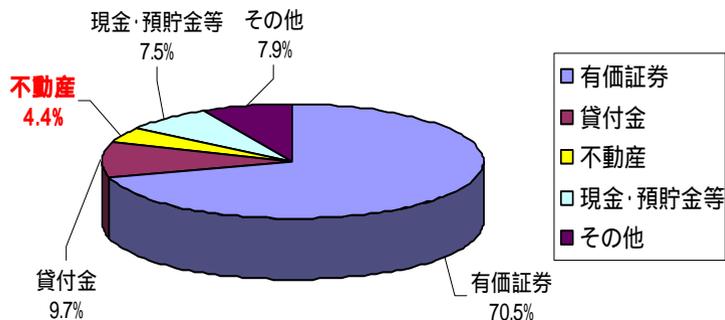
日本（生保大手3社）

大手生命保険3社の資産構成



資料：各社HP（平成15年度時点）より国土交通省作成

日本（損保大手3社）

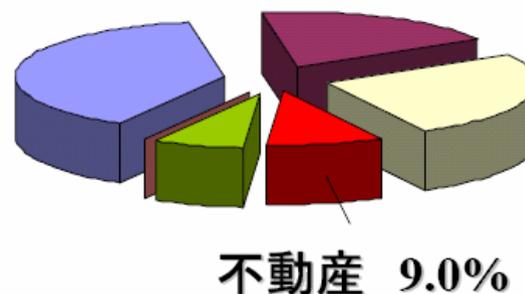


資料：各社HP（平成15年度時点）より国土交通省作成

米国（カリフォルニア州公職員退職年金）

08/31//2003

資産配分 CalPERS
資産総額：1,469億ドル

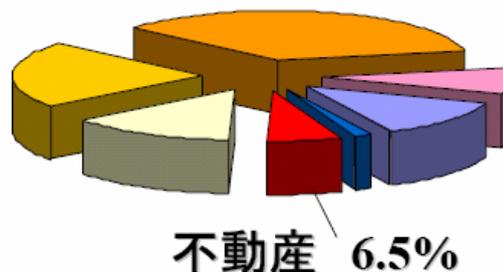


資料：年金基金HPより

米国（生保会社）

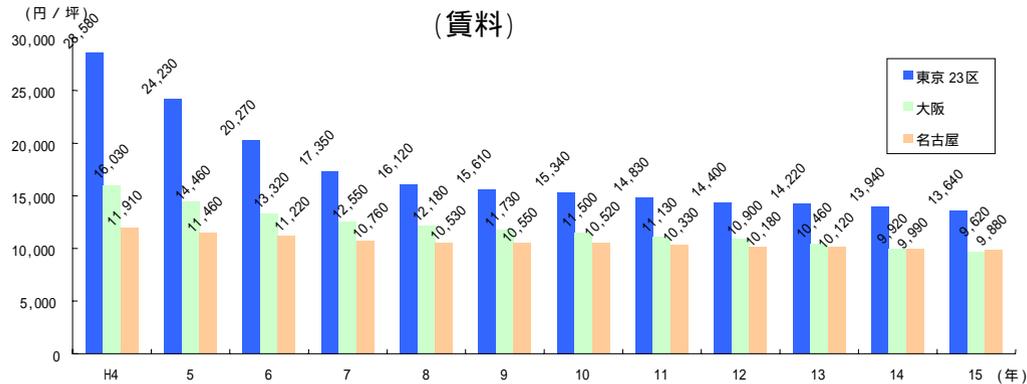
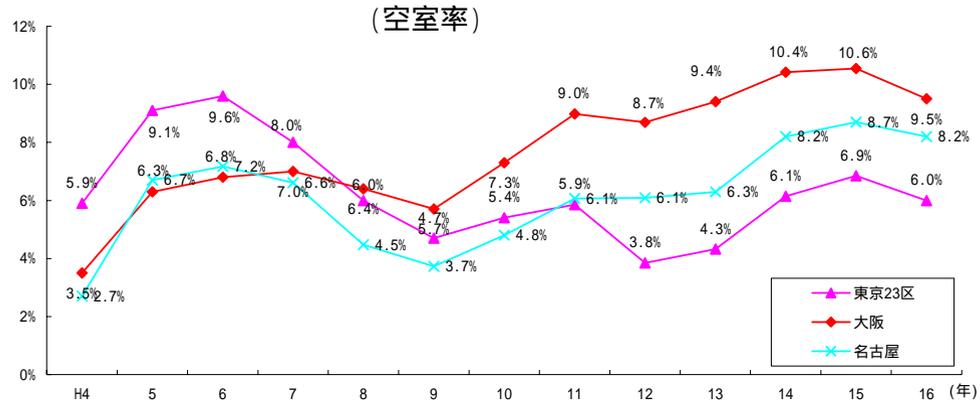
12/31//2002

資産配分 米国生保



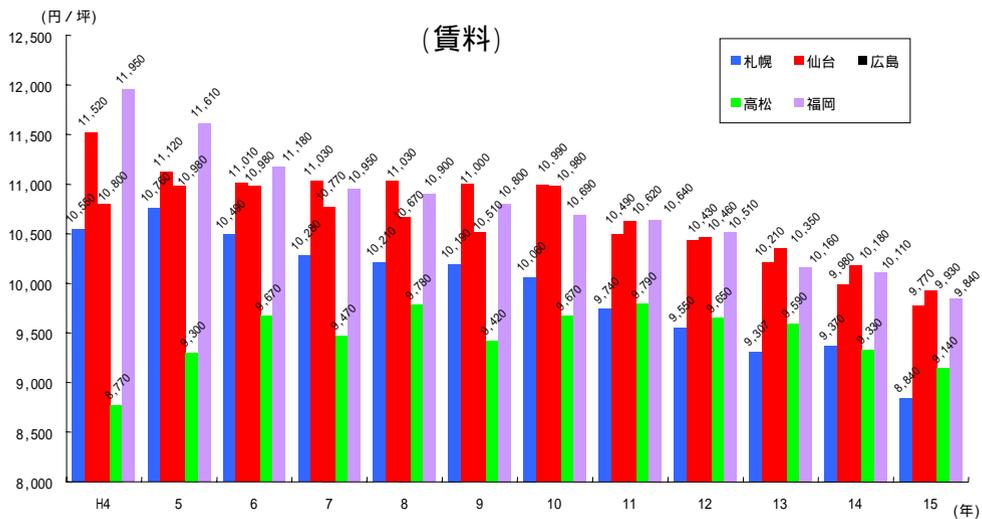
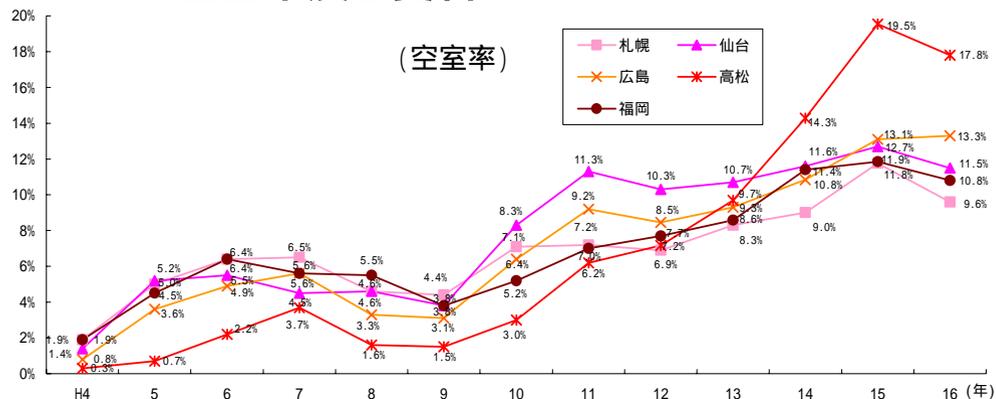
資料：ブラウン・ブラザーズ・ハリマン社

2 - 1 - 17 三大都市の賃貸オフィスビルの空室率及び賃料



資料：(株)生駒シービー・リチャードエリス「オフィスマーケットレポート」
 注1：主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルが対象。
 注2：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。
 注3：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。

2 - 1 - 18 主要地方都市の賃貸オフィスビルの 空室率及び賃料

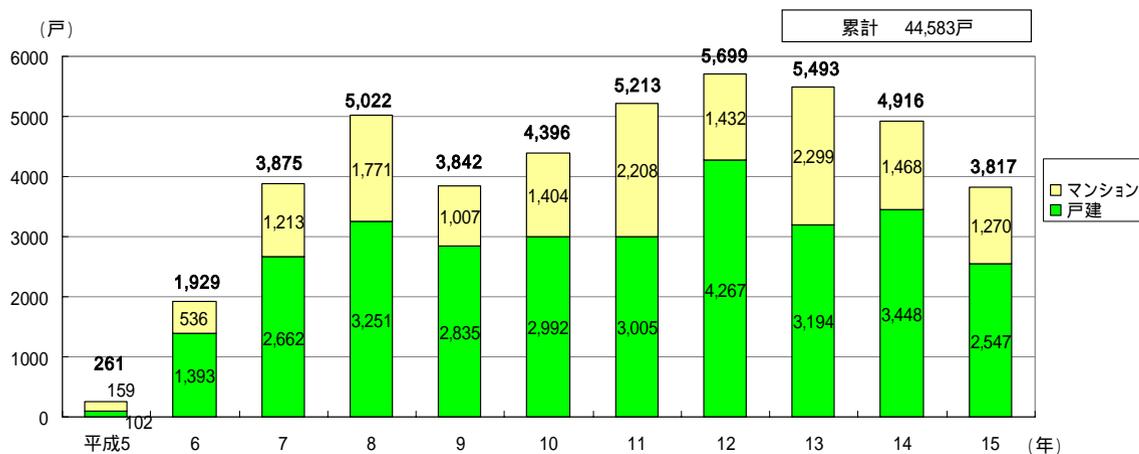


資料：(株)生駒シービー・リチャードエリス「オフィスマーケットレポート」
 注1：主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルが対象。
 注2：空室率は、各年12月時点の調査対象地域内のビル賃貸総面積に対する空室面積の割合。
 注3：賃料は、各年1～12月の募集賃料の平均である。

2 - 1 - 19 地籍調査の進捗状況

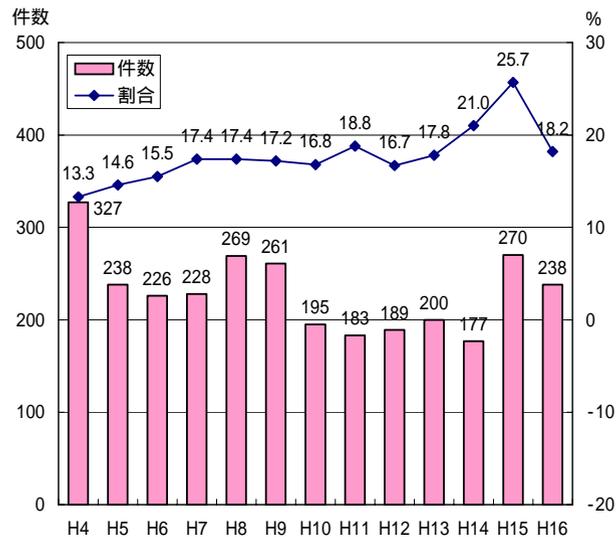
平成16年度末	対象面積 (km ²)	調査実施面積 (km ²)	進捗率 %
D I D	12,255	2,303	19
宅 地	17,793	8,643	49
農 地	72,058	49,422	69
林 地	184,094	72,175	39
合 計	286,200	132,543	46

2 - 1 - 20 定期借地権付き住宅の供給実績



資料：定期借地権普及促進協議会調べ。
注：累計には、供給時期不明の120戸を含む。

工場の借地立地件数とその割合の推移



2 - 1 - 21 工場の借地立地件数とその割合の推移

資料：経済産業省「工場立地動向調査」

2 - 2 土地利用に関する現状

2 - 2 - 1 我が国の国土の推移と現況

(万ha、%)

区 分 地 目	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成14年			平成15年		
	全 国	三 大 都市圏	地方圏												
1. 農 用 地	576 (15.3)	81 (15.2)	495 (15.3)	548 (14.5)	73 (13.6)	476 (14.7)	513 (13.6)	86 (12.3)	447 (13.8)	484 (12.8)	62 (11.5)	422 (13.0)	482 (12.8)	62 (11.5)	420 (13.0)
農 地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.4)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.2)	438 (13.5)	477 (12.6)	61 (11.4)	415 (12.8)	474 (12.6)	62 (11.4)	413 (12.8)
採草放牧地	19 (0.5)	1 (0.0)	18 (0.6)	10 (0.3)	0 (0.0)	10 (0.3)	9 (0.2)	0 (0.0)	8 (0.3)	7 (0.2)	0 (0.0)	7 (0.2)	7 (0.2)	0 (0.0)	7 (0.2)
2. 森 林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (66.1)	2,514 (66.5)	318 (59.3)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,506 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (67.7)
3. 原 野	43 (1.1)	1 (0.2)	42 (1.3)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)	26 (0.7)	0 (0.0)	26 (0.8)	26 (0.7)	1 (0.2)	26 (0.8)	26 (0.7)	1 (0.2)	25 (0.8)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.6)	113 (3.5)	135 (3.6)	19 (3.5)	118 (3.6)	134 (3.6)	19 (3.5)	115 (3.6)
5. 道 路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	130 (3.4)	27 (5.0)	103 (3.2)	131 (3.4)	27 (5.0)	104 (3.2)
6. 宅 地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.5)	99 (2.1)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	181 (4.8)	60 (11.2)	121 (3.7)	182 (4.8)	60 (11.2)	121 (3.7)
住 宅 地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.4)	68 (2.1)	109 (2.9)	37 (6.9)	72 (2.2)	110 (2.9)	37 (6.9)	73 (2.2)
工 業 用 地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.5)	6 (1.1)	11 (0.3)	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.1)	10 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.8)	29 (0.9)	51 (1.4)	17 (3.1)	35 (1.1)	56 (1.5)	18 (3.4)	38 (1.2)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)
7. そ の 他	266 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	262 (7.8)	313 (8.3)	52 (9.7)	260 (8.0)	316 (8.3)	52 (9.7)	264 (8.0)
合 計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省「土地利用現況把握調査」

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである。

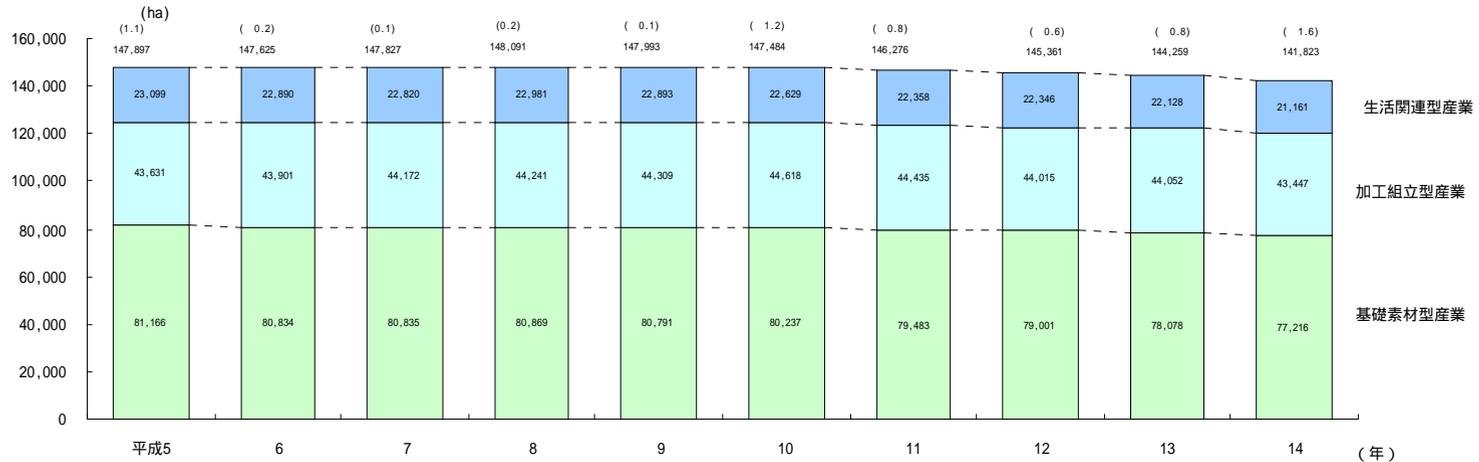
注3：()内は、地域ごとの合計の面積に占める割合である。

注4：地域区分は以下による。

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。

地方圏：三大都市圏を除く地域。

2 - 2 - 2 産業別工業用地面積の動向



資料：経済産業省「工業統計表（用地・用水編）」により、国土交通省で集計。

注1：（ ）内は、対前年伸び率（単位：％）である。

注2：各年とも12月31日現在の数値である。

注3：従業者30人以上の事務所が使用（賃貸含む）している敷地の全面積である。ただし、鉱区、住宅、寄宿舎グラウンド、倉庫及びその他福利厚生施設等に使用している敷地については、生産設備などの敷地と道路（公道）、へい、さくなどにより明確に区別される場合又はこれらの敷地の面積が何らかの方法で区別できる場合は除いている。なお、事務所の隣接地にある拡張予定地を事業所が占有している場合は含めている。

注4：産業区分は次による。

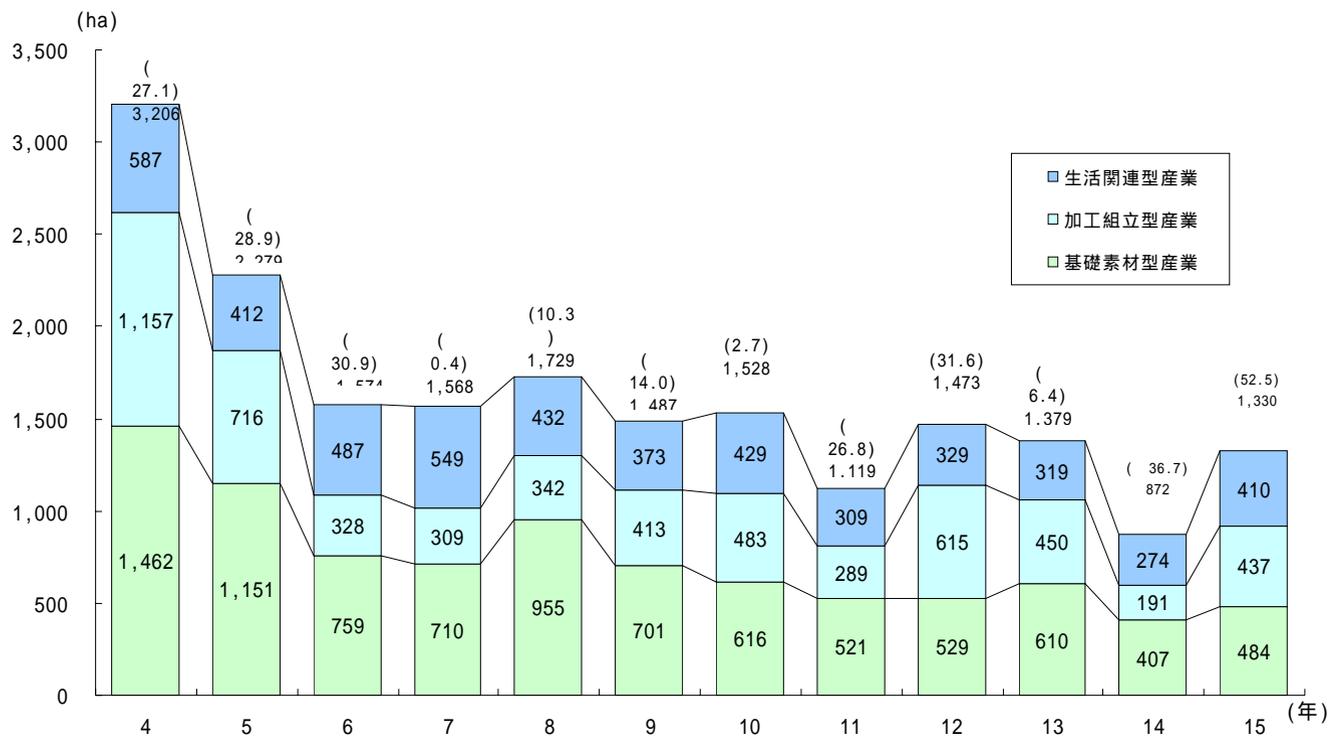
加工組立型産業：一般機械器具製造業、電気機械器具製造業、輸送用機械器具製造業、精密機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、電子部品・デバイス製造業。

基礎素材型産業：木材・木製品製造業、パルプ・紙・紙加工品製造業、化学工業、石油製品・石炭製品製造業、プラスチック製品製造業、ゴム製品製造業、窯業・土石製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業、金属製品製造業。

生活関連型産業：食料品製造業、飲料・飼料・たばこ製造業、繊維工業、衣服・その他の繊維製品製造業、家具・装備品製造業、出版・印刷・同関連産業、なめし革・同製品・毛皮製造業、その他の製造業。

注5：平成14年から、日本標準産業分類の改訂に伴い新聞業、出版業は工業統計調査の対象から除外されているた

2 - 2 - 3 工場立地の動向(面積)



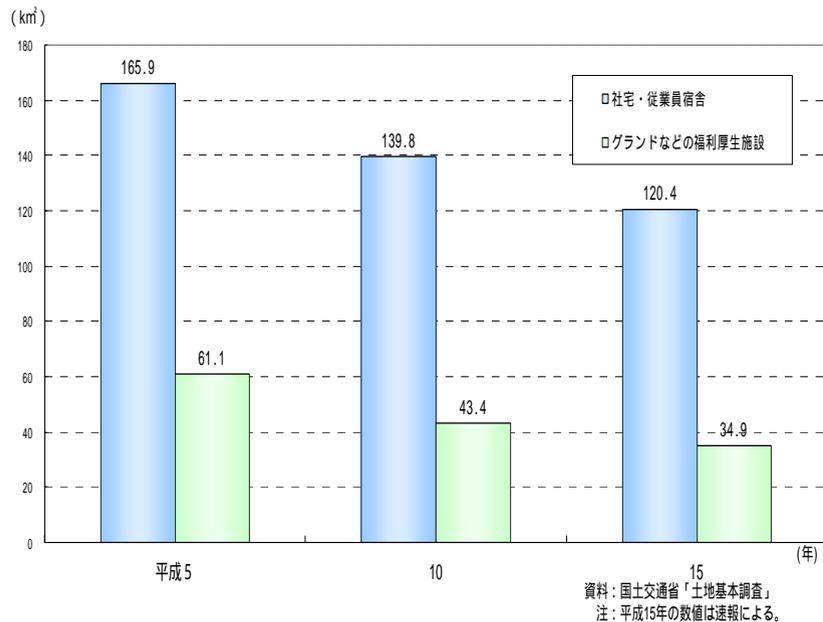
資料：経済産業省「工場立地動向調査」により、国土交通省で集計。

注1：調査対象は全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所を除く）、ガス業、熱供給業のための工場又は事業場を建設する目的をもって取得（借地を含む）された1,000㎡以上の用地（埋立予定を含む）である。

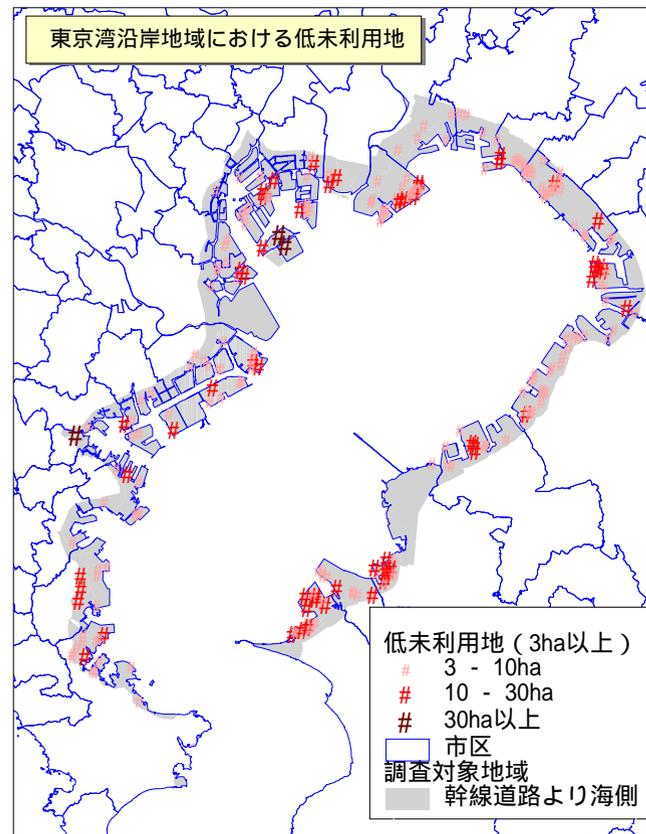
注2：（ ）内は、対前年比伸び率（単位：%）である。

注3：各年とも12月31日現在の数値である。

2 - 2 - 4 社宅・従業員宿舎、 グラウンドの面積の推移



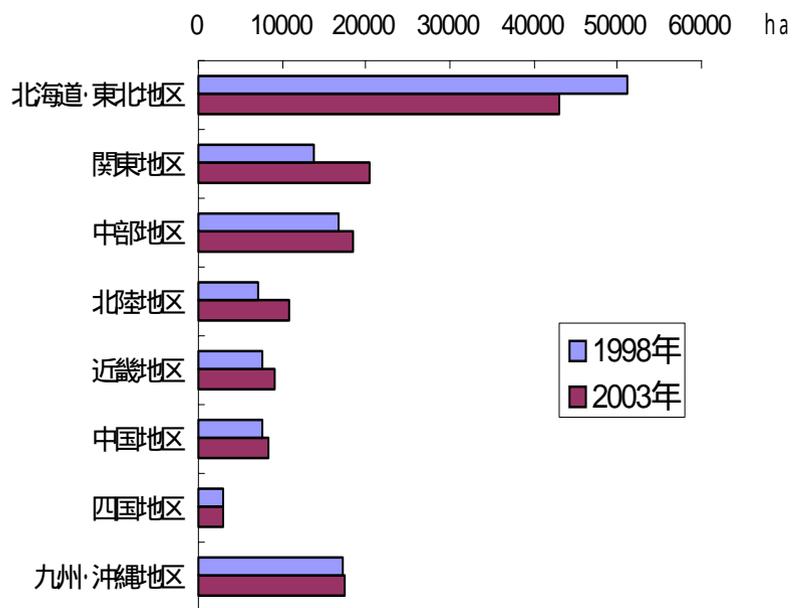
2 - 2 - 5 東京湾沿岸地域における低未利用地



資料：平成15年度首都圏白書

注：低未利用地の定義は、現在建物用途にされていない3ha以上の土地(ただし、埠頭及び埠頭背後の土地、日常的に使用されている駐車場は含まない)。

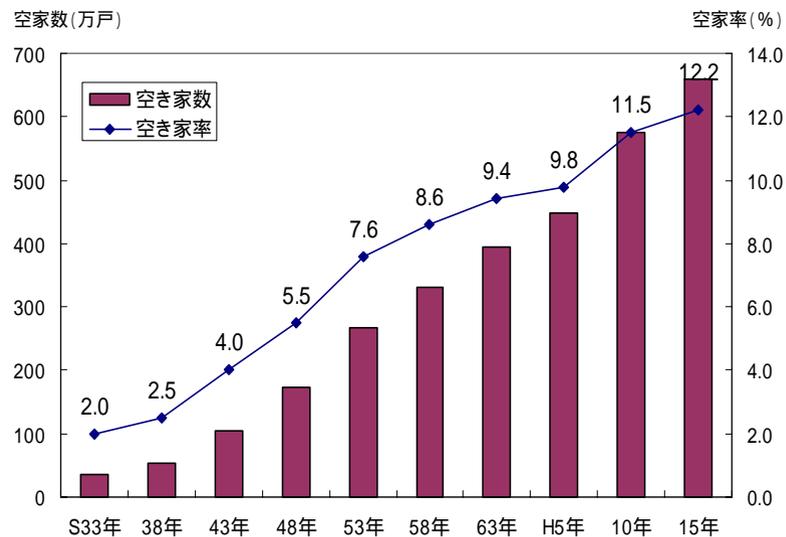
2 - 2 - 6 地域ブロックごとの空き地面積の推移



全国で約13万ha(2003年)

資料：土地基本調査

2 - 2 - 7 空き家の増加状況

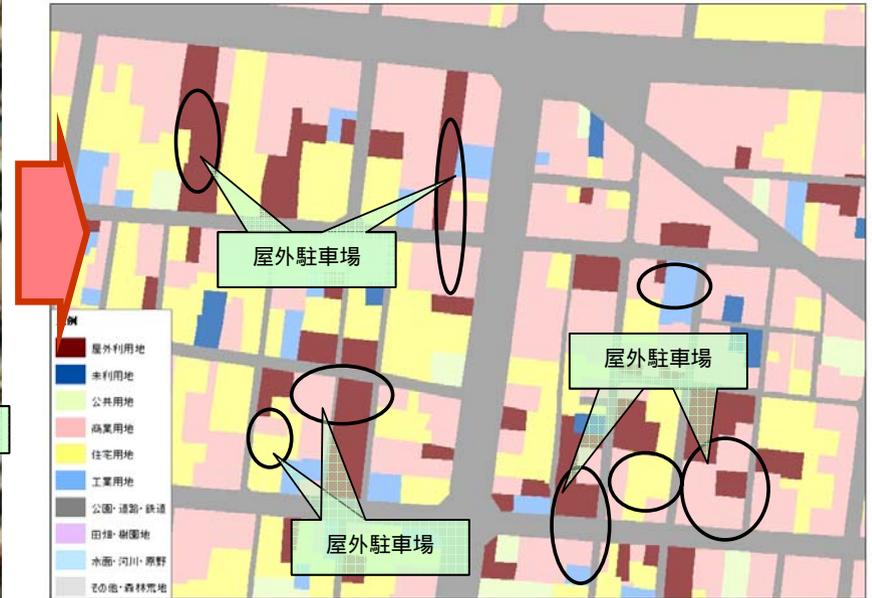


資料：住宅・土地統計調査

2 - 2 - 8 郊外部の既成市街地の状況



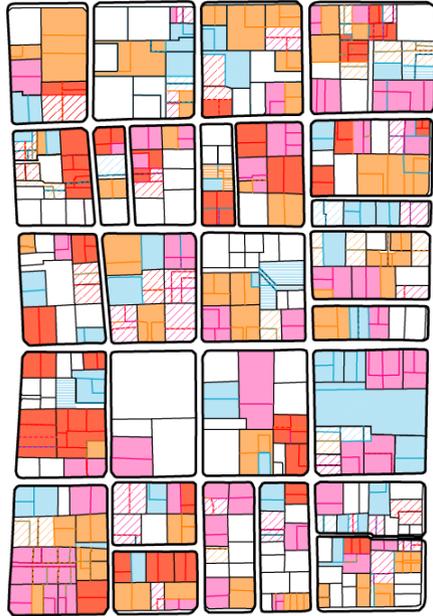
平成元年航空写真



平成14年土地利用現況

資料提供:(株)パスコ

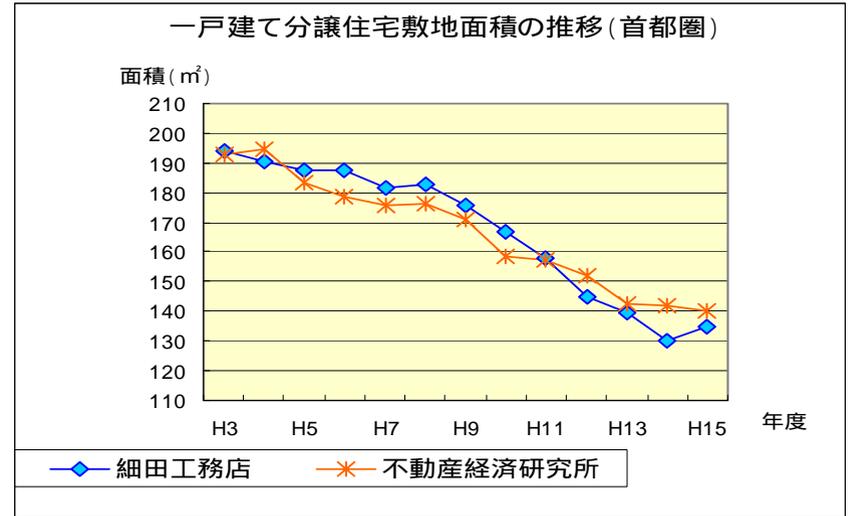
2 - 2 - 9 経年変化による敷地細分化状況の例 (目黒区八雲地区の例)



- 細分化 (敷地面積減少)
- ★ 集約 (敷地面積増加)
- ◻ 再編 (敷地面積変化なし)

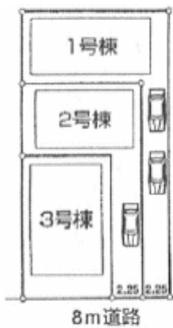
黒色・・・昭和45年時の街区
 水色・・・昭和45年～昭和52年の変化
 橙色・・・昭和52年～昭和62年の変化
 桃色・・・昭和62年～平成9年の変化
 紅色・・・平成9年～平成16年の変化

2 - 2 - 10 一戸建て分譲住宅敷地面積の推移 (首都圏)

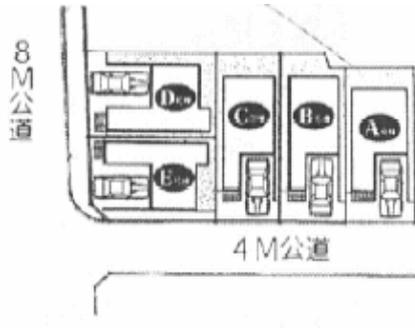


資料: 公表資料より国土交通省作成

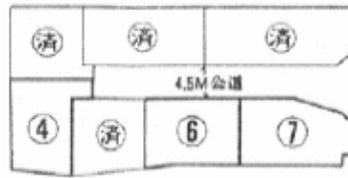
2 - 2 - 11 都市型戸建開発による敷地分割の形態



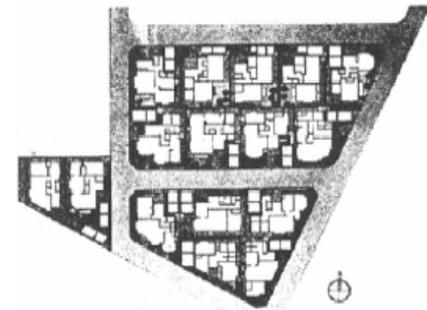
< 旗竿分割型 >



< 接道分割可能型 >



< 行き止まり道路型 >



< 通り抜け道路型 >

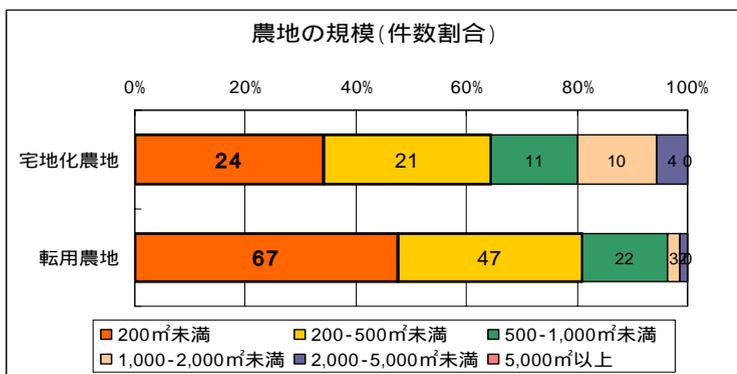
資料: 建設省「都市における小規模宅地開発の誘導方策検討」(H12)

2 - 2 - 13 市街化区域農地の宅地化の状況

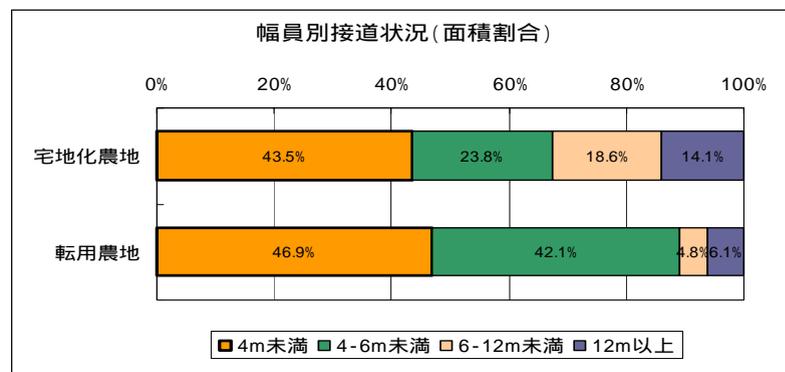


資料：国土交通省「東京都の市街化区域内農地に関する基礎調査」（平成13年）

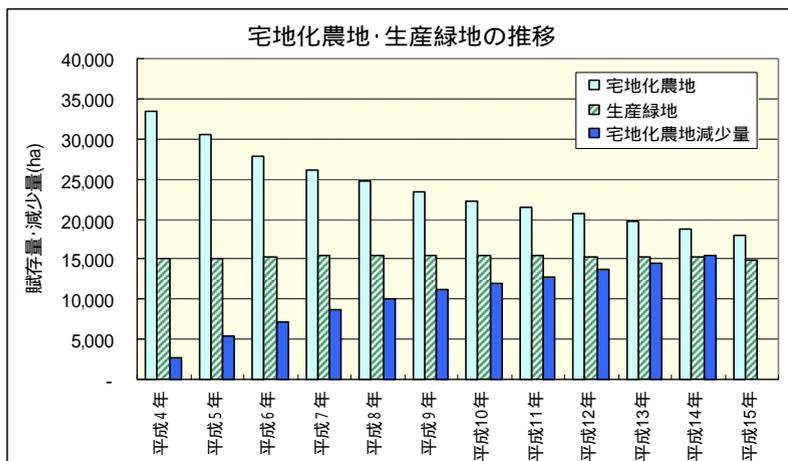
2 - 2 - 14 農地の規模 (件数割合)



2 - 2 - 15 幅員別接道状況 (面積割合)

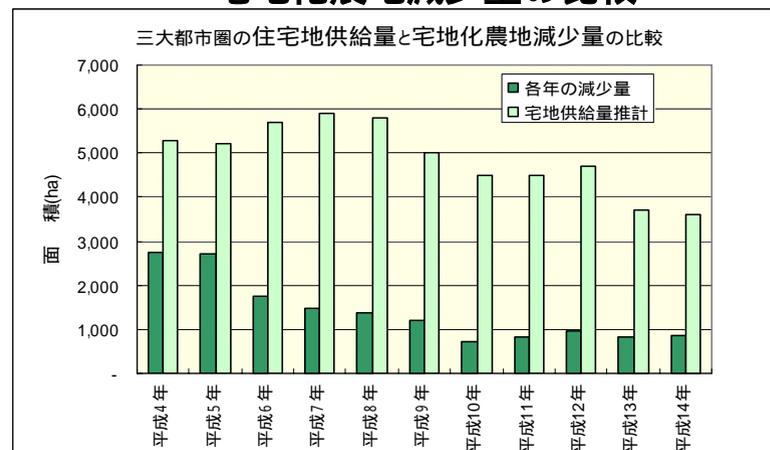


2 - 2 - 16 宅地化農地・生産緑地の推移



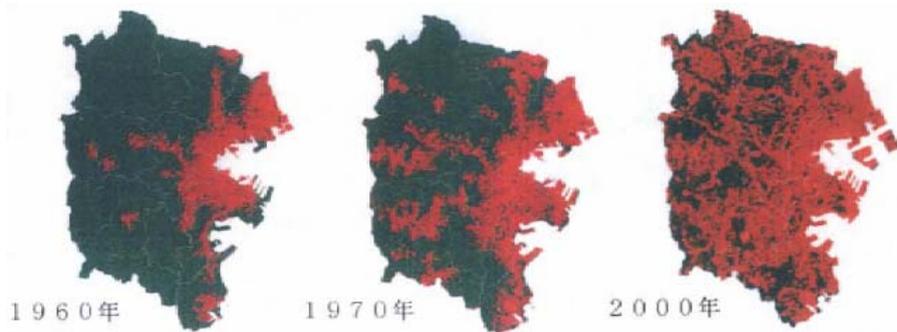
出典：総務省「固定資産の価格等の概要調査」（宅地化農地）、国土交通省「都市計画年報」（生産緑地）

2 - 2 - 17 三大都市圏の住宅地供給量と宅地化農地減少量の比較



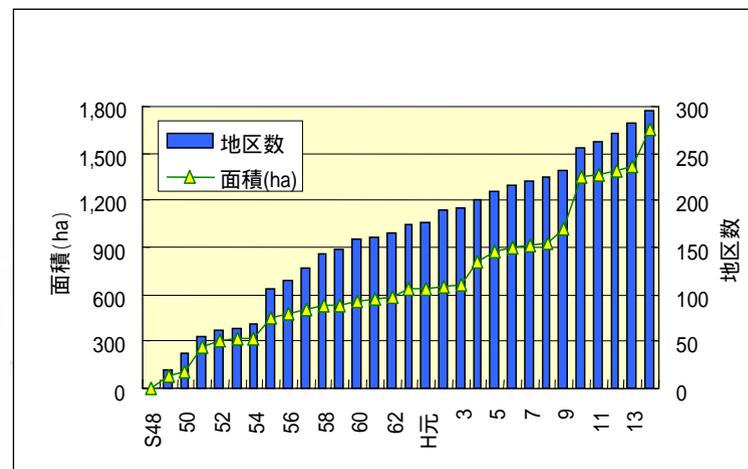
出典：総務省「固定資産の価格等の概要調査」

2 - 2 - 18 横浜市における緑地の減少



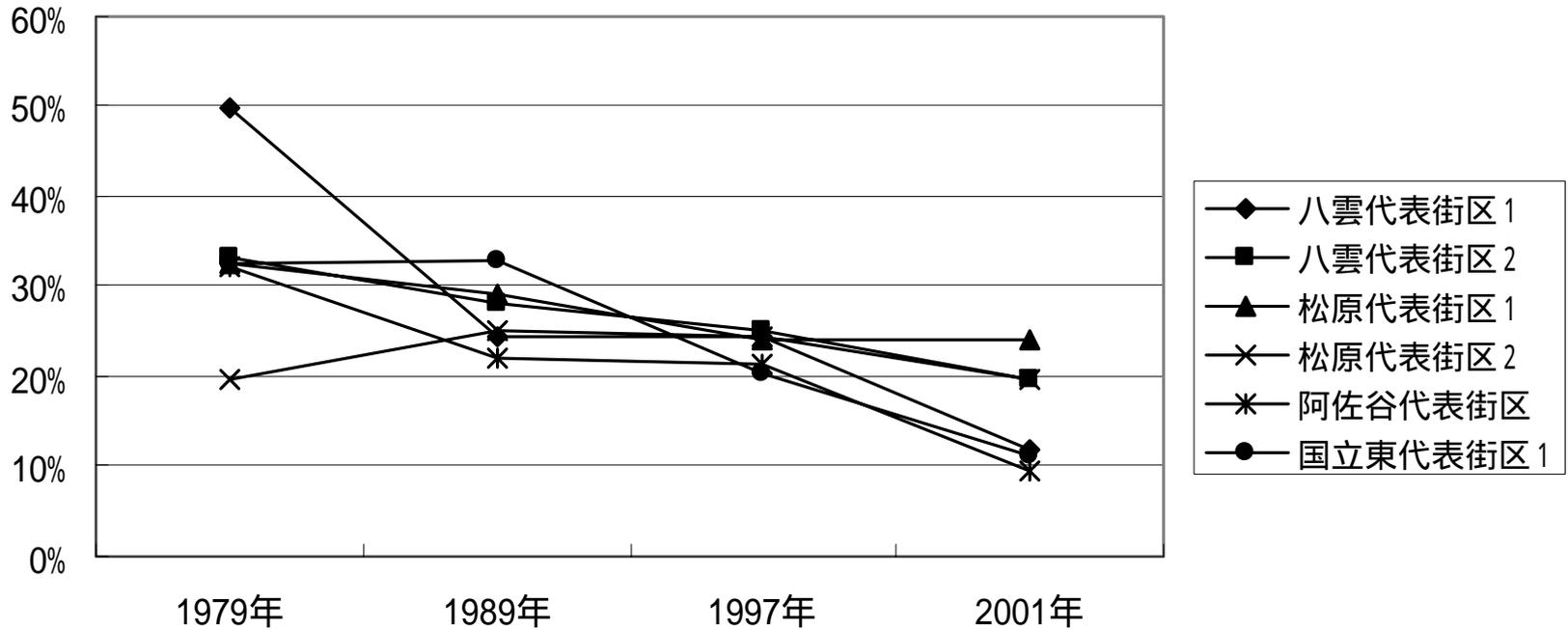
出典：横浜市資料

2 - 2 - 19 緑地保全地区の推移



出典：国土交通省「都市緑化施策の実績調査」（H16）

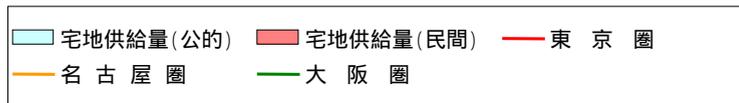
2 - 2 - 20 敷地の細分化が進む街区における緑被率の推移



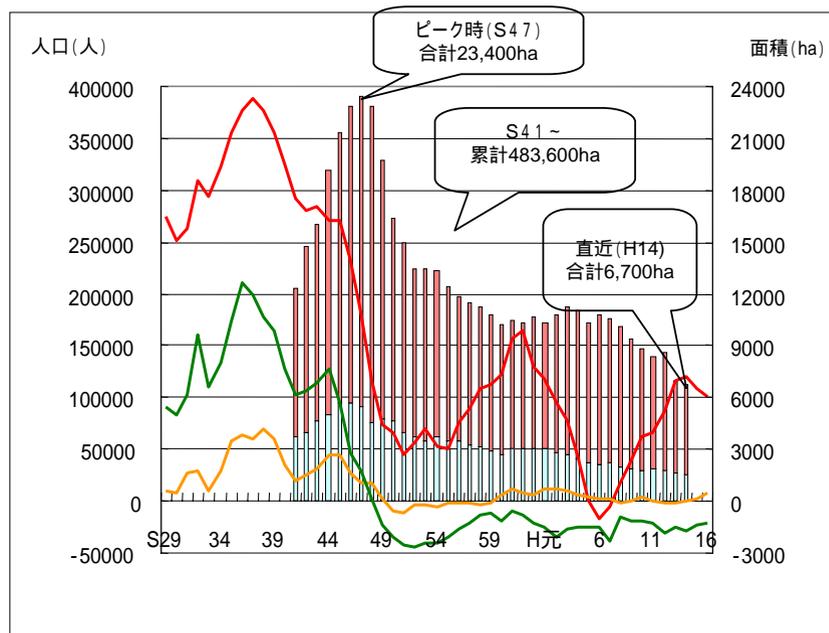
資料: 国土交通省調べ

注: 目黒区八雲、世田谷区松原、杉並区阿佐ヶ谷、国立市東の各地点から
合計6街区を抽出し、4時点における航空写真から緑被率を算定

2 - 2 - 2 1 三大都市圏の人口転入超過数 (社会増加数)と全国の宅地 供給量の推移



資料:宅地供給量…国土交通省推計値 転入超過数…総務省「住民基本台帳人口移動調査」
住宅の敷地面積のほか、細街路、小公園等を含む数値

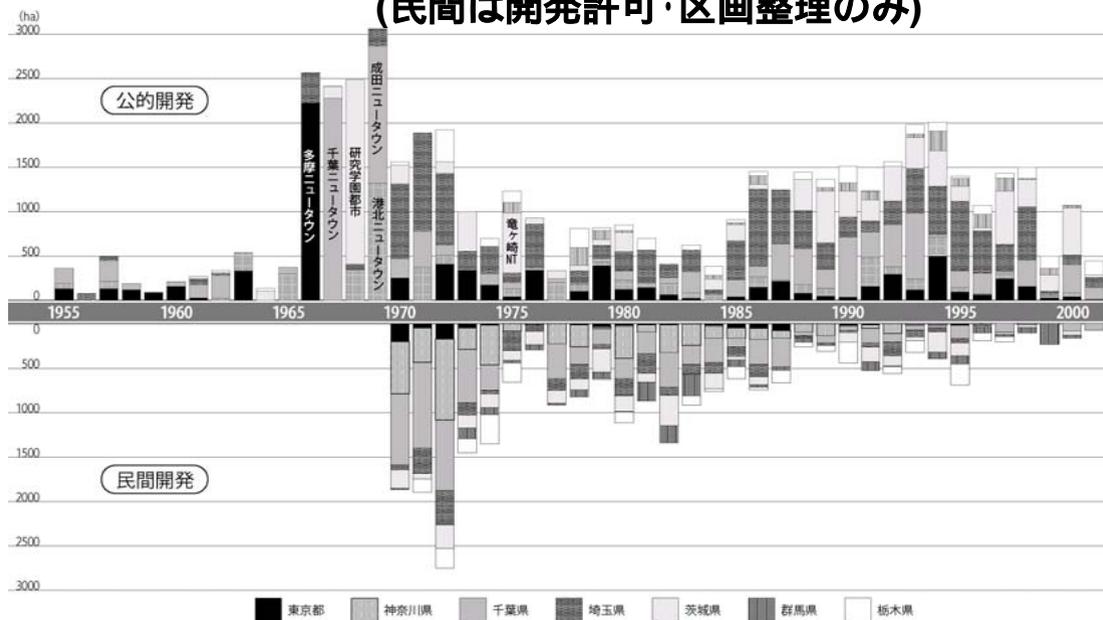


2 - 2 - 2 2 宅地開発事業の概要

	事業主体	事業手法	供給量ha (S41からH14まで) 2	
公的宅地開発	都市再生機構(旧都市公団及び旧地域公団。区画整理含む)	新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業、その他の宅地造成事業(開発許可等)	14,740ha	121,050ha
	地方公共団体		33,010ha	
	地方住宅供給公社等(1)		14,920ha	
	その他区画整理事業(公団除く公的主体)		58,380ha	
民間宅地開発	民間開発事業者 土地所有者等一般による供給	土地区画整理事業、その他の宅地造成事業(開発許可等)	291,530ha	356,150ha
	その他区画整理事業(民間主体)		64,620ha	

1. 地方住宅供給公社等には、土地開発公社、日本勤労者住宅協会、地方開発事業団その他の公的団体を含む
 2. 国土交通省推計値
 3. 住宅の敷地面積のほか、細街路、小公園等を含む数値

2 - 2 - 23 首都圏の都県・年代・公民別大規模宅地開発事業の着手動向 (民間は開発許可・区画整理のみ)



資料；東京理科大学 大月・深見作成
着手時期は各事業の都市計画決定、開発許可等の時点で推計
5ha以上のものを合計

2 - 2 - 24 宅地需給長期見通し

期間	S56 ~ S60	S61 ~ H2	H3 ~ H7	H8 ~ H12	H13 ~ H17	H18 ~ H22	供給実績	供給実績/見通し
第1次	123,200ha						107,900ha	87.6%
第2次		114,900ha					106,500ha	92.7%
第3次			113,000ha				99,300ha	87.9%
第4次				105,600ha			58,900ha	55.8%
第5次					前期41,000ha, 後期27,000ha			

(合計)68.000ha

第4次の供給実績及び進捗率については、H8～15年までのデータ

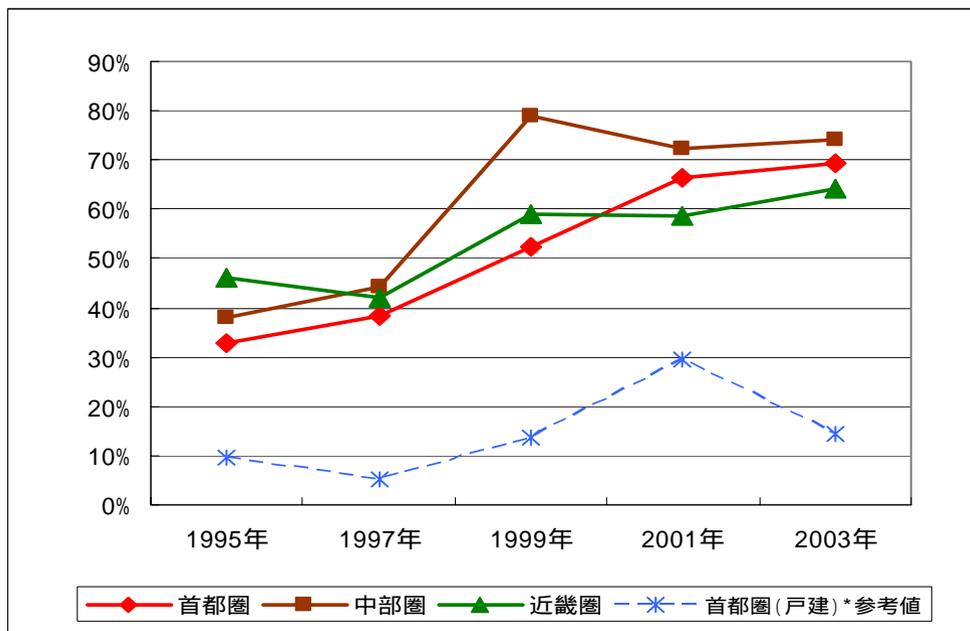
2 - 2 - 25 現行の宅地供給方針

	首都圏	近畿圏	中部圏
計画期間	平成8年度～平成17年度(平成8年4月24日変更)		
目 標	<p>勤労者が通勤可能な立地において、適正な支出で居住できる価格、家賃の良質な住宅を確保できるようにすることを基本目標とする。また、都心の地域で良質な共同住宅の供給を推進し、居住機能の回復を図る。その際、最低居住水準未達世帯の解消に努めるとともに、</p> <p>[首都圏] 21世紀初頭に半数の世帯が誘導居住水準を確保できるようにする。 持家需要に適切に対応するとともに、特にストックの不足している世帯人員3～5人の標準世帯向け賃貸住宅の供給を促進する。</p> <p>[近畿圏] 21世紀初頭に半数の世帯が誘導居住水準を確保できるようにする。 借家世帯の居住水準の向上を図るため、世帯人員3～5人の標準世帯向け賃貸住宅の供給を拡大するとともに根強い持家需要に的確に対応する震災の復興に当たり21世紀の街づくりの範となる防災性の高い、高齢者にやさしく安全で快適な居住環境の創造を図る。</p> <p>[中部圏] 2000年に半数の世帯が誘導居住水準を確保できるようにする。借家世帯の居住水準の向上を進めるため賃貸住宅の質的向上を促すとともに、根強い持家需要に的確に対応する。</p> <p>(備考) 4人世帯の都市型誘導居住水準は3LDKで91㎡、一般型誘導居住水準は3LDKで123㎡である。</p>		
供給目標量	東京都 164万戸 4,500ha 神奈川県 99万戸 5,000ha 埼玉県 87万戸 7,100ha 千葉県 70万戸 6,400ha 茨城県 15万戸 3,100ha <hr/> 計 435万戸 26,100ha (うち、都心部にかかる区域) 50万戸	大阪府 92万戸 3,500ha 京都府 26万戸 1,400ha 兵庫県 53万戸 3,700ha 奈良県 14万戸 1,400ha <hr/> 計 185万戸 10,000ha (うち、都心部にかかる区域) 37万戸	愛知県 72万戸 5,900ha 三重県 8万戸 1,100ha <hr/> 計 80万戸 7,000ha (うち、都心部にかかる区域) 13万戸
	三 圏 合 計 700万戸 43,100ha		

2 - 2 - 26 大都市における供給基本方針

		供給目標量 (平成8年度～ 平成17年度)	供給実績 (平成8年度～ 平成15年度)	進捗率 (%)
首都圏	全域	26100	14070	53.9
	東京都に係る地域	4500	2804.1	62.3
	神奈川県に係る地域	5000	2946.5	58.9
	埼玉県に係る地域	7100	3798.7	53.5
	千葉県に係る地域	6400	3331.9	52.1
	茨城県に係る地域	3100	1187.8	38.3
近畿圏	全域	10000	6565.7	65.7
	大阪府に係る地域	3500	2245.8	64.2
	京都府に係る地域	1400	1185.4	84.7
	兵庫県に係る地域	3700	2379.9	64.3
	奈良県に係る地域	1400	754.6	53.9
中部圏	全域	7000	5177.5	74
	愛知県に係る地域	5900	4401.7	74.6
	三重県に係る地域	1100	776.8	70.6
三大都市圏合計		43100	25812.2	59.9
供給目標量に対する進捗率			59.9%	

2 - 2 - 27 三大都市圏の宅地供給における 再開発的供給割合(共同住宅)の推移



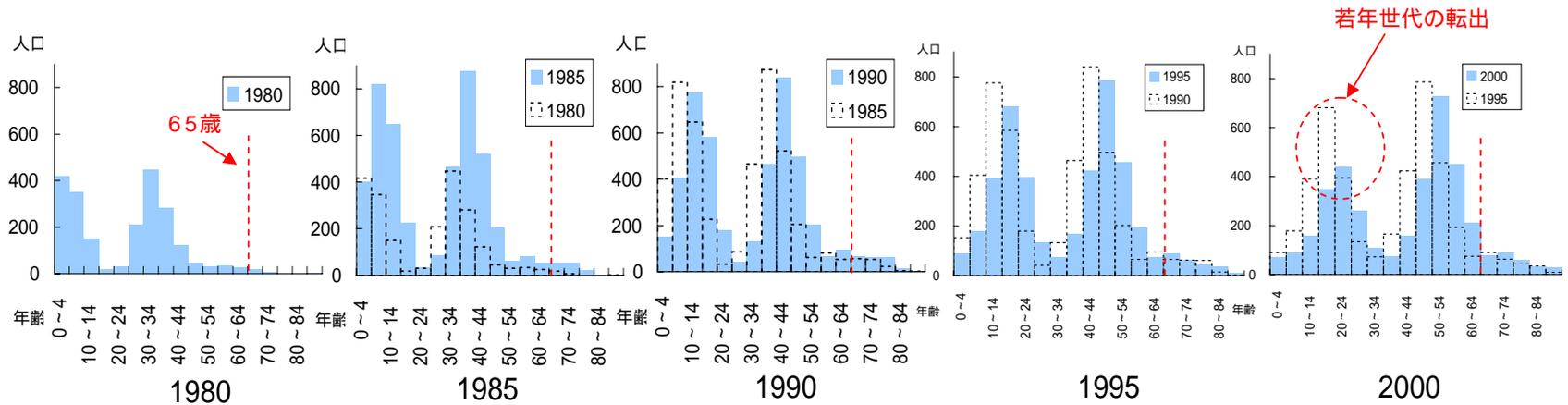
資料;国土交通省しらべ

注:再開発的供給=従前が宅地であった土地からの供給。

宅地=業務系用地、商業系用地、企業の福利厚生施設用地、公共公益施設用地、住宅用地、再開発事業

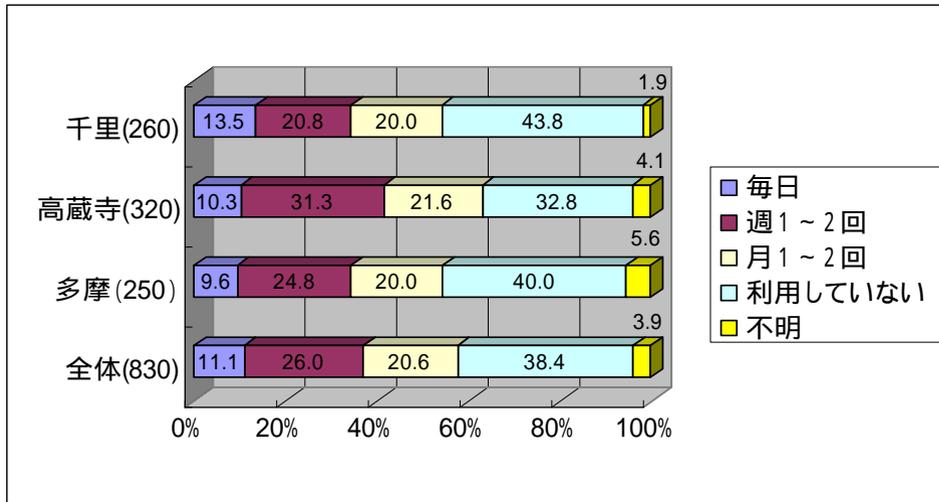
注2:首都圏(戸建)のデータについては、サンプル数が少ないため、参考値としている。

2 - 2 - 28 年齢別人口構成の経年変化 (1970年代に工事完了したニュータウンの例)



資料；
東京理科大学 大月・深見作成

2 - 2 - 29 ニュータウンにおける近隣(住区)センターの利用状況



資料；国土交通省「ニュータウンのオールドタウン化状況に関する調査検討業務報告書」
(H15)

全体で「利用していない」が4割近くを占め、日々の買い物及び交流の場としての近隣センターはあまり利用されておらず、これがNTの衰退を象徴している。

3 . 參考資料

3-1 宅地政策関係

3-1-1 宅地政策の経緯の背景

～昭和60年頃		終戦直後からバブル期前まで	産業構造の転換に対応した、大都市圏への人口集中への対応
昭和60年頃～平成3年頃		バブル期	単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ 地価高騰に対応した供給能力の拡大
平成3年頃～近年		バブル崩壊以降	事業の採算性が悪化、ニュータウン事業の見直し
今日～			社会構造の変化に伴う宅地需要の減少への対応

3-1-2 宅地政策の経緯 ～ニュータウン施策を中心に

終戦直後からバブル期前（昭和60年頃）まで

昭和20年

昭和40年

宅地開発事業の進展

大都市圏での深刻な住宅宅地の取得難を背景に

- ・住宅金融公庫の融資を利用して施行する宅地造成事業
- ・日本住宅公団及び地方公共団体による土地区画整理事業 等

新住宅市街地開発事業の創設

- ・全面買収方式による計画的な大規模開発を行うための新住宅市街地開発法制定（昭和38年）

地方住宅供給公社等による事業の推進

- ・地方住宅供給公社法制定（昭和40年）等宅地供給の事業主体に関する制度整備。

宅地開発指導要綱の展開

- ・急速な市街化・都市化は大都市周辺市町村の行財政に多大な影響

新都市計画法の制定

- ・スプロール現象に対応し、線引き制度とそれを担保するための開発許可制度の導入（昭和43年）

昭和50年

昭和60年

「土地神話」の定着

地価が一貫して上昇する中で、国民の一戸建て住宅に対する需要が続き、あらゆる宅地について資産価値が認められ、さらに地価上昇を助長。

宅地開発公団の設立等

- ・宅地開発公団法（昭和50年。昭和56年には住宅・都市整備公団法により住宅・都市整備公団設立。）
- ・同年、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法制定、大都市地域における住宅宅地の供給促進が図られた。

バブル期（昭和60年頃から平成3年頃まで）

昭和60年

平成元年

多様な機能を持ったまちづくりへ

- ・公的宅地開発事業においても民間活力を活用するため、新住宅市街地開発事業に民間卸制度を導入（昭和60年）
- ・ニュータウンを、単なるベッドタウンとしてではなく、業務、集客等様々な機能をもったまちづくりの要請に応えるものにするため、新住宅市街地開発法改正（昭和61年）

大都市地域における宅地供給促進策の強化

急激な地価高騰による住宅宅地難を背景に、宅地大量供給促進策を強化

- ・民間による宅地開発事業を支援するため、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法制定（昭和63年）
- ・大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（平成元年）
- ・生産緑地法改正（平成3年）により、市街化区域農地を都市計画において保全するものと宅地化するものに区分。

バブル崩壊以降

平成10年

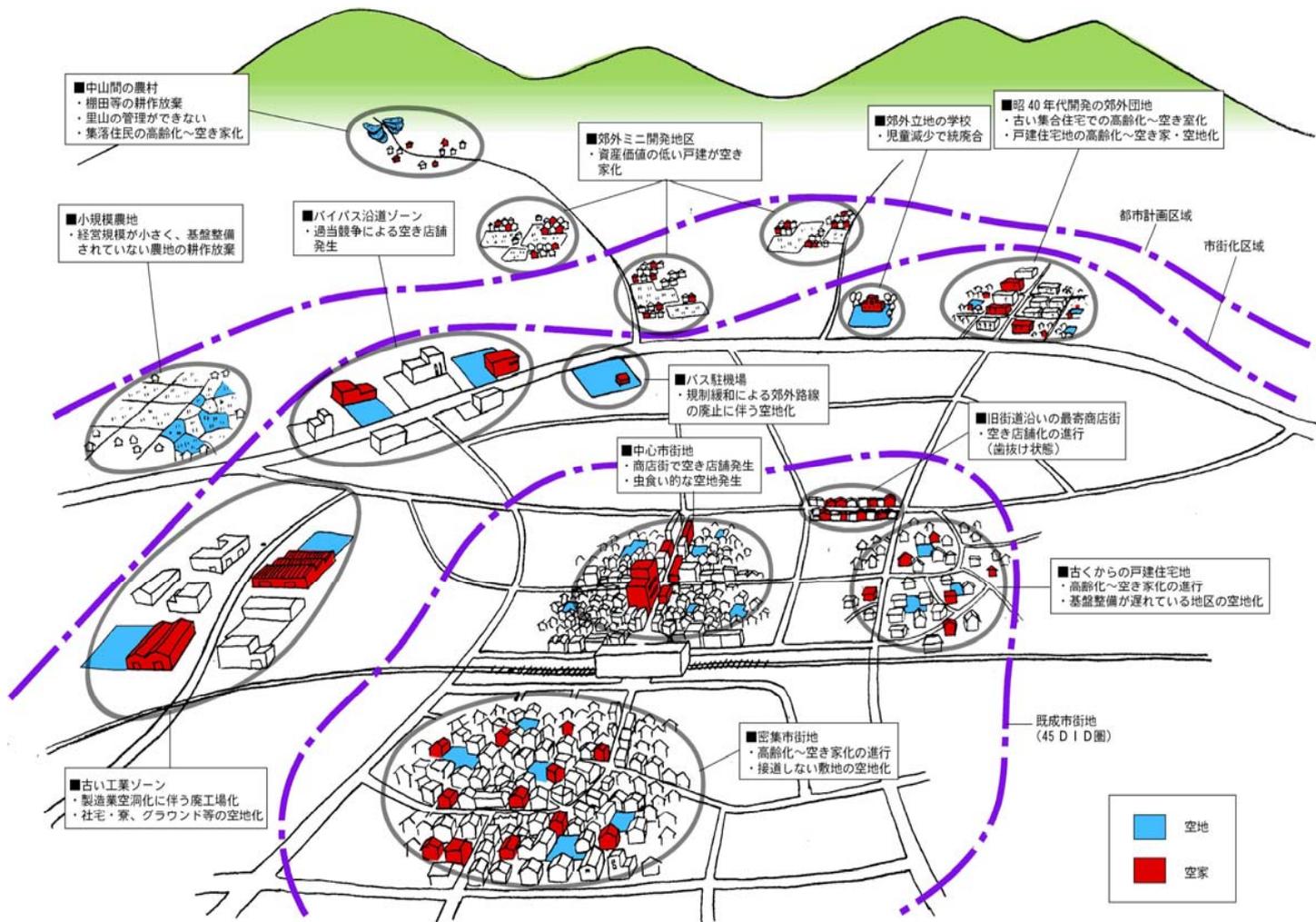
都市基盤整備公団の設立

民間分譲住宅市場の成長により、国の機関が直接分譲住宅供給を行う必要性が乏しくなったため、平成11年に住宅・都市整備公団の業務の見直し、都市基盤整備公団が設立された。

独立行政法人都市再生機構の設立

・人口・世帯数増、大都市への人口集中の鈍化、まちなか居住の動き等、ニュータウン事業を巡る社会状況の構造的変化を踏まえ、特殊法人等整理合理化計画（平成13年）において、都市基盤整備公団が行う新規のニュータウン開発事業は原則廃止することとされた。こうした考え方に基づき、平成16年に都市基盤整備公団は廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。

3 - 1 - 3 管理されない土地の五月雨式発生イメージ



3 - 1 - 4 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 四街道市

参考図表

四街道市空き地に繁茂した雑草等の除去に関する条例
(行政の指導・誘導により保全的な管理を行うタイプ)

市長は土地所有者に対し雑草の除去に対する措置を講じるよう勧告
土地所有者が履行しない場合は、市もしくは第三者が除草等の撤去を行
い、費用を所有者から徴収

3 - 1 - 5 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 東大阪市

参考事例

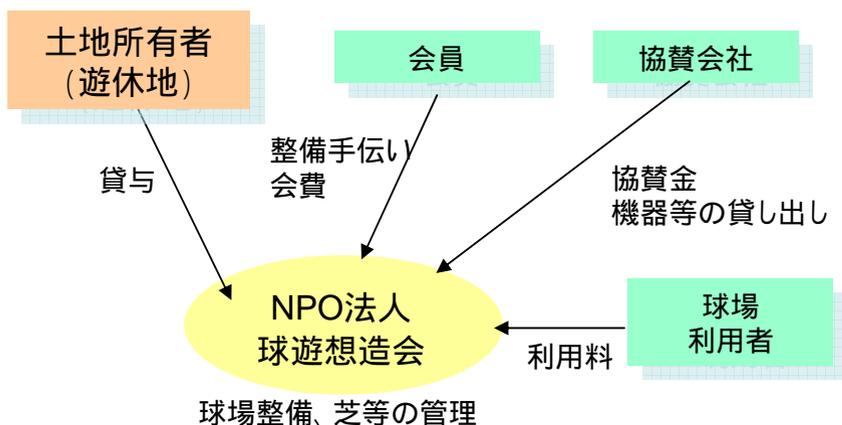
東大阪市「空地の適正管理に関する条例」
(行政の指導・誘導により保全的な管理を行うタイプ)

空き地の管理者は不良状態にならないように適正に管理する義務を
負う。

空き地を活用する場合は、市長、所有者及び市民の間で利用に関す
る協定を締結する。

3 - 1 - 6 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 千葉県富津市

参考事例
NPO法人球遊創造会(千葉県富津市)
(低未利用地化した土地をNPO等により管理・活用するタイプ)



遊休地を整備し野球場を整備

< 主要な活動内容 >

- ・野球場の管理、遊休地や休耕地などのスポーツ緑地化推進事業、学校校庭の芝生化事業
- ・各種イベントの開催、少年野球・サッカー等教室の開催を通じた青少年育成、周辺地域NPO・任意団体・市民団体との連携による地域活性化

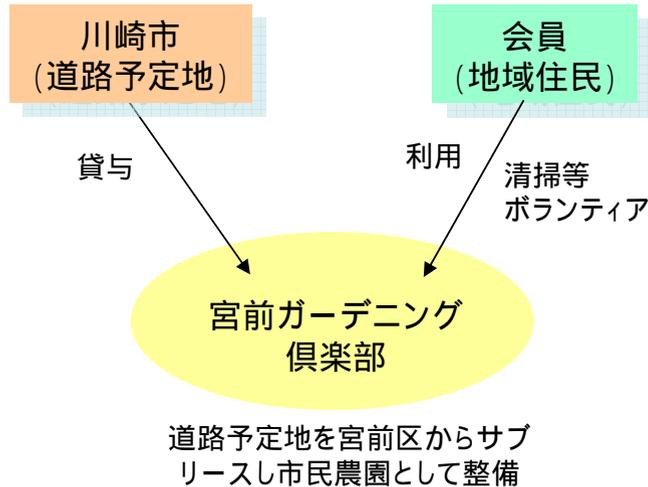
< 資金 >

- ・会員費用、協賛金、募金等

3 - 1 - 7 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 川崎市宮前区

参考事例

宮前ガーデニング倶楽部・コミュニティガーデン(川崎市)
(低未利用地化した土地をNPO等により管理・活用するタイプ)



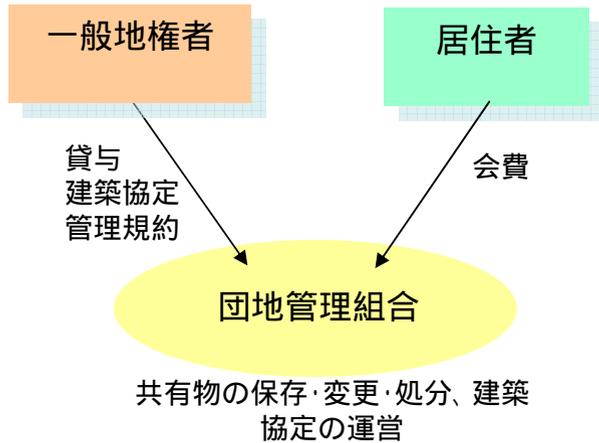
- ・宮前ガーデニング倶楽部は、区や企業が所有する管理が行き届いていない花壇や公園の維持管理を引き受けてきた。
- ・都市計画道路予定地(川崎市所有)において、コミュニティガーデン活動を実施。

3 - 1 - 8 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 逗子市披露山

参考事例

披露山庭園住宅(逗子市)

(地権者の発意で自主的な管理・活用を進めているタイプ)



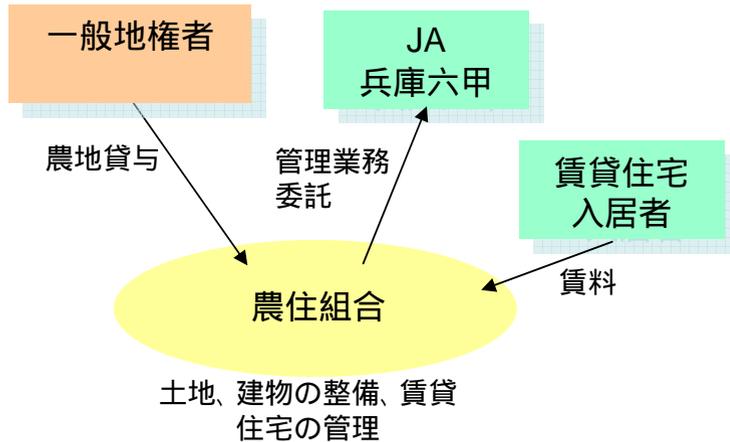
- ・管理事務所敷地、日本庭園を共有地とする団地管理組合法人を設立。
- ・建築協定を締結しており、協定の運営も管理組合により実施。
- ・建築協定の円滑な運営のために、家を建設する際に、事前に担当の建築士と話をする環境コンサルタント制度を実施。
- ・管理費は所有面積に応じて徴収され、不在地主からも徴収している。

3 - 1 - 9 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 神戸市北別府

参考事例

神戸市北別府第一農住組合

(地権者の発意で自主的な管理・活用を進めているタイプ)



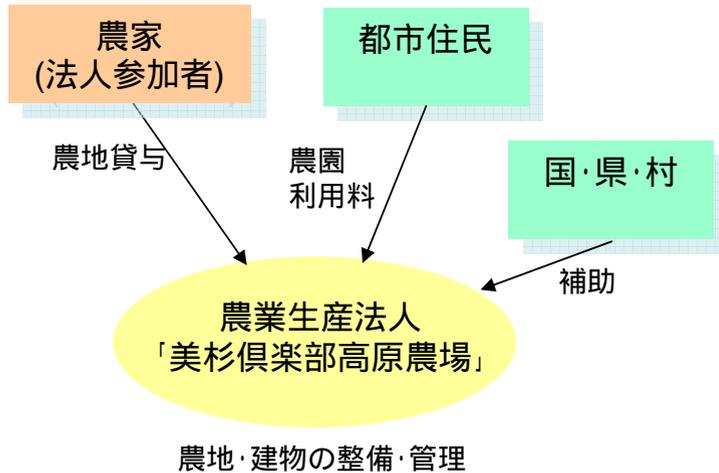
- ・旧生産緑地法に基づく生産緑地指定の失効に伴い、その後の土地利用を計画的に図るために農住組合を設立。
- ・農住組合は組合員4名と借地契約を結び、特定優良賃貸住宅(補助事業)を建設し所有。
- ・地区内には市民農園(アグリアきたべふ、約1,000m²)が設けられ、賃貸住宅の入居者が優先的に利用が可能。また、学童農園としても利用。

3 - 1 - 10 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 三重県美杉村

参考事例

三重県美杉村「城山ラインガルテン」

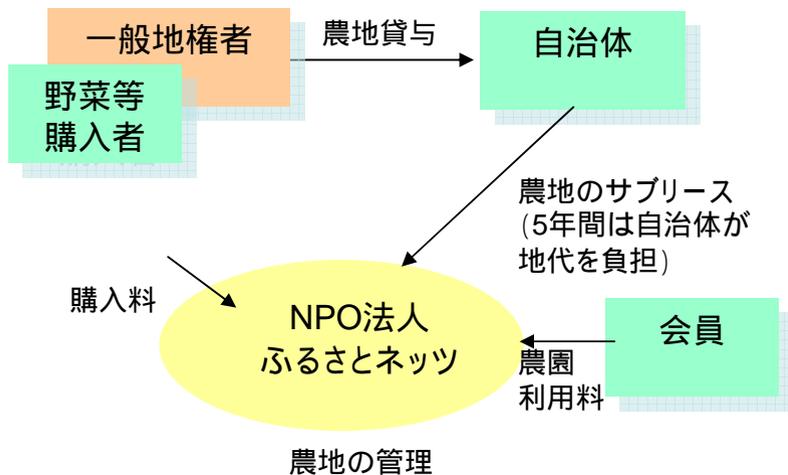
(耕作放棄地をNPO、都市住民の利用(収益)により管理するタイプ)



- ・遊休農地(約1ha)の活用、都市農村交流を目指して開始。
- ・農家は9戸で農事生産法人の美杉倶楽部高原農場を設立し、整備を実施。
- ・稼働率は9割を超えており、参加組合員農家は純利益を得ている。

3 - 1 - 11 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ NPO法人ふるさとネッツ

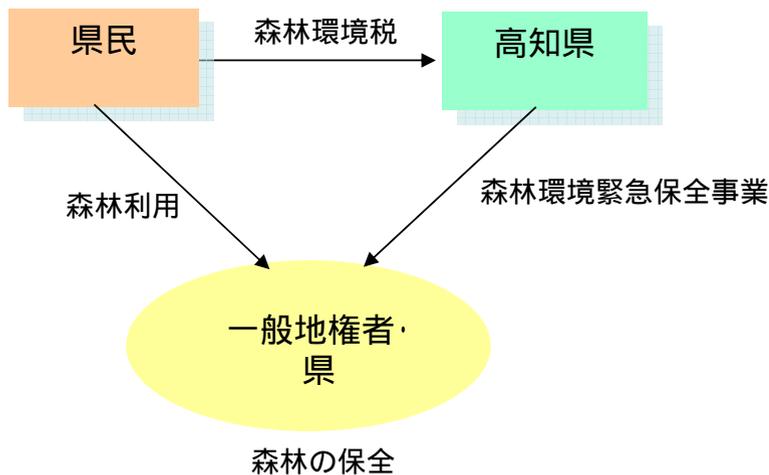
参考事例
NPO法人ふるさとネッツ
(耕作放棄地をNPO、都市住民の利用(収益)により管理するタイプ)



- ・国に認められた農業特区を活用し、農業振興から里山保全を進め、大網白里町でふるさとネッツが遊休農地を借りて農作業に励んでいる。
- ・自治体は水利確保や保全林造成などを担当し、NPO法人は地元農家や市民とともに農業経営にあたる。

3 - 1 - 12 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 高知県「森林環境税」

参考事例
高知県「森林環境税」
(行政の発意により地域管理の資金を地権者・一般市民等から調達するタイプ)



森林環境税により森林環境緊急保全事業が実施されている(高知県HPより)

県民から森林環境税を徴収し、各種森林環境の保全に向けた施策の費用に充足。

個人・法人から年間500円

課税期間:原則5年

歳入(H16見込み):1億3千万円

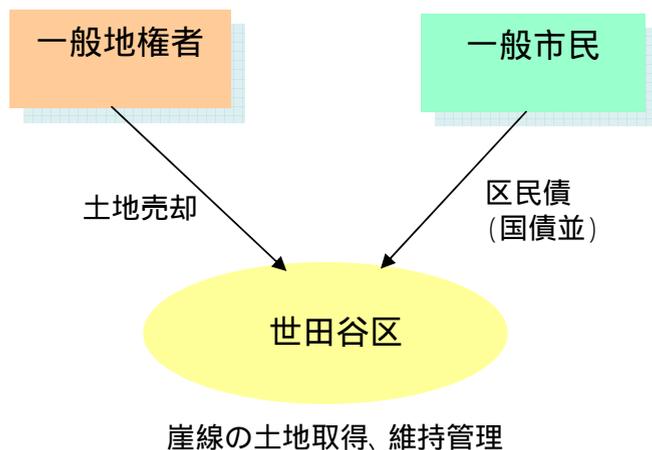
歳出: 県民参加の森づくり推進事業:5千万円、森林環境緊急保全事業:1億円

3 - 1 - 13 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ 国分寺崖線「世田谷区民債」

参考事例

国分寺崖線「世田谷区民債」

(行政の発意により地域管理の資金を地権者・一般市民等から調達するタイプ)



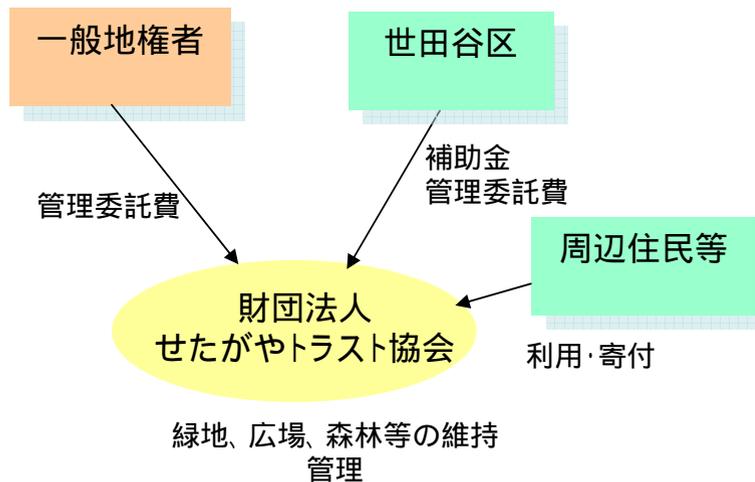
- ・府中市武蔵台から世田谷区にかけての国分寺崖線は、都内でも最大級の都市緑地帯を形成。
- ・世田谷区は2004年3月、国分寺崖線の保全を目的とする総額5億円の「せたがや区民債」を発行。

3 - 1 - 14 共(コモン)等による土地管理の事例 ～せたがやトラスト協会

参考事例

財団法人「せたがやトラスト協会」

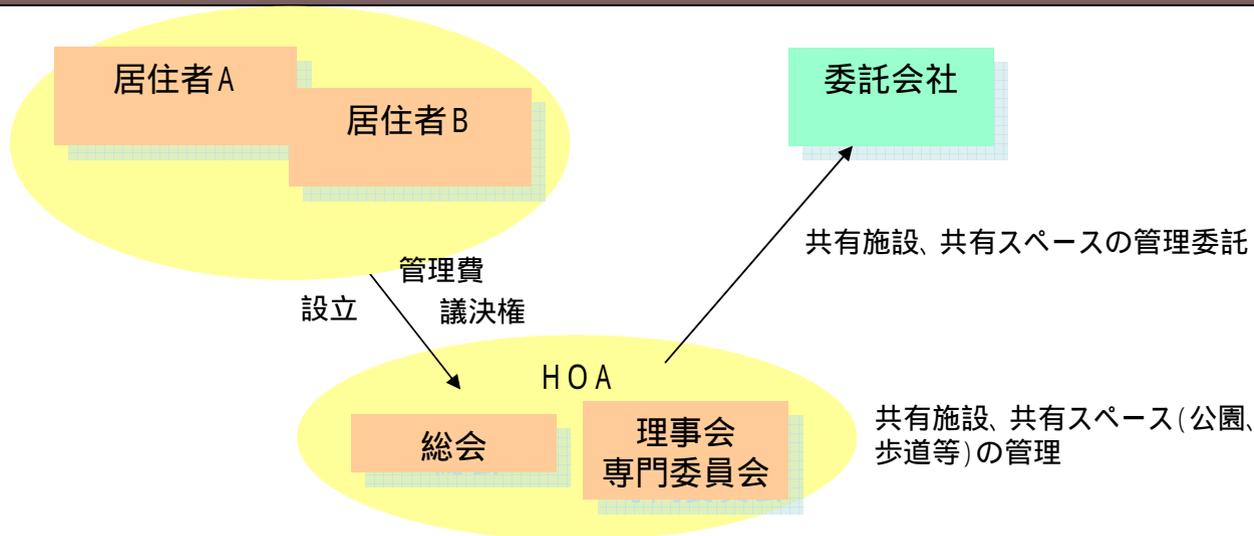
(行政の発意により地域管理の資金を地権者・一般市民等から調達するタイプ)



- ・世田谷に残る自然や歴史的・文化的環境を区民共有の財産として守り育て、次の世代に引き継いでいくことを目的に設立。
- ・土地所有者との市民緑地契約の締結、花づくり・緑化活動の支援、区内の身近な広場の管理、自然観察会などを実施。
- ・都市緑地法の緑地管理機構に該当。

3 - 1 - 15 共(コモン)等による土地管理の事例 ~ HOAのしくみ

参考事例 HOA (Home Owners Association) のしくみについて



- ・HOAは、居住者が議決権を持つ法人として運営されており、公園、歩道等の共用スペースを共有財産として管理し、かつ建物の外観や景観の管理を実施。
- ・管理費は、居住者が負担し、全戸同じとする場合とタイプに応じる場合がある。
- ・管理が始まると、専門の管理会社に委託するケースが多い。
- ・HOAは、わが国の現行法制度上で考えると、土地の財産権と管理規約との法的関係の整理が難しい。

3 - 1 - 16 共(コモン)等による土地管理の事例 ～カルフォルニア州におけるHOA

参考事例

カルフォルニア州におけるHOA

(地権者の発意で自主的な管理・活用を進めているタイプ)

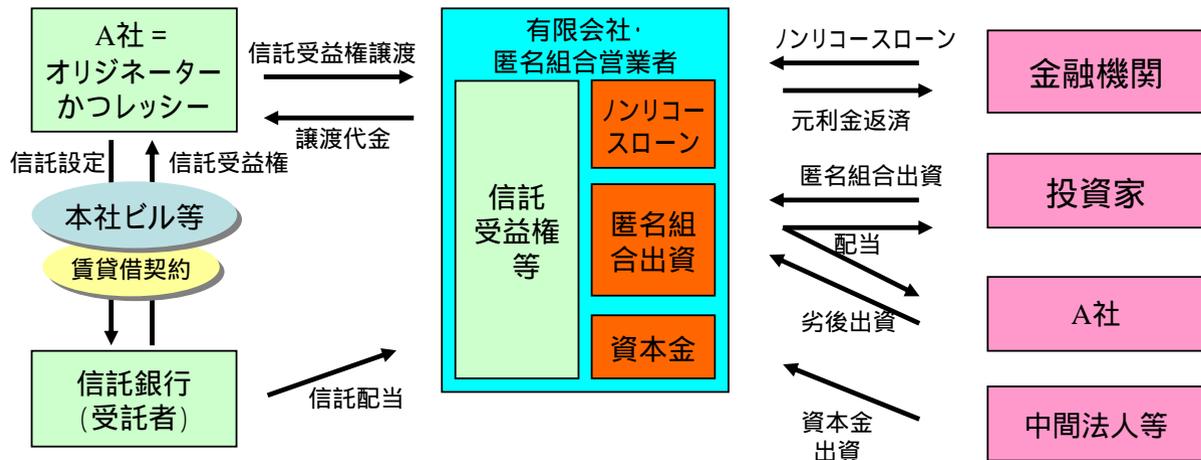


- ・HOAは、住民発意により複数の住宅で共用スペースを管理する法人。
- ・カリフォルニア州では、HOAを必要とする住宅地の運営方法等が規定された法律(州法)を制定。(HOAは管理費滞納の先取特権を持っており、厳しい管理体制を敷いている。)
- ・共用スペースだけではなく、建物の外観や景観に影響を及ぼす行為であれば(前庭の管理など)、HOAの管理範囲。

3 - 2 土地市場関係

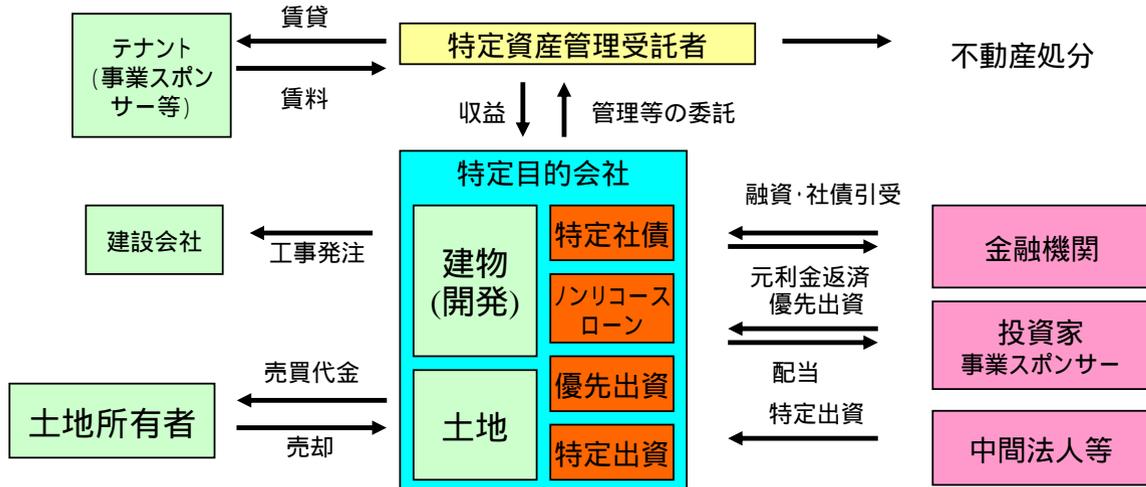
3 - 2 - 1 不動産事業における証券化手法の活用事例

リースバック型証券化のスキーム(YK・TK方式)



YK・TK (有限会社・匿名組合営業者)方式とは、匿名組合を投資ビークルとし、有限会社をその営業者とする簡易なスキームである。

開発型証券化のスキーム(TMK方式)

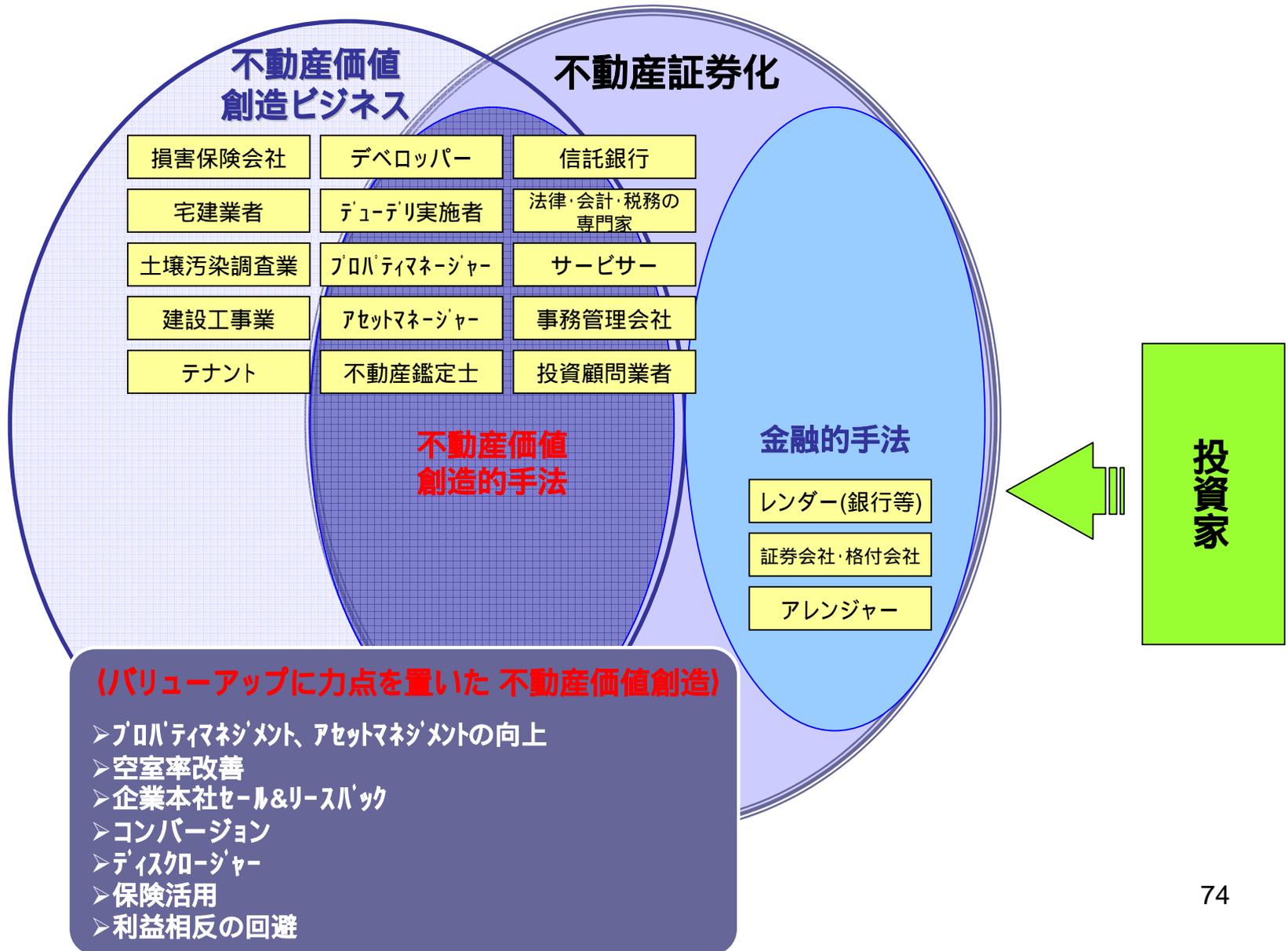


TMK (特定目的会社)方式とは、資産流動化法に基づく特定目的会社をビークルとして活用するスキームである。

3 - 2 - 2 日本における不動産投資インデックス

名称		住生総研インデックス	STIX(住友信託銀行不動産投資インデックス)	MTB-IKOMA不動産投資インデックス	住宅マーケット・インデックス	RENEX	RRPI(リクルート住宅情報インデックス)	
作成機関		住友生命総合研究所	住友信託銀行・住信基礎研究所	三菱信託銀行・生駒データサービスシステム	ケン・コーポレーション、アットホーム、不動産経済研究所、日本不動産研究所	みずほ信託銀行、都市未来総合研究所	リクルート	
算出ベース	価値の算出法	土地	公示地価等	公示地価	標準地の公示地価	参加企業が保有する物件の事例	東京都地価動向調査	週間住宅情報等、ヘドニック法で品質調整
		建物	オフィスビル工事費単価(建設統計月報)	同左	標準地上の想定建物の時価		建築費データの実績値	
	賃料データ	新規実質賃料(各種賃料データ)	ビルディング協会のデータ	重回帰分析による賃料モデル	アットホーム、ケン・コーポレーションの事例	みずほ信託銀行のデータ		
アウトプット	エリア		首都圏、中京圏、近畿圏、地方主要都市の57地点	東京5区の8エリア、大阪9エリア	13都市73ゾーン	東京23区	東京11区	首都圏各都県
	対象不動産	用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	新築マンション、築10年マンション	オフィスビル	賃貸・中古マンション、中古戸建て
		規模	規模分類なし	延床面積1万㎡以上	500坪未満、~1,000坪、~3,000坪、3,000坪以上	40㎡未満、~80㎡、80㎡以上	規模分類なし	シングルタイプ、ファミリータイプ
	公表		年2回	年1回	3ヵ月毎	半年毎	3ヵ月毎	毎月
実績データのカバリング度		実績データを集計(平均)する方法をとっていない			賃貸4万件、新築分譲千件、中古3千件	58ポイント	賃貸19万件、マンション5万件、戸建て7万件	

3 - 2 - 3 不動産価値創造手法(バリューアップビジネス)の位置づけ



3 - 2 - 4 規制改革・民間開放推進3カ年計画(抄)

平成16年3月に閣議決定された「規制改革・民間開放推進3か年計画」に沿って、平成17年度中の提供開始に向けて着実に進めている。

今年度は、法務省の登記情報を基に、取引当事者の協力により取引価格等の調査(アンケート、現地調査)を行い、公示価格の判定に活用するとともに、物件が容易に特定できないよう配慮した形で国民に提供するための仕組みを、構築しているところ。

「規制改革・民間開放推進3か年計画」(抄)(平成16年3月19日閣議決定)

12 住宅・土地、公共工事関係 ア 住宅・土地

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成16年度	平成17年度	平成18年度
不動産取引価格情報の開示	正確な取引価格情報の提供は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急を実現しなければならない重要な政策課題であり、このような制度を、個人情報等の保護に対する国民意識にも配慮しつつ構築し、さらに充実していくためには、幅広い国民の理解が得られるよう、実施上の課題も含めて、実績を通じて検証していく必要がある。このため、以下の施策を講ずる。	重点・住宅1(1)			
(国土交通省、法務省)	a 国土交通省は、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築する。		措置		
(国土交通省)	b 上記の仕組みに基づき、取引当事者の協力により取引価格情報の調査・提供を行う。			措置	
(国土交通省)	c 価格情報の正確さが確保されること、個人情報保護の観点から情報提供方法に関する技術的側面が解決されること等を実績を通じて検証し、この結果等を踏まえ、取引価格情報提供制度の法制化を目標に安定的な制度の在り方について検討し、結論を得る。				検討・結論

3 - 2 - 5 定期借地権制度の概要

定期借地権(平成4年創設)

- 正当事由の如何にかかわらず、契約期間満了時に確定的に終了

- 存続期間

一般定期借地権は、50年以上^(注)

事業用借地権は、
10年以上20年以下での設定が可能^(注)
(但し、公正証書による契約を必要とする)

その他、30年以上経過後建物を貸し主に譲渡する旨を約することで、確定的に終了する「建物譲渡特約付借地権」がある。

普通借地権

- 正当事由がない限り更新される

- 存続期間

30年以上

更新する場合の更新期間は、
10年以上(最初の更新は20年以上)

3 - 2 - 6 質の高い街づくりへの貢献

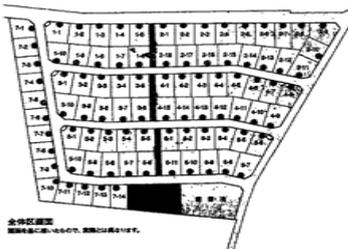
質の高い街づくりへの貢献～所有権住宅では実現困難なものが提供可能

(第1段階) 安さ、広さを強調していた事例

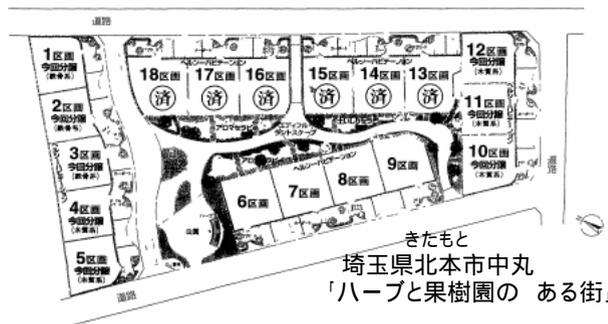
千葉県袖ヶ浦市長浦駅前



千葉県野田市江戸川台
～平均区画面積175.21㎡



(第2段階) 回遊道路、緑地等コモンに
余裕を持たせ、住環境向上を図った事例



(第3段階) 地主の意志により、従前の自然環境との
共存に最大限配慮して住宅、コモンを設けた事例

川崎市宮前区宮崎「田園都市宮崎台」



3 - 2 - 7 居住のための定期借地権の活用事例 ~ ユートピア芦屋

事例1 ~ ユートピア芦屋



- 平成10年に借地期間72年間の定期借地権で分譲開始(土地所有者及び事業主: 芦有^{ろゆう}開発(株))
- 開発面積16ha。内12.6ha(総区画数34区画)が定期借地権付き住宅。一区画当たり、300坪~5,700坪の敷地面積。保証金:1,350万円~2,500万円、月額地代:8万円~10.8万円
- 建物を含めて総額6,000万円台から庭付き一戸建が取得可能
- 料理教室・アトリエ等併設(5区画)、週末別荘(4区画)を提供
- 自然を可能な限り生かし、森の中に家が点在する街並みを実現し、販売から約6ヶ月で完売

3 - 2 - 8 居住のための定期借地権の活用事例 ~ 竜ヶ崎ニュータウン

事例2 ~ 竜ヶ崎ニュータウン龍ヶ岡・たつのこ邑 むら

- 土地所有者は、都市再生機構
- 平成13年より借地期間50年の定期借地権で分譲(一部の区画についてはスウェーデンハウス(株)が事業主となり、平成15年より借地期間52年で分譲)
- 総区画数22区画
- 敷地面積309.60㎡ ~ 1044.09㎡
- そのうちの一例は、敷地面積635㎡、保証金150万円、月額賃料2.2万円
- 子供が独立し、都心のマンションに賃貸で住んでいたが、退職金で購入
- 広い庭の野菜畑から取れた野菜でサラダやハーブティーを楽しむ生活に満足



都市再生機構「50年居住」パンフレットより

3 - 2 - 9 事業のための定期借地権の活用事例 ～首都圏近郊のアウトレットモール

ショッピングセンター、アウトレットモール等大規模施設の事例

～お台場ヴィーナズフォート

- 平成11年開業
- 東京都から事業用借地権(12年)で賃借
- 年間来場者数900～1,000万人



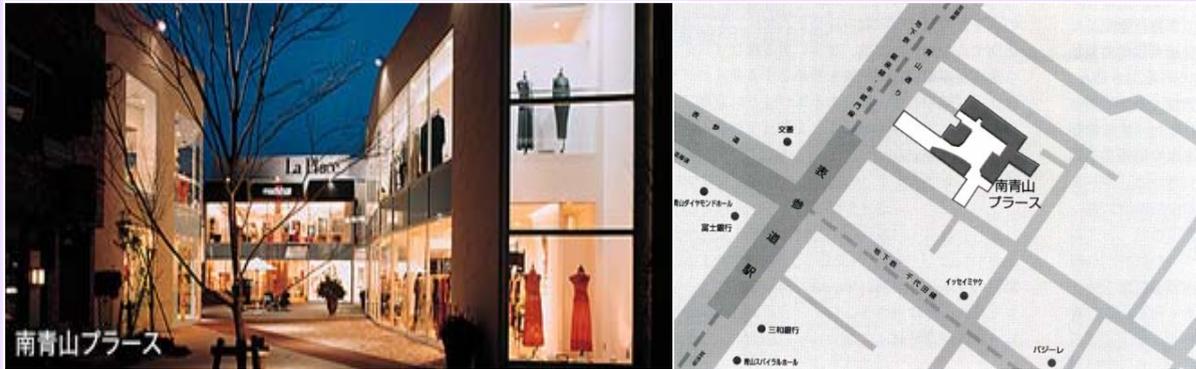
首都圏近郊のアウトレットモール

名称	御殿場プレミアム・アウトレット	佐野プレミアム・アウトレット	ガーデンウォーク幕張	アウトレットコンサート長柄	ラ・フェット多摩 南大沢	グランベリーモール	横浜ベイサイドマリーナ ショップス&レストランズ
所在地	静岡県御殿場市	栃木県佐野市	千葉県美浜区	千葉県長柄町	東京都八王子市	東京都町田市	横浜市金沢区
敷地面積	約355,000㎡	102,608㎡	16,717㎡	78,470㎡	47,538㎡	約87,000㎡	31,945㎡
延床面積	36,300㎡	22,168㎡(店舗のみ)	16,300㎡	15,318㎡	16,468㎡	約25,000㎡	15,219㎡
構造	鉄骨造平屋建	鉄骨造平屋建	鉄骨造2(一部3)階	鉄筋造1階	鉄骨造2階	鉄骨造平屋(一部2階)	鉄骨造2階
駐車場	約4,200台	約3,000台	約1,400台	約3,000台	約1,400台	約1,000台	約1,000台
事業方式	事業用借地権(20年)	事業用借地権(20年)	事業用借地権(15年)	一般定期借地権(50年)	事業用借地権(16年)	所有権等	事業用借地権(15年)
開業年月	H12.7	H15.3	H12.10 (H17.4増床オープン)	H16.3	H12.9	H12.4	H10.9
店舗数	165	111	91	58	76	82	80
事業主体	チェルシージャパン(株)	チェルシージャパン(株)	三井不動産(株)	長柄ショッピングリゾート(株)	三井不動産(株)	東京急行電鉄(株)	三井不動産(株)
都心からの距離	90km	70km	30km	50km	30km	20km	40km
備考	小田急電鉄遊園地跡地	都市再生機構(旧地域振興整備公団)所有地	公有地(千葉県)	公有地(長柄町)	公有地(東京都)		公有地(横浜市)

注) 首都圏近郊におけるアウトレットモールで、延べ床面積が概ね15,000㎡以上の施設を抽出。平成17年3月時点。
資料: 報道資料等を元に国土交通省調べ。

3 - 2 - 10 事業のための定期借地権の活用事例 ～南青山ブラス

都心の不整形地を事業用借地権にて活用した事例～南青山ブラス



- 南青山という都心の好立地にある敷地面積2,000㎡の土地でありながら、青山通りへの接道幅が約11m(私道部分を除くと約7m)しかない不整形地であるため(図参照)、時間貸し駐車場として利用されていた。
- 平成12年に、ここに借地期間10年間の事業用借地権を設定し、鉄骨造2階建て・延床面積1,800㎡の商業施設を整備

3 - 2 - 12 事業のための定期借地権の活用事例 ～南青山1丁目団地立替プロジェクト

南青山1丁目団地建替プロジェクト



- 都市再生本部の都市再生プロジェクト第1次案件に選定
- 70年間の定期借地権により、都営住宅の建て替えを含む複合施設を整備(公営住宅の耐用年数が70年のため)
- 土地所有者は、東京都。三井不動産や伊藤忠商事が事業参画(民間部分の賃料は、7,750円/m²、保証金30ヶ月)
- 平成19年3月に完成予定

