

令和3年版土地白書(案)について

国土交通省政策統括官

令和3年5月

土地白書は、土地基本法第11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 令和2年度の不動産市場等の動向

第2章 国民の生命・生活を守るための土地利用等に係る取組 【テーマ章】

第1節 新型コロナウイルス感染症による不動産市場等への影響と対応

第2節 防災・減災に対応した土地等の活用

第3節 東日本大震災からの復旧・復興の状況と土地利用に関する取組

第2部 令和2年度土地に関して講じた施策

第3部 令和3年度土地に関して講じようとする施策

第1部第1章 令和2年度の不動産市場等の動向

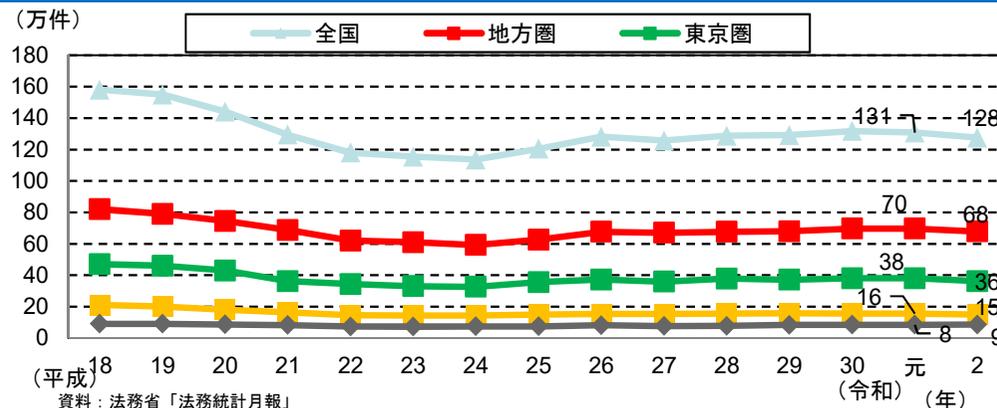
- 「全国」「三大都市」の地価は下落に転じ、「地方四市」では上昇を継続したが上昇率は縮小。
- 新設住宅着工戸数の総数は約81.5万戸で減少し、全ての圏域でも減少。
- 全国の土地取引件数はほぼ横ばいで、いずれの圏域でもほぼ横ばいで推移。
- オフィス市場について、東京(都心5区)、大阪、名古屋の各都市における空室率は上昇。

地価変動の推移

公示 (年)	全用途			住宅地			商業地		
	31公示	R2公示	R3公示	31公示	R2公示	R3公示	31公示	R2公示	R3公示
全 国	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6	0.8	▲ 0.4	2.8	3.1	▲ 0.8
三大都市圏	2.0	2.1	▲ 0.7	1.0	1.1	▲ 0.6	5.1	5.4	▲ 1.3
東京圏	2.2	2.3	▲ 0.5	1.3	1.4	▲ 0.5	4.7	5.2	▲ 1.0
大阪圏	1.6	1.8	▲ 0.7	0.3	0.4	▲ 0.5	6.4	6.9	▲ 1.8
名古屋圏	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2	1.1	▲ 1.0	4.7	4.1	▲ 1.7
地方圏	0.4	0.8	▲ 0.3	0.2	0.5	▲ 0.3	1.0	1.5	▲ 0.5
※ 地方四市	5.9	7.4	2.9	4.4	5.9	2.7	9.4	11.3	3.1
その他	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	0.0	0.3	▲ 0.9

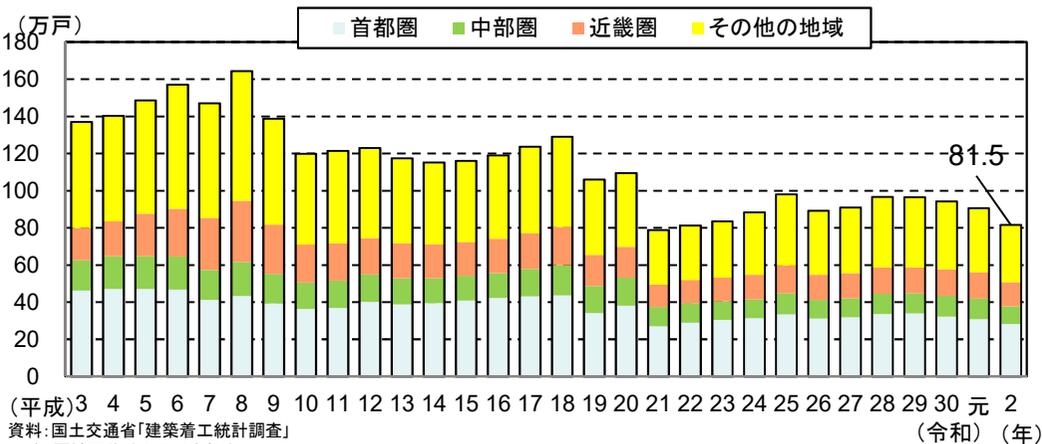
資料：国土交通省「地価公示」 ※：地方四市は、札幌市・仙台市・広島市・福岡市を指す

土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」
注：地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
地方圏：上記以外の地域

圏域別新設住宅着工戸数の推移

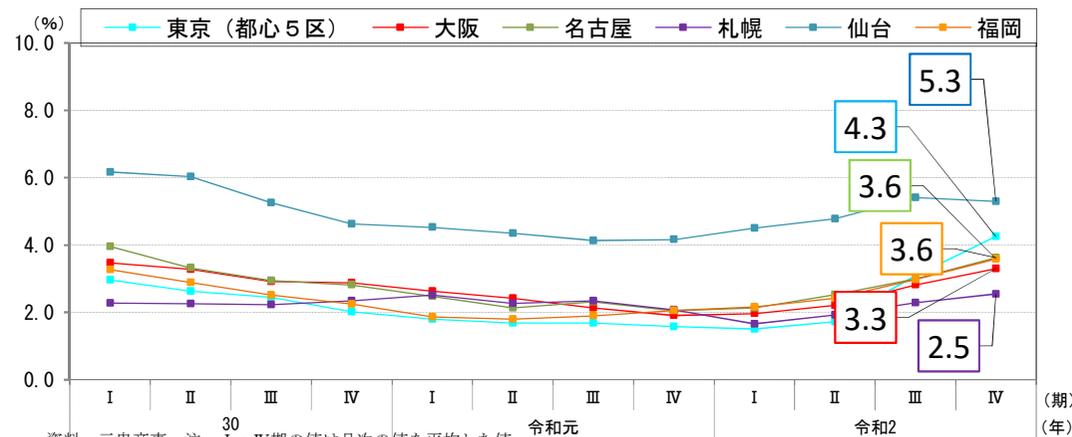


資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：圏域区分は以下のとおり

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県 その他の地域：上記以外の地域

オフィス空室率の推移



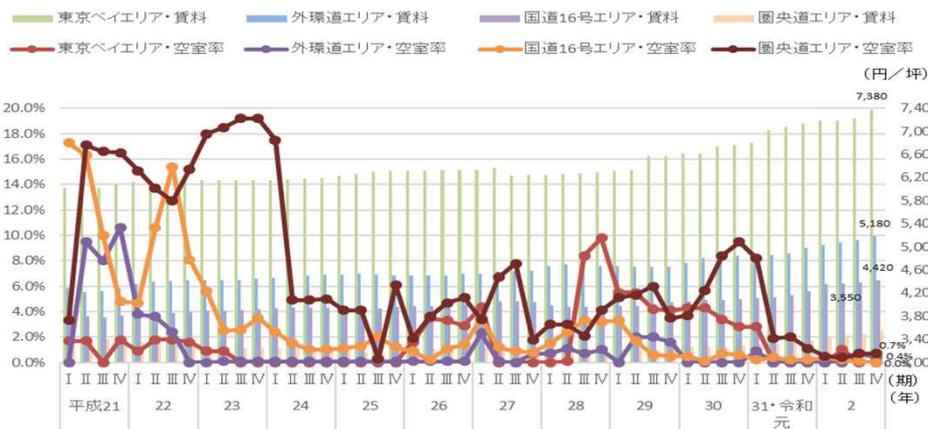
資料：三鬼商事 注：I～IV期の値は月次の値を平均した値。

注：以下の主要貸事務所ビル（築1年未満の新築ビルと築1年以上既存ビルの合計）を対象
東京都心5区：基準階面積100坪以上 大阪：延床面積1,000坪以上 名古屋：延床面積500坪以上
札幌・福岡：延床面積100坪以上 仙台：延床面積300坪以上

第1部第1章 令和2年度の不動産市場等の動向

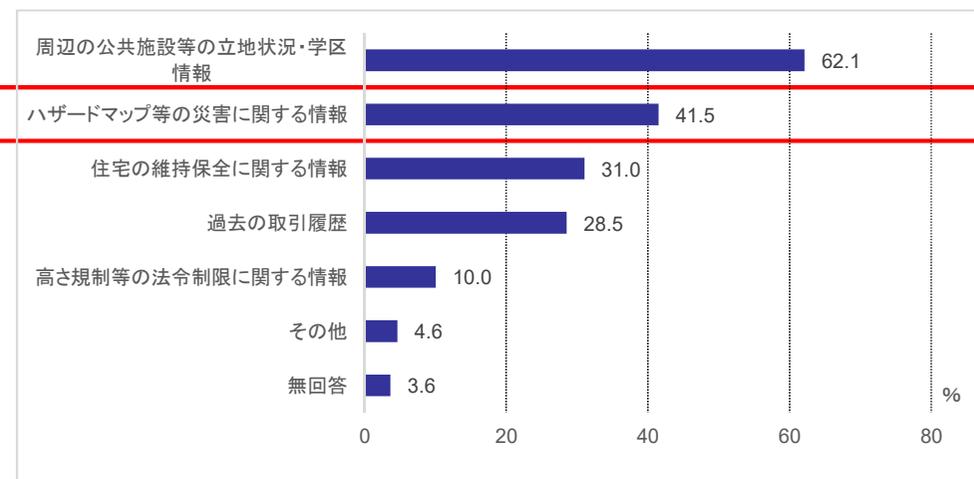
- ▶ 首都圏における物流施設について、賃料は上昇基調であり、空室率は低水準である。
- ▶ 不動産業向け貸出残高は約83兆6,349億円で増加傾向。
- ▶ 不動産取引時に参考にする主な情報として、回答者の約4割が「ハザードマップ等の災害に関する情報」と回答。
- ▶ 「ハザードマップ等の災害に関する情報を参考にした」回答者の9割が、近年の災害の発生状況が影響していると回答。

首都圏における物流施設の賃料と空室率



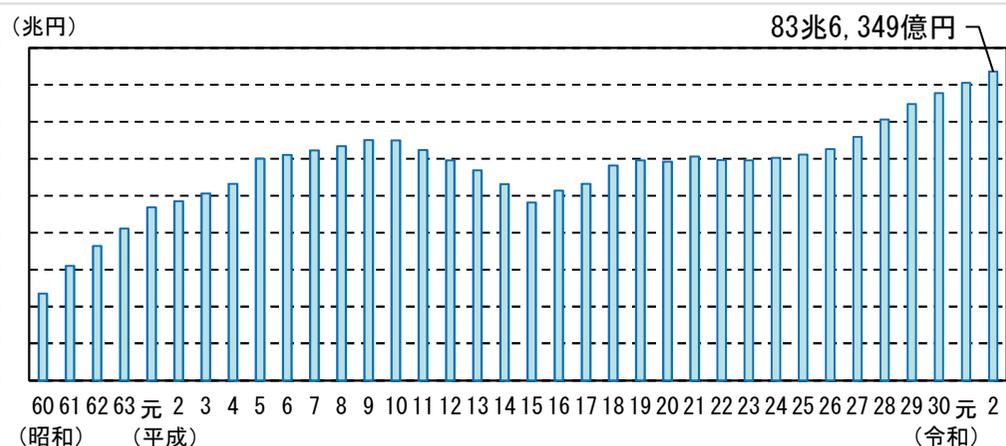
不動産取引時の参考情報に対する国民の意識

不動産取引時に主にどのような情報を参考にしたか（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」

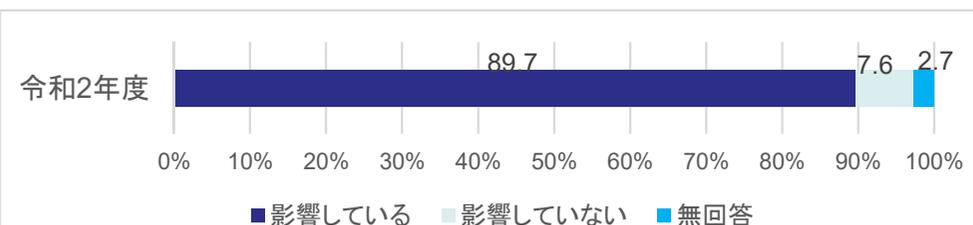
不動産業向け貸出残高の推移



近年の災害発生の影響の有無に対する国民の意識

近年の災害の発生状況は影響しているか

※「ハザードマップ等の災害に関する情報を参考にした」と答えた者に対して



資料: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

▶ 新型コロナウイルス感染症による不動産市場等への影響と対応として、感染拡大により影響を受ける事業者等への支援制度、土地利用の変化、働く場所や商取引の変化の兆しについて報告する。

1. 新型コロナウイルス感染症関連

(1) 感染拡大により影響を受ける事業者等への支援制度 (固定資産税等)

【土地に関する固定資産税への影響と対応】

＜施策の背景＞

- ・ 経済が大きな打撃を受ける中で、GDPは大きく落ち込んでおり、企業の経営環境の改善や民間投資の喚起等が急務。
- ・ 令和3年度は、3年に一度の評価替えの年であり、近年、地価が全国的に上昇傾向にあった中で、多くの地点で固定資産税負担が増加する見込みであった。

＜税制の措置＞

○ 負担調整の仕組み等の継続

- ・ 令和3年度から令和5年度までの間、下落修正措置を含め土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続。

○ 税額が増加する土地について前年度の税額に据置

- ・ 社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据置。

【事業用家屋等の固定資産税等の軽減】

- ・ 厳しい経営環境にある中小事業者等に対して、令和3年度課税の1年分に限り、償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税及び都市計画税の負担を2分の1又はゼロとする措置を実施。

申請者

事前確認

認定革新等支援機関等※

※認定革新等支援機関等とは
①認定経営革新等支援機関
②商工会・商工会議所・中央会
③税理士・税理士法人、公認会計士・監査法人、中小企業診断士、青色申告会連合会、青色申告会

市町村

申告

＜軽減対象＞ ※いずれも市町村税（東京都23区においては都税）

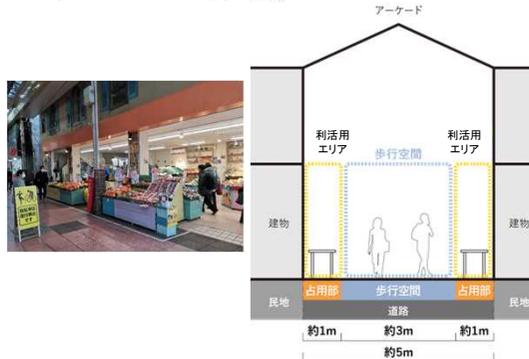
- ・事業用家屋及び償却資産に対する固定資産税
- ・事業用家屋に対する都市計画税

2020年2月～10月までの任意の連続する3ヶ月間の収入の前年同期比減少率	軽減率
50%以上減少	全額
30%以上50%未満	2分の1

(2) 土地利用の変化

【道路を飲食スペースや販売スペースとして利用】
(埼玉県さいたま市)

- ・ 国土交通省が新型コロナウイルス感染症の影響を受ける飲食店等を支援するため、道路占用許可基準を緩和。
- ・ さいたま市では、店舗の軒先に飲食スペースや物販スペースを設置。



【公園をキッチンカースペースとして利用】
(東京都)

- ・ 都立公園における臨時売店の運用を緩和し、都立公園の地元で営業している飲食事業者による臨時営業を許可。



(3) 働く場所や商取引の変化の兆し

【公共空間のテレワーク利用】(焼津市)

- ・ テレワーク専用施設を焼津駅前に整備。
- ・ コンセプトは、自宅でもない、会社でもない、サードプレイスで「駅前通勤」。



【不動産テックを活用した不動産業界の取組】

- ・ 「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」に、講じるべき具体的な対策として、非対面で内見できるVR(Virtual Reality: 仮想現実)の活用等を記載。



▶ 近年の自然災害の発生状況と、自然災害に対応するため、国、地方公共団体及び民間事業者による土地活用等に係る取組を報告する。

2. 防災・減災関連

(1) 近年の自然災害発生状況

災害	主な被害
平成30年7月豪雨	浸水害、土砂災害等
平成30年北海道胆振東部地震	土砂災害、盛土造成地液状化等
令和元年東日本台風	浸水害、土砂災害 交通インフラ被害等
令和2年7月豪雨	浸水害、土砂災害 交通インフラ被害等

【平成30年北海道胆振東部地震】

地盤沈下により道路が陥没
(札幌市清田区平岡地区)



【令和元年東日本台風】

千曲川における浸水被害
(長野県長野市)



(2) 国による取組(法制度の運用・改正状況等)

○関連法制度の運用状況

災害危険区域、土砂災害警戒区域、
津波災害警戒区域、浸水想定区域等

○制度改正等の取組

【宅地建物取引業法施行規則の一部改正】

不動産取引時にハザードマップにおける所在地等を情報提供。

【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律】

災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制等。



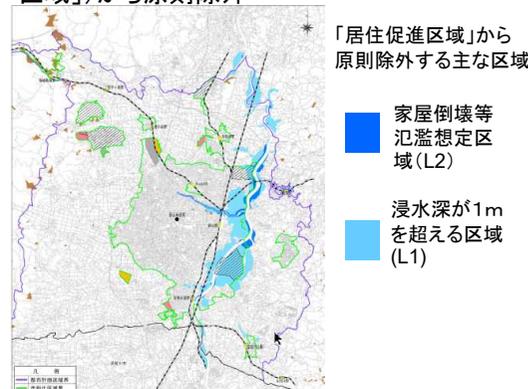
【特定都市河川浸水被害対策法等の改正】

流域治水への転換を推進。



(3) 地方公共団体による取組

【浸水深が深い区域等を居住誘導区域から原則除外】(福島県郡山市)
家屋倒壊等氾濫想定区域(L2)及び浸水深が1mを超える区域(L1)等を、「居住促進区域」(都市再生特別措置法に基づく「居住誘導区域」)から原則除外



【高台津波避難施設の整備】

(和歌山県美浜町)

津波避難困難地域の全人口を収容可。



(4) 民間による取組

【廃校を活用した防災体験型宿泊施設】
(宮城県東松島市)
デジタル映像を使い災害状況等を学ぶことが可能。



【浸水被害想定エリアから内陸部への倉庫移転】

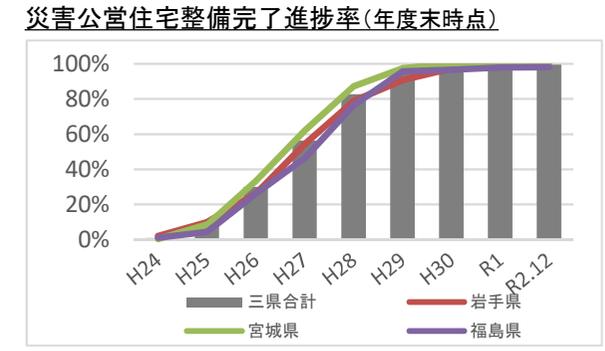
(大阪府八尾市)



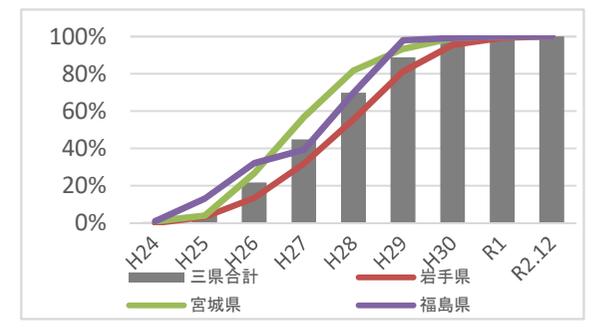
➤ 令和3年3月に東日本大震災の発生から10年が経過したことを踏まえ、復旧・復興の状況及び被災地における土地利用に関する取組について報告する。

3. 東日本大震災関連

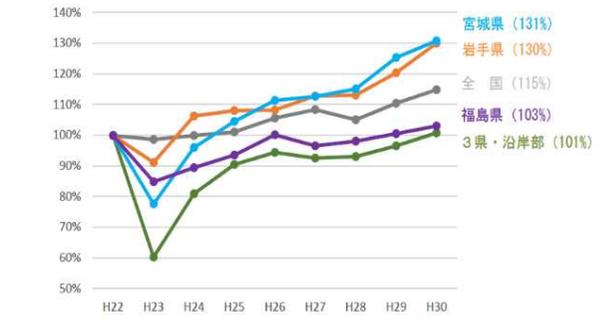
(1) 東日本大震災からの復旧・復興の状況



民間住宅等用地造成工事完了進捗率(年度末時点)



3県の製造品出荷額等の変化(平成22年=100)



(2) 被災地における土地利用に関する取組

【被災者との協働によるコミュニティガーデン】
(宮城県石巻市)
慰霊と交流・憩いの場を整備。



【復興のための公民連携のエリアマネジメント】
(岩手県大船渡市)
まちづくり会社が商業業務地のイベントやテナント候補の確保などを実施。



【河川と一体となったにぎわい拠点の整備】
(宮城県名取市)
堤防側帯を含めた敷地に、被災した地元の商店等が入居する商業施設を整備。



【ロボット・ドローンの活用に関する産業集積】
(福島県南相馬市・浪江町)
ドローンの飛行試験などが行える「福島ロボットテストフィールド」を整備。



【ピーカンナツの産地化に向けた産業振興拠点整備】
(岩手県陸前高田市)
高栄養価・高収益作物であるピーカンナツを新たな地域産品とするべく、拠点を整備。



【復興の姿と防災の知恵を伝えるスタジアム整備】
(岩手県釜石市)
地下に耐震性貯水槽を整備。



第2部 令和2年度土地に関して講じた施策**第3部 令和3年度土地に関して講じようとする施策****第1章 土地利用等計画の策定等**

国土計画における適正な土地利用の推進、都市計画における適正な土地利用の推進 等

第2章 適正な土地利用・管理に関する措置

地方創生・都市再生の推進、災害に強いまちづくりの推進、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3章 土地取引に関する措置

不動産取引市場の整備、土地取引制度の適切な運用 等

第4章 土地に関する調査・情報提供等

国土調査の推進、国土に関する情報の整備等の推進、土地に関する登記制度の整備、災害リスク等についての情報の提供等の推進 等

第5章 土地に関する施策の総合的推進

国・地方公共団体の連携協力、関連分野の専門家等との連携協力 等

第6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 等