

# 令和4年版土地白書(案)について

---

国土交通省政策統括官

令和4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3年度の不動産市場等の動向

第2章 人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組と関連施策の動向【テーマ章】

第1節 所有者不明土地対策等における取組状況

第2節 所有者不明土地法の一部を改正する法律

第3節 関連施策の動向

## 第2部 令和3年度土地に関して講じた基本的施策

## 第3部 令和4年度土地に関する基本的施策

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等

国土計画、都市計画、農業振興地域整備計画、森林計画 等

第2章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

地方創生・都市再生、災害に強いまちづくり、低未利用土地、住宅対策、所有者不明土地問題 等

第3章 土地の取引に関する施策

不動産取引市場、土地税制 等

第4章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

国土調査、国土に関する情報、土地に関する登記制度、災害リスク等についての情報 等

第5章 土地に関する施策の総合的な推進

国・地方公共団体の連携協力、土地に関する基本理念の普及 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、住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組 等

# 第1部第1章 令和3年度の不動産市場等の動向

- ▶ 地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇。全体的に昨年からは回復傾向。
- ▶ 土地取引件数は、ほぼ横ばいで、2年前の水準で推移。
- ▶ 「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向。
- ▶ オフィス（東京都心5区）の賃料は下落傾向で空室率は上昇、物流施設（東京ベイエリア）の賃料は高水準、空室率は低水準。

## 地価公示の推移

単位：%

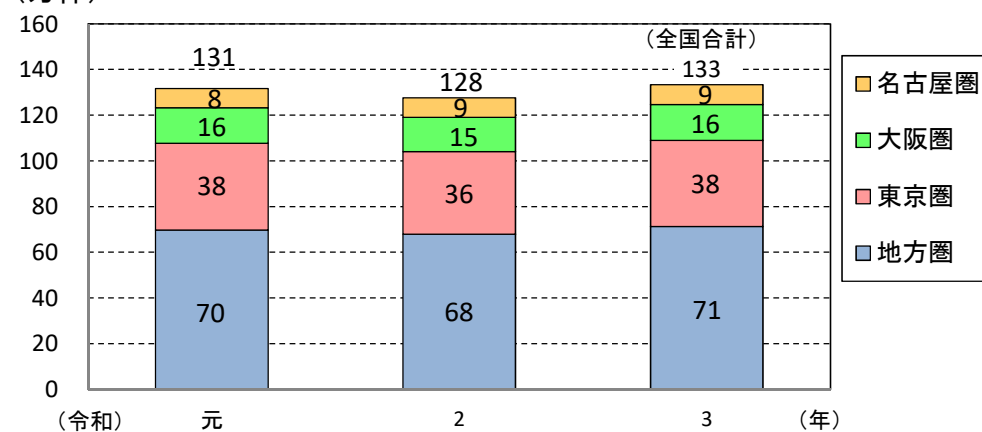
	全用途			住宅地			商業地		
	R2公示	R3公示	R4公示	R2公示	R3公示	R4公示	R2公示	R3公示	R4公示
全 国	1.4	▲ 0.5	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	3.1	▲ 0.8	0.4
三大都市圏	2.1	▲ 0.7	0.7	1.1	▲ 0.6	0.5	5.4	▲ 1.3	0.7
東京圏	2.3	▲ 0.5	0.8	1.4	▲ 0.5	0.6	5.2	▲ 1.0	0.7
大阪圏	1.8	▲ 0.7	0.2	0.4	▲ 0.5	0.1	6.9	▲ 1.8	0.0
名古屋圏	1.9	▲ 1.1	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	4.1	▲ 1.7	1.7
地方圏	0.8	▲ 0.3	0.5	0.5	▲ 0.3	0.5	1.5	▲ 0.5	0.2
地方四市	7.4	2.9	5.8	5.9	2.7	5.8	11.3	3.1	5.7
その他	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5

※ 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域  
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域  
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域  
 地方圏：三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を除く地域  
 地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

資料：国土交通省「地価公示」

## 土地取引件数の推移

(万件)

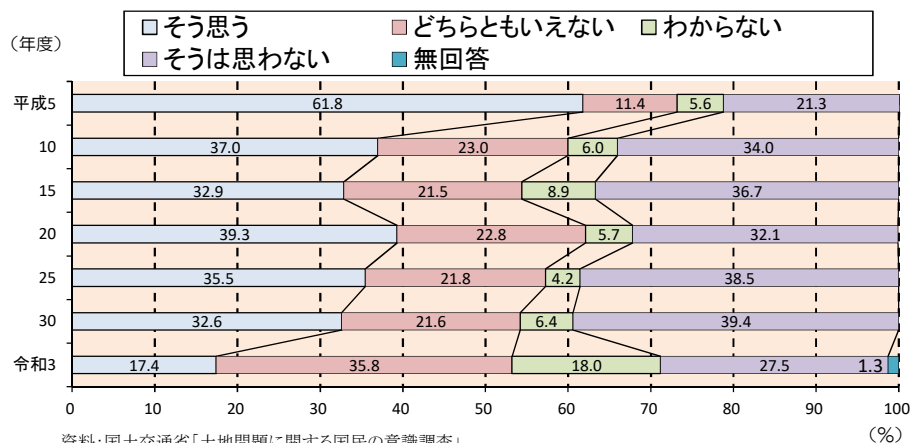


資料：法務省「法務統計月報」

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

## 土地の資産性に対する国民の意識

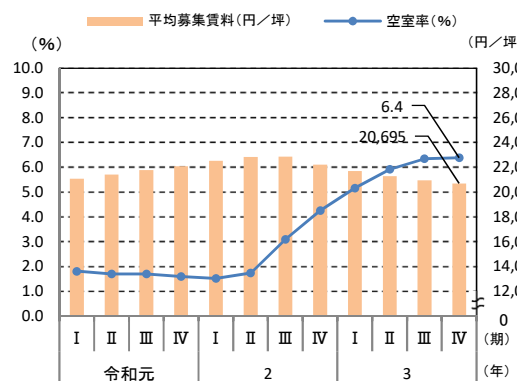
土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

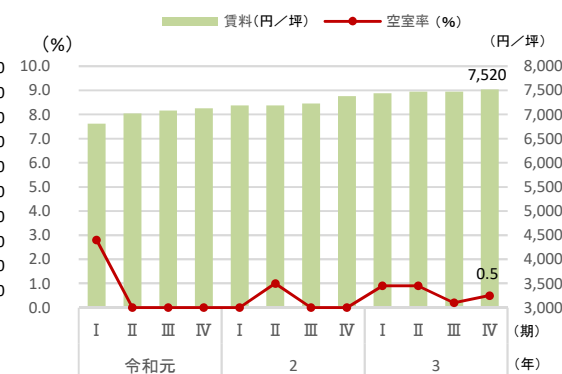
## オフィスと物流施設の賃料と空室率

オフィスビル賃料と空室率（東京都心5区）



資料：三鬼商事(株)より国土交通省作成

物流施設の賃料と空室率（東京ベイエリア）



資料：CBRE ※空室率は竣工1年以上の物流施設を対象

▶ 人口減少・高齢化の進展とそれに伴う相続件数の増加、土地利用ニーズの低下と所有意識の希薄化を背景に、所有者不明土地の増加が見込まれることから、平成30年の所有者不明土地法の制定以降、様々な取組や関連施策を推進。

第1節 所有者不明土地対策等における取組状況

所有者不明土地の利用の円滑化の取組事例

【地域福利増進事業の活用】

- ・知事の裁定により、所有者不明土地を公共的目的に使用できる制度(地域福利増進事業)を活用
- ・高台にある所有者不明土地を避難場所(防災広場)として整備予定【新潟県粟島浦村】



【公共事業における収用手续の合理化】

- ・知事の裁定により、所有者不明土地を取得できる制度を活用
- ・東関東自動車道水戸線の整備予定地で、通常の土地収用法の裁決手続きに比べて約4カ月短縮【茨城県潮来市】

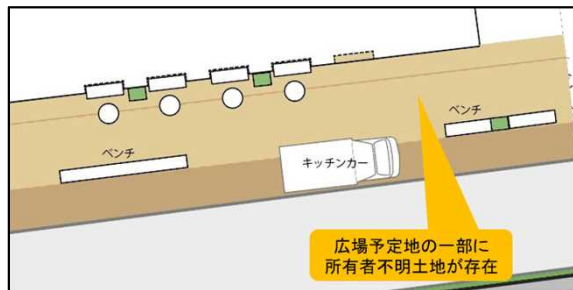


- ・日本海沿岸東北自動車道の整備予定地で、2件の裁定申請を行い、通常の土地収用法の裁決手続きに比べて、1件目は約4カ月、2件目は5カ月短縮【山形県酒田市】



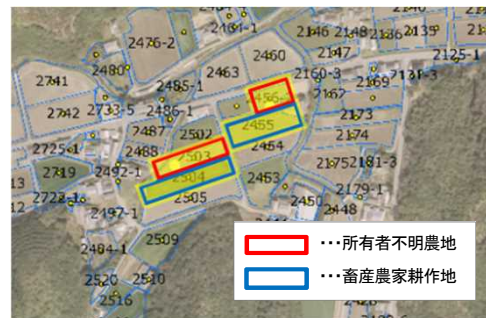
【所有者探索の合理化】

- ・土地所有者等の探索のため、固定資産課税台帳などを利用できる制度を活用
- ・所有者不明と思われた土地の所有者を見つけることができ、広場整備のため権利を取得予定【山口県山口市】



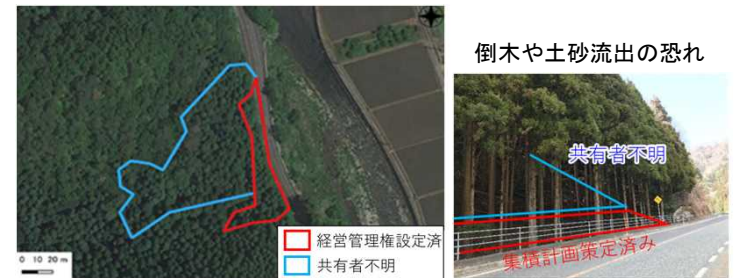
【所有者不明農地の活用】

- ・知事の裁定により、農地中間管理機構が所有者不明の遊休農地を利用できる制度(農地法)を活用
- ・農地中間管理機構を通じて、隣接する耕作者に利用権を設定し、農地を集約化【香川県東かがわ市】



【所有者不明森林の活用】

- ・森林の経営管理権を市町村に集積する制度(森林経営管理法)を活用
- ・町が所有者(共有者)不明森林に自らの経営管理権を設定し、適正に管理【鳥取県若桜町】

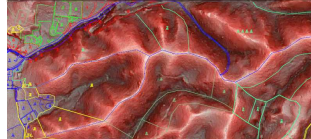


所有者不明土地の発生抑制の取組事例

【地籍調査の促進】

- ・地籍調査の円滑化・迅速化のため新たな調査手続等を活用
- ・山村部の地籍調査において、航空レーザ測量により作成した筆界案を土地所有者が集会所で確認し、成果に基づき登記【栃木県大田原市】

筆界推定線図(土地の境界案)



集会所で土地所有者に説明



【低未利用土地の活用】

- ・県・市・地元住民等が協働し、専門家と連携しながら市内の低未利用土地の利用・管理の促進を図る推進法人(仮)を設立予定【広島県三原市】



地元住民等のワークショップ



セミナーの様子



個別相談会の様子

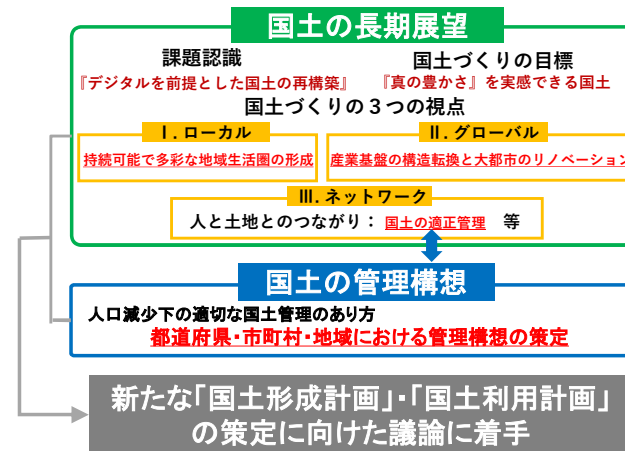


活用されていない空き地(イメージ)

第3節 関連施策の動向

新たな国土計画の検討

- ・国土審議会において、令和3年6月にとりまとめた「国土の長期展望」と「国土の管理構想」を踏まえて、同年9月から計画部会において新たな国土計画の検討に着手



デジタル技術を活用した土地取引の円滑化

【土地・不動産情報ライブラリ】

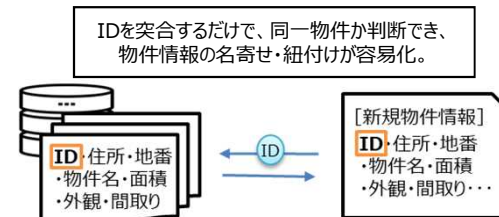
- ・土地・不動産分野の情報一元化を行うポータル・サイト「土地・不動産情報ライブラリ」を構築し、不動産取引の活発化、探索コストの低減等を図る【R6年度開始を目指し構築】



土地・不動産ライブラリ(イメージ)

【不動産ID】

- ・不動産の共通コードに係るルール運用を順次開始し、不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進を図る【R4年度運用開始】



不動産IDの活用の一例(イメージ)

第2節 所有者不明土地法の一部を改正する法律

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律」が成立し、公布された【令和4年5月9日】

地域福利増進事業の対象事業の拡充等による  
 利用の円滑化の促進

勧告・命令・代執行制度等による  
 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

協議会制度・所有者不明土地利用円滑化等推進法人等による  
 推進体制の強化