

令和7年版土地白書(案)について

国 土 交 通 省
土地政策審議官グループ

令和7年4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節 地価の動向
- 第2節 土地取引の動向
- 第3節 土地利用の動向
- 第4節 不動産市場の動向
- 第5節 不動産投資市場の動向
- 第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識
- 第7節 民間投資を活かした地域の活性化【テーマ節】

第2部 令和6年度土地に関して講じた基本的施策

第3部 令和7年度土地に関する基本的施策

第1章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

国土計画、都市計画、能登半島地震対応、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2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3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4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5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、被災自治体による土地活用の取組の推進 等

- 地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大。三大都市圏でも上昇幅が拡大した。地方四市では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。
- 土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移。
- 所有している土地に関するアンケート調査では、「管理が行き届いていない」は「管理が行き届いている」を少し上回る4割強。
- 海外投資家による不動産投資額の割合は、国内投資額全体の約17%でほぼ横ばい。
- オフィスビルの賃料は上昇傾向、空室率は下落している。

地価公示の推移

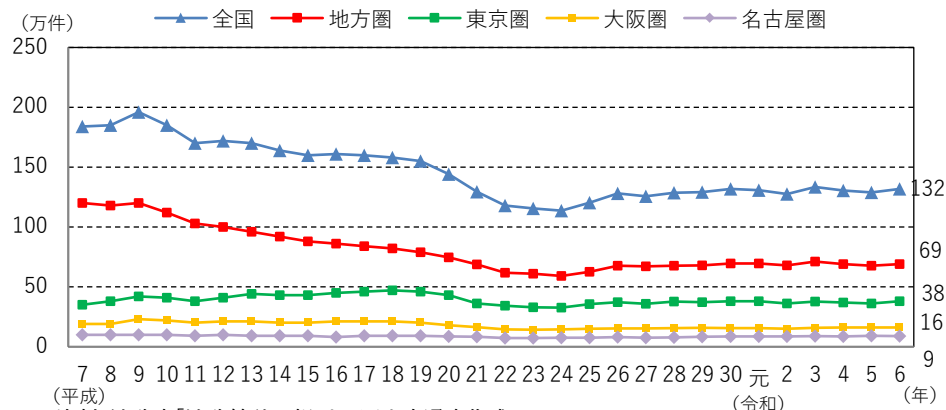
単位：％

	全用途平均							住宅地							商業地						
	R2	R3	R4	R5	R6	R7		R2	R3	R4	R5	R6	R7		R2	R3	R4	R5	R6	R7	
全 国	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9			
三 大 都 市 圏	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1			
東京圏	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2			
大阪圏	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7			
名古屋圏	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8			
地 方 圏	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6			
地方四市	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4			
その他	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9			

資料：国土交通省「地価公示」

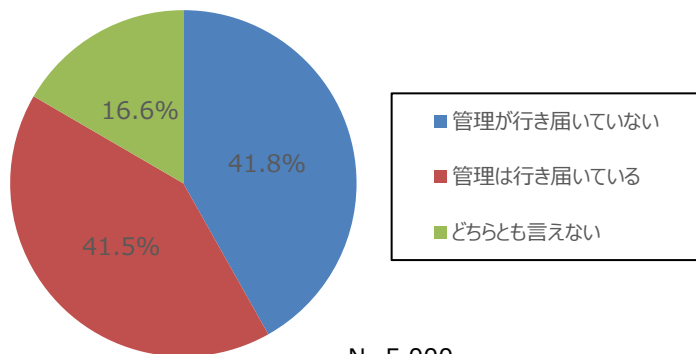
※ 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
 地方圏：三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を除く地域
 地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

土地取引件数の推移

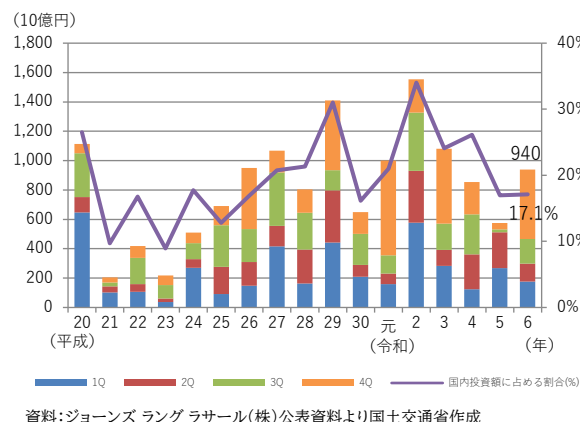


所有している土地に関するアンケート調査

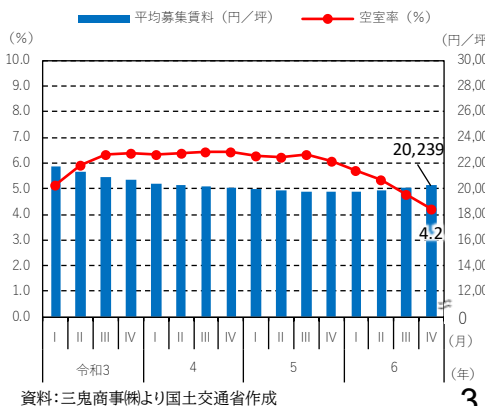
土地の管理状況



海外投資家の不動産投資額の推移



オフィスビル賃料と空室率(東京都心5区)



土地白書(民間投資を活かした地域の活性化)

1. 地域経済・産業を活性化する土地利用

官民連携による新たな交流拠点の形成

- 新幹線開業を機に、観光客向けの物販や飲食店だけでなく、地域住民向けの公設民営の書店やカフェ、子育て支援施設の設置により、駅前に新たな地域の交流拠点を形成
- 設計と運営の一体公募により、市と民間事業者、指定管理者が連携して、資金スキームを含めた持続可能な運営環境を構築
- 開業1年で当初見込んでいた年間40万人を上回る年間70万人の来場者を記録(令和5年9月)



(福井県敦賀市)

LRT整備や駅前開発等を通じた沿線投資の拡大

- バスや自家用車への依存により発生していた慢性的な渋滞を解消するため、鉄道駅と工業団地を結ぶLRTを整備。主要停留場には、乗換施設を設置し、LRTとバスや自転車等の様々な交通との接続を図るなど、公共交通と自動車が共存する社会への転換を指向
- 宇都宮駅東口において、LRT駅に直結した交流広場を中心に、ホールや商業施設等を整備して、にぎわいを創出
- 沿線の工業団地等において新たな投資が拡大



(栃木県宇都宮市)

2. 地域の風土を活かした新たな土地利用

田園風景を活かした宿泊施設等の整備

- 地域にある「田んぼ」の風景に価値を見出し、ホテルとキッズドーム(屋内型遊戯・教育施設)を整備
- バイオテクノロジーの研究施設が集積する鶴岡サイエンスパーク内において、地域住民と観光客の双方が活用できる空間を創出し、持続可能な地域の実現を推進
- もともと観光地ではなかった田園地域に、現在では宿泊客だけでも年間約6万人が滞在



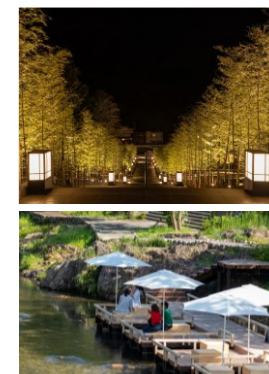
屋内型遊戯・教育施設
キッズ ドーム ソライ
KIDS DOME SORAI



ホテル スイデン テラス
(山形県鶴岡市)

温泉街全体の面的再生

- 廃業旅館の跡地や河川、道路等の公共施設を幅広く活用し、温泉街全体を面的に再生
- 市・地元企業・投資家・外部専門家等が地域一体でプロジェクトに参画
- 長門市を訪れる観光客数は、令和5年の観光客数は約2百万人であり、前年から約2.4%増加



長門湯本みらいプロジェクト
(山口県長門市)

土地白書(民間投資を活かした地域の活性化)

3. 地域の健康福祉を増進する土地利用

民有地の住民への開放による地域交流の促進

- 民間事業者が、自社のグラウンド跡地にスポーツ施設、分譲マンション、高齢者住宅、交流施設等を整備し、健康的に暮らし続けるための多世代交流型の地域プロジェクトを実施



キューズガーデン
SETAGAYA Qs-GARDEN(東京都世田谷区)

- 敷地内の道路や建物の配置を工夫することで、既存の緑を活かした広場や公園を整備し、地域住民との交流イベントを定期的に開催

市有地における民間主導の野球場と周辺施設の整備

- 市がプロ野球球団を誘致し、新球場に加えて、キッズエリア、屋外アスレチック、スノーパークなどのアクティビティ施設、クリニックモール、高齢者住宅などの健康福祉施設を民間事業者が市有地に設置



ボールパーク エフ ビレッジ
HOKKAIDO BALLPARK F VILLAGE
アドベンチャー パーク
ADVENTURE PARK(北海道北広島市)

- さらに、民間事業者は市と連携し、駅西口の低未利用地において複合交流拠点施設を整備

- 民間の調査会社によると、周辺開発を含む新球場の開業が市域にもたらす経済効果を年間約500億円(直接効果のみ)と試算(道内全体では波及効果を含めて年間約1,100億円)

4. 地域の付加価値を高める環境共生の土地利用

自然と共生する暮らしの実現にむけた施設整備

- 植木圃場として使われていた生産緑地に賃貸住宅とレストランを整備、地域環境との共生を目指して敷地の約70%を緑地で構成



- 太陽光、蓄電池等の導入を図るとともに、ハーブや野菜を育てる農園を整備し、地域住民との交流の場とすることで、地域コミュニティの形成に寄与

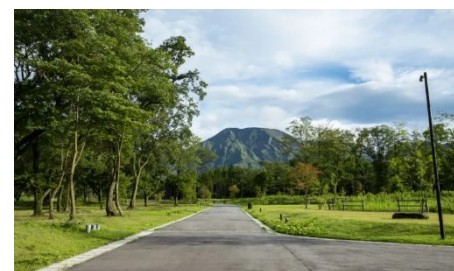


じんだいじ
深大寺ガーデン(東京都調布市)
(米国GBCIプラチナ認定を取得)

- 敷地内は可能な限り舗装せず、土と地下に埋設された雨水タンク等により、雨水流出を抑制

生物多様性に配慮した住宅地の整備

- 民間事業者が阿蘇くじゅう国立公園内に生物多様性に配慮した住宅地(約36,000㎡の敷地内に全29区画)を開発



アソノハラ
ASONOHARA(熊本県阿蘇市)
(ABINC認証を取得)

- 住宅開発に際して、地元産の植物を植栽する等、草原を再生して、阿蘇の自然環境を再現

- 自然環境を維持するため、継続的に木々の育成、剪定などを実施