

### 第30回国土審議会土地政策分科会

令和8年5月19日

【濱田土地政策課企画専門官】 それでは、定刻より少し早いですが、皆様おそろいいただきましたので、ただいまから第30回国土審議会土地政策分科会を開催させていただきます。委員の皆様方におかれましては、御多用のところ御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。事務局の土地政策課の濱田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、委員及び特別委員の改選について御報告申し上げます。

山野目章夫分科会長、池邊このみ委員、熊倉隆治特別委員が御退任されまして、慶応義塾大学大学院法務研究科教授 松尾弘様が特別委員から委員に、また、新たに千葉大学大学院園芸学研究院教授 秋田典子様、東京大学法学部政治学研究科教授 水津太郎様、本日御欠席ではございますが、公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村真行様が新たに特別委員として御就任されております。

また、本日の委員の御出欠につきまして、福和委員、小笠原特別委員、熊谷特別委員、吉村特別委員、永島特別委員、野沢特別委員から御都合により御欠席との御連絡をいただいているところでございますが、本日御出席の委員の皆様により定足数に達しておりますので、本日の分科会が成立していることを御報告いたします。

省庁側の出席者につきましては、本日の座席表と出席者一覧をもちまして、紹介に代えさせていただきます。

本日の資料につきましては、議事次第に記載のとおりでございます。資料は画面にも共有いたしますが、資料の不備等ございましたら、事務局までお知らせいただければと思います。

本日の議事の取扱いですが、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、資料及び議事録は公表となります。議事録は、御発言者様のお名前も含めて公表となりますので、その点、御留意いただきますようお願い申し上げます。

それでは、議事に先立ちまして、大臣官房土地政策審議官の堤より御挨拶申し上げます。

【堤大臣官房土地政策審議官】 土地政策審議官の堤でございます。よろしくお願い申し上げます。委員の皆様方におかれましては、本日、御多忙の中御出席いただきまして、

誠にありがとうございます。

本日は、土地白書について御審議をいただく予定です。土地白書は、土地基本法に基づきまして、毎年、国会に提出することとされておりまして、作成に当たっては国土審議会の意見を聴くと、このように定められております。本日は御審議のほどよろしくお願いいたします。

なお、土地白書の中で毎年設定しておりますテーマ節につきましては、本年は、増加する低未利用土地・不動産の利活用をテーマとしております。詳細につきましては、後ほど担当から御説明を申し上げます。

この白書に加えまして、本日の分科会では、土地政策に関する最近の動きについても何点か御報告させていただく予定です。その中でも1点だけ申し上げますと、3月に土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議を立ち上げたところであります。人口が減少して、土地の需要も減退する中で土地政策の課題も変容してきております。まさに土地の適切な利用管理というところに焦点が当たってきておりまして、特に昨今は不適切な土地利用も実際に見られるところでございます。そういった状況を踏まえまして、現在、有識者会議において、土地の取得、利用等の在り方について幅広く御議論をいただいているところです。後ほどその概要につきましても御報告を申し上げます。

本日は限られた時間ではございますが、この機会に皆様方から忌憚のない様々な意見を頂戴できれば幸いでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【濱田土地政策課企画専門官】　続きまして、分科会長の互選に入らせていただきます。

冒頭申し上げましたとおり、山野目分科会長が本年2月に御退任となっているため、現在、分科会長が空席となっております。分科会長は、国土審議会令第2条第4項の規定により、本分科会に属する委員のうちから、当該分科会に属する委員及び特別委員がこれを選挙することとなっております。いかがでしょうか。

中井委員、お願いします。

【中井委員】　ただいま事務局から御説明がありましたけれども、分科会長は委員から選任することとなっております。名簿によりますと本分科会の委員は2名となっております。この2名のうち、特に長きにわたり特別委員を務められ、土地問題にも大変造詣が深い松尾委員を分科会長として推薦させていただきたいと、御提案させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【濱田土地政策課企画専門官】　ありがとうございます。皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【濱田土地政策課企画専門官】      ありがとうございます。御異議ないようでございますので、松尾委員に分科会長をお引き受けていただきたいと存じます。

それでは、これより松尾会長に議事進行をお願いいたします。

なお、カメラ撮りにつきましてはここまでとなりますので、報道関係の御退室をお願いいたします。

それでは、松尾分科会長、議事進行をお願いいたします。

【松尾分科会長】      ありがとうございます。分科会長を拝命いたしました松尾と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、国土審議会令第2条第6項の規定により、分科会長として分科会長代理を指名する必要があるがございます。適任の委員の方が多数いらっしゃる中ではございますが、これまでも分科会長代理を務められ、企画部会の部会長でもある中井特別委員に分科会長代理をお願いしたいと思いますが、中井委員、いかがでしょうか。

【中井分科会長代理】      お引き受けさせていただきます。

【松尾分科会長】      どうもありがとうございます。それでは、そのように決しました。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次第に従いまして、議事を進めてまいります。初めに、議事の（１）でございます。審議事項の「令和8年版土地白書（令和7年度土地に関する動向（案）及び令和8年度土地に関する基本的施策（案））」につきまして、お諮りいたします。資料に基づく説明を塚田土地調整官よりお願いいたします。

【塚田土地調整官】      ただいま御紹介いただきました土地調整官の塚田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

私からは審議事項1、令和8年版土地白書（令和7年度土地に関する動向（案）及び令和8年度土地に関する基本的施策（案））」につきまして、御説明させていただきます。お配りしている資料のうち、冊子になっているものが資料1－1になっておりまして、土地白書の案でございます。また、横長の資料1－2、こちらの資料になります。この資料は、土地白書の案の概要紙となっております。資料1－2を用いまして、御説明いたします。

表紙をめくりまして、1ページ目を御覧ください。土地白書でございますけれども、土地白書は土地基本法の第11条に基づきまして、毎年国会に提出させていただいております。構成ですが、資料の以下の3部で構成されております。第1部は土地に関する動向、

第2部は、令和7年度土地に関して講じた基本的な施策、第3部は、令和8年度土地に関する基本的な施策、この3部構成になってございます。土地基本法の第11条におきまして、講じようとする基本的な施策を明らかにする文書の作成に当たりまして、国土審議会の御意見を賜ることと規定されております。このため、本日令和8年度版土地白書の案につきまして、本部会にお諮りさせていただいております。

第1部では、土地に関する動向の各種データを掲載させていただくとともに、毎年その時々のテーマを設定いたしまして、土地に関する動向をまとめさせていただきます。先ほど堤からも御紹介しておりますが、今年のテーマにつきましては、第1部第7節にて、増加する低未利用土地・不動産の利活用を取り上げさせていただいております。なお、御参考までに参考資料2を御用意しており、こちらは過去10年間の土地白書のテーマの一覧を掲載させていただいております。

資料1-2の1ページに戻ります。第2部、第3部でございますけれども、こちらはいわゆる土地に関する各施策の年次報告、年次計画になってございまして、関係府省の施策を幅広く掲載させていただいております。主な施策は、点線の囲みに記載のとおりとなっております。

続きまして、資料の2ページ目を御覧ください。第1部の概要を御説明いたします。まず、地価や土地の取引の動向につきまして、グラフや表が並んでいる部分の上段左側を御覧ください。左上の地価公示の推移でございますけれども、こちらは表のピンクのところ、全国の全用途平均・住宅地・商業地、いずれも5年連続で上昇し、上昇率が拡大しているところでございます。地価公示につきましては、後ほど報告事項において説明がございします。また、右上の取引件数の推移ですけれども、こちらはここ10年ほど横ばいに推移しております。

次に、下段のグラフを御覧ください。まず、左側のグラフ、東京都心5区におけるオフィスビルの賃料と空室率について御説明いたします。賃料は棒グラフで、空室率は折れ線のグラフで示しており、賃料は上昇傾向、空室率は下落している傾向にございます。続きまして、真ん中のグラフ、東京ベイエリアにおける物流施設の賃料と空室率です。こちらにも表記は先ほどと同様、賃料は棒グラフ、空室率は折れ線グラフで示しておりまして、物流施設においても賃料は上昇傾向にございます。また、右側は、海外投資家による不動産投資額の推移になります。令和7年の国内投資額全体に対する海外投資家の不動産投資額の割合は約34%でありました。

また、おめくりいただいて3ページ目を御覧ください。こちらは、今年の白書のテーマである増加する低未利用土地・不動産の利活用の御紹介になります。まず、「Ⅰ．低未利用土地・不動産の利活用によるまちの活力・にぎわいの再生」について御紹介いたします。まず、左上のグラフ、世帯の保有する空き地面積と空き家数の推移を御覧ください。人口減少等を背景にして、全国的に空き家、空き地、共に増加傾向にあります。このように増加している空き家や空き地を地域の資源として、まちの活力、にぎわいの再生に取り組む事例として、本文案には6事例掲載しておりますが、その内、今回の概要紙では3つ御紹介いたします。

右上を御覧ください。香川県の三豊市では移住者が中心となり、空き家の活用が進むとともに、移住者向けに住まい、仕事を提供する宿泊施設の整備が行われております。写真掲載の施設になります。その結果、地域外からの移住者も生まれ、地域の宿泊、観光の受皿拡大につながっている事例でございます。

左下は広島県福山市の事例になります。老朽化などにより再び閉店した9階建ての元百貨店の再生に当たり、整備費用と工期を抑えるため、1階部分に限定して改修を行うことで、早期の再開を実現しております。さらに集客数の伸び等を踏まえ、2階部分の再開に向けた検討も進められており、段階的な再生という工夫により、にぎわいの創出を実現している事例でございます。

右下は群馬県前橋市の事例になります。市が民間主体のまちづくりの指針を定め、それに基づき、市内の低未利用不動産の利活用に向け、不動産所有者と事業者のマッチングを支援することで、約4年間で53件の創業、出店につなげております。さらに、空き地等の活用にも取り組まれております。写真を掲載している紺屋町広場は、民間のまちづくり団体がもともと駐車場だった場所を整備し、イベント会場としての活用やキッチンカーの出店者などの希望者への貸出しが行われております。民間主体のまちづくりの取組の中で、低未利用不動産の利活用が図られている事例になります。

続きまして、4ページ目を御覧ください。続いて、「Ⅱ．低未利用土地・不動産の利活用による住宅地のコミュニティの再生」について御紹介いたします。まずは左上にございますグラフ、大規模な住宅団地の居住者を対象とした意識調査の結果を御覧ください。多くの住民が団地に愛着を感じている一方、空き家の増加や若年、子育て世帯の減少といった課題を抱えております。調査については、第1部第6節においても御紹介しております。このような課題を有する住宅団地において、低未利用土地や不動産を活用してコミュニテ

ィの再生に取り組んでいる事例を本文案には5事例掲載しておりますが、そのうち3つ御紹介いたします。

まず、右上の事例、東京都東久留米市の事例を御覧ください。こちらの団地ですが、高度経済成長期に分譲され、高齢化が進んでいる戸建て住宅地です。ここでは、自治会が主導的に地域の再生に取り組んでおります。具体的には、増加する団地内の空き地や空き家の庭を自治会が自ら借り受けて、共同農園として管理、運営するとともに、芋掘りなどの地域イベントにも活用することで、住民間の交流促進やコミュニティの活性化を図っております。

続いて、左下を御覧ください。茨城県取手市の事例になります。こちらもしきほどの事例と同様に、高度経済成長期に整備されたUR都市機構の団地になります。こちらでも現在は高齢化が進んでおります。市内に東京藝術大学のキャンパスがございまして、東京藝術大学と連携し、アートを生かした団地再生が進められています。具体的には、UR都市機構の協力の下、空き店舗を若手芸術家のためのアトリエやコミュニティカフェとして整備するとともに、空き部屋をアトリエとしても利用可能な住戸として賃貸することで、若年世代の流入の促進や地域の交流促進が図られております。

続きまして、最後の事例になります。右下、兵庫県三木市の事例になります。こちらでも高度経済成長期に分譲された戸建て住宅団地の取組となります。当該地を分譲した民間事業者が大学とともに、高齢化が進む戸建て住宅地を住み続けられるまちに変えるプロジェクトを進めております。具体的には、空き家を活用したコミュニティ拠点の整備や、写真を掲載しておりますけれども、市により新たな多世代交流施設が整備され、産官学連携による持続可能なまちづくりが図られております。

以上が土地白書(案)の概要の御説明になります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【松尾分科会長】      ありがとうございます。ただいま令和8年版土地白書(案)について御説明をいただきました。

これから本件について、分科会の意見を取りまとめたいと考えます。委員の皆様には事前に事務局から資料を送付し、御確認をいただいたと報告を受けております。なお、今後の土地白書に関するテーマや、土地政策に関する中長期的な観点からの御意見につきましては、後ほど議事の(2)で報告をいただいてから、委員の皆様の御意見等を頂戴したいと考えております。それを踏まえまして、令和8年版土地白書(案)について、この場で御発言の御希望はございますか。よろしいでしょうか。それでは、御意見がないようにお

見受けいたしますので……。失礼しました、原委員、どうぞ。

【原委員】 発言の機会を与えていただきまして、ありがとうございます。私、194万人の組合員で組織する産業別労働組合のU Aゼンセンの原と申します。労働者の立場から、令和8年度の土地に関する基本的施策についてということで、御要望させていただきたいと思います。

2点ございまして、まず、1点が住宅価格や賃料についてということでございまして、今日お配りをいただいております白書、令和8年度の土地に関する基本的施策（案）等につきまして、23ページ以降に首都圏、近畿圏の新築マンションの価格の推移や東京23区、それから大阪市のマンション賃料指数の推移がまとめられておりますけれども、いずれも上昇の傾向でございまして、その負担というのは、一般の労働者にとっては非常に大きなものになっておりまして、日常生活に大変重くのしかかっているということでございます。我々、働く者にとって住まいというのが生活の基盤となっております、その購入費用というのをできるだけ安く抑えられるということが望ましいと思っております。このところ、一部報道によりますと、投機目的の不動産売買が住宅価格や賃料の上昇の一因になっているというようなことも指摘をされております。昨今の住宅工事に係る費用上昇の原因等分析をいただいて、所要の対応をぜひ講じていただきますようお願いを申し上げておきたいなというのが1点でございます。

それから、もう1点でございますが、水災害対策と農地、森林の適切な保全についてということで、これは周知のことですが、農地、森林の適切な保全というのは、水害や土砂災害への対策という視点からも大変重要と承知をしておりますけれども、近年はその保全の担い手の減少が大きな課題になっていると思います。今年度の水災害対策や農地、森林保全に取り組む方向性が示されておりますけれども、施策の実施に当たっては保全管理の担い手の確保、それからの育成等が非常に重要になるのではないかなと思っております。関係各省庁と連携いただいて、政府一丸となって、総合的な、そして、効果的な取組を行っていただくよう、改めてお願いを申し上げておきたいと思っております。

私からは以上です。

【松尾分科会長】 原委員、どうもありがとうございました。

ただいまの御意見2点につきましては、今後の政策に関わる御意見ということで、この後の（2）の議論とも合わせて、さらに他の委員からも御意見をいただきたいと考えております。一方、土地白書に関しては、今回、塚田調整官からお話いただきました案につ

いては、追加の御質問、御意見はないということで、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ほかに委員の方から土地白書（案）につきまして、御意見等ございますでしょうか。ありがとうございます。それでは、特段御意見はないようにお見受けいたしますので、令和8年版土地白書（案）につきまして、この分科会として異存がないことを国土審議会会長にお伝えすることにしたいと考えますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【松尾分科会長】 御異議がないものと認めます。それでは、そのように決定し、異存ない旨、国土審議会会長にお伝えすることにいたします。

国土審議会における手続の後に土地白書が閣議決定され、土地基本法第11条の規定に基づき、国会に提出されることになります。今後、事務局が閣議決定、国会報告に向けた作業を進める中で、字句や文章表現等につきまして、多少の推敲が必要になることも考えられます。その際には、分科会長に一任をいただきたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【松尾分科会長】 ありがとうございます。それでは、御異議がないものとして、そのように決定いたします。

議事の（1）について御審議をいただき、ありがとうございました。

それでは、引き続いて、議事の（2）へ進むことにいたします。政策をめぐる最近の動きについて、幾つか報告事項がございます。議事次第にありますように、①から③の説明がございますので、委員の皆様からの御質問、御意見は一通り説明が終わってからいただくことにいたします。まずは、①都市基本方針関連施策の実施状況について、不動産建設経済局土地政策課の野口土地政策企画官より御説明をお願いいたします。

【野口土地政策企画官】 土地政策企画官の野口でございます。私から、まず、資料2－1、資料2－2に基づきまして、土地基本方針関連施策の実施状況の概要について御説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

土地基本方針の関連施策の実施状況について、資料の説明に入る前におさらいになります。一昨年、土地基本方針を改定したときに、毎年その実施状況について確認をしていくこととなりました。それを受けまして、昨年、本分科会において、実施状況について初めて御報告をさせていただきまして、今回は2回目になります。なお、本件については、先



んじて、先月開催しました企画部会においても同様の御報告を差し上げているところがございます。土地基本方針では、様々な観点でたくさんの施策が盛り込まれておりまして、体系的、効率的に分析評価するのが難しいところがございますので、各項目、関連施策がどの程度進捗しているかということについて、一つひとつ見ていく形で資料を整理させていただきます。

全体版が資料２－１でございます。この構成に関して簡単に御紹介差し上げます。１ページをおめくりいただきますと、基本方針というところで赤い箱の中に、①土地利用の適正な転換等のための新たな方策、②低未利用土地の取引・利活用促進というものがございまして、こちらが土地基本方針から抜粋している部分、その下の黒い四角に書かれているものが基本方針に記載されている施策の方向性について幾つかグルーピングして整理したものとなっております。この点、昨年の報告時点では個別項目の進捗を確認できていなかったものや、今回の報告で追加されたものもでございます。

また、各施策につきましては、令和７年度の実施、今後の課題、実施予定を新たに記載することで、現状と課題、今後の予定を一覧できるように整理しております。加えまして、各施策において、他の計画や政府方針、あるいは法律、予算などにおいてＫＰＩとしているものなどに合わせる形でできる限り成果指標を設定し、その進捗状況をお示ししているところがございます。時間の関係で詳細は割愛いたしまして、資料２－２において、令和７年度の実施などを抜粋した上で、課題や今後の予定も含めて整理をさせていただきますので、主に資料２－２に基づいて報告をさせていただきます。

では、資料２－２の頭からまいりまして、「第１章 土地の利用管理に関する計画の策定等並びに適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項」に関して、「１．低未利用土地や所有者不明土地等への対応に関する措置」、「（１）低未利用土地の発生抑制と適正な利用及び管理に関する施策」からです。先ほど土地白書の中でも様々な低未利用地の利活用と取組事例が御紹介されてございましたが、ここではそれに関連する制度や施策の状況について御報告を申し上げるものです。１つ目、空き地の管理、活用に関して、昨年策定した空き地の適正管理及び活用に関するガイドラインにつきましては、本分科会においても昨年御報告をさせていただきました。人口減少等に伴う土地の管理不全化、外部不経済の発生等に関し、官民の先駆的な取組事例や対策条例の内容、活用可能な制度などを整理し、地方公共団体や民間事業者、団体などが空き地対策に広く取り組むことを期待しており、その周知に取り組んでいるところです。

また、少し飛びまして、5つ目の四角にございますように、所有者不明土地等対策モデル事業において、空き地対策も支援し、その優良事例の情報提供を行っています。

次に、少し戻りまして、2つ目から4つ目の四角で空き家対策について、続けて3つ記載してございます。既存住宅の流通が現在かなり進んでいるところでして、住宅価格高騰の中でも、空き家の活用、流通が期待されているところでございますが、一方で空き家の中にはかなり古い物件も多く、維持管理状況は決してよいと言えないものも多いことなどから、更なる取組が必要な状況です。

こうした中、空き家対策の関連では、自治体と民間事業者、それぞれが行う様々な活動を連携させ、それによって効果的なものにしていくという観点で、空き家対策の推進に関する官民連携イベントを昨年の初めから開始をしているところです。また、空き家の管理や利活用に係る措置を充実させた空家等対策特別措置法の改正法が令和5年12月に施行され、この間に自治体と連携して空き家の管理や利活用を行っていく「空家等管理活用支援法人制度」や、中心市街地など空き地等の活用を図るエリアを地区町村が定めて、規制の合理化を併せて措置することが可能となる「空家等活用促進区域制度」の実績も徐々に積み上がっており、引き続き自治体に対する伴走支援を行っていくとともに、取組事例の周知なども行っているところです。

次に、「(2) 所有者不明土地の総合的対策の推進」です。令和4年の所有者不明土地法の改正による制度見直し及び各種支援措置などを講じつつ、土地政策推進連携協議会における情報提供や自治体への支援などを行っているところですが、所有者不明土地については、所有者の探索を始めるとどこかで所有者が見つかって、法に基づく地域福利増進事業としての実施にまで至らないケースも多いことなどから、事業の実施件数は数件にとどまるなどの現状はございますが、制度を背景に、土地の利活用に向けた取組が進んでいるという効果もございます。地域福利増進事業の推進を含め、所有者不明土地対策が総合的に進められるよう、引き続き情報提供や自治体等への支援を続けてまいります。

ページをめくっていただきまして、2ページでございます。上から「所有者不明土地・建物管理制度」の周知のほか、申請者による申請がなされていないことなどにより、適切な内容となっていない登記について、各法務局の登記機関が登記を行う長期相続登記等未了土地や表題部所有者不明土地の解消事業を着実に実施しているところです。4つ目の四角にございます相続登記の関係では、ちょうど2年前から登記の義務化がスタートしているところ、本年度末に施行後、最初の3年が到来するというところで、制度の広報を強化し

ているほか、3つ目の四角には、「相続土地国庫帰属制度」について、事前相談、申請、帰属件数が着実に増加をしているところです。

6つ目の地籍調査につきましては、令和2年に閣議決定した第7次国土調査事業十箇年計画について、後半の5年に入っていて着実に進めているところ、効率的に調査に取り組む自治体や事業者を表彰するミチセキアワードという表彰制度を創設し、第1号となる大賞、優秀賞の決定、表彰を1月に行っているほか、新たな調査手法の実証、確立など、より効果的な調査の推進に努めているところです。

7つ目の四角、農地については、農業委員会が所有者の探索などのハブ機能を果たして、所有者不明農地の活用を行うための所有者不明農地制度の活用を後押しするための新たな支援制度として「所有者不明農地対策事業」を措置しているほか、所有者不明森林等の経営管理をさらに促進するための手続要件等の緩和を盛り込んだ改正森林経営管理法が4月に施行されており、施行後に取組が進むよう、ガイドライン改定や研修の実施などを行ってきているところです。

次に、3ページをおめくりいただきまして、「2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置」、「(1) 防災・減災に資する土地の利用及び管理」についてです。こちらでは各種制度に基づいて、災害の危険性があるエリアを指定し、対策を進めるなどの取組が進められているところですが、例えば、1つ目の四角で、自治体による水害情報を充実、見える化する取組を支援しているほか、2つ目の四角、コンパクト・プラス・ネットワークによって持続可能な都市構造の実現を図る立地適正化計画において、居住誘導に当たっての防災の在り方等を示す防災指針の設定が進められております。既に目標としていた600市町村を上回っている状況にありまして、具体的取組が進んでいるところです。

次に、「(2) 環境との共生を志向する土地の利用及び管理」につきまして、2つ目の四角では、太陽光発電について各地で増加している一方で、自然環境、安全、景観などの面から地域に生じている懸念について、関係省庁が連携して、関係法令の運用強化等を行う大規模太陽光発電事業に関する対策パッケージを新たに取りまとめているところです。

次に、「(3) 生活環境の保全等を図る土地の利用及び管理」、「(4) 工場跡地、廃墟等の土地の利用及び管理」について、1つ目の四角にあるのは、この後報告事項②で御報告させていただきます土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議について記載してございます。

4 ページをおめくりいただきまして、「3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置」、「(1) 都市における適正かつ合理的な土地の利用及び管理」について、1 つ目の四角では、先ほども申し上げた立地適正化計画について、客観的なデータに基づく施策評価を行うことで、取組のブラッシュアップを促すためにまちづくりの健康診断をスタートし、既に計画を策定してきた各地方公共団体において計画の適切な見直しを図っていくための支援を行っているところです。

続いて、「(2) 優良農地の確保と有効利用、遊休農地の利用促進」、「(3) 森林の適正な利用及び管理」について、農地や林地を効率的に、かつ最大限に利用、管理していくための集積、集約化に向けた取組が具体的に進んでいるところです。

5 ページをおめくりいただきまして、「(4) 地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理」ということで、各地域において様々な土地の利用などを進める様々な施策をまとめているパートです。1 つ目の四角では、地域未来投資促進法に基づく農地転用等の特例を柔軟に活用し、産業立地の円滑化、効率化を進めるための具体的な取組事例をまとめた事例集を取りまとめ、周知していること。3 つ目の四角では、令和 5 年に閣議決定された第三次国土形成計画及び第六次国土利用計画に基づき、土地の現状や管理の在り方を示す管理構想について、都道府県、市町村、地域の各レベルの策定事例を周知すること。4 つ目の四角で、地域における官民の遊休資産を活用するスモールコンセッションの取組を後押しするための専門家派遣の支援などを行っているところです。

その次は、「第 2 章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項」に関して「1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保」について、1 つ目の四角の不動産取引のオンライン化に関しては、取組が遅れがちな中小の宅建業者における取組を促す観点で、デジタルサービスの試行導入に関する実証事業を実施するなどして、不動産分野における DX を推進しているところです。2 つ目の四角の不動産 ID の関係では、来年度の令和 9 年度から一部先行整備地域において試験運用が始まるところ、日本郵便（株）さんと連携をし、住所データを用いて不動産 ID を生成する方法等について取組を進めてきているところです。

6 ページをおめくりいただきまして、「第 3 章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項」について、1 つ目の四角では、先ほどもお話しした地籍調査に加え、全国の法務局において備え付けている地図を作成する事業について、令和 7 年度から 10 か年の実施計画を作成し、都市部などにおいて順次進めているところです。また、2 つ目の四角に

ある住所等変更登記の義務化が4月から始まるということで、必要な省令改正などを進めてきたことや、その下の四角では、不動産の取引価格、地価公示等の価格情報等を公開、提供する不動産情報ライブラリや土地利用等に関する情報をGISデータ化している国土数値情報において、防災関係情報を充実させたこと。建築確認手続について、4月から2次元の図面を3次元モデル化する建築BIMを推進する観点で、BIMから出力した図面での審査を進め、さらに今後もBIMによる審査を原則化する取組を進めているところです。

以上、全体的な状況を御説明させていただきました。具体的な進捗が見られたものもあれば、継続的な取組を進めている段階のものもあります。この点、土地政策に関しましては、地域の自治体や事業者の中心的なプレーヤーになるところ、制度を作ってもそれが適切に使われないといけない。したがって、具体の取組が根付くまでに、一生懸命周知や広報をしっかりとっていく必要がございます。特に自治体・事業者においても、地方部では人員の不足や体制の不足でなかなか担い手がない。そうした中で様々な課題が浮き彫りになっている側面もございます。具体的な取組が進められるように、様々な施策、支援、それぞれを所管の部局・省庁において進めているところでございますが、引き続き本分科会においても、御指導を賜りながら施策を総合的に推進してまいります。

続きまして、冒頭、堤からも御紹介差し上げました資料3、土地の取得・利用等在り方に関する有識者会議について御説明をさせていただきます。

1 ページでは、1月23日、外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議において決定された、外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策の概要資料でございます。大まかな構成としまして、「Ⅱ 国民の安全・安心のための取組」という中に「第2 土地取得等のルールのある在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組」が盛り込まれています。

この背景としましては、2 ページでございますが、我が国に在留する外国人の増加に伴い、これまで我が国の諸制度が想定していなかった状況があると指摘をされているところ、外国人による土地取得についてもその目的や実態が分からないなどに起因し、国民の不安や懸念があるとの指摘がなされているところです。こうした観点から土地の取得、所有、利用、管理をめぐる課題を整理し、必要な規律の在り方を政府全体で段階的に検討し、実施していくことで、あるべき国土の適切な利用と管理を行っていくという方向性が示されているところでございます。

3 ページにまいりまして、この一環として、特定の地目に限らない大規模な土地取引の

情報を届出制度によって把握し、必要な土地利用の調整を行う仕組みとして国土利用計画法がございます。総合的対応策にもありますが、この資料の真ん中ほどに記載のとおり、外国人に適切に対応し、届出制度の実効性を確保する観点から、昨年、届出事項に個人の国籍や法人の代表者の国籍などを追加する省令改正を実施いたしました。

4 ページにいきまして、この有識者会議の設置、開催に至る経緯としまして、背景・目的というところにございますように、高度経済成長期からバブル期にかけての土地政策の課題が投機的取引や地価の高騰の抑止に重点が置かれていましたが、人口減少に伴い、土地需要の減少なども背景に、土地の適切な利用や管理に移行してきているところです。特に最近では、周辺環境に悪影響を与えるなど不適切な土地の利用が発生していたり、先ほど話にもあったように、外国人による土地取得に対して国民が不安や懸念を抱えていたりなども踏まえまして、国民の意識が、日本人、外国人ということに限らず、広く国土の適切な利用の在り方に関して意識が高まっていると考えています。こうした観点では、既存の仕組みにおいて、土地利用に関する情報把握が十分であるか、その情報を十分に活用できているかなども含め、土地の取得、利用等の在り方について幅広く検討していく必要がございます。こうした経緯から土地の取得、利用等の在り方に関する有識者会議の開催に至っているところです。本分科会にいらっしゃる松尾分科会長、中井委員、さらに企画部会の委員数名に御参画をいただいております。現状、3月27日に第1回を、先週5月12日に第2回を開催したところでございまして、まずは6月中の取りまとめを目指して進めていくこととしています。

最後、5 ページでは、議論の経過としまして、3月の第1回会議における主な意見を整理しています。上から不適切な土地利用を未然に防止する仕組みという観点で、不適切な土地利用が実際に行われる前に防ぐため、あるいは、ルールを守らない行為に対しての対応のための仕組みの在り方や、2つ目は情報の活用、公開という観点で、届出情報を行政内部でうまく活用できるか、住民トラブル防止のためにどう役立てられるかということ。

3つ目は申請する側と受ける側である行政の負担という観点、国、都道府県、市町村の役割分担という観点。最後は、どういった法律でどういった仕組みを整えていくのかというような御意見がございました。また、先週の第2回について、今、議事をまとめている最中で、資料にはございませんが、「不適切な土地利用とは何か」、「客観的に判断できる必要がある」、「個別法の隙間に落ちている行為があり、チェックする仕組みが必要ではないか」などの御意見がございました。引き続き、本有識者会議において議論を重ね、取りまとめ

に至った後は必要な取組を進める考えでございます。

説明は以上です。

【松尾分科会長】 どうもありがとうございました。ただいま資料２－１、２－２に基づいて、土地基本方針関連施策の実施状況について、及び資料３に基づいて、土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議について御説明をいただきました。

続いて、令和８年地価公示の概要について、不動産建設経済局と地域経済課の江口課長から御説明をお願いいたします。

【江口土地経済課課長】 令和８年地価公示につきまして、お手元の資料４に沿って御説明をさせていただきます。

１ページをお願いいたします。ここでは、全国の地価動向を変動率で整理をさせていただいております。下段の数字が並んでいる表を御覧いただきたいと思います。縦軸はエリア別、横軸は用途別で変動率を整理しております。全体として上昇基調が続いており、変動率がマイナスとなっている箇所はありません。一部を除いて、前年と比べて上昇幅が拡大または上昇幅が同じとなっております。一部と申しますのは、主に２か所について上昇幅が縮小となっております。

１つ目は名古屋圏となります。ブルーの箇所を横に見ていただきますと、全用途平均、住宅地、商業地のいずれにおいても、上昇幅が縮小しております。住宅地につきましては、名古屋市中心部への交通利便性が劣る地域での需要が減退した結果、上昇傾向は続いているものの、上昇幅が縮小といった結果となっております。商業地につきましては、名古屋圏では東京圏や大阪圏とは異なり、名古屋市に続く都市の規模が小さく、具体的には、豊田市、岡崎市、一宮市、四日市の順になりますが、再開発プロジェクトやインバウンドの需要が限定的であることが主な要因となっております。

２つ目は、札幌・仙台・広島・福岡の地方４市となります。グリーンの箇所を横に見ていただきますと、広島市を除いた札幌市、仙台市、福岡市で上昇幅が縮小した結果、地方４市全体として、全用途平均、住宅地、商業地のいずれにおいても上昇幅が縮小しております。この要因といたしましては、これまで地価や建築費が上昇してきたことによって、住宅の買い控えや新規の開発に対する慎重な姿勢が見られたことが主な要因となっております。地方４市での上昇幅の縮小が作用した結果、地方圏全体としても上昇傾向は続いているものの、住宅地では上昇幅が若干縮小し、商業地では昨年と同じ上昇幅となった結果、全用途平均では上昇幅が若干縮小となっております。

続きまして、2ページをお願いいたします。上段のグリーンの箱にまいります。繰り返しのようになりますが、全体として上昇基調が続いております。

下段のオレンジの箱にまいります。ここでは住宅地、商業地、その他に分けてポイントを記載しております。中段左の住宅地について御説明いたしますと、1つ目の白丸ですが、東京、大阪の中心部など、マンション需要が旺盛な地域では高い状況が継続しております。後ほど、7ページの変動率上位ランキングで御覧いただきます。2つ目の白丸ですが、白馬、野沢温泉、富良野、ニセコといったスノーリゾート、宮古島などのオーシャンリゾートでは、別荘、コンドミニアムに加えて、移住者や従業員向けの旺盛な住宅需要を背景に高い地価上昇が継続しております。3つ目の白丸ですが、流山市、つくば市、明石市といった子育て環境が整備されている地域では高い上昇が継続しております。

中段右の商業地について御説明いたしますと、1つ目の白丸ですが、主要都市では、店舗、ホテル、オフィスが好調でして、上昇が継続をしております。2つ目の白丸ですが、インバウンドが増加した観光地やリゾート地域では、店舗、ホテルの需要を背景に高い上昇が継続しております。3つ目の白丸ですが、再開発ですとか区画整理が進展している地域では、利便性やにぎわいの向上への期待感から高い上昇が継続しております。4つ目の白丸ですが、マンション需要との競合が見られる商業地では、引き続き高い上昇が継続をしております。

下段のその他について御説明いたしますと、1つ目の白丸は千歳市のRapidus、熊本県菊陽町のTSMCでは引き続き高い上昇が継続をしております。2つ目の白丸は大田区の城南島、湾岸習志野インター、それから鳥栖インター周辺といった高速道路などへのアクセスが良好で、労働力が確保しやすい工業地では高い上昇は継続。3つ目の白丸ですが、能登半島地震の関係になりますけれども、被災した建物の公費解体が進みまして、七尾市の和倉温泉では旅館協同組合に加盟する20軒のうち、仮営業を含めて、昨年末までに9軒が営業再開、輪島朝市周辺では、輪島市を施行主体とする被災市街地復興土地地区画整理事業の実施が決定され、測量が行われるなど、事業の準備が進展しております。このような復旧復興の進展を背景に、地価の下落は続いておりますが、下落幅は縮小しております。

3ページをお願いいたします。ここでは住宅地の県別の変動率を日本地図に着色しております。具体的には、左には令和7年公示、右側には令和8年公示を記載しております。凡例に記載しております変動率の区分で着色をしておりますが、簡単に申し上げますと、



変動率のベクトルの向きが下向いた県はなく、変動率のベクトルの向きが上向いた県は中央に記載しております富山、群馬、福井、鳥取の4県となっております。4県いずれも多くの市町では下落が続いておりますけれども、県庁所在地ですとか県内の主要な都市の中心部から隣接の市町に住宅需要が波及したことから、結果として県全体の上昇率のベクトルの向きが上向いております。

4ページをお願いいたします。ここでは商業地の県別の変動率を日本地図に着色しております。中央を見ていただきたいんですけども、変動率のベクトルの向きが下向いた県はなく、変動率のベクトルの向きが上向いた県は中央に記載しております青森、栃木、群馬、山梨の4県となっております。住宅地と同様でございますが、この4県いずれも多くの市町では下落が続いております。ただ、県庁所在地ですとか県内の主要な都市では再開発が進展し、また、観光地では店舗やホテルの需要が増加したことから、結果として県全体の上昇率のベクトルの向きが上向いております。

5ページをお願いいたします。ここでは、住宅地の県別、そして県庁所在地別の変動率を経年で示しております。一例として、左側の東京都から目線を右に動かしていただきますと、右側に東京23区といった対応関係になります。東京都につきましては、7年公示では5.7%の上昇、そして8年公示では6.5%の上昇となりました。23区につきましては、7年公示では7.9%の上昇、そして、8年公示では9%の上昇となりました。

6ページをお願いいたします。ここでは商業地の県別、県庁所在地別の変動率を経年で示しております。一例として、左側の東京都から目線を右に動かしていただき、東京23区まで御覧いただきたいと思います。東京都につきましては、7年公示では10.4%の上昇、そして、8年公示では12.2%の上昇となりました。右に目を持っていただいて、23区につきましては、7年公示では11.8%の上昇、そして、8年公示では13.8%の上昇となりました。

7ページをお願いいたします。ここでは変動率の上位トップテンを表示しております。このページ、縦に御覧いただきたいと思いますが、まず、左側を縦に御覧いただきますと、住宅地を記載しております。1位の白馬、2位の富良野、3位と5位の野沢温泉はリゾート、4位の港、6位の文京、7位、8位、9位の港、10位の品川はマンション用地の地点となります。次に、右側に商業地を記載しておりますが、縦に御覧ください。1位、2位、4位の千歳はRapidus、3位の白馬、6位、7位の浅草、8位の道頓堀、9位の高山、10位の浅草は観光地で、戻りまして、5位の渋谷は、これサクラステージ近く、渋谷

谷駅の新南改札の周辺の地点となりまして、再開発に伴う高い上昇率となっております。

最後に、8ページを御覧いただきたいと思います。8ページには変動率の下位、全国ワースト10を表にしております。一言で申しますと、人口減少、高齢化が進み、過疎化が進展している地域がランクインしております。左側、住宅地でございますが、縦に御覧いただきますと、4位の珠洲、5位の輪島、7位の珠洲、8位と10位の輪島が能登半島地震の関連となります。右側でございますけれども、これは商業地でございますが、縦に御覧いただきますと、1位の輪島、2位の珠洲、8位の七尾が能登半島地震の関連となります。いずれにしましても、地価の下落は続いておりますが、復旧復興の進展を背景に下落幅が縮小しているということでございます。

9ページ以降は、説明は省略させていただきまして、私からは以上とさせていただきます。ありがとうございました。

【松尾分科会長】 どうもありがとうございました。ただいま令和8年地価公示の概要について報告をいただきました。

それでは、これまでの御報告を踏まえて意見交換に進みたいと思います。報告事項①から③の内容について、御意見をお願いしたいと思います。加えて、土地政策に関する中長期観点からの御意見もありましたらいただきたいと思います。次回、令和9年版土地白書の作成に向けて、今後の土地政策の在り方、方向性等を踏まえながら、どのような観点を踏まえるべきか、テーマ設定のイメージとして、どのような題材を取り上げるべきかといったことについて、事務局からぜひ御議論をお願いしたいという御要望がございます。これについての御意見も併せてお願いしたいと思います。御承知のように、土地白書は土地政策に関わる政府全体の白書として、関係省庁の施策が幅広く取り上げられております。広範かつ総合的な土地政策に関するテーマが設定されるべく、積極的に御意見、御提案をいただければと思います。

それでは、いかがでしょうか。既に先ほど原委員からは、2つの御意見を出していただいておりますけれども、原委員、これらについてさらに御意見等はございますか。

【原委員】 先ほど述べたとおりです。

【松尾分科会長】 そうですか。ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。吉田委員、お願いいたします。

【吉田委員】 詳細なご説明を頂きありがとうございました。資料3の「土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議」のところで出されている論点の中の「利用の在り方」

ですが、当該議論の詳細な中身を十分に把握しているわけではないので、ちょっと間違った認識かもしれませんが、仮に議論の主軸が「外国人か日本人か」という区分けだとすると、日本の今後、とりわけ防衛を含めた危機管理上の懸念点が払拭できないのではないかと考えております。それは何を言いたいかというと、諸外国においては、国によって法体系がそれぞれ異なっており、例えば、ある国では、政権政党が同国憲法よりも上の立場にあるとされており、同党が同国の有事であると認識した場合は、法律を変えて、同国国籍保有者が海外に持っている資産を活用される可能性が指摘されており、実際に情報収集や秘密警察機能等の拠点として利用されているとの見方もあるところです。我が国においては、内外無差別の原則の下、外国人と日本人を明確に区分した規制を設けることが難しいことは理解しておりますので、所有権を奪ったり、そこに制約を加えたりするのは、非常に難しいかと思えます。そうすると、日本人も同じように守らなければいけない前提に立つと、今後人口減少が進み、日本国籍以外の人土地所有の割合が増えていくということも十分想定される中で、国を将来に向けてしっかり守っていくという観点からは、エリアや用途地域等に応じて一定程度、利用権の制限をする等の対応を行っていくべきかと思っておりますので、そういった観点も含めて御検討いただければありがたいと思っております。以上です。

【松尾分科会長】 吉田委員、ありがとうございました。ただいまの吉田委員の御意見につきまして、何か事務局からコメント等ございますでしょうか。野口企画官、いかがでしょうか。

【野口土地政策企画官】 御意見に関して、完全に答えきることが難しいテーマではございますので、この有識者会議の中では、そういった意味で日本人、外国人を区別してということでは必ずしもない議論でございますし、吉田委員もおっしゃったように、確かに法体系上、区別が難しいというところではございます。

一方で、安全保障の観点ということであれば、政府の別のところで今も検討を進めているところでございますし、全体としては、先ほど、冒頭に御紹介申し上げた総合的対策という中で、政府全体で検討を進めているところでございますので、御指摘いただいたような点がどういったことで可能となるかということについてのお答えではございませんが、政府全体の中でしっかりと議論が進められていくものと承知をしてございます。

【松尾分科会長】 ありがとうございました。そうですね、利用規制がしっかりしていれば、誰が所有していても安心ということに通じるかと思えます。今後の土地政策の方向

性を模索するうえで、非常に貴重な御指摘だと思います。ありがとうございます。

それでは、ほかにいかがでしょうか。時間はまだ十分ございますので、どうぞ御質問、御意見いただければと思います。それでは、秋田委員、お願いいたします。

【秋田委員】      ありがとうございます。非常に多岐にわたる論点で、どれから手をつければいいのかというところではございますが、特に私のほうでは、農地や森林について、少し意見を述べさせていただきたいと思っています。

資料２－１の、４２ページの真ん中の下の部分に、点線から下ですが、農地法に基づく遊休農地対策ということで、施策の概要に農業委員会が管内の農地について、その利用状況を把握などが書かれています。実際には、これがなかなか難しく、農業委員会を構成する方々にはご高齢の方も多く、遊休地になっているかどうかの確認も基本的には目視で行うことになっているので、なかなか全てを確認することが難しい、地方都市では特に厳しい状況が生じていると伺っております。また、その下の赤で今後の課題と書かれている部分に、遊休農地の解消に多額の費用を要すると記述があるのですが、どのようなことを想定されて多額の費用、例えば、不法投棄等が促進されるという話なのか、それとも樹林地化したところを農地に戻すのに多額の費用を要するということなのか、教えて頂きたいと思います。私が今述べたことは遊休地化した農地では一般的にかかる費用なので、それ以外に特別に何か多額の費用がかかるのか、それがどのようなことなのか、よく分からなかったもので教えていただきたいと思っています。

また、４５ページに、森林も含めて、上の赤い四角の基本方針のところの四角の４つ目に、デジタルデータ、リモートセンシングなどの技術の徹底活用を推進と書かれてあります。農地や森林のように大きな土地を扱う場合、リモートセンシングデータ、衛星データやドローンデータ、あるいはＡＩなどの最新技術を使うことで、今述べたようなことも比較的労力をかけずに把握できる可能性があります。森林はそもそも目視は不可能ですので、この部分をより一層強めに展開いただくということが、農地や森林の管理において今後重要になってくると思いますので、ぜひ積極的に推進いただきたいと思います。

私が所属している園芸学部でも農業や林業のＤＸ化に衛星データを使って解析する先生方も多くいらっしゃいます。農地、森林が荒れているかどうかということも含めて、ＤＸ化が非常に有効になってくると思いますので、国の施策として、ぜひこの辺りを力強く進めていただければと思います。以上です。

【松尾分科会長】      どうもありがとうございました。ただいま、遊休農地の解消に要す

る多額の費用についての御質問がありましたけれども、これについては、野口企画官、お答えいただいてよろしいですか。

【野口土地政策企画官】 申し訳ございません。詳細には承知をしてございませんが、秋田委員おっしゃったように、確かに一度手が離れてしまうと、結構荒れたりして、ただ単に土の状態に戻せばいいということだけではなくて、実際そこを農地として活用していくためには、一定程度しっかり使い込んでいかないと再生できないと、そういったことは一般に言われているかと思しますので、そういったことかと存じます。

【秋田委員】 ありがとうございます。私自身、福島原発被災地の農地等も見て参りましたが、そのような状況のエリアでは実際に多額の費用をかけて再生、ということも施策として必要になってきます。一方で、条件が悪く、面積が小さく、担い手のいなくなった棚田のような農地に関しては、多額の費用をかけて再生するべきか、担い手が見つかるまではそのまま見守るか、その検討に時間をかけることも重要だと考えています。全ての遊休農地を多額の費用をかけて農地に戻すのではなく、個別に適切に判断していくことが必要だと思っています。以上です。

【松尾分科会長】 どうもありがとうございました。農地及び森林の管理の方向性について、非常に貴重な御指摘をいただきました。それでは、飯島委員、お願いいたします。

【飯島委員】 飯島でございます。土地白書のテーマ設定に関して短く申し上げたいと思います。

今回の土地白書では、住宅団地がテーマとして取り上げられ、住民意識調査では愛着がある方が8割を超えることなど大変興味深く勉強いたしました。土地については、負の動産などと言われることもありますが、住宅団地ならではのコミュニティの意味が評価されているように受け止めました。

住宅団地については、地域再生法の改正などによって地域住宅団地再生事業がかなり拡充され、計画を作成して行政手続のワンストップ化を図るといった事業も進められていて、その事例もあると伺っております。ただ、今回の土地白書では、おそらくあえてだと思えますが、国の法制度を利用しない取組事例を御紹介くださったと認識しております。例えば、資料1-1の58ページに東久留米市の氷川台の事例が紹介されていますが、自治会が主体となって空き地を借り受け、共同農園を運営し、その結果として自治会の加入率も向上しているといった、素晴らしい実践がなされています。

ただ、こういった実践は、関係者の多大な努力によってなされているものだと思いますの

で、実践をどう支えていくのかは今後とも課題になると思います。この実践は制度化をすればよいというものではなく、制度に押し込めてもならないものだろうと思います。持続可能性をいかに担保していくのかということと、おそらく市町村が関わる場合にどういう関わり方をするのかということとのバランスや調整を考える必要があると思いました。

また、こういった実践と、制度、例えば地域再生法上の制度との間に、ある意味で乖離があるようにも感じました。仮にそうだとしますと、制度の側が果たして現場のニーズ、実際の住民の生活にかなったものなのかということについても、こうした事例の紹介と分析が、制度を見直していく契機になるのかと受け止めております。以上でございます。

【松尾分科会長】 飯島委員、どうもありがとうございました。ただいまの御意見について、塚田調整官から何かコメントがあればお願いいたします。

【塚田土地調整官】 住宅団地の事例につきまして、おっしゃるとおり、地域再生法に基づく様々な制度はできておりまして、我々としても、制度を活用した事例も調査したところですが、今まさに取り組んでいらっしゃるということと、御紹介できるような、何かしら完成して効果が出てきているという段階は至っておらず、今回御紹介できませんでした。また、今後は機会をとらまえて御紹介できればと思います。また、今、飯島委員おっしゃったこと、制度と現場のニーズのギャップなどが見えてくるところであれば、このような機会に分析したり御紹介したりして、今後につなげていきたいと思っております。御意見ありがとうございました。

【松尾分科会長】 どうもありがとうございました。飯島委員、よろしいでしょうか。

【飯島委員】 結構です。どうもありがとうございました。

【松尾分科会長】 コミュニティをベースにした自発的な取組みを促すべく、市町村をはじめ行政がどのように関与し、持続可能性ある活動の拡大に繋げてゆくか、それに向けた制度改革のあり方について、非常に示唆に富むご指摘をいただきました。ありがとうございました。それでは、ほかにいかがでしょうか。中城委員、お願いいたします。

【中城委員】 ありがとうございます。中城です。土地白書の上に土地基本法があるということからいたしますと、土地基本法が示す規範が当初は所有から利用へ、そして管理へと、一番基本のところがあるふうに変ってきていると思います。そういう意味から言いますと、今回の案ですけれども、令和7年度分について、87ページのところで、土地に関する基本理念の普及について、8行です。そして、令和8年の分が24ページにあり、4行です。

例えば、建物を長く使うとか地球環境に配慮するとか、そして、地域の価値を向上させるとかの課題を併せ持つ例として木密地域があります。東京都でも何とかそれを解消しようと、多くの時間とコストをかけている一方で、将来、木密地域の再生になる可能性は極めて高い、そういう開発が引き続きおこなわれています。そういう意味からいうと、土地基本法が意図することを国民のリテラシーとして十分伝わっているかということが、もしかしたらかなり大きな問題だと思います。

もしリテラシーがしっかりしていれば、木密の再生のような、超ミニ開発は多分関心を寄せないのではないか、市場性がなくなるのではないかということも言えるかと思います。そういう意味から言いますと、土地に関する基本理念の普及というところ、具体的にどういう政策をしたということではないのかもしれませんが、土地基本法の原点に立ち返って、もう少し厚い表現といいますか、厚い記述というものがあるといいのではないかなと思います。白書が、ここを見れば、国民みんなに、国土交通行政として何をやったかということと合わせて国民に何を訴えたいかということがあるのではないかなという気がいたします。

関連ですけれど、資料3の一番最後、5ページ、いろんな御意見が出ているということでございます。一番上の白丸ですけれども、問題が起こって深刻化してからでは遅いということで、全くそのとおりだろうと思います。そういう意味で、毎年毎年、国土交通行政として非常に新しい施策をしていただいていることは大変高く評価いたしますし、頭が下がりますけれども、例えば建築基準法は建築物に対する最低限の基準だと第1条で宣言していますし、建築関連法令に合致していれば、必ず同法第6条確認が下りる、つまり着工できるしくみです。歴史的にはそういうことに意味があったのかもしれませんが、せっかくなので既成市街地にも関わらず、相続を契機に超ミニ開発されるということなどを防ぐような、現在、そして未来的な法の立てつけという、そういうしつらえも必要ではないのかなと思います。

そういう意味では、繰り返しになりますが、例えば超ミニ開発やメガソーラーもそうですけれども、都心部の結果的に優良と言われるような再開発も、もう少しアセスメント的なことをやるべきではなかったのかといわれることがあります。つまり、個別の法では、まず、後追いになります。現行法を前提にする限り、以前、起きたことが再び起きないようにしようという後追いになりますので、個別の法を幾ら詰め合わせても将来こういうことが起きる、起きそうだからそれを予防しようという視点はなかなか出来上がらない。

そういう意味からいうと、アセスメント的な機能、そういうものがあると、それぞれの法律には合っているけれども、未来を見通したときには法に合っているだけでは十分とは言えない等、いろんな視点が出てくるのではないかなと思います。国土交通行政としてアセスメントをどう表現するのか分かりませんが、個別法を守っていればいいということと、ところを少し乗り越えたところでの新しい仕組みというものが検討いただけるとありがたいなという気がいたします。以上です。

【松尾分科会長】      ありがとうございました。土地基本法の理念に立ち返った、一番大きな視点からの御指摘だったと思います。アセスメント機能というのは、全体をブリッジするような制度を前提にして、それを基準にアセスメントを実施するということですかね。この点も、基本的には土地基本法ということになりますでしょうか。

【中城委員】      基本法で、さらに未来予想をどう引き戻すかということです。

【松尾分科会長】      ありがとうございます。中城委員の今の御意見について、事務局から何かコメントがございましてでしょうか。野口企画官、お願いします。

【野口土地政策企画官】      御意見ありがとうございました。委員のおっしゃることは全くそのとおりでございます。ただ、法律の立てつけでいうと、土地基本法はあくまで基本法でございますので、具体的に何か作用する仕組みについては、何らかの実体法に移っていくと思います。委員おっしゃったように、土地基本方針であるとか土地白書の中で、様々な施策の状況だったり、イメージというものをしっかり書き込んでいく、それは今後もしっかりとブラッシュアップしていくということだと思いますし、そういった中で個々の制度であるとか個々の施策というものをしっかり作り込んでいくということだと思います。

アセスメントの仕組みというものをどういうふうにつくっていくかというところは、確かにいろんな様々な手段も考えられ、また、様々な制約も考えられるとは思いますが、少なくとも有識者会議の中でも様々な土地の利用というものを見ながら、どういった仕組みづくりをしていくか、それを、御意見でもいただいているように、問題が起こって、進行してからでは遅いので、それを未然に防ぐためにどういった手立てが必要かといった、まさにそういったことを議論しているところでございます。

具体の仕組みとして落とし込んでいく中で、どういったことをできるかということは様々な検討、必要ではございますが、そういった方向性を導き出せるように検討を進めていきたいと思っています。

【松尾分科会長】      ありがとうございました。アセスメントの仕組みとしては、土地白



書自体、一つのアセスメントの基本資料になっていると思います。この観点から毎年、テーマ節を設定して分析を深め、これをうまく活用していくということも、一つのアセスの在り方かと思います。

将来的に検討を要するテーマに関しましては、先ほど、飯島委員からも御指摘がありましたし、中城委員の御指摘にも関わるとは思いますけども、テーマ節について、過去のテーマも踏まえて、次年度以降、こういうことが考えられるのではないかと、あるいは、必ずしも毎年違うテーマを取り上げるということに限らないと思いますので、ある程度、何年かこういうテーマで続けてみたらどうかというような御提案もあるかもしれません。その点も併せて、もし御意見等ありましたら、いただければと思います。

水津委員、お願いいたします。

【水津委員】 土地白書、土地基本方針関連施策の実施状況等について、お取りまとめや御説明をいただき、どうもありがとうございました。2点、発言させていただきます。

第1は、所有者不明土地問題への対応方策に関することです。所有者不明土地が発生する原因としては、主として、相続登記等がされていないことと住所等変更登記がされていないことが挙げられていましたが、都市部についていえば、相続登記等がされていないことよりも、むしろ住所等変更登記がされていないことのほうが所有者不明土地の発生の大きな原因となっていたことを示す調査結果があったかと存じます。そのため、御報告にありましたとおり、つい先月、つまり令和8年4月1日に住所等変更登記の申請の義務化に関する制度が施行されたことは、所有者不明土地の発生の予防という観点から特に注目すべきであると思います。土地白書に記載されているとおり、この制度の内容を周知するとともに、その適正かつ円滑な運用に取り組んでいただけたらと存じます。

第2は、土地白書でのテーマ節における事例の紹介の仕方についてです。事例の紹介は、学ぶところが多かったのですが、うまくいっている事例のみが紹介されていたように思います。うまくいっている事例のみならず、うまくいっていない事例についても紹介があったほうが役立つのではないかと思います。うまくいっていない事例も、どの事例であるかを特定することができないように加工すれば、場合によってはコラムを利用するなどして紹介することができそうです。うまくいっていないということの意味は様々であると思いますし、その原因も様々であると思いますが、うまくいっていない事例から学ぶことは、多い気がいたします。将来、事例の紹介をされるときは、御検討いただければと存じます。

【松尾分科会長】 水津委員、ありがとうございました。いずれについても重要な御指

摘であると思います。特に後者の事例の選択については、そこから得られる教訓が多いものとして、必ずしも成功例とは限らないということ、まさに御指摘のとおりだと思います。そういう率直な情報共有をしていけると、将来、制度改革に大変役立つのではないかと思います。ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。中井委員、お願いいたします。

【中井分科会長代理】 中井でございます。資料3の土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議については、私が座長ということで取りまとめを仰せつかっておりますので、様々な御意見がある方は、ぜひ事務局までお寄せいただければ、短い期間ではありますが、なるべくそういうものを取り込んでまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

今後のテーマの関係で、私は再開発事業が専門の1つでございますので、その関係で言いますと、今日、先ほど住宅価格が非常に都内で高騰しているということがございましたけれども、その一因とも言われているのが、建築費が非常に今、上がっているということです。再開発事業は一般的に非常に長い期間かかるので、事業をやり始めた途中で建築費が例えば非常に高騰したりすると、どうしても見直しをする過程の中で相当大きな変更を余儀なくされたり、あるいは事業がストップしたりすることになります。本来再開発事業は、都市の健全な土地利用更新ということを目的としているわけですので、できるだけスムーズに進められるということのほうが望ましいと思われましても、なかなかそういうことで、今、途中で頓挫している事業はかなり増えてきているというように思います。

今回の土地白書にも一部住宅価格、それから不動産価格の話、地価も含めて、それから賃料がそれぞれ別々に出されていますが、今、割と言われているのは、不動産価格は非常に上がっているけれども、賃料がそれになかなか追いついていないということで、再開発の事業としては賃料が追いついていかないと、なかなか事業計画としてうまくまとめられないということがございます。地価と賃料の関係、不動産の価格とそれからそれを賃貸した場合の賃料の関係なども含めて、さらにそれに建築費がどういうふうに関係しているのかということも含めて、白書ではそれぞれの動向ということで御紹介いただいておりますが、その関係にまで踏み込んだような分析もぜひしていただければなあというように思っております。

テーマの変遷をずっと見ていますと、不動産市場というのがここ、令和に入ってからあまり挙げられていないので、地価、それから賃料、建築費、そういった不動産に関わる

価格のような指標、そういうものはどのように今動いているのか。特に投資なんかも、海外からの投資も大分増えてはきて、特に東京はそうだと思いますが、そういうことも含めると、不動産に関わるお金の動きみたいなのも一度、特集のテーマでぜひ組んでいただければいいかなと思う次第です。

今後そういうテーマの検討をされるときにぜひそういうことも頭のどこかに、片隅にとめていただけるといいかなと思つての発言でございます。以上です。

【松尾分科会長】 中井委員、どうもありがとうございました。ただいま、テーマ節に関するご提案も含めて、不動産市場の分析、とりわけ、地価の動向と賃料の動向との関係について、建築費、住宅価格等も考慮した分析に関するご指摘がありましたけれども、これについて、塚田調整官お願いします。

【塚田土地調整官】 土地白書のテーマ節の御提案ということで、ありがとうございます。おっしゃるとおり、そういった賃料といいますか、そういったデータ等の動きを分析しているというものは、確かにここ数年は少なくともありませんので、今日の御意見を踏まえて、今後検討していきたいと思います。御意見ありがとうございました。

【松尾分科会長】 ありがとうございます。地価上昇とか、マンション価格の上昇とか、それらがどういうメカニズムで起こっているのかということについては、実態調査が必要だろうということも指摘されているところかと思います。

一部では、外国からの投資がどの程度影響しているかという点についても関心を持たれているところですけども、今、中井委員から御指摘あった建築費の上昇等、様々な要因があるかと思いますので、その原因分析等をしっかりするというのは、正確な実態把握に基づく効果的な土地政策の策定及び実施のために、非常に有意義な、基礎情報になると思いますので、今後の検討対象として非常に重要な点かと思います。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。中城委員、お願いします。

【中城委員】 テーマにふさわしいかどうか自信ありませんけれども、今回の白書の案を読ませていただくと、産学官金というところが結構出てきます。産学官という言葉までは一般化していると思いますが、産学官金となって、金融機関が追加されました。今、目の前にある課題を解決しようと思うと、金融も取り込んでといいますか、一緒なり、資金をどんなふう調達し、どんなふう事業構成していくかということが大事だということかと思います。

そういう意味では、土地の活用とか、これからは保全も含めて、それと金融の関係は体

系的には分かっているけれども実際融資してくれないとか、アイデアはあっても実行できない、一つの隘路に金融のところがなっていますので、少しその辺、正面から取り上げると、いろいろな影響が出るかなという気がいたします。以上です。

【松尾分科会長】 中城委員、どうもありがとうございました。先ほど、中井委員から、不動産市場とか価格動向の一つ重要な要因として、金融の問題についてご指摘をいただきましたが、中条委員からは、政策の実施面を考慮した資金調達の重要性についてご指摘をいただいたかと思います。塚田調整官、何かコメントありましたらお願いします。

【塚田土地調整官】 昨年度、民間投資の取組例について御紹介しております。どちらかというと、結果的にこういった建物ができました、こういった土地利用がなされましたというアウトプットにフォーカスした内容だったと思います。そこに至るまでの、民間投資に至るまでのスキームや、どういったきっかけか、金融のどういった制度を使ってか、金融というところに光を当てると、また別の姿がたぶん見えてくると思うので、そういったところにフォーカスした形で整理し直すというのもあると思います。ただ、金融関係はお話ししていただけたときもあれば、いただけないときもあって、特に土地白書となると、閣議決定されて世の中に出ていくものなので、詳細にお話しいただけるか分かりませんが、検討していきたいと思います。我々の知恵だけではどうしてもできないところもあるので、知恵を持っているようなコンサルタントさんとかの話も聞いたりして、実現できるのかというのは考えていきたいと思います。

それから、先ほど中城委員から土地に関する理念の普及について、もっと厚い記述が必要ではないかという御意見いただいておりますが、もし修正するとなれば、またメール等で御連絡したいと思っておりますので、その点、どうぞよろしくお願いいたします。

【松尾分科会長】 どうもありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

毎年、土地白書では、都市の再開発の問題から地域の問題まで、本当に幅広く課題を取り上げてまいりました。今回も、東京の地価が上昇している一方で、地方では下落が続いているおり、乖離も広がっているという中で、さらに大きな課題に直面していることが明らかになっているかと思います。そうした中で、先ほど資料1で塚田調整官からお話しいただきました、地域に人が集まりつつあるという例もあるようですし、飯島委員からもご指摘がありましたように、そういう実際に生じている動きも同時に後押ししていけるような、バランスの取れた土地政策が必要であると思います。

各委員からの様々な観点からの御意見をいただきまして、誠にありがとうございました。

本日の審議につきまして、委員の皆様方に御礼を申し上げたいと思います。

それでは、審議については、以上で終了し、進行を事務局にお返ししたいと思います。

【濱田土地政策課企画専門官】 松尾分科会長、そして委員の皆様、本日はどうもありがとうございました。

事務局からの事務連絡でございますけれども、本日の資料のうち、資料１－１、冊子になっている土地白書の案につきましては、７月に予定をしております閣議決定後の公表になります。それまでは、こちらの資料の取扱いについて御注意いただけますと幸いです。

また、本日の議事録につきましては、事務局で整理をした上で、皆様に御確認をいただく予定です。その後、公表につきましては閣議決定後となりますので、その点、御了承いただければと思います。

それでは、以上をもちまして、第３０回国土審議会土地政策分科会を終了いたします。本日は誠にありがとうございました。

— 了 —