

第1部

土地に関する動向

令和6年度の土地に関する動向

第1部では、令和6年度における地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、不動産市場の動向、不動産投資市場の動向等についてみていく。

第1節 地価の動向

（令和6年の地価動向）

国土交通省「地価公示」により、令和7年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では、上昇幅がやや縮小したが、その他の地域ではおおむね拡大傾向が継続している。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

住宅地については、低金利環境の継続等により、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部等において高い上昇を示している。また、交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。他にも、リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要等を背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

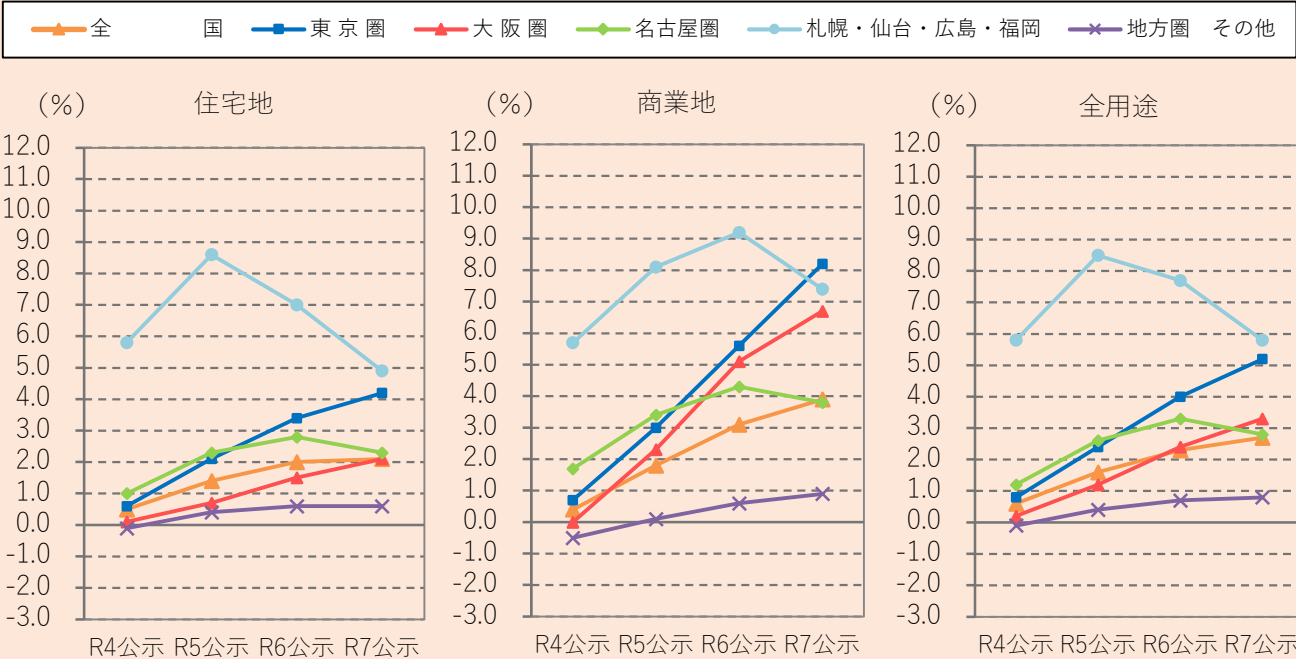
商業地については、主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。また、駅周辺等マンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。他にも、外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られ、再開発事業等が進展している地域では、利便性やにぎわいの向上への期待感等から、地価上昇が継続している。

大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。一方で、令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している（図表1-1-1、1-1-2、1-1-3）。

図表1-1-1

地価変動率の推移(年間)

(%)												
	住宅地				商業地				全用途			
	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示	R4公示	R5公示	R6公示	R7公示
全 国	0.5	1.4	2.0	2.1	0.4	1.8	3.1	3.9	0.6	1.6	2.3	2.7
三大都市圏	0.5	1.7	2.8	3.3	0.7	2.9	5.2	7.1	0.7	2.1	3.5	4.3
東京圏	0.6	2.1	3.4	4.2	0.7	3.0	5.6	8.2	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	0.1	0.7	1.5	2.1	0.0	2.3	5.1	6.7	0.2	1.2	2.4	3.3
名古屋圏	1.0	2.3	2.8	2.3	1.7	3.4	4.3	3.8	1.2	2.6	3.3	2.8
地 方 圏	0.5	1.2	1.2	1.0	0.2	1.0	1.5	1.6	0.5	1.2	1.3	1.3
札幌・仙台・広島・福岡	5.8	8.6	7.0	4.9	5.7	8.1	9.2	7.4	5.8	8.5	7.7	5.8
その他	▲0.1	0.4	0.6	0.6	▲0.5	0.1	0.6	0.9	▲0.1	0.4	0.7	0.8



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

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：三大都市圏を除く地域

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域

注2：R4公示：令和4年地価公示（令和3年1月1日～令和4年1月1日）

R5公示：令和5年地価公示（令和4年1月1日～令和5年1月1日）

R6公示：令和6年地価公示（令和5年1月1日～令和6年1月1日）

R7公示：令和7年地価公示（令和6年1月1日～令和7年1月1日）

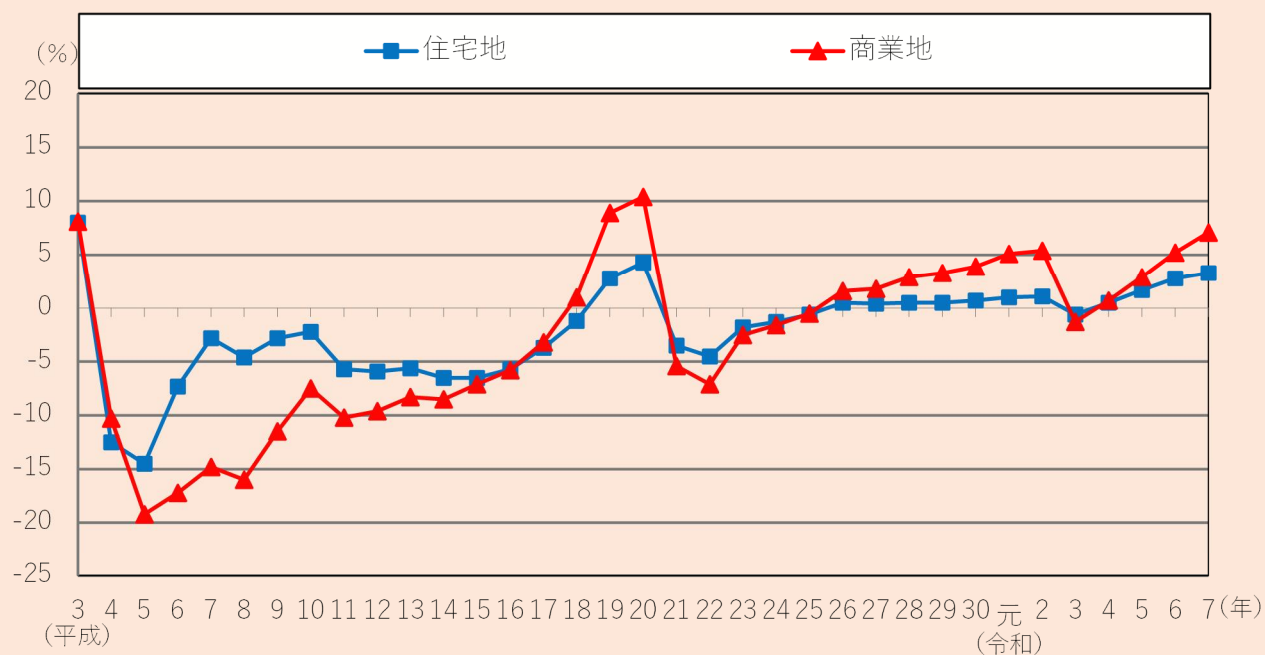
注3：

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小

前年と同じ変動率

図表1-1-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率の推移



資料:国土交通省「地価公示」

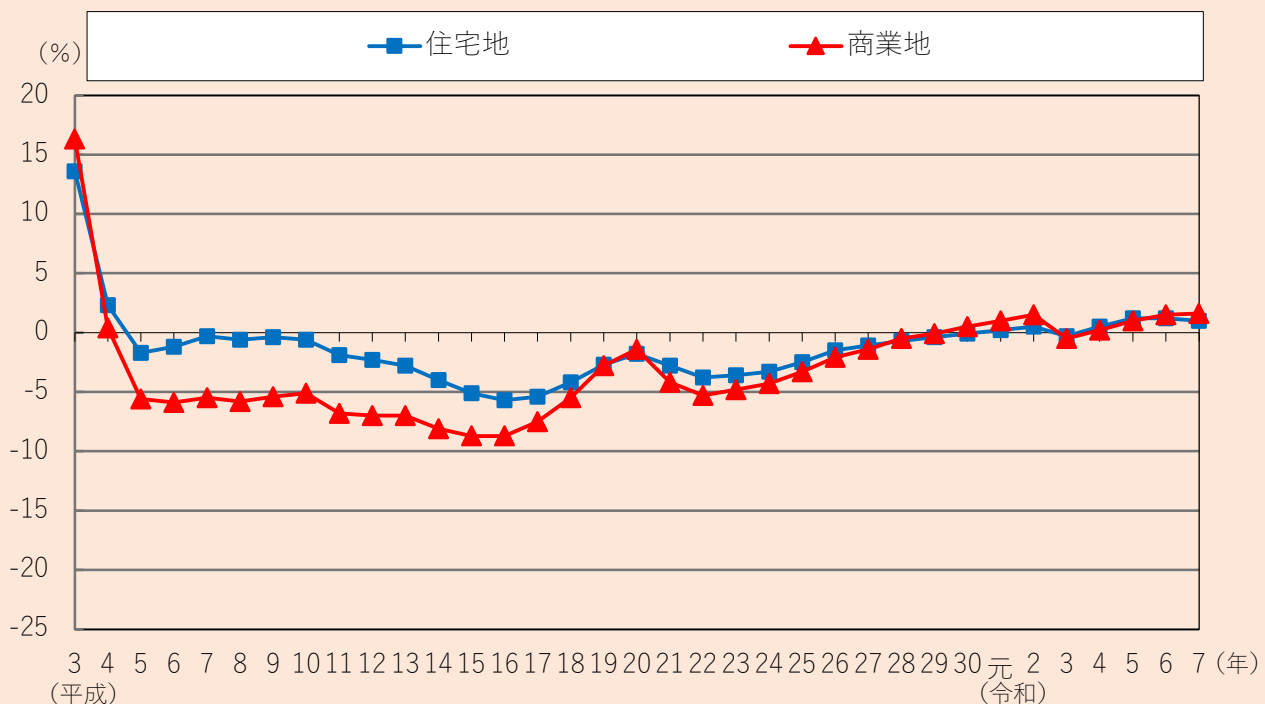
注:三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

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

図表1-1-3 地方圏における地価の対前年平均変動率の推移



資料:国土交通省「地価公示」

注:地方圏:三大都市圏を除く地域

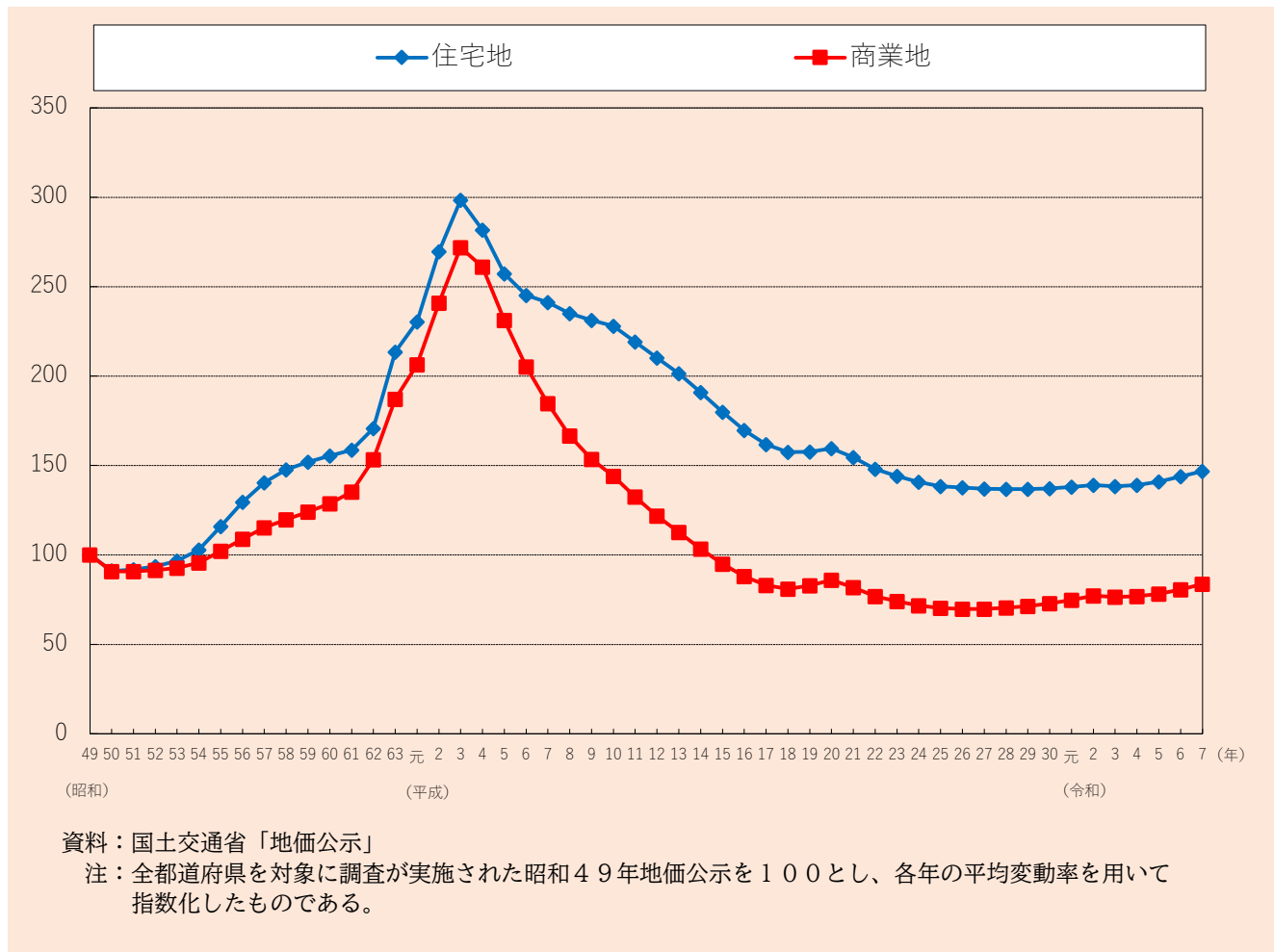
(長期的な地価動向)

全国の長期的な地価の動向について、昭和49年以降の地価公示をみると、住宅地・商業地共に昭和62年頃から平成3年にかけて大幅な上昇となった。

その後、平成19年、20年を除き下落が続いたが、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は30年、商業地は28年以降上昇を示していた。

令和3年には新型コロナウイルス感染症の影響により住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じたが、令和4年は景況感の改善等を背景に住宅地・商業地ともに上昇に転じ、令和7年も上昇が継続している(図表1-1-4)。

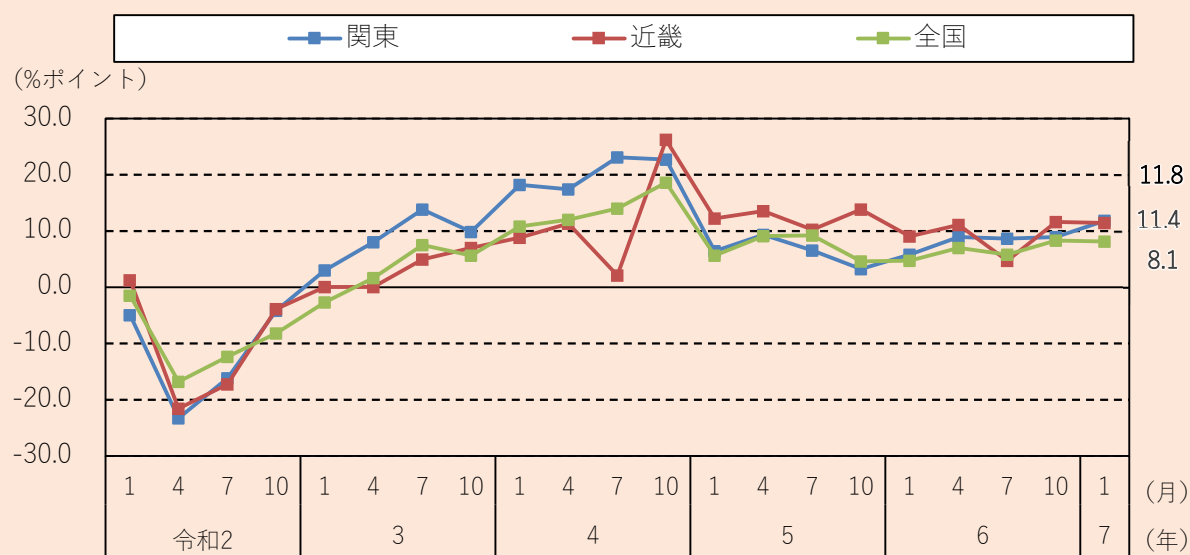
図表1-1-4 地価の推移(全国)



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の地価水準の実感に関するDI¹(3か月前と比較して調査時点の地価が、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和7年1月に関東で11.8ポイント、近畿で11.4ポイント、全国で8.1ポイントとなった(図表1-1-5)。

図表1-1-5 現在の地価水準の実感に関するDI



資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成

注1：DI=(「大きく上昇している」×2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」×2)÷2

注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、

「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。

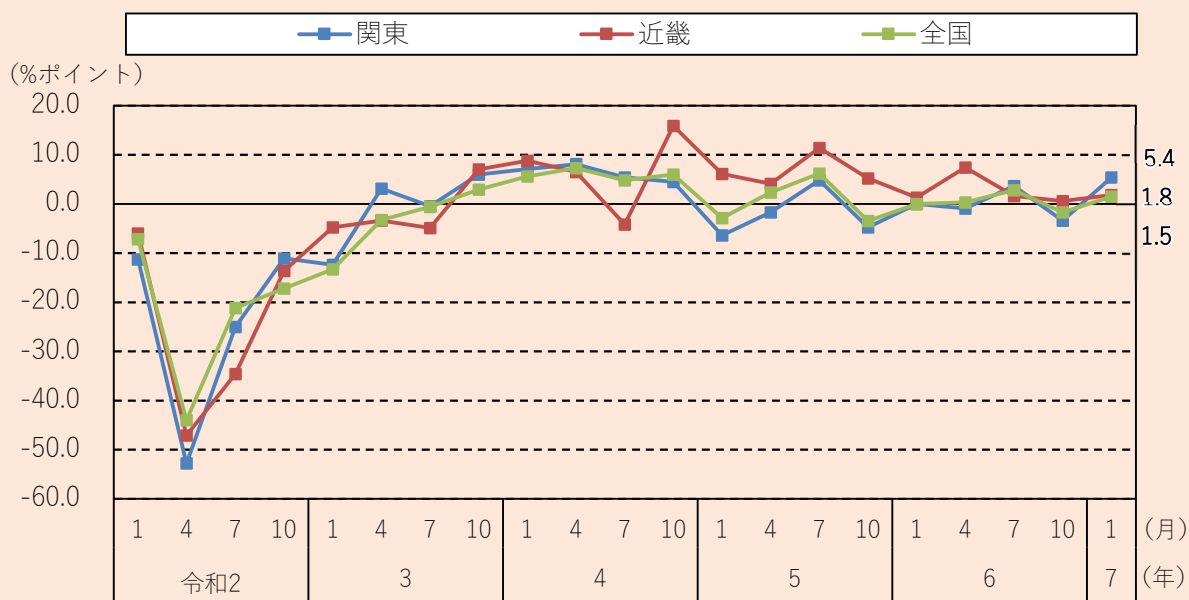
注3：対象地域は、

関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

3か月後の地価水準の予想に関するDI(3か月後の地価の予想について、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和7年1月に関東で5.4ポイント、近畿で1.8ポイント、全国で1.5ポイントとなった(図表1-1-6)。

図表1-1-6 3か月後の地価水準の予想に関するDI



資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成

注1：DI=(「大きく上昇している」×2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」×2)÷2

注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。

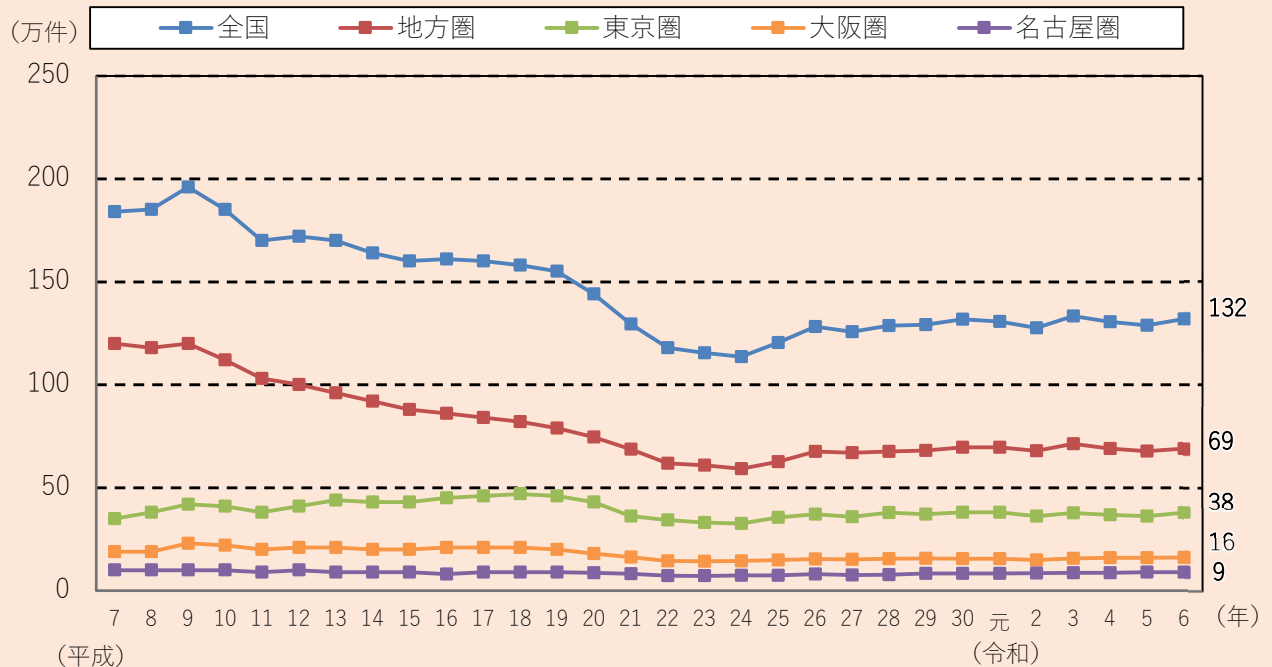
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

令和6年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約132万件であり、ほぼ横ばいで推移している(図表1-2-1)。

図表1-2-1 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「登記統計月報」より国土交通省作成

注1：圏域区分は、以下のとおり。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

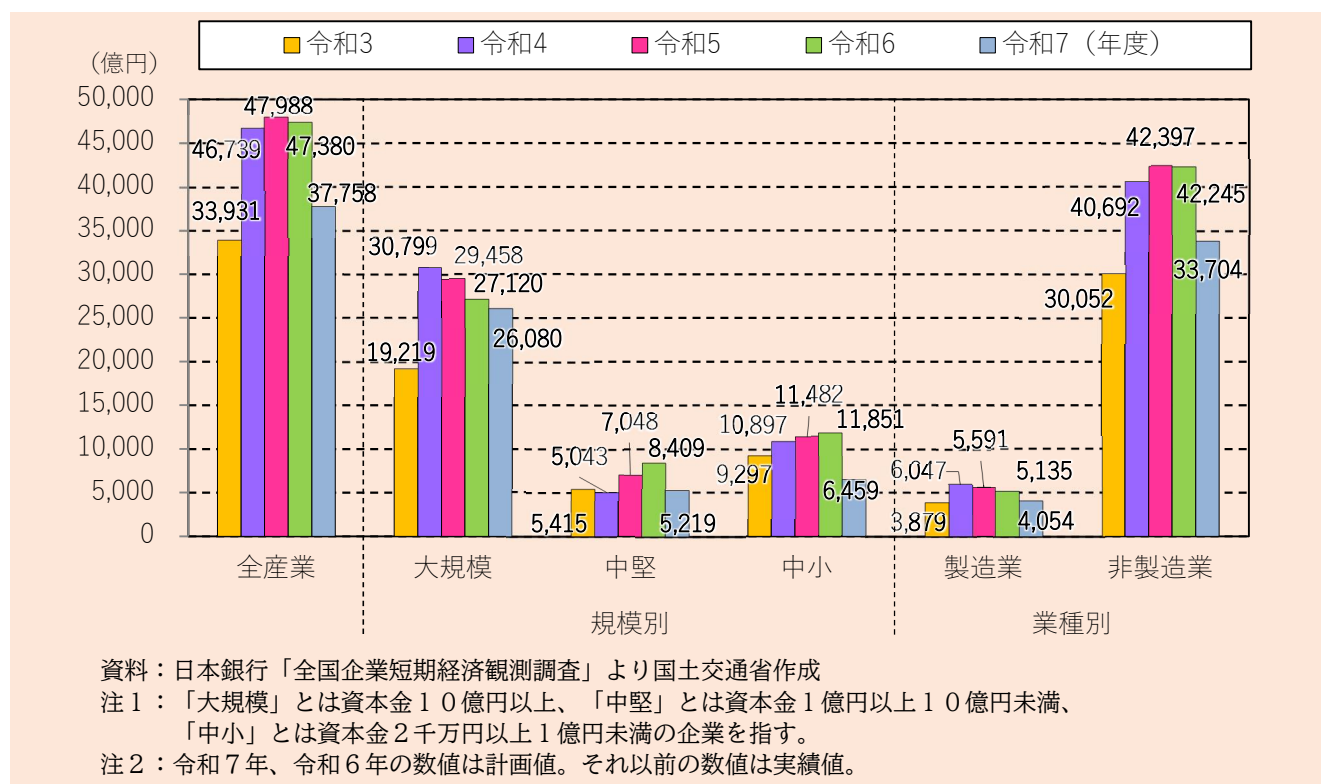
名古屋圏：愛知県、三重県

地方圏：上記以外の地域

注2：千の位を四捨五入。四捨五入の関係で4圏の和が全国値と一致しない場合がある。

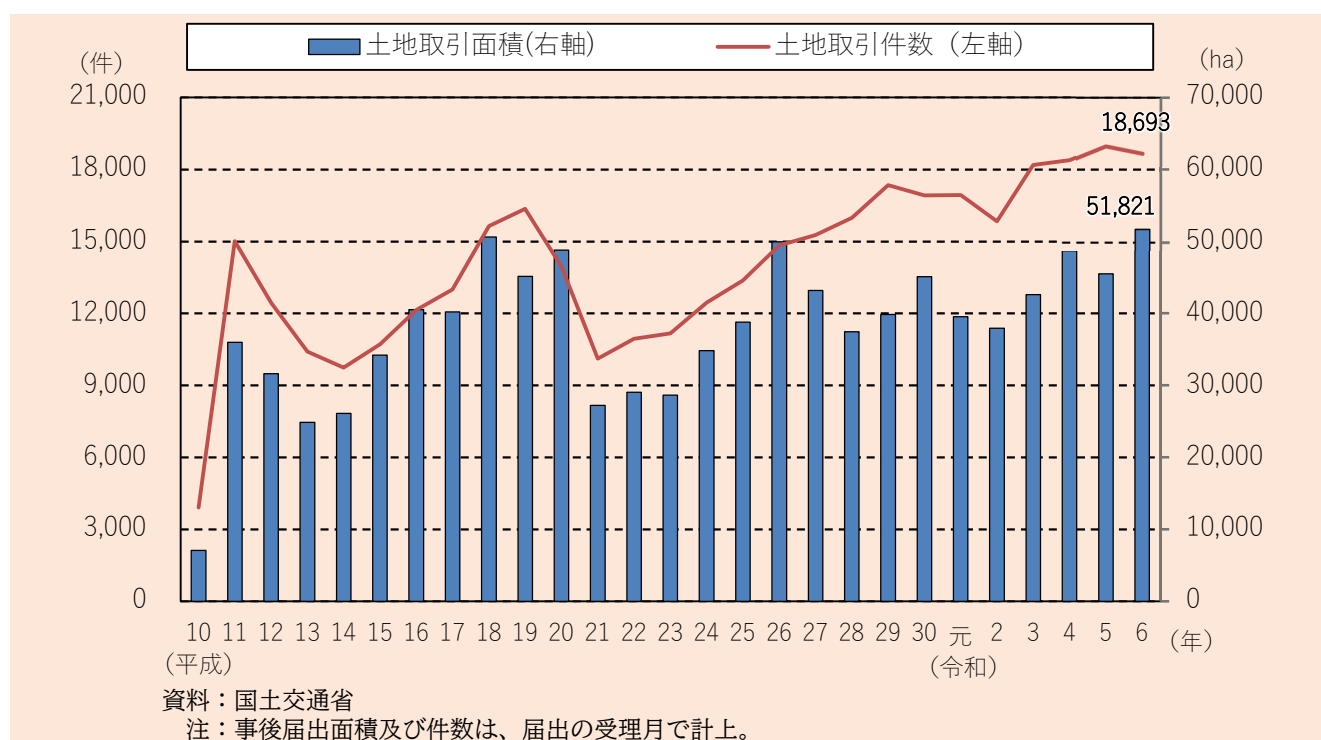
令和7年度の企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によれば、全産業で3兆7,758億円(前年度比20.3%減)であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている(図表1-2-2)。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



令和6年の「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)第23条第1項に基づく事後届出は、18,693件、51,821haであり、件数は前年より減少、面積は前年より増加した(図表1-2-3)。

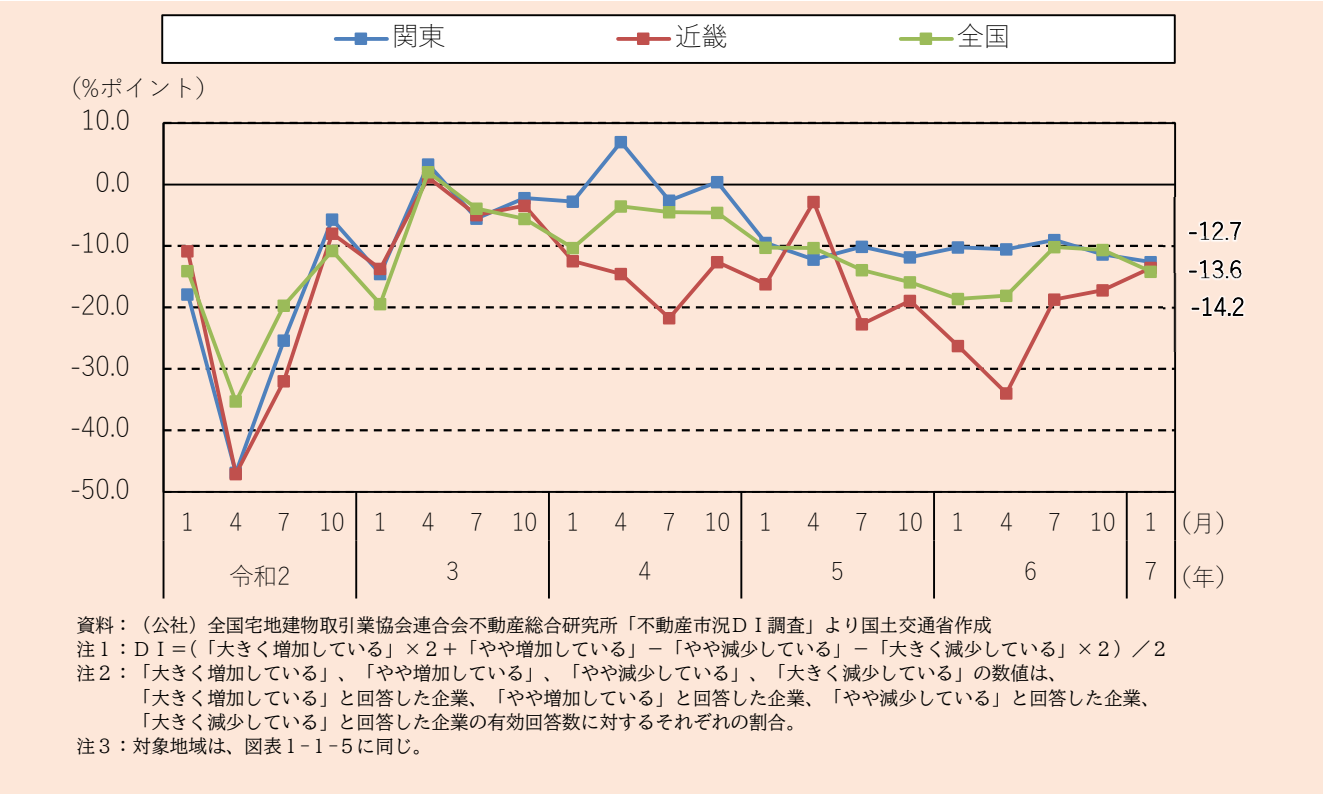
図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移



（土地取引に関する意識）

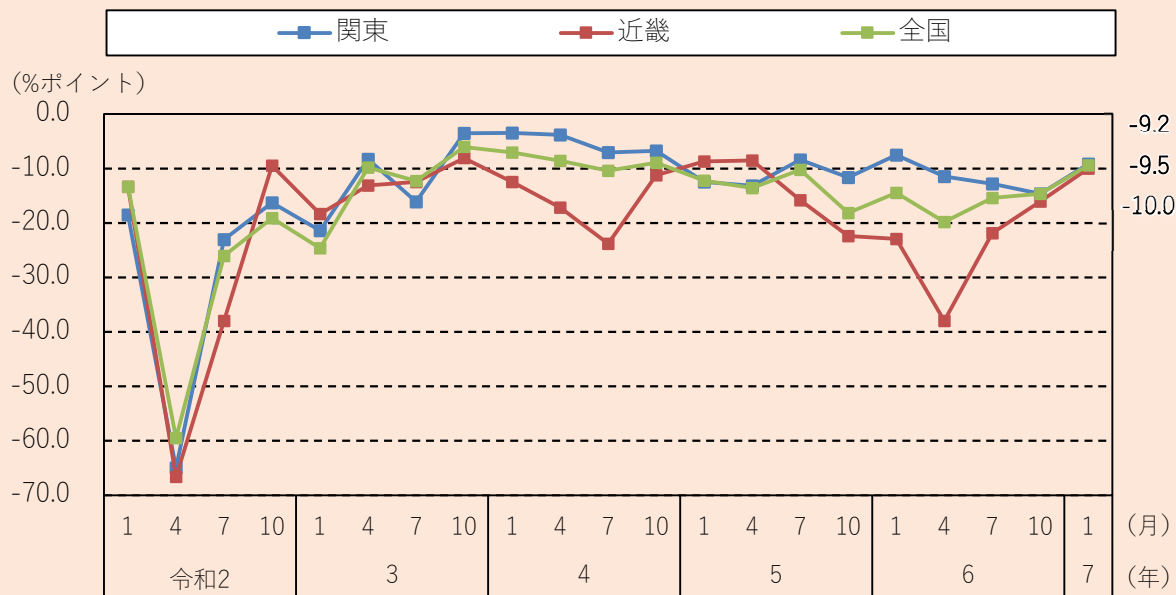
企業の土地取引に関する意識は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI（3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1／2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1／2との和を差し引いたもの）は、令和7年1月に関東が－12.7ポイント、近畿が－13.6ポイント、全国が－14.2ポイントとなった（図表1-2-4）。

図表1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



3か月後の土地取引に関するDI(3か月後の土地取引件数の予想について、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの)は、令和7年1月に関東が－9.2ポイント、近畿が－10.0ポイント、全国が－9.5ポイントとなった(図表1-2-5)。

図表1-2-5 3か月後の土地取引の状況の予想に関するDI



資料：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成

注1：DI＝(「大きく増加している」×2＋「やや増加している」－「やや減少している」－「大きく減少している」×2)／2

注2：「大きく増加している」、「やや増加している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、
「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、
「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。

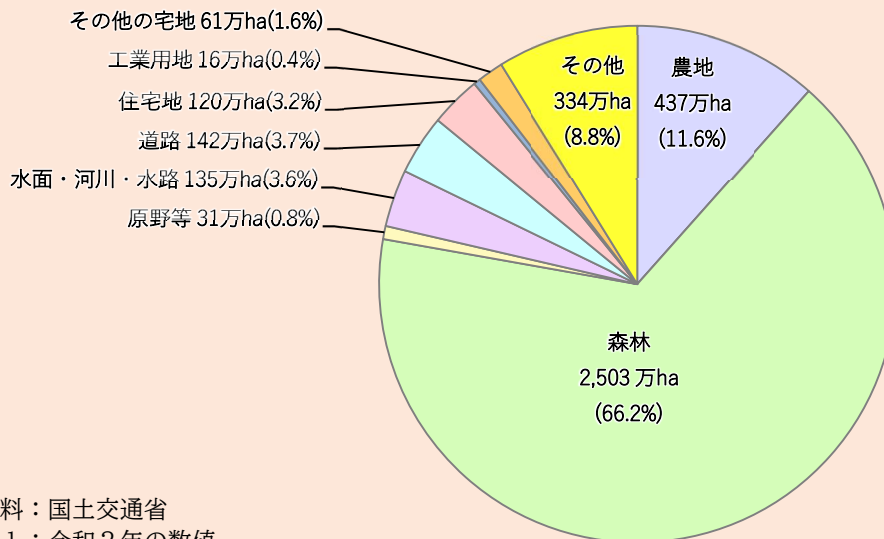
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和2年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,503万haと最も多く、次いで農地が約437万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約197万ha、道路は約142万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約31万haとなっている(図表1-3-1、1-3-2)。

図表1-3-1 我が国の国土利用の概況



資料：国土交通省

注1：令和2年の数値

注2：四捨五入により、内訳の和が100%にならない場合がある。

図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

		(万ha、%)																	
調査年		昭和50年(1975年)			昭和60年(1985年)			平成7年(1995年)			平成17年(2005年)			平成27年(2015年)			令和2年(2020年)		
区分	地目	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏
1. 農地		557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.5)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.2)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)	437 (11.6)	54 (10.1)	383 (11.8)
2. 森林		2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.3)	2,195 (67.7)	2,509 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (67.7)	2,505 (66.3)	314 (58.5)	2,191 (67.6)	2,503 (66.2)	313 (58.3)	2,190 (67.5)
3. 原野等		62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.1)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (1.0)	1 (0.2)	34 (1.0)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)
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)	134 (3.5)	19 (3.6)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (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)	132 (3.5)	27 (5.1)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.3)	110 (3.4)	142 (3.7)	29 (5.4)	113 (3.5)
6. 宅地		124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.6)	99 (3.0)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.3)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)	197 (5.2)	65 (12.0)	133 (4.1)
	住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.7)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.4)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (7.0)	74 (2.3)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)	120 (3.2)	41 (7.6)	80 (2.5)
	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)	16 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	16 (0.4)	6 (1.0)	11 (0.3)
	その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.7)	29 (0.9)	51 (1.4)	17 (3.1)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	61 (1.6)	18 (3.4)	43 (1.3)
7. その他		286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	283 (7.5)	47 (8.8)	235 (7.3)	303 (8.0)	51 (9.4)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.6)	261 (8.6)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	334 (8.8)	56 (10.4)	278 (8.6)
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)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

注3：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である。

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、奈良県の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注4：平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し「原野等」とした。

注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした。

令和4年の土地利用転換面積は約18,300haで、前年より減少した。主な内訳として、農地、林地及び埋立地から都市的土地利用(住宅地、工業用地、公共用地等)への転換面積は約12,600ha(前年比約700ha減)、農地から林地への転換面積は約3,800ha(前年比約300ha増)となった(図表1-3-3)。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

用途 (都市的土地利用)		平成23				24				25				26			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
住 宅 地		3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,100	0	0	(25.8)
工 業 用 地		1,000	400	0	(13.2)	1,100	600	0	(14.5)	1,000	1,100	100	(15.8)	1,200	2,600	100	(24.5)
公 共 用 地		1,300	900	100	(21.7)	1,300	800	200	(19.7)	1,500	1,100	100	(19.4)	1,600	700	0	(14.5)
レジャー施設用地		100	0	0	(0.9)	100	100	0	(1.7)	100	0	0	(0.7)	100	0	0	(0.6)
その他の都市的土地利用		2,800	-	100	(27.4)	3,300	-	100	(29.1)	4,300	-	100	(31.7)	5,500	-	200	(35.8)
うち商業用地(店舗等施設)		600	-	0	(5.7)	800	-	0	(6.8)	800	-	0	(5.8)	800	-	-	(5.0)
小 計		9,000	1,300	300	(100)	10,600	1,600	300	(100)	11,500	2,100	300	(100)	12,400	3,200	300	(100)
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)
林 地		1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)
小 計		1,100	300	0	(100)	800	300	0	(100)	700	100	0	(100)	1,100	200	0	(100)
そ の 他		1,200	1,000	0		1,300	1,000	0		1,600	1,400	0		1,800	1,400	0	
合 計		11,300	2,600	300		12,000	2,900	300		13,800	3,700	300		15,200	4,800	300	

用途 (都市的土地利用)		27				28				29				30			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
住 宅 地		4,200	0	0	(26.9)	4,200	100	0	(26.4)	4,000	100	0	(26.6)	4,100	0	0	(25.5)
工 業 用 地		1,000	2,600	0	(25.0)	1,100	3,000	100	(25.8)	1,100	2,700	100	(25.2)	1,100	2,700	0	(23.6)
公 共 用 地		1,300	600	0	(12.2)	1,300	700	100	(12.9)	1,100	400	0	(9.7)	1,300	300	0	(9.9)
レジャー施設用地		100	0	-	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)	100	0	0	(0.6)
その他の都市的土地利用		5,500	-	100	(35.9)	5,600	-	100	(34.4)	5,800	-	100	(38.1)	6,400	-	100	(40.4)
うち商業用地(店舗等施設)		700	-	0	(4.5)	700	-	0	(4.3)	700	-	0	(4.5)	600	-	0	(3.7)
小 計		12,200	3,200	200	(100)	12,200	3,800	300	(100)	12,000	3,200	200	(100)	13,000	3,100	100	(100)
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(7.1)	-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	100	-	(2.9)
林 地		2,600	-	-	(92.9)	3,300	-	-	(94.3)	4,700	-	-	(95.9)	3,400	-	-	(97.1)
小 計		2,600	200	0	(100)	3,300	200	0	(100)	4,700	200	-	(100)	3,400	100	-	(100)
そ の 他		1,600	1,200	0		2,800	1,000	1,300		2,300	800	1,000		1,800	900	1,100	
合 計		16,500	4,600	200		16,400	5,400	300		17,500	4,400	200		17,300	4,300	100	

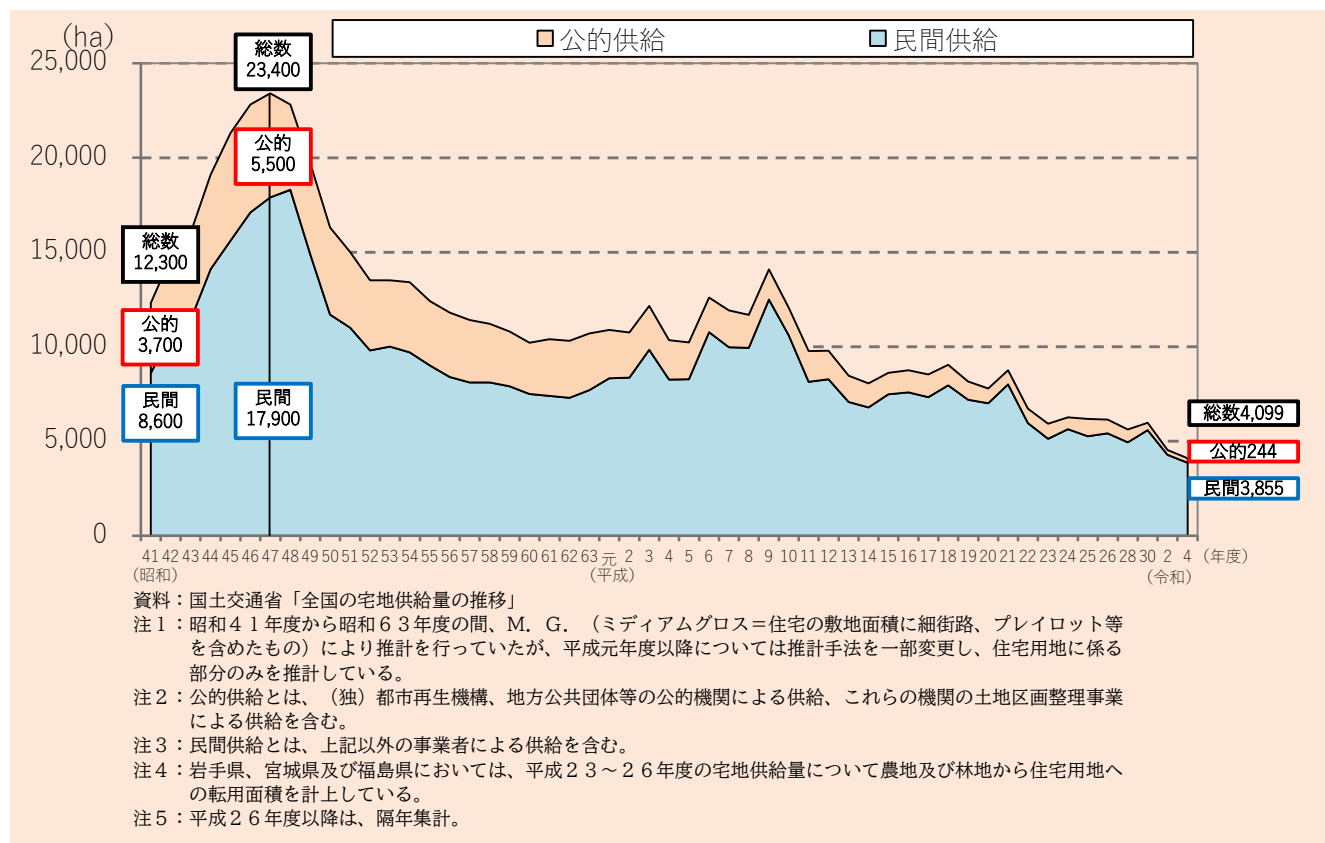
用途 (都市的土地利用)		令和元				2				3				4			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
住 宅 地		3,900	100	0	(23.1)	3,400	0	0	(25.4)	3,700	200	0	(29.3)	3,700	100	0	(30.2)
工 業 用 地		1,100	3,900	100	(29.5)	1,100	1,500	0	(19.4)	1,000	1,200	100	(17.3)	1,000	1,000	0	(15.9)
公 共 用 地		1,100	400	0	(8.7)	1,100	400	0	(11.2)	1,000	500	0	(11.3)	900	400	0	(10.3)
レジャー施設用地		100	0	0	(0.6)	100	100	0	(1.5)	100	0	0	(0.8)	100	0	0	(0.8)
その他の都市的土地利用		6,600	-	100	(38.7)	5,600	-	100	(42.5)	5,500	-	100	(42.1)	5,200	-	100	(42.1)
うち商業用地(店舗等施設)		500	-	0	(2.9)	500	-	0	(3.7)	600	-	0	(4.5)	500	-	0	(4.0)
小 計		12,800	4,300	200	(100)	11,300	2,000	100	(100)	11,300	1,800	200	(100)	10,900	1,500	200	(100)
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(6.1)	-	200	-	(4.8)	-	100	-	(2.8)	-	100	-	(2.6)
林 地		3,100	-	-	(93.9)	4,000	-	-	(95.2)	3,500	-	-	(97.2)	3,800	-	-	(97.4)
小 計		3,100	200	-	(100)	4,000	200	-	(100)	3,500	100	-	(100)	3,800	100	-	(100)
そ の 他		900	1,400	-		800	1,000	-		700	1,200	-		700	1,100	-	
合 計		16,800	5,800	200		16,100	3,300	100		15,600	3,200	200		15,400	2,700	200	

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計。
 注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。
 注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている。
 注3：林地からの転換には、1ha未満のものは含まれていない。
 注4：林地からの転換については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある。
 注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。
 注6：（ ）内は、小計の面積に占める割合である。

（土地利用の推移）

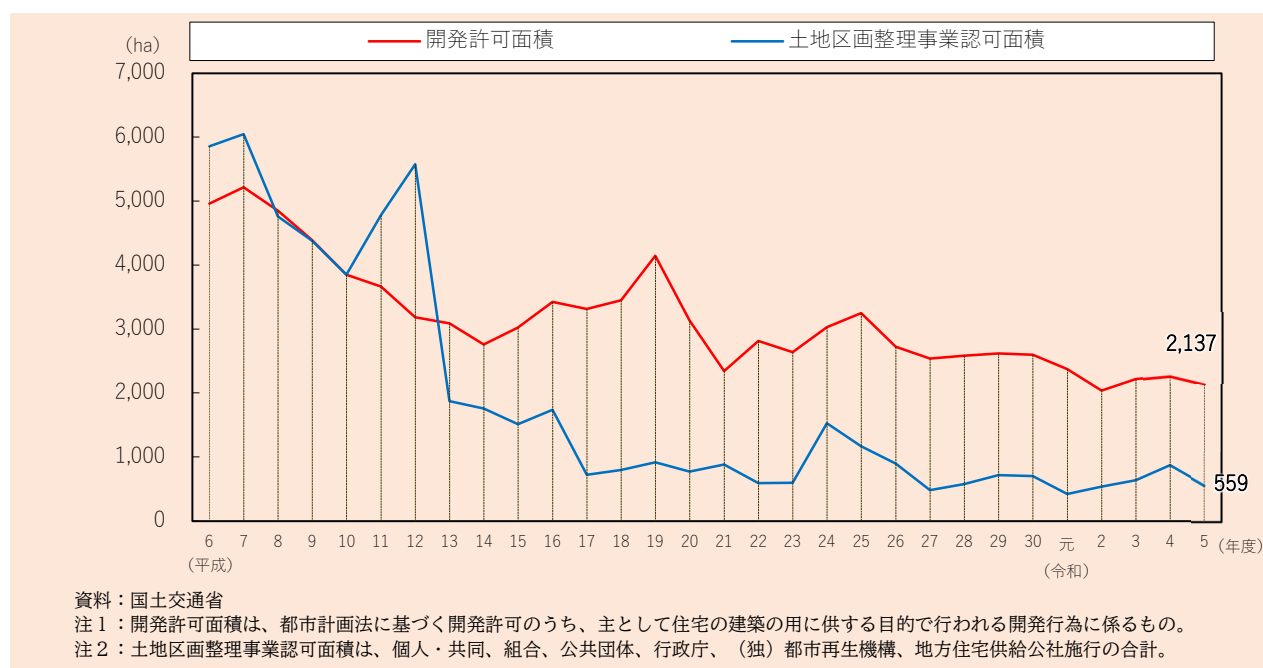
令和4年度の全国における宅地供給量は4,099ha（令和2年度比9.4％減）で、その内訳は、公的供給が244ha（令和2年度比2.0％減）、民間供給が3,855ha（令和2年度比9.8％減）となっており、いずれも令和2年度より減少した（図表1-3-4）。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和5年度の開発許可面積は2,137ha、土地区画整理事業認可面積は559haとなっている（図表1-3-5）。

図表1-3-5 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



令和5年の全国における市街化区域内農地面積は45,097ha、生産緑地地区指定面積は11,710haとなっており、いずれも減少傾向である(図表1-3-6)。

図表1-3-6 市街化区域内の農地面積の推移

		(面積：ha、農地率：%)								
地域	年	昭和60	平成7	12	17	22	27	令和2	4	5
市街化区域内農地面積	全国(A)	186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	60,816	49,390	45,846	45,097
	三大都市圏	85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	18,914	19,090
	東京圏	40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	7,980	8,105
	東京都	8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	664	747
	区部	1,877	603	438	247	176	113	77	66	73
	地方圏	101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	26,933	26,007
生産緑地地区指定面積	全国		15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	11,926	11,710
	三大都市圏		15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	11,820	11,598
	東京圏		8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,882	6,762
	東京都		4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,928	2,879
	区部		591	558	515	472	464	401	391	383
	地方圏		2	3	6	55	81	98	106	112
市街化区域面積 (B)		1,342,936	1,403,822 (4.5)	1,432,302 (2.0)	1,434,640 (0.2)	1,440,000 (0.4)	1,448,850 (0.6)	1,450,520 (0.1)	1,453,520 (0.2)	1,454,551 (0.0)
農地率 A/B		13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.2	3.1

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省「都市計画現況調査」より国土交通省作成

注1：地域区分は、以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、中部圏及び近畿圏

東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

中部圏：静岡県、愛知県及び三重県

近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県

地方圏：三大都市圏以外の道県

注2：各年とも市街化区域内農地面積は1月1日現在、生産緑地地区指定面積は3月31日現在の数値。

最新のデータについては、市街化区域内農地面積が令和5年、生産緑地地区指定面積が令和5年の数値。

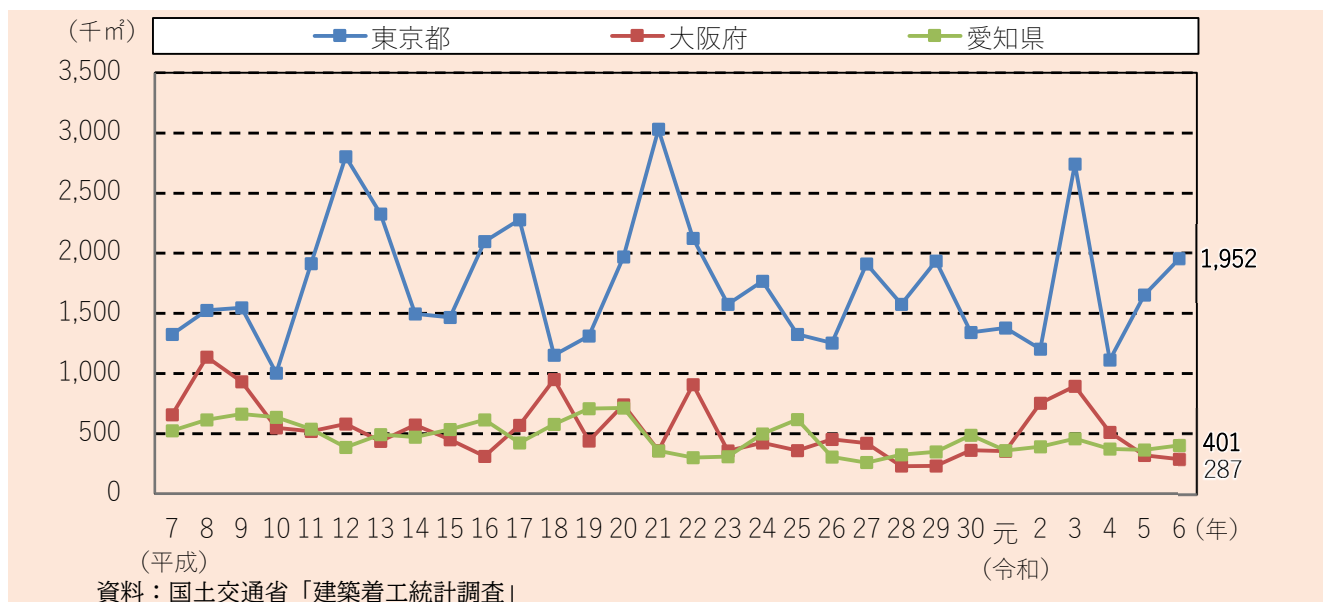
注3：（ ）内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

注4：市街化区域内農地面積には、生産緑地、都市計画施設として定められた公園又は緑地の区域等の内の農地面積を含まない。

(不動産供給等の推移)

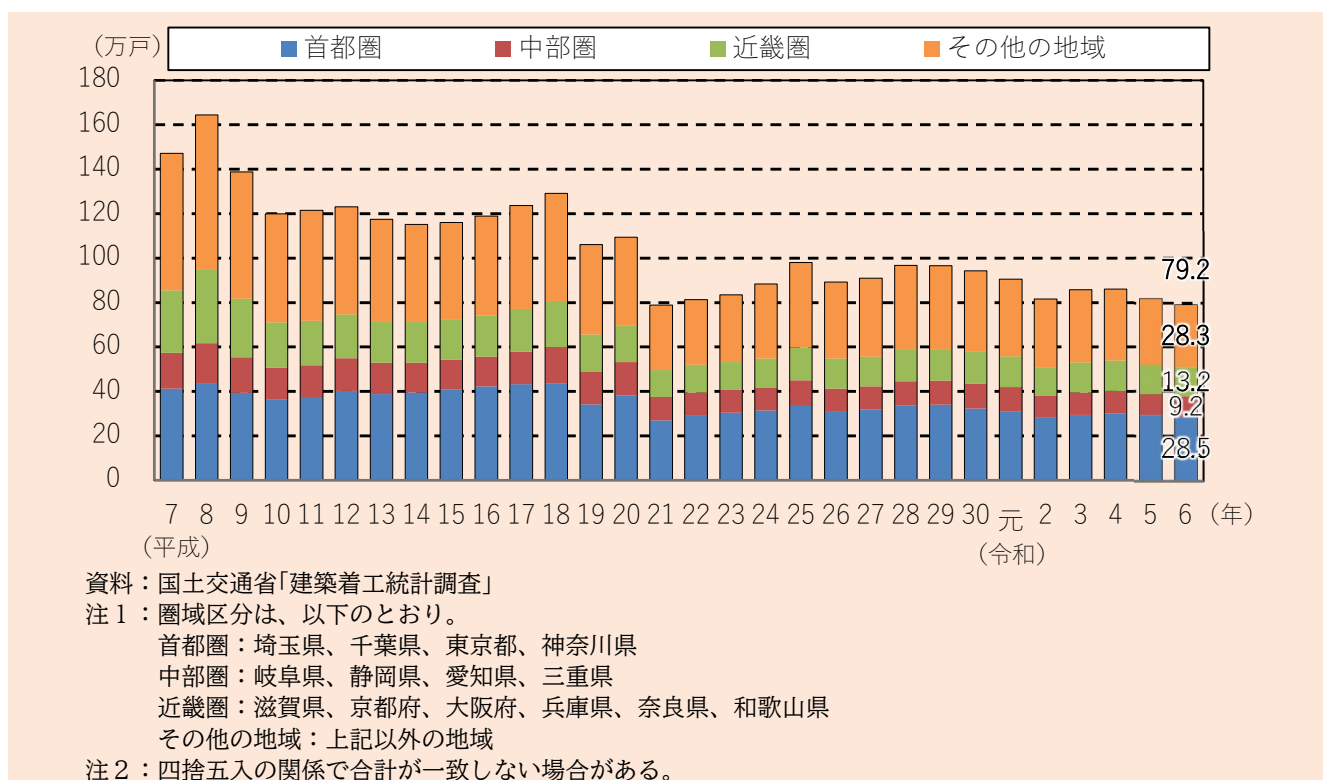
令和6年の都市別事務所着工面積は、東京都で約1,952千㎡(前年比18.2%増)、大阪府で約287千㎡(前年比10.2%減)、愛知県で約401千㎡(前年比10.2%増)であり、東京都及び愛知県で前年より増加したものの、大阪府では前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 都市別事務所着工面積の推移



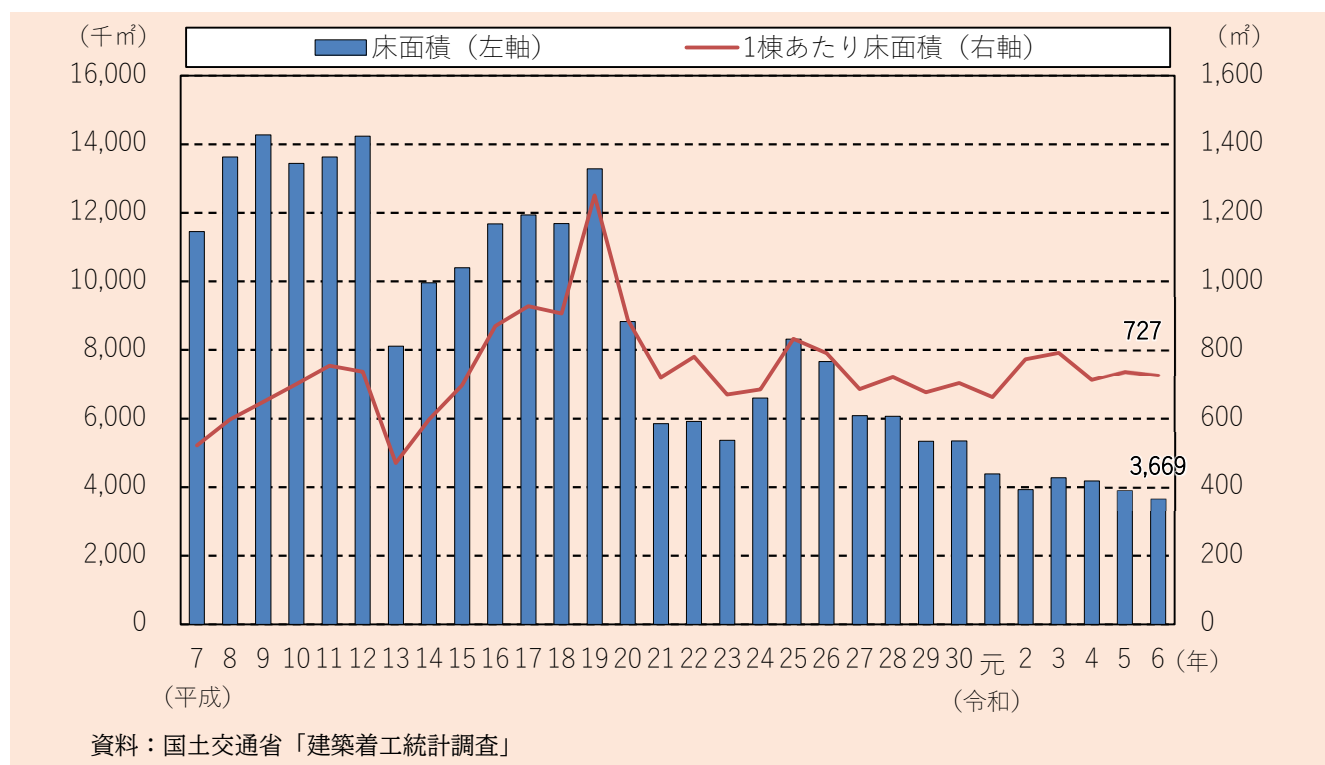
令和6年の新設住宅着工戸数は約79.2万戸であり、前年と比較すると3.4%の減少となり、全ての圏域で減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



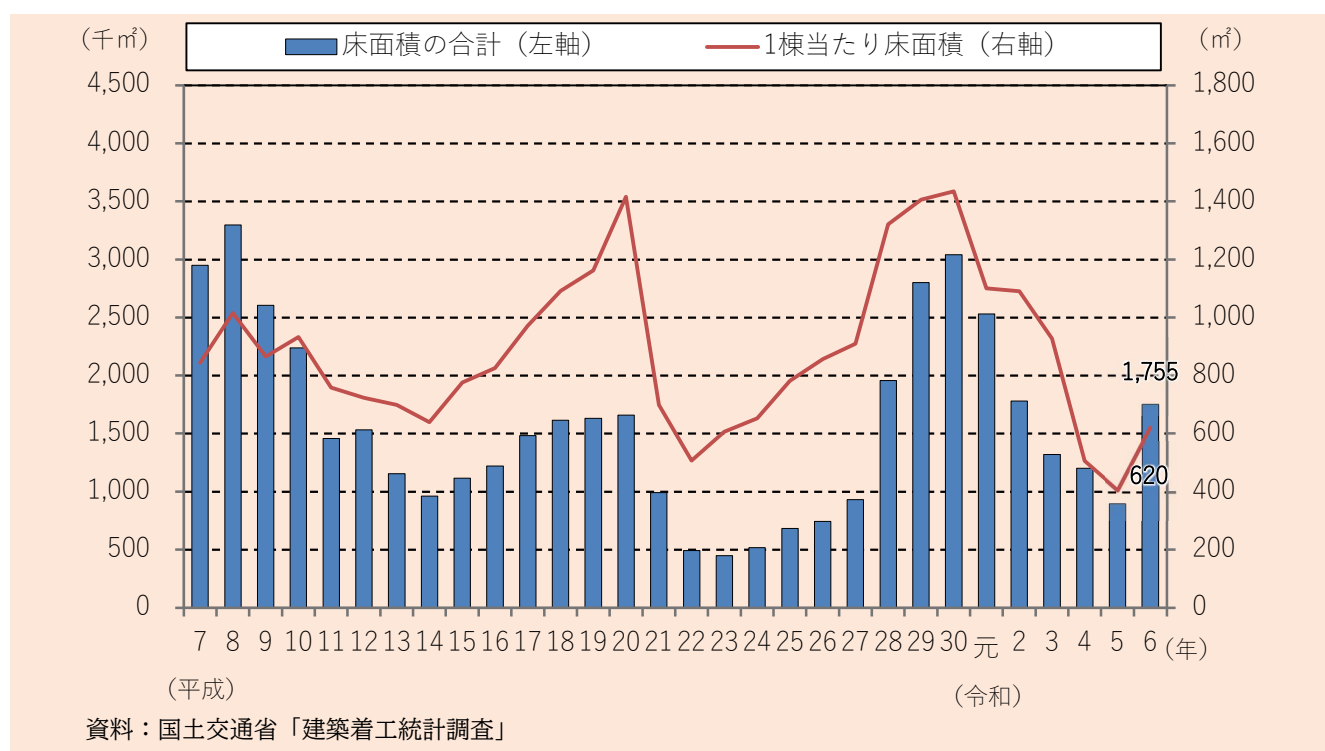
令和6年における店舗着工面積は約3,669千㎡(前年比6.4%減)、1棟当たりの床面積は727㎡(前年比1.5%減)であり、いずれも前年より減少した(図表1-3-9)。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



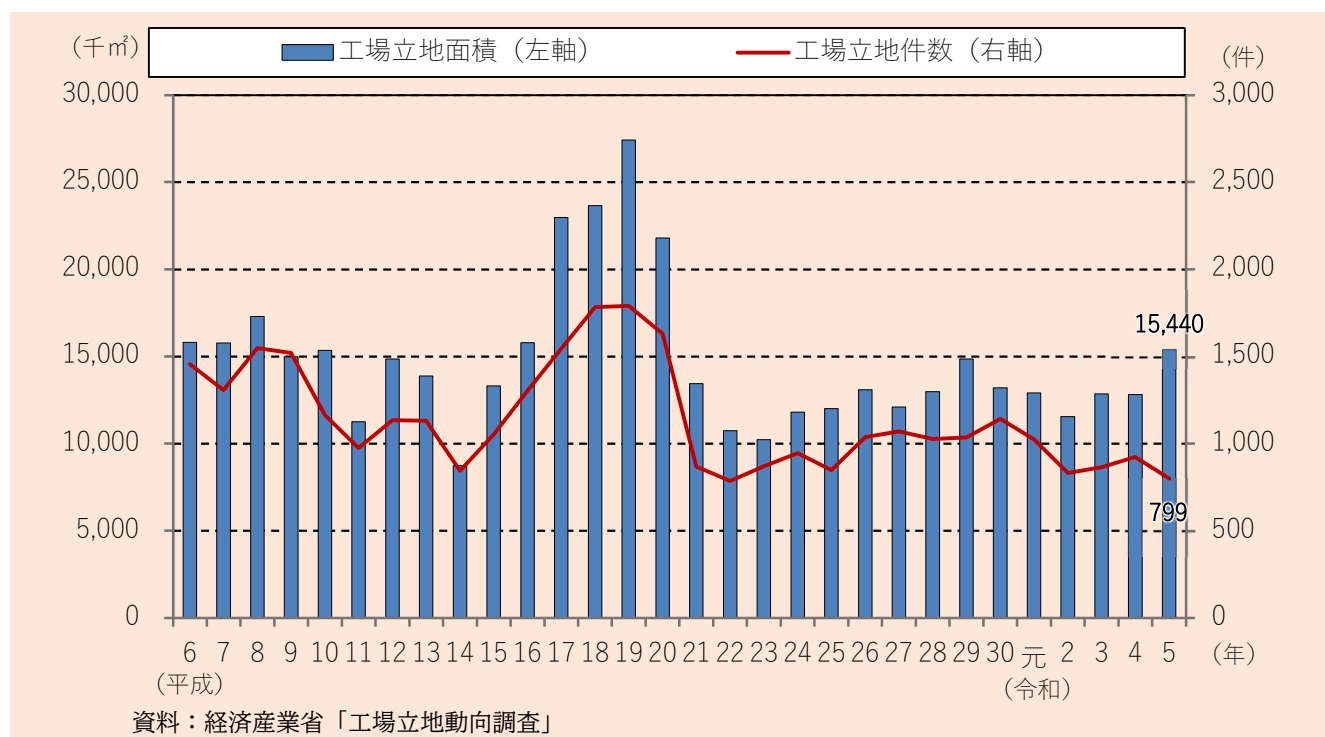
令和6年における宿泊業用建築物の着工面積は約1,755千㎡(前年比94.4%増)、1棟当たりの床面積は620㎡(前年比52.7%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-10)。

図表1-3-10 宿泊業用建築物着工面積の推移



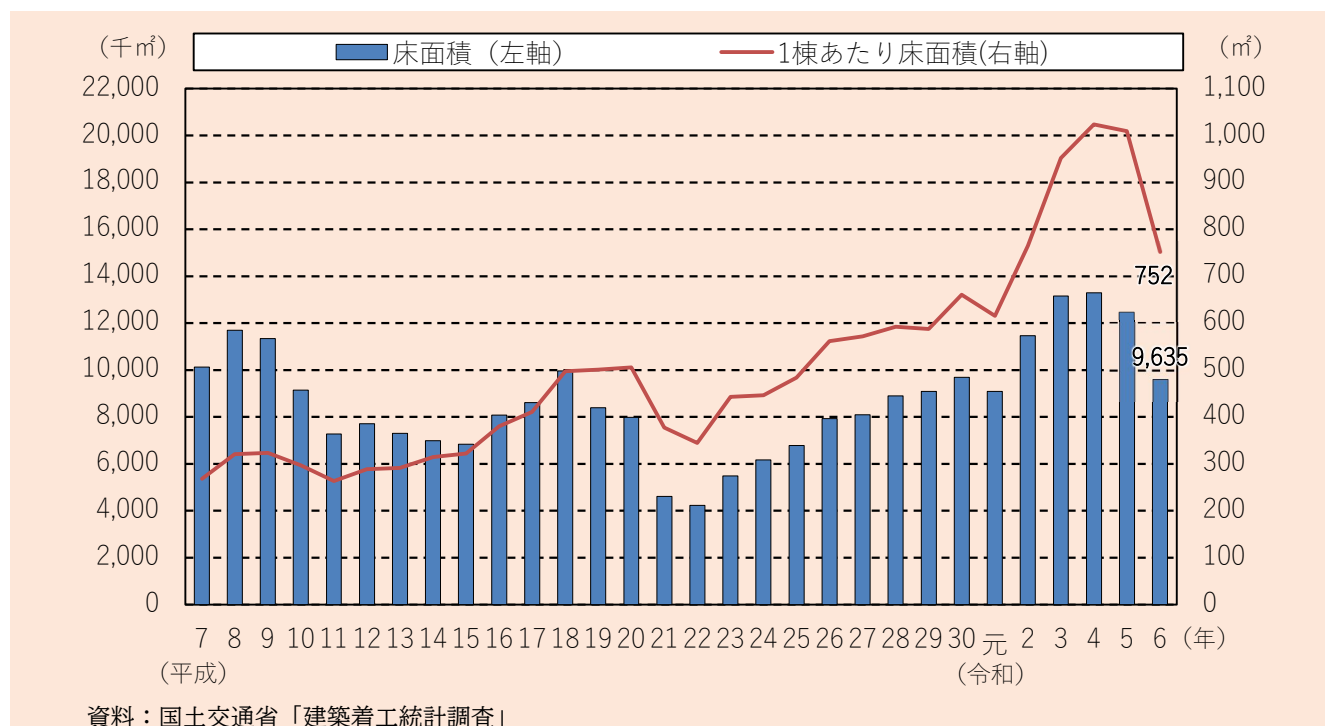
令和5年における工場立地件数は799件（前年比13.3%減）、立地面積は15,440千㎡（前年比20.6%増）であり、工場立地件数は前年より減少したものの、立地面積は前年より増加した（図表1-3-11）。

図表1-3-11 工場立地件数及び立地面積の推移



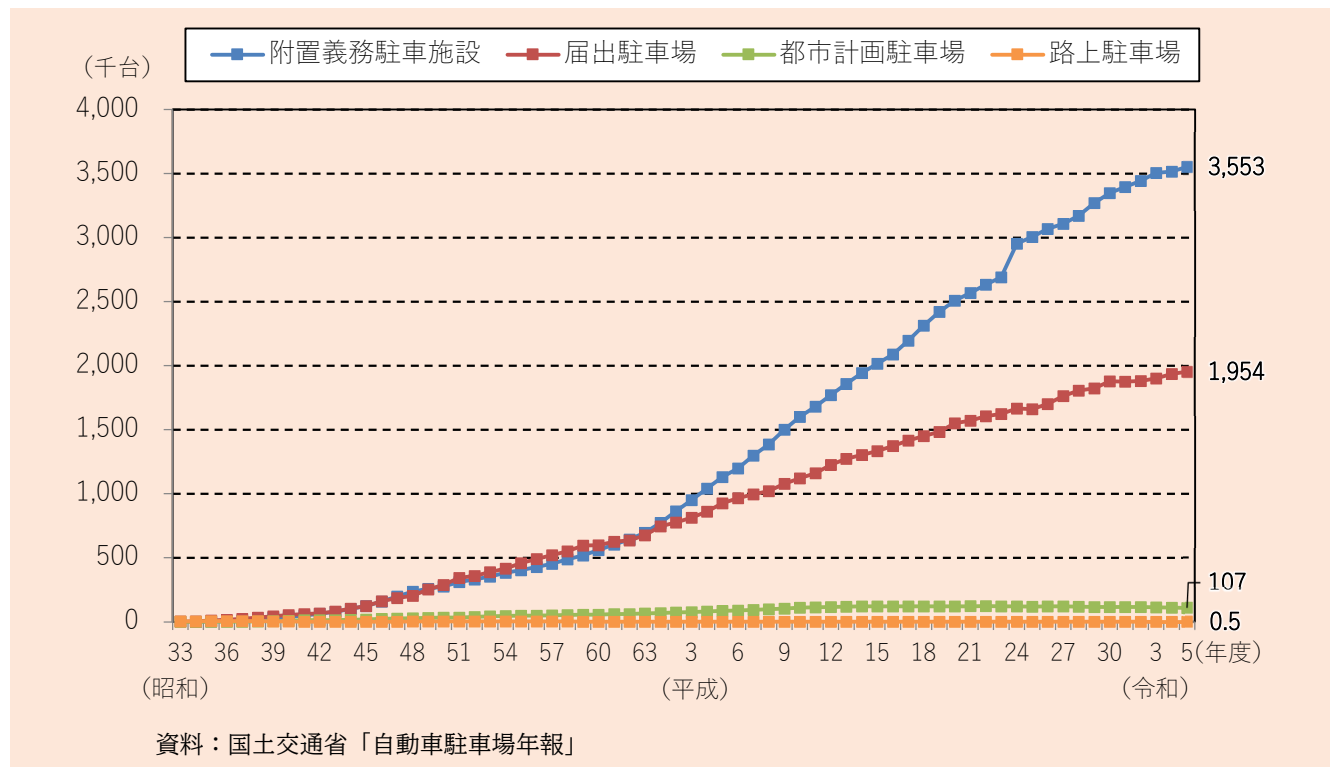
令和6年における倉庫着工面積は約9,635千㎡（前年比22.8%減）、1棟当たりの床面積は752㎡（前年比25.5%減）であり、いずれも前年より減少した（図表1-3-12）。

図表1-3-12 倉庫着工面積の推移



令和5年度の駐車場整備は、「駐車場法」(昭和32年法律第106号)に基づく附置義務駐車施設が最も多く、約3,553千台であり、調査開始以来、増加を続けている。次いで多いのが届出駐車場で、約1,954千台であった。都市計画駐車場(約107千台)と路上駐車場(約0.5千台)は、ほぼ横ばいで推移している(図表1-3-13)。

図表1-3-13 駐車場整備の推移

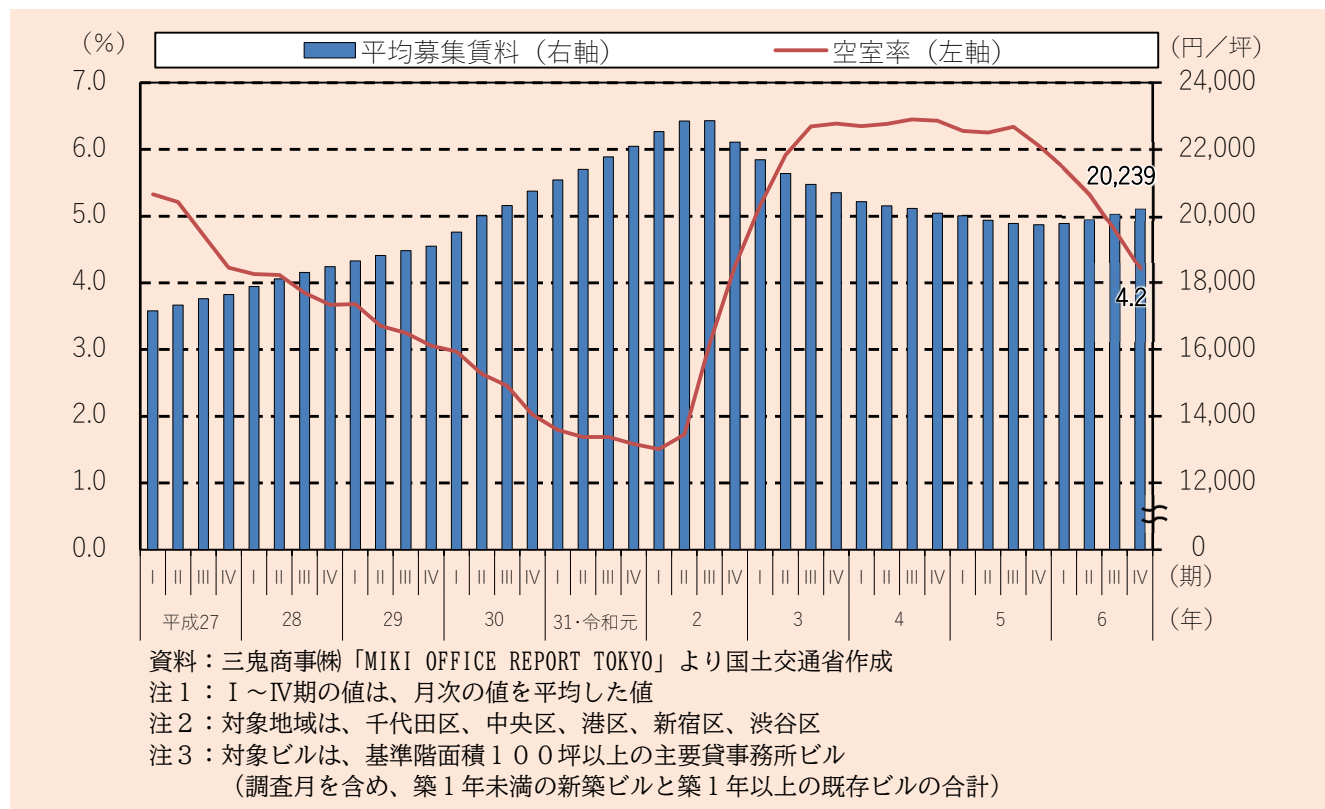


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

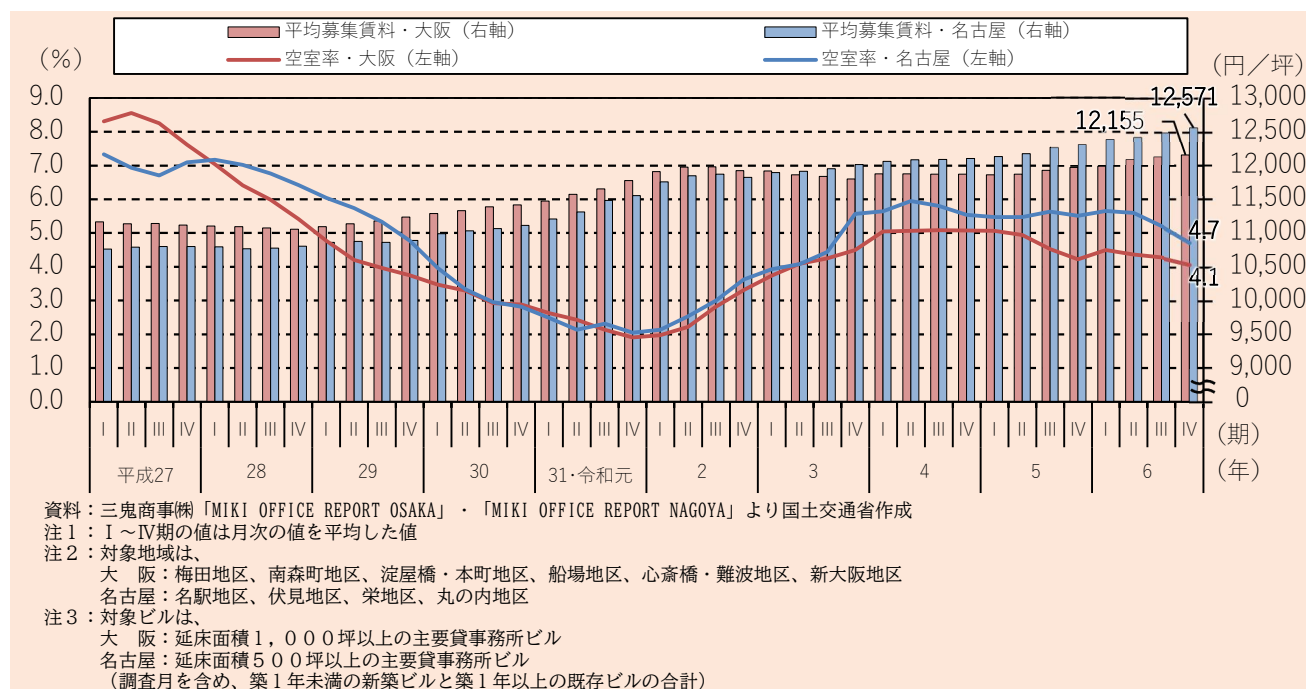
東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)では、令和3年Ⅲ期(7～9月)以降ほぼ横ばいとなっていたオフィスビルの空室率が、令和5年Ⅳ期(10～12月)以降下降が続いており、令和6年Ⅳ期(10～12月)は4.2%である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和2年Ⅲ期(7～9月)をピークに下落が続いていたが、令和6年に入り上昇している(図表1-4-1)。

図表1-4-1 オフィスビル賃料及び空室率の推移(東京都心5区)



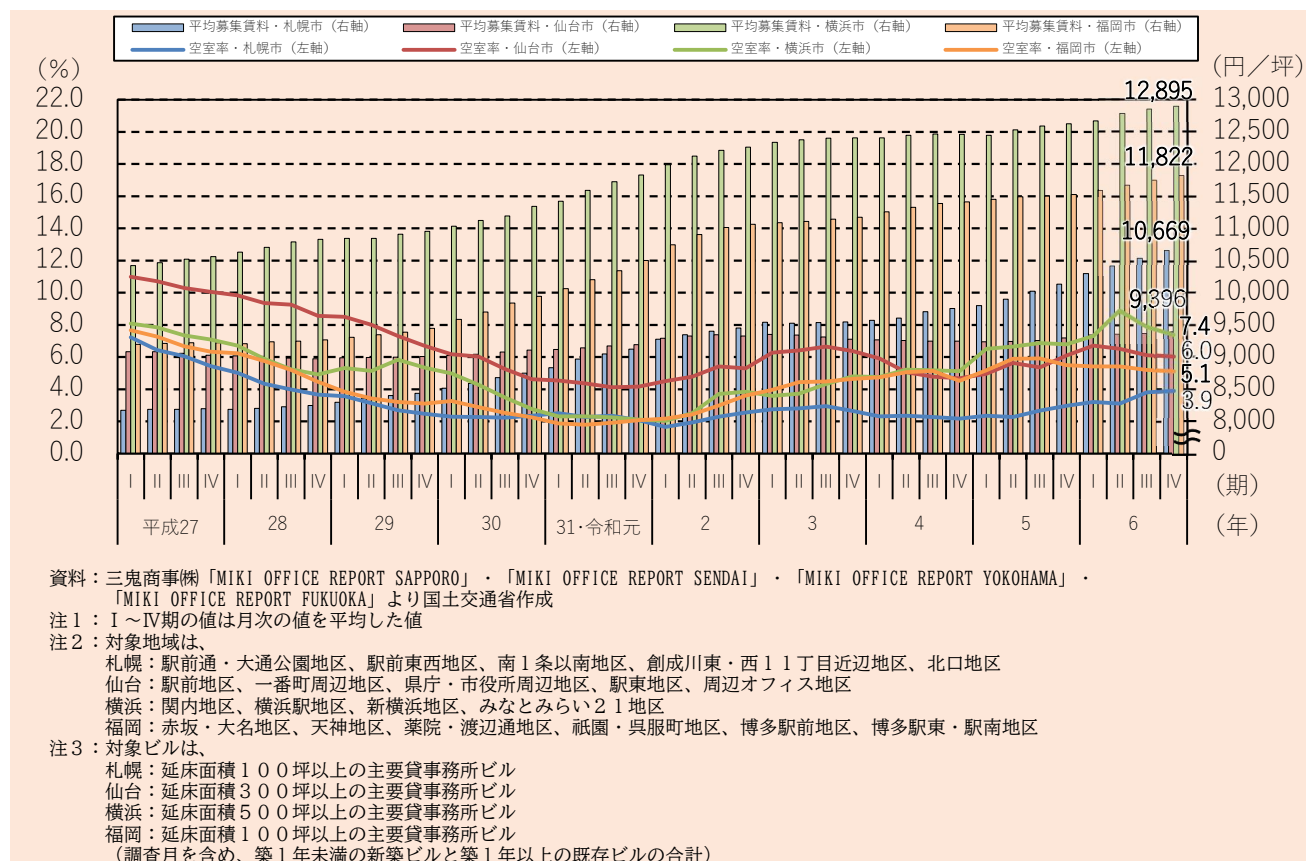
オフィスビルの空室率は、大阪市では令和6年Ⅱ期(4～6月)以降下落している。名古屋市では、令和4年Ⅳ期(10～12月)以降ほぼ横ばいだったが、令和6年Ⅲ期(7～9月)以降下落している。オフィスビルの平均募集賃料は、大阪市ではほぼ横ばいが継続していたが、令和5年Ⅱ期(4～6月)以降上昇傾向である。名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

図表1-4-2 オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪・名古屋)



札幌市のオフィスビルの空室率は、令和3年Ⅳ期(10～12月)以降下落していたが、令和5年以降は上昇傾向である。仙台市の空室率は、令和6年Ⅱ期(4～6月)以降下落しており、横浜市の空室率は、令和6年Ⅲ期(7～9月)以降下落している。福岡市の空室率は、令和5年Ⅱ期(4～6月)まで上昇していたがⅣ期(10～12月)に下落し、その後ほぼ横ばいである。オフィスビルの平均募集賃料は、全ての都市で上昇傾向となった(図表1-4-3)。

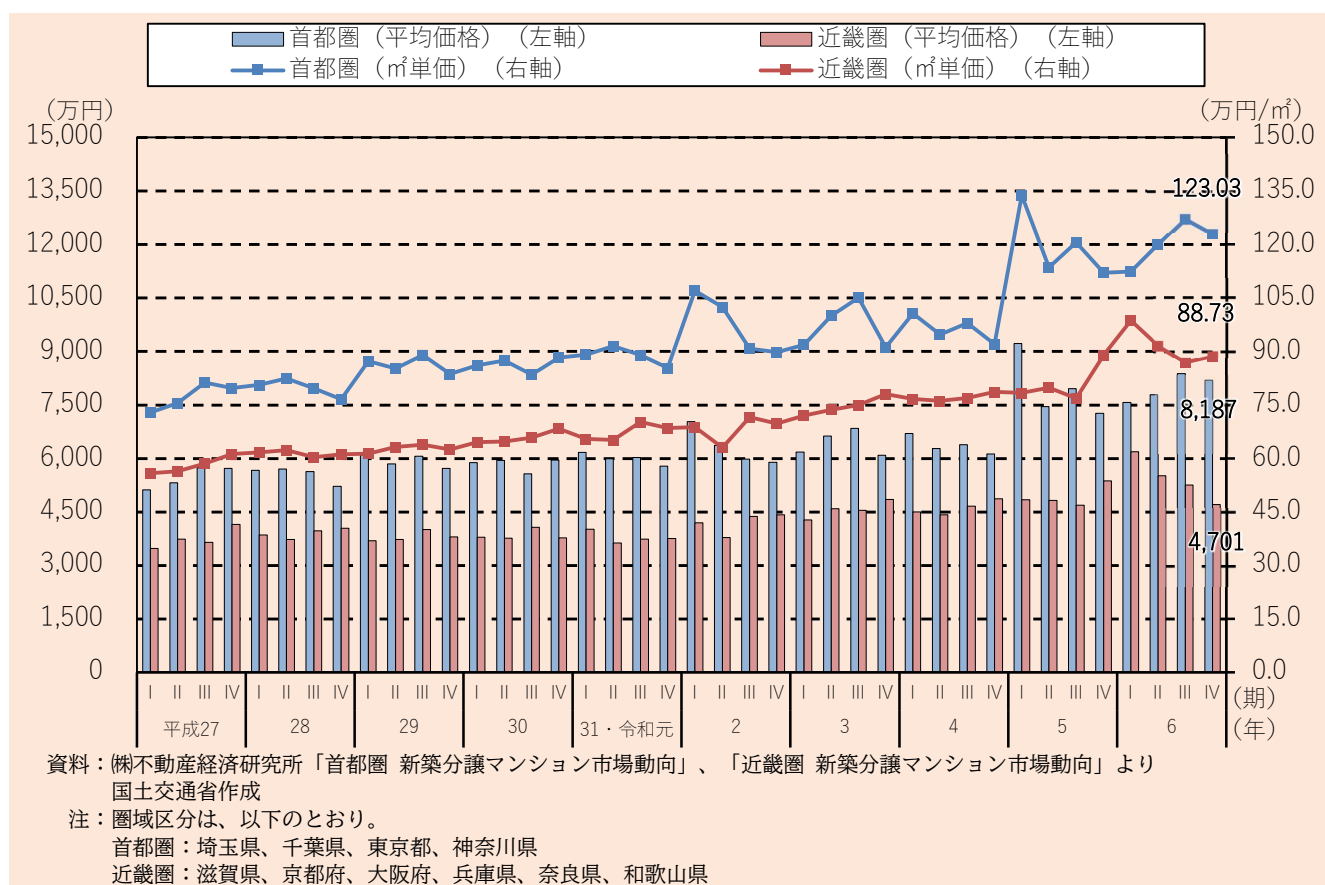
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移(札幌・仙台・横浜・福岡)



（住宅市場の動向）

令和6年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅣ期（10～12月）には120万円台となっている。また、近畿圏はⅣ期（10～12月）に80万円台後半となっている。平均価格は、首都圏、近畿圏とも1㎡当たり単価とおおむね同じ傾向で推移している（図表1-4-4）。

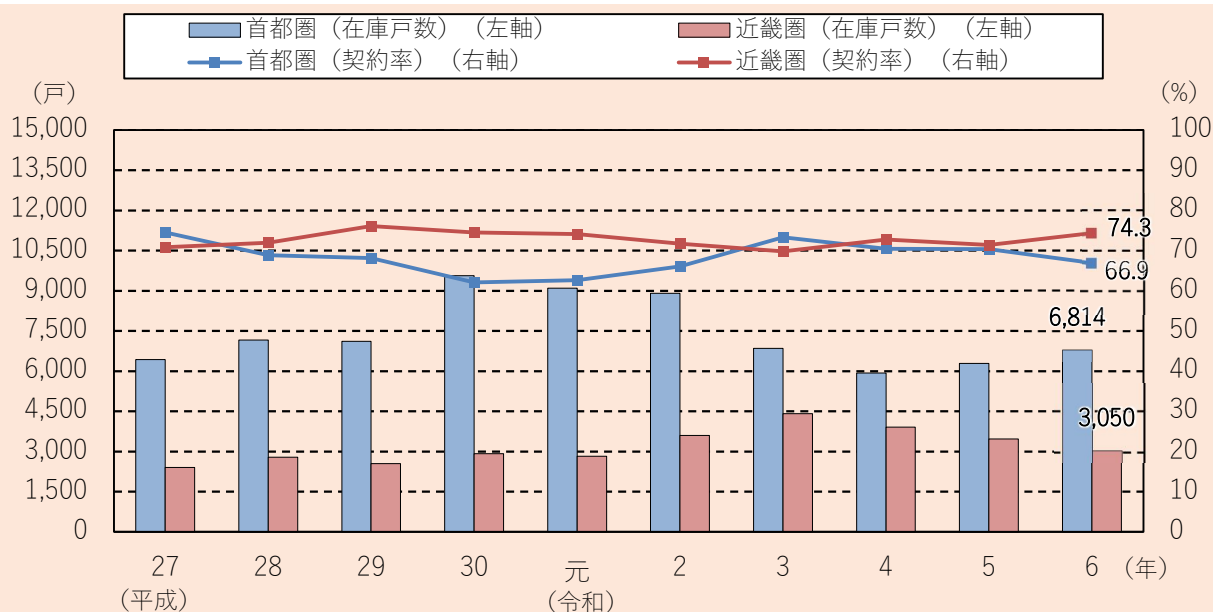
図表1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



令和6年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏は増加し6,814戸、近畿圏は減少し3,050戸となった。

また、契約率（新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合）は、首都圏は下落し66.9%となったが、近畿圏は上昇し、74.3%となった（図表1-4-5）。

図表1-4-5 首都圏・近畿圏のマンションの在庫戸数と契約率の推移



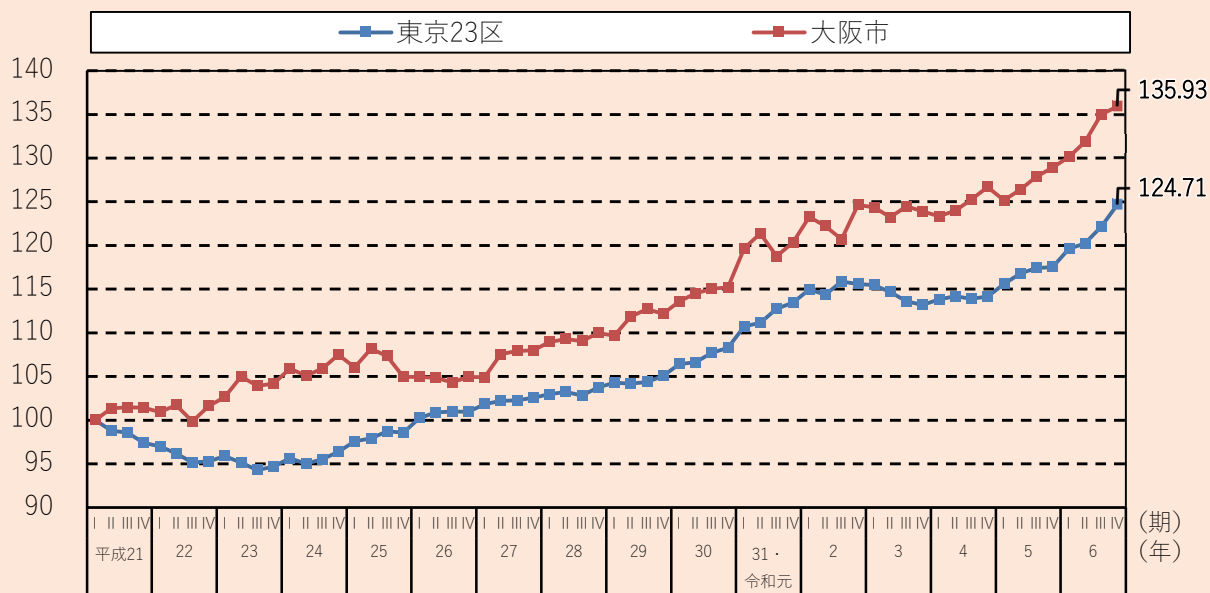
資料：㈱不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」、「近畿圏 新築分譲マンション市場動向」より国土交通省作成

注1：圏域区分は、図表1-4-4に同じ。

注2：在庫戸数は、その年から過去5年間に新規に販売されたマンションのうち、その年の年末時点で未成約の物件の戸数。

令和6年における賃貸マンションの賃料指数(平成21年Ⅰ期(1～3月)を100とする。)は、東京23区、大阪市ともに上昇が継続し、令和6年Ⅳ期(10～12月)に東京23区では124.71、大阪市では135.93となった(図表1-4-6)。

図表1-4-6 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



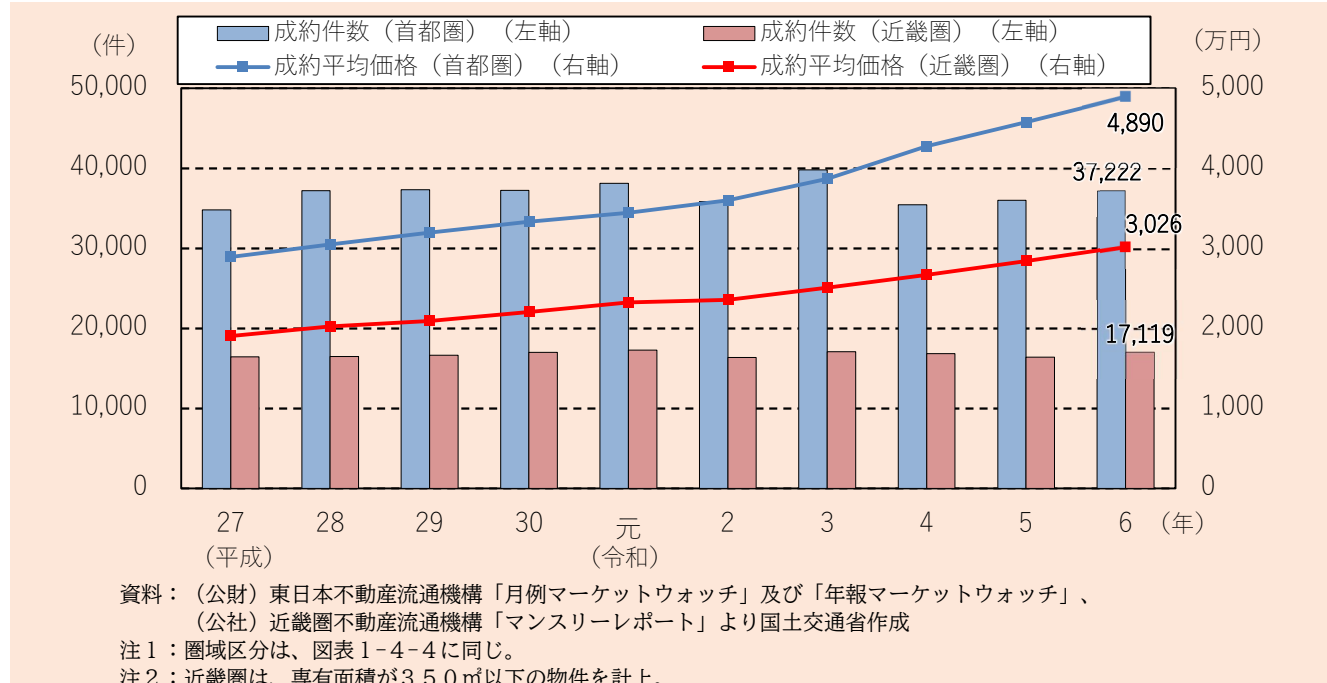
資料：「マンション賃料インデックス (アットホーム㈱、㈱三井住友トラスト基礎研究所)

(部屋タイプ：総合：18㎡以上100㎡未満、エリア：東京23区・大阪市)」より国土交通省作成

注：平成21年Ⅰ期を100とした指数値である。

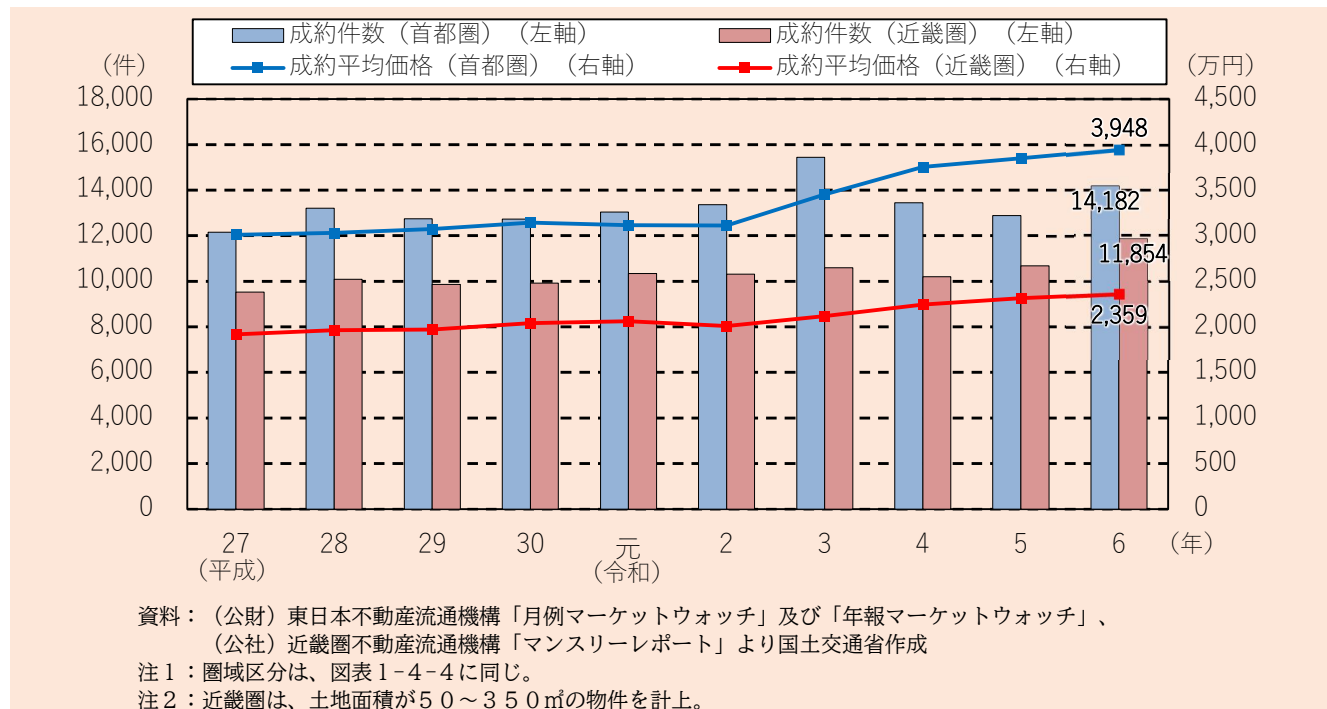
令和6年における中古マンションの成約平均価格は、首都圏で4,890万円(前年比6.9%増)、近畿圏で3,026万円(前年比6.6%増)であり、上昇傾向である。成約件数は、首都圏が37,222件(前年比3.4%増)、近畿圏では17,119件(前年比4.5%増)となり、首都圏、近畿圏共に前年から増加した(図表1-4-7)。

図表1-4-7 首都圏・近畿圏における中古マンション成約件数及び成約平均価格の推移



令和6年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏で14,182件(前年度比10.2%増)、近畿圏では11,854件(前年度比11.1%増)となった。成約平均価格については、首都圏で3,948万円(前年度比2.6%増)、近畿圏で2,359万円(前年度比1.9%増)といずれの圏域でも上昇した(図表1-4-8)。

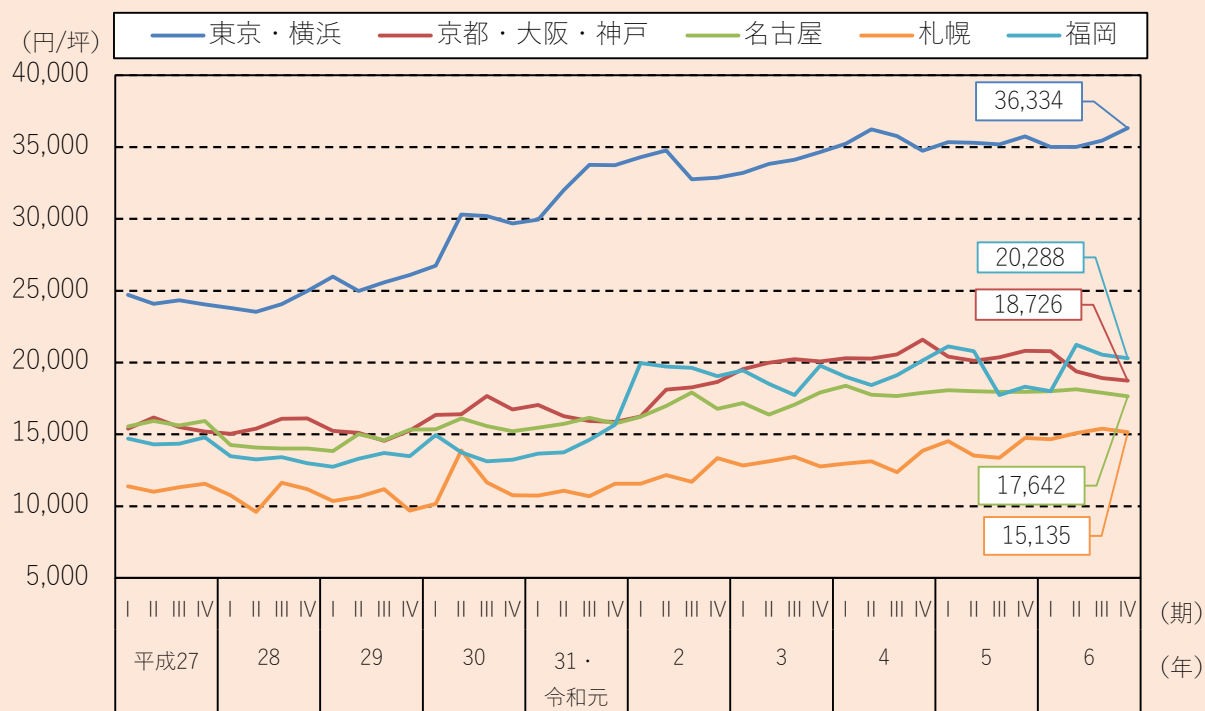
図表1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移



(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

主要都市の店舗賃料は、令和6年Ⅳ期(10～12月)は、東京・横浜で36,334円／坪(対前年同月期比1.6%増)、京都・大阪・神戸で18,726円／坪(対前年同月期比10.0%減)、名古屋で17,642円／坪(対前年同月期比1.7%減)、札幌で15,135円／坪(対前年同月期比2.7%増)、福岡で20,288円／坪(対前年同月期比10.9%増)となり、東京・横浜、札幌、福岡で上昇となった(図表1-4-9)。

図表1-4-9 主要都市の店舗賃料の推移



資料：(一財)日本不動産研究所、(株)ピーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド」

(データ提供：スタイルアクト(株)より作成)

注：対象地域は、

東京・横浜：銀座エリア、渋谷エリア、新宿エリア、池袋エリア、表参道エリア、横浜エリア

京都・大阪・神戸：四条河原町エリア、心斎橋エリア、三宮エリア

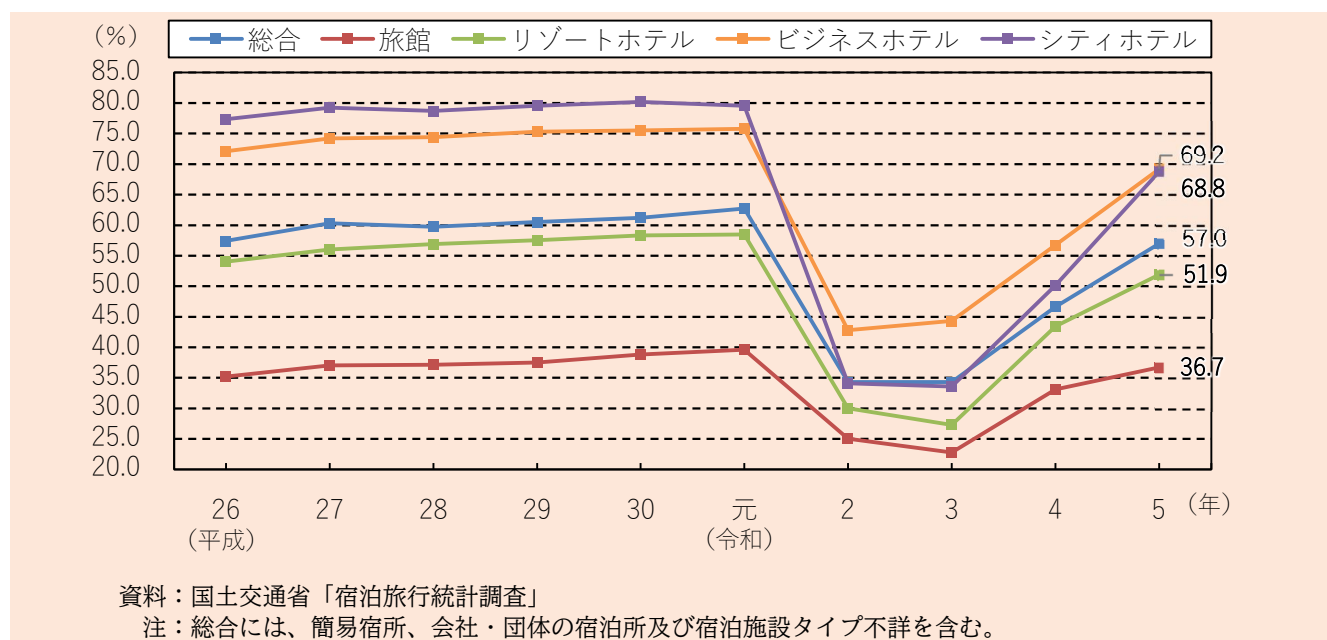
名古屋：栄エリア

札幌：大通エリア

福岡：天神エリア

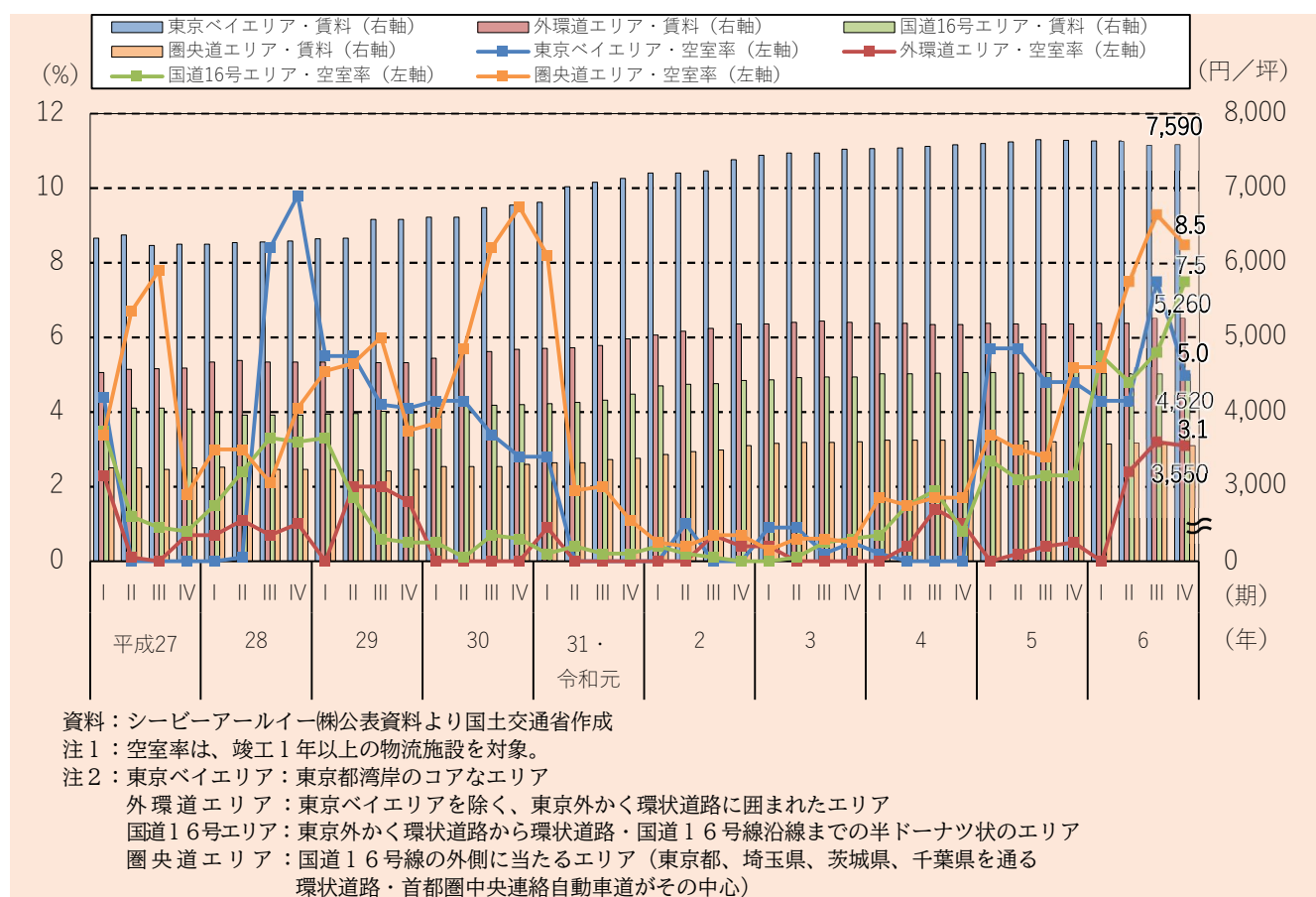
令和5年の旅館・ホテルの客室稼働率は、令和4年に比べていずれの宿泊施設タイプでも上昇しているが、令和元年までの水準には回復していない(図表1-4-10)。

図表1-4-10 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



令和6年における物流施設の賃料は、全てのエリアで横ばいとなっている。空室率については、令和6年Ⅳ期(10～12月)に国道16号エリアで上昇しているが、東京ベイエリア、外環道エリア、圏央道エリアでは下降している(図表1-4-11)。

図表1-4-11 首都圏における物流施設の賃料と空室率



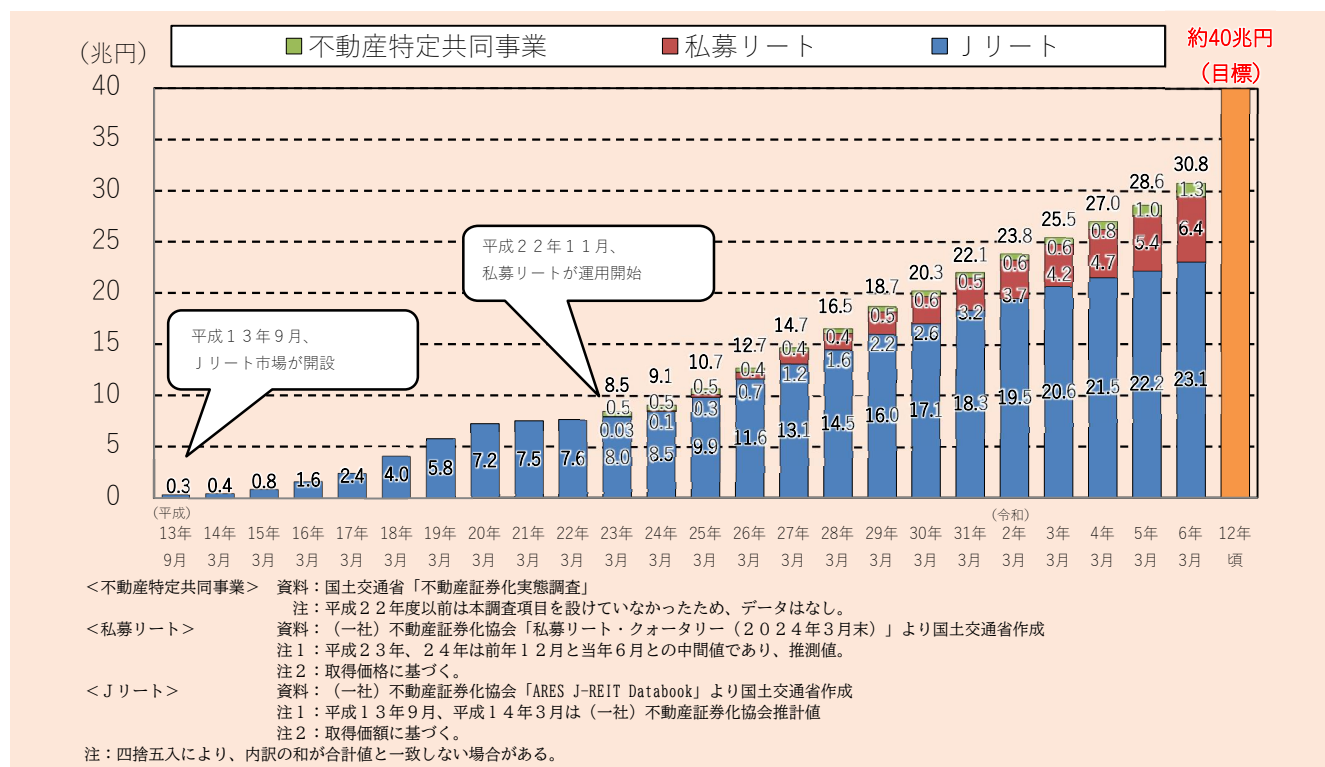
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

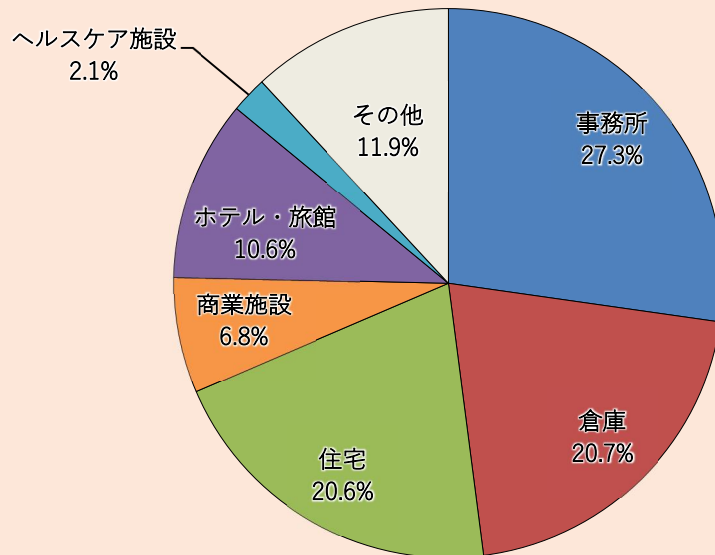
不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号)に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)等がある。

国土交通省では、令和12年頃までにリート等(上記①及び②)の資産総額を約40兆円にするという目標を設定しているところ、令和6年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約31兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が27.3%、倉庫が20.7%、住宅が20.6%、商業施設が6.8%、ホテル・旅館が10.6%、ヘルスケア施設が2.1%となった(図表1-5-1、1-5-2)。

図表1-5-1 リート等の資産総額の推移



図表1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合

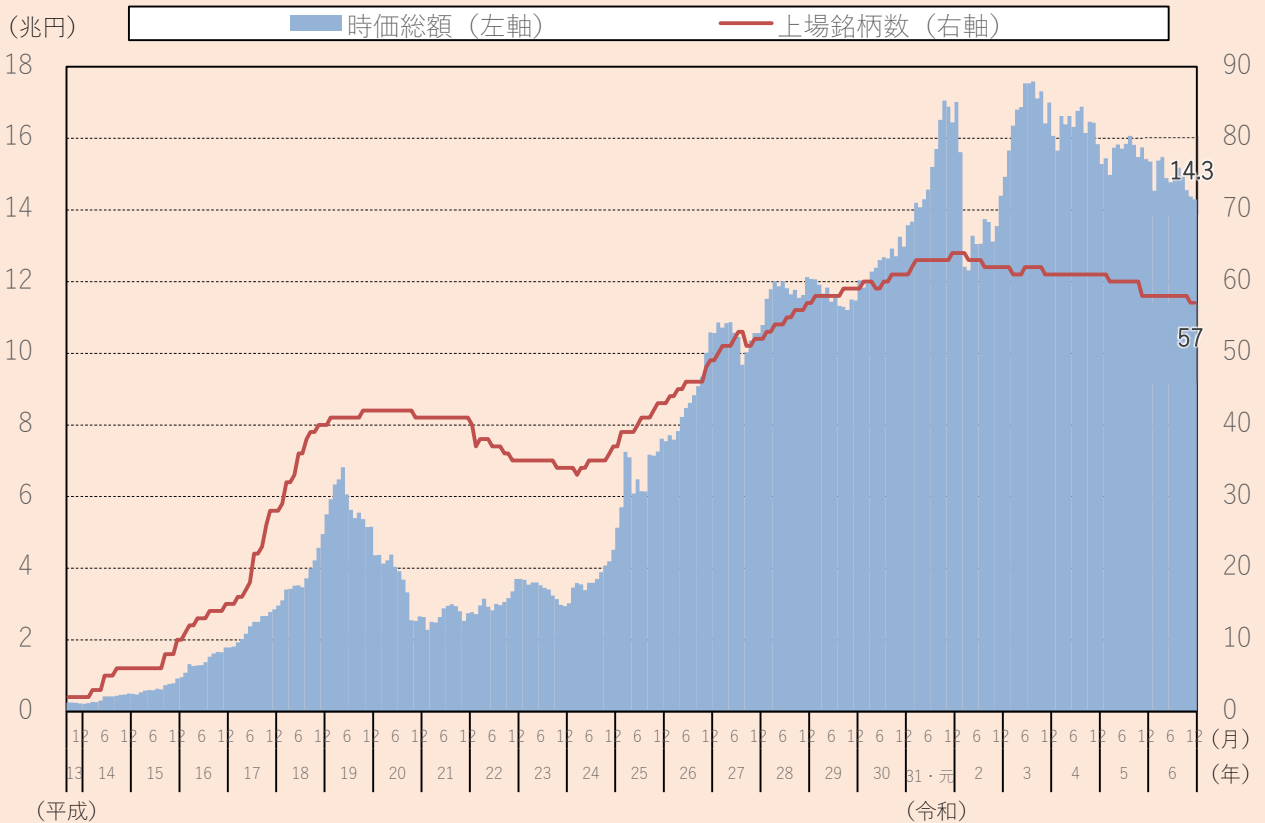


資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」
注：令和5年度の数値

(Jリート市場の動向)

株式会社東京証券取引所に上場されているリート(Jリート)は、令和6年12月末現在、57銘柄あり、その時価総額は約14.3兆円となっている(図表1-5-3)。

図表1-5-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



資料：(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

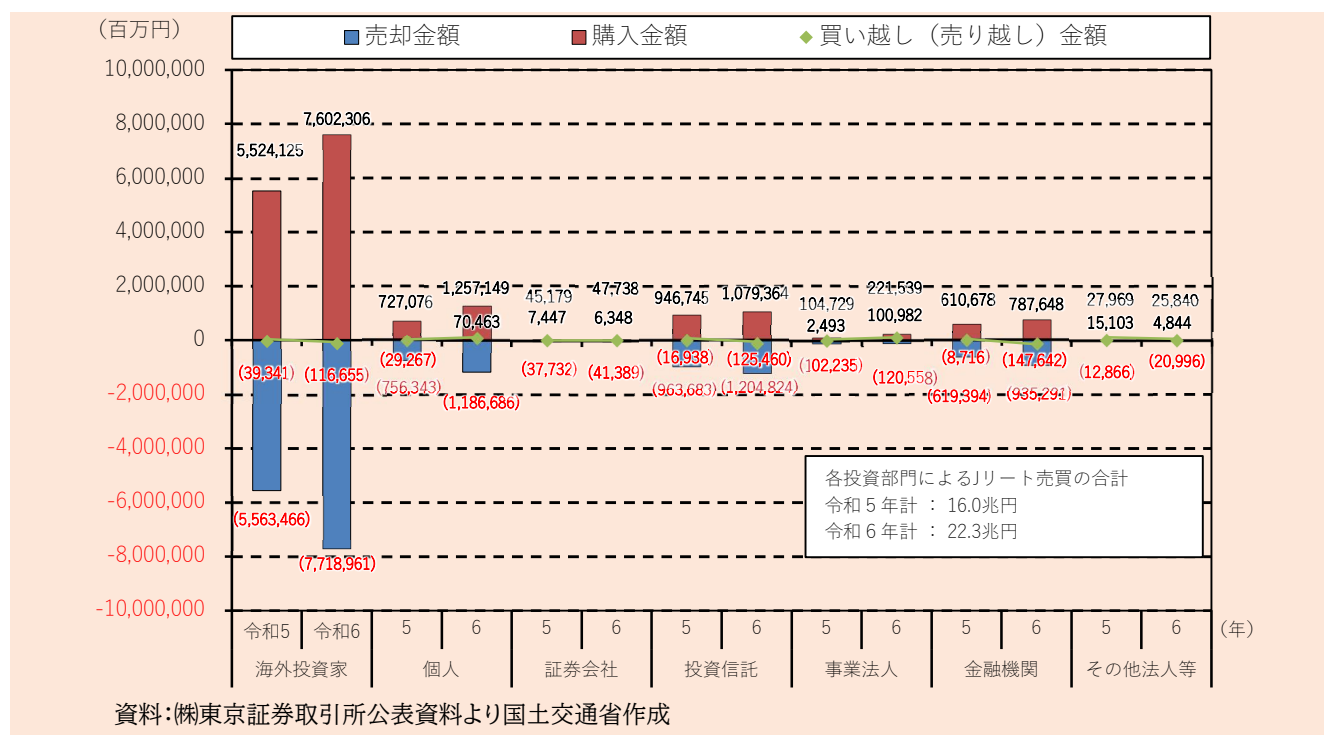
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT²指数の動向は、投資市場全体の動向からも影響を受けるものであり、令和6年は1,700ポイント前後で推移している(図表1-5-4)。

図表1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



投資部門別Jリート売買動向を令和6年の購入金額割合でみると、海外投資家が69.0%、投資信託が9.8%、国内個人投資家が11.4%、金融機関が7.1%、事業法人が2.0%、証券会社が0.4%、その他法人等が0.2%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい(図表1-5-5)。

図表1-5-5 投資部門別のJリート売買動向

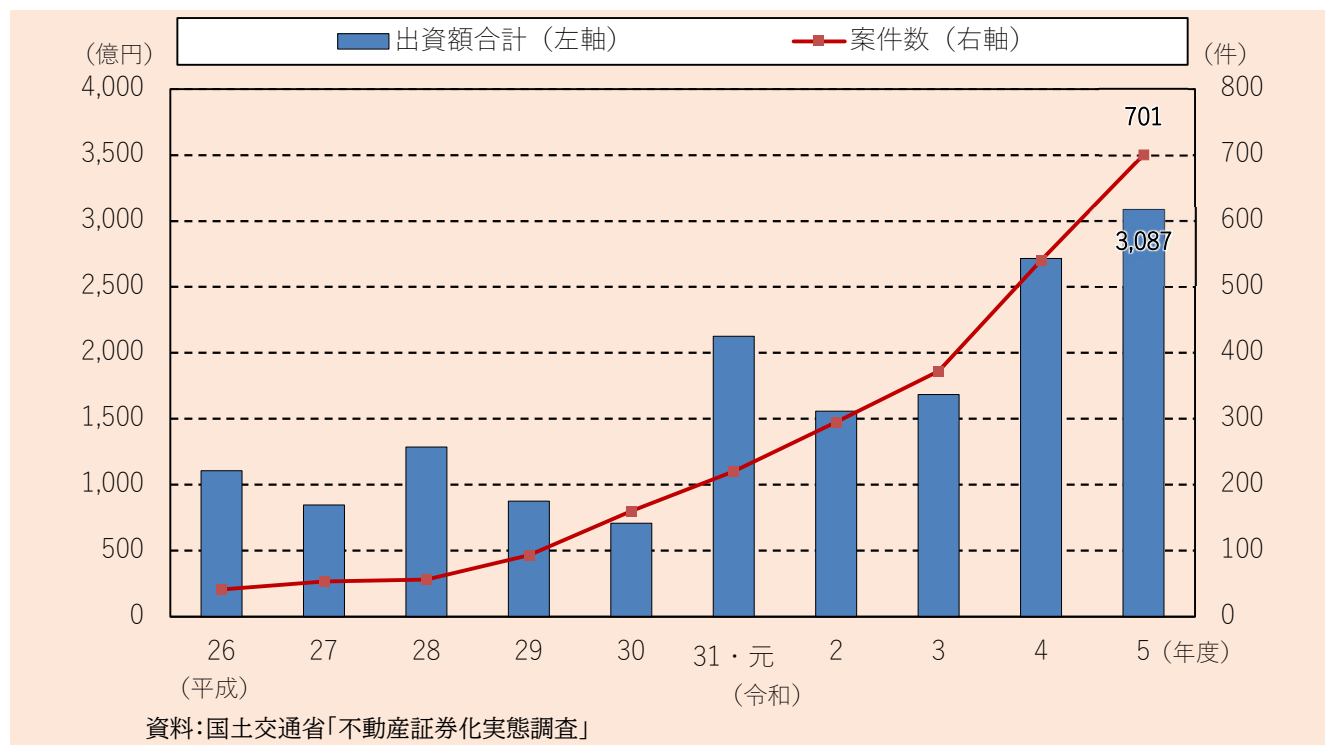


(不動産特定共同事業の動向)

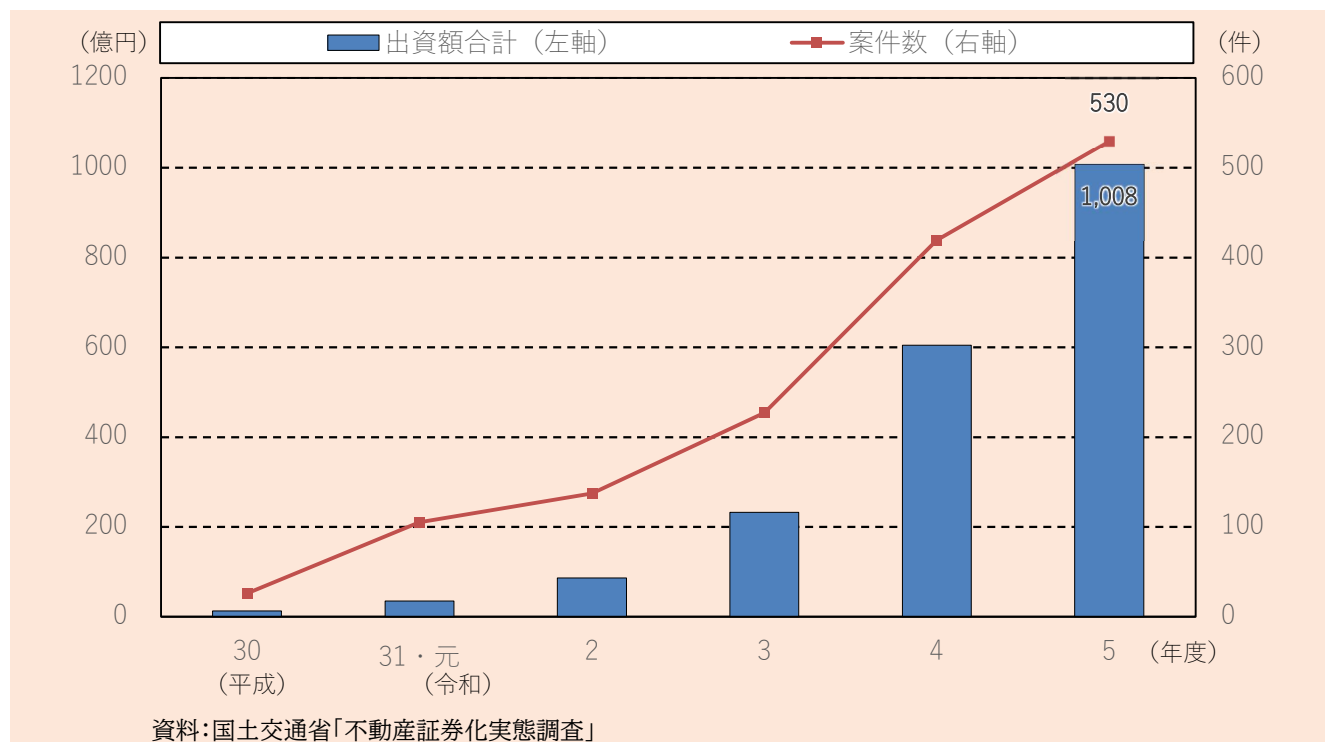
不動産特定共同事業について、令和5年度に新たに組成された案件数は701件、新たに出資された額は約3,087億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-6)。

そのうち、平成29年度に創設された電子取引業務を活用した不動産特定共同事業(いわゆる不動産クラウドファンディング)についても、令和5年度に新たに組成された案件数は530件、出資された額は約1,008億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-7)。

図表1-5-6 不動産特定共同事業の新規案件数及びその出資額の推移



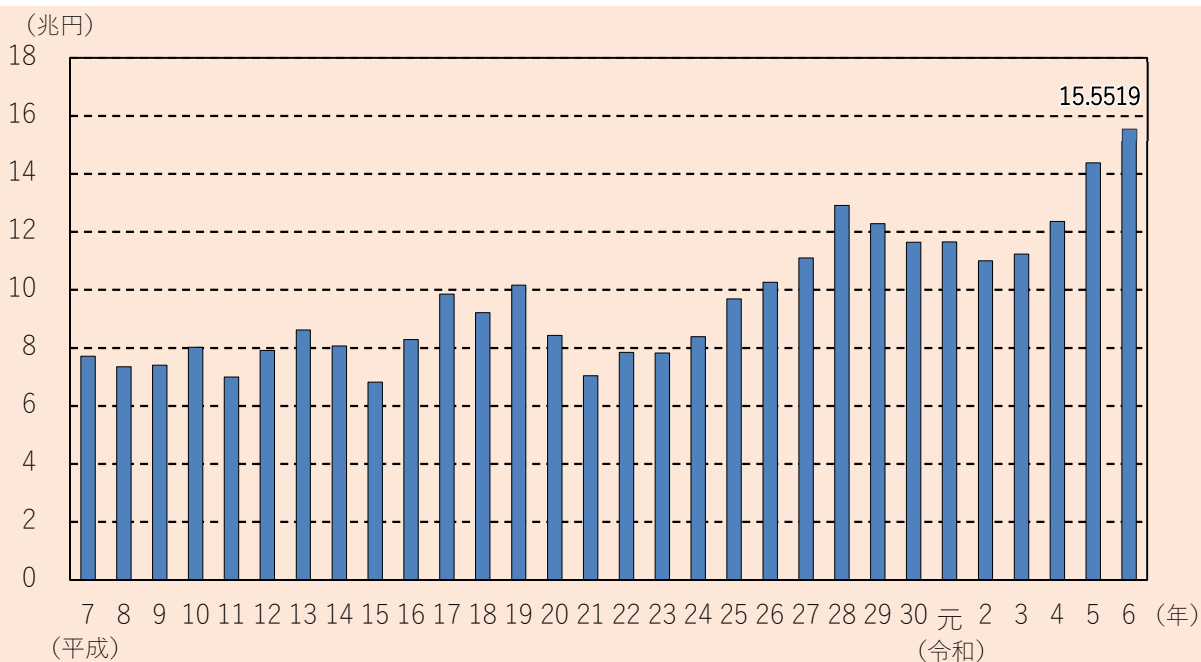
図表1-5-7 不動産特定共同事業(電子取引業務)の新規案件数及びその出資額の推移



（不動産業向けの貸出動向）

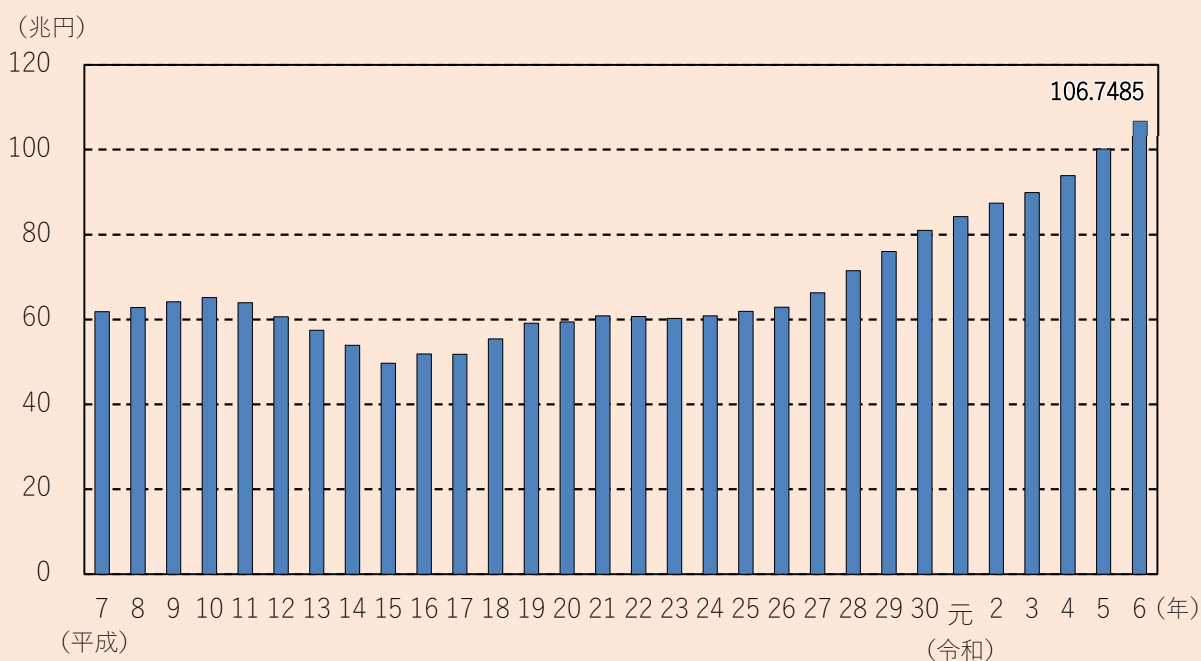
銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によれば、令和6年は前年から増加し15兆5,519億円となっている（図表1-5-8）。

図表1-5-8 不動産業向け新規貸出の推移



銀行等による不動産業向け貸出残高は、日本銀行「貸出先別貸出残高」によれば、引き続き増加傾向が顕著であり、令和6年は過去最高の106兆7,485億円となっている（図表1-5-9）。

図表1-5-9 不動産業向け貸出残高の推移

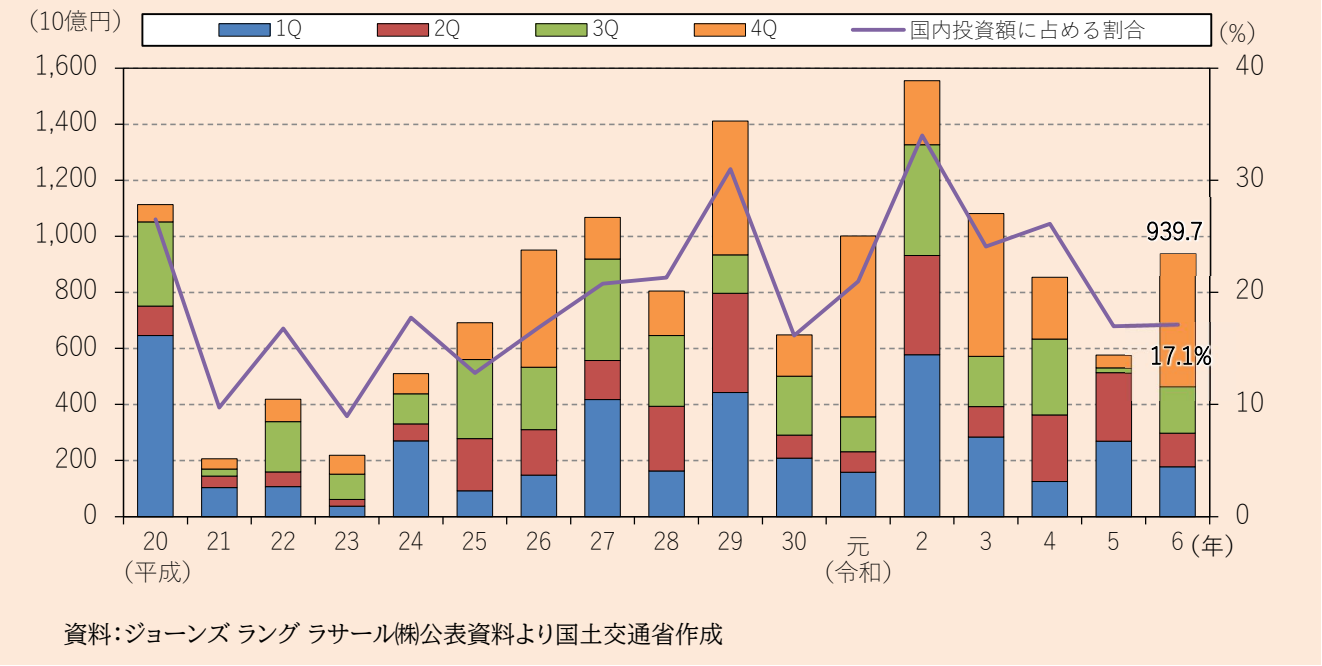


(海外投資家の国内の不動産への投資状況)

海外投資家による不動産の購入額を表すインバウンド投資額は、令和6年通年で9,397億円となり、前年の5,758億円と比べて約63%増加した。

令和6年通年の国内不動産投資額に占めるインバウンド投資額の割合は17.1%となり、令和5年通年の17.0%とほぼ同等である(図表1-5-10)。

図表1-5-10 海外投資家の不動産投資額の推移



令和4年の投資家の国別投資額の割合は、米国が最も高く、全投資額の34%を占めているが、投資額は対前年同期比では21%減少している。これに対し、投資額の対前年同期比では、香港が324%、英国が251%、フランスが241%など、一部の国又は地域での顕著な増加がみられる(図表1-5-11)。

図表1-5-11 国別の主要不動産投資額

米州	米国
投資額 (億ドル)	33.6
全投資額に対する割合	34%
対前年同期比	△ 21%

アジア太平洋地域	シンガポール	香港	韓国	豪州
投資額 (億ドル)	25.9	7.2	5.4	2.0
全投資額に対する割合	26%	7%	5%	2%
対前年同期比	51%	324%	22%	—

EMEA	英国	フランス
投資額 (億ドル)	12.5	6.3
全投資額に対する割合	13%	6%
対前年同期比	251%	241%

資料：シービーアールイー(株)公表資料より国土交通省作成

第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

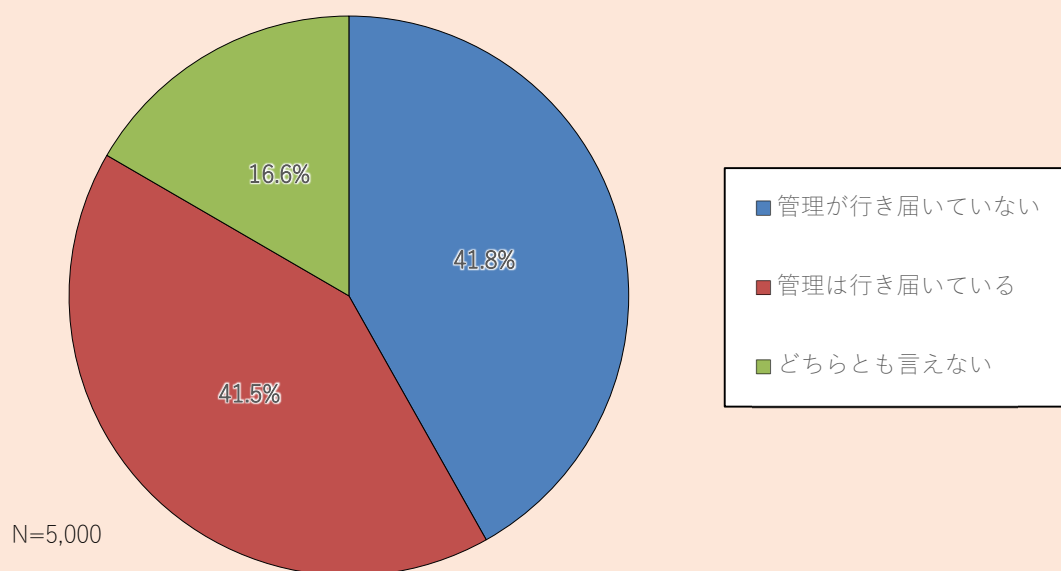
我が国では、人口減少・少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化等により、空き地・空き家等の低未利用の不動産や所有者による適正な利用・管理が期待できない管理不全土地の問題が顕在化している。

国土交通省では、日常的に利用されていない土地に関する土地所有者の意識を把握するため、「所有している土地に関するアンケート調査」³を実施しており、本節では、当該アンケート調査の結果について取り上げる。

（日常的に利用されていない土地の管理に関する土地所有者の意識）

日常的に利用されていない土地の所有者（当該土地所有者の家族及び今後相続で所有する予定の者を含む。）に対し、土地の管理状況を聞いたところ、「管理が行き届いていない」が41.8%、「管理は行き届いている」が41.5%、「どちらとも言えない」が16.6%となっており、「管理が行き届いていない」と「管理は行き届いている」がほぼ同数となっている（図表1-6-1）。

図表1-6-1 日常的に利用されていない土地の管理状況



資料：国土交通省「所有している土地に関するアンケート調査」（令和6年度）

「日常的に利用されていない土地を今後も保有し続けたいと考えるか」という質問に対し、「売れる見込みはないが、手放せるものなら手放したい」と回答した者を対象に、「一定の管理費を負担する代わりに土地を手放せるとしたら、おおよそ何年分の管理費用までなら負担できるか」を聞いたところ、「1～5年分」が35.7%、「6～10年分」が11.2%、「11～15年分」が2.0%、「16～20年分」が2.4%、「費用が掛かるなら手放したいと思わない」が48.8%となっており、費用を掛けても土地を手放したいと考えている人は半数を超えている（図表1-6-2）。

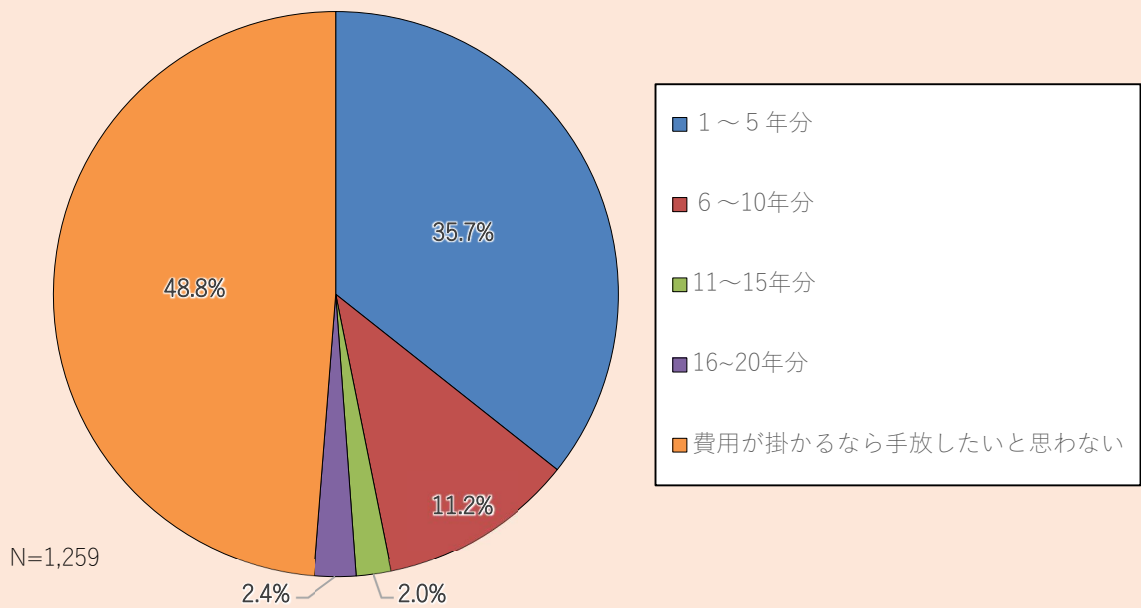
3 「所有している土地に関するアンケート調査」

調査対象：自宅以外の土地（地目「宅地」又は「雑種地」）の所有者又は当該土地所有者と生計を共にする者もしくは今後当該土地を相続で所有する予定の者5,000人。

日常的に利用されていない土地：別荘・セカンドハウスの敷地、畑・菜園、林野・山林、資材置き場、駐車場、貸地、物置等として日常的に利用されている土地以外の土地。

調査期間：令和6年12月11日～12月13日

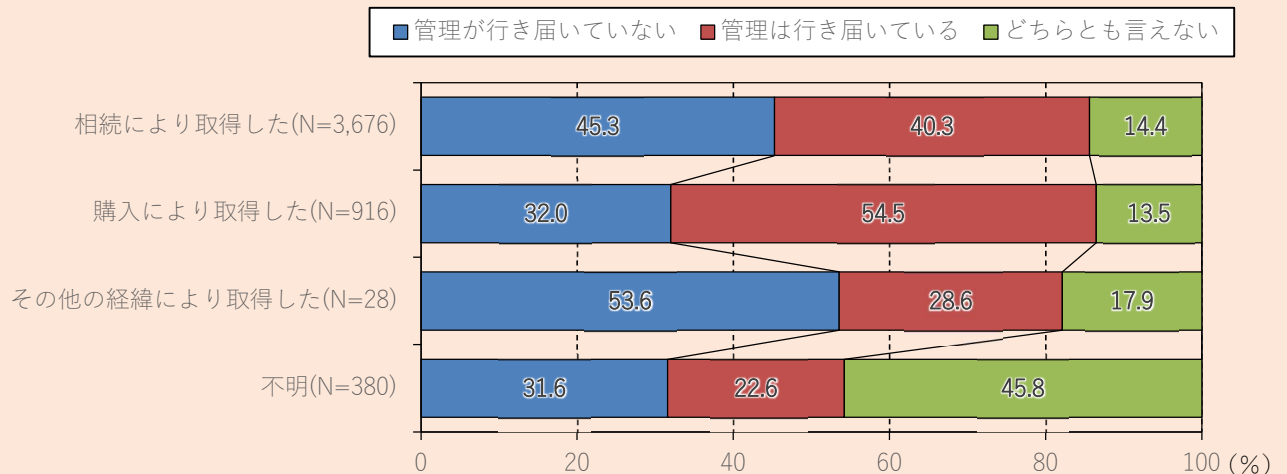
図表1-6-2 日常的に利用されていない土地を手放す際に負担可能な費用(管理費換算)



資料：国土交通省「所有している土地に関するアンケート調査」(令和6年度)

取得経緯別に日常的に利用されていない土地の管理状況を聞いたところ、「相続により取得した」場合には、「管理が行き届いていない」が45.3%、「管理は行き届いている」が40.3%、「購入により取得した」場合には、「管理が行き届いていない」が32.0%、「管理は行き届いている」が54.5%となっており、「購入により取得した」場合よりも「相続により取得した」場合の方が、「管理が行き届いていない」割合が大きい(図表1-6-3)。

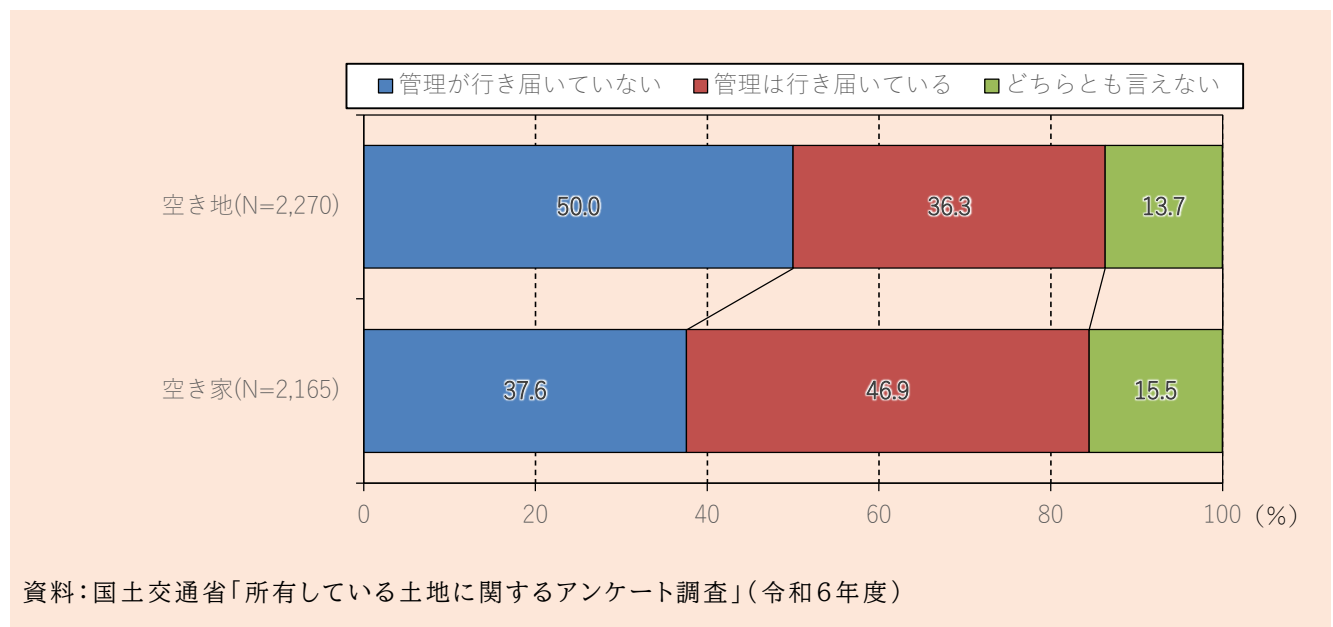
図表1-6-3 日常的に利用されていない土地の管理状況(取得経緯別)



資料：国土交通省「所有している土地に関するアンケート調査」(令和6年度)

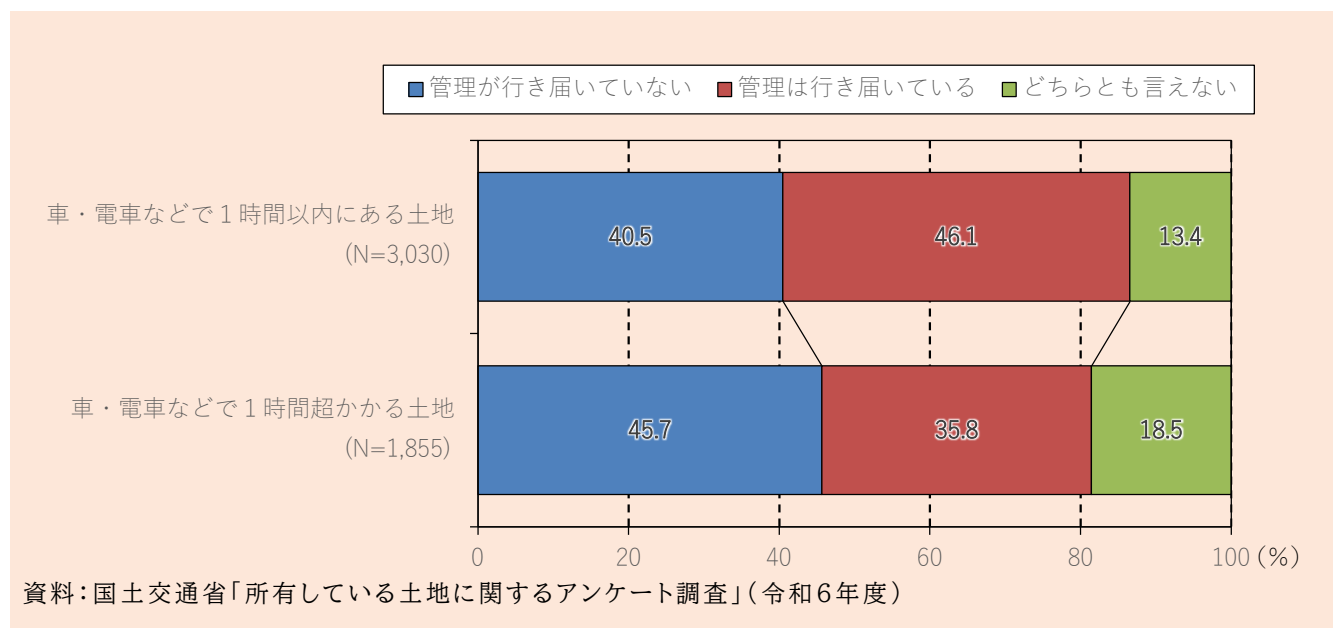
利用形態別に日常的に利用されていない土地の管理状況を聞いたところ、「空き地」の場合には、「管理が行き届いていない」が50.0%、「管理は行き届いている」が36.3%、「空き家」の場合には、「管理が行き届いていない」が37.6%、「管理は行き届いている」が46.9%となっており、「空き家」の場合よりも「空き地」の場合の方が、「管理が行き届いていない」割合が大きい(図表1-6-4)。

図表1-6-4 日常的に利用されていない土地の管理状況(利用形態別)



自宅から所有する日常的に利用されていない土地までの所要時間別に土地の管理状況を聞いたところ、「車・電車などで1時間以内にある土地」の場合には、「管理が行き届いていない」が40.5%、「管理は行き届いている」が46.1%、「車・電車などで1時間超かかる土地」の場合には、「管理が行き届いていない」が45.7%、「管理は行き届いている」が35.8%となっており、「車・電車などで1時間以内にある土地」の場合よりも「車・電車などで1時間超かかる土地」の場合の方が、「管理が行き届いていない」割合が大きい(図表1-6-5)。

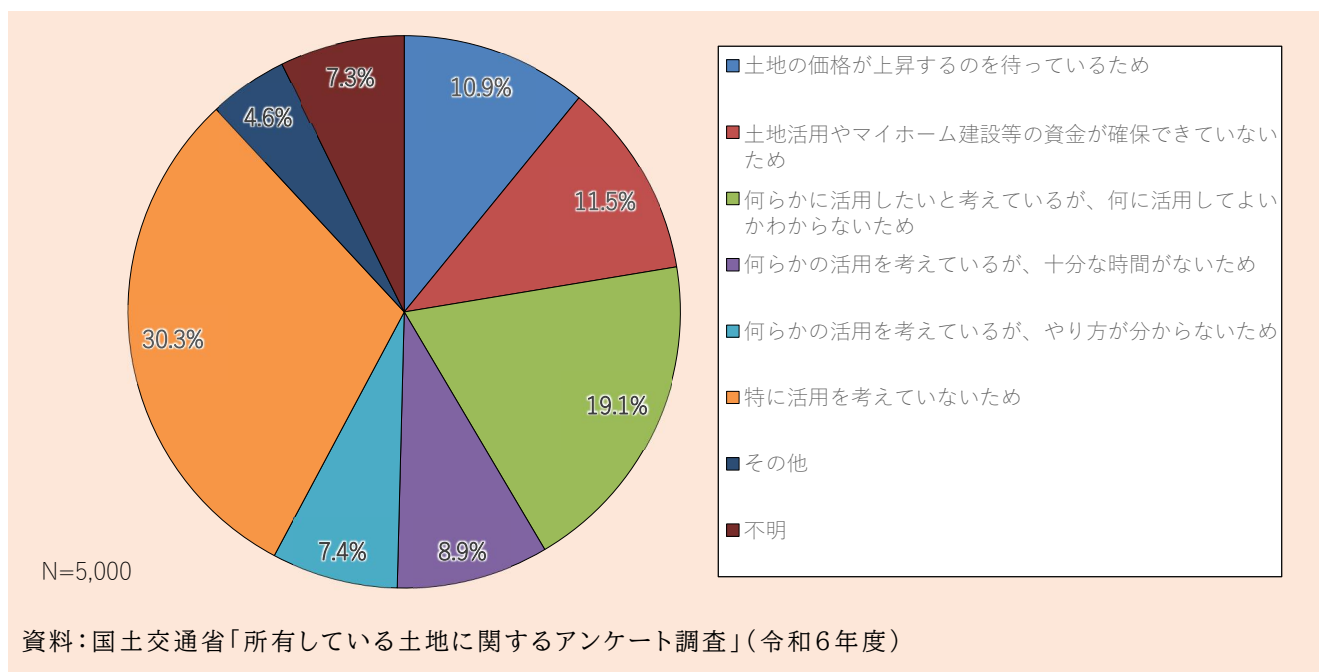
図表1-6-5 日常的に利用されていない土地の管理状況(所要時間別)



（日常的に利用されていない土地の利活用に関する土地所有者の意識）

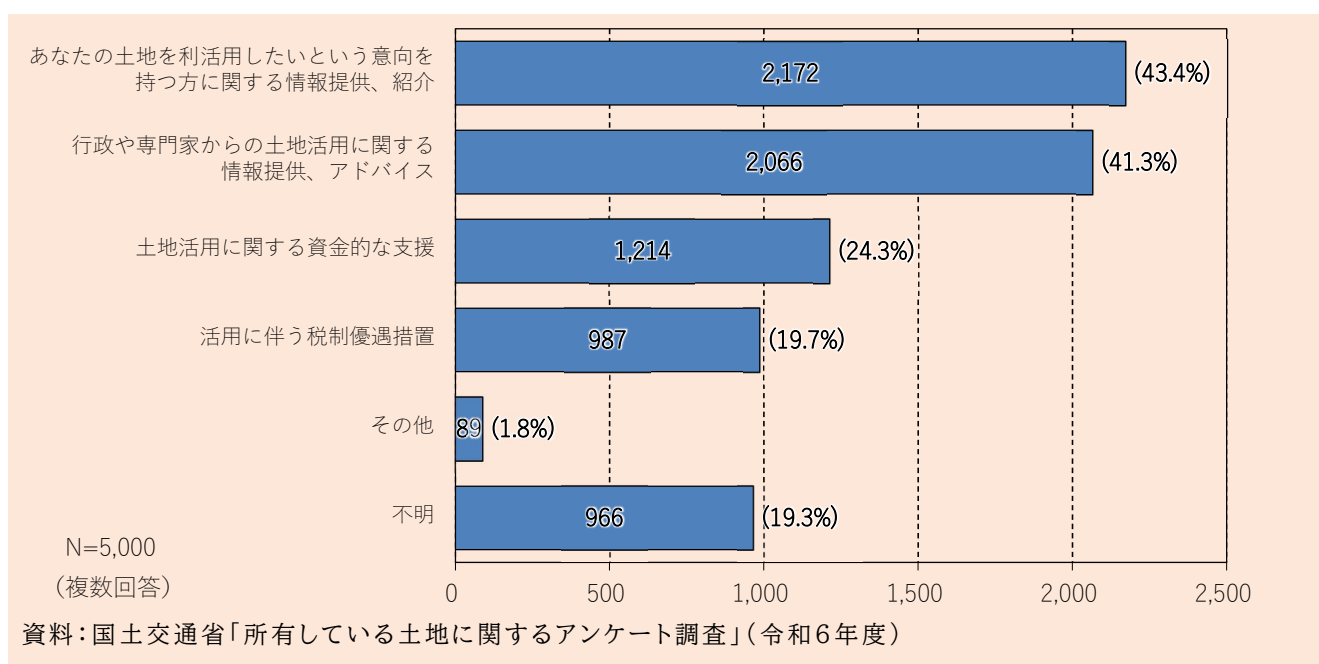
日常的に利用されていない土地を利用していない理由を聞いたところ、「何らかに活用したいと考えているが、何に活用してよいかわからないため」が19.1%、「何らかの活用を考えているが、十分な時間がないため」が8.9%、「何らかの活用を考えているが、やり方がわからないため」が7.4%、「特に活用を考えていないため」が30.3%となった（図表1-6-6）。

図表1-6-6 日常的に利用されていない土地を利用していない理由



日常的に利用されていない土地の利活用を考える際に必要な措置（複数回答）を聞いたところ、「あなたの土地を利活用したいという意向を持つ方に関する情報提供、紹介」が43.4%、「行政や専門家からの土地活用に関する情報提供、アドバイス」が41.3%となった（図表1-6-7）。

図表1-6-7 日常的に利用されていない土地の利活用に当たって必要な措置



第7節 民間投資を活かした地域の活性化

「まち・ひと・しごと創生法」(平成26年法律第136号)が施行され、地方創生の取組が本格的に始まってから10年が経過し、地域が抱える課題は地域ごとに様々である中、それぞれの地方公共団体が主体的に行う創意工夫の取組を国が後押しすることを基本とし、地方創生の4つの柱(地方に仕事をつくる、人の流れをつくる、結婚・出産・子育ての希望をかなえる、魅力的な地域をつくる)に沿った施策がデジタルも活用しながら展開されてきたところである。

土地政策の分野においても、あらゆる社会経済活動の基盤である土地を活用し、豊かな生活を安心して営めるような地域社会の形成を推進するため、単なる土地の有効活用にとどまらない、地域活性化に貢献する土地利用を進めることが重要である。

特に、企業等の民間事業者が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、「ヒト」「地域」「地球」の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図る「社会的インパクト不動産」の推進が期待されている(図表1-7-1)。

国土交通省においては、「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス(令和5年3月不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会)等を関係者とともに策定しており、土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)においても、「SDGs⁴やESG⁵の観点に沿った優良なストック形成につながる投資の拡大のため、『不動産分野における気候関連サステナビリティ情報開示対応のためのガイダンス』の提供をはじめとした不動産ESG投資に資する情報整備の充実等により、『社会的インパクト不動産』を含む不動産分野におけるESG投資の拡大を図る。」こととしている(図表1-7-2)。

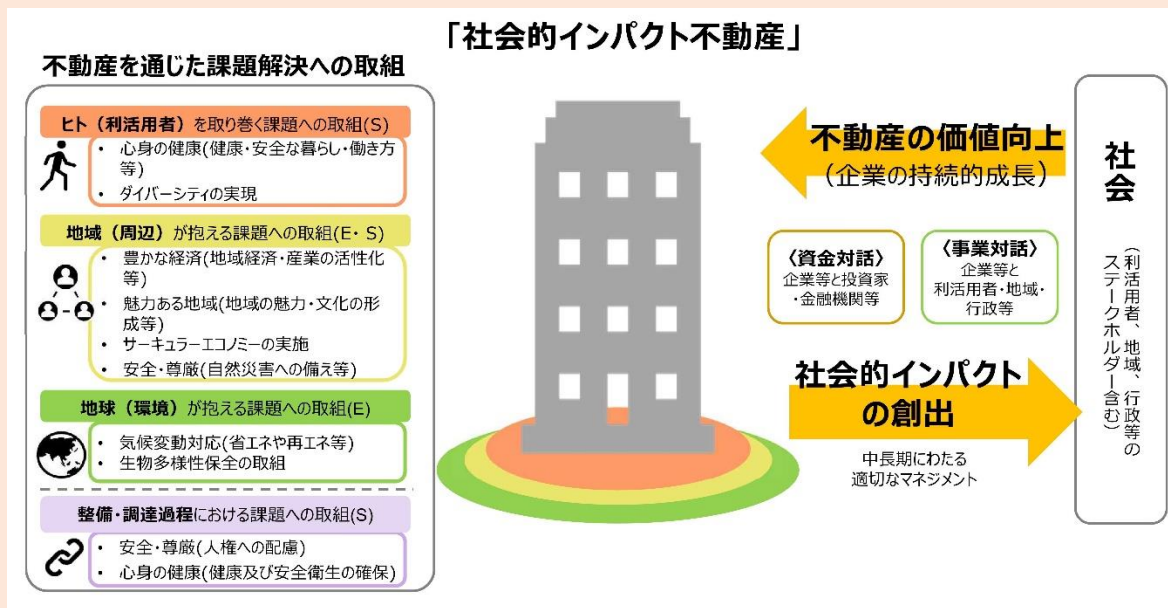
前述の「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスは、社会的インパクト不動産に関する「基本的考え方」について一定の整理を行った上で、不動産に係る社会課題・取組の整理・類型化を行い、社会的インパクト創出の実践に向けたポイント等をまとめている。

本節においては、民間投資により地域を活性化し、「社会的インパクト」を与える土地利用のうち、「地域」が抱える課題に対応するものとして「地域経済・産業を活性化する土地利用」、「地域の風土を活かした新たな土地利用」及び「自然災害に備える土地利用」に係る事例について、「ヒト」を取り巻く課題に対応するものとして「地域の健康福祉を増進する土地利用」に係る事例について、並びに「地球」が抱える課題に対応するものとして「地域の付加価値を高める環境共生の土地利用」に係る事例について紹介する。

4 Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略

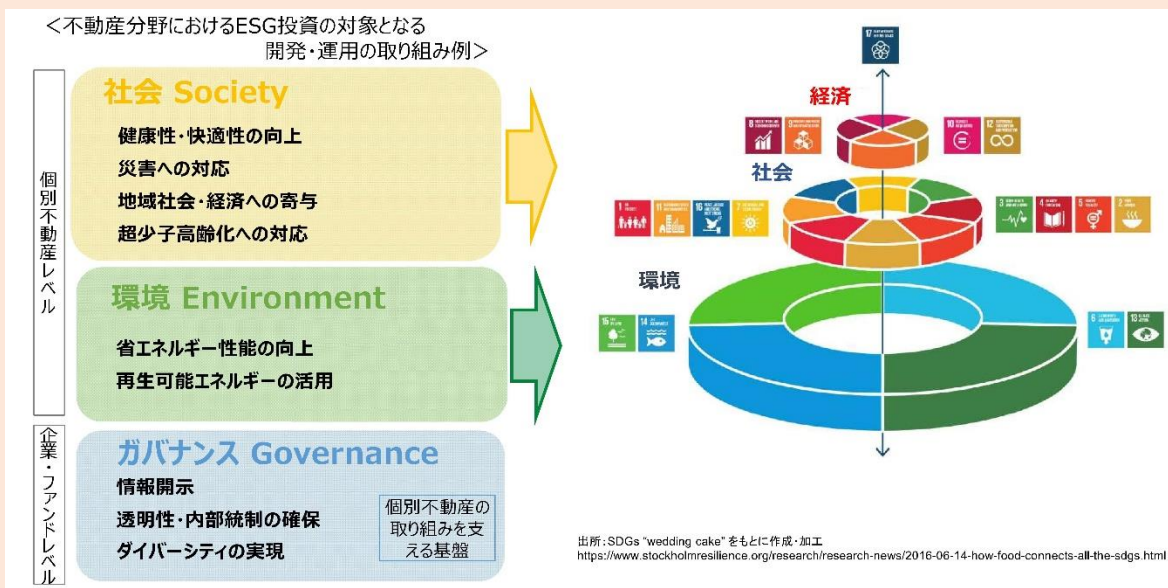
5 Environment(環境)、Social(社会)、Governance(ガバナンス(統治))を考慮した投資活動や経営・事業活動

図表1-7-1 「社会的インパクト不動産」のイメージ図



資料：国土交通省

図表1-7-2 不動産へのESG投資の枠組み(ESG投資とSDGsとの関係の例)



資料：国土交通省

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(福井県敦賀市)

「TSURUGA POLT SQUARE 『otta』^{オッタ}」は福井県敦賀市の敦賀駅西地区に官民連携により整備された複合施設である。敦賀駅は、観光客等の来訪者にとっては氣比神宮や金ヶ崎エリア等への「玄関口」として、市民にとっては「普段使いの拠点」として機能しており、当該施設が交流と日常的なにぎわいを生み出している。

当該施設は、普段使いの居場所を重要視する整備方針に基づき、新幹線開業に向けた受け皿であるものの、食・文化を発信する地場の老舗物販や飲食店だけではなく、公設民営の書店やカフェ、子育て支援施設等を入居させていることが特徴である。

経緯としては、土地区画整理事業で生み出した敦賀駅の西側の市有地について、港町敦賀の玄関口にふさわしいにぎわい・交流拠点とするため、平成17年度から土地活用について検討を行い、その結果、官民が連携して敦賀駅西地区を整備・運営することとし、平成31年度から敦賀駅西地区に係る官民連携事業を開始し、令和4年度に供用を開始している。

不動産特定共同事業を活用し、土地の所有者の敦賀市と民間事業者及び知育・啓発施設「ちえなみき」の指定管理者との関係が公募段階から綿密に制度設計されており、官民が連携した持続可能な公的不動産の活用が図られている。

公設民営の書店である「ちえなみき」は、設計と運営を一体で公募することにより、運営を見据えて整備を行っており、また、レイアウトやテーマ設定等について一般書店と差別化を図り、集客性を高めて他施設の利用を誘引していることが特徴である。また、中央部の広場については、自由な発想の利用に資するため、条例で安価な使用料金等を設定し、様々なイベントに利用されている。

otta全体に開業から1年間で約70万人が訪れ、市が当初見込んでいた来場者数(年間40万人)を大幅に上回るなど、地域経済・産業の活性化につながる土地利用が行われている。

図表1-7-3 TSURUGA POLT SQUARE otta



資料：敦賀市

○ LRT整備や駅前開発等を通じた沿線投資の拡大(栃木県宇都宮市)

栃木県宇都宮市の東部を流れる鬼怒川の左岸側には、清原工業団地、芳賀工業団地及び芳賀・高根沢工業団地があるが、3万人を超える従業員の大部分が右岸側の宇都宮市街地から自家用車で通勤し、鬼怒川に架かる橋梁は慢性的に渋滞しており、長年大きな問題となっていた。また、宇都宮駅東口地区は旧国鉄清算事業団用地を含む大規模な未利用地の有効活用を図るため、土地区画整理事業による基盤整備を実施し、大街区化や交通結節機能の整備によるまちづくりの推進を目指していた。

平成24年度には、「東西基幹公共交通の実現に向けた基本方針」が示され、LRT⁶を整備する方針が決定した。その後事業を進め、令和5年8月に、優先整備区間として、JR宇都宮駅東口から清原工業団地を經由して芳賀町の芳賀・高根沢工業団地に至る区間が開業した。また、主要停留場には乗換施設(トランジットセンター)を設け、設置場所の特徴に応じてLRTとバスや自転車等の様々な交通機関と接続を図り、過度に自動車に依存する社会から公共交通と自動車が共存する社会への転換を目指している。

あわせて、宇都宮駅東口地区においては、敷地間での容積率移転を可能とする特例容積率適用地区の活用により、LRT駅に直結した宮みらいライトヒル(交流広場)を中心に、工業団地関連企業も利用するライトキューブ宇都宮(交流拠点施設)、ウツノミヤテラス(商業施設、ホテル)、高度専門病院等が整備され、にぎわいの創出が図られている。東口地区は宇都宮駅改札から自由通路で直結しており、自由通路の通行量は整備前に比べ約25%増となっている。

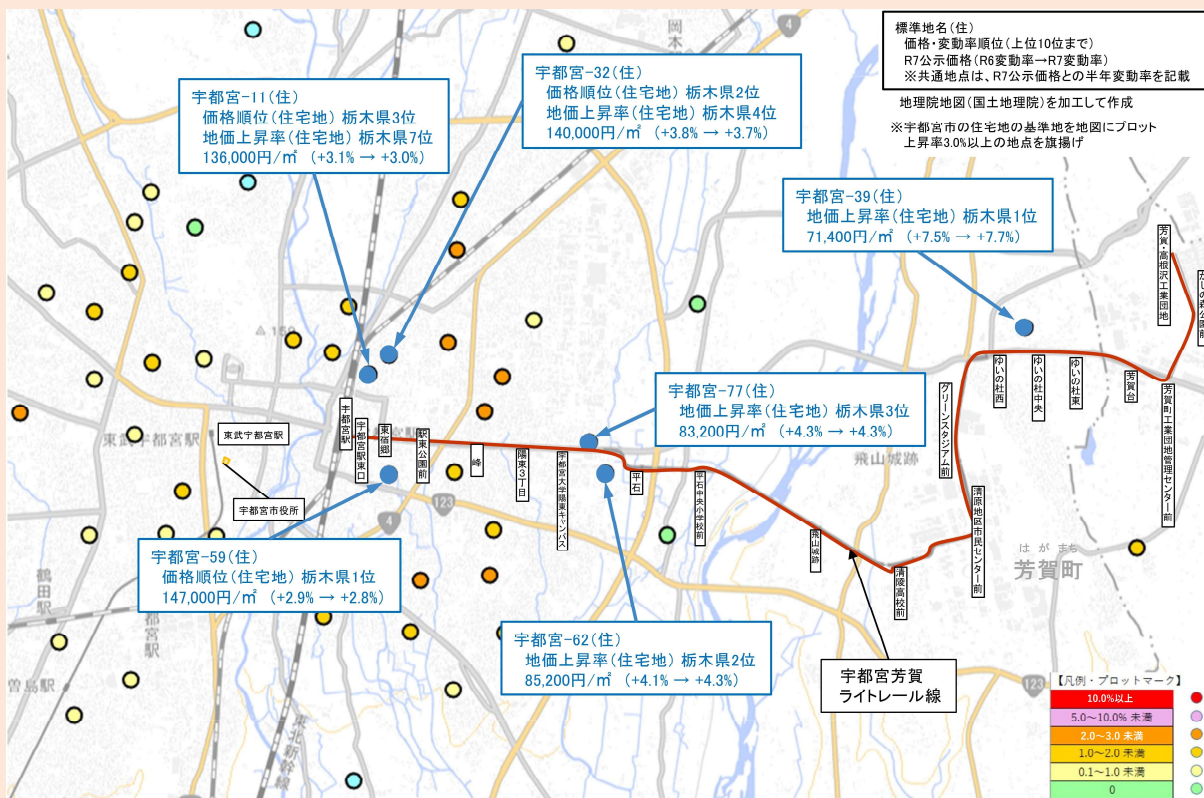
LRTの開業後は、通勤や通学、日常生活の足として定着しており、利用者は開業から1年程度で累計500万人を達成している。また、平日1日当たり約3,800台の自動車の利用が減少していると試算されるとともに、外出機会・交流機会が増加したといった効果が確認されている。さらに、LRT沿線で住宅開発が進むことにより、基本方針が示された平成24年から令和6年3月までに沿線の人口が約5,000人増加し、工業団地への民間投資も活発化している。このような状況の下、近年、LRT沿線の公示地価は全線にわたって上昇傾向が継続している(図表1-7-5)。

図表1-7-4	宇都宮駅東口地区
---------	----------



資料：宇都宮市

図表1-7-5 宇都宮芳賀ライトレール線(LRT)沿線の公示地価(令和7年1月)



資料:国土交通省

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（山形県鶴岡市）

ホテル「^スUIDEN^テ TERRASSE」及び教育施設「^キKIDS^ド DOME^ソ SORAI」は、日本有数の穀倉地帯である山形県庄内地域の鶴岡市に位置し、平成30年に開業した水田に囲まれて宿泊できるホテルと屋内型遊戯・教育施設である。企画・運営は、庄内地域を拠点に分野横断的にまちづくりに取り組むベンチャー企業が行っており、施設の開業に必要な準備資金は全て地方銀行をはじめとした地元企業からの出資により確保された。

ホテルと教育施設は、市がバイオテクノロジーの研究開発拠点として農地を転用して開発した鶴岡サイエンスパーク内にある用途が決まっていなかった未利用区画において、サイエンスパークへのビジネス客等だけでなく、庄内平野への観光客も利用できる施設として整備されている。

ホテルに併設されたカフェやレストラン等の共有部全体をパブリックスペースとして宿泊者だけでなく、地域住民等にも開放することで地域の新たなコミュニティの形成にも寄与している。

KIDS DOME SORAIは、冬に子供が体を動かして遊べる場所が少ない庄内地域において、いつでも子供が遊び・運動できる施設が欲しいという地域の子育て世帯の声を受けて、地域の子育て環境の充実を目指して整備された全天候型の教育施設である。屋内のアスレチック遊具エリアやものづくりができるアトリエ等で構成され、サイエンスパーク内外の企業等とも連携し、地域で子育てをする環境の構築を目指している。

これらの取組により、もともと観光地ではなかった田園地帯に、現在では宿泊客だけでも年間約6万人が滞在し、庄内平野では当たり前の風景である「田んぼ」にその価値を見いだすことにより、地域の風土を活かした地域経済・産業の活性化につながる土地利用が行われている。

図表1-7-6	SUIDEN TERRASSE 及び KIDS DOME SORAI
---------	------------------------------------



ホテル SUIDEN TERRASSE



屋内型遊戯・教育施設

KIDS DOME SORAI

資料：㈱SHONAI

○ 温泉街全体の面的再生(山口県長門市)

長門湯本温泉は、山口県長門市に位置し、室町時代から続く県内で最も古い歴史を持つ温泉街だが、近年の個人客を中心とした旅行ニーズの変化への対応が遅れたこと等から宿泊者が減少し、地域に空き地等の低未利用土地が増え、温泉街全体の活力が低下していた。「長門湯本みらいプロジェクト」は、こうした状況において、平成26年に江戸時代から続く創業約150年の老舗旅館が廃業したこと等に危機感を持った長門市が当該旅館を公費で購入し、官民が連携して、旅館跡地を含めた温泉街全体の「面的再生」に向けた取組が行われたプロジェクトである。プロジェクトチームには地元企業・投資家・外部専門家等の様々な分野の専門家が参画し、温泉街の中心を流れる音信川^{おとづれがわ}や立ち寄り湯といった地域の風土を活かしつつ、街の中心にあった駐車場をやや離れた場所に移すなど温泉街全体の配置計画から見直しを行うことで、旅館の跡地を含めた低未利用土地の新たな利用が図られている。

平成28年に長門湯本温泉の再生を目的とした「長門湯本温泉観光まちづくり計画」(マスタープラン)を策定して以降、エリアマネジメント組織等の運営組織の設立、河川や道路等のインフラの活用とその効果検証のための社会実験等を行い、行政からの支援に頼ることなく、民間事業により継続的に温泉街を運営・維持管理できる体制が構築されている。引き続き、地元銀行と一般財団法人民間都市開発推進機構が組成したファンドを通じた民間投資の誘発に取り組むことで、周辺エリアも含めて民間リノベーションや新規事業者の参画が増え、地域の空き地と空き家の利活用が促進され、地域の風土を活かした地域経済・産業の活性化につながる土地利用が行われている。

長門湯本温泉がある長門湯本地区は公共交通機関のみでのアクセスが難しい地域ではあるものの、観光客が増えることで、令和4年からは新たに福岡県福岡市と長門湯本を結ぶ直行高速バスが運行を開始するなど、投資が投資を呼ぶ好循環が生まれている。

こうした取組により、長門湯本地区を含めて、長門市への観光客数は前年から2.4%増加し、年間約200万人(令和5年(1~12月)、令和5年観光客動態調査(長門市))となっている。

図表1-7-7	長門湯本みらいプロジェクトによる温泉街の再生
---------	------------------------



エリア全体の様子



竹林の階段(ライトアップの様子)



音信川に設けられた川床

資料：長門市

3 自然災害に備える土地利用

○ エリア全体での環境性能と都市防災力の強化(東京都中央区)

「日本橋スマートエネルギープロジェクト」は、東京都中央区日本橋地区において、不動産デベロッパーと地元ガス会社が共同で設立した地域エネルギー供給事業者が主体となり、再開発により新たに整備されるビルの地下にエリアエネルギープラントを設置し、周辺の建築物にも電気と熱を供給することで地域の都市防災力・環境性能向上を目指したプロジェクトであり、エネルギーの供給を既存街区・建築物にも広げた取組である。

エリアエネルギープラントに設置された都市ガスを燃料とした大型コージェネレーションシステム(CGS)と独自に敷設した送電・熱導管設備により周辺ビル等に対して平常時、非常時ともにエネルギー供給が可能となっている。エネルギーの供給対象は、新築の建築物に限定せず、重要文化財に指定されている三井本館や三越日本橋本店本館等の既存の建築物も含めて約20棟、延床面積約100万㎡に及んでいる。また、エネルギープラント及び配管等の付帯設備は、大地震にも耐える設計がなされており、基本的に災害時でもエネルギーの供給を停止することなく、停電時でもピーク時の電力需要の約50%の電力を確保し、建物の機能継続に必要な電力の供給が可能となっている。

さらに、情報通信技術(ICT)を活用したエネルギーの需給調整システムとして、当該エリア独自の「日本橋エネルギーマネジメントシステム(NEMS)」を構築することで、供給エリア内の電熱負荷の予測に基づきCGSを制御し、エネルギー供給の最適化を図っている。また、通常、建築物単体では時期によりCGSの廃熱が余剰となる場合があるが、熱も面的に利用することで、廃熱の利用率が高まり、機器の高効率化、熱供給の最適化等と併せて、当該取組がない場合に比べ約30%の二酸化炭素排出量の削減につながっており、自然災害に備えつつ、地域の環境性能の向上につながる土地利用が行われている。

図表1-7-8 日本橋スマートエネルギープロジェクト



○ 都会の中心での防災公園整備(東京都豊島区)

東京都豊島区に位置し、「IKE・SUNPARK」が愛称の「としまみどりの防災公園」は、かつて独立行政法人造幣局東京支局として、貨幣や勲章の製造等を行う工場や博物館があった約3.2haの敷地の一部に整備され、区内最大の約1.7haの公園として令和2年12月に全面開園した防災公園である。

IKE・SUNPARKの周辺には、狭あいな道路に木造住宅が密集する古くからの木造密集市街地が広がっており、住民からは大地震や大規模火災時等の避難場所として、防災公園の整備が望まれていたことから、豊島区は全国で防災公園や大規模な跡地活用等に関するノウハウを有する独立行政法人都市再生機構と協定を締結し、事業を推進した。

防災公園として、周辺一帯の木造密集市街地からの延焼火災を防ぐ防火樹林、下水管が破損しても使えるトイレ、井戸、物資や負傷者等の搬送のためのヘリポートとしても機能する広場、備蓄倉庫、非常用電源等を整備することで、災害時には住民や帰宅困難者など9,000人程度が利用できる避難場所として設計されている。また、にぎわいのある公園になるよう、公園の設計・施工から管理運営までを一貫したコンソーシアム形式で公募することで、軽食や物販店舗等が整備され、定期的なイベントも開催されるなど、地域にとって平時から魅力ある公園の整備を実現している。当該公園を管理する民間事業者の調査(令和2年11月～4年3月実施)によると、平日約1,100人/日、土日約1,900人/日が来園し、同じ事業者による公園利用者への満足度調査(令和3年10月～12月実施)では、「満足」・「ほぼ満足」との回答が計95%、更に利用者のうち約57%が来園2回目以上のリピーターであるという結果につながっており、自然災害に備えつつ、地域の活性化につながる土地利用が行われている。

図表1-7-9	IKE・SUNPARK
---------	-------------



資料：(独) 都市再生機構

4 地域の健康福祉を増進する土地利用

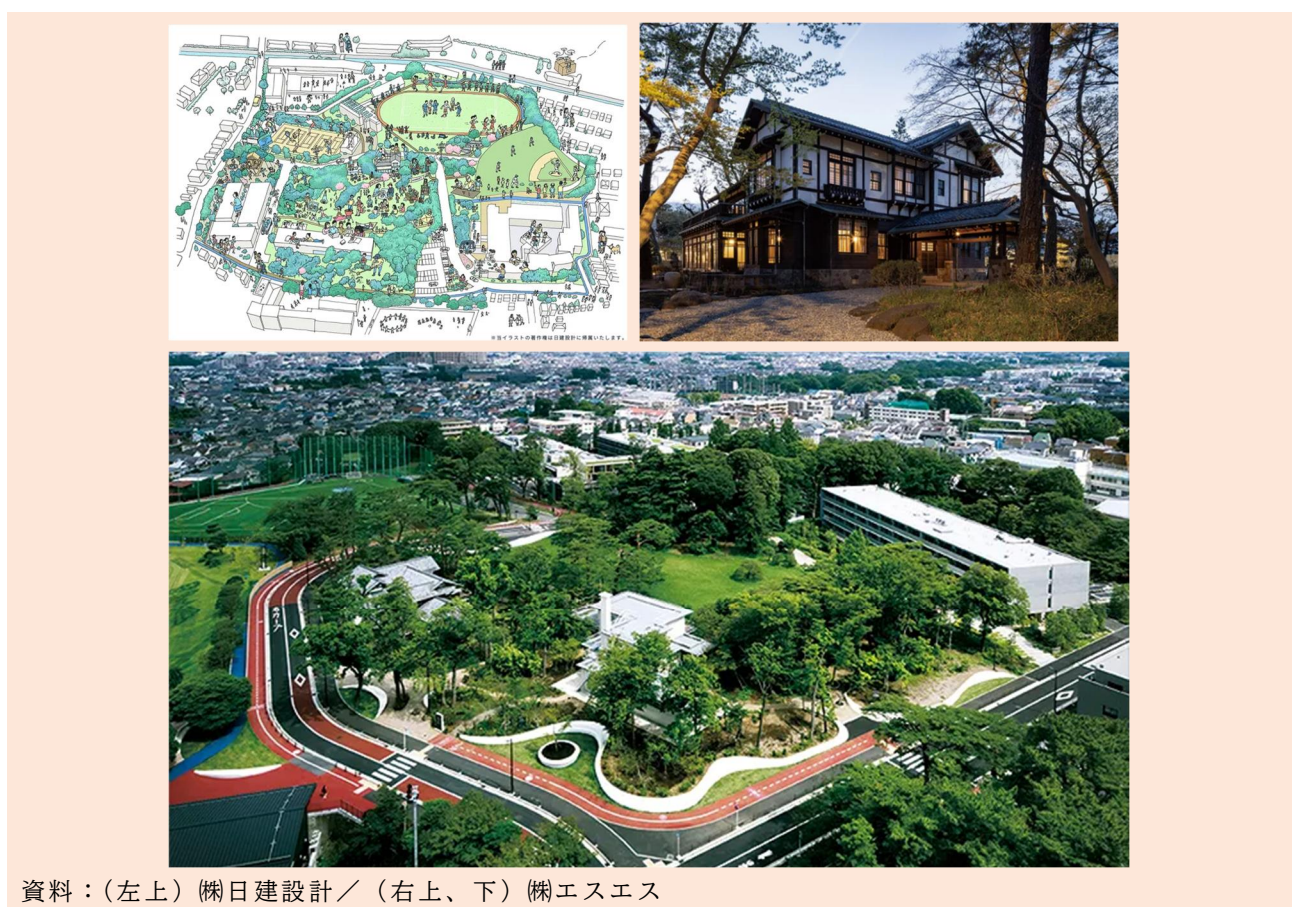
○ 民有地の住民への開放による地域交流の促進(東京都世田谷区)

令和5年3月、世田谷区にオープンした「SETAGAYA Qs-GARDEN^{キューズガーデン}」は、敷地面積約9haに及ぶ第一生命保険株式会社のグラウンド跡地を活用したまちづくりの事例である。「地域の人々のwell-being⁷を高めるまち～多世代の住民が安心して、豊かに交流しながら、健康的に暮らし続けられるまち～」をコンセプトに、既存の樹木も一部残しつつ、スポーツ施設、ファミリー向け分譲マンション、クリニックモール、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅、地域コミュニティ施設等を整備するプロジェクトである。

当初は既存の樹木や建物をすべて伐採・取り壊すことも検討されたが、既存樹木をできるだけ残し、活用できる建物とスポーツ施設は活用していく計画に見直された。その豊かな緑は現在、一般に開放され、歴史的建造物は地域の多世代交流拠点等となり、敷地内の住民だけでなく地域に開かれたまちとして活かされている。

また、地域住民のクオリティ・オブ・ライフ(QOL⁸)向上のための取組として、「SETAGAYA Qs-GARDENタウンマネジメント」として、周辺地域にも開かれたイベント「Well-being FESTA」を年1回程度実施するとともに、コミュニティスペースの提供、ワークルーム、マルシェボックス及び菜園の貸出し、キッチンカーの出店など、地域のための日常的なにぎわいづくりのための取組が行われ、地域の健康福祉の増進と地域交流の促進につながる土地利用が行われている。

図表1-7-10 SETAGAYA Qs-GARDEN



資料：(左上) 榎日建設計／(右上、下) 榎エスエス

7 身体的・精神的・社会的に良い状態にあること。短期的な幸福のみならず、生きがいや人生の意義などの将来にわたる持続的な幸福を含む概念

8 Quality of life(生活の質)の略

○ 市有地における民間主導の野球場と周辺施設の整備（北海道北広島市）

「北海道ボールパークFビレッジ(Fビレッジ)」は、北海道北広島市に位置し、令和5年3月に開業した新球場である「エスコンフィールドHOKKAIDO」を核として、周辺にキッズエリア、アスレチック、スノーパーク、ドッグラン、農業学習施設等のアクティビティ施設、クリニックモール、高齢者住宅等の健康福祉施設、宿泊施設、温泉施設、商業施設等からなる複合施設について、民間事業者が一体的に整備したボールパークに関するプロジェクトである。

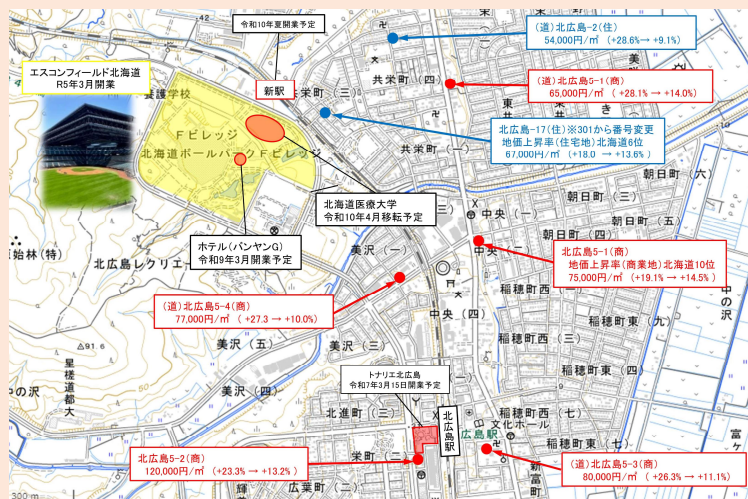
Fビレッジは、市中心部の北西に位置する「きたひろしま総合運動公園予定地」であった市有地をボールパークとして整備した施設である。北広島市はFビレッジ周辺のインフラ整備を進めるほか、当該施設の運営会社に対して敷地の使用料や固定資産税等を一定期間免除する措置を講じている。

さらに、北広島市は、Fビレッジにおいて様々な開発事業を行っている株式会社日本エスコンと令和2年にパートナー協定を締結し、北広島駅西口の低未利用の市有地においてエリアの活性化整備事業「キタヒロ・ホームタウン－BASE2021－2029」を実施しているところである。当該事業は、市の中心部に位置する北広島駅前に商業・交流・宿泊機能を有する複合交流拠点を整備するほか、駅周辺エリアにおいて分譲住宅や店舗などの生活基盤及び歩行空間等の整備を行う計画となっている。

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社によると、こうした官民の取組によりFビレッジ及び周辺開発によって、北広島市への経済効果(直接効果)が年間約500億円、さらに北海道全体では年間約1,100億円の経済効果(波及効果を含む。)があると試算されており、市有地を中心とした地域の健康福祉の増進と地域経済及び産業の活性化につながる土地利用が行われている。

また、北広島市では、Fビレッジの建設が決定した平成31年以降、Fビレッジ周辺だけでなく、旧来の中心市街地である商業地や住宅地等でも地価の上昇が確認でき、特に、令和4年から令和6年にかけて大幅な上昇が見られる(図表1-7-11)。

図表1-7-11 北海道ボールパークFビレッジと周辺の地価公示の推移



資料：(左) 北広島市／(右) 国土交通省

○ 森林浴のできるメディカルケアタウンづくり(千葉県柏市)

千葉県柏市の「新柏クリニック」は、平成28年に完成した透析専門の医療施設である。透析患者は標準的に週3回、1日4時間というかなりの時間を透析室で過ごすことになるため、患者を癒やす、職員に愛される、地域を潤すという3つの視点から「森林浴のできるクリニック」をコンセプトに、地域の豊かな自然と木材を主体とした空間が融合した開放感のある医療施設として設計されている。

新柏クリニックの患者が運動療法を行うための専用フィットネスガーデンとして整備された「めぐりの庭」は、単なる運動の場ではなく、庭園として隣接する豊かな雑木林とも連なる空間に階段とスロープを配置することで、リハビリテーション等の場であると同時に、家族も一緒に楽しく運動ができる空間として、健康の維持向上に貢献している。さらに、透析室からもめぐりの庭を眺めることができ、患者はリラックスしながら透析治療を受けることができるよう工夫がされている。

完成の翌年の平成29年にクリニックの施工者が行った患者へのアンケート調査によると、建替え前の施設に比べ、緊張感、不安感が低くなるという効果が確認されている。

庭園には地域の在来植物に加え、季節の変化を感じることができるよう様々な樹種・草花が選定され、周辺住民も庭園の緑を楽しめるよう外周にはベンチが設置されている。鉄道敷や水道局施設等に面し、以前は日中でも人通りが少ない地域であったが、めぐりの庭の整備により、近隣住民の散歩コースとしても使われるようになっている。さらに、クリニックの整備による影響が近隣施設等にも波及し、周辺の他事業(医療施設、宅地開発等)でもみどり豊かなまちづくりが連鎖的に広がっており、地域の健康福祉の増進につながる土地利用が行われている。

図表1-7-12 新柏クリニックと「めぐりの庭」



資料：医療法人社団中郷会 新柏クリニック、(株)竹中工務店、宮下潤

5 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向けた施設整備(東京都調布市)

「^{じんだいじ}深大寺ガーデン」は、東京都調布市に位置する、もともと植木の圃場のための生産緑地だった400坪の土地において、「つながる暮らし」と「周辺環境との共生」をテーマとして企画・整備された賃貸住宅2棟3戸とレストラン1棟から構成される複合施設である。

「つながる暮らし」の観点から、敷地や建物の周囲に塀や仕切り等を設けず、来訪者が自由に行き来できるセミパブリックな空間として整備されている。

さらに、敷地内のレストランについても、企画・運営を深大寺ガーデンと同じ事業者が担っており、当該施設のテーマを継承したレストランとして、できるだけ地域で手に入る食材を使う、周辺から持ち込まれた伐採木も含めた薪を調理や暖房に活用する、ハーブ等の食材を敷地内のエディブルガーデン(野菜やハーブに限らず、植栽された植物から食べられるものを採る庭)で自家栽培するなど、ローカルファースト・サステナブルなレストランとしての取組が行われている。

その他、都市型農園として地域のコミュニティ形成につながる取組も行われているエディブルガーデンで栽培された野菜やハーブ等を使って、周辺住民が参加できる保存食に関するワークショップ等を開催した。

「周辺環境との共生」の観点からは、敷地の約70%を緑地とし土の面を残すとともに、レインガーデン(降雨時に雨水を一時的に貯留し、時間をかけて地下へ浸透させるための庭)・雨水タンクにより、雨水を敷地内に留める工夫が行われている。更に、当該施設の整備前から続く地域の植生を意識した植栽が行われ、地域環境を維持するための取組が行われている。こうした環境共生の取組が評価され、米国GBCI(Green Business Certification Inc.)によるLEED for Homes⁹及びSITES¹⁰の2つの環境性能評価基準においてプラチナ認定も取得しており、地球環境に配慮した土地利用が行われている。

図表1-7-13 深大寺ガーデン



資料：㈱グリーン・ワイズ

9 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)は、平成8年に、建築の各分野の代表で構成されるU. S. Green Building Councilによって開発された建築物・ランドスケープに関する環境性能評価基準である。このうち、LEED for Homesは戸建住宅・低層共用住宅向けに、標準、シルバー、ゴールド、プラチナの4段階で認証を行うものである。

10 SITESは、敷地の状況、設計前のアセスメント、デザイン「水」、デザイン「土壌と植生」、デザイン「材料選択」、デザイン「人のウェルビーイング」、施工、運用と維持管理、教育・啓蒙と運用実績のモニタリング、イノベーションと模範的パフォーマンスの10分野で評価され、標準、シルバー、ゴールド、プラチナの4段階で認証を行うものである。

○ 生物多様性に配慮した住宅地の整備(熊本県阿蘇市)

大和ハウス工業株式会社は、森林住宅地「ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート ASONOHARA」(阿蘇くじゅう国立公園内の約36,000㎡の敷地に29区画の宅地を配置)の開発に当たり、周辺エリアを含めた環境保全プロジェクト「ASONOHARA草地育成プロジェクト」に取り組んでいる。

このプロジェクトは、阿蘇地域特有の自然と動植物を守るための取組であり、動植物のモニタリング調査結果等を踏まえ、地域住民や専門家と連携し、草木の剪定や植栽等を行うとともに、環境教育プログラムを実施するものである。この取組により、生物多様性の確保が図られていること等が評価され、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会(ÄBĪNĈ)の認証を取得している。

具体的には、生物多様性確保の観点から、過去に植林が行われていた場所を樹林エリアと草原エリアに分け、樹木の間伐や草本の植栽等を行っている。樹林エリアでは、針葉樹林が大半を占めていたが、多様な植物が育つ環境とするために、50%の樹林の間伐し地表にまで日光が届くようにしている。また、草原エリアでは住宅街区エリアを含めた周辺地域を、従来の阿蘇の草原を復元するために伐採整備し、ススキ等の地元産の植物を植栽することにより阿蘇の自然環境を再生している。

現在は、年に1~2回実施している専門家や住民によるモニタリング調査の結果に基づき、草原エリアにおいては草刈り等の管理が行われている。こうした取組により、ナガミノツルキケマン、クサフジ、ヤマハッカ等の草原構成種が確認されており、生物多様性が確保されている。さらに、地域住民による阿蘇の環境を保全・維持に向けた環境教育プログラムとして、阿蘇の自然に関する植物特性説明会や在来種の蜂の住処となる「BEE HOTEL」づくり、堆肥づくり等の自然保全活動も行われており、地球環境に配慮した土地利用が行われている。

図表1-7-14	ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート「ASONOHARA」
----------	-----------------------------



資料：大和ハウス工業㈱

