

第1部

土地に関する動向

令和7年度の土地に関する動向

第1部では、令和7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7年の地価動向）

国土交通省「地価公示」により、令和8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5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。

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5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全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大したが、名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。

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。

住宅地では、住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。また、子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。

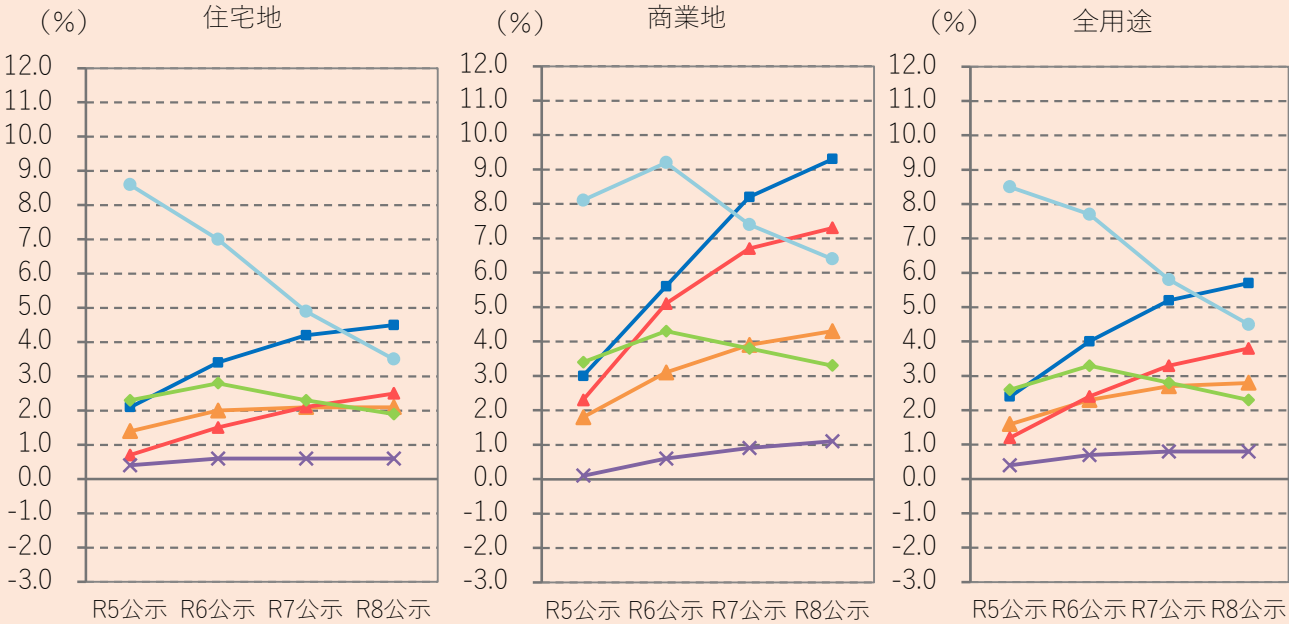
商業地では、主要都市において、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。また、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い地価上昇が継続しており、マンション需要との競合が見られる地域でも、高い地価上昇が継続している。

大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地ともに高い地価上昇が継続している。また、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、高い地価上昇が継続している。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、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した（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			
	R5公示	R6公示	R7公示	R8公示	R5公示	R6公示	R7公示	R8公示	R5公示	R6公示	R7公示	R8公示
全 国	1.4	2.0	2.1	2.1	1.8	3.1	3.9	4.3	1.6	2.3	2.7	2.8
三大都市圏	1.7	2.8	3.3	3.5	2.9	5.2	7.1	7.8	2.1	3.5	4.3	4.6
東京圏	2.1	3.4	4.2	4.5	3.0	5.6	8.2	9.3	2.4	4.0	5.2	5.7
大阪圏	0.7	1.5	2.1	2.5	2.3	5.1	6.7	7.3	1.2	2.4	3.3	3.8
名古屋圏	2.3	2.8	2.3	1.9	3.4	4.3	3.8	3.3	2.6	3.3	2.8	2.3
地 方 圏	1.2	1.2	1.0	0.9	1.0	1.5	1.6	1.6	1.2	1.3	1.3	1.2
札幌・仙台・広島・福岡	8.6	7.0	4.9	3.5	8.1	9.2	7.4	6.4	8.5	7.7	5.8	4.5
その他	0.4	0.6	0.6	0.6	0.1	0.6	0.9	1.1	0.4	0.7	0.8	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：R 5 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）

R 6 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）

R 7 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）

R 8 公示：令和 8 年地価公示（令和 7 年 1 月 1 日～令和 8 年 1 月 1 日）

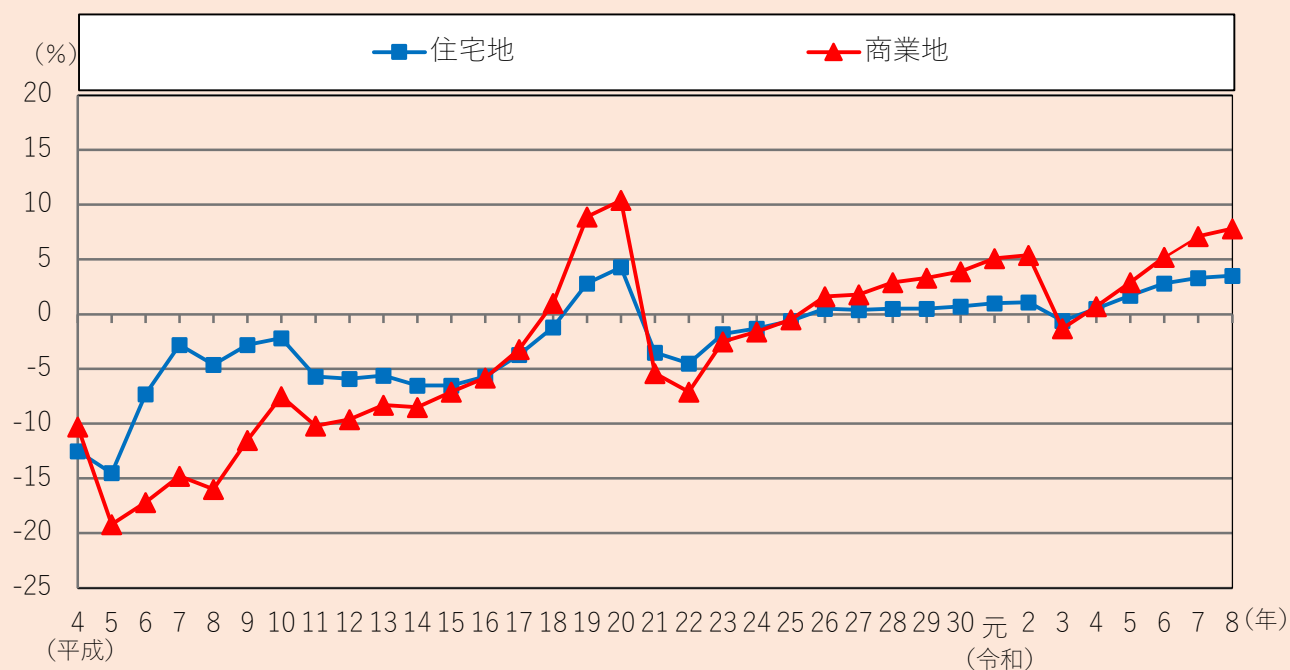
注 3：

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」

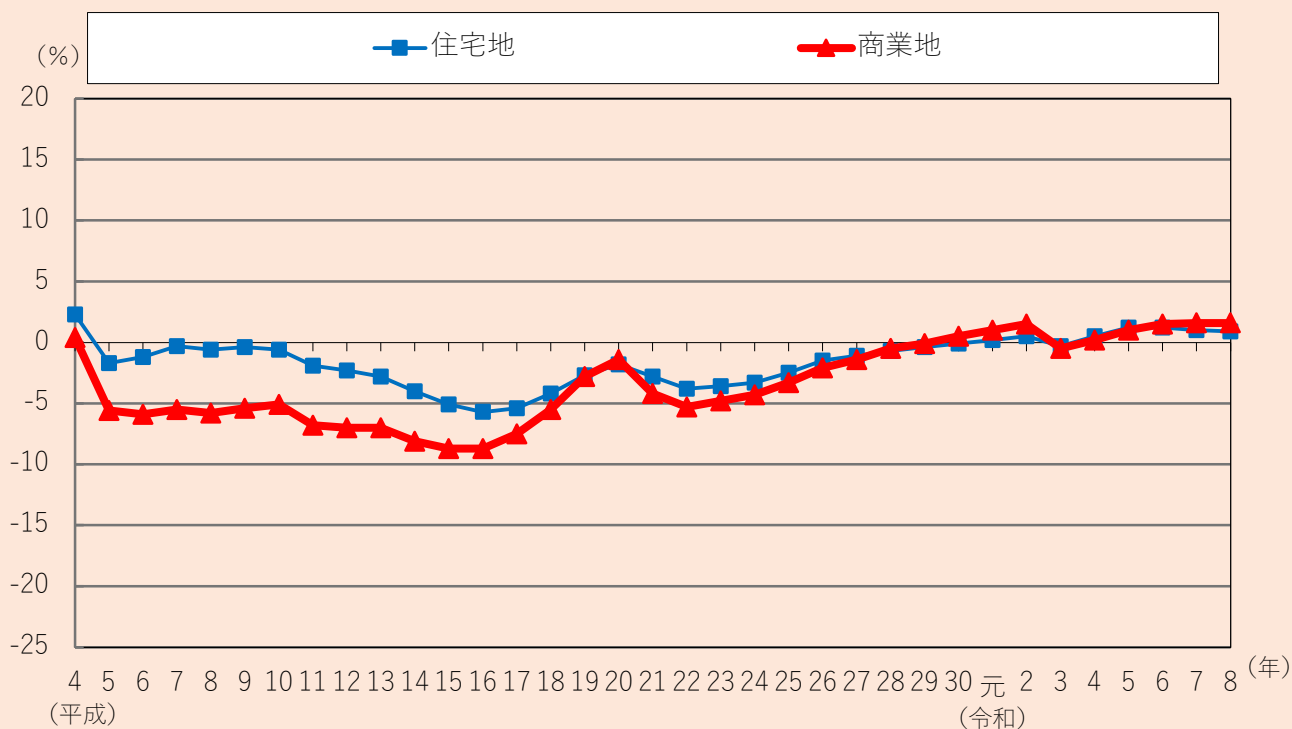
注:三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

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

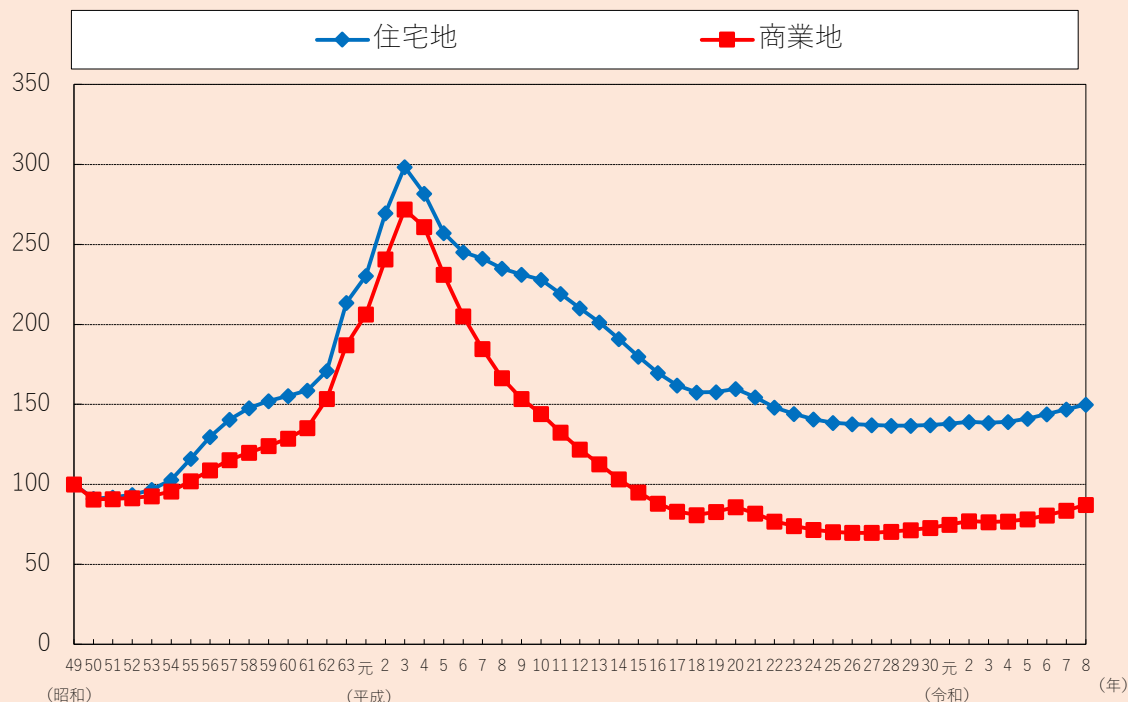
(長期的な地価動向)

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・商業地ともに昭和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年に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8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)



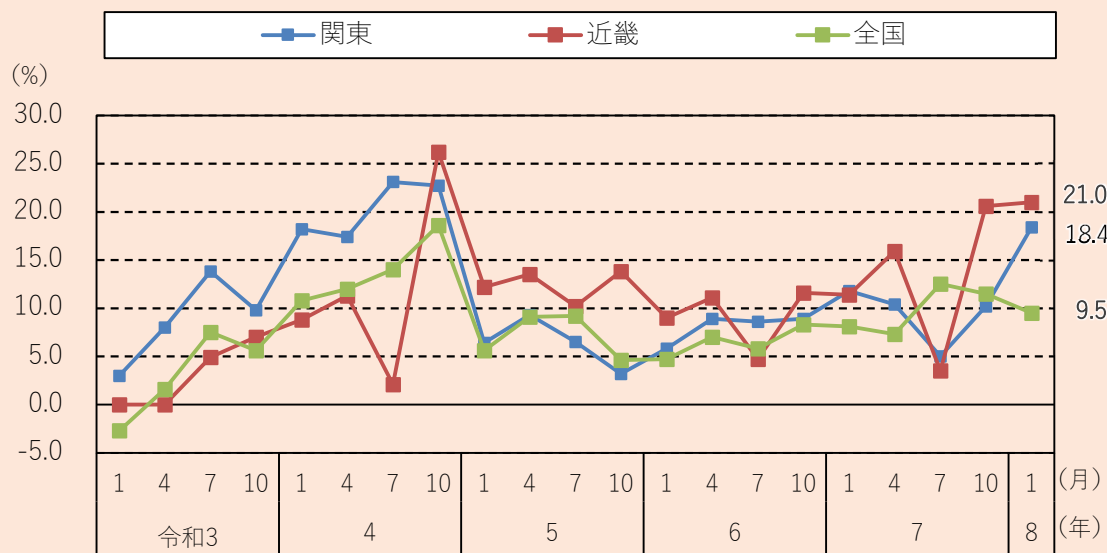
資料：国土交通省「地価公示」

注：全都道府県を対象に調査が実施された昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識について、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」によると、現在の地価水準の実感に関するDI¹は、令和8年1月において、関東では18.4%、近畿では21.0%全国では9.5%である(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。

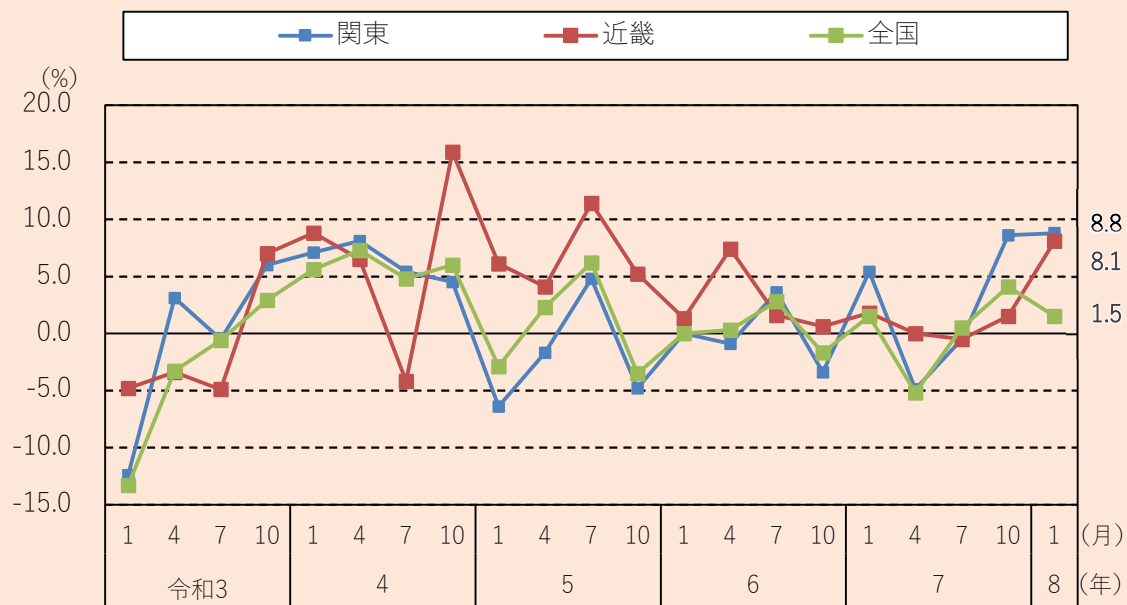
注3：対象地域は、

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は、令和8年1月において、関東では8.8%、近畿では8.1%、全国では1.5%である(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。

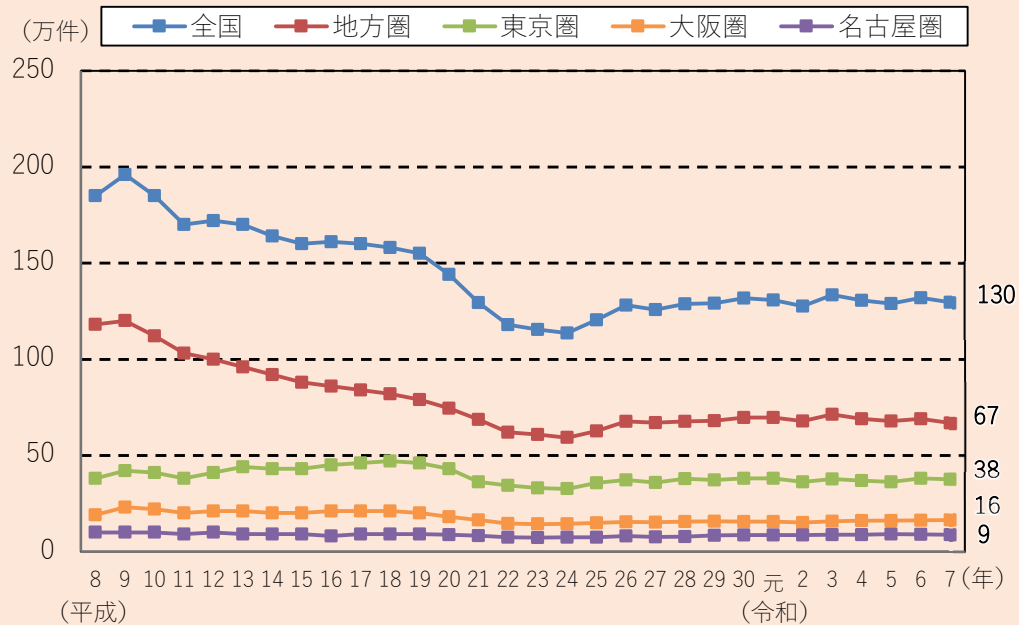
注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

令和7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」によると、全国では約130万件であり、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

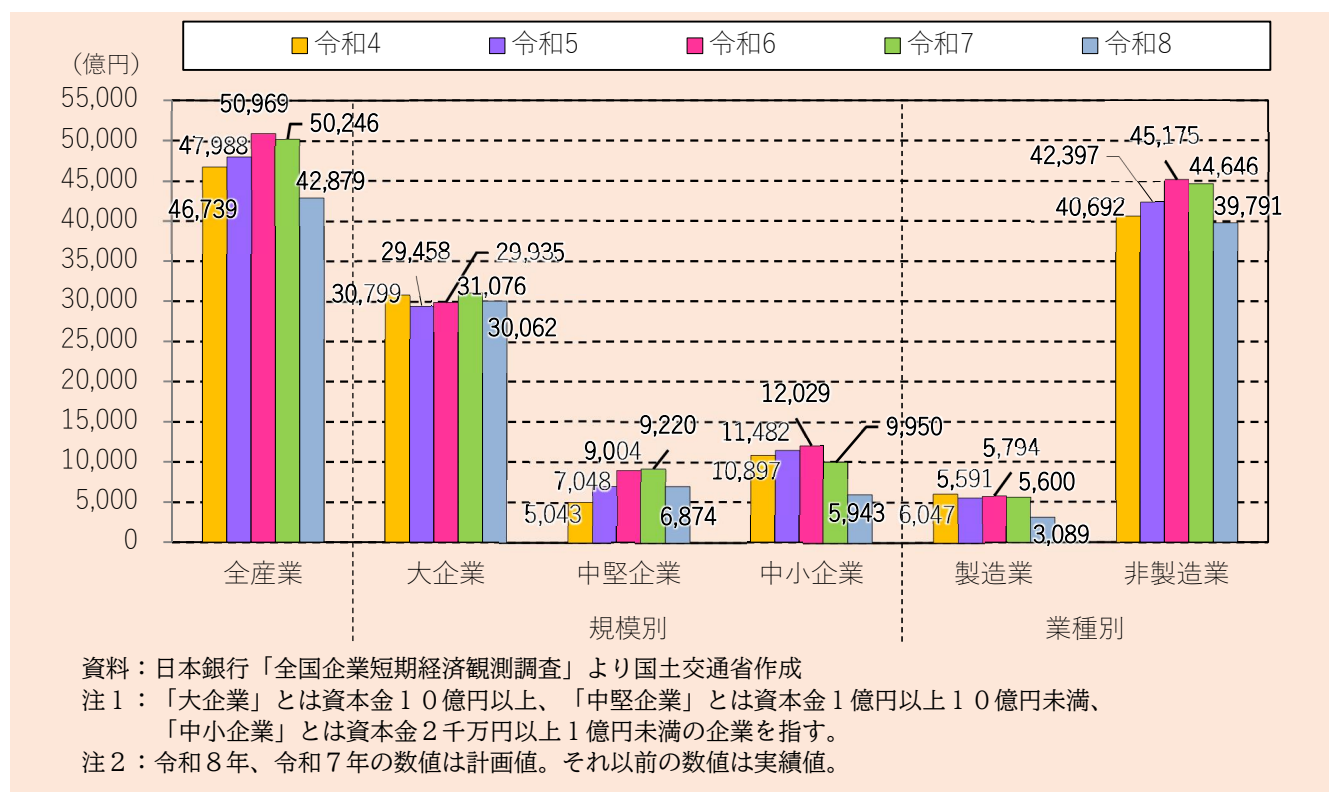
名古屋圏：愛知県、三重県

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。

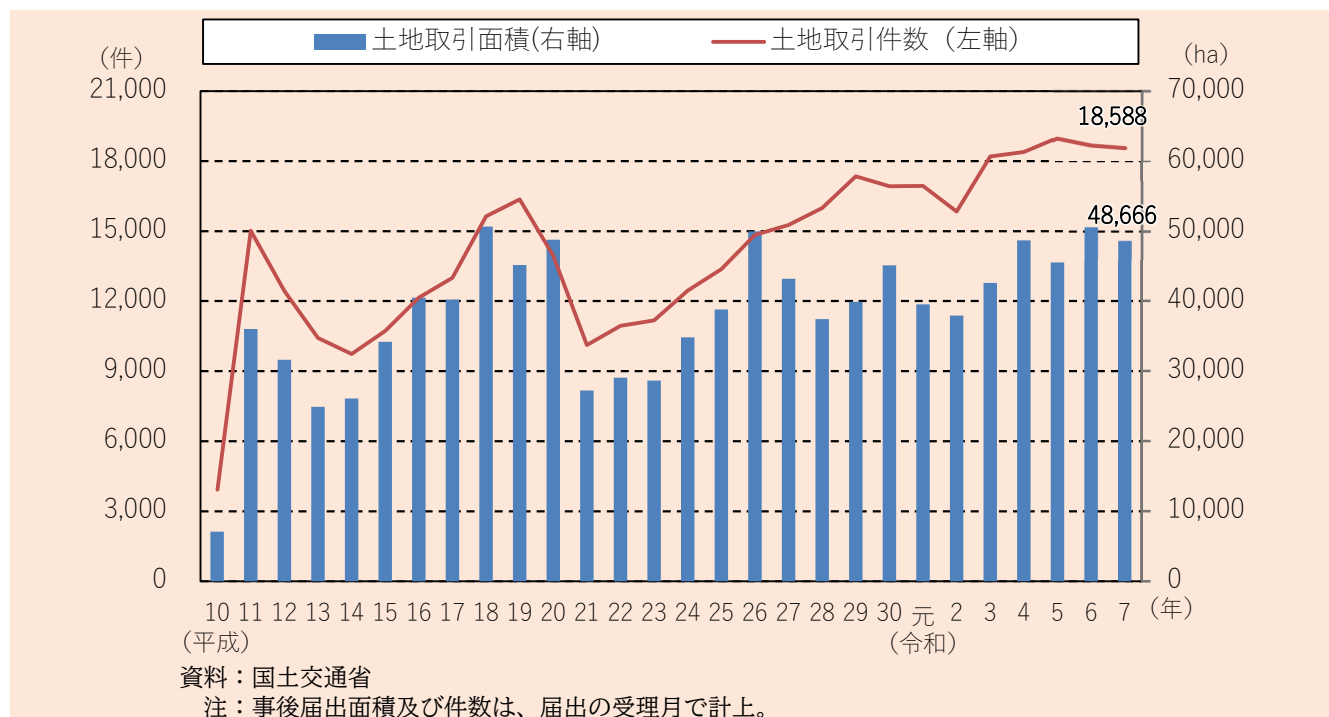
令和8年度における企業の土地投資額の計画値は、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によると、全産業では4兆2,879億円（前年度比14.7%減）であり、規模別・業種別の全ての分類においても前年度より減少の見込みである（図表1-2-2）。

図表1-2-2 企業の土地投資額の推移



令和7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、18,588件、48,666ha（令和8年3月現在）であり、件数、面積はともに前年より減少した（図表1-2-3）。

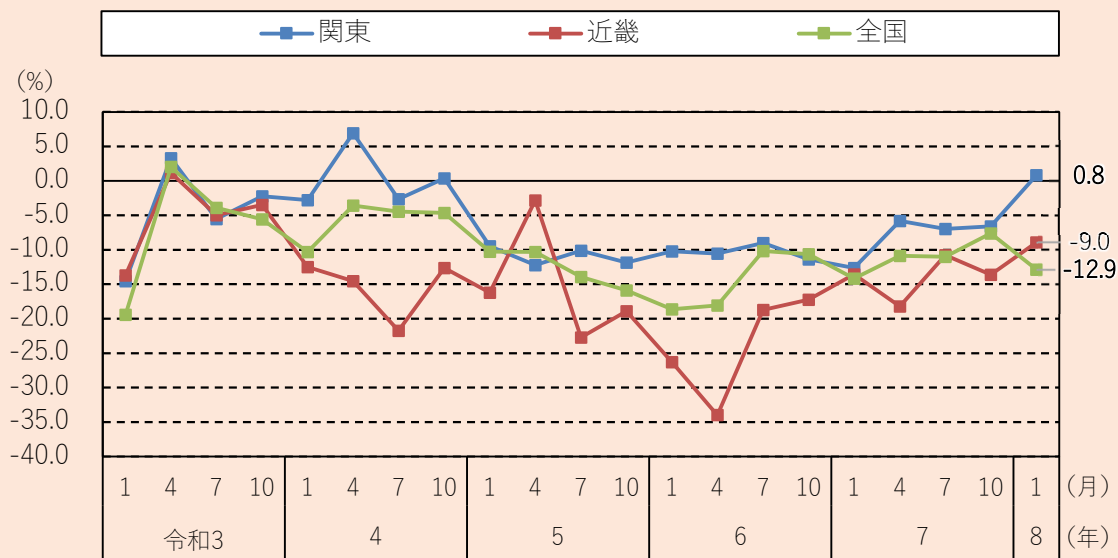
図表1-2-3 事後届出の件数及び面積の推移



（土地取引に関する意識）

企業の土地取引に関する意識について、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」によると、現在の土地取引の状況の実感に関するDIは、令和8年1月において、関東では0.8%、近畿では-9.0%、全国では-12.9%である（図表1-2-4）。

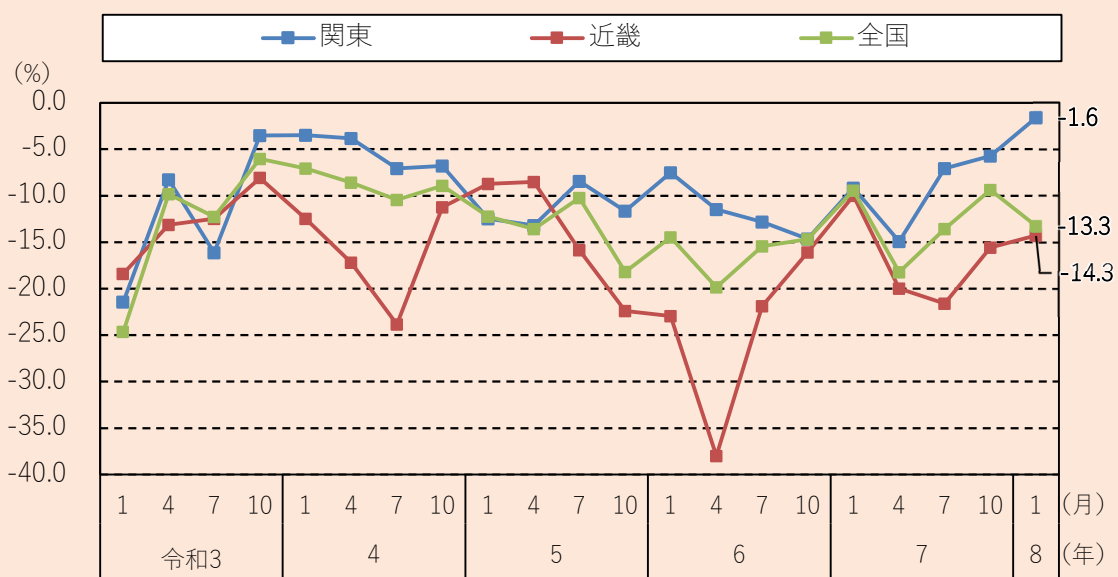
図表1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



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。

3か月後の土地取引の状況の予想に関するDIは、令和8年1月において、関東では-1.6%、近畿では-14.3%、全国では-13.3%である（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



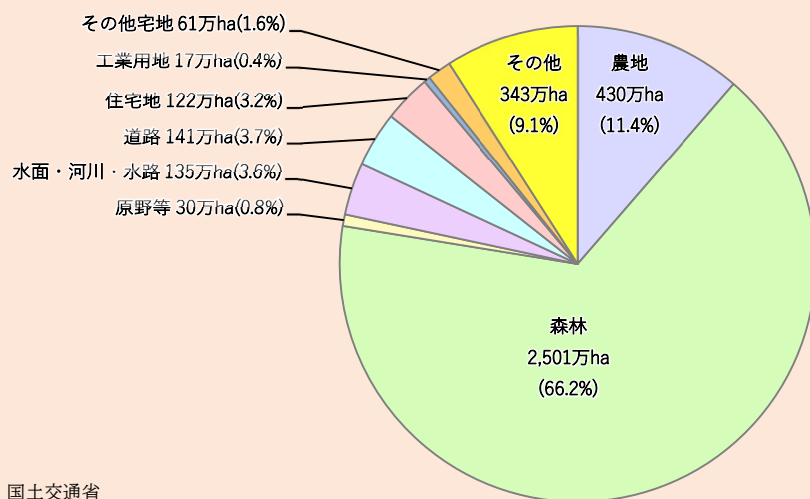
資料：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
 注1：DI＝（「大きく増加している」×2＋「やや増加している」－「やや減少している」－「大きく減少している」×2）／2
 注2：「大きく増加している」、「やや増加している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、
 「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、
 「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合。
 注3：対象地域は、図表1-1-5に同じ。

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和5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2,501万haと最も多く、次いで農地が約430万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199万ha、道路は約141万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約30万haである(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5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			昭和60年			平成7年			平成17年			平成27年		
区 分	全 国	三 大	地方圏	全 国	三 大	地方圏	全 国	三 大	地方圏	全 国	三 大	地方圏	全 国	三 大	地方圏
地 目		都市圏			都市圏			都市圏			都市圏			都市圏	
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)
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)
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 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)
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)
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)
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)
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)
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)
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)
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 (8.0)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)
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)

調査年	令和4年			令和5年		
区 分	全 国	三 大	地方圏	全 国	三 大	地方圏
地 目		都市圏			都市圏	
1. 農 地	433 (11.4)	52 (10.1)	381 (11.7)	430 (11.4)	52 (10.0)	378 (11.6)
2. 森 林	2,501 (66.2)	303 (59.1)	2,198 (67.3)	2,501 (66.2)	303 (59.0)	2,199 (67.3)
3. 原 野 等	30 (0.8)	1 (0.3)	29 (0.9)	30 (0.8)	1 (0.3)	28 (0.9)
4. 水面・河川・水路	135 (3.6)	18 (3.5)	117 (3.6)	135 (3.6)	18 (3.5)	117 (3.6)
5. 道 路	141 (3.7)	27 (5.2)	114 (3.5)	141 (3.7)	27 (5.2)	114 (3.5)
6. 宅 地	199 (5.3)	58 (11.4)	140 (4.3)	199 (5.3)	59 (11.4)	141 (4.3)
住 宅 地	121 (3.2)	37 (7.2)	85 (2.6)	122 (3.2)	37 (7.2)	85 (2.6)
工 業 用 地	16 (0.4)	5 (1.0)	11 (0.3)	17 (0.4)	5 (1.0)	11 (0.3)
その他の宅地	61 (1.6)	17 (3.2)	44 (1.4)	61 (1.6)	17 (3.2)	45 (1.4)
7. その他	341 (9.0)	53 (10.4)	288 (8.8)	343 (9.1)	54 (10.5)	289 (8.8)
合 計	3,780 (100.0)	513 (100.0)	3,266 (100.0)	3,780 (100.0)	513 (100.0)	3,266 (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。

令和5年の土地利用転換面積は約18,500haで、前年より増加した。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12,800ha（前年比約200ha増）、農地から林地への転換面積は約4,200ha（前年比約400ha増）である（図表1-3-3）。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

年・転換源		(ha, %)															
		平成24年				25				26				27			
用途		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
(都市的土地利用)																	
住 宅 地					(36.8)				(31.7)				(25.8)				(26.9)
工 業 用 地		4,200	100	0	4,300	4,500	-100	0	4,400	4,100	0	0	4,100	4,200	0	0	4,200
公 共 用 地		1,100	600	0	1,700	1,000	1,100	100	2,200	1,200	2,600	100	3,900	1,000	2,600	0	3,600
レジャー施設用地		1,300	800	200	2,300	1,500	1,100	100	2,700	1,600	700	0	2,300	1,300	600	0	1,900
その他の都市的土地利用		100	100	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	-	100
うち商業用地(店舗等施設)		3,300	-	100	3,400	4,300	-	100	4,400	5,500	-	200	5,700	5,500	-	100	5,600
小 計		800	-	0	800	800	-	0	800	800	-	-	800	700	-	0	700
		9,800	1,600	300	11,700	11,500	2,100	300	13,900	12,400	3,200	300	15,900	12,200	3,200	200	15,600
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)	-	200	-	(7.1)
林 地		800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)	2,600	-	-	(92.9)
小 計		800	300	0	1,100	700	100	0	800	1,100	200	0	1,300	2,600	200	0	2,800
そ の 他		1,300	1,000	0	2,300	1,600	1,400	0	3,000	1,800	1,400	0	3,200	1,600	1,200	0	2,800
合 計		12,000	2,900	300	15,200	13,800	3,700	300	17,800	15,200	4,800	300	20,300	16,500	4,600	200	21,300
年・転換源		28				29				30				令和元年			
用途		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
(都市的土地利用)																	
住 宅 地					(26.4)				(26.6)				(25.5)				(23.1)
工 業 用 地		4,200	100	0	4,300	4,000	100	0	4,100	4,100	0	0	4,100	3,900	100	0	4,000
公 共 用 地		1,100	3,000	100	4,200	1,100	2,700	100	3,900	1,100	2,700	0	3,800	1,100	3,900	100	5,100
レジャー施設用地		1,300	700	100	2,100	1,100	400	0	1,500	1,300	300	0	1,600	1,100	400	0	1,500
その他の都市的土地利用		100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100
うち商業用地(店舗等施設)		5,500	-	100	5,600	5,800	-	100	5,900	6,400	-	100	6,500	6,600	-	100	6,700
小 計		700	-	0	700	700	-	0	700	600	-	0	600	500	-	0	500
		12,200	3,800	300	16,300	12,000	3,200	200	15,400	13,000	3,100	100	16,200	12,800	4,300	200	17,300
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	100	-	(2.9)	-	200	-	(6.1)
林 地		3,300	-	-	(94.3)	4,700	-	-	(95.9)	3,400	-	-	(97.1)	3,100	-	-	(93.9)
小 計		3,300	200	0	3,500	4,700	200	-	4,900	3,400	100	-	3,500	3,100	200	-	3,300
そ の 他		1,000	1,300	0	2,300	800	1,000	0	1,800	900	1,100	-	2,000	900	1,400	-	2,300
合 計		16,400	5,400	300	22,100	17,500	4,400	200	22,100	17,300	4,300	100	21,700	16,800	5,800	200	22,800
年・転換源		2				3				4				5			
用途		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
(都市的土地利用)																	
住 宅 地					(25.4)				(29.3)				(30.2)				(28.9)
工 業 用 地		3,400	0	0	3,400	3,700	200	0	3,900	3,700	100	0	3,800	3,700	0	0	3,700
公 共 用 地		1,100	1,500	0	2,600	1,000	1,200	100	2,300	1,000	1,000	0	2,000	1,000	700	0	1,700
レジャー施設用地		1,100	400	0	1,500	1,000	500	0	1,500	900	400	0	1,300	1,300	500	0	1,800
その他の都市的土地利用		100	100	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100
うち商業用地(店舗等施設)		5,600	-	100	5,700	5,500	-	100	5,600	5,200	-	100	5,300	5,300	-	100	5,400
小 計		500	-	0	500	600	-	0	600	500	-	0	500	500	-	0	500
		11,300	2,000	100	13,400	11,300	1,800	200	13,300	10,900	1,500	200	12,600	11,300	1,300	200	12,800
(農林業的土地利用)																	
農 地		-	200	-	(4.8)	-	100	-	(2.8)	-	100	-	(2.6)	-	100	-	(2.3)
林 地		4,000	-	-	(95.2)	3,500	-	-	(97.2)	3,800	-	-	(97.4)	4,200	-	-	(97.7)
小 計		4,000	200	-	4,200	3,500	100	-	3,600	3,800	100	-	3,900	4,200	100	-	4,300
そ の 他		800	1,000	-	1,800	700	1,200	-	1,900	700	1,100	-	1,800	700	1,000	-	1,700
合 計		16,100	3,300	100	19,500	15,600	3,200	200	19,000	15,400	2,700	200	18,300	16,200	2,300	0	18,500

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：林地からの転用については、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。

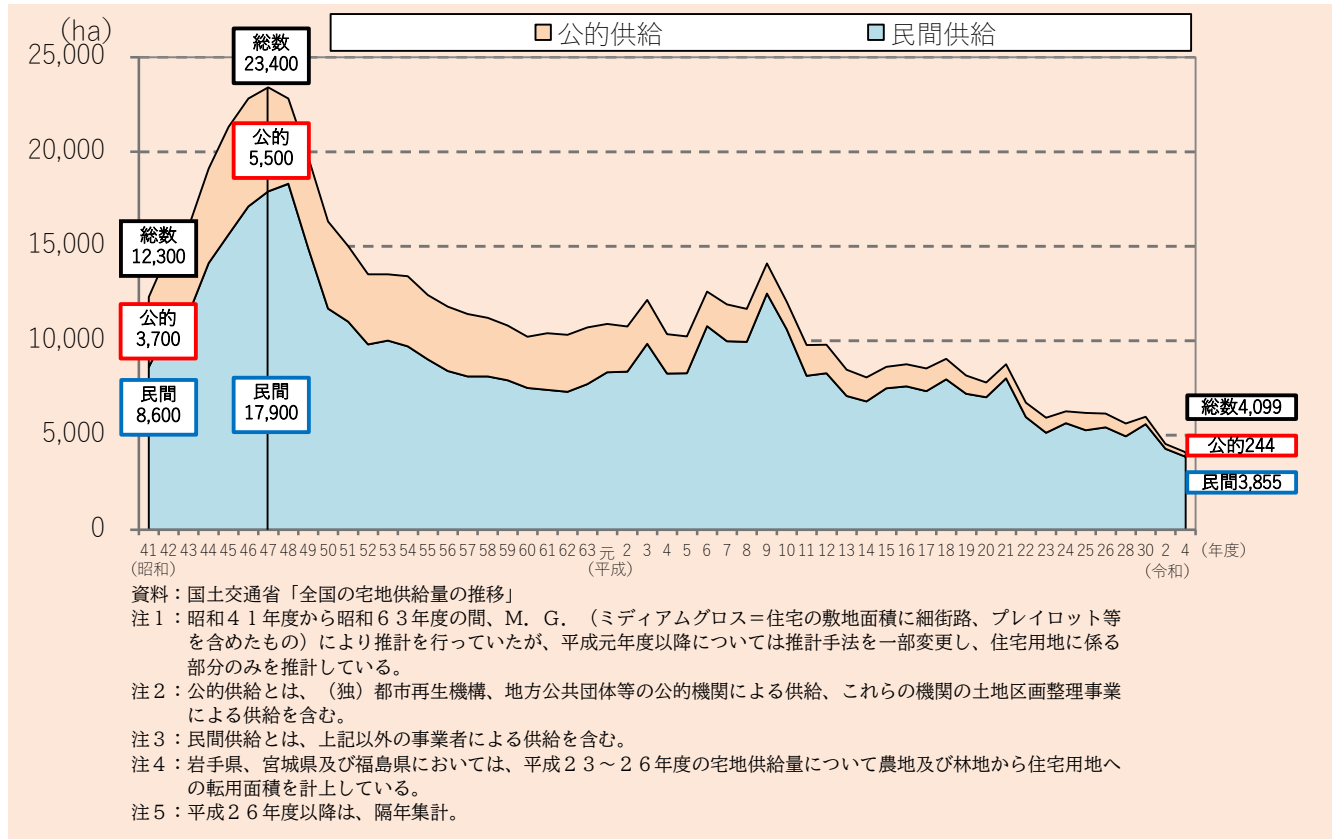
注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。

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)

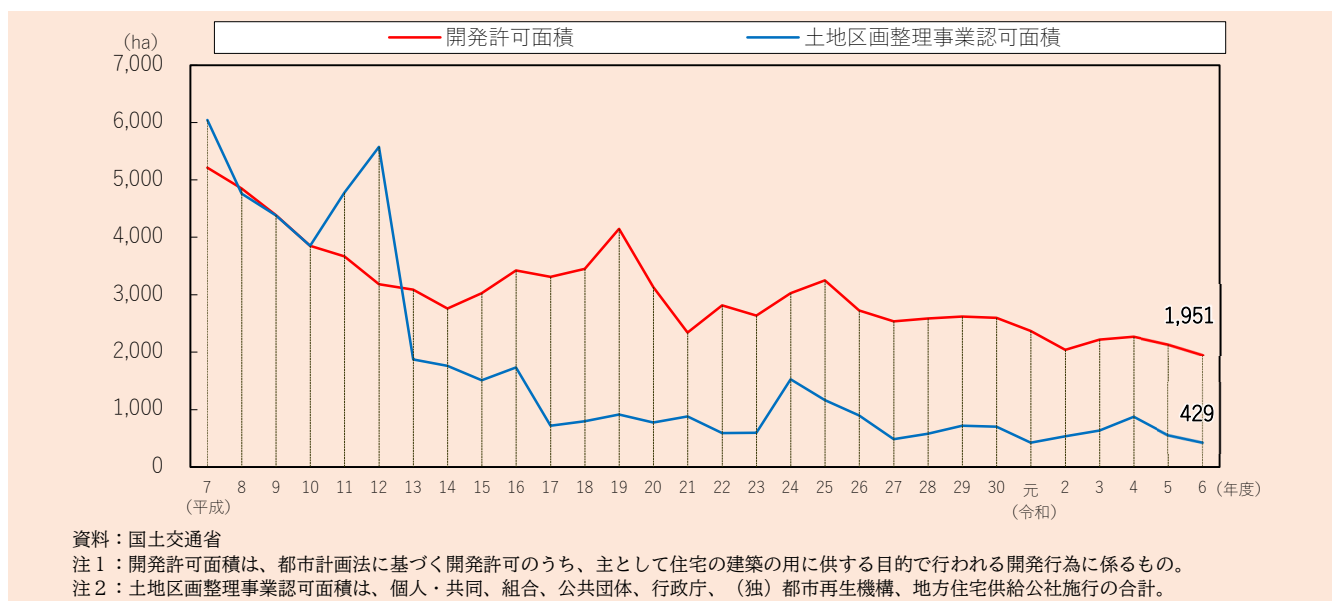
令和4年度の全国における宅地供給量は4,099ha(令和2年度比9.4%減)で、その内訳は、公的供給が244ha(令和2年度比2.0%減)、民間供給が3,855ha(令和2年度比9.8%減)であり、いずれも令和2年度より減少した(図表1-3-4)。

図表1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和6年度における開発許可面積は1,951ha、土地区画整理事業認可面積は429haである(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6年における全国の市街化区域内農地面積は43,127ha、生産緑地地区指定面積は11,106haであり、いずれも減少傾向が続いている(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	5	6
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	45,097	43,127
	三大都市圏	85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	25,475	20,600	19,090	18,130
	東京圏	40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	10,717	8,687	8,105	7,678
	東京都	8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	917	726	747	716
	区部	1,877	603	438	247	176	113	77	73	64
	地方圏	101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	35,341	28,790	26,007	24,997
	地方圏									
生産緑地地区指定面積	全国		15,497	15,381	14,696	14,248	13,442	12,310	11,710	11,106
	三大都市圏		15,494	15,378	14,690	14,193	13,361	12,212	11,598	10,991
	東京圏		8,695	8,794	8,487	8,157	7,735	7,075	6,762	6,442
	東京都		4,060	3,925	3,746	3,521	3,296	3,021	2,879	2,773
	区部		591	558	515	472	464	401	383	371
	地方圏		2	3	6	55	81	98	112	115
	地方圏									
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)	1,454,551 (0.3)	1,455,432 (0.1)
農地率 A/B		13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.2	3.4	3.1	3.0

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」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、生産緑地地区指定面積ともに令和6年の数値。

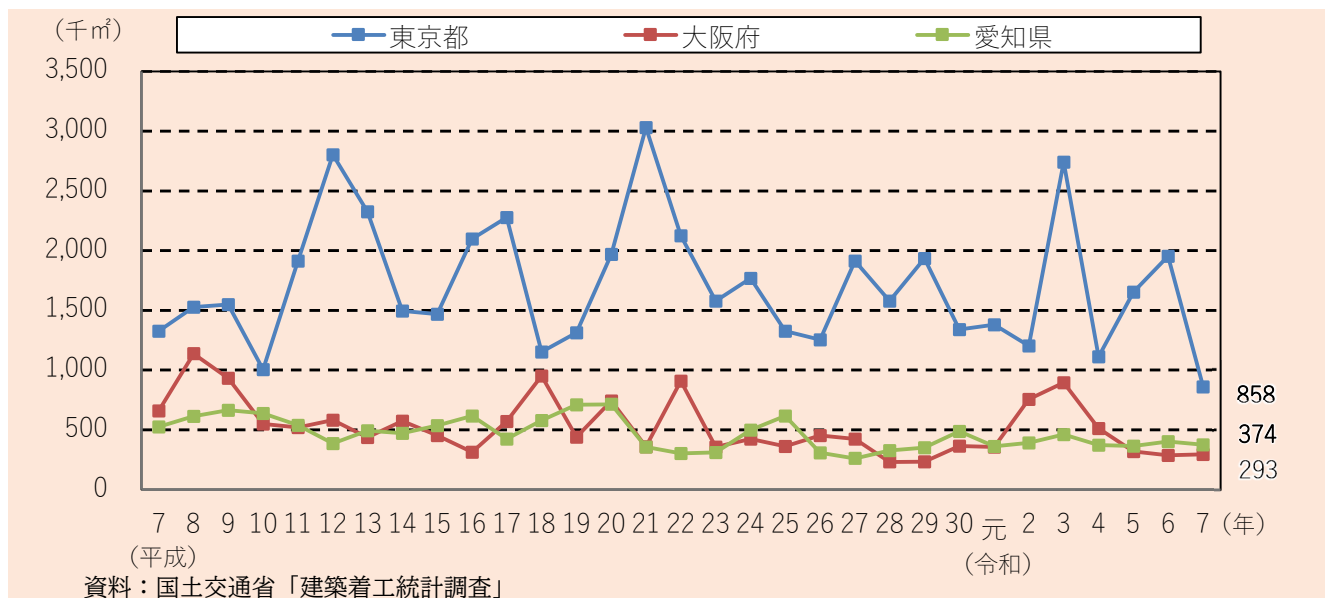
注3：()内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率。

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)

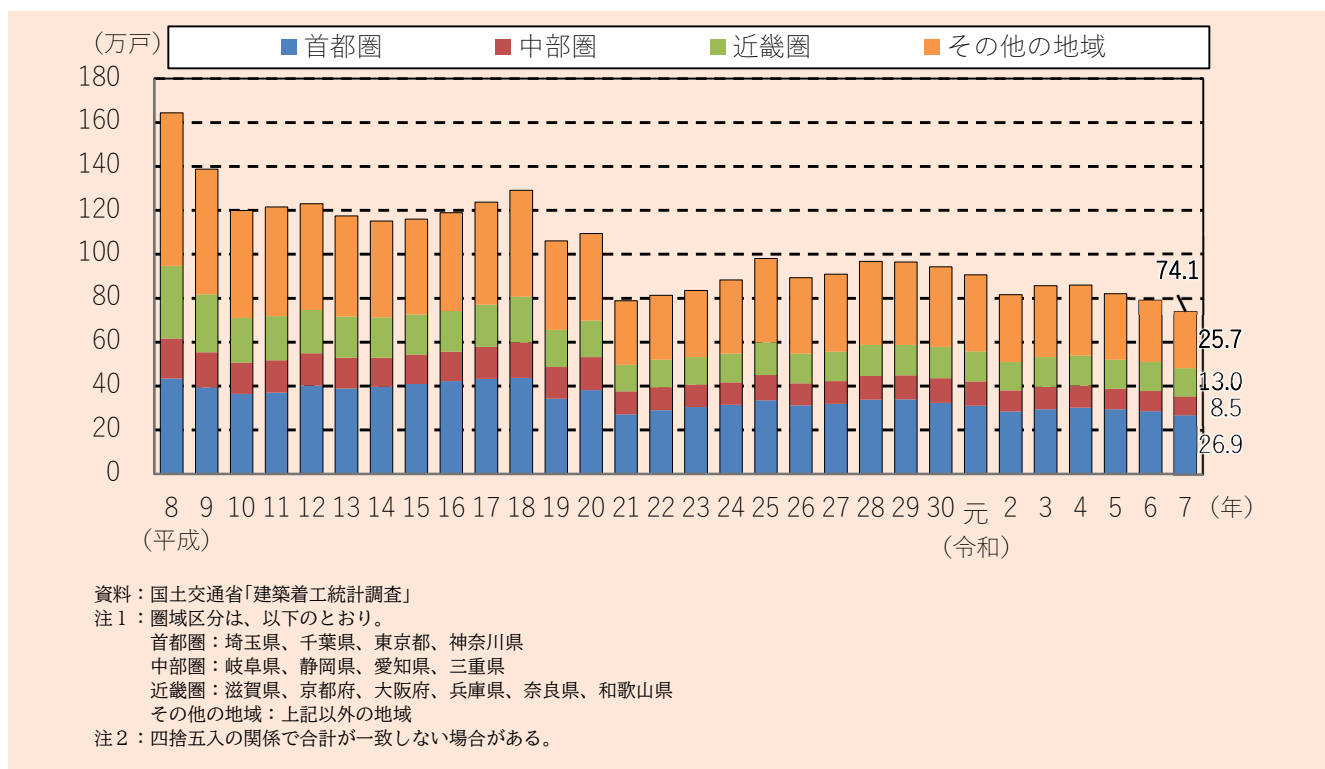
令和7年における東京都・大阪府・愛知県における事務所着工面積について、東京都では約858千㎡(前年比56.0%減)、大阪府では約293千㎡(前年比2.1%増)、愛知県では約374千㎡(前年比6.7%減)であり、大阪府では前年より増加したものの、東京都、愛知県では前年より減少した(図表1-3-7)。

図表1-3-7 東京都・大阪府・愛知県における事務所着工面積の推移



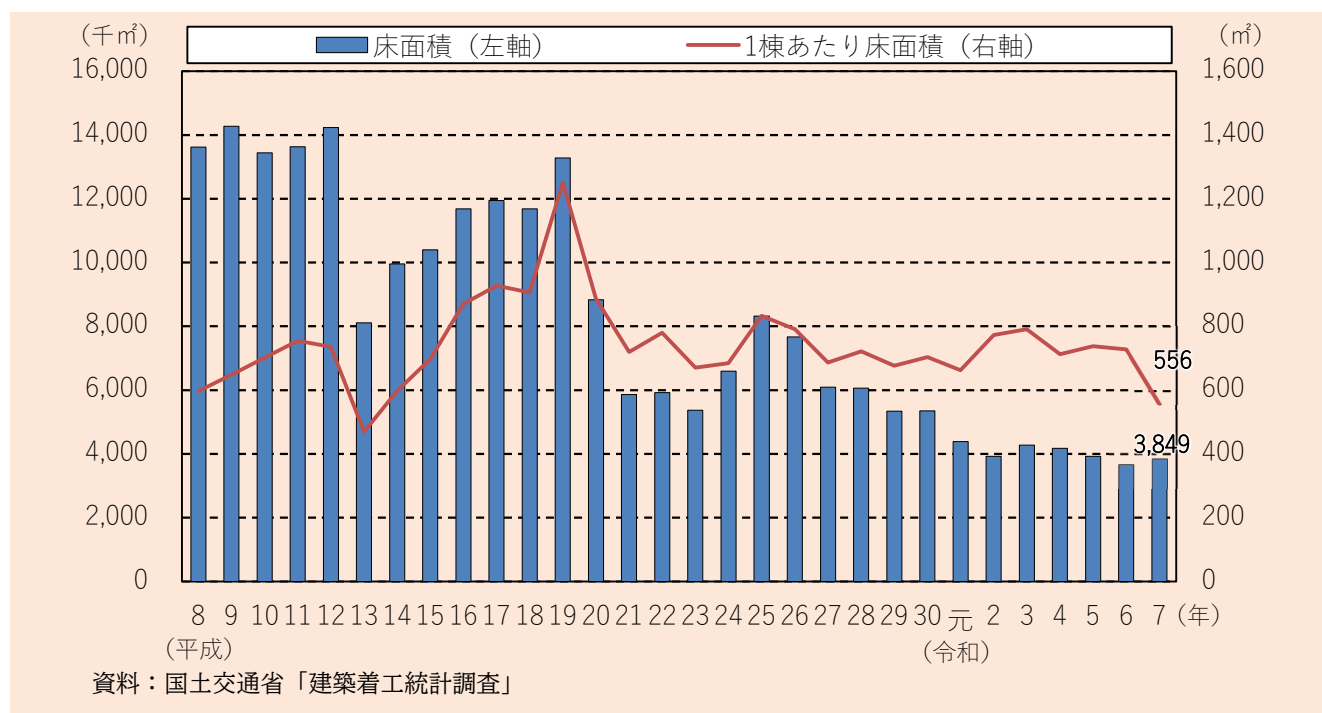
令和7年における新設住宅着工戸数は、全国では約74.1万戸と、前年と比較すると6.5%の減少となり、また全ての圏域においても減少となった(図表1-3-8)。

図表1-3-8 圏域別新設住宅着工戸数の推移



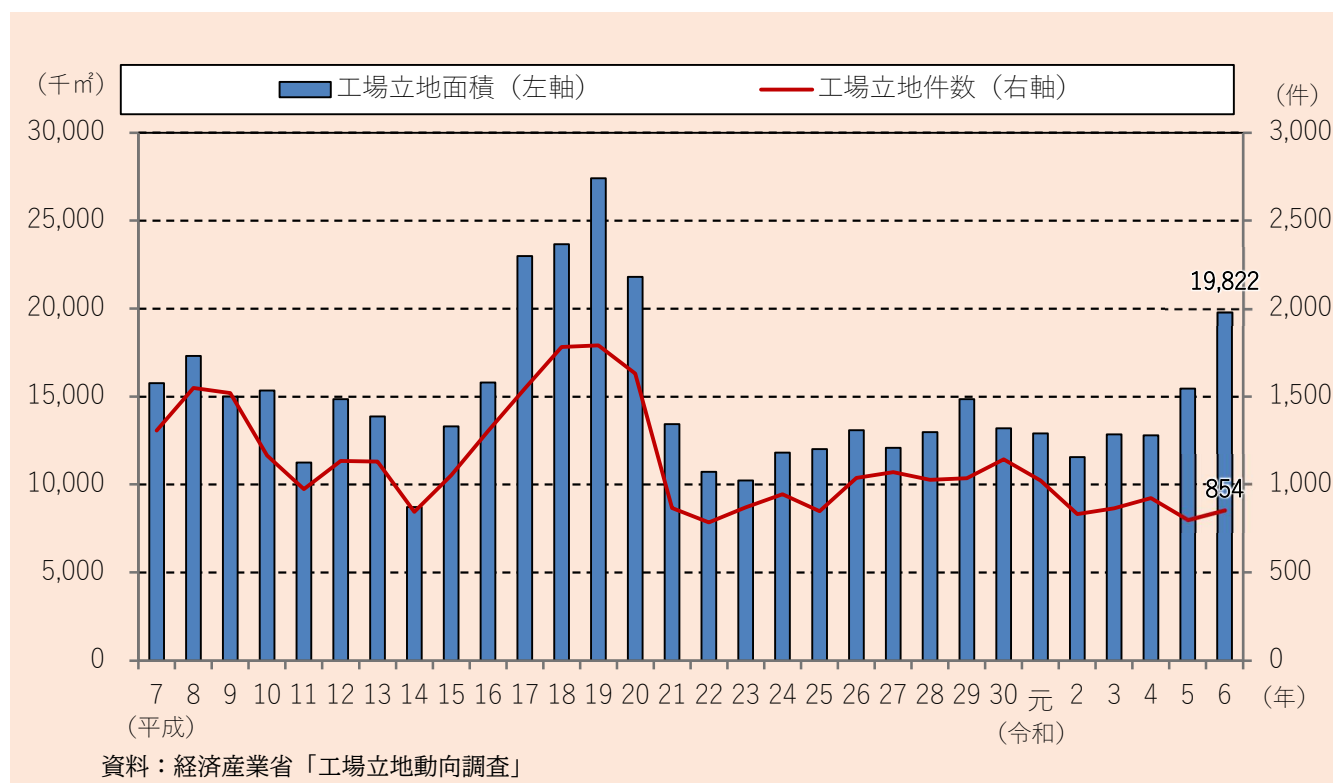
令和7年における店舗着工面積について、全国の床面積は約3,849千㎡（前年比4.9%増）、1棟当たりの床面積は556㎡（前年比23.5%減）であり、全国の店舗着工面積は増加したものの、1棟当たりの床面積は減少した（図表1-3-9）。

図表1-3-9 店舗着工面積の推移



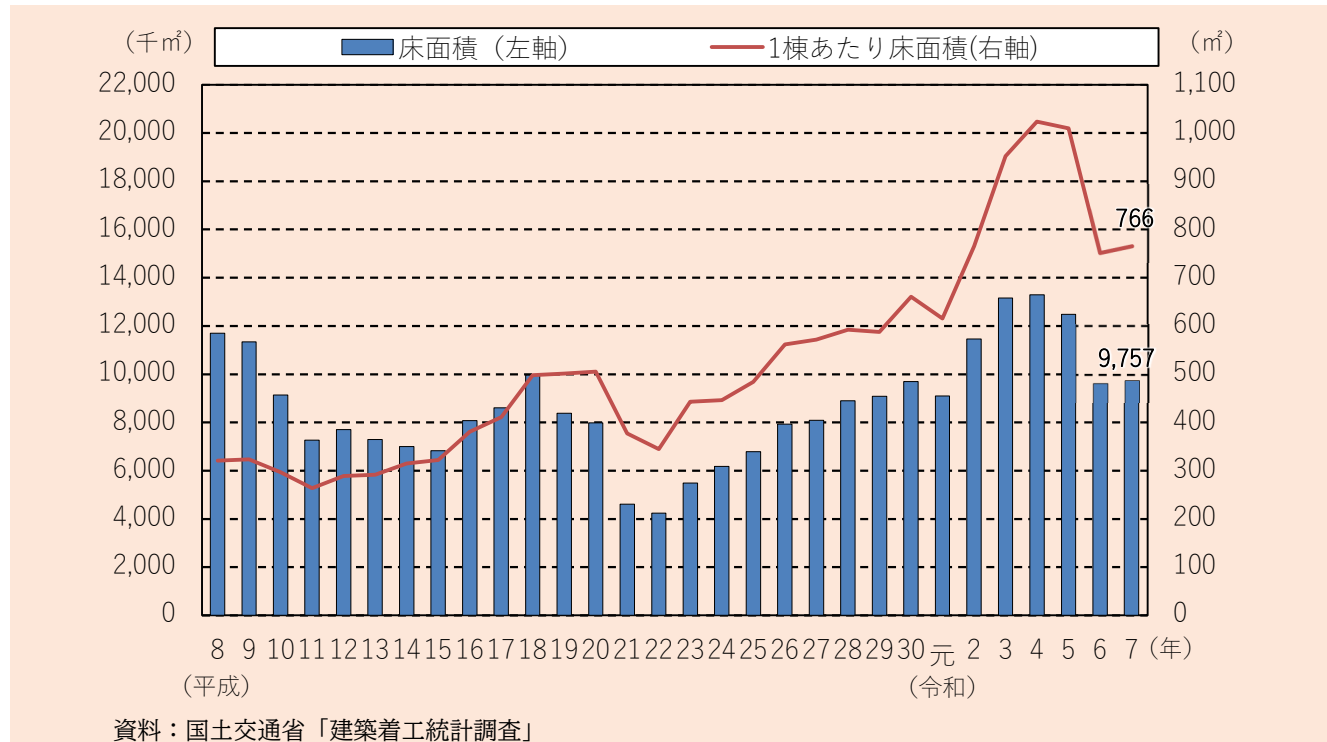
令和6年における工場立地件数は854件（前年比6.9%増）、立地面積は19,822千㎡（前年比28.4%増）であり、いずれも前年より増加した（図表1-3-10）。

図表1-3-10 工場立地件数及び立地面積の推移



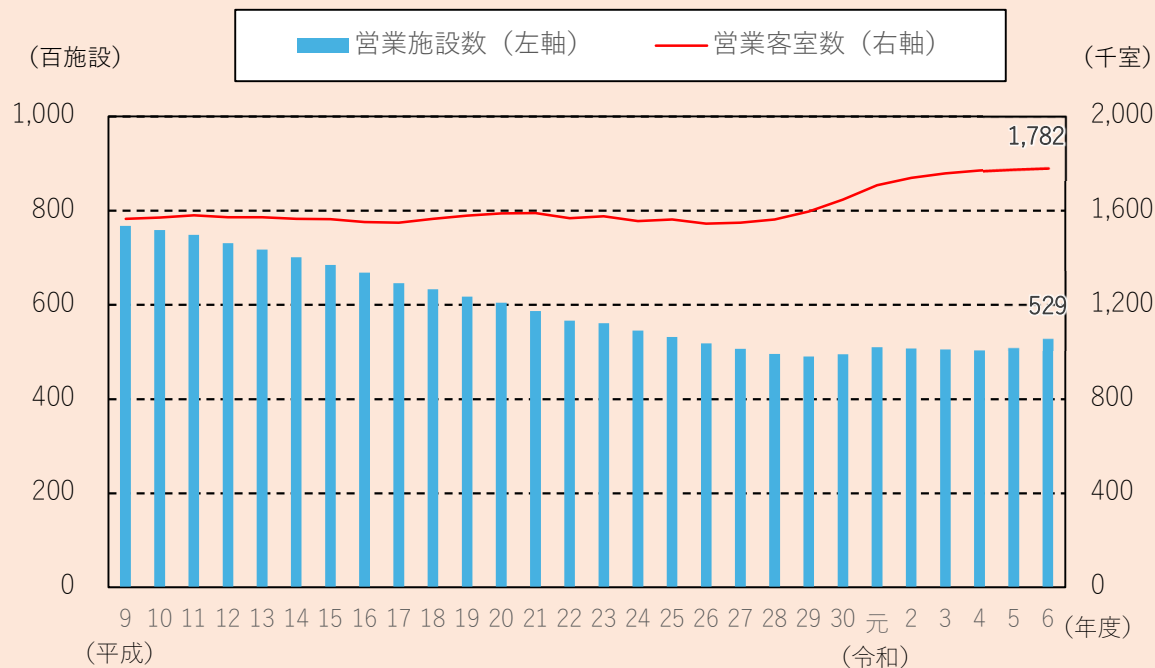
令和7年における倉庫着工面積について、全国の床面積は約9,757千㎡(前年比1.3%増)、1棟当たりの床面積は766㎡(前年比1.9%増)であり、いずれも前年より増加した(図表1-3-11)。

図表1-3-11 倉庫着工面積の推移



令和6年度における旅館・ホテル営業の施設数・客室数について、営業施設数は約52,900施設（前年度比3.74%増）、営業客室数は1,782千室（前年度比0.29%増）であり、いずれも前年度より増加となった（図表1-3-12）。

図表1-3-12 旅館・ホテル営業の施設数・客室数の推移



資料：厚生労働省「衛生行政報告例」（令和7年10月21日時点で公表しているデータ）より国土交通省作成

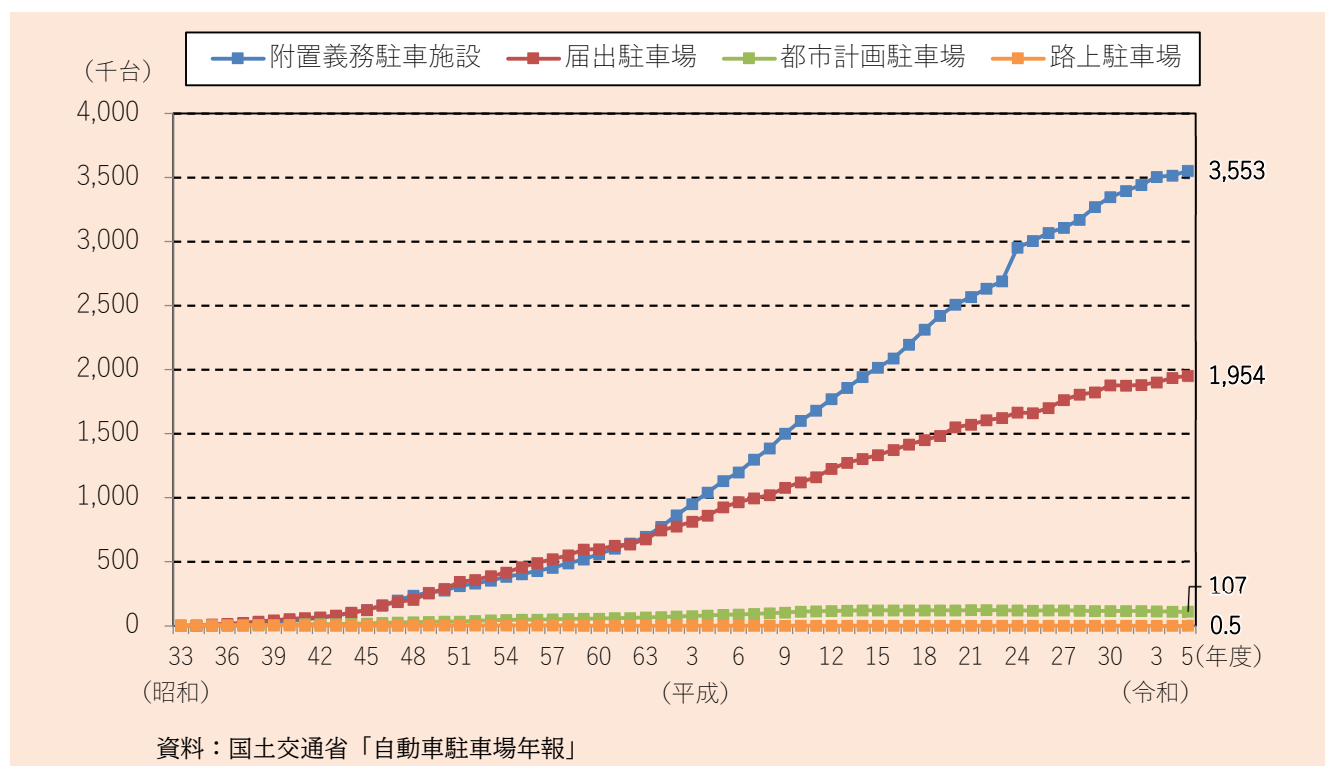
注1：各年度末時点

注2：平成29年度以前の数値は「ホテル営業」と「旅館営業」を合計した数である。

注3：平成22年度は東日本大震災の影響により、宮城県のうち仙台市以外の市町村、福島県の相双保健福祉事務所管轄内の市町村の数値が含まれていない。

駐車場整備の状況は、「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、令和5年度時点で約3,553千台となっている。次いで届出駐車場が約1,954千台、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

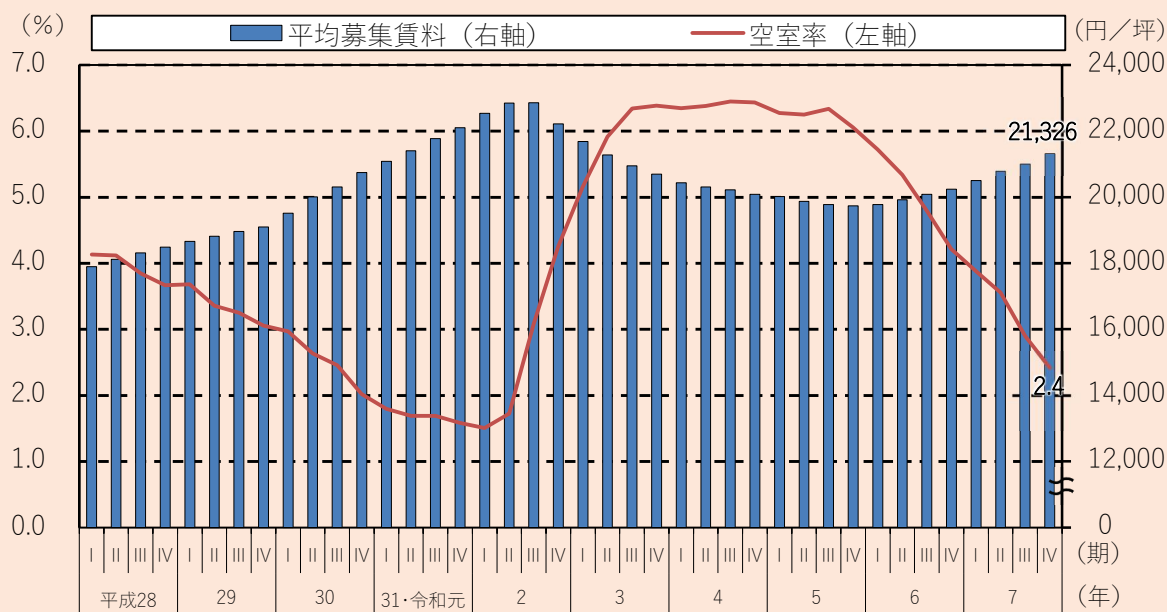


第4節 不動産市場の動向

(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)において、令和3年Ⅲ期(7～9月)から令和5年Ⅲ期(7～9月)までほぼ横ばいとなっていたオフィスビルの空室率は、令和5年Ⅳ期(10～12月)以降低下が続いており、令和7年Ⅳ期(10～12月)は2.4%となった。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年以降、上昇傾向が続いている(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)



資料：三鬼商事㈱「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」より国土交通省作成

注1：Ⅰ～Ⅳ期の値は、月次の値を平均した値

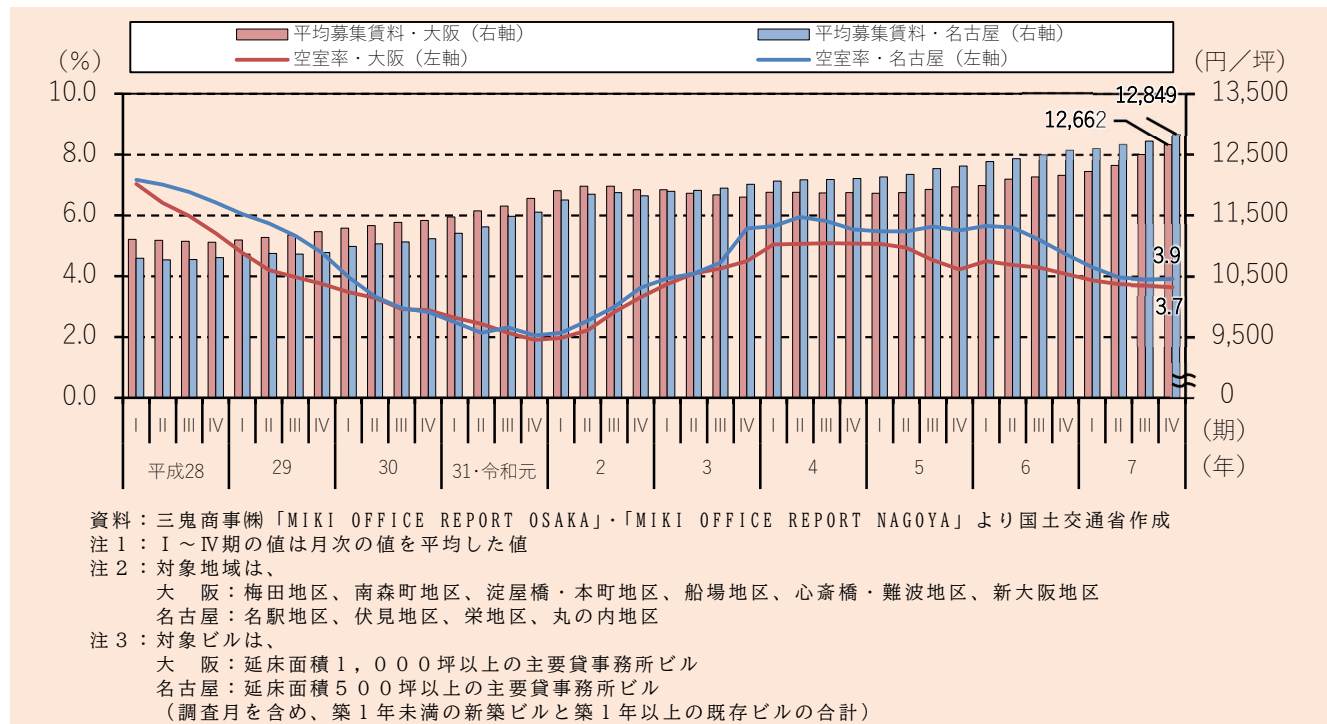
注2：対象地域は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

注3：対象ビルは、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル

(調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上の既存ビルの合計)

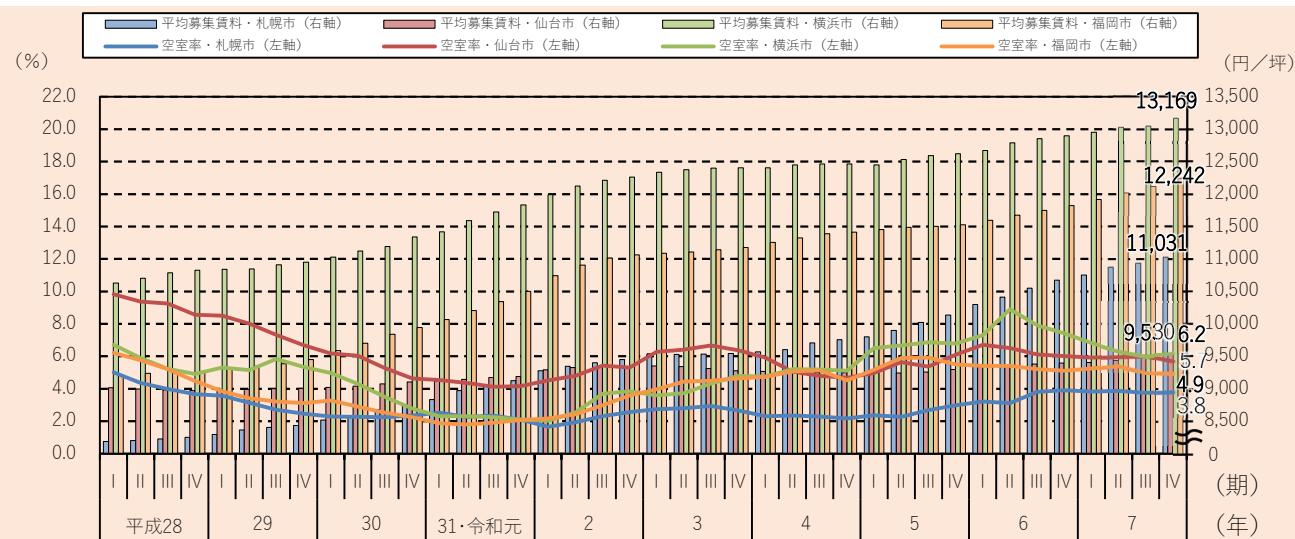
大阪市では、オフィスビルの空室率は令和6年Ⅱ期(4～6月)以降低下している。名古屋市では、オフィスビルの空室率は令和4年Ⅳ期(10～12月)から令和6年Ⅱ期(4～6月)までほぼ横ばいであったが、令和6年Ⅲ期(7～9月)以降低下している。オフィスビルの平均募集賃料については、大阪市ではほぼ横ばいが継続していたが、令和5年Ⅱ期(4～6月)以降上昇傾向である。名古屋市では令和3年以降上昇が続いている(図表1-4-2)。

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)



横浜市では、オフィスビルの空室率は、令和6年Ⅲ期（7～9月）以降低下傾向となっている。札幌市、仙台市、福岡市では、オフィスビルの空室率は、令和6年Ⅲ期（7～9月）から令和7年Ⅳ期（10～12月）まで概ね横ばいである。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）



資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT SAPPORO」・「MIKI OFFICE REPORT SENDAI」・「MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA」・「MIKI OFFICE REPORT FUKUOKA」より国土交通省作成

注1：Ⅰ～Ⅳ期の値は月次の値を平均した値

注2：対象地域は、

札幌：駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西1丁目近辺地区、北口地区

仙台：駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区

横浜：関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区

福岡：赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区

注3：対象ビルは、

札幌：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

仙台：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル

横浜：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル

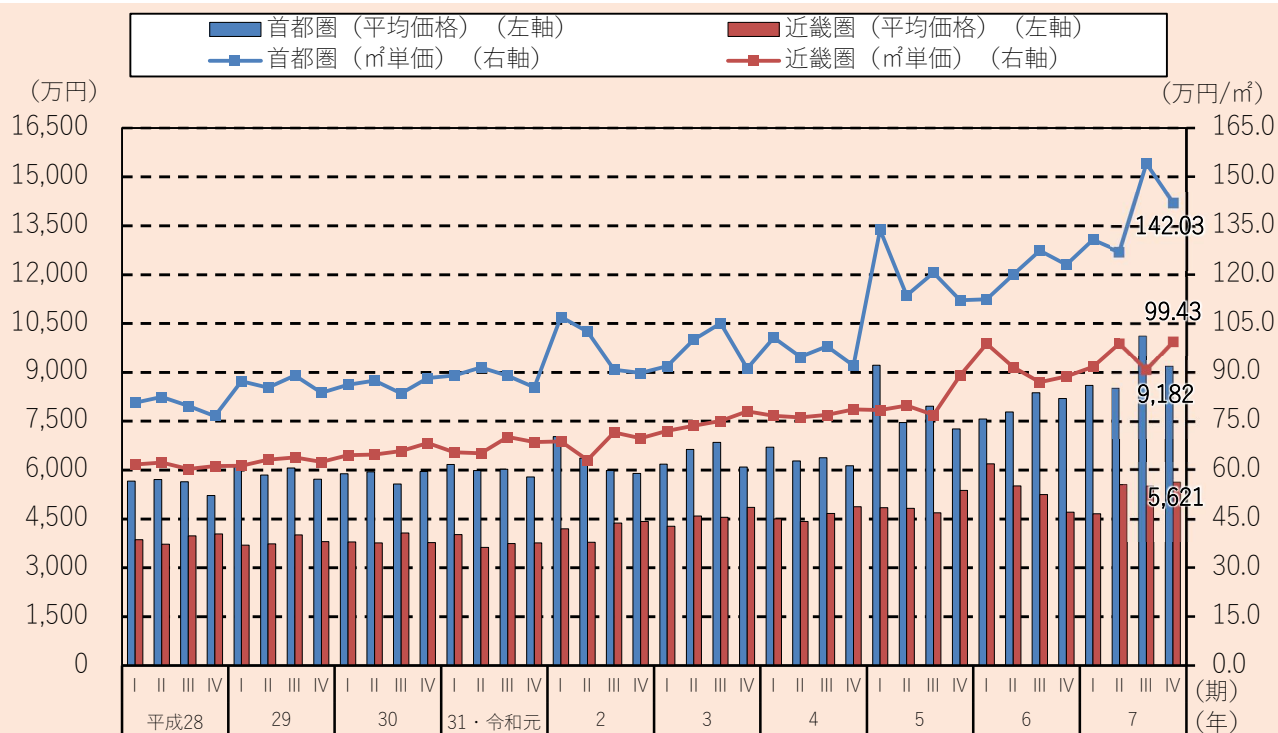
福岡：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

（調査月を含め、築1年未満の新築ビルと築1年以上の既存ビルの合計）

(住宅市場の動向)

令和7年における新築マンションの1㎡当たり単価は、Ⅳ期(10～12月)において首都圏では140万円台、近畿圏では90万円台後半と、四半期ごとに変動するものの、全体としては上昇傾向にある。平均価格は、首都圏、近畿圏ともに1㎡当たり単価と概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



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：圏域区分は、以下のとおり。

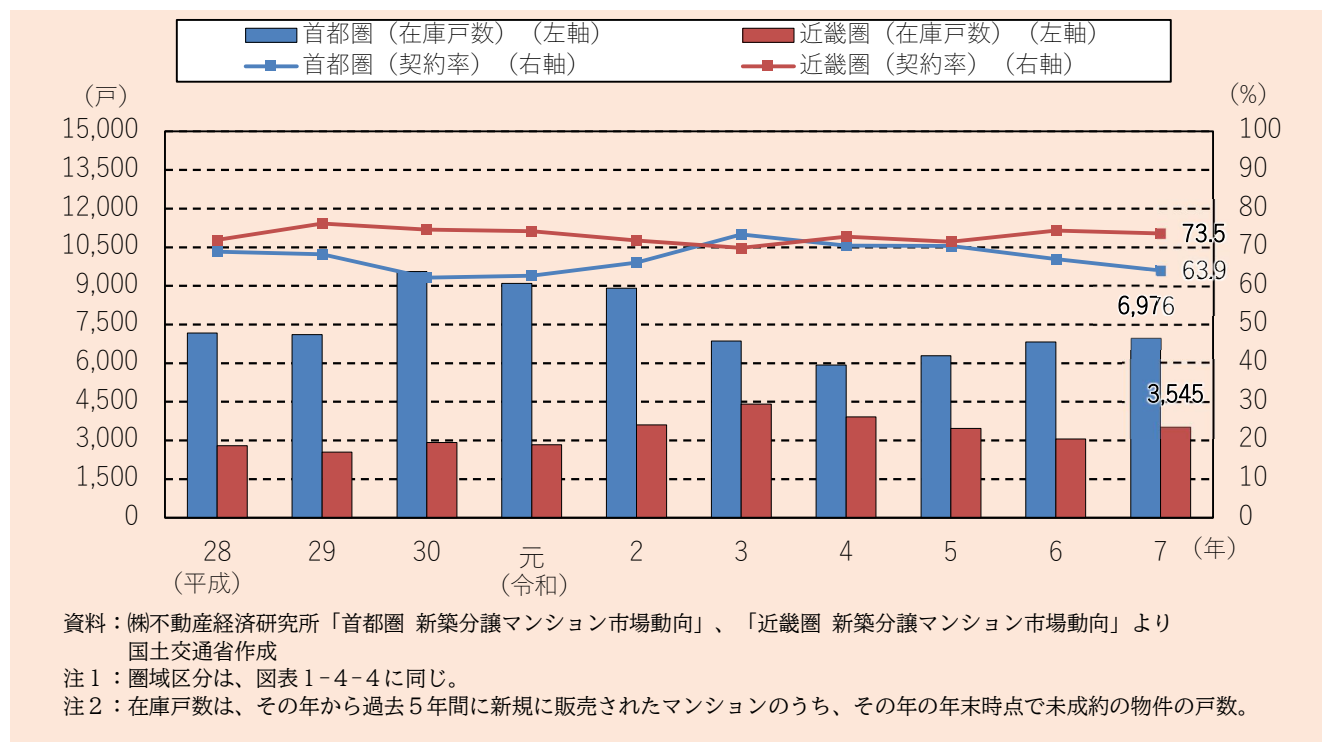
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

令和7年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏・近畿圏ともに増加し、首都圏では6,976戸、近畿圏では3,545戸である。

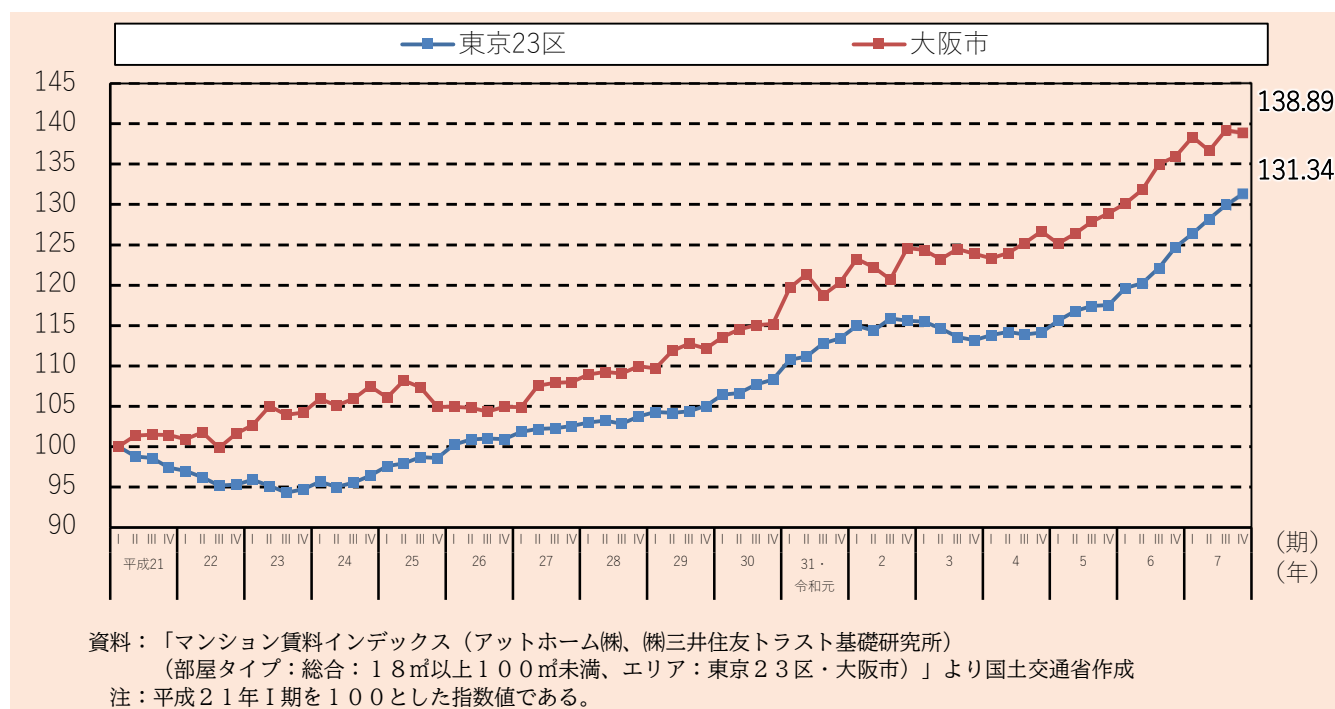
また、契約率（新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合）は、首都圏・近畿圏ともに下落し、首都圏では63.9%、近畿圏では73.5%である（図表1-4-5）。

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



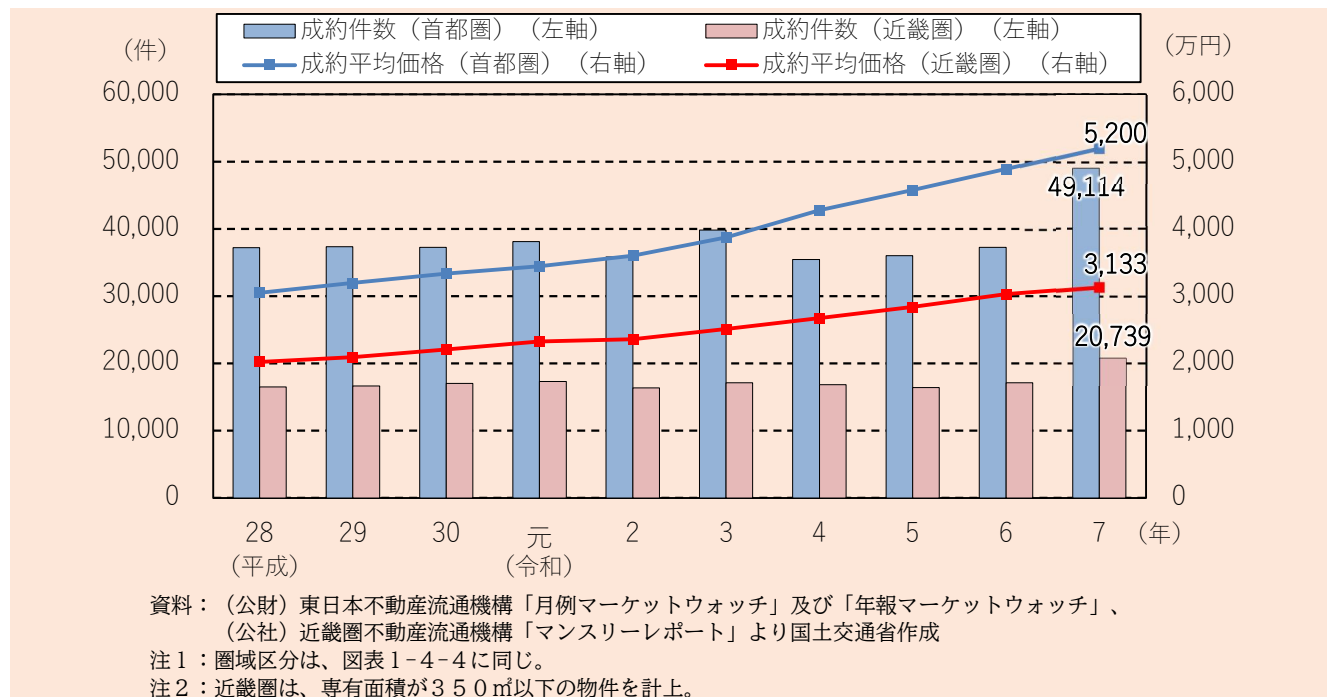
令和7年における賃貸マンションの賃料指数（平成21年Ⅰ期（1～3月）を100とする。）は、東京23区、大阪市ともに上昇傾向が継続し、令和7年Ⅳ期（10～12月）において、東京23区では131.34、大阪市では138.89となった（図表1-4-6）。

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



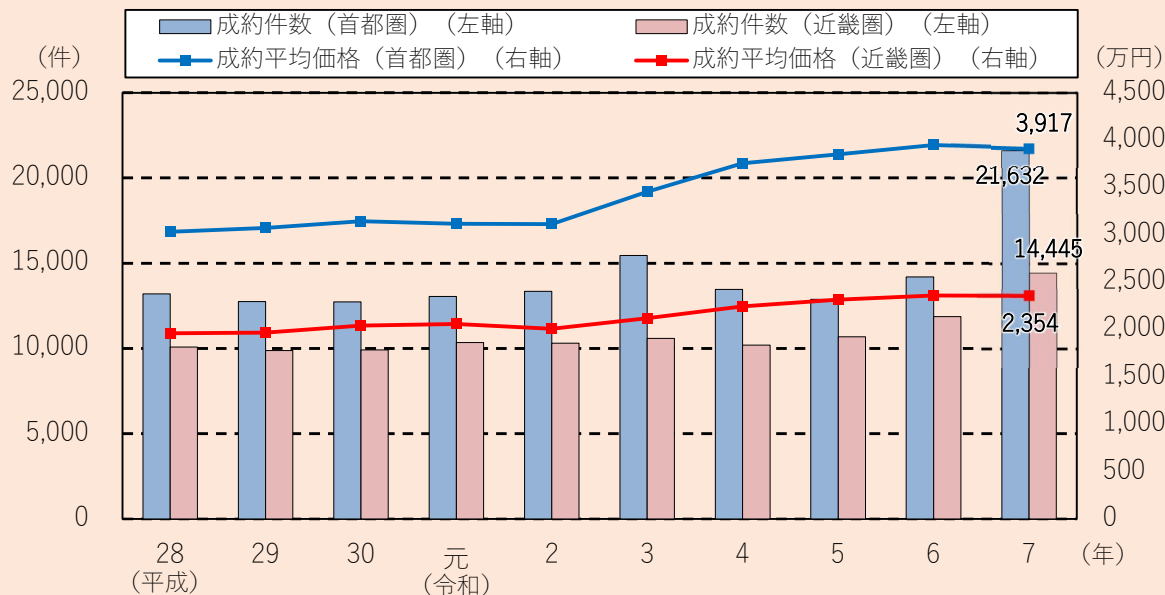
令和7年における中古マンションの成約件数は、首都圏では49,114件（前年比32%増）、近畿圏では20,739件（前年比21%増）であり、首都圏、近畿圏ともに前年より大幅に増加した。成約平均価格は、首都圏では5,200万円（前年比6.3%増）、近畿圏では3,133万円（前年比3.5%増）であり、上昇傾向が続いている（図表1-4-7）。

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7年における中古戸建住宅の成約件数は、首都圏では21,632件（前年比52.5%増）、近畿圏では14,445件（前年比21.9%増）と、いずれの圏域においても大幅に増加した。成約平均価格については、首都圏では3,917万円（前年比0.77%減）、近畿圏では2,354万円（前年比0.21%減）と、いずれの圏域も概ね横ばい傾向である（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



資料：（公財）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」及び「年報マーケットウォッチ」、
（公社）近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」より国土交通省作成

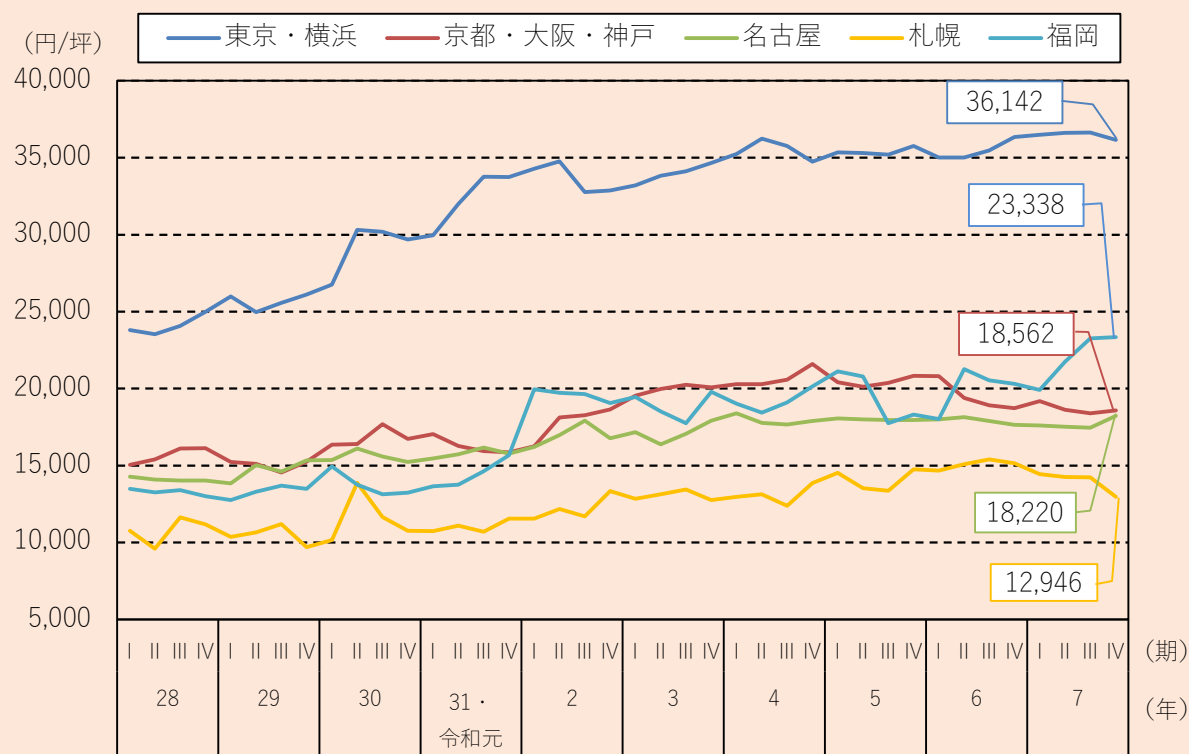
注1：圏域区分は、図表1-4-4に同じ。

注2：近畿圏は、土地面積が50～350㎡の物件を計上。

(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7年Ⅳ期(10～12月)は、東京・横浜で36,142円／坪(対前年同期比0.5%減)、京都・大阪・神戸で18,562円／坪(対前年同期比0.9%減)、名古屋で18,220円／坪(対前年同期比3.3%増)、札幌で12,946円／坪(対前年同期比14.5%減)、福岡で23,338円／坪(対前年同期比15.0%増)となり、名古屋、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

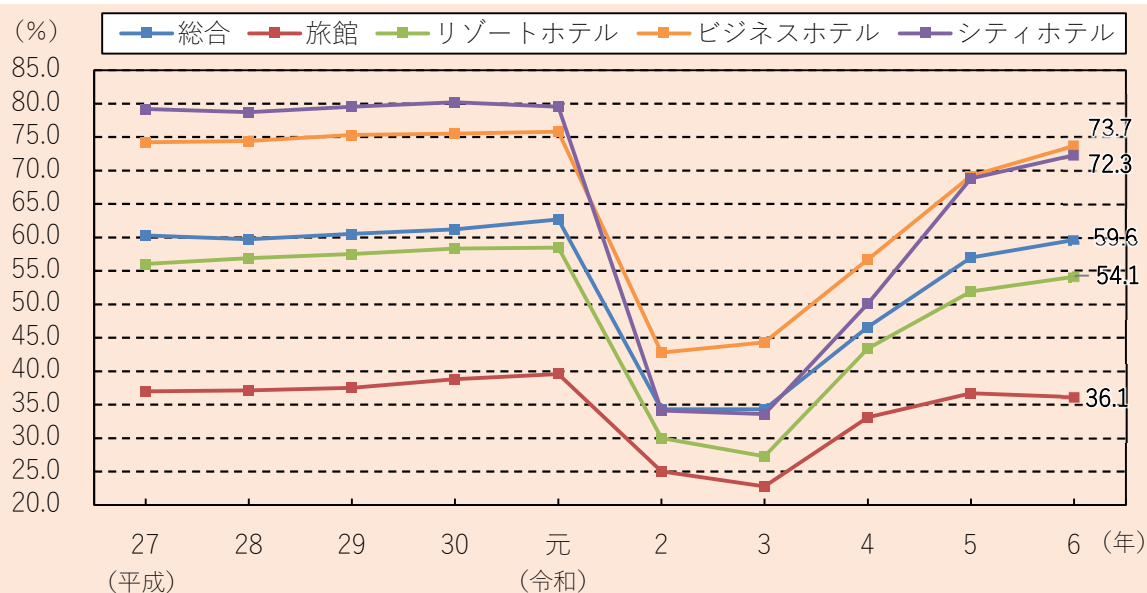
名古屋：栄エリア

札幌：大通エリア

福岡：天神エリア

令和6年における旅館・ホテルの客室稼働率は、旅館を除くいずれの宿泊施設タイプにおいても令和2年又は令和3年を底に上昇が続いているが、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

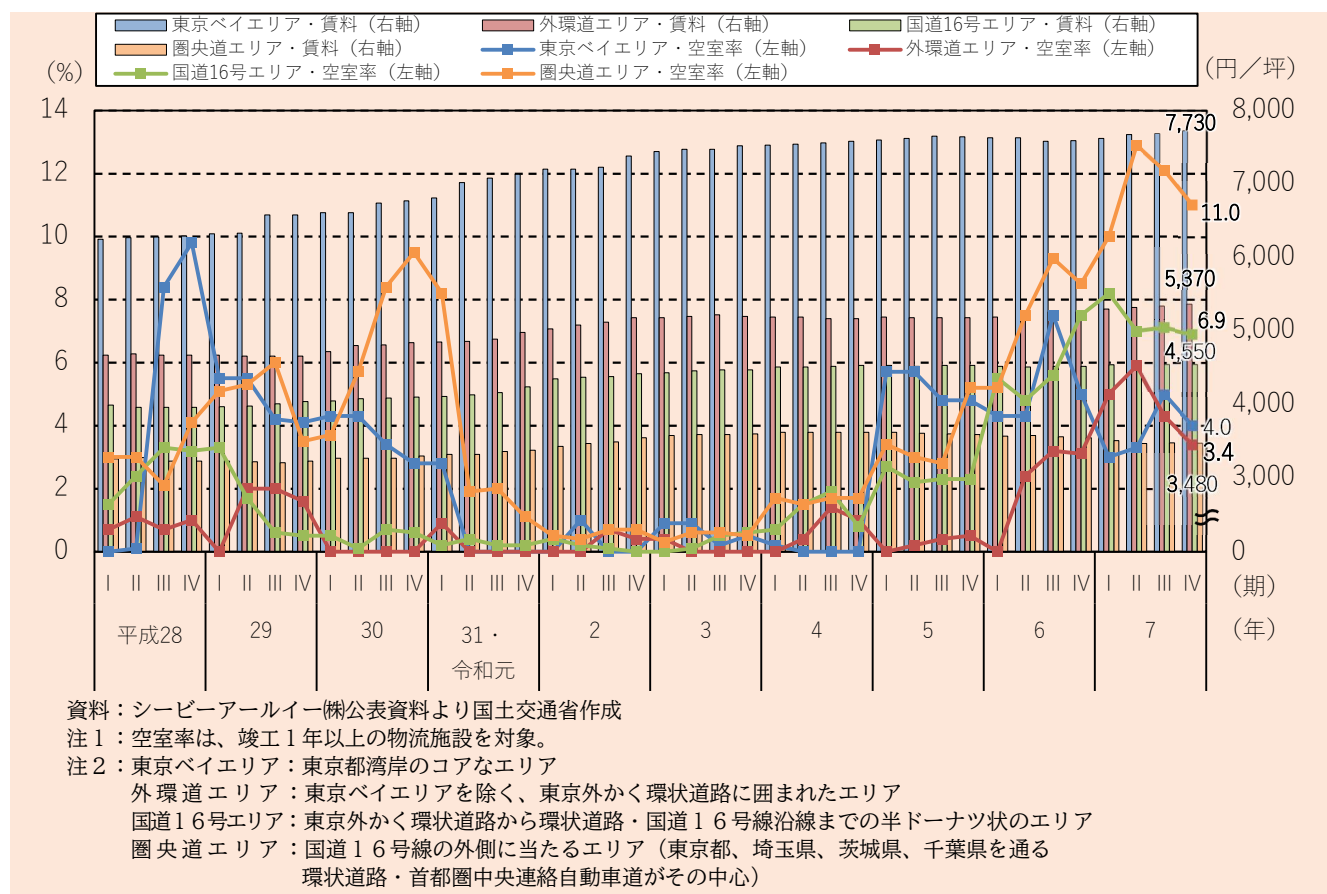


資料：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

注：総合には、簡易宿所、会社・団体の宿泊所及び宿泊施設タイプ不詳を含む。

令和7年における物流施設の賃料は、全てのエリアにおいて横ばいである。空室率は全てのエリアにおいて、令和7年Ⅳ期(10～12月)時点では低下している(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



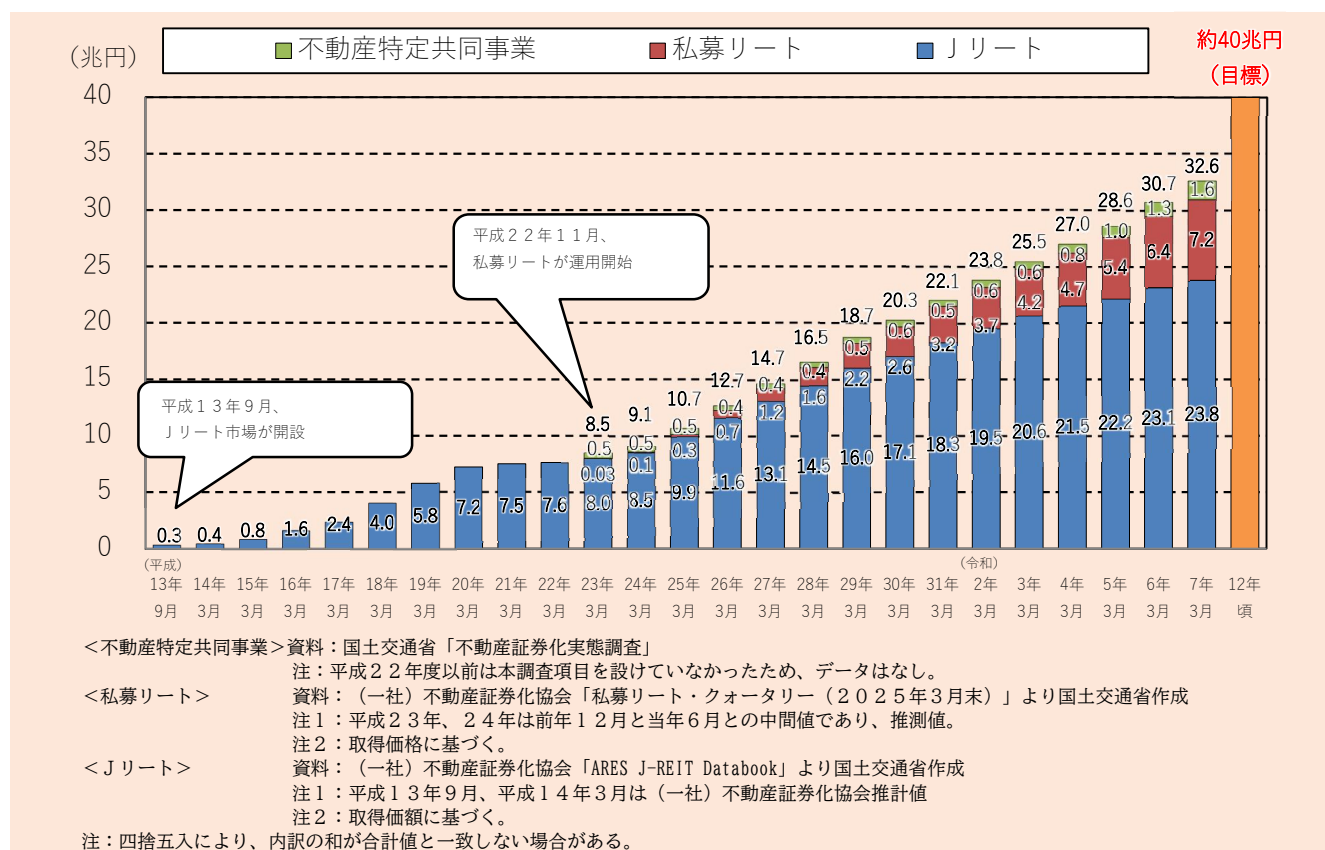
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

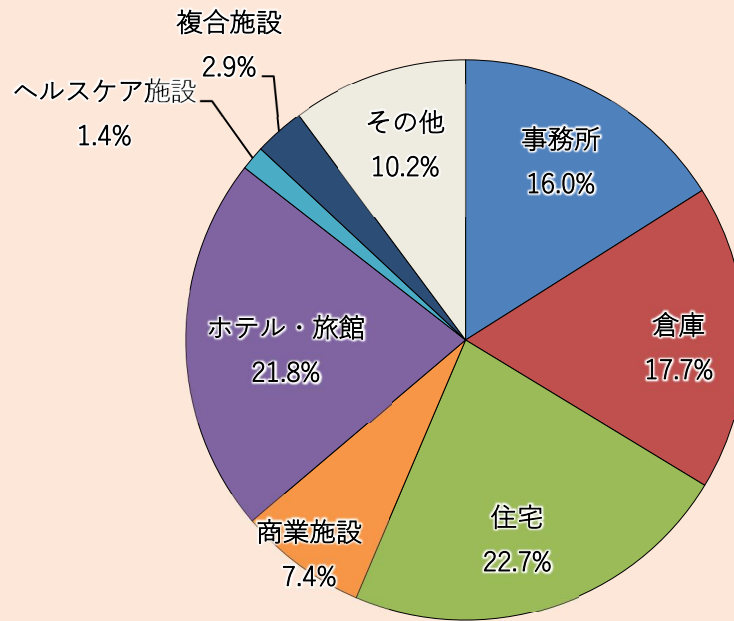
不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号)に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)等がある。

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7年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約33兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が16.0%、倉庫が17.7%、住宅が22.7%、商業施設が7.4%、ホテル・旅館が21.8%、ヘルスケア施設が1.4%、複合施設が2.9%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

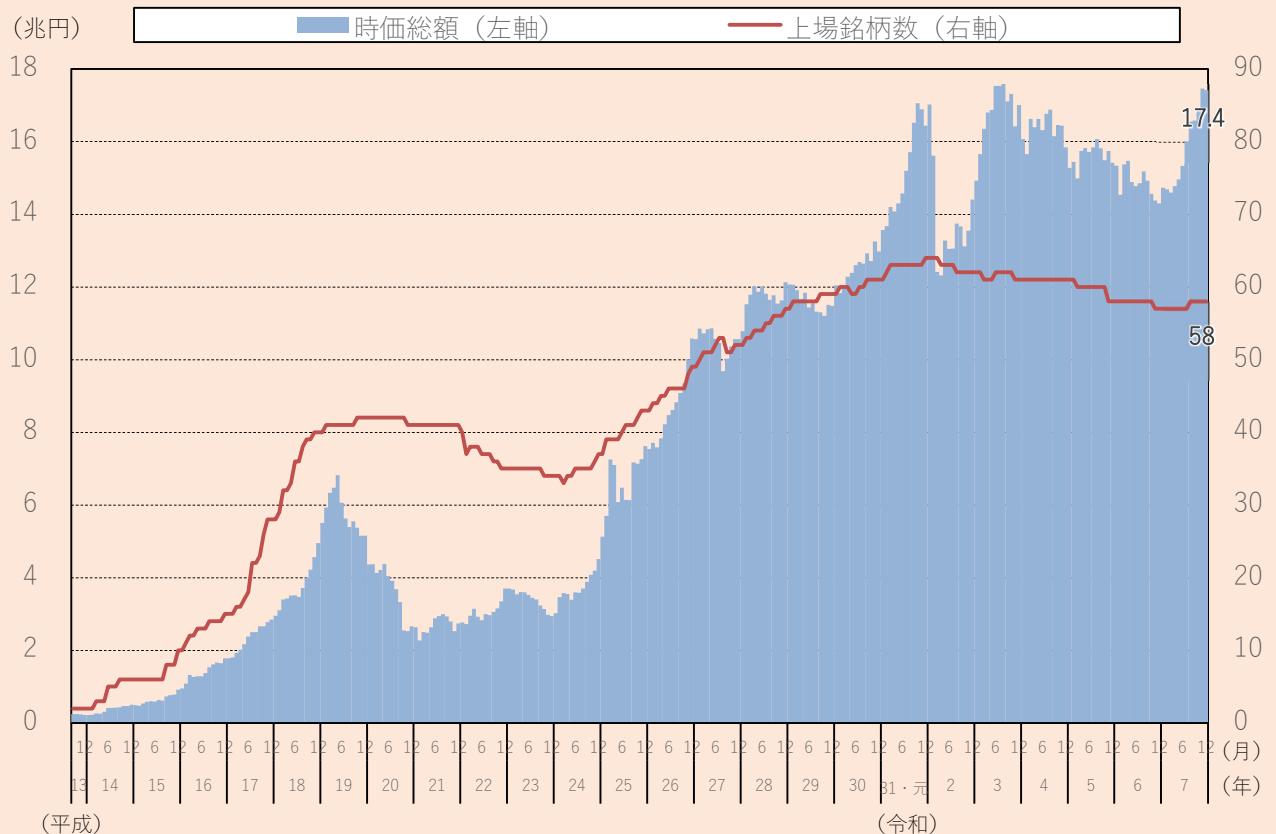


資料：国土交通省「不動産証券化実態調査」
注：令和6年度の数值

(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7年12月末現在、58銘柄あり、その時価総額は約17.4兆円となっている(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

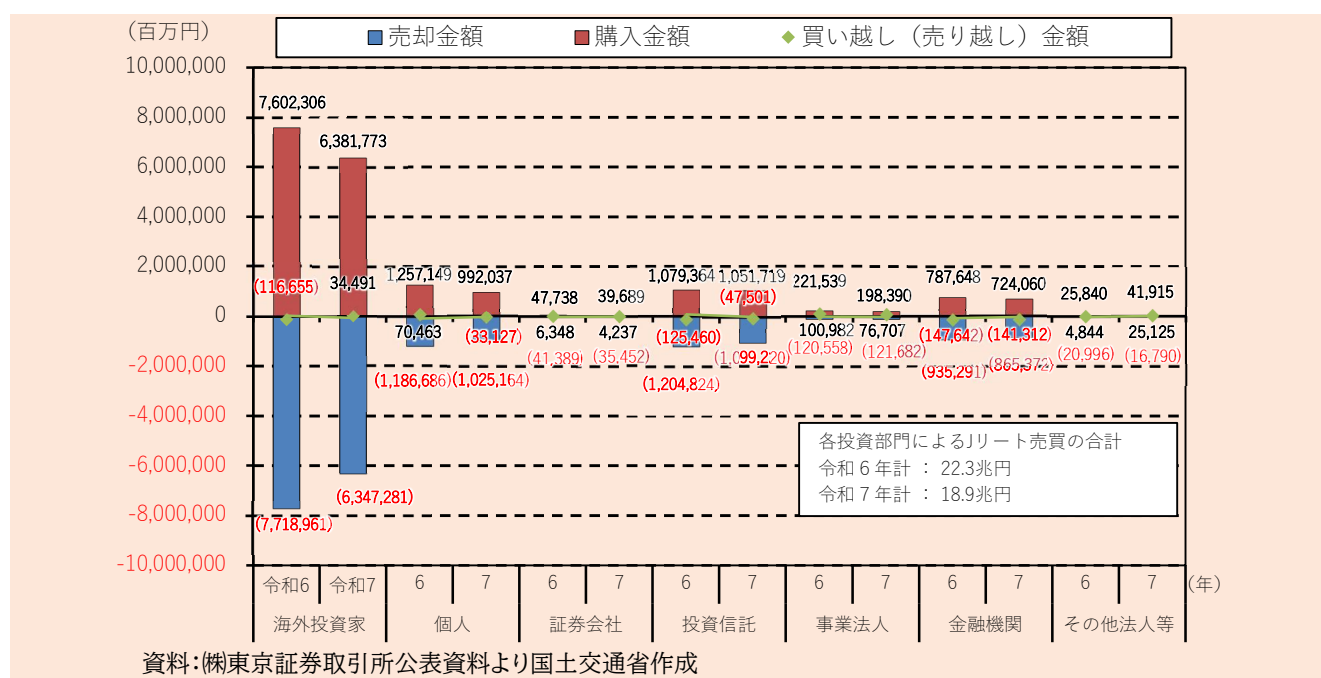
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT²指数の動向は、投資市場全体の動向からも影響を受けるものであり、令和7年は上昇基調で推移し2,000ポイントを回復した(図表1-5-4)。

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7年の購入金額割合からみると、海外投資家が67.7%、投資信託が11.2%、国内個人投資家が10.5%、金融機関が7.7%、事業法人が2.1%、証券会社が0.4%、その他法人等が0.4%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

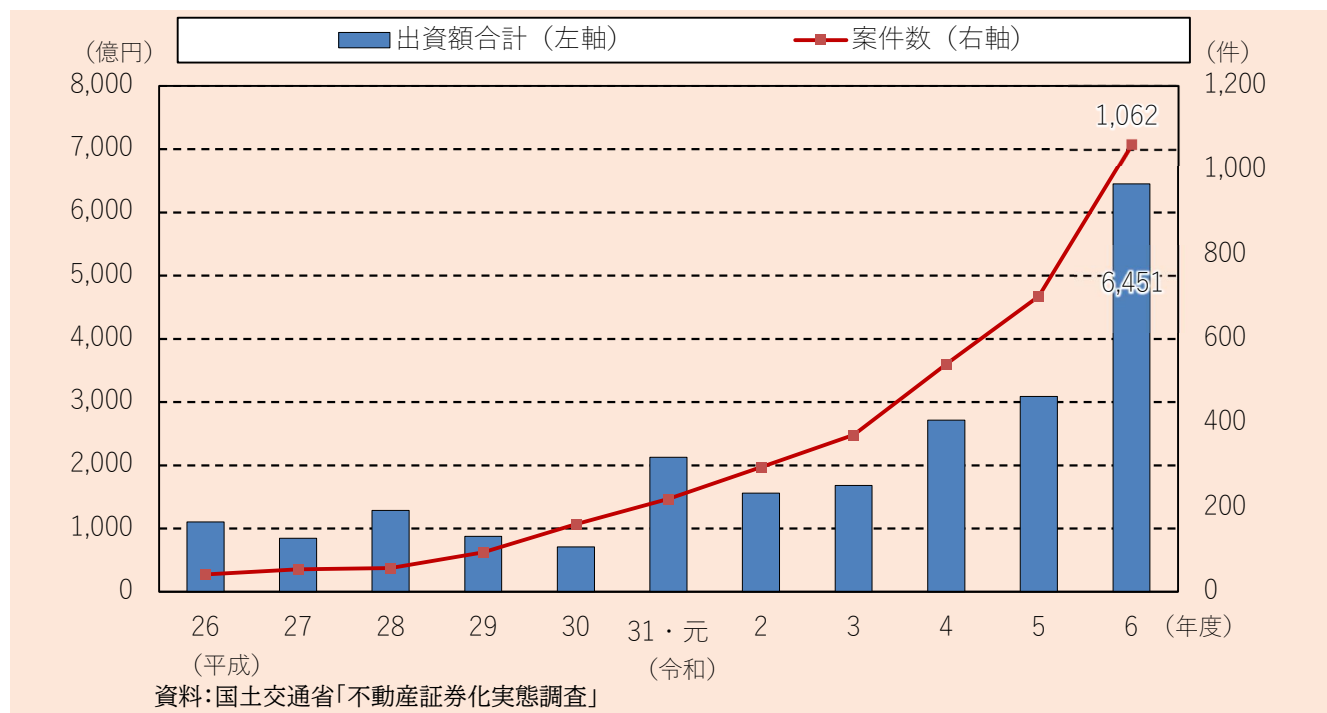


(不動産特定共同事業の動向)

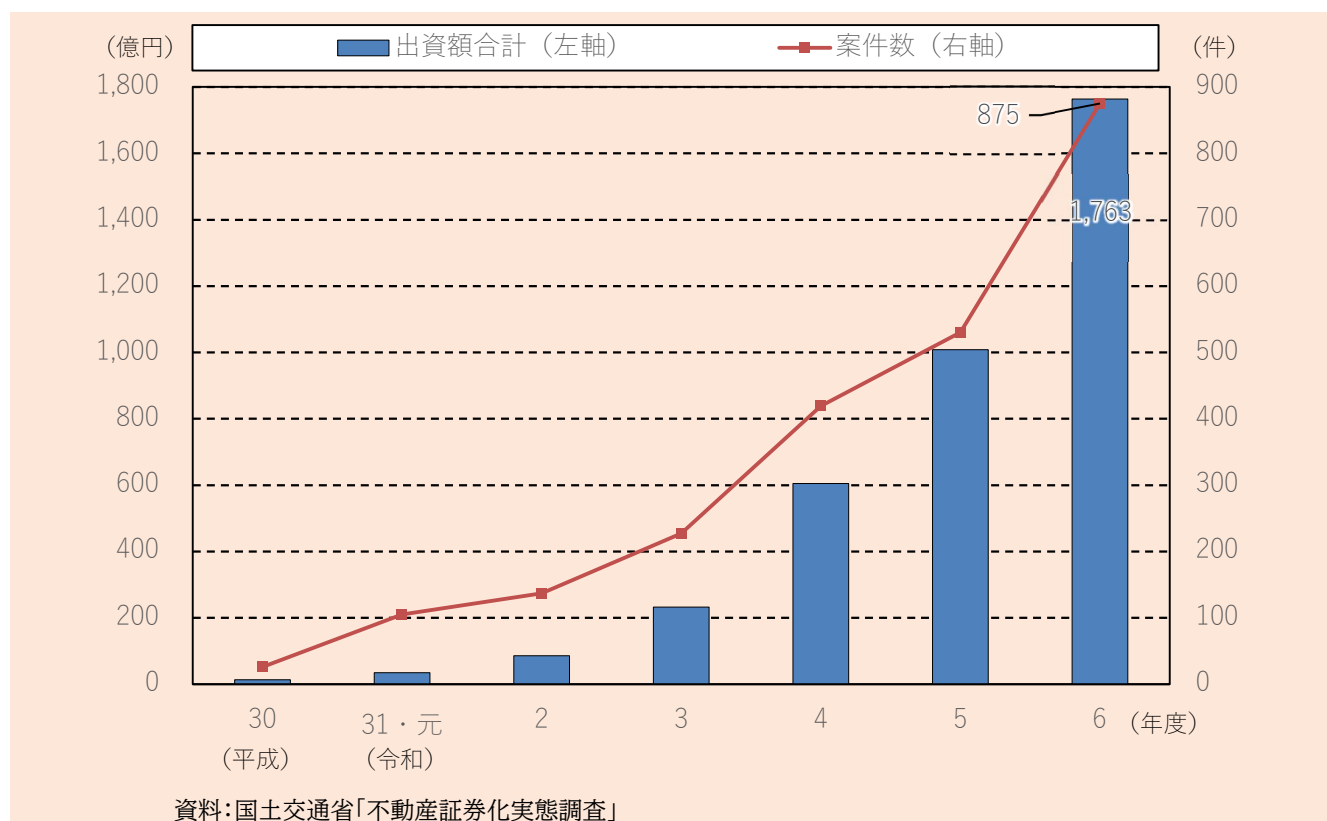
不動産特定共同事業について、令和6年度に新たに組成された案件数は1,062件、新たに出資された額は約6,451億円となり、いずれも前年度から増加している(図表1-5-6)。

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6年度に新たに組成された案件数は875件、出資された額は約1,763億円となり、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



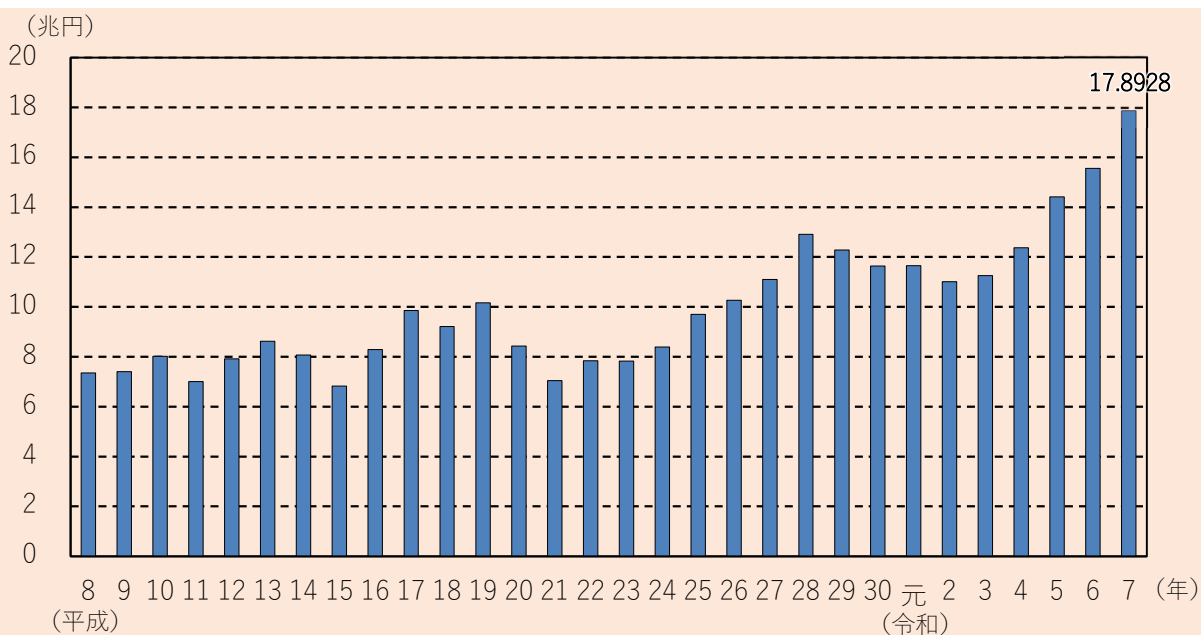
図表1-5-7 不動産特定共同事業(電子取引業務)の新規案件数及びその出資額の推移



（不動産業向けの貸出動向）

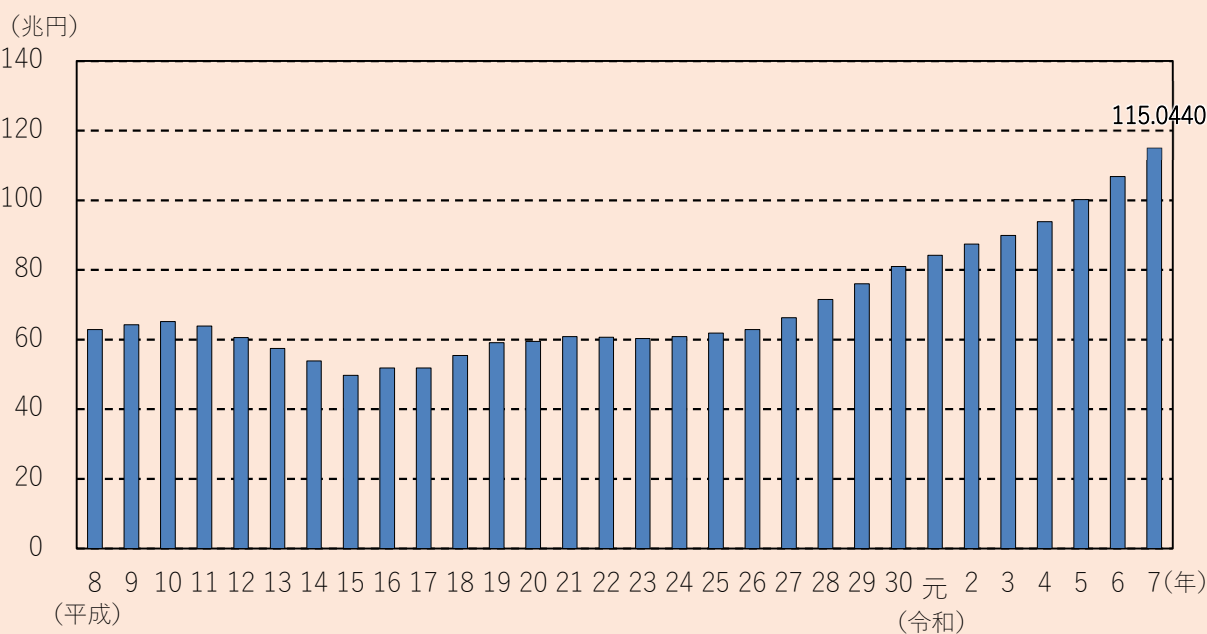
令和7年における銀行等による不動産業向け新規貸出は、日本銀行「貸出先別貸出金」によると、前年から増加し、17兆8,928億円である（図表1-5-8）。

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」によると、引き続き増加傾向が顕著であり、令和7年は過去最高の115兆440億円である（図表1-5-9）。

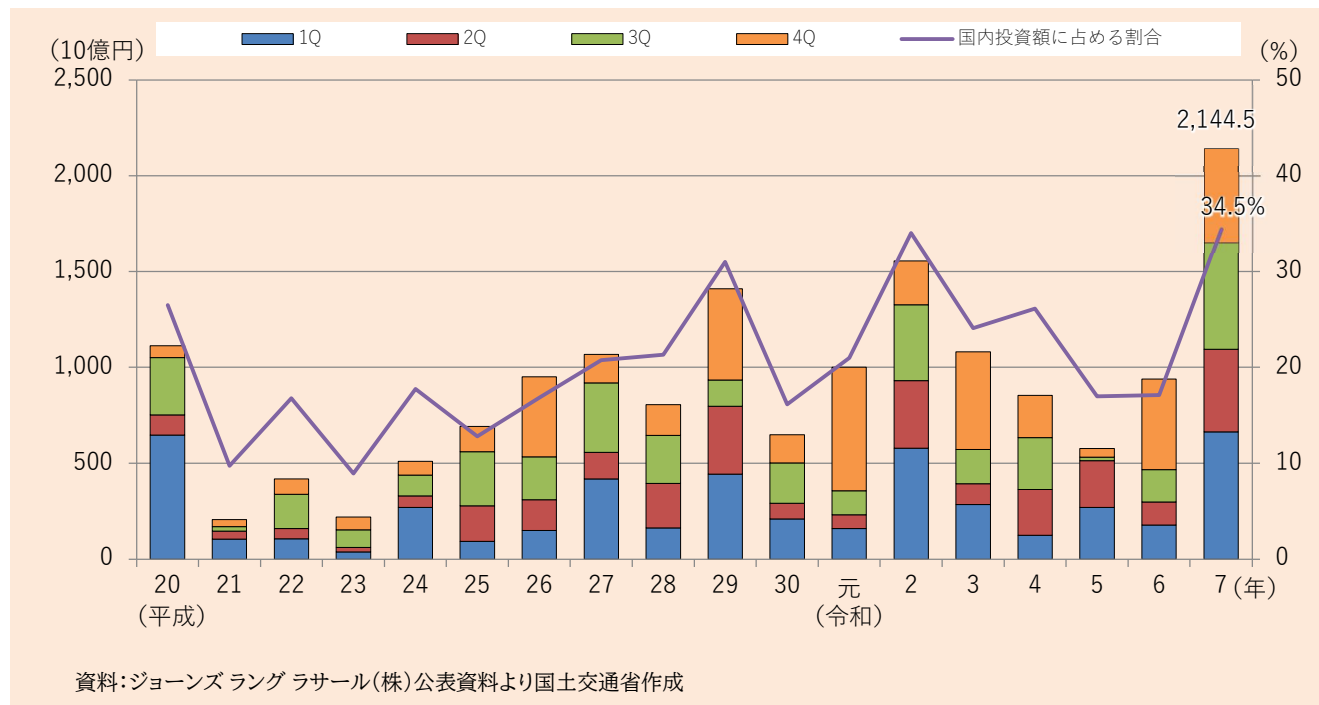
図表1-5-9 不動産業向け貸出残高の推移



(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7年において2兆1,445億円であり、前年の9,397億円と比べて約128%増加した。また、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34.5%であり、前年の17.1%と比べてほぼ倍増している(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



第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

本節では、土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識調査として、住宅団地の居住者に対して行ったアンケート調査の結果について解説する。

（住宅団地を取り巻く状況）

高度経済成長期以降、都市部への急激な人口集中に対応し、昭和40年代前半をピークに日本全国で多くの住宅団地の開発が進められ、現在では多くの団地において、住宅・施設の老朽化が進むとともに、住民の高齢化が進行している。これらに対応して、「地域再生法」（平成17年法律第24号）の改正による地域住宅団地再生事業の創設・拡充、住宅市街地総合整備事業による財政支援の拡充など、住宅団地に対する支援が拡充されるとともに、各地で住宅団地の再生に向けた取組が進められているところである。

本節では、こうした課題に直面する住宅団地に居住する住民を対象とした意識調査³の結果について取り上げる。

³ 「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」（国土交通省）

調査対象：「住宅団地の実態に関する調査」（平成30年度調査、国土交通省）に基づき作成された「住宅団地リスト」に掲載された住宅団地に居住する住民3,000人（10代：0.3%、20代：0.9%、30代：4.9%、40代：13.5%、50代：26.4%、60代：29.3%、70代以上：24.7%）。

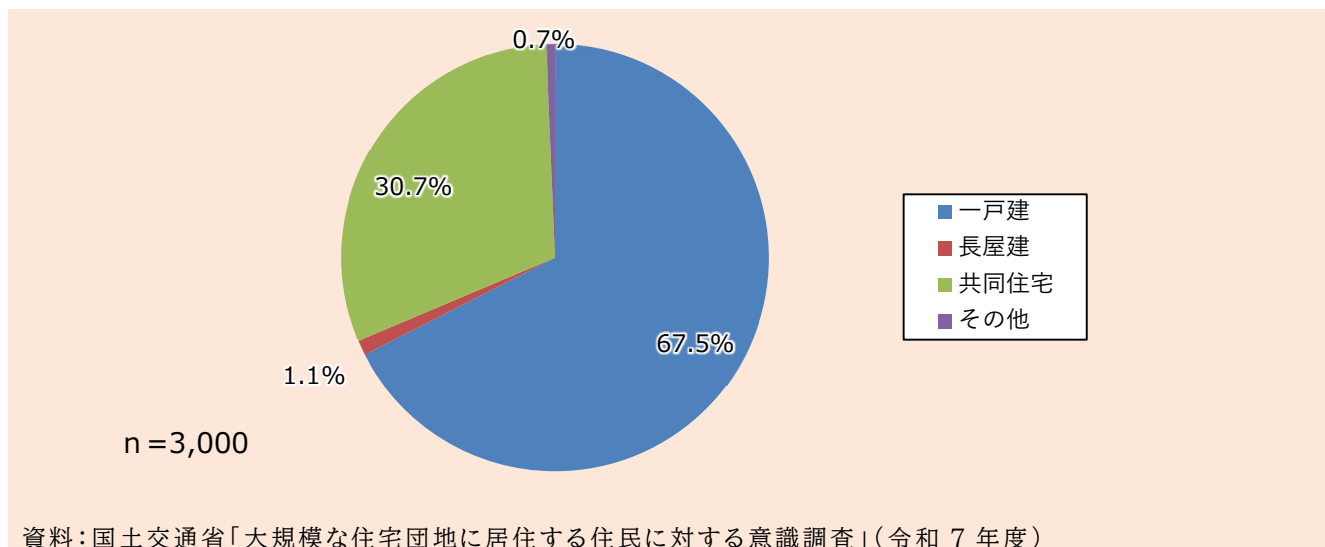
調査期間：令和8年2月5日～9日

住宅団地リスト：「全国の市区町村に対するアンケート調査」（国土交通省、平成29年度及び平成30年度実施）により作成した住宅団地のリスト

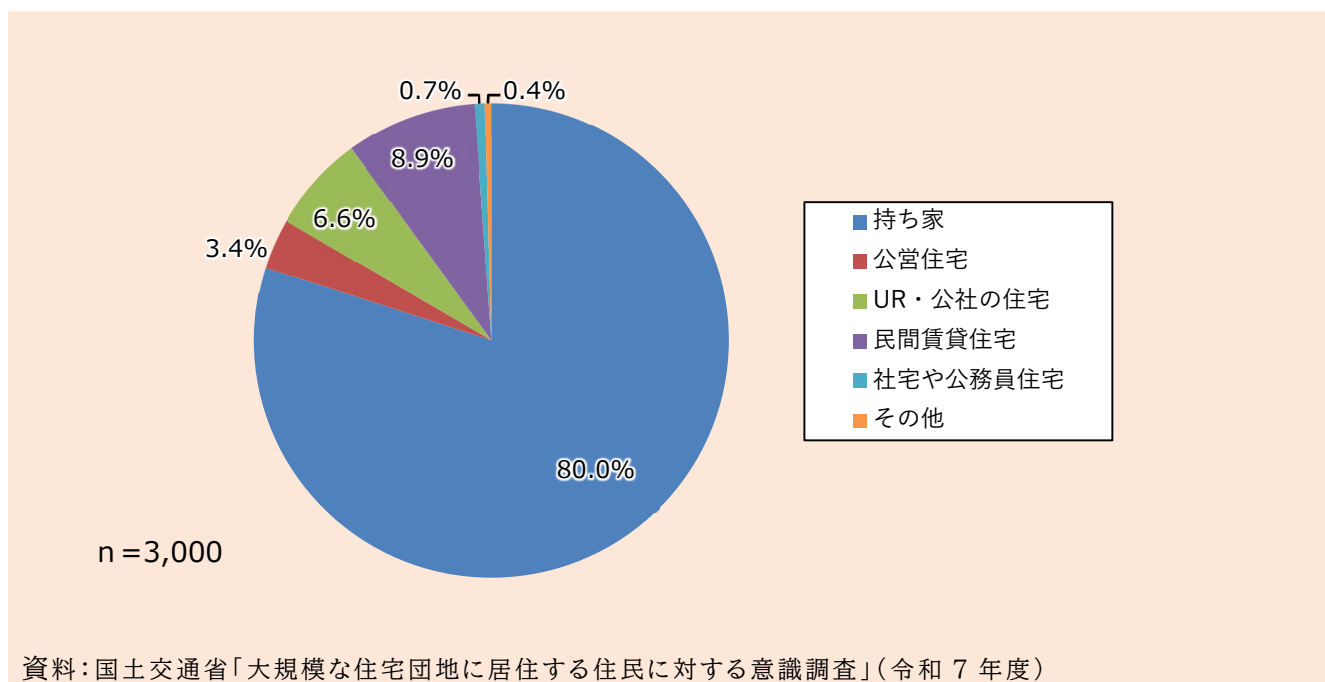
(住宅団地に居住する住民の居住状況等)

ほぼ全員が一戸建又は共同住宅に居住し、8割が持ち家である(図表1-6-1、図表1-6-2)。

図表1-6-1 住宅の形態

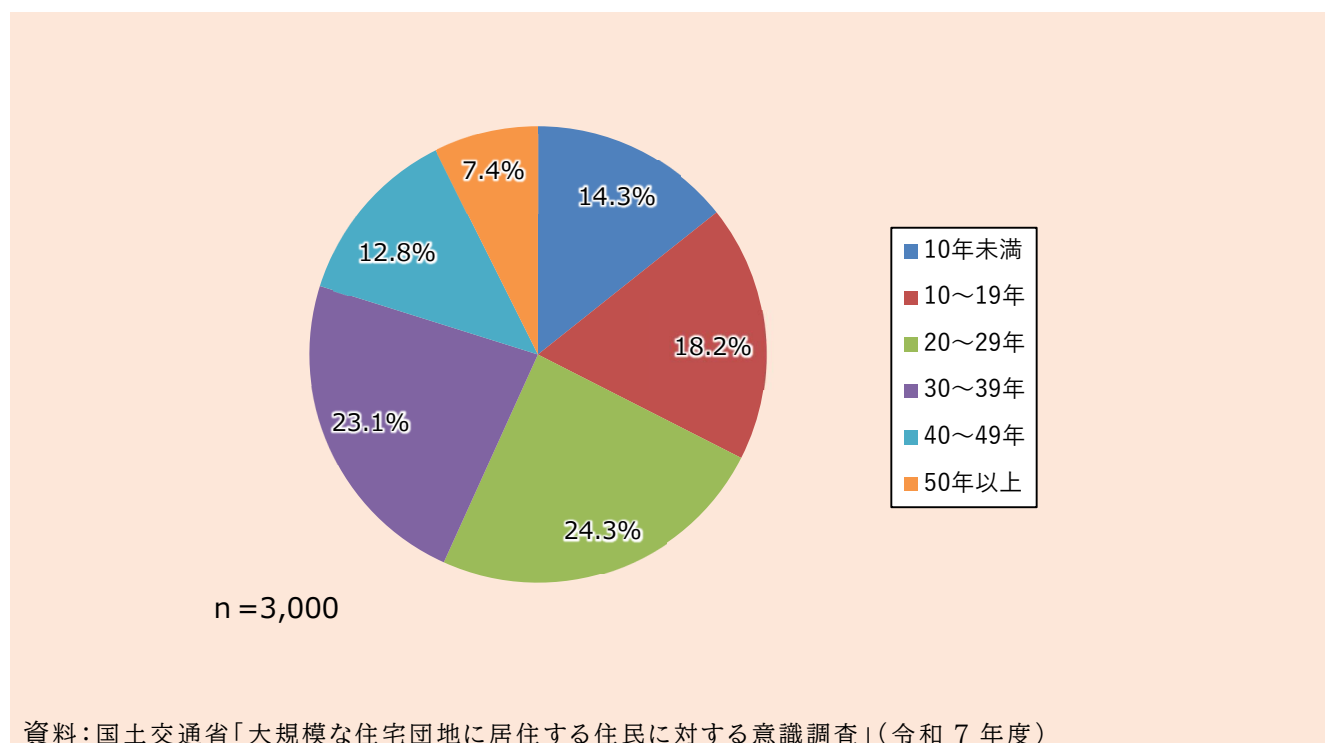


図表1-6-2 住居の種類

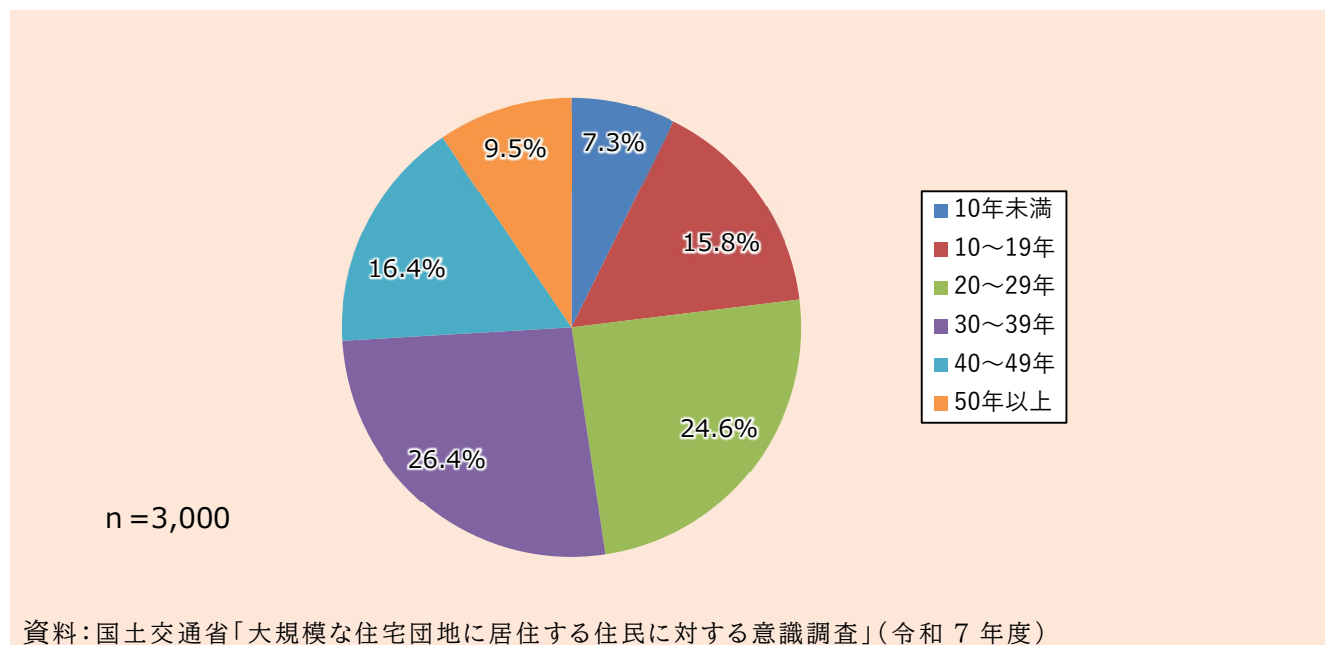


現在居住している住宅団地への居住年数、及び居住している住宅の築年数については、どちらも、「20～29年」及び「30～39年」で約半数を占めている（図表1-6-3、1-6-4）。

図表1-6-3	居住年数
---------	------

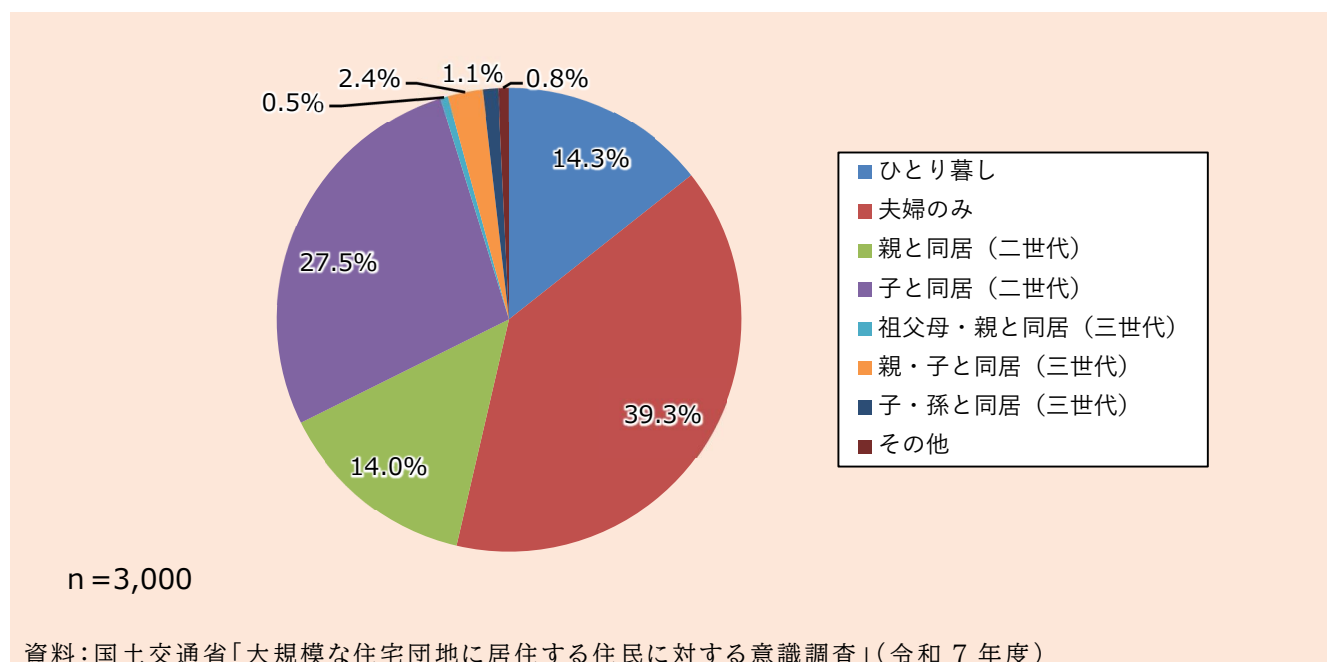


図表1-6-4	住宅の築年数
---------	--------



世帯の家族類型に関しては、「夫婦のみ」世帯が約4割を占め、次いで「子と同居（二世代）」世帯が3割弱である（図表1-6-5）。

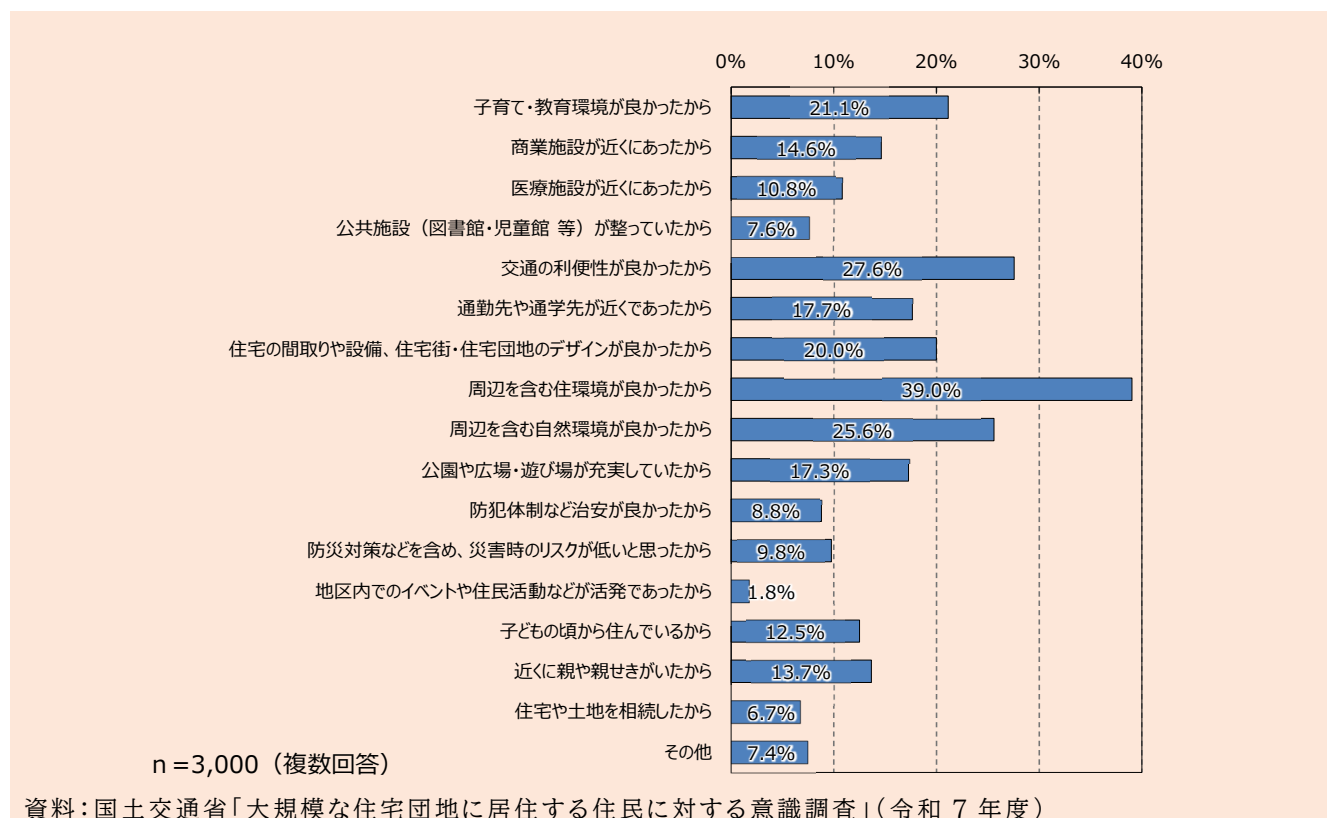
図表1-6-5 世帯の家族類型



（住宅団地に居住する住民の意識）

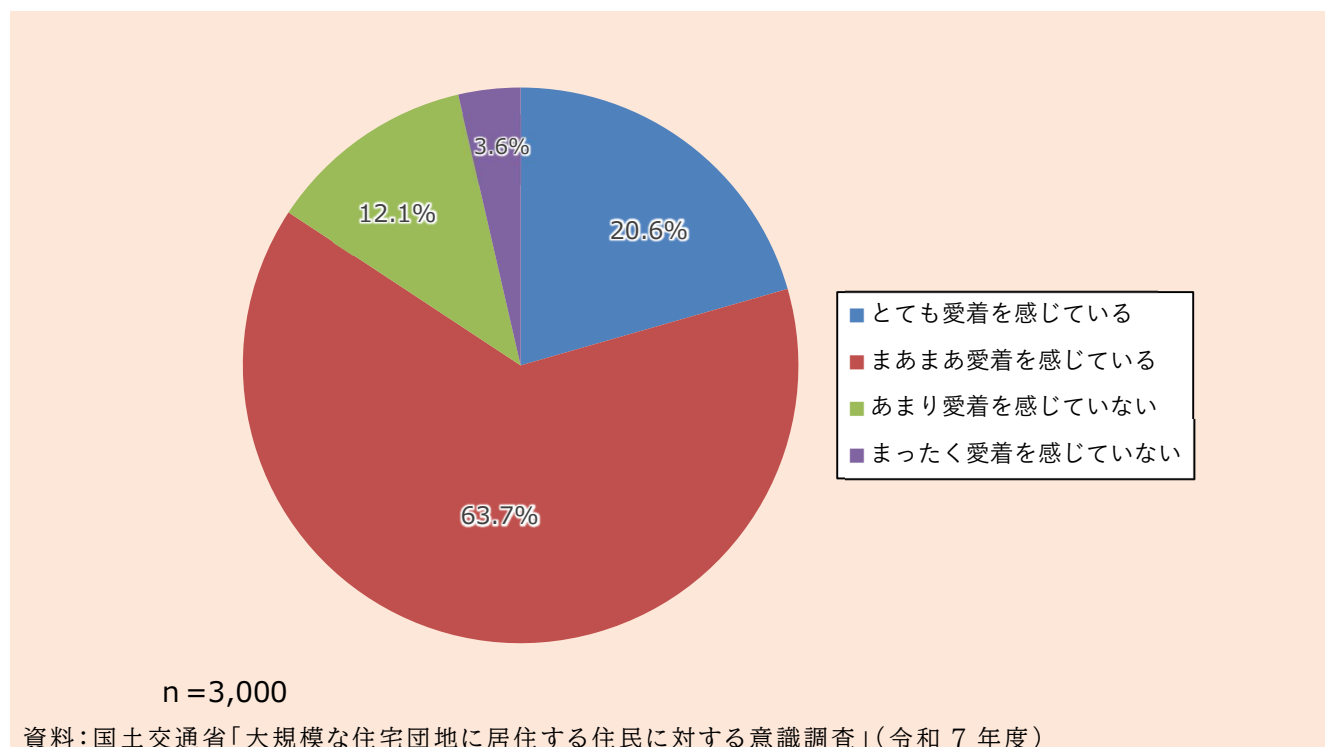
現在居住する住宅団地を選んだ理由（複数回答）は、「周辺を含む住環境が良かったから」が 39.0%と最も高く、続いて「交通の利便性が良かったから」が 27.6%、「周辺を含む自然環境が良かったから」が 25.6%である（図表1-6-6）。

図表1-6-6 現在居住する住宅団地を選んだ理由

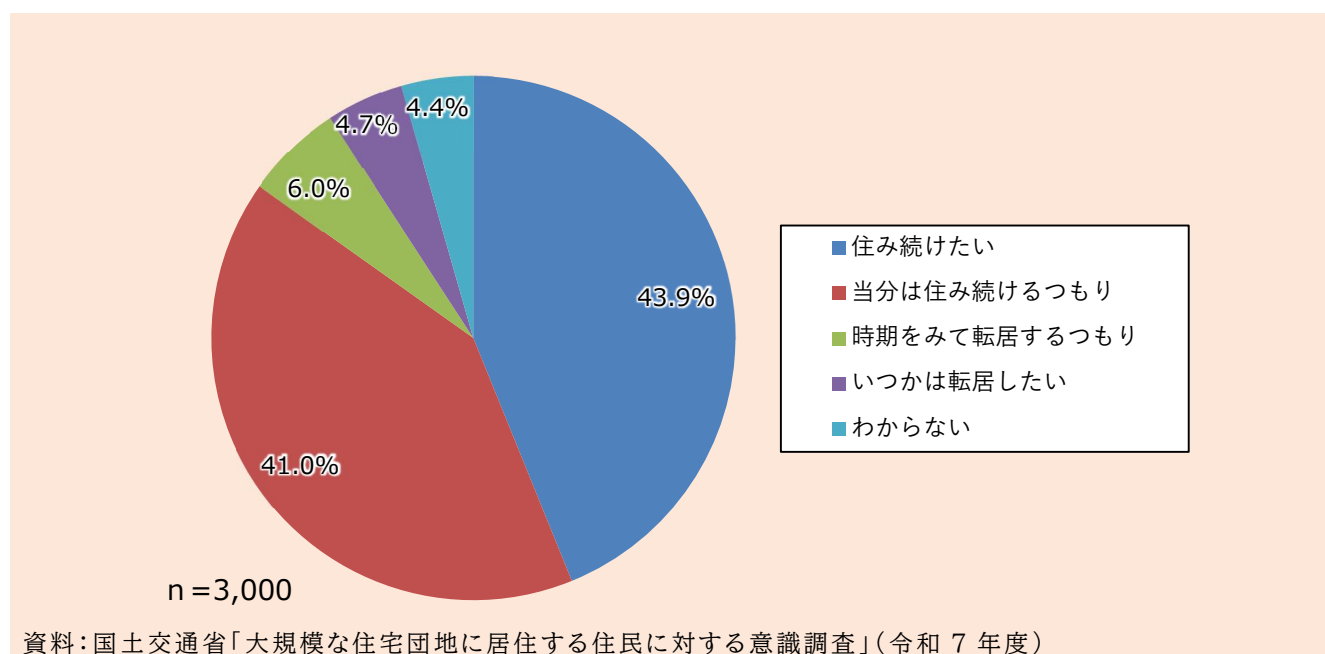


また、居住する住宅団地への愛着度を聞いたところ、「とても愛着を感じている」が20.6%、「まあまあ愛着を感じている」が63.7%、「あまり愛着を感じていない」が12.1%、「まったく愛着を感じていない」が3.6%であり、現在居住する住宅団地に愛着を感じている人が8割を超えている（図表1-6-7）。また、今後の居留意向についても、「住み続けたい」及び「当分は住み続けるつもり」との回答が8割を超えている（図表1-6-8）。

図表1-6-7	居住する住宅団地への愛着度
---------	---------------



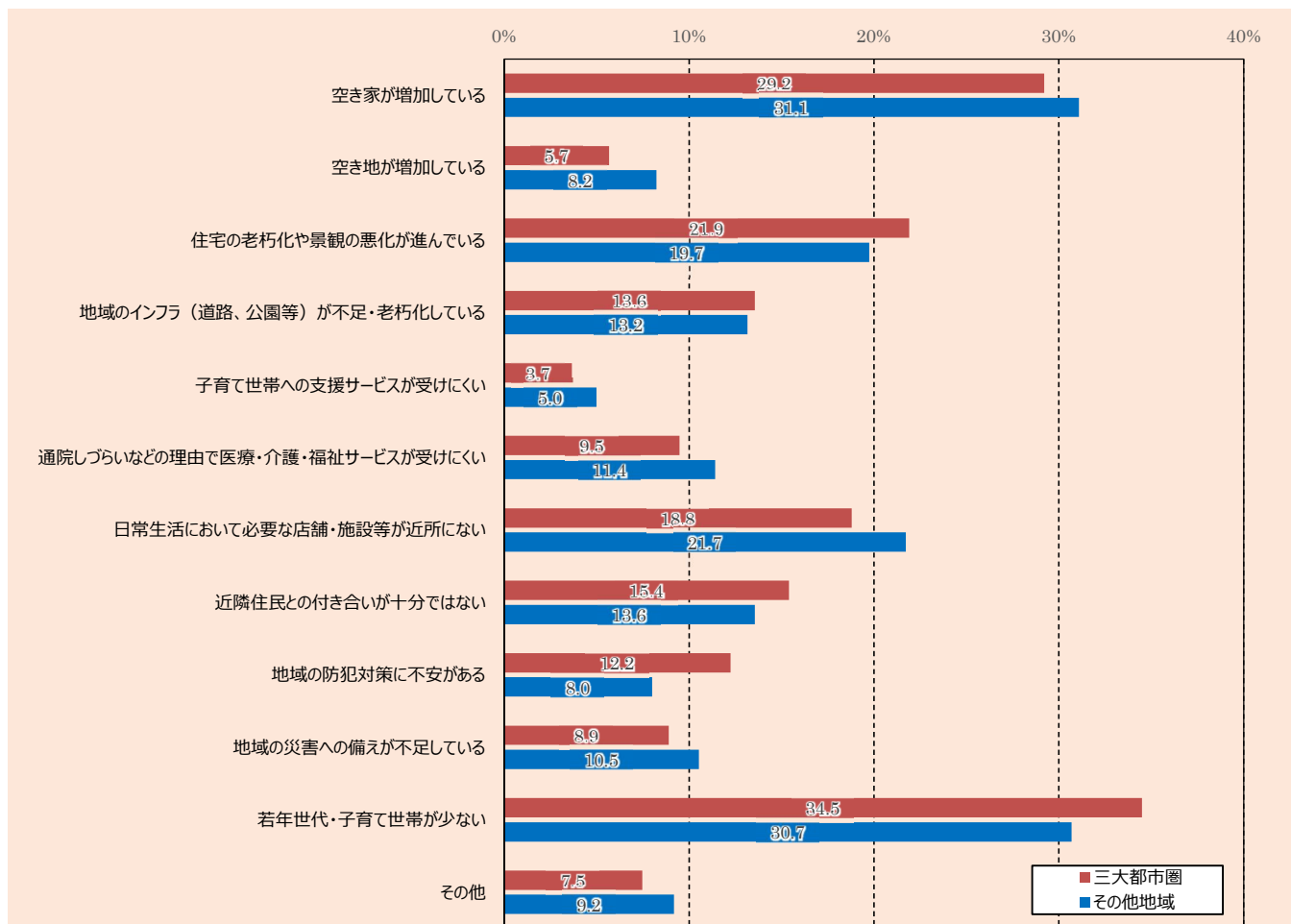
図表1-6-8	今後の居留意向
---------	---------



（住宅団地が抱える課題）

居住する住宅団地の課題（複数回答）は、三大都市圏とその他地域を比較すると、課題の傾向は概ね同様であることが分かる。三大都市圏及びその他地域ともに「若年世代・子育て世帯が少ない」と「空き家が増加している」が他の課題より約10％程度高く、三大都市圏及びその他地域ともに課題であることが分かる（図表1-6-9）。

図表1-6-9 居住する住宅団地の課題



n = 3,000 （三大都市圏 1,739 人、その他地域：1,261 人）
（複数回答）

資料：国土交通省「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」（令和 7 年度）

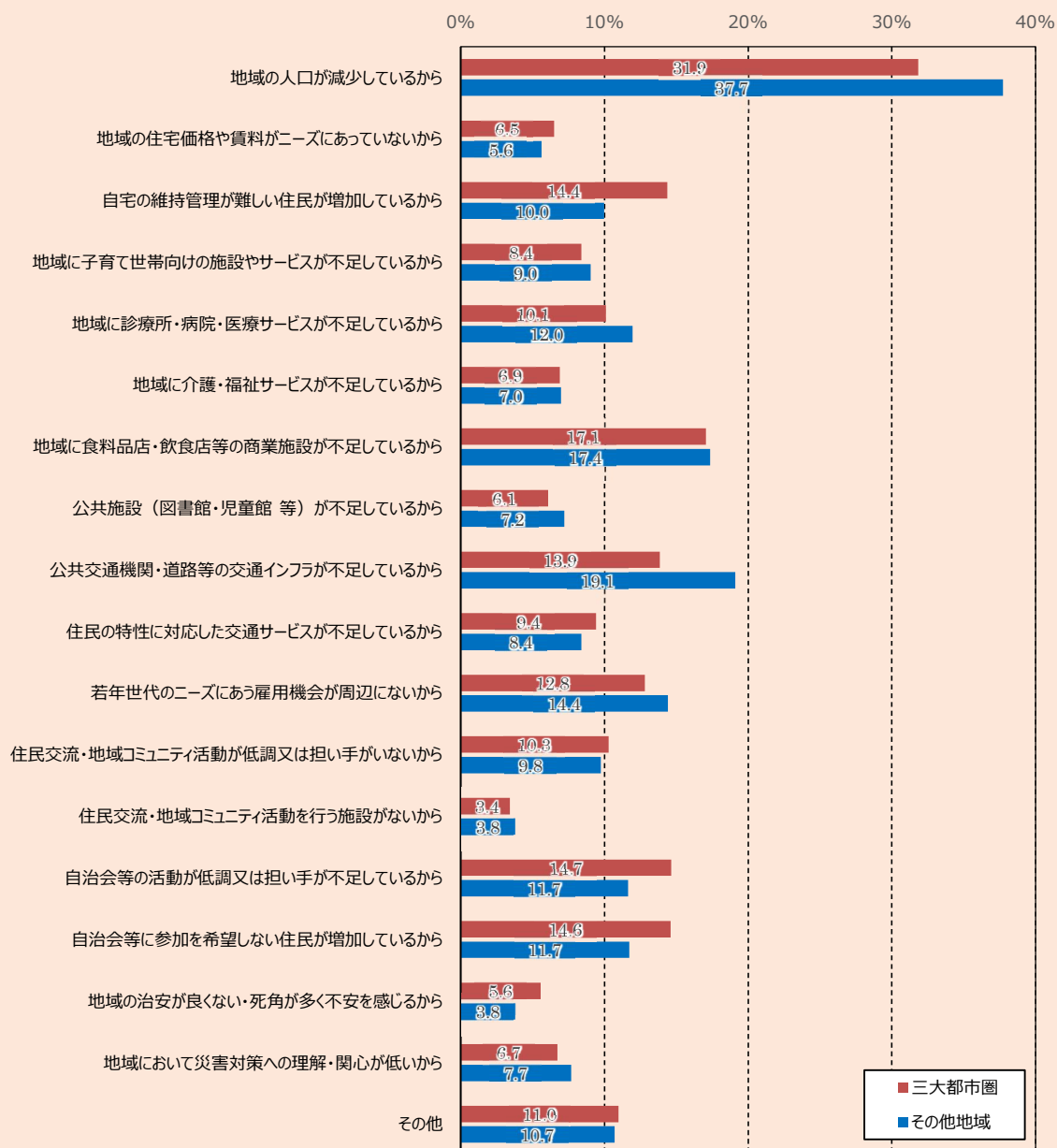
注：地域区分は、以下のとおり。

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

その他地域：三大都市圏以外の道県

居住する住宅団地の課題の発生要因（複数回答）は、三大都市圏及びその他地域ともに「地域の人口が減少しているから」が最も高くなっている。次いで三大都市圏では「地域に食料品店・飲食店等の商業施設が不足しているから」、「自治会等の活動が低調又は担い手が不足しているから」、その他地域では「公共交通機関・道路等の交通インフラが不足しているから」「地域に食料品店・飲食品店等の商業施設が不足しているから」である。三大都市圏では商業施設の不足を除くと自治会活動に関係することや自宅の維持管理に関することが高いが、その他地域では交通インフラや商業施設、雇用機会といった生活環境に関することが高いことが分かる（図表1-6-10）。

図表1-6-10 課題の発生要因



n = 3,000 （三大都市圏 1,739 人、その他地域：1,261 人）
（複数回答）

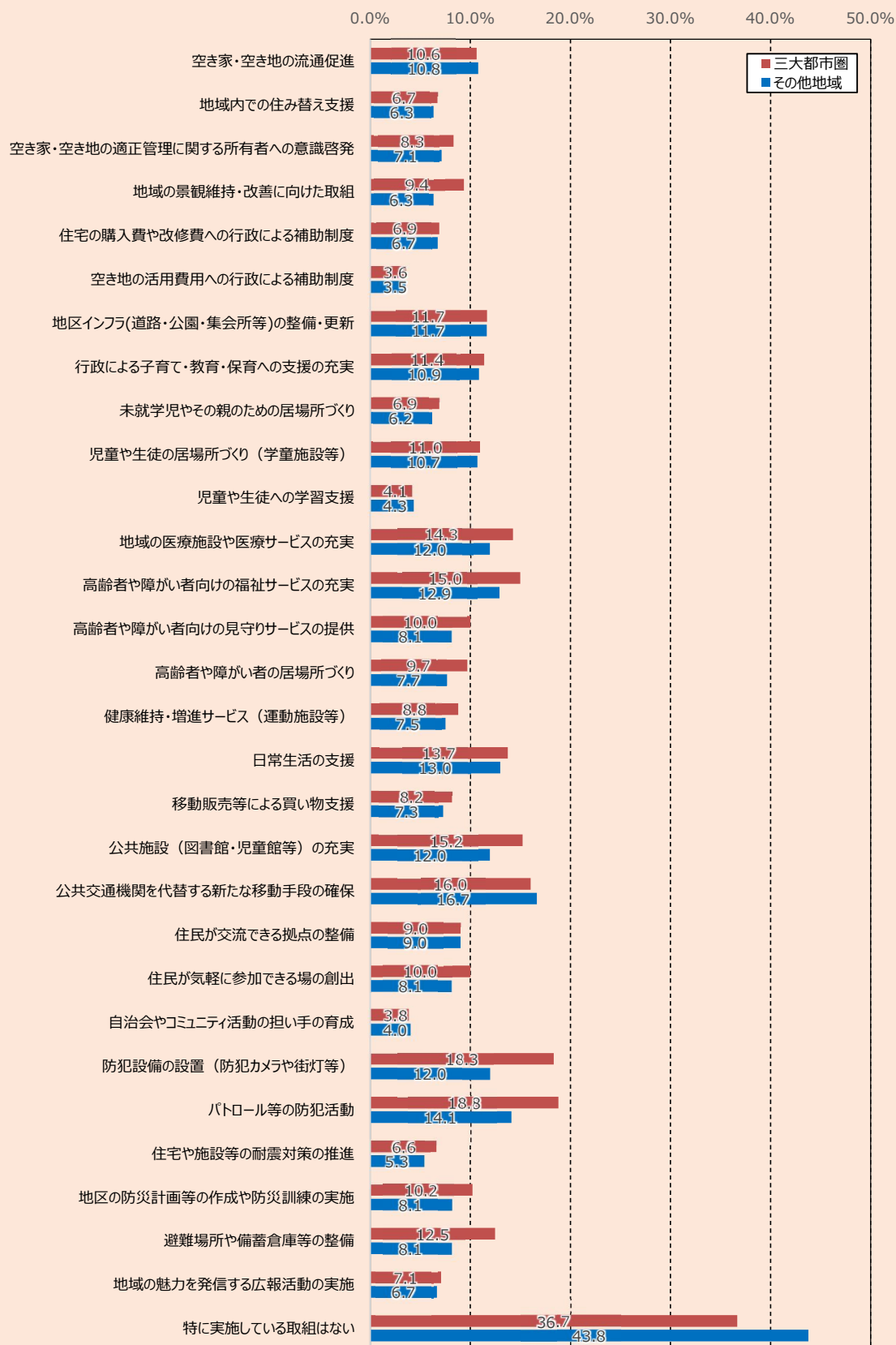
資料：国土交通省「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」（令和 7 年度）

注：地域区分は、図表 1-6-9 に同じ。

（課題への対応状況）

住宅団地の課題に対して既に実施している取組は、三大都市圏及びその他地域ともに「特に実施している取組はない」が最も高く、その他地域は三大都市圏より回答割合が高い。実施している取組のうち比較的高いものは、三大都市圏では「パトロール等の防犯活動」「防犯設備の設置（防犯カメラや街灯等）」がともに18%超、その他地域では「公共交通機関を代替する新たな移動手段の確保」が16.7%であり、地域ごとの状況に応じて取組が実施されていることが推察される（図表1-6-11）。

図表1-6-11 居住する住宅団地の課題に対して実施している取組



n = 3,000 (三大都市圏 1,739 人、その他地域 : 1,261 人)
(複数回答)

資料: 国土交通省「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」(令和 7 年度)
注: 地域区分は、図表 1-6-9 に同じ。

第7節 増加する低未利用土地・不動産の利活用

近年、我が国では人口減少や少子高齢化の進展、産業構造の変化に伴い、全国各地で低未利用の土地や不動産が増加している(図表1-7-1)。土地に関するアンケート調査⁴によれば、自身又は家族が所有している日常的に利用されていない土地について「管理が行き届いていない」と回答した割合は41.8%と、「管理は行き届いている」(41.5%)を少し上回るなど、今後、管理されない土地の増加が懸念されている(図表1-7-2)。

特に、高度経済成長期における都市への人口流入の受け皿として、都市の郊外部を中心に全国的に開発されてきた住宅団地では、現在、住民の高齢化や居住世帯数の減少等が顕著に進行しており、地域コミュニティの活力の低下、空き家・空き地の発生等の課題が深刻化している。前節において紹介した「大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査」のとおり、住宅団地に居住する8割以上の人々が地域に愛着を感じている一方、3割前後の人が地域には若年世代・子育て世帯が少ない、空き家が増加しているといった課題があると回答している。

利用されなくなった土地・不動産は、都市・地方を問わず、地域の活力低下や景観の悪化につながり、放置すれば地域経済にも影響を及ぼす問題である。地方においては、駅前の中心市街地であっても商業施設の閉鎖や空き店舗の増加などが生じ、地域の空洞化が顕著となっている。また、都市郊外の住宅地においては、高度経済成長期に開発された大規模団地やニュータウンが、入居開始から半世紀以上を経て急速な高齢化と人口減少により、空き地・空き家の増加、施設の老朽化等の課題に直面している。

全国的にこうした課題が顕在化する中、例えば、地方の過疎地域において、空き家を改修して2地域居住者向けに仕事と住まいを提供する施設を整備した取組や、地方都市においては、駅前の閉店した大型商業施設をリノベーションにより、飲食・イベントスペースとして再生し、周辺のまちづくりの機運を高めた取組等が行われており、また、空き地や空き家・空き室が増加する都市郊外の住宅団地においては、市内の芸術大学と連携し、団地内の空き店舗をアートスペースやコミュニティ拠点に転換した取組や、地域の自治会が中心となり、団地内の空き家の庭や空き地を地域の農園として管理し、住民同士の交流につなげた取組などがある。これらの取組は、単なる土地の有効利用にとどまらず、関係人口の創出、中心市街地の活性化、地域コミュニティの活性化や若い世代の転入といった好循環にもつながるものである。

本節では、全国で行われている低未利用土地・不動産の利活用を図る取組のうち、第1項でまちの活力・賑わいを再生した事例を、第2項で住宅地のコミュニティを再生した事例をそれぞれ紹介する。

⁴ 「所有している土地に関するアンケート調査」(国土交通省)

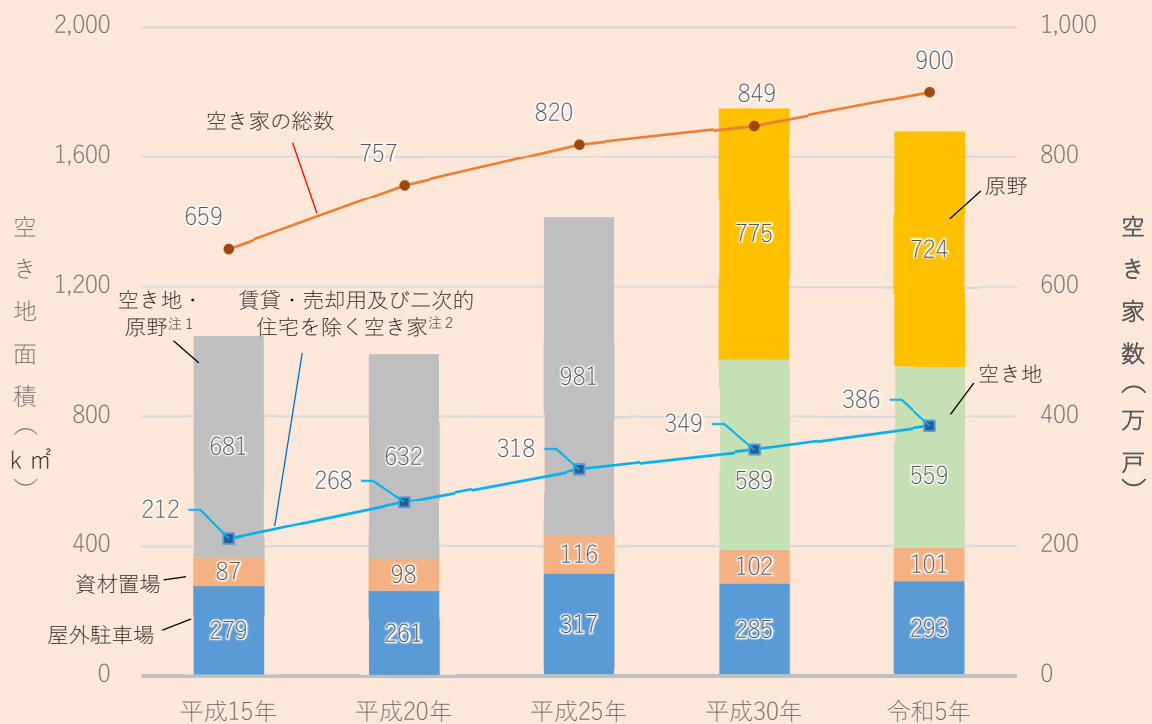
調査対象：自宅以外の土地(地目「宅地」又は「雑種地」)の所有者又は当該土地所有者と生計を共にする者もしくは今後当該土地を相続で所有する予定の者5,000人。

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。

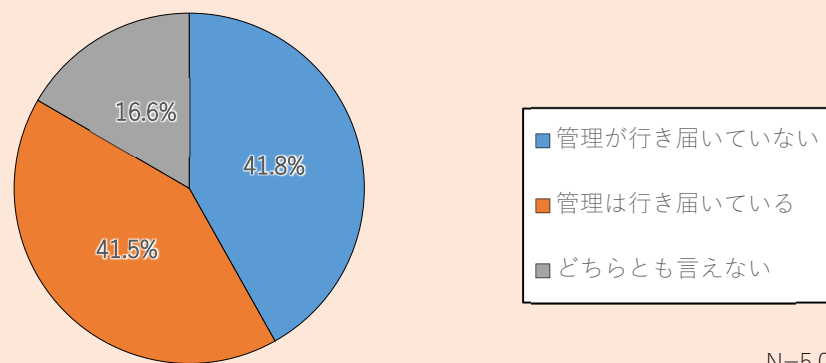
調査期間：令和6年12月11日～12月13日

図表 1-7-1 世帯の保有する空き地面積(左軸)と空き家数(右軸)の推移



資料：空き地面積は「世帯土地統計」(国交省)より、
 空き家数は「住宅・土地統計調査」(総務省)より作成
 注1：平成25年までは原野等を含む
 注2：賃貸・売却用や二次的住宅(別荘など)を除く人が住んでいない住宅

図表1-7-2 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)

1 低未利用土地・不動産の利活用によるまちの活力・賑わいの再生

○ 地域外の人材を呼び込む空き家を活用した滞在施設（香川県三豊市）

「日本のウユニ塩湖」と例えられる「父母ヶ浜」^{ちちぶがはま}では、平成29年に「天空の鏡の写真」でSNSにおいて注目を浴びたことをきっかけに、平成28年に約5,500人だった来訪者数が、令和6年には約85倍の約468,000人と大幅に増加している。このような観光客の増加を受け、平成30年頃から地元企業等による宿泊施設や滞在施設の整備が始まり、三豊市の宿泊施設は平成29年の28施設から、令和6年には約3倍以上の85施設、宿泊者数は平成28年の19,677人から、令和6年には2倍以上の44,396人まで増加している。

宿泊施設の整備が進んだきっかけは、一人の移住者が、空き家だった築70～80年の古民家を改装し、讃岐うどんを学びながら地域を楽しむ宿「UDON HOUSE」を立ち上げたことである。観光客の受け皿の整備は進むものの、今度はその「UDON HOUSE」の運営者も含め、地域事業者の人材不足という課題に直面していた。そこで、令和2年2月に、地域外からの人材の呼び込みを目的として、「UDON HOUSE」の運営者が設立した法人が地元企業などと協力し、空き家のセルフリノベーションにより、「瀬戸内ワークスレジデンス“GATE”」を整備した。同施設は、移住者にとってハードルとなる地域での「仕事（役割）」「住まい」「コミュニティ」をまとめて提供する、滞在機能を持った会員制の施設である。同施設への滞在をきっかけとした移住者も生まれており、地域の外から人が訪れ、実際に地域に移住するための拠点として機能している。

また、こうした取組をきっかけとして、地元企業11社出資による新たな宿泊施設の整備（令和3年1月に「URASHIMA VILLAGE」^{ウラシマ ヴィレッジ}開業）、空き家や空き店舗等をリノベーションしながら商店街を再構築する取組など、関連事業の創出につながっている。

空き家や空き店舗等をリノベーションしながら商店街を再構築する取組では、三豊市内の仁尾町^{におちよう}において、地域の若者が中心となり、一軒の空き家をレストラン、ワインバー、カフェスタンド、宿泊機能を持った施設として改修する取組が現在進行中である。また、同地区では、築100年以上の旧米問屋の建物を改修した飲食店が既に開業するとともに、広大な敷地内に屋台村を整備する構想も持ち上がっている。

宿泊・観光の受け皿が拡大したことで、観光客の滞在時間や観光消費額が増加し、地域観光の高付加価値化につながるとともに、地域外の人材が滞在することのできる施設の整備、また、関連事業が生み出されたことで、地域経済の好循環につながっている。また、三豊市空き家バンク制度において、平成24年4月～令和6年3月にかけての物件登録件数が693件であるのに対して、成約件数が592件となっており、登録された空き家の利活用も進んでいる。

図表 1-7-3 UDON HOUSE／瀬戸内ワークスレジデンス“GATE”



UDON HOUSE



瀬戸内ワークスレジデンス“GATE”

○ 商店街の空き店舗活用とマルシェの開催によるにぎわいづくり(新潟県燕市)

燕市^{よしだかんまち}吉田上町では、駅前にも関わらず、店主の高齢化・後継者の不足などにより、空き店舗が増加し、商店街が空洞化していた。商店街を盛り上げようと、地元の設計事務所が空き店舗を活用した「人とまちを繋げるカフェ」をコンセプトにしたカフェ「**Toko Toko**」を企画し、平成31年4月に開店した。「Toko Toko」では、コーヒーの提供とともにハンドメイド雑貨の販売を行っている。また、商店街に店舗を出したいと考えるオーナーに対して、「Toko Toko」のスペースを間借りし、プレ営業できるサービスを提供するとともに、出店に向けたアドバイスも行っている。さらに、令和4年度より、カフェの運営に加え、商店街がある「吉田いちび通り」を中心に「**トコマルシェ**」を毎年、企画・実施している。

トコマルシェでは、音楽や空き家DIYといったイベントを実施するとともに、飲食の提供や雑貨などを販売し、来街者の滞在時間を増加させる工夫をしている。また、トコマルシェは年3回、元々商店街で実施されている定期露店市(1・6の付く日に開催)にあわせて実施しており、定期的にトコマルシェを実施することで、認知度の向上を図っている。認知度向上に伴い、空き店舗や公共空間をさらに活用して、トコマルシェの実施エリア・規模を拡大することにより、来街者数の増加(令和7年11月のイベントでは約1,000人が来場)、滞在時間の延長に成功している。近年では、トコマルシェを年5回実施する年もある。

トコマルシェへの参加をきっかけに、地域内外の方が商店街の空き店舗へ出店する事例もでてきており、現在カフェ、雑貨販売、アロママッサージ等の5店舗が営まれている。これまで空き店舗だった物件が活用されることから、不動産オーナーにとっては賃料収入の機会が生まれている。

また、空き店舗の「Toko Toko」への改修をきっかけに、地域内外の人材のコミュニティが形成され、その輪が広がっている。商店街もその取組を見て、地域全体のまちづくりの機運が醸成され、現在では商店街の協力を得て「トコマルシェ」が実施されており、かつて地元中心だった商店街の露店市にも、地域外から人が訪れ、まちのにぎわいの創出につながっている。また、トコマルシェの運営へ参画し、まちづくりに貢献したいと考える地元の人、トコマルシェの運営について学び、自身が居住する地域のにぎわいを創出したいと考える地域外の人など、トコマルシェがまちづくりの人材育成の場にもなっている。

「Toko Toko」、「トコマルシェ」から始まった取組は、令和8年度に、市との協働プロジェクトへと発展し、地区内の空き店舗を活用して、2つの複合施設、ゲストハウスを合わせて8店舗の活用を図り、さらに、まちのにぎわい創出に向けた取組を実施していく予定である。

図表 1-7-4 「Toko Toko」／「トコマルシェ」



Toko Toko 店内の様子



トコマルシェの様子

○ 元百貨店の段階的な再生による賑わいの創出(広島県福山市)

福山市は、中心市街地の活性化と雇用の創出を目的として、JR 福山駅から約400m の位置にある閉店した大型商業施設(地上9階・地下2階、延べ面積約7万㎡)の土地と建物を平成14年に取得し、民間事業者へ賃貸する方式で商業施設や公共施設の複合施設として活用してきた。しかし、経年による設備の老朽化対応には多額の費用が必要となることから、令和2年8月に再び閉店することとなった。市では「福山駅前再生ビジョン」に基づき駅周辺のにぎわい再生の取組を進めていた中であり、その対策が急務となった。

市は「早期の開業により地域の再生の流れを止めない」、「大きな投資によるリスクを抱えず、今ある資産を有効活用する」、「初期整備費と維持管理費を抑制する」、「今後の資産活用の選択肢を残すことができる」などの観点から、需要が合う部分の改修のみを行い、他の部分は閉鎖、段階的に更新を行う閉鎖リノベーション案を採用し、まずは主に1階部分のみを活用することとした。

再生後の建物のコンセプトを「福山の未来を育てる場」、「人と人、人とまちのつながり」とし、このコンセプトに共感して運営する民間事業者をプロポーザル方式の公募により、地元の電気設備工事業を営む事業者を運営事業者に決定し、定期建物賃貸借契約を締結した。この事業者が建物を改修のうえ、令和4年9月に「iti SETOUCHI」を開業した。

「iti SETOUCHI」は、飲食店や小売店などを中心とする「フードビレッジ」や「マーケットストリート」、イベントなどで活用される「レンタルスペース」、レンタルオフィスやミーティングルームが集まる「ワークストリート」などの区画から構成されている。また、コワーキングスペース「^{トビオ}tovio」も設置されている。各空間は「パブリックスペース」で結ばれており、ベンチが設置されるなど、公園のように誰もが集まりやすい開放性のある空間となっている。また、毎月第3日曜日に開催される「^{ファーマーズ}FARMERS イチの第3日曜日」では、福山市内や近郊の野菜や菓子などの生産者が、公開空地や屋内の「パブリックスペース」に出店するなど、施設内外を一体的に活用しており、にぎわいの創出に寄与している。

「iti SETOUCHI」の開業から3年が経過し、イベントの集客数やレンタルスペースの利用者数などが順調に伸びていることやオフィス区画が満室となり、新たに入居を望む声も出ていることから、市は、建物の2階部分も活用することとした。「魅力的な働き方や先進的な取組が生み出される拠点」を活用方針として定め、令和10年4月のオープンを目指した取組が進められている。

図表 1-7-5 | iti SETOUCHI



iti SETOUCHI 外観



FARMERS イチの第3日曜日(屋内の様子)

○ 官民連携による新しい運営方法を取り入れたアリーナ整備（青森県八戸市）

八戸市における八戸駅周辺地区は、東北新幹線八戸駅に隣接するエリアで、八戸西スマートインターチェンジや八戸環状線にも近接しており、「八戸市都市計画マスタープラン」において、観光・文化機能や交流・集客機能などの集積を図ることで、中心拠点（中心街地区）を補完し、広域の「玄関口」として役割を担う拠点として位置付けられている。市では、都市機能施設が未整備であった本地区の西部（駅西地区）において、「玄関口」として相応しいまちづくりを行うため、平成9年度より「八戸駅西土地区画整理事業」を開始した。駅前広場を整備するとともに、これに接続する幅員40m、延長約180mのシンボルロードを配置し、駅から見てその対極に売却用の大規模な「保留地」を確保した。土地利用計画では、当該保留地に集客施設を配置し、シンボルロードを軸に地区内への人の流れを導入することとしていた。しかし、駅前の一等地にもかかわらず、売却先が決まらず閑散とした状況が続き、まちづくりの課題となっていた。

こうしたなか、市内の老朽化したアイスアリーナの閉鎖を契機に、独自のアリーナを構えたいと考えていた「東北フリーブレイズ」（八戸市を拠点とするプロアイスホッケーチーム）を運営するゼビオグループの企業であるXSM FLAT八戸株式会社及びクロススポーツマーケティング株式会社は、市と連携を進めながら、「^フラ^ッt ^ハチ^ノヘ」の整備・運営に乗り出した。

アリーナの民設・民営に際し多額の建設費用や維持管理経費がかかることから、市が当該保留地を施設用地として購入し、30年間無償で貸し出すとともに、年間約7,000時間の営業時間のうち、市の利用枠として2,500時間を借り上げ、各種スポーツ大会や練習、学校体育、市主催事業で活用することとした。また、市では同施設を核としたまちづくりを推進するため「スマート・スポーツシティ」を理念とする「八戸駅西地区まちづくり計画」を平成31年3月に策定した。

令和2年4月に「FLAT HACHINOHE」は開業を迎えた。本施設は通年型のアイスリンクとして「東北フリーブレイズ」のホームゲーム、フィギュアスケートやアイスホッケーの練習、一般市民のアイスリンク滑走等の目的で利用できるほか、氷上に移動式フロアを設置し床に転換することで多目的な利用が可能となり、バスケットボールやeスポーツ大会などの大規模なイベントのほか、マルシェや展示会といった地域密着型の催事などにも幅広く利用されている。令和6年度の市借上枠（年間2,500時間）の利用率は99%を超え、また、令和7年度実績では、各種イベント等が年間35日開催された。

さらに、駅周辺でのイベント企画・立案・実施等の活動を行い、同計画の実現を目指すため、令和2年7月に「八戸駅西地区で盛り上がり隊」（令和5年1月に「八戸駅かいわいで盛り上がり隊」へ名称変更）が地域住民等の有志により結成され、ソフト面からも地域住民のまちづくりに対する意識の醸成につながることとなった。

その後、土地区画整理事業によりその他の区画についても利活用が進展し、「八戸駅西地区まちづくり計画」の理念に沿う形で、令和6年5月に東北最大級のトランポリンパークを備えた複合商業施設「^エイ^ルロ^ン ^ウェ^スt ^ビル^ラッ^ジ」が開業した。なお、シンボルロード周辺の他の保留地も令和5年度には売却が完了し、令和7年度末の土地区画整理事業の進捗状況は事業費ベースで9割を超え、事業完了後の土地利用に向けて一定の見通しが立ちつつある。



FLAT HACHINOHE(奥)とシンボルロード



イベント時の様子

○ まちなかにある遊休不動産の利活用（群馬県前橋市）

前橋市では人口減少や逼迫する地方行財政等の状況下において、民間主体のまちづくりを推進するため、官民協働で「前橋市アーバンデザイン」を令和元年9月に策定した。策定区域は、前橋駅から中心商業地を経て県庁周辺のエリアを含む、中心市街地約158haとなっている。「前橋市アーバンデザイン」では、まちづくりの方向性や、まちの将来像をイメージパース等で示している。

市では、策定した「前橋市アーバンデザイン」に基づき、遊休不動産の利活用に向けた遊休不動産オーナーと事業者のマッチングによる事業化支援の取組を推進してきた。令和4年4月からは、より市民に分かりやすく、かつ親しみやすい存在となるよう「まちのアシスタント」という意味で、「マチスタント」と命名し活動している。市職員である「マチスタント」が「遊休不動産や人的資源」と「まちなかでやってみたいがある人」をマッチングすることにより、約4年間で53件の創業・出店につながっている（飲食店、物販店、ギャラリー、事務所・コワーキングスペース、宿泊施設、シェアハウス等）。また、掘り起こされた遊休不動産のオーナーや、事業をやってみたいと考えるオーナーは、合計600名を超えている（令和7年11月時点）。活用例として、中心市街地の弁天通りでは、かつて地域の食堂であった店舗が当時のレトロな外観は残しつつ改修され、令和7年2月、市内では数少なかった朝定食を提供する和食店として開業した（夜はワインを提供する飲食店として営業）。さらに2階部分を改修し、1棟貸しの宿泊施設として令和7年7月に開業している。商店街の中にある宿泊施設に泊まるという非日常的な体験が提供されている。

あわせて市では、令和4年4月から、遊休不動産の利活用に向けた取組を加速させるため、遊休不動産所有者の抱える課題の解決や出店希望者にとって店舗づくりの実務的な協力パートナーをつなぎ、連携する取り組みとして、リノベパートナー登録制度を開始している。行政主導ではじまった取組が、若手クリエイターとの連携を取りながらのマッチング、地元大学の学生、銀行、商工会議所、民間事業者等、地域の様々な団体や個人と協働した取組となっている。

また、中心市街地に点在する空き地や駐車場等の低未利用地を、誰でも利用できる「オープンサイト」として位置付け、「土地の魅力を向上したい」「空き地の使い道が思いつかない」といった悩みを抱えるオーナーから相談を受け付けながら、活用を進めている。「オープンサイト」の例として「^{こんやまち}紺屋町広場」がある。駐車場であった場所を、まちづくりに協力的なオーナーから借り、「^{ばばっかわ}馬場川通りを良くする会」が、クラウドファンディング「みんなの紺屋町広場プロジェクト」により、広場として整備した。現在、イベントの実施、キッチンカーの出店など、広場を使用したい人に貸し出し、活用が図られている。なお、普段は公園のようにみんなで使える空間として開放されている。

図表 1-7-7 マチスタント・リノベパートナー／オープンサイト（紺屋町広場）の取組



○ 斜面にある空き地の農園としての利活用(長崎県長崎市)

長崎市特有の斜面地にある住宅地では、坂や階段、車が入ることができない狭い路地等も多く、高齢化の影響から、生活しやすい市街地へ住民の移転が進んだ結果、空き家や空き地が増え、地域の活力が低下していた。

そのような斜面にある空き地を「さかのうえん」(坂＋農園)と名付け、市民団体が貸し農園として運営している。市職員かつ市民団体の代表が、平成22年に「長崎市若者のまちづくり施策提案制度」の中で研究・提案したことが発端である。その後、令和2年に空き地の管理の仕組みがある^{なかしんまち}中新町東部自治会で管理していた空き地を、市民団体が自治会から無償で管理を請け負うことになり、市民農園として実現することとなった。

現在、中新町にある5か所の土地の管理を委託され「さかのうえん」を整備し、運営している。最近では、令和7年3月に国有地の管理委託契約を結び「さかのうえん」として整備した。運営している農園のうち「さかのうえん中新町ヒルズ」と名付けた約150㎡の農園は、1区画約6㎡を月500円で貸し出しており、10区画全てが埋まっている。なお、農園となっている土地は、所有者が売却すれば、速やかに農園を撤退することとしている。

「さかのうえん」では、農作業の後、収穫した野菜でバーベキューを開催するなど、交流の場を設けている。また、農園利用者以外の市民が集まるイベントも実施しており、子どもたちも集まることで、世代間交流も拡がり、地域の活性化、新しい景観形成につながっている。地域に住む高齢者からは「街が明るくなった」などの活動を評価する声が多い。さらに、収穫物を近隣の住戸に配布したり、地域のバザーに出品すると即完売するなど、地域の住民にも様々な効果が波及している。

令和4年度からは、近隣の高等学校の授業や部活で「さかのうえん」を活用、収穫体験、試食会、国産小麦の栽培など、教育活動にも取り組んでいる。

さらに、令和6年からは、近隣の福祉事業所と「農福連携」で協働の取組がはじまり、栽培されることが少なくなってきた唐人菜や辻田白菜といった長崎伝統野菜の栽培、農園の日常の管理委託を行うとともに、長崎伝統野菜の加工、販売等も行っている。

また、市、自治会と連携しながら「さかのうえん」のふるさと納税型クラウドファンディングにも挑戦し、農園整備、コミュニティ醸成のためのイベント開催費用として活用している。

こうした取り組みが評価され、令和4年に「長崎市都市景観賞」、令和6年に「風景デザインアワード」を受賞している。

「さかのうえん」は地域の交流の場や教育活動の場として活用されているが、今後、地域の子どもたちが関わるができる企画も増やしていくこととしている。また、これらの取組を通じて、現在の密集した住宅地が徐々に開けて土地が生み出され、斜面地が良好な居住環境として住まいの選択肢になることを目指し活動に取り組んでいる。

図表 1-7-8 「さかのうえん」



「さかのうえん中新町ヒルズ」



「さかのうえん中新町 ベース」

2 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

○ アートを活かした団地の再生（茨城県取手市）

東京藝術大学のキャンパスが市内に設置されたことをきっかけとして、「アートのあるまちづくり」を進めている取手市にある取手井野団地では、市と大学の関係者が連携し、UR都市機構の協力の下、「井野アーティストヴィレッジ」事業を展開している。

まず、平成19年12月に、シャッター通りようになっていた団地内にあるショッピングセンター1棟7戸を改修し、若い芸術家のための共同アトリエ「井野アーティストヴィレッジ」を開設した。市はUR都市機構から当該施設を賃借し、若手芸術家のための共同アトリエとして安価に貸出している。各戸（スタジオ）の利用は2名以上のシェアとなっており、作家活動開始後10年程度までの若い芸術家が優先的に入居している。管理運営は、東京藝術大学が行い、現在、26人の作家が活動している（令和7年11月時点）。

年に一度は、各スタジオの日頃の制作現場を公開し、作品を展示するオープンスタジオを開催している。来場者がアート制作を体験することができるワークショップやアーティストが制作活動で出た余剰素材を出品するアーティスト青空市等、地域住民とアーティストが積極的に交流できる機会となっており、地域で楽しめるイベントとして親しまれている。

また、近接する空き店舗には、コミュニティカフェ兼アートスペース「いこいの+Tappino」を平成23年10月に設置し、定期的にイベント等を開催することで、住民とアーティスト等の交流の促進も図られている（団地自治会・取手地区民生委員・NPO法人取手アートプロジェクトオフィス（以下「アートNPO」という。）からなる運営委員会が運営）。

さらに、UR都市機構管理の団地では初めての取り組みとして、令和6年から4階と5階の上下1室がセットになった「サービスフィールド付住宅」が供給されている。4階は通常の住居で、5階は内装や間仕切り、設備などが撤去された広い空間となっており、その使い方の自由度の高さから、アーティストが5階をアトリエ等として活用しながら、居住するケースもみられはじめた。連動して、アーティストと団地内外の地域住民との交流プログラムがアートNPOにより実施されている。

こうした取組により、高齢化が進んだ団地において、アーティストやアートNPOが関わる地域内交流をきっかけに、高齢者をはじめとした多様な世代・立場の住民が活動の担い手となり、生きがいを持った生活の実現につながっている。

図表 1-7-9 取手井野団地 井野アーティストヴィレッジ



共同アトリエ「井野アーティストヴィレッジ」



コミュニティカフェ兼アートスペース
「いこいの+Tappino」

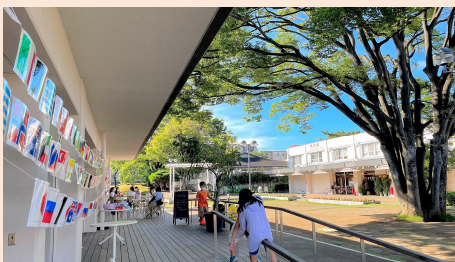
○ シャッター街化した団地商店街と広場の活用(神奈川県相模原市)

相武台団地は、昭和42年に誕生した大規模住宅団地で、賃貸住宅448戸、分譲住宅2,080戸、計2,528戸で構成される神奈川県住宅供給公社が開発した団地である。団地内には「相武台団地商店街」があり、かつては銀行や生鮮食品店等の生活利便施設が立地していたが、居住者の少子高齢化や人口減少、近隣へのスーパーやコンビニエンスストアの参入、団地商店街の入店者の高齢化による退店が進み、シャッター街化しつつあった。そのため、団地内の賃貸住宅、団地商店街などを所有する公社は、団地再生に向けた3本柱として「公社が所有する資産の利活用」、「地縁性・動機を有する市民・事業者との共感・協働」、「持続可能な仕組みづくり」を掲げ、所有する団地商店街、店舗前庭の広場を活用した「グリーンラウンジ・プロジェクト」を平成27年9月からはじめた。

プロジェクトでは、団地商店街の住宅付店舗12区画を対象に、店舗運営に加え、住民に愛される大きなけやきが特徴的な広場を利活用しながら、商店街・団地の活性化に資する取組を行うパートナーを募集した(参画者は賃料を減免)。平成27年から第1期の募集を行い、令和7年の第8期まで募集を行なった。平成27年12月に開店した喫茶店からはじまり、飲食店、植物等雑貨販売店、学童保育、放課後等デイサービス、認知症対応型デイサービスが開業、居宅介護支援事業所が今後、開業予定で(これまで食育系雑貨販売店、エステサロン、アート教室兼フリースクールもプロジェクトへ参画)、令和8年には全ての区画において、店舗が開業する予定である。また、プロジェクト参画者が実施するイベントとして「にぎわい市」(横須賀市三崎漁港の鮮魚を販売)、「樺ハワイアンフェスタ」(近隣で活躍するフラダンサーやバンドによる生パフォーマンスを披露。マルシェを同時開催)、「秋楽祭」(秋の味覚をテーマに食に特化したイベント)、「クリスマスマーケット」などが開催されている。店舗利用者、イベント来訪者数は、年間1万人を超える年もあり、団地内外において、団地商店街と広場の認知度向上に寄与している。

プロジェクトは、他の取組との相乗効果も生み出している。公社は平成31年に団地商店街にあった元銀行跡地を活用し、健康まちづくりに向けた多世代交流拠点「ユソーレ相武台」(以下「ユソーレ」という。)がオープンした。ユソーレの整備にあわせて、店舗前庭の広場を芝生化したことで、石畳敷で殺風景な印象から、緑豊かな景色となり整備された、広場は子どもの笑い声であふれる場所となった。また、団地商店街にある公社の事務所(プロジェクトの拠点)を活用し、ボランティアによる「こども食堂」が開催されている。コロナ禍で食堂形式から弁当配布形式に変更されたが、毎月継続して開催し100個以上のお弁当を配布することで、団地商店街へにぎわいが創出されている。さらに、公社は、令和元年に相模女子大学・相模女子大学短期大学部と、令和2年に北里大学と連携協定を結び、各大学が団地内で活動するほか、住まいながら地域貢献活動に参加する団地活性サポーター制度があり、学生がプロジェクトのイベントに参加するなど、盛り上げに寄与している。

図表 1-7-10 相武台団地 広場と団地商店街



けやきのある広場



多世代交流拠点「ユソーレ相武台」のカフェ・キッズスペース

○ 旧市営住宅を店舗と住居を兼用した「なりわい居住のまち」として再生（神奈川県横須賀市）

昭和35年に横須賀市が整備した旧市営^{たうらつきみだい}田浦月見台住宅は、JR田浦駅から徒歩約10分の東京湾を望む高台に位置しており、32棟74戸の平屋建ての住宅地であった。

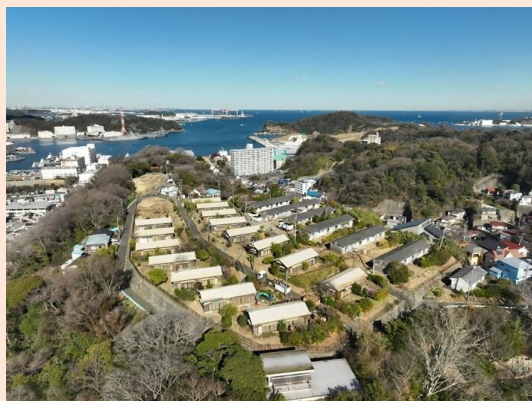
令和2年度に市は当該の市営住宅の廃止を決定、入居者の退去後は無人の状態が続いていた。通常は建物を解体し、土地を維持管理することとなるが、田浦月見台住宅の活用可能性を検討するため、空き家活用を手掛ける不動産事業者や遊休地を利活用する事業者にサウンディング調査を実施した。その結果、活用の可能性があることが分かり、谷戸地域再生、コミュニティ活性化を目的とする官民連携事業を実施することとなった。事業者公募により、令和5年12月に事業者を選定し、令和6年2月に田浦月見台の住宅の活用に関する基本協定、同年12月に実施協定を締結した。

官民連携事業では、空き家のままとなっている住宅（一部解体後22棟58戸）と周辺の空き地を、市から事業者が無償で借り受け、事業者により、空き家を改修の上、店舗と住居を兼用した「なりわい居住のまち」として再生するとともに、一部の棟には、コミュニティ醸成のための集会所、サウナ、ランドリーを、空き地にシェアサイクルのポートを整備することとした。事業費は、事業者負担のほか、クラウドファンディングによる地域住民や地元企業等から出資金、市や国の補助金等を活用した。また、令和7年7月の第1期開業に向け、工事と並行して、事業者はSNS等によりプロジェクトが目指すまちづくりを広報するとともに、令和6年7月から、現地見学会やマルシェ、入居希望者交流会、説明会等を開催した（令和7年4月までに計44回開いたイベントや説明会には延べ1,470人が参加）。

令和7年10月に全面開業し、その時点で、入居募集を実施した全47戸中44戸（約9割）が入居済みもしくは契約済みとなっている。令和7年7月には、コーヒー豆焙煎とショップ、横須賀ブランド工房、米粉の焼き菓子、古着の販売・製作、民泊、江戸切子工房、子ども用品・子育て相談など、令和7年10月には、地元食材のお弁当屋、イタリアンレストラン、ギャラリー、DIYショップ、写真スタジオ、金継ぎ工房、リラクゼーションサロンなどが開業している。

空き家のままとなっていた旧市営住宅は、「なりわい居住のまち」として生まれ変わり、店舗を営む住民と来訪者によって、地域一帯のにぎわいの再生につながっている。今後は、交流人口や関係人口の創出も目指している。

図表 1-7-11 田浦月見台住宅



田浦月見台住宅



店舗付住戸として活用

○ 地区内の空き家や空き地を活用した農園等の取組（東京都東久留米市）

昭和31年に開発された戸建て中心の住宅地（約350世帯、1,000人以上が開発当時居住）である東久留米市氷川台^{ひかわだい}では、開発当時入居した住民の高齢化によるコミュニティの衰退が進むとともに、地区内に坂があること、公共交通機関が不便なことなどから、転居する世帯もあり、空き家・空き地が増加していた。加えて、災害時の対応などにも危機感を覚えた自治会では、“安全・安心で暮らしやすいまち「氷川台」、元気で明るい自治会をみんなでつくろう！”の活動方針を掲げ、地域の課題への対応に着手した。活動方針を踏まえ、自治会では空き家や空き地がもたらす悪影響を未然に防ぐため、逆に空き家や空き地を資源と捉えることで、地域の活性化を図っていくこととした。

具体的には、空き家の庭や空き地を農園として管理し、野菜の直売所としても利用するほか、住民の交流を目的とした様々なイベントを実施している。最初の取組である氷川台第1農園は、空き家の庭において平成23年5月に開園され、平成29年に土地所有者の都合で閉園となるまで利用された。このほかにも、空き地を利用して、氷川台第2・第3農園を開園、平成27年には空き家の軒先を利用した野菜直売所「青空野菜市」を開店した。第2・第3農園も閉園することとなったが、数年の時を置いて、令和2年に空き地（330㎡）を土地所有者から無償・期限なしで借り受け、新たな「氷川台農園」として開園し、現在も運営している。農園は、「氷川台農園農夫の会」が中心となりながら、地区外の方も参加し、多くの人々が関わって農作物を作っている。近年では、30～40代の子育て世代も、「氷川台農園農夫の会」に参画するようになっている。平成24年以降、新・旧の農園においてジャガイモ掘り大会やさつま芋掘り大会のイベントも継続して実施されている。イベントは自治会が企画し、自治会役員と「氷川台農園農夫の会」が運営している。

毎年、地区内の公園では、夏に夕涼み会が開催されるとともに、正月には餅つき大会が開催されており、令和8年で15回目を迎える。農園で収穫した野菜で豚汁を作ったり、大根おろしで餅を食べたりと、子どもから高齢者まで、三世代が参加するイベントとなっている（令和7年は250人が参加）。その他、自治会では、コミュニティバスの運行（令和2年に市のオンデマンド型交通の運行へと引き継がれた）、高齢者の見守り、サンドイッチ販売会、オレンジカフェ、ふれあいサロン、うどん・そば打ち教室、健康体操教室、麻雀教室、囲碁将棋、ハイキング会、ゴルフ同好会等、様々な活動が実施されている。

農園の取組のほか、このような様々な活動により、自治会の加入率が増加している。なかには、氷川台自治会での活発な活動を知り、この地区に住みたいと思い転入してくる世帯もいる。結果、自治会区域内の高齢化率の上昇も抑制されており、コミュニティの維持につながっている（自治会区域内の高齢化率は令和7年11月時点で37.4%であり、平成30年時点と同水準である）。

図表 1-7-12 氷川台自治会の取組



氷川台農園



氷川台農園産野菜の販売

○ 多世代が集い交流を生む拠点の整備(兵庫県三木市)

三木市の青山地区・緑が丘地区の戸建住宅団地は、昭和45年頃から開発が進み人口が急激に増加したが、現在は入居時期が早い地区ほど高齢化が進行し、コミュニティの希薄化などの問題が顕在化している。このため、平成27年から、継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、産官民学(住宅団地を開発した民間事業者等、三木市、地域住民、関西学院大学・関西国際大学)が連携し再生手法の検討を開始した。

令和2年、市は、住宅団地を開発した民間事業者と包括連携協定を締結し、「多世代の住民が快適で永続的に循環しながら住み続けられるまちづくり」を目指して、官民連携の取組を進めることとした。

令和3年5月に、民間事業者が協定に基づく取組として、地域の人たちが通い集まる茶道教室が開かれていた戸建住宅をリノベーションし、コミュニティ拠点を整備した。コミュニティ拠点は住宅団地を開発した民間事業者が運営しており、子どもたちが宿題をしたり、地域の団体が主催するイベントの開催場所として使用され、多様性あふれる関係が創出されている。

さらに、市においても団地再生の方策の検討を進めた結果、地域の魅力の向上として、コミュニティ拠点ではカバーできない新たな働き場所や福祉サービス、多世代による交流などの多機能が集約された拠点が必要であると判断した。

そこで、市は、新たに団地再生の核となる交流エリア施設を整備する「青山7丁目団地再耕プロジェクト」を立ち上げ、令和5年度に整備及び運営事業者を公募により、決定し、令和7年2月に多世代交流拠点「三木市多世代交流施設」を着工、令和8年5月から供用が開始されている。

市は、本施設の名称を「HITOTOKIMIKI」と定め、「共におぎなう・つなぐ・はぐくむ」というコンセプトで、子どもから高齢者まで多世代が集い、交流を生む拠点である。「おぎなう」として、子育て支援やコワーキングスペースなど、住宅団地内で足りなかった「場」を設け、近隣の住民が活用できるサービス・スペースを付加する。「つなぐ」として、行政や民間企業などが実施する高齢者向けの買物・移動支援サービス等を住民に紹介することで、利便性の向上とサービス利用の促進を進める。「はぐくむ」として、拠点内のフリースペースや芝生広場などにも住民が集まることができる仕掛けをつくり、官民連携による様々なイベントや体験会などを行うことで、多世代交流を支え、地域の一体感を生み出すこととしている。

図表 1-7-13 コミュニティ拠点／多世代交流施設



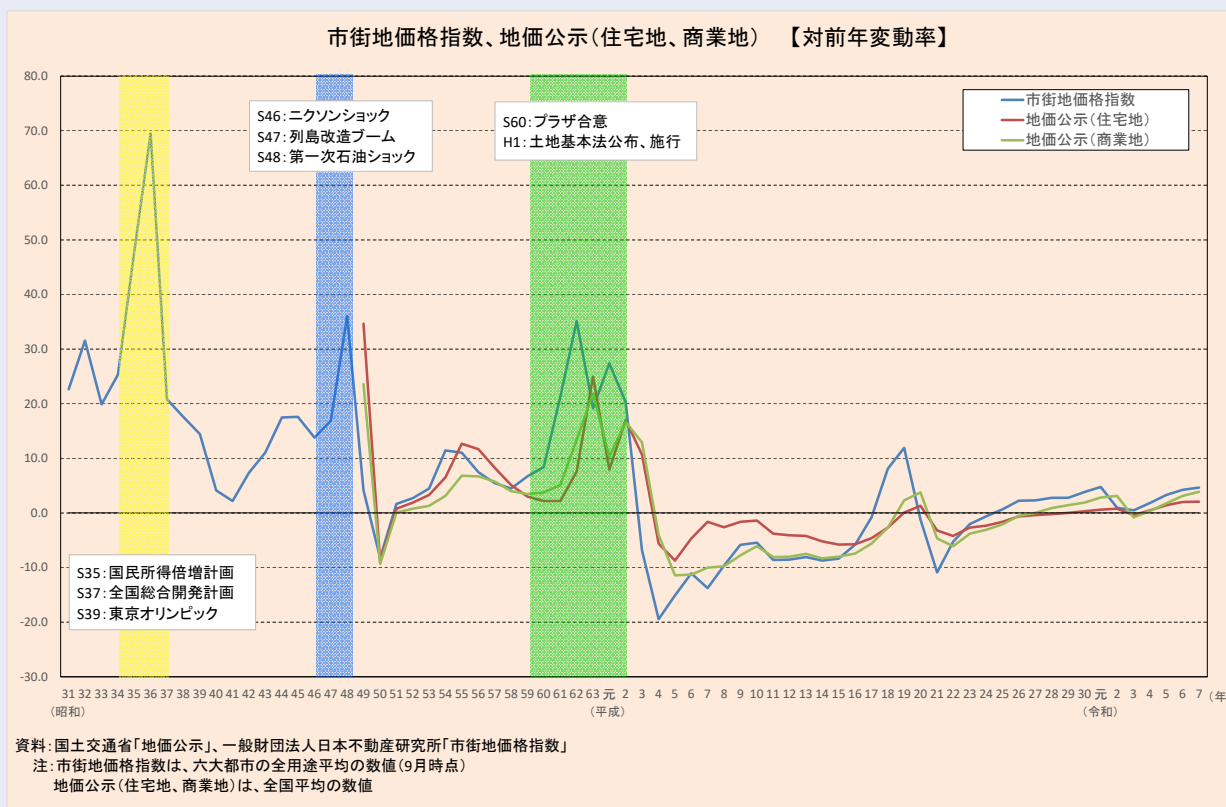
戸建住宅をリノベーションしたコミュニティ拠点



青山7丁目団地再耕プロジェクト
三木市多世代交流施設「HITOTOKIMIKI」

令和8年は、昭和元年から起算して満100年となる。この100年の間、日本は経済の高度成長、バブル経済とその崩壊、人口減少社会の到来など様々な社会情勢の変化を経験し、それらの変化に応じた土地政策を講じてきた。本コラムでは、戦後の混乱と経済復興が一段落した昭和30年以降の地価動向を踏まえつつ、昭和中期(戦後)における主要な土地政策について概観する。

戦後の地価の変動率



第2次世界大戦後、復興に向かった日本経済は、当時、世界でも類を見ない高度経済成長を遂げた。これは、政府の積極的な財政・金融政策を背景に民間の設備投資と技術革新、消費ブーム等によってもたらされた。特に鉄鋼・機械・化学などの重化学工業の発展とともに臨界工業地帯が作られ、さらには商業・金融業・サービス業といった第3次産業の発展にもつながった。こうした経済発展に伴い、人口も農山漁村から都市部へと移動し、特に東京、大阪、名古屋、福岡・北九州といった太平洋ベルト地帯に集中した。高度経済成長は、人々に豊かな生活をもたらした一方で、地価の高騰といった問題ももたらした。

昭和30年以降の地価の動向を見ると、①30年代半ば、②40年代後半、③50年代末から60年代の3回の地価高騰が見られる。①30年代半ば、②40年代後半の地価高騰に対する対策の柱の1つが、供給を増加させることによる需給ギャップの解消である。具体的には、38年に制定された「新住宅市街地開発法」(昭和38年法律第134号)、44年に制定された「都市再開発法」(昭和44年法律第38号)を活用して住宅やオフィスの供給が進められるとともに、50年に宅地開発公団が設立され、大都市の周辺地域において住宅用の宅地の供給と市街地の形成が図られた。また、50年には「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」(昭和50年法律第67号)が制定され、大都市地域において住宅地の供給を促進する

ために、特定土地区画整理事業と住宅街区整備事業の2つの新たな事業手法が定められた。その他、38年の「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和38年法律第152号)と、44年の「地価公示法」(昭和44年法律第49号)が制定され、適正な地価の形成を目的として45年に第1回の地価公示が行われた。

さらに昭和49年には、土地利用の総合的な調整と取引規制をもつ「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)が制定され、こうした諸政策に加え、第1次オイルショックを契機として、経済が調整局面に入ったこともあり、49年には地価が下落した。

その後、③昭和50年代末から60年代にかけていわゆるバブル期の地価高騰に対し、政府は、昭和62年に「緊急土地対策要綱」、昭和63年に「総合土地対策要綱」、平成3年に「総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、都市・産業機能等の分散、住宅・宅地の供給促進、税制上の措置、土地取引の監視区域制度の創設、土地利用計画の整備・充実、土地関連融資規制等の対策を行った。また、平成元年、土地についての基本理念等を規定する「土地基本法」(平成元年法律第84号)を制定した。これらの対策により、三大都市圏では平成3年に、地方圏では平成4年に地価が下落に転じた。

バブル期の土地対策に関する政府の取組経過

昭和 61 年	4 月 15 日	「東京都心の地価高騰対策」 (地価高騰対策連絡会議 (国土庁・東京都))
昭和 62 年	3 月 17 日	「地価対策の検討の方針について」(地価対策関係閣僚会議)
	10 月 12 日	「当面の地価等土地対策に関する答申」 (臨時行政改革推進審議会)
昭和 63 年	10 月 16 日	「緊急土地対策要綱」閣議決定
	6 月 15 日	「地価等土地対策に関する答申」(臨時行政改革推進審議会)
	6 月 28 日	「総合土地対策要綱」閣議決定
平成 元年	12 月 22 日	「土地基本法」制定
平成 2 年	10 月 29 日	「土地基本法を踏まえた今後の土地政策のあり方について答申」(土地政策審議会)
平成 3 年	1 月 25 日	「総合土地政策推進要綱」閣議決定

その後、バブル崩壊により、担保とされた土地が「塩漬け」になり、都市内の低未利用土地が増加したことを踏まえて、土地の有効利用の促進をはじめとした土地政策の新たな展開が求められる、不動産の証券化等が行われた。また、平成17年に総人口に占める65歳以上人口の割合が20%を超え、さらに平成23年には人口が継続して減少する時代を迎えた。高齢化・人口減少により、土地利用のニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等が進行した結果、土地に関する国民の意識が希薄化し、相続登記が数代にわたって行われないこと等により、所有者不明土地(不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明せず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地)に関する問題が顕在化した。こうした所有者不明土地は、公共・民間を問わず、事業実施に当たっての支障となるとともに、利用意向がない土地が放置されることで、土地の荒廃・周辺環境への悪影響につながるといったケースも存在することから、平成30年に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。)を制定し、所有者不明土地の利用の円滑化を図る仕組みや、所有者探索を合理化するための仕組み等を創設した。さらに令和2年には、「土地基本法」を改正し、土地に関する基本理念として土地の適正な「管理」に関する土地所有者等の責務を規定、3年には、所有者不明土地の発生予防・利用の円滑化を目的として、民事基本法制の見直しが行

われ、相続登記等の申請の義務化や相続により土地所有権を取得した者が一定の要件の下でその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度等が創設された。そして、令和4年に「所有者不明土地法」を改正し、地域福利増進事業等の拡充、災害等の発生防止に向けた管理の適正化、所有者不明土地対策の推進体制の強化等を図った。この他、令和6年に「土地基本方針」を変更し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正な管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に今後の土地政策を総合的に推進することとされたところである。

日本は今回概観した昭和中期以前から、経済・社会情勢や自然災害等を背景として多様な土地問題に直面してきた。これらの多くは、土地は限られた貴重な資源であると同時に、隣接地と連担し、有限で再生産できず、移動もできないという土地固有の特性に起因する。政府としては、こうした土地の特性を踏まえつつ、施策を適切に講じるとともに、施策効果の向上及び土地に関する課題の未然防止のため、土地に対する国民の一層の理解の促進に努めていく必要がある。

