

# 令和5年版土地白書(案)について

---

国土交通省政策統括官

令和5年5月

土地白書は、土地基本法第11条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成

## 第1部 土地に関する動向

- 第1節 地価の動向
- 第2節 土地取引の動向
- 第3節 土地利用の動向
- 第4節 不動産市場の動向
- 第5節 不動産投資市場の動向
- 第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識
- 第7節 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けたデジタル技術の活用【テーマ節】

## 第2部 令和4年度土地に関して講じた基本的施策

## 第3部 令和5年度土地に関する基本的施策

### 第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等

国土計画、都市計画、農業振興地域整備計画、森林計画 等

### 第2章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

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

### 第3章 土地の取引に関する施策

不動産取引市場、土地税制 等

### 第4章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

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

### 第5章 土地に関する施策の総合的な推進

国・地方公共団体の連携協力、土地に関する基本理念の普及 等

### 第6章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

土地利用関連施策、住宅関連施策、被災自治体による土地活用の取組の推進 等

# 第1部 1. 令和4年度の土地に関する動向

- 地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大。コロナ前への回復傾向が顕著。
- 土地取引件数は、ほぼ横ばいで、3年前の水準で推移。
- 「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向。
- オフィス（東京都心5区）の賃料は下落幅が鈍化、空室率はほぼ横ばい。物流施設（東京ベイエリア）の賃料は高水準、空室率は低水準。

## 地価公示の推移

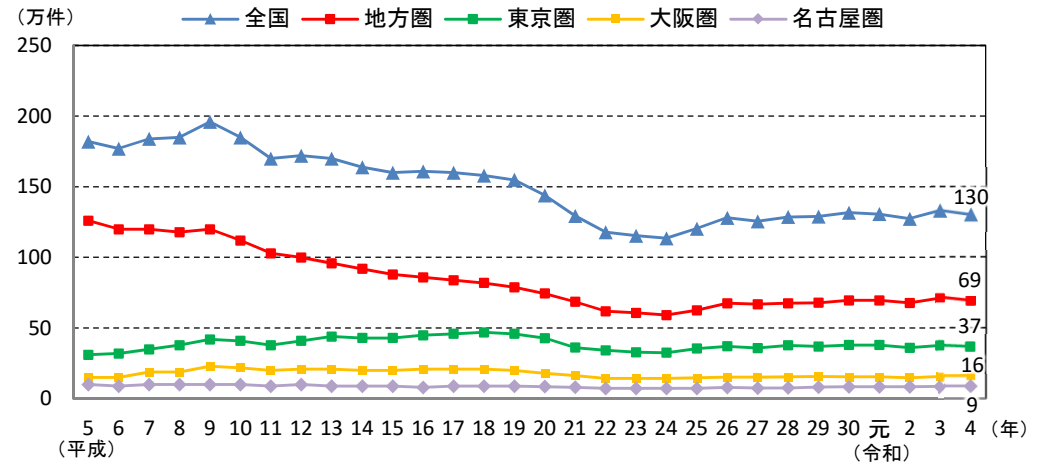
単位：%

	全用途			住宅地			商業地		
	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示	R4公示	R5公示	R3公示	R4公示	R5公示
全 国	▲ 0.5	0.6	1.6	▲ 0.4	0.5	1.4	▲ 0.8	0.4	1.8
三大都市圏	▲ 0.7	0.7	2.1	▲ 0.6	0.5	1.7	▲ 1.3	0.7	2.9
東京圏	▲ 0.5	0.8	2.4	▲ 0.5	0.6	2.1	▲ 1.0	0.7	3.0
大阪圏	▲ 0.7	0.2	1.2	▲ 0.5	0.1	0.7	▲ 1.8	0.0	2.3
名古屋圏	▲ 1.1	1.2	2.6	▲ 1.0	1.0	2.3	▲ 1.7	1.7	3.4
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	▲ 0.3	0.5	1.2	▲ 0.5	0.2	1.0
地方四市	2.9	5.8	8.5	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1

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

資料：国土交通省「地価公示」

## 土地取引件数の推移

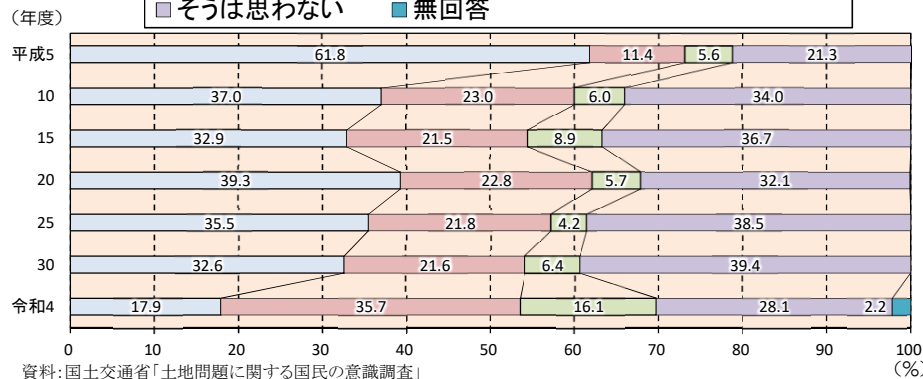


資料：法務省「法務統計月報」より国土交通省作成

## 土地の資産性に対する国民の意識

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

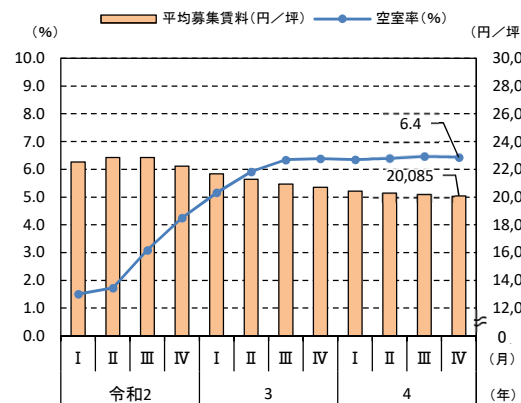
- そう思う
- どちらともいえない
- わからない
- そうは思わない
- 無回答



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

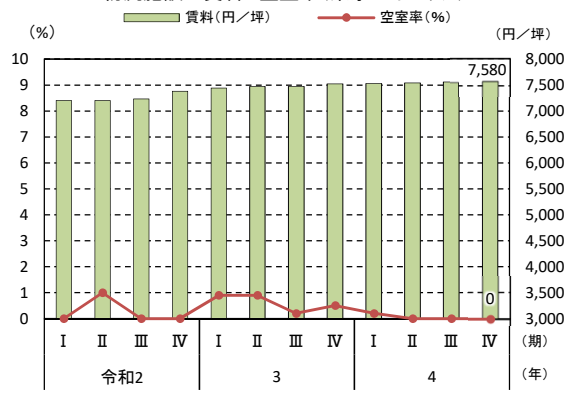
## オフィスと物流施設の賃料と空室率

オフィスビル賃料と空室率（東京都心5区）



資料：三鬼商事(株)より国土交通省作成

物流施設の賃料と空室率（東京ベイエリア）



資料：CBRE(株) ※空室率は竣工1年以上の物流施設を対象

# 第1部 2. 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けたデジタル技術の活用①

人口減少等を背景に、所有者不明土地等の外部不経済をもたらす土地の増加が懸念。データの連携基盤の整備を進め、インフラ整備・防災対策、土地の適正な管理、不動産流通等の各分野において、デジタル技術の活用が必要。

## ○情報連携基盤の整備

### オープンデータ、ベースレジストリ

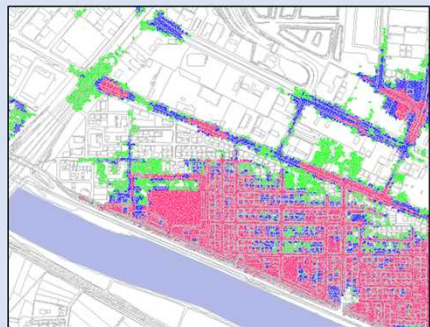
- ・オープンデータへの取組により、国民参加・官民協働による諸課題の解決、経済活性化、行政の高度化・効率化等が期待。
- ・「ベース・レジストリ」を指定し、データベースの整備を進め、令和7年度に情報の一元管理を開始すべく、マスターデータの整備に取り組む。
- ・各地方公共団体が保有する都市計画基礎調査情報のオープンデータ化を推進。
- ・G空間情報センターは、産官学の様々な機関が保有するデータを公開。令和5年1月には、法務省が登記所備付地図データの無償公開を開始。なお、登記所備付地図は、地籍図が最大の供給源となっており、地籍調査を推進している。

### 3次元点群データ

- ・航空機や車両に搭載したレーザスキャナを用いて地形や建物等の位置や高さなどの情報を大量に集めることで、その形状を立体的に表現。
- ・3次元点群データを活用して作成される3次元地図は、都市開発や浸水想定、自動車の自動運転、ドローンの運行管理等の多様な分野での活用が期待。

#### 【3次元点群データを用いた浸水対策計画立案】

浸水箇所の可視化



検討時の資料



3次元点群データより作成した資料

## ○土地の適正な利用及び管理におけるデジタル技術の活用

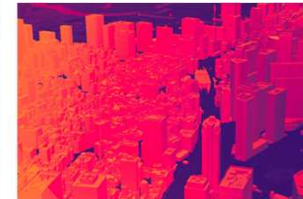
### Project PLATEAU

- ・全国約130都市の3D都市モデルのオープンデータ化を実現。データ仕様やプロジェクトの成果をガイドブックシリーズ等として公開し、地方公共団体における3D都市モデルの整備等を支援。
- ・今後、建築BIM及び不動産IDとの一体的な運用により、高精細なデジタルツインを構築し、都市開発・維持管理の効率化等を目指す。

#### 【3D都市モデルを活用するメリット(例)】



**ビジュアライズ(視認性)**  
都市空間を立体的に認識可能となり、説明力や説得力が向上



**シミュレーション(再現性)**  
立体情報を持った都市空間をサイバー上に再現することで、幅広く、精密なシミュレーションが可能



**インタラクティブ(双方向性)**  
フィジカル空間とサイバー空間が相互に情報を交換し作用し合うためのプラットフォームを提供

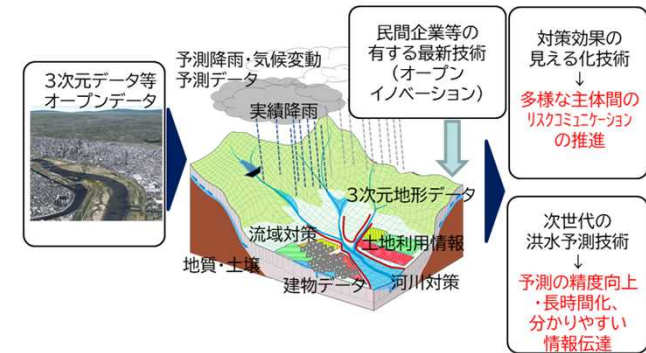
### 流域治水におけるDX

- ・気候変動による、水災害の頻発化、激甚化に対応するため、DXによる防災・減災対策の高度化・効率化を推進。

### エリアマネジメントDX

- ・住民ニーズを的確に捉えたきめ細かい都市サービスを継続的に提供するため、身近な地域におけるまちづくり活動の高度化を推進。

#### 【流域治水における実証実験基盤(デジタルテストベッド)の整備イメージ】



# 第1部 2. 適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けたデジタル技術の活用②

## ○土地の適正管理におけるデジタル技術の活用

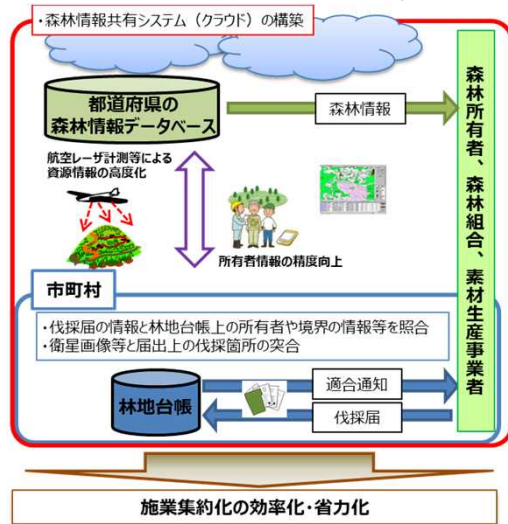
### 農林水産省地理情報共通管理システム

- ・農地の面積や所在地等の農地情報を一元的に管理する「農林水産省地理情報共通管理システム」(eMAFF地図)を開発。
- ・農地台帳、水田台帳等の農地情報を、農地の区画情報を基に作成したデジタル地図に紐付けることで、現場の農地関係業務を抜本的に効率化。
- ・将来的には、自動運転やドローン等を用いたスマート農業、衛星画像等による現地確認や火災状況の把握等の活用も検討。

### 森林情報のデジタル化

- ・森林施業の集約化に向け、国・地方公共団体等の主体が保有する情報を一元的に管理し、地方公共団体間の連携、林業経営体へのデータ提供を効率的に行うため、「森林クラウドシステム」の仕様やデータ形式の標準化を行い、都道府県等によるシステムの導入を促進。
- ・森林クラウドシステムは、地域ごとの森林管理の特徴や関係者のニーズに応じてカスタマイズが可能。森林資源の管理に留まらず災害対策等への活用にも期待。

### 【森林クラウドを活用した森林施業の集約化のイメージ】

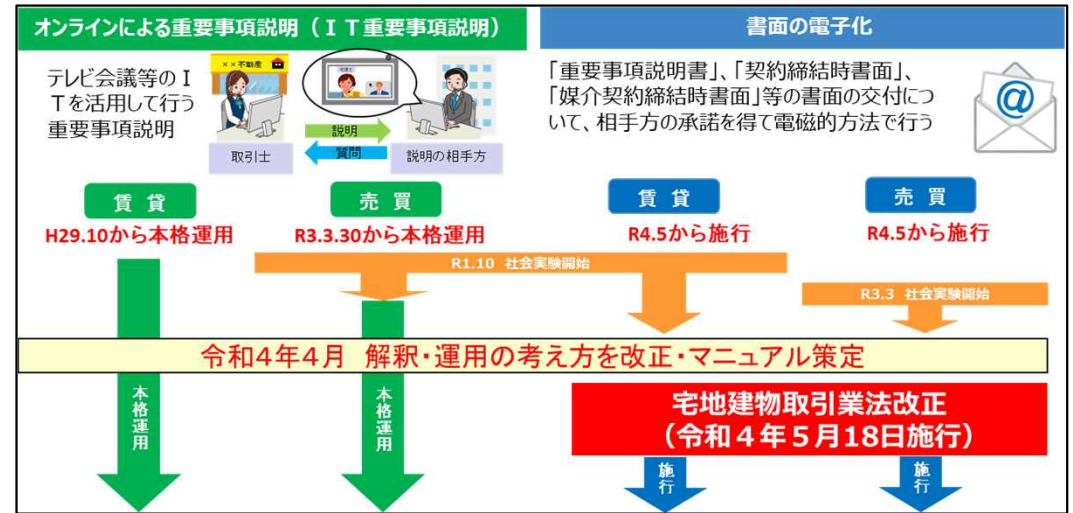


## ○不動産流通における活用

### 不動産取引のオンライン化

- ・オンラインによる重要事項説明や書面の電子化が進められている。
- ・不動産取引価格情報や防災情報等の不動産関連情報を地図上に重ね合わせる「土地・不動産情報ライブラリ」の構築に取り組んでいる。

### 【不動産取引のオンライン化に向けた取組の概要及び経緯】



### 不動産DX

- ・ITやAI等を用いて不動産業の新たなサービスを提供する不動産テックが普及。物件情報の発信等の不動産の流通ステージに応じた様々なサービスが提供されている。
- ・所有する不動産に応じた最適な活用法を診断するサービスも提供されており、不動産の有効活用に繋がることが期待される。

### 【不動産流通分野で提供される不動産テックサービス例】

サービス事例	内容
不動産価格の可視化・査定	マンションの売却価格をAIやビッグデータを駆使して複数の不動産会社一括見積依頼を行うサービス
最適土地活用診断	所有する土地に合わせた活用方法が簡単にわかる最適土地活用診断サービス
クラウドファンディング	インターネットを通じて個人を中心とした投資者から資金を集め、不動産への投資を行うサービス