

平成 21 年度土地に関する動向（案）

平成 22 年度土地に関する基本的施策（案）

要旨

平成 22 年 5 月

国土交通省

目 次

「平成 21 年度土地に関する動向」	1
第 1 部 土地に関する動向	1
第 1 章 平成 21 年度の地価・土地取引等の動向	1
第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	1
第 2 節 地価の動向	2
第 3 節 土地取引の動向	3
第 4 節 不動産投資市場の動向	5
第 5 節 土地利用の動向	6
第 2 章 バブル崩壊後 20 年の不動産市場	7
第 1 節 地価がマクロ経済に与える影響の変化	8
第 2 節 企業の土地需要の変化	10
第 3 節 家計の土地需要の変化	13
第 3 章 経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状	15
第 1 節 大規模店舗の撤退とその跡地の状況	15
第 2 節 工場の移転・撤退とその跡地の状況	16
第 3 節 耕作放棄地の状況	17
第 2 部 平成 21 年度土地に関して講じた基本的施策	17
「平成 22 年度土地に関する基本的施策」	18

「平成 21 年度土地に関する動向」及び「平成 22 年度土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき作成するものである。

「平成 21 年度土地に関する動向」

第 1 部 土地に関する動向

第 1 章 平成 21 年度の地価・土地取引等の動向

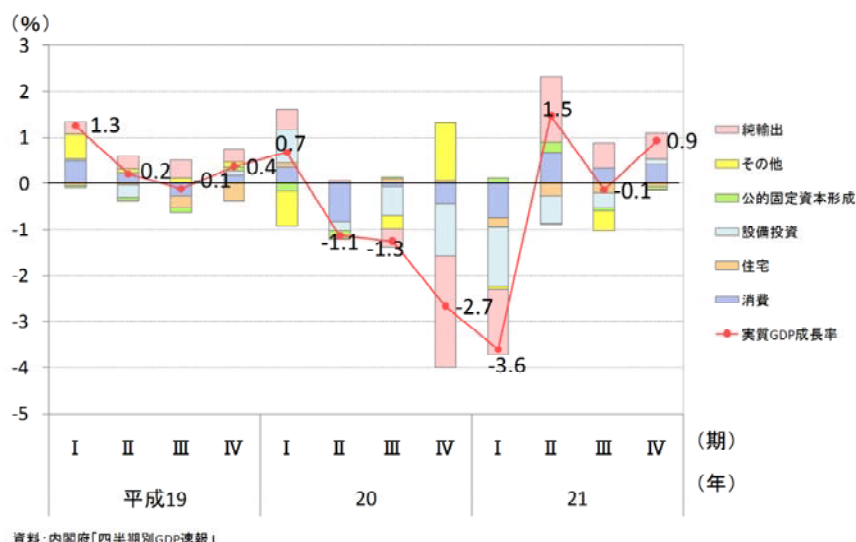
地価、土地取引等不動産市場の動向は、人口や世帯数、産業構造などの構造的要因に加え、その時々々の景気や、企業・家計の活動状況などの短期的要因に左右される。平成 21 年度の我が国経済は、前年 9 月のリーマンショックに伴う景気後退から徐々に回復し、持ち直しの動きが見られたところであり、不動産市場の動向も、このような動きを反映した推移を示した。

第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDP の推移)

平成 20 年 9 月のリーマンショック後、我が国の景気は急速に悪化し、実質 GDP 成長率は平成 20 年 10-12 月期は前期比で-2.7%、平成 21 年 1-3 月期は前期比で-3.6%という大幅な落ち込みを見せたが、平成 21 年 4-6 月期には輸出が増加に転じるとともに、経済対策の効果もあって個人消費がプラスに寄与し、実質 GDP 成長率は 1.5%となった。7-9 月期には輸出や消費の増加率が鈍化したことにより成長率も対前期比-0.1%となったが、10-12 月期には設備投資がプラスに転じ、再び 0.9%と回復した。ただし、民間住宅投資については平成 21 年 1-3 月期以降継続して減少が続いている。

図表 実質 GDP 成長率の推移



(企業・家計の動向)

製造業の設備過剰感は、平成 20 年 1-3 月期に急激に高まったが、その後徐々に低下してきている。また、家計における消費については、平成 20 年 4-6 月期以降マイナスが続いていたが、平成 21 年 7-9 月期から回復してきている。

第2節 地価の動向

平成21年1年間の地価の動向については、平成20年1年間の動向と同様にほぼ全ての地点（平成21年地価公示と比較可能な27,410地点中27,302地点）で下落となった。年間平均変動率（各地点の地価の年間変動率の単純平均）で見ると、三大都市圏、地方圏及び全国の住宅地及び商業地で平成20年1年間よりも下落が大きくなったほか、三大都市圏の方が地方圏よりも、また、商業地の方が住宅地よりも下落が大きくなっている。特に、平成18年から平成19年にかけて上昇が大きかった三大都市圏中心部の商業地において、下落の大きい地点がみられた。

また、平成21年の地価の動向について、半年ごとに把握できる地点（地価公示と都道府県地価調査との共通地点）の平均変動率（下落率）の比較をすると、東京圏、名古屋圏で特にみられるように、三大都市圏では、平成21年後半に前半よりも下落が小さくなっている。

図表 圏域別対前年平均変動率の推移

（単位：％）

地価公示年 変動率期間		平成17年 H16.1.1～ H17.1.1	平成18年 H17.1.1～ H18.1.1	平成19年 H18.1.1～ H19.1.1	平成20年 H19.1.1～ H20.1.1	平成21年 H20.1.1～ H21.1.1	平成22年 H21.1.1～ H22.1.1
住宅地	三大都市圏	△ 3.7	△ 1.2	2.8	4.3	△ 3.5	△ 4.5
	東京圏	△ 3.2	△ 0.9	3.6	5.5	△ 4.4	△ 4.9
	大阪圏	△ 5.2	△ 1.6	1.8	2.7	△ 2.0	△ 4.8
	名古屋圏	△ 3.3	△ 1.3	1.7	2.8	△ 2.8	△ 2.5
	地方圏	△ 5.4	△ 4.2	△ 2.7	△ 1.8	△ 2.8	△ 3.8
	全国	△ 4.6	△ 2.7	0.1	1.3	△ 3.2	△ 4.2
商業地	三大都市圏	△ 3.2	1.0	8.9	10.4	△ 5.4	△ 7.1
	東京圏	△ 2.5	1.0	9.4	12.2	△ 6.1	△ 7.3
	大阪圏	△ 5.0	0.8	8.3	7.2	△ 3.3	△ 7.4
	名古屋圏	△ 3.3	0.9	7.8	8.4	△ 5.9	△ 6.1
	地方圏	△ 7.5	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.4	△ 4.2	△ 5.3
	全国	△ 5.6	△ 2.7	2.3	3.8	△ 4.7	△ 6.1

注) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。

注) 東京圏とは、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をいう。

注) 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成市街区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域をいう。

注) 名古屋圏とは、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をいう。

注) 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

図表 平成21年前半・後半の半年間の平均変動率（下落率）

（単位：％）

変動率期間		平成21年前半 H21.1.1～ H21.7.1	平成21年後半 H21.7.1～ H22.1.1
住宅地	三大都市圏	△ 2.9	△ 2.0
	東京圏	△ 3.2	△ 2.0
	大阪圏	△ 2.7	△ 2.3
	名古屋圏	△ 2.0	△ 1.1
	地方圏	△ 1.9	△ 2.1
	全国	△ 2.4	△ 2.0
商業地	三大都市圏	△ 4.4	△ 3.1
	東京圏	△ 4.5	△ 3.0
	大阪圏	△ 4.4	△ 3.8
	名古屋圏	△ 4.2	△ 2.8
	地方圏	△ 2.9	△ 2.9
	全国	△ 3.7	△ 3.0

● ● ● 下落率が後半減速
 ● ● ● 下落率が後半等速
 ● ● ● 下落率が後半加速

第3節 土地取引の動向

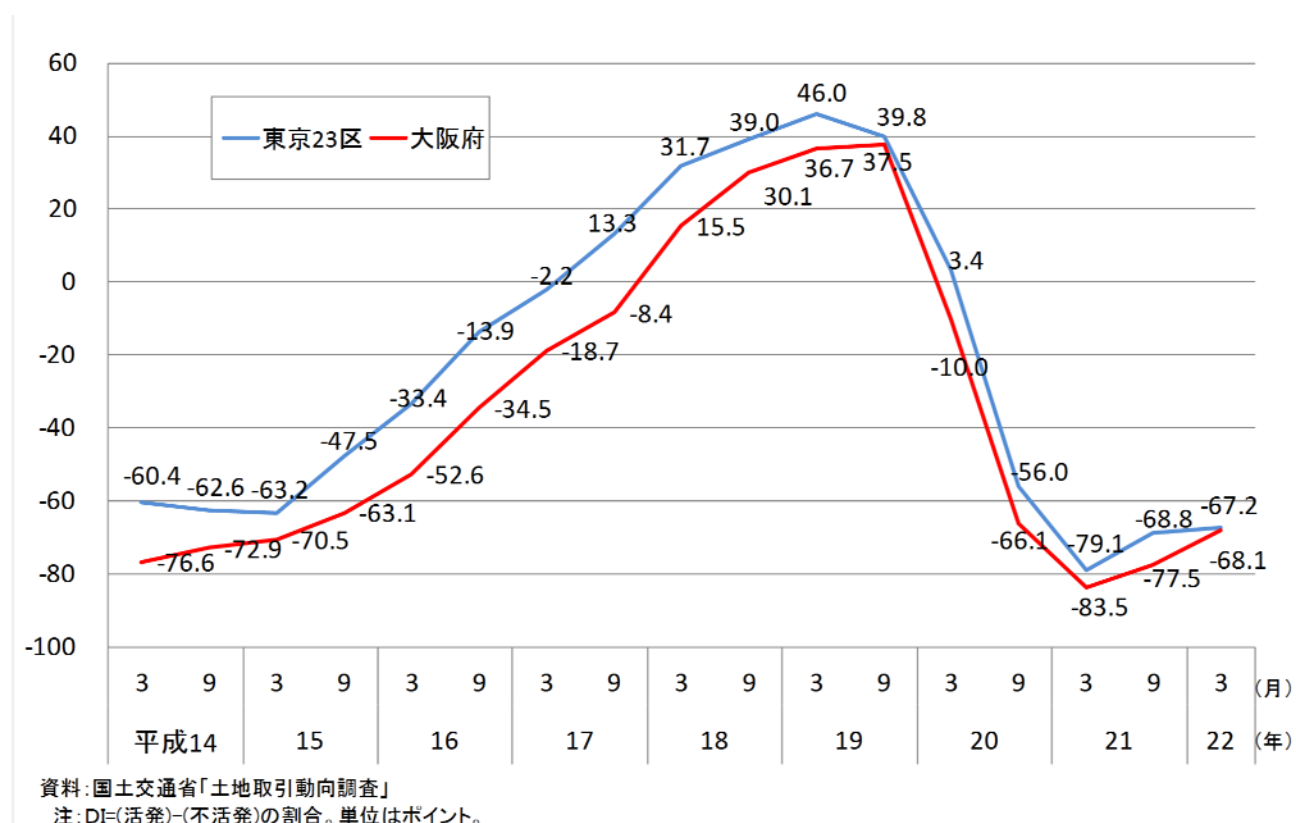
(土地取引件数等の推移)

土地取引について売買による所有権の移転登記の件数でみると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成21年中の全国の土地取引件数は117.9万件（対前年比8.6%減）となった。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年マイナスで推移してきていたが、平成21年に入り減少幅が小さくなった。特に東京都については、平成21年4-6月期以降プラスに転じた。

(企業の土地取引状況に関する意識)

現在の本社所在地の土地取引の状況に対する判断に関するDI（活発と回答した企業の割合から不活発と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区、大阪府ともに平成21年3月以降若干の改善がみられ、平成22年3月期で東京23区が-67.2ポイント、大阪府が-68.1ポイントとなった。

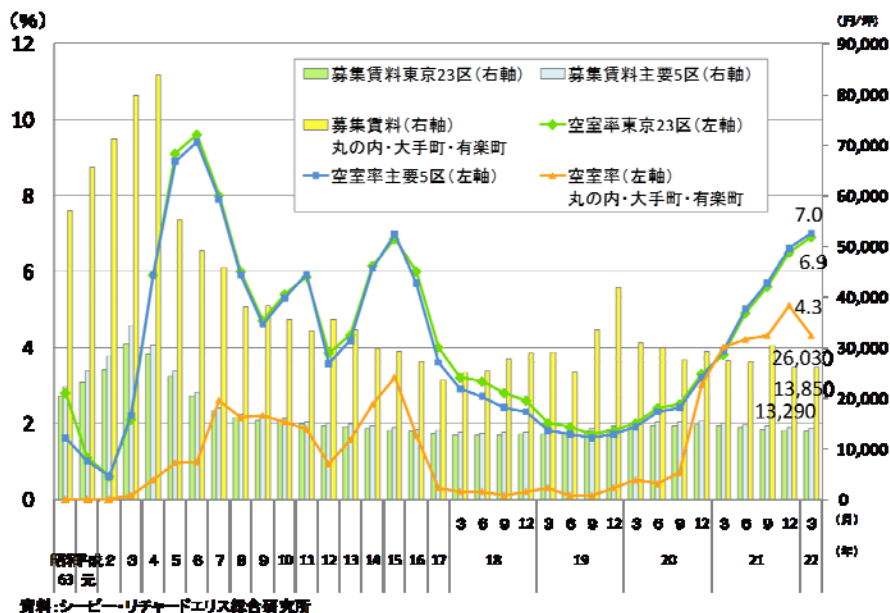
図表 現在の土地取引の状況の判断に関するD I



(オフィス市場の動向)

賃貸オフィス市場の動向をみると、景気の停滞を背景にテナント企業のオフィスにかかるコストの削減意識が高まるなかで、平成21年も前年に引き続きオフィス需要が減退し、需給バランスが大幅に悪化した。東京23区についてみてみると、平成20年より大幅な上昇が続いていた空室率が平成21年中も一貫して大幅な上昇を続けた。

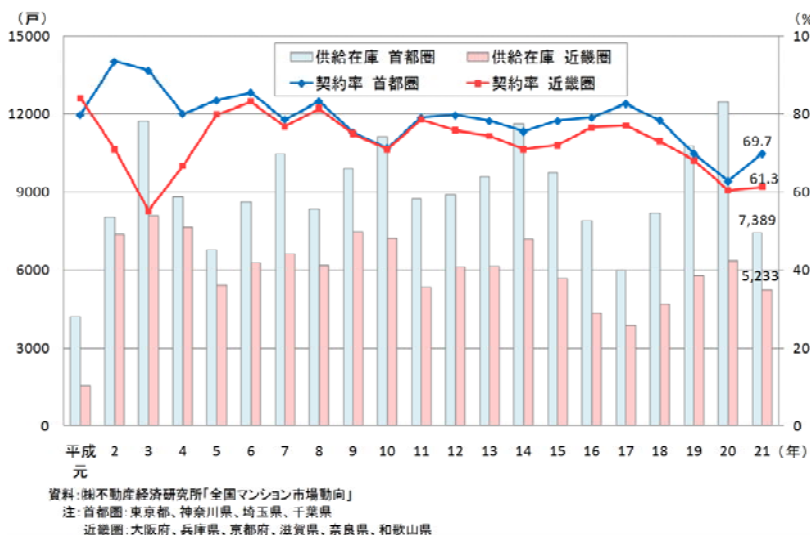
図表 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



(住宅市場の動向)

マンション市場の動向をみると、平成21年の新規発売戸数については、首都圏が36,376戸（対前年比16.8%減）、近畿圏が19,784戸（対前年比13.0%減）となった。また、平成21年のマンションの契約率は新規発売戸数の減少や価格の調整が進んだことにより、首都圏では69.7%（対前年7ポイント増）と平成20年から大幅に上昇し、近畿圏においても61.3%（対前年0.9ポイント増）と増加に転じた。

図表 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移

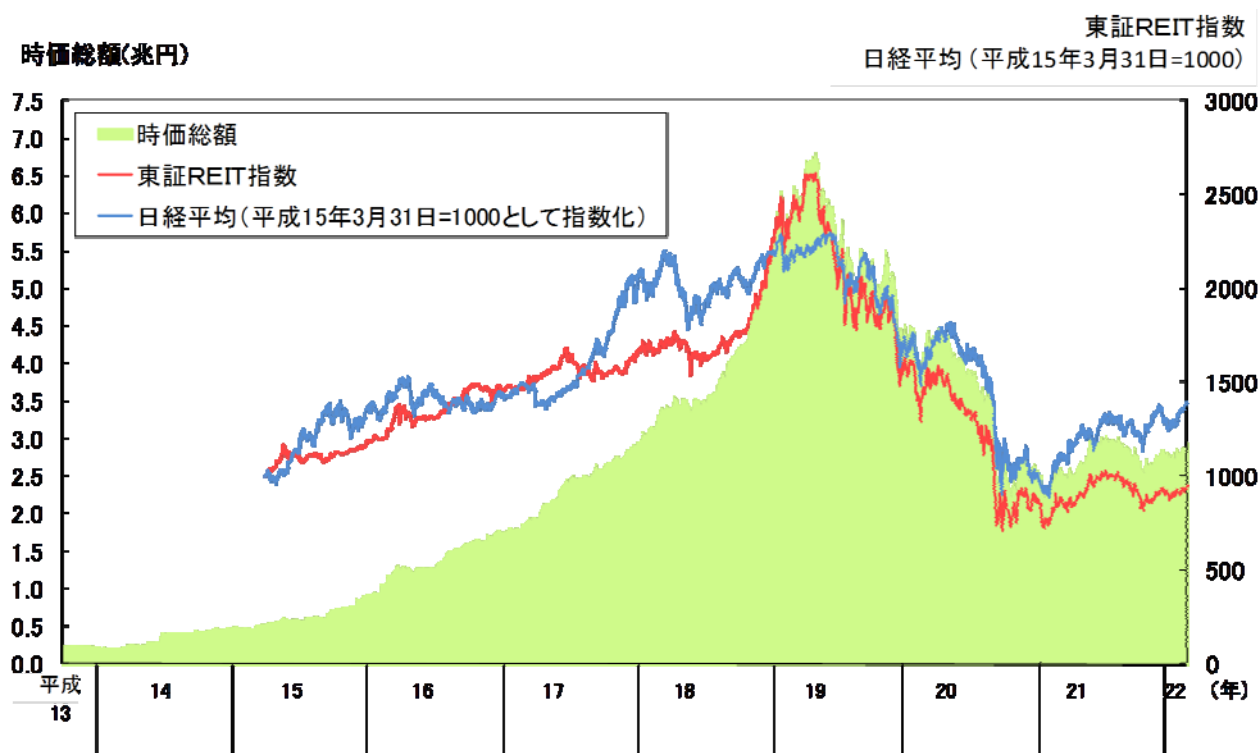


第4節 不動産投資市場の動向

(Jリート市場の動向)

Jリートについては、平成21年度は新規に上場した銘柄はなかった一方で、Jリートの制度創設以来初めての合併が3件あり、平成22年3月末の上場銘柄数は38銘柄となっている。Jリートの市場規模についてみると、平成22年3月末で合計約972万口、時価で約2兆9514億円の投資証券が流通しており、また、東京証券取引所の公表している東証リート指数をみると、平成19年5月末の2612.98をピークに大幅な下落が続き、平成20年10月28日に704.46となったが、平成22年3月末には948.9まで回復した。

図表 東証リート指数と時価総額の推移

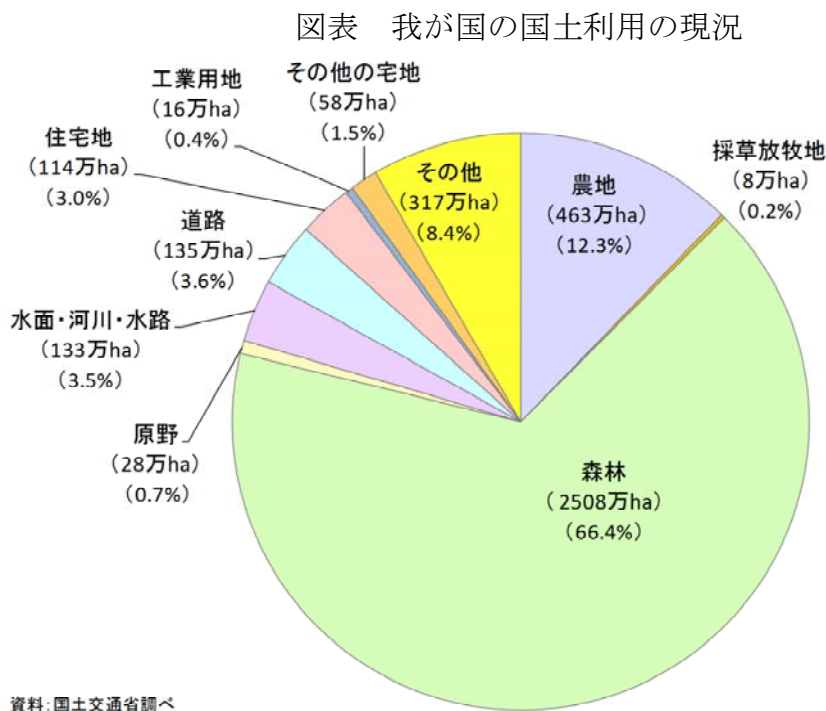


(不動産投資市場の参加者の意識)

国内の不動産投資家の意識についてみると、不動産投融資に対する「今後1年間」の基本姿勢については、平成21年度調査では「不動産投融資を拡大する」と回答した企業が12.7%となっており、平成20年度調査の4.2%から大幅に増加した。

第5節 土地利用の動向

平成20年末における我が国の国土面積は、約3,779万haである。このうち、森林が約2,508万haと最も多く、次いで農用地が約471万ha（対前年比0.4%減）となっており、これらで全国国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地が約188万ha（対前年比0.5%増）、道路が約135万ha（対前年比0.7%増）、水面・河川・水路が約133万ha、原野が約28万haとなっている。



以上みたように、我が国の不動産市場は、依然として厳しい状況が続いている一方で、変化の兆しもみられた一年であったと言える。

第2章 バブル崩壊後20年の不動産市場

不動産市場は、長期的には、人口や世帯数、産業構造などの構造的な要因によっても左右される。平成21年度は、株価の下落がはじまるなど一般にバブル崩壊が始まった年といわれる平成2年から数えて20年目にあたる。第2章では、バブル崩壊以降、今日までの約20年間の我が国の不動産市場について、大きく3つの側面から分析を試みる。

まず、第1節では、地価の継続的下落が、企業の設備投資や家計の消費行動等に与えた影響について分析し、地価がマクロ経済に与える影響について、バブル崩壊以降、何らかの変質があったかどうかをみる。

第2節では、産業構造の第3次産業化が進む中で、企業の土地需要がどのように変化してきたか、具体的には業種別の土地所有状況や、オフィス、店舗、工場等企業活動に関わる土地の立地がどのように変化してきたかをみる。

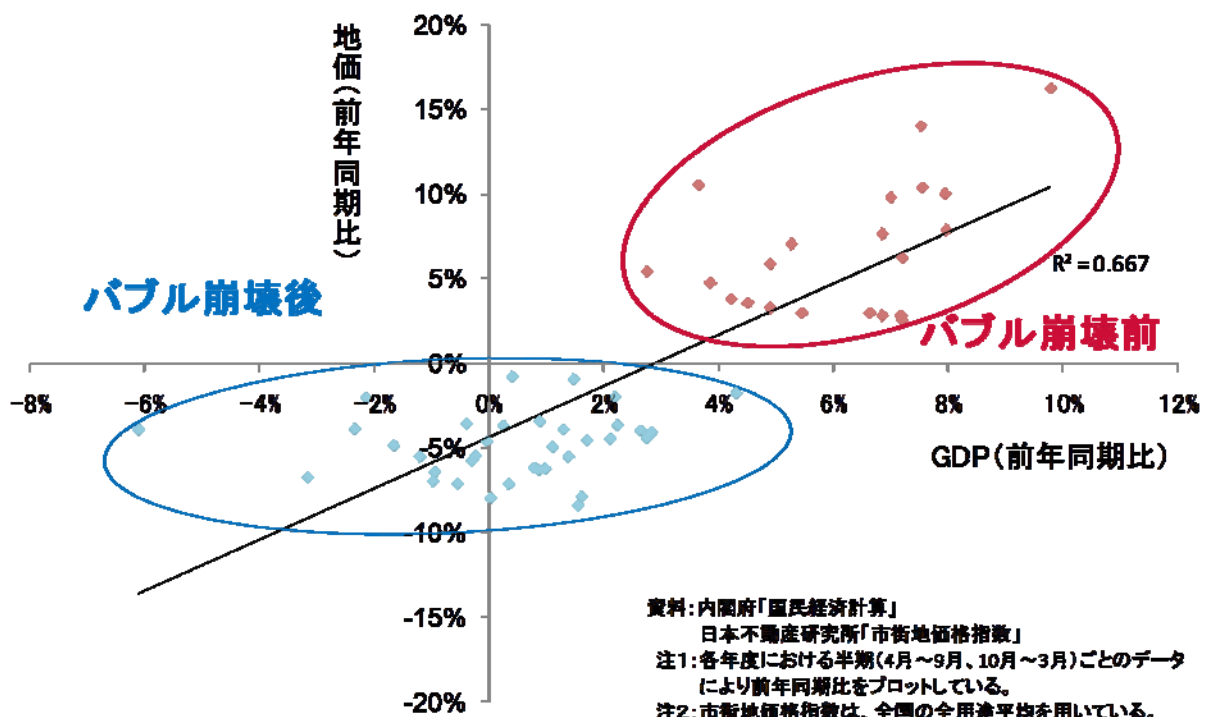
第3節では、家計の住宅需要に焦点を当て、人口構成や世帯数の推移と住宅市場の関係、住宅に関する意識や金利等の経済動向と家計の実際の住宅取得行動の関係などの分析を行う。

第1節 地価がマクロ経済に与える影響の変化

(地価とGDPの関係)

昭和55年以降の地価の変化率とGDPの変化率の関係をみると、両者には正の相関があることが分かるが、地価のピークを迎えた平成3年で期間を区分して両者の関係をみた場合、バブル崩壊後については、明確な相関関係がみられなくなっている。この結果のみで両者の関係の変化を結論づけることはできないが、バブル崩壊前後で地価からGDPに与える影響について構造的な変化が生じている可能性がある。

図表 GDP変化率と地価変化率との関係



1. 地価変動が企業行動に与える影響

(設備投資に与える影響)

バブル崩壊後、長期的な地価下落が続くなかで、土地担保融資の重要性が低下してきている可能性も指摘されている。

バブル崩壊前とバブル崩壊後について企業規模別に設備投資関数を推計し、土地資産額の変化が企業の設備投資に対して与える影響の変化をみたところ、バブル崩壊後においては、中小企業では土地資産が設備投資に対して統計的に有意な影響を与えており、土地資産額の増加(減少)が設備投資を増加(減少)させるという関係がみられるものの、大企業については、統計的に有意な結果となっておらず、土地資産が設備投資に対して果たす役割が変化してきた可能性を示している。

図表 設備投資関数推計結果(企業規模別)

		バブル崩壊前		バブル崩壊後	
		係数	t値	係数	t値
大企業	定数項	0.134	2.891 ***	0.102	1.419
	土地資産	0.015	4.241 ***	0.010	0.450
	借入金利	0.693	2.361 **	2.113	1.746 *
	売上高経常利益率	-0.518	-2.891 ***	-0.263	-1.013
	負債比率	-0.001	-2.567 **	-0.001	-1.264
	キャッシュフロー	0.326	3.173 ***	0.279	1.540
	自由度修正済み決定係数	0.590		0.405	
中小企業	定数項	-0.333	-3.546 ***	0.133	6.255 ***
	土地資産	0.006	4.335 ***	0.014	4.224 ***
	借入金利	0.075	0.535	0.136	0.255
	売上高経常利益率	-0.196	-1.451	0.128	1.389
	負債比率	0.004	3.668 ***	-0.002	-6.122 ***
	キャッシュフロー	0.214	4.264 ***	-0.048	-0.861
	自由度修正済み決定係数	0.555		0.678	

資料: 内閣府「国民経済計算」、財務省「法人企業統計季報」

注1: 推計式は以下のとおり。

$$\begin{aligned} \text{設備投資/前期末資本ストック} = & \alpha_1 + \alpha_2 \times (\text{前期末土地資産/前期末資本ストック}) \\ & + \alpha_3 \times \text{借入金利} + \alpha_4 \times \text{売上高経常利益率} \\ & + \alpha_5 \times \text{前期末負債比率} \\ & + \alpha_6 \times (\text{前期キャッシュフロー/前期末資本ストック}) \end{aligned}$$

注2: 推計期間は以下のとおり。(最小二乗法により推計)

バブル崩壊前: 1975年第1四半期～1991年第4四半期

バブル崩壊後: 1992年第1四半期～2008年第1四半期

注3: 土地資産は、「法人企業統計季報」「国民経済計算」を用いて企業規模別の保有額を推計。借入金利は「法人企業統計季報」の「支払利息等」を「短期借入金」「長期借入金」「社債残高」の合計で除して算出。キャッシュフローは「経常利益」と「減価償却費」の合計により算出。

注4: ***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5: 借入金利の係数がプラスになるなど、想定される符号と異なった結果が得られているなどの課題もあることから、試算結果は幅をもって解釈する必要がある。

2. 地価変動が家計行動に与える影響

(家計消費に与える影響)

土地や住宅などの資産価格の変動が家計消費に与える影響について分析するため、バブル崩壊前とバブル崩壊後に期間を分けて、実物資産を考慮した家計の消費関数を推計すると、土地資産は、株式等の金融資産と異なり、消費に対する影響は有意には認められない。しかし、不動産証券化の進展に伴い、Jリート等を通じて家計消費に影響を与える可能性がある。

図表 家計消費における資産効果の検証結果

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	2.110	2.230 **	5.211	4.667 ***
土地資産	0.012	1.266	0.004	0.625
純金融資産	0.093	1.980 **	0.053	4.034 ***
可処分所得	0.182	1.771 *	0.312	8.278 ***
65歳以上人口比率	-5.100	-1.364	-1.944	-1.614
インフレ率	0.016	0.960	-0.024	-2.364 **
自由度修正済み決定係数	0.298		0.621	

資料 内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」等

注1: 推計式は以下の通り。

$$\text{消費支出} = \alpha_1 + \alpha_2 \times \text{土地資産} + \alpha_3 \times \text{純金融資産} + \alpha_4 \times \text{可処分所得} + \alpha_5 \times \text{65歳以上人口比率} + \alpha_6 \times \text{インフレ率}$$

注2: バブル崩壊前1979年・84年・89年、バブル崩壊後1994年・1999年・2004年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

注3: 消費支出、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレーターで実質化。

注4: ***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5: データの制約等もあり、世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

(住宅投資に与える影響)

土地や住宅などの資産価格の変動が住宅投資に与える影響についても、消費と同様の分析を行ったところ、バブル崩壊前後を通じ、土地資産は住宅投資に対して有意な影響を与えており、土地資産額の増加（減少）が住宅投資を増加（減少）させる方向に働いたと考えられる。

図表 住宅投資関数の推計結果

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	0.288	5.585 ***	-0.109	-3.108 ***
土地資産	0.004	2.803 ***	0.006	6.095 ***
純金融資産	0.003	0.392	-0.004	-1.977 **
可処分所得	0.032	2.252 **	0.087	13.823 ***
住宅ストック	-0.012	-1.288	-0.004	-5.579 ***
住宅ローン金利	-0.420	-3.375 ***	-0.963	-4.419 ***
自由度修正済み決定係数	0.255		0.821	

資料: 内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」国土交通省「地価公示」、日本銀行「金融経済統計月報」等

注1: 推計式は以下の通り。

$$\text{住宅投資} = \alpha_1 + \alpha_2 \times \text{土地資産} + \alpha_3 \times \text{純金融資産} + \alpha_4 \times \text{可処分所得} + \alpha_5 \times \text{住宅ストック} + \alpha_6 \times \text{住宅ローン金利}$$

注2: バブル崩壊前: 1979年・84年・89年、バブル崩壊後: 1994年・1999年・04年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

注3: 住宅投資、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレーターで実質化。住宅ストックは小川・北坂(1998)を参考に作成。住宅ローン金利は、住宅投資デフレーター上昇率・地価上昇率の加重平均値を用いて実質化。加重平均のウェイトは、「国民経済計算」の「住宅」「土地」の資産額の割合を用いて作成。

注4: ***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5: データの制約等もあり、住宅投資の内容(持ち家・貸家の区別)や世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

なお、当然のことながら、地価とマクロ経済との関係としては、マクロ経済動向が地価に影響を与えるという逆の因果関係もある。こうした点も適切に考慮するためには、今後、不動産市場を考慮したマクロモデル等により総合的な分析を行うことも必要であると考えられる。

第2節 企業の土地需要の変化

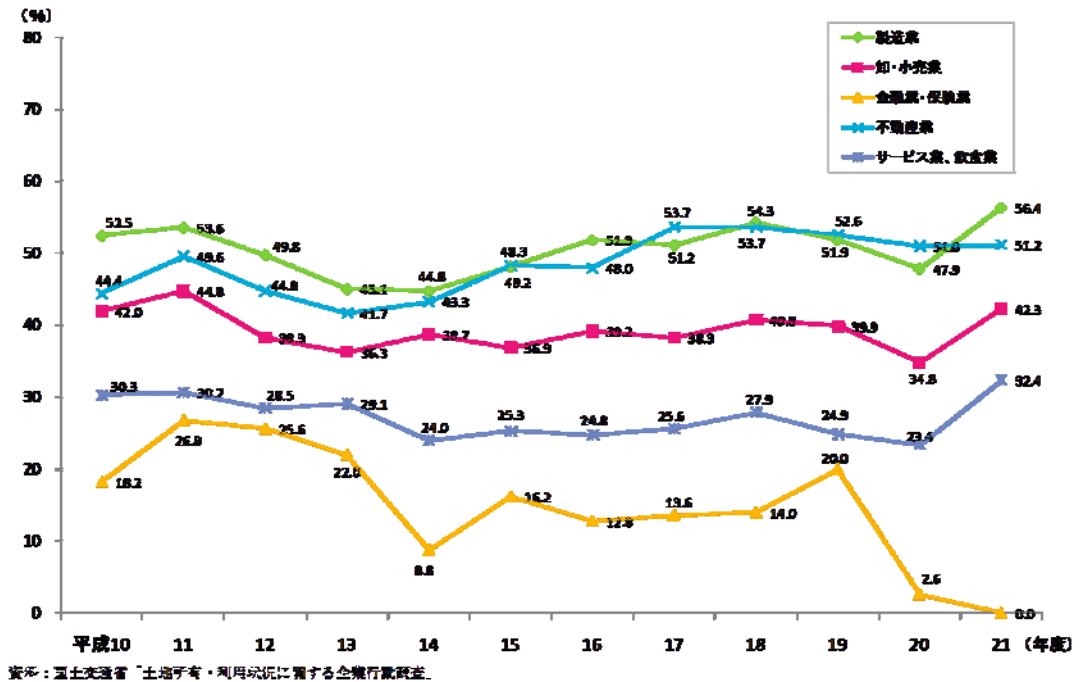
我が国の産業構造は、バブル崩壊後もサービス業を中心とする第3次産業へのシフトが進んでいる。1990年（平成2年）以降、第2次産業の総生産額が減少傾向にあるなかで、第3次産業の総生産額は増加しており、国内総生産に占める第3次産業の割合は高まってきている。

1. 企業の意識変化と土地の所有状況

（土地に対する企業の意識）

バブル崩壊後の地価下落や会計制度の変更など企業経営を取り巻く環境の大きな変化の中で、企業の土地に関するコスト意識が高まっているが、業種別にみると、特にサービス産業などの第3次産業にこの傾向が強い。

図表 今後の土地所有の有利性についての意識（業種別）

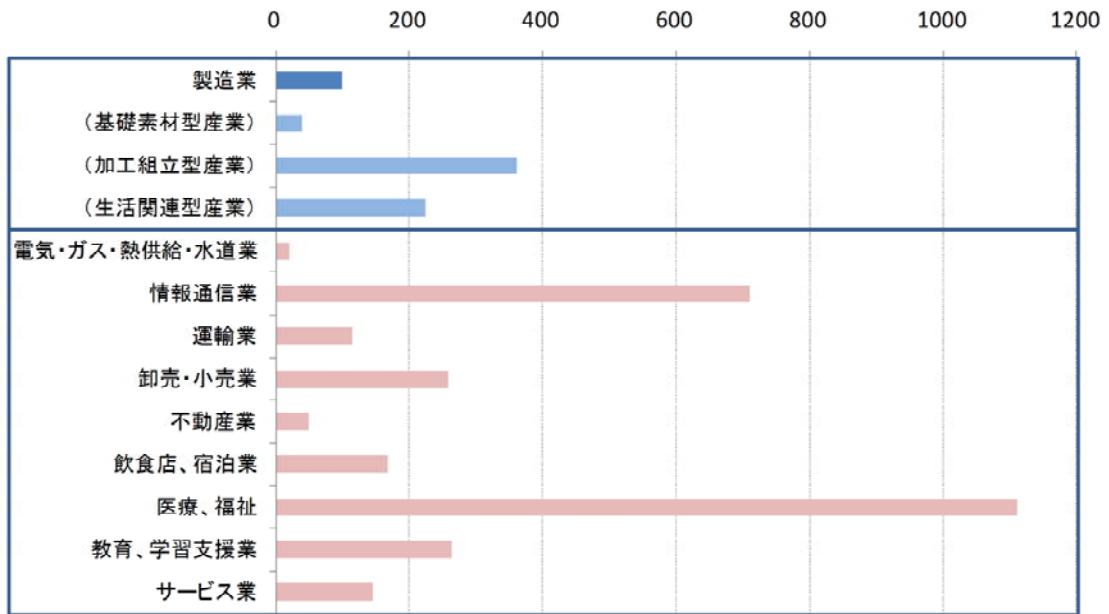


（業種別の土地生産性）

業種別に1社あたりの事業用地面積と付加価値額の比を計算したところ、医療・福祉や情報通信業をはじめ、教育・学習支援業、卸売・小売業、飲食店・宿泊業などの第3次産業は、製造業に比べその値が大きくなっており、第3次産業の土地生産性（土地の単位面積あたりの生産力）は相対的に高い。

こうした中で、第3次産業化が進展すると、産業全体の生産額が同じであれば必要な土地の量が小さくなり、産業全体の土地需要が弱まってくる可能性も考えられる。今後、どのような業種が成長していくか、また、第3次産業全体が今後どのように成長していくかによって、将来的な土地需要への影響は変わってくると考えられる。

図表 業種別単位面積あたり付加価値



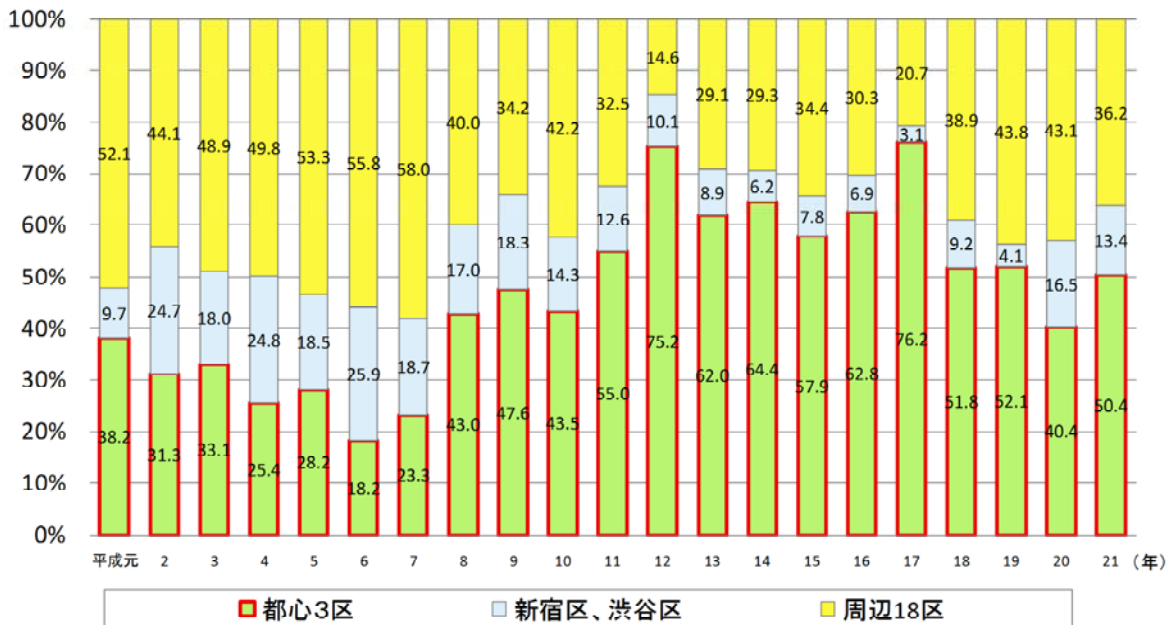
資料：財務省「法人企業統計」、国土交通省「土地基本調査」
 注1：1社あたりの付加価値額を1社あたりの事業用土地等(棚卸資産を除いた土地)で除して計算し、製造業を100として指数化。
 注2：土地基本調査の数値は、仮集計によるものであり、今後修正される可能性がある。

2. バブル崩壊以降のオフィス、店舗、工場等の立地の変化

(オフィス立地の変化)

バブル崩壊以降の東京都23区のオフィス供給の特徴としては、都心3区(千代田区、中央区、港区)への集中が続いていたことと大規模ビルの供給割合が増加したことがあげられる。

図表 東京都23区の区別事務所着工面積割合の推移

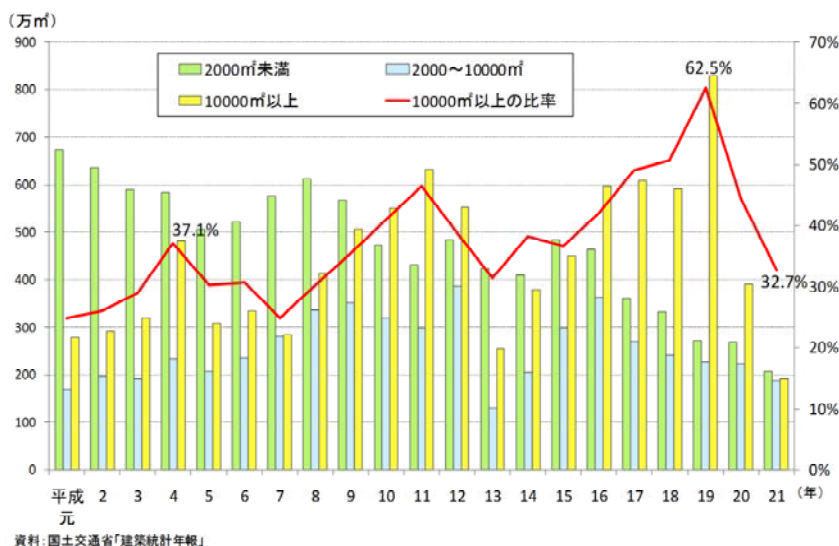


資料：国土交通省「建築統計年報」
 注：都心3区は千代田区、中央区、港区。

(店舗立地の変化)

店舗については、大型化が進んでいる。規模別の着工面積をみると、10,000㎡以上の特に大型のものの割合が、平成20年、21年には低下しており今後の動向を見極める必要があるものの、バブル崩壊後、総じて増加してきている。また、店舗の郊外立地も増加している。

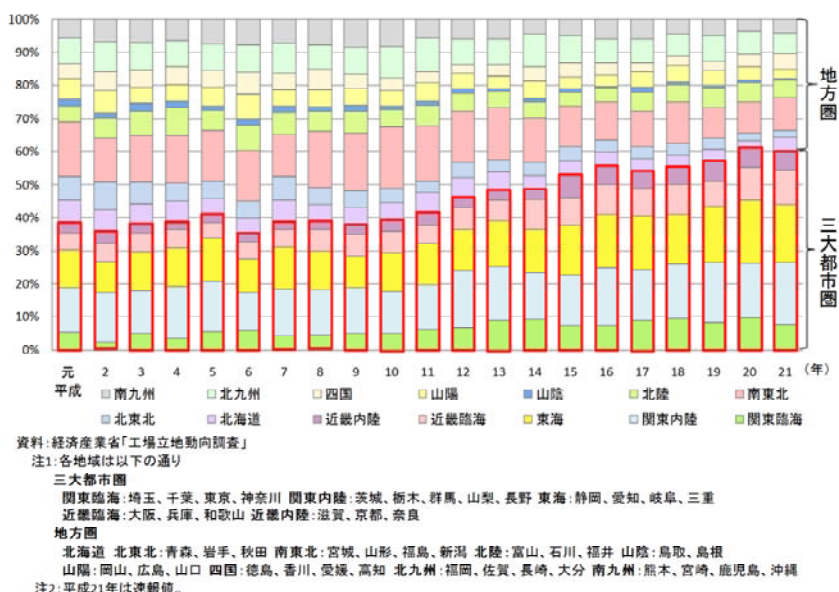
図表 店舗の規模別着工面積の推移



(工場・倉庫立地の変化)

工場については、三大都市圏への立地が増加している。また、本社工場や製造拠点工場等の高機能な工場の立地が増加している。倉庫については、大規模化が進んでいる。

図表 地域別立地件数割合の推移



オフィス、店舗、工場・倉庫については、大型化、高機能化など共通する動きがみられた。オフィス立地の都心集中や店舗立地の郊外化の傾向は、その陰で、都心周辺の中小ビルの空きビル化や、中心市街地の商店街の空洞化が進んでいる可能性があり、地域活性化の取り組みを、あわせて進めていく必要があると考えられる。

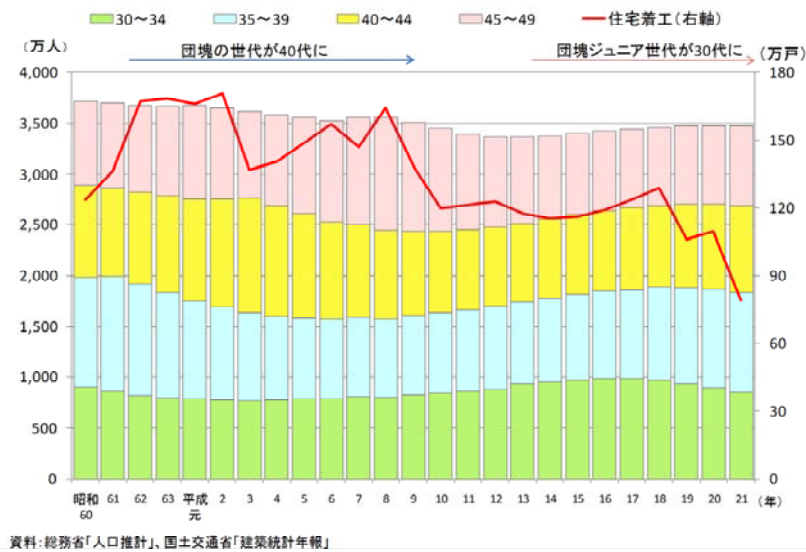
第3節 家計の土地需要の変化

1. 人口や世帯の動向と住宅市場

(住宅市場の推移)

バブル崩壊後の住宅市場は、世帯数の増加、特に団塊世代及び団塊ジュニア世代が30代、40代の世帯形成、住宅取得期にあったこと等に支えられ、平成18年までは120万戸前後を維持しており、総じて堅調に推移した。

図表 30～49歳人口の推移と住宅着工

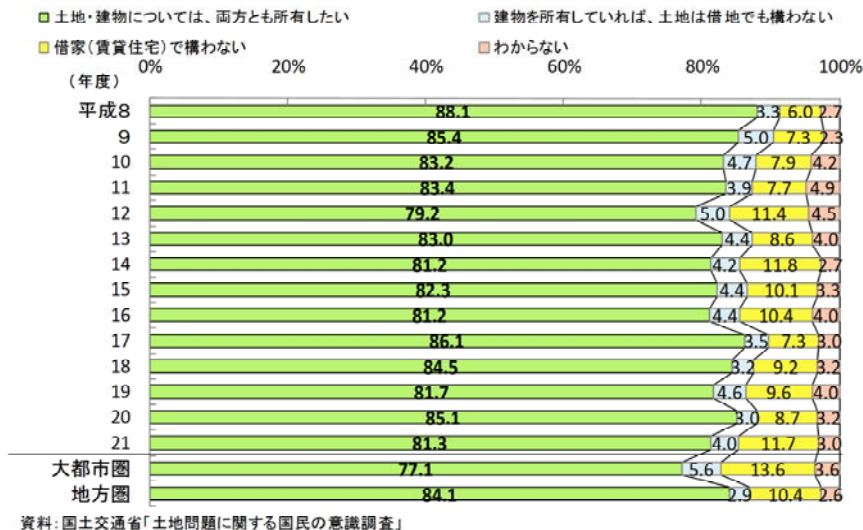


2. 土地・住宅に対する家計の意識

(土地に対する家計の意識)

家計の土地に対する意識については、土地を資産として有利だと考える者の割合が減っているが、持ち家志向は依然として高く、居住の場としての住宅については、自ら所有したいと望んでいることがわかる。

図表 持ち家志向か借家志向か



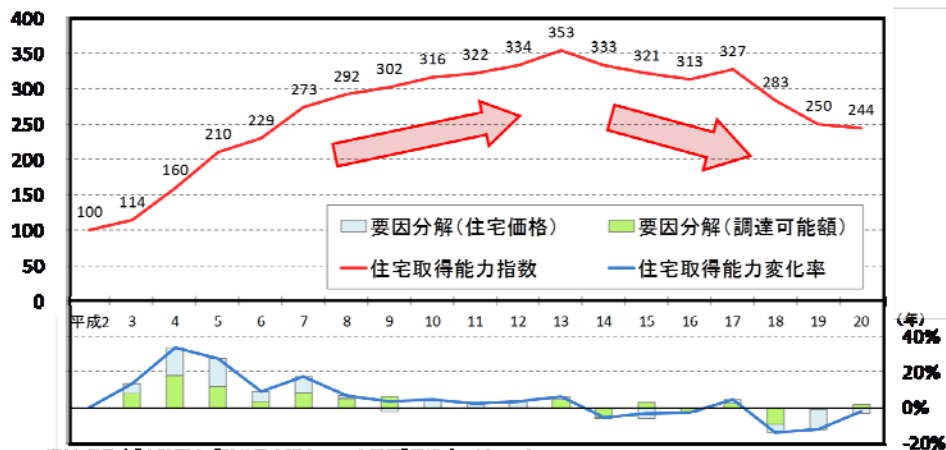
3. 住宅取得環境の変化と住宅取得

(住宅取得環境の変化と持ち家率の変化)

実際の住宅取得は、住宅価格要因と、所得水準、金利などの資金調達要因に大きく左右される。これらの要因を総合した指数を試算し、住宅取得能力の変化をみたところ、平成13年までは住宅価格の低下や低金利を背景に上昇していたが、平成14年以降は低下傾向にあり、持ち家率の上昇分の変化とおおむね符合している。バブル崩壊以降、家計は住宅取得能力の高まりに応じて住宅取得を進めてきたといえる。

これからも家計が住宅取得能力に応じて住宅取得を進めるとすると、今後、住宅市場は住宅価格の動向や所得水準、金利などの状況によって、大きく変化する可能性がある。さらに、世帯数の伸びの鈍化、高齢化の一層の進展、地球環境保全に対する要請の高まり、住宅に対する意識の多様化などによっても、市場の構造が変わっていく可能性があり、その動向を注視していく必要がある。

図表 住宅取得能力指数の推移



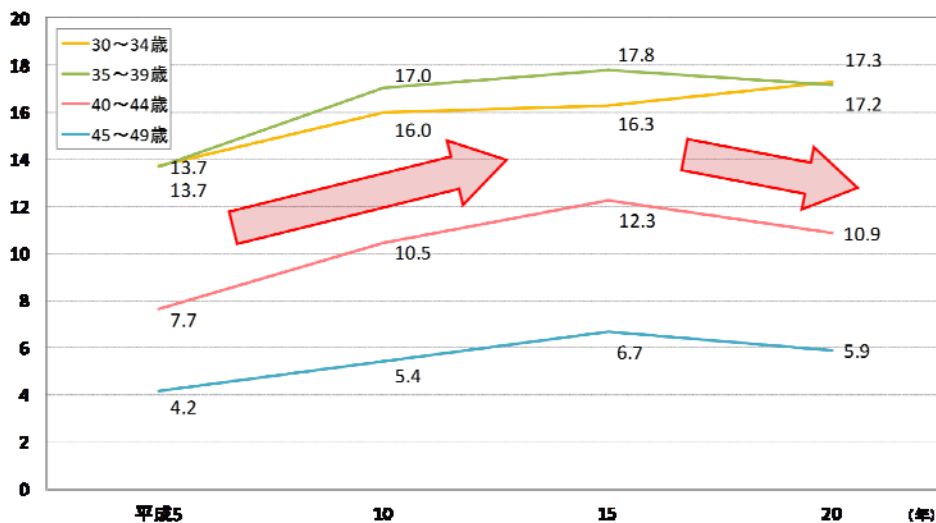
資料:総務省「家計調査」「貯蓄動向調査」、日本銀行「長期プライムレート」
東京カンテイ資料

注1:住宅取得能力指数は、調達可能額を世帯別の平均マンション価格(70㎡に換算したもので除して算出した値を平成2年=100として指数化。

注2:調達可能額は、総務省「家計調査」「貯蓄動向調査」から計算した貯蓄額(貯蓄から「生命保険など」等を除いたもの)と、返済期間30年、返済額を可処分所得の25%として計算した借入可能額の和として試算したものである。

なお、借入の利率については長期プライムレートを使用している。

図表 世代別・時期別5年間の持ち家率上昇分の推移



資料:総務省「住宅・土地統計調査」

注:年齢別の年間5年間の持ち家率の上昇分を示しており、平成5年における35～39歳の13.7%は、H5年調査時の35～39歳の持ち家率と昭和63年調査時の30～34歳の持ち家率との差を示している。

第3章 経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状

本章では、経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換によって生じているいくつかの問題について、実際の地域の状況をみていくとともに、それぞれの課題に対する先進的な取組やユニークな事例を紹介する。

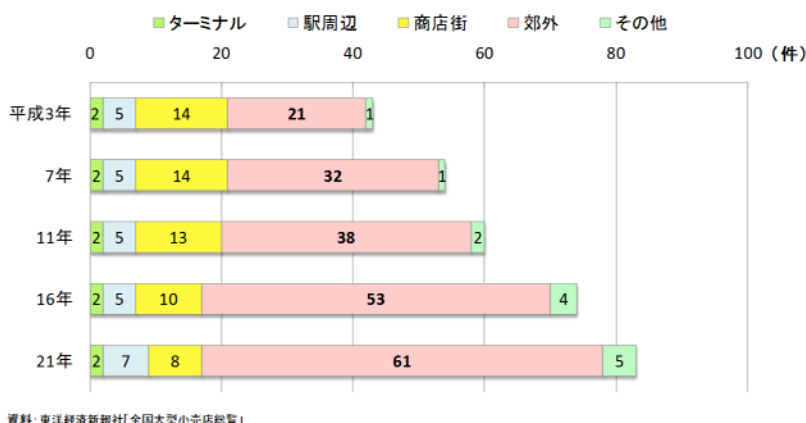
第1節 大規模店舗の撤退とその跡地の状況

近年、店舗立地の郊外化・大型化が進む一方で、撤退する大規模店舗も数多く存在しており、地方を中心に店舗撤退後、建物や敷地が有効活用されないまま存置されているケースも多い。

2つの地方都市を例にとり、平成3年以降の店舗立地と撤退の状況及び撤退後の土地利用の状況をみたところ、①駅前や商店街等の中心部では大規模店舗が減少する一方、郊外部においては増加していること、②大規模店舗の撤退は中心部でも郊外部でも発生していること、③撤退後の跡地については、他用途に転換され有効利用されているケースもあるが、遊休地のままになっている例もあること、等が分かった。

このような状況は全国の多くの地方都市において生じていると考えられ、今後こうした跡地利用の動向を注視していく必要がある。

図表 A市における立地別店舗数



<大規模商業施設撤退後の施設有効活用事例>

○石巻新市庁舎（宮城県石巻市）

まちなかの大規模商業施設撤退後の空きビルを新市庁舎として活用。

石巻新市庁舎外観



石巻新市庁舎内部



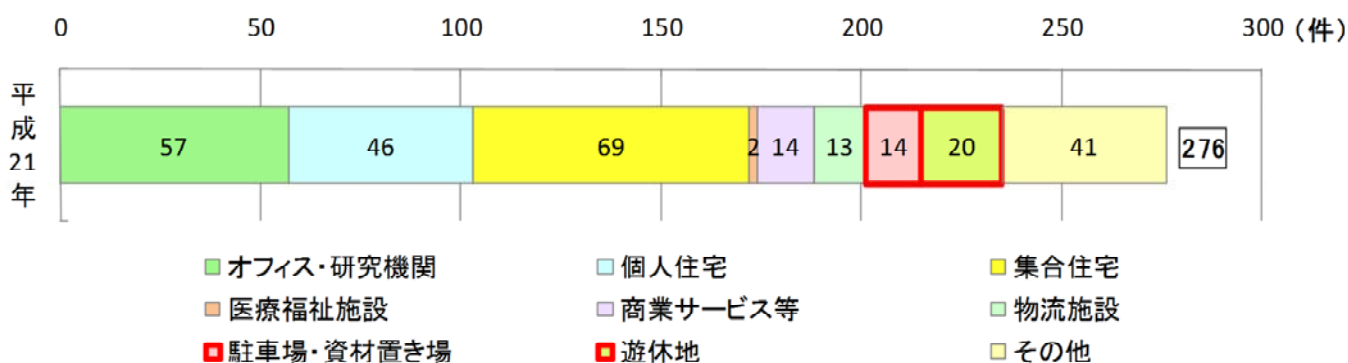
第2節 工場の移転・撤退とその跡地の状況

工場立地の動向が変化するなかで、移転・撤退する工場も数多く存在しており、その跡地利用については、マンション等に用途転換され有効活用される事例がある一方で、遊休地として長期にわたり放置されている土地も存在している。

京浜臨海部の状況について具体的にみたところ、平成21年時点で立地が確認された733件の工場のうち平成21年時点で276件が工場ではなくなっており、その内訳は、集合住宅が69件、オフィス・研究機関が57件、個人住宅が46件、駐車場・資材置き場、遊休地等の低未利用地が34件であった。

低未利用地が発生する要因については、個別に異なるが、「土地価格が高い」、「工場建家・設備の撤去費用がかかる」といったコスト面の要因に加え、土壌汚染の問題、土地が小規模で虫食い状態に存在するため跡地活用が行いづらいこと等があると考えられる。

図表 工場跡地の利用状況（京浜臨海部）



資料：国土交通省調べ

<工場跡地の有効活用事例>

○中心市街地の工場跡地での小中学校整備（広島県府中市）

中心部にある大規模工場跡地に、中心市街地の周辺部にある4小学校と1中学校を統合し、一体施設として新設整備。

府中学園内の模様



府中学園の上空写真

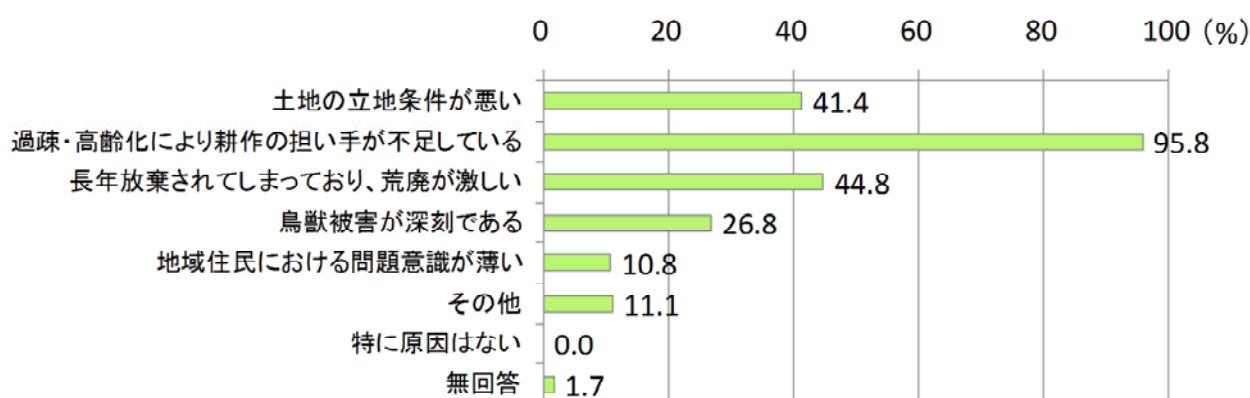


第3節 耕作放棄地の状況

全国の耕作放棄地面積は一貫して増加しており、また、耕作放棄地率（耕作放棄地面積／（経営耕地面積＋耕作放棄地面積））についても平成17年には約10%まで増加してきている。

自治体に対して行ったアンケート調査によると、耕作放棄地が解消されない原因については、大部分の自治体が「過疎・高齢化により耕作の担い手が不足している」をあげているが、「土地の立地条件が悪い」、「長年放棄されてしまっており、荒廃が激しい」を挙げている自治体も多く、農業従事者の確保に加えて、営農可能な状態に回復することが必要な耕作放棄地が多いと考えられる。

図表 耕作放棄地が解消されない原因



資料：国土交通省「土地利用に関する現状と今後の方策に関するアンケート調査」（平成21年度）

注1：平成22年1月に全国807市区を対象に調査したものである（回答数628、回収率77.8%）

注2：耕作放棄地の未解消の問題の発生状況について、「大きな問題である」又は「やや問題である」と認識している市区を母数としたものである

注3：該当するものに対して重複回答有りの構成比である。

<耕作放棄地の有効活用事例>

○耕作放棄地を活用した新たなビジネスモデル（埼玉県上尾市）

A農業生産法人では、耕作放棄地を再生し、小松菜の大規模露地栽培を実施。

活用前の耕作放棄地



耕作放棄地再生後の小松菜の露地栽培



第2部 平成21年度土地に関して講じた基本的施策（略）

「平成 22 年度土地に関する基本的施策」（抄）

第 1 章 土地に関する基本理念の普及等

10 月の「土地月間」（10 月 1 日は「土地の日」）において、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を積極的に行う。

第 2 章 土地に関する情報の整備

第 1 節 土地情報の体系的整備

土地の所有、利用、取引、地価等に関する情報を体系的に整備するため、地価公示、地籍調査等の実施、不動産取引価格情報の提供等を行う。また、統計資料の整備として、5 年毎に実施している「土地基本調査」の確報を公表する。

第 2 節 国土調査の推進

平成 22 年 3 月に可決・成立した「国土調査促進特別措置法及び国土調査法の一部を改正する法律」に基づき、第 6 次国土調査事業十箇年計画（計画期間：平成 22 年度から平成 31 年度まで）を策定する。また、地籍調査や土地分類調査、水調査を推進する。

第 3 節 国土に関する情報の整備等の推進

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新を行うとともに、平成 21 年度に着手した土地利用区分の詳細化等による高度な土地利用情報の整備を引き続き進める。また、地理空間情報の高度な活用や測量行政を推進する。

第 4 節 土地に関する登記制度の整備

登記事務のコンピュータ処理のための作業を一層推進するとともに、引き続き、都市部の地図混乱地域の不動産登記法第 14 条第 1 項地図の作成作業を重点的かつ集中的に行う。

第 3 章 地価動向の的確な把握等

第 1 節 地価公示等の推進

平成 23 年地価公示については、26,000 地点の標準地について行う。また、平成 22 年都道府県地価調査についても、各都道府県知事が実施した結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を引き続き行う。

第 2 節 不動産取引価格情報等の提供

不動産取引価格等の調査を引き続き全国で実施し、得られた取引価格等の情報を四半期毎にインターネットで公表する。また、賃貸用の事務所・住宅・店舗のNOI（不動産の純収益）や維持管理費などの収益費用の情報を収集し、不動産市場データベースとして公表するほか、提供方法のさらなる検討を行い、内容の充実を図る。

第 3 節 不動産鑑定評価の充実

企業会計基準の国際的な統一の動きに伴い、不動産鑑定評価についても国際的に共通する基準に準拠する要請が高まると考えられることから、不動産の国際的な評価基準と日本の評価基準との整合性等について検討を行う。

第 4 節 公的土地評価の均衡化・適正化

適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、固定資産税及び相続税における土地の評価について、引き続きその均衡化・適正化を図る。

第4章 不動産市場の整備等

第1節 不動産取引市場の整備等

宅地建物取引業法の的確な運用、指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備に加え、地球環境問題への対応における不動産分野の役割が大きいことから、環境価値を重視した不動産市場の形成促進のあり方を検討する。また、土壌汚染地の取引円滑化等を促進するため、土壌汚染情報のデータベースを構築する。

第2節 不動産投資市場の整備

我が国不動産投資市場の活性化を図るため、関係業界、有識者、行政等を構成員とする「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」での議論を踏まえ、住宅価格指数の開発等の取組を推進するとともに、「不動産市場安定化ファンド」の活用等による不動産投資市場の安定化を促進する。

第3節 土地税制における対応

平成22年度税制改正において、特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、適用対象及び税率の見直しを行った上で、その適用期限を3年延長する等の措置を講じる。

第5章 土地利用計画の整備・充実等

第1節 土地利用計画の推進

第四次国土利用計画に基づき、国土利用の総合的マネジメントを進めるために必要な措置を講じるとともに、土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。

第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（マスタープラン）の適切な運用、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）の策定を推進するとともに、様々な政策課題に対応した都市計画制度の適切な活用を推進する。

第3節 国土政策との連携

総合的な国土の形成に関する施策の指針である国土形成計画（全国計画）が目指す「多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土」という新しい国土像を実現するための取り組みを推進する。また、地域の拠点形成の推進、産業立地施策の推進等を行う。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

エコ住宅の新築又はエコリフォーム（窓の断熱改修、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修等）に対し、様々な商品・サービスに交換可能なポイントを発行する住宅版エコポイント制度により、引き続き、環境対応住宅の普及の促進に取り組む。

また、独立行政法人住宅金融支援機構により、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、引き続き、証券化支援事業（買取型及び保証型）を推進するとともに、同事業の枠組みを活用して優良住宅取得支援制度による金利引下げ等を実施する。

さらに、平成22年度税制改正において、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、所得制限（贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下）を付した上で、非課税枠を平成22年は1,500万円、平成23年は1,000万円に拡大する等の措置を講じる。

第2節 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱えるニュータウンにおいて、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備や福祉施設の誘致など、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取り組みを支援する。

第7章 土地の有効利用等の推進

第1節 地域活性化・都市再生の推進

地域活性化統合本部の下、活気に満ちた地域社会をつくり、地域主権の推進を加速させるため、都市再生、構造改革特区、地域再生及び中心市街地活性化を含め、地域活性化の総合的・効果的な実現に向けた取組を、政府一体となって推進していく。

また、これまで都市再生本部において決定された「都市再生プロジェクト」を推進するとともに、都市再生特別措置法の活用等民間都市開発投資を促進する。

第2節 都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進

都市基盤整備を推進するため、民間能力の活用や空中及び地下の利用を推進するほか、住宅市街地の整備による防災性の向上、道路の防災対策や下水道における災害対策等を推進し、災害に強いまちづくりを推進する。

第3節 低・未利用地の利用促進

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、各種事業により再開発等を推進する。また、中心市街地の活性化を促進するため、基本計画の認定を受けた地区において重点的な支援を講じる。

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進する等の措置を講じる。

第5節 国公有地の利活用等

既存庁舎の効率的な使用、合同庁舎化の推進等により、国有地の有効利用・高度利用を推進する。

第6節 公共用地取得の円滑化

公共事業の整備効果を早期に発現していくため、事業開始前に用地取得上のあい路を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った用地取得を推進する。

第8章 環境保全等の推進

第1節 環境保全等に係る施策の推進

地球温暖化の防止等に資する地域社会の形成を推進するために必要な施策を講じるとともに、改正した土壌汚染対策法を適切かつ円滑に施行するための事業者向けのガイドラインの見直し等を実施する。また、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の選定・実施にあたって環境保全への配慮を行う。

第2節 農地の保全と魅力ある農山村づくり

耕作放棄地の発生防止・解消を図るため、経営体育成基盤整備事業、中山間地域総合整備事業等による土地条件の改善等の施策を推進するとともに、地域ぐるみで農地を保全する取組への支援や中山間地域等における生産条件の不利を補正するための支援として直接支払いを実施する等の施策を推進する。

第3節 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備についての指導・助言等を行うとともに、公共建築物等における国内で生産された木材の利用の促進に必要な施策を講じる。

第4節 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会を設置し、流域整備計画を策定して流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。また、総合的な土砂災害対策や都市水害対策を推進する。

第5節 文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し、指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進める。また、良好な景観形成の推進等を行う。