

平成25年度
土地に関する動向

平成26年度
土地に関する基本的施策

第186回国会（常会）提出

この文書は、土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項の規定に基づく平成25年度の土地に関する動向及び講じた基本的な施策並びに同条第2項の規定に基づく平成26年度において講じようとする土地に関する基本的な施策について報告を行うものである。

平成25年度 土地に関する動向

第186回国会(常会)提出

第1部 土地に関する動向

第1章 平成25年度の地価・土地取引等の動向	2
第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	2
第2節 地価の動向	6
第3節 土地取引の動向	12
第4節 土地利用の動向	25
第5節 家計と企業の土地に対する意識	28
第6節 東日本大震災後の不動産を巡る状況	35
第2章 資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化	49
第1節 回復しつつある地価動向の特徴	49
第2節 不動産投資市場の動向	66
第3節 企業の土地需要の動向	88
第4節 家計の土地需要の動向	98
第5節 まとめ	108
第3章 低・未利用地の有効利用による地域価値の向上	109
第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加	109
第2節 低・未利用地の有効利用を地域価値の向上に 結びつける戦略的な取組	123

第2部 平成25年度土地に関して講じた基本的施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等	138
第1節 土地政策の基本理念	138
第2節 土地に関する基本理念の普及活動の実施	138
第2章 土地に関する情報の整備	139
第1節 土地情報の体系的整備	139
第2節 国土調査の推進	139
1 地籍整備の推進	
2 土地分類調査の推進	
3 水調査の推進	
第3節 国土に関する情報の整備等の推進	141
1 国土情報整備の推進等	
2 地理空間情報の高度な活用の推進	
3 測量行政の推進	
第4節 土地に関する登記制度の整備	141
第3章 地価動向の的確な把握等	142
第1節 地価公示等の推進	142
第2節 不動産取引価格情報の提供	142
第3節 不動産価格指数の整備	142
第4節 不動産鑑定評価の充実	144
第5節 公的土地評価の均衡化・適正化	144
第4章 不動産市場の整備等	145
第1節 不動産取引市場の整備等	145
1 宅地建物取引業法の的確な運用	
2 不動産流通市場の整備・活性化	
3 不動産特定共同事業の推進	
4 土地取引規制制度の的確な運用	
5 環境不動産の普及・供給促進	
6 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供	
第2節 不動産投資市場の整備	148
第3節 土地税制における対応	149
第4節 不動産市場における国際展開支援	150
第5章 土地利用計画の整備・充実等	152
第1節 土地利用計画の推進	152
1 国土利用計画	
2 土地利用基本計画等	
第2節 都市計画における適正な土地利用の確保	152
第3節 国土政策との連携	153
1 国土形成計画の推進	

2	地域の拠点形成の推進	
3	産業立地施策の推進	
4	交通ネットワークの整備	
5	情報通信インフラの整備	
6	国会等の移転等	
第6章	住宅対策等の推進	155
第1節	住宅対策の推進	155
1	住生活基本計画の推進	
2	公的賃貸住宅等の供給の促進	
3	大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進	
4	既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成	
5	良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用	
6	住宅取得対策の充実等	
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	162
1	良好な宅地供給等の推進	
2	ニュータウン再生等の推進	
第7章	土地の有効利用等の推進	164
第1節	地域活性化・都市再生の推進	164
1	地域活性化の推進	
2	都市再生の推進	
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	166
1	民間能力の活用の推進	
2	空中及び地下の利用の推進	
3	災害に強い都市の整備	
4	住宅市街地の整備による防災性の向上	
5	道路の防災対策の推進	
6	下水道における災害対策の推進	
7	治水対策の推進	
8	土砂災害対策の推進	
9	港湾における防災拠点の整備	
10	自治体による防災対策事業の促進	
11	津波防災対策の推進	
12	災害対応力の向上を図る地籍整備の推進	
13	円滑な復興を推進する体制の整備	
第3節	低・未利用地の利用促進等	169
1	工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進	
2	臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発	
3	都市内の低・未利用地の利用促進	
4	中心市街地の活性化の推進	
5	既成市街地の有効・高度利用の促進	
第4節	農地を活用した良好な居住環境の整備	170
第5節	国公有地の利活用等	170
1	庁舎及び宿舍の最適化の推進	
2	未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却	
3	公有地の計画的な取得等	
第6節	公共用地取得の円滑化	171

第8章 環境保全等の推進	172
第1節 環境保全等に係る施策の推進	172
1 環境基本計画	
2 自然環境保全のための土地に関する施策	
3 工場立地の適正化	
4 交通公害と土地利用	
5 水環境保全と土地利用	
6 土壌環境保全対策	
7 地盤沈下防止対策	
8 地球温暖化対策と土地利用	
9 環境影響評価等	
第2節 農地の適切な保全	174
第3節 森林の適正な保全・利用の確保	174
第4節 河川流域の適切な保全	175
第5節 文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を活かした 良好な景観形成の推進等	175
第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	177
第1節 土地利用関連施策	177
1 宅地関連施策	
2 農地関連施策	
3 土地利用再編等に向けた取組	
第2節 住宅関連施策	178
1 災害公営住宅等の供給の支援	
2 個人の住宅再建等への支援	
第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組	179
第4節 土地情報関連施策	179
1 災害復興計画基図の作成等	
2 土地境界の明確化の推進	
3 適正な取引確保のための土地取引情報の提供	
第5節 税制上の措置	180
1 国税関係	
2 地方税関係	

第1部

土地に関する動向

第1章

平成25年度の 地価・土地取引等の動向

平成25年度の我が国経済は、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」の「三本の矢」による一体的な取組の政策効果もあって、家計や企業のマインドが改善し、消費等の内需を中心として景気回復の動きが広がってきたところであり、地価についても回復傾向が見え始めたところである。

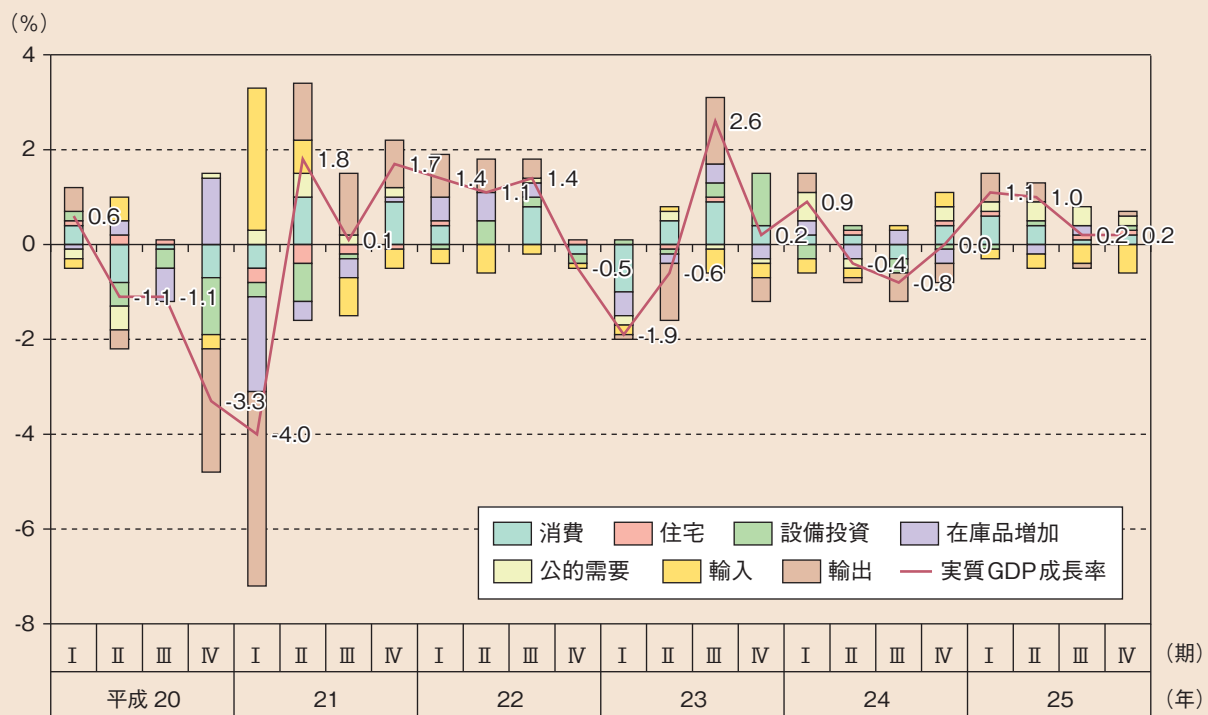
本章では、平成25年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、土地に対する意識及び東日本大震災後の不動産を巡る状況について見ていく。

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)

我が国の景気は、平成25年に入ってから持ち直しに転じ、着実に上向いてきた。実質GDPは、平成24年4-6月期、7-9月期に2四半期連続のマイナス成長となった後、消費の増加傾向や公共投資の堅調な推移等により、同年10-12月期以降は5四半期連続でプラス成長が続いている（図表1-1-1）。

図表1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移（前期比）



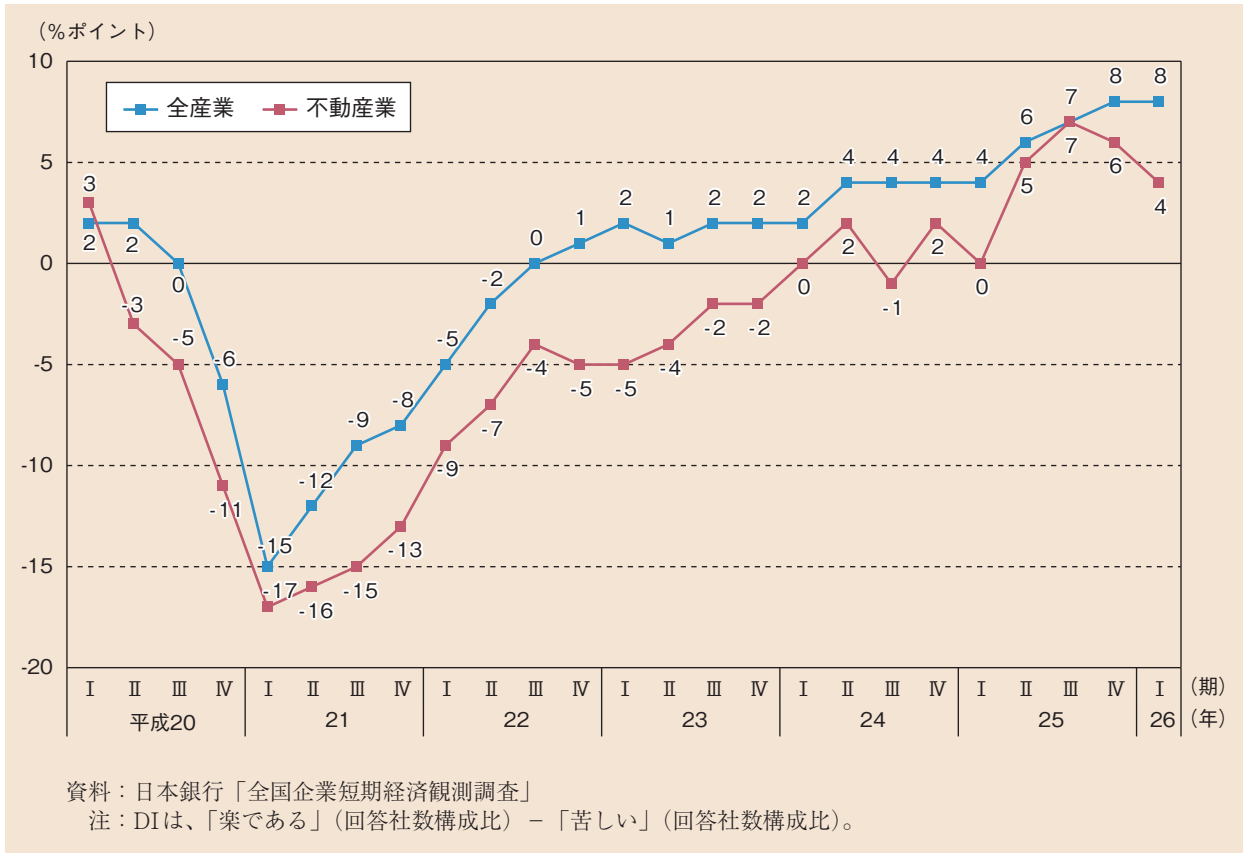
資料：内閣府「四半期別GDP速報」（平成25年10-12月期（2次速報値））

(企業の動向)

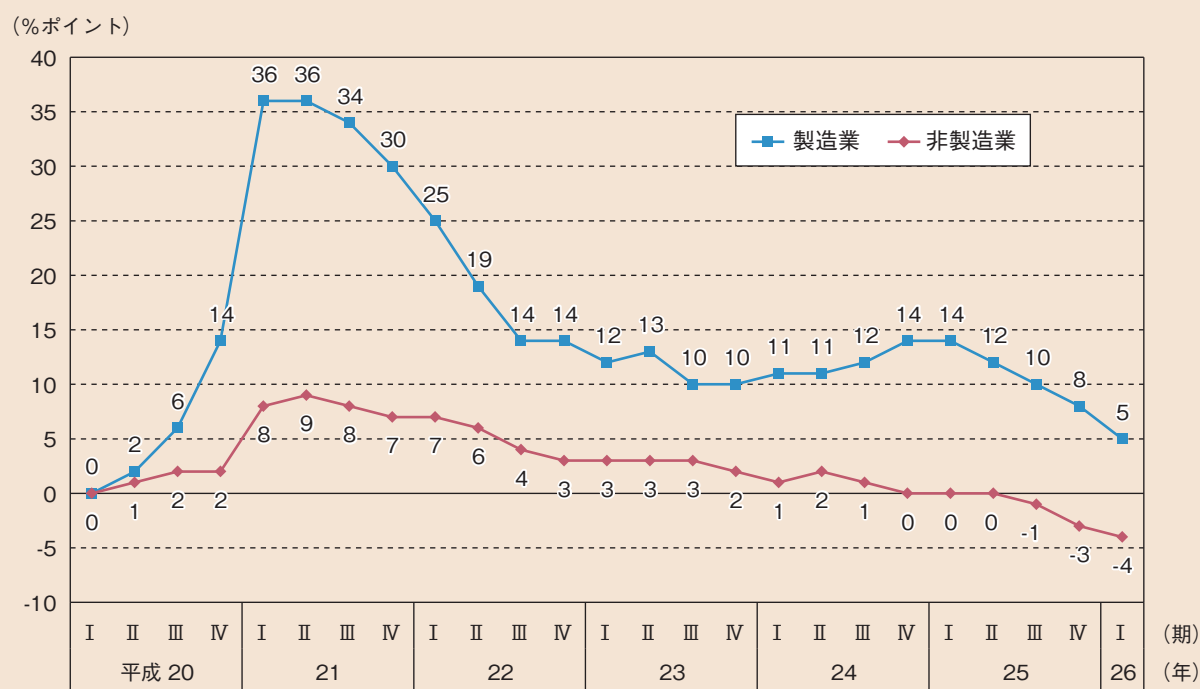
企業の資金調達環境について日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」における資金繰り判断DIの推移を見ると、全産業については、平成22年10-12月期以降、14四半期連続のプラスで推移しており、特に、この1年で状況が更に改善している。不動産業についても、平成25年4-6月期以降、堅調に推移している（図表1-1-2）。

また、企業の設備過剰感について生産・営業用設備DIの推移を見ると、製造業・非製造業ともに平成21年から徐々に低下してきており、特に、非製造業については、平成25年7-9月期以降、不足感が強まっている（図表1-1-3）。

図表 1-1-2 資金繰り判断DIの推移



図表 1-1-3 生産・営業用設備 DI の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

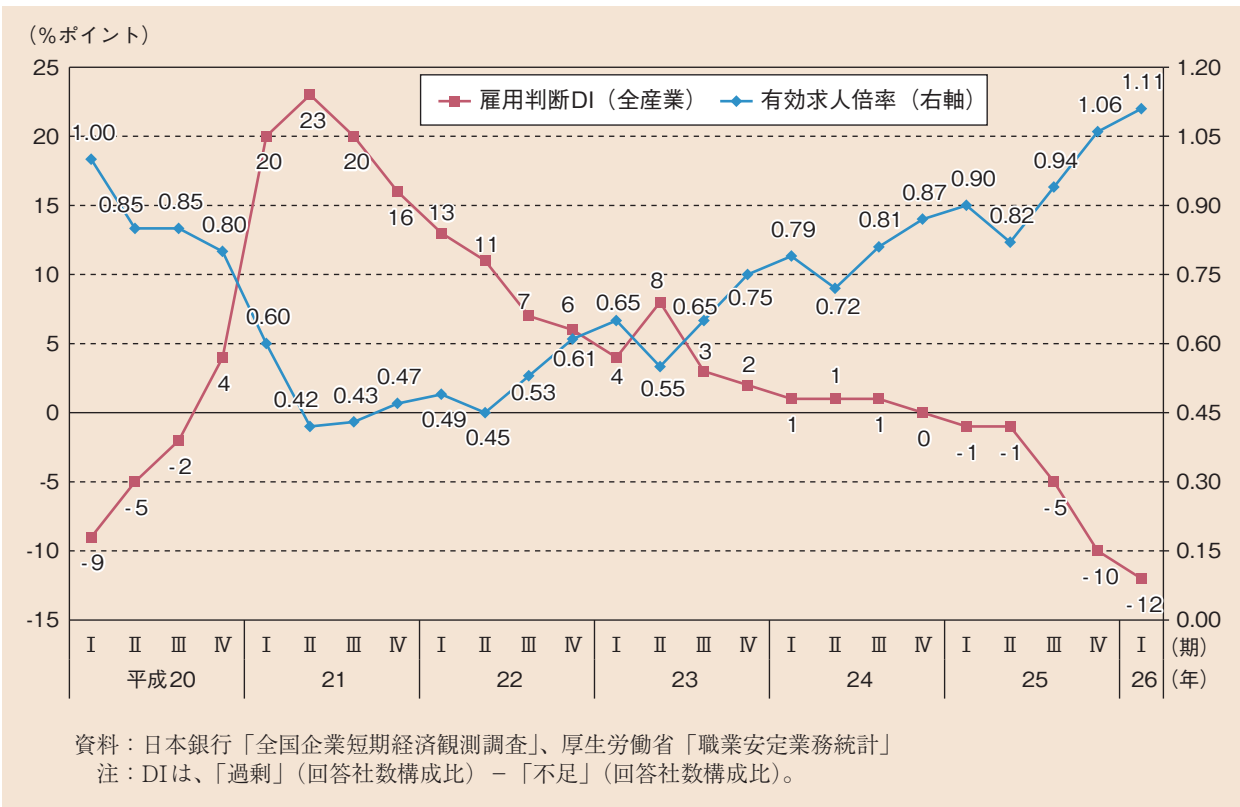
注：DIは、「過剰」(回答社数構成比) - 「不足」(回答社数構成比)。

(家計の動向)

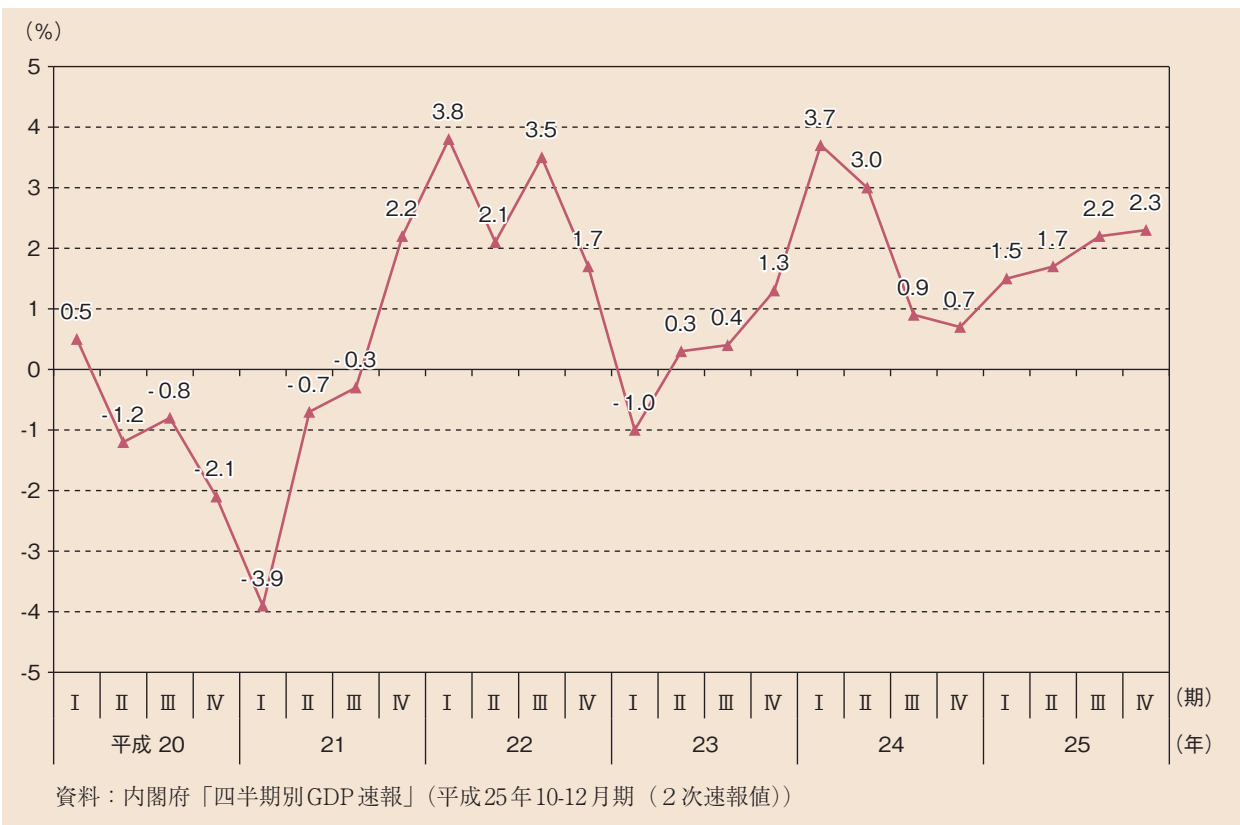
雇用情勢について見ると、平成21年7-9月期以降、全産業の雇用過剰感は低下傾向を続け、平成25年1-3月期には、18四半期ぶりの不足状態となり、不足感が強まっている。こうした動きに呼応するように、有効求人倍率は、平成21年7-9月期以降、一時的な低下は見られるものの、上昇傾向が続いている(図表1-1-4)。

また、家計における消費について見ると、平成23年1-3月期に、東日本大震災の影響により大きく減少したが、その後は堅調に推移しており、平成25年に入ってから消費に対する消費者の意欲の高まり等から、増加傾向にある(図表1-1-5)。

図表 1-1-4 雇用判断DI、有効求人倍率の推移



図表 1-1-5 実質民間最終消費支出（前年同期比）の推移



第2節 地価の動向

平成26年地価公示の結果は、全国平均では、住宅地、商業地ともに下落したものの、下落率は大きく縮小し、全調査地点数に占める上昇地点数の割合が全国的に大幅に増加した。三大都市圏平均で見ると、住宅地、商業地ともに6年ぶりに上昇に転換しており、住宅地の約2分の1の地点、商業地の約3分の2の地点で、それぞれ上昇している。一方、地方圏では、下落幅は縮小したものの、依然として下落傾向が続いており、住宅地、商業地ともに約4分の3の地点で下落している。

また、半年ごとの地価動向について、地価公示（1月1日時点）と都道府県地価調査（7月1日時点）との共通の調査地点で見ると、三大都市圏の住宅地は平成25年の前半と後半がほぼ同率の上昇となり、商業地は平成25年後半に上昇率が拡大している。地方圏の住宅地、商業地はともに下落したが、平成25年後半は下落率が縮小している。

用途別に見ると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、全ての都道府県で、地価の下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られる。特に利便性、住環境等に優れた住宅地で、上昇基調が顕著に見られた。

商業地については、低金利、景況感等の改善を背景に、全ての都道府県において下落率の縮小や上昇への転換等が継続して見られた。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、地価上昇又は下落率縮小の要因の一つとなっている。

三大都市圏を中心に、地価が上昇した都道府県では、主要都市の中心部等において、店舗の売上げ動向が回復しており、また、オフィスの空室率の改善傾向が続いており、投資用不動産等への需要も回復している。さらにBCP（事業継続計画）等の観点から耐震性に優れた新築・大規模オフィスへの需要の増大が見られるなど、高度商業地や再開発等が進む地域において、地価の上昇基調が強まっている。

圏域別に見ると、東京圏の住宅地については、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点において上昇している。商業地についても上昇地点の割合が大幅に増加し、約4分の3の地点において上昇した。さらに東京圏の商業地における半年毎の地価動向を見ると、平成25年後半に上昇率が拡大している。

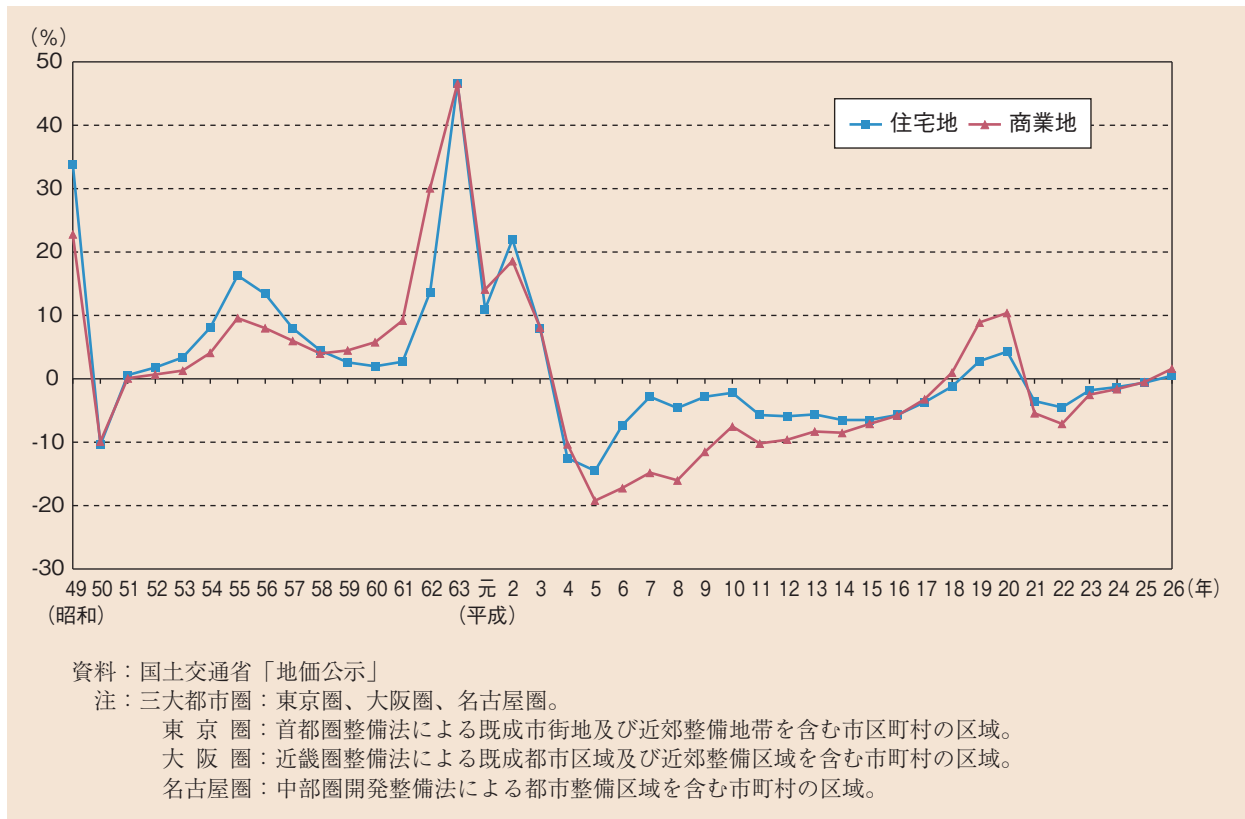
大阪圏の住宅地では、上昇地点の割合が増加して3割弱の地点において上昇し、また、商業地についても上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点において上昇した。商業地における半年毎の地価動向を見ると、東京圏と同様に平成25年後半に上昇が強まっている。

名古屋圏の住宅地では、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点において上昇している。商業地についても上昇地点の割合が大幅に増加し、6割弱の地点において上昇した。なお、名古屋圏の商業地における半年毎の地価動向を見ても、東京圏、大阪圏と同様に、平成25年後半に上昇が強まっている。

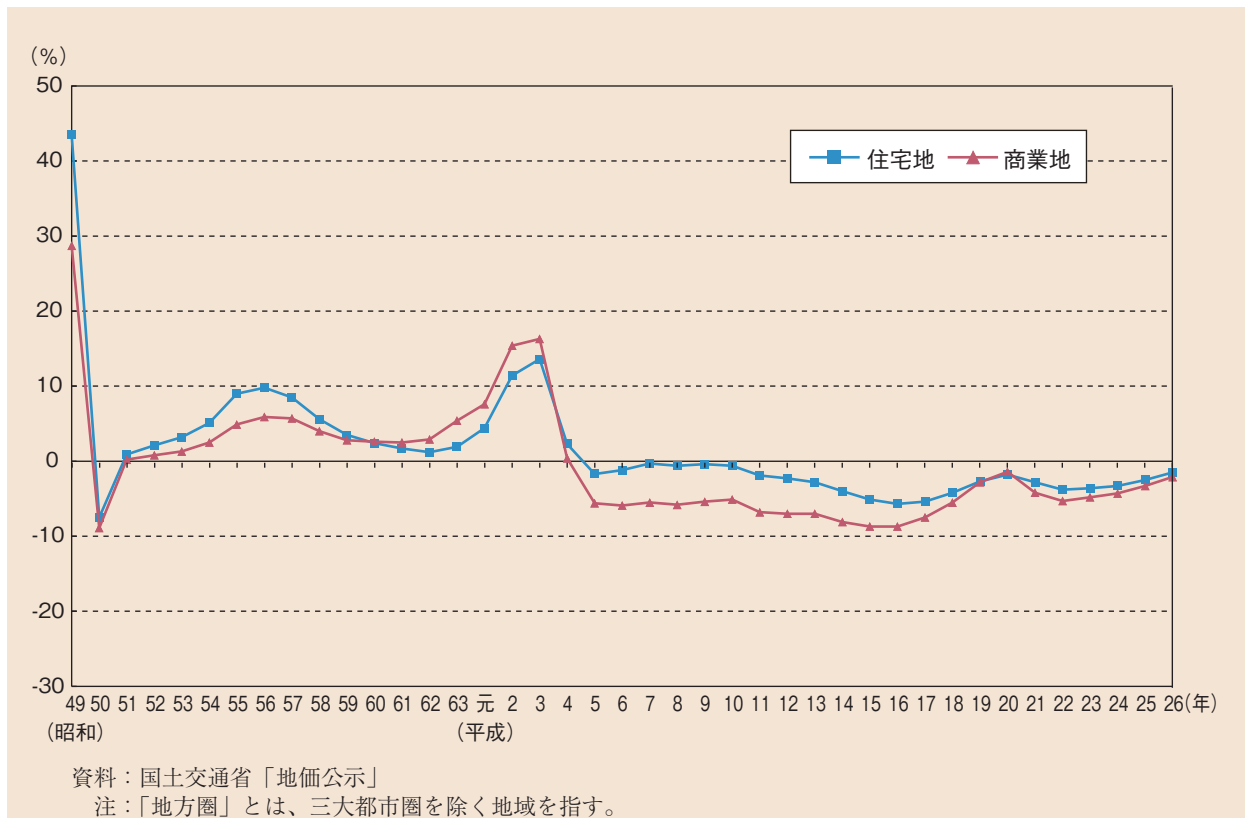
また、地方圏では、札幌市、福岡市等の一部の地域では住宅地、商業地ともに上昇したものの、多くの地域では地域経済の低迷や人口減少の流れもある中、依然として住宅地、商業地ともに下落が続いている。なお、南海トラフ地震による浸水が想定される一部の沿岸地域では、他の地方圏と同様に、地域経済の低迷等の要因もある中、同じ地域の内陸部と比較し

て相対的に地価の下落率が拡大している地点も存在する（図表1-2-1～1-2-5）。

図表 1-2-1 三大都市圏における地価変動率の推移



図表 1-2-2 地方圏における地価変動率の推移

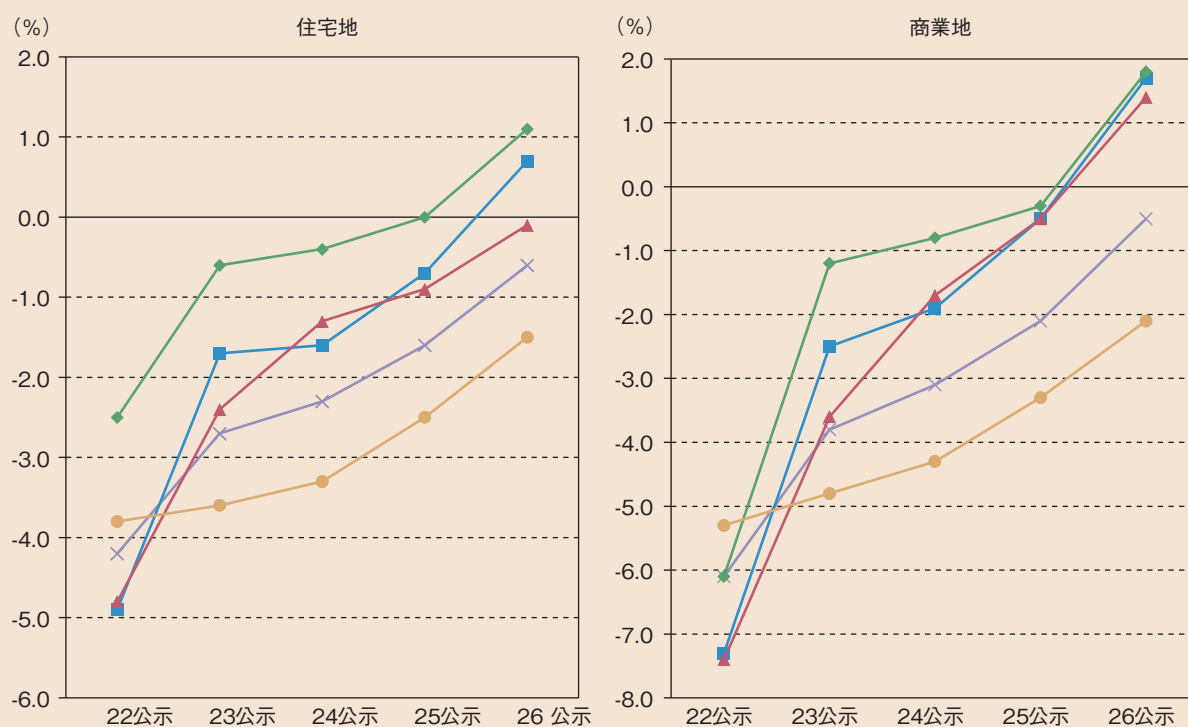


図表 1-2-3 地価変動率の推移（年間）

（単位：％）

	住宅地					商業地				
	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示
全 国	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5
三大都市圏	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6
東京圏	▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	0.7	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5	1.7
大阪圏	▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5	1.4
名古屋圏	▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	1.1	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	1.8
地 方 圏	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1

—×— 全国 —■— 東京圏 —▲— 大阪圏 —◆— 名古屋圏 —●— 地方圏



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2と同じ。

注2：22公示：平成22年地価公示（平成21年1月1日～平成22年1月1日）

23公示：平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日）

24公示：平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日）

25公示：平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日）

26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

注3：年間の変動率は、継続標準地毎の価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものの。

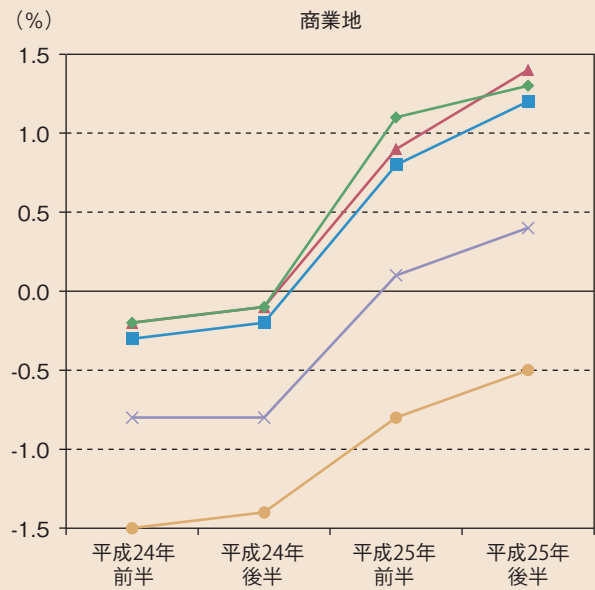
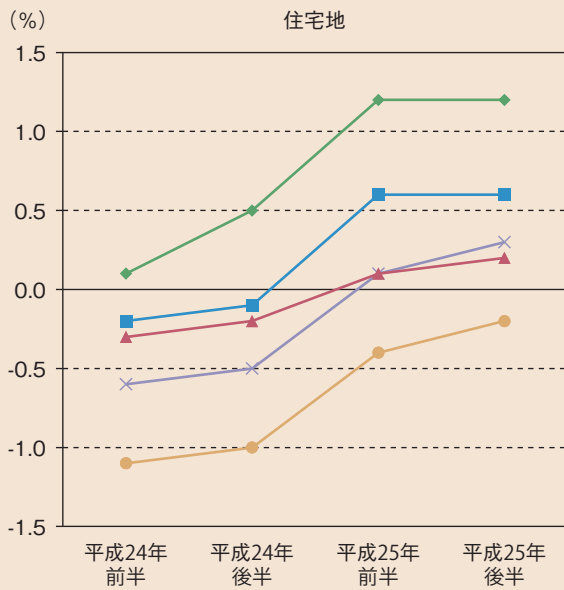
注4： 前年よりも下落率が縮小・上昇率が拡大 前年よりも下落率が拡大

図表 1-2-4 地価変動率の推移（半期）

(単位：%)

	住宅地				商業地			
	平成24年 前半	平成24年 後半	平成25年 前半	平成25年 後半	平成24年 前半	平成24年 後半	平成25年 前半	平成25年 後半
全 国	▲ 0.6	▲ 0.5	0.1	0.3	▲ 0.8	▲ 0.8	0.1	0.4
三大都市圏	▲ 0.2	▲ 0.1	0.5	0.6	▲ 0.2	▲ 0.1	0.9	1.3
東京圏	▲ 0.2	▲ 0.1	0.6	0.6	▲ 0.3	▲ 0.2	0.8	1.2
大阪圏	▲ 0.3	▲ 0.2	0.1	0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	0.9	1.4
名古屋圏	0.1	0.5	1.2	1.2	▲ 0.2	▲ 0.1	1.1	1.3
地方圏	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 0.5

× 全国
 ■ 東京圏
 ▲ 大阪圏
 ◆ 名古屋圏
 ● 地方圏



資料：国土交通省「地価公示」

注1：都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,578地点。うち住宅地1,112地点、商業地466地点）で分析を行った。

注2：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2と同じ。

注3：平成24年前半：平成24年1月1日～平成24年7月1日の変動率

平成24年後半：平成24年7月1日～平成25年1月1日の変動率

平成25年前半：平成25年1月1日～平成25年7月1日の変動率

平成25年後半：平成25年7月1日～平成26年1月1日の変動率

注4：半期の変動率は、都道府県地価調査との共通地点のうち、前年の地価公示から継続して調査を実施している地点における半年毎の変動率を単純平均したもの。したがって、複数年にわたって変動率を比較する場合は、各年で調査対象地点が異なる場合があることに留意する必要がある。

注5：
 前期よりも下落率が縮小
 前期よりも下落率が拡大
 前期と下落率・上昇率が同一
 ・上昇率が拡大

図表 1-2-5 地価上昇・横ばい・下落地点数

(単位：地点)

		住宅地			商業地			全用途		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	26公示	4,880	2,581	8,820	2,084	771	2,978	7,102	3,536	12,379
	25公示	1,501	3,257	12,870	475	1,024	4,624	2,008	4,372	18,355
	24公示	441	1,343	14,578	93	370	5,199	546	1,846	23,025
三大都市圏	26公示	3,574	1,715	2,163	1,633	447	379	5,310	2,298	2,746
	25公示	993	2,654	5,045	334	806	1,444	1,349	3,532	6,873
	24公示	327	1,027	6,802	76	278	2,126	413	1,400	10,295
東京圏	26公示	2,368	892	941	1,065	181	164	3,522	1,132	1,148
	25公示	423	1,567	2,932	163	431	897	606	2,046	3,969
	24公示	66	217	4,394	25	54	1,377	93	282	6,430
大阪圏	26公示	603	588	963	315	162	149	927	800	1,218
	25公示	249	603	1,672	98	167	357	348	776	2,196
	24公示	137	330	1,860	28	82	467	166	426	2,785
名古屋圏	26公示	603	235	259	253	104	66	861	366	380
	25公示	321	484	441	73	208	190	395	710	708
	24公示	124	480	548	23	142	282	154	692	1,080
地方圏	26公示	1,306	866	6,657	451	324	2,599	1,792	1,238	9,633
	25公示	508	603	7,825	141	218	3,180	659	840	11,482
	24公示	114	316	7,776	17	92	3,073	133	446	12,730

資料：国土交通省「地価公示」

注1：全用途は、住宅地、商業地、工業地により集計。

注2：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2と同じ。

さらに、「主要都市の高度利用地地価動向報告」（地価 LOOK レポート）によれば、平成24年においては横ばいが最多の変動率区分であったが、平成25年においては3%未満の上昇が最多の変動率区分となり、また、同年第4四半期においては上昇地区数が全体の8割を超えるなど、地価の上昇基調の動きがより明らかに見られる。この結果は、平成26年地価公示の結果において観察された地価動向の傾向をより明確に示すものと考えられる（図表1-2-6）。

図表 1-2-6 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の動向

四半期 (平成)	上昇			横ばい		下落				計	
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
											↑
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.2%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

注1：数字は地区数、()はその割合。

注2：■は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、■は、2番目に地区数の多い変動率区分。

注3：4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

注4：対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

注5：対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

第3節 土地取引の動向

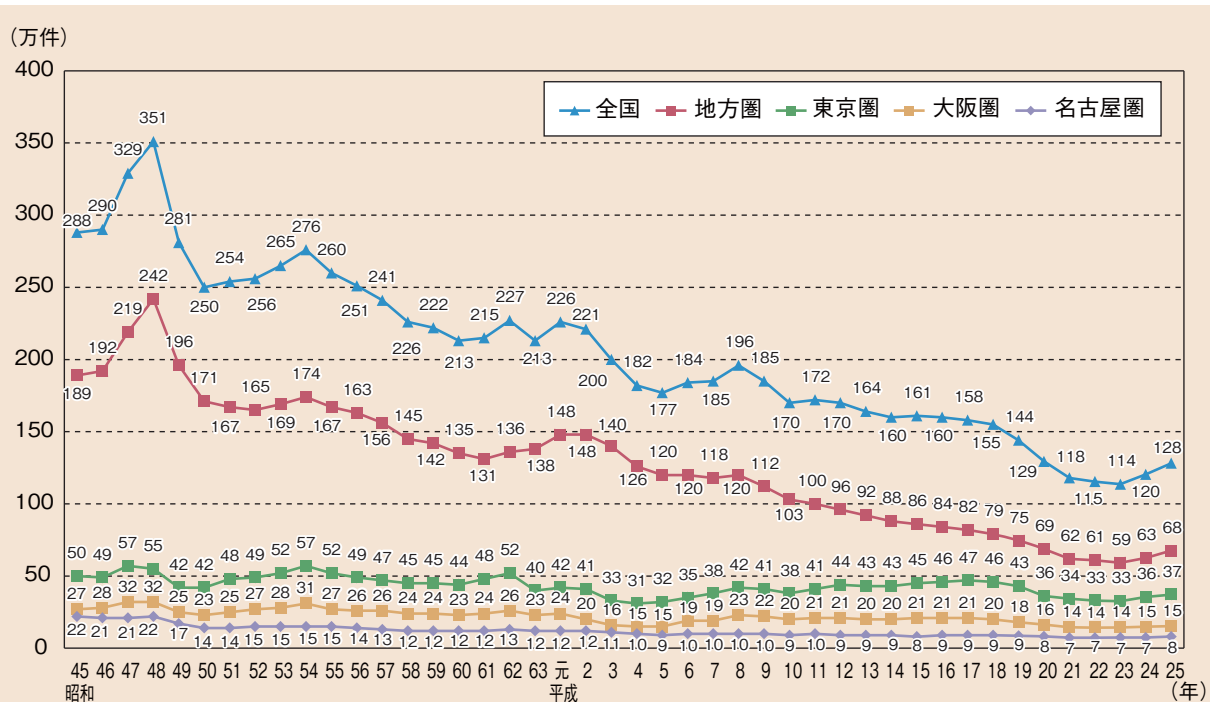
(土地取引件数等の推移)

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その動向を見ると、平成25年の全国の土地取引件数は128.1万件（前年比6.4%増）となり、2年連続で増加した（図表1-3-1）。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、いずれの圏域でも、平成24年第2四半期以降、プラスが続いている（図表1-3-2）。

土地購入金額について見ると、平成25年は個人が12.3兆円（前年比3.4%増）、法人が15.5兆円（前年比9.9%増）、国等も含めた全体では29.4兆円（前年比7.3%増）と増加した。一方、土地売却金額について見ると、平成25年は個人が14.4兆円（前年比6.7%増）、法人が13.0兆円（前年比4.8%増）となった（図表1-3-3）。

また、企業の土地投資額を日本銀行「全国企業短期経済観測調査」により見ると、平成25年度は全産業で2兆4,985億円（前年度比2.9%増）と増加する見込みとなっている。一方、規模別で見ると大企業及び中小企業による投資額が増加したものの中堅企業は減少、業種別では製造業で減少の見込みとなっている（図表1-3-4）。

図表 1-3-1 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。図表1-3-2も同じ。

注2：地域区分は以下のとおり。

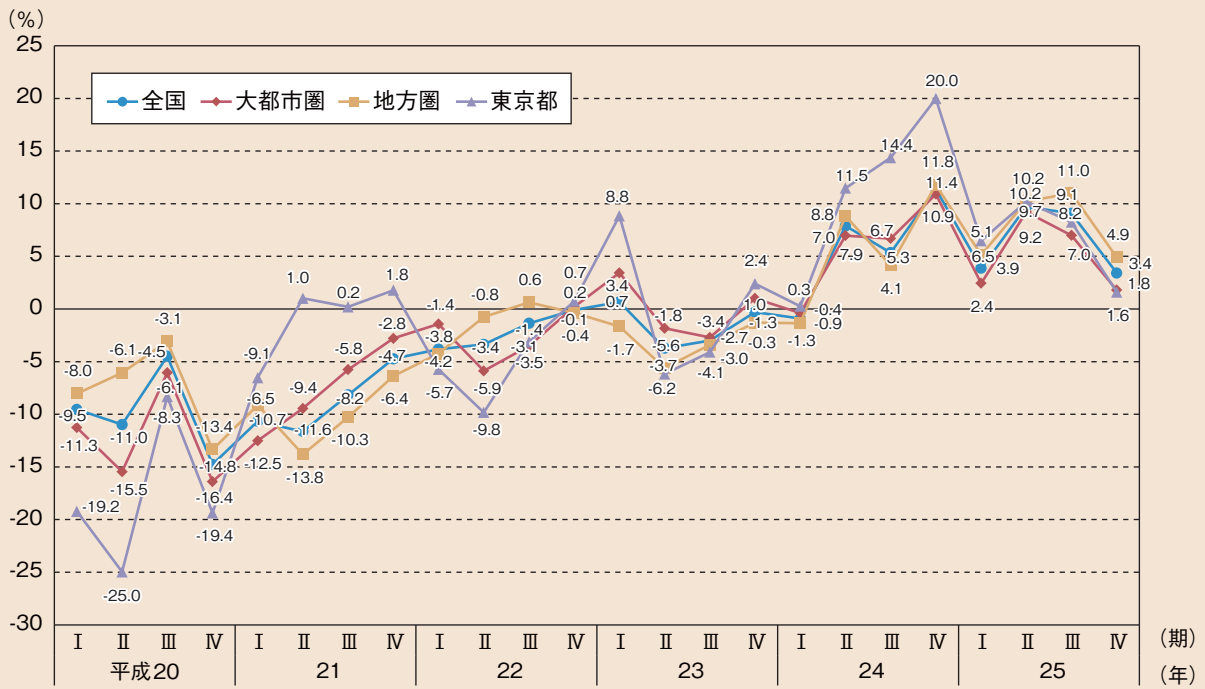
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

地方圏：上記以外の地域。

図表 1-3-2 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



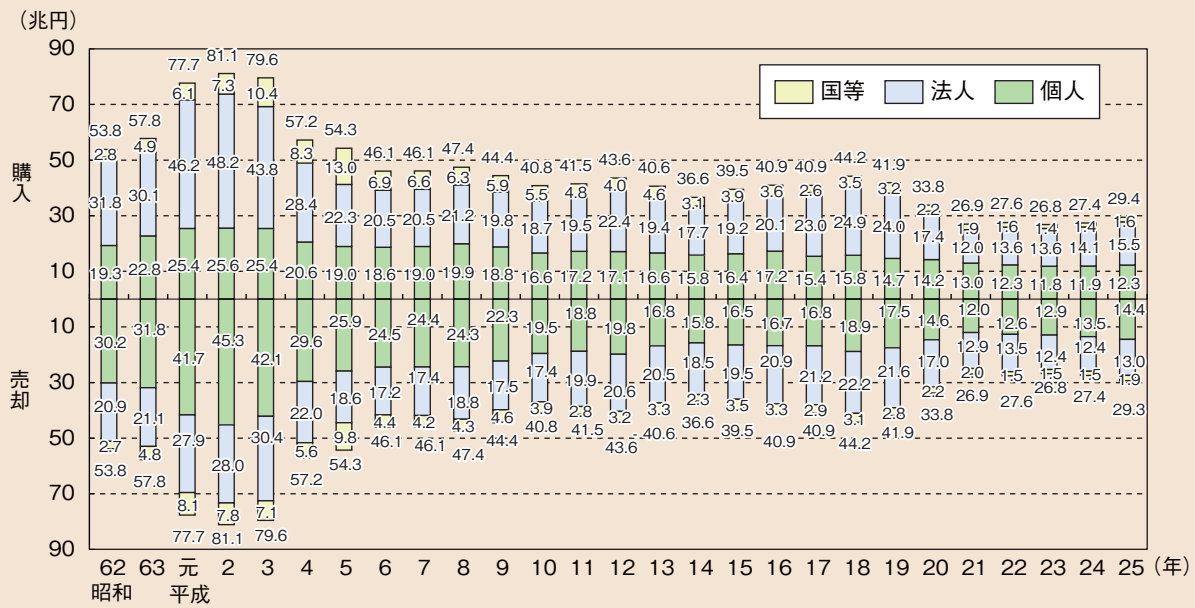
資料：法務省「法務統計月報」より作成

注：地域区分は以下のとおり。

大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県。

地方圏：上記以外の地域。

図表 1-3-3 土地購入・売却金額の推移



資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。

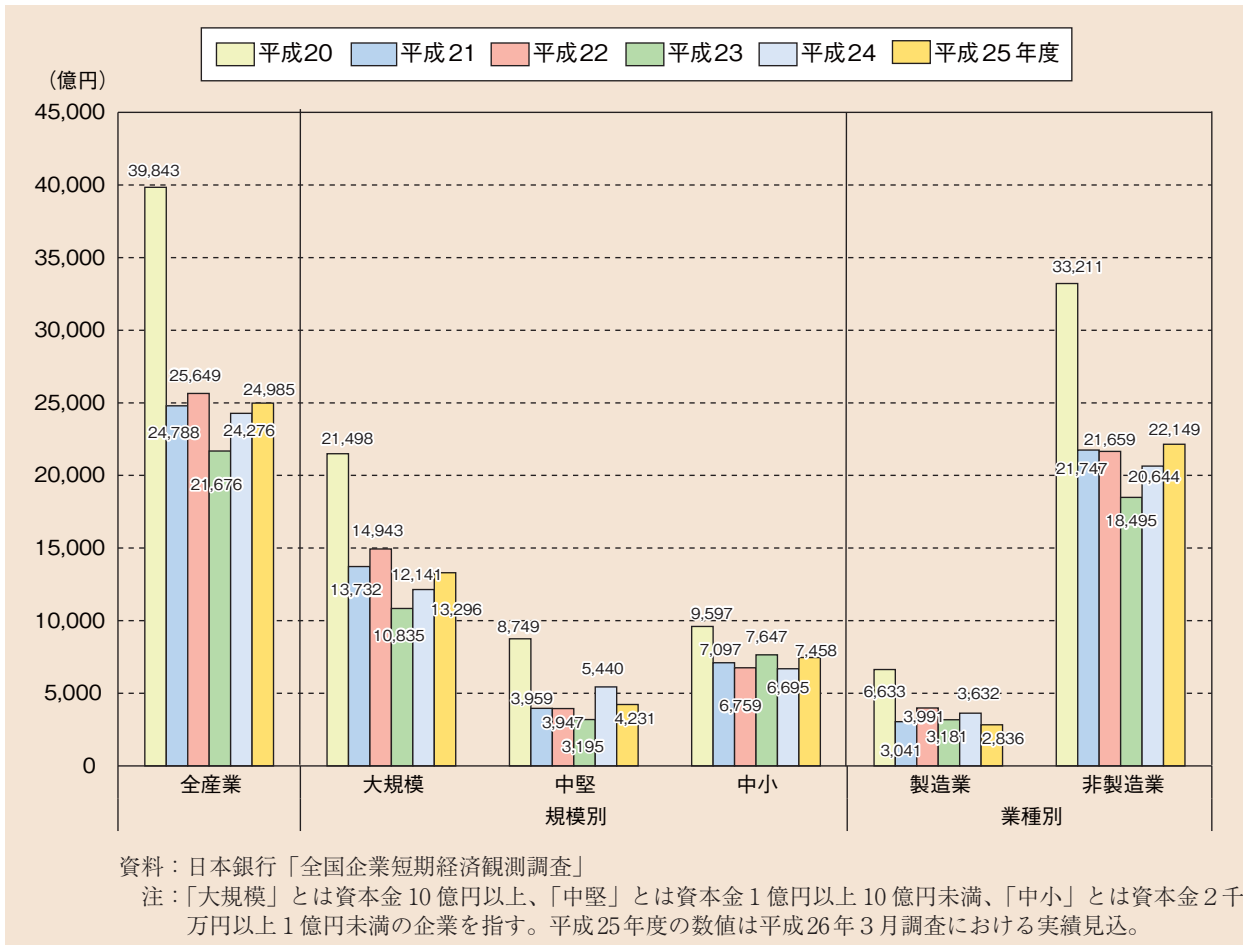
注1：土地取引の規模を金額ベースで見るために、種々の前提をおいて行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。抽出手法の概要は以下のとおりである。

- (1) 推計値は、基本的に、法務省から得られる登記申請データを基に作成される「土地取引規制基礎調査概況調査」の全国市区町村の地目・地域区分別の土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。
- (2) 平成17年より取引面積のデータが抽出調査から全数調査に変更になったため、平成16年以前と平成17年以降の数値を単純に比較することはできない。
- (3) なお、平成3年から平成16年までの国等の取引金額に関しては、各団体資料からの積み上げ値を用いて補正を行っている。

注2：国等には、国、地方公共団体、公社等を含む。

注3：四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

図表 1-3-4 企業の土地投資額の推移



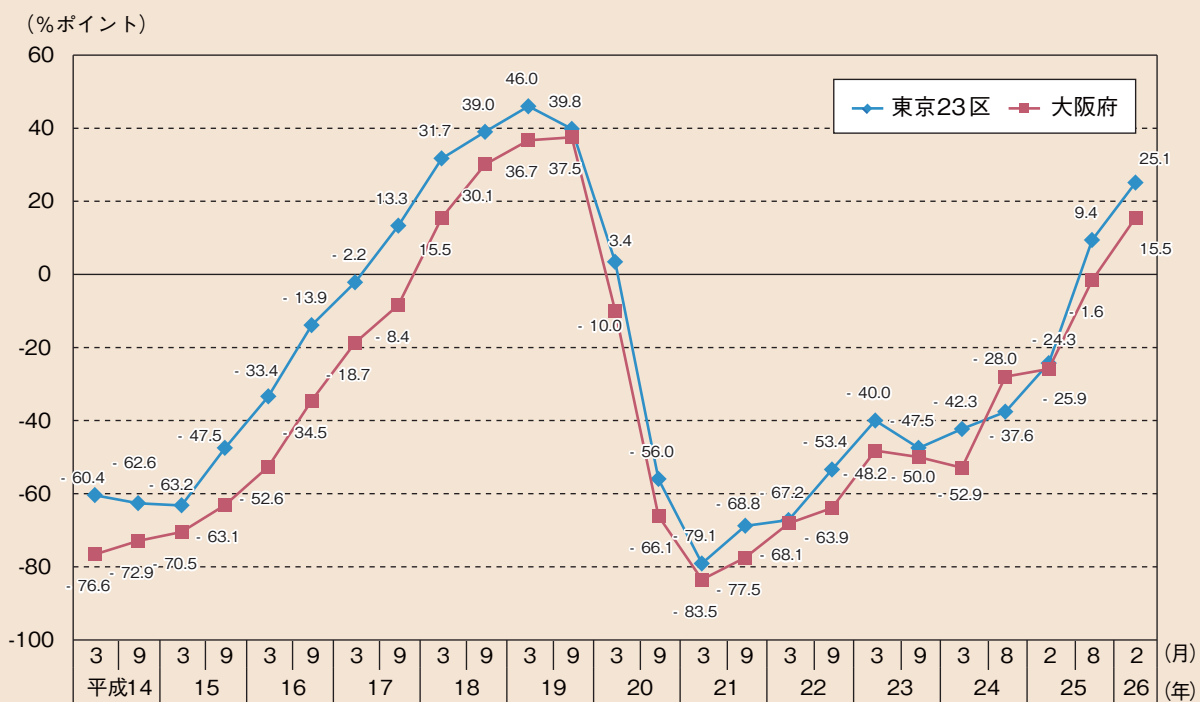
(企業の土地取引状況に関する意識)

企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査¹」により見ると、現在の本社所在地における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、大阪府ともに大幅な改善傾向にあり、平成26年2月の調査においては、東京23区で25.1ポイントに増加し、大阪府でも活発が不活発を上回り、15.5ポイントに増加した（図表1-3-5）。

また、企業の土地取引に対する意欲について同調査を見ると、今後1年間における土地の購入・売却の意向に関するDI（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成25年8月調査までは改善していたものの、平成26年2月調査では-8.3ポイント（平成25年2月は-6.5ポイント）と悪化した。一方、地域別に見ると、東京23区、大阪府においては、購入意向が売却意向を上回るなど、購入意向が徐々に増えていることが見受けられる（図表1-3-6）。

なお、今後1年間の土地・建物の自社利用意向に関するDI（「土地・建物利用の増加意向がある」と回答した企業の割合から「土地・建物利用の減少意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成26年2月調査で全体では3.0ポイント（平成25年2月は2.0ポイント）と改善しており、特に東京23区で高い水準となっている（図表1-3-7）。

図表 1-3-5 現在の土地取引の状況の判断に関するDI



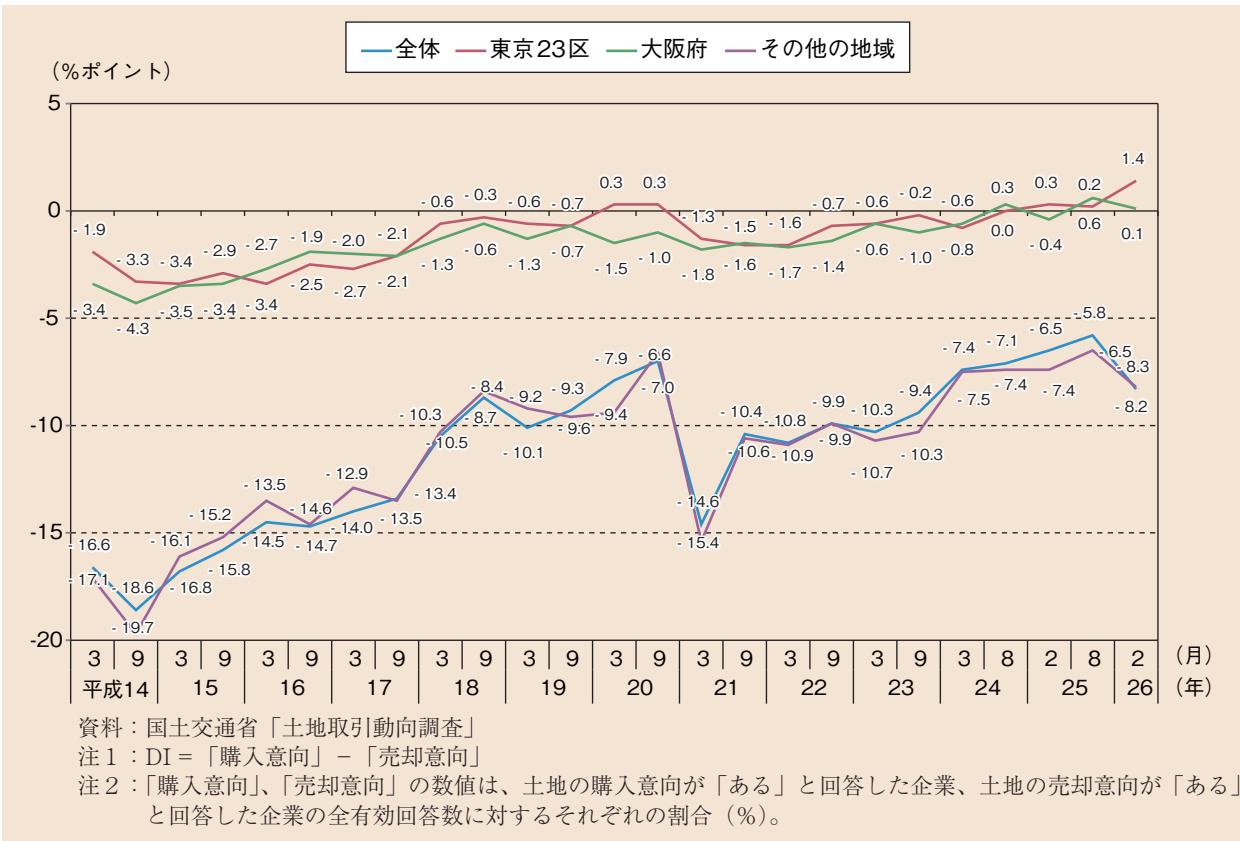
資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI=「活発」-「不活発」

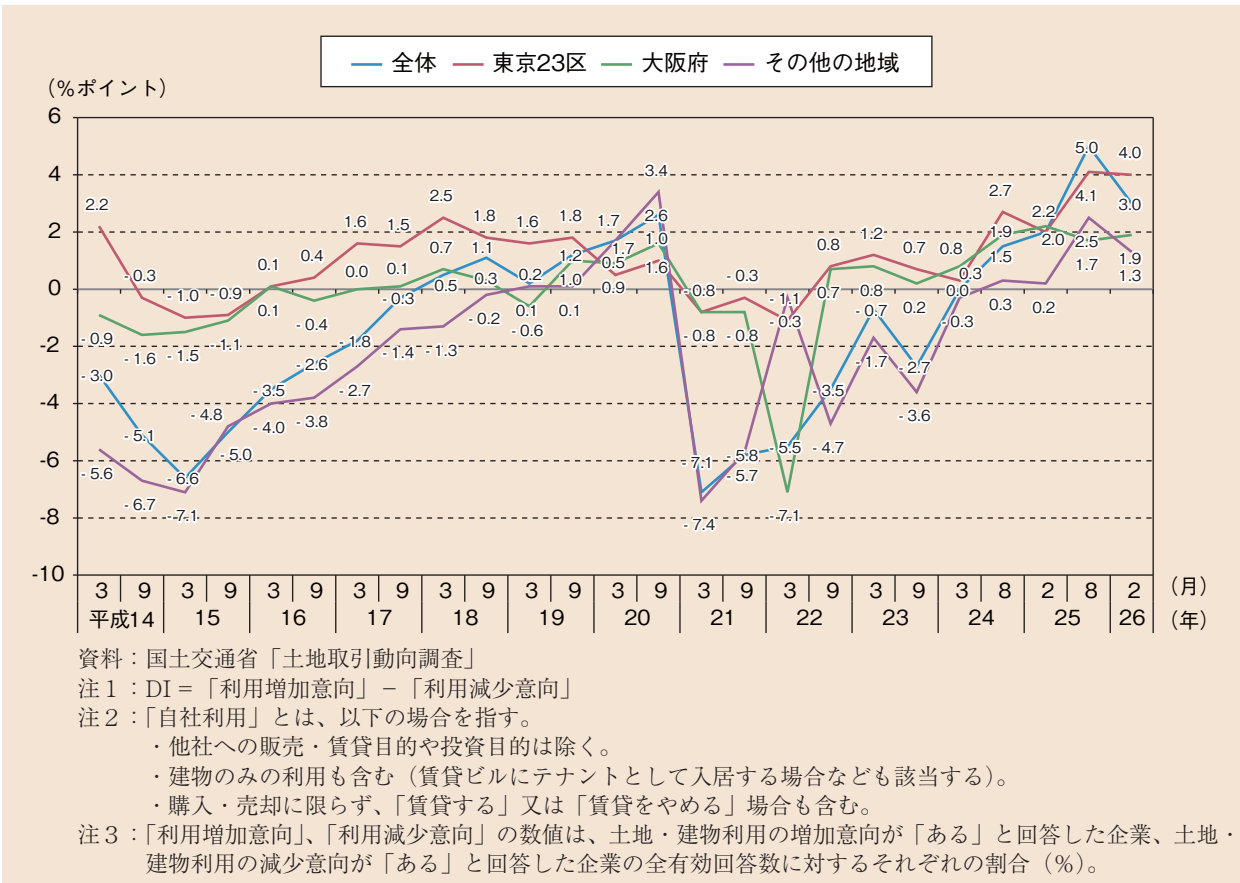
注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（％）。

¹ 上場企業及び非上場企業のうち資本金が10億円以上の企業を対象として、年2回実施。平成26年2月に実施した調査では上場企業2,000社、非上場企業2,000社を対象とし、有効回答率は30.3%であった。

図表 1-3-6 今後1年間における土地の購入・売却意向



図表 1-3-7 今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向



(オフィス市場の動向)

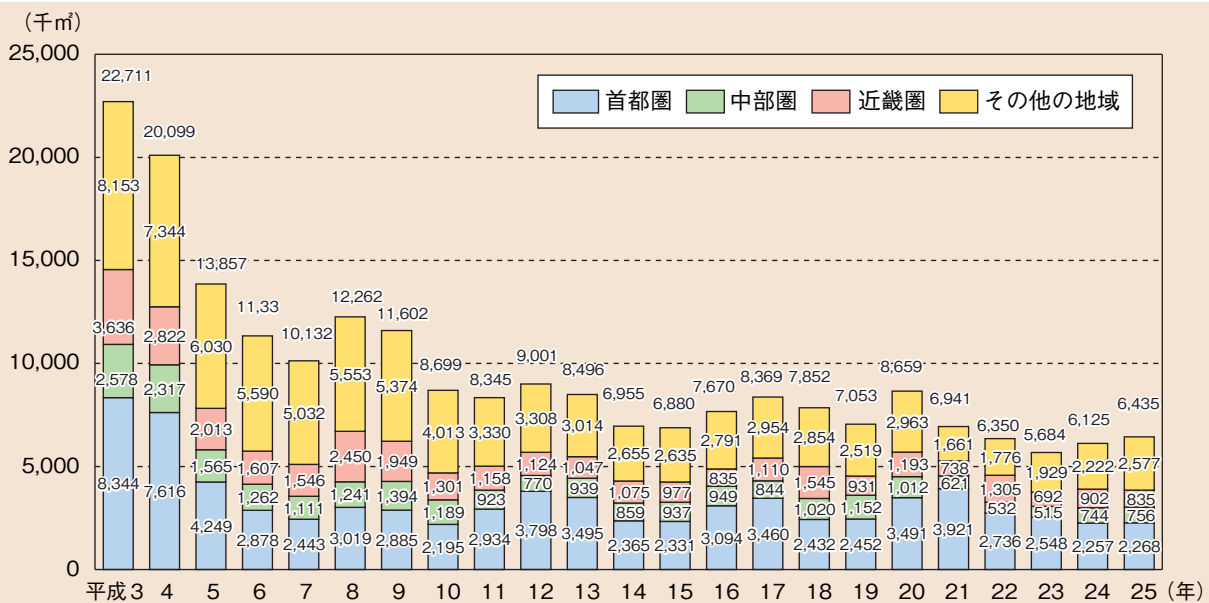
オフィスの着工床面積は、平成25年においては644万㎡（前年比5.1%増）と増加傾向が見られる（図表1-3-8）。

賃貸オフィス市場の動向を見ると、平成25年は前年に引き続き多くの地域でオフィス需要に改善の傾向が見られた。東京23区においては、平成25年10-12月期に空室率が6.3%となった（図表1-3-9）。

大阪市においては、平成25年第1四半期に空室を抱えた大規模ビルが竣工したこと等により空室率が上昇したものの、その後改善傾向となっている。一方、名古屋市においては、平成22年7-9月期以降、改善傾向が長らく続いたが、平成25年4-6月期を境に空室率が上昇に転じている（図表1-3-10）。

また、地方ブロックの中心都市（札幌市、仙台市、金沢市、広島市、高松市、福岡市）においては、平成22年以降、空室率の改善傾向が続いている（図表1-3-11）。

図表 1-3-8 圏域別事務所着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注1：「事務所」とは、机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。

注2：地域区分は以下のとおり。

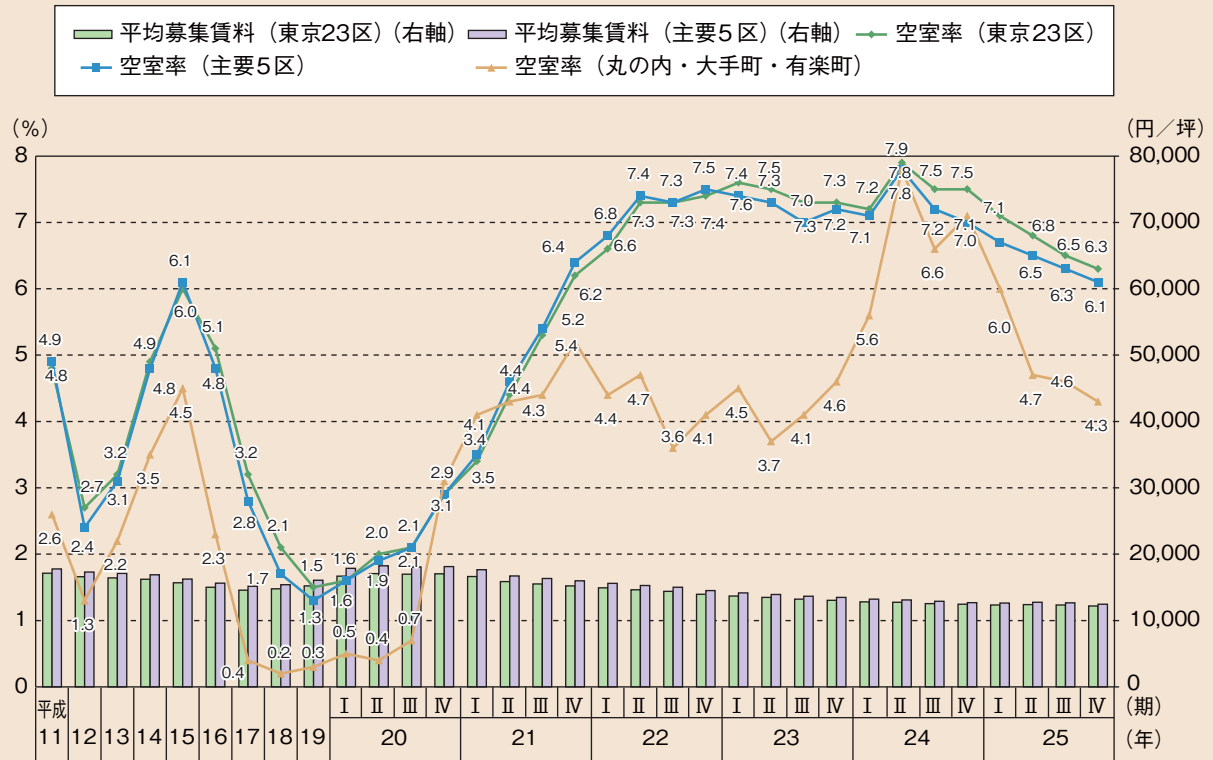
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

その他の地域：上記以外の地域。

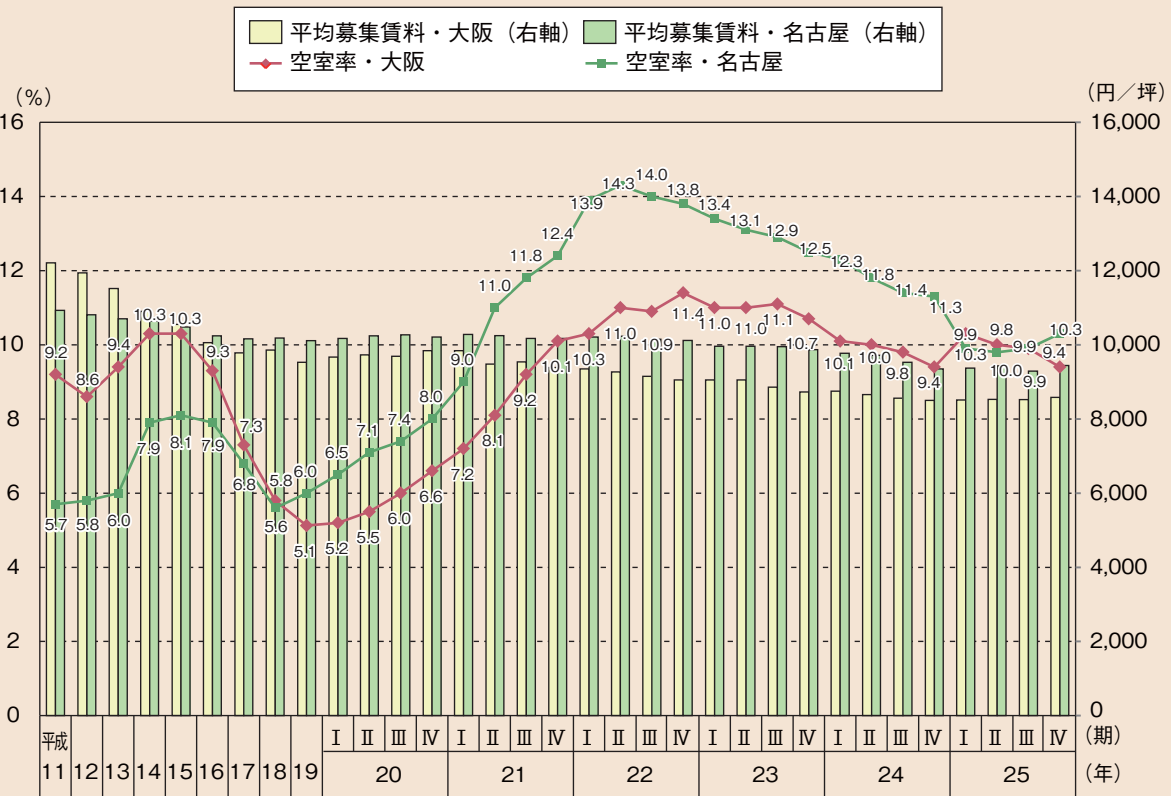
図表1-3-9 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



資料：シービーアールイー（株）

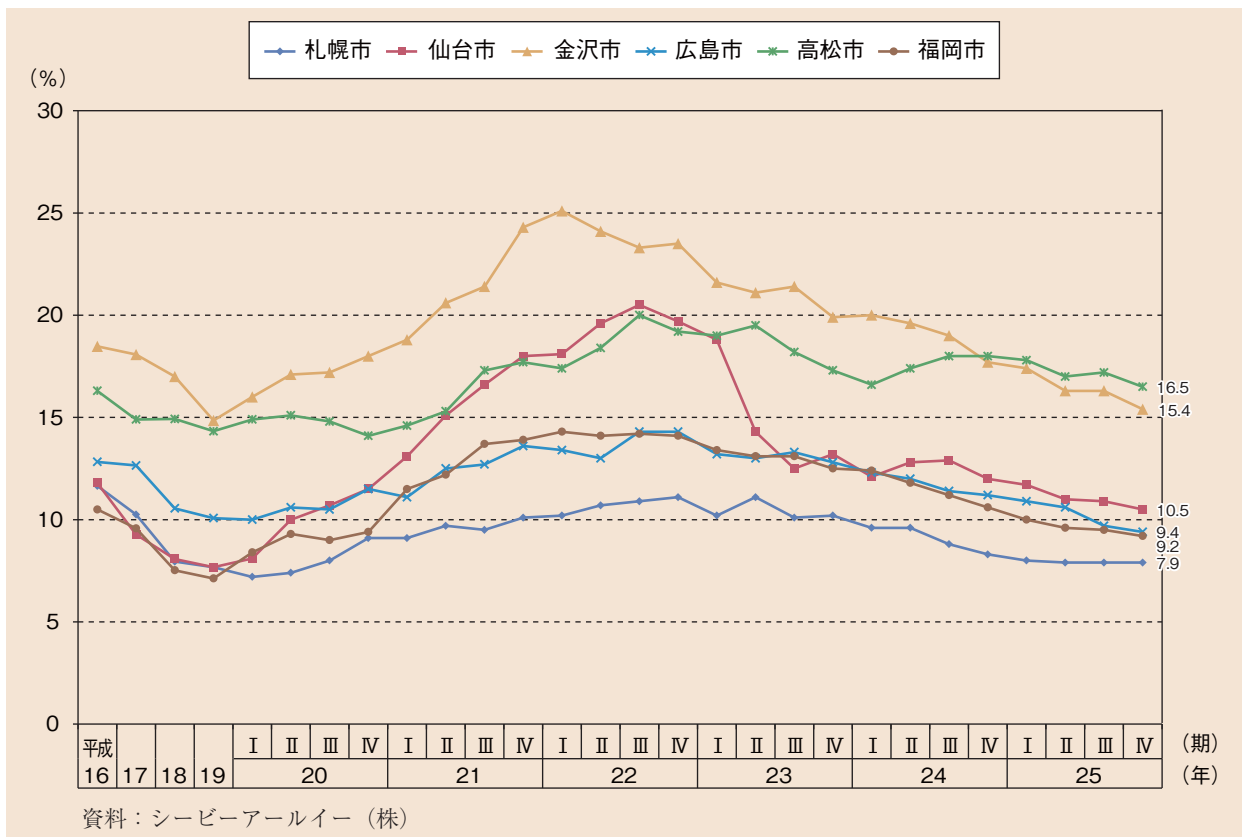
注：「丸の内・大手町・有楽町」の平均募集賃料については、平成23年10-12月期以降、対象ゾーン内に募集賃料を公表しているサンプルが存在していないため、掲載していない。

図表1-3-10 オフィスビル賃料及び空室率の推移（名古屋・大阪）



資料：シービーアールイー（株）

図表1-3-11 オフィスビル空室率の推移（地方ブロック別の中心都市）

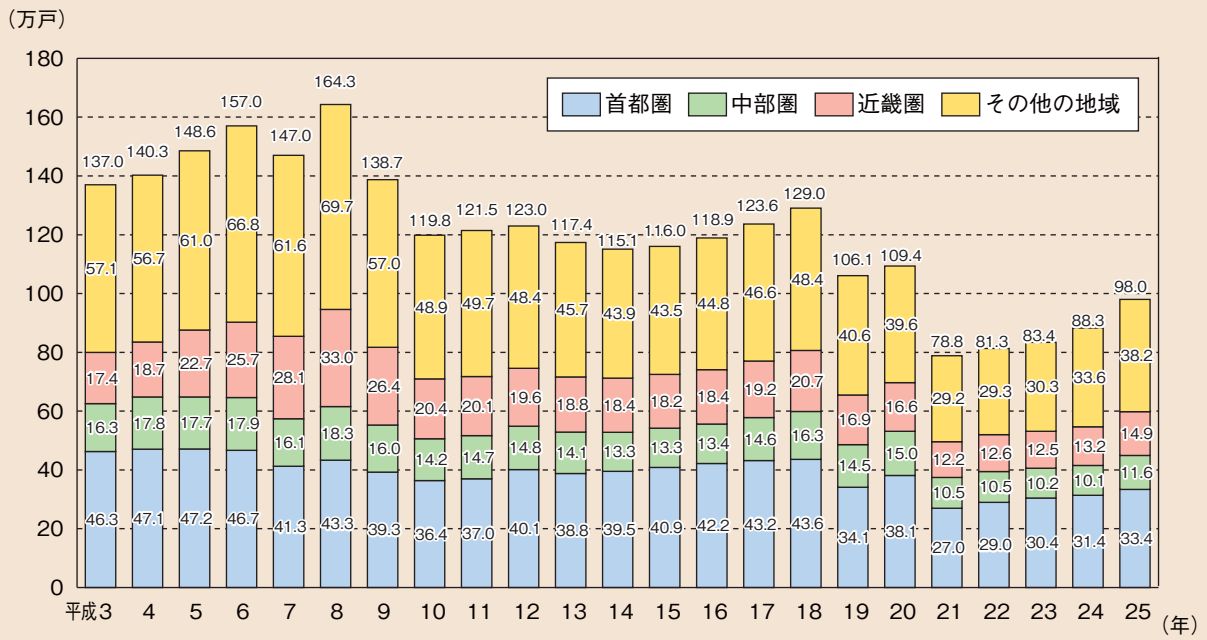


（住宅市場の動向）

平成25年の新設住宅着工戸数は980,025戸（前年比11.0%増）と大きく増加し、4年連続の増加となった（図表1-3-12）。

また、四半期毎の推移を前年同期比で見ると、平成25年に入ってからはいずれの圏域においてプラスで推移している（図表1-3-13）。

図表1-3-12 圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：地域区分は以下のとおり。

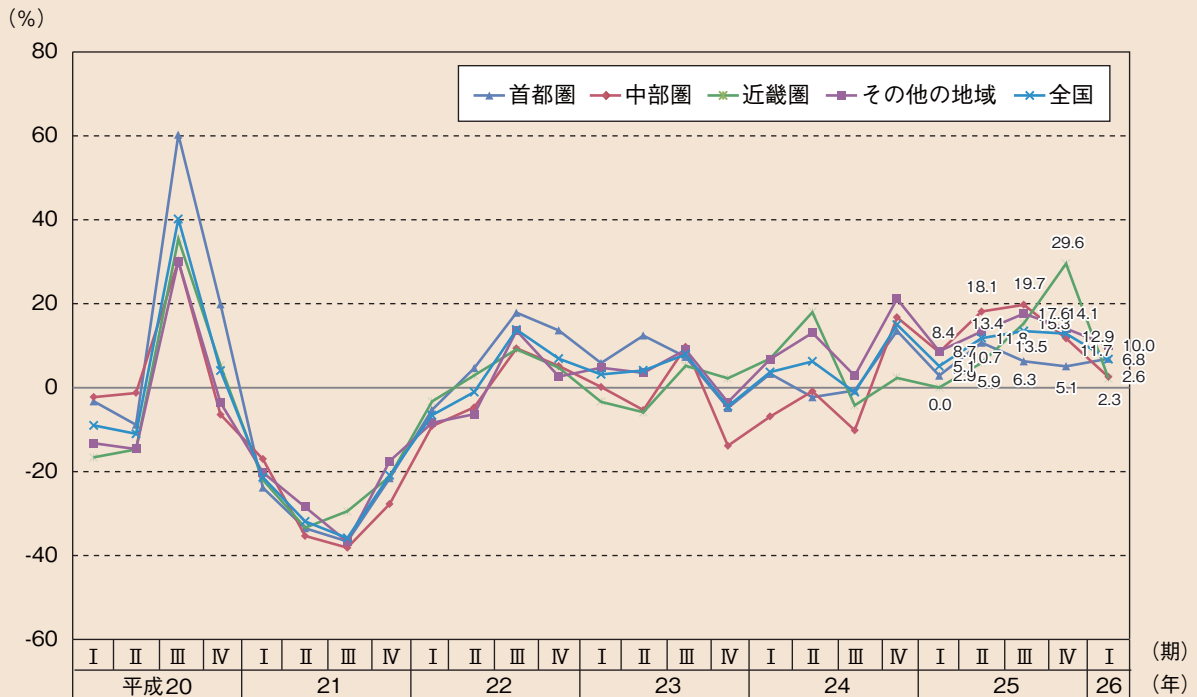
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

その他の地域：上記以外の地域。

図表1-3-13 圏域別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注：地域区分は図表1-3-12に同じ。

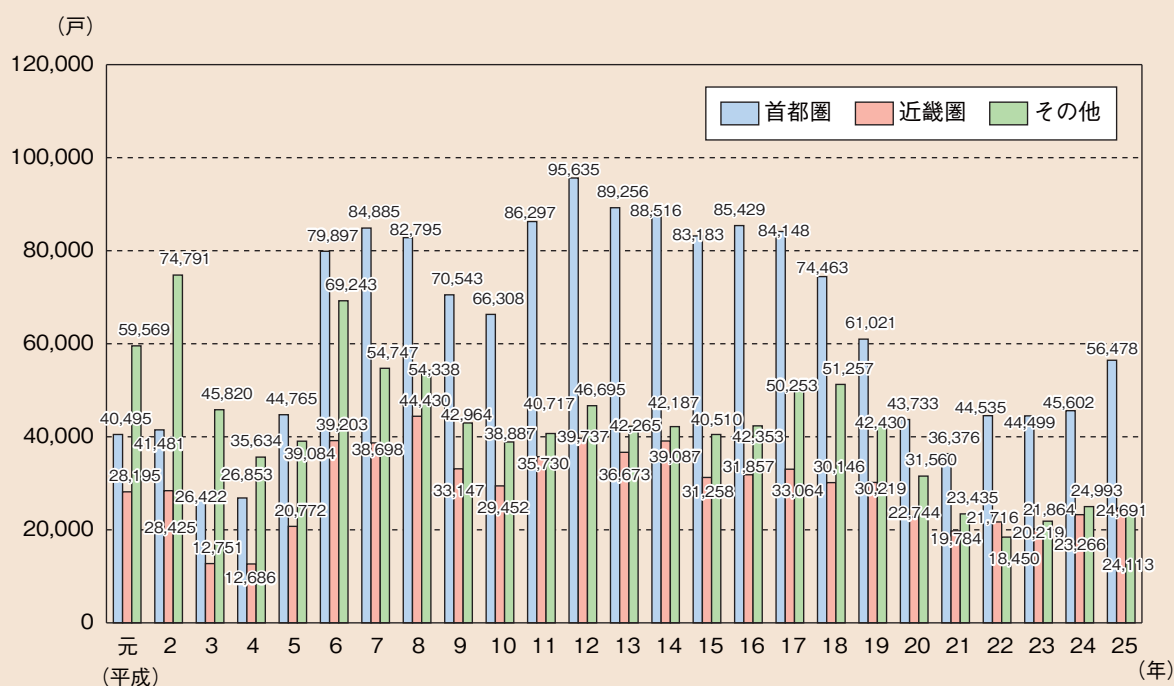
マンション市場の動向を見ると、平成25年の新規発売戸数については、全国で105,282戸（前年比12.2%増）となっており、このうち首都圏が56,478戸（前年比23.8%増）、近畿圏が24,691戸（前年比6.1%増）となった（図表1-3-14）。前年同期比で見ると、首都圏では概ねプラスで推移したが、平成26年1-3月期はマイナスとなった。また、近畿圏では平成23年10-12月期以降プラスで推移していたが、平成25年10-12月期以降マイナスとなっている（図表1-3-15）。

新築マンションの価格については、首都圏では平成24年10-12月期以降上昇傾向が続いていたが、平成26年1-3月期は下落した。一方、近畿圏では概ね横ばいとなっている（図表1-3-16）。

また、平成25年のマンション契約率については、好不調の目安と言われている70%を前年に引き続き上回っており、首都圏は79.5%、近畿圏は79.6%となっている（図表1-3-17）。

賃貸マンション市場の動向について、平成25年度の賃料指数の推移を見ると、首都圏では横ばいで推移しており、関西圏では引き続き上昇傾向が続いている（図表1-3-18）。

図表1-3-14 圏域別マンション新規発売戸数の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

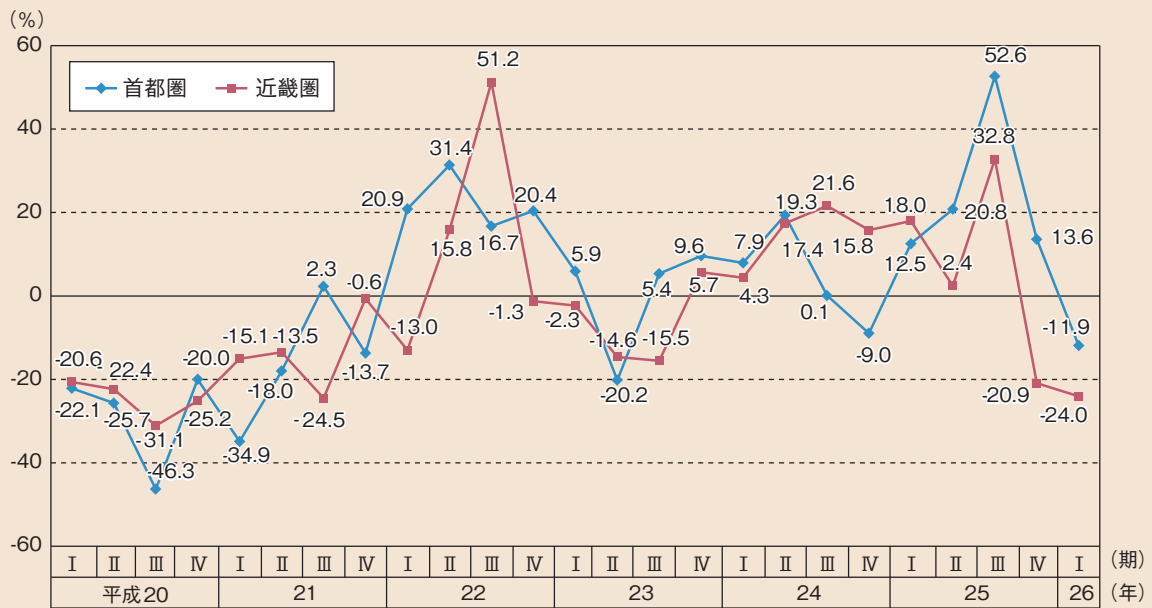
注：地域区分は以下のとおり。

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。

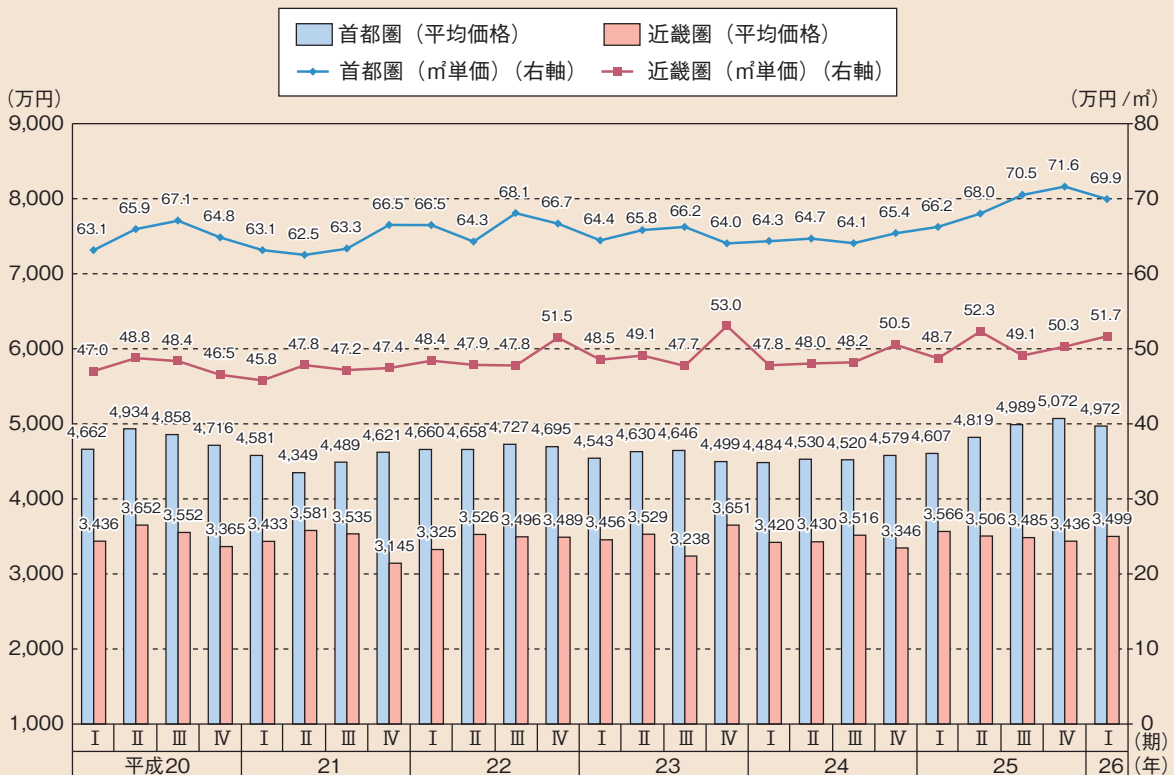
その他：上記以外の地域。

図表1-3-15 首都圏・近畿圏のマンション新規発売戸数の推移（前年同期比）



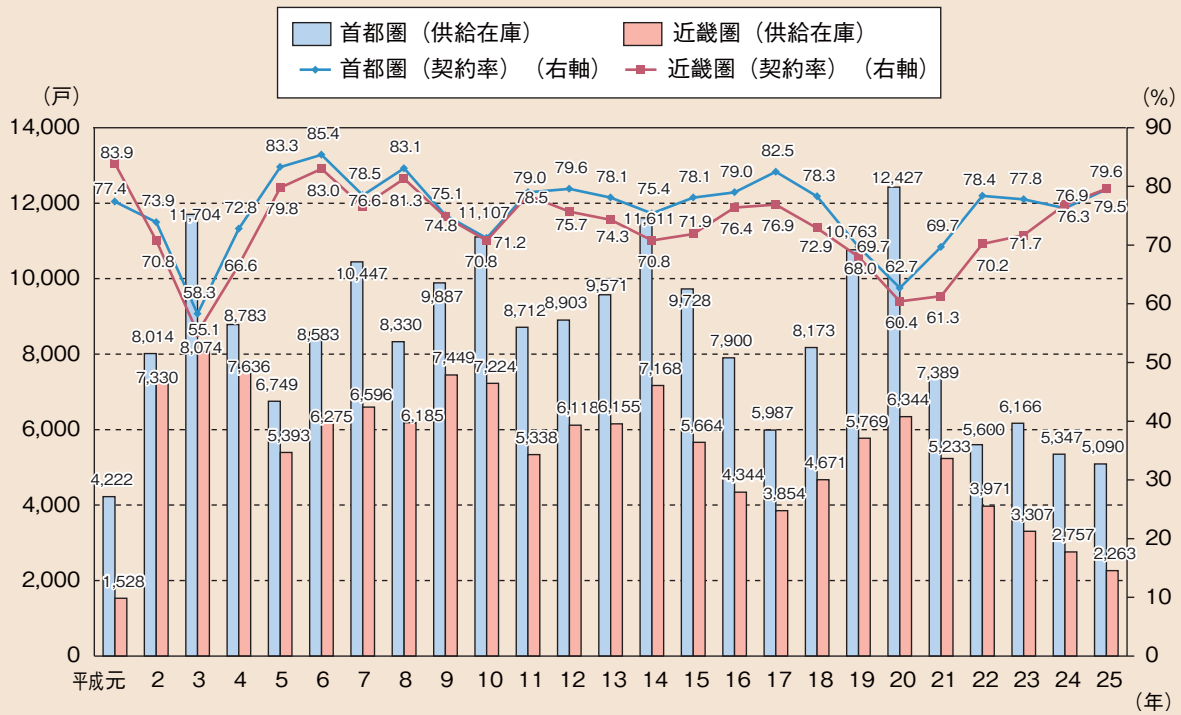
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成
注：地域区分は図表1-3-14に同じ。

図表1-3-16 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



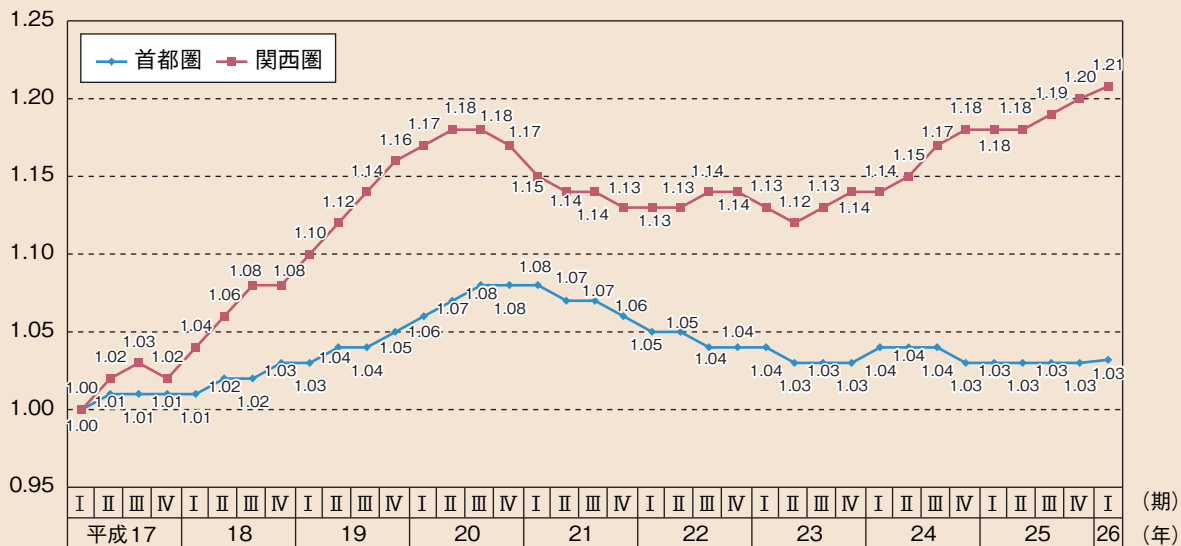
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成
注：地域区分は、図表1-3-14に同じ。

図表1-3-17 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



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
 注1：地域区分は図表1-3-14に同じ
 注2：販売在庫数は年末時点の値。

図表1-3-18 首都圏・関西圏のマンション賃料指数の推移



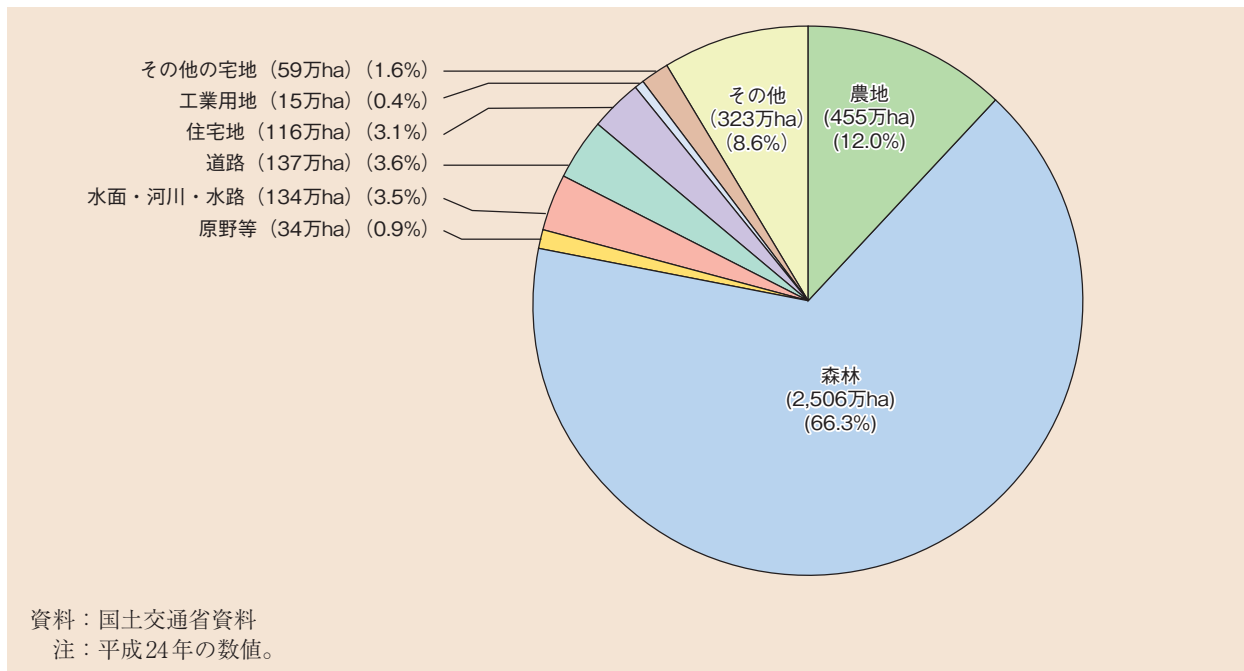
資料：(株)IPDジャパン・(株)リクルート住まいカンパニー「IPD・リクルート住宅指数」より作成
 注1：平成17年1月を1.00とした指数値である。
 注2：首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
 関西圏：京都府、大阪府、兵庫県。

第4節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成24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2,506万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して約455万ha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、工業用地等の宅地は約190万ha、道路は約137万ha、水面・河川・水路が約134万ha、原野等が約34万haとなっている（図表1-4-1、1-4-2）。

図表1-4-1 我が国の国土利用の現況



図表 1-4-2 我が国の国土利用の推移

区分 地目	(万ha、%)																	
	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成23年			平成24年		
	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 (13.4)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.3)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	456 (12.1)	58 (10.7)	398 (12.3)	455 (12.0)	58 (10.7)	397 (12.3)
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 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,506 (66.3)	315 (58.6)	2,191 (67.6)	2,506 (66.3)	315 (58.6)	2,192 (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)	0 (0.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	34 (0.9)	1 (0.1)	33 (1.0)	34 (0.9)	1 (0.1)	33 (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 (3.5)	113 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (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 (5.0)	105 (3.2)	136 (3.6)	28 (5.2)	108 (3.3)	137 (3.6)	28 (5.2)	109 (3.4)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.5)	99 (3.1)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.4)	124 (3.8)	190 (5.0)	63 (11.7)	128 (3.9)	190 (5.0)	63 (11.7)	127 (3.9)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	116 (3.1)	39 (7.3)	76 (2.4)	116 (3.1)	39 (7.3)	76 (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 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	15 (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 (2.8)	29 (0.9)	51 (1.3)	17 (3.2)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	59 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	59 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	322 (8.5)	54 (10.1)	268 (8.3)	323 (8.6)	54 (10.1)	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)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省資料

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである。

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

注4：()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5：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6：平成23年については、東日本大震災の影響により、一部の都道府県においては平成22年のデータを含む。

(土地利用転換の概況)

平成24年の土地利用転換面積は、前年より増加して約15,200haとなった。農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）への転換面積についても、前年より増加して約11,700haとなっている。また、林地から農地、農地から林地への転換面積の合計については、約1,100haとなっている（図表1-4-3）。

図表1-4-3 土地利用転換の概況

用途	年	(ha, %)																		
		平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
(都市的土地利用)																				
住宅地	(21.7)	(22.5)	(25.3)	(31.3)	(31.4)	(31.2)	(33.3)	(29.8)	(30.8)	(32.4)	(27.9)	(28.5)	(31.6)	(33.7)	(33.1)	(32.5)	(32.1)	(32.6)		
工業用地	9,700	10,400	9,900	10,600	10,600	10,100	9,600	8,100	7,800	7,700	6,100	5,300	5,500	5,800	5,500	5,500	5,300	4,700		
公共用地	(19.2)	(17.3)	(18.4)	(18.6)	(18.6)	(18.8)	(20.5)	(17.3)	(15.0)	(13.4)	(12.3)	(13.4)	(12.1)	(11.6)	(13.9)	(12.4)	(15.2)	(14.0)		
レジャー施設用地	8,600	8,000	7,200	6,300	6,300	6,100	5,900	4,700	3,800	3,200	2,700	2,500	2,100	2,000	2,300	2,100	2,500	2,000		
その他の都市的土地利用	(23.5)	(22.7)	(26.6)	(23.0)	(27.5)	(28.1)	(27.4)	(32.7)	(31.2)	(28.6)	(33.3)	(26.9)	(25.9)	(22.7)	(21.1)	(22.5)	(20.0)	(20.3)		
小計	10,500	10,500	10,400	7,800	9,300	9,100	7,900	8,900	7,900	6,800	7,300	5,000	4,500	3,900	3,500	3,800	3,300	2,900		
(農林業的土地利用)																				
農地	(56.9)	(63.3)	(41.4)	(42.3)	(42.3)	(30.8)	(24.0)	(29.2)	(29.2)	(34.8)	(17.6)	(12.5)	(20.0)	(17.6)	(16.7)	(25.0)	(35.7)	(13.0)		
林地	2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	600	700	700	800	300	200	300	300	200	300	500	300		
埋立地	(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)	(76.0)	(70.8)	(65.2)	(82.4)	(87.5)	(80.0)	(82.4)	(83.3)	(75.0)	(64.3)	(87.0)			
小計	2,200	1,800	1,700	1,500	1,500	1,800	1,900	1,700	1,700	1,500	1,400	1,400	1,200	1,400	1,000	900	900	2,000		
その他	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)		
小計	5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,500	2,400	2,400	2,300	1,700	1,600	1,500	1,700	1,200	1,200	1,400	2,300	2,300		
その他	7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300	3,400	2,900	3,200	2,900	2,900		
合計	57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200	20,800	21,300	20,600	20,700		

用途	21				22				23				24			
	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	3,700	500	0	(34.1)	3,800	300	0	(35.3)	3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)
工業用地	1,200	500	0	(13.8)	1,200	500	0	(14.7)	1,000	400	0	(13.2)	1,100	600	0	(14.5)
公共用地	1,800	800	200	(22.8)	1,200	800	100	(18.1)	1,300	900	100	(21.7)	1,300	800	200	(19.7)
レジャー施設用地	100	0	0	(0.8)	100	0	0	(0.9)	100	0	0	(0.9)	100	100	0	(1.7)
その他の都市的土地利用	3,200	-	200	(27.6)	3,200	-	200	(29.3)	2,800	-	100	(27.4)	3,300	-	100	(29.1)
うち農業用地(店舗等施設)	800	-	0	(6.5)	600	-	0	(5.2)	600	-	0	(5.7)	800	-	0	(6.8)
小計	10,000	1,800	500	(100)	9,600	1,600	400	(100)	9,000	1,300	300	(100)	9,800	1,600	300	(100)
(農林業的土地利用)																
農地	-	300	-	(16.7)	-	200	-	(14.3)	-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)
林地	1,500	-	-	(83.3)	1,200	-	-	(85.7)	1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)
埋立地	1,500	300	-	(100)	1,200	200	-	(100)	1,100	300	-	(100)	800	300	-	(100)
小計	1,500	300	-	(100)	1,200	200	-	(100)	1,100	300	-	(100)	800	300	-	(100)
その他	2,200	1,100	-	3,300	1,500	1,200	-	2,700	1,200	1,000	-	2,200	1,300	1,000	-	2,300
合計	13,700	3,200	500	17,400	12,300	3,000	400	15,700	11,300	2,600	300	14,200	12,000	2,900	300	15,200

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4：十の位を四捨五入。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5：()内は、小計の面積に占める割合である。

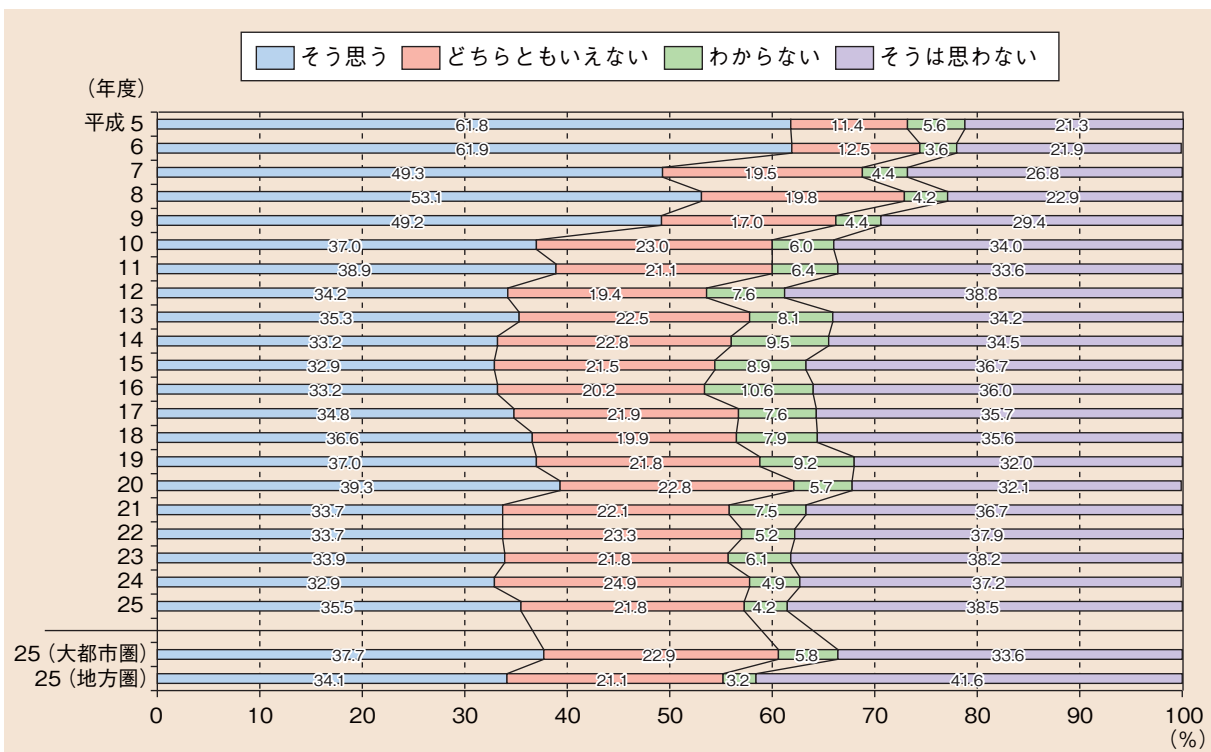
第5節 家計と企業の土地に対する意識

(家計の土地に対する意識)

家計にとって土地は、生活の基盤である住宅の敷地などとしての側面と、資産としての側面を併せ持つ。この資産としての土地に対する家計の意識は、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省が実施している「土地問題に関する国民の意識調査」において、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、平成6年度は6割以上であった。しかし、その割合は年々低下して、平成10年度以降は30%台で推移し、平成24年度は32.9%と、調査開始以降最低水準となっていたが、平成25年度は35.5%となっている（図表1-5-1）。

図表1-5-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：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村。

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。

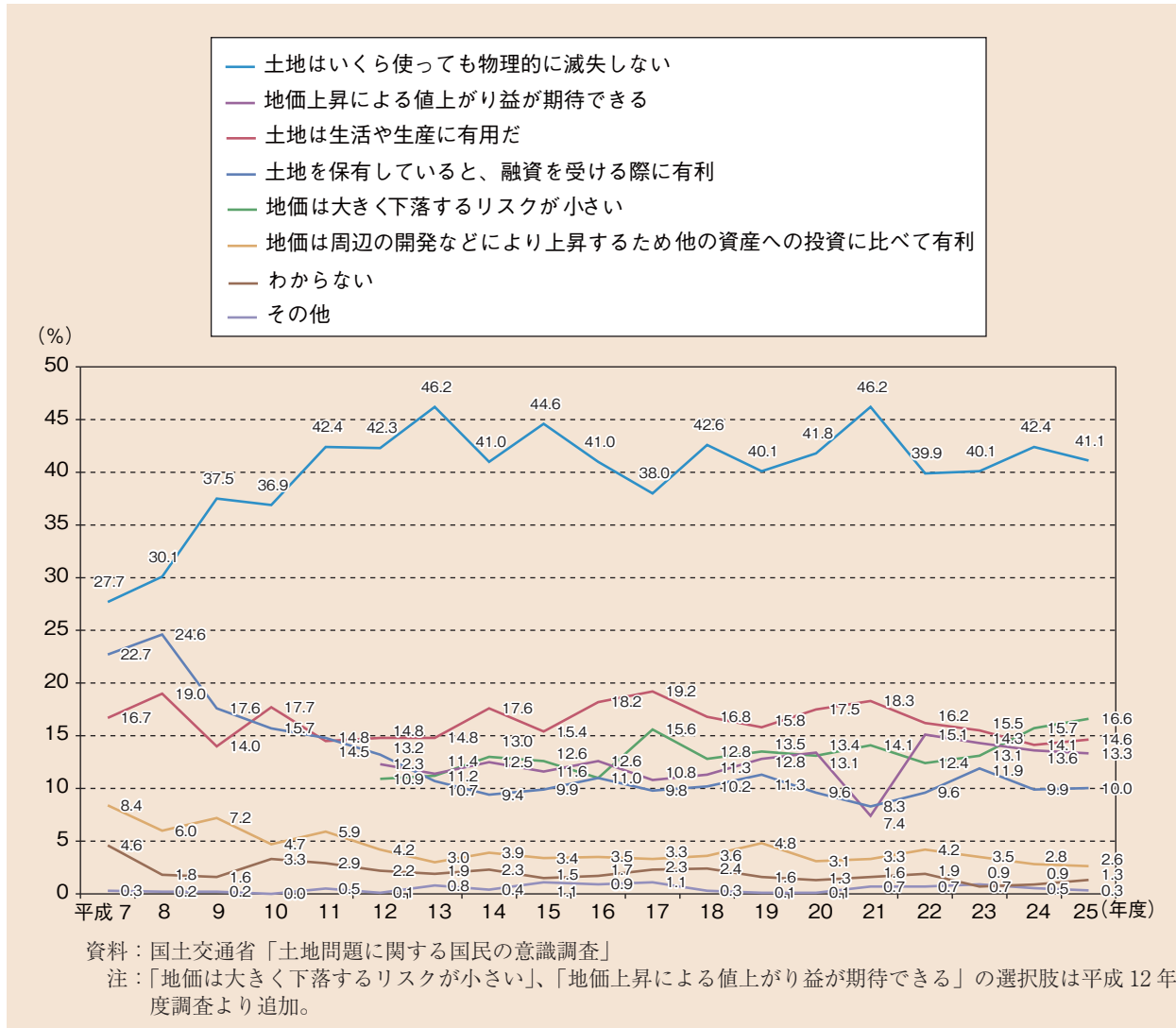
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村。

地方圏：大都市圏以外の市町村。

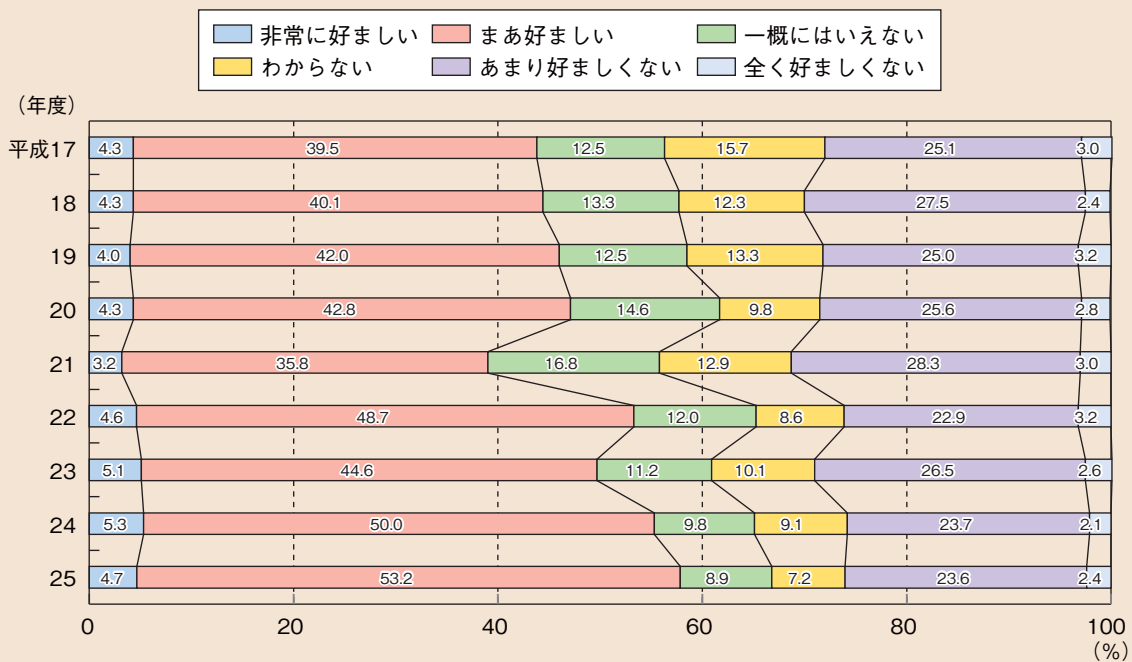
「そう思う」と回答した理由については、「土地はいくら使っても物理的に滅失しない」と回答した者の割合が平成7年度(27.7%)から平成25年度(41.1%)まで、継続して最も高い(図表1-5-2)。

また、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向については、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が平成17年度は43.8%であったが、平成25年度は57.9%となっており、土地の資産価値の形成要因に関する家計の意識は徐々に変化してきていることが分かる(図表1-5-3)。

図表1-5-2 土地を資産として有利と考える理由



図表 1-5-3 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

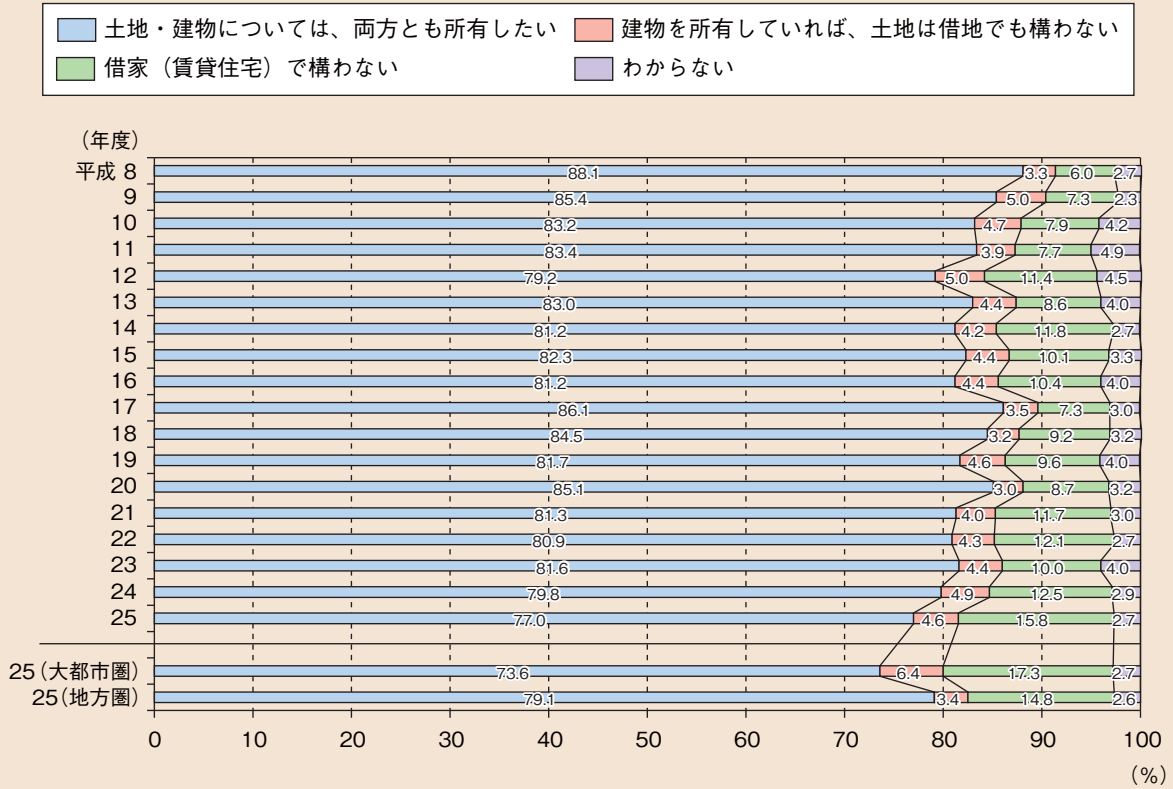
次に、自らが住むための住宅の所有に関する家計の意識を、前述の「土地問題に関する国民の意識調査」で見てみる。

まず、持ち家志向か借家志向かを見ると、平成25年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」(77.0%)と回答した者の割合が最も高く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている。しかし、近年、「借家(賃貸住宅)で構わない」と回答した者の割合は高まっており、平成25年度は過去最高の15.8%に達している(図表1-5-4)。

また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」と回答した者の割合は、平成8年度には9割を超えていたが、徐々に低下し平成25年度には67.1%となっている。ただし、「一戸建て」と回答した者の割合は、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(20.1%)、「マンション」(10.5%)と比べると依然として高く、引き続き一戸建てを望む傾向にある(図表1-5-5)。

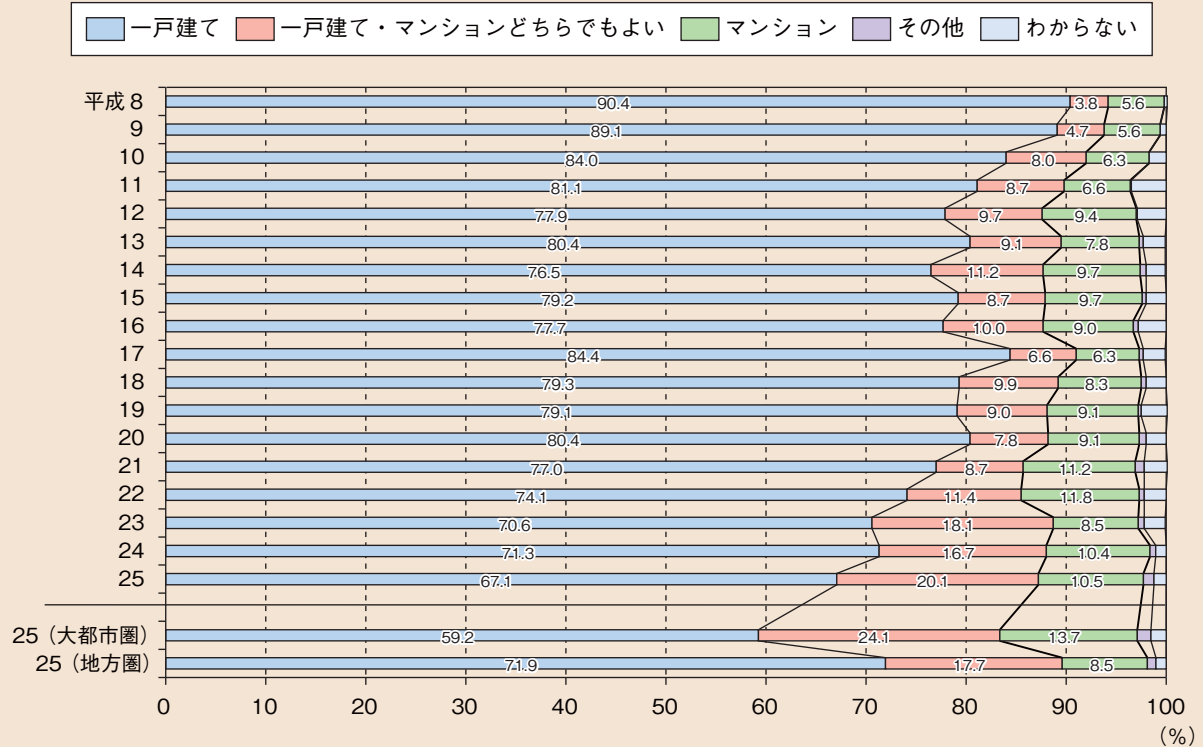
都市規模別に見ると、地方圏では大都市圏に比べて、持ち家志向か借家志向について「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者や、望ましい住宅の形態について「一戸建て」と回答した者の割合が高い。

図表 1-5-4 持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：地域区分は図表1-5-1に同じ。

図表 1-5-5 望ましい住宅形態



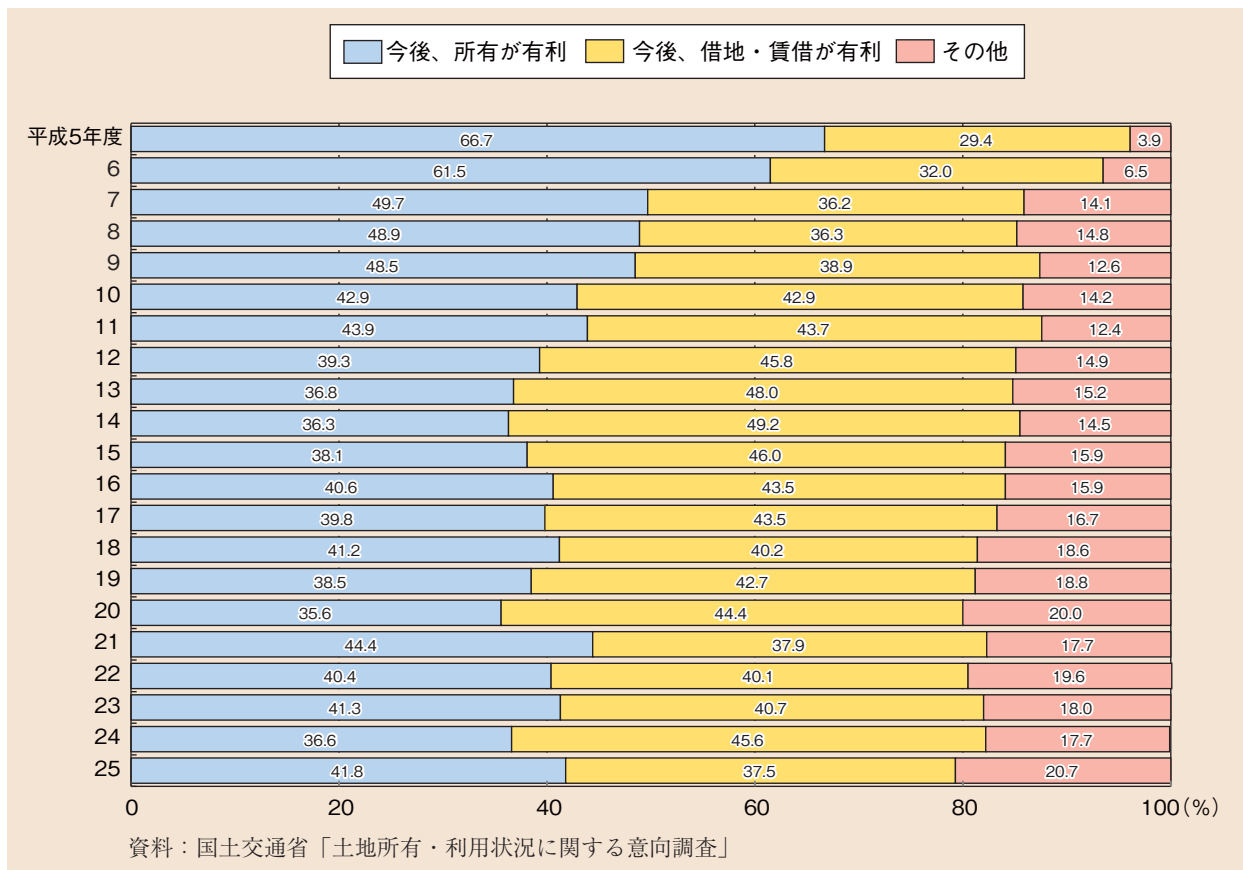
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：地域区分は図表1-5-1に同じ。

(企業の土地に対する意識)

次に、企業の土地に対する意識について、国土交通省が実施している「土地所有・利用状況に関する意向調査」により、バブル崩壊後の変化を見る。

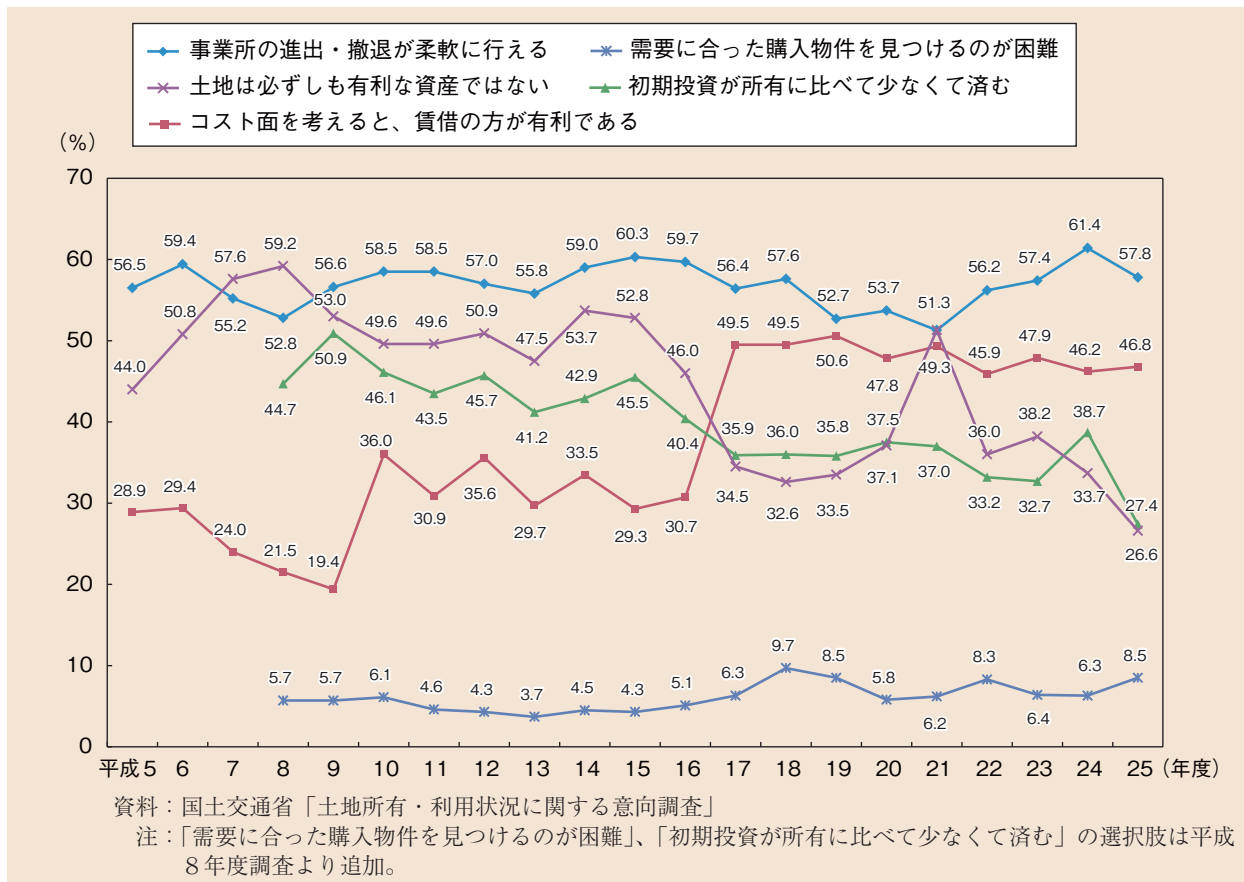
「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」との質問に対し、「今後、所有が有利」と回答した企業の割合は平成5年度、平成6年度は6割以上であったが、平成10年度以降は40%前後で推移し、平成25年度は41.8%となっている。一方、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業の割合は、平成14年度までは年々上昇傾向にあったが、その後は概ね40%台前半で推移、平成25年度は若干低下し37.5%となっている(図表1-5-6)。

図表 1-5-6 今後の土地所有の有利性についての意識



また、「今後、借地・賃借が有利」と回答した理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答した企業の割合が平成25年度は57.8%と最も高く、事業戦略上の理由が大きいことが分かる。また、平成17年度以降、「コスト面を考えると賃借の方が有利である」と回答した企業の割合が高水準で推移しており、企業のコスト削減努力は依然続いていることが分かる（図表1-5-7）。

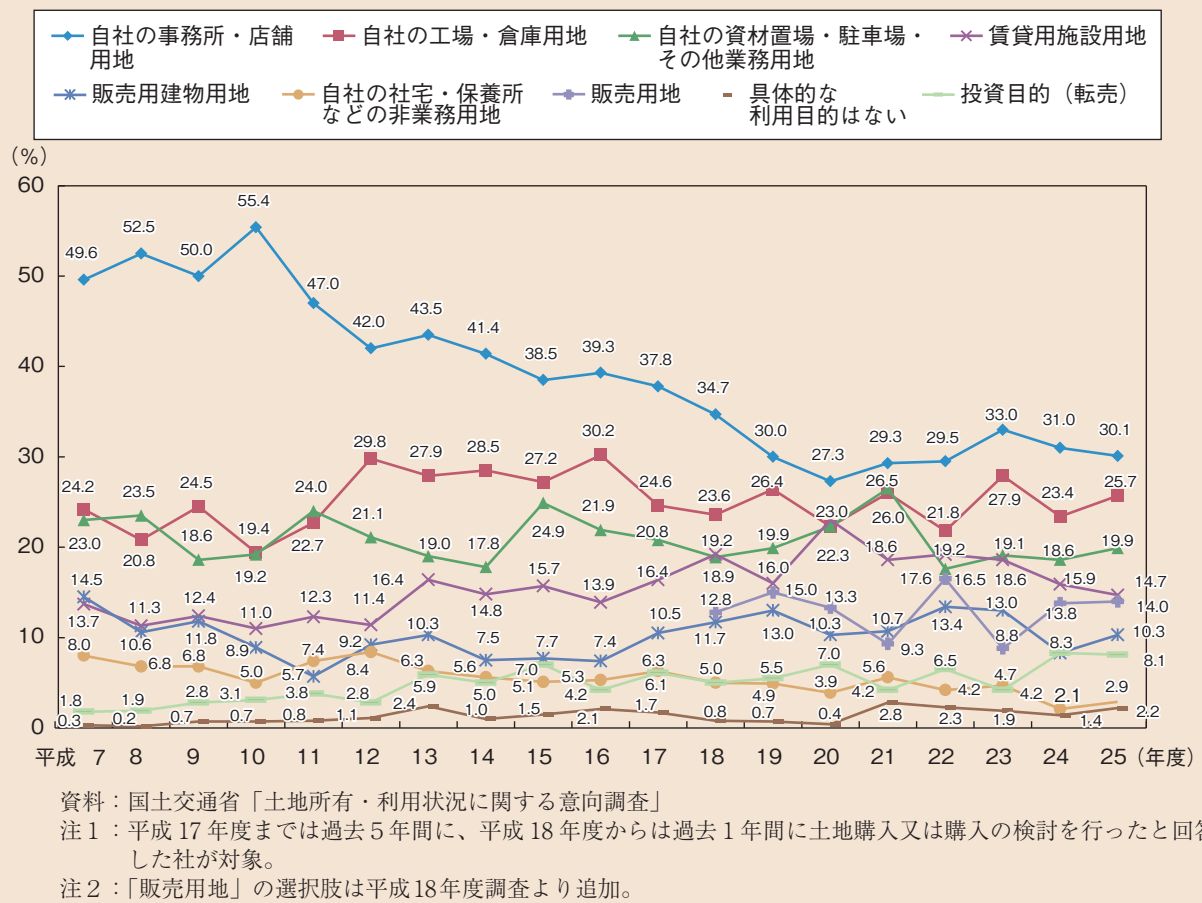
図表1-5-7 今後、借地・賃借が有利となる理由



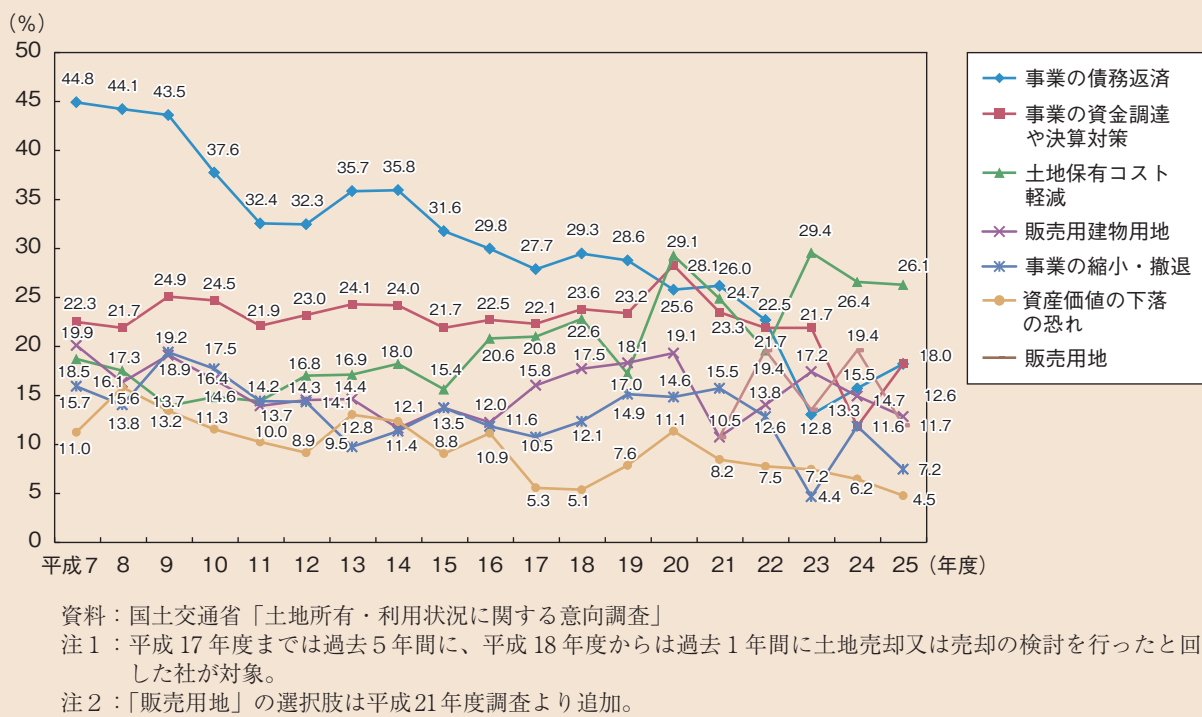
また、過去に土地の購入又は購入の検討を行った企業に対し、その目的を尋ねたところ、平成25年度は「自社の事務所・店舗用地」と回答した企業の割合が30.1%と最も高く、以下、「自社の工場・倉庫用地」(25.7%)、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」(19.9%)、「賃貸用施設用地」(14.7%)となっている（図表1-5-8）。

さらに、過去に土地の売却又は売却の検討を行った企業に対し、その目的を尋ねたところ、平成25年度は「土地保有コスト軽減」と回答した企業の割合が26.1%と最も高くなっており、以下、「事業の債務返済」、「事業の資金調達や決算対策」（ともに18.0%）、「販売用建物用地」(12.6%)と続いている（図表1-5-9）。

図表 1-5-8 土地の購入又は購入検討の目的



図表 1-5-9 土地の売却又は売却検討の理由



第6節 東日本大震災後の不動産を巡る状況

1 東日本大震災後の被災地における不動産市場の状況

東日本大震災の発災後3年が経過した現在の被災地における不動産を巡る状況について見ていく。

(被災地における地価の動向)

被災3県（岩手県、宮城県、福島県）における地価動向を県別に見ると、岩手県は、上昇地点の割合が増加し、下落率が縮小し、平均変動率は住宅地が▲0.9%（平成25年地価公示は▲2.7%）、商業地が▲3.5%（同▲4.8%）となった。宮城県は、上昇地点の割合が増加し、住宅地で8割弱、商業地は6割強となり、平均変動率は住宅地が2.5%（同1.4%）、商業地が1.7%（同0.0%）となった。福島県は、上昇、横ばい地点の割合が大幅に増加し、住宅地では下落から上昇に転じ、商業地は下落率が大幅に縮小し、平均変動率は住宅地が1.2%（同▲1.6%）、商業地が▲0.5%（同▲3.2%）となった（図表1-6-1）。

図表1-6-1 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地					商業地				
		変動率 (%)	上昇	横ばい	下落		変動率 (%)	上昇	横ばい	下落
岩手県	26公示	▲0.9	22地点 (17.7%)	18地点 (14.5%)	84地点 (67.8%)	26公示	▲3.5	4地点 (7.5%)	4地点 (7.5%)	45地点 (85.0%)
	25公示	▲2.7	16地点 (12.4%)	6地点 (4.7%)	107地点 (82.9%)	25公示	▲4.8	3地点 (5.7%)	3地点 (5.7%)	47地点 (88.6%)
	24公示	▲4.8			113地点 (100.0%)	24公示	▲7.0			45地点 (100.0%)
宮城県	26公示	2.5	303地点 (77.9%)	36地点 (9.2%)	50地点 (12.9%)	26公示	1.7	83地点 (62.4%)	26地点 (19.6%)	24地点 (18.0%)
	25公示	1.4	256地点 (67.5%)	46地点 (12.1%)	77地点 (20.3%)	25公示	0.0	57地点 (41.9%)	13地点 (9.6%)	66地点 (48.5%)
	24公示	▲0.7	64地点 (17.7%)	57地点 (15.8%)	240地点 (66.5%)	24公示	▲3.9	2地点 (1.7%)	6地点 (5.3%)	106地点 (93.0%)
福島県	26公示	1.2	146地点 (51.4%)	39地点 (13.7%)	99地点 (34.9%)	26公示	▲0.5	28地点 (31.5%)	17地点 (19.1%)	44地点 (49.4%)
	25公示	▲1.6	38地点 (13.6%)	16地点 (5.7%)	226地点 (80.7%)	25公示	▲3.2		2地点 (2.2%)	91地点 (97.8%)
	24公示	▲6.2			261地点 (100.0%)	24公示	▲7.2			92地点 (100.0%)

資料：国土交通省「地価公示」

注1：東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。

注2：福島県では、平成26年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。

注3：24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。

25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。

26公示…平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日の変動率）。

注4： 前年よりも下落率が縮小・上昇率が拡大 前年よりも下落率が拡大

また、被災3県の沿岸の市町村における地価動向を見ると、上昇及び横ばいの地点が増加し、特に住宅地においては、県全体の平均地価変動率に比べて高い上昇率を示している市町村も多い（図表1-6-2）。

図表 1-6-2 被災3県の沿岸の市町村における地価動向

都道府県	市町村	住宅地					商業地				
		変動率 (%)		上昇	横ばい	下落	変動率 (%)		上昇	横ばい	下落
		25公示	26公示				25公示	26公示			
岩手県	宮古市	5.2	8.8	4			0.0	0.0		1	
	大船渡市	6.3	9.0	3			3.1	7.4	2		
	久慈市	▲3.8	▲2.7			3	▲7.2	▲6.3			1
	陸前高田市	3.0	5.8	3			—	—	—	—	—
	釜石市	2.9	3.2	3			0.0	1.3	1	1	
	大槌町	10.5	0.0		3		—	—	—	—	—
	山田町	2.2	0.4	1	1		6.1	0.5	1		
宮城県	野田村	1.0	1.2	1	1		—	—	—	—	—
	仙台市	1.6	3.1	192	5	7	1.3	3.4	66	7	
	石巻市	5.1	5.7	22	2		2.3	3.6	10	1	
	塩竈市	0.3	1.6	7	4		▲2.6	▲0.4		5	1
	気仙沼市	4.8	3.3	3	1		▲4.0	0.0		1	
	名取市	0.8	1.8	11	4		▲2.8	0.2	1	3	
	多賀城市	1.8	1.9	11			▲1.9	0.0		1	
	岩沼市	0.1	1.4	8	1		▲2.8	0.0		3	
	東松島市	0.6	0.9	4	4	1	1.9	0.9	1		
	亘理町	6.5	5.1	2			0.0	0.5	1		
	山元町	3.6	3.8	2			▲0.7	1.5	1		
	松島町	▲1.3	▲0.6		2	4	▲1.2	▲0.6	1		1
	七ヶ浜町	8.2	5.4	3			—	—	—	—	—
	女川町	3.1	4.3	5			—	—	—	—	—
南三陸町	3.1	2.8	2			—	—	—	—	—	
福島県	いわき市	0.7	4.0	65	7	2	▲2.0	1.4	12	1	
	相馬市	▲2.7	0.1	2		1	▲3.5	▲1.7			2
	南相馬市	▲0.5	3.5	4			▲3.2	▲0.5	1		2
	広野町	—	▲0.3		1	1	—	—	—	—	—
	新地町	▲1.8	2.9	2			—	—	—	—	—

資料：国土交通省「地価公示」

注1：25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。

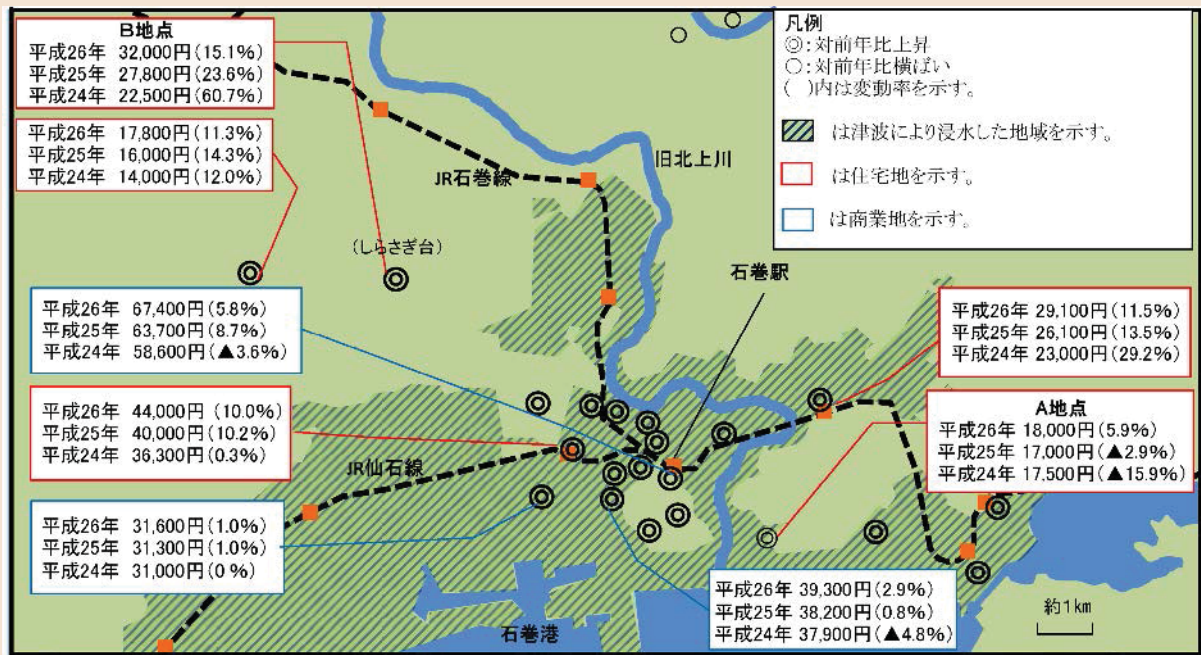
26公示…平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日の変動率）。

注2：「—」は当該用途の調査地点が存在しないことを表す。

岩手県及び宮城県における津波による被害のあった市町村では、浸水被害があり、地価が下落していた地点で、復興事業の進展等により、需要が回復して地価が上昇に転じたところも見られた（例：図表1-6-3中、A地点）。一方で、浸水を免れた高台や被害が軽微だった地点では、被災住民の移転需要や、復興関係の土地需要等による地価の上昇が続いているが、震災直後に大きな上昇率を示した地点では、上昇率が小さくなっているところも見られる（例：図表1-6-3中、B地点）。

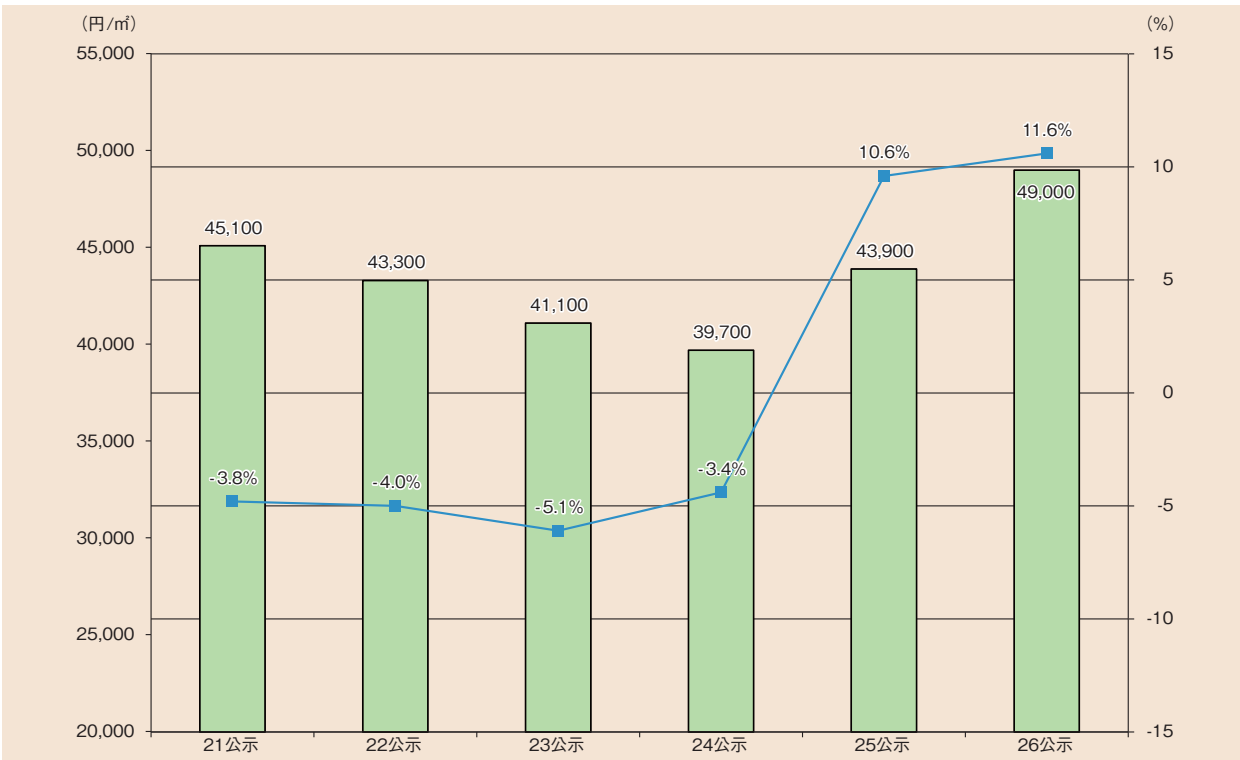
福島県では、帰還困難区域等の住民による移転需要の高まり等により、周辺地域の住宅地等で地価の上昇地点が増加した。特に、いわき市は、帰還困難区域等からの住民による移転需要が強く、価格水準の高い平地区等では地価の上昇幅が拡大した（図表1-6-4）。

図表 1-6-3 宮城県石巻市における地価動向



資料：国土交通省「地価公示」より作成

図表 1-6-4 福島県いわき市の住宅地（平地区、いわき27）の地価の推移



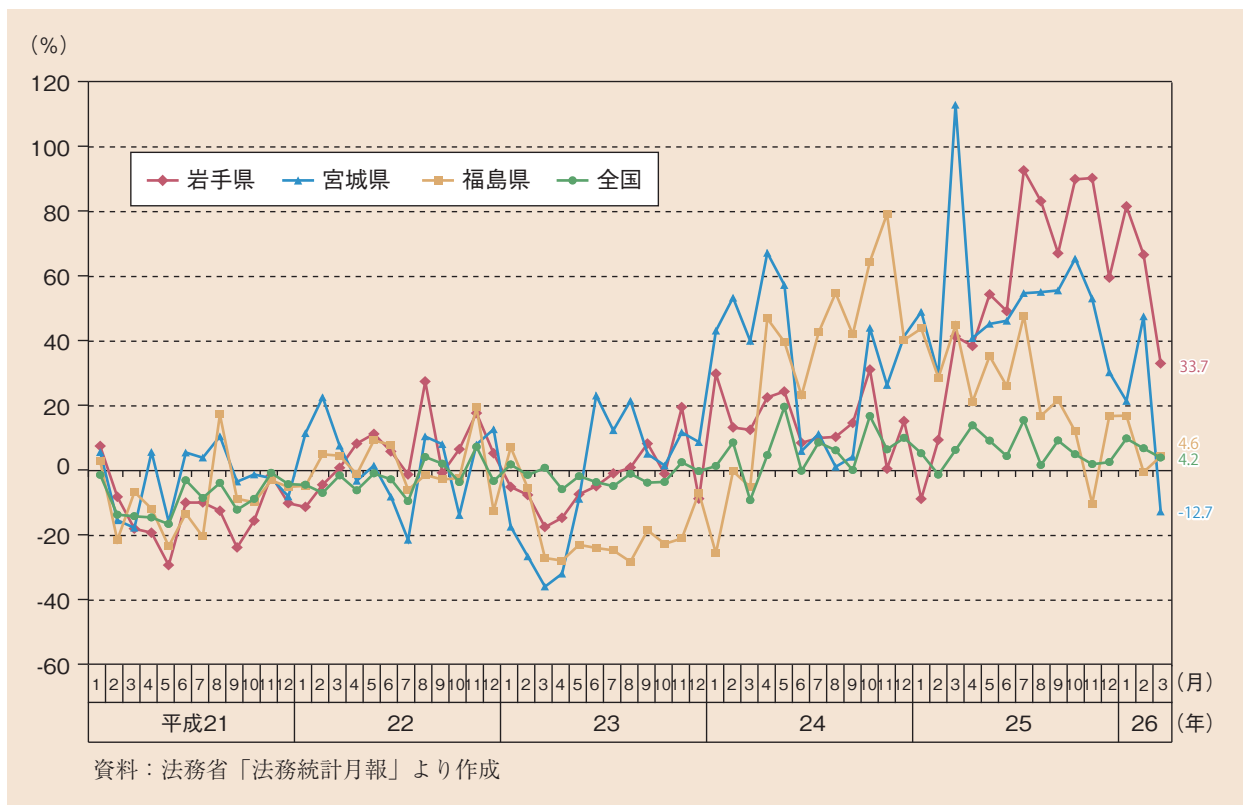
資料：国土交通省「地価公示」より作成

注：21公示…平成21年地価公示（平成20年1月1日～平成21年1月1日の変動率）。
 22公示…平成22年地価公示（平成21年1月1日～平成22年1月1日の変動率）。
 23公示…平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日の変動率）。
 24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。
 25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。
 26公示…平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日の変動率）。

(被災地における土地取引の動向)

被災地における土地取引を見ると、土地取引件数の前年同月比は、岩手県では、震災直後にマイナス幅が拡大したものの、平成23年8月以降は概ねプラスで推移していたところ、平成25年1月以降は大きく増加した。宮城県でも、震災直後にマイナス幅が拡大したものの、平成23年6月以降、概ねプラスが続いているほか、平成25年は更に伸びが拡大した。福島県では、震災以後、マイナスが続いていたが、平成24年4月にプラスに転じて以後、概ね一貫してプラスで推移している（図表1-6-5）。

図表 1-6-5 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引件数（前年同月比）の推移

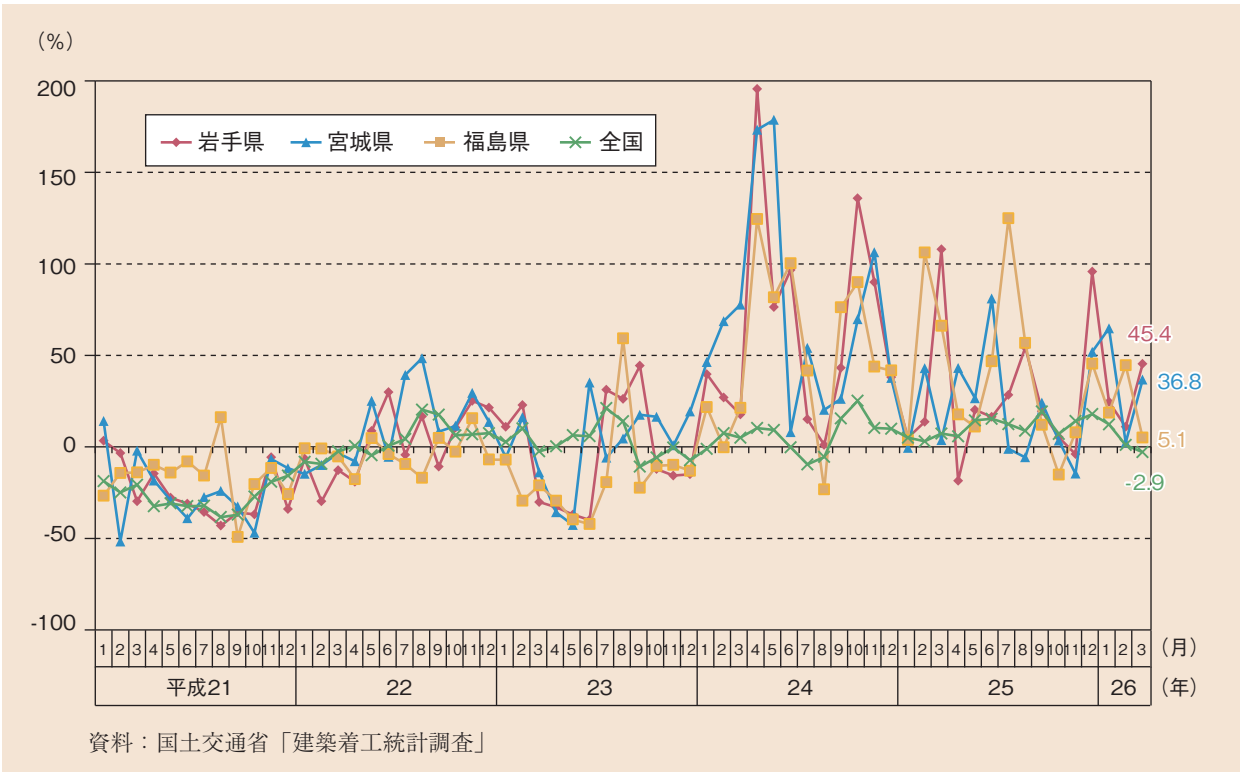


(被災地における住宅市場、オフィス市場等の動向)

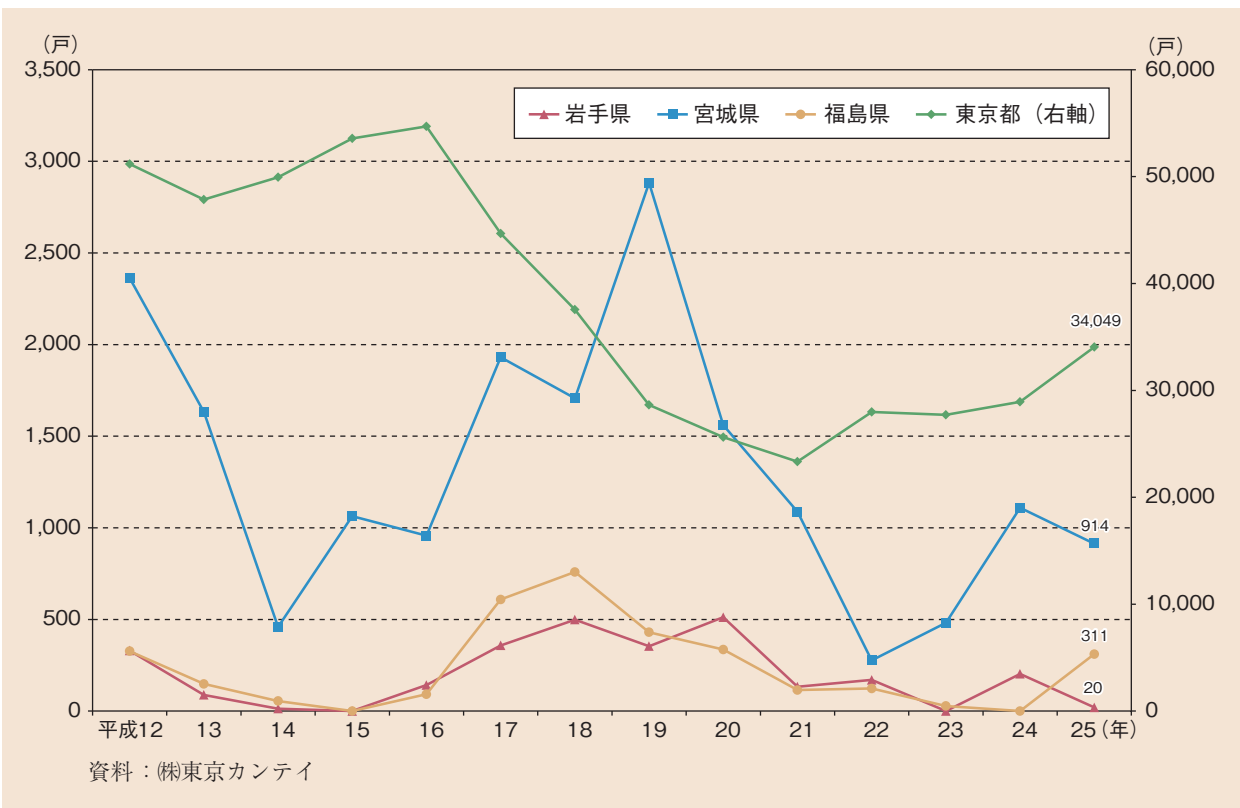
住宅市場の動向について見てみると、岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復した。平成25年度は、多少の変動はあるものの、いずれの県においても概ねプラスで推移している（図表1-6-6）。

また、新築マンションの供給戸数について見ると、平成25年は福島県において供給量が増加したが、岩手県、宮城県では減少している（図表1-6-7）。

図表 1-6-6 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数（前年同月比）の推移

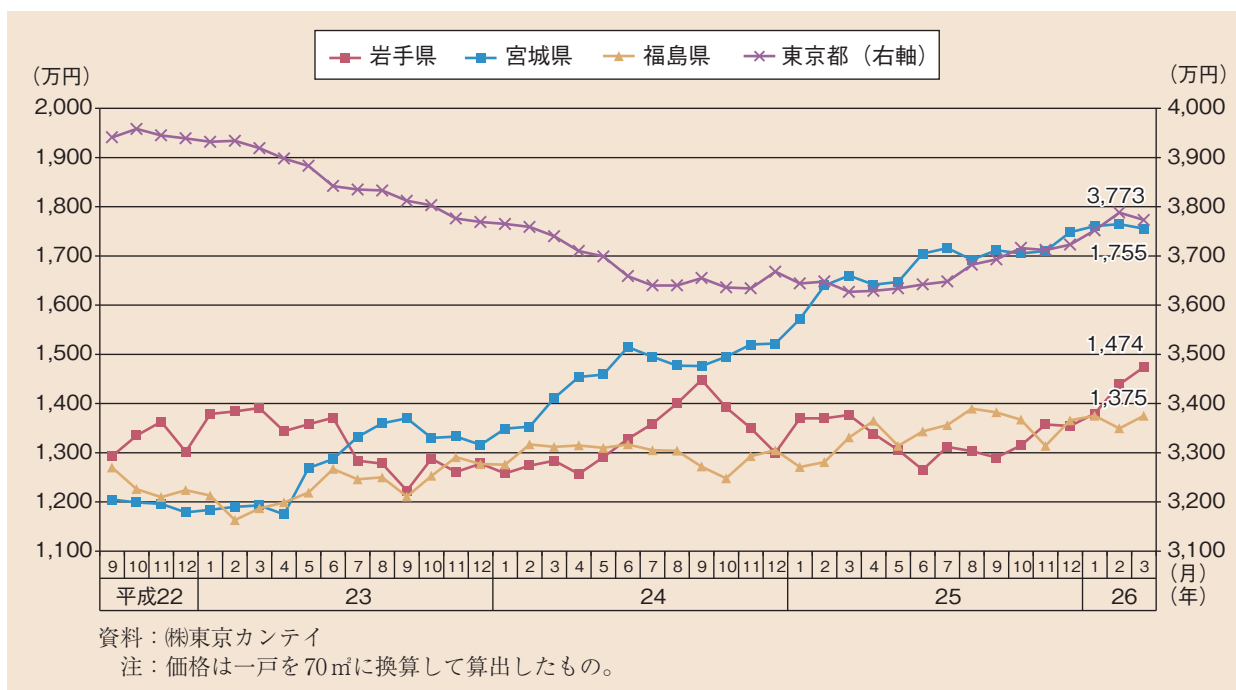


図表 1-6-7 岩手県、宮城県、福島県における新築マンション供給戸数の推移



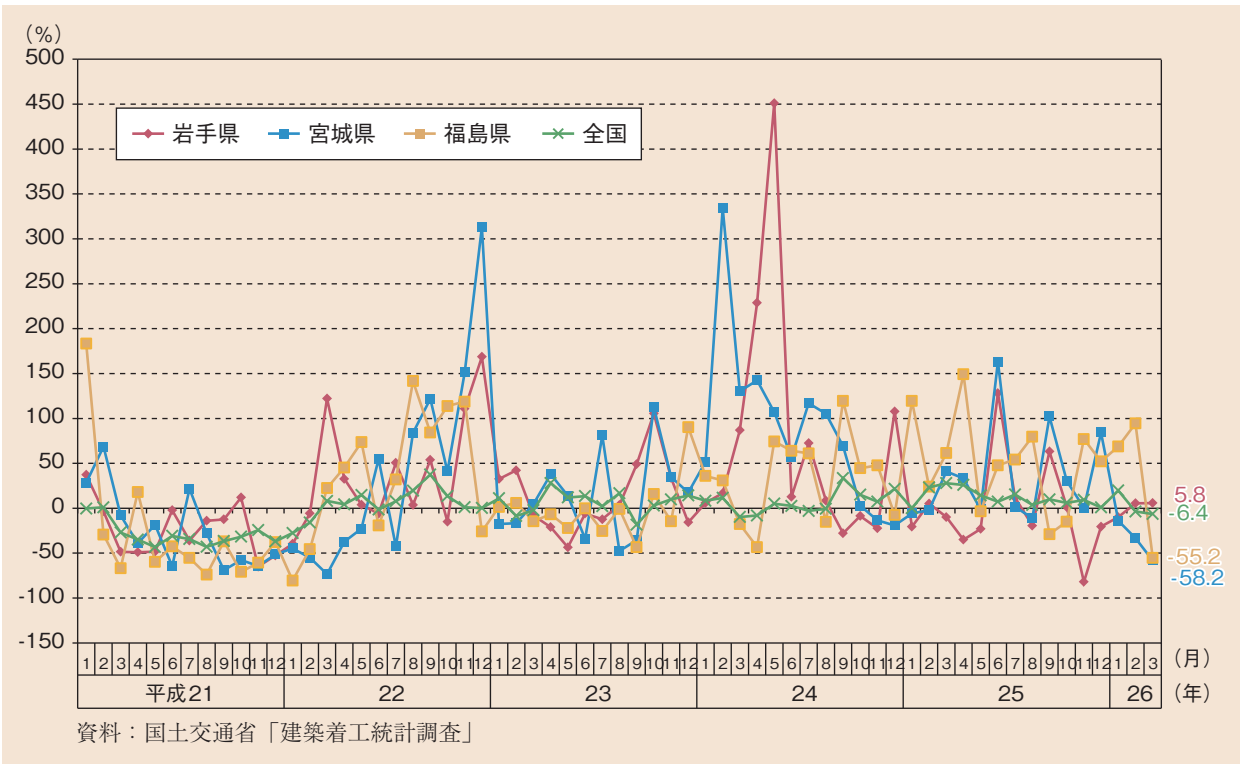
中古マンション市場について見ると、中古マンション価格は、宮城県では震災後、上昇傾向が続いている。岩手県では、震災後の下落傾向が平成24年5月以降回復した後に、再び下落傾向となったものの、平成25年以降上昇傾向が続いている。福島県では震災後、緩やかに上昇し、平成24年は横ばい傾向となっていたが、平成25年は緩やかな上昇傾向となっている（図表1-6-8）。

図表 1-6-8 岩手県、宮城県、福島県における中古マンション価格の推移



次に、被災地における事務所、店舗等の非居住用建築物の建築着工の動向を建築着工床面積の前年同月比で見ると、岩手県では震災後マイナスに落ち込んだ後、平成23年8月以降概ねプラスで推移していたが、平成24年9月以降はマイナスとなる月も見られる。宮城県では、震災直後から平成24年10月まで概ねプラスで推移した後、マイナスへ転じたものの、平成25年3月以降は概ねプラスで推移している。福島県では震災後、平成23年9月までマイナスで推移していたが、その後回復傾向にあり、概ねプラスで推移している（図表1-6-9）。

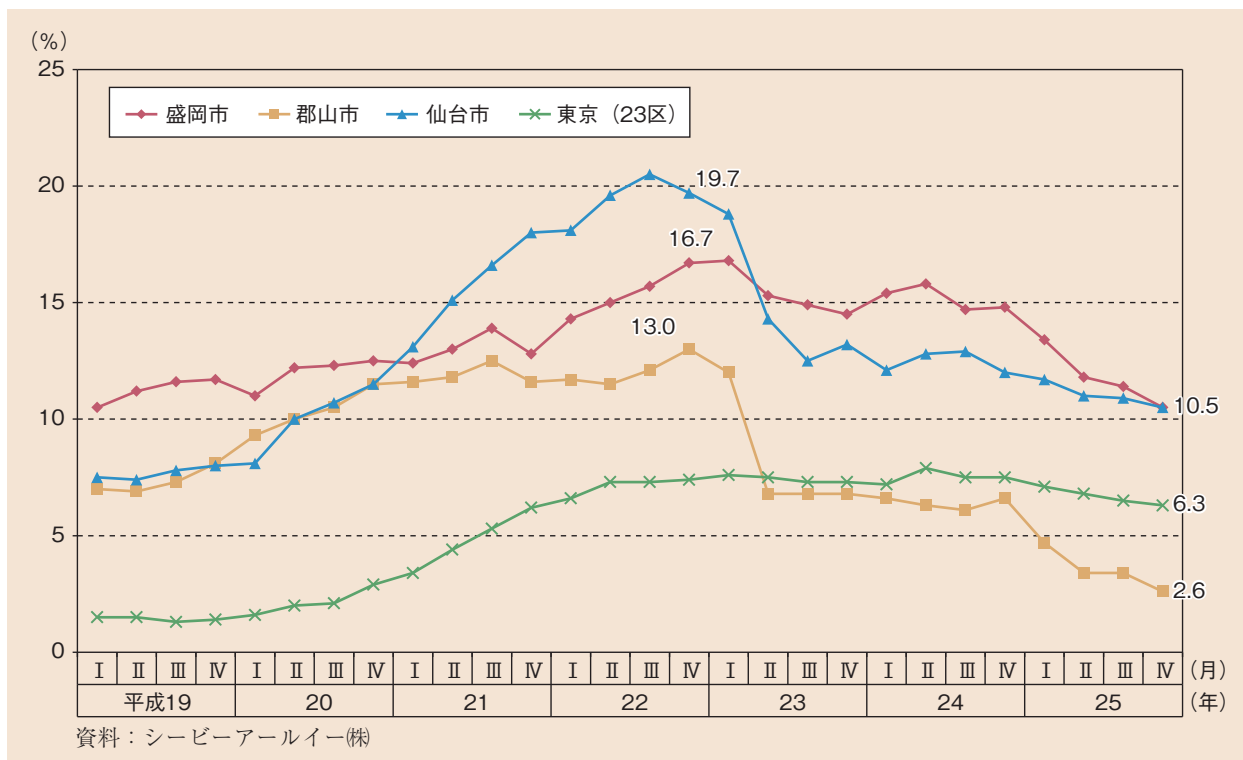
図表 1-6-9 岩手県、宮城県、福島県における建築着工床面積（非居住用、前年同月比）の推移



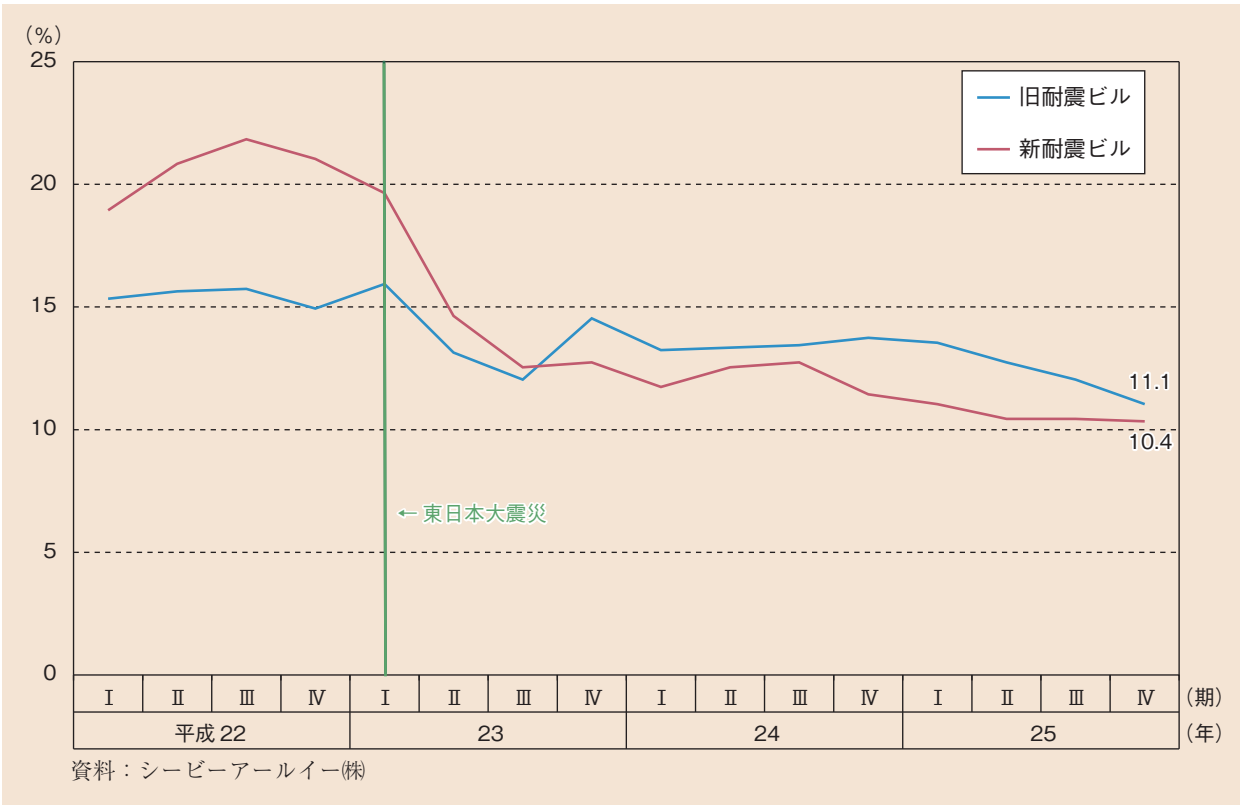
続いて、被災地のオフィス市場について見ていく。仙台市では、平成20年から平成22年までの間における新規オフィスビル大量供給を背景に、震災直前の平成22年10-12月期における空室率は19.7%と高い水準にあったが、復興関連企業のオフィス需要等を背景として低下している。平成25年には、増床と小規模な新規出店等を背景に緩やかに低下し、平成25年10-12月期には10.5%へと低下している。他の被災地域のオフィス市場の空室率についても、震災を機に復興関連需要等で改善しており、盛岡市では平成22年10-12月期の16.7%から平成25年10-12月期には10.5%に、郡山市では平成22年10-12月期の13.0%から平成25年10-12月期には2.6%まで低下している（図表1-6-10）。

また、仙台市では、震災を境に新耐震ビルの空室率が低下し、旧耐震ビルの空室率が上昇する傾向が見られ、平成23年10-12月期以降、これまでと逆転し、新耐震ビルの空室率が旧耐震ビルの空室率よりも低くなっている（図表1-6-11）。

図表1-6-10 仙台市、盛岡市、郡山市のオフィスビルの空室率



図表1-6-11 仙台市における新耐震・旧耐震オフィスビルの空室率の推移



2 土地利用に関する復旧・復興の進捗状況

集中復興期間と位置付けている5年間の半分以上が過ぎたが、東日本大震災からの復興は未だ途上にある。ここでは、震災後の復旧・復興の状況のうち、主に土地利用に関するものを見てみる。

当初約47万人に上った避難者は、約26万人（平成26年3月末時点）となり、そのほとんどが仮設住宅等に入居している。仮設住宅等への入居戸数は減少しており、住まいの再建・恒久住宅への移転が進みつつある。

また、公共インフラについては、応急復旧段階から本格復旧・復興段階へ移行しており、復興の事業計画及び工程表に基づき、着実に復旧・復興を推進しているところである。住宅の再建については、高台移転が約9割の地区で、災害公営住宅が約7割でそれぞれ事業着手の段階に入っている（図表1-6-12）。

図表1-6-12 公共インフラの本格復旧・復興の進捗状況

(基盤整備関係)					
項目 [指標名]	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 [指標名]	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
完了 着工 海岸対策 (本復旧工事に着工した地区海岸、本復旧工事が完了した地区海岸の割合)	18%(完了) 68%(着工)	着工地区海岸数 318 完了地区海岸数 86 被災した地区海岸数471 (国施工区間(代行区間含む)約41kmのうち、復興・復旧を支える上で不可欠な仙台空港及び下水処理場の前面の区間等約26kmについては、施工を完了している。)	完了 下水道 (通常処理に移行した下水処理場の割合)	99%	移行済みの処理場数 72 災害査定を実施した処理場数 73
完了 河川対策 (本復旧工事が完了した河川堤防(直轄管理区間)の割合)	99%	完了箇所数 2,113 被災した河川管理施設の箇所数 2,115	完了 水道施設 (本格復旧が完了した水道事業数の割合)	91%	完了事業数 167 災害査定実施事業数 184
(交通関係)					
項目 指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
完了 交通網(直轄国道) (本復旧が完了した道路開通延長の割合)	99%	完了済み開通延長 1,159.0km 主要な直轄国道※の総開通延長 1,161km ※岩手、宮城、福島県内の国道4号、6号、45号に限る。	完了 交通網(鉄道) (運行を再開した鉄道路線延長の割合)	90%	運行再開した路線延長 2105.2km※ 被災した路線延長 2330.1km※ ※岩手、宮城、福島県内の旅客鉄道を計上
完了 着工 交通網(復興道路・復興支援道路) (復興道路・復興支援道路の着工率、復興道路・復興支援道路の整備率)	39%(完了) 86%(着工)	着工済延長 489km※ 供用済延長 223km ※工事着手したIC間延長 計画済延長 570km※ ※事業中区間と供用済区間の合計	完了 着工 交通網(港湾) (本復旧工事に着工した、及び本復旧工事が完了した復旧工程計画に定められた港湾施設の割合)	100%(着工) 92%(完了)	着工箇所数 131 完了箇所数 120 被災した港湾施設の箇所数 131
(災害公営住宅・復興まちづくり・農地関係)					
項目 [指標名]	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 [指標名]	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
完了 用地確保 復興住宅 (災害公営住宅の用地確保した割合、整備が完了した割合)	72% 10%(完了) (用地確保済み)	用地確保済み戸数 15,781※ 完了戸数 2,241 計画戸数 21,859※ ※各県公表の計画に基づく。福島県分は、全体計画未定のためいずれも除外。	完了 着工 復興まちづくり(漁業集落防災強化) (事業費措置の地区数、造成工事の着工地区数、造成工事の完了地区数の割合)	27% 51% 100% (完了) (着工) (事業費措置)	復興交付金の事業費措置地区数37 着工地区数 19 完了地区数 10 計画地区数 37※ ※当事業により住宅用地の整備を行う地区数
完了 着工 復興まちづくり(防災集団移転) (事業計画の同意地区数、造成工事の着工地区数、造成工事の完了地区数の割合)	15%(完了) 90%(着工) 100%(同意)	同意地区数 339※ 着工地区数 304 完了地区数 50 ※事業計画について国土交通大臣の同意を得た地区数 計画地区数 339※ ※住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う337地区及び茨城県2地区の合計	完了 着工 復興まちづくり(造成宅地の滑動崩落防止) (対策工事に着工した地区数、対策工事が完了した地区数の割合)	19%(完了) 100%(着工)	着工地区数 182 完了地区数 34 計画地区数 182※ ※復興交付金の配分可能額通知を受けた地区のうち、対策工事が必要な地区数
完了 着工 復興まちづくり(土地区画整理) (事業化の段階に達している地区数、造成工事の着工地区数、造成工事の完了地区数の割合)	0%(完了) 73%(着工) 100%(事業化)	事業化地区数 51※ 着工地区数 37 完了地区数 0 ※事業認可済、事業認可手続き中、緊急防災空地整備事業着工済の地区を計上 計画地区数 51※ ※住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う地区数	完了 農地 (津波被災農地面積に対する営農再開可能面積の割合)	63%	営農再開可能面積 約13,470 ha 津波被災農地面積 21,480 ha※ ※青森県～千葉県における面積(避難指示区域を含む)

資料：国土交通省資料、農林水産省資料、厚生労働省資料より作成

注1：「通常処理に移行した処理場」とは、被災前と同程度の放流水質まで処理が実施可能となった処理場である。これらの中には、一部の水処理施設や汚泥処理施設は未だ本復旧工事中のものもある。

注2：漁業集落防災機能強化事業については、上記以外に住宅用地の整備は行わず水産関係用地や公共施設の整備を行う地区が予定されている。

注3：平成26年3月末時点。ただし、交通網（鉄道）は平成26年4月6日時点、農地は平成26年1月末時点。

東日本大震災により被災した地域では、住宅や業務施設のみならず、学校・医療施設・官公庁施設といった公益的施設も甚大な被害を受けた地域が多く、地域全体の復興の拠点として、これらの施設の機能を一体的に有する市街地を緊急に整備し、その機能を確保することが緊急の課題となった。

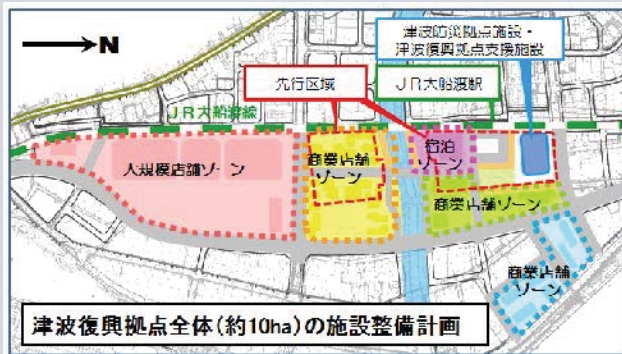
このため、津波防災地域づくりに関する法律に規定している一団地の津波防災拠点市街地形成施設の枠組みを活用し、都市の津波からの防災性を高める拠点であるとともに、被災地の復興を先導する拠点となる市街地の形成を支援するために平成23年度第3次補正予算により津波復興拠点整備事業が創設された。

本制度は、土地の買収・造成とともに、公共施設等の整備によって、中心市街地の形成や、産業復興に向けた業務用地や住宅用地の整備等を行うものであり、早期の商店街の再生等のために造成した土地を民間に売却・賃貸することも可能となっている。

平成26年3月31日現在、同制度を活用して、18地区で都市計画決定及び事業計画認可がされ、12地区で工事が着手されている。

○津波復興拠点整備事業の実施事例（岩手県大船渡市）

東日本大震災の津波により壊滅的な被害を受けた大船渡市中心部の大船渡駅前地区（約10ha）において、災害時の防災活動等の拠点となる津波防災拠点施設等を整備するとともに商業店舗や宿泊施設等の早期再建を図り、復興の拠点となる市街地を整備することとしている。一部の宅地は平成26年3月末で造成が完了しており、平成26年度より商業施設等の建設がはじまる見込みである。



(注) 土地利用計画に沿って作成したイメージであり、建物等のデザインや配置等は確定したものではない

また、津波等の被災地においては、住宅再建やまちづくり等の復興事業について、工程や目標を示し、加速化を図ることとしている。また、事業の円滑な推進にあたっては、所有者不明等の土地の扱い、埋蔵文化財発掘調査との調整、資材等の不足、入札不調などの問題に迅速かつ適切に対応することが必要である。このため、政府では、「住宅再建・復興まちづくりの加速化に向けたタスクフォース」を立ち上げ、「加速化措置」の第1弾から第4弾までを取りまとめたところである。この中で、土地収用制度の手続きの迅速化等を盛り込んだ「用地取得加速化プログラム」の策定や、住宅再建の加速化等、住宅再建・復興まちづくりの加速化のための措置を講じている（図表1-6-13）。

図表1-6-13 復興加速化に向けた施策パッケージ

平成25年3月7日
住宅再建・復興まちづくりの加速化に向けた施策パッケージ（「加速化措置 第1弾」）

- ① 住まいの復興工程表の公表
- ② 実現および加速化のための主な措置
 - ・ 用地取得の迅速化
 - ・ 埋蔵文化財発掘調査の簡素化・迅速化
 - ・ 資材不足、人員不足、入札不調への対応

平成25年4月9日
住宅再建・復興まちづくりの「加速化措置 第2弾」

- 用地取得の困難な場合の課題に速やかに対応できるよう手続きの簡素化
- ・ 防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化（土地取得困難地の回避等）
 - ・ 土地収用手続きの効率化
 - ・ 財産管理制度の円滑な活用（不在者財産、相続財産への対応）
 - ・ 所有者不明土地に係る手続きの円滑化

平成25年10月19日
住宅再建・復興まちづくりの「加速化措置 第3弾」

- ① 「用地取得加速化プログラム」の策定
 - ・ 財産管理制度や土地収用制度、自治体の用地事務支援に関する加速化措置を拡充し、総合的に体系化
 - ・ 財産管理制度と土地収用制度の手続きの簡素化・迅速化など復興事業に限った「被災地スペシャル」の対策を講じ、用地取得の手続きを画期的に短縮
- ② 住宅再建の加速化
 - ・ 災害公営住宅分野の人材不足・資材不足・入札不調等への対応
 - ・ 防災集団移転促進事業の円滑な推進や跡地利用への対応
- ③ 加速状況の見える化
 - ・ 「つちおと情報館」見える化のワンストップ
 - ・ 施工確保対策の地方公共団体への周知

平成26年1月9日
住宅再建・復興まちづくりの「加速化措置 第4弾」

- ① 「商業集積・商店街再生加速化パッケージ」の策定
 - ・ 「被災地まちなか商業集積・商店街再生加速化指針」の策定
 - ・ 商業施設等復興整備事業による支援
 - ・ 暮らし・にぎわい再生事業の活用
 - ・ 仮設施設の有効活用
 - ・ 津波復興拠点整備事業における宅地の賃貸等の周知・活用
 - ・ 震災復興支援アドバイザーの活用
 - ・ 市町村まちづくり担当者に対する研修の実施
- ② 住宅再建の加速化
 - ・ 東北六県における各発注機関の発注見通しを統合して公表
 - ・ 福島県の避難指示のあった市町村に関する農地法の規制緩和
 - ・ 被災市町村からの人材確保要望を取りまとめ全国の市区町村に職員派遣等を要請

資料：復興庁資料

地籍調査は、土地の境界等に関する測量、調査の成果を地籍図・地籍簿として取りまとめるものである。地籍調査を実施し、土地の境界を明確化することにより、土地取引が活発化され、不動産市場の活性化につながるとともに、まちづくりの推進、防災・減災事業の円滑な着手が図られるなど、その効果は多岐にわたる。

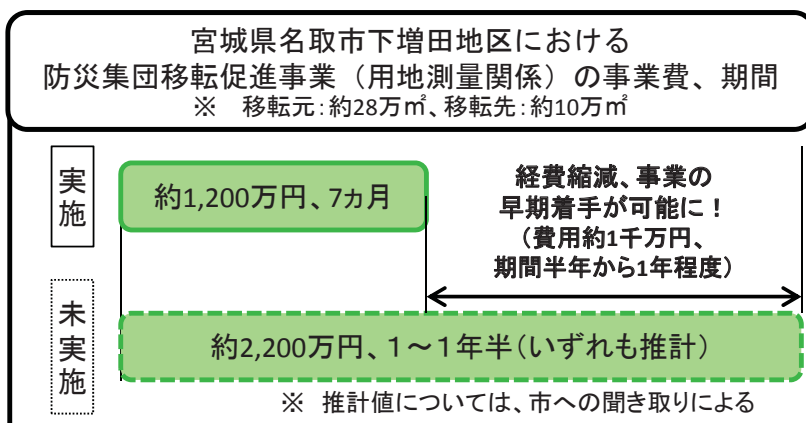
また、その成果は、被災した場合の迅速な復旧・復興にも大きく貢献する。例えば、宮城県名取市下増田地区では、震災前に地籍調査を実施済みであり、一筆ごとの土地の境界の測量成果等が登記所に正確な地図として備えられていた。このため、復旧・復興事業の実施に当たり、境界調査、測量等の工程が省略され、速やかに事業に着手することができた（下図参照）。

このように、災害からの迅速な復旧・復興の観点からも、全国で地籍調査を積極的に進める必要がある。しかし、全国におけるその進捗率は未だ5割であり、特に、都市部においては地籍調査の進捗率が低く、引き続きその促進を図らなければならない。被災して建物等が倒壊・流失した場合に境界情報が消滅する可能性が高いことから、今後30年以内に70%の確率で発生と言われていた南海トラフ地震への対策としても、都市部を中心に早急な地籍調査の実施が望まれている。

震災復旧・復興への地籍調査の効果(東日本大震災)



〔 移転元(被災直後) 〕



地籍調査の成果を活用することにより、費用、期間ともに大幅な縮減効果。
大規模災害が発生した場合に、早期に復旧・復興が可能となるまちづくりの基盤に。

第2章

資産デフレから脱却しつつある 不動産市場の変化

我が国の不動産市場においては、リーマンショック以降、地価の低迷が続いてきた。我が国経済に景気回復の動きが広がりつつある中、平成26年地価公示では、三大都市圏で6年ぶりに地価が上昇に転じるなど地価の回復傾向が見られたところである。特に東京都の都心部や主要都市の中心部において地価の上昇基調が顕著となった。

一方、資産としての土地について、近年では、国民の意識も徐々に変化してきており、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向にあることを、約6割の国民が肯定的に評価するようになっている。

そこで本章では、まず第1節において、最近の地価について、回復基調の中での特徴的な動向を分析する。

次に、不動産市場の動向について考察することとし、第2節において、不動産投資市場について、特にJリート市場の動向や海外投資家の動向等に注目しながら分析する。次に、第3節において、企業の設備投資の動向について分析し、第4節において、家計の住宅投資の動向について概観する。

第1節 回復しつつある地価動向の特徴

(三大都市圏と地方圏の地価動向)

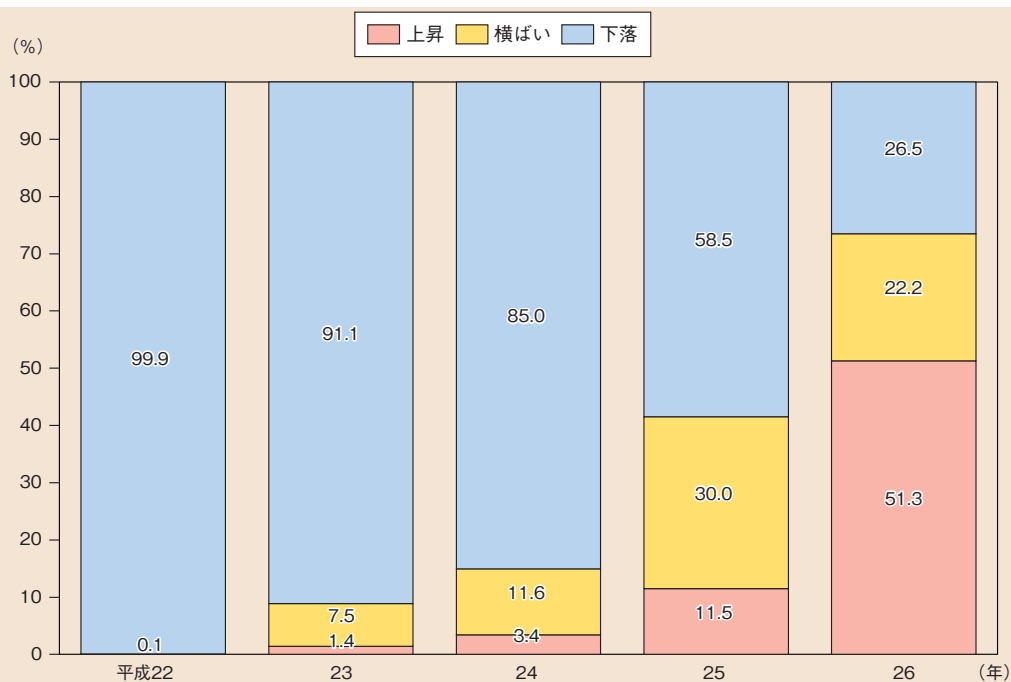
三大都市圏では、住宅地、商業地ともに6年ぶりに地価が上昇に転じた（図表1-2-3）ところであるが、上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、上昇した地点は昨年の11.5%から51.3%へと大幅に増加した（図表2-1-1）。

このうち、特に地価の上昇傾向が顕著に見られた東京圏の商業地について、地域別に上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、東京23区ではほぼ全ての地点で地価が上昇しており、指定都市でも約8割の地点で地価が上昇している。しかし、東京圏のその他の地域を見ると、上昇した地点は32.5%にとどまっており、収益性や利便性に優れた東京都の都心部や指定都市等において地価の上昇基調が顕著に見られた（図表2-1-2）。

また、東京圏の地価動向（商業地）について、市区町村別に変動率を見てみると、3%以上地価が上昇しているのは、東京都千代田区、中央区、港区等の東京都の都心部、神奈川県川崎市、横浜市等の収益性、利便性に優れた地域と、圏央道の開通等により商業集積が進んだ千葉県君津市のような一部地域に限られている。

このように、東京都の都心部を中心に周辺部への地価上昇の動きが拡大しており、特に収益性や利便性に優れた地域や、今後、収益性、利便性等の向上が見込まれる地域における地価の上昇が、東京圏全体の地価の回復を牽引していることが分かる（図表2-1-3）。

図表2-1-1 三大都市圏の地価動向（全用途）（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



資料：国土交通省「地価公示」より作成

注1：平成22年から平成26年までの地価公示の結果より、三大都市圏の全用途の地点別に見た上昇、横ばい、下落の地点数の割合の推移を示したものの。

注2：地域区分は以下の通り。以下、図表2-1-2から2-1-5まで同じ。

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

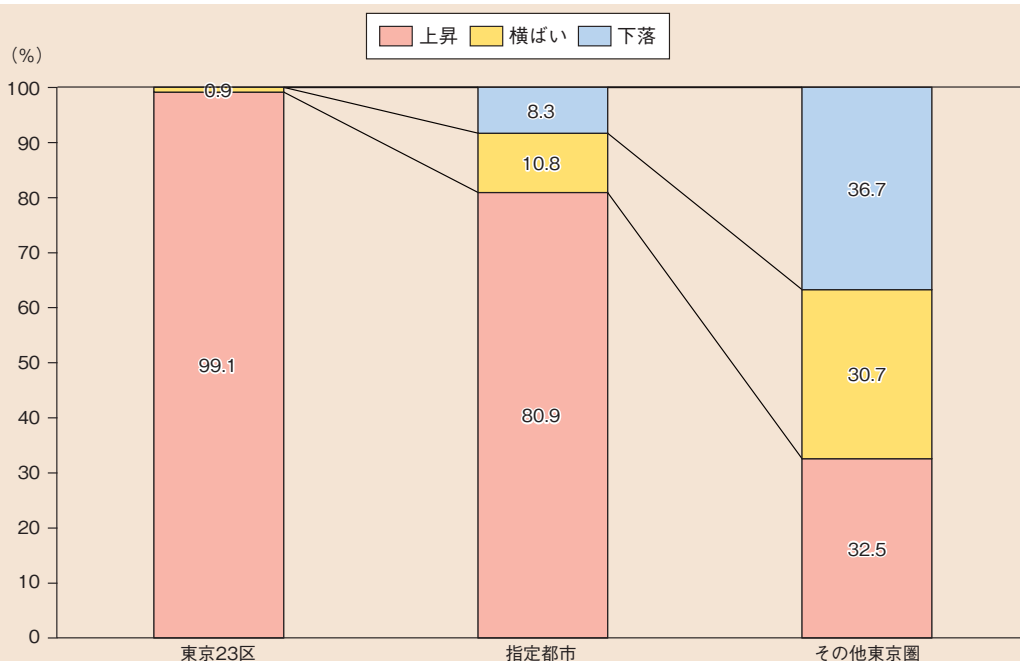
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

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。

図表2-1-2 東京圏の地域別の地価動向（商業地）（上昇、横ばい、下落の地点数）



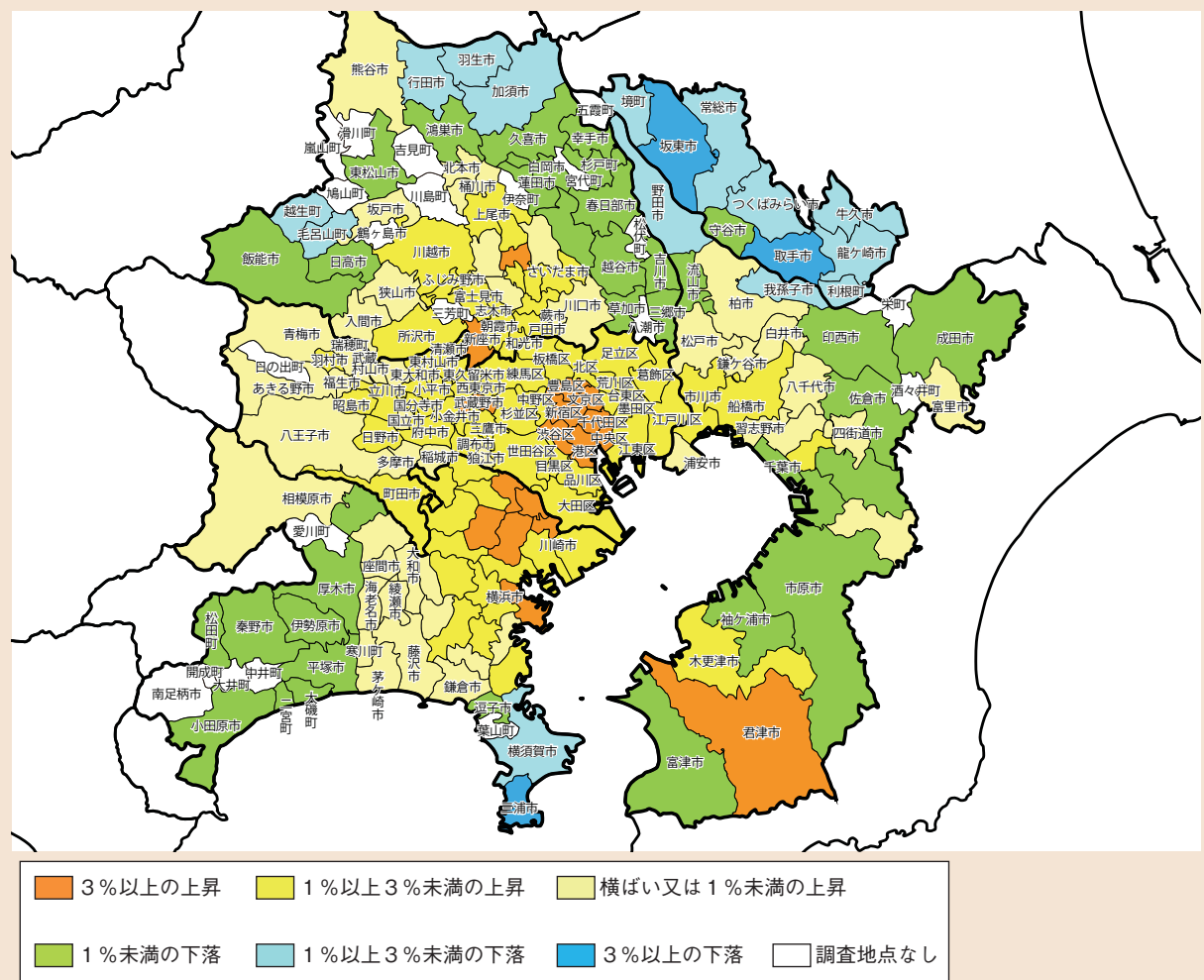
資料：国土交通省「地価公示」より作成

注1：平成26年地価公示の結果より、東京圏の地域別に上昇、横ばい、下落した地点数の割合を示したものの。

注2：指定都市：埼玉県さいたま市、千葉県千葉市、神奈川県横浜市、川崎市、相模原市

その他東京圏：東京圏のうち、東京23区及び指定都市を除いた地域

図表2-1-3 東京圏の市区町村別地価動向（平成26年地価公示、商業地）



資料：国土交通省「地価公示」より作成

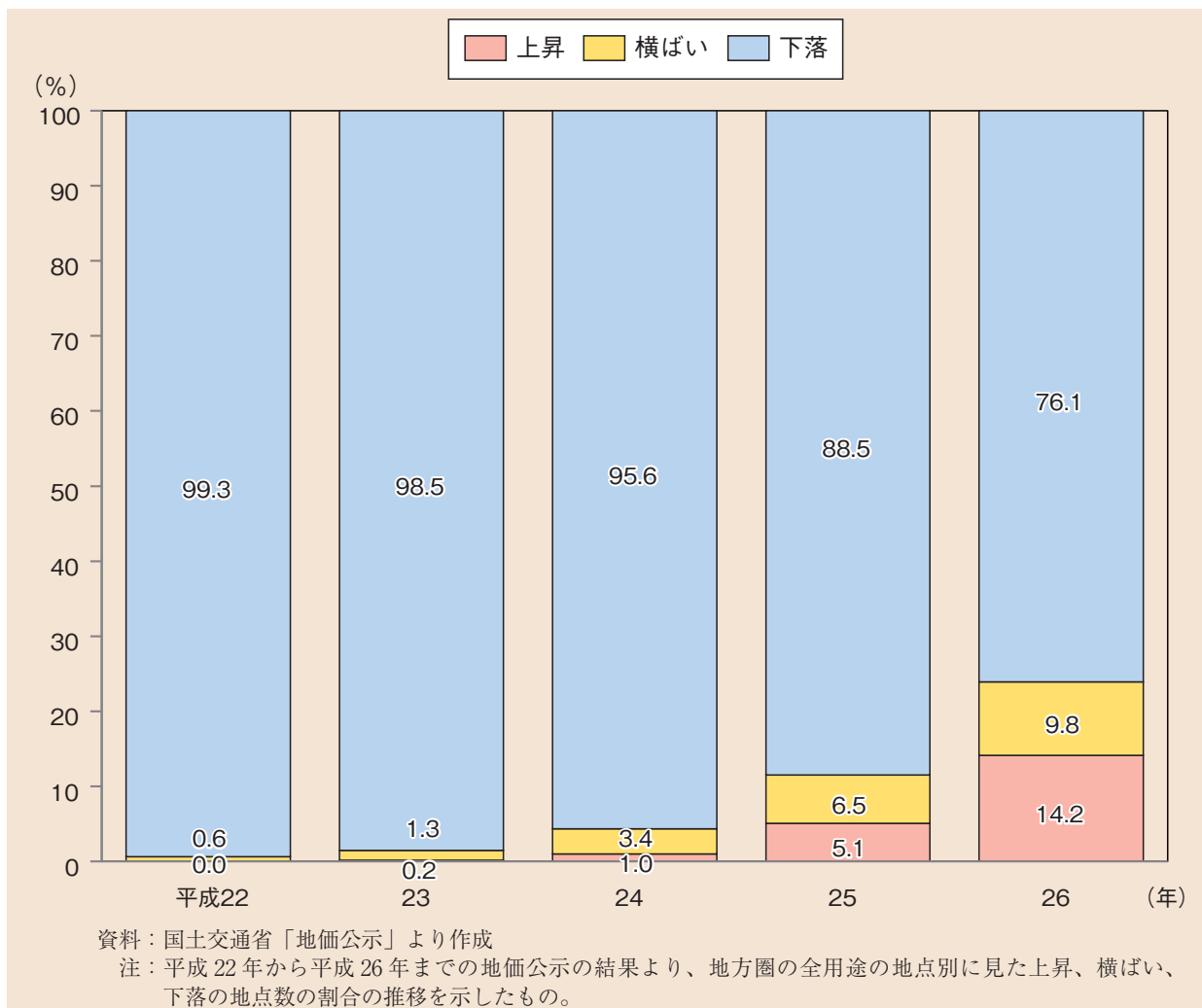
一方、地方圏では、住宅地、商業地とも、引き続き下落傾向が続いているものの、下落幅は縮小（図表1-2-3）しており、上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、上昇した地点が14.2%と1年前に比べて約3倍に増加した（図表2-1-4）。

このうち、県庁所在地とその他の地域別に地価（商業地）の上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、県庁所在地では、上昇した地点が29.5%となっている。一方で、その他の地域では、上昇した地点が13.4%にとどまっている（図表2-1-5）。

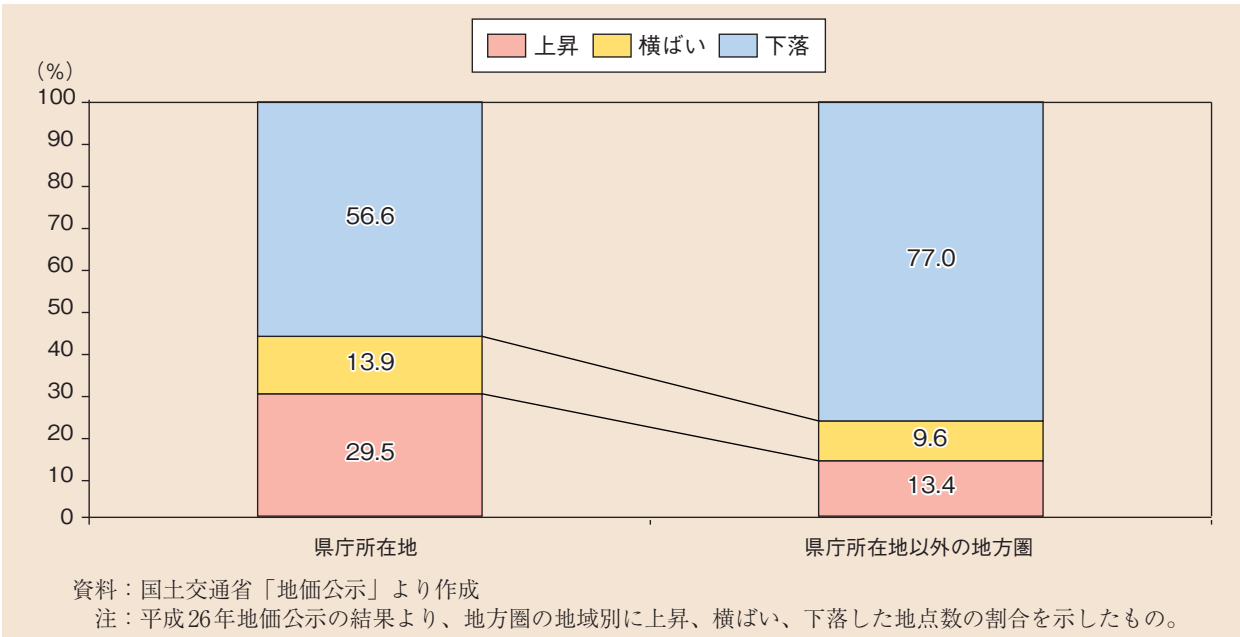
例えば、九州北部の地価動向（商業地）の市区町村別の変動率を見ると、地価が上昇しているのは収益性・利便性が高い福岡県福岡市等の中心部周辺となっており、限られた地域での地価の上昇にとどまっていることが分かる（図表2-1-6）。

このように、地方圏では、上昇地点が増加する一方で、4分の3以上の地点で地価の下落が続いている状況にあるが、これらの地点の下落率も▲3.3%（平成25年）から▲2.7%へと縮小しており、全体としては回復基調にある。

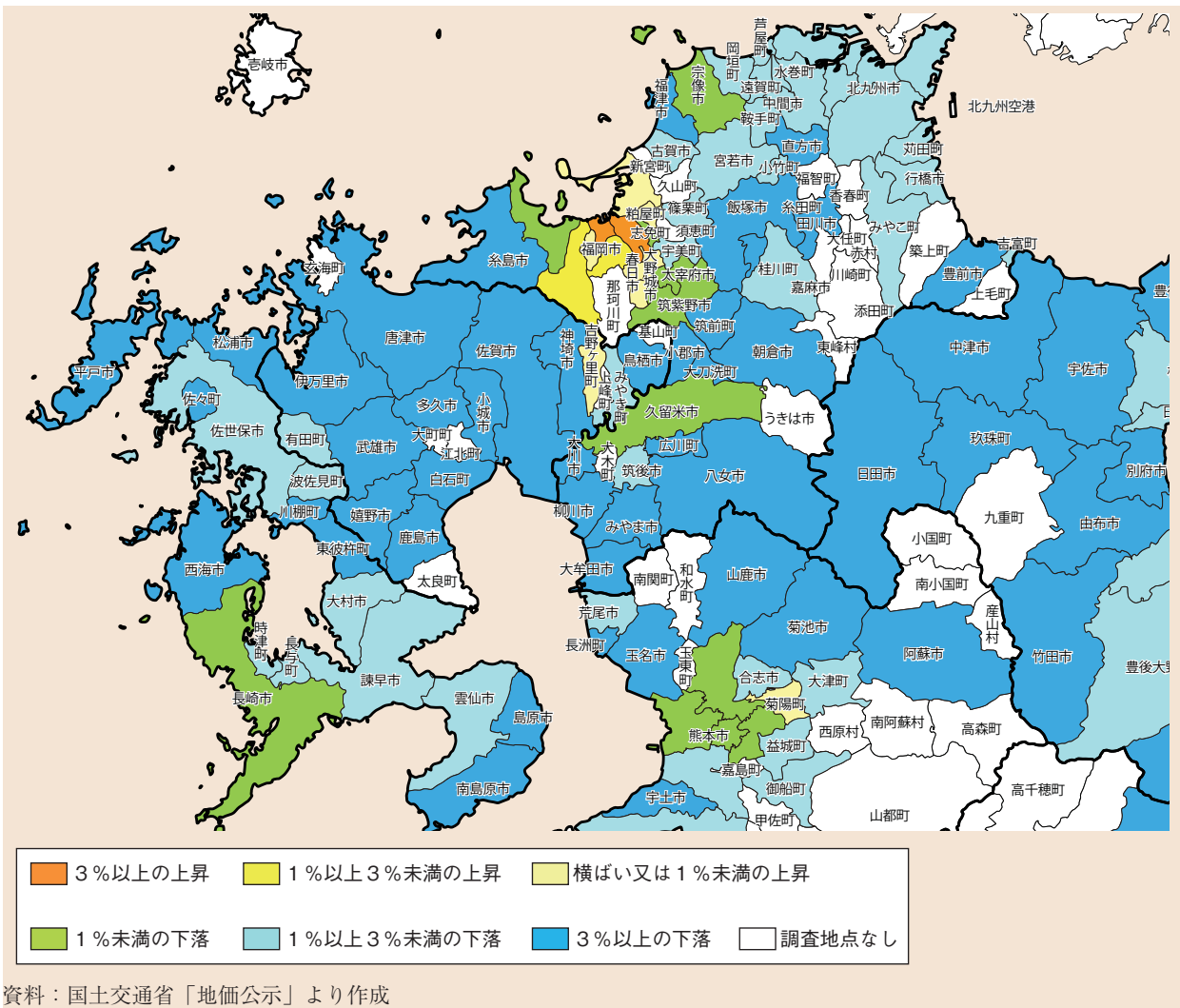
図表2-1-4 地方圏の地価動向（全用途）（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



図表2-1-5 地方圏の地域別の地価動向（商業地）（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



図表2-1-6 九州北部の市区町村別地価動向（平成26年地価公示、商業地）



(収益性や利便性を反映した地価動向)

このように、平成26年地価公示では、収益性や利便性に優れた東京都の都心部や指定都市、県庁所在地等において、地価の上昇傾向がより顕著に見られたが、以下では、東京都の都心部、広島県広島市、北海道札幌市の具体的な事例に基づき地価の動向を分析する。

<東京都中央区（商業地）の動向>

平成26年地価公示において、東京都区部の商業地の平均地価変動率は2.7%（前年▲0.4%）の上昇となっているが、その中で、日本を代表する高度商業地域である銀座・日本橋を有する中央区を見ると、4.7%（前年▲0.4%）と最も高い上昇率を示している。

図表2-1-7は、東京都中央区の地価（商業地）に関する地価と変動率の動向を示したものであるが、銀座周辺は7.7%と、それ以外の地域の3.8%に比べて高くなっており、中央区の中でも、特に収益性、利便性に優れた地価が高い地域において、相対的に地価上昇率が高くなる傾向が見られた。

銀座周辺では、消費の回復傾向や外国人観光客の大幅な増加、集客力増加につながる再開発の進捗等ともあいまって、商業施設の収益性が向上し、地価上昇率が相対的に高くなったと考えられる。

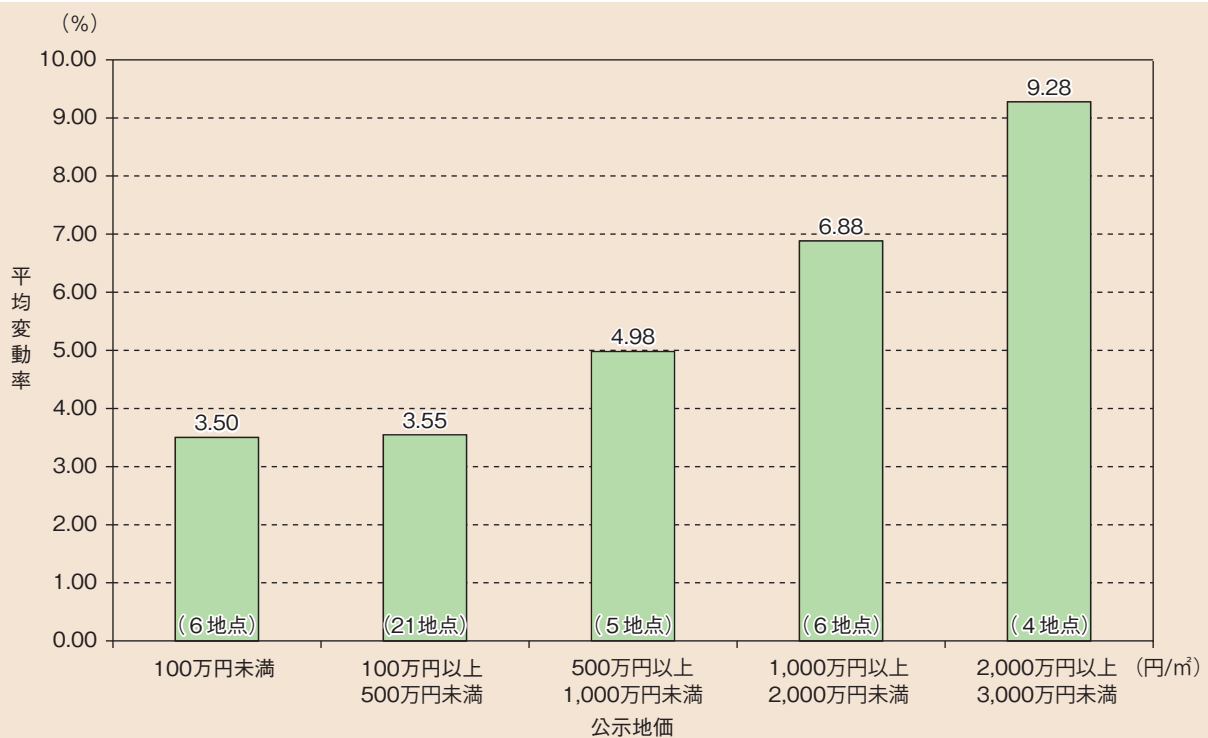
図表2-1-8は、平成26年地価公示における中央区（商業地）について、地点別の地価と変動率の関係を分析したものであるが、元々の地価が高い地点ほど、平均地価変動率が高くなっている。

図表2-1-7 東京都中央区の商業地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-8 東京都都心（中央区）商業地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成

注：平成26年地価公示の結果より、東京都中央区の商業地における地点別に公示地価と平均変動率を集計したもの。

<東京都港区・中央区（住宅地）の動向>

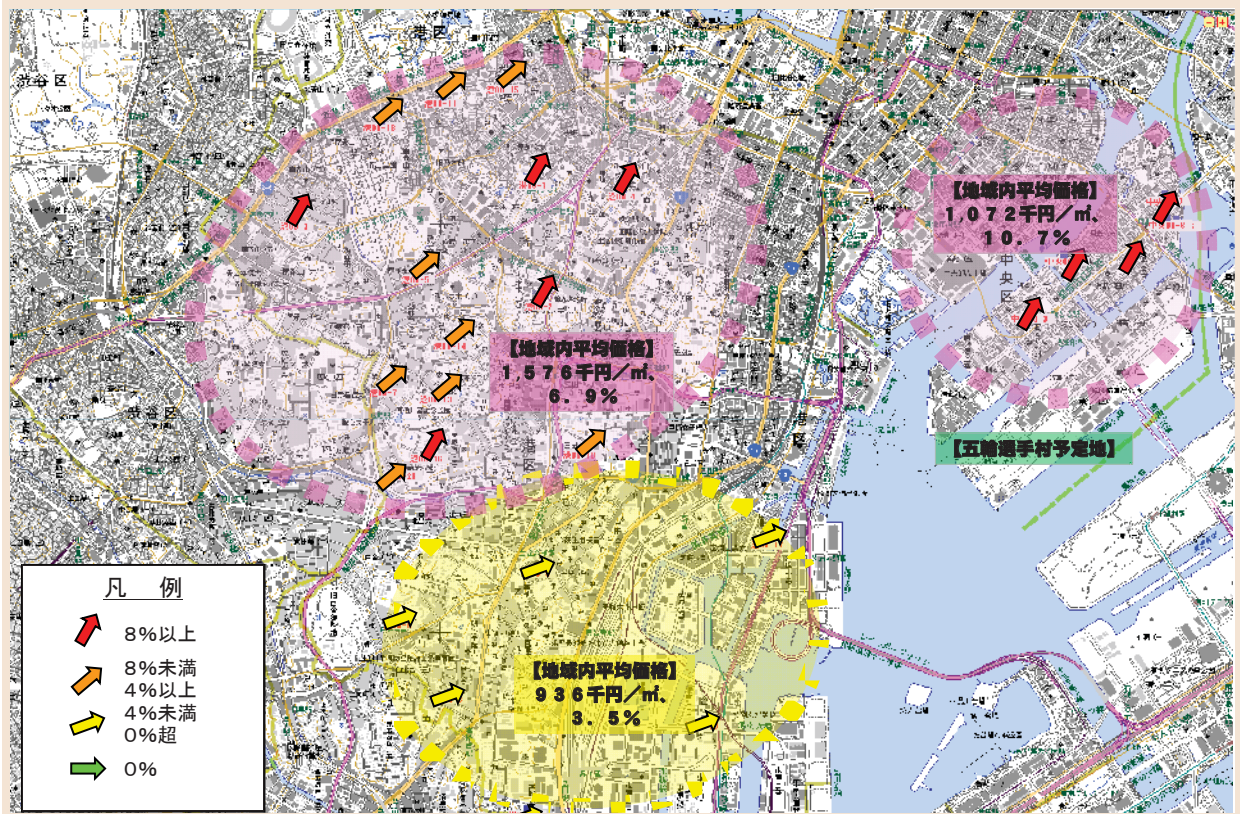
平成26年地価公示において、東京都区部の住宅地の平均地価変動率は1.8%（前年▲0.2%）の上昇となっている。その中で、港区、中央区は、それぞれ5.9%（前年0.1%）、8.7%（前年0.0%）と、高い上昇率を示している。

図表2-1-9は、東京都港区、中央区（住宅地）の地価と変動率の関係を示したものであるが、利便性の高い赤坂、六本木、麻布、青山等において、相対的に地価上昇率が高くなる傾向が見られた。

さらに、昨年9月に、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定したことから、今後の交通インフラの整備等による利便性の向上が見込まれる中央区の東京湾岸の地域等でも、地価上昇率が高くなっている。

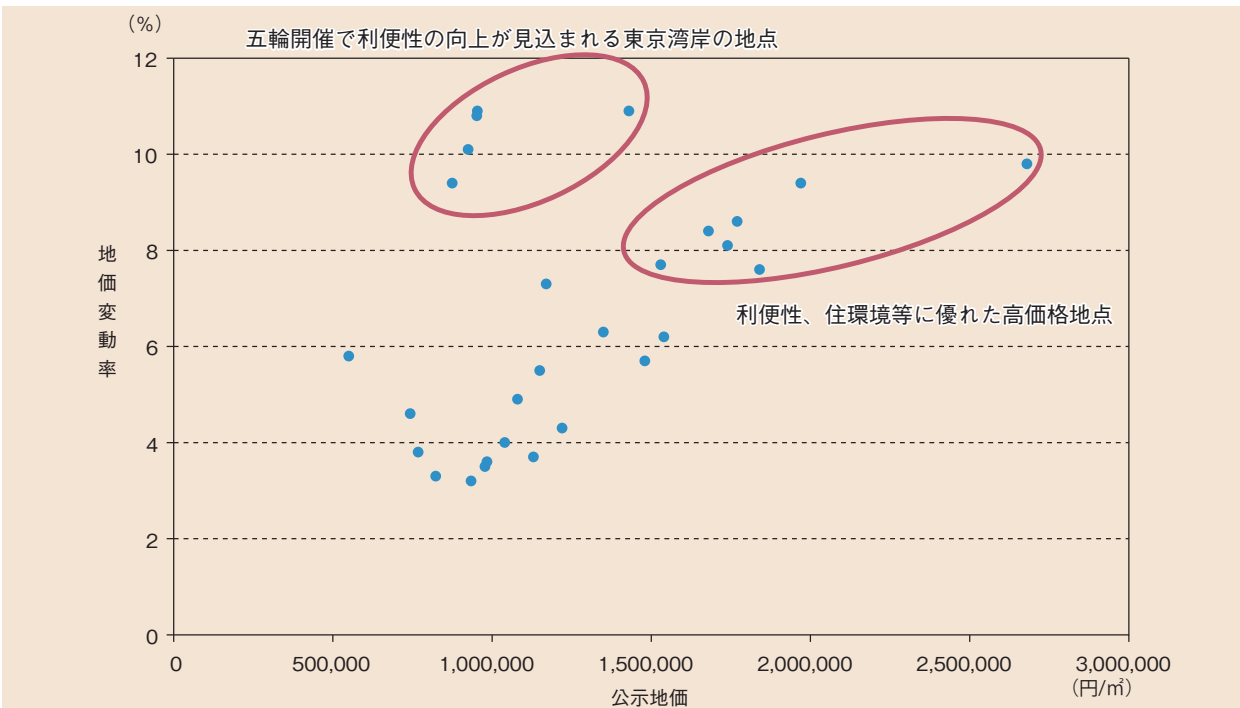
図表2-1-10は、東京都港区、中央区における地点別の地価と変動率の関係を示したものであるが、利便性、住環境等に優れた高価格地点や東京湾岸の地域で地価変動率がより高くなる傾向があることが分かる。

図表2-1-9 東京都港区・中央区の住宅地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-10 東京都港区・中央区の住宅地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：平成26年地価公示の結果より、東京都港区、中央区の住宅地における地点別に公示地価と地価変動率を
 図示したもの。

<広島県広島市中区・東区（商業地）の動向>

次に、地方都市の商業地における地価動向を考察するため、広島県広島市中区、東区の動向を見ることとする。

平成 26 年地価公示において、広島県広島市の商業地の平均地価変動率は 0.4%（前年▲1.6%）の上昇となっているがその中で、JR広島駅が立地する東区では 3.1%（前年▲0.8%）、広島県庁等の行政機関や金融機関が集積し繁華街が広がる中区では 1.3%（前年▲1.4%）となっている。

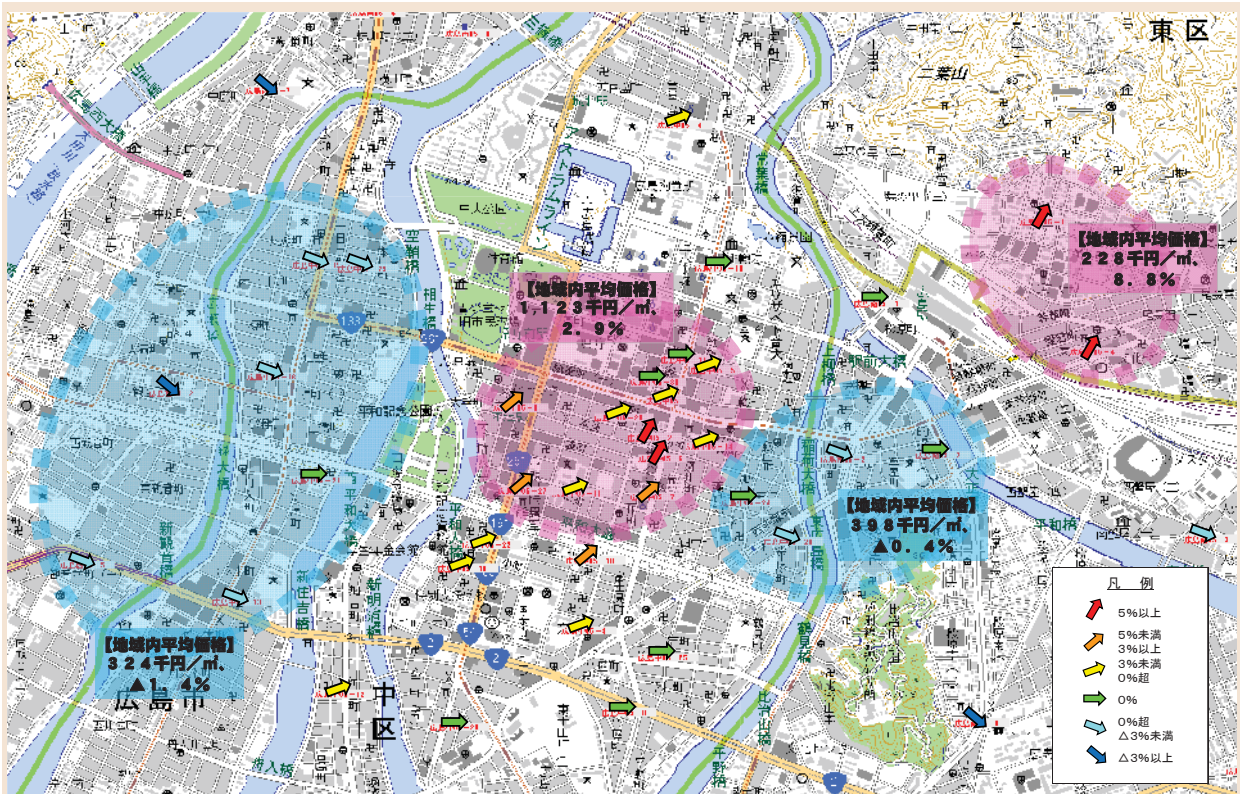
図表 2-1-11 は、広島県広島市中心部（中区・東区）の商業地における地価と変動率の動向を示したものである。広島駅周辺や中心市街地の収益性・利便性が高い地域等で地価が上昇している一方で、地価上昇地点の近傍であっても地価の下落が続いている地点があることが分かる。

広島市の中心市街地では、新規商業ビル等の建築による集客力増加や、空室率の改善等を背景として、地域経済が回復傾向にあることから、収益性に優れた高価格地点において地価が上昇に転じたと考えられる。

また、広島駅周辺において、平成 23 年完成の再開発事業や進行中の区画整理事業等により収益性の向上が見込まれることから、地価が上昇基調となったと考えられる。

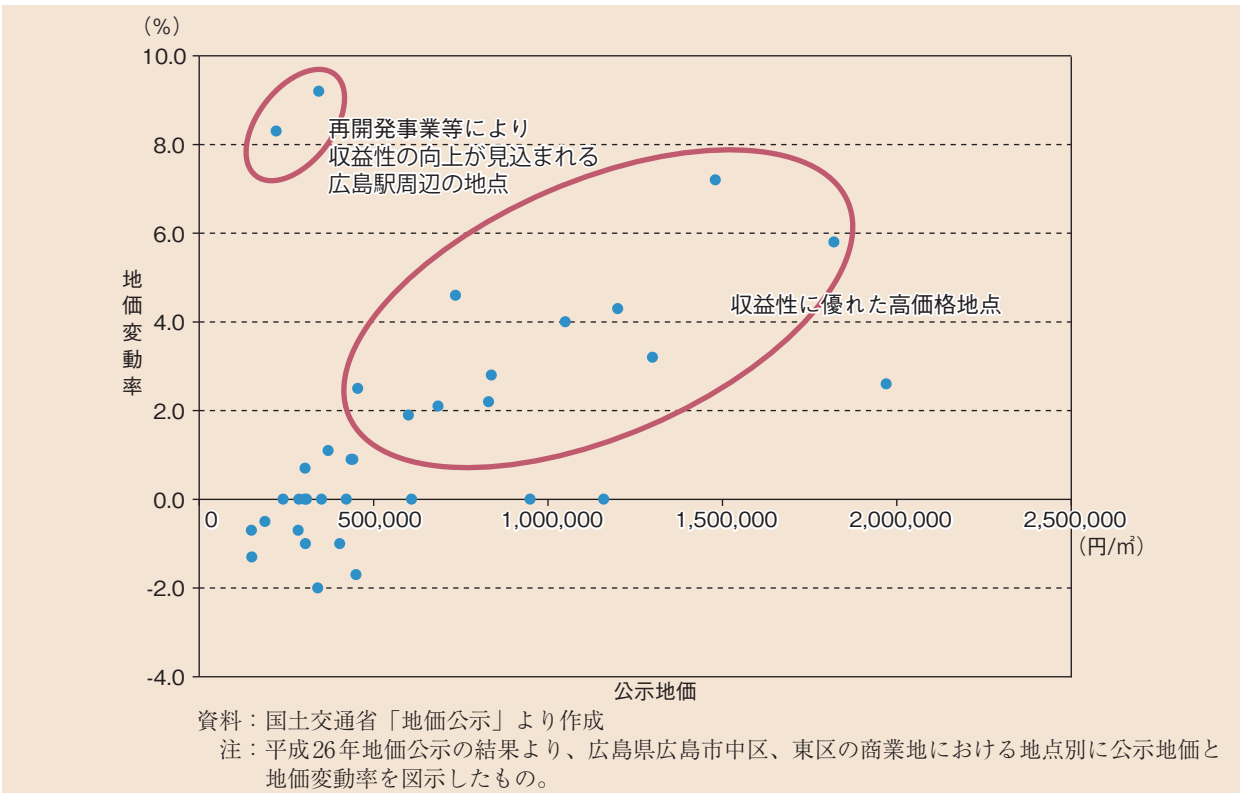
図表 2-1-12 は、広島県広島市中区、東区の商業地における地点別の地価と変動率の関係を示したものであるが、収益性に優れた高価格地点においてより大きく地価が上昇する傾向にあり、また、再開発事業等により収益性の向上が見込まれる広島駅周辺の地点で地価が大きく上昇していることが分かる。

図表2-1-11 広島県広島市中心部（中区・東区）の商業地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-12 広島県広島市中心部（中区・東区）の商業地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成
注：平成26年地価公示の結果より、広島県広島市中区、東区の商業地における地点別に公示地価と地価変動率を図示したものの。

<北海道札幌市（住宅地）の動向>

また、地方都市の住宅地における地価動向を考察するため、北海道札幌市の動向を見ることとする。

平成26年地価公示において、北海道札幌市の住宅地の平均地価変動率は1.2%（前年▲1.2%）の上昇となっているが、その中で、北海道の経済・行政の中心地である中央区は3.5%（前年0.5%）、隣接する西区は3.0%（前年▲1.4%）、豊平区は1.5%（前年▲0.2%）となっている。

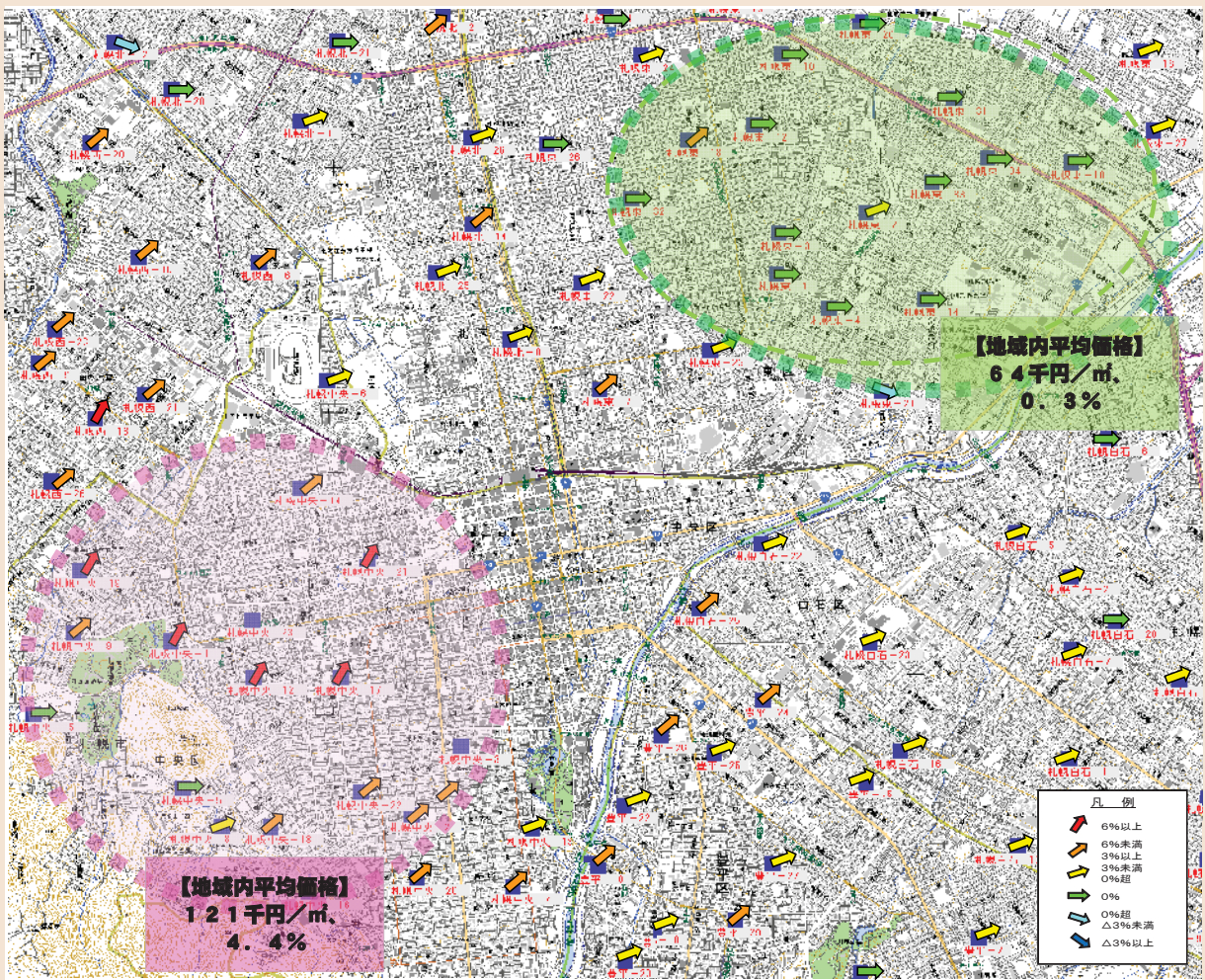
図表2-1-13は、北海道札幌市の住宅地における地価と変動率の動向を示したものであるが、都心回帰志向が強まるなか、地下鉄沿線等の利便性が高く、住環境が良好な地域を中心として、戸建住宅、マンション用地への需要が堅調となり、地価が上昇する傾向が見られた。

特に、人気の高い中央区円山地区、西18丁目駅周辺地区、宮の森地区は、利便性や居住環境が良好な地域として根強い人気がある地域で、それぞれ投資物件やマンション用地の需要も見込まれる地域であるが、需要に対して供給が少ないこともあって、周辺地域より高い上昇率を示している。

一方、東区においては、利便性の高い地下鉄駅の徒歩圏は上昇傾向が見られたが、駅から離れた地域では需要も比較的小さいこともあって地価の上昇は限定的である。

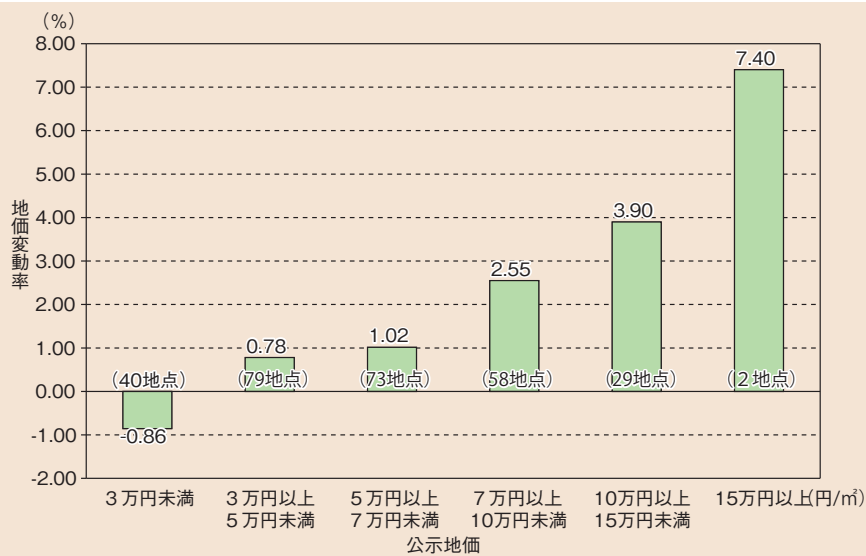
図表2-1-14は、北海道札幌市の住宅地における地点別の地価と変動率の関係を分析したものであるが、元々の地価が高い地点ほど、平均地価変動率が高くなっている。

図表2-1-13 北海道札幌市の住宅地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-14 北海道札幌市の住宅地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成
注：平成26年地価公示の結果より、北海道札幌市の住宅地における地点別に公示地価と平均変動率を集計したもの。

以上で見たように、平成26年地価公示の動向を見ると、三大都市圏では中心部から周辺部への地価上昇の動きが拡大している。地方圏では限られた地域での上昇にとどまっており、下落が続いている地域との動きの違いが見られた。

また、最近の地価の動きについて地域別に見ていくと、大都市圏においては、東京都の都心部を中心に、高い収益性や利便性に優れた地域で、地価が上昇している地点が多く出てきている。地方圏においては、大都市圏ほどではないが、特に収益性や利便性に優れた地域において、横ばいから地価上昇に転じた地点も現れつつある。

このように、最近の地価の動向は、土地の収益性や利便性を重視した実需による変動となっていることが分かる。

こうした中で、第1章第5節において示したように、国民意識の面でも収益性、利便性を反映した地価形成が好ましいと考えている人が増えてきており、今後とも経済成長に歩調を合わせる形で、収益性や利便性を反映した実需による地価の回復が期待される。

(地価に影響を与える諸要因の変化)

次に、我が国でこれまで講じてきた経済財政政策による不動産投資に対する国民の意識の改善など、地価に影響を与える諸要因が地価上昇にどの程度影響を与えているのかについて、特に顕著に地価上昇の傾向が見られた東京都都心3区（東京都千代田区、中央区、港区）の商業地を例に考察する。

地価がどのように決まるかを考える場合、資産価格はその資産がもたらす収益によって決まるという収益還元モデルを用いることが一般的である。

収益還元モデルの考え方に基くと、地価は、① (C)：土地が生み出す現在の収益、② (R_f)：安全資産の利回り（金利動向）、③ (T)：固定資産税の実効税率、④ (R_p-g)：リスクプレミアム (R_p) - 収益の将来見通し (g)、といった要因で決定される。これを式で表現すれば、以下のとおりとなる。

$$P = \frac{C}{R_f + R_p - g + T} \quad (\text{式1})$$

ここで、地価については、平成26年地価公示の東京都都心3区の商業地のものを用いた。また、土地が現在生み出す収益については、都心3区のオフィスビルの平均募集賃料¹を、安全資産利回りについては、10年物国債利回りをそれぞれ用いる。固定資産税実効税率については、総務省「固定資産の価格等の概要調書」等のデータから推計した。

以上の要因については、既存の統計データにより、その動向をある程度把握することが可能であるが、収益の将来見通し (g) とリスクプレミアム (R_p) という不動産投資に対する意識については、その動向を把握することは難しい。このため、上述のデータでは説明できない部分を、不動産投資マインド [リスクプレミアムと収益の将来見通しとの差 (R_p-g)] として試算することとした。

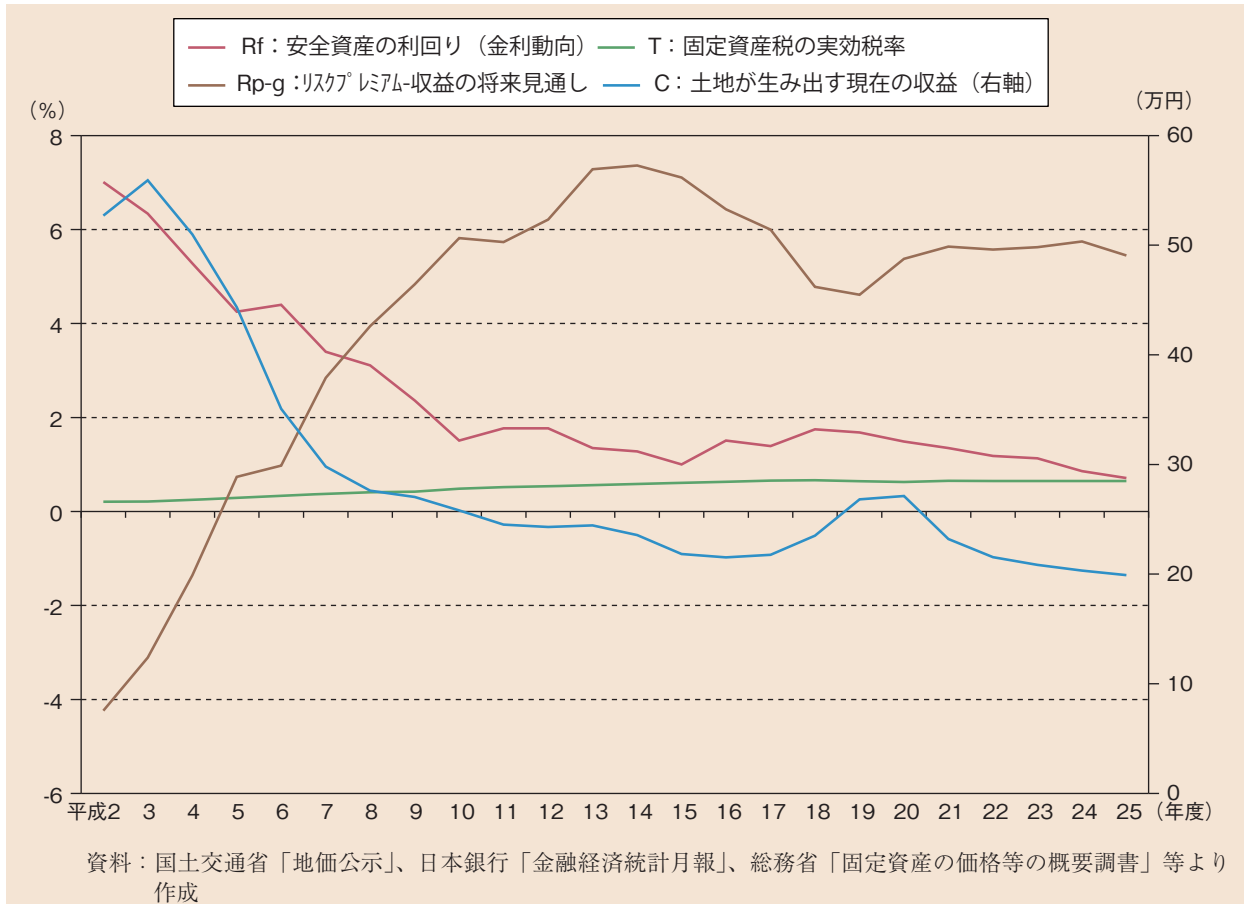
得られたデータをもとに、東京都都心3区におけるこれら要因の推移を見ると、バブル崩壊以降、土地から生じる収益については、リーマンショック前の一時期を除いて減少傾向を

¹ 三鬼商事(株)が毎月発表している「最新オフィスビル市況」より、東京都都心3区（千代田区・中央区・港区）におけるオフィスビルの平均募集賃料。

示しており、地価を下げる方向に寄与したと考えられる。安全資産の利回りの低下は、地価を上げる方向に寄与したと考えられるが、一方、不動産投資マインドの悪化は、地価を下げる方向に寄与したと考えられる（図表2-1-15）。

なお、直近の動向を見ると、土地から生じる収益は微減であったものの、安全資産の利回りは0.86%から0.7%へと低下し、不動産投資マインドは前年の5.7%から5.4%へと改善した。

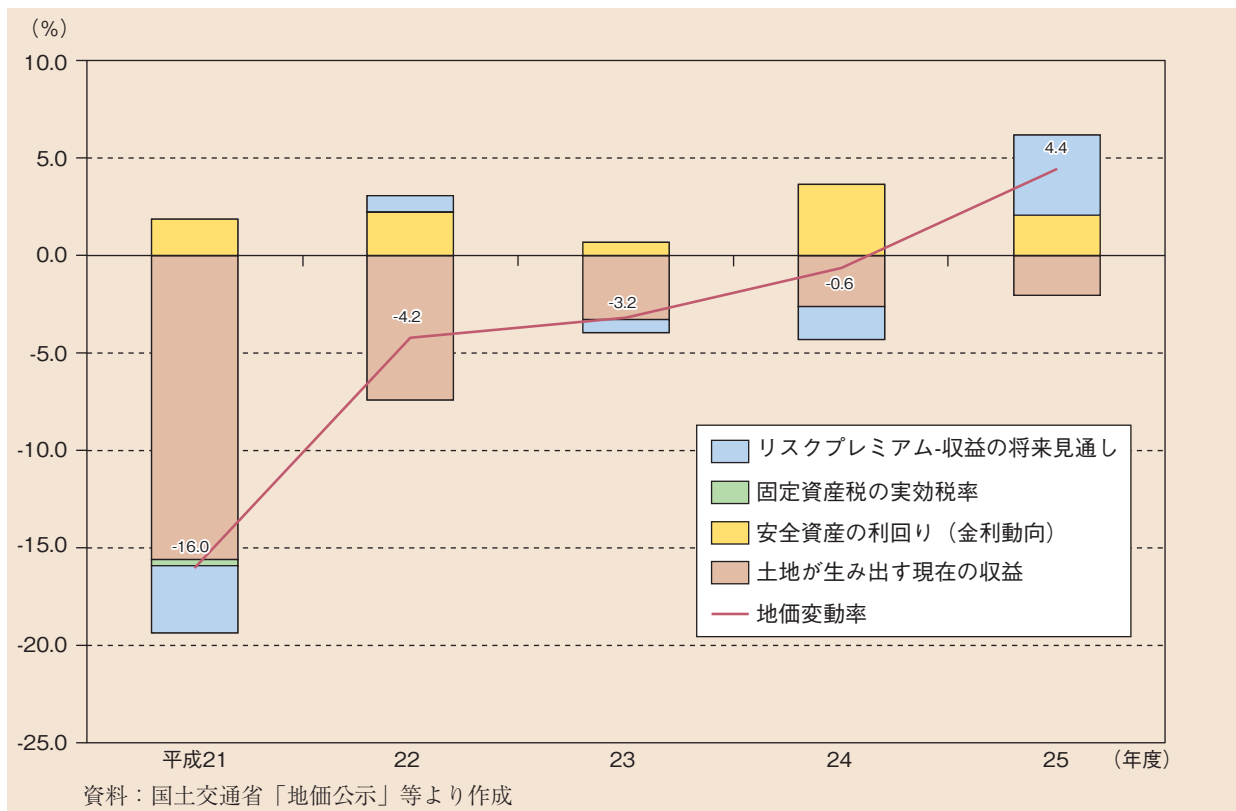
図表2-1-15 地価に影響を与える諸要因の変化



図表 2-1-16 は、上記（式 1）について、地価の動向に、それぞれの要因がどの程度寄与しているのか要因分解を行ったものである。

この結果によれば、東京都都心 3 区の商業地の地価は、平成 25 年度に上昇に転じているが、その要因としては、不動産投資マインドの改善による効果が最も大きく寄与していることが分かる。

図表 2-1-16 地価変動の要因分解



(地価動向がマクロ経済に与える影響)

次に、不動産投資に対する国民の意識の変化が地価を通じてマクロ経済に与える影響について分析する。

国土交通省のマクロ経済モデル²により、前述の不動産投資マインド〔リスクプレミアムと収益の将来見通しとの差 (Rp-g)〕が全国で0.3%ポイント改善したと仮定した場合の日本経済への影響を試算すると、1年目の地価を約4.8%押し上げることで、民間設備投資を約0.2%、民間住宅投資を約0.2%押し上げる。さらに、こうした効果を通じて実質国内総生産は約0.03%上昇する。また、2年目、3年目にはこれらの効果が大きくなり、3年目には、民間設備投資を約1.4%、民間住宅投資を約1.0%上昇させ、実質国内総生産も0.24%押し上げる効果を持つ(図表2-1-17)。

図表2-1-17 マクロ経済モデルによるシミュレーション結果

	地価	民間設備投資	民間住宅投資	実質国内総生産
1年目	4.8%	0.2%	0.2%	0.03%
2年目	5.6%	0.8%	0.6%	0.13%
3年目	6.5%	1.4%	1.0%	0.24%

資料：国土交通省「マクロ経済モデルを用いた不動産市場とマクロ経済に関する計量分析業務報告書」

注：国土交通省マクロ経済モデルにより、平成20年第1四半期以降において、リスクプレミアムが0.3%低下したときのマクロ経済への影響を推計したもの。

このように、不動産投資に対する国民の意識の変化(不動産投資マインドの改善)は、我が国の地価の上昇に大きく寄与するだけでなく、地価の上昇を通じて企業の設備投資や民間の住宅投資を増加させる効果があり、最終的には我が国国内総生産の増大にも寄与することが分かる。

² 詳細については、平成24年度土地に関する動向の年次報告(土地白書)、国土交通省「マクロ経済モデルを用いた不動産市場とマクロ経済に関する計量分析業務報告書」を参照。

第2節 不動産投資市場の動向

本節では、近年、不動産投資市場における重要性が一層拡大している J リート市場の動向や海外投資家の動向等に着目しながら不動産市場の変化を見ていく。

1 Jリート市場等の動向

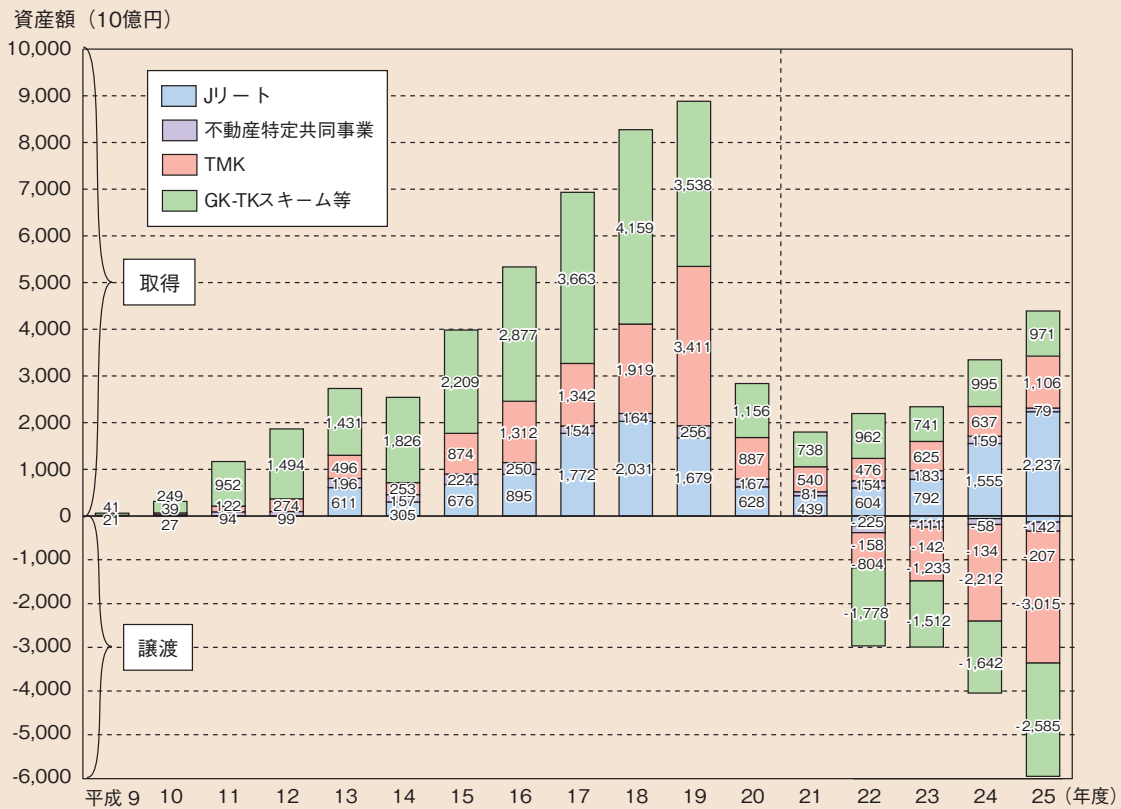
(不動産証券化市場の動向)

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査³」により、不動産証券化の状況を見ると、平成25年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は、約4.4兆円となり、対前年比率31.4%増となるなど、増加している。不動産証券化の主なスキームとしては、1)「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資信託（Jリート）、2)「不動産特定共同事業法」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」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）などがあるが、このスキーム別に不動産証券化の実績の推移を見ると、平成25年度は、特に、Jリートで2.2兆円を超える証券化実績があり、各スキーム別に見ても増加している。

証券化ビークルが取得した不動産の主な用途について資産額ベースで見ると、平成25年度には、オフィスが35.8%、商業施設が18.8%、倉庫が17.8%、住宅が14.4%のほか、ホテル・旅館が4.7%、複合施設が4.7%となっている。

³証券化の対象となる不動産の売買実績について、Jリート、不動産特定共同事業者、信託銀行等に対し、年1回調査を実施。

図表2-2-1 スキーム別証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



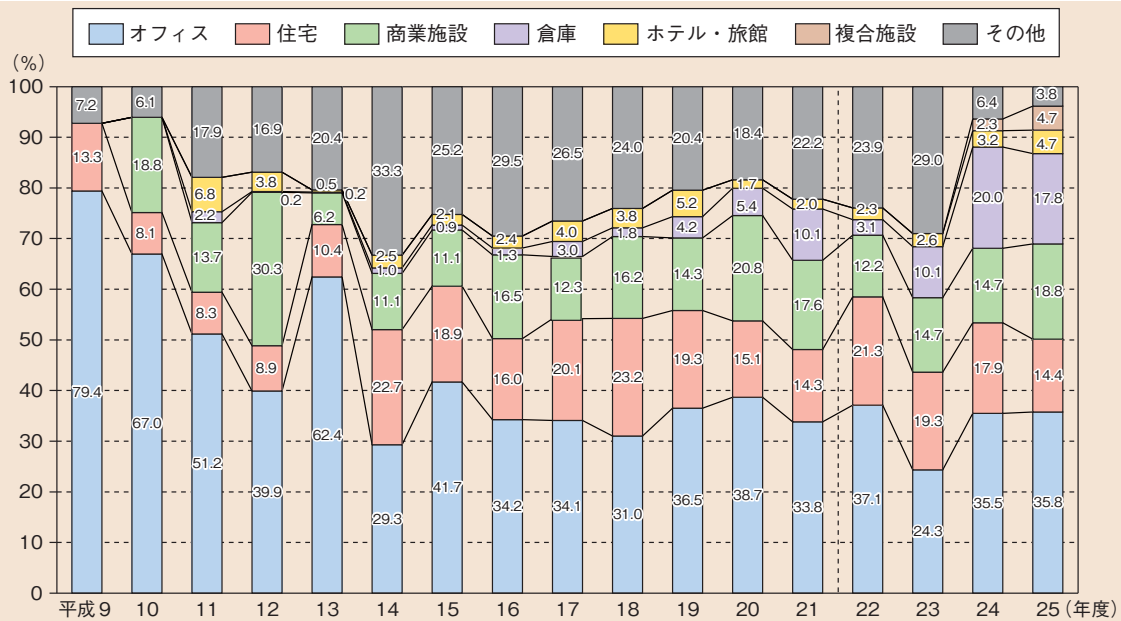
資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注1：平成22年度調査以降は、不動産証券化のビークル等（Jリート、特定目的会社、GK-TKスキーム等におけるGK等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。）が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。

注2：Jリーートの取得額は匿名組合出資分等（平成22年度約150億円、平成23年度約30億円、平成24年度約30億円、平成25年度約100億円）を含まない。

注3：平成15年度調査から平成21年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

図表2-2-2 証券化の対象となる不動産の取得実績の推移（用途別資産額の割合）



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

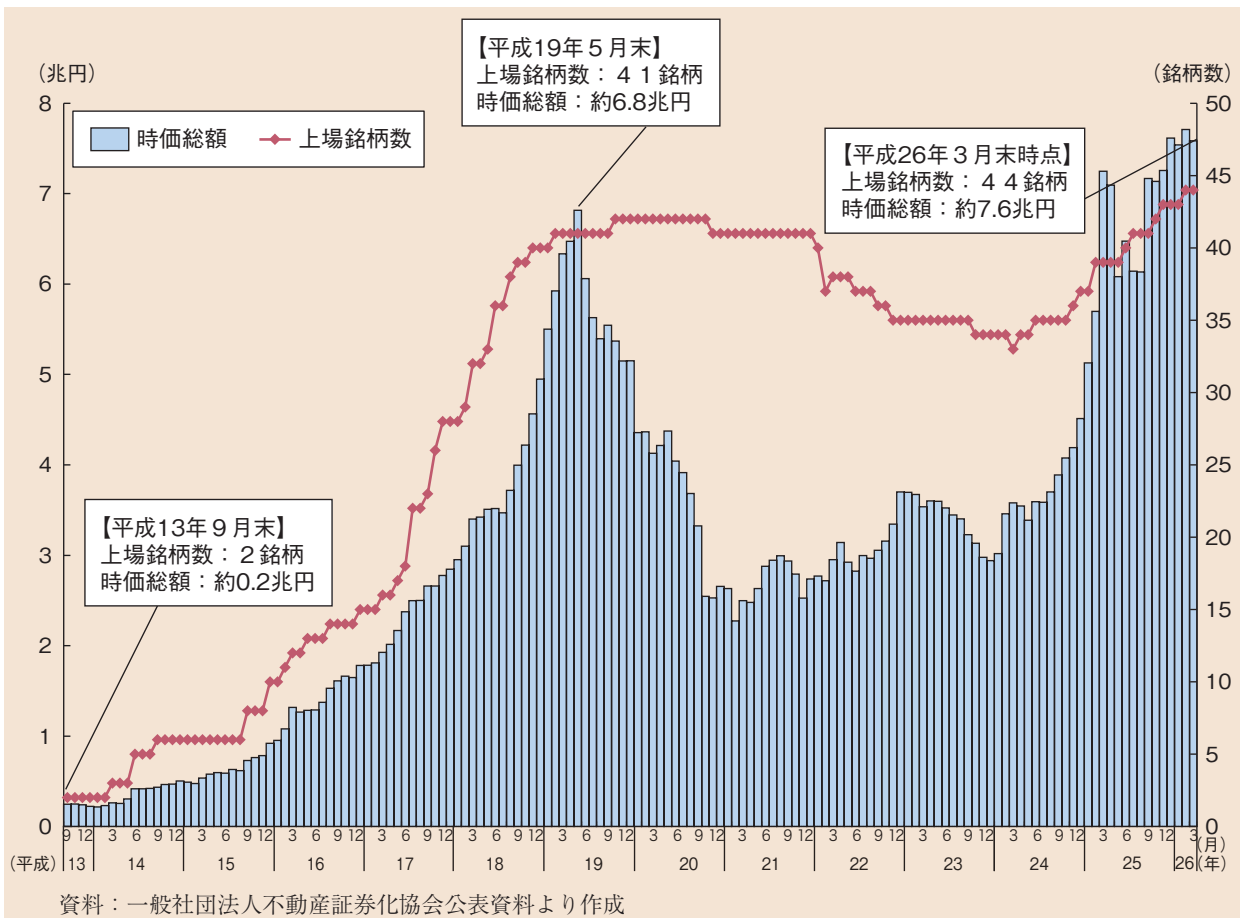
(Jリート市場の動向)

Jリーートの銘柄数は、平成25年度に5つの投資法人が新たに東京証券取引所に上場したため、平成26年3月末で過去最多の44銘柄となった。時価総額は、平成26年2月末時点で約7兆7,000億円に達し、市場創設以来、過去最高を更新した(図表2-2-3)。

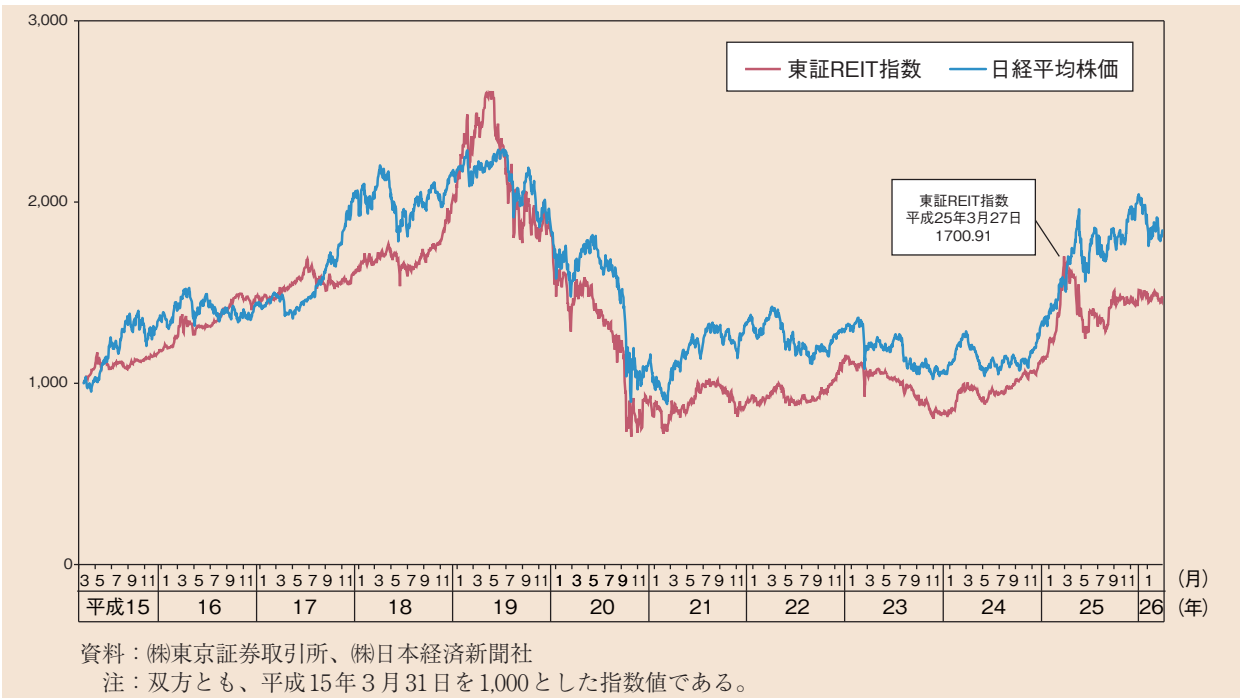
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、景気回復の動きの広がり等を背景に、大きく上昇し、平成25年3月27日には1,700.91を記録した。その後、1,400~1,500台で安定的に推移した(図表2-2-4)。

さらに、Jリートによる資産取得額を見ると、平成25年は、平成18年の約1兆9,500億円を3,000億円程度上回り、過去最高の約2兆2,000億円となった(図表2-2-5)。

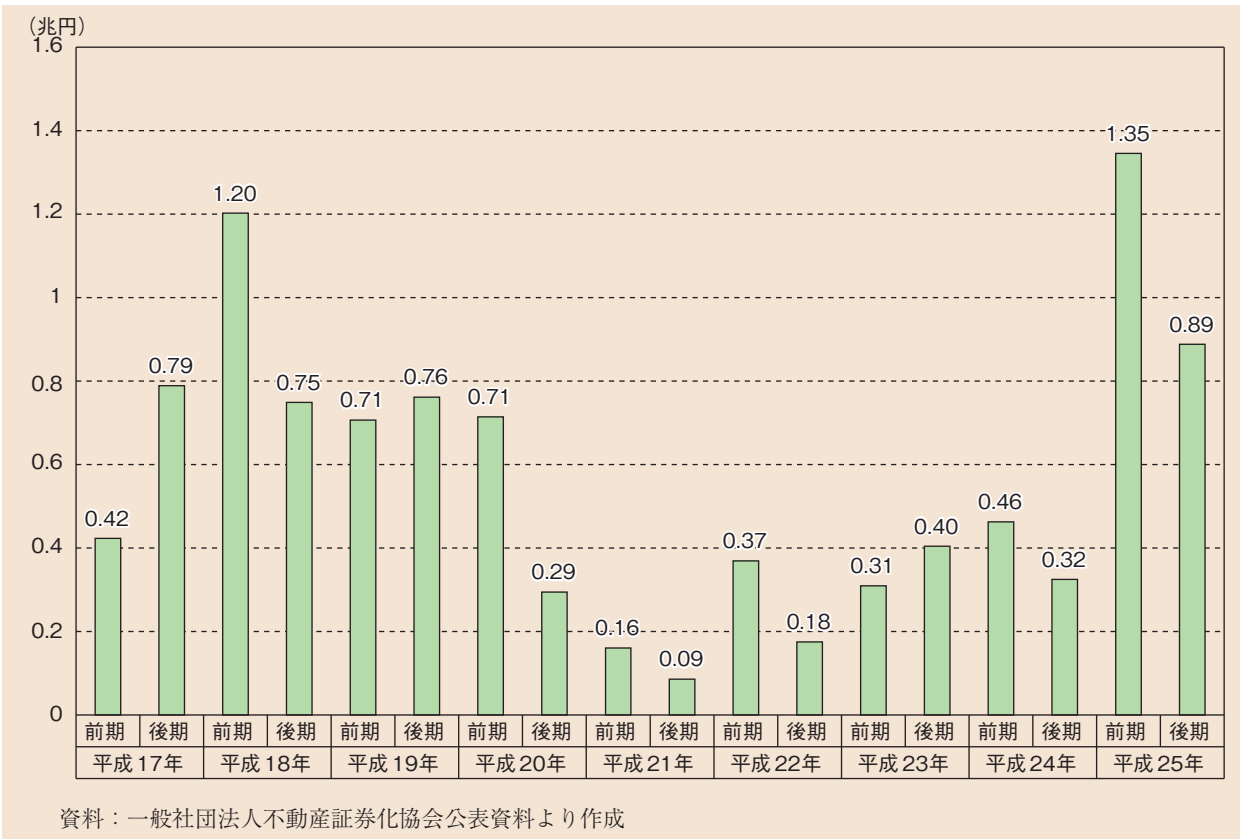
図表2-2-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



図表2-2-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



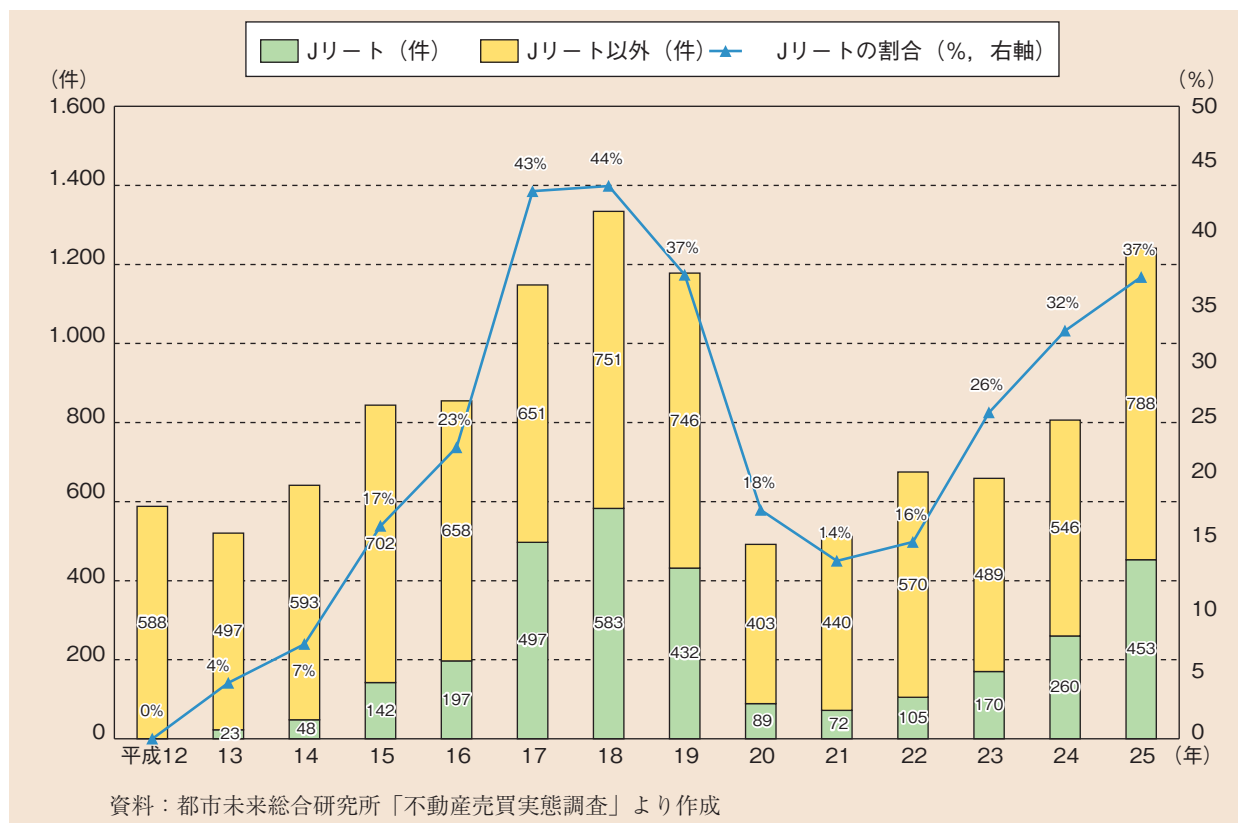
図表2-2-5 Jリート資産取得額の推移



(Jリート市場が不動産市場に与えた影響)

上場企業や上場リート等による物件取得状況についての民間調査によれば、Jリートが取得した物件数は4年連続上昇し、平成25年において453件となり、全体に占める割合は37%まで上昇した。このように、不動産市場全体に対して、Jリート市場の動向が大きな影響を与えていることが分かる(図表2-2-6)。

図表2-2-6 Jリート等の物件取得数の推移



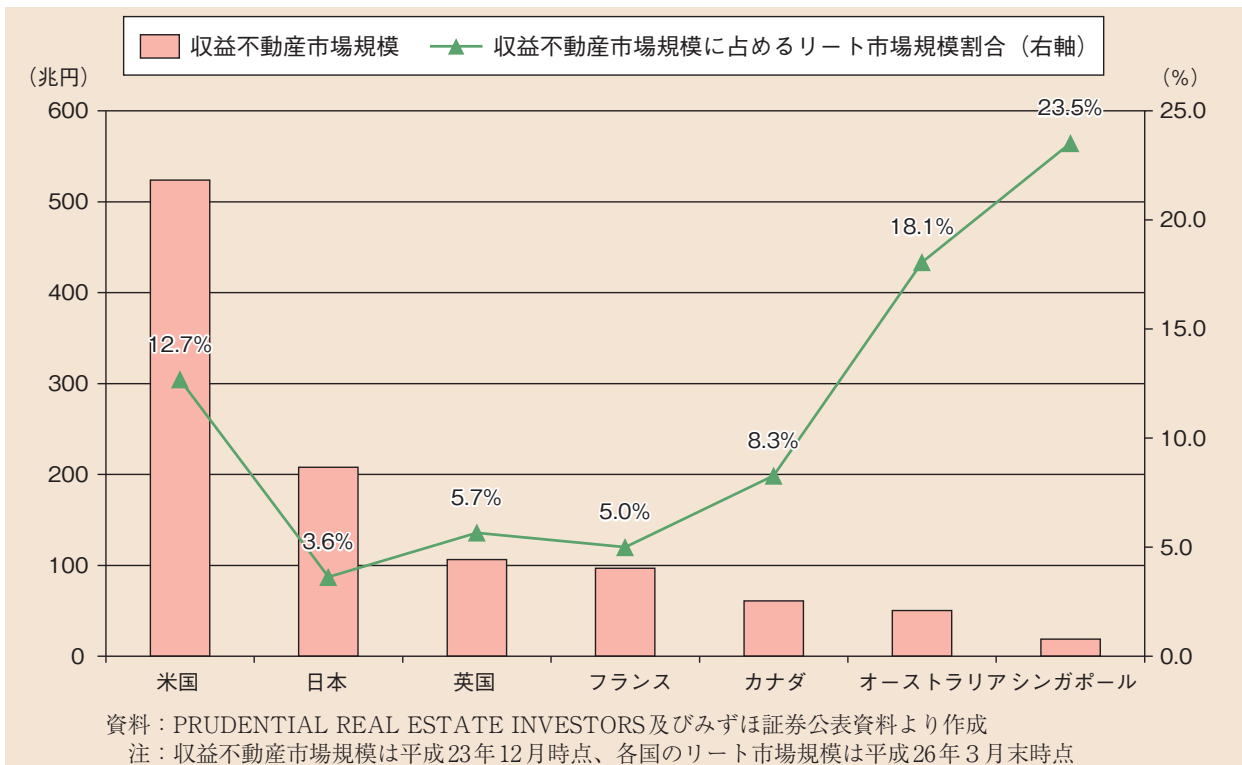
2 今後の不動産投資市場の発展

(収益不動産市場規模とリート市場規模)

我が国不動産投資市場を見ると、Jリートによる昨年の資産取得額が過去最高となるなど、最近の不動産投資の動向にJリーートの動向が大きな影響を与えていることが分かる。

一方、我が国の収益不動産市場規模に対する上場リート市場の規模の比率について諸外国と比べると、我が国は3.6%であり、アメリカの12.7%、英国の5.7%と比べれば低い水準にとどまっており、我が国の不動産投資市場は、今後も拡大する可能性があると考えられる(図表2-2-7)。

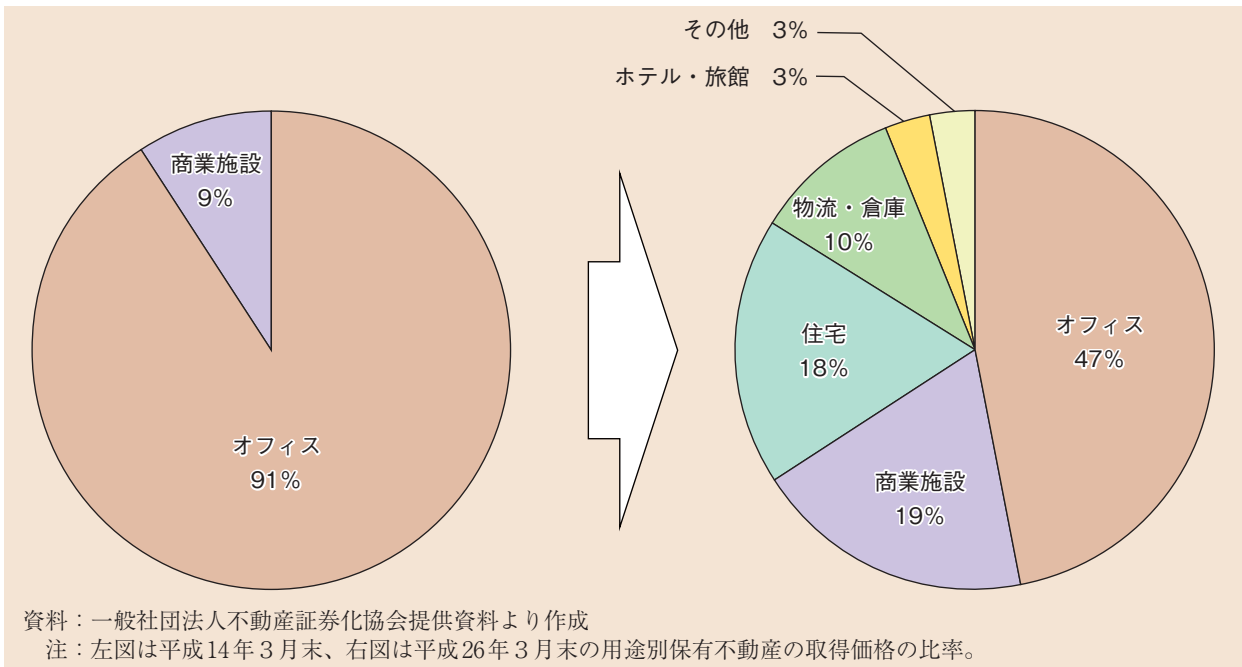
図表2-2-7 各国収益不動産市場規模とリート市場規模(時価総額ベース)の比較



(不動産投資市場の投資分野の多様化)

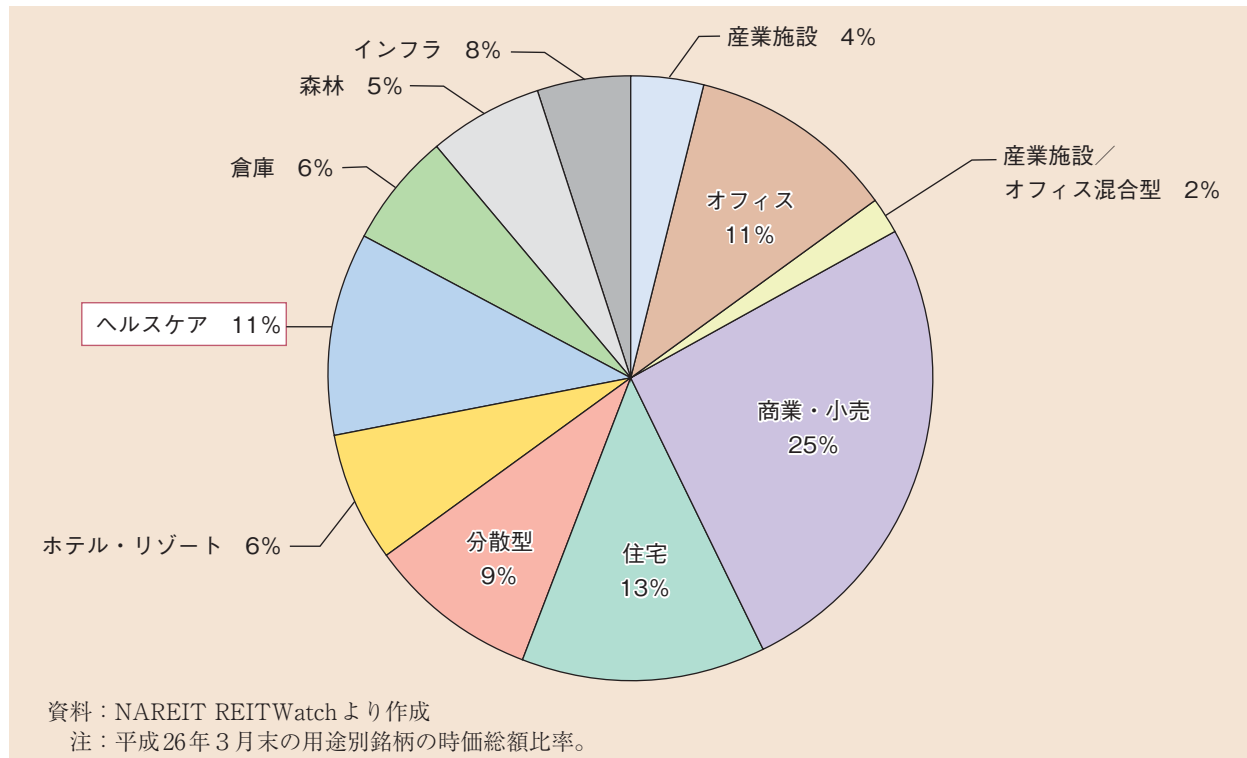
次に、Jリートによる取得資産の種類の変化について、Jリート創設初期と現在で比較する。平成14年3月末においては、91%をオフィスが占めていたが、その後住宅、商業施設に広がり、近年では物流施設に投資するJリートが大きく増加するなど、投資分野の多様化が図られている状況にある。平成26年3月末においては、オフィスが47%、商業施設が19%、住宅が18%、物流・倉庫が10%、ホテル・旅館が3%を占めている(図表2-2-8)。

図表2-2-8 Jリーートの用途別の資産取得実績の推移



一方、米国のUSリートによる取得資産の種類について見ると、オフィス、商業・小売、住宅を合わせて約5割、ヘルスケア⁴を対象とするリートが約1割を占めている。我が国よりも投資分野の多様化が進んでいることから、我が国の不動産投資市場についても、今後、ヘルスケア施設などさらに投資分野の多様化を図る余地があると言える（図表2-2-9）。

図表2-2-9 USリーートの用途別の資産取得状況



⁴ サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、病院等

(医療・福祉分野における不動産証券化の普及に向けた取組)

我が国では、今後、高齢化の急速な進展が見込まれており、例えば、65歳以上の高齢者人口については2010年（平成22年）から2020年（平成32年）の10年間で約700万人増加し、高齢者単身・夫婦世帯についても約280万世帯増加するとの予測がある。

このため、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等のいわゆるヘルスケア施設に対する需要は、今後とも更に増加することが見込まれており、ヘルスケア施設の供給や改修の促進といった、質・量両面での充実が重要な課題となっている。

一方、ヘルスケア施設の整備に際して証券化手法を活用している国は多く、米国の他にも、カナダ、シンガポール、英国などでヘルスケア施設への投資に特化したヘルスケアリートが存在し、その市場規模も年々拡大している状況にある。

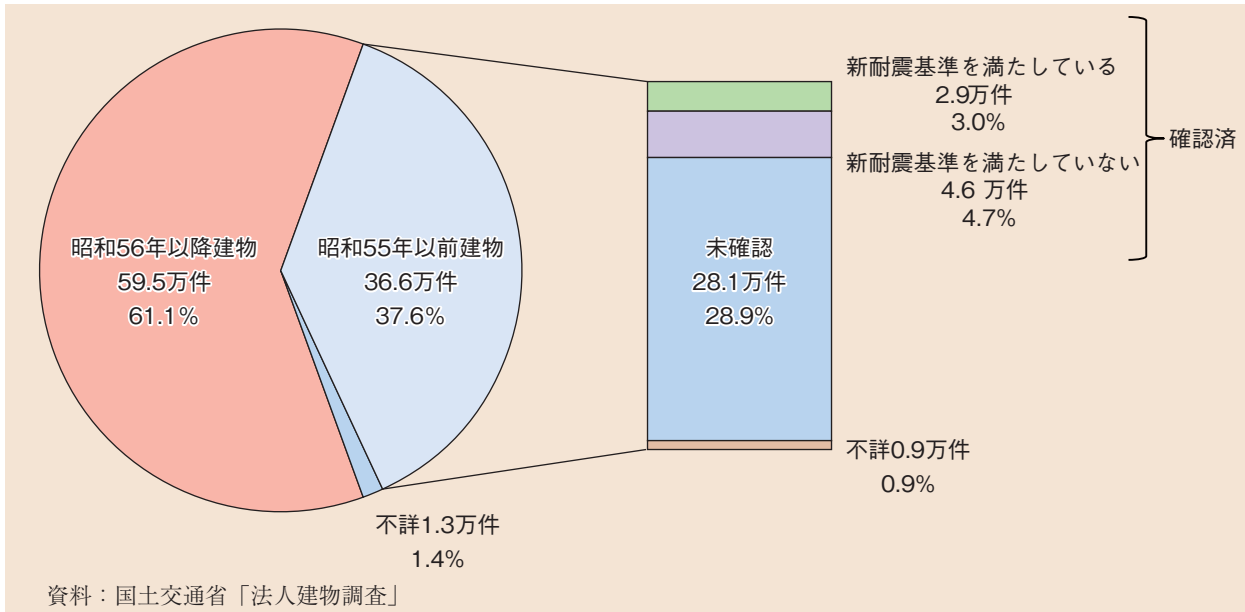
このような状況を踏まえて、「日本再興戦略-Japan is Back-」（平成25年6月14日閣議決定）において、ヘルスケアリアートの活用に向けて、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等を行うこととしている。当該閣議決定を踏まえて、今後、主にサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等に係るガイドラインを策定するとともに、モデル事業を実施し、リート設立に向けた手順等の事例を収集・公表することとしている。さらに、病院を運用対象とするガイドラインの作成等の環境整備を行うこととしており、ヘルスケア施設の供給促進に向けた環境整備に取り組むことが重要である。

また、不動産鑑定評価においても、ヘルスケア施設等の事業用不動産の評価を的確に行うため、不動産鑑定評価基準を改正し、不動産証券化市場の発展を踏まえた評価ニーズへの対応を図っている。

(不動産証券化手法等による老朽不動産の再生)

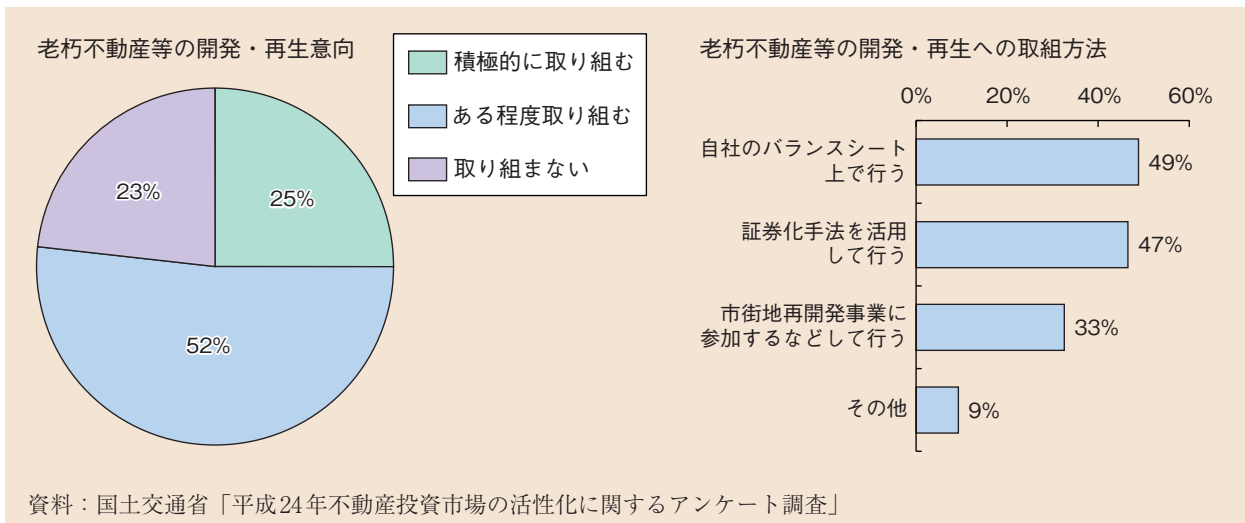
次に、我が国の不動産ストックを見ると、老朽化や耐震性に懸念がある不動産も少なくない。平成20年法人建物調査の結果によると、現行のいわゆる新耐震基準が導入された昭和56年より前に建築された建物は全国に36.6万件存在しており、全体の37.6%を占めている。このうち28.1万件的建築物が新耐震基準を満たしているかどうか未確認のままとなっている(図表2-2-10)。

図表2-2-10 建物の建築時期と耐震性の確認の有無



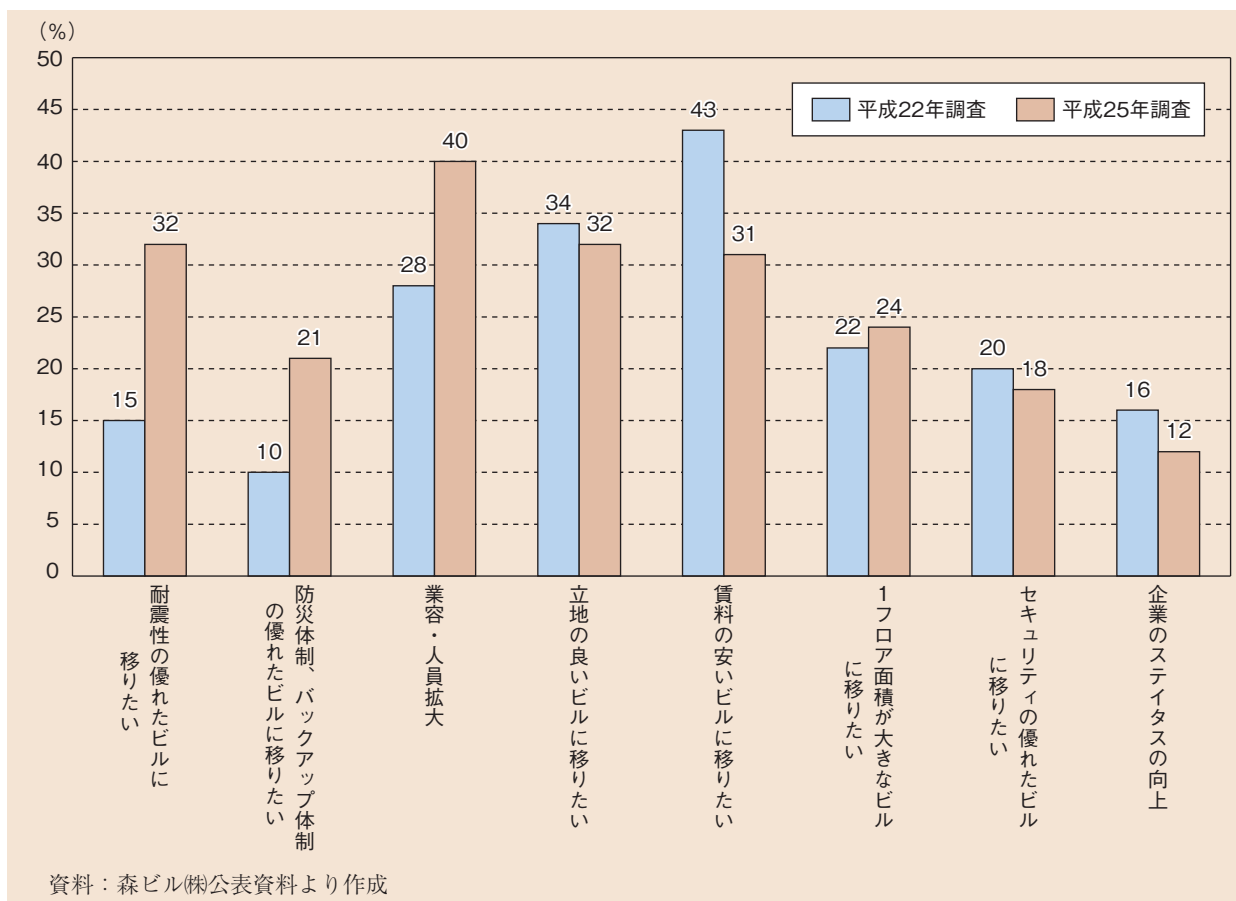
このように老朽不動産への対応が課題となる中、不動産会社、金融機関等へのアンケート調査の結果によると、調査対象者全体のうち約4分の3が、今後、老朽不動産等の再生等に取り組む意欲を示しており、このうち、約半数の回答者が、証券化手法を用いて取り組むと回答するなど、老朽不動産の再生においても証券化手法の活用が期待されているところである(図表2-2-11)。

図表2-2-11 老朽不動産等の開発・再生意向と取組方法



また、東日本大震災等を契機として、近年、建築物の耐震性に対する国民の関心が高まっている。不動産の投資判断において建築物の耐震性能や免震・制震等の安全・安心を重視する投資家が増えているとともに、オフィスビルの利用者についても、耐震性の優れたビルや災害に対する備えや災害発生時のバックアップ体制の優れたビルなどを志向する傾向が見られた（図表2-2-12）。

図表2-2-12 オフィスの新規賃貸予定理由

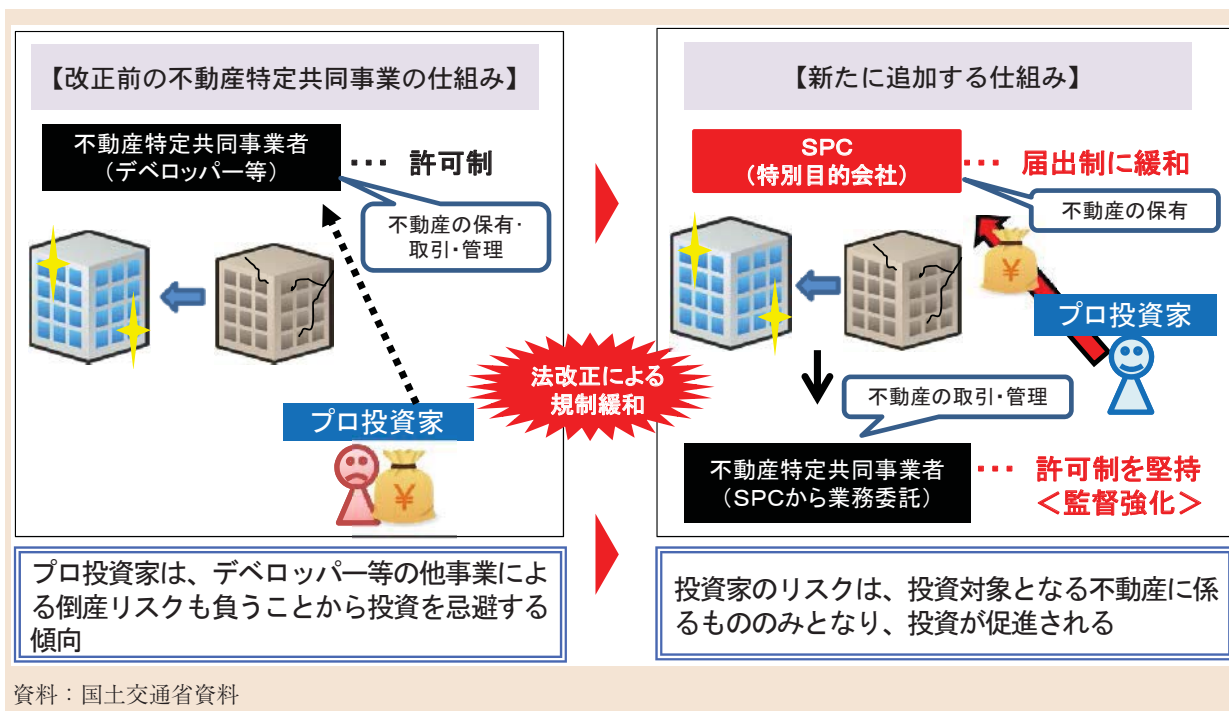


(不動産特定共同事業法の改正等)

主な不動産証券化スキームとして4種類⁵のスキームが存在する。これらのうち、不動産特定共同事業は、不動産特定共同事業と事業者の固有の資産が分離されず、事業者の他業リスク（倒産等）を不動産特定共同事業の投資家が負うこととなるため、特に不動産の収益に着目して投資を行うプロの投資家は出資を忌避する傾向にあった。

このため、平成25年12月20日から施行された改正不動産特定共同事業法では、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施することができる仕組みを導入した。これにより、これまで不動産特定共同事業への投資を敬遠していた投資家の資金を呼び込み、それによって主に課題である耐震性の劣る建築物の耐震改修・建替えや、高齢者向け住宅等の整備、地方の老朽不動産の再生等を促進することが期待されている（図表2-2-13）。

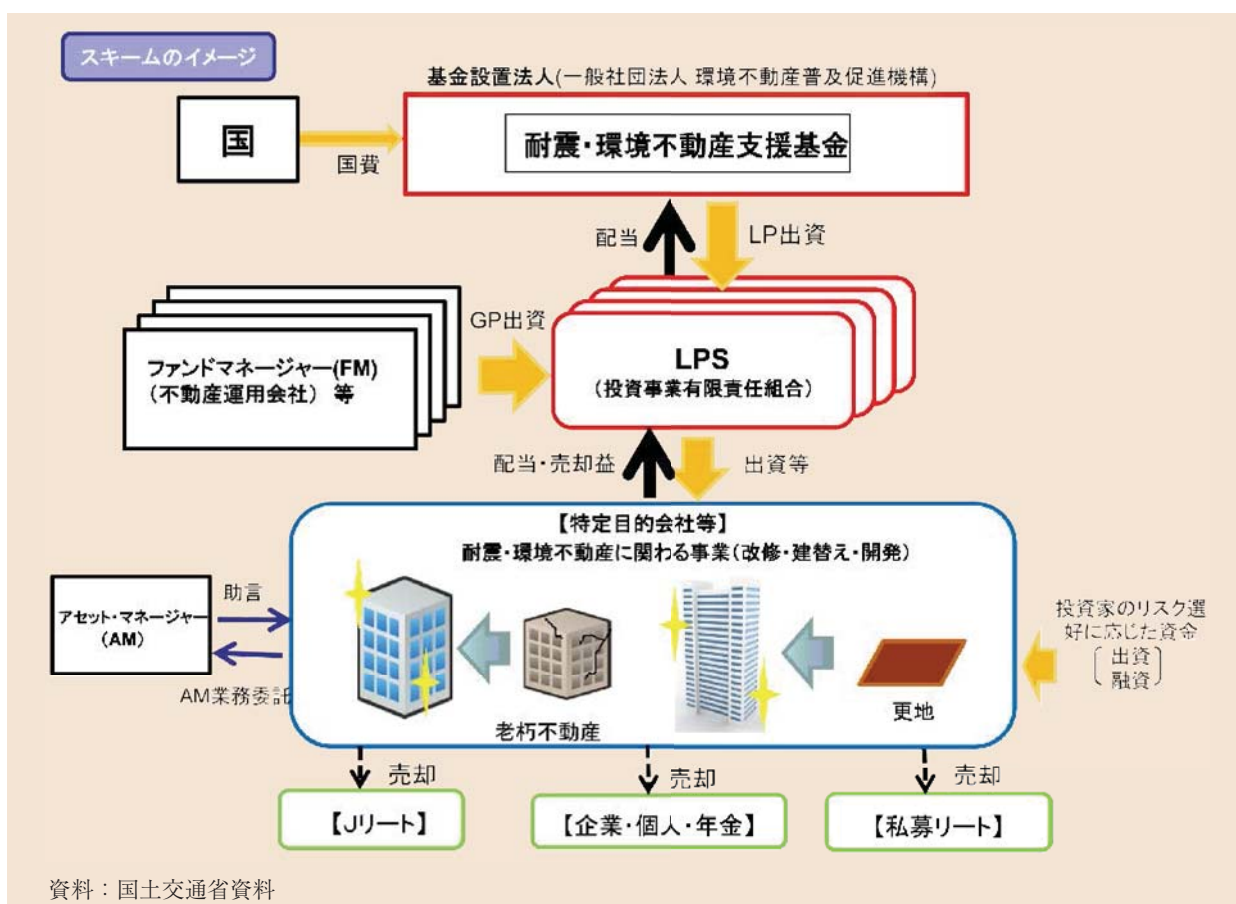
図表2-2-13 改正不動産特定共同事業法の概要



⁵「1 Jリート市場等の動向」において示した、①不動産投資信託（Jリート）、②不動産特定共同事業、③特定目的会社（TMK）、④GK-TKスキームの4種類。

また、老朽不動産の再生に向けて、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり等を推進する耐震・環境不動産形成促進事業を行っているところである（図表2-2-14）。平成25年12月20日には、同事業の基金設置法人である一般社団法人環境不動産普及促進機構が、第1号案件として、東京都内の建物の環境改修案件に出資するための官民ファンドに出資を行ったところであり、引き続き良質な不動産の形成促進を図っていくこととしている。

図表2-2-14 耐震・環境不動産形成促進事業の概要

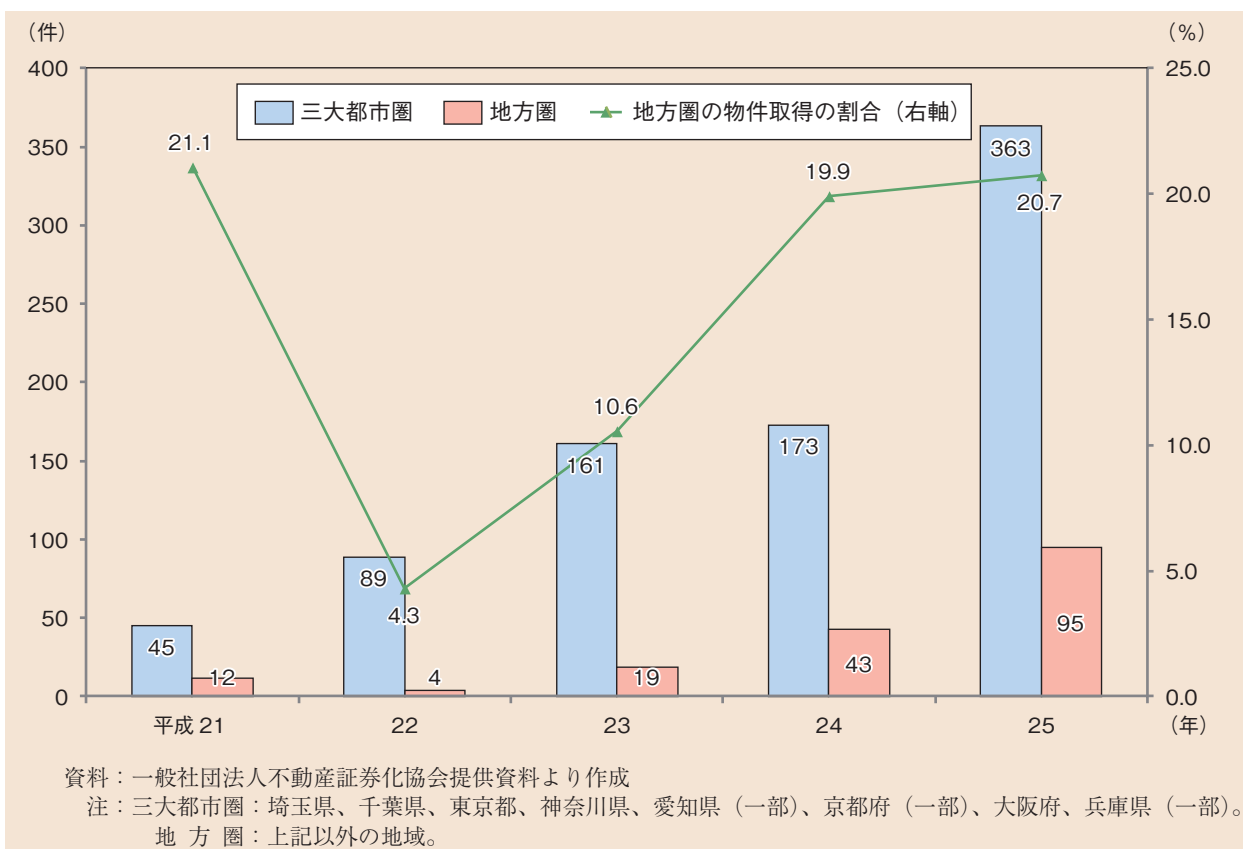


(地方圏における投資の促進)

地方圏における不動産証券化の進展の状況について平成25年におけるJリートの保有物件を見ると、三大都市圏で363件の物件取得が行われた一方で、三大都市圏以外では95件と、全体の20.7%にとどまっている。平成22年以降、地方圏でのJリートの物件取得数は、物流施設等を中心として増加傾向にあるものの、依然として三大都市圏を中心として物件が取得されており、地方圏への投資を促進していくことが重要である(図表2-2-15)。

また、老朽不動産の再生は全国的な課題となっているところ、前述のように改正不動産特定共同事業法に基づく新たな仕組み等の不動産証券化手法等を用いてこれらの老朽不動産を再生し、またこれらが収益不動産として不動産投資市場に多く流通することで、今後三大都市圏だけでなく、地方圏においても投資が拡大する可能性がある。

図表2-2-15 圏域別のJリートの物件取得数等の推移



3 不動産投資市場の参加者の動向

(1) 国内投資家の動向

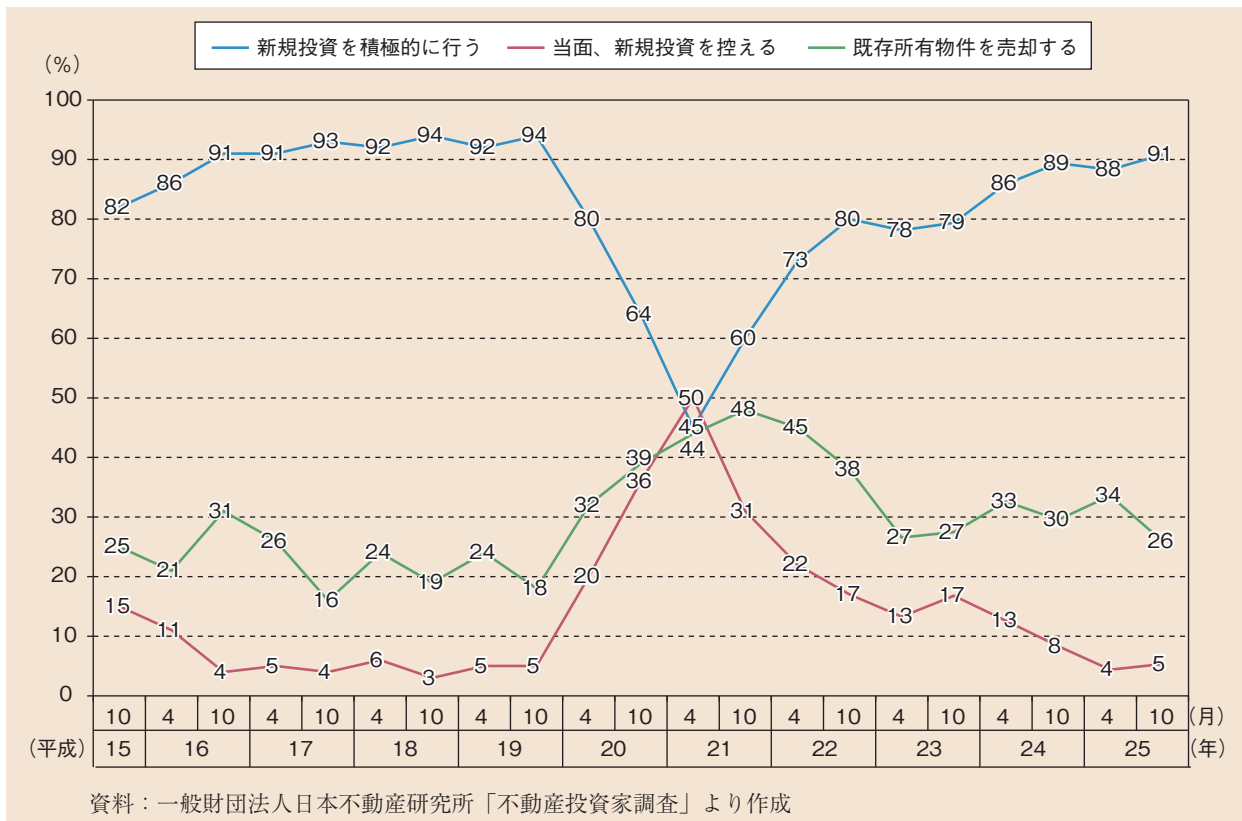
(不動産投資市場の参加者の意識)

次に、「不動産投資家調査⁶」により、不動産投資家の意識について見てみる。

今後1年間の不動産投資の意向については、平成21年4月調査を境に、「当面、新規投資を控える」が減少に転じる一方で「新規投資を積極的に行う」は大きく増加しており、平成25年10月の調査では91%となっている（図表2-2-16）。

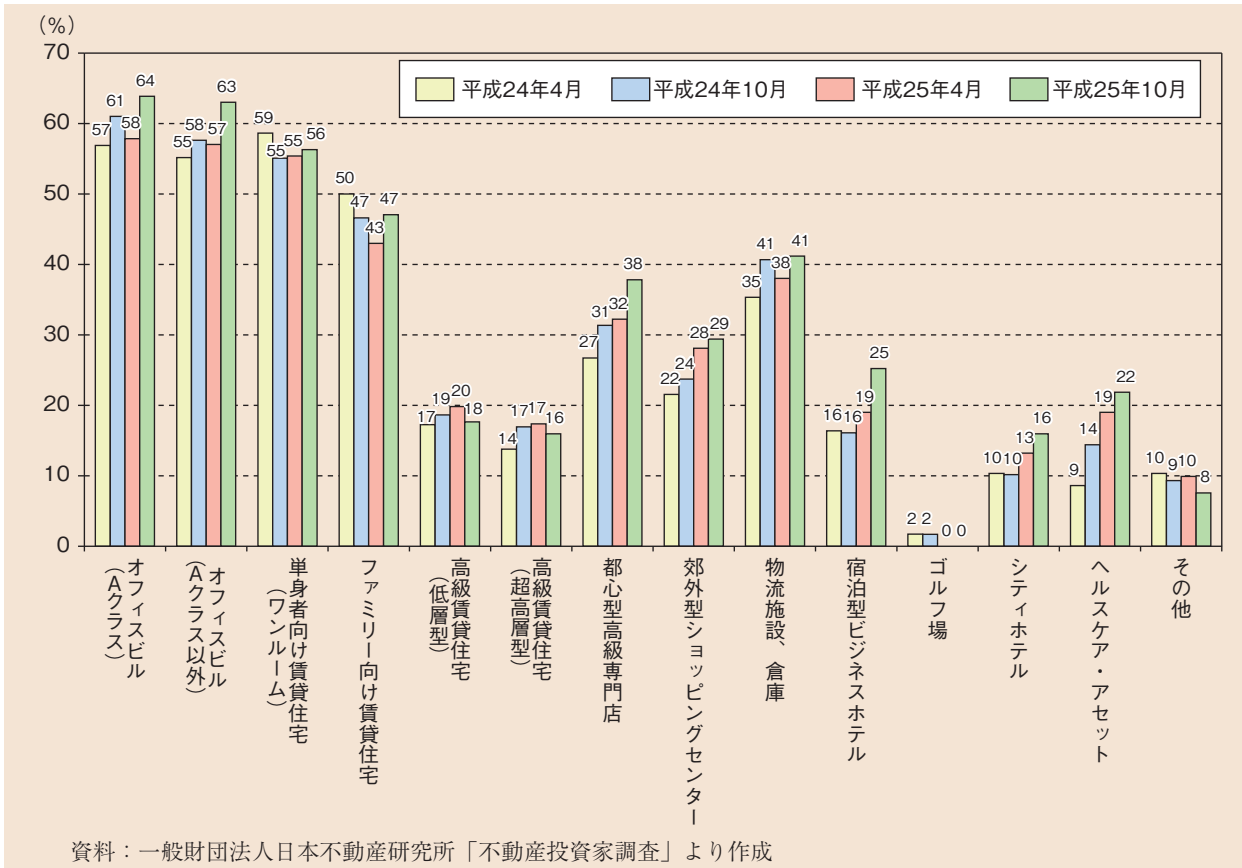
また、投資対象については、オフィスビルや賃貸住宅を検討している投資家の割合が高いが、近年では、物流施設、倉庫や、都心型高級専門店、ホテル、ヘルスケア・アセットなどを対象としようとする投資家も増えつつある（図表2-2-17）。

図表2-2-16 今後1年間の不動産投資



⁶ 一般財団法人日本不動産研究所が、不動産投資に関係すると考えられる不動産開発業者、生命保険会社、銀行、年金基金等の担当者を対象として実施しているアンケート調査。

図表2-2-17 投資家から見た今後1年間の不動産投資の対象



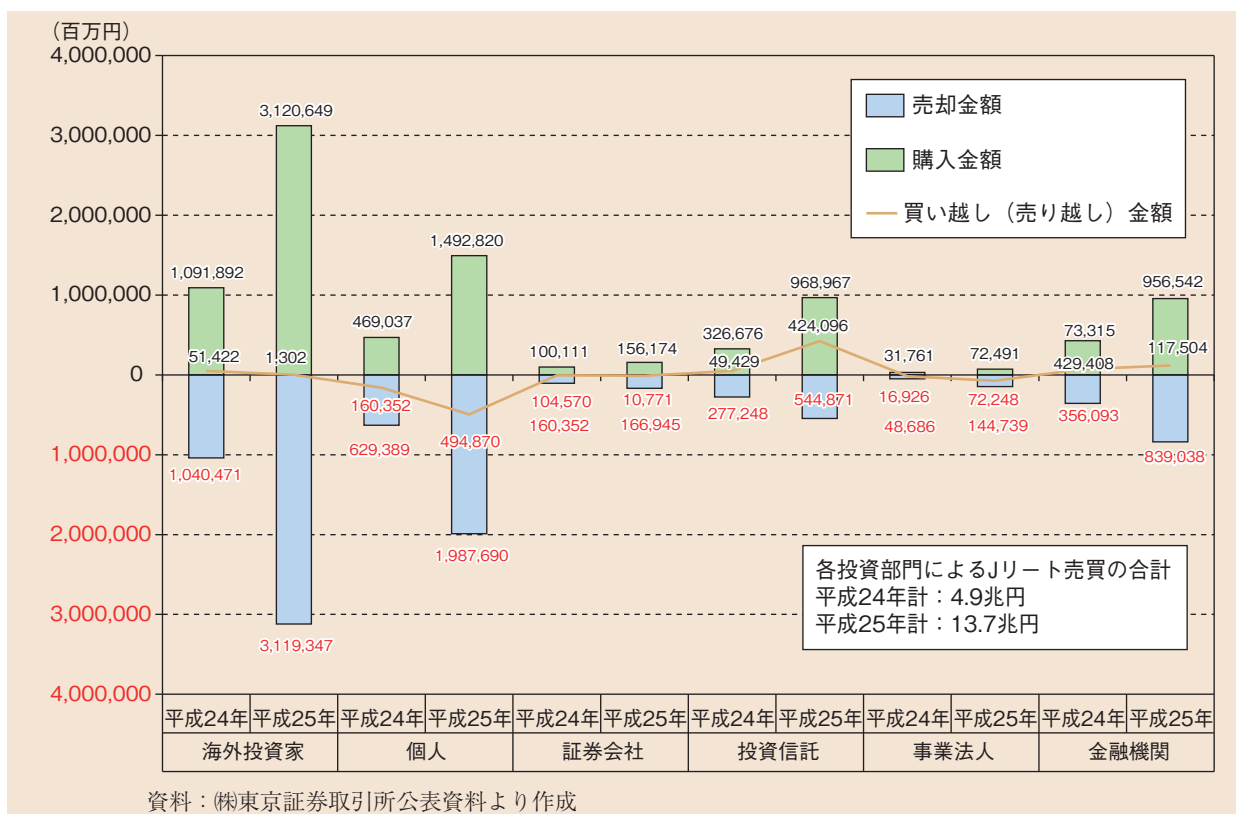
(2) 海外投資家の動向

我が国経済のグローバル化が進む中で、不動産市場についてもグローバル化が進んでおり、海外からの投資動向が我が国の不動産市場にも大きく影響を与えるようになってきている。以下では、このような海外投資家等の動向について見ることにする。

(海外投資家のJリート売買動向)

Jリーートの売買合計額は、平成24年の4.9兆円から平成25年は13.7兆円に大きく増加した。このうち、海外投資家が1年間に行ったJリーートの売買実績については、売却金額、購入金額ともに約1兆円（平成24年）から約3.1兆円（平成25年）へと約3倍の規模に投資額が増加しており、Jリート市場における存在感を増している（図表2-2-18）。

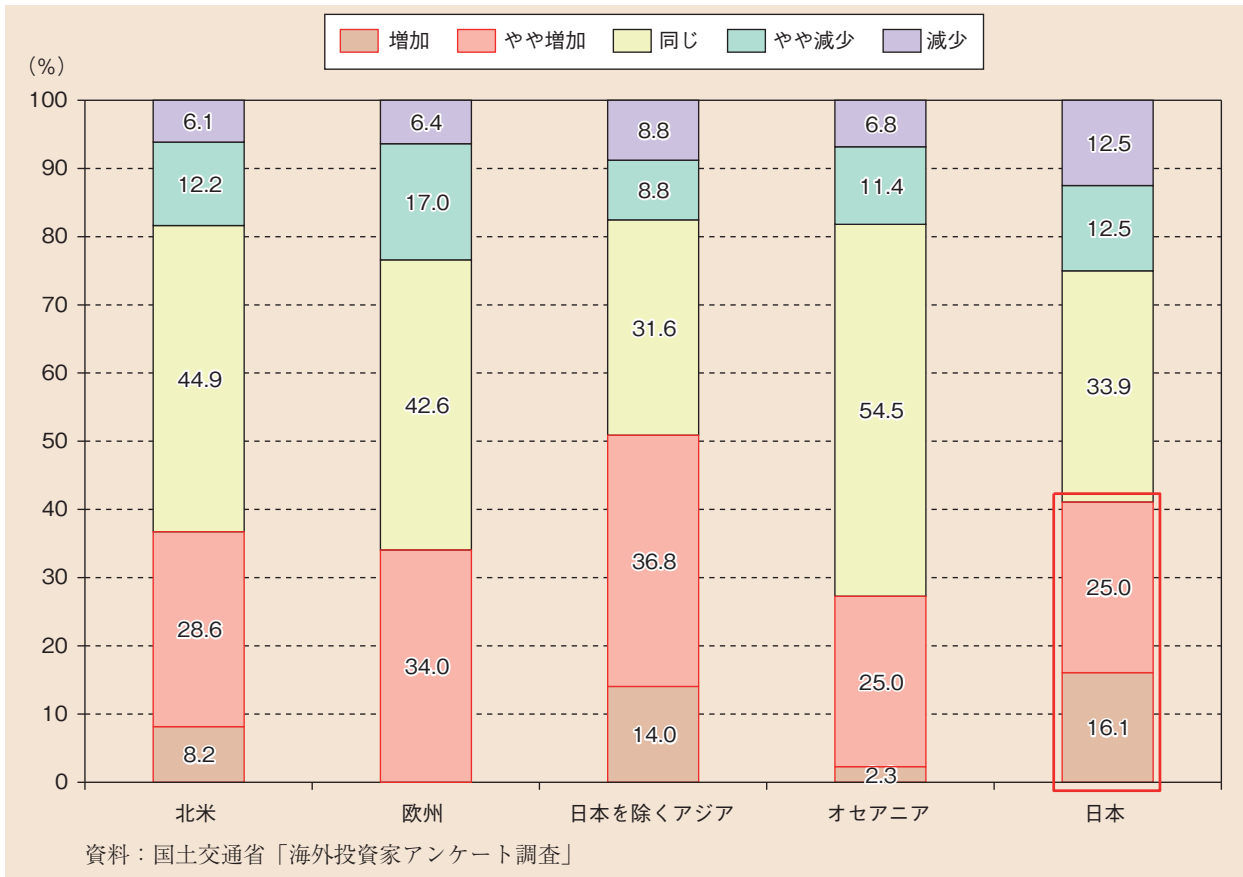
図表2-2-18 投資部門別のJリート売買動向



(海外投資家から見た我が国不動産市場に対する評価)

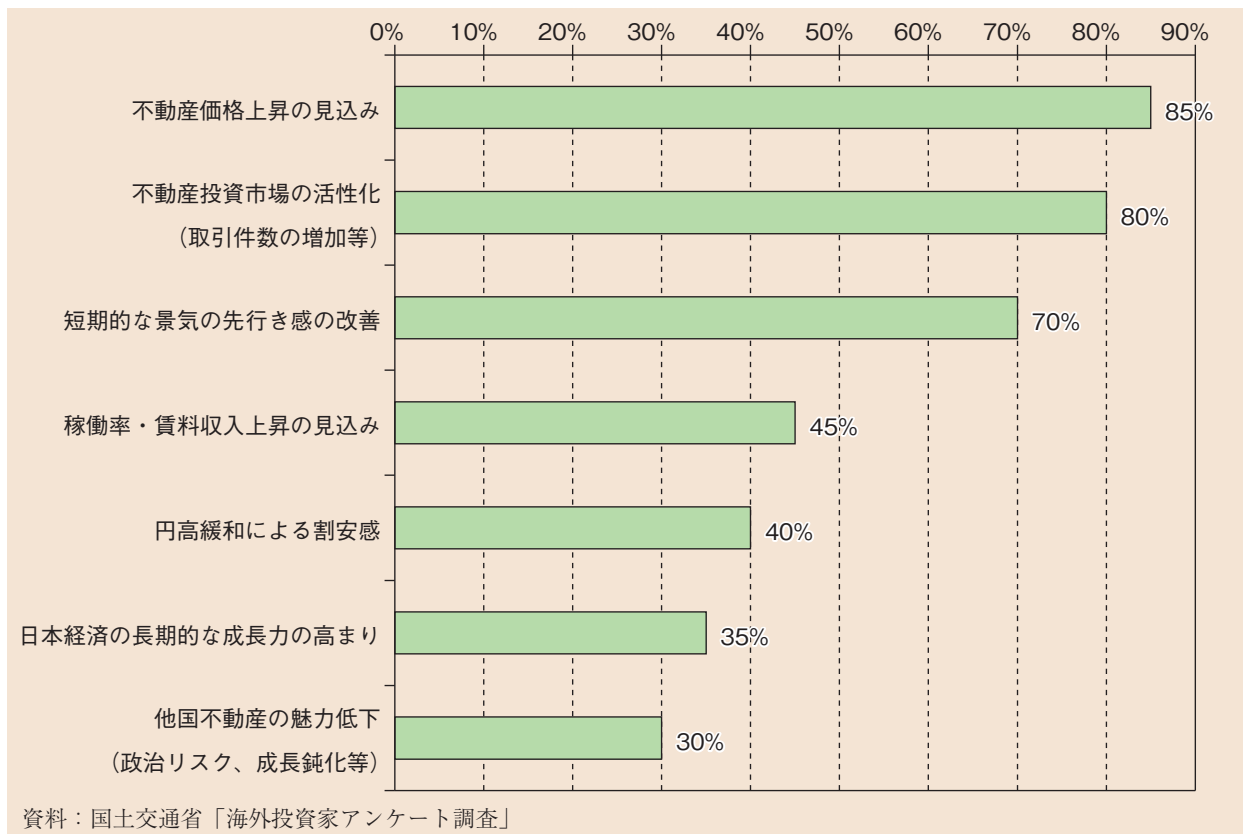
今後、海外からの投資動向が、我が国不動産市場の動向により大きく影響するようになるものと考えられる。平成25年度に実施した海外投資家に対するアンケート調査の結果より、現在の投資額と3年後の投資額を地域別に比較すると、日本の不動産に対する投資額を「増加させる(=「増加」+「やや増加」)」との回答割合は41.1%で、日本を除くアジアに次いで2番目に高かった(図表2-2-19)。

図表2-2-19 地域別に見た不動産投資額の見通し



次に、3年後には現在よりも日本への投資額を増加させていると考えた理由について最も多かった回答は「不動産価格上昇の見込み」(85%)となっており、次いで「不動産投資市場の活性化(取引件数の増加等)」(80%)、「短期的な景気の先行き感の改善」(70%)等と続いている。海外投資家からは、我が国の不動産市場が活発になる見込みが高まっていることが好感されていることが分かる(図表2-2-20)。

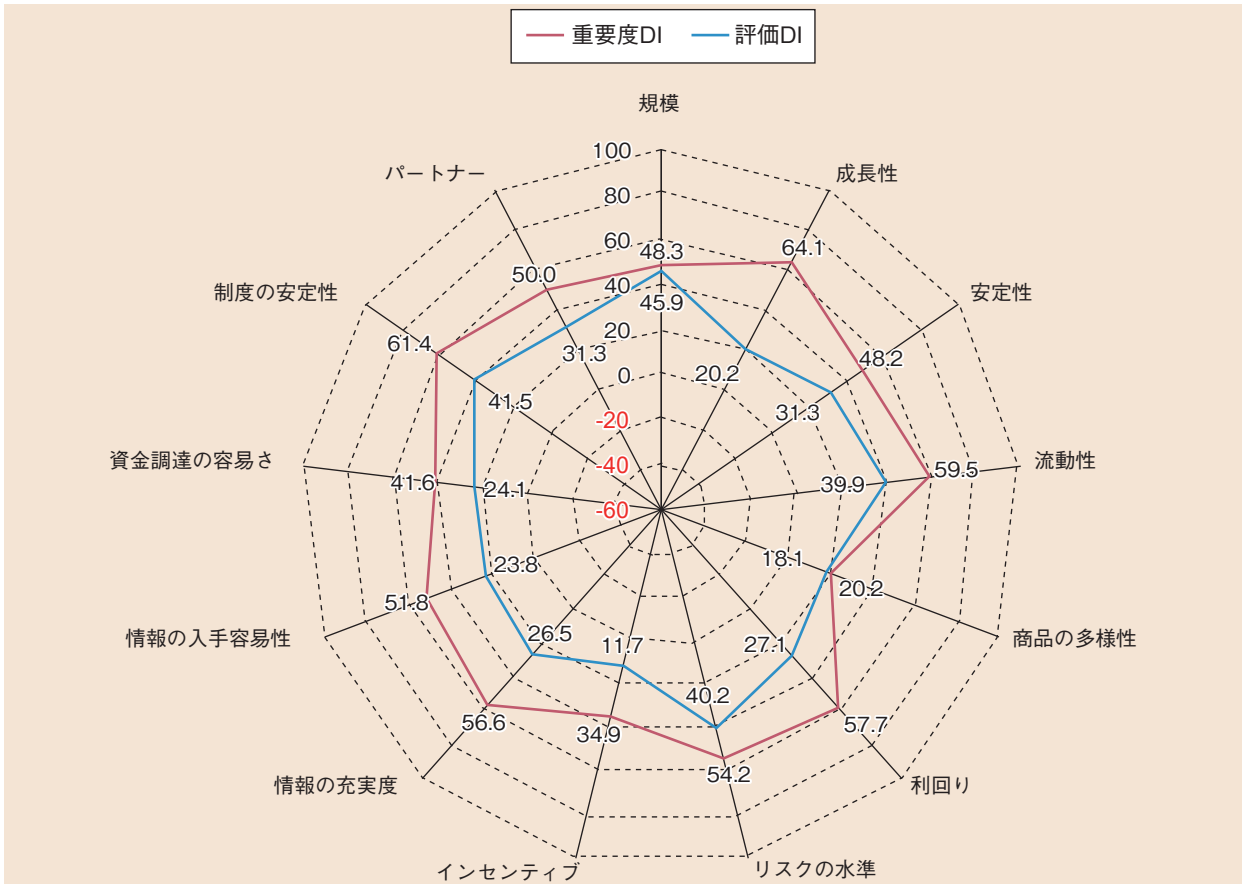
図表2-2-20 我が国への投資額を増加する理由



また、今回の海外投資家アンケート調査では、平成22年度に実施した調査に引き続き、投資地域の選択に際して重視することと、それらについての日本や海外の各地域の不動産市場に対する評価を聞いており、以下ではDIによりその結果を見てみる。

投資地域の選択に際して重視することについて見ると、「不動産市場の成長性」(64.1ポイント)、「不動産投資関連制度の安定性」(61.4ポイント)、「不動産市場の流動性」(59.5ポイント)といった項目の重視度が高かった。一方、日本の不動産市場に対する評価について見ると、評価が高かったのは、「不動産市場の規模」(45.9ポイント)であり、次いで、「不動産投資関連制度の安定性」(41.5ポイント)、「不動産投資リスクの水準」(40.2ポイント)、「不動産市場の流動性」(39.9ポイント)となった。重視度と比較すると、重視度が高いにもかかわらず評価が低い項目は、「不動産市場の成長性」となった。その他、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性(透明性)」も重視度が高いにもかかわらず評価が低くなっている(図表2-2-21)。

図表2-2-21 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（重視度との比較）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」

注1：各項目は、調査においては下記のとおり尋ねている。以下、図表2-2-22も同じ。

- 規模…「不動産市場の規模」
- 成長性…「不動産市場の成長性」
- 安定性…「不動産市場の安定性」
- 流動性…「不動産市場の流動性」
- 商品の多様性…「不動産市場における商品（不動産）の多様性」
- 利回り…「不動産市場における平均的な利回り」
- リスクの水準…「不動産投資リスクの水準」
- インセンティブ…「税優遇等の不動産投資におけるインセンティブの充実度」
- 情報の充実度…「不動産投資関連情報の充実度」
- 情報の入手容易性…「不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）」
- 資金調達の容易さ…「不動産投資における資金調達の容易さ」
- 制度の安定性…「不動産投資関連制度の安定性」
- パートナー…「信頼できるパートナーの存在」

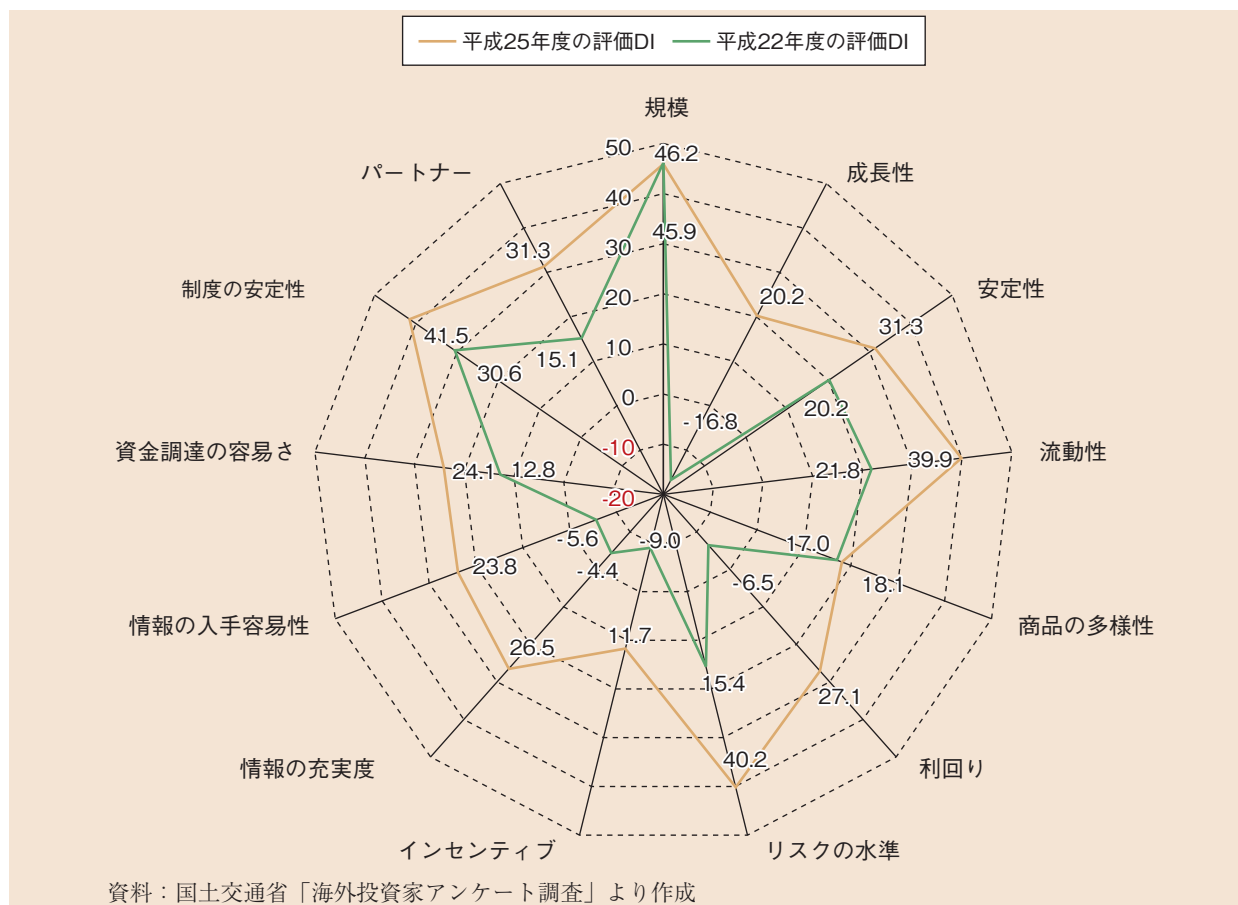
注2：評価DI、重視度DIは以下のとおり算出している。以下、図表2-2-22、2-2-23も同じ。

評価DI = 「優れている」と答えた者の割合 (%) + 0.5 × 「やや優れている」と答えた者の割合 (%) - 0.5 × 「やや劣っている」と答えた者の割合 (%) - 「劣っている」と答えた者の割合 (%)

重視度DI = 「重視する」と答えた者の割合 (%) + 0.5 × 「やや重視する」と答えた者の割合 (%) - 0.5 × 「あまり重視しない」と答えた者の割合 (%) - 「重視しない」と答えた者の割合 (%)

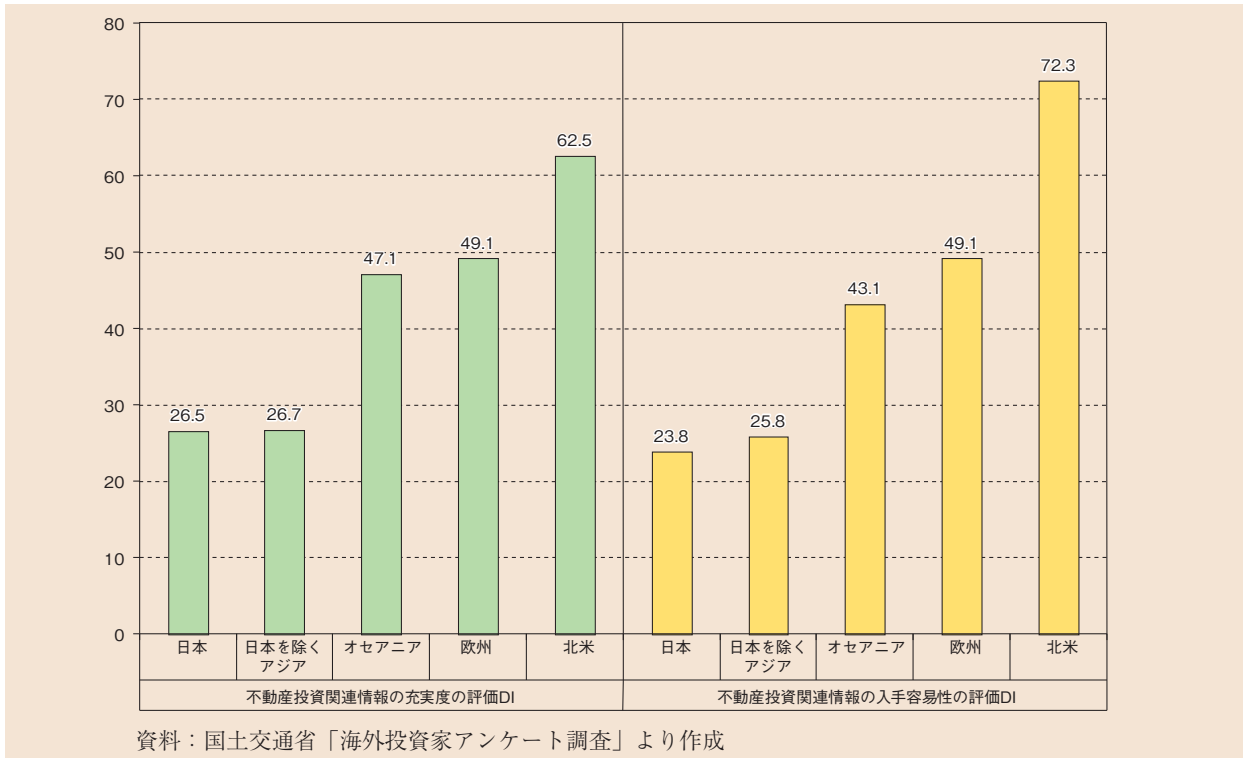
次に、日本の不動産市場に対する評価を過年度調査（平成 22 年度）と比較すると、不動産市場の規模を除きほぼ全ての項目で評価が向上している。特に、「不動産市場の成長性」（37.0 ポイント増）、「不動産市場における平均的な利回り」（33.6 ポイント増）、「不動産投資関連情報の充実度」（30.9 ポイント増）といった項目において評価が大きく向上しており、海外投資家の要望や評価に応え、近年、市場の改善が図られてきているものといえる（図表 2-2-22）。

図表 2-2-22 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（経年比較）



ただし、不動産市場の透明性の向上に関して、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」の項目について、欧米など他の地域と比較すると、現状では、我が国の評価は、他のいずれの地域と比べても低い評価となっていることが分かる（図表 2-2-23）。

図表 2-2-23 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（国際比較）



このように、海外投資家の我が国不動産市場への評価は、平成 22 年度に比べて向上しているものの、欧米諸外国と比べると十分とは言えない。今後、引き続き海外からの投資を呼び込むためには、不動産関連情報の更なる充実を図るなど、市場の透明性の向上に向けた取組を行う必要がある。

第3節 企業の土地需要の動向

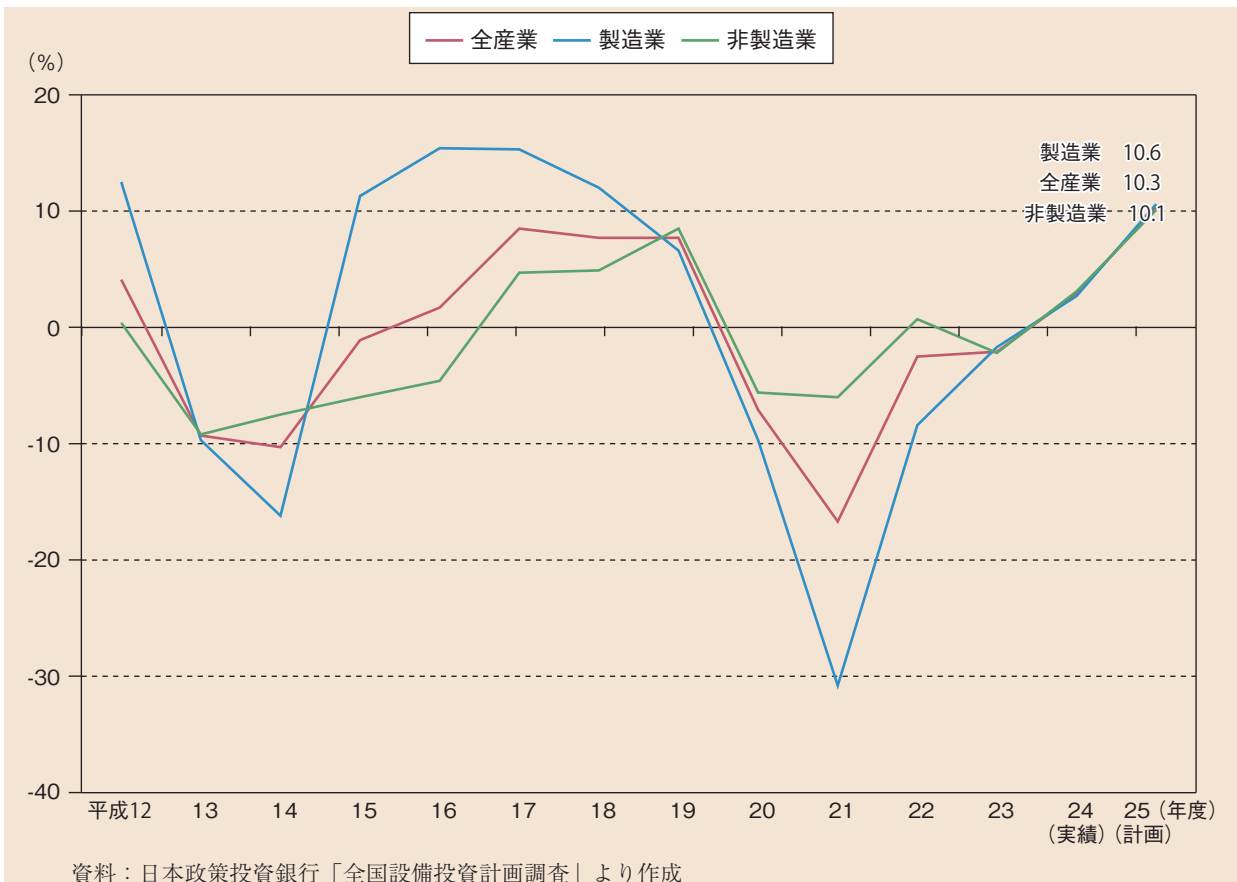
本節では、土地需要に大きな影響を与える企業の設備投資の動向等、企業の土地需要の動向について分析する。

1 企業による設備投資の動向

我が国経済を見ると、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」の「三本の矢」による一体的な取組の政策効果もあって、景気回復の動きが広がっているところであるが、企業による土地需要についても、図表 1-3-5 で見たように企業の土地取引に関する意識に変化が見られるなど、改善の兆しが見え始めたところである。

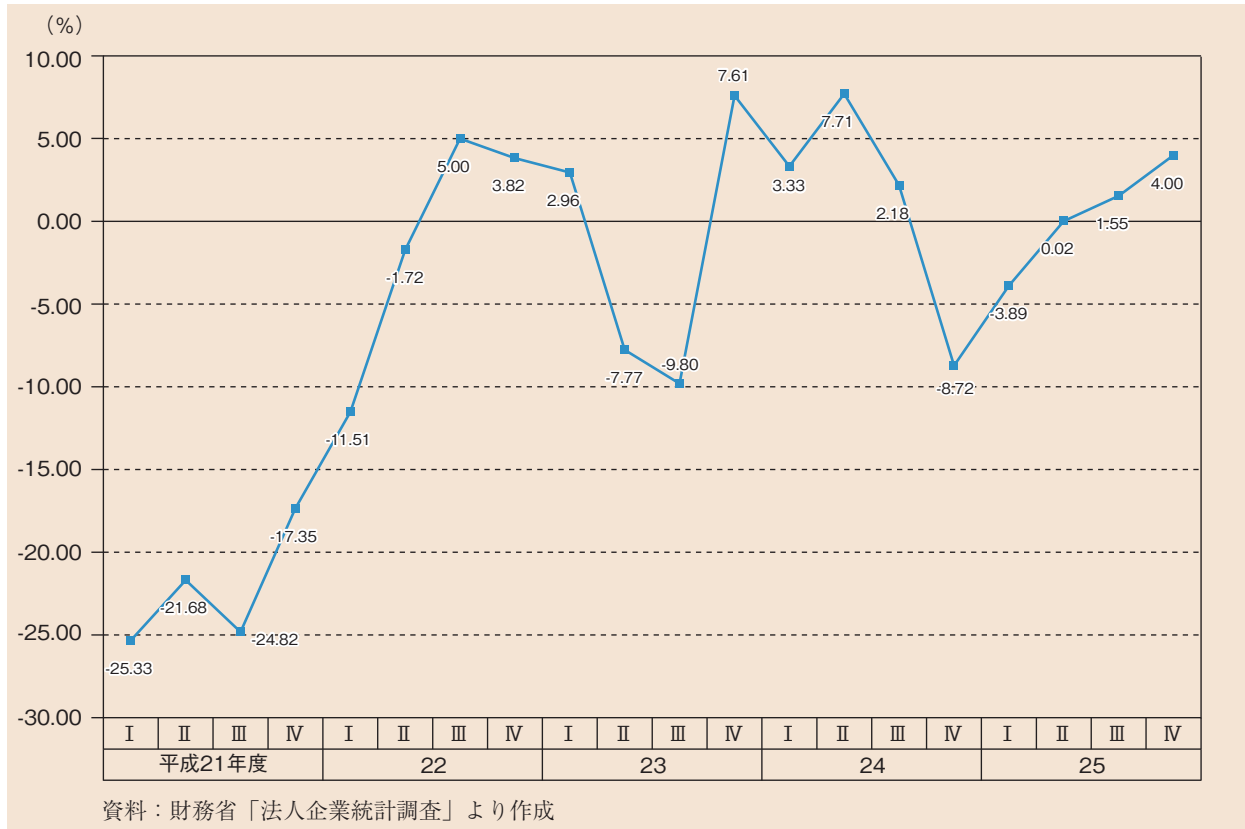
企業の土地需要に大きな影響をもたらす設備投資の動向について見ると、企業の設備投資に対する積極的な姿勢が明確となっている（図表 2-3-1）。日本政策投資銀行が資本金 10 億円以上の民間法人企業（農業、林業、金融保険業を除く。）に対して行った「全国設備投資計画調査」によると、平成 25 年度の国内設備投資（計画）は全産業で 10.3% 増と、前年に比べて大きく増加している。業種別に見ると、製造業が 10.6% 増と一時の落ち込みから急速に回復している。

図表 2-3-1 国内設備投資の動向（前年度比）



また、「法人企業統計調査」の結果によると、企業の設備投資額は、平成25年第2四半期以降、前年同期比で増加している状況が続いており、企業による設備投資が回復傾向にあることが分かる（図表2-3-2）。

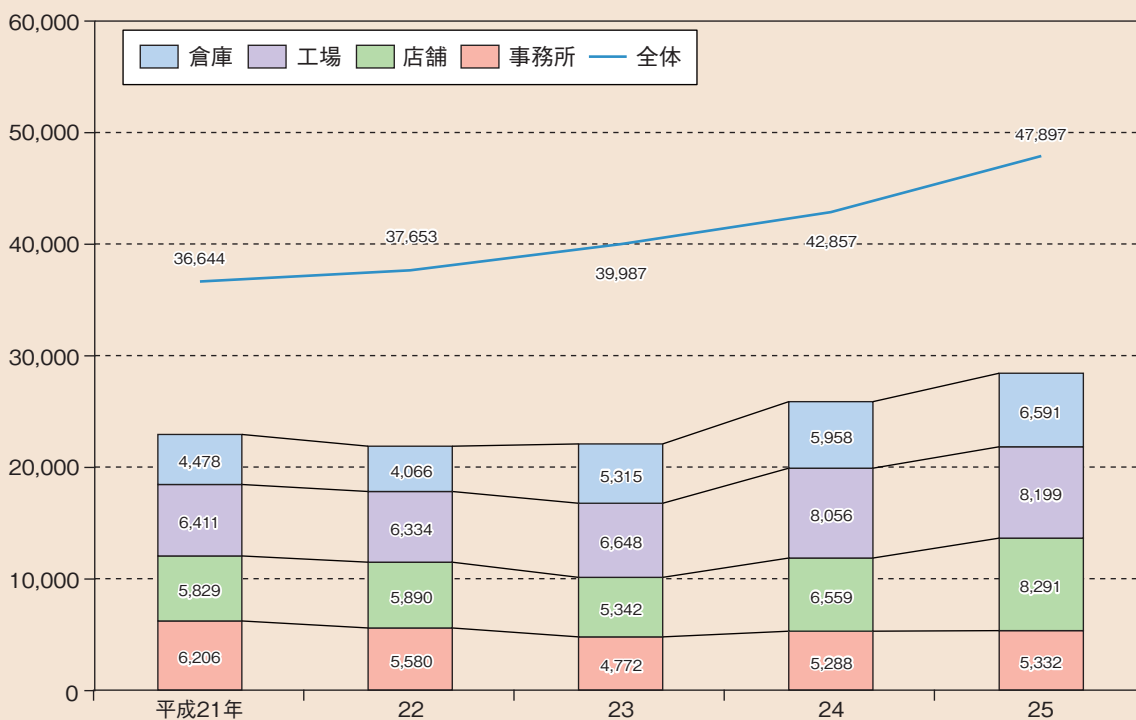
図表2-3-2 企業による設備投資額の推移（前年同期比）



次に、企業投資が拡大している分野について、建築着工統計調査の結果を基に、最近の動向を見てみると、平成25年における民間非居住建築物の着工床面積は、前年に比べ、全体で11.8%増加している。用途別に見ると、特に店舗8,291千㎡（対前年比26.4%増）、倉庫6,591千㎡（対前年比10.6%増）で大きく伸びていることが分かる（図表2-3-3）。

図表2-3-3 民間非居住建築物の着工床面積の推移（用途別）

（単位：千㎡）



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注：民間：会社、会社でない団体、個人。図表2-3-7も同じ。

2 分野別に見た企業投資の動向

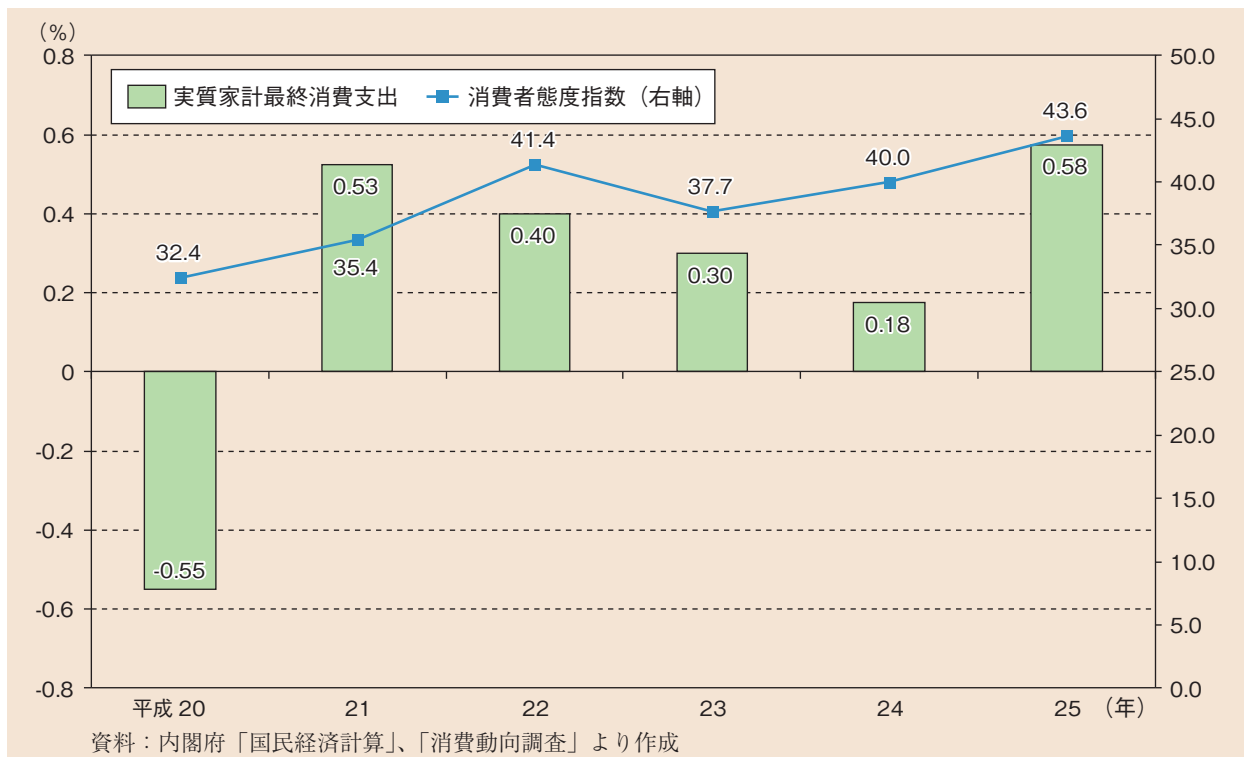
企業の設備投資が回復傾向にある中、昨年特に大きく着工床面積が増加した店舗・商業施設と倉庫・物流施設について、分析する。

① 店舗・商業施設の立地の動き (店舗・商業施設立地の増加)

家計による消費動向を見るために消費者態度指数⁷を見ると、平成22年に41.4であった消費者態度指数は、東日本大震災の発災以後低下したが、平成25年には、43.6に持ち直し、震災以前の水準を上回るなど、改善傾向にある。

また、家計消費の動向についても、平成21年以来5年連続で増加し続けているが、平成25年は対前年比0.58%と堅調に増加しており、消費に対する消費者の意欲の高まりが消費の増加につながっていると考えられる(図表2-3-4)。

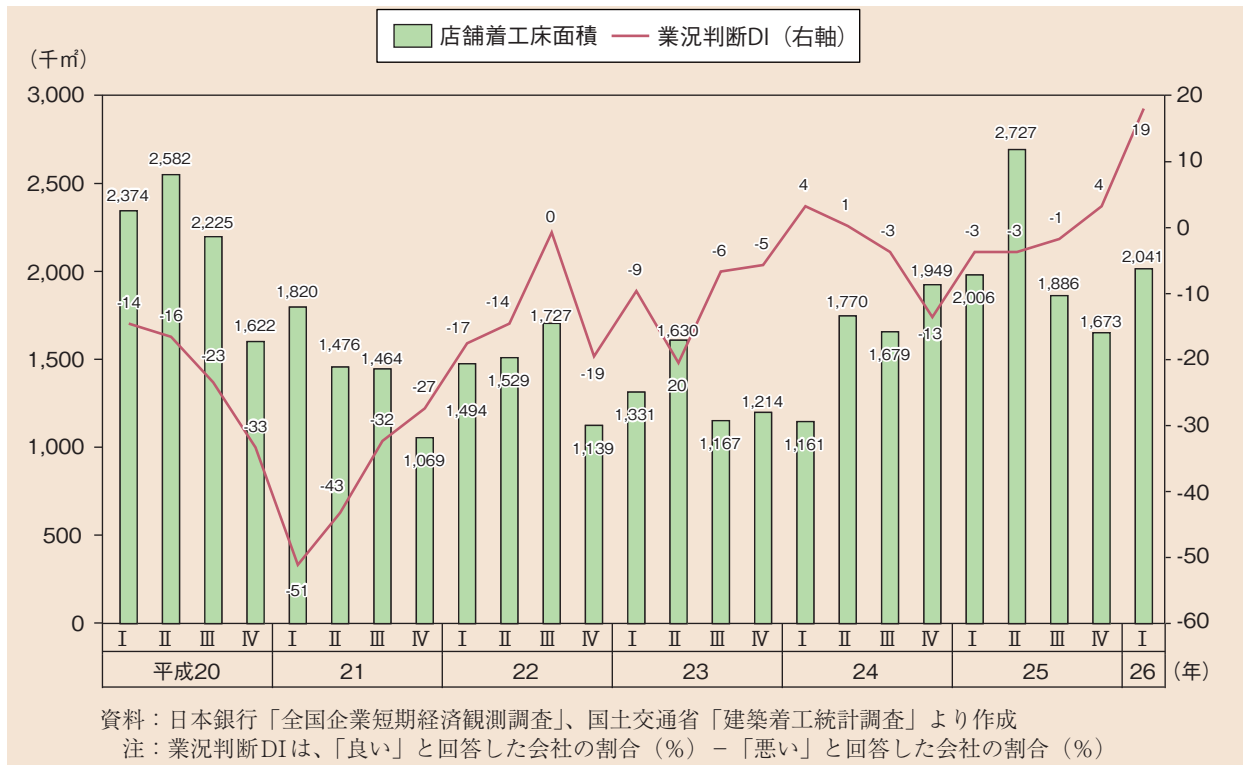
図表2-3-4 国内家計最終消費の動向(対前年比)と消費者態度指数の推移



⁷ 消費者の暮らし向き等に関する考え方の変化を捉える指標。

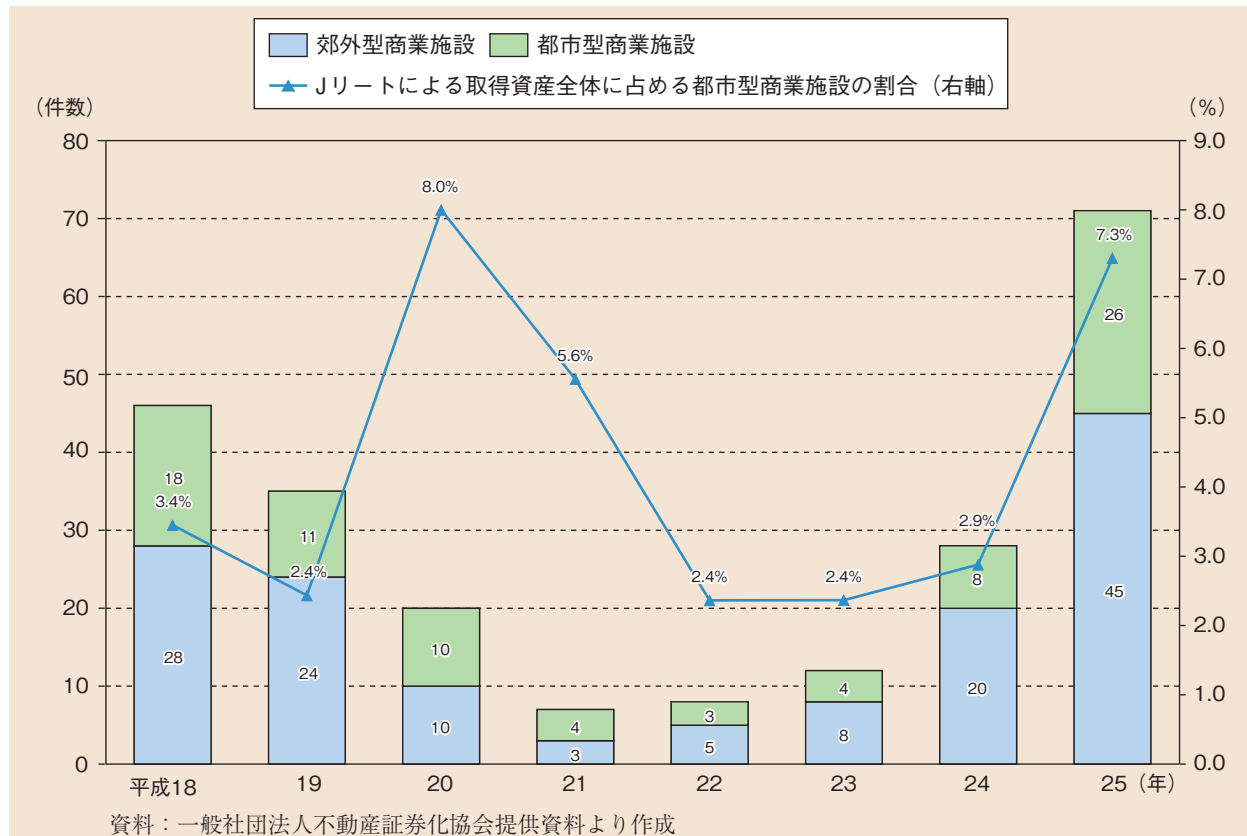
また、小売業の業況判断DIは平成25年も引き続き改善しており、前述した消費者の消費に対する積極的な姿勢や消費支出の回復傾向等を背景に、平成25年は店舗の着工床面積が大きく増加したと考えられる（図表2-3-5）。

図表2-3-5 小売業業況判断DIと店舗着工床面積



また、平成25年には、Jリートによる商業施設の取得件数は、71件（前年比154%増）と大きく増加し、特に、Jリートによる取得資産全体に対する都市型商業施設の取得割合が前年に比べて大きく上昇している（図表2-3-6）。最近では不動産証券化手法を活用した投資も増加しており、今後、大都市や中心市街地等の収益性、利便性の高い地域における商業施設の立地に際して、不動産証券化手法の活用がより一層進んでいくと考えられる。

図表2-3-6 Jリートによる商業施設の取得件数の推移



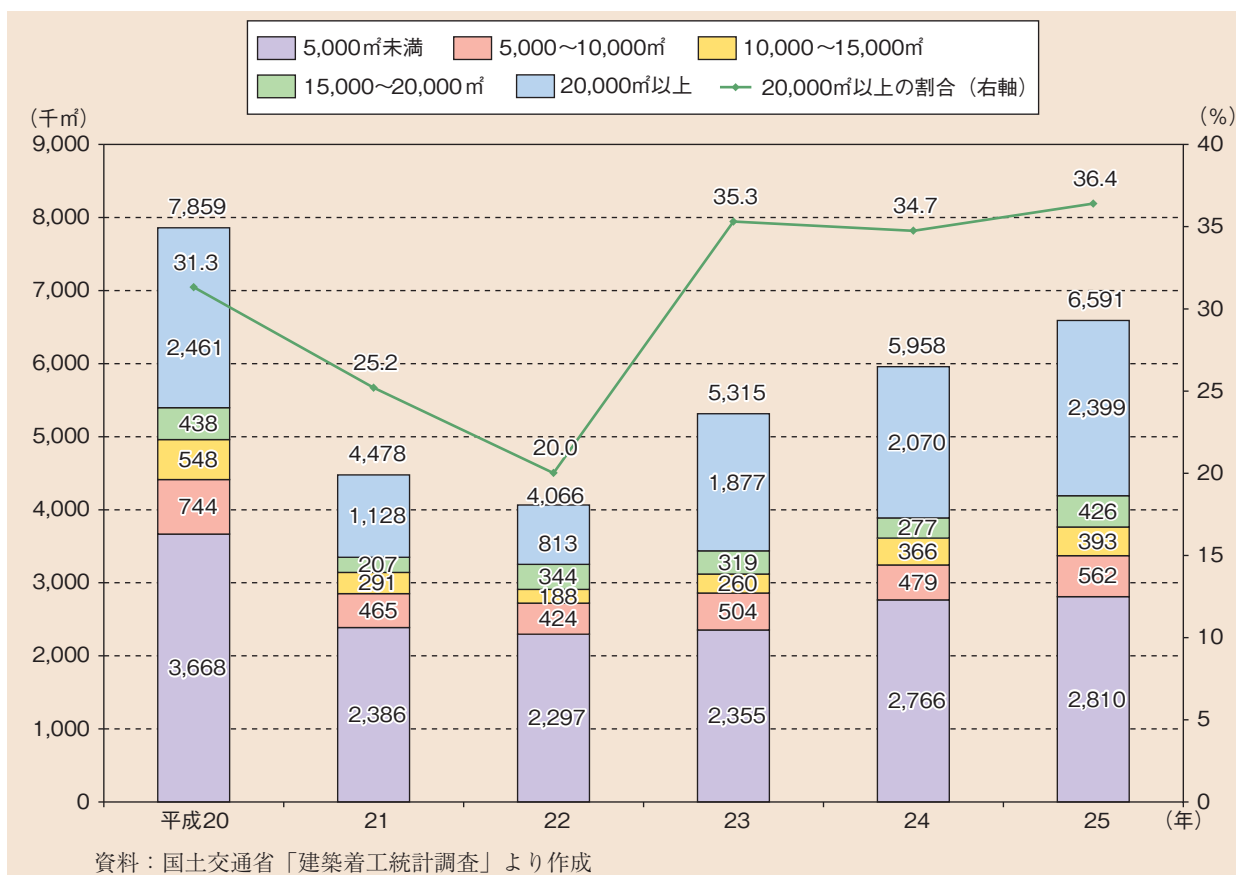
②倉庫・物流施設の立地の動き

(倉庫・物流施設立地の増加)

近年、倉庫の役割が変化しつつあり、一時的な保管のための場所としての機能に加えて、流通加工等も行うことができるような物流の総合的な拠点となりうる物流施設に対するニーズが高まっている。

平成25年における倉庫の着工状況を見ると、着工床面積ベースで約659万㎡となり、前年度比10.6%増加した。このうち20,000㎡を超える大規模な倉庫の着工が近年大きく増加しており、平成25年は全体の約36.4%を占めている（図表2-3-7）。

図表2-3-7 民間建築主による倉庫着工床面積の推移（規模別）

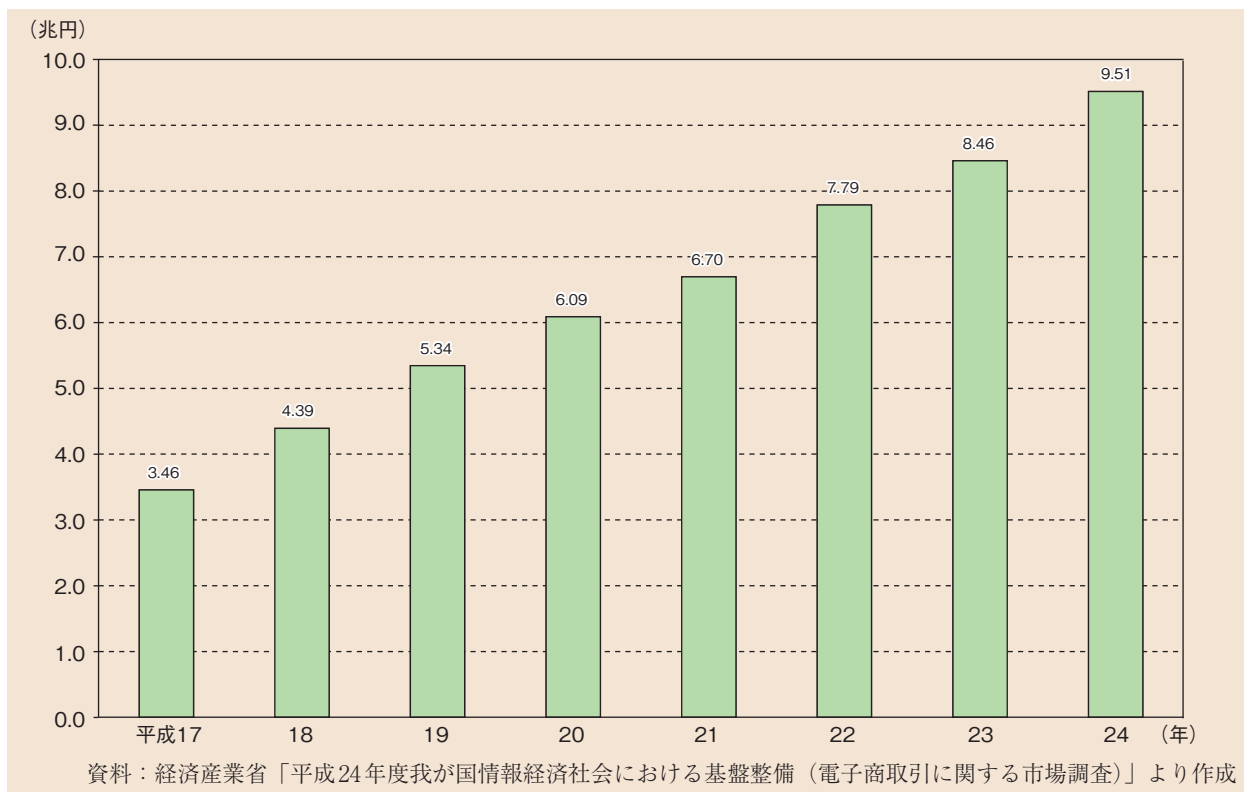


このように、大規模な物流施設が増加する背景には、大きく分けて3つの要因が考えられる。

第一に、近年、企業の物流戦略の変化により、3PL⁸事業者等による物流サービスの高度化・多様化が進んでいる。3PL事業者は、効率的な荷さばき等を可能とするために大規模な物流施設を求める傾向が強い。

第二に、電子商取引の拡大である。図表2-3-8は、消費者向け電子商取引市場の規模の推移を示したものだが、平成17年の約3.5兆円から平成24年には約9.5兆円へと急成長している。こうした電子商取引市場の発展に伴い、通販企業等の物流施設ニーズが拡大している。特に、電子商取引事業への参入者の増加とサービス内容の高度化によって、大量の荷物を保管するとともに、適時適切に配送できる体制を構築するため、大規模かつ高機能な物流施設に対するニーズが高まっている。

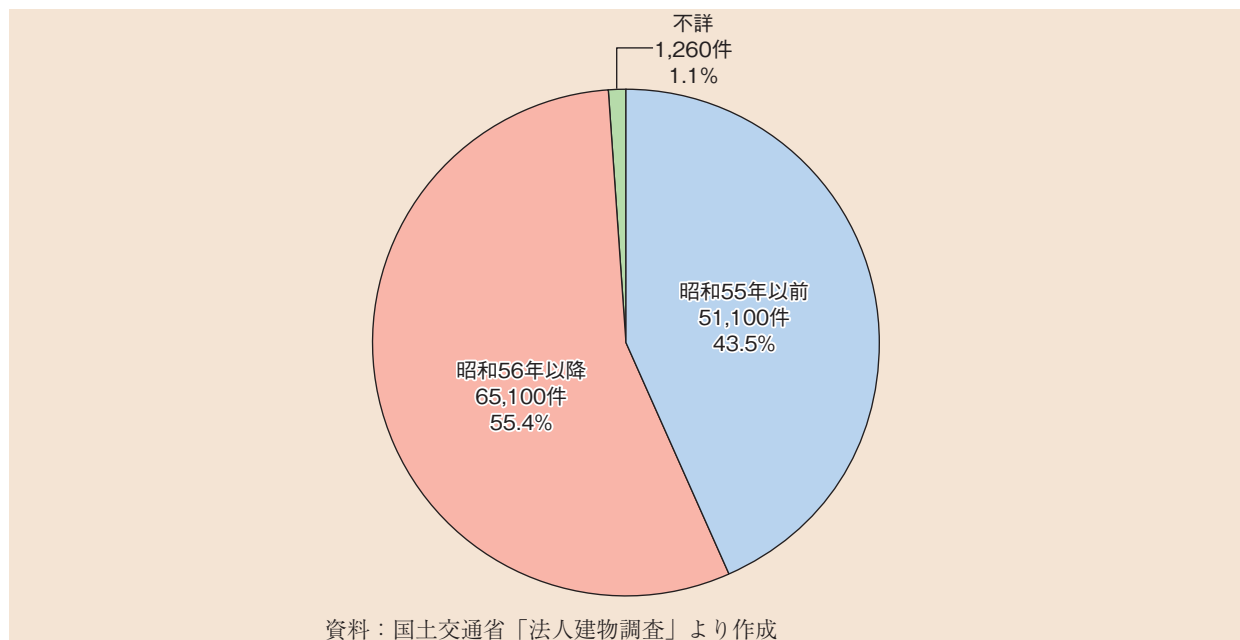
図表2-3-8 消費者向け電子商取引市場の規模の推移



⁸ 荷主企業に代わって、物流事業者等が最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築について包括的に受託し、実施すること。

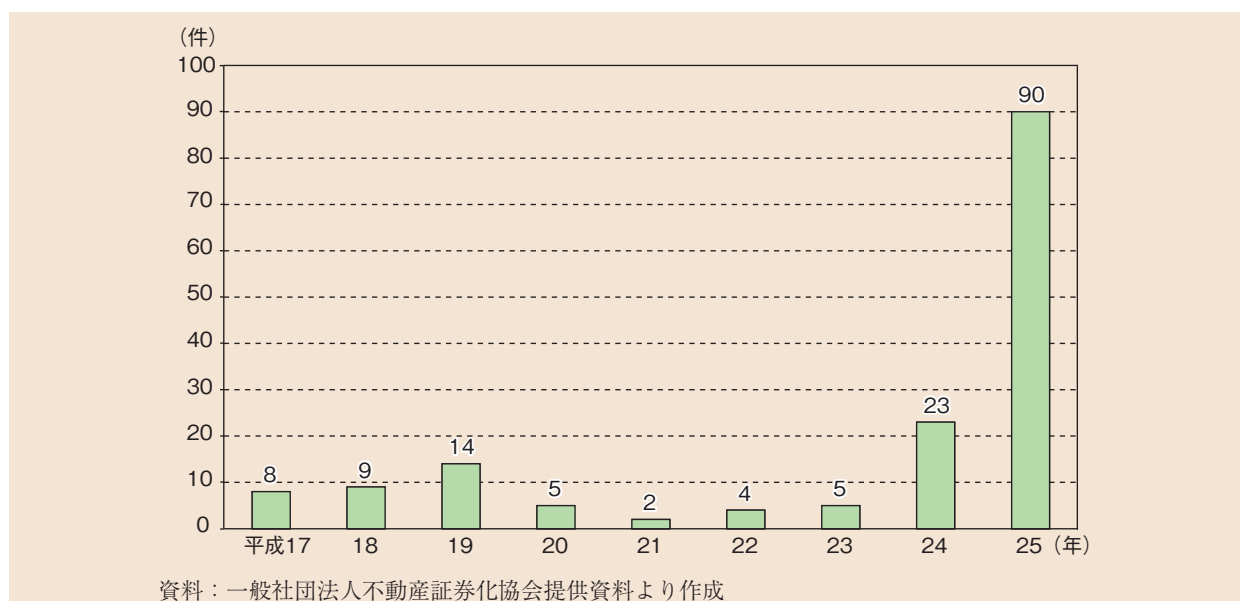
第三に、既存倉庫の老朽化の進展が物流施設の整備の必要性を高めている。我が国の物流ストックの約4割は、耐震基準が大きく変わった昭和56年より前に建築されたものとなっており、ITを活用した高機能な物流施設への更新ニーズは高いとされている（図表2-3-9）。

図表2-3-9 建築時期別に見た倉庫ストック



このような物流施設に対する需要の拡大を背景に、不動産証券化手法の活用等による投資の拡大も進んでおり、例えば、Jリートによる物流施設の取得について見ると、物流施設に特化して投資を行う投資法人の上場が相次いだこともあって、平成25年は大きく実績を伸ばしており、過去最高の90件を記録した（図表2-3-10）。

図表2-3-10 Jリートによる倉庫の取得件数の推移



コラム

近年増加している大規模物流施設

近年、物流施設が増加していることは既に述べた通りであるが、ここでは神奈川県座間市に立地する「プロロジスパーク座間」（「プロロジスパーク座間1」及び「プロロジスパーク座間2」の総称。以下、「両施設」という。）の事例を取り上げる。「プロロジスパーク座間1」は平成21年竣工、敷地面積約6万㎡、延床面積約14万㎡、5階建て、「プロロジスパーク座間2」は平成24年竣工、敷地面積約5万㎡、延床面積約12万㎡、5階建ての大規模物流施設である。株式会社プロロジスが開発・運営・管理を行っており、物流事業者等のニーズに応じて賃貸している。

図表 工場跡地に立地した大規模物流施設



資料：(株)プロロジスより提供（「プロロジスパーク座間1」（右）と「プロロジスパーク座間2」（左））

荷物の保管を主目的とする従来型の倉庫と異なり、電子商取引の増加等に対応して通過型の貨物を効率よく配送するための様々な工夫がなされている。例えば、両施設においては、大型ランプウェイが2基（上り専用、下り専用）備えられ、車両動線はすべて一方通行となっているとともに、各階へは40フィートコンテナトレーラーがスムーズにアクセスできる設計となっている。また、庫内には荷さばきや仮置きをするスペースも十分確保され、水平移動のみの荷捌きによる搬出入時間の短縮によりコストの縮減も可能となっている。

こうした大規模物流施設が雇用等の地域経済に与える効果は大きく、両施設でもパートタイム労働者や派遣社員を含め約1,600名の従業員を雇用している。従業員用の施設も充実しており、レストランやコンビニなどを備える。さらに両施設の屋根には合計2MWの太陽光発電システムを導入し、外壁には省エネ効果の高い壁材を採用した他、「CASBEE ー新築」Sランク認証の取得など、環境に配慮した施設開発を行っている。加えて、入居する事業者の事業継続性を重視した免震構造の採用や、自家発電設備の導入により、停電後ただちに自動で起動し無給油で72時間の連続運転が可能となっている。

本事例は、大規模工場跡地という未利用地を用途転換により有効利用した事例としても注目される。

第4節 家計の土地需要の動向

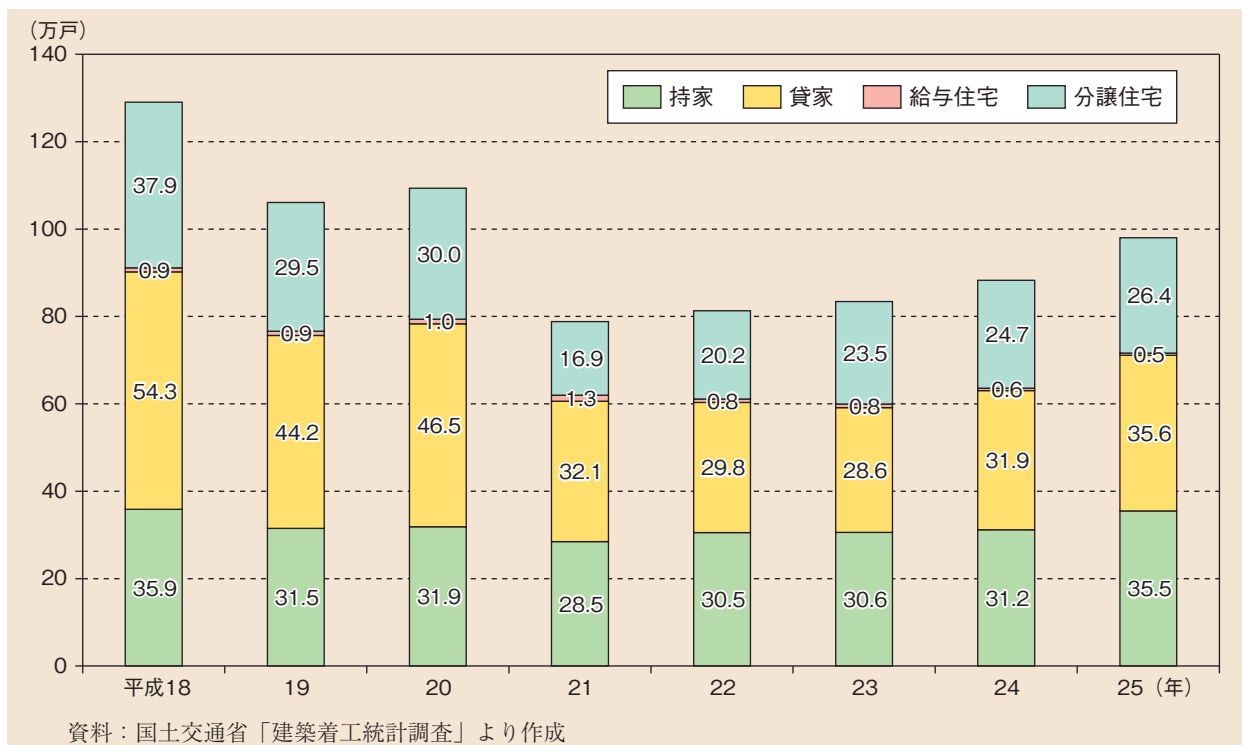
本節では、家計の土地需要について、住宅着工の状況の観点から概観する。

1 住宅着工の増加の背景

建築着工統計調査より利用関係別の住宅着工動向を見ると、平成25年は、持家が35.5万戸（前年比13.9%増）、貸家が35.6万戸（前年比11.8%増）、分譲住宅26.4万戸（前年比6.9%増）となっている。

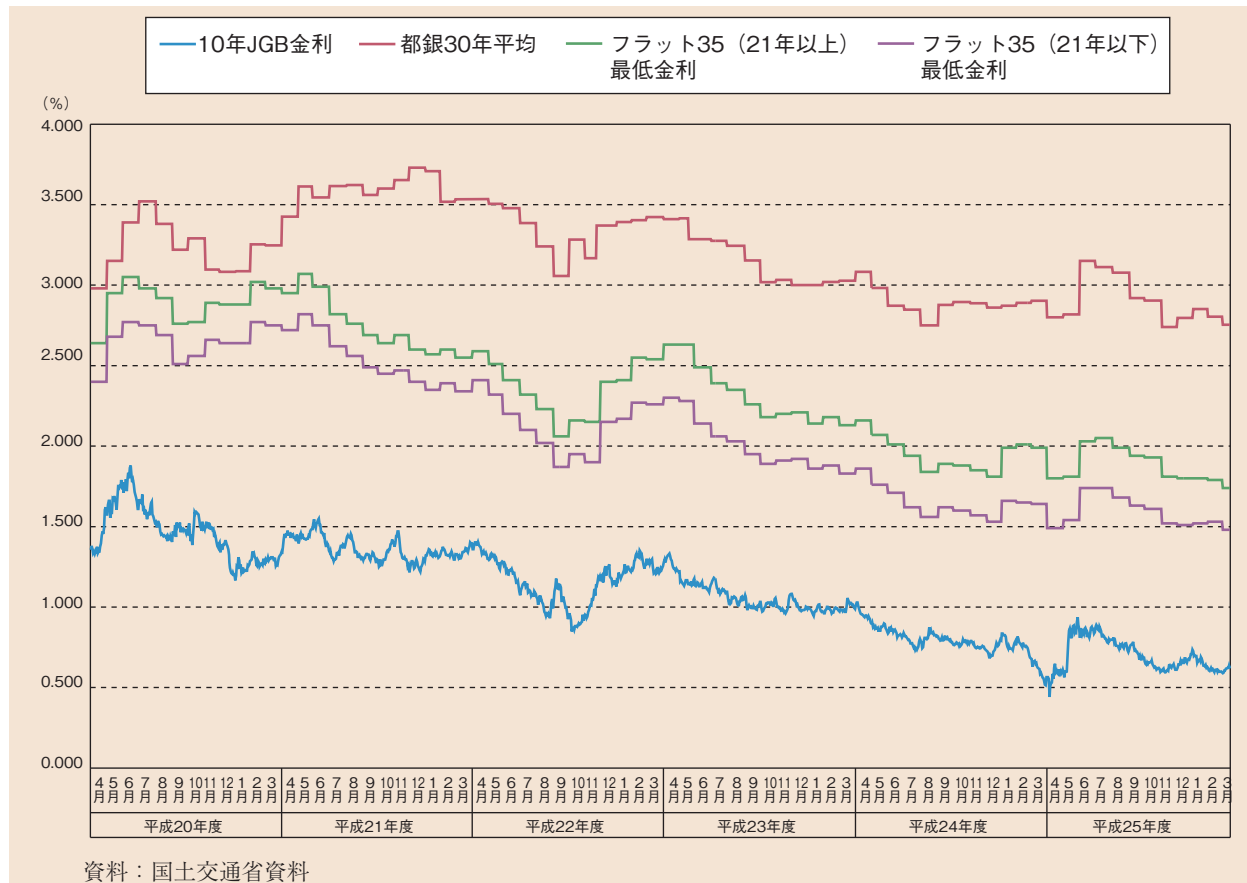
住宅着工戸数は、金利の低下等による資金調達環境の改善や住宅ローン減税等の住宅支援策の下支えもあって、平成21年後半以降、緩やかな回復傾向が続いていたが、平成25年は、消費税率の引上げに伴う駆け込み需要の影響もあいまって、持家、貸家、分譲住宅の全てで着工が大きく増加した（図表2-4-1）。

図表2-4-1 住宅着工戸数の推移（利用関係別）



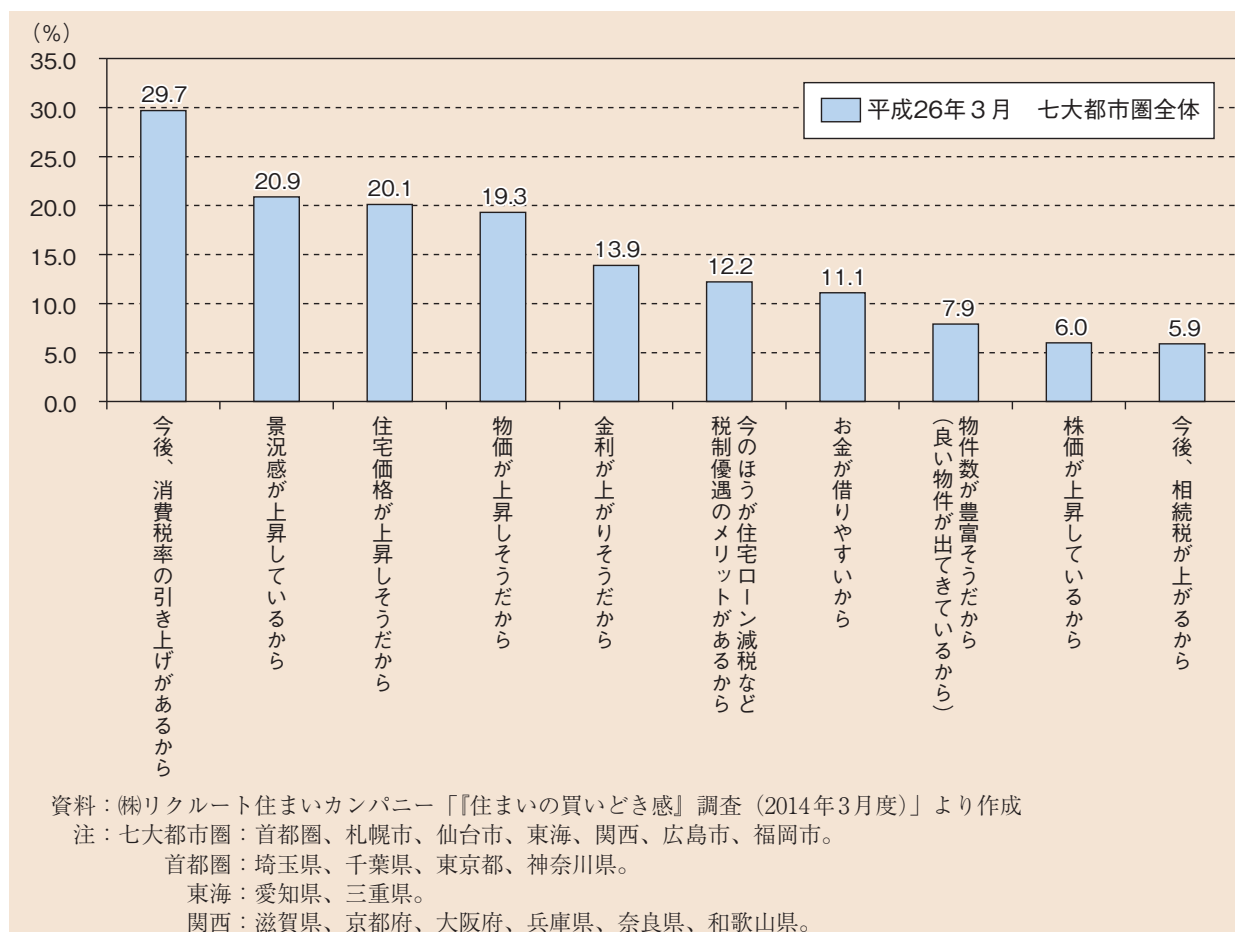
住宅着工が増加した背景について、住宅取得時における資金調達面について見ると、近年、住宅ローン金利の低下が進んでいるが、平成25年においては、都市銀行等が提供する住宅ローン金利がさらに低下傾向となったこと等により、融資による資金調達が一層容易になったと考えられる（図表2-4-2）。

図表2-4-2 フラット35の金利の推移、民間金融機関の貸出金利



また、民間会社の調査によると、今が買いどきだと感じる理由の上位は、「今後、消費税率の引き上げがあるから」、「景況感が上昇しているから」、「住宅価格が上昇しそうだから」、「物価が上昇しそうだから」、「金利が上昇しそうだから」等が多く挙げられており、住宅需要の背景として、消費税率の引上げに伴う駆け込み需要に加えて、景況感の回復や将来の住宅価格の上昇予想等から、国民が住宅取得に対してより積極的な意向を持っていることがうかがえる（図表2-4-3）。

図表2-4-3 買いどきだと感じる理由



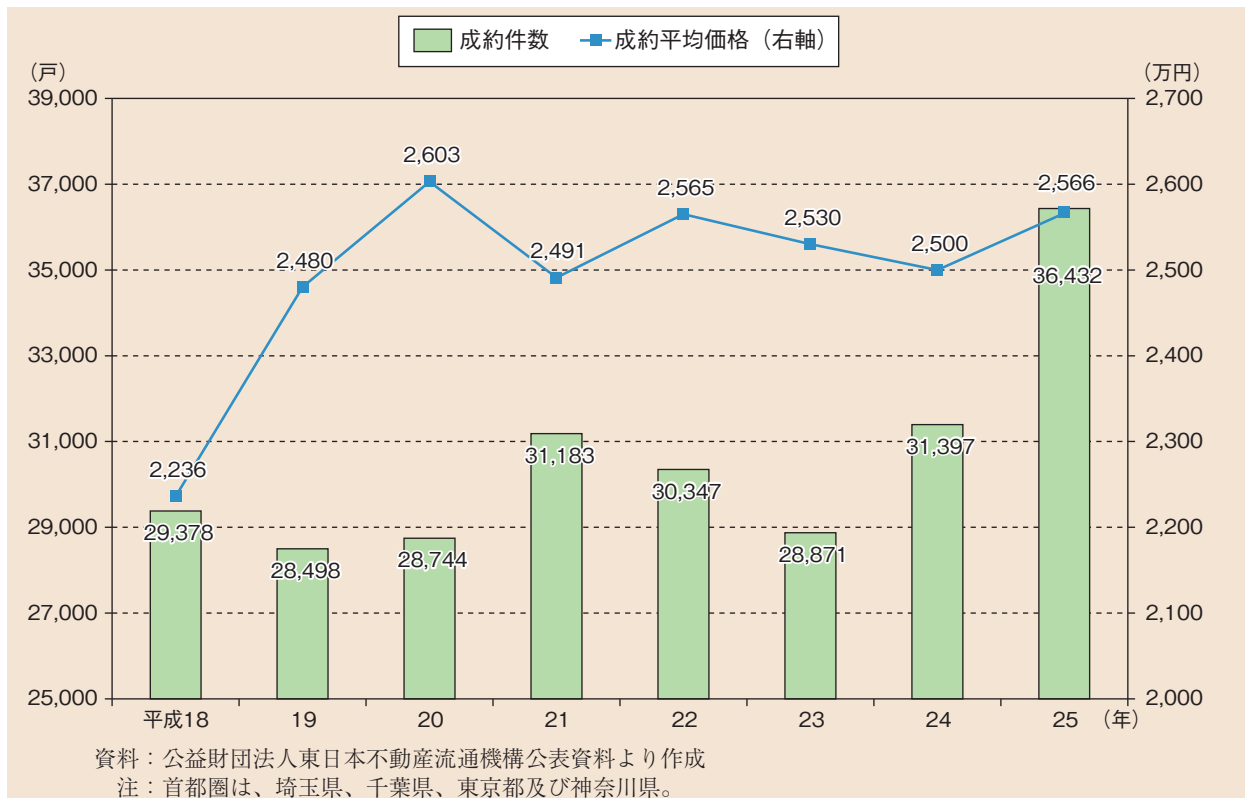
このように、平成25年の住宅着工が増加した背景としては、金利の低下等による資金調達環境の改善や、消費税率引上げに伴う駆け込み需要、景況感の回復等により、住宅取得意欲が大きく改善したことがあると考えられる。

(中古マンション市場の活性化)

また、平成 25 年の住宅市場において、特に目立った動きとして、中古マンション市場の活性化が挙げられる。

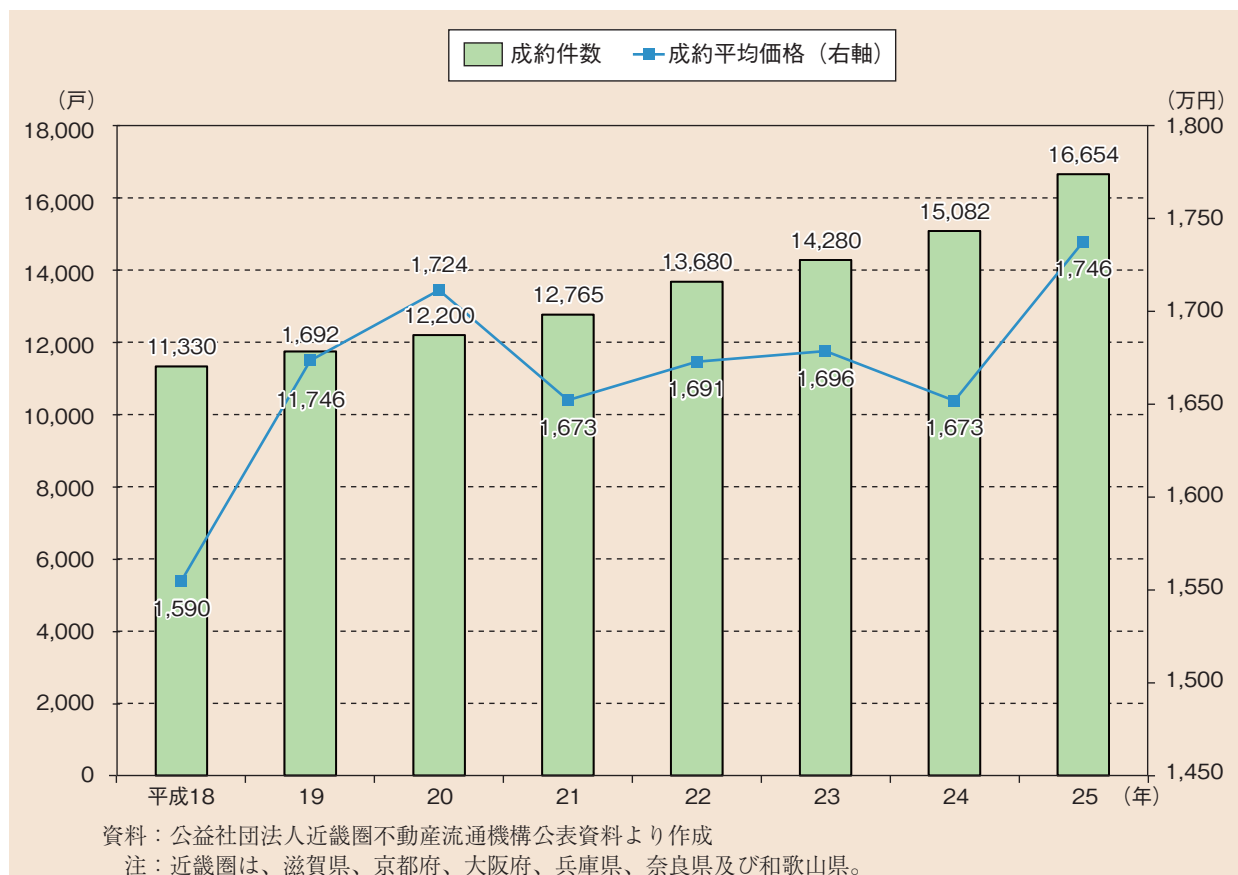
公益財団法人東日本不動産流通機構によると、平成 25 年の首都圏中古マンション市場の成約戸数は、前年を上回り、36,432 戸（前年比 16.0%増）となったほか、成約平均価格は前年から 3.5%上昇して、2,566 万円となった（図表 2-4-4）。

図表 2-4-4 首都圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



また、公益社団法人近畿圏不動産流通機構によると、平成25年の近畿圏中古マンション市場の成約戸数は、前年を上回り、16,654戸（前年比10.4%増）となったほか、成約平均価格は前年から4.4%上昇して、1,746万円となった（図表2-4-5）。

図表2-4-5 近畿圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



このように、首都圏、近畿圏のいずれにおいても、中古マンション市場が拡大しつつある。

2 中古住宅の流通拡大

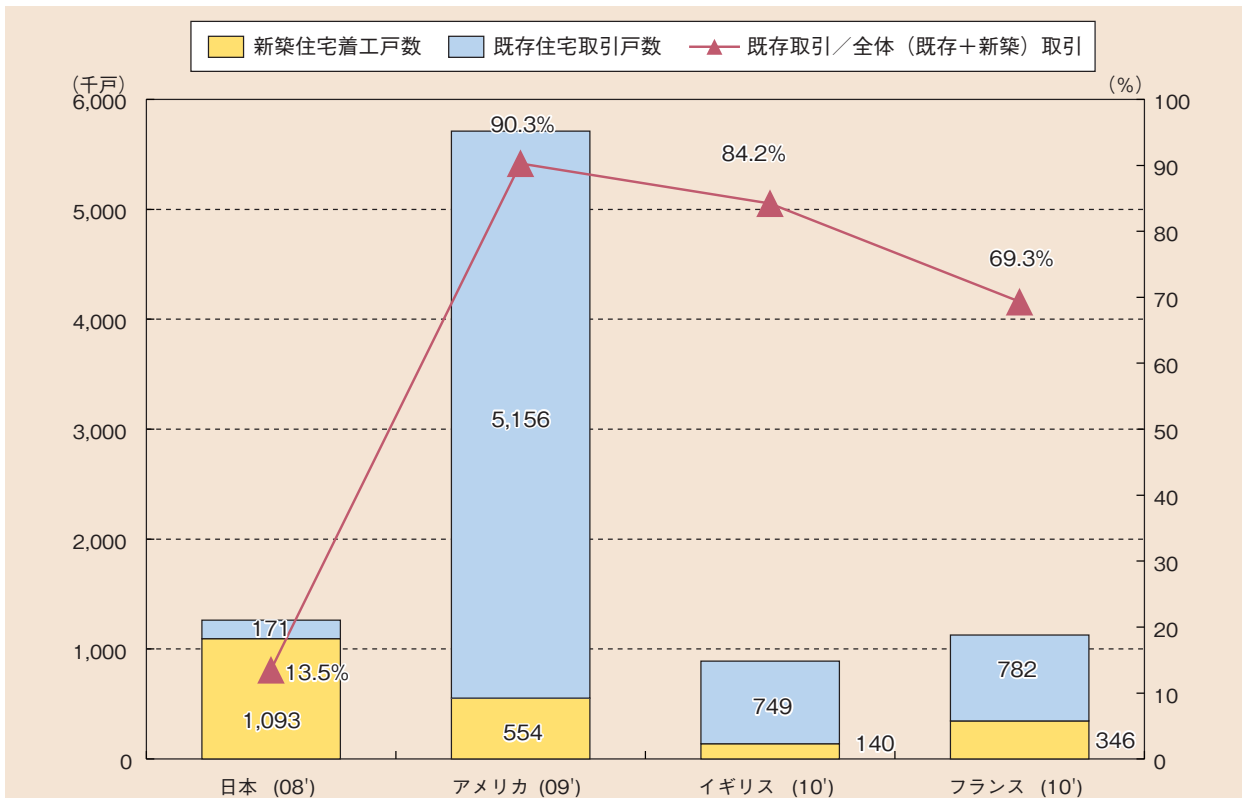
(中古住宅流通市場の現状と課題)

人口減少や少子高齢化に直面している我が国においては、住宅を含めた既存ストックの有効活用が喫緊の課題となっている。

住宅の質の向上、環境負荷の低減、国民の住生活の向上を図り、将来的に市場の拡大を図っていくためにも、中古住宅の質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することが重要である。

しかしながら、我が国の住宅流通に占める中古住宅のシェアは、平成20年時点で約13.5%となっており、アメリカ(90.3%)やイギリス(84.2%)といった欧米諸国と比べて低い状況にある(図表2-4-6)。

図表2-4-6 中古住宅流通シェアの国際比較



資料：

日本：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成21年計）」（データは2008年）

アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」（データは2009年）
<http://www.census.gov/>

イギリス：Department for Communities and Local Government「English Housing Survey」（データは2010年）
<http://www.communities.gov.uk/>

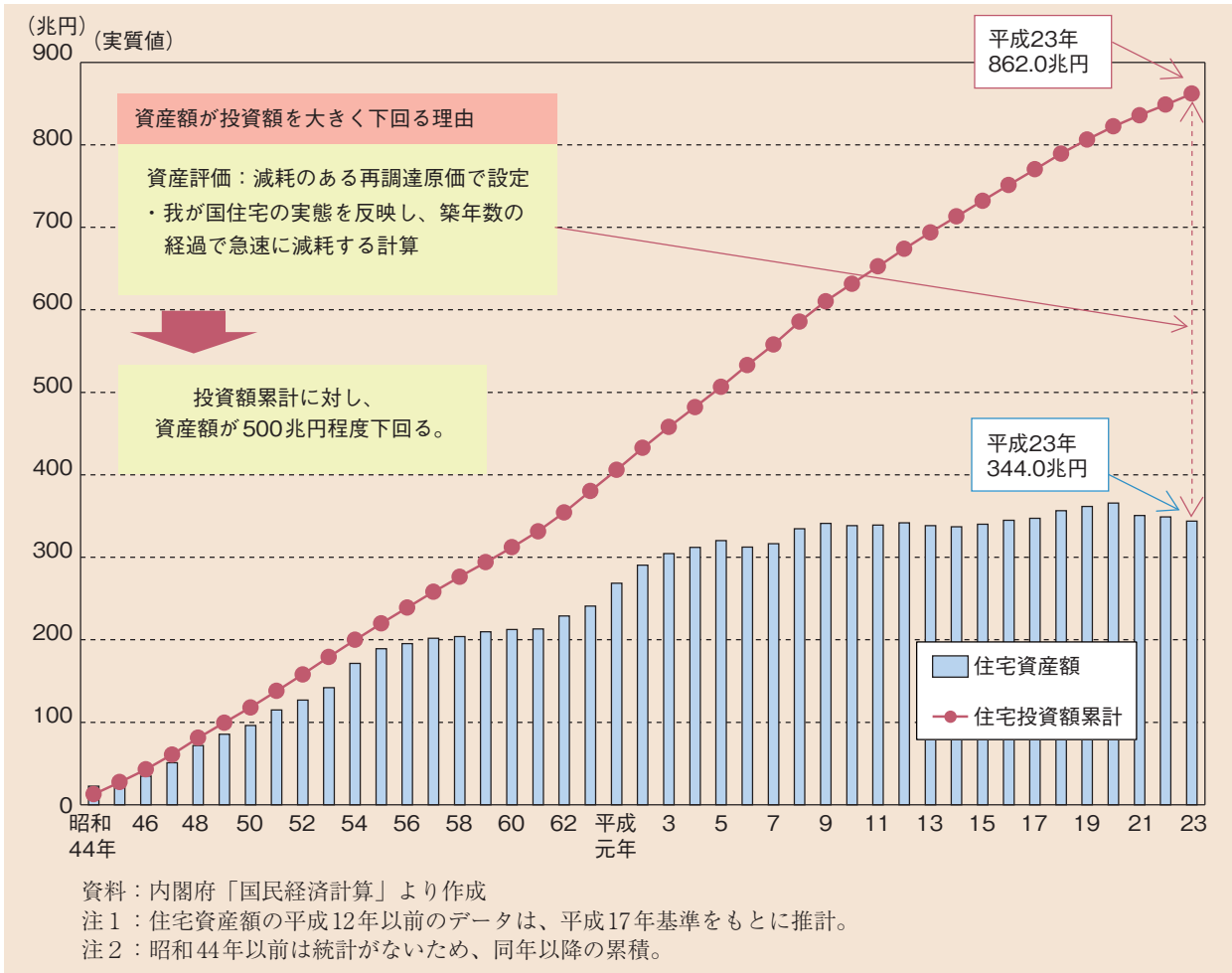
フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」
 「Conseil général de l'environnement et du développement」（データは2010年）
<http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

注1：フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

注2：イギリス：住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。

また、我が国の住宅ストックの現在評価額は、平成23年時点で約340兆円となっているが、これまでの住宅投資の累計額が約860兆円に上るのに対し、約500兆円程度小さい額となっている（図表2-4-7）。

図表2-4-7 日本における住宅ストックの現在評価額と住宅投資の累計額



このように、我が国において中古住宅の流通シェアが諸外国に比べて低く、また、住宅への投資額が資産として積み上がらないことの要因として、市場において、木造戸建て住宅であれば築後20～25年で価値をゼロとみなす評価慣行が存在する問題や、消費者が良い住宅を判別しにくい、住宅の質に対する不安を抱えているといった市場における情報不足の問題がある。

このような中古住宅市場に存在する課題に対応するため、国土交通省では、中古住宅に係る適切な建物評価手法の検討、不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理する仕組みの検討及び宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）と中古住宅取引に係る他の専門事業者の連携によるサービス提供の支援等の施策を実施している。

今後、住宅資産の価値増大と流通・活用促進が進めば、消費や投資の拡大が期待でき、日本経済に好循環をもたらすと考えられる。

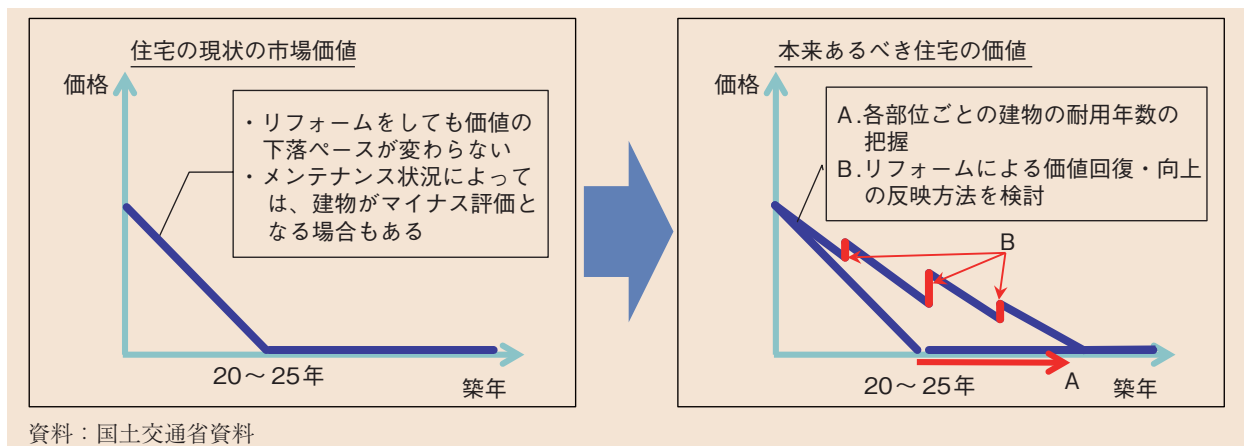
さらに、今後、高齢化が一層進む中で、高齢者のニーズに合わせた住み替えが可能になるほか、若年層が高齢者の保有していた住宅を取得することで、低廉な住居費で子育てニーズ

に即した住まいの確保が可能になるなど、我が国における住生活のあり方を変え得る意味で社会的な効果も極めて大きい。

(中古戸建て住宅に係る建物評価の改善)

現在、取引市場において、中古戸建て住宅は、住宅の状態にかかわらず、木造であれば一律に築後20～25年程度で価値をゼロと評価する慣行が存在する(図表2-4-8)。また、明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォーム(設備の定期更新等)を行った場合も価格に反映されないことが一般的である。しかしながら、近年、築後30年以上の物件が流通する割合が増加しており、また、認定を受けた長期優良住宅のように、適切な維持管理を前提として100年以上の使用を想定する住宅も供給されていることに鑑みると、このような取引市場における評価は、住宅の本来あるべき価値を反映していないと言わざるを得ない。

図表2-4-8 住宅の現状の市場価値の変化



そこで、中古戸建て住宅の取引市場における評価の現状を改善するため、国土交通省では平成25年度に学識者等からなる「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」を設置し議論を行い、平成26年3月、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」をとりまとめた。

指針においては、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう、住宅を基礎・躯体と内外装・設備に大きく分類し、基礎・躯体については、性能に応じて、20年より長い耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば100年超の耐用年数とすることを許容すること、基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映すること等を評価の改善の基本的な考え方として示している。

今後は、上記指針に示された評価方法を不動産市場・金融市場に定着させるため、宅建業者が使用する評価ツールや不動産鑑定士のための具体的な評価方法の検討、消費者にとってわかりやすい評価結果の見せ方の検討を進める。あわせて、国土交通省では、平成25年9月より、中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会し、率直かつ自由な意見交換を行う「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設置しており、この場においても、上記建物

評価指針の不動産市場・金融市場への定着に向けた議論を継続していくこととしている。

(不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理する仕組みの検討)

消費者が物件購入の際に必要な情報（例えば住宅の過去の取引履歴や周辺の都市計画情報等）は様々な主体に分散して保有されており、宅建業者が一覧性をもって消費者に届けることが難しい現状にある。

この解消のため、これらの情報を効率的に集約・管理するシステムを整備し、宅建業者が消費者により充実した情報を提供できるようにすることで、消費者が合理的に物件を選択できる環境を整え、市場の透明化を進めることが重要である。

システムの整備に向け、国土交通省においては、平成 25 年度に、システムに集約する情報項目や利用方法等のシステムの基本的なあり方を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」をとりまとめたところであり、平成 26 年度にはこの基本構想をもとに、一部の地域における試行運用・検証の実施に向けたプロトタイプシステムの構築を行う予定である。

(宅建業者と中古住宅取引関係の専門事業者の連携による消費者へのサービス提供)

さらに、中古住宅は、維持管理や経年劣化の程度が物件ごとに異なるため、買い主が住宅の品質等に関して不安を感じ購入を躊躇する一因となる。また、中古住宅購入者は、取引に際して、耐震診断、建物検査、シロアリ検査、不動産鑑定評価、リフォーム業者の斡旋等の関連サービスを求める傾向にある。このため、住宅購入時に宅建業者により、これらの中古住宅取引に特有の各種サービスの提案・案内がなされることが重要である。

そこで、多様な消費者ニーズに対応するため、宅建業者を中心として、リフォームやインスペクション（建物検査）等関連する分野の専門事業者との連携体制を構築し、研修や講習などを通じて不動産取引時の各種サービスの提案能力の向上を図るとともに、パッケージ商品やワンストップサービスを開発・提供することにより、消費者が安心して中古住宅の取引を行うことができるよう流通市場の環境整備を図ることが重要である。

国土交通省においては、平成 24 年度より、各地域において上記のような連携体制の構築やビジネスモデルの開発を支援してきたところであり、平成 25 年度までに全国で 14 の協議会が設立され、それぞれの地域の特性に応じた取組が行われている。

さらに、中古住宅の質に対する消費者の不安を解消するためには、このような事業者の連携によるビジネスモデルの開発により、各種サービスを円滑に提供するほか、売り主からの物件情報の開示や買い主への情報提供を促進することにより、物件に係る情報提供を充実させることも重要である。

このため、国土交通省においては、今後、宅建業者が他の専門事業者と連携し、売り主からの情報開示や買い主の情報収集を補助する取組を推進することで、消費者が安心して取引を行うことができる環境の整備を図ることとしている。

コラム

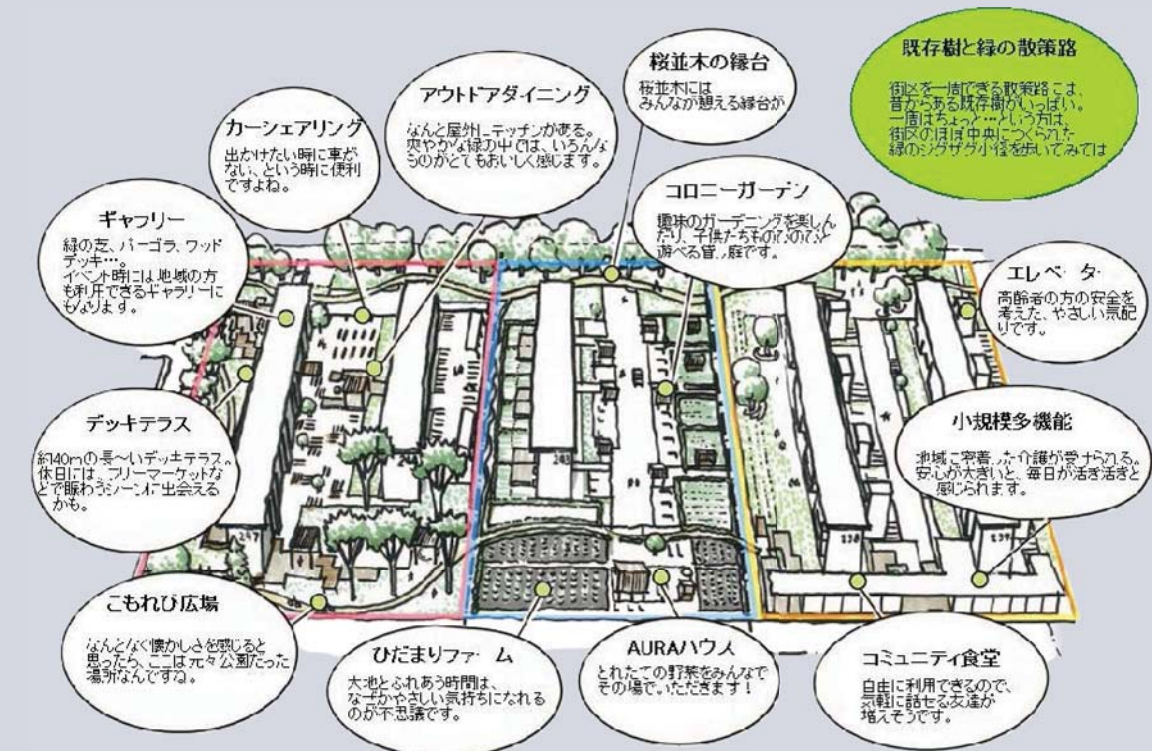
住棟リノベーションによる住宅団地の再生

高度経済成長期に全国で大量供給された住宅団地の老朽化の進行が課題となっており、その再生が急務である。

このような状況の下、独立行政法人都市再生機構では、持続可能なまちづくりを図る観点から、団地の全面建替え等の従来の団地再生手法に加えて、賃貸住宅を住棟単位で改修し有効活用することとした。これまでの賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用することで、団地や周辺地域の魅力向上を図っている。

「たまむすびテラス」(東京都日野市 「多摩平の森 住棟ルネサンス事業」)

昭和33年から入居が開始された多摩平団地において、建替事業により全て空き住戸となった5棟について、民間事業者に対し15~20年間の定期借家契約で住棟の躯体を賃貸し、団地の持つ豊かな緑や外部空間の継承を図りつつ、民間事業者の創意工夫によりリノベーション(改修)を行った。これにより、団地型シェアハウス、菜園付き住宅、サービス付き高齢者向け住宅等として再生するなど、歴史ある団地空間の魅力を再発見するとともに、これまでにない新たな価値を付加することで、新たな団地再生手法を実現している。



第5節 まとめ

以上のように、平成26年地価公示を見ると、三大都市圏、地方圏とも回復基調にあるが、三大都市圏では中心部から周辺部へと地価上昇の動きが拡大した一方、地方圏では、限られた地域での上昇にとどまっており、下落が続いている地域もまだ多い。また、上昇した地点を中心に動きを見ると、最近の地価の動向が、土地の収益性や利便性を重視した実需による変動となっていることが分かる。

一方、土地需要を支える我が国の不動産投資市場の動向を見ると、平成25年は、特に、Jリートによる資産取得額が過去最高となるなど、市場が活性化している。さらに、企業の設備投資についても、商業施設や物流施設で証券化手法等を活用した投資の増加の動きが見られ、家計の住宅投資も景況感の回復や低金利等により大きく改善が見られたところである。

このように、最近の地価の動向は、景気回復の動きが広がったことなどにより、不動産投資市場が活性化し、家計や企業の投資活動にも改善の動きが見られたことで、特に、収益性や利便性の高い地域から、回復の動きが広がってきたものと考えられる。

我が国の地価は、バブル崩壊以後、長期的に下落傾向が続いてきたところであるが、今後、我が国経済の持続的な成長に伴い、資産デフレから脱却し、地価の回復の動きが地方圏も含めて全国的に持続的に広がることで、それがマクロ経済にも影響を及ぼし、デフレ脱却を確実なものとするのが期待される場所である。このため、今後とも土地の流動化・有効利用の促進を図りつつ、地価等の動向については、地価公示や不動産価格指数等により、よく注視していく必要がある。

また、最近の国民の意識の変化や企業投資の動向等を踏まえると、今後、収益性、利便性を重視した土地需要の傾向が更に強まっていくと考えられることから、各地域において、不動産の実質的な価値の向上を図り、土地の収益性や利便性を向上させるための取組を講じていくことが重要である。

第3章

低・未利用地の有効利用による 地域価値の向上

今後、我が国では、人口減少など経済社会構造が大きく変化することが見込まれ、これに伴い、土地に対する需要や土地利用が変化する中で低・未利用地が増加していくことが予想される。こうした低・未利用地を有効利用し、地域価値の向上に結びつけていくことは、今後の重要な課題となっている。

こうした認識のもと、本章では、第1節において、人口減少・少子高齢化、産業構造の変化などの経済社会構造の変化を概観するとともに、低・未利用地の増加の状況及びこれに対する国民の意識について分析する。第2節では、低・未利用の公有地や空き地・空き家等を有効利用し、不動産価値や地域価値の向上に成果を挙げている各地域の取組を取り上げ、成果を挙げている要因等について分析する。

第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加

1 経済社会構造の変化と土地利用への影響

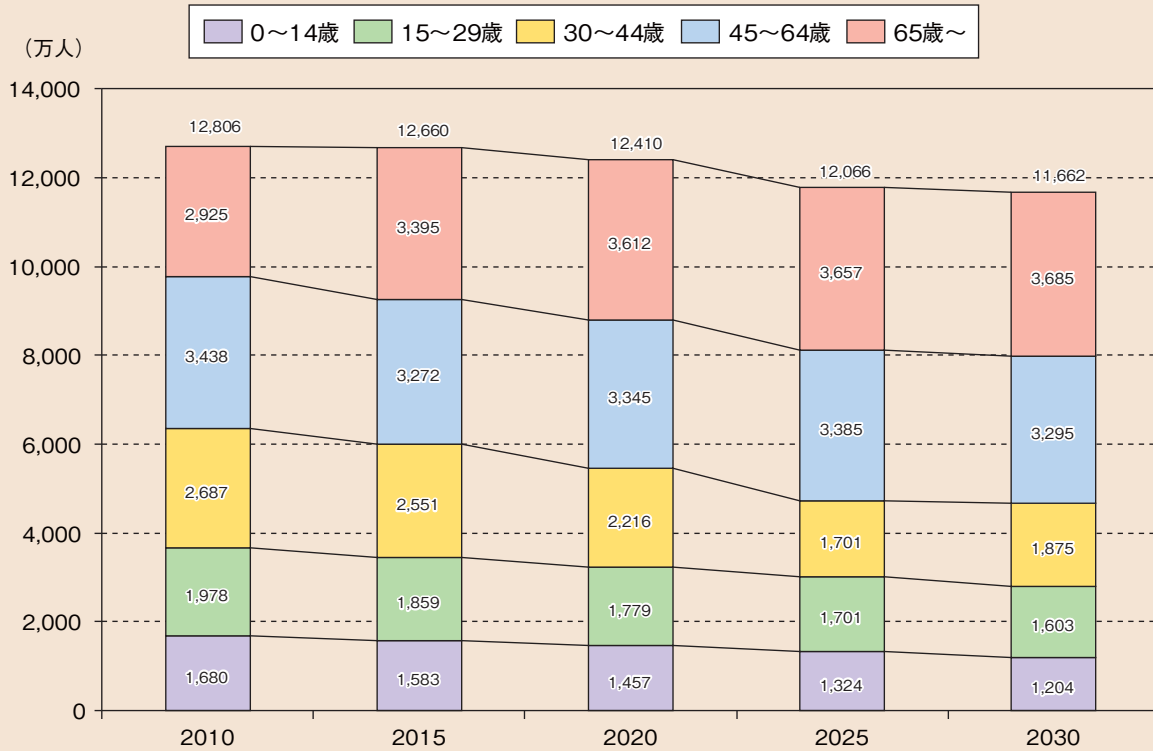
(1) 人口減少・少子高齢化の進展の影響

(人口減少・少子高齢化の状況)

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」の中位推計によれば、我が国の将来人口は、平成22年(2010年)の1億2,806万人から、平成42年(2030年)には8.9%減少し、1億1,662万人となる見込みである。

また、高齢化の進展により、高齢者は増加を続け、平成42年(2030年)には65歳以上の高齢者が総人口の31.6%を占めると予想されている(図表3-1-1)。

図表 3-1-1 年齢層別人口推移



資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」より作成

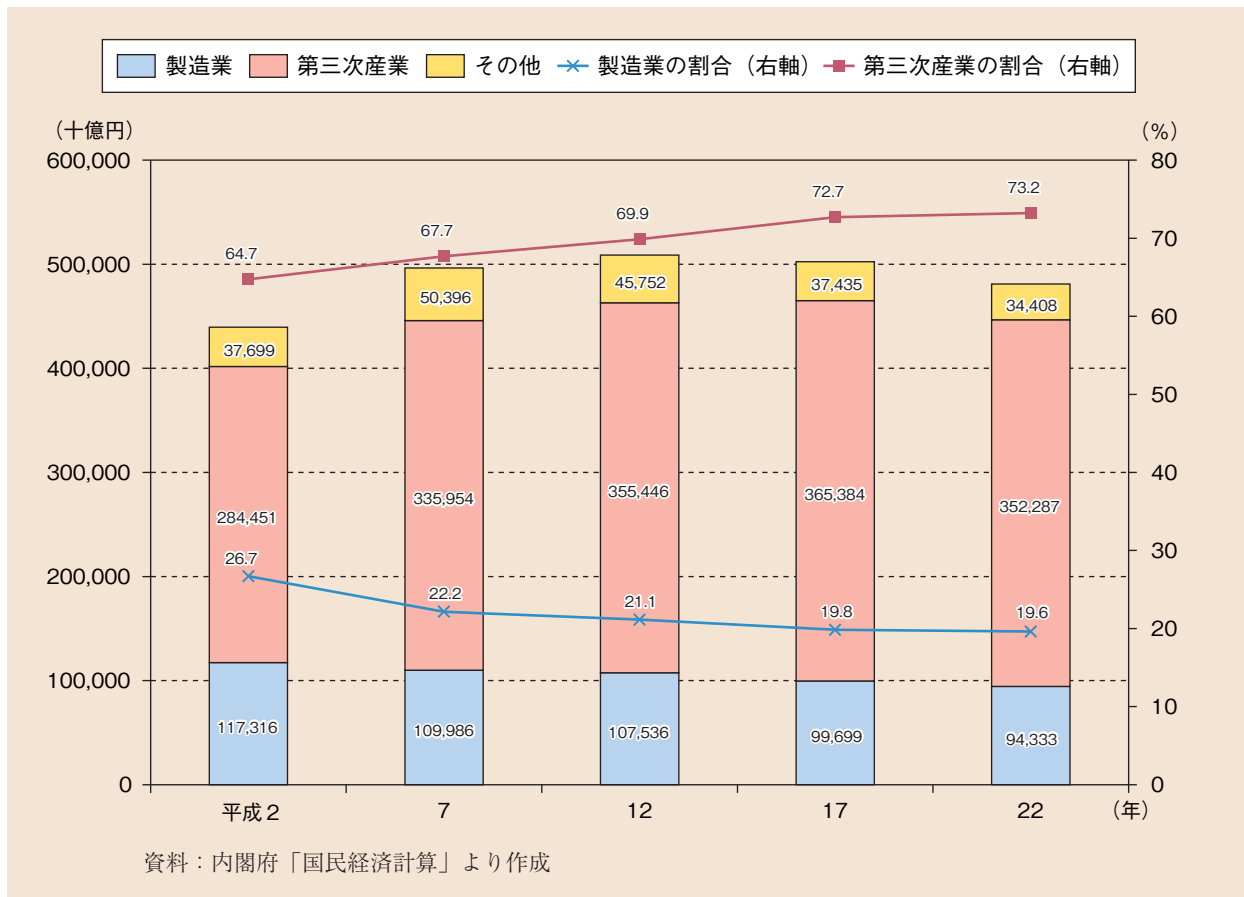
こうした人口構造の変化が土地に対する需要や土地利用に及ぼす影響として、次のような点が挙げられる。

- ① 総人口が減少することによる土地需要や土地利用への影響
- ② 65歳以上の高齢者が増加し続けることによる高齢者のニーズに対応した土地需要や土地利用への影響
- ③ 生産年齢人口の減少、特に住宅一次取得者層を構成する30~44歳の大幅な減少による土地需要や土地利用への影響

(2) 産業構造の変化の影響

我が国の産業構造について、内閣府「国民経済計算」の名目国内総生産ベースの結果¹で見ると、製造業の割合は、平成2年の26.7%から平成22年には19.6%に低下した。一方、第三次産業の割合は、64.7%から73.2%まで上昇しており、製造業を中心とした第二次産業から、サービス業を中心とする第三次産業へとシェアのシフトが進んでいることが分かる（図表3-1-2）。

図表3-1-2 我が国の産業構造の推移（名目国内総生産ベース）



¹平成7年以降は平成17年基準。平成2年は平成12年基準であり、一部概念が異なる。

産業構造の変化を土地に対する需要や土地利用に及ぼす影響の面から見ると、相対的にまとまった土地を必要とする製造業から、より少ない土地で製造業と同じような付加価値を生み出し得る第三次産業等へのシフトと捉えることができる。産業別の単位面積当たり付加価値を見ると、サービス業や卸売・小売業といった第三次産業の単位面積当たり付加価値は他の産業に比べて大きくなっており、例えば、情報通信業の付加価値は製造業の7倍程度になっている（図表3-1-3）。

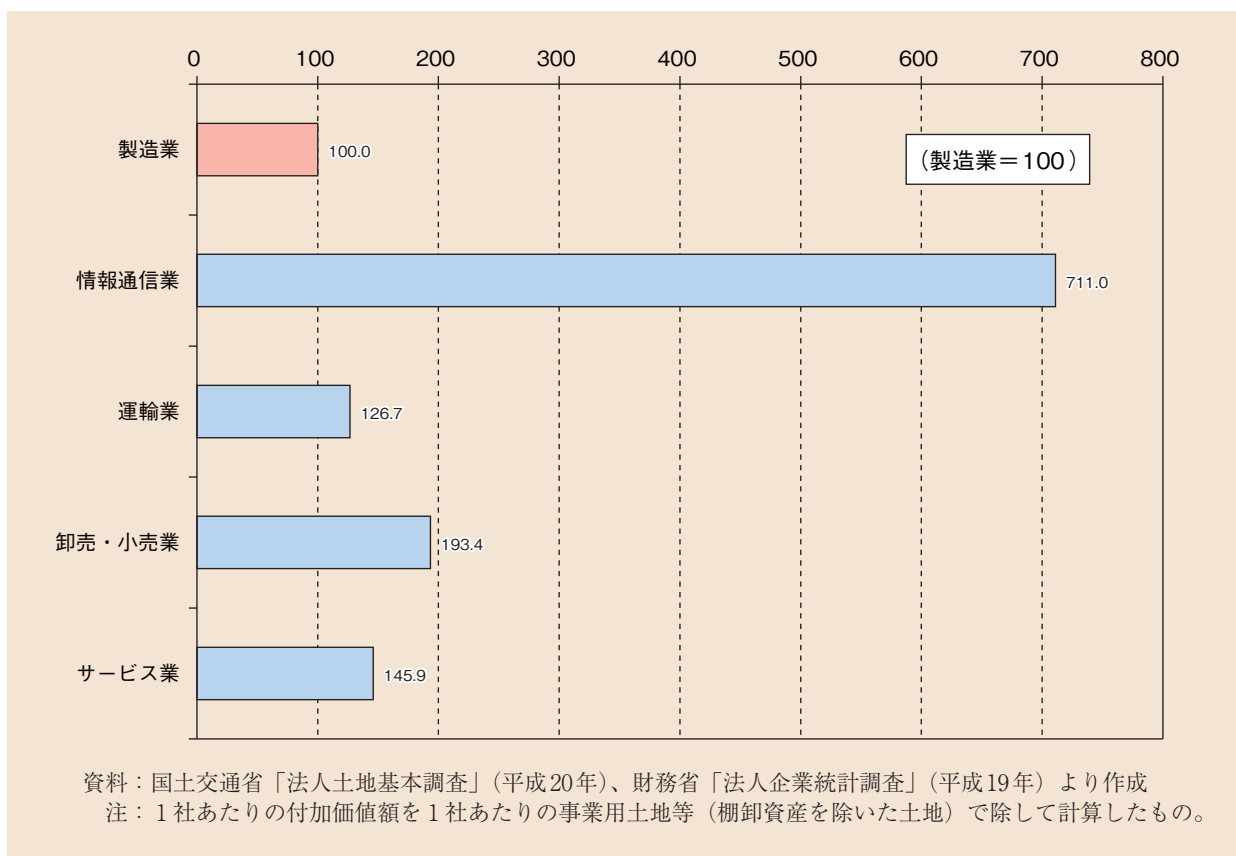
このように、生み出される付加価値とそれに要する土地面積の関係は、産業構造の変化により、変わっていくと考えられる。

一方、医療・福祉分野や物流分野等では、土地需要が大きく増加する可能性も指摘されている。

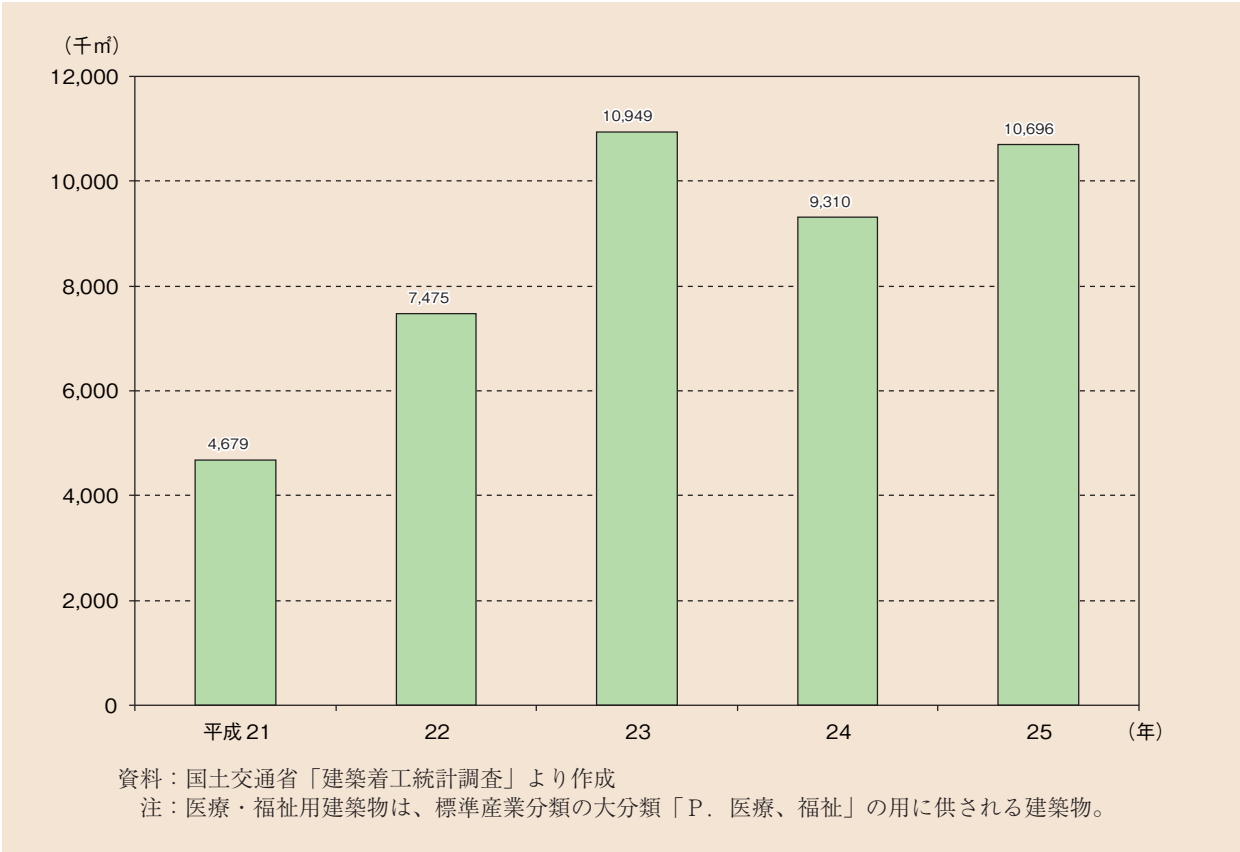
図表 3-1-4 及び図表 3-1-5 は、医療・福祉用建築物と大規模な倉庫の着工床面積の推移を示したものである。高齢化の進展による医療・福祉用建築物のニーズの高まりや、電子商取引市場の発展等による大規模な倉庫のニーズの高まりを背景として、これらの施設の着工が近年大きく増加しており、今後とも需要の増加が見込まれている（図表3-1-4、3-1-5）。

今後の土地利用のあり方を検討するにあたっては、このような経済社会構造の変化に伴う土地需要や土地利用の変化の動向を的確に把握しつつ、中長期的な視点に立って取り組んでいく必要がある。

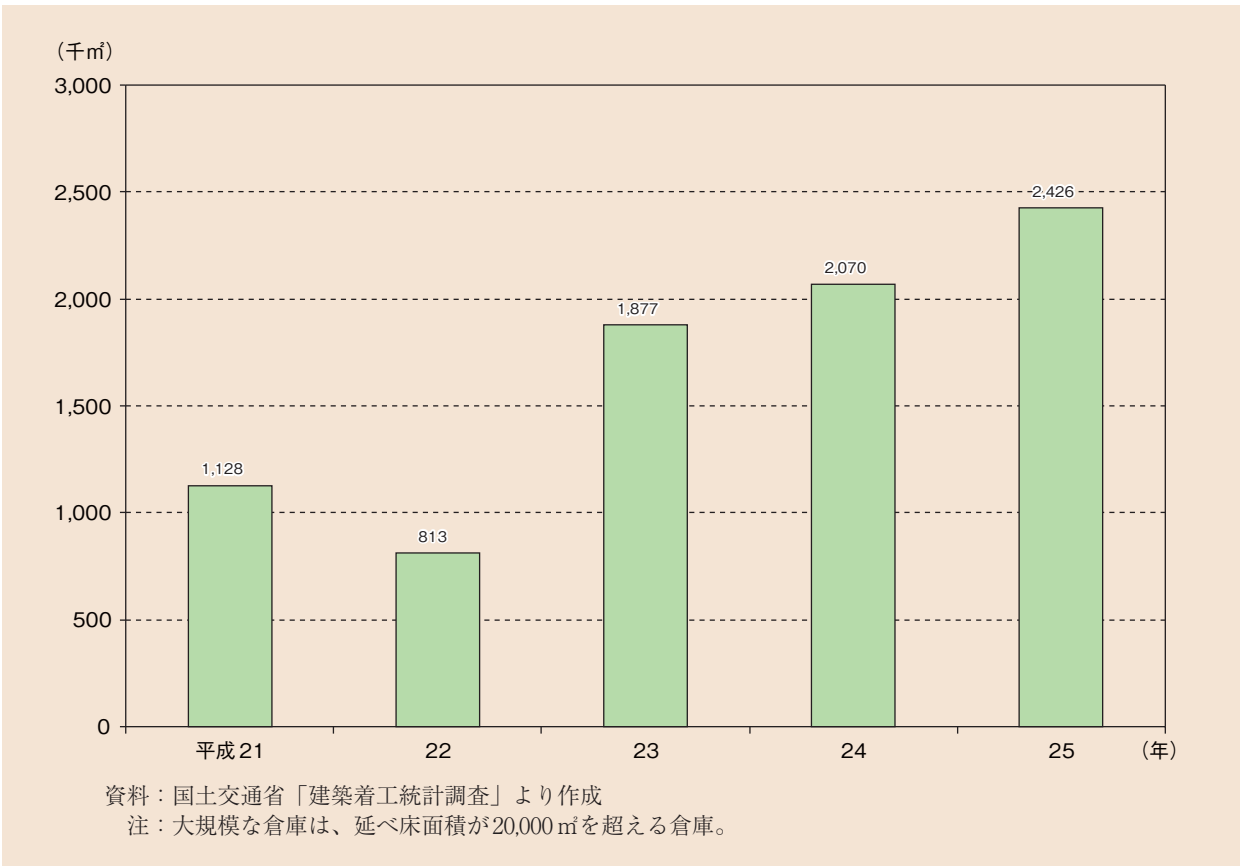
図表 3-1-3 産業別単位面積当たり付加価値



図表3-1-4 医療・福祉用建築物の着工床面積の推移



図表3-1-5 大規模な倉庫の着工床面積の推移



2 増加する低・未利用地の状況と国民の意識

(1) 低・未利用地の状況

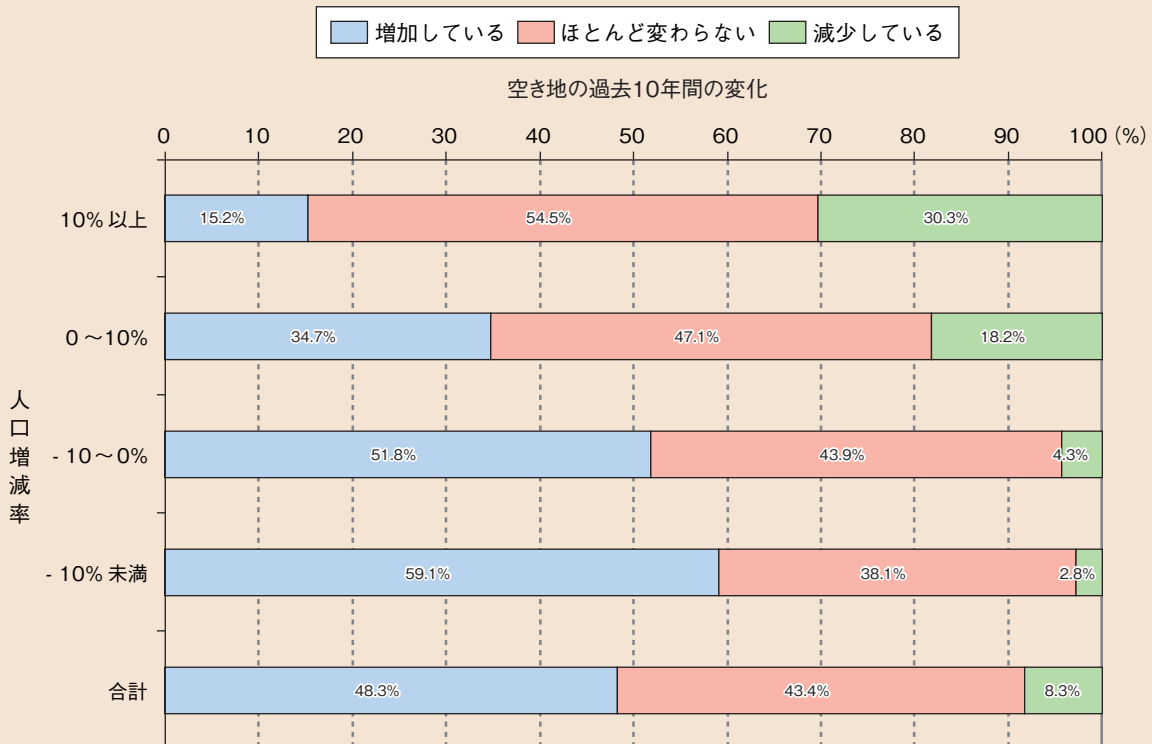
これまで示してきたように、人口減少や少子高齢化の進展、産業構造の変化等の経済社会構造の変化に伴って土地に対する需給構造が変化中、土地利用への具体的な影響が現れてきているのが、空き地等の低・未利用地の増加である。

(空き地の状況)

空き地の発生状況について、国土交通政策研究所が実施した「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」の結果を見ると、過去10年間における空き地の変化については、全体として「増加している」と回答した市区町村が約半数を占めている。

これを過去10年間における市町村の人口増減率の階級別に見ると、人口減少率が高い地域ほど、空き地が増加していると回答した市区町村が多くなっており、人口減少と低・未利用地の増加が密接な関係にあることがうかがえる。さらに、人口増加率が0～10%の地域においても、約3分の1の市区町村において空き地が増加しているとの回答があり、人口が減少している地域だけでなく、人口が増加している地域においても、空き地の増加が見られる状況となっている（図表3-1-6）。

図表3-1-6 人口増減率別空き地の過去10年間の変化



資料：国土交通政策研究所「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」（平成25年度）

コラム

地方都市における空き地・空き家の現状

空き地等の低・未利用地の増加は、都市の中心市街地においても課題となっている。

本事例は、製造業を主産業とする北関東の地方都市の中心市街地で、中心駅より徒歩10分弱の町工場と住居が混在する地区である。

同地区では、基幹産業である製造業の大規模工場移転等により、1980年代から市の人口が減少しており、同地区の人口についても、平成7年（1995年）から平成22年（2010年）の15年間に、約2割減少している。

一方、同地区について、平成4年と平成24年の土地利用の状況を比較してみると、屋外駐車場、未利用地、資材置場を合わせた低・未利用地は、24,147㎡から41,868㎡へと、約1.7倍に増加しており、地区の全面積に占める低・未利用地の割合も14%に増加している。特に、同地区では、宅地が減少する一方で、未利用地や駐車場が増加しており、空き家の増加も目立っている。

空き地等の変遷（平成4年～平成24年）

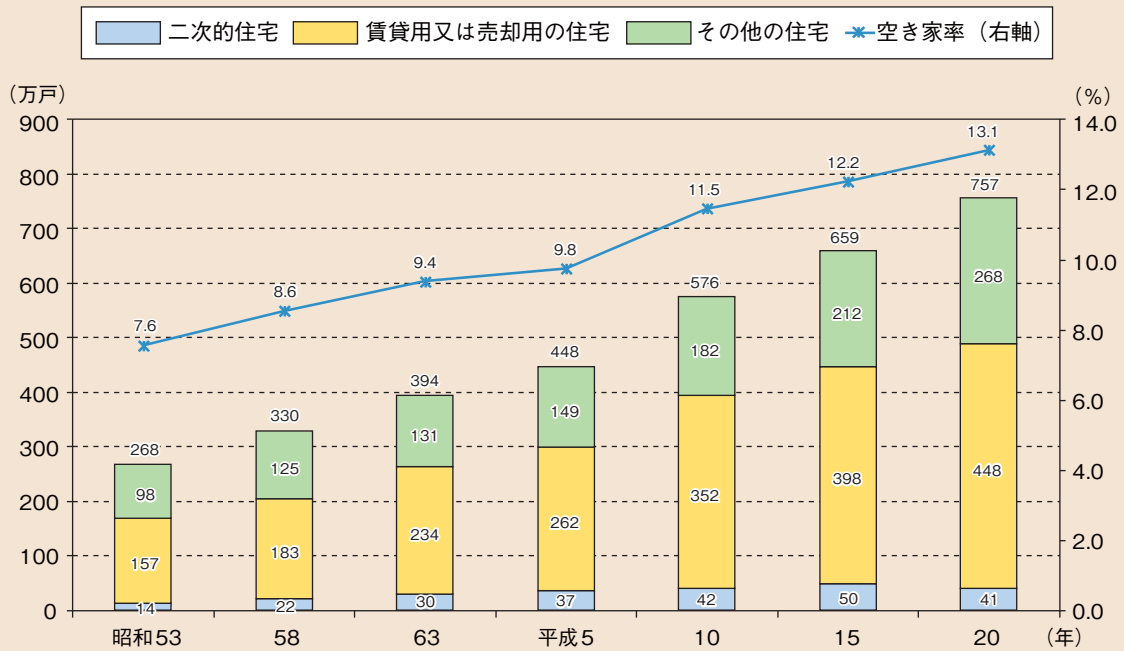


資料：国土交通政策研究所「空地等の発生消滅の実態と新たな利活用に関する調査研究」（平成26年度）

(空き家の状況)

空き家数は、平成10年から平成20年にかけて約1.3倍の水準に達するなど増加傾向を示しており、空き家率も同様に上昇傾向を続けている。特に、「その他の住宅」の増加率が大きくなっており、この分類に含まれる「放置された住宅」等が大きく増加していることが考えられる（図表3-1-7）。

図表3-1-7 空き家数及び空き家率（種類別）の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

注：二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等

コラム

「空き家バンク」による空き家の有効利用（長野県佐久市）

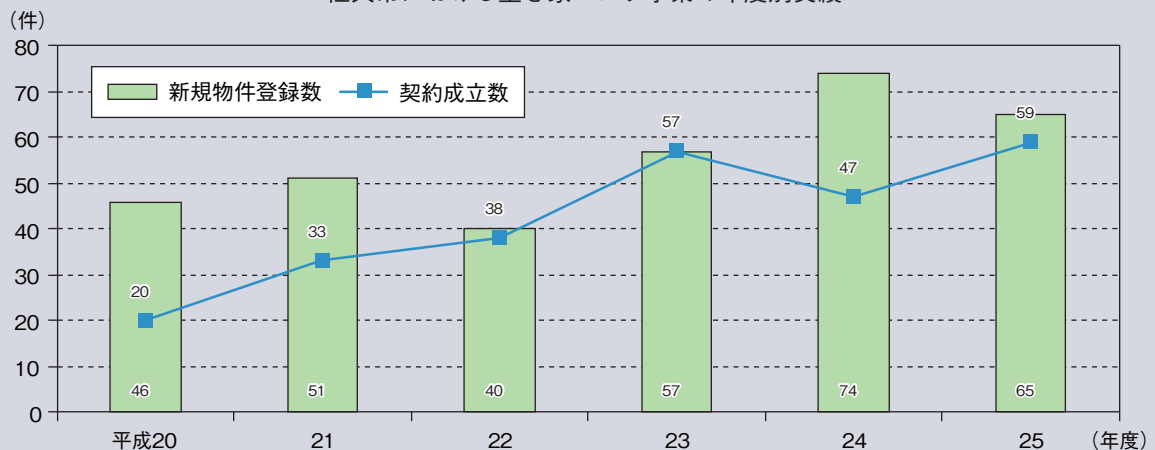
長野県佐久市は、人口約10万人の地方都市で、自然環境に恵まれており、全国有数の晴天率など、良好な住環境を有した地域である。また、首都圏から新幹線で約1時間という交通利便性の良さや地域医療の充実等もあり、近年では、豊かな住環境を求める高齢世代の移住も増えている。

佐久市では、空き家の有効利用を図り、都市住民との交流や移住促進による地域の活性化を図るため、平成20年度から「空き家バンク」を開設している。「空き家バンク」は、賃貸や売却可能な空き家を所有者に登録してもらい、不動産業者（長野県宅地建物取引業協会）と密接に連携しながら、希望者に紹介する取組である。

さらに、佐久市では、田舎暮らしを支援するためのワンストップの相談窓口の設置や、長野県・JR東日本との連携による「移住お試しツアー」の実施など、移住促進に向けた様々な取組を行っている。

これら取組により、佐久市の「空き家バンク」の成約累計件数は250件を超えており、全国有数の契約成立数の高さとなっている。

佐久市における空き家バンク事業の年度別実績



資料：佐久市提供資料より作成

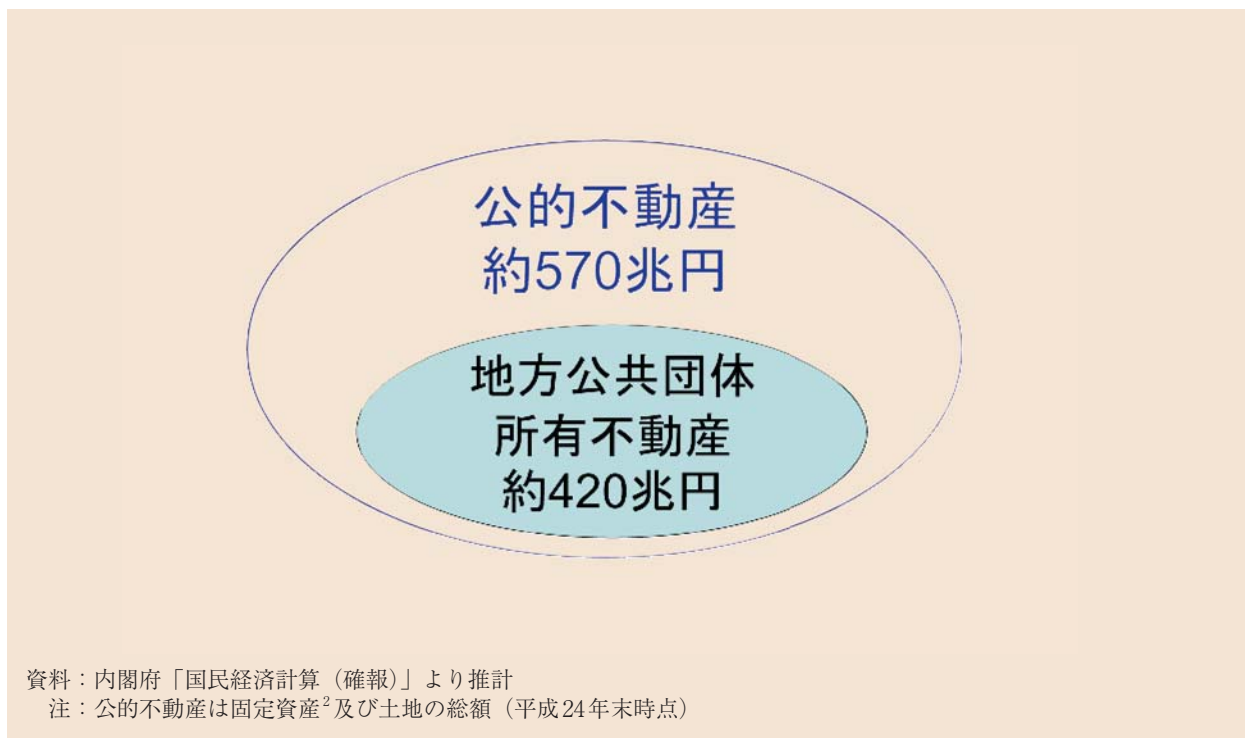
(公的不動産の状況)

低・未利用地は民有地だけでなく、公有地でも多く見られている。

我が国の不動産の約 2,410 兆円のうち、国又は地方公共団体が所有している不動産（公的不動産（Public Real Estate：PRE））は、約 570 兆円（全体の約 24%相当）存在する。このうち地方公共団体が所有する公的不動産は約 420 兆円となっている（図表3-1-8）。

また、国土交通省「平成 25 年度土地所有・利用概況調査」の結果によると、公的不動産のうち土地の面積は、1,057 万 ha（このうち 722 万 ha は国有林）であり、このうち、地方公共団体が所有する土地の面積は 313 万 ha となっている。

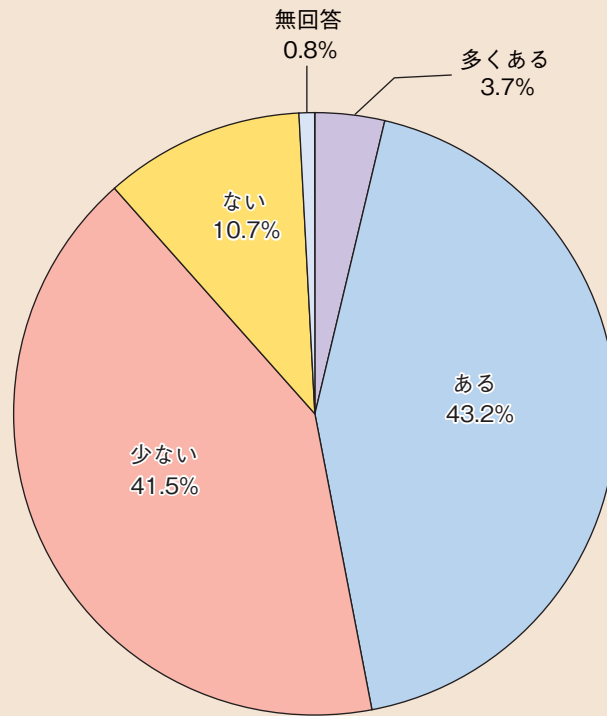
図表 3-1-8 公的不動産ストックの規模



² 地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定資本形成の累計額（昭和55年度～平成24年度）のうち地方の占める比率で按分したもの。

地方公共団体の所有する公的不動産の利用状況について、国土交通政策研究所「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」の結果を見ると、回答した市町村1,184のうち46.9%の市町村が、利用されていない公有地が「多くある」又は「ある」と回答している。このように、公有地の有効利用も重要な課題である（図表3-1-9）。

図表3-1-9 利用されていない公有地の有無に係る市町村の意識

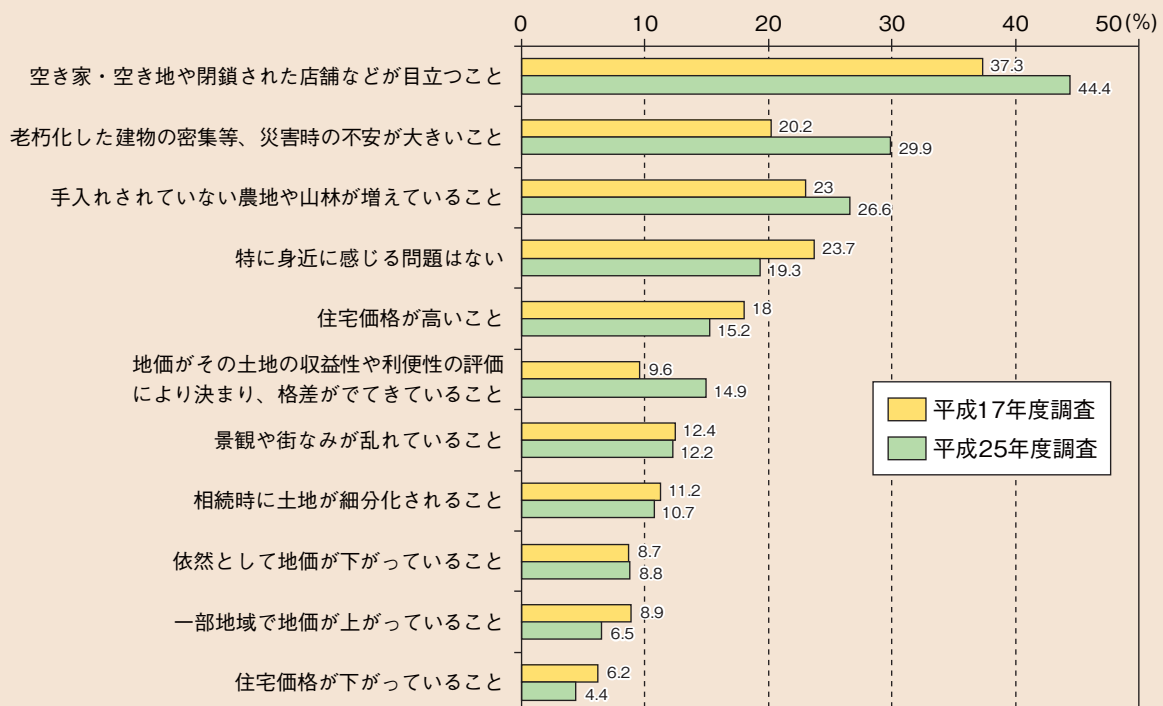


資料：国土交通政策研究所「空地等の発生実態と対処状況に関する全国市町村アンケート調査」（平成25年度）

(2) 低・未利用地に対する国民の意識

土地問題に関する国民意識について国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」の結果を見ると、平成25年度は、日頃、土地に関して身近に感じる問題として、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」と回答した者の割合が44.4%で最も高かった。また、平成17年度調査時の37.3%と比べて、この問題を指摘する人の割合が約2割増加しており、空き地等の低・未利用地の増加が、我が国の大きな課題としてより強く意識されてきていることが分かる（図表3-1-10）。

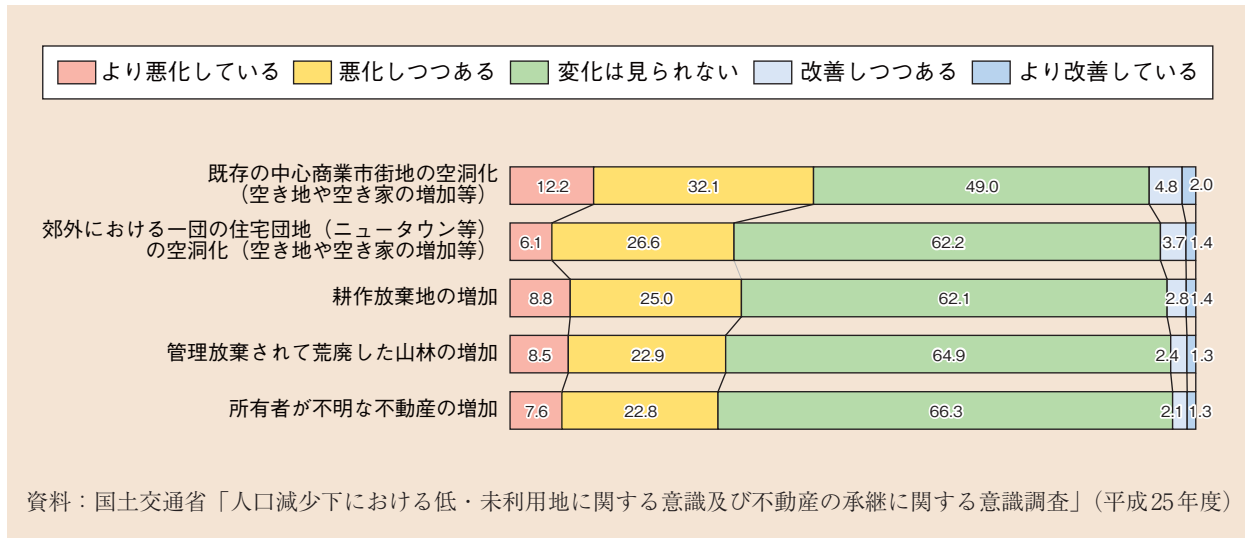
図表3-1-10 身近に感じる土地問題



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」より作成

さらに、低・未利用地の増加の中で、どのような問題が特に悪化しているのか、という点について国民の意識を尋ねた「人口減少下における低・未利用地に関する意識及び不動産の承継に関する意識調査」の結果を見ると、悪化している土地問題として既存の中心商業市街地の空洞化を挙げる割合が最も大きく、「より悪化している」と「悪化しつつある」を合わせて44.3%に達している。空き地や空き家の問題の中でも、中心商業市街地の空洞化が大きな問題として意識されていることが分かる（図表3-1-11）。

図表3-1-11 一昔前に比べて生じている土地問題

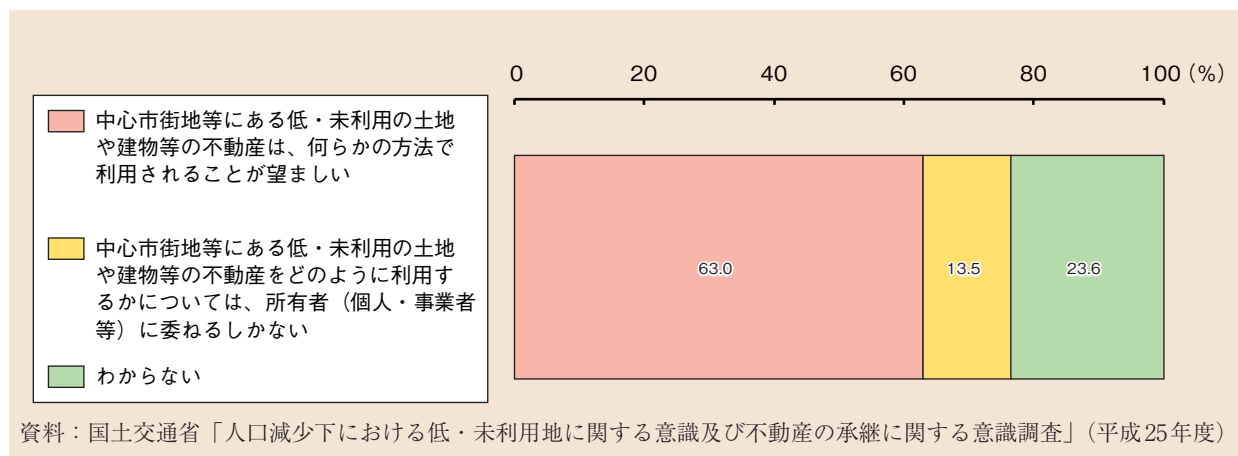


3 低・未利用地の有効利用に向けて

以上、中長期的に見ると、人口減少・少子高齢化、産業構造の変化等が土地に対する需要や土地利用に影響を与えることが予想され、空き地等の低・未利用地が一層増加することも懸念される。

低・未利用地の増加に対応した有効利用の必要性について、前述の「人口減少下における低・未利用地に関する意識及び不動産の承継に関する意識調査」の結果を見ると、中心市街地等にある低・未利用地等について「何らかの方法で利用されることが望ましい」とする回答が6割を超えており、国民意識の上でも、低・未利用地の有効利用が強く求められている(図表3-1-12)。

図表3-1-12 中心市街地等にある低・未利用の不動産について



低・未利用地の有効利用は、大都市圏・地方圏に共通した課題であるが、図表3-1-11の意識調査の結果にも見られるように、地方圏の中心市街地の問題が典型的なケースとして捉えられる傾向があり、また、こうした地域で、対応に向けた先進的な取組が多く展開されていると考えられる。

第2節 低・未利用地の有効利用を地域価値の向上に結びつける戦略的な取組

地域の活性化を図る上で、低・未利用地の有効利用を不動産価値の向上にとどまらず、地域価値の向上に結びつけていくことは重要な視点である。

本節では、低・未利用の公有地や空き家・空き地等を有効利用し、地域価値の向上に結びつけている先進的な取組として、岩手県紫波郡紫波町、長野県長野市、福岡県北九州市の事例を取り上げ、分析を行った。

また、公共空間（市道）を付加価値の高い魅力あるオープンスペースとして活用することにより地域価値の向上に成果を挙げている富山県富山市の事例を取り上げた。この事例は、元々低・未利用地が存在していた、というものではないが、低・未利用地をオープンスペースとして有効利用しようとする取組に多くの示唆を与えるものである。

①未利用公有地を有効利用した地域拠点の整備（岩手県紫波郡紫波町「オガールプロジェクト」）

岩手県紫波郡紫波町は、岩手県のほぼ中央部、県庁所在地である盛岡市と花巻市との中間に位置し、人口は約3万4千人程度、高齢化率は26.3%（平成25年度末）である。他の多くの地方都市と同様に、役場庁舎の老朽化や財政問題等の課題を抱えていた。

図表3-2-1 紫波中央駅前の大規模未利用公有地



資料：紫波町提供資料

こうした中、紫波町では、紫波中央駅前に約10.7haの大規模町有地を有していたが、社会情勢の変化や町財政の悪化等により10年以上にわたって未利用状態が続いていた。

このため、紫波町と大学との間の官学連携により行った検討を踏まえ、平成21年に「公民連携基本計画」を策定し、官民が一体となって、当該未利用公有地において、地域の拠点となる官民複合施設の整備等を行うこととした（「オガールプロジェクト」）。その基本コンセプトは、集客力のある施設の集積による地域拠点を形成し、地域価値の向上を実現することであった。具体的には、官民出資により事業実施主体となるオガール紫波(株)を設立し、同社が施設の設計・整備や管理等を一元的に行うとともに、紫波町は100回以上の住民説明会等を実施し、町民や民間事業者等の提案も引き出しながらプロジェクトに対する理解の促進に努めた。

整備にあたっては、まちづくり会社とは別に、施設所有を目的とした特別目的会社（SPC）を設立し、土地の所有者である紫波町と事業用定期借地権契約を締結することで、所有と利用の分離を図った。資金面では、一般財団法人民間都市開発推進機構等からの出資とともに、民間テナント料収益を裏付けとして市中銀行から融資を受けることで、整備資金の調達を図った。

こうした民間の創意工夫を最大限に活かす形での官民連携の取組を経て、平成24年に、図書館、マルシェ（産地直送市場）、カフェ等の集客力のある施設が集積した官民複合施設「オガールプラザ」が完成した。

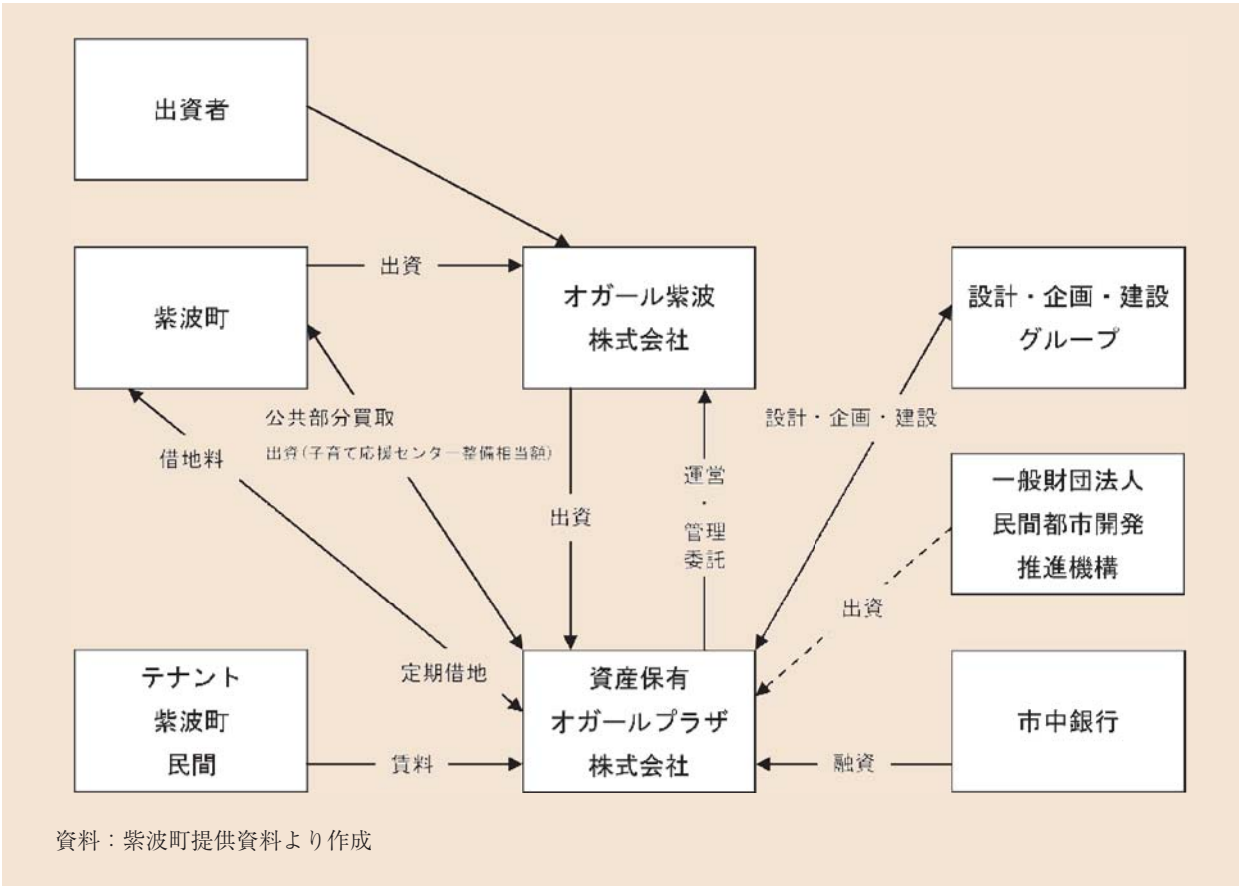
図表3-2-2 未利用公有地に整備された官民複合施設「オガールプラザ」



図表3-2-3 「オガールプラザ」内のマルシェ



図表3-2-4 官民連携の仕組み

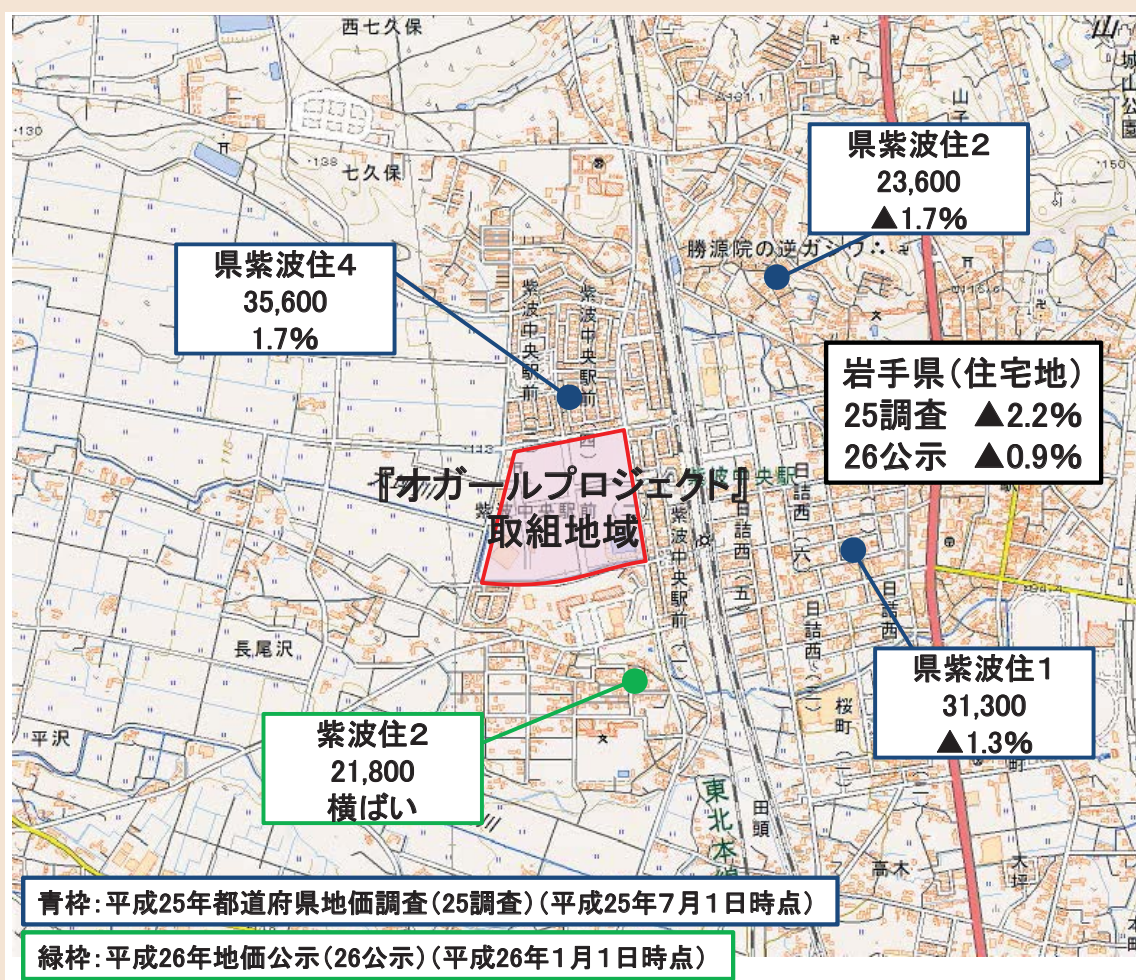


同地区では、現在、役場庁舎や商業施設等の整備が段階的に行われており、地域価値が持続的に維持・向上していくことを目指している。

また、紫波町では、「オガールプロジェクト」の実施に当たって、デザインガイドラインの策定や都市計画、地区計画の改訂等により、建物と公共空間（道路や広場等）のデザインの調和を図り、美しい街並みの形成にも取り組んでいる。

これらの取組により、「オガールプラザ」は、平成24年に整備されてから1年間で70万人を超える来訪者数を達成した。また、105名が雇用されるなど、地元の雇用創出にも寄与している。さらに、「オガールプラザ」の整備に伴って利便性や住環境が向上したことで、周辺で住宅建設が進んでいる。平成25年都道府県地価調査の結果によれば、岩手県の住宅地の地価の平均変動率が▲2.2%であったのに対し、オガールプラザ周辺の地価変動率は下図のとおりであった。このうち、平成25年都道府県地価調査の結果として1.7%上昇した地点（図表3-2-5中、県紫波住4）は、岩手県内（沿岸の市町村を除く。）で地価が上昇した2地点のうちの1地点となっている。

図表3-2-5 紫波町における地価動向（住宅地）



資料：国土交通省「地価公示」、「都道府県地価調査」より作成
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

②低・未利用の空き家・蔵を有効利用した商業地の再生（長野県長野市「ばていお大門蔵楽庭」）

長野県長野市は、善光寺の門前町として栄えてきた地域で、中心市街地は、JR 長野駅から善光寺に至る全長約 1.8km の善光寺表参道を中心に形成されている。善光寺に近い大門町においては、空き店舗や使われなくなった蔵等が増加し、商業機能の空洞化が進行していた。

こうした状況に危機感を高めた地域では、地元住民有志による発案を踏まえ、商工会議所、地元商店街、長野市等が出資する(株)まちづくり長野³が事業化に取り組み、この会社を中心に、蔵群の改修等による商業街区の再生に着手し、平成 17 年に、カフェ等の店舗からなる商業施設「ばていお大門蔵楽庭」の整備を実現した。

(株)まちづくり長野は、中小商業活性化総合支援補助金、融資等を活用して「ばていお大門蔵楽庭」を整備しており、店舗賃料等により、施設の維持管理を行うとともに、イベント開催等により地域の活性化等に取り組んでいる。また、複数の地権者と定期借地権契約を締結し、所有と利用の分離を図っている。

また、長野市においては、景観計画を策定し、門前町の保全に努めるとともに、電線類の地中化等の街並み環境の整備事業を実施し、「ばていお大門蔵楽庭」の効果を地域全体に波及する取組を行っている。

「ばていお大門蔵楽庭」は、整備後 7 年を経過した平成 24 年度においても年間約 50 万人超を集客しており、門前商業地全体の衰退に歯止めをかけるとともに、街中の賑わいの創出や、観光客の周辺地区への回遊性の向上など新たな価値も生み出している。

また近年、この取組等により保全された門前町の古い街並みに惹かれた若者達が、門前町における空き家、空き店舗等を改修してシェアオフィスや店舗等として活用する取組を進めている。

取組の実績として、平成 15 年からの約 10 年間で約 50 件の空き家等の再生が行われており、特に、平成 23 年からの 3 年間で約 30 件の空き家等の再生が行われるなど、近年、一層の広がりを見せている。

「ばていお大門蔵楽庭」の取組等がこうした若者達の主体的な取組に展開していったと考えられ、「ばていお大

図表 3-2-6 ばていお大門蔵楽庭



図表 3-2-7 空き店舗をシェアオフィスやカフェ等として再生した事例 (パブリックスペースOPEN)



資料：OPEN LLP 提供資料

³ 旧中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律に基づき経済産業大臣の認定を受けたTMO（認定構想推進事業者）。

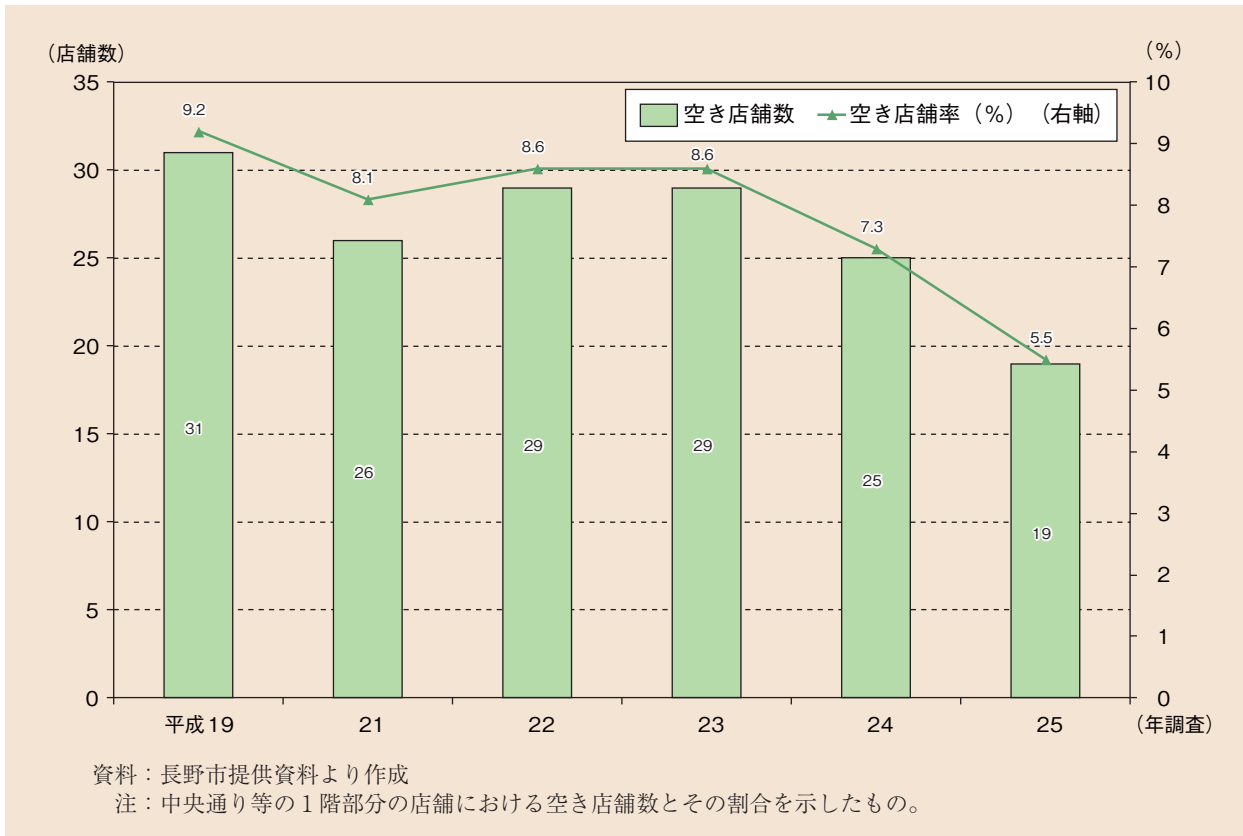
門蔵楽庭」の波及効果の一つと捉えることができる。このような取組の効果もあって、長野市中心商業地における空き店舗率が、平成19年調査時の9.2%から5.5%（平成25年調査時）まで低下しており、商業地全体の再生が進んでいる。

図表3-2-8 ぱていお大門蔵楽庭周辺における空き家等の再生事例



資料：国土交通省「人口減少下における地域の価値向上や低・未利用地の活用に向けた実態調査報告書」（平成25年度）

図表3-2-9 長野市中心商業地における空き店舗の状況



③産学官連携のリノベーションスクールによる遊休不動産の再生（福岡県北九州市「リノベーションスクール」）

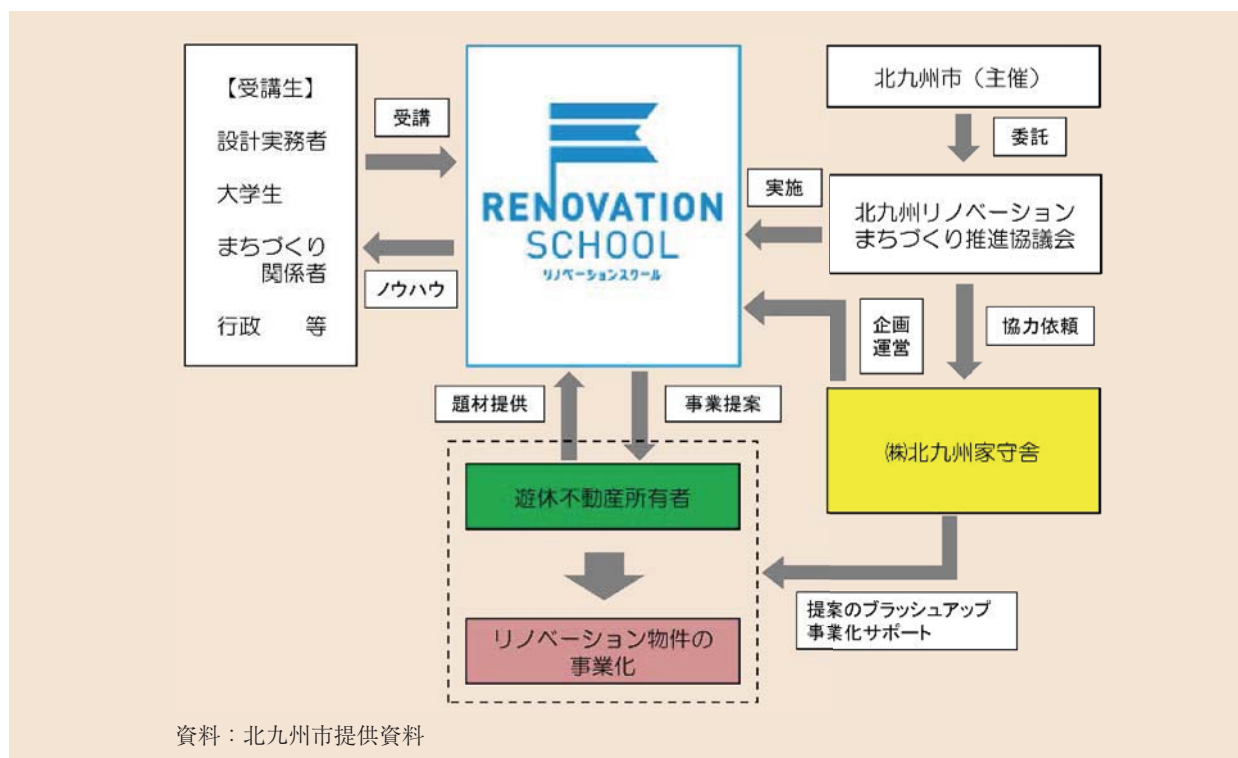
北九州市小倉地区は、JR小倉駅を中心とした九州有数の商業地であるが、中心市街地におけるオフィスビルの空室や空き店舗の増加が課題となっていた。

このため、北九州市では、行政や住民との連携の下、遊休不動産等のリノベーション（再生）により、雇用の創出と賑わいづくりを図ることを目的とした「小倉家守構想」を策定した。

この構想に基づき、北九州市では、平成23年8月より、年2回、「リノベーションスクール」を開催している。「リノベーションスクール」は、参加者に小倉市内の魚町商店街周辺にある実在の遊休不動産を対象に再生案を検討し、提案してもらうことで、実際の事業化へと結びつけていくものである。また、遊休不動産の再生事業に取り組む人材の育成にも寄与している。

「リノベーションスクール」は、産学官が共同して設立した北九州リノベーションまちづくり推進協議会が、市の委託により運営等を担っているが、遊休不動産の発掘や、提案された再生案の事業化については、まちづくりや建築等の専門家から構成される㈱北九州家守舎等が担っている。このように官民の多様な主体が連携する仕組みを構築し、土地所有者や市民の提案や発想を可能な限り活かす取組を目指している。

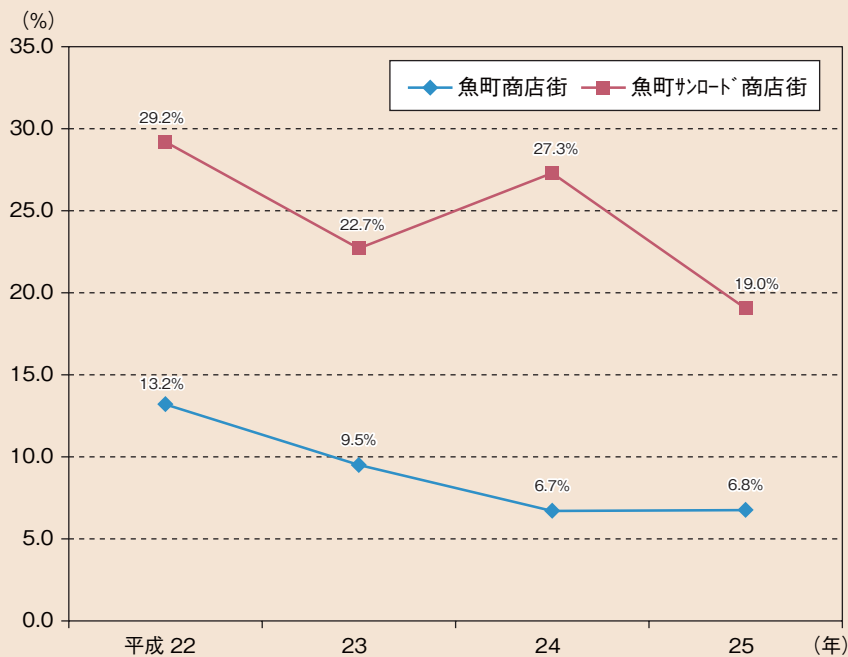
図表3-2-10 リノベーションスクールの仕組み



こうした取組により、中心市街地にある魚町商店街の周辺では、「リノベーションスクール」での提案等に基づいて7件の遊休不動産が再生されており、新規雇用者数も200人近くに上っている。また、これら取組の効果もあって、近年、魚町商店街の周辺では、空き店舗が減少傾向に転じるなど、地域全体の価値向上につながる動きも見られている。

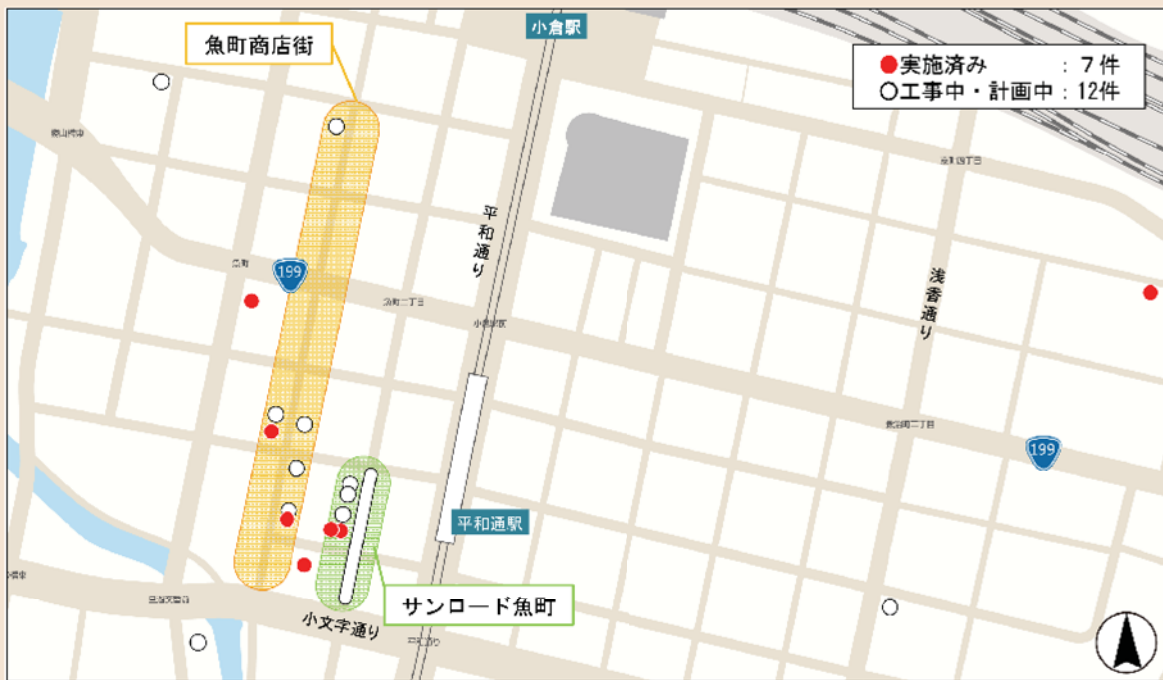
さらに、従前は、「リノベーションスクール」の題材となる遊休不動産の発掘が課題であったが、こうした取組に触発されて、遊休不動産の所有者の意識も変化しつつあり、所有する遊休不動産の再生に独自に取り組む事例も見られるなどの効果も指摘されている。

図表3-2-11 魚町周辺の商店街での空き店舗率の推移



資料：北九州市提供資料より作成

図表3-2-12 再生された空き店舗



資料：国土交通省「人口減少下における地域の価値向上や低・未利用地の活用に向けた実態調査報告書」（平成25年度）

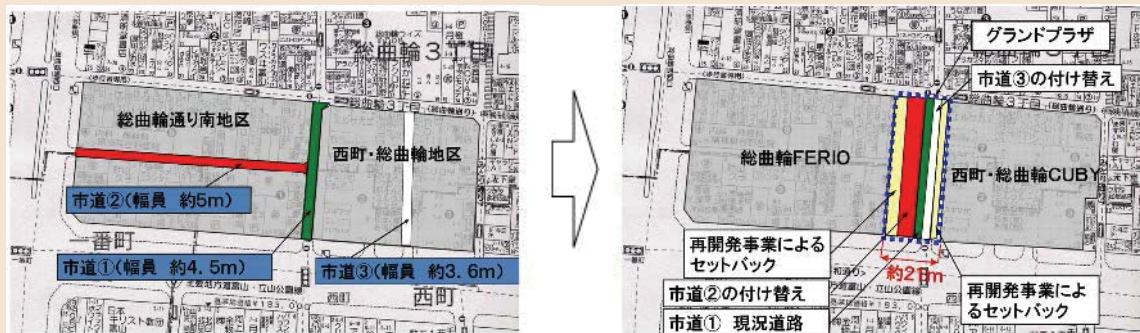
④市道の集約活用による賑わいの場となる全天候型広場の整備（富山県富山市「グランドプラザ」）

富山県富山市では、昭和40年代頃から市街地が拡散し、中心商店街の空洞化が進んだため、コンパクトなまちづくりの推進と街中の賑わい創出が課題となっていた。

このため、富山市では中心市街地の活性化に向けて様々な取組が戦略的に進められてきたが、ここでは平成19年に、中心商業地にある総曲輪地区で実施された再開発事業と連携して、賑わいの場となる全天候型の多目的広場「グランドプラザ」を整備した取組を取り上げる。富山市では、総曲輪地区において、同時期に2つの再開発事業が進められていた。この再開発事業にあわせて、より魅力ある中心市街地を創造するために計画されたのが、この全天候型の多目的広場「グランドプラザ」であった。この「グランドプラザ」の整備に必要な空間を創り出すために、再開発地区に存在していた市道空間を活用した。具体的には市道空間の面積相当分を地区中心部に集約し、再開発事業によるセットバックと組み合わせることにより、まとまった広場空間を中心部に確保した。さらに、道路認定を廃止することにより、できるだけ利用制限のない広場空間を創り出した。

自由な使い方をコンセプトにした「グランドプラザ」は、幼稚園児によるフットサル大会や、エコリンク（臨時スケート場）、バンド演奏など、様々な目的で利用されている。

図表3-2-13 オープンスペースの創出



資料：富山市提供資料

図表3-2-14 グランドプラザ



資料：富山市提供資料

図表3-2-15 グランドプラザを利用する様子



資料：富山市提供資料

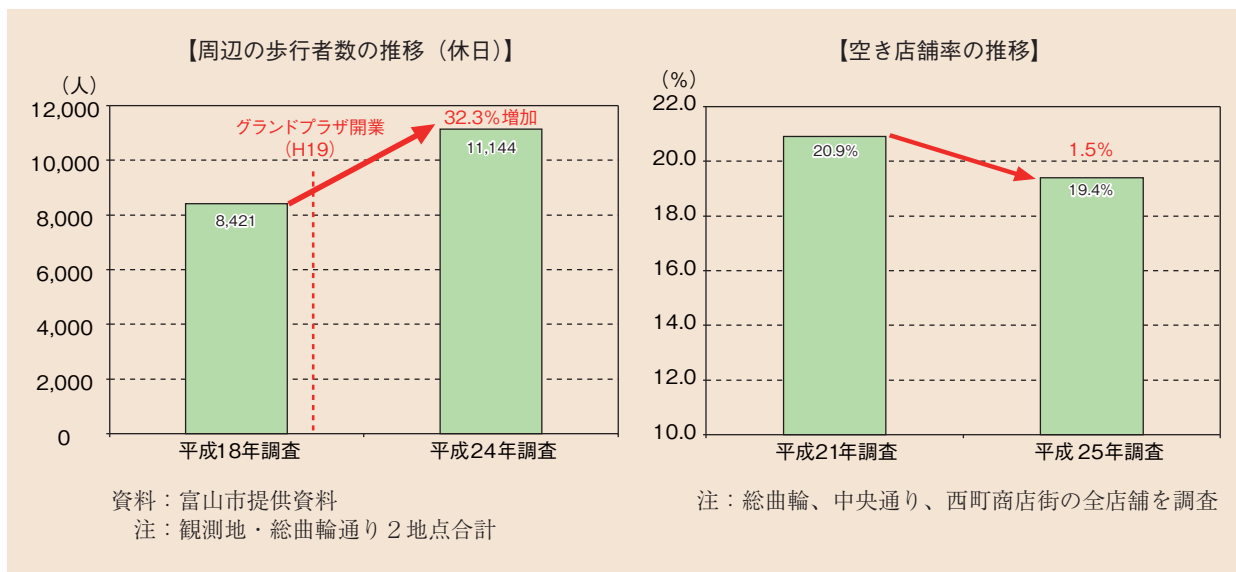
こうした広場のようなオープンスペースが、持続的に多くの人々が利用する賑わいの場であり続けていくためには、ハード整備以上にその後の空間活用におけるソフト面での工夫を継続していくことが重要である。

このため、富山市では、「グランドプラザ」の運営に際して、当初は、市が直営ではあるものの、民間スタッフを配置し、また、広場の魅力を維持するため、イベント内容に応じて広場の椅子や樹木の配置を変えるなどの様々な取組を進めてきた。現在では、利用者の定着が図られたことから、第3セクターであるまちづくり会社を指定管理者とするとともに、「グランドプラザ」に設置する音響装置等の整備費用分担や日常管理の分担等を定めた協定を締結⁴し、民間の創意工夫を活かした運営を行っている。

こうした取組により、「グランドプラザ」は、整備後5年を経た平成24年度においても年間81.6%（休日96.5%、平日74.6%）がイベント等に利用されているなど、街中に多くの市民が集う賑わいの場として機能している。

また、富山市の様々なコンパクトシティの取組との連携により、「グランドプラザ」周辺の歩行者交通量は、8,421人（平成18年）から11,144人（平成24年）へと大幅に増加するとともに、周辺商店街の空き店舗率についても、20.9%（平成21年）から19.4%（平成25年）へと低下している。

図表3-2-16 中心商業市街地における歩行者数等の推移



⁴都市再生特別措置法第73条第1項の規定に基づき都市再生整備推進法人に指定されたまちづくり会社と富山市との間で、「グランドプラザ」に設置する音響装置等の整備費用分担や日常管理の分担等を定めた協定を締結しており、官民が連携・協力して事業を実施している。

コラム

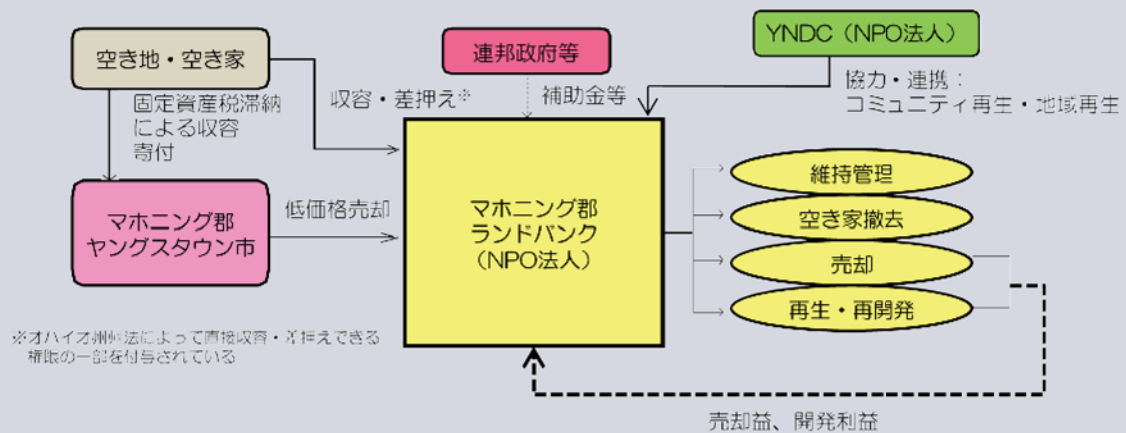
ランドバンクを活用し空き地、空き家の有効利用に取り組む
米国ヤングスタウン市

米国オハイオ州マホニング郡ヤングスタウン市は、米国中西部五大湖南部地域に所在し、20世紀半ばまで鉄鋼業で栄えた都市である。1930～60年代は、約17万人の人口を擁していたが、その後の鉄鋼業の衰退に伴いその6割以上が流出し、2010年には約6.7万人にまで減少するとともに、都市荒廃・空洞化が進展した。また、貧困率も高く、犯罪率も全米でも極めて高い都市とされており、ギャングによる放火事件などが後を絶たなかった。

こうした状況の下、ヤングスタウン市政府では世界的にみても珍しい「縮退都市政策」を盛り込んだ「Youngstown2010」を策定し、都市再生に取り組んでいる。この計画の中で、市は、商業用地の16%、住宅地の30%を縮小することとしており、この実現により生じる空き地・空き家等について、連邦政府等の補助金等の活用、郡のランドバンク等との連携により、犯罪の誘因となる空き家の除却、空き地や空き家の有効利用、コミュニティの再生を積極的に進めているところである。

ヤングスタウン市においては、NPO法人である郡のランドバンクが空き地、空き家の有効利用において大きな役割を担っている。市政府に寄付された空き地、空き家を低価格で譲り受けたり、自ら収容・差押えも行う。さらに空き地、空き家の一元的な維持管理とともに空き家の除却、土地の整序等の再生・再開発等も行っている。また、コミュニティ再生を行うNPO法人（YNDC）と協力・連携して、空き家除却後の空き地をコミュニティガーデンとし、地域住民の生鮮野菜の生産・販売を行ったり、隣地買収の促進等を実施するなど、空き地・空き家の有効利用も進めている。

ヤングスタウン市におけるランドバンク活用による空き地・空き家の有効利用



図：国土交通政策研究所作成

注：ランドバンクは、各州の州法や自治体条例に基づき、低未利用・放棄・抵当流れの不動産の管理・再生（既存建物撤去、売却、再開発等）を行う半官半民の組織である。

（資料）

- ・ Youngstown 市計画局幹部、マホニング郡ランドバンク、YNDC へのヒアリング（2014年1月22、23日国土交通政策研究所実施）
- ・ Youngstown City, Youngstown State University, Youngstown 2010, 2005年 http://www.cityofyoungstownoh.com/about_youngstown/youngstown_2010/
- ・ Mahoning County Landbank <http://www.mahoninglandbank.com/>
- ・ Mahoning County Land Reutilization Corp(2011) "Land Acquisition Policies & Procedures" <http://www.mahoninglandbank.com/wp-content/uploads/2012/11/Policies-Procedures.pdf>
- ・ Youngstown Neighborhood Development Corporation(YNDC) <http://www.yndc.org/news-media/yndc-and-mahoning-county-land-bank-meet-research-team-japanese-government>

⑤まとめ

取り上げた取組が成果を挙げている要因にはそれぞれの特徴があるが、共通しているのは、官民連携の仕組みが、適切な役割分担のもと、効果的に機能している点である。特に、民間の創意工夫や活力を十分に活かす形で連携が図られていることが成果を挙げている重要な点であると考えられる。

今後、各地で、低・未利用地の有効利用による地域価値の向上の取組を一層推進していくためには、民間の活力を十分に活用し得る土台づくりが重要と考えられる。具体的には、組織・資金面での官民連携手法の整備、取組を牽引する地域人材の育成や外部人材の活用に関する施策の充実、誰もが容易に把握できる形での土地や不動産情報の整備等が求められる。

第2部

平成 25 年度 土地に関して講じた 基本的施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等

第1節 土地政策の基本理念

- 1 いわゆるバブル経済を背景とした地価高騰を契機として、平成元年に土地基本法が制定され、「土地についての公共の福祉優先」、「適正な利用及び計画に従った利用」、「投機的取引の抑制」及び「価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担」といった土地についての基本理念や、その基本理念に係る国、地方公共団体、事業者及び国民の責務が明確化されるとともに、土地政策の基本方向が定められた。平成3年には、土地神話の打破等を土地政策の目標とし、その実現に向けて総合的な施策を取りまとめた「総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、これらに即した諸施策が推進された。
- 2 その後、平成9年に「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換するとともに、今後政府として推進していくべき土地政策の基本的な指針を示している。
- 3 また、平成17年には、国土審議会土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築」が取りまとめられ、土地が持つ多面的な効用を最大限に発揮できるような適正な土地利用を実現し、透明で効率的な土地市場を形成すべきとされた。
- 4 さらに、平成21年には、同部会報告「土地政策の中長期ビジョン」が取りまとめられた。ここでは、収益性や利便性等の利用価値を中心とする不動産市場の形成や人口減少・少子高齢化等といった土地をめぐる状況の変化を踏まえ、多様化する国民のニーズに対応する質の高い不動産の形成が求められており、豊かな国民生活の実現に向けて不動産の利用価値を高めるため、関係各者が連携し、様々な取組を推進していくことが必要とされている。

第2節 土地に関する基本理念の普及活動の実施

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った。具体的には、関係団体を含めた全国各地での講演会及び地価に関する無料相談会の開催、ポスターの掲示、「わかりやすい土地読本」その他のパンフレットの配布等の広報活動を行った。

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、以下の施策を講じた。

- (1) 地価公示、地籍調査等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等を行った。
- (2) 不動産の取引当事者の協力による取引価格等の調査、取引価格情報及び不動産価格指数（住宅）等の提供を行った。
- (3) 土地取引の実態や企業の土地所有、利用状況等を明らかにするための統計資料の作成・整備及び土地の所有・利用等の概況を把握するための土地に関する行政資料等の収集・分析を行った。特に、5年毎に実施している法人土地基本調査及び法人建物調査並びに毎年実施している企業の土地取得状況等に関する調査の3つの調査を統合し、「法人土地・建物基本調査」（基幹統計）を実施した。

第2節 国土調査の推進

1 地籍整備の推進

地籍調査は一筆ごとの土地の位置、境界、面積等を調査するものであり、昭和38年以降、国土調査促進特別措置法に基づいて「国土調査事業十箇年計画」を策定し、地籍調査の計画的な促進を図ってきた。現行の十箇年計画は平成22年度を初年度とする第6次の計画であり、これに基づいて以下の施策を講じた。

- (1) 土地取引の多い都市部や森林施業の集約化地域など、優先的に地籍を明確化すべき地域を中心に、地籍調査の計画的な促進を図った。
- (2) 地籍調査の進捗率が著しく低い都市部では、市町村等が行う地籍調査の実施に先立ち、国が官民の境界に関する調査（都市部官民境界基本調査）を実施することにより、市町村等の負担を軽減し、地籍調査を促進した。併せて、補助制度を利用し、民間等の測量成果を活用した地籍整備の取組を促進した。
- (3) 土地所有者の高齢化や村離れが進む山村部では、将来の地籍調査の実施が困難になるおそれがある地域を対象に、国が境界情報を簡易な手法で保全する調査（山村境界基本調査）を実施し、市町村等が行う後続の地籍調査の円滑化を促進した。
- (4) 公共事業の実施に伴って作成される用地実測図を地籍整備に活用する取組を推進したほか、民間測量成果を地籍整備に活用する効率的手法の検討調査を行った。

2 土地分類調査の推進

土地分類基本調査として、「第6次国土調査事業十箇年計画」に基づき、土地の改変により不明確となっている土地本来の自然条件や改変状況等の情報を整備し、それを災害履歴等と組み合わせてわかりやすく提供する土地履歴調査を実施した。

3 水調査の推進

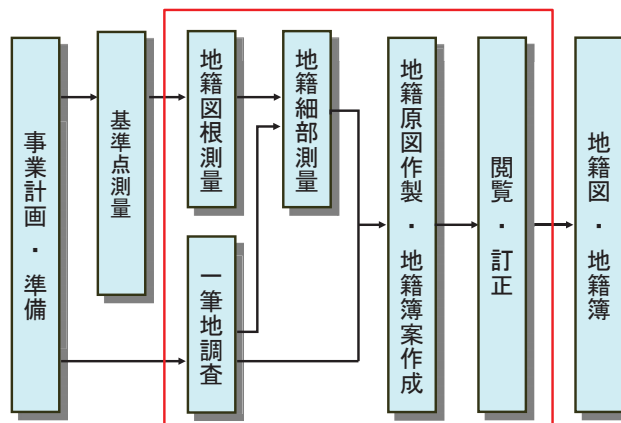
水基本調査（地下水調査）として、全国の主要な深井戸を対象に、位置、井戸の諸元、地質情報を収集・整理するとともに、地下水の実態把握及び図面化に向けた調査・検討を実施した。

地籍調査は、主に市町村が主体となって実施しているが、調査工程のうち測量作業の実施等は、測量会社等に外注することが多い。しかし、その工程管理や検査等に係る部分の市町村職員の負担は大きく、人員体制が整わない市町村においては、地籍調査が進みにくい現状にあった。

このため、平成22年に国土調査法が改正され、民間法人に対し、測量作業等だけでなく工程管理や検査等も含め包括的に調査を委託することが可能となった。これにより、少ない負担で地籍調査を行うことができるようになり、人員体制や経験不足を理由に調査を実施していなかった市町村においては新たに着手しやすくなるとともに、調査を実施する意欲のある市町村においては、より広い面積の発注も行えるようになった（平成25年度実績：15都道府県39市町村）。

包括的な調査委託は、一般的には測量会社に対して行うケースが多いが、例えば、千葉県長生郡市では、測量会社と土地家屋調査士が連携して地籍調査を効率的に実施するための法人を設立し、広い面積の調査を受託している事例もある。他の地域でも、地域の実情に合わせた多様な取組が望まれるところである。

包括的な調査委託のイメージ図



各段階の工程における工程管理や検査等が委託可能に！

例えば・・・

地籍図根測量の業務内容

これまで

測量作業の計画、踏査・選点、伐採、埋設、観測、計算整理

委託拡大

工程管理（成果書類のチェック）
検査（現地でのチェック）

一筆地調査の業務内容

これまで

調査図素図案等作成、現地調査の通知、市町村境界調査、現地調査、点検整理

委託拡大

工程管理（成果書類のチェック）
検査（現地でのチェック）

第3節 国土に関する情報の整備等の推進

1 国土情報整備の推進等

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、土砂災害警戒区域や緊急輸送道路などの防災関連情報等の国土政策に必要な情報整備を引き続き進めた。

また、これらの国土情報をウェブ上でダウンロード、閲覧できるよう「国土数値情報ダウンロードサービス」(<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>)、「国土情報ウェブマッピングシステム」(<http://nrb-www.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html>)の運用、拡充を行った。

2 地理空間情報の高度な活用の推進

基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用し、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会を実現するため、地理空間情報活用推進基本法に基づく「地理空間情報活用推進基本計画」(平成24年3月閣議決定)を推進した。

具体的には、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる「基盤地図情報」をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新や、地理空間情報の共有と相互利用の推進などその活用に向けた検討、知識の普及、人材の育成等を行った。また、産学官の連携によりG空間EXPO2013を平成25年11月に開催した。

3 測量行政の推進

基本測量に関する長期計画に基づき、地理空間情報の活用による新しい社会の実現に向け、基盤的な情報インフラとなる地理空間情報を提供するため、GNSSを用いた電子基準点測量等の高精度な基準点測量、電子国土基本図の整備及び土地条件図等の地理的情報に関するデータベースの整備等を実施した。さらに、地理空間情報活用推進基本法に基づく基盤地図情報の整備・更新・提供を推進した。

また、高度化する測量技術への対応や測量成果の共用の促進を図るため、公共測量の規範となる作業規程の準則の見直しに向けた検討を行うとともに、地方公共団体等における準用を促進するため、普及に努めた。

さらに、地理空間情報の活用を推進するため、測量成果等を統合的に検索・閲覧・入手することが可能となる地理空間情報ライブラリー(<http://geolib.gsi.go.jp/>)を整備するとともに、公共測量成果検査支援ツール(PSEA)などをインターネットにより提供を行い、地方公共団体等への周知を行った。

第4節 土地に関する登記制度の整備

登記所備付地図の整備について、平成15年に都市再生本部が決定した「民活と各省連携による地籍整備の推進」の方針に基づき、緊急性及び必要性の高い都市部の地図混乱地域について不動産登記法第14条第1項地図の作成作業を重点的かつ集中的に行った。

また、筆界特定制度により、紛争が生じている土地の筆界の特定を図った。

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

地価公示は、一般の土地取引の指標、不動産鑑定評価の規準、公共事業用地取得価格の算定の規準となることが地価公示法で定められており、土地基本法16条により、相続税評価額や固定資産税評価額の基準となっている。平成26年地価公示については、全国23,380地点（うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域内の17地点については調査を休止）の標準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。平成25年都道府県地価調査については、各都道府県知事が全国21,989地点の基準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。さらに、地価動向を先行的に表しやすい三大都市圏等の主要都市の高度利用地150地区について、四半期毎の地価動向を公表した。

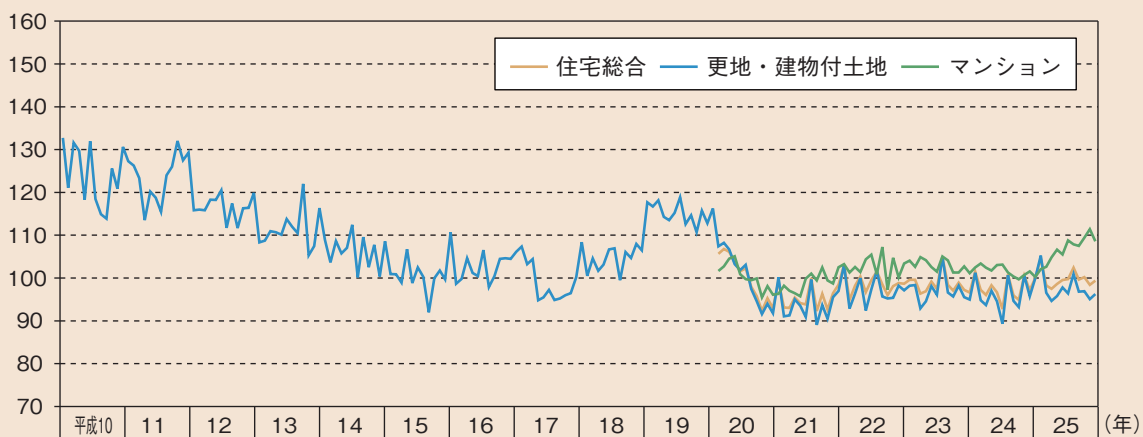
第2節 不動産取引価格情報の提供

不動産の取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、物件が容易に特定できないよう配慮した上で、不動産取引の際に必要な取引価格情報等の提供を行った。平成18年4月の公表開始から平成26年3月末までの提供件数は1,935,344件となり、平成25年度のウェブアクセス総数は約8,600万件（約720万件/月）であった。

第3節 不動産価格指数の整備

近年の金融危機等の教訓から、不動産価格の動向を適時・的確に把握するため、国際機関が協力して取りまとめた不動産価格指数（住宅）の作成に関する指針（RPPIハンドブック）を踏まえ、日本銀行等と連携して不動産価格指数（住宅）を作成し、試験運用を行った。平成26年1月からは、速報の公表時期を早期化するとともに、推計手法の改善を行った。

図表 不動産価格指数（住宅）



資料：国土交通省「不動産価格指数」

注1：平成20年度平均 = 100

注2：平成20年以前については、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協同で開発・整備。

コラム

不動産価格指数（商業用不動産）の試作について

近年の欧米での金融危機を踏まえ、不動産価格の動向を国際共通指針のもとで迅速かつ的確に把握する必要性の認識が国際社会において共有され、国際通貨基金（IMF）や欧州委員会統計局（Eurostat）等の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力して、不動産価格指数（住宅及び商業用不動産）に関する国際指針の作成に向けた検討が進められている。

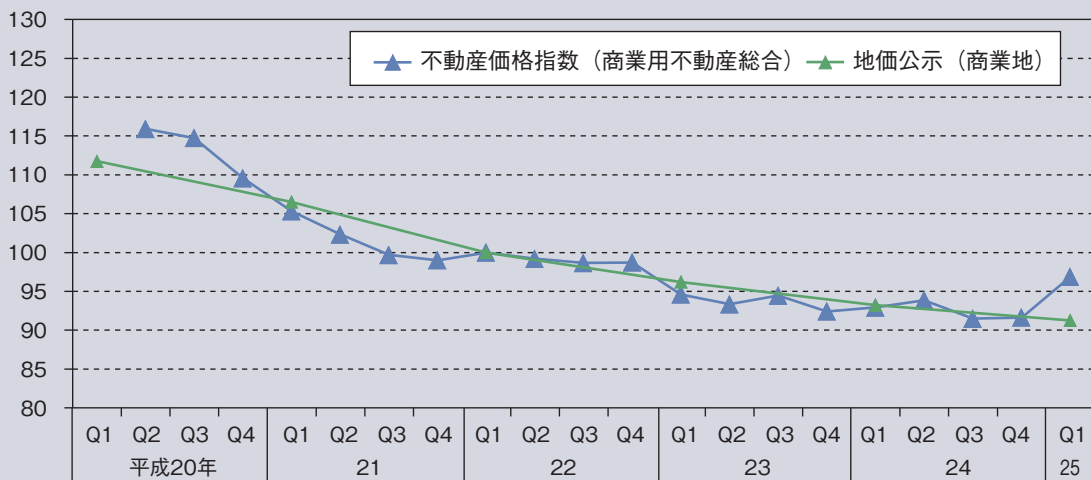
既に不動産価格指数（住宅）に関する国際指針が作成されており、国土交通省では、これに基づき、平成24年8月より国際指針に基づく不動産価格指数（住宅）の試験運用を開始している。

現在、商業用不動産についても国際指針の作成が開始されており、国土交通省では、不動産価格指数（商業用不動産）の整備に向け、その試作を行った。

今回の試作では、不動産の購入者からのアンケート調査やJリートの開示情報をもとに、不動産の実際の取引価格を把握し、ヘドニック法（注1）を用いて、商業用不動産総合、更地（商業地、工業地ごと）、建物付土地（店舗、事務所、倉庫、工場ごと）について指数を作成した。今後は、推計手法や公表系列等について検討を行うとともに、平成20年以前のデータを整備することで公表期間の長期化にも取り組むことも検討している。

国際指針に基づく不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の作成により、経済に大きな影響を及ぼす不動産市場の動向を適時適切に国際比較することが可能となり、マクロ経済政策・金融政策等に活用されることが期待されるほか、不動産市場の透明性の向上、ひいては国内及び海外からの不動産投資の活性化にも資するものと期待されている。

図表 不動産価格指数（商業用不動産総合、全国）と地価公示の変動率（商業地、全国）



注1：不動産価格に影響を与える属性要因（面積、築年数、中心地までの距離等）を取り除き、市場価格の時間的変化分を抽出して作成する手法。

注2：参考資料はホームページに掲載している。（<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/kakaku-doukou>）

第4節 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価の信頼性を向上させるため、不動産鑑定業者に対する立入検査や証券化対象不動産の鑑定評価等に関する業務の実態調査などを内容とする鑑定評価モニタリングを実施した。

また、不動産市場の国際化やストック型社会の進展、不動産証券化市場の発展など民間における不動産鑑定評価に対するニーズの多様化を踏まえ、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、不動産鑑定評価基準等の改正案をとりまとめた。

第5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、以下の措置を実施した。

- (1) 固定資産税における土地の評価については、地価公示価格等の7割を目途としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。
- (2) 土地の相続税評価については、引き続き、評価時点を1月1日、評価割合を地価公示価格水準の原則8割としてその均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努めた。

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

1 宅地建物取引業法の的確な運用

宅地建物取引における消費者利益の保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、宅地建物取引業法の適正な運用に努めた。

国土交通大臣及び都道府県知事は、関係機関と連携しながら苦情・紛争の未然防止に努めるとともに、同法に違反した業者には、厳正な監督処分を行っており、平成24年度は計258件の監督処分を行った。

2 不動産流通市場の整備・活性化

不動産取引が迅速かつ確実に行われるよう、不動産流通市場の整備を促進するため、指定流通機構（レインズ）の活用を一層推進した。その結果、指定流通機構における平成25年度実績は、新規登録件数が約511万件（前年比2.5%増）、成約報告件数が約52万件（前年比7.7%増）と、新規登録件数及び成約報告件数ともに増加した。

また、消費者に対して不動産取引に必要な知識や物件情報を提供する「不動産統合サイト（不動産ジャパン）」の更新・運営を引き続き支援した。

さらに、不動産取引の透明性・効率性を高めるとともに、中古住宅流通市場を活性化させるため、住宅の過去の取引履歴や周辺の都市計画情報等の不動産取引に必要な情報を効率的に集約し、宅地建物取引業者等に提供する仕組みの検討、宅地建物取引業者とリフォーム等の不動産取引に関連する分野の専門事業者との連携によるワンストップサービスの開発支援、中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針の策定を行った。

3 不動産特定共同事業の推進

不動産特定共同事業法の適切な運用により、投資家の保護に資する市場の環境の整備を図りつつ、投資家のニーズに対応した商品が供給され、投資家の資金が優良な都市開発、住宅供給等に活用されるよう、不動産特定共同事業を推進した。

また、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の向上に対する民間資金の導入を促進するため、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できることとする「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」が平成25年6月17日に国会で可決・成立し、同年12月20日に施行された。今後、課題である建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレから脱却することが期待されており、普及啓発に努めた。

4 土地取引規制制度の的確な運用

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、都道府県等において、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度を引き続き運用しており、地域の実情を踏まえた運用（平成26年3月末現在、1都（1村）で監視区域を指定）を行った。

また、これら土地取引規制制度の的確な運用を図るため、土地取引状況等を把握する土地取引規制基礎

調査等を実施した。

5 環境不動産の普及・供給促進

国内外における地球環境問題への意識の高まりや、東日本大震災による電力需給のひっ迫等を背景に、環境に配慮した不動産の普及促進のために必要な課題の整理を行った「環境不動産懇談会」（平成 23 年度実施）に引き続き、平成 25 年度は、「環境不動産普及促進検討委員会」等において、課題について更なる検討を行った。これらの情報については、環境不動産ポータルサイト（<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>）を通じて情報発信を行った。

また、環境不動産等の良質な不動産の形成を促進するため、耐震・環境不動産形成促進事業を推進した。

6 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供

土地取引に有用な土壌汚染情報データベースの提供により、土壌汚染地の取引円滑化や有効活用を促進した。

コラム

不動産流通市場における情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討

我が国の中古住宅・リフォーム市場に関しては、「日本再興戦略」（平成25年6月14日閣議決定）において、2020年における中古住宅・リフォーム市場規模を2010年時点から倍増させる目標を掲げ、政府として関連施策の推進に努めている。

中古住宅流通の活性化を図る上では、住宅の質や価格の妥当性など消費者が物件を購入する際に必要とする情報が消費者に対して十分に提供されることが重要である。しかし、消費者が必要とする情報は様々な主体に分散して保有されており、その収集に係る物理的・時間的なコストが大きいことから、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）から十分な情報を適時適切に消費者に提供することが困難な状況にあり、情報不足に由来する物件への不安が不動産流通を妨げる要因の一つとなっている。

そこで、国土交通省では、宅建業者が物件の購入を検討する消費者に対し、必要な情報を適時適切に提供できるよう、住宅の過去の取引履歴や周辺の都市計画情報等市場に分散している情報を効率的に集約・管理する情報システムの整備に向けた検討を開始しており、平成25年度には、システムに集約する情報やシステムの利用方法等システムの基本的なあり方を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」を策定した。システムが整備されることにより、宅建業者から消費者に対する充実した情報提供が実現されるとともに、宅建業者による物件の維持・管理状況に即した価格の妥当性に係る助言やリフォームのコンサルティングなど付加価値のあるサービスが提供されることを期待している。

今後、システムの整備に向け、まずは一部の地域における試行運用を行い、システム導入による効果や運用にあたっての課題を検証するべく、平成26年度は試行運用に向けたプロトタイプシステムの構築を予定している。

図表 宅建業者が閲覧する情報ストックシステム画面イメージ

The screenshot displays a web-based interface for real estate information. At the top, it shows the location '東京都〇〇区××町1丁目1-1'. The main area is a map with various colored zones (e.g., '市化:1中', '市化:1低') and icons for schools and hospitals. A red box on the map highlights the specific property location. To the right of the map is a '過去の成約価格' (Past Transaction Prices) graph showing price trends from 2010 to 2015. Below the graph is a table of transaction prices:

時期	成約価格
前回: 2010年8月	4400万円
前々回: 2005年6月	4800万円
新築時: 2000年10月	5100万円

At the bottom, there is a table listing nearby properties with columns for address, price, area, and other details. On the left side of the interface, there are navigation elements like '物件(住所)付近の学校、病院等の周辺施設を地図上に表示' (Display nearby schools, hospitals, etc. on the map) and 'レイズに登録された住所を基に、閲覧している物件の位置を画面上に表示' (Display the position of the viewed property on the screen based on the registered address in the lens). On the right side, there are annotations: 'RMI等の情報を基に周辺地域の月別価格推移を表示' (Display monthly price trends in the surrounding area based on RMI, etc. information) and 'レイズ上で閲覧している物件の過去の成約価格を表示' (Display past transaction prices of the viewed property on the lens). Other annotations include '周辺施設との距離を表示' (Display distance to surrounding facilities) and '閲覧している物件の住宅履歴情報、マンション管理情報等へのリンクを表示' (Display links to housing history information, condominium management information, etc. of the viewed property). At the bottom right, it says '周辺の不動産取引価格を表形式で表示' (Display surrounding real estate transaction prices in table format).

資料：国土交通省土地総合情報システムHP

第2節 不動産投資市場の整備

我が国の不動産投資市場の活性化を図るためには、資金調達能力の強化、運用対象資産の拡大、市場の透明性の確保など、投資家が安心して参加できる市場環境の整備を推進することが必要であり、以下の施策を講じた。

- (1) 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が平成25年6月17日に国会で可決・成立し、同年12月20日に施行されたことを踏まえ、この普及啓発を図るため、全国主要都市において説明会を実施した。また、改正により事業が可能となる特例事業者が取得する一定の不動産に係る登録免許税や不動産取得税の特例措置を講じた。
- (2) 平成24年度補正予算において創設した「耐震・環境不動産形成促進事業」に関しては、平成25年7月に基金設置法人が、官民ファンドの運営者となるファンド・マネージャーの募集を行った。平成25年10月には当該基金設置法人がファンド・マネージャーを選定し、コミットメント枠の設定を行い、同年12月に東京都内の建物の環境改修案件に出資するための官民ファンドに出資を行った。また、平成26年2月にファンド・マネージャーの再募集を実施した。
- (3) 「日本再興戦略」（平成25年6月14日閣議決定）等を受け、平成26年2月28日にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインの素案を公表した。
- (4) 証券化された不動産の実績を把握する不動産証券化の実態調査を実施した（平成25年度中に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は約4.4兆円）。
- (5) 投資信託及び投資法人に関する法律の改正を含む「金融商品取引法等の一部を改正する法律案」が平成25年4月16日に国会に提出され、同年6月12日に可決・成立し、同年6月19日に公布された。当該改正により、投資法人（Jリート）の資金調達・資本政策手段の多様化や投資法人による海外不動産の取得を容易にするための措置等が講じられたほか、取引の透明性確保のための措置として、投資法人へのインサイダー取引規制の導入等が行われた。
- (6) 投資法人（Jリート）等が取得する一定の不動産に係る登録免許税や不動産取得税の特例措置の適用期限を2年延長した。

コラム

地方都市における不動産の再生促進に向けた協力関係の構築
(地域金融機関等とパートナー協定を締結)

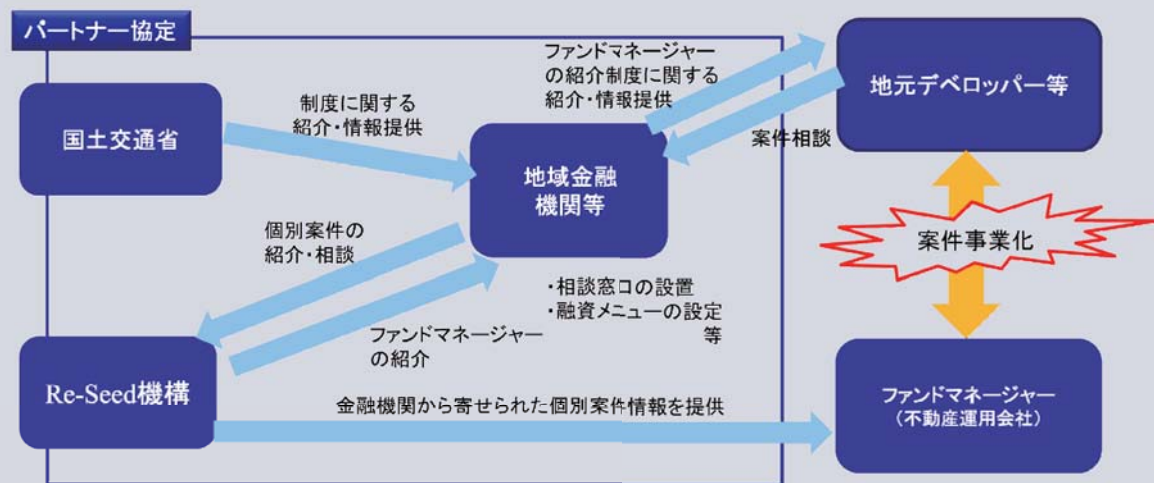
我が国においては、老朽化又は遊休化した不動産が増加しており、こうした老朽・低未利用不動産の再生が喫緊の課題となっている。これに対処するためには、資金調達手段の多様化によって対処できる場合もあり、その一つとして、不動産証券化の仕組みを活用することも有効な手段と考えられるが、地方都市においては不動産証券化のノウハウが蓄積されておらず、その活用は必ずしも進んでいないところである。

このような背景から、国土交通省では、地域において資金の出し手となり、また事業の調整役となる地域金融機関等と密接な協力関係の構築が必要であるとの認識に基づき、平成25年に、相互の情報提供等を内容とする「パートナー協定」を地域金融機関等と締結している（平成26年3月末日時点で182機関と締結済み）。

この協定には耐震・環境不動産形成促進事業の基金設置法人である一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）も参加しており、地域金融機関等に対して国土交通省から昨年度に改正された不動産特定共同事業法や耐震・環境不動産形成促進事業の制度の概要等についての説明を行い、Re-Seed機構から耐震・環境不動産形成促進事業のファンドマネージャーの紹介等を行う。地域金融機関等はこれらの事業について普及活動を行うとともに、Re-Seed機構に相談等を行う。

今後も、改正不動産特定共同事業法に基づく新たな仕組みや耐震・環境不動産形成促進事業を活用しつつ、本協定を通じて地方における不動産証券化の推進に取り組むこととしている。

※平成26年3月時点で182社の地域金融機関等と協定を締結済み



注：ファンドマネージャーとは、投資事業有限責任組合の運営を行う事業者（当該投資事業有限責任組合の無限責任組合員からその運営について委託される者を含む。）をいう。

第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講じた。

平成25年度税制改正においては、土地の売買による所有権移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置（1,000分の15（本則1,000分の20））等の適用期限を2年延長した。

第4節 不動産市場における国際展開支援

不動産市場の国際展開を促進するためには、産学官の連携、海外の不動産関係機関等との協力が不可欠である。そこでアウトバウンド・インバウンド両面における課題整理と課題解決に向けた今後の方向性を検討するため、有識者による「不動産市場における国際展開戦略に関する研究会」を平成25年3月から7月まで計6回開催し、その結果を整理したものを、「不動産市場における国際展開戦略」として8月に公表した。

本戦略において示された方向性を実現に移すため、以下の施策を講じた。

(1) アジア新興国における建設・不動産分野の法制度整備支援

アジア新興国における効率的なインフラ整備等に貢献するとともに、我が国建設・不動産企業の現地における事業環境を改善する観点から、建設・不動産分野の法制度整備に係る支援体制の強化を図った。平成25年度は、我が国建設・不動産企業が高い関心を示しているベトナム・ミャンマーの両国を対象として、建設・不動産分野の法制度等の現状及び課題の調査を実施した。また、平成26年1月に「第1回日緬建設次官級会議」、平成26年2月に「日ベトナム土地・不動産分野法制度セミナー」を開催し、我が国建設・不動産分野の法制度等（宅地建物取引業法や不動産鑑定評価制度等）について詳しく紹介するとともに、今後の支援の在り方について相手国政府等と意見交換を行った。

(2) 二国間交流会議の開催

平成25年12月に「第19回日韓国土計画分野協力会議」を韓国・ソウルで開催し、不動産情報の提供や地籍整備等の取組について日韓双方の発表及び意見交換を行った。

コラム

国際的な不動産イベントにおける情報発信の取組

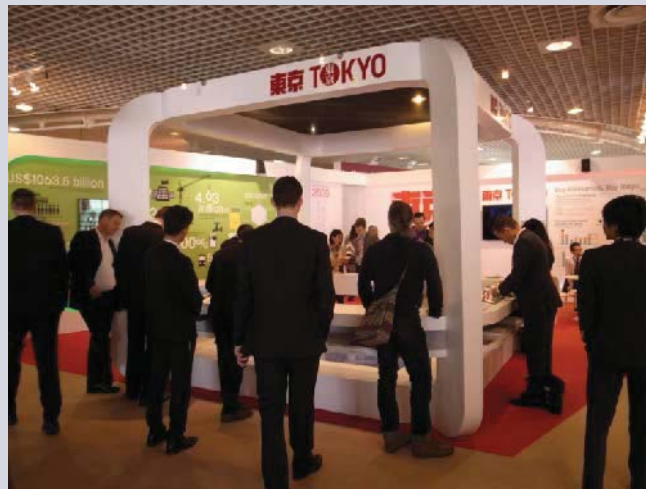
グローバル化が急速に進展し、アジア諸国の大都市が国際社会における存在感を高めている中、都市の国際競争力の強化が急務となっている。そこで2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催を契機として東京の魅力在海外に積極的に発信し、我が国の都市の魅力及び都市開発に対する海外の関心を高めることが重要である。

MIPIM（不動産プロフェッショナル国際マーケット会議：Marché International des Professionnels de l'Immobilier）は、1990年からフランス・カンヌで毎年3月に開催されている国際的な不動産見本市である。地域開発・不動産投資に関係する地方自治体、企業、投資家等が一堂に会し、契約等の商談、大規模開発の情報収集、新規マーケットの発掘等を行う。他の国際的な不動産見本市と比較して、参加国、参加者数、出展企業数の観点から世界最大規模であると評価されており、我が国は、官民が協力し、2004年から複数回にわたり参加してきた。

2014年3月に開催されたMIPIM2014においては、我が国経済の景気回復に向けた動きの広がり、大規模都市開発プロジェクト、我が国の建築技術、2020年の東京のイメージ等をタッチパネルやディスプレイを用いて紹介した。4日間で約1,600人が我が国の展示ブースに会場し、成功裏に終了した。

また、主にアジアの投資家を対象として、2015年に「MIPIM Japan」の東京での開催が決定した。こうした機会を活用しつつ、我が国の都市の魅力在海外に発信するシティセールス、日本の都市開発技術の海外発信に向けて、関係機関がより一層連携して取り組んでいくことが必要である。

図表 MIPIM2014における我が国の展示ブースの様子



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

1 国土利用計画

国土利用計画は、健康で文化的な生活環境の確保を図ることなどの基本理念に基づき、総合的かつ計画的な国土の利用に関する基本構想等を示すものであり、全国計画、都道府県計画、市町村計画により構成される。

「第四次全国計画」（平成20年閣議決定）に基本方針として掲げた、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」の推進を図るため、国土の利用に関する現状調査を行うとともに、国土の利用をめぐる課題の抽出などの調査を実施した。

2 土地利用基本計画等

地域の特性を踏まえた適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、各都道府県において、土地取引や各種土地利用転換の動向、個別規制法等に基づく諸計画の地域・区域の指定状況等の土地利用現況を把握し、関係方面との調整を経て、土地利用基本計画の変更が行われた（平成25年度：40都道府県、277件）。

土地利用規制に係る地図情報について、整備状況の整理、収集を行い、加工した上で、土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY：Land Use Control bacK-up sYstem）において国民へ情報提供を行った。

第2節 都市計画における適正な土地利用の確保

(1) 都市計画における土地利用計画の総合性の確保

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」（都市計画区域マスタープラン）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進した。また、それぞれ独立した都市計画として位置付けられた「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の策定を推進した。さらに、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）の策定を推進した。

(2) 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保

近年の市町村合併等に伴う都市計画区域及び準都市計画区域の適切な指定・見直しを推進した。また、都市計画における詳細な土地利用計画については、市街化区域、市街化調整区域の区域区分制度や、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の地域地区制度等の適切な活用を推進した。さらに、今後の人口減少・超高齢社会を迎えるに当たり、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市機能が集約された都市構造への転換を図っていくために、平成18年に改正された都市計画法等に基づき、都市機能の適正立地を確保していく制度の適切な活用を推進した。

また、中心市街地の機能回復、産業構造の変化への対応等の全国的に共通して緊急性が高い政策課題に対応する政策課題対応型都市計画運用指針の活用を推進した。

(3) 都市計画における土地利用計画の実効性の確保

① 防災対策の強化、中心市街地の活性化、土地の有効・高度利用の推進等の課題に対応して、土地

区画整理事業を実施した。特に、集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地等に重点をおいて事業を推進した。

- ② 市街地再開発事業等については、地域の経済・環境を反映した「身の丈にあった合理的な計画」に誘導しつつ、民間活力を最大限活用し、地域の活性化・都市再生、防災上危険な密集市街地の解消、集約型都市構造の推進等による魅力ある都市拠点の形成、街なか居住の推進のための住宅市街地の総合的な整備に重点をおいて事業を推進した。
- ③ 住宅市街地総合整備事業により、既成市街地において、職住近接型の良好な市街地住宅の供給、美しい市街地景観の形成、公共施設の整備等を総合的に行い、良好な住環境の創出を図った。
- ④ 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき施策を推進するとともに、関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建て替えの促進を図ることにより、防災上危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。

第3節 国土政策との連携

1 国土形成計画の推進

国土形成計画は、国土の自然的条件を考慮し、経済、社会、文化等に関する施策の総合的見地から、国土の利用、整備及び保全を推進するための基本的な計画であり、「全国計画」（平成20年閣議決定）と「広域地方計画」（平成21年国土交通大臣決定）により構成されている。

総合的な国土の形成に関する施策の指針となる国土形成計画（全国計画）については、「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、暮らしやすい国土の形成を図る」という新しい国土像の実現に向け、関係主体への指針性を向上させるため、国土をめぐる様々な情報を収集・整理し、総合的・体系的に分析する計画のモニタリングを実施し、公表した。

また、国土形成計画（全国計画）策定以降の急激な人口減少・少子化、高齢化、グローバリゼーションの進展、巨大災害の切迫、インフラの老朽化等、我が国の国土を取り巻く状況の変化に適切に対応するため、国土交通大臣の下、平成25年10月以降「新たな『国土のグランドデザイン』構築に関する有識者懇談会」を開催し、平成26年3月に今後の国土・地域づくりの理念や考え方を示す、中長期（概ね2050年）を見据えた、新たな「国土のグランドデザイン」骨子を取りまとめた。

全国計画に示された新しい国土像を具体化するものとして、東北から九州までの各広域ブロックの地域戦略と、その具体的な取組をとりまとめた計画である国土形成計画（広域地方計画）については、本計画の実効性を高めるため、本計画の内容や各広域ブロックの実情を踏まえ、毎年度、官民の連携による各プロジェクトの推進状況を検証するとともに、推進に向けた課題への対応等について検討を行うこととしており、平成25年度においても、各広域ブロックにおける国の地方支分部局、地方公共団体、経済団体等をメンバーとする広域地方計画協議会において、平成24年度の各プロジェクトの推進状況等を取りまとめ、公表した。

2 地域の拠点形成の推進

(1) 業務核都市の整備の推進

東京圏における業務機能等の適正な配置を図るため、多極分散型国土形成促進法に基づき、業務核都市を業務機能をはじめとする諸機能の集積の核として重点的に育成・整備を進めた。これまでに業務核都市基本構想が承認・同意された地域は14地域となっている（平成26年3月末現在）。

(2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進

「地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律」に基づき、全国 84 地域の地方拠点都市地域の整備の促進を図るため、地方公共団体や民間事業者等に対しての支援措置を引き続き講じた。また、事務所、営業所、研究所等の地方拠点都市地域への再配置を促進した。

(3) 研究学園都市の建設

- ① 筑波研究学園都市建設法に基づき、科学技術の集積等を活かした都市の活性化等を目指し、筑波研究学園都市の建設を推進した。
- ② 関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、文化・学術・研究の新たな展開の拠点づくりを目指すため、平成 19 年度に変更した「関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針」を踏まえ、関西文化学術研究都市の建設を推進した。

3 産業立地施策の推進

地域が自らの特色を生かした企業立地を促進し、地域産業活性化を目指す取組を支援するため、「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律」に基づき、税制上の特例措置や工場立地法の特例措置、日本政策金融公庫を通じた中小企業向け低利融資制度、ワンストップサービスの提供や人材育成・施設設備に対する予算措置、企業立地に係る地方交付税措置など総合的な支援を行った。

4 交通ネットワークの整備

広域ブロック相互を結ぶ道路・鉄道・港湾・空港等の国内交通基盤を総合的に整備・活用し、基幹的なネットワークや拠点の機能確保を推進した。

5 情報通信インフラの整備

- (1) 河川、道路、港湾、下水道の公共施設管理用光ファイバ及びその収容空間等を整備・開放した。
- (2) 「新交通管理システム（UTMS）」の推進等を図るための交通安全施設の整備を行った。

6 国会等の移転等

(1) 国会等の移転の検討

国会等の移転については、国会等移転審議会の答申を踏まえ、国会において検討がなされているところである。政府としては、「国会等の移転に関する法律」に基づき、関連する調査や国民への情報提供等、国会における検討に必要な協力を行った。

(2) 国の行政機関等の移転の推進

「国の機関等の移転について」（昭和 63 年閣議決定）及び多極分散型国土形成促進法等に基づき、国の行政機関の官署及び特殊法人の主たる事務所の東京都区部からの円滑な移転を推進した。閣議決定において移転対象とされた 79 機関 11 部隊等（現在は統廃合により、71 機関 11 部隊等）のうち、平成 26 年 3 月までに 65 機関 11 部隊等が移転した。

第6章 住宅対策等の推進

第1節 住宅対策の推進

1 住生活基本計画の推進

「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年閣議決定）に掲げた目標（①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、②住宅の適正な管理及び再生、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進した。

2 公的賃貸住宅等の供給の促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して、公営住宅、地域優良賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、公社賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の良質な賃貸住宅の供給促進を図り、特に既存ストック・民間活力の重視による効率的な供給を推進した。

3 大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進

- (1) 住宅建設に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設及び生活道路、多目的広場等の居住環境基盤施設の整備等を住宅市街地基盤整備事業により重点的、総合的に推進した。
また、防災性の向上、市街地環境の整備、土地の合理的利用等を図りつつ、市街地住宅の供給を促進するため住宅市街地総合整備事業を推進した。
- (2) 独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）において、都市再生機構の有するノウハウや技術をいかし、まちづくり事業に関する構想・計画策定に対する技術援助等を行った。

4 既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地総合整備事業等を推進した。

また、地方都市都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図るため、都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、社会福祉施設や医療施設、住宅、商業施設といった都市機能の集約化の受け皿として再生（建て替え・改修）させる取組に対して支援した。

5 良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用

- (1) 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成するため、平成21年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅の普及を促進した。また、住宅履歴情報の整備等を実施した。
- (2) 住宅ストックの総合的な質の向上を図るため、省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修、耐震改修に対して支援する住宅・建築物省エネ改修等推進事業を実施した。
- (3) 「地震防災戦略」（平成17年中央防災会議決定）に掲げられている耐震化目標を確実に達成するため、特に不特定多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な避難路の沿道建築物等について、耐震診断を義務付けるとともに、重点的かつ緊急的な支援を行った。

- (4) 耐震性不足のマンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度の創設等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」を平成26年2月に閣議決定し、国会に提出した。
- (5) 新築住宅に瑕疵が発生した場合において確実に瑕疵担保責任が履行されるよう、建設業者及び宅地建物取引業者に対し資力の確保（住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結）を義務付ける「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、住宅瑕疵担保責任保険法人における保険引受体制の整備に取り組む一方、消費者に対する普及啓発等、制度の浸透に向けた取組を実施した。
- (6) 従来5年間だった保険期間を個人間の売買の場合は1年間、事業者が販売する場合には2年間とした既存住宅売買瑕疵保険を認可することにより、消費者が安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備に取り組んだ。
- (7) 消費者が安心してリフォームを行えるよう、リフォームの無料見積チェックサービスや、全国の弁護士会における弁護士・建築士による専門家相談を実施するとともに、検査と保証がセットになったリフォーム瑕疵保険制度の普及を図ることにより、消費者が安心してリフォームに取り組める市場環境の整備に取り組んだ。
- (8) 消費者が安心してリフォーム工事を依頼することができる市場環境を整備するため、「事業者団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進に関する検討会」において、消費者保護及び適正なリフォーム工事の推進という観点から、事業者の団体及びその会員が取り組むべき事項について検討を行った。
- (9) 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を開催し、中古住宅の流通促進に向けた課題等について検討を行い、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」を取りまとめた。さらに、同報告書を受け、中古住宅の建物評価手法の改善に取り組むとともに、その取組を中古住宅流通市場及び金融市場に定着させるため、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、中古住宅流通に携わる民間事業者等と金融機関等との間で意見交換を行った。
- (10) 管理が不適切な空き家等の集積により悪化する居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う地方公共団体の取組を空き家再生等推進事業で支援した。また、空き家等の所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネスの育成・普及を図るため、空き家管理等基盤強化推進事業を創設した。

6 住宅取得対策の充実等

- (1) 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）の証券化支援事業（買取型及び保証型）を着実に推進し、民間金融機関による相対的に低利な長期・固定金利住宅ローンの供給を支援・補完するとともに、同事業の枠組みを活用してフラット35Sによる金利引下げ等を実施した。
- (2) 住宅ローン返済困難者対策を実施し、経済事情の著しい変動に伴い、離職、転職等を余儀なくされたため住宅ローンの支払い能力が低下している利用者が返済を継続できるよう支援した。
- (3) 財形貯蓄残高保有者に対する低利・長期の住宅資金融資を行う勤労者財産形成持家融資制度を実施した。
- (4) 平成25年度税制改正においては、以下の措置を講じた。
 - ① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について適用期限を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講じた。
 - (ア) 住宅の取得等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）、控除率、各年の控除限度額及び控除期間（10年間）の最大控除額を次のとおりとした。

i 一般の住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年 1月～3月	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円

(注1) 一般の住宅とは、下記iiの認定住宅以外の住宅をいう。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、一般の住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は2,000万円とする。

ii 認定住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年 1月～3月	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
平成26年4月～ 平成29年12月	5,000万円	1.0%	50万円	500万円

(注1) 認定住宅とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいう。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、認定住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3,000万円とする。

- (イ) 適用対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置の適用期限を平成27年12月31日まで3年延長した。
- (ウ) 適用対象となる認定低炭素住宅の範囲に、都市の低炭素化の促進に関する法律の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を加えた。
- (注) 上記の改正は、平成25年6月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用する。
- (エ) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。
- (オ) 最初に居住の用に供した年に勤務先からの転任の命令等やむを得ない事情により転居した場合における再居住に係る特例について、最初に居住の用に供した年の12月31日までの間に再居住した場合も特例の対象とした。
- (注) 上記の改正は、平成25年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用する。
- (カ) 適用対象となる中古住宅又は改修工事に該当することを証する各種書類（耐震基準適合証明書、耐震改修証明書、増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、各種書類の様式について見直しを行った。
- (キ) 省エネ改修工事を行った住宅について都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とすることとした。
- (ク) 二以上の居住年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置を講じた。
- (ケ) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除制度の拡充に伴い、給与所得の源泉徴収票の記

載事項について見直しを行った。

- ② 平成 26 年分以後の所得税において住宅借入金等特別税額控除の適用がある者（平成 26 年から平成 29 年までに入居した者に限る。）のうち、当該年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額（住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とする。）を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額を、次の控除限度額の範囲内で減額することとした。

居住年	控除限度額
平成 26 年 1 月～3 月	所得税の課税所得金額等×5% (最高 9.75 万円)
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	所得税の課税所得金額等×7% (最高 13.65 万円)

(注) 平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%である場合（東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合を含む。）の金額であり、それ以外の場合における控除限度額は所得税の課税総所得金額等×5%（最高 9.75 万円）とする。

また、この措置による平成 27 年度以降の個人住民税の減収額は、全額国費で補てんすることとした。

給与支払報告書等について必要な改正を行うほか、所要の措置を講じた。

- ③ 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限を平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年延長するとともに、次の措置を講じた。

(ア) 対象住宅の新築等をして平成 26 年から平成 29 年までの間に居住の用に供した場合の対象住宅、標準的な性能強化費用に係る控除対象限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとした。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 1 月～3 月	認定長期優良住宅	500 万円	10%	50 万円
平成 26 年 4 月～ 平成 29 年 12 月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650 万円	10%	65 万円

(注 1) 平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%である場合の金額であり、それ以外の場合における控除対象限度額は 500 万円と、控除限度額は 50 万円とする。

(注 2) 対象住宅の範囲に認定低炭素住宅を加える措置は、平成 26 年 4 月 1 日以後に居住の用に供する認定低炭素住宅について適用する。

(注 3) 適用対象となる認定低炭素住宅には、都市の低炭素化の促進に関する法律の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を含む。

(イ) 標準的な性能強化費用について見直しを行った。

(ウ) 住宅の対価の額又は費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講じた。

- ④ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限を平成 29 年 12 月 31 日まで 5 年延長するとともに、次の措置を講じた。

(ア) 特定の改修工事をして平成 25 年から平成 29 年までの間に居住の用に供した場合の改修工事限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとした。

i 省エネ改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～ 平成26年3月	200万円（300万円）	10%	20万円（30万円）
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円（350万円）	10%	25万円（35万円）

(注1) カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額である。

(注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、省エネ改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は200万円と、控除限度額は20万円とする。

ii バリアフリー改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～ 平成26年3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～ 平成29年12月	200万円	10%	20万円

(注3) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、バリアフリー改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は150万円と、控除限度額は15万円とする。

(注4) その年の前年以前3年以内にバリアフリー改修工事を行い、本税額控除の適用を受けている場合には適用しない。

(イ) 税額控除額の計算方法について、特定の改修工事に係る標準的な費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額。iiにおいて同じ。）の10%に相当する金額に改組した上で、次の見直しを行った。

i 標準的な費用の額の対象となる省エネ改修工事の対象に、省エネ改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす一定の省エネ設備の取替え又は取付けに係る工事を加えた。

(注5) 上記の「一定の省エネ設備」とは、改正後の省エネ基準において設計一次エネルギー消費量の評価対象となる建築設備であって、住宅におけるエネルギー消費量の多い設備である高効率空調機、高効率給湯器及び太陽熱利用システムのうち一定のものをいう。

(注6) 一定の省エネ設備の設置工事を行う場合における改修工事限度額は、250万円（設置工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合）とする。

ii 対象となる特定の改修工事に係る工事費要件について、標準的な費用の額が50万円を超える場合に改めた。

iii 標準的な費用の額について工事の実績を踏まえて金額を見直した。

(ウ) 同一年中に省エネ改修及びバリアフリー改修の両方の工事をして居住の用に供した場合の各税額控除額の合計額に対する限度額（20万円（太陽光発電装置を設置する場合には30万円））を廃止した。

(注7) 上記(イ)及び(ウ)の改正は、特定の改修工事をした家屋を平成26年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用する。

(エ) 適用対象となる特定の改修工事に該当することを証する書類（増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。

- (オ) 省エネ改修工事を行った住宅について都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とすることとした。
- (カ) 特定の改修工事に要した費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講じた。
- ⑤ 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講じた。
- (ア) 平成26年から平成29年までの間に耐震改修工事をした場合の耐震改修工事限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとした。

工事完了年	耐震改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年 1月～3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円	10%	25万円

- (注) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、耐震改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における耐震改修工事限度額は200万円と、控除限度額は20万円とする。
- (イ) 税額控除額の計算方法について、耐震改修工事に係る標準的な費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）の10%に相当する金額とした。
- (ウ) 標準的な費用の額について工事の実績を踏まえて金額を見直した。
- (注) 上記(イ)及び(ウ)の改正は、平成26年4月1日以後に行う耐震改修工事について適用する。
- (エ) 適用対象となる耐震改修工事に該当することを証する書類（耐震改修証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- (オ) 耐震改修工事に要した費用の額の合計額に含まれる消費税等の税率が二以上ある場合の調整措置を講じた。

- ⑥ 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例について、適用期限を平成29年12月31日まで4年延長するとともに、次の措置を講じた。
- (ア) 特定の増改築等をして平成26年から平成29年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（1,000万円）のうち特定の増改築等に係る限度額（特定増改築等限度額）、控除率及び各年の控除限度額並びに控除期間（5年間）の最大控除額を次のとおりとした。

居住年	特定増改築等限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
	その他の借入限度額	控除率		
平成26年 1月～3月	200万円	2.0%	4万円	60万円
	800万円	1.0%	8万円	
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	750万円	1.0%	7.5万円	

- (注1) 上記の「特定の増改築等」とは、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事をいう。
- (注2) 平成26年4月から平成29年12月までの欄の金額は、特定の増改築等に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における特定増改築等限度額は200万円と、控除期間の最大控除額は60万円とする。
- (イ) 対象となる特定の増改築等に係る工事費要件について、特定の増改築等に係る費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）が50万円（改正前：30万円）を超える場合に改めた。

- (注) 上記の改正は、特定の増改築等をした家屋を平成26年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用する。
- (ウ) 対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置の適用期限を平成27年12月31日まで3年延長した。
- (エ) 適用対象となる特定の増改築等に該当することを証する書類（増改築等工事証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- (オ) 省エネ改修工事を行った住宅について都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合には、当該認定を受けたことの確認をもって適用対象となる省エネ改修工事に該当することの確認とすることとした。
- (カ) 二以上の居住年に係る特定の増改築等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置を講じた。
- ⑦ 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、次のとおり見直しを行った。
- (ア) 耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正に伴い、対象となる住宅のうち同法に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当するものに係る減額を1年度分から2年度分に拡充した。
- (イ) バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長した。
- (ウ) 省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を3年延長した。
- (エ) 対象となる耐震改修、バリアフリー改修又は省エネ改修に係る工事費要件について、30万円以上から50万円超に改めた。
- (オ) 耐震基準に適合すること又は熱損失防止改修工事が行われた旨の証明書を発行する者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、証明書の様式について所要の見直しを行った。
- ⑧ 住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置について、次の見直しを行った上、適用期限を2年延長した。
- (ア) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。
- (イ) 適用対象となる中古住宅に該当することを証する書類（耐震基準適合証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- ⑨ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、適用対象となる認定低炭素住宅の範囲に、都市の低炭素化の促進に関する法律の規定により低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業（特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。）により整備される特定建築物である住宅を加えた。
- (注) 上記の改正は、平成25年6月1日以後に受ける登記に係る登録免許税について適用する。
- ⑩ 一定の既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び一定の既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用対象となる既存住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の対象範囲に、当該住宅が適用対象住宅であることを住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類及び当該住宅が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を追加するとともに、書類の様式について所要の見直しを行った。
- ⑪ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用対象となる中古住宅である家屋に係る地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることを証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、

既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。

- ⑫ 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等について、次の措置を講じた。
 - (ア) 適用対象となる中古住宅に係る地震に対する安全性に係る基準の適合要件を証する書類の範囲に、家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加した。
 - (イ) 適用対象となる中古住宅に該当することを証する書類（耐震基準適合証明書）の証明者の範囲に、住宅瑕疵担保責任保険法人を追加するとともに、書類の様式について見直しを行った。
- ⑬ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長した。
- ⑭ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅について、当該住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び当該住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の床面積要件の下限を緩和する特例措置の適用期限を2年延長した。
- ⑮ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の取得等をした場合に、所得税及び法人税において普通償却額の28%（耐用年数が35年以上のものは40%）相当額を割増償却できる制度の適用期限を3年延長するとともに、平成27年4月1日から平成28年3月31日までの間に取得等をしたものの割増償却率を14%（耐用年数が35年以上であるものについては、20%）に引き下げた。
- ⑯ 密集市街地における防災街区の整備に関する法律に規定する防災街区整備事業の施行に伴い従前の権利者が取得する一定の家屋に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長した。

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

1 良好な宅地供給等の推進

- (1) 良好な宅地供給の推進
 - ① 都市再生機構によるニュータウン事業においては、既に着手済みのものに限定し、事業を実施した。
 - ② 土地区画整理組合等に対する無利子貸付金の貸付け等により、土地区画整理事業を支援した。
- (2) 宅地開発関連公共施設の整備等
宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道、河川等の関連公共施設の整備等を総合的に支援した。
- (3) 定期借地権制度の円滑な普及・活用の促進
定期借地権制度の円滑な普及・活用を促進するため、「公的主体における定期借地権の活用実態調査」を実施した（公的主体による平成25年の定期借地権の活用実績は、定期借地権付住宅の供給が583戸、定期借地権付の施設の供給が95施設）。
- (4) 郊外型住宅等の建設の促進
 - ① 「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」により、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進した。
 - ② 市街化調整区域等における地区計画制度を活用し、都市近郊においてスプロールを防止しつつ、優良田園住宅等の郊外型住宅の建設を推進した。
 - ③ 集落地域整備法の円滑な運用を推進し、市街地の周辺地域における良好な居住環境の確保を図った。
- (5) 宅地開発と交通アクセス整備の一体的推進

「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」等に基づき、つくばエクスプレス（常磐新線）沿線地域の宅地開発事業等を推進した。

2 ニュータウン再生等の推進

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組を支援した。

また、ニュータウン等において地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組を推進するために、ホームページを通じてエリアマネジメント推進マニュアルや取組事例などの情報提供を行った。さらに、民間のまちづくりの担い手が主体となった意識啓発活動、人材育成等まちづくりの立ち上げ段階の取組を支援した。

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

1 地域活性化の推進

地域活性化に関する統合体制（地域活性化統合本部）の下、省庁横断的・施策横断的な視点に立ちながら、地域の成長力強化、生活基盤の確保などに重点を置いた取組を展開した。総合特区制度については、これまで48か所の区域について指定を行い、各特区の取組が実現するための規制の特例措置等に関する協議を行った。また、地域活性化統合本部の業務運営体制についても、地域ブロックを基本とした体制の下、関係省庁とも連携して、地方からの総合的な相談に応じられる「ワンストップ拠点」としての機能強化を図るとともに、地域に対する総合的なコンサルティング支援を推進した。

2 都市再生の推進

都市再生本部は、環境、防災、国際化等の観点から都市の再生を目指す21世紀型都市再生プロジェクトの推進や、土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的かつ強力に推進するために設置され、全閣僚を構成員としている。発足以来、計31回の会合を開催し、主として以下の事項を決定し、実施を推進した（平成26年3月末）。

(1) 「都市再生プロジェクト」の推進

これまで全13次にわたって都市再生プロジェクトを決定し、23のプロジェクトを推進した。

図表	都市再生プロジェクトの一覧
(第一次決定) (平成13年6月14日)	(第五次決定) (平成15年1月31日)
東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備	国有地の戦略的な活用による都市拠点形成
大都市圏におけるゴミゼロ型社会への再構築	(第六次決定) (平成15年11月28日)
中央官庁施設のPFIによる整備	琵琶湖・淀川流域圏の再生
(第二次決定) (平成13年8月28日)	(第七次決定) (平成16年4月13日)
大都市圏における国際交流・物流機能の強化	大阪圏における生活支援ロボット産業拠点の形成
大都市圏における環状道路体系の整備	(第八次決定) (平成16年12月10日)
大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成	都市再生事業を通じた地球温暖化対策・ヒートアイランド対策の展開
都市部における保育所待機児童の解消	(第九次決定) (平成17年6月28日)
PFI手法の一層の展開	防犯対策等とまちづくりの連携協働による都市の安全・安心の再構築
(第三次決定) (平成13年12月4日)	(第十次決定) (平成17年12月6日)
密集市街地の緊急整備	大学と地域の連携協働による都市再生の推進
都市における既存ストックの活用	(第十一次決定) (平成18年7月4日)
大都市圏における都市環境インフラの再生	国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進
(第四次決定) (平成14年7月2日)	(第十二次決定) (平成19年1月16日)
東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成	「密集市街地の緊急整備」一重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化一
北部九州圏におけるアジア産業交流拠点の形成	(第十三次決定) (平成19年6月19日)
地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり	国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

(2) 都市再生緊急整備地域における都市再生の推進

① 都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である「都市再生緊急整備地域」については、平成26年3月末現在で東京・大阪をはじめ政令指定都市や県庁所在地等においてこれまで計62地域を指定し、各地域で地域整備方針を策定した。都市再生緊急整備地域においては、民間都市開発事業に対し、税制支援や一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「民間都市開発推進機構」という。）がミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務といった支援を行った。

② 特定都市再生緊急整備地域における民間都市開発の推進

昨今の成長が著しいアジア諸国の都市と比較し、我が国都市の国際競争力が相対的に低下している中、国全体の成長を牽引する大都市について、官民が連携して市街地の整備を強力に推進し、海外から企業・人等呼び込むことができるような魅力ある都市拠点を形成することが、重要な課題になっている。このため、都市の国際競争力の強化を図る地域として指定した「特定都市再生緊急整備地域」全国11地域のうち、平成26年3月末現在で8地域において、官民連携による協議会により整備計画が作成された。

特定都市再生緊急整備地域においては、都市再生緊急整備地域における支援措置に加え、下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和、道路の上空利用のための規制緩和、より一層深掘りされた税制支援などにより民間都市開発を支援した。また、整備計画に基づき地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を国際競争拠点都市整備事業により重点的かつ集中的に支援した。

③ 民間都市開発等による市街地整備の推進

既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市再生特別地区については、これまで65地区が決定された。このうち、44地区について、都市計画提案制度が活用された。

(3) 全国都市再生の推進

① 社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つである都市再生整備計画事業により、市町村が行う地域の歴史、文化、自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を推進した。

また、地方都市の既成市街地等において、地域の中心拠点・生活拠点を形成し、持続可能な都市構造への再構築を図るため、既存ストックの有効活用を図りつつ、地域の生活に必要な都市機能（医療・福祉、商業等）の整備・維持を重点的かつ集中的に支援した。

② 都市再生整備計画に記載された事業と一体的に施行される民間都市開発事業に対する金融支援の積極的活用を推進した。

(4) 大街区化の推進

我が国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により街区が形成されているが、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から設計されたものであるため、現在のニーズ等に対しては、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。

これらの課題に対し、複数の街区に細分化された土地の集約化を進めるため、平成22年度に策定した「大街区化ガイドライン」を踏まえ、大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用を推進した。

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

1 民間能力の活用の推進

- (1) 民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好なまちづくりを進めていくため、ミドルリスク資金の調達を支援するメザニン支援業務をはじめとする民間都市開発推進機構の支援業務を引き続き推進した。
- (2) 都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域等における優良な民間都市開発事業を推進するため、認定民間都市再生事業計画等に基づく税制特例等の支援措置を引き続き講じた。
- (3) 平成25年6月に、今後10年間で12兆円規模の事業を重点的に推進することとした「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」を策定して、その推進を図ることとした。また、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」を改正して平成25年10月に株式会社民間資金等活用事業推進機構を設立し、真に必要な社会資本の整備・維持更新と財政健全化を両立しつつ、民間の資金・ノウハウの最大限の活用を図ることとした。
- (4) 都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すため、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備として、都市再生機構が計画策定、権利関係の調整等のコーディネート業務を行った。
- (5) 民間主体による都市のにぎわいや魅力向上を図るため、民間のまちづくりの担い手が主体となったまちづくり計画の策定や、協定に基づく広場、駐輪場等の整備・活用等の取組を支援するとともに、市町村が「まちづくり会社」等をまちづくりの担い手として、公的な位置づけを与えることができる制度等の活用を促し、官民連携によるまちづくりを推進した。

2 空中及び地下の利用の推進

- (1) 空中及び地下の利用
 - ① 立体道路制度の積極的な活用を推進した。
 - ② 都市・地域交通戦略推進事業を推進した。
 - ③ 共同溝の整備等を推進した。
 - ④ 無電柱化を推進した。
 - ⑤ 地下放水路、地下調節池などの河川立体区域の整備を推進した。
 - ⑥ 雨水の貯留浸透など流出抑制型の下水道施設の整備を推進した。
 - ⑦ 立体都市公園制度の活用を推進した。
- (2) 大深度地下の利用については、技術的な調査検討や大深度地下使用協議会の活用等、制度の円滑な運用を図り、大深度地下の適正かつ合理的な利用を推進した。

3 災害に強い都市の整備

- (1) 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき施策を推進するとともに、関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建て替えの促進を図ることにより、防災上危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図った。
- (2) 防災上危険な木造密集市街地の解消や都市基盤施設をより一層整備するため、土地区画整理事業を推進した。
- (3) 都市防災総合推進事業について、大規模地震に備えた事前対策、被災後の復興まちづくりに対する支援を強化する等、都市の防災対策を総合的に推進した。

- (4) 市街地再開発事業等による建築物の不燃化・耐震化、避難地・避難路の整備による市街地の防災安全性の向上、防災活動拠点整備による災害応急対策への対応等、安全・安心なまちづくりを推進した。
- (5) 大地震時等における大規模盛土造成地の滑動崩落及び宅地の液状化による被害を防止するため、宅地耐震化推進事業により変動予測調査や防止対策を推進した。
- (6) 大都市において大規模地震が発生した場合、都市機能が麻痺し東日本大震災以上の帰宅困難者が発生することが予想される。このことから、都市機能が集積した地域における避難者・帰宅困難者の安全確保のため、都市再生安全確保計画制度を推進した。これにより、平成26年3月末現在で7地域において、官民連携による協議会により都市再生安全確保計画が作成された。また、備蓄倉庫に対する課税の特例措置を創設するとともに、都市再生安全確保計画のみならず主要駅周辺におけるエリア防災計画についても、計画作成や計画に基づくソフト・ハード両面の対策への支援が可能となるよう予算措置を拡充した。

4 住宅市街地の整備による防災性の向上

- (1) 既成市街地において、道路整備と一体的に沿道の建築物を耐火建築物等へ建て替え、延焼遮断帯を形成することを中心とした安全で快適な拠点住宅地の形成や防災上危険な密集市街地の整備改善など住宅市街地の再生・整備を総合的に行うため、住宅市街地総合整備事業を推進した。
- (2) 地震災害の危険性が高い不良住宅の密集する地区において、防災性を向上するため、住宅地区改良事業等において良質な従前居住者用住宅の建設、地区施設及び生活道路等の整備を行った。

5 道路の防災対策の推進

大規模災害時の救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、緊急輸送道路としての機能を速やかに回復するよう、道路の防災対策（斜面・盛土等）や震災対策（耐震補強等）を実施するとともに、代替性確保のための道路ネットワークの整備を実施した。

6 下水道における災害対策の推進

都市における浸水被害を軽減するため、集中豪雨の頻発や地下空間利用の進展を踏まえ、浸水実績のある地区において、雨水幹線や貯留浸透施設等のハード整備に加え、ハザードマップの公表やリアルタイムの降雨情報、下水道幹線の水位等の災害情報の提供によるソフト対策、さらに、地下街の入口等における止水板の設置や災害情報を活かした住民自らによる取組など総合的な浸水対策を重点的に推進した。

また、大規模な地震時でも、防災拠点におけるトイレ機能や下水処理場における消毒機能等、地震時下水道が果たすべき機能を確保し、住民の健康や社会活動への影響を軽減するため、防災拠点と処理場を結ぶ管きょや水処理施設の耐震化等の「防災」、被災を想定して被害の最小化を図る「減災」を組み合わせた総合的な地震対策を推進した。

7 治水対策の推進

激甚な被害を受けた地域や床上浸水が頻発している地域を対象とした再度災害防止対策や水害を未然に防ぐ予防的治水対策を推進した。また、洪水が予想される河川における浸水想定区域（河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域）の指定・公表、関係市町村のハザードマップ作成のための支援に取り組むとともに、インターネットや地上デジタルテレビのデータ放送により河川の水位・雨量等の河川情報をリアルタイムに提供するなど、ハード・ソフト両面から災害に強いまちづくりを推進した。

一方、治水施設の整備には長時間を要し、整備途上で災害が発生する危険性がある。そのため、土地利用の状況に応じて輪中堤の整備や住宅地の嵩上げ等の減災対策を推進した。さらに、土地利用の状況に応じて一部の住宅を移転させることでより効率的・経済的な輪中堤等の整備が可能となる場合等において

は、住宅移転に係る支援ができるよう措置した。

8 土砂災害対策の推進

(1) 土砂災害対策の推進として、砂防設備等によるハード対策を実施するとともに、砂防指定地等の指定による行為制限や、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）」に基づく土砂災害警戒区域等の指定による土砂災害が発生するおそれのある区域における警戒避難体制の整備や、住民等の生命又は身体に著しい危害が発生するおそれがある区域における特定の開発行為に対する許可制度の導入等のソフト対策を促進し、総合的な土砂災害対策を効率的に実施した。

また、大規模な土砂災害が急迫している状況において、市町村における避難指示等の適切な判断を支援するため、土砂災害防止法に基づいて国及び都道府県が緊急調査を行い、土砂災害が想定される土地の区域及び時期の情報提供を適切に行うために必要な体制を整備するなど、土砂災害から国民の生命・身体を保護する取組を推進した。

(2) 土砂災害の起こりやすい山麓に隣接する市街地に対し、土砂災害の防止及び緑豊かな生活環境の創出を目指して健全な樹林帯（グリーンベルト）を整備・保全・育成することにより、安全で自然豊かな都市空間を創出した。

9 港湾における防災拠点の整備

災害時における住民の避難や復旧・復興の支援拠点として、耐震強化岸壁や広場等からなる臨海部の防災拠点の整備を推進した。

10 自治体による防災対策事業の促進

災害の発生時に住民の安全が確保できるよう、防災機能の向上を図り、災害等に強い安全なまちづくりを促進するため、防災基盤整備及び公共施設等の耐震化などの防災対策事業を促進した。

11 津波防災対策の推進

平成24年6月に全面施行された「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、基礎調査を実施し、津波浸水想定の設定等を促進するとともに、海岸保全施設等の整備と併せた総合的な津波防災対策を推進した。その結果、全国で17府県において、最大クラスの津波を想定した津波浸水想定が公表された。また、徳島県において、津波に対する避難体制を特に整備すべき区域として津波災害警戒区域が設定され、静岡県焼津市において津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画（推進計画）が作成されたところである（平成26年3月末）。

12 災害対応力の向上を図る地籍整備の推進

地震等による災害の発生後に迅速な復旧・復興を可能とするためには、被災前に土地境界が明確になっていることが不可欠であることから、東日本大震災の教訓も踏まえつつ、南海トラフ地震等に備えて災害への対応力の向上を図る地籍整備を推進した。

13 円滑な復興を推進する体制の整備

(1) 大規模災害からの復興に関する法律に基づく復興計画の作成、土地利用基本計画の変更等のワンストップ処理、復興整備事業に係る許認可の要件緩和等について、地方公共団体に対する説明会や研修等を実施した。

(2) 大規模な災害の被災地の復興を迅速かつ円滑に行うため、平成25年9月25日に施行された「大規

模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法」について、東日本大震災の被災地において同法を適用するニーズの有無の調査を行い、同法に基づき、東日本大震災を特定大規模災害として指定し、福島県双葉郡大熊町について、借地借家に関する特別措置を講じた。

第3節 低・未利用地の利用促進等

1 工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進

- (1) 都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進した。
- (2) 職住近接型の住宅供給等を行う住宅市街地総合整備事業を推進した。
- (3) 都市再生機構において、都市再生のための条件整備として低・未利用地等の土地の整形・集約化及び基盤整備を行った。

2 臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発

臨海部への企業立地や、土地利用の高度化を支援する「臨海部土地情報」(<http://www.mlit.go.jp/kowan/tochi/>)による情報提供を実施した。

3 都市内の低・未利用地の利用促進

- (1) 低・未利用地の集約等と併せて公益施設や商業活性化施設、都心居住に資する住宅の立地誘導を図る土地区画整理事業及び、敷地の集約化を主眼とした敷地整序型土地区画整理事業を推進した。
- (2) 土地の高度利用を推進するため、換地の特例制度である高度利用推進区及び市街地再開発事業区を活用した土地区画整理事業を推進した。
- (3) 都道府県等において、一定の要件を満たす低・未利用地について遊休土地である旨の通知等を行う国土利用計画法に基づく遊休土地制度を的確に運用するとともに、遊休土地実態調査を実施した。
- (4) 低・未利用地の有効利用を促進するため、「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlit.go.jp/>)により利用可能な国公有地の情報を提供（国有地については財務省の国有財産情報公開システムへリンク、公有地については地方公共団体のホームページへリンク）した。

4 中心市街地の活性化の推進

都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた区域において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、街なか居住の推進、商業等の活性化等に資する事業に対して重点的に支援を行った。

なお、平成26年3月末現在、155計画（119市）の基本計画が認定されている（うち計画期間終了71計画（うち33計画は2期計画認定））。

5 既成市街地の有効・高度利用の促進

都市の再構築を実現するため、既成市街地の有効・高度利用を促進するインセンティブとして、基盤施設やオープンスペースの整備を伴う優良プロジェクトに対する容積率等の特例制度の活用などを行う以下の施策を講じた。

- (1) 再開発等促進区・用途別容積型・誘導容積型・街並み誘導型地区計画制度の活用を推進した。
- (2) 特定街区制度、特例容積率適用地区制度等による未利用容積率の活用等を推進した。
- (3) 既成市街地における土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用を推進した。

- (4) 市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を推進した。
- (5) 広域的な視点から都市構造の再編を推進するため、多様な主体の連携を図りつつ、特定の地域において重点的かつ集中的な都市整備を行う都市再生総合整備事業を推進した。
- (6) 快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を行う住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を推進した。
- (7) 密集市街地の早期解消を図るため、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づく施策の推進及び住宅市街地総合整備事業・都市防災総合推進事業等を推進した。

第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地については、住宅地等の供給の促進に係る以下の施策を講じた。

- (1) 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した。
- (2) 土地区画整理事業に対する無利子貸付金制度の活用等により土地区画整理事業を推進した。
- (3) 良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画制度等の活用を推進した。特に、都市基盤整備と併せて高さ制限、容積率制限の緩和等を行う再開発等促進区を定める地区計画制度の活用を図った。
一方、生産緑地地区については、農業委員会と協力して緑地としての機能の適正な保全に努めるよう周知・徹底するとともに、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進した。

第5節 国公有地の利活用等

1 庁舎及び宿舎の最適化の推進

庁舎・宿舎については、国有財産全体の最適化戦略である平成22年公表の「国有財産行政におけるPRE戦略について」及び平成23年に「国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会」においてとりまとめられた「国家公務員宿舎の削減計画」の方針に基づき、長寿命化等を進めた。

具体的には、庁舎について、借受庁舎の解消による借受費用の縮減や売却可能財産の創出を図るため、省庁横断的な入替調整等を積極的に行うことにより、既存庁舎の効率的な使用を推進した。また、老朽化等により継続して使用することが困難な庁舎については、利用者利便向上に十分配慮しつつ移転・集約化等を推進するとともに、建て替えと民間借受けのコスト比較を行い、最も効率的な調達方法を選択した。

宿舎については、「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき、平成24年11月に公表した「『国家公務員宿舎の削減計画』（平成23年公表）に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」を踏まえ、老朽化し耐震性等に問題のある宿舎のうち存置する必要のあるものについては、詳細なコスト比較の結果、耐震改修等（長寿命化）、借受けへの移行、建て替えにより対応することとしており、この結果に基づき長寿命化等を進めた。

2 未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却

(1) 未利用国有地の有効活用

未利用国有地については、売却に加えて、定期借地制度を利用した貸付けなど、個々の特性に応じ、最適な活用に努めた。

(2) 旧国鉄用地の処分

旧国鉄用地の処分については、「日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律」に基づき、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が、その早期処分に向け取り組んだ。

3 公有地の計画的な取得等

公共投資の円滑な実施に資するとともに、地方公共団体等による計画的な公共用地の先行取得を支援するため、以下の施策を講じた。

- (1) 公共用地先行取得等事業債について、所要の資金を確保した。
- (2) 公有化が必要と認められる森林等を取得するための経費を地方債の対象とし、当該経費に対して地方交付税措置を講じた。

第6節 公共用地取得の円滑化

- (1) あらかじめ明示された完成時期を目標に、計画的な用地取得を実現するための施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント」の活用による用地取得の円滑化・迅速化に取り組んだ。
- (2) 都市開発資金の活用により、大都市等において、計画的な都市整備を図るために必要な用地を先行取得するための資金の融資を引き続き行った。

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

1 環境基本計画

環境基本計画は、環境基本法に基づき環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱等を定める計画であり、「第四次環境基本計画」（平成24年4月閣議決定）において、今後の環境政策の展開の方向として、持続可能な社会の基盤となる国土・自然の維持・形成等が示された。その中では、人口減少の中で、環境保全上の観点からの国土利用メカニズムを構築するため、例えば、森林、農地、都市の緑地・水辺、河川、海等を有機的につなぐ生態系ネットワークの形成、森林の適切な整備・保全、集約型都市構造の実現、環境的に持続可能な交通システムの構築、生活排水処理施設や廃棄物処理施設をはじめとする環境保全のためのインフラの維持・管理、地球温暖化への適応等に取り組むこととされた。

平成25年度は、この環境政策の展開の方向を重視しつつ、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、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行った。

2 自然環境保全のための土地に関する施策

- (1) 自然環境保全法に基づく自然環境保全地域等の指定及び管理の充実を推進した。
- (2) 自然公園法に基づく自然公園の指定等及び管理の充実を推進した。
- (3) 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」に基づく生息地等保護区の指定等及び管理の充実を推進した。
- (4) 「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」に基づく鳥獣保護区等の指定等及び管理の充実を推進した。
- (5) 都市緑地法等に基づく特別緑地保全地区等における行為制限や土地の買入れ等を行った。
- (6) ナショナル・トラスト活動を推進した。
- (7) 自然保護のための民有地買上げを推進した。

3 工場立地の適正化

工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、工場立地法に基づき個々の工場の敷地利用の適正化を図った。

4 交通公害と土地利用

- (1) 信号制御の高度化や交差点の改良を始めとする交通安全施設等の整備、公共車両優先システム（PTPS）の整備拡充等を積極的に推進した。
- (2) 「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づき、道路交通騒音の著しい幹線道路の障害防止と、土地利用の適正化を促進した。
- (3) 「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」等に基づき、同法で指定する特定飛行場の周辺において建物等の移転補償、緑地帯の整備等を推進した。
- (4) 「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」等に基づき、自衛隊又は在日米軍の使用する飛行場等の周辺において建物等の移転補償、土地の買入れ、緑地帯の整備等を推進した。

- (5) 「新幹線鉄道騒音対策要綱」に沿って、沿線の土地利用との調和に努め、環境保全の観点から公共施設の適正な配置、整備に努めた。

5 水環境保全と土地利用

健全な水循環系を構築し、水質、水量など総合的な水環境保全を図るため、森林や農地の適切な維持管理、下水道の整備や合流式下水道の改善、都市域における緑地の保全・創出、河川・湖沼流域の浄化に資する施設整備等の事業などの土地利用に係る施策について環境保全対策を推進した。

6 土壌環境保全対策

- (1) 平成25年10月に、1,1-ジクロロエチレン等の6物質に関し、土壌環境基準並びに土壌汚染対策法に基づく特定有害物質及び土壌の特定有害物質による汚染状態に係る基準の見直し等について中央環境審議会に諮問し、検討を開始した。
- (2) 平成22年に施行された「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」において新設された汚染土壌処理業の許可制度について、申請事業者が許可の基準に適合しているかどうか都道府県等担当者が審査する際に留意すべき技術的事項について取りまとめ、平成25年8月2日に公表した。
- (3) 農用地の土壌汚染対策については、引き続き「農用地の土壌の汚染防止等に関する法律」等に基づき公害防除特別土地改良事業等を実施した。
- (4) ダイオキシン類による土壌汚染対策については、有機化合物との複合汚染時におけるダイオキシン類の挙動に関する調査等を実施した。

7 地盤沈下防止対策

工業用水法及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」により、地下水採取規制を実施した。また、地盤沈下により生じた被害を復旧し、洪水、高潮等による災害に対処するため、河川改修、内水排水施設整備、海岸保全施設整備、土地改良等の事業を推進した。濃尾平野、筑後・佐賀平野及び関東平野北部の3地域については、関係機関と連携した地盤沈下防止等対策の実施状況の把握、地下水情報の共有化等について調査・検討し、総合的な対策を推進した。

8 地球温暖化対策と土地利用

- (1) 「第四次環境基本計画」で定められた、長期的な目標としての2050年に80%の温室効果ガスの大幅排出削減を目指すためには、CO₂排出量の高止まり（ロックイン効果）を避け、まちづくりや土地利用の低炭素化を図ることが必要であることから、「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づく地方公共団体実行計画の策定・実施の推進や、集約型・低炭素型の都市構造の実現等を図った。具体的には、土地利用・交通、地区・街区に関する都市・地域の低炭素化手法の検討とその知見を盛り込んだ地方公共団体実行計画策定マニュアル改定の検討、公共交通の利用促進、未利用エネルギー等や自然資本の活用による災害に強く環境負荷の少ない都市構造への転換、エネルギーの面的利用の促進及び都市の熱環境改善に資する緑化や水面活用等ヒートアイランド対策を推進した。

平成25年5月24日に「地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律」が公布・施行（一部を除く）された。

また、同年11月には平成32年度（2020年度）の温室効果ガス削減目標として、平成17年度（2005年度）比で3.8%減とし、本目標を踏まえ、低炭素型の都市・地域構造及び社会システムの形成に関する対策・施策を含めた隔年報告書を作成して同年12月に気候変動に関する国際連合枠組条約事務局へ提出した。

- (2) 人口と建築物が相当程度集中する都市部において、都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機

関の利用促進、地区・街区レベルでのエネルギーの面的利用等のエネルギーの効率的な利用、みどりの保全・緑化の推進などによる低炭素まちづくりを促進する観点から、平成24年12月に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されたところであり、同法に基づき市町村が作成する「低炭素まちづくり計画」は、平成25年度末時点で11都市において作成された。また、都市の低炭素化に資するコンパクトシティの形成を推進するための支援制度等により、低炭素まちづくりの実現に向けた取組に対する総合的な支援を講じた。

9 環境影響評価等

規模が大きく環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施については、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価を実施し、環境保全に関する適正な環境配慮を行った。

平成23年に成立した「環境影響評価法の一部を改正する法律」において創設された計画段階環境配慮書手続等が平成25年4月に施行された。また、環境基本法の改正を受け、「放射性物質による環境の汚染の防止のための関係法律の整備に関する法律」により、環境影響評価法が改正され、放射性物質による環境の汚染を防止するため、環境影響評価手続の対象に放射性物質による環境への影響を含めることとなった（平成27年6月1日施行）。

第2節 農地の適切な保全

- (1) 農地の大区画化や排水対策、農業水利施設の整備等を行う農業競争力強化基盤整備事業等や、自治体による農山漁村地域の基盤整備を支援する農山漁村地域整備交付金により、土地条件の改善を推進した。
- (2) 農地・農業用水等の資源や環境を適切に保全し、質的向上を図るため、地域共同による日常の保全管理活動や、施設の長寿命化や水質・土壌等の高度な保全のための活動の支援や中山間地域等における生産条件の不利益を補正するための支援として直接支払いを実施した。
- (3) 優良農地を確保するため、農地転用許可制度の適切な運用を図るとともに、都道府県等に対し必要な助言を行った。
- (4) 高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加等、集落・地域が抱える「人と農地の問題」を解決するため、集落・地域の関係者による話し合いにより、①今後の地域の中心となる経営体はどこか、②中心となる経営体へどのようにして農地を集めるか、③中心となる経営体とそれ以外の農業者を含めた地域農業のあり方などを定めた「人・農地プラン」を作成する取組を推進した。また、このプランに基づき、就農直後の青年新規就農者・経営継承者の所得を確保する給付金の給付や中心となる経営体への農地の集積を円滑に進めるための支援等を一体的に実施した。
- (5) 荒廃農地の発生抑制・解消を図るため、以下の施策を推進した。
 - ① 農地法に基づく、農業委員会が行う農地の利用状況調査、遊休農地所有者に対する指導等遊休農地に関する措置を実施した。
 - ② 耕作放棄地再生利用緊急対策交付金により、農業者等が荒廃農地を再生利用するための雑草・雑木除去及び土づくり等の取組への支援を実施した。

第3節 森林の適正な保全・利用の確保

- (1) 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、指導・助言を行った。

また、外国人等を含めた所有者の異動について、森林法に基づき、新たに森林の土地の所有者となっ

- た旨の届出を行う制度も活用し、面積にかかわらず森林の取引の状況を確認した。
- (2) 水源の涵養、国土の保全などの森林の有する公益的機能を確保するために指定される保安林について、計画的な配備を進めるとともに、伐採・転用規制等の措置を通じた適正な管理、機能が十分に発揮されていない保安林における特定保安林の指定及びその整備のほか、荒廃地等の復旧整備、水土保全機能が低下した森林の整備などの治山対策による保全・管理を推進した。
 - (3) 林地の適正な利用を確保するため、都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分及び連絡調整に必要な審査、監督等に対して助言を行った。
 - (4) 我が国の森林面積の約3割を占め、奥地脊梁山脈や水源地域に広がっている国有林野は、土砂崩れの防止、良質な水の供給など国民の生命・財産の保全上重要な役割を果たしていることから、「国有林野の管理経営に関する基本計画」等に基づき、公益重視の管理経営を一層推進した。原生的な森林生態系や希少な野生生物の生育・生息地である国有林野については「保護林」の設定等を推進し、適切な保全・管理に努めた。さらに、「保護林」を中心にネットワークの形成を図る「緑の回廊」の設定等を推進し、より広範で効果的な森林生態系の保全に努めた。
 - (5) 世界自然遺産の「知床」、「白神山地」、「小笠原諸島」及び「屋久島」並びに世界自然遺産の国内候補地である「奄美・琉球」の国有林野について、保全対策を推進するとともに、「富士山－信仰の対象と芸術の源泉」等の世界文化遺産登録地やその候補地及びこれらの緩衝地帯内に所在する国有林野について、森林景観等に配慮した管理経営を行った。
 - (6) 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の実効性を高めるため、「建築基準法等で耐火建築物とすること等が求められない低層の公共建築物は原則としてすべて木造化を図る」ことを目標として定めた国の基本方針に即し、国が率先して木材利用に取り組むとともに、市町村方針の策定を推進した。

さらに、地域で流通する木材利用の一層の拡大に向けて、設計上の工夫や効率的な木材調達を通じた木造公共建築物の整備への支援、木造公共建築物の整備に係る設計段階からの技術支援、木造公共建築物を整備する者に対する利子助成等を行った。

第4節 河川流域の適切な保全

- (1) 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した。
- (2) 浸水被害等の著しい都市部の河川の流域において、特定都市河川浸水被害対策法に基づき、特定都市河川及び特定都市河川流域の指定を行い、土地からの流出増をもたらす行為に対する対策工事の義務付けなどを行うとともに、河川管理者、下水道管理者及び地方公共団体が共同で流域水害対策計画を策定し、計画に基づき総合的な都市水害対策を推進した。
- (3) 局地的な大雨（いわゆるゲリラ豪雨）等による浸水被害に対応するため、河川管理者及び下水道管理者による水害対策に加え、住民（団体）や民間企業等の参画の下、浸水被害の軽減を図るために実施する取組を定めた計画を「100mm/h 安心プラン」として登録し、浸水被害の軽減対策を推進する取組を実施した。

第5節 文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を活かした良好な景観形成の推進等

- (1) 歴史的な集落・まち並みについては、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・助言を行い、また重要伝統的建造物群保存地区の選定（平成26年3月末現在、41道府県86市町

村106地区)等を進めるとともに、その保存と活用を図った。

- (2) 遺跡、名勝地、動物・植物・地質鉱物について、史跡、名勝、天然記念物の指定及び登録記念物の登録(平成26年3月末現在、史跡1,724件、名勝378件、天然記念物1,011件:特別史跡名勝天然記念物を含む、登録記念物82件)を進めるとともに、その保存と活用を図った。
- (3) 人と自然との関わりの中で育まれた景観地について、重要文化的景観の選定(平成26年3月末現在、43件)を進めるとともに、その保存と活用を図った。
- (4) 埋蔵文化財を包蔵する土地については、都道府県教育委員会等において遺跡地図を作成し周知を図るとともに、開発等の土地利用との調和を図りつつ適切な保護に努めた。
- (5) 地域の多様な文化財の総合的な保存・活用を図るため、地方公共団体による「歴史文化基本構想」の策定(平成26年3月末現在33地域(36市町村))を推進した。
- (6) 地域の歴史的な風情、情緒を活かしたまちづくりを推進するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づき、歴史的風致維持向上計画を認定し(平成26年3月末現在44市町)、計画に基づく取組を支援した。また、良好な景観や歴史的まち並みの形成における共通課題の解決に向けた取組を募集し、優れた提案について全国の13地域で歴史的風致維持向上推進等調査を実施した。
- (7) 良好な景観の形成への取組を総合的かつ体系的に推進するため、景観法が平成17年に全面施行され、平成26年3月末現在、景観法に基づき各種事務を行う地方公共団体である景観行政団体は613団体に増加し、景観計画は429団体で策定されている。景観法の基本理念の普及、良好な景観形成に関する国民の意識向上を目的とした各種の普及啓発活動を重点実施しており、このほかにも、多様な主体の参加に向けた景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や先進事例に関する情報提供等の取組を推進した。

第9章

東日本大震災と土地に関する
復旧・復興施策

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の被災地域における一刻も早い本格的な復旧・復興に向けて、様々な取組が行われる中で、特に土地利用に関連するものとして、以下の施策を講じた。

第1節 土地利用関連施策

1 宅地関連施策

(1) 津波災害対策等の推進

① 防災集団移転促進事業

居住の安全性を確保するため、防災集団移転促進事業により、高台等への住宅の集団的移転を実施する地方公共団体に対する支援を行った。

② 津波復興拠点整備事業

津波被害を受けた地域の復興に向け、津波復興拠点整備事業により、今後津波が発生した場合にも都市機能を維持し得る、地域全体の復興の拠点となる市街地の形成を支援した。

③ 漁業集落防災機能強化事業

災害に強く、生産性の高い水産業と漁村の復興に向け、漁業集落防災機能強化事業により、安心・安全な居住環境を確保するための地盤嵩上げ、生活基盤や防災安全施設の整備等を支援した。

④ 土地区画整理事業

被災市街地の復興に向け、都市再生区画整理事業（緊急防災空地整備事業、都市再生事業計画案作成事業及び被災市街地復興土地区画整理事業）の活用を進めた。

⑤ 市街地再開発事業

被災市街地等において、被災者用住宅、福祉施設、商業施設等の一体的な整備を図るため、市街地再開発事業により、土地の整備、共同施設の整備等に対する支援を行った。

⑥ 住宅地区改良事業

被災地の不良住宅が密集する地区において、防災性を向上させるため、住宅地区改良事業等により、不良住宅の除却、従前居住者用住宅の建設、避難路等の整備の支援を行った。

⑦ 住宅市街地総合整備事業

被災地において、老朽住宅等の建て替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地総合整備事業により、敷地の共同化や避難路整備等を通じた、住宅市街地の再生・整備を促進した。

⑧ 優良建築物等整備事業

被災市街地等において、市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に寄与する優良建築物等の整備を図るため、優良建築物等整備事業により支援した。

(2) 土砂災害対策等の推進

① がけ地近接等危険住宅移転事業

被災地において、がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、がけ地近接等危険住宅移転事業により、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を支援した。

② 造成宅地滑動崩落緊急対策事業

滑動崩落等の被害を受けた盛土造成地において、再度災害防止を図るため、造成宅地滑動崩落緊急対策事業により、滑動崩落防止のための緊急対策工事を実施する地方公共団体に対する支援を行った。

(3) 液状化対策の推進

液状化被災市街地の復興に向け、液状化対策推進事業等により、公共施設と宅地との一体的な液状化対策等を推進した。

2 農地関連施策

(1) 「農業・農村の復興マスタープラン」等による取組

農地の復旧スケジュールと復旧までに必要な措置を明確化した「農業・農村の復興マスタープラン」等に基づき、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩並びにこれと併せて行う区画整理等の事業を実施した。また、農業基盤の整備計画の策定や、区画整理、換地等に伴う農地集積のための農業者団体等による調査・調整活動への支援を行った。

(2) 被災者営農継続支援耕作放棄地活用事業

被災を免れた地域や避難先等において荒廃農地を活用し営農活動を再開する被災農業者等の取組を支援した。

(3) 福島県内の避難指示があった市町村における復興のための農地転用の取扱い

福島県内の避難指示があった市町村の住民の帰還を促進するため、当該市町村が復興整備計画を策定し復興のための事業を実施する場合、第1種農地の転用が可能となるよう農地法施行規則を改正した。

3 土地利用再編等に向けた取組

東日本大震災復興特別区域法における復興整備計画制度に基づく、許認可やゾーニングに係る手続のワンストップ処理、これらの許可に係る基準の緩和、宅地と農地の一体的な交換・整備のための新たな事業手法等の特例の活用を図り、復興に向けたまちづくり・地域づくりを進めていくために必要となる市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進した。これまでに、岩手県の10市町村、宮城県の15市町、福島県の6市町において、復興整備協議会が組織され、そのうち岩手県の10市町村、宮城県の14市町、福島県の6市町において、復興整備計画が公表されている（平成26年3月末現在）。

第2節 住宅関連施策

1 災害公営住宅等の供給の支援

自力で住宅再建・取得が困難な被災者に対して、地方公共団体が公営住宅（災害公営住宅）の供給を進める際、その整備等に要する費用や入居者を対象とした家賃減額に要する費用に対する助成の拡充を行い、入居者資格要件や譲渡に係る特例措置を講じた。

さらに、福島第一原子力発電所事故に係る対応として、避難指示区域に居住していた者（避難者）について、災害公営住宅の入居等に関し、災害による被災者と同様の措置をとることにより、居住の安定の確保を図った。

2 個人の住宅再建等への支援

(1) 災害復興住宅融資等の実施

被災者の住宅再建等を支援するため、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資について、金利の引下げや元金据置期間の延長等を行ったほか、宅地に被害が生じた場合についても支援するため、災害復興宅地融資を実施した。

(2) 住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の実施

住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対して、最長5年の払込みの猶予・返済期間の延長や、猶予期間中の金利の引下げ措置を実施した。

(3) 勤労者財産形成持家融資の特例措置

勤労者財産形成持家融資について、被災した勤労者が住宅の取得、補修のために勤労者財産形成持家融資を新たに受ける場合に、金利の引下げや元金据置期間を設定することができる特例措置を実施するとともに、既に勤労者財産形成持家融資を受けて返済中の勤労者に対し、罹災の程度に応じて、返済猶予、返済猶予期間中の金利の引下げ、返済期間の延長等の措置を実施した。

第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

住宅再建・まちづくり等の復興事業の円滑な推進に当たっては、所有者の所在不明土地の扱い、埋蔵文化財調査への対応、資材等の不足、入札不調などの問題が存在し、これらへの迅速かつ適切な対応が必要であることから、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース」を立ち上げ、具体的な対応策として「加速化措置」を第四弾まで打ち出し、復興事業の加速化を進めた。

加速化措置第二弾（平成25年4月公表）と第三弾（平成25年10月公表）は、用地取得の課題に対応し、特に第三弾では、土地収用制度や財産管理制度の手続きの迅速化や自治体の用地取得事務の外注推進等、復興事業における特別の措置を盛り込み、用地取得手続を飛躍的に短縮する「用地取得加速化プログラム」をとりまとめるとともに、関係省庁からなる「用地加速化支援隊」等により、課題を抱える市町村を重点的にきめ細かく丁寧に支援した。

加速化措置第四弾（平成26年1月公表）では、住民がまちに戻るため、商店街の再生等のまちの機能を復興させることが次の重要な課題であることから、「商業集積・商店街再生加速化パッケージ」をとりまとめた。

第4節 土地情報関連施策

1 災害復興計画基図の作成等

震災で被災した地域の復旧・復興状況を把握するため、主に津波による被災地域で空中写真の撮影を行い、写真図面及び災害復興計画基図を作成し、関係機関及び地方公共団体に提供した。

2 土地境界の明確化の推進

(1) 国による官民境界調査の実施等

土地境界の明確化により被災地の早期復興等に貢献するため、地籍調査の実施状況に合わせて被災自治体を支援した。具体的には以下の取組を行った。

- ① 復興事業の本格化のために土地境界の早期の明確化が重要であることを踏まえ、地籍調査を未実施である地域において、官民境界に関する調査を国が実施するとともに、市町村等が実施する地籍

調査を財政的に支援した。

- ② 地籍調査を実施中の地域において、地震により利用できなくなった測量成果の補正等の実施を支援した。

(2) 登記所備付地図の修正に関する取組

土地の境界が不規則に移動し、国土地理院が公表した座標補正パラメータにより筆界点等の座標値の補正作業を行っても登記所備付地図の精度が回復しない岩手県、宮城県及び福島県の地域について、登記所備付地図の修正（土地の境界復元）作業を実施した。

3 適正な取引確保のための土地取引情報の提供

東日本大震災の被災地における適正な土地取引を確保するため、岩手県、宮城県、福島県及び仙台市の土地対策担当部署に対して、土地取引の実態把握に資する情報として、平成23年3月以降に登録された当該県市内の土地取引の登記情報及び取引価格の情報の提供を行った。

第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、以下のような税制上の措置を講じた。

1 国税関係

- (1) 住宅の再取得等に係る住宅ローン控除の特例措置（所得税）
- (2) 被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (3) 特定資産の買換えの場合の課税の特例措置（所得税、法人税）
- (4) 買換え特例の買換え資産に係る取得期間等の延長の特例措置（所得税、法人税）
- (5) 被災者向け優良賃貸住宅の割増償却（所得税、法人税）
- (6) 被災者向け優良賃貸住宅の特別償却等（所得税、法人税）
- (7) 被災者が取得した住宅取得資金に係る特例措置（贈与税）
- (8) 指定地域内の土地等の評価に係る基準時の特例措置及び申告期限の延長（相続税、贈与税）
- (9) 被災した建物の建替え等に係る免税措置（登録免許税）
- (10) 被災した建物の代替建物の取得等に係る不動産の譲渡に関する契約書等の非課税措置（印紙税）

2 地方税関係

- (1) 津波により甚大な被害を受けた区域として市町村長が指定する区域内等に所在する土地及び家屋に係る課税免除等の措置（固定資産税、都市計画税）
- (2) 被災住宅用地に係る特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (3) 被災代替住宅用地等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (4) 被災代替家屋等の特例措置（固定資産税、都市計画税）
- (5) 被災代替家屋等の取得に係る特例措置（不動産取得税）
- (6) 被災代替家屋の敷地の用に供する土地等の取得に係る特例措置（不動産取得税）