

参考資料集

【図1】土地政策の変遷と役割

○土地基本法の制定（H元）
（背景） バブル経済を背景とした地価高騰
 土地についての公共の福祉優先、適正な土地利用等の基本理念、国・地方公共団体、事業者及び国民の責務等を法定

○総合土地政策推進要綱（H3閣決）
（背景） 投機的取引防止や土地神話の打破
 都市・産業機能等の分散、土地取引規制、住宅・宅地の供給促進等の総合的な施策をとりまとめ

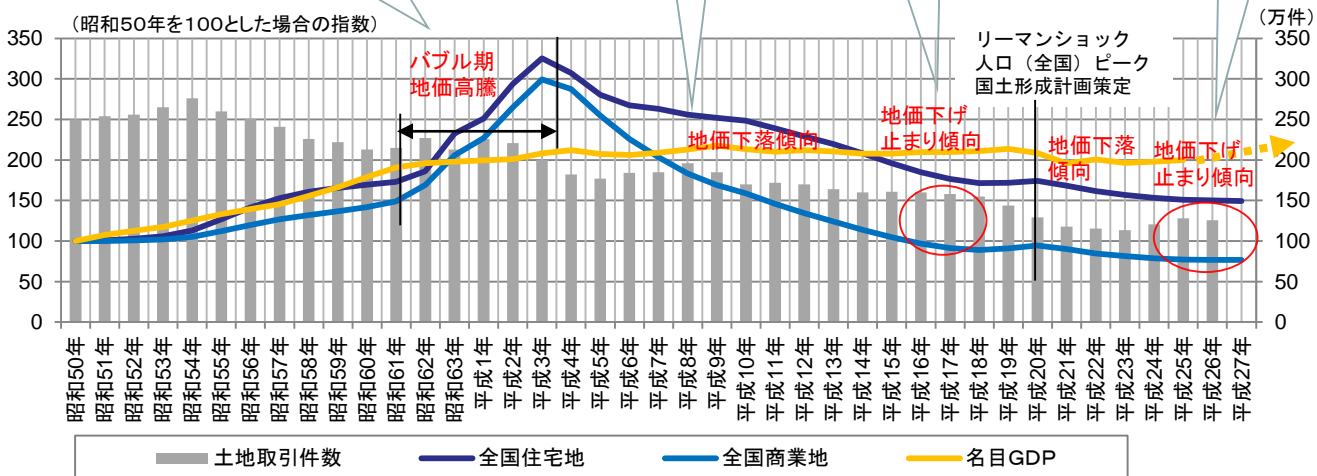
○新総合土地政策推進要綱（H9閣決）
（背景） 不良債権がらみの低・未利用地発生、地価抑制から土地の有効利用へ転換
 土地の有効利用や土地取引の活性化の促進等の総合的施策をとりまとめ

○土地政策の再構築（H17）
 国土審議会土地政策分科会企画部会
（背景） 地価の下げ止まり傾向を踏まえた資産デフレ対策からの脱却、成長期の量的課題対策からの脱却
 適正な土地利用の推進や透明で効率的な土地市場の形成等施策の方向性をとりまとめ

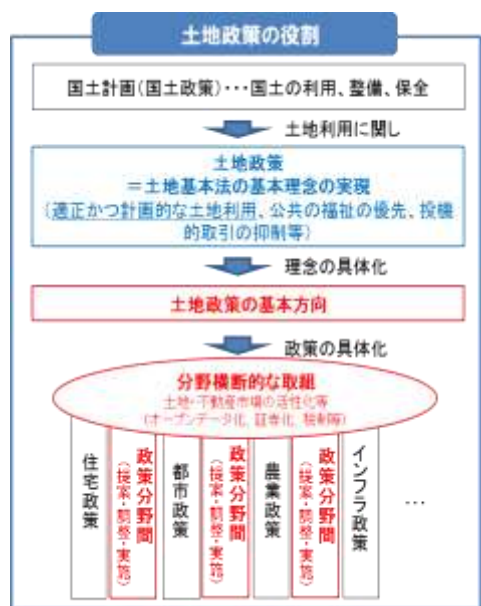
○土地政策の中長期ビジョン（H21）
 国土審議会土地政策分科会企画部会
（背景） 少子高齢化、グローバル化等の状況の変化、地価の下落傾向
 不動産の利用価値を高めるための政策の方向性をとりまとめ

新たな国土形成計画・社会資本整備重点計画の策定（H27）

本格的な人口減少社会において、適正かつ計画的な土地利用を促しつつ経済成長を支える土地政策のあり方を検討

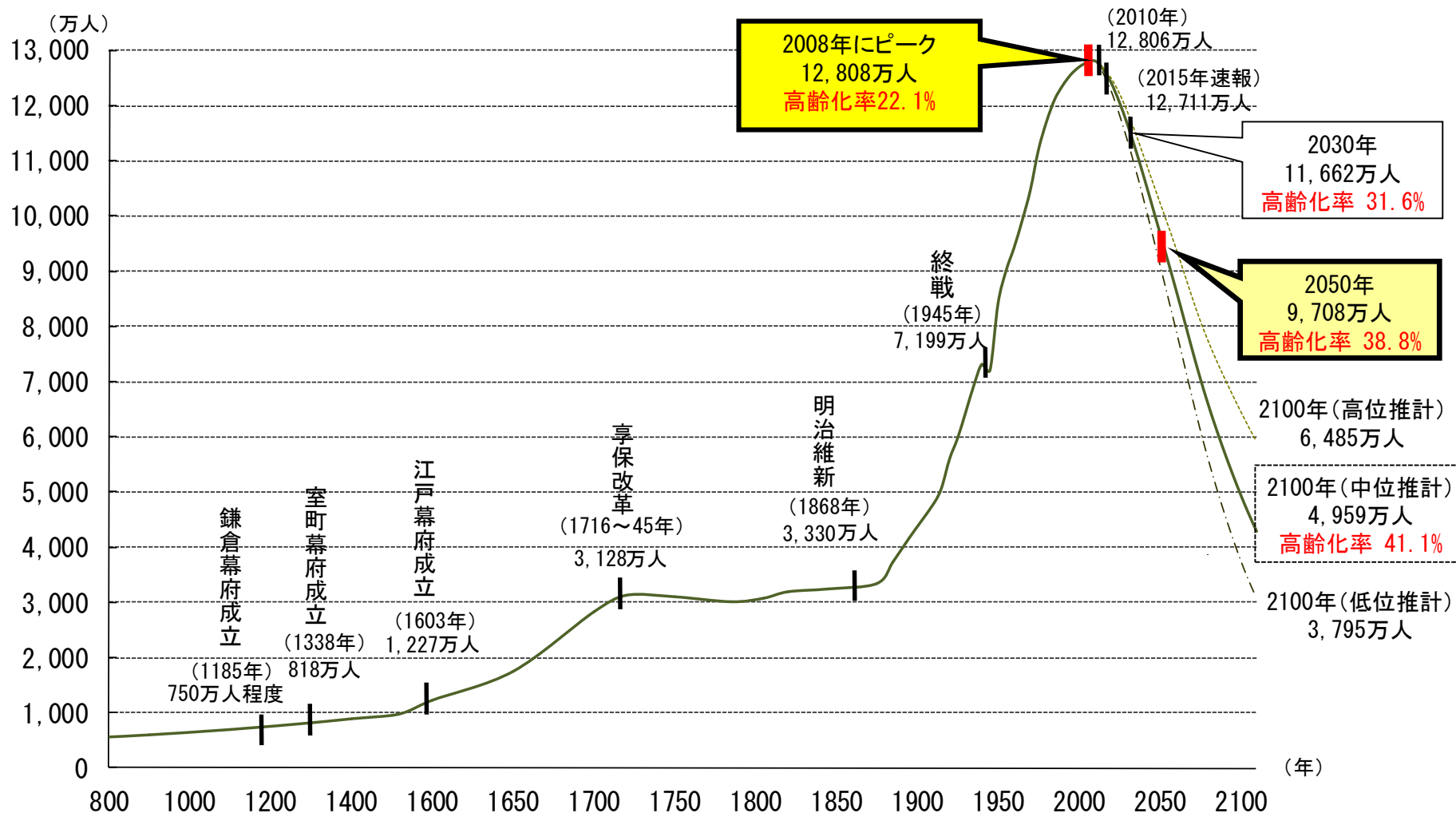


出典：地価公示（国土交通省）、国民経済計算（内閣府）、法務統計月報（法務省）



【図2】我が国における総人口の長期的推移

○ 我が国の総人口は、2008年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく。この変化は、千年単位で見ても類を見ない、きわめて急激な減少。

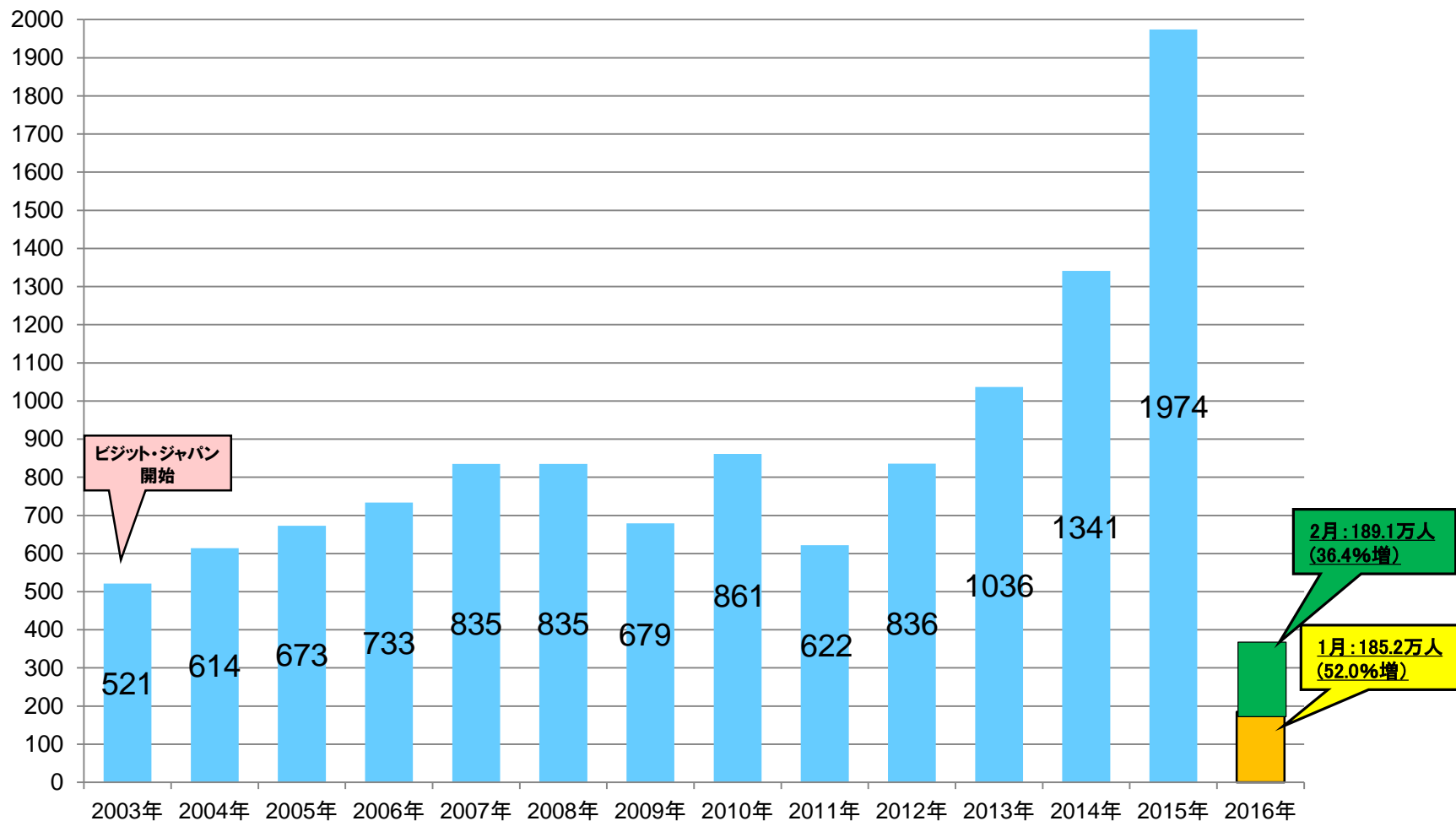


(出典) 国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)。

(注) ただし、1920年からは、総務省「国勢調査報告」、「人口推計年報」、「平成17年及び22年国勢調査結果による補間推計人口」、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)」により追加。

【図3】訪日外国人旅客数の推移

○訪日外国人旅行者数は、戦略的なビザ緩和、免税制度の拡充、航空ネットワークの拡大等の政策効果も相まり、2012年の836万人から、2015年には2倍以上の約2000万人に増加。



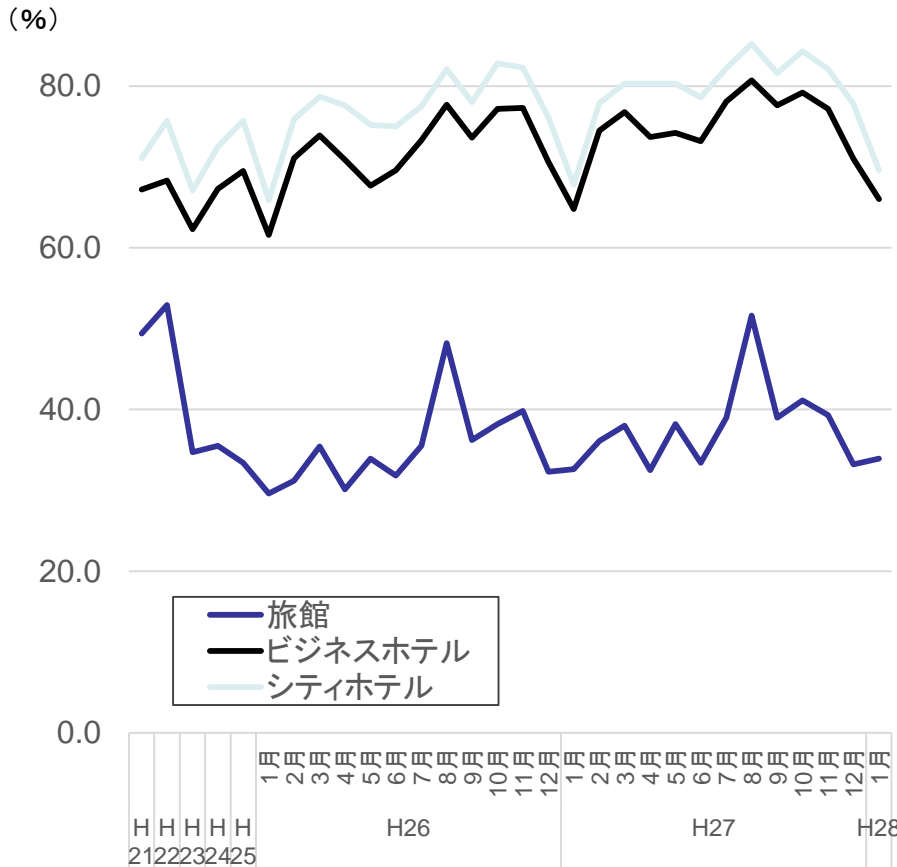
注) 2016年1月、2月の値は推計値、%は対前年(2015年)同月比

【出典】日本政府観光局資料より国土交通省作成

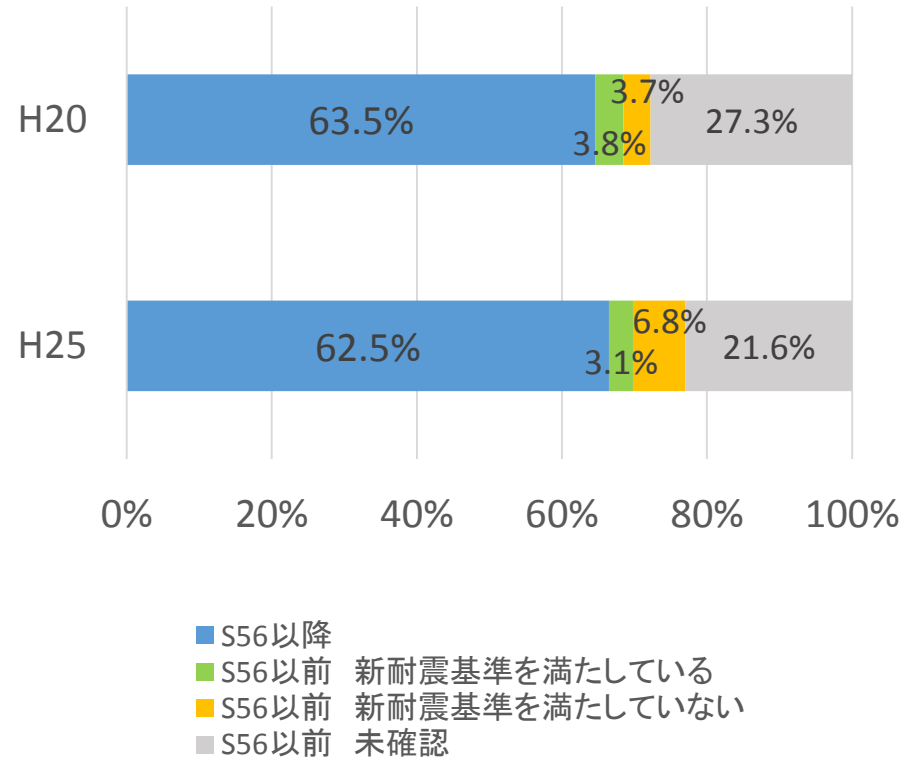
【図4】宿泊施設の客室稼働率の推移と耐震化状況

○国内の宿泊施設はホテルを中心に客室稼働率が上昇傾向。
 ○昭和55年以前に建設された宿泊施設のうち、新耐震基準を満たしているものは約1割に留まる。

宿泊施設の客室稼働率の推移



法人所有建物の耐震化状況 (宿泊業)

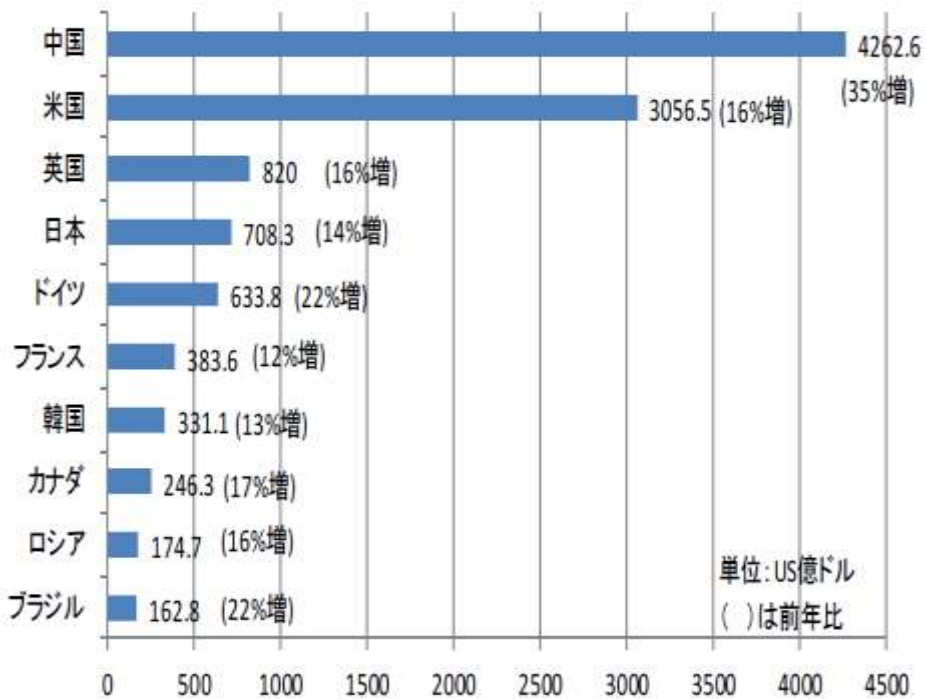


【出典】観光庁「宿泊旅行統計調査」

【出典】国土交通省「平成25年法人土地基本調査」

【図5】電子商取引市場の市場規模

○ 世界各国のBtoC電子商取引市場規模（2014）



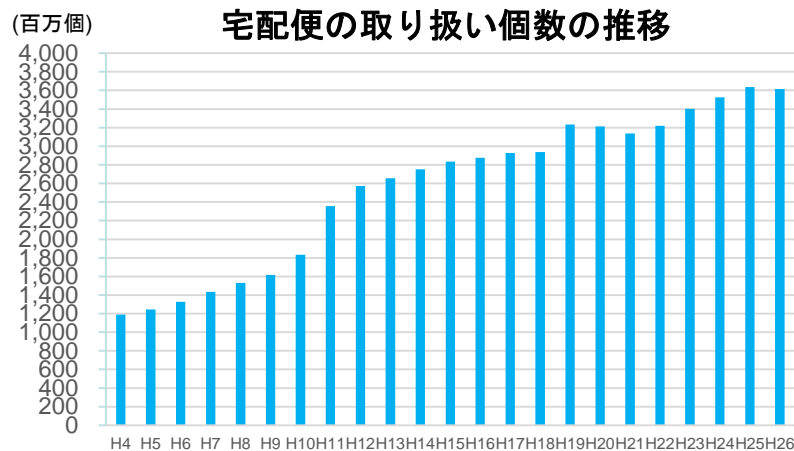
○ 我が国におけるBtoC電子商取引の市場規模及び電子化率の経年推移



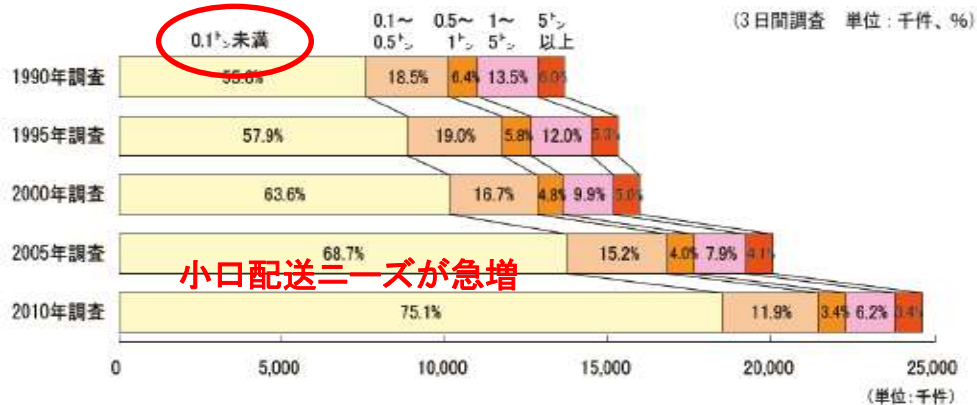
【出典】 経済産業省 「平成26年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」

【図6】物流施設に対するニーズの変化

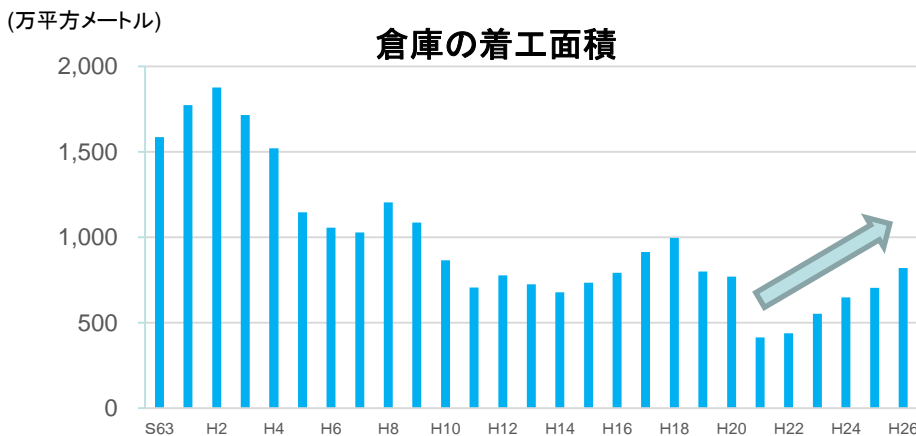
- 宅配便の取扱個数は急激に増加し、小口配送のニーズが拡大
- 倉庫の着工面積は減少傾向にあったが、近年、持ち直しの動き。物流施設は単に保管のみならず、集配送・流通加工機能を持つものが増加し、機能が高度化



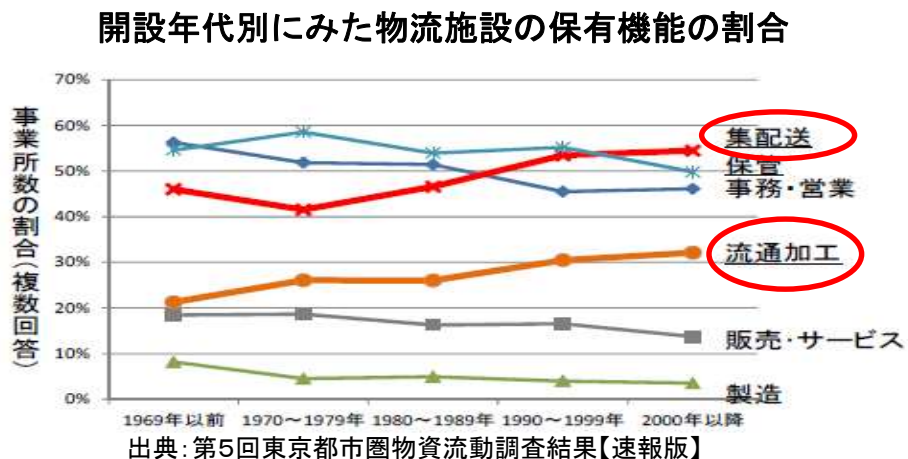
出典：平成26年度宅配便取扱実績(国土交通省)



出典：国土交通省「全国貨物純流動調査(物流センサス)」(第9回調査)



出典：平成26年度建築着工統計(国土交通省)

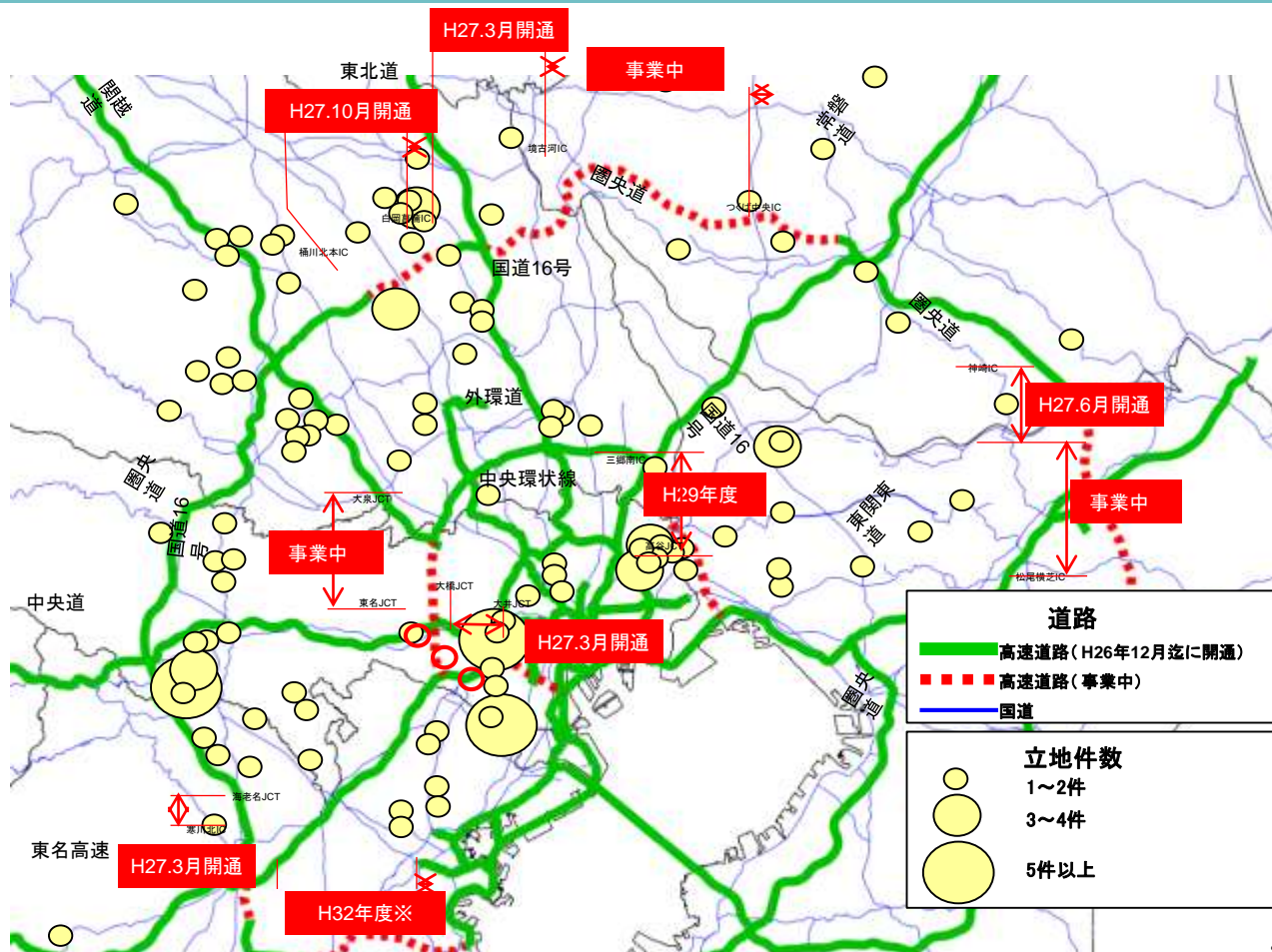


出典：第5回東京都市圏物流流動調査結果【速報版】

【図7】物流施設の立地状況①

○ 首都圏では、交通利便性の高さから、東京都心部を通らずに広域移動が可能となる圏央道沿線において物流施設の立地が進展

首都圏の物流施設の立地状況（平成25年及び平成26年における新規操業・着工・計画件数）



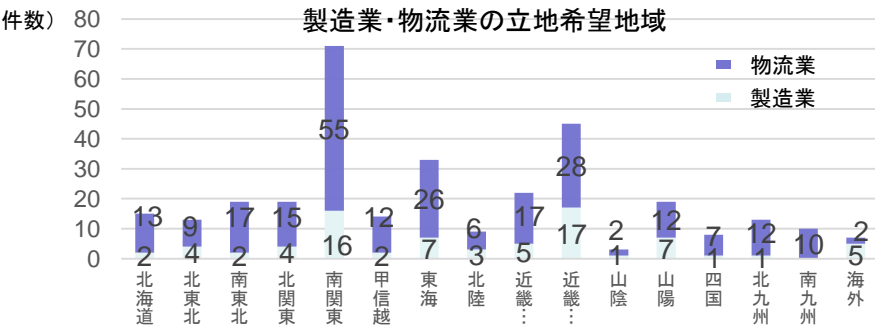
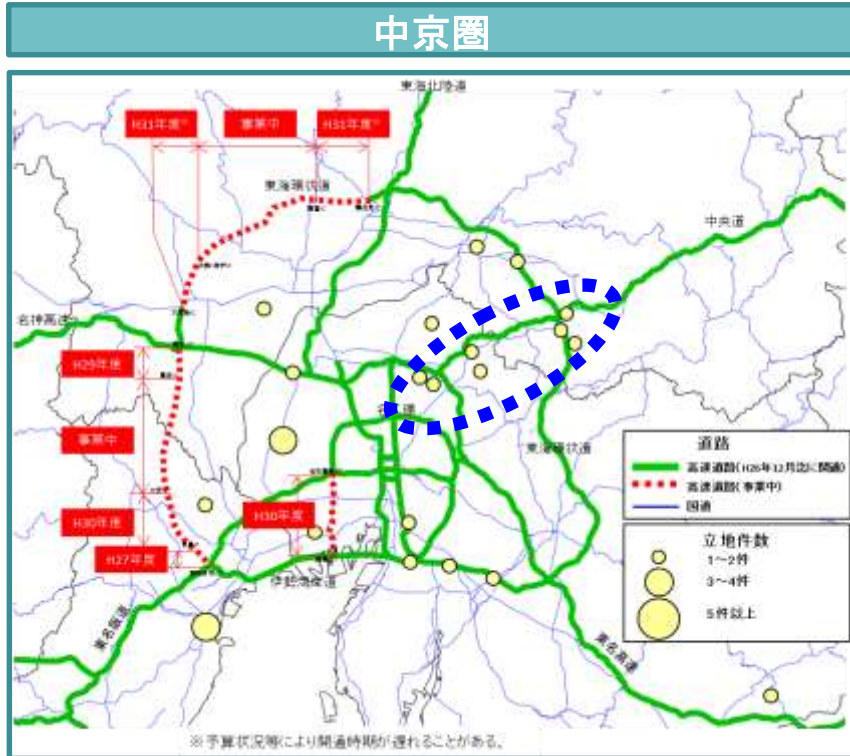
操業	225件
着工	193件
計画	12件

(※) 開通時期は、土地収用法に基づく手続きによる用地取得等が速やかに完了する場合

出典：日本立地総覧(2014年版)、(2015年版)
 社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会第11回物流小委員会
 及び交通政策審議会交通体系分科会物流部会第7回物流体系小委員会合同会議資料

【図8】物流施設の立地状況②

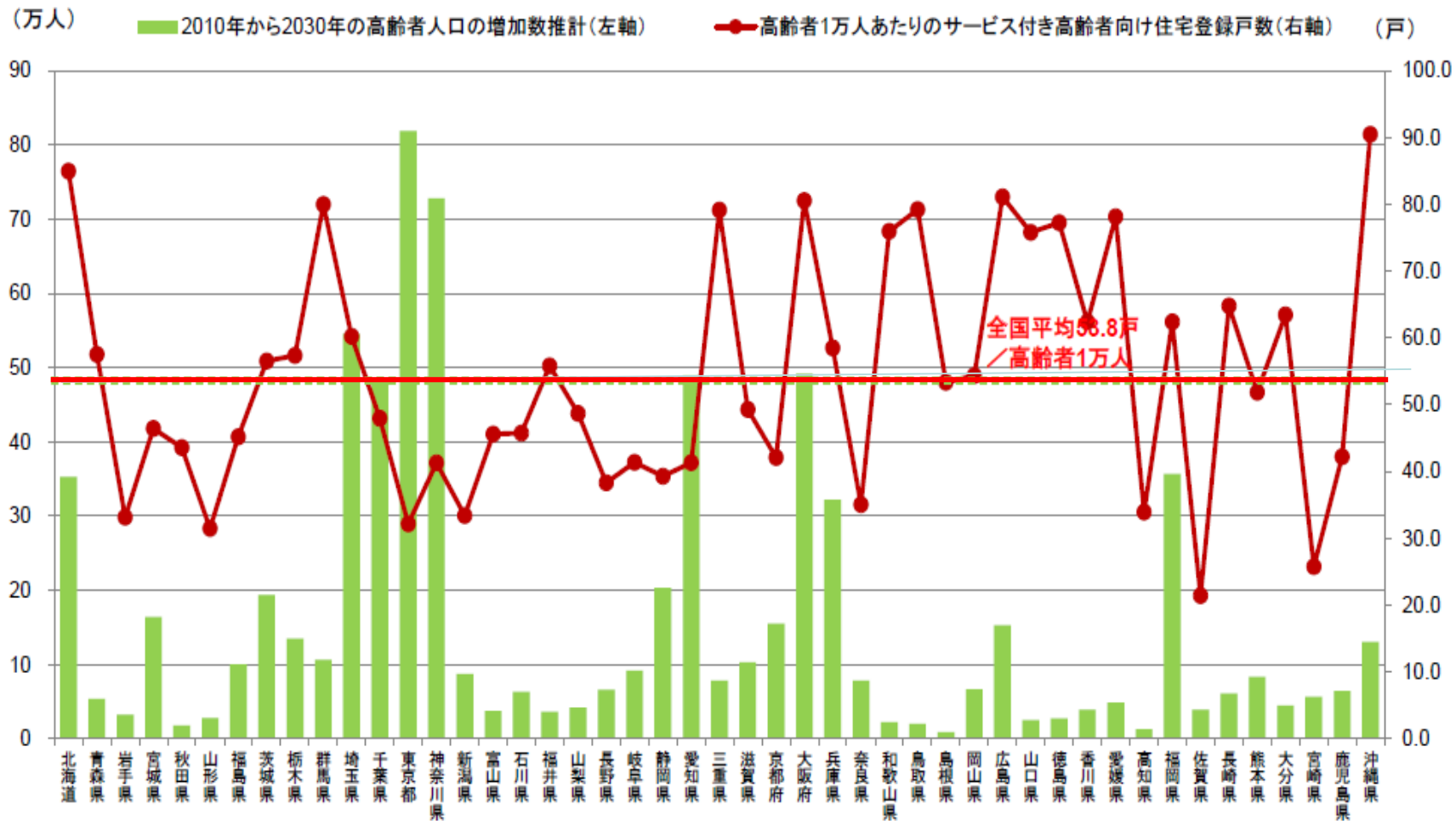
○ 中京圏や阪神圏においても、利便性の高い高速道路沿線や湾岸部への立地が進展してきている



出典：日本立地総覧(2014年版)、(2015年版)
 社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会第11回物流小委員会及び交通政策審議会交通体系分科会物流部会第7回物流体系小委員会合同会議資料

出典：H26年度新規立地計画調査(日本立地センター調べ)

【図9】高齢者人口当たりのサービス付き高齢者向け住宅の戸数



【出典】国土交通省「第4回サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 資料1-3」

【図10】病院の耐震化ニーズ

○ 病院の耐震化率は、平成26年度調査で7割以下に留まり、今後耐震化の需要が見込まれる。

病院の耐震化率(平成26年調査)

施設種別	調査施設数(件)	耐震化率
病院	8,493	67.0%

(注)

- 耐震化率＝全ての建物に耐震性のある施設数を回答施設数で除したもの(社会福祉施設等は耐震改修中含む)。新耐震基準(昭和56年6月)で建設された建物及び昭和56年6月以前の建物であって耐震補強工事済みの建物(Is値0.6以上)を指す。
- 病院の耐震化率は調査施設8,565施設のうち、回答施設8,524施設を示している。

社会福祉施設等の耐震化率(平成24年調査)

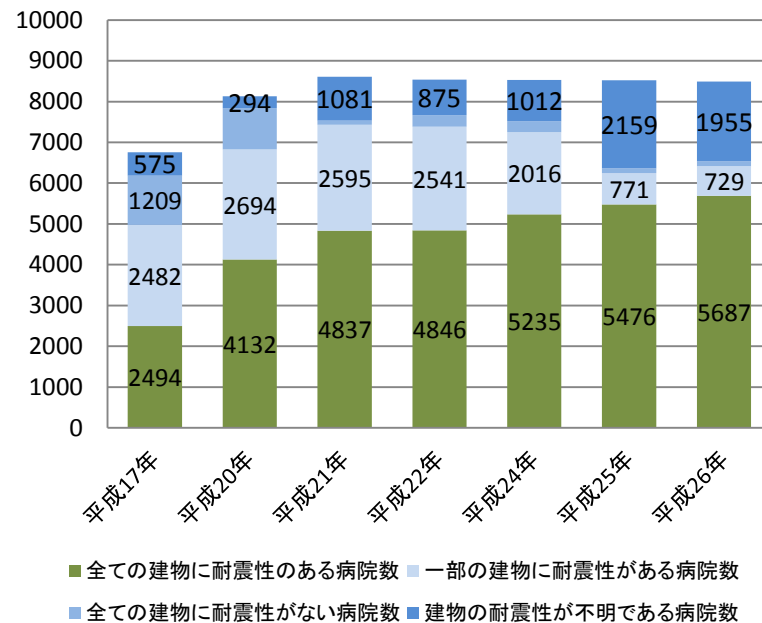
施設種別	調査施設数(件)	耐震化率
特別養護老人ホーム	8,027	93.3%
軽費老人ホーム	2,102	94.4%
介護老人保健施設	3,911	98.3%
有料老人ホーム	6,121	94.8%

(注)

- 軽費老人ホームは、A型・B型・ケアハウスを含む。

病院の耐震化状況

件数(件)

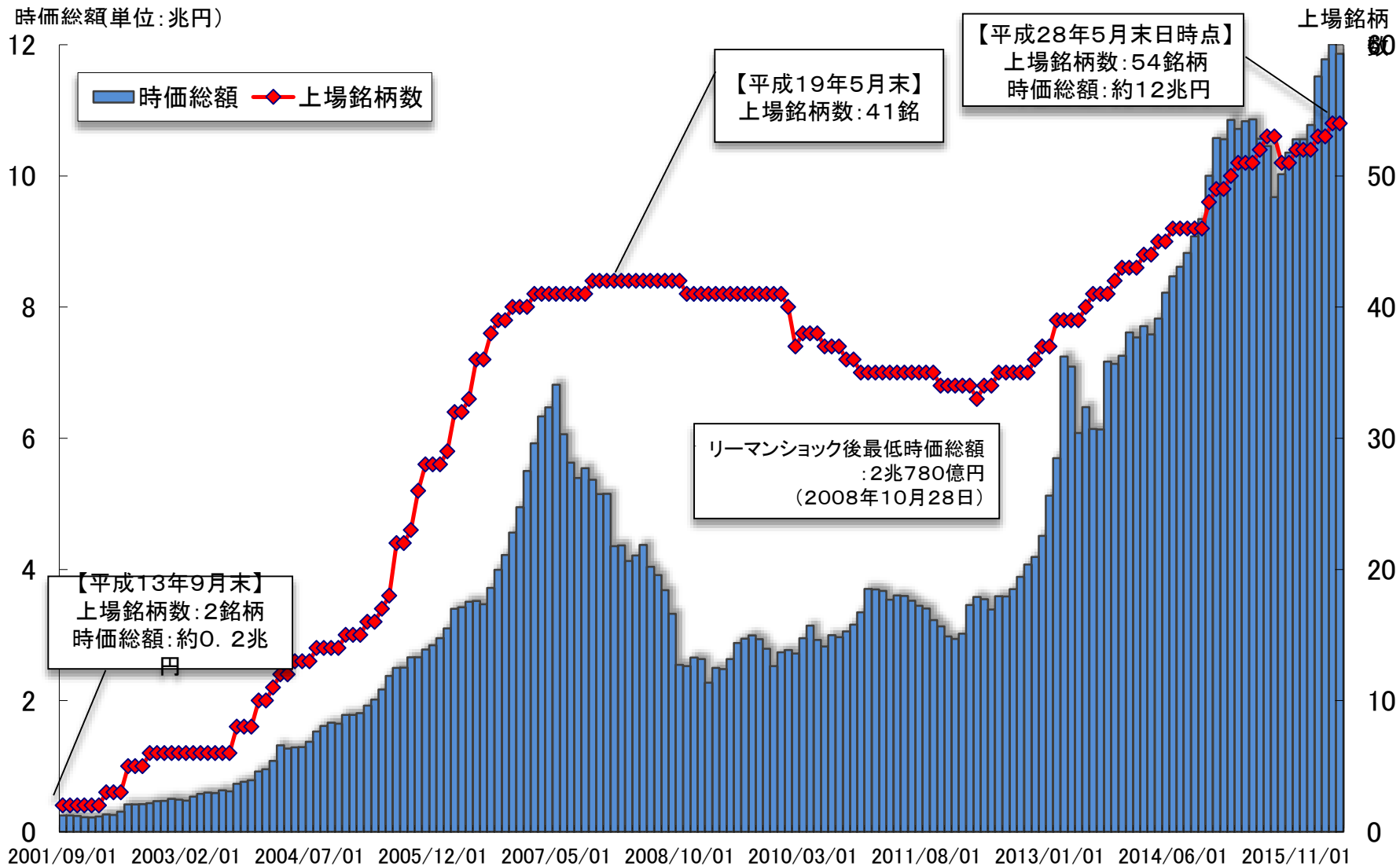


(注)施設数は、調査回答件数を示している。

【出典】厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(平成26年調査)」
「社会福祉施設等の耐震化状況調査(平成24年調査)」

よりデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー(株) 作成

【図11】Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移



【出所】不動産証券化協会HPより国土交通省作成

【図12】不動産業界におけるビッグデータ等のIT活用

- 不動産業界においてもビッグデータ、地理情報システム (GIS) 等のITを活用した多様なサービスが展開

不動産価格の推計サービス

- (株)おたには、不動産の取引価格を推計し地図上に表示するシステム「GEE0(ジーオ)」を無料で提供（法人向けは有料）
- (株)ネクストは、自社の不動産物件ポータルサイトに蓄積されたビッグデータを活用し、既存マンションの参考価格を算出する「PRICE MAP(プライスマップ)」を無料で提供
- 消費者における物件選択をサポートするほか 不動産会社における物件の価格設定や投資家による投資の適正判断等にも活用が可能

GEE0 表示画面



出典：おたに HP

PRICE MAP 表示画面



出典：平成28年版土地白書、(株)ネクスト資料

物件・エリア情報の一元化

- (株)リクルート住まいカンパニーでは、地図上で不動産物件情報の検索・閲覧を可能とするサービス「Bing不動産」の提供を開始
- 物件に関する様々な情報を一括して地図上で提供することで、地図から物件を探すことを可能に

Bing不動産 表示画面



出典：平成28年版土地白書、日本マイクロソフト(株)・(株)リクルート住まいカンパニー資料

地盤リスク情報の見える化

- (株)地盤ネットでは、地図上で全国各地の地盤リスク情報の検索・閲覧を可能とするサービス「地盤安心マップ」の提供を開始
- 土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を確認することを可能に

地盤安心マップ 表示画面



出典：平成28年版土地白書、(株)地盤ネット資料

○ 不動産業界においてもビッグデータ、地理情報システム (GIS) 等のITを活用した多様なサービスが展開

Webを活用した空きスペースの仲介

- akippa株式会社では、月極駐車場等にある駐車可能な空きスペースのマッチングサービス「akippa」を展開
- 空きスペースを貸したい所有者等が登録した空きスペース情報を、ユーザーがスマートフォン等で検索し、予約・利用することが可能

ホームアクセス画面



駐車場検索画面



出典：akippa HP

画像認識技術を活用した建物の築年代の推定

- 株式会社マイクロベースでは、画像認識技術を活用した建物の築年代推定サービスの実用化に向けて、築年代データベースを構築
- 将来的には、耐震基準の改正前後に建設された建物の把握、建物の老朽度の推定、空き家の発生予測等への活用を期待

築年代データベース



出典：平成28年版土地白書、(株)マイクロベース資料

不動産賃貸・管理業務へのIoTデバイスの活用

- 株式会社ライナフでは、スマートフォン等で鍵の開閉を行うことができる「スマートロック」を製造・販売
- スマートロックを用いて賃貸マンションの内覧を無人化し、賃貸契約の迅速化や消費者の利便性向上等を実現
- スマートロックと連動した会員制時間貸し空きスペースのマッチングサイトも運営

スマートロックのイメージ



出典：平成28年版土地白書、(株)ライナフ資料

【図14】国土形成計画(平成27年8月閣議決定)の概要

- 国土形成計画法に基づき、国土の利用、整備及び保全を推進するために定められる総合的かつ基本的な計画
- 平成27年8月に閣議決定された第2次計画においては、「対流促進型国土」の形成を図ることと、その実現のための国土構造として「コンパクト+ネットワーク」の形成を進めることとしている (計画期間:平成27年~平成37年)

国土づくりの目標とすべき我が国の将来像

- ①安全で、豊かさを実感することのできる国
- ②経済成長を続ける活力ある国
- ③国際社会の中で存在感を発揮する国

国土を取り巻く時代の潮流と課題

- ・急激な人口減少、少子化
- ・異次元の高齢化の進展
- ・変化する国際社会の中で競争の激化
- ・巨大災害の切迫、インフラの老朽化
- ・食料・水・エネルギーの制約、地球環境問題
- ・ICTの劇的な進歩等技術革新の進展

国民の価値観の変化

- ・ライフスタイルの多様化 (経済志向、生活志向)
- ・共助社会づくりにおける多様な主体の役割の拡大・多様化
- ・安全・安心に対する国民意識の高まり

国土空間の変化

- ・低・未利用地や荒廃農地、空き家、所有者の所在の把握が難しい土地等の問題顕在化
- ・森林の持続的な管理
- ・海洋環境及び海洋権益の保全、海洋資源の活用、離島地域の適切な管理

国土の基本構想

「対流促進型国土」の形成:「対流」こそが日本の活力の源泉

- ・「対流」とは、多様な個性を持つ様々な地域が相互に連携して生じる地域間のヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な動き
- ・「対流」は、それ自体が地域に活力をもたらすとともに、イノベーションを創出
- ・地域の多様な個性が対流の原動力であり、個性を磨くことが重要

「対流促進型国土」を形成するための重層的かつ強靱な「コンパクト+ネットワーク」

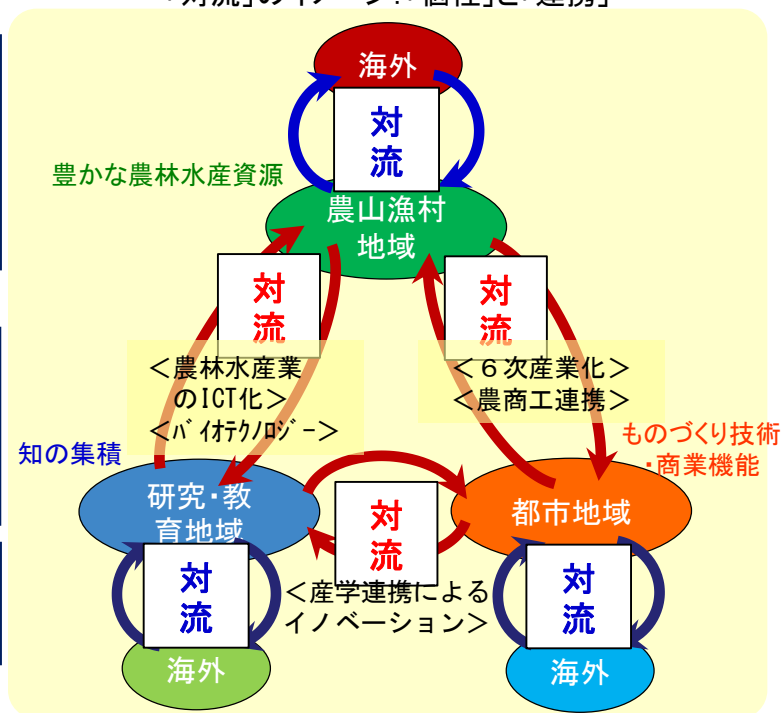
- ・「コンパクト」にまとめ、ネットワークでつながる
- ・医療、福祉、商業等の機能をコンパクトに集約
- ・交通、情報通信、エネルギーの充実したネットワークを形成
- ・人口減少社会における適応策・緩和策を同時に推進

東京一極集中の是正と東京圏の位置付け

- ・東京一極滞留を解消し、ヒトの流れを変える必要
- ・魅力ある地方の創生と東京の国際競争力向上が必要

都市と農山漁村の相互貢献による共生

「対流」のイメージ:「個性」と「連携」



【図15】社会資本整備重点計画(平成27年9月閣議決定)の概要 国土交通省

- 社会資本整備重点計画法に基づき、社会資本整備事業を重点的、効果的かつ効率的に推進するために定められる計画
- 平成27年9月に閣議決定された第4次計画においては、社会資本のストック効果が最大限に発揮されるよう、既存施設に係る戦略的メンテナンスと有効活用(賢く使う)に重点的に取り組むとともに、社会資本の目的・役割に応じた選択と集中の徹底を図ることとしている(計画期間:平成27年度~平成32年度)

1. 社会資本整備が直面する4つの構造的課題

- (1) 加速するインフラ老朽化
- (2) 脆弱国土(切迫する巨大地震、激甚化する気象災害)
- (3) 人口減少に伴う地方の疲弊
- (4) 激化する国際競争

国土形成計画(平成27年8月14日閣議決定)を踏まえ、その実現に向けて社会資本整備を計画的に実施

2. 持続可能な社会資本整備に向けた基本方針

社会資本のストック効果の最大化を目指した戦略的インフラマネジメントへ

社会資本のストック効果を最大限に発揮するためのマネジメントを徹底

① 集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス

- ・メンテナンスサイクルの構築による老朽化インフラの安全性の確保
- ・中長期的にトータルコストを縮減・平準化(集約化等による規模の適正化を含む)
- ・メンテナンス産業の競争力強化

② 既存施設の有効活用(賢く使う取組)

- ・既存施設の機能の最大化(例:羽田空港における飛行経路見直しによる空港処理能力拡大等)
- ・既存施設の機能の強化・高度化(例:公営住宅における集約等に伴う福祉施設の設置等)
- ・既存施設の多機能化(例:下水処理場の上部空間を活用した発電施設の整備等)

③ 社会資本の目的・役割に応じた選択と集中の徹底(優先度や時間軸を考慮)

安全安心インフラ

南海トラフ・首都直下地震や局地化・集中化・激甚化している雨の降り方への対応等、ハード・ソフトの取組を総動員し、**人命と財産を守る事業に重点化**

生活インフラ

地域生活サービスの持続的・効率的な提供を確保し、**生活の質の向上を図る事業に重点化**

成長インフラ

国際戦略による競争力強化、民間事業者等との連携強化を通じ、**生産拡大効果を高める事業に重点化**

時間軸の明確化

・中長期的(おおむね10~20年)に目指す姿、計画期間中(H32(2020)年度まで)に進める重点施策と実現すべき数値目標等を策定

経済再生と財政健全化

・2017年度の消費増税前後を含め、2020年、そしてそれ以降への安定成長を支え、経済再生と財政健全化に貢献

PPP/PFIの積極活用

社会資本整備を支える現場の担い手・技能人材に係る構造改革等

- 地域の守り手である現場の担い手・技能人材の安定的な確保・育成
- 現場の生産性向上による構造改革
- 公共工事の品質確保と担い手確保に向けた発注者による取組の推進
- 社会資本整備に関わる多様な人材の確保・育成(メンテナンス、PPP/PFI等を担う人材)

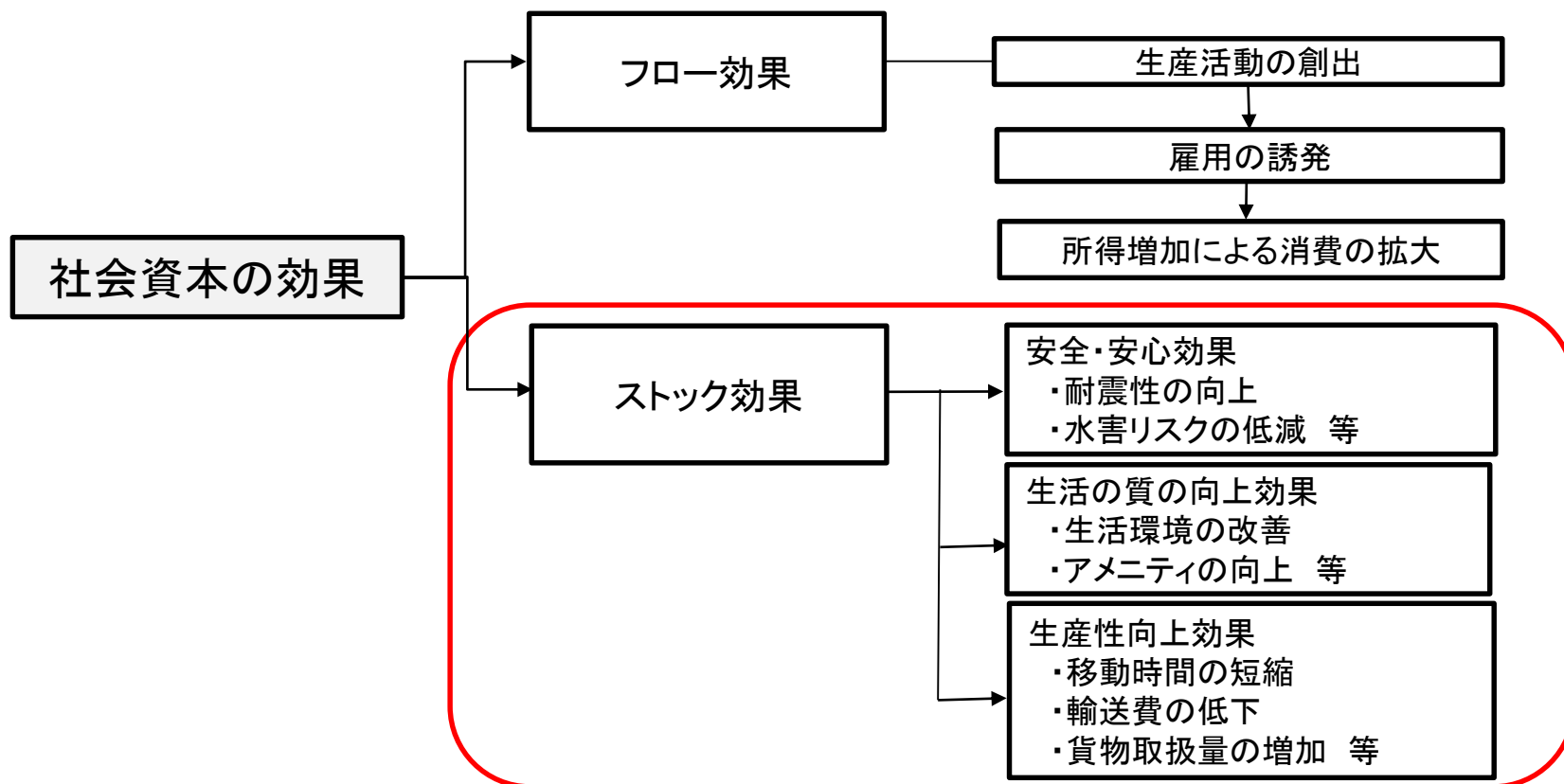
安定的・持続的な公共投資の見通しの必要性

- 過去の公共投資の急激な増減は、様々な弊害(不適格業者の参入やダмпिंगの多発、人材の離職等)をもたらしてきた
- メンテナンスを含めた社会資本整備を計画的かつ着実に実施し、担い手を安定的に確保・育成するため、持続的な経済成長を支えられるよう、経済規模に見合う公共投資を安定的・持続的に確保することが必要

【図16】社会資本のストック効果

社会資本のストック効果は、以下の三つに分けられる。

- 安全・安心効果…地震、津波、洪水等への災害安全性を向上させ、安全・安心を確保する効果。
- 生活の質の向上効果…衛生状態の改善、生活アメニティの向上などの生活水準の向上に寄与し、生活の質を高める効果。
- 生産性向上効果…移動時間の短縮、輸送費の低下等によって経済活動の生産性を向上させ、経済成長をもたらす効果。



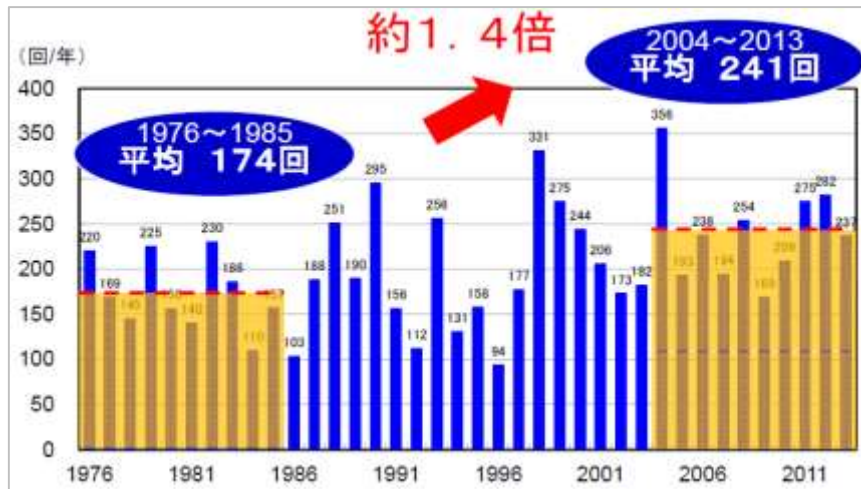
【図17】災害リスクの高い地域への対応／風水害の激甚化と巨大地震の懸念

- 雨の降り方が局地化・集中化・激甚化している。今後、気候変動により、極端な降雨がより強く頻繁に生じるおそれ
- 発生が懸念される南海トラフ地震では、最大震度7で34mの津波が想定され、甚大な被害をもたらす見込み

■雨の降り方が局地化・集中化・激甚化

- 時間雨量50mmを超える降雨の発生回数が約30年前より約1.4倍増加し、予測困難な局所的かつ集中的な災害が発生

図：1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)



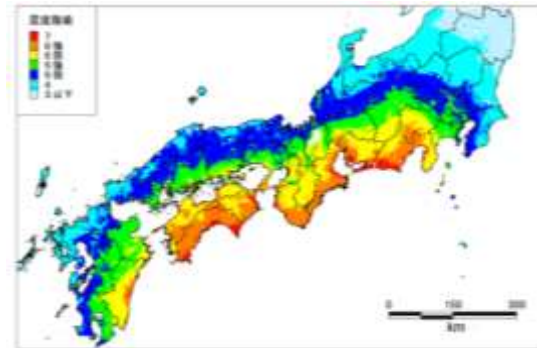
- 今後、気候変動により世界平均気温が0.3～4.8℃上昇し、中緯度の陸域では、極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高い(※)

※気候変動に関する政府間パネル(Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)) 第5次評価報告書に基づく

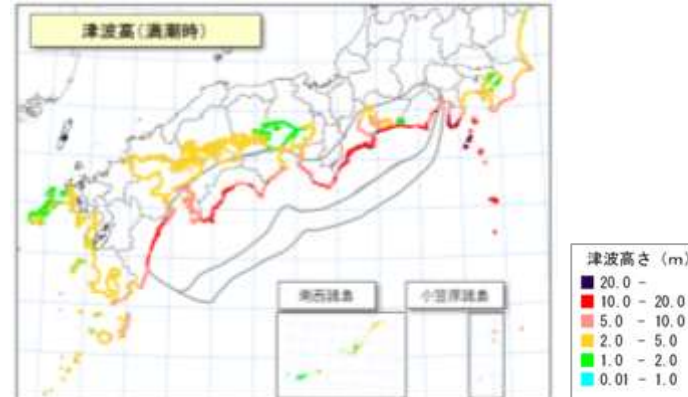
■南海トラフ地震の発生への懸念

- 最大で死者約32万3,000人、約170兆円の直接被害と約45兆円の生産・サービス低下が生じる見込み

図：震度の最大値分布 出典：平成26年版防災白書



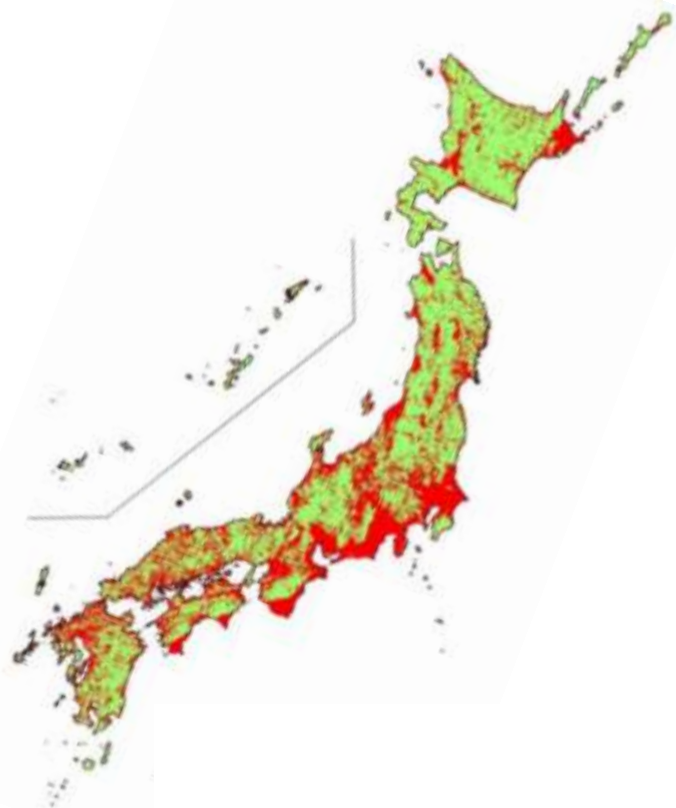
図：最大クラスの津波高 出典：平成26年版防災白書



【図18】災害リスクの高い地域への対応／災害リスクの高い地域の広がりと人口分布

- 国土面積のうち約35%が何らかの災害リスクの高い地域
- 災害リスクの高い地域に居住する人口は全人口の70%以上を占め、災害リスクの高い地域に人口が分布

5 災害いずれかの災害リスクのある地域の分布状況



対 象 災 害	災害リスクの高い地域の面積 (国土面積に対する割合)	災害リスクの高い地域内人口 (全人口に対する割合)
洪水	約20,000km ² (5.3%)	3,671万人(28.6%)
土砂災害	約59,200km ² (15.7%)	613万人(4.9%)
地震災害(震度被害)	約44,300km ² (11.7%)	5,888万人(46.3%)
地震災害(液状化被害)	約48,700km ² (12.9%)	5,743万人(44.8%)
津波災害	約19,000km ² (5.0%)	2,610万人(20.4%)
5 災害 い ず れ か	約131,400km ² (34.8%)	9,442万人(73.7%)

※ 災害リスクの高い地域の定義

【洪水】 国土数値情報の「浸水想定区域データ」より、浸水深が「>0」となるエリア。

【土砂災害】 国土数値情報の「土砂災害危険箇所データ」のうち、土石流、地すべり、急傾斜地崩壊に関する危険区域等のエリア。一部、点データや線データが含まれることから、各箇所の全国的な平均面積を踏まえて面データに変換している。

【地震災害(震度被害)】 地震調査研究推進本部が公表している「確率論的地震動予測地図」における、30年間で震度6弱以上となる確率が25%以上となるエリア。

【地震災害(液状化被害)】 日本の地形・地盤デジタルマップの微地形区分メッシュとメッシュ傾斜から、学術的に液状化の危険性が高いとされているメッシュを抽出したエリア。

【津波災害】 簡易な数値計算で算出した津波浸水エリア。津波防災地域づくり法に基づく「津波浸水想定」が全国で設定されていないため、簡易な想定で代用している。

なお、リスクエリア内人口は、2010年国勢調査地域メッシュ統計(総務省提供)の人口分布からリスクエリアに重なるメッシュ(1km)の人口を抽出した。メッシュ内にリスクエリアの境界がある場合は、面積按分を用いた。

【図19】空き家ストックの増加

- 空き家数は大幅に増加し約820万戸。特に、別荘、賃貸用・売却用住宅等を除いた「その他の住宅」の空き家が急増
- 「その他の住宅（約320万戸）」のうち利活用が有望なストック数は、耐震性、腐朽・破損、立地の状況を踏まえて推計をしたところ、全国で約48万戸（社会資本整備審議会住宅宅地分科会）
- 利活用が望めない残りの約272万戸の空き家が除却された場合、空き地化する可能性が高く、有効活用や適正な管理が課題

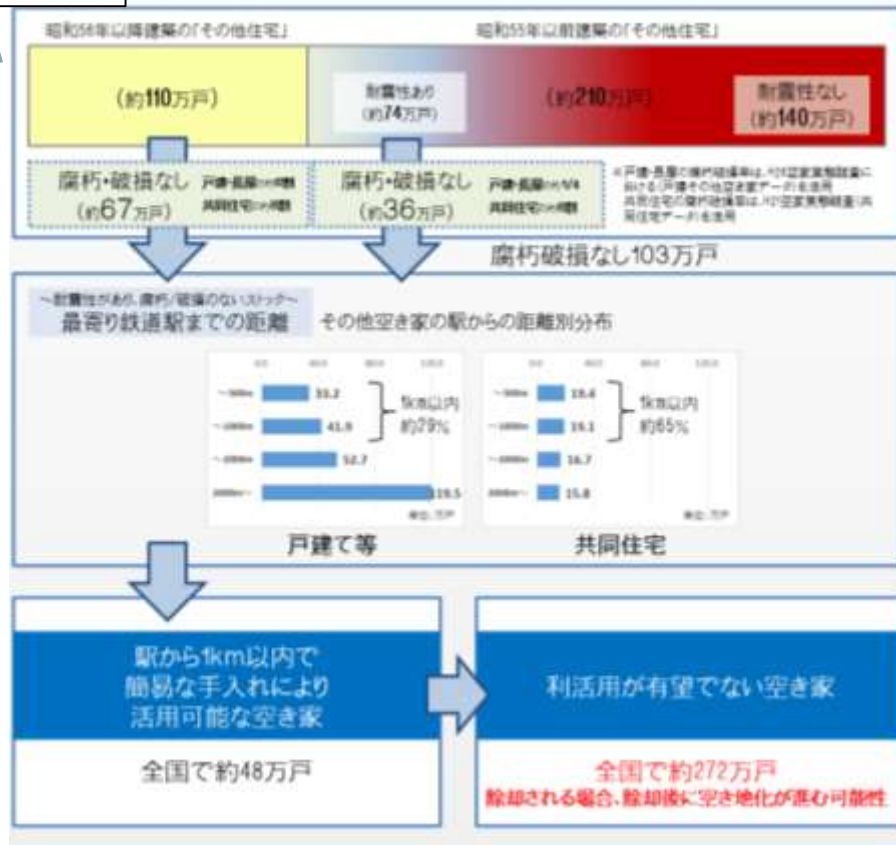
種類別空き家数の推移



総数
約820万戸

その他の住宅
約320万戸

利活用が有望でない空き家の増加による空き地化の懸念



【空き家の種類】

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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

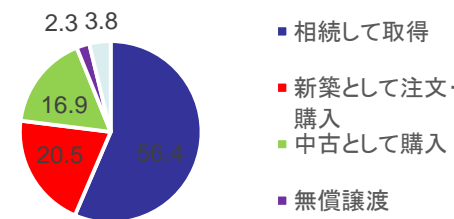
【図20】相続に伴う空き家の発生について

- 年間の相続財産規模は、各種調査機関による推計によると、幅があるものの概ね50兆円程度（うち4割程度が不動産）
- 団塊世代の持ち家率は約8割、団塊ジュニア世代の持ち家率は6割程度。相続を契機に空き家となることが多いこと、被相続人と相続人が異なる県に居住しているケースが多いことを踏まえると、今後も相続に伴い空き家が大量発生する可能性。

各種調査機関による相続資産規模の推計

調査機関	相続資産規模	推計年
野村資本市場研究所	50兆円	2008
フィデリティ退職・投資教育研究所	40～50兆円程度（うち土地は47.4%をしめると推計）	2009
日本総合研究所	37兆円（うち土地は13.8兆円、土地を除く固定資産は3.6兆円）	2012

個人住宅が空き家となった理由



出典：平成26年空き家実態調査

家計主の年齢別の持ち家率（平成25年）

家計主の年齢階級	総数 ※1 (A)	主世帯		同居・住宅以外の建物に居住する世帯 (D)	持ち家率 (B/A)
		持ち家 (B)	借家 (C)		
普通世帯総数 ※2	52,298,000	32,165,800	18,518,900	195,900	62%
25歳未満	1,540,600	51,700	1,480,000	1,900	3%
25～29歳	1,923,200	217,300	1,689,600	6,100	11%
30～34歳	2,654,300	760,900	1,863,900	15,400	29%
35～39歳	3,562,300	1,638,200	1,886,900	23,700	46%
40～44歳	4,261,000	2,379,200	1,837,200	31,300	56%
45～49歳	4,094,500	2,564,600	1,494,300	26,500	63%
50～54歳	4,147,900	2,855,500	1,262,900	20,700	69%
55～59歳	4,299,200	3,177,700	1,100,800	14,700	74%
60～64歳	5,420,700	4,199,700	1,200,600	12,500	77%
65～69歳	5,007,700	3,989,200	1,003,100	8,500	80%
70～74歳	4,351,600	3,492,100	842,600	8,800	80%
75歳以上	7,334,700	5,976,200	1,319,200	21,400	81%

※1 所有の関係「不詳」を含む。
 ※2 家計主の年齢「不詳」を含む。

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

親子間相続における被相続人の都道府県別人数と県内相続比率（単位：人、%）

都道府県	回答数	県内相続比率	都道府県	回答数	県内相続比率	都道府県	回答数	県内相続比率	都道府県	回答数	県内相続比率
宮崎県	18	44.4	福島県	49	63.3	秋田県	23	69.6	山形県	35	74.3
佐賀県	22	45.5	鹿児島県	47	63.8	埼玉県	171	69.6	長野県	72	75.0
山口県	71	50.7	徳島県	28	64.3	愛媛県	53	69.8	奈良県	70	75.7
栃木県	53	50.9	京都府	140	65.0	香川県	40	70.0	福井県	29	75.9
岩手県	31	51.6	山梨県	27	66.7	東京都	507	71.2	鳥取県	25	76.0
高知県	23	52.2	滋賀県	39	66.7	兵庫県	252	71.8	石川県	41	78.0
茨城県	63	52.4	熊本県	45	66.7	和歌山県	29	72.4	宮城県	69	79.7
長崎県	38	55.3	千葉県	173	67.1	大阪府	378	73.0	愛知県	350	80.6
島根県	24	58.3	岡山県	79	67.1	広島県	100	73.0	北海道	224	81.3
大分県	27	59.3	静岡県	133	68.4	岐阜県	86	73.3	青森県	34	85.3
富山県	46	60.9	新潟県	90	68.9	神奈川県	311	73.6	沖縄県	9	88.9
群馬県	57	63.2	三重県	82	69.5	福岡県	144	73.6			

（注）県内相続比率とは、被相続人の居住地と相続人の居住地が同じ場合の人数比率。表は、同率の昇順で並べてある。

相続人の過半数が他県に住んでいる県も

出生率は昭和50年に2を下回る

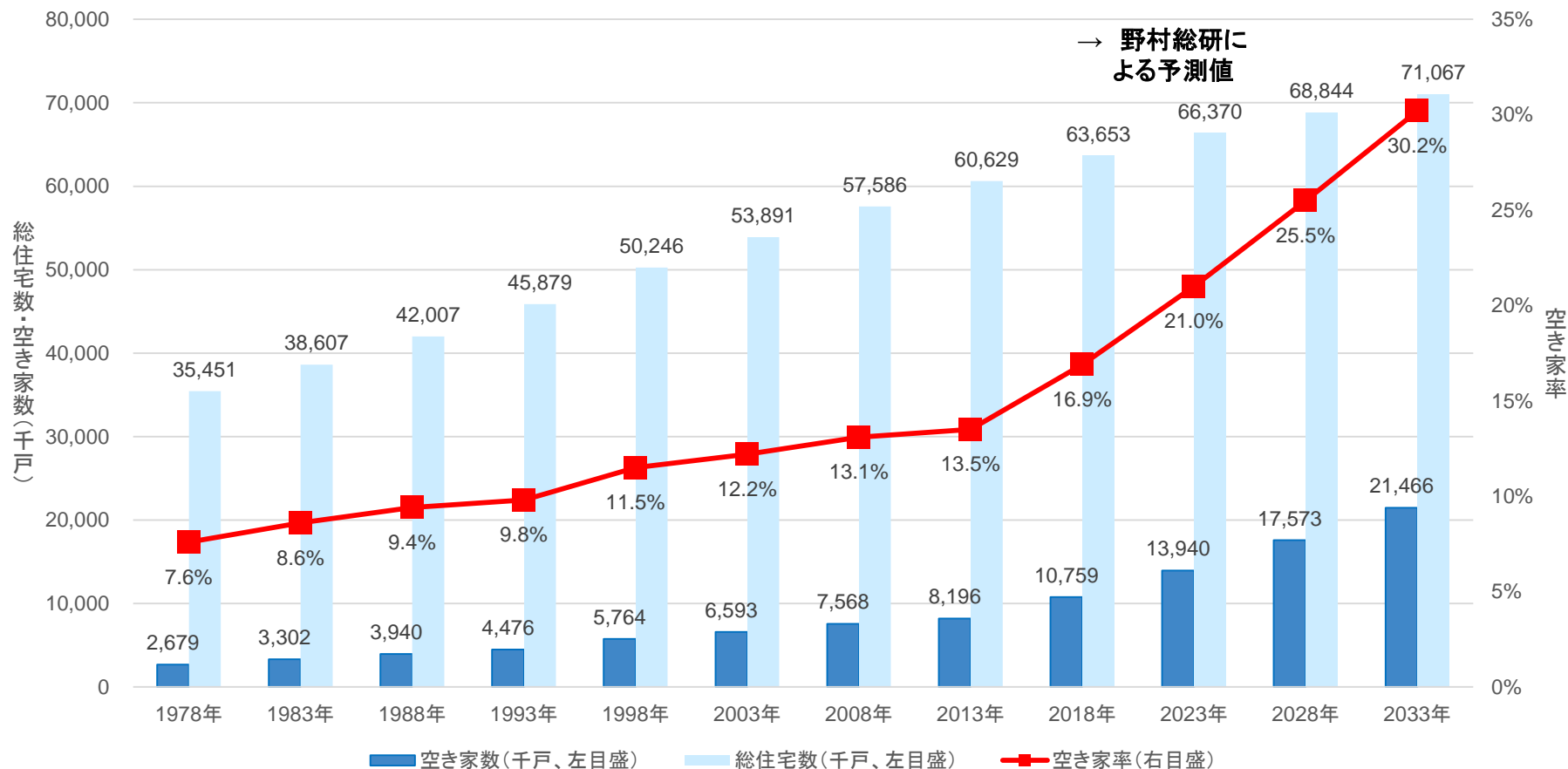
団塊ジュニア世代

団塊世代

出典：「日本の相続と投資の実態」フィデリティ退職・投資教育研究所（平成24年）

【図21】空き家の増加の将来予測

- 民間シンクタンクは、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- 民間シンクタンクは、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。

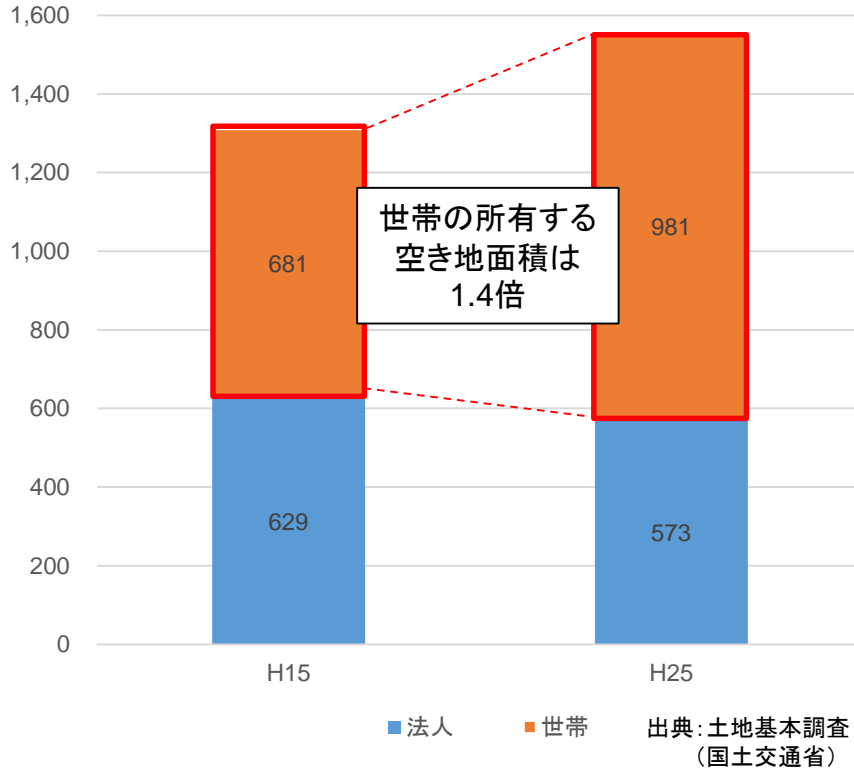


出典)実績値は、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」
 予測値は株式会社野村総合研究所

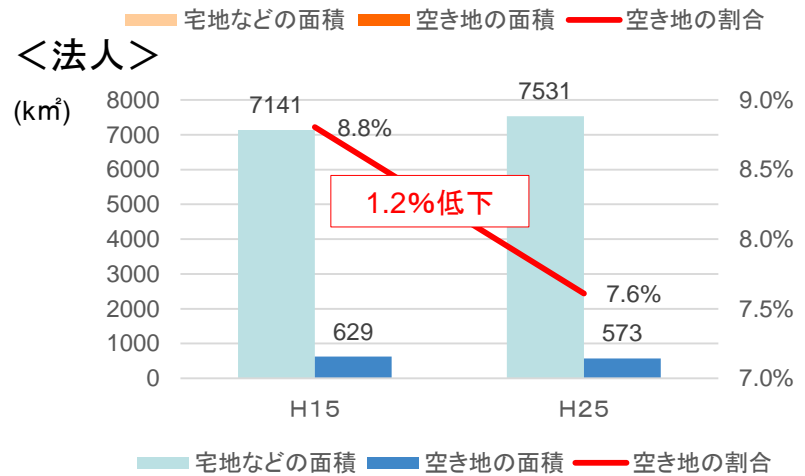
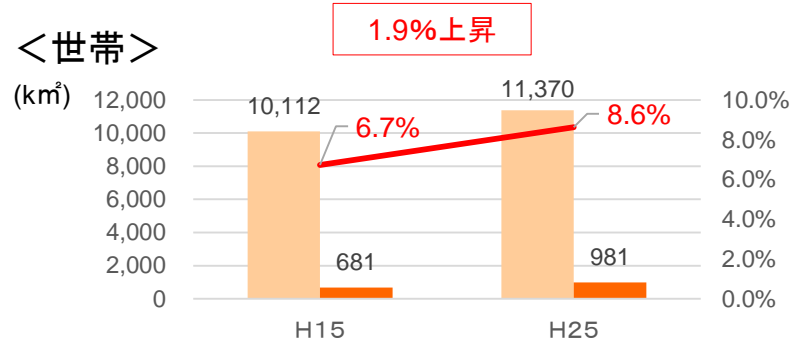
【図22】空き地ストックの増加

- 法人・世帯が所有する空き地面積は、平成25年に1,554km²となり、平成15年からの10年間で244km²増加
- 世帯所有の空き地面積は300km²増加し、10年間で約1.4倍

法人・世帯が所有する空き地の面積の推移



(参考) 法人・世帯が所有する宅地など（農地・林地などを除いた土地）の面積の推移と空き地面積の割合の変化



【空き地の定義】

- 世帯：特に利用していない土地で、原野、荒地・池沼などを含む
- 法人：特に利用していない土地で、未着工の建設予定地を含む

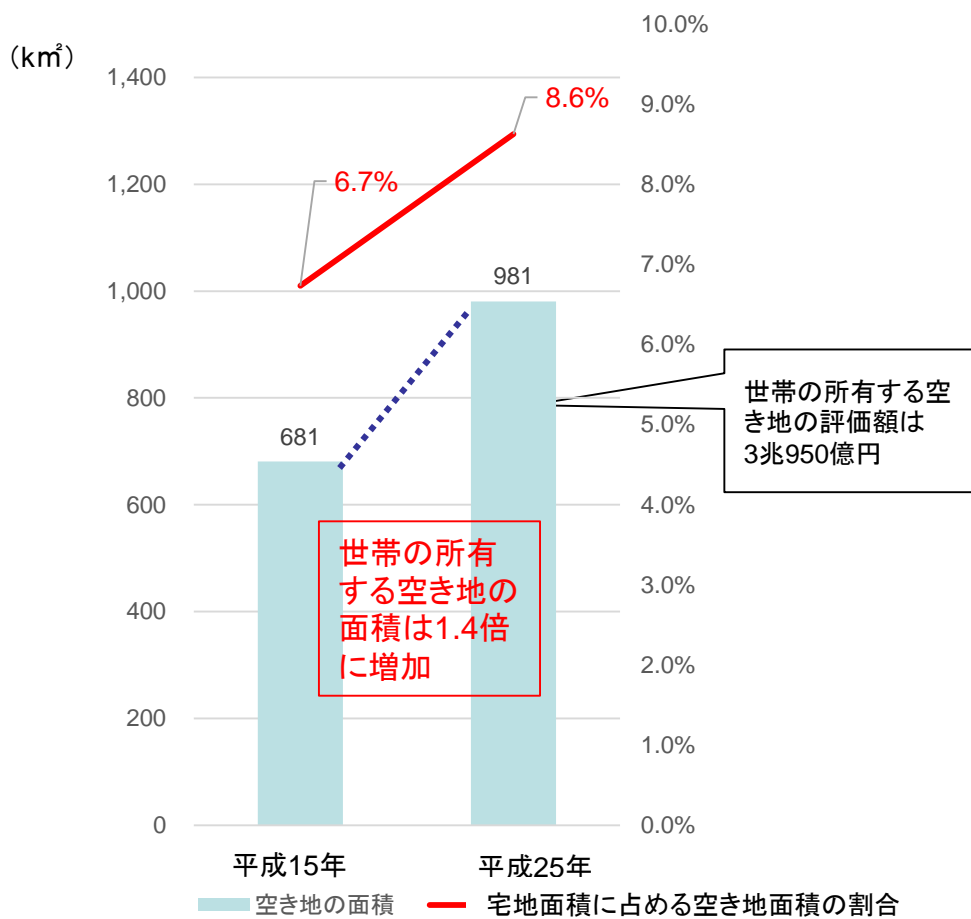
【宅地などの定義】

- 世帯：住宅用地、事業用地、原野、荒地、池沼などの農地・林地以外の土地
- 法人：農地、林地、鉄道・送配電等用地以外の土地

【図23】世帯の所有する空き地ストックの増加

- 世帯の所有する空き地面積は平成15年からの10年間で約1.4倍に増加
- 増加分の大半が相続・贈与による取得や平成に入ってからからの取得

世帯の所有する空き地面積の推移



取得方法別空き地面積の増減

表中の単位はkm²

取得方法	平成25年 時面積	平成15年 時面積	面積の 増減
国・都道府県・市区町村から購入	22	25	-3
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	48	69	-21
個人から購入	172	160	12
相続・贈与で取得	701	394	307
その他	29	24	5
不詳	10	9	1
総数	981	681	300

取得時期別空き地面積の増減

表中の単位はkm²

土地取得時期	平成25年 時面積	平成15年 時面積	面積の 増減
昭和25年以前	133	127	6
昭和26～45年	100	110	-11
昭和46～55年	136	121	14
昭和56～平成2年	139	137	2
平成3～12年	154	184※	182
平成13～22年	211		
平成23～25年	97		
不詳	10	1	9
総数	981	681	300

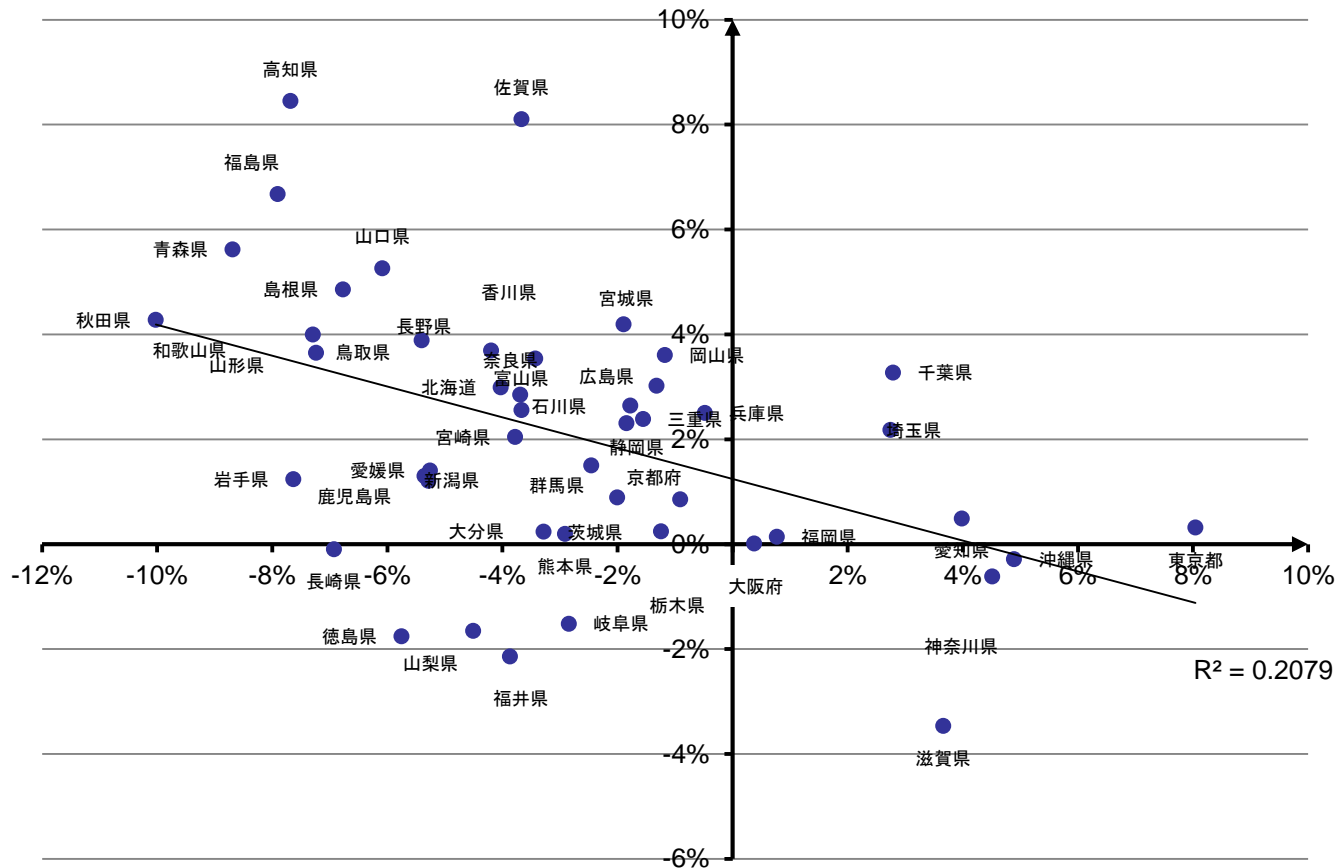
※空き地とは、特に利用していない土地で原野、荒れ地、池沼などを含む

※：土地取得時期は「平成3～15年」

【図24】人口減少と空き地面積割合の増加との相関関係

○人口減少と空き地面積割合の増加には相関が見られる。

平成15年から25年にかけての世帯の所有する宅地等に占める空き地面積割合の増加率(%)

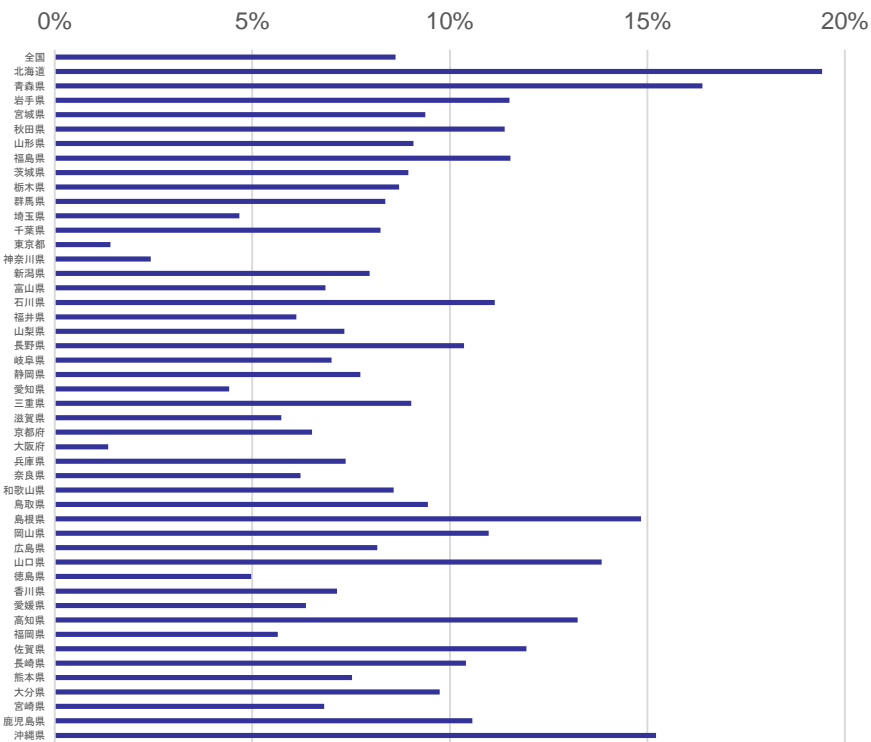


平成15年から25年にかけての総人口の増減率(%)

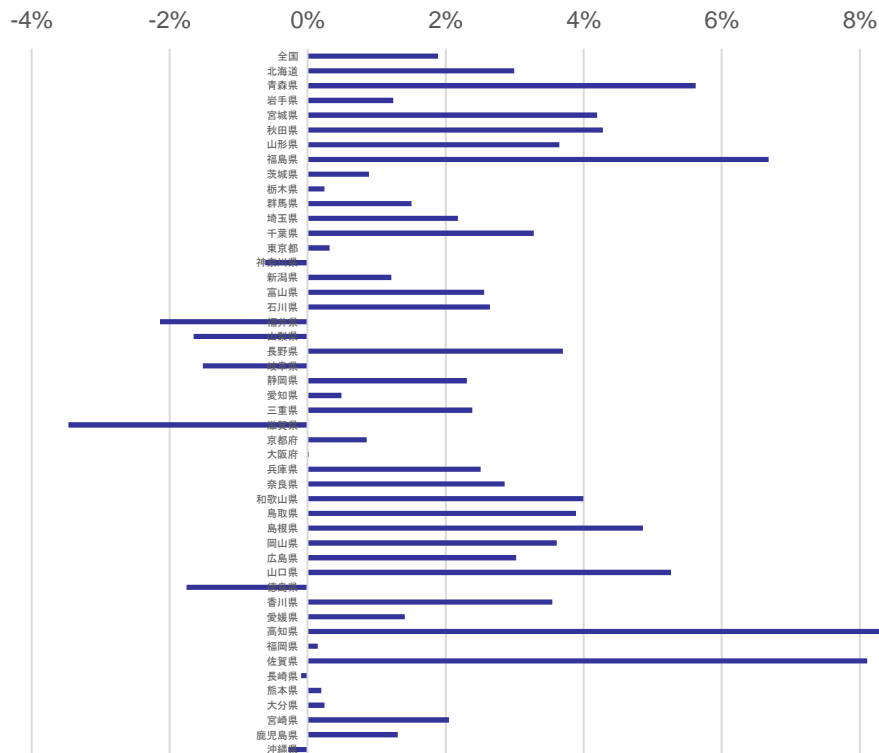
【図25】空き地の状況(世帯)

○大都市圏に比べ、地方圏の空き地の割合が高く、増加傾向。規模としては100~300㎡が最多

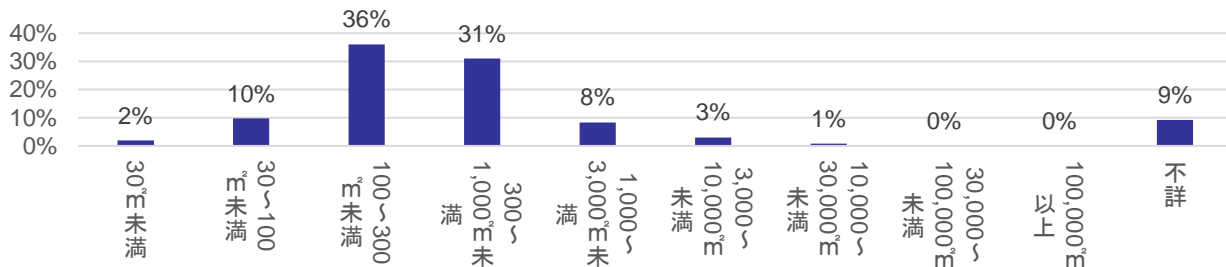
世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合(平成25年度)



世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合の変化(平成15年→25年)



空き地の規模分布(全国)

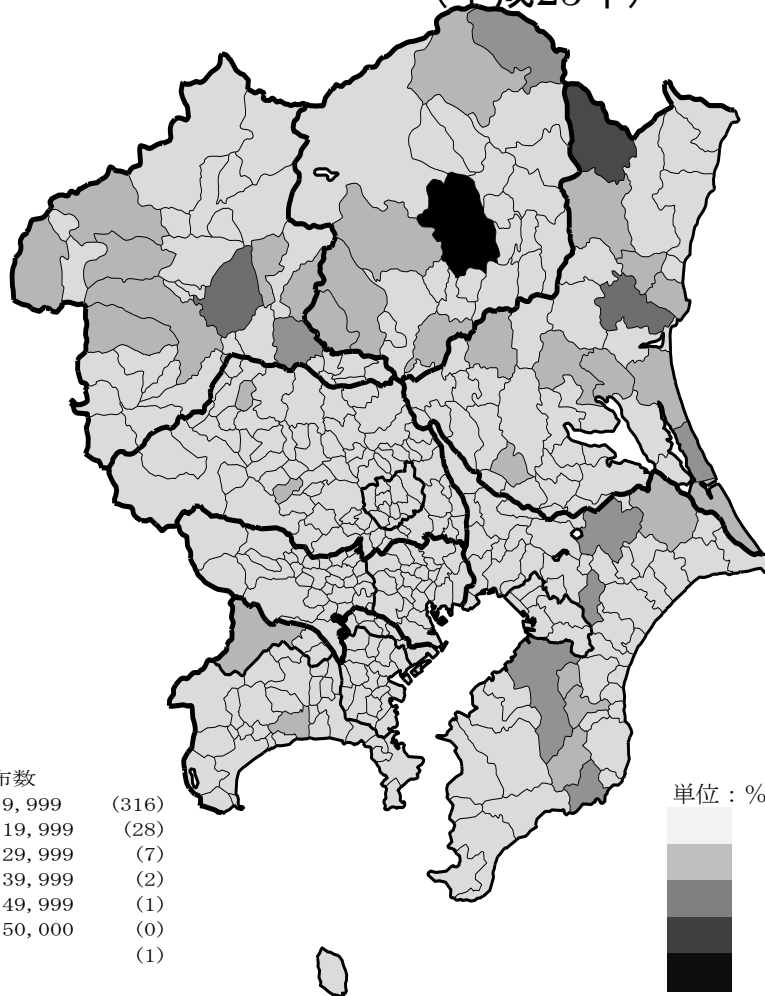


出典:土地基本調査(国土交通省)

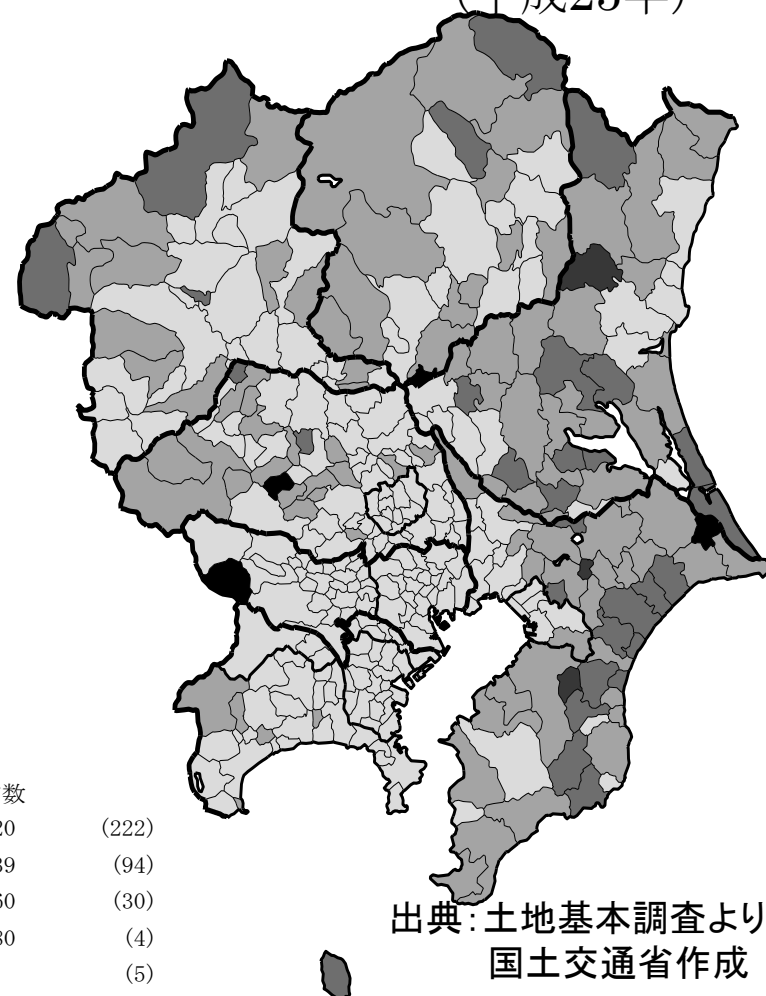
【図26】空き地の状況(世帯・首都圏)

○市町村別の空き地面積の総量は、北関東及び千葉県の一部の市町村で多くなっている。
 ○世帯の所有する宅地(現住居の敷地以外に限る。)に占める空き地の件数の割合は、各県の中でも縁辺部で高くなっている。

市町村別の空き地面積(単位:m²)(世帯)
(平成25年)



市町村別の空き地件数率(単位:%)(世帯)
(平成25年)

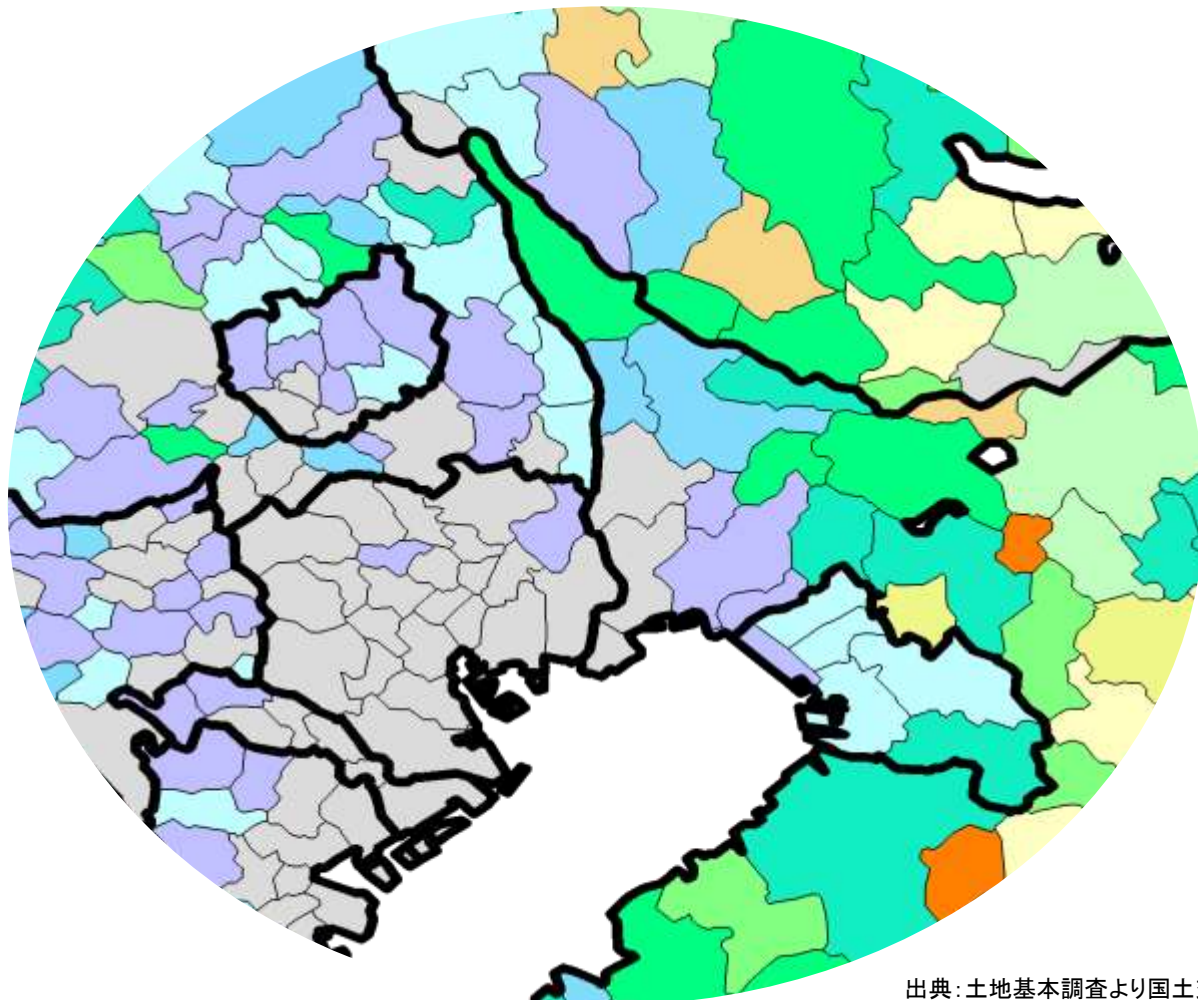


出典: 土地基本調査より
国土交通省作成

【図27】空き地の状況(世帯・都心から50キロ圏内)

○世帯の所有する宅地(現住居の敷地以外に限る。)に占める空き地の件数の割合は、都心から50キロ圏内でも郊外部で高くなっている。

市町村別の空き地件数率(単位: %)(世帯)(平成25年)

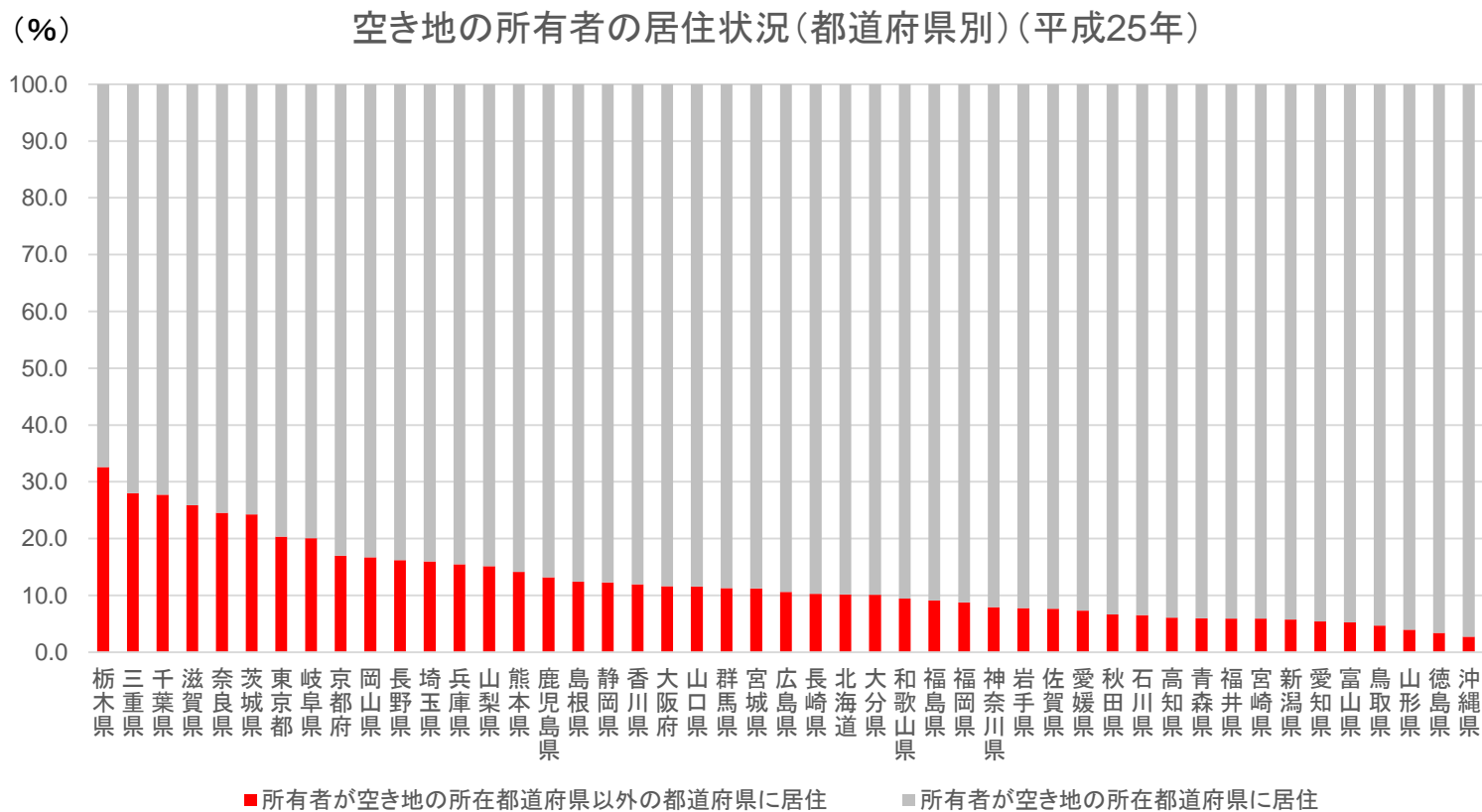


単位: %、()は分布数

5	~	5	(87)
5	~	9	(57)
10	~	14	(46)
15	~	19	(32)
20	~	24	(30)
25	~	29	(28)
30	~	34	(23)
35	~	39	(13)
40	~	44	(19)
45	~	49	(3)
50	~	54	(7)
55	~	59	(1)
60	~	64	(3)
65	~	69	(1)
70	~	74	(0)
75	~	79	(0)
80	~	84	(1)
85	~	89	(0)
90	~	94	(0)
95	~		(4)

【図28】世帯の保有する空き地の所有者の所在地

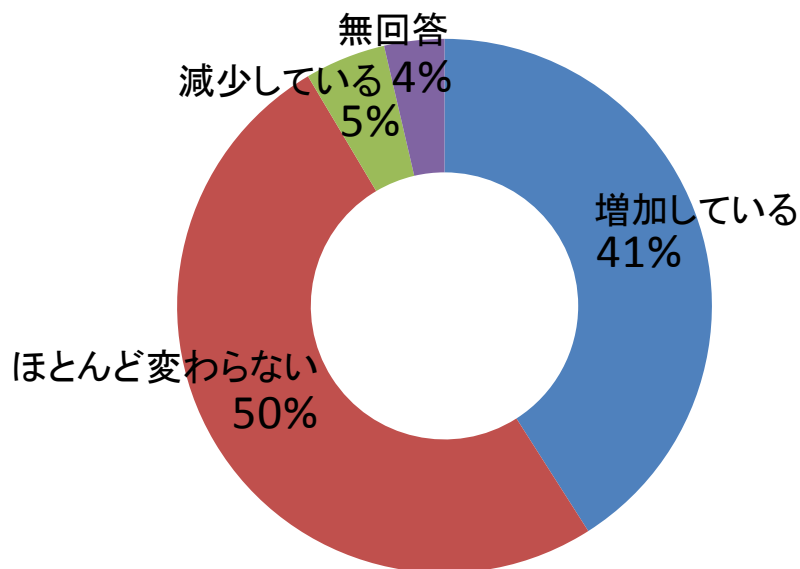
○他の都道府県に居住している空き地等の所有者は一定割合存在（管理が容易でない土地の存在を示唆）



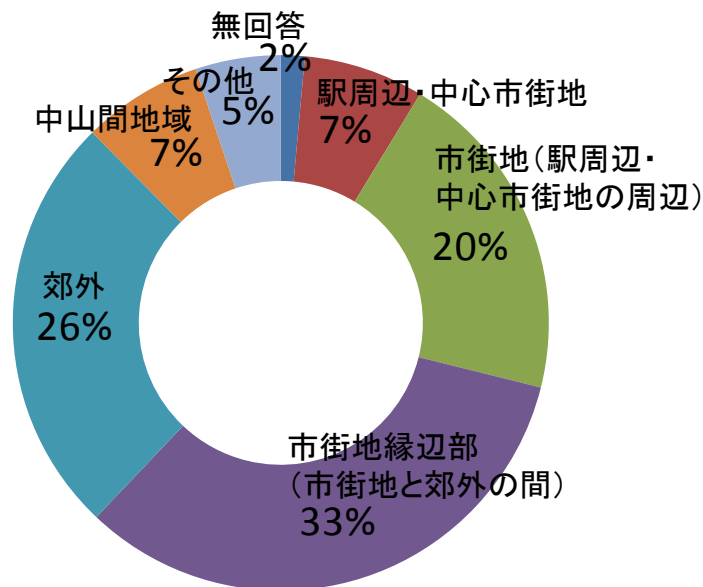
【図29】管理水準の低下した空き地の増減と発生地域

○全国の市区町村の4割では管理水準の低下した空き地が10年前と比べ増加しており、地域別にみると「市街地縁辺部」、「郊外」、「駅周辺・中心市街地の周辺市街地」の順に多い。

管理水準が低下した空き地の件数の10年前との比較



管理水準が低下した空き地の発生地域



※平成24年国土交通省土地・建設産業局アンケート

全国の市区町村(1,742団体)を対象に実施(平成24年10月)。回収率71%

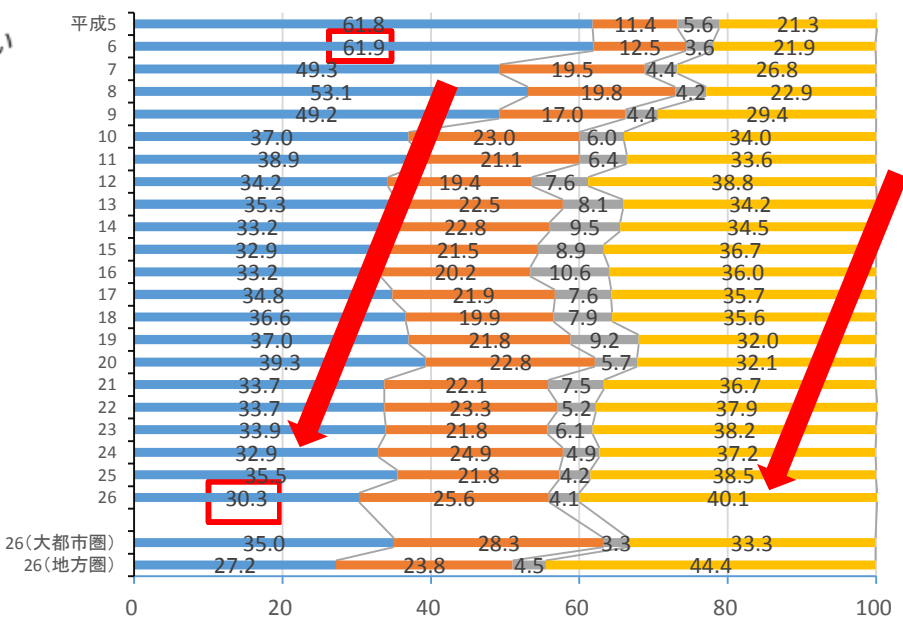
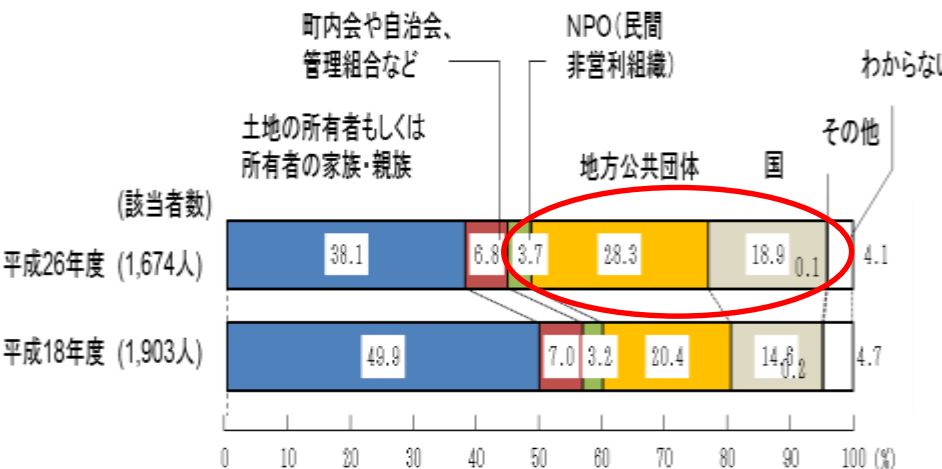
【図30】国民の土地に対する意識

- 10年程前と比べ、未利用地を責任を持って管理すべき者は「地方公共団体・国」と考える者が増加している
- 「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」と答えた人の割合は平成5年度調査においては6割を超えていたが、平成26年度調査においては、調査開始以来最低となる30.3%に低下。大都市圏よりも地方圏では「そう思う」と回答した割合が低くなっている。

未利用地を誰が責任持って管理すべきか

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

(年度) ■ そう思う ■ どちらともいえない ■ わからない ■ そうは思わない



出典：土地問題に対する国民の意識調査(国土交通省)

【図 31】収益性以外の価値を評価して土地利用を行う取組の例

○ 低・未利用不動産について所有者以外の者との協働により有効利用や公益性の増進を図っている事例が見られる

「わいわい！！コンテナ」プロジェクトは、公民で構成される佐賀市街なか再生会議が街なかの空地や駐車場を借地し、一定期間、中古コンテナを使った図書館等と芝生広場を設置、まちの回遊性を高める社会実験（佐賀県佐賀市）

- ・平成23年度の8ヶ月間で約15千人の来場
- ・社会実験終了後は地元Jリーグチームの佐賀市内の拠点として活用

①コンテナと芝生



②コンテナ内部(カフェと図書館)



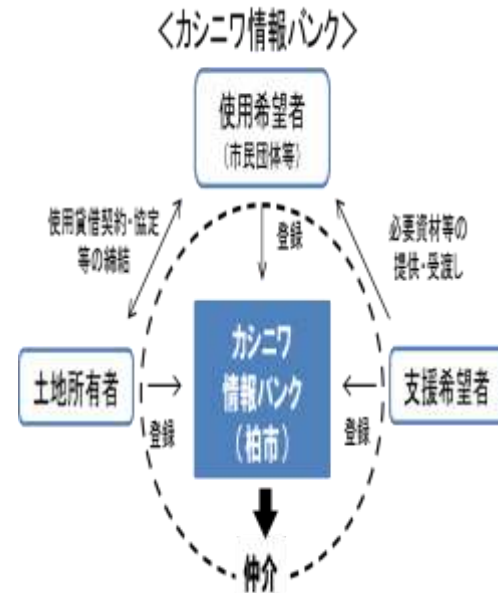
出典：わいわい！！コンテナプロジェクト HP

柏市は、市民団体等が維持管理を行う樹林地・空地等と一般公開可能な個人の庭を認定し、維持・管理を支援（千葉県柏市）

①整備前



②整備後



出典：柏市資料

【図32】所有者の所在の把握が難しい土地の概況

- 市区町村において、探索に係るノウハウや人手の不足が問題となっていて、国と比較して、地方公共団体では財産管理制度の活用が低位となっている
- 相続登記の申請、農地法に基づく届出、農協・森林組合への組合員変更の届出をはじめとした相続時申請及び各種届出の提出は十分に実施されていない

【市区町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦労した点（上位5項目）〔複数回答〕 n=589】

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	298
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	230
戸籍謄本等の交付等が認められなかった	101
住民票の写し等の交付が認められなかった	85
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえなかった	65

注) 平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関する調査によるアンケート調査を一部改変〔速報値〕
(国土交通省国土政策局)

【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

	契約対抗件数 ^{注)1}	不明土地による未契約件数	財産管理制度活用件数
地方公共団体 ^{注)2}	73,476	363	19
国直轄	61,018	94	39

注)1 契約済み及び契約に至っていない件数

注)2 平成25年度に全国9地区用地対策連絡(協議)会加盟起業者のうち、任意の地方公共団体88団体(都道府県39、市町村等49)に実態調査を実施(国土交通省)

【相続登記、各種届出の提出状況】

	実施せず	一部実施	全て実施
農地	12.9%	76.6%	10.5%
森林	17.9%	76.0%	6.1%

注) 居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している2,121名を対象に、「不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届出、森林組合・農協への組合員変更の届出、市町村資産税部局への相続人代表指定届出」について、届出の状況についてインターネットアンケートを実施(調査期間平成23年8月~9月)森林法に基づく届出は、調査時点では施行前のため、届出の状況には含まれない
出典: 平成23年度都市と農村の連携による持続可能な国土管理の推進に関する調査報告書(平成24年3月国土交通省国土政策局)

【図33】所有者の所在の把握が難しい土地の概況

- 東京財団が基礎自治体を実施したアンケートによると、「所有者不明化」による問題が63%の自治体で発生しており、年間20件以上問題が発生している自治体もある。
- 「所有者不明化」による問題は「固定資産税の徴収が難しくなった」、「老朽化した空き家の危険家屋化」、「土地が放置され、荒廃が進んだ」などが多い。

図 「所有者不明化」による問題発生の有無
回答のあった市町村数：888

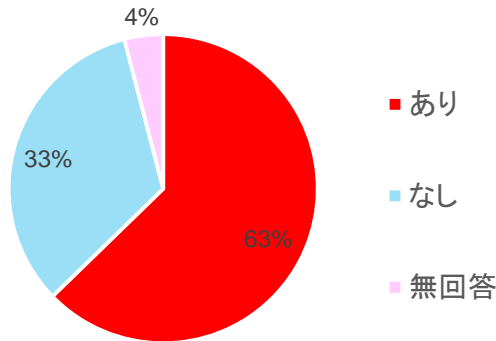


図 「所有者不明化」による具体的な問題点
所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答
※重複回答可

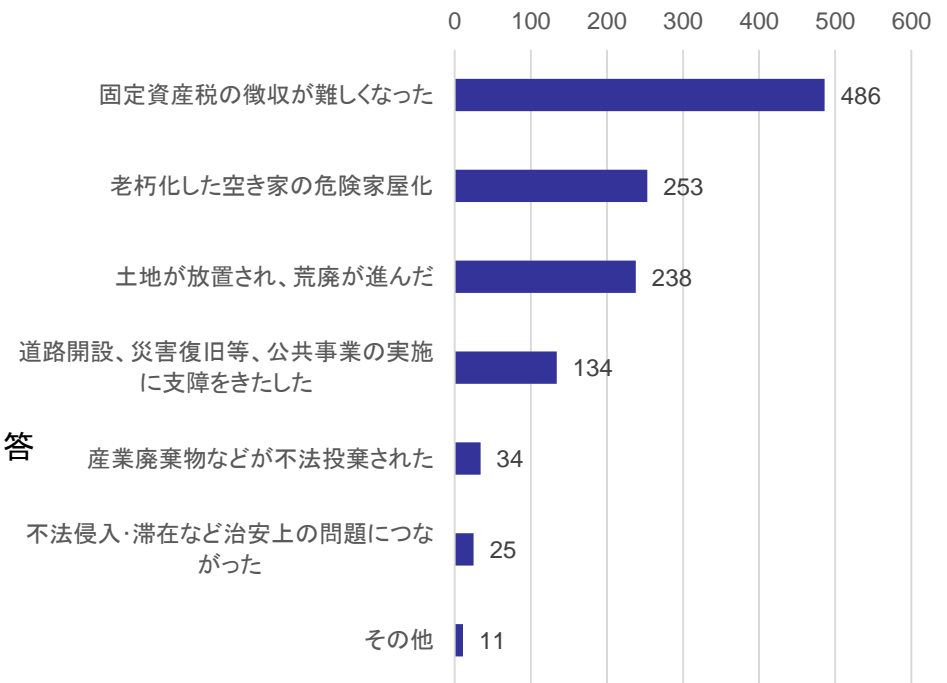
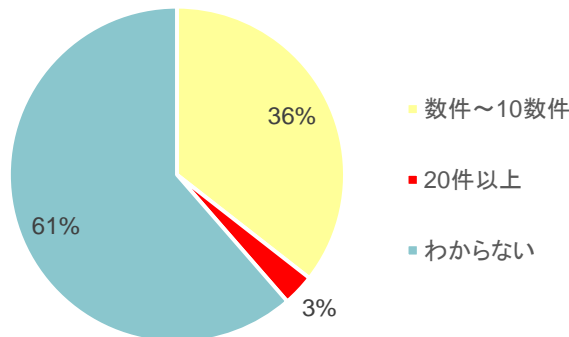


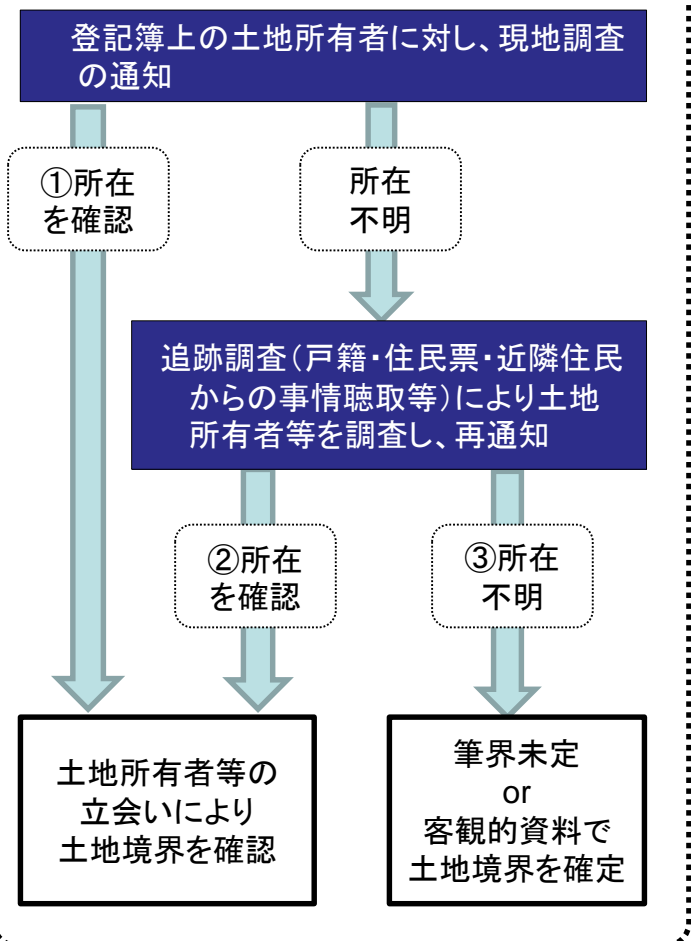
図 「所有者不明化」による問題発生件数(年間)
所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答



出典：「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」(東京財団)

【図34】地籍調査における土地所有者等に関する調査

【土地所有者等※1の所在確認の手順】



	地帯別※2の調査結果 (括弧内の数字は、調査対象筆数に対する割合)				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	625,735	98,022	104,874	180,615	242,224
①登記簿上で所在確認	529,205 (84.6%)	91,290 (93.1%)	91,190 (86.9%)	152,076 (84.2%)	194,649 (80.3%)
②追跡調査で所在確認	94,578 (15.1%)	6,601 (6.3%)	13,650 (13.0%)	28,281 (15.6%)	46,046 (19.0%)
③所在不明	1,952 (0.31%)	131 (0.13%)	34 (0.03%)	258 (0.14%)	1,529 (0.63%)
【参考】筆界未定の筆数	10,887 (1.9%)	3,765 (4.2%)	1,143 (1.1%)	1,304 (0.8%)	4,675 (2.1%)

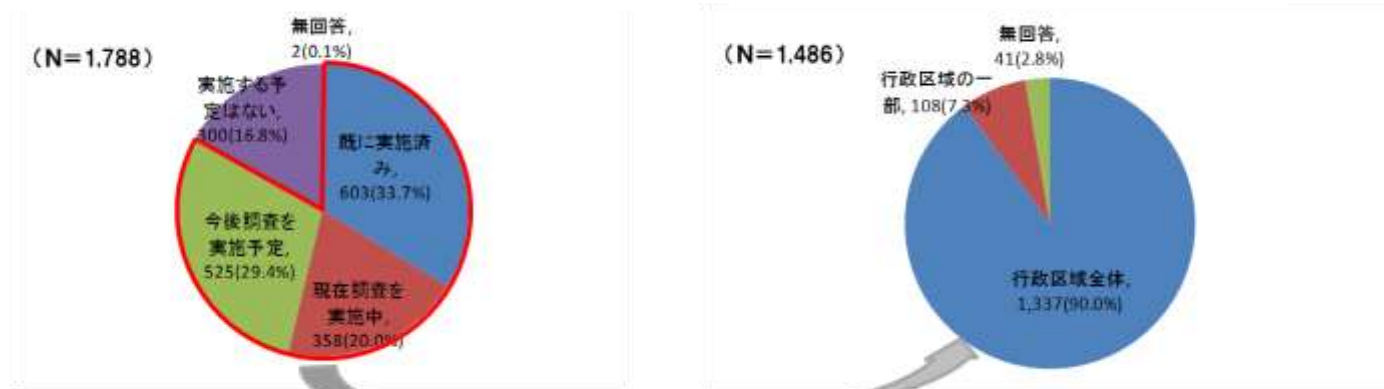
※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

※2 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

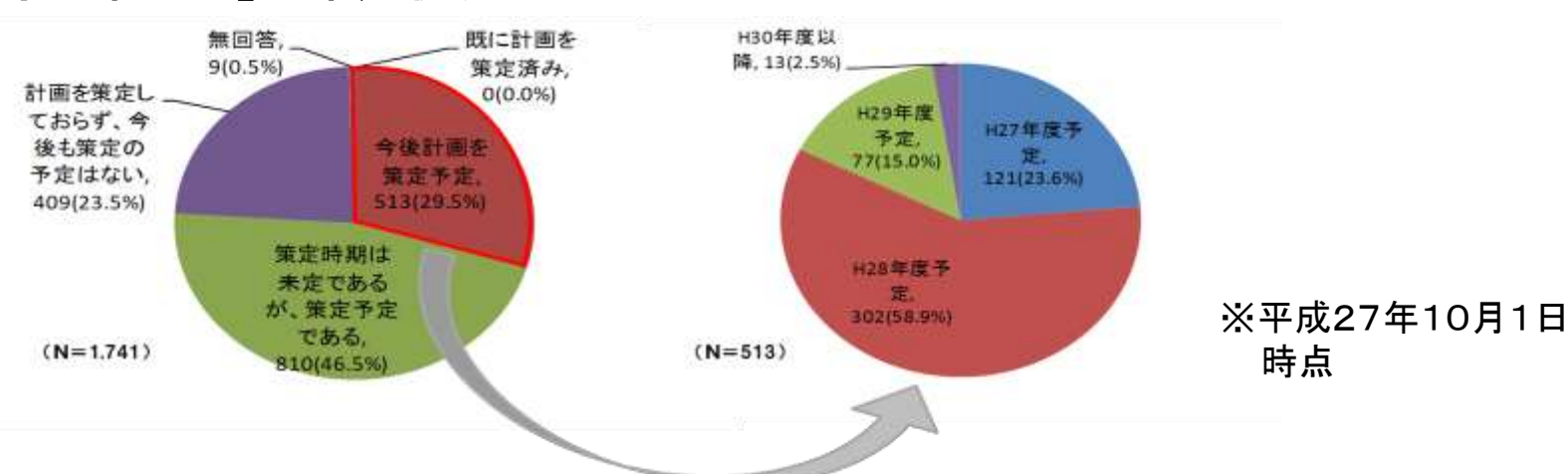
【図35】空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行状況 国土交通省

○「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に全面施行。
 ○8割以上の自治体で空家等に関する実態調査の実施を予定しており、約3割の自治体で空家等対策計画の策定を予定（時期未定を含めれば7割以上が策定を予定）。

○空家等に関する実態調査の実施状況



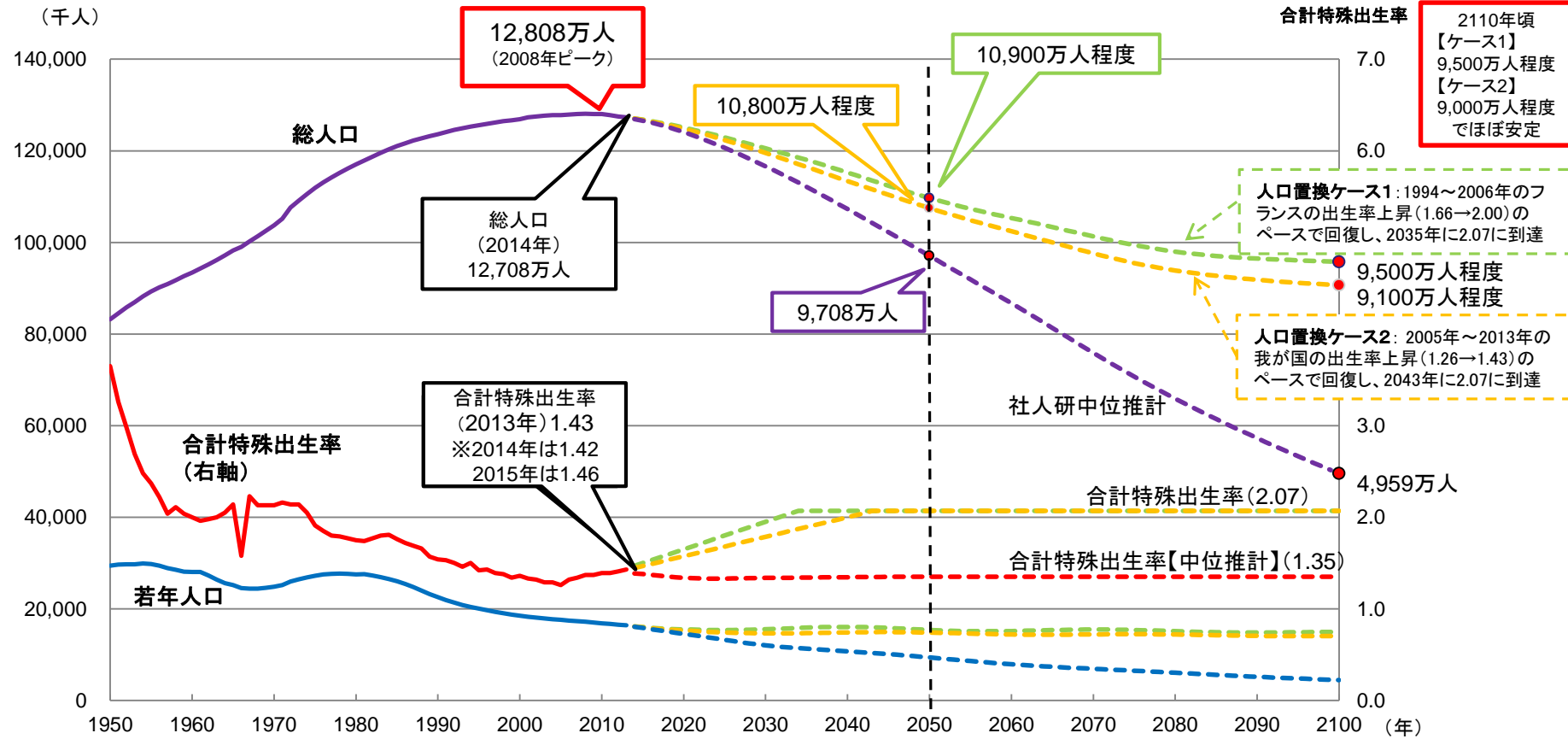
○「空家等対策計画」の策定状況



出典：国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況調査」

【図36】国土形成計画が前提とする人口減少の範囲

○ 国土形成計画の変更に係る国土審議会では、想定される人口減少の範囲として3パターンの将来推移を踏まえて議論



(出典) 1950年から2013年までの実績値は総務省「国勢調査報告」「人口推計」、厚生労働省「人口動態統計」。推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」、厚生労働省「人口動態統計」をもとに国土交通省国土政策局作成。

(注1)「中位推計」は、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(出生中位、死亡中位)。その他は同推計の年齢別出生率の仮定値と2012年の生命表による生残率を用いた簡易推計による。「中位推計」と簡易推計の乖離率を乗じて調整。各ケースの値はそれぞれの合計特殊出生率の想定にあうよう出生率仮定値を水準調整して試算。

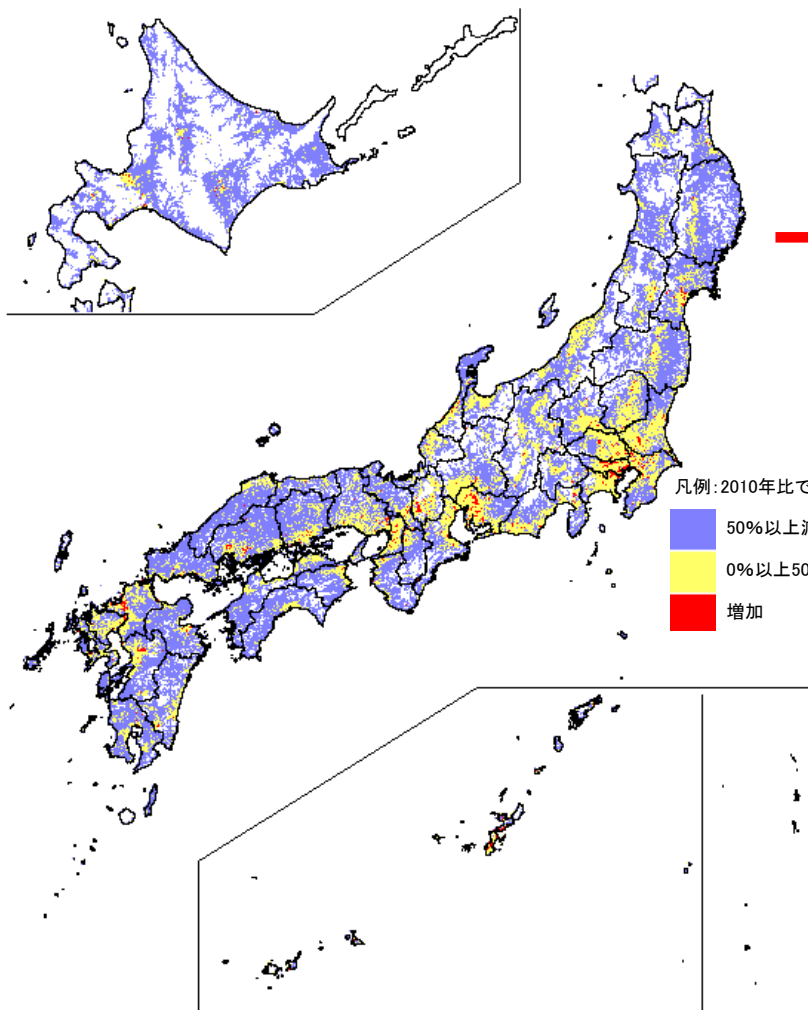
(注2)「人口置換ケース1(フランスの回復ペース)」: 2013年男女年齢(各歳)別人口(総人口)を基準人口とし(合計特殊出生率1.43)、1994~2006年におけるフランスの出生率の変化(1.66から2.00に上昇)の平均年率(0.03)ずつ出生率が年々上昇し、2035年に人口置換水準(2.07)に達し、その後同じ水準が維持されると仮定した推計。

「人口置換ケース2(日本の回復ペース)」: 2013年男女年齢(各歳)別人口(総人口)を基準人口とし(合計特殊出生率1.43)、2005年~2013年における我が国の出生率の変化(1.26から1.43に上昇)の平均年率(0.02)ずつ出生率が年々上昇し、2043年に人口置換水準(2.07)に達し、その後同じ水準が維持されると仮定した推計。

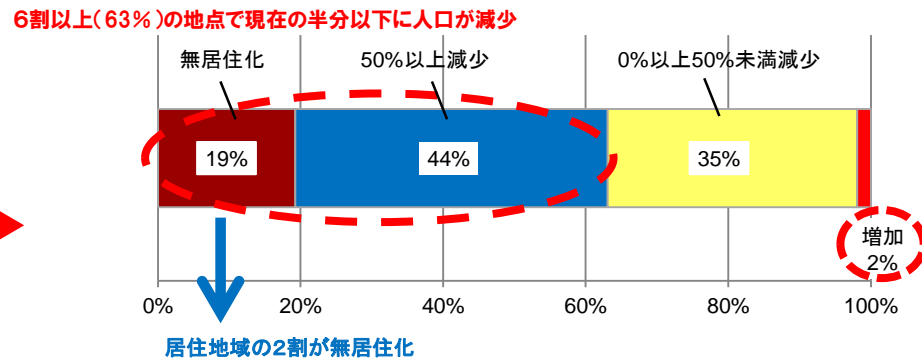
【図37】国土形成計画における人口減少と人口の地域的偏在

- 2050年の我が国を1km²毎地点に区切ると、人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上になると推計
- 人口規模が小さい市区町村ほど、人口減少率が高くなる傾向。特に、現在人口1万人未満の市区町村では人口がおおよそ半分に減少

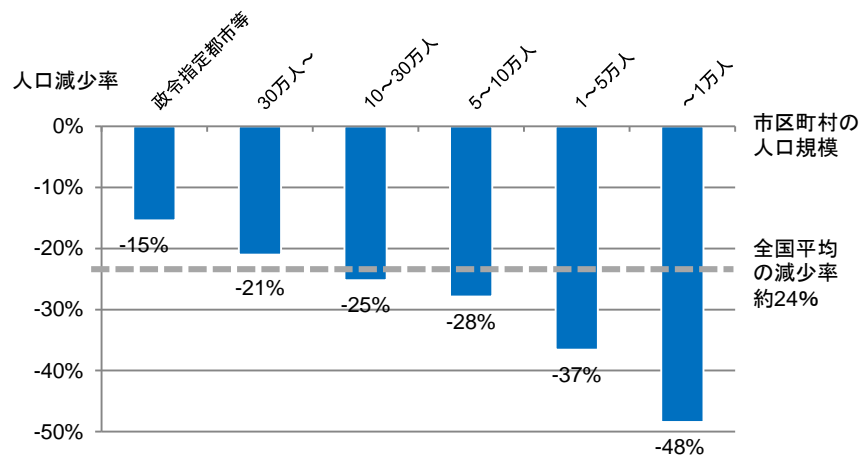
2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況



人口増減割合別の地点数



市区町村の人口規模別の人口減少率



(出典) 総務省「国勢調査報告」、国土交通省国土政策局推計値を基に作成。

【図38】国土利用計画(全国計画)(平成27年8月閣議決定)の概要

- 国土利用計画法に基づき、国土形成計画と相まって、国土の利用に関して全国的な見地から必要な基本事項を定める計画
- 平成27年8月に閣議決定された第5次全国計画においては、国土の利用区分ごとの規模の目標について、「宅地」は平成37年の規模を平成24年の規模と同程度とすることが示されている（計画期間：平成27年～平成37年）

1. 国土利用をめぐる基本的条件の変化

1. 本格的な人口減少社会における国土の適切な管理のあり方を構築
 人口減少下においては、都市的土地需要のみならず、全体として土地需要が減少し、国土の利用と管理が縮小するおそれ

2. 持続可能で豊かな生活の基盤として、自然が持つ多様な機能を活用
 自然環境の悪化により、生態系のもつ食料・水の供給などの生態系サービスを維持できないおそれ

3. 巨大災害等に対応するため、安全を優先的に考慮する国土利用へ転換
 東日本大震災等の経験から居住地や公共施設の立地等、国土利用面の安全の重要性を認識

2. 国土利用の基本方針

「適切な国土管理を実現する国土利用」、「自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」、「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針とし、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指す。

適切な国土管理を実現する国土利用

- 都市的土地利用
 - ・都市のコンパクト化に向けた居住、都市機能等の中心部や生活拠点等への誘導等
- 農林業的土地利用
 - ・農業の担い手への農地の集積・集約、荒廃農地の発生抑制
 - ・国土保全等に重要な役割を果たす森林の整備・保全
- 健全な水循環の維持又は回復等

自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用

- 自然環境の保全・再生・活用
 - ・優れた自然条件を有している地域等を核とした生態系ネットワークの形成
 - ・自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラ等の取組の推進による地域の魅力等の向上
- 地域の個性ある景観の保全・再生・創出等

安全・安心を実現する国土利用

- 安全を優先的に考慮する国土利用
 - ・地域の実情等を踏まえ災害リスクの高い地域の土地利用を段階的に制限
- 国土の安全性の総合的な向上
 - ・経済社会上重要な諸機能の適正な配置やバックアップの推進。交通・エネルギー・ライフライン等の多重性・代替性等

今後、人口減少、高齢化、財政制約等が進行する中で、このような取組を進めるには、
 ○ 複合的な施策の推進
 ・自然環境の再生と防災・減災を共に促進させる取組など複合的な効果をもたらす施策を積極的に推進
 ・国土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても国土の適切な管理を行う



↑ 遊水地として治水機能を確保すると共に、水質改善や生態系保全にも寄与(渡良瀬遊水地)

○ 国土の選択的な利用
 適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などについては、
 ・管理コストを低減させる工夫とともに、
 ・森林等新たな生産の場としての活用や過去に損なわれた自然環境を再生するなど新たな用途を見出すことで国土を荒廃させず、むしろ国民にとってプラスに働くような最適な国土利用を選択

4. 必要な措置の概要

- 土地利用基本計画を活用し、市町村の意向を十分踏まえた都道府県の土地利用の総合調整の積極的推進
- 所有者の所在の把握が難しい土地の増加の防止や円滑な利活用に向けた現場の対応を支援するための方策の検討
- 都市の低・未利用地や空き家等の有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制
- 災害リスクの高い地域の把握・公表や法に基づいた規制区域の指定の促進
- 地籍調査の計画的な実施。特に、南海トラフ地震等の想定地域や山村部での重点的実施
- 各種指標等を活用し、計画推進上の課題を把握。計画が目的を達するよう効果的な施策を講じる

3. 国土の利用区分ごとの規模の目標

	平成24年	平成37年	構成比 (%)	
	(万ha)	(万ha)	24年	37年
農地	455	440	12.0	11.6
森林	2,506	2,510	66.3	66.4
原野等	34	34	0.9	0.9
水面・河川・水路	134	135	3.5	3.6
道路	137	142	3.6	3.8
宅地	190	190	5.0	5.0
住宅地	116	116	3.1	3.1
工業用地	15	15	0.4	0.4
その他の宅地	59	59	1.6	1.6
その他	324	329	8.6	8.7
合計	3,780	3,780	100.0	100.0
(参考)				
人口集中地区(市街地)	127	121	-	-

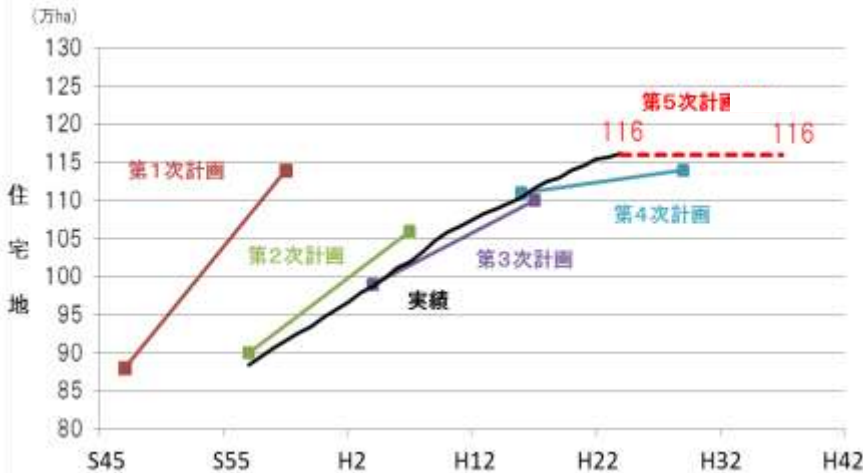
○住宅地の定義及び面積目標 住宅用地

住宅地の面積目標

単位:万ha

第四次計画	平成16年	平成29年
	111	114
第五次計画	平成24年	平成37年
	116	116

○住宅地面積(実績)の推移と、第4次計画までの目標値 及び第五次計画目標値

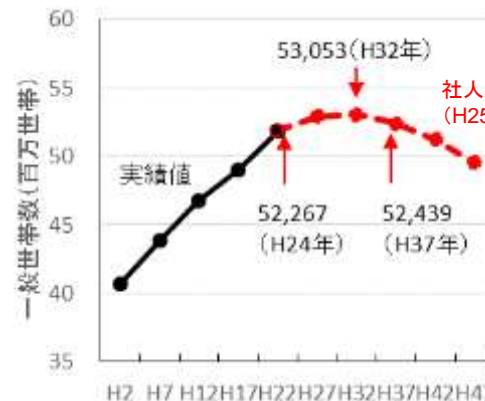


○第五次計画目標値の考え方

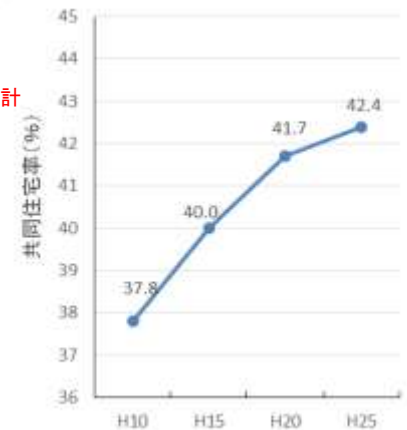
住宅地面積は、一貫して増加してきたが、近年、その伸びは鈍化している。住宅の戸数に大きな影響を与える総人口が2008年以降、減少に転じているほか、総世帯数も計画期間中の2020年にピークを迎えた後、減少に転じる。また、世帯あたり人員の減少から1住宅当たりの床面積も減少していくものと見込まれる。その他、マンション等の共同住宅の割合が増加することも見込まれる。

これらの動向に加え、コンパクトシティの推進により都市機能や居住を集約していくこと、また、空き家等の既存の住宅ストックを有効活用することなど施策面での努力により、平成37年の住宅地面積は平成24年と同程度の116万haとする。

(参考)世帯数の変化



(参考)共同住宅率の変化



出典:住宅・土地統計調査

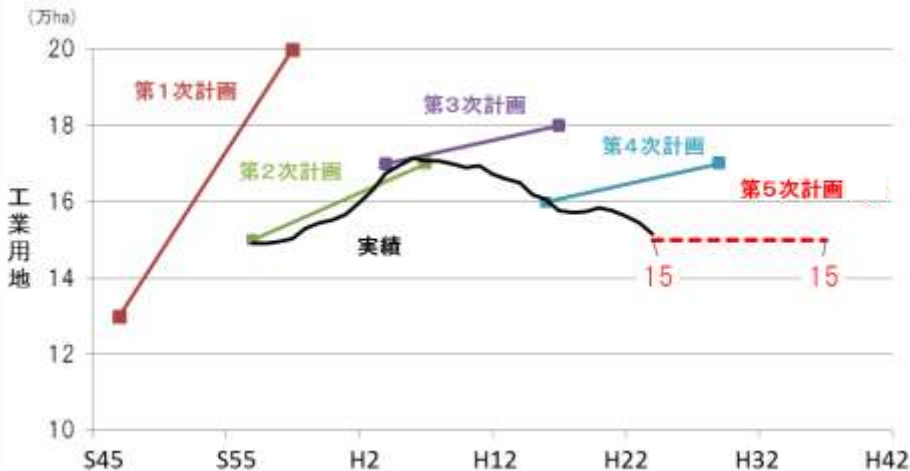
○工業用地の定義及び面積目標 従業員10人以上の事務所の敷地

工業用地の面積目標(案)

単位: 万ha

第四次計画	平成16年	平成29年
	16	17
第五次計画	平成24年	平成37年
	15	15

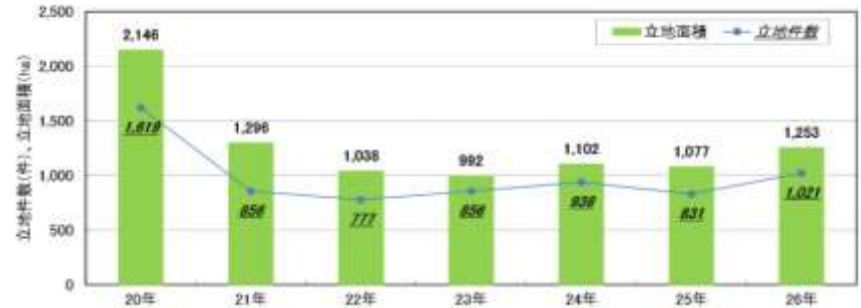
○工業用地面積(実績)の推移と、第4次計画までの目標値及び第五次計画目標値



○第五次計画目標値の考え方

工業用地面積については、近年、減少傾向にあるが、景気回復等に伴い事業所数や従業員数の減少に歯止めがかかっていることから、グローバル化に伴う工場の立地動向や道路整備等に伴う新たな事業所や物流拠点等の立地動向等を踏まえ、必要な用地を確保する。また、工場跡地の有効利用を促進する。このような取組により、平成37年の工業用地面積を平成24年と同程度の15万haとする。

(参考)工場立地件数及び工場立地面積の推移(電気業を除く)



出典：平成26年（1月期～12月期）工業立地動向調査（速報値）

(参考)事業所数及び従業員数



出典：工業統計調査 平成25年 確報 産業編

【図41】利用区分別の土地利用の推移と目標 —その他の宅地—

○その他の宅地の定義及び面積目標
商業業務用地や公官庁用地等

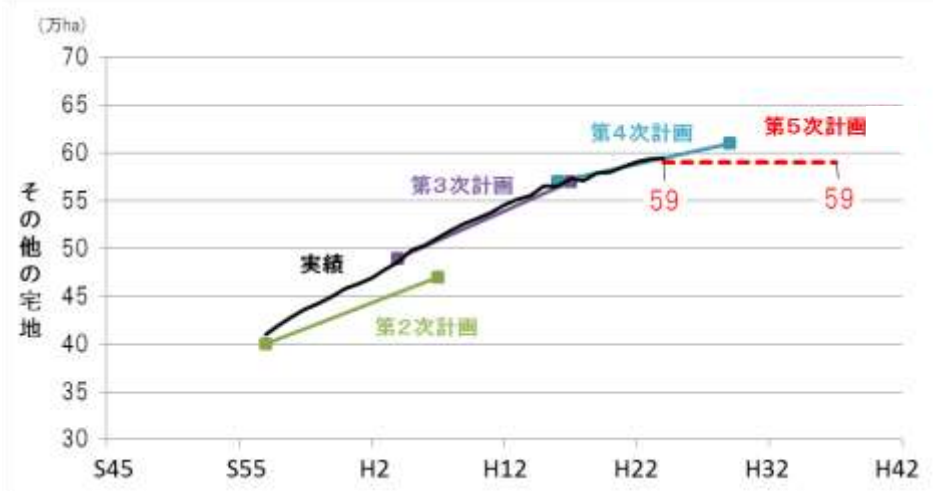
○第五次計画目標値の考え方

その他の宅地は、主として事務所や商業施設等の商業業務用地や公共施設などからなる。その他の宅地の面積は、これまで一貫して増加してきたが、人口減少下において都市の居住や機能を集約する必要があること、また、土地利用の効率化、高度化を図る方針であることから、本計画では、平成37年の面積を平成24年と同程度の59万haとする。

その他の宅地の面積目標 単位：万ha

第四次計画	平成16年	平成29年
	57	61
第五次計画	平成24年	平成37年
	59	59

○その他の宅地面積(実績)の推移と、第4次計画までの目標値及び第五次計画目標値



※第一次計画においては、「その他の宅地」が面積目標として設定されていなかった。

【図42】成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化(イメージ)

- 関係行政機関が共有する広域**ビジョン**に基づき、都道府県による**戦略**、市町村による**戦術**の**立案**等を促進することにより、民間からみた**計画実現の予見性・確実性の向上**が図られ、産業立地手続が円滑化
- 自治体による**方針づくり**、**適地のリストアップ**、**官民対話等の支援**や、**関係者による情報共有等の場づくり**を実施

広域地方計画等の上位計画への位置づけ



例)成田空港を拠点とした圏央道周辺地域において、圏央道や東京湾アクアラインを活用した新たな物流の軸を創出(首都圏広域地方計画)

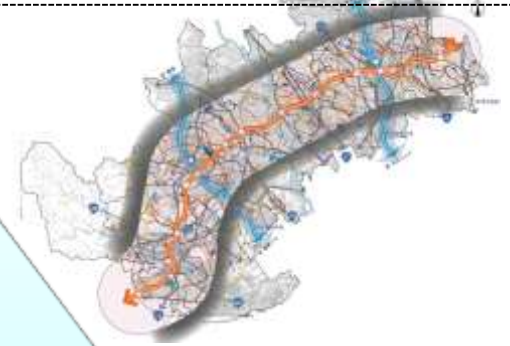
都道府県の**土地利用基本計画**、**総合計画**等への落とし込み

市町村の**総合計画**、**都市計画マスタープラン**等への落とし込み

国、都道府県、市町村での広域**ビジョン**の共有

⇒インフラを活用して
どのような地域づくりを目指すか
について、関係行政機関が共有

埼玉県土地利用基本計画(抜粋)
『圏央道の沿線地域においては、豊かな田園環境と調和した産業基盤づくりを推進し、多様な企業の集積を図り、地域の活性化を高めていきます』
⇒ 圏央道のICから概ね5kmの範囲については、産業基盤づくりを誘導・支援(田園都市づくりゾーン基本方針)



都道府県による産業集積に係る**戦略**の立案と市町村との共有

⇒ ビジョンに従い、**どの地域に産業基盤を集積させるかを明確化**し、関係市町村と共有
(土地利用基本計画等への記載)

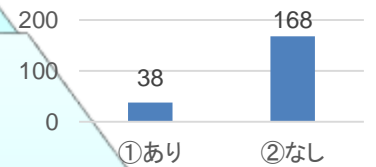
⇒ 市町村に対する**相談窓口の一元化**と**支援体制構築**

市町村における産業立地促進のための**戦術**の立案

⇒ 産業立地の**適地を事前リストアップ**、**産業立地相談窓口の明確化**等

⇒ 開発手法や適地選定の考え方の整理

IC周辺の開発可能性のある土地のリストアップの有無
(回答のあったIC数: 206)



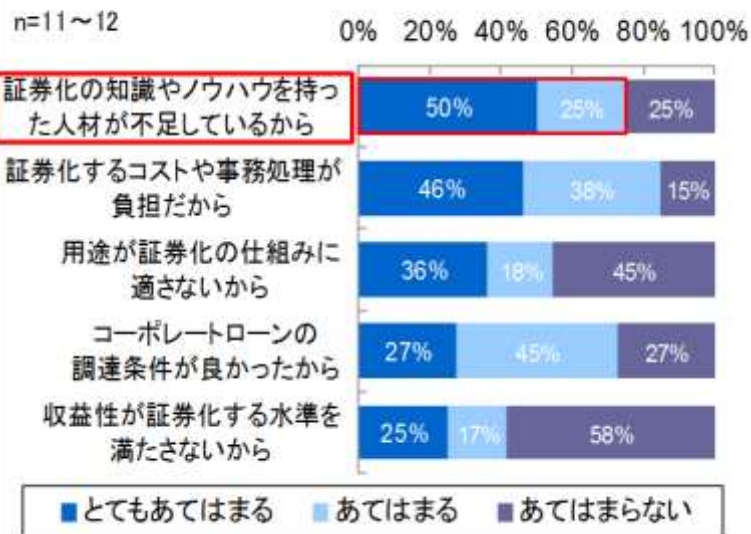
出典: 国土交通省調べ
対象: 平成25年度から29年度にかけて開設予定のインターチェンジ立地市町村

【図43】地方における不動産投資の現状

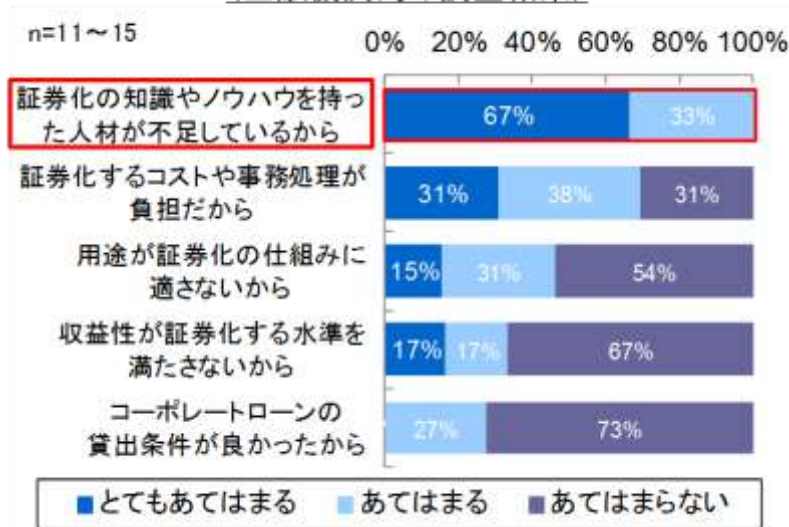
地元不動産業者、地域金融機関等に不動産証券化のノウハウを持った人材が不足しているため、改修や再開発により活用が可能な物件があっても、リスクマネーを活用したファイナンスができない。

ノウハウを持った人材不足

不動産ファンドビジネスを行わない理由
(不動産業者向け調査結果)

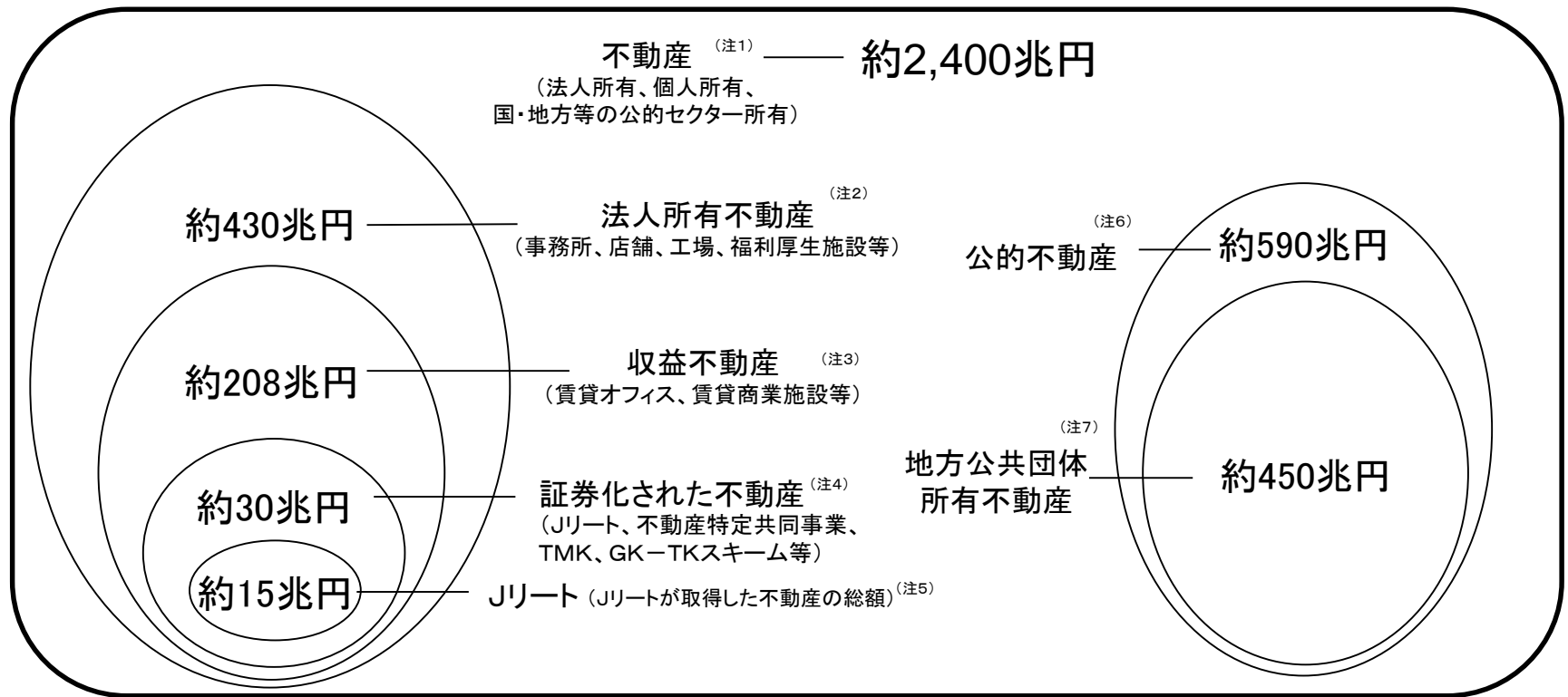


不動産ファンドビジネスへの投融資を行わない理由
(金融機関向け調査結果)



【出典】国土交通省「平成24年不動産投資市場の活性化に関するアンケート結果」

【図44】我が国の不動産資産



(注1)内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額

(注2)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成25年1月1日時点)

(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2012 update" (円換算)

(注4)国土交通省 平成26年度 不動産証券化の実態調査

(注5)平成28年4月末時点の運用資産総額 【出典: ARES J-REIT REPORT Vol.64】

(注6)内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)

(注7)内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※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25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

平成26年度に開催された「不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあり方に関する検討会において、不動産証券化手法等による公的不動産の活用事例の把握や各事例における課題の整理、今後の公的不動産の活用の具体的方策について検討した結果を取りまとめたもの。

【平成27年5月公表】

内容

公的不動産(PRE)の活用事例を100事例掲載

公的不動産を有効活用した事例を様々な観点から抽出し、合計100事例を収集。そのうち、証券化事例は24件。

事例を様々な観点から分類

収集した100事例を、不動産証券化手法の活用の有無、PRE活用の効果、立地、不動産の所有者、建物の用途で分類して整理。



出典:国土交通省公表資料



出典:三井不動産公表資料

PRE活用の重要性

地方公共団体には次のような観点からPREの活用が求められている。

- ✓ 財政の悪化に伴う健全化
- ✓ 老朽化した公共施設の集約・再編
- ✓ 地域活性化やまちづくりのための資産の有効活用等

現状（課題）

PRE活用に向けては次のような課題が指摘されている。

- ✓ 地方公共団体における民間活用の経験やノウハウ等の不足
- ✓ 職員の資産管理意識の向上

等

地方公共団体職員向けのわかりやすい実務的な手引書を作成

「基礎編」と「実践編」に分け、検討段階に応じて実務の参考となるようわかりやすく作成

特徴

効果・メリットを簡潔に整理

- ✓ 民間事業者が不動産証券化等を導入することを許容する場合の効果や地方公共団体におけるメリット等を整理

実務に沿って必要な対応を解説

- ✓ 事業化のプロセスに沿った対応のポイントについて、実務イメージに沿ってわかりやすく解説

実務上の留意点を明示

- ✓ 事業の継続性確保や望ましくない第三者への譲渡への対応など、行政が留意すべき事項を明示

先行事例を踏まえた解説

- ✓ PRE等の先行事例や契約例を紹介し、実務上、使い勝手の良い契約条件等を解説

- 民間活用を求める全国の地方公共団体のPRE情報を一元的に提供し、地方公共団体と民間事業者のマッチングを促進。掲載情報は参加団体の増加等に伴い随時拡大・更新。※引き続き参加団体を募集中。
- 併せて、相談窓口を設置し、地方公共団体のPREの民間活用を積極的にサポート。

内容

- 地方公共団体のPRE情報を一元的に提供

売却・貸付け情報

全国の地方公共団体ごとにPREの売却や貸付け案件の情報を一括で見ることが可能

総合評価一般競争入札／公募型プロポーザル情報

地方公共団体が公募している低未利用公有地の再生・活用プロジェクト等に関する情報を一括で見ることが可能

民間提案募集情報

民間発意のPREの活用アイデア等を受け付けている地方公共団体の情報を一括で見ることが可能

掲載情報は随時募集中

- 地方公共団体からのPRE活用に係る相談に対応

相談窓口

PRE活用を進めたい地方公共団体を実務的に支援
相談受付メールアドレス hqt-pre-toiwase@ml.mlit.go.jp

- PRE活用をサポートする情報を提供

PRE活用の実務的な手引き等のPRE関連情報

関係府省等がとりまとめたPREに関連する参考書、関連施策等を掲載
例：公的不動産(PRE)の活用事例集、公的不動産(PRE)の民間活用の手引き等

サイトへのアクセス方法

①

検索:

②



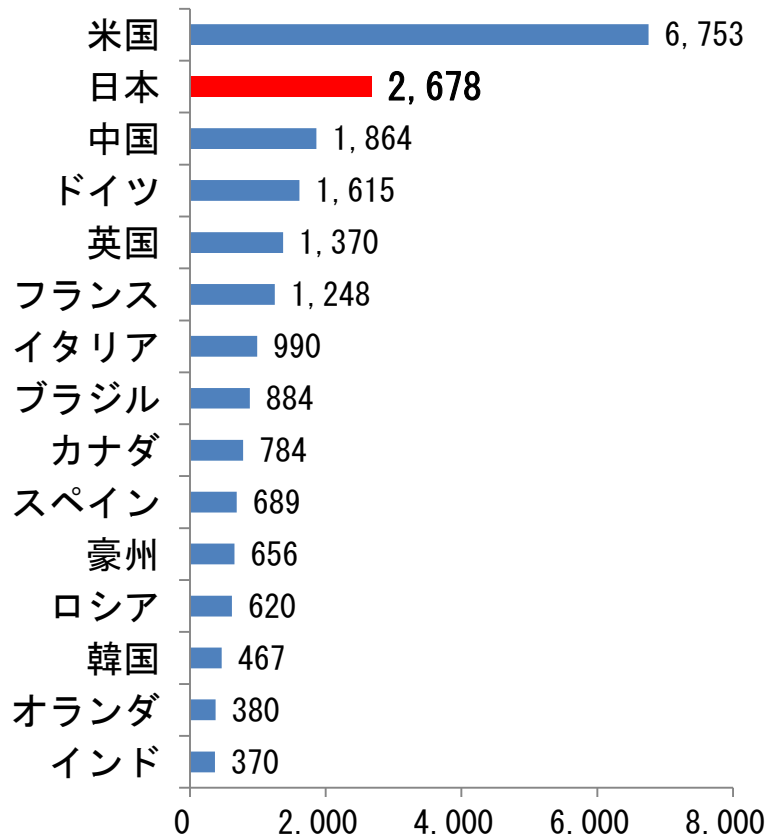
③

「公的不動産(PRE)ポータルサイト」タブをクリック

【図48】世界の不動産市場

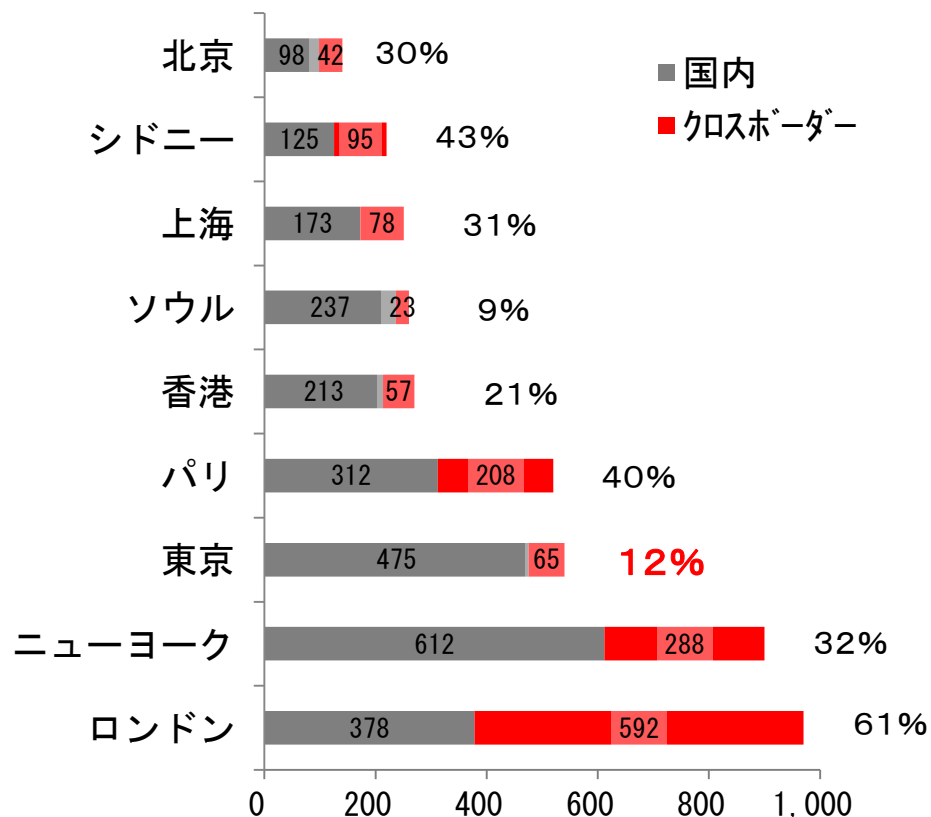
- 世界の商業用不動産市場規模において、日本は世界全体の約10%を占める。
- 世界主要都市のクロスボーダー取引比率において、東京は各国より低い。

不動産市場規模ランキング
(2012年、単位:10億ドル)



(参照)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS

世界主要都市のクロスボーダー取引
(2011年第2四半期～2014年第2四半期、単位:億ドル)



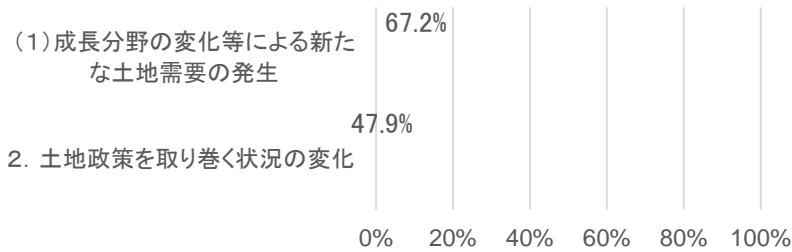
(参照)Jones Lang Lasalle

【図49】外国人との売買・賃貸取引に関するアンケート結果

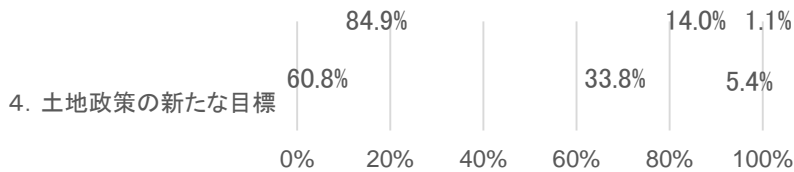
調査対象：不動産協会、不動産流通経営協会の全加盟企業、全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）の加盟企業（外国人取引に携わる企業を全宅連が推薦）にアンケートを送付し、調査を実施。

回答数：不動産協会会員企業29社（回答率18.9%）、不動産流通経営協会85社（回答率30.1%）、全国宅地建物取引業協会連合会5社

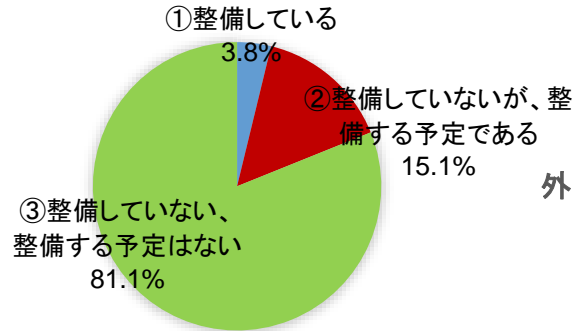
平成25年度以降の外国人客との取引実績
(N=119)



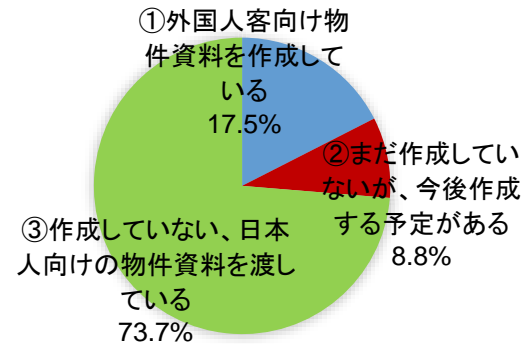
10年前と比較した外国人客との取引の増減
(売買 N=93, 賃貸 N=74)



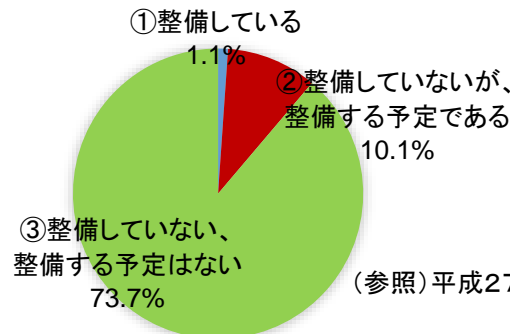
外国人対応マニュアルの整備<売買>
(N=106)



外国人向けの物件資料の作成
(N=114)



外国人対応マニュアルの整備<賃貸>
(N=89)



(参照)平成27年度 不動産市場の国際化への対応調査業務アンケート調査(H27.10~H27.11)

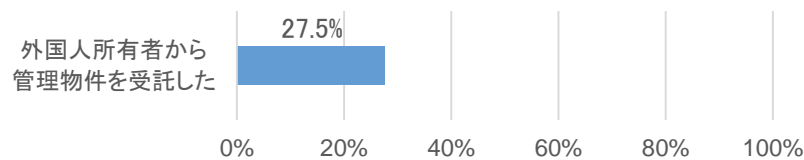
本アンケートにおける留意点

- ・調査に協力した業界団体の会員企業に対して実施したものであり、全数調査ではない
- ・非居住外国人との取引のみでなく、日本に居住する外国人との取引も調査対象に含む

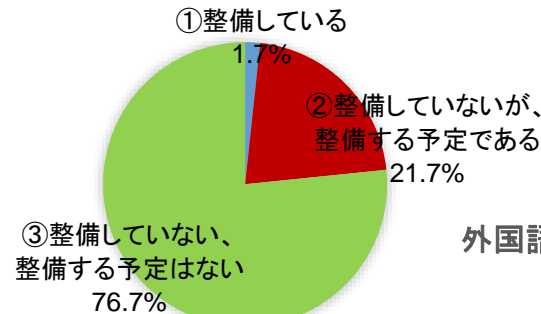
【図50】賃貸住宅管理業務における外国人対応に関するアンケート結果

調査対象：日本賃貸住宅管理協会の加盟企業にアンケートを送付し、調査を実施。
 回答数：日本賃貸住宅管理協会会員企業120社（回答率：10.1%）

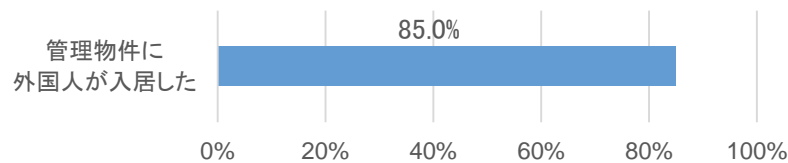
平成25年度以降、外国人所有者からの管理受託の有無 (N=120)



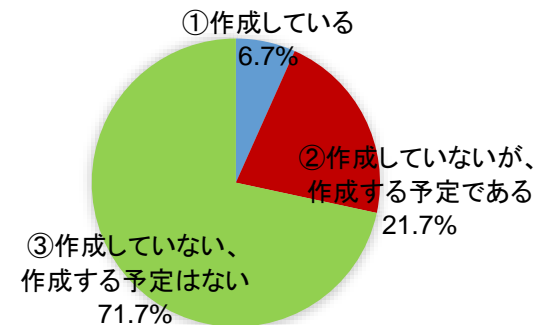
外国人対応マニュアルの整備 (外国人所有者向け) (N=120)



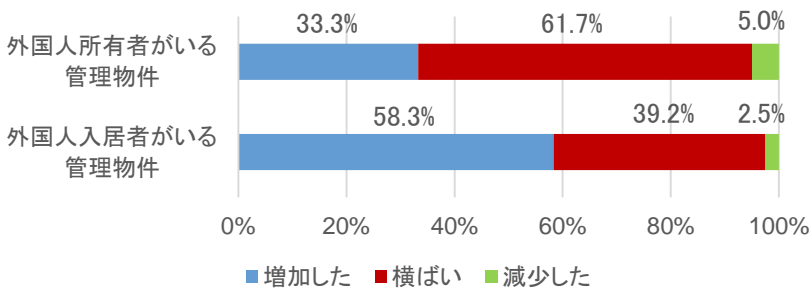
平成25年度以降、外国人が新たに入居した管理物件の有無 (N=120)



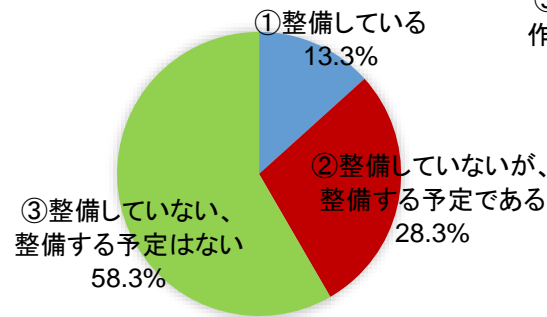
外国語による管理規約等の書類の作成 (N=120)



10年前と比較した管理物件の増減 (N=120)



外国人対応マニュアルの整備 (外国人入居者向け) (N=120)



本アンケートにおける留意点

- ・調査に協力した業界団体の会員企業に対して実施したものであり、全数調査ではない
- ・非居住外国人との取引のみでなく、日本に居住する外国人との取引も調査対象に含む

(参照)平成27年度 不動産市場の国際化への対応調査業務アンケート調査(H27.10~H27.11)

【図51】不動産の寄付を受けることについての国の考え方

- ・国が国以外の方から土地等の寄附を受けることは、強制、行政措置の公正への疑惑等の弊害を伴うことがあるため、閣議決定(昭和23年1月30日)によって原則として抑制している。
- ・しかし、前述の制限に反しないような寄附の申出があった場合、土地、建物については、国有財産法第14条及び同法施行令第9条の規定により、各省各庁が国の行政目的に供するために取得しようとする場合は、財務大臣と協議の上、取得手続をすることとなる。
- ・行政目的で使用する予定のない土地等の寄附を受けることには合理性がなく、これを受け入れることはできないと思われる。

【参照】財務省HP

参考

国有財産法

第14条 次に掲げる場合においては、当該国有財産を所管する各省各庁の長は、財務大臣に協議しなければならない。ただし、前条の規定により国会の議決を経なければならない場合又は政令で定める場合に該当するときは、この限りでない。

一 行政財産とする目的で土地又は建物を取得しようとするとき

国有財産法施行令

第9条 各省各庁の長は、法第十四条第一号の規定により財務大臣に協議しようとするときは、次に掲げる事項を記載した協議書に必要な図面その他の関係書類及び、寄附又は交換の場合においては、願書又は承諾書を添付して、財務大臣に送付しなければならない。

【図52】土地の寄付を受入れることについての地方自治体の考え方

○市町村は、公的利用が見込めない場合のほか、権利関係に問題のある土地や維持管理が負担となる場合については土地の寄付を受け取らない傾向がある。

「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」(東京財団)より引用

○土地の寄付を受け取る場合

- ・公的利用が見込める場合
(365自治体中343自治体、94%)

※ほかに、「自治体がすでに所有する土地の隣接地であり、取得することで有利になる場合」、「更地で、除雪などで活用できる場合」、「文化的価値又は公共性があると判断された物件」といった回答も。

○土地の寄付を受け取らない場合

- ・公的利用が見込めない場合(266自治体、63%)
- ・個人の都合による場合(39自治体、9%)
- ・権利関係に問題がある場合(37自治体、9%)
- ・維持管理が負担となる場合(34自治体、8%)
- ・原則として寄付を受け取らない(50自治体、12%)

図 土地の寄付の申し出を受けた市町村及び寄付を受けた市町村の件数別の数と割合(年間)

件数	0件	1～5件	6～10件	11～20件	21件～
寄付の申し出を受けた市町村の件数別の数と割合	38 8%	304 61%	86 17%	42 8%	25 5%
実際に寄付を受けた市町村の数と件数別の数と割合	220 56%	125 34%	27 7%	14 4%	-

年間1～5件の申し出を受ける市町村が最も多く、全く受け取らない市町村が最も多い

【図53】自治体が不動産の寄付を受け付けている事例①

老朽危険空き家対策事業(長崎市)

【概要】

老朽危険空き家について、地域の防災、防犯などのために、下記の条件にすべて当てはまるものの解体を行い、公共空間を確保

条件

- 1.対象区域内にあるもの
- 2.所有者から土地と建物を長崎市へ寄附又は無償譲渡されること
- 3.解体後の土地の日常の維持管理を、地元の住民がおこなうこと
- 4.木造建築物又は軽量鉄骨造建築物であること
- 5.土地と建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと
- 6.急傾斜地、土砂流出危険区域等で維持管理に支障がなく、寄附等後に災害防止等の措置が必要でないこと
- 7.土地と建物の所有者が市税を完納していること

手順

- ①申込者(所有者または相続人)⇒②まちづくり推進室受付⇒③現地調査⇒④地元意向調査⇒⑤申込者申請書提出⇒⑥判定⇒⑦申込者へ通知⇒⑧解体⇒⑨整地⇒⑩地元利用・管理

実施例

【実施前】



【実施後】



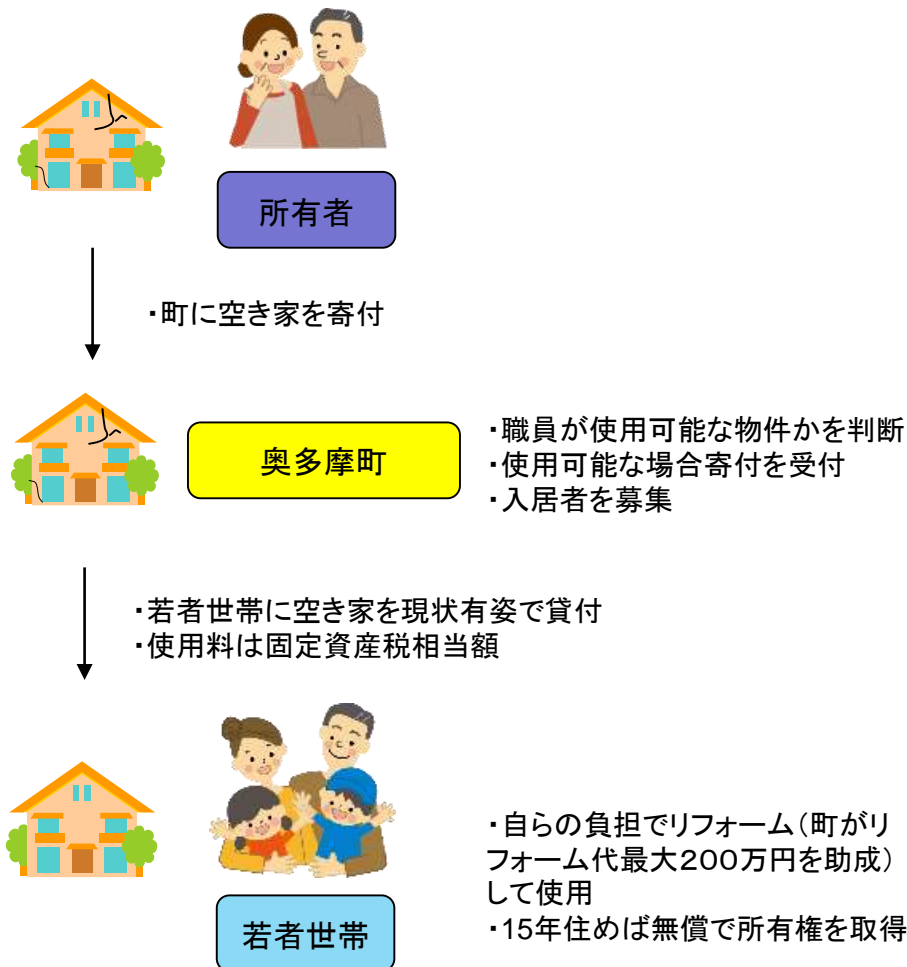
【図54】自治体が不動産の寄付を受け付けている事例②

いなか暮らし支援住宅(奥多摩町)

【概要】

- ・所有者から町が空き家の寄付を受けて若者世帯に入居してもらう、空き家を利用した定住促進・人口増に向けた施策
- ・若者世帯は固定資産税相当額で使用でき、15年住めば町から無償で所有権が譲渡される

<事業のイメージ>



<いなか暮らし支援住宅>



【取り組み状況等】

- ・平成26年度より開始しこれまでの実績は2件
- ・対象者は40歳以下の夫婦または50歳以下で子供がいる世帯
- ・1件目は仮申込72名、本申込24名があった
- ・町内に空き家は444軒。うち32件が寄付の意向あり
- ・奥多摩町は民間の宅建業者がおらず、第3セクターの奥多摩総合開発株式会社が協力している

【図55】空き家の寄付等の促進と新たな流通活用スキームの構築(イメージ)



【図56】クラウドファンディングの概要

- クラウドファンディングではSNS等による情報発信を通じて、プロジェクトの運営者や事業の進捗状況を把握しやすい。
- プロジェクトの「顔が見える」ことにより、利益よりも事業を応援したいという「志ある資金」を活用することが可能。

クラウドファンディングのイメージ

インターネット上で事業のアイデアやプロジェクトを紹介し、それに共感し、賛同する人から広く資金を集める

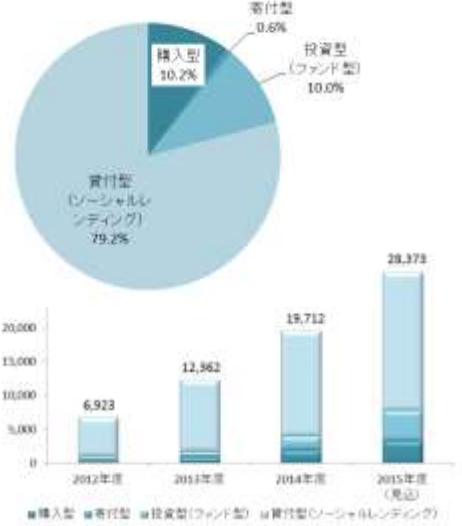


都市計画協会「クラウドファンディングを活用したまちづくり入門」より

クラウドファンディングの種類・市場規模と投資家の動機

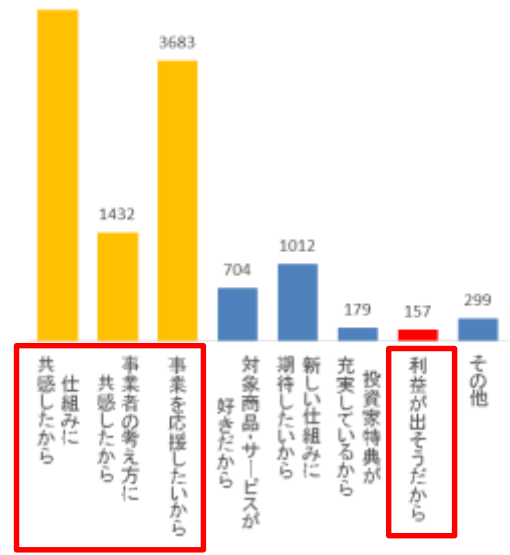
種類	概要
寄付型	寄付のみでリターンはない。条件によっては寄付税制を受けることが可能
購入型	事業で開発・製造した商品やサービスを提供。特定商品取引法や景表法など消費者関係法の規制対象
投資型	事業から得られる金銭を配当。金商法の対象となるほか、不動産の売買・賃貸を行う場合不特法の対象となる。
貸付型	調達した資金を貸付け、返済時の元本と利子を配当。貸金業法の対象。

＜類型ごとの市場規模＞



データ: 矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2015」

＜事業参加者の投資動機＞



データ: ミュージックセキュリティーズ資料

【図57】隣地取引の効果と課題

○隣接地を一体的に利用することにより、実現可能な容積率の増加や敷地外への避難環境改善といった敷地条件の改善、防災性の向上といった敷地外を含めた環境改善を図ることができるが、隣接地売買には需給のミスマッチが存在

首都圏近郊の狭小宅地の現状の例

- ・都心から50キロ圏内で、駅チカと立地条件に恵まれているが老朽化した建物が目立つ。
- ・狭小住宅が建ち並び、建替も困難な状況。

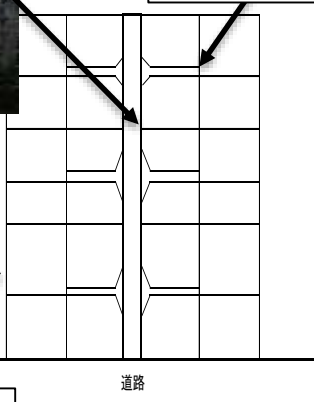


道路は建築基準法第43条第1項に基づく「ただし書き許可空地」。複数の個人が所有し、所有関係は混乱

間口2m未満の敷地を4件が通路として活用

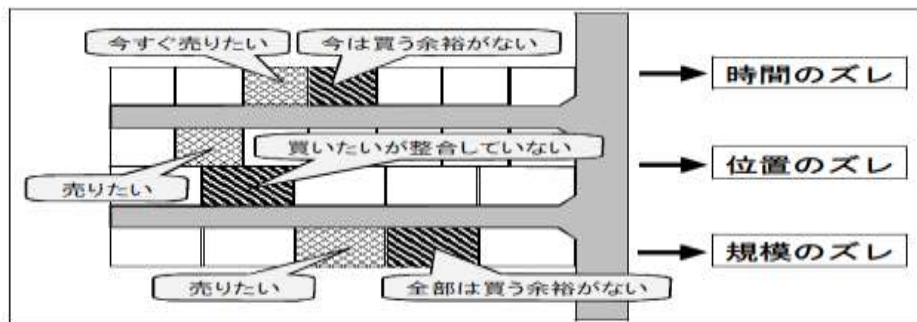


行き止まり路幅は4m未満



敷地面積は10坪程度

隣接地売買における敷地の需要と供給のミスマッチ



資料：国土交通技術政策総合研究所
「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」

埼玉県毛呂山町での取り組み事例

- ・私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地では、敷地の区画が狭小(60~80㎡)のため、住宅地で空き地・空き家が生じた場合には、地元不動産業者が先ず隣地の居住者等に働きかけ。
- ・隣地取得による敷地の拡大が多数みられる。



隣地を取得した例

【図58】ランド・バンク事業(NPO法人つるおかランド・バンク) 国土交通省

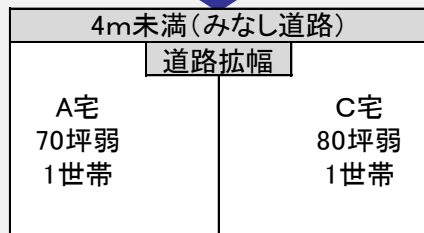
○山形県鶴岡市のNPO法人つるおかランド・バンクは、不動産に関する様々な団体等から構成されており、平成23年からの社会実験を経て、25年1月からランド・バンク事業を実施(これまで5件実績)

○ランド・バンク事業は、所有者の寄付等の意向を踏まえ、跡地を隣家や第三者に低額で売却するとともに道路用地を整備することで、空き家だけでなく狭少な宅地・狭あい道路の解消を図るもの

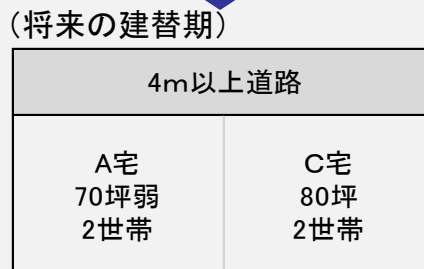
ランド・バンク事業のイメージ



①NPOがB宅の空き家解体と再編をコーディネート



②B宅が隣接するA・C宅に土地を低価格で売却(解体費等に充当)
→旧B宅の前面道路の拡幅(狭隘道路一部解消)



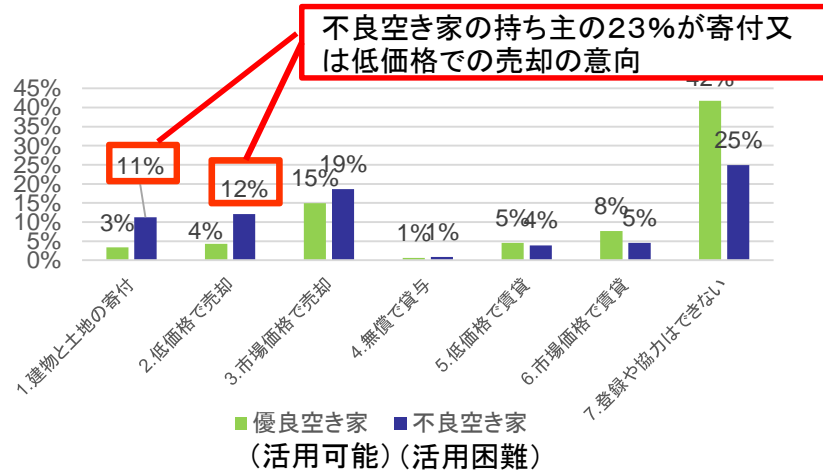
③A・C宅の建替え(二世帯住居も可能に)
→前面道路の拡幅(狭隘道路解消)

鶴岡市資料より作成

特定非営利活動法人つるおかランド・バンク

- ・宅地建物取引業協会(仲介・取引)
- ・建設業協会(建築・解体)
- ・建築士会(設計・インスペクション)
- ・司法書士(登記)・行政書士会(相続)
- ・地元金融機関(金融)等

図 ランドバンク事業への協力意向



出典:平成23年度鶴岡市空き家所有者等アンケート調査

【図59】隣地取引の概況

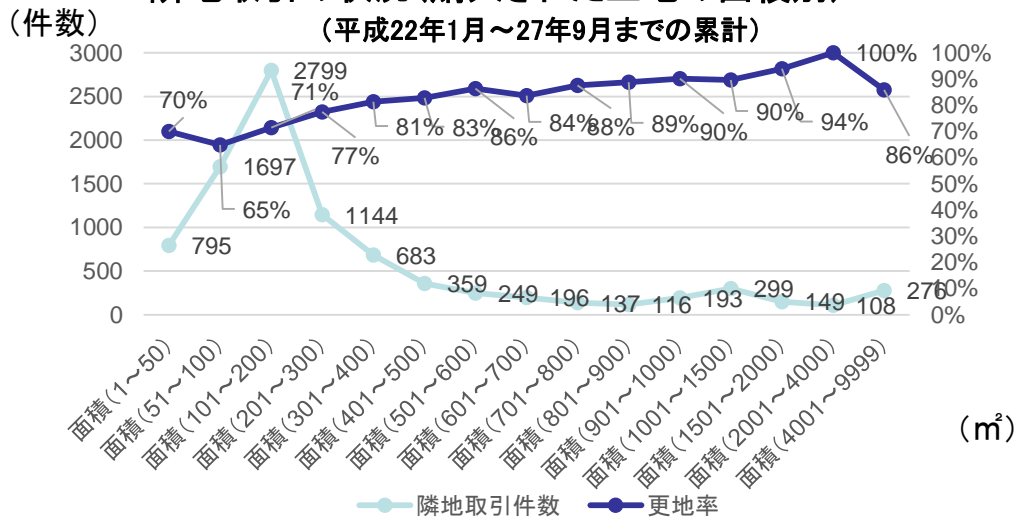
- 隣地取引は、個人間の取引の比率が高く、101～200㎡、次いで50～100㎡の隣地を購入するものが多い。
- 都道府県別に見ると、山形県や和歌山県では不動産取引に占める隣地取引の比率が高く、東京都や大阪府等で隣地取引件数が多い。
- 隣地取引のうち、約8割は建物が無い状態で取引されている。

隣地取引の取引主体

(平成22年1月～27年9月までの累計)

	個人	民間法人	地方公共団体	国等
買主	72%	27%	1%	0%
売り主	75%	22%	2%	1%

隣地取引の状況(購入された土地の面積別)

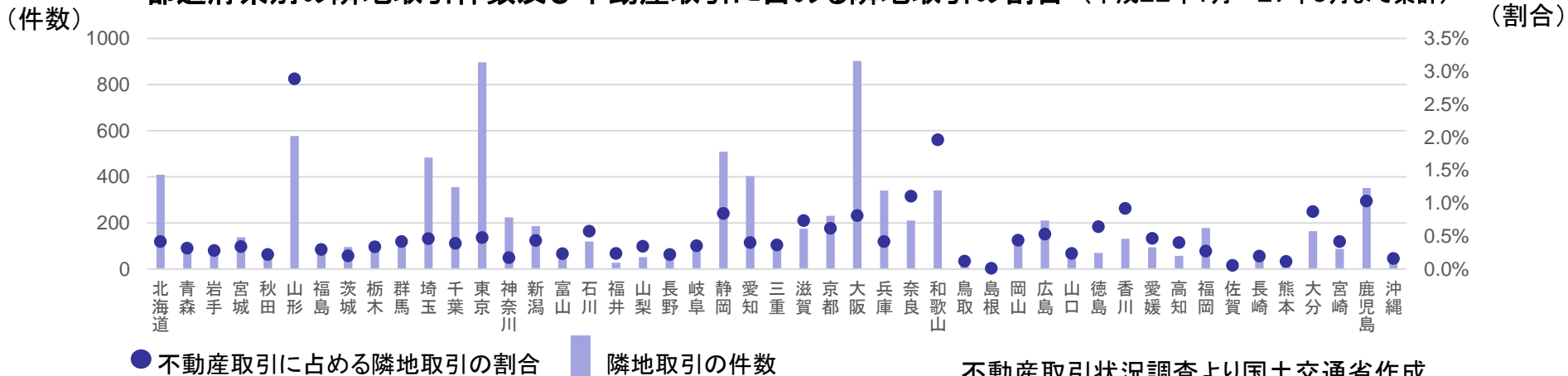


隣地取引の状況(購入された土地における建物の有無)

(平成22年1月～27年9月までの累計)

建物付き	建物無し
25%	75%

都道府県別の隣地取引件数及び不動産取引に占める隣地取引の割合



【図60】まちなか防災空地の例

神戸市は、密集市街地における火災時の延焼を防止するため、老朽木造建物を除却し、その跡地を災害時の地域の防災活動の場として活用するまちなか防災空地の整備を実施(兵庫県神戸市)

まちなか防災空地の事例
(兵庫北部地区)



出典:神戸市HP

【図61】都市農業振興基本計画の概要

○都市農地の位置づけを、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全

現状

- 政策
- ・市街化区域内の農地は「宅地化すべきもの」として位置付け
 - ・ただし、生産緑地は、緑地機能のほか、将来の公共施設用地としても評価して保全
 - ・主要な農業振興施策の対象外
- 税制
- ・市街化区域内の農地の固定資産税は、宅地並評価・宅地並課税を基本
 - ・ただし、生産緑地は農地評価・農地課税(30年間の農地管理義務と開発規制)
 - ・生産緑地は終身営農を条件に相続税の納税猶予(貸借は原則不可)

状況の変化

- 食の安全への意識の高まり
 - ・地元産の「顔の見える」新鮮な農産物への評価
 - ・自ら作物を作りたいというニーズ
 - 都市住民のライフスタイルの変化や農業へ関心を持つリタイア層の増加
 - 学校教育や農業体験を通じた農業に対する理解と地域コミュニティ意識の高まり
 - 人口減少に伴う宅地需要の沈静化等による農地転用の必要性の低下
 - 東日本大震災を契機とした防災意識の向上による避難場所等としての農地の役割への期待
 - 都市環境の改善や緑のやすらぎ、景観形成に果たす役割への期待
- ↓
- 都市農業振興基本法の制定(H27.4)

【基本法の政策課題】

都市農業の多様な機能の発揮



- ・農産物を供給する機能
- ・防災の機能
- ・良好な景観の形成の機能
- ・国土・環境の保全の機能
- ・農作業体験・交流の場の機能
- ・農業に対する理解醸成の機能

農業政策上の再評価

- ・都市農業の農家戸数、販売金額は全国の1割弱を占め、**食料自給率の一翼を担う**
- ・都市農業は都市住民の多様なニーズに応え、地産地消、体験農園、農福連携等の**施策のモデルを数多く輩出**
- ・我が国の農業を巡る国際環境が厳しくなる中、**農業や農業政策に対する国民的理解を醸成する身近なPR拠点としての役割**

都市政策上の再評価

- ・「集約型都市構造化」と「都市と緑・農の共生」を目指す上で**都市農地を貴重な緑地として明確に位置付け**
- ・都市農業を**都市の重要な産業**として位置付け
- ・農地が民有の緑地として適切に管理されることが**持続可能な都市経営のために重要**

都市農業振興に関する新たな施策の方向性

担い手の確保

- ・都市農業の安定的な継続のため、多様な担い手の確保が重要
- ・営農の意欲を有する者(新規就農者を含む)
- ・都市農業者と連携する食品関連事業者
- ・都市住民のニーズを捉えたビジネスを展開できる企業等

土地の確保

- ・都市農地の位置付けを、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全
- ・コンパクトシティに向けた取組との連携も検討
- ・都市農地保全のマスタープランの充実等土地利用計画制度の在り方を検討

農業施策の本格展開

保全すべきとされた都市農地に対し、本格的な農業振興施策が講じられるよう方針を転換



露地栽培による障害者雇用農園(茨城県つくば市)

ポイント(留意点)

- 施策の対象区域
- ・市街化区域のほか、緑辺の市街化調整区域を含む
 - ・地方公共団体が地域の実情に応じた具体のエリアで施策を実施
- 新たな都市農業振興と土地利用計画の制度
- ・担い手に対する支援とその事業計画等を評価するための公的関与の仕組み
 - ・農地の貸借等を促進するための制度的措置と遊休農地対策
 - ・地方都市におけるコンパクトシティ施策との連携
- 税制上の措置
- ・現行の税制上の措置が果たしている役割を評価した上で、以下の課題について課税の公平性等に配慮しつつ、政策的意義や土地利用規制を踏まえた税制措置を検討
 - ▶保全すべき農地の資産価値や農業収入に見合った保有コストの低減
 - ▶生産緑地等を貸借する場合における相続税の納税猶予の適用


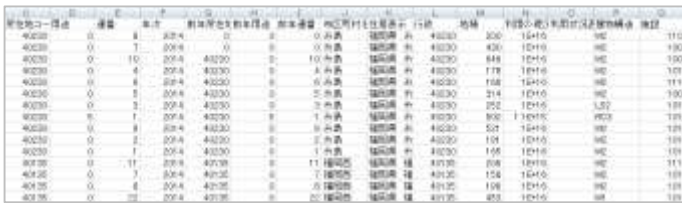
【講ずべき施策】(特徴的なものを中心に記載)

- 農産物を供給する機能の向上並びに担い手の育成及び確保
 - ・福祉や教育等に携わる民間企業による都市農業の振興への関与の推進
 - ・都市住民と共生する農業経営(農業飛越等対策)への支援策の検討
- 防災、良好な景観の形成並びに国土及び環境の保全等の機能の発揮
 - ・関係団体との協定の締結や地域防災計画への位置付けなど防災協力農地の取組の普及の推進
 - ・屋敷林等について、緑地保全制度の活用促進、地域住民による農業景観の保全活動の展開
- 的確な土地利用に関する計画の策定等
 - ・将来にわたって保全すべき相当規模の農地については、市街化調整区域への編入(逆線引き)の検討
 - ・都市計画の市町村マスタープランや緑の基本計画に「都市農地の保全」を位置付け
 - ・生産緑地について、指定対象とならない500㎡未満の農地や「道連れ解除」への対応
 - ・新たな制度の下で、一定期間にわたる営農計画を地方公共団体が評価する仕組みと必要な土地利用規制の検討
- 税制上の措置
 - ・新たな制度の構築に併せて、課税の公平性の観点等も踏まえ、以下の点について検討
 - ・市街化区域内農地(生産緑地を除く)の保有に係る税負担の在り方
 - ・貸借される生産緑地等に係る相続税納税猶予の在り方
- 農産物の地元での消費の促進
 - ・直売所等で取り扱う農産物等についての効率的な物流体制の構築の推進
 - ・学校給食における地元産農産物の利用のため、生産者と関係者の連携を強化
- 農作業を体験することができる環境の整備等
 - ・市民農園等の推進に向け、広報活動や体験プログラムの作成等に知見を有する専門家の派遣
 - ・都市住民が農業を学ぶ拠点としての都市公園の新たな位置付けを検討
 - ・福祉事業者等が農業参入時に必要となる技術・知識の習得等を支援
- 学校教育における農作業の体験の機会の充実等
 - ・都市農業者等の学校への派遣の拡大と、統一的な教材の整備等を推進
- 国民的理解と関心の増進
 - ・食と農に関する様々な展示を行うイベントの仕組みの検討

【図63】地価公示に係る鑑定評価情報の提供状況

- 地価公示における正常な価格の判定に当たり不動産鑑定士に求めている鑑定評価の情報のうち、還元利回りや賃料等投資判断に有益な物件の収益性に関する情報等について、今後できるだけ早い時期に公開するとともに、地図情報との重ね合わせによる価格分析などの二次活用がしやすいデータ形式で民間に提供する必要

地価公示に係る鑑定評価の提供状況

	提供内容	提供形式
対応済	<p>鑑定評価額及び評価概要</p> <p>項目例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公示地点の1㎡あたりの価格 ・ 地積 ・ 形状 ・ 周辺の土地利用の現状 ・ 前面道路の状況 ・ 主要な交通施設の接近状況 <p>等</p>	<p>PDF形式での提供</p> 
未対応	<p>鑑定評価額を決定する際に参考とされる情報</p> <p>(試算価格の算定内訳)</p> <p>項目例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益価格の算定に係る内訳 (総収益、還元利回り 等) ・ 開発法による価格算定内訳 (投下資本収益率 等) 	<p>CSV形式での提供</p> <p>様々なソフトに取り込み可能で、容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式。</p> 

【図64】不動産価格指数(商業用不動産)の試験運用開始

- ・不動産価格指数とは、全国・地域別、住宅・商業用別に、不動産の市場価格の動向を適時・的確に表すもの。
- ・リーマンショックを受け、IMF等がG20諸国に対し、不動産価格の動向について報告を要請。IMF等が作成した国際指針に基づき、我が国では2012年8月に不動産価格指数(住宅)を試験運用、2015年3月に本格運用。
- ・不動産価格指数(商業用不動産)については、「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の整備に関する研究会」(座長:シンガポール国立大学教授 清水千弘)において、日本銀行、金融庁等と連携し、3年超にわたる検討を経て、2016年3月に、「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始。



- 不動産価格の動向を適時・的確に把握し、**金融・マクロ経済政策へ活用**
- 不動産市場の透明性向上に寄与**するとともに、不動産投資の参考指標となり、国内外からの投資を呼び込むことで、**不動産市場の安定的な成長につながる**

不動産価格指数(商業用不動産)概要

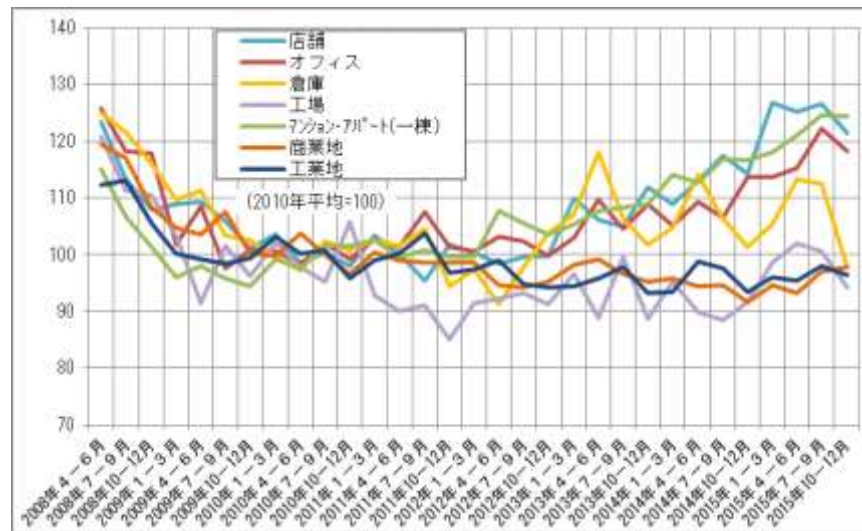
対象用途	<ul style="list-style-type: none"> ・商業用不動産総合 <ul style="list-style-type: none"> ・建物付土地総合 <ul style="list-style-type: none"> ・店舗 ・オフィス ・倉庫 ・工場 ・マンション・アパート(一棟) ・土地総合 <ul style="list-style-type: none"> ・商業地 ・工業地
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> ・全国 ・都市圏別(三大都市圏、三大都市圏以外の地域、南関東圏) ・都道府県別(東京都、愛知県、大阪府)
算出期間	・2008年4月より(都道府県別指数は1984年4月より)
算出頻度	<ul style="list-style-type: none"> ・全国、都市圏別: 四半期毎 ・都道府県別: 年次
利用する情報	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産購入者を対象としたアンケート調査(全数調査) ・J-REIT適時開示情報のうち不動産信託受益権取引の情報
取引月から公表までの期間	・約3ヶ月(公表後3ヶ月間は改訂を行う)

不動産価格指数(商業用不動産)

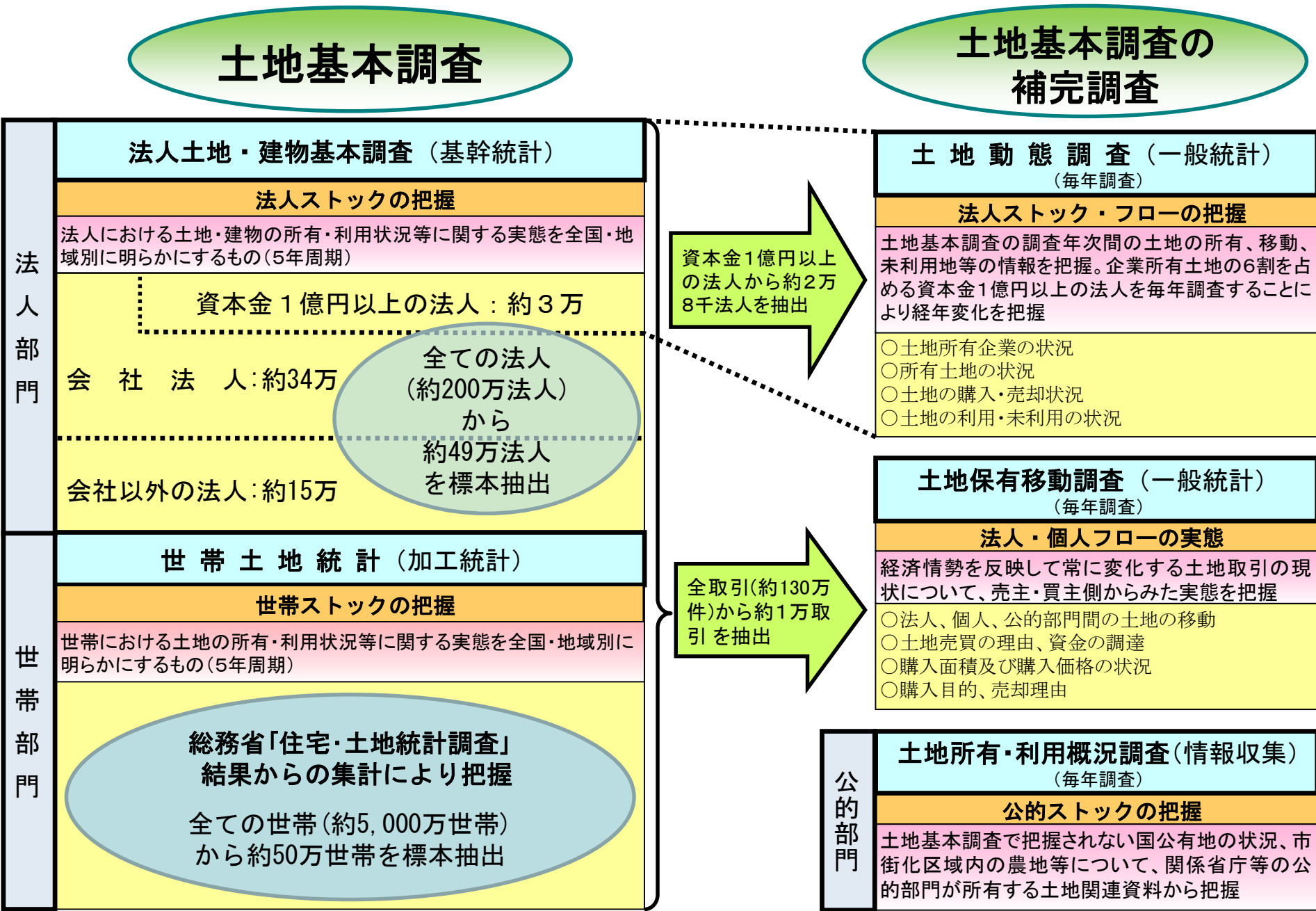
平成27年10月～12月分

【不動産価格指数(商業用不動産・用途別)全国】

(2010年平均=100)



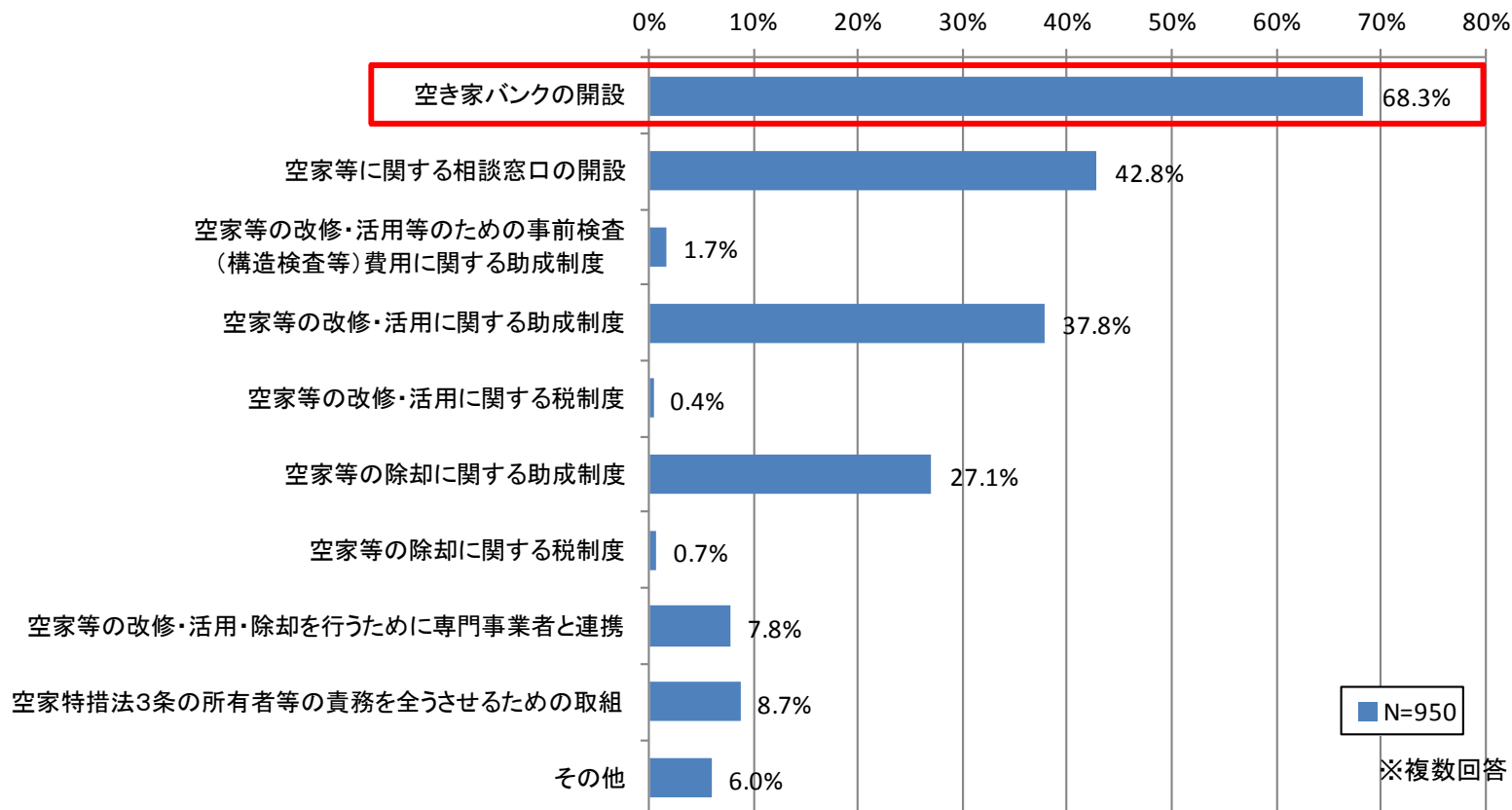
【図65】土地の所有・利用等に関する調査の概要



【図66】空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組み状況

○空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組みとして、約7割の自治体で空き家バンクを開設している。

空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組み



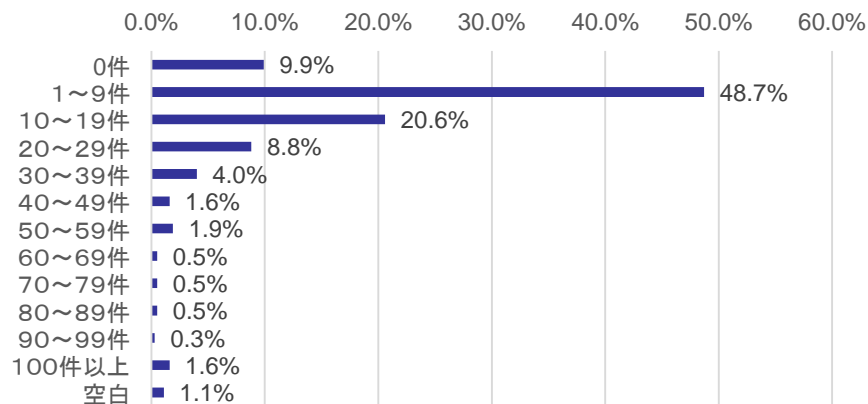
※平成27年10月1日現在

出典：国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況調査」

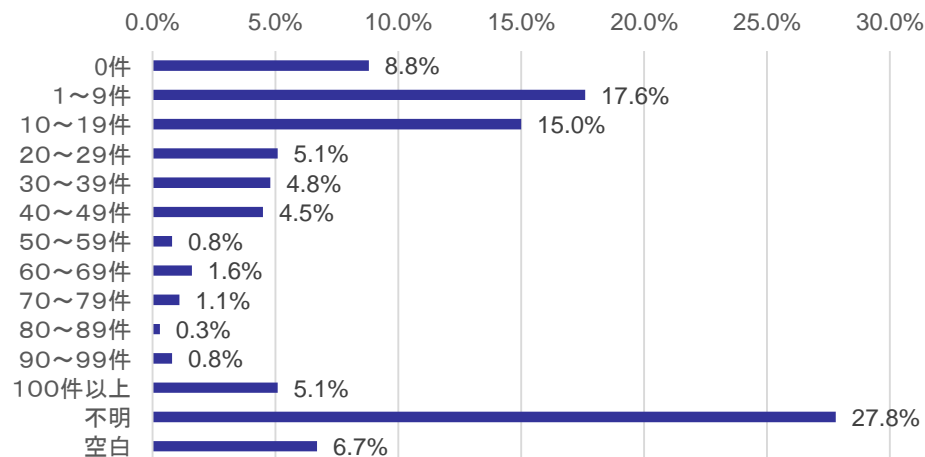
【図67】空き家バンクの運営状況

○空き家バンクの登録・問い合わせ・成約件数をみると、利用が低調なものが多いが、利用が多いものもある

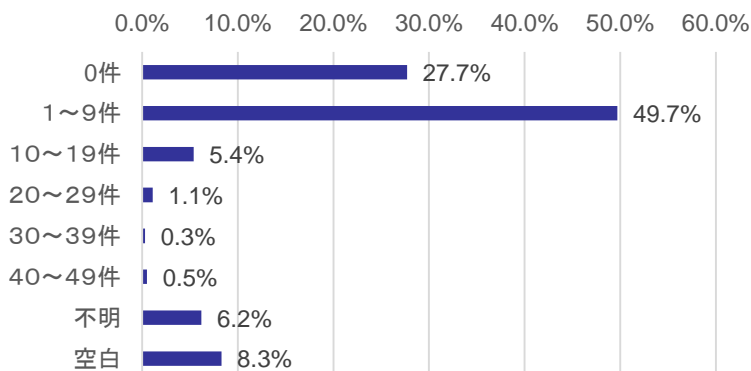
空き家バンクへの登録件数(賃貸・売買向け)
平成26年1月時点 回答数:374市町村



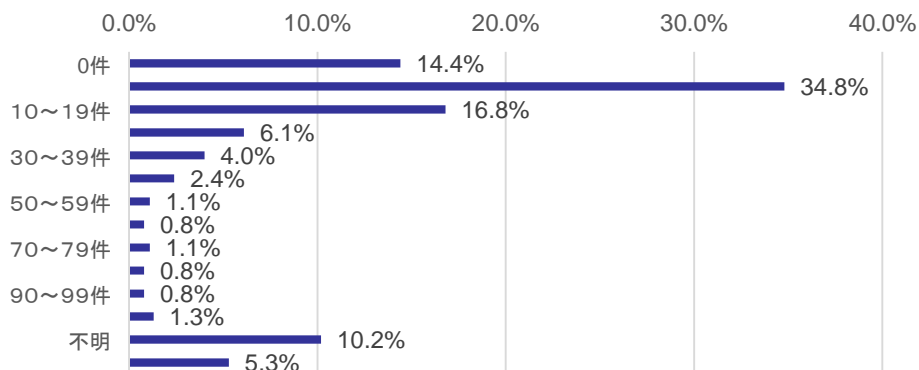
空き家バンクへの問い合わせ件数
平成24年度 回答数:374市町村



平成24年度の成約件数 回答数:374市町村



空き家バンク開設以来平成26年1月までの累計の成約件数
回答数:374市町村

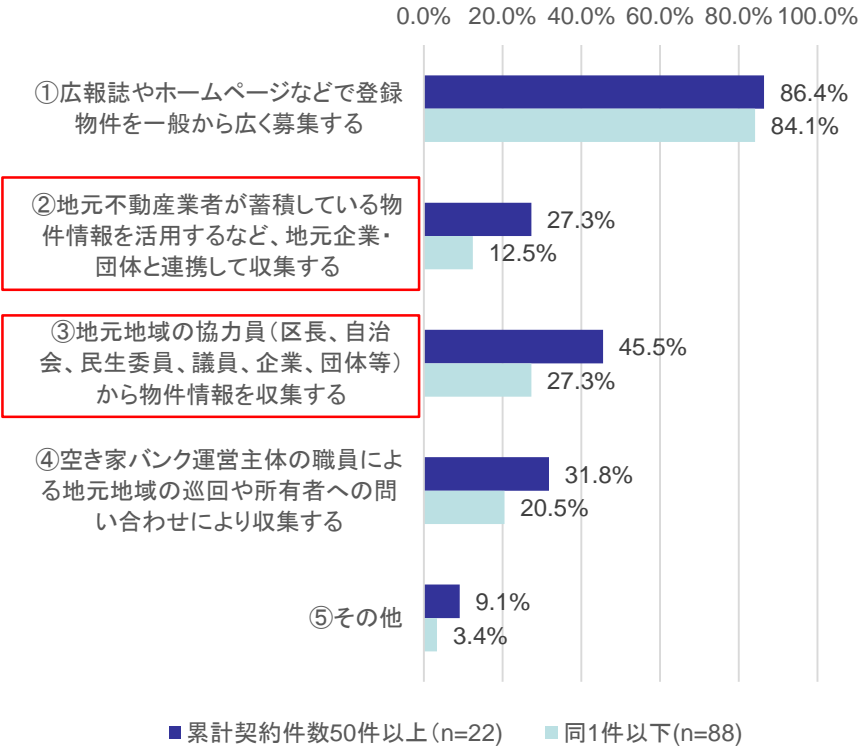


出典:「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書(一般社団法人移住・交流推進機構)

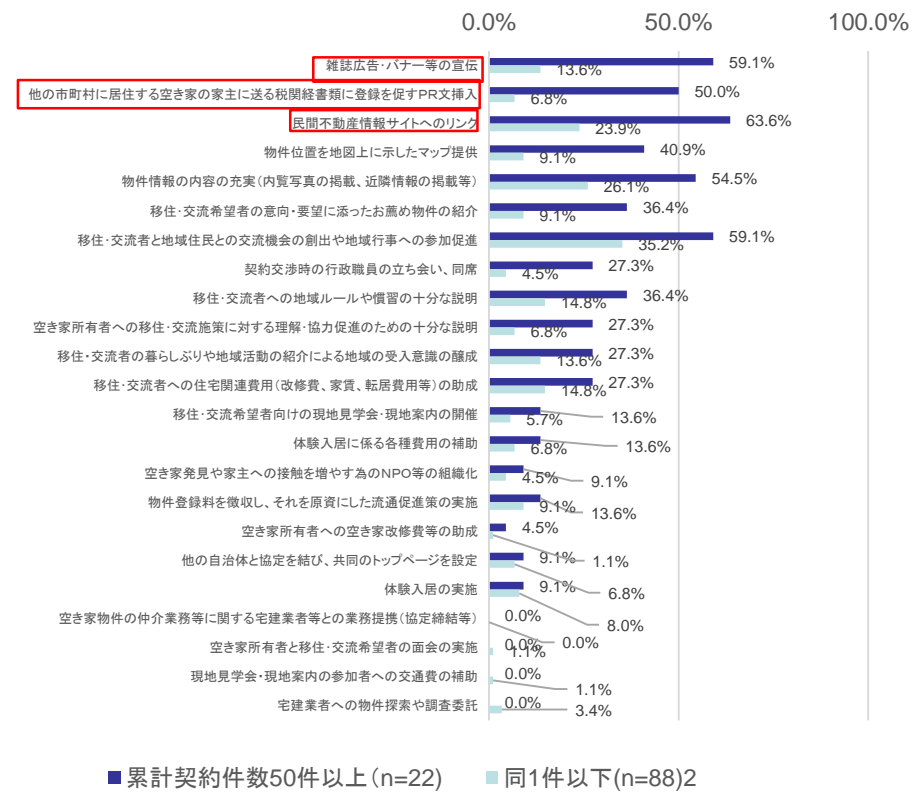
【図68】空き家バンクの運営上の課題・取り組み

- 契約実績の多寡別に登録物件の収集方法の違いについて見ると、不動産業者や地元地域の協力員との連携の有無で大きな差がある。
- 契約実績の多寡別に空き家バンクの利用促進に向けた取り組みについて見ると、民間不動産情報サイトへのリンク、他の市町村に居住する空き家の家主に送る税関係書類に登録を促すPR文挿入等、家主や不動産業者への働きかけの有無で差がある。

空き家バンクに登録する物件の収集方法
(平成25年)



空き家バンクの利用促進活用に向けて行っている取り組み
(平成25年)



出典:「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書(一般社団法人移住・交流推進機構)

【図69】地籍調査の効果

地籍調査を実施し、土地の境界が明確な地図を作成することにより、様々な効果が創出

不明確な土地境界によるリスク・国民の不安の解消

- 土地取引や抵当権の設定の円滑化による土地の有効活用
- 土地資産の保全・継承



明治期に作られた公図



境界が正確な図面



災害復旧・復興の迅速化 社会資本整備の円滑化

- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間等が大幅に縮減

防災集団移転促進事業において費用・期間が縮減された事例（宮城県名取市下増田地区）

実施

約7ヵ月

【期間等の縮減効果】
半年～1年

未実施

約1～1年半（推計）

民間開発事業の円滑化

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意し易く、用地取得が円滑に実施

【民間開発事業に長期間を要した例】

六本木ヒルズでは
地籍調査が未実施
⇒ 約400筆の境界調査に
4年もの歳月



六本木ヒルズでは公図が混乱

- 現況にはない水路が公図に存在
- 現況で繋がっている道路が公図ではそうになっていない
- 地番表示がない土地が存在 等

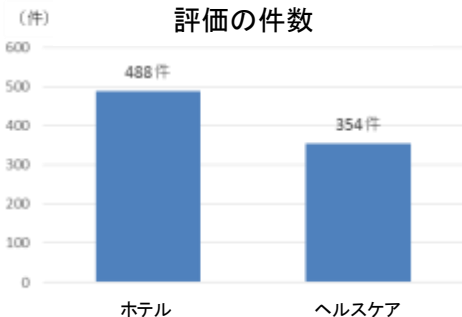
【図70】不動産鑑定評価の充実に関するニーズ

- ホテル・ヘルスケア施設、再生可能エネルギー発電設備等において、不動産と動産を一体として評価するニーズが高まっている
- 農地においては、公的部門の評価（競売、公売、課税評価）、担保価値の査定、相続財産の評価など、社会的な要請に基づく中立的な立場に立脚した評価に対するニーズが高まっている

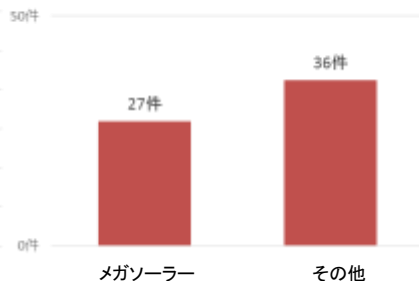
不動産と一体となった動産の評価実績

(H25. 1. 1~H27. 12. 31)

動産を含む事業用不動産の評価の件数



インフラ評価の件数

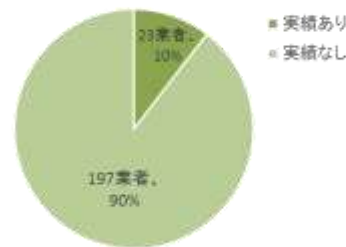


※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による
(会員3,074業者のうち大手業者を中心とした220業者(7.2%)による回答)

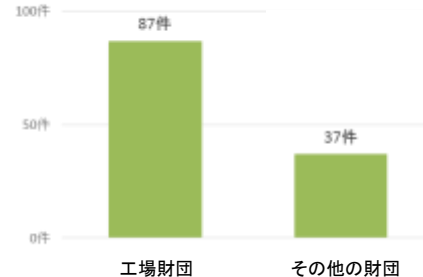
動産を含む不動産財団の評価実績

(H25. 1. 1~H27. 12. 31)

財団評価の実績の有無



財団評価の件数



【不動産財団の組成物】

- ・土地及び工作物
- ・機械、器具、車両、船舶等
- ・地上権、賃借権
- ・工業所有権、ダム使用权 等

※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による
(会員3,074業者のうち大手業者を中心とした220業者(7.2%)による回答)

農地評価の主なニーズ

※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による
※実績には鑑定人等としての業務も含む

依頼内容	依頼者	評価の必要性	実績 (H24, 25)
担保評価	地方銀行、信用金庫等	担保不動産の適正評価額の把握	79業者、106件
遺産分割の評価	家庭裁判所、税理士・弁護士	相続人間の均等分配	年間数十件以上
公売評価	国税局、地方公共団体等	税金滞納者からの換価徴収	71業者 } 686件
競売評価	地方裁判所	債務者からの債権回収	
現物出資の評価	農地所有適格法人	現物出資の際の時価証明	4業者
固定資産税評価	市町村	標準田・畑の適正な時価の算定	99業者
相続税評価	国税局	固定資産税評価額に対する評価倍率の算定	193業者

【図72】水災害に備える区域指定と情報提供

- 水防法に基づき、国、都道府県等が洪水浸水想定区域、内水浸水想定区域、高潮浸水想定区域を指定
- 浸水想定区域が指定された場合、市町村はハザードマップを作成し、災害リスク情報や避難経路等を住民等へ周知
- 浸水想定区域図（区域、水深）に加え、浸水継続時間や洪水時における家屋倒壊等氾濫想定区域も表示

■洪水浸水想定区域

- 想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合において浸水が想定される区域
- 国又は都道府県が指定

■内水浸水想定区域

- 想定し得る最大規模の降雨により下水道等から氾濫した場合において、浸水が想定される区域
- 都道府県又は市町村が指定

■高潮浸水想定区域

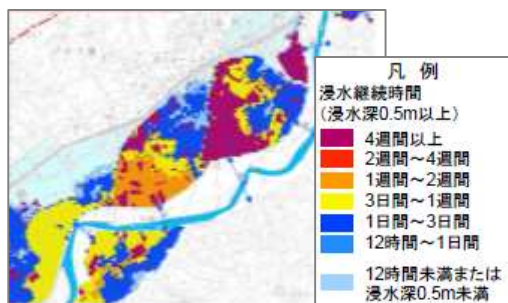
- 想定し得る最大規模の高潮により氾濫が発生した場合において、浸水が想定される区域
- 都道府県が指定

➡ 指定者による浸水想定区域等の公表
市町村によるハザードマップの作成・住民等への周知

■浸水想定区域図の改善

- 避難勧告等の対象区域の絞り込みや、住民の避難判断に活用してもらうため、浸水想定区域の指定の際には浸水継続時間を公表し、それに加えて洪水時に家屋の倒壊・流失をもたらすような氾濫が発生することが想定される区域についても公表する。

浸水継続時間の表示例

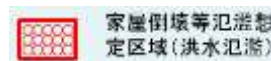


浸水のおそれがある区域について、浸水継続時間(長時間にわたり浸水するおそれのある場合に限る)を提供

家屋倒壊等氾濫想定区域の表示例



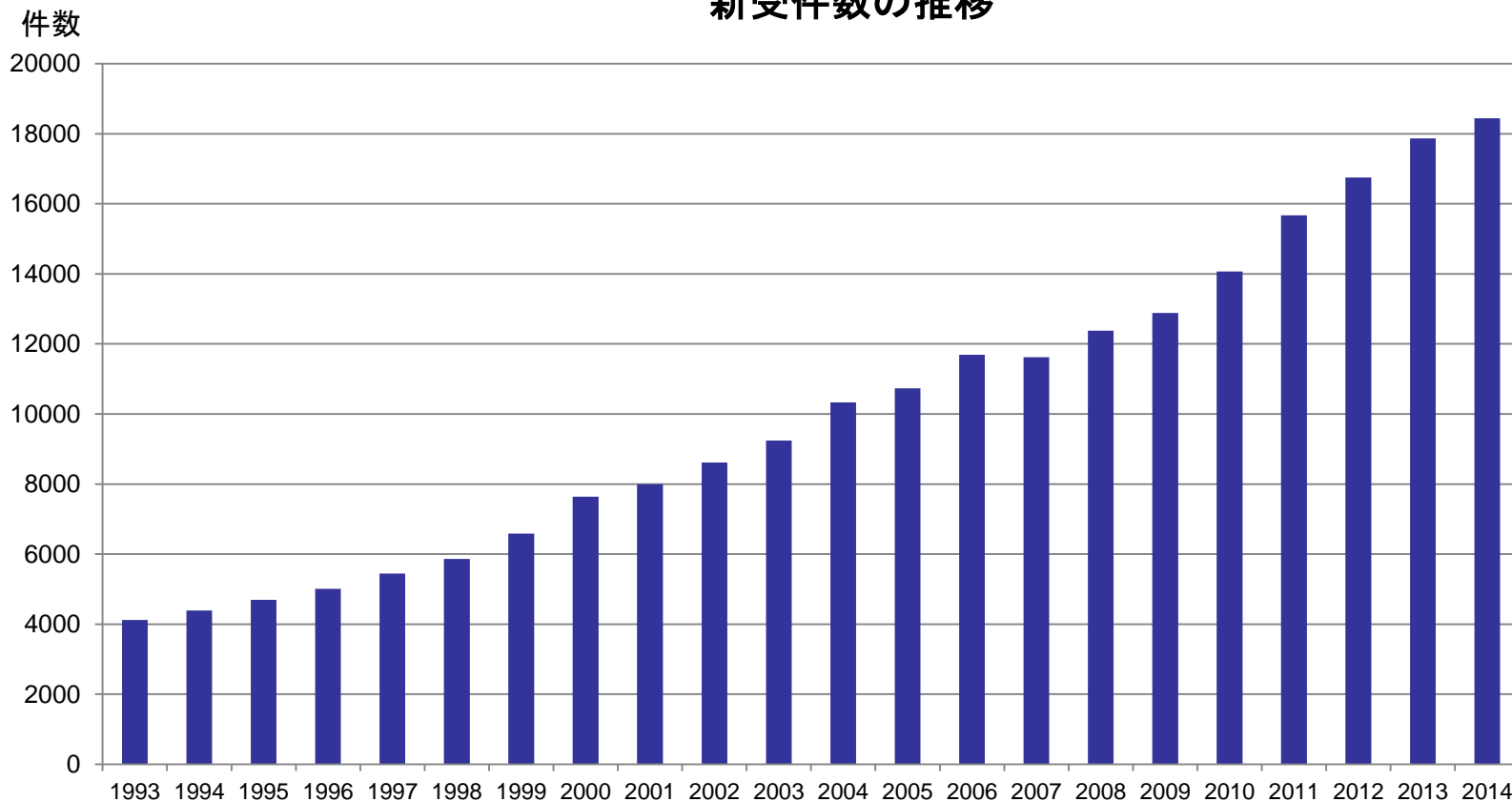
洪水時に家屋の倒壊等をもたらすような氾濫が発生することが想定される区域を「家屋倒壊等氾濫想定区域」として公表



【図73】相続人不分明の場合の財産管理人選任等の概況

○相続人不分明の場合の財産管理人選任等の新受件数は増加傾向にある。

相続人不分明の場合の相続財産管理人選任等の 新受件数の推移



(注)相続人不分明の場合の財産管理人選任とは、相続人のあることが明らかでない場合、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産の管理人を選任する等の手続き

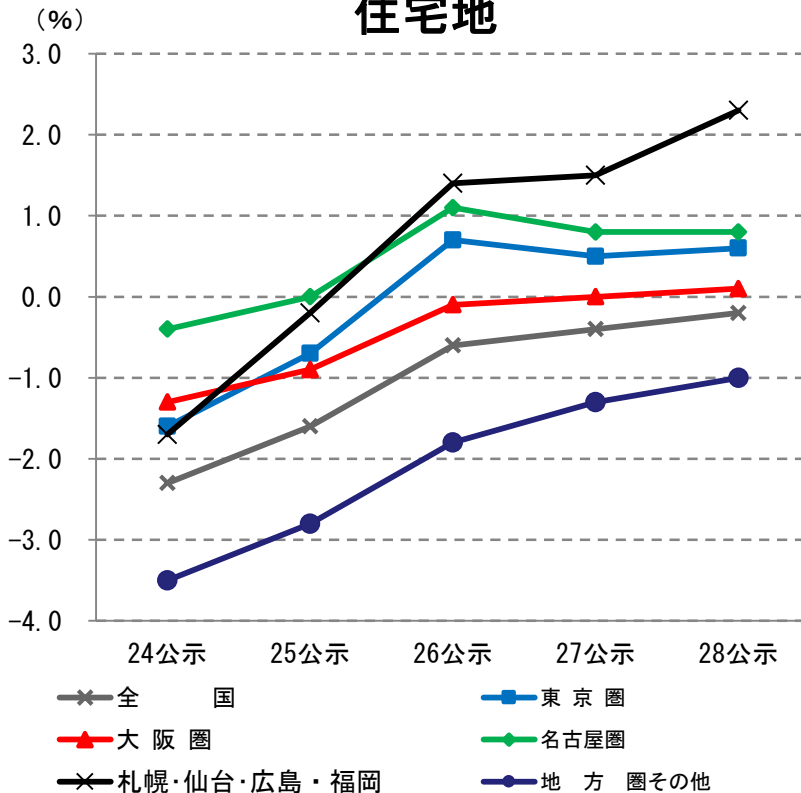
出典：最高裁判所「司法統計年報」

参考データ集

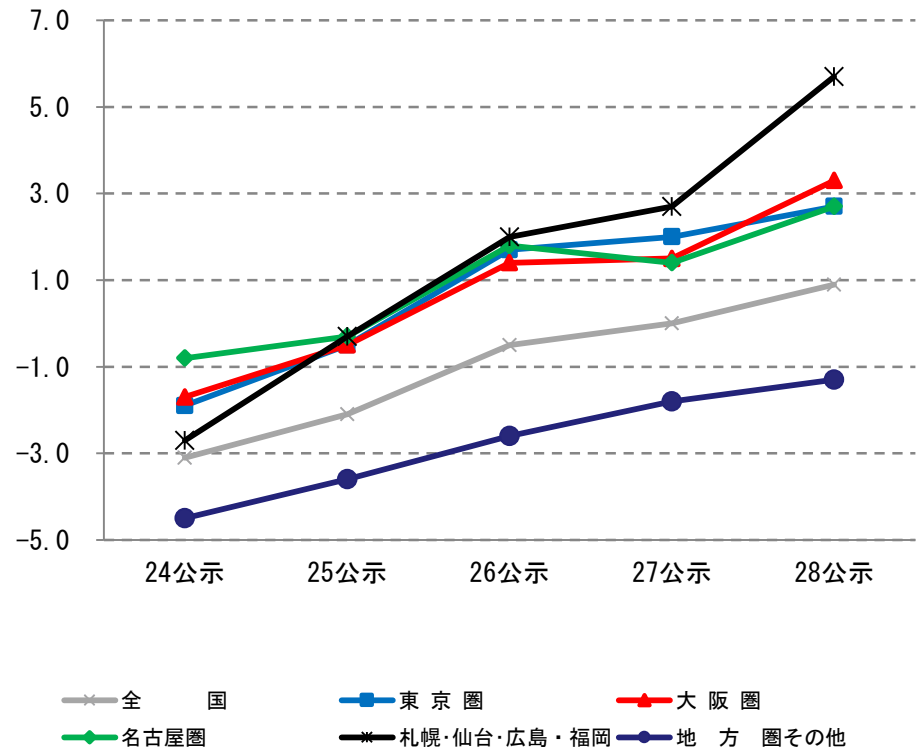
【図1】地価の変動／地価変動率の推移

- 過去5年間における地価の対前年平均変動率は、全体として見れば、改善・下げ止まり傾向
- 三大都市圏や札幌・仙台・広島・福岡ではおおむね住宅地、商業地ともにH26年から上昇に転じている
- その他の地方圏では下落幅は縮小しつつあるものの依然として下落傾向

住宅地



商業地



※地域区分は以下のとおり。

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成市街地及び近郊整備地を含む市区町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域

地方圏その他：三大都市圏、札幌市、仙台市、広島市、福岡市を除く市区町村の区域

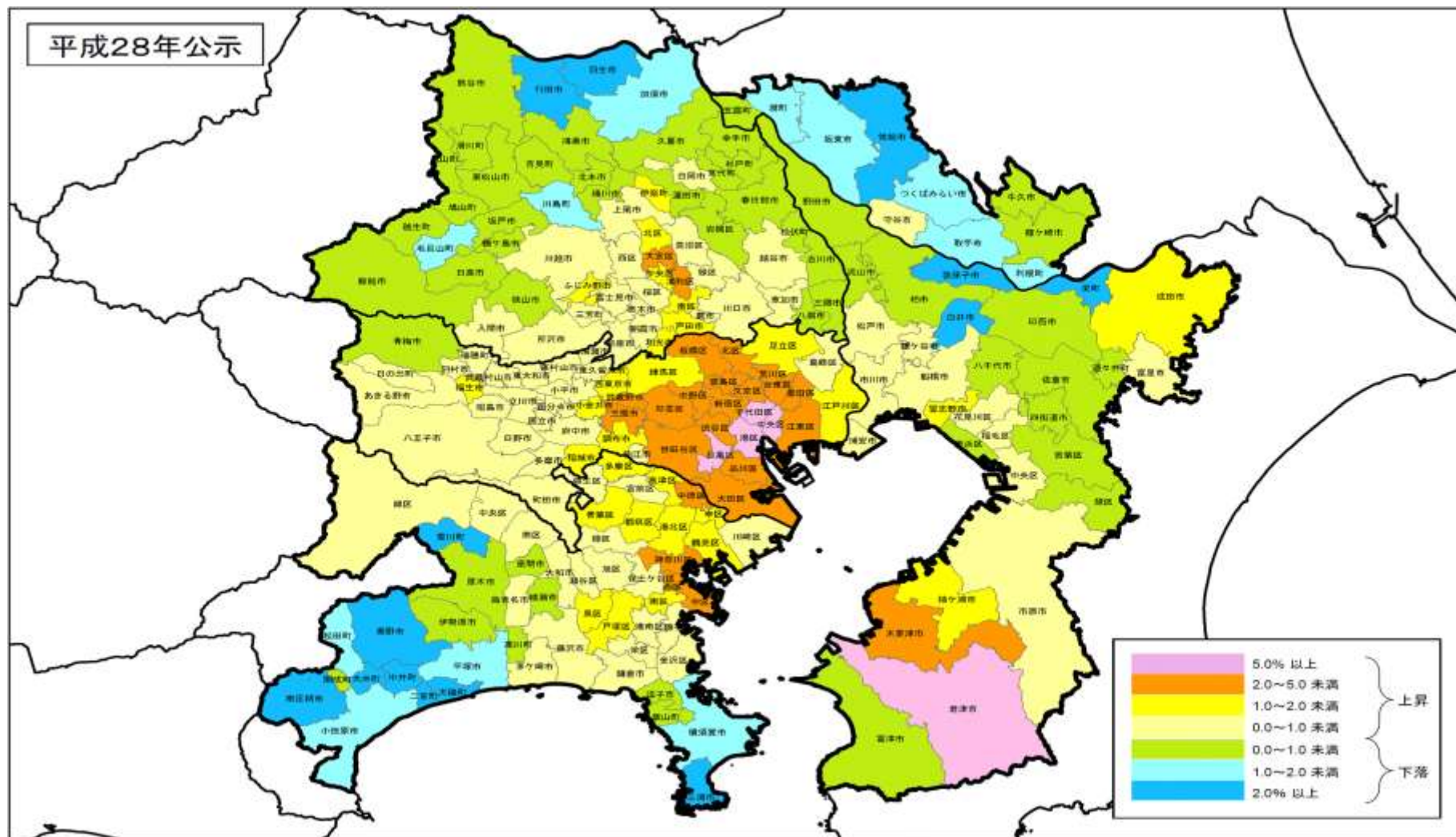
※地価公示：毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するもの

出典：地価公示

【図2】地価の変動／東京圏の地価動向

○ 東京圏の住宅地についても、東京23区や指定都市を中心に上昇している

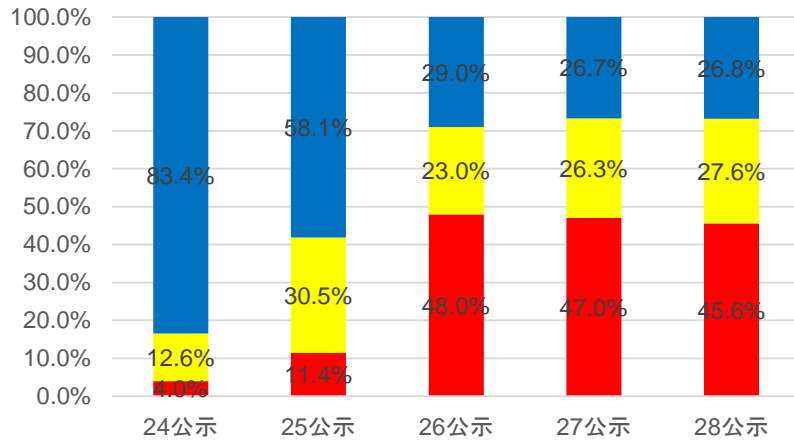
東京圏における市区町村別の対前年平均変動率(住宅地 H27年⇒H28年)



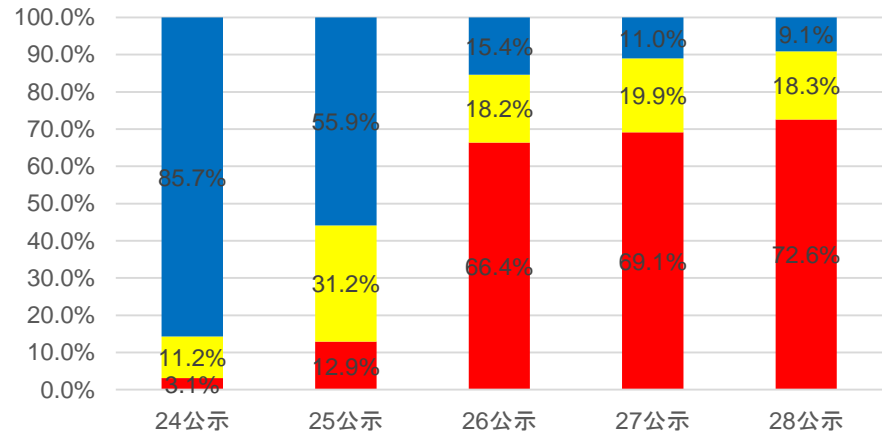
【図3】地価の変動／上昇・横ばい・下落の地点数の推移

○ 近年、三大都市圏では住宅地・商業地ともに地価の上昇・横ばい地点が多数を占める一方、地方圏では下落地点が多数を占めている

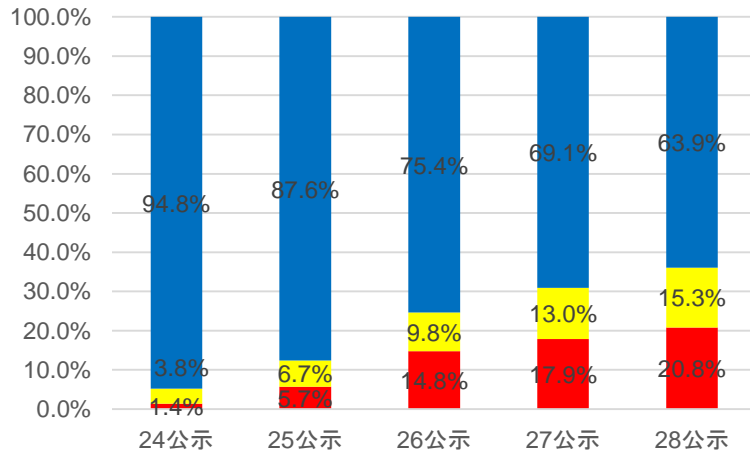
三大都市圏・住宅地



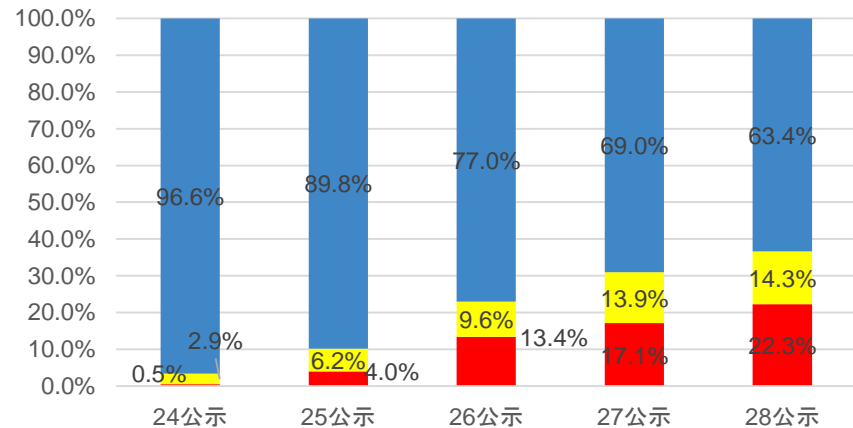
三大都市圏・商業地



地方圏・住宅地



地方圏・商業地

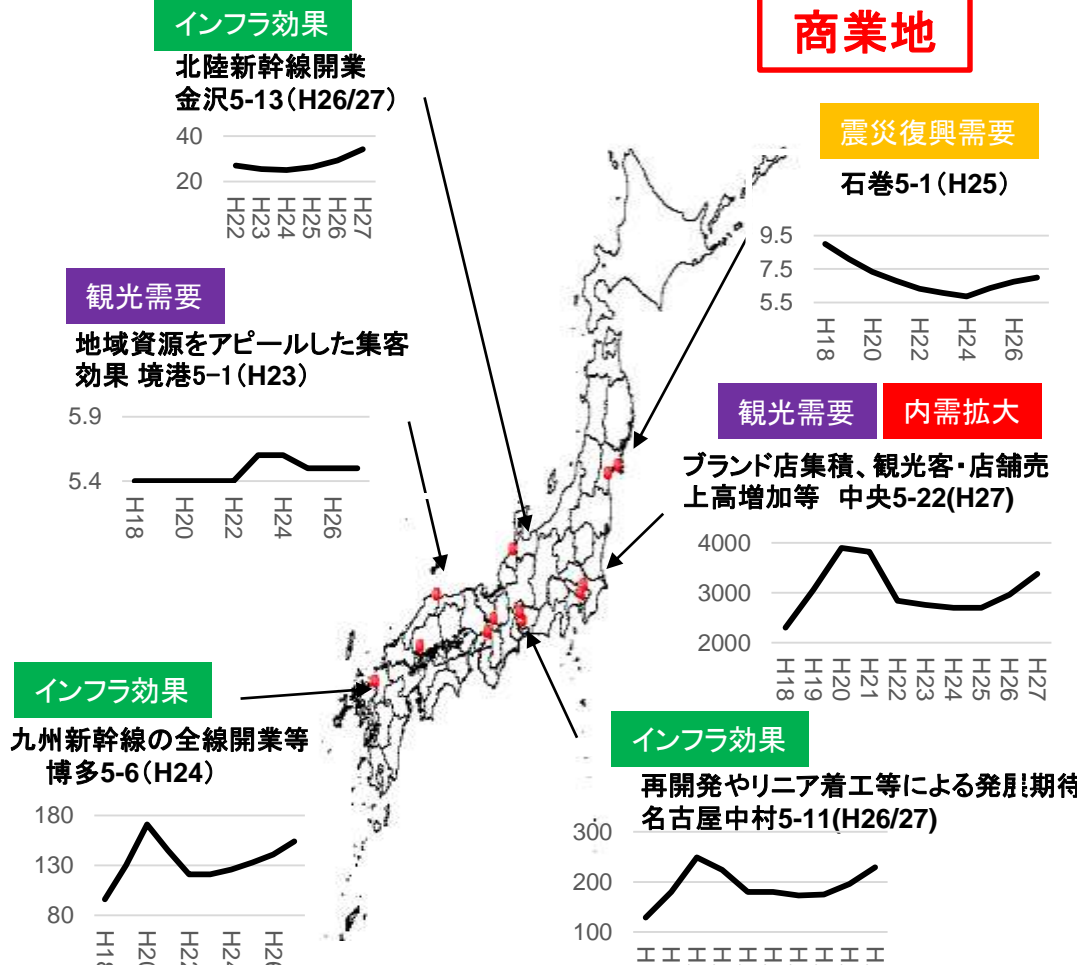
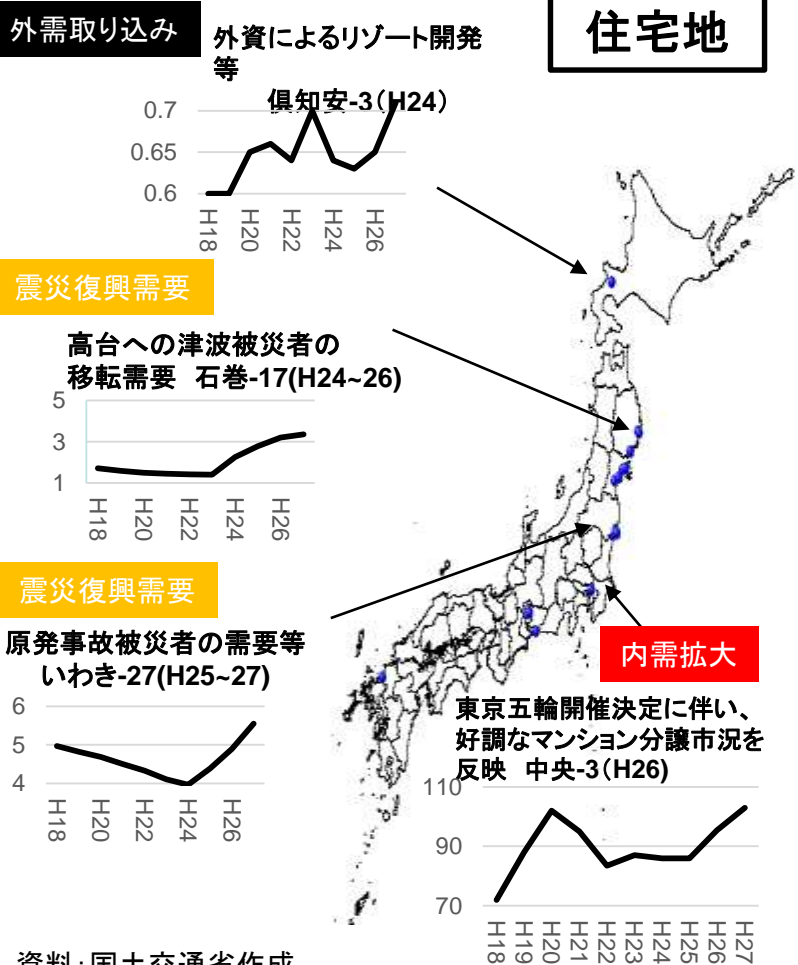


資料：地価公示より作成

※各図中 赤色が上昇、黄色が横ばい、水色が下落地点

【図4】地価の変動／主な上昇地点の特徴

- 平成23年から27年の地価公示において、各年の住宅地・商業地別の上昇率トップ10となった地点をプロット（重複あり）
- 地価が上昇した主な理由は、インフラ効果、震災復興需要、外需取り込み、観光需要、内需拡大など



資料：国土交通省作成

※連続して上昇率トップ10入りした地点があるため、過去5年間で上昇率トップ10入りした地点は住宅地で計38地点、商業地で計42地点
 ※図中のグラフは各地点における公示地価の動き。単位は万円/㎡。

【図77】土地税制の変遷

- これまで、土地に係る税制は地価の動きに対応して、地価高騰期には課税強化、地価下落期には課税軽減をしてきたところ
- バブル崩壊以降はほぼ一貫して長期的な地価下落に直面し、資産デフレ対策等のために各種特例を創設。近年、徐々に縮減されつつも、不動産市場の活性化を下支え

赤字は課税強化
青字は課税軽減

