

土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第1部 土地に関する動向

- 各種統計データを用いて地価や土地取引等の動向を紹介し、直近一年間の不動産市場の動向を総括【第1章】
- 土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。

➡ p.2~3

平成26年版土地白書分析テーマ

テーマ1 : 資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化【第2章】

- ① 回復しつつある地価動向の特徴
- ② 不動産投資市場の動向 等

➡ p.4~7

テーマ2 : 低・未利用地の有効利用による地域価値の向上【第3章】

- ① 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加
- ② 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

➡ p.8~10

第2部 土地に関して講じた施策

土地に関して、政府が

- 平成25年度に講じた基本的施策
- 平成26年度に講じようとする基本的施策

➡ p.11

第3部 土地に関して講じようとする施策

- ・ 土地に関する情報の整備
- ・ 土地の有効利用等の推進 等

）について紹介。

第1部第1章 平成25年度の地価・土地取引等の動向①

➤ 地価や土地取引の動向を見ると、不動産市場は経済対策、金融政策等の効果を背景に、回復の動きが鮮明となり、市場は活性化している。

地価変動率の推移

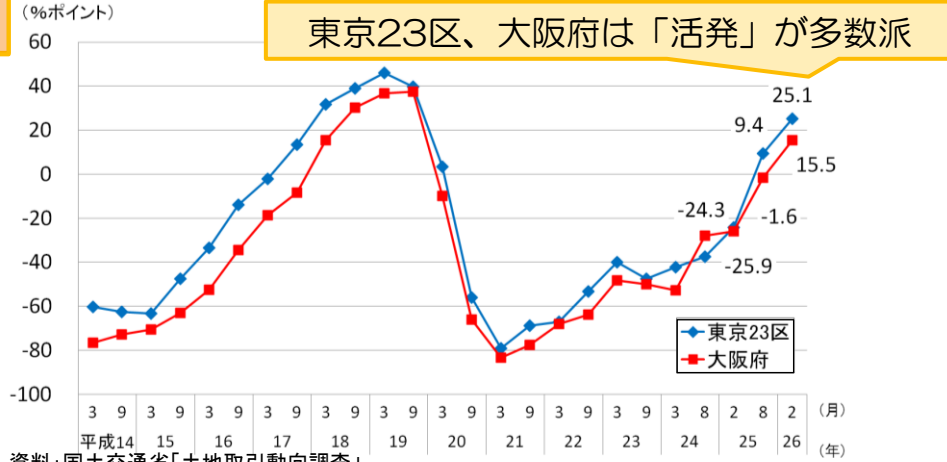
全国の地価は依然として下落しているものの下落率は縮小している。なお、三大都市圏では6年ぶりに上昇に転じている。

	前年からの変動率(住宅地)					前年からの変動率(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

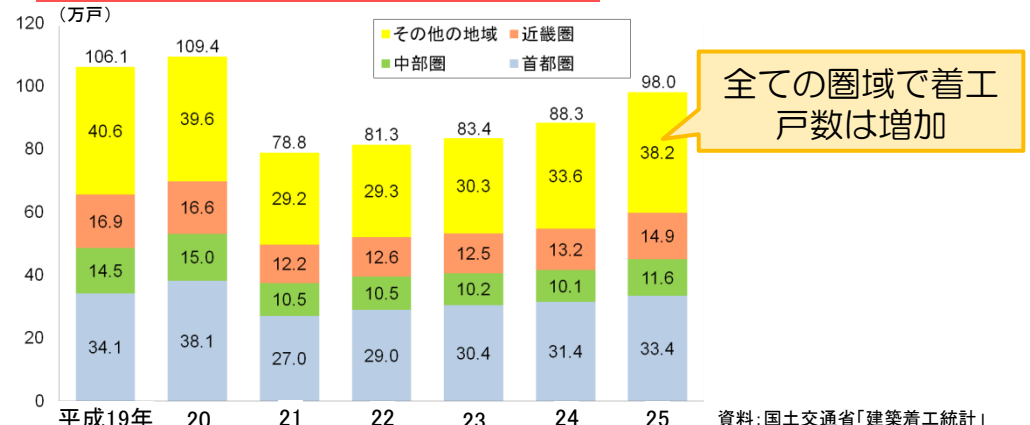
資料:国土交通省「地価公示」

注: 前年よりも上昇率拡大(下落率縮小) 前年よりも下落率拡大

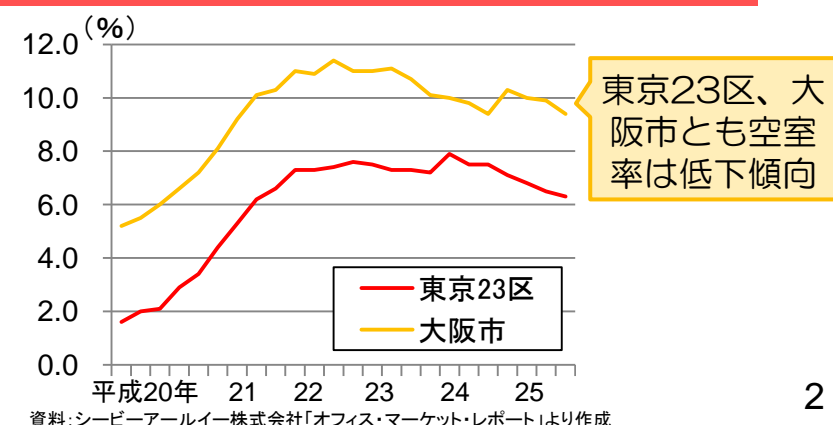
企業の現在の土地取引状況の判断に関するDI



圏域別新設住宅着工戸数の推移



東京23区、大阪市におけるオフィスビル空室率の推移



第1部第1章 平成25年度の地価・土地取引等の動向②

➤ 被災3県では、住民の移転需要や復旧・復興事業の進展により、土地需要が拡大し、地価の回復傾向や土地取引の増加が見られる。

岩手県、宮城県、福島県の年間の地価変動率の推移

いずれの県でも地価は回復傾向。宮城県では住宅地、商業地とも上昇率が拡大。福島県の住宅地は下落から上昇に転換。

	住宅地			商業地		
	24公示	25公示	26公示	24公示	25公示	26公示
岩手県	▲ 4.8	▲ 2.7	▲ 0.9	▲ 7.0	▲ 4.8	▲ 3.5
宮城県	▲ 0.7	1.4	2.5	▲ 3.9	0.0	1.7
福島県	▲ 6.2	▲ 1.6	1.2	▲ 7.2	▲ 3.2	▲ 0.5
全国	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5

資料:国土交通省「地価公示」

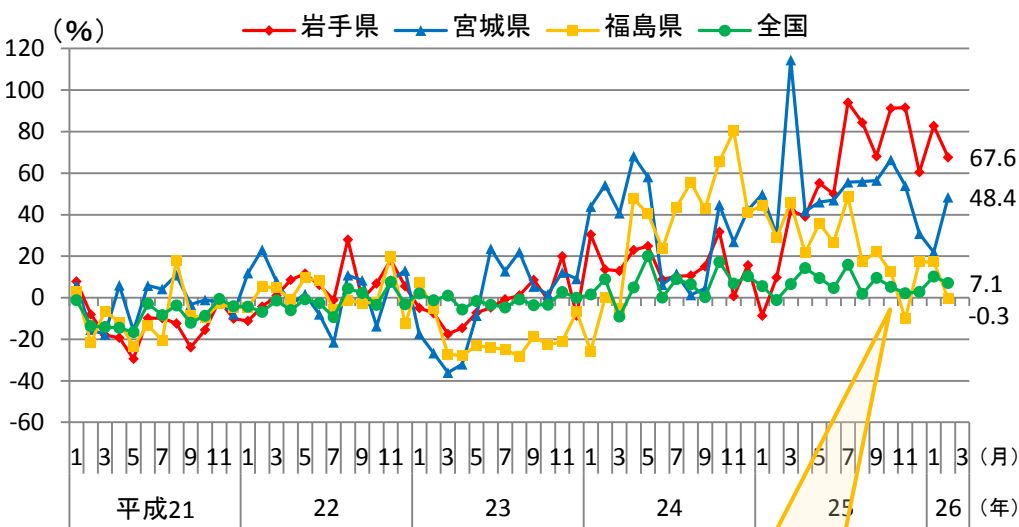
注1: 東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。

注2: 福島県では、平成25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: ▲ 前年よりも上昇率拡大(下落率縮小) ▲ 前年よりも下落率拡大

岩手県、宮城県、福島県の土地取引の動向(前年同月比)



資料:法務省「法務統計月報」

いずれの県でも土地取引は活発になっている

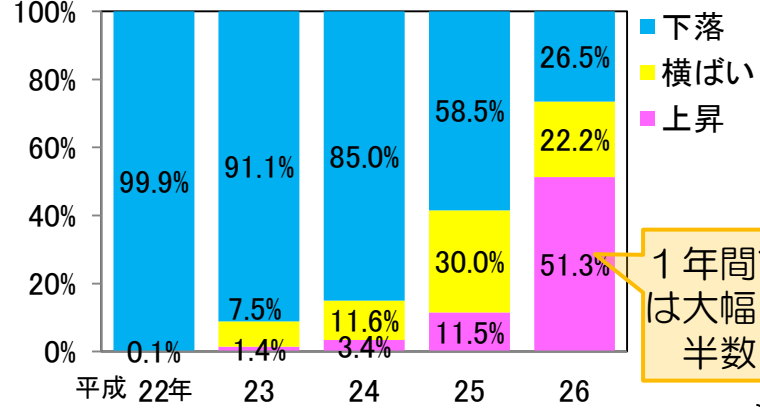
第1部第2章第1節 回復しつつある地価動向の特徴①

➤ 三大都市圏では、中心部から周辺部へ地価上昇の動きが拡大しているが、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る。

三大都市圏の地価動向

〔 上昇・横ばい・下落地点の推移 〕

【三大都市圏(全用途)】

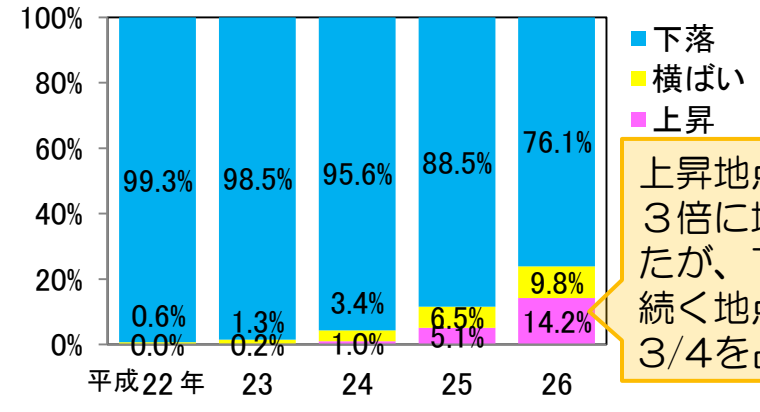


1年間で上昇地点は大幅に増加し、半数を超えた

地方圏の地価動向

〔 上昇・横ばい・下落地点の推移 〕

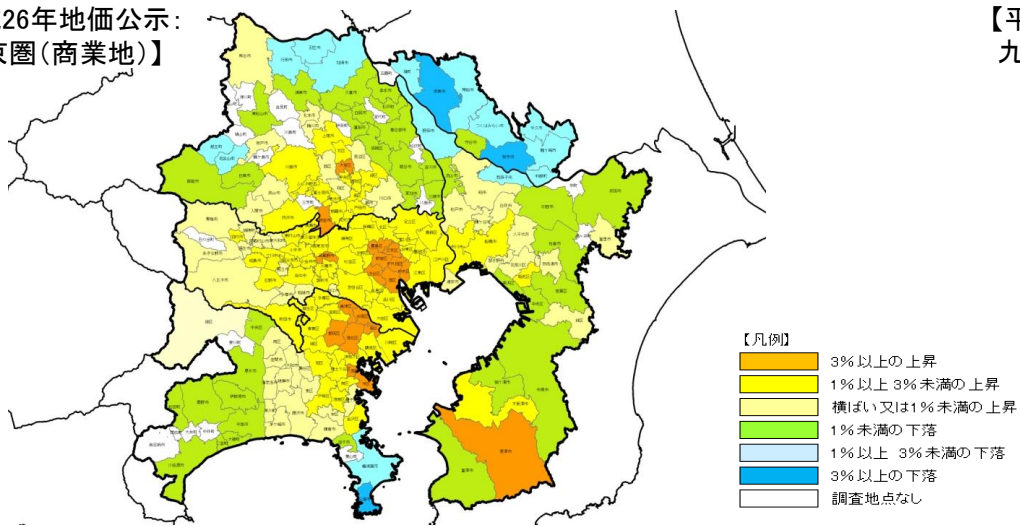
【地方圏(全用途)】



上昇地点は約3倍に増加したが、下落が続く地点が約3/4を占める

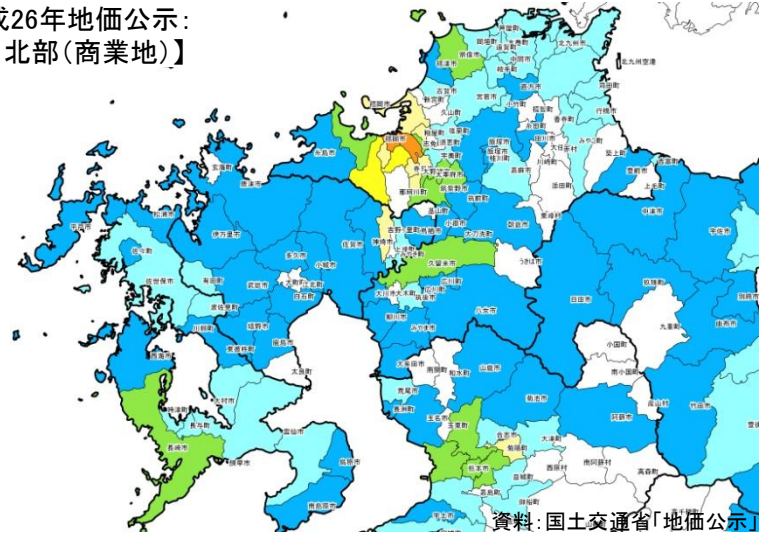
〔 東京圏の市区町村別地価変動率(商業地)の状況 〕

【平成26年地価公示: 東京圏(商業地)】



〔 九州北部の市区町村別地価変動率(商業地)の状況 〕

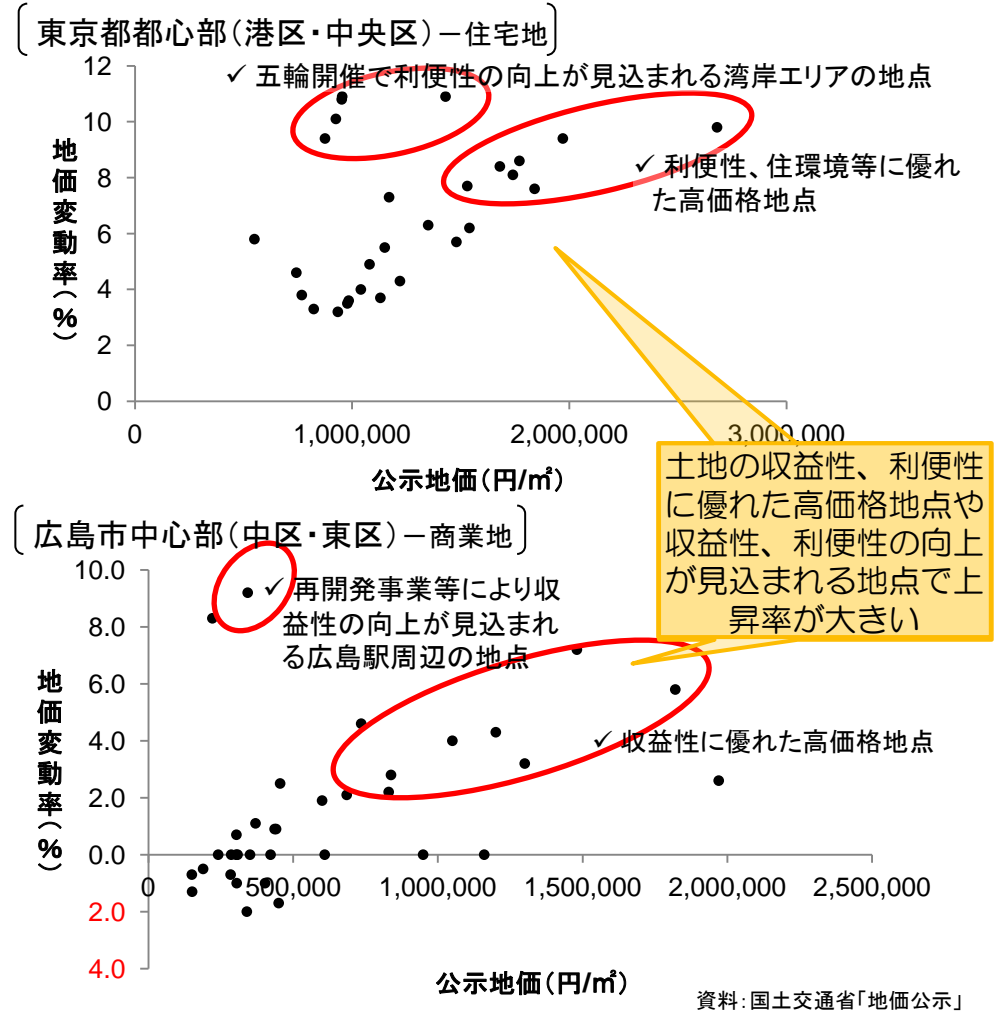
【平成26年地価公示: 九州北部(商業地)】



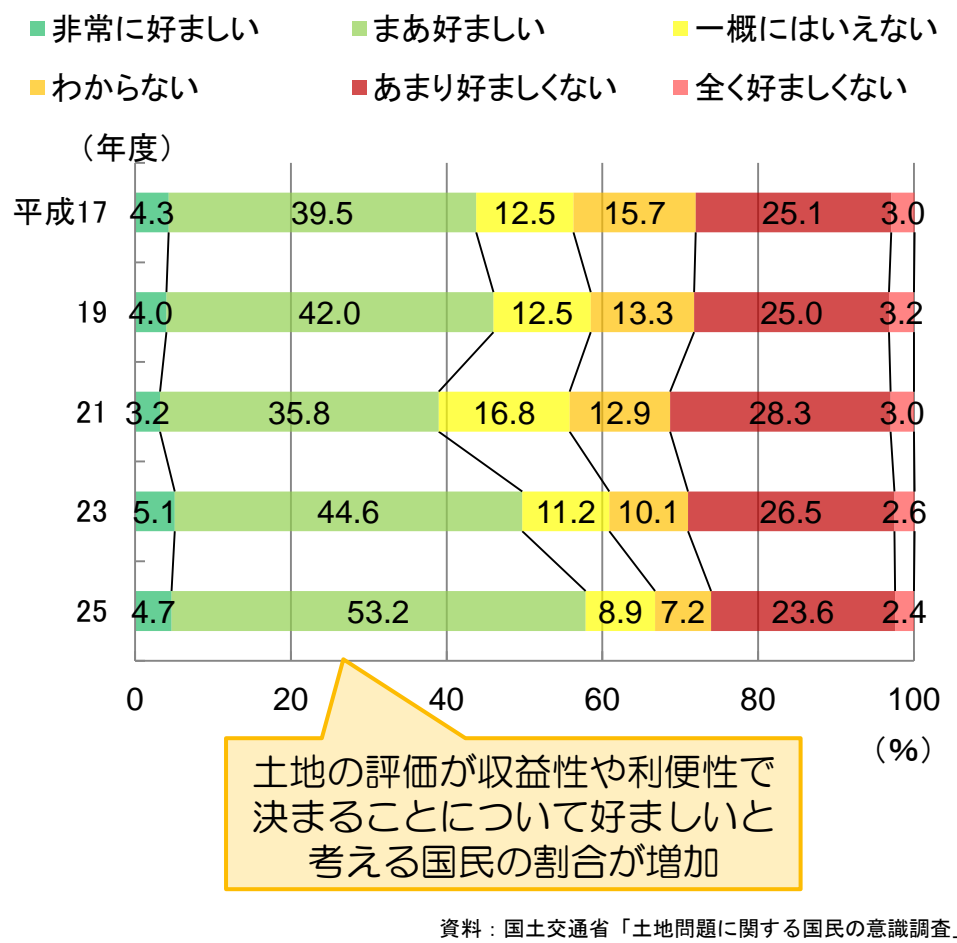
第1部第2章第1節 回復しつつある地価動向の特徴②

▶最近の地価は、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。

地価水準と変動率の関係



土地の評価についての国民意識

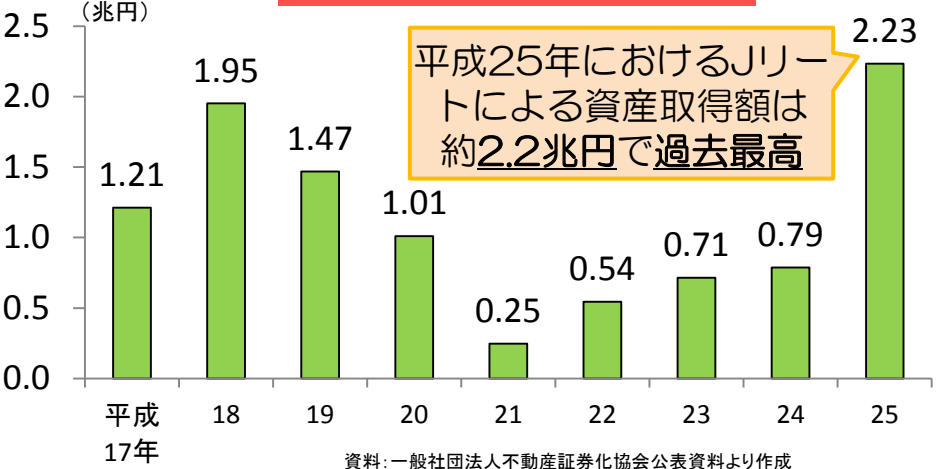


➡ 今後の地価動向については、実体経済と連動した適度な地価の上昇により、デフレ経済脱却につながることを期待。地価公示、不動産価格指数等を活用しつつ、その動向を引き続き注視していくことが必要。

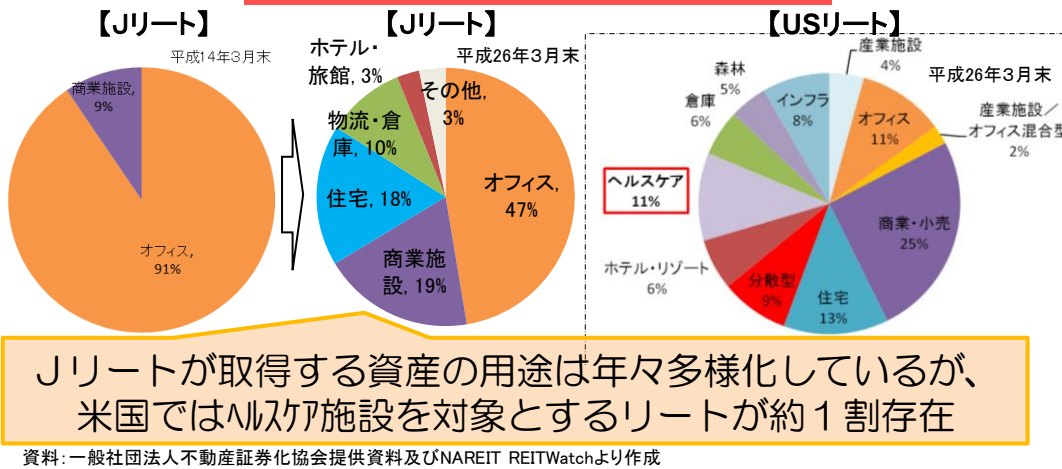
第1部第2章第2節 不動産投資市場の動向①

➤ Jリートは、資産取得額が過去最高を記録するとともに、住宅、物流・倉庫など投資分野の多様化が進んでいる。

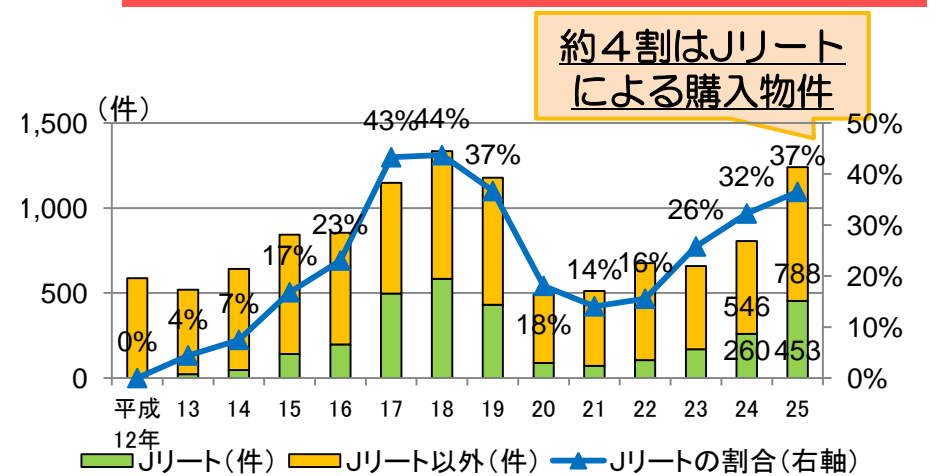
Jリートの資産取得額の推移



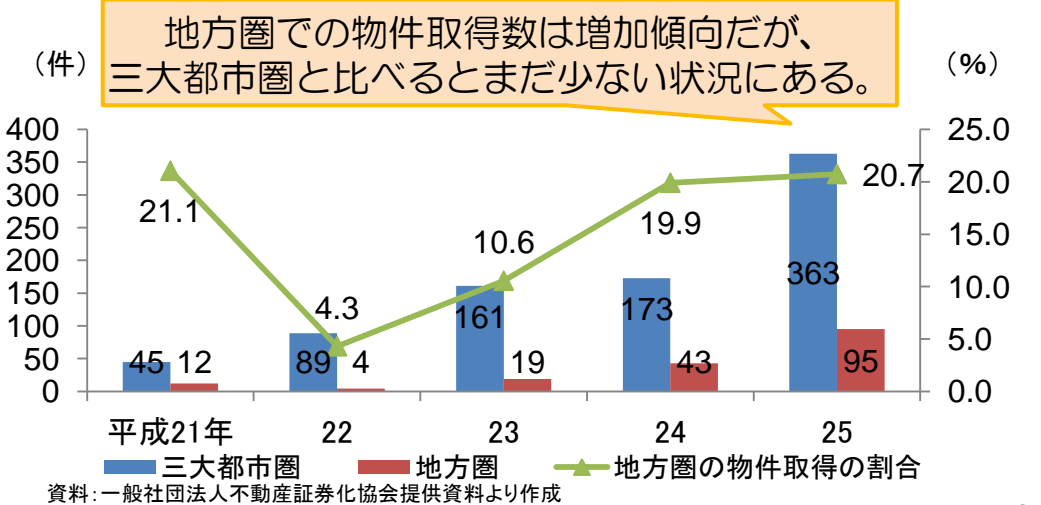
Jリートの用途別の取得実績の推移



上場企業等の不動産取引に占めるJリートの割合



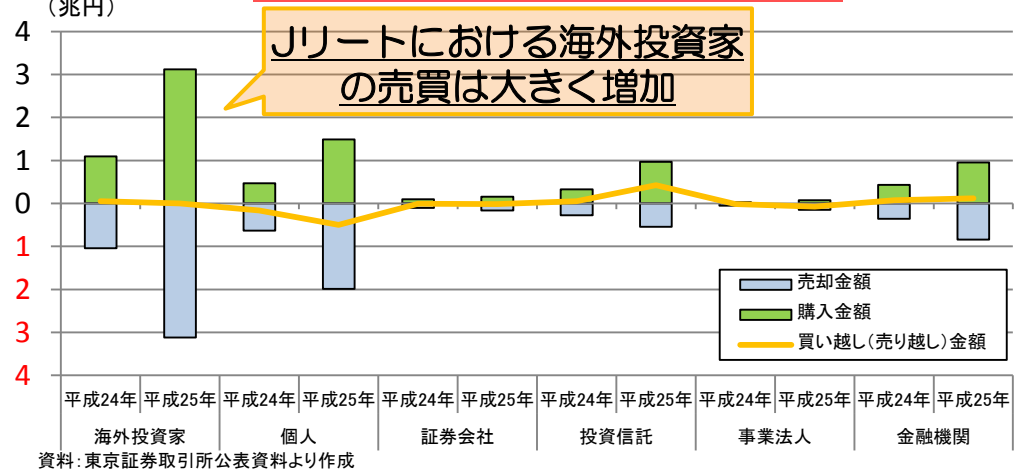
圏域別のJリートの物件取得数の推移



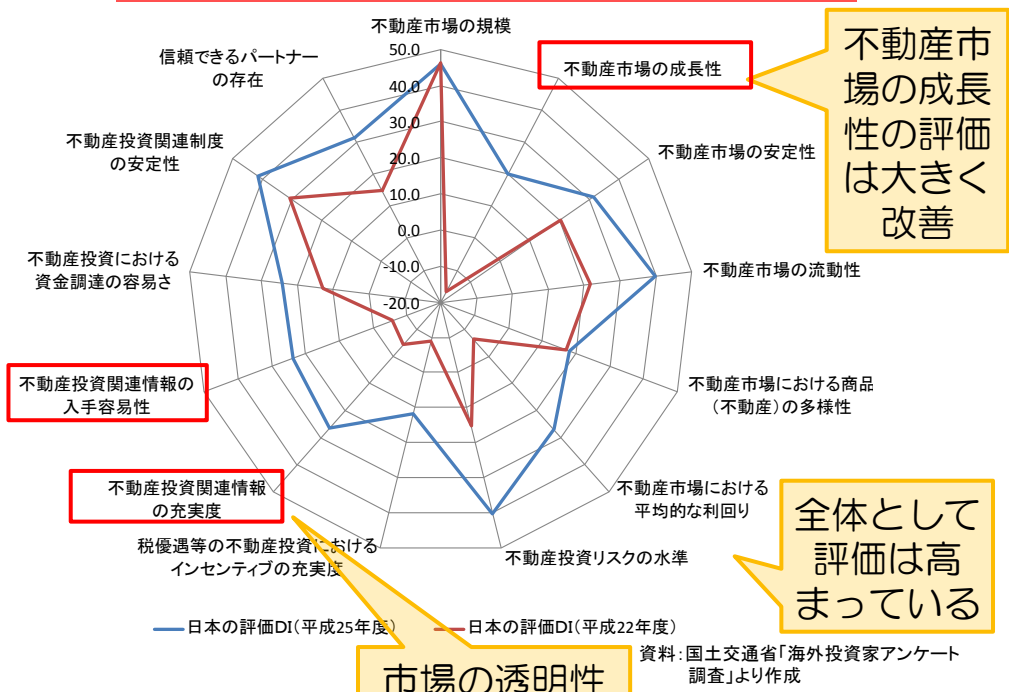
第1部第2章第2節 不動産投資市場の動向②

➤ Jリートに対する海外投資家の評価は、景気の回復に伴う市場の活性化等により大きく改善しており、Jリート市場における海外投資家の売買も活発化している。

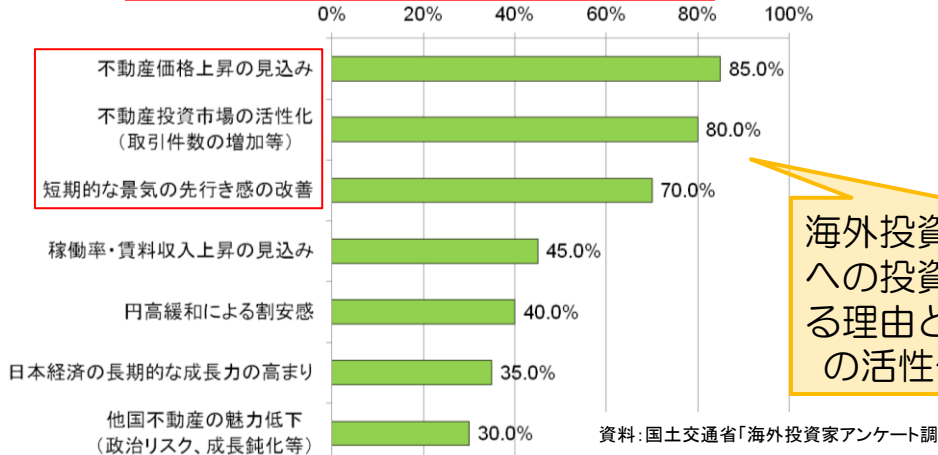
投資家タイプ別のJリート売買状況



海外投資家の我が国不動産投資市場の評価



我が国への投資額を増加する理由



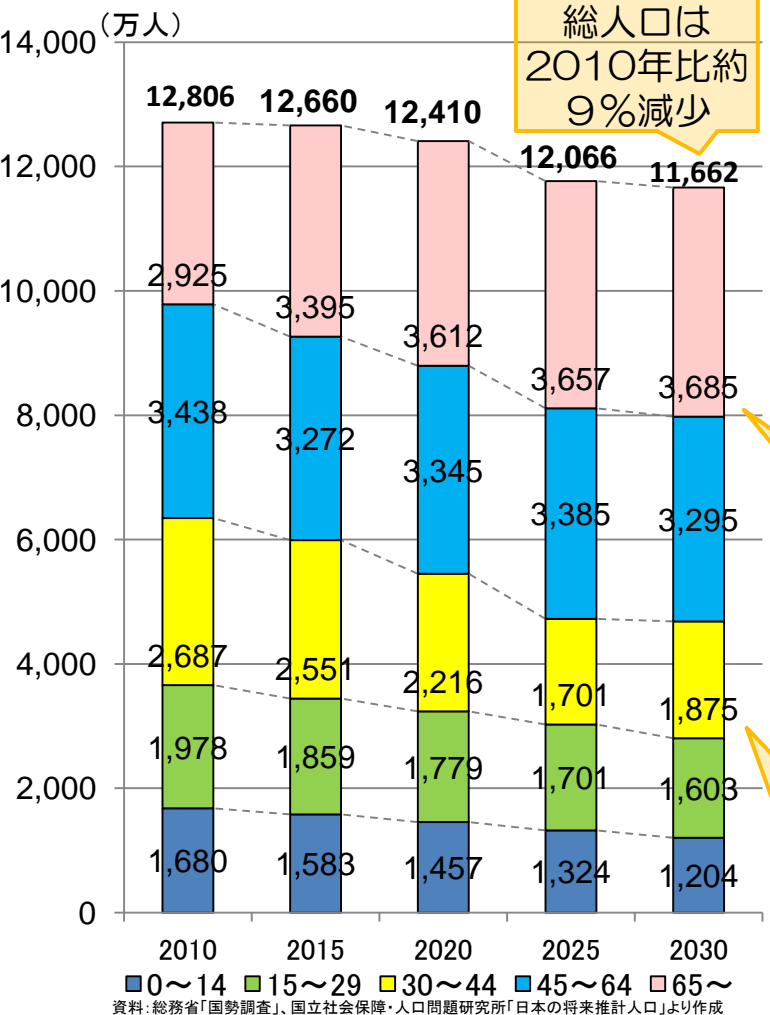
海外投資家が我が国への投資額を増額する理由として、市場の活性化等を重視

- 不動産投資市場を通じて国内外の資金を取り込むためには、市場の透明性の向上等を一層図ることが必要。
- ヘルスケア施設等の新たなニーズに対応した投資対象の多様化や、地方圏への投資の促進が必要。

第1部第3章第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加①

- 人口減少、高齢化の進行や産業構造の変化は土地の需給構造に大きな影響を及ぼす。
- 医療・福祉や物流などの分野では、土地に対する需要は増加している。

年齢階層別の将来人口の推移

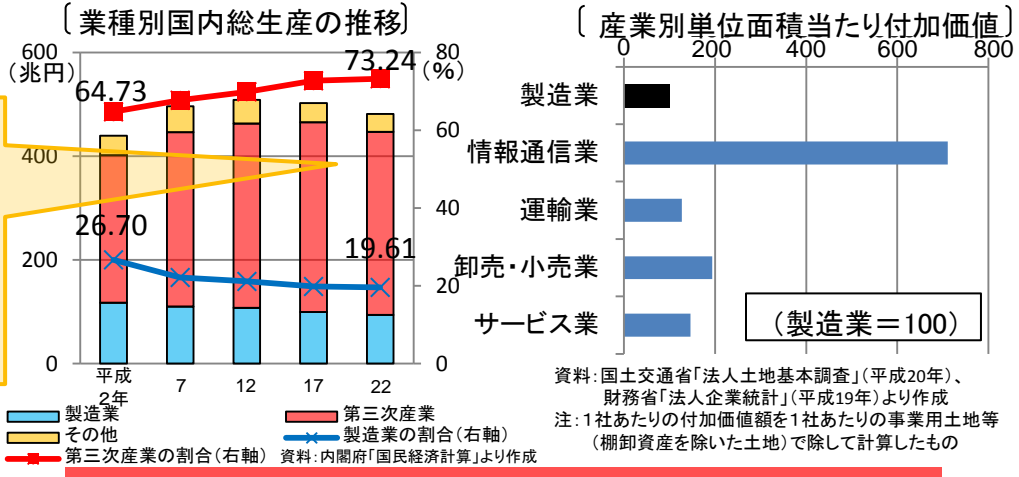


土地を広く利用する製造業からあまり利用しない第三次産業へ産業構造が転換

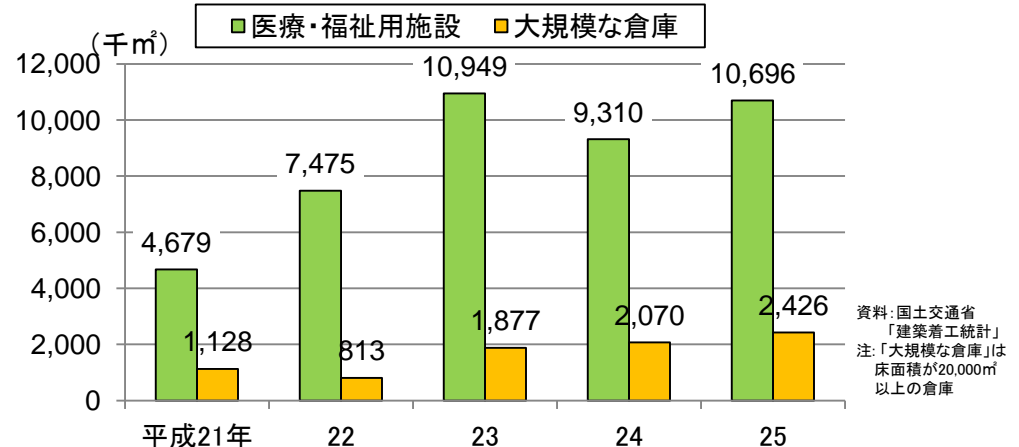
65歳以上の高齢者は2010年比約26%増加

住宅一次取得者層を構成する30~44歳人口は2010年比約30%減少

業種別国内総生産の推移と単位面積当たりの付加価値



医療・福祉用施設、大規模な倉庫の着工床面積の推移

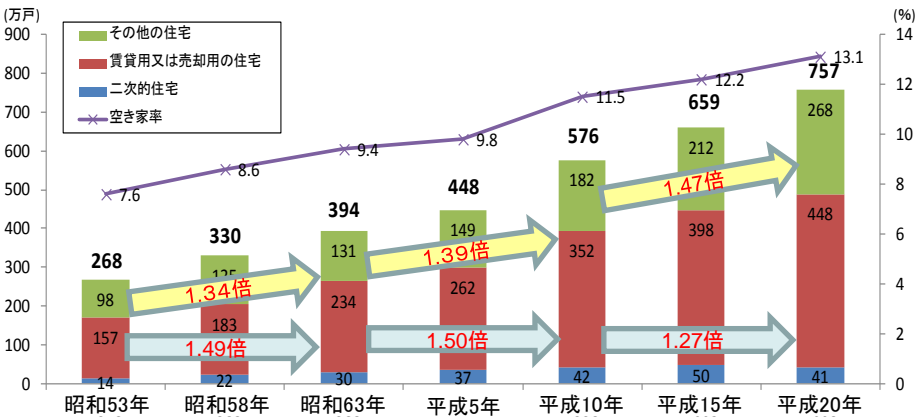


➡ 今後の土地利用については、中長期的な土地需給の変化を踏まえた取組が重要。

第1部第3章第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加②

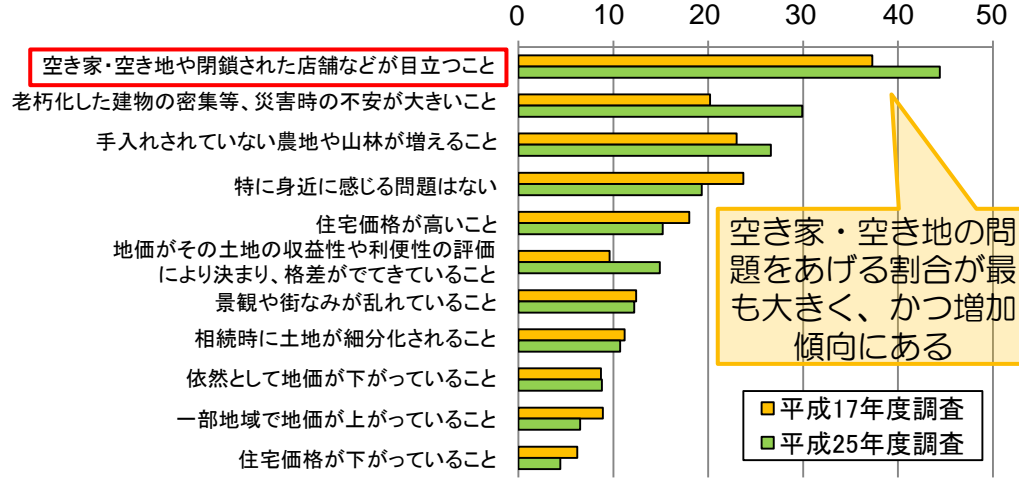
- 土地の需給構造の変化に伴い、空き地や空き家等の低・未利用地が増加している。
- 低・未利用地の増加は、地域の土地問題の中で最も大きな問題と認識されている。

空き家数及び空き家率(種類別)の推移



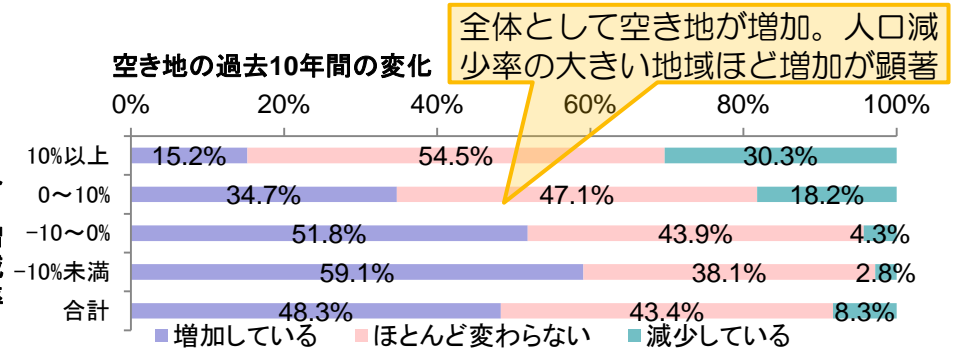
資料: 総務省「住宅・土地統計調査」より作成
 ・二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
 ・賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 ・その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

「身近に感じる土地問題」に関する国民の意識

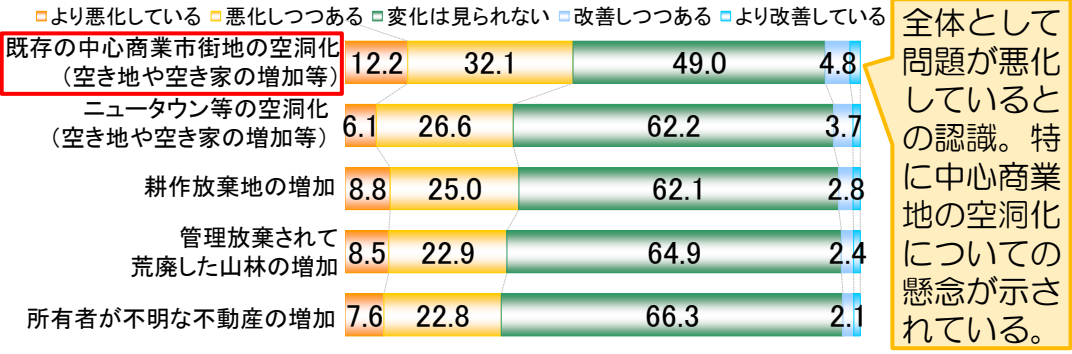


空き家・空き地の問題をあげる割合が最も大きく、かつ増加傾向にある

人口増減率別の空き地の増減状況(過去10年間の変化)



低・未利用地の問題に対する国民の意識



今後増加することが見込まれる低・未利用地について、所有と利用の分離や用途の転換等によって有効利用を図っていくことが必要(不動産価値の向上)。

第1部第3章第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

➤ 低・未利用地の有効利用をまちづくり施策等と連携させることにより、地域の活性化に結びつけようとする取組が各地で進められている（地域価値の向上）。

未利用公有地を有効利用した地域拠点の整備 (岩手県紫波町「オガールプラザ」)

官民連携による取組

- ・ プラザ全体の企画を担い、民間活力を誘導する主体として、官民共同出資のまちづくり会社を設立。
- ・ 「地域価値の向上」を共通理念に、町民の意見・提案等を取り入れながらまちづくり会社が全体像を設計。
- ・ 施設の整備にあたっては、建設・管理のための特別目的会社(SPC)を設立し、プラザファイト手法を活用して、事業が生み出すテナント料収益を裏付けとした出資※、融資により資金調達。※一般財団法人民間都市開発推進機構等からの出資

➡ 人を引きつける、という視点を重視し、集客力のある施設（図書館、マルシェ等）が集積した地域拠点（オガールプラザ）を整備（平成24年）

取組の効果

- ✓ オガールプラザの整備に伴い、周辺での住宅建設が相次ぎ、町の人口が増加に転じた。
【集客等の実績】
- ・ 開業後1年間に来訪者数 **70万人**を達成
- ・ 雇用 **105名**創出
(データ出典:紫波町資料)

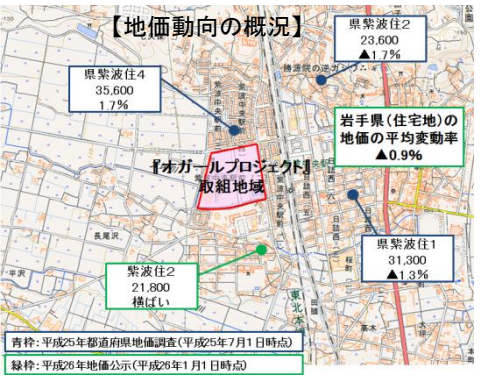
【整備前】



【整備後: オガールプラザ】



資料:紫波町資料



低・未利用の町屋・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」)

官民連携による取組

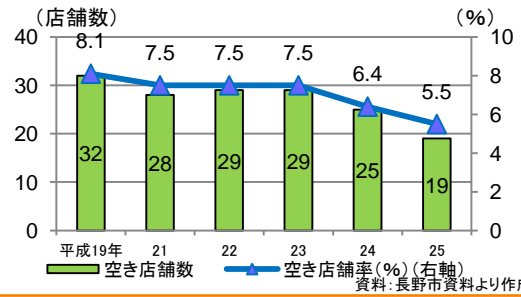
- ・ 事業主体として官民共同出資のまちづくり会社を設立。※旧中心市街地活性化法に基づくTMO
 - ・ 複数の地権者と会社が定期借地権契約を締結。
 - ・ 補助金、融資を活用して町屋、蔵群の改修や街区整備を実施
 - ・ 街づくり協定や景観条例と連携
 - ・ 店舗の賃料によりまちづくり会社が街区を維持・管理
- ➡ カフェ等の店舗と改修された蔵群による魅力的な商業地区（ばていお大門蔵楽庭）に再生（平成17年）

【ばていお大門蔵楽庭の様子】



取組の効果

- ✓ 商業地の衰退傾向に歯止め（直接的効果）
 - ✓ 「ばていお大門蔵楽庭」等に触発された若者達による空き店舗の有効利用の取組が拡大（7、8年後の波及効果）
- 【長野市中心商業地の空き店舗の推移】
【若者達の取組により空き店舗がシェアオフィスやカフェに再生】パブリックスペースOPEN



資料:OPEN LLP資料

➡ 官民連携の仕組みづくり、土地情報の整備、人材の育成・活用等により各地域の意欲的な取組を促進していくことが重要。

第2部 土地に関して講じた施策

第3部 土地に関して講じようとする施策

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
 - 国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等
 - 地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等
 - 不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応、国際展開支援
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
 - 地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進
 - 農地・森林・河川流域の適正な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策
 - 土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置等