

# 土地白書のポイント(案)

---

国土交通省政策統括官

平成29年4月

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

第1章 平成28年度の地価・土地取引等の動向

第2章 成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用 【テーマ章】

第3章 空き地等の創造的活用による地域価値の維持・向上 【テーマ章】

## 第2部 平成28年度土地に関して講じた施策

## 第3部 平成29年度土地に関して講じようとする施策

# 第1部第1章 平成28年度の地価・土地取引等の動向①

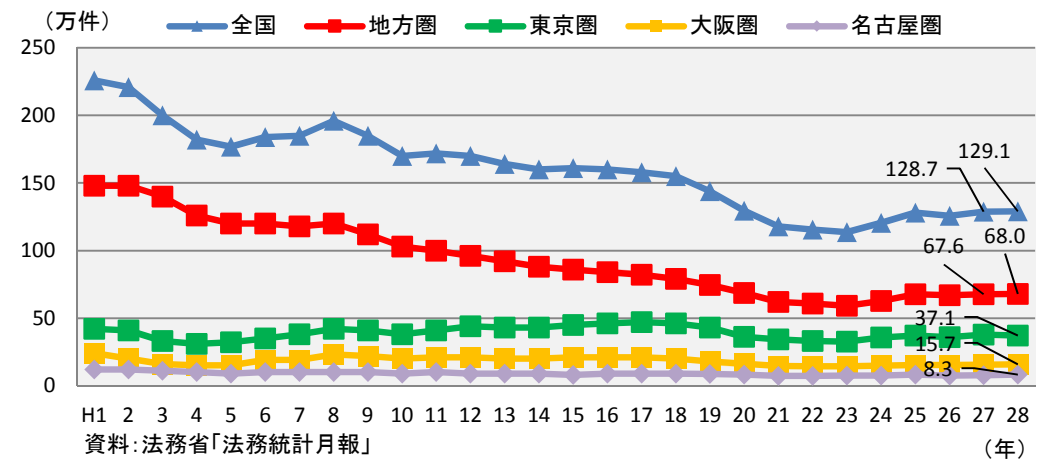
- 地価は、堅調に推移し、全国平均でみると、全用途平均及び商業地で2年連続上昇。
- 全国の土地取引件数は微増。三大都市圏では、東京で微減、大阪・名古屋で横ばい。
- マンション市場では、首都圏において中古の成約戸数が新築発売戸数を初めて上回った。
- オフィス市場では、都心において空室率が低下するとともに、賃料が上昇。

## 地価変動の推移

	全用途			住宅地			商業地		
	27公示	28公示	29公示	27公示	28公示	29公示	27公示	28公示	29公示
全 国	▲0.3	0.1	0.4	▲0.4	▲0.2	0.0	0.0	0.9	1.4
三大都市圏	0.7	1.1	1.1	0.4	0.5	0.5	1.8	2.9	3.3
東京圏	0.9	1.1	1.3	0.5	0.6	0.7	2.0	2.7	3.1
大阪圏	0.3	0.8	0.9	0.0	0.1	0.0	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	0.9	1.3	1.1	0.8	0.8	0.6	1.4	2.7	2.5
地方圏	▲1.2	▲0.7	▲0.3	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲1.4	▲0.5	▲0.1
※地方四市	1.8	3.2	3.9	1.5	2.3	2.8	2.7	5.7	6.9
その他	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲1.8	▲1.3	▲0.9

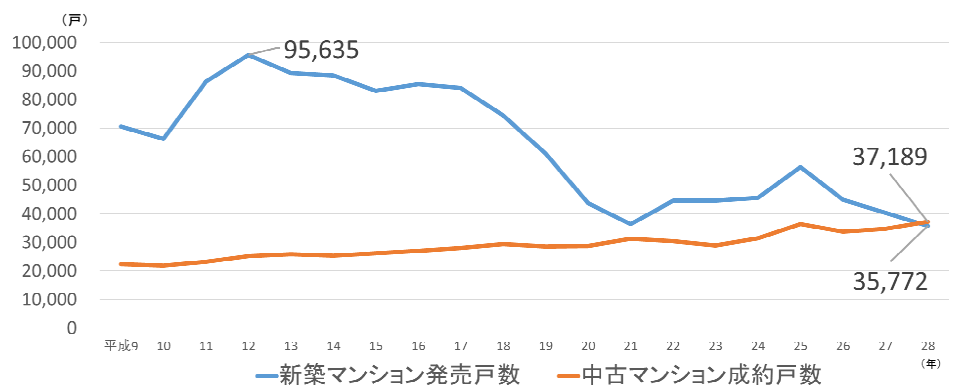
資料：国土交通省「地価公示」 地方四市は、札幌市・仙台市・広島市・福岡市を指す

## 土地取引件数の推移



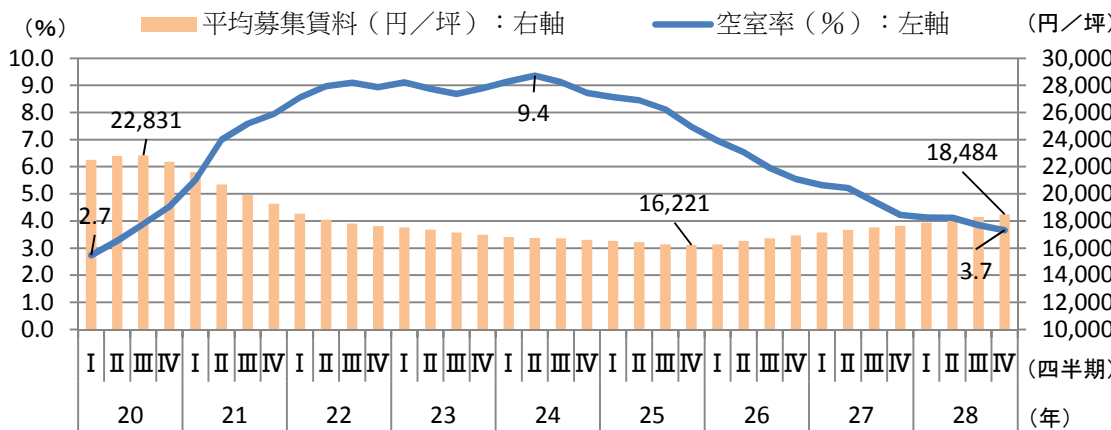
資料：法務省「法務統計月報」

## マンション市場：新築発売戸数と中古成約戸数(首都圏)



資料：株式会社経済研究社「全国マンション市場動向」(新規発売戸数)、公益財団法人日本不動産流通機構公表資料(中古成約戸数)より作成  
注1)いずれも首都圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

## オフィス市場：空室率・賃料の推移(東京都心5区)

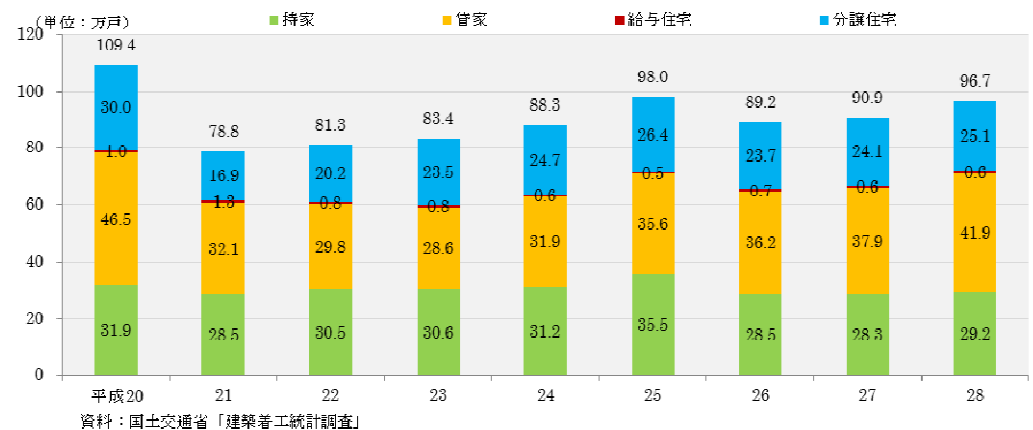


資料：三鬼商事

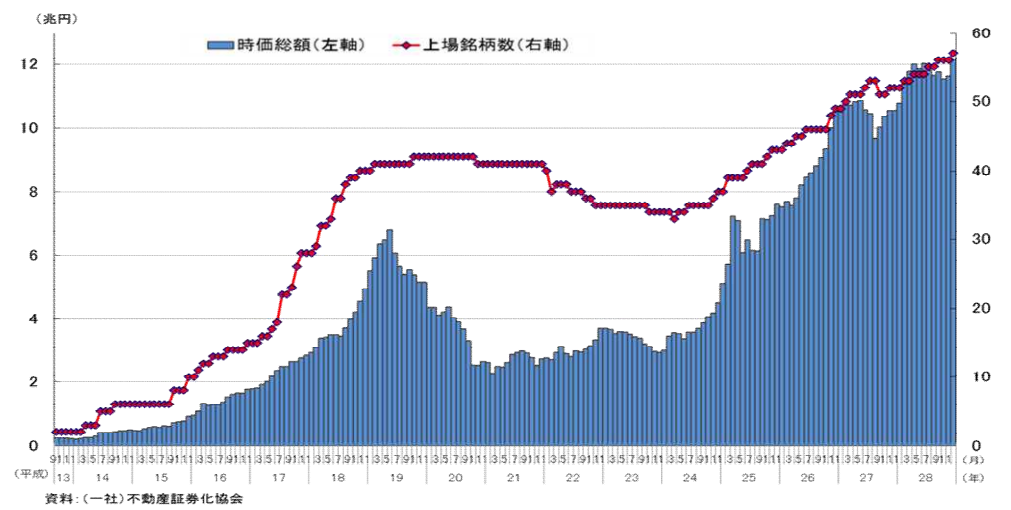
# 第1部第1章 平成28年度の地価・土地取引等の動向②

- 新設着工戸数について、貸家は平成20年度以来の40万戸台となった。
- Jリートの銘柄数は、平成28年12月末時点で57銘柄となり、時価総額は約12兆円となった。
- 土地の資産性に対する国民の意識は「預貯金や株式などに比べて有利でない」との回答が過去最高に。
- 熊本地震の被災地においては、若干の土地取引件数の低下が見られた。

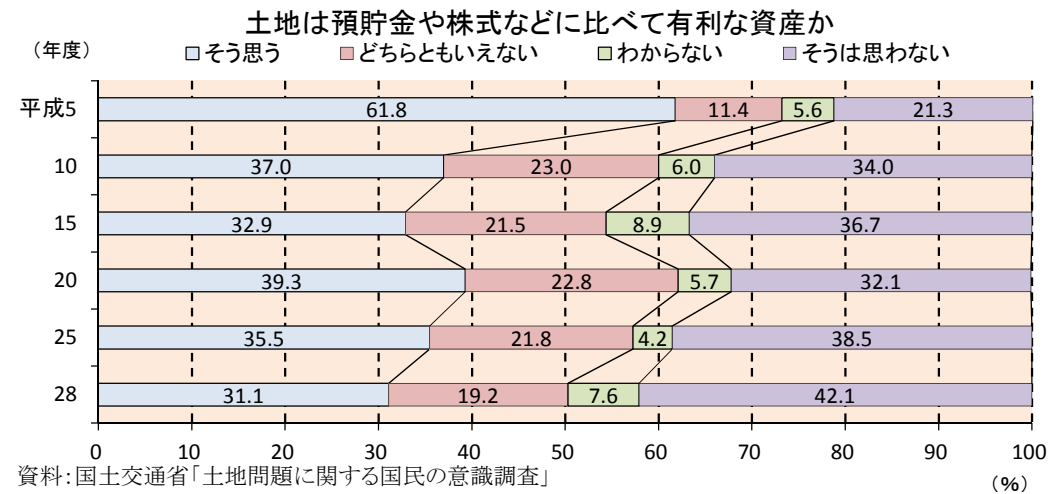
## 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



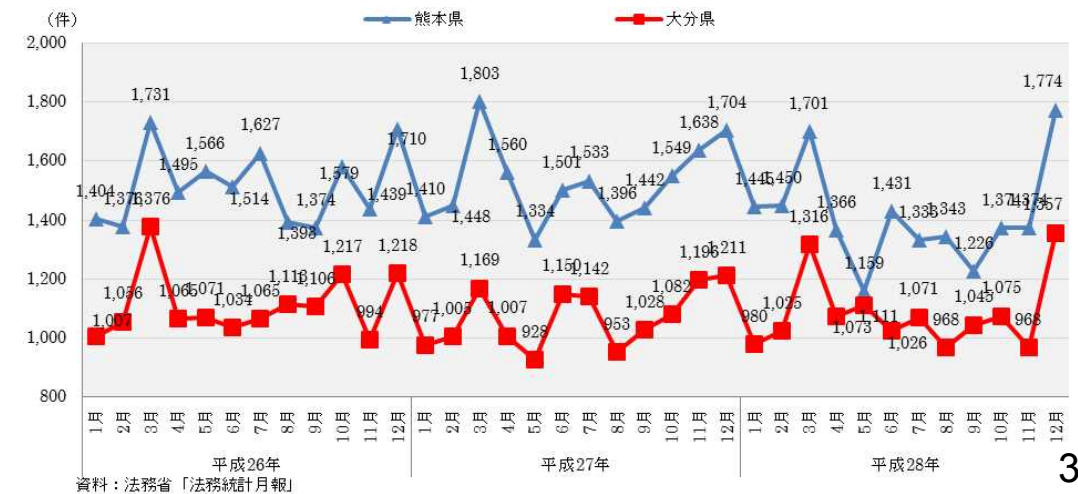
## Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



## 土地の資産性に対する国民の意識



## 土地取引件数の推移(熊本県、大分県)



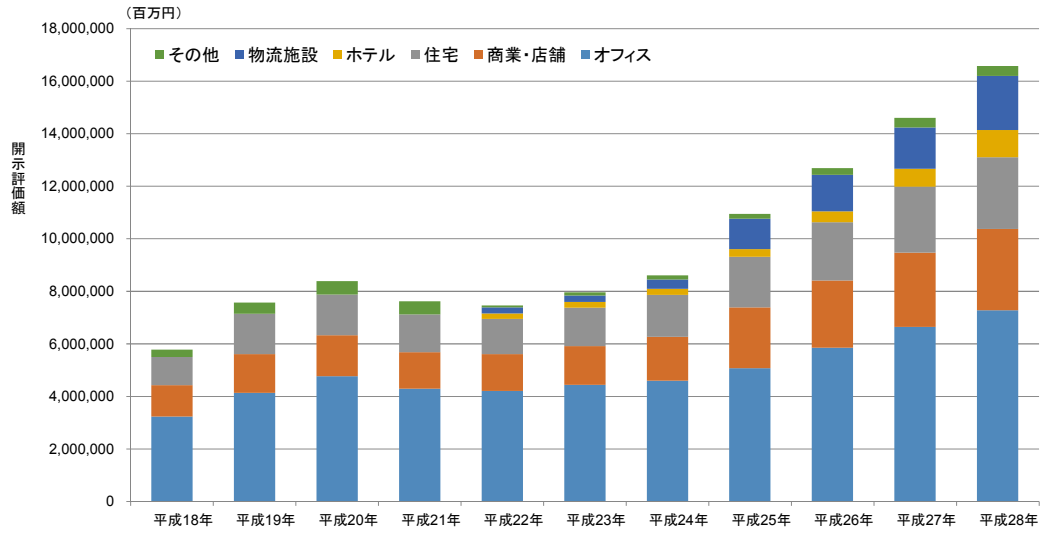
# 第1部第2章 成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用①

- ▶ 近年、物流業、宿泊業、ヘルスケア産業等の成長分野において、土地・不動産に対する需要が拡大。
- ▶ Eコマース市場の拡大等に伴い、首都圏においては、臨海部や内陸部（IC付近）で物流施設が増加。

## 不動産投資から見る成長産業における不動産の動向

### Jリートの組入れ評価額の推移

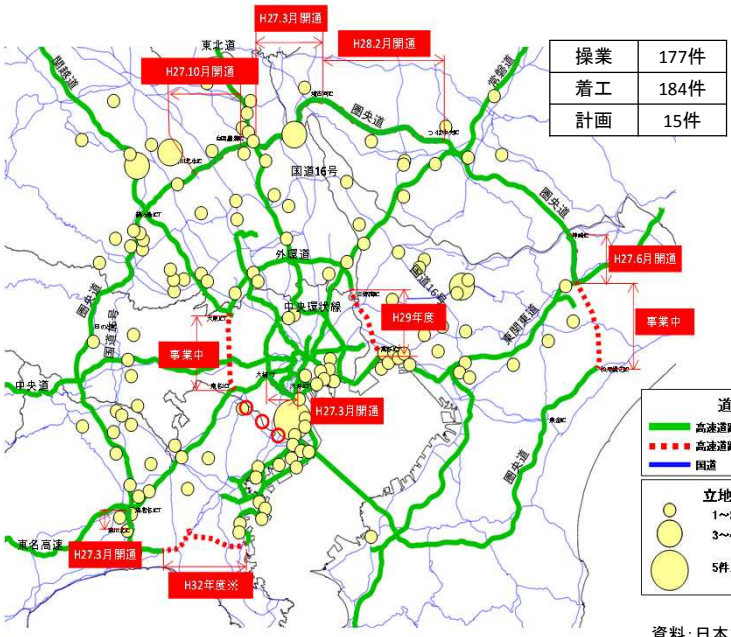
■ 近年、Jリートの組入れ評価額で、物流施設とホテルが大幅に増加。



資料：一般社団法人投資信託協会  
注：「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。  
平成22年1月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。  
平成28年9月以前の「ヘルスケア」「病院」は「その他」に含まれる。

## 物流施設の動向

### 首都圏における物流施設の開発動向



- 首都圏では、臨海部や内陸部高速道路IC付近で大規模物流施設の開発が活発化。
- 大規模物流施設の需要増から、物流施設用地の地価が上昇。

**道路**

- 高速道路 (H28年2月開通)
- 高速道路 (事業中)
- 国道

**立地件数**

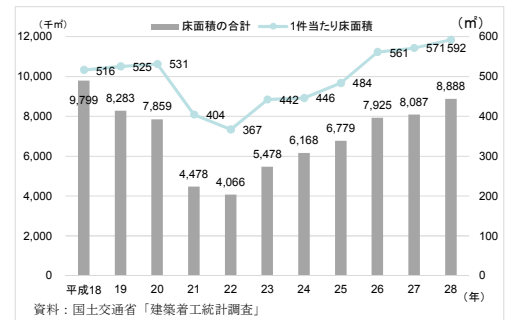
- 1~2件
- 3~4件
- 5件以上

※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  
資料：日本立地総覧2015年版、2016年版を基に国土交通省作成

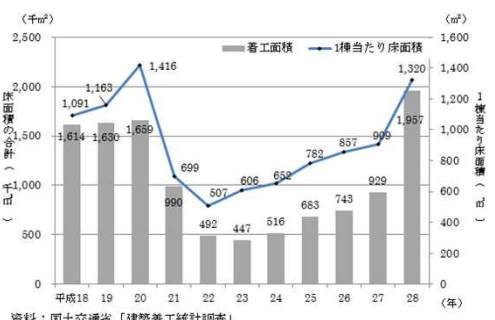
## 着工面積の推移

■ 物流施設や宿泊施設は、平成23年以降、着工面積と1件当たり床面積が増加。

### <倉庫(物流施設)>



### <宿泊業用建物(宿泊施設)>



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

資料：国土交通省「建築着工統計調査」

## 物流施設の開発事例

### ODPL三郷

- 三郷インター南部土地地区画整理事業で、農地や低未利用地が物流施設の集積地へ変化
- 当該事業の保留地で大型のマルチテナント型物流施設が開設
- 約3,500名の新規就労を創出





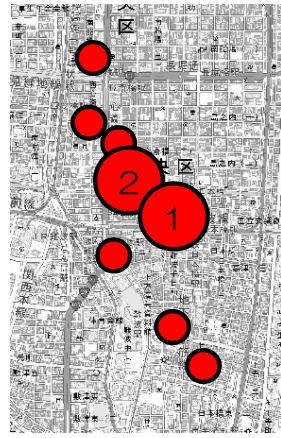
# 第1部第2章 成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用②

- 訪日外国人旅行者の増大等の影響により、大阪・京都など一部の地域では、新規出店や宿泊施設が増加。
- 国際化する東京都心において、オフィス等の開発が行われており、土地利用の変化が見られる。

## 宿泊施設の動向

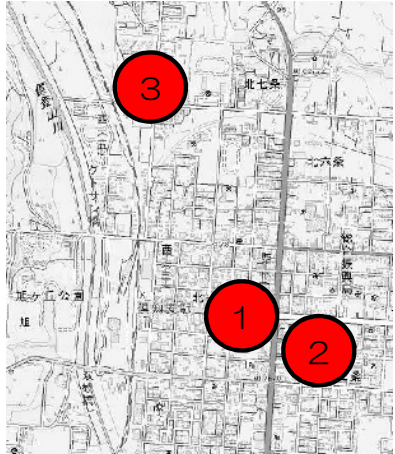
### インバウンドを背景とした地価の動向

＜道頓堀地区周辺＞



資料：国土交通省「地価公示」  
大阪市内の商業地で対前年増加率20%以上の地点  
及び倶知安町の継続地点を明示  
数字は上昇率が高い地点を明示

＜倶知安町＞

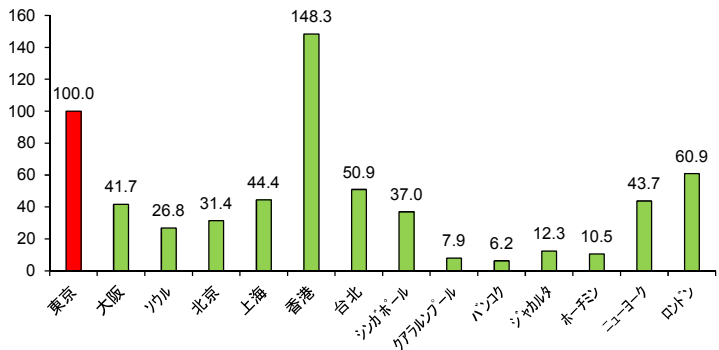


- 道頓堀地区及びその周辺では、インバウンドを背景に、新規出店需要やホテル開発の影響で、地価が大きく上昇。
- 北海道のリゾート地である倶知安町においても、インバウンドを背景とした新規出店の増加等の影響で、地価が上昇。

## 都心におけるオフィス等の動向

### 都市間オフィス価格水準の比較

■ 東京(丸の内・大手町地区)のオフィス価格は、金利低下や好況なマーケットを背景に大きく上昇。国際的にみても、東京は香港に次いで2番目に高い水準。



資料：一般財団法人日本不動産研究所

### 複合施設の開発事例

- 日本橋室町東地区開発計画
- 路面店舗や道路の整備により、賑わいを形成
- 災害時の帰宅困難者滞在場所として、地下空間を整備



## 宿泊施設の開発事例

### ＜京都市の取組＞

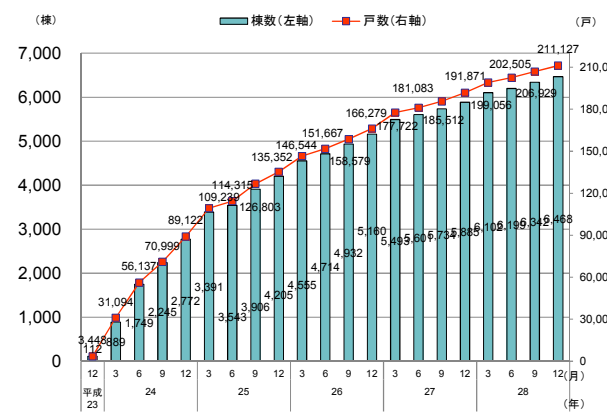
- 京都市では、平成27年の外国人宿泊者数は316万人と過去最高を記録。
- 市では、「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」を打ち出し、都市格が向上するような上質な宿泊施設等を積極的に拡充・誘致を進めており、近年、外資系を中心にホテルの進出が盛ん。

### ＜フォーシーズンズホテル京都＞＜翠嵐ラグジュアリーホテルコレクション京都＞



## サービス付き高齢者向け住宅の動向

### 登録状況の推移



資料：国土交通省資料より作成

### 開発事例

- ココファン豊四季台
- IBUR団地(豊四季台)の建替で、拠点型サービス付き高齢者向け住宅が整備。



サービス付き高齢者向け住宅と医療・福祉サービス拠点の整備

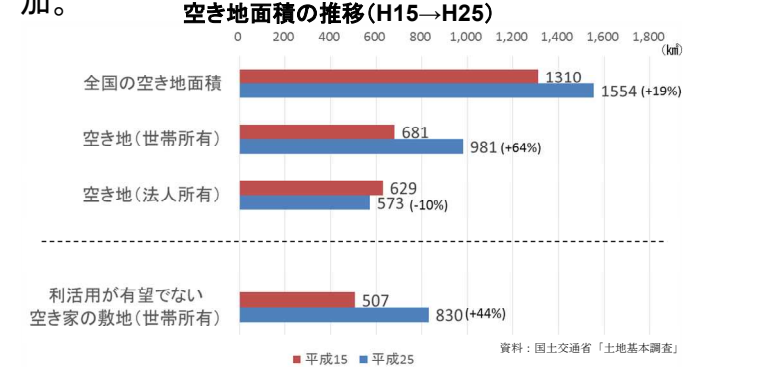
# 第1部第3章 空き地等の創造的活用による地域価値の維持・向上①

- 世帯所有の空き地等が増加しているが、その多くは相続によって取得。
- 空き地等は散発的にまとまりなく発生しているが、国民意識においてもその増加は問題と認識。
- 空き地等の放置が続くと「所有者不明土地」となり、公共事業の障害等、新たな問題となりうる。

## 空き地等を取り巻く我が国の動向

### 増加する空き地等の属性

■ 空き家が除却されると空き地になるが、「世帯所有の空き地」「利活用が有望でない空き家の敷地」が顕著に増加。



### 空き地等の取得経緯

■ 世帯所有の空き地のうち、約7割が相続・贈与で取得。

**世帯の所有する空き地の取得方法**

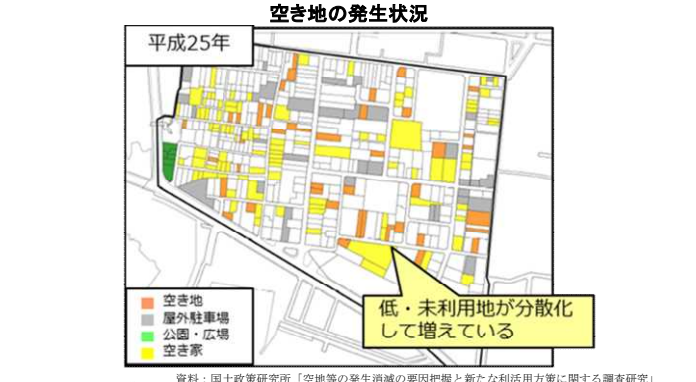
取得方法	平成15年時面積	平成25年時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22(2%)	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48(5%)	-31%
個人から購入	160	172(18%)	8%
相続・贈与で取得	394	701(71%)	78%
その他	24	29(3%)	20%
不詳	9	10(1%)	1%
総数	681	981(100%)	44%

※土地取得時期は平成3～15年  
本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

資料：国土交通省「土地基本調査」

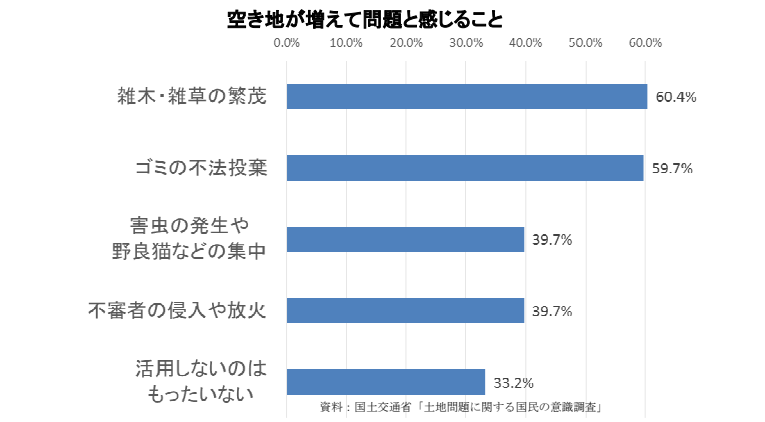
### 空き地等の発生状況

■ 空き地等は、個々の所有者の意図によって散発・離散的に発生し、まとまりなく存在。



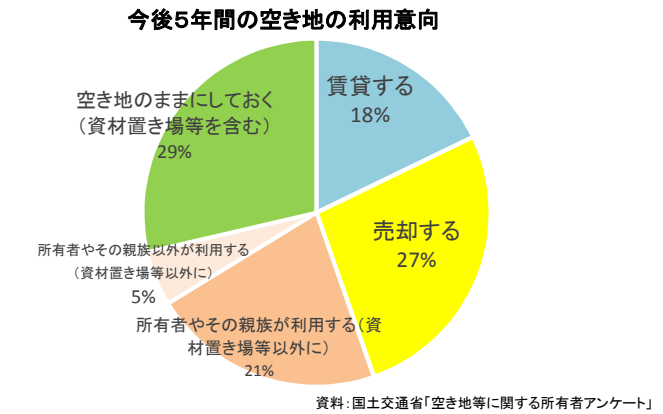
### 空き地の増加に対する問題意識

■ 多くの国民が、空き地の増加を問題と認識(「雑木・雑草の繁茂」「ゴミの不法投棄」など)。



### 所有する空き地の利用意向

■ 空き地所有者のうち、約7割に処分や利用の意向がある一方、約3割は空き地のままと希望。



### 所有者不明土地問題

■ 空き地等の放置や、相続登記の未了等により「所有者の所在の把握が難しい土地」となり、公共事業や復旧・復興の障害となっている。

**登記簿上で所在が確認できた所有者の割合**

	全体	都市部	宅地	農地	林地
登記簿上で所在確認	84.6	93.1	86.9	84.2	80.3
登記簿上で所在確認できない(a・b合計)	15.4	6.9	13.0	15.8	19.6
(a 追跡調査で所在確認)	15.1	6.7	13.0	15.6	19.0
(b 追跡調査によっても所在不明)	0.3	0.1	0.0	0.1	0.6

資料：国土交通省資料  
注1：平成27年度に一筆地調査を実施した地区(625,735筆)を対象に調査。  
注2：所有者は、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を指す。  
注3：1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。



# 第1部第3章 空き地等の創造的活用による地域価値の維持・向上②

- 空き地対策の条例等に基づく運用は大半が指導・助言にとどまるが、一部の自治体では代執行も実施。
- 土地の暫定利用等により、新たな土地需要を生み出す取組も一部で見られる。
- NPOや地元住民、民間事業者等が主体的に空き地等の管理・活用を行う事例も存在。

## 空き地等の管理・活用事例

### 条例等の内容と適用実績

■ 空き地を対策する条例等は全国で410(空き家は169)存在するが、運用は指導・助言が大半。

空き地対策条例等における処分規定の内容と適用実績(複数回答)

	回答数	
	規定有り	規定有りの場合: 適用実績有り
指導・助言	355	<b>240</b>
勧告	349	91
措置命令	312	29
公表(命令に従わなかった者等の公表)	128	3
罰則(罰金、過料等)	79	0
代執行	167	7
その他	22	2

資料: 国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」

### 条例による代執行

- 名張市あき地の雑草等の除去に関する条例(三重県名張市)
- 空き地の雑草等を代執行で除去できるよう条例を改正。これまでに16件の代執行を実施。



※代執行件数は平成29年3月末時点 資料: 名張市

### 土地の暫定利用による土地需要の創出

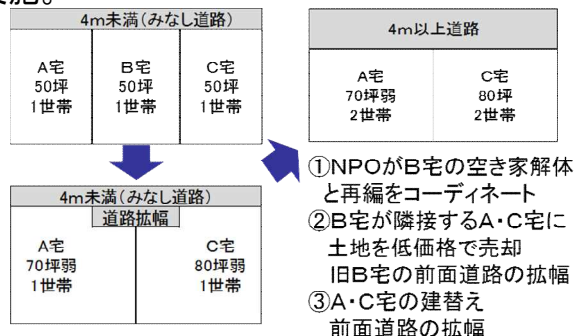
- 深谷ベース(埼玉県深谷市)
- 空き地にコンテナを設置し、市民等に時間貸し。イベント会場等として地域のにぎわいの拠点に。



資料: 深谷市

### 小規模連鎖型の区画再編

- つるおかランド・バンク(山形県鶴岡市)
- NPOが空き家・空き地の所有者と周辺居住者のマッチングを行うほか、小規模区画再編を併せて実施。



資料: 鶴岡市資料より国土交通省作成

### 老朽家屋等の除却による公共空間の整備

- 越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)
- 町が、寄附を受けた空き家を除却し、地域住民と協力してポケットパークを整備。



資料: 越前町

### 地域の共有財産として公園を整備・管理

- 民設公園制度による公園整備(東京都東村山市)
- 大規模マンション開発にあたり、住民が都市公園の所有権を共有し、維持・管理も実施。



資料: 東京建物株式会社資料を基に国土交通省作成



# (参考 土地に関する基本的な施策について)

## 土地政策の基本理念

1. 土地に関する基本理念の普及等 (土地基本法、国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ 等)

## 土地の所有及び利用の状況、地価の動向等に関する調査・情報提供

### 2. 土地に関する情報の整備

- (1) 国土調査の推進 (地籍調査、土地分類調査、水基本調査 等)
- (2) 国土に関する情報の整備等の推進 (地理空間情報の整備・更新 等)
- (3) 土地に関する登記制度の整備

### 3. 地価動向等の的確な把握等

- (1) 地価公示等の推進 (地価公示、都道府県地価調査 等)
- (2) 不動産価格指数の整備、不動産取引価格情報の提供
- (3) 不動産鑑定評価の充実 (不動産鑑定評価制度懇談会の開催 等)

## 不動産の流通の円滑化、不動産業の適正な運営・健全な発達等

### 4. 不動産市場の整備等

- (1) 不動産取引市場・投資市場の整備等
  - ①宅地建物取引業法の適正な運用
  - ②不動産流通市場の整備・活性化 (宅地建物取引業法の改正 (インスペクション)、地域の空き家等の流通モデルの構築、全国版空き家・空き地バンクの構築 等)

- ③不動産特定共同事業の推進 (不動産特定共同事業法の改正と施行、クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗の再生の促進等)
- ④土地取引規制制度の適切な運用 等
- (2) 土地税制における対応 (住宅用地の課税標準の特例 等)
- (3) 不動産市場における国際展開支援

情報基盤に基づいた健全な不動産市場の整備

計画制度の観点から計画の推進

### 5. 土地利用計画の整備・充実等 **総合的かつ計画的な国土の利用**

- (1) 土地利用計画の推進 (国土利用計画 (全国計画) の推進、土地利用基本計画の変更 等)
- (2) 都市計画における適正な土地利用の推進
- (3) 国土政策との連携 (国土形成計画の推進、地域の拠点形成の推進 等)

## 不動産市場と土地利用計画に基づいた住宅対策、土地の有効利用

### 6. 住宅対策等の推進

- (1) 住宅対策の推進
  - ①住生活基本計画の推進 等

- (2) 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
  - ②ニュータウン再生等の推進

### 7. 土地の有効利用等の推進

- (1) 地方再生、都市再生の推進
- (2) 低・未利用地の利用促進等 (都市内の低・未利用地の利用促進、中心市街地の活性化の推進 等)

- (3) 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進 (都市緑地法の改正と施行、特定生産緑地の指定 等)
- (4) 公共用地取得の円滑化
- (5) 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策の推進

## 個別テーマ

8. 環境保全等の推進

9. 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策