

第1部 土地に関する動向

第1章 平成30年度の地価・土地取引等の動向

地価変動の推移

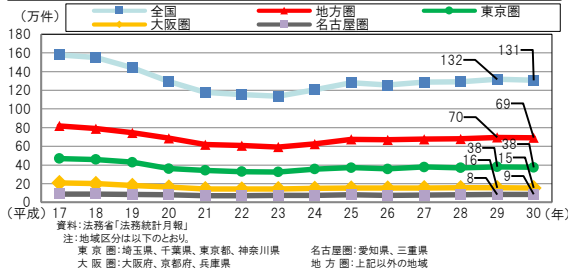
地価は、全用途平均は4年連続で上昇し、上昇基調を強めており、住宅地は2年連続、商業地は4年連続で上昇。

	全用途			住宅地			商業地		
	29公示	30公示	31公示	29公示	30公示	31公示	29公示	30公示	31公示
全国	0.4	0.7	1.2	0.0	0.3	0.6	1.4	1.9	2.8
三大都市圏	1.1	1.5	2.0	0.5	0.7	1.0	3.3	3.9	5.1
東京圏	1.3	1.7	2.2	0.7	1.0	1.3	3.1	3.7	4.7
大阪圏	0.9	1.1	1.6	0.0	0.1	0.3	4.1	4.7	6.4
名古屋圏	1.1	1.4	2.1	0.6	0.8	1.2	2.5	3.3	4.7
地方圏	▲0.3	0.0	0.4	▲0.4	▲0.1	0.2	▲0.1	0.5	1.0
※地方四市	3.9	4.6	5.9	2.8	3.3	4.4	6.9	7.9	9.4
その他	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.9	▲0.4	0.0

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

土地取引件数の推移

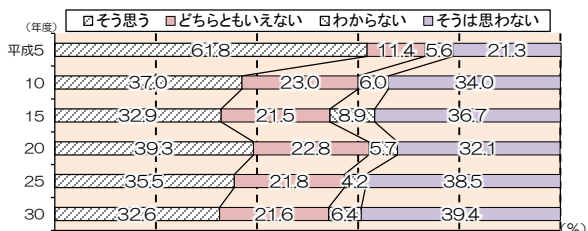
全国の土地取引件数はほぼ横ばい。いずれの圏域でもほぼ横ばいで推移。



土地の資産性に対する国民の意識

「預貯金や株式などに比べて有利」とする割合が低下傾向。

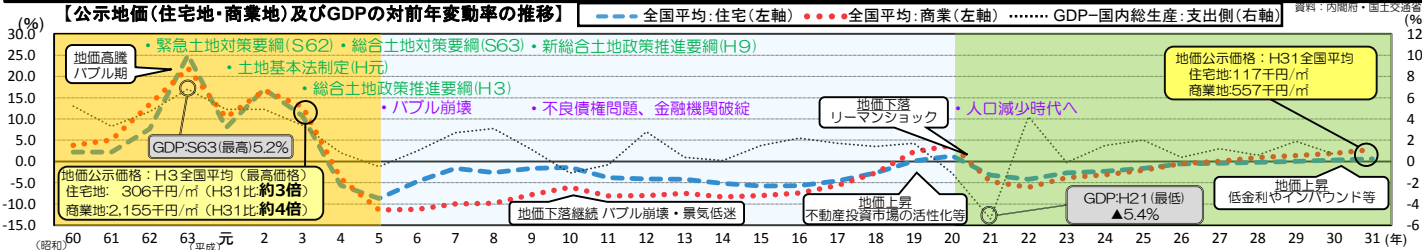
土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民意識調査」

テーマ章① 第2章 平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

平成時代が終わり、令和時代が始まる機会を捉え、バブル期の地価高騰の抑戻りから、人口減少時代の空き地・空き家問題や所有者不明土地問題への対応まで、平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化を総括。



バブル崩壊まで

～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

- 土地基本法制定
「土地についての公共の福祉優先」、「投機的取引の抑制」等の理念など
- 土地取引の適正化
土地取引規制、土地関連融資規制、地価税など
- 適正かつ合理的な土地利用の確保
住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など

バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで

～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

- 地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換
不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など
- 都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備
・都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援
・不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など
- 安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現
防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など

人口減少時代の始まりから現在まで

～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の推進～

- 成長分野の土地需要に対応する環境整備
・Eコマース市場の拡大等に伴う物流施設需要など
・外国人旅行者の増加に伴う宿泊施設需要など
- コンパクトシティ形成や空き地・空き家対策の推進
まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用の促進など
- 所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進
所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど

テーマ章② 第3章 人生100年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用

世界一の長寿社会における人生100年時代を見据え、高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりや、多様な働き方・ライフスタイルの実現を後押しする多様な土地・不動産活用の取組が進展

高齢者が安心して暮らし、元気に活躍できる環境づくりに関する取組

- 【100歳以上人口と高齢者向け施設・住宅の動向】
 - ・100歳以上人口は、20年間約7倍。(H10年:10,158人 ⇒ H30年:69,785人)
 - ・高齢者向け施設・住宅が10年間で急増。(「有料老人ホーム」H20～30で約4倍。「サービス付き高齢者向け住宅」はH24～30で約3倍。)

【高齢者が元気に活躍できる環境づくり】

- 趣味・交流(園芸)の場の提供
〔市民農園設置数〕
10年間(H19⇒H29)で約1.3倍 (3,273箇所 ⇒ 4,165箇所)
- 生涯現役を支える場の提供
〔65歳以上の起業家の割合〕
10年間(H19⇒H29)で7.4ポイント上昇 (29.7% ⇒ 37.1%)

多様な働き方・ライフスタイルを後押しする取組

- 【多様な働き方・ライフスタイルに関する動向】
 - ・共働き世帯数(約1200万)が専業主婦世帯数(約640万)を上回るなか、共働き・子育て世帯は職住近接コース(通勤60分以内)等が強い。
 - ・地方移住の相談(面談・セミナー参加等)件数は、近年大幅に増加(直近4年で約3.3倍)。

【多様な働き方・ライフスタイルの実現を後押しする環境づくり】

- 職・育・住近接に向けた取組
〔保育の受け皿(保育所等の定員)〕
5年間(H25.4⇒H30.4)で53.5万人分拡大 (240.9万人分 ⇒ 294.4万人分)
- サテライトオフィスの開設等による地方移住支援
〔地方部のサテライトオフィスの開設数〕
H19～23(5年) ⇒ H24～28(5年)で約5倍 (25施設 ⇒ 128施設(アンケート調査))

平成30年度 第2部 土地に関して講じた施策

令和元年度 第3部 土地に関して講じようとする施策

- ・土地に関する基本理念の普及等
- ・土地に関する情報の整備
- ・地価動向の的確な把握等
- ・不動産市場の整備等
- ・土地利用計画の整備・充実等
- ・住宅対策等の推進
- ・土地の有効利用等の推進
- ・環境保全等の推進
- ・東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策