

# 新しい時代の 土地政策

2022.10.1 2

成蹊大学 井出多加子

# 近年の土地政策の流れと今後

---

## 土地基本法

- 公共の福祉
- 「所有から利用へ」  
適正利用等

## 市場環境のさらなる整備

- 所有者不明土地
- 相続登記
- 地籍調査の促進

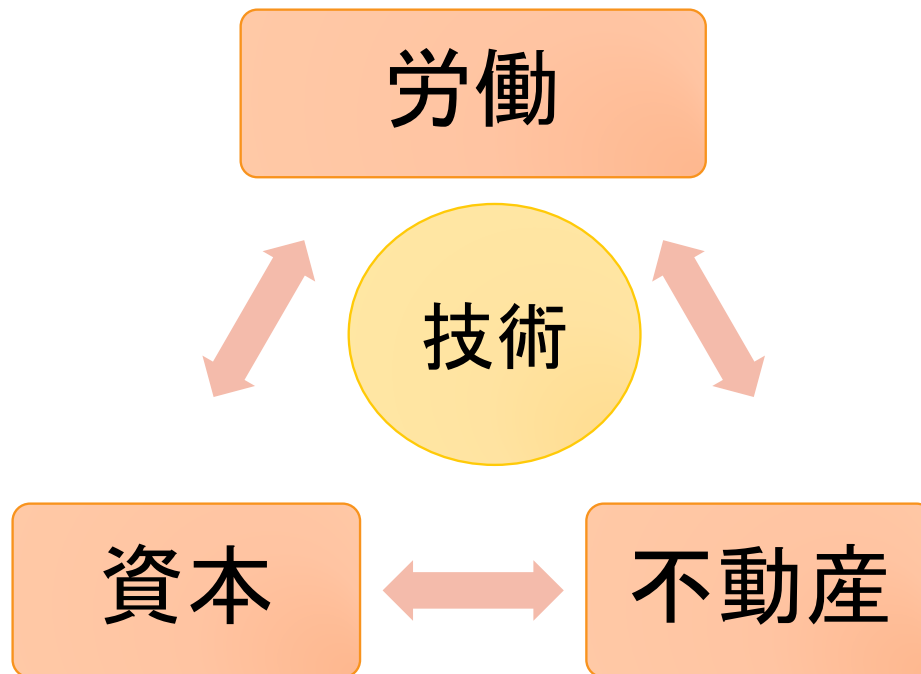
## 新時代への 転換

# 「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」住宅宅地審議会答申 H12

---

- まちづくりと連動した職住近接やゆとりある居住空間実現に資する宅地供給
- 「所有」から「利用」へのニーズの転換に伴う消費者・生活者の住宅宅地の取得等への支援
- 良質なストック形成と既存ストックの再生・循環

# 日本経済の構造的課題と3つの市場



土地（不動産）は生産の重要な要素  
その生産性は多様な経済活動によって決定

現在の日本経済の課題

- ①企業の国際競争力低下
- ②労働生産性の低下
- ③競争と技術革新による雇用システムの劣化  
→「技術革新」による「雇用創出」が要

# 政策に求められる 変化

## ●外的要因

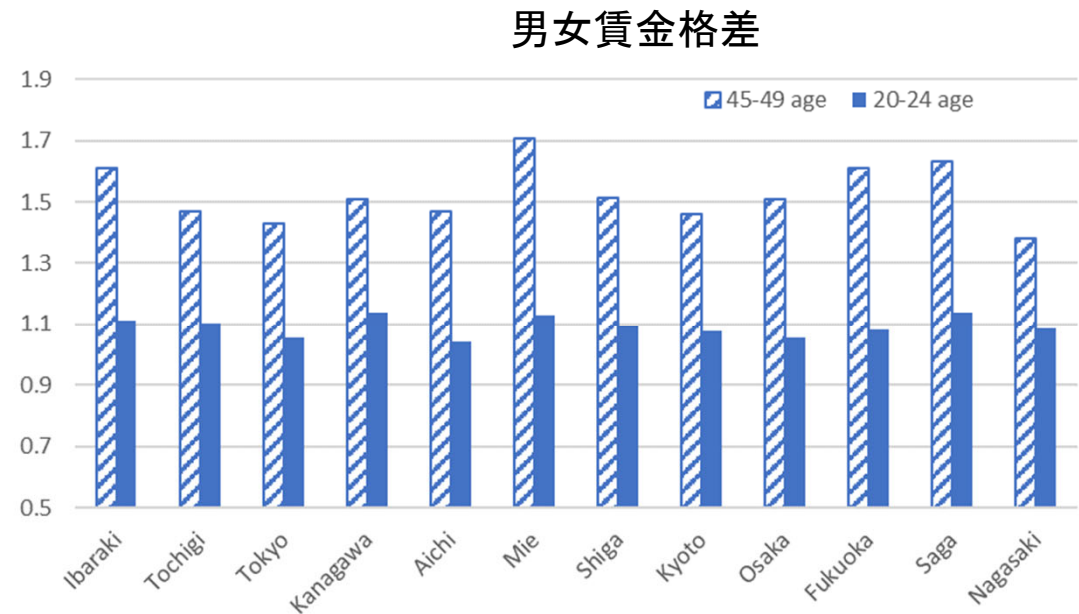
- 情報通信革命
- 世界的競争の激化  
→格差拡大
- 自然環境の変化によるさまざまな災害リスクの高まり
  - 今まで安全と思われていた場所のリスクが上昇
  - リスクの高かった場所が継続的に被災

## ●内的要因

- 長期にわたる生産性の低迷
- 働き方などライフスタイルの意識変化
- 将来への不安等による少子高齢化の進展

# 雇用と住宅affordability

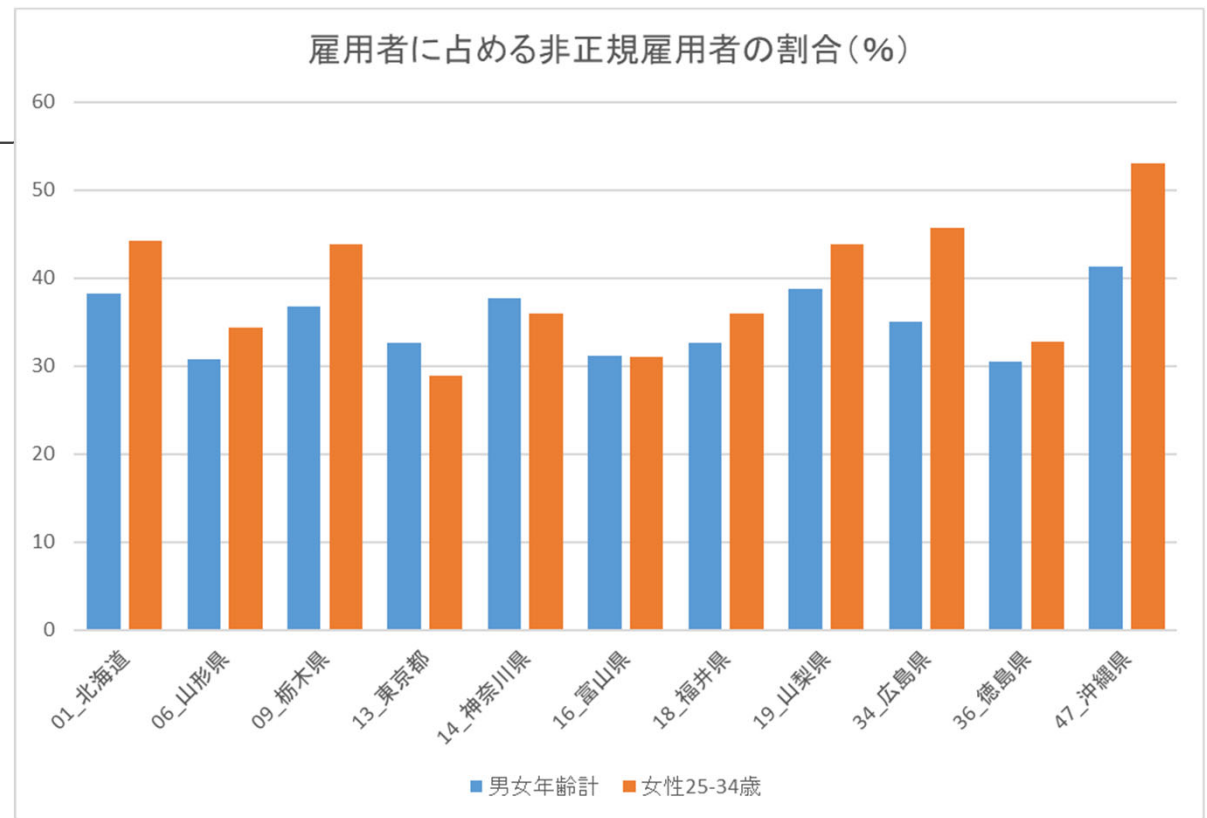
- 世界各地で経済格差拡大と住宅価格の上昇で、affordability が低下  
→住宅のaffordabilityへ世界で関心
- 非正規雇用者の増加（日英）
- 男女賃金格差（日、年齢と共に格差拡大、地方圏で格差大きい）
- Idee and Kurahashi (2022)  
PTIを利用、住宅市場と人口移動、労働環境の悪化の影響などを日英パネルデータで検証
  - 労働環境の悪化が、人口移動を通じて、住宅価格に影響



出所:「賃金構造基本統計調査」より都道府県別年齢階層別就業者年収で計算。

# 非正規雇用

- 今後、先進諸国と同様に、格差が拡大、住宅困窮世代の拡大が懸念
- 「宿泊」「住宅関連サービス」などで非正規雇用拡大（日英とも6割）
- 従来型のビジネスモデルを中心とする観光産業への依存度のリスク



出所:「就業構造基本調査」2017

# 格差の不動産市場への影響

## 低利用不動産の市場への影響

---

- Zhang et.al (2016) states “during 2002 and 2009, approximately 6% of the increase in the housing price-to-income ratio and 10% of the increase in the housing vacancy rate can be attributed to the increase of the GINI coefficient.”

- Idee and Kurahashi (2022)  
「その他空き家」住宅率の増加が、住宅価格のPTIを上げている
- 若年世帯の住宅取得に陰り



- より低廉な価格で、若年層が安心な居住確保が可能となる状況を



# 日本の住宅Price-to-Income ratio

---

- 倉橋先生、獨協大学（2022）

戸建て取引データをもとに、着工統計より住宅建物の建築費、敷地面積、地価情報をもとに、都道府県別住宅価格データを作成（戸建て木造）

積算価格のため、企業マージン、諸手続き費用は含まれず

- 2021年

- 勤労世帯の世帯主年収の5倍以下の都道府県：  
青森、秋田、茨城、群馬、新潟、滋賀、和歌山、島根など

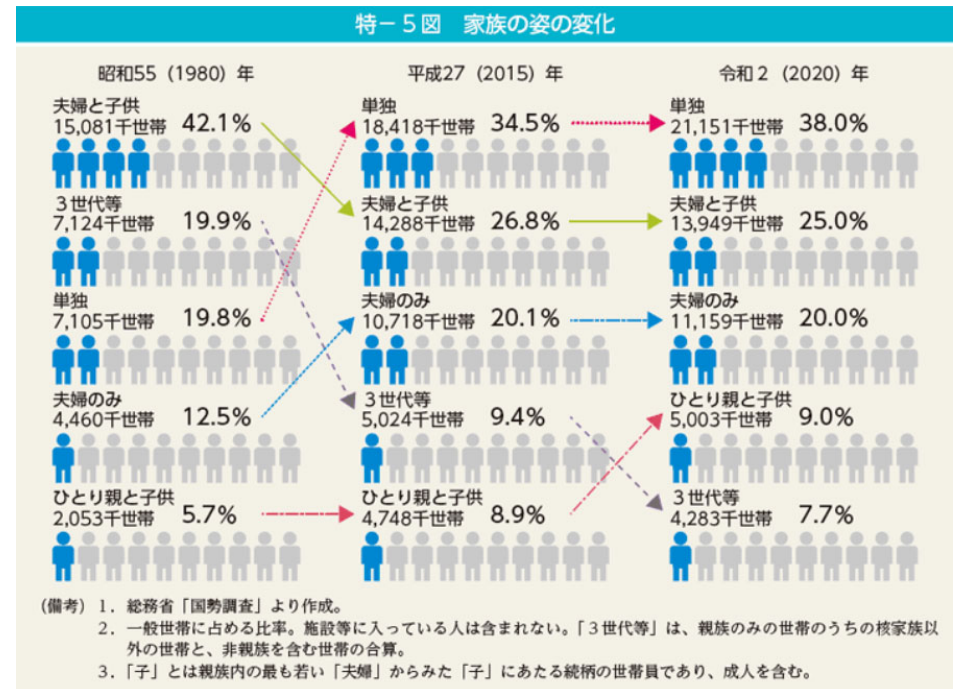
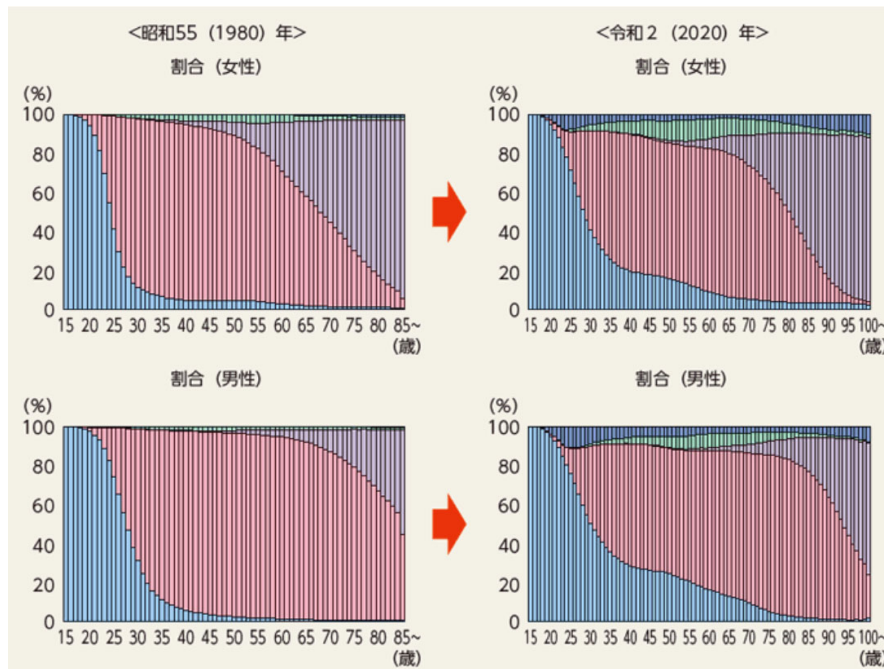
- 東京は9倍強、沖縄10倍強

- 三大都市圏で高比率

- 敷地価額が住宅価額の7割

# 「もはや昭和ではない」男女参画白書R4

- 未婚率の急激な増加。单身背宅の拡大

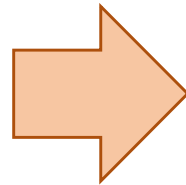


[https://www.gender.go.jp/about\\_danjo/whitepaper/r04/zentai/html/honpen/b1\\_s00\\_01.html](https://www.gender.go.jp/about_danjo/whitepaper/r04/zentai/html/honpen/b1_s00_01.html)

# 個人の暮らし方モデルの変化

---

●ひとつの企業に長く働き、将来の賃金上昇を前提に、長期ローンで住宅を取得。一つの場所に長く住み続ける



●**環境の変化に対応**するため、主体的にキャリアアップと転職を行い、多様な働き方の中から適時選択。転居機会の増加で、より柔軟で安心な暮らし方を求める

労働市場の流動性と不動産市場の流動性は両輪の輪  
安定雇用と安定居住は不可分

# 具体的な提案

不動産市場取引をより円滑に  
低廉で安心な暮らしをすべての人々が  
享受できるように

- 社会、個人のアジャイル型への転換
- より柔軟な働き方と暮らし方

下記の考え方は、方向性の一例であり、詳細な検討や仕組みの変更が必要と思います

- 1. 行政役割をまたぐ横断的な政策設計と住宅政策指標の充実
- 2. 柔軟で安心できる居住実現のために定期借家権、定期所有権、セールス・リースバック等
- 3. 不動産オークション取引とそのための制度整備

# 1. 横断的政策

---

- 近年の土地政策
  - 市場環境整備、公助と自助の役割分担
  - → 産業政策、雇用政策と連携したより能動的な土地政策を

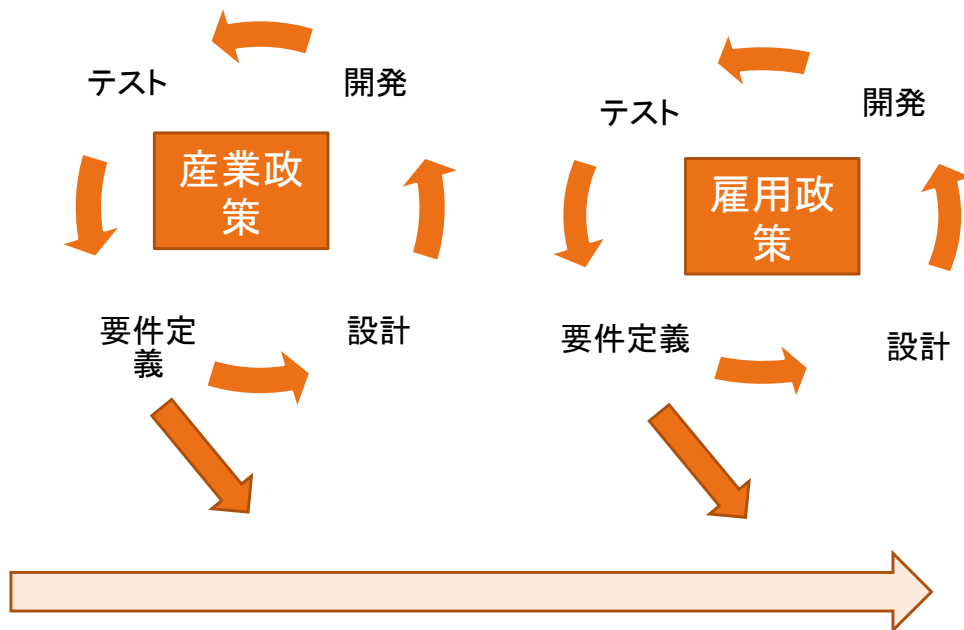
# 政策の設計・実施プロセス

---

## 政策環境を取り巻く変化

- 自然環境の激変
  - 情報通信技術主導の産業革命
  - 経済のグローバル化と競争の激化
  - 人々の暮らし方に関する意識の変化
  - 地方自治体、国民・住民、企業（日本国内にとどまらない）など多様な主体との連携
- 従来のように、100年続く（ことを想定した）計画を初期段階綿密に設計、決定、実施していくことは極めて困難。

# アジャイル型



リリース：おおよその仕様と要求決定

イテレーション：短期間のサイクルを繰り返し、進める

メリット：①柔軟性。②顧客のニーズを早い段階で取り入れる。  
③顧客・チーム内のコミュニケーションを重視。

デメリット：①方向性や目的がぶれてやすい。②全体の進捗の  
コントロールが難しい。

※土地政策においても

自然環境の激変による土地利用計画の変更

# 横断的政策指標の充実

---

- 横断的政策の検証
- 近年、外国資本や個人による不動産取引拡大
  - 住宅取引公開データのさらなる充実
  - 住宅関連「格差」に関するデータの整備

先進諸国では、家賃や所得の内訳、住宅取引の分布を考慮した政策指標が充実。



## 2. 柔軟な土地利用を実現するために 雇用の流動性→居住の流動性

権利の強さ

短期建物賃貸

一次的滞在

中期に安定した居住  
を進めるビジネスモ  
デルの充実を

土地建物所有

定住

不動産市場の流動性が高い場  
合、短期間の所有 & 売却のリス  
クは小さい。

流動性が低い場合、売却リス  
クが高く、管理者責任が負担

期間

# 強すぎる細分化された所有権がもたらす課題

---

- 権利調整に困難、時間を要する  
→ 個人では対応できないリスクや社会課題の対処が難しい
- 災害リスクの高まり。同一地域で繰り返し被災、被災の程度が深刻化。
  - 転居の必要性が高まる
  - 既に持ち家を取得している場合、移転にブレーキ
- 土地全体を行政または地域共同体で所有（または管理）  
→ 地域全体で社会課題に対応

- 定期借地権が創設

  - 「年収5倍以内で実現する低廉住宅取得」現実には？

- セールスリースバック、リバースモーゲージなど

  - 定期借地権等や災害レッドゾーンからの移転に関する特例措置など各種支援策と組み合わせる

    - 災害リスクの高い地域からのより迅速な自発的移転を促す

- 定期所有権

  - 平成9年度「定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会」報告書

  - 安心かつ柔軟な暮らしを実現するために、制度の再検討

# 3. 不動産オークションのための制度整備

---

- 不動産オークション
  - 日本では主に債権回収のための司法競売が実施
  - 任意売却は現在約5割弱。フランス、アメリカ等より大幅に少ない。
  - さらなるストックの流動性を高めるための取引費用、取引リスクの軽減
  - 安全な取引、トラブル解消のための制度整備
  - 早めの意思決定ができるよう、所有者等に情報開示や資産整理などに関するインセンティブを付与

# 低利用不動産の活用にかすことも

---

- 公開オークションは空き家、放棄地など低利用不動産の活用につながる。
  - 所有権移転だけでなく
  - 定期借地権、定期所有権など多様な権利の売買に活用
- 一定期間の利用を促進、定住へつなげる

ご清聴ありがとうございました

---