

令和6年版土地白書(案)について

国土交通省
土地政策審議官グループ

令和6年4月

令和6年版土地白書の構成

土地白書は、土地基本法第11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節 地価の動向
- 第2節 土地取引の動向
- 第3節 土地利用の動向
- 第4節 不動産市場の動向
- 第5節 不動産投資市場の動向
- 第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識
- 第7節 サステナブル(持続可能)な土地利用・管理に向けた取組【テーマ節】

第2部 令和5年度土地に関して講じた基本的施策

第3部 令和6年度土地に関する基本的施策

第1章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

国土計画、都市計画、能登半島地震対応、地方創生・都市再生
災害に強いまちづくり、低未利用土地、住宅対策、所有者不明土地問題 等

第2章 土地の取引に関する施策

不動産取引市場、土地税制 等

第3章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

国土調査、国土に関する情報、土地に関する登記制度、災害リスク等についての情報 等

第4章 土地に関する施策の総合的な推進

土地基本方針の改定、国・地方公共団体の連携協力、土地に関する基本理念の普及 等

第5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、被災自治体による土地活用の取組の推進 等

土地に関する動向

- 地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大。三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。
- 土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移。
- 土地の資産性に対する国民の意識は「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向。
- 海外投資家の不動産投資額は、前年と比較して33%減少(国内不動産投資額に占める割合も26%から17%に低下)。
- オフィスビスの賃料及び空室率はほぼ横ばい。

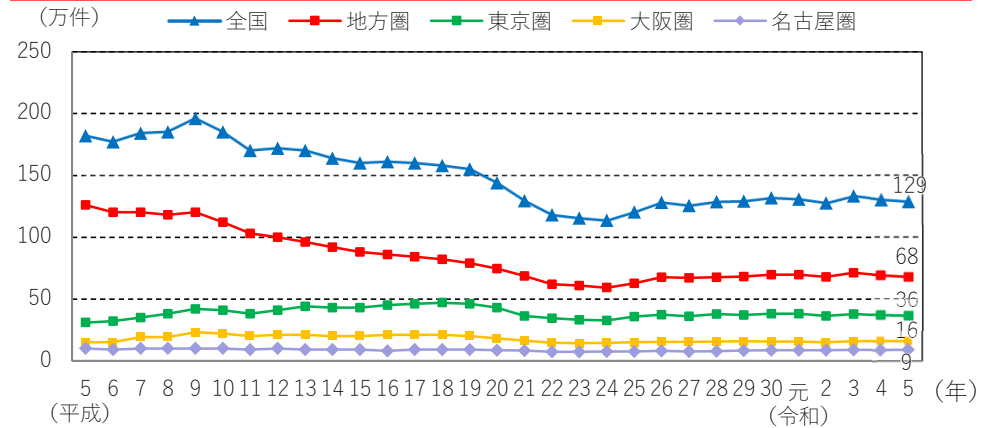
地価公示の推移

単位：%

	全用途平均					住宅地					商業地				
	R2	R3	R4	R5	R6	R2	R3	R4	R5	R6	R2	R3	R4	R5	R6
全国	1.4	▲0.5	0.6	1.6	2.3	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	3.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1
三大都市圏	2.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	1.1	▲0.6	0.5	1.7	2.8	5.4	▲1.3	0.7	2.9	5.2
東京圏	2.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	1.4	▲0.5	0.6	2.1	3.4	5.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6
大阪圏	1.8	▲0.7	0.2	1.2	2.4	0.4	▲0.5	0.1	0.7	1.5	6.9	▲1.8	0.0	2.3	5.1
名古屋圏	1.9	▲1.1	1.2	2.6	3.3	1.1	▲1.0	1.0	2.3	2.8	4.1	▲1.7	1.7	3.4	4.3
地方圏	0.8	▲0.3	0.5	1.2	1.3	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.5
地方四市	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2
その他	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6

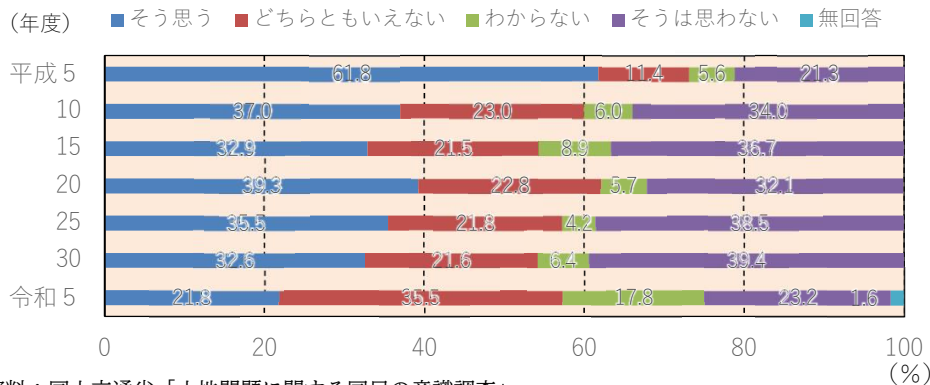
資料：国土交通省「地価公示」 ※ 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
 地方圏：三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を除く地域
 地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

土地取引件数の推移



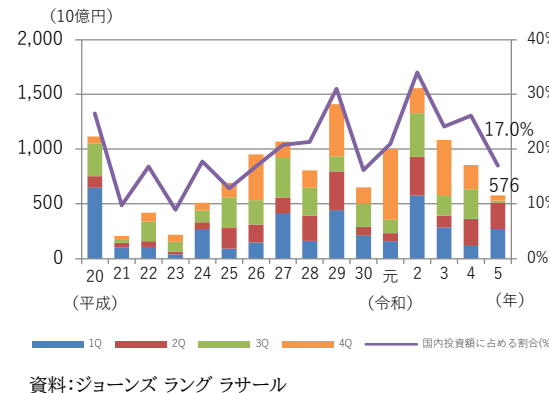
土地の資産性に対する国民の意識

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



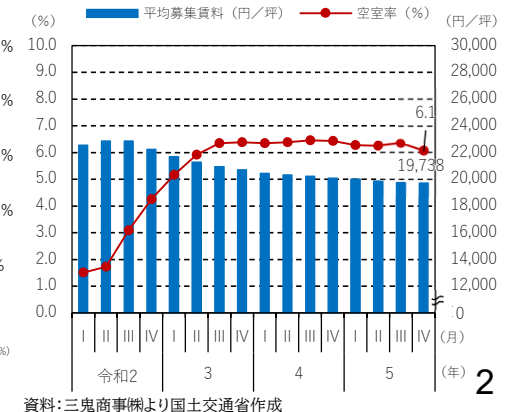
海外投資家の投資額の推移

海外投資家の不動産投資額の推移



オフィスの賃料と空室率

オフィスビル賃料と空室率（東京都心5区）



サステナブル(持続可能)な土地利用・管理に向けた取組①

- これまでは、人口増加を前提に、農地等から宅地への土地利用転換が行われるとともに、敷地が細分化
- 人口減少社会のもと、土地利用転換等を通じたサステナブルな土地利用・管理の取組が広がりつつある

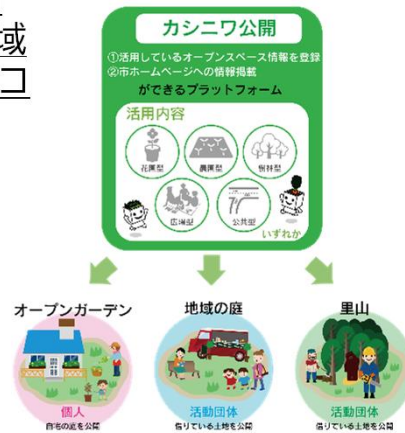
地域における空き地の有効な利活用

空き地等の広場、緑地としての利活用

- 空き地等を広場や緑地として整備
- グリーンインフラとして機能し、地域の団体と連携した活動により、地域コミュニティの形成に寄与



カシニワ(千葉県柏市)



自治体の支援による隣地統合や空き地の地域利用

- 神戸市では、狭小地等を隣地と統合する際に、不動産仲介手数料等を補助
- さらに、空き地等の所有者と、地域活動等の利用希望者とのマッチングを支援



土地を利活用した賑わいの創出

空き家対策と空き地対策の一体的・総合的推進

- 市街地では空き家と所有者不明土地等が混在、対策の連携が必要
- 推進体制の整備、活用・管理の実施、所有者探索等に関する自治体等への支援を一体的・総合的に推進



空き家と空き地の一体活用(山形県鶴岡市)

未利用の放棄林のオープンスペース化(にぎわいの森)

- 未利用の放棄林地を活用し、庁舎や商業施設等を整備する際に、自然環境を活かした緑地空間を創出
- 雨水貯留施設等のグリーンインフラとして機能
- 緑地内に設置された商業施設や散策路が賑わいを創出



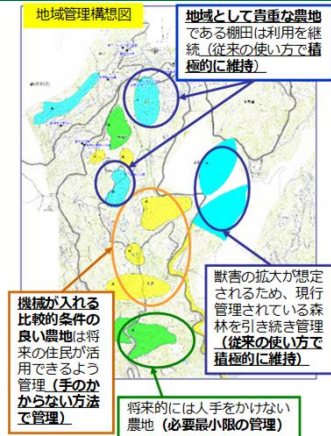
サステナブル(持続可能)な土地利用・管理に向けた取組②

土地の管理水準の低下への対応

中山間地域等における土地の管理維持への取組

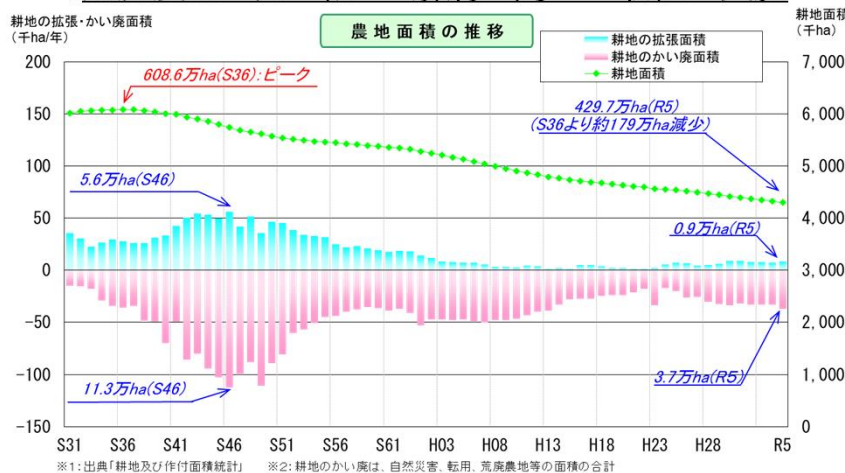
長野県長野市中条地区地域管理構想

- 地域管理構想は、優先的に維持したい土地やそれに管理方法を「管理構想図」として地図化
- 作成過程では、地域住民が話し合いに参加し、地域資源や課題、将来像、具体的な取組等を検討・共有



荒廃農地の発生防止・解消に向けた取組

- 今後の農地利用に係る地域ぐるみの話し合いや鳥獣被害対策など、荒廃農地の発生防止・解消に向けた取組を実施



土地の利用・管理を支える基盤

土地の利活用に向けた資金調達

- 自然資源・土地利用の持続可能な管理・グリーンプロジェクト等を対象にしたグリーンボンドの発行等により、資金を調達



土地に関する情報基盤の整備

- ビッグデータ等を活用した、空き家等の現状把握の効率化の可能性と情報基盤の整備について検証



土地の利活用・管理に関する専門人材の育成・活用

- 土地の利活用・管理に関する専門知識を学ぶセミナー等を実施するとともに、専門家との連携を推進

