

# 平成22年度 土地に関する動向

第177回国会(常会)提出

## 第1部 土地に関する動向

第1章 平成22年度の地価・土地取引等の動向	2
第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	2
第2節 地価の動向	6
第3節 土地取引の動向	11
第4節 不動産投資市場の動向	21
第5節 土地利用の動向	28
第6節 家計と企業の土地に対する意識	31
第2章 東日本大震災の影響と復興に向けての課題	38
第1節 東日本大震災の状況	38
第2節 今後の復興の前提となる土地を巡る課題	46
1. 土地の境界確定	46
2. 被災地における土地の評価	52
第3章 世界の不動産投資と今後の我が国の不動産投資市場	53
第1節 金融危機以降の世界の不動産投資市場の動向	53
1. 世界金融危機による市場の縮小と回復傾向	53
2. 世界の市場の連動性の高まり	58
3. アジア各国の不動産投資市場の動向	59
第2節 我が国不動産投資市場の現状	64
1. 投資対象不動産の概況	64
2. 不動産投資市場の規模	69
3. 東日本大震災による不動産投資市場への影響	72
第3節 不動産証券化が果たしてきた役割とその影響	74
1. 不動産証券化の役割	74
2. 収益性に応じて形成される不動産価格	80
(1) 収益還元法に基づく地価と実勢取引に基づく地価	80
(2) 地価変動の類似性で分類した個別地点の地価動向	81
3. 不動産投資の新たな役割	86
第4節 我が国不動産投資市場の安定した成長の実現に向けた課題と取組	94
1. 不動産投資市場の課題	94
2. 安定した成長が期待できる不動産投資市場の実現に向けた取組	107

**第2部 平成22年度土地に関して講じた基本的施策**

第1章 土地に関する基本理念の普及等	114
第1節 土地政策の基本理念	114
第2節 土地に関する基本理念の普及活動の実施	114
第2章 土地に関する情報の整備	115
第1節 土地情報の体系的整備	115
第2節 国土調査の推進	115
1 地籍調査の推進	115
2 土地分類調査の推進	116
3 水調査の推進	116
第3節 国土に関する情報の整備等の推進	116
1 国土情報整備の推進等	116
2 地理空間情報の高度な活用の推進	116
3 測量行政の推進	117
第4節 土地に関する登記制度の整備	117
第3章 地価動向の的確な把握等	117
第1節 地価公示等の推進	117
第2節 不動産取引価格情報等の提供	118
第3節 不動産鑑定評価の充実	119
第4節 公的土地評価の均衡化・適正化	119
第4章 不動産市場の整備等	119
第1節 不動産取引市場の整備等	119
1 宅地建物取引業法の的確な運用	119
2 指定流通機構制度等を活用した不動産流通市場の整備	119
3 不動産特定共同事業の推進	120
4 土地取引規制制度の的確な運用	120
5 環境価値を重視した不動産市場の形成促進	120
6 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供	120
第2節 不動産投資市場の整備	122
第3節 土地税制における対応	122
1 国税関係	122
2 地方税関係	122
第5章 土地利用計画の整備・充実等	123
第1節 土地利用計画の推進	123
1 国土利用計画	123
2 土地利用基本計画等	123
第2節 都市計画における適正な土地利用の確保	123
(1) 都市計画における土地利用計画の総合性の確保	123
(2) 都市計画における土地利用計画の詳細性の確保	123
(3) 都市計画における土地利用計画の実効性の確保	124

第3節	国土政策との連携	124
1	国土形成計画の推進	124
2	地域の拠点形成の推進	125
3	産業立地施策の推進	125
4	交通ネットワークの整備	125
5	情報通信インフラの整備	125
6	国会等の移転等	125
第6章	住宅対策等の推進	126
第1節	住宅対策の推進	126
1	住生活基本計画の推進	126
2	公的住宅供給の推進	126
3	大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進	126
4	既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成	126
5	良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用	126
6	住宅取得対策の充実等	127
第2節	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	128
1	良好な宅地供給等の推進	128
2	ニュータウン再生等の推進	129
第7章	土地の有効利用等の推進	131
第1節	地域活性化・都市再生の推進	131
1	地域活性化の推進	131
2	都市再生の推進	131
第2節	都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進	133
1	民間能力の活用の推進	133
2	空中及び地下の利用の推進	133
3	災害に強い都市の整備	134
4	住宅市街地の整備による防災性の向上	134
5	道路の防災対策の推進	134
6	下水道における災害対策の推進	134
7	治水対策の推進	134
8	土砂災害の防止	135
9	港湾における防災拠点の整備	135
10	自治体による防災対策事業の促進	135
第3節	低・未利用地の利用促進等	135
1	工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進	135
2	臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発	135
3	都市内の低・未利用地の利用促進	135
4	企業不動産及び公的不動産の有効活用の促進	136
5	中心市街地の活性化の推進	136
6	既成市街地の有効・高度利用の促進	136
第4節	農地を活用した良好な居住環境の整備	138
第5節	国公有地の利活用等	138
1	国有地の有効利用・高度利用の積極的推進	138
2	未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却	138
3	公有地の計画的な取得等	138
第6節	公共用地取得の円滑化	140

第8章 環境保全等の推進	140
第1節 環境保全等に係る施策の推進	140
1 環境基本計画	140
2 自然環境保全のための土地に関する施策	140
3 公害防止計画と土地利用対策	140
4 工場立地の適正化	140
5 交通公害と土地利用	141
6 水環境保全と土地利用	141
7 土壌環境保全対策	141
8 地盤沈下防止対策	141
9 地球温暖化対策と土地利用	141
10 環境影響評価等	142
第2節 農地の保全と魅力ある農山村づくり	142
第3節 森林の適正な保全・利用の確保	142
第4節 河川流域の適切な保全	143
第5節 文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を活かした良好な 景観形成の推進等	143