

平成 28 年度土地に関する動向  
平成 29 年度土地に関する基本的施策

要旨

平成 29 年 5 月

国土交通省

<b>第 1 部 土地に関する動向</b> .....	1
<b>第 1 章 平成 28 年度の地価・土地取引等の動向</b> .....	1
第 1 節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向.....	1
第 2 節 地価の動向.....	1
第 3 節 土地取引の動向.....	3
第 4 節 不動産投資市場の動向.....	4
第 5 節 土地利用の動向.....	4
第 6 節 家計と企業の土地に関する状況と意識.....	5
第 7 節 震災後の不動産等を巡る状況.....	5
<b>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</b> .....	7
第 1 節 不動産投資から見る成長産業における不動産の動向.....	7
第 2 節 Eコマース市場拡大に伴う物流施設の動向と土地利用の変化.....	8
第 3 節 インバウンドの増加等に伴う土地利用の変化.....	10
第 4 節 国際化における都市間競争と都心部での土地利用の状況.....	13
<b>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</b> .....	18
第 1 節 本格的な人口減少社会の到来と土地をめぐる状況の変化.....	18
第 2 節 空き地等を取り巻く我が国の動向.....	19
第 3 節 空き地等の適切な管理に係る先進事例.....	29
第 4 節 空き地等の新たな活用方策.....	29
<b>第 2 部 平成 28 年度土地に関して講じた基本的施策（略）</b> .....	32
<b>第 3 部 平成 29 年度土地に関する基本的施策（抄）</b> .....	33

「平成 28 年度土地に関する動向」及び「平成 29 年度土地に関する基本的施策」は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき作成するものである。

## 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

平成28年度の我が国経済をみると、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いている。

#### 第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

##### （GDPの推移）

平成28年における我が国の実質GDP成長率は、雇用・所得環境の改善等の影響もあり、通期でプラスとなった。

##### （企業の動向）

企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の拡大等を背景に改善が続いている。また、企業の設備過剰感については、製造業・非製造業ともに平成21年以降は低下傾向が続いたものの、平成27年から平成28年においては概ね横ばいとなっている。

##### （家計の動向）

雇用環境をみると、平成21年7～9月期以降、全産業の雇用過剰感の低下傾向が続き、平成28年は前年度以上に不足感の強まりをみせたほか、有効求人倍率についても、平成21年7～9月期以降、上昇傾向が続いている。

家計の消費についてみると、平成27年10-12月期から前年同期比で実質家計最終消費支出については減少していたが、平成28年4-6月期からはプラスに転じた。

#### 第2節 地価の動向

国土交通省「地価公示」により、平成29年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全国の平均変動率では、住宅地が下落から横ばいに転じ、商業地は0.9%から1.4%に2年連続で上昇し、全用途についても2年連続で上昇した。

三大都市圏の平均変動率でみると、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇となっており、商業地は最近4年間連続して上昇基調にある。

地方圏の平均変動率では、住宅地・商業地ともに下落が続いているが下落幅は縮小しており、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均でみると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。

用途別にみると、住宅地では全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策・制度等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小がみられる。

商業地については、再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛である。また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続く、一部地域では賃料の改善がみられるなど、総じて商業地としての収益性の高まりがみられる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

圏域別にみると、東京圏、名古屋圏の住宅地の平均変動率については、4年連続で上昇しており、大阪圏の住宅地の平均変動率については、今回、横ばいに転じた。また、東京圏、大阪圏、名古屋圏の商業地の平均変動率については、いずれも4年連続で上昇となっている。

また、地方圏平均変動率では住宅地、商業地とも依然として下落が続いているものの下落幅は縮小しており、全用途平均変動率での下落幅は過去24年間で最も小幅となっている。

図表 地価変動率の推移（年間）

(単位: %)

	住宅地					商業地				
	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示
全 国	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.9	1.4
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	▲ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
東京圏	▲ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	▲ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
大阪圏	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.1	0.0	▲ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	▲ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
地 方 圏	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1
札幌・仙台・ 広島・福岡	▲ 0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	▲ 0.3	2.0	2.7	5.7	6.9
その他	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9

資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

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村の区域。

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区町村の区域。

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区町村の区域。

地方圏：三大都市圏を除く地域。

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市区町村の区域。

注2：25公示：平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日）

26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

27公示：平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日）

28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

29公示：平成29年地価公示（平成28年1月1日～平成29年1月1日）

注3：

前年よりも下落率縮小・上昇率拡大

前年よりも下落率拡大・上昇率縮小

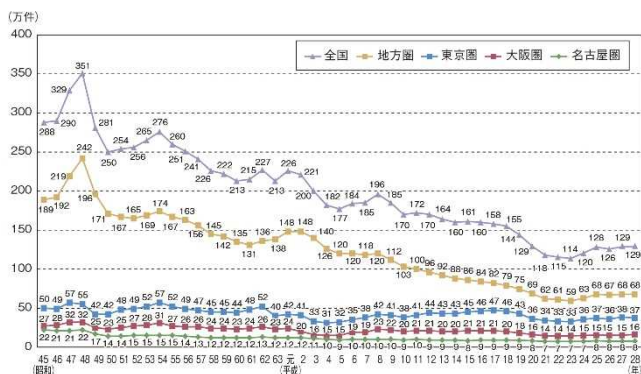
前年と変動幅同一

### 第3節 土地取引の動向

#### (土地取引件数等の推移)

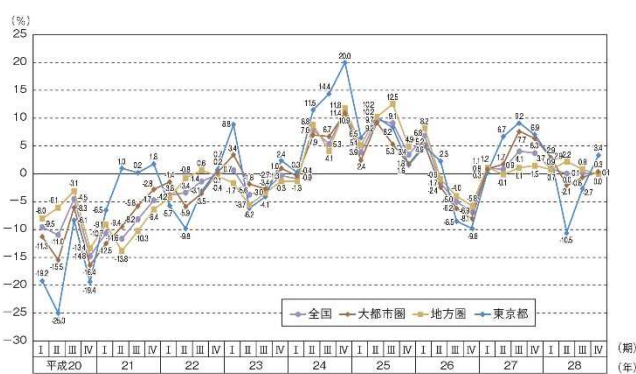
土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、平成28年の全国の土地取引件数は129万件となり、前年に比べると0.3%増となった。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、4-6月期に東京都で大きくマイナスとなった。

図表 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「登記統計月報」より作成  
 注：圏域区分は以下のとおり  
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
 名古屋圏：愛知県、三重県  
 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県  
 地方圏：上記以外の地域

図表 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



資料：法務省「登記統計月報」より作成  
 注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている  
 注2：圏域区分は以下のとおり  
 大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県  
 地方圏：上記以外の地域

#### (企業の土地取引状況に関する意識)

企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内、大阪府、その他の地域で上昇した。

#### (オフィス市場の動向)

堅調なオフィス需要を背景に、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、空室率の改善傾向が続いており、平成28年10～12月期には空室率が3.7%となった。平均募集賃料については、平成26年1～3月期に上昇に転じて以降、上昇が続いている。

図表 オフィスビル賃料及び空室率の推移



資料：三井物産  
 注：1～12月のデータとして、それぞれ3、6、9、12月のデータを用いている

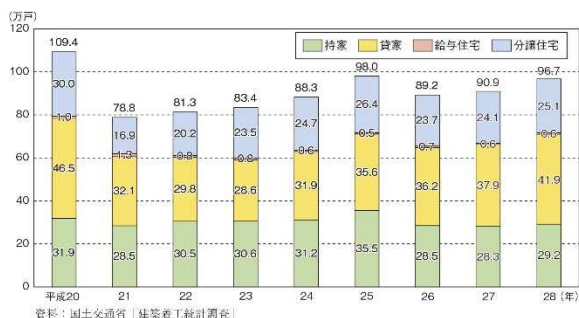
#### (住宅市場の動向)

平成28年の新設住宅着工戸数は967,237戸であり、前年と比較すると6.4%増加し、2年連続の増加となった。利用関係別での着工戸数に着目すると、貸家・分譲住宅については、それぞれ418,543戸（前年比10.5%増）、250,532戸（前年比3.9%増）と

なり、特に貸家については平成 20 年度以来の 40 万戸台となった。

マンション市場の動向をみると、平成 28 年の新規発売戸数については、全国で 76,993 戸(前年比 1.4%減)となっており、このうち首都圏が 35,772 戸(前年比 11.6%減)、近畿圏が 18,676 戸(前年比 1.3%減)となった。なお、首都圏における中古マンションの成約戸数は 37,189 戸(前年比 6.9%増)となり、新規発売戸数を上回った。

図表 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



図表 圏域別マンション新規発売戸数の推移



## 第4節 不動産投資市場の動向

### (Jリート市場の動向)

Jリートについて、平成 28 年度の 1 年間で新たに 7 件の新規上場が行われた。平成 29 年 3 月末現在、58 銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約 12 兆円となっている

図表 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



## 第5節 土地利用の動向

平成 27 年における我が国の国土面積は約 3,780 万 ha であり、このうち森林が約 2,505 万 ha と最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して 450 万 ha となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は

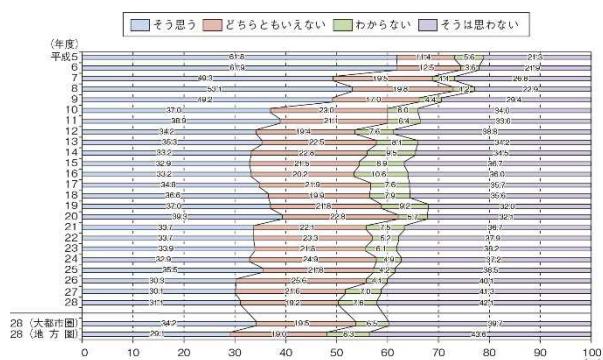
約 193 万 ha、道路は約 139 万 ha、水面・河川・水路が約 134 万 ha、原野等が約 35 万 ha となっている。

## 第6節 家計と企業の土地に関する状況と意識

### (家計の土地・住宅の所有に関する状況と意識)

国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は年々低下しており、平成 28 年度は 31.1%となっている。同時に、「そう思わない」と回答した者の割合は年々増加しており、平成 28 年度は調査開始以来最高となる 42.1%となった。

図表 土地は預貯金や株式などと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の意識調査」  
 注：大都市圏：東京都、大阪府、名古屋市圏  
 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村  
 大阪圏：近畿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村  
 名古屋圏：中核圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村  
 地方圏：大都市圏以外の市町村

## 第7節 震災後の不動産等を巡る状況

国土交通省「地価公示」により、平成 29 年 1 月 1 日時点における被災 3 県の地価動向を県別にみると、岩手県では、住宅地は平成 28 年地価公示と同率の下落が継続しているほか、商業地は下落幅が拡大している。宮城県では、住宅地、商業地ともに上昇幅が拡大した一方、福島県では、住宅地、商業地ともに上昇幅が縮小している。

また、熊本地震で被害を受けた熊本県及び大分県の地価動向をみると、熊本県では、住宅地は平成 28 年地価公示で 0.1%の上昇であったが、今期 0.1%の下落に転じて上昇地点は減少している。商業地も引き続き下落傾向であるが、下落幅が縮小して 0.1%の下落となっている。熊本県内で特に震災の影響が大きかったのは益城町で、被害が広域にわたったことから住宅地は生活利便施設の機能低下などにより下落に転じ、商業地は繁華性や集客力の低下などにより下落となっている。

大分県では住宅地、商業地ともに下落幅が縮小したほか、住宅地、商業地ともに上昇地点は増加し、熊本県に比べると地価への影響を考慮するには至らなかった。

図表 地価変動率の推移（年間、東日本大震災及び熊本地震の被災地）



	住宅地					商業地				
	変動率(%)		地点数			変動率(%)		地点数		
	H28	H29	上昇	横ばい	下落	H28	H29	上昇	横ばい	下落
岩手県	▲ 0.4	▲ 0.4	28(31)	39(32)	60(62)	▲ 1.7	▲ 1.8	0(3)	21(21)	30(28)
宮城県	1.9	2.4	284(286)	53(46)	64(55)	3.2	4.7	95(88)	13(19)	29(28)
福島県	2.9	2.1	204(198)	43(47)	59(43)	0.9	0.8	57(53)	13(14)	25(23)

	住宅地					商業地				
	変動率(%)		地点数			変動率(%)		地点数		
	H28	H29	上昇	横ばい	下落	平成28年	平成29年	上昇	横ばい	下落
熊本県	0.1	▲0.1	51(67)	58(34)	53(55)	▲0.2	▲0.1	31(30)	9(8)	31(31)
益城町	0.6	▲4.5	0(2)	0(1)	3(1)	※	▲6.2	0(-)	0(-)	1(-)
大分県	▲0.7	▲0.3	34(10)	32(34)	78(96)	▲0.8	▲0.5	11(8)	20(7)	42(55)

資料：国土交通省「平成29年地価公示」

注1：変動率は継続地点のみにより計算している。

注2：地点数の（ ）内は平成28年地価公示の地点数

注3：※益城町の商業地は1地点。平成28年に場所変更をしたため、対前年比は算出不可。



## 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

我が国は、急激な人口減少を迎える中、経済成長を実現させるためには労働者減少を上回る生産性を向上させることが必要である。そのような状況の下、不動産投資市場のさらなる活用により成長分野に対する投資家からの資金をさらに呼び込み、土地政策において成長分野の土地需要に的確に対応し土地・不動産が円滑に供給されることが求められる。

本章では、第1節において不動産投資から見る成長産業の動きを捉え、第2節以降では、社会資本のストック効果の最大化を図るための土地・不動産の最適活用を促進する観点から、成長分野をめぐる状況や物流施設等の整備による土地利用の変化、インバウンド等の観光需要による土地利用の変化、国際化における都市間競争と都市部での土地利用の状況について記載する。

### 第1節 不動産投資から見る成長産業における不動産の動向

#### 1. 不動産投資の動向

##### (Jリート組入れ不動産の評価額の推移)

我が国の不動産総額に占めるリートの総額は約0.8%程度であるが、Jリートにおける組入れ不動産の評価額は、平成22年の約7.5兆円から右肩上がり推移しており、平成28年末においては、約16.6兆円となっている。特に、物流施設及びホテルについて増加幅が大きく、平成22年以降、物流施設は約2兆円、ホテルは約1兆円まで評価額が増加している。

図表 Jリートの組入れ不動産の評価額推移

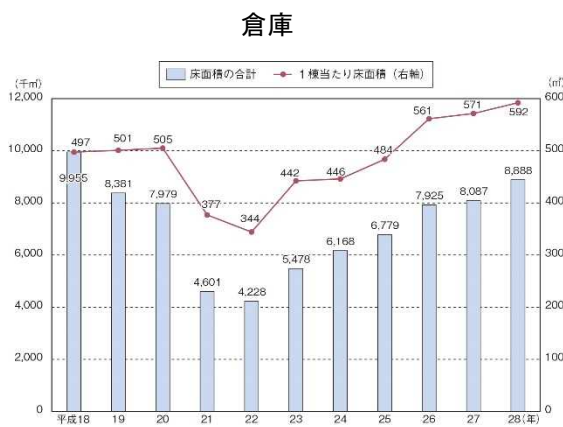


#### 2. 各用途別不動産のストック数推移

物流施設を含む倉庫の着工面積は平成23年以降増加傾向にあり、1棟当たり床面積は増加傾向にある。

また、宿泊業用建築物の着工面積は平成24年以降増加傾向にあり、1棟当たりの床面積も増加傾向にある。

図表 着工面積推移



## 第2節 エコマース市場拡大に伴う物流施設の動向と土地利用の変化

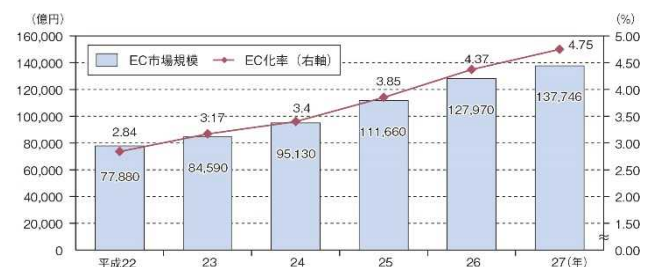
### 1. エコマース市場拡大に伴う物流施設の動向

#### (Eコマース市場の動向)

近年インターネットの普及等を背景にEコマース市場が急拡大しており、平成27年の消費者向けEコマース市場規模は13.8兆円と前年比7.6%の増加(平成22年との比較では、76.9%の増加、6兆円の増加)となっている。

また、EC化率(全ての商取引金額(商取引市場規模)に対する、Eコマース市場規模)についても上昇傾向にある。

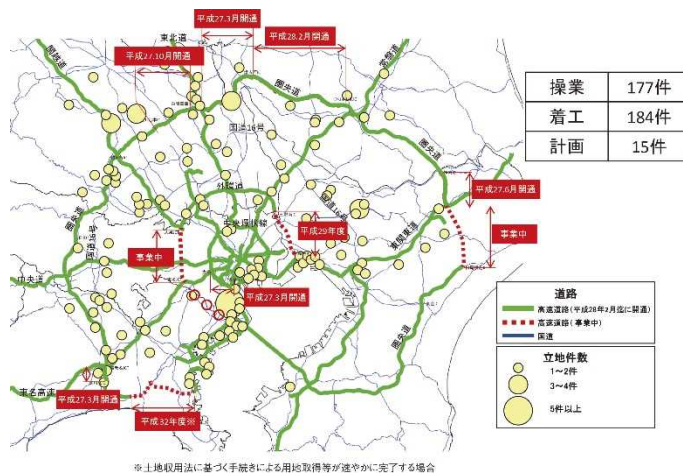
図表 エコマース市場規模の推移



### (物流施設の新規開発動向)

近年、首都圏では、臨海部のみならず内陸部高速道路 I C 付近で開発が盛んに行われている。物流施設関係者へのヒアリングによれば、この開発動向は、圏央道等の高速道路一部開通で内陸部の交通利便性が向上したことや臨海部に比し低い価格で土地を取得することができることから、臨海部における老朽化した高賃料の物流施設に入居するテナントを低い賃料で誘致できること等に起因しているとみられる。

図表 首都圏における物流施設の新規開発動向

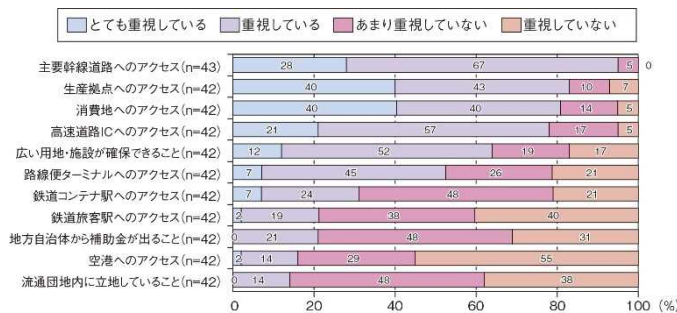


資料：「日本立地総覧 2015 年版、2016 年版」を基に国土交通省作成

### (立地で重視する要因)

荷主企業に対するアンケートによれば、物流施設の立地を検討する際の要因としては、生産拠点へのアクセス、消費地へのアクセス、主要幹線道路へのアクセスを「とても重視している」事業者の割合が高い。物流施設関係者へのヒアリングによれば、近年は物流施設内の従業員の確保が重要な問題となっており、これを念頭に郊外住宅地の近くや通勤利便性の高い駅に近いこと等も重要な要因となっている。

図表 物流施設の立地戦略に関するアンケート



## 2. 物流施設開発に係る地価動向

平成 29 年地価公示の結果をみると、東京圏の工業地全体の対前年平均変動率は、1.8%と前年に比べて上昇幅が拡大している。最も上昇しているのは、圏央道入間インターチェンジの近くの「入間 9-1」で対前年変動率 10.3% (内陸部) の上昇となっている。次いで、千葉県船橋市の「船橋 9-5」で同 8.5% (臨海部)、埼玉県東松山市の「東松山 9-1」で同 8.5% (内陸部) と続き、内陸部と臨海部の両方で上昇傾向がみられる。

図表 東京圏の工業地における地価公示地点 (対前年変動率 5%以上)



資料：国土交通省「平成 29 年地価公示」  
 東京圏内の工業地で対前年変動率 5%以上のものを明示。  
 ①~③は上昇率が高い地点から 3 地点を明示  
 注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

### 3. 物流施設の開発事例

前述のとおり、都市臨海部や都市近郊の内陸部において大型物流施設の新規開発がみられるが、ここでは内陸部の土地区画整理事業保留地で行われた開発事例を紹介する。

#### (DPL三郷)

DPL三郷は、平成25年8月に開設されたマルチ型大型物流施設であり、土地区画整理事業における保留地の一部に開発された。常磐自動車道の三郷インターチェンジから約0.5kmに位置し、首都高速6号線、外環及び常磐自動車道に接続する三郷ジャンクションに近い。

当該施設では、商品の仕分け等人手を要する作業が発生することから、約3,500名の新規就労が生み出された。

従前は、市街地調整区域であり、残土置場、農地等を主体とした土地利用であったが、立地特性を最大限に活かし、高度な流通機能を有する物流施設の集積地として生まれ変わった。

図表 DPL三郷 外観写真



資料：大和ハウス工業株式会社

図表 三郷インター南部土地区画整理事業施行前後航空写真

<施工前>



<施工後>



資料：三郷インター南部土地区画整理組合

### 第3節 インバウンドの増加等に伴う土地利用の変化

近年、観光を巡る情勢は大きく変化している中、平成28年3月、政府は今後の観光政策の中長期の新たな目標を盛り込んだ「明日の日本を支える観光ビジョン」（平成28年3月30日 明日の日本を支える観光ビジョン構想会議決定）を策定した。本観光ビジョンでは、わが国が世界に誇る「自然」、「文化」、「食」、「気候」という観光振興に必要な4つの条件を最大限に活用し、「観光先進国」の実現に政府一丸となって取り組むこととしている。そういった状況の下、訪日外国人旅行者数が増加しており、それに応じて今後も宿泊施設市場の成長が見込まれる。本節においては、インバウンドの状況を概観し、インバウンドを背景とした地価動向を捉えた上で、観光産業を支える宿泊施設について取り上げる。



## 1. インバウンドの状況等について

### (訪日外国人旅行者について)

平成 28 年の訪日外国人旅行者数は、約 2,404 万人と前年に比べて約 21.8%の増加となった。平成 24 年と比較すると約 3 倍の増加となっており、近年大幅に増加している。

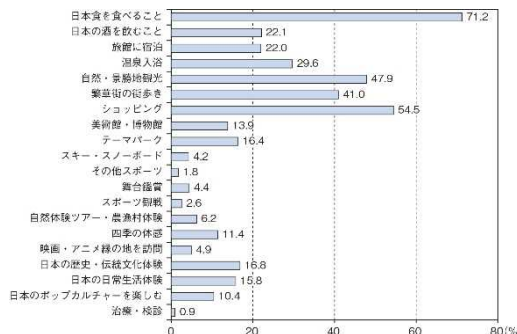
図表 訪日外国人旅行者数の推移



### (訪日外国人の訪日動機)

平成 28 年の訪日外国人の訪日動機は、「日本食を食べること」が 71.2%と最も高く、「ショッピング」が 54.5%となっており、このほか「自然・景勝地観光」「繁華街の街歩き」「温泉入浴」といわれるコト消費につながるものが続いている。

図表 訪日外国人旅行者の訪日動機



資料：観光庁

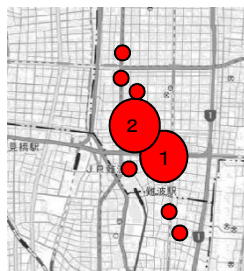
## 2. 宿泊施設の動向と地価動向

平成 29 年地価公示の結果をみると、商業地で最大の上昇率を示したのは大阪市の道頓堀地区に位置する「大阪中央 5-19」で対前年変動率 41.3%の上昇であった。次いで、「大阪中央 5-2」で同 35.1%と続き、インバウンドを背景とした新規出店需要やホテル開発の影響で道頓堀地区周辺において特に地価の上昇がみられる。

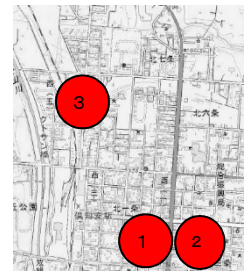
リゾート地である北海道の倶知安町では、インバウンドを背景とした新規出店意欲が高く、商業地の「倶知安 5-1」が対前年変動率 9.3%の上昇となった。住宅地では、「倶知安-2」で同 6.1%、「倶知安-1」で同 3.8%と、倶知安町エリア全体で地価の上昇がみられる。

図表 地価公示地点

大阪市の商業地  
(対前年変動率 20%以上)



倶知安町



資料：国土交通省「平成 29 年地価公示」

大阪市内の商業地は対前年変動率 20%以上のものを明示。①、②は上昇率が高い地点から 2 地点を明示

倶知安町は標準地を明示。①～③は上昇率が高い地点から 3 地点を明示

注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

## 3. 宿泊施設の状況と土地利用の変化

本節では、外国人旅行者が増加し、インバウンドを背景とした新規出店や宿泊施設

需要等により地価の上昇がみられる京都市について、観光の動向と開発事例紹介、地価動向について紹介する。

## ①京都市における宿泊施設の動向 (京都市の取組)

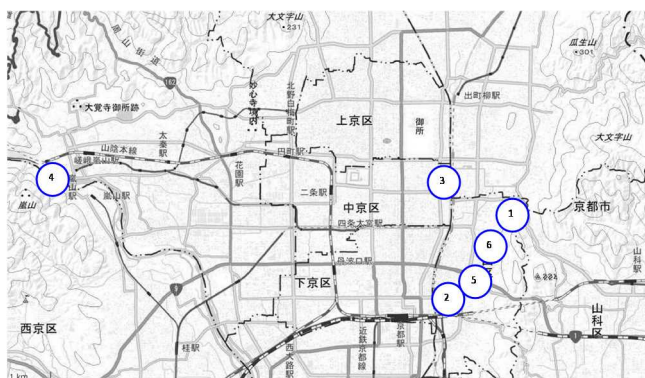
京都市では、「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」を平成28年に打ち出し、宿泊施設の拡充・誘致についての取組の一つとして、都市格が向上するような上質な宿泊施設（例：ラグジュアリーな施設）、産業の振興に資するような宿泊施設（例：MICE誘致等に資する施設）及び山間・山ろくなどの地域の魅力を活かした宿泊施設（例：オーベルジュ）のうち、市が定める要件を満たした質の高い宿泊施設について、拡充・誘致するために積極的な支援を進めることとしている。

具体的には、開業を希望する宿泊施設について、旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口で相談を受け付ける。また、地域の魅力の活用や周辺住民の理解、地域への貢献などを重要視し、宿泊施設のタイプに応じて「上質宿泊施設候補」として選定し、住居専用地域及び工業地域においては建築基準法の特例許可、市街化調整区域においては地区計画の策定や既存建物等の活用といった手法を用いて誘致を促進する。

### (京都市の開発動向)

京都市においては、近年外資系ホテルの進出が盛んであるが、交通利便性に優れた鉄道駅周辺よりも、嵐山、東山等の観光地に立地するケースが多くみられる。

図表 京都市内の外資系ホテル開発動向



資料：国土交通省作成

注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

図表 フォーシーズンズホテル京都



資料：フォーシーズンズホテル京都

図表 翠嵐ラグジュアリー  
コレクションホテル京都



資料：翠嵐ラグジュアリーコレクションホテル

### (地価動向)

平成 29 年の地価公示をみると、京都市においてはインバウンドの増大に伴う新規出店や宿泊施設の需要拡大の影響を受け、中京区、下京区及び東山区の商業地の全地点の地価が上昇した。特に、観光地が多い東山区では対前年平均変動率 12.1%の増加と観光客をターゲットとした新規出店の需要が地価を押し上げている。

図表 京都市内商業地の地価動向

(対前年増加率 10%以上の地点)



資料：国土交通省「平成 29 年地価公示」  
京都市内の商業地で対前年変動率 10%以上のものを明示。  
①～③は上昇率が高い地点から 3 地点を明示  
注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

## 第4節 国際化における都市間競争と都心部での土地利用の状況

平成 28 年における東京の事業用不動産取引について、不動産取引額全体は約 160 億ドル、海外資本による物件取得額は約 21 億ドルと、減少傾向にあるものの依然として大規模な国際マーケットである。また、一般財団法人森記念財団都市戦略研究所の「世界の都市総合力ランキング 2016」において、東京は初めて 3 位へ浮上した。特に、市場の規模・魅力、経済・人的集積、ビジネス環境・容易性からなる経済分野において、東京は第 1 位であり、その評価内容からオフィスビルの集積、居住環境等が評価されていると考えられる。

以上から、本節では、都市間における不動産価格水準の比較及び海外投資家から見た我が国の不動産市場に対する評価に触れ、都市部におけるオフィスビル、マンション、商業施設に加えて、成長産業であるヘルスケアの土地利用の状況について紹介する。

### 1. 海外からの投資動向

#### (1) 都市間における不動産価格賃料比較指数 (オフィス価格指数)

都市間のオフィス価格指数(1棟の賃貸可能面積当たりの床価格単価指数)をみると、東京(丸の内・大手町地区所在)は、香港に次いで 2 番目に高く、ロンドン、ニューヨークよりも高い水準である。東京は都市間においてもその上昇幅は大きく、平成 28 年の

図表 都市間オフィス価格水準の比較



資料：一般財団法人日本不動産研究所  
注：都心地区(CBD)に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数  
各都市現地通貨で評価の上、平成 28 年 10 月時点の為替レートで円換算



金利低下や賃料の上昇・空室率低下のマーケットが好況であること等が要因となっている。

### (オフィス賃料指数)

都市間のオフィス賃料指数（基準階の賃貸可能面積当たりの賃料単価指数）をみると、東京（丸の内・大手町地区所在）は、香港、ロンドンに次ぐ3番手となっている。価格水準と比較すると、東京はロンドンより低くなっており、ニューヨークより高いものの価格水準の差に比べて賃料水準の差の方が小さい。

図表 都市間オフィス賃料水準の比較



資料：一般財団法人日本不動産研究所

注：各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした床価格単価の各都市比較指数  
各都市現地通貨で評価の上、平成28年10月時点の為替レートで円換算

### (2) 海外投資家から見た我が国不動産市場に対する評価

海外投資家からの日本の不動産市場に対する評価を見てみると、評価が高かったのは、「不動産市場の規模」(68.8ポイント)となっており、次いで「不動産市場の流動性」(64.4ポイント)、「信頼できるパートナーの存在」(59.1ポイント)、「不動産投資関連の制度の安定性」(58.0ポイント)と続いている。重視度と比較してみると、重視度が高いにもかかわらず日本の評価が低い項目は「不動産関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性(透明性)」であり、海外投資家に対する情報提供について評価が低い結果となった。その他、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産市場の成長性」についても重視度が高いにもかかわらず評価が低くなっている。これは、日本の不動産マーケットが成熟していること等によるものと考えられる。

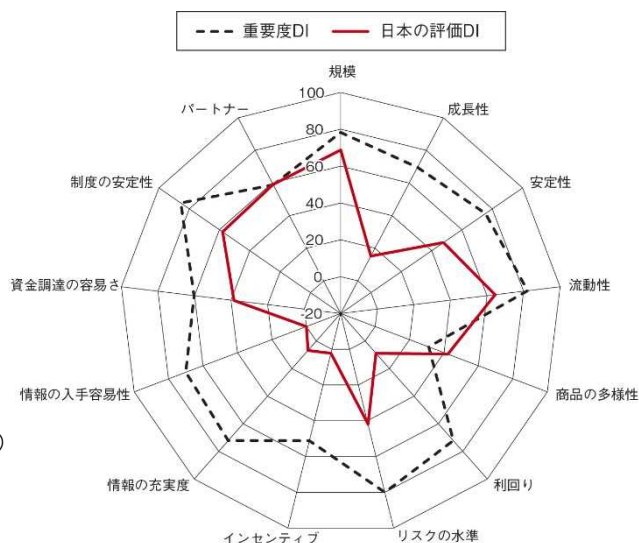
図表 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（重視度との比較）

資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」より作成

注：評価DI、重視度DIは以下の通り算出している。

評価DI = 「優れている」と回答した割合 (%)  
 +0.5 × 「やや優れている」と回答した割合 (%)  
 -0.5 × 「やや劣っている」と回答した割合 (%)  
 - 「劣っている」と回答した割合 (%)

重視度DI = 「重視する」と回答した割合 (%)  
 +0.5 × 「やや重視する」と回答した割合 (%)  
 -0.5 × 「あまり重視しない」と回答した割合 (%)  
 - 「重視しない」と回答した割合 (%)



## 2. 都心部における土地利用の状況

以上のように、海外からの投資やインバウンド消費、Jリークの拡大等を背景に、東京都心部を中心に投資が活発に行われ、不動産価格の上昇や海外投資家からの評価の高まりがみられる。そうした中、東京都心部においては、オフィスビル等の大規模開発が相次いで行われていることから、ここでは、オフィスビル、商業施設、マンション及びヘルスケア施設について、近年の開発事例を取り上げる。

### (1) オフィス

#### ○東京ガーデンテラス紀尾井町（グランドプリンスホテル赤坂跡地）

平成28年7月に、東京都千代田区のグランドプリンスホテル赤坂跡地に株式会社西武プロパティーズによる「東京ガーデンテラス紀尾井町」が開業した。東京メトロ「永田町」駅に直結し、オフィス、ホテル、商業施設等を備える「紀尾井タワー」と、賃貸マンションの「紀尾井レジデンス」、旧李王家東京邸（旧グランドプリンスホテル赤坂旧館）を移設した「赤坂プリンス クラシックハウス」によって構成されている複合施設である。

図表 東京ガーデンテラス紀尾井町



資料：株式会社西武プロパティーズ

東日本大震災の影響による企業のBCPへの関心の高まりを受け、自家用非常用発電機の計画変更を行い、3日間の電力供給を可能とし、敷地内井戸水を活用することで非常時にも飲用水として利用できるほか、トイレの使用も可能とした。また、災害時には帰宅困難者を2,000人受け入れる協定を千代田区と締結している。

### (2) 商業施設

#### ○複合施設の商業施設開発事例（日本橋東地区開発計画）

「日本橋室町東地区開発計画」は、日本橋中央通り東側において、複数街区の一体的開発を行うものであり、通りの賑わい形成を行うと共に公共性を有する広場空間・貫通通路・地下公共空間・地域防災設備・地域情報発信拠点などの創出を計画し、平成26年に全体竣工が行われた。

「日本を賑わす日本橋」を商業コンセプトに、老舗の名店が伝統の良さを活かしながら新展開を図るといった「日本橋の歴史・文化を活かし、新展開を図る店舗」と土日、深夜まで営業する飲食店舗や日本橋エ初となるシネマコンプレックス等の「日本橋地域をさらに賑わす機能の充実」の取組を行った。

また、地下公共空間である「江戸桜通り地下歩道」を中央区と共同で整備し、この地下歩道を中心とした約3,000㎡の地下広場空間を整備した。この地下広場空間は、東京メトロ「三越前」駅、JR「新日本橋」駅や三越日本橋本店、コレド室町等と直結し、災害時には帰宅困難者の一時滞在施設として使用可能で、災害情報の発信、防災備蓄品の提供などを行う。

### (3) マンション

#### ○としまエコミューゼタウン(BrilliaTower 池袋)

としまエコミューゼタウンは、東京都豊島区南池袋に位置する平成27年2月に完成した複合施設であり、豊島区役所と高層マンションが同居する我が国初の区本庁者一体型超高層マンションである。

当該建物は、地下2階から東京メトロ東池袋駅に直結し、1階及び2階には商業施設が入居している。豊島区役所は3階から10階に入居し、11階にはフィットネスルームやゲストルーム等の住宅用共用施設が集約されている。12階から49階は住戸エリアとなっているが、31階にはビューラウンジやゲストルームが設けられ、屋上にはスカイテラスが設けられている。

豊島区旧庁舎は、東京建物株式会社を代表事業者とする優先交渉権者に対して76年6か月の定期借地契約を締結して貸付けを行い、8つの劇場を含む複合施設に建替えを行うといった、連鎖的な開発が行われている。

図表 コレド室町



資料：三井不動産株式会社

リア

図表

としまエコミューゼタウン  
(BrilliaTower 池袋)



資料：東京建物株式会社

#### (4) ヘルスケア施設

##### ○ココファン柏豊四季台

独立行政法人都市再生機構（以下、「UR都市機構」という。）は、団地を中心とした地域における医療福祉拠点の形成に取り組んでおり、豊四季台団地周辺地域においては、柏市・東京大学高齢社会総合研究機構・UR都市機構の3者連携の下で、住み慣れた地域で最期まで住み続けることが出来る環境（Aging in Place）の実現を目指したプロジェクトが進められている。

柏市内において、柏市・東京大学高齢社会総合研究機構・UR都市機構の三者協定が締結され、豊四季台団地周辺地域における、より先進性の高い取組が行われるに至った。

上記の経緯を踏まえ、要介護状態になっても在宅生活を継続できるようにするための「住まい」と、様々な「通い・泊まり・訪問」のサービスを併設した拠点型サービス付き高齢者向け住宅としてココファン柏豊四季台が建築された。地域への医療・介護サービス提供拠点を兼ね備え、24時間対応の地域包括ケアシステムを構築している。

図表

UR豊四季台団地における取組



資料：独立行政法人都市再生機構、株式会社学研ココファン



### 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

我が国では、今後、地方圏を中心に本格的な人口減少が見込まれている。これに伴った土地需要の減少等により空き家が発生するほか、その空き家を除去した跡地は空き地となり、さらに、これらの空き地が管理されずに放置され、相続等による移転登記が適切に行われなかった結果、最終的には土地の所有者の所在の把握が困難になる等、今後、土地利用に関して様々な課題が生じることが想定される。

本章では、土地需要の減少によって急速に増えていくと予想される空き家の敷地や空き地（以下、本章において「空き地等」）、駐車場、資材置き場といった低・未利用不動産の動向や、所有者の所在の把握が難しい土地の現状等を分析したうえで、空き地等の適切な管理・活用に資する特徴的な取組を紹介する。

#### 第1節 本格的な人口減少社会の到来と土地をめぐる状況の変化

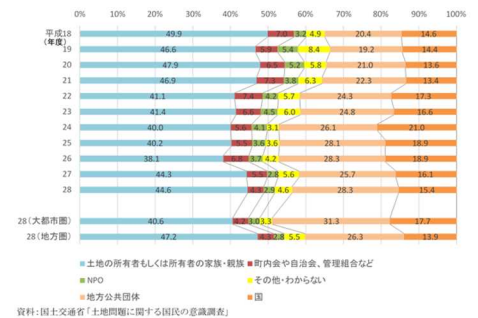
##### （我が国の人口動態）

我が国の将来人口は2015（平成27）年の1億2,709万人から、2050（平成62）年には1億192万人にまで減少することが見込まれている。また、一般世帯数についても、平成31年を境に減少に転じると推計されているほか、世帯主が高齢である世帯の割合が増加すると推計されている。

##### （土地資産額の低下と土地の所有・利用意欲の低下）

バブル崩壊以降は土地資産額が長期的な下落傾向にあり、土地の所有・利用意欲の低下が生じている。「利用されない土地を管理すべき責任者」について聞いたところ、「土地の所有者もしくは所有者の家族・親族」と回答した者の割合は、平成18年度の49.9%から平成28年度の44.6%まで低下しているほか、「地方公共団体」と回答した者の割合が20.4%から28.3%に上昇している。

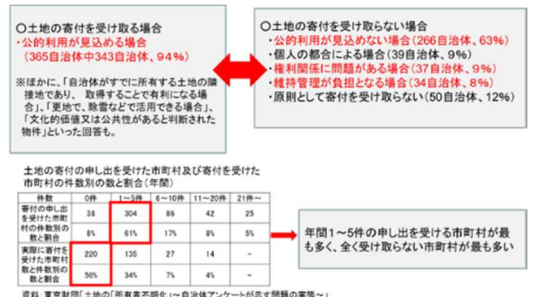
図表 利用されない土地を管理すべき責任者



##### （自治体への土地の寄附状況）

自治体へのアンケートをみると、自治体が寄附を受けた件数では年間0件（全く受け取らない）が最も多くなっている。原則として寄附を受け取らない自治体が多いほか、公的利用が見込めない場合や、権利関係に問題のある場合、維持管理が負担となる場合については土地の寄附を受け取らない傾向がある。

図表 地方公共団体への土地の寄附の申し出・受取状況



## 第2節 空き地等を取り巻く我が国の動向

### 1. 空き地等に係る動向

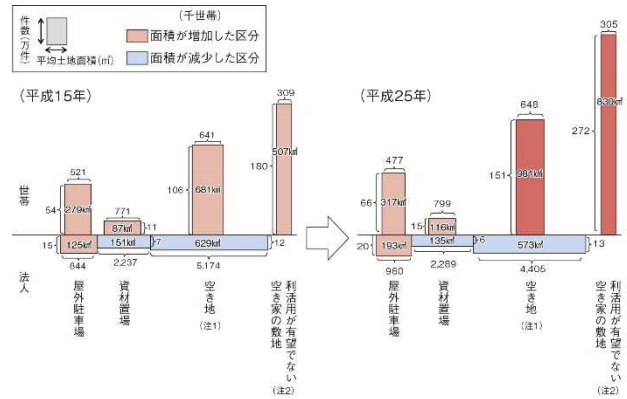
#### (空き地等の現状)

利活用が望めない空き家が除却された場合、その跡地は空き地等となる可能性が高く、これらの適正な管理と有効活用が課題となっている。

全国の空き地の状況について、国土交通省「土地基本調査」によると、法人が所有する空き地等については「屋外駐車場」を除いて減少傾向にあるのに対して、世帯が所有する空き地等についてはこの10年間で1.4倍に増えており、特に屋外駐車場や資材置場等として利用されていない「空き地」の増加が著しい。

さらに、一定の推計に基づき算出した「利活用が有望でない空き家の敷地」も増加することが見込まれる。

図表 世帯所有及び法人所有の空き地等の面積の推移



資料：国土交通省「土地基本調査」  
 注1：本調査における「空き地」には畑野、荒れ地、池沼などを含む  
 注2：「戸建ての平均敷地面積」と「空き家のうち利活用が有望でない他の住宅（※3）の戸数」の積  
 注3：空き家のうち「その他住宅」と「駅から1km以内で、簡易な手入れにより活用可能なその他住宅」の戸数の差。ただし、平成15年度は後者の戸数を算出していないため、後者の数値について「平成25年の数値」を「その他住宅（平成15年）/ その他住宅（平成25年）」で核分して算出

#### (空き地等の発生状況)

空き地等は、計画的に発生するのではなく、個々の所有者の意図によって散発・離散的に発生し、多くの場合はまともなく存在している。また、世帯所有の空き地は100~300㎡が最多を占めるなど規模が小さく、利活用の用途が限定されやすい状況にある。

図表 低・未利用地の変遷（近畿の地方都市の一般住宅地）

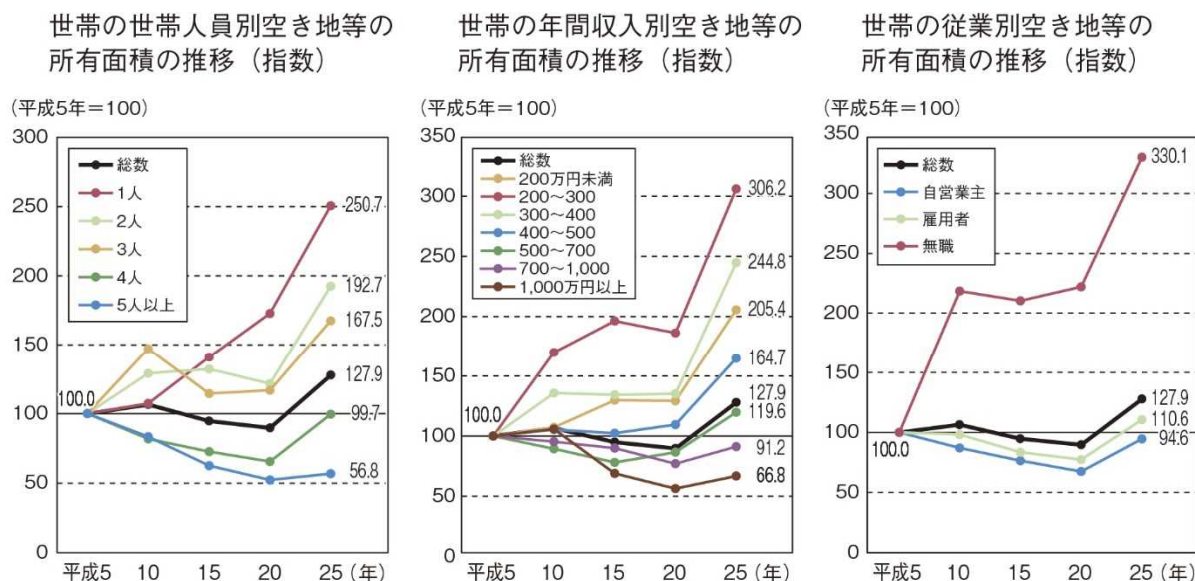


資料：国土交通省「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研

#### (空き地等を所有する世帯の特徴)

平成5年における世帯所有の空き地等の所有面積を100とした指数について、所有世帯の属性ごとにおける空き地等所有面積の推移をみると、世帯人員や年間収入が少ない、無職世帯において、空き地等所有面積の増加が著しい傾向にある。このことから、増加が顕著な空き地等所有世帯の属性的特徴は、子離れし、定年退職した、高齢者世帯が空き地等を多く所有していると考えられる。

図表 空き地所有世帯の属性



資料：国土交通省土地基本調査  
 注1：数値は、平成5年の年齢別所有面積を100とした場合の指数  
 注2：従業別は、家計を主に支える者の従業上の地位

(空き地のままになっている理由)

世帯が所有する空き地の取得経緯をみると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加しており、全体の7割を占めている。

図表 世帯の所有する空き地の取得方法及び時期

世帯の所有する空き地の取得方法

取得方法	(km <sup>2</sup> )		
	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	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

世帯の所有する空き地の取得時期

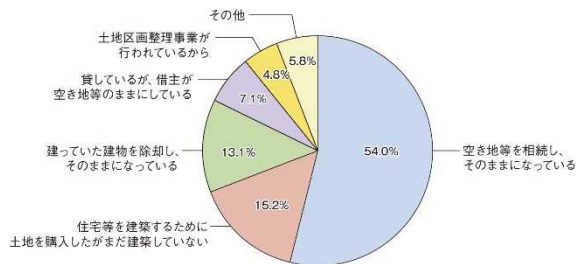
土地取得時期	(km <sup>2</sup> )		
	平成15年 時面積	平成25年 時面積	面積の増減
昭和25年以前	127	133	6
昭和26~45年	110	100	-11
昭和46~55年	121	136	14
昭和56~平成2年	137	139	2
平成3~12年	184※	154	182
平成13~22年		211	
平成23~25年	0	97	97
不詳	1	10	9
総数	681	981	300

資料：国土交通省「土地基本調査」  
 注：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、荒れ地、池沼などを含む



さらに、具体的な土地の利用を想定して積極的に土地を取得したがまだ利用していない者の割合は 15.2%にとどまっている一方で、54.0%の者が空き地等を相続し、そのままになっていると回答しており、今後は、具体的な土地利用の意思がないまま相続により取得される空き地等の活用が重要となるとみられる。

図表 所有する空き地等が空き地のままになっている理由



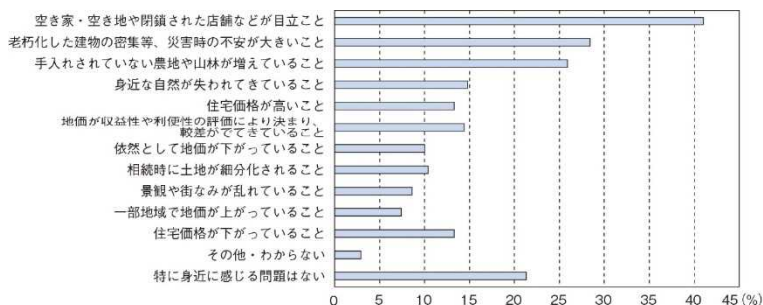
資料：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」

### (空き地等への問題意識)

「身近に感じる土地問題」について聞いたところ、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」を回答した者の割合は 41.0%であった。

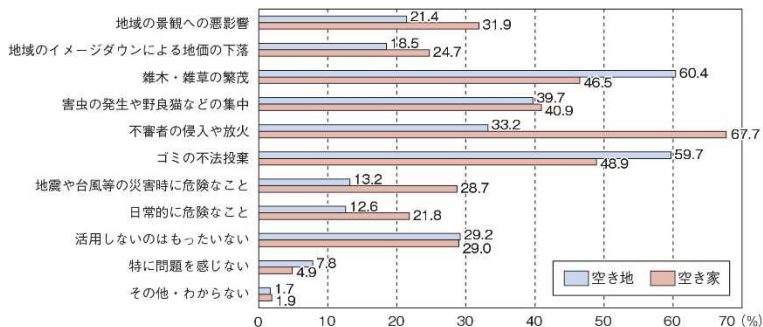
さらに、「空き家が増えることで問題とを感じるもの」について聞いたところ、空き家に関しては「不審者の侵入や放火」「ゴミの不法投棄」を問題と考える者が多いのに対し、空き地に関しては「雑木・雑草の繁茂」「ゴミの不法投棄」が問題と考えるものが多かった。また、「空き家に関しては特に問題を感じない」「空き地に関しては特に問題を感じない」と回答した者の割合はそれぞれ 4.9%、7.8%にとどまり、多くの国民が空き地の増加に何らかの問題意識を持っていることが分かる。

図表 身近に感じる土地問題



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表 空き地等が増えて問題と感ずること



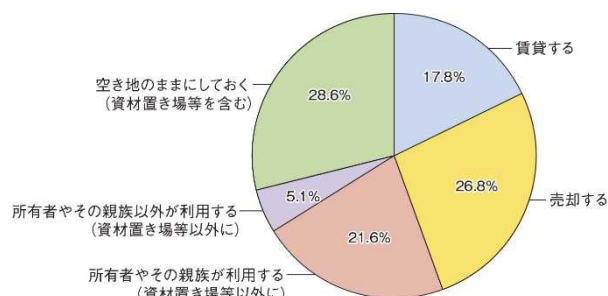
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

### （空き地等の売却、賃貸、利活用の意向）

多くの空き地等所有者が管理に障害や課題を感じている一方で、所有する空き地等について売却や賃貸、利活用の意向を示す所有者も存在する。

空き地等の所有者に、所有する空き地等について今後5年程度の利用意向を聞いたところ、処分又は利用の意向があると回答した者の割合が約70%となった一方、「空き地のままにしておく」と回答した者の割合も約30%となった。

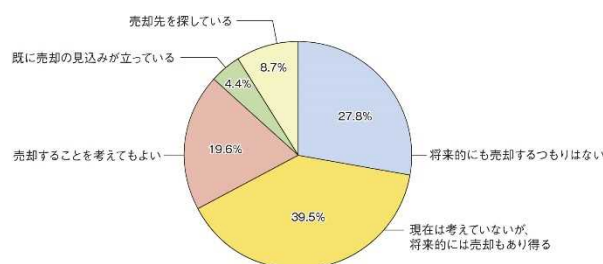
図表 今後5年程度の、所有する空き地等の利用意向



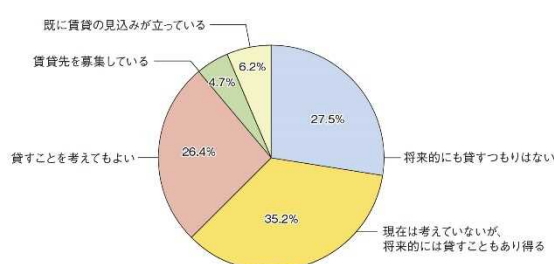
資料：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」

将来的な見通しも含め、所有する空き地について賃貸や売却の意向があるか聞いたところ、売却や賃貸を行うことはないとは回答した者の割合が約30%を占める一方で、将来に向け売却や賃貸の可能性があると回答した者の割合は約60%を占めているものの、現に売却の見込みが立っていると回答した者の割合は4.4%にとどまる。

図表 所有する空き地等の売却・賃貸意向



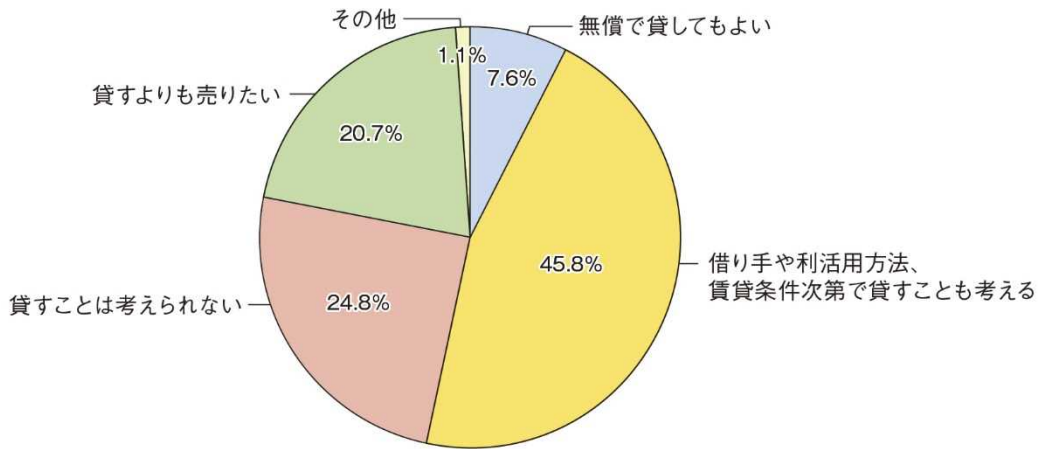
資料：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」



資料：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」

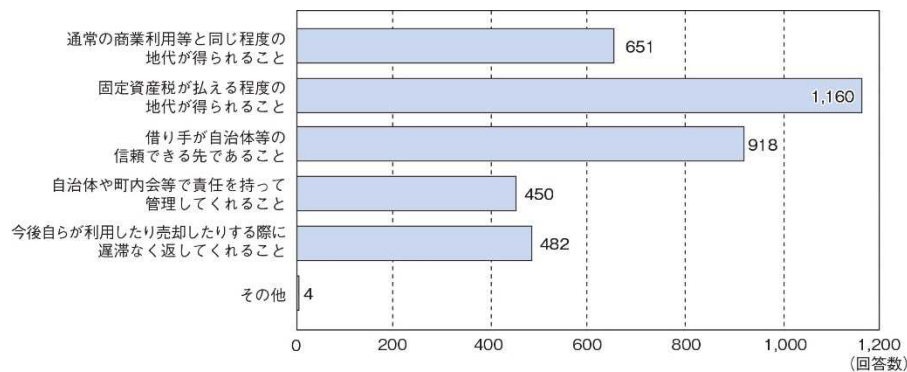
さらに、所有する空き地等について、まちづくりのための広場や公園として利活用の意向があるか聞いたところ、貸すより売りたいとする所有者が2割を占めたほか、半数以上の者が貸してもよいと回答しているが、貸す際は条件次第とする者がほとんどとなっている。なお、その「条件」については、「固定資産税が払える程度の地代が得られること」「借り手が自治体等の信頼できる先であること」と回答した者が多かった。

図表 所有する空き地等の、まちづくりのための利活用に対する賃貸意向



資料：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」

図表 所有する空き地等の利活用「条件」(複数回答、n=2288)



資料：国土交通省「空き地等に関する所有者アンケート」

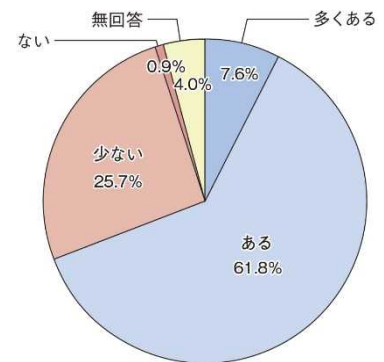
### (自治体における空き地等の推移と将来予測)

自治体において、空き地等にどのような現状と認識があるのかを調査した。

「自治体の中に、空き地等はあるか」を聞いたところ、「多くある」「ある」と答えた自治体の割合は69.4%であった。

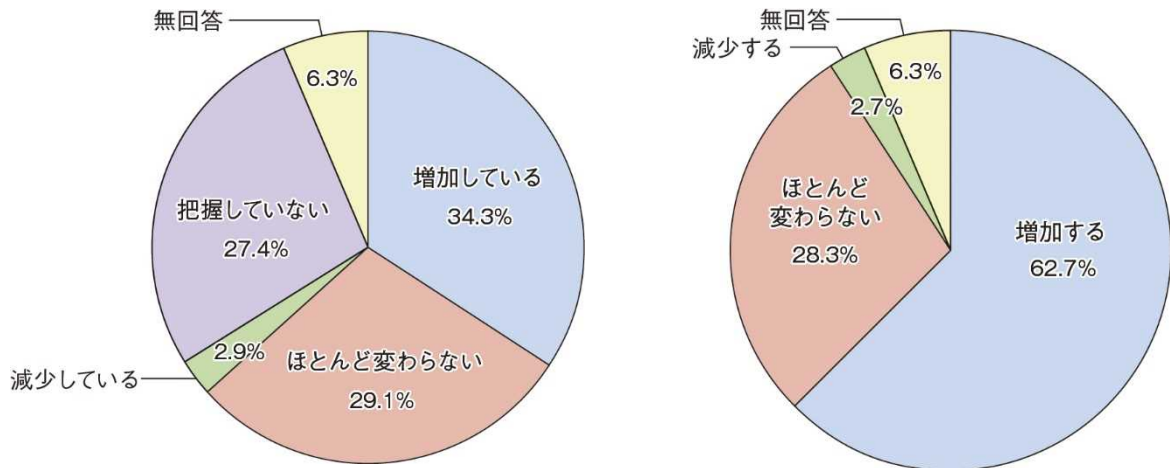
また、管理水準が低下した空き地の件数について、最近10年間と今後10年間の推移を聞いたところ、最近10年間で増加したと回答した自治体の割合は34.3%、今後10年間で増加すると考えていると回答した割合は62.7%となっている。

図表 自治体における空き地等の有無



資料：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」

図表 管理水準が低下した空き地の件数（最近 10 年間） 管理水準が低下した空き地の件数の予測（今後 10 年間）



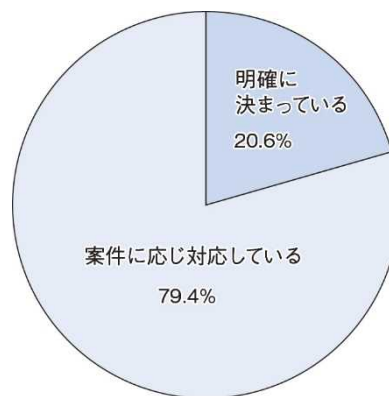
資料：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」

### （自治体における空き地対策の窓口）

以上のように、空き地等の増加が進んでいる一方で、自治体の体制は十分ではない状況にある。空き地等に関する担当部署について聞いたところ、「明確に決まっている」と回答した自治体は 20.6%にとどまっており、空き地等の管理・利活用を促進する取組を行っていない自治体が多い。

図表 空き地等に関する担当部署の整理

※明確に決まっている自治体のうち、約8割は環境政策担当部署となっている。

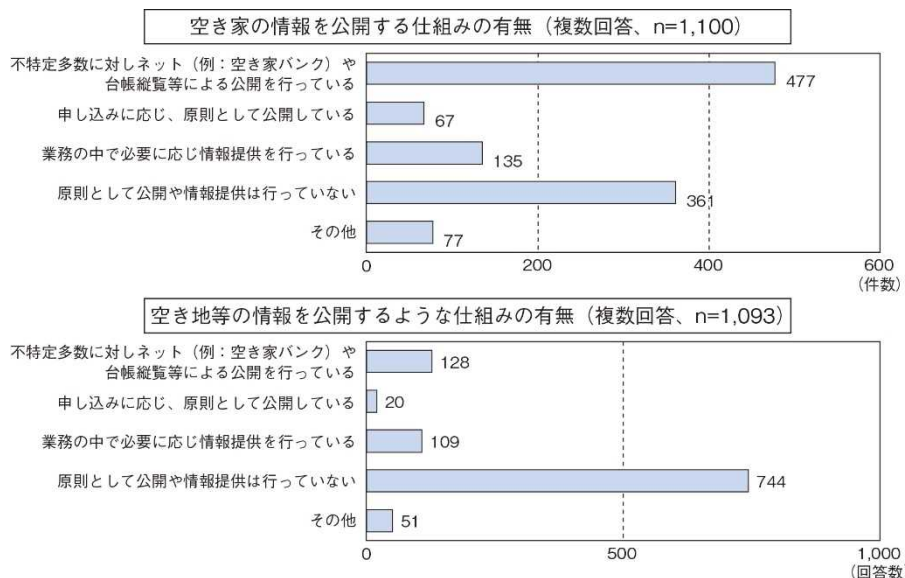


資料：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」

### （空き家・空き地バンクの現状）

現在、空き家や空き地の利活用促進のため、多くの自治体で、土地所有者と利用希望者のマッチングを行うことを目的に空き家・空き地バンクの取組を行っている。現在のところ、空き家・空き地バンク等の取組によって空き家等の情報を公開している自治体は 477 自治体、空き地等の情報を公開している自治体は 128 自治体となっており、空き家と比べて、空き地については情報の公開や提供が進んでいないといえる。

図表 空き家・空き地等の情報を公開する仕組みの有無（複数回答）



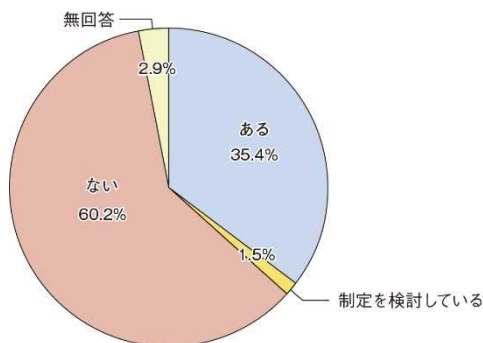
資料：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」

### （自治体における条例の制定）

昭和 30 年代から一部の自治体において空き地等を対策する条例等が制定されはじめたが、管理が不十分な空き地の増加等が問題になるにつれて、その制定数は増え続けている。平成 29 年 2 月時点では 432 自治体で空き地等の管理や利活用の促進のための条例等が制定されており、その内、空き地を対象にしたものが 410、空き家を対象としたものが 169 となっている。

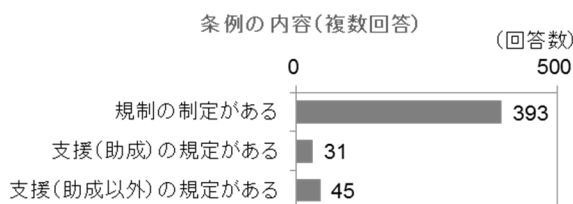
条例等の内容については、「規制の制定がある」ものが 393 存在し、その多くに、「指導・助言」、「勧告」、「措置命令」の規定がある。ただし、その適用実績として、「指導・助言」については、規定がある自治体の 67.6% で適用実績があるものの、その他の規定については少ない。

図表 空き地等の管理や利活用の促進のための条例等の有無



資料：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」

図表 条例等及び処分規定の内容（複数回答）



資料：国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート」

規制制定がある場合の処分等の規定の内容（複数回答）

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



## 4. 所有者不明土地問題

不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地（以下「所有者不明土地」という。）については、相続件数の増加や、地方から都市への人口移動に伴う不在村者の増加などにより、地方を中心に今後とも増加することが想定される。

空き地等が放置され続け、結果として所有者不明土地が増大すれば、公共事業のみならず、民間も含めた様々な事業の推進において土地の円滑な利活用に支障を来すだけでなく、所有者の探索や所有権の取得等に要する負担も増大する。また、登記名義人が死亡しており、その相続人が多数にのぼるような土地は、たとえ所有者が判明したとしても利活用という観点からは様々な支障が生じると考えられる。

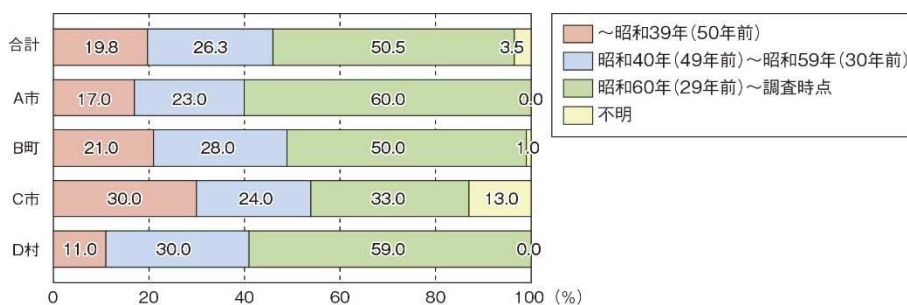
### （所有者不明土地の実態）

所有者不明土地は、具体的にその土地の利用ニーズが生じて初めて問題として顕在化することが多く、問題の全体像を正確に捉えることは困難であるが、ここでは所有者不明土地の実態の把握に資する数値を紹介する。

#### （1）最後に所有権に関する登記がされた原因年別の登記簿の割合

4市町村の計400筆の登記簿についてサンプル調査を行ったところ、50年以上登記簿が更新されていない割合が19.8%に及んだ。

図表 長期間登記簿が更新されていない割合



資料：平成26年度所有者不明化による国土の利用困難化に関する基礎的調査報告書（平成27年3月国土交通省国土政策局）を改変

注：国・都道府県・市町村名義の土地の除外、同一所有者の筆数の制限など一定の条件の下、集落毎に田・畑5～6割、山林・原野・雑種地3～4割、宅地1割程度の割合で、100サンプルずつ（4集落分）の登記簿を取得し分析

#### （2）地籍調査における土地所有者等に関する調査

全国で行われた約63万筆の地籍調査において、調査対象となった土地の所有者を登記簿上のみで確認できたのは全体の84.6%にとどまった。さらに、残りの15.4%のうち15.1%については追跡調査によって土地所有者が確認できなかったものの、0.3%においては追跡調査によっても土地所有者の所在を明らかにできなかった。

図表 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
登記簿上で所在が確認できない(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「平成26年度 所有者不明化による国土の利用困難化に関する基礎的調査報告書」をもとに作成

注：国・都道府県・市町村名義の土地の除外、同一所有者の筆数の制限など一定の条件の下、集落毎に田・畑 5～6割、山林・原野・雑種地 3～4割、宅地 1割程度の割合で、100サンプルずつ（4集落分）の登記簿を取得し分析

### (3) 相続未登記農地等の実態調査

全国の農地について、農業委員会を通じて網羅的に実態調査を実施したところ、平成 28 年においては、全国で、登記名義人が死亡していることが確認された農地の面積は約 47 万 7 千 ha、登記名義人が市町村外に転出しすでに死亡している可能性があるなど、相続未登記のおそれのある農地の面積は約 45 万 8 千 ha 存在することが確認され、これらを合計すると、全農地面積の約 2 割となっている。なお、このうち遊休農地の面積は、約 5 万 4 千 ha となっている。

図表 相続未登記農地の割合

相続未登記農地（注1）	476,529ha （うち遊休農地 26,787ha）
相続未登記のおそれのある農地（注2）	457,819ha （うち遊休農地 26,896ha）
合計	934,348ha （うち遊休農地 53,683ha（注3））

資料：農林水産省

注1：「相続未登記農地」：登記名義人が死亡していることが確認された農地。

注2：「相続未登記のおそれのある農地」：登記名義人の市町村外転出、住民票除票の不存在等により、住民基本台帳上ではその生死が確認できず、相続未登記となっているおそれのある農地。

注3：相続未登記農地等における遊休農地の面積については、48市町村では集計ができなかったため、結果に含めていない。

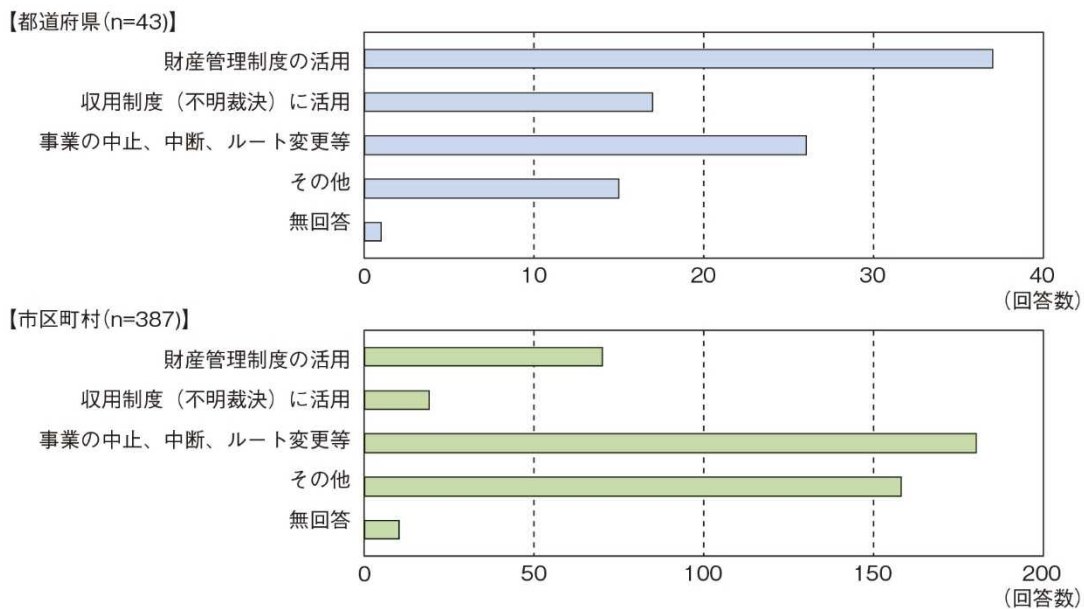
### (所有者不明土地に起因する問題)

社会資本整備等に関わる全国の部局に「公共事業（社会資本整備）、災害復旧・復興事業に必要な用地確保のため、所有者を把握しようとしたができなかった場合に、どのような対応をしたか」について聞いたところ、「事業の中止、中断、ルート変更等」と回答した都道府県または市町村が多く、結果として適切な土地の利活用に至らないケースが多く発生しており、現場での対応が喫緊の課題となっている。



図表 所有者不明土地への対応（複数回答）

公共事業（社会資本整備）、災害復旧・復興事業に必要な用地確保のため、所有者を把握しようとしたができなかった場合に、どのような対応をしたか [複数回答]



資料：国土交通省「平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関する検討調査」

### （所有者不明土地への対策）

こうした状況に鑑み、政府では農地法の改正、森林法の改正、市区町村等の職員向けのガイドラインの作成や相続登記の促進等を行っている。東日本大震災の被災地においては、いくつかの特例措置を設けることで、復興整備事業の迅速な用地取得を行った。

## 第3節 空き地等の適切な管理に係る先進事例

前述したように、人口減少や資産価値の低下等の社会的要因によって、土地の所有・利用意欲の減退や喪失が生じ、結果として管理が不十分な空き地等が増加している。

その様な中、空き地等の適切な管理に係る先進事例が一部でみられている。本節では特徴的な管理事例について紹介する。

### 1 条例による空き地等の管理

- ・名張市「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」

#### (取組の経緯)

三重県名張市では管理が不十分な空き地の増加が問題となり、平成19年に「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」(以下、「本条例」という。)を改正し、管理が不十分な空き地の雑草等に対して、代執行による除去を可能とした。

本条例においては管理が不十分な空き地に対し、市長による指導又は勧告、措置命令等を行ってもなお所有者が雑草等の除去を履行しないとき、代執行により不良状態の空き地の雑草等を除去できると定めている。平成19年に本条例の改正がされ、雑草の除去に関して代執行が可能になって以降、16

図表 本条例に基づく行政代執行



資料：名張市

代執行を行う空き地については、本条例に基づく指導又は勧告等を1年以上行ってもなお長期間にわたって雑草等が除去されていない、雑草等の丈が1メートル以上である等の要件を満たしたものについて、火災予防上の危険性や地域住民からの苦情等を勘案して一定の基準に達したものを対象としている。

## 第4節 空き地等の新たな活用方策

- ・コンテナハウスによるにぎわい空間の創出(埼玉県深谷市)

埼玉県深谷市では、駅前から国道までの区域において土地区画整理事業を実施して

いるが、事業用に買収した市有地が未利用のまま放置されており、換地するまでの利用計画も存在していなかった。そこで、土地を暫定的に利用して地域のにぎわいの拠点とするため、市所有のコンテナを設置し、安価で市内外の住民に時間貸しを行うこととした。

平成 25 年に「深谷ベース」として開業し、イベント会場や料理教室等として活用され続け、平成 28 年には約 7,800 人が深谷ベースを利用し、地域のにぎわいの場の拠点となった。さらに、深谷ベース周辺の土地利用に注目すると、酒蔵をリノベーションした映画館やカフェ、飲食店の新たな開業等、エリア全体のにぎわいが創出されている。さらに、基礎ごと移動できるコンテナを設置しているため、土地区画整理事業の進行にあわせ、換地用地間で柔軟に移動・運営することが可能となっている。

図表 深谷ベースの外観



資料：深谷市

#### ・ NPO 主体の小規模連鎖型の区画再編

山形県鶴岡市の中心部は、江戸時代の鶴ヶ岡城を中心とした城下町であり、密集市街地が、狭小・変形敷地で、狭あい・迂曲道路の町の構造を抱えたまま、若年世帯の流出による住民の高齢化や空き家・空き地等の増加等が進んでいた。

こうした背景の下、平成 23 年度から地元の宅地建物取引業者、建設業協会青年部、NPO を中心に研究会を立ち上げ、密集住宅地において老朽危険空き家の解体、市道拡幅、老朽空き家の媒介等の取組みを行った。後に研究会は「NPO 法人つるおかランド・バンク」として法人化され、ランド・バンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）等の活動を行っている。

（事例：無接道囲繞地の区画再編）

対象敷地は、接道幅 2 m 未満で接道する敷地で、建築基準法第 43 条によって再建築が不可能となっていた。土地の所有者は固定資産税の支払いと草刈り等の管理を行っており、処分を検討していたが、再建築不可のため買手がつかなかった。隣には、後背の道路に接する接道幅 8 m で奥行長大の利用が難しい売り地（空き地）があった。この問題への対応として、対象敷地と隣接地を再編し一体として使用することで、建築基準法上の接道幅を満たすこととなり、一体となった敷地に新築住

宅を建築することができた。

図表 つるおかランド・バンク事業の概要



資料：NPO 法人つるおかランド・バンク

### ・行政の支援を交えた、空き家の除却と跡地の活用（福井県越前町）

福井県越前町は人口2万2千人（平成29年3月現在）の町であるが、本町のなかでも過疎地域に指定されている越前地区においては、老朽化した空き家住宅の点在が地域の安全な住環境を脅かしていたが、「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」の実施により、空き家対策と同時に、空き家を除却した跡地の活用を行うこととした。

町は所有者から老朽危険空き家の寄附を条件に、当該空き家の除却・撤去を行うこととしている。除却後の跡地の利用に関しては、町と自治会で維持管理の覚書を行ったうえでポケットパークを整備し、自治会に活用及び維持管理を依頼している。平成19年度以降24件（平成29年3月現在）の事業が行われてきたが、これにより、防災・衛生面で住環境の改善が図られているほか、地域の子どもたちの遊びの空間や高齢者の憩いの場、さらには防災空地が確保されている。

図表 除却前の空き家と跡地に整備されたポケットパーク



資料：越前町

### ・民設公園制度を活用した公園整備（東京都東村山市）

東京都東村山市は人口15万人（平成29年2月現在）の、都心郊外に位置する市である。人口は増加傾向にあるものの、住宅都市として発展してきた経緯や少子高齢化の急速な進行による民生費の増加などへの対応によって緑地確保のための資金調達



が困難であった。

そこで、東京都が平成 18 年から施行した「民設公園制度」を用い、民間事業者による高層マンションの建設と緑地の確保を同時に行うこととした。

#### (1) 民設公園制度について

都市計画公園区域内において、民間が自らの力で公園を整備し、その後も維持管理する場合、①都市計画制限を部分的に緩和して敷地内に集合住宅の建築を許可、②容積率算定の基準敷地面積に民設公園敷地を算入、③公園的空間部分への固定資産税・都市計画税を減免といったインセンティブを付与する制度。これにより、市は財政負担をせずに緑地の整備・管理を行える一方で、事業者は新たな都市計画公園内において新たな開発を行うことができる。なお、民設公園の公開開始より 35 年経過の後に建物の存続が困難となった場合、所有者の 5 分の 4 の同意により地方自治体に敷地全体の用地の買収を要請することができ、その際は建物の場所についても都市公園として整備する制度となっている。

#### (2) 本取組について

もともと当該土地は都市計画公園区域に指定されており、大規模な開発が制限されていた。本制度を用いた開発を行うにあたり、東村山市はマンション用地の用途地域を第 1 種低層住居専用地域から第 1 種中高層住居専用地域へ変更し、同時に市は、高さ制限を大幅に緩和した地区計画を決定したことで、地上 11 階・総戸数 184 戸の大規模なマンション開発が可能となった。一方で、マンション開発の許可に際しては民設公園部分の維持・管理費が事業者負担となっており、市が財政支出することなく、早期に良好な都市緑地が提供された。

図表 民設公園における開発の概要



資料：東京建物株資料をもとに国土交通省作成

## 第 2 部 平成 28 年度土地に関して講じた基本的施策（略）

## 第3部 平成29年度土地に関する基本的施策（抄）

### 第1章 土地に関する基本理念の普及等

10月の「土地月間」（10月1日は「土地の日」）において、関係団体と連携しつつ、土地に関する基本理念の普及等を図るとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を行う。

### 第2章 土地に関する情報の整備

#### 第1節 土地情報の体系的整備

土地の所有・利用・取引、地価等に関する情報を体系的に整備するため、地価公示の実施、地籍調査の促進、取引情報の把握等を行う。また、土地取引の実態等を明らかにするための統計資料の作成・整備等を行う。

#### 第2節 国土調査の推進

地籍整備、土地履歴調査をはじめとする土地分類調査、水基本調査を推進する。

#### 第3節 国土に関する情報の整備等の推進

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査等の更新等を行う。地理空間情報については、平成29年3月に閣議決定された「地理空間情報活用推進基本計画」に基づき、基盤地図情報をはじめとした社会の基盤となる地理空間情報の整備・更新等を行う。

#### 第4節 土地に関する登記制度の整備

全国の都市部における地図混乱地域のほか、地図整備の緊急性及び必要性が高い地域について、登記所備付地図作成作業を重点的かつ集中的に行う。

### 第3章 地価動向の的確な把握等

#### 第1節 地価公示等の推進

平成30年地価公示については、26,000地点の標準地に拡充して実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。また、平成29年都道府県地価調査については、各都道府県知事が実施する結果に基づき、地価動向の分析結果の公表を行う。

#### 第2節 不動産取引価格情報の提供

不動産取引価格等の調査を全国で実施し、得られた情報を四半期毎にとりまとめ、インターネットを通じて公表する。

#### 第3節 不動産価格指数の整備

不動産価格指数（住宅）の安定的な運用を行うとともに、不動産価格指数（商業用不動産）の本格運用に向けた改善、不動産価格指数の活用方法の分析等を行う。

#### 第4節 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価制度懇談会で、今後の不動産鑑定評価制度の課題等について幅広く検討を行うとともに、懇談会でのとりまとめを踏まえた取組を進める。また、不動産鑑定業者に対する立入検査や証券化対象不動産の鑑定評価等に関する業務の実態調査などを内容とする鑑定評価モニタリングを引き続き実施する。

#### 第5節 公的土地評価の均衡化・適正化

適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、固定資産税及び相続税における土地の評価について、その均衡化・適正化を図るとともに、地価動向等を適切に反映した評価に努める。

### **第4章 不動産市場の整備等**

#### 第1節 不動産取引市場の整備等

クラウドファンディング等を課徴した空き家・空き店舗等の再生の促進等を踏まえて、「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を平成29年3月に閣議決定し、国会へ提出したところであり、法案の成立後には、その円滑な施行に向け必要な措置を講じる。また、宅地建物取引業法の適正な運用、改正宅地建物取引業法の円滑な施行や全国版空き家・空き地バンクの構築をはじめとした不動産流通市場の整備・活性化、土地取引規制制度の適切な運用、環境不動産の普及促進、土地取引に関わる土壤汚染関連情報の提供等を行う。

#### 第2節 不動産投資市場の整備

不動産投資市場の活性化を図るため、ヘルスケア関連事業者を対象としたヘルスケアリートに関するセミナーの実施や、公的不動産に係る証券化手法等の活用についての地方公共団体向けの手引書等の普及や関連事業を実施する。

#### 第3節 土地税制における対応

土地取引の活性化や土地の有効利用の促進などの観点から、土地の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、引き続き税制上の措置を講じる。

#### 第4節 不動産市場における国際展開支援

ASEAN 諸国等における我が国不動産企業の進出先におけるビジネス環境の改善に資する制度の整備・普及を支援するとともに、海外に向けての情報発信、国際会議への積極参加等を通じた日本のプレゼンスの拡大に取り組む。

### **第5章 土地利用計画の整備・充実等**

#### 第1節 土地利用計画の推進

国土利用計画（全国計画）を基本とする都道府県計画及び市町村計画の円滑な変更・推進のため、調査や情報提供等必要な措置を講じるとともに、土地利用基本計画の適切な運用による適正かつ合理的な土地利用の推進を図る。

#### 第2節 都市計画における適正な土地利用の推進

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（マスタープラン）の適切な運用、市町村が定める「市町村の都市計画に関する



る基本的な方針」(市町村マスタープラン)の策定を推進する。また、土地利用制度の適切な活用を推進するほか、市町村による都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の作成を支援しコンパクトシティの形成を促進する。

### 第3節 国土政策との連携

国土形成計画(全国計画)の基本構想である「対流促進型国土」の形成に向け、引き続き検討を進める。また、国土形成計画(広域地方計画)に定められた各ブロックの特性、資源を活かした広域プロジェクトを、各ブロックの広域地方計画協議会等を活用し、着実に推進する。また、「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律の一部を改正する法律案」を平成29年2月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法案の成立後は、地域経済を牽引する事業を集中的に支援する。

## **第6章 住宅対策等の推進**

### 第1節 住宅対策の推進

住生活基本計画の推進、公的賃貸住宅等の供給の促進及び民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度の実施、大都市を中心とした市街地住宅供給の積極的推進、既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成に取り組む。また、空き家住宅等の活用・除却について引き続き支援を行うほか、「空き家等対策計画」に基づき民間業者等と連携を行う総合的な空き家対策への支援や、専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。さらに、各種税制措置等を通じて、住宅取得対策の充実等に取り組む。

### 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

良好な宅地供給等を推進するとともに、急速な高齢化及び人口減少の進展を背景に地域の活力の低下等の課題を抱えるニュータウンにおいて、老朽化した住宅・公共施設の更新や生活を支える機能の充実等を図る。

## **第7章 土地の有効利用等の推進**

### 第1節 地方創生・都市再生の推進

「まち・ひと・しごと創生総合戦略2016改訂版」に盛り込まれた政策パッケージと個別施策を一層推進し、政府が一丸となって地方創生の更なる進化に取り組むとともに、引き続き本格的な事業展開に取り組む地方公共団体を、情報、人材、財政の3つの側面から支援する。

また、都市再生緊急整備地域における都市再生の推進、全国都市再生の推進を図るとともに、敷地の一体的利用と公共施設の再編を推進する。

### 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

都市基盤施設整備を推進するため、民間能力の活用や空中及び地下の利用を推進する。また、「土砂災害防止法」に基づく警戒避難体制の充実・強化を図るため、市町村による土砂災害に係るハザードマップの作成・公表の推進とその進捗状況

の把握、避難訓練の推進等を実施し、関係自治体と連携しながら、住民の防災意識の高揚と災害への備えの充実を図るなどにより、災害に強いまちづくりを推進する。

### 第3節 低・未利用地の利用促進等

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等を推進するとともに、「低未利用土地利用促進協定」や市民緑地認定制度等を活用し都市内の低・未利用地の利用を促進する。また、都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進する。

### 第4節 農地を活用した良好な居住環境の整備

住宅の需要の著しい地域における市街化区域内農地について、農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進する等の措置を引き続き講ずる。一方、生産緑地地区については、市民農園の整備等により都市住民の交流の場としての活用を推進する。

### 第5節 都市と緑・農の共生するまちづくりの推進

潤いある豊かな都市環境の形成を図るため、市民緑地認定制度の創設等を内容とする「都市緑地法等の一部を改正する法律案」を平成29年2月に閣議決定し、国会に提出したところであり、法案の成立後には、その円滑な施行に努めるとともに、活用の際の課題や対応方針等について調査検討を行う。

### 第6節 国公有地の利活用等

地方公共団体等と連携しながら、一定の地域に所在する国公有財産等の情報を共有し、地方公共団体等の意見も尊重しつつ、各地域における国公有財産の最適利用について調整を行う等により、国公有財産の最適利用について調整を行う。

### 第7節 公共用地取得の円滑化

公共事業の整備効果を早期に発現していくため、用地取得上のあい路を調査・分析した上で、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた準備を行い、工程管理を図る「用地取得マネジメント」に沿った計画的な用地取得を引き続き推進する。

### 第8節 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策の推進

所有者の所在の把握が難しい土地への市区町村等の対応を支援するための方策の推進等について、引き続き検討を進める。また、平成29年3月に改訂した「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」の普及啓発等を行う。

## **第8章 環境保全等の推進**

### 第1節 環境保全等に係る施策の推進

「第四次環境基本計画」を踏まえ、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。

## 第2節 農地の適切な保全

農業競争力強化基盤整備事業等や農山漁村地域整備交付金により土地条件の改善を推進する。

## 第3節 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、平成29年4月に施行された、改正森林法に基づく伐採後の造林の状況報告等を円滑に運用するとともに、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について指導・助言を行う。

## 第4節 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川流域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会を設置し、流域整備計画を策定して流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。

## 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

歴史的な集落・まち並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存と活用に関して指導・助言を行う。また、人と自然との関わりの中で育まれた景観地については、重要文化的景観の選定を進めるとともに、その保存と活用を図る。

# **第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策**

## 第1節 土地利用関連施策

宅地関連施策として、防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、漁業集落防災機能強化事業等を推進するとともに、土砂災害対策、液状化対策等を推進する。

また、農地・農業用施設の災害復旧及び除塩並びにこれと併せて行う区画整理等の事業を実施するとともに、被災を免れた地域や避難先等において荒廃農地を活用し営農活動を再開する被災農業者等の取組を支援する。

さらに、東日本大震災復興特別区域法における復興整備計画制度に基づく各種特例の活用を図り、市街地の整備や農業生産基盤の整備等の各種事業の円滑かつ迅速な実施を促進する。

## 第2節 住宅関連施策

災害公営住宅等の供給を支援するとともに、災害復興住宅融資等の実施、住宅金融支援機構から貸付けを受けている被災者に対する返済特例の実施、勤労者財産形成持家融資の特例措置により、個人の住宅再建等を支援する。

### 第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組

災害公営住宅の建設等や民間住宅等用宅地の整備といった事業が計画に沿って進むよう、「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォーカス」において講じてきた累次の加速化策を着実に実施するとともに、「用地加速化支援隊」及び「工事加速化支援隊」により、市町村に対しきめ細やかに実務支援を行う。

### 第4節 土地情報関連施策

地籍調査の実施状況に合わせた被災自治体の支援や登記所備付地図作成作業の実施を通じて、土地境界の明確化を推進する。また、岩手県、宮城県、福島県及び仙台市の土地対策担当部署に対して、当該県市内における土地取引の登記情報及び取引価格情報の提供を行う。

### 第5節 税制上の措置

東日本大震災の被災者等の負担の軽減及び復旧・復興へ向けた取組の推進を図る観点から、土地等の取得、保有、譲渡それぞれの段階において、必要な税制上の措置を引き続き講じる。また、近年災害が頻発していることを踏まえ、復旧や復興の動きに遅れることなく税制上の対応を手当てする観点から、災害への税制上の対応の規定を常設化する。