

平成30年版土地白書について

国土交通省政策統括官

平成30年6月

土地白書は、土地基本法第10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章 平成29年度の地価・土地取引等の動向

第2章 明治期からの我が国における土地をめぐる状況の変化と土地政策の変遷 【テーマ章】



第3章 所有者不明土地問題を取り巻く国民の意識と対応 【テーマ章】

第2部 平成29年度土地に関して講じた施策

第3部 平成30年度土地に関して講じようとする施策

第1部第1章 平成29年度の地価・土地取引等の動向①

- 地価は、全国平均でみると、住宅地が10年ぶりに上昇に転じ、全用途平均及び商業地は3年連続上昇。
- 全国の土地取引件数は近年増加。圏域別にみると、東京圏及び地方圏で微増。
- オフィス市場では、都心において空室率が低下するとともに、賃料が上昇。
- マンション市場では、首都圏において㎡単価及び平均価格ともに高水準で推移。

地価変動の推移

(本文P.7~9)

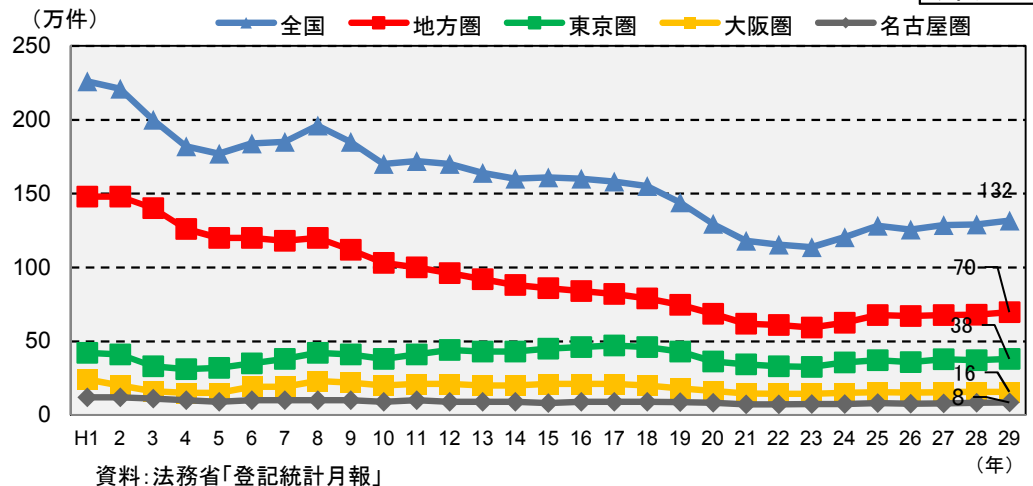
| | 全用途 | | | 住宅地 | | | 商業地 | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 |
| 全 国 | 0.1 | 0.4 | 0.7 | ▲ 0.2 | 0.0 | 0.3 | 0.9 | 1.4 | 1.9 |
| 三大都市圏 | 1.1 | 1.1 | 1.5 | 0.5 | 0.5 | 0.7 | 2.9 | 3.3 | 3.9 |
| 東京圏 | 1.1 | 1.3 | 1.7 | 0.6 | 0.7 | 1.0 | 2.7 | 3.1 | 3.7 |
| 大阪圏 | 0.8 | 0.9 | 1.1 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 3.3 | 4.1 | 4.7 |
| 名古屋圏 | 1.3 | 1.1 | 1.4 | 0.8 | 0.6 | 0.8 | 2.7 | 2.5 | 3.3 |
| 地方圏 | ▲ 0.7 | ▲ 0.3 | 0.0 | ▲ 0.7 | ▲ 0.4 | ▲ 0.1 | ▲ 0.5 | ▲ 0.1 | 0.5 |
| ※地方四市 | 3.2 | 3.9 | 4.6 | 2.3 | 2.8 | 3.3 | 5.7 | 6.9 | 7.9 |
| その他 | ▲ 1.1 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 1.0 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 1.3 | ▲ 0.9 | ▲ 0.4 |

(%)

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

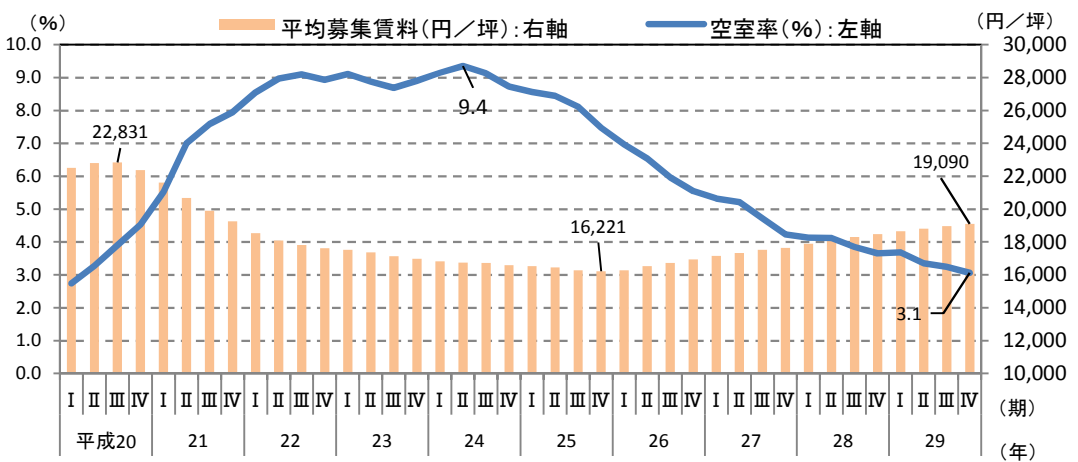
土地取引件数の推移

(本文P.11)



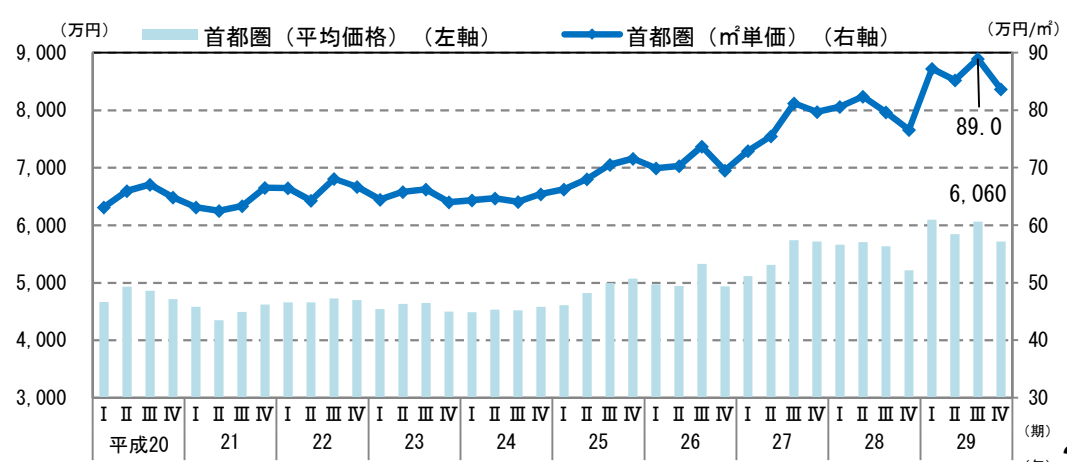
オフィス市場:空室率・賃料の推移(東京都心5区)

(本文P.16)



マンション市場:平均価格と㎡単価(首都圏)

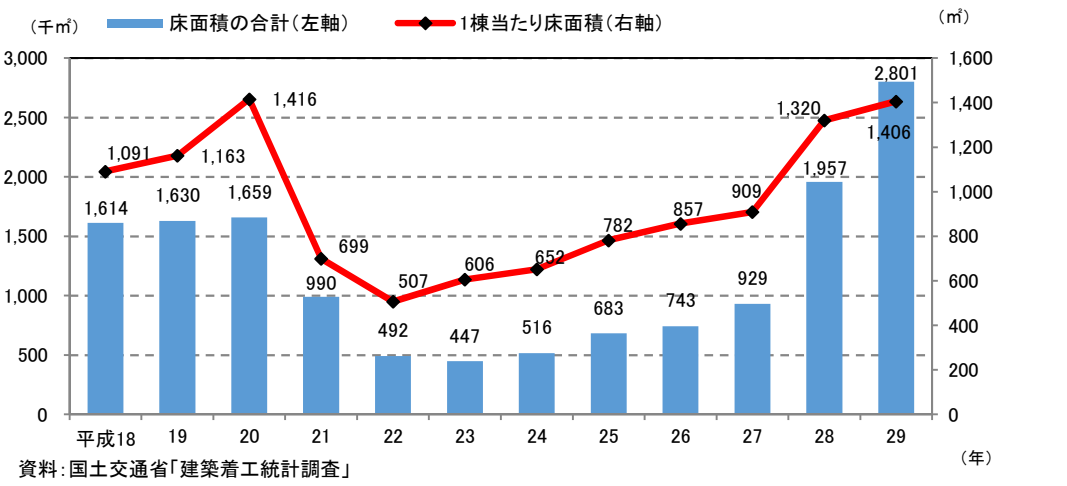
(本文P.22)



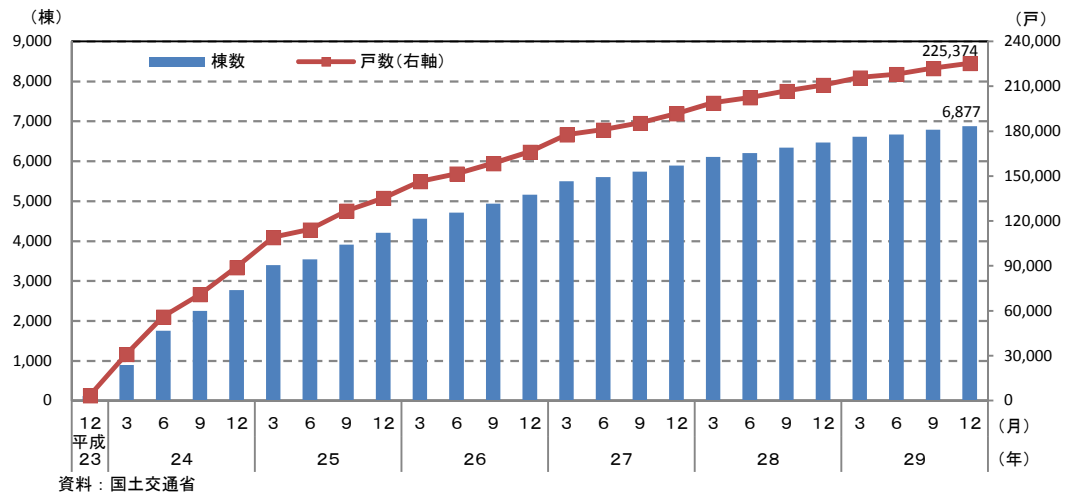
第1部第1章 平成29年度の地価・土地取引等の動向②

- 宿泊業用建築物の着工床面積及び1棟当たりの床面積が近年増加傾向。
- サービス付き高齢者向け住宅の登録状況は、平成23年以降着実に増加。
- Jリートの投資対象として、近年は特に、物流施設やホテルが増加傾向。
- 土地の資産性に対する国民の意識は「預貯金や株式などに比べて有利」とする割合が低下傾向。

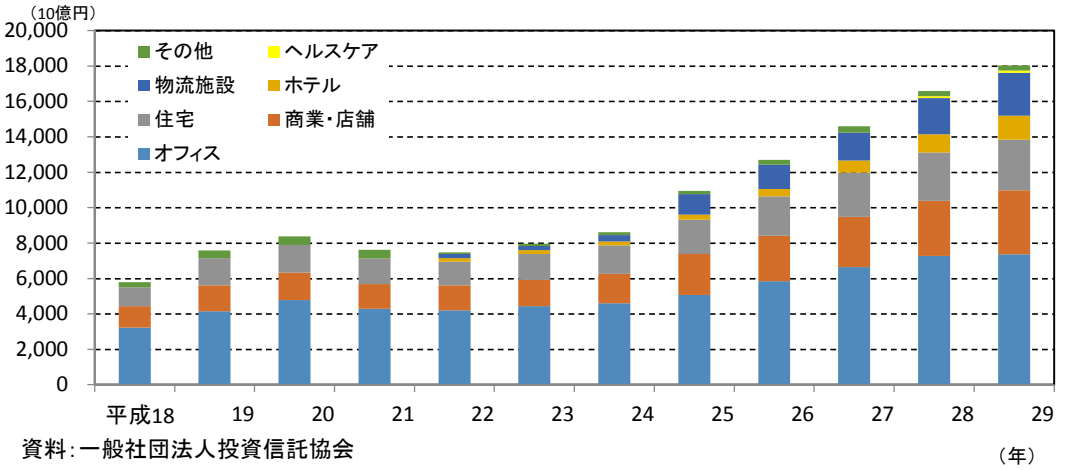
宿泊業用建築物の着工面積推移 (本文P.26~27)



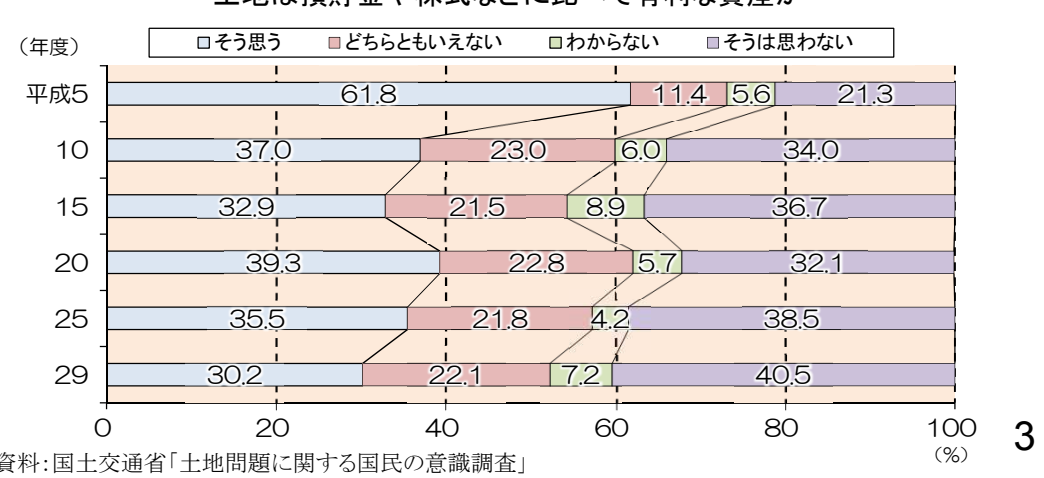
サービス付き高齢者向け住宅の登録状況 (本文P.28~29)



Jリートの投資対象の多様化と資産規模の推移 (本文P.35)



土地の資産性に対する国民の意識 (本文P.38)



第1部第2章 明治期からの我が国における土地をめぐる状況の変化と土地政策の変遷

▶平成30年は明治150年。この間、我が国は、明治維新、急速な都市化、第2次世界大戦、高度経済成長、地価高騰等を経験。
 ▶土地に関わる政策は、これまで時代の要請にどのように対応してきたかを概観し、今後の政策を考察する。

明治初期～中期：近代的土地所有権の形成と土地に関わる情報の整備

- (本文) P.56～
- **土地の私有制度と地租改正**
 - ✓ 土地の私的かつ自由な所有権、地価に対する一定率の金納にした**地租改正**は、日本の経済社会の発展の基礎
 - ✓ **地租改正**に必要な土地の調査、所有者の確定、地価の決定、地図・台帳の作成等を実施
 - **土地の権利関係の公証制度の確立**
 - **土地私法～民法の制定**
 - ✓ 土地に関わる権利として**所有権**や**賃借権**等を規定

明治期から第2次世界大戦：都市人口増加への対応と借地借家対応

- (本文) P.67～
- **都市人口の増大**
 - ✓ 総人口は、明治以降一貫して増加へ
 - ✓ 工業の発達とともに都市人口が急増
 - **計画的都市整備のための都市法制**
 - ✓ 首都東京の近代化のため上水道、道路等を整備
 - ✓ 急速な都市化に対応するため**都市計画制度**を導入。**土地区画整理**等の面的整備も実施
 - **土地賃借人の保護**
 - ✓ 大都市等に流入した人口の多くは借地借家。**土地賃借人**を保護

第2次世界大戦後の戦災復興と土地に関わる新秩序の形成

- (本文) P.80～
- **戦争直後の緊急措置**
 - ✓ 賃借人保護、戦災復興区画整理等。
 - **経済面での民主化による制度改正**
 - ✓ **農地改革**(昭21～)により、農村の大土地所有は解体され、自作農を創出。
 - **社会面での民主化による制度改正**
 - ✓ 新憲法のもとで**新しい土地収用法**を制定。民法改正により**家督相続制度**の廃止。税制面では、**固定資産税**を創設して市町村税に

昭和20年代後半～50年代：開発の始動と高度経済成長期の対応

- (本文) P.86～
- **経済成長に向けた開発の始動**
 - ✓ 戦争で荒廃した国土を開発し、疲弊した経済を立て直し成長させるため、**国土総合開発法**、**国土調査法**を制定。その一環として**地籍整備**を推進
 - **高度経済成長期の諸課題への対応**
 - ✓ **実質経済成長率10%程度の高度経済成長期に発生した諸課題**(一軸一極集中構造、都市部の住宅需要、都市の質的向上)への対応
 - ✓ 工業用地・住宅用地需要、投機的な需要による**全国的な地価高騰**への対応

昭和60年代から平成10年代：バブル期及び崩壊後の政策の展開

- (本文) P.95～
- **バブル期における地価高騰とその対応**
 - ✓ 東京都心部の商業地に端を発し周辺部や主要都市に**地価上昇**が波及
 - ✓ **地価高騰対策**(土地神話の打破等)を進めるとともに、土地に関する基本理念を定めた**土地基本法**を制定(平成)
 - **バブル後の土地関連政策の展開**
 - ✓ バブル後の地価下落を背景として、地価抑制から**土地の有効利用**へ
 - ✓ 成長社会から成熟社会へ移行する中での**都市再生**へ。生活空間の質的向上への価値観が変化する中で、**景観**や**住環境**を含めた質的向上へ

平成20年代：人口減少社会への対応

- (本文) P.106～
- ✓ 我が国の**総人口**は、平成20年(1億2,808万人)をピークに**減少**へ
 - ✓ 都市の**コンパクト化**や増加する**空き家**等への対応
 - ✓ さらには、都市の**スポンジ化**への対応、所有者不明**土地**に係る問題も新たな課題として浮上

明治以降150年の変遷を踏まえた今後の土地に関わる政策について

- (本文) P.109～
- **明治以降の土地に関わる政策の背景に着目した4分類と今後の対応**
 - ①**国政全般の改革の一環としての土地に関わる政策**(自由な私的所有権の確立、地租改正、農地改革等)・・・今後も国政全般に対するニーズに適切に対応する必要(例：行政情報のオープンデータ化)
 - ②**産業、生活の基盤としての土地に関わる政策**
 - <②-1産業構造の変化に伴う都市人口の増加に対応する政策>
 - <②-2安全・安心で豊かな暮らし、良好な都市形成に関する政策>
 - <②-3人口減少社会に対応する政策>
 - ・・・本格的な人口減少社会に対応して、都市のコンパクト化、空き家・空き地対策について従来の対策を強化するとともに、所有者不明土地問題への対応が急務。また、国際的ビジネス拠点としても魅力ある都市形成が重要。さらに、地方創生を一層進め、東京一極集中の是正が必要
 - ③**地価高騰に対する政策**・・・過去に講じられた政策を検証しつつ、最近の地価動向を的確に捉え、対策を講じることが必要
 - ④**大きな被害を受けた直後の緊急事態対応の一環としての土地に関わる政策**(戦争による被害、大規模地震・津波等による被害への対応)・・・過去に講じられた政策を検証しつつ、防災・減災、事前復興等の対策を進めることが必要
- **土地のもつ特性に関する認識の普及・啓発も重要**

第1部第3章 所有者不明土地問題を取り巻く国民の意識と対応①

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下等の影響で、所有者不明土地が全国的に増加。
- 国民の土地に関する意識について調査した結果、空き地所有者のうち約5割が負担を感じたことがあると回答。（特に、相続により当該土地を取得した者が負担を感じる割合が高い。）
- 空き地の所有に負担を感じる者のうち、約4分の1が土地の所有権を手放したいと回答。
- 土地の所有権を手放したいと回答した者のうち、半数は費用を支払ってでも手放したいと回答。

所有者不明土地の実態

地籍調査における所有者不明土地の実態 (本文P.114)

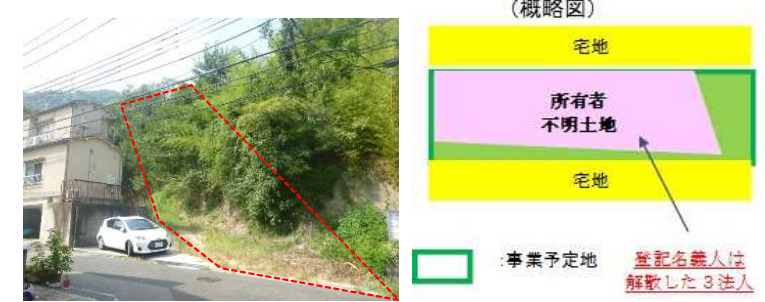
平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所有者不明土地の外縁) : 約 **20%**
- 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所有者不明土地) : **0.41%**

資料:国土交通省

所有者不明土地の存在による支障事例 (本文P.119)

急傾斜地対策事業のために土地を使用貸借しようとした際に、土地所有権の登記名義人が解散した法人3社(清算未処理)となっており、事業着手に必要な土地使用の承諾が得られない状況にある。



資料:国土交通省

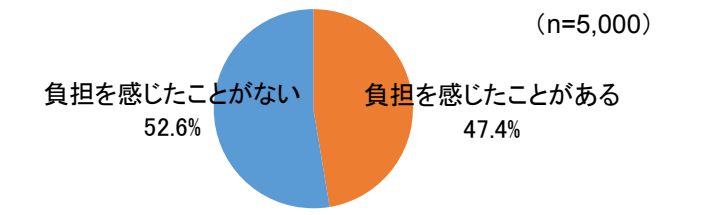
国民の土地に関する意識についての調査結果

- 国民への意識調査: 全国の市区町村に居住する満20歳以上の者から3,000人を抽出し、面接聴取により調査。
- 空き地所有者へのWEBアンケート: 利用されていない土地の所有者を対象に、5,000人からWEB上で回答を得たもの。

土地所有に対する負担感

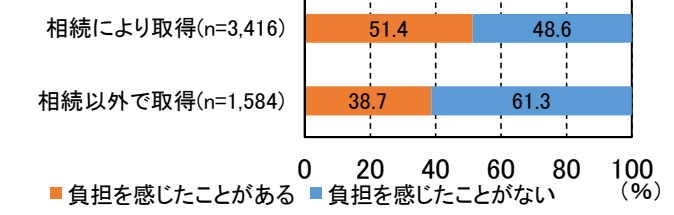
所有する空き地に対する負担感 (本文P.124)

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



所有する空き地の取得経緯と負担感 (本文P.125)

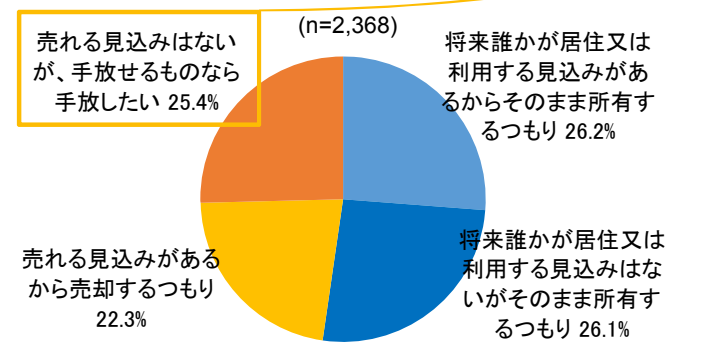
相続で空き地を取得した者の方が負担を感じたことがあると回答した割合が高い。



所有する空き地に関する意向

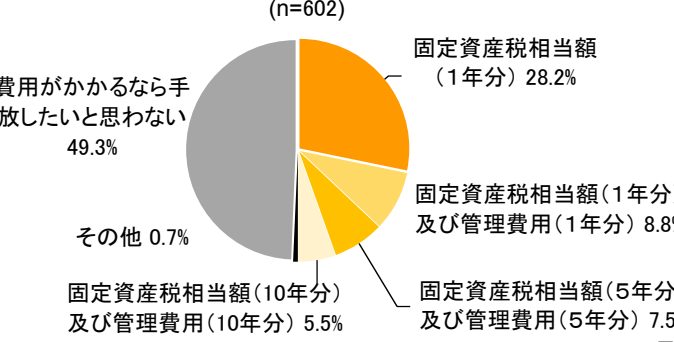
負担を感じる空き地の所有権を手放したいか (本文P.134)

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



手放す場合の費用負担 (本文P.135)

左記で手放したいと回答した者のうち、約5割が手放すために何らかの費用を支払ってもよいと回答。



資料:国土交通省 「利用されていない土地に関するWEBアンケート」

第1部第3章 所有者不明土地問題を取り巻く今後の意識と対応②

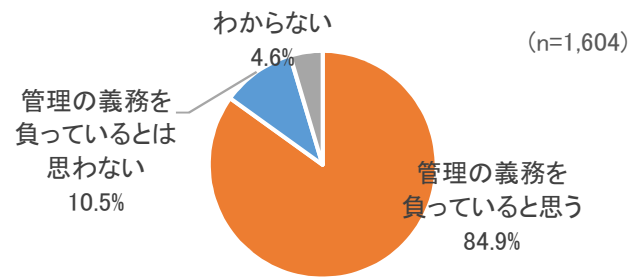
- 国民のうち8割を超える者が、土地所有者は管理の義務を負っていると回答。
- 土地所有権の放棄について、約8割が放棄を認めてもよいと回答。
- 土地所有者情報の開示については、国民の約3分の1が一般に開示されてもよいと回答している。
- 一般に開示されてはいけないと回答した者のうち、条件付きで行政機関、地域の自治会に開示してもよいと回答した者は、それぞれ6割弱、4割強となった。
- 所有者不明土地の円滑な利用等に向けて、政府は必要となる法案を第196回国会に提出。今後は、所有者不明土地の発生抑制や解消に向けて、関係省庁が連携して検討していく。

国民の土地に関する意識についての調査結果

土地所有者の責務

(本文P.136)

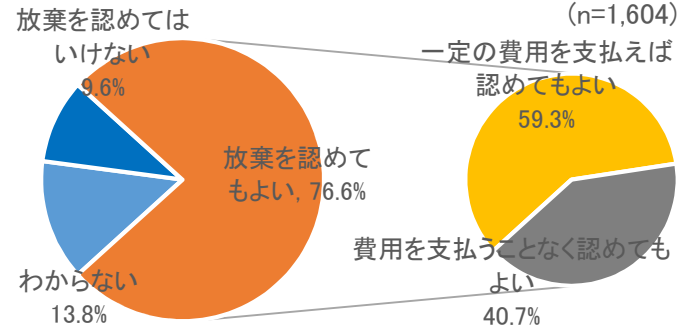
国民への意識調査の対象者のうち、8割以上の者が土地所有者には所有する土地の管理を行う義務を負っていると回答。



土地所有権の放棄

(本文P.139)

国民への意識調査の対象者のうち、約8割の者が土地所有権の放棄を認めてもよいと回答。



政府の取組及び今後の対応

平成29年度の取組内容

(本文P. 146～149)

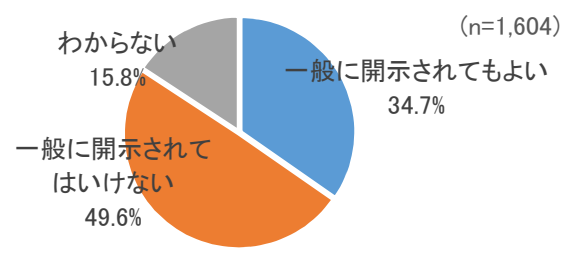
「経済財政運営と改革の基本方針2017」(平成29年6月9日閣議決定)を踏まえ、以下のとおり取組を実施。

- 【国土交通省、法務省】所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案を第196回国会に提出
- 【法務省】「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」を公表
- 【農林水産省】農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律案及び森林経営管理法を第196回国会に提出

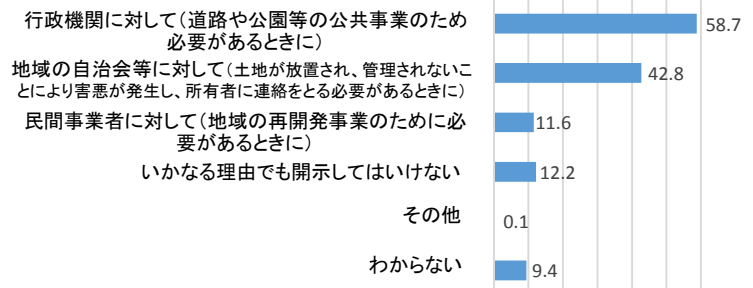
土地所有者情報の開示

(本文P. 143～145)

国民への意識調査の対象者のうち、約3割の者が土地の所有者情報は誰でも簡単に取得できるように一般に開示されてもよいと回答。



一般に開示されてはいけないと回答した者のうち、条件付きで行政機関、地域の自治会に開示してもよいと回答した者は、それぞれ6割弱、4割強となった。



今後の対応

(本文P. 149～150)

○今後の対応
「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」(平成30年1月19日開催)において、今後、土地所有権や登記制度の在り方などの根本的な問題について、各大臣がリーダーシップを発揮し、政府一体となった検討を進めていくとされた。

資料：国土交通省 「土地問題に関する国民の意識調査」

第2部 土地に関して講じた施策 (本文P. 152～192)

第3部 土地に関して講じようとする施策 (本文後半部分P.1～34)

第1章 土地に関する基本理念の普及等

第2章 土地に関する情報の整備

国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等

第3章 地価動向の的確な把握等

地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等

第4章 不動産市場の整備等

不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応等

第5章 土地利用計画の整備・充実等

第6章 住宅対策等の推進

住生活基本計画の推進等

第7章 土地の有効利用等の推進

地方創生・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等

第8章 環境保全等の推進

第9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、土地情報関連施策、税制上の措置等