

第1部 土地に関する動向

第1章 令和元年度の不動産市場等の動向

地価変動の推移

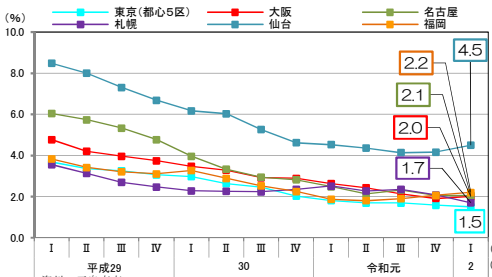
住宅地・商業地とも全国平均で上昇が継続。特に、主要四市以外の地方圏でも商業地が28年振りに上昇。

	全用途			住宅地			商業地		
	30公示	31公示	R2公示	30公示	31公示	R2公示	30公示	31公示	R2公示
全 国	0.7	1.2	1.4	0.3	0.6	0.8	1.9	2.8	3.1
三大都市圏	1.5	2.0	2.1	0.7	1.0	1.1	3.9	5.1	5.4
東京圏	1.7	2.2	2.3	1.0	1.3	1.4	3.7	4.7	5.2
大阪圏	1.1	1.6	1.8	0.1	0.3	0.4	4.7	6.4	6.9
名古屋圏	1.4	2.1	1.9	0.8	1.2	1.1	3.3	4.7	4.1
地方圏	0.0	0.4	0.8	▲0.1	0.2	0.5	0.5	1.0	1.5
※地方四市	4.6	5.9	7.4	3.3	4.4	5.9	7.9	9.4	11.3
その他	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.4	0.0	0.3

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

オフィス市場：空室率の推移

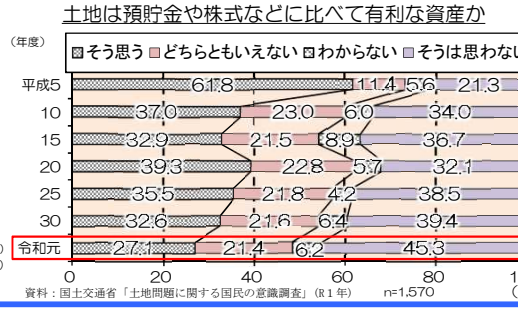
東京(都心5区)、大阪、名古屋、札幌、仙台、福岡の各都市の空室率が低水準で推移。



資料：三鬼商事 注：I～IV期の値は月次の値を平均した値。

土地の資産性に対する国民の意識

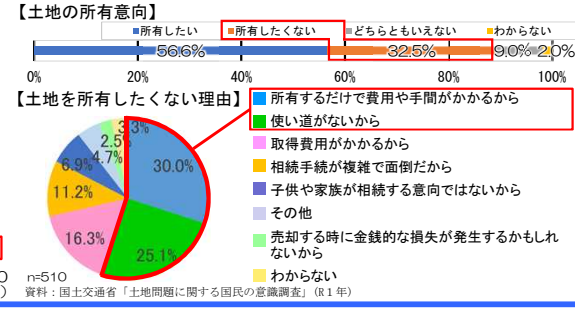
「土地は預貯金や株式などに比べて有利」とする割合が低下傾向。



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(R1年) n=1,570

土地の所有に対する国民の意識

「土地を所有したくない」とする割合は約3割。その理由は「費用や手間がかかる」と「使い道がないから」で5割以上。



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(R1年) n=510

第2章 人口減少社会における土地の利用と管理を巡る動向【テーマ章】

人口減少や少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下、土地の所有者意識の希薄化等により、所有者不明土地や管理不全の土地の問題が生じている中、新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組、土地の適正な利用・管理に関する取組の動向等とともに、これらの現状を踏まえた土地基本法等の改正と土地基本方針に基づく総合的土地政策について報告。

第1節 新たな需要への対応や需要喚起による土地・不動産活用の取組

地域の活力の維持・向上に向けた取組

【高付加価値ビルへの建替誘導によるまちづくり】(福岡県福岡市)

都市中心部における容積率緩和・航空法高さ制限緩和による高付加価値ビルへの建替誘導

【コンパクトシティの推進】(長野県小諸市)

中心市街地の市役所周辺への医療・教育・文化施設等の機能集約

上段：総合病院(建替移転) 下段：庁舎・図書館・交流センター(一体整備)

多様な事業ニーズやライフスタイル等に対応する取組

【多様な事業ニーズに対応する取組】

利用希望者とのマッチングによる遊休土地・スペースの多様な用途での有効活用

地域で不足する駐車場としての活用

賑わいづくり等のためのフードトラックによる活用

【多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応する取組】

多様な世代・世帯や暮らし方に対応する住居の提供

(地方部)

(都市部)

多様な世代等が共同で暮らすシェアハウス ライフスタイル・ワークスタイルに合わせて様々な場所で利用できる住居(定額サービス)

第2節 管理不全土地等の現状と適正な利用・管理に関する取組

【管理不全土地等の現状】

- 過去3年間で管理不全土地に関する苦情(「雑草・繁茂等」「害虫の発生」「ごみ等の投棄」等)があった市町村は約6割。うち約1/4の市町村で苦情が増加。(国土交通省「空き地対策に関する実態把握調査」(R1年))
- 要因としては、「遠方にあり負担を感じるため」等が多い。

【土地所有者が管理しない理由】

資料：国土交通省「利用されていない土地の所有者に対するwebアンケート調査」(R1年) n=1,016

【市町村の空き地の利用・管理に関する取組】

- 空き地等に関する条例の制定 管理不全土地への措置(指導・助言、勧告、命令、代執行等)
- 相談窓口の設置、専門家の紹介
- 除草業者の斡旋(ふるさと納税の活用等)
- 利用希望者への情報提供(マッチング) 等

【NPO等の空き地の利用・管理に関する取組】

NPO法人かみのやまランドバンクが市と連携し、空き地をマルシェを行う広場として整備(山形県上山市)

整備前

整備後

第3節 土地基本法等の改正と土地基本方針に基づく総合的土地政策の推進

- 土地の適正な「管理」についての基本理念、土地所有者・国・地方公共団体等の責務等における明確化、政府による土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」の策定等を内容とする土地基本法の改正及び土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑化・迅速化を図るための国土調査法等の改正(令和2年3月31日公布)。
- 土地の利用・管理、取引、調査、情報提供に関する基本的施策等を定める土地基本方針(令和2年5月26日閣議決定)に基づく土地に関する施策の総合的な推進。