

（国土利用計画法の届出制度の概要）

国土利用計画法は、国土利用計画、土地利用基本計画を定めるとともに、一定の土地取引について、その取引価格及び土地利用目的を都道府県知事等への届出制により審査し、合理的かつ適正な土地利用がなされるよう、勧告、助言、指導を通じた規制を行っている。（図表1-1，1-2）。この結果が、国土交通省から毎年1回公表されている。ここでは、2001年（平成13年）から最新の2016年（平成28年）までの約15年間にわたる長期的な国土利用計画法に基づく不動産業者（法人）が譲り受けた届出件数・面積の推移を、全国ベース及び東京圏ベースのデータで見ておくこととしたい。なお、21世紀以降は国土利用計画法の届出は東京都小笠原村における都市計画区域（父島内2,380ha、母島内2,021ha）を除き、大部分が事後届出制度による届出であり（2013年から2016年まで40程度の市町村に監視区域が存在したが、内訳のデータがないので、ここでは監視区域と事後届出区域を区別せずに扱う）。事後届出区域では、譲受人の取得する一団の土地が、市街化区域で2,000㎡以上、市街化調整区域で、5,000㎡以上、その他の都市計画区域内では10,000㎡以上となるものが集計対象果である。

（図表1-1）国土利用計画法の定める土地取引規制制度の概要

	右3区域以外の地域 （事後届出制）	注視区域 （事前届出制）	監視区域 （事前届出制）	規制区域 （許可制）
区域指定要件	なし （右3区域以外の地域）	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ及び地価の急激な上昇又はそのおそれ（都市計画区域）等
届出対象面積	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定める面積 （左の面積未満）以上	面積要件なし （許可制）
届出時期	契約締結後	契約締結前		契約締結前 （許可制）
勧告要件	利用目的のみ ・公表された土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること	価格及び利用目的（不許可基準） ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること
勧告内容	利用目的の変更	契約締結中止など	同左	

（注）国土交通省資料（土地総合情報ライブラリー）による。

(図表 1 - 2) 事前届出制度と事後届出制度の比較

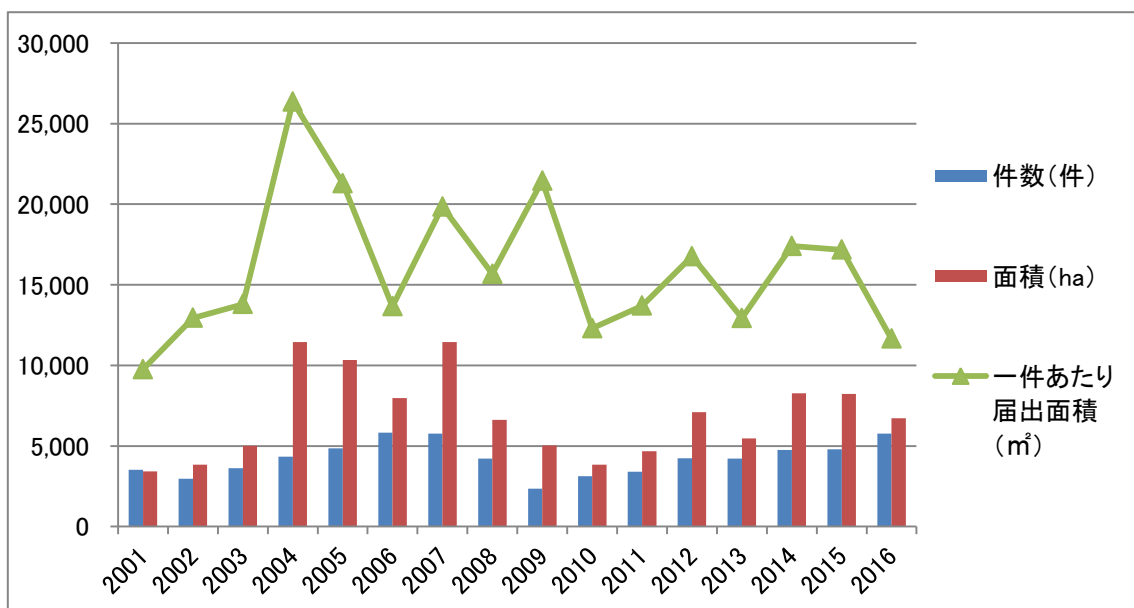
	事前届出制度		事後届出制度
	監視区域制度	注視区域制度	
届出事項	土地の利用目的及び権利移転又は設定対価の額等		
届出手続	<ul style="list-style-type: none"> ・契約前に、両当事者が届出 ・土地の所在する市町村長経由都道府県知事(政令市長) 		<ul style="list-style-type: none"> ・契約締結後2週間以内に権利取得者が届出 ・土地の所在する市町村長経由都道府県知事(政令市長)
審査期間	届出後6週間以内		契約後3週間以内
勧告対象	<ul style="list-style-type: none"> ①価格 ②利用目的 ③投機的取引 	<ul style="list-style-type: none"> ①価格 ②利用目的 	①利用目的

(注) 国土利用計画法規定をもとに土地総合研究所が作成。

(不動産業者の届出譲受件数・面積等の推移－全国－)

図表 2 は、全国ベースで、不動産業者（法人）が譲受人となった届出件数・面積及び届出件数一件当たりの届出面積の推移を見たものである。これによると、ミニバブル期と言われる 2004 年～2007 年にかけて、件数、面積ともに増加した時期があり、それ以降景気の停滞期に当たる 2011 年頃まで取引の低迷期が続き、2012 年ころから、景気の回復とともに再度増加基調に転じている。届出件数当たりの面積は、2004 年から 2005 年に掛けて 20,000 m²を超える時期が見られたが、その後は不規則ながら、基調としてはやや小規模化する傾向を示している。大規模開発プロジェクトの減少、マンション立地の都心回帰などの動きを反映したものと考えられる。

(図表 2) 全国の国土利用計画法による不動産業者（法人）が譲受人となる届出件数・面積の推移（2001 年（平成 13 年）～2016 年（平成 28 年）：暦年）

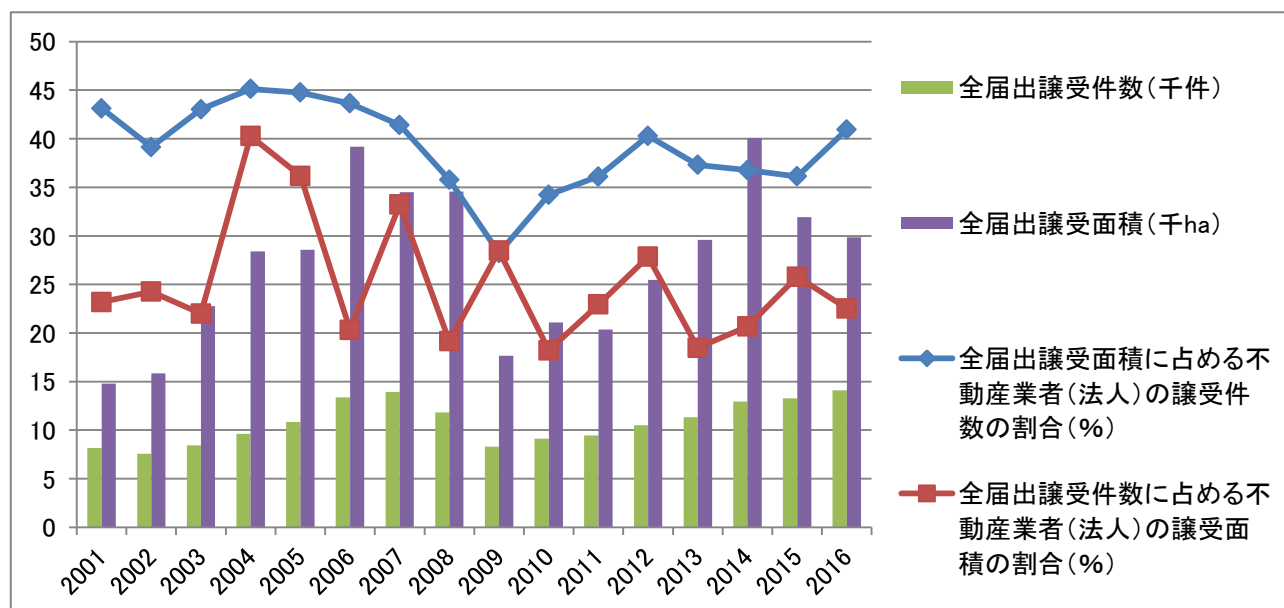


(注) 国土交通省調べにより土地総合研究所が作成。

（不動産業者（法人）の全届出讓受件数・面積に占める割合－全国－）

次に、図表 3 により、不動産業者（法人）の届出讓受件数・面積が全届出讓受件数・面積の中でどのようなウエイトになっているかを見る。時系列で、均してみると件数ベースでは 35%あたりを、面積ベースでは 25%あたりを中心に上下しているが、件数ウエイトは 2000 年代に徐々に低下傾向を示した後、2010 年代に入ると、40%前後に回復している。面積ウエイトは 2004 年から 2005 年に 40%前後に迫る高い割合を示した後、景気後退時期には 20%を割るところまでウエイトを下げる年があり、2013 年の景気回復期以降も 20%台前半で推移している。比較的小規模な物件を頻度高く購入している最近の不動産業の土地取得の動向が示されているのではないだろうか。

（図表 3）全国の届出讓受件数・面積及びそのうちの不動産業者（法人）の届出讓受件数・面積

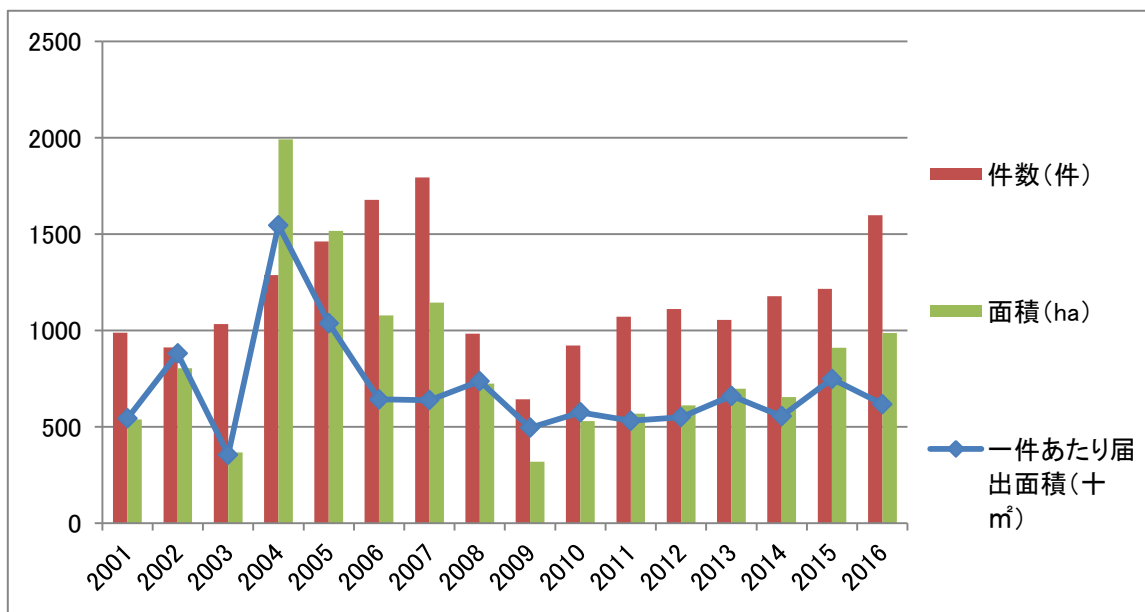


（注）国土交通省調べにより土地総合研究所が作成。

（不動産業者の届出讓受件数・面積等の推移及び不動産業者（法人）の全届出讓受件数・面積に占める割合－東京圏－）

上記と同じことを東京圏について見ると、不動産業者の届出讓受件数・面積は、全国とほぼ相似的な動きを示し、一件あたり届出讓受面積も面積規模こそ全国平均の半分程度になるが、変化のトレンドは全国とあまり変わらない動きになっている。

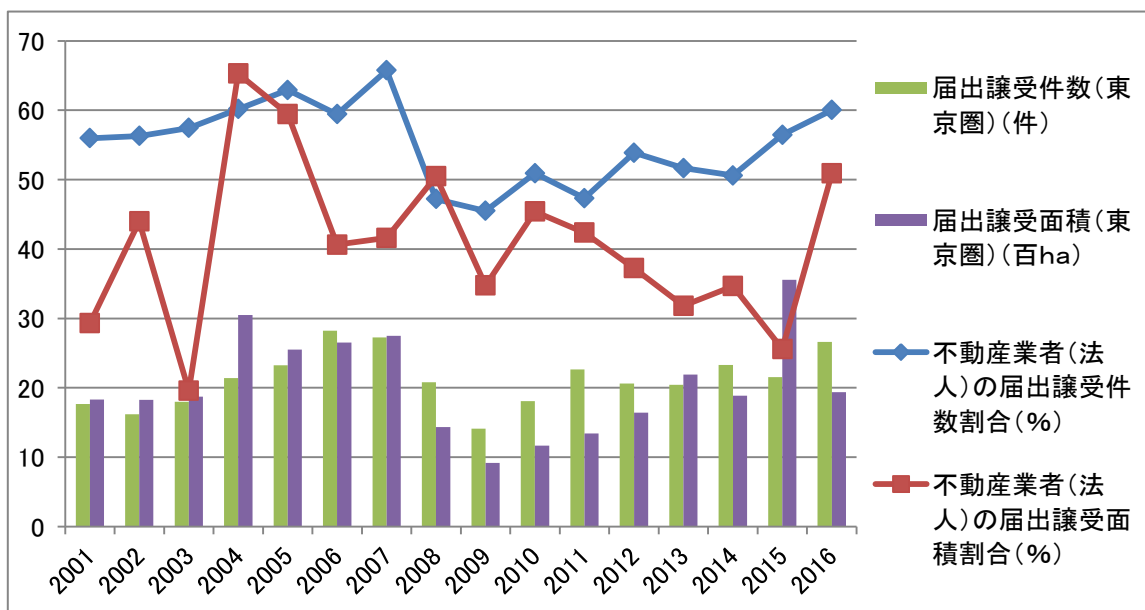
(図表 4) 東京圏の国土利用計画法による不動産業者（法人）が譲受人となる届出件数・面積の推移
(2001年（平成13年）～2016年（平成28年）：暦年)



(注) 国土交通省調べにより土地総合研究所が作成。

次に、東京圏における全届出譲受件数に占める不動産業者（法人）の届出譲受件数の割合は、全国の件数ウェイトは平均で35%程度であったが、東京圏では倍近い55%程度まで高い水準にあり、時系列的には40%から60%の間で動いている。不動産業（法人）の届出譲受件数は、景気の拡大期にウェイトを増し、景気後退期には低い傾向がある。一方、届出譲受面積ウェイトは、全国ベースでは平均25%程度であったものが、東京圏では多様で根強い土地需要を反映して、30%から50%の高い水準にあるが、時期的には、2000年代前半の好況期を中心に、不動産業者（法人）の譲受面積割合は60%と高い割合を占める時期があり、2010年代以降も低下傾向にあったが、概ね30%以上であり、2016年には50%へとウェイトを拡大した。オリンピック関連投資需要の拡大を反映したものと考えられる。

(図表 4) 東京圏の届出譲受件数・面積及びそのうちの不動産業者（法人）の届出譲受件数・面積割合



(注) 国土交通省調査により土地総合研究所が作成。

(改善が望まれる国土利用計画法関連情報の開示内容)

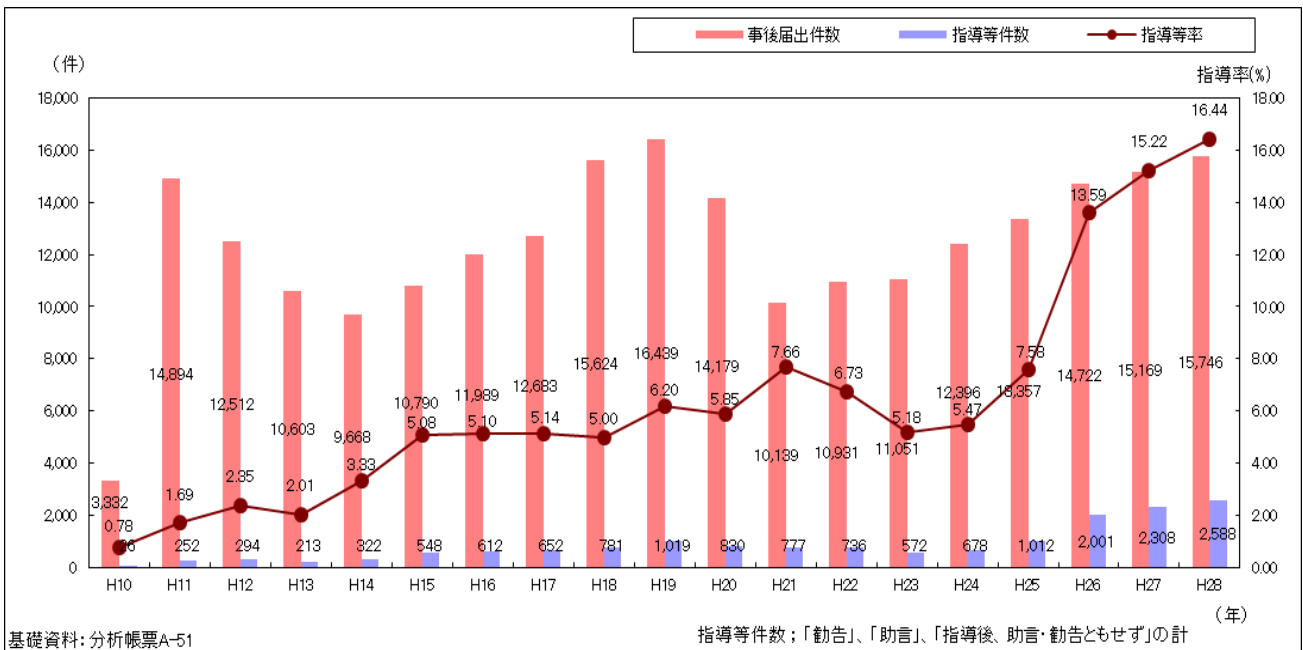
国土利用計画法が定める一定の土地取引の届出に係る件数・面積、取引価格、利用目的に関する情報は、土地市場の動向を判断するうえで基礎的な重要情報と考えられるが、その集計結果の公表が毎年1回(平成28年分は平成29年6月に一括公表)である。速報性を高めるとともに、例えば取引規模別・地域別・利用目的別のクロス集計の公表はできないものであろうか。

上記で述べた各種指標の変動要因について、思い付きの域を出ていないという批判も懸念されるが、データが地域ごとに、利用目的別、取引の規模別のクロス集計が可能な公表が進めば、もう少し客観性の高い判断が可能になるかもしれない。吉原祥子氏の最近の著作「人口減少時代の土地問題」(中公新書、2017年)において、国土利用計画法の届出制度についての「取引現場での認識は高くない」とし、届出制度の漏れがどの程度になるかを自治体も国も把握していない国土利用計画法の形骸化が進む現状を警告している(同書117頁)。

平成29年度の土地白書を見ても、例えば、国土利用計画法の届出に関し、急増している勧告、助言、指導の理由について、太陽光パネルの設置のための土地取引等近年の特殊要因を反映した広域的なものなのか、それとも、特定地域の開発等に伴う個別局所的な現象なのか等、その時々の特徴的な事象について実態を国民に示していくことも必要ではないか。

国土利用計画法の届出に係る土地利用目的情報及び土地取引価格情報は、全国を網羅した貴重な取引情報であり、都市計画法の開発許可行政や建築基準法の建築確認行政に連なるものであるから、行政の迅速かつ適正な政策決定及び適切な執行のためにも、詳細な実態把握と分析が可能となるよう、取得可能なデータの積極的な有効活用及び一層網羅的な開示が進められることを希望したい。

(図表5) 事後届出に係る指導等率(全国)



(注) 国土交通省資料(土地総合情報ライブラリー)による。

(荒井 俊行)