

— 土地白書 —

「平成10年度土地の動向に関する年次報告」及び 「平成11年度において土地に関して講じようとする 基本的な施策」（要旨）

〈平成11年版土地白書の構成〉

○ 平成10年度土地の動向に関する年次報告

第1部 土地に関する動向

I 土地の動向

第1章 土地利用の動向

第2章 土地所有・取引の動向

第3章 地価の動向

第4章 土地に関する指標の動向

II 我が国社会経済と土地問題

第5章 土地を取り巻く状況の変化と土地の有効利用のための課題
～ゆとりある土地利用の実現に向けて～

III 土地政策の推進

第6章 土地の有効利用に向けた施策の推進

第2部 土地に関して講じた基本的な施策

○ 平成11年度において土地に関して講じようとする基本的な施策

< 今年版土地白書の概要 >

土地を取り巻く状況の変化を概観するとともに、その変化を踏まえ、ゆとりある生活空間等の実現に向けた土地の有効利用のための課題を指摘

(第5章 土地を取り巻く状況の変化と土地の有効利用のための課題)

1 最近の土地を取り巻く状況の変化と課題 (第5章第1節)

(ポイント) 近年、我が国の土地市場は買い手市場へと変化しているが、このような市場では、土地の持つ収益力が重視され、有効利用を促進することが重要な課題となることを指摘。

有効利用を進める上での課題として、大都市では都市基盤施設の整備と狭小敷地の問題への取組が、地方においては地域活性化のための土地利用の実現への取組が必要であることを指摘。

また、あわせて、土地の有効利用を進める上では土地市場における条件整備等が必要であることを指摘。

(1) 我が国の土地を取り巻く状況の変化

- ・ 高齢化・少子化、第二次産業からサービス業を中心とする第三次産業へのシフト、経済のグローバル化など中長期的に大きな動きがみられる中、今日の我が国の土地市場は、景気の低迷等経済状況を反映して、地価は依然として下落、土地取引も近年減少している。
- ・ この背景として、土地市場における需給関係の構造的な変化、すなわち需要側がよりコストパフォーマンスの良いものを選択することのできる、いわゆる買い手市場への変化を指摘する声が強い。
買い手市場においては、土地の有する収益力が重視され、有効利用を促進することが重要な課題となる。

(2) 我が国の土地利用上の課題

- ・ 土地の有効利用を進める上で、大都市の既成市街地の再編が大きな課題になっているが、大都市の既成市街地では、防災上、環境上問題のある木造密集市街地や産業構造の転換に伴う工場跡地等の有効利用問題が指摘されており、今後、基盤施設の整備と狭小敷地の課題に取り組むことが必要である。
- ・ 他方、地方においては、都市部の中心市街地の空洞化が深刻な問題となっており、活力ある商業空間を再生することが期待されるとともに、都市近郊における都市的土地利用と農業的土地利用の調整の問題や農山村における耕作放棄地などの問題に対処するため、地域の活性化のための土地利用の実現への取組が必要である。

(3) 土地市場の条件整備等

- ・ また、あわせて、収益重視の評価手法の確立、土地情報の開示・提供の充実、不良債権担保不動産を含む低・未利用地の利用の実現等、土地の有効利用を進める上では土地市場における条件整備等が不可欠である。

資料編

図表1-1-2 土地利用転換の概況

(単位：ha, %)

用途	年・転換源 平成	3	4	5	6	7	8	9			
								農地	林地	埋立地	計
(都市的土地利用)											
住宅地	(21.7)	(22.5)	(25.4)	(31.3)	(31.4)	(31.2)				(33.3)	
	9,700	10,400	9,900	10,600	10,600	10,100	7,900	1,700	0	9,600	
工業用地	(19.2)	(17.3)	(18.5)	(18.6)	(18.6)	(18.8)				(20.5)	
	8,600	8,000	7,200	6,300	6,300	6,100	4,200	1,600	100	5,900	
公共用地	(23.5)	(22.7)	(26.7)	(23.0)	(27.5)	(28.1)				(27.4)	
	10,500	10,500	10,400	7,800	9,300	9,100	5,200	2,400	300	7,900	
レジャー施設用地	(21.7)	(24.4)	(18.2)	(13.9)	(9.2)	(7.1)				(2.1)	
	9,700	10,900	7,100	4,700	3,100	2,300	300	300	—	600	
その他の都市的土地利用	(13.9)	(13.9)	(11.5)	(13.3)	(13.3)	(14.8)				(16.7)	
	6,200	6,400	4,500	4,500	4,500	4,800	4,200	—	600	4,800	
小計	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	21,800	6,000	1,000	(100.0)	
	44,700	46,200	39,000	33,900	33,800	32,400				28,800	
(農林業的土地利用)											
農地	(56.9)	(63.3)	(41.4)	(42.3)	(42.3)	(30.8)				(24.0)	
	2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	—	600	—	600	
林地	(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)				(76.0)	
	2,200	1,800	1,700	1,500	1,500	1,800	1,900	—	—	1,900	
小計	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	1,900	600	—	(100.0)	
	5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,600	1,900	600	—	2,500	
その他	7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	2,500	3,000	—	5,500	
合計	57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	26,300	9,600	1,000	36,900	

資料：国土庁、農林水産省、運輸省及び建設省の資料に基づき、国土庁で推計したものである。

- 注：1 四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。
 2 農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。
 3 農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている。
 4 林地からの転換には、1ha未満のものは含まれていない。
 5 ()内は、小計の面積に占める割合である。

図表2-2-2 土地取引件数の推移

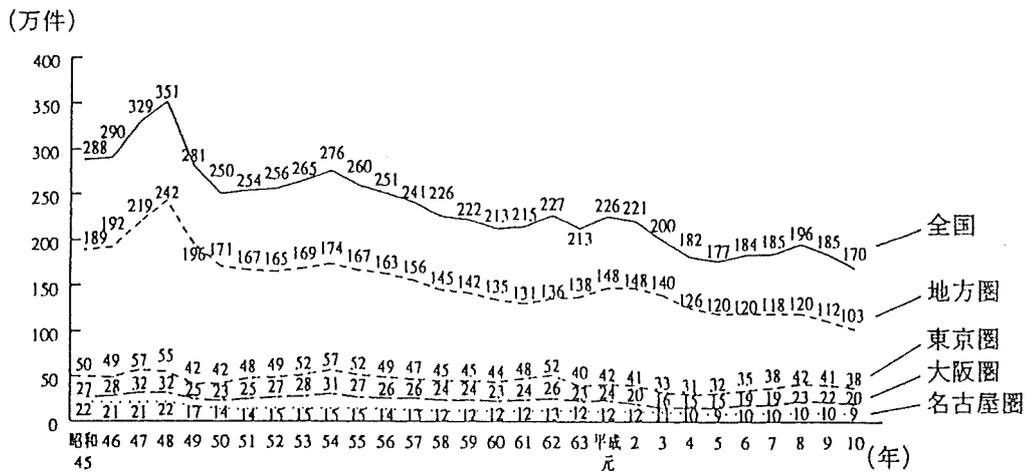
(単位：件、%)

年 月	全国計		東京圏		大阪圏		名古屋圏		地方圏	
	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	
平成2年	2,205,122	▲ 2.4	409,481	▲ 2.1	195,050	▲20.0	121,408	▲ 2.2	1,479,183	0.5
3年	2,003,833	▲ 9.1	332,857	▲18.7	160,897	▲17.5	111,944	▲ 7.8	1,398,135	▲ 5.5
4年	1,818,198	▲ 9.3	310,539	▲ 6.7	151,631	▲ 5.8	96,482	▲13.8	1,259,546	▲ 9.9
5年	1,773,226	▲ 2.5	316,092	1.8	162,751	7.3	93,360	▲ 3.2	1,201,023	▲ 4.6
6年	1,836,815	3.6	347,151	9.8	190,870	17.3	100,968	8.1	1,197,826	▲ 0.3
7年	1,847,921	0.6	376,466	8.4	192,167	0.7	96,570	▲ 4.4	1,182,718	▲ 1.3
8年	1,956,943	5.9	417,593	10.9	232,643	21.1	104,256	8.0	1,202,451	1.7
9年	1,847,156	▲ 5.6	406,122	▲ 2.7	219,647	▲ 5.6	101,427	▲ 2.7	1,119,960	▲ 6.9
10年	1,704,601	▲ 7.7	380,756	▲ 6.2	202,730	▲ 7.7	91,779	▲ 9.5	1,029,336	▲ 8.1
10年1月	126,042	▲ 7.0	22,546	▲ 7.7	15,084	▲ 2.1	7,583	▲ 7.7	80,829	▲ 7.6
2月	138,760	▲ 8.8	27,412	▲ 7.3	15,249	▲ 0.1	7,465	▲12.5	88,634	▲10.3
3月	206,364	▲ 6.8	39,931	▲ 9.3	25,589	3.6	12,313	▲ 8.3	128,531	▲ 7.8
4月	170,896	▲12.5	45,331	▲ 4.4	24,640	▲16.3	9,139	▲14.9	91,786	▲14.7
5月	125,109	▲17.7	32,709	▲18.4	14,520	▲20.1	5,800	▲15.6	72,080	▲16.9
6月	127,825	▲ 7.1	28,823	▲ 6.7	14,469	▲10.5	6,807	▲ 8.9	77,726	▲ 6.4
7月	135,393	▲ 7.2	30,517	▲ 7.6	16,183	▲ 5.9	7,404	▲ 8.5	81,289	▲ 7.3
8月	123,721	▲ 3.0	27,608	▲ 0.6	15,635	▲ 2.6	6,517	▲ 6.0	73,961	▲ 3.7
9月	126,924	▲ 4.1	28,230	▲ 2.2	14,844	▲10.5	6,970	0.3	76,880	▲ 3.8
10月	142,724	▲ 7.2	33,208	▲ 4.3	16,242	▲10.0	7,319	▲16.9	85,955	▲ 6.8
11月	125,877	▲ 3.4	29,303	▲ 5.6	13,381	▲ 8.7	6,656	1.6	76,537	▲ 2.0
12月	154,966	▲ 5.1	35,138	2.4	16,894	▲ 5.9	7,806	▲11.6	95,128	▲ 7.0
11年1月	117,112	▲ 7.1	23,248	3.1	12,176	▲19.3	6,890	▲ 9.1	74,798	▲ 7.5
2月	136,971	▲ 1.3	28,382	3.5	14,893	▲ 2.3	8,049	7.8	85,647	▲ 3.4

資料：法務省「法務統計月報」による。
注：地域区分は図表2-2-1に同じ。

土地取引件数は長期的には減少傾向にあり、特に平成9年に入ってから、地方圏を中心に土地取引は低調に推移し、平成10年においても170万件（対前年比7.7%の減）と減少している。

売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「民事・訟務・人権統計年報」による。
注：地域区分は、次による。
東京圏：埼玉県，千葉県，東京都，神奈川県
大阪圏：大阪府，京都府，兵庫県
名古屋圏：愛知県，三重県
地方圏：上記以外の地域

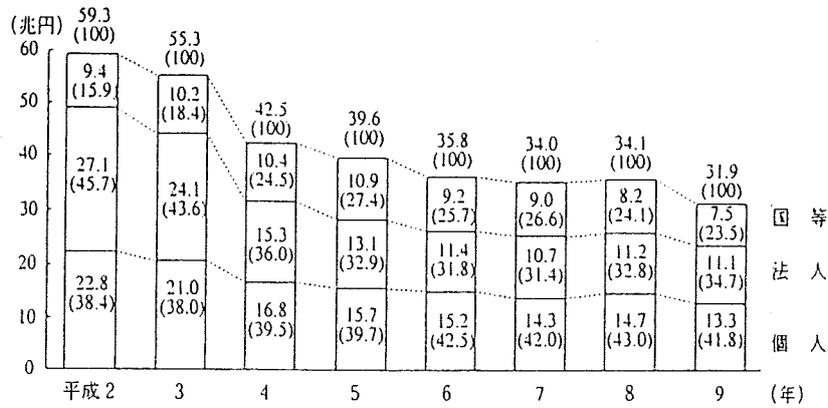
図表2-2-3 土地取引面積の推移 (単位：千ha, %)

年 圏域	平成2年	3	4	5	6	7	8	9
東京圏	12.8	11.7 (△9)	8.6 (△26)	9.1 (5)	8.2 (△10)	9.2 (12)	9.3 (1)	8.9 (△4)
大阪圏	10.5	8.6 (△18)	6.7 (△22)	7.4 (10)	6.7 (△9)	6.5 (△3)	7.1 (9)	6.9 (△3)
名古屋圏	8.3	8.2 (△1)	6.7 (△19)	6.7 (1)	5.5 (△18)	4.4 (△20)	5.4 (23)	5.6 (4)
地方圏	207.4	181.7 (△12)	154.9 (△15)	131.5 (△15)	137.3 (4)	141.0 (3)	146.3 (4)	138.8 (△5)
全国計	239.0	210.1 (△12)	176.8 (△16)	154.6 (△13)	157.7 (2)	161.1 (2)	168.1 (4)	160.3 (△5)

資料：国土庁調べによる。

- 注：1 ()内は対前年比伸び率である。
 2 地域区分は図表2-2-1に同じ。
 3 面積については、単位未満を切り捨てたので、全国計欄の数字と内訳の計とは必ずしも一致しない。

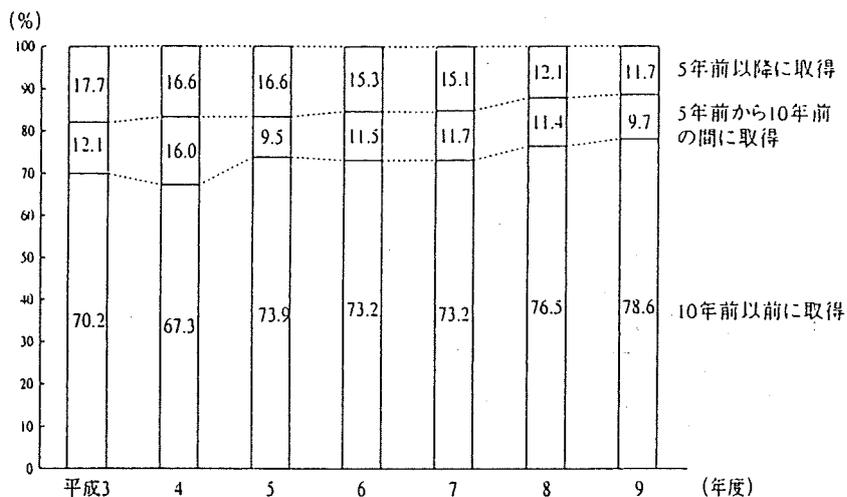
図表2-2-22 土地購入金額の推移 (購入主体別)



資料：国土庁「監視区域詳細調査」, 「土地取引規制基礎調査」, 「都道府県地価調査」等から推計。

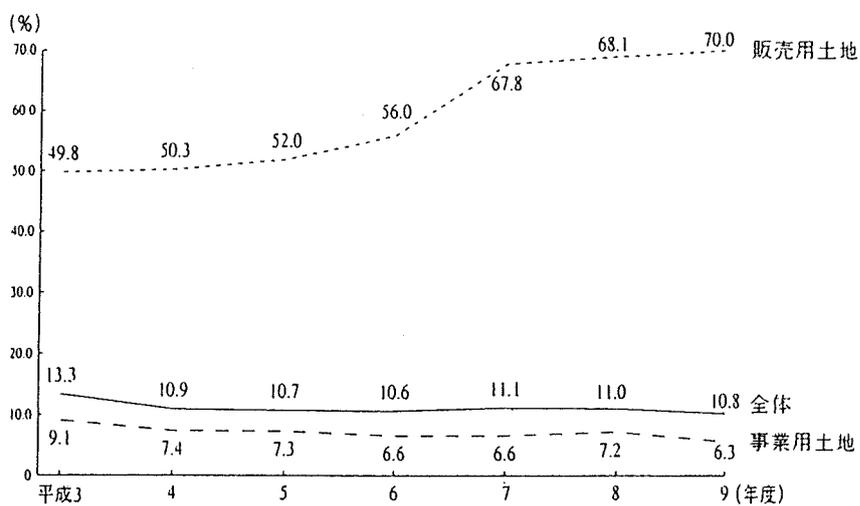
- 注：1 国等には国, 地方公共団体, 公社, 公団等を含む。
 2 ()内は購入金額の割合 (単位：%) である。
 3 平成8年の数値については、補正推計しているため、既に公表している数値とは異なる部分がある。以下、本項において同じ。

図表2-3-5 土地所有面積の取得時期別割合（販売用土地）



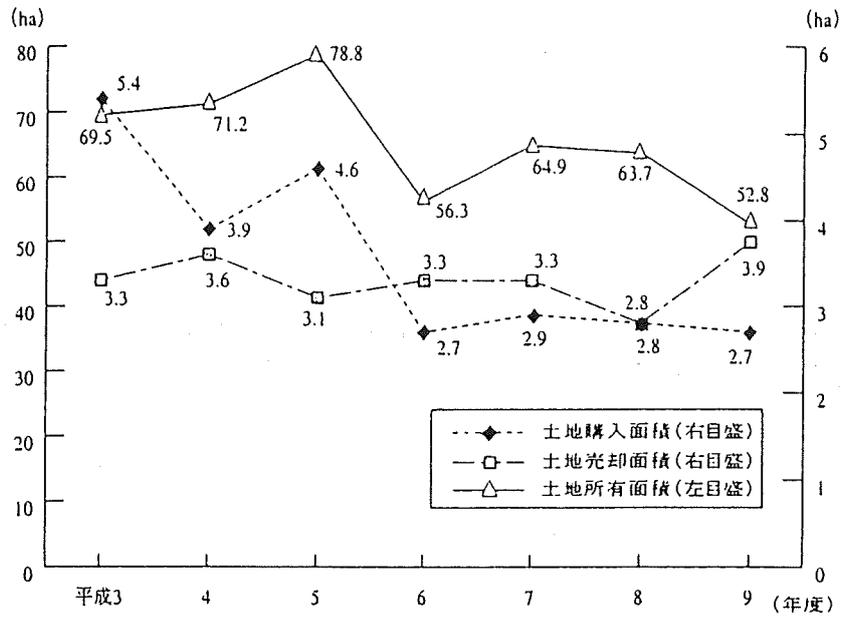
資料：図表2-3-1に同じ。

図表2-3-11 事業用土地及び販売用土地に占める未利用地の割合



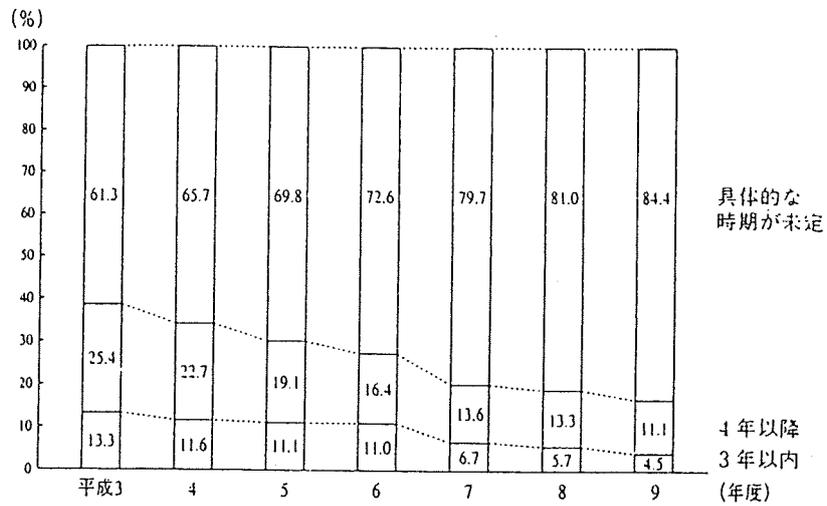
資料：図表2-3-11に同じ。

図表2-3-10 不動産業1社当たりの土地面積の推移（販売用土地）



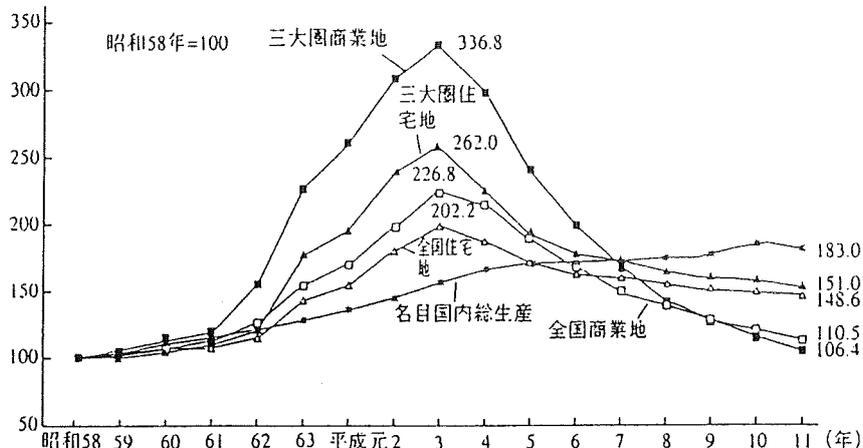
資料：図表2-3-11に同じ

図表2-3-12 未利用地（販売用土地）の利用開始予定時期



資料：図表2-3-11に同じ。

図表4-1-2 公示地価と名目国内総生産の推移



資料：経済企画庁「国民経済計算年報」及び国土庁「地価公示」による。

注：1 三大圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

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。

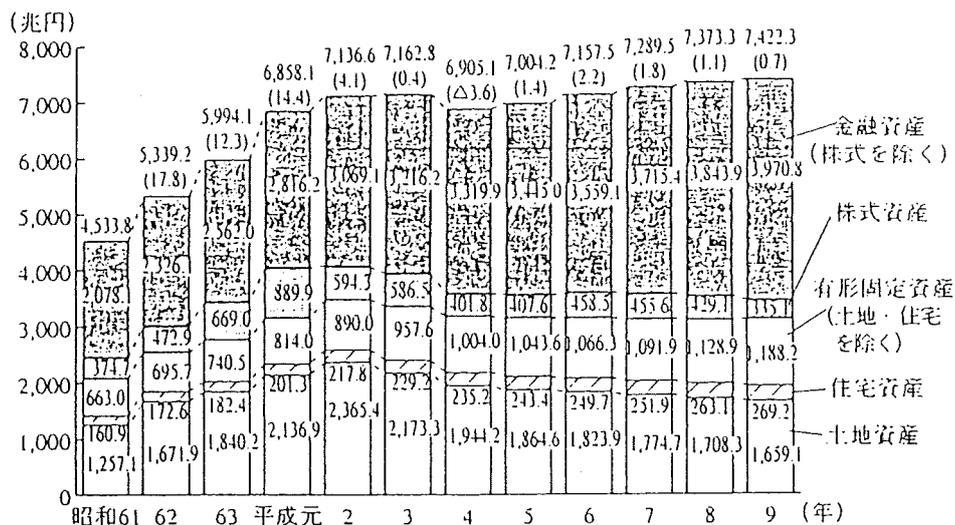
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域。

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。

2 各年の公示地価は、各年1月1日を評価時点としている。

3 各年の名目国内総生産は、それぞれ前年の数値である。

図表4-2-1 我が国の資産の構成



資料：経済企画庁「国民経済計算年報」による。

注：()内は、対前年比伸び率(単位：%)である。

図表4-3-1 新設住宅着工戸数（利用関係別）

（単位：戸、％）

年 月	総 計		持 家		貸 家		給与住宅		分譲住宅	
	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	
昭和61年	1,364,609	10.4	477,050	2.7	645,886	22.5	21,518	5.9	230,155	▲ 1.7
62年	1,674,300	22.7	546,316	14.5	858,726	33.0	22,397	4.1	246,861	12.1
63年	1,684,644	0.6	508,660	▲ 6.9	858,665	▲ 0.0	24,008	7.2	293,311	18.8
平成元年	1,662,612	▲ 1.3	504,228	▲ 0.9	817,186	▲ 4.8	29,193	21.6	312,005	6.4
2年	1,707,109	2.7	486,527	▲ 3.5	806,097	▲ 1.4	34,885	19.5	379,600	21.7
3年	1,370,126	▲19.7	440,058	▲ 9.6	583,924	▲27.6	41,665	19.4	304,479	▲19.8
4年	1,402,590	2.4	477,611	8.5	671,989	15.1	35,863	▲13.9	217,127	▲28.7
5年	1,485,684	5.9	531,034	11.2	663,608	▲ 1.2	31,661	▲11.7	259,381	19.5
6年	1,570,252	5.7	573,173	7.9	595,812	▲10.2	27,631	▲12.7	373,636	44.0
7年	1,470,330	▲ 6.4	537,680	▲ 6.2	553,946	▲ 7.0	26,053	▲ 5.7	352,651	▲ 5.6
8年	1,643,266	11.8	643,546	19.7	622,719	12.4	26,997	3.6	350,004	▲ 0.8
9年	1,387,014	▲15.6	478,741	▲25.6	531,220	▲14.7	23,617	▲12.5	353,436	1.0
10年	1,198,295	▲13.6	430,952	▲10.0	457,003	▲14.0	17,313	▲26.7	293,027	▲17.1
10年1月	88,207	▲16.3	28,767	▲28.3	33,098	▲16.4	1,120	▲33.7	25,222	5.2
2月	95,536	▲13.6	32,058	▲26.7	34,608	▲ 7.4	1,651	18.2	27,219	▲ 2.8
3月	99,713	▲11.9	35,609	▲11.4	34,419	▲15.2	2,179	24.1	27,505	▲10.4
4月	106,001	▲16.1	41,170	▲10.4	38,038	▲14.4	1,840	2.3	24,953	▲26.9
5月	102,503	▲17.0	39,234	▲18.6	35,977	▲13.4	1,094	▲61.4	26,198	▲15.2
6月	106,715	▲11.7	40,185	▲ 5.6	40,130	▲12.2	1,472	▲34.2	24,928	▲17.9
7月	100,677	▲11.3	39,920	▲ 1.5	37,833	▲15.3	1,587	▲28.5	21,337	▲18.2
8月	99,228	▲11.4	36,155	▲ 3.7	38,077	▲13.3	1,349	▲35.1	23,647	▲16.8
9月	98,645	▲14.0	33,478	0.1	40,864	▲16.5	1,164	▲38.4	23,139	▲23.1
10月	104,291	▲12.9	36,439	▲ 2.0	44,203	▲10.1	1,505	▲ 8.0	22,144	▲30.2
11月	96,827	▲16.0	34,342	▲ 1.4	39,519	▲17.3	1,203	▲44.4	21,763	▲28.6
12月	99,952	▲10.8	33,595	▲ 2.4	40,237	▲15.3	1,149	▲26.2	24,971	▲22.5
11年1月	78,359	▲11.2	26,266	▲ 8.7	29,881	▲ 9.7	1,293	15.4	20,919	▲17.1
2月	86,581	▲ 9.4	34,954	9.0	28,252	▲18.4	724	▲56.1	22,651	▲16.8
3月	99,757	0.0	42,399	19.1	30,896	▲10.2	1,267	▲41.9	25,195	▲ 8.4

資料：建設省「住宅着工統計」による。

注：利用関係については、次による。

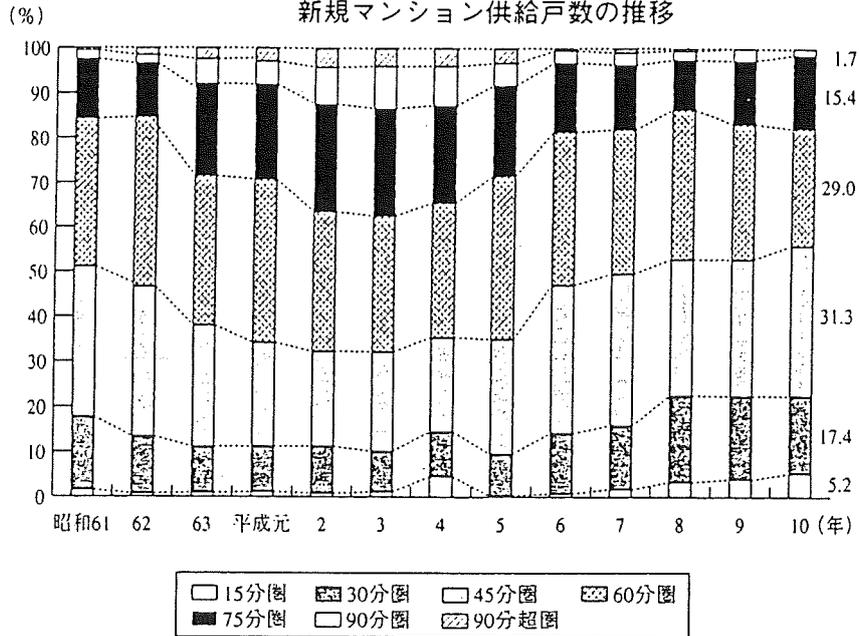
持 家：建設主が自分で居住する目的で建築するもの。

貸 家：建設主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

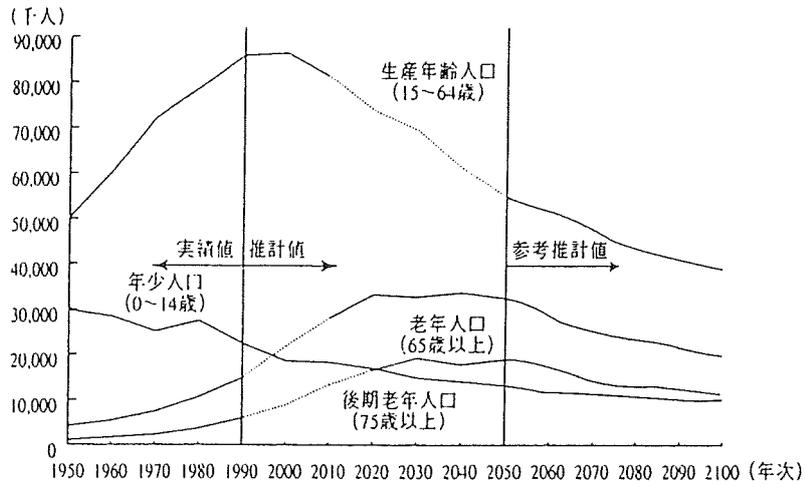
分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

図表4-3-13 都心までの時間圏（東京駅～自宅）別
新規マンション供給戸数の推移



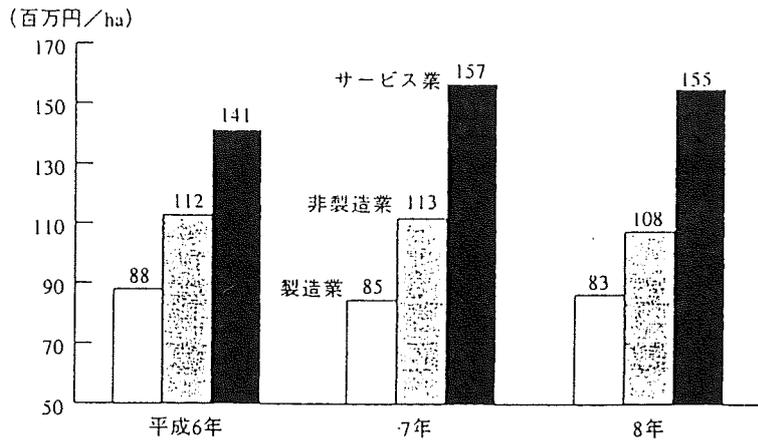
資料：（株）不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より国土庁作成。
 注： 地下鉄，JR等を利用した自宅（マンション）から東京駅までの最短所要時間を算出し，15分～90分超圏のエリアごとに供給戸数を足し上げたものである。
 鉄道の所要時間は東京駅から最寄り駅までの当該年のダイヤによる時間であり，また乗り換え時間等は考慮していない。

図表5-1-1 年齢3区分別人口の推移:中位推計



資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成9年1月推計)による。

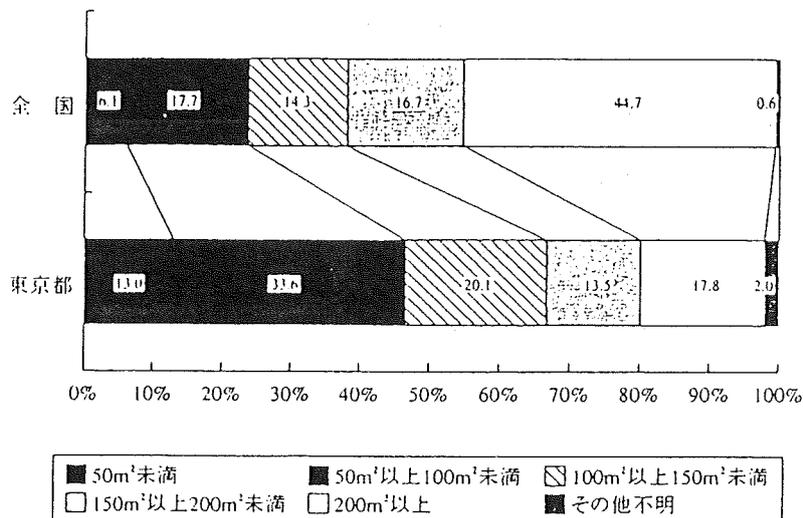
図表5-1-3 単位面積当たりの付加価値



資料:国土庁「企業の土地取得状況等に関する調査」、大蔵省「法人企業統計調査」による。

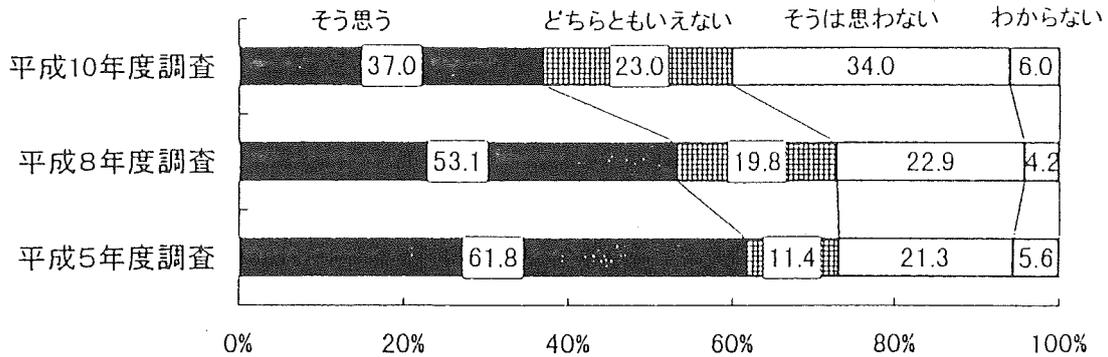
- 注:1 1社当たりの付加価値を1社当たりの保有土地(事業用)で除した数字。
- 2 資本金1億円以上の企業が対象。
- 3 非製造業は、金融保険、農林漁業を除いている。

図表5-1-8 一住宅当たりの敷地面積



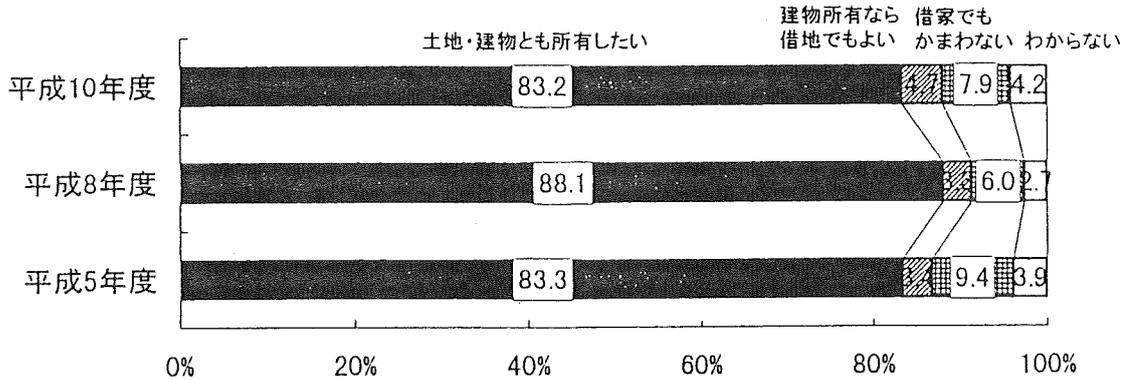
資料:総務庁「平成5年住宅統計調査」による。

図表2-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



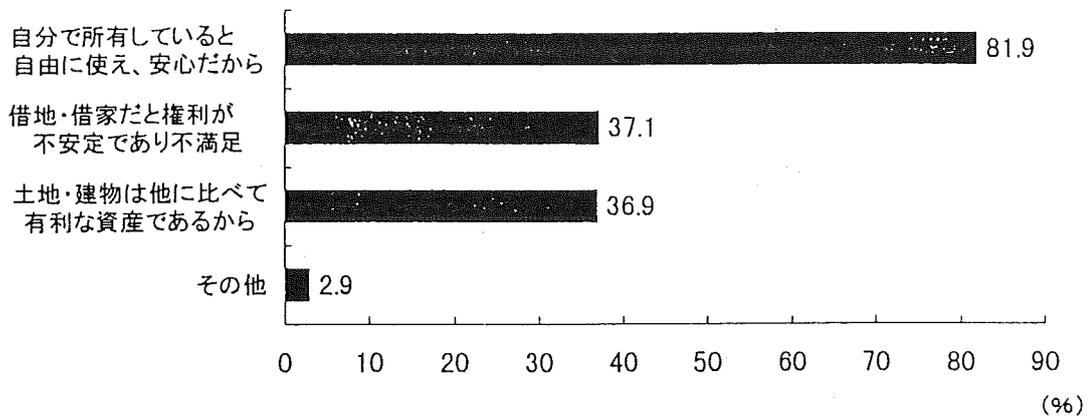
資料：国土庁「土地問題に関する国民の意識調査」(平成10年度、平成8年度)
総理府「土地問題に関する世論調査」(平成5年度)による。

図表2-2 持ち家志向か借家志向か



資料：図表2-1に同じ。

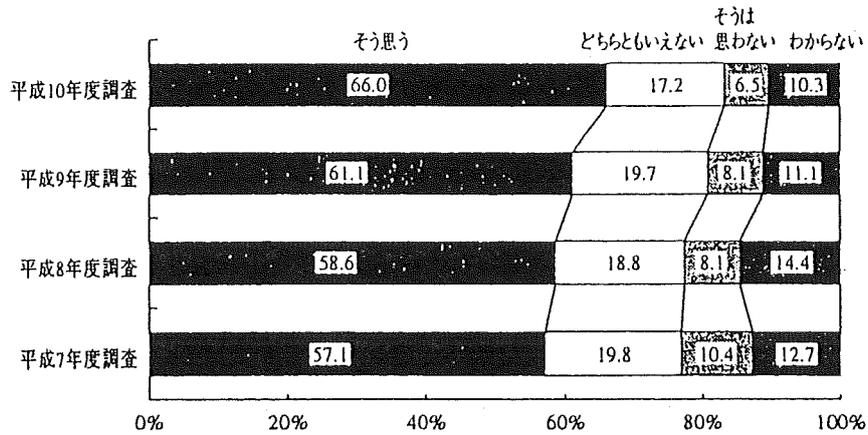
図表2-3 持ち家志向の理由(複数回答)



資料：図表2-1に同じ。

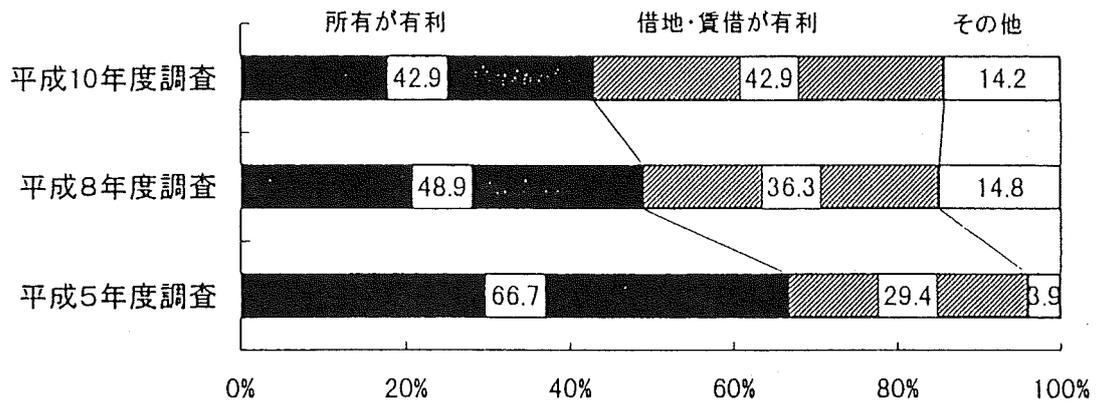
(%)

図表2-4 土地資産の含み益に頼る企業経営は今後改めていく必要があるか



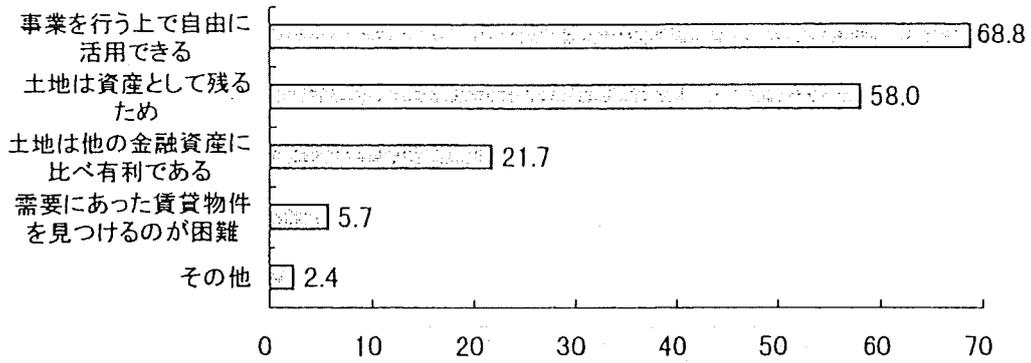
資料：国土庁「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成10年度）
 「地価下落期における企業行動調査」（平成9年度，平成8年度）
 「地価沈静化，下落期における企業行動調査」（平成7年度）による。

図表2-5 今後、土地・建物は所有と賃借・借地とでどちらが有利か



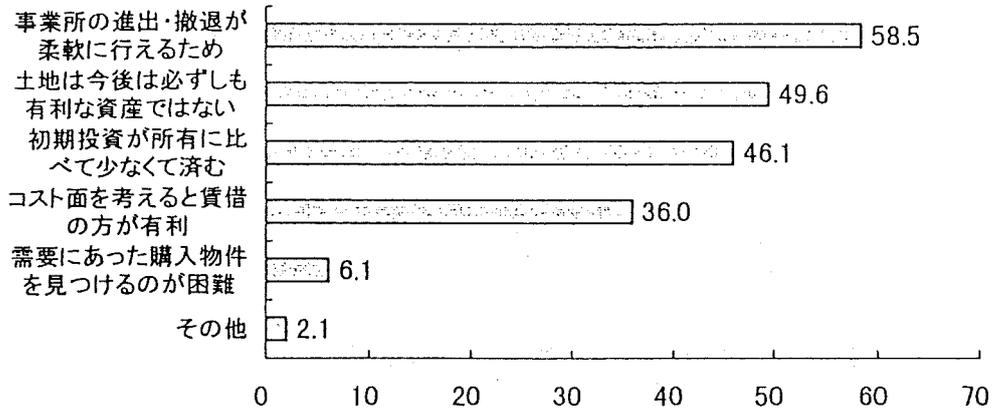
資料：国土庁「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成10年度）
 「地価下落期における企業行動調査」（平成8年度）
 「地価沈静化，下落期における企業行動調査（平成5年度）による。

図表2-6 所有を有利とする理由(複数回答)



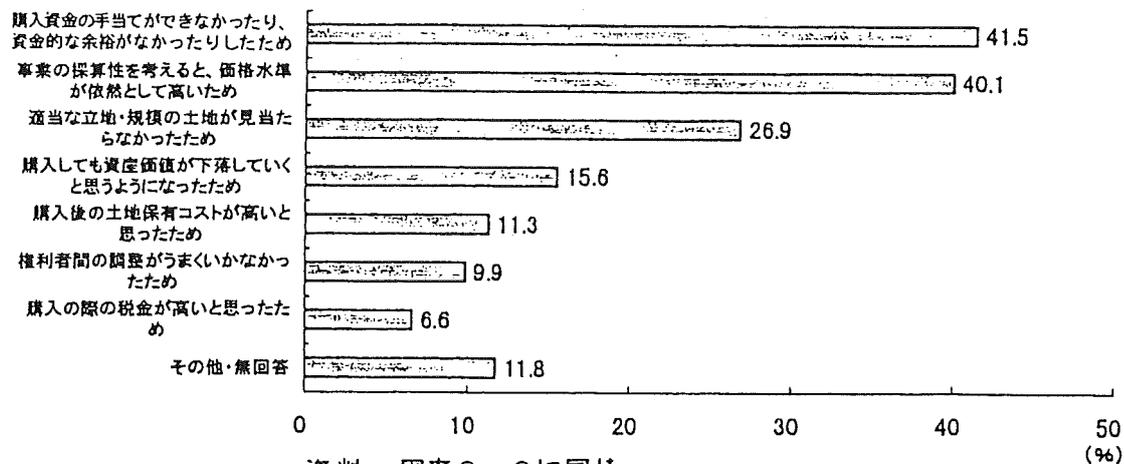
資料:国土庁「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(平成10年度)による。(%)

図表2-7 借地・賃借が有利な理由(複数回答)

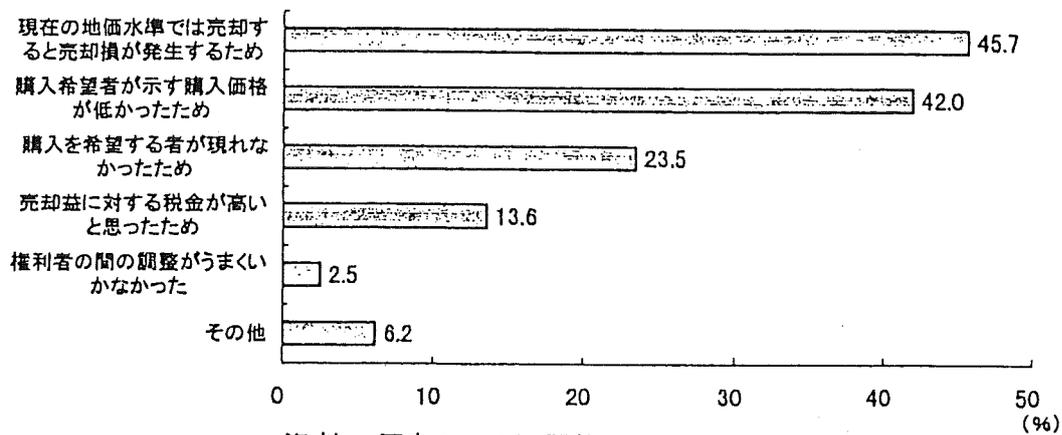


資料:図表2-6に同じ。(%)

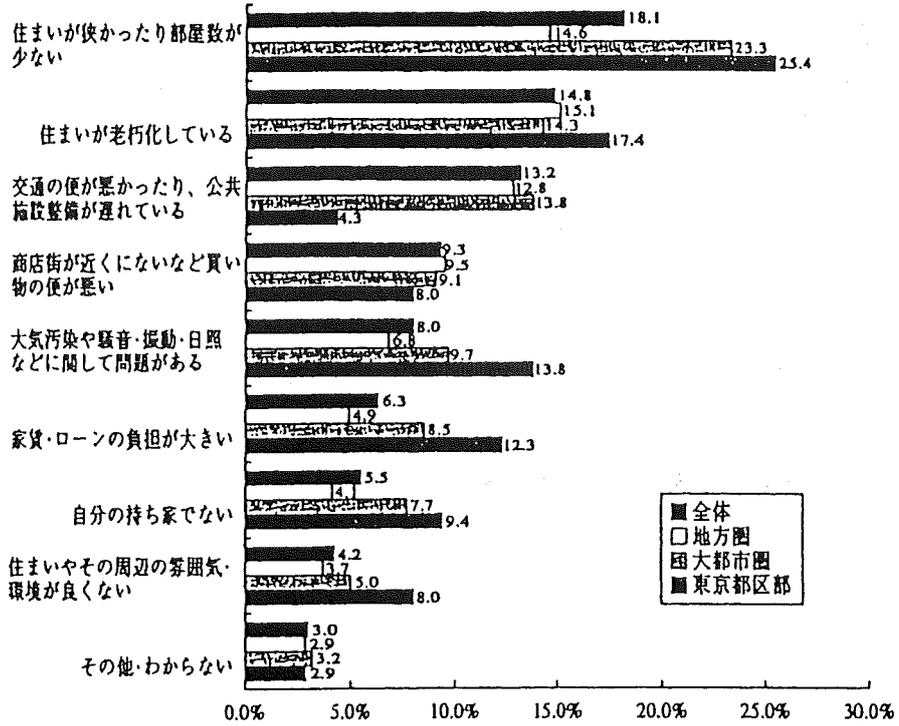
図表 2 - 8 土地の購入に至らなかった理由(複数回答)



図表 2 - 9 土地の売却に至らなかった理由(複数回答)

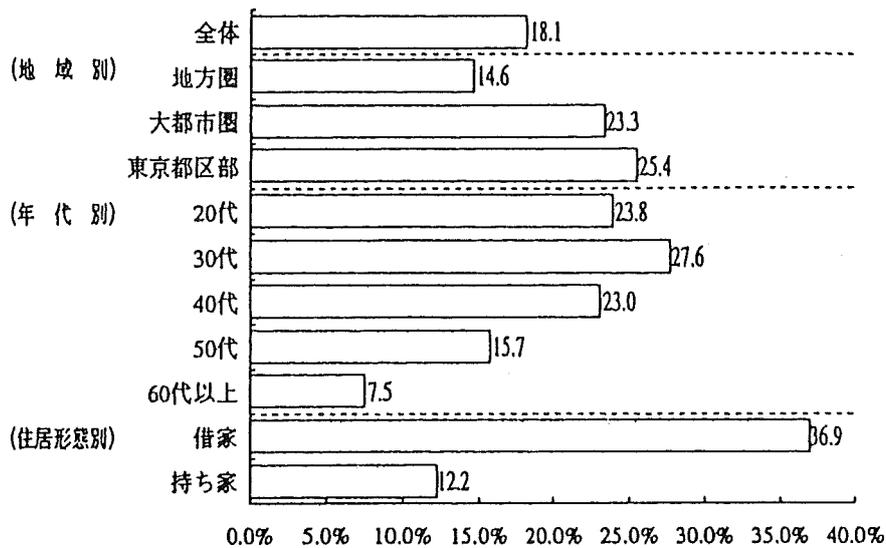


図表 2 - 10 現在の住居に対する不満の内容(複数回答)



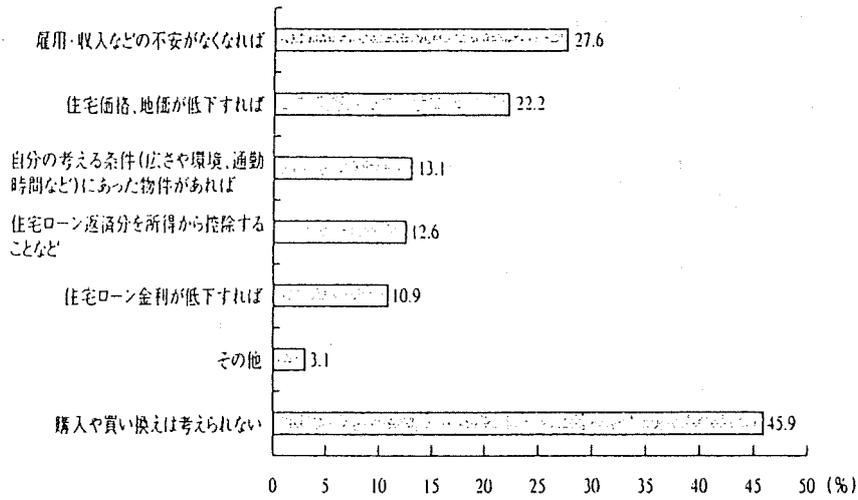
資料：図表 2 - 1 に同じ。

図表 2 - 11 住居の広さに対する不満がある



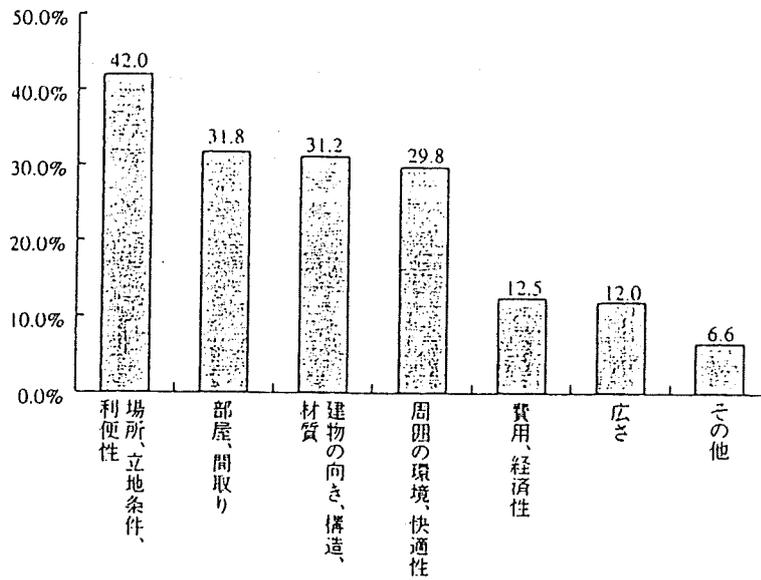
資料：図表 2 - 1 に同じ。

図表5-2-10 マイホームを購入・買い換えるための条件(複数回答)



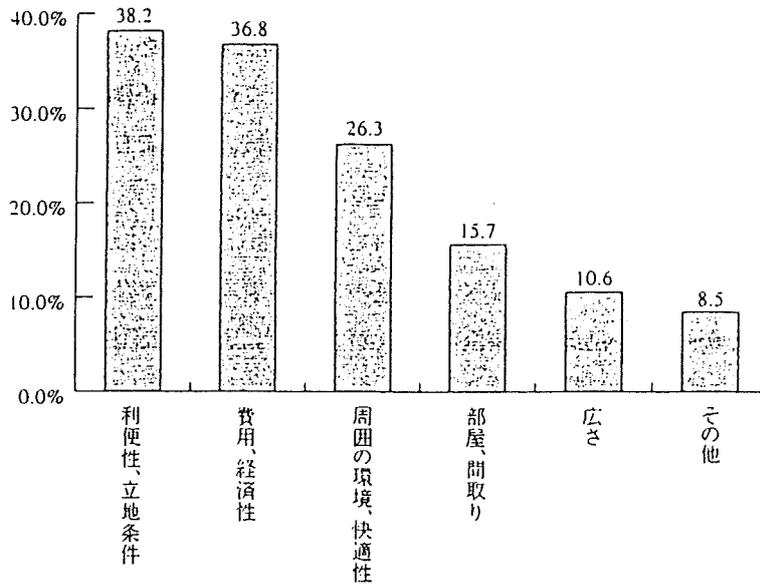
資料:日本銀行「生活意識に関するアンケート調査」(平成10年11月~12月)による。

図表5-2-21 住み替えを考える場合、どのような点を重視するか



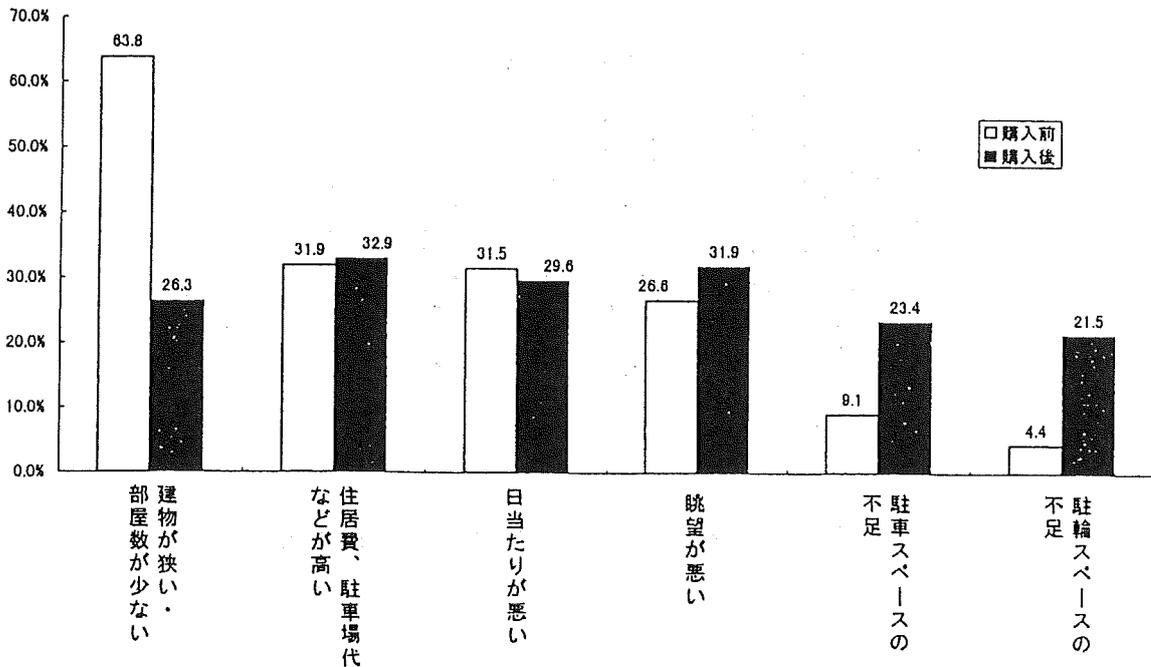
資料:(社)全国宅地建物取引業協会連合会「住み替えに関する意識調査」による。

図表5-2-22 今の住まいを決める際、決め手になったのは何か



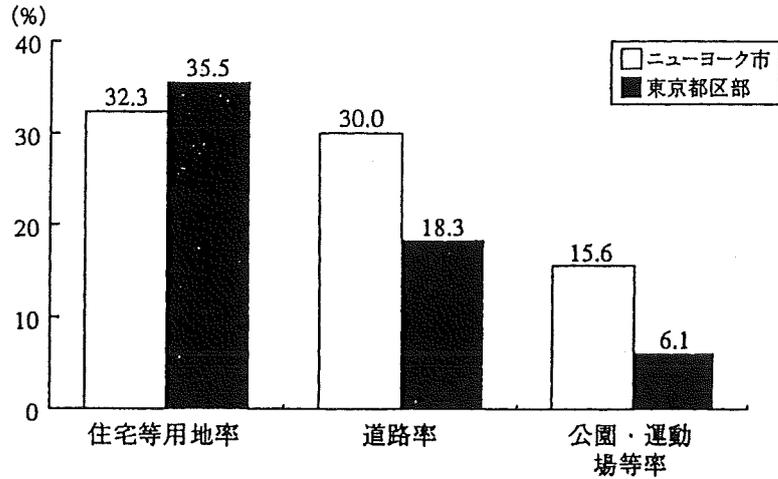
資料：(社)全国宅地建物取引業協会連合会「住まいの決め手に関する満足度アンケート調査」による。

図表 2 - 13 東京都区部に居住していた者のマンション購入前後の住居に対する不満(複数回答)



資料：国土庁「都心居住の実態に関する調査」による。

図表 3-2 ニューヨーク市と東京都区部の土地利用の比較



資料:東京都区部のデータは、東京都「土地利用現況調査(平成8年)」,ニューヨーク市のデータは、道路率については「平成9年建設白書」、住宅等用地率、公園・運動場等率については、ニューヨーク市財務局資料(1995年)による。
 注:項目の内容は以下の通りである。なお、両都市の定義は完全には一致しない。
 住宅等用地…独立住宅、集合住宅、住商併用建物
 公園・運動場等…公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場等

図表 3-3 基盤整備済み地区と未整備地区の比較

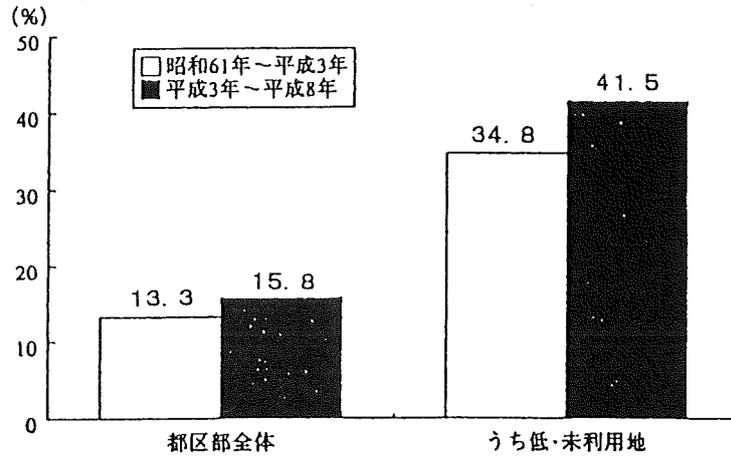
	A地区	B地区
地区の状況		
基盤整備	震災復興区画整理事業施行済	履歴なし
道路率	26.1%	19.1%
用途地域等	主として準工業地域	主として準工業地域
平均指定容積率	338.3%	258.4%
平均実容積率	199.7%	132.9%
指定容積率充足率	59.0%	51.4%

資料:国土庁調査による。

図表 3-4 試算結果

	通常ケース	統合ケース
指定建ぺい率		80%
指定容積率		700%
利用建ぺい率	90%	50%
利用可能最大容積率	550%	700%
空地の配置		
(建築物) (空地)		
街区の景観		

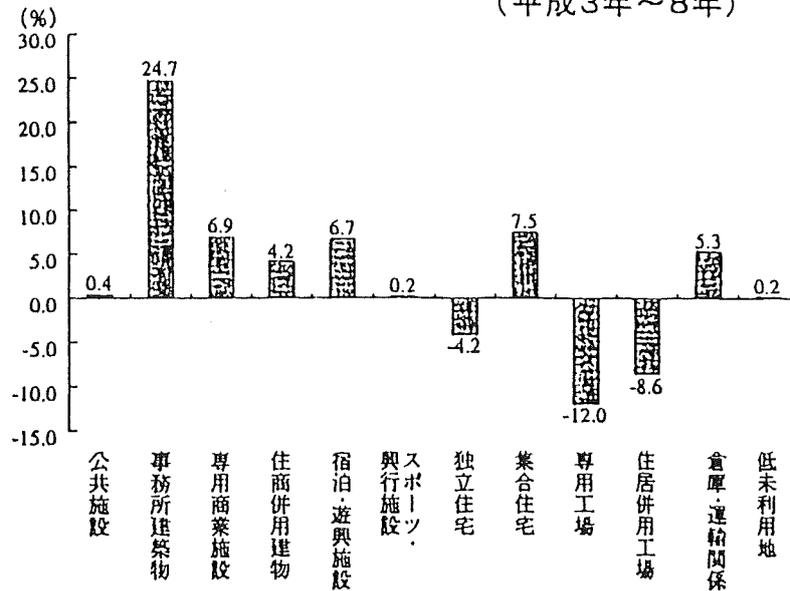
図表 3-5 東京都区部の土地利用転換状況



資料: 図表 3-1 に同じ。

注: 5年後に土地利用の種類が変化していた土地の面積の割合を示す。

図表 3-6 東京都区部における土地利用の増減率 (平成3年～8年)



資料: 図表 3-1 に同じ。

注: 公共用地とは、官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設を指す。

図表 3 - 7 平成10年に東京都区部で分譲された中高層住宅が立地している用途地域

用途地域	件数	割合
第一種低層住居専用地域	54	6.8%
第二種低層住居専用地域	7	0.9%
第一種中高層住居専用地域	110	13.8%
第二種中高層住居専用地域	17	2.1%
第一種住居地域	89	11.2%
第二種住居地域	29	3.6%
準住居地域	16	2.0%
近隣商業地域	126	15.8%
商業地域	241	30.3%
準工業地域	99	12.5%
工業地域	7	0.9%
計	795	100.0%

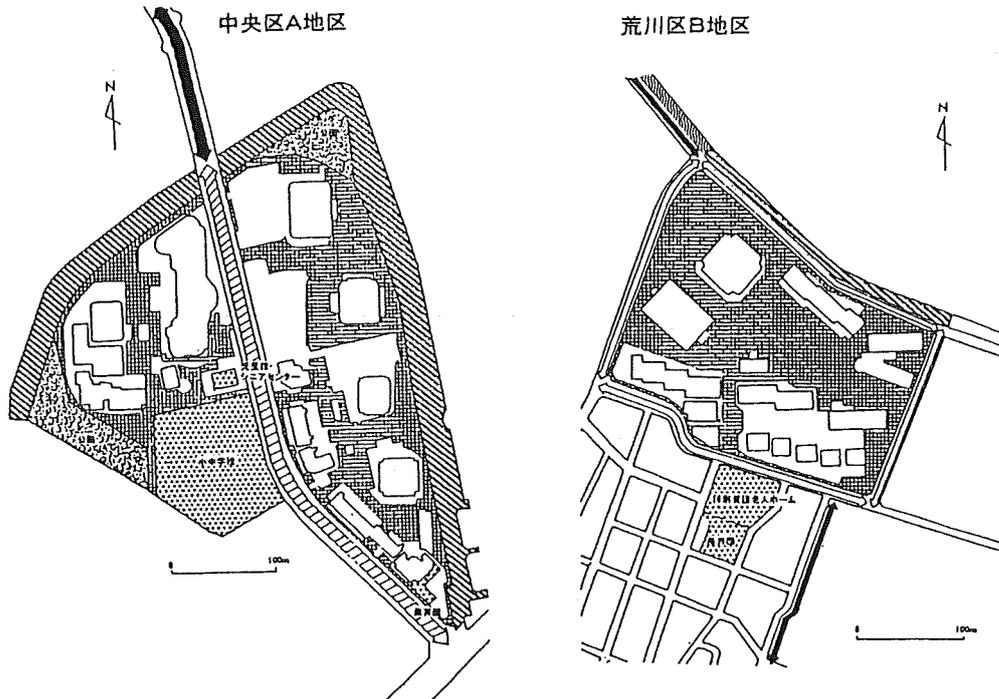
資料:(株)不動産経済研究所資料をもとに国土庁作成。

図表 3 - 8 東京都区部で平成10年に分譲された中高層住宅の指定容積率別件数と、敷地面積500m²未満のもの割合

指定容積率	総数	うち敷地面積500m ² 未満	
		件数	割合
800	5	4	80.0%
700	16	9	56.3%
600	46	25	54.3%
500	99	52	52.5%
400	119	35	29.4%
300	198	32	16.2%
200	229	16	7.0%
150	42	1	2.4%
100	41	1	2.4%
計	795	175	22.0%

資料：図表 3 - 7 に同じ。

図表 3 - 9 大規模な中高層集合住宅開発事例における公共施設
及び空地の整備状況



＜凡例＞	
	スーパー堤防（事業者が敷地提供／公的主体が整備）
	スーパー堤防（公的主体が事業に合わせて整備）
	公園（事業者が敷地提供／公的主体が整備）
	公開空地等（事業者自身が整備）
	公共施設等（事業者が敷地提供／公的主体が整備）
	道路（事業者が敷地提供／公的主体が整備）
	道路（事業者より有償譲渡／公的主体が整備）
	道路（公的主体が事業に合わせて整備）
	公的主体における整備構想

資料:国土庁調査による。

図表 3 - 10 地区計画を活用した整備地区概要

地区名	世田谷区A地区	練馬区B地区
地区の状況	低層密集市街地	スプロール市街地
決定年月日(方針)	平成2年12月6日	平成2年12月6日
対象面積 (ha)	方針	35.6
	整備計画	35.6
地区施設	道路	—
	公園	11ヶ所
併用事業	国補助	本造賃貸住宅地区総合整備事業
	都道府県補助	本造住宅密集地域整備促進事業
	区市町村補助	練馬区地区計画等に関する助成
事業により整備された基盤	道路	完了5本 …都完了8本
	公園	全て既設
	その他	用地買収合計58ヶ所 6,602m ²
建替え、新築の件数 (地区計画決定後)	建替促進住宅23件	69件

資料:国土庁調査による。

図表5-4-1 都市特性の概要

	A市
県内での位置づけ	・県下第2位の人口規模
交通特性	・2つの高速自動車道の合流点
人口特性	・約19万人(平成10年3月) ・人口は過去10年間で約4%の伸び
産業特性	・事業所数は増加傾向にあるが、増加率は減少傾向(H3/H8で+2%)
商業特性	・小売業商店数は減少傾向で、減少率は拡大傾向(H6/H9で-6%) ・年間販売額は増加傾向にあり、過去10年間で約37%増加(H6/H9で+12%) ・大規模店は毎年2~3店舗増加
地価特性	・商業地平均公示価格は、H4年をピークにH6年から毎年10%前後の下落傾向 ・商業地平均公示価格約330千円(H11.1.1)
中心商業地衰退の要因	・2つの高速自動車道の開通とともに、国道バイパスが整備され郊外部に流通業務団地や工業団地も配置された ・これをきっかけに郊外部幹線道路沿線で大型量販店をはじめとした大型店の出店が盛んとなり、中心商業地の集客力が急速に減退

資料:国土庁「地方都市の既成中心商業地における投資誘導のための基礎的検討調査」による。

図表4-1 中心商業地における新規投資を誘導するための賃料等の試算について

			(1) 現状	(2) 試算値	(2)/(1)-1
1. 賃料試算	賃料(円/㎡)	1番通り	4,000	4,480	12%
		2番通り	3,600	4,032	12%
2. 販売高試算	中心部の売場面積1㎡当たりの小売業年間商品販売額(円/㎡)		693,000	771,000	11%

資料:国土庁「地方都市の既成中心商業地における投資誘導のための基礎的検討調査」による。

注:1 1番通りとは、中心商業地において最も繁華性がある通りを示し、6階建て、延べ床面積2,620㎡の建物を想定した。2番通りとは、これに次ぐ繁華性を有する通りを示し、4階建て、延べ床面積1,360㎡の建物を想定した。

2 「(1)現状」の各数値について

①賃料は、中心商業地及び周辺地区の賃貸事例等を勘案して査定した1階部分の店舗の月額賃料である。

②中心部の売場面積1㎡当たりの小売業年間商品販売額は、A市の平成9年商業統計をもとに商工会議所が推計した中心商業地を含む地区の数値である。

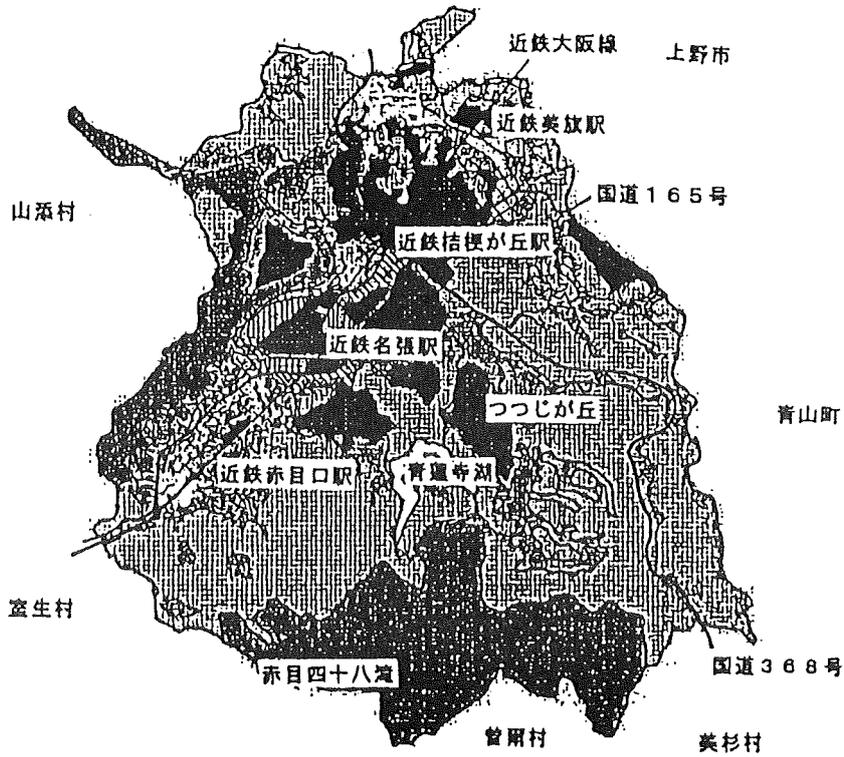
3 「(2)試算値」の各数値について

①賃料試算については、正味現在価値法により算出した地価が実勢地価(公示地価と路線価を参考にして国土庁で推計)となるために期待される賃料を算出したものである。

②賃料試算における期待収益率については、税抜き後の期待収益率として3.6%と設定した。これは、A市において、大型店が出店し、路線商業地域を形成している郊外部の地域を選定のうえ、実勢地価で土地を取得することを前提に、2階建て、延べ床面積700㎡、屋外駐車場35台の建物を想定して内部収益率法により算出した収益率である。

③販売高試算は、売場面積1㎡当たりの小売業年間商品販売額と賃料の関係等をもとに年間商品販売額を算出したものである。

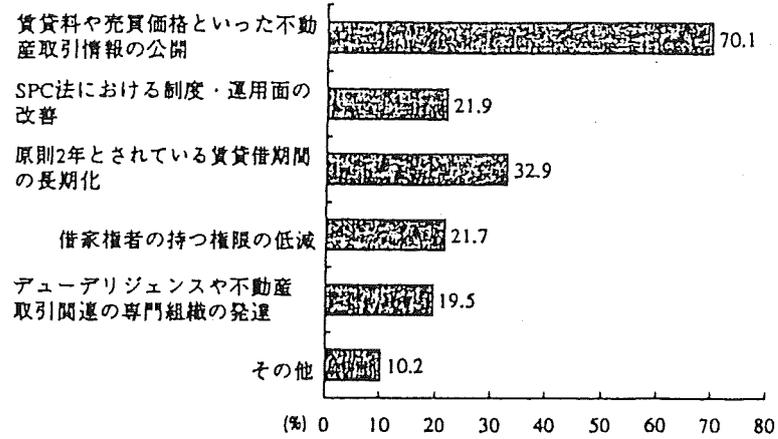
図表 4 - 2 名張市土地利用マスタープラン



区 分		土地利用区分の考え方	
都市系	市街地ゾーン	既成市街地 区域	既に市街化している地域又は都市的土地利用のための開発行為などが完了している地域
		市街地整備 促進区域	市街化が進行している又は進行することが予想される地域であって、計画的に市街化することが適当である地域
		市街化保留 区域	将来、都市的土地利用を行うことが適当な地域であるが、土地利用計画が明確になり、計画的な市街地整備の見通しが立つまでは無秩序な市街化を防止し現状の土地利用を維持することが適当な地域
	緑の共生ゾーン	集落整備 区域	平地及び中山間地域にある集落であって、住環境の向上と農村地域の活性化などを図るために、利便施設や公共施設などを計画的に整備、誘導するとともに、人と自然の交差点の場として自然活用型の土地利用を図ることが適当な地域
		田園環境 区域	農業を核とし、観光・レクリエーションや商業などの複合化による総合的な産業振興を図り、良好な田園環境を保全、整備することが適当な地域
		森林環境 区域	良好な自然環境を保全、整備し、林業の振興を図るとともに、自然資源を活用し観光やレクリエーション機能の向上を図ることが適当な地域
	自然系	自然保全 ゾーン	環境保全 区域
		特定整備 区域	集落整備区域や田園環境区域及び森林環境区域において、公共的な事業の推進や地区別の土地利用計画により、地域の活性化のために工業地や商業地など都市的土地利用を誘導することが適当であると位置づけられた地域

資料：名張市「名張市土地利用マスタープラン」による。

図表 5 - 2 外資系企業が日本国内の不動産取引などに関して不満を感じている点(複数回答)



資料:国土庁「外資系資本による不動産投資の実態と意識に関するアンケート調査」による。

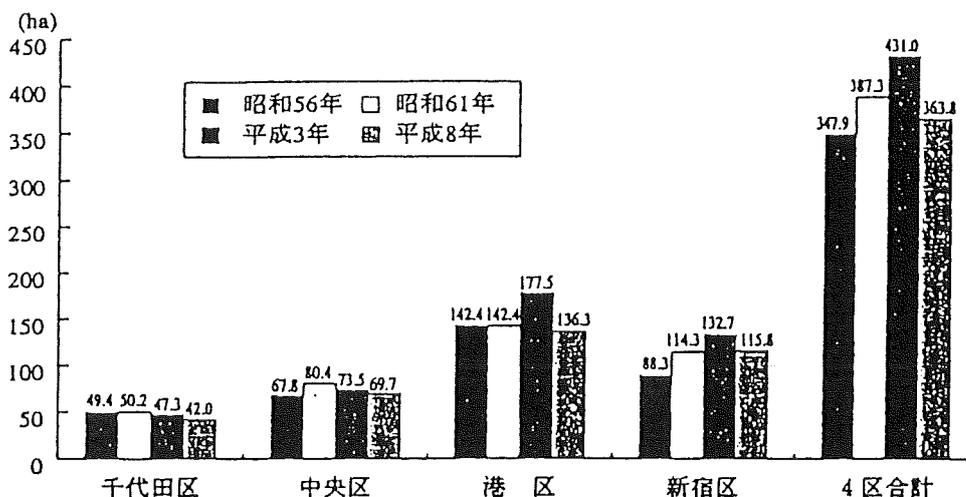
図表 5 - 3 諸外国における公的機関等による売買価格の開示・提供の状況

	アメリカ連邦政府	情報開示用の州		
		ハワイ州	カリフォルニア州	ニューヨーク州
開示主体 (開示せず)		州政府税務局等	郡不動産評価官事務所等	郡不動産評価官事務所等
開示情報の内容	—	不動産課税の証明書に記載された売買価格	所有権変更に係る報告書に記載された売買価格	不動産の移転に係る報告書に記載された売買価格
開示対象	—	一枚	一枚	一枚

	イギリス		フランス	ドイツ	オーストラリア
	イングランド・ウェールズ	スコットランド			
開示主体 (開示せず)	土地登記所	土地登記所	不動産登記所	地区監定委員会	土地権得事務所
開示情報の内容	登記文書に記載された売買価格	登記文書に記載された売買価格	登記文書に記載された売買価格	取引契約書に基づき作成された表に記載された売買価格	登記申請書の添付書類である譲渡を証明する書面に記載された売買価格
開示対象	一枚	一枚	一枚	法的関係関係人	一枚

資料:「情報開示に関する調査」(1990年、米國不動産鑑定士協会)及び国土庁調査に基づき作成。

図表 5 - 4 東京都心4区における低・未利用地の面積の推移



資料:東京都「土地利用現況調査」により国土庁で作成。

注1:低・未利用地とは、宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取壊し跡地、廃屋、埋立地、材料置場、屋外駐車場、屋外展示場などをいう。

注2:平成3年まではポイントサンプリング集計、平成8年はポリゴン集計を行っている。

図表 5 - 5 都心4区の低・未利用地・画地規模別一覧

画地規模	総面積(m ²)	(割合)	画地数	(割合)	1画地当たり面積 (単純平均)
200m ² 未満	260,674	14.7%	2,273	48.9%	115
~500m ² 未満	471,473	26.7%	1,502	32.4%	—
~1,000m ² 未満	378,238	21.4%	550	11.9%	—
1,000m ² 以上	656,879	37.2%	317	6.8%	2,072

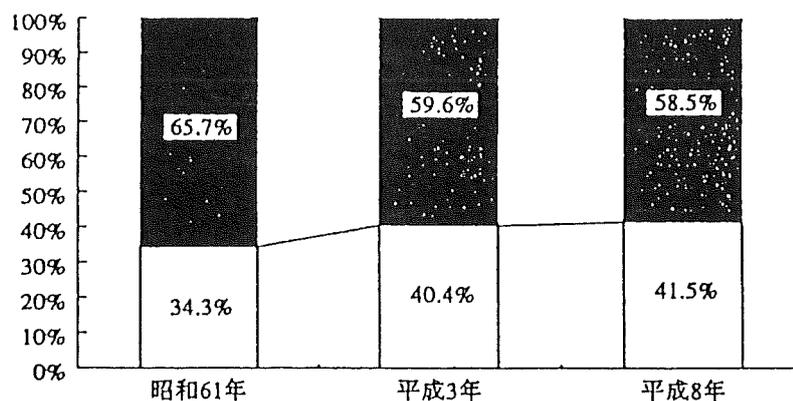
資料:(財)民間都市開発推進機構

「都心区部における不整形地低未利用地混在地区の開発方策に関する基礎調査」(平成9年5月)による。

注:低未利用地については、住宅地図(平成7年版)をもとに、更地・荒地・屋外駐車場・資材置場等について抽出した。なお、臨海部の低未利用地については抽出の対象外としている。

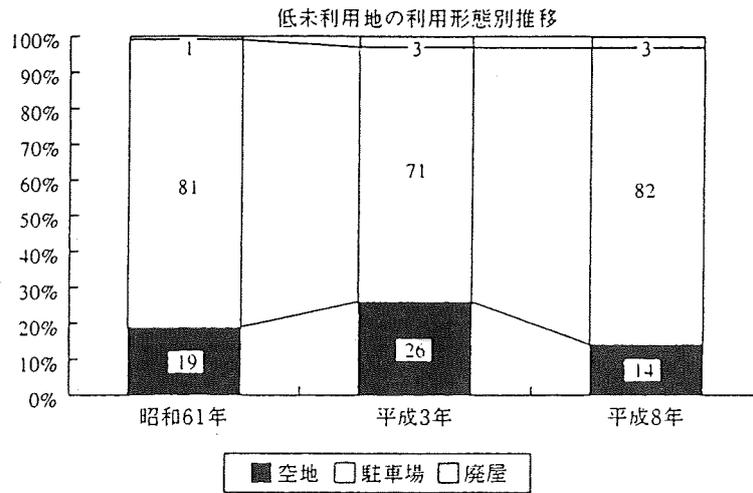
図表 5 - 6 千代田区神田地区における低・未利用地の状況

低未利用地における抵当権の有無(筆数ベース) □ 抵当権付 ■ 抵当権無



資料:国土庁「都市部における低未利用地の土地履歴及び利用に関する調査研究」(平成9年3月)による。

図表5-5-11 千代田区神田地区における低未利用地の状況



資料：図表5-5-9に同じ。

※ 対象地区 神田神保町1～3丁目、神田錦町1～3丁目（都心商業・業務地区）
低未利用地

①低利用地：駐車場、資材置場等、屋外運動施設等、廃品置場等、仮設建物
屋外展示場

②未利用地：宅地で建物を伴わないもの、建築竣工予定日を過ぎても利用されていない用地、移転等による取り壊し跡地、廃屋