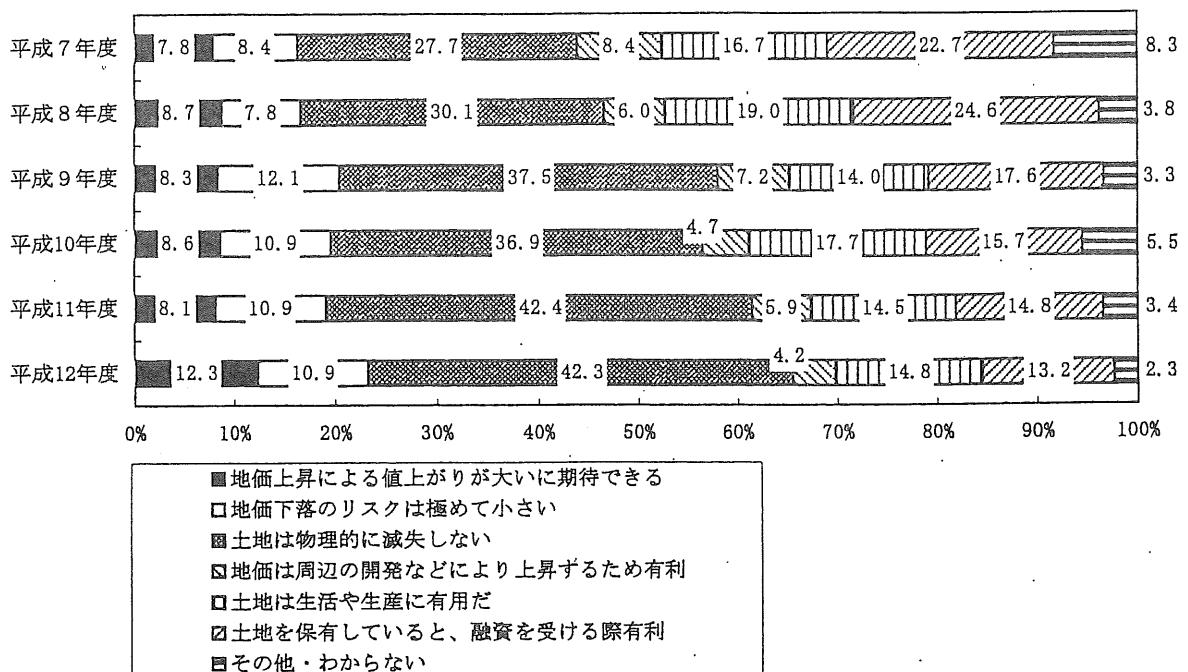


参考資料

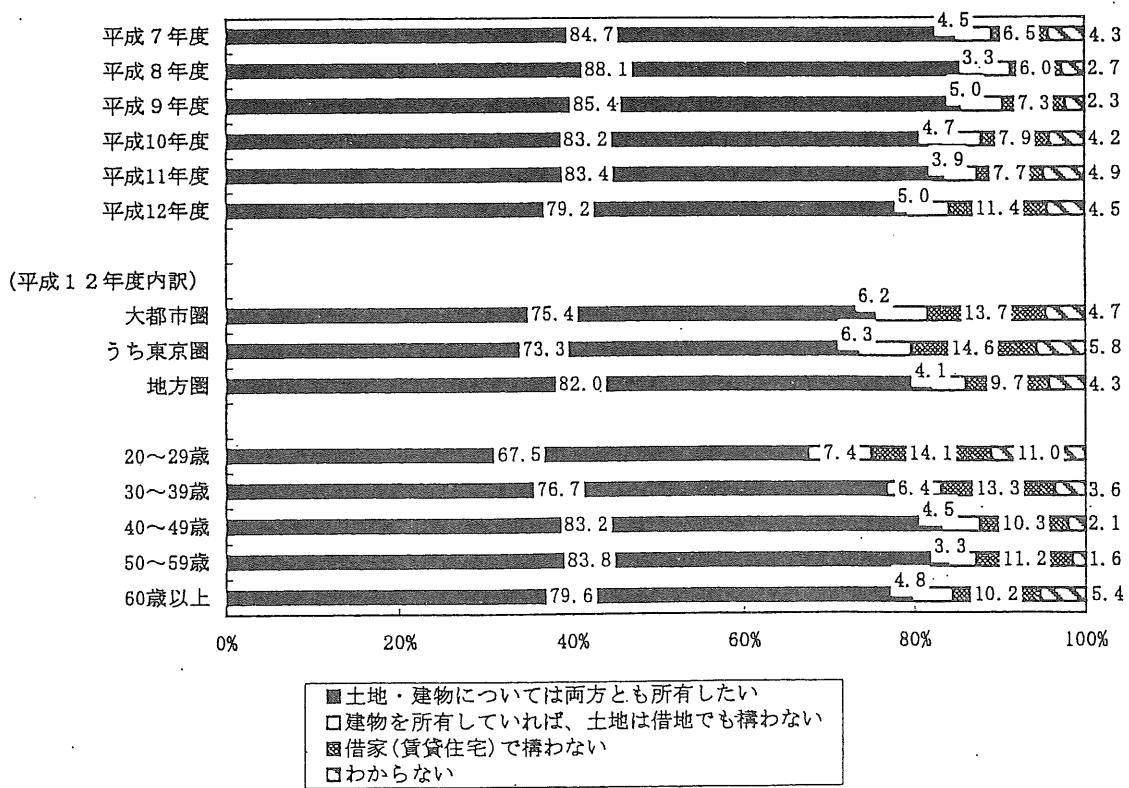
図表1-1-2 土地を有利な資産であると考える理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」による。

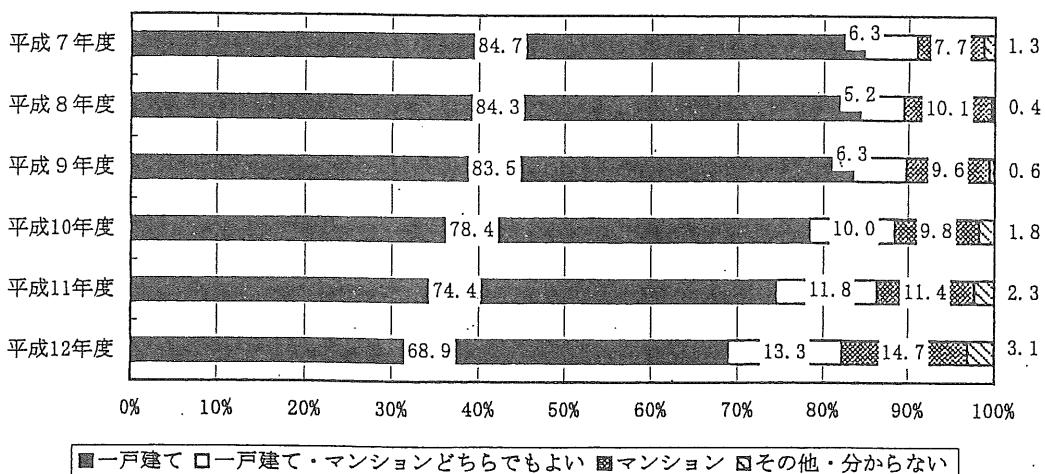
注：「大都市圏」とは、「東京圏」（首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村）、「大阪圏」（近畿圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市町村）、「名古屋圏」（中部圏整備法による都市整備区域を含む市町村）を指す。

図表1-1-3 持ち家志向か借家志向か



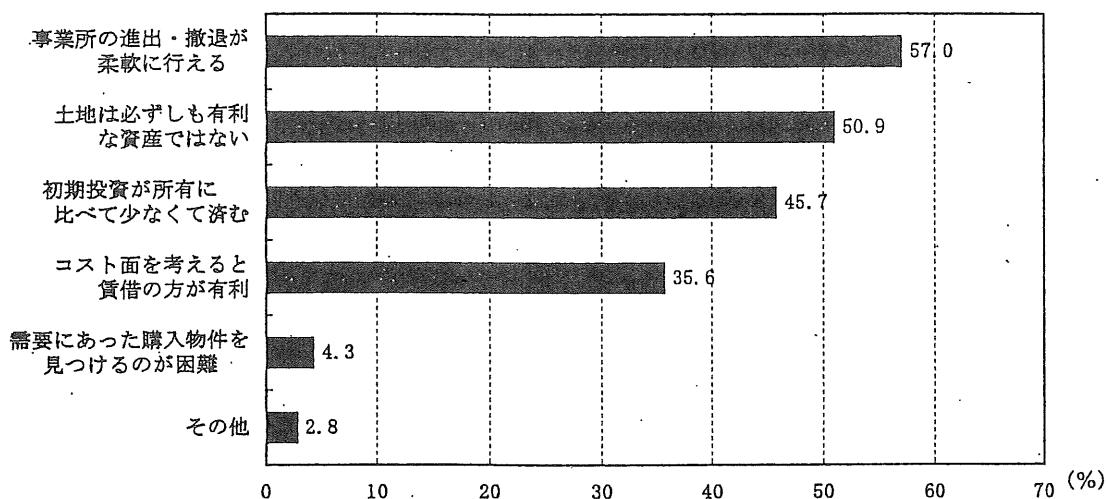
資料：図表1-1-2と同じ。

図表1-1-6 望ましい住宅形態（大都市圏）



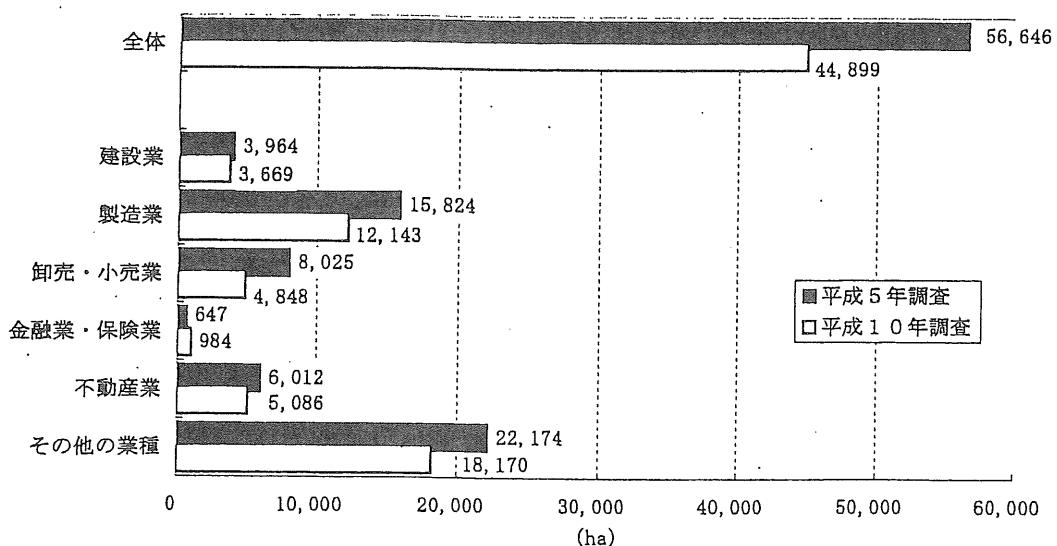
資料：図表1-1-2と同じ。

図表1-2-2 今後、借地・賃借が有利な理由（複数回答）



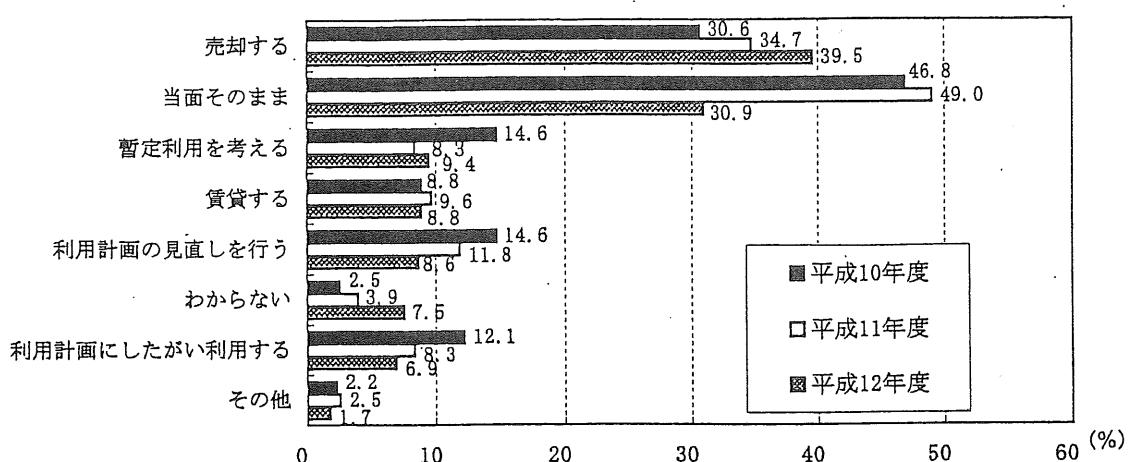
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(平成12年度、平成11年度、平成10年度)、「地価下落期における企業行動調査」(平成9年度、平成8年度)、「地価沈静化・下落期における企業行動調査」(平成7年度、平成6年度、平成5年度)による。

図表1-2-4 法人による未利用地の所有面積(業種別)



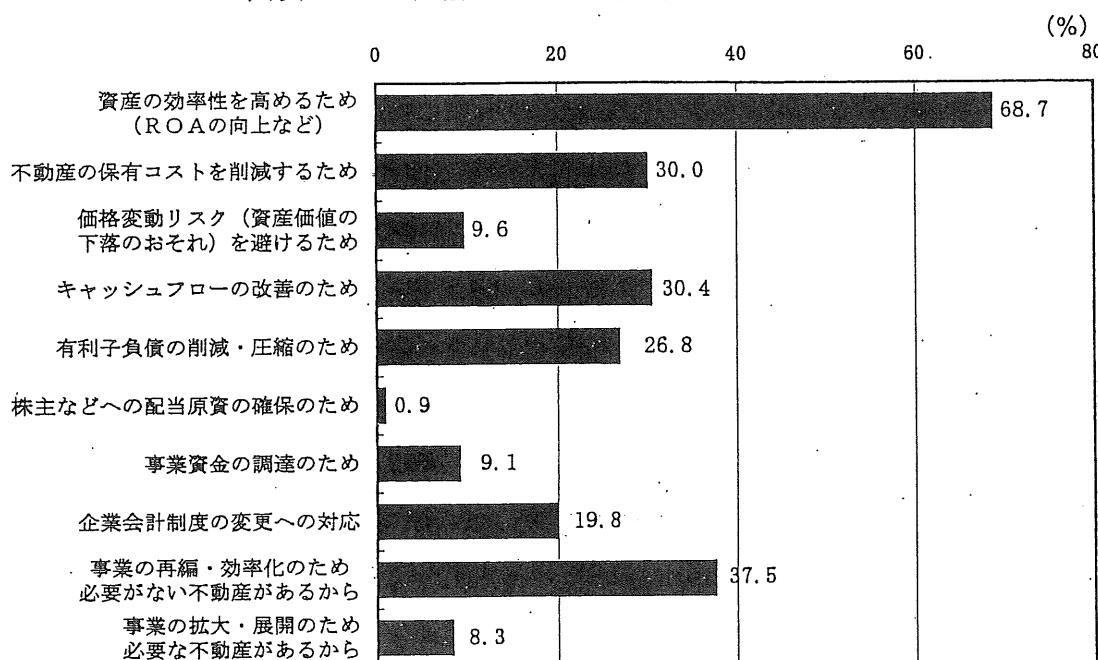
資料：国土交通省「平成10年法人土地基本調査」結果及び「平成5年度土地基本調査法人調査」結果による。

図表1-2-6 未利用地の今後の対応策



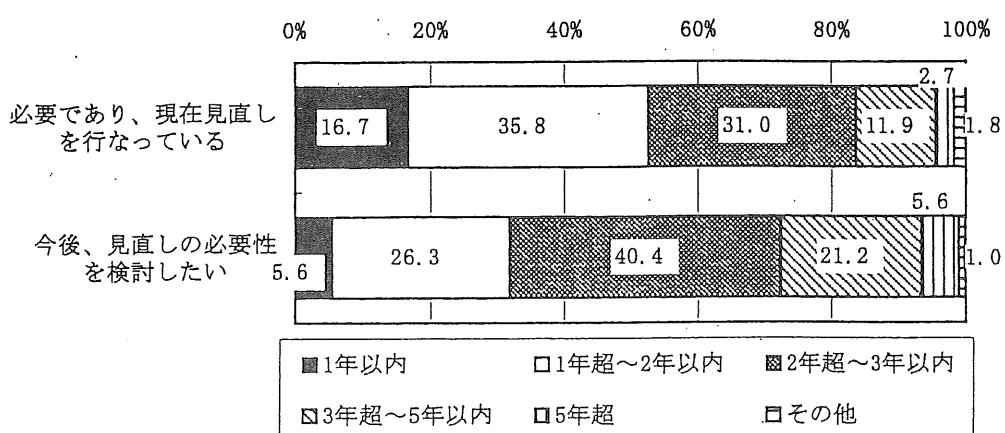
資料：図表1-2-2と同じ。

図表1-3-6 不動産の見直しを行う動機・要因(複数回答)



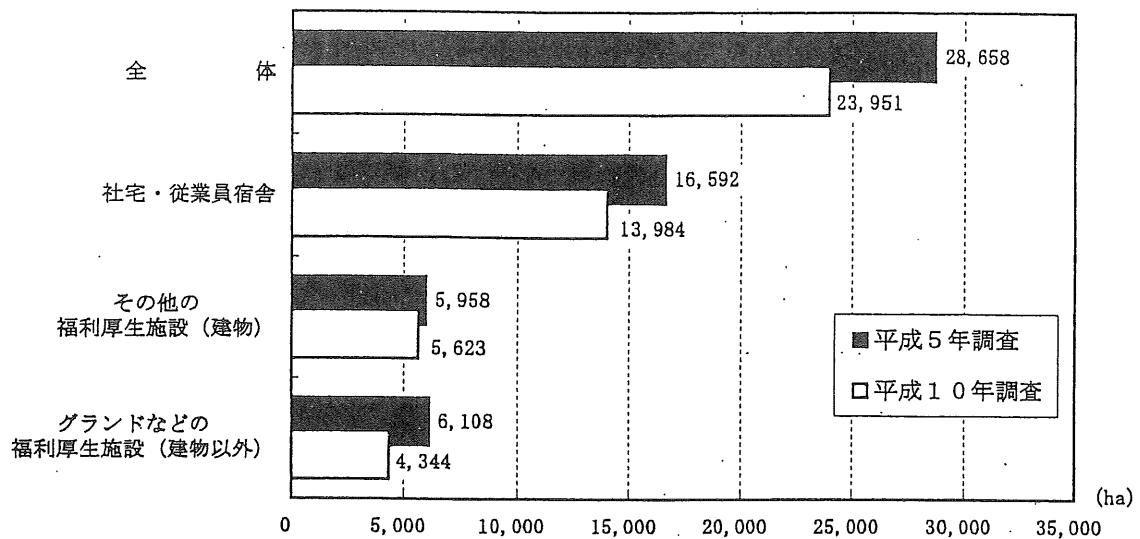
資料：国土交通省「経営環境の変化と不動産の処分・購入に関するアンケート調査」による。

図表1-3-7 見直しを完了するまでの期間



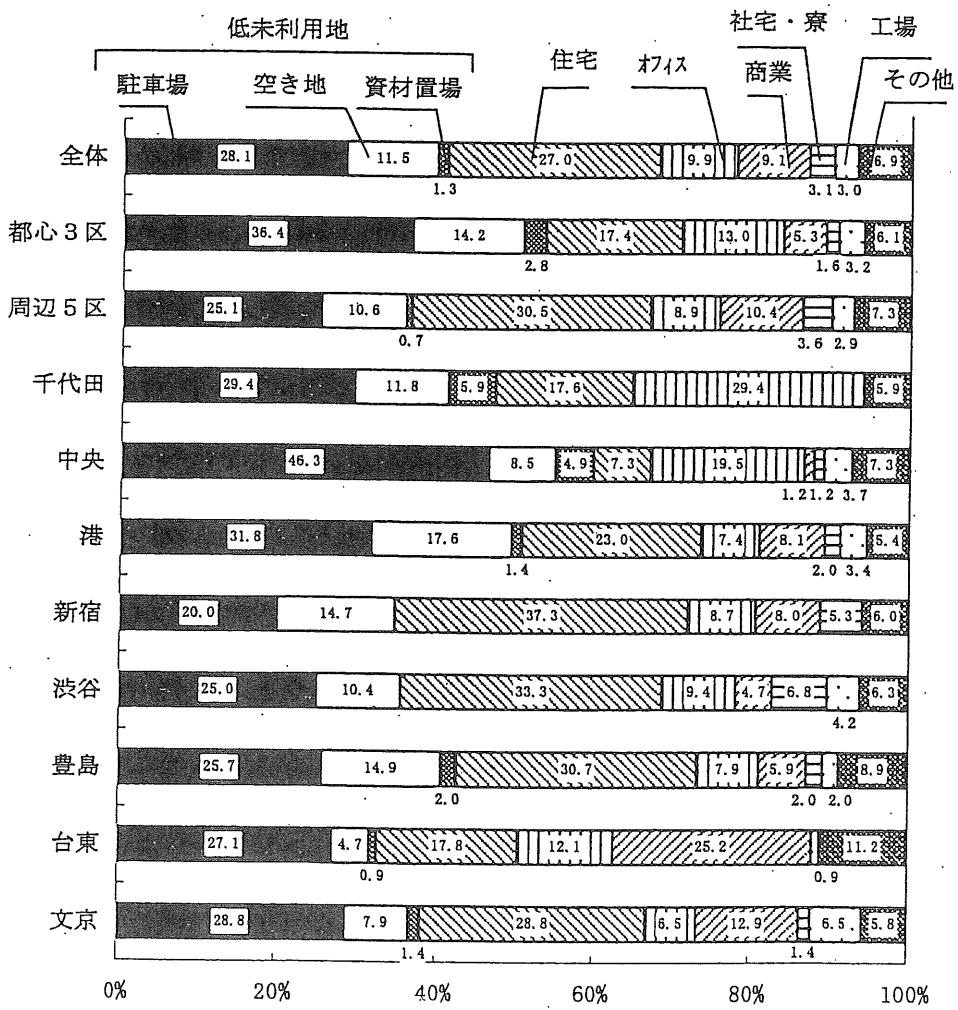
資料：図表1-3-6と同じ。

図表1-3-10 法人の福利厚生施設に利用されている土地面積(用途別)



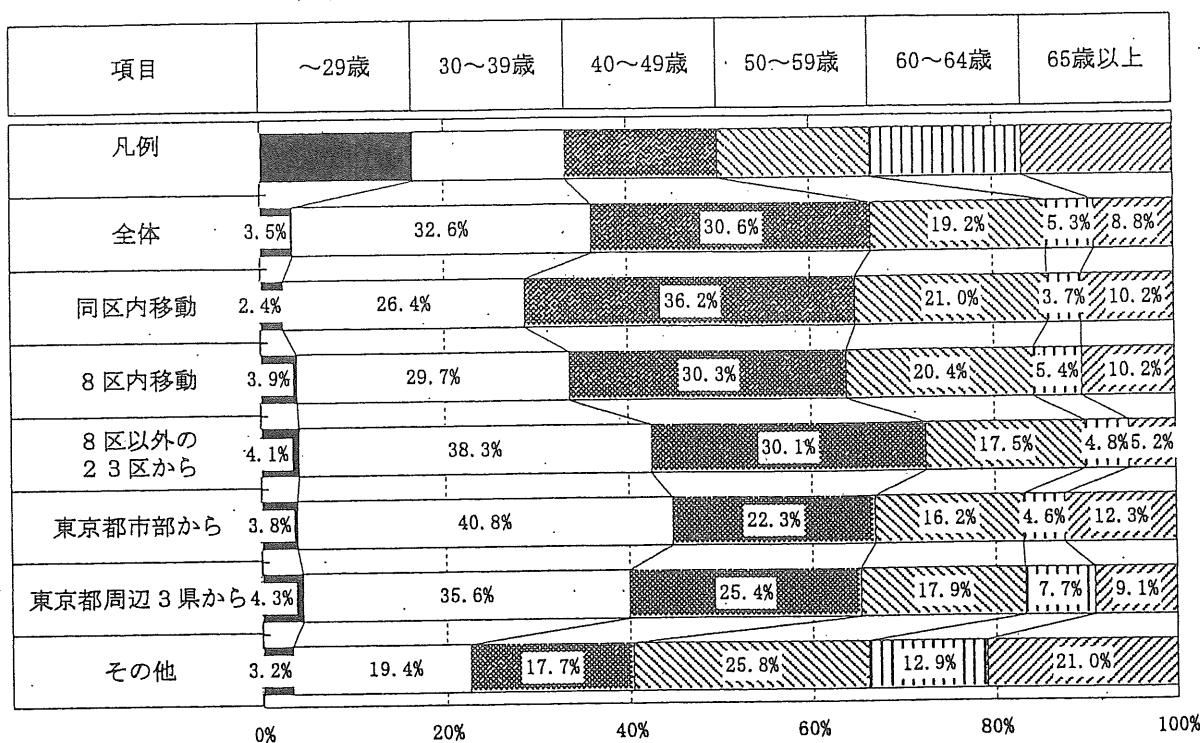
資料:図表1-2-4と同じ。

図表1-4-5 マンション建設地の従前用途（都心8区）

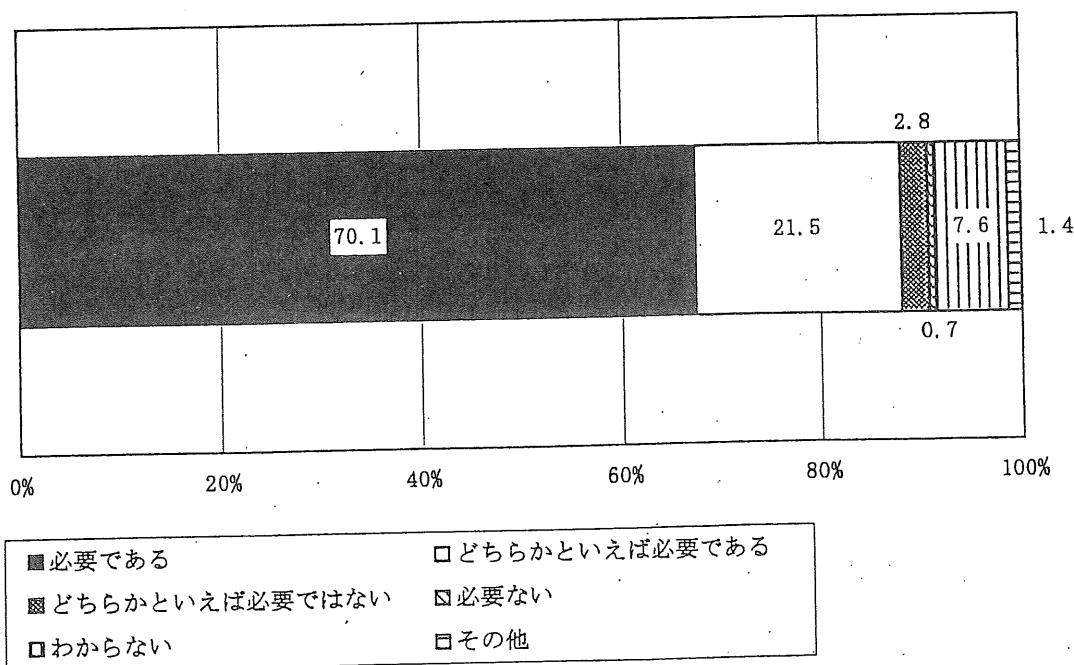


資料:国土交通省による。

図表1-4-12 年齢層と住み替え前の居住地域

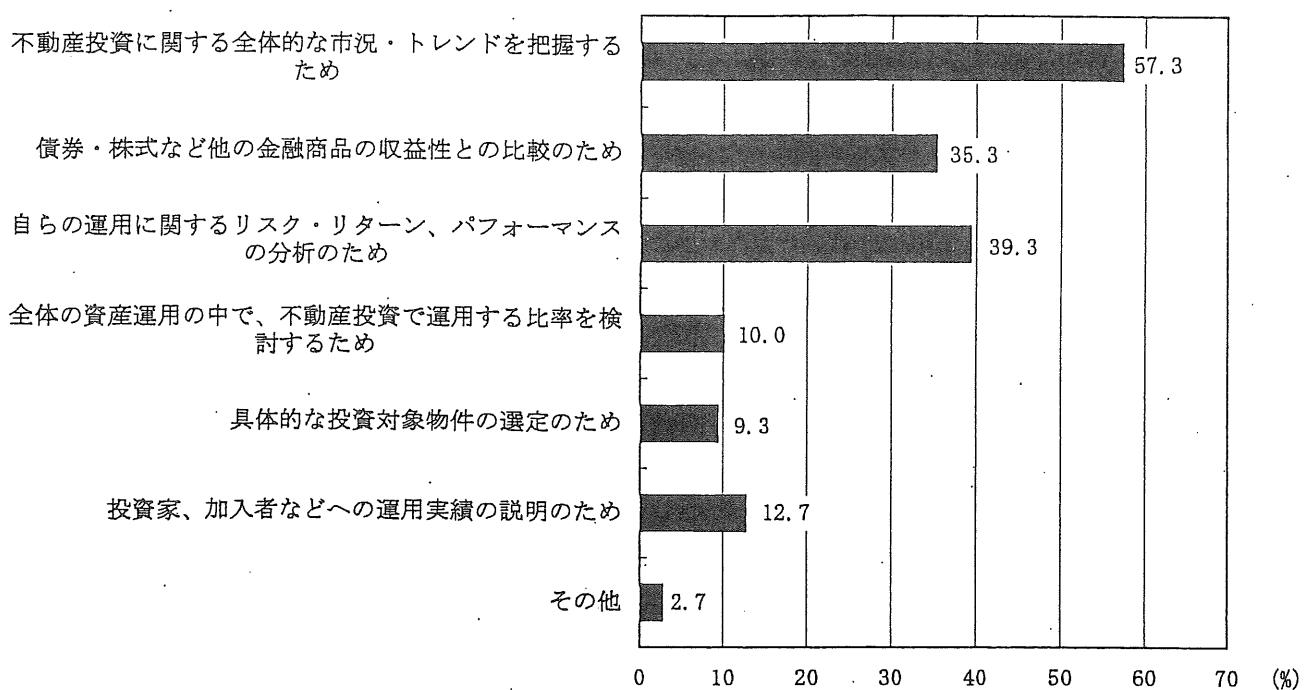


資料：国土交通省「都心居住に関するアンケート調査」による。

図表1-6-3 国内の不動産を対象とする「不動産投資インデックス」
の作成・提供は必要と考えるか

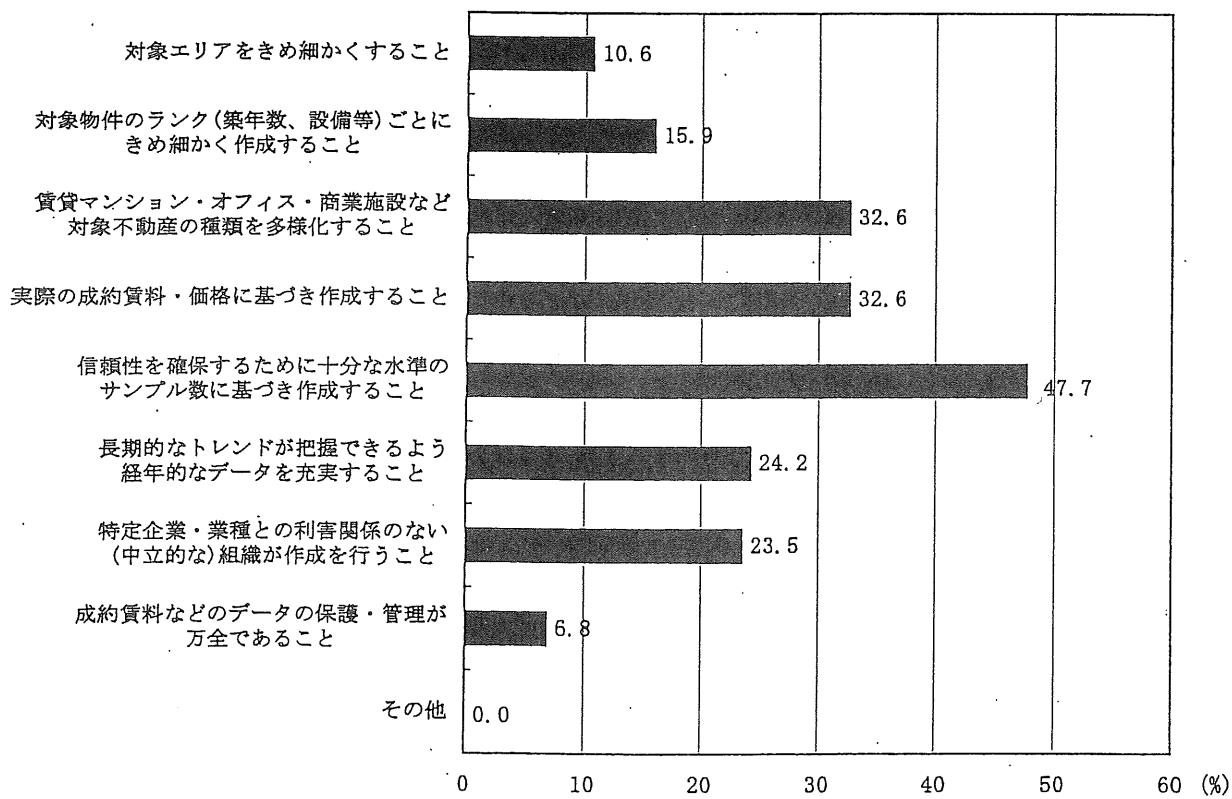
資料：国土交通省「不動産投資インデックスに関する意識調査」による。

図表1-6-4 どのような目的で不動産投資インデックスを利用するを考えているか(複数回答)



資料：図表1-6-3に同じ。

図表1-6-5 どのような点を重視して不動産投資インデックスの作成・提供が進められて行くことが必要か(複数回答)



資料：図表1-6-3に同じ。

平成12年度
土地の動向に関する年次報告
概要

国 土 交 通 省

「土地の動向に関する年次報告」及び「土地に関して講じようとする基本的な施策」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。

全 体 構 成

○ 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 我が国社会経済と土地

第1章 土地を取り巻く社会経済の変化と土地
の有効利用のための課題

II 土地の動向

第2章 土地利用の動向

第3章 土地所有・取引の動向

第4章 地価の動向

第2部 土地に関して講じた基本的な施策

○ 土地に関して講じようとする基本的な施策

今回の年次報告では、土地の利用や所有・取引の動向、地価の動向を明らかにしながら、我が国の土地市場が実需中心へと変化している中で、不動産の証券化や土地市場の条件整備、都市再生や中心市街地活性化の動きなど、今後の土地政策の展開に当たって重要な点について考察している。

第1部 土地に関する動向

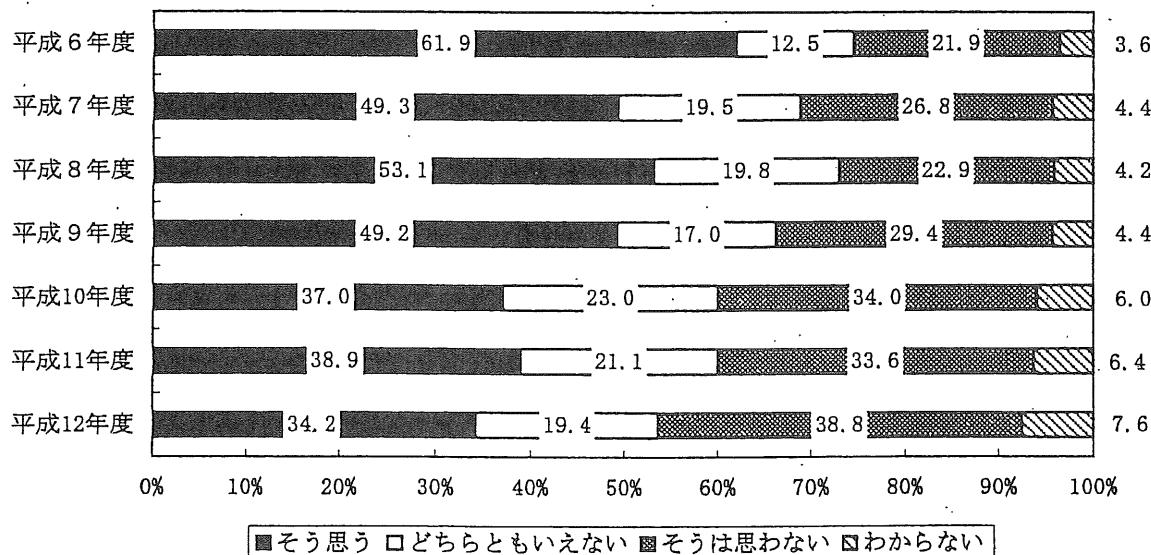
I 我が国社会経済と土地

第1章 土地を取り巻く社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

第1節 国民の土地に関する意識の動向

土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産であるかどうかについては、「そうは思わない」と考える者が、「そう思う」と考える者を初めて上回った（図表1-1）。

図表1-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

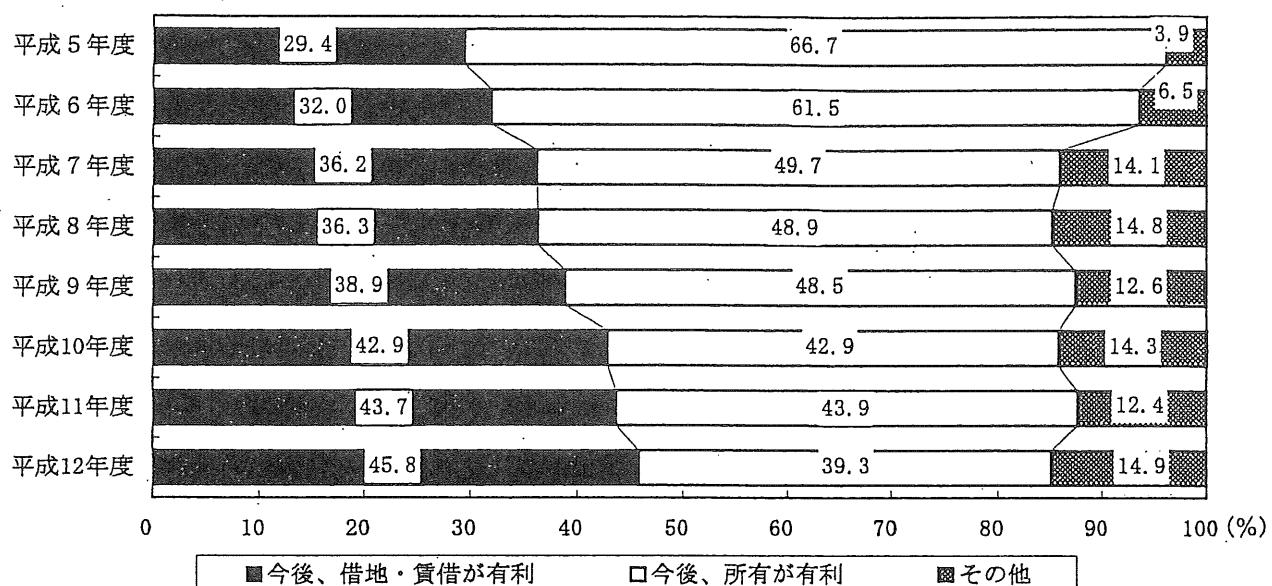


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」による。

第2節 企業の土地に関する意識の動向

(1) 企業においても、従来のように土地を有利な資産と考える意識は低下しており、「今後、借地・賃借が有利になる」と考える者が「今後、所有が有利になる」と考える者を初めて上回った(図表1-2)。

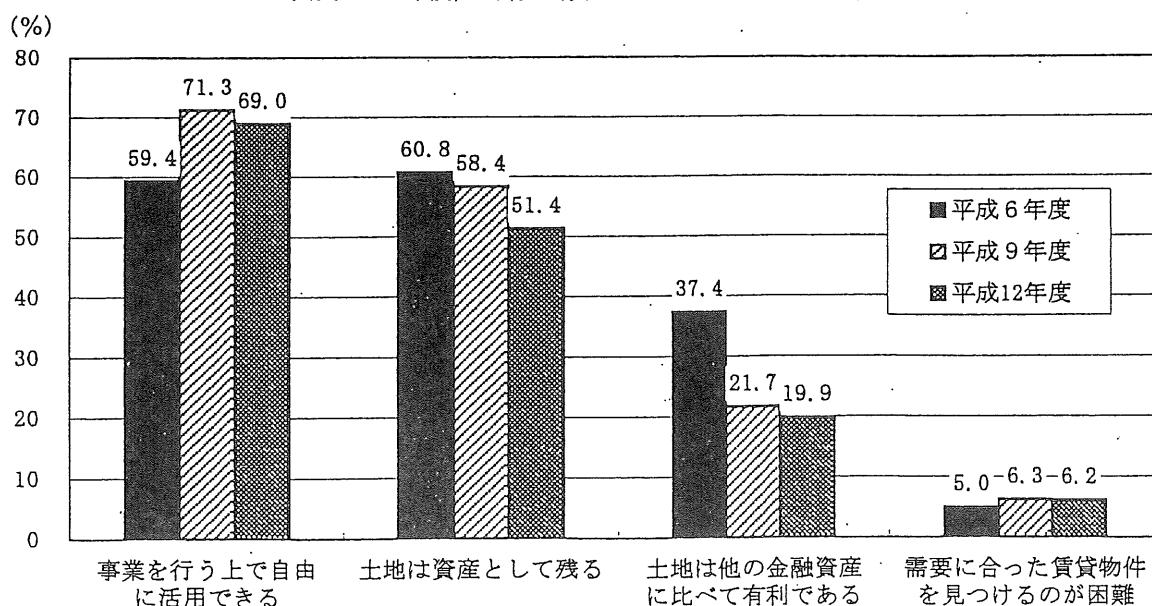
図表1-2 今後の土地所有の有利性についての意識



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」による。

(2) 所有が有利と考える理由について、「土地は他の金融資産と比べて有利である」ことを挙げた割合は、平成6年度調査に比べて大幅に減少し、19.9%にとどまった(図表1-3)。

図表1-3 今後、所有が有利と考える理由(複数回答)



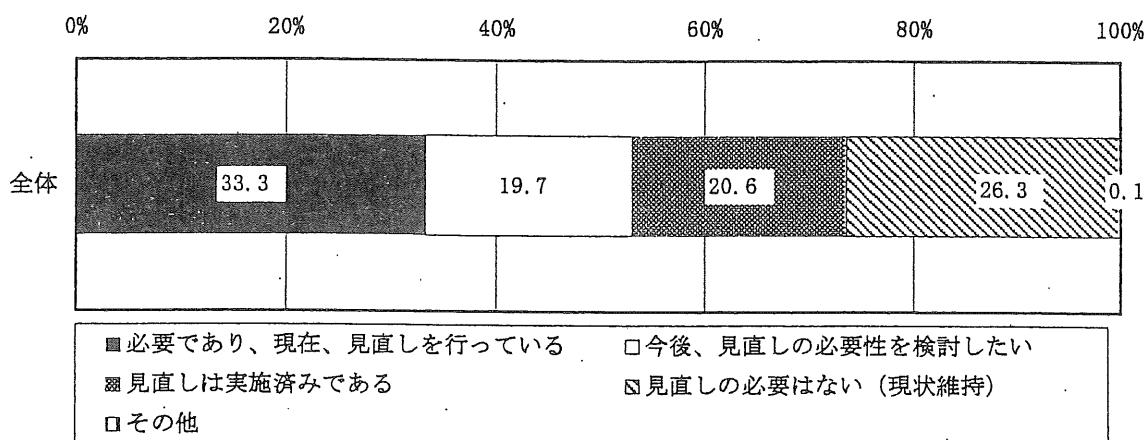
資料：図表1-2と同じ。

第3節 企業による土地利用の動向

1. 経営環境の変化と今後の企業の土地利用動向

- 大半の企業では、売却等による処分の実施も含めた保有不動産の見直しの必要性を認識している（図表1-4）。

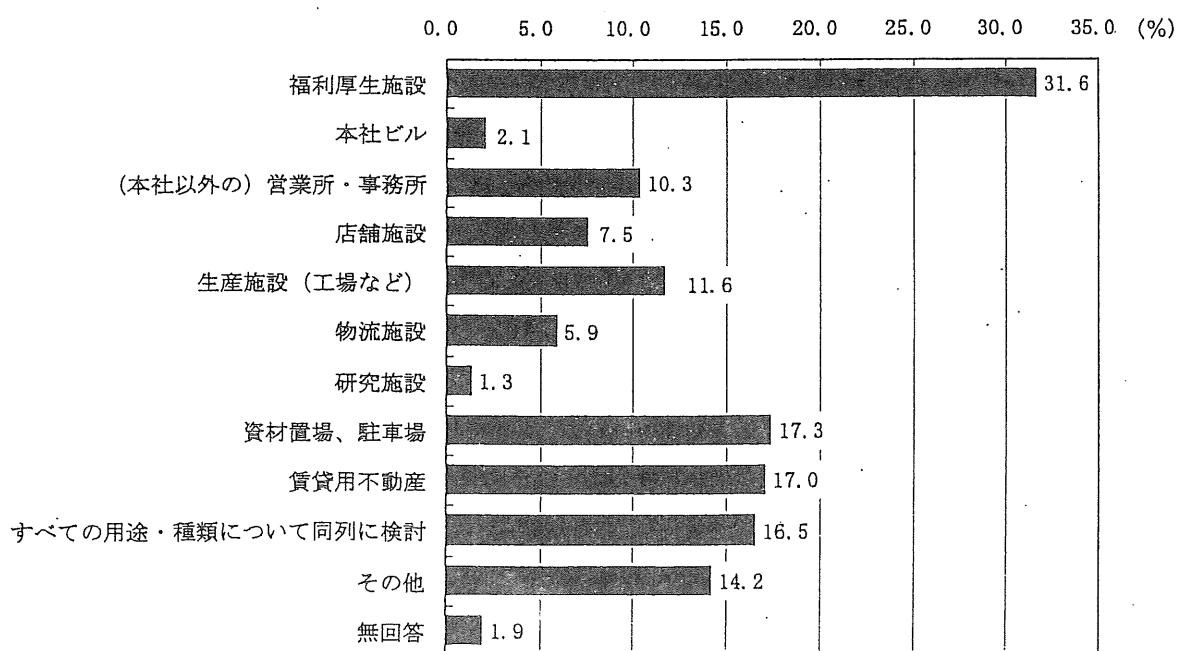
図表1-4 保有不動産の見直しの必要性についての意識



資料：国土交通省「経営環境の変化と不動産の処分・購入に関するアンケート調査」による。

- 見直しの中で、できるだけ優先的に処分したい不動産の具体的な用途・種類としては、企業活動とは直接結び付かない福利厚生施設（31.6%）や資材置場・駐車場を挙げる割合が高い（図表1-5）。

図表1-5 優先的に処分したい不動産の用途・種類（複数回答）



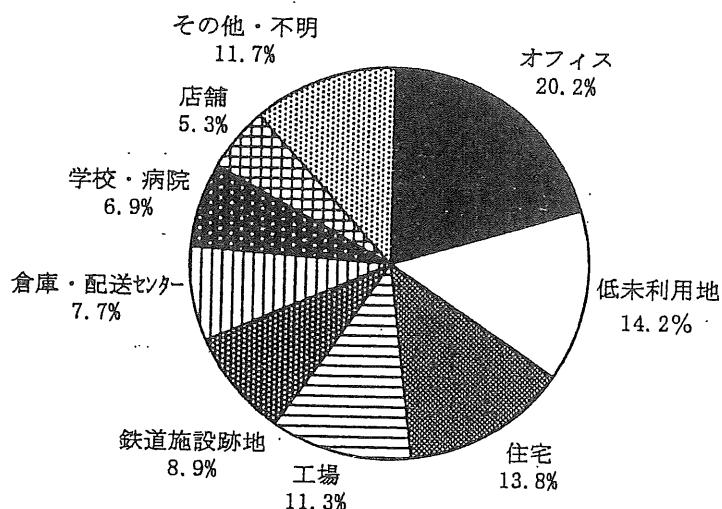
資料：図表1-4と同じ。

2. オフィスの供給状況と従前の土地利用

東京都区部において平成2年以降に竣工又は今後5年程度の間に供給が予定されているオフィスビル（延床面積5,000坪以上のもの）について、建設前の敷地の主な用途をみると、①既存のオフィスビル（20.2%）の更新が最も多いが、②空き地、駐車場、埋立地等の低未利用地（14.2%）、③工場、鉄道施設跡地、倉庫・配送センターからの利用転換等の割合も高くなっている（図表1-6）。

このように、近年のオフィスビルの敷地は、低未利用地の有効利用や生産・流通施設用地からの利用転換が進んでいることにより供給されたものが多い。

図表1-6 オフィスビル敷地の建設前の土地利用（全体）



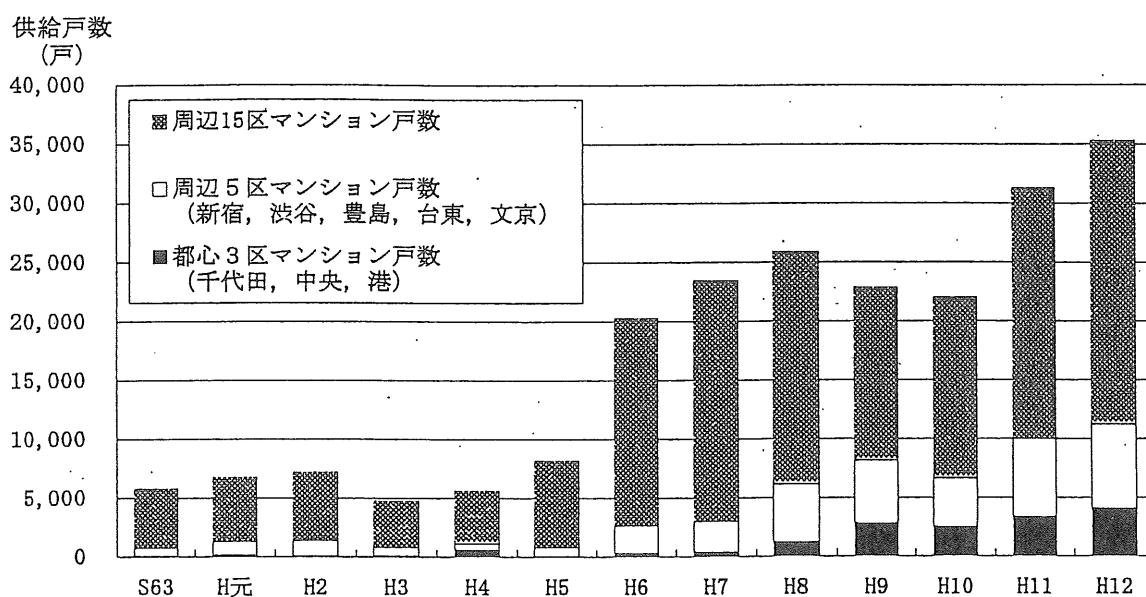
資料：国土交通省調べによる。

第4節 住宅供給・選択の動向（都心回帰現象の分析）

1. 人口の都心回帰とマンションの供給状況

近年、人口の都心回帰が進んでいる中で、都心部において分譲マンションが活発に供給されている（図表1-7）。

図表1-7 分譲マンションの供給戸数の推移（東京都区部）

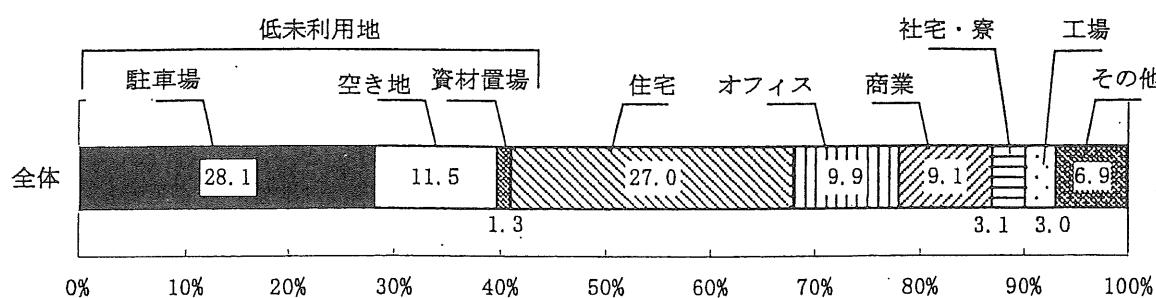


資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」による。

2. マンション敷地の従前用途

東京の都心8区で最近5年間に供給された分譲マンションの敷地が、建設前にどのような用途であったのかを分析すると、①低未利用地（駐車場、空き地、資材置場）の有効利用（約4割）や、②オフィス、商業施設からの利用転換（約2割）が進んでおり、これらが都心部におけるマンション敷地供給の大きな要因となっている（図表1-8）。

図表1-8 マンション建設地の従前用途（都心8区：棟数ベース）

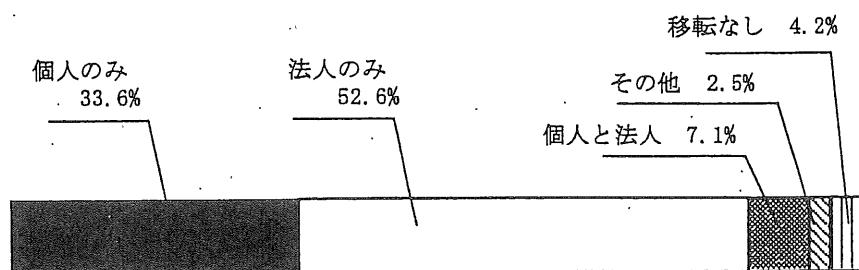


資料：国土交通省調べによる。

3. マンション敷地の従前所有者の傾向

さらに、マンション敷地の従前の所有者を調査した結果（図表1-9）、都心部のマンション用地供給は、主として企業の土地処分によるものであることがうかがえる。

図表1-9 マンション建設地の従前所有者（棟数ベース）



資料：登記簿をもとにした国土交通省調査による。

第5節 不動産の証券化

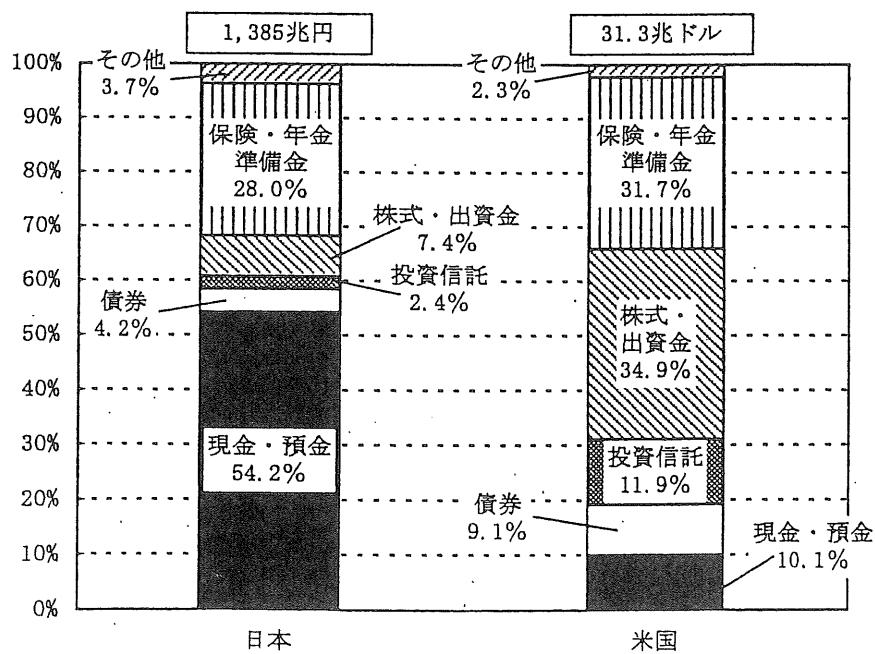
我が国における不動産の証券化に関しては、不動産の所有者や投資家のニーズに応じて、法制度の整備など制度改善が行われるとともに、証券化のノウハウが蓄積され商品の多様化が進んできている。その結果、幅広い層の投資家の参入を通じて不動産投資が促進され、土地市場が活性化し、ひいては土地の有効利用につながることが期待される。

1. 不動産の証券化の意義

我が国では、個人の金融資産の大半が預貯金の形で運用されており、アメリカと比較すると、株式や投資信託、債券等による運用比率がかなり低い（図表1-10）が、バブル崩壊後の資産価格の下落を背景とした金融のリスク負担のあり方の変化を踏まえ、個人金融資産のほとんどが安全な預貯金で運用される状態から、より高いリターンとリスクを持つ金融商品で運用される状態へと変化することによって、新しい資金の流れを作っていくことが必要であると指摘されている。

一方、不動産事業は、元来、事業期間が長期にわたること等の特性を有しているが、これまでのように長期にわたり事業者がリスクのすべてを負担することができなくなってきたおり、リスクを分散し得るような新しい資金調達手段が求められている。

図表1-10 家計の資産構成（2000年9月末）



資料：日本銀行「資金循環の日米比較」による。

このような状況の中で、不動産の証券化は、以下のような意義を有している。

- ① 個人金融資産の資産配分に変化をもたらす効果
- ② 新たな資金調達手段として不動産事業を活発化する効果
- ③ 不動産投資を小口化することにより、個人投資家の不動産投資を可能にする
という効果
- ④ 十分な情報開示の下で不動産取引が行われ、透明な不動産市場の形成にも貢献

2. 不動産の所有者からみた不動産の証券化

不動産の証券化は、不動産の所有者にとって以下のような効果が期待できる。

- ① 対象不動産の財務諸表からの切り離し（オフバランス化）や調達した資金による有利子負債の削減等を通じた財務体質の健全化
- ② 不動産事業者にとっては、証券化により調達した資金で新たな不動産投資が可能になるなどの保有不動産の入替えを通じた事業リスクの分散
- ③ 直接市場から資金を調達することによる資金調達手段の多様化
- ④ 対象不動産の高い収益性に着目することによる有利な条件での資金調達（高い格付けの取得）

3. 投資家からみた不動産の証券化

(1) 機関投資家にとってのメリット

生命保険会社や年金基金等の機関投資家にとって、不動産証券化商品は、

- ① 現物不動産と比べて流動性（換金性）が高いこと、
- ② 小口の資金で複数の不動産に分散して投資することが可能であることなど、現物不動産投資に比べてリスクを管理しやすいことから、今後、機関投資家による投資が増加することが期待される。

(2) 個人投資家にとってのメリット

不動産の証券化は、個人投資家が実物不動産に投資する際の障害（①流動性（換金性）が低いこと、②投資規模が相対的に大きいこと、③管理にコストや手間がかかることなど）を軽減するものであるため、個人投資家にとって新しい投資対象を提供し得る効果が期待できる。

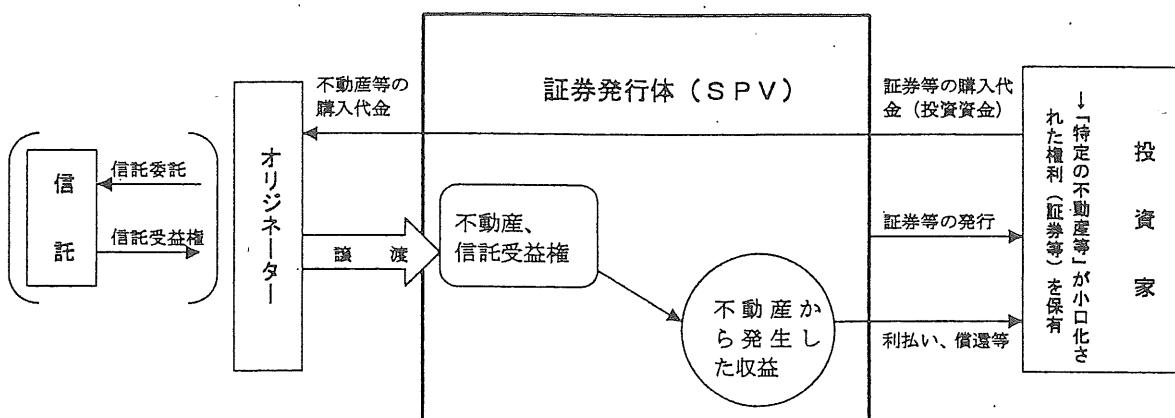
4. 不動産の証券化のための手法と特性

(1) 不動産の証券化のための手法

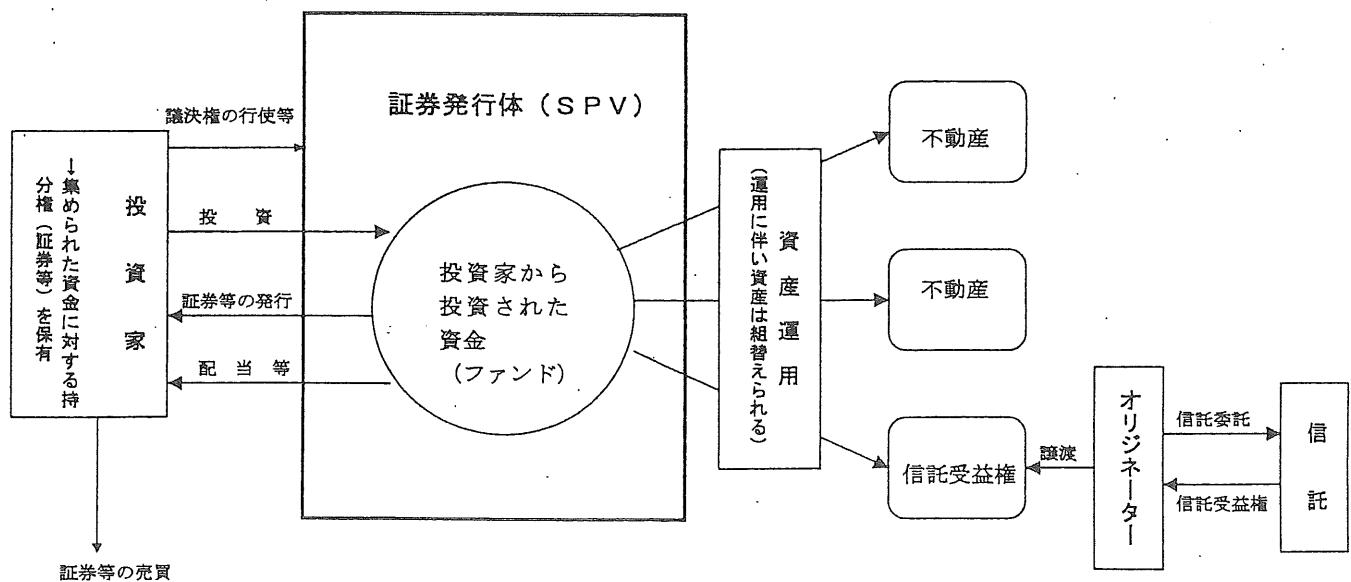
不動産の証券化のための手法としては、「資産流動化型スキーム」と「資産運用型スキーム」に大別できる（図表1-11）。

図表 1-11 不動産証券化の仕組み

〔資産流動化型スキーム〕



〔資産運用型スキーム〕



資料：金融審議会第一部会「中間整理（第一次）」等より国土交通省作成

（注） S P V (Special Purpose Vehicle)：不動産の流動化という特別の目的のために設立された会社、又は当該目的のために契約された信託・組合等のこと。S P Cなどが含まれる。

(2) 不動産証券化商品の特性

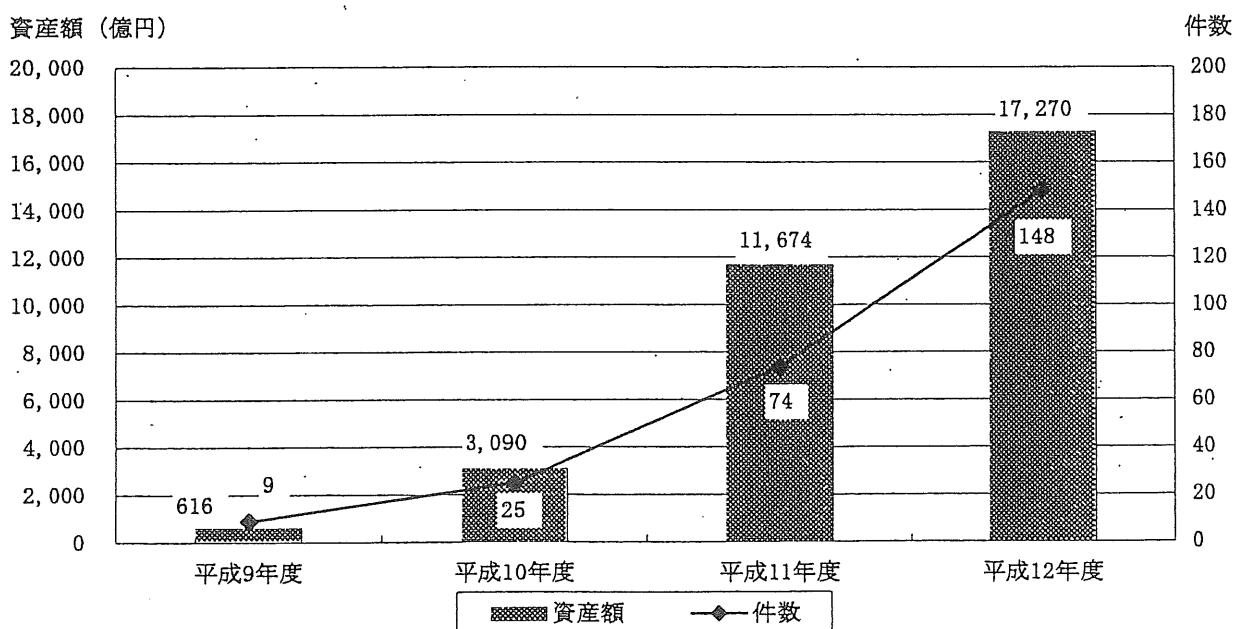
不動産証券化商品は、①いわゆる「ミドルリスク・ミドルリターン」の商品として組成することが可能であり、また、②株式の価格変動と必ずしも連動しない傾向があるため、機関投資家等がリスク回避のために分散投資する対象となり得るものである。

5. 我が国における証券化手法等を活用した不動産の流動化の現状

我が国では、当初、企業の所有不動産の流動化ニーズを背景として、「資産流動化型スキーム」の法的な枠組みが整備され、その活用が進んできている。

- ① オリジネーターから S P Vへの譲渡等により流動化された不動産又はその信託受益権の額は、平成10年度以降、急激な伸びを示し、平成13年3月末までの累計で3兆3千億円に達している（図表1-12）。

図表1-12 不動産流動化の実績の推移



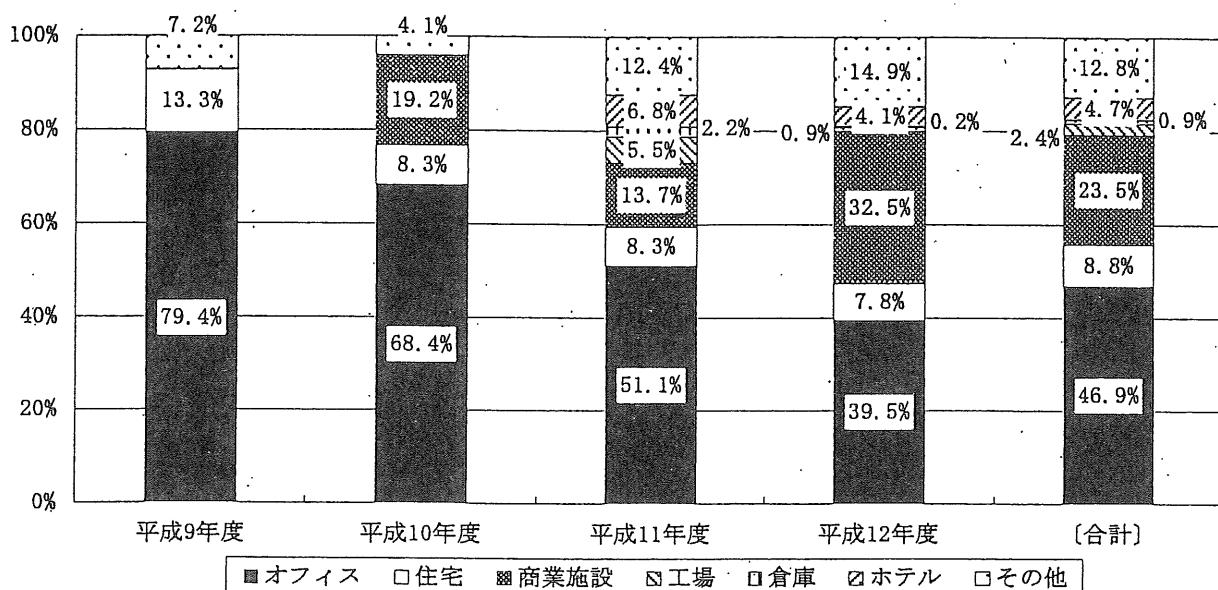
資料：国土交通省調べによる。

② 流動化された不動産の主な用途について資産額ベースでみると、オフィス(46.9%)の割合が最も高く、商業施設(23.5%)、住宅(8.8%)と続いており、これらで全体の約8割を占めている(図表1-13)。

早い時期においては、もともと所有と利用が分離しているため流動化の対象となりやすい賃貸オフィスや賃貸住宅が主であったが、最近になってリースバック(注)の活用等により、工場、倉庫、ホテルなど自らが事業で利用する不動産についても流動化の対象となってきており、対象不動産の多様化が進んでいる。

(注) リースバック：流動化のために売却した不動産を売主が引き続き賃借して使用すること。

図表1-13 不動産の用途別資産額の割合



資料：国土交通省調べによる。

6. 不動産の証券化の方向と課題

(1) 今後の証券化の方向

これまで行われてきた「資産流動化型スキーム」では、公募による証券発行がほとんど行われなかつたために個人投資家が投資する機会は限られていたが、今後は、「資産運用型スキーム」による証券化商品の供給が始まり、小口資金での公募や上場が予定されていることから、個人投資家の投資機会が増加することが期待される。

(2) 不動産証券化の促進に向けた課題

① 魅力ある証券化商品の提供

ア 商品性の向上

- ・ 低リスク商品の設計、提供
- ・ 市場の立上り期における誘導施策

イ 不動産証券化商品の特性についての投資家に対する分かりやすい説明

② 証券化促進のための環境整備

ア 賃貸借契約の合理化

- ・ 定期借家制度やネットリース^(注)などの安定的な賃貸借契約の普及
(注) 賃借人が不動産の維持管理コストや固定資産税等を実費負担する契約形態。

イ 不動産投資インデックスの整備、提供

ウ 収益性を重視した不動産鑑定評価の実施

エ 不動産投資顧問業等の関連サービス産業の育成

③ その他

ア 優良不動産の供給促進

イ 開発型の証券化の活用に向けた課題

事業の長期化等によりリスク管理が難しい開発型の証券化については、

- ・ 既存物件の証券化と組み合わせること等によるリスク軽減
- ・ 事業の初期段階における政策金融や債務保証等の活用 など

第6節 土地市場の条件整備

1. 土地情報の整備・提供の推進

(1) 新たな観点からの土地情報の整備・提供の必要性

バブル崩壊後、実需中心の土地市場への構造変化が進む中で、不動産投資においても、従来と異なり、実際にどの程度の賃料が得られるかといった収益性に関する情報をもとにした厳密な投資判断の必要性が高まっている。このため、賃料や取引価格といった土地の収益性に関する正確かつ詳細な情報が土地市場に十分提供されることが求められている。

(2) 不動産投資インデックスの整備・提供

最近、不動産投資に関する情報を投資家に分かりやすく提供するための手法の一つとして、不動産投資から得られる収益率を用途、地域等ごとに時系列で表す不動産投資インデックスの整備が注目されている。

〔不動産投資インデックスの基本算出式の一例〕

$$\text{総合収益率} = \text{インカム収益率} + \text{キャピタル収益率}$$

$$\text{インカム収益率} = \text{年間純収益 (賃料など)} / \text{期初の資産価格}$$

$$\text{キャピタル収益率} = (\text{期末の資産価格} - \text{期初の資産価格}) / \text{期初の資産価格}$$

不動産投資インデックスは、既に諸外国においては整備・提供が進んでおり(図表1-14)、我が国においても作成が試みられているものの、実際の取引に基づいた賃料等のデータを数多く収集することが難しい等の問題が指摘されている。

不動産投資インデックスは、諸外国と同様、基本的には民間により整備・提供されるものであるが、ガイドラインの作成等を通じて民間と行政が協力し、早期にその整備を図っていくことが必要である。

図表1-14 諸外国における不動産投資インデックスの作成状況

名称	NCREFインデックス(アメリカ)	IPDインデックス(イギリス)
作成機関	NCREF (National Council of Real Estate Investment Fiduciaries:全米不動産投資運用業者協議会)	IPD (Investment Property Databank Ltd.)
公表データ	・米国全域 ・東部、中西部、南部、西部の4地域 ・各州	・英国全域 ・スコットランド、北アイルランド等を含むカウンティ(県) ・ロンドンシティ他4地区
	用途別	オフィスビル、集合住宅、商業施設、研究開発施設、倉庫、森林、農地
	規模別	各用途に応じて5段階に分類
公表開始時期	1982年	1985年
サンプル数	・サンプル数2,469件 ・総資産額774.3億ドル(約7.9兆円) *1999年12月時点	・サンプル数13,900件 ・総資産額750億ポンド(約13兆円) 機関投資家保有不動産の90%以上 *00年1月時点

2. 収益性を重視した不動産の鑑定評価

不動産の鑑定評価においても、投資用不動産を土地建物一体の複合不動産としてとらえ、当該不動産から得られる賃料等（キャッシュフロー）を評価額に的確に反映させる評価ニーズが高まっている。

このような評価を的確に行うためには、従来の更地の評価を中心とした鑑定評価では対応が困難になってきており、より詳細な市場動向の分析やより詳細な対象不動産の調査（いわゆるデューデリジェンス）を行い、これらに基づきより洗練された収益還元法（DCF法など）の適用による評価を行うことが要請されており、そのための不動産鑑定評価基準の見直しを行うこととしている。

図表1-15 DCF法について

毎年のキャッシュフローをベースに対象不動産の現実の収益力をより反映した収益還元手法がDCF法(Discounted Cash Flow Analysis)である。

DCF法は、対象不動産の保有期間中に得られる収益と期間満了後の転売によって得られる元本価格の現在価値を合計して収益価格を求める方法である。

(DCF法の基本式)

$$\text{不動産の価格 } V = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{\text{転売予測価格}}{(1+Y)^n}$$

a_k : k期の純収入
Y : 割引率
n : aの予測が比較的確実な期間または保有期間
(通常5年から10年)
転売予測価格 : n+1年目の純収益を転売時還元利回りで還元して求める

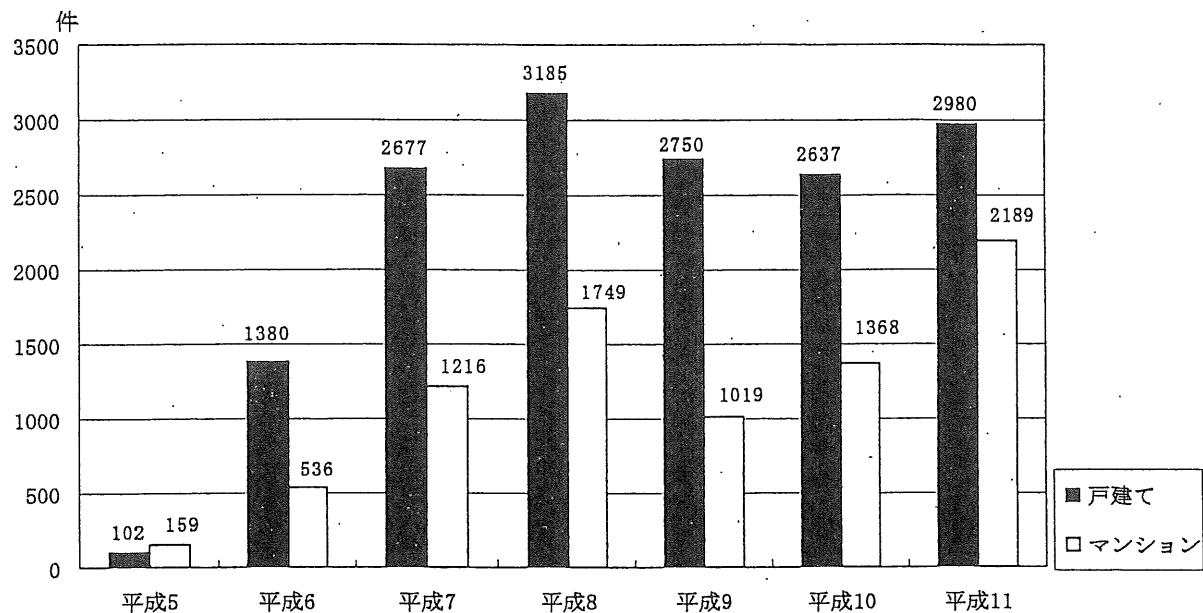
しかしながら、収益還元法には、①持ち家のように収益を目的としない不動産の評価には限界があるとともに、②その適用に当たり必要な取引価格や賃料といった土地の収益に関する情報が現在の我が国では十分に入手することが困難であるなどの問題点が指摘されている。

今後、不動産市場において活発な取引が行われることを通じて、賃料情報や取引価格などの情報が蓄積され、収益還元法の的確な適用のための基盤が確立されていくことも必要である。

3. 定期借地権制度・定期借家制度の活用

(1) 定期借地権付住宅の供給については、平成11年は対前年比29.1%の増加を示し、定期借地権制度が徐々に普及していることがうかがえる（図表1-16）。

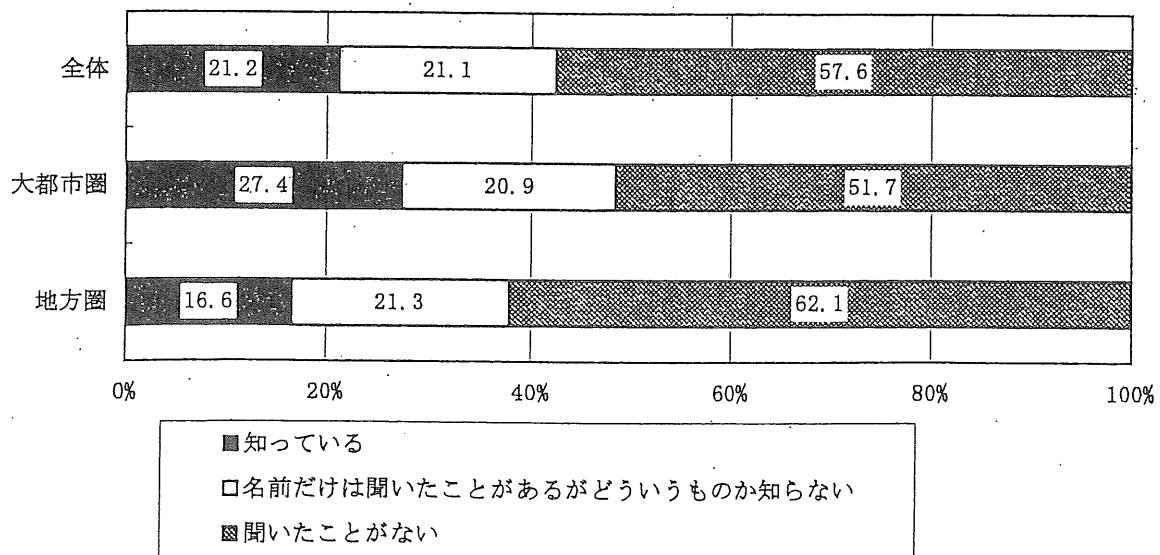
図表1-16 定期借地権付住宅の供給実績（年別）



資料：定期借地権普及促進協議会「全国定期借地権付住宅の供給実績調査」（平成12年6月）による。

(2) 定期借家制度を「知っている」と回答した者は21.2%にとどまっており、今後の制度の普及に向けた取組が必要である（図表1-17）。

図表1-17 定期借家制度の周知の程度



資料：図表1-1と同じ。

第7節 土地の適正利用に向けた新たな取組

1. 都市再生への動き

(1) 大都市における土地利用の構造的な変化

大都市においては、従来、業務機能が増大する一方で、住宅の郊外化を中心とした市街地の外延的な拡大が進行したが、近年、産業構造の転換に伴って都心部や臨海部に工場跡地等の低未利用地が発生している。また、土地所有に対する意識が変化し、資産保有の効率化の観点から、企業が所有不動産を絞り込む動きがみられ、一部にはオフィス用地からマンション用地に利用転換される動きもみられる。

(2) 都市再生の必要性

現在、大都市においては、社会経済や土地市場の変化を受けて、企業活動を中心とする土地利用が大きく変化してきているが、その中で、職住の遠隔化や都心部の空洞化等の都市構造の歪み、低未利用地の発生、大規模地震等の災害に対する脆弱性等の様々な問題を解決し、国際的な都市間競争の激化に対応できる魅力と活力に満ちた都市への再生を図ることが緊急の課題となっている。

今後、大都市における大規模な工場跡地や老朽オフィスビル等については、敷地の整形・集約化による再開発等を通じて複合的なビジネス拠点に整備されいく一方で、その土地のおかれた状況に応じて、都心居住を実現する住宅や、不足している公園等の公共空間に利用転換されていく必要がある。

① 都市拠点の整備

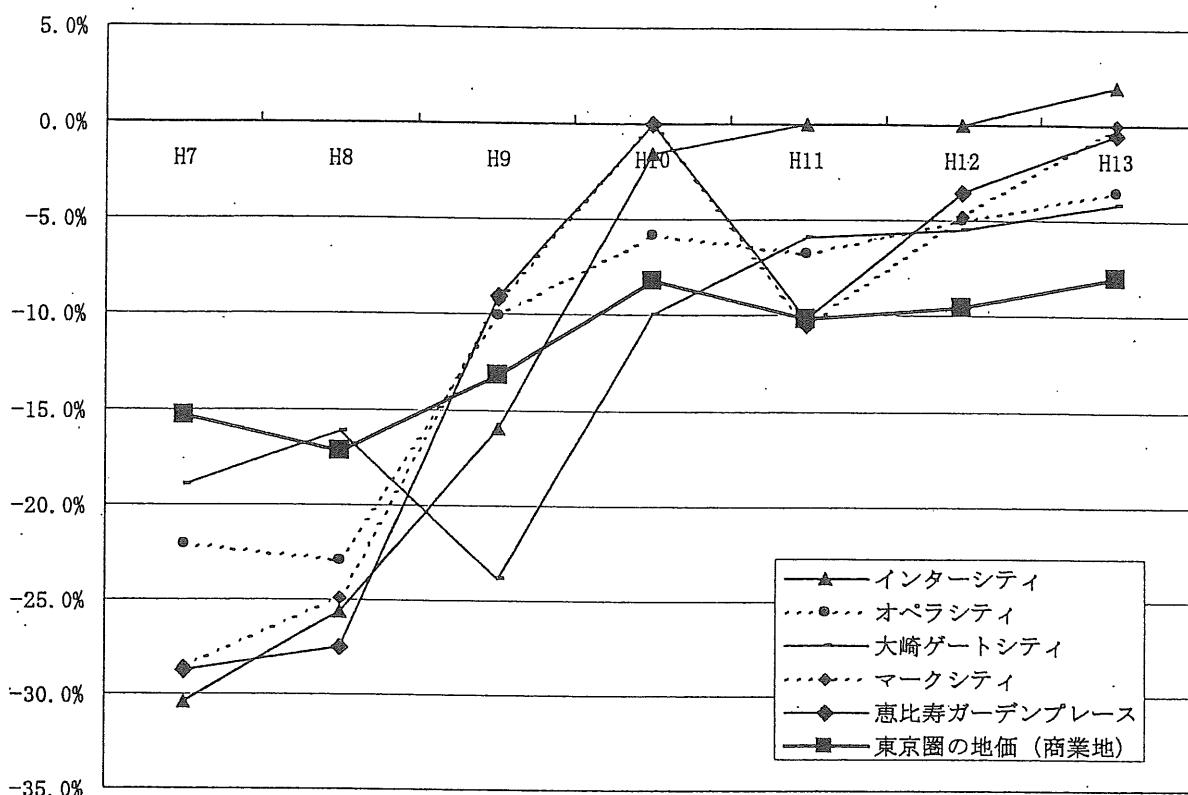
最近、鉄道施設跡地、工場跡地等を対象に再開発事業等の手法を活用することにより、オフィスにとどまらず、商業施設、住宅等の機能を一体的に備えた大規模な都市拠点を整備した事例が相次いでいる（図表1-18）。

図表1-18 近年の都心部における都市拠点整備の事例

	所在地・面積	竣工月	事業主体	主な施設	従前用途	備考
恵比寿ガーデンプレース	渋谷区 8.3ha	H8.3	民間会社	事務所・店舗・ホテル・住宅・ホール・美術館	工場	特定住宅市街地整備事業
品川インター シティ	港区、品川区 4.0ha	H10.12	民間会社	事務所・店舗・多目的ホール	鉄道ヤード	再開発地区計画
ゲートシティ 大崎	品川区 5.9ha	H11.2	民間会社 公団	事務所・店舗・住宅・工場等	工場・アパート等	第1種市街地再開発事業
東京オペラシティ	新宿区 4.4ha	H11.3	民間会社	劇場、事務所、店舗	工業試験所	特定街区
渋谷マークシティ	渋谷区 1.4ha	H12.4	民間会社	事務所・店舗・ホテル	車両基地・鉄道施設等	
六本木六丁目開発	港区 11.0ha	H15 (予定)	組合 民間会社	事務所・ホテル・店舗・劇場・美術館・放送センター・住宅	事務所・店舗・住宅・放送センター	第1種市街地再開発事業

これらについては、土地利用の転換を通じて低未利用地から高度商業地に生まれ変わり、開発が完成した時期から、周辺地価の下げ止まり又は上昇につながっている（図表1-19）。

図表1-19 都市拠点整備の前後における周辺地価の推移



資料：国土交通省「地価公示」による。

注：グラフでは、各拠点に最も近い公示地点の地価の変動率を表している。

② 低未利用地の整形・集約化による土地利用

大都市における土地利用の変化に伴い発生する低未利用地については、整形・集約化や基盤整備を実施し、土地の利用価値を高めていくことが必要であり、まちづくりのノウハウを有する公的主体が民間と連携して事業を立ち上げていくことが重要である。

また、大都市の既成市街地では、土地に関して複雑な権利関係が事業実施の障害になるケースが多くみられることから、事業を円滑に進めるため、地籍の明確化や境界紛争を裁判外で早期解決するための仕組みづくりなどの条件整備も求められている。

③ 都市基盤整備の必要性

近年の大都市における土地利用の大きな変化や地価の下落の中で、これまで立ち遅れていた道路、公園等の都市基盤施設の整備を促進し、公共空間を積極的に拡大することが改めて重要な課題となっている。

その際、まちづくりのプログラムを関係者の理解と協力のもとに策定する過程を通じて、土地についての「公共の福祉優先」の考え方を広く共有していくことが求められる。

また、地震災害等への備えが緊急の課題であり、低未利用地を防災性の向上を図るための公共空間として利用転換していくことが必要である。

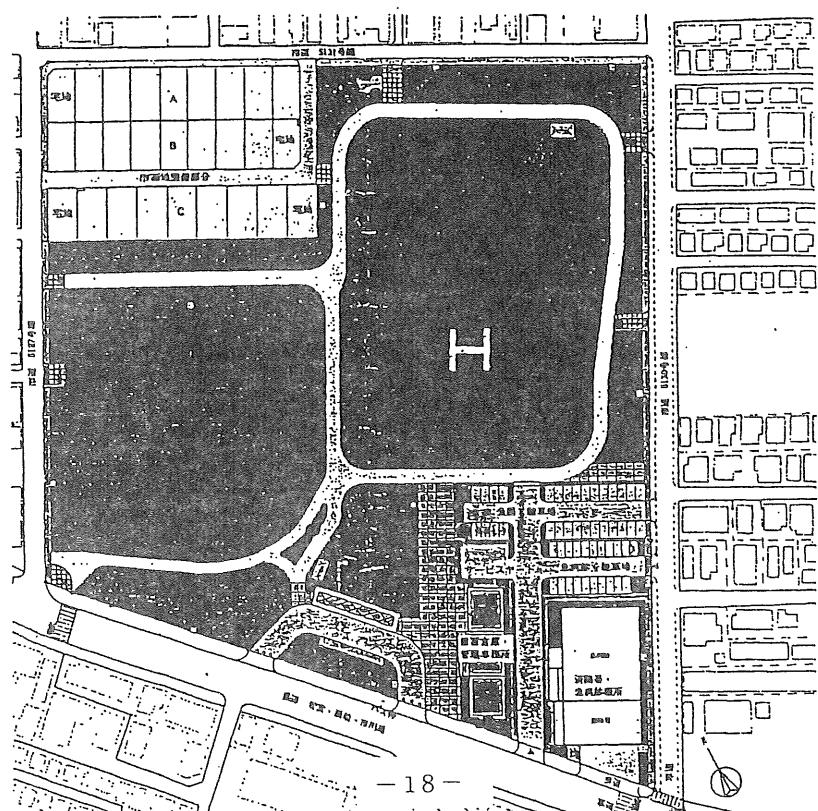
都市基盤整備公団においては、地方公共団体の要請に基づき、防災公園と周辺市街地の一体的な整備改善を実施し、公団への事業費の支払を長期割賦にすることで、地方公共団体の財政に配慮しつつ防災公園の整備を進める防災公園街区整備事業を平成11年度から実施しており、その積極的な活用が望まれる。

(防災公園街区整備事業の事例)

千葉県市川市では、昨年7月、都市基盤整備公団が防災公園街区整備事業により工場跡地（約3.5ha）を取得した（図表1-20）。

このうち約2.8haについては、防災公園を整備するとともに、耐震性貯水槽や備蓄倉庫等の災害応急対策施設を整備することとしている。また、市街地部分（約0.7ha）については、周辺の都市計画道路等の整備に伴う代替地として活用することとしている。

図表1-20 防災公園整備事業イメージ図



2. 中心市街地の活性化に向けた取組

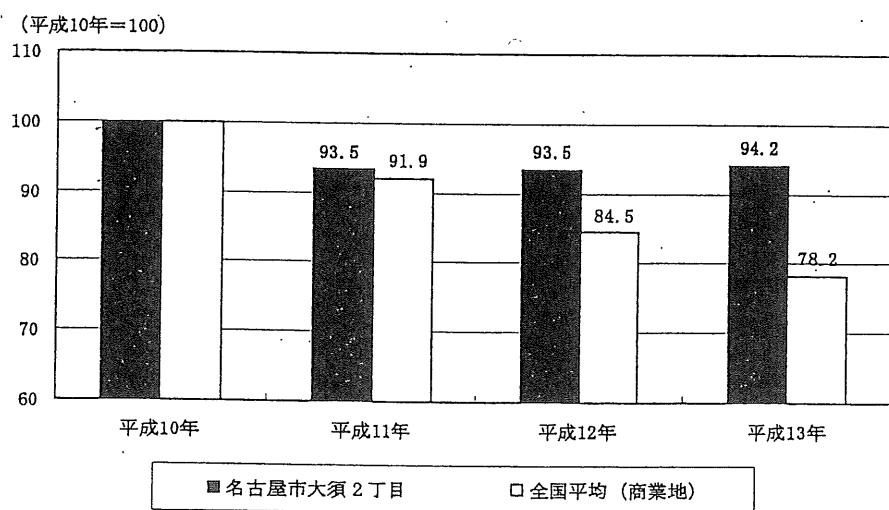
近年、多くの都市において、中心市街地の空洞化が深刻になっているが、中心市街地は歴史的に都市機能が集積して形成された「街の顔」と言うべき地域が多く、その活性化が重要な課題となっている。

ここでは、いったん地価の下落、空室率の上昇や空き店舗の増加などが進行したが、このような状況を新たな事業展開に結びつけ、起業者の誘致や空き店舗対策等に取り組んだ結果、土地の有効利用とともに地域経済の活性化を実現した取組を紹介する。

(名古屋市の事例)

名古屋市の大須商店街は、平成3年頃から、空き店舗の増加が問題となつたが、大須商店街連盟を中心となり、空き店舗での開業を希望する若者に機会を与えるようオーナーに働きかけるといった空き店舗対策を含めた商店街活性化策に取り組んだ結果、現在では平日で約1万人、休日には近県からの買い物客も含めて5万人前後が訪れ、空き店舗率がほぼゼロとなっている。

図表1-21 名古屋市大須と全国平均（商業地）の公示価格の推移



資料：国土交通省「地価公示」による。

(滋賀県長浜市の事例)

滋賀県長浜市では、第三セクターが町の歴史的な建築である旧第百三十銀行長浜支店（愛称「黒壁」）を買い取り、そこにオープンしたガラス館を拠点としてガラス事業に取り組んだ。さらに、賃料引き下げの努力等を通じて空き家・空き店舗等に起業者を誘致した結果、現在では、第三セクターの直営店が12店舗、まちづくりに賛同して参加した18店舗が展開し、歴史的な建築とガラスを組み合わせたまちづくりが話題を呼んで年間約185万人の来客数を記録している。

3. 土地利用の調整による地域活性化の取組

近年、歴史的に形成されてきた地域の身近な自然や景観などの価値に目を向けてから個性的で魅力ある地域づくりを進め、地域の活性化を図ることが重要になっているが、ここでは条例等による土地利用調整を通じて、地域の特性を活かしたまちづくりを行っている事例を紹介する。

(大分県湯布院町における地域活性化の取組)

大分県湯布院町では、各種のまちづくり条例の制定を通じて、積極的に優れた景観を保全するための取組を行っている（図表1-22）。

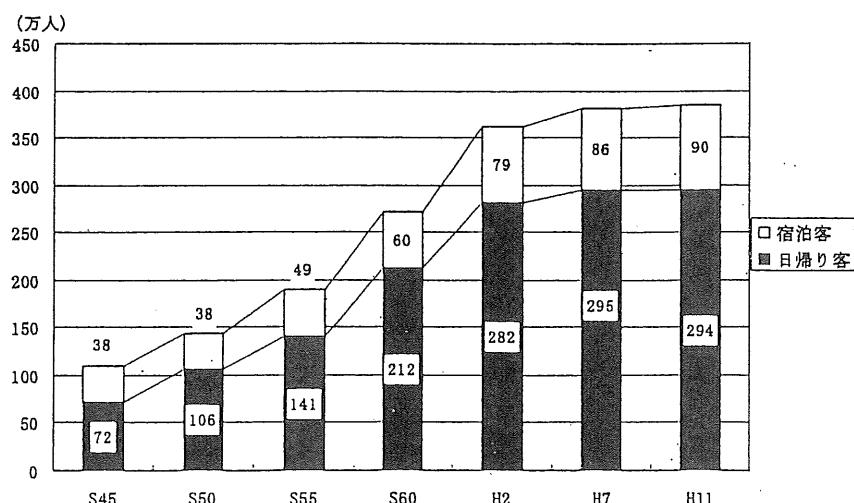
このうち平成2年に制定された「潤いのある町づくり条例」では、町全体を対象に、一定規模以上の開発行為、建物の建築、屋外広告物の設置等について町に対する事前協議を求め、街並みにそぐわないリゾートマンション等を規制している。さらに、開発事業者から事前協議が行われた段階で、町民の代表からなる「まちづくり審議会」において審議を行い、住民の意向の反映に重要な役割を果たしている。

このように、住民と行政の連携によるまちづくりを通じた地域の活性化（図表1-23）により、風情あるたたずまいを損なうことなく、現在に至っている。

図表1-22 湯布院町における主な土地利用調整条例の内容

制定年	名 称	条例制定の契機	条例の目的等
昭和47年	自然環境保護条例	町内におけるゴルフ場の建設への反対運動	自然保護を目的とし、1,000㎡を超える開発に対して届出を義務付け。
昭和58年	住環境保全条例	町中心部における9階建会員制ホテルの進出への反対運動	一定の高さを超える建築物について町長との協議等を義務付け。
平成2年	潤いのある町づくり条例	ゴルフ場、リゾートマンション等の開発計画が問題化	一定規模以上の開発について事前協議を義務付け。説明会の開催、近隣関係者との協議を義務付け。

図表1-23 湯布院町の観光客数の推移



II 土地の動向

第2章 土地の利用の動向

我が国の国土面積 3,779 万 ha のうち、66 %を占める森林（2,511 万 ha）及び 13 %を占める農用地（495 万 ha）は、微減から横ばいとなっており、5 %を占める宅地と 3 %を占める道路は、宅地化の進行により逐年増加傾向にある（図表 2-1）。

また、平成 11 年の土地利用転換面積は 32,100ha となっており、近年減少傾向にある（図表 2-2）。

図表 2-1 我が国の国土利用の推移と現況

区分 地目	平成 9 年		平成 10 年		平成 11 年	
	面 積	構成比 (%)	面 積	構成比 (%)	面 積	構成比 (%)
農用地	504	13.3	499	13.2	495	13.1
森林	2,512	66.5	2,511	66.4	2,511	66.4
原野	26	0.7	26	0.7	26	0.7
水面・河川・水路	133	3.5	133	3.5	133	3.5
道路	123	3.3	124	3.3	126	3.3
宅地	174	4.6	176	4.7	177	4.7
その他	306	8.1	310	8.2	311	8.2
合 計	3,778	100.0	3,779	100.0	3,779	100.0

資料：国土交通省調べによる。

図表 2-2 土地利用転換の概況

用途	年	平成	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
(都市的土地利用)												
住宅地		9,600	9,700	10,400	9,900	10,600	10,600	10,100	9,600	8,100	7,800	
工業用地		8,700	8,600	8,000	7,200	6,300	6,300	6,100	5,900	4,700	3,800	
公共用地		10,400	10,500	10,500	10,400	7,800	9,300	9,100	7,900	8,900	7,900	
その他都市的土地利用		13,700	15,900	17,300	11,600	9,200	7,600	7,100	5,400	5,500	5,800	
小計		42,400	44,700	46,200	39,000	33,900	33,800	32,400	28,800	27,200	25,300	
(農林業的土地利用)												
農地・林地		7,900	5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,600	2,500	2,400	2,400	
その他		7,000	7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	
合計		57,300	57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,900	34,700	32,100	

資料：各省庁資料に基づき、国土交通省で推計。

注：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積である。

第3章 土地所有・取引の動向

我が国の国土のうち、約 85 %を占める宅地・農用地及び森林・原野について、所有主体別の状況をみると、平成 11 年度では国公有地が 37 %（うち国有地が 28 %、公有地が 9 %）、私有地は 63 %となっている（図表 3-1）。

図表3-1 国土（宅地・農用地及び森林・原野）の所有主体別面積

(単位：万 ha, %)

年 度	昭和 50	60	平成 2	11
国公有地	1,102 (33.7)	1,109 (34.0)	1,112 (34.3)	1,189 (37.1)
国有地	900 (27.5)	896 (27.5)	895 (27.6)	893 (27.8)
公有地	202 (6.2)	213 (6.5)	217 (6.7)	296 (9.2)
私 有 地	2,170 (66.3)	2,150 (66.0)	2,133 (65.7)	2,020 (62.9)
合 計	3,272 (100.0)	3,259 (100.0)	3,245 (100.0)	3,209 (100.0)

資料：財務省「財政金融統計月報」、総務省「公共施設状況調」による。

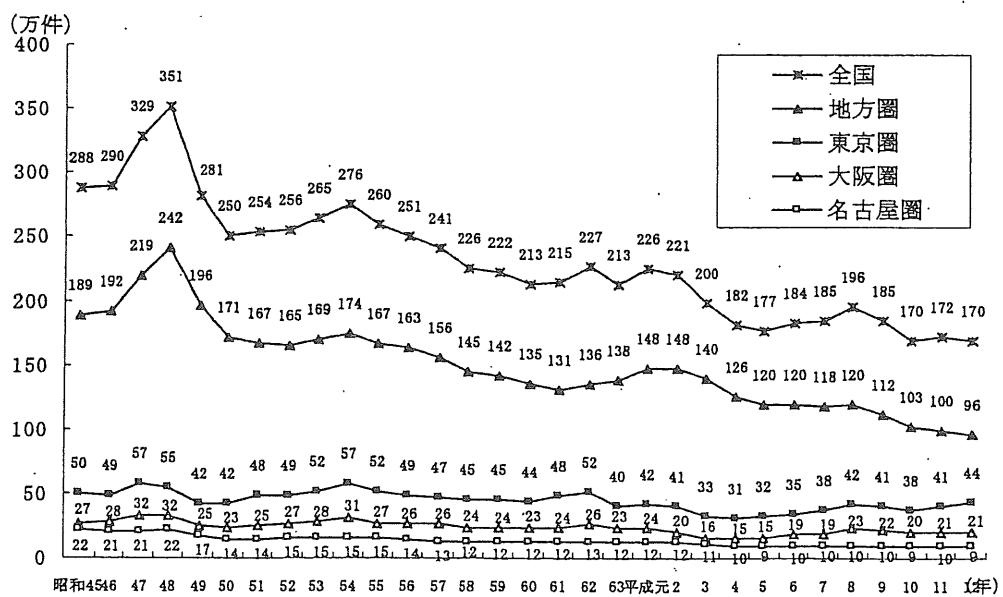
注：1 合計面積は、国土交通省調べ。

2 私有地については、合計から国公有地を差し引いた残りとして求めている。

3 国土面積全体としては、この他に道路等として 570 万 ha 程度があり、平成 11 年で 3,779 万 ha となっている。

土地取引件数は、地方圏では低調に推移しているものの、東京圏・大阪圏では不動産証券化に伴うオフィスビル需要や旺盛なマンション需要を背景に土地取引が活性化し、取引件数の増加がみられる（図表 3-2）。

図表3-2 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「民事・訴務・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

第2部 土地に関して講じた基本的な施策（略）

「平成13年度において土地について講じようとする基本的な施策」の概要は、次のとおりである。

1 土地利用計画の整備・充実等

(1) 土地利用計画の整備・充実等

国土の適正な利用を図るため、国土利用計画全体の整備を推進するとともに、土地利用基本計画の適切な管理を行い、適正かつ合理的な土地利用の実現に努める。

さらに、市町村レベルの土地利用の方向付けを明らかにする土地利用調整基本計画の策定などを支援する土地利用調整システム総合推進事業を実施するほか、市町村において目指すべき土地利用の姿を明らかにする総合的な土地利用計画制度の整備について検討する。

(2) 土地利用計画の実効性の確保

地域の自主性を尊重し住民参加型のまちづくりを推進する観点から、地域独自の柔軟な運用が可能となった特別用途地区の積極的活用の促進や街並み誘導型地区計画の策定を促進する。

また、地区計画制度の活用などにより都市近郊の計画的な整備の推進を図るとともに、市街地再開発事業をはじめとする各種の再開発事業を推進するための措置を講じる。

2 都市基盤施設整備の促進

各種の都市基盤施設整備事業及び面的整備事業の積極的推進を図るとともに、それら相互の整合を図った市街地整備のプログラムである市街地整備基本計画の充実を図る。

また、民間の創意工夫と事業意欲を活用しつつ良好な街づくりを進めるため、民間都市開発推進機構の業務を推進する。さらに、PFI法に基づき、民間の資金・能力を活用し、効率的かつ効果的な社会資本の整備を図る。

このほか、大深度地下利用については、大深度の公共的使用に関する特別措置法が本年4月に施行されたことを受けて、大深度地下活用方策や技術開発ビジョンの検討を行う。

3 低・未利用地等の有効利用の促進

(1) 都市の再構築の推進

都市の再開発・再構築を戦略的に進めるため、都市計画における再開発のマスタープランとなる都市再開発方針の策定を推進するとともに、将来の都市像を明らかにしつつ、基盤整備、高度利用等の具体的な目標等を示す都市構造再編プログラムの策定を引き続き推進する。

さらに、臨海部や木造密集市街地等重点的整備が必要不可欠な地域において、多様な事業主体の参加や連携の促進と事業者のニーズに沿った形で重点的かつ総合的な都市整備を推進する都市再生総合整備事業を推進する。

(2) 低・未利用地の利用促進

工場跡地、未利用埋立地などの低・未利用地について、都市再開発方針において特に

一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として明確に位置付けるとともに、公共施設の整備を図りつつ土地利用転換を誘導する再開発地区計画制度等の活用の推進、都市基盤整備公団による土地有効利用事業などを推進する。また、低・未利用地に関する情報や有効活用のためのノウハウを提供する低・未利用地バンクを整備する。

(3) 既成市街地の有効・高度利用の促進等

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地整備改善活性化法に基づいて作成される基本計画を踏まえ、まちづくり総合支援事業の予算を大幅に増額する。

また、基盤施設やオープンスペースの整備を伴う優良プロジェクトに対して講じられる容積率等の特例制度の活用を推進するなどにより既成市街地の有効・高度利用を促進する。

(4) 市街化区域内農地の宅地化の推進

三大都市圏の市街化区域内農地について、宅地化する農地については土地区画整理事業を推進する一方、生産緑地地区に指定されたものについては緑地としての機能が維持されるよう適正な保全に努め、都市住民の交流の場としての活用を推進する。また、農住組合制度を改正し、その一層の推進を図る。

(5) 災害に強いまちづくりの推進

災害に強いまちづくりの推進を図るため、都市再生土地区画整理事業、防災安全街区の整備、市街地再開発事業、住宅市街地整備総合支援事業及び密集住宅市街地整備促進事業などを推進する。

4. 住宅・宅地対策の推進

(1) 広域的計画体系に基づく住宅・宅地供給対策の推進

大都市地域においては、三大都市圏における住宅及び住宅地の供給基本方針及び同供給計画に基づいて、住宅及び住宅地の供給促進並びに都心地域における居住に関する機能の向上のための各種施策を引き続き実施する。

(2) 宅地開発の推進

良好な居住環境に実現に向けて良質な宅地の供給を促進するとともに、宅地開発に伴って必要となる関連公共施設の機動的かつ効果的な整備を促進する。また、定期借地権を活用した宅地供給の促進を図るとともに、優良田園住宅の建設の促進に関する法律により農山村地域・都市近郊等における優良な郊外型住宅等の建設を促進する。

(3) 住宅対策の推進

第八期住宅建設五箇年計画を着実に推進するとともに、住宅建設に伴って必要となる関連公共施設の整備を推進する。また、公的資金による住宅建設を着実に推進するとともに、大都市居住環境整備推進制度に基づき既成市街地の整備等を図りつつ良好な住宅市街地の整備を推進するほか、民間住宅のリフォームや建替の促進、住宅品質確保促進制度の実施などにより住宅ストックの有効活用を推進する。さらに、住宅金融公庫融資制度、住宅ローン控除制度などにより住宅取得を促進する。

また、平成12年3月に施行された定期借家制度に関し、広報等による周知・普及等により建物賃貸借関係の適正化を図る。

5 用地取得の促進等

(1) 用地取得の円滑化

公共事業の円滑な執行のためには公共用地の安定的かつ効率的な確保が不可欠であることから、用地先行取得のための各種制度等により、計画的な公共用地の取得を推進する。また、土地収用制度を見直し、社会経済情勢の変化を踏まえた事業認定の透明性等の向上及び収用手続きの合理化等を実施するため、「土地収用法の一部を改正する法律案」を平成13年3月、国会に提出した。

(2) 国公有地の利活用等

国有地については、計画的に有効活用を図る一方、未利用地について、速やかな処分に努める。

6 不動産取引市場の整備等

宅地建物取引業法の的確な運用に努め宅地建物取引の公正を確保するとともに、指定流通機構の活用を一層推進するなど不動産流通市場の整備を進めるための施策を総合的に推進する。また、不動産特定共同事業の活用や不動産の証券化の促進を図る。

7 土地に関する情報の整備

土地情報の体系的な整備を推進するとともに、平成12年度を初年度とする第5次国土調査事業十箇年計画に基づき地籍調査、土地分類調査を実施する。また、国土情報整備事業の推進、地理情報システム(GIS)の効率的整備と相互利用の推進、土地に関する登記制度の整備の推進、測量行政の推進を図る。

8 土地税制の活用

土地税制については、平成13年度税制改正において、土地に係る譲渡益課税の軽減措置の延長、新住宅ローン減税制度の創設、不動産証券化のための諸税の軽減措置の拡充等の措置を講ずる。

9 地価対策のための体制の整備等

(1) 土地取引の適正化

国土利用計画法に基づく土地取引の届出勧告制について、国民各層に対する趣旨の徹底を図るとともに、土地取引規制制度の的確な運用を図るために土地取引規制関連調査を実施する。

(2) 地価動向の的確な把握

地価公示については、土地取引の指標としての一層の充実を図り、公的土地区画整理事業・適正化に資するため、平成13年度は31,520地点について公示を行うほか、東京圏の高度商業地の複合不動産の収益価格調査、賃料インデックス調査を実施する。

また、不動産の適正な価格を判定する不動産鑑定士等に対する適切な指導・監督を行うほか、収益性を重視した不動産鑑定評価を的確に行うため、不動産鑑定評価基準の見直しを行うなど、不動産鑑定評価制度の整備を図る。

(3) 公的土地評価の均衡化・適正化

土地の相続税評価及び固定資産税評価については、その均衡化・適正化を図り、地価動向等を適切に反映した適正な評価に努める。

10 土地に関する基本理念の普及・啓発等

土地についての基本理念、各種の施策、制度等について、「土地月間」（10月）及び「土地の日」（10月1日）を中心として普及・啓発活動を行う。

11 国土政策との連携

(1) 国土政策との連携

「21世紀の国土のグランドデザイン」を効果的かつ着実に推進するため、同戦略推進指針を活用し、4つの戦略の具体化に向けた各般の施策、調査に取り組むほか、地域の開発整備のための施策、産業立地施策などを推進する。

(2) 首都機能の移転等

首都機能の移転に関しては、国会における審議が円滑に進められるよう積極的に協力していく。

12 環境保全等と土地対策

環境保全等の観点から適正な土地利用を推進するため、環境保全等に係る土地に関する各般の施策を実施するとともに、森林の適正な保全・利用の確保、河川流域の適切な保全、歴史的な集落・町並みや史跡名勝天然記念物・埋蔵文化財等の適切な保護に努める。