

# 「土地の動向に関する年次報告」

## 第1部 土地に関する動向

### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

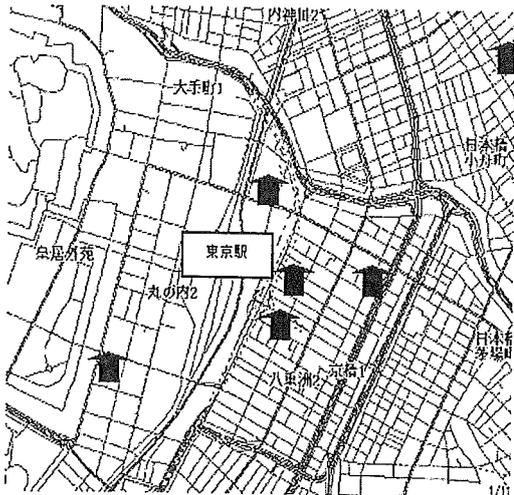
#### 第1節 土地市場の最近の動き

##### 1 実需中心の土地市場における地価の個別化

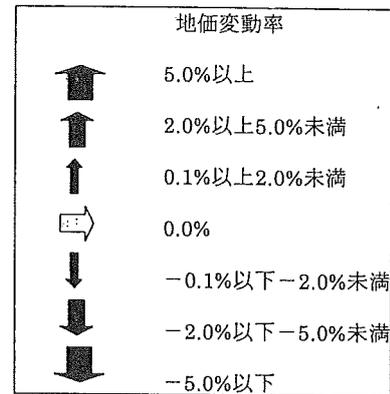
地価が12年連続で下落している中で、土地を所有するだけで将来的に利益が得られるという状況ではなくなっている。土地は、「うまく利用することによってのみ価値が生み出せるものとなってきている」ということを、企業も個人も認識しつつあり、我が国の土地市場は実需中心の市場へと構造的に変化してきている。

また、こうした中で、収益性・利便性の差や個別の地点のおかれた状況により地価の変動状況が異なるという「地価の個別化」の傾向がさらに強まっている。

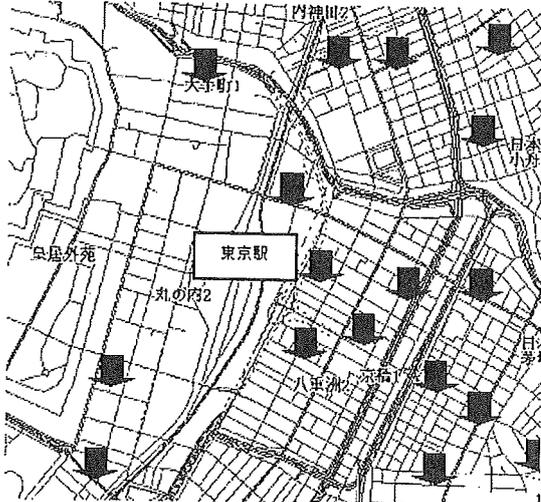
【バブル期(1987年)の地価変動】



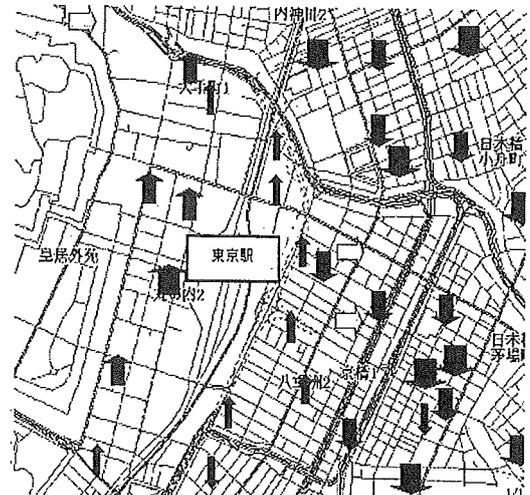
【JR東京駅周辺の地価変動】



【バブル崩壊期(1995年)の地価変動】

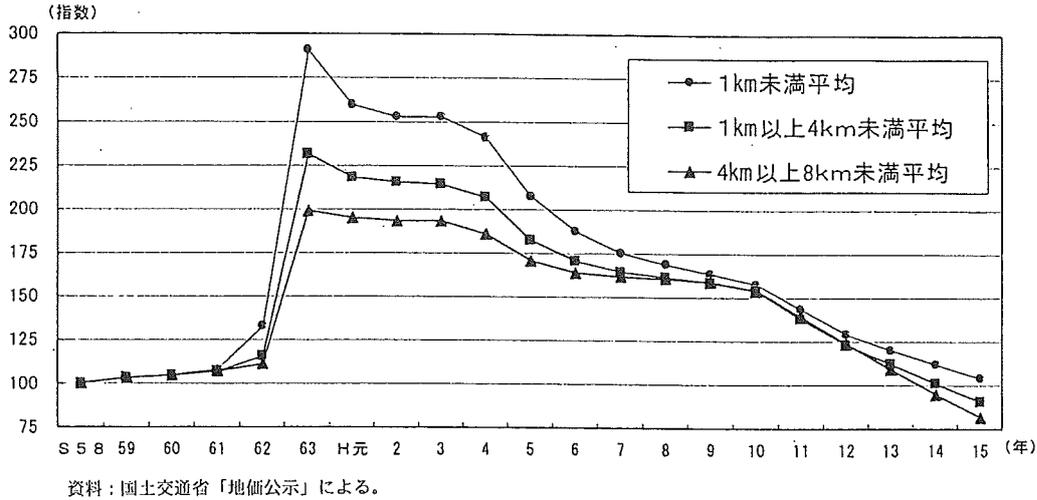


【直近(2003年)の地価変動】



バブル期からの地価の動向をみてみると、バブル期には、地価全体が高騰する中、地価水準の高い地点ほど大きく上昇し、バブル後には、大きく上昇した地点ほど下落幅が大きかったが、近年では、収益性・利便性の高い地点においては地価の横ばい・上昇もみられるのに対し、それ以外の地点においては大幅な下落が続いている。

八王子における住宅地の駅距離帯別平均価格の推移

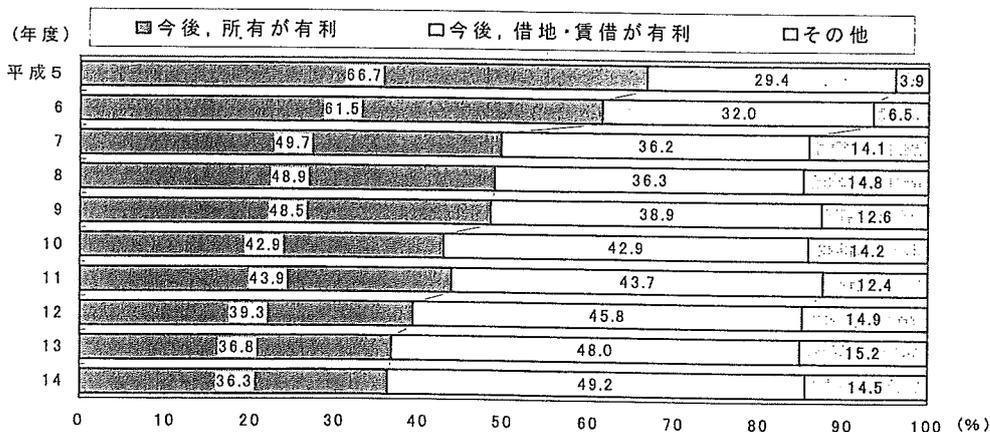


## 2 土地取引の動向

### (1) 企業行動の変化

我が国の企業は、長期にわたって土地所有に対する強い志向を有していたが、バブルの崩壊後、地価の下落が続く中で、土地が資産として有利であるという意識が低下し、収益性を重視する方向への変化がみられる。

今後の土地所有の有利性についての意識



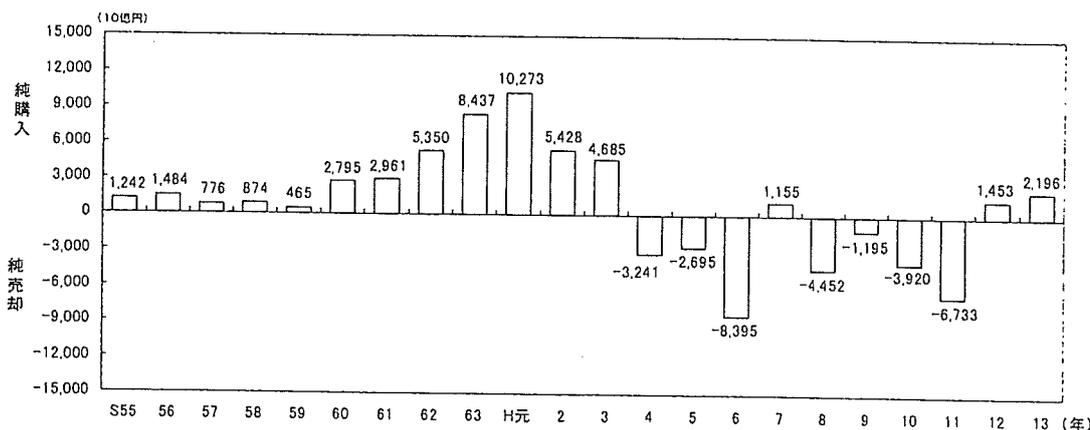
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(平成14年度)による。

地価の下落により、土地を所有している企業にとっては、バランスシートの悪化を招くとともに、土地の担保価値の減少によって資金調達が困難になる。このため、企業は、資本市場から直接資金の提供が受けやすくなるよう、不採算資産の売却を進めたり、土地購入に慎重になる傾向がある。

しかし、一方で、地価の下落は、事業コストの削減や、より良い立地・条件での事業活動の実施が可能となるなど、企業にとってプラスに働く面がある。地価や賃料の下落により、取引の活発化やまちの新陳代謝が促進されることも期待される。

2003年の地価公示では10%近く地価が上昇した地点も出現するなど、収益性が高い土地を対象として取引が活発化していることがうかがえる。国民経済計算における制度部門別土地投資規模を見ると、企業部門で平成12、13年と純購入に転じている。企業による土地の売却が思うように進んでいない状況がみられる一方で、収益性が高い土地を中心に、企業が利用するための土地を購入する動きもうかがえる。

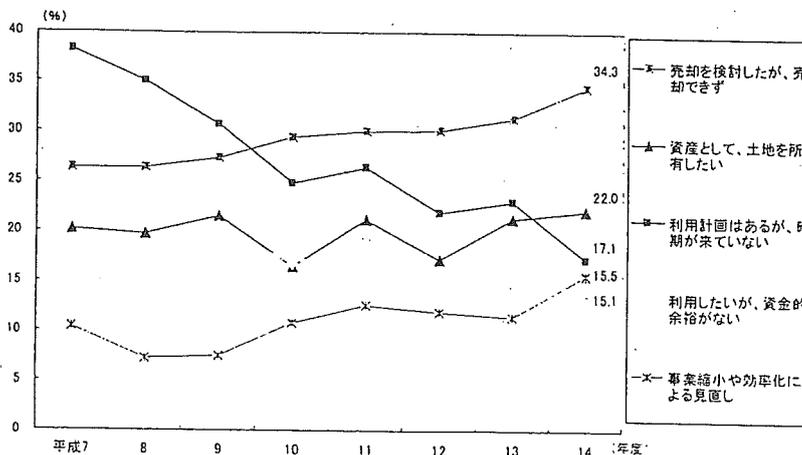
企業部門の土地投資規模（純）の推移



資料：内閣府「国民経済計算年報」（平成15年版）による。

注1：企業部門の土地投資規模（純）とは、制度部門別資本調達助定の区分のうち金融機関及び非金融法人企業の土地の純購入（純売却）の合計値である。  
注2：平成2年以降は、93SNAを使用。それ以前は、68SNA(平成2年基準価格)を使用。

未利用地となっている理由



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14年度）」による。

また、このような土地市場・経済状況の中で、企業は、事業の遂行に当たって、賃借を主とするなど、土地に係るコストをなるべく低く、また、資産価値の変動に係るリスクを小さくして事業収益性を向上させる経営に変化しつつある。このような状況を背景に、オフバランス化してリスクを分散する不動産の証券化や、期間を限定して賃借する定期借地権等の利用が広がりつつあると考えられる。

【土地取引の活性化と土壤汚染問題】

近年、土壤汚染が判明した土地の利用転換が円滑に進まずに放置される事例や、土地の取得後に土壤汚染が発覚し、開発の断念や契約の解除に発展する事例がみられる。土地取引における土壤汚染リスクにどう対処すべきかについての考え方は、汚染の状況や用途によって異なり、企業等においてどのようにリスクマネジメントを行っていくかが模索されている。

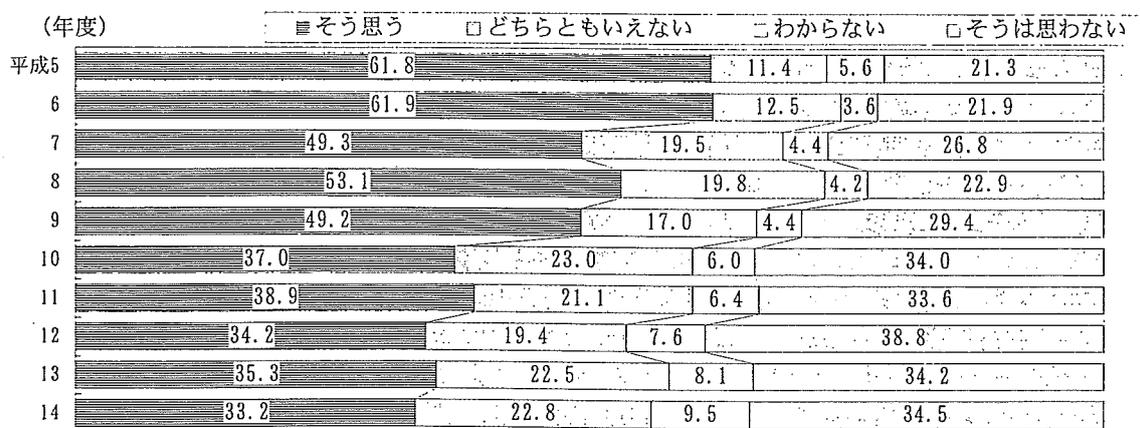
(2) 個人の土地需要

「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考える国民は、ここ10年で減少傾向にあるが、近年はほぼ一定割合で推移している。

土地と他の資産との比較評価について、「収益性の面で現在最も優れている資産」を尋ねたところ、「わからない」を除くと「土地」が最も高く、「安全性の面で現在最も優れている資産」については、「土地」は「預貯金」に次いで高くなっている。

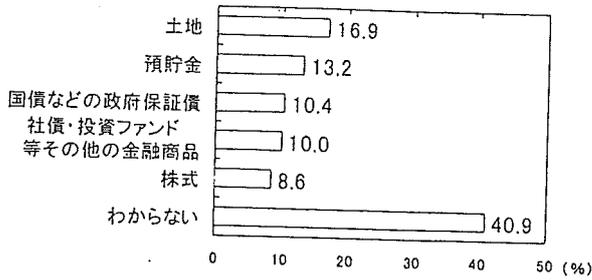
土地の資産としての絶対的な有利性は失われたが、他の資産との比較では、有利だと考えている人がなお相当数存在することがうかがえる。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



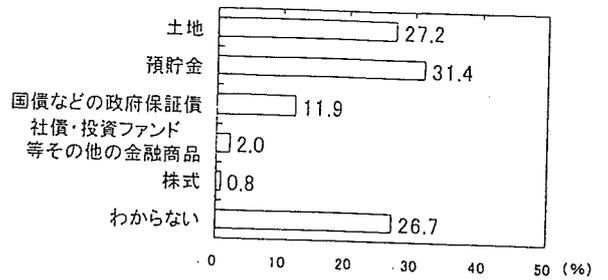
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」による。

収益性の面で現在最も優れている資産



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成15年1月)による。

安全性の面で現在最も優れている資産

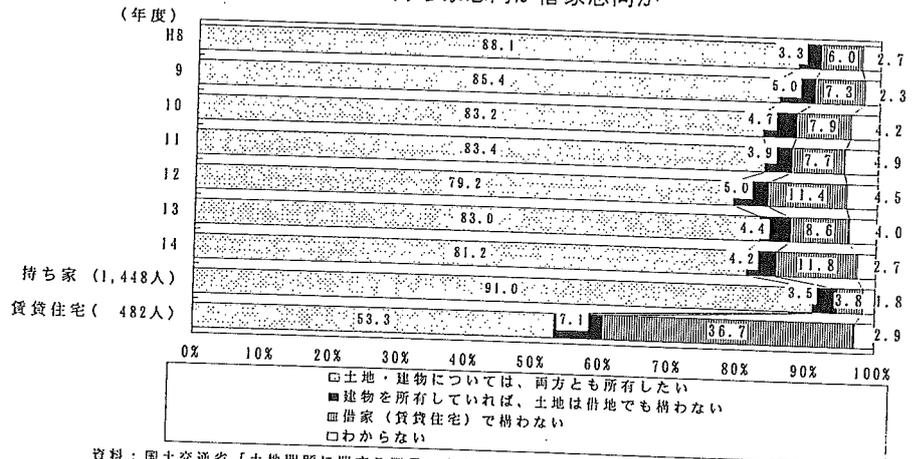


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成15年1月)による。

また、世帯の構成やライフスタイルの多様化に応じて、住宅選択や住み替え志向が高まっている。住宅については、持家志向が約8割を占めるものの、借家で構わないと答える割合は増加する傾向にあり、現在賃貸住宅に居住している者でみると、36.7%が借家で構わないと回答している。

また、賃貸志向の理由では、金銭的理由が減少傾向にある一方、住み替え志向は増加傾向にあることがうかがえる。

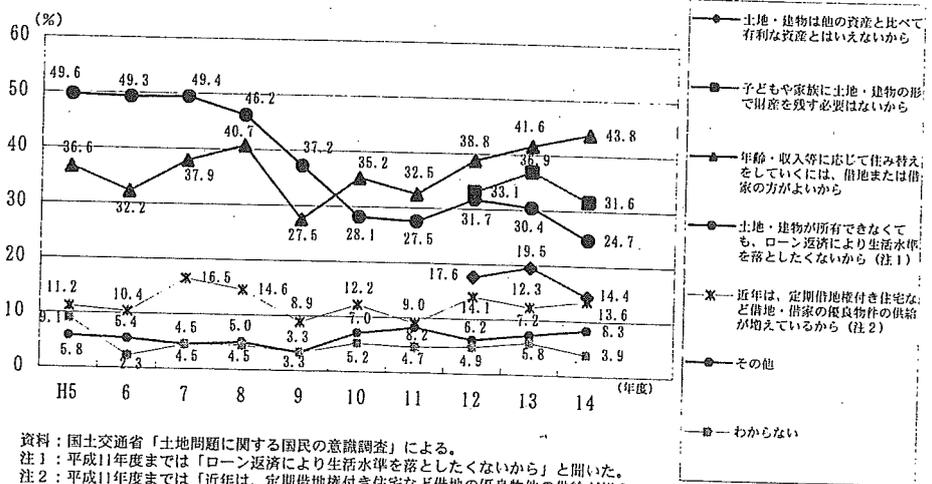
持ち家志向か借家志向か



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

少子・高齢化、世帯構成の変化など社会の成熟化に伴い、人々の住まい方に対する考えも変化しており、ライフステージに応じた住み替えができるよう賃貸住宅市場や中古住宅市場を活性化していくことが重要である。

借地・借家志向の理由



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1：平成11年度までは「ローン返済により生活水準を落とさたくないから」と聞いた。

注2：平成11年度までは「近年は、定期借地権付き住宅など借地の優良物件の供給が増えているから」と聞いた。

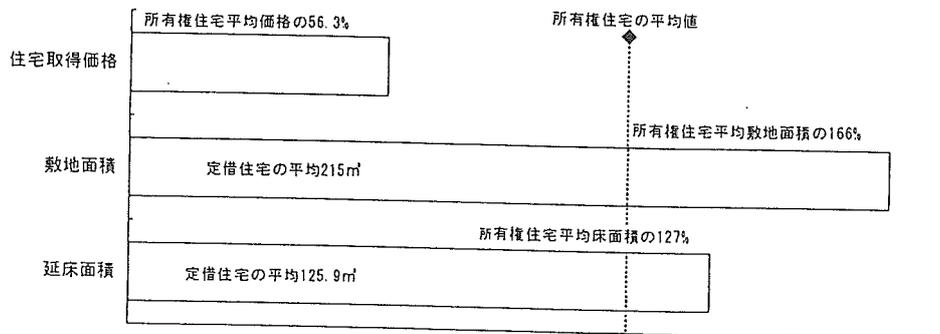
## 第2節 土地の流動化・有効利用のための土地市場の整備

### 1 定期借地権制度・定期借家制度の利用状況と課題

#### (1) 定期借地権制度

定期借地権付き住宅は、所有権住宅と比較して、敷地面積、価格等の点で有利な条件となっており、平成13年12月までの累計では、35,215戸（うちマンション11,732戸）となっている（定期借地権普及促進協議会調べ）。ただし、賃貸借の場合には、借地権の譲渡・転貸に制約があること、抵当権の設定が困難であること等から、民間の金融機関のローンの適用が少ないことや、借地の残存期間が短くなるほど売却が困難となること等が指摘されている。

定期借地権付き住宅の平均取得内容と所有権住宅との比較



資料：定期借地権普及促進協議会「全国定期借地権付き住宅の供給実績調査」（平成13年12月末現在）による。

注1：住宅取得価格は、「住宅価格＋保証金・権利金」と周辺に立地している「所有権戸建住宅価格」を比較した。その際、敷地面積を同規模に換算している。

注2：所有権住宅の平均敷地・延床面積は（財）住宅金融普及協会「全国分譲住宅戸建て住宅価格調査」（平成13年）による。

#### 【事例】定期借地権付き住宅～「ユートピア芦屋」～

平成10年、兵庫県芦屋市の国立公園内に、自然を可能な限り生かし、森の中に家が点在する街並みをもつ「ユートピア芦屋」が、1区画当たり300坪から5,700坪の敷地面積で、借地期間72年の定期借地権を設定して分譲された。価格は、保証金が1,350万円～2,500万円、地代が月当たり8万円～10.8万円で、建物を含めて総額約6,000万円台から取得することができるものであり、買い手にとっては割安な値段であった。これにより、企業の遊休地の利用が可能となっただけでなく、良好な住宅地・住環境が後々転売等により分割されることなく保存されるという点からも、注目される。

他方、事業用地については、期間を定めてコストを確定した上で利用計画を立てられること、所有権の場合に比べてより少ない初期投資で事業を行うことが可能であること等から、定期借地権の利用が活発化している。経済状況が不透明な中で、思い切った事業展開ができるというメリットも指摘されている。

## (2) 定期借家制度

平成 12 年 3 月に創設された定期借家制度は、借家契約の更新がなく、賃貸人及び賃借人双方の合意で定めた期間の満了により契約が終了する建物賃貸借制度であり、明け渡しの際のトラブルの回避や、期間中の収益の見通しが確実になるというメリットがあり、不動産市場の活性化に資することが期待される。しかし、本制度の認知度は高くなく、テナントを中心に利用への不安があり、活用は進んでいない。一層のPRに努めるとともに、利用の際のガイドライン等の策定を進めることが重要である。

## 2 不動産証券化の普及

不動産の証券化は、平成 14 年度において引き続き活発に実施された。

平成 14 年度に実施された不動産の証券化の対象となった不動産またはその信託受益権の額は約 2 兆 8 千億円であり、平成 14 年度までの累計は約 9 兆円となっている。また、Jリート（不動産投資法人及び不動産投資信託）については、平成 14 年度末現在、6 銘柄で合計 113 万口、時価で約 5 千 3 百億円の投資証券が流通している。Jリートがこれまで取得した不動産またはその信託受益権の額は、総額で約 9 千億円にのぼっている。

## 3 土地情報の整備・提供

我が国の不動産市場は透明性が低く、個人や中小企業にとって土地情報へのアクセスが必ずしも容易ではないと言われている。実需中心の市場においては、情報の非対称性を解消して市場メカニズムをさらに発揮させ、潜在的な需要を引き出すことにより市場の活性化を図っていくことが必要であると考えられる。

### (1) 土地に関する情報の必要性

収益性・利便性といった利用価値により地価が決まるという市場においては、土地に対する投資を行おうとする者にとって、その土地がどの程度の収益を生むのか、現実にどの程度の価格で売買されているのかなど、その物件に関する様々な情報の重要性は、これまで以上に高くなる。これらの情報の開示が不十分な場合には、投資リスクが増大するため、国際的な都市間競争においても不利な立場におかれるおそれもある。

「価格」は、その物件の価値や個別事情の総体が市場で評価され、集約された結果であるが、価格がその物件の価値を適正に表し、一般国民も安心して取引ができるようになるには、市場での需給状況等を示す取引情報が誰にでも入手可能であることが必要である。

## (2) 土地に関する情報の提供による効果

実際の取引価格に関する情報が入手可能であれば、国や都道府県の公表する標準的な土地の価格に関する情報とあわせ、不動産が市場においてどのような評価付けがされるのか、適正な価格なのかを判断する際の有効な材料となり得る。一般の国民も、こうした情報が簡単に入手できれば、取引に安心感が生まれ、住宅の住み替えや、別荘・古民家などの購入といった、必ずしも顕在化しにくい需要が喚起されると考えられる。自ら情報を分析するだけでなく、専門家による分かりやすい助言を受けることも可能となり、

より安心して取引ができるようになる。情報を解析して提供するビジネス（米国のタイトル・カンパニー等）も拡がると考えられる。

また、誰でも常に情報を入手できるようになれば、取引の裾野が広がり、市場規模の拡大が期待される。（米国のメリーランド州では、取引価格情報がインターネット上に無料で公開されており、一日約60万件のアクセスがあるとされている。）

さらに、土地に関する情報を整備し、提供することは、我が国の都市の国際的な競争力の維持や国際資本の呼び込みのためにも重要である。

### 諸外国の取引価格情報の整備・提供の状況

|                  | 公開状況 | インターネットによる提供 |
|------------------|------|--------------|
| 米国<br>(メリーランド州他) | ○    | ○            |
| イギリス             | ○    | ○            |
| フランス             | ○    | ×            |
| ドイツ              | △(※) | △(※)         |
| 香港               | ○    | 2004年1月予定    |
| シンガポール           | ○    | ○            |
| オーストラリア          | ○    | ○            |

※ドイツは加工した情報を公開。インターネットで提供している州もある。

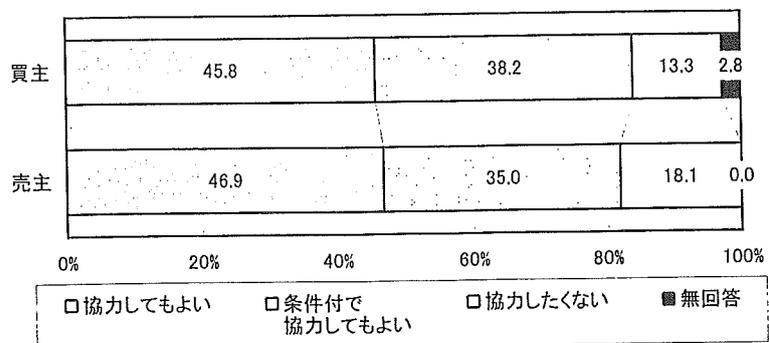
ベルリン市では詳細な番地を秘匿の上専門家に対し公開（一般向けの公表は検討中）。加工情報はインターネットで提供。

## (3) 土地情報の整備に係る課題

我が国では、現在、国や都道府県により標準的な土地の価格の情報は公表されているが、実際の取引価格の情報は国民に提供されていない。社会経済状況の変化に合わせて、市場のメカニズムを一層機能させるよう、土地市場の情報環境を市場基盤として公的に整備していくことが急務である。

なお、国等からの情報提供の依頼に対しては、売主・買主ともに8割強が前向きな回答をしている。

国等からの依頼による提供協力に関する意向



資料：国土交通省「土地取引の基礎となる情報に関する調査」（平成14年3月）による。

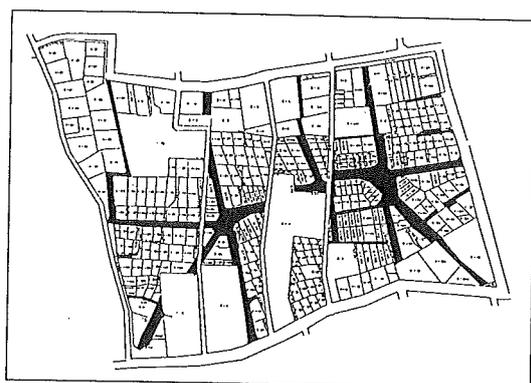


#### 4 地籍調査の効果

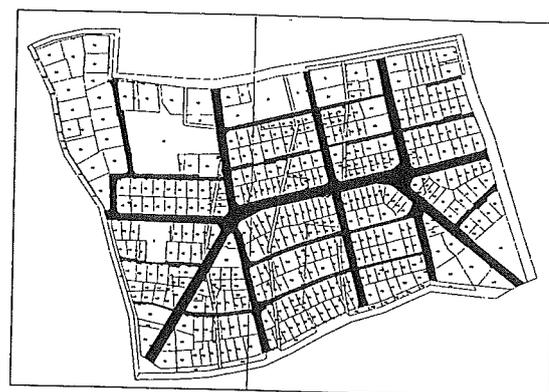
土地の流動化や都市基盤整備の推進を図るためには、土地の最も基本的な情報である地籍（土地の所有者、地番、地目、境界及び地積）を明確にしていく必要がある。しかし、その進捗率は、全国で45%、都市部においては18%にとどまっている（平成14年3月末現在）。

農地や丘陵部が無秩序に住宅地化した地域やミニ開発が行われた地域では、地籍が混乱している状況が多く発生している。中心市街地においても、ごく一部の地籍の問題によって再開発事業や土地の有効利用が妨げられることもある。地籍調査が完了した地域では、公図と現況の整合性が図られ、権利関係が明確になり、土地の流動化が促進されるほか、公共事業においても、地籍調査の成果が計画に反映されることにより、その円滑な実施につながるものと期待される。

【A地区の地籍調査前と調査後】



地籍調査前



地籍調査後

### 第3節 土地利用の課題と取組

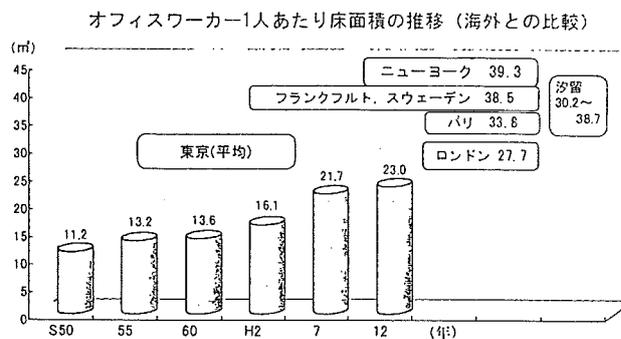
#### 1 競争力のある都市の構築

##### (1) オフィスビルの供給と人口の都心回帰

現在、都心を中心として、大規模な開発が相次いでいる。この背景には、旧国鉄用地や企業の遊休地などの大型の用地が供給されたことに加え、1995年の阪神・淡路大震災を契機にビルの耐震性について関心が高まったことや、インターネットの普及、経済のグローバル化による外資系企業の進出などを背景に、国際的な競争力の観点からも、ビルのグレードが問われるようになったことが挙げられる。

また、産業構造の変化等を背景に都心の生産施設や未利用地などが市場に放出され、都心においてマンション等の供給が増えたことに加え、地価や建設単価の下落により住宅価格が低下したことから、人口の都心回帰が進んでいる。

近年では、職住近接や業務機能と商業機能の混在など、都市のトータルな生活空間としての質の向上が求められるようになっており、大規模なオフィスビルの建設や都心へのマンション供給は、都市の魅力と競争力の向上に資するものとして重要である。

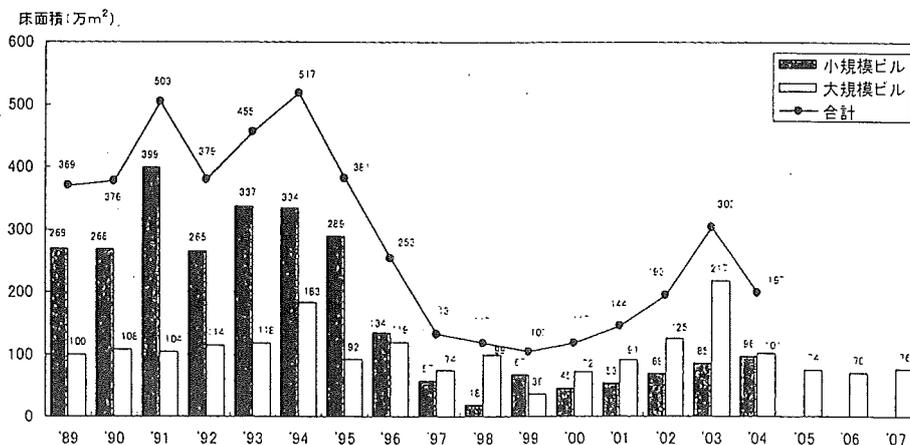


資料：建設経済研究所調べによる。

一方で、景気の低迷等により新規のオフィス需要が低迷する中、本年、東京23区における大規模オフィス開発が過去最大の水準となることから、市況の悪化を懸念する「2003年問題」が関心を集めている。これについては、中小ビルを含めたオフィスビルの総供給量がバブル期のおおむね6割程度にとどまっており、また、来年以降の供給は大きく落ち込むと見込まれることから、今後数年間に需給は調整されていくものと考えられる。

しかし、経済情勢の悪化が続くことなどによりオフィス需要が大きく落ち込むようなこと

東京23区のオフィス床供給量の推移



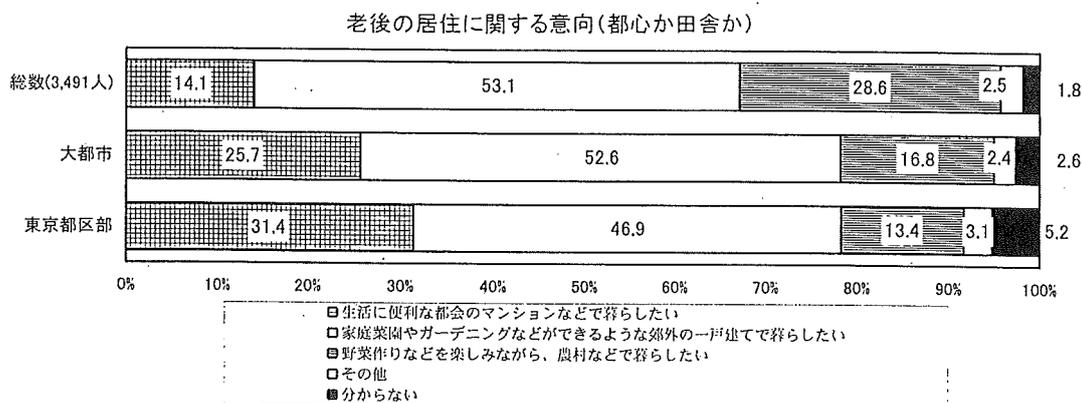
資料 国土交通省「建築着工統計」、森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」/2002年12月により作成。  
 注1 ここで「大規模オフィスビル」とは、延床面積が1万m<sup>2</sup>以上のオフィスビルをいう。  
 注2 小規模ビルについては、3年前の事務所着工床面積から大規模オフィスビルの着工床面積を除いたものを供給量と見なしている。

になれば、需給改善が難しくなることも懸念される。オフィスビルの需給改善のためにも、総合的な経済対策を進め、経済全体の回復を図ることが何よりも重要である。

また、オフィスビル自体、国際競争の観点からも、質の良いものの供給が必要であり、既存ビルのリニューアル等が求められる。競争力の向上が見込めない中小ビル等については、オフィスから住宅への用途変更（コンバージョン）を行うことも有効である。

## (2) 郊外住宅地の課題と今後の方向

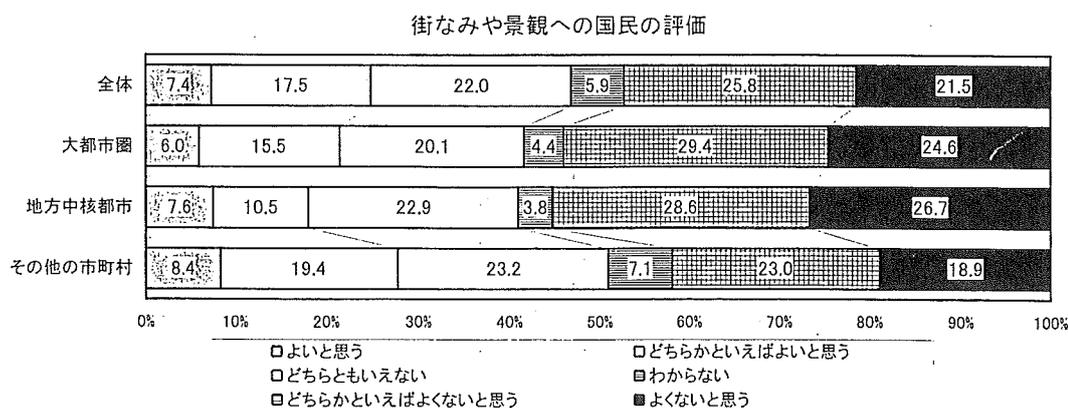
都心回帰の一方で、郊外の住宅地に関しては、利便性が劣るところで地価の下落幅が拡大したり、高齢化等によるコミュニティの活力の低下が懸念されており、将来的に新たな郊外宅地開発は縮小していくと考えられる。しかし、身近に自然環境が存在する中でゆとりある生活ができる郊外住宅へのニーズは強いと考えられる。



資料：内閣府「国土の将来像に関する世論調査」（平成13年6月）により作成。

## (3) 景観の整備による都市再生

都市再生の方法として、景観や個性ある風景を整備することにより地域の魅力を高めることも有効である。現在、国民の街並みや景観への評価は芳しくないが、少子高齢化、経済の成熟化の中では、居住者にとって生活しやすく、多くの人が訪れるまちづくりがますます重要となってきた。



資料：国土交通省「平成14年度土地問題に関する国民の意識調査」（平成15年1月）による。

現在、全国各地で景観条例が策定されており（平成 14 年 7 月末現在で、全国市町村の約 13 %に当たる 414 市町村で 445 の景観条例が策定）、それぞれの地域で取組が行われている。

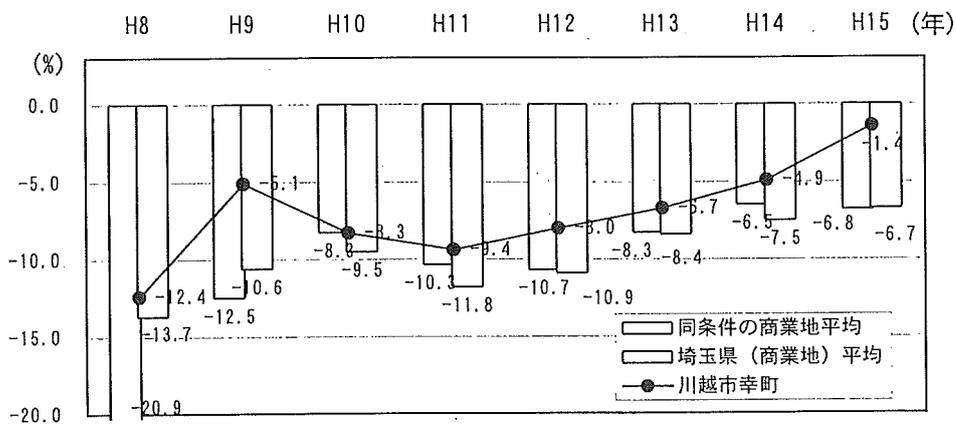
【事例】埼玉県川越市

川越一番街商店街は、明治中期から末期にかけて建設された蔵造りの町家が中心となって形成された商店街であるが、明治 28 年の鉄道開通をきっかけに、商業の中心が徐々に駅周辺に移動し、一番街商店街は商業地として衰退することになった。

昭和 58 年頃から、商店街の活性化のため、景観保存を手段とするまちづくりの取組が始まった。昭和 63 年には「町並み委員会」が結成され、翌年同委員会により「町づくり規範」が策定され、商店街が自主的に審査を行いながら町並み景観整備を行う体制が整った。同年には川越市景観条例も策定され、現在も、マンション規制等景観や歩き安さを向上させる取組が続いている。

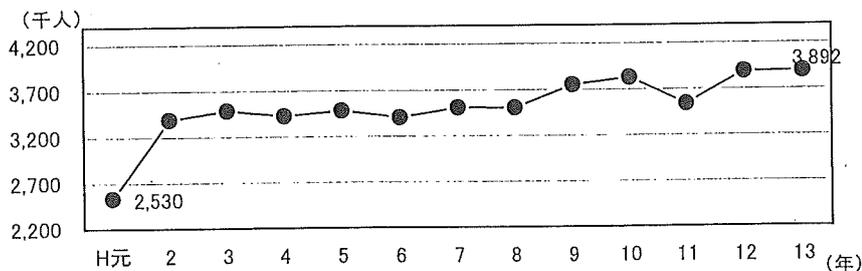
景観整備の効果として、平成に入ってから観光客数が増加傾向にあり、地価についても、県の平均や同じく東京から 30km 圏にある県内の都市に比べ、下落幅が縮小していることが挙げられる。

川越一番街周辺の地価変動率



資料：国土交通省「地価公示」による。  
 注：「同条件の商業地平均」とは、都心から30km圏にある埼玉県の主要都市（さいたま市、春日部市、岩槻市）における駅から600m以上離れている商業地標準点の平均をいう。

川越市の入込観光客数



資料：埼玉県入込観光客「推計」調査概要による。

## 2 地方の土地利用の課題と活性化に向けた取組

地方経済の不振、少子・高齢化の進展等に伴い、特に地方の土地需要は減少している。また、東京圏や中枢都市への人口の集中が再びみられる一方で、その他の地方圏の人口は減少傾向にある。

地方では、工場の海外等への移転や地場産業の不振による工場用地の未利用地化、中心市街地の空洞化、農地等における無秩序な開発、生活環境の悪化、里山林や美しい農村風景等の身近な自然の喪失など、土地利用上の問題が顕在化している。

### ① 土地利用調整基本計画の策定

地域住民の参加による土地利用に関する計画策定の取組が行われている地域もある。

#### 【事例】山形県飯豊（いいで）町

昭和 62 年～平成 12 年にかけて、住民が主体となった地区の土地利用に関する計画が策定され、これをもとに町全体の計画として土地利用調整基本計画を策定している。

#### 《飯豊町土地利用調整基本計画の概要》

- 基本目標 ふるさと景観の持続
- 基本理念 田園空間を活かした暮らしを実現する土地利用の推進  
民主的で継続性のある土地利用の推進
- 土地利用計画区分 町内を以下の 7 区域に区分し、区域ごとに土地利用基準を設定  
森林保護区域、森林生産区域、里山活用区域、  
生産農地区域、環境農地区域、居住地区域、河川湖沼区域

### ② 利用転換による有効活用

特徴のあるテーマを設定して土地の有効利用を図っている地域もある。

#### 【事例】北九州エコタウン

北九州市若松区響灘地区には、2,000ha の広大な土地が造成されており、その一角には、新日鉄八幡製鉄所の工場跡地が存在していた。環境問題への注目が集まる中、北九州市では、平成 9 年に「北九州エコタウンプラン」を作成し、環境産業を軸とした産業集積が進められている。

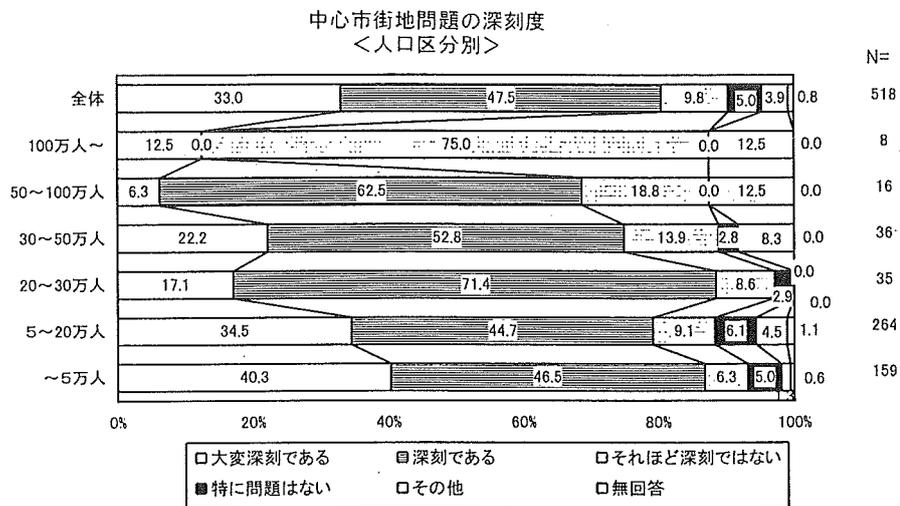
工場跡地部分には、環境・リサイクル産業が集積し、相互の連携によりゼロ・エミッション型の環境産業拠点を目指した事業展開が行われている。実証研究エリアでは、企業、行政、大学の連携により、最先端の廃棄物処理技術やリサイクル技術を実証的に研究する機関が集積し、環境関連技術開発拠点を目指している。

### ③ 中心市街地の活性化

中心市街地問題は、人口規模が小さい都市ほど、深刻化している。

少子高齢化、社会経済の安定成長が基調となる今後は、居住者の生活の充実と持続的なまちづくりを目指していくことが求められている。そのためには、居住者の活動の場であり、まちの顔となる中心市街地が必要であると考えられる。

中心市街地を活性化させるには、それぞれの地域が課題と目標を明確にし、個性を活かした工夫をしていく必要がある。その際、中心市街地に人口を戻し、安全で歩きやすいまちづくりを行っていくことが重要である。



#### 【事例】長野県飯田市～住環境の整備による市街地再生～

長野県飯田市は、人口10万人程度の中小都市で、他の多くの地方都市と同様に、人口の郊外流出、医療・教育・商業施設など多くの都市機能が郊外に移転し、中心市街地の空洞化が問題となっていた。飯田市は、中心部が住み難くなったことが空洞化の主因ととらえ、住環境としての暮らし安さを追求する再開発を目指した。

飯田市は、再開発ビルを核としたコミュニティづくりを主眼として、商業店舗、歯科医、市役所の総合窓口と福祉事務所、市民サロンを低層階に、その上層をマンションとする、敷地面積約3,070㎡・10階建ての再開発ビル「トッフヒルズ本町」を2001年7月に完成させた。

この再開発においては、市民有志により設立されたTMO（Town Management Organization：まちづくり団体）である「(株)飯田まちづくりカンパニー」が重要な役割を担い、事業性を考慮して投資を集中する戦略をとっている。

### 3 農地・森林の保全

耕作放棄地や放置森林が増加していることも、問題となっている。このまま事態が放置されれば、農地や森林が果たしてきた食料・木材などの供給、土砂崩れ防止等の国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成などの多面的な機能の低下を招くおそれもある。

一方で、人口の都市への集中が進み、経済が成熟する中で、国民の価値観として自然環境やこれによって得られる心の豊かさを重視する傾向が強まっており、農地や森林は、都市住民にとっての癒しの場として再認識されつつある。都市住民が農業や里山の手入れに参加できる仕組みづくりが各地で行われている。

市民農園の開設数の推移

|            | 平成5年3月 | 平成12年3月 | 平成13年3月 | 平成14年3月 |
|------------|--------|---------|---------|---------|
| 市民農園数(施設数) | 691    | 2,319   | 2,512   | 2,676   |
| 面積(ha)     | 202.4  | 696.4   | 810.2   | 874.4   |

資料:農林水産省調べ。

注:市民農園整備促進法及び特定農地貸付に関する農地法等の特例に関する法律により設置されたもの。

#### 【事例】里山林オーナー制度～富山県氷見（ひみ）市～

富山県氷見市では、かつてそこに住む人達が利用していた里山林が、生活の変化に伴い、放置されていた。一方、都市部の人々からは、森とのふれあいを求める声が寄せられていた。そこで、様々な利用活動を通じて里山林の再生を図るために、平成13年度より、森林所有者から提供された里山林を対象に里山林オーナー制度を実施している。平成15年3月現在、14組の里山林オーナーが活動を行っており、里山林オーナー、森林所有者及び地域の人々が一体となって里山の保全・利用を行う取組を始めている。

## 第2章 土地利用の動向

我が国の国土面積 3,779 万 ha のうち、森林 (2,510 万 ha) 及び農用地 (487 万 ha) は、逐年減少しており、宅地はわずかながら増加している。

我が国の国土利用の推移と現況

(単位: 万ha, %)

| 区分<br>地目 | 昭和50年 |       | 昭和60年 |       | 平成7年  |       | 平成12年 |       | 平成13年 |       |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|          | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  | 面積    | 構成比%  |
| 農用地      | 576   | 15.3  | 548   | 14.5  | 513   | 13.6  | 491   | 13.0  | 487   | 12.9  |
| 森林       | 2,529 | 67.0  | 2,530 | 67.0  | 2,514 | 66.5  | 2,511 | 66.4  | 2,510 | 66.4  |
| 原野       | 43    | 1.1   | 31    | 0.8   | 26    | 0.7   | 27    | 0.7   | 26    | 0.7   |
| 水面・河川・水路 | 128   | 3.4   | 130   | 3.4   | 132   | 3.5   | 135   | 3.6   | 134   | 3.5   |
| 道路       | 89    | 2.4   | 107   | 2.8   | 121   | 3.2   | 127   | 3.4   | 128   | 3.4   |
| 宅地       | 124   | 3.3   | 150   | 4.0   | 170   | 4.5   | 179   | 4.7   | 180   | 4.8   |
| その他      | 286   | 7.6   | 282   | 7.5   | 303   | 8.0   | 309   | 8.2   | 314   | 8.3   |
| 合計       | 3,775 | 100.0 | 3,778 | 100.0 | 3,778 | 100.0 | 3,779 | 100.0 | 3,779 | 100.0 |

資料: 国土交通省「土地利用現況把握調査」による。

## 第3章 土地所有・取引の動向 (略)

## 第4章 地価の動向

平成15年の地価公示では、昨年1年間の全国の地価は、

- ・ 住宅地は下落幅が拡大したが、商業地は下落幅が縮小した。
- ・ 地方圏においては、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。
- ・ 三大都市圏においては、住宅地の下落幅は横ばい、商業地は下落幅が縮小した。
- ・ 利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況による地価の個別化がより進行している。

地域別対前年変動率

(単位: %)

| 用途<br>公示年 | 住宅地   |       | 商業地   |       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|
|           | 平成14年 | 平成15年 | 平成14年 | 平成15年 |
| 三大都市圏     | △6.5  | △6.5  | △8.5  | △7.1  |
| 東京圏       | △5.9  | △5.6  | △7.4  | △5.8  |
| 大阪圏       | △8.6  | △8.8  | △11.3 | △10.2 |
| 名古屋圏      | △4.4  | △5.6  | △8.1  | △8.0  |
| 地方圏       | △4.0  | △5.1  | △8.1  | △8.7  |
| 全国        | △5.2  | △5.8  | △8.3  | △8.0  |

資料: 国土交通省「地価公示」による。



三大都市圏の上昇又は横ばい(変動率ゼロ)地点数

|      | 住宅地 |     |            |     |     |              | 商業地 |     |            |     |     |            |
|------|-----|-----|------------|-----|-----|--------------|-----|-----|------------|-----|-----|------------|
|      | 上昇  |     |            | 横ばい |     |              | 上昇  |     |            | 横ばい |     |            |
|      | H13 | H14 | H15        | H13 | H14 | H15          | H13 | H14 | H15        | H13 | H14 | H15        |
| 東京圏  | 14  | 6   | 10<br>(10) | 45  | 90  | 113<br>(102) | 8   | 15  | 39<br>(15) | 16  | 23  | 54<br>(32) |
| 大阪圏  | 0   | 0   | 0          | 0   | 0   | 1            | 0   | 0   | 0          | 0   | 0   | 1          |
| 名古屋圏 | 5   | 0   | 0          | 130 | 11  | 13           | 2   | 1   | 1          | 0   | 2   | 1          |

資料:国土交通省「地価公示」による。

注:( )内はH14公示での新規増設地点を除いた地点数。

第2部 土地に関して講じた基本的な施策(略)

## 「平成15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」

### 1. 土地利用計画の整備・充実等

都道府県計画の改定及び市町村計画の策定・改定を支援し、国土利用計画全体の整備を推進するとともに、土地利用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。また、国土政策と連携をとりつつ、国土審議会土地政策分科会において新たな土地利用計画に関する計画制度の検討を進める。

### 2. 都市再生の推進

都市再生本部において決定された都市再生プロジェクト等の実施を推進する。また、平成15年度税制改正において、都市再生特別措置法に基づく認定を受けた民間都市再生事業について、事業者の初期負担の軽減と従前地権者の事業協力の確保のため、大幅な割増償却、軽減税率の適用など各税目にわたり税制上の特例措置を創設する。

### 3. 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整備事業の積極的推進を図る。また、(財)民間都市開発推進機構の支援業務等を通じて、民間の創意工夫と事業意欲を活用しつつ良好なまちづくりを推進する。さらに、PFI法に基づき、民間の資金・能力を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備を図る。

### 4. 低・未利用地等の有効利用の促進

#### (1) 都市内の低・未利用地の利用促進等

工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、都市再開発方針に位置付け、都市再生総合整備事業等を推進する。また、都市基盤整備公団による土地有効利用事業等を推進するとともに、低・未利用地に関する情報や有効活用のためのノウハウ提供等を実施する「低・未利用地バンク」の機能の拡充等を行う。

#### (2) 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、中心市街地活性化法に基づき市町村が作成する基本計画を踏まえ、各種の面整備事業、都市基盤施設や住宅の整備等を重点的に推進する。

#### (3) 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おいては、計画的な宅地化を促進する一方、生産緑地地区については、市民農園の整備等により、都市住民の交流の場としての活用を推進する。

#### (4) 災害に強いまちづくりの推進

防災上危険な密集市街地を解消するため、都市再生区画整理事業、密集住宅市街地整備促進事業等を推進するとともに、都市基盤整備公団による防災街区整備事業等の活用、臨海部の防災拠点の整備等を推進する。

## 5. 住宅・宅地対策の推進

住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる道路、公園、下水道等の公共施設整備を推進し、良好な住宅宅地の供給を促進する。また、「第八期住宅建設五箇年計画」を着実に推進し、良質な住宅市街地の整備を図るとともに、民間住宅のリフォームや建替えの促進、住宅性能表示制度の普及、中古住宅及び増改築工事に関する瑕疵補償制度の普及等を通じて、良質な中古住宅の流通と有効活用を促進する。

## 6. 不動産取引市場の整備等

指定流通機構（レインズ）の活用の一層の推進、Jリートに係る個人配当課税の申告不要上限額の撤廃やJリートに関するインデックスの整備促進など、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。

## 7. 土地に関する情報の整備

「土地基本調査」、国土利用計画法による取引情報の把握等により、土地に関する情報を体系的に整備する。

地籍調査については、「第5次国土調査事業十箇年計画」に基づき推進するとともに、平成15年度は、都市再生地籍調査事業のほか、地籍調査着手推進事業、道路台帳等活用モデル事業及び都市再生推進基準点測量を新たに実施するなど、都市部における地籍調査を積極的に推進する。

## 8. 土地税制の改正

平成15年度税制改正において、国税関係では、登録免許税の軽減措置等を講ずるとともに、地方税関係では、不動産取得税の軽減措置や、特別土地保有税についての新たな課税の停止等の措置を講ずる。

## 9. 地価対策のための体制の整備等

地価公示は31,866地点の標準地について、都道府県地価調査は27,725地点の基準地について行う。また、土壤汚染対策法等の施行や企業会計制度の変更等を受けた新たな鑑定評価分野における技術向上のための研究等を行う。

## 10. 国土政策との連携

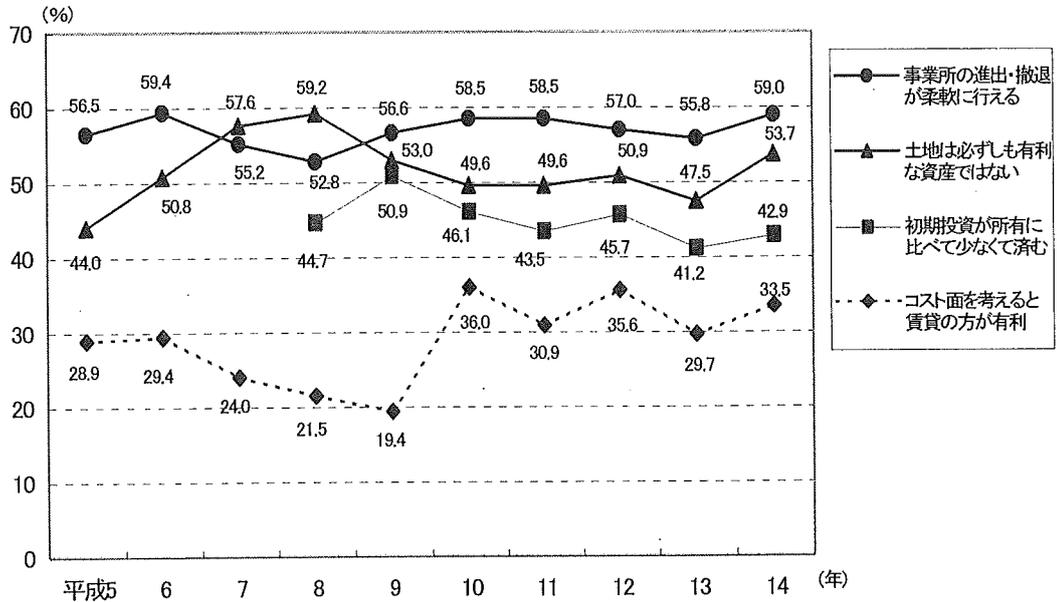
「21世紀の国土のグランドデザイン」に掲げる4つの戦略（「多自然居住地域の創造」、「大都市のリノベーション」、「地域連携軸の展開」、「広域国際交流圏の形成」）を効果的に推進するため、各地域において行われる主体的取組に対する支援を行う。また、平成14年11月の国土審議会基本政策部会報告「国土の将来展望と新しい国土計画制度のあり方」を踏まえ、新たな国土計画の確立に向けた取組を進める。

## 11. 環境保全等と土地対策

土壤汚染対策など環境保全の観点から各般の施策を実施するとともに、森林の適正な保全・利用の確保や歴史的な集落・町並み等の保存に努める。

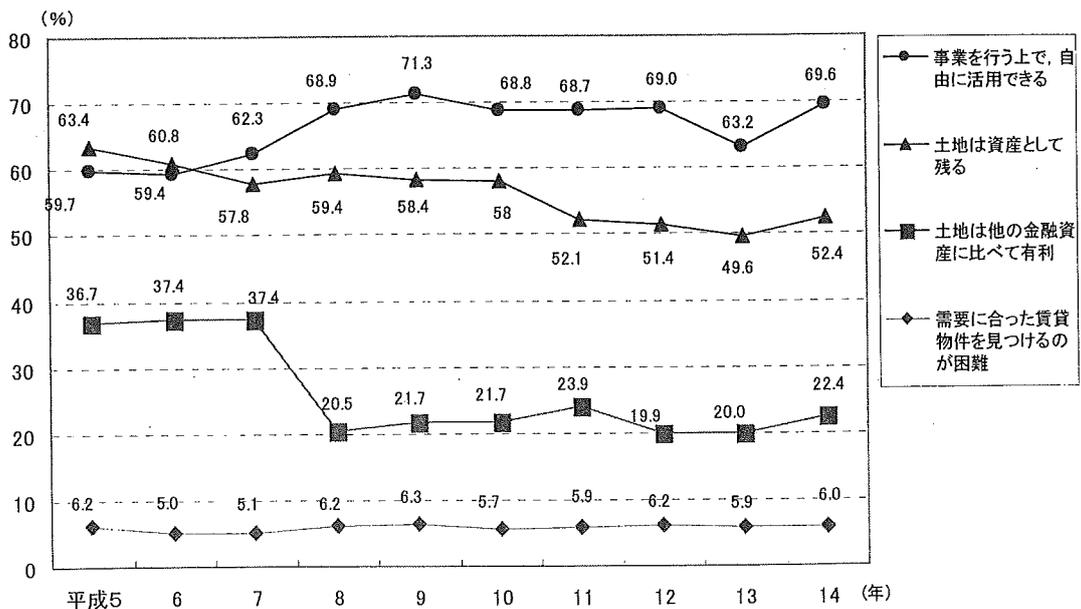
(スライド資料)

今後、借地・賃貸が有効となる理由（複数回答）



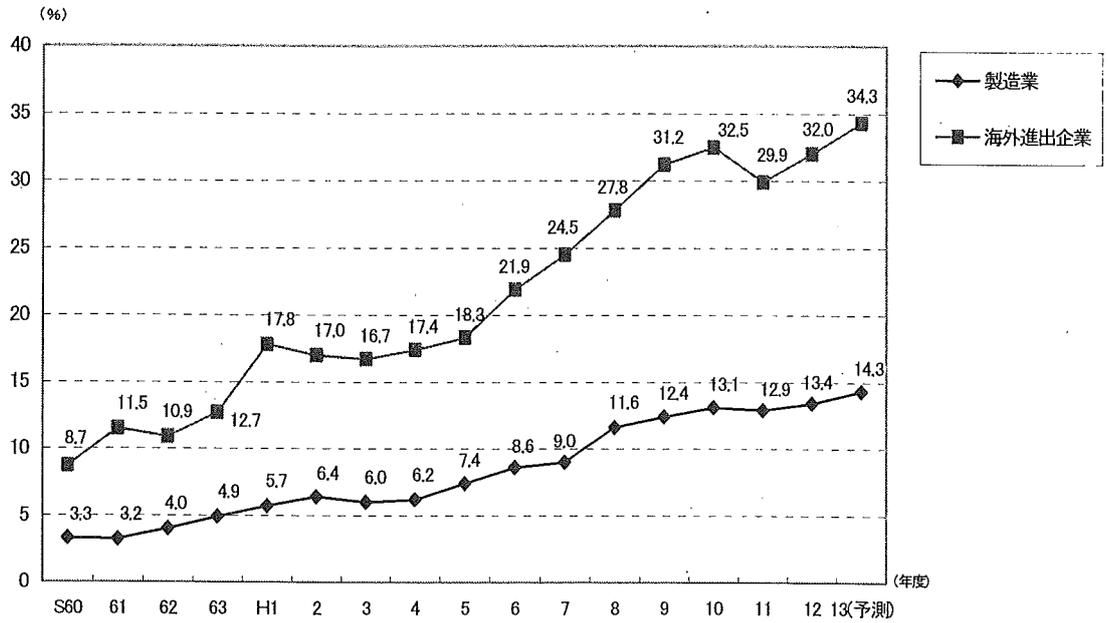
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成14年度）による。  
注：平成5～7年度の回答には、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」の選択肢は無い。

今後、所有が有効となる理由（複数回答）



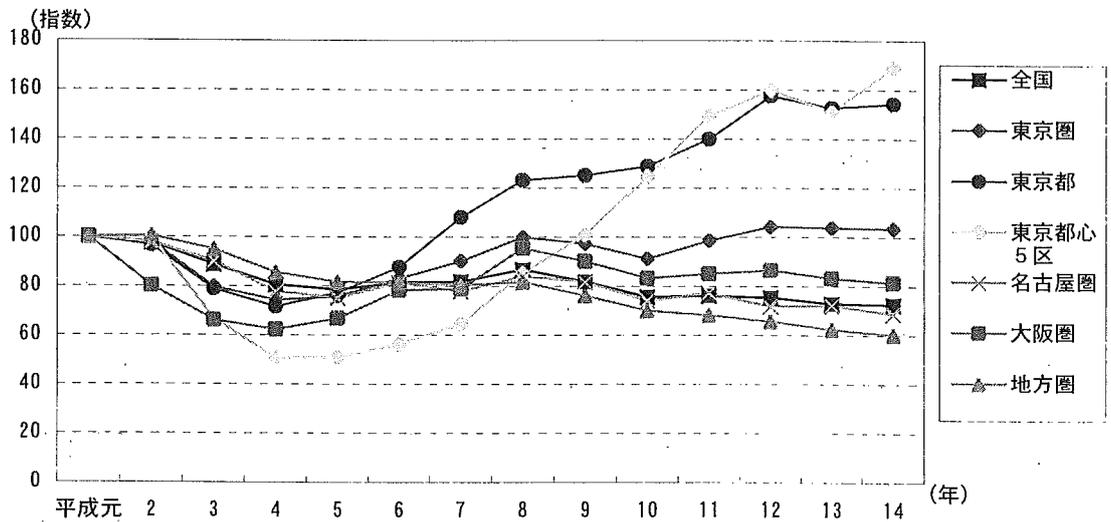
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成14年度）による。

## 我が国の製造業の海外生産比率の推移



資料：経済産業省「海外事業活動基本調査」による。

## 売買による土地取引件数の推移（平成元年＝100）



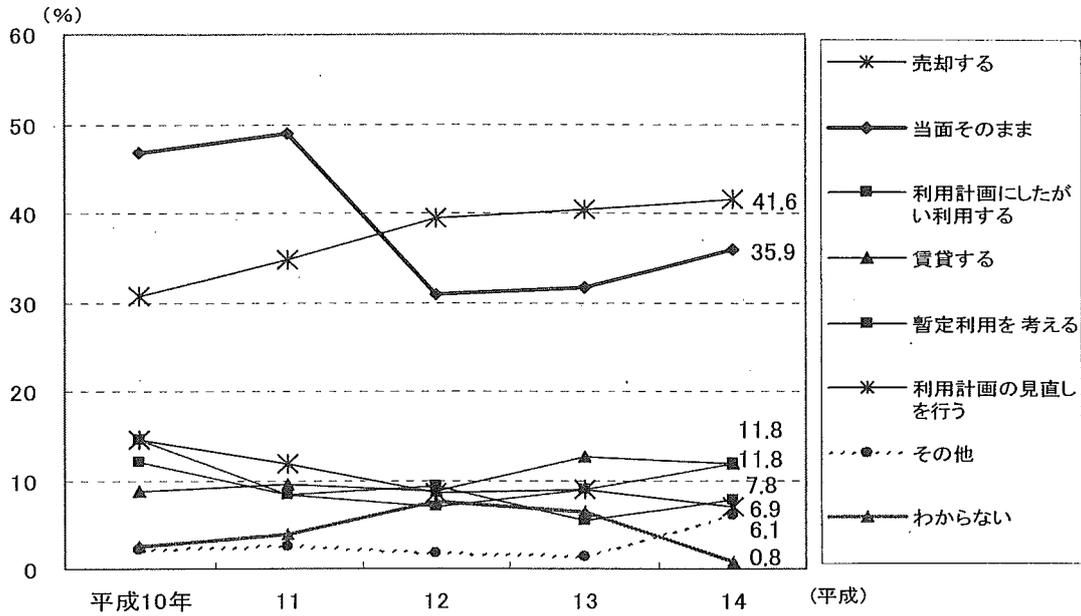
資料：「東京都心5区」以外は法務省「民事・訴訟・人権統計年報」，「東京都心5区」は国土交通省「土地取引規制基礎調査地域別調査」による。

注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

注2：地域区分は次による。

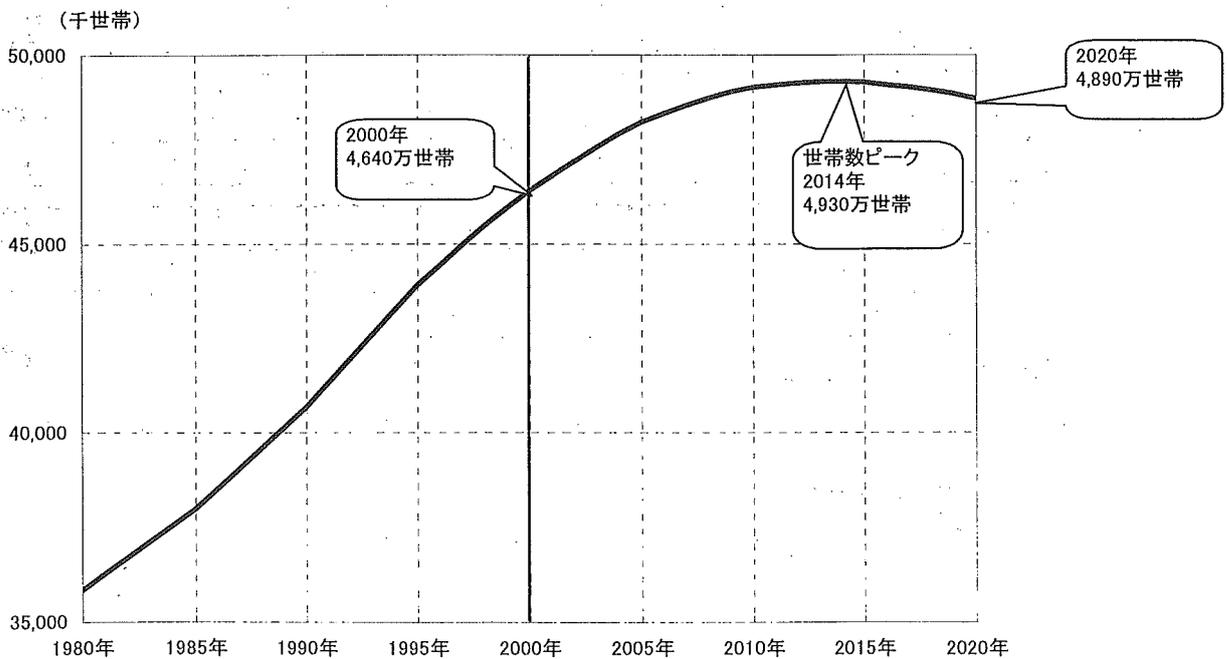
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。  
 都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。  
 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。  
 名古屋圏：愛知県、三重県。  
 地方圏：上記以外の地域。

### 今後の未利用地の対応策



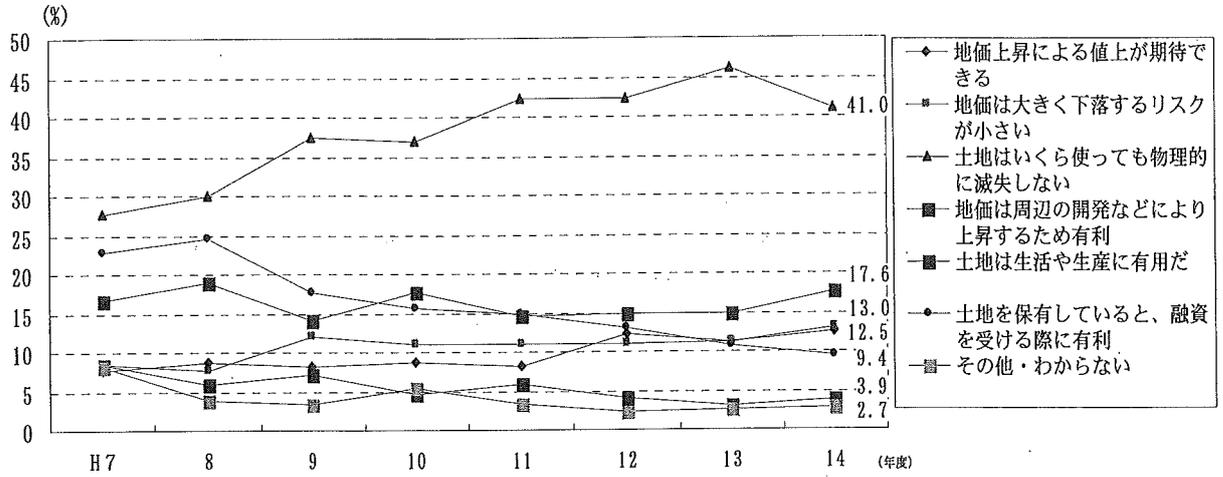
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成14年度）による。

### 一般世帯数の推移



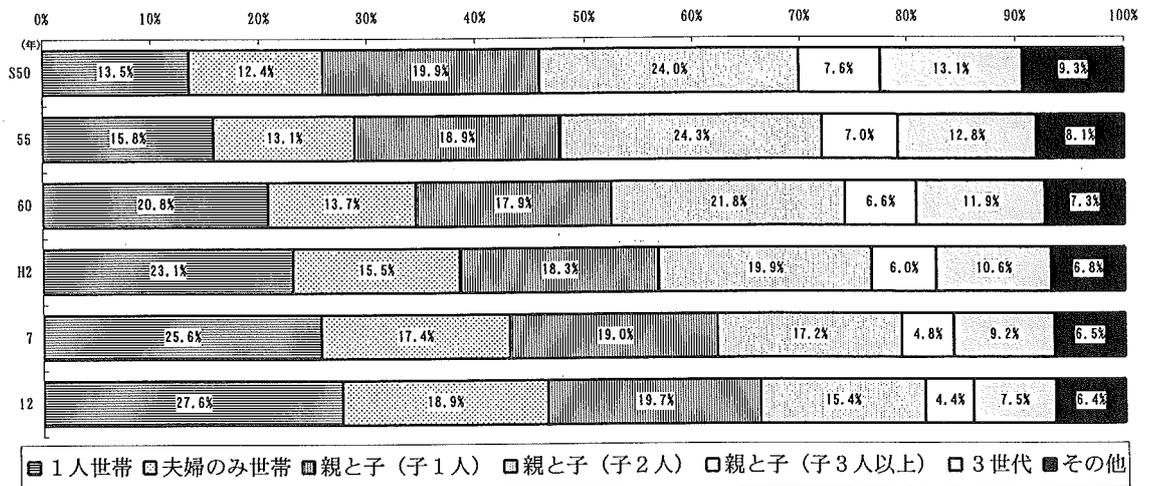
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（平成10年10月推計）による。

## 土地を有利な資産であるとする理由



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。

## 世帯類型割合の変化



資料：各年総務省「国勢調査」による。

注1：昭和50年、55年は、詳細集計（20%抽出）による。

注2：ここで3世代とは、夫婦、子供と両親から成る世帯と夫婦、子供とひとり親から成る世帯をいう。

## 各国の中古住宅流通量の比較

単位:千戸

|      | 住宅数     | 中古住宅流通戸数 | 中古住宅流通の比率 |
|------|---------|----------|-----------|
| 日本   | 50,246  | 156      | 0.3%      |
| アメリカ | 119,628 | 5,113    | 4.3%      |
| イギリス | 23,000  | 1,225    | 5.3%      |

資料：日本は総務省「平成10年住宅・土地統計調査」により、国土交通省で推計。

アメリカは「Statistical Abstract of the United States 2002」による。

イギリスは（財）住宅金融普及協会「海外住宅DATA NOW 2001」による。

注1：日本の「住宅数」は居住世帯がない住宅を含む。中古住宅は、H6年1月以降  
H10年9月までに「持ち家として取得した住宅」に入居があった住宅数を1年  
間の流通量に換算（4.75年平均値）して算出した。

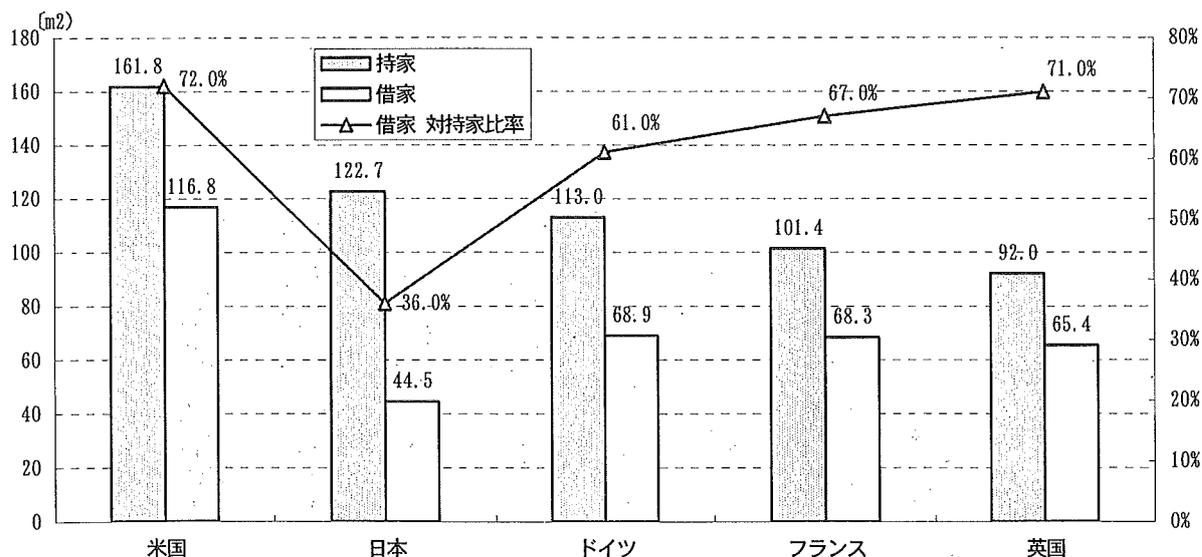
注2：アメリカの住宅数は空き家を含む「all housing units」(Table No.947.

Total Housing Inventory For The U.S. :1980 To 2000)中古住宅は

「Existing One-Family Houses Sold and Price」の「houses sold」の値。

注3：アメリカは平成12年、イギリスは平成3年の調査年のデータによる。

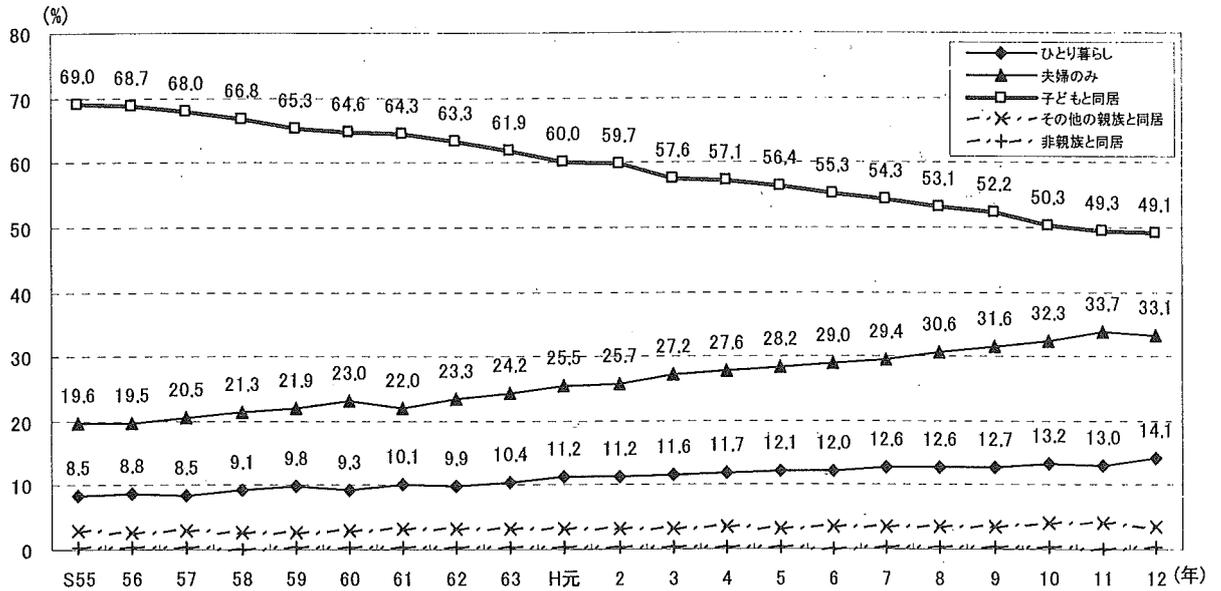
## 主要国の持家・借家の戸当たり面積



資料：総務省「住宅・土地統計調査」、米国センサス局「American Housing Survey」、ドイツGESIS「Datenreport 2002」、英国環境交通地域省「English House Condition Survey」に基づいて作成。



## 高齢者の家族形態別割合

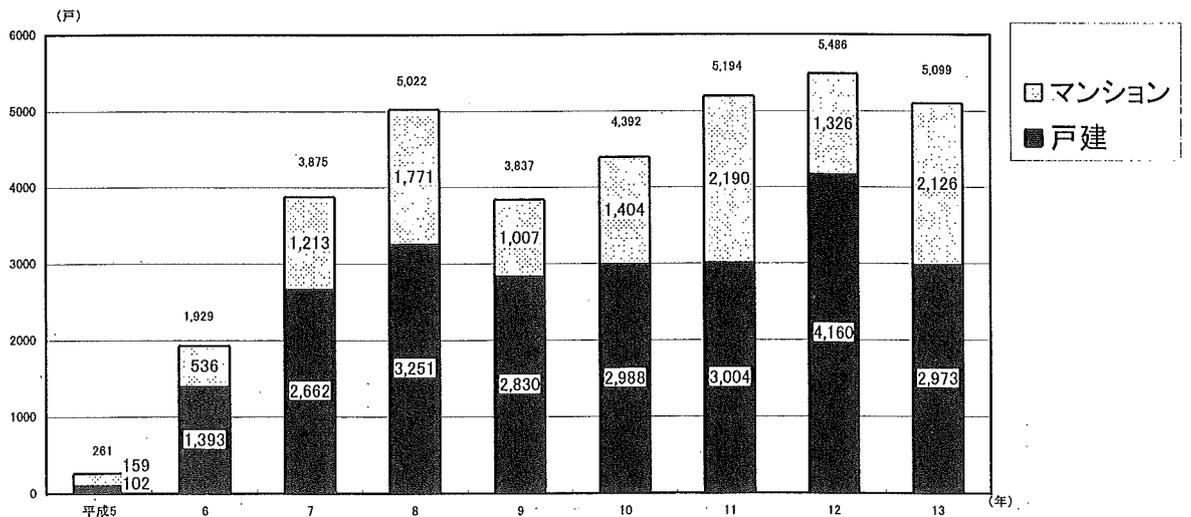


資料：昭和60年以前は厚生省「厚生行政基礎調査」，昭和61年以降は厚生労働省「国民生活基礎調査」による。

注1：平成7年は兵庫県を除いている。

注2：ここで「高齢者」とは、65歳以上の者をいう。

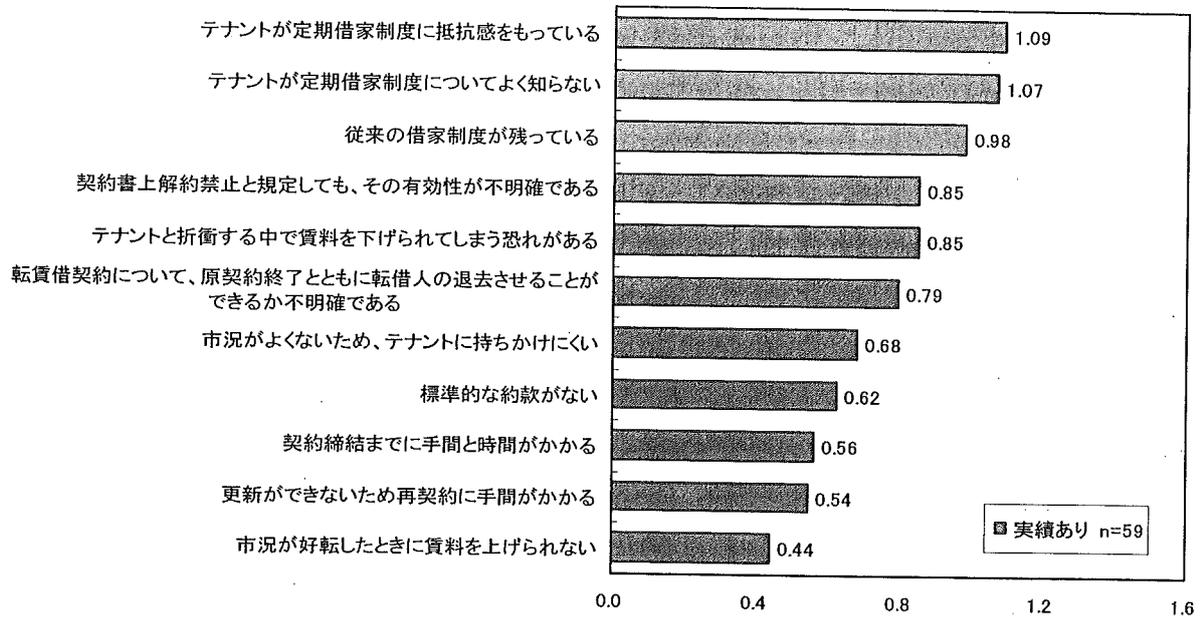
## 定期借地権付住宅の供給実績



資料：国土交通省資料「定期借地権制度のあらまし」による。

注：ほかに供給時期不明120戸。

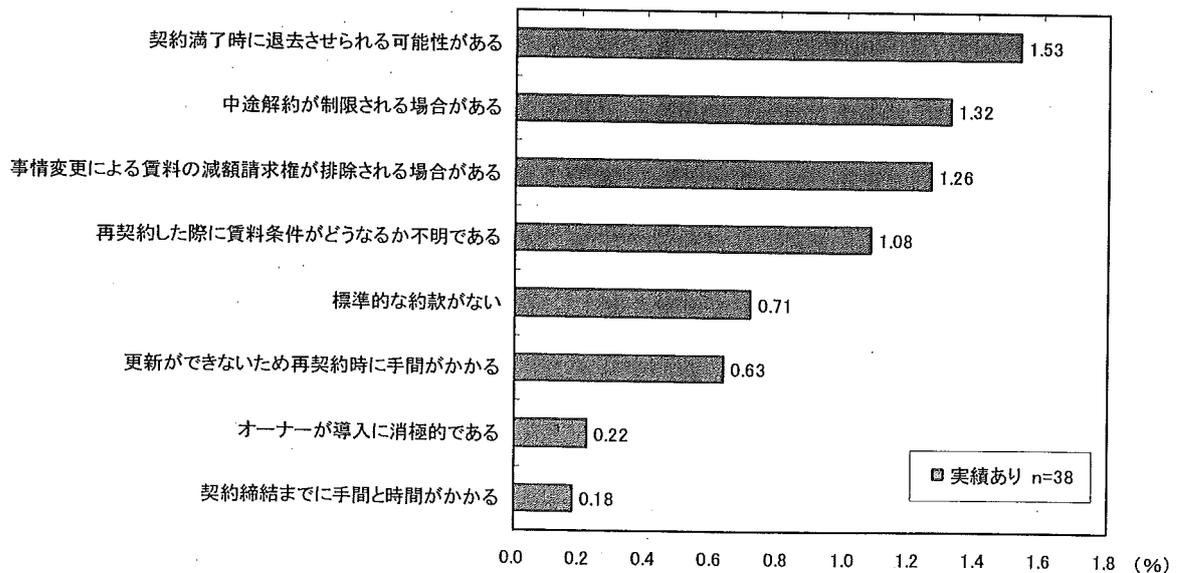
## 賃貸業者からみた定期借家制度の課題



資料：国土交通省「定期借家制度普及促進調査」（平成14年10月）による。

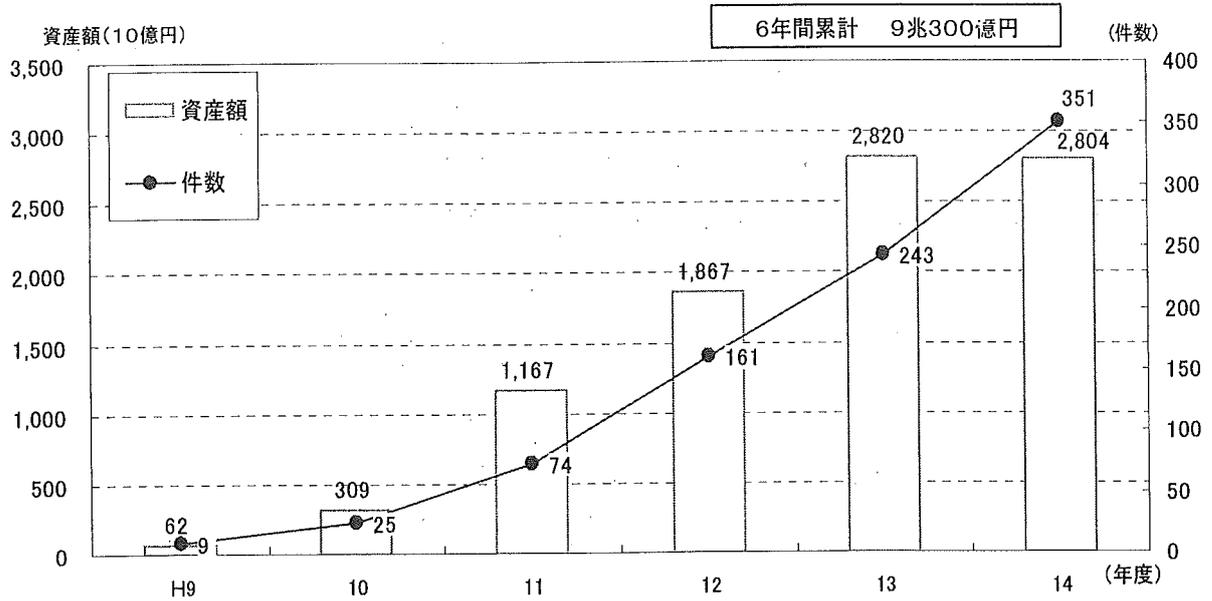
注：回答企業に各課題について「特に重要」、「重要」、「あまり重要でない」をそれぞれ選択してもらい、「特に重要」を2ポイント、「重要」を1ポイント、「あまり重要でない」を0ポイントとしてそれぞれ合計し、回答数で除して平均点をもとめた。

## テナントからみた定期借家制度の課題



資料：国土交通省「定期借家制度普及促進調査」（平成14年10月）による。

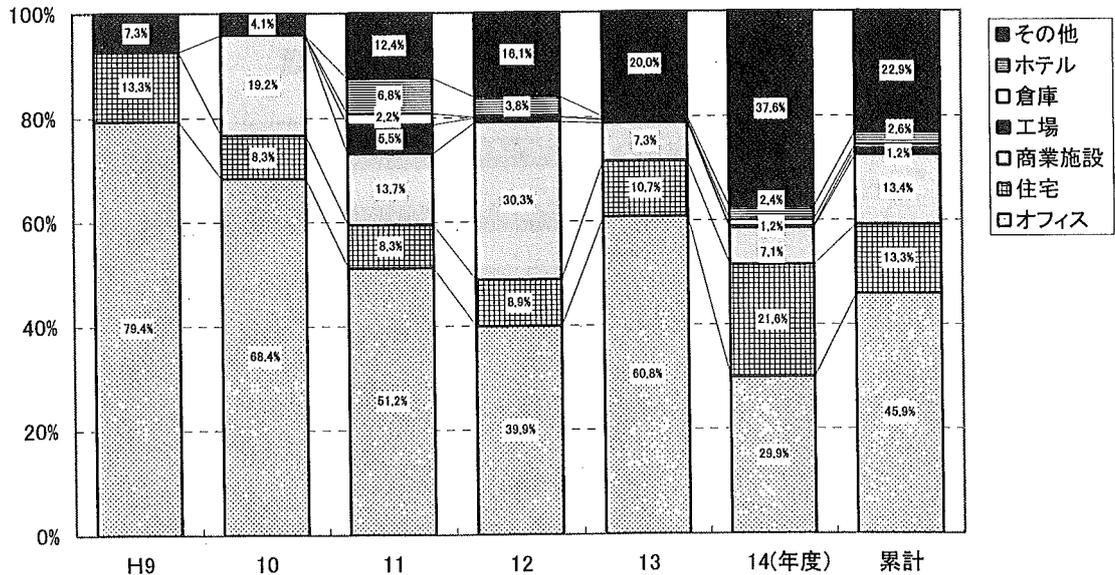
## 不動産証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」による。

注：不動産投資法人については、投資法人を1件としている。

## 証券化された不動産の用途別資産額の割合



資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」による。

注1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・ オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの（駐車場、研究所等）
- ・ 対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・ 用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

注2：平成13、14年度のSPC法に基づく実物不動産の証券化については、内訳が不明のため除いてある。

メリーランド州 税務局 ホームページ  
(http://sdatcert3.resiusa.org/rp\_rewrite/)



Click Here for a plain text ADA compliant screen.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <b>Maryland Department of Assessments and Taxation</b><br><b>BALTIMORE COUNTY</b><br>Real Property Data Search | <a href="#">Go Back</a><br><a href="#">View Map</a><br><a href="#">New Search</a> |
|--|--|---|

Account Identifier: District - 09 Account Number - 0919270300

**Owner Information**

|                         |  |                             |                      |
|-------------------------|--|-----------------------------|----------------------|
| <b>Owner Name:</b>      | KUTRICK J MICHAEL,3RD                    | <b>Use:</b>                 | RESIDENTIAL          |
|                         |  | <b>Principal Residence:</b> | YES                  |
| <b>Mailing Address:</b> | 115 YORKLEIGH RD<br>TOWSON MD 21204-7512 | <b>Deed Reference:</b>      | 1) /16793/ 229<br>2) |

**Location & Structure Information**

|                         |               |                                  |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|
| <b>Premises Address</b> | <b>Zoning</b> | <b>Legal Description</b>         |
| 115 YORKLEIGH RD        |               | 115 YORKLEIGH RD NS<br>YORKLEIGH |

| Map | Grid | Parcel | Sub District | Subdivision | Section | Block | Lot | Group | Plat No: | Plat Ref: |
|-----|------|--------|--------------|-------------|---------|-------|-----|-------|----------|-----------|
| 70  | 19   | 791    |              |             |         |       | 25  | 81    |          | 12/ 20    |

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Special Tax Areas</b> | <b>Town Ad Valorem Tax Class</b> |
|--------------------------|----------------------------------|

| Primary Structure Built | Enclosed Area | Property Land Area | County Use |
|-------------------------|---------------|--------------------|------------|
| 1939                    | 1,736 SF      | 10,750.00 SF       | 04         |

|                |                 |               |                 |
|----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| <b>Stories</b> | <b>Basement</b> | <b>Type</b>   | <b>Exterior</b> |
| 2              | YES             | STANDARD UNIT | FRAME           |

**Value Information**

|                    | Base Value     | Phase-in Assessments   |                        |                        |
|--------------------|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                    |                | Value As Of 01/01/2002 | Value As Of 07/01/2002 | Value As Of 07/01/2003 |
| Land:              | 62,680         | 62,680                 |                        |                        |
| Improvements:      | 106,950        | 159,040                |                        |                        |
| <b>Total:</b>      | <b>169,630</b> | <b>221,720</b>         | <b>186,993</b>         | <b>204,356</b>         |
| Preferential Land: | 0              | 0                      | 0                      | 0                      |

1939年築 2階 地下室有  
床面積:1,736平方feet  
敷地面積:10,750平方feet  
等

**Transfer Information**

|                                   |                           |                         |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Seller:</b> MARABLE PATRICK S  | <b>Date:</b> 09/06/2002   | <b>Price:</b> \$267,500 |
| <b>Type:</b> IMPROVED ARMS-LENGTH | <b>Deed1:</b> /16793/ 229 | <b>Deed2:</b>           |
| <b>Seller:</b> SCHAEFER DEBORAH J | <b>Date:</b> 11/22/1999   | <b>Price:</b> \$225,000 |
| <b>Type:</b> IMPROVED ARMS-LENGTH | <b>Deed1:</b> /14165/ 59  | <b>Deed2:</b>           |
| <b>Seller:</b> BRIGHOUSE SUSAN E  | <b>Date:</b> 04/15/1994   | <b>Price:</b> \$188,825 |
| <b>Type:</b> IMPROVED ARMS-LENGTH | <b>Deed1:</b> /10675/ 87  | <b>Deed2:</b>           |

**Exemption Information**

| Partial Exempt Assessments | Class | 07/01/2002 | 07/01/2003 |
|----------------------------|-------|------------|------------|
| County                     | 000   | 0          | 0          |
| State                      | 000   | 0          | 0          |
| Municipal                  | 000   | 0          | 0          |

Tax Exempt: NO  
Exempt Class:

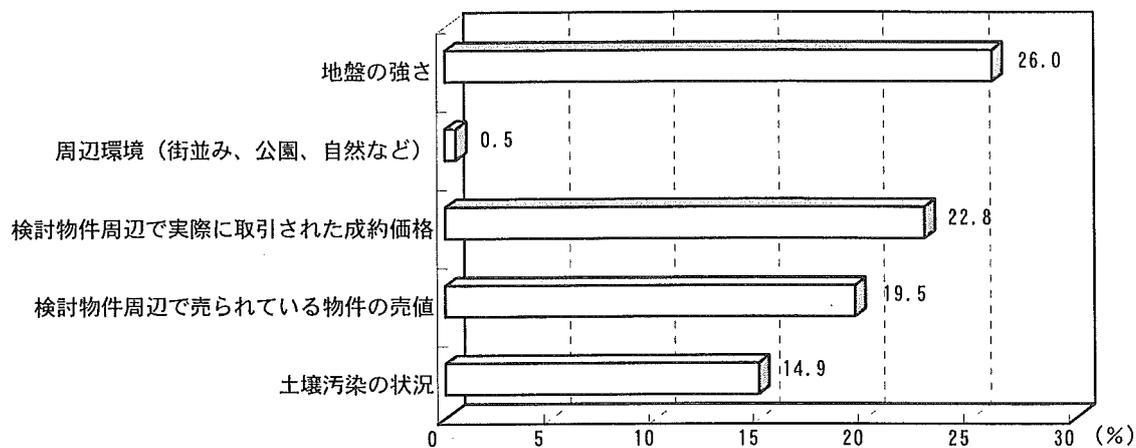
過去の売主の名前、  
取引年月日、取引価格

Special Tax Recapture:

\* NONE \*

一日60万件のアクセス(州当局説明)  
州 530万人(2000年) 25,500平方キロ 土地200万筆

### 土地の購入時に手に入れにくかった情報



資料：国土交通省「土地取引の基礎となる情報に関する調査」（平成14年3月）による。

### 地域区分別地籍調査の進捗状況（平成13年度末）

| 地域区分           | 調査対象面積 k m <sup>2</sup> | 調査実施面積 k m <sup>2</sup> | 進捗率 % |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| 人口集中地区 (D I D) | 12,255                  | 2,196                   | 18    |
| D I D 以外の宅地    | 17,793                  | 8,360                   | 47    |
| 農地             | 72,058                  | 48,053                  | 67    |
| 林地             | 184,094                 | 68,835                  | 37    |
| 合計             | 286,200                 | 127,444                 | 45    |

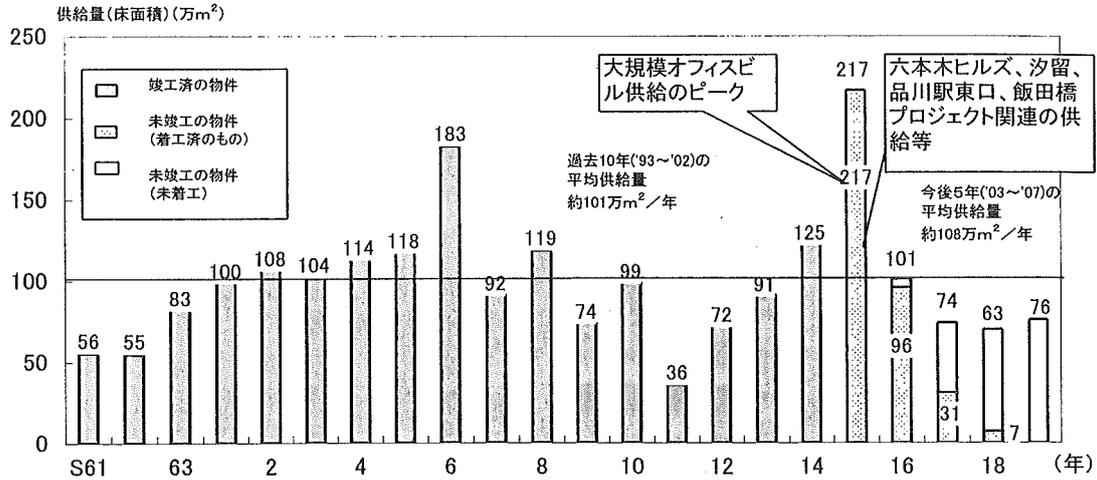
注1：国土交通省調査による。

注2：対象面積は、全国土面積から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積である。

注3：「D I D」とは、「人口集中地区 (Densely inhabited districts)」。

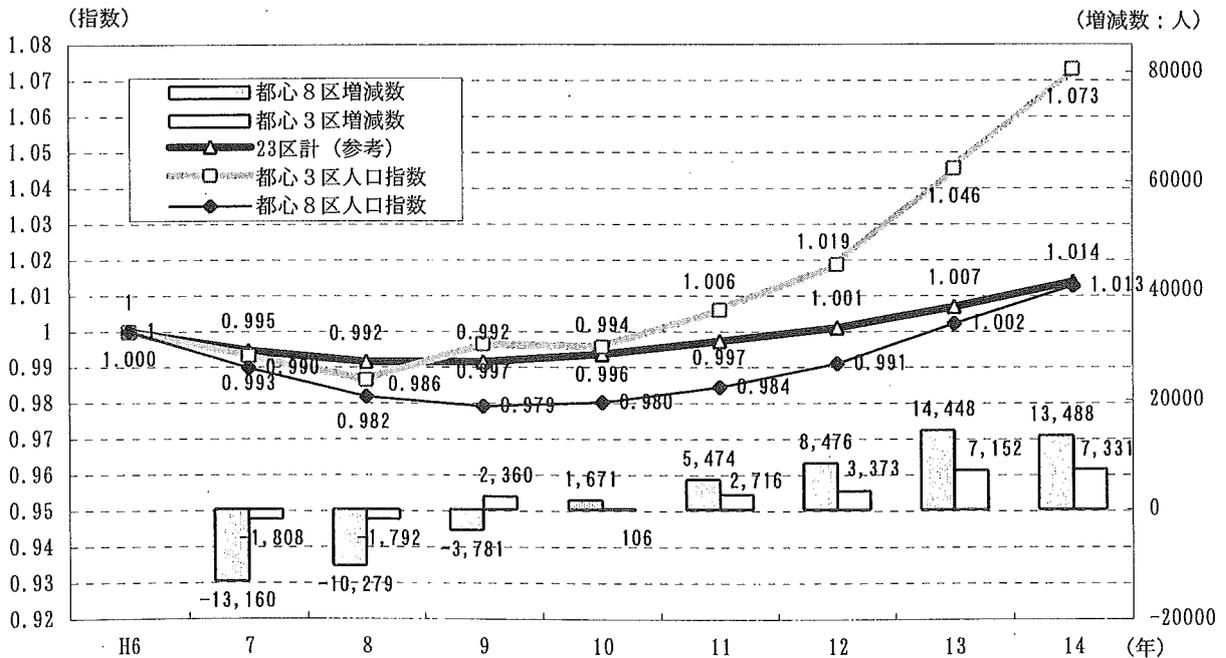
市区町村の境域内で人口密度の高い国勢調査の調査区（原則として人口密度が1 k m<sup>2</sup>あたり約4,000人以上）が隣接して、人口5,000人以上を有する地域を構成する場合、この地域を「人口集中地区」としている。

## 東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



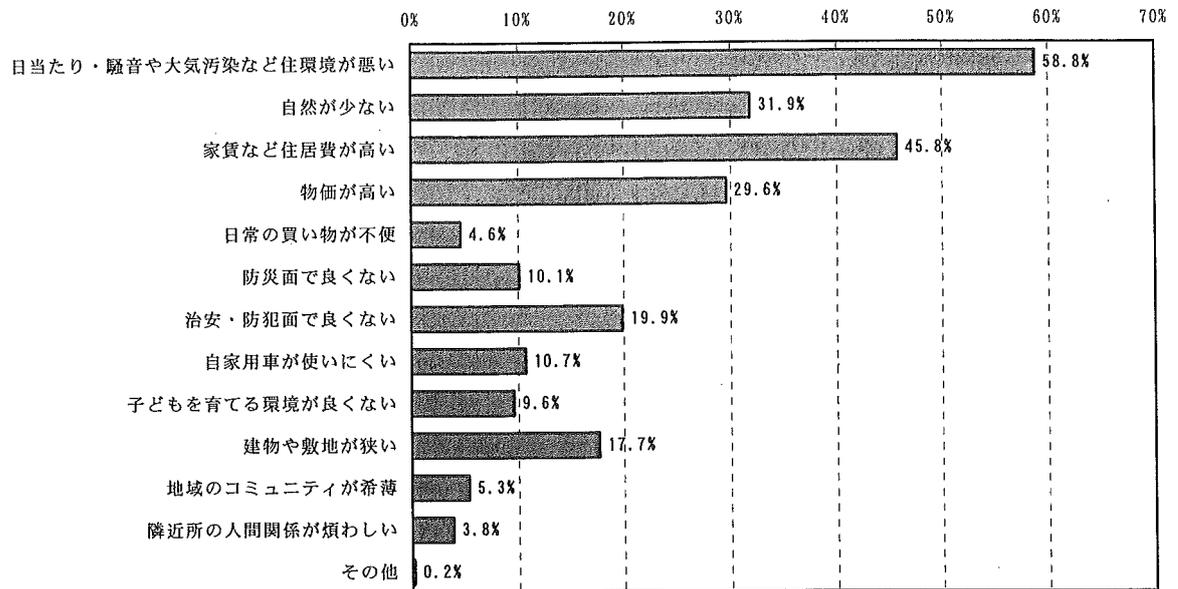
資料：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」(2002年12月)による。  
注：ここで「大規模オフィスビル」とは、延べ床面積が1万m<sup>2</sup>以上のオフィスビルをいう。

## 東京3区・8区の人口増減の状況 (平成6年を基準とした指数及び増減数)



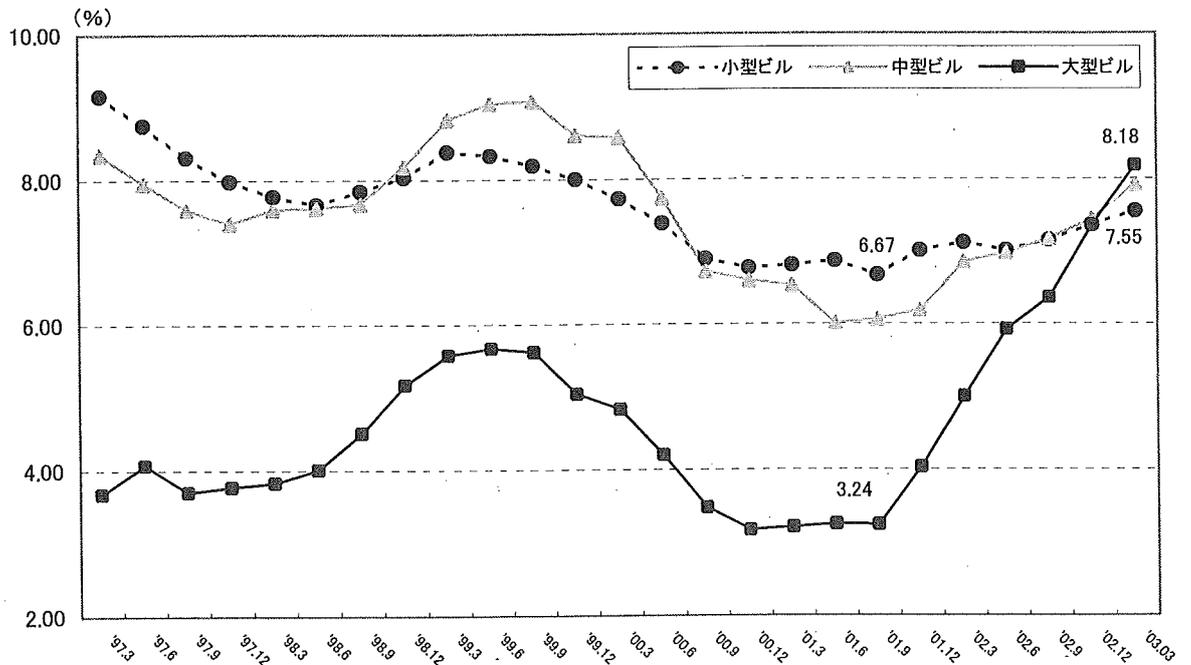
資料：東京都「東京の人口」による。  
注：調査時期は各年1月である。

## 都心居住の不安・不満（3つ選択）



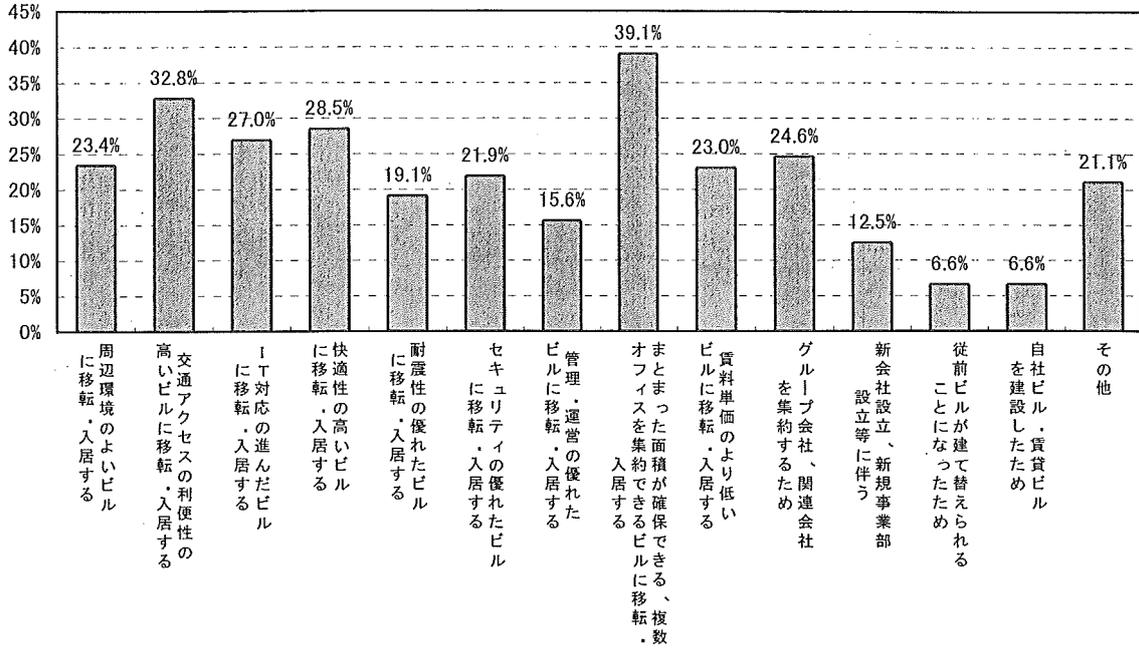
資料：東京都「住宅に関する意識調査 平成15年3月」による。  
 注1：調査対象者は調査対象：東京都全域に居住する満20歳以上の男女個人。  
 注2：有効回答者数2,098人、回収率69.9%。

## 東京の都心5区の空室率の推移



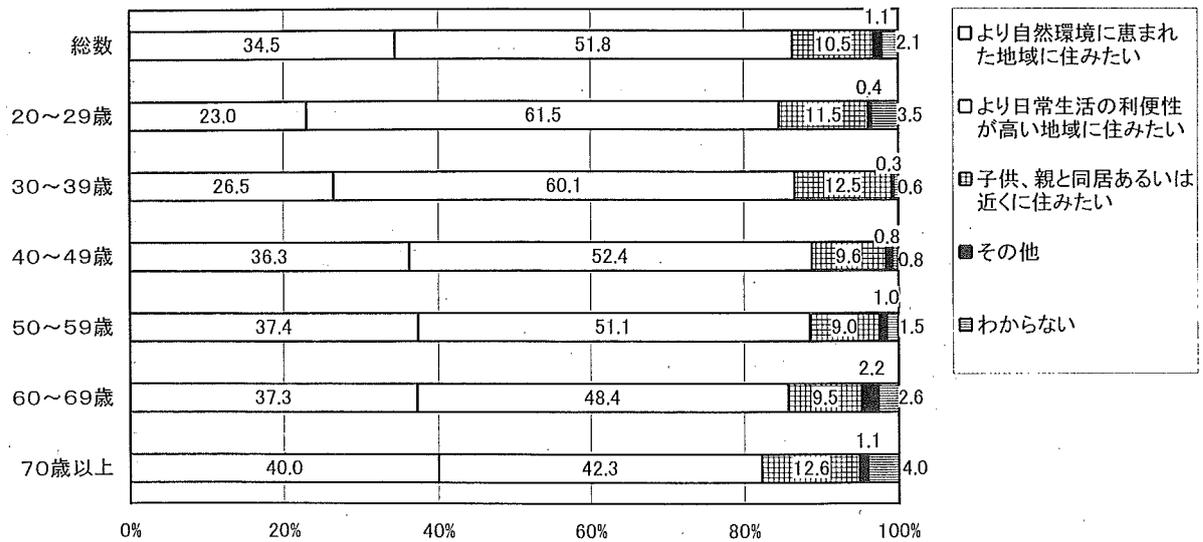
資料：三鬼商事資料により国土交通省作成。  
 注：基準階賃貸面積による規模分類で、大型は100坪以上、中型は50~100坪、小型は50坪未満。  
 空室率の算出では、テナントから解約通知が出された時点より空室として扱っている。

### 移転の理由（複数回答）



資料：国土交通省「オフィス移転動向調査」（平成15年3月）による。

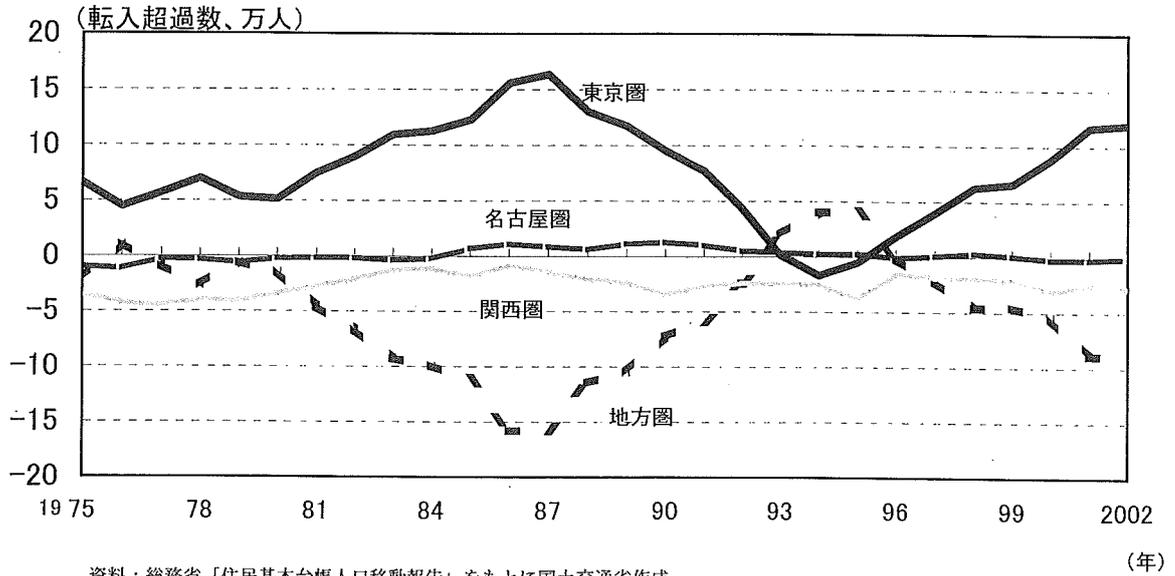
### 望ましい居住地



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成15年1月実施）による。



## 人口の社会移動の推移



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに国土交通省作成。

注：地域区分は、次による。

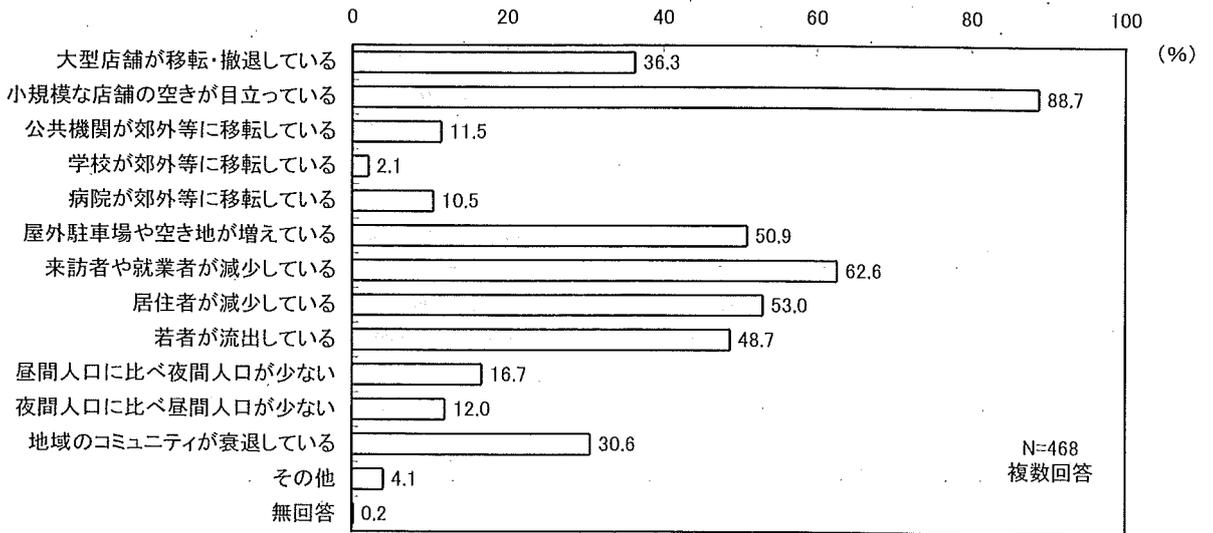
東京圏：埼玉県，千葉県，東京都，神奈川県

名古屋圏：岐阜県，愛知県，三重県

関西圏：京都府，大阪府，兵庫県，奈良県

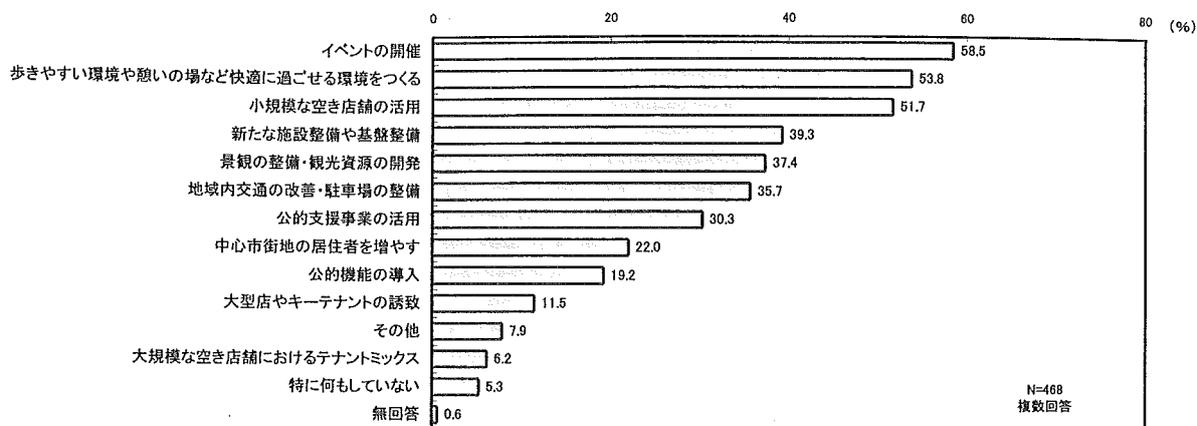
地方圏：東京圏，名古屋圏，関西圏以外の地域。

## 中心市街地において発生している現象



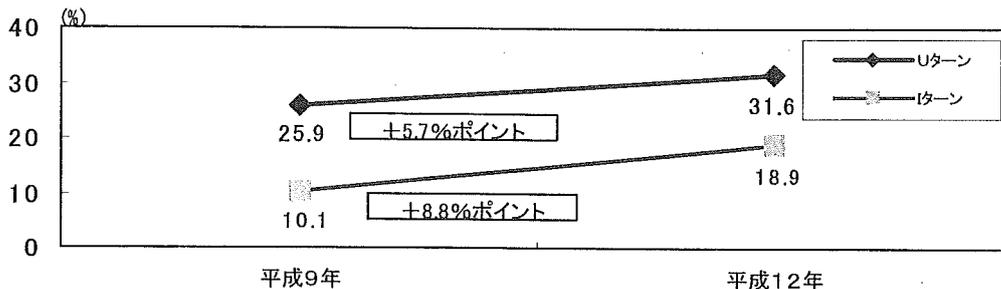
資料：国土交通省「地方を中心とした土地利用の現況と課題に関する調査」による。

### 中心市街地活性化のための対策



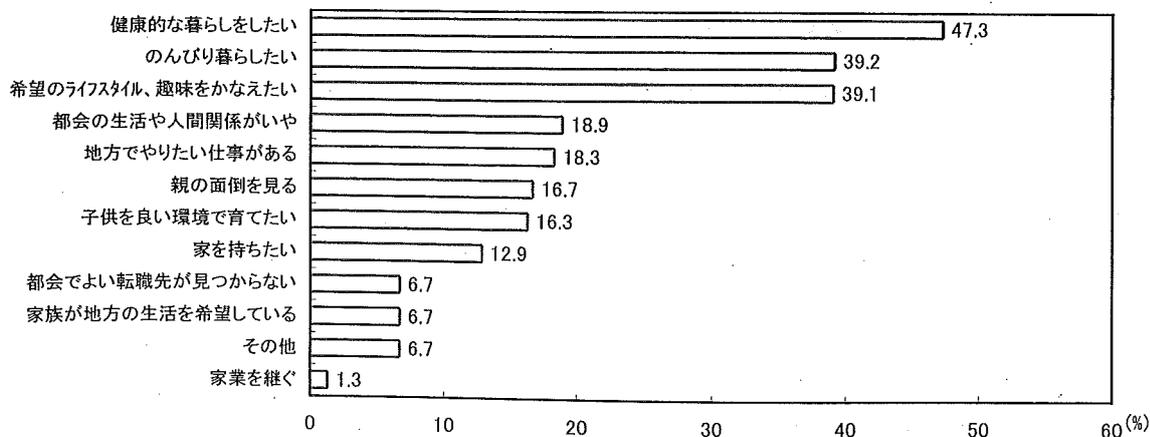
資料：国土交通省「地方を中心とした土地利用の現況と課題に関する調査」による。

### UIターン志望者の動向



資料：(株)リクルート「ワーキングパーソン調査」による。  
注：首都圏50km圏内に在住する勤労者を対象。

### UJIターンしたい理由



資料：国土交通省「平成13年度UJIターンに関する意識調査報告書」（平成14年3月）による。