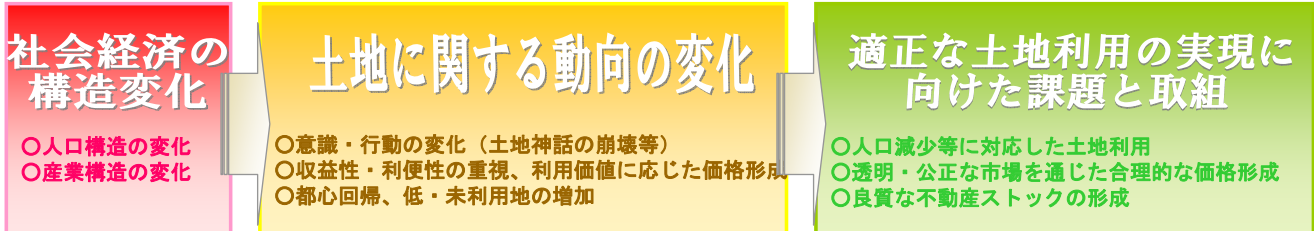


土地白書（概要）

「平成17年度土地に関する動向」及び 「平成18年度土地に関する基本的施策」

「平成17年度土地に関する動向」及び「平成18年度土地に関する基本的施策」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。



社会経済の構造変化

- 少子・高齢化の進展、人口は減少局面
- 土地消費型産業からサービス業へ、国際化、情報通信の高度化

土地に関する動向の変化

- 意識・行動の変化（土地神話の崩壊等）
- 収益性・利便性の重視、利用価値に応じた価格形成
- 都心回帰、低・未利用地の増加

適正な土地利用の実現に向けた課題と取組

- 人口減少等に対応した土地利用
- 透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成
- 良質な不動産ストックの形成

社会経済の構造変化

- 意識：土地は他の資産と比べ有利と考える国民の割合の減少（土地神話の崩壊）
- 行動：空家・空き地の増加に対する懸念

国民・企業の土地に関する意識及び企業行動の変化

年代	そう思う	どちらでもない	そうは思わない	わからない
H5	61.8	11.4	5.6	21.3
10	37.0	23.0	4.0	34.0
16	33.2	20.2	10.6	36.0
17	34.8	21.9	7.6	35.7

Q. 人口減少等が及ぼす土地利用への影響（国民）

土地利用	割合
空家・空き地増加	43.4
種用地・特種地域が乏しくなる	42.7
をまるゆつち住とくまなりるみ・あ	31.9
その他	12.4

地価の動向

- 全国的には下落傾向（下落幅は縮小）
- 大都市都心持ち直し

最近の土地市場の動向（土地市場の構造変化）

- 景気の緩やかな回復
- 設備投資：オフィス需要の拡大、工場・物流施設等の新設の動き（松下電器・兵庫、富士写真・熊本）
- 住宅需要：住宅着工の増加（3年連続）
- 土地の利便性・収益性を高める取組
- 都市再生等の利便性・収益性の向上の取組（多様な集客施設の併設（商業施設、大学等））

不動産投資市場の活発化

- 低金利等による投資資金の流入
- 投資対象、投資地域の拡大（地方圏でも着実に）
- Jリートの拡大

低・未利用地の増加がみられる

【全国の空き地面積】
H10：12万ha→H15：13.1万ha

各地域における土地利用の動向

地域	宅地供給量（全国）
S46	22,800
H元	10,300
15（年）	6,600

地方

- 中心市街地の衰退
- 耕作放棄地等の増加

① 人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用

★多様な主体による低・未利用地の活用・管理
 (NPOや住民等が参画した取組、低・未利用地に関する情報の提供)

【事例】英国におけるブラウンフィールドの再生
 ○新規開発はブラウンフィールドを基本とし、グリーンフィールドは保全。
 ○低・未利用地に関する国家土地利用データベースを構築。

国家土地利用データベース[National Land Use Database (NLUD)]上の土地利用13分類

グリーンフィールド	ブラウンフィールド
①農地 ②森林 ③未耕作の草原 ④湖沼・湿地 ⑤岩場・海岸	⑥鉱山・ごみ処理地 ⑦レクリエーション施設 ⑧道路・交通施設 ⑨住宅 ⑩教育施設 ⑪工業施設及び商業施設 ⑫軍施設 ⑬未利用地

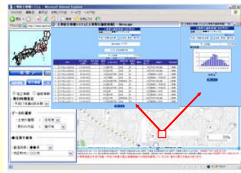
【ホームページ】



② 透明・公正な市場を通じた合理的な不動産価格の形成

★不動産鑑定評価の充実
 ★取引価格等の情報の整備・提供 (取引価格等の公開、不動産投資インデックスの整備)
 ★地籍調査の推進 (都市部の進捗率は19%)
 ★定期借地権制度の活用 等

○土地等の取引価格情報の公表
 4/27からインターネットを通じて公表



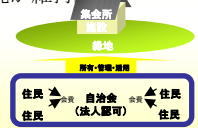
【事例】海外における主な不動産投資インデックス

	IPD英国 インデックス	NCREIF インデックス	PCA/IPD インデックス
公表頻度	年次	年次	年次
対象国	イギリス	アメリカ	オーストラリア
インデックス開始年	1971	1978	1984
物件数	10986	4152	559

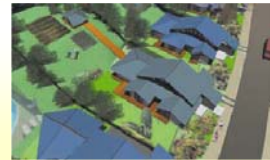
③ 良質な不動産ストックの形成

★長期・安定的な民間資金の活用 (金融市場と不動産市場の資金循環の確保)
 ★良質な宅地の供給 (ゆとりある住空間の充実、住民等による良好な居住環境の維持)
 ★街並み等の既存ストックを活かした地域づくり

【事例】多摩ニュータウンN-City
 ○地域住民の参加により、集会施設的设计・管理運営や公益緑地等を管理。良好な居住環境が維持



【事例】定期借地権を使ったゆとりある宅地の供給 (神戸市垂水区)
 ○ゴルフ場跡地にゆとりある宅地規模 (400~800㎡) の宅地を供給

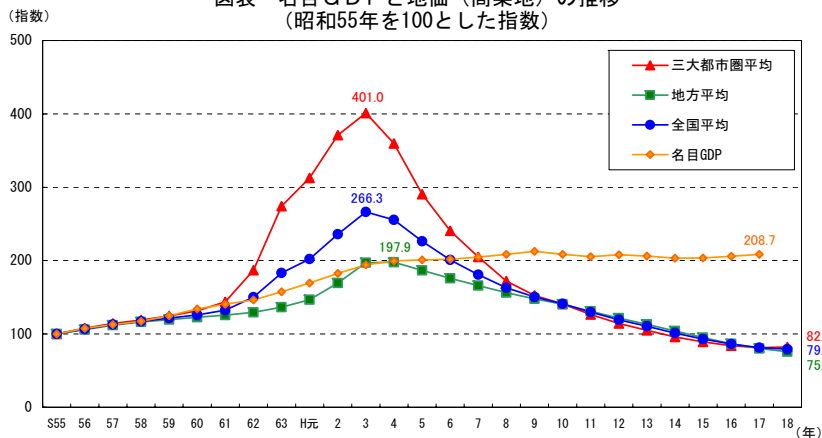


「平成17年度土地に関する動向」

第1章 社会経済の変化と土地に関する動向の変化

土地を取り巻く社会経済状況は、人口減少の本格化など構造的に大きく変化している。また、最近の土地市場の動向は、景気が回復基調にある中で、一部地域で活発な動きがみられるものの、土地需要は総じて低迷している。需給構造をみると、これまでとは大きく異なり、新たな不動産投資手法の活発化を反映して、収益性や利便性が重視される傾向が強まるとともに、国民や企業の間には、土地は適正に利用することにより価値が生み出せるという意識が定着している。

図表 名目GDPと地価(商業地)の推移 (昭和55年を100とした指数)



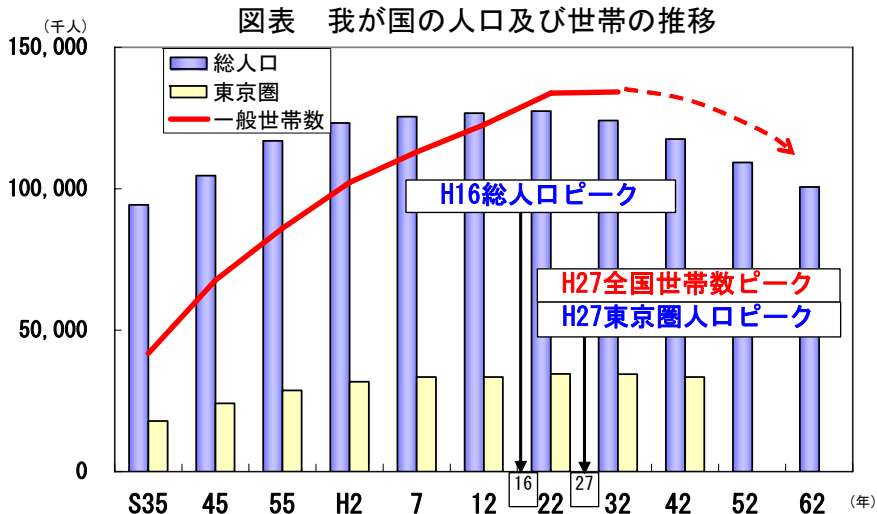
資料：国土交通省「地価公示」、内閣府「国民経済計算」

第1節 土地市場に影響を及ぼす社会経済の変化と土地市場の構造変化

1 土地をめぐる社会経済状況

(1) 人口構造の変化

我が国の人口がピークを迎え、世帯数も平成27年にピークを迎えると予想される中で、今後の土地需要の大きな伸びは期待できないとともに、低・未利用地の増加をもたらすおそれがある。

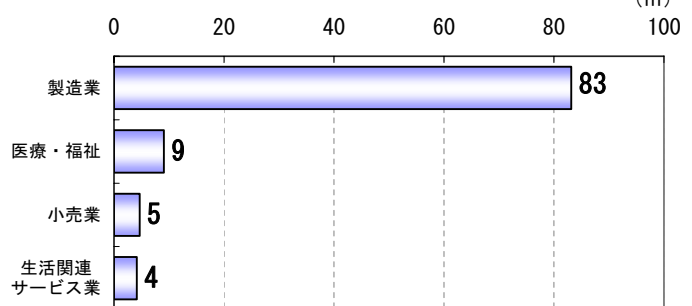


資料：平成12年までは総務省「国勢調査」。平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」及び「日本の世帯数の将来推計」による。

(2) 産業構造の変化

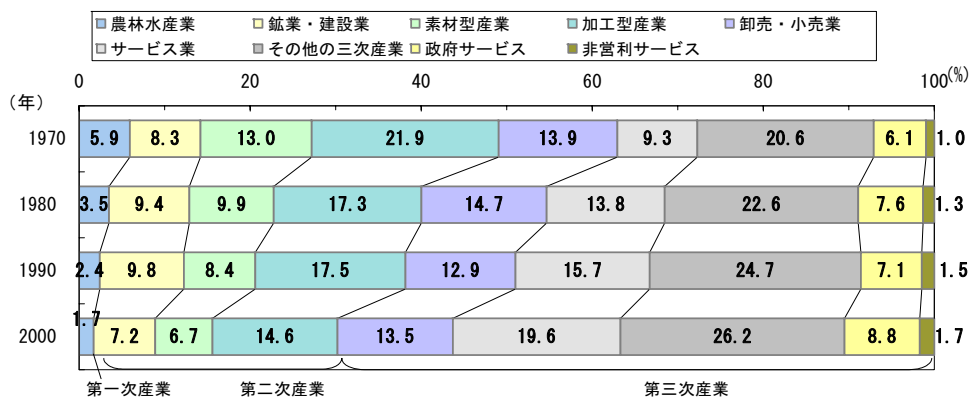
これまでは、経済成長に伴う工場等の積極的な拡張等により企業部門は土地需要者として大きな役割を占めてきたが、産業構造の変化（土地節約型産業へ）、資金調達手法等企業経営を取り巻く変化等により、全体的な需要が減少傾向となっている。

図表 付加価値100万円あたりの土地面積



資料：国土交通省「企業の土地取得状況に関する調査」、財務省「法人企業統計」

図表 我が国の産業構造の推移



資料：内閣府「国民経済計算」

2 国民・企業の土地等に関する意識及び企業の土地所有・利用行動の変化

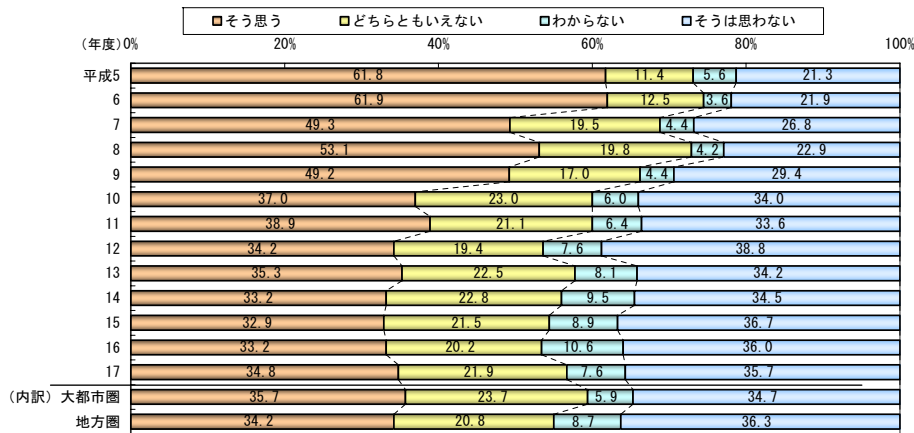
(1) 国民・企業の土地に関する意識

我が国の社会経済の成熟化にあわせ、土地神話といわれる意識が消えるとともに、自然環境や景観などが配慮された土地利用への関心の高まり、人口減少下における空き家や空き地の増加に対する懸念など国民の土地に関する意識が成熟しつつある。

(土地の資産性に関する意識)

土地を資産として有利と考える国民・企業の割合が大きく減少し、近年は横ばいで推移しており、意識の変化が定着している。

図表 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



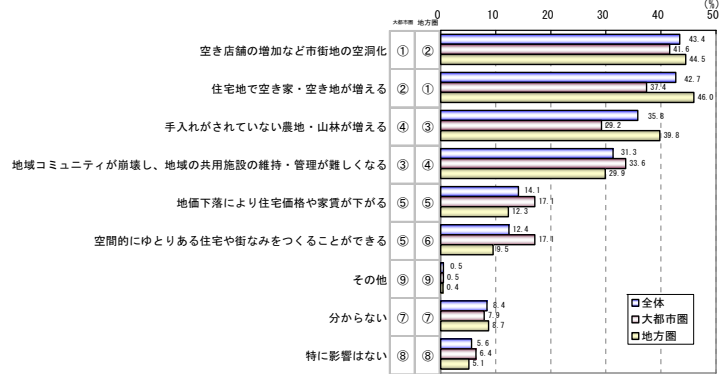
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市。
地方圏は上記以外の地域。

6

(人口減少等に関する意識)

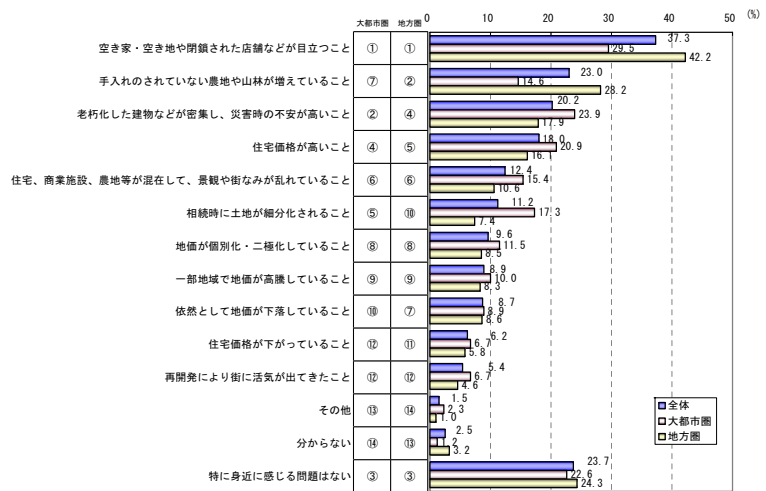
人口減少・世帯数の減少が及ぼす土地利用への影響として、国民の間に空き家や空き地の増加に対する懸念が大きい。また、地域により意識の違いもみられる。

図表 人口・世帯数の減少により想定される土地利用への影響（複数回答）



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成18年1月）

図表 日頃、身近に感じる土地問題（複数回答）



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成18年1月）

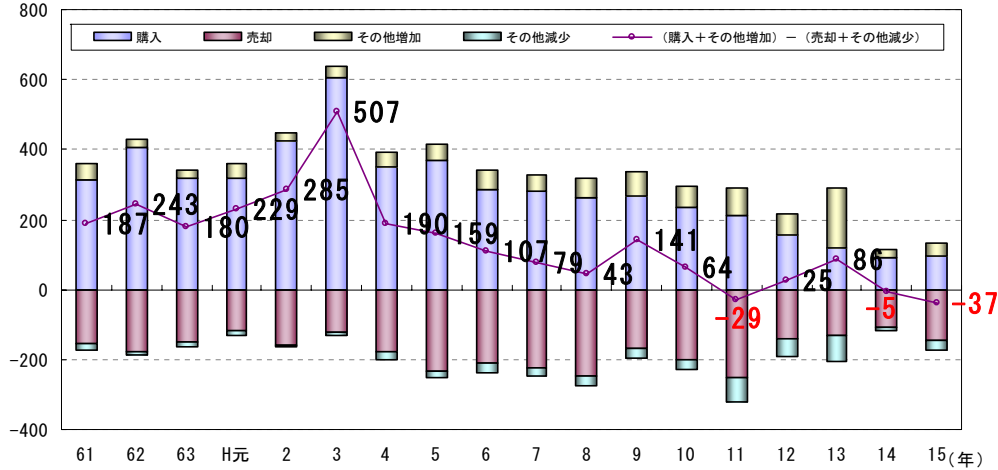
7

(2) 最近の企業の土地所有・利用行動

企業の土地所有行動について、バブル崩壊以降、大企業を中心に所有する土地を処分する動きが進められてきたが、最近の景気回復下においても引き続き実需中心の売買が行われている。

一方で、減損会計の適用が行われる中で、所有する未利用地について処分が難しいとする企業が多い。

(百万円) 図表 1 企業あたりの土地取得等の状況の推移 (簿価)



資料：国土交通省「企業の土地取得状況等に関する調査」

注1：対象は資本金1億円以上の法人。各年の土地売買等について経年データをパネル化（平成16年調査時点の存続企業のデータをつなぎあわせたもの）したものを。

注2：「その他増加」、「その他減少」とは、贈与等が含まれる。

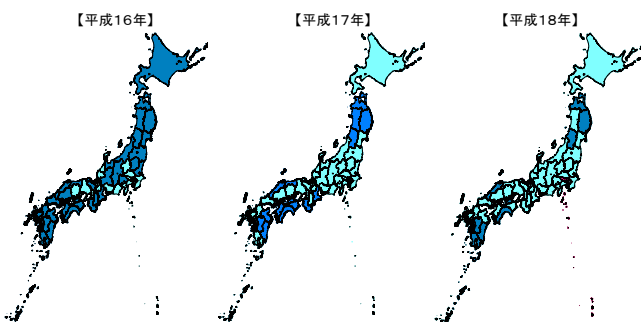
3 最近の土地市場の動向

(1) 地価と土地取引の動向

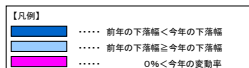
平成18年地価公示によると、地価は全国平均で見ると15年連続して下落しているが、住宅地、商業地とも下落幅は縮小しつつある。しかしながら、下落傾向が継続しているが、大都市の都心部を中心に持ち直しの動きがみられ、その兆候は一部の地方中心都市にもみられ始めている。

また、土地取引件数は大都市圏で増加するとともに、企業の土地取引状況に関する意識も全国的に改善している。

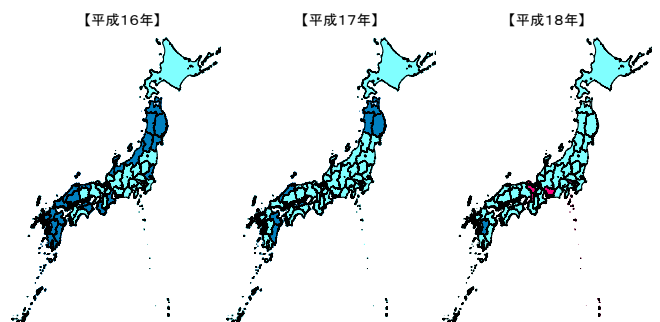
都道府県別変動率の3年間の推移(住宅地)



資料：国土交通省「地価公示」



都道府県別変動率の3年間の推移(商業地)



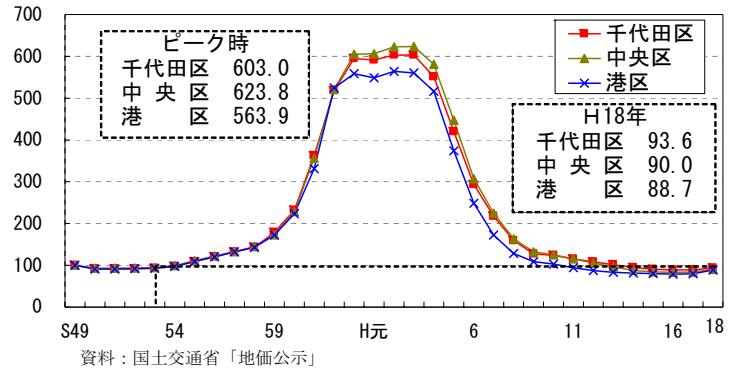
資料：国土交通省「地価公示」



(三大都市圏)

都心部のほぼすべての地点が上昇又は横ばい。収益性・利便性の高い地域を中心に上昇地点がみられる。おおむね住宅地は昭和50年代半ば、商業地は昭和49年以前の水準となっている。

図表 都心3区（商業地）における地価の推移
(S49=100とした指数)



(地方圏)

住宅地、商業地とも下落幅が縮小。多くの地点で依然として下落が続いている。

図表 地域別地価変動率の推移

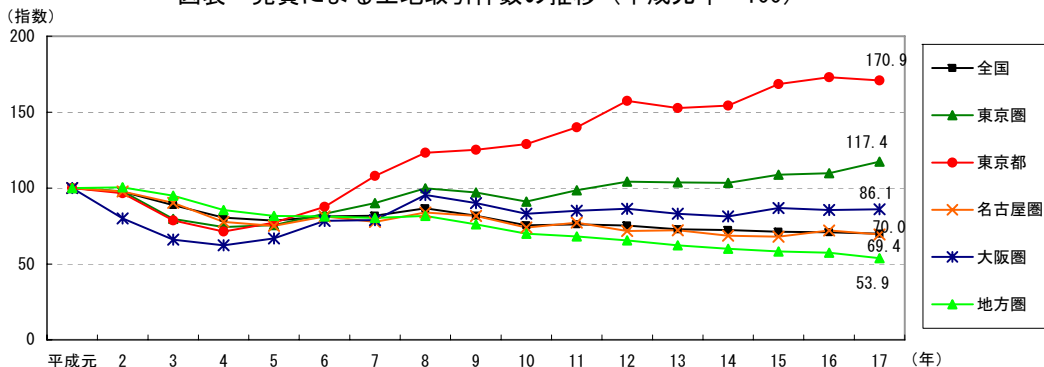
用途	H16	H17	H18	
北海道	住宅地	-4.9	-4.6	-3.1
	商業地	-6.5	-5.2	-3.3
東北	住宅地	-5.3	-5.3	-4.6
	商業地	-9.4	-8.7	-6.7
関東	住宅地	-5.3	-3.9	-1.8
	商業地	-5.9	-4.0	-0.7
中部	住宅地	-5.8	-4.6	-2.7
	商業地	-7.8	-5.5	-2.1
近畿	住宅地	-7.9	-5.4	-2.1
	商業地	-9.1	-5.9	-0.8
中国	住宅地	-5.8	-5.3	-4.0
	商業地	-8.4	-6.9	-4.6
四国	住宅地	-4.6	-5.1	-4.4
	商業地	-8.6	-7.9	-6.0
九州	住宅地	-4.1	-4.3	-3.9
	商業地	-6.9	-6.6	-5.2

10

(土地売買件数の動向)

土地の売買による取引件数については、全体では引き続き減少している。地域別にみると、東京都で土地の売買件数（所有権移転登記の件数）が4年ぶりに減少したものの、東京圏（東京都を含む）では増加傾向を示している。

図表 売買による土地取引件数の推移（平成元年=100）



資料：法務省「法務統計月報」

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。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

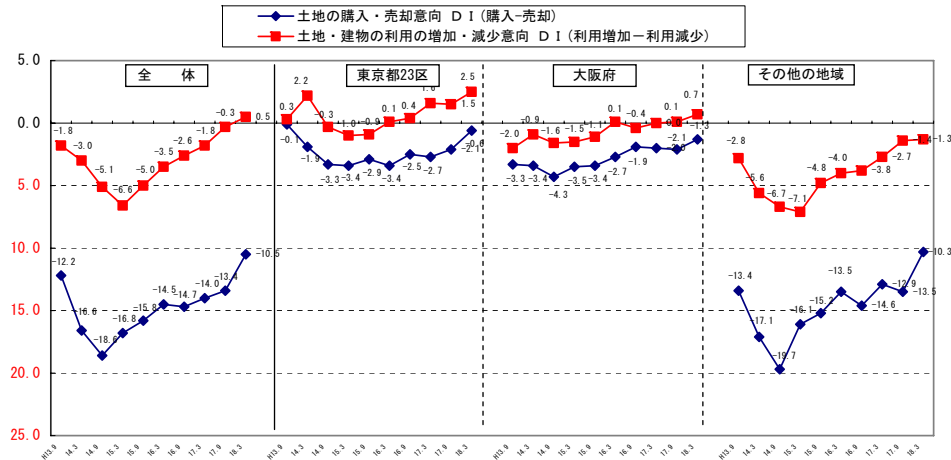
地方圏：上記以外の地域。

11

(2) 景気の緩やかな回復と法人・個人の土地需要

バブル後の負の遺産の処理が進み景気が回復傾向にある中で、企業部門を中心に土地需要・土地利用の意向に改善の兆しがみられる。

図表 今後1年間の土地の「購入・売却」及び、
今後1年間の土地・建物の利用の「増加・減少」意向 (物件所在地別)

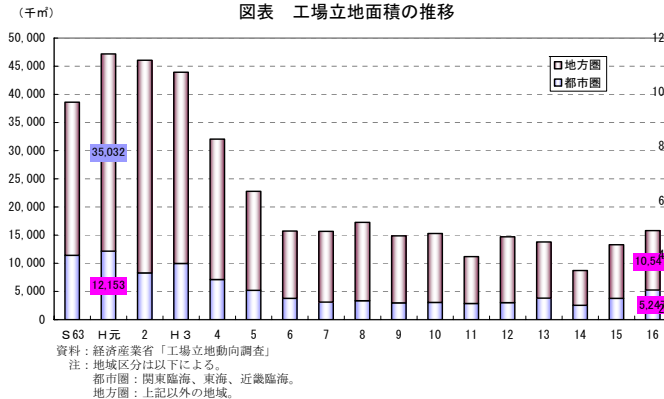


資料：国土交通省「土地投資動向調査」
 注1：D I = (購入、利用増加) - (売却、利用減少)の割合。単位はポイント。
 注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは全有効回答数を母数として集計した。
 注3：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、以下による。
 ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
 ・建物のみ利用も含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
 ・購入・売却に限らず、「賃貸する」または「賃貸をやめる」場合も含む
 ・「賃貸から所有に切り換える」又は「所有から賃貸に切り換える」場合に、その前後で土地・建物の利用面積に増減がないものは除外する
 ・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない
 注4：「利用増加」意向、「利用減少」意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

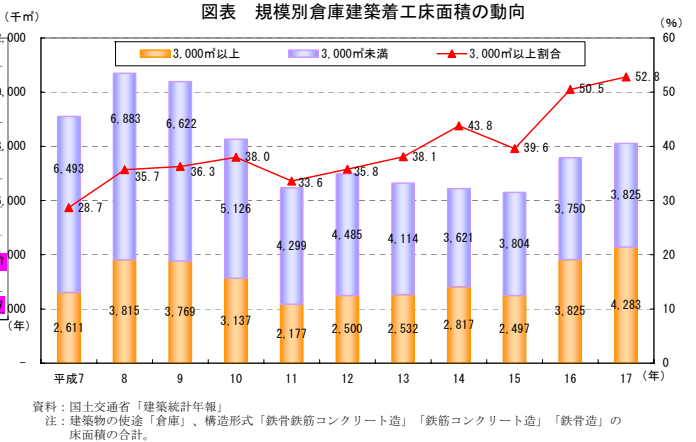
① 法人の土地需要 (工場等)

景気の持続的な回復、企業のバランスシート調整の進展等により、一部で設備投資の増加に伴う工場新設等の土地投資の増加がみられる。

図表 工場立地面積の推移



図表 規模別倉庫建築着工床面積の動向



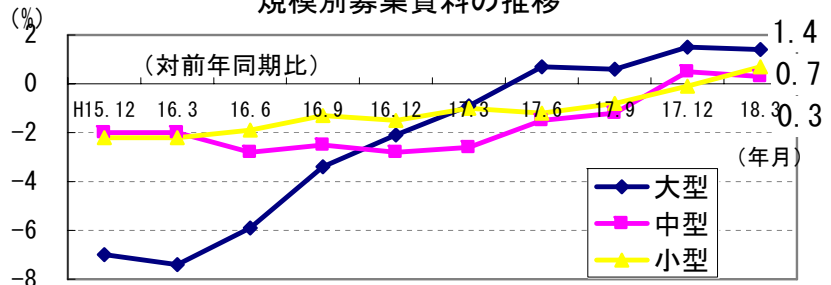
図表 最近の国内における工場新設の例

企業名	事業内容	所在地	投資額	敷地面積
キャンオン	トナーカートリッジ等	大分県	約800億円	約40ha
東芝	半導体	三重県	—	既存敷地内
東京製鐵	電炉	愛知県	約200億円(土地代)	約100ha
富士写真フイルム	液晶部品	熊本県	約1100億円(総額)	約26ha
松下電器産業	薄型テレビ	兵庫県	1,800億円	既存敷地内

資料：新聞等の公表資料による。

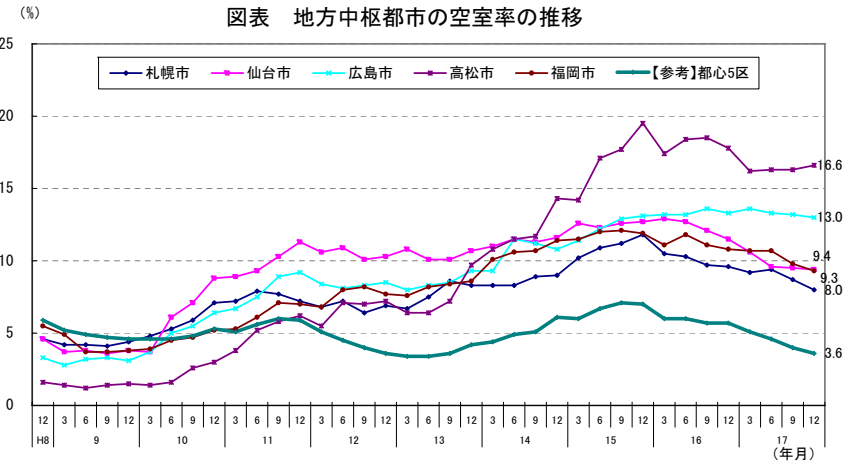
(オフィスビル)
また、人員拡大等を背景に、オフィスビルに対する需要が高まり、賃貸オフィスビルの空室率が低下し、一部で賃料の上昇がみられる。

図表 東京都心5区のオフィスビル規模別募集賃料の推移



資料：(株)三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT」
注：「大型」は基準階面積が100坪以上、「中型」は50坪以上100坪未満、「小型」は50坪未満。

図表 地方中枢都市の空室率の推移

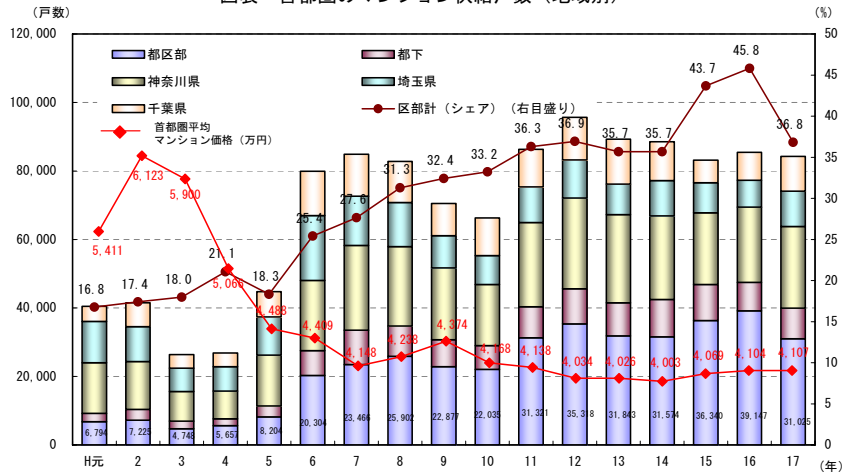


資料：(株)生駒データサービスシステム提供資料より国土交通省作成。

② 個人の土地需要

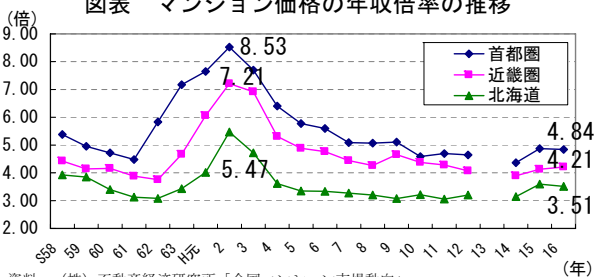
低金利や景気の回復等を背景として、全国の住宅着工は3年連続で増加している。特に、居住における生活利便性や交通利便性を重視する国民の意識等を反映してマンション供給が堅調であり、都心部において業務系から住宅系への土地利用転換が進んでいる。

図表 首都圏のマンション供給戸数(地域別)



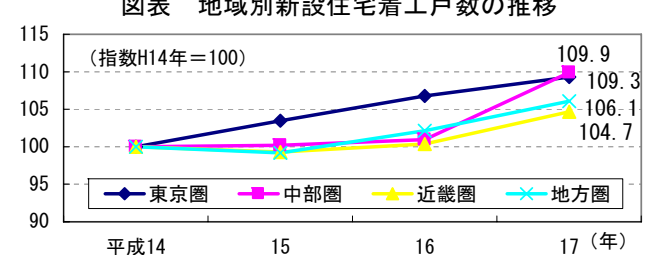
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

図表 マンション価格の年収倍率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、総務省「家計調査年報<貯蓄・負債編>」及び「貯蓄動向調査年報」
注1：年収倍率=マンション価格÷年間収入
注2：マンション価格は、1㎡当たりの分譲価格を70倍し、70㎡価格を用いた。
注3：貯蓄動向調査が家計調査へ統合されたため、平成13年の年間収入の値がなく、年収倍率は欠損値としている。

図表 地域別新設住宅着工戸数の推移



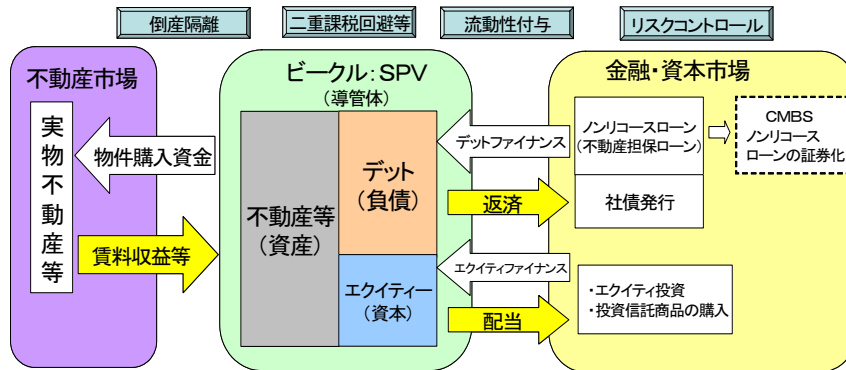
資料：国土交通省「住宅着工統計」
注：東京圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、中部圏は岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、近畿圏は滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、地方圏は上記以外の地域。

(3) 不動産投資市場の活発化

低い金利水準、参加者の拡大と積極的な投資意向により、不動産証券化という新たなスキームを用いた不動産投資市場が活発化している。

不動産証券化の拡大は、土地市場にとって、市場における新たな買い手の創出、不動産保有構造の変化、投資リスクの分散による優良な都市ストックの形成、不動産業の構造改革の促進、情報が開示されることによる市場の透明化、等の意義を有している。

図表 不動産証券化の仕組み



注1: 「実物不動産等」には不動産を信託受益権化した信託受益証券での取引が多く含まれる。

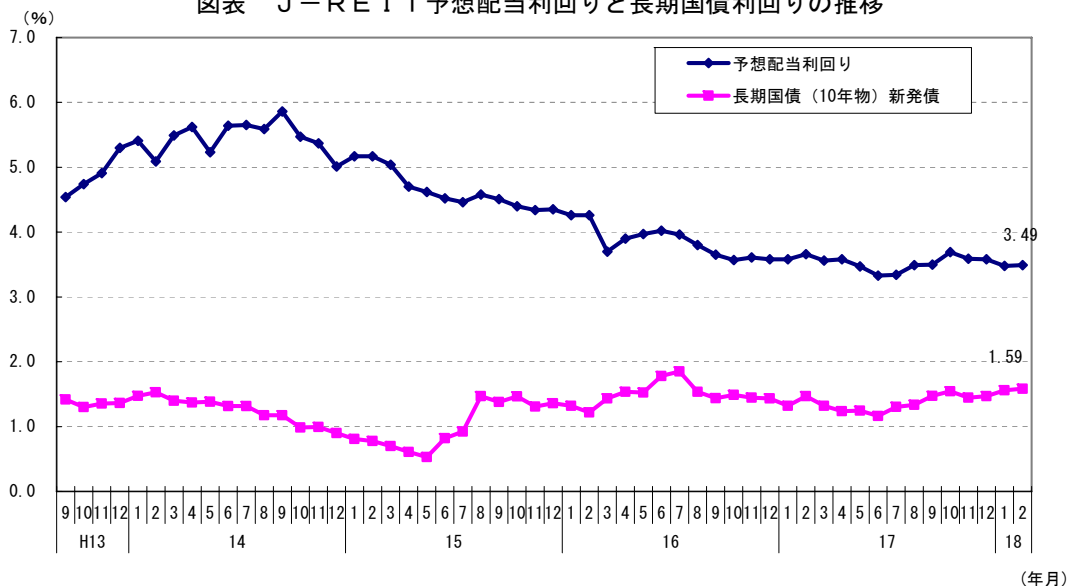
2: SPV (Special Purpose Vehicle) とは、証券化を行うことを目的に組織される特別目的会社等の総称。

CMBS (Commercial Mortgages Backed Securities) とは、商業用不動産モーゲージ担保証券。オフィスビルやショッピングセンターなどの不動産を担保として融資したノンリコースローンを裏付けとして発行される証券。住宅ローンの証券化商品がRMBSと呼ばれているように、「C」と「R」の頭文字で区別される。ノンリコースローンとは、借手が債務不履行を起こしローンの返済ができなくなった場合でも、融資金の返還請求権が担保とした財産だけにしか及ばないローン。

(不動産投資市場の拡大の背景)

不動産投資市場が拡大している背景としては、投資家の間で、株式や債券等の伝統的な投資対象とは異なるリスク・リターン特性を有する不動産証券化商品に対する投資ニーズが高まる中で、不動産投資市場における予想配当利回りと長期金利との間に格差が存在することが挙げられる。

図表 J-REIT予想配当利回りと長期国債利回りの推移

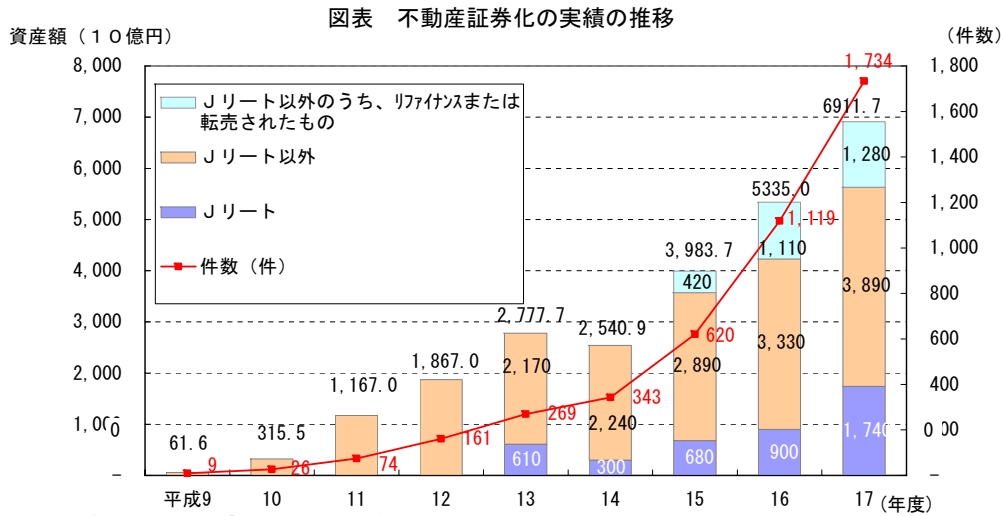


資料: (株)住信基礎研究所「STBRI J-REITindex」、日本銀行HP

(年月)

(不動産証券化の市場規模)

平成17年度中に証券化された不動産資産額は約6.9兆円で、平成16年度に比べると約1.3倍と伸びている。



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したものの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」
Jリート以外の信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。
そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

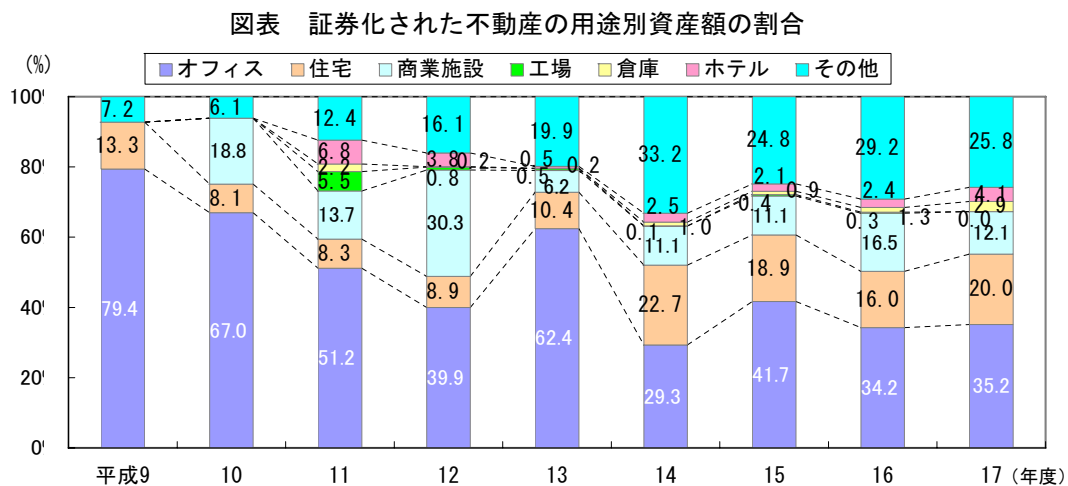
注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5:平成17年度分の値は速報値

18

また、証券化の対象となった不動産の主な用途については資産額ベースでみると、平成17年度では、オフィスが35.2%、住宅が20.0%、商業施設が12.2%などとなっている。当初はオフィスが中心であったが、最近では用途の多様化がみられる。



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

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、研修所等)
- ・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年度以降は、SPC法に基づく実物不動産の証券化について、内訳が不明のため除いてある。

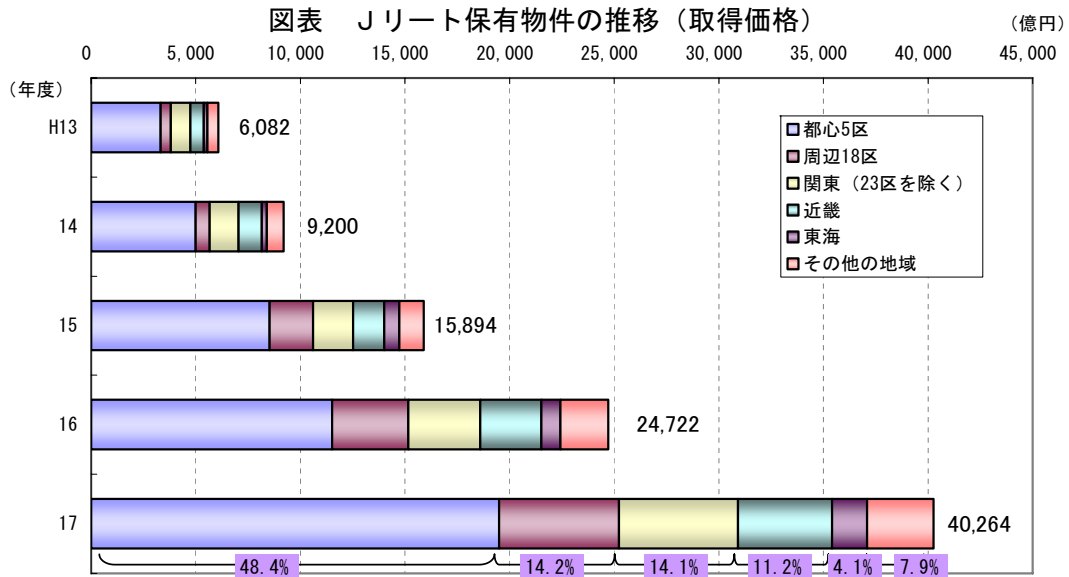
注3:平成17年度分の割合は速報値

19

(Jリートによる物件取得の拡大)

Jリートによる不動産の取得が拡大しており、平成17年度末の保有物件の総額は約4兆円となっている。

投資対象が住宅や物流施設など多様化するとともに、投資地域についても多様化し地方圏でも投資が活発化している。

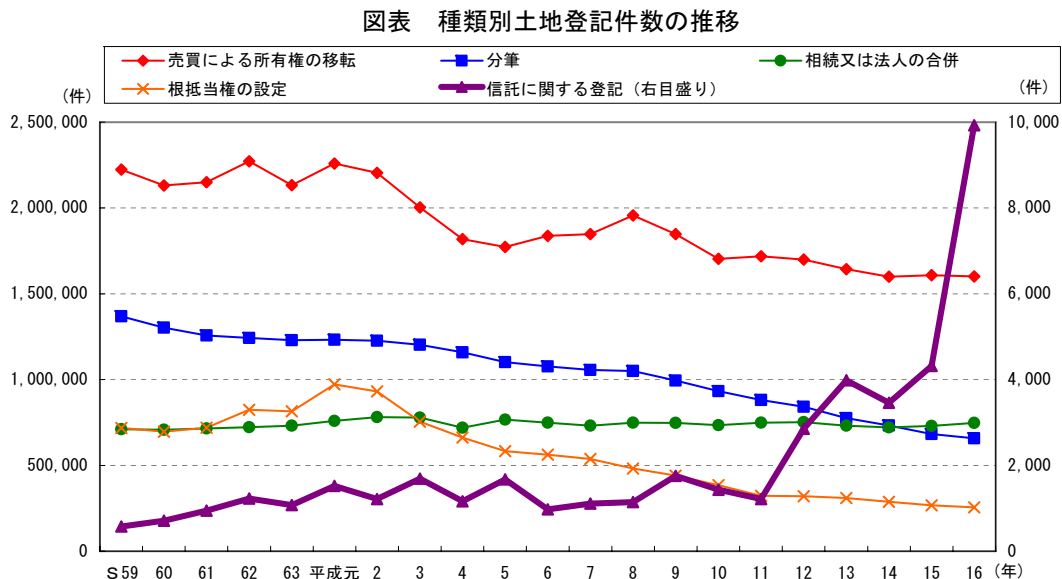


資料：国土交通省「平成17年度不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

(信託受益権による土地等の取引の活発化)

近年は、不動産の証券化が急速に進展することにより、信託銀行などに信託された不動産から得られる受益に対する権利である信託受益権の取引が活発化している。

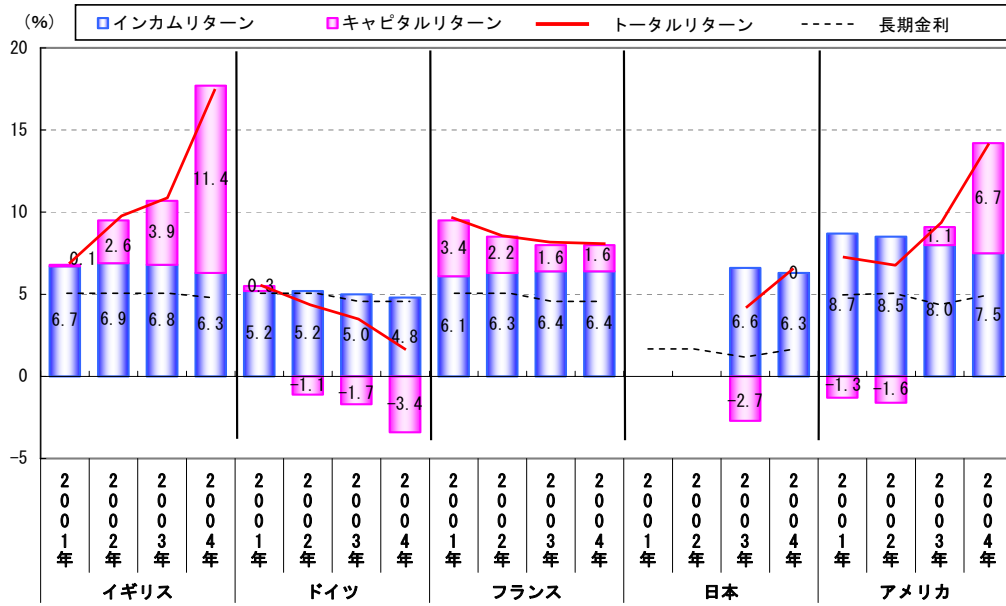
また、Jリートが保有している物件のうちその多くが信託受益権の所有という形式を取っている。



資料：法務省「民事・訴務・人権統計年報」

注：信託に関する登記件数には新規設定、転売、抹消、条項の変更等信託に関する全てのものが含まれる。

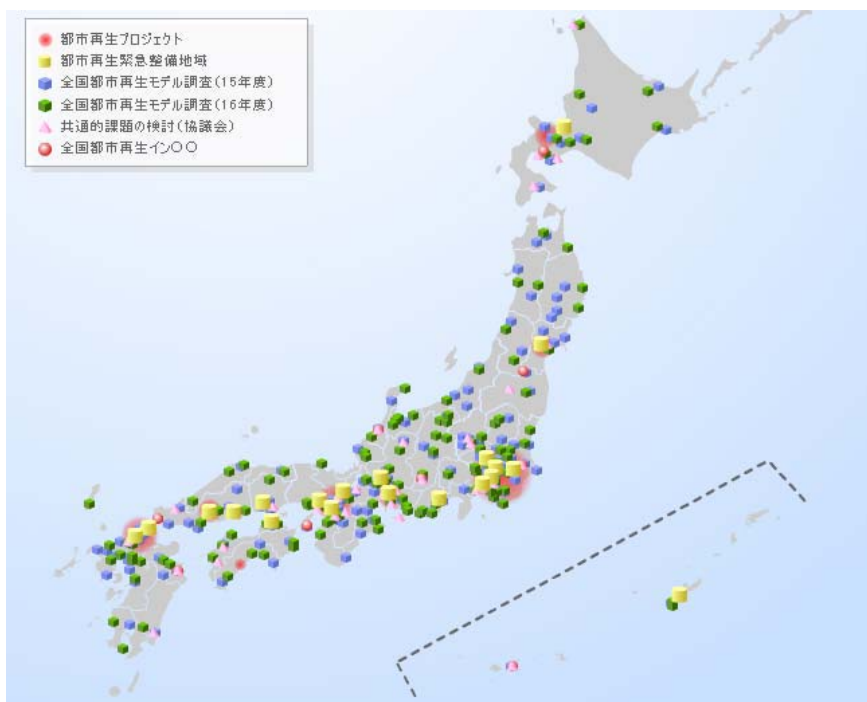
図表 主要国のキャピタルリターンとインカムリターンの推移



資料：IPD (Investment Property Databank) 社 (イギリス、ドイツ、フランス、日本)、NCREIF (全米不動産受託者協会) Property Value Trends 2004 (アメリカ)、OECD 「Economic Outlook」
 注1：アメリカについては、NCREIF四半期データをNCREIFが実施する方法にて年次データに変換 (四半期毎複利計算) してあるもの。そのためインカムリターンとキャピタルリターンの合計値は総合収益率 (トータルリターン) とは一致しない。
 注2：表中の数字は各国通貨建ての収益率を表している。
 注3：トータルリターンについては、各国自国通貨ベースで算出。日本については2003年よりデータ公表されている。
 注4：長期金利は10年国債利回りを指す。

(4) 土地の利便性や収益性を高める取組の進展

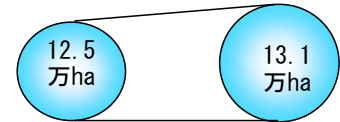
土地の利便性や収益性がより重視され、市場動向が個別化している中で、大規模なオフィスビルや多様な集客施設 (商業施設・大学等の併設) の建設など土地の利便性や収益性を高める取組が行われている (都市再生の取組)。



第2節 各地域における土地利用の動向

土地利用の動向について、社会経済状況の構造変化（人口減少、産業構造転換）による土地需要の減少に伴い、低・未利用地の増加など変化がみられる中で、各地域の動向を分析する。

図表 我が国の空き地発生状況
平成10年時点 平成15年時点



資料：国土交通省「土地基本調査」

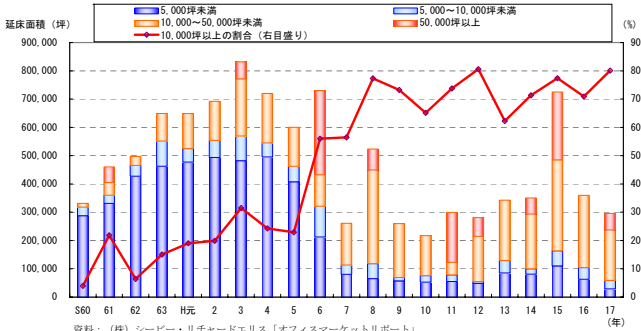
注：「空き地」とは現況が「農地」、「林地」、「道路用地」等以外の「宅地など」のうち、「特に利用していない土地」を指す。

1 大都市における土地利用の動向

（都心部）

都心居住の進展、良質な大規模オフィスビルの供給、コンバージョンなどにより既存市街地における土地利用転換が一部で進んでいる。

図表 東京における規模別賃貸オフィスビルの供給量（延床面積）

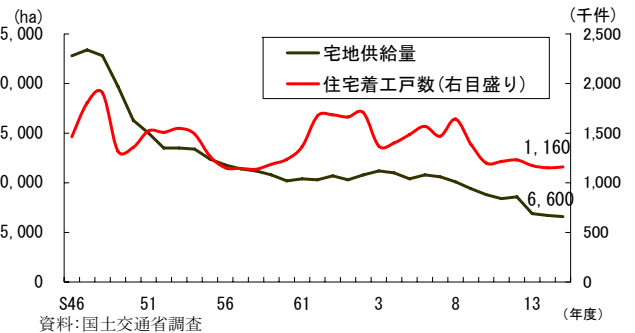


資料：（株）シービー・リチャードエリス「オフィスマーケットリポート」
注1：対象地域は東京都区内の（株）シービー・リチャードエリスが設定するS3ゾーン。
注2：空室率は昭和63～平成2年は各年6月、平成3年以降各年12月の値。

（郊外部）

高い人口増加率を示してきた郊外部では、これまでのような宅地需要の伸びが期待できない状況にある。

図表 全国の宅地供給量及び住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省調査

24

2 地方における土地利用の動向

（中心市街地）

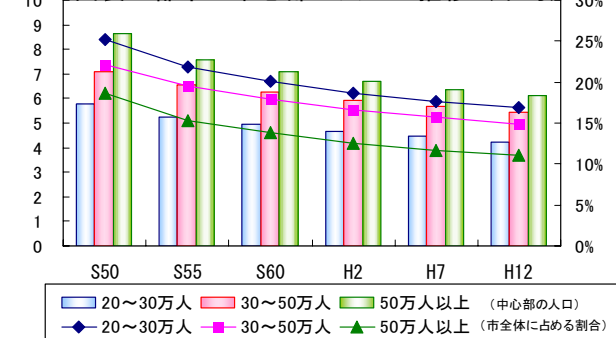
地域を支える産業の低迷や、支店・支社の再編、大規模集客施設・公共公益施設等の郊外立地の増加等により中心市街地の空洞化がみられる。

少子・高齢化が進み、人口減少が本格化する中で、多様な都市機能の中心部への集積や街なか居住の推進等を通じた賑わいの回復が重要である。

（農地・森林等）

農山村地域の過疎化、高齢化の進展等により耕作放棄地や管理のされない森林が増加している。

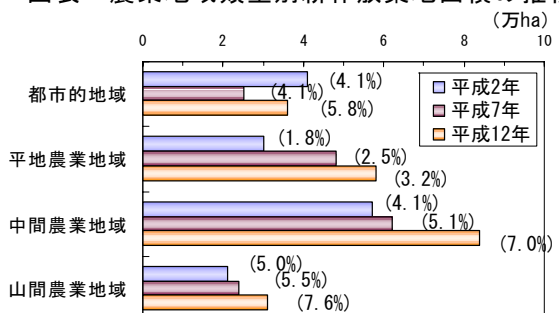
図表 都市の中心部の人口の推移（平均）



資料：総務省「国勢調査」

注：三大都市圏又は政令指定都市を除く人口20万人以上の都市を対象。

図表 農業地域類型別耕作放棄地面積の推移



資料：農林水産省「農林業センサス」

注：（ ）内は「耕作放棄地率」を表しており、「耕作放棄地率」は経営耕地面積と耕作放棄地面積の合計に対する耕作放棄地面積の割合である。

25

第3節 適正な土地利用の実現に向けた課題と取組

我が国の土地をめぐる状況は、人口減少や産業構造の変化、収益性や利便性が重視され利用価値に応じた価格形成など構造的に変化している。このような中で、①人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用の実現、②市場における売買当事者間の情報格差が存在するという特徴を有する不動産について、透明・公正な市場を通じた合理的な不動産価格の形成、③長期・安定的な民間資金の活用や優良な宅地の供給等を通じた良質な不動産ストックの形成、が重要になってきていると考えられる。

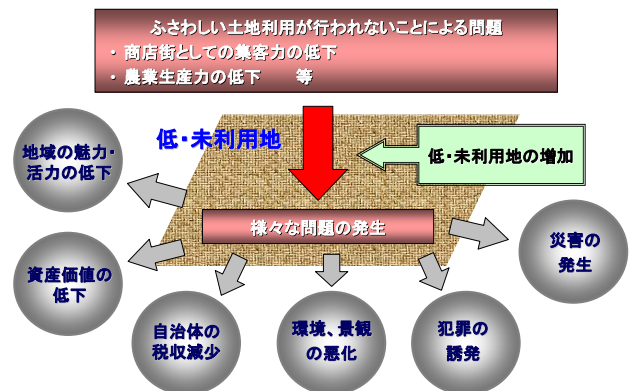
1 人口減少等の社会経済状況の変化に対応した土地利用の取組

(1) 多様な主体による低・未利用地の活用・管理

人口減少や産業構造の転換により様々な地域で低・未利用地の発生が顕在化することが予想される。低・未利用地の管理が不十分である場合には、環境・景観の悪化、火災・犯罪の発生と地域コミュニティ全体の活力の低下を招くことが懸念される。

低・未利用地の活用・管理において、各地で様々な取組が行われているが、土地所有者以外にもNPOや住民等が参画した取組や低・未利用地に関する情報の整備などが重要と なってきている。

図表 低・未利用地の存在による問題の発生



26

事例

NPO法人「KAO(カオ)の会」による 駅前空間の一体的な整備と管理（千葉県鎌ヶ谷市）

NPO法人「KAO(カオ)の会」は、2000年にNPO法人となった会員12名の組織であり、千葉県鎌ヶ谷市の東武鎌ヶ谷駅を核としたまちづくり活動を行っている。

同法人は、1997年に開催された地権者によるまちづくり懇談会「鎌ヶ谷駅前空間検討会（kamagaya Amenity Organization）：略称KAOの会」をきっかけに活動を始め、駅前広場とそれを取り囲む4街区の整備計画の立案において中心的な役割を担い、官民協働により、デザイン的に調和した一体感のある駅前空間の整備を実現した。

また、整備後の現在は、駅前広場を活用したイベント開催などの賑わい創出活動を行うとともに、行政と地権者からの委託を受けて、駅前広場や歩道、植栽などの公共施設と民間施設を一元管理することにより、地域の魅力を維持・向上させている。



27

事例

イングランドにおけるブラウンフィールドの再生

イングランド（英国）では、ブラウンフィールドは、主に市街地に発生し放置すれば周辺にも悪影響を及ぼすこと、また、グリーンフィールドを保全し子々孫々まで引き継いでいく必要があることから、新規開発に当たっては、ブラウンフィールドを再生していくことを基本としている。

1998年2月、副首相府(Office of the Deputy Prime Minister (ODPM))は、「未来のコミュニティのための計画」を提出し、既に開発された土地を生産的な土地利用（特に宅地利用）に変更していくため、再開発が可能な土地と建物の現況のデータベース（国家土地利用データベース）を整備し、2003年3月には、住宅に関する都市計画の政策方針を示した国の都市計画方針ガイダンス（Planning Policy Guidance Note3、副首相府修正）において、「2008年までに、全ての新しい居住地の6割は、既に開発した土地の再開発及びコンバージョンによらなければならない。」との目標を明示している。

ブラウンフィールドの再生は、商業施設、マンションの建設等の直接的な土地利用の実現だけでなく、オープンスペース、森林公園等の整備も含めて、周辺を含めた地域全体の環境改善も考慮して実施している。

マッチ工場からビジネスセンターへのコンバージョン（リバプール市）



28

国家土地利用データベース

◆ 国家土地利用データベース上の土地利用13分類

グリーンフィールド

- ① 農地
- ② 森林
- ③ 未耕作の草原
- ④ 湖沼・湿地
- ⑤ 岩場・海岸

ブラウンフィールド

- ⑥ 鉱山・ごみ処理地
- ⑦ レクリエーション施設
- ⑧ 道路・交通施設
- ⑨ 住宅
- ⑩ 教育施設
- ⑪ 工業施設及び商業施設
- ⑫ 軍施設
- ⑬ 未利用地
(下記のブラウンフィールドの分類A～Cに該当)

のうち
低利用地
であるもの
(下記のブラウ
ンフィールドの
分類D,E
に該当)

◆ 国家土地利用データベース上のブラウンフィールドの分類

- A: 空き地 (Vacant Land)**
建物がない空き地。物理的に再開発は可能だが、市場価値の低さ、強い規制等により開発が困難な場合が多い。
- B: 空き建物 (Vacant Buildings)**
およそ1年以上使用されていない空きビルがある土地。建物の状態が比較的良好な場合は、再利用又はコンバージョンを検討する。
- C: 遺棄地 (Derelict Land and Buildings)**
荒廃が著しく打ち捨てられた土地。実際に利活用するには、土壌汚染の除去、インフラの再整備等かなりの努力が必要となる。
- D: 低利用地・開発予定 (Still in Use with Planning)**
現在、使われてはいるが低利用で、再開発計画があるものの開始されていない。
- E: 低利用地・開発見込なし (Still in Use with Potential)**
現在、使われてはいるが低利用で、ポテンシャルはあるものの再開発は計画段階に入っておらず、5年以内に再開発の見込みがない。

◆ 公表データの内容

ホームページ (<http://www.nlud.org.uk>) 上で、主に以下の情報を公開。

- ① 土地の所在 (住所、グリッド基準点からの距離等)
- ② 土地の状況 (面積、A～Eのブラウンフィールドタイプ、現在及び過去の土地利用用途)
- ③ 所有者 (地方政府、その他公共団体、民間、不明の別)



ホームページ(トップページ)

ホームページ(個別データの提供)

29

2 透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた取組

(1) 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価は不動産市場を支える重要な役割を果たしており、市場の新たなニーズに対応してその役割を的確に果たしていくことが重要である。

(2) 取引価格等の情報の整備・提供

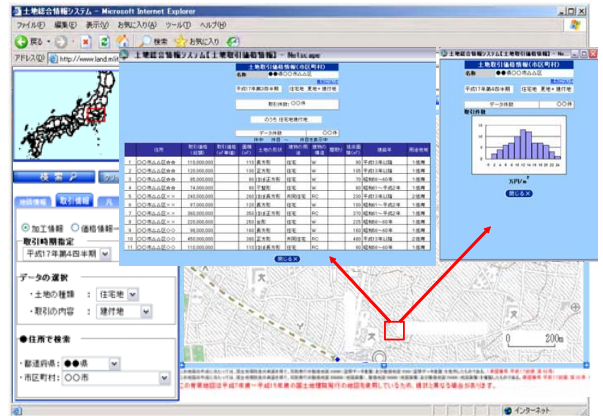
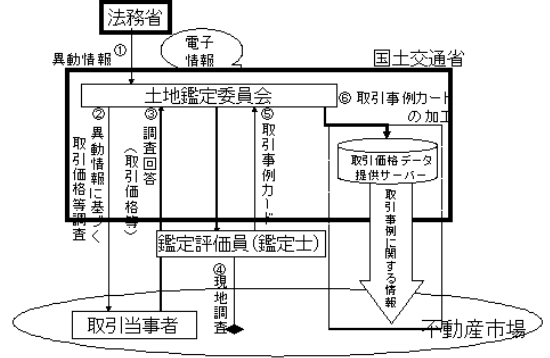
不動産投資のリスクを適正に判断し、安心して投資できるような市場を実現していくためには、土地取引価格情報の提供に加え、賃料等の収益情報の整備などが重要である。

① 土地取引価格情報の提供

三大都市圏の政令指定都市等における土地等の取引当事者に対して取引価格等に関する調査を実施し、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された土地等の価格等をインターネットを通じて公表している。

(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)

図表 取引価格情報の収集・提供スキーム

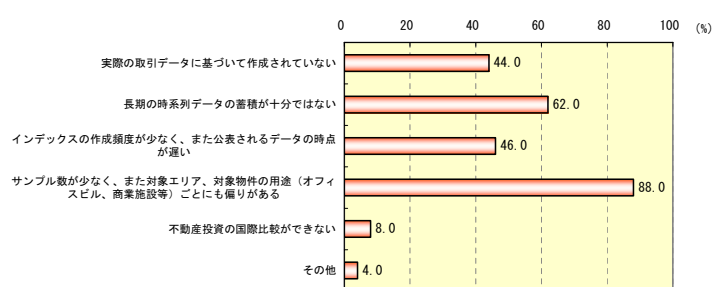


30

② 不動産投資インデックスの整備

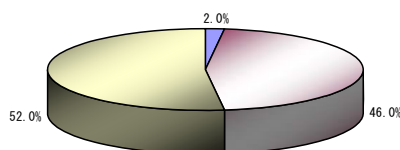
不動産投資市場の透明性の向上、発展・拡大のためには、投資家が不動産投資に対するリスク・リターンを定量的に測定し、投資の意志決定に役立てるとともに、運用成績を事後的に評価する際の指標となる不動産投資インデックスが整備されることが重要である。

図表 現在の不動産投資インデックスの問題点（複数回答）



資料：国土交通省「不動産投資インデックスの普及促進に関する意識調査」（平成18年2月）
注：不動産投資インデックスを「現在利用している」または「現在は利用していないが、利用したことがある」と回答した50社が対象。

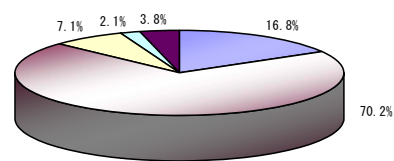
図表 現在の不動産投資インデックスに対する評価



■ 現状の不動産投資インデックスの水準で満足している
□ 不満な点はあるが、まずまず満足している
□ 不満である

資料：国土交通省「不動産投資インデックスの普及促進に関する意識調査」（平成18年2月）
注：不動産投資インデックスを「現在利用している」または「現在は利用していないが、利用したことがある」と回答した50社が対象。

図表 今後の整備が望まれる不動産投資インデックス



■ Jリート保有物件による実際の取引データに基づいて作成された実物不動産投資インデックス
□ Jリート保有物件に加え、生保等の機関投資家、不動産プライベートファンド等の保有物件も含めた実際の取引データに基づいて作成された幅広い投資対象物件による実物不動産投資インデックス
□ 不動産プライベートファンド等の保有物件による実際の取引データに基づいて作成されたインデックス
□ その他
■ 無回答

資料：国土交通省「不動産投資インデックスの普及促進に関する意識調査」（平成18年2月）

31

事例

海外における不動産投資インデックスの整備状況

図表 海外における主なインデックス

	IPD英国 インデックス	IPD英国 インデックス	IPDフランス インデックス	IPDドイツ インデックス	ROZ/IPD オランダ インデックス	IPDヨーロッパ インデックス	NCREIF インデックス	PCA/IPD インデックス
公表頻度	年次	月次	年次	年次	年次	年次	年次	年次
対象国	イギリス	イギリス	フランス	ドイツ	オランダ	13カ国(注2)	アメリカ	オーストラリア
インデックス開始年	1971	1986	1986	1996	1995	2001	1978	1984
物件数(注1)	10986	3300	5723	3490	6243	37167	4152	559
資産価値 (10億ユーロ)(注1)	170.6	42.4	65.0	61.1	39.6	439.2	109.0	471
推定市場カバー率(注1)	45%	25%	52%	30%	60%	41%	?	25%
ベンチマークの数(注1)	180	NA	4	8	10	NA	NA	1
インデックス発行者	Investment Property Databank	Investment Property Databank	IPD France	DID (IPDと European Business SchoolのJV)	ROZ&IPD	Investment Property Databank	National Council of Real Estate Investment Fiduciaries	Property Council of Australia
インデックス作成団体	Investment Property Databank	Investment Property Databank	IPD France	DID (IPDと European Business SchoolのJV)	Investment Property Databank	Investment Property Databank	National Council of Real Estate Investment Fiduciaries	Investment Property Databank

資料：国土交通省「不動産投資インデックスの普及促進に関する調査」（平成17年3月）

注1：平成16年12月末現在。

注2：イタリア、デンマーク、フィンランド、フランス、ドイツ、アイルランド、オランダ、ノルウェー、ポルトガル、スペイン、スウェーデン、スイス、イギリス

32

(3) 地籍調査の推進

地籍調査は、土地一筆ごとの所有者、地目、面積、境界など土地に関する最も基礎的な情報を整備するものである。しかしながら、地籍調査の進捗率は、全国で46%、都市部で19%（平成16年度末）にとどまっている。地籍調査未実施地区では、正確な土地の境界を示すことができず、土地境界紛争が発生したり、相続等で自らの土地が分からなくなったりすることも懸念されることから、できる限り早期の地籍調査の実施が必要である。

また、地籍調査の一層の推進を図るため、平成16年度から都市再生街区基本調査を行うとともに、山村地域では、山村境界保全事業を実施している。

図表 地籍調査の実施状況

	対象面積 (Km ²)	H16年度末実績面積 (Km ²)	H16年度末達成率 (%)
D I D	12,255	2,303	19
宅地	17,793	8,643	49
農用地	72,058	49,422	69
林地	184,094	72,175	39
合計	286,200	132,543	46

資料：国土交通省調査

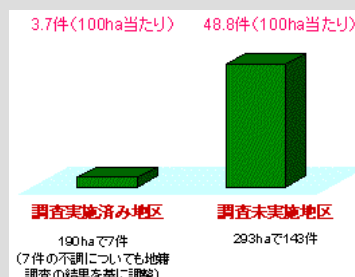
注1：対象面積は、全国土面積（377,880km²）から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積である。

注2：宅地、農用地、林地については、DID以外の地域を分類したもの。

事例

地籍調査による土地境界トラブルの防止

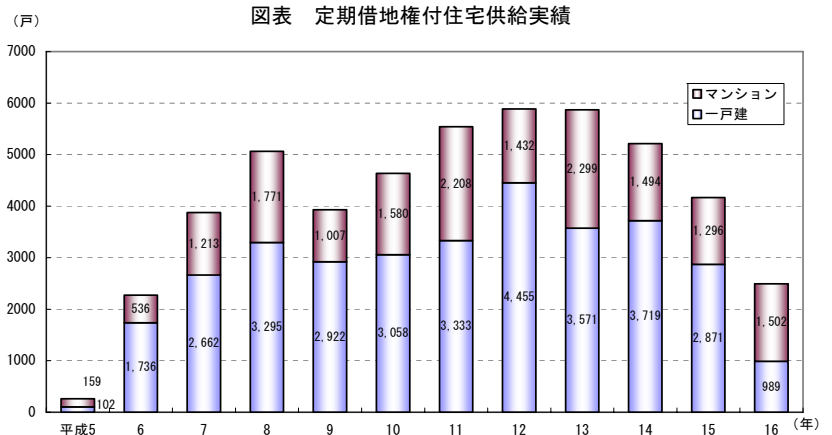
おおむね同様の土地利用でかつ同時期に行われた土地区画整理事業を比較すると、1回目の関係権利者立会いで地区界を確定できなかった箇所数が地籍調査実施済み地区と未実施地区で大きく異なっている。



33

(4) 定期借地権制度の活用

平成4年度に創設された定期借地権制度は、定められた契約期間で確定的に契約が終了する借地権制度であり、貸し主及び借り主の双方にメリットがあり、借地の供給拡大による土地の有効利用を促進するものである。土地の所有と利用を分離する機能を有する定期借地権制度は、多様な場面で活用が進み、その重要性を増してきているが、事業用借地権について20年超の存続期間が求められるなど、制度面・運用面での改善点も指摘されている。



資料：国土交通省「定期借地権供給実態調査」

(5) 透明・公正な市場の条件整備に資する様々な取組

この他にも、指定流通機構（レインズ）が保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供システムの構築や、金融市場における投資家保護のための法整備に関連した不動産投資のリスクを踏まえた法整備（証券取引法等の一部を改正する法律に伴う関係法律の整備等に関する法律案）等が行われている。

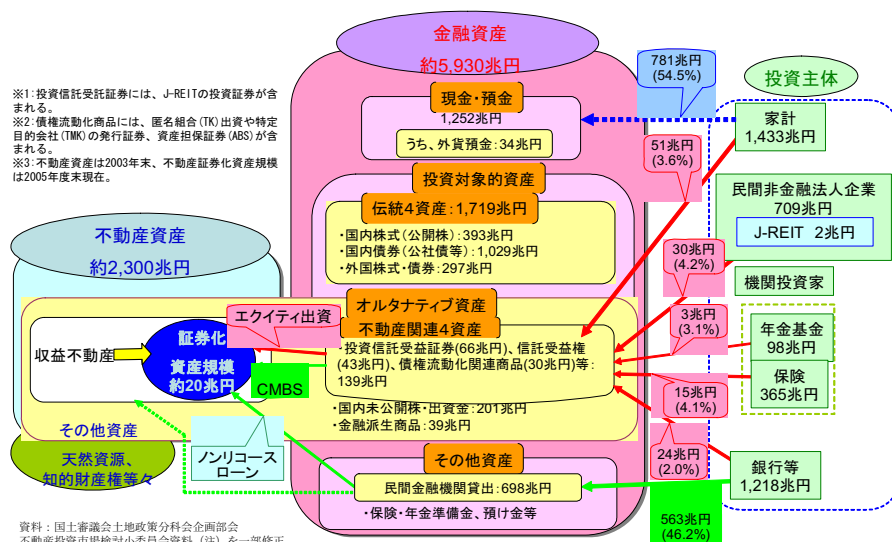
3 良質な不動産ストックの形成

(1) 長期・安定的な資金による不動産ストックの形成

優良な不動産ストックを形成する観点から、年金資金のような比較的運用期間の長い安定的な資金が不動産市場に投資されることは望ましい。

今後、情報開示の進展等により不動産投資市場の透明性が高まり、企業年金等が不動産に投資しやすい市場環境整備がなされることで年金資金の特質と不動産の特性を活かした資金循環が促進されることが望まれる。

図表 日本の金融市場と不動産市場（2005年第2四半期）



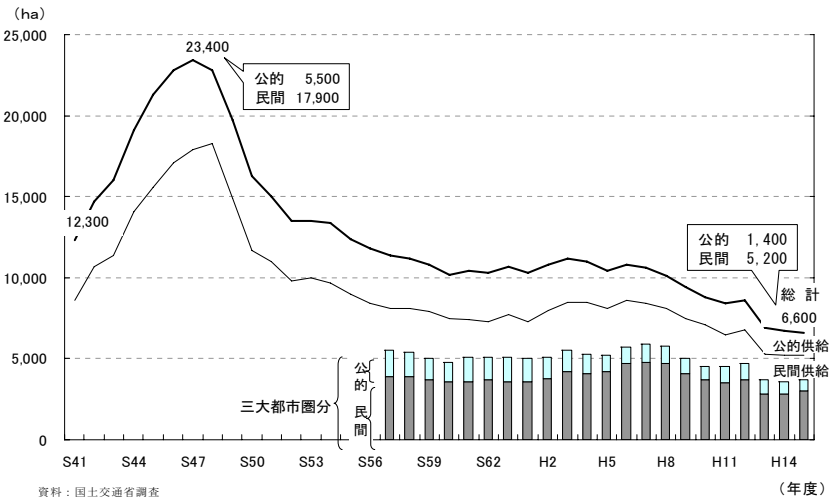
(2) 良質な宅地の供給（宅地政策の転換）

地価の下落、人口・世帯数の増加傾向の緩和、さらには既成市街地内の既存宅地の土地利用転換等による宅地需要の低下等を背景にこれまでの政策の転換が重要である。

また、人口や世帯数の減少は1人当たりの土地面積の増加を意味し、これまで実現できなかったゆとりある住空間や緑地等の公共空間を充実させていく好機である。

地域によっては、住民が法人を組成し、又は協定を締結することにより、住民自らが居住する住宅地の魅力を積極的に維持・向上させるための取組が行われている。今後そうした取組を促進する仕組みについても検討が必要である。

図表 全国の宅地供給量の推移

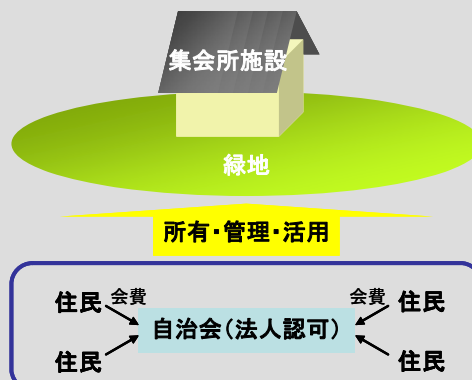


事例

良好な居住環境を備えた住宅地 (多摩ニュータウンN-City)

N-Cityは、多摩ニュータウンのライブ長池地区に位置する、約480戸の戸建住宅を中心とするエリアである。N-Cityでは、事業者である都市基盤整備公団（現都市再生機構）がコミュニティ活動の拠点施設“クラブライフハウス”とそれと一体となったコモンスペースの設置を提案したことを受けて、住民参加のワークショップ方式で施設の設計から管理運営までを行っている。

先行したエヌ・シティ西町会では、約1年間にわたるワークショップを重ねて平成14年に「クラブウエスト」を竣工し、エヌ・シティ東自治会でも、住民主催による設計コンペ等を経て平成17年に「ハーモニーホール」を完成させ、その後も両町会が地方自治法に基づく法人自治会となり集会施設の維持・管理を続けている。



また、“クラブライフハウス”に隣接するコモンスペースにおいても、住民の手による維持・管理が行われている。エヌ・シティ西町会は、共益緑地として土地を譲り受けて管理を行っているほか、エヌ・シティ東自治会では、公共緑地として八王子市に移管された緑地を、八王子市の公園アドプト制度を通じて住民による管理を行っている。

“クラブライフハウス”やコモンスペースは、様々なコミュニティ活動の拠点として利用されるとともに、コモンスペースには、“草の根防災拠点”として活用されるよう地中に防火水槽を設置するなどの工夫もなされており、より強固なコミュニティ形成に役立っている。



共益緑地での芋掘り大会の様子。収穫物は共有の集会施設と共益緑地にて焼き芋に。

事例

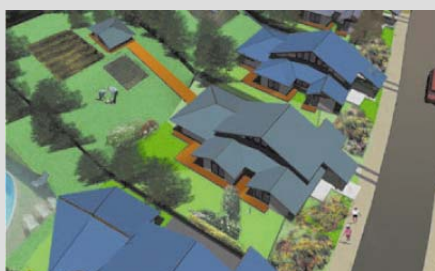
ガーデンシティ舞多間みつつけプロジェクト

「ガーデンシティ舞多間」は、神戸市垂水区に位置する学園南地区の愛称であり、平成14年8月に土地区画整理事業の認可を受けて、都市再生機構により現在整備が進められている。

本プロジェクトのコンセプトは、“ゴルフ場跡の地形と緑を活かした、ゆとりある宅地規模とコミュニティ育成型の自然住宅地”で、「環境共生型まちづくり」、「市民協働型まちづくり」、「安全安心のまちづくり」をキーワードに展開している。

これらの自然住宅地は、1画地400～800㎡を中心に、最小364㎡～最大1,642㎡までの規模の68画地を、大規模ながら一般ユーザーが利用しやすいように、定期借地権方式で供給するもので、面積、敷地形状ともバリエーションを持たせている。

本プロジェクトは、都市再生機構と神戸芸術工科大学が連携し、民間事業者や行政等のサポートの下、将来の住民が主体的に参加したワークショップにより、良好なコミュニティの形成を目指しつつ推進されている



みつつけプロジェクトのまちなみイメージ



入居予定者とのコミュニティワークショップ

(3) 既存ストックを活かした地域づくりの取組

各地域の土地利用にあたっては、土地の所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されることが重要であり、各地域において既存ストックを活かしたまちづくりの取組が行われている。

事例

街並み整備と地価の動向（三重県伊勢市）

伊勢市は、伊勢神宮を擁し、古くから全国的な集客交流拠点として栄えてきた。伊勢神宮内宮の門前町であるおはらい町は古い街並みが残されてきたが、都市化の進展やモータリゼーションの進展による神宮参拝方法の変化などにより課題を抱えていた。

「おかげ横丁」は、おはらい町のほぼ中央に位置し、明治・江戸時代の街並みを再現した複合商業施設で、物販店、飲食店、展示施設等が軒をつらねている。「おかげ横丁」の整備は、地元企業である（株）赤福により行われ、約2,400坪の土地に25棟40店舗からなる伊勢の木造建築群が再現されている。

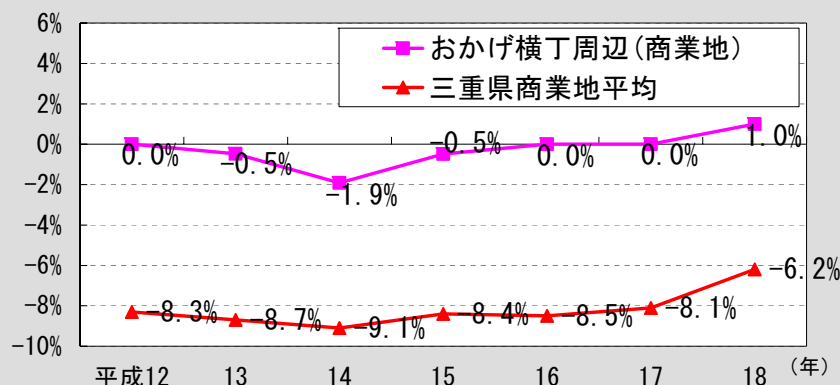
また、同時におはらい町まちなみ保全事業が行われ、無電柱化工事や石畳舗装工事により街並みの整備が行われている。

このような結果、街並み保全が行われ町全体が活性化するとともに、観光客の滞留時間やリピーターが増え、まちの賑わいを取り戻した。当該地域の地価動向をみると、三重県の商業地の地価が下落する中、横ばいで推移している。

40



図表 おかげ横丁周辺の地価変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

注：伊勢市おかげ横丁周辺（伊勢5-3）と三重県の商業地平均の比較

41

「平成18年度土地に関する基本的施策」

1 土地利用計画の整備・充実等

第三次国土利用計画（平成8年閣議決定）に基づく、必要な措置を講じるとともに、次期全国計画について国土形成計画（全国計画）との一体的策定に向け、今後の国土利用のあり方等の検討を継続する。

既存ストックの有効活用と都市機能の集約促進を目指すため都市計画に関する制度等の整備を行う。

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、都市再生特別措置法に基づく各種支援措置の活用等を推進する。また、地方の自主性・裁量性を高めた「まちづくり交付金」の事業規模の拡大等を行う。さらに、PFI法等に基づき、民間の能力等を活用した社会資本の整備を図る。

3 低・未利用地等の有効利用の促進

(1) 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、都市再生総合整備事業等を推進する。また、都市再生機構による土地有効利用事業等を推進する。

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「土地活用バンク」の機能拡充等を行う。

42

(2) 既成市街地の有効・高度利用の促進等

都市計画法及び中心市街地活性化法について必要な見直しを行い様々な都市機能の集積や街なか居住の推進を図るとともに、「まちづくり交付金」、「中心市街地共同住宅供給事業」等を活用し、中心市街地の活性化を総合的・一体的に推進する。

(3) 農地を活かした良好な住環境の整備

農地を生かし良好な住環境を備えた住宅地等の供給を推進するとともに、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

特定防災街区整備地区制度や防災街区整備事業等の活用を推進するほか、宅地造成等規制法の改正や宅地の耐震化の推進等を行う。

4 宅地・住宅対策の推進

職住近接を実現するなど政策的意義の高い事業を重点的に実施すること等により、優良な宅地供給を推進する。

国民の豊かな住生活を実現するため住生活基本法を国会に提出するとともに、マンション履歴システムの普及促進、マンションの建替えの円滑化、住宅の耐震化の促進等を行う。

5 国公有地の利活用等

国有地の有効利用・高度利用を積極的に推進するとともに、未利用国有地等の売却を促進する。

43

(2) 既成市街地の有効・高度利用の促進等

都市計画法及び中心市街地活性化法について必要な見直しを行い様々な都市機能の集積や街なか居住の推進を図るとともに、「まちづくり交付金」、「中心市街地共同住宅供給事業」等を活用し、中心市街地の活性化を総合的・一体的に推進する。

(3) 農地を活かした良好な住環境の整備

農地を生かし良好な住環境を備えた住宅地等の供給を推進するとともに、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

特定防災街区整備地区制度や防災街区整備事業等の活用を推進するほか、宅地造成等規制法の改正や宅地の耐震化の推進等を行う。

4 宅地・住宅対策の推進

職住近接を実現するなど政策的意義の高い事業を重点的に実施すること等により、優良な宅地供給を推進する。

国民の豊かな住生活を実現するため住生活基本法を国会に提出するとともに、マンション履歴システムの普及促進、マンションの建替えの円滑化、住宅の耐震化の促進等を行う。

5 国公有地の利活用等

国有地の有効利用・高度利用を積極的に推進するとともに、未利用国有地等の売却を促進する。

44

6 不動産取引市場の整備等

指定流通機構（レインズ）が保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供システムの構築等を行う。

7 不動産投資市場の整備

不動産市場と資本市場の継続的かつ安定的な資金循環の構築を図るため、不動産投資リスクを踏まえた情報開示・説明手法の構築、不動産投資に関するインデックス整備等を行う。

8 土地に関する情報の整備

土地取引当事者の協力により、取引価格情報等の提供を行うとともに、対象地域の拡大を行う。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、都市再生街区基本調査、山村境界保全事業等を行う。

9 土地税制の改正

平成18年度税制改正の国税・地方税において、登録免許税の特例措置の延長等を行う。

10 地価対策のための体制の整備等

地価公示は30,000地点の標準地について行う。また、不動産鑑定評価制度を充実させる取組を推進する。

45

11 国土政策との連携

新たな国土形成計画（全国計画・広域地方計画）の策定に向け検討を引き続き行う。

12 環境保全等と土地対策

土壌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、農地・森林の適正な保全・利用の確保、歴史的な集落・町並み等の保存、良好な景観形成の推進等に努める。