

わかりやすい土地読本



国土交通省 監修

《目次》

はじめに

第1節	社会経済の変化と土地に関する動向の変化	1
1.	不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	2
2.	地価の動向	4
3.	土地取引の動向	11
4.	不動産投資市場の動向	14
第2節	さまざまな土地政策	17
1.	土地政策の経緯と今後の方向	18
2.	土地情報の整備・提供の推進	22
3.	土地の適正な利用の推進	42
4.	所有者不明土地への対応	44
5.	土地や建物に対する税制	47
6.	不動産鑑定評価制度の充実	49
7.	公共用地の取得	51

はじめに

土地は、国民生活や企業の活動などに不可欠な基盤であり、貴重な資源です。土地が適正に取引されなかったり、有効に利用されなかったりすれば、我が国の経済・社会にとっても望ましいことではありません。

では、現在の我が国の土地がどのような状況にあり、どのような施策が講じられているのか、ご存じでしょうか？

本書はそれらをわかりやすく説明することを目的として作成されました。皆様が土地についてあらためて考え、土地政策に対するご理解を深める機会として、広くご活用いただければ幸いです。



第1節

社会経済の変化と 土地に関する動向の変化

ここでは、これまでの社会経済の変化によって、土地市場がどのような影響を受けてきたかをみていきます。あわせて、地価や土地取引の動向や、土地利用をめぐる新たな動きや取組についてみていきます。

1. 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

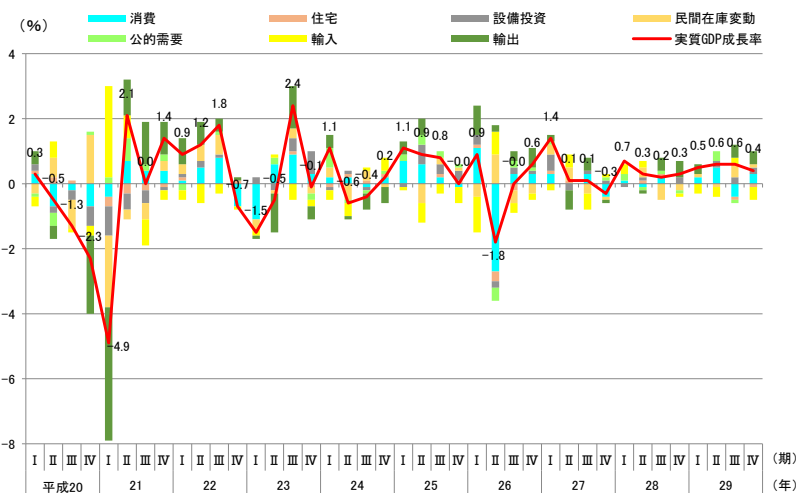
地価、土地取引等不動産市場の動向は、人口や世帯数、産業構造等の構造的要因に加え、その時々々の景気や、企業・家計の活動状況等の短絡的要因に左右されます。

平成29年度の我が国経済をみると、雇用環境の改善や個人消費の持ち直しがみられ、緩やかに回復しています。実質GDP成長率は、平成29年は通期でプラスとなりました(図表1-1)。

企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の継続等を背景に良好な状態が続いています。日本銀行「全国企業短期経済観測調査(日銀短観)」における資金繰り判断DIの推移をみると、全産業では、平成22年10~12月期以降、29四半期連続してプラスで推移しており、不動産業については、平成28年4-6月期以降、全産業を上回る数値が続いており、引き続き資金調達環境は良好な状態にあります(図表1-2)。

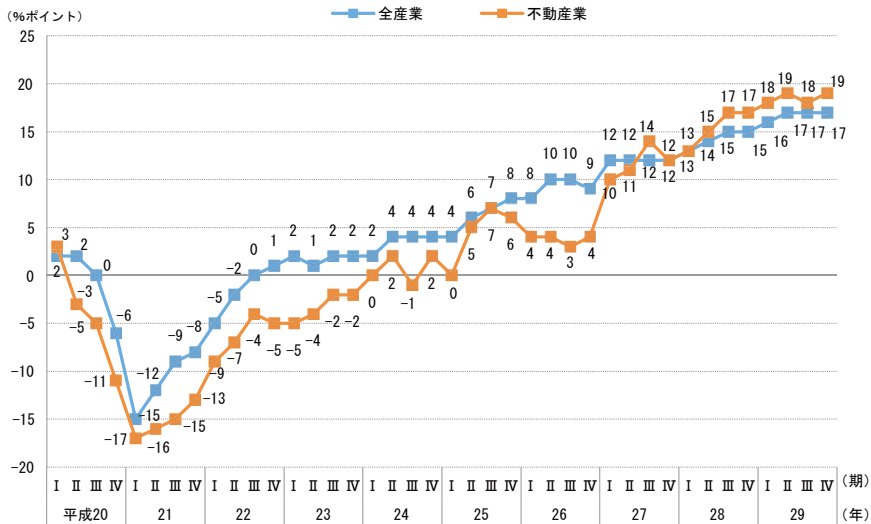
また、企業の設備過剰感については、生産・営業用設備DIの推移をみると、製造業では、平成28年までの過剰傾向から平成29年に不足傾向に転換し、非製造業では、平成29年に不足感が強まりました(図表1-3)。

図表1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移(前期比)



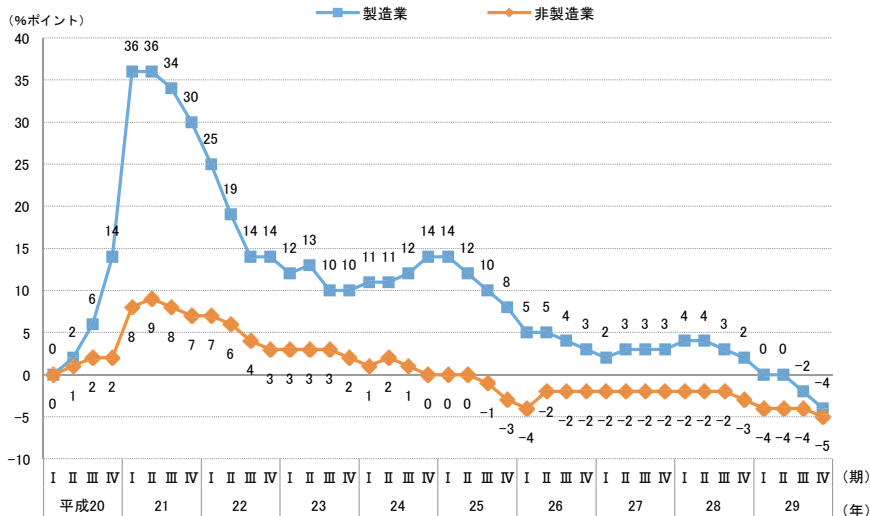
資料：内閣府「2017(平成29)年10~12月期四半期別GDP速報(2次速報値)」

図表1-2 資金繰り判断 DI の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：DIは「楽である」（回答社数構成比）－「苦しい」（回答社数構成比）

図表1-3 生産・営業用設備 DI の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：DIは「過剰」（回答社数構成比）－「不足」（回答社数構成比）

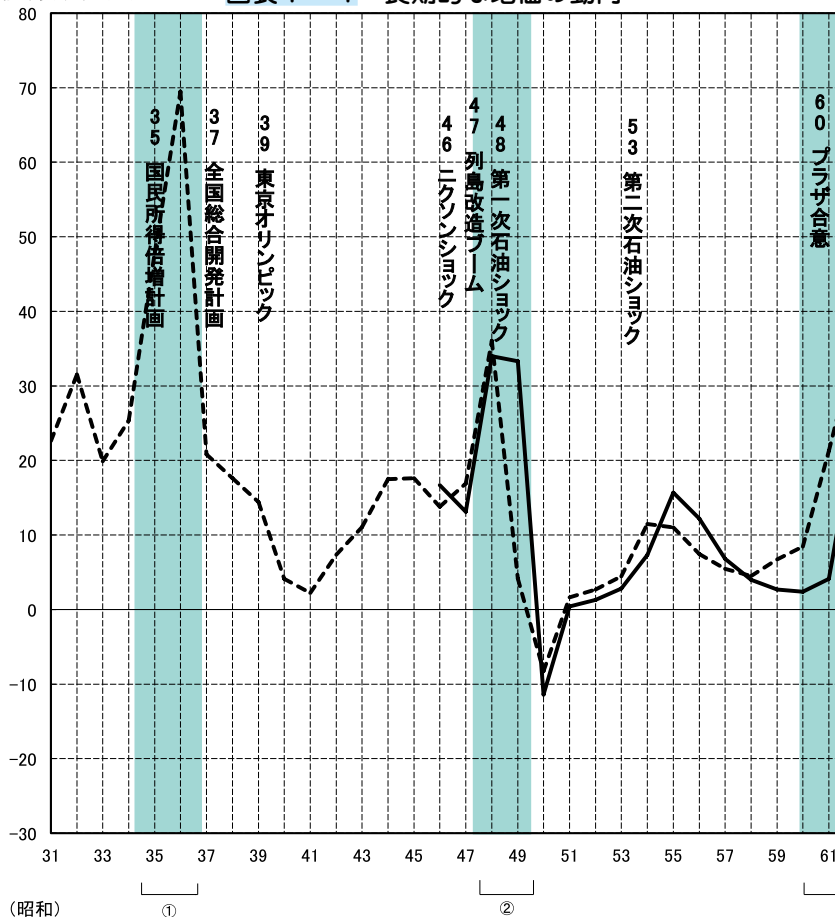
2. 地価の動向

(1) 地価の長期的な動き

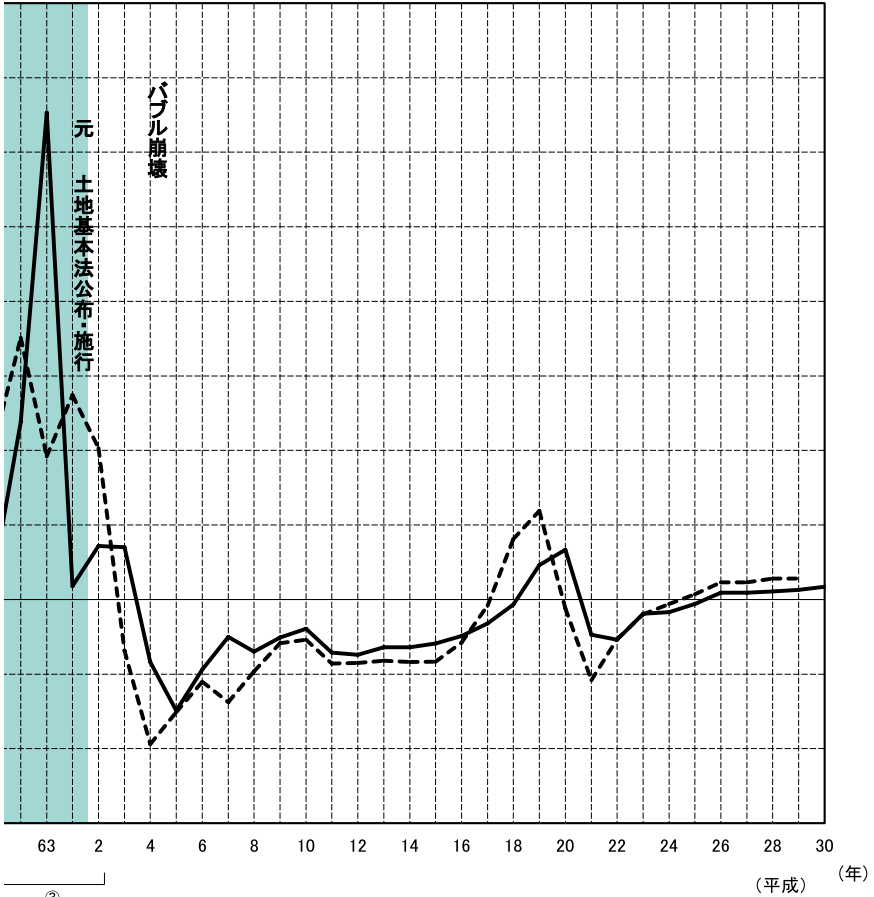
まず、地価の長期的な動きを表す下の図を見てみましょう。

対前年変動率 (%)

図表 1-4 長期的な地価の動向



- ①戦後1回目の地価高騰：高度成長に伴う第2次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資
大都市、工業地中心の地価上昇
- ②戦後2回目の地価高騰：列島改造ブームの中、企業の事業用地取得や大都市への人口集中等による旺盛な土地需要の発生、投機的な土地需要の増大
農林地を含め全国的に地価上昇が拡大
土地神話の一般化



③戦後3回目の地価高騰：金余り状況を背景とし、(1)東京都心部での業務地需要の増大、(2)周辺住宅地における買換え需要の増大、(3)投機的取引の増大
 東京都心部から周辺住宅地へ、さらには大阪圏、名古屋圏、地方圏へと波及

実線：地価公示（東京圏・全用途平均）対前年変動率（国土交通省）
 ※地価公示は昭和45年から始まりました。
 破線：市街地価格指数（六大都市全用途平均）各年9月末の対前年変動率
 （（一財）日本不動産研究所）

(2) 昭和30年代、40年代の地価上昇と「土地神話」の形成

昭和30年から平成3年までの地価動向について見ると、ほぼ一貫して地価が上がっていることがわかります(図表1-4、1-5)。その中でも、地価が大きく上がった時期が3回ありました。

1回目の地価高騰は、高度経済成長を背景として、昭和30年代半ばに起こりました。この時期に第2次産業が急速に発展し、民間企業が積極的に設備投資を行い、工業用地の需要を急速に拡大させたことなどによるものです。

2回目の地価高騰は、昭和47年・48年を中心に起こりました。企業の事業用地に対する需要、大都市への人口集中に伴う宅地需要の増大に加え、国際金融情勢に由来する過剰流動性(注1-1)や、当時の「列島改造ブーム」を受け、開発により地価が上がることを見越しての投機的な土地需要が増大したことなどがその要因とされています。

こうして、土地は持っているだけで価値が上がる有利な資産だという「土地神話」が形成されていきました。

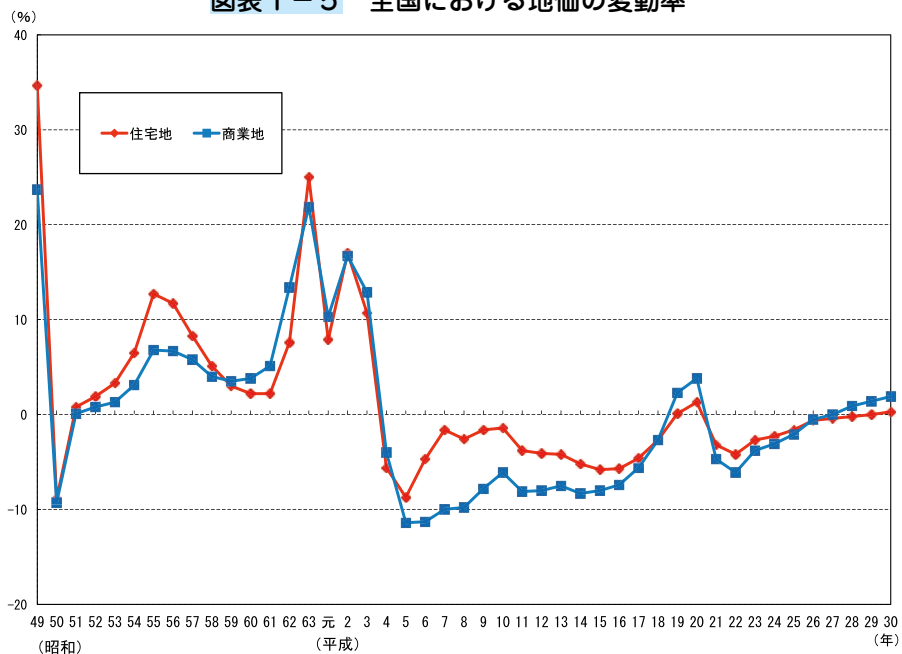
(注1-1) 当時経済力の低下していたアメリカが、金やその他の資産とドルとの交換を停止した(ニクソン・ショック)ため、ドルの信用が下がり、ドルを売って円を買う動きが起こり、これに対応した通貨政策の過程で、通貨が正常な経済活動に必要な量以上に出回り(過剰流動性)、貨幣価値が下がり、物価が大きく上がりました。

(3) バブル期の地価上昇とその後の地価動向

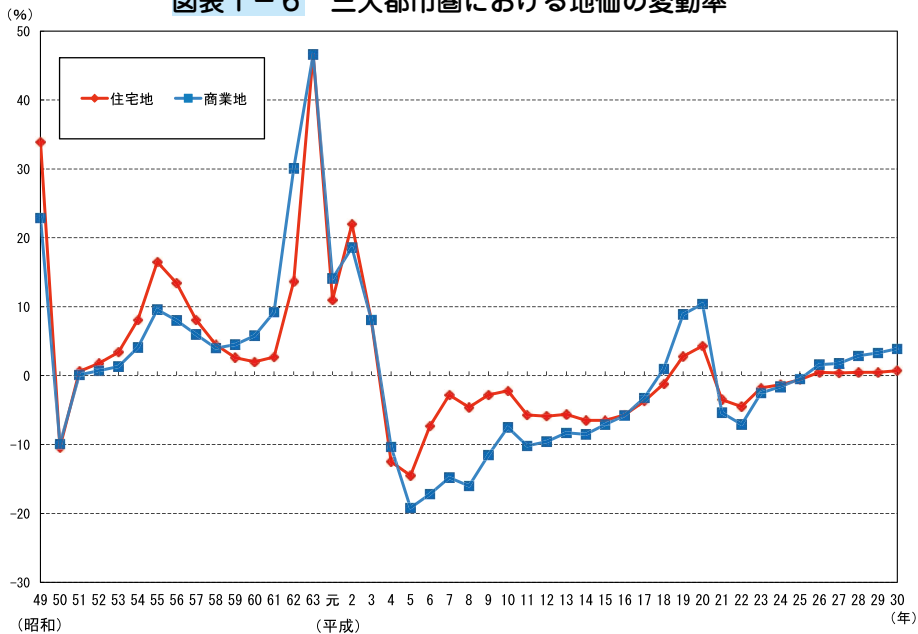
3回目の地価高騰は、昭和60年代のいわゆるバブル経済によって起こりました。それまでに定着していた「土地神話」はバブル経済の発生・拡大に大きな影響を及ぼし、地価が上がることに對する過剰な期待感から、企業等による投機的な土地取引が頻発しました。

その後バブルの崩壊に伴い地価が下がりはじめ、全国平均では平成4年から15年連続で下がり続けました。平成19年・20年地価公示において2年連続しての上昇を見せた後、平成21年地価公示から再び下落に転じましたが、平成30年地価公示では、住宅地が前年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じ、商業地が3年連続で上昇しています。(図表1-4、1-5、1-6、1-7)。

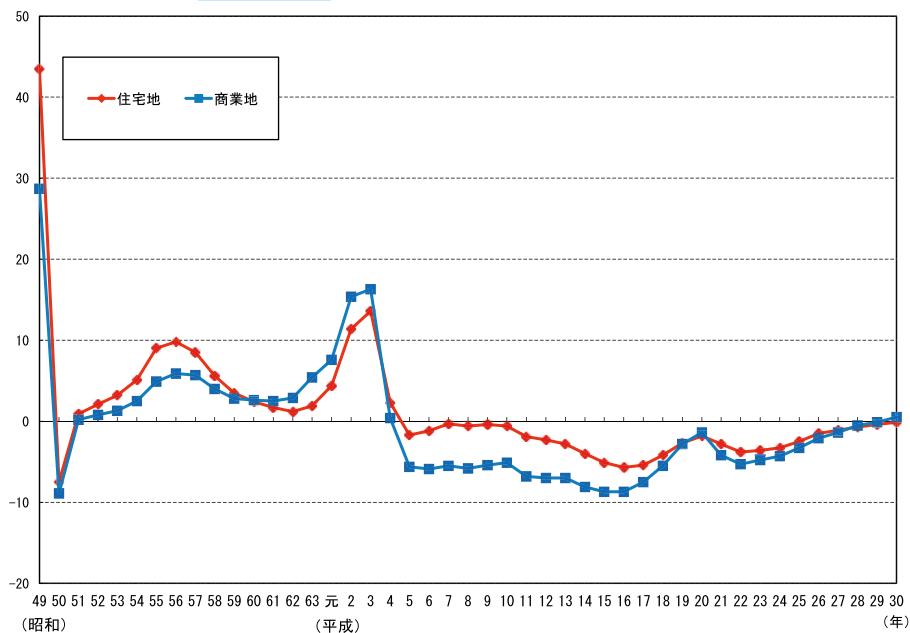
図表1-5 全国における地価の変動率



図表1-6 三大都市圏における地価の変動率



図表1-7 地方圏における地価の変動率



(4) 最近の地価の動き

①地価の変動率

地価公示制度については34ページをご覧ください。

平成30年1月1日時点の地価公示によると、全国の住宅地については昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じ、商業地については3年連続で上昇となり上昇基調を強めています。

半年毎の地価動向を都道府県地価調査（7月1日の地価を調査）との共通の調査地点でみると、全国の住宅地については前半・後半ともに0.5%の上昇、商業地については前半1.5%の上昇、後半1.8%の上昇となっています。

図表1-8 平成30年地価公示 対前年変動率 (単位：%)

	住宅地			商業地		
	平成28年	平成29年	平成30年	平成28年	平成29年	平成30年
全国	▲0.2	0.0	0.3	0.9	1.4	1.9
三大都市圏	0.5	0.5	0.7	2.9	3.3	3.9
東京圏	0.6	0.7	1.0	2.7	3.1	3.7
大阪圏	0.1	0.0	0.1	3.3	4.1	4.7
名古屋圏	0.8	0.6	0.8	2.7	2.5	3.3
地方圏	▲0.7	▲0.4	▲0.1	▲0.5	▲0.1	0.5

図表1-9 半年毎の地価変動率の推移 (単位：%)

	住宅地				商業地			
	29公示		30公示		29公示		30公示	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	後半
全国	0.4	0.4	0.5	0.5	1.3	1.4	1.5	1.8
三大都市圏	0.4	0.4	0.4	0.5	2.0	2.0	2.2	2.4
東京圏	0.5	0.5	0.6	0.7	2.0	2.0	2.1	2.2
大阪圏	0.1	0.2	0.1	0.2	2.5	2.7	2.7	3.2
名古屋圏	0.5	0.6	0.6	0.7	1.5	1.1	1.9	1.7
地方圏	0.4	0.3	0.5	0.5	0.4	0.7	0.8	1.0

②主要都市の高度利用地地価動向報告（地価 LOOK レポート）

国土交通省では、四半期に一度、全国の主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地のうち100地区を対象に地価動向を調査し公表しています。100地区には、高層住宅や商業施設等により高度利用されている地区が選定されています。

平成30年第2四半期の地価動向は、空室率の低下等によるオフィス市況の好調な状況が継続していること、再開業事業の進捗による繁華性の向上や訪日観光客による消費・宿泊需要及び利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等を背景とする不動産需要等により、上昇地区数が全体の95%を占め、全体として緩やかな上昇基調が継続しています。（図表1-10）

図表1-10 総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧（全地区）

四半期	上昇			横ばい		下落				横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
	↑	↗	↘	→	↔	↘	↙	↓		
19年第4	5(5.0%)	47(47.0%)	35(35.0%)	11(11.0%)	2(2.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
20年第1	0(0.0%)	5(5.0%)	36(36.0%)	50(50.0%)	7(7.0%)	1(1.0%)	1(1.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
20年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	13(13.0%)	49(49.0%)	28(28.0%)	8(8.0%)	2(2.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
20年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	22(14.7%)	79(52.7%)	43(28.7%)	6(4.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
20年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.3%)	33(22.0%)	74(49.3%)	25(16.7%)	12(8.0%)	4(2.7%)	150(100.0%)
21年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.3%)	37(24.7%)	67(44.7%)	36(24.7%)	4(2.7%)	4(2.7%)	150(100.0%)
21年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	3(2.0%)	67(44.7%)	55(36.7%)	22(14.7%)	3(2.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
21年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	3(2.0%)	81(54.0%)	53(35.3%)	9(6.0%)	3(2.0%)	1(0.7%)	150(100.0%)
21年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	1(0.7%)	5(3.3%)	88(58.7%)	46(30.7%)	9(6.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第1	0(0.0%)	1(0.7%)	1(0.7%)	25(16.7%)	86(57.3%)	36(24.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第2	0(0.0%)	1(0.7%)	3(2.0%)	41(27.3%)	92(61.3%)	13(8.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第3	0(0.0%)	1(0.7%)	1(0.7%)	61(40.7%)	82(54.7%)	5(3.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
22年第4	1(0.7%)	0(0.0%)	15(10.0%)	54(36.0%)	75(50.0%)	4(2.7%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
23年第1	0(0.0%)	0(0.0%)	2(1.4%)	46(31.5%)	92(63.0%)	5(3.4%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	146(100.0%)
23年第2	0(0.0%)	0(0.0%)	7(4.8%)	53(36.3%)	85(58.2%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	146(100.0%)
23年第3	0(0.0%)	0(0.0%)	11(7.3%)	61(40.7%)	78(52.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
23年第4	0(0.0%)	0(0.0%)	16(10.7%)	70(46.7%)	63(42.0%)	1(0.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第1	0(0.0%)	1(0.7%)	21(14.0%)	80(53.3%)	48(32.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第2	0(0.0%)	1(0.7%)	32(21.3%)	82(54.7%)	35(23.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第3	0(0.0%)	1(0.7%)	33(22.0%)	87(58.0%)	29(19.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
24年第4	0(0.0%)	3(2.0%)	48(32.0%)	74(49.3%)	25(16.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第1	0(0.0%)	2(1.3%)	78(52.0%)	51(34.0%)	19(12.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第2	0(0.0%)	2(1.3%)	97(64.7%)	41(27.3%)	10(6.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第3	0(0.0%)	1(0.7%)	106(70.7%)	34(22.7%)	9(6.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
25年第4	0(0.0%)	3(2.0%)	119(79.3%)	22(14.7%)	6(4.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第1	0(0.0%)	1(0.7%)	118(78.7%)	27(18.0%)	4(2.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第2	0(0.0%)	2(1.3%)	118(78.7%)	28(18.7%)	2(1.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第3	0(0.0%)	2(1.3%)	122(81.3%)	26(17.3%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
26年第4	0(0.0%)	2(1.3%)	123(82.0%)	25(16.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	150(100.0%)
27年第1	0(0.0%)	2(2.0%)	82(82.0%)	16(16.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
27年第2	1(1.0%)	6(6.0%)	80(80.0%)	13(13.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
27年第3	1(1.0%)	8(8.0%)	78(78.0%)	13(13.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
27年第4	1(1.0%)	15(15.0%)	73(73.0%)	11(11.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
28年第1	2(2.0%)	16(16.2%)	71(71.7%)	10(10.1%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	99(100.0%)
28年第2	3(3.0%)	11(11.0%)	74(74.0%)	12(12.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
28年第3	2(2.0%)	10(10.0%)	70(70.0%)	18(18.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
28年第4	0(0.0%)	12(12.0%)	72(72.0%)	16(16.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第1	0(0.0%)	10(10.0%)	75(75.0%)	15(15.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第2	0(0.0%)	9(9.0%)	77(77.0%)	14(14.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第3	0(0.0%)	10(10.0%)	76(76.0%)	14(14.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
29年第4	0(0.0%)	14(14.0%)	75(75.0%)	11(11.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
30年第1	0(0.0%)	15(15.0%)	76(76.0%)	9(9.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)
30年第2	0(0.0%)	13(13.0%)	82(82.0%)	5(5.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	100(100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※色は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分

※色は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京都3地区、大阪府1地区及び北海道3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋市)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京都の商業系地区3地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を50地区廃止した(商業系地区3地区と住宅系地区12地区)。

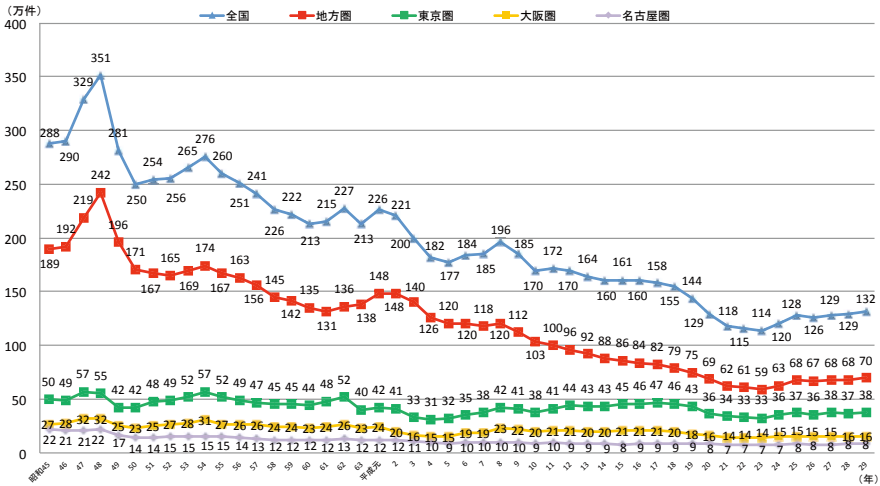
(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(熊本下通商圏)を除いて集計している。

3. 土地取引の動向

① 売買による土地取引件数

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ると、平成29年の全国の土地取引件数は132万件（対前年比2.1%増）となり、3年連続で増加しました（図表1-11）。

図表1-11 売買による土地取引の件数の推移

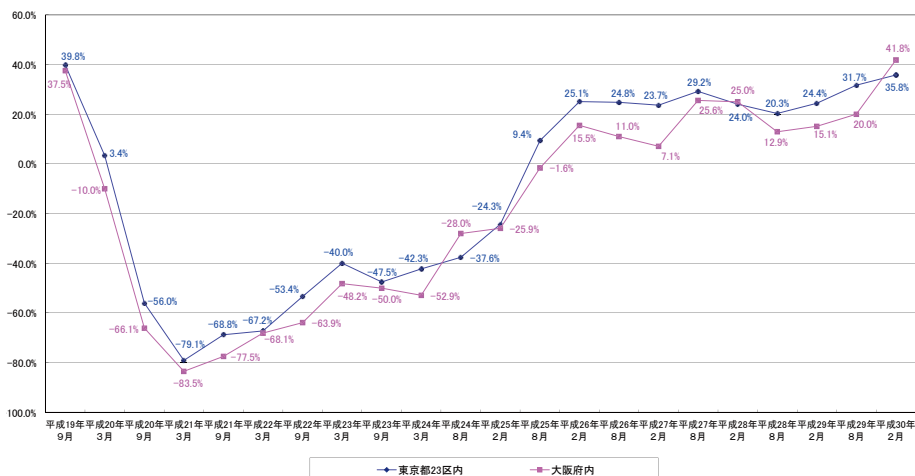


資料：法務省「法務統計月報」
 注：圏区分は以下のとおり。
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
 名古屋圏：愛知県、三重県。
 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。
 地方圏：上記以外の地域。

②企業の土地取引状況に関する意識

企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査」によると、現在の本社所在地の土地取引の状況に対する判断に関するDI（活発と回答した企業の割合から不活発と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内、大阪府ともに増加し、平成30年2月調査においては、東京23区内で35.8ポイント、大阪府内で41.8ポイントとなっています。

図表1-12 現在の土地取引状況の判断に関するDI



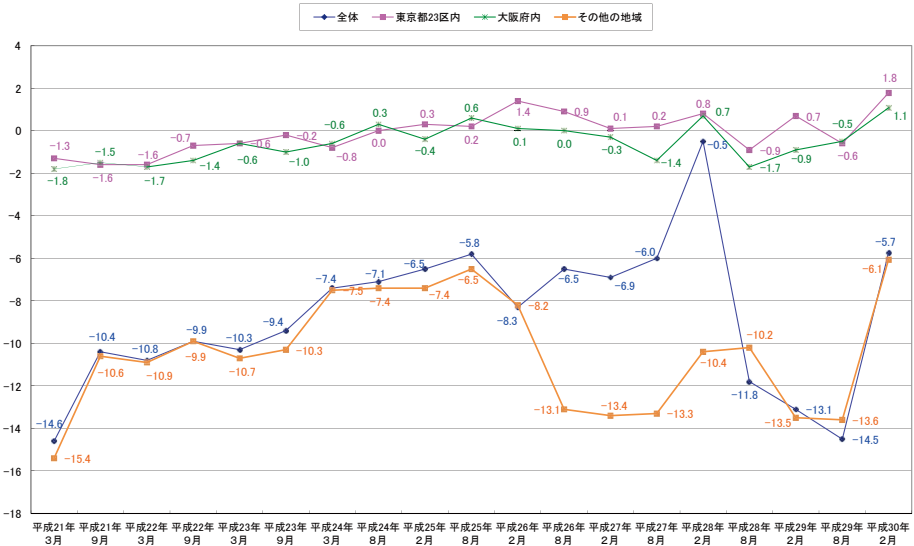
資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「活発」 - 「不活発」

注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」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（%）。

また、同調査の結果から企業の土地取引に対する意識を見てみると、今後1年間の土地の購入・売却の意向に関するDI（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成30年2月調査で全国では-5.7ポイント（平成29年2月調査は-13.1ポイント）に推移しました（図表1-13）。

図表1-13 今後1年間の土地の購入・売却意向に関するDI(物件所在地別)



資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「購入意向」 - 「売却意向」

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（％）。

4. 不動産投資市場の動向

不動産投資市場において、不動産証券化というスキームを用いて組成される投資商品が発達を遂げてきました。ここでは、不動産証券化について詳しくご紹介いたします。

①不動産の証券化とは

不動産の流動化・証券化は、資金調達の一手法であり、オフィス、商業施設やホテルなどの賃貸不動産が生み出す賃料や売却益などの収益に着目し、これを裏付けとして証券を発行し、不動産から得られる収益を投資家に分配する仕組みです。投資家からすれば、少額でも不動産に投資することが可能となる仕組みと言えます。

②不動産証券化の意義

不動産証券化は、金融・資本市場から不動産市場への資金の流入を活発化させ、都市・地域再生の促進を行うとともに、投資家に多様な投資機会を提供してきました。

また、不動産の所有者にとっても、不動産の証券化によって不動産保有を目的とする器（証券化ビークル）に不動産を譲渡し、バランスシートから切り離す（オフバランス）ことができます。

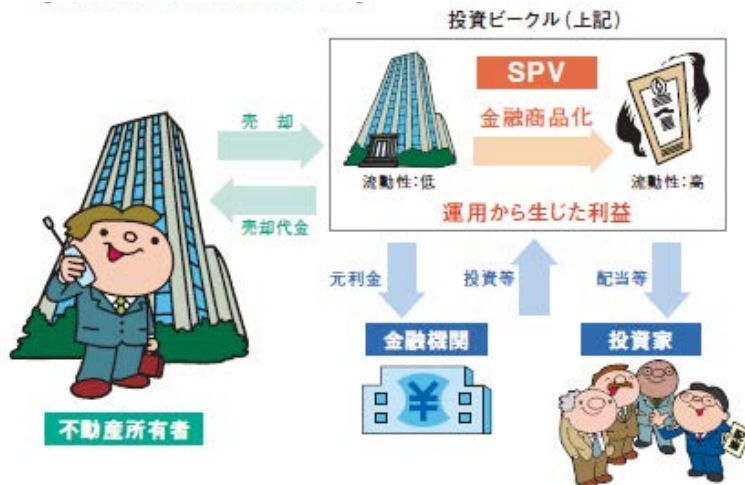
このことにより、例えば良質な資産を保有しており、当該資産の信用力が所有者の信用力よりも高い場合に当該資産の信用力を用いた資金調達も可能となります。

③不動産証券化市場の動向

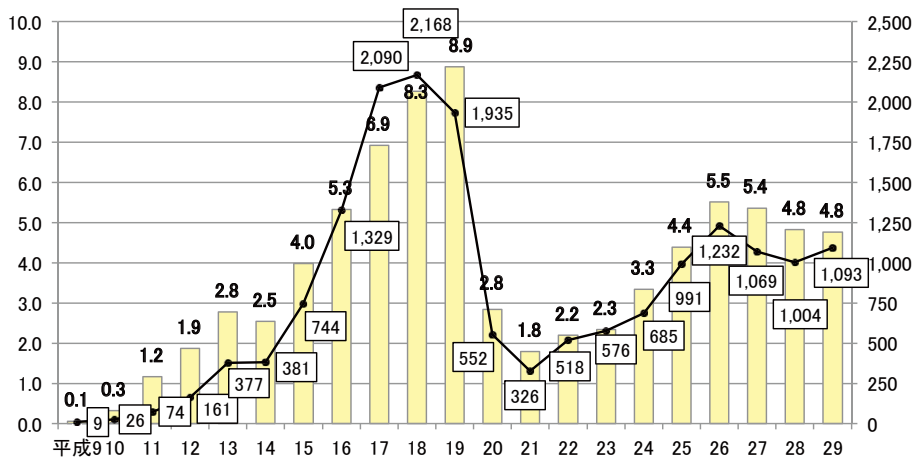
国土交通省が実施している「不動産証券化実態調査」の結果から不動産証券化の状況を見てみると、平成29年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等（注1-2）が取得した）不動産又はその信託受益権の額は約4.8兆円で、平成28年と比較してほぼ横ばいとなった。スキーム別の取得額は、リートが約1.8兆円、TMKが約1.3兆円、GK-TKが約1.4兆円、不動産特定共同事業が約0.2兆円となりました。

（注1-2）リート、TMK、GK-TKスキーム等におけるGK等及び不動産特定共同事業者をいう。リートには非上場の投資法人を含む。

図表1-14 不動産証券化のフロー図



図表1-15 不動産証券化の実績の推移

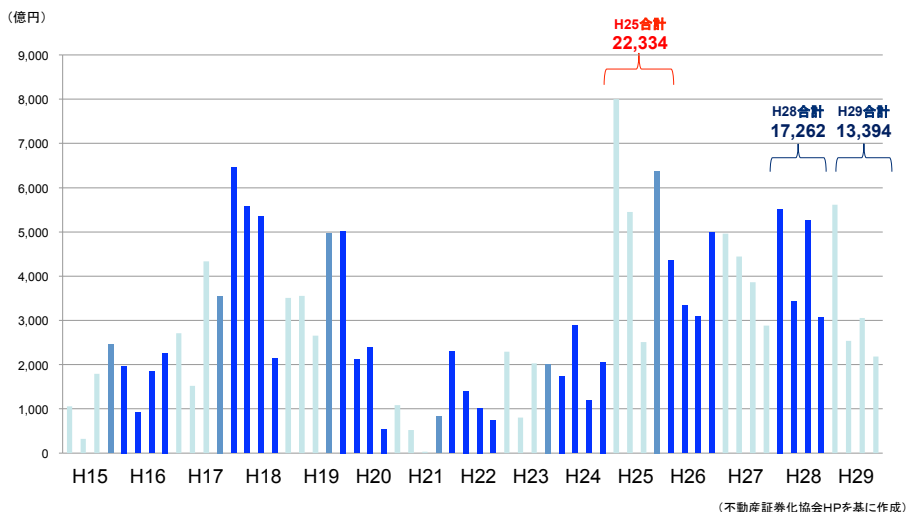


④ Jリート（J-REIT）市場について

平成13年に東京証券取引所に不動産投資信託（Jリート）市場が開設され、機関投資家だけでなく個人投資家にとっても資産運用の幅が広がりました。平成30年5月末時点で59銘柄が上場し、時価総額は、平成30年5月末時点で約12.4兆円となり、堅調に推移しています。

さらに、Jリートによる資産取得額を見ると、平成29年は約1.3兆円の取得がありました。

図表1-16 Jリートの物件取得額（四半期毎）の推移



第2節

さまざまな土地政策

バブル崩壊後の地価の下落を経て、土地政策の目標は、かつての「地価抑制」から「土地の有効利用」へと大きく転換しました。この目標を実現するため、さまざまな土地政策が実施されています。ここでは、土地をめぐる状況の変化にも触れつつ、個々の土地政策をご紹介します。

1. 土地政策の経緯と今後の方向

(1) 地価抑制のための土地政策と土地基本法の制定

バブル期には土地への投機的な投資が行われたため、様々な社会的、経済的な問題を引き起こしました。このため、当時の土地政策の目標は地価の抑制でした。

例えば、投機的な土地取引を規制するために、昭和62年の国土利用計画法改正において監視区域（注2-1）制度を創設し、指定された区域内では、それまで届出制の対象となっていなかった小規模な土地取引等についても、届出を義務づけることができることとしました。

また、土地に対して、株式など他の資産よりも重い税を課しました。課税対象は、土地の保有そのもの（保有課税）、土地を譲渡した時の利益（譲渡益課税）、新しく土地を取得した場合（取得課税）など、土地取引のあらゆる場面にわたっています。

平成元年12月には「土地基本法」を公布・施行し、次のように、土地についての基本理念を明らかにしました。

- ① 土地についての公共の福祉の優先
- ② 適正な利用及び計画に従った利用
- ③ 投機的取引の抑制
- ④ 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

（注2-1）地価が急激に上昇するか上昇のおそれがあり、そのために適正で合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる地域に対して、都道府県知事等が5年以内の期間を定めて監視するように指定した区域のことです。

(2) 「地価の抑制」から「土地の有効利用」へ

バブル崩壊後、地価が下がり続ける過程で、土地市場が実際の利用価値に基づいた市場へと変化しています。この変化に対応し、ゆとりある住宅・住環境の形成、快適で安心できるまちづくり・地域づくりを行っていくために、土地政策の新たな展開が強く求められています。

政府は、平成9年2月に「新総合土地政策推進要綱」を閣議決定し、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換するとともに、次のように、今後推進していくべき土地政策の基本的指針を示しました。

- ① 適正な土地利用推進のための土地利用計画の整備・充実
- ② 土地の有効利用の促進
- ③ 土地の有効利用に向けた土地取引の活性化の促進
- ④ 土地の有効利用促進のための土地税制等
- ⑤ 機動的な地価対策のための体制の整備等
- ⑥ 国土政策との連携
- ⑦ 土地に関する基本理念の普及・啓発

(3) 「土地政策の再構築」について

平成17年10月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において、それまでの土地政策を検証した上で、新たな社会経済のニーズを踏まえた今後の政策の方向性について検討が行われ、「土地政策の再構築」としてまとめられました。

その中では、我が国が国民の暮らしの質を高め、持続的な経済成長を実現していくためには、さまざまな活動の基盤となる資産である土地が、真に適正に利用しようとする意思と能力のある個人や企業へと円滑に移転し、次のように再編・再生されていくことが示されました。

- ① 幅広い市場参加者が確保され、円滑な取引が行われるようにするため、透明で効率的な土地市場の整備を進める。
- ② 環境や景観といった、市場の機能では十分対応できない効用も総合的に考慮し、適正な土地利用の実現のための施策を進める。

(4) 「土地政策の中長期ビジョン」について

平成21年7月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において、土地と建物を一体的に不動産として取り扱う動きが進展し、利便性・収益性といった不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場に変化していること等を踏まえ、国民生活を豊かにするための不動産や市場のあり方、政策の方向性について、「土地政策の中長期ビジョン」としてとりまとめられました。

その中では、不動産市場が人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化等の経済社会の変化や、環境、安全・安心、景観・街並み、歴史・文化等に対する国民の関心の高まりに的確に対応していく必要があるとの問題意識から、豊かな国民生活の実現に向けて、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略と位置付けています。

(5) 今後の土地政策の方向 ～「土地政策の新たな方向性2016」について～

新たな国土形成計画や社会資本整備重点計画が閣議決定され、「コンパクト+ネットワーク」や「ストック効果の最大化」といった方針が打ち出されたことなどを踏まえ、平成28年8月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において、人口減少下での経済成長を支え、国民が豊かさを実感できるような土地政策のあり方について、以下の概要のとおり「土地政策の新たな方向性2016」をとりまとめられたところです。

1. 当面の土地政策の新たな方向性として、3つの方向性が示されました。
 - ①国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現すること
 - ②これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現すること
 - ③以下のような個々の土地に着目した最適な活用・管理（宅地ストックマネジメント）をスピード感をもって実現すること
 - 市街地、インフラ周辺等の需要の高い土地については、成長分野の確かな需要に的確に対応し、時期を逸することなく、的確かつ柔軟に資金を供給し、適切な調整を経た上で円滑に土地・不動産を供給すること（「最適活用」）
 - 空き家・空き地等の低・未利用の土地・不動産ストックについては、

所有者による利用等にこだわらず、選択肢を増やして隠れた需要を顕在化させること（「**創造的活用**」）

- 所有者の所在の把握が難しい土地等の活用が困難な土地については、宅地ストックの放棄が将来の土地活用のボトルネックとならないよう、継続的に管理すること（「**放棄宅地化の抑制**」）

2. 1の新たな方向性の実現に向けた施策展開として4つの基本的な考え方と当面の主な施策が示されました。

①最適活用の実現

- ・社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- ・リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続
- ・拡充
- ・耐震化、環境改修、成長分野関連施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実

②創造的活用の実現

- ・行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援
- ・クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生に対応した不動産特定共同事業の枠組み検討
- ・広く豊かな土地利用の推進（マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等）

③最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ・ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現
- ・行政の保有する土地・不動産情報のオープン化（データの種類・提供方法の拡充）を促進
- ・不動産と一体となった動産も考慮した評価や農地評価ニーズ等に対応した鑑定評価の充実

④放棄宅地化の抑制

- ・所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- ・活用が困難な土地の管理・帰属のあり方や、相続登記の更なる促進方策等について、関係省庁が連携し本格的に議論

2. 土地情報の整備・提供の推進

(1) 国土調査の推進

1) 地籍調査

1 地籍調査の概要

土地の境界は、通常、登記所の地図を見れば分かりますが、全国には地図が未整備の地域が多くあります。このような地域では、暫定的に地図に準ずる図面（いわゆる「公図」）が備え付けられていますが、公図は、一般的に正確な境界を示していません。そのため、土地取引に支障をきたすことがあります。これを改善するためには、個々の土地の境界や面積を明らかにすることが必要です（図表 2-1）。

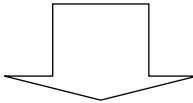
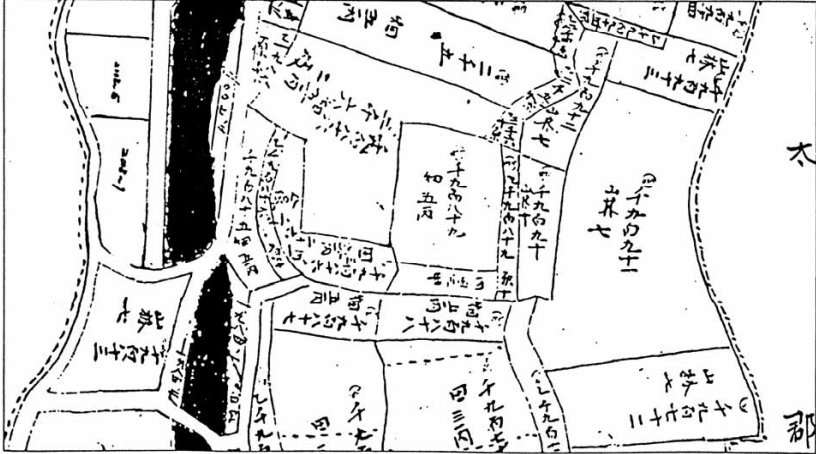
地籍調査は、市町村等が一筆ごとの土地の地目、境界及び面積等を調査・測量して行うものです（図表 2-2）。地籍調査により作成された「地籍図」と「地籍簿」は、その写しが登記所に送付され、登記所の正式な地図として備え付けられます。これにより、土地境界をめぐるトラブルを防止し、災害復旧等も迅速に行うことができるようになります。事業費は、市町村が地籍調査を実施した場合は、国が 1/2、残りを都道府県と市町村が 1/4 ずつ負担しますので、住民の費用負担はありません。

図表2-1 地籍調査前の公図と地籍調査後の地籍図

公図

《地籍調査の実施前》

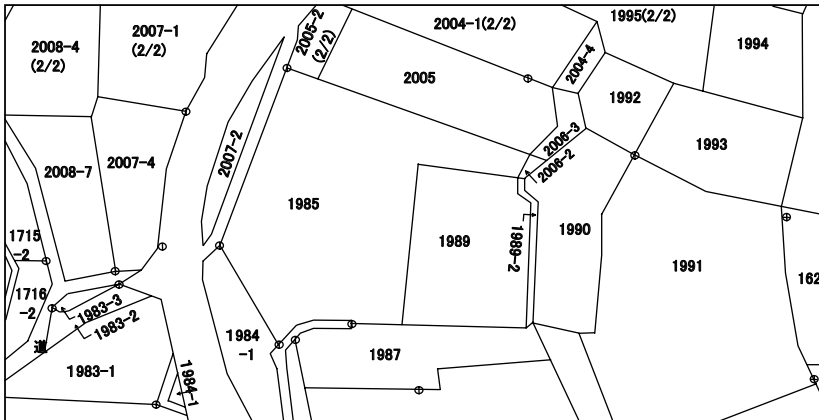
(地図に準ずる図面)



地籍図

《地籍調査の実施後》

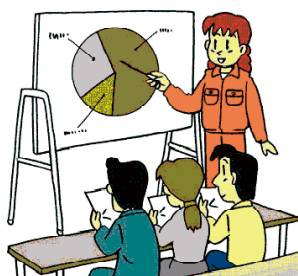
(不動産登記法第14条の地図として登記所に備え付けられる)



図表2-2 地籍調査の流れ

住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施します。



一筆地調査

土地所有者の立会いなどにより、個々の土地の境界、面積等の確認をします。



地籍測量

土地所有者等によって確認された境界を測量し、面積を計算します。



成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



成果の活用
登記所への送付

2 地籍調査が未実施の場合に起こる問題

地籍調査が実施されていない場合には、以下のような様々な問題が発生します。

① 土地の境界が不明確であるため、土地取引等を行う際にリスクを抱えます

地籍調査の未実施地域では、不明確な土地境界により、土地売買やローンの設定が円滑に進まない場合があります。境界を明確にするには多大な時間と費用を要し、その経費は、土地所有者が自己負担する必要があります。さらに、境界が明確にならない場合には、売却等を行うことさえできない場合もあります。

また、個人が土地取引を行う回数は限られており、不明確な土地境界によるリスクが十分認識されていないと、多くの場合、このようなリスクは潜在的なものにとどまっています。

しかしながら、このリスクが顕在化した場合には、土地をめぐるトラブルに巻き込まれ、大きな問題を抱えることになります。



①土地を購入し、改めて測ってみたら登記簿の面積と違っていた。



②塀をつくり替えようとしたら、隣の土地の所有者から「境界が違う」と言われた。



③相続した土地の正確な位置がわからなかった。

② 都市再生への支障となります

土地区画整理事業や市街地再開発事業のような面的事業や道路整備、マンション建設等の民間開発事業など、まちづくりを進めていく上で、土地の境界確認の作業が必要となります。

しかし、地籍調査が未実施の場合、特に都市部では関係者が多く、土地の境界確認完了までの期間が長期化する場合があります。また、土地の境界確認に要する多額の費用等を事業者自身が負担せざるを得ないことから、円滑なまちづくりの支障となります。



③ 災害復旧の遅れが心配されます

災害が発生した場合、道路の復旧、上下水道等ライフライン施設の復旧、住宅の再建等が急務ですが、地籍調査の未実施地域では、災害復旧工事前に土地境界の確認から始める必要があります。

津波等により土地境界を示す杭が無くなったり、移動した場合には、立会い等により土地所有者等の確認を得るなど、工事前に多くの時間と手間が必要となるため、被災地の復旧・復興が遅れる要因になります。



④ 公共用地の適正な管理の支障となります

市町村等では、道路や各種公共施設等の公共用地を適正に管理する必要があり、隣地の所有者等からの求めに応じた境界の確認も行っています。しかし、地籍調査の未実施地域では、不明確な境界のために、管理すべき範囲を正確に把握できないとか、境界確認申請処理が多くなる等の問題が行政側に発生します。また、住民側にも、境界確認申請に伴う労力と費用等の問題が生じます。

このような問題は、地方分権一括法により法定外公共物（注2-2）が市町村に譲与されたこともあり、市町村等にとって、より深刻な課題となっています。

（注2-2）法定外公共物とは、道路法、河川法等の適用又は準用を受けない公共物をいい、代表的なものとして「里道」「水路」があります。



⑤ 適切な森林管理等への支障となります

森林は、地球環境の保全、土砂災害の防止、水源のかん養などの多面的機能を有しています。地籍調査を実施していない山村部では、不明確な境界が一因となって、必要な間伐等が行われず、森林の管理が不十分な場合があります。

3 地籍調査の現状と促進に向けた取組

① 地籍調査の現状

地籍調査は昭和20年代から実施されていますが、平成29年度末時点における全国の進捗率は52%にとどまっています。特に都市部（DID：人口集中地区）の進捗率は25%、山村部も45%と進捗が遅れており、不明確な土地境界のままとなっている地域が少なくありません（図表2-3）。また、地籍調査は、市町村等が実施主体ですが、平成29年度末時点において、地籍調査を未着手の市町村、休止中の市町村は全体の25%となっています（図表2-4）。

地域別に見ますと、地籍調査の進捗率や着手率は、関東・中部・北陸・近畿地方において低く、これらの地域では地籍調査の遅れが目立っています（図表2-5）。

② 東日本大震災の被災地の地籍の状況

平成23年3月の東日本大震災で大きな被害を受けた青森、岩手、宮城、福島、茨城の各県における地籍調査の進捗率は、全国平均49%（平成22年度末現在）と比べて高く、津波による浸水地域の約9割で地籍調査を実施していたことから、登記所備付地図が相当程度整備されていました（図表2-6）。これにより、境界確認のために多くの時間を費やすことなく復興事業を進めることが可能となっています（図表2-7）。

東日本大震災では、水平方向に最大で約5.4mもの極めて大きな地殻変動が生じましたが、これによるズレを修正して地籍調査の成果を再生することにより、迅速な災害復旧・復興に貢献しました。

③国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の促進に向けた取組

地籍調査は、平成22年5月に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画（以下「第6次十箇年計画」という。）等に基づいて主に市町村が実施しています。

平成22年度からは、都市部において官民の境界情報を整備する「都市部官民境界基本調査」、過疎化や高齢化の進む山村部において主要な土地境界情報を保全する「山村境界基本調査」を国の事業（基本調査）として実施しています。

第6次十箇年計画には、地籍調査に未着手・休止中の市町村の解消を図ることも目標として掲げられており、このような取組を通じて地籍調査のさらなる促進を図ることとしています。

また、平成26年には、第6次十箇年計画の中間見直しを行い、同計画を基本としつつ、災害への備えなど地籍整備の緊急性がより高い地域で優先的に地籍調査を推進していくこととしています。

④地籍調査以外の測量成果を活用した地籍整備の推進

民間開発や公共事業等に伴って様々な測量成果が整備されていますが、これらの中には地籍調査と同等以上の精度や正確さを有しているものもあります。このような測量成果等を地籍整備に活用するための仕組みが国土調査法にあります。この仕組みを活用すると、測量成果は登記所に送付され、登記所に備え付けられている地図が正確なものとなります。

平成22年度からは、民間事業者や地方公共団体が行う土地の境界情報に関する調査・測量について、国が補助金制度を創設し、さらに平成25年度からは、民間事業者等に補助金を直接交付することが可能となりました。これらにより、更なる地籍整備の促進を図ることとしています。

**図表 2-3 調査対象面積に対する実施状況
(昭和 26 年度～平成 29 年度)**

			対象面積 (km ²)	H29 年度 未実績面積 (km ²)	H28 年度 未進捗率 (%)
D	I	D	12,255	3,011	25
宅		地	17,793	9,676	54
農	用	地	72,058	52,968	74
林		地	184,094	82,943	45
合	計		286,200	148,597	52

(注 1) 対象面積は、全国土面積 (377,880km²) から国有林及び公有水面等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。

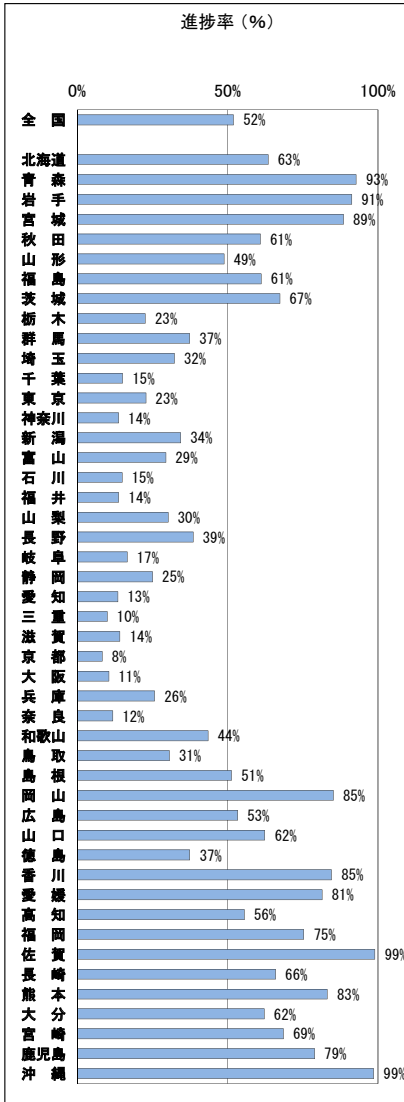
(注 3) 計数は、それぞれ四捨五入によっているので合計及び比率は一致しない場合もある。

図表 2-4 市町村の着手類型別実施状況 (平成 29 年度末)

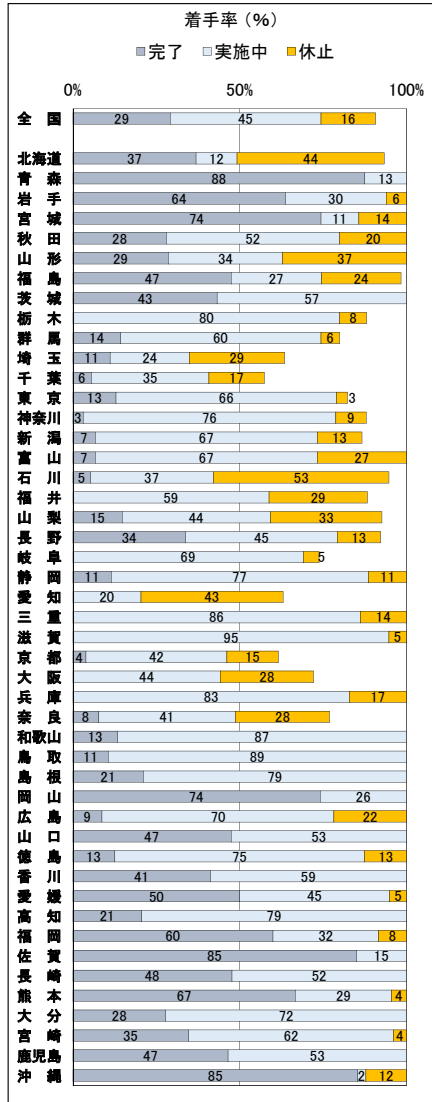
	市町村数	比率 (%)
地籍調査着手市町村 (A + B + C)	1,580	91
完了市町村 (A)	(508)	(29)
調査実施中の市町村 (B)	(786)	(45)
休止中の市町村 (C)	(286)	(16)
地籍調査未着手の市町村	161	9
合 計 (全市町村)	1,741	—

図表 2-5 都道府県別進捗率及び着手率（平成 29 年度末）

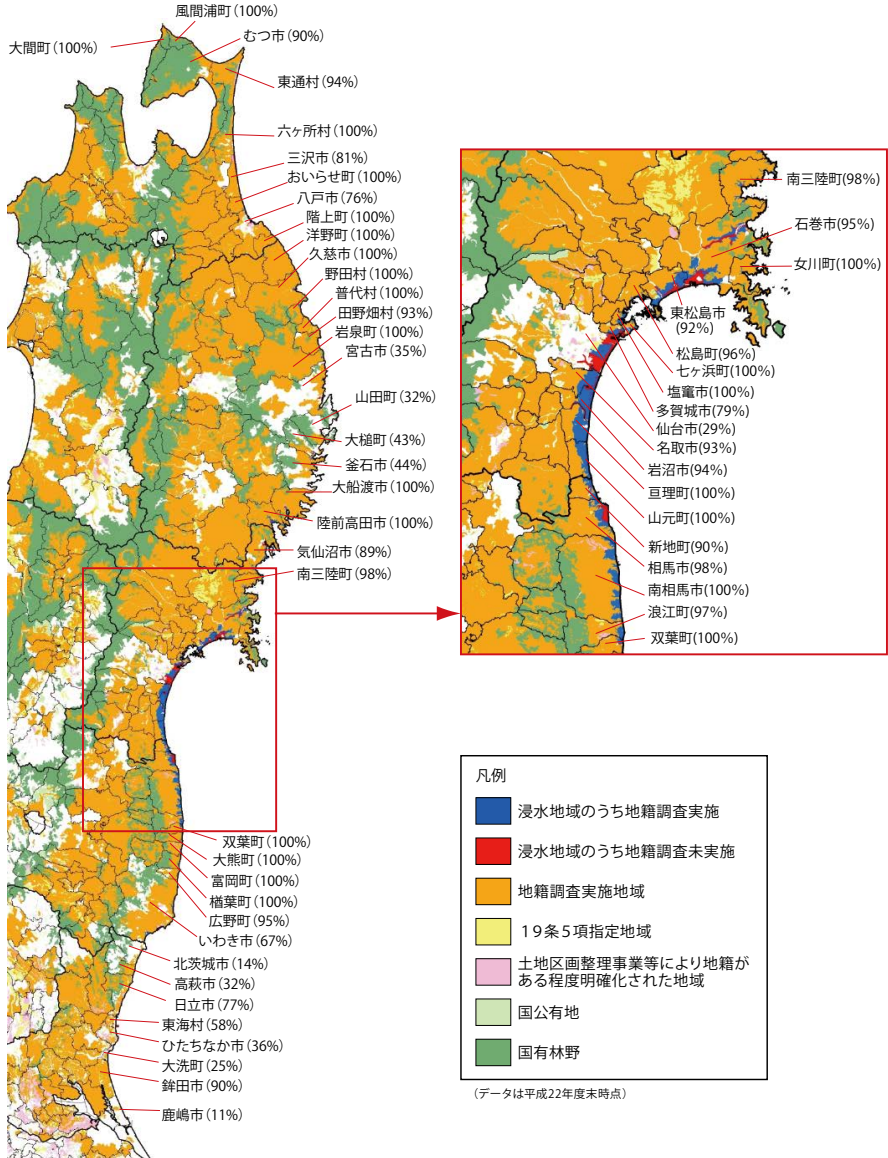
① 都道府県別進捗状況



② 都道府県別市町村着手状況

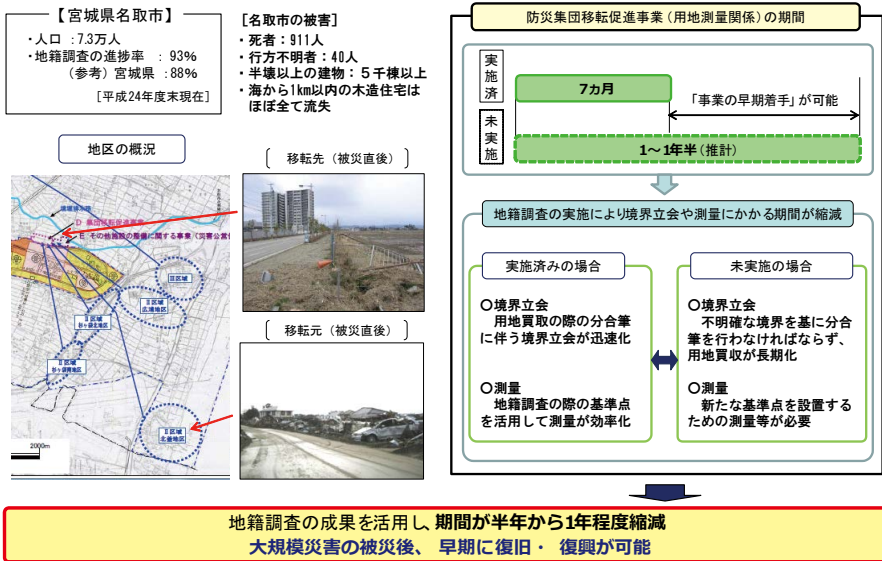


図表2-6 被災地における地籍調査の実施状況



図表 2-7 東日本大震災の被災地における地籍調査の効果事例

東日本大震災で大きな被害を受けた宮城県名取市では、地籍調査実施済みの地区において、防災集団移転促進事業の用地測量を7ヶ月で完了しましたが、未実施であった場合、事業完了までに更に半年から1年程度を要したと想定（名取市による推計）されるなど、地籍調査が迅速な復旧・復興事業に寄与することが再確認されました。



(2) 地価公示制度

土地は衣服や食品のように頻繁に取引されるわけではなく、全く同じ土地というものは二つとないという特性があります。また、取引する人の事情や動機によって価格が左右されがちです。そのため、土地の適正な価格がいくらであるか、一般の人にはわかりにくくなっています。

そこで、全国の標準地（地域において土地の大きさ、利用状況などが標準的な土地）について、特殊な事情等のない自由な取引において通常成立すると考えられる価格を、国土交通省土地鑑定委員会が公示し、一般の人が取引の際に、土地の適正な価格を判断するにあたっての客観的な目安として活用いただけるようにしています。

公示価格は、毎年1月1日時点において各地点を更地（建物や使用収益を制限する権利が存在しない状態の土地）として評価したときの1㎡当たりの価格であり、[図表 2-8](#)のように公示されます。

価格を知りたい土地と公示地点を比較することにより、例えば公示地点と比べ駅から遠いので安くなるとか、大通りに面し交通の便がよいので高くなるというように、条件を比較しておおよその価格を判断することができます。

また、地価公示はこのほかにも、不動産鑑定士による不動産の鑑定評価や公共用地の取得価格を決める際のよりどころとなるなど、いろいろな役割があります。さらに、相続税評価や固定資産税評価の目安として（[図表 2-9](#)）、また、企業会計における資産の時価評価等にも活用されています。

なお、公示価格は1月1日現在のものなので1月1日以降の地価動向も考慮する必要があります。国が行う地価公示のほかに、毎年7月1日時点での土地の価格を都道府県が調査・公表する都道府県地価調査があり、地価公示とあわせて、全国にわたって標準的な地価及び地価動向に関する情報を提供しています（[図表 2-10](#)）。

図表 2-8 地価公示の例

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の1平方メートル当たりの価格(円)	標準地の地積(m ²)	標準地の形状	標準地の利用の現況	標準地の周辺の土地利用の現況	標準地の前面道路の状況	標準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況	標準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況	標準地に係る都市計画法等その他法令の制限で主要なもの
※ 文京 -14	小石川2丁目19番19 「小石川2-9-13」	780,000	335	台形 1:2	共同住宅 RC3F1B	中層マンション、一般住宅 等が混在する住宅地域	東8.2m区道	水道、ガス、 下水	後楽園 270m	1中専 (60,300) 準防
15	向丘1丁目152番12 「向丘1-15-7」	631,000	146	1:2	共同住宅 RC3	一般住宅のほかアパート等 も混在する住宅地域	南西3.8m 区道	水道、ガス、 下水	東大前 300m	1住居 (60,300) 準防
16	関口2丁目57番9 「関口2-4-19」	736,000	936	台形 1:2	共同住宅 RC3F1B	中高層マンションに事務所 等が見られる住宅地域	北18m都道	水道、ガス、 下水	江戸川橋 400m	1低専 (60,150★) 準防

住居表示

※印は都道府県地価調査の
基準地と同一地点となっ
ている標準地であること

所在地

1月1日時点の
1㎡当たりの価格

関口と奥行の割合
関口1に対し、奥行が2の
台形の土地であること

現在この土地には鉄筋コンクリート造
9階建地下1階の共同住宅が建ってい
ること

この土地は北側にある
18mの都道に接してい
ること

この土地は第一種低層住居
専用地域にあり、建ぺい率60%
容積率150%であるが、★は指定
容積率を上回る容積率を使用す
ることを前提に価格を決定した
標準地であること
また、準防火地域の指定がなされ
ていること

図表 2-9 公的土地評価一覧表

区 分	地 価 公 示	相 続 税 評 価	固 定 資 産 税 評 価
目 的 等	1 一般の土地取引価格の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 3 公共事業用地の取得価格の算定の規準等	相続税及び贈与税課税のため (平成4年分の評価から公示価格の水準の8割程度)	固定資産税課税のため (平成6年度の評価替から公示価格の7割を目的)
評 価 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	国 税 局 長	市 町 村 長
価 格 時 点	1月1日 (毎年公示)	1月1日 (毎年評価替)	1月1日 (3年に1度評価替)

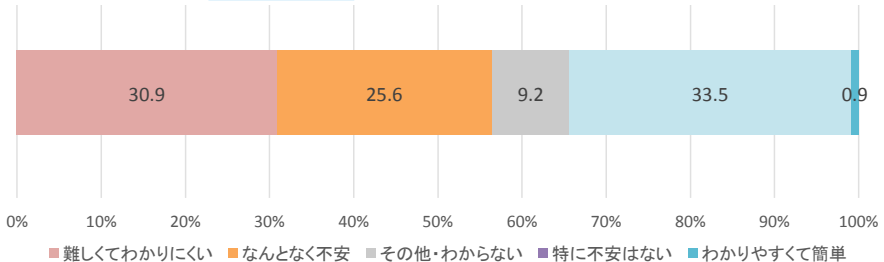
図表2-10 地価公示と都道府県地価調査との比較

調査名	地価公示	都道府県地価調査
根拠法等	地価公示法	国土利用計画法
実施機関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事
調査結果の性格	各標準地の正常な価格	各基準地の正常な価格
対象地域	全国の都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域	全国
調査地点数	12～13年 31,000 地点 14年 31,520 地点 15～16年 31,866 地点 17～18年 31,230 地点 19年 30,000 地点 20年 29,100 地点 21年 28,227 地点 22年 27,804 地点 23年 26,000 地点 24年 26,000 地点 25年 26,000 地点 26年 23,380 地点 27年 23,380 地点 28年 25,270 地点 29年 26,000 地点 30年 26,000 地点	12～15年 27,725 地点 16年 27,577 地点 17年 26,521 地点 18年 25,346 地点 19年 24,374 地点 20年 23,749 地点 21年 23,024 地点 22年 22,701 地点 23年 22,460 地点 24年 22,264 地点 25年 21,989 地点 26年 21,740 地点 27年 21,731 地点 28年 21,675 地点 29年 21,644 地点
価格時点	各年1月1日	各年7月1日
法令等に基づく目的・役割	①一般の土地の取引価格に対する指標の提供 ②不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ③相続税評価、固定資産税評価の目安 ④公共用地の取得価格の算定の規準 ⑤収用委員会の補償金の額の算定の規準 ⑥国土利用計画法による価格審査の規準 ⑦国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準	①国土利用計画法による価格審査の規準 ②国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 ③地価公示の①から③についても、ほぼ同様の役割を果たしている。
創設年度	昭和44年度	昭和50年度
鑑定評価を行う不動産鑑定士	2人	1人

(3) 不動産取引価格情報の整備・提供の推進

不動産の取引については、多くの方が「難しくてわかりにくい」、「なんとなく不安」なものと感じています。この大きな原因の一つとして、取引の際の判断材料となる不動産情報が不足していることが考えられます（図表2-11）。

図表2-11 不動産取引に対する印象



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成29年度)
※全国の20歳以上の者3,000人(無作為抽出)を対象に実施

このような状況を踏まえ、国土交通省は、平成18年4月から、不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図ることを目的として、不動産の買主に取引価格等を尋ねるアンケート調査を実施し、この回答に土地の形状、前面道路、最寄駅等の情報を付加し、これらの情報を個別の物件が容易に特定できないように加工し、四半期毎に国土交通省ホームページ (<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>) で公表しています（図表2-12）。

図表 2-12 不動産取引価格情報の提供内容



<対象地域>

全国（平成 19 年以降）

<対象物件の種類>

更地（宅地）、建付地（土地・建物一体取引）、
中古マンション等、農地、林地

<提供情報項目>

所在地（※町・大字レベル）

取引価格（※有効数字 2 桁）

土地の面積・形状、今後の利用目的、
建物の用途・構造、床面積、建築年、

前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率等

<提供件数（累計）>

約 334 万件（平成 30 年 4 月現在）

この不動産取引価格情報の整備・提供については、これまで以下の取組を行ってきました。

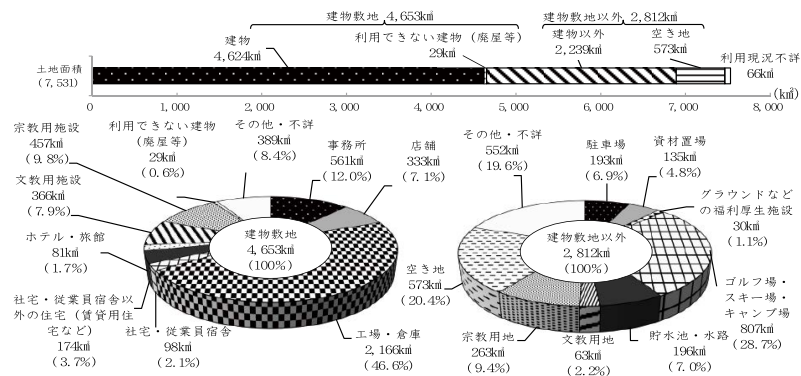
- ・対象地域の拡大（三大都市圏の政令指定都市等→全国）
- ・前面道路、最寄駅、建ぺい率等の提供情報項目の追加
- ・英語版の整備・提供
- ・ダウンロード機能・並び替え機能・API 機能等の追加
- ・主要都市土地取引価格の基本統計量（土地単価の平均値、中央値等）の整備・提供（図表 2-13）
- ・地価公示・都道府県地価調査のホームページから不動産取引価格情報のホームページへのリンクの設定
- ・ユーザーの利便性に配慮したデザイン等への改善

(4) 土地基本調査

法人土地・建物基本調査は、法人における土地・建物の所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的として、5年に一度実施している基幹統計調査です。第5回調査を平成25年に実施し、平成26年に速報集計結果を公表、平成27年に確報集計結果を公表しました。

「宅地」の土地面積は「建物」が6割、「建物以外」が3割、「空き地」は8%

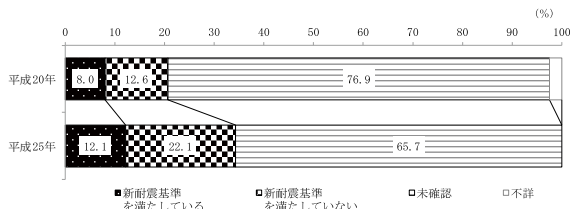
○法人が所有している「宅地」の面積7,531km²のうち、「建物」は4,624km²（「宅地」の土地面積全体の61.4%）、「建物以外の土地」は2,239km²（同29.7%）、「利用できない建物（廃屋等）」は29km²（同0.4%）、「空き地」は573km²（同7.6%）となっている。



新耐震基準以前に建築された建物の耐震診断や耐震補強等が進展

○建築基準法の改正により現行の耐震基準（新耐震基準）が導入された昭和56年より前（昭和55年以前）に建築された建物のうち、法人が所有している新耐震基準を満たしている建物は12.1%と、平成20年に比べ4.1ポイント上昇した。

○一方、新耐震基準を満たしているかどうか未確認の建物は65.7%と、平成20年に比べ11.2ポイント低下しており、耐震診断等が進んでいることを示唆している。

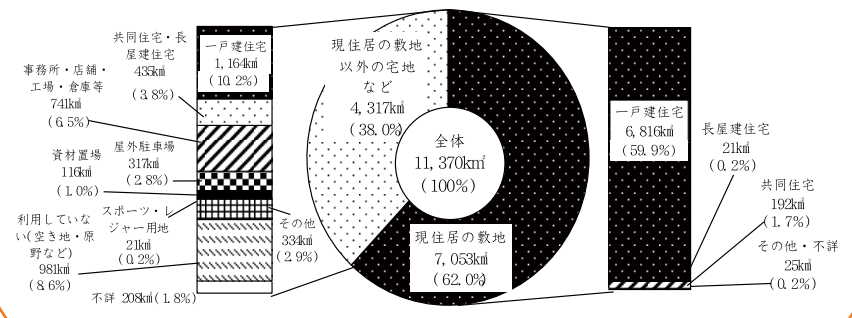


世帯土地統計は、世帯における土地の所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、土地政策のために必要な基礎資料を得ることを目的として、総務省が行った平成25年住宅・土地統計調査の結果から取りまとめ、平成27年に結果を公表しました。

・宅地のうち、6割が「現住居の敷地」、4割が「現住居の敷地以外」
・これらのうち、「利用していない(空き地、原野など)」土地が8.6%存在

○世帯が所有している「宅地」の土地面積は1万1370km²で、「現住居の敷地」が7,053km²(「宅地」の土地面積全体の62.0%)、「現住居の敷地以外の宅地」が4,317km²(同38.0%)となっている。

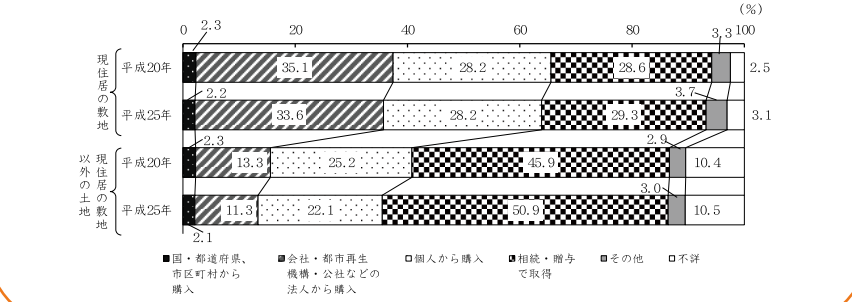
○これを利用現況別にみると、「現住居の敷地」では「一戸建住宅」がほとんど占めている。また、「現住居の敷地以外の宅地」では「住宅(一戸建住宅、共同住宅・長屋建住宅)」、「事務所・店舗・工場・倉庫等」で過半を占めているが、「利用していない(空き地・原野など)」土地も8.6%存在している。



・世帯所有の土地の取得方法は、「現住居の敷地」では、会社などの法人からの購入が多い
・また、「現住居の敷地以外の土地」では、相続・贈与での取得が多く、過半を占める

○世帯が所有している「宅地」の土地件数を取得方法別にみると、「現住居の敷地」では「会社などの法人から購入」の割合が33.6%で最も高く、「現住居の敷地以外の土地」では「相続・贈与で取得」が50.9%と最も高い。

○また、平成20年に比べると「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」のいずれも、「相続・贈与」の割合が上昇している。特に、「現住居の敷地以外の土地」の「相続・贈与」による取得割合は平成20年の45.9%から5.0ポイント上昇し、全体の過半を占めている。



3. 土地の適正な利用の推進

(1) 土地取引の規制

一人の人が土地を利用すれば、その影響はその人だけにとどまらず地域の人々の生活や周囲の自然環境にも及びます。このため、土地は地域全体の住みやすさや自然環境の調和などを考えて、適切に利用することが大切です。

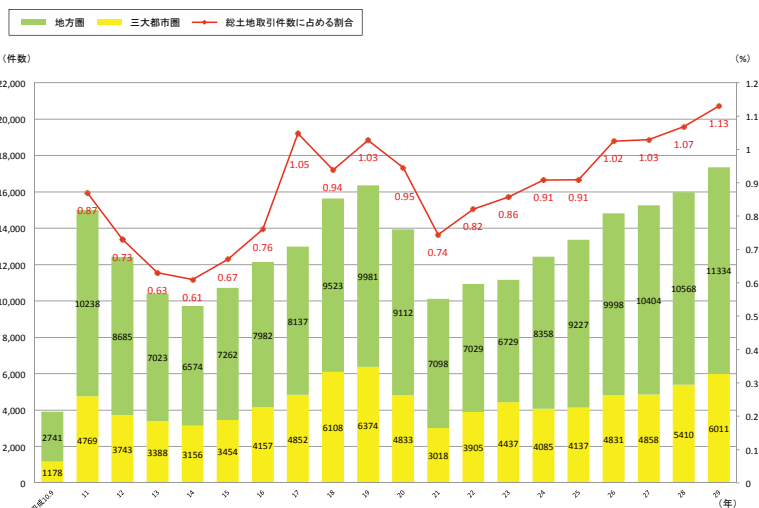
乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上（注2-3）の大規模な土地の取引をしたときは、権利取得者（売買の場合であれば買主）は、契約を結んだ日から2週間以内に、土地の所在する市・区役所、町村役場に土地の利用目的などを届け出る必要があります。

(注2-3) 届出が必要となる土地取引の規模
 ・市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・2,000㎡以上
 ・市街化区域を除く都市計画区域・・・・5,000㎡以上
 ・都市計画区域以外の区域・・・・・・・・10,000㎡以上

届出書は都道府県知事（政令指定都市の長）に送付され、届出を受けた知事（市長）は、様々な土地利用に関する計画に照らして、土地の利用目的について審査を行い、必要に応じて助言や勧告を行います。

このように、届出制度には、開発許可等に先んじて土地取引という早期の段階から、計画に従った適正な土地利用がなされるようチェックすることにより、快適な生活環境や暮らしやすい地域づくりを推進する役割があります（図表2-14）。

図表2-14 土地取引に係る事後届出件数の推移



(2) 土地利用基本計画

近年、生活の質や景観等がより重視されるようになってきているなか、計画的な土地利用に対する関心も高まっています。土地利用基本計画は、都道府県の区域における土地利用を総合的に計画していこうとするものであり、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の5地域（注2-4）に関する縮尺5万分の1の計画図と、土地利用の調整等に関する事項（土地利用の基本方針等）を文書で表した計画書で構成されています。この計画は、都道府県が国土利用計画法第38条の規定に基づく合議制の機関、市町村長及び国土交通大臣への意見聴取を経て定めるもので、土地取引や開発行為の規制の基準としての役割を果たしています。

（注2-4） 5地域の内容

- ・都市地域…一体の都市として総合的に開発し、整備し及び保全する必要がある地域です。
- ・農業地域…農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域です。
- ・森林地域…森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域です。
- ・自然公園地域…優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域です。
- ・自然保全地域…良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域です。

(3) 土地利用調整総合支援ネットワークシステム

（通称“LUCKY”（Land Use Control back-up sYstem））

土地利用基本計画の適正な管理・運営のため、計画図を電子化して管理し、併せて最新の計画図がインターネットで閲覧できるシステムです（平成14年度から公開開始（<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/>））。

4. 所有者不明土地への対応

(1) 問題の背景とこれまでの施策

所有者不明土地（注 2-5）は、公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理を始め、様々な分野で、多くの都道府県、市区町村等が直面する喫緊の課題となっています。このような土地は、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、全国的に増加しており、今後、相続機会が増加する中で更に増加していくことが想定されます。

所有者不明土地について、国土交通省は、現場での喫緊の課題への対応のため、「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」を平成 27 年 4 月より開催し、その後の関係法令等の制度改正の内容等を反映した上で、平成 29 年 3 月にガイドラインを改訂・公表しました。

(2) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

しかしながら、現行制度の運用改善の効果にも限界があり、所有者不明土地の利用に当たり、土地の所有者の探索に時間・費用を過大に要するケースや、探索の結果所有者が判明しなかった場合に、現行制度の適用ができないケースや手続に時間がかかるケースが存在するといった課題がありました。

このような課題に対して、国土審議会土地政策分科会特別部会において平成 29 年 9 月より検討を行い、12 月に中間とりまとめが公表されました。これを踏まえ、平成 30 年 6 月 6 日に所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（新法）が成立しました。

この法律では、①所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、②所有者の探索を合理化する仕組み、③所有者不明土地を適切に管理するための仕組みが創設されました。

（注 2-5）所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法では、対象とする所有者不明土地を「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地」としています。一方、単に、不動産登記簿上の住所に連絡して所有者が判明しなかった土地が「所有者不明土地」と呼ばれることもあります。

①所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

新法では、反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていないなど一定の条件を満たす所有者不明土地を対象に、以下の二つの措置を設けました。

i. 地域福利増進事業の創設

これまで所有者不明土地は、公共事業以外の事業への利用が困難でしたが、新法により、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業（地域福利増進事業）への一時的な利用を可能とする仕組みを構築しました。この地域福利増進事業の創設により、所有者不明土地であっても、最大10年間（延長可能）、公園や購買施設など、地域の活性化に役立つ施設のために利用することが可能となりました。

なお、地域福利増進事業について、事業主体に限定はありませんが、対象となる事業は、利用権の設定期間後に原状回復が可能なもの（公園、広場、駐車場等）のみとなります。

地域福利増進事業のイメージ

・ポケットパーク（公園）



（出典）杉並区

・イベントスペース（広場）



（出典）福井市

・直売所（購買施設）



（出典）農研機構 広島県

ii. 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化

土地収用法の事業認定を受けた収用適格事業について、収用委員会に代えて、都道府県知事の裁定により、所有者不明土地の収用等を合理的な手法で可能とする特例措置を創設しました。この特例措置により、審理手続の省略、裁決の一本化による効率的な収用手続が可能となり、公共事業のスピードアップが図られます。

②所有者の探索を合理化する仕組み

土地所有者の探索について、新法では合理化・効率化を行いました。

具体的には、探索において住民票や戸籍など客観性の高い公的書類を調査することを原則とするなど探索の範囲を明確化するとともに、固定資産課税台帳等の探索に有益な公的情報について、行政機関が利用できることとしました。

③所有者不明土地を適切に管理する仕組み

所有者不明土地の中には、ゴミの不法投棄や雑草の繁茂等により周辺に悪影響を及ぼすものもありますが、これまで地方公共団体はそのような土地の管理のみを行うことはできませんでした。このため、新法では、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能とし、選任された財産管理人によって、周辺に悪影響を及ぼす所有者不明土地の適切な管理を行えることとしました。

(3) 所有者不明土地を増やさないために

新法は、所有者不明土地の利用の円滑化のための方策であり、所有者不明土地を、これ以上増やさないための取組や解消するための取組も重要です。所有者不明土地が発生する原因として、土地を相続した際の登記がされないことがあります。その背景として登記をすることが義務でないことが挙げられます。

また、所有者不明土地の解消にあたっては、放置されているような土地の所有権の扱い等が問題となります。

このような点を踏まえ、今後、平成30年6月1日に決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」に基づき、放棄された土地の管理責任の所在等土地所有権の在り方や登記制度といった根本的な課題について、関係省庁が一体となって総合的に検討を進めていきます。

5. 土地や建物に対する税制

土地やその上に建っている建物には、買うとき、持っているとき、売るときなど、それぞれの段階で税が課されます。例えば、買うときには登録免許税や不動産取得税などが、持っているときには固定資産税などが課されます(図表 2-15)。

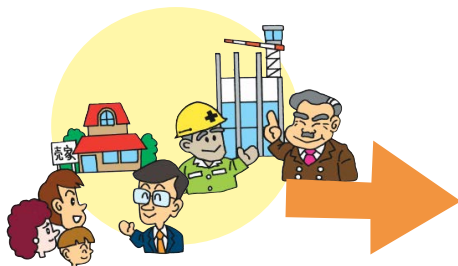
バブル景気時には、土地の投機的取引が地価の高騰を招き、地価抑制の観点から、土地建物の所有や取引を対象にした課税の強化が行われました。

しかし、バブル崩壊後、長期にわたる地価の下落が、金融機関における不良債権処理に影響を与え、景気回復の動きを緩やかなものにとどまらせている一因となりました。そのため、不動産の収益性の向上や、土地の流動化・有効利用に向けた税制の見直しが講じられました。

平成 20 年のリーマンショック以後、地価や土地取引件数は下落傾向が続く、近年、地価が上昇に転じている地点も見られるようになりましたが、依然として低い水準が続いています。今後、人口減少・少子高齢化が進むなかで、低未利用地の増加が懸念されることなどを踏まえながら、社会・経済情勢に即した税制を講じられるよう、引き続き検討していくことが必要です。

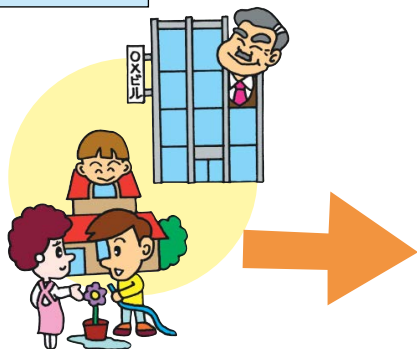
図表 2 - 15 土地や建物にかかる税金

取得段階



	課税対象
登録免許税	土地・建物
不動産取得税	土地・建物
相続税・贈与税	土地・建物
消費税	建物

保有段階



	課税対象
固定資産税	土地・建物
都市計画税	土地・建物
事業所税（既設分）	建物

譲渡段階



	課税対象
所得税	土地・建物
法人税	土地・建物
住民税	土地・建物

6. 不動産鑑定評価制度の充実

① 不動産鑑定士について

不動産の経済価値を判定し価格として表すことを「不動産の鑑定評価」といい、そのような不動産の鑑定評価を行う国家資格者のことを「不動産鑑定士」といいます。

不動産の価格は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであるため、不動産は適正な価格を形成する市場を持つことが極めて困難であると言われていています。このため、不動産の適正な価格については専門的知識・経験を有する者による鑑定評価が必要とされ、また、不動産の鑑定評価に関する国家資格として不動産鑑定士が設けられているのです。

② 不動産鑑定評価基準について

「不動産鑑定評価基準」とは、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うにあたって、そのよりどころとなる統一的な基準であるとともに、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき、不当な鑑定評価に対する懲戒処分を行う際の判断根拠となるものです。

不動産の鑑定評価を行う際には、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を用いることとなっています。不動産投資市場においては、投資家保護の観点から、不動産鑑定評価の役割はますます重要なものとなっており、証券化対象不動産の鑑定評価においては、DCF (Discounted Cash Flow) 法の適用が義務付けられています。

③不動産鑑定評価制度に関する検討について

不動産の証券化等の進展や企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大といった環境変化の中で、不動産鑑定士に期待される役割が増えています。

このような社会のニーズに的確に応えるため、国土交通省では不動産鑑定評価制度に関する検討を行い、以下のような制度の改正・充実を行ってきています。

- ・平成 16 年度：不動産の鑑定評価に関する法律の改正
→不動産鑑定士試験制度、不動産の鑑定評価以外の新たな業務の位置づけを明確にしました。
- ・平成 19 年度：不動産鑑定評価基準の改正
→証券化対象不動産の鑑定評価手法を統一しました。
- ・平成 19 年度：海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの策定
→ J-REIT などが海外の不動産へ投資する際の鑑定評価の方法を定めました。
- ・平成 21 年：価格等調査ガイドラインの策定など
→不動産鑑定評価基準に則ったものも簡易なものも含め、不動産鑑定士が価格等の調査を行う場合の最低限のルールを定めました。
- ・平成 26 年：不動産鑑定評価基準の改正
→国際評価基準との整合性の向上、建物評価に関する規定の充実等を行いました。

④鑑定評価モニタリングについて

鑑定評価の信頼性を向上させるため、平成 20 年度より、不動産鑑定業者に対する立入検査などを内容とする鑑定評価モニタリングを実施していません。

7. 公共用地の取得

(1) 公共用地取得の概要

私たちが安心して便利に生活するためには、豊かで魅力あふれる住みよい地域づくりが必要です。その実現に向けて、災害を防ぐために堤防を築いたり、渋滞の緩和のために道路を整備することや、また人々が憩うことができる緑豊かな公園を整備するなどといった目的で、公共事業が日々行われています。

これらの事業を推進するためには、事業のための土地（公共用地）が必要となり、地権者の皆様には、土地の提供と建物等の移転をお願いしなければなりません。

公共用地を取得し、建物等を移転していただくためには、公共施設の完成により利益を受ける国民の皆様全体の公平の負担において、地権者の皆様に「正当な補償」を行うことが必要となります。

「正当な補償」とは、日本国憲法第29条第3項に規定されているように、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」という財産権に対する損失補償の原則をいいます。

このような「正当な補償」を、どの地域においても公平・適正に行うことを目的として、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年閣議決定）」が定められ、これを規範に公共事業主体が補償基準を策定し、統一的な補償が行われています。

例えば、取得する土地の価格は、近傍類地の正常な取引価格によるものとされており、取引事例価格、公示価格、基準価格、不動産鑑定評価格などを基にして適正に算定します。また、取得する土地に建物等がある場合には、移転先地において従前の価値及び機能を失わないように、土地と建物の位置関係、種類、構造、用途、経過年数等の条件を勘案して、通常妥当と認められる移転工法を設定し、当該移転に要する費用を補償します。このほか、移転期間中の営業休止に係る補償や引っ越し費用等の補償も行います。

国土交通省は、必要な公共事業を実施するために、皆様のご理解をいただきながら、適正な補償を行いつつ、公共用地の円滑な確保に努めてまいります。

(2) 公共用地取得手続の流れ

事業計画から土地・建物等の補償に至る手続は概ね次のとおり行われます(図表 2-17)。

図表 2-17 用地取得のあらまし

1 事業計画などの説明

事業を円滑に進めるため、地域のみなさまに計画の概要、施行計画などの説明を進めます。



2 用地幅杭の打設

説明会が終わりますと、事業に必要な土地の範囲を明らかにするため用地の幅を示す杭を打たせていただきます。



3 土地や建物などの調査

幅杭が打ち終わりますと、みなさまからお譲りいただく土地の面積、移転していただく建物、塀や看板などの工作物、庭木や果樹などの立木を詳しく調査します。



4 土地調書・物件調書の確認

調査結果にもとづき、お譲りいただく土地や移転していただく物件の数量などについて調書を作成し、内容を確認していただきます。



5 補償の説明

ご確認いただいた調査結果をもとに、適正で公平な補償を行うため、国が定めた「補償基準」により補償金を算定し、補償の内容についてご説明いたします。



6 契約

補償の内容、建物移転、土地の引渡し時期等についてご了解いただきますと、書面で契約させていただきます。また、事業用地の登記手続きは国で行いますので、登記に必要な書類を提出していただきます。



7 補償金の支払い（前金払い）

契約が締結され、必要書類を提出していただいたのち、前金払いの必要な方には契約金額の70%の額をお支払いします。



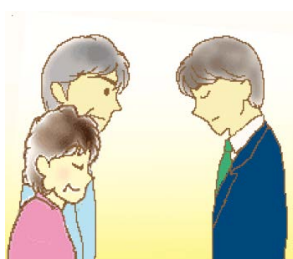
8 建物などの移転・土地の引渡し

建物、工作物、立木などを移転して土地を引き渡していただきます。



9 補償金の支払い（残金払い・一括払い）

土地の所有権移転登記が完了し、土地の引渡が完了した後、（土地の上に物件がある場合は、物件の移転完了後となります）に、前金払いを既に受けられた方には、後払い金として残額を、前金払いを希望されなかった方には、補償金を一括してお支払いいたします。



Memo

監修 国土交通省土地・建設産業局総務課

編集 一般財団法人 土地情報センター
発行

〒102-0084 東京都千代田区二番町6番地3

☎ 03 (3265) 3654 (代表)

平成30年9月発行



10月1日は「土地の日」です。
10月は「土地月間」
土地について理解を深める月間です。

土地は、貴重な資源であり、私たちの生活や企業活動にとって
不可欠な基盤です。国土交通省では、土地が適正に利用されるよう、
10月を「土地月間」と定め、広報活動等を通じて
国民の皆様に理解を深めていただけるよう活動しています。