資料１－２

令和８年版土地白書について（案）

国　土　交　通　省
土地政策審議官部門

令和８年５月

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

令和8年版土地白書の構成

土地白書は、土地基本法第11条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第１部　土地に関する動向

第1節　地価の動向
第2節　土地取引の動向
第3節　土地利用の動向
第4節　不動産市場の動向
第5節　不動産投資市場の動向
第6節　土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識
第7節　増加する低未利用土地・不動産の利活用【テーマ節】

第２部　令和７年度土地に関して講じた基本的施策

第３部　令和８年度土地に関する基本的施策

第1章　適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策
国土計画、低未利用土地、所有者不明土地問題、外国人との秩序ある共生社会、災害に強いまちづくり、能登半島地震対応、都市計画、地方創生・都市再生、住宅対策　等

第2章　土地の取引に関する施策
不動産取引市場、土地税制　等

第3章　土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策
国土調査、土地に関する登記制度、不動産取引情報　等

第4章　土地に関する施策の総合的な推進
多様な主体間の連携協力、土地に関する基本理念の普及　等

第5章　東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策
土地関連施策、住宅関連施策、税制上の措置

土地に関する動向

国土交通省

- 地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大。
  地域別では三大都市圏・地方圏とも5年連続で上昇。
- 土地取引件数は、ここ10年ほどほぼ横ばいで推移。
- オフィスビルの賃料は上昇傾向にあり、空室率は低下。物流施設の賃料も上昇傾向。
- 海外投資家による不動産投資額の割合は、国内投資額全体の約34%。

地価公示の推移

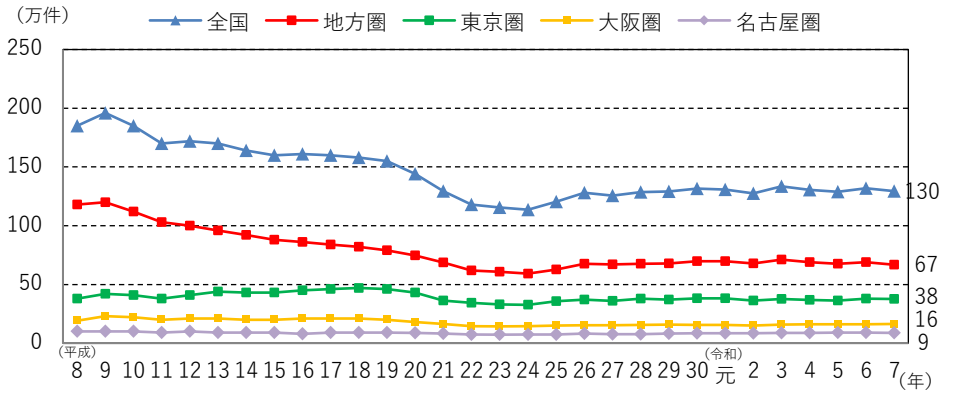
数値：前年からの変動率（%）

	全用途平均						住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全国	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8	0.8	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

資料：国土交通省「地価公示」

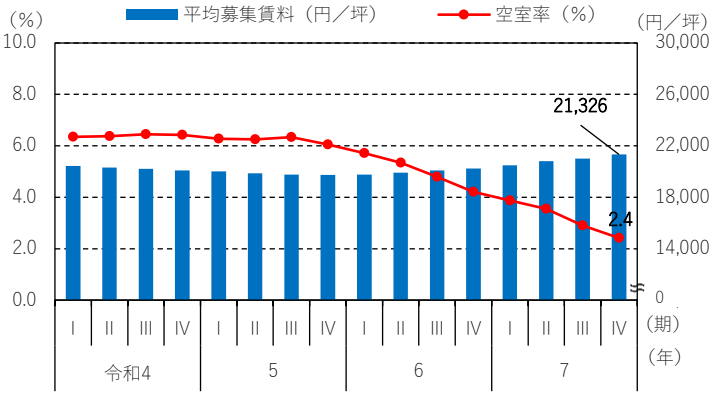
※　東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域
　　大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
　　名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
　　地方圏：三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を除く地域
　　地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

土地取引件数の推移



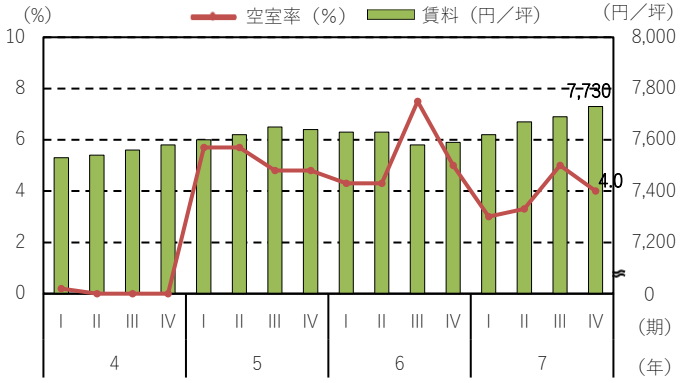
資料：法務省「法務統計月報」より国土交通省作成

オフィスビル賃料と空室率（東京都心5区）



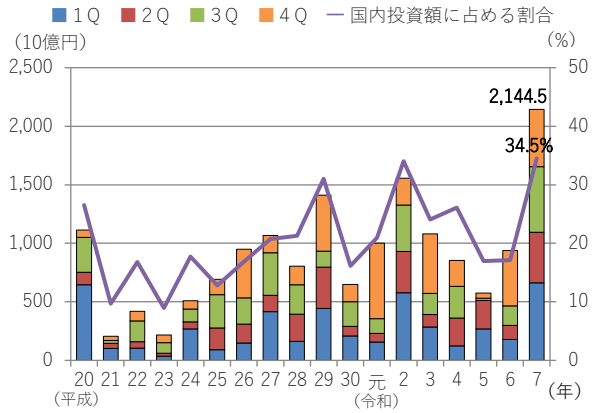
資料：三鬼商事㈱より国土交通省作成
※対象地域は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

物流施設の賃料と空室率（東京ベイエリア）



資料：シービーアールイー㈱公表資料より国土交通省作成
※空室率は、竣工１年以上の物流施設を対象
※対象地域は、東京都湾岸のコアなエリア

海外投資家の不動産投資額の推移



資料：ジョーンズ ラング ラサール（株）公表資料より国土交通省作成

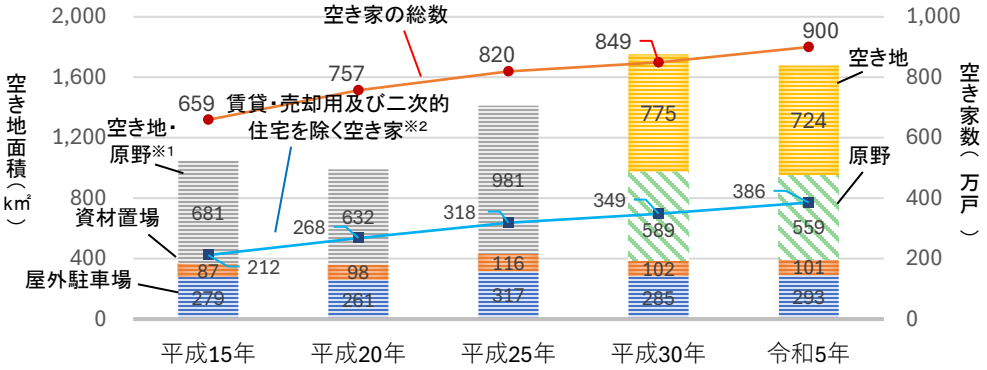
増加する低未利用土地・不動産の利活用

国土交通省

- 人口減少等の影響により、全国各地で空き地等の使われていない不動産が増加している。
- また、地方では、まちの活力・賑わいの喪失や人材不足、使われない土地の管理等が課題となっている。
- こうした状況の中、空き家や空き店舗等を地域資源として再生することで、地域の課題解決につなげている事例がある。

Ⅰ．低未利用土地・不動産の利活用によるまちの活力・賑わいの再生

世帯の保有する空き地面積(左軸)と空き家数(右軸)の推移



資料：「世帯土地統計」（国交省）及び「住宅・土地統計調査」（総務省）より作成
※1　平成25年までは原野等を含む　※2　別荘、賃貸用、売却用を除く人が住んでいない住宅

（事例1） 地域外の人材を呼び込む空き家を活用した滞在施設

○ 地域がSNSで注目を集めたことにより観光客が増加した一方、もともと滞在・宿泊施設が少なく、運営を担う人材も不足。

○ こうした状況のなか、１人の移住者による宿泊施設の開業を契機に、地域において空き家等の活用が進むとともに、移住者・２地域居住者向けに「地域のしごと」も提供する滞在施設が整備。

○ これらの取組により、宿泊・観光の受け皿が拡大、地域観光の高付加価値化が図られている。



瀬戸内ワークスレジデンス GATE
（香川県三豊市）

（事例2） 元百貨店の段階的な再生による賑わいの創出

○ 中心市街地の活性化を目的として市が取得・活用してきた元百貨店を利用した商業施設が設備の老朽化等により再び閉店。

○ 老朽化対応には多額の費用を要することから、改修を主に1階部分のみとすることで、整備費及び工期を抑制し、早期の再開業を実現。また、施設を周辺地域に開かれた「公園のような空間」として再構築し、にぎわいを創出。

○ イベント集客増加、施設満室化などの効果につながっているため、市は2階部分の活用に向けた取組を進めている。



イチ　セトウチ
iti SETOUCHI
（広島県福山市）

（事例3）民間主導による低未利用不動産の利活用

○ 人口減少社会におけるまちづくりの方策として、市は民間主体のまちづくりの指針として、官民協働により「前橋市アーバンデザイン」を令和元年に策定。

○ この指針に基づき、市が低未利用不動産の利活用に向け不動産所有者と事業者のマッチングを支援し、約4年間で53件の創業・出店を実現。

○ 更に、民間のまちづくり団体が、クラウドファウンディングにより資金を調達し中心市街地の空き地等を広場として整備することで、イベント等に活用するといった活動も生まれており、民間主導による低未利用不動産の利活用が進められている。



紺屋町広場
（群馬県前橋市）

増加する低未利用土地・不動産の利活用

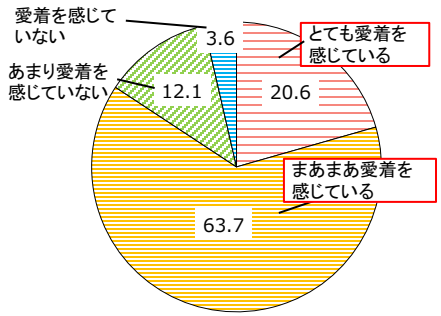
国土交通省

- 昭和40年代前半をピークに高度経済成長期において、日本全国で住宅団地の開発が進み、多くの住宅が供給された。
- 近年、住宅団地においては、急激な人口減少や高齢化が進んでいる。住宅団地の住民を対象としたアンケート調査によると、自身が居住する住宅団地に愛着を感じている方が多い（8割強）一方、空き家等の増加、若年・子育て世帯の減少といった課題を抱えている。
- こうした状況の中、住宅団地にある空き地や空き室などを活用して、住民交流を図り、地域コミュニティの活性化を図っている事例がある。

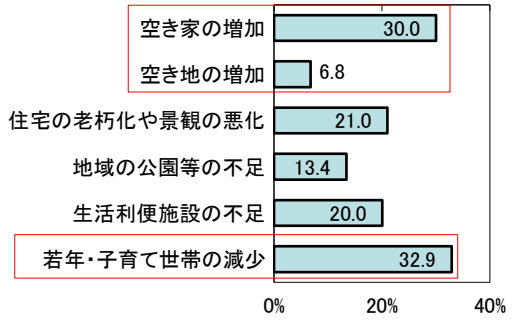
Ⅱ．低未利用土地・不動産の利活用による住宅地のコミュニティの再生

大規模な住宅団地に居住する住民に対する意識調査

住宅団地への愛着度



住宅団地が抱える課題　（複数回答）



資料：住宅団地に居住する3,000人を対象としたWEBアンケート（国土交通省調査）

（事例1）空き地の活用による地域コミュニティの活性化

○ 昭和31年頃から開発された戸建て主体の住宅団地において、住民の高齢化に伴い、空き地や空き家が増加。

○ 地域のコミュニティの衰退に危機感を感じた地元自治会が、地域に増加する空き地を所有者から借り受け、共同農園として管理するとともに、住民交流やイベント等に活用。

○ こうした取組により、自治会への加入率も向上し、空き地の活用が地域コミュニティの活性化につながっている。


氷川台農園
（東京都東久留米市）

（事例2）アートを活かした団地の再生

○ 東京藝術大学のキャンパスの立地を契機に、市・大学・UR都市機構が連携し、「アートのある団地」プロジェクトを実施。

○ 空き店舗を若手芸術家向けの共同アトリエ及びコミュニティカフェ兼アートスペースとして活用、さらに、空き住戸をアトリエとして利用可能な住戸として賃貸することにより、高齢化が進んだ団地においてアートを活かした再生が図られている。

○ コミュニティカフェでは、アートイベント等が定期的に開催され、地域の交流促進もつながっている。



井野アーティストヴィレッジ
（茨城県取手市）

（事例3）多世代が集い交流を生む拠点の整備

○ 昭和45年頃から開発された戸建て主体の住宅団地において、高齢化に伴い、コミュニティの希薄化等の課題が顕在化。

○ そこで、産官民学が連携し、持続可能な住宅団地を目指して取組を開始。民間事業者は空き家をコミュニティ拠点として整備し、地域住民は日常の居場所・イベントの場として活用している。

○ さらに、市は民間事業者と連携して多世代交流の促進に向けた新たな施設を整備し、若年世帯の定住促進と継続的な居住の実現を目指した取組が進められている。


三木市多世代交流施設
（兵庫県三木市）