

第1部

土地に関する動向

第1章

平成28年度の 地価・土地取引等の動向

平成28年度の我が国経済をみると、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いている。

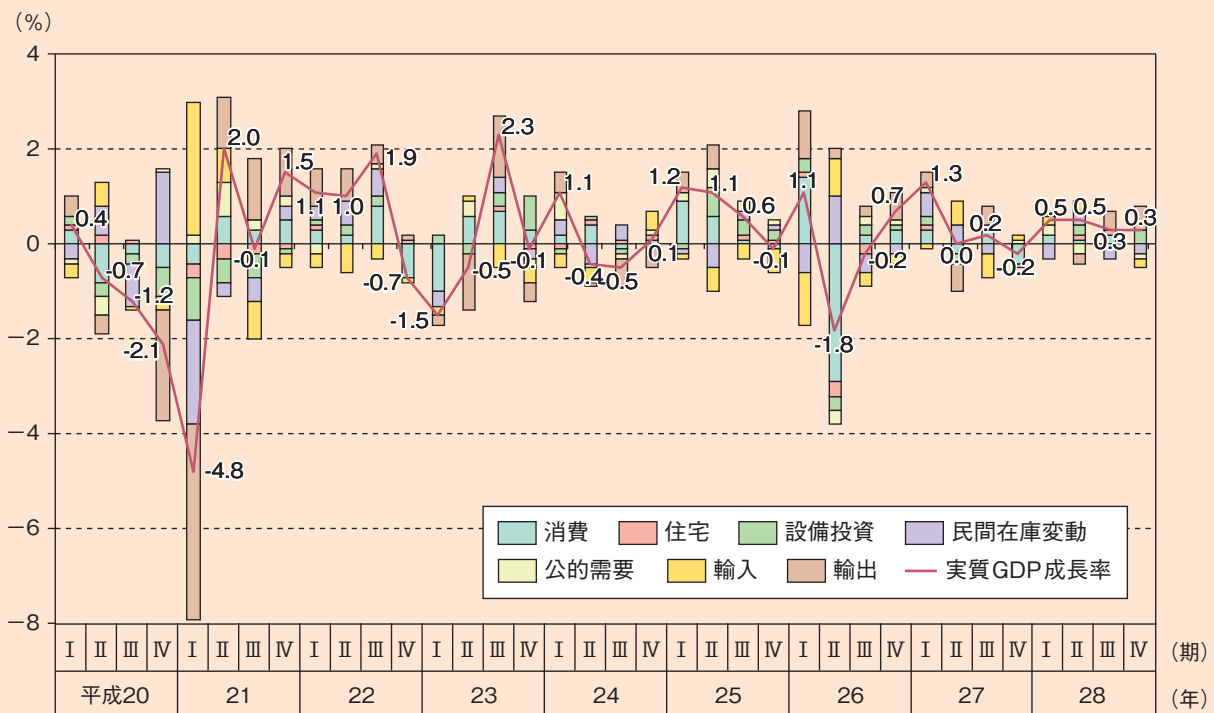
本章では、平成28年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向、家計と企業の土地に関する状況と意識等についてみていく。

第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDPの推移)

平成28年における我が国の実質GDP成長率は、雇用・所得環境の改善等の影響もあり、平成28年1-3月期にプラスに転じると、通期でプラスとなった。(図表1-1-1)。

図表 1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移 (前期比)



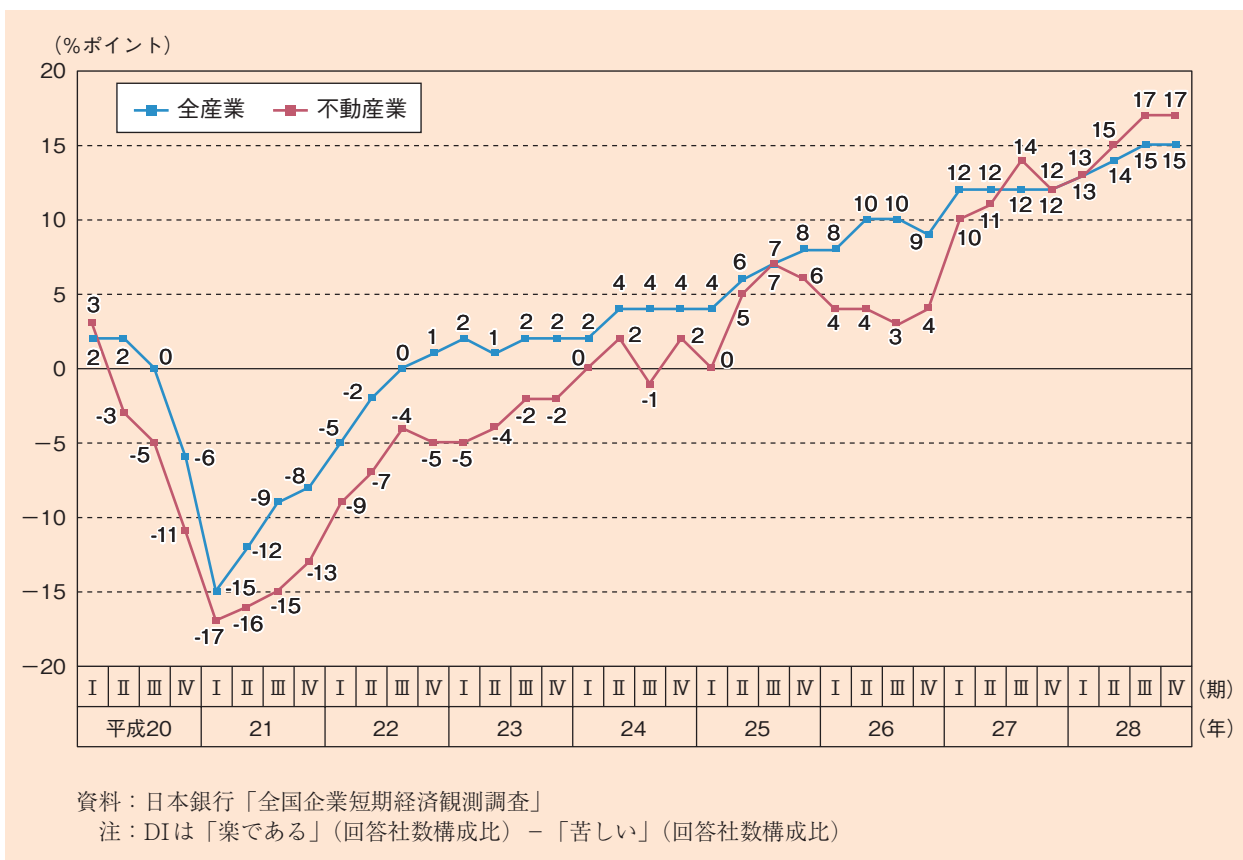
資料：内閣府「2016（平成28）年10～12月期四半期別GDP速報（2次速報値）」

(企業の動向)

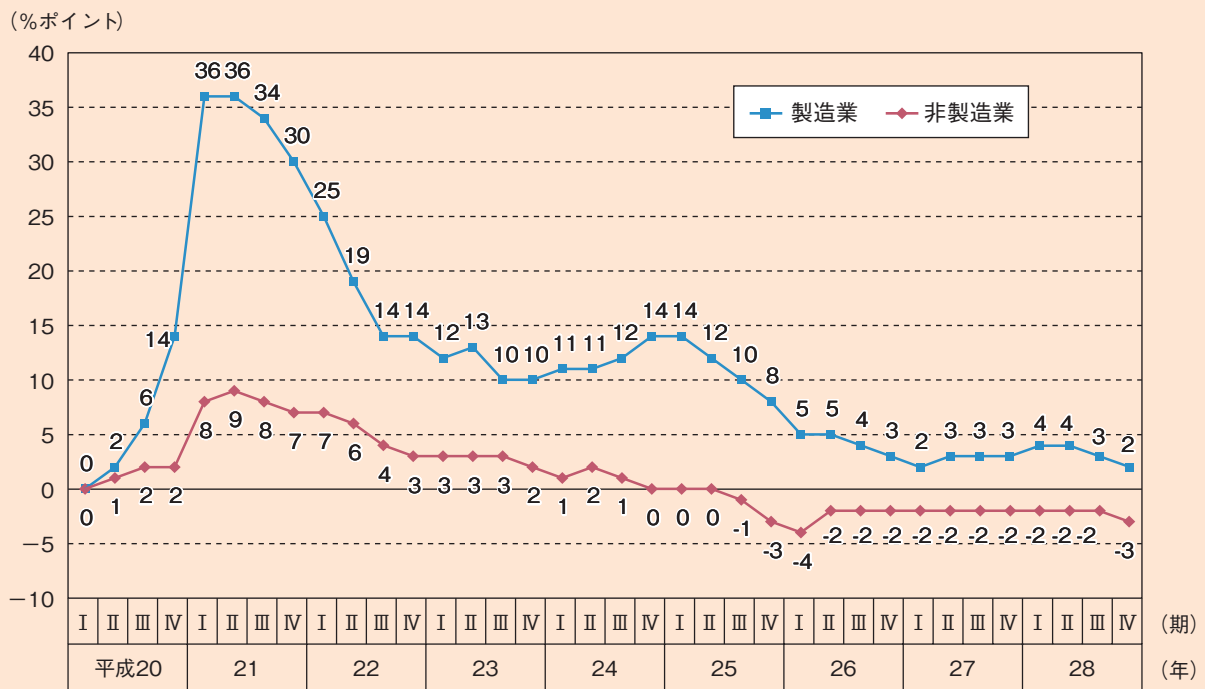
企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の拡大等を背景に改善が続いている。日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」における資金繰り判断DIの推移をみると、全産業では、平成22年10-12月期以降、25四半期連続してプラスで推移している。また、不動産業については、平成28年4-6月期以降、全産業を上回る数値となっている（図表1-1-2）。

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・非製造業ともに平成21年以降は低下傾向が続いたものの、平成27年から平成28年においては概ね横ばいとなっている（図表1-1-3）。

図表 1-1-2 資金繰り判断DIの推移



図表 1-1-3 生産・営業用設備DIの推移



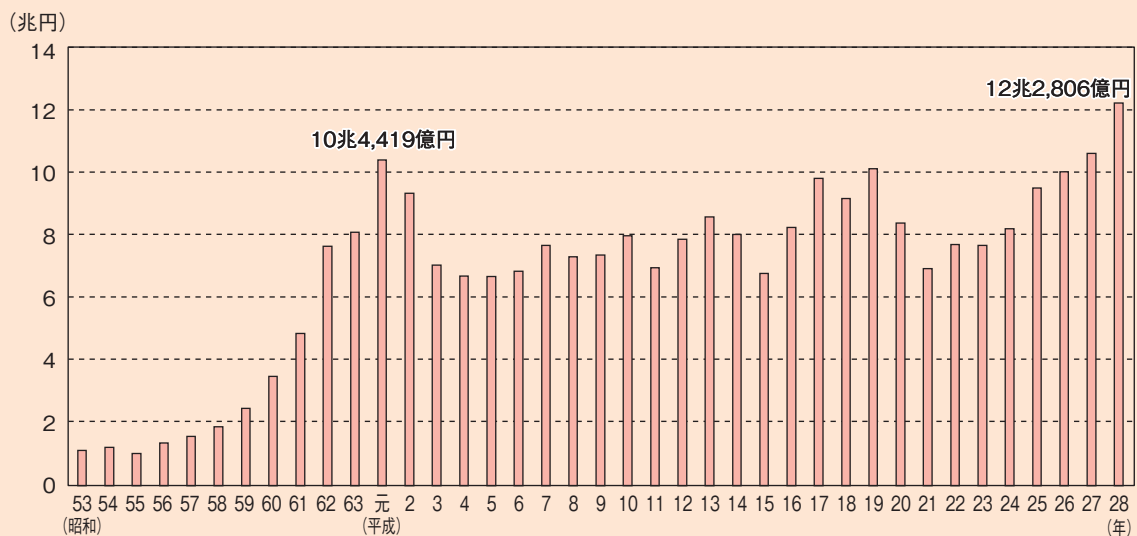
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

注：DIは「過剰」(回答社数構成比) - 「不足」(回答社数構成比)

(不動産業向け新規貸出の動向)

銀行等による不動産業向け新規貸出については、日本銀行「貸出先別貸出金」をみると、平成28年は12兆2,806億円となり、過去最高となっている(図表1-1-4)。

図表 1-1-4 不動産業向け新規貸出の推移



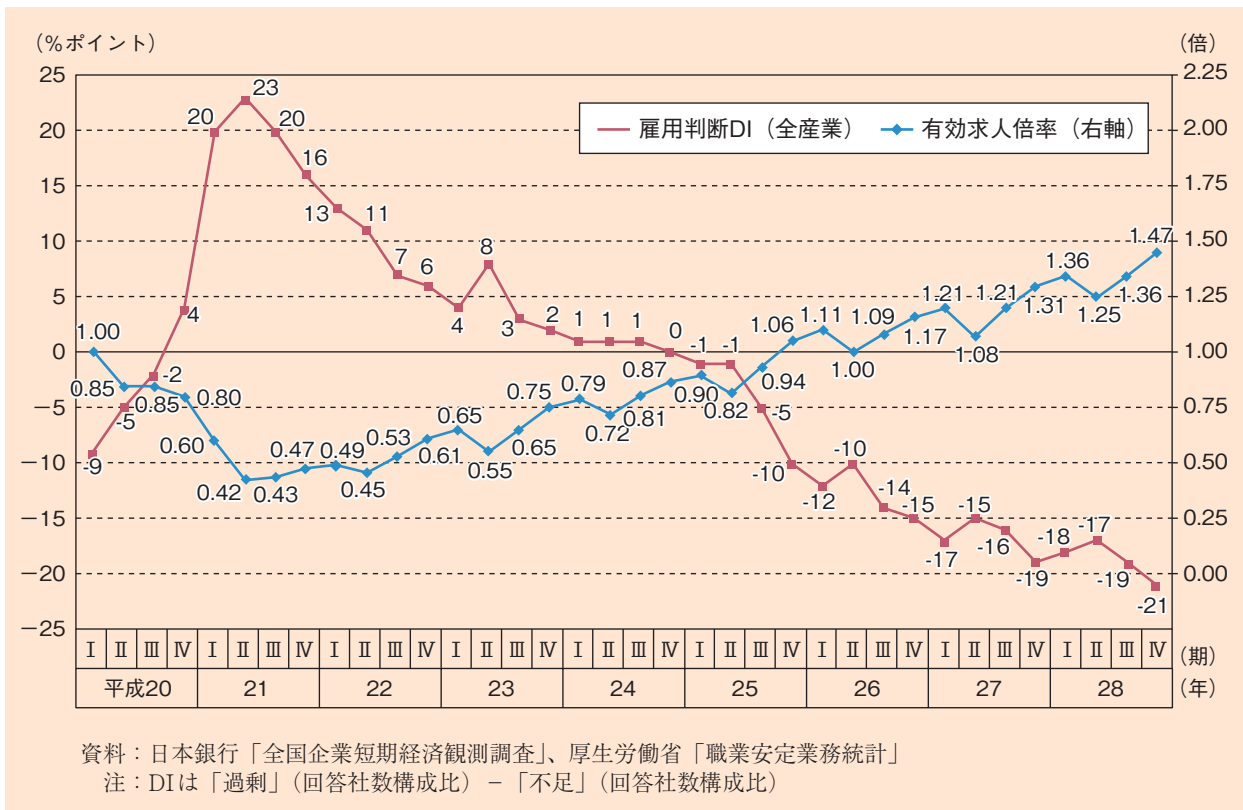
資料：日本銀行「貸出先別貸出金」

(家計の動向)

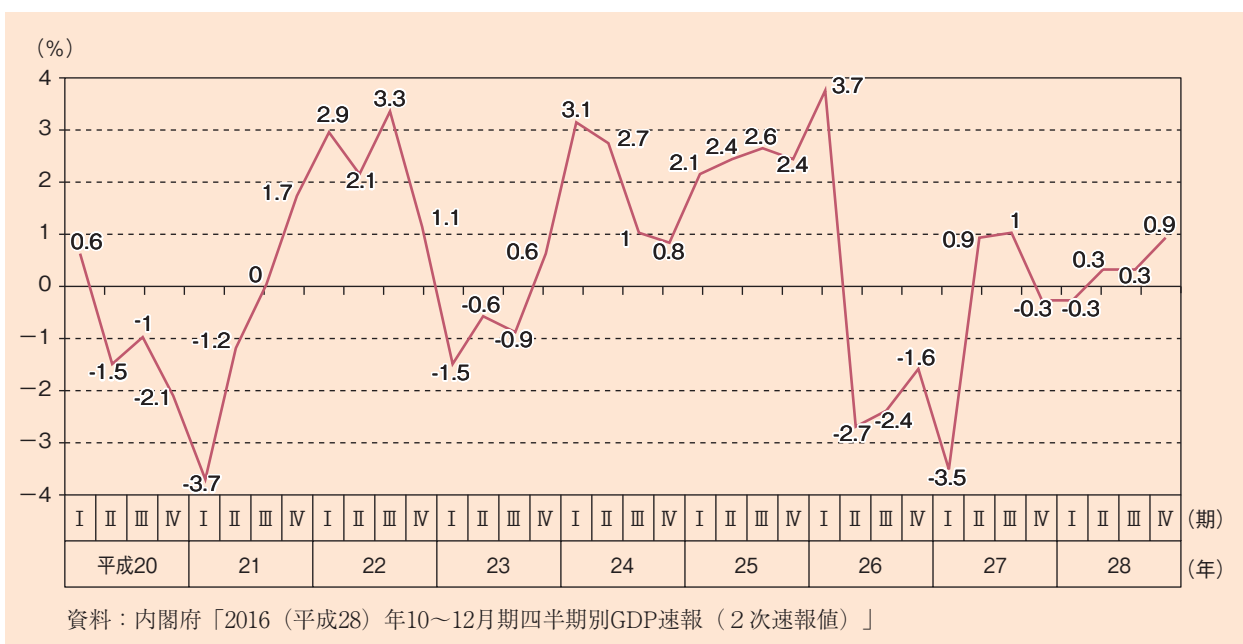
雇用環境をみると、平成21年7-9月期以降、全産業の雇用過剰感の低下傾向が続き、平成28年は前年度以上に不足感の強まりをみせたほか、有効求人倍率についても、平成21年7-9月期以降、上昇傾向が続いている（図表1-1-5）。

家計の消費についてみると、平成27年10-12月期から前年同期比で実質家計最終消費支出については減少していたが、平成28年4-6月期からはプラスに転じた（図表1-1-6）。

図表 1-1-5 雇用判断DI、有効求人倍率の推移



図表 1-1-6 実質家計最終消費支出（前年同期比）の推移



第2節 地価の動向

1 平成28年の地価動向

国土交通省「地価公示」により、平成29年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全国の平均変動率では、住宅地が下落から横ばいに転じ、商業地は0.9%から1.4%に2年連続で上昇し、全用途についても2年連続で上昇した。

三大都市圏の平均変動率でみると、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇となっており、商業地は最近4年間連続して上昇基調にある。

地方圏の平均変動率では、住宅地・商業地ともに下落が続いているが下落幅は縮小しており、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均でみると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。

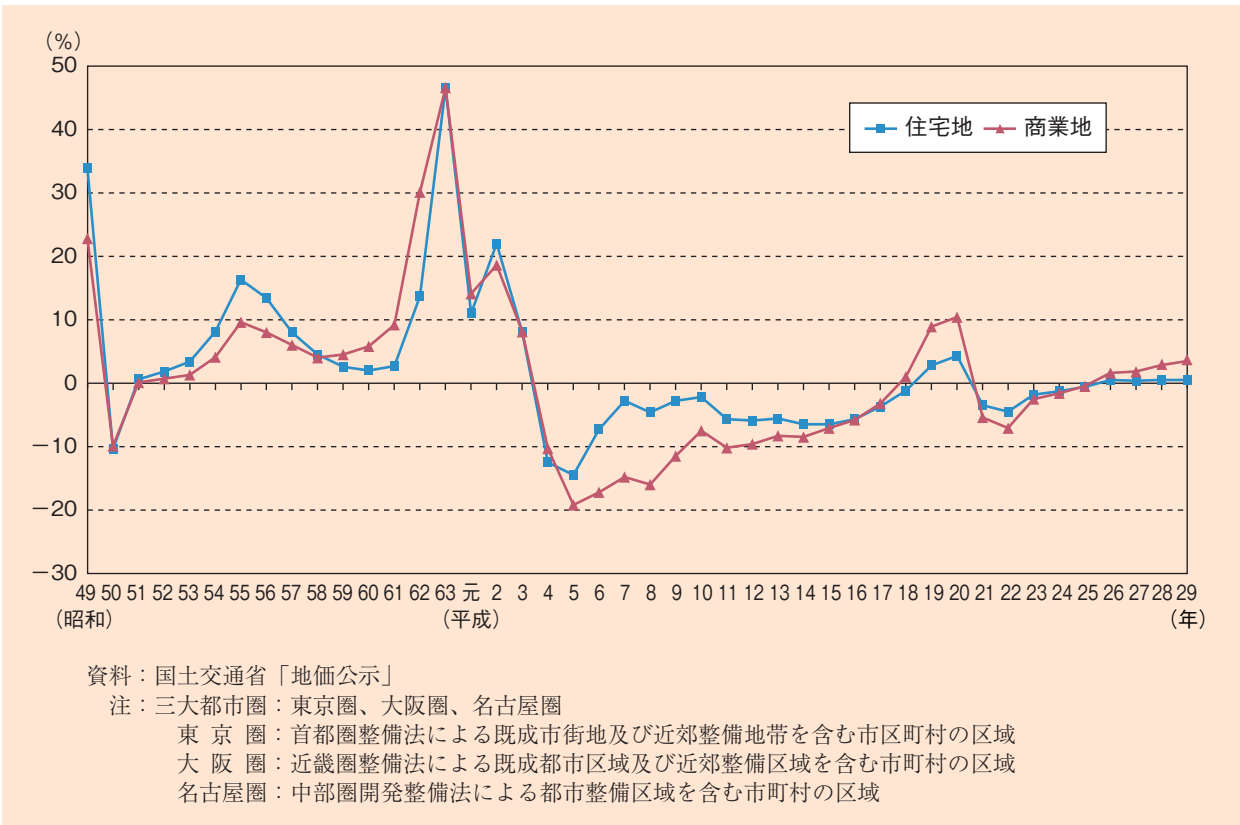
用途別にみると、住宅地では全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策・制度による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小がみられる。

商業地については、再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛である。また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善がみられるなど、総じて商業地としての収益性の高まりがみられる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

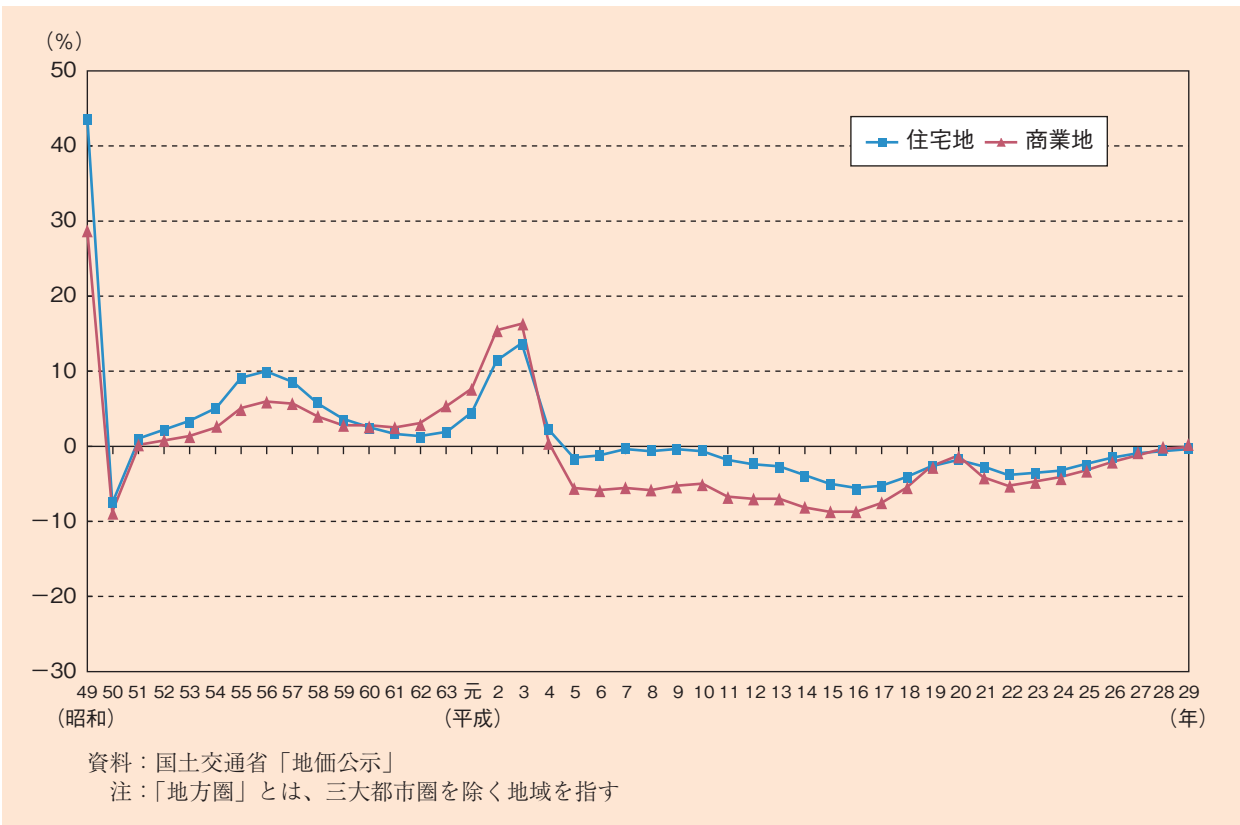
圏域別にみると、東京圏、名古屋圏の住宅地の平均変動率については、4年連続で上昇しており、大阪圏の住宅地の平均変動率については、今回、横ばいに転じた。また、東京圏、大阪圏、名古屋圏の商業地の平均変動率については、いずれも4年連続で上昇となっている。

また、地方圏平均変動率では住宅地、商業地とも依然として下落が続いているものの下落幅は縮小しており、全用途平均変動率での下落幅は過去24年間で最も小幅となっている（図表1-2-1～4）。

図表 1-2-1 三大都市圏における地価の変動率



図表 1-2-2 地方圏における地価の変動率

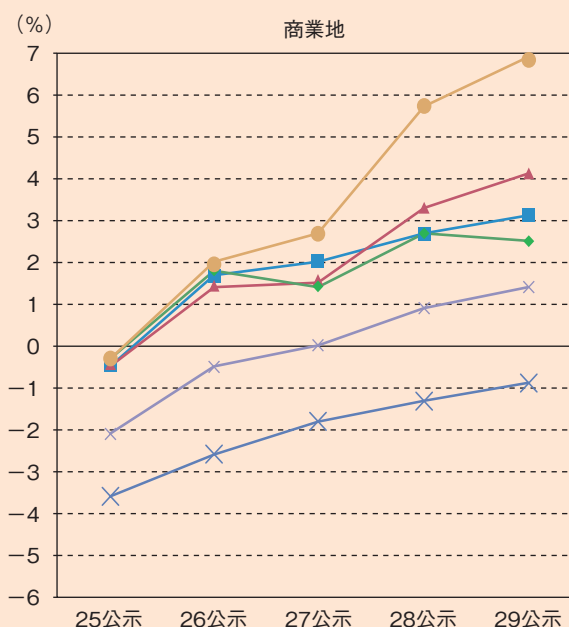
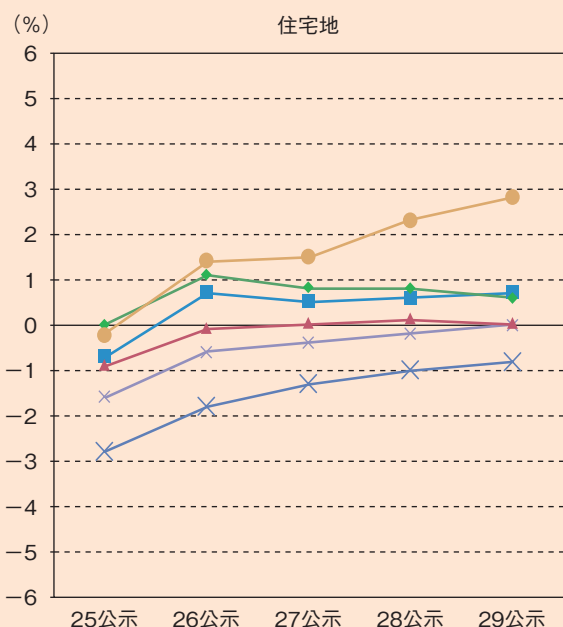


図表 1-2-3 地価変動率の推移（年間）

(%)

	住宅地					商業地				
	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示
全国	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲0.2	0.0	▲2.1	▲0.5	0.0	0.9	1.4
三大都市圏	▲0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	▲0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
東京圏	▲0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	▲0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
大阪圏	▲0.9	▲0.1	0.0	0.1	0.0	▲0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	▲0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
地方圏	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲3.3	▲2.1	▲1.4	▲0.5	▲0.1
札幌・仙台・ 広島・福岡	▲0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	▲0.3	2.0	2.7	5.7	6.9
その他	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲3.6	▲2.6	▲1.8	▲1.3	▲0.9

✕ 全国
■ 東京圏
▲ 大阪圏
◆ 名古屋圏
● 地方圏(札幌・仙台・広島・福岡)
✕ 地方圏(その他)



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

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：三大都市圏を除く地域

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域

注2：25公示：平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日）

26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

27公示：平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日）

28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

29公示：平成29年地価公示（平成28年1月1日～平成29年1月1日）

注3： ■ 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大
■ 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小
■ 前年と変動幅同一

図表1-2-4 地価変動率の推移（年間）

		(地点)											
		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	29	6,082	4,067	7,760	17,909	2,874	1,034	2,234	6,142	9,314	5,357	10,352	25,023
	公示	(34.0%)	(22.7%)	(43.3%)		(46.8%)	(16.8%)	(36.4%)		(37.2%)	(21.4%)	(41.4%)	
	28	5,245	3,411	7,672	16,328	2,551	936	2,362	5,849	8,100	4,560	10,425	23,085
公示	(32.1%)	(20.9%)	(47.0%)		(43.6%)	(16.0%)	(40.4%)		(35.0%)	(19.8%)	(45.2%)		
27	5,081	3,104	8,093	16,278	2,288	963	2,600	5,851	7,569	4,288	11,186	23,043	
公示	(31.2%)	(19.1%)	(49.7%)		(39.1%)	(16.5%)	(44.4%)		(32.9%)	(18.6%)	(48.5%)		
三大都市圏	29	3,961	2,433	2,288	8,682	1,988	417	222	2,627	6,212	2,988	2,588	11,788
	公示	(45.6%)	(28.0%)	(26.4%)		(75.7%)	(15.9%)	(8.5%)		(52.7%)	(25.3%)	(22.0%)	
	28	3,404	2,058	2,005	7,467	1,799	453	227	2,479	5,432	2,646	2,318	10,396
公示	(45.6%)	(27.6%)	(26.8%)		(72.6%)	(18.3%)	(9.1%)		(52.2%)	(25.5%)	(22.3%)		
27	3,499	1,962	1,993	7,454	1,711	493	271	2,475	5,355	2,610	2,413	10,378	
公示	(47.0%)	(26.3%)	(26.7%)		(69.1%)	(19.9%)	(11.0%)		(51.6%)	(25.1%)	(23.3%)		
東京圏	29	2,569	1,187	1,153	4,909	1,246	173	109	1,528	3,964	1,409	1,274	6,647
	公示	(52.3%)	(24.2%)	(23.5%)		(81.5%)	(11.3%)	(7.1%)		(59.6%)	(21.2%)	(19.2%)	
	28	2,129	1,077	1,004	4,210	1,130	193	107	1,430	3,387	1,317	1,128	5,832
公示	(50.6%)	(25.6%)	(23.8%)		(79.0%)	(13.5%)	(7.5%)		(58.1%)	(22.6%)	(19.3%)		
27	2,266	1,010	926	4,202	1,101	206	120	1,427	3,478	1,271	1,074	5,823	
公示	(53.9%)	(24.0%)	(22.1%)		(77.2%)	(14.4%)	(8.4%)		(59.7%)	(21.8%)	(18.5%)		
大阪圏	29	709	873	907	2,489	444	134	64	642	1,234	1,070	1,004	3,308
	公示	(28.5%)	(35.1%)	(36.4%)		(69.2%)	(20.9%)	(10.0%)		(37.3%)	(32.3%)	(30.4%)	
	28	661	706	784	2,151	401	156	69	626	1,130	920	896	2,946
公示	(30.7%)	(32.8%)	(36.5%)		(64.1%)	(24.9%)	(11.0%)		(38.4%)	(31.2%)	(30.4%)		
27	620	684	839	2,143	359	170	97	626	1,000	924	1,011	2,935	
公示	(28.9%)	(31.9%)	(39.2%)		(57.3%)	(27.2%)	(15.5%)		(34.1%)	(31.5%)	(34.4%)		
名古屋圏	29	683	373	228	1,284	298	110	49	457	1,014	509	310	1,833
	公示	(53.2%)	(29.0%)	(17.8%)		(65.2%)	(24.1%)	(10.7%)		(55.3%)	(27.8%)	(16.9%)	
	28	614	275	217	1,106	268	104	51	423	915	409	294	1,618
公示	(55.5%)	(24.9%)	(19.6%)		(63.3%)	(24.6%)	(12.1%)		(56.6%)	(25.3%)	(18.1%)		
27	613	268	228	1,109	251	117	54	422	877	415	328	1,620	
公示	(55.3%)	(24.2%)	(20.5%)		(59.5%)	(27.7%)	(12.8%)		(54.1%)	(25.6%)	(20.3%)		
地方圏	29	2,121	1,634	5,472	9,227	886	617	2,012	3,515	3,102	2,369	7,764	13,235
	公示	(23.0%)	(17.7%)	(59.3%)		(25.2%)	(17.6%)	(57.2%)		(23.4%)	(17.9%)	(58.7%)	
	28	1,841	1,353	5,667	8,861	752	483	2,135	3,370	2,668	1,914	8,107	12,689
公示	(20.8%)	(15.3%)	(63.9%)		(22.3%)	(14.3%)	(63.4%)		(21.0%)	(15.1%)	(63.9%)		
27	1,582	1,142	6,100	8,824	577	470	2,329	3,376	2,214	1,678	8,773	12,665	
公示	(17.9%)	(13.0%)	(69.1%)		(17.1%)	(13.9%)	(69.0%)		(17.5%)	(13.2%)	(69.3%)		
地方四市	29	724	92	84	900	328	29	6	363	1,083	130	92	1,305
	公示	(80.4%)	(10.2%)	(9.3%)		(90.4%)	(8.0%)	(1.7%)		(83.0%)	(10.0%)	(7.0%)	
	28	657	96	94	847	296	42	11	349	979	148	108	1,235
公示	(77.6%)	(11.3%)	(11.1%)		(84.8%)	(12.0%)	(3.2%)		(79.3%)	(12.0%)	(8.7%)		
27	581	149	115	845	266	59	26	351	865	224	147	1,236	
公示	(68.8%)	(17.6%)	(13.6%)		(75.8%)	(16.8%)	(7.4%)		(70.0%)	(18.1%)	(11.9%)		
その他	29	1,397	1,542	5,388	8,327	558	588	2,006	3,152	2,019	2,239	7,672	11,930
	公示	(16.8%)	(18.5%)	(64.7%)		(17.7%)	(18.7%)	(63.6%)		(16.9%)	(18.8%)	(64.3%)	
	28	1,184	1,257	5,573	8,014	456	441	2,124	3,021	1,689	1,766	7,999	11,454
公示	(14.8%)	(15.7%)	(69.5%)		(15.1%)	(14.6%)	(70.3%)		(14.8%)	(15.4%)	(69.8%)		
27	1,001	993	5,985	7,979	311	411	2,303	3,025	1,349	1,454	8,626	11,429	
公示	(12.6%)	(12.4%)	(75.0%)		(10.3%)	(13.6%)	(76.1%)		(11.8%)	(12.7%)	(75.5%)		

資料：国土交通省「地価公示」

注1：全用途は、住宅地、商業地、工業地により集計

注2：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2、1-2-3に同じ

注3：29公示：平成29年地価公示（平成28年1月1日～平成29年1月1日）

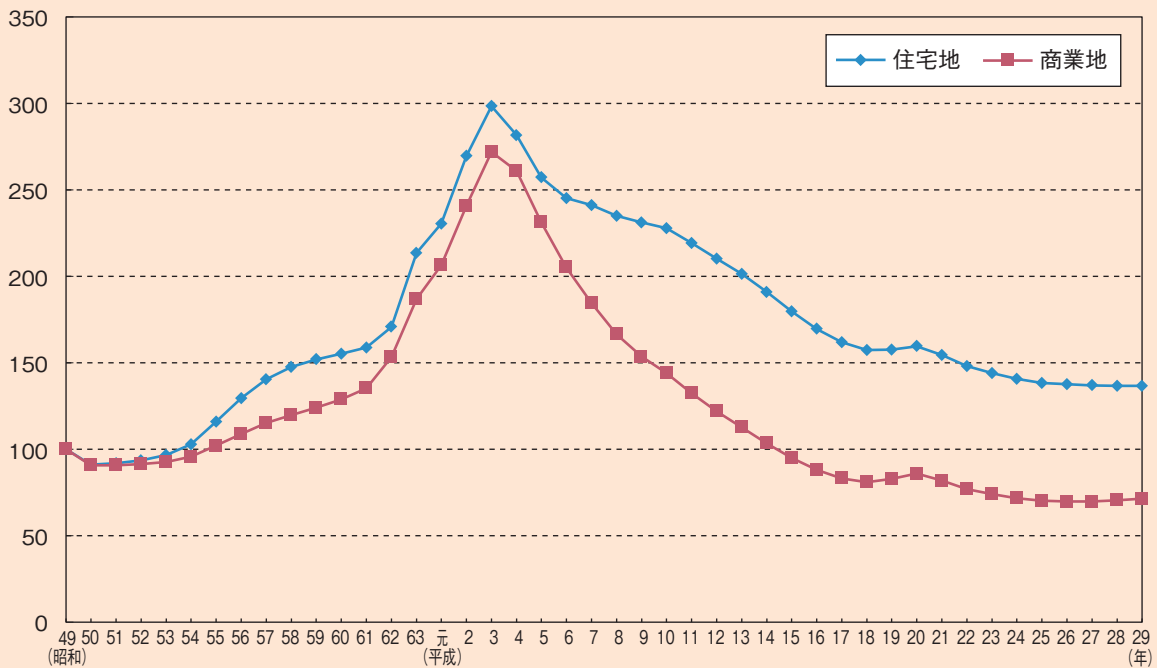
28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

27公示：平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日）

2 長期的な地価動向

全国の長期的な地価の動向について、昭和49年以降の地価公示をみると、住宅地・商業地ともに昭和62年頃から平成3年にかけて大幅な上昇となった。その後、平成19、20年を除き一貫して下落が続いていたが、住宅地は平成29年に横ばいとなり、商業地は平成27年に横ばいとなった後、平成28、29年と上昇を示している（図表1-2-5）。

図表 1-2-5 地価の推移（全国）



資料：国土交通省「地価公示」

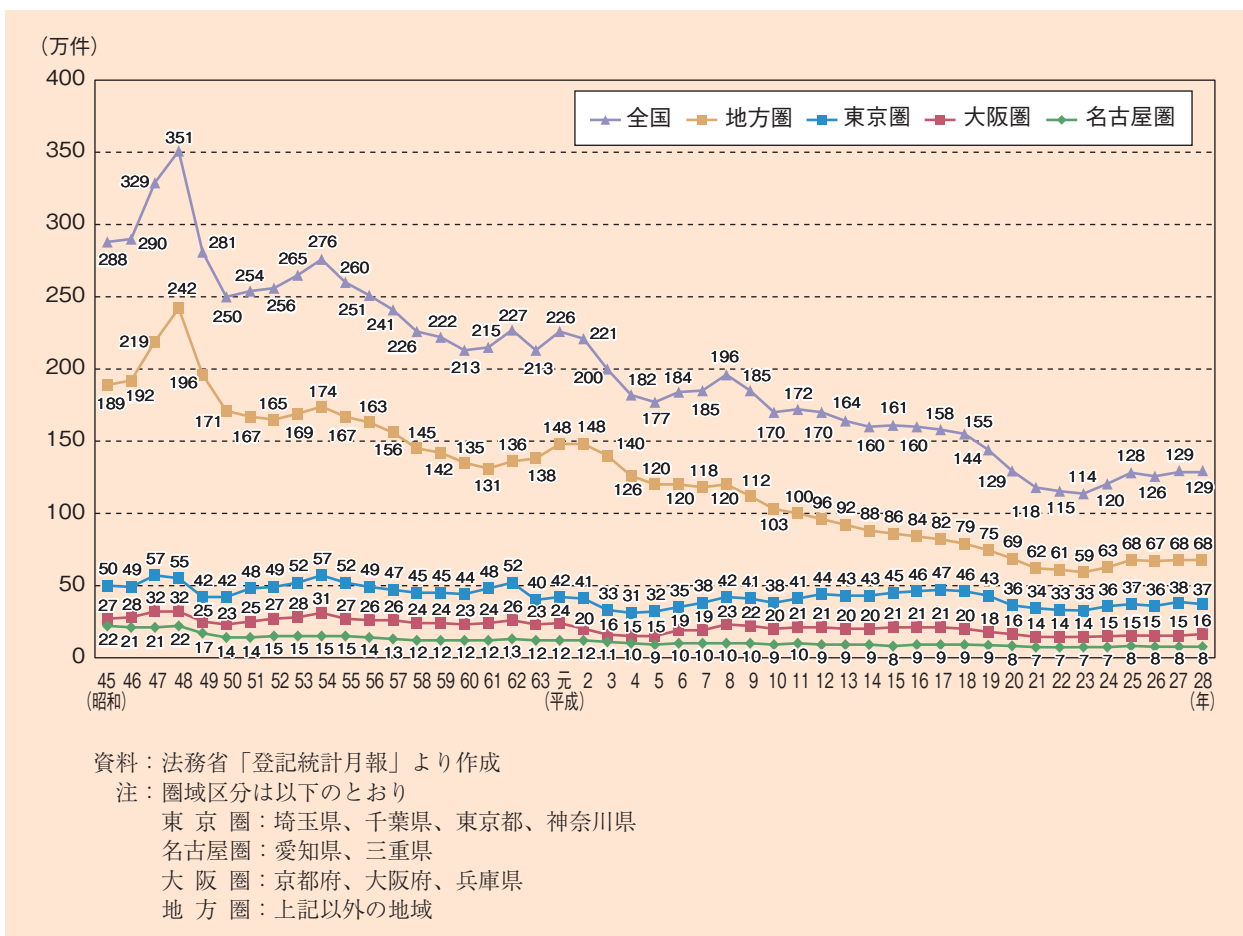
注：全都道府県を対象に調査が実施された昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

第3節 土地取引の動向

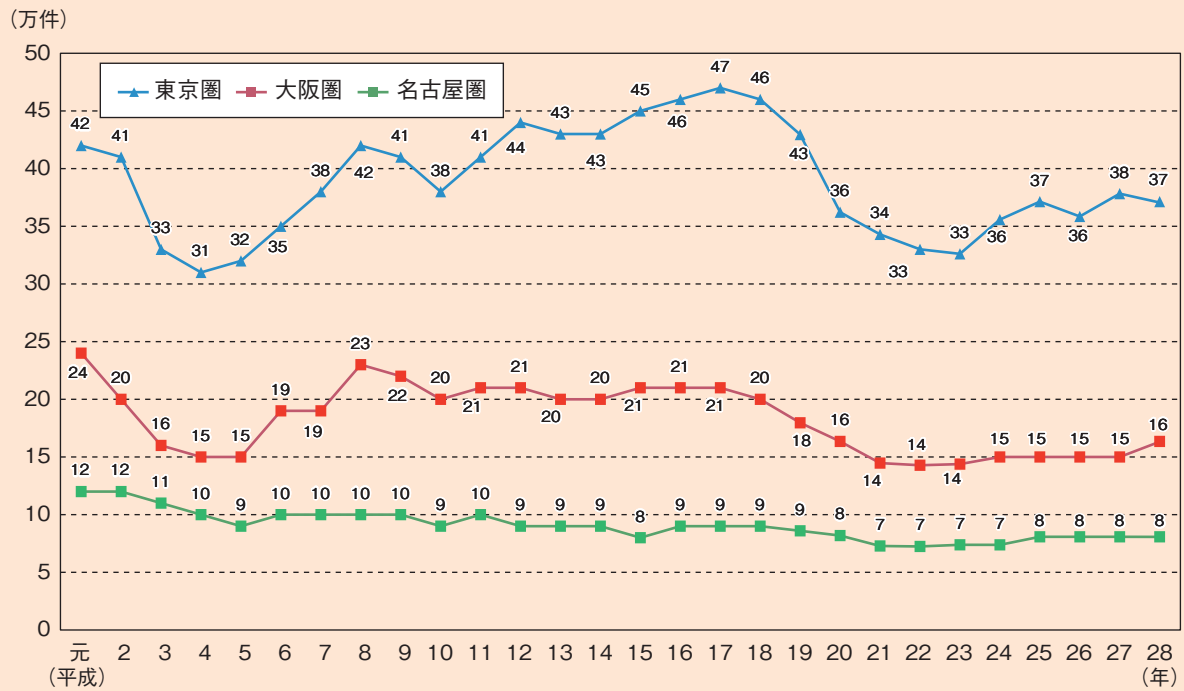
(土地取引件数等の推移)

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みると、法務省「登記統計月報」によれば、平成28年の全国の土地取引件数は129万件となり、前年に比べると0.3%増となった(図表1-3-1)。平成28年の土地取引件数を三大都市圏別にみると、東京圏において土地取引件数がやや減少したが、大阪圏及び名古屋圏においては概ね横ばいとなった(図表1-3-2)。四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、4-6月期に東京都で大きくマイナスとなった(図表1-3-3)。

図表1-3-1 売買による土地取引件数の推移



図表 1-3-2 売買による土地取引件数の推移（三大都市圏）



資料：法務省「登記統計月報」より作成

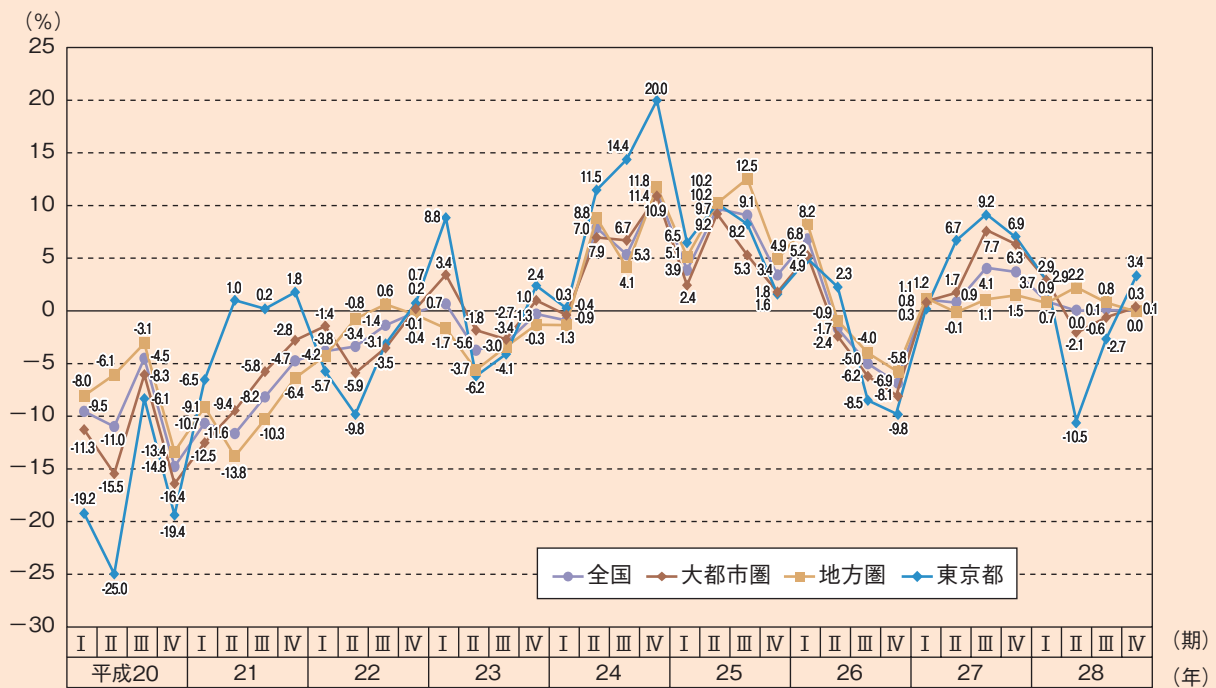
注：圏域区分は以下のとおり

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、三重県

図表 1-3-3 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



資料：法務省「登記統計月報」より作成

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

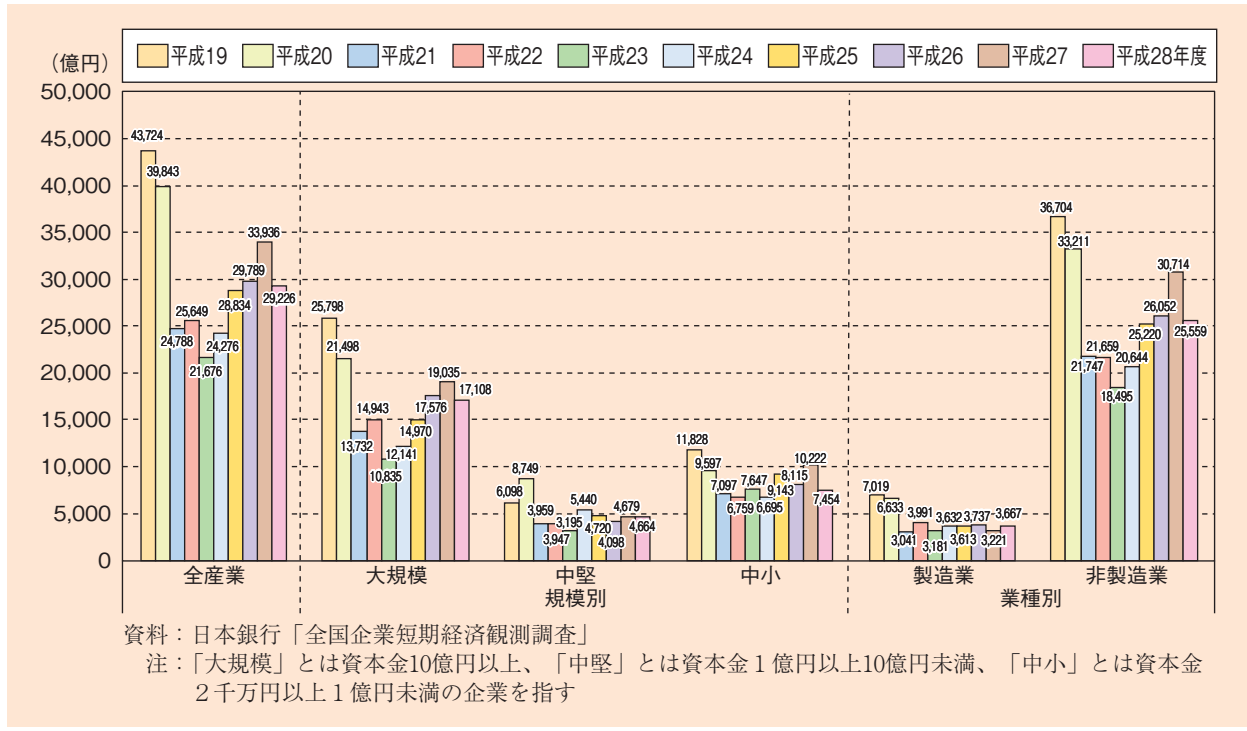
注2：圏域区分は以下のとおり

大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

地方圏：上記以外の地域

企業の土地投資額の動向をみると、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によると、平成28年度は全産業で2兆9,226億円（前年度比13.9%減）と減少する見込みとなっている。規模別でみると、資本金1億円以上10億円未満の中堅企業による投資額はほぼ横ばい、大規模・中小企業では減少の見込みとなっている。また業種別では、製造業で増加、非製造業で減少の見込みとなっている（図表1-3-4）。

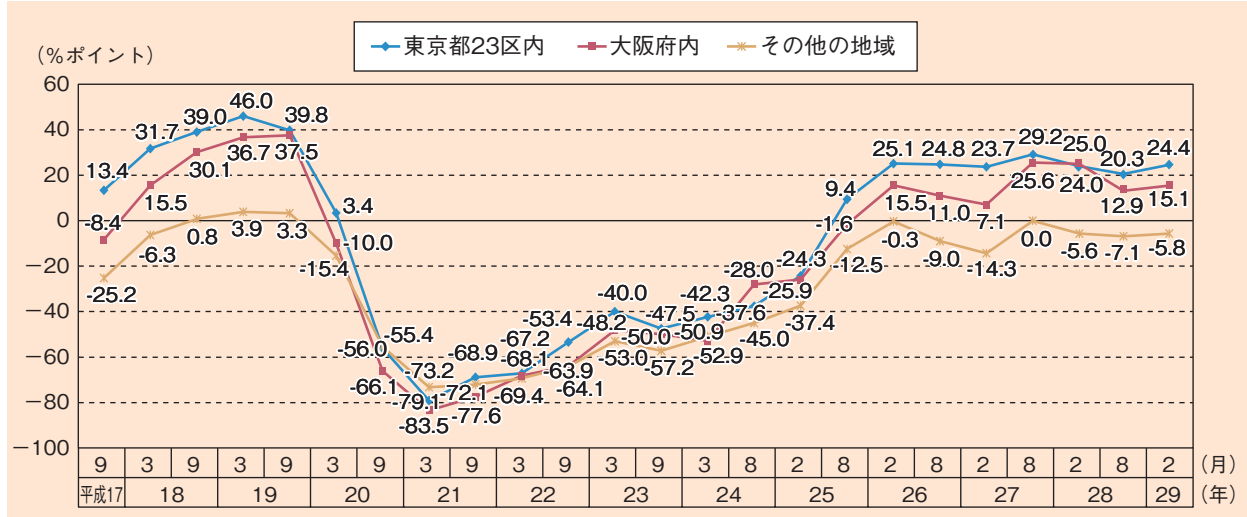
図表 1-3-4 企業の土地投資額の推移



(企業の土地取引状況に関する意識)

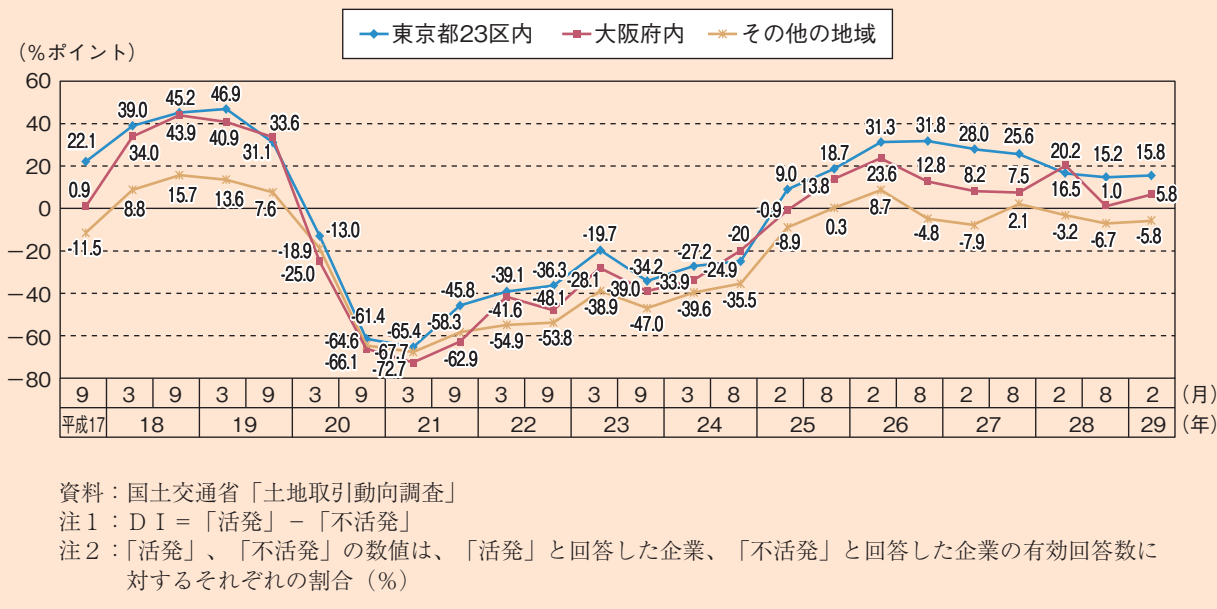
企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内、大阪府内、その他の地域で上昇した（図表1-3-5）。

図表 1-3-5 現在の土地取引の状況の判断に関するDI



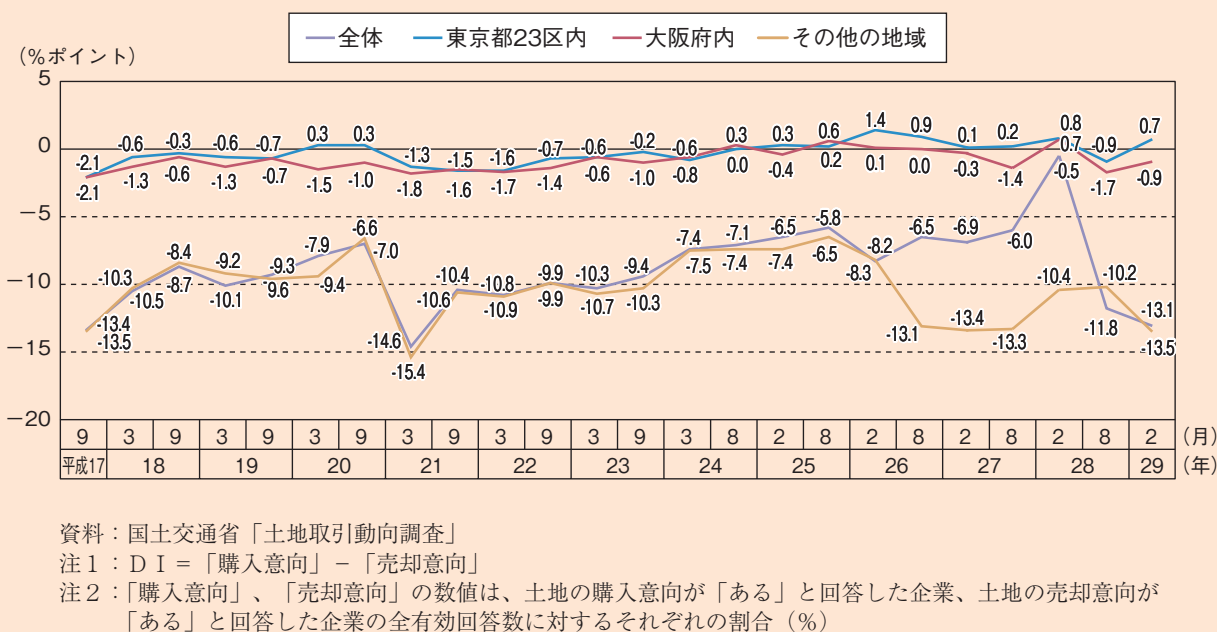
1年後の土地取引の状況に関するDIについては、平成29年2月調査では、東京23区内は前年同期比0.7ポイント減で15.8ポイント、大阪府内は同14.4ポイント減で5.8ポイント、他の地域は同2.6ポイント減で-5.8ポイントとなり、全ての地域で低下した（図表1-3-6）。

図表 1-3-6 1年後の土地取引の状況の判断に関するDI



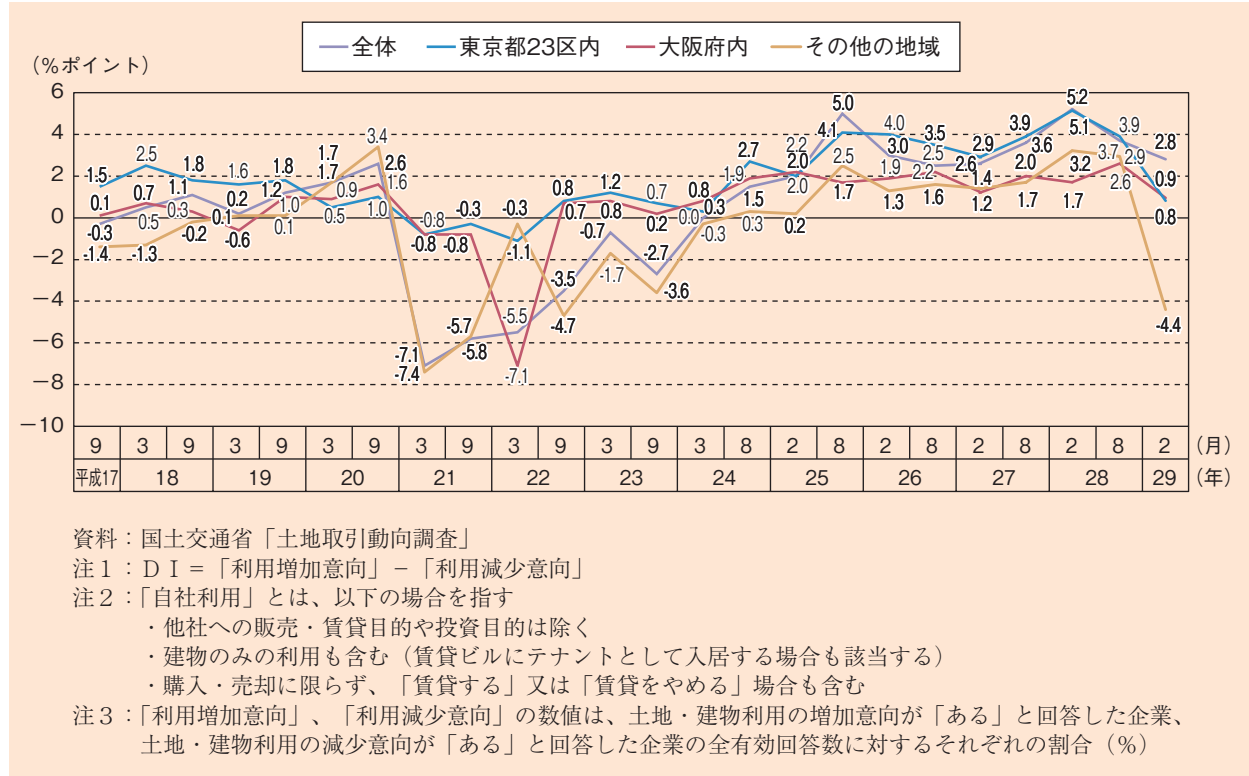
企業の今後1年間における土地の購入・売却意向に関するDI（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内、大阪府内ではほぼ横ばいであった。その他の地域では購入意向は減少し、売却意向がほぼ横ばいであったため、DIが減少した（図表1-3-7）。

図表 1-3-7 今後1年間における土地の購入・売却意向



今後1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少意向に関するDI（「土地・建物利用の増加意向がある」と回答した企業の割合から「土地・建物利用の減少意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、全体、東京23区内、大阪府内、その他の地域ともに減少した（図表1-3-8）。

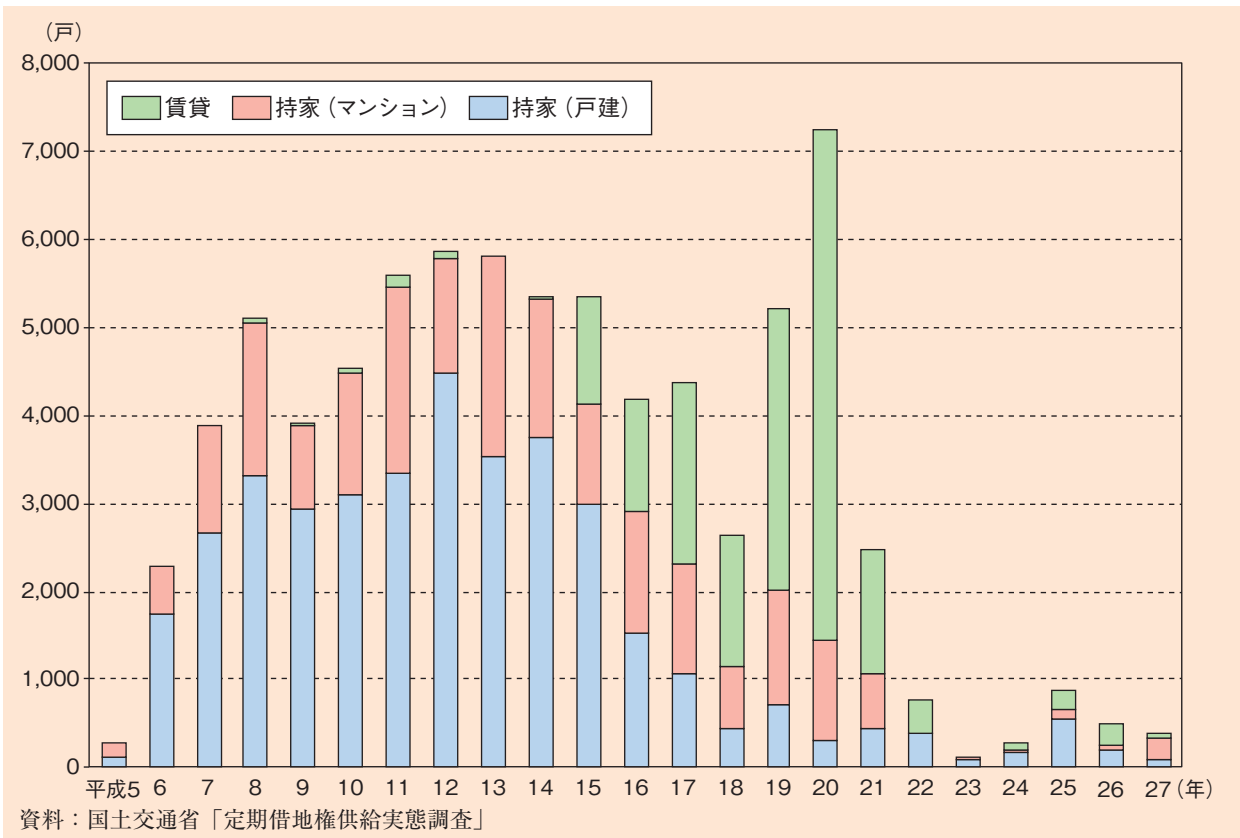
図表1-3-8 今後1年間における自社利用する土地・建物の増加・減少意向



(定期借地権に関する動向)

平成4年に定期借地権制度が導入されて以降、定期借地権を活用した持家（戸建）の供給量は平成12年をピークに減少傾向にあり、賃貸においては平成20年以降、供給量が減少している（図表1-3-9）。また、地方公共団体等（公的主体）が貸主になる場合の施設数の推移をみると、近年、医療福祉の施設整備が大幅に増加している（図表1-3-10）。

図表 1-3-9 定期借地権付住宅の供給



図表 1-3-10 公的主体による定期借地権の活用実態調査

年	(施設数)									
	合計	工場	オフィス	小売	飲食	医療福祉	教育	庁舎	その他	無回答
平成22年	51	14	2	20	1	4	1	0	4	5
23年	51	13	5	19	1	7	2	0	2	2
24年	99	39	8	32	0	12	5	2	1	0
25年	100	32	5	32	0	25	0	2	4	0
26年	116	35	7	23	6	33	2	2	8	0
27年	91	15	4	23	0	34	2	0	12	1
合計	508	148	31	149	8	115	12	6	31	8

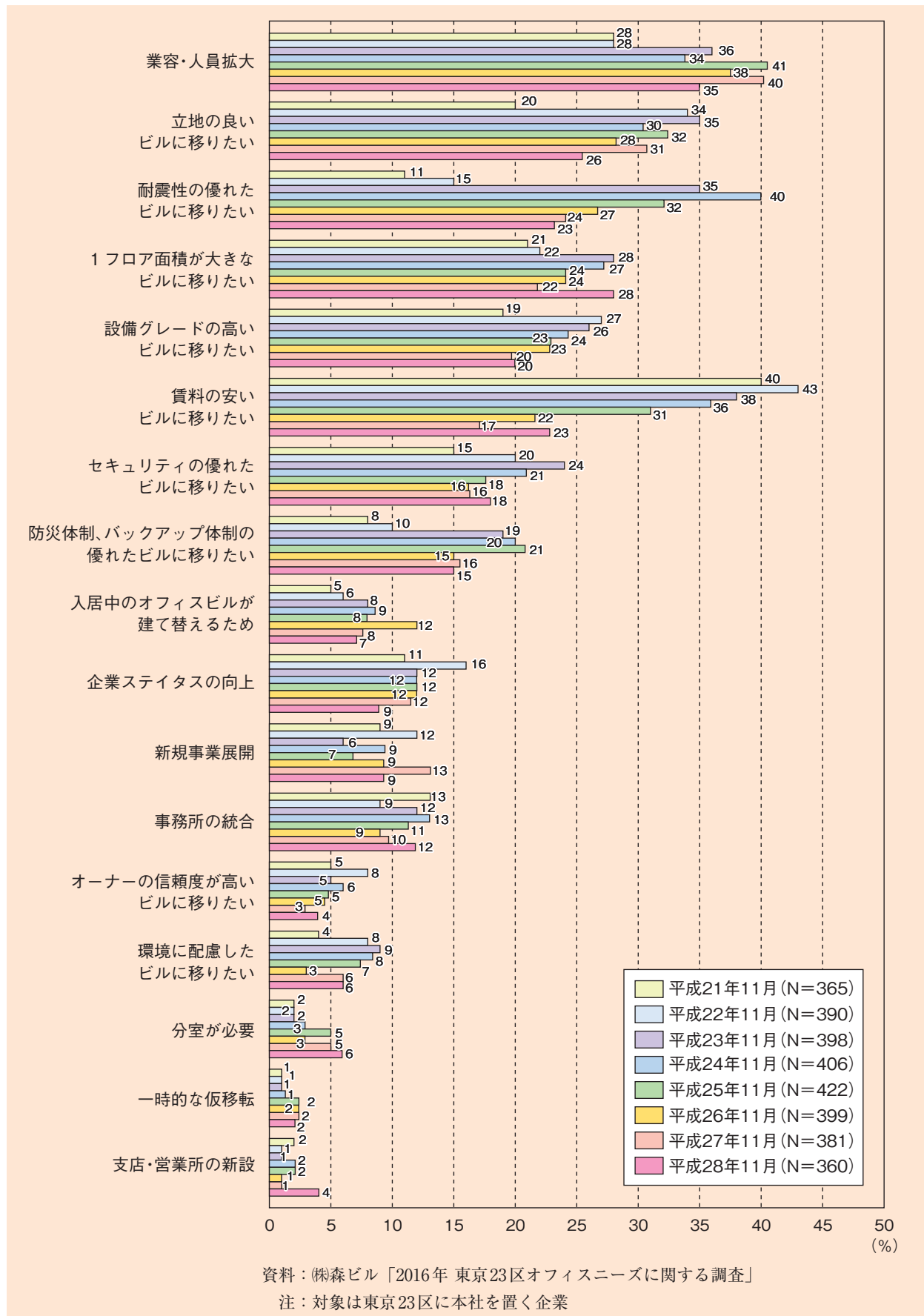
資料：国土交通省「定期借地権供給実態調査」

(オフィス市場の動向)

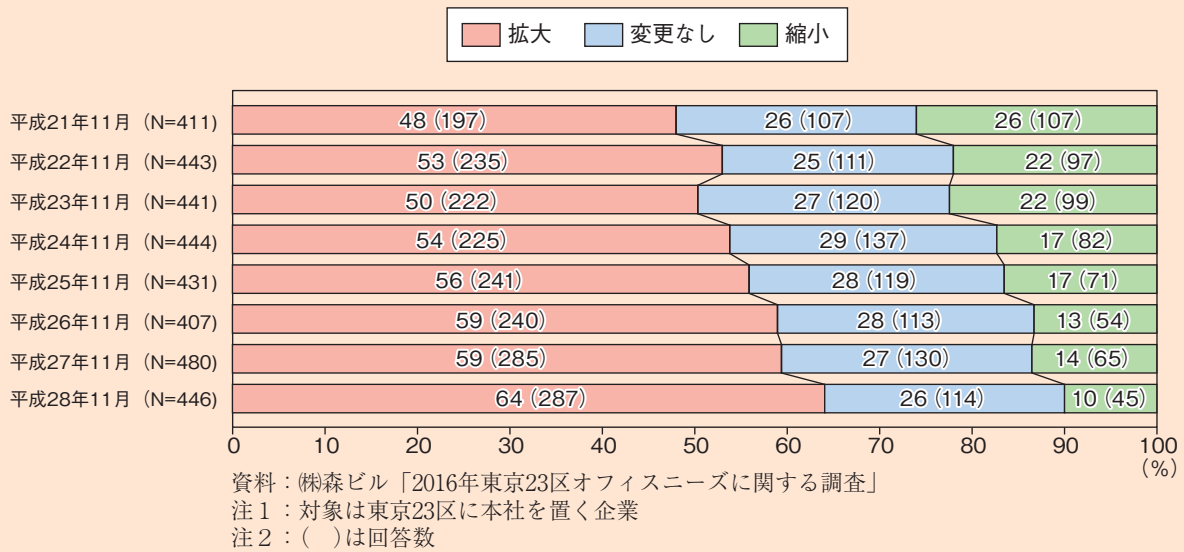
賃貸オフィス市場の動向をみる。東京23区に本社を置く企業に対して今後のオフィス需要を聞いたアンケート調査によると、新規貸借予定の理由については、「業容・人員拡大」が最も多かった。また、東日本大震災を契機に増加した「耐震性の優れたビルに移りたい」は近年、減少傾向にあるほか、近年減少傾向にあった「賃料の安いビルに移りたい」が平成

28年は増加した。(図表1-3-11)。また、新規貸借予定の面積については、「拡大予定」が64%となり、調査開始以降、過去最高の割合となった(図表1-3-12)。

図表1-3-11 オフィスの新規貸借予定理由

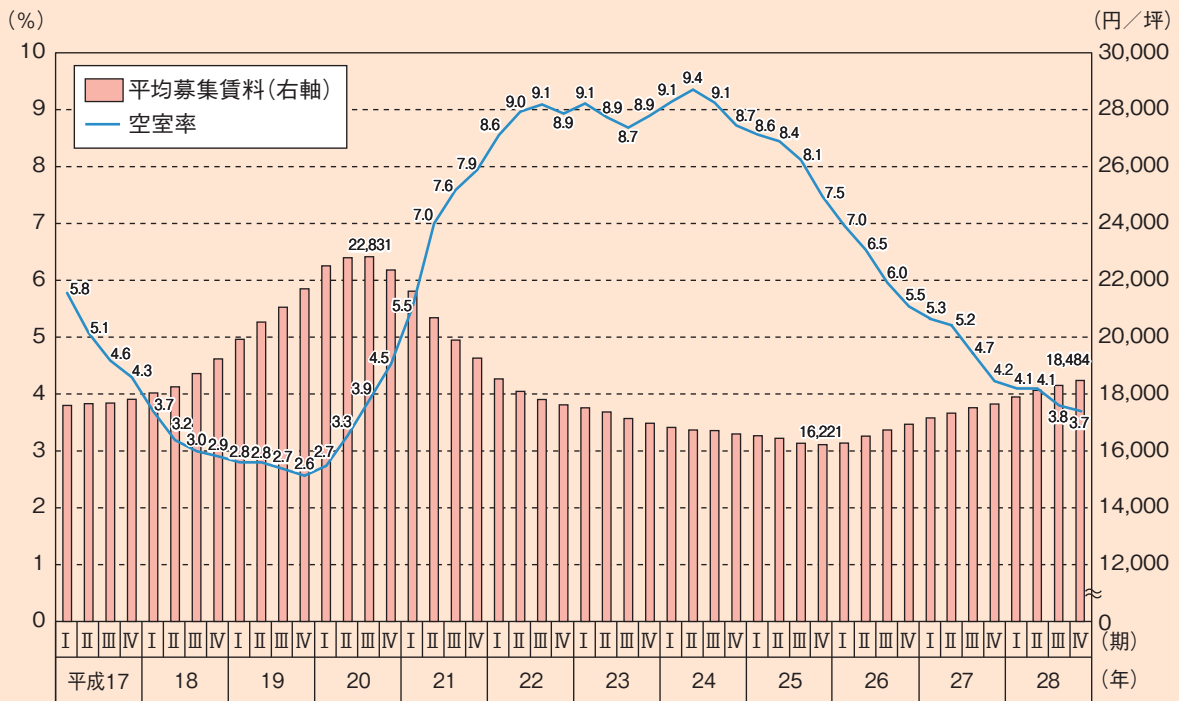


図表1-3-12 新規貸借予定面積の拡大縮小割合



こうした堅調なオフィス需要を背景に、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、空室率の改善傾向が続いており、平成28年10-12月期には空室率が3.7%となった。平均募集賃料については、平成26年1-3月期に上昇に転じて以降、上昇が続いている（図表1-3-13）。

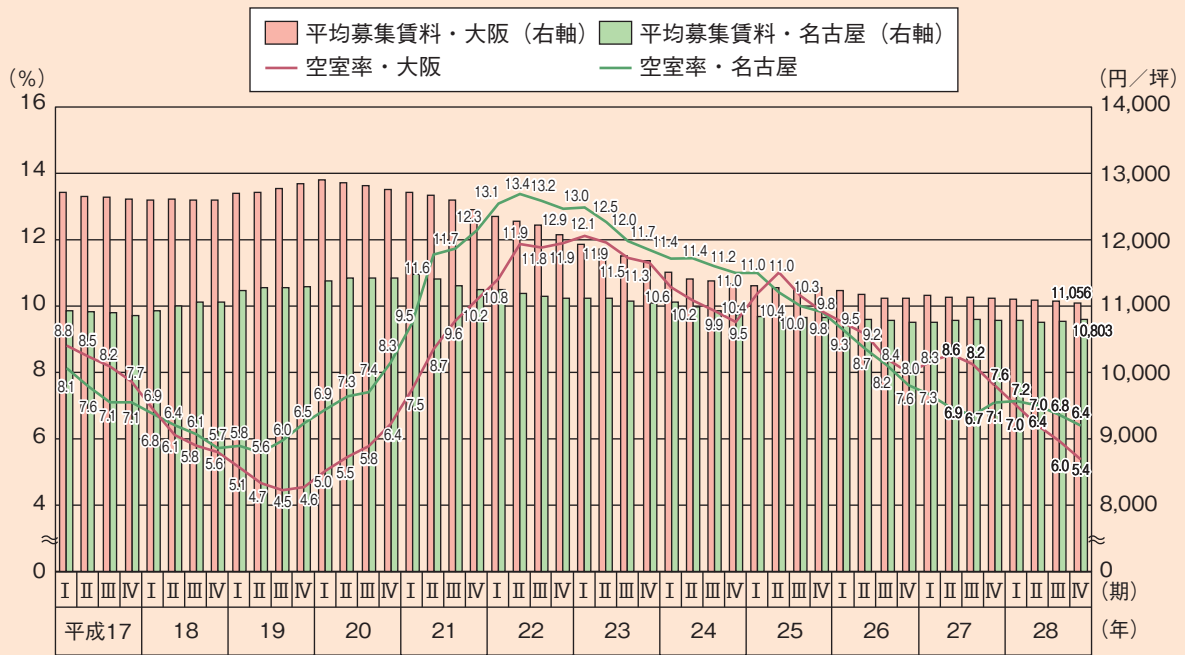
図表1-3-13 オフィスビル賃料及び空室率の推移（都心5区）



資料：三鬼商事(株)
 注：I～IV期のデータとして、それぞれ3、6、9、12月のデータを用いている

東京以外の都市でも、前年に引き続き、オフィス需要に改善の傾向がみられているところが存在する。大阪市では、新規供給がなかったことなどから空室率が低下、平均賃料については横ばいの状況となっている。名古屋市では、平成22年4-6月期以降、空室率は低下傾向にあるが、平均募集賃料については横ばいとなっている（図表1-3-14）。

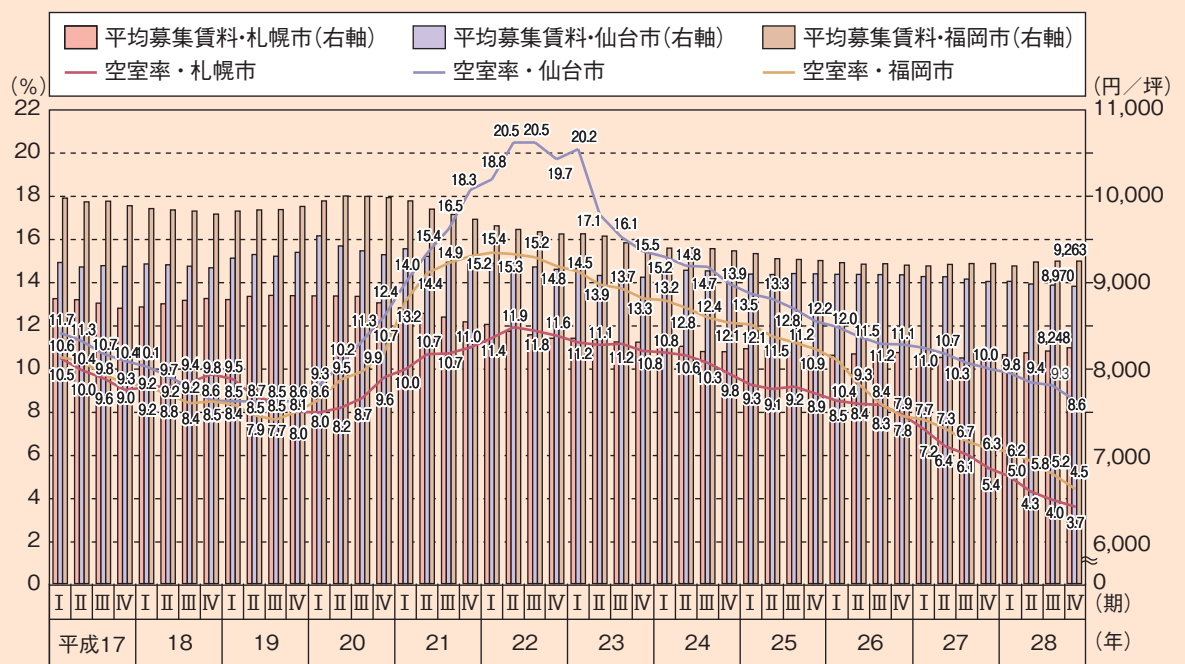
図表1-3-14 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



資料：三鬼商事株
注：I～IV期のデータとして、それぞれ3、6、9、12月のデータを用いている

また、その他の都市に着目すると、札幌市、仙台市、福岡市では、平成22年頃から空室率の改善傾向が続いている。平均募集賃料については、札幌市、福岡市では上昇したが、仙台市では下落した（図表1-3-15）。

図表1-3-15 オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）

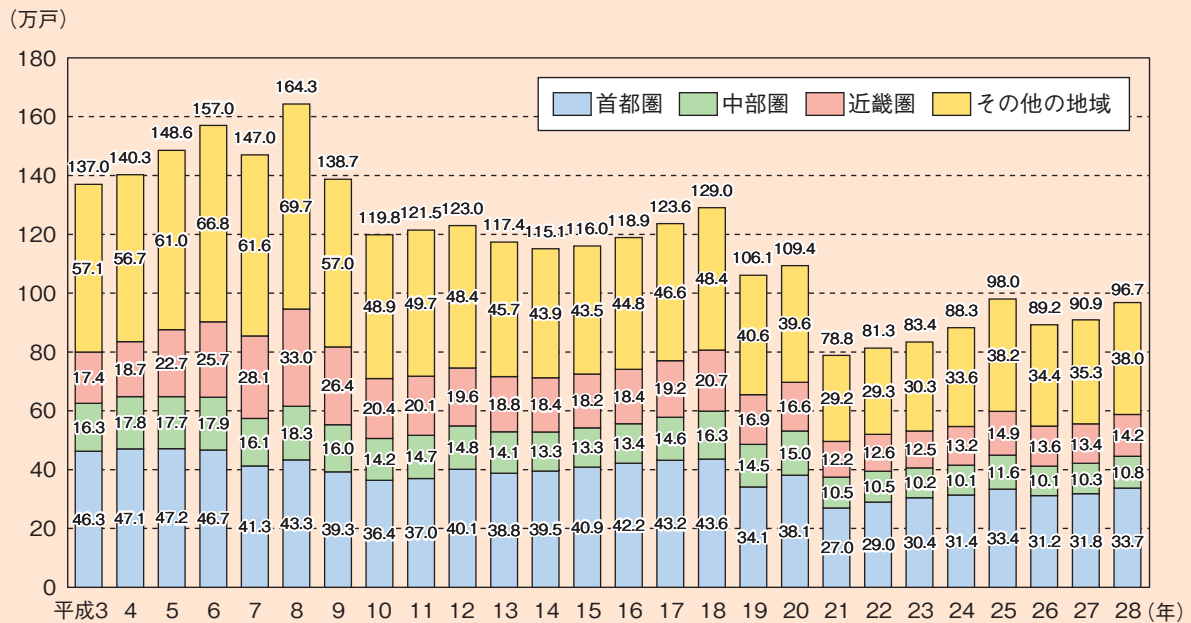


資料：三鬼商事株
注1：I～IV期のデータとして、それぞれ3、6、9、12月のデータを用いている
注2：平成23年3月の仙台市データ集計が東日本大震災の影響による集計休止のため、平成23年I期は3月値を除いた平均値となっている

(住宅市場の動向)

平成28年の新設住宅着工戸数は967,237戸であり、前年と比較すると6.4%増加し、2年連続の増加となった(図表1-3-16)。

図表1-3-16 圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：圏域区分は以下のとおり

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

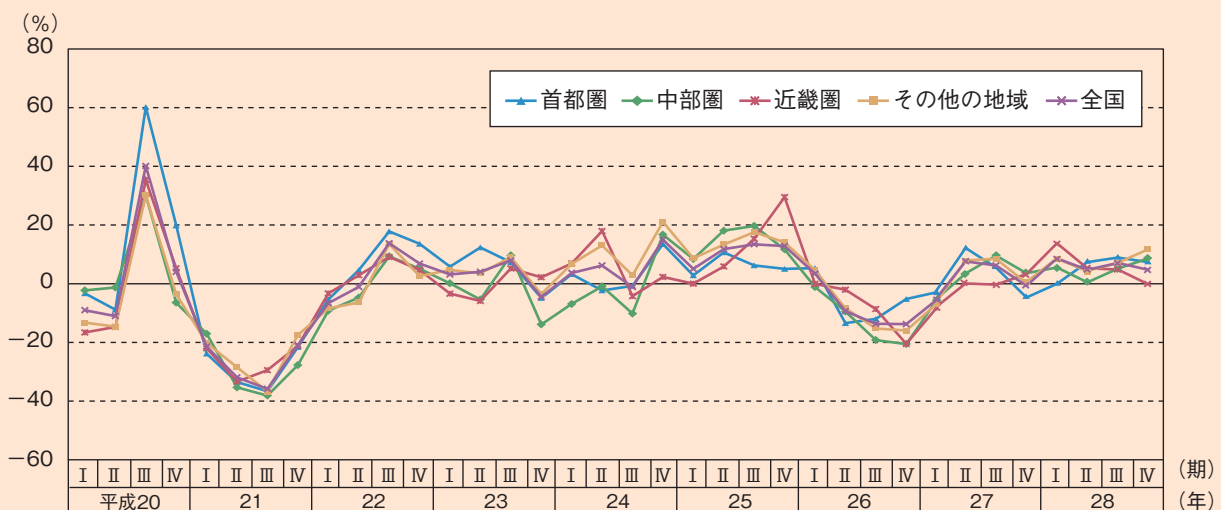
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域：上記以外の地域

また、四半期毎の推移を前年同期比でみると、平成28年4-6月期及び7-9月期は全ての圏域でプラスとなっているが、1-3月期が首都圏で、10-12月期は近畿圏でマイナスとなっている(図表1-3-17)。

図表1-3-17 圏域別新設住宅着工戸数(前年同期比)の推移



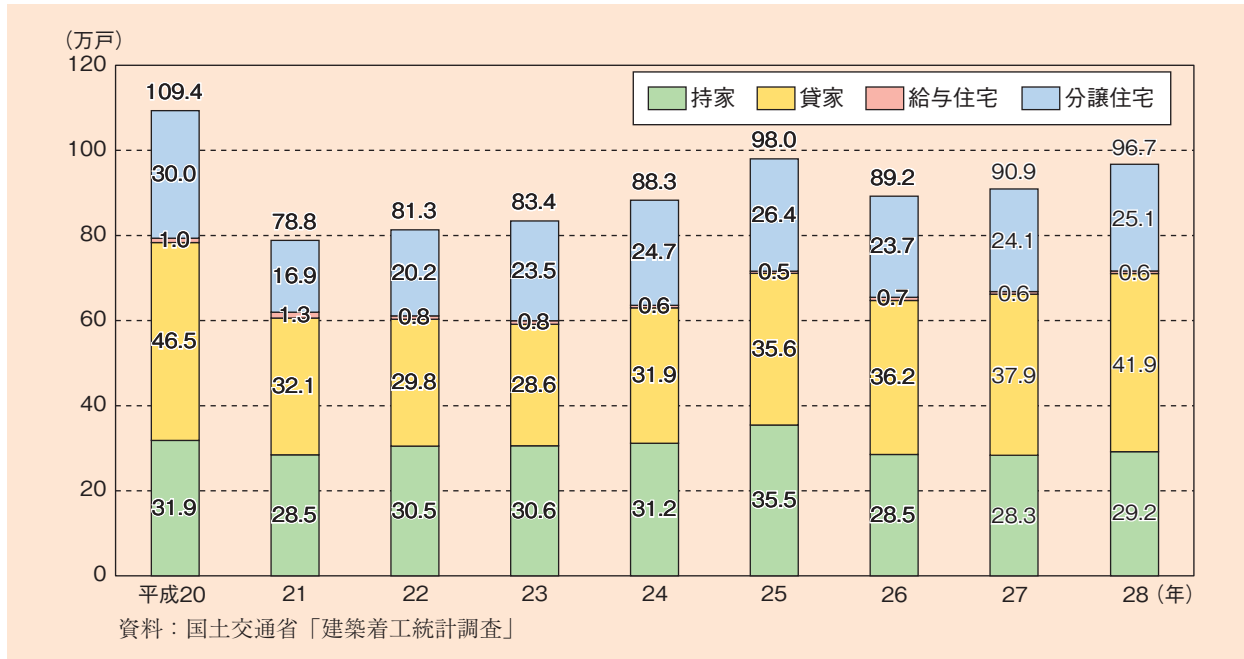
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

注：圏域区分は図表1-3-16に同じ

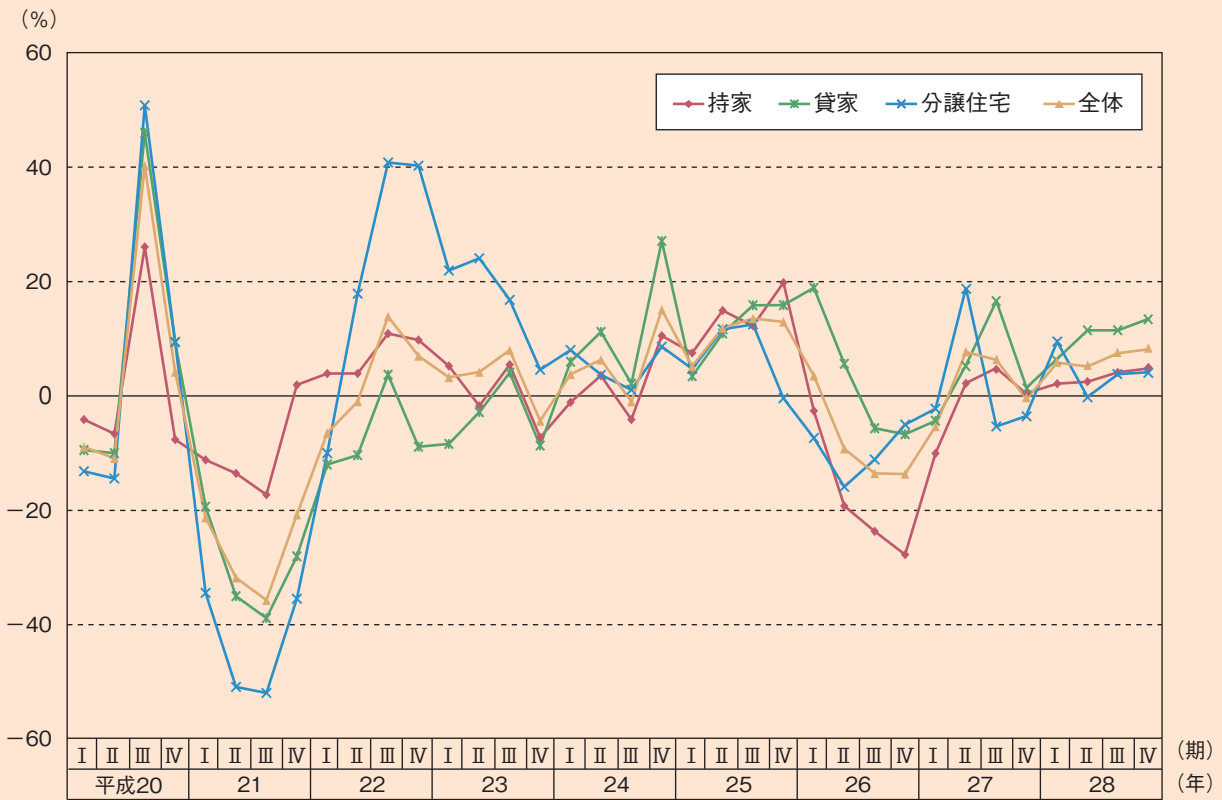
利用関係別での着工戸数に着目すると、貸家・分譲住宅については、それぞれ418,543戸（前年比10.5%増）、250,532戸（前年比3.9%増）となり、特に貸家については平成20年以来の40万戸台となった。また、持家については292,287戸と前年比3.1%増となり、増加に転じた（図1-3-18）。

また、給与住宅を除く各利用関係について四半期毎の推移を前年同期比でみると、持家、貸家については通期でプラスの推移をしているものの、分譲住宅は4-6月期にマイナスとなっている（図表1-3-19）。

図表1-3-18 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



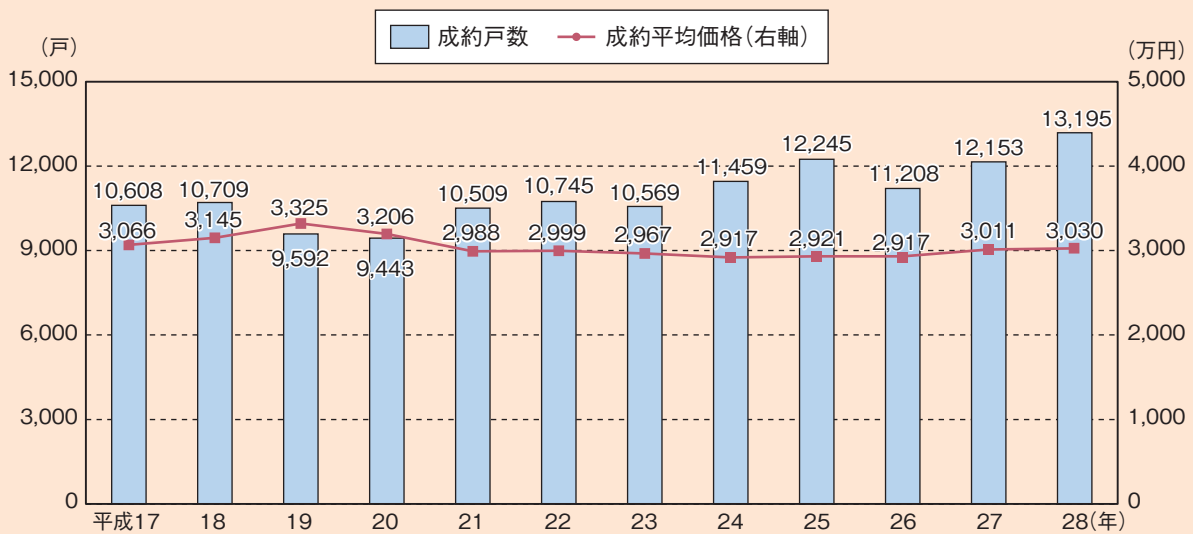
図表1-3-19 利用関係別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

また、平成28年の中古戸建住宅市場については、首都圏において、成約戸数が13,195件（前年比8.6%増）、成約平均価格が3,030万円（前年比0.6%増）と、ともに上昇している（図表1-3-20）。

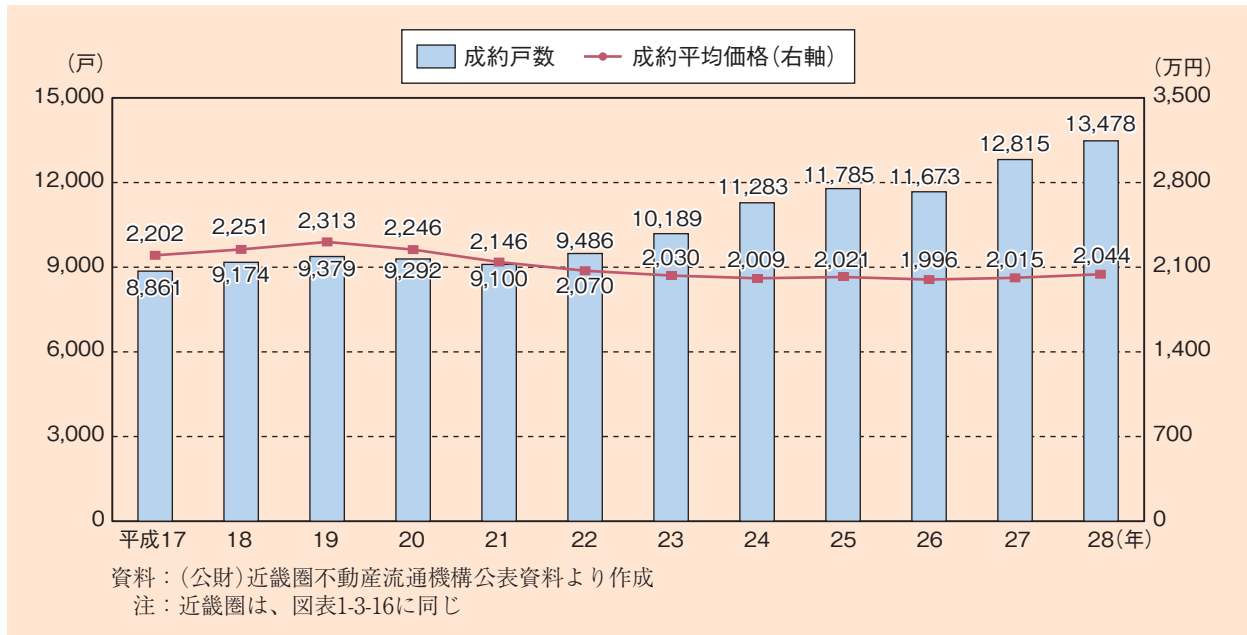
図表1-3-20 首都圏における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移



資料：（公財）東日本不動産流通機構公表資料より作成
注：首都圏は、図表1-3-16に同じ

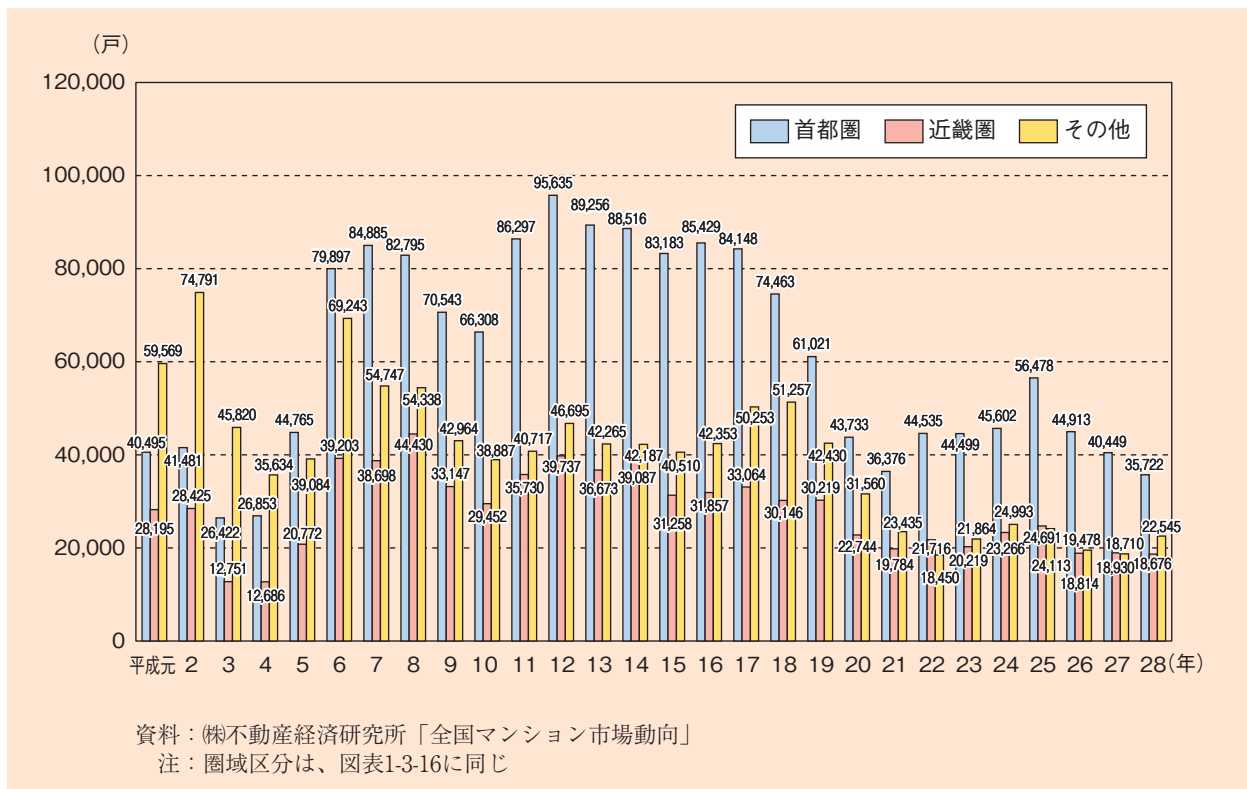
近畿圏においては、成約戸数が13,478件（前年比0.6%増）、成約平均価格が2,044万円（前年比1.4%増）となっている（図表1-3-21）。

図表1-3-21 近畿圏における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移



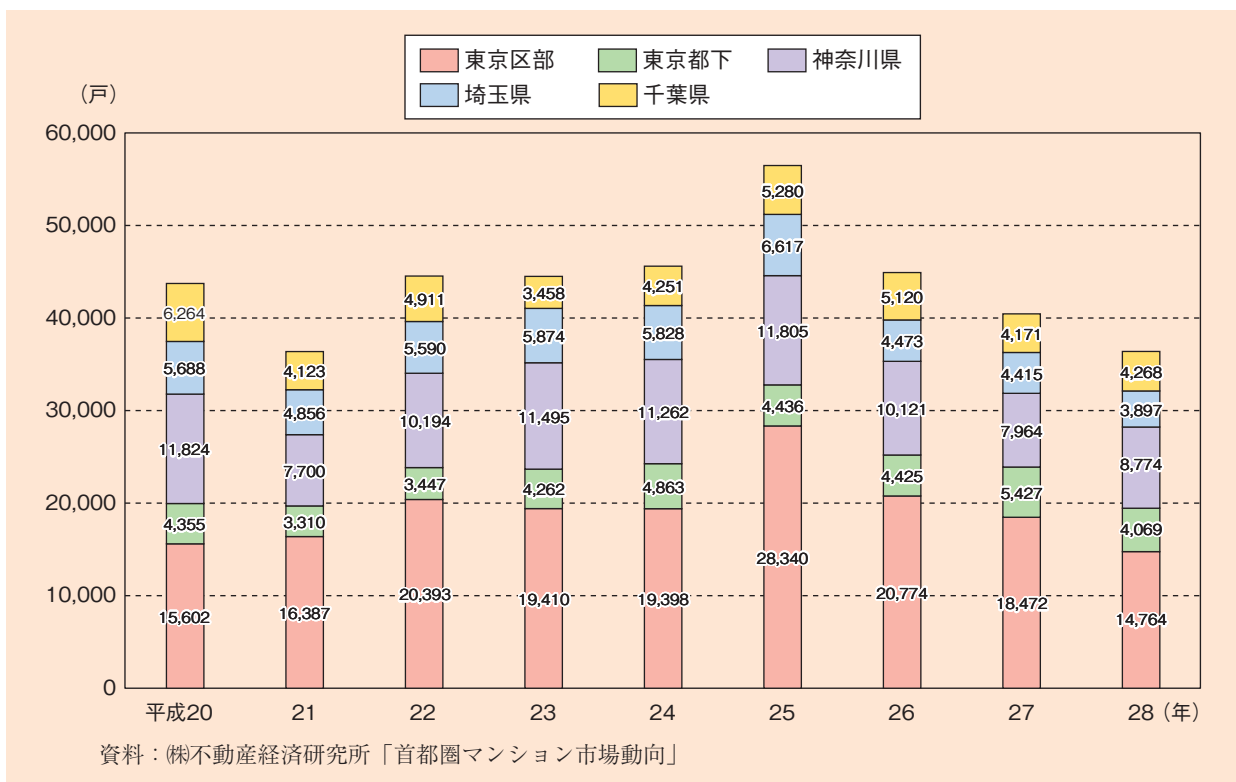
マンション市場の動向をみると、平成28年の新規発売戸数については、全国で76,993戸（前年比1.4%減）となっており、このうち首都圏が35,772戸（前年比11.6%減）、近畿圏が18,676戸（前年比1.3%減）となった（図表1-3-22）。

図表1-3-22 圏域別マンション新規発売戸数の推移

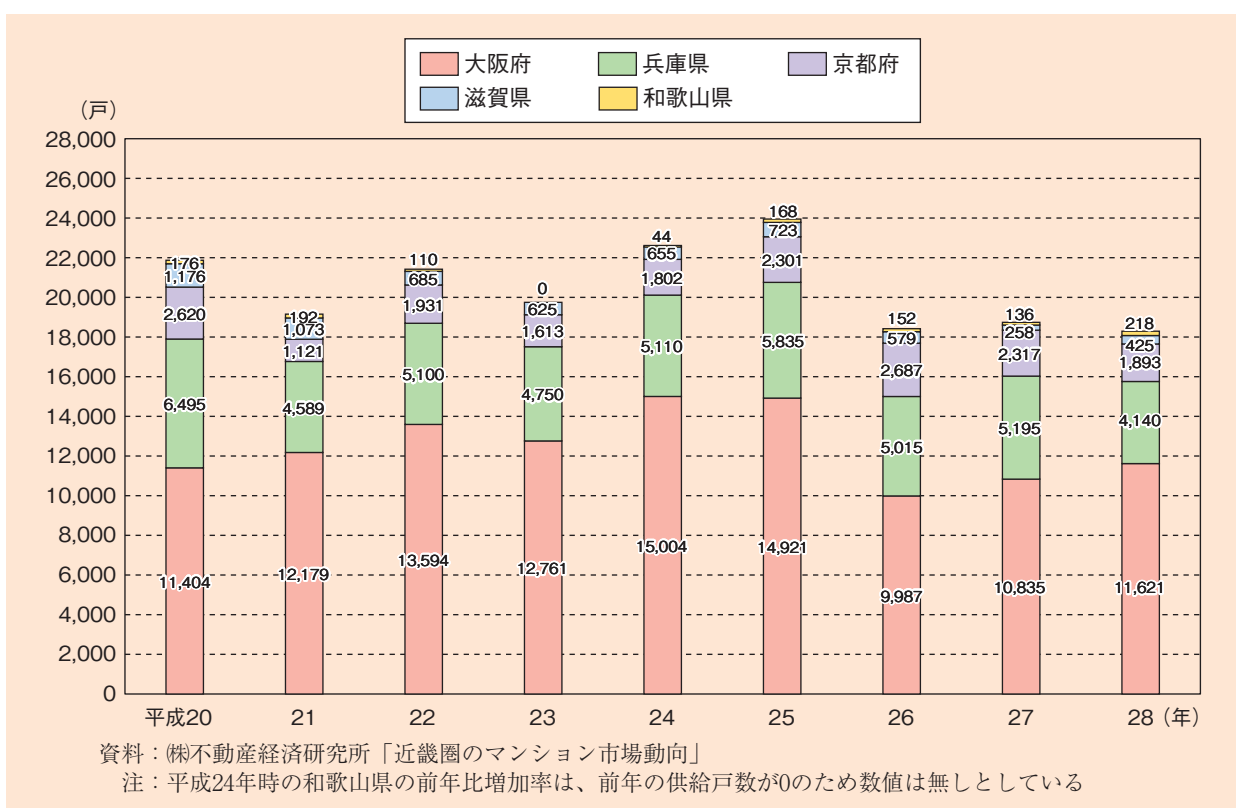


首都圏におけるマンションの供給戸数の推移を地区別にみると、平成28年は、前年に比して神奈川県と千葉県が増加した一方、その他の地区では減少している（図表1-3-23）。近畿圏においては、大阪府の供給戸数が前年に比して増加したが、兵庫県と京都府では減少した（図表1-3-24）。

図表1-3-23 首都圏におけるマンションの地区別供給戸数の推移

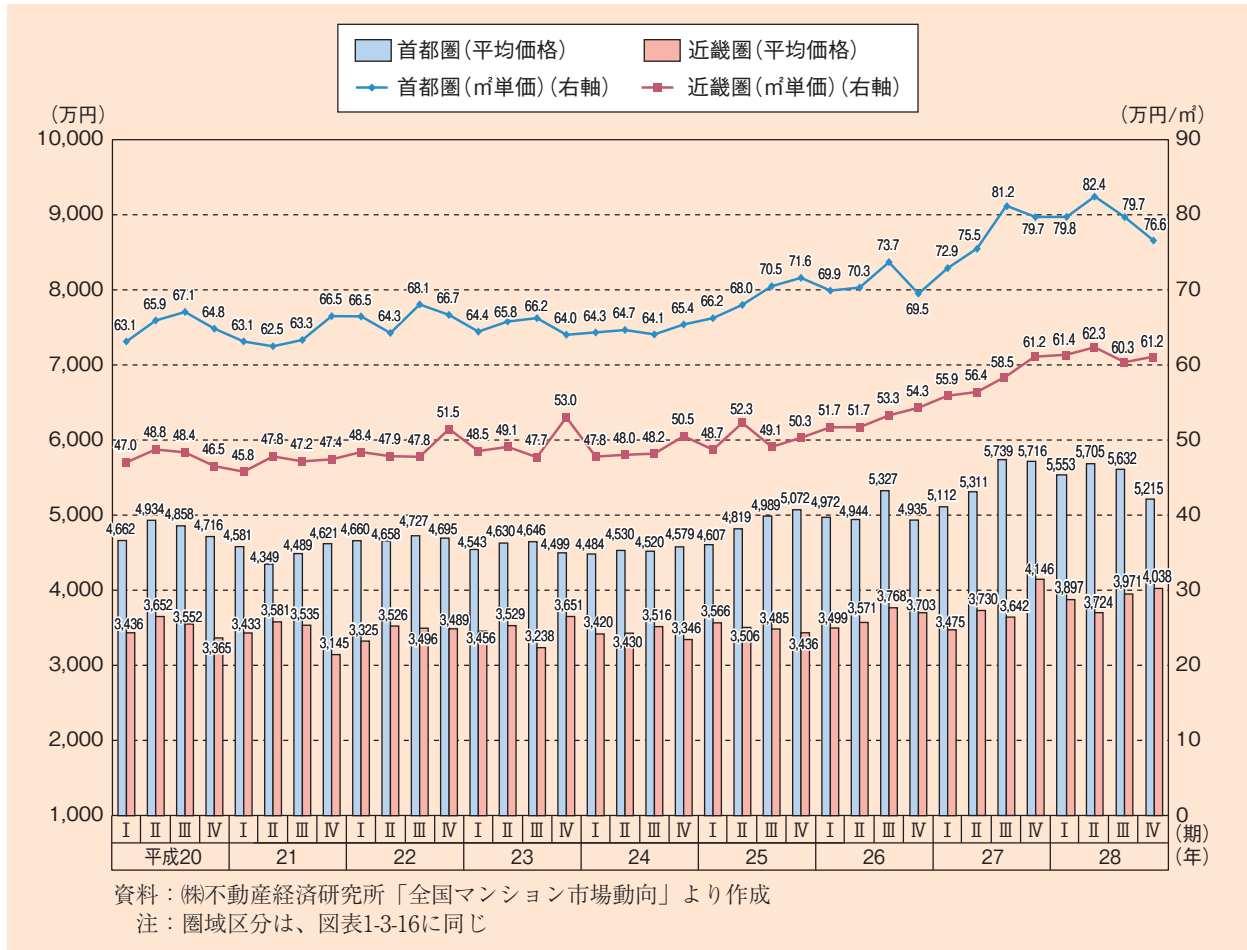


図表1-3-24 近畿圏におけるマンションの地区別供給戸数の推移



新築マンションの価格については、首都圏では、平均価格及び1㎡あたり単価ともに、平成28年4-6月期以降、下落傾向にある。近畿圏では、平均価格については平成27年10-12月期から下落傾向がみられたが、平成28年7-9月期から上昇に転じ、1㎡あたり単価については平成25年10-12月期以降続いていた上昇傾向が落ち着きを見せ、ほぼ横ばいとなった（図表1-3-25）。

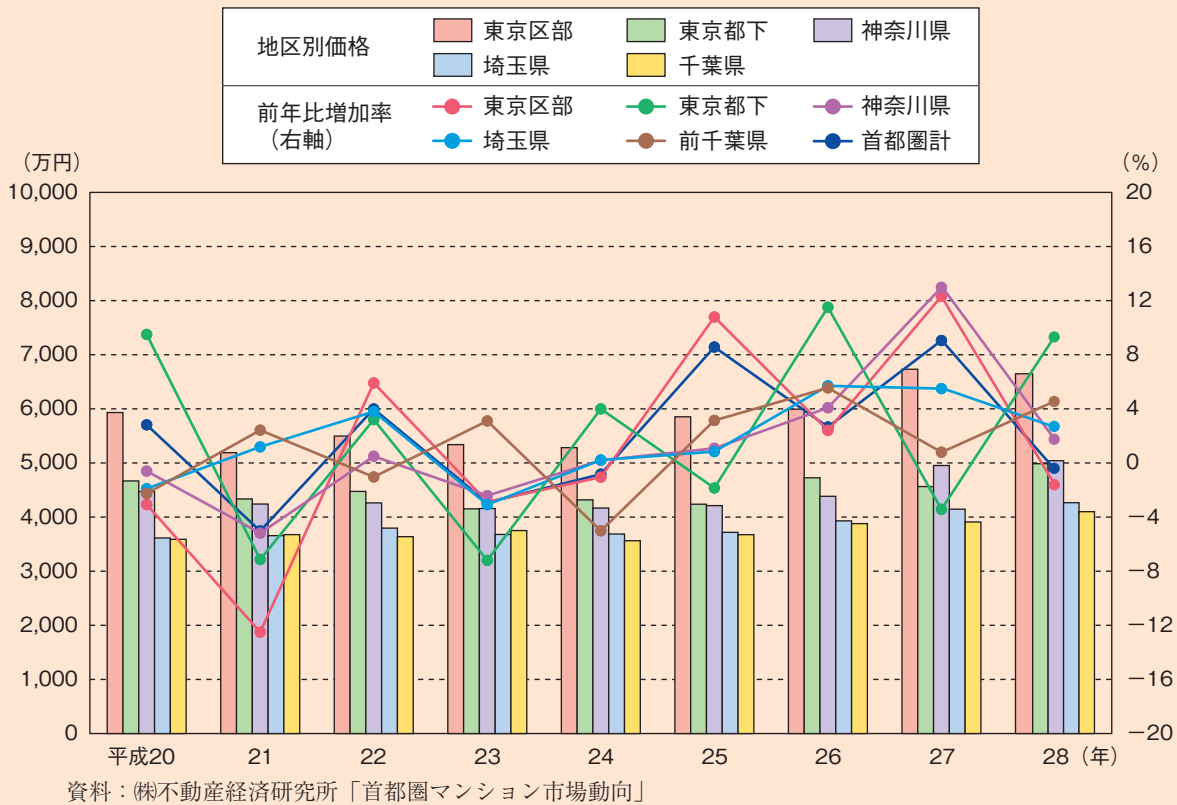
図表1-3-25 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



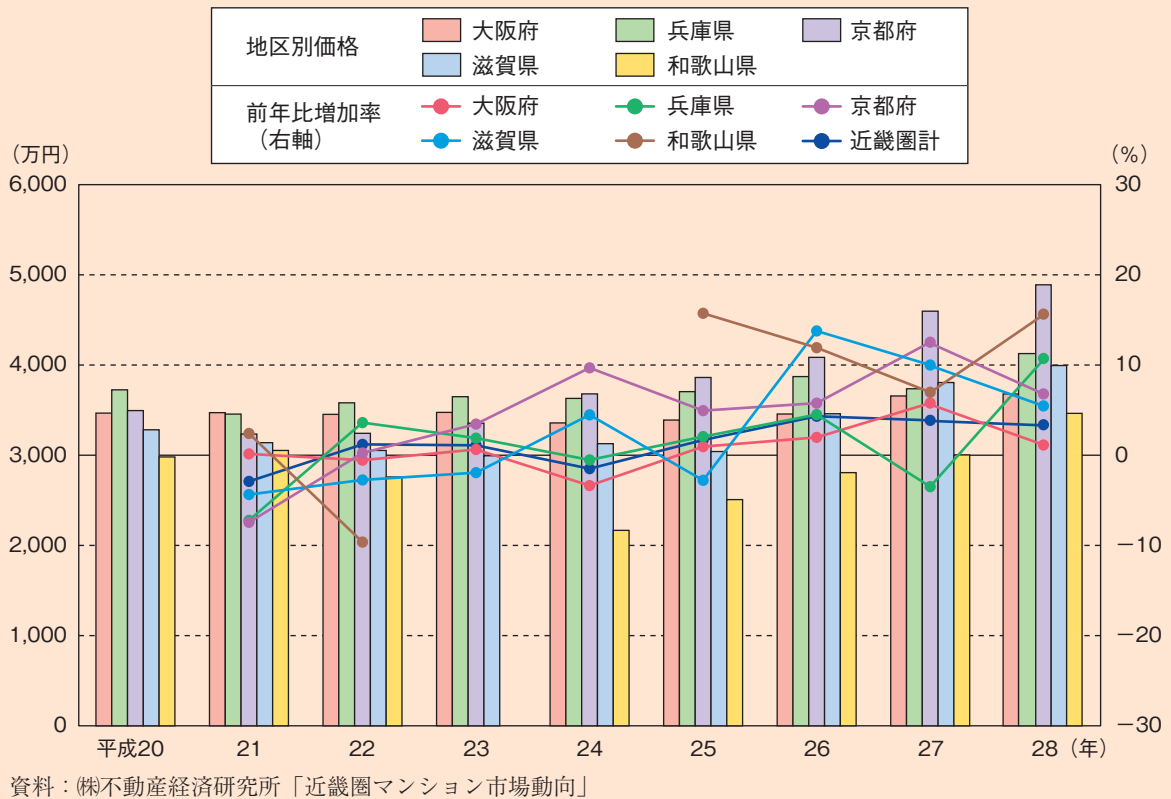
首都圏における新築マンションの価格の推移を地区別にみると、東京都区部においては、平成25年以降上昇が続いていたが、平成28年には前年比約1.5%の減少となった（図表1-3-26）。近畿圏では、京都府において平成22年以降上昇が続いており、他の地域においても上昇傾向が続いている（図表1-3-27）。

平成28年のマンション契約率については、首都圏では68.8%となり前年を下回ったが、近畿圏では71.9%となり前年を上回った（図表1-3-28）。

図表1-3-26 首都圏における新築マンション価格の推移（地区別）

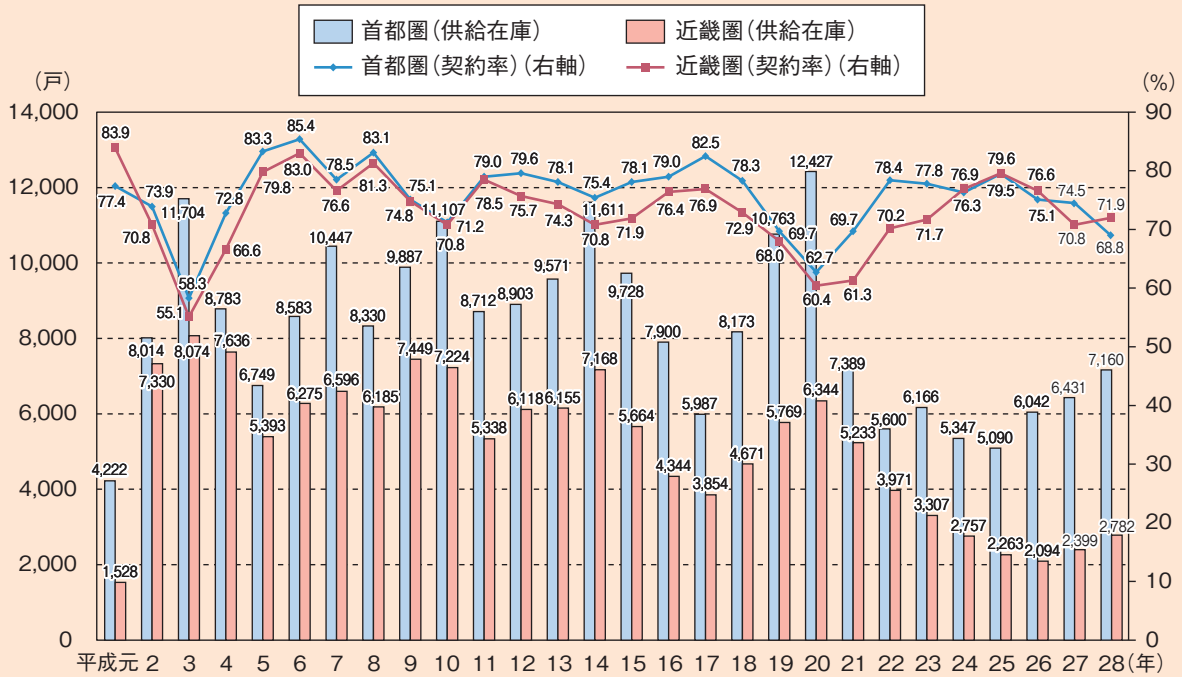


図表1-3-27 近畿圏における新築マンション価格の推移（地区別）



注：平成23年時及び平成24年時の和歌山県の前年比増加率は、平成23年時の供給戸数が0のため数値無しとしている
前年増加比率については、平成19年時の地区別供給戸数のデータが無いため、平成21年から計上している

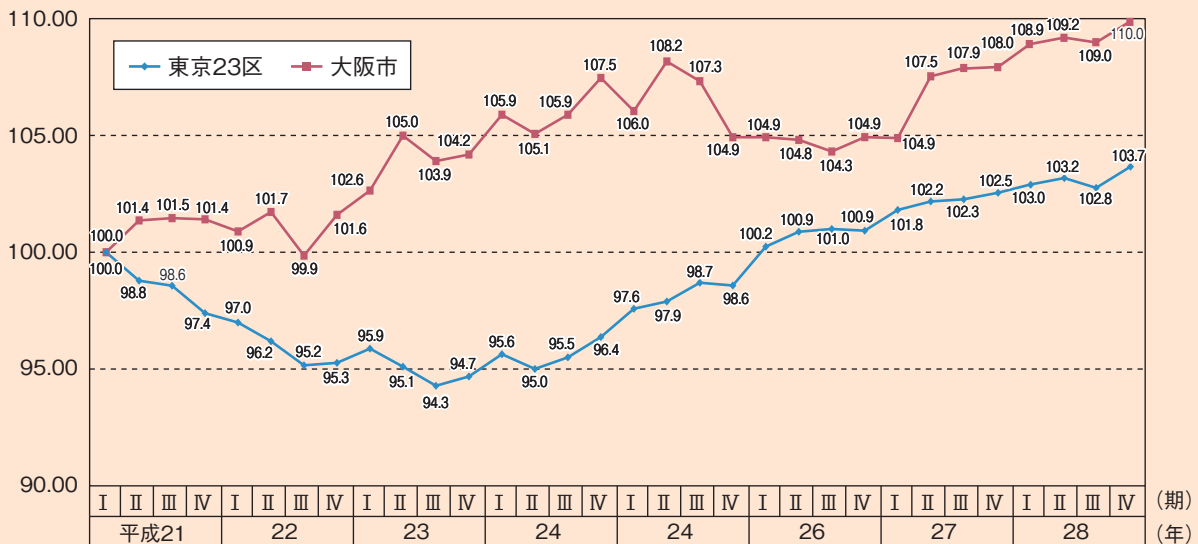
図表1-3-28 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：圏域区分は、図表1-3-16に同じ

賃貸マンションの賃料指数の推移については、東京23区は平成24年7-9月期以降、大阪市は平成27年4-6月期以降、それぞれ上昇傾向が続いている（図表1-3-29）。

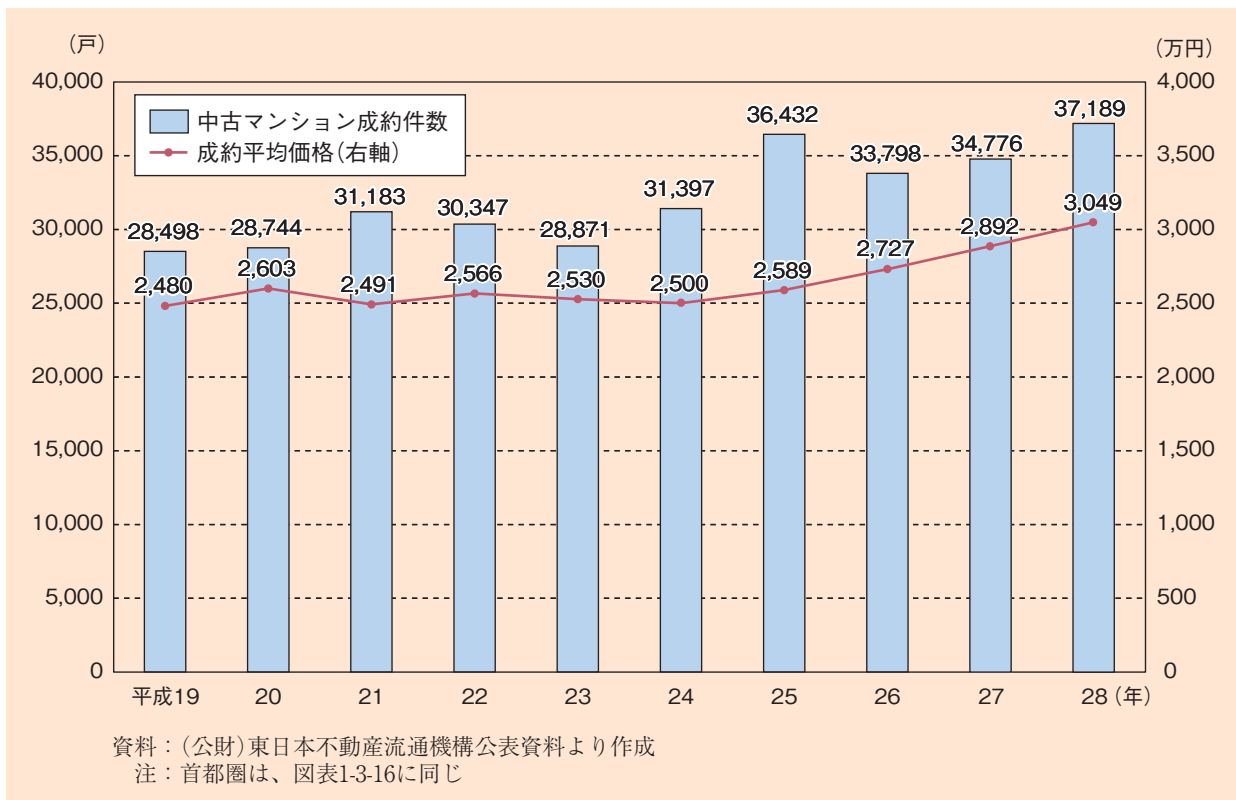
図表1-3-29 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



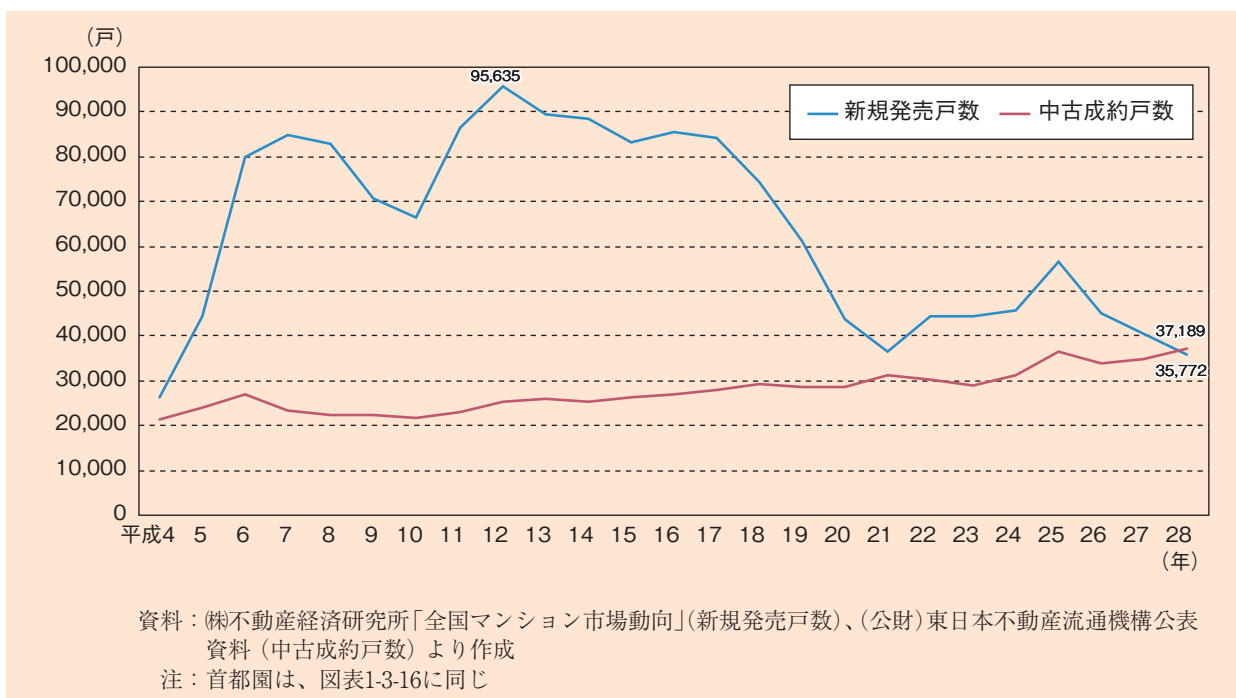
資料：「マンション賃料インデックス（アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所）（部屋タイプ：総合：18㎡以上100㎡未満、エリア：東京23区・大阪市）」より国土交通省作成
注：平成21年I期を100とした指数値である

平成28年の中古マンション市場については、首都圏では成約平均価格は引き続き上昇し（前年比5.4%増）、3,000万円を超えた。また、成約戸数は37,189戸（前年比6.9%増）となり、新規販売戸数（35,772戸）を上回った（図表1-3-30, 31）。

図表1-3-30 首都圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移

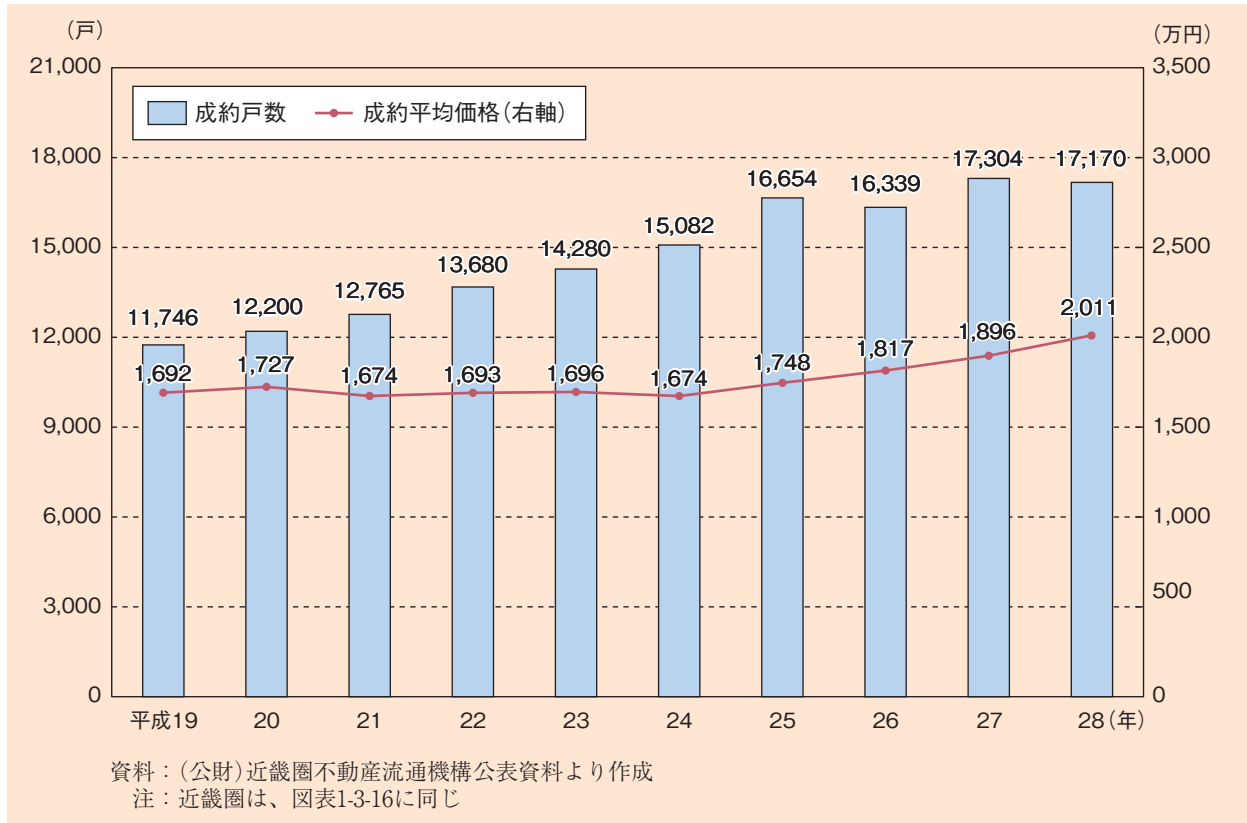


図表1-3-31 首都圏におけるマンションの新規発売戸数及び中古成約戸数の推移



近畿圏では成約戸数が17,170戸（前年比0.8%減）となり、平成26年以降首都圏を上回っているが、首都圏とは異なり、前年から減少した。成約平均価格については、前年から6.1%上昇して2,011万円となっており、首都圏同様、前年に引き続き価格上昇がみられた（図表1-3-32）。

図表1-3-32 近畿圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



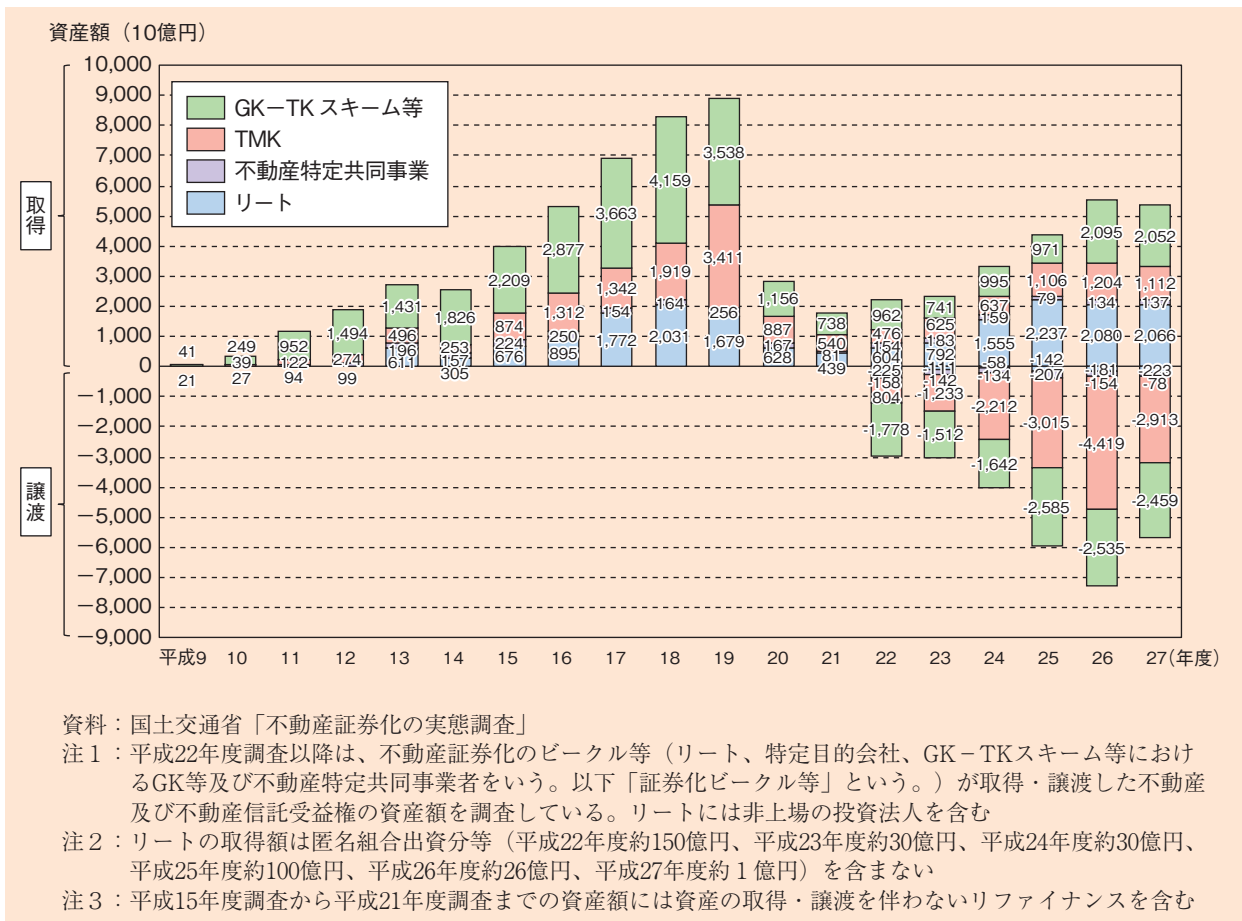
第4節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資信託（Jリート）、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK－TKスキーム（合同会社－匿名組合方式）等がある。

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査¹」により、不動産証券化の状況をみると、平成27年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は、約5.4兆円となっており、同年度において特にリートとGK－TKスキーム等による証券化実績が高水準となっている（図表1-4-1）。

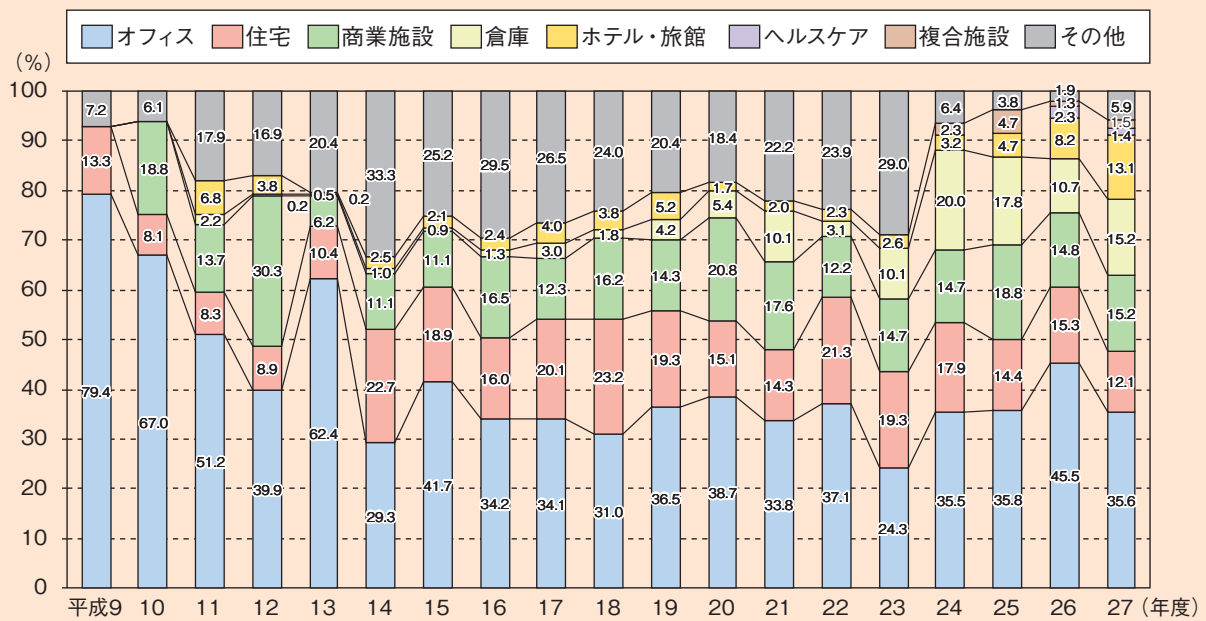
図表 1-4-1 スキーム別証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



証券化ビークルが取得した不動産の主な用途について資産額ベースで見ると、平成27年度は、オフィスが35.6%、商業施設が15.2%、住宅が12.1%、倉庫が15.2%、ホテル・旅館が13.1%、ヘルスケア施設が1.4%、複合施設が1.5%となった（図表1-4-2）。

¹ 証券化の対象となる不動産の売買実績について、Jリート、不動産特定共同事業者、信託銀行等に対し、年1回調査を実施。

図表1-4-2 用途別証券化の対象となる不動産の取得実績の推移（用途別資産額の割合）



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注1：「その他」に含まれるものは以下のとおり

- ・平成23年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫以外の用途のもの
- ・平成24～25年度は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの
- ・平成26年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスケア、複合施設以外の用途のもの（駐車場、研修所等）

注2：平成13年度以降は、TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない

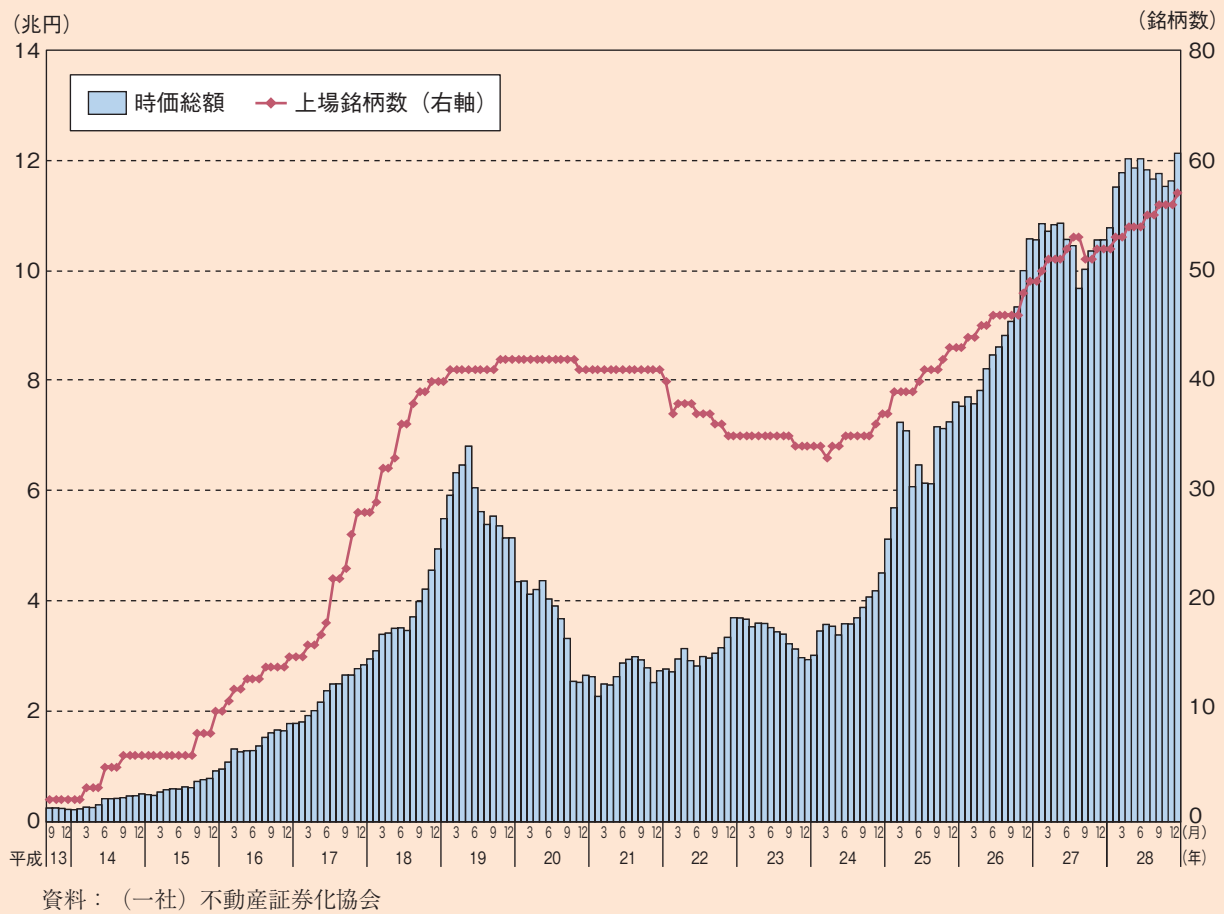
注3：用途が複数ある場合は、全体床面積の80%程度以上を占める一の用途がある場合にはその用途を、それ以外の場合には「複合施設」としている

（Jリート市場の動向）

Jリートについて、平成28年度の1年間で新たに7件の新規上場が行われた。平成29年3月末現在、58銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約12兆円となっている（図表1-4-3）。

Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、平成28年前半は日銀によるマイナス金利政策等を受け、1月初旬の1,700ポイント前後から上昇し、2～7月は概ね1,850～1,900ポイントで推移した。8月以降は、長期金利の上昇等により軟調に推移したが、米国大統領選挙の結果を受けた米国景気上昇への期待、連邦準備制度理事会（FRB）による利上げや我が国の長期金利の安定を背景とした円相場下落等を受け、12月下旬は1,850ポイント前後で推移した（図表1-4-4）。

図表 1-4-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移

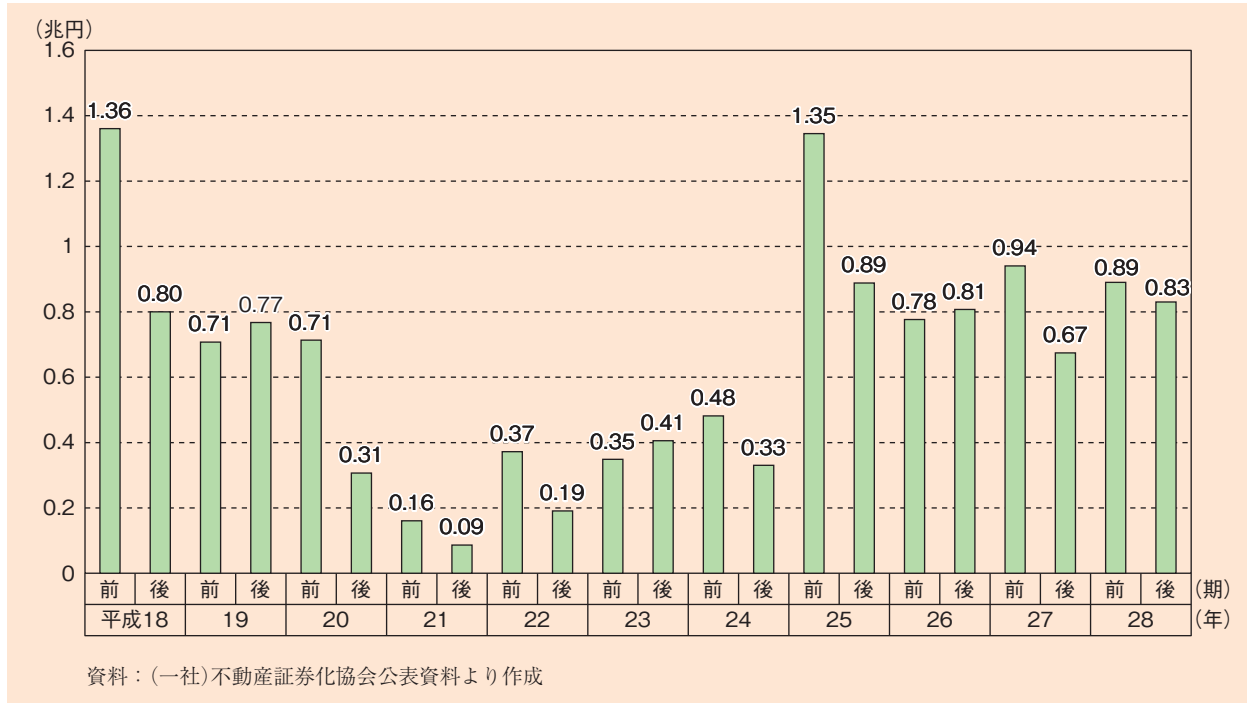


図表 1-4-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



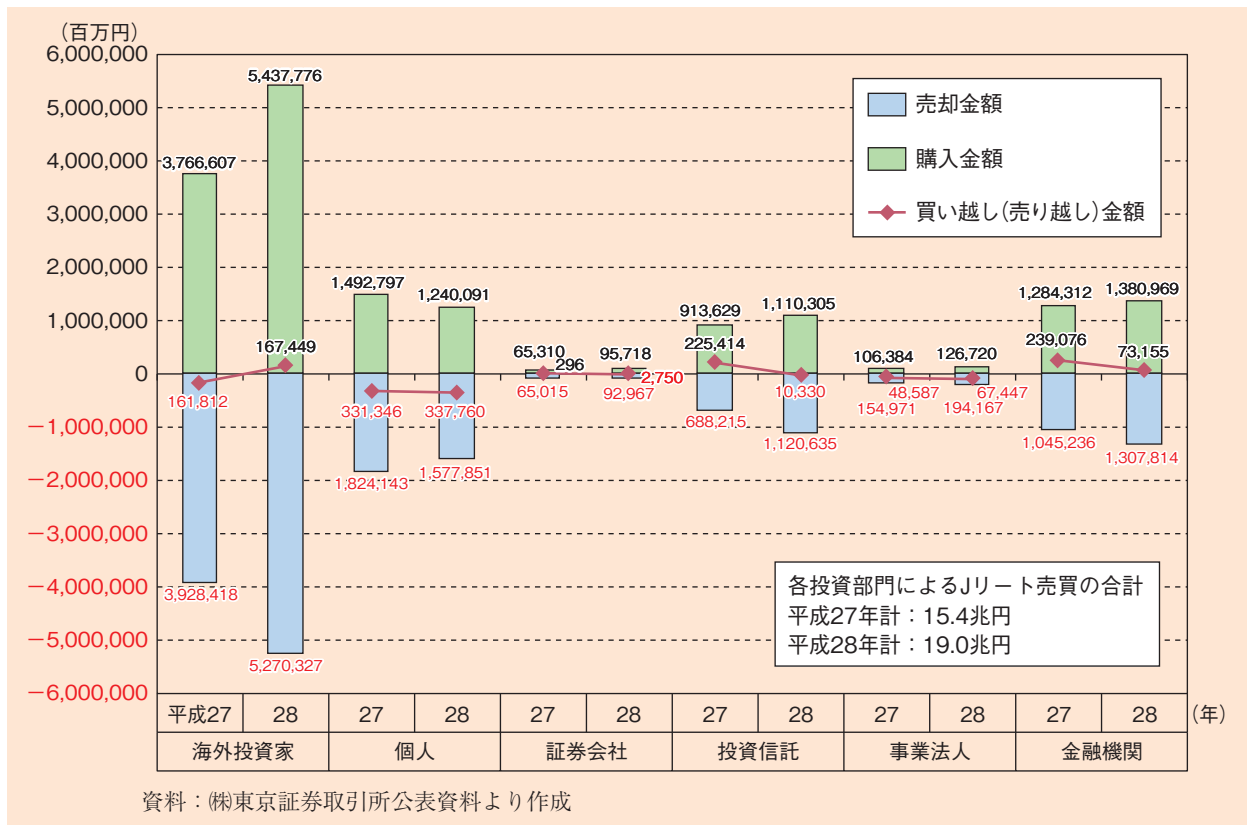
Jリートによる資産取得額をみると、平成28年は、平成25年の過去最高の約2兆2,000億円には及ばないものの、引き続き高い水準にある約1兆7,000億円の取得となった（図表1-45）。

図表 1-4-5 Jリート資産取得額の推移



投資部門別Jリート売買動向としては、売買合計金額は増加している。特に海外投資家による売買金額は全体の約56.5%を占めており、Jリート市場における海外投資家の動向が与える影響は大きい（図表1-46）。

図表 1-4-6 投資部門別のJリート売買動向

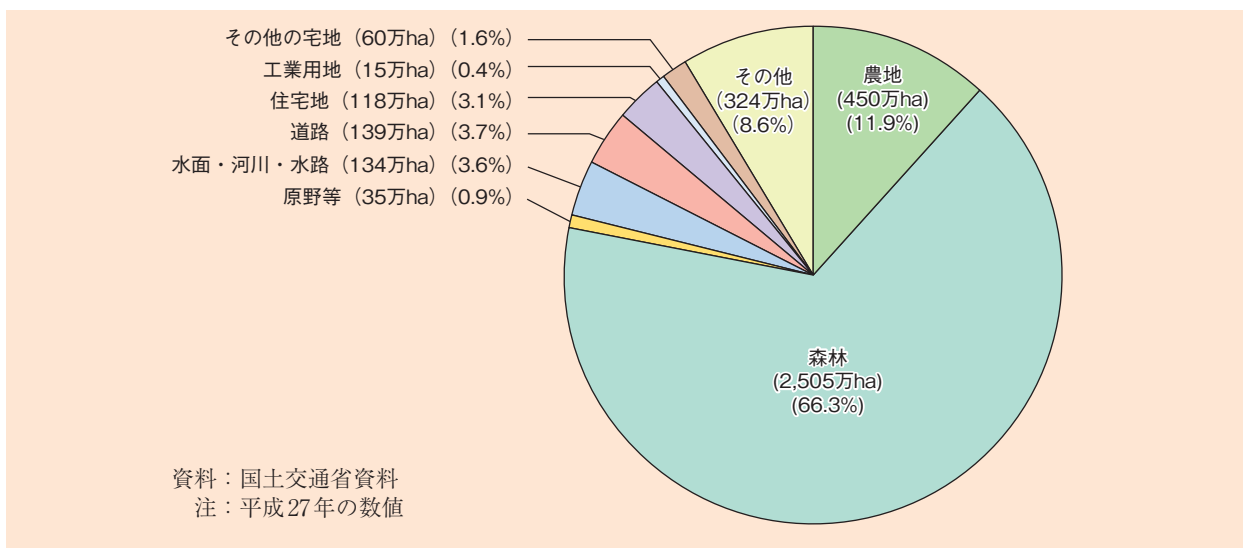


第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成27年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,505万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して450万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約193万ha、道路は約139万ha、水面・河川・水路が約134万ha、原野等が約35万haとなっている（図表1-5-1, 2）。

図表 1-5-1 我が国の国土利用の概況



図表 1-5-2 我が国の国土利用の推移

区分	(万ha、%)														
	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成27年		
	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏
1. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.4)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.3)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,505 (66.3)	314 (58.4)	2,191 (67.6)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	0 (0.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.5)	113 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)
5. 道路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.0)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.2)	110 (3.4)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.5)	99 (3.1)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.4)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.8)	29 (0.9)	51 (1.3)	17 (3.2)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)
合計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)

資料：国土交通省資料

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注4：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注5：平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした

(土地利用転換の概況)

平成26年の土地利用転換面積は、前年より増加して約20,300haとなった。農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積についても、前年より増加して約15,900haとなっている。また、林地から農地、農地から林地への転換面積の合計については、約1,300haとなっている（図表1-5-3）。

図表 1-5-3 土地利用転換の概況

用途	(ha、%)																			
	年 平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
(都市的土地利用)																				
住宅地	(21.7)	(22.5)	(25.3)	(31.3)	(31.4)	(31.2)	(33.3)	(29.8)	(30.8)	(32.4)	(27.9)	(28.5)	(31.6)	(33.7)	(33.1)	(32.5)	(32.1)	(32.6)	(34.1)	
工業用地	9,700	10,400	9,900	10,600	10,600	10,100	9,600	8,100	7,800	6,100	5,300	5,500	5,800	5,500	5,500	5,300	4,700	4,200	4,200	
公共用地	(19.2)	(17.3)	(18.4)	(18.6)	(18.6)	(18.8)	(20.5)	(17.3)	(15.0)	(13.4)	(12.3)	(13.4)	(12.1)	(11.6)	(13.9)	(12.4)	(15.2)	(14.0)	(13.8)	
レジャー施設用地	8,600	8,000	7,200	6,300	6,300	6,100	5,900	4,700	3,800	3,200	2,700	2,500	2,100	2,000	2,300	2,100	2,500	2,000	1,700	
その他の都市的土地利用	(23.5)	(22.7)	(26.6)	(23.0)	(27.5)	(28.1)	(27.4)	(32.7)	(31.2)	(28.6)	(33.3)	(26.9)	(25.9)	(22.7)	(21.1)	(22.5)	(20.0)	(20.3)	(22.8)	
小計	10,500	10,500	10,400	7,800	9,300	9,100	7,900	8,900	7,900	6,800	7,300	5,000	4,500	3,900	3,500	3,800	3,300	2,900	2,800	
(農林業的土地利用)																				
農地	(21.7)	(23.6)	(18.2)	(13.9)	(9.2)	(7.1)	(2.1)	(4.4)	(2.0)	(1.7)	(1.8)	(0.5)	(1.1)	(1.1)	(1.8)	(1.8)	(1.2)	(0.7)	(0.8)	
林地	9,700	10,900	7,100	4,700	3,100	2,300	600	1,200	500	400	100	200	200	300	300	200	100	100	100	
小計	(13.9)	(13.9)	(11.5)	(13.3)	(13.3)	(14.8)	(16.7)	(15.8)	(20.9)	(23.9)	(24.7)	(30.6)	(29.3)	(30.2)	(30.7)	(30.8)	(32.1)	(32.4)	(27.6)	
その他	6,200	6,400	4,500	4,500	4,500	4,800	4,800	4,300	5,300	5,700	5,400	5,700	5,100	5,200	5,100	5,200	5,300	4,700	3,400	
合計	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
合計	44,700	46,200	39,100	33,900	33,800	32,400	28,800	27,200	25,300	23,800	21,900	18,600	17,400	17,200	16,600	16,900	16,500	14,600	12,300	
合計	(56.9)	(63.3)	(41.4)	(42.3)	(42.3)	(30.8)	(24.0)	(29.2)	(29.2)	(34.8)	(17.6)	(12.5)	(20.0)	(17.6)	(16.7)	(25.0)	(35.7)	(13.0)	(16.7)	
農地	2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	600	700	700	800	300	200	300	300	200	300	500	300	300	
林地	(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)	(76.0)	(70.8)	(70.8)	(65.2)	(82.4)	(87.5)	(80.0)	(82.4)	(83.3)	(75.0)	(64.3)	(87.0)	(83.3)	
小計	2,200	1,800	1,700	1,500	1,500	1,800	1,900	1,700	1,700	1,500	1,400	1,400	1,200	1,400	1,000	900	900	2,000	1,500	
その他	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
合計	5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,600	2,500	2,400	2,400	2,300	1,700	1,600	1,500	1,700	1,200	1,200	1,400	2,300	1,800	
合計	7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300	3,400	2,900	3,200	2,900	2,900	3,300	
合計	57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200	20,800	21,300	20,600	20,700	17,400	

用途	22				23				24				25				26			
	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
(都市的土地利用)																				
住宅地	3,800	300	0	(35.3)	3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,100	0	0	(25.8)
工業用地	1,200	500	0	(14.7)	1,000	400	0	(13.2)	1,100	600	0	(14.5)	1,000	1,100	100	(15.8)	1,200	2,600	100	(24.5)
公共用地	1,200	800	100	(18.1)	1,300	900	100	(21.7)	1,300	800	200	(19.7)	1,500	1,100	100	(19.4)	1,600	700	0	(15.1)
レジャー施設用地	100	0	0	(0.9)	100	0	0	(0.9)	100	100	0	(1.7)	100	0	0	(0.7)	100	0	0	(0.6)
その他の都市的土地利用	3,200	-	200	(29.3)	2,800	-	100	(27.4)	3,300	-	100	(29.1)	4,300	-	100	(31.7)	5,500	-	200	(35.8)
うち商業用地(店舗等施設)	600	-	0	(5.2)	600	-	0	(5.7)	800	-	0	(6.8)	800	-	0	(5.8)	800	-	-	(5.0)
小計	9,600	1,600	400	(100)	9,000	1,300	300	(100)	9,800	1,600	300	(100)	11,500	2,100	300	(100)	12,400	3,200	300	(100)
(農林業的土地利用)																				
農地	-	200	-	(14.3)	-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	200	-	(15.4)
林地	1,200	-	-	(85.7)	1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)	700	-	-	(87.5)	1,100	-	-	(84.6)
小計	1,200	200	-	(100)	1,100	300	-	(100)	800	300	-	(100)	700	100	-	(100)	1,100	200	0	(100)
その他	1,500	1,200	-	2,700	1,200	1,000	-	2,200	1,300	1,000	-	2,300	1,600	1,400	-	3,000	1,800	1,400	0	3,200
合計	12,300	3,000	400	15,700	11,300	2,600	300	14,200	12,000	2,900	300	15,200	13,800	3,700	300	17,800	15,200	4,800	300	20,300

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計

注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない

注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている

注3：林地からの転換には、1 ha未満のものは含まれていない

注4：林地からの転用については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある

注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある

注6：()内は、小計の面積に占める割合である

土地に関する動向

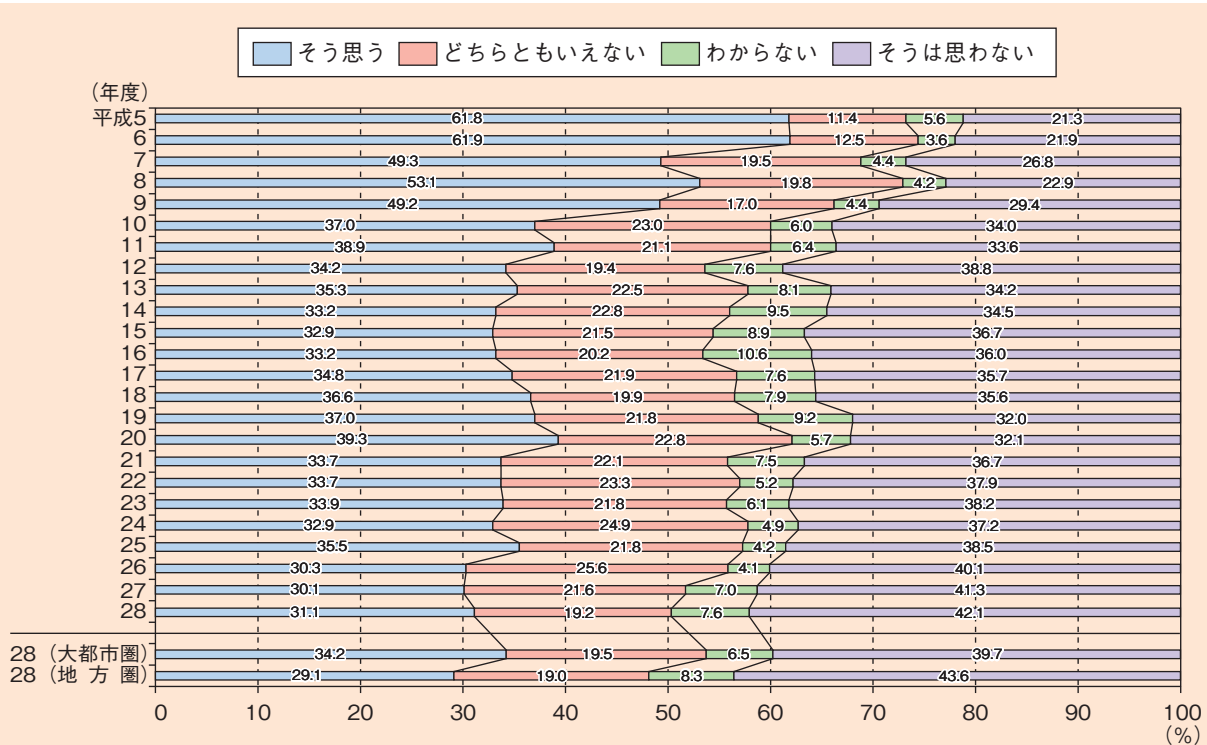
第6節 家計と企業の土地に対する意識

(家計の土地に対する意識)

家計にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。この資産としての土地に対する家計の意識は、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」(以下、「意識調査」という)によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、平成6年度は6割以上であった。しかし、その割合は年々低下しており、平成10年度以降は30%台で推移し、平成28年度は31.1%となっている。同時に、「そう思わない」と回答した者の割合は年々増加しており、平成28年度は調査開始以来最高となる42.1%となっている。また、平成28年度調査の結果を都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で34.2%、地方圏で29.1%となっており、大都市圏で地方圏より高くなっている(図表1-6-1)。

図表 1-6-1 土地は預貯金や株式などと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：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村

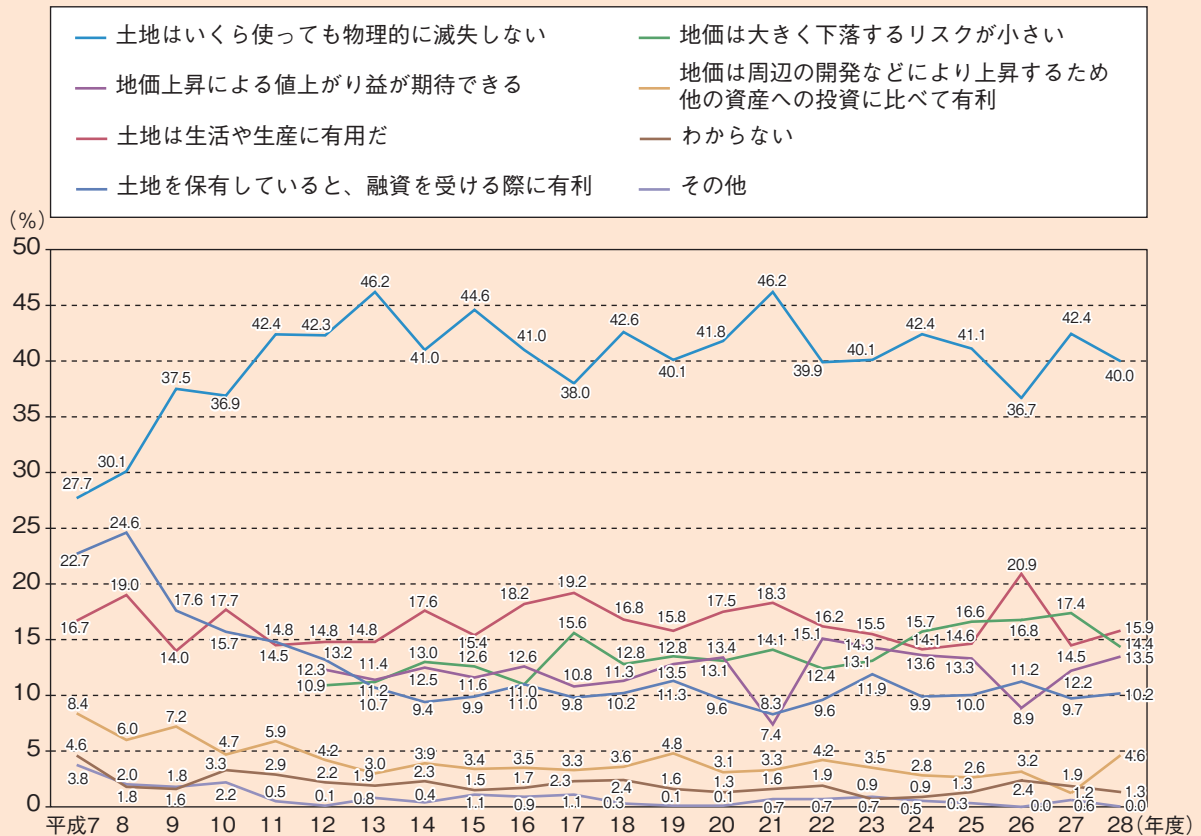
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村

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区町村

地方圏：大都市圏以外の市区町村

「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、平成28年度では「土地はいくら使っても物理的に滅失しない」と回答した者の割合が40.0%と最も高く、平成9年度以降、40%前後の高い割合で推移している。また、「土地は生活や生産に有用だ」（15.9%）は平成7年度以降ほぼ横ばいで推移している。一方、「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」と回答した者の割合は、平成7年度は22.7%だったが、その後減少傾向が続き、平成28年度は10.2%となっている（図表1-6-2）。

図表1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



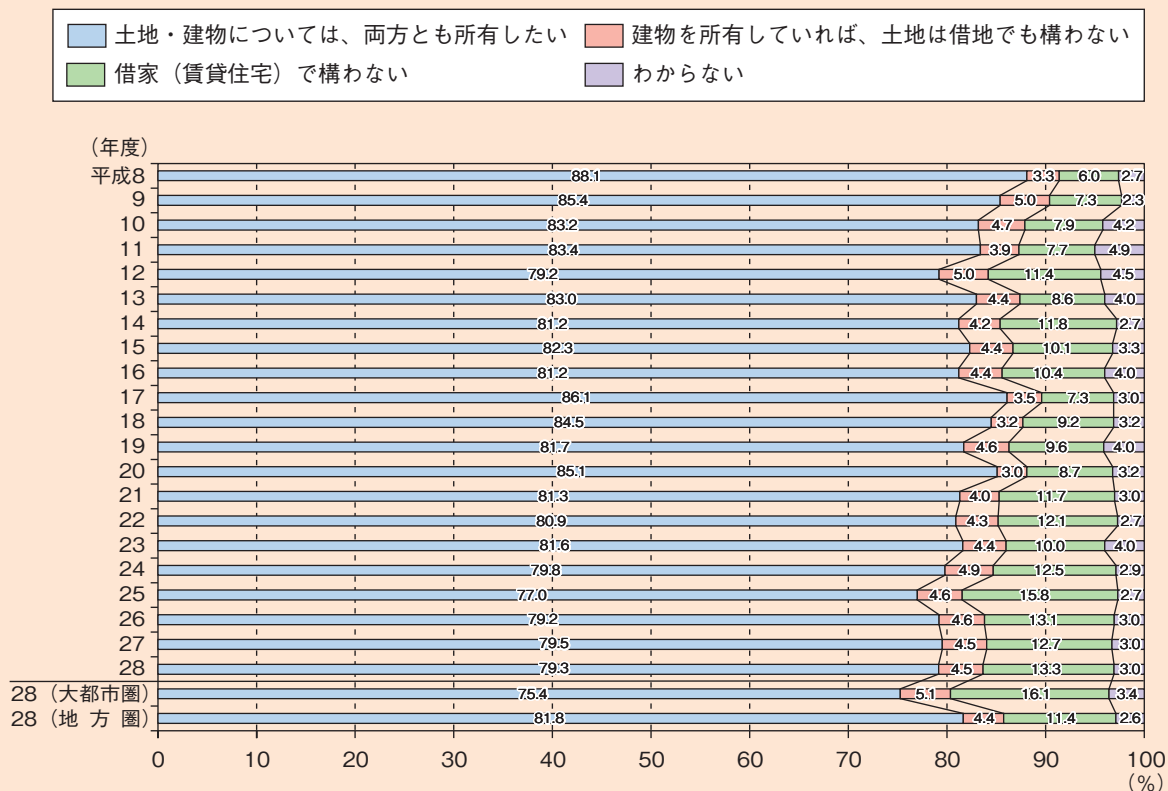
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：「地価は大きく下落するリスクが小さい」、「地価上昇による値上がり益が期待できる」の選択肢は平成12年度調査より追加

次に、自らが住むための住宅の所有に関する家計の意識をみると、持ち家志向か借家志向かについては、平成28年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が79.3%と最も高く、平成8年度から平成12年度にかけて減少したものの、平成13年度以降も80%前後の高い水準となっている。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した者の割合は13.3%と、長期的にみれば上昇傾向がうかがえる。

また、平成28年度調査の結果を圏域別にみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏で75.4%、地方圏で81.8%となっており、地方圏で高くなる傾向がみられた（図表1-6-3）。

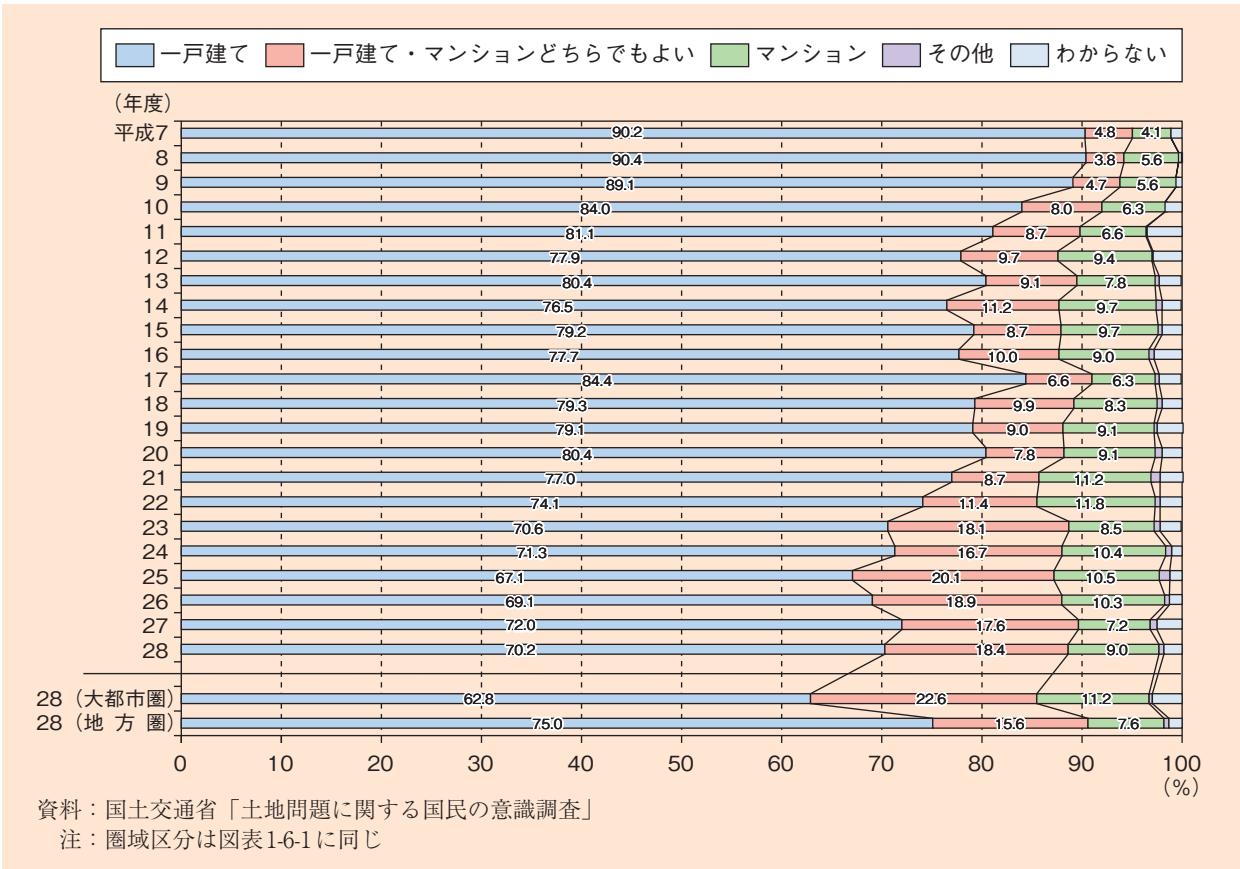
図表 1-6-3 持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：圏域区分は図表1-6-1に同じ

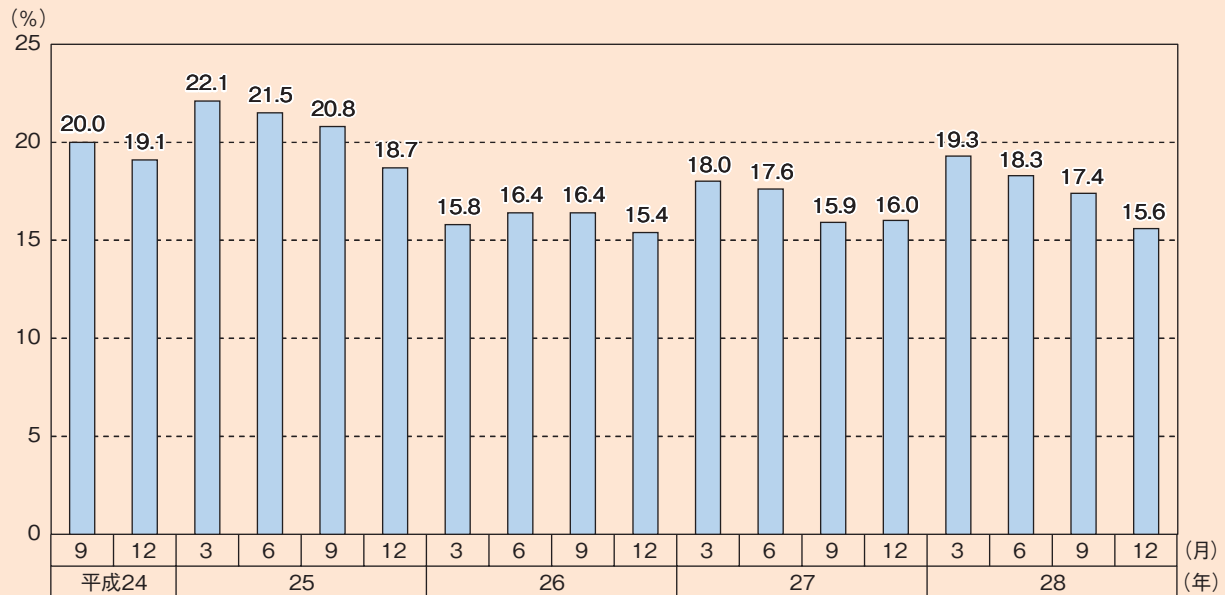
望ましい住宅の形態については、平成28年度は「一戸建て」と回答した者の割合が70.2%であり、長期的にみると、平成8年度の90.4%から低下傾向となっている。一方、「一戸建て・マンションどちらでもよい」は長期的にみると平成8年から大きく増加し、「マンション」は近年横ばい傾向にあるものの、引き続き一戸建てを望む傾向が強い。また、平成28年度の調査結果を圏域別にみると、「一戸建て」と回答した者の割合が、大都市圏で62.8%、地方圏で75.0%となっており、地方圏で高くなる傾向がみられた（図表1-6-4）。

図表 1-6-4 望ましい住宅形態



住宅の購入や建築・リフォーム（以下、「購入等」という。）の意向について、民間企業の調査によると、平成28年は前年同期比で、「今が購入等のタイミング」と感じている人の割合は3、6、9月調査では高かったものの、12月調査は前年同期を下回った（図表1-6-5）。

図表 1-6-5 今が住宅の購入や建築・リフォームのタイミングだと感じている人の割合（7大都市圏）



資料：(株)リクルート住まいカンパニー「『住まいの買いどき感』調査（平成28年12月度）」より作成

注1：七大都市圏：首都圏、札幌市、仙台市、東海、関西、広島市、福岡市

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

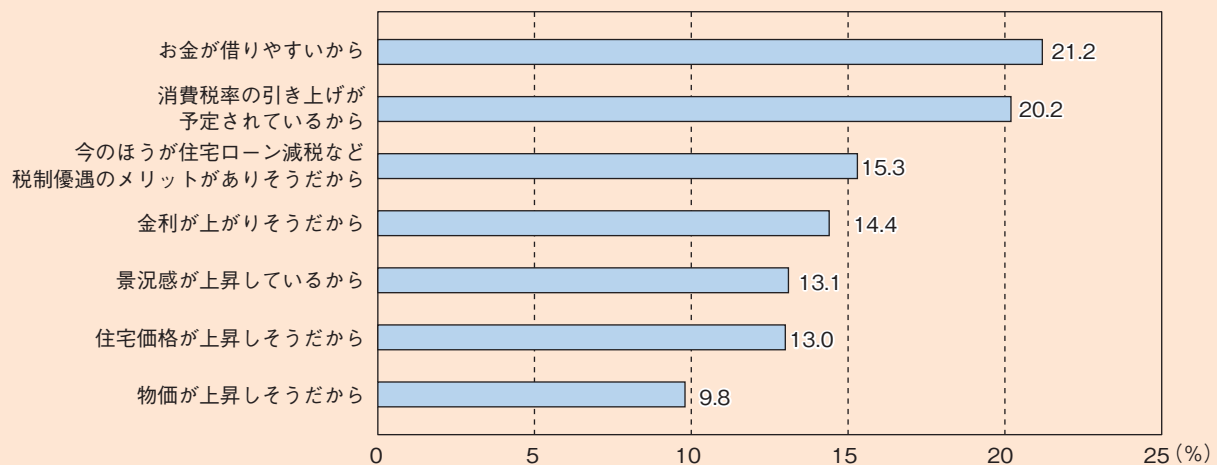
東海：愛知県、岐阜県、三重県

関西：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

注2：住宅取得の意向がない人や未定としている人以外を対象としている

「購入等のタイミング」と感じている理由については、同月の調査において「お金が借りやすいから」と回答した者が21.2%と最も高かった一方、「消費税率の引き上げが予定されているから」と回答した者も20.2%を占め、今後の消費税率の引上げの見込みが家計の意識に一定の影響をもたらしていることがうかがえる（図表1-6-6）。

図表 1-6-6 住宅を買うタイミング、建築・リフォームするタイミングだと感じている理由（平成28年12月、7大都市圏）



資料：(株)リクルート住まいカンパニー「『住まいの買いどき感』調査（平成28年12月度）」より作成

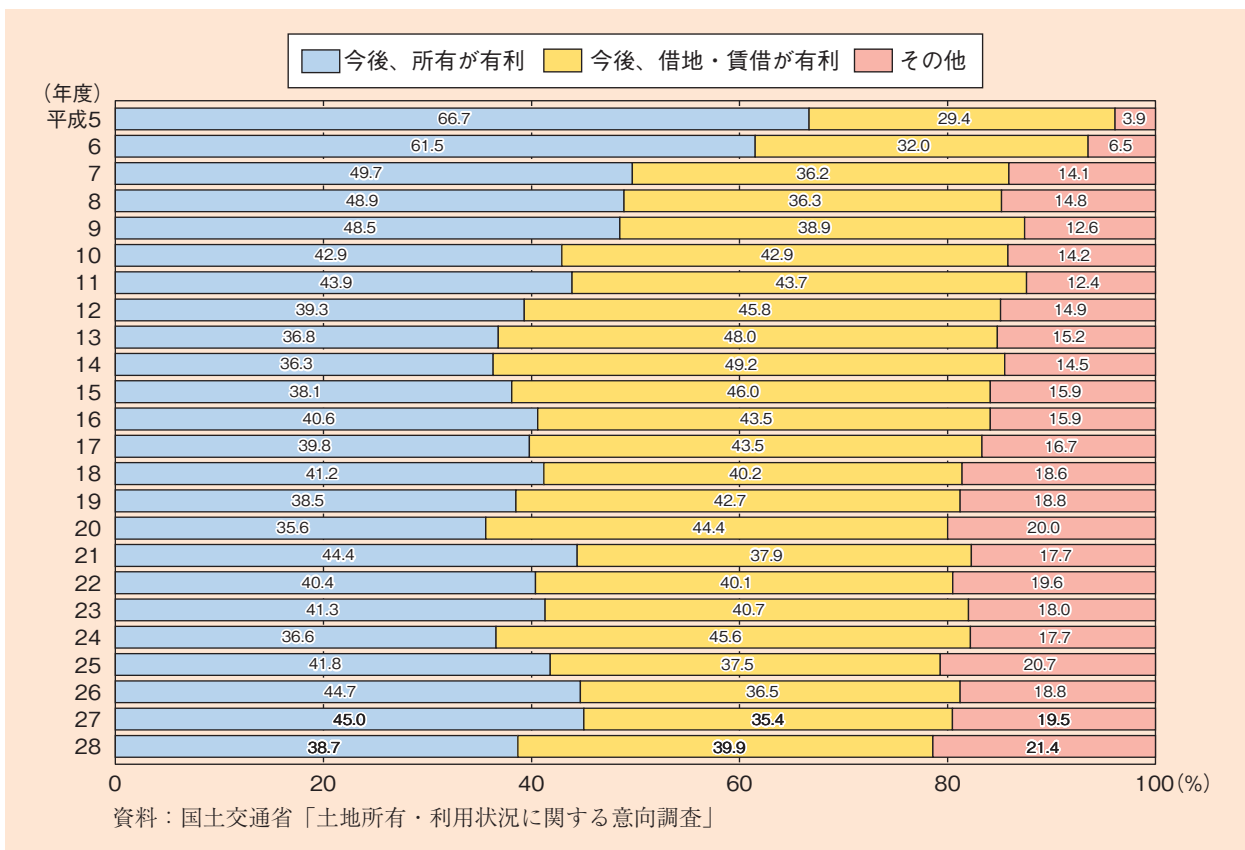
注：圏域区分は図表1-6-5に同じ

(企業の土地・建物の所有に関する意識)

次に、企業の土地・建物の所有に関する意識について、「土地所有・利用状況に関する意向調査」によりその動向をみてる。

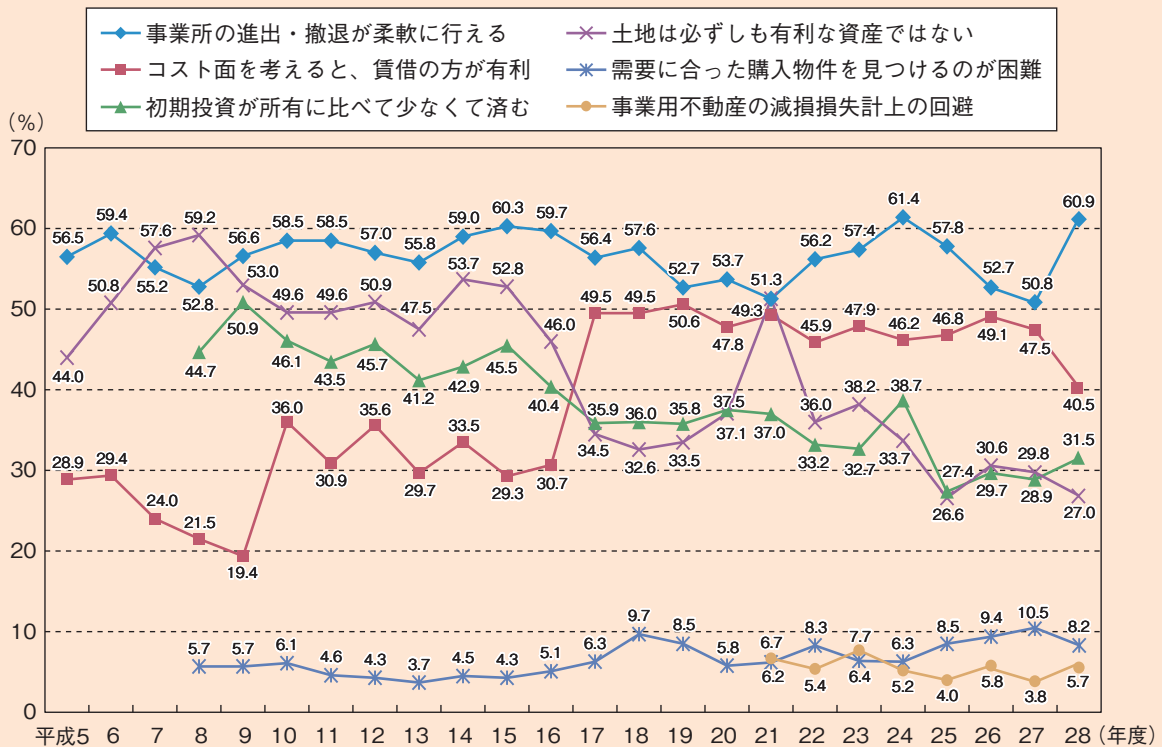
「今後、土地・建物について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」と聞いたところ、「今後、所有が有利」と回答した企業の割合は平成5年度の66.7%から低下し、平成10年度以降は40%程度で推移してきた。平成28年度は38.7%となっている。また、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は平成14年度まで上昇傾向にあり、その後は概ね40%台で推移してきており、平成28年度においても39.9%となっている(図表1-6-7)。

図表 1-6-7 今後の土地の有利性についての意識



今後、借地・賃借が有利になると考える理由については、平成28年度は「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が60.9%と最も高い。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が40.5%、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が31.5%、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が27.0%となっている。平成17年度以降高水準で推移していた「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が大きく低下、その一方で「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が大きく増加している(図表1-6-8)。

図表 1-6-8 今後、借地・賃借が有利になると考える理由

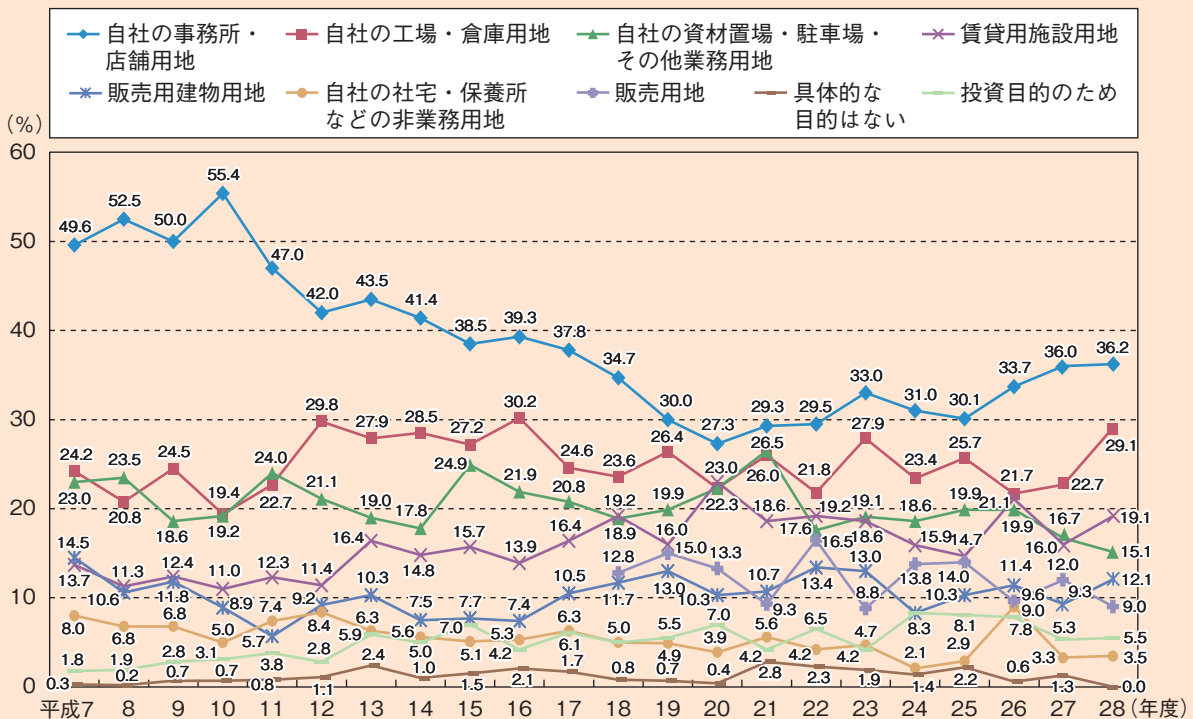


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

注：「初期投資が所有に比べて少なくて済む」、「需要に合った購入物件を見つけるのが困難」の選択肢は平成8年度調査より追加

また、土地の購入（又は購入検討）を行った企業に対し、その購入目的について尋ねたところ、平成28年度は「自社の事務所・店舗用地」が36.2%と最も高く、次いで「自社の工場・倉庫用地」が29.1%、「賃貸借用施設用地」が19.1%の順で高かった（図表1-6-9）。

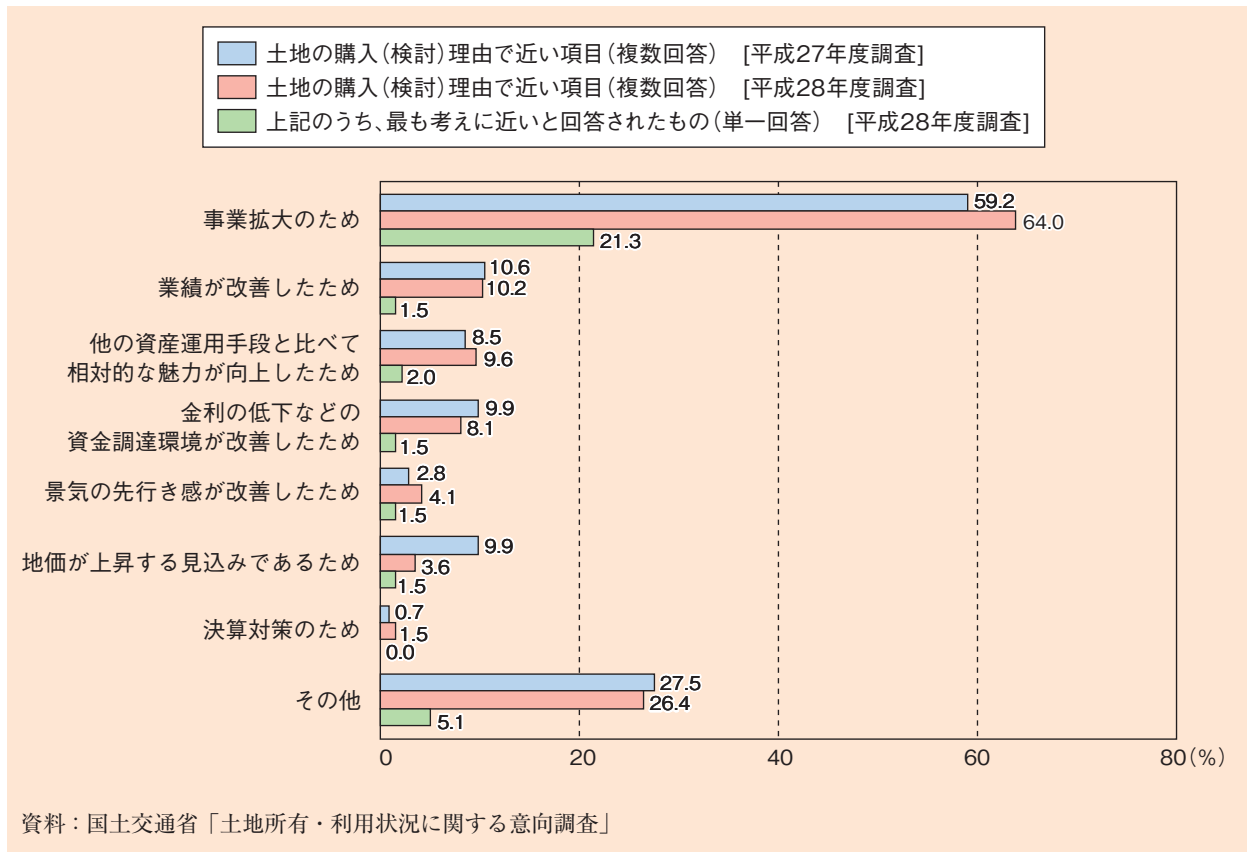
図表 1-6-9 土地の購入又は購入検討の目的



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

また購入の理由について尋ねたところ（複数回答）、「事業拡大のため」が64.0%と最も高く、次いで「業績が改善したため」が10.2%となった。その中で最も近い理由としては、「事業拡大のため」が21.3%と最も高くなっている（図表1-6-10）。

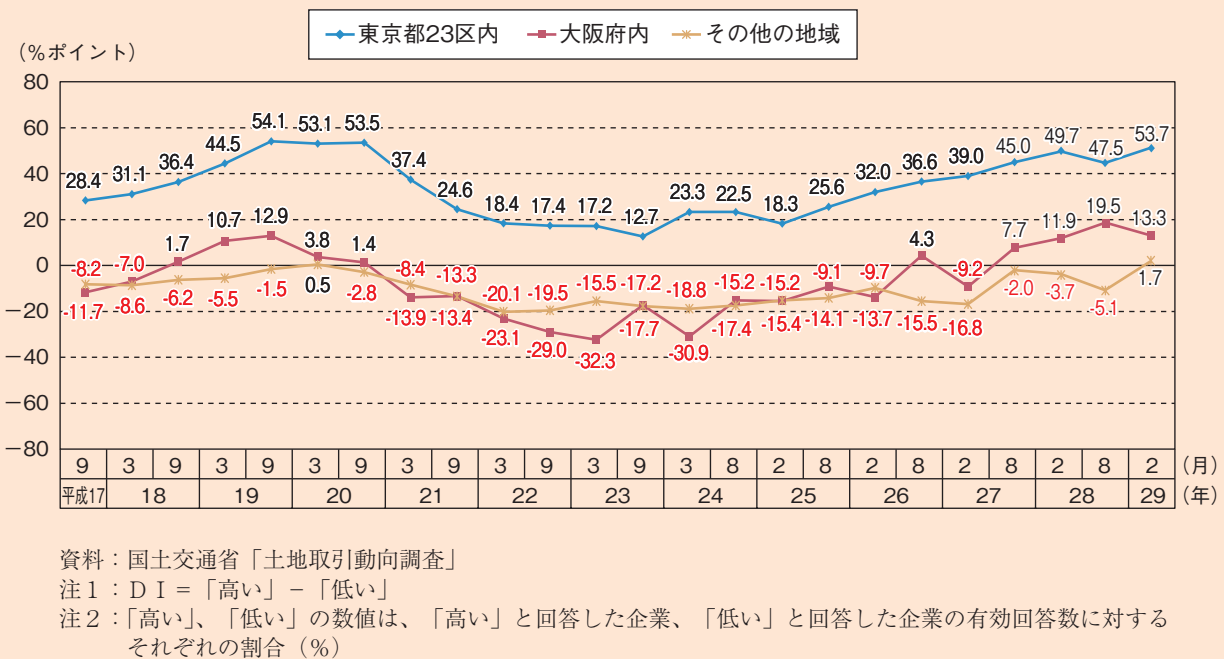
図表1-6-10 土地の購入又は購入検討の理由



(地価に関する意識)

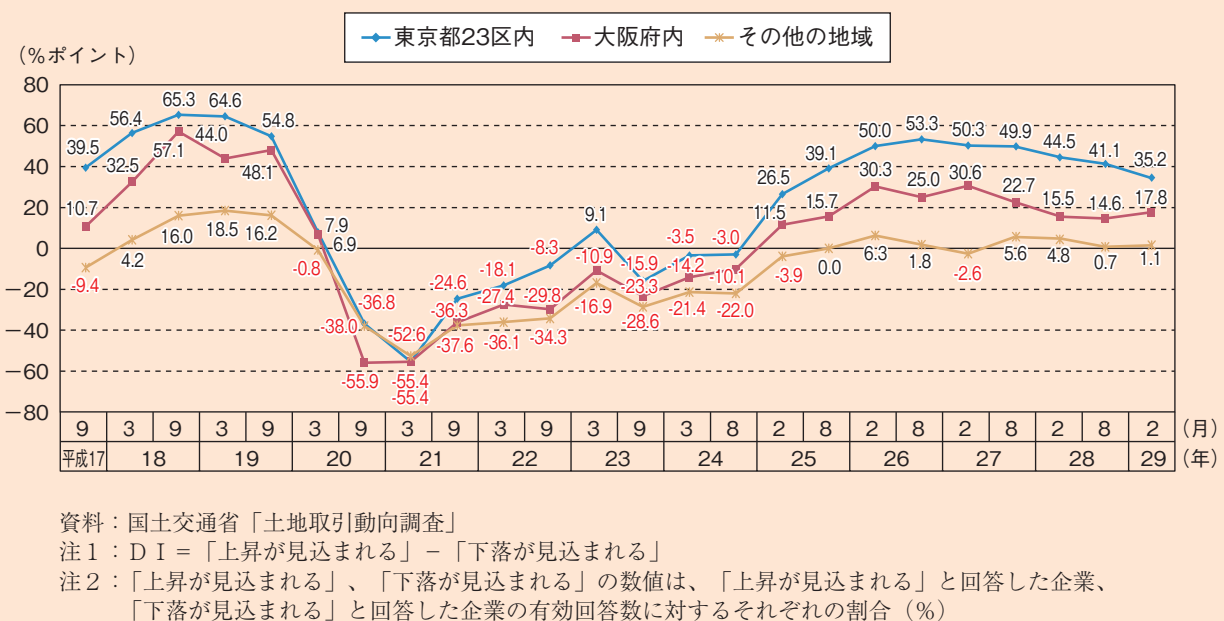
企業の地価に関する意識についてみると、現在の地価水準の判断に関するDI（「高い」と回答した企業の割合から「低い」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成29年2月調査で東京23区内は53.7ポイントとなり、平成28年8月に減少したものの、平成25年2月以降の上昇傾向が続いている。大阪府内は13.3ポイント、その他の地域は1.7ポイントとなっている（図表1-6-11）。

図表1-6-11 現在の地価水準の判断に関するDI



1年後の地価水準の予想に関するDI（「上昇が見込まれる」と回答した企業の割合から「下落が見込まれる」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成29年2月調査で東京23区内は35.2ポイントであり、平成26年8月を境に減少傾向を示し始めている。一方、大阪府内は17.8ポイント、その他の地域は1.1ポイントとなり、ほぼ横ばいに推移している（図表1-6-12）。

図表1-6-12 1年後の地価水準の予想に関するDI



第7節 震災後の不動産等を巡る状況

1 東日本大震災の被災地における不動産市場の状況

(東日本大震災の被災地における地価の動向)

国土交通省「地価公示」により、平成29年1月1日時点における被災3県の地価動向を県別にみると、岩手県では、住宅地は平成28年地価公示と同率の下落が継続し0.4%の下落、商業地は下落幅が拡大し1.8%の下落（平成28年地価公示では1.7%の下落）となっている。宮城県では、住宅地、商業地ともに上昇幅が拡大し、住宅地で2.4%の上昇（同1.9%の上昇）、商業地で4.7%の上昇（同3.2%の上昇）となっている。福島県では、住宅地、商業地ともに上昇幅が縮小し、住宅地で2.1%の上昇（同2.9%の上昇）、商業地で0.8%の上昇（同0.9%の上昇）となっている（図表1-7-1）。

図表1-7-1 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地					商業地				
	変動率 (%)		地点数			変動率 (%)		地点数		
	平成28年	平成29年	上昇	横ばい	下落	平成28年	平成29年	上昇	横ばい	下落
岩手県	▲ 0.4	▲ 0.4	28 (31)	39 (32)	60 (62)	▲ 1.7	▲ 1.8	0 (3)	21 (21)	30 (28)
宮城県	1.9	2.4	284(286)	53 (46)	64 (55)	3.2	4.7	95 (88)	13 (19)	29 (28)
福島県	2.9	2.1	204(198)	43 (47)	59 (43)	0.9	0.8	57 (53)	13 (14)	25 (23)

資料：国土交通省「地価公示」

注：地点数の（ ）は、平成28年地価公示の地点数

沿岸市町村では、震災後、避難住民等の移転需要により、津波による浸水被害を免れた高台等を中心に高い上昇を示す地点がみられ、全体的に高い上昇率が継続していたが、移転需要の落ち着きに伴い、昨年に引き続き、今回の調査結果においても、上昇幅の縮小や下落幅の拡大となった市町村が多くみられる状況となっている。

宮城県仙台市の住宅地については、戸建住宅地・マンション素地ともに引き続き需要が堅調である。特に、平成27年12月に地下鉄東西線が開業して交通利便性が向上した駅周辺での住宅地需要が旺盛で、全体的に上昇幅が昨年より拡大している。福島県いわき市の住宅地については、福島第一原子力発電所事故に伴う避難住民の移転需要は弱まりつつあり、全体的に上昇幅が昨年より縮小している（図表1-7-2）。

図表 1-7-2 被災3県の沿岸の市町村における地価動向（住宅地）

市町村	住宅地・変動率 (%)							
	平成23	24	25	26	27	28	29 (年)	
岩手県	岩手県	-4.9	-4.8	-2.7	-0.9	-0.4	-0.4	-0.4
	宮古市	-5.7	-5.4	5.2	8.8	4.0	1.2	0.1
	大船渡市	-1.7	-4.3	6.3	9.0	4.0	2.4	0.0
	久慈市	-3.6	-4.4	-3.8	-2.7	-1.5	-1.2	-1.9
	陸前高田市	-5.1	-3.0	3.0	5.8	6.8	3.0	0.0
	釜石市	-4.8	-0.8	2.9	3.2	6.0	2.3	0.6
	大槌町	-3.9		10.5	0.0	0.0	-0.4	-0.6
	山田町	-4.0	-2.8	2.2	0.4	0.4	0.0	0.0
野田村	-3.4	-5.1	1.0	1.2	0.0	-2.5	-3.8	
宮城県	宮城県	-2.9	-0.7	1.4	2.5	2.3	1.9	2.4
	仙台市	-2.2	-0.9	1.6	3.1	3.2	3.2	4.0
	石巻市	-4.6	6.0	5.1	5.7	3.0	0.7	0.3
	塩竈市	-3.6	-1.8	0.3	1.6	0.8	0.3	0.1
	気仙沼市	-4.6	4.9	4.8	3.3	3.6	2.2	0.7
	名取市	-2.9	-1.0	0.8	1.8	2.2	2.2	2.5
	多賀城市	-2.0	0.1	1.8	1.9	1.5	0.7	1.0
	岩沼市	-3.3	-1.8	0.1	1.4	1.3	1.4	2.1
	東松島市	-3.2	-0.8	0.6	0.9	0.2	-0.1	-0.5
	亘理町	-5.3	-1.5	6.5	5.1	3.1	0.0	-0.5
	山元町	-4.5	-3.8	3.6	3.8	2.1	-1.0	-1.7
	松島町	-7.9	-5.6	-1.3	-0.6	-0.5	-0.7	-0.4
	七ヶ浜町	-3.5	11.2	8.2	5.4	1.9	0.8	0.1
	女川町	-4.0	6.7	3.1	4.3	1.6	0.2	0.0
	南三陸町	-3.8		3.1	2.8	2.2	0.3	0.0
福島県	福島県	-3.4	-6.2	-1.6	1.2	2.9	2.9	2.1
	いわき市	-4.6	-6.5	0.7	4.0	7.3	6.7	4.3
	相馬市	-3.6	-3.9	-2.7	0.1	4.2	2.1	1.5
	南相馬市	-2.9	-7.5	-0.5	3.5	4.5	4.9	3.7
	広野町	-3.2			-0.3	2.5	2.8	2.1
	楢葉町	-2.8						1.1
新地町	-2.1	-6.0	-1.8	2.9	2.1	2.8	1.3	

資料：国土交通省「地価公示」

注： 前年よりも上昇 前年と同一 前年よりも下落

商業地については、堅調なオフィス、店舗の土地需要が続いており、マンション素地としての需要もみられる。特に仙台駅周辺では、平成28年3月に仙台駅ビル新館が開業し、同駅東西自由通路が拡幅される等繁華性の向上がみられ、全体的に上昇幅が昨年より拡大している（図表1-7-3）。

図表1-7-3 被災3県の沿岸の市町村における地価動向（商業地）

市町村	商業地・変動率（%）							
	平成23	24	25	26	27	28	29（年）	
岩手県	岩手県	-7.6	-7.0	-4.8	-3.5	-2.2	-1.7	-1.8
	宮古市	-9.3	-9.7	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.3
	大船渡市	-6.6		3.1	7.4	1.7	1.1	0.0
	久慈市	-6.6	-8.3	-7.2	-6.3	-5.4	-5.5	-5.8
	釜石市	-9.2	-5.2	0.0	1.3	1.0	0.6	0.0
	山田町	-10.6		6.1	0.5	3.4	3.5	0.0
宮城県	宮城県	-6.5	-3.9	0.0	1.7	2.3	3.2	4.7
	仙台市	-7.2	-3.2	1.3	3.4	4.2	6.2	9.0
	石巻市	-4.8	-2.8	2.3	3.6	3.0	1.2	1.1
	塩竈市	-4.2	-5.6	-2.6	-0.4	0.3	0.0	-0.1
	気仙沼市	-9.5		-4.0	0.0	1.7	2.2	0.8
	名取市	-4.4	-4.2	-2.8	0.2	1.7	1.9	2.4
	多賀城市	-4.0	-3.8	-1.9	0.0	2.9	0.6	0.2
	岩沼市	-3.6	-3.6	-2.8	0.0	0.7	0.7	1.4
	東松島市	-2.8	-1.0	1.9	0.9	0.7	0.7	0.5
	亘理町	-5.6	-4.5	0.0	0.5	0.0	-1.3	-1.3
	山元町	-4.8	-4.3	-0.7	1.5	0.0	-2.2	-3.0
福島県	松島町	-6.2	-4.2	-1.2	-0.6	-0.7	-1.0	-1.1
	福島県	-4.3	-7.2	-3.2	-0.5	0.8	0.9	0.8
	いわき市	-4.7	-6.8	-2.0	1.4	3.3	2.8	1.9
	相馬市	-4.3	-5.4	-3.5	-1.7	-1.6	-0.6	-0.3
南相馬市	-3.6	-8.2	-3.2	-0.5	-0.1	0.4	0.7	

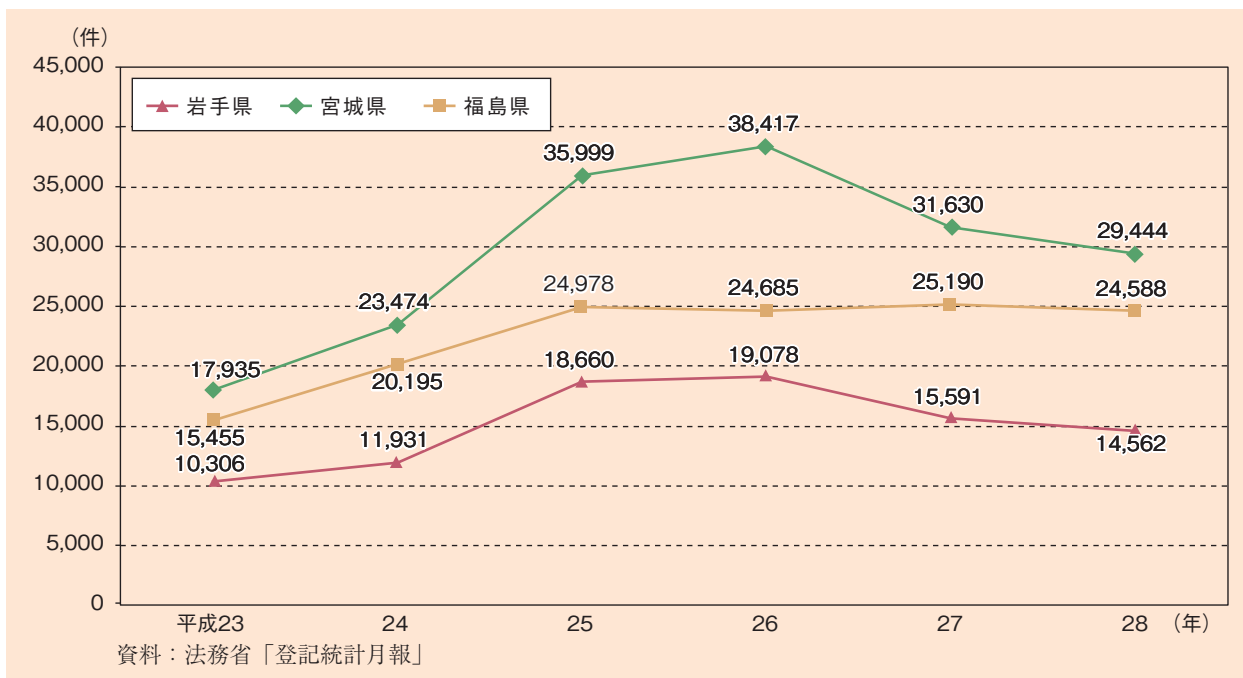
資料：国土交通省「地価公示」

注：■ 前年よりも上昇 ■ 前年と同一 ■ 前年よりも下落

（東日本大震災の被災地における土地取引の動向）

東日本大震災の被災地における土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、岩手県で14,562件、宮城県で29,444件、福島県で24,588件となっており、いずれの県でも前年を下回った。（図表1-7-4）。

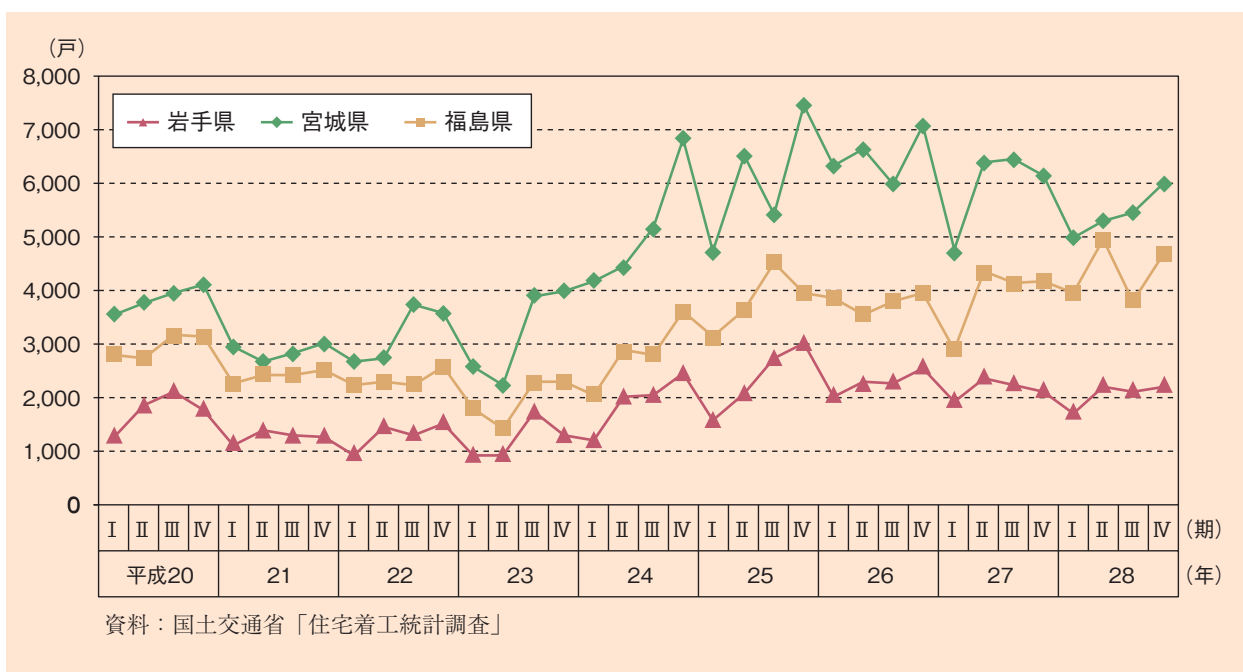
図表 1-7-4 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引件数



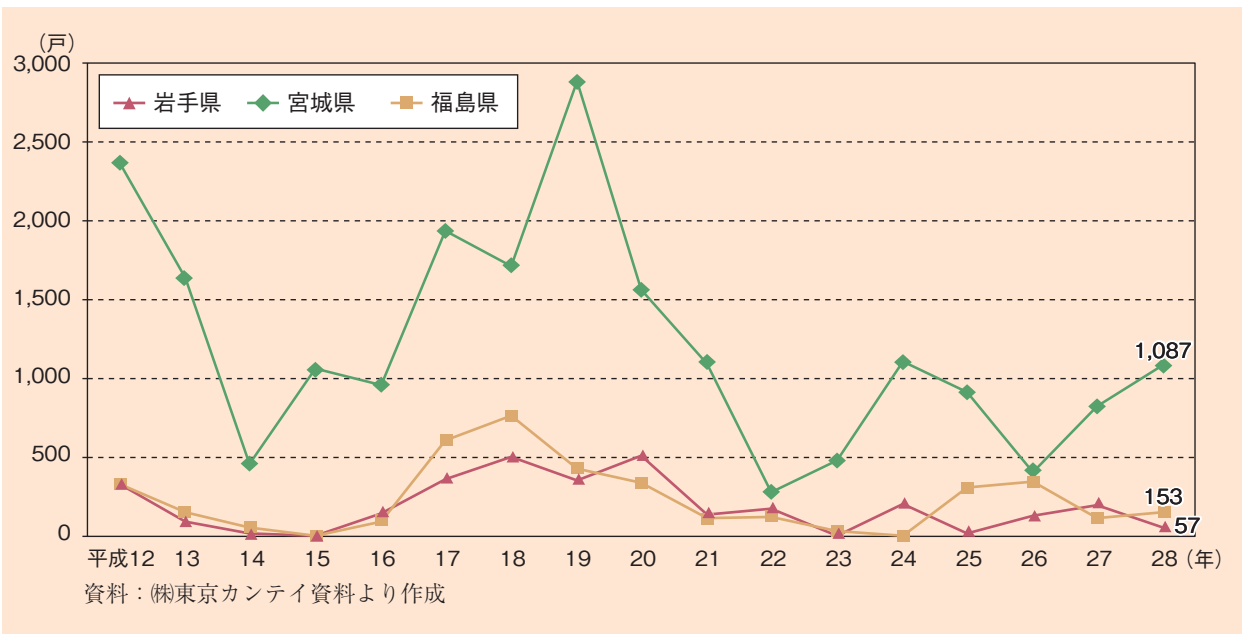
(東日本大震災の被災地における住宅市場、オフィス市場の動向)

住宅市場の動向についてみると、新設住宅着工戸数は、平成24年の後半頃から、3県いずれにおいても増加がみられる（図表1-7-5）。平成28年の3県の着工戸数は、岩手県が8,226戸（前年比4.7%減）、宮城県が21,747戸（前年比8.3%減）、福島県が17,394戸（前年比11.7%増）となった。また、新築マンションの供給戸数についてみると、平成28年は前年に比べて宮城県と福島県で供給戸数が増加し、岩手県では減少した（図表1-7-6）。

図表 1-7-5 岩手県、宮城県、福島県における新築住宅着工戸数の推移

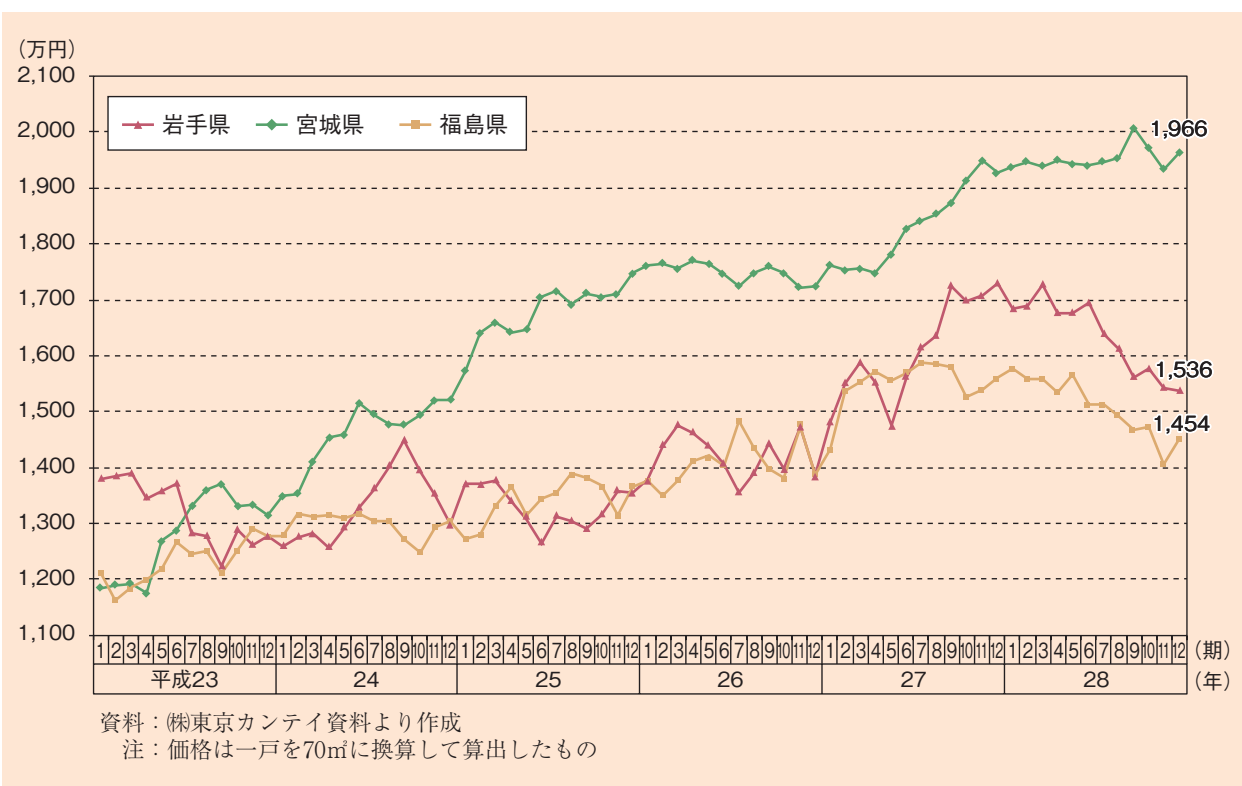


図表 1-7-6 岩手県、宮城県、福島県における新築マンション供給戸数の推移



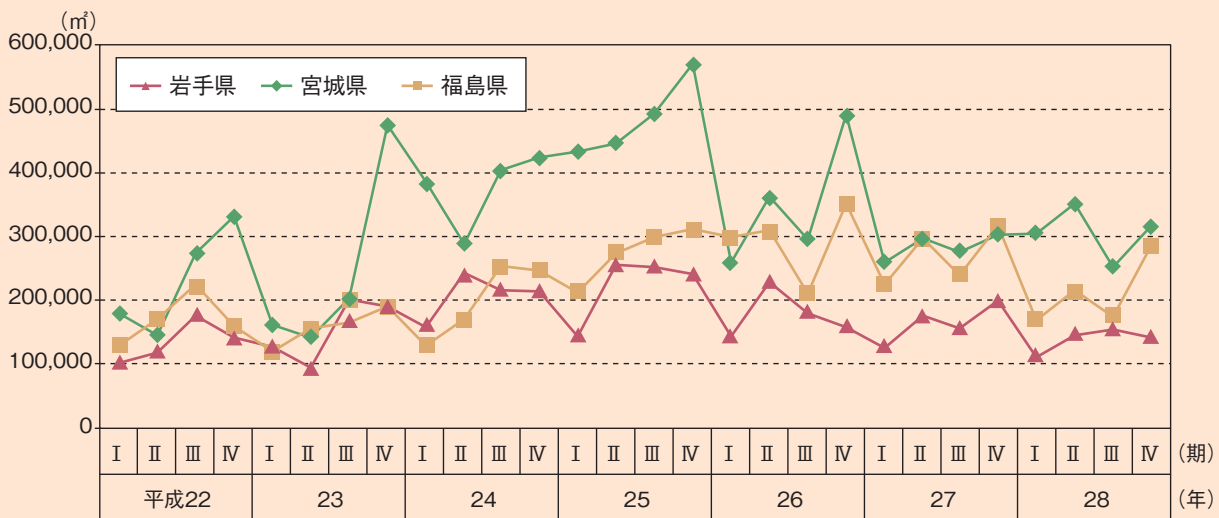
中古マンションの価格については、震災以降は被災3県において概ね上昇していたものの、平成28年に入ると、宮城県においては横ばいに、岩手県と福島県では下落傾向に転じた(図表1-7-7)。

図表 1-7-7 岩手県、宮城県、福島県における中古マンション価格の推移



次に、被災地における事務所、店舗等の非居住用の建築着工の動向をみると、岩手県と宮城県における建築着工床面積は、震災後概ね増加傾向が続いてきたが、平成26年から宮城県では横ばい、岩手県と福島県では下落傾向に転じ、平成28年は、岩手県で55.0万㎡(前年比16.2%減)、宮城県で122.6万㎡(前年比7.8%増)福島県で84.4万㎡(前年比21.8%減)となった(図表1-7-8)。

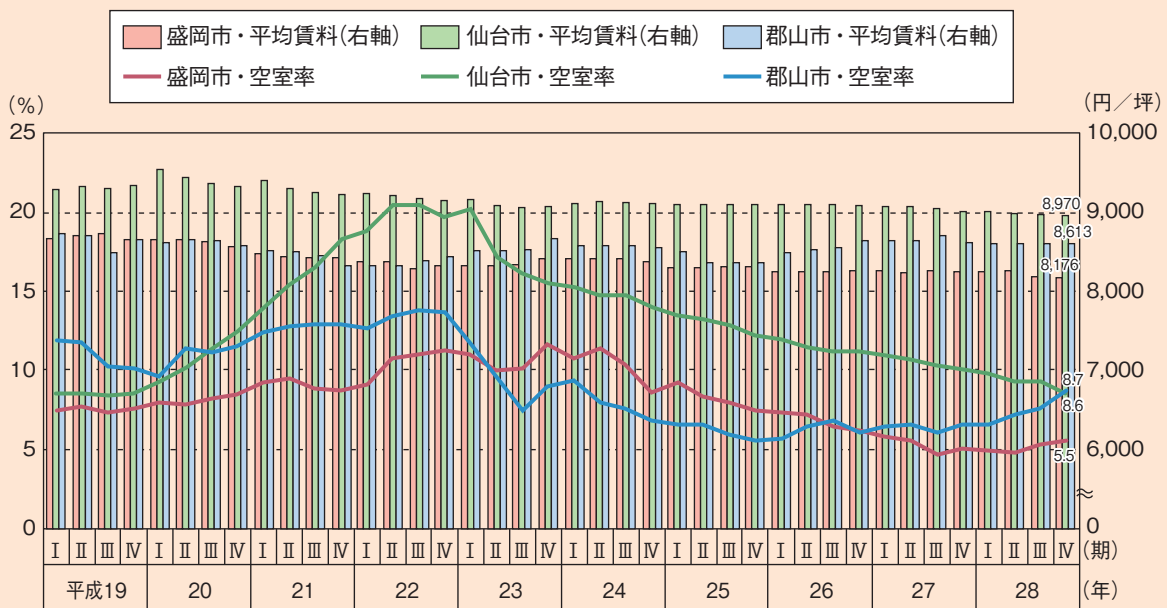
図表 1-7-8 岩手県、宮城県、福島県における建築着工床面積（非居住用）



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

続いて、被災地のオフィス市場についてみる。仙台市では、平成20年から平成22年までの間における新規オフィスビル大量供給により、震災直前は空室率が20%前後と高い水準にあったが、震災後は復興関連企業のオフィス需要等を背景として低下傾向が続いており、平成28年10-12月期は8.7%となっている。また、震災前は低下傾向にあった賃料については、震災以降は概ね横ばいが続いている。盛岡市と郡山市においても、震災を機とした復興関連需要等により、仙台市と同様に空室率の低下傾向がみられていたが、郡山市においては、平成28年に入り空室率の上昇がみられた（図表1-7-9）。

図表 1-7-9 盛岡市、仙台市、福島市のオフィスビル賃料及び空室率の推移



資料：三鬼商事(株)資料より作成

注：盛岡市と郡山市については、I～IV期のデータとして、それぞれ3、6、9、12月（平成23年I期に限り4月）のデータを用いている

2 土地利用に関する復旧・復興の進捗状況

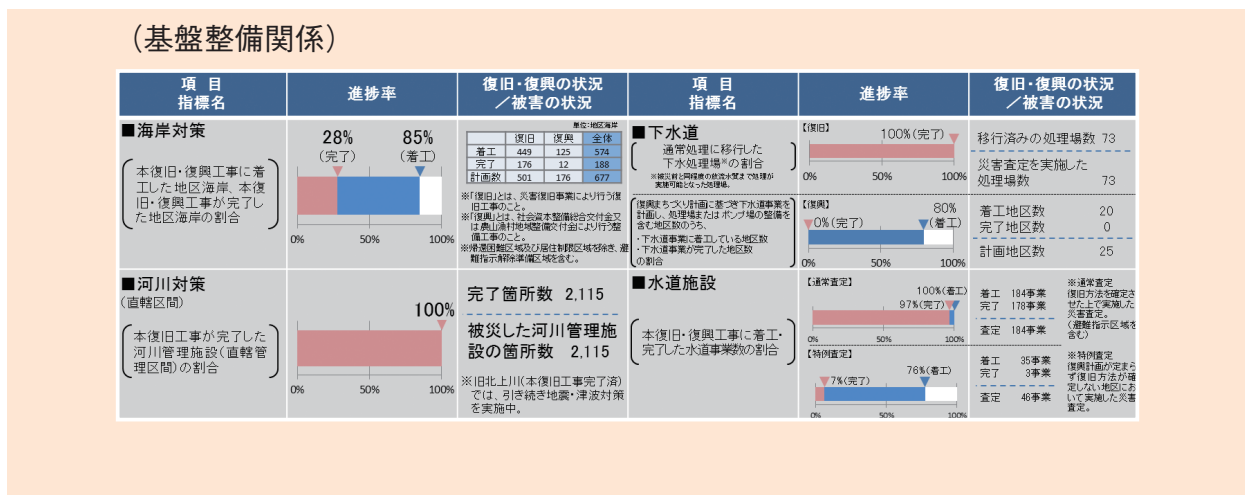
「東日本大震災からの復興の基本方針」において、復興需要が高まる平成27年度までの5年間を「集中復興期間」と位置付け、被災地の復旧・復興に向けて取り組んできた。平成28年3月に、「復興・創生期間」における東日本大震災からの復興の基本方針」を新たに策定し、平成28年度からの5年間（「復興・創生期間」）において、被災地の「自立」につながり、地方創生のモデルとなることを目指して取組を進めている。

ここでは、震災後の復旧・復興の状況のうち、主に土地利用に関するものをみる。

住宅の再建については、高台移転が計画地区のほぼ全てで着工済、災害公営住宅が計画戸数の91%で着工済となっている。

また、公共インフラについては、復興の事業計画に基づき、着実に復旧・復興を推進しているところである（図表1-7-10）。

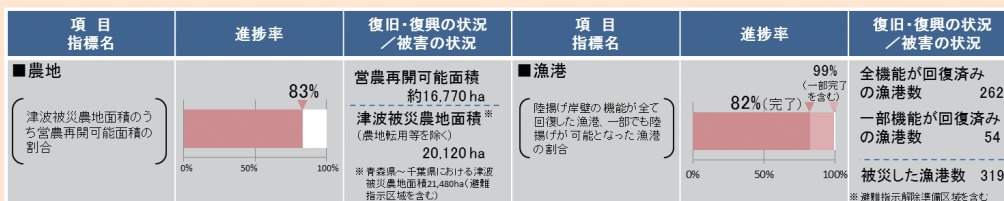
図表1-7-10 公共インフラ等の本格復旧・復興の進捗状況



(災害公営住宅・復興まちづくり関係)



(農林水産業関係)



資料：国土交通省資料、農林水産省資料、厚生労働省資料より作成

注1：平成29年1月末時点

注2：各指標の母数については、事業の進捗に応じ変更されているものもある

3 熊本地震の被災地における不動産市場の状況

(熊本地震による被害)

「平成28年（2016年）熊本地震」では、4月14日のマグニチュード6.5の地震と、その28時間後に発生した16日のマグニチュード7.3の地震により、益城町では震度7の揺れに2回見舞われるなどし、死者については228名、住家被害については全壊・半壊を合わせて42,734棟を計上し、甚大な被害が発生した（平成29年4月13日現在、消防庁情報）。さらに、4月14日の地震後約半年の間に震度1以上を観測した地震が4,000回を超えるなどした。

その結果、855か所に開設された避難所への避難者の数は、最大18万人にも及んだほか、九州新幹線の運休や九州自動車道の通行止めに加え、東西の幹線道路や鉄道が分断され、熊本県のみならず九州全域にわたって地域経済へ大きな影響を及ぼした。

被災地では避難所がすべて解消し、計画された4,000戸を超える仮設住宅もすべて完成したところであるが、これからも引き続き本格的な復興に向けて着実な歩みを進めているところである。

(熊本地震の被災地における地価の動向)

熊本地震が被災地の地価動向に与えた影響を平成29年地価公示からみていく。

被害を受けた熊本県及び大分県の地価動向を県別にみると、熊本県では、住宅地は平成28年地価公示で0.1%の上昇であったが、今期0.1%の下落に転じて上昇地点は減少している。商業地も引き続き下落傾向であるが、下落幅が縮小して0.1%の下落（平成28年地価公示で0.2%の下落）となっている。

大分県では住宅地、商業地ともに下落幅が縮小し、住宅地は0.3%の下落（同0.7%の下落）、商業地は0.5%の下落（同0.8%の下落）となっている。住宅地、商業地ともに上昇地点は増加し、熊本県に比べると地価への影響を考慮するには至らなかった。

熊本県内で特に震災の影響が大きかったのは益城町で、その他熊本市（特に東区・南区）、阿蘇市、嘉島町などでは一部の地域で影響を受けた。

益城町では、震災による被害が大きく、被害が広域にわたったことから住宅地は生活利便施設の機能低下などにより下落に転じ、商業地は繁華性や集客力の低下などにより下落となっている（図表1-7-11）。

図表1-7-11 熊本県、大分県の地価動向

	住宅地					商業地				
	平均変動率 (%)		平成29年地点数			平均変動率 (%)		平成29年地点数		
	平成28年	平成29年	上昇	横ばい	下落	平成28年	平成29年	上昇	横ばい	下落
熊本県	0.1	▲0.1	51(67)	58(34)	53(55)	▲0.2	▲0.1	31(30)	9(8)	31(31)
益城町	0.6	▲4.5	0(2)	0(1)	3(1)	※	▲6.2	0(-)	0(-)	1(-)
大分県	▲0.7	▲0.3	34(10)	32(34)	78(96)	▲0.8	▲0.5	11(8)	20(7)	42(55)

資料：国土交通省「平成29年地価公示」

注1：変動率は継続地点のみにより計算している

注2：地点数の（ ）内は平成28年地価公示の地点数

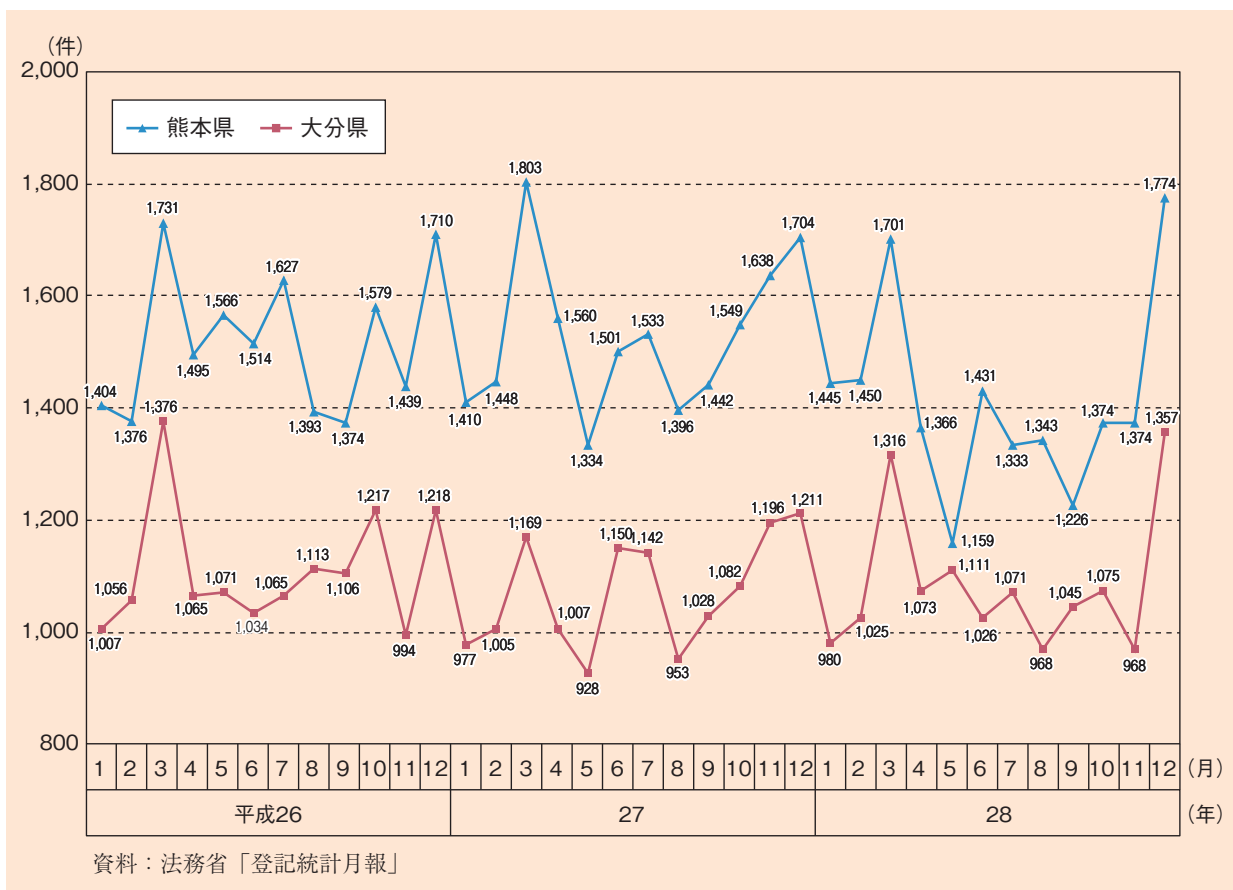
注3：※益城町の商業地は1地点。平成28年に場所変更をしたため、対前年比は算出不可

注4：■ 上昇 ■ 下落

(熊本地震の被災地における土地取引の動向)

熊本地震の被災地における土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、平成28年において、熊本県では震災のあった4月以降に前年を大きく下回る月がみられたが、12月は前年を上回っている。一方、大分県では顕著な取引件数の増減はみられなかった(図表1-7-12)。

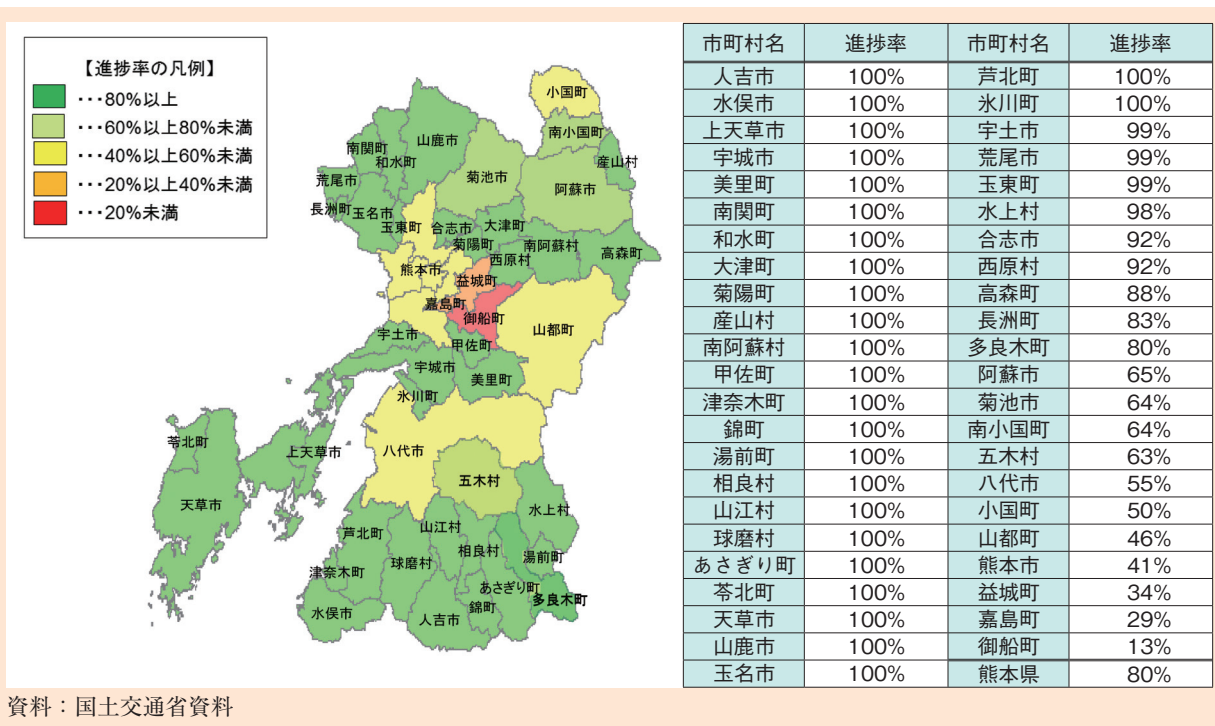
図表1-7-12 熊本県、大分県における売買による土地取引件数



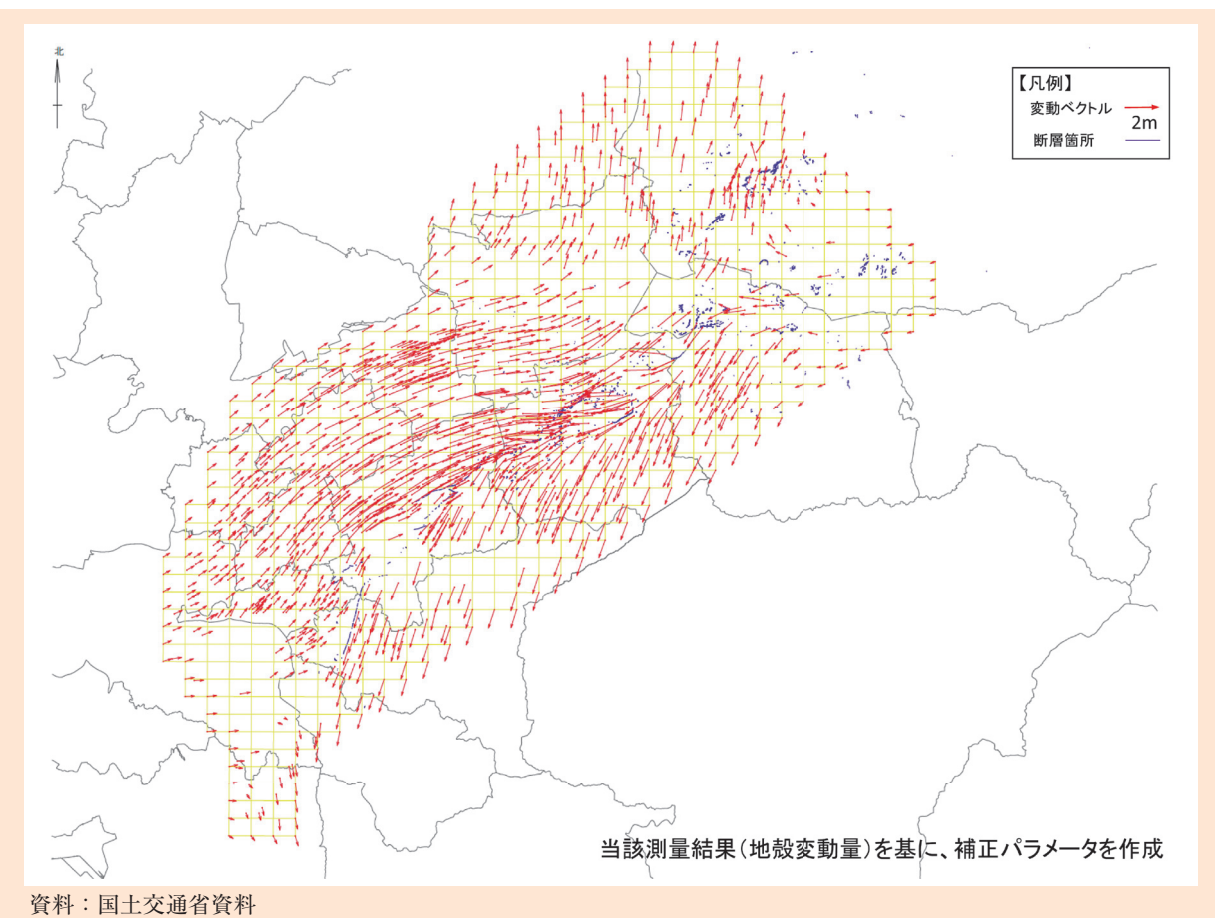
(熊本地震の被災地における地籍の状況)

今回の熊本地震で特に大きな被害を受けた熊本県は地籍調査の進捗率が高く、全国の進捗率51%を大きく上回っている状況(80%)であり、相当程度地籍が明確化されている(図表1-7-13)。地籍が明確化された地域では、地籍調査の成果である地籍図等を活用することにより、地震により不明確となった土地境界を容易に現地に復元することができ、迅速に復旧・復興事業を進めることが可能となると考えられる。しかし、熊本地震は、内陸の活断層により発生したものであり、震源周辺の広い範囲で複雑な地盤変動が発生し、地籍図等の位置情報と現地にズレが生じている(図表1-7-14)。これを踏まえ、熊本地震の震源近辺において、複雑な地盤変動により生じた地籍図等の位置情報のズレを補正することが必要であり、そのためのパラメータ作成等(被災地域境界基本調査)を実施し、市町村等による地籍図等の復旧を支援することで、被災地域の復旧・復興の迅速化を推進した(図表1-7-15)。

図表 1-7-13 熊本県における地籍調査の実施状況（平成28年3月時点）

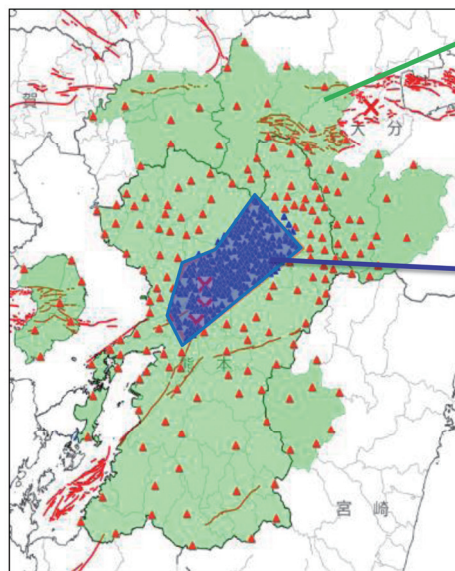


図表 1-7-14 被災地域境界基本調査の測量結果（実施地域全体の地殻変動量）



図表 1-7-15 被災地域境界基本調査の概要

被災地域の復旧・復興の迅速化を推進するため、熊本地震の震源近辺において、複雑な地殻変動により生じた地籍図等の位置情報のズレを補正するパラメータ作成等を国土交通省が実施し、市町村等による地籍図等の復旧を支援



…地殻変動の様相が一様な地域(国土地理院)

- ・地殻変動の様相が一様なため、国家基準点(国土地理院が設置。数km間隔)の一部を国土地理院が測量し、そのデータを基に変動補正パラメータを作成
- ・国土地理院が作成する変動補正パラメータを用いて、市町村等が地籍図等を復旧

新たに被災地域境界基本調査を創設

…震源近辺の地殻変動が複雑な地域(国土交通省)

複雑な地殻変動が発生しており、変動補正パラメータを作成するためには、より多くの測量(変動量)データが必要

国土交通省直轄による被災地域境界基本調査の実施

- ・複雑な地殻変動が発生した地域に存する地籍調査の基準点(地籍調査時に地方公共団体が設置。約500m間隔)を国土交通省が再測量し、そのデータを基に変動補正パラメータを作成
- ・国土交通省が作成する変動補正パラメータを用いて、市町村等が地籍図等を復旧

資料：国土交通省資料