

第1部

土地に関する動向

第1章

平成24年度の 地価・土地取引等の動向

平成24年度の我が国経済は、東日本大震災からの復興需要や政策効果の発現等により、夏場にかけて回復に向けた動きが見られた。平成24年央以降、世界経済の減速等を背景として輸出や生産が減少するなど、弱い動きとなったが、その後持ち直しの動きが見られた。

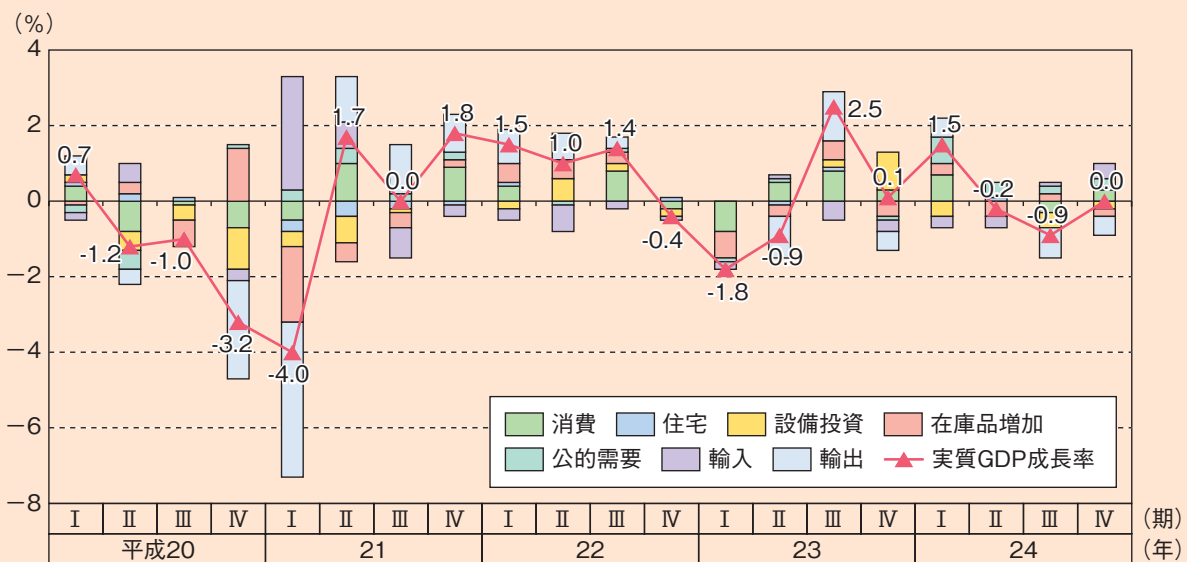
本章では、平成24年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向、土地に関する意識及び東日本大震災後の不動産を巡る状況について見ていく。

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)

我が国の景気は、リーマンショック後の悪化から持ち直していたが、東日本大震災の影響もあり平成23年1-3月期の実質GDP成長率は前期比で-1.8%と大きく落ち込んだ。その後同年7-9月期には消費や輸出がプラスに寄与したことにより実質GDP成長率は前期比で2.5%とプラスに転じたものの、平成24年10-12月期には0.0%となっている（図表1-1-1）。

図表 1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移



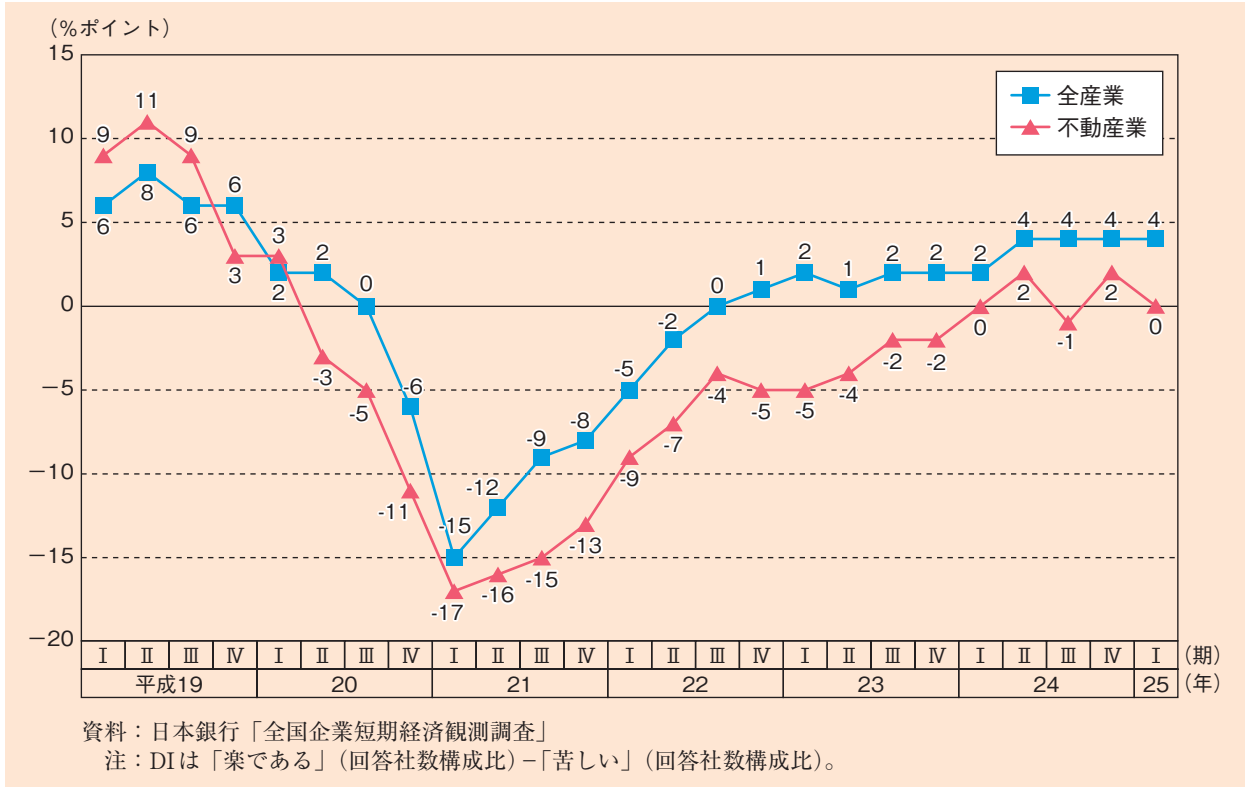
資料：内閣府「四半期別GDP速報」（平成24年10-12月期（2次速報値））

(企業の動向)

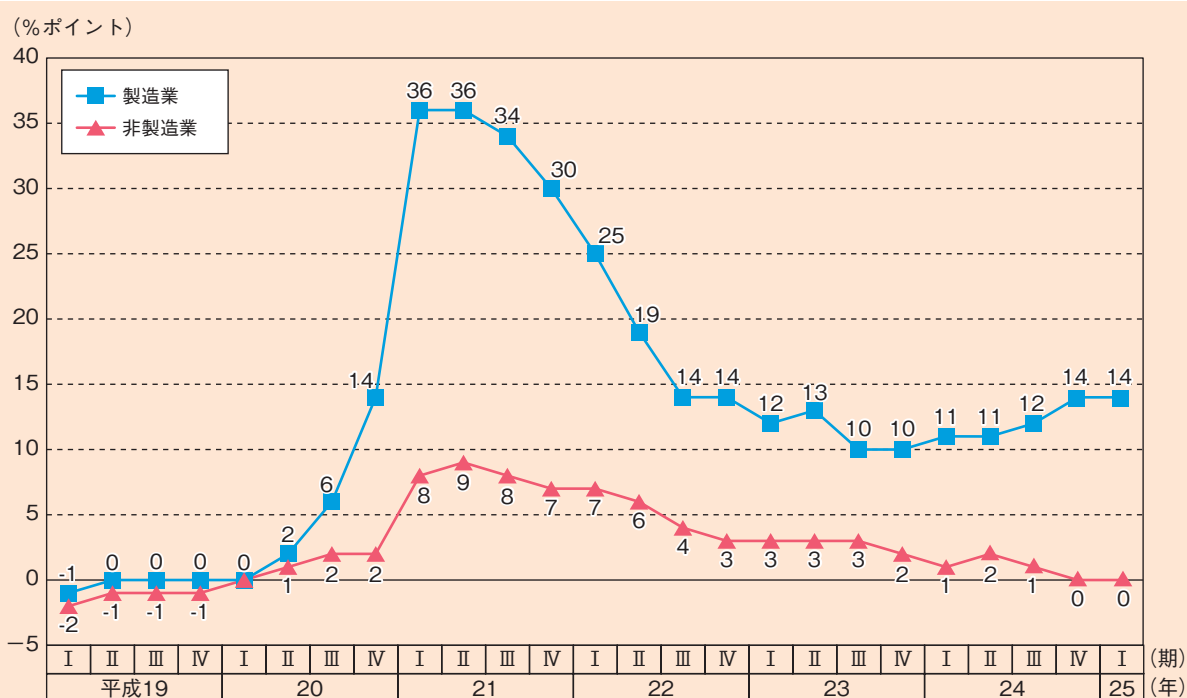
企業の資金調達環境を日本銀行の「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」の資金繰り判断DIで見ると、全産業については、平成22年10-12月期に10四半期ぶりにプラスとなったのち、プラスで推移している。不動産業については、平成24年4-6月期に17四半期ぶりにプラスに転じた（図表1-1-2）。

また、企業の設備過剰感は製造業・非製造業ともに平成21年から徐々に低下してきたが、製造業については、平成24年に上昇に転じて以降、上昇傾向となっている（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」

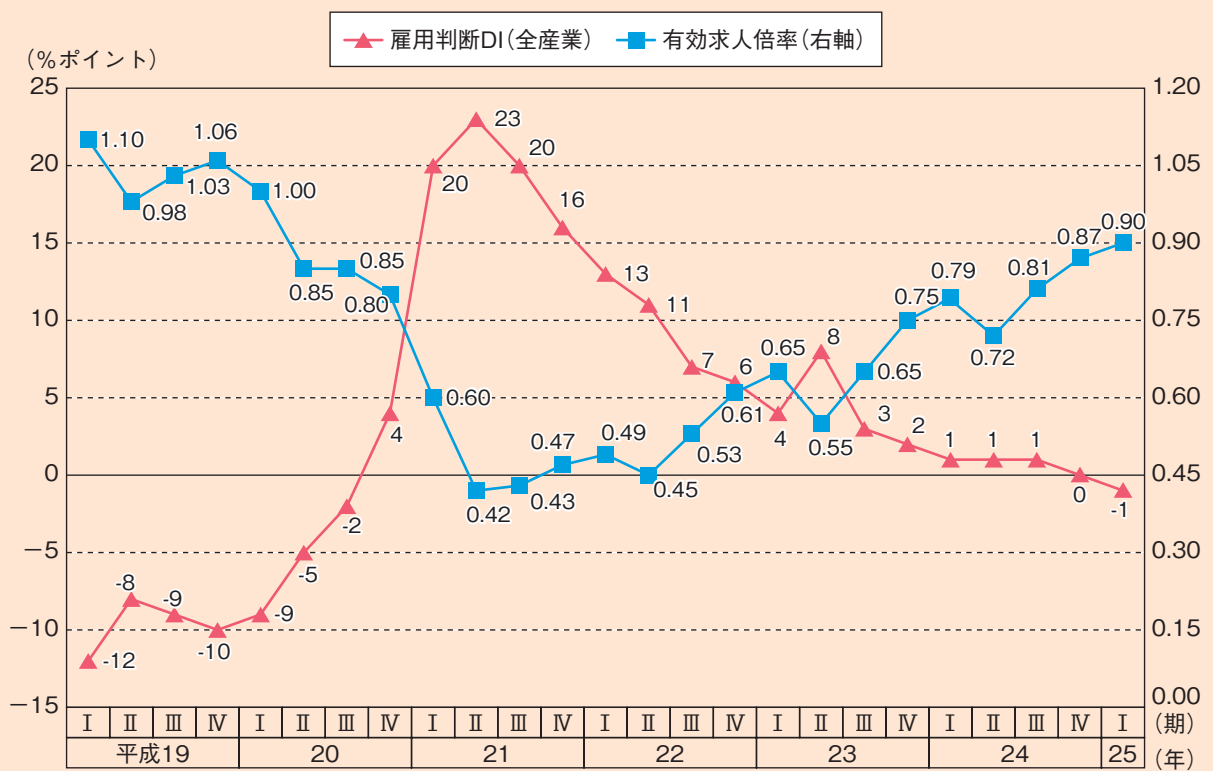
注：DIは「過剰」(回答社数構成比)－「不足」(回答社数構成比)。

(家計の動向)

雇用情勢を見ると、全産業の雇用過剰感は、平成23年4-6月期の一時的な上昇を除き、平成21年7-9月期以降低下が続いている。こうした動きに呼応するように、有効求人倍率は、平成21年7-9月期以降、一時的な低下は見られるものの、上昇傾向が続いている（図表1-1-4）。

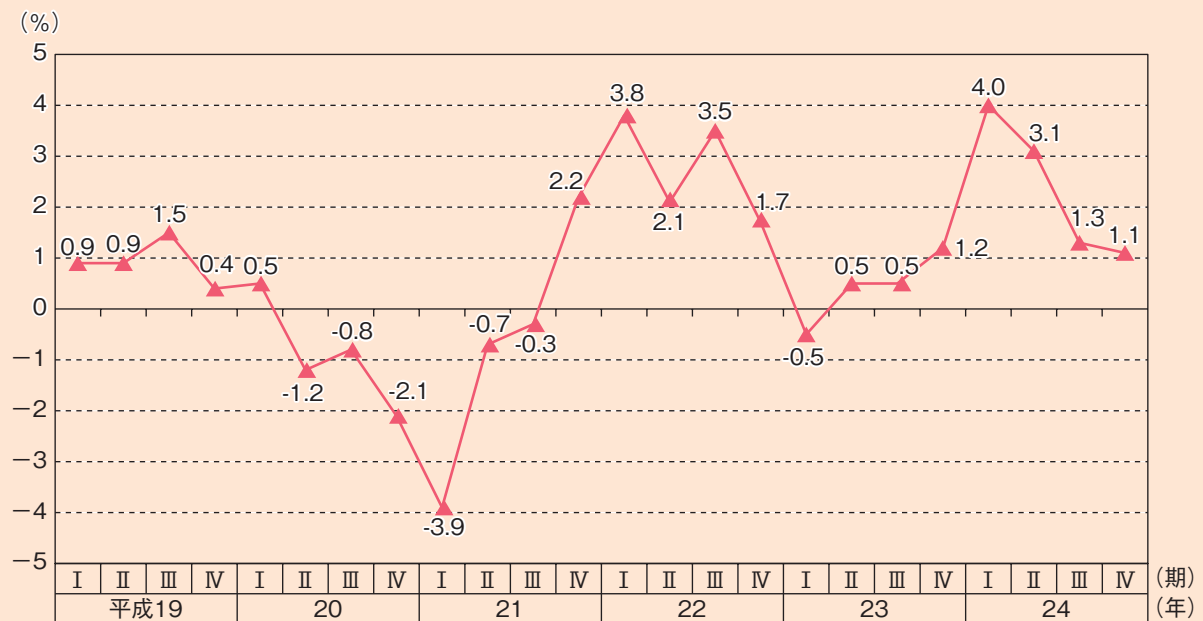
また、家計における消費を見ると、平成23年1-3月期には、震災の影響により大きく下落したが、その後はマインドの持ち直しを受け、平成24年は底堅く推移している（図表1-1-5）。

図表 1-1-4 有効求人倍率、雇用判断DIの推移



資料：厚生労働省「職業安定業務統計」、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)。

図表 1-1-5 実質民間最終消費支出(前年同期比)の推移



資料：内閣府「四半期別GDP速報」(平成24年10-12月期(2次速報値))

第2節 地価の動向

平成25年地価公示の結果は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加するなど、一部地域において回復傾向が見られる。また、半年ごとの地価動向について、地価公示（1月1日時点）と都道府県地価調査（7月1日時点）との共通の調査地点で見ると、平成24年後半は前半に比べ下落率が縮小している。

用途別に見ると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって、下落率は縮小した。都市中心部においては、住環境が良好である地点や交通利便性の高い地点で地価の上昇が見られたほか、郊外の住宅地においても都心への利便性の高い地点で地価の上昇が見られる。

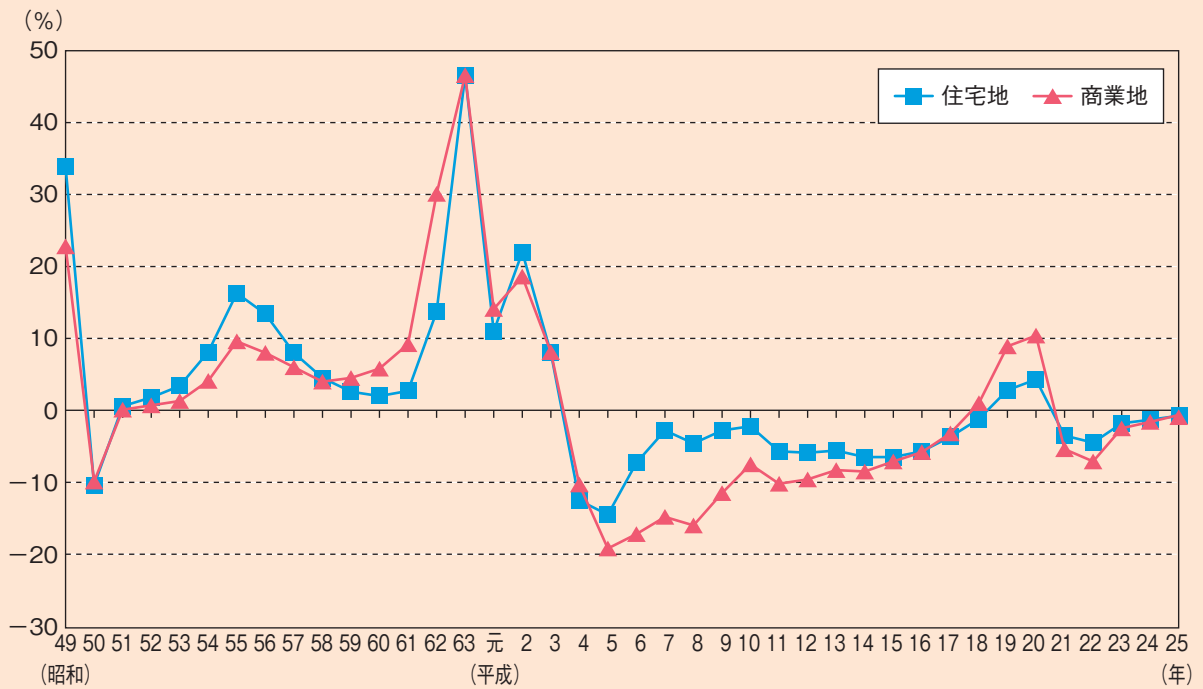
商業地については、全都道府県で前年より下落率が縮小した。依然としてオフィスの空室率は高いが、新規供給の一服感から低下傾向にあり、オフィス利用地の下落率は縮小している。主要都市の中心部においては、耐震性に優れた新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きのほか、拡張や好立地への移転も見られ、優良なオフィスが集積している地域の地点の地価は下げ止まってきているが、中小の古い旧耐震ビルの多い地域は依然需要は弱い。

店舗利用地の需要は、中小店舗の商況が大型店舗との競合で厳しいことから、総じて弱いものとなっているが、繁華性のある地域では商業地が希少であることもあり、上昇地点も見られる。

その他着目すべき動向としては、三大都市圏と一部の地方圏においては、Jリートによる積極的な不動産取得が見られたことや、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られたことが挙げられる。

次に、圏域別に地価動向を見てみる。東京圏では、半年毎の地価動向を見ると平成24年後半はほぼ横ばいとなり、神奈川県横浜市及び川崎市を中心として上昇地点が増加した。大阪圏では、半年毎の地価動向を見ると平成24年後半はほぼ横ばいとなり、各府県で上昇地点が増加した。名古屋圏では、半年毎の地価動向を見ると平成24年後半は上昇基調が強まり、愛知県名古屋市を中心として上昇地点が増加した。地方圏についても、前年より下落率が縮小しており、特徴的な地域として、金沢市で商業地の上昇地点の増加等（12頁コラムも参照）が見られた（図表1-2-1～5）。

図表 1-2-1 三大都市圏における地価変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

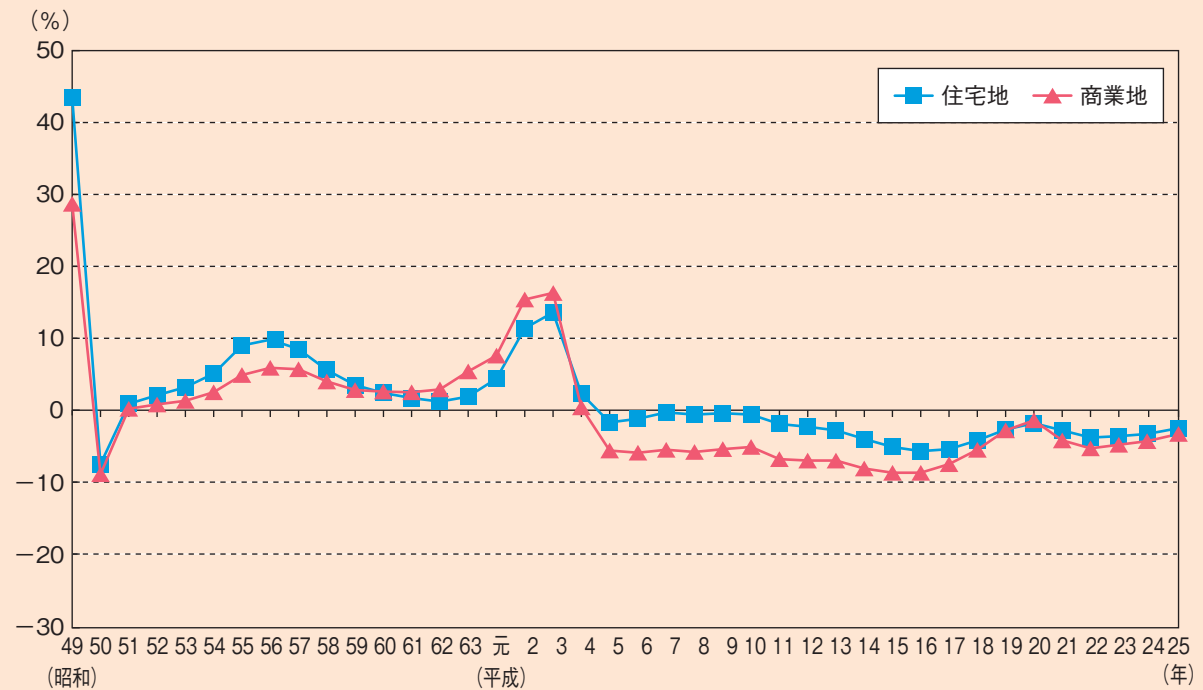
注：三大都市圏…東京圏、大阪圏、名古屋圏。

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。

図表 1-2-2 地方圏における地価変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

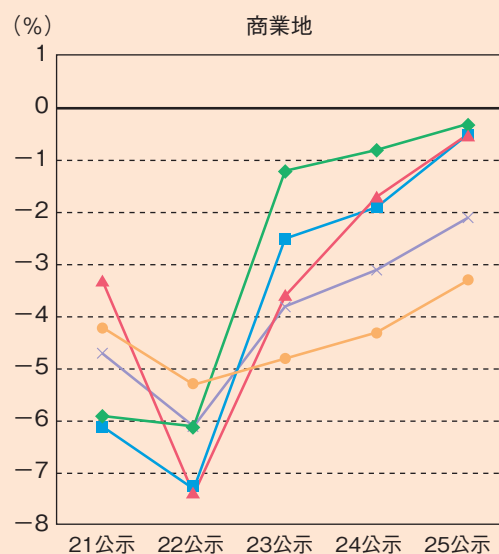
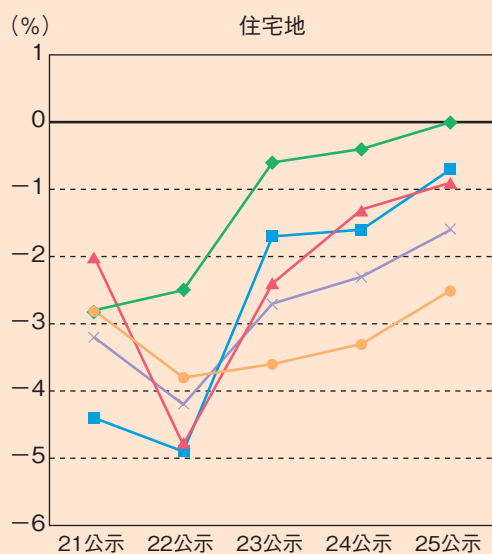
注：「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域を指す。

図表 1-2-3 地価変動率の推移（年間）

(%)

	住宅地					商業地				
	21 公示	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示	21 公示	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示
全国	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 4.7	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1
三大都市圏	▲ 3.5	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 5.4	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5
東京圏	▲ 4.4	▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	▲ 6.1	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5
大阪圏	▲ 2.0	▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 3.3	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5
名古屋圏	▲ 2.8	▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	▲ 5.9	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3
地方圏	▲ 2.8	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 4.2	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3

—×— 全国 —■— 東京圏 —▲— 大阪圏 —◆— 名古屋圏 —○— 地方圏



資料：国土交通省「地価公示」

注 1：地域区分は図表 1-2-1, 1-2-2 に同じ。

注 2：21 公示…平成 21 年地価公示（平成 20 年 1 月 1 日～平成 21 年 1 月 1 日の変動率）。

22 公示…平成 22 年地価公示（平成 21 年 1 月 1 日～平成 22 年 1 月 1 日の変動率）。

23 公示…平成 23 年地価公示（平成 22 年 1 月 1 日～平成 23 年 1 月 1 日の変動率）。

24 公示…平成 24 年地価公示（平成 23 年 1 月 1 日～平成 24 年 1 月 1 日の変動率）。

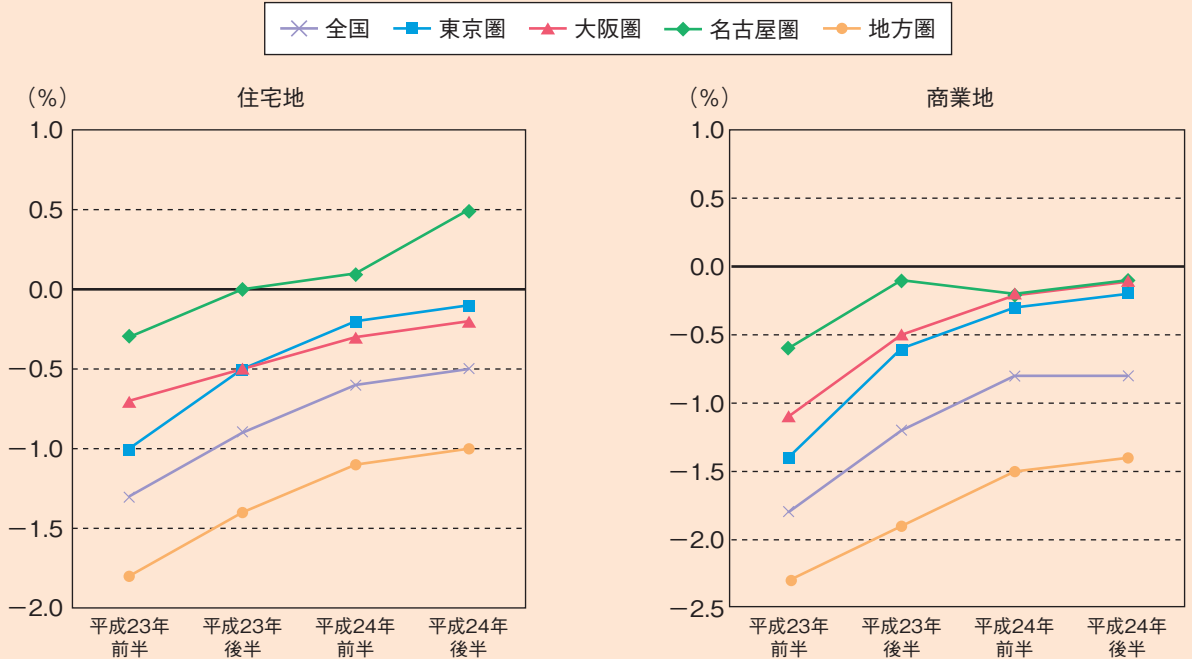
25 公示…平成 25 年地価公示（平成 24 年 1 月 1 日～平成 25 年 1 月 1 日の変動率）。

注 3：年間の変動率は、継続標準地毎の価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したもの。

注 4： 前年よりも下落率が縮小 前年よりも下落率が拡大

図表 1-2-4 地価変動率の推移（半期）

	住宅地				商業地			
	平成23年 前半	平成23年 後半	平成24年 前半	平成24年 後半	平成23年 前半	平成23年 後半	平成24年 前半	平成24年 後半
全国	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.8
三大都市圏	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 1.2	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
東京圏	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 1.4	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.2
大阪圏	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
名古屋圏	▲ 0.3	0	0.1	0.5	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.1
地方圏	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 2.3	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.4



資料：国土交通省「地価公示」
 注1：都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,561地点。うち住宅地1,087地点、商業地474地点）で分析を行った。
 注2：地域区分は図表1-2-1,1-2-2と同じ。
 注3：平成23年前半…平成23年1月1日～平成23年7月1日の変動率。
 平成23年後半…平成23年7月1日～平成24年1月1日の変動率。
 平成24年前半…平成24年1月1日～平成24年7月1日の変動率。
 平成24年後半…平成24年7月1日～平成25年1月1日の変動率。
 注4：半期の変動率は、都道府県地価調査との共通地点のうち、前年の地価公示から継続して調査を実施している地点における半年毎の変動率を単純平均したもの。したがって、複数年にわたって変動率を比較する場合は、各年で調査対象地点が異なる場合があることに留意する必要がある。
 注5： 前期よりも下落率が縮小
 前期よりも下落率が拡大 前期と下落率が同一
 上昇率が拡大

図表 1-2-5 地価上昇・横ばい・下落地点数

(地点数)

	(平成)	住宅地			商業地			全用途		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	25公示	1,501	3,257	12,870	475	1,024	4,624	2,008	4,372	18,354
	24公示	441	1,343	14,578	93	370	5,199	546	1,849	23,099
	23公示	152	761	15,530	35	213	5,399	193	1,082	24,232
三大都市圏	25公示	993	2,654	5,045	334	806	1,444	1,349	3,532	6,872
	24公示	327	1,027	6,802	76	278	2,126	413	1,401	10,321
	23公示	140	642	7,405	25	175	2,265	171	907	11,047
東京圏	25公示	423	1,567	2,932	163	431	897	606	2,046	3,968
	24公示	66	217	4,394	25	54	1,377	93	282	6,444
	23公示	70	130	4,511	8	38	1,422	81	188	6,593
大阪圏	25公示	249	603	1,672	98	167	357	348	776	2,196
	24公示	137	330	1,860	28	82	467	166	426	2,792
	23公示	2	114	2,215	6	35	533	8	152	3,210
名古屋圏	25公示	321	484	441	73	208	190	395	710	708
	24公示	124	480	548	23	142	282	154	693	1,085
	23公示	68	398	679	11	102	310	82	567	1,244
地方圏	25公示	508	603	7,825	141	218	3,180	659	840	11,482
	24公示	114	316	7,776	17	92	3,073	133	448	12,778
	23公示	12	119	8,125	10	38	3,134	22	175	13,185

資料：国土交通省「地価公示」

注：地域区分は図表1-2-1,1-2-2と同じ。

さらに、「主要都市の高度利用地地価動向報告」（地価LOOKレポート）によれば、平成24年は、横ばいが最多の変動率区分となり、全体としては緩やかな上昇が継続した。平成24年後半では、上昇地区数が下落地区数を上回り、地価の下落基調からの転換の動きがより明らかに見られる。

この結果は、平成25年地価公示の結果において観察された地価動向の傾向をより明確に示すものと考えられる（図表1-2-6）。

図表1-2-6 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の動向

四半期 (平成)	上昇			横ばい	下落					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	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
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 (24.0%)	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%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地価動向報告」

注1：数字は地区数、()はその割合。

注2：■は、各期・各用途ごとに最も地区数の多い変動率区分、■は、2番目に地区数の多い変動率区分。

注3：平成23年第1四半期、第2四半期は、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4：平成24年第1四半期、第2四半期は、対象地区を7地区変更した（東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区）を変更し、その結果、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（名古屋圏）の用途区分を商業系地区から住宅系地区に変更した。

土地に関する動向

平成25年地価公示において特徴的な
地価動向を示した地点の紹介

平成25年地価公示（平成25年1月1日時点）では、全国的にみると依然として下落基調が続いたが、平成24年地価公示に対し下落率は縮小している。上昇・横ばい地点も大幅に増加しており、一部地域において回復傾向が見られる。ここでは、その中でも特徴的な動きを示した二つの地域について紹介する。

○東京スカイツリーの開業による地価上昇

平成24年5月に開業した東京スカイツリー周辺の地点において、昨年と比べ押上駅周辺の商業地で6.5%、浅草駅周辺の商業地で9.0%の地価の上昇が見られた。

これは、東京スカイツリー周辺で観光客向けの土産物店、飲食店等の新規出店があったこと、観光客が浅草周辺へ流入したことで繁華性が向上したことが背景となっている。

東京スカイツリーの平成24年末までの展望台入場者数は約401万人、商業施設や水族館などの複合施設「スカイツリータウン」の来場者数も約3,350万人と、いずれも当初の想定を大幅に上回った。

～東京都墨田区、台東区～



○北陸新幹線延伸に向けた地域振興への期待による地価上昇

～石川県金沢市～

金沢駅周辺の地点において、昨年と比べ商業地で6.3%の地価の上昇が見られた。

これは、平成27年度春に北陸新幹線の延伸（長野駅から金沢駅まで）が予定されており、それによって、電車を乗り継いで4時間であった東京から金沢市までの移動時間が、乗り継ぎなしの2時間半に大幅に短縮され、金沢駅の利便性が向上することや、北陸新幹線延伸に向けて、金沢駅舎及び金沢駅西広場再整備が進展したことを受けて、市内への投資意欲が旺盛となり、駅東口や香林坊周辺に加え、再整備されている駅西広場周辺でも再開発ビルなどの建設が相次いでいることが、地価上昇の背景となっている。

第3節 土地取引の動向

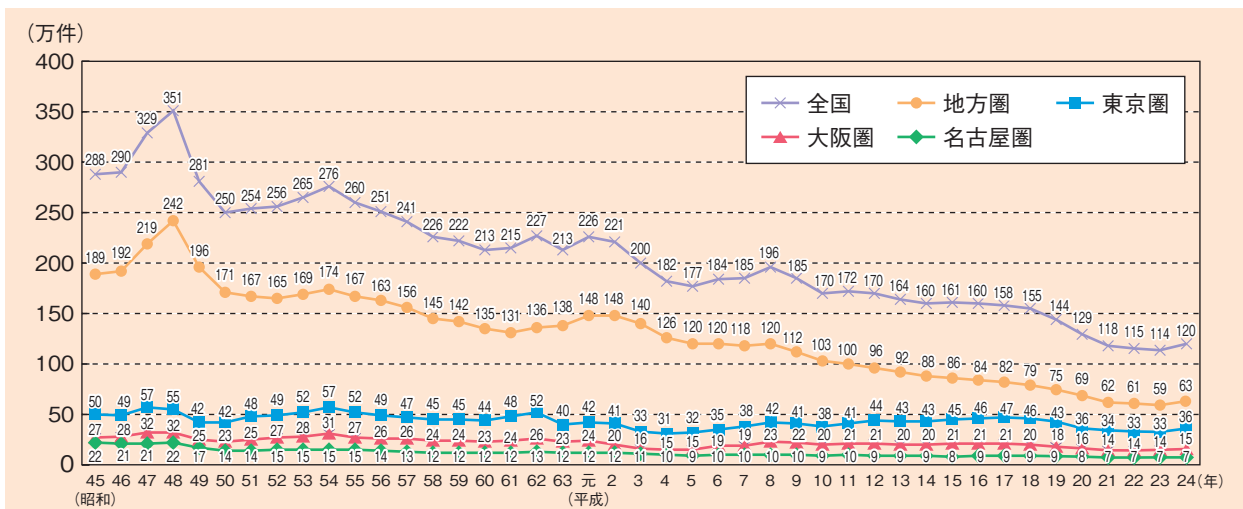
(土地取引件数等の推移)

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見ると、平成24年の全国の土地取引件数は120.4万件（前年比6.0%増）となり、9年振りに増加に転じた（図表1-3-1）。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、いずれの圏域でも、平成24年第2四半期以降大きくプラスとなっている（図表1-3-2）。

土地購入金額について見ると、平成24年は個人が11.9兆円（前年比1.0%増）、法人が14.1兆円（前年比3.8%増）、国等も含めた全体では27.4兆円（前年比2.2%増）と増加した。土地売却金額については、平成24年は個人が13.5兆円（前年比4.6%増）、法人が12.4兆円（前年比0.2%減）となった（図表1-3-3）。

また、企業の土地投資額を日本銀行「全国企業短期経済観測調査」により見ると、平成24年度は全産業で2兆2,638億円（前年度比4.4%増）と増加する見込みとなっている。一方、業種別で見ると製造業で減少、規模別で見ると中小企業で減少の見込みとなっている（図表1-3-4）。

図表1-3-1 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「登記統計」より作成

注：地域区分は以下のとおり。

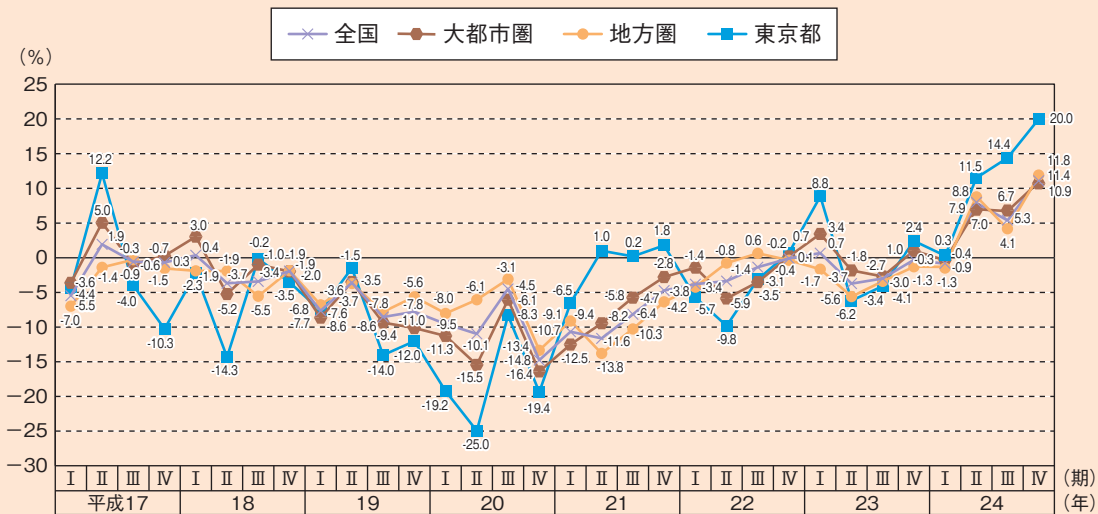
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

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。

図表 1-3-2 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



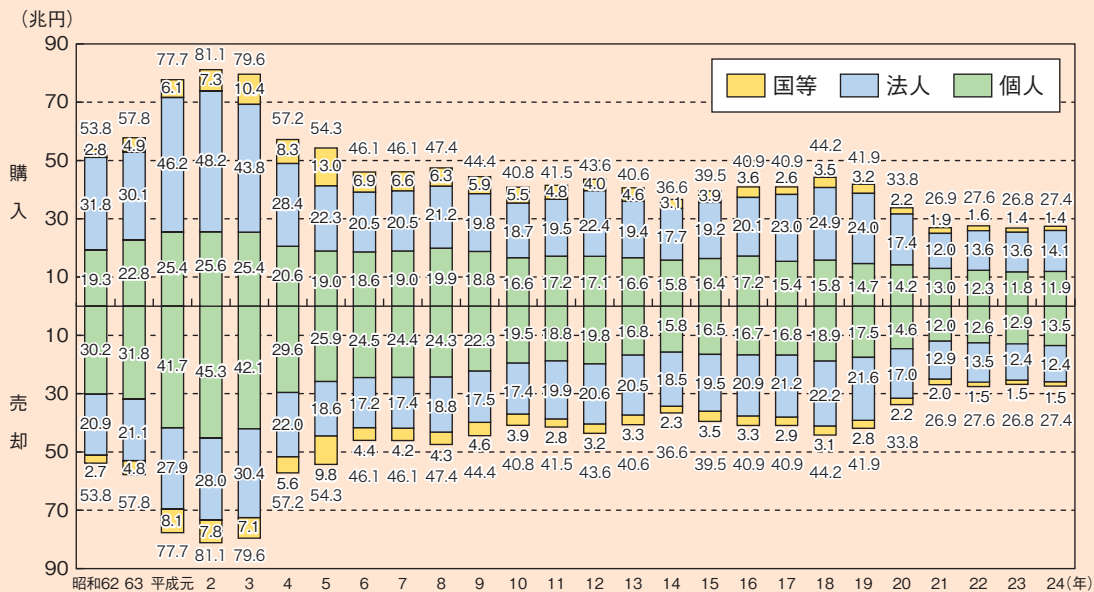
資料：法務省「登記統計」より作成

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：地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。

図表 1-3-3 土地購入・売却金額の推移



資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等より作成

注1：土地取引の規模を金額ベースで見るために、種々の前提をおいて行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。

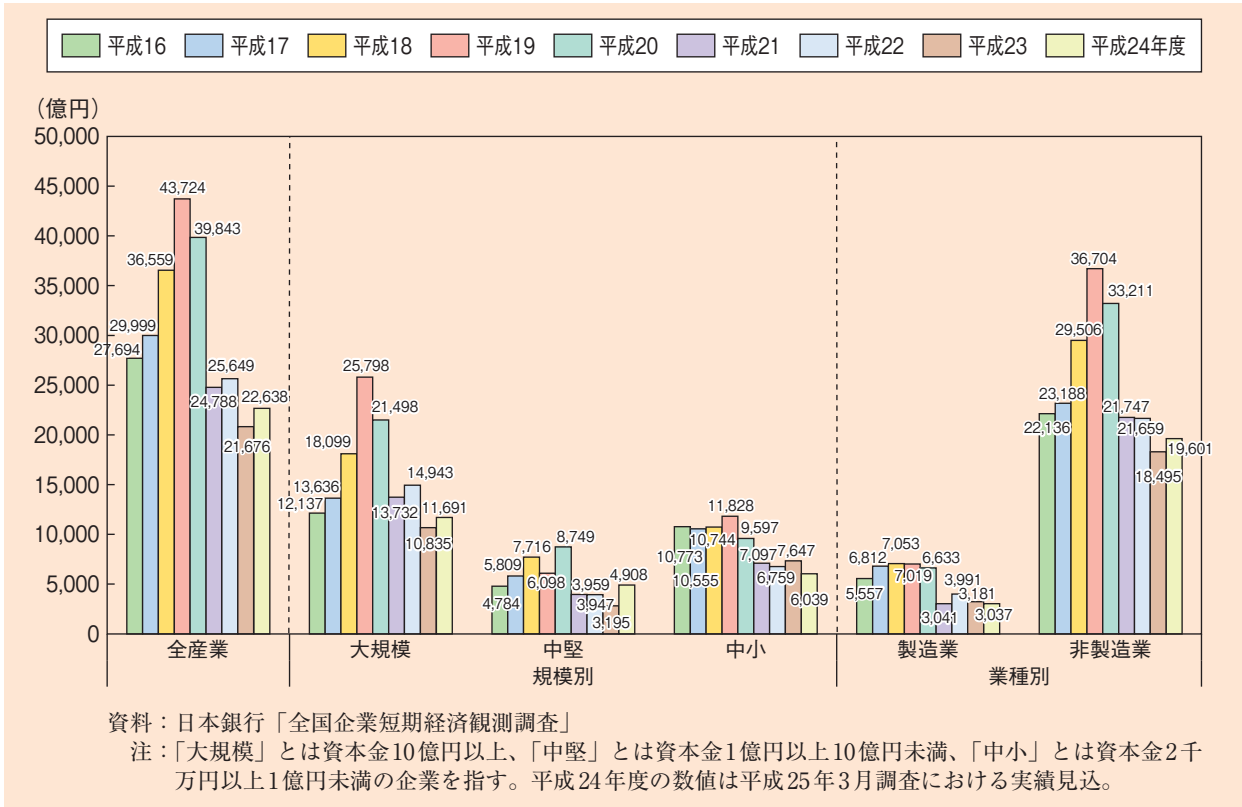
また、推計手法の概要は以下のとおりである。

- (1)推計値は、基本的に、法務省から得られる登記申請データを基に作成される「土地取引規制基礎調査概況調査」の全国市区町村の地目・地域区分別の土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。
- (2)平成17年より取引面積のデータが抽出調査から全数調査に変更になったため、平成16年以前と平成17年以降の数値を単純に比較することはできない。
- (3)なお、平成3年から平成16年までの国等の取引金額に関しては、各団体資料からの積み上げ値を用いて補正を行っている。

注2：国等には、国、地方公共団体、公社等を含む。

注3：四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

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)

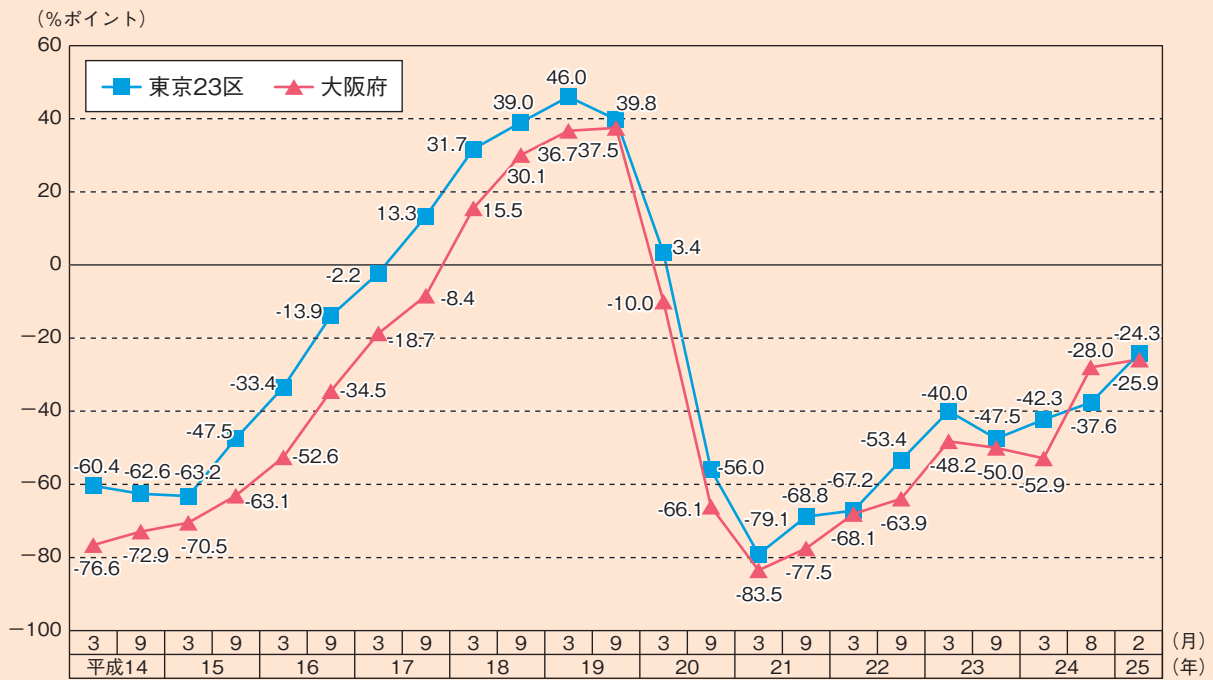
企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査¹」によって見てみると、現在の本社所在地の土地取引の状況に対する判断に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区、大阪府ともに平成24年度は改善の傾向にあり、平成25年2月調査で東京23区が-24.3ポイント、大阪府が-25.9ポイントとなった（図表1-3-5）。

また、企業の土地取引に対する意欲について同調査を見てみると、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25年2月調査で全体では-6.5ポイント（平成24年3月調査では-7.4ポイント）と改善が見られた（図表1-3-6）。

なお、今後1年間の土地・建物の自社利用意向に関する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）については、平成25年2月調査で全体では2.0ポイント（平成24年3月調査では0.0ポイント）と改善が見られた（図表1-3-7）。

¹ 上場企業及び非上場企業のうち資本金が10億円以上の企業を対象として、年2回実施。平成25年2月に実施した調査では上場企業2,250社、非上場企業2,250社を対象とし、有効回答率は29.2%であった。

図表 1-3-5 現在の土地取引の状況の判断に関するDI

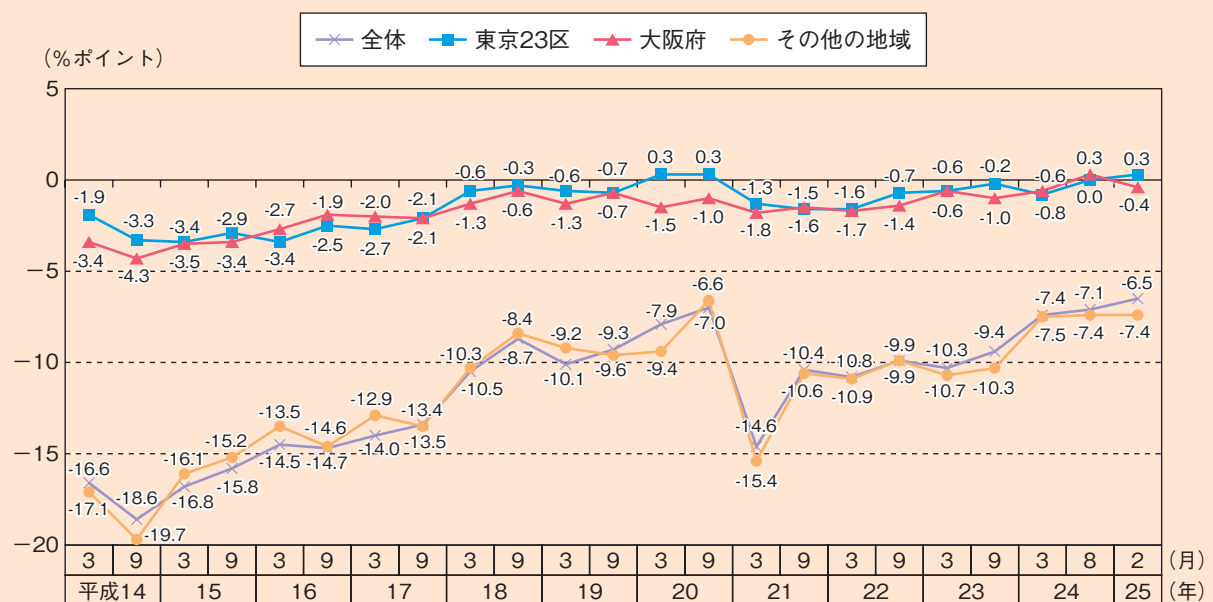


資料：国土交通省「土地取引動向調査」

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（%）。

図表 1-3-6 今後1年間における土地の購入・売却意向

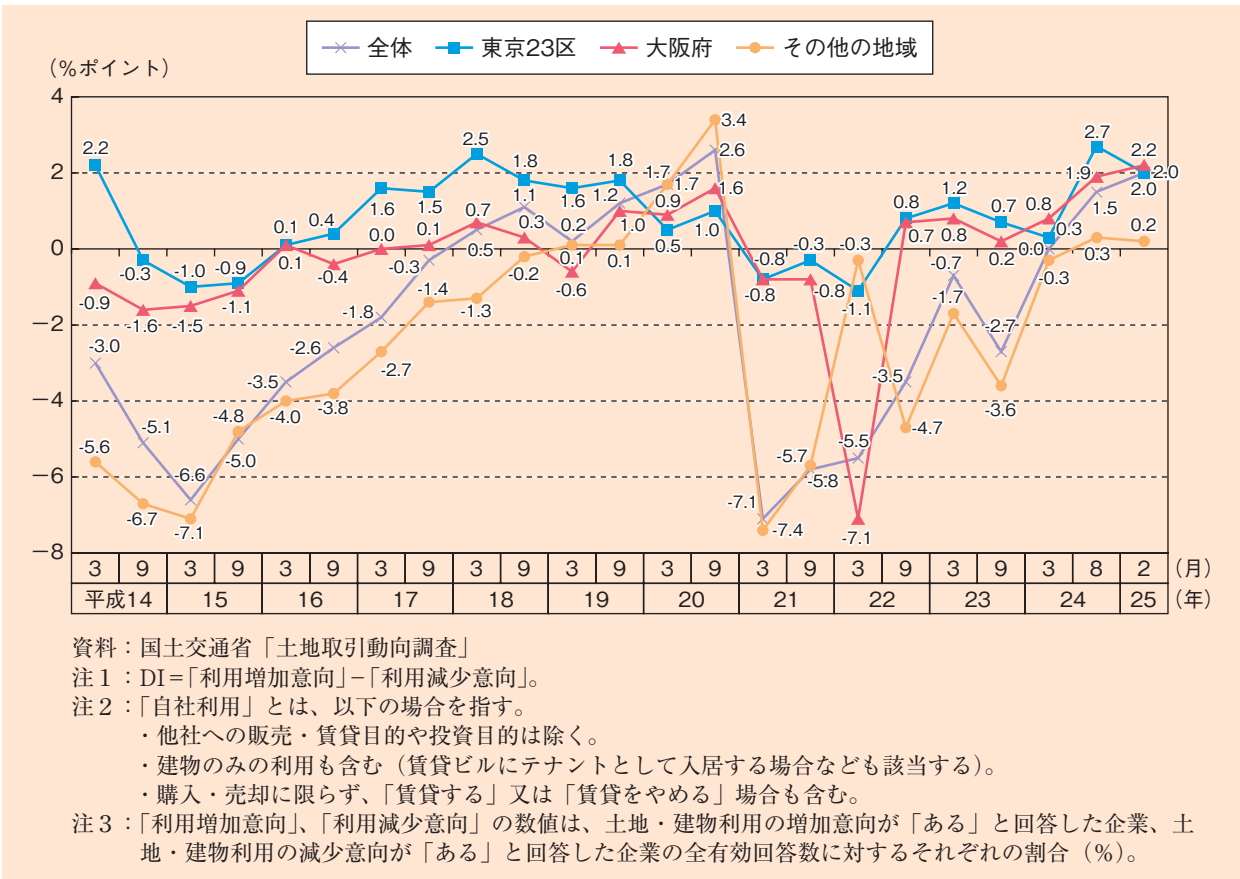


資料：国土交通省「土地取引動向調査」

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（%）。

図表1-3-7 今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向

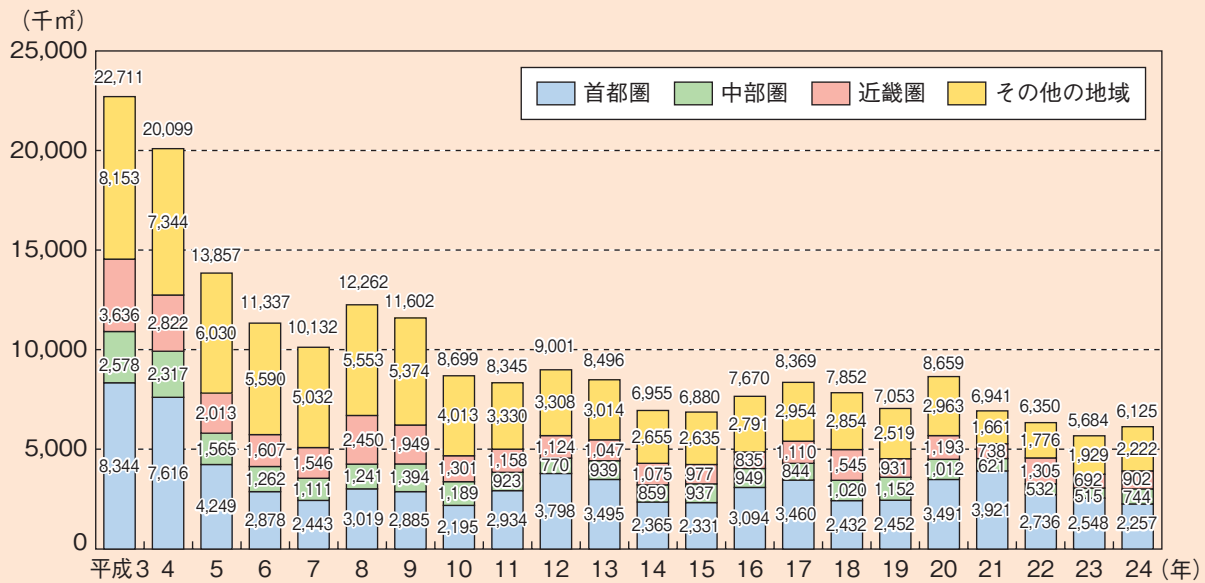


(オフィス市場の動向)

オフィスの着工床面積は、平成24年においては612万㎡（前年比7.8%増）と低水準での推移となった（図表1-3-8）。

続いて賃貸オフィス市場の動向を見ると、平成24年は多くの地域でオフィス需要に改善の傾向が見られた。東京23区においては、主要5区における大量供給を背景に、空室率は平成24年4-6月期に上昇したものの、改善傾向にある（図表1-3-9）。大阪市においては、空室率は平成23年10-12月期以降、改善傾向が続いていたが、平成25年1-3月期には空室を抱えた大規模ビルの竣工を主因として上昇している。名古屋市においては、空室率は平成22年7-9月期以降、改善傾向が続いている（図表1-3-10）。また、地方ブロックの中心都市においては、空室率は平成22年以降、改善傾向が続いているが、平成24年4-6月期以降、高松市では上昇傾向にある（図表1-3-11）。

図表 1-3-8 圏域別事務所着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注1：「事務所」とは、机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。

注2：地域区分は以下のとおり。

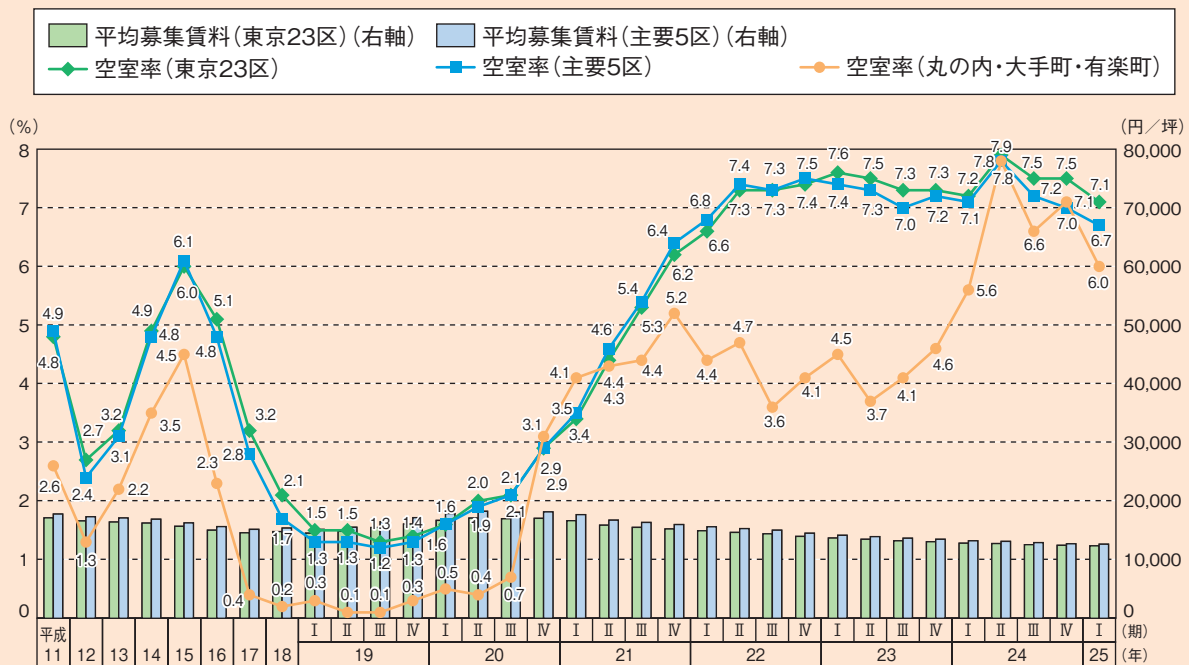
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

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。

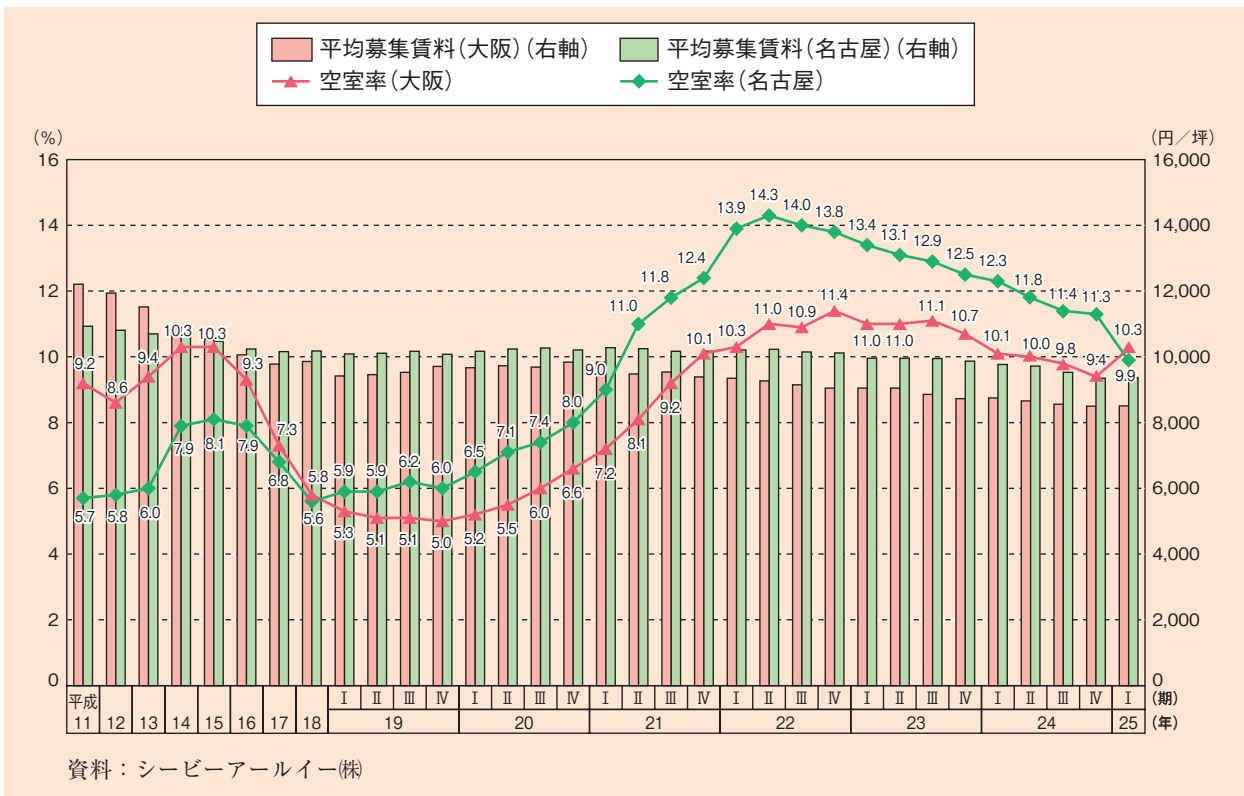
図表 1-3-9 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



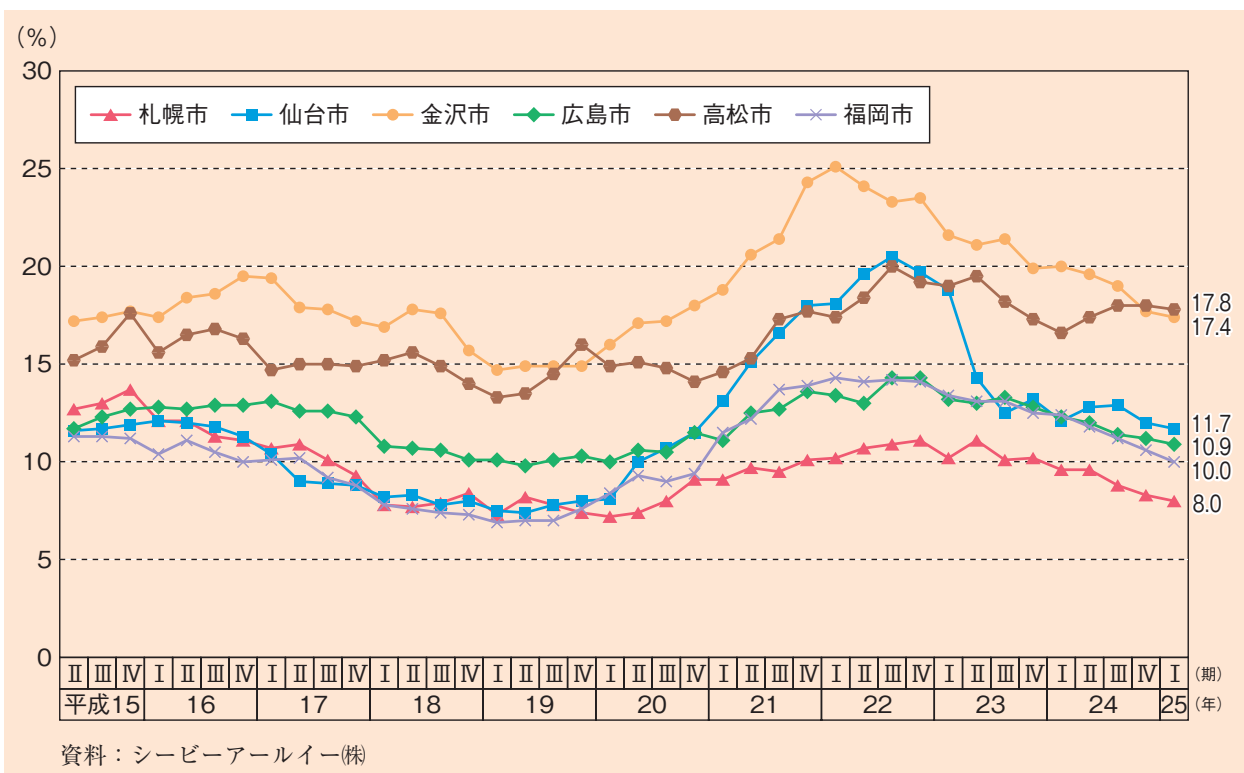
資料：シービーアールイー(株)

注：「丸の内・大手町・有楽町」については、平成23年10-12月期以降、対象ゾーン内に募集賃料を公表しているサンプルが存在していないため、掲載していない。

図表1-3-10 オフィスビル賃料及び空室率の推移（名古屋・大阪）



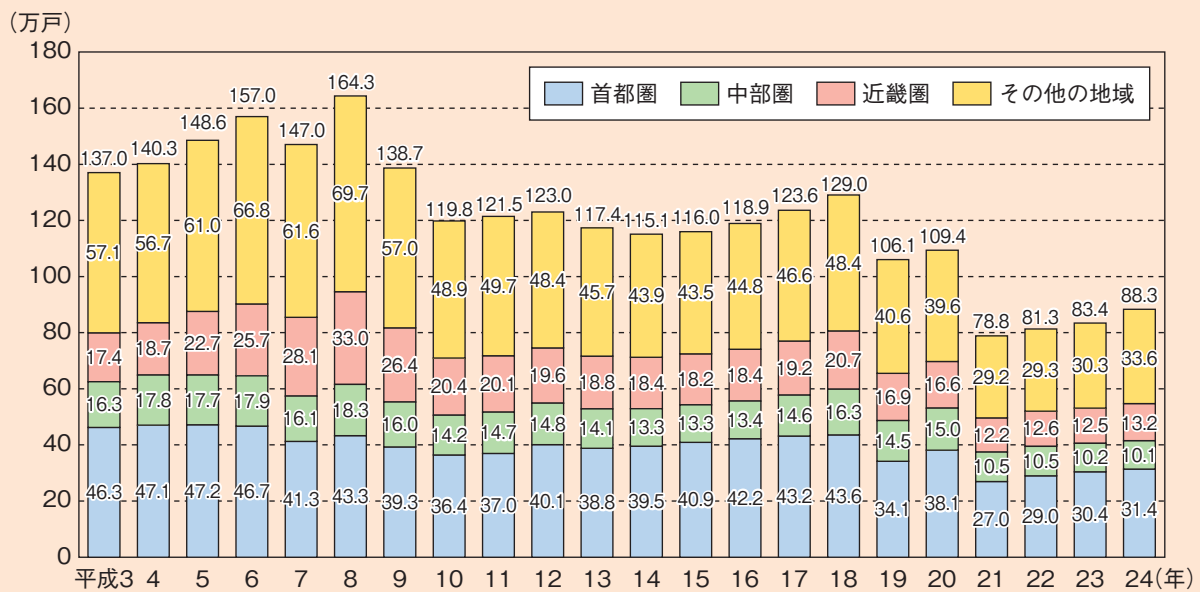
図表1-3-11 オフィスビル空室率の推移（地方ブロック別の中心都市）



(住宅市場の動向)

平成24年の新設住宅着工戸数は882,797戸（前年比5.8%増）となり、3年連続の増加となった（図表1-3-12）。また、四半期ごとの推移（全国）を前年同期比で見ると、平成24年に入ってから7-9月期を除いてプラスで推移しており、10-12月期以降はいずれの圏域もプラスとなっている（図表1-3-13）。

図表1-3-12 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：地域区分は以下のとおり。

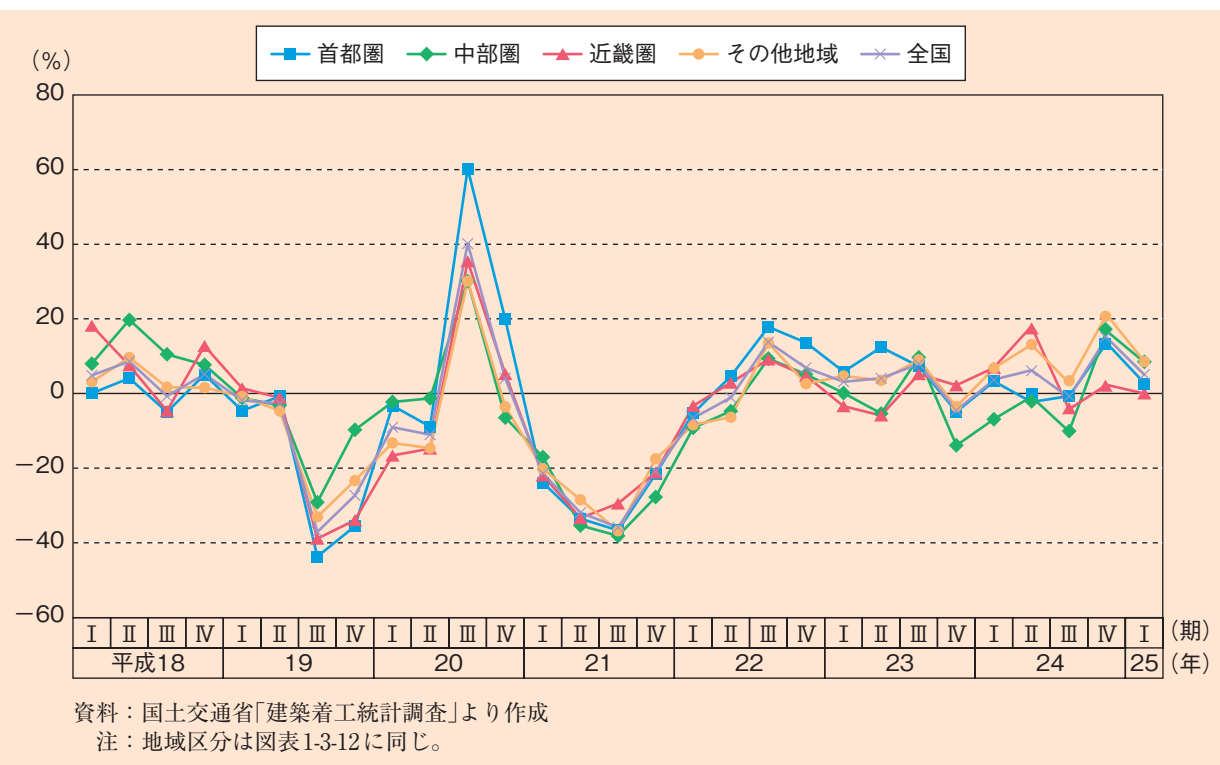
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

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。

図表1-3-13 圏域別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



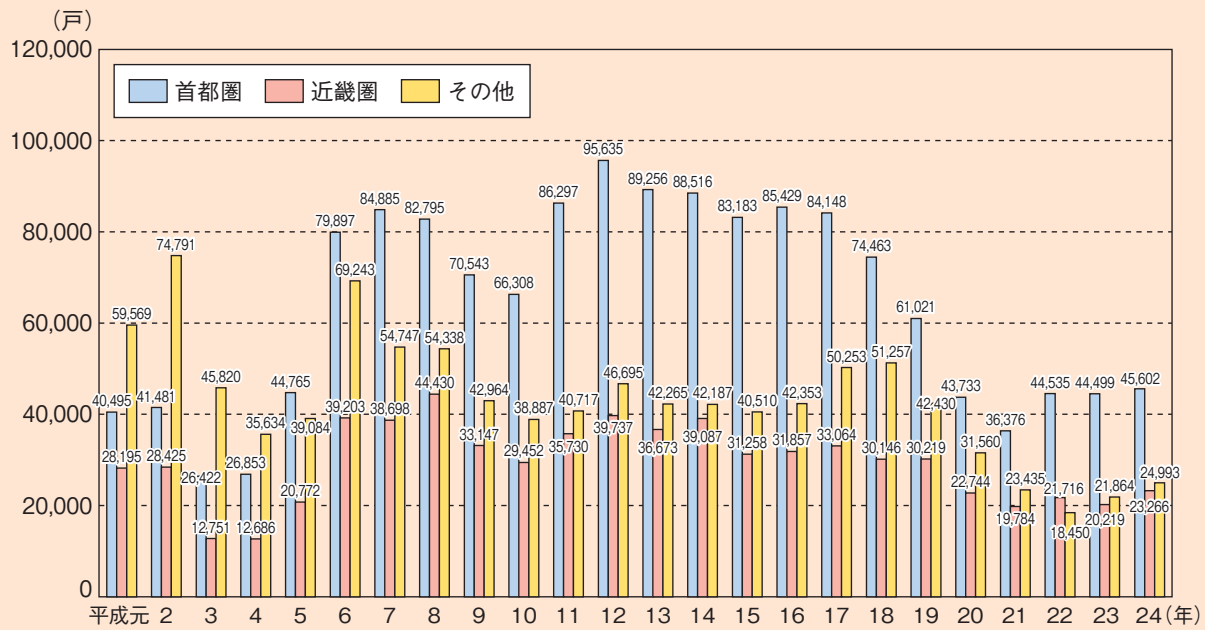
マンション市場の動向を見ると、平成24年の新規発売戸数については、首都圏が45,602戸（前年比2.5%増）、近畿圏が23,266戸（前年比15.1%増）となった（図表1-3-14）。前年同期比で見ると、首都圏では平成24年10-12月期に一時的にマイナスとなったものの、概ねプラスで推移している。近畿圏では平成23年10-12月期以降プラスが続いており、平成24年4-6月期以降はプラス幅が拡大している（図表1-3-15）。

新築マンションの価格については、首都圏では平成23年10-12月期から平成24年7-9月期にかけて平均価格、1㎡あたり単価とも横ばいとなっていたが、平成24年10-12月期以降上昇傾向にある。近畿圏では平成24年10-12月期に一時的な変動が見られるものの、平成24年1-3月期から平成24年7-9月期にかけて平均価格、1㎡あたり単価とも横ばいとなっている（図表1-3-16）。

また、平成24年のマンションの契約率については、好不調の目安と言われる70%を前年に引き続き上回り、首都圏は76.3%、近畿圏は76.9%となっている（図表1-3-17）。

賃貸マンション市場の動向について、平成24年度の賃料指数の推移を見ると、首都圏では横ばいで推移しており、関西圏では引き続き上昇傾向が続いている（図表1-3-18）。

図表1-3-14 圏域別マンション新規発売戸数の推移



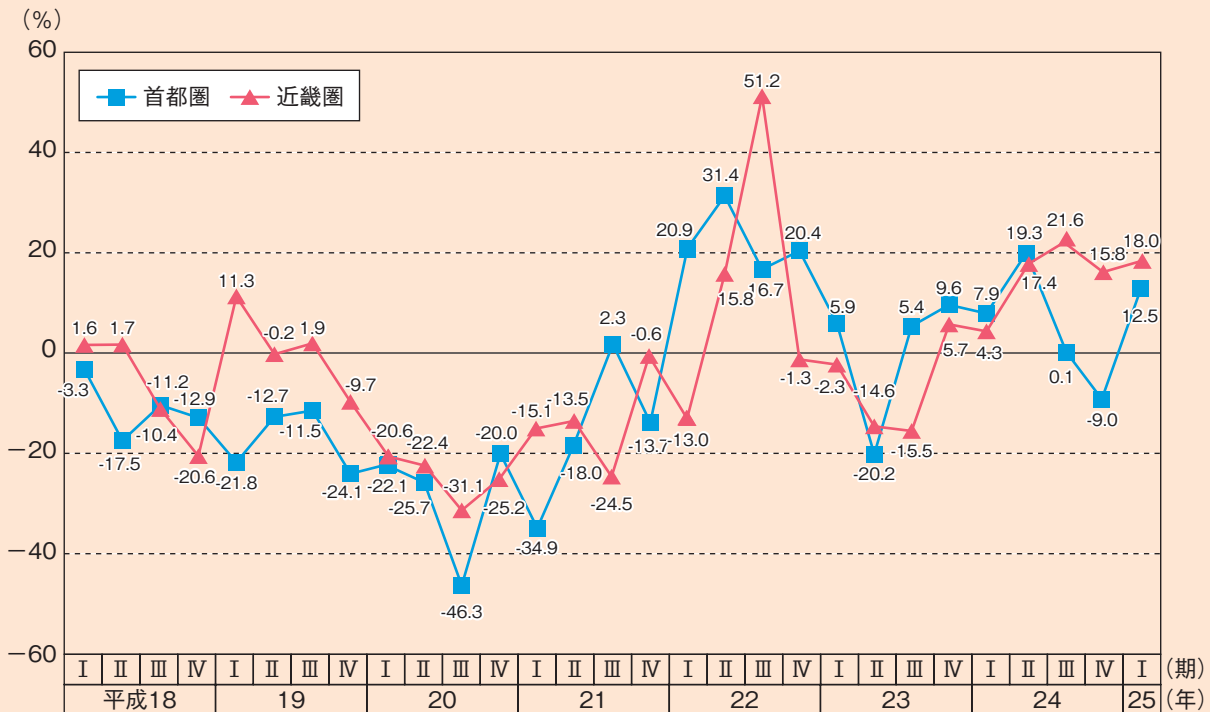
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：地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。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

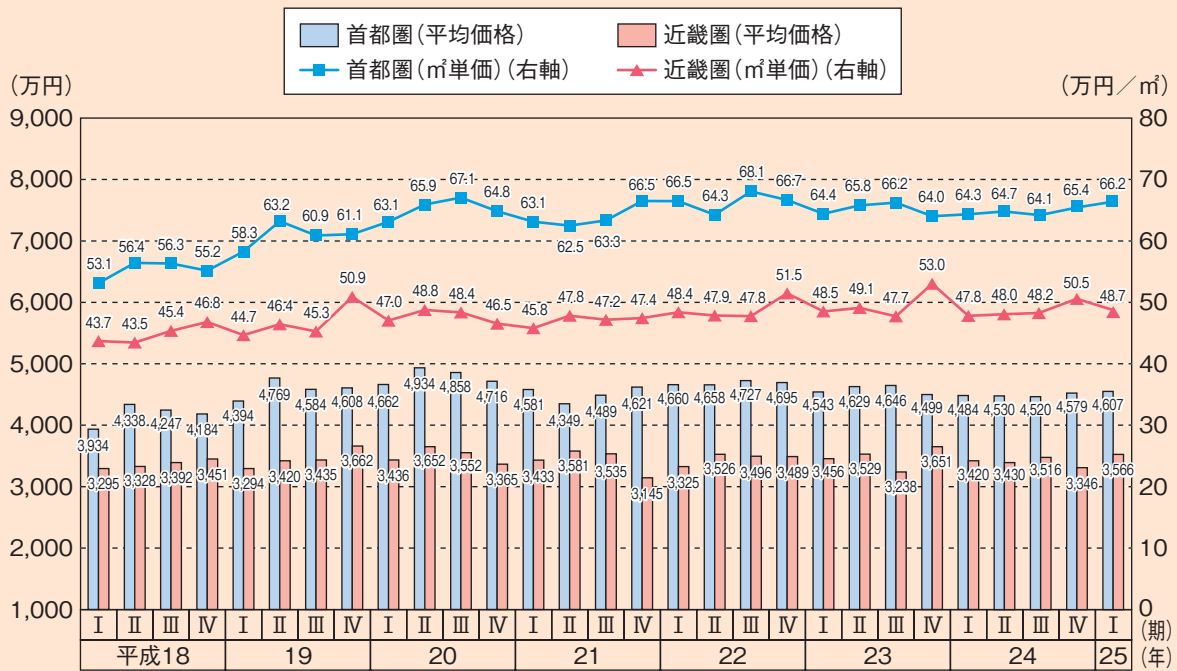
図表1-3-15 首都圏・近畿圏のマンション新規発売戸数の推移（前年同期比）



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成

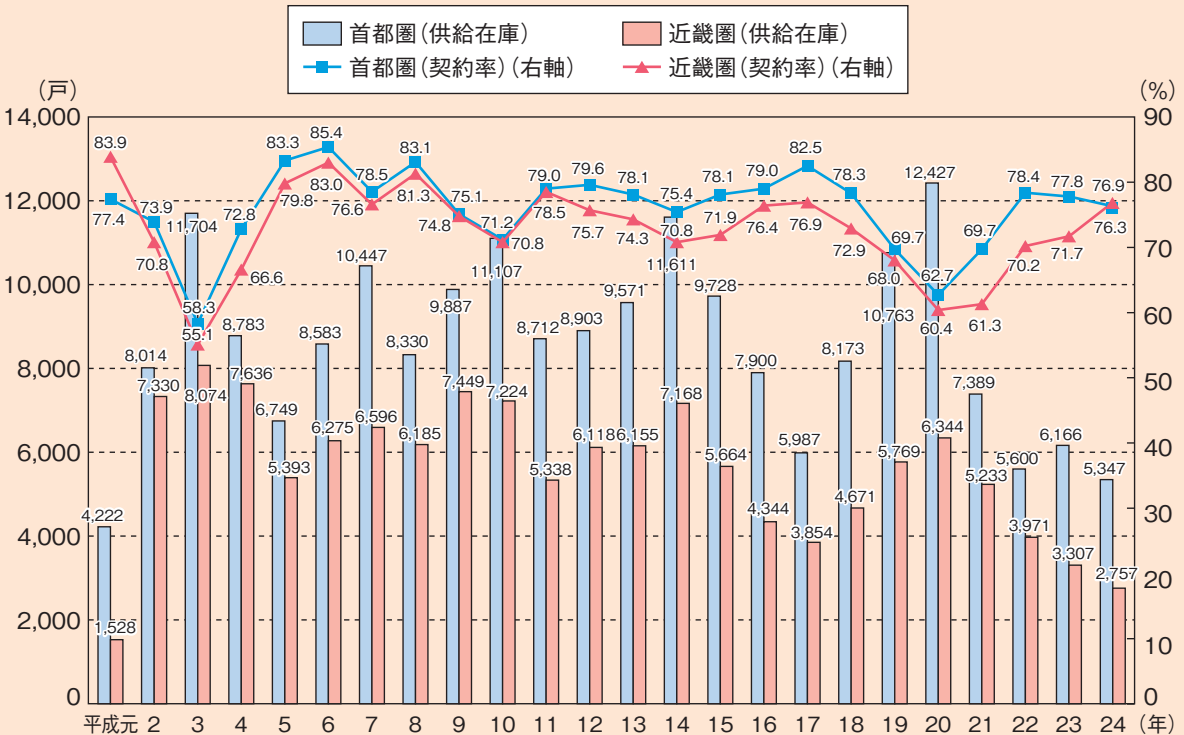
注：地域区分は図表1-3-14に同じ。

図表1-3-16 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



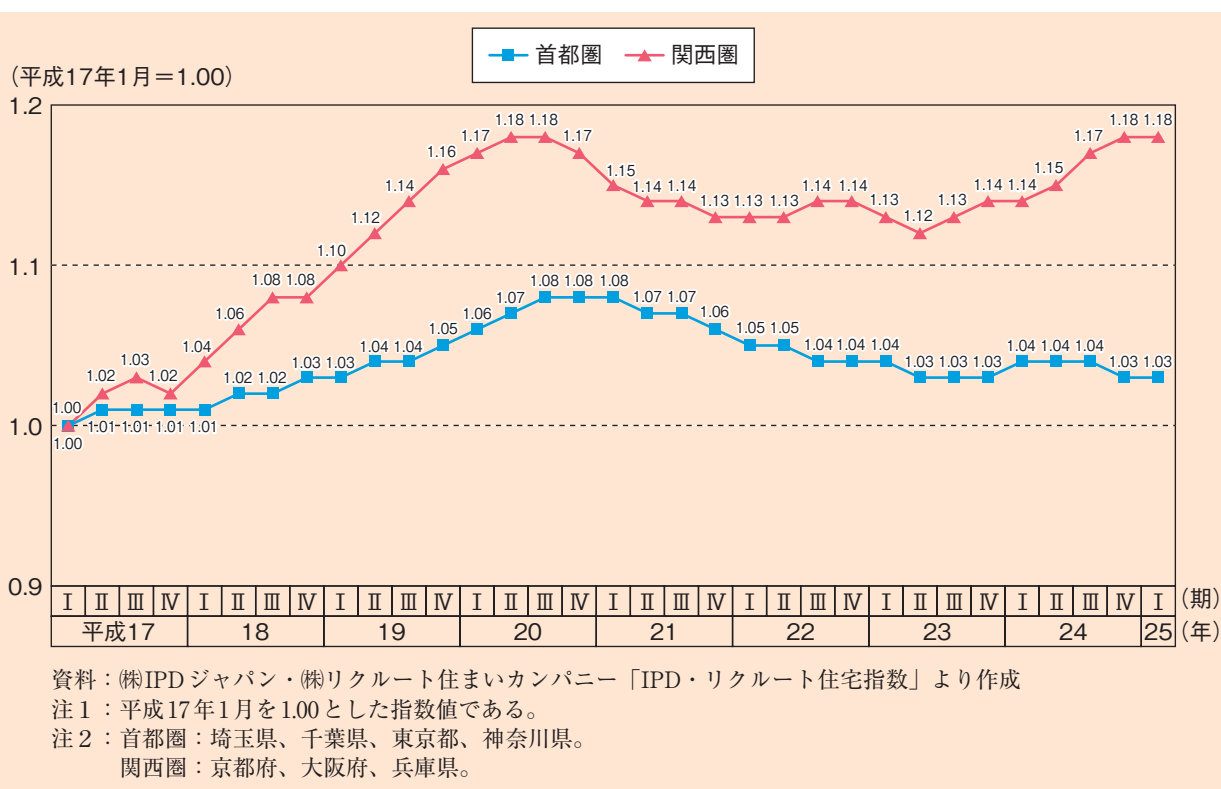
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成
注：地域区分は図表1-3-14に同じ。

図表1-3-17 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1：地域区分は図表1-3-14に同じ。
注2：販売在庫数は年末時点の値。

図表1-3-18 首都圏・関西圏のマンション賃料指数の推移



第4節 不動産投資市場の動向

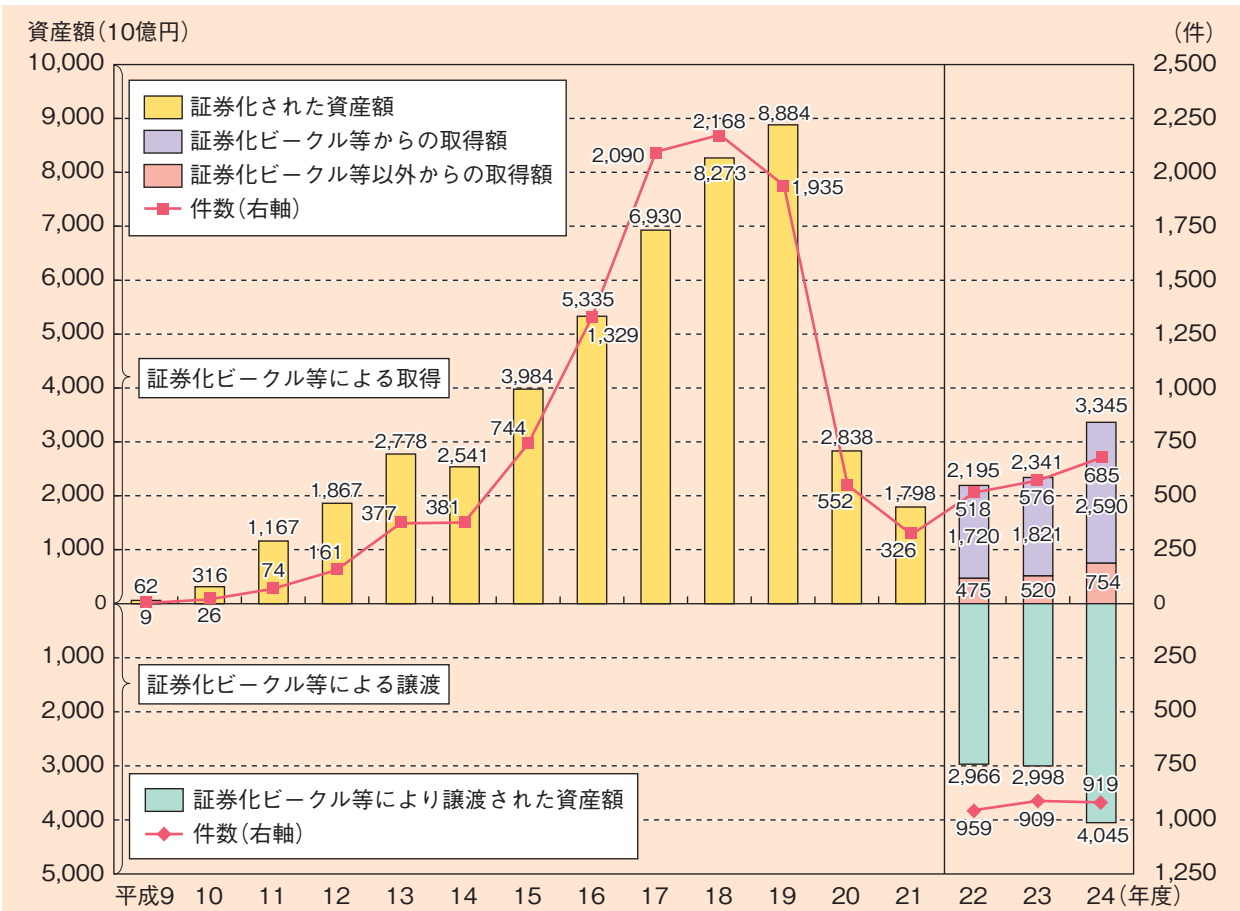
(不動産証券化市場の動向)

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査²」により、不動産証券化の状況を見ると、平成24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3.3兆円となった。また、証券化ビークル等が譲渡した不動産又はその信託受益権の資産額は、約4.0兆円となった（図表1-4-1）。

証券化ビークル等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24年度には、オフィスが全体の35.5%、住宅が17.9%、商業施設が14.7%、倉庫が20.0%などとなっている（図表1-4-2）。

²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 1-4-1 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

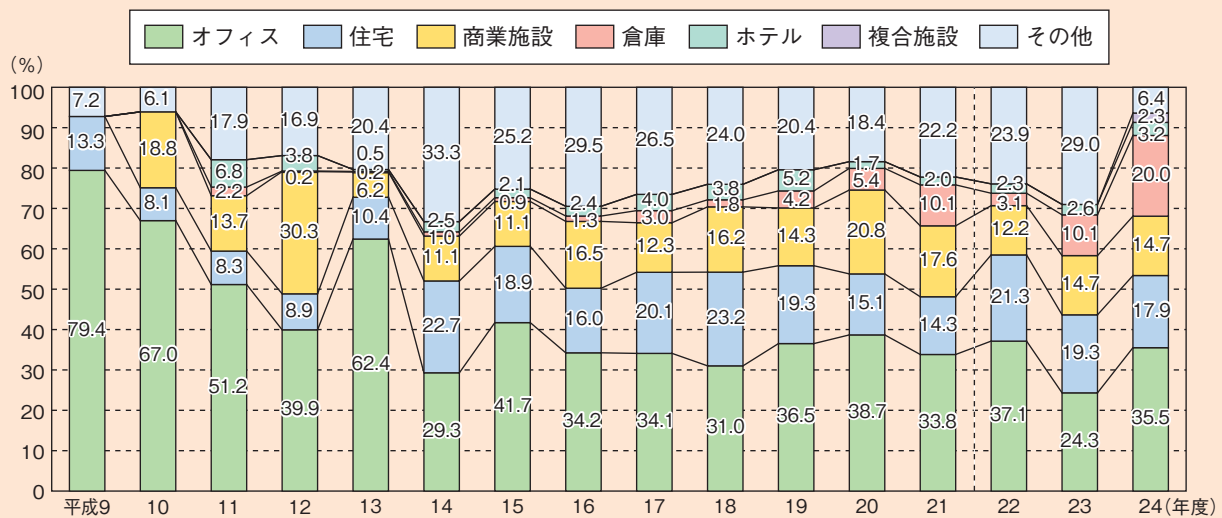
注1：平成22年度調査以降は、不動産証券化のビークル等（Jリート、特定目的会社、GK-TKスキーム等におけるGK等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。）が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。

注2：平成22年度調査以降の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の件数である。但し、特定目的会社の実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。

注3：Jリートの取得額は匿名組合出資分等(平成22年度約150億円、平成23年度約30億円、平成24年度約30億円)を含まない。

注4：平成15年度調査から平成21年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

図表 1-4-2 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：調査方法は図表1-4-1に同じ。ただし、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2：「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、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（平成23年度まで。平成24年度は「複合施設」を新設）。

注3：平成24年度は、用途に「複合施設」を新設するとともに、用途の判定方法を見直した。

（Jリート市場の動向）

Jリートについては、平成24年度は、平成19年度以来4年半振りとなる新規上場が行われ、新規上場は計6件であったため、平成25年3月末の上場銘柄数は39銘柄となっている。

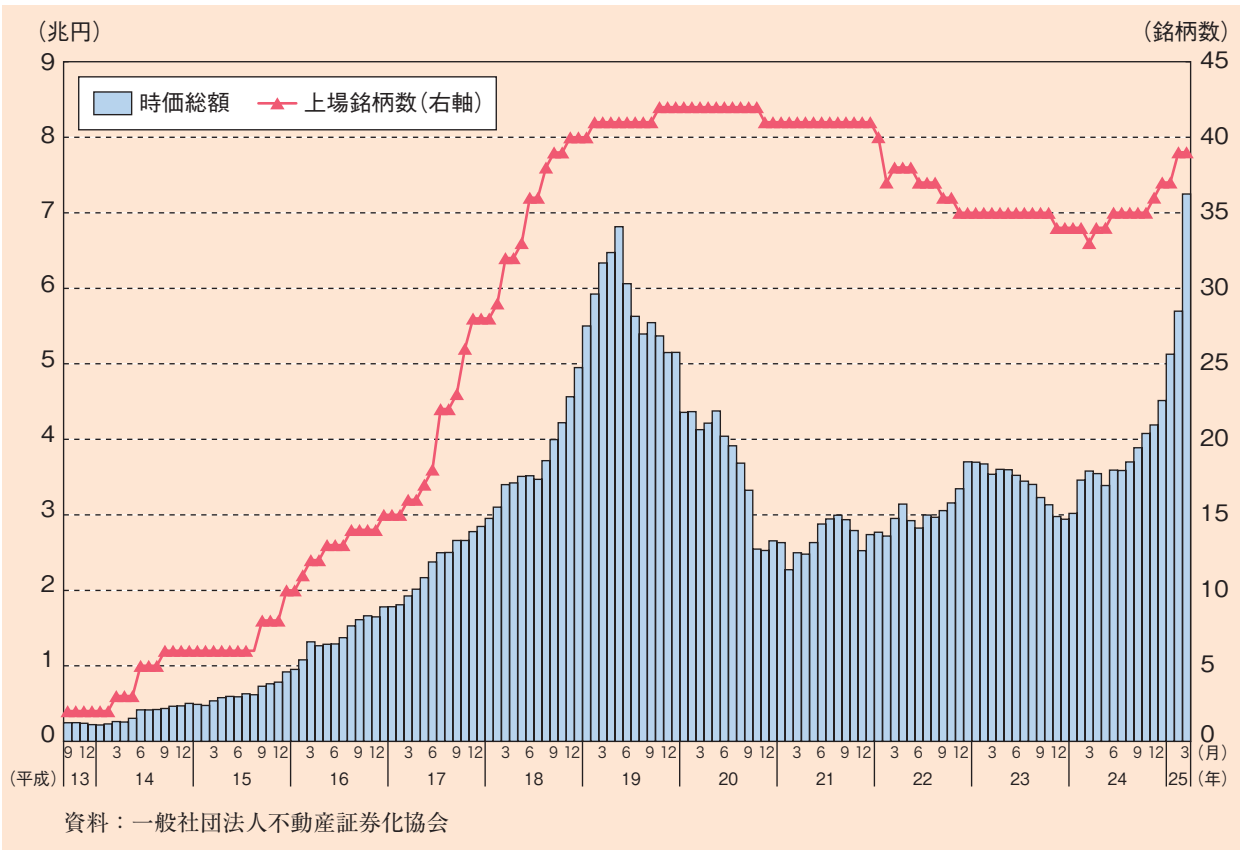
Jリートの市場規模について見てみると、平成25年3月末で時価総額約7兆2,000億円の不動産投資証券が流通しており、月次ベースでは、平成19年5月末に記録した約6兆8,000億円を上回り、平成13年9月の市場創設以来過去最高を更新した（図表1-4-3）。

上場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24年3月末には989.64だったが、平成25年3月末には1,642.79と大幅に回復した。平成24年度前半は欧州の政局や債務問題に対する警戒感や世界的な景気の先行き不透明感などにより、一時は900を割り込んでいたものの、6月にこれらの問題が一段落すると、世界的にリスク資産に投資資金が流入し、東証リート指数が反発するきっかけとなった。東証リート指数は、その後は緩やかに推移し、平成24年9月には1,000を回復、さらに、年末から急速に上昇し、平成24年12月末の1,141.68から、3ヶ月で平成25年度末には1,642.79へと約5割上昇した。また、日本銀行は平成22年12月よりJリートの投資口を買い入れているが、平成25年4月4日の金融政策決定会合により、Jリートの投資口の買い入れ拡大が決定され、引き続きJリート市況の下支えが見込まれている（図表1-4-4）。

Jリートの物件取得について、取得額から譲渡額を差し引いた純取得額を見ると、平成24年度は上期、下期とも前年度同期を上回っており、下期は大幅に増加している（図表1-4-5）。

また、Jリートの保有物件数を見ると、平成22年度下期以降増加しており、平成24年度下期には2,250件となっている（図表1-4-6）。

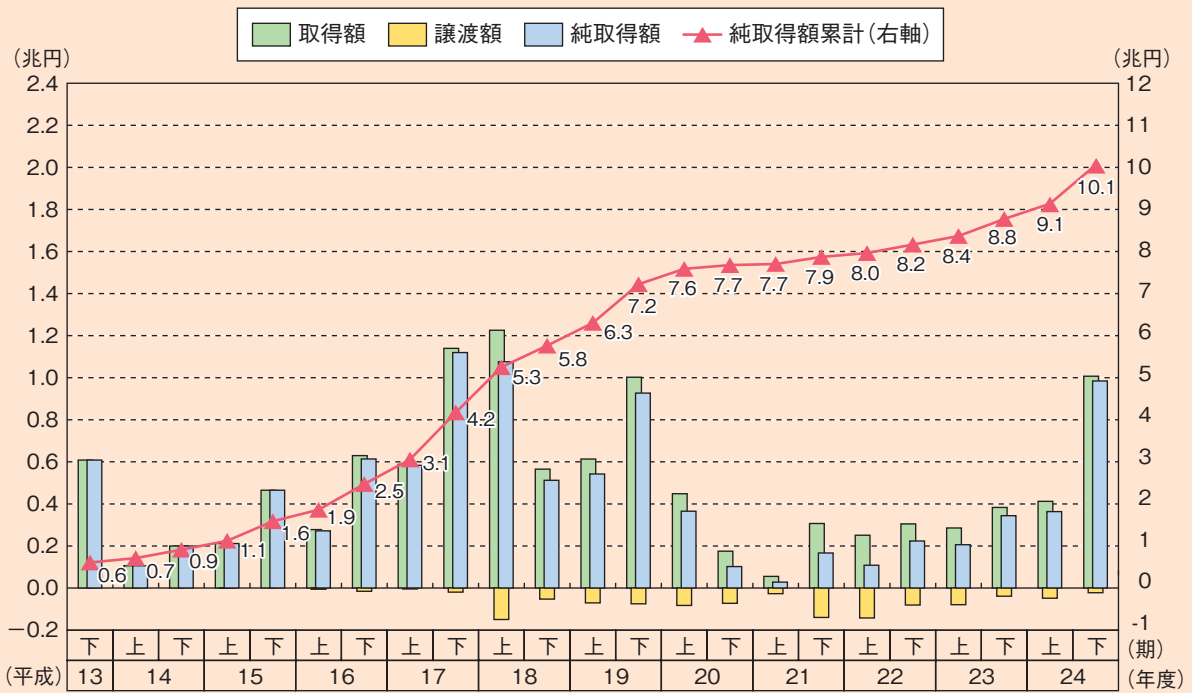
図表1-4-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



図表1-4-4 東証リート指数と日経平均株価の推移

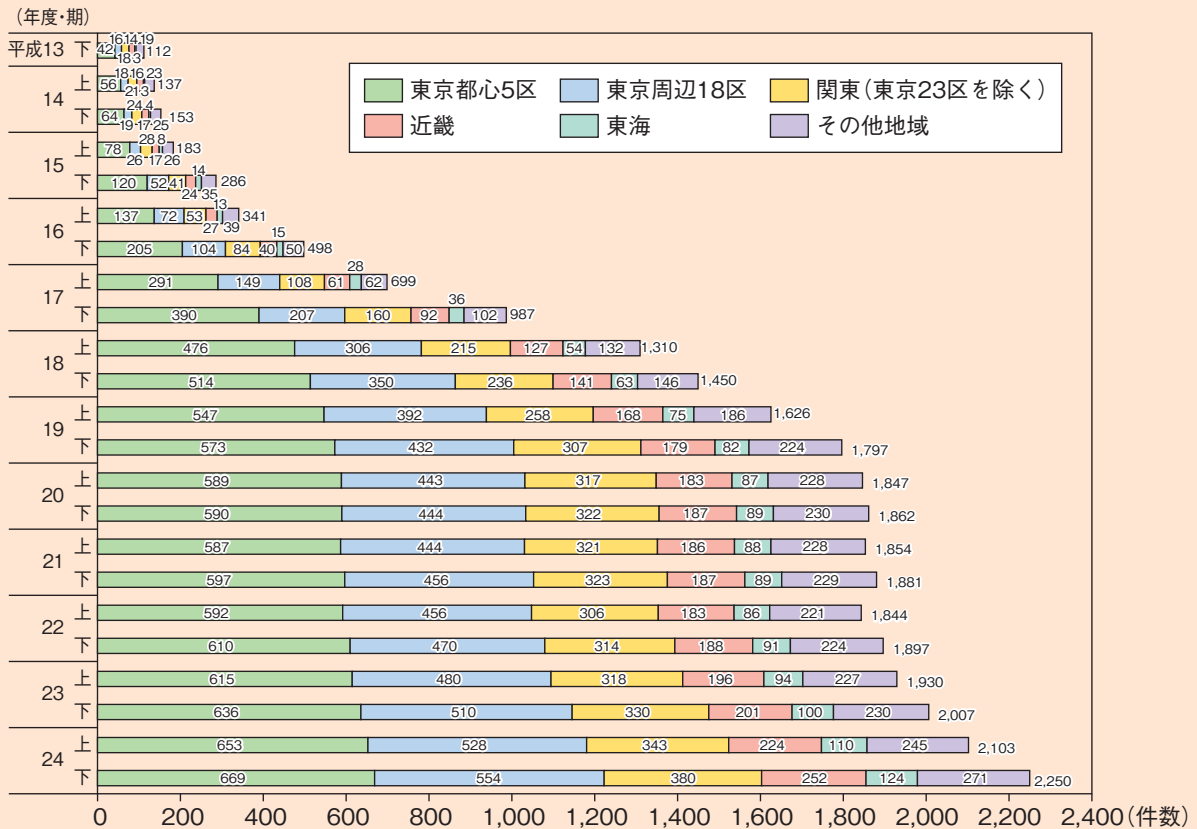


図表 1-4-5 Jリークの物件取得額の推移



資料：(株)都市未来総合研究所「ReiTREDA」
 注：「譲渡額」は、譲渡した物件の取得額を指す。

図表 1-4-6 Jリート保有物件の推移 (地域別累積件数)



資料：(株)都市未来総合研究所「ReiTREDA」

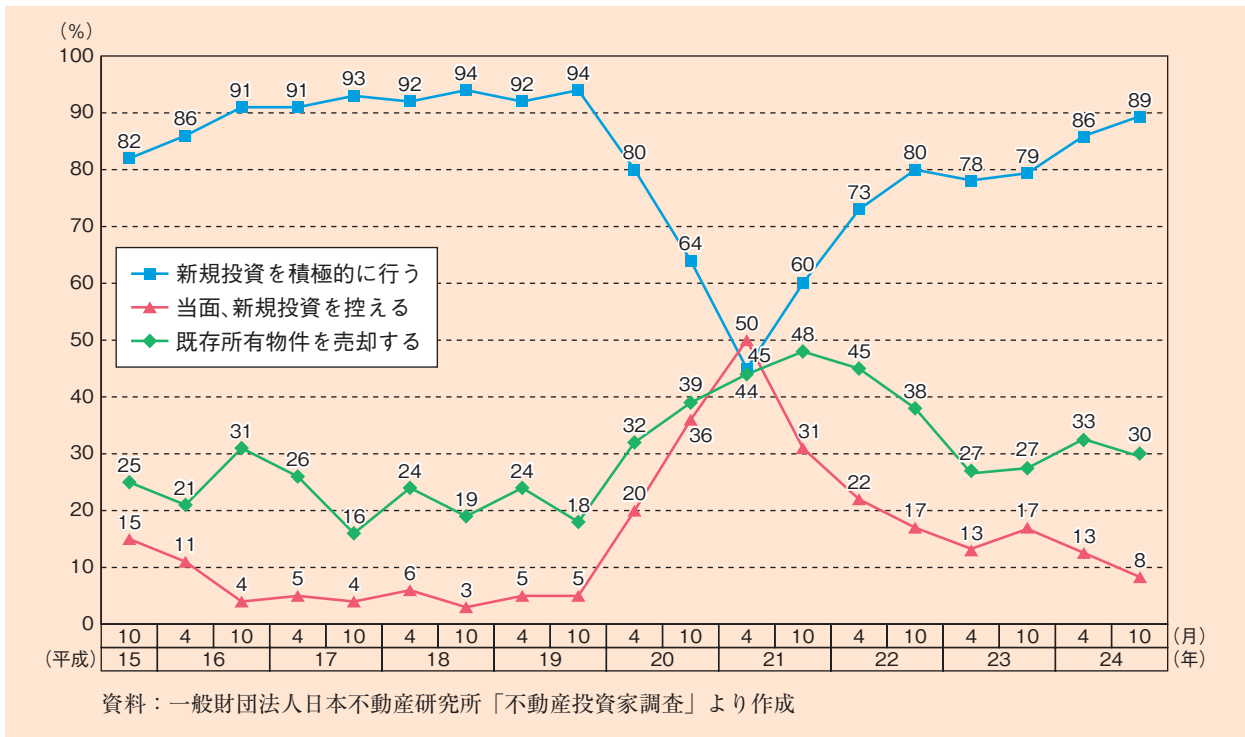
(不動産投資市場の参加者の意識)

一般財団法人日本不動産研究所が実施している「不動産投資家調査³」によって、不動産投資家の意識について見てみる。

今後1年間の不動産投資の意向については、サブプライムローン問題が顕在化し始めた平成19年10月の調査を境に、「当面、新規投資を控える」、又は「既存所有物件を売却する」と答えた投資家の割合が増加していたが、平成21年10月以降、「新規投資を積極的に行う」と答えた投資家の割合が増加傾向に転じており、平成24年10月の調査では89%に達している(図表1-4-7)。

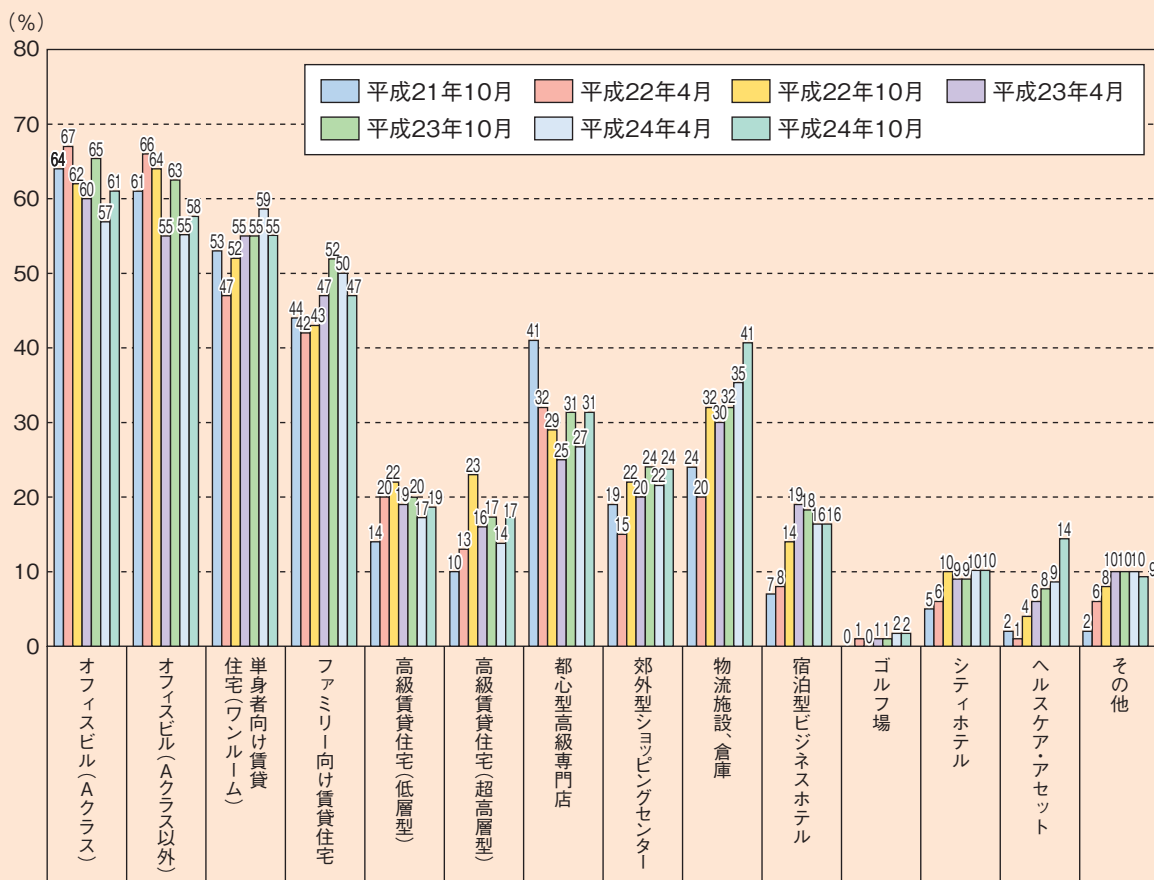
また、投資対象については、オフィスビルを検討している投資家の割合が高いが、近年は「物流施設、倉庫」や「ヘルスケア・アセット」などを投資対象と考える投資家が増えつつある(図表1-4-8)。

図表 1-4-7 今後1年間の不動産投資の意向



³不動産投資に関係すると考えられるアセット・マネージャー、開発業(ディベロッパー)、格付機関、生命保険、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸などを対象にアンケート調査を実施したもの。

図表 1-4-8 今後 1 年間の不動産投資の対象



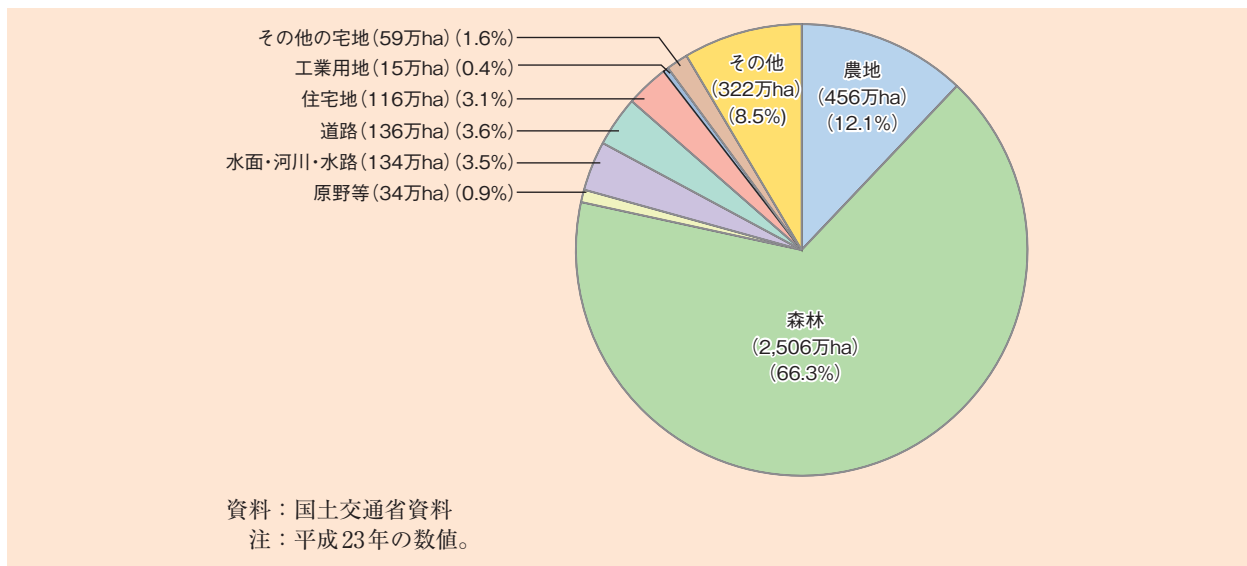
資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より作成

第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成23年における我が国の国土面積は約3,779万haであり、このうち、森林が約2,506万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して約456万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190万ha、道路は約136万ha、水面・河川・水路が約134万ha、原野等が約34万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現況



図表 1-5-2 我が国の国土利用の推移

(万ha、%)

区 分 地 目	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成22年			平成23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	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)	459 (12.1)	58 (10.8)	401 (12.4)	456 (12.1)	58 (10.8)	398 (12.3)
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)	2,507 (66.3)	315 (58.7)	2,192 (67.6)	2,506 (66.3)	315 (58.7)	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 (1.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	36 (1.0)	1 (0.1)	35 (1.1)	34 (0.9)	1 (0.2)	33 (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)	133 (3.5)	19 (3.5)	114 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	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)	136 (3.6)	28 (5.2)	108 (3.3)	136 (3.6)	28 (5.2)	108 (3.3)
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)	190 (5.0)	62 (11.5)	128 (3.9)	190 (5.0)	63 (11.7)	127 (3.9)
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)	115 (3.0)	39 (7.3)	76 (2.3)	116 (3.1)	39 (7.3)	77 (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)	16 (0.4)	5 (0.9)	11 (0.3)	15 (0.4)	5 (0.9)	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)	59 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	59 (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)	319 (8.4)	54 (10.1)	265 (8.2)	322 (8.5)	54 (10.1)	268 (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)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (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、千葉、東京、神奈川、岐阜、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良の1都2府8県。

地方圏：三大都市圏を除く地域。

注5：従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした。

注6：平成23年については、東日本大震災の影響により、一部の都道府県においては平成22年のデータを含む。

(土地利用転換の概況)

平成23年の土地利用転換面積は、前年より減少して約14,200ha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、前年より減少して約10,600ha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1,400ha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

		(ha, %)																
用途	年	平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
(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)
工業用地		9,700	10,400	9,900	10,600	10,600	10,100	9,600	8,100	7,800	7,700	6,100	5,300	5,500	5,800	5,500	5,500	5,300
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)
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
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)
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
		(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)
		9,700	10,900	7,100	4,700	3,100	2,300	600	1,200	500	400	400	100	200	200	300	300	200
		(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)
		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
		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
小計		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
(農林業的土地利用)																		
農地		(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)
林地		2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	600	700	700	800	300	200	300	300	200	300	500
小計		(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)
		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
		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
その他		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
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
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

用途	年・転換源	20				21				22				23			
		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					(32.6)				(34.1)				(35.3)				(37.7)
工業用地		4,500	200	0	4,700	3,700	500	0	4,200	3,800	300	0	4,100	3,900	100	0	4,000
公共用地					(14.0)				(13.8)				(14.7)				(13.2)
レジャー施設用地		1,300	700	0	2,000	1,200	500	0	1,700	1,200	500	0	1,700	1,000	400	0	1,400
その他の都市的土地利用					(20.3)				(22.8)				(18.1)				(21.7)
うち商業用地(店舗等施設)		1,800	800	300	2,900	1,800	800	200	2,800	1,200	800	100	2,100	1,300	900	100	2,300
小計					(0.7)				(0.8)				(0.9)				(0.9)
		100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100
					(32.4)				(27.6)				(29.3)				(27.4)
		4,200	-	500	4,700	3,200	-	200	3,400	3,200	-	200	3,400	2,800	-	100	2,900
					(5.6)				(6.5)				(5.2)				(5.7)
小計		800	-	0	800	800	-	0	800	600	-	0	600	600	-	0	600
					(100)				(100)				(100)				(100)
小計		12,000	1,700	900	14,600	10,000	1,800	500	12,300	9,600	1,600	400	11,600	9,000	1,300	300	10,600
(農林業的土地利用)																	
農地					(13.0)				(16.7)				(14.3)				(21.4)
林地		-	300	-	300	-	300	-	300	-	200	-	200	-	300	-	300
小計					(87.0)				(83.3)				(85.7)				(78.6)
		2,000	-	-	2,000	1,500	-	-	1,500	1,200	-	-	1,200	1,100	-	-	1,100
					(100)				(100)				(100)				(100)
その他		2,000	300	-	2,300	1,500	300	-	1,800	1,200	200	-	1,400	1,100	300	-	1,400
合計		1,700	1,200	-	2,900	2,200	1,100	-	3,300	1,500	1,200	-	2,700	1,200	1,000	-	2,200
合計		15,800	3,200	1,700	20,700	13,700	3,200	500	17,400	12,300	3,000	400	15,700	11,300	2,600	300	14,200

資料：農林水産省資料、国土交通省資料より作成

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、1ha未満のものは含まれていない。

注4：十の位を四捨五入。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5：()内は、小計の面積に占める割合である。

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)

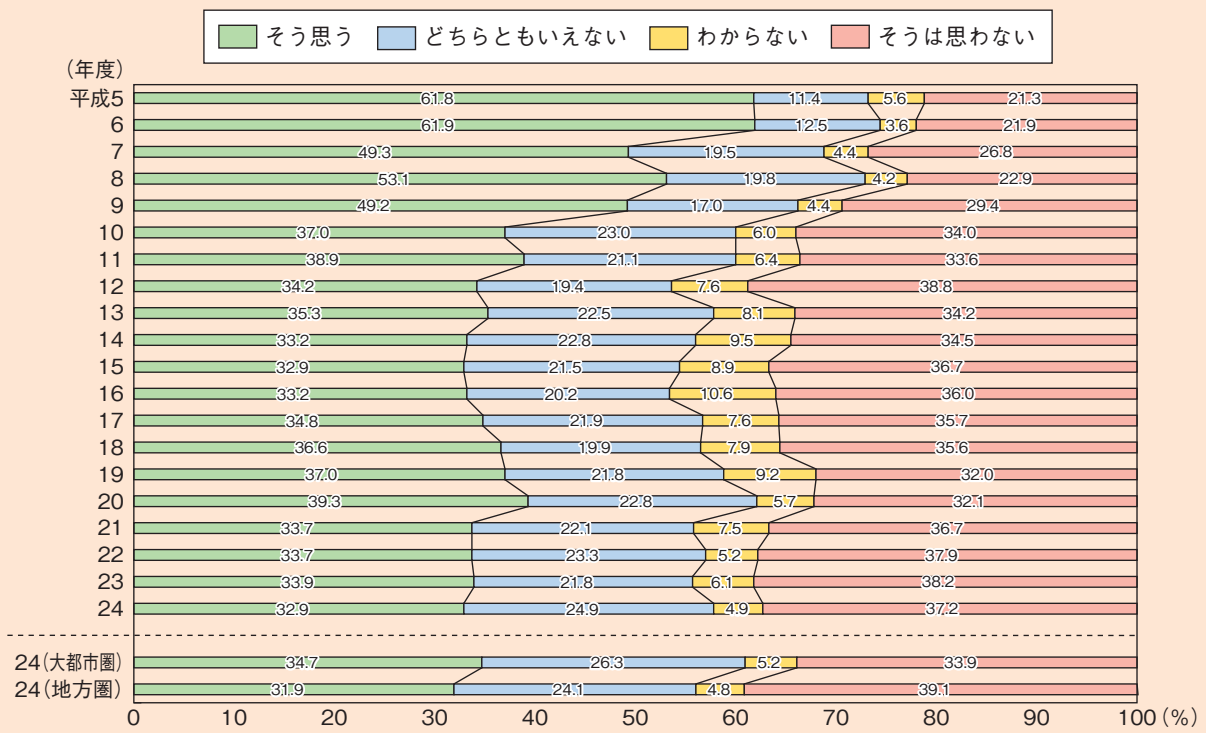
家計にとって土地は、生活の基盤である住宅の敷地などとしての側面と、資産としての側面を併せ持つ。この資産としての土地に対する家計の意識は、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省が実施している「土地問題に関する国民の意識調査」において、「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、6年度は6割以上であった。しかし、その割合は年々減少して、平成10年度以降は30%台で推移し、平成24年度は32.9%と、調査開始以降平成15年度と並んで最低水準となっている（図表1-6-1）。

「そう思う」と回答した理由については、「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平成7年度（27.7%）から平成24年度（42.4%）まで、継続して最も高い（図表1-6-2）。

また、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向については、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が平成17年度は43.8%であったが、平成24年度は55.3%となっており、土地の資産価値の形成要因に関する家計の意識は徐々に変化してきていることが分かる（図表1-6-3）。

図表 1-6-1 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：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

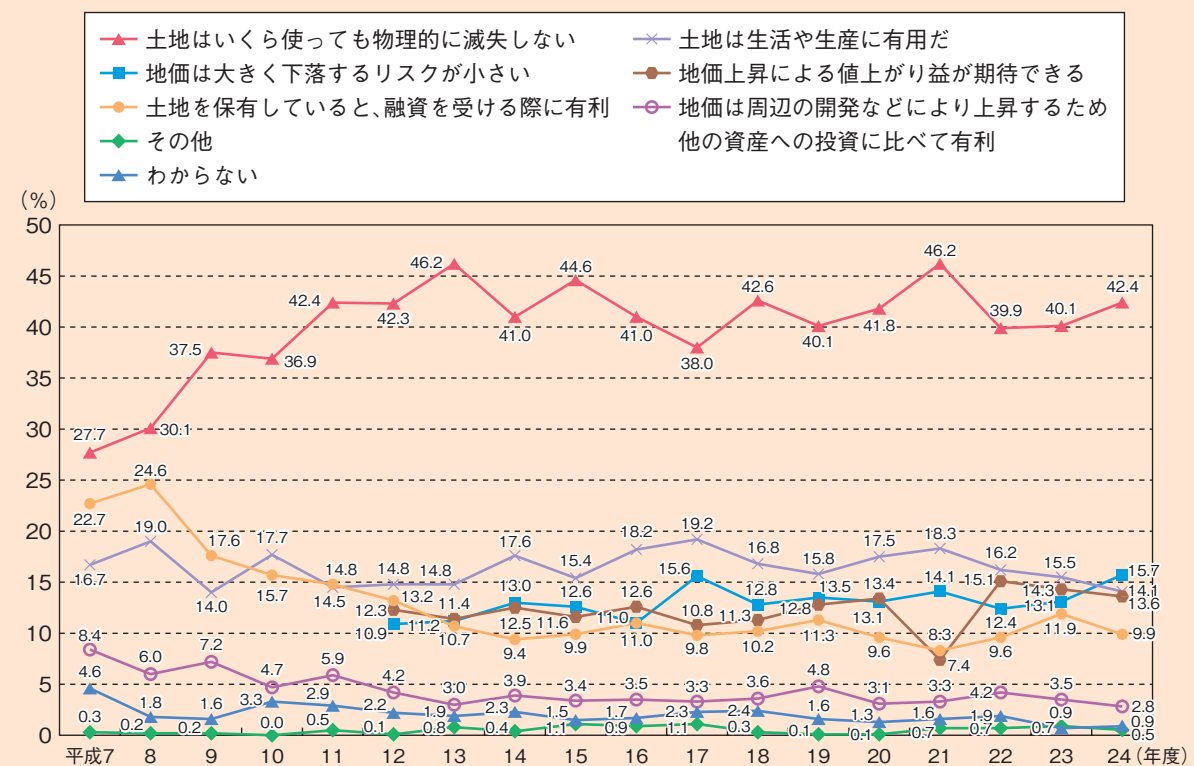
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

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。

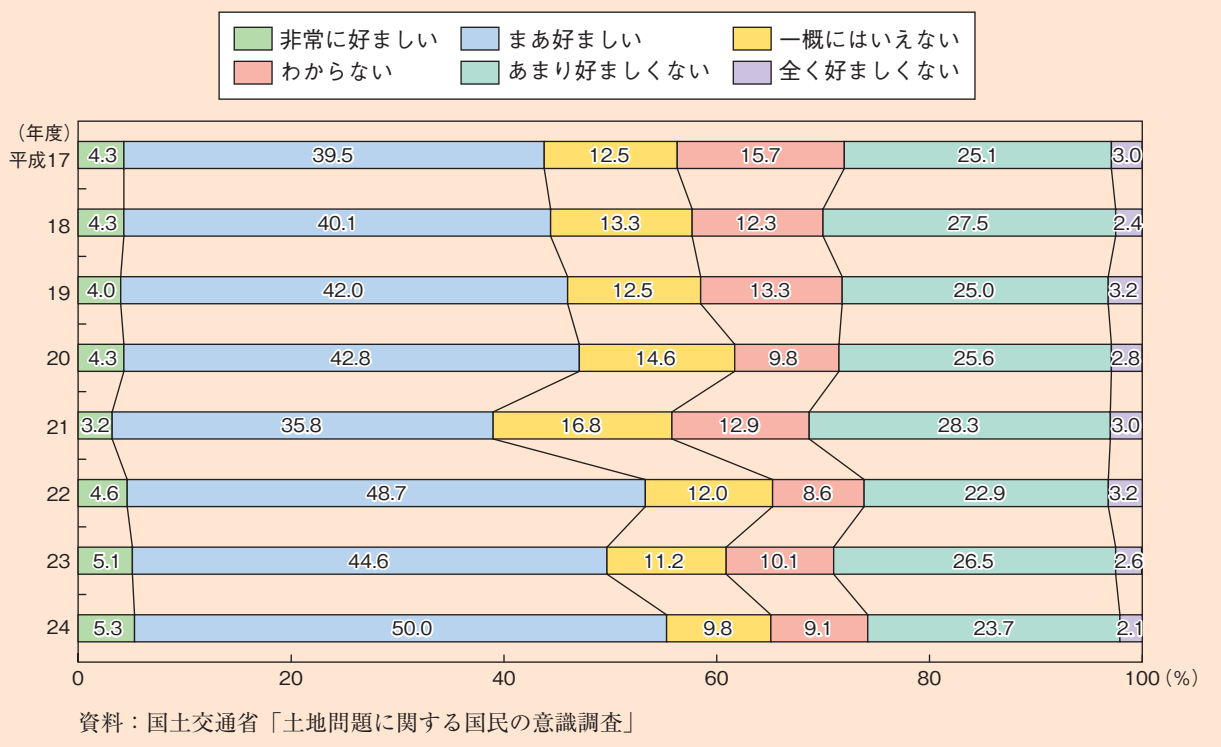
図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



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。

図表 1-6-3 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について

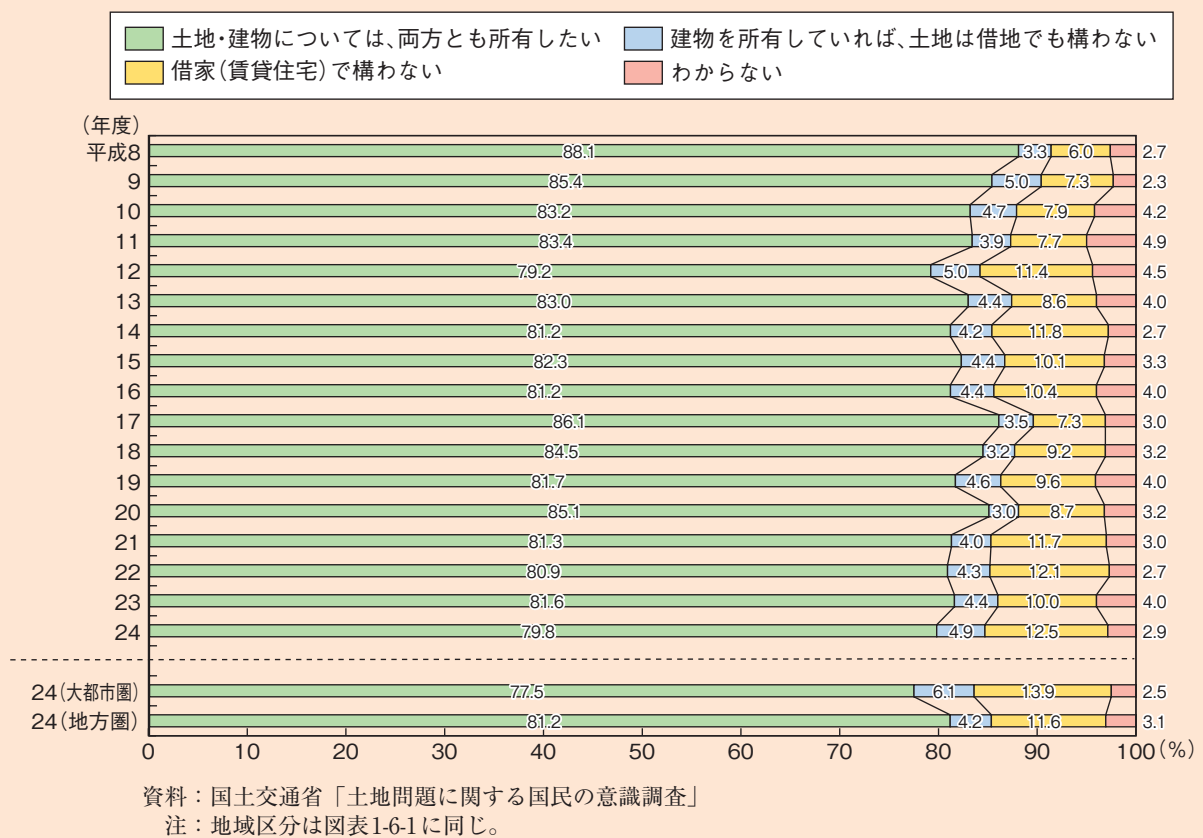


次に、自らが住むための住宅の所有に関する家計の意識を、前述の「土地問題に関する国民の意識調査」で見る。

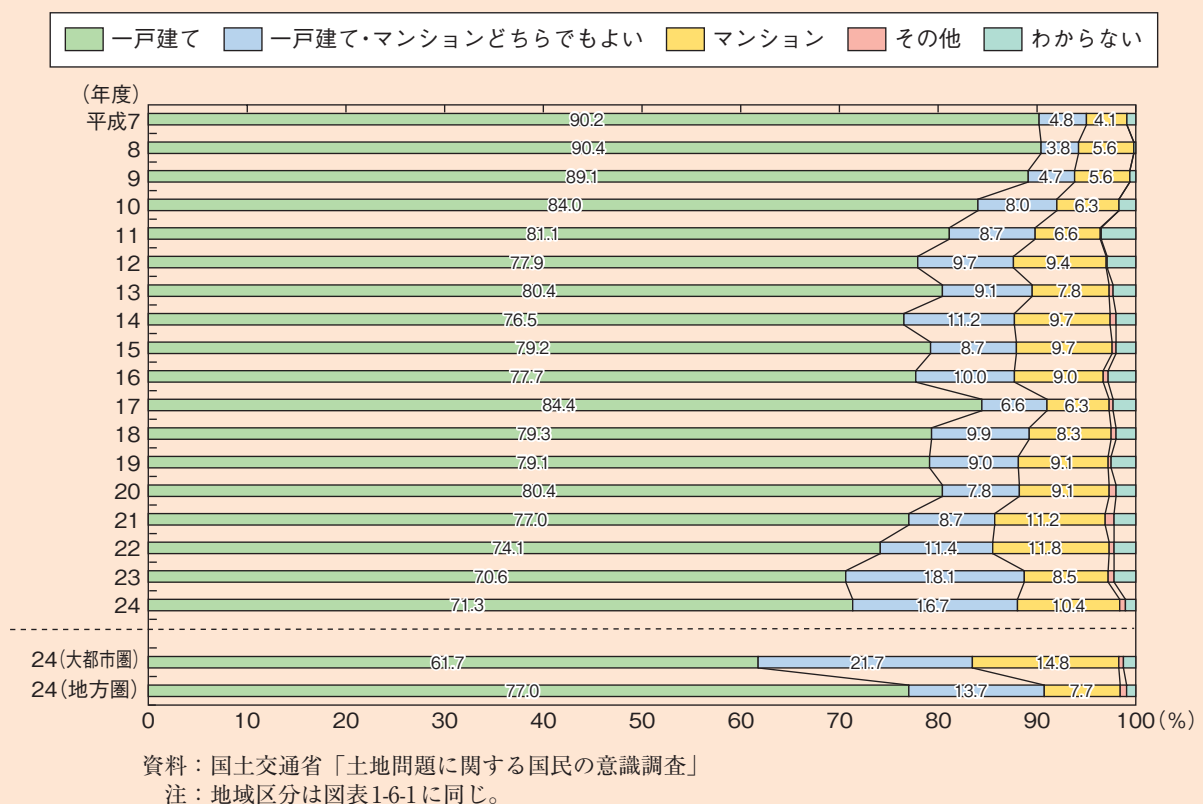
まず、持ち家志向か借家志向かを見ると、平成24年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」(79.8%)と回答した者の割合が最も高く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている(図表1-6-4)。

また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」と回答した者の割合は、平成7年度には9割を超えていたが、徐々に低下し平成24年度には71.3%となっている。ただし、「一戸建て」と回答した者の割合は、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(16.7%)、「マンション」(10.4%)と比べると依然として高く、引き続き一戸建てを望む傾向にある。都市規模別に見ると、地方圏では大都市圏に比べて、持ち家志向・借家志向について「土地・建物については両方とも所有したい」と回答した者や、望ましい住宅の形態について「一戸建て」と回答した者の割合が高い(図表1-6-5)。

図表 1-6-4 持ち家志向か借家志向か



図表 1-6-5 望ましい住宅形態



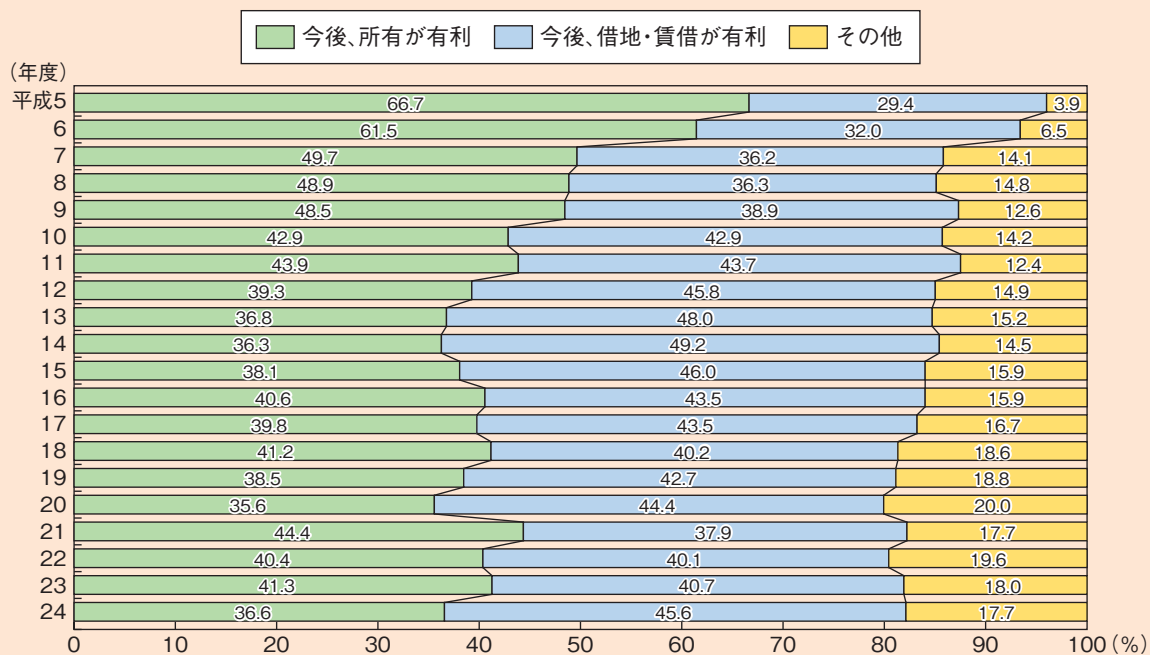
(企業の土地に対する意識)

次に、企業の土地に対する意識について、国土交通省が実施している「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」により、バブル崩壊後の変化を見る。

「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」との質問に対し、「今後、所有が有利」と回答した企業の割合は平成5年度、平成6年度は6割以上であったが、平成10年度以降は40%前後で推移し、平成24年度は36.6%となっている。一方、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業の割合は、平成14年度までは年々増加傾向にあったが、その後は概ね40%台前半で推移し、平成24年度は45.6%となっている（図表1-6-6）。

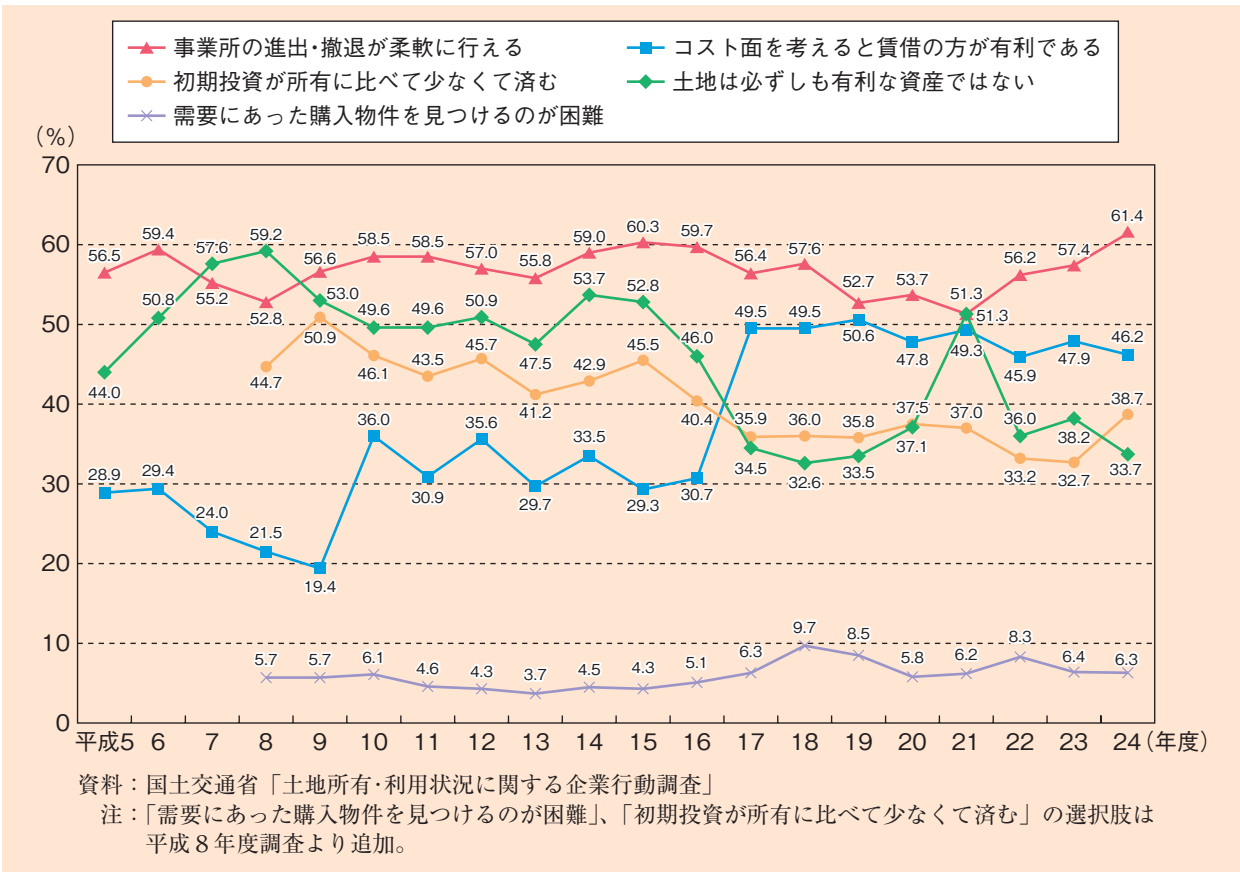
また、「今後、借地・賃借が有利」と回答した理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答した企業の割合が平成24年度は61.4%と最も高く、事業戦略上の理由が大きいことが分かる。また、平成17年度以降、「コスト面を考えると賃借の方が有利である」と回答した企業の割合が高水準で推移しており、企業のコスト削減努力は依然続いていることが分かる。なお、「土地は必ずしも有利な資産ではない」と回答した企業の割合は、平成21年度は一時的に51.3%へと大幅に増加したが、平成24年度は33.7%まで低下している（図表1-6-7）。

図表 1-6-6 今後の土地所有の有利性についての意識



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

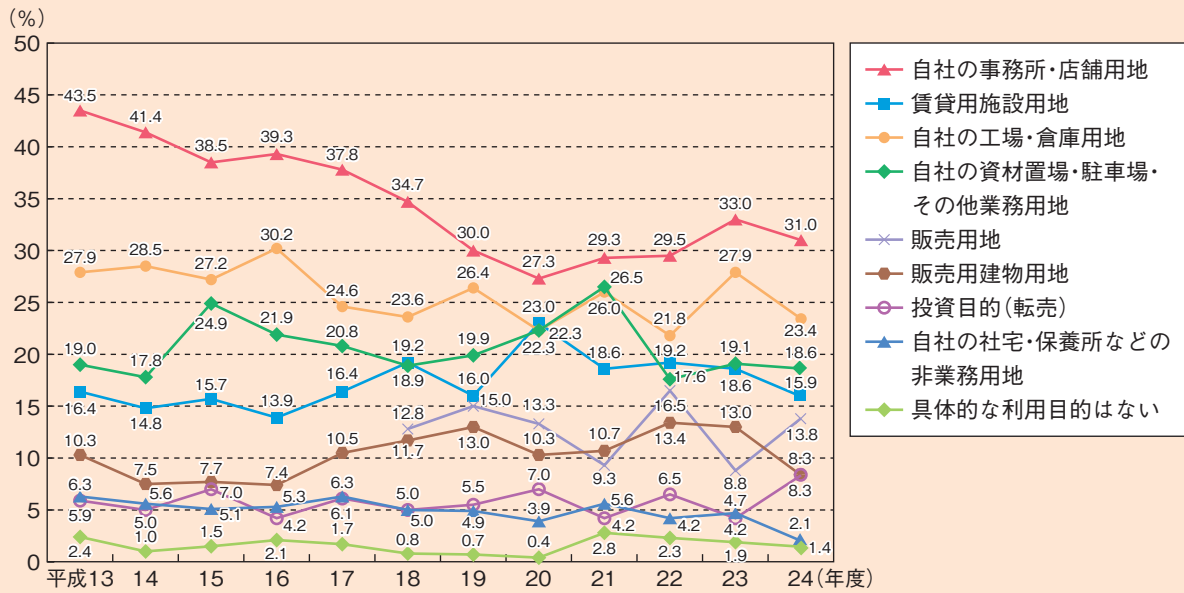
図表1-6-7 今後、借地・賃借が有利となる理由



また、過去に土地の購入又は購入の検討を行った企業に対し、その目的を尋ねたところ、平成24年度は「自社の事務所・店舗用地」(31.0%)と回答した企業の割合が最も高く、以下、「自社の工場・倉庫用地」(23.4%)、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」(18.6%)、「賃貸用施設用地」(15.9%)と続き、事業の用に供するために土地の購入が行われていることが分かる(図表1-6-8)。

一方、過去に土地の売却又は売却の検討を行った企業に対し、その理由を尋ねたところ、平成24年度は「土地保有コスト軽減」と回答した企業の割合が26.4%と最も高くなっており、以下、「販売用地」(19.4%)、「事業の債務返済」(15.5%)、「販売用建物用地」(14.7%)と続いている(図表1-6-9)。

図表 1-6-8 土地の購入又は購入検討の目的

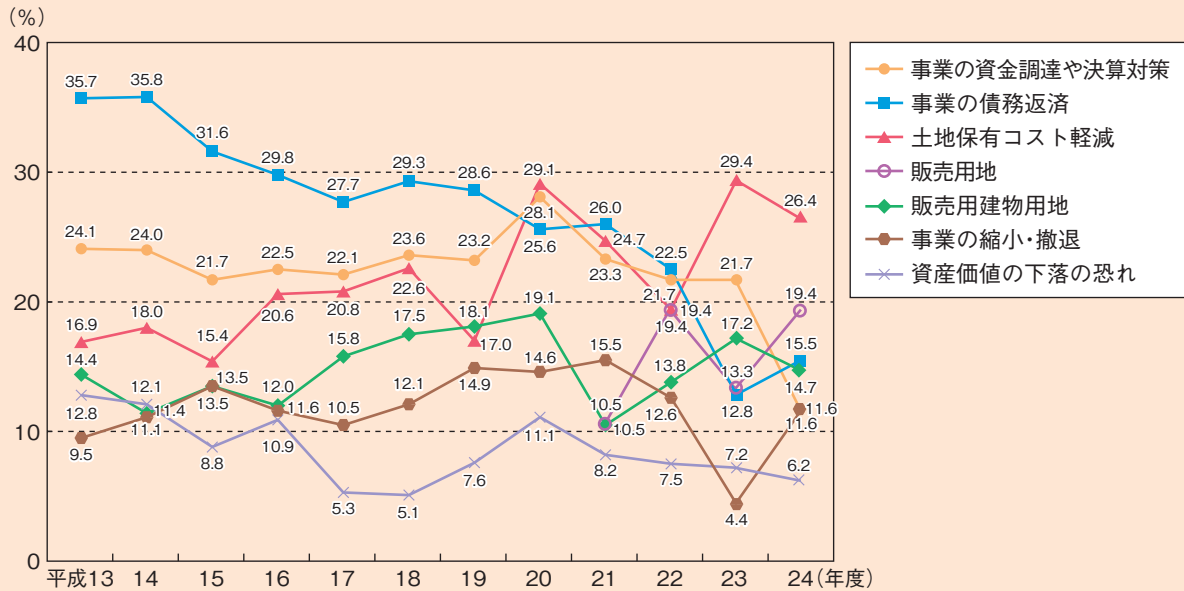


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

注1：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。

注2：「販売用地」の選択肢は平成18年度調査より追加。

図表 1-6-9 土地の売却又は売却検討の理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

注1：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地売却又は売却の検討を行ったと回答した社が対象。

注2：「販売用地」の選択肢は平成21年度調査より追加。

第7節 東日本大震災後の不動産を巡る状況

1 東日本大震災後の被災地における不動産市場の状況

(被災地における地価の動向)

被災地における地価動向を見ると、昨年は県によって差が見られたのに対し、平成25年地価公示においては、岩手県では住宅地・商業地ともに下落率が縮小、宮城県では住宅地で上昇、商業地で横ばいとなり下落が収束、福島県では住宅地・商業地ともに下落率が縮小している（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		
	23公示	24公示	25公示	23公示	24公示	25公示
岩手県	▲ 4.9	▲ 4.8	▲ 2.7	▲ 7.6	▲ 7.0	▲ 4.8
宮城県	▲ 2.9	▲ 0.7	1.4	▲ 6.5	▲ 3.9	0.0
福島県	▲ 3.4	▲ 6.2	▲ 1.6	▲ 4.3	▲ 7.2	▲ 3.2
全 国	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1

資料：国土交通省「地価公示」

注1：東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。

注2：福島県では、平成25年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。

注3：23公示…平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日の変動率）。
24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。
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日の変動率）。

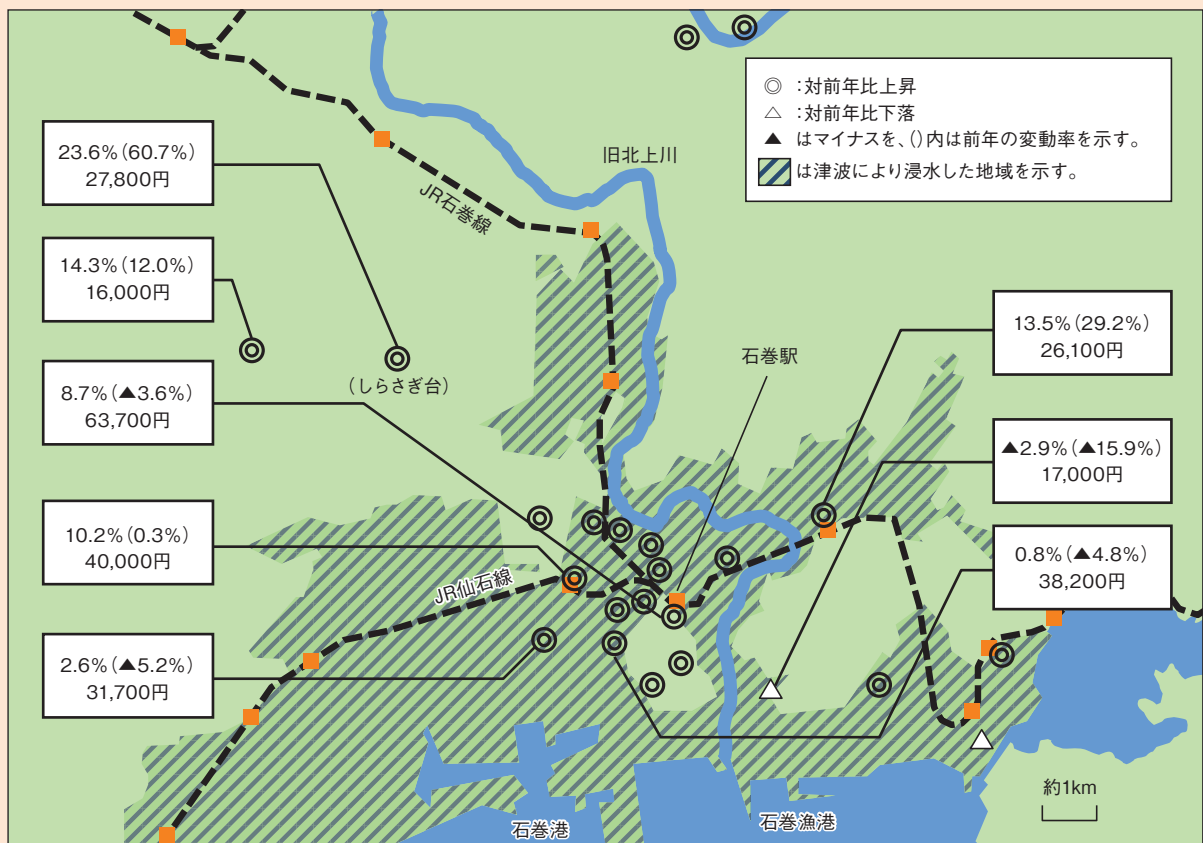
注4： ■ 前年よりも下落率縮小 ■ 前年よりも下落率拡大

岩手県及び宮城県における津波による被害のあった市町村では、被害が大きかった沿岸部で需要減退から下落が続いているが、下落率は縮小している。一方で、浸水を免れた高台や被害が軽微だった地点で、被災住民の移転需要、復興関係の土地需要等による地価の上昇・横ばいが見られる（図表1-7-2）。

この他、仙台市では移転需要や復興事業に伴う需要による地価の上昇・横ばい地点が多く現れ、住宅地、商業地ともに全体で上昇となった。

また、液状化が発生した東京湾岸（千葉県浦安市等）では、平成24年地価公示においては10%以上下落した地点が多数現れたが、復旧の進捗等により、平成25年地価公示においては、浦安市の下落率は縮小となった。

図表 1-7-2 宮城県石巻市における地価動向

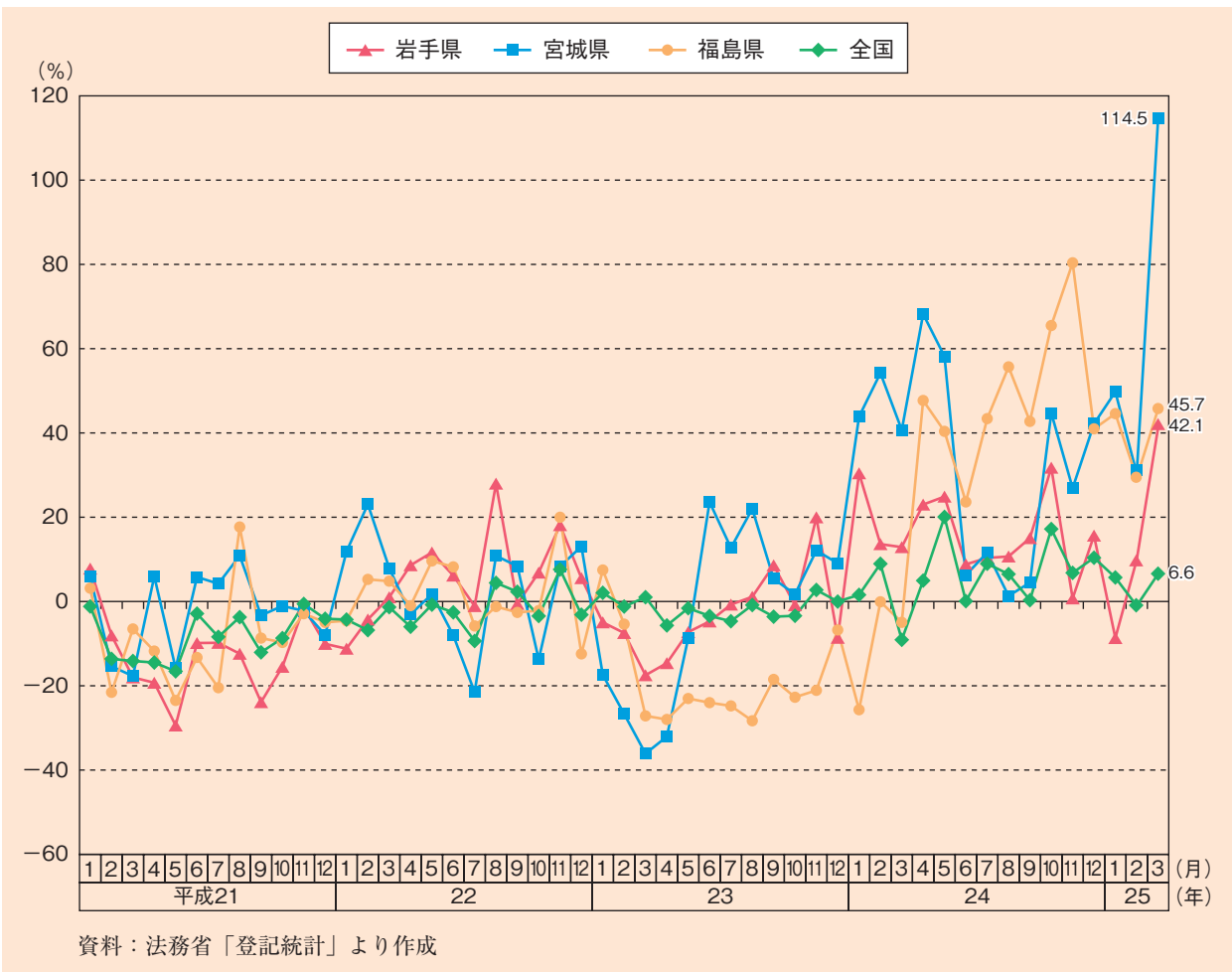


資料：国土交通省「地価公示」(平成25年)

(被災地における土地取引の動向)

被災地における土地取引件数の前年同月比を見ると、岩手県では、震災直後はマイナス幅が拡大したものの、平成23年8月以降は概ねプラスで推移している。宮城県でも、震災直後はマイナス幅が拡大したが、平成23年6月以降一貫してプラスが続いている。福島県では、震災以降、マイナスが続いていたが、平成24年4月にプラスに転じて以後、一貫してプラスで推移している(図表1-7-3)。

図表 1-7-3 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引件数（前年同月比）の推移



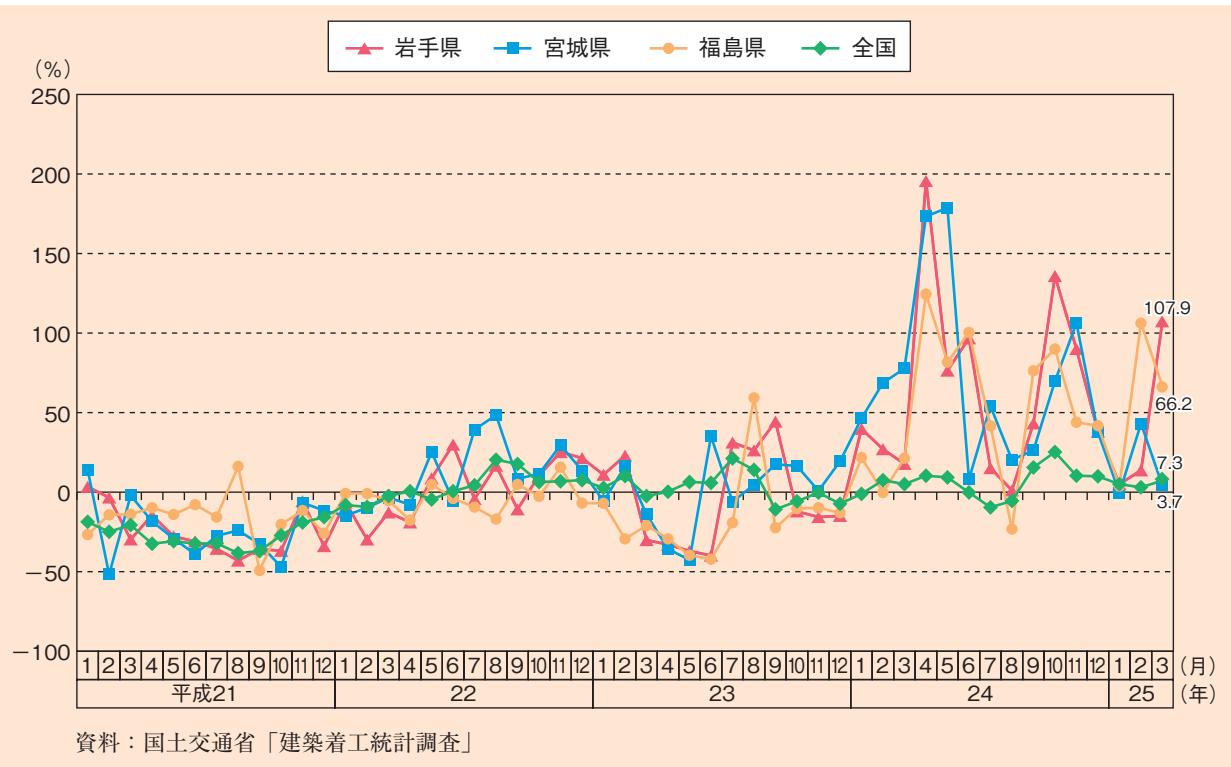
(被災地における住宅市場、オフィス市場等の動向)

住宅市場の動向について見てみると、岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復した。その後、岩手県、福島県ではマイナスとなったものの、平成24年以降は三県ともに概ねプラスで推移している（図表1-7-4）。

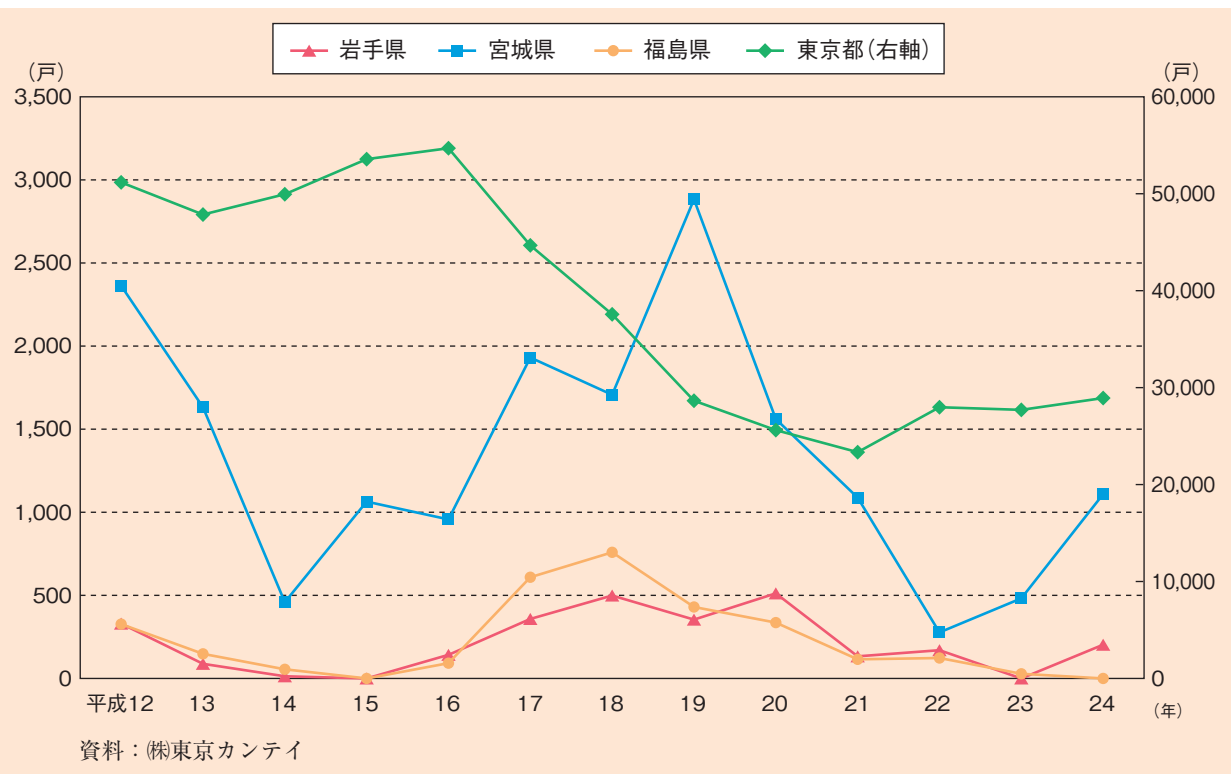
また、新築マンションの供給戸数について見ると、宮城県では平成24年に大幅に供給量が増えたが、岩手県、福島県では低水準で推移している（図表1-7-5）。

中古マンション市場について見ると、中古マンション価格は、宮城県では震災後、上昇傾向が続いている。岩手県では震災後、下落傾向にあったが、平成24年5月以降、回復している。福島県では震災後、緩やかに上昇していたが、平成24年以降は、横ばい傾向となっている（図表1-7-6）。

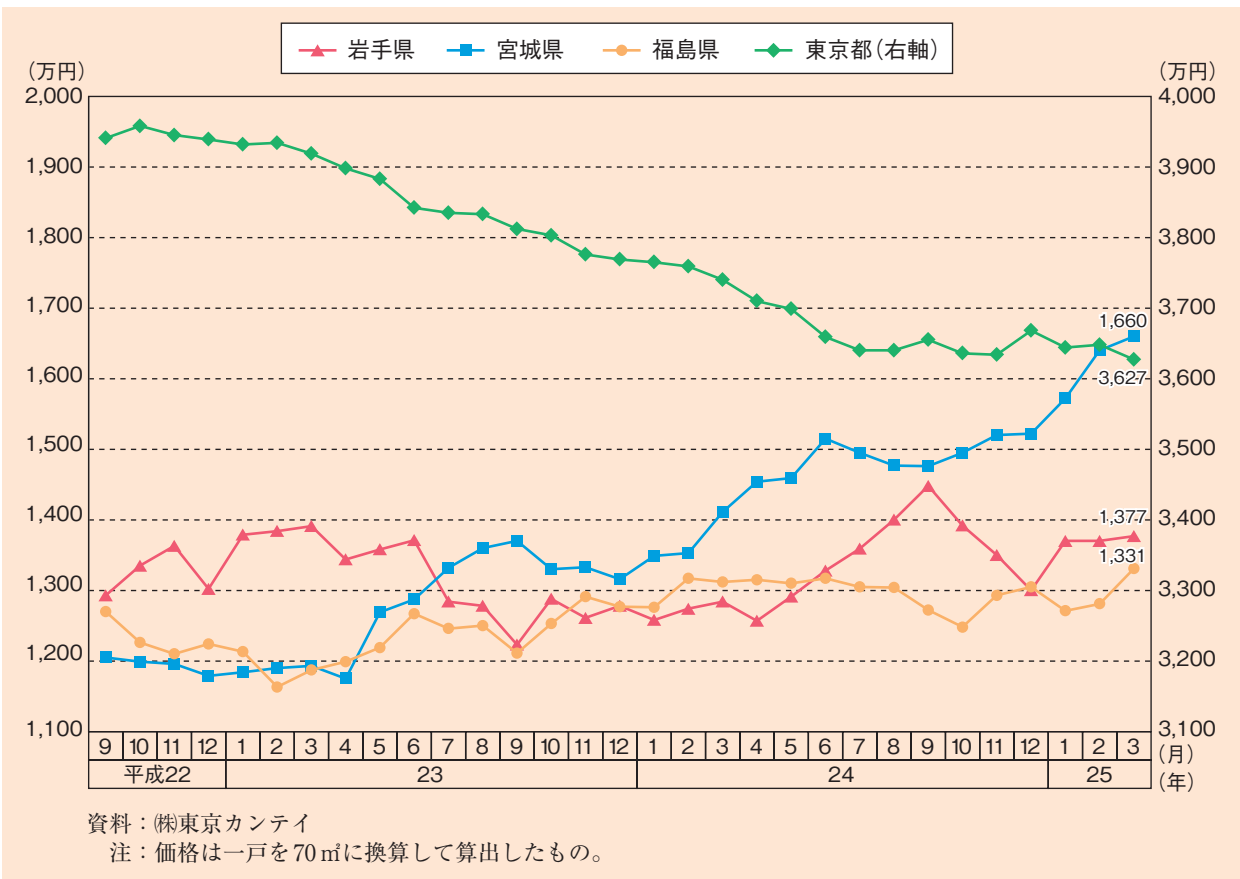
図表 1-7-4 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数（前年同月比）の推移



図表 1-7-5 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

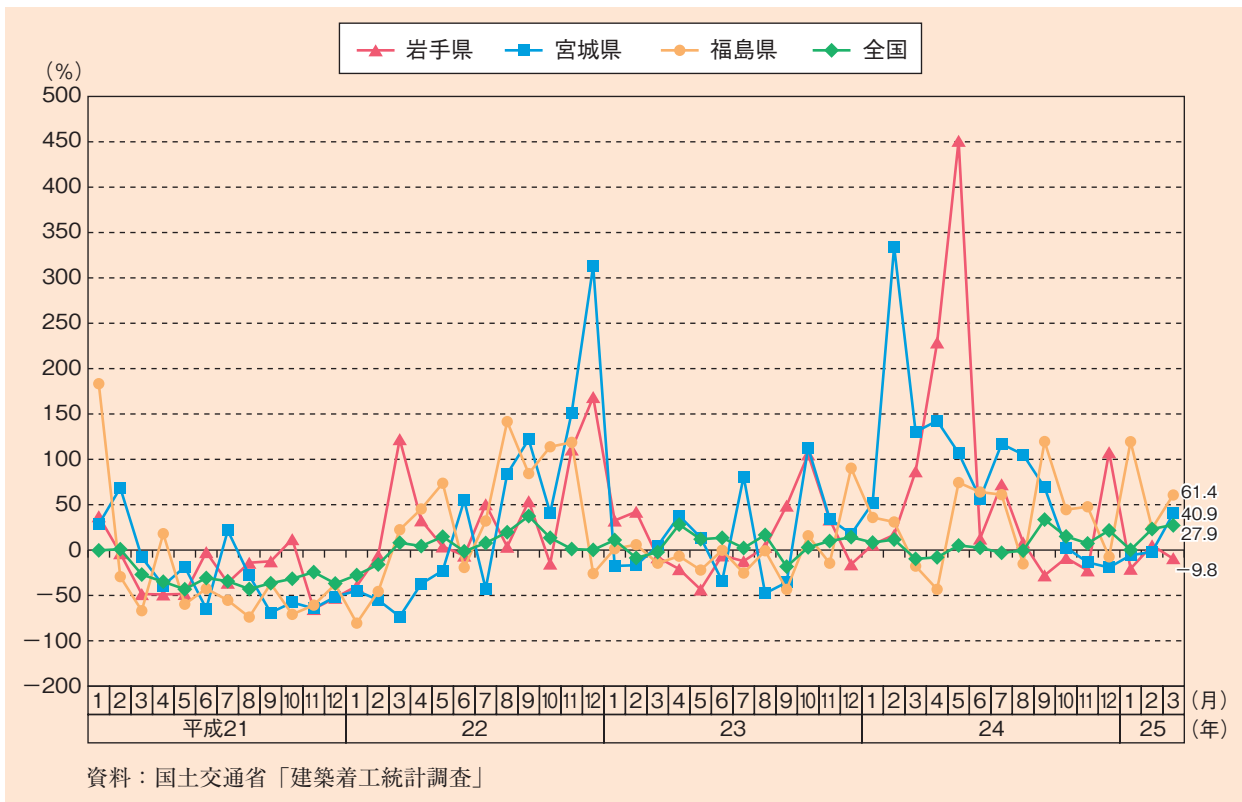


図表 1-7-6 岩手県、宮城県、福島県における中古マンション価格の推移



次に、被災地における非居住用建築物の建築着工の動向を建築着工床面積の前年同月比で見ると、岩手県では、震災後マイナスに落ち込んだ後、平成23年8月以降概ねプラスで推移していたが、平成24年9月以降はマイナスとなる月も見られる。宮城県では、震災直後から平成24年10月まで概ねプラスで推移した後、マイナスへ転じたものの、平成25年3月には回復している。福島県では震災後、平成23年9月までマイナスで推移していたが、その後回復傾向にあり、概ねプラスで推移している（図表1-7-7）。

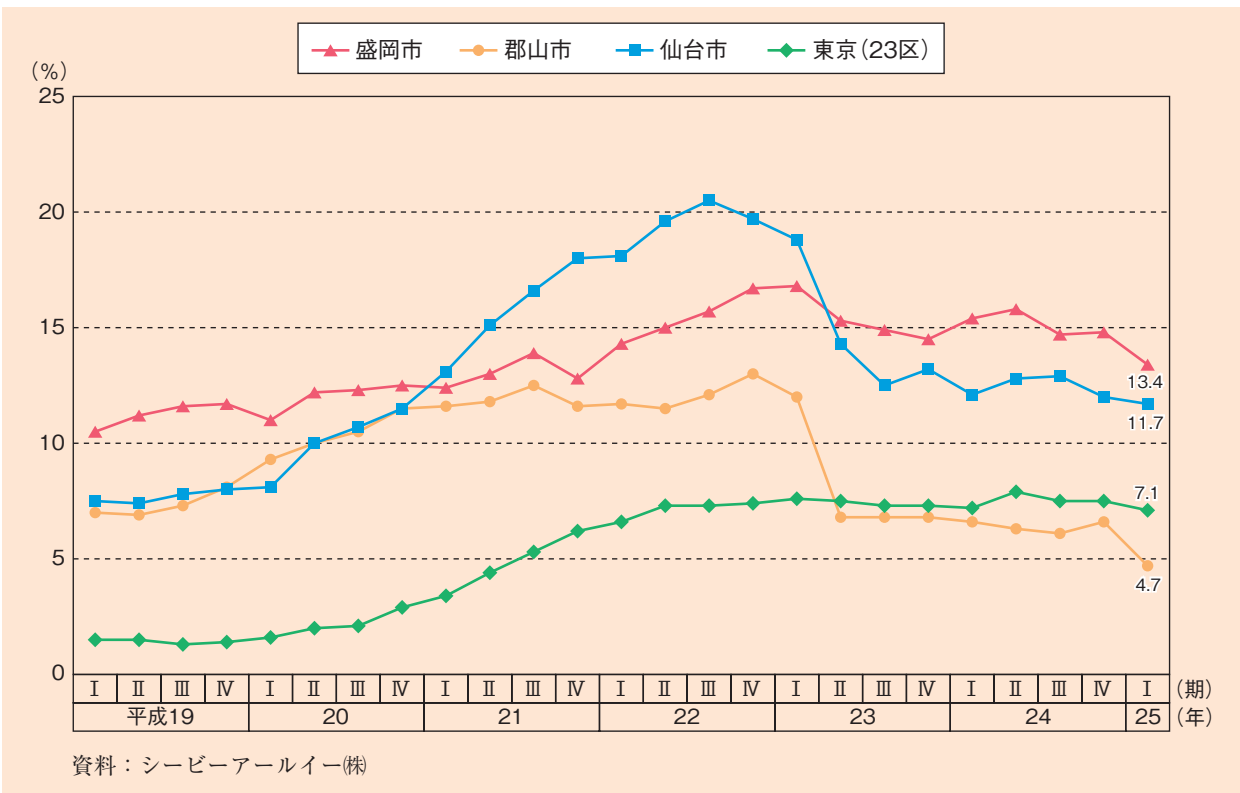
図表 1-7-7 岩手県、宮城県、福島県における建築着工床面積（非居住用、前年同月比）の推移



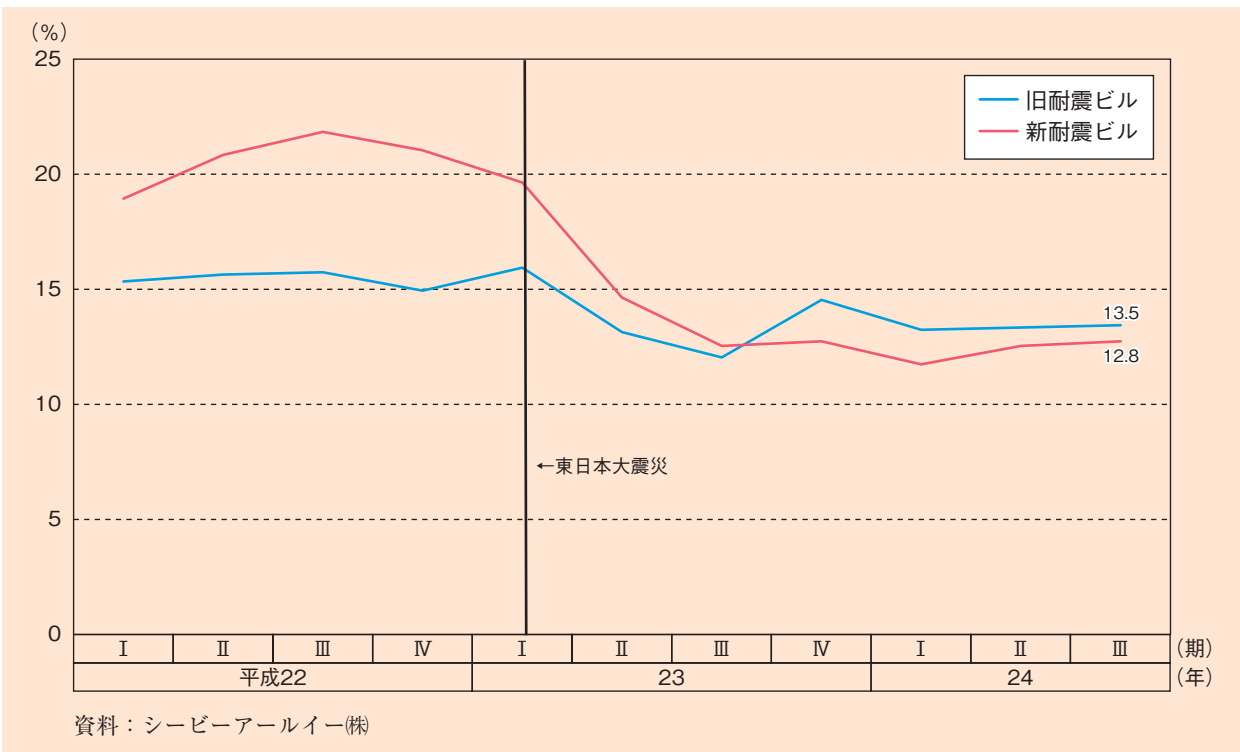
続いて、被災地のオフィス市場について見ていく。仙台市では、平成20年～22年の新規オフィスビル大量供給を背景に、震災直前の平成22年10-12月期には空室率は19.7%と高い水準にあったが、震災を機に、被害を受けたビルや耐震性の低いビルからの移転需要や復興関連企業のオフィス需要などを背景として低下している。平成24年に入ってから、12%台で推移しており、平成25年1-3月期には11.7%へと低下している。他の被災地域のオフィス市場の空室率についても、震災を機に復興関連需要等で改善しており、盛岡市では平成22年10-12月期の16.7%から平成25年1-3月期には13.4%に、郡山市では平成22年10-12月期の13.0%から平成25年1-3月期には4.7%まで低下している（図表1-7-8）。

また、仙台市では、震災を境に新耐震ビルの空室率が下がり、旧耐震ビルの空室率が上がる傾向にあり、平成23年7-9月期以降、これまでと逆転し、新耐震ビルの空室率が旧耐震ビルの空室率よりも低くなっている（図表1-7-9）。

図表 1-7-8 仙台市、盛岡市、郡山市のオフィスビルの空室率



図表 1-7-9 仙台市における新耐震・旧耐震オフィスビルの空室率の推移



2 土地利用に関する復旧・復興の進捗状況

現在、東日本大震災からの復興の途上にあるが、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見てみる。

主なライフライン、公共サービス等については、家屋等流出地域、原発警戒区域等を除き、平成23年半ばまでにほぼ復旧している。公共インフラについては、応急復旧段階から本格復旧・復興段階へ移行し、平成23年度から作成してきた事業計画及び工程表に基づき、着実に整備を推進しているところであり、被害状況と事業内容によって、進捗状況に差はあるが、概ね事業計画と工程表の通りに進んでいる（図表1-7-10）。ただし、住宅再建・まちづくり等の復興事業の円滑な推進に当たっては、所在者不明土地の扱い、埋蔵文化財調査への対応、資材等の不足、入札不調などの問題が存在し、これらへの迅速かつ適切な対応が必要である。このため、政府では「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース」を立ち上げ、具体的な対応策を実現し、復興事業の加速化を進めている。平成25年3月に、住宅再建・まちづくりの加速化に向けた施策パッケージを公表し、さらに同年4月に第二弾として、事業の手続きの更なる簡素化などの追加的な措置を実施したところである。

図表1-7-10 公共インフラの本格復旧・復興の進捗状況

(基盤整備関係)

項目 〔指標名〕	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 〔指標名〕	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
着工 海岸対策 (全体) 本復旧工事に着工した地区海岸の割合 ※平成25.3末時点	42%	本復旧工事に着工した地区海岸数 196地区 被災した地区海岸数 471地区	完了 下水道 通常処理に移行した下水処理場 ^{※1} の割合 ※平成25.3末時点	95%	通常処理に移行した処理場数 69箇所 災害査定を実施した処理場数 73箇所
着工 海岸対策 (国施工) 本復旧工事に着工した地区海岸の割合 ※平成25.3末時点	100%	本復旧工事に着工した地区海岸数のうち国施工区間(代行区間含む) 9地区 被災した地区海岸数のうち国施工区間(代行区間含む) 9地区	完了 水道施設 本格復旧が完了した水道事業数の割合 ※平成25.3末時点	87%	本格復旧事業のための災害査定の対象工事がすべて完了した水道事業数 158事業 災害査定を実施した、あるいは実施を予定している水道事業数 181事業
完了 河川対策 (直轄管理) 本復旧工事が完了した河川堤防(直轄)の割合 ※平成25.3末時点	99%	本復旧工事が完了した箇所数 2,113箇所 被災した河川管理施設の箇所数 2,115箇所			

(交通関係)

項目 〔指標名〕	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 〔指標名〕	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
完了 交通網 (直轄国道) 本復旧が完了した道路開通延長の割合 ※平成25.3末時点	99%	下のうち本復旧完了等の開通延長 1,144.4km 岩手、宮城、福島県内の国道4号、6号、45号の総開通延長 1,161 km	完了 交通網 (鉄道) 運行を再開した鉄道路線延長の割合 ※平成25.4.3時点	89%	下のうち鉄道運行を再開した路線の延長 2,079.7km 岩手、宮城、福島県内の旅客鉄道のうち被災した路線の総延長 2,330.1km
着工 交通網 (復興道路・復興支援道路) 工事に着手した復興道路・復興支援道路の割合 ※平成25.3末時点	63%	工事着手済延長 [※] 347km ※工事着手したIC間延長 計画済延長(事業中+供用済) 553 km	着工 交通網 (港湾) 本格復旧に着手した産業・物流上、特に重要な港湾施設の割合 ※平成25.3末時点	100%	下のうち本格復旧工事に着手した箇所数 101箇所 被災した港湾のうち、平成24年度内に本格復旧工事が完了する産業・物流上、特に重要な港湾施設の箇所数 101箇所

(災害公営住宅・復興まちづくり・農地関係)

項目 〔指標名〕	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 〔指標名〕	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
着工 復興住宅 災害公営住宅整備事業の実施戸数の割合 ※平成25.3末時点	41%	災害公営住宅の整備に着手した戸数(用地確保が完了した時点) 8,952戸 各県が公表している必要災害公営住宅の戸数 [※] 約22,000戸 ※全体計画未定のため福島県分はいずれも除外	着工 復興まちづくり (漁業集落防災強化 ^{注2}) 漁業集落防災機能強化事業の実施地区数の割合 ※平成25.3末時点	98%	復興交付金の事業費措置地区 39地区 当事業により住宅用地の整備を行う地区数 40地区
着工 復興まちづくり (防災集団移転) 国土交通大臣の同意を得た地区の割合 ※平成25.3末時点	99%	集団移転促進事業計画について国土交通大臣の同意を得た地区数 325地区 住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う地区数 328地区	着工 復興まちづくり (被災した造成宅地) 対策工事に着手した地区の割合 ※平成25.3末時点	44%	対策工事に着手した地区数 80地区 復興交付金の配分可能額通知を受けた地区のうち、対策工事が必要な地区数 182地区
着工 復興まちづくり (土地区画整理) 都市計画決定された地区の割合 ※平成25.3末時点	75%	都市計画決定された地区数 44地区 復興交付金の調査地区数 59地区	完了 農地 津波被災農地面積に対する営農再開可能面積の割合 ※平成25.3末時点	38% 63%(見込み)	営農再開可能な農地面積 8,190 ha 加えて、25年度営農再開に向けて5,280haで実施中 津波被災農地面積(青森県～千葉県) 21,480 ha [※] ※旧警戒区域等を含む

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：「通常処理に移行した処理場」とは、被災前と同程度の放流水質まで処理が実施可能となった処理場である。これらの中には、一部の水処理施設や汚泥処理施設は未だ本復旧工事中のものもある。

注2：漁業集落防災機能強化事業については、上記以外に住宅用地の整備は行わず水産関係用地や公共施設の整備を行う地区が予定されている。

東日本大震災の被災市街地では、全壊被害を受けた建物は解体・撤去されて空き地となる一方で、半壊程度の建物は必要最低限の修復に留まり、完全に機能復旧していないものが多く、小規模の低未利用地が散在している状況にある。

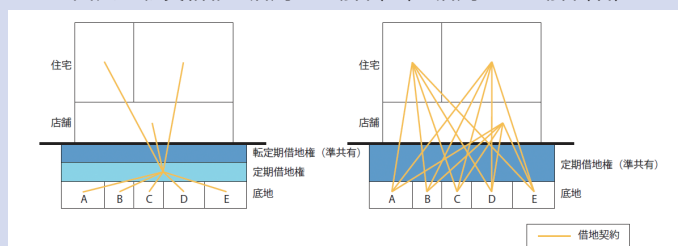
このような状況のまま、個別に建物が整備されたとしても、土地利用の意向のない地権者の土地は空き地としてまだらに残るといった事態が想定されることから、土地の共同利用を図り、街なか全体の迅速且つ総合的な復興を実現させることが必要と考えられる。このような問題意識のもと、そのための方策を検討する「被災市街地等における街なか再生プロジェクトに係る土地利用促進等に関する調査」(平成23年度国土交通省)においては、以下のスキームが提案されている。

- 被災による地価の下落もあり、地権者は土地を手放すことに抵抗があることから、「所有」ではなく「利用」の共同化が可能な定期借地権を活用する。
- 通常の定期借地権契約では、すべての建物所有者(借地権者)がすべての地権者と個別に借地契約の締結を要する複雑な契約関係となることから、これを簡素化し、柔軟な建物運用を実現するため、まちづくり会社が借地権を一括して取得・管理し、各建物所有者に転貸する、いわゆる“転”定期借地権方式を活用する。
- 上記基本スキームを街区単位での適用から街なか全体に展開し、街なか全体の迅速且つ総合的な復興を実現させるため、街並みのデザインから運営までに関するマネジメント体制を整備する。

現在、石巻市の3地区において、定期借地権を活用した再開発の計画が検討されている。そのうち、最大規模の地区(区域面積約1.1ha、地権者数約50名)では、数多くのワークショップを重ねることで、発意からわずか半年で9割の地権者の同意を得て、準備組合が発足した。これは、この手法が、自分の資産(土地)を手放すこと無く、生活再建を図る手法であることも評価されたものと考えられる。

石巻市では、地権者や官民学の団体等が協働して石巻市の街なかの復興整備を検討する「コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会」が組織された。この協議会により、上記3地区を含む街なか等を対象とする街並みづくりに関する任意の指針・ルールが定められたほか、引き続き、復興プロジェクトが互いに連携し、相乗効果が得られるよう、マネジメント方策等について検討が行われているところであり、これらの取組が復興のモデルとなり、被災地全体の復興促進に資することが期待される。

図表 転貸借権を活用した場合(左)と活用しない場合(右)



図表 被災地で行われたワークショップの様子



図表 プロジェクトの完成予想図



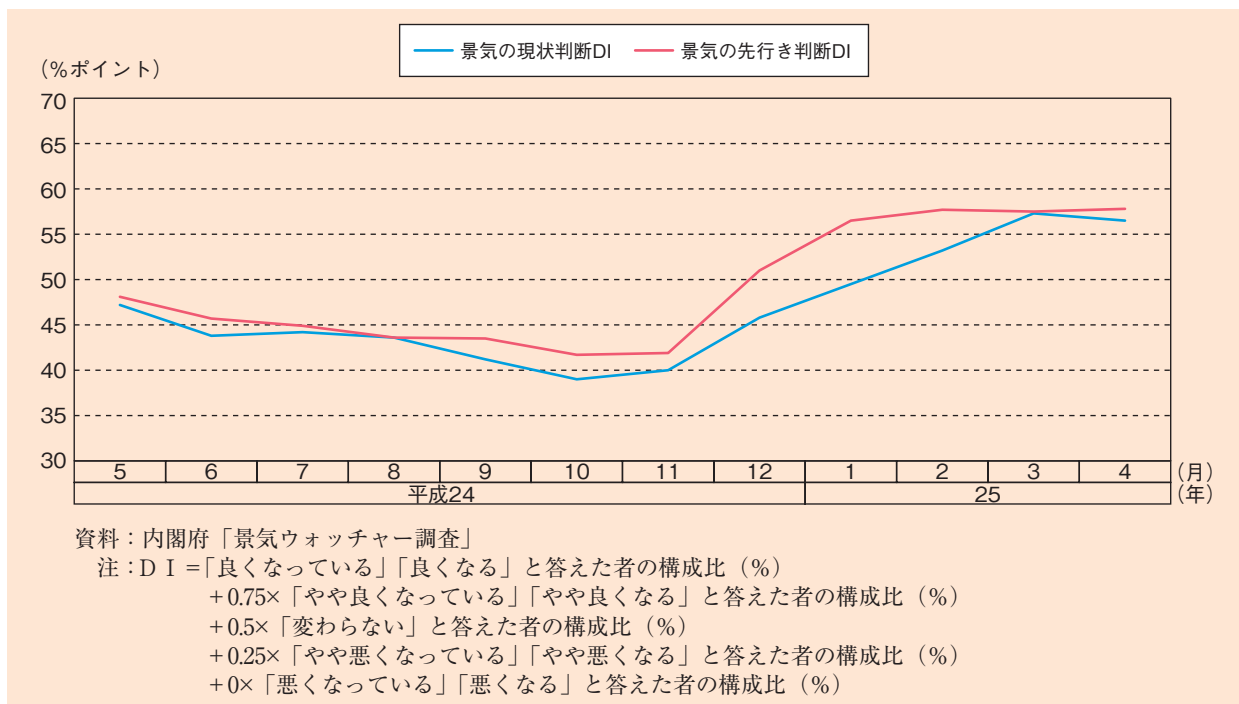
まとめ

現在⁴、我が国では、デフレからの早期脱却と経済再生のため、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略の「三本の矢」を一体的に進めているところである。金融政策については、本年1月に、政府と日本銀行との間で共同声明がまとめられたところであり、4月の日本銀行の金融政策決定会合において、「量的・質的金融緩和」の導入が決定された。財政政策については、本年1月に閣議決定された「日本経済再生に向けた緊急経済対策」に基づく平成24年度補正予算の執行が進められているほか、平成24年度補正予算と一体的なものとして、平成25年度予算が本年5月に成立したところである。成長戦略については、日本経済再生本部の下で、策定に向けた検討が行われている。

これらの取組もあって、図表1-43で見たように株価は上昇傾向にあるほか、企業や家計のマインドが好転してきている（図表1-1）。

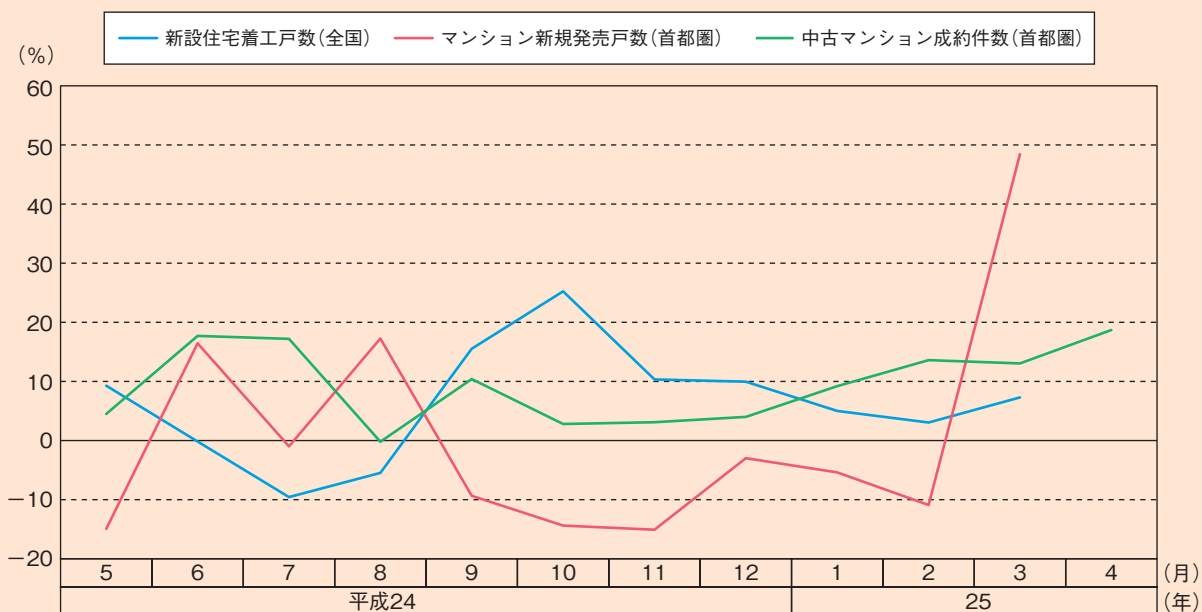
こうした中で、不動産市場においても、第2節から第4節において見たように、回復の兆しが見られる。最近の動向について、より詳しく見てみると、例えば、住宅市場については、住宅着工戸数が底堅く推移しており、平成25年3月の季節調整済年率換算値は90.4万戸となった。また、首都圏においては、新築マンション供給戸数が増加に転じたほか、中古マンション成約件数も増加傾向にある。オフィス市場については、特に東京都心5区の新築ビルにおいて、賃料の上昇、空室率の改善が進んでいる（図表1-2、3）。Jリート市場については、東証リート指数が昨年12月から大幅に上昇したほか、Jリートによる資産取得も平成25年1-3月期において約8,000億円と過去最高を記録した。このように、平成25年に入ってから、不動産市場において回復に向けた動きが強まりつつあるところであり、こうした動きを確かなものとするために、引き続き、市場の活性化に向けて取り組んでいくことが必要である。

図表 1-1 景気の現状判断と先行き判断に関するDI



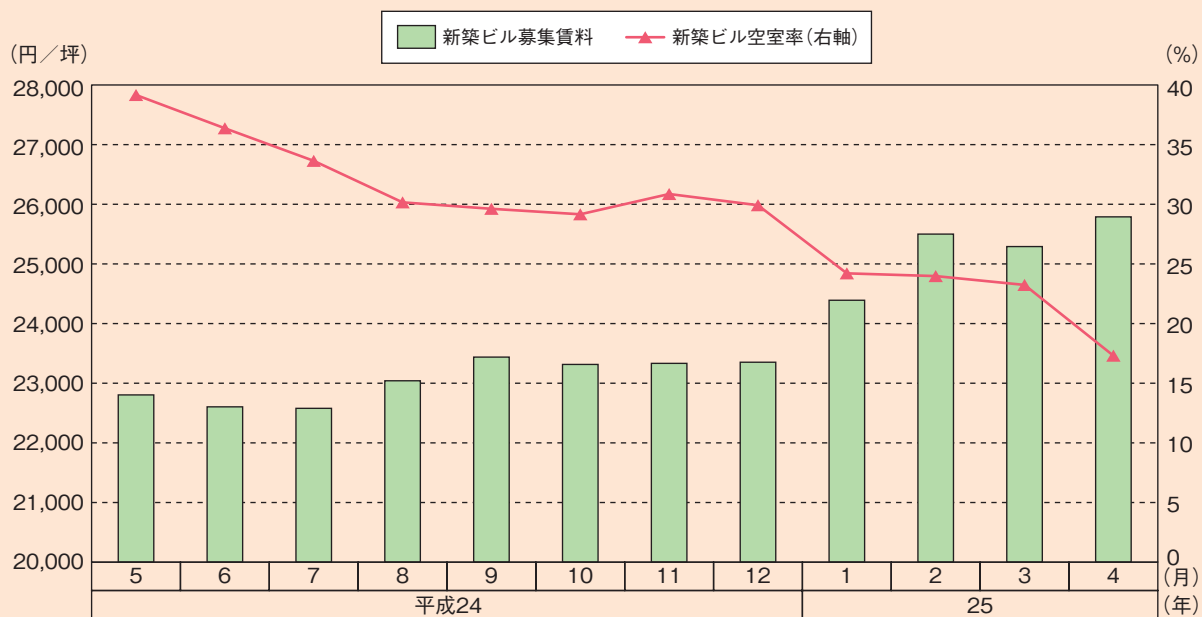
⁴平成25年5月16日現在。

図表 1-2 住宅市場の最近の動向



資料：国土交通省「建築着工統計調査」、(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、
公益財団法人東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」
注：いずれも前年同月比。

図表 1-3 オフィス市場の最近の動向（東京都心5区）



資料：三鬼商事(株)「最新オフィスビル市況」