

平成26年度 土地に関する動向

第189回国会(常会)提出

第1部 土地に関する動向

第1章 平成26年度の地価・土地取引等の動向	2
第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	2
第2節 地価の動向	6
第3節 土地取引の動向	12
第4節 不動産投資市場の動向	30
1 Jリート市場等の動向	
2 国内投資家の動向	
第5節 土地利用の動向	41
第6節 家計と企業の土地に関する状況と意識	44
第7節 東日本大震災後の不動産等を巡る状況	63
1 東日本大震災後の被災地における不動産市場の状況	
2 土地利用に関する復旧・復興の進捗状況	
第2章 人口減少社会に対応した土地利用	72
第1節 我が国の人口動態	72
第2節 地方都市の現状と取組	75
1 市街地の低密度化による影響とコンパクトシティ	
2 コンパクトシティ等を推進するための公的不動産の有効活用	
第3節 農山村地域等の現状と取組	92
第4節 まとめ	101
第3章 自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用	102
第1節 我が国における自然災害のリスク	102
第2節 土地の災害特性に応じた安全な利用の促進	106
1 災害リスクに関する土地情報の整備と発信	
2 土地利用の規制・誘導	
第3節 複数主体の連携による空間の確保と地域的な防災活動	121
1 住宅地における取組	
2 商業地における取組	
第4節 まとめ	132

第2部 平成26年度土地に関して講じた基本的施策

第1章 土地に関する基本理念の普及等	134
第1節 土地政策の基本理念	134
第2節 土地に関する基本理念の普及活動の実施	134
第2章 土地に関する情報の整備	135
第1節 土地情報の体系的整備	135
第2節 国土調査の推進	135
1 地籍整備の推進	
2 土地分類調査の推進	
3 水調査の推進	
第3節 国土に関する情報の整備等の推進	137
1 国土情報整備の推進等	
2 地理空間情報の高度な活用の推進	
3 測量行政の推進	
第4節 土地に関する登記制度の整備	138
第3章 地価動向等の的確な把握等	139
第1節 地価公示等の推進	139
第2節 不動産取引価格情報の提供	139
第3節 不動産価格指数の整備	139
第4節 不動産鑑定評価の充実	141
第5節 公的土地評価の均衡化・適正化	141
第4章 不動産市場の整備等	142
第1節 不動産取引市場の整備等	142
1 宅地建物取引業法の的確な運用と宅地建物取引主任者の名称変更	
2 不動産流通市場の整備・活性化	
3 不動産特定共同事業の推進	
4 土地取引規制制度の適切な運用	
5 環境不動産の普及・供給促進	
6 土地取引に関わる土壌汚染関連情報の提供	
第2節 不動産投資市場の整備	145
第3節 土地税制における対応	145
第4節 不動産市場における国際展開支援	145
第5章 土地利用計画の整備・充実等	147
第1節 土地利用計画の推進	147
1 国土利用計画	
2 土地利用基本計画等	
第2節 都市計画における適正な土地利用の推進	147
第3節 国土政策との連携	148
1 国土形成計画の推進	

2	地域の拠点形成の推進	
3	産業立地施策の推進	
4	交通ネットワークの整備	
5	情報通信インフラの整備	
6	国会等の移転等	
第6章	住宅対策等の推進	151
第1節	住宅対策の推進	151
1	住生活基本計画の推進	
2	公的賃貸住宅等の供給の促進	
3	大都市を中心とした市街化住宅供給の積極的推進	
4	既成市街地の再整備による良好な居住空間の形成	
5	良質な住宅ストック等の形成及び住宅ストック等の有効活用	
6	住宅取得対策の充実等	
第2節	良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等	153
1	良好な宅地供給等の推進	
2	ニュータウン再生等の推進	
第7章	土地の有効利用等の推進	155
第1節	地域活性化・都市再生の推進	155
1	地域活性化の推進	
2	都市再生の推進	
第2節	都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進	156
1	民間能力の活用の推進	
2	空中及び地下の利用の推進	
3	災害に強い都市の整備	
4	住宅市街地の整備による防災性の向上	
5	道路の防災・震災対策の推進	
6	下水道における災害対策の推進	
7	治水対策の推進	
8	土砂災害対策の推進	
9	港湾における防災拠点の整備	
10	自治体による防災対策事業の促進	
11	津波防災対策の推進	
12	災害対応力の向上を図る地籍整備の推進	
13	円滑な復興を推進する体制の整備	
第3節	低・未利用地の利用促進等	159
1	工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地の再開発等の推進	
2	臨海部の工場跡地、未利用地等の利用促進、港湾の再開発	
3	都市内の低・未利用地の利用促進	
4	中心市街地の活性化の推進	
5	既成市街地の有効・高度利用の促進	
第4節	農地を活用した良好な居住環境の整備	160
第5節	国公有地の利活用等	160
1	庁舎及び宿舍の最適化の推進	
2	未利用国有地の有効活用及び旧国鉄用地の売却	
3	公有地の計画的な取得等	
第6節	公共用地取得の円滑化	161

第8章 環境保全等の推進	162
第1節 環境保全等に係る施策の推進	162
1 環境基本計画	
2 自然環境保全のための土地に関する施策	
3 工場立地の適正化	
4 交通公害と土地利用	
5 水環境保全と土地利用	
6 土壌環境保全対策	
7 地盤沈下防止対策	
8 地球温暖化対策とまちづくり	
9 環境影響評価等	
第2節 農地の適切な保全	164
第3節 森林の適正な保全・利用の確保	165
第4節 河川流域の適切な保全	165
第5節 文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を活かした良好な 景観形成の推進等	166
第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策	167
第1節 土地利用関連施策	167
1 宅地関連施策	
2 農地関連施策	
3 土地利用再編等に向けた取組	
第2節 住宅関連施策	168
1 災害公営住宅等の供給の支援	
2 個人の住宅再建等への支援	
第3節 住宅再建・まちづくりの加速化に向けた取組	169
第4節 土地情報関連施策	169
1 土地境界の明確化の推進	
2 適正な取引確保のための土地取引情報の提供	
第5節 税制上の措置	170
1 国税関係	
2 地方税関係	

第1部

土地に関する動向

第1章

平成26年度の 地価・土地取引等の動向

平成26年度の我が国経済は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減等により、年度当初に個人消費等に弱さが見られたものの、年度を通じて緩やかな回復基調が見られた。

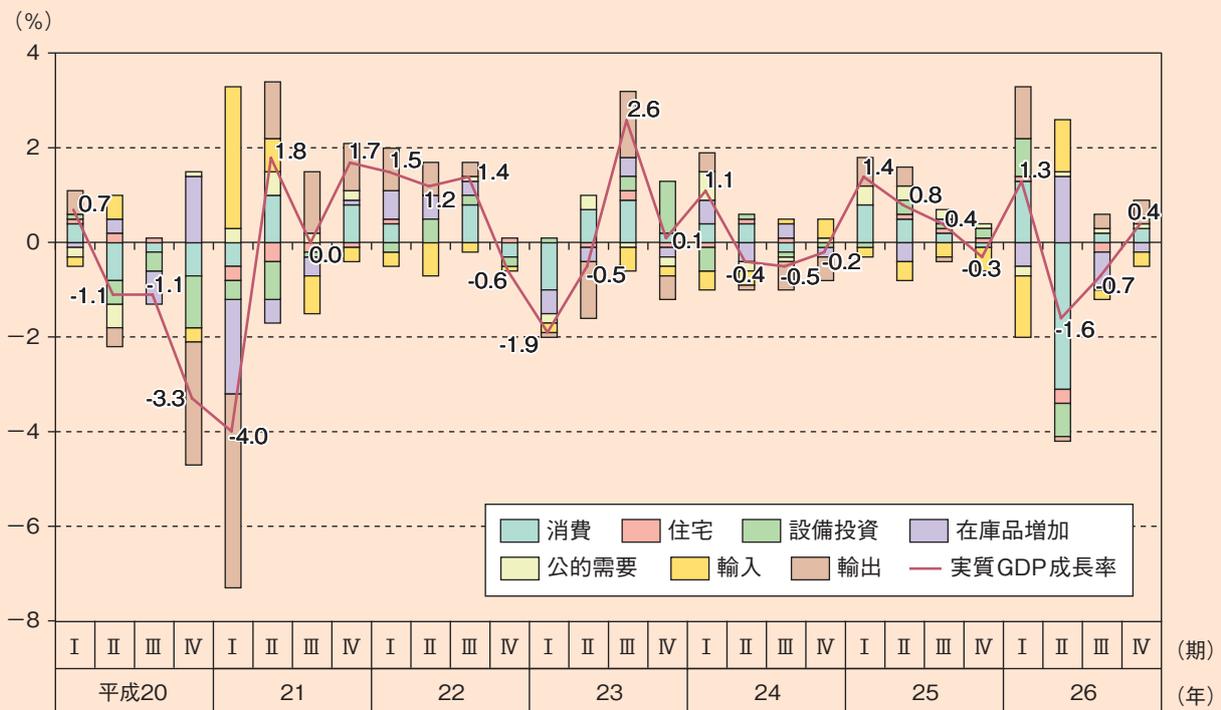
本章では、平成26年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向、家計と企業の土地に関する状況と意識、東日本大震災後の不動産等を巡る状況について見ていく。

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)

平成26年における我が国の景気は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要とその反動減による影響が見られ、実質GDPは、平成26年4-6月期及び7-9月期に前期比でマイナスとなったが、10-12月期にはプラスに転じた（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）



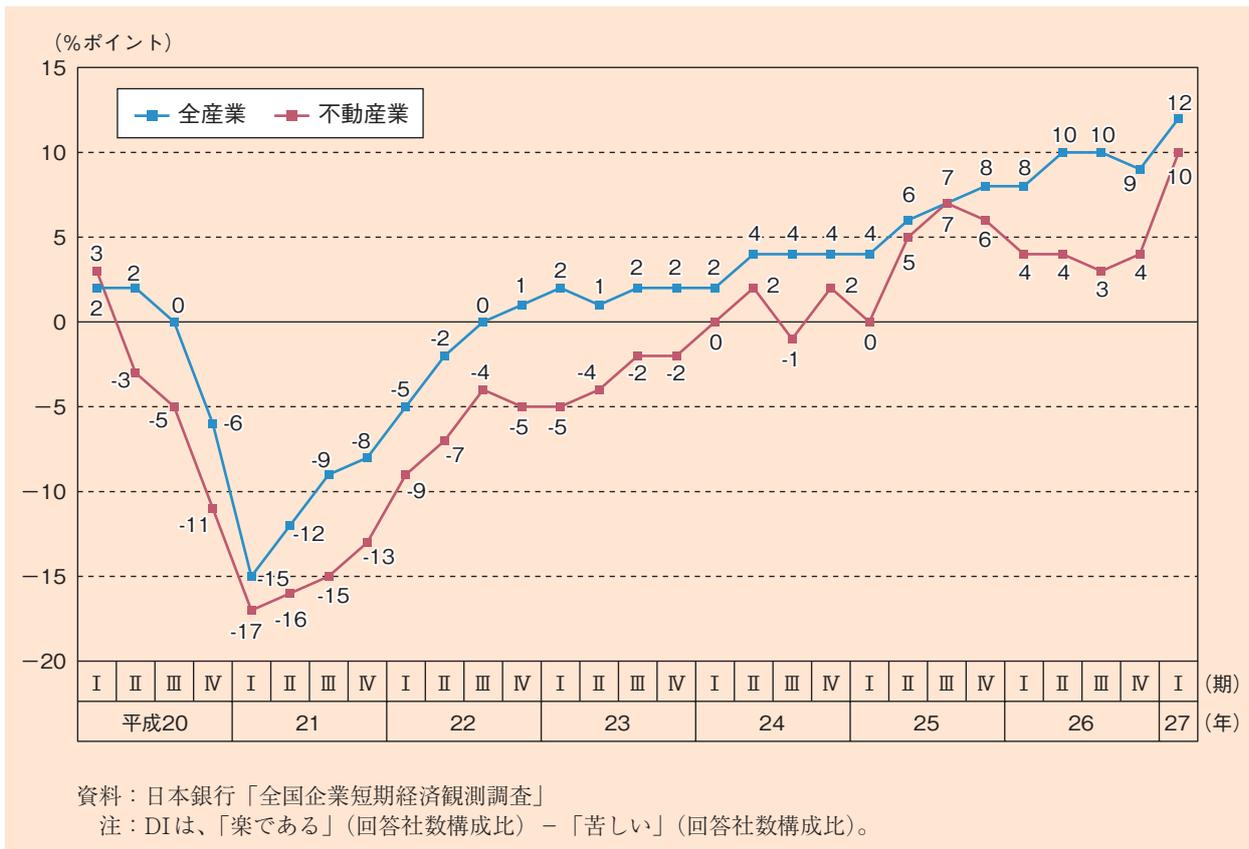
資料：内閣府「四半期別GDP速報」（平成26年10月-12月期（2次速報値））

(企業の動向)

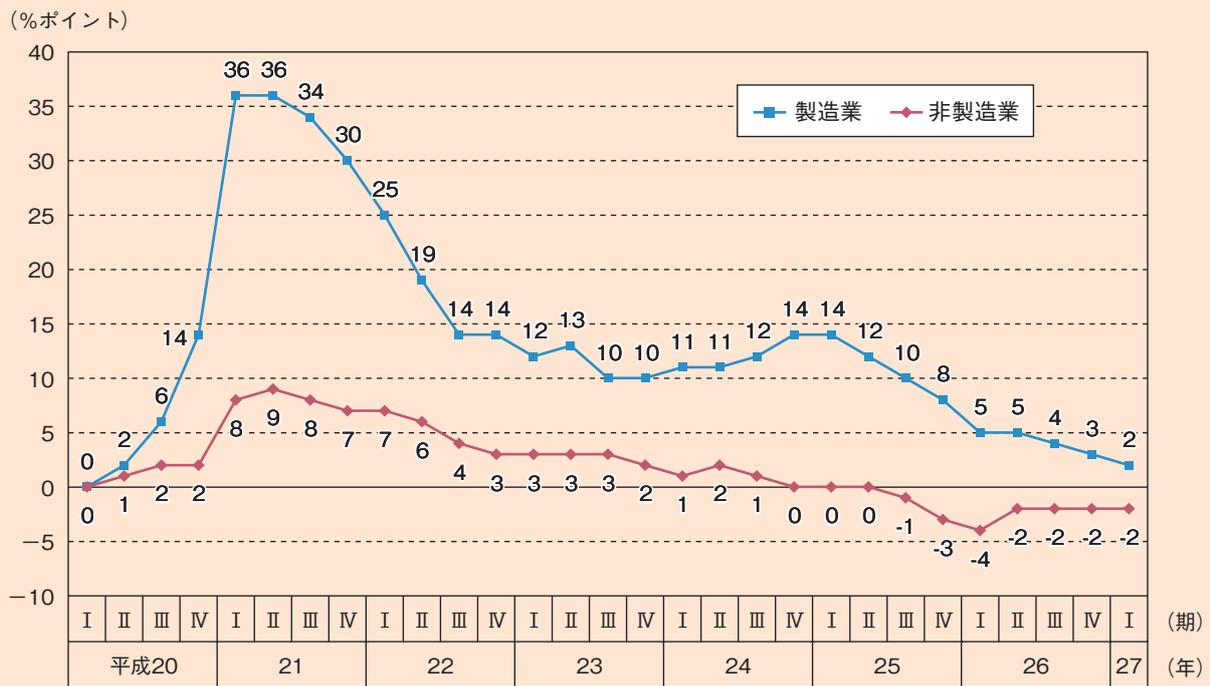
企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の拡大等を背景に状況の改善が続いている。日本銀行の「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」における資金繰り判断DIの推移を見ると、全産業では、平成22年10-12月期以降、18四半期連続してプラスで推移しており、不動産業についても、前年に引き続き堅調に推移している（図表1-1-2）。

また、企業の設備過剰感については、生産・営業用設備DIの推移を見ると、製造業・非製造業ともに平成21年から低下傾向が続いている（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」

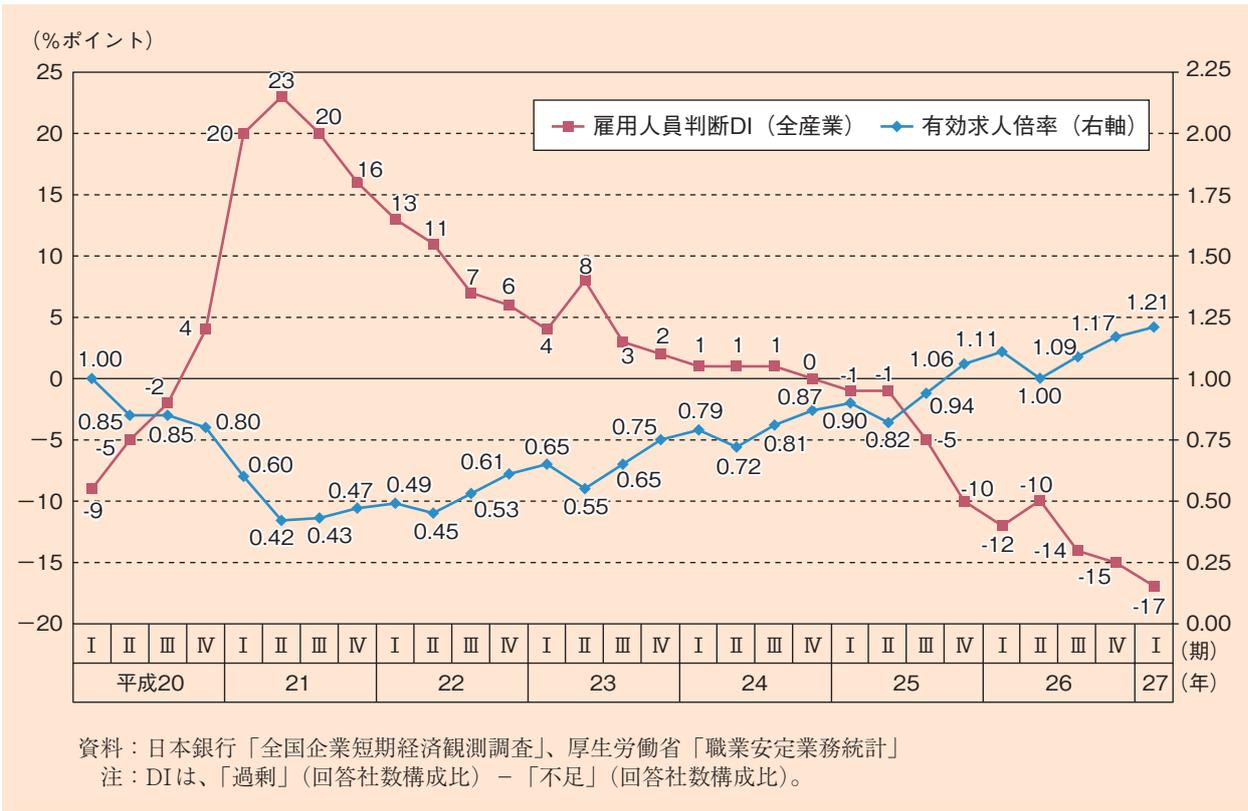
注：DIは、「過剰」(回答社数構成比) - 「不足」(回答社数構成比)。

(家計の動向)

労働環境について見ると、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26年度は前年度以上に不足感の強まりを見せたほか、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1-1-4）。

一方で、家計における消費については、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減等から、平成26年4-6月期以降、前年同期比で減少が続いている（図表1-1-5）。

図表 1-1-4 雇用人員判断D I、有効求人倍率の推移



図表 1-1-5 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

平成27年地価公示の結果は、全国平均では、住宅地は下落したものの下落率は縮小し、商業地は下落から横ばい（0.0%）に転換した。

三大都市圏平均で見ると、住宅地、商業地ともに上昇を継続し、住宅地の5割弱の地点、商業地の7割弱の地点でそれぞれ上昇している。一方、地方圏では、下落幅は縮小したものの、依然として下落傾向が続いており、住宅地、商業地ともに7割弱の地点で下落している。

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日地点）との共通の調査地点で見ると、三大都市圏の住宅地、商業地ともに平成26年の前半と後半がほぼ同率の上昇となっている。一方、地方圏では住宅地は前半、後半ともに横ばいだったのに対し、商業地は前半と後半ともに下落しており、前半と後半がほぼ同率の下落となっている。

用途別に見ると、住宅地については、穏やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅地需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等もあって、下落率縮小又は上昇の継続が見られた。

商業地については、低金利等による資金調達環境が良好なことや穏やかな景気回復基調が続く中、下落率縮小や上昇の継続が見られる。また、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、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。また、主要都市の中心部などで、店舗における消費動向が堅調であることや、オフィスについても概ね空室率の低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られ、投資用不動産への需要が強まっていることも、商業地地価の動向の背景として挙げられる。

圏域別に見ると、東京圏の住宅地については、上昇地点の割合はやや減少しているが、依然半数以上の地点で上昇している。商業地については上昇地点の割合がやや増加し、8割弱の地点で上昇となった。

大阪圏の住宅地では、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し6割強となり、また、下落地点の割合の減少が続いている。商業地においても上昇地点の割合が増加し、6割弱の地点で上昇となった。

名古屋圏の住宅地では、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、依然半数以上の地点で上昇している。商業地では、上昇地点の割合は昨年とほぼ同じ割合となり、6割弱の地点で上昇している。

また、地方圏では住宅地、商業地とも7割弱の地点で下落している。その主な要因は、地域経済の低迷や人口減少等であると考えられるが、一部の地域では災害リスク等も影響している可能性がある。ただ地方圏においても、上昇地点及び横ばい地点の割合は増加し、下落地点の減少が続いており、中でも、札幌市・仙台市・広島市・福岡市では、上昇地点の割合が増加し、住宅地では7割弱の地点で上昇となり、商業地では7割強の地点で上昇となった（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



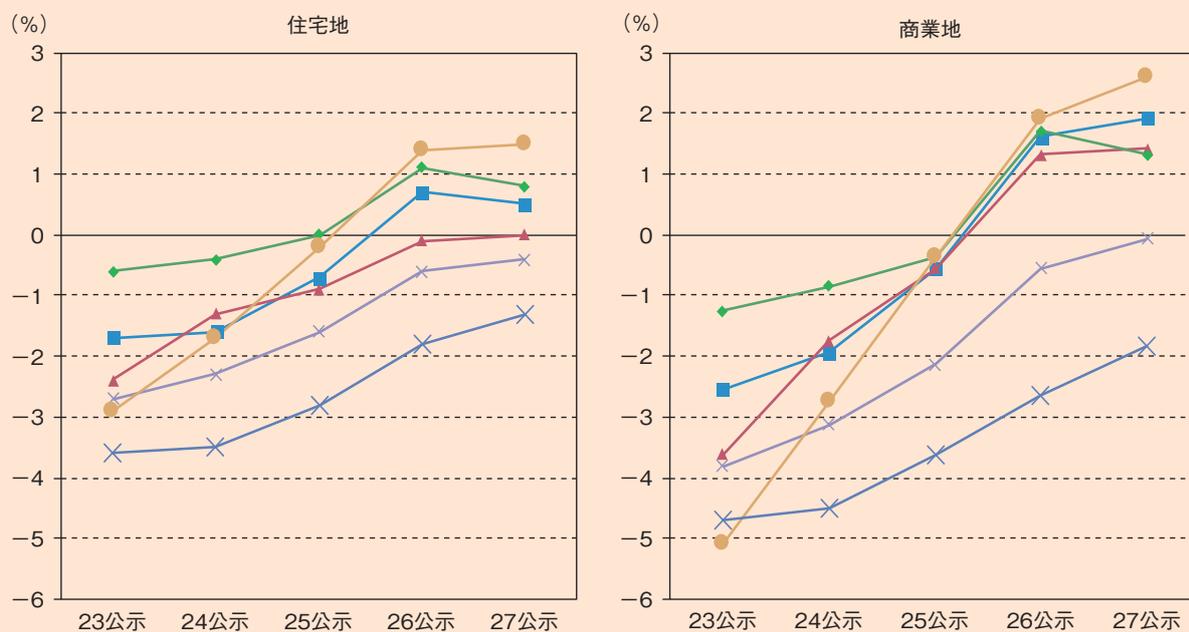
資料：国土交通省「地価公示」

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				
	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示
全国	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0
三大都市圏	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5	0.4	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6	1.8
東京圏	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	0.7	0.5	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5	1.7	2.0
大阪圏	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5	1.4	1.5
名古屋圏	▲ 0.6	▲ 0.4	0	1.1	0.8	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	1.8	1.4
地方圏	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4
札幌・仙台・ 広島・福岡	▲ 2.9	▲ 1.7	▲ 0.2	1.4	1.5	▲ 5.1	▲ 2.7	▲ 0.3	2.0	2.7
その他	▲ 3.6	▲ 3.5	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 4.7	▲ 4.5	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8

✕ 全国
 ■ 東京圏
 ▲ 大阪圏
 ◆ 名古屋圏
 ● 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：札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域。

注2：23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）

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）

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）

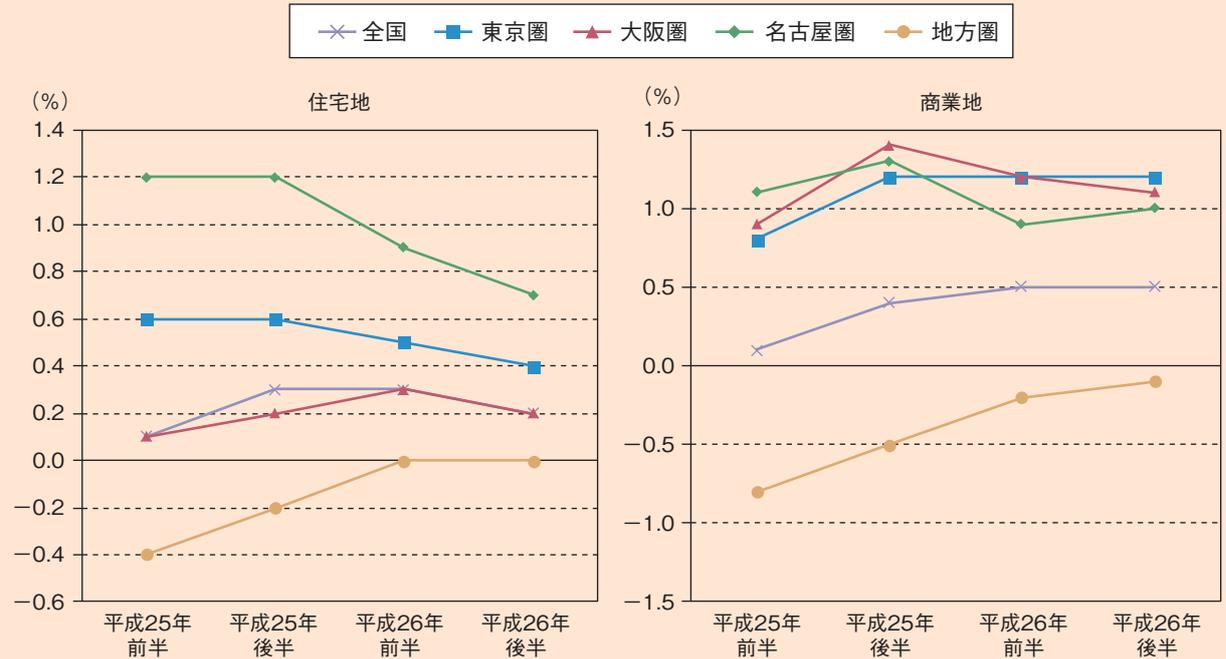
26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

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）

注3： 前年よりも下落率が縮小・上昇率が拡大 前年よりも下落率が拡大・上昇率が縮小

図表 1-2-4 地価変動率の推移 (半期)

	住宅地				商業地			
	26 公示		27 公示		26 公示		27 公示	
	平成 25 年 前半	平成 25 年 後半	平成 26 年 前半	平成 26 年 後半	平成 25 年 前半	平成 25 年 後半	平成 26 年 前半	平成 26 年 後半
全国	0.1	0.3	0.3	0.2	0.1	0.4	0.5	0.5
三大都市圏	0.5	0.6	0.5	0.4	0.9	1.3	1.1	1.2
東京圏	0.6	0.6	0.5	0.4	0.8	1.2	1.2	1.2
大阪圏	0.1	0.2	0.3	0.2	0.9	1.4	1.2	1.1
名古屋圏	1.2	1.2	0.9	0.7	1.1	1.3	0.9	1.0
地方圏	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1



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（1,605地点。うち住宅地1,128地点、商業地477地点）で分析を行った。

注2：地域区分は図表1-2-3と同じ。

注3：平成25年前半：平成25年1月1日～平成25年7月1日の変動率

平成25年後半：平成25年7月1日～平成26年1月1日の変動率

平成26年前半：平成26年1月1日～平成26年7月1日の変動率

平成26年後半：平成26年7月1日～平成27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。

図表 1-2-5 地価上昇・横ばい・下落地点数

(単位：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	27 公示	5,081 (31.2%)	3,104 (19.1%)	8,093 (49.7%)	16,278	2,288 (39.1%)	963 (16.5%)	2,600 (44.4%)	5,851	7,569 (32.9%)	4,288 (18.6%)	11,186 (48.5%)	23,043
	26 公示	4,880 (30.0%)	2,581 (15.8%)	8,820 (54.2%)	16,281	2,084 (35.7%)	771 (13.2%)	2,978 (51.1%)	5,833	7,102 (30.9%)	3,536 (15.3%)	12,379 (53.8%)	23,017
	25 公示	1,501 (8.5%)	3,257 (18.5%)	12,870 (73.0%)	17,628	475 (7.8%)	1,024 (16.7%)	4,624 (75.5%)	6,123	2,008 (8.1%)	4,372 (17.7%)	18,355 (74.2%)	24,735
三大都市圏	27 公示	3,499 (47.0%)	1,962 (26.3%)	1,993 (26.7%)	7,454	1,711 (69.1%)	493 (19.9%)	271 (11.0%)	2,475	5,355 (51.6%)	2,610 (25.1%)	2,413 (23.3%)	10,378
	26 公示	3,574 (48.0%)	1,715 (23.0%)	2,163 (29.0%)	7,452	1,633 (66.4%)	447 (18.2%)	379 (15.4%)	2,459	5,310 (51.3%)	2,298 (22.2%)	2,746 (26.5%)	10,354
	25 公示	993 (11.4%)	2,654 (30.5%)	5,045 (58.1%)	8,692	334 (12.9%)	806 (31.2%)	1,444 (55.9%)	2,584	1,349 (11.5%)	3,532 (30.0%)	6,873 (58.5%)	11,754
東京圏	27 公示	2,266 (53.9%)	1,010 (24.0%)	926 (22.1%)	4,202	1,101 (77.2%)	206 (14.4%)	120 (8.4%)	1,427	3,478 (59.7%)	1,271 (21.8%)	1,074 (18.5%)	5,823
	26 公示	2,368 (56.4%)	892 (21.2%)	941 (22.4%)	4,201	1,065 (75.5%)	181 (12.9%)	164 (11.6%)	1,410	3,522 (60.7%)	1,132 (19.5%)	1,148 (19.8%)	5,802
	25 公示	423 (8.6%)	1,567 (31.8%)	2,932 (59.6%)	4,922	163 (10.9%)	431 (28.9%)	897 (60.2%)	1,491	606 (9.2%)	2,046 (30.9%)	3,969 (59.9%)	6,621
大阪圏	27 公示	620 (28.9%)	684 (31.9%)	839 (39.2%)	2,143	359 (57.3%)	170 (27.2%)	97 (15.5%)	626	1,000 (34.1%)	924 (31.5%)	1,011 (34.4%)	2,935
	26 公示	603 (28.0%)	588 (27.3%)	963 (44.7%)	2,154	315 (50.3%)	162 (25.9%)	149 (23.8%)	626	927 (31.5%)	800 (27.2%)	1,218 (41.3%)	2,945
	25 公示	249 (9.9%)	603 (23.9%)	1,672 (66.2%)	2,524	98 (15.8%)	167 (26.8%)	357 (57.4%)	622	348 (10.5%)	776 (23.4%)	2,196 (66.1%)	3,320
名古屋圏	27 公示	613 (55.3%)	268 (24.2%)	228 (20.5%)	1,109	251 (59.5%)	117 (27.7%)	54 (12.8%)	422	877 (54.1%)	415 (25.6%)	328 (20.3%)	1,620
	26 公示	603 (55.0%)	235 (21.4%)	259 (23.6%)	1,097	253 (59.8%)	104 (24.6%)	66 (15.6%)	423	861 (53.6%)	366 (22.8%)	380 (23.6%)	1,607
	25 公示	321 (25.8%)	484 (38.8%)	441 (35.4%)	1,246	73 (15.5%)	208 (44.2%)	190 (40.3%)	471	395 (21.7%)	710 (39.2%)	708 (39.1%)	1,813
地方圏	27 公示	1,582 (17.9%)	1,142 (13.0%)	6,100 (69.1%)	8,824	577 (17.1%)	470 (13.9%)	2,329 (69.0%)	3,376	2,214 (17.5%)	1,678 (13.2%)	8,773 (69.3%)	12,665
	26 公示	1,306 (14.8%)	866 (9.8%)	6,657 (75.4%)	8,829	451 (13.4%)	324 (9.6%)	2,599 (77.0%)	3,374	1,792 (14.1%)	1,238 (9.8%)	9,633 (76.1%)	12,663
	25 公示	508 (5.7%)	603 (6.7%)	7,825 (87.6%)	8,936	141 (4.0%)	218 (6.2%)	3,180 (89.8%)	3,539	659 (5.0%)	840 (6.5%)	11,482 (88.5%)	12,981
札幌・仙台・広島・福岡	27 公示	581 (68.8%)	149 (17.6%)	115 (13.6%)	845	266 (75.8%)	59 (16.8%)	26 (7.4%)	351	865 (70.0%)	224 (18.1%)	147 (11.9%)	1,236
	26 公示	517 (61.4%)	166 (19.7%)	159 (18.9%)	842	234 (66.5%)	66 (18.7%)	52 (14.8%)	352	765 (62.1%)	242 (19.6%)	225 (18.3%)	1,232
	25 公示	257 (30.0%)	155 (18.1%)	444 (51.9%)	856	86 (23.8%)	76 (21.1%)	199 (55.1%)	361	346 (27.5%)	235 (18.7%)	678 (53.8%)	1,259
その他	27 公示	1,001 (12.6%)	993 (12.4%)	5,985 (75.0%)	7,979	311 (10.3%)	411 (13.6%)	2,303 (76.1%)	3,025	1,349 (11.8%)	1,454 (12.7%)	8,626 (75.5%)	11,429
	26 公示	789 (9.9%)	700 (8.8%)	6,498 (81.3%)	7,987	217 (7.2%)	258 (8.5%)	2,547 (84.3%)	3,022	1,027 (9.0%)	996 (8.7%)	9,408 (82.3%)	11,431
	25 公示	251 (3.1%)	448 (5.5%)	7,381 (91.4%)	8,080	55 (1.7%)	142 (4.5%)	2,981 (93.8%)	3,178	313 (2.7%)	605 (5.1%)	10,804 (92.2%)	11,722

資料：国土交通省「地価公示」

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）

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）

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）

コラム

虎ノ門ヒルズ開業による地価上昇

平成26年6月にオープンした「虎ノ門ヒルズ」は、店舗・会議室・事務所・住宅・ホテル等で構成される複合施設であり、立体道路制度の活用により建築物の下を環状2号線が貫通する地上52階地下5階建の超高層ビルである。平成27年地価公示において、虎ノ門ヒルズ周辺の商業地において9.8%(前年4.6%)の地価の上昇が見られ、港区商業地の平均上昇率5.6%(前年4.4%)よりも高い結果となった。

これは、虎ノ門エリアにおいて、虎ノ門ヒルズの他にも、高度利用を目的とした各種再開発事業等が進捗していることにより、昼間人口の増加や沿道(新虎通り)の開発が進むことが予想され、収益向上への期待が地価上昇の要因となっていると考えられる。

港区においては、国家戦略特別区域における都市計画法の特例措置を活用した民間再開発事業の実施が予定されており、今後周辺地域を含め多数の大規模再開発事業が進捗することが予想されている。また、現在東京メトロ日比谷線「霞ヶ関」駅と「神谷町」駅の間に新駅を作る計画があり、平成32(2020)年の東京オリンピック・パラリンピック開催までの開業を目指していることなどから、虎ノ門エリアの更なる発展が期待されている。

虎ノ門ヒルズの外観



資料：森ビル(株)資料

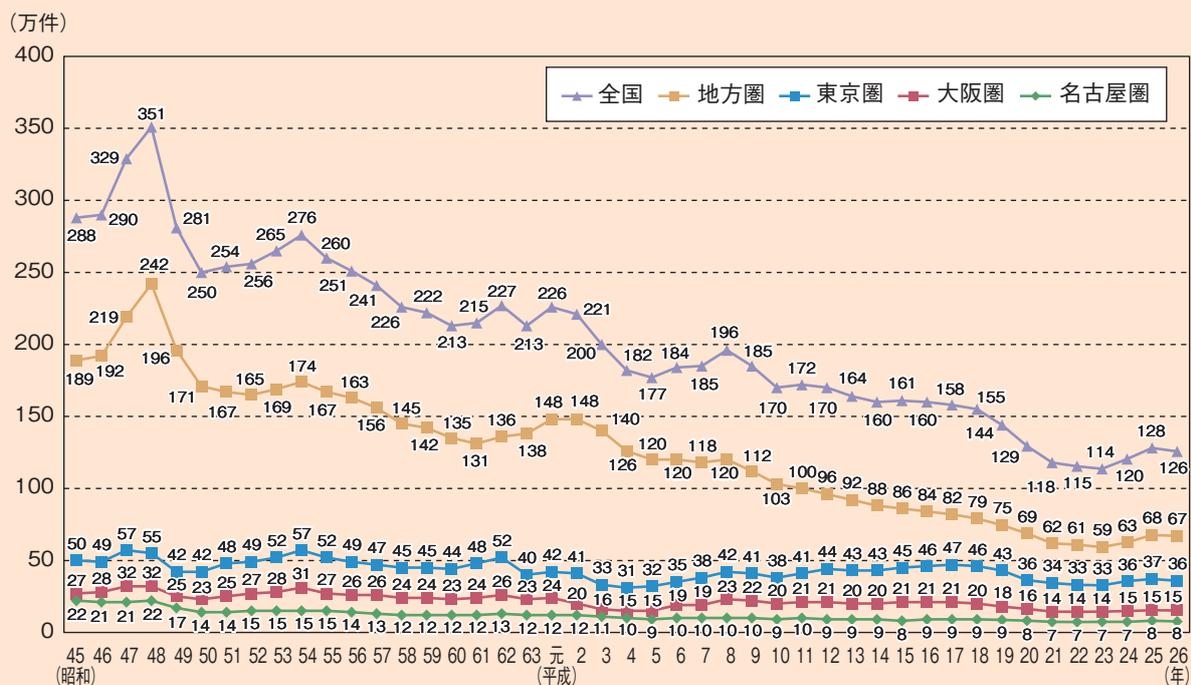
第3節 土地取引の動向

(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26年の全国の土地取引件数は125.7万件（前年比1.9%減）となり、3年ぶりに減少に転じた（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26年7-9月期以降はマイナスとなっている（図表1-3-2）。

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26年度は全産業で2兆7,477億円（前年度比4.7%減）と減少する見込みとなっている。規模別で見ると、資本金10億円以上の大規模企業による投資額は増加する見込みとなっているものの、中堅・中小企業では減少、また業種別では、製造業・非製造業ともに減少の見込みとなっている（図表1-3-3）。

図表 1-3-1 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」より作成

注：圏域区分は以下のとおり。

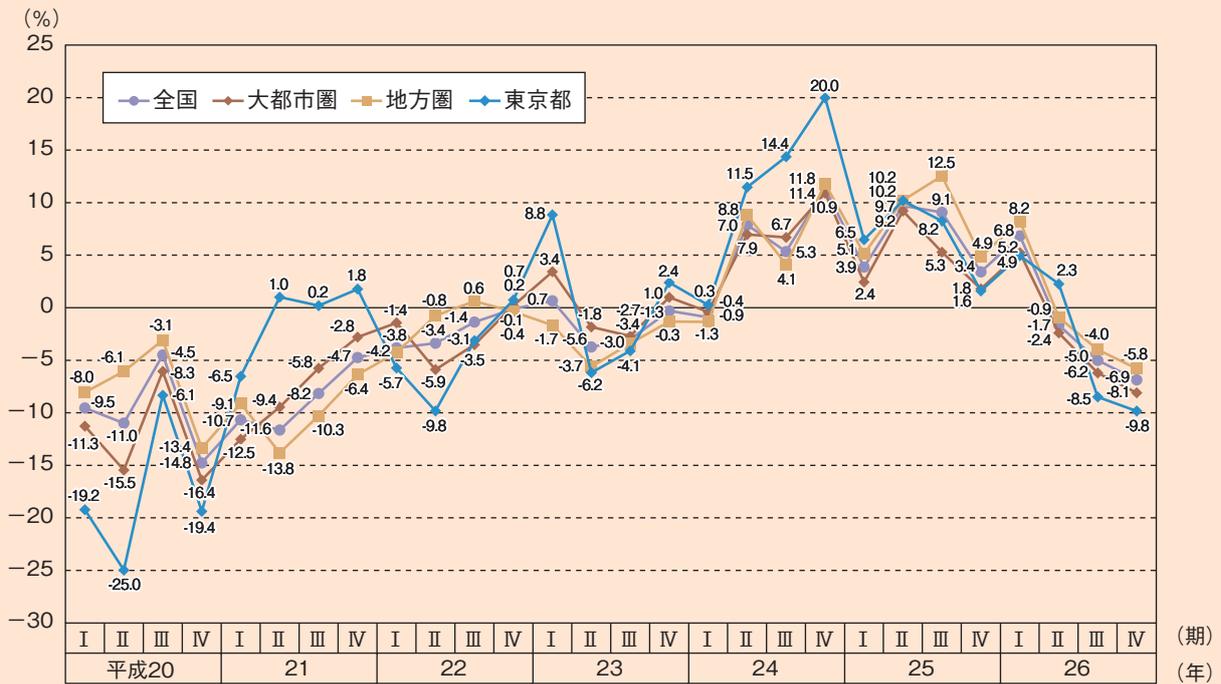
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県。

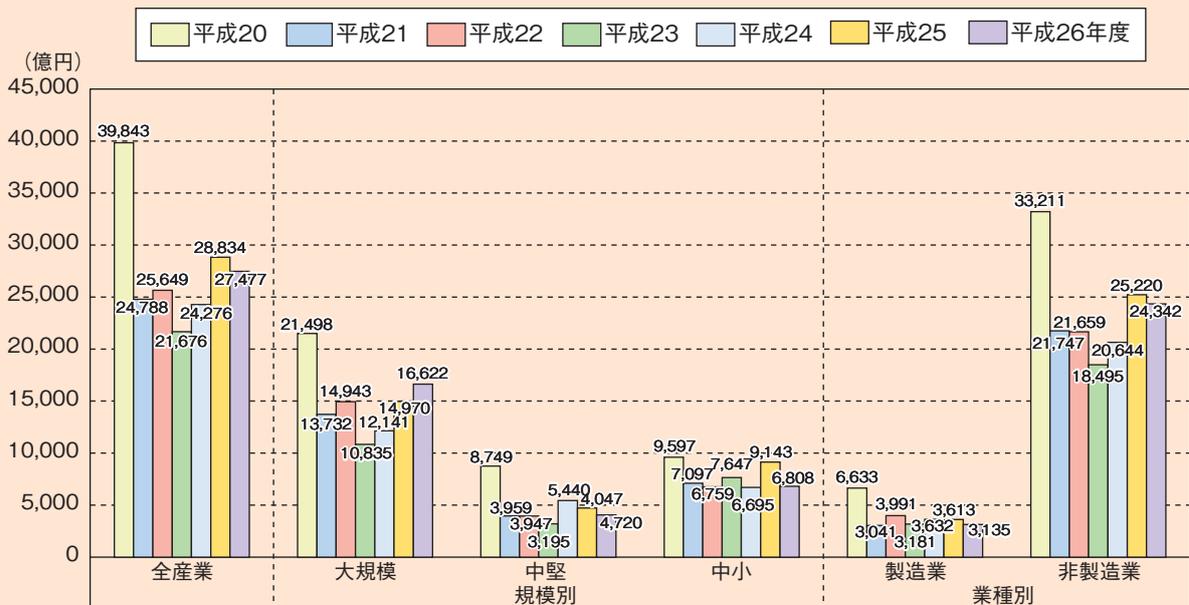
地方圏：上記以外の地域。

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「法務統計月報」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。

図表 1-3-3 企業の土地投資額の推移



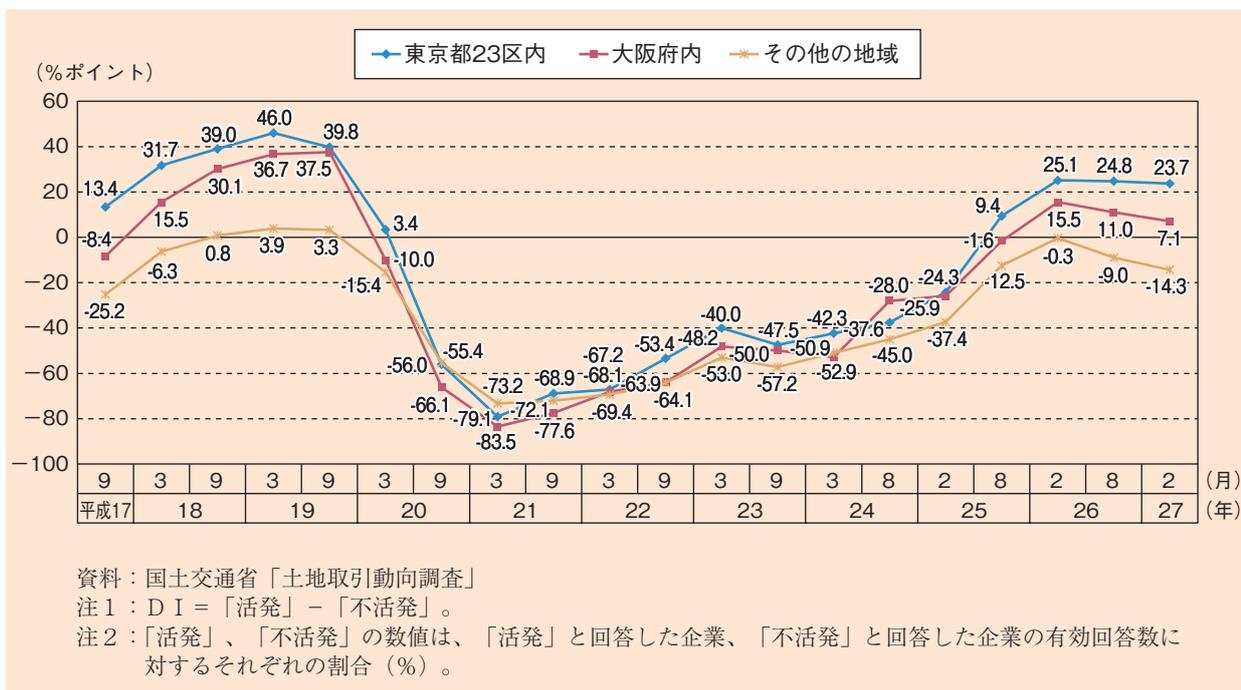
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
 注：「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す。平成26年度の数値は平成27年3月調査における実績見込。

(企業の土地取引状況に関する意識)

企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査」によると、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するD I（「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区内ではほぼ横ばいであるが、大阪府、その他の地域では低下した（図表1-3-4）。

1年後の土地取引の状況に関するD Iについては、各地域で低下傾向となっており、平成27年2月調査では、東京23区内は前年同期比3.3ポイント減で28.0ポイント、大阪府内は同15.4ポイント減で8.2ポイント、その他の地域は同16.6ポイント減で-7.9ポイントとなり、全ての地域で減少となった（図表1-3-5）。

図表 1-3-4 現在の土地取引の状況の判断に関するD I

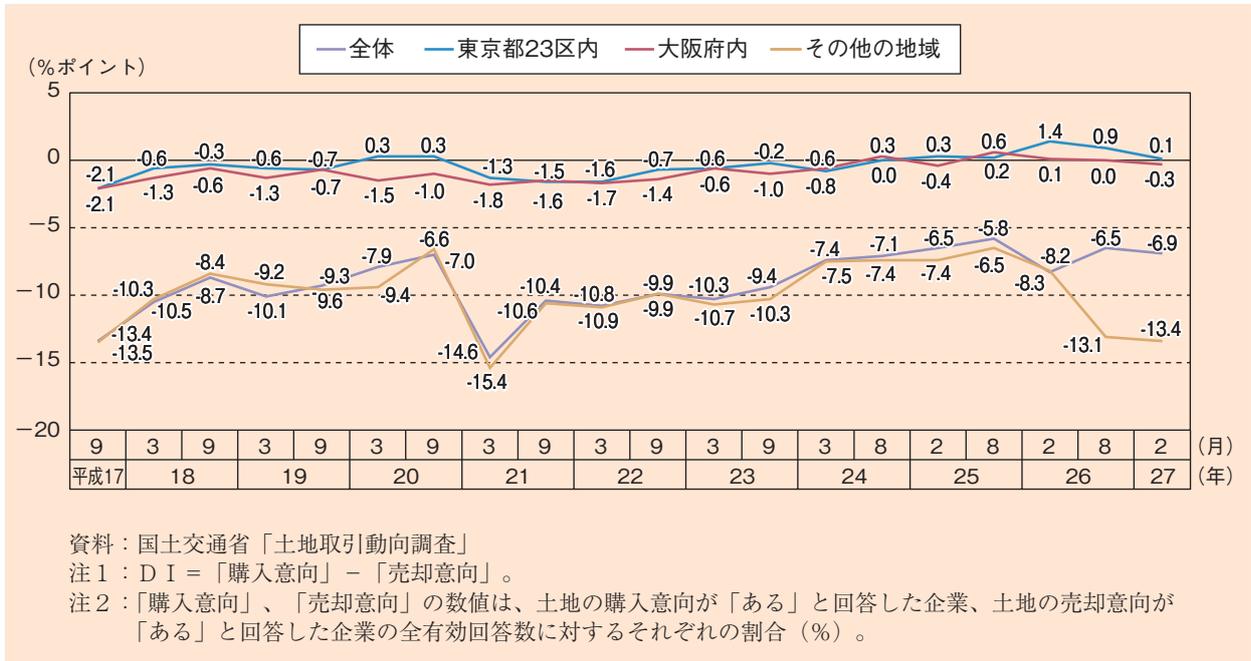


図表 1-3-5 1年後の土地取引の状況の判断に関するD I



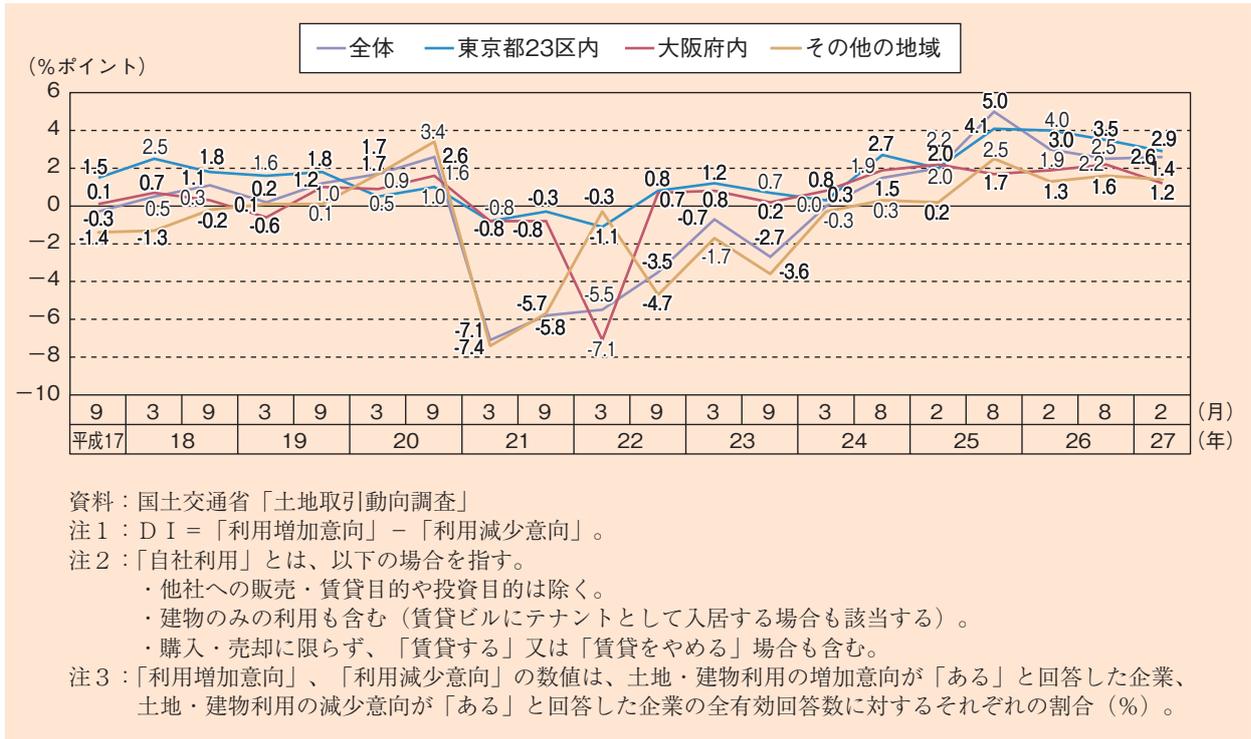
企業の今後1年間における土地の購入・売却意向に関するD I（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内、大阪府内、その他の地域の全ての地域で低下した（図表1-3-6）。

図表1-3-6 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D I（「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、大阪府、その他の地域ともに概ね横ばいで推移している（図表1-3-7）。

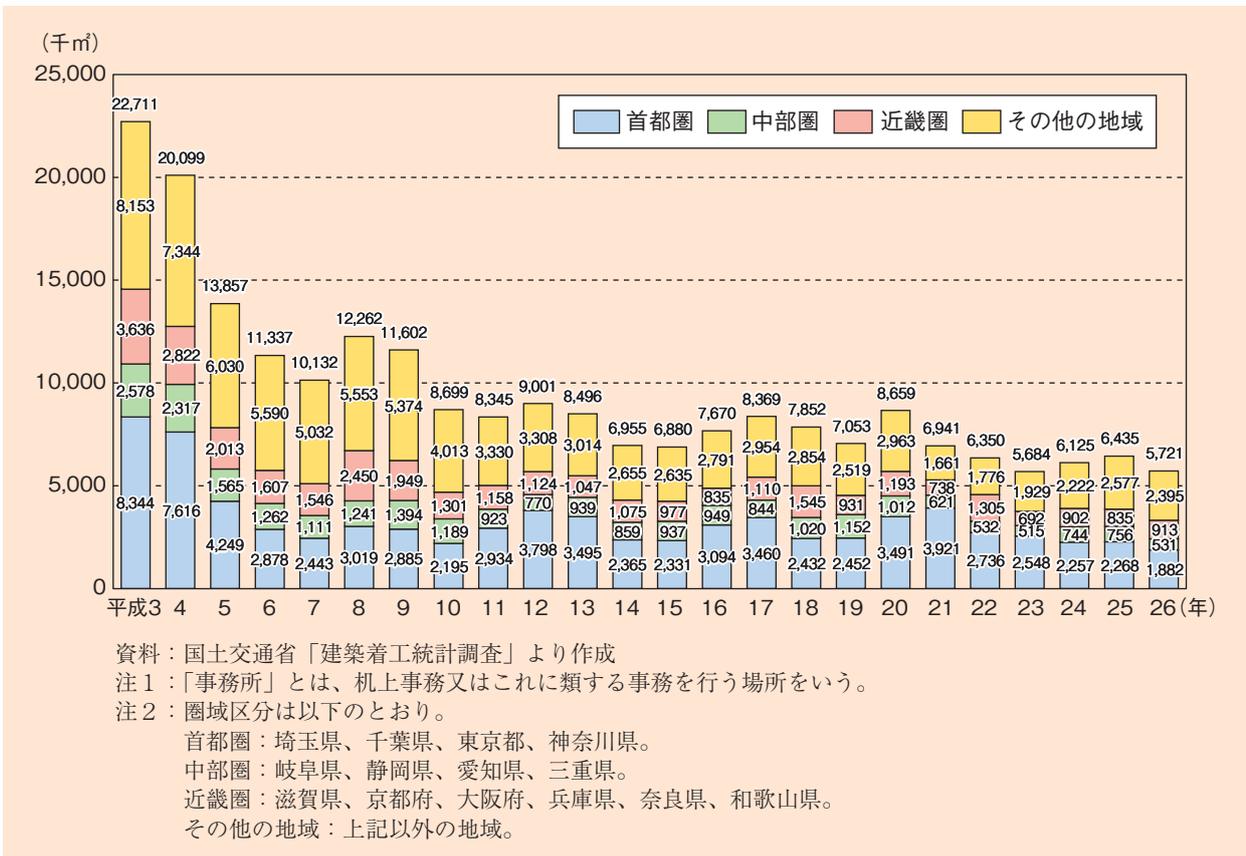
図表1-3-7 今後1年間における自社利用する土地・建物の増加・減少意向



(オフィス市場の動向)

平成26年におけるオフィスの着工床面積は、572万㎡（前年比11.1%減）となり、3年ぶりに減少に転じた。圏域別では、首都圏、中部圏、その他の地域において前年から減少となった（図表1-3-8）。

図表 1-3-8 圏域別事務所着工床面積の推移



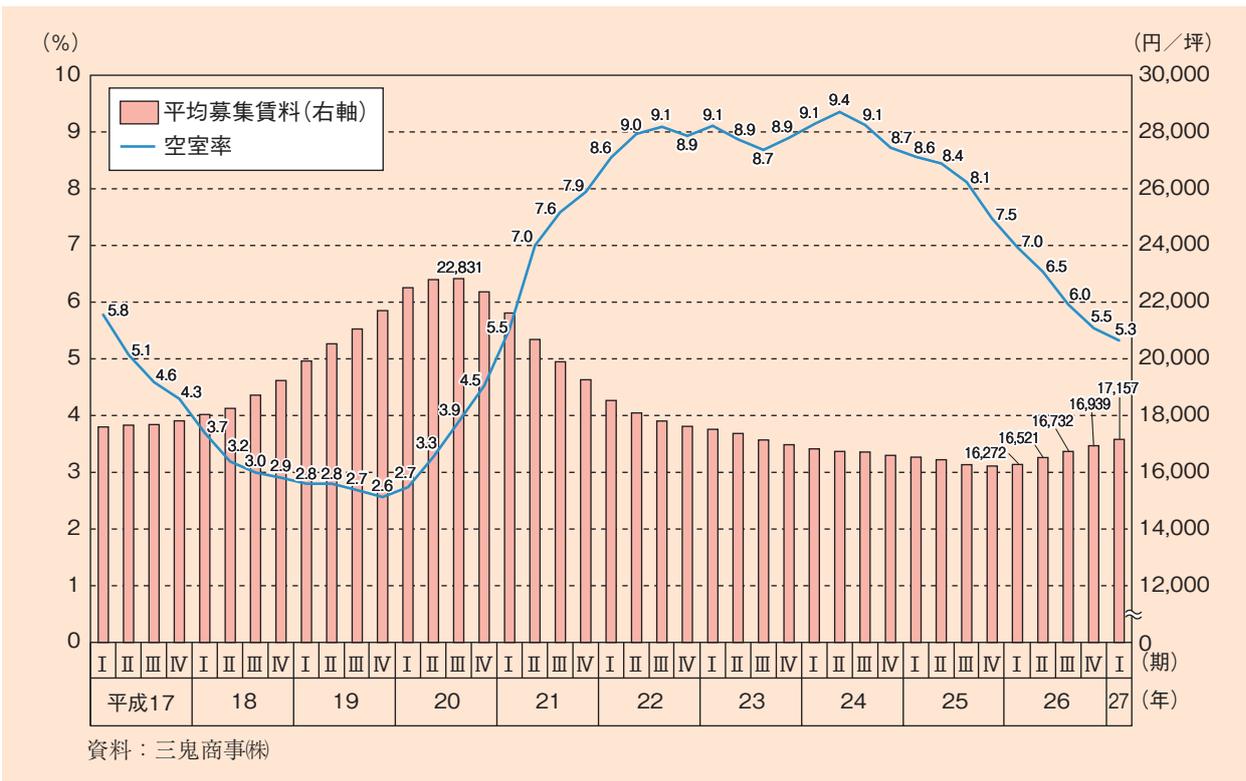
続いて賃貸オフィス市場の動向を見ると、平成26年は前年に引き続き多くの地域でオフィス需給に改善の傾向が見られた。

東京都心5区では、空室率の減少傾向が続いており、平成26年10-12月期には5.5%となった。平均募集賃料については、平成26年1-3月期に上昇に転じた後、上昇が続いている（図表1-3-9）。

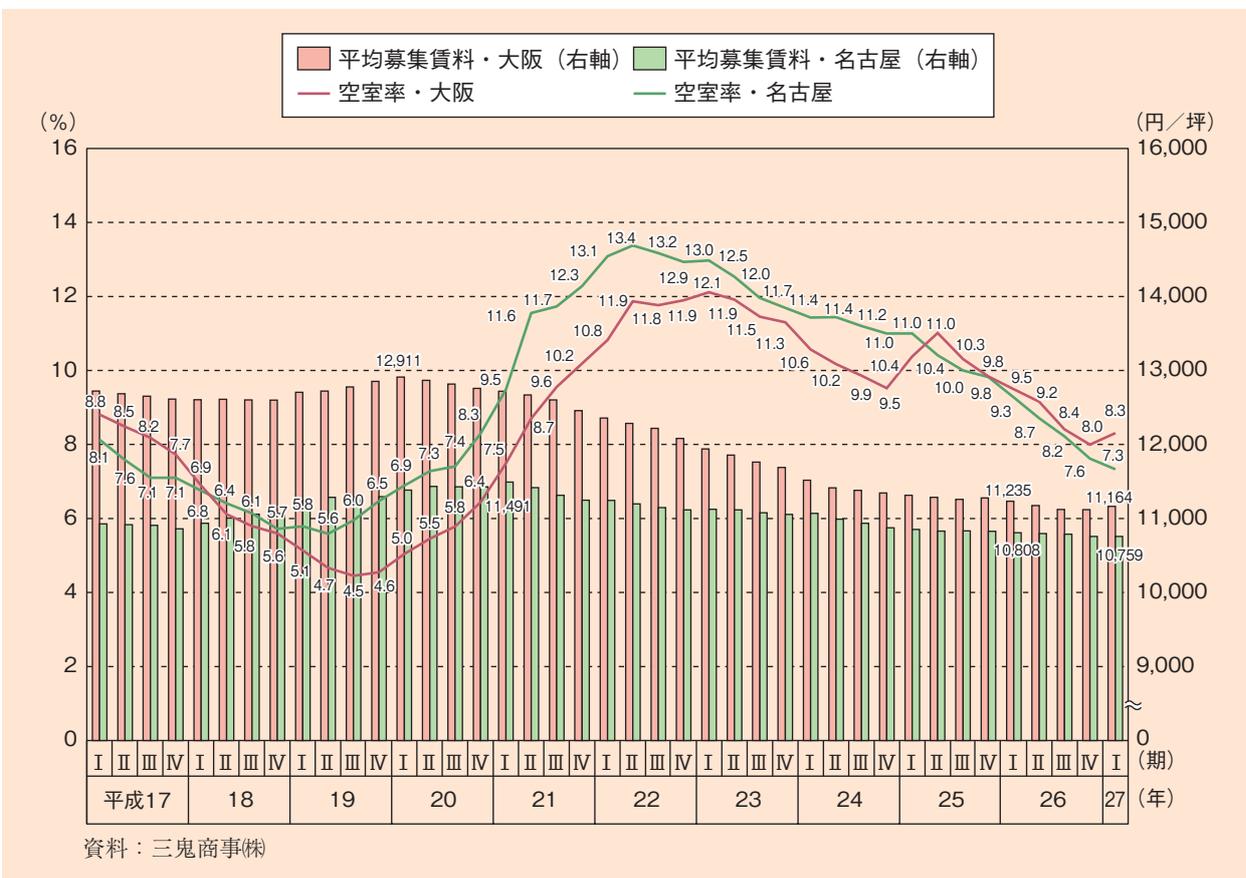
大阪市では、大規模ビルの新規供給が一段落したことなどから、空室率の減少傾向が続いており、平均賃料についてはほぼ横ばいの状況となっている。名古屋市では、平成22年4-6月期以降空室率の減少が続いているが、平均募集賃料については引き続き下落傾向となっている（図表1-3-10）。

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年頃から空室率の減少傾向が続いている。平均募集賃料については、札幌市では平成26年1-3月期から上昇に転じた一方、仙台市と福岡市では引き続き下落傾向となっている（図表1-3-11）。

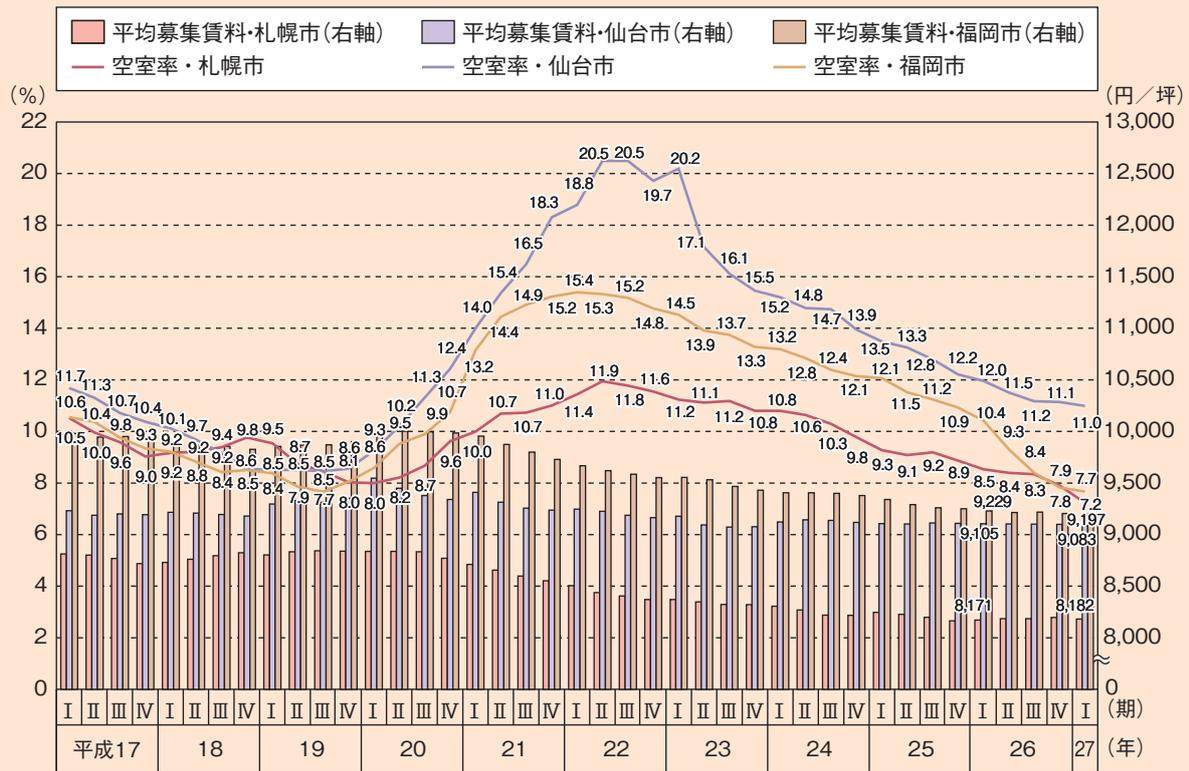
図表 1-3-9 オフィスビル賃料及び空室率の推移（都心5区）



図表 1-3-10 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



図表1-3-11 オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）



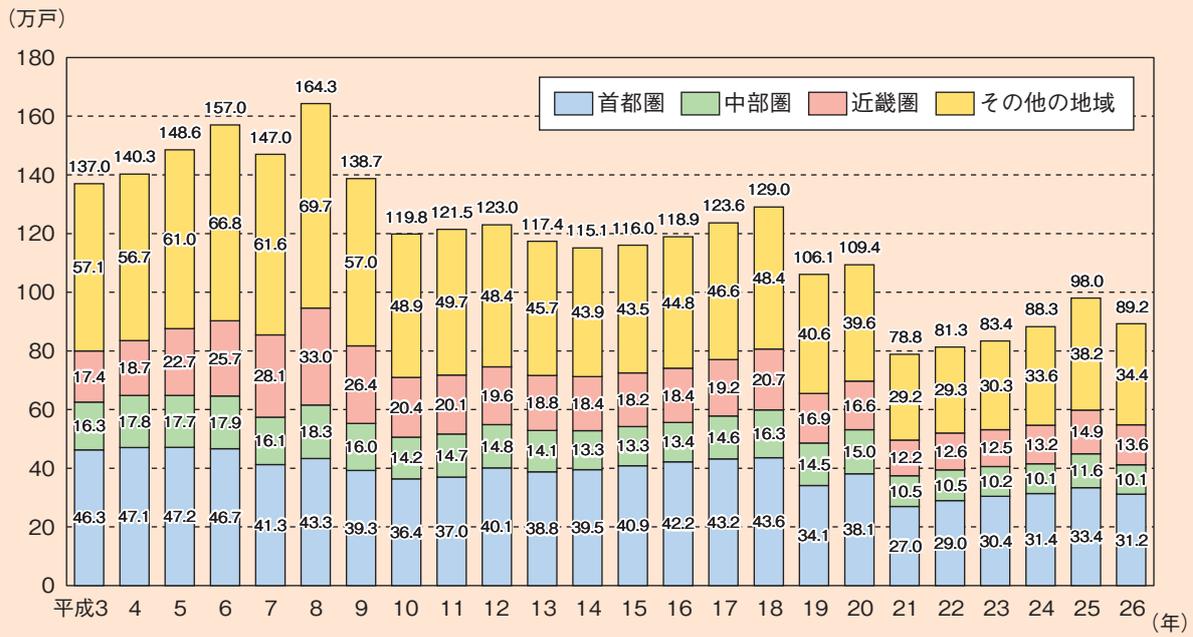
資料：三鬼商事(株)

(住宅市場の動向)

平成26年の新築住宅着工戸数は892,261戸であり、5年ぶりに減少に転じることとなった。これは、消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前年と比較すると9.0%減、また前々年と比較すると1.1%増であった(図表1-3-12)。

また、四半期毎の推移を前年同期比で見ると、平成26年4-6月期以降は、いずれの圏域ともマイナスで推移している(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：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。

図表1-3-13 圏域別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



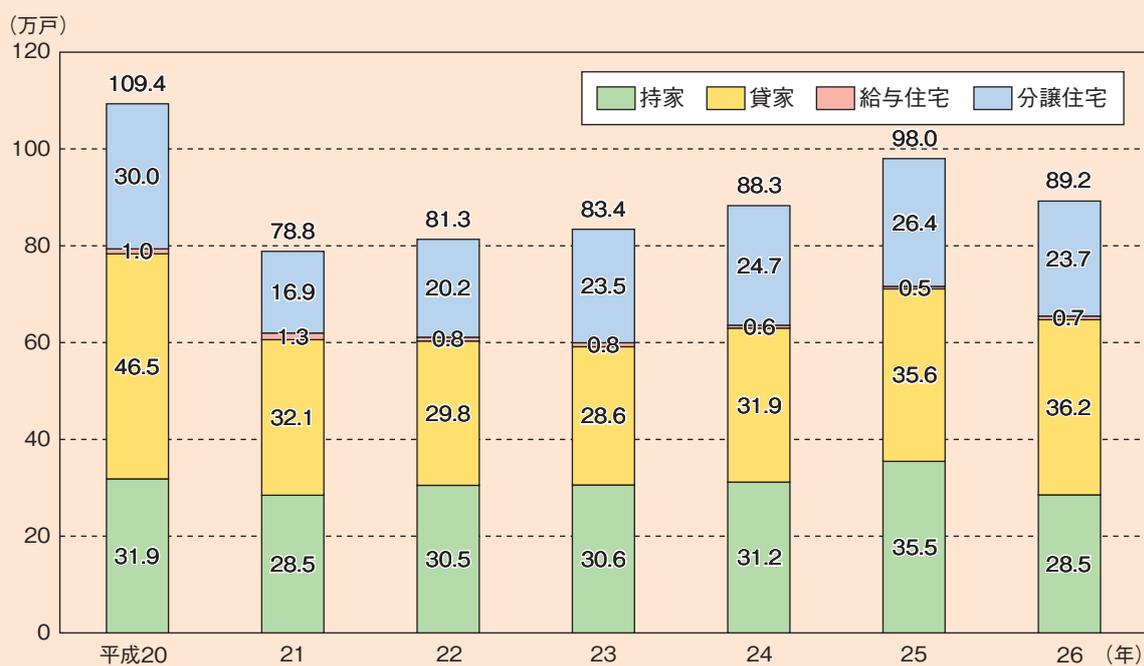
資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注：圏域区分は図表1-3-12に同じ。

利用関係別での着工戸数に着目すると、平成27年1月からの相続税の基礎控除引下げを見越した相続税対策としての貸家建設需要の増加による影響等から、貸家については、前年比1.7%増となる362,191戸となった。これに対し、持家及び分譲住宅については、それぞれ285,270戸（前年比19.6%減）、237,428戸（前年比10.0%減）となり、前年からの減少が見られた（図1-3-14）。

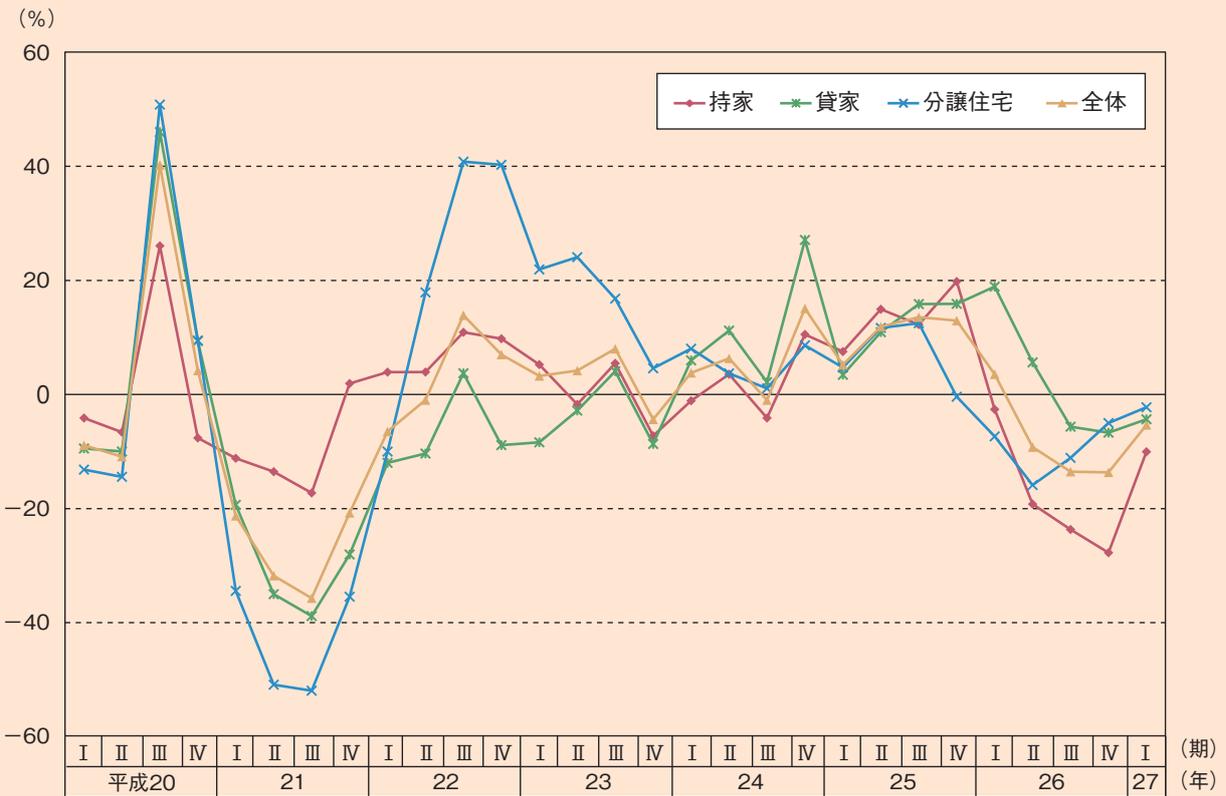
また、給与住宅を除く各利用関係について四半期毎の推移を前年同期比で見ると、貸家については平成26年1-3月期と4-6月期においてプラスとなったが、7-9月期以降はいずれの利用関係ともマイナスで推移している（図表1-3-15）。

図表1-3-14 利用関係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」

図表1-3-15 利用関係別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



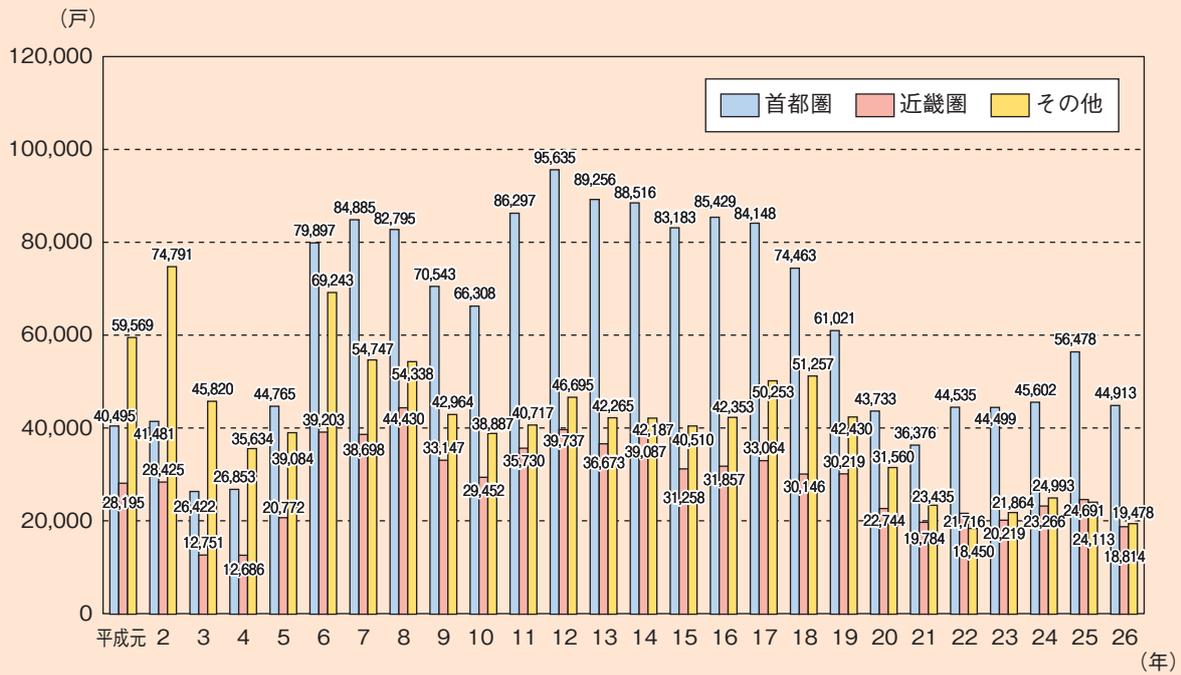
資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

マンション市場の動向を見ると、平成26年の新規発売戸数については、全国で83,205戸（前年比21.0%減）となっており、このうち首都圏が44,913戸（前年比20.5%減）、近畿圏が18,814戸（前年比23.8%減）となった（図表1-3-16）。四半期毎の推移を前年同期比で見ると、首都圏では平成26年1-3月期以降マイナスで推移している一方、近畿圏では平成27年1-3月期に上昇に転じている（図表1-3-17）。

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26年7-9月期と平成27年1-3月期に上昇が見られ、その他の期では概ね前年並みとなった。近畿圏では、平均価格については通年では概ね前年並みとなった一方、1㎡あたり単価については平成25年10-12月期以降上昇傾向が続いている（図表1-3-18）。

また、平成26年のマンション契約率については、首都圏では76.6%、近畿圏では75.1%となっており、首都圏・近畿圏ともに前年を下回ったものの、引き続き好不調の目安と言われている70%を上回っている（図表1-3-19）。

図表1-3-16 圏域別マンション新規発売戸数の推移



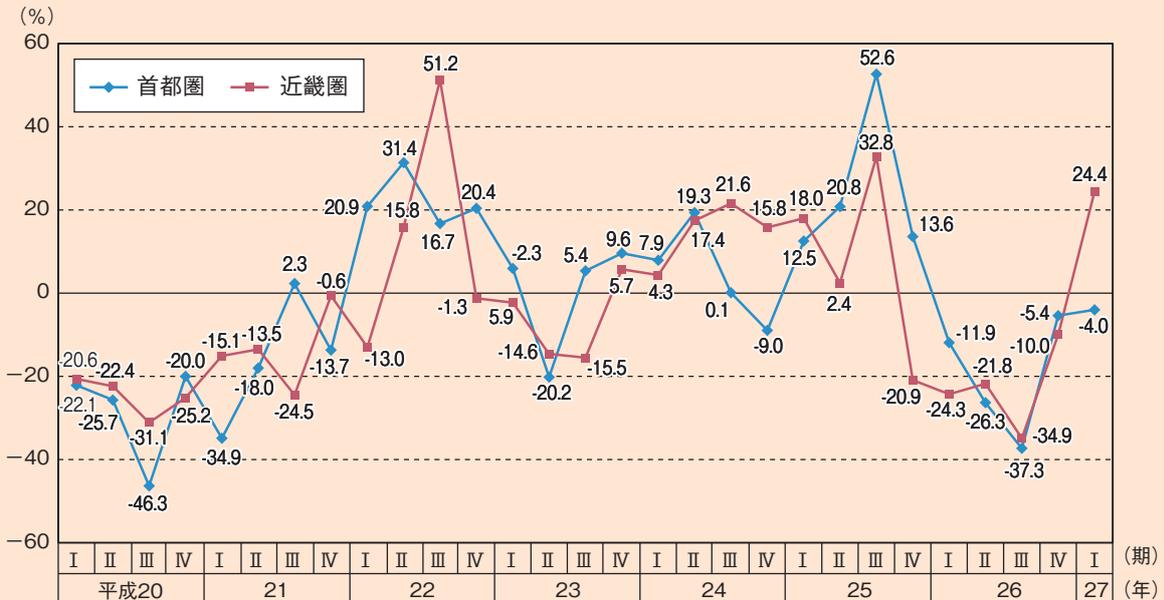
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：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。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

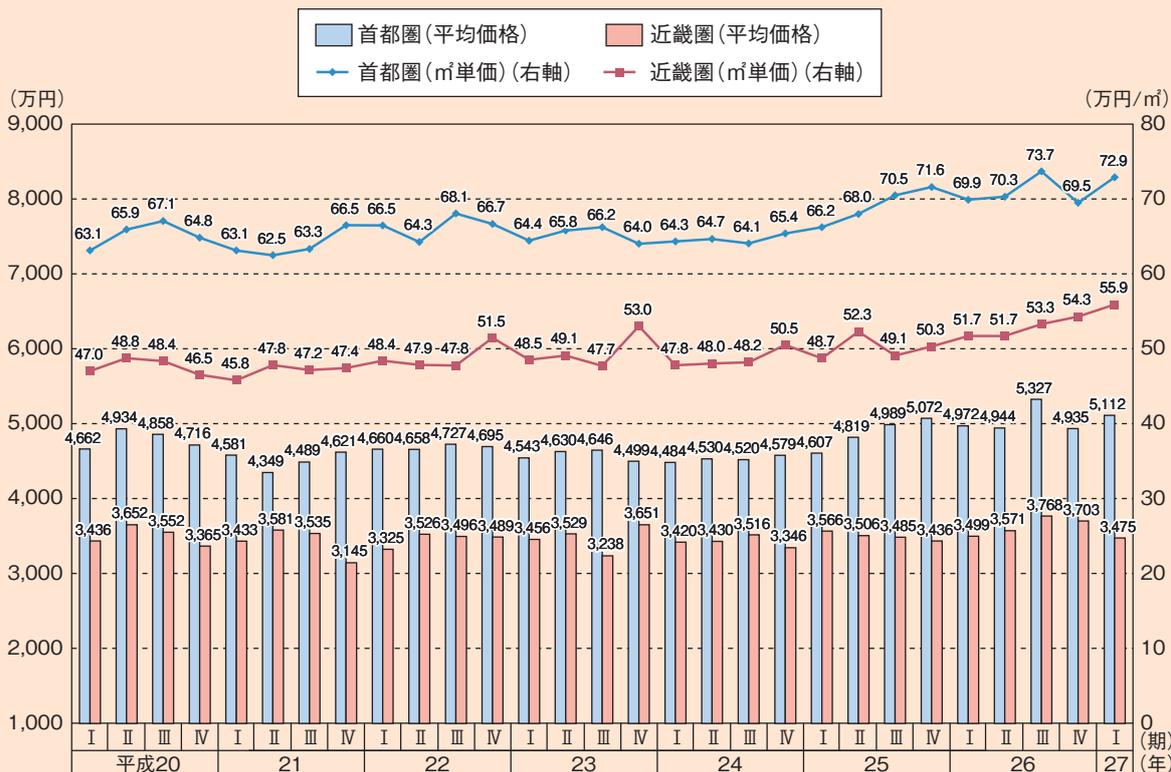
図表1-3-17 首都圏・近畿圏のマンション新規発売戸数の推移（前年同期比）



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

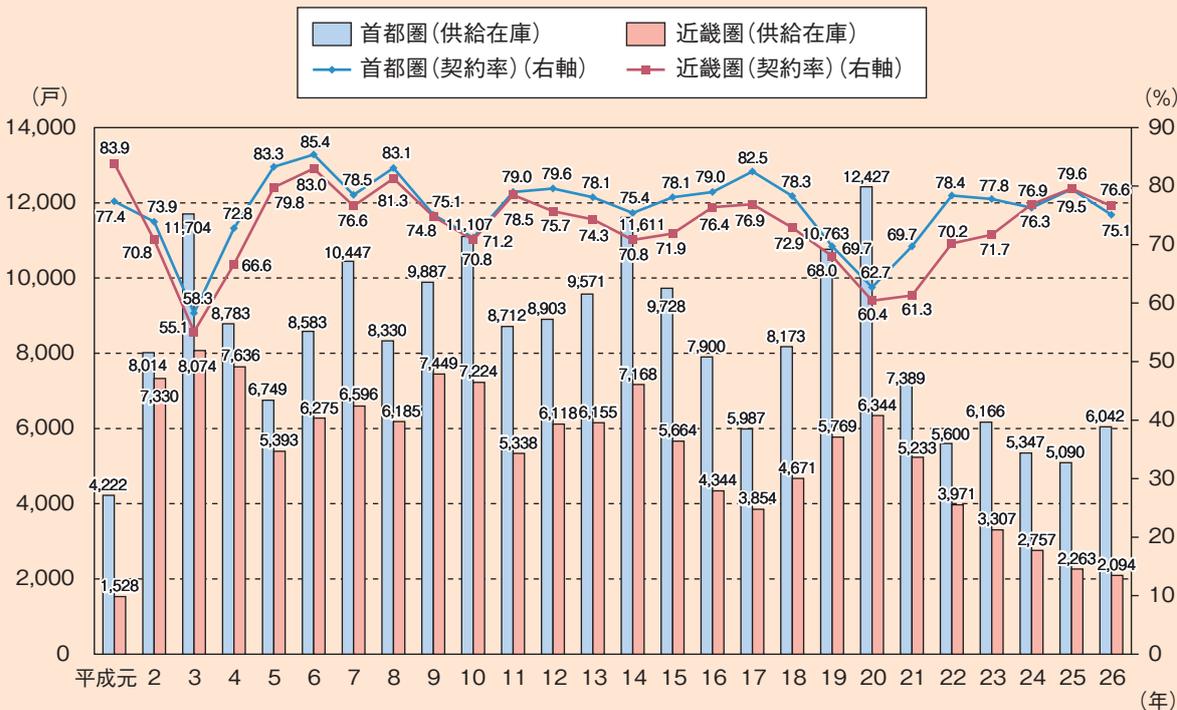
注：圏域区分は図表1-3-16に同じ。

図表1-3-18 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：圏域区分は、図表1-3-16に同じ。

図表1-3-19 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を見ると、平成26年は、前年に引き続き、首都圏では横ばいで推移した一方、関西圏では上昇傾向が続いた（図表1-3-20）。

図表1-3-20 首都圏・関西圏のマンション賃料指数の推移



資料：(株)IPDジャパン・(株)リクルート住まいカンパニー「IPD・リクルート住宅指数」より作成

注1：平成17年1月を1.00とした指数値である。

注2：首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

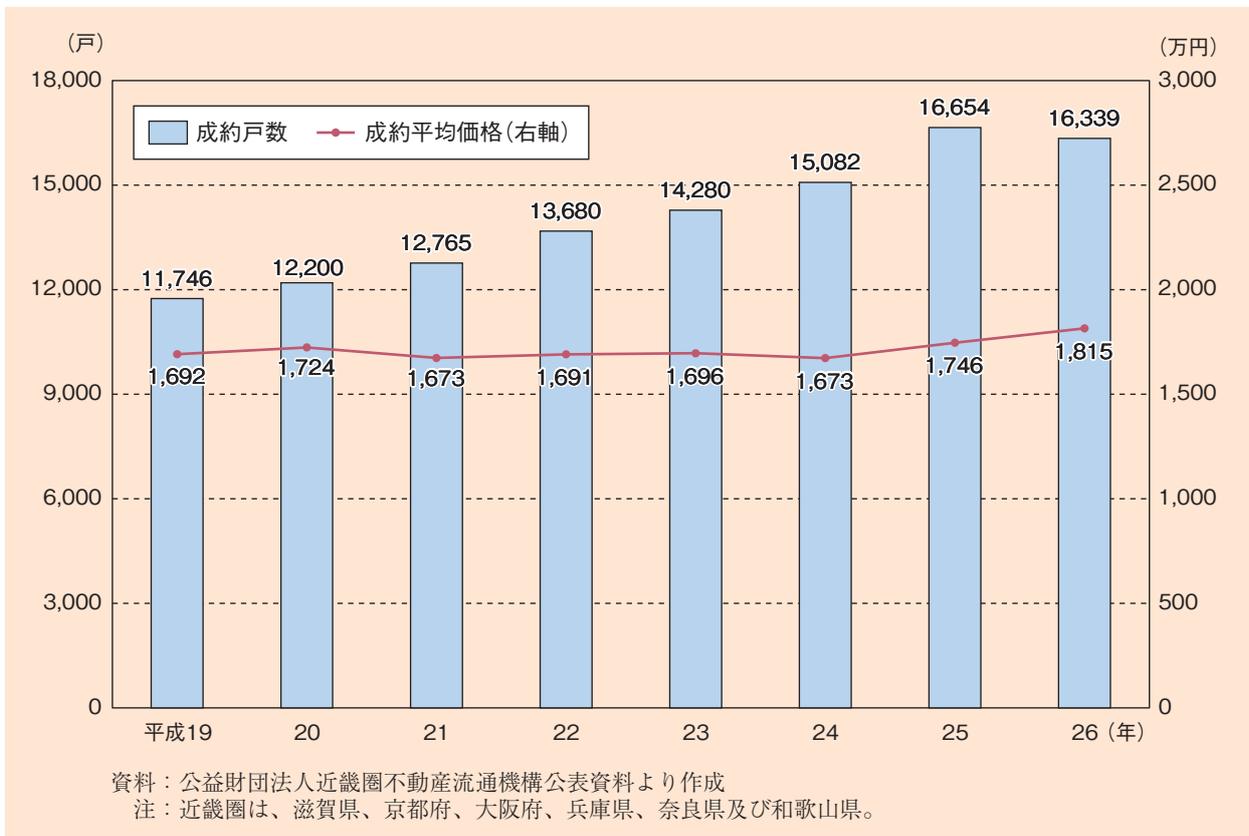
関西圏：京都府、大阪府、兵庫県。

平成26年の中古マンション市場については、首都圏では成約戸数が33,798戸（対前年比7.2%減）、近畿圏では成約戸数が16,339戸（対前年比1.9%減）となり、いずれも前年から減少となっている。成約平均価格については、首都圏では前年から5.5%上昇して2,732万円、近畿圏では前年から4.0%上昇して1,815万円となっており、前年に引き続き価格上昇が見られた（図表1-3-21、22）。

図表1-3-21 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1-3-22 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



また、平成26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11,208戸（前年比8.5%減）、成約平均価格が2,915万円（前年比0.0%）となっており、近畿圏においては、成約戸数が11,673戸（前年比1.0%減）、成約平均価格が1,998万円（前年比1.0%減）となっている（図表1-3-23、24）。

図表1-3-23 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：公益財団法人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1-3-21に同じ。

図表1-3-24 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



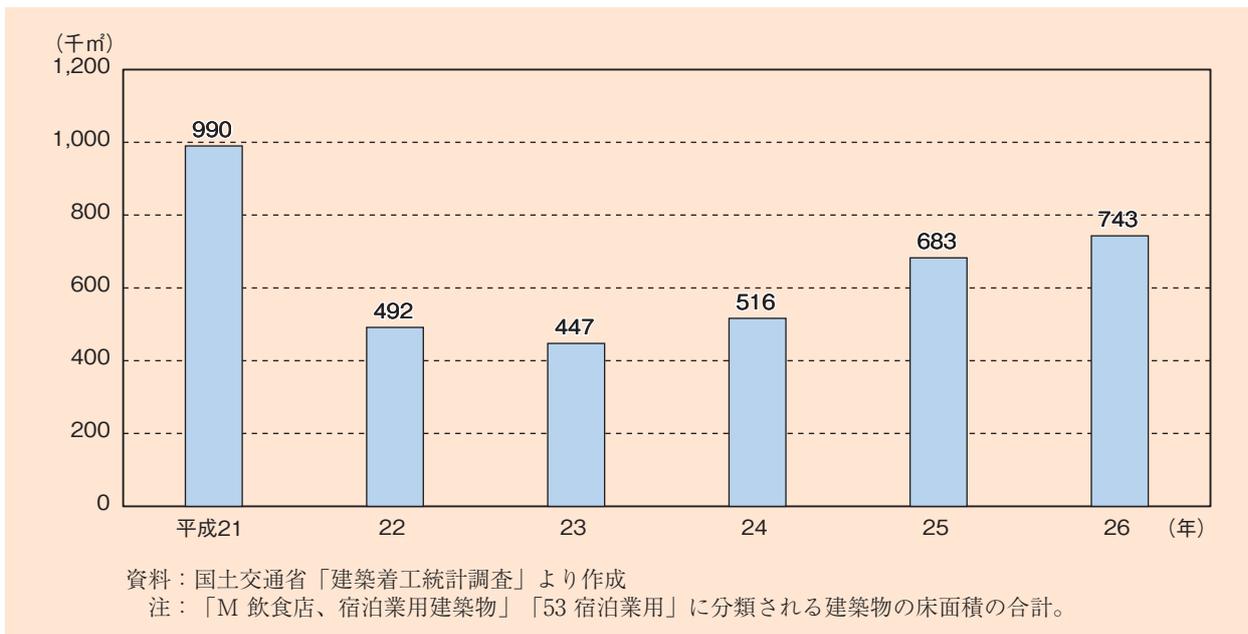
資料：公益財団法人近畿圏不動産流通機構公表資料より作成
注：近畿圏は、図表1-3-22に同じ。

(その他不動産の動向)

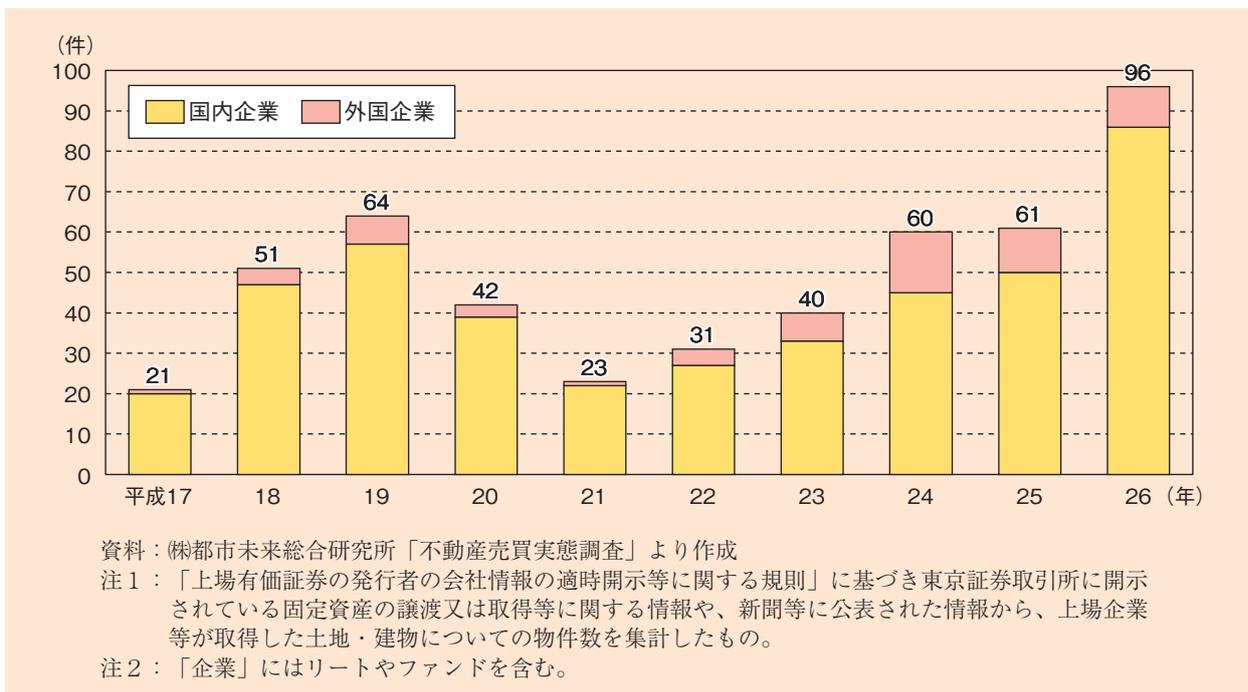
最後に、近年需要の高まりが見られる施設として、宿泊施設、物流施設、医療・福祉施設の動向を取り上げる。

訪日外国人旅行客数の増加等を背景として、ホテルや旅館等の宿泊施設の取引に活況が見られる。平成26年の宿泊施設の建築着工面積は、前年比8.8%増となる74.3万㎡となっている(図表1-3-25)。また、民間企業の調査によれば、平成26年はJリートによる物件取得が相次いだこと等から、既存宿泊施設の売買物件数は96件となっており、過去10年間で最大の取引数となっている(図表1-3-26)。

図表1-3-25 宿泊施設の建築着工面積

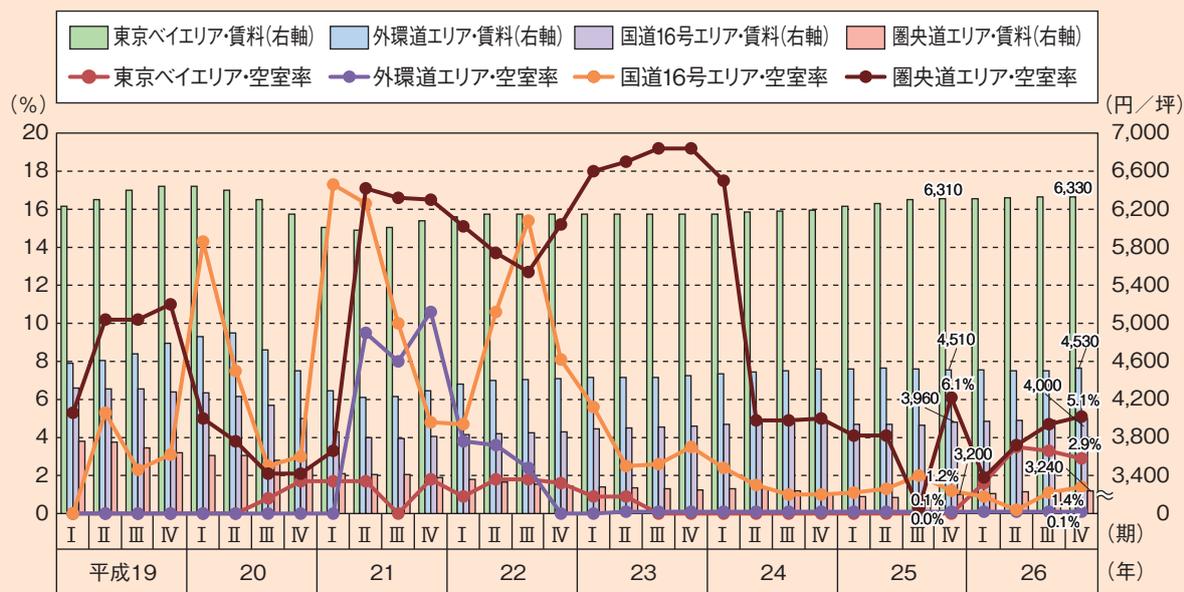


図表1-3-26 既存宿泊施設の売買物件数の推移



3PL¹事業者等による物流サービスの高度化・多様化や電子商取引の拡大に伴い、大規模な物流施設の需要も高まっている。平成26年の首都圏4エリア（東京ベイエリア、外環道エリア、国道16号エリア、圏央道エリア）における物流施設の賃料と空室率の動向を見ると、いずれのエリアにおいても、賃料は横ばい又は上昇傾向となっており、空室率も概ね5%未満の水準となっている（図表1-3-27）。

図表1-3-27 首都圏における物流施設の賃料と空室率



資料：シービーアールイー(株)

注1：空室率は竣工1年以上の物流施設を対象。

注2：東京ベイエリア：東京都湾岸部のコアなエリア。

外環道エリア：東京ベイエリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア。

国道16号エリア：東京外かく環状道路の外側から環状道路・国道16号線沿線までの半ドーナツ状のエリア。

圏央道エリア：国道16号線の外側に当たるエリア東京都、埼玉県、茨城県、千葉県を通る環状道路・首都圏中央連絡自動車道がその中心。

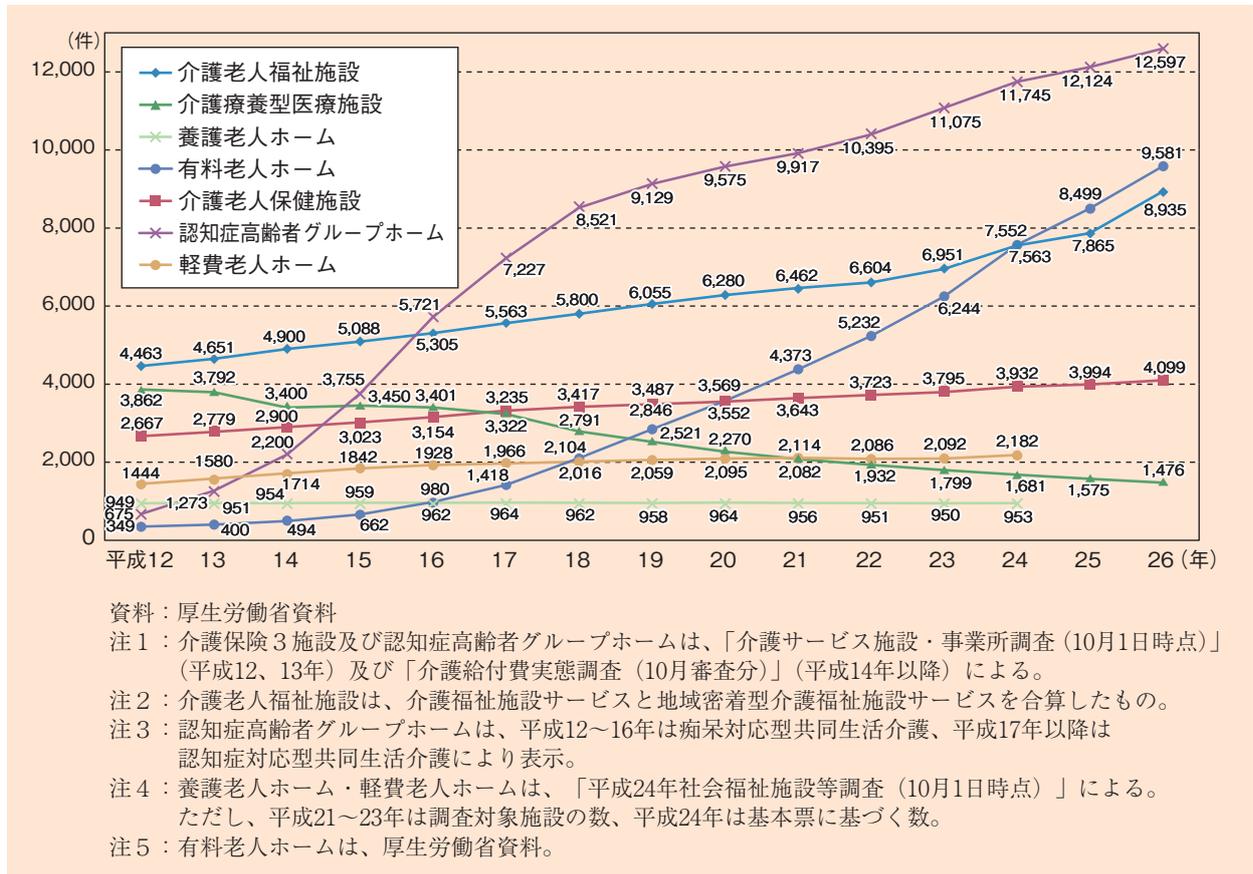
¹ 荷主企業に代わって、物流事業者等が最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築について包括的に受託し、実施すること。

高齢化の進展を背景に、医療・福祉施設数の増加も続いている。サービス付き高齢者向け住宅の登録数は、登録制度の創設から3年余りが経った平成27年3月時点で5,493棟、17.8万戸に達している（図表1-3-28）。また有料老人ホームの件数も、平成16年から平成26年にかけて10倍近くにまで増加している（図表1-3-29）。

図表1-3-28 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況



図表1-3-29 高齢者向け施設数（サービス付き高齢者向け住宅以外）の推移



第4節 不動産投資市場の動向

1 Jリート市場等の動向

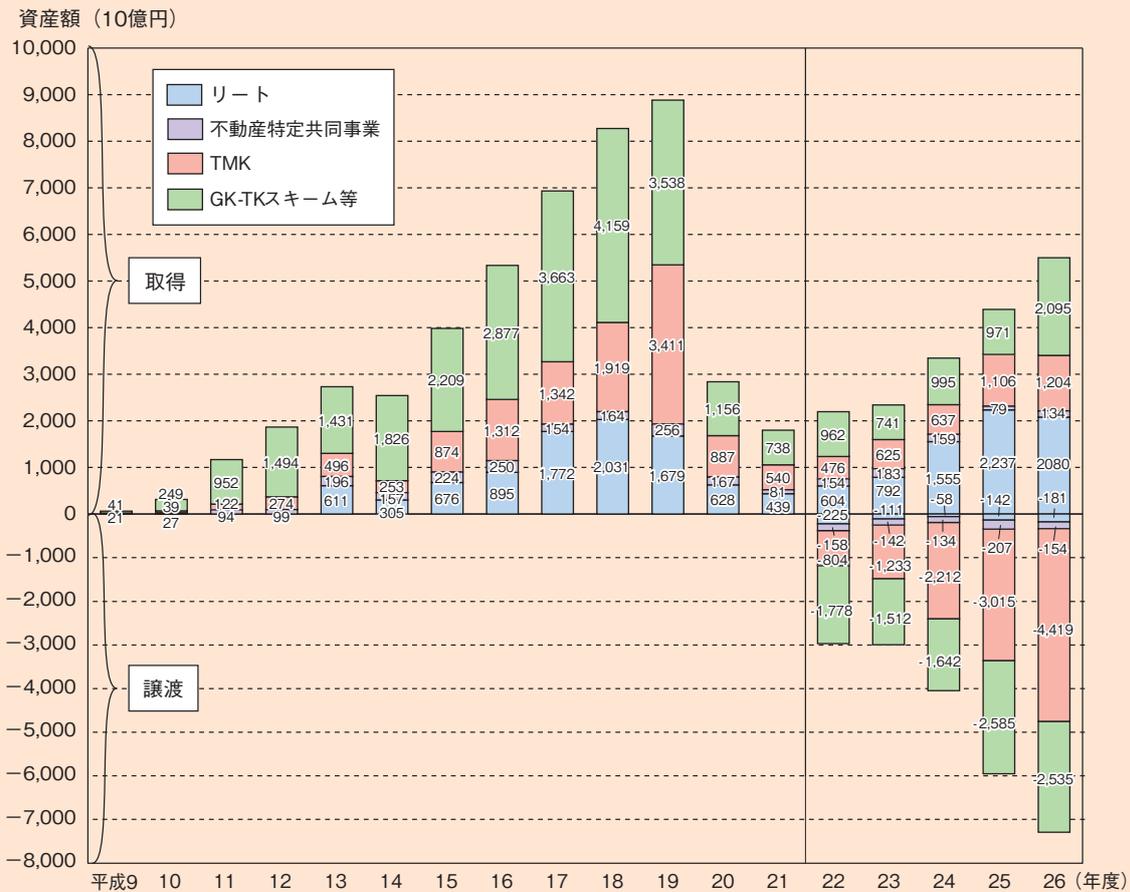
(不動産証券化市場の動向)

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査」により、不動産証券化の状況を見ると、平成26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5.5兆円、対前年度比25.5%増となっている。

なお、不動産証券化の主なスキームとしては、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（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）などがあるが、このスキーム別に不動産証券化の実績の推移をみると、平成26年度は、特に、リートおよびGK-TKスキーム等による証券化実績が、それぞれ約2兆円と高水準であったことが大きく影響している（図表1-4-1）。

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みると、平成26年度は、オフィスが45.5%、住宅が15.3%、商業施設が14.8%、倉庫が10.7%、ホテル・旅館が8.2%、ヘルスケア施設が2.3%、複合施設が1.3%となっており、オフィス、ホテル・旅館が増加している（図表1-4-2）。

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・実績の推移



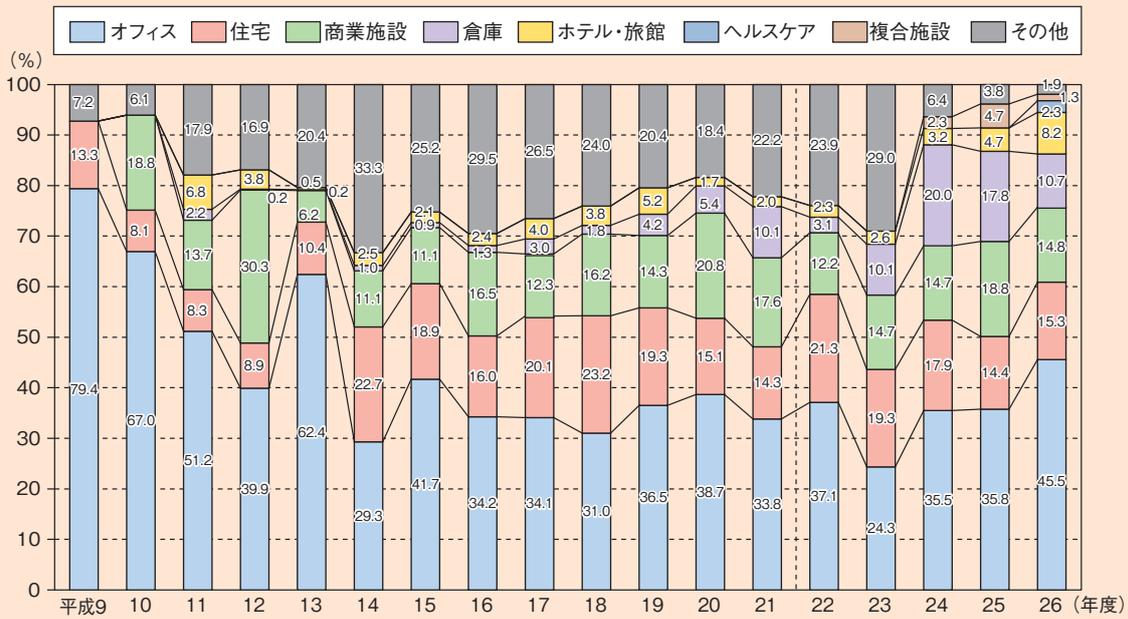
資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注1：平成22年度調査以降は、不動産証券化のピークル等（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「証券化ピークル等」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。リートには非上場の投資法人を含む。

注2：リー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、平成25年度約100億円、平成26年度約26億円）を含まない。

注3：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 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：平成24年度は、用途に「複合施設」を新設した。なお、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)

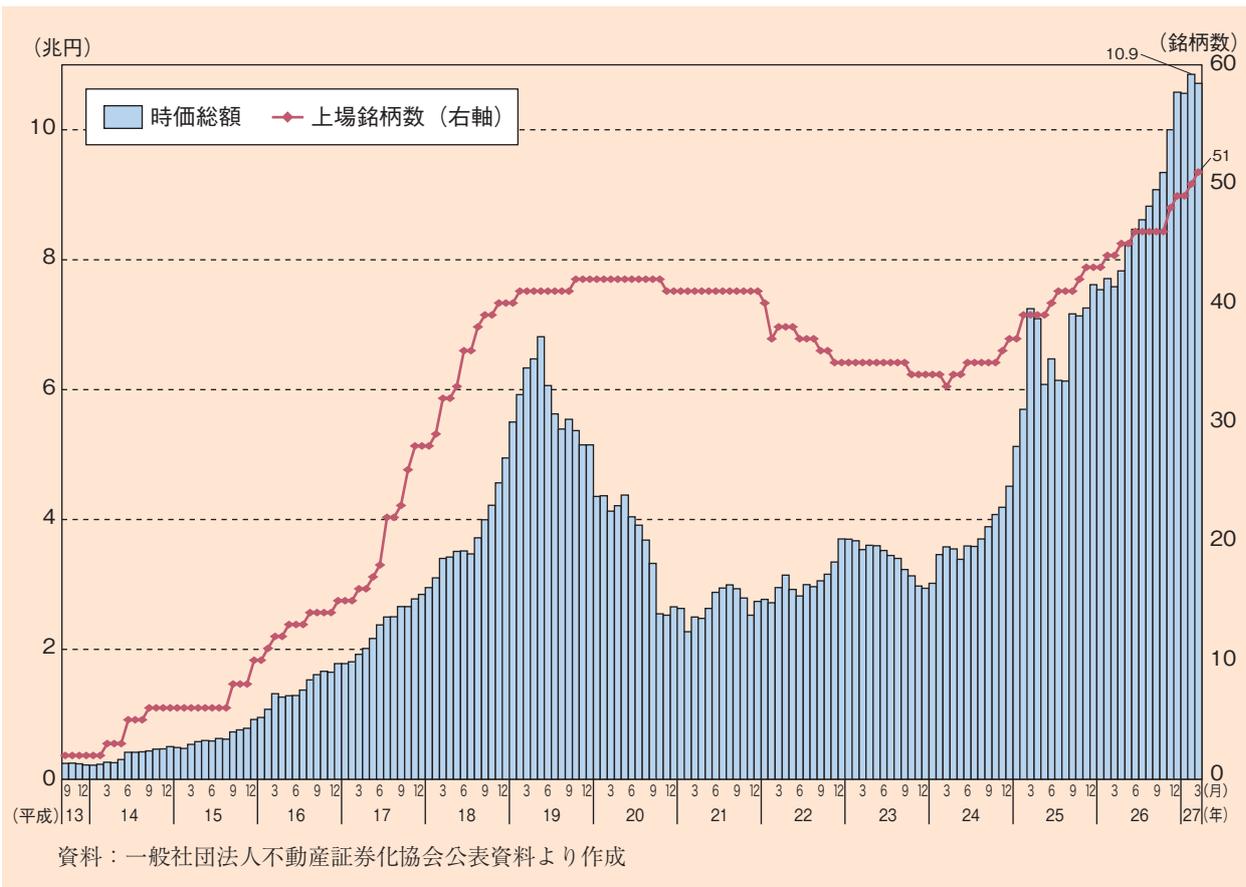
Jリーートの銘柄数は、平成26年度に7つの投資法人が新たに東京証券取引所に上場したため、平成27年3月末で過去最多の51銘柄となった。時価総額は、平成27年2月末に約10.9兆円に達し、市場創設以来、過去最高を更新した(図表1-4-3)。

Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、金融緩和や日本銀行によるJリート投資口の買入れ拡大等を背景に、大きく上昇し、平成27年1月16日には1,990.45を記録した。(図表1-4-4)。

さらに、Jリートによる資産取得額を見ると、平成25年の過去最高の約2.2兆円に及ばないものの、平成26年は約1.6兆円の取得があった(図表1-4-5)。

また、投資部門別のJリート売買動向については、各部門とも売買額が平成25年より若干減少し、全部門での売買額の合計は13.7兆円から12.3兆円に減少した(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REIT指数と日経平均株価の推移

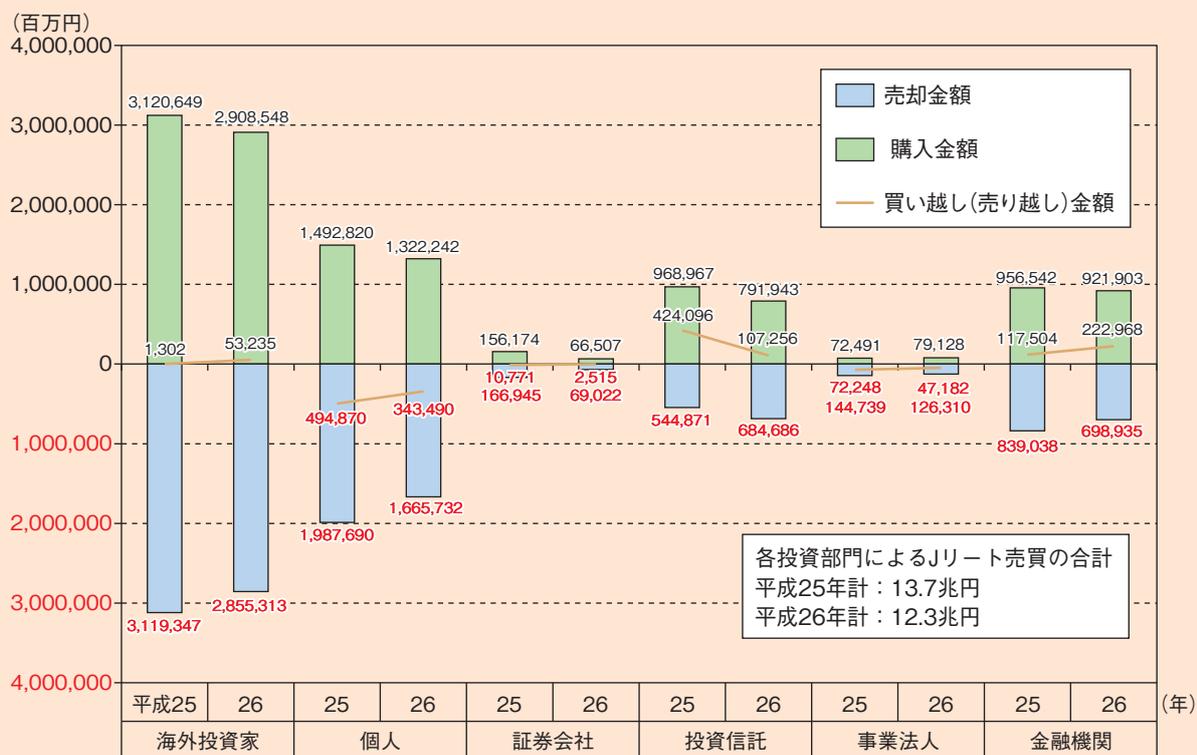


図表 1-4-5 Jリート資産取得額の推移



資料：一般社団法人不動産証券化協会公表資料より作成

図表 1-4-6 投資部門別のJリート売買動向

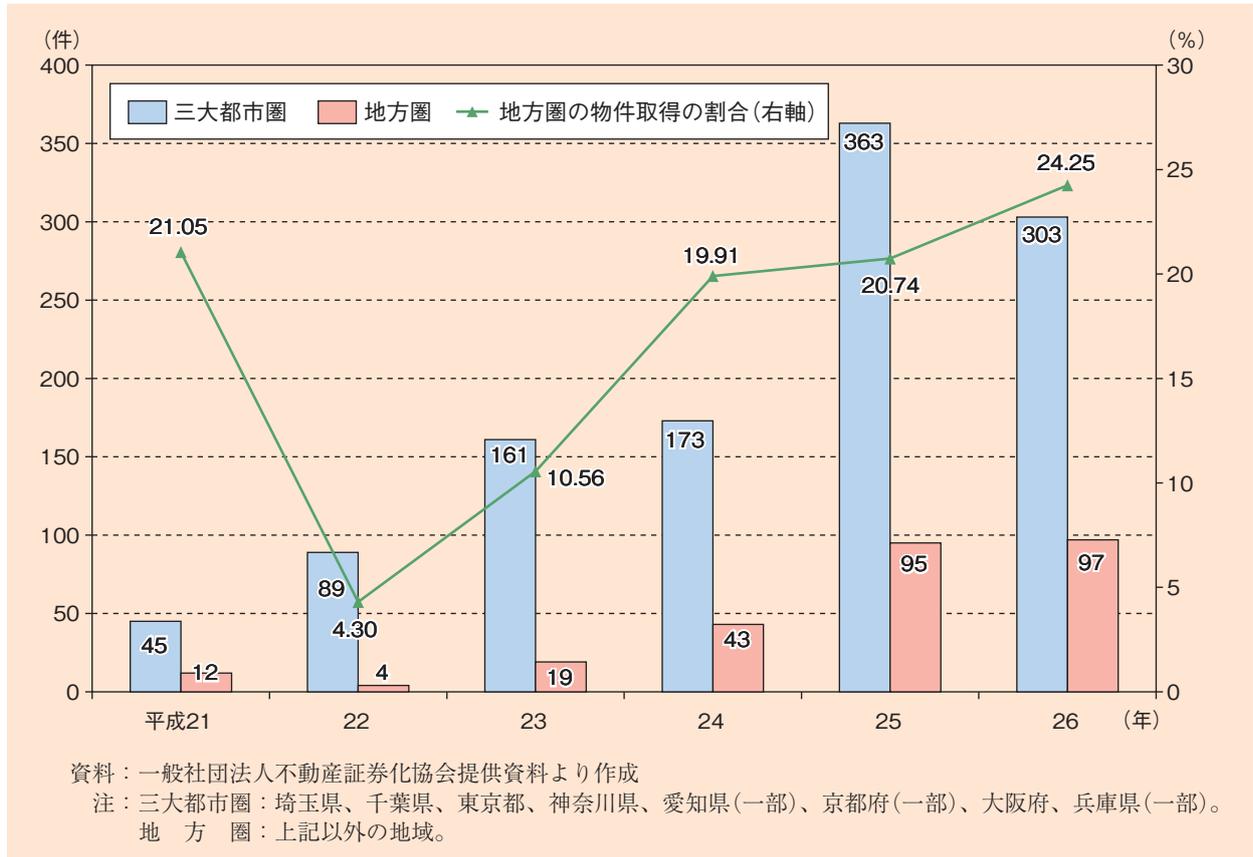


資料：(株)東京証券取引所公表資料より作成

(地方圏における不動産投資の状況)

地方圏における不動産証券化の進展の状況について平成26年におけるJリートの保有物件を見ると、三大都市圏での物件取得は303件と前年から減少となった一方で、地方圏では97件となり、4年連続で物件取得数と全国の物件取得数に占める割合が増加している（図表1-4-7）。

図表 1-4-7 圏域別のJリートの物件取得数及び地方圏の物件取得割合の推移



2 国内投資家の動向

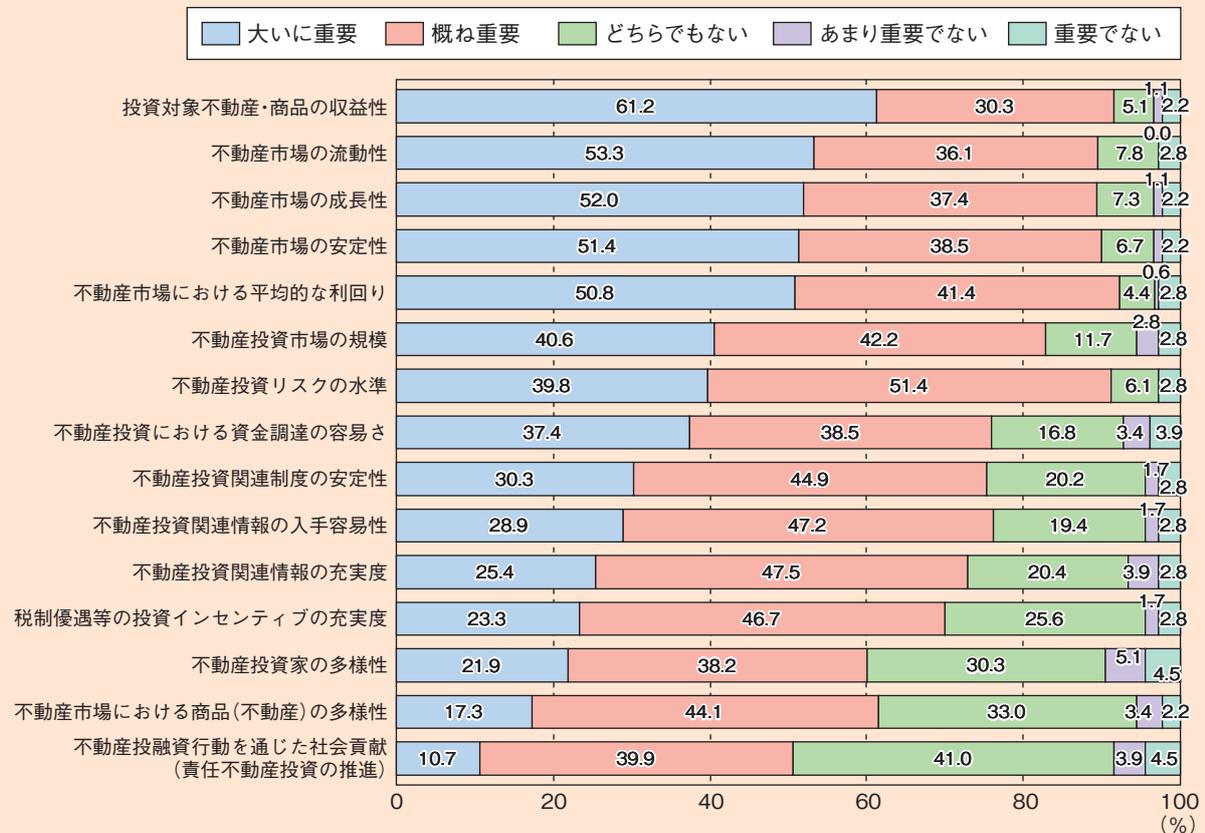
平成26年度に国土交通省が実施した「不動産市場に関する国内投資家調査」により、不動産投資家の意識について見てみる。

(投資判断時において重視する要素とその現状認識・評価)

不動産以外の国内金融商品及び国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の重視度について見ると、「投資対象不動産・商品の収益性」、「不動産市場の流動性」、「不動産市場の成長性」、「不動産市場の安定性」、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産投資リスクの水準」は、いずれも「大いに重要」と「概ね重要」の両選択肢の合計が9割程度と高い割合を占めている。しかし、現状認識・評価を見ると、上記項目のいずれも「充分である」と「概ね充分」の両選択肢の合計で3～4割程度となっており、重視度と現状の認識・評価との間でギャップが生じている。

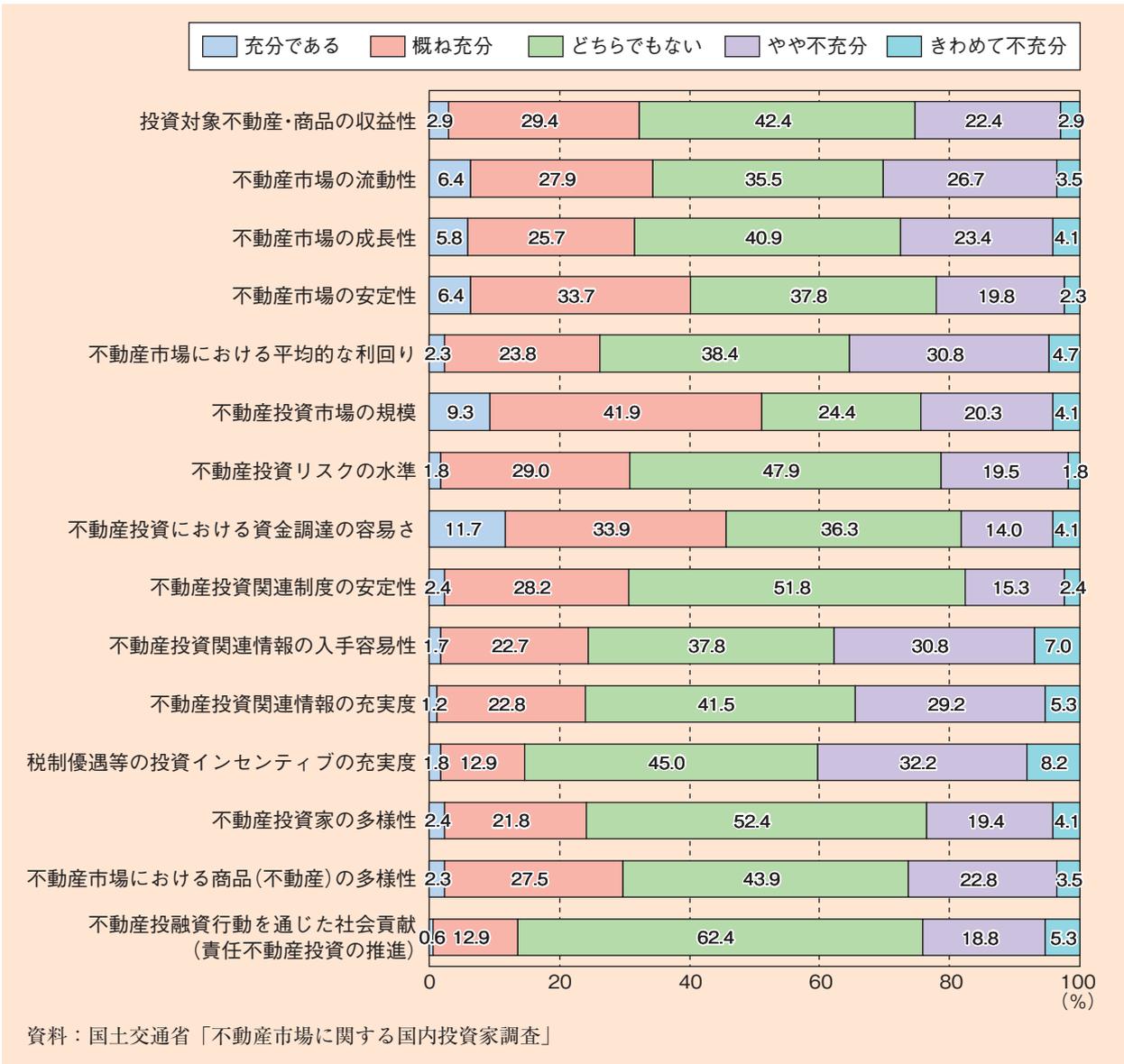
一方、「不動産投資市場の規模」、「不動産投資における資金調達の容易さ」については、重視度に関しては「大いに重要」と「概ね重要」の合計が7～8割程度と高い割合を占めており、現状の認識・評価についても「充分である」と「概ね充分」の合計の割合が4～5割程度とその他の項目に比べて相対的に高くなっている（図表1-4-8、9）。

図表 1-4-8 不動産以外の国内金融商品及び国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の重視度



資料：国土交通省「不動産市場に関する国内投資家調査」

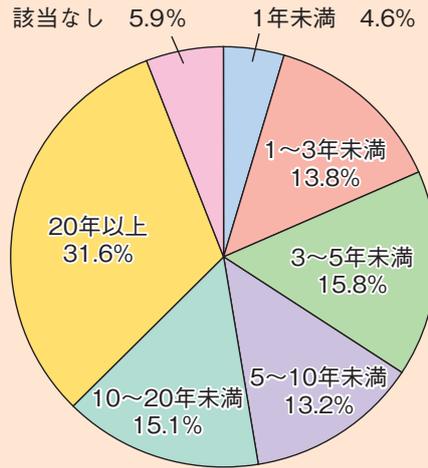
図表 1-4-9 不動産以外の国内金融商品及び国外不動産市場と比較した投資判断時における現状認識・評価



(投資不動産等の運用期間と投資判断における諸要素の重要度について)

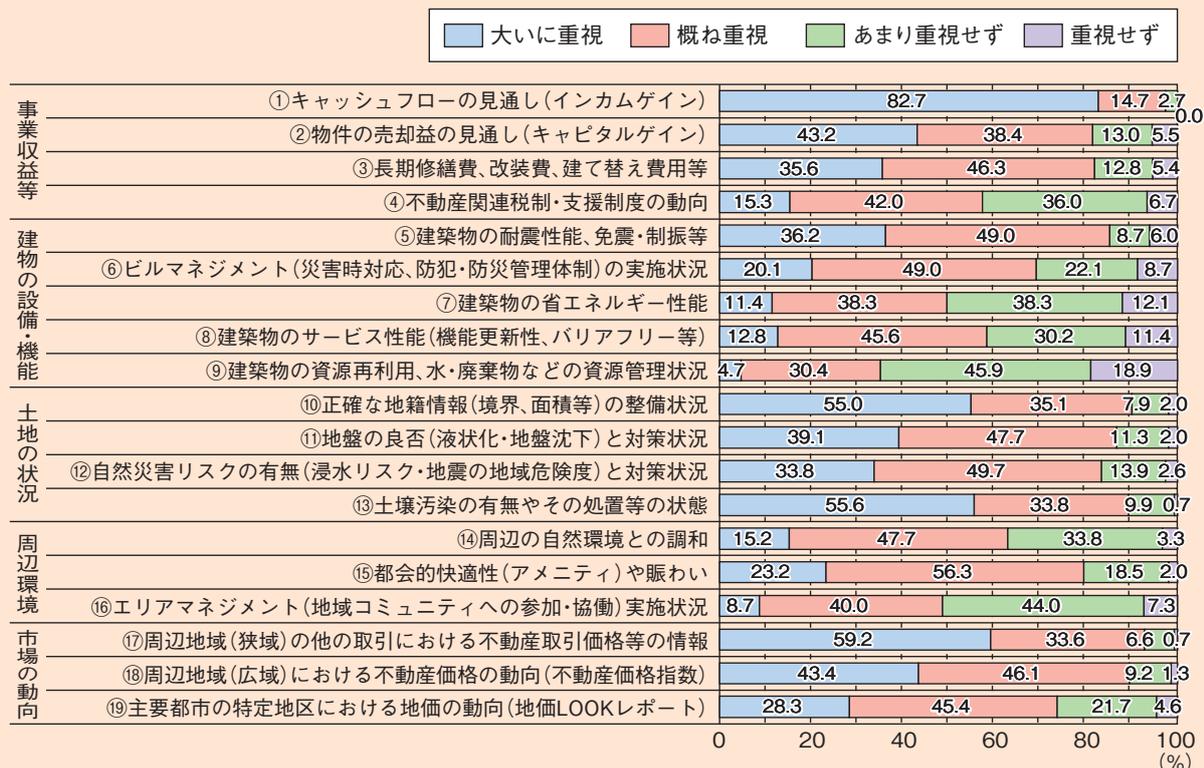
投資不動産等の運用期間は、「20年以上」(31.6%)の割合が最も高いものの、「1年未満」、「1～3年未満」、「3～5年未満」の合計は34.2%の割合を占め、「20年以上」の割合を上回っており(図表1-4-10)、短期運用の傾向が一定程度あることが分かる。不動産投資判断における諸要素の重視度としては、「キャッシュフローの見通し(インカムゲイン)」が最も重視される傾向にある(図表1-4-11)。

図表1-4-10 投資不動産等の運用期間



資料：国土交通省「不動産市場に関する国内投資家調査」
注：投資家の割合を示したもの。

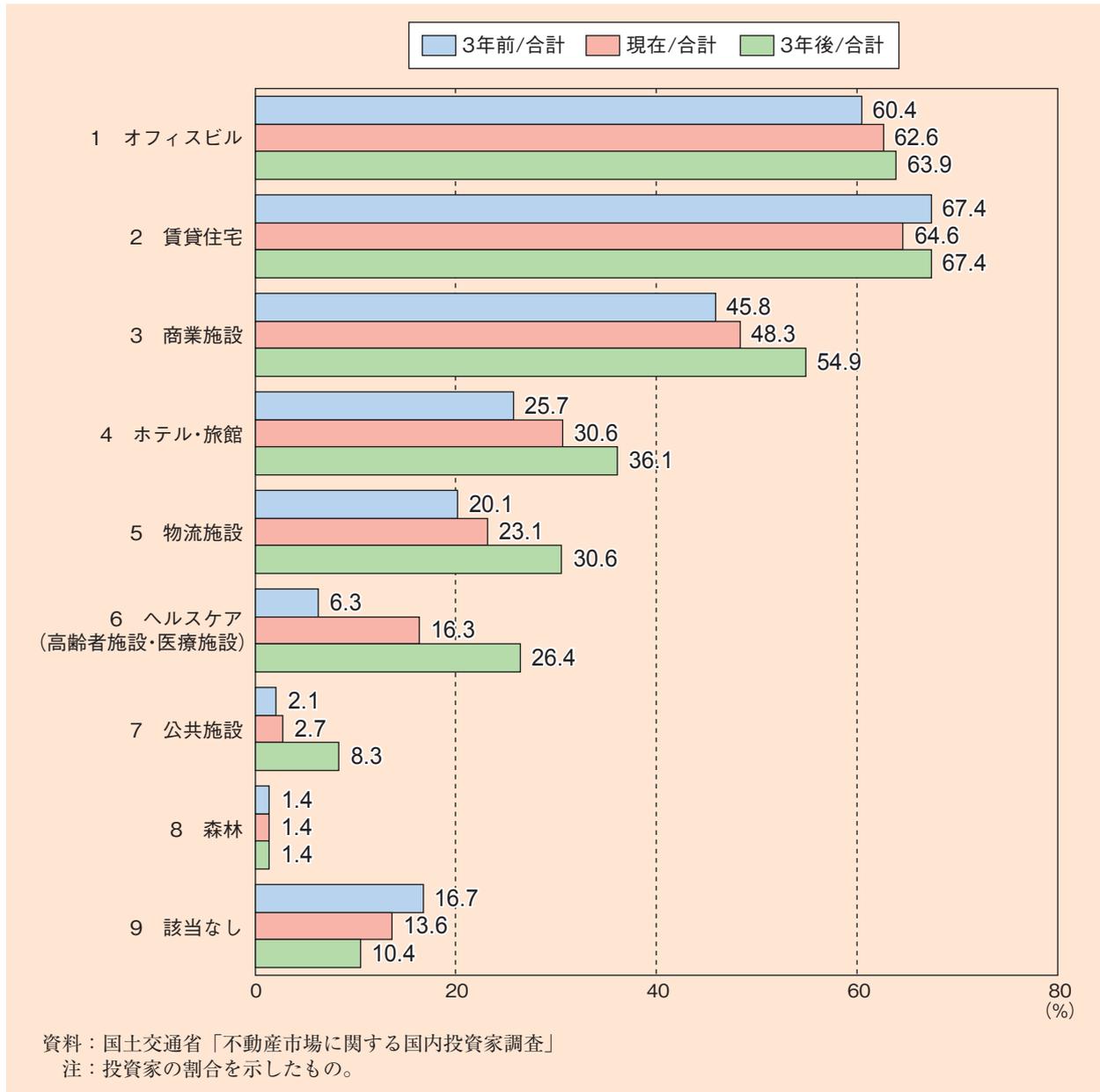
図表1-4-11 不動産投資判断における諸要素の重視度



資料：国土交通省「不動産市場に関する国内投資家調査」

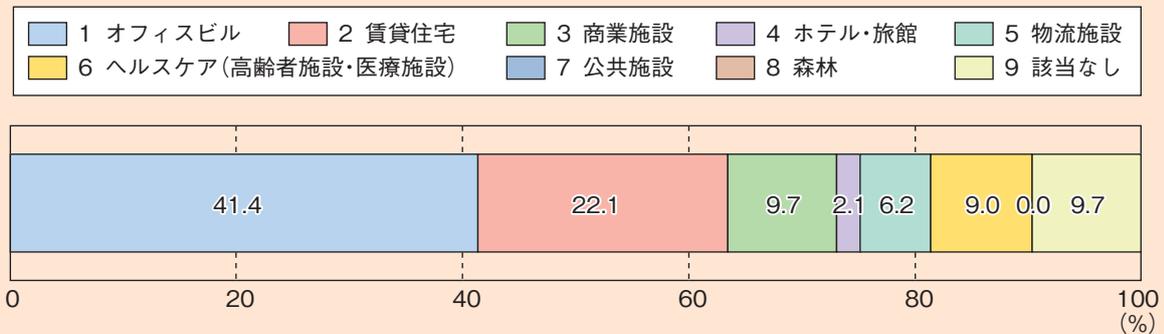
現在投資している不動産商品等の用途を見ると、「オフィスビル」(62.6%)、「賃貸住宅」(64.6%)に投資している投資家の割合がそれぞれ6割を超えており高い割合となっている。また、3年後に投資することを見込む不動産等の用途については、「オフィスビル」、「賃貸住宅」に投資する投資家の割合が微増となることを見込まれるのに対し、「商業施設」、「ホテル・旅館」、「物流施設」、「ヘルスケア(高齢者施設・医療施設)」の割合はいずれも5%以上増加することが見込まれており、投資先の多様化が進行するものと考えられる(図表1-4-12)。

図表1-4-12 投資している不動産商品等の用途



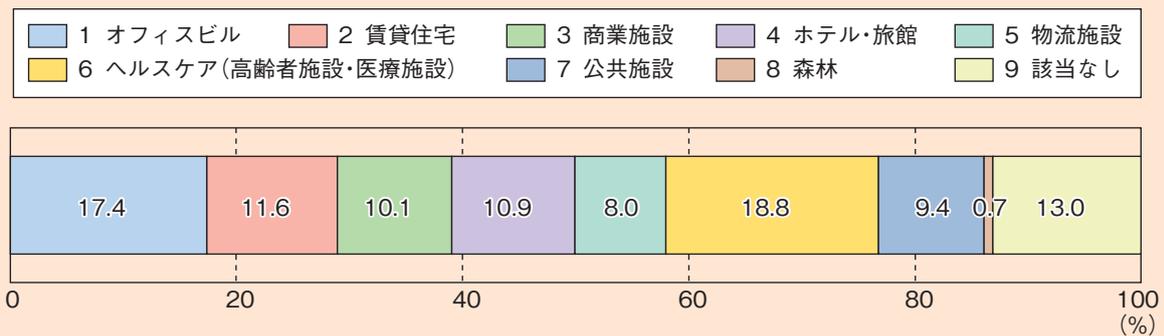
今後最も重視する不動産の用途と、将来の投資先として興味がある不動産の用途についても、「商業施設」、「ホテル・旅館」、「物流施設」、「ヘルスケア（高齢者施設・医療施設）」の合計がそれぞれ27.0%、47.8%となっており、オフィスビルや賃貸住宅を中心としながらも、投資対象不動産の用途が多様化していくことが見込まれる（図表1-4-13、14）。

図表1-4-13 今後最も重視する不動産商品等の用途



資料：国土交通省「不動産市場に関する国内投資家調査」

図表1-4-14 将来の投資先として興味がある不動産等の用途

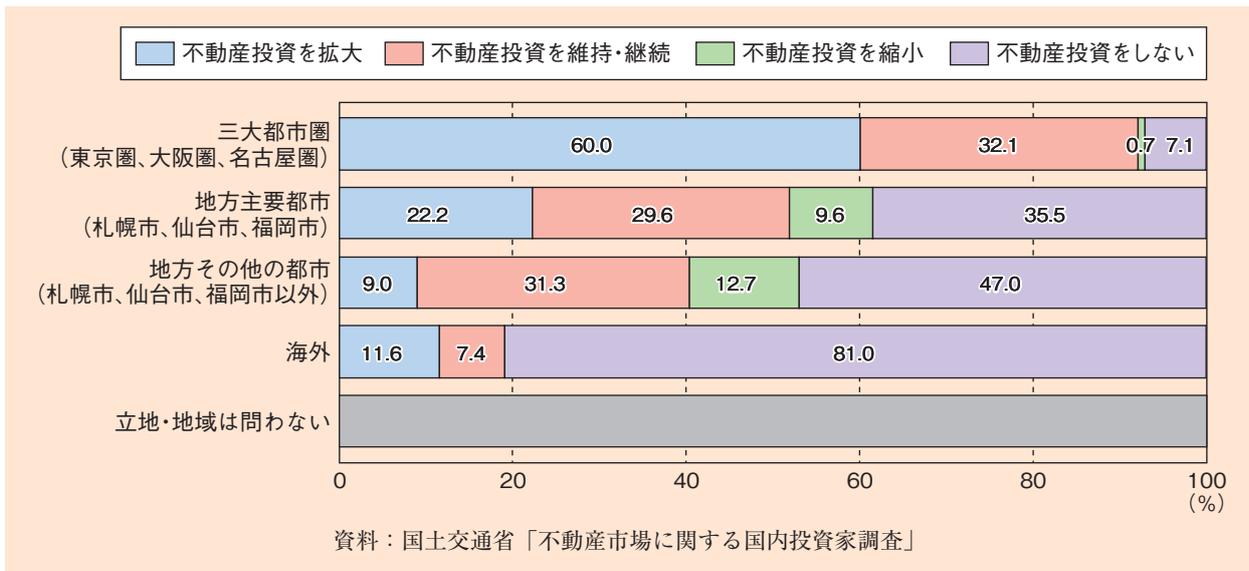


資料：国土交通省「不動産市場に関する国内投資家調査」

（今後の各地域への不動産投資姿勢）

今後の各地域への不動産投資姿勢を見ると、国内の三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）では、「不動産投資を拡大」（60.0%）と「現在の不動産投資を維持・継続」（32.1%）の合計が約9割と高い割合を占めている。一方、地方圏では、特に市場規模の大きい札幌市・仙台市・福岡市及びそれら3市以外の地方都市のいずれにおいても、「不動産投資を拡大」と「不動産投資を維持・継続」の合計が約4～5割に止まり、かつ「不動産投資はしない」の割合も約4～5割と高い。このため、今後は三大都市圏における不動産投資の集中度が増すものとみられる（図表1-4-15）。

図表1-4-15 今後の各地域への不動産投資姿勢

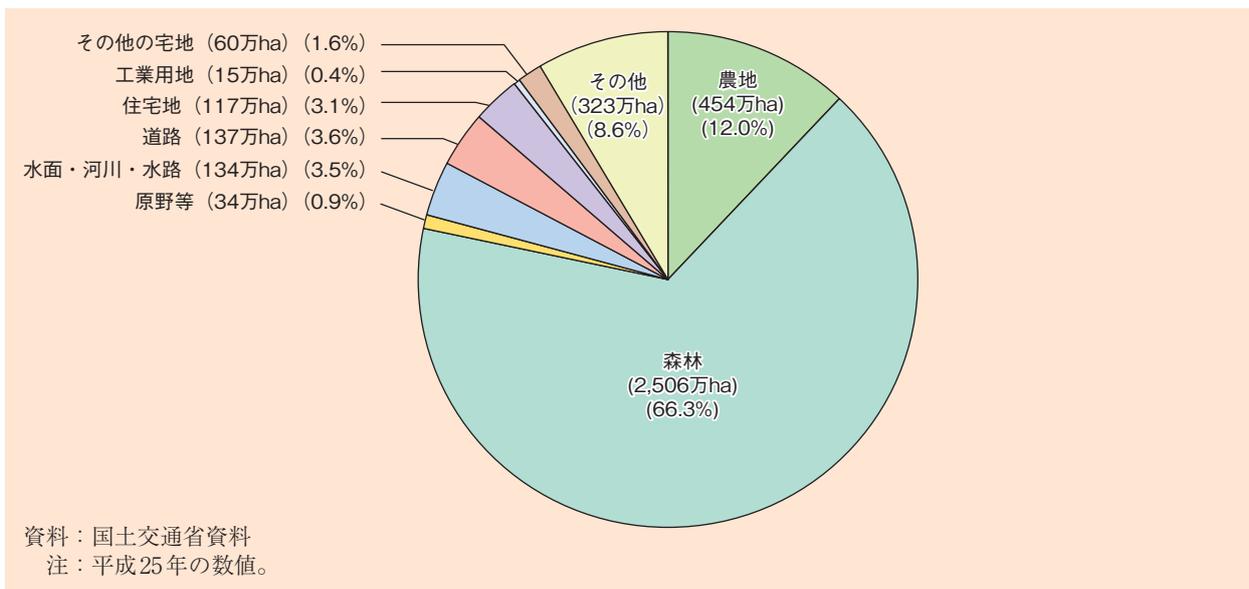


第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成25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2,506万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して454万haとなっており、これらで全国国土面積の約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192万ha、道路は約137万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24年			平成25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)	455 (12.0)	58 (9.6)	397 (11.8)	454 (12.0)	57 (10.7)	397 (12.2)
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)	2,506 (66.3)	315 (52.4)	2,192 (65.0)	2,506 (66.3)	315 (58.6)	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)	34 (0.9)	1 (0.1)	33 (1.0)	34 (0.9)	1 (0.1)	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)	134 (3.5)	19 (3.2)	115 (3.4)	134 (3.5)	19 (3.6)	115 (3.6)
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)	137 (3.6)	28 (4.7)	109 (3.2)	137 (3.6)	28 (5.2)	109 (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)	190 (5.0)	63 (10.5)	127 (3.8)	192 (5.1)	63 (11.7)	129 (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)	116 (3.1)	39 (6.6)	76 (2.3)	117 (3.1)	40 (7.4)	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)	15 (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)	59 (1.6)	18 (3.0)	41 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	42 (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)	323 (8.6)	54 (9.1)	269 (8.0)	323 (8.6)	54 (10.1)	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)	3,242 (100.0)	3,780 (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25年の土地利用転換面積は、前年より増加して約17,800ha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13,900ha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800ha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	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	7,700	6,100	5,300	5,500	5,800	5,500	5,500	5,300	4,700	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)	(22.6)	
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	(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)	
林地	2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	600	700	700	800	300	200	300	300	200	300	500	300	300	
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)	(87.0)	(83.3)	
その他	2,200	2,800	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	
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	

用途	22				23				24				25			
	農地	林地	埋立地	計												
(都市的土地利用)																
住宅地	3,800	300	0	4,100	3,900	100	0	4,000	4,200	100	0	4,300	4,500	-100	0	4,400
工業用地	1,200	500	0	1,700	1,000	400	0	1,400	1,100	600	0	1,700	1,000	1,100	100	2,200
公共用地	1,200	800	100	2,100	1,300	900	100	2,300	1,300	800	200	2,300	1,500	1,100	100	2,700
レジャー施設用地	100	0	0	100	100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100
その他の都市的土地利用	3,200	-	200	3,400	2,800	-	100	2,900	3,300	-	100	3,400	4,300	-	100	4,400
うち商業用地(店舗等施設)	600	-	0	600	600	-	0	600	800	-	0	800	800	-	0	800
小計	9,600	1,600	400	11,600	9,000	1,300	300	10,600	9,800	1,600	300	11,700	11,500	2,100	300	13,900
(農林業的土地利用)																
農地	-	200	-	200	-	300	-	300	-	300	-	300	-	100	-	100
林地	1,200	-	-	1,200	1,100	-	-	1,100	800	-	-	800	700	-	-	700
小計	1,200	200	-	1,400	1,100	300	-	1,400	800	300	-	1,100	700	100	-	800
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
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

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：林地からの転換については、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。

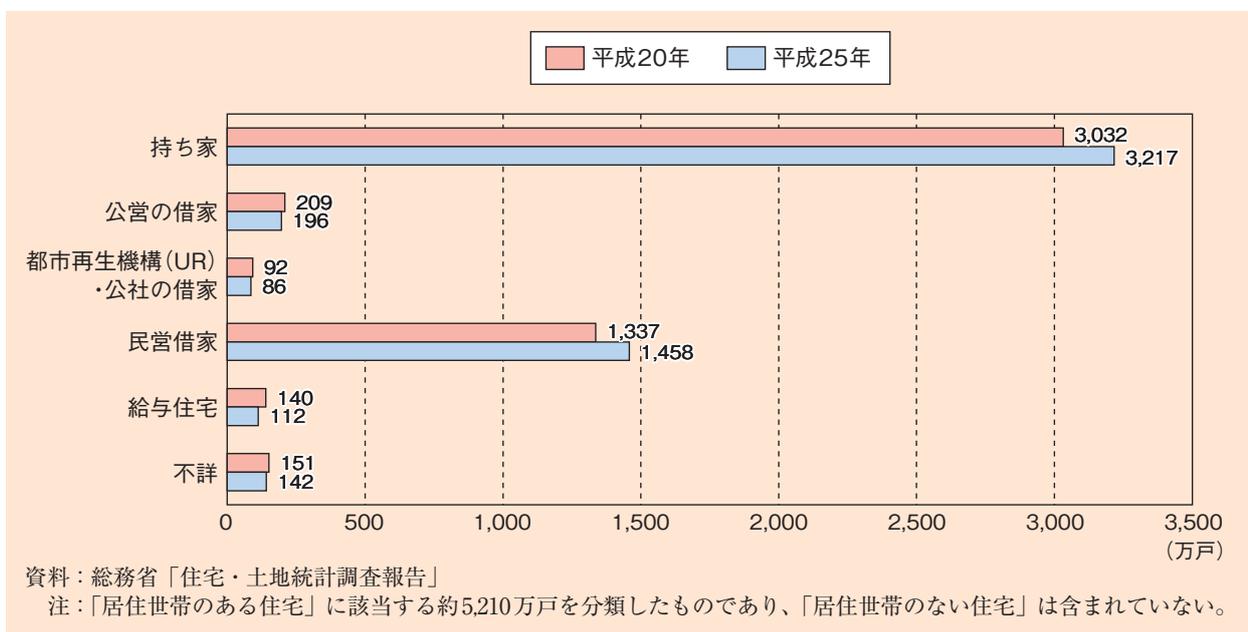
第6節 家計と企業の土地に関する状況と意識

(家計の土地・住宅の所有に関する状況と意識)

最初に、家計の土地・住宅の所有状況や意識について見ていく。

住宅の所有状況について、「住宅・土地統計調査」によると、平成25年の持ち家は3,217万戸（平成20年比6.1%増）であり、居住世帯のある住宅5,210万戸に占める割合は61.7%（平成20年は61.1%）となっている。また、借家（公営の借家、都市再生機構（UR）・公社の借家、民営借家、給与住宅の合計）は1,852万戸（平成20年比4.2%増）であり、全体の35.5%（平成20年は35.8%）となっている（図表1-6-1）。

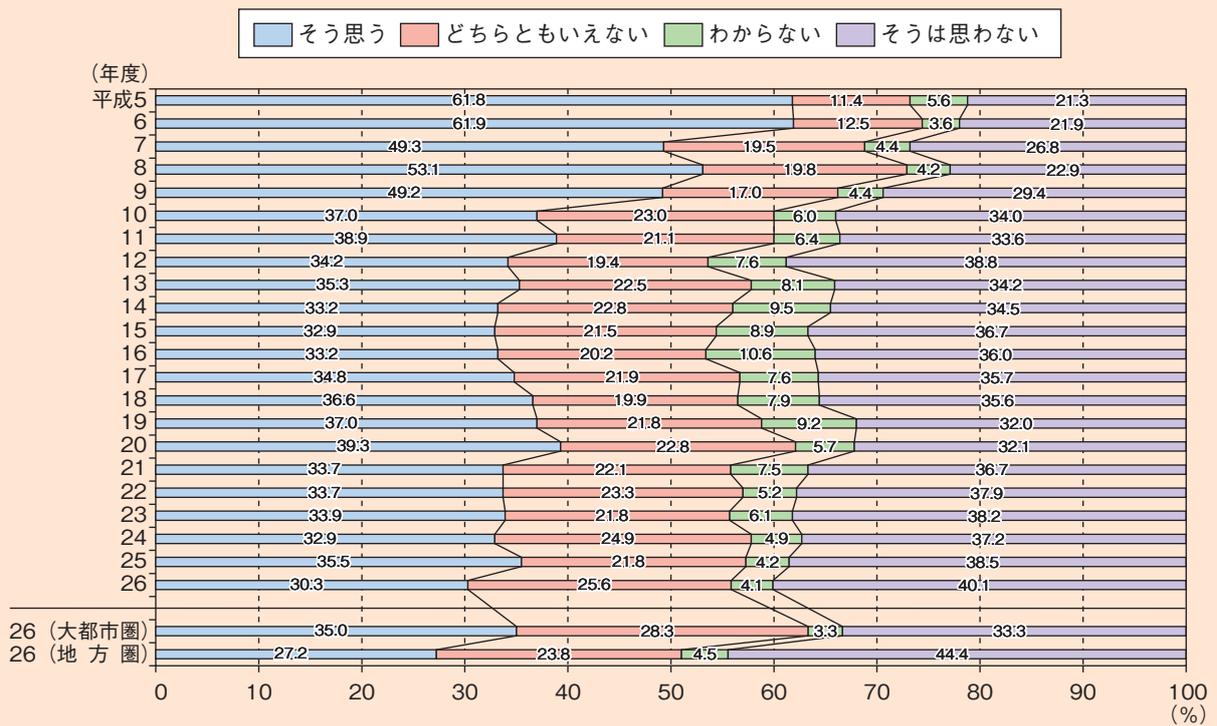
図表 1-6-1 所有の関係別住宅数



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」と回答した人の割合は、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%代で推移し、平成26年度は調査開始以来最低となる30.3%となった。また、平成26年度の調査では、「そう思う」と答えた人の割合が大都市圏において35.0%、地方圏において27.2%となっており、地域差が見られた（図表1-6-2）。

図表1-6-2 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。

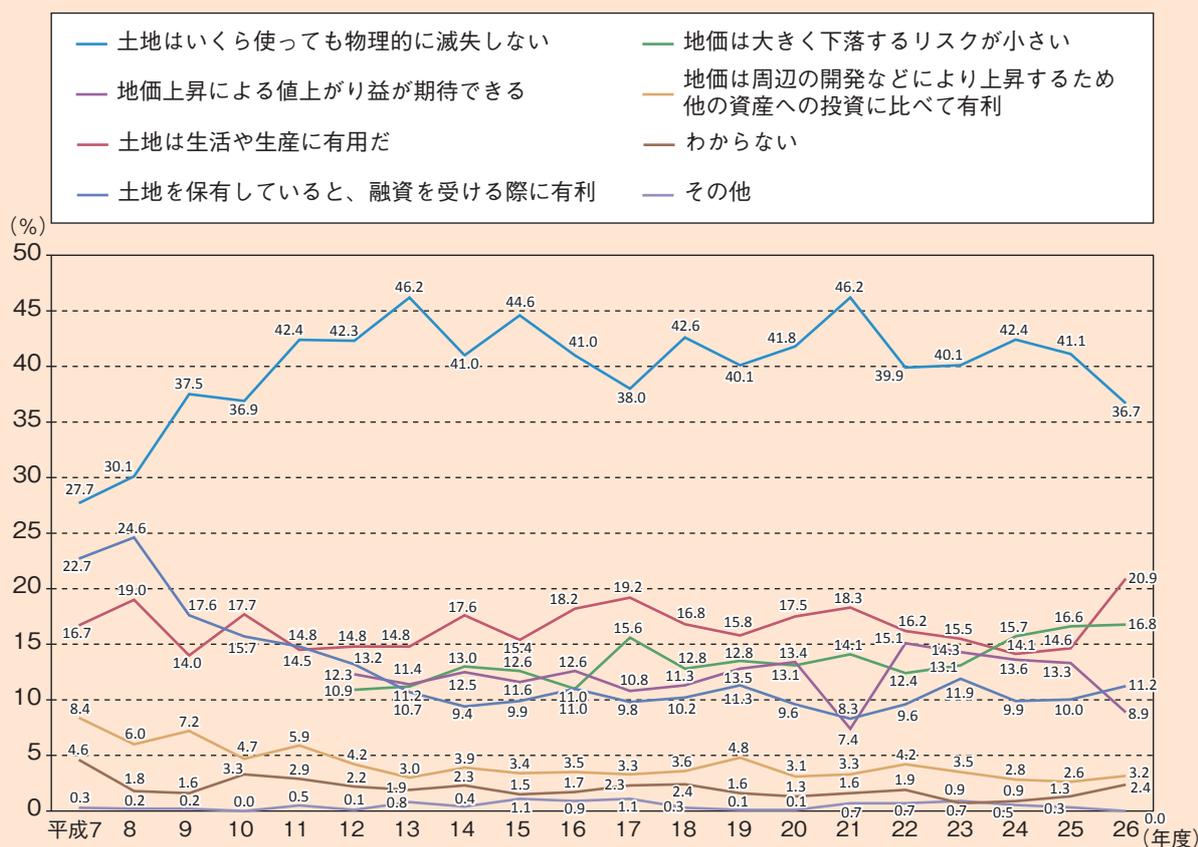
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村。

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」と回答した理由としては、「土地はいくら使っても物理的に滅失しない」と回答した人の割合が平成7年度（27.7%）から平成26年度（36.7%）まで、継続して最も高い。一方、「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」と回答した人の割合は、平成7年度には22.7%を占めていたが、その後減少傾向となり、平成26年度には11.2%となっている（図表1-6-3）。

図表 1-6-3 土地を資産として有利と考える理由



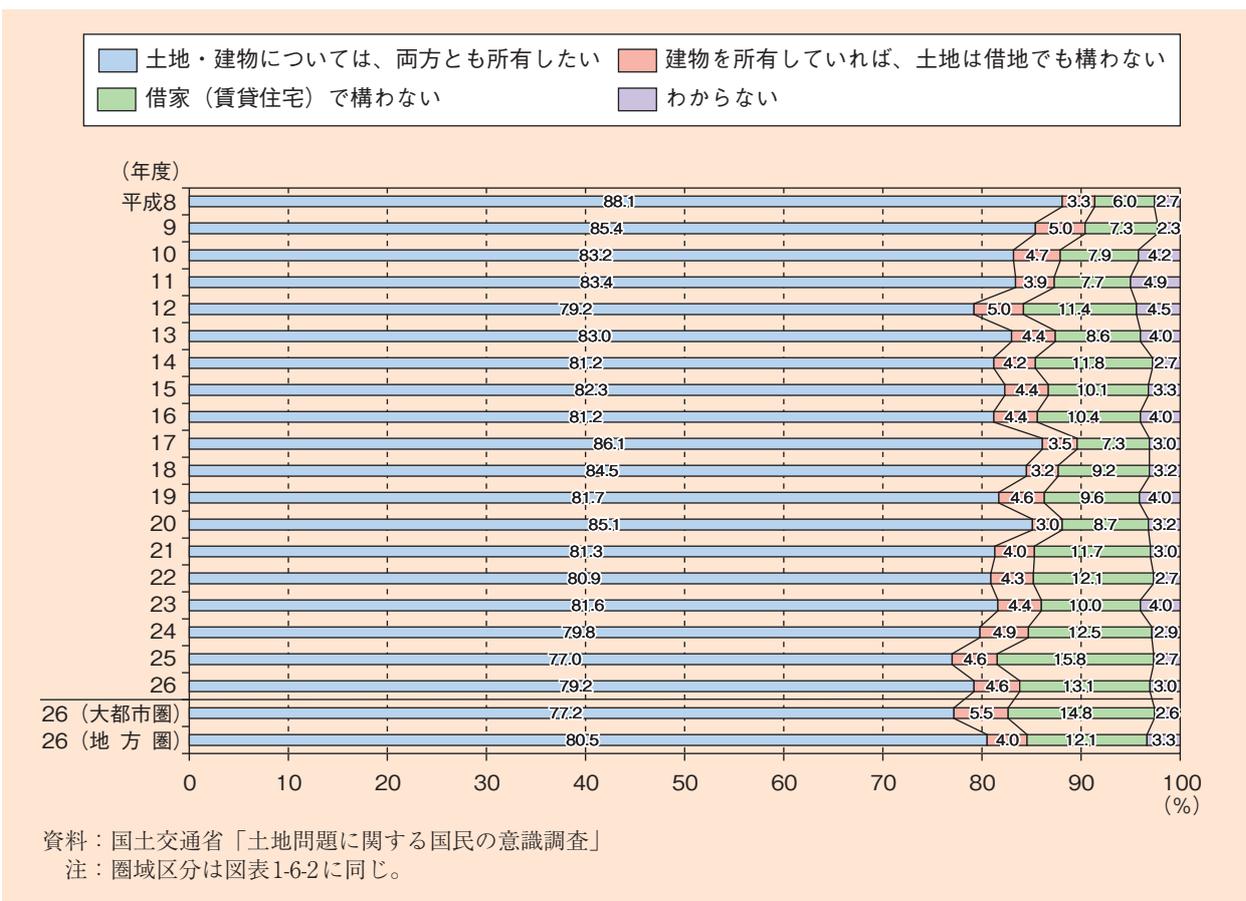
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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見る。

まず、持ち家志向か借家志向かを見ると、平成26年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した人の割合が79.2%と最も高く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した人の割合は13.1%となっており、平成25年度の15.8%を下回ったものの、長期的に見ればその割合は増加している（図表1-6-4）。

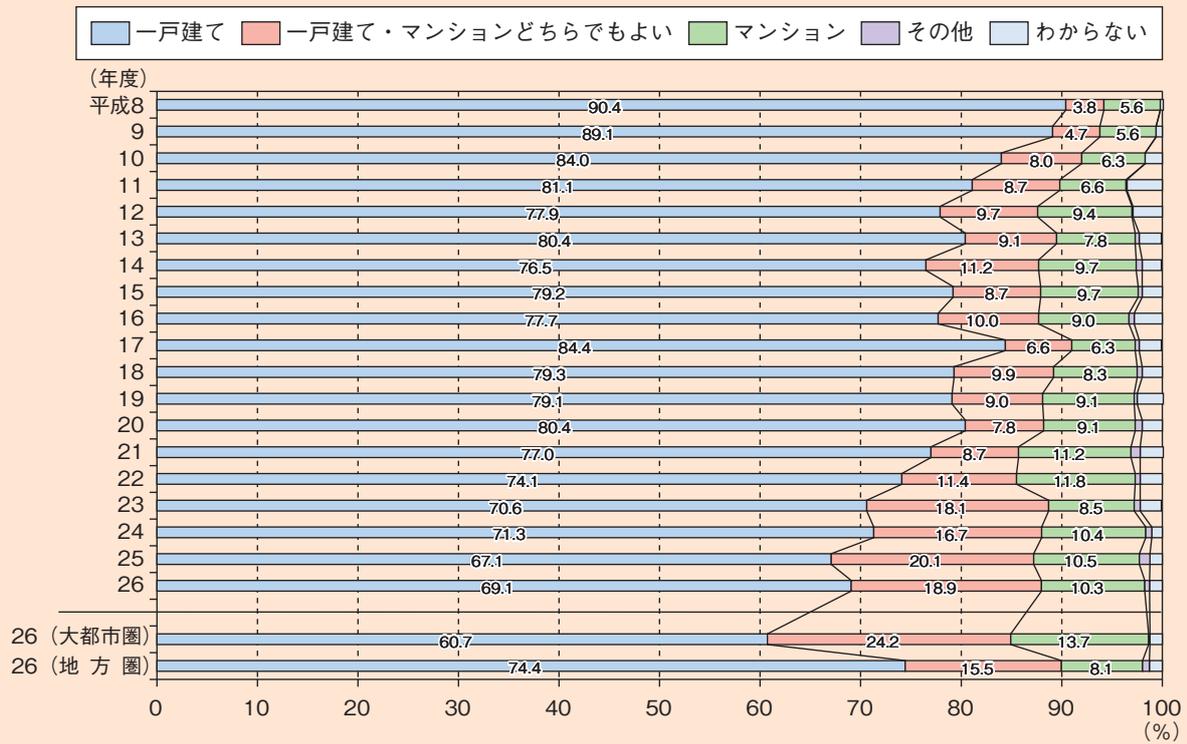
図表 1-6-4 持ち家志向か借家志向か



また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」と回答した人の割合は、平成8年度には9割を超えていたものの徐々に低下しており、平成26年度は69.1%となっている。ただし、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(18.9%)、「マンション」(10.3%)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(図表1-6-5)。

なお、圏域別に見ると、地方圏では大都市圏に比べて、持ち家志向か借家志向かについて「土地・建物については両方所有したい」と回答した人や、望ましい住宅の形態について「一戸建て」と回答した人の割合が高くなっている。

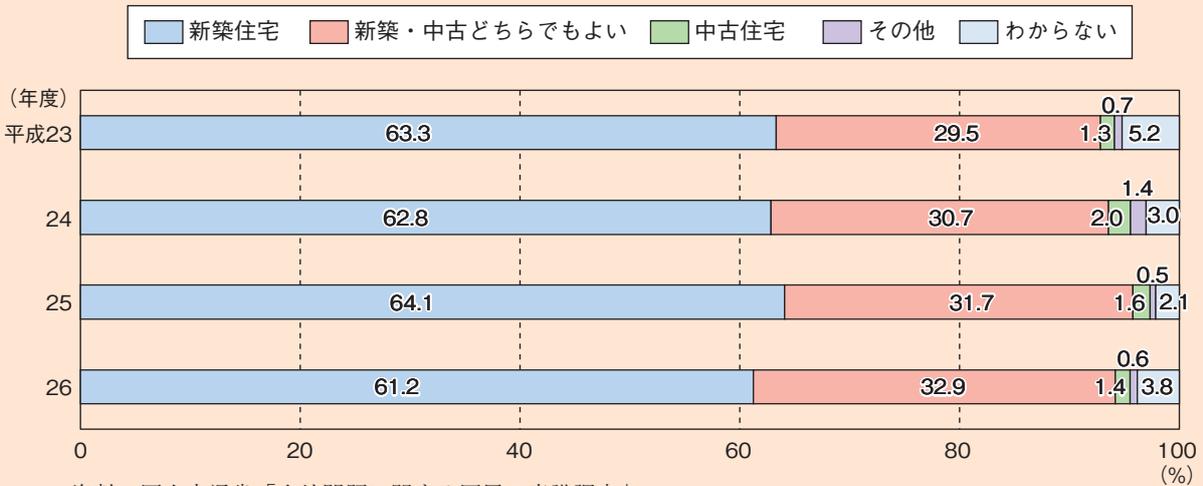
図表 1-6-5 望ましい住宅形態



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1-6-2に同じ。

土地・建物の両方又は建物を所有したいと答えた人を対象に、所有したいと思う住宅が新築か中古かを聞いたところ、「新築住宅」と回答した人が61.2%と引き続き6割を超えているものの、前年度以前に比べわずかに低下している（図表1-6-6）。

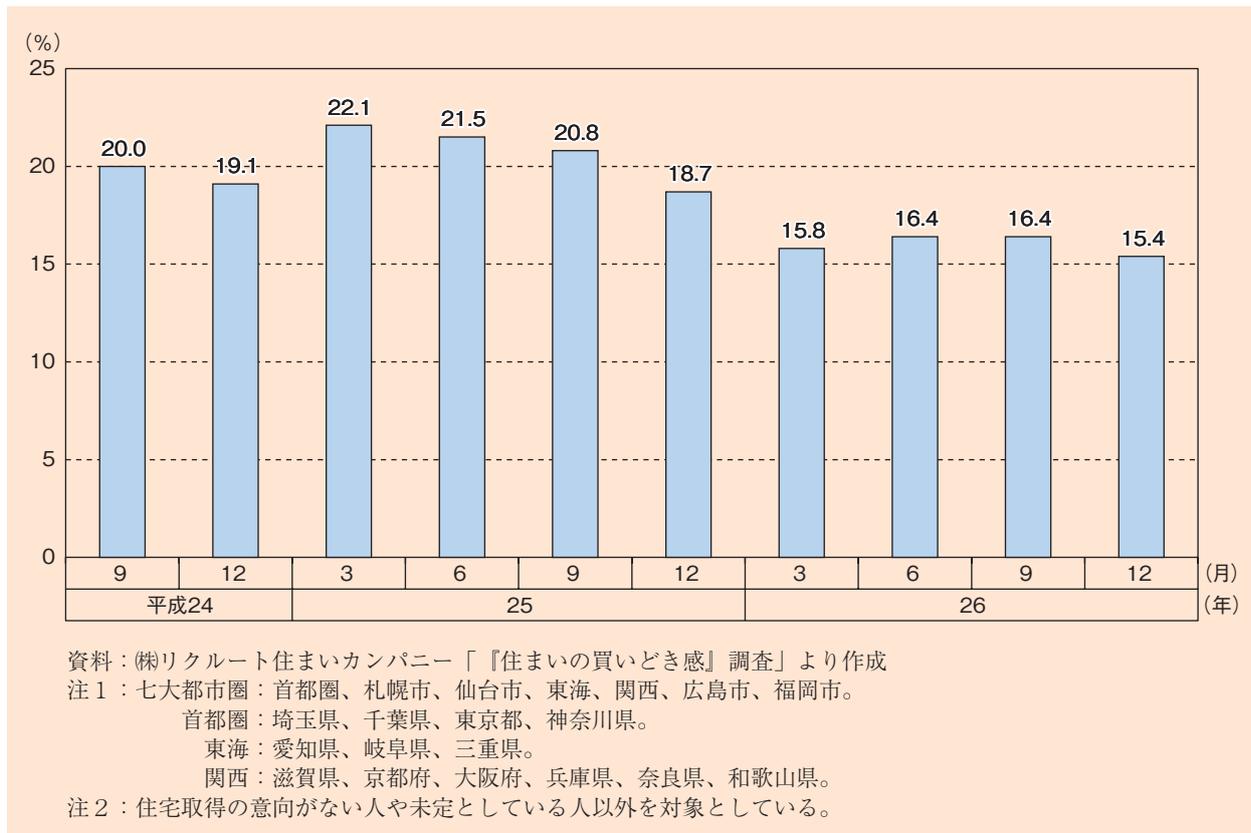
図表 1-6-6 新築志向か中古志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

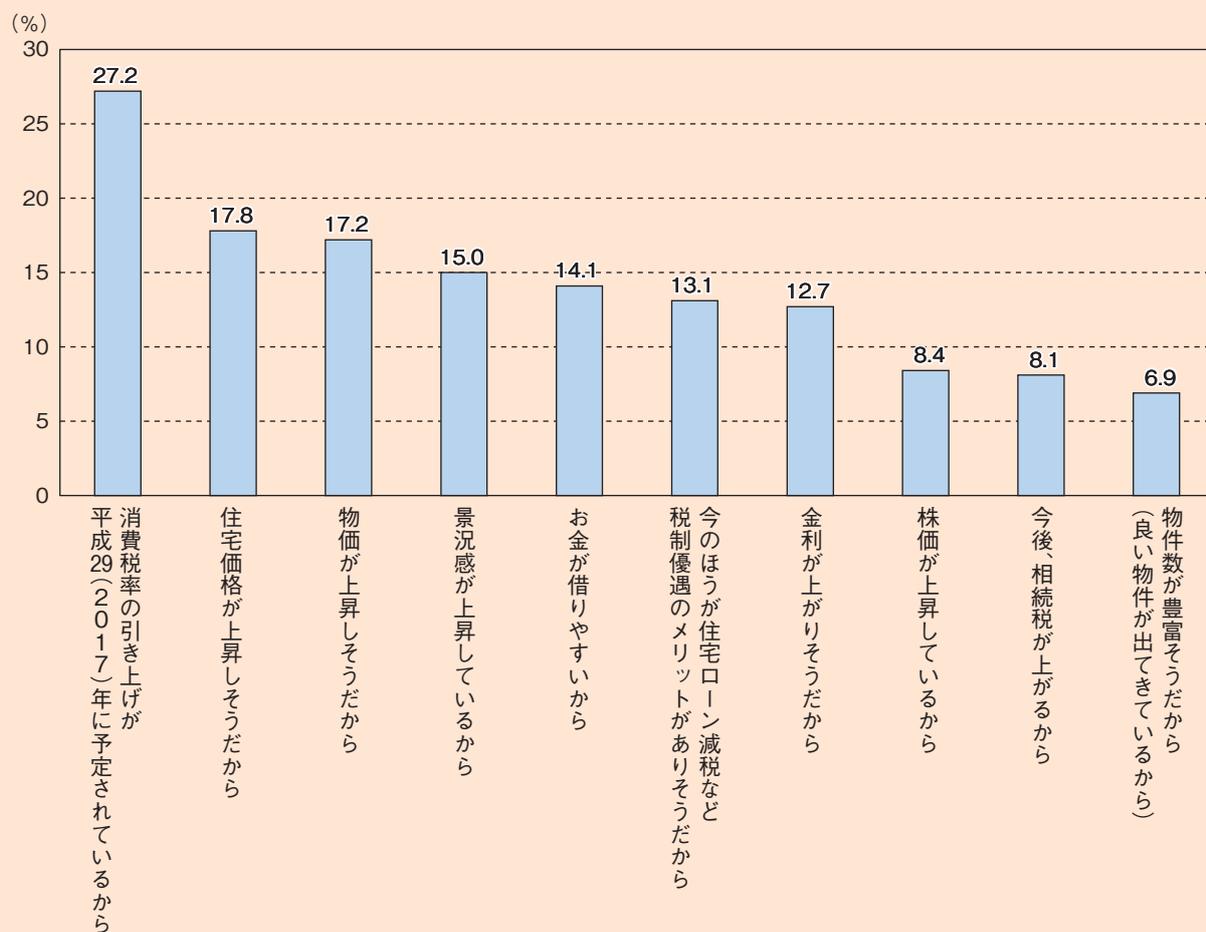
また、住宅の購入や建築・リフォーム（以下、「購入等」という。）の意向については、民間企業の調査によると、平成26年は年間を通して前年よりも「今が購入等のタイミング」と感じていた人の割合が少なく、平成26年12月調査では15.4%であった（図表1-6-7）。なお、購入等のタイミングと感じていた理由については、同月の調査において「消費税率の引き上げが平成29（2017）年に予定されているから」と回答した人が27.2%と最も多く、今後の消費税率の引き上げの見込みが家計の意識に一定の影響をもたらしていることがうかがえる（図表1-6-8）。

図表1-6-7 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（七大都市圏）



図表 1-6-8

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26年12月、七大都市圏）



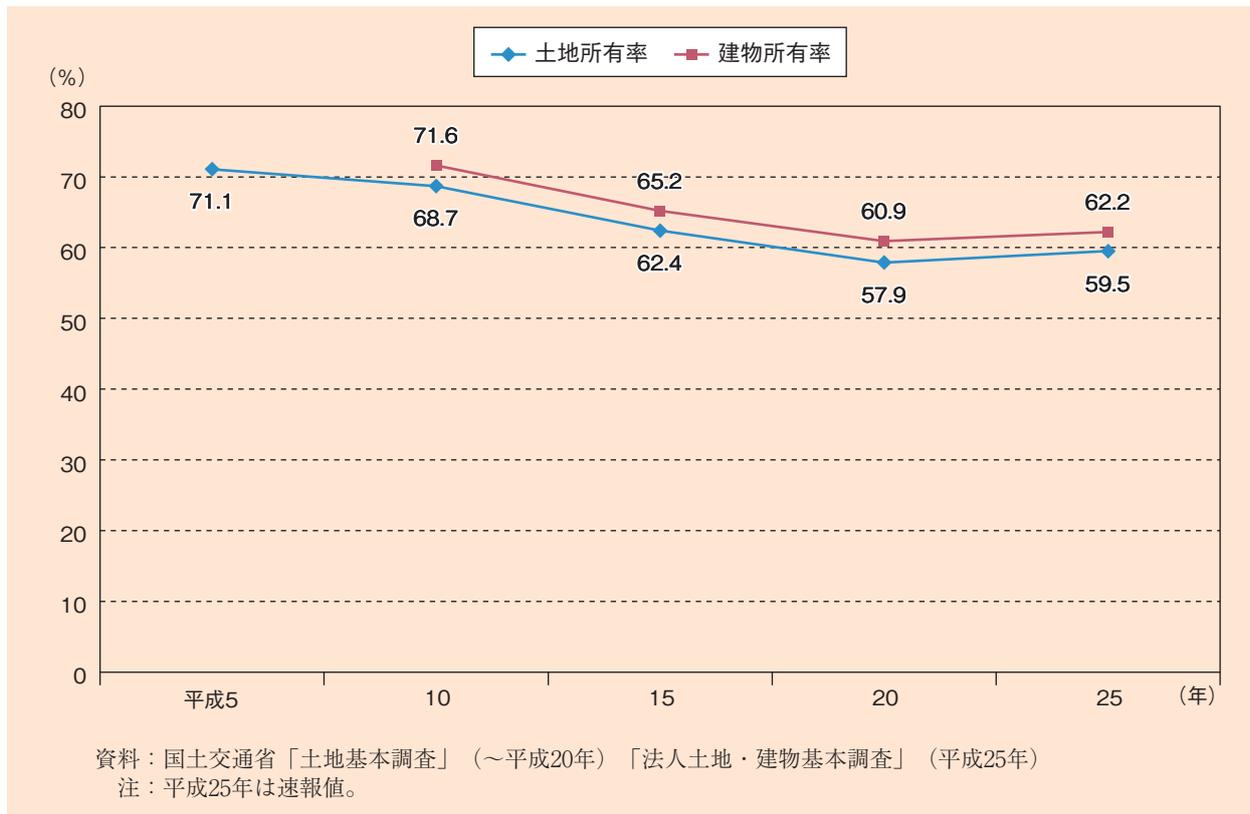
資料：(株)リクルート住まいカンパニー「『住まいの買いどき感』調査（2014年12月度）」より作成
 注：圏域区分は図表1-6-7に同じ。

(企業の土地・建物の所有に関する状況と意識)

次に、「法人土地・建物基本調査」の速報集計（資本金1億円以上の会社法人を対象）から、企業の土地・建物の所有状況の変化を見てみる。

資本金1億円以上の会社法人のうち、土地を所有する法人が占める割合（土地所有率）は、平成25年は59.5%となっており、前回調査の平成20年から1.6ポイント上昇した。また、建物を所有する法人が占める割合は、62.2%と平成20年から1.3ポイント上昇した。土地・建物とも所有率の低下が続いてきたが、平成25年は下げ止まりの傾向がうかがえる（図表1-6-9）。

図表1-6-9 土地・建物を所有している法人の割合の推移



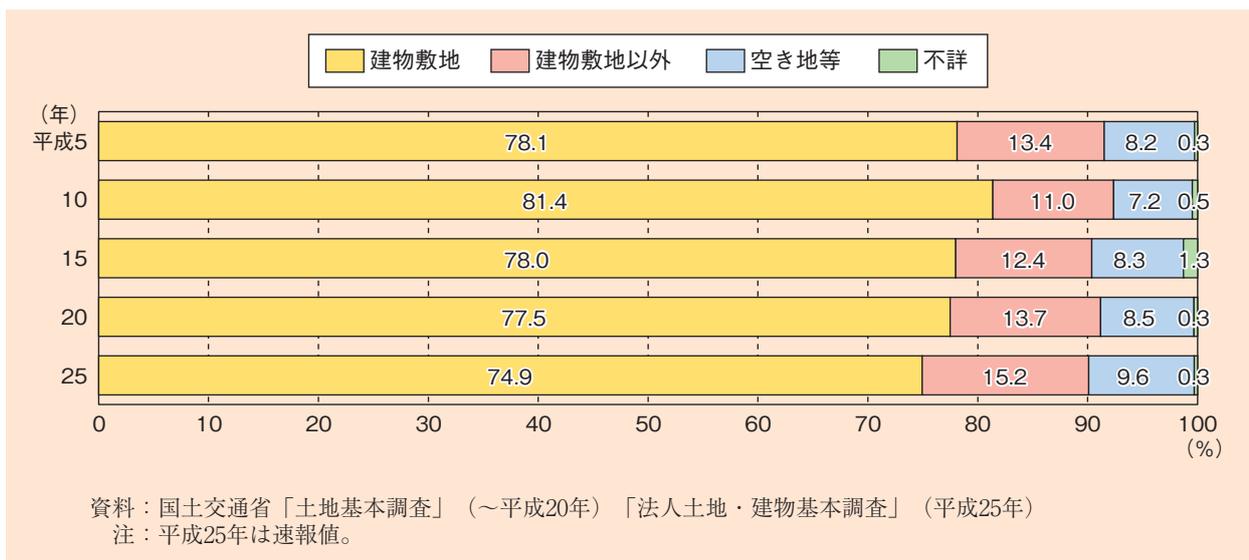
資本金1億円以上の会社法人が所有している土地の事業用資産のうち、農地・林地以外の土地である「宅地など」の土地件数（一つの用途にまとまった土地の区画数）は、平成25年は251,650件と平成20年に比べ3.6%増加した。平成5年以降、「宅地など」の土地件数は減少が続いていたが、平成25年は下げ止まりの傾向がうかがえる（図表1-6-10）。

図表1-6-10 法人が所有する「宅地など」の土地件数の推移



これについて、「宅地など」の内訳を利用現況別にみると、「建物敷地」が74.9%を占めており、多くを建物敷地として利用している。また、平成20年に比べると、「建物敷地」の件数割合は低下している一方、「建物敷地以外」（駐車場等）及び「空き地等」は上昇している（図表1-6-11）。

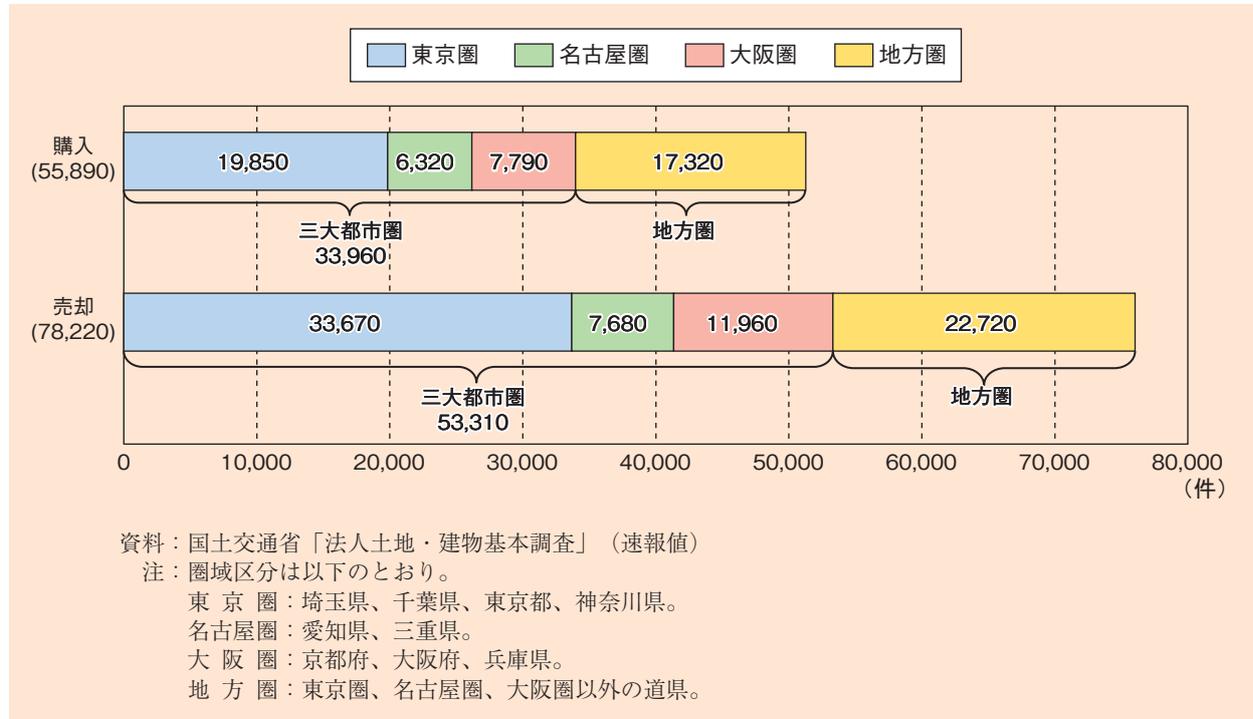
図表1-6-11 法人が所有する「宅地など」の土地の利用現況別件数割合の推移



土地売買の状況を見ると、平成24年中に購入した土地の所在地は、東京圏35.5%、名古屋圏11.3%、大阪圏13.9%、地方圏31.0%で、三大都市圏が60.8%を占めている。また、売

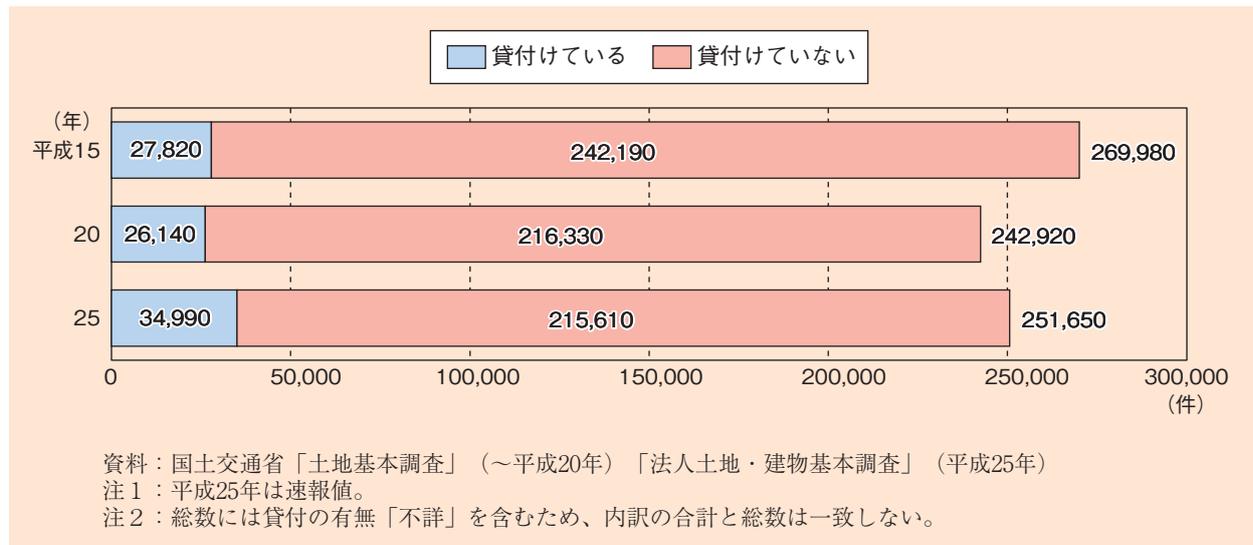
却した土地の所在地は、東京圏43.0%、名古屋圏9.8%、大阪圏15.3%、地方圏29.0%で、三大都市圏が68.1%となっており、購入した土地と同様に三大都市圏が多くを占めている（図1-6-12）。

図表1-6-12 法人が購入・売却した土地の圏域区分別件数



法人による「宅地など」の土地の貸付状況について、他者に貸し付けている件数割合は、平成25年は13.9%（34,990件）と平成20年の10.8%（26,140件）に比べて3.1ポイント上昇した（図表1-6-13）。

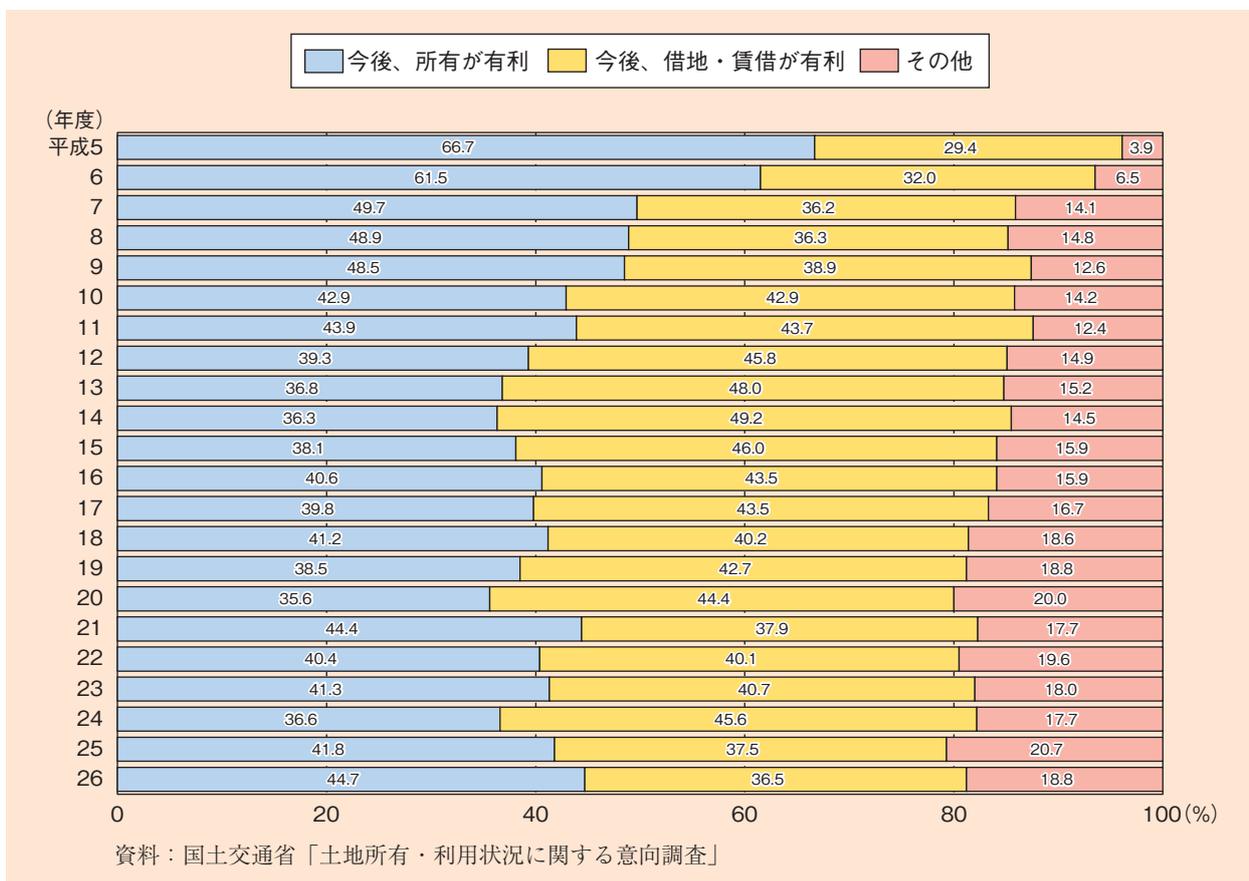
図表1-6-13 法人による「宅地など」の土地の貸付の有無別件数の推移



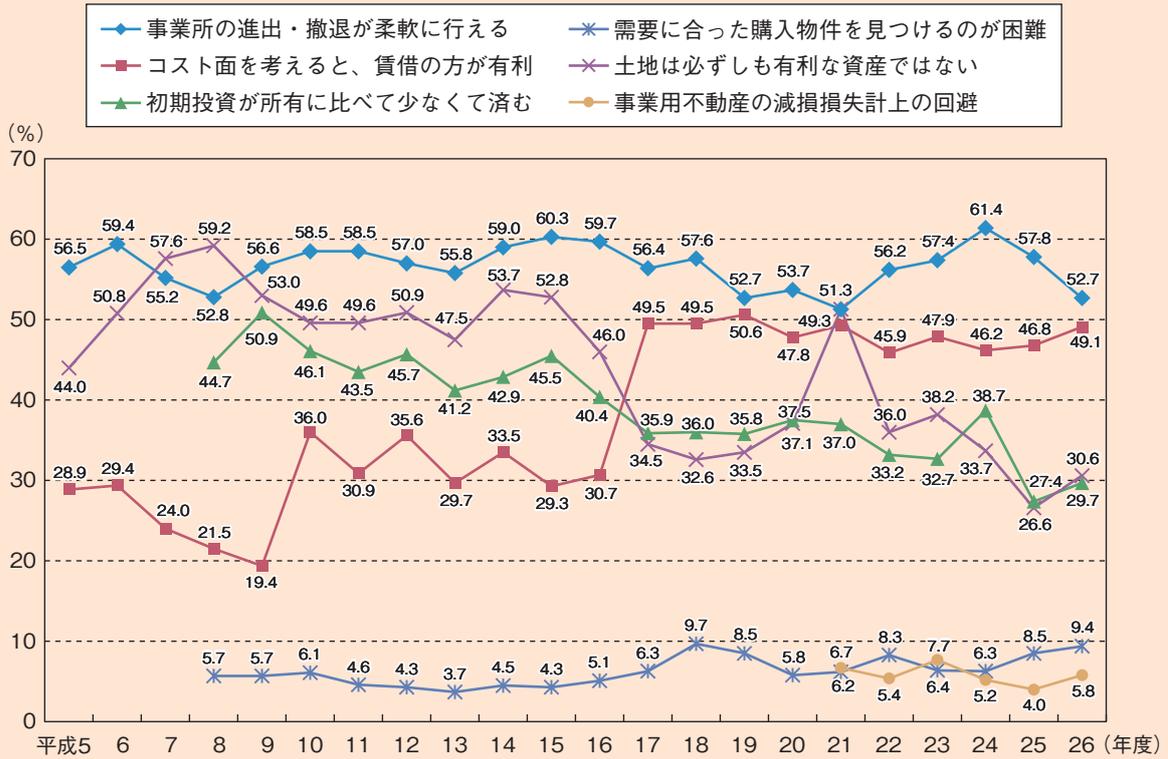
次に、企業の土地・建物の所有に対する意識について、「土地所有・利用状況に関する意向調査」によりその動向を見る。「今後、土地・建物について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」との質問に対し、「今後、所有が有利」とする企業の割合は平成5年度以降減少し、平成10年度以降は40%程度で推移してきたが、平成26年度は44.7%となり、前年からやや増加した。一方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は平成14年度まで上昇傾向にあり、その後は概ね40%台で推移してきたが、平成26年度は36.5%に減少している（図表1-6-14）。

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26年度は「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が52.7%と最も多い。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が49.1%、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が30.6%、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が29.7%となっている。平成17年度以降は、「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が高水準で推移している（図表1-6-15）。

図表1-6-14 今後の土地の有利性についての意識



図表1-6-15 今後、借地・賃借が有利になると考える理由



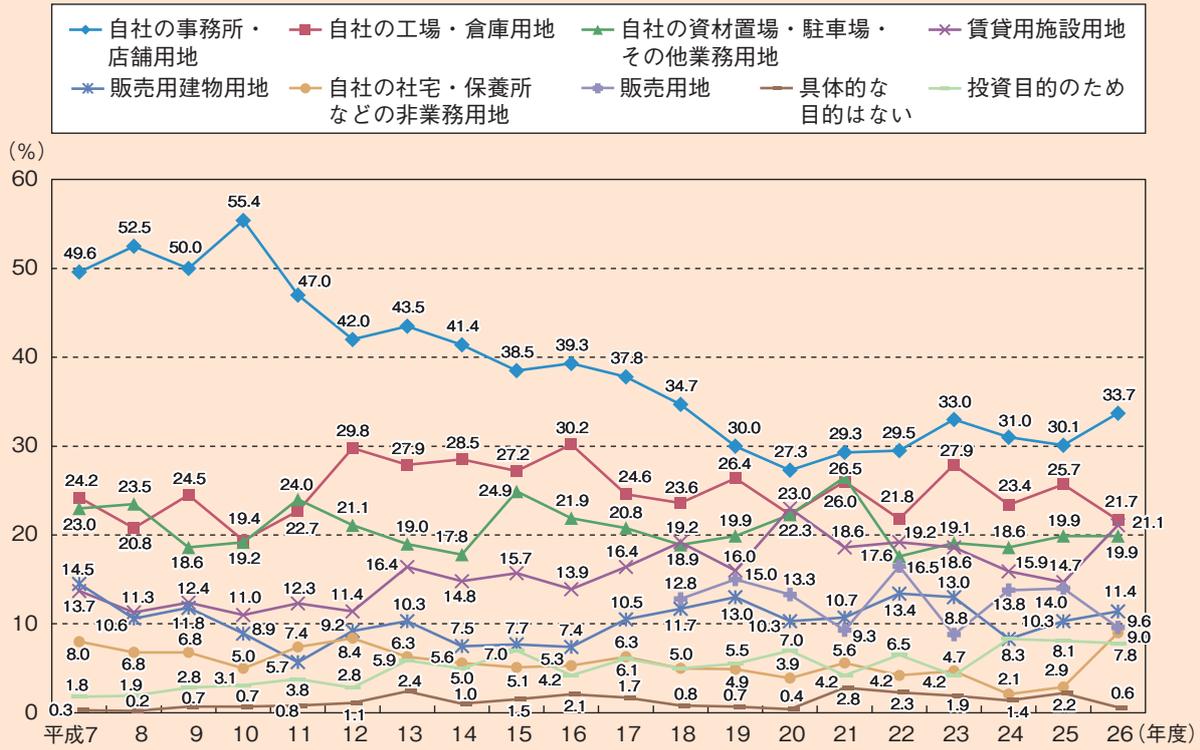
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

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26年度は「自社の事務所・店舗用地」が33.7%と最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」が21.7%、「賃貸用施設用地」が21.1%の順で多かった（図表1-6-16）。

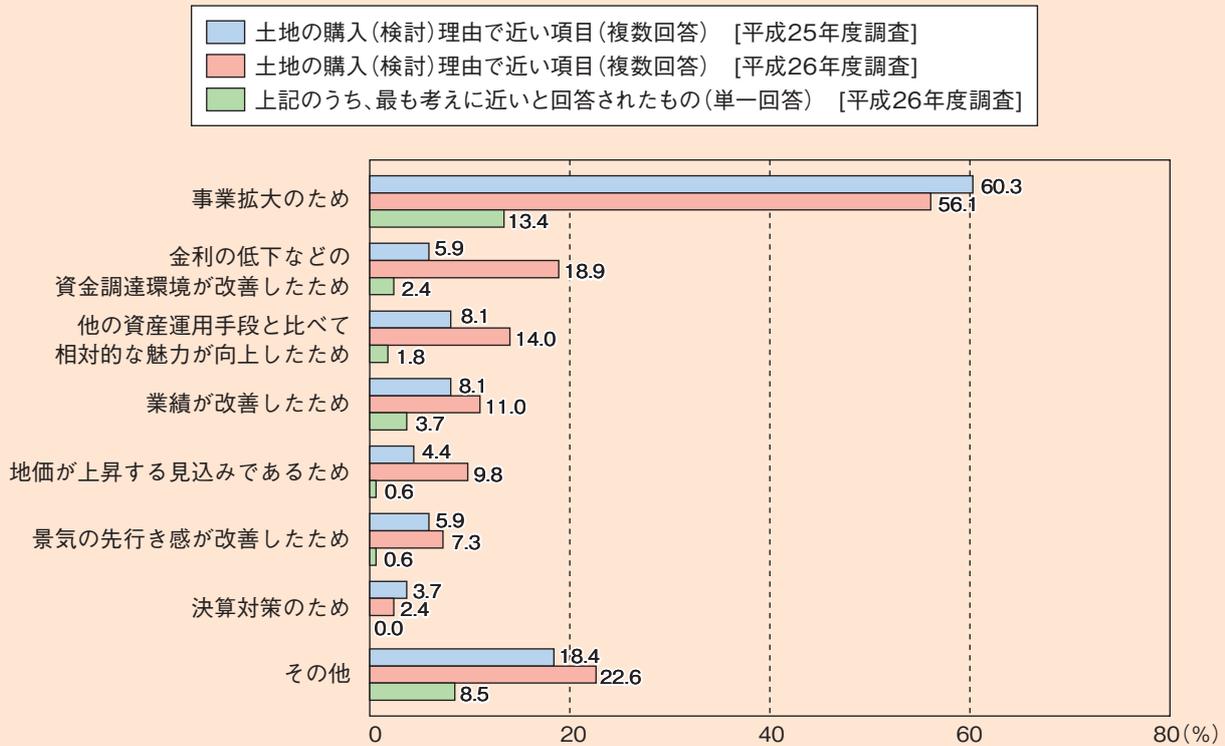
また購入の理由について尋ねたところ（複数回答）、「事業拡大のため」が56.1%と最も多かった一方で、前年度と比較すると「金利の低下などの資金調達環境が改善したため」とする回答が5.9%から18.9%に増加しており、資金調達環境の改善が、購入意欲に影響していることがうかがえる（図表1-6-17）。

図表1-6-16 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」

図表1-6-17 土地の購入又は購入検討の理由

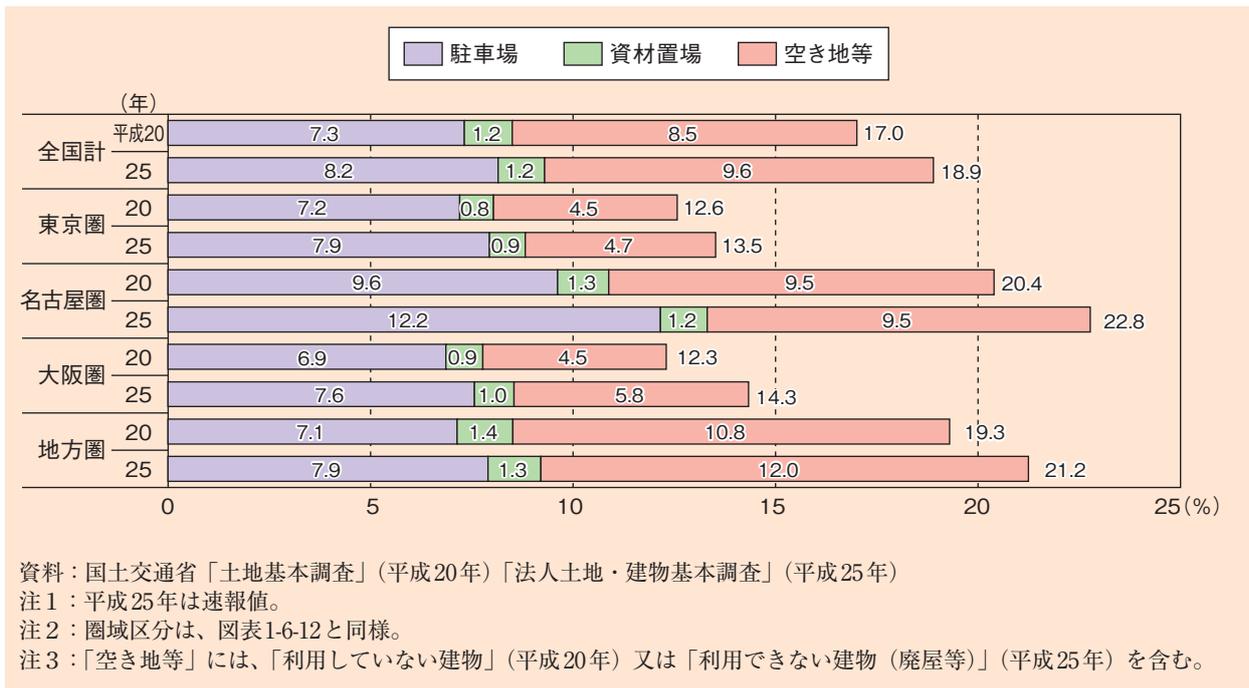


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

(低・未利用地に関する状況と意識)

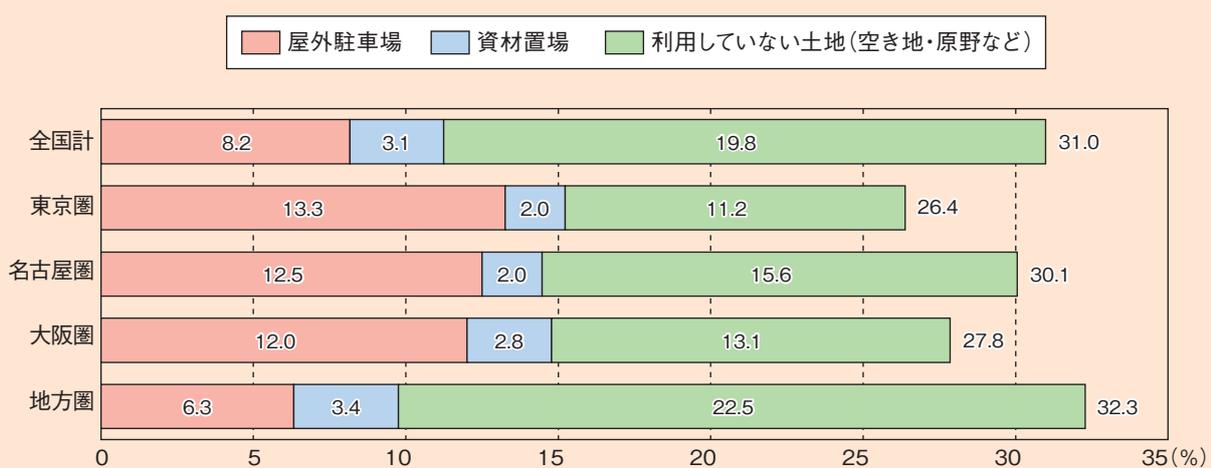
法人が所有する低・未利用地に着目すると、「法人土地・建物基本調査」の速報集計によれば、「宅地など」の土地の利用現況のうち、「低・未利用地」（駐車場、資材置場、空き地等の合計）が総件数に占める件数割合は、平成25年は18.9%と平成20年に比べ1.9ポイント上昇した。内訳をみると、駐車場と空き地等の割合が増加しており、これは圏域区別にみても、おおむね同様の傾向がうかがえる。一方、名古屋圏は、他の圏域と比べて駐車場の割合の増加幅が最も大きく、そのため低・未利用地全体の割合の増加幅も最も大きくなっている（図表1-6-18）。

図表1-6-18 法人が所有する低・未利用地の圏域区別件数割合



世帯が所有する「低・未利用地」（屋外駐車場、資材置場、利用していない土地（空き地・原野など）の合計）が総件数に占める割合を圏域区別にみても、法人と同じく、三大都市圏のうち名古屋圏の割合が他の圏域に比べて大きい。また、内訳をみると、三大都市圏の屋外駐車場の割合が、地方圏と比べて大きい（図表1-6-19）。

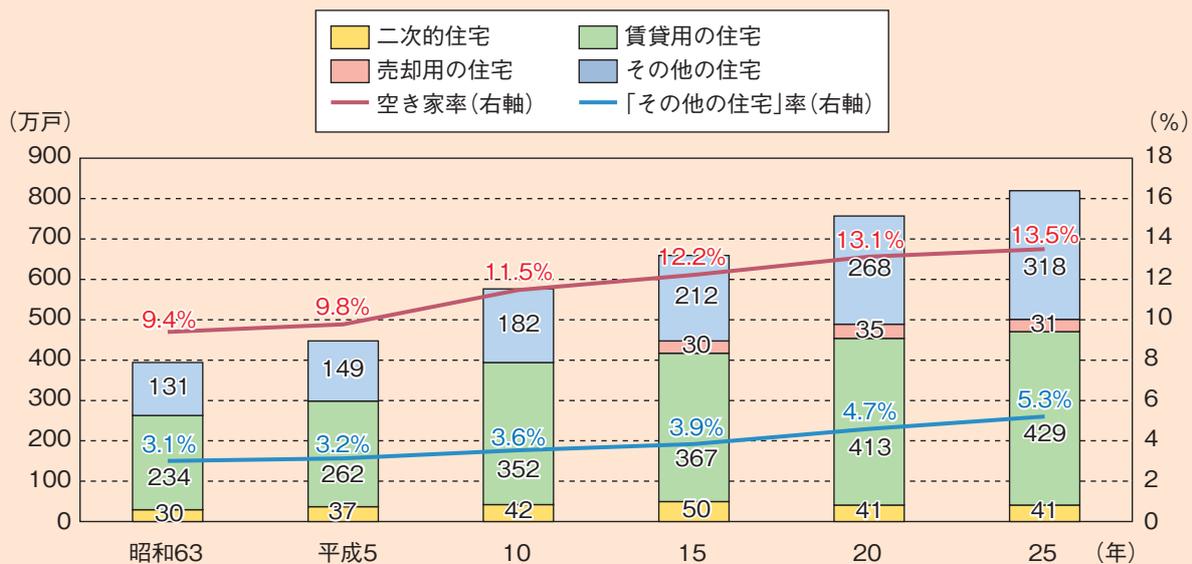
図表1-6-19 世帯が所有する低・未利用地の圏域区分別件数割合



資料：国土交通省「土地基本調査」(平成20年)
注：圏域区分は、図表1-6-12と同様。

また、空き家の状況について見ると、「住宅・土地統計調査」によれば、平成25年の総住宅数は6,063万戸（平成20年比5.3%増）であったが、このうち空き家の数は820万戸、全住宅に占める割合は13.5%となり、戸数・割合ともに調査開始以来最大となった。中でも、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等から構成される「その他の住宅」については、平成25年の戸数は318万戸、全住宅に占める割合は5.3%となっており、同様に戸数・割合とも過去最大となった（図表1-6-20）。

図表1-6-20 空き家戸数及び空き家率の推移

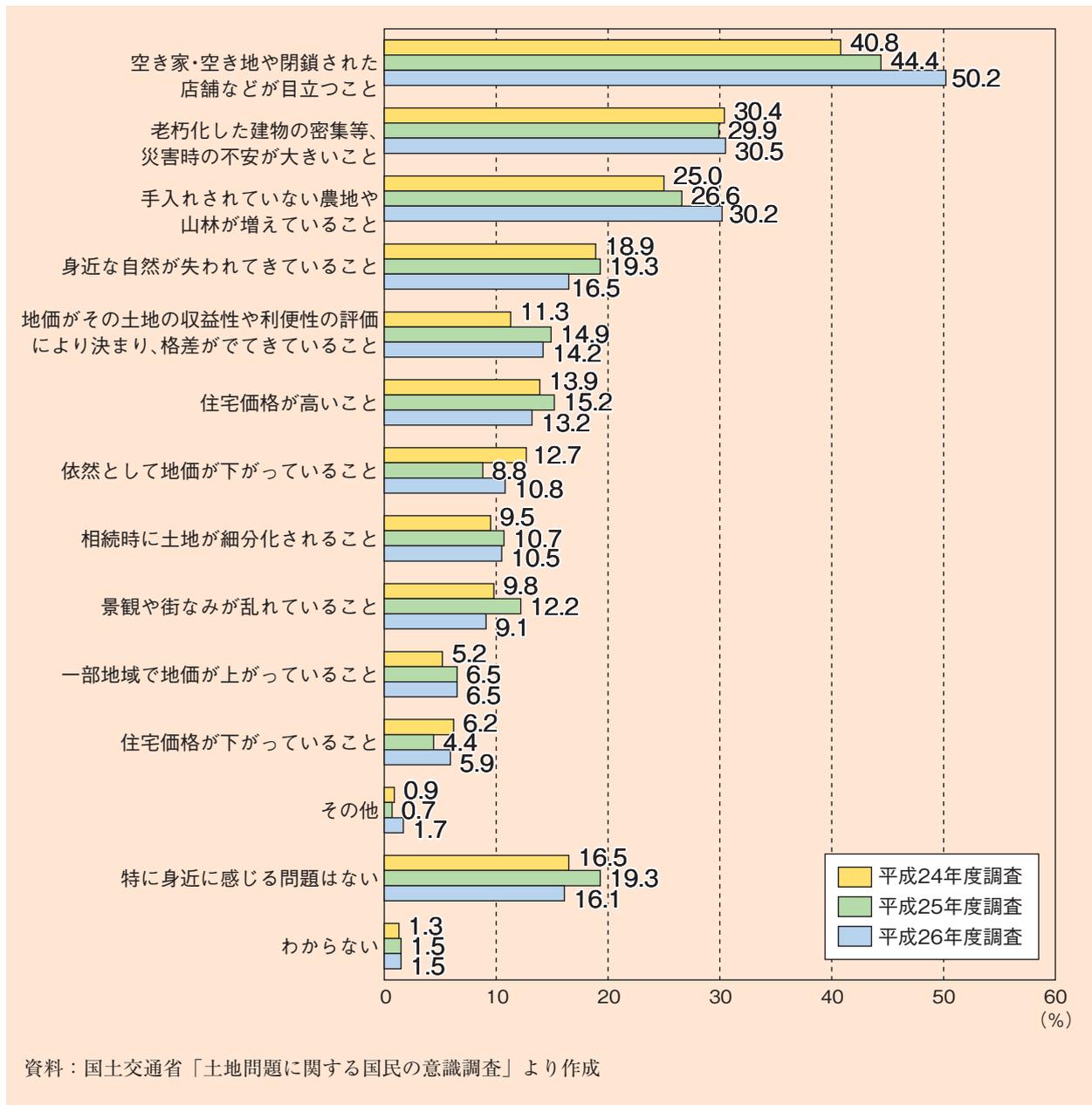


資料：総務省「住宅・土地統計調査報告」

注：空き家の「賃貸用」、「売却用」については、平成10年調査までは、「賃貸・売却用」として調査したため、「賃貸用」は「売却用」を含む。

こうした空き家や空き地の増加傾向についての国民の意識に着目すると、「土地問題に関する国民の意識調査」によれば、日頃土地に関して身近に感じる問題として、「空き家・空き地や閉鎖された店舗が目立つこと」と回答した人の割合が平成24～26年度の調査において年度を追うごとに増加し、平成26年度には半数以上に達しており、空き家や空き地といった低・未利用地の増加が国民にとって大きな問題として認識されるようになってきていることがうかがえる（図表1-6-21）。

図表1-6-21 身近に感じる土地問題



ICT・スマートフォン等の普及によりそれらを活用した空きスペースのマッチングサービスを提供するビジネスが出てきている。

例えば、スマートフォン用アプリ及びウェブサービスの「akippa」は、月極駐車場等にある駐車可能な空きスペースを、一時的に借りたい人と引き合わせるサービスを展開している。具体的には、空きスペースを貸したい所有者が、当該空きスペースを登録し、空きスペースを借りたいユーザーは、スマートフォン等で周辺の利用可能な空きスペースを検索、予約し利用することができる。サービスの最大の特徴は、全国どこの土地でも登録可能であることで、サービス開始1年余りで登録件数は約4.6万件（1台分のスペースを1件として計算）となっている。「akippa」に登録されている空きスペースの所在地の割合は、東京・大阪が約4割ずつとなっており、都心部における低・未利用の空きスペースの暫定利用・有効活用につながっている。一方で、さいたまスタジアムの周辺や高尾山の周辺等の郊外部でも低・未利用地が登録され、実際に時間・季節限定的に活用されている。このほか、企業において休日に発生する空きスペースの利用にもつながっている。

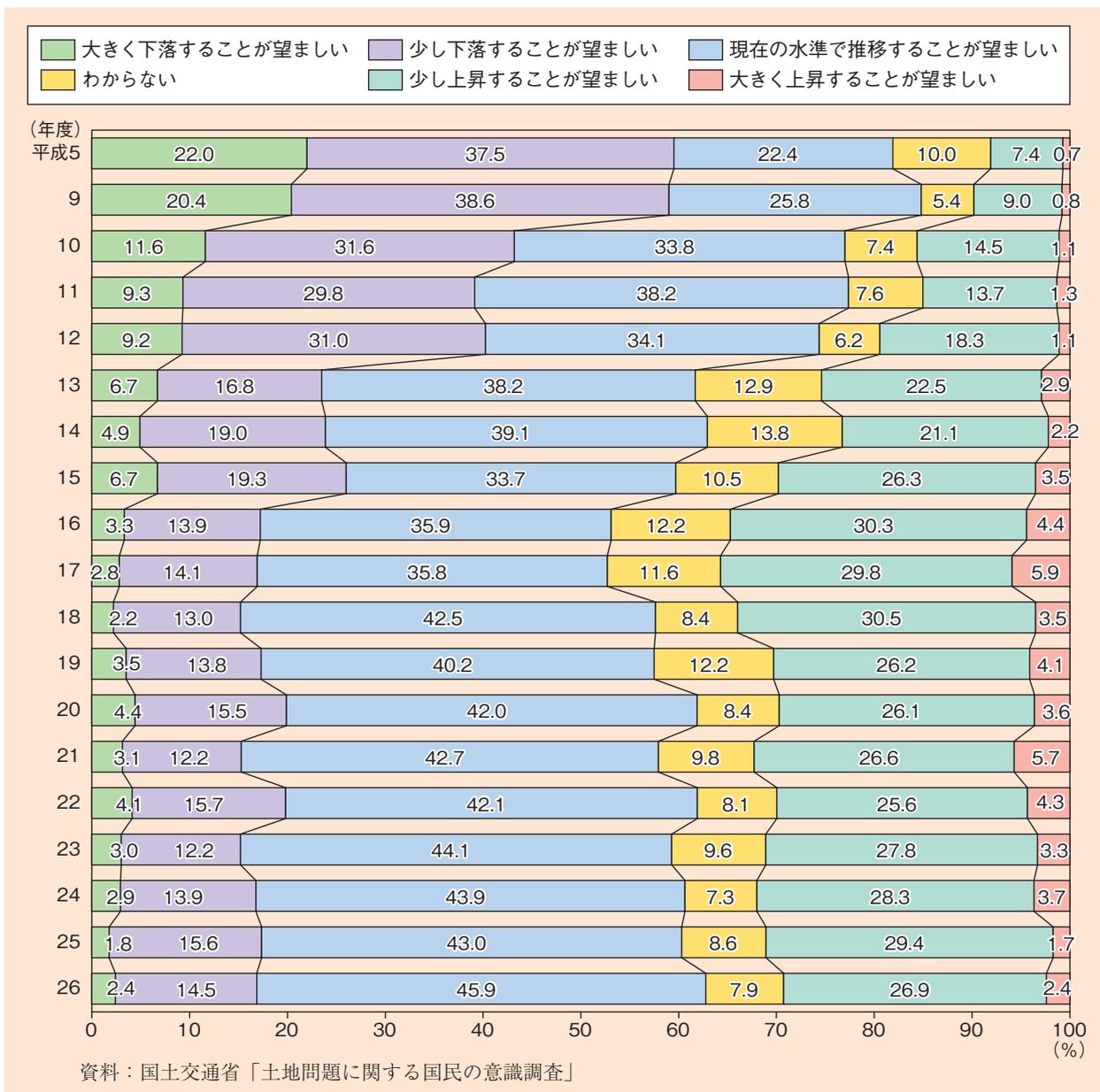
今後、このような企業不動産（CRE）や将来的には公的不動産（PRE）も含め、空きスペースの暫定利用・有効活用を促すための手段として、ICTが大きな役割を果たす可能性がある。

(地価に関する意識)

最後に、地価に関する意識を見てみる。

今後の地価動向に対する国民の意識に着目すると、「今後、中長期的に見て、地価が今と比べてどのようになることが望ましいと考えるか」という質問に対し、平成26年度は45.9%が「現在の水準で推移することが望ましい」と回答している。「大きく下落することが望ましい」、「少し下落することが望ましい」と回答した人の合計は、平成5年度調査において59.5%を占めていたが、それ以降の地価水準の下落に伴いこれらの回答者の割合は減少し、平成26年度には合計で16.8%にとどまっている（図表1-6-22）。

図表1-6-22 今後の望ましい地価動向

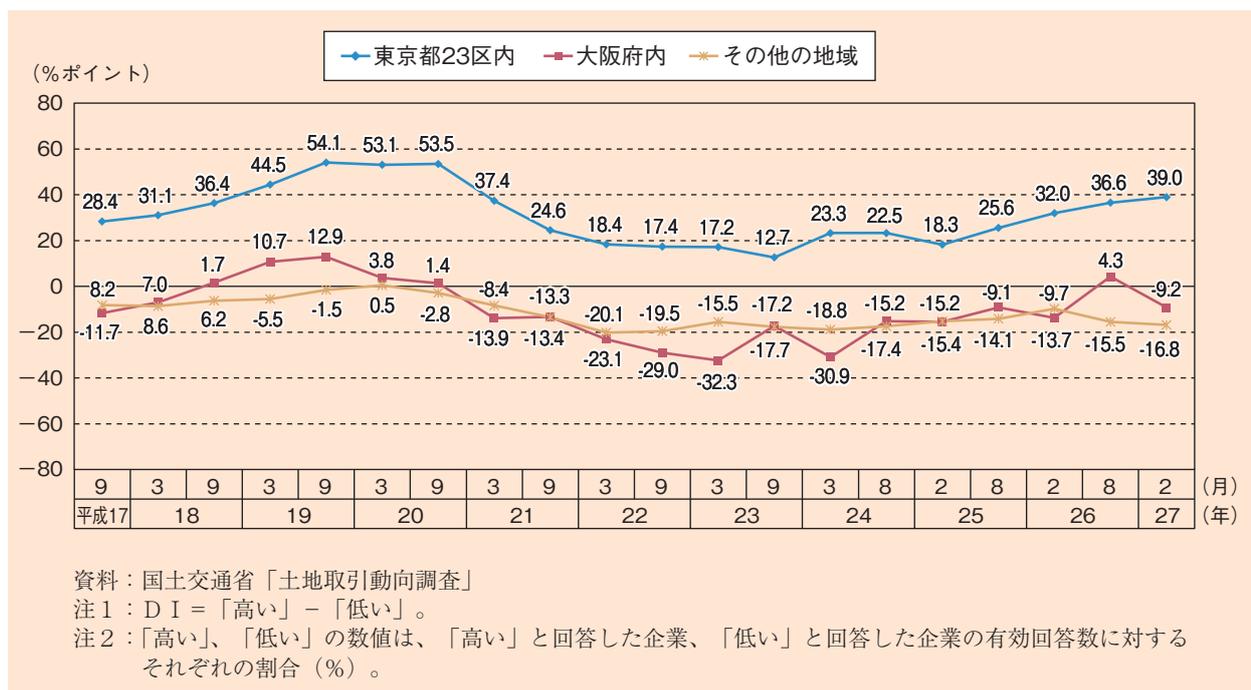


また、企業の地価に関する意識について見ると、現在の地価水準の判断に関するD I（「高い」と回答した企業の割合から「低い」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成

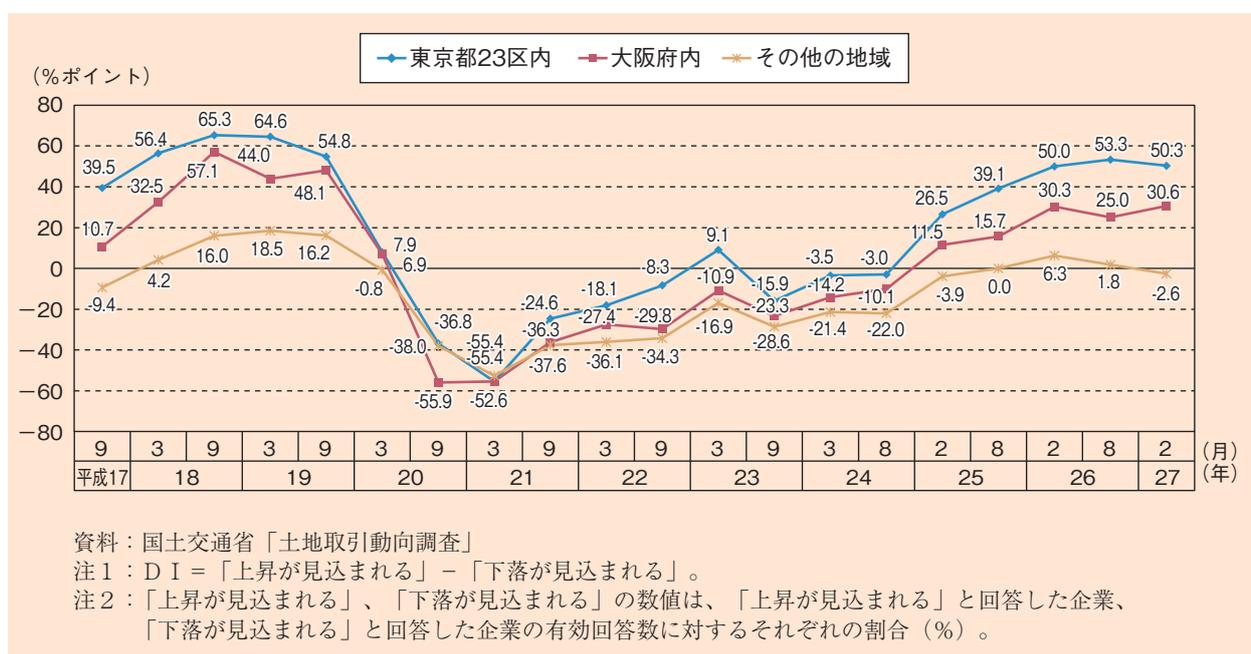
27年2月調査で東京23区内は39.0ポイントとなり、平成25年2月以降上昇傾向にある。大阪府内は-9.2ポイント、その他の地域は-16.8ポイントとなっており、平成17年以降総じてマイナスが続いている（図表1-6-23）。

1年後の地価水準の予想に関するD I（「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27年2月調査で東京23区内は50.3ポイント、大阪府内は30.6ポイント、その他の地域は-2.6ポイントとなり、東京都23区内及び大阪府内はほぼ横ばいに推移している一方、その他の地域では低下傾向にある（図表1-6-24）。

図表1-6-23 現在の地価水準の判断に関するD I



図表1-6-24 1年後の地価水準の予想に関するD I



第7節 東日本大震災後の不動産等を巡る状況

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)

平成27年地価公示における被災3県（岩手県、宮城県、福島県）の地価動向を県別に見ると、岩手県は、下落地点が減少し横ばい地点の割合が増加したことから、平均変動率は住宅地が▲0.4%（平成26年地価公示では▲0.9%）、商業地が▲2.2%（同▲3.5%）となった。宮城県は上昇地点の割合が増加し、住宅地で8割弱、商業地で6割強となり、平均変動率は住宅地が2.3%（同2.5%）、商業地では2.3%（同1.7%）となった。福島県では上昇地点の割合が増加し、住宅地で6割強、商業地で5割強となった。平均変動率は住宅地で2.9%（同1.2%）、商業地は下落から上昇に転じ、0.8%（同▲0.5%）となった（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				
	公示	変動率(%)	上昇	横ばい	下落	公示	変動率(%)	上昇	横ばい	下落
岩手県	27	▲0.4	22地点 (17.6%)	38地点 (30.4%)	65地点 (52.0%)	27	▲2.2	3地点 (5.7%)	19地点 (35.8%)	31地点 (58.5%)
	26	▲0.9	22地点 (17.7%)	18地点 (14.5%)	84地点 (67.8%)	26	▲3.5	4地点 (7.5%)	4地点 (7.5%)	45地点 (85.0%)
	25	▲2.7	16地点 (12.4%)	6地点 (4.7%)	107地点 (82.9%)	25	▲4.8	3地点 (5.7%)	3地点 (5.7%)	47地点 (88.6%)
宮城県	27	2.3	306地点 (79.1%)	35地点 (9.0%)	46地点 (11.9%)	27	2.3	89地点 (65.4%)	24地点 (17.7%)	23地点 (16.9%)
	26	2.5	303地点 (77.9%)	36地点 (9.2%)	50地点 (12.9%)	26	1.7	83地点 (62.4%)	26地点 (19.6%)	24地点 (18.0%)
	25	1.4	256地点 (67.5%)	46地点 (12.1%)	77地点 (20.3%)	25	0.0	57地点 (41.9%)	13地点 (9.6%)	66地点 (48.5%)
福島県	27	2.9	189地点 (66.1%)	50地点 (17.5%)	47地点 (16.4%)	27	0.8	47地点 (52.2%)	19地点 (21.1%)	24地点 (26.7%)
	26	1.2	146地点 (51.4%)	39地点 (13.7%)	99地点 (34.9%)	26	▲0.5	28地点 (31.5%)	17地点 (19.1%)	44地点 (49.4%)
	25	▲1.6	38地点 (13.6%)	16地点 (5.7%)	226地点 (80.7%)	25	▲3.2		2地点 (2.2%)	91地点 (97.8%)

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27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3：25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）。

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日の変動率）。

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日の変動率）。

岩手県及び宮城県では、浸水を免れた既存住宅地区や高台地区において、引き続き、被災住民の移転需要は根強くあるが、郊外の新たな小規模分譲地、災害公営住宅の供給が増加し、また、土地区画整理等の事業が進捗したことにより、多くの沿岸市町村で上昇率が昨年より小さくなっている。

福島県では、帰還困難区域等の住民の区域外への移転需要等により、移転先となる周辺地域の住宅地等を中心に上昇地点が増加し、上昇率が昨年より大きくなっている市町や下落から上昇に転じた町も見られた。特にいわき市では、帰還困難区域等からの住民の移転需要から、全ての地点で上昇となった（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

都道府県	市町村	【住宅地】					【商業地】				
		変動率 (%)		地点数			変動率 (%)		地点数		
		26公示	27公示	上昇	横ばい	下落	26公示	27公示	上昇	横ばい	下落
岩手県	宮古市	8.8	4.0	4	0	0	0.0	0.0	0	1	0
	大船渡市	9.0	4.0	2	1	0	7.4	1.7	1	1	0
	久慈市	▲2.7	▲1.5	0	0	3	▲6.3	▲5.4	0	0	1
	陸前高田市	5.8	6.8	3	0	0	—	—	—	—	—
	釜石市	3.2	6.0	3	0	0	1.3	1.0	1	1	0
	大槌町	0.0	0.0	0	3	0	—	—	—	—	—
	山田町	0.4	0.4	1	1	0	0.5	3.4	1	0	0
野田村	1.2	0.0	0	2	0	—	—	—	—	—	
宮城県	仙台市	3.1	3.2	192	7	3	3.4	4.2	69	5	0
	石巻市	5.7	3.0	22	2	0	3.6	3.0	9	2	0
	塩竈市	1.6	0.8	7	4	0	▲0.4	0.3	1	5	0
	気仙沼市	3.3	3.6	5	0	0	0.0	1.7	1	0	0
	名取市	1.8	2.2	12	3	0	0.2	1.7	3	1	0
	多賀城市	1.9	1.5	11	0	0	0.0	2.9	1	0	0
	岩沼市	1.4	1.3	8	1	0	0.0	0.7	1	2	0
	東松島市	0.9	0.2	2	5	2	0.9	0.7	1	0	0
	亘理町	5.1	3.1	2	0	0	0.5	0.0	0	1	0
	山元町	3.8	2.1	2	0	0	1.5	0.0	0	1	0
	松島町	▲0.6	▲0.5	0	3	3	▲0.6	▲0.7	0	1	1
	七ヶ浜町	5.4	1.9	3	0	0	—	—	—	—	—
	女川町	4.3	1.6	4	1	0	—	—	—	—	—
	南三陸町	2.8	2.2	2	0	0	—	—	—	—	—
福島県	いわき市	4.0	7.3	71	0	0	1.4	3.3	15	0	0
	相馬市	0.1	4.2	3	0	0	▲1.7	▲1.6	0	0	2
	南相馬市	3.5	4.5	4	0	0	▲0.5	▲0.1	1	1	1
	広野町	▲0.3	2.5	2	0	0	—	—	—	—	—
	新地町	2.9	2.1	2	0	0	—	—	—	—	—

資料：国土交通省「地価公示」

注1：26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日の変動率）。

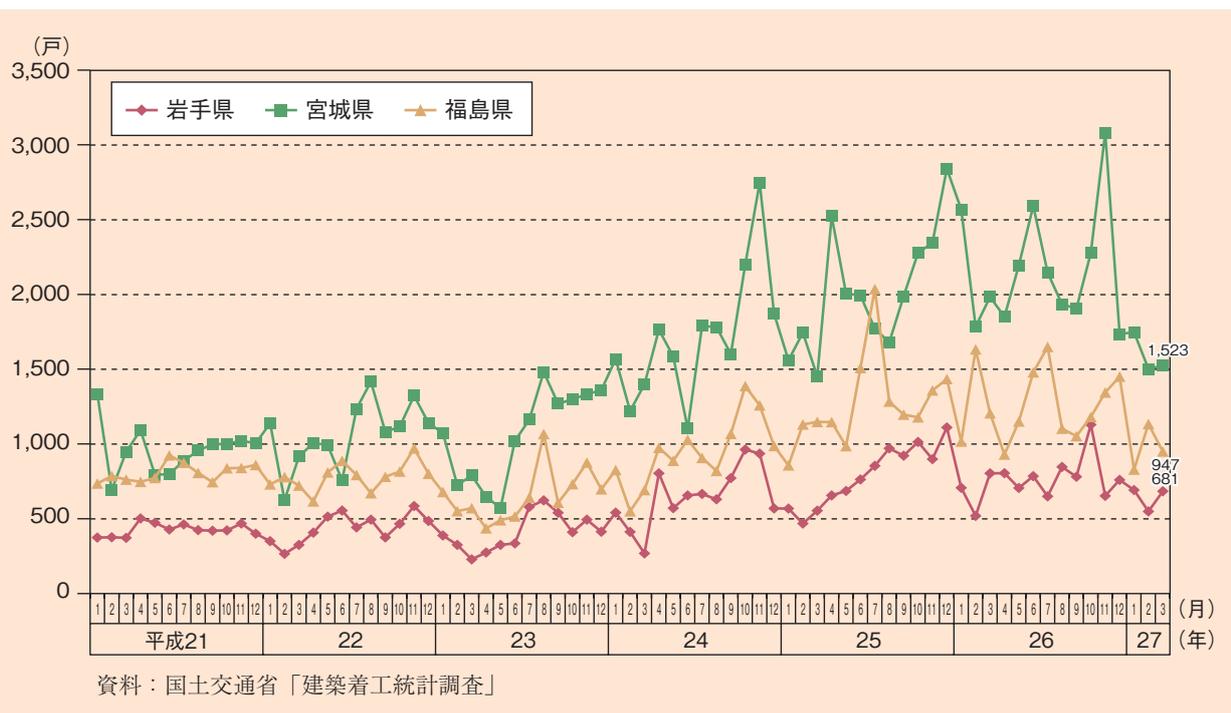
27公示…平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日の変動率）。

注2：「—」は当概用途の調査地点が存在しないことを表す。

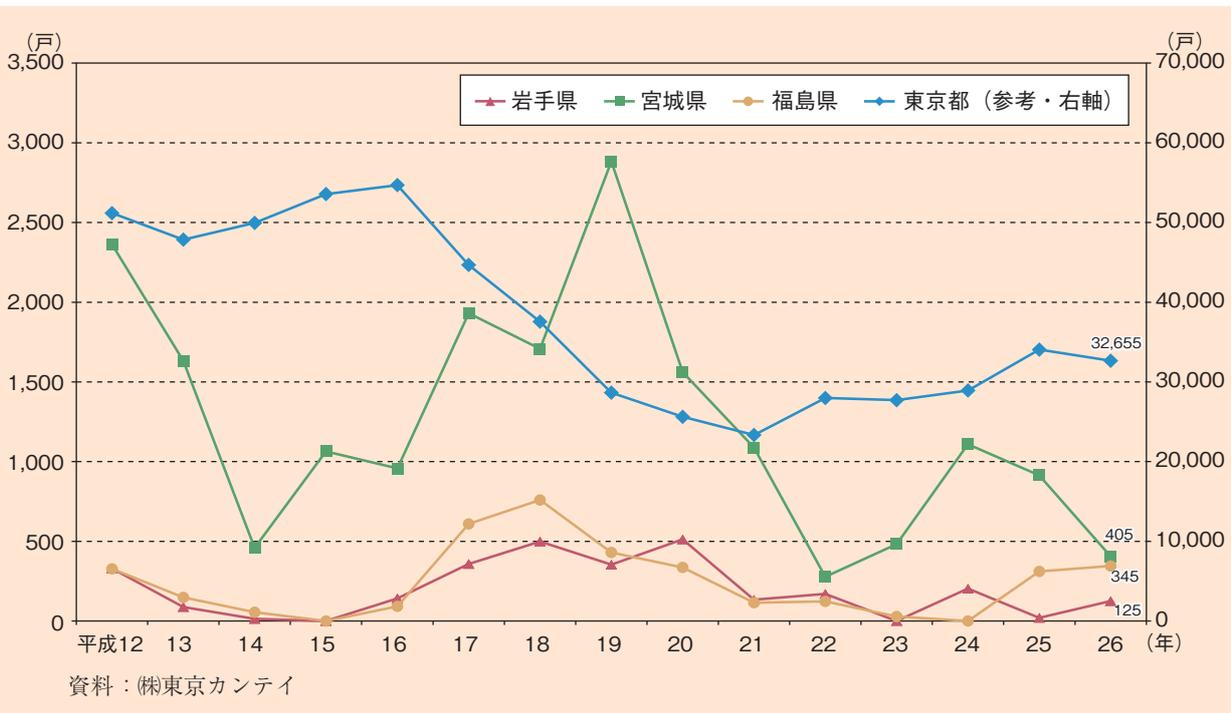
（被災地における土地取引の動向）

被災地における土地取引件数を見ると、平成23年3月の震災直後には件数の減少が見られたものの、復興の進捗等に伴い、平成25年に入った頃から、3県いずれにおいても震災前に比べて大幅な件数の増加が見られる。平成26年の土地取引件数の概数は、岩手県で毎

図表 1-7-4 岩手県、宮城県、福島県における新築住宅着工戸数の推移

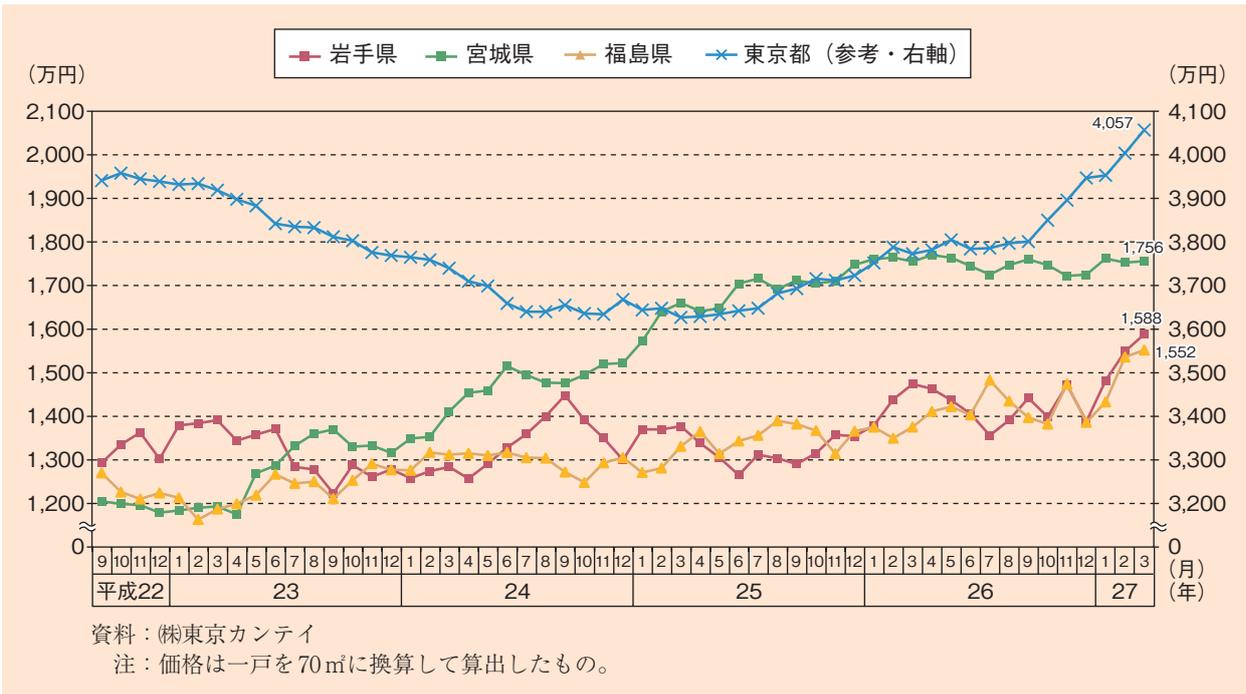


図表 1-7-5 岩手県、宮城県、福島県における新築マンション供給戸数の推移



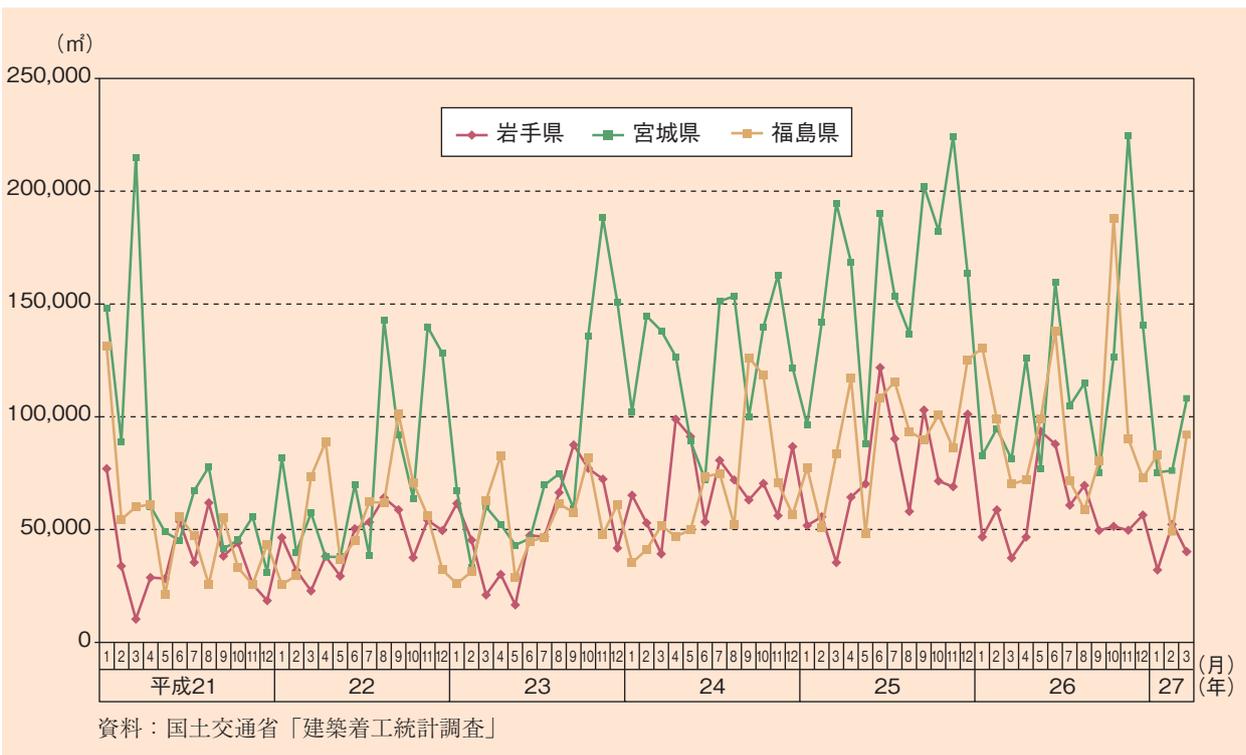
中古マンション市場について見ると、中古マンション価格は、宮城県では震災後上昇傾向が続いてきたが、平成26年に入ってから概ね横ばいとなっている。岩手県では平成25年中央から、また福島県では平成25年初から、いずれも上下動を繰り返しながらも緩やかな上昇傾向が続いている（図表1-7-6）。

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



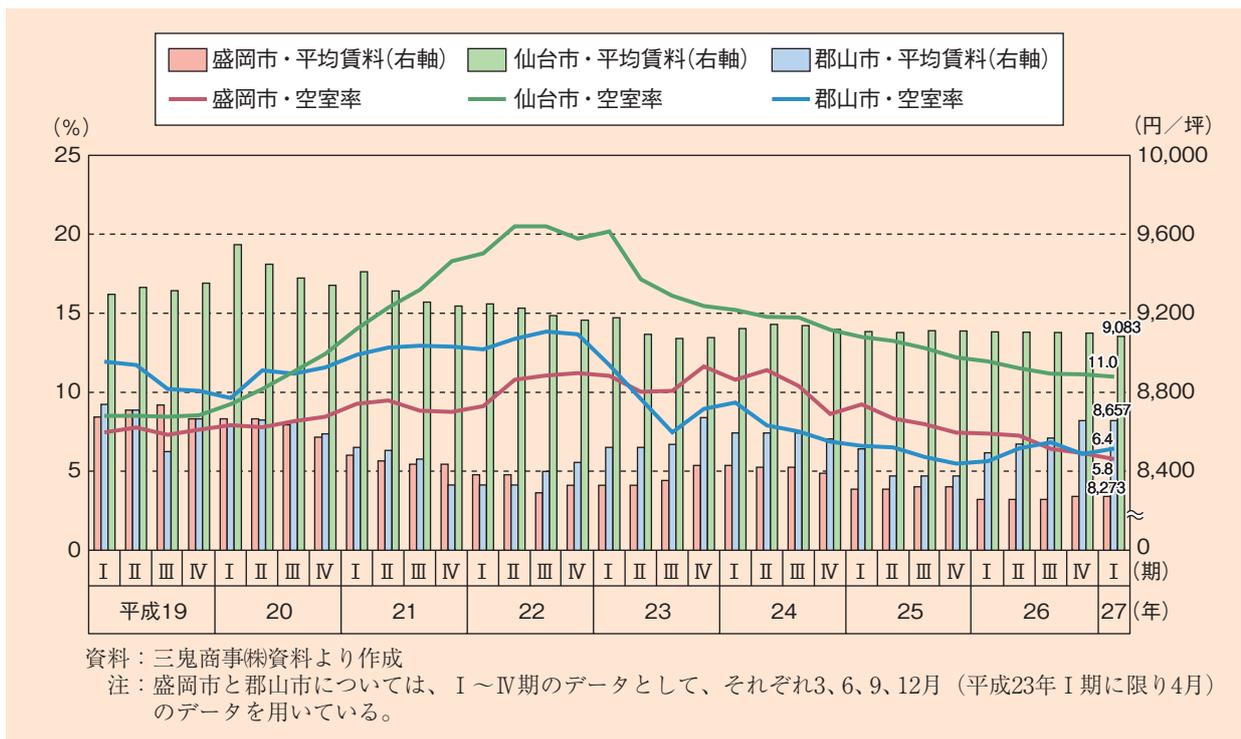
次に、被災地における事務所、店舗等の非居住用の建築着工の動向を見ると、岩手県と宮城県における建築着工床面積は、震災後概ね増加傾向が続いてきたが、平成26年は前年から減少し、岩手県で70.8万㎡（前年比20.6%減）、宮城県で140.8万㎡（前年比27.5%減）となった。一方福島県では、平成26年も引き続き増加傾向となり、117.0万㎡（前年比6.8%増）となった（図表1-7-7）。

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）の推移



続いて、被災地のオフィス市場について見る。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27年1-3月期は11.0%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も、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見られるとともに、郡山市においては、平成26年に入り賃料の上昇も見られた（図表1-7-8）。

図表 1-7-8 盛岡市、仙台市、郡山市のオフィスの空室率の推移



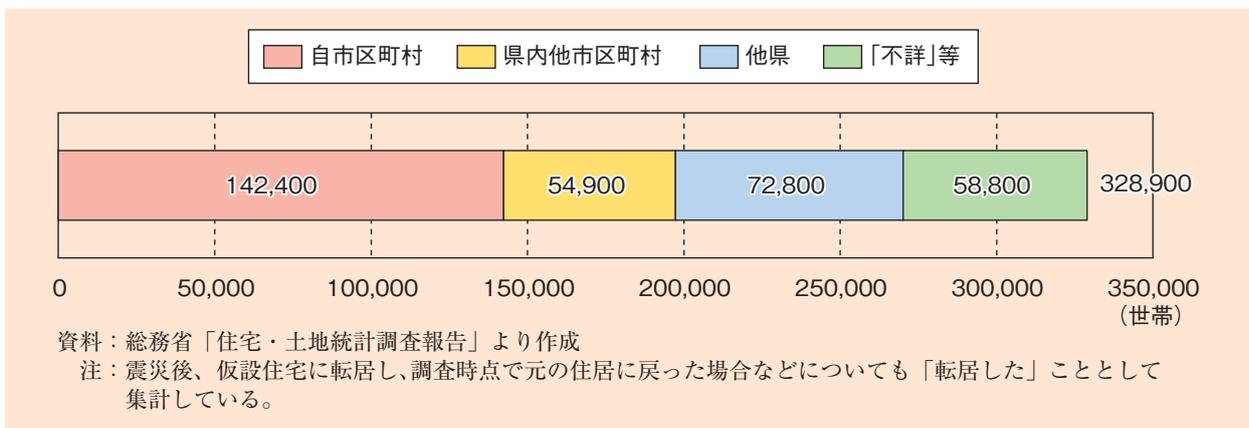
(震災後の転居の状況)

東日本大震災の発生に伴う住宅の損壊や生活に対する不安などから、転居を余儀なくされている世帯が数多く存在する。ここでは、「平成25年住宅・土地統計調査」のデータを用いて、被災地等における世帯の転居状況を見てみる。

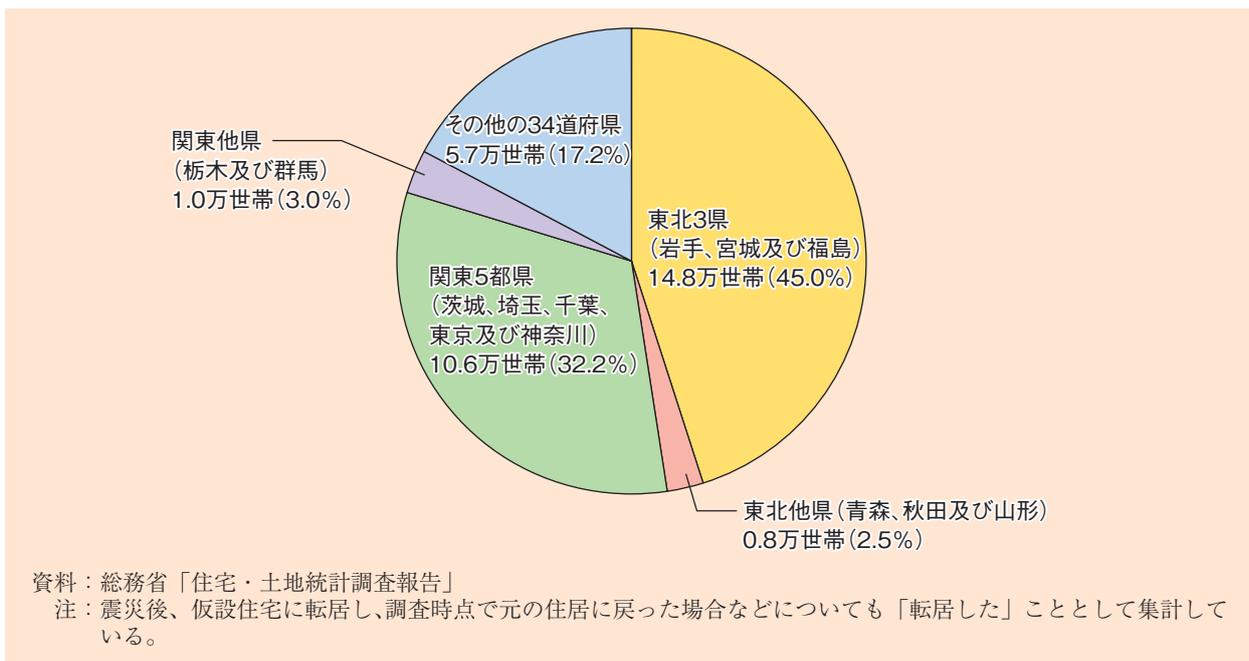
東日本大震災により転居した世帯数は、全国合計で32.9万世帯に上り、このうち43.3%に当たる14.2万世帯が自市区町村での転居、16.7%に当たる5.5万世帯が県内他市区町村への転居、22.1%に当たる7.3万世帯が県外への転居となっている（図表1-7-9）。

また、転居世帯が現在居住している都道府県について見ると、全体の45.0%に当たる14.8万世帯が岩手県・宮城県・福島県に、2.5%に当たる0.8万世帯が東北の他の県に居住している。このほか、関東5都県（茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）の居住世帯は、32.2%に当たる10.6万世帯となっている（図表1-7-10）。

図表 1-7-9 東日本大震災により転居した普通世帯数（従前の居住地別）



図表 1-7-10 東日本大震災により転居した普通世帯数（現在の居住都道府県別）



2 土地利用に関する復旧・復興の進捗状況

集中復興期間（平成23～27年度）終了まで1年を切ったが、東日本大震災からの復興は未だ途上にある。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見てみる。

当初約47万人に上った避難者は、約23万人（平成27年2月12日時点）となり、そのほとんどが仮設住宅等に入居している。仮設住宅等への入居戸数は減少しており、住まいの再建・恒久住宅への移転が進みつつある。

住宅の再建については、「計画策定」「用地取得」から「工事实施」へステージが移行しており、高台移転が計画地区の9割で工事契約済、災害公営住宅が計画戸数の9割で用地確保済となっている。

また、公共インフラについては、復興の事業計画及び工程表に基づき、着実に復旧・復興を推進しているところである（図表1-7-11）。

津波等の被災地における住宅再建やまちづくり等の復興事業の円滑な推進にあたっては、所有者不明等による取得困難な用地の取扱い、埋蔵文化財発掘調査等との調整、資材等の確保、入札不調などの問題に迅速かつ適切に対応することが、引き続き必要である。このため、政府では、平成25年2月に立ち上げた「住宅再建・復興まちづくりの加速化に向けたタスクフォース」において、「加速化措置」を第1弾から第5弾まで取りまとめてきた。平成26年5月に取りまとめられた第5弾の中では、造成された宅地を被災者に早期に引き渡す手順等を盛り込んだ「民間住宅の早期自立再建支援パッケージ」や、土地収用手続の迅速化を強化した「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」を策定している。さらに、平成27年1月には、災害公営住宅・高台移転事業や民間住宅の自立再建等について、これまでの「加速化措置」を充実・補完した「住宅再建・復興まちづくりの隘路^{あい}打開のための総合対策」を取りまとめ、被災3県の災害公営住宅の標準建設費の更なる引き上げ、災害公営住宅の資材調達・人材のマッチングサポート及び防災集団移転促進事業の移転元地の活用事例集の作成等必要な措置を講じている。

図表1-7-11 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															
完了 着工 海岸対策 〔本復旧復興工事で着工した地区海岸、本復旧復興工事が完了した地区海岸の割合〕	16%(完了) 68%(着工)	<table border="1"> <tr><td>復旧</td><td>復興</td><td>全体</td></tr> <tr><td>着工</td><td>397</td><td>62</td><td>459</td></tr> <tr><td>完了</td><td>105</td><td>1</td><td>106</td></tr> <tr><td>全体</td><td>501</td><td>176</td><td>677</td></tr> </table> <p>※「復旧」とは、災害復旧事業により行う復旧工事のこと。 ※「復興」とは、社会資本整備総合交付金又は東山漁村地域整備交付金により行う整備工事のこと。 ※備後圏域及び居住制限区域を除き、避難指示解除準備区域を含む。</p>	復旧	復興	全体	着工	397	62	459	完了	105	1	106	全体	501	176	677	完了 河川対策 〔本復旧工事が完了した河川管理施設(直轄管理区間)の割合〕	100%	完了箇所数 2,115 被災した河川管理施設の箇所数 2,115 ※旧北上川(本復旧工事が完了)で実施中の地震・津波対策は、平成30年度の完成予定
復旧	復興	全体																		
着工	397	62	459																	
完了	105	1	106																	
全体	501	176	677																	
完了 水道施設 〔本格復旧が完了した水道事業数の割合〕	96%	完了事業数 177 災害査定実施事業数 184※ ※避難指示区域を含む。 ※復興計画が定まらず復旧方法を確定することができないために特定査定を受けた地区を除く。	完了 下水道 〔通常処理に移行した下水道処理場※の割合〕	99%	移行済みの処理場数 72 災害査定を実施した処理場数 73 ※「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なようになった処理場である。これらの中には、一般の処理施設や汚泥処理施設は本復旧工事中のものもある。															

(災害公営住宅・復興まちづくり関係)

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 用地確保 復興住宅 〔災害公営住宅の用地確保した割合、整備が完了した割合〕	31%(完了) 93%(用地確保済み)	用地確保済み戸数 27,715 完了戸数 9,330 計画戸数 29,925	完了 着工 復興まちづくり (防災集団移転促進事業) 〔事業計画の同意地区※数、造成工事の完了数の割合〕	【地区ベース】 50%(完了) 98%(着工) 100%(同意) 【戸数ベース】 35%(完了) 99%(着工)	同意 333地区※1 着工 328地区 完了 168地区 計画 333地区 ※1 事業計画について国土交通大臣の同意を得た地区数 ※2 一部完了地区で供給された戸数も含む
完了 着工 復興まちづくり (造成宅地の滑动崩落防止) 〔対策工事に着工した地区数、対策工事が完了した地区数の割合〕	56%(完了) 100%(着工)	着工地区数 182 完了地区数 102 計画地区数 182※ ※復興交付金の配分可能通知を受けた地区のうち、対策工事が必要ない地区を含む。	完了 着工 復興まちづくり (土地区画整理事業) 〔事業化の段階に達している地区※数、造成工事の着工数、宅地の引渡開始地区数、造成工事の完了数の割合〕	【地区ベース】 4%(完了) 36%(宅地引渡) 100%(事業化) 【戸数ベース】 2%(完了) 100%(着工)	事業化 50地区※1 着工 50地区 宅地引渡 18地区※2 完了 2地区 計画 50地区 ※1 事業認可済、事業認可申請中、緊急防災・復興事業着手済の地区を計上 ※2 宅地の一部を使用収益開始した地区、保留地の一部を引渡した地区を計上 ※3 一部完了地区で供給された戸数も含む
完了 復興まちづくり (医療施設) 入院の受入制限又は受入不可から回復した病院の割合	95%	受入回復した病院数 172 入院の受入制限又は受入不可を行った病院数 182	完了 着工 復興まちづくり (漁業集落防災機能強化事業) 〔事業費措置の地区数、造成工事の着工数、造成工事の完了数の割合〕	【地区ベース】 47%(完了) 92%(着工) 100%(事業費措置) 【戸数ベース】 36%(完了) 95%(着工)	復興交付金の事業費措置 36地区 着工 33地区 完了 17地区 計画 36地区 着工 469戸 完了 178戸 計画 496戸
完了 復興まちづくり (学校施設等) 〔復旧が完了した公立学校施設の割合〕	98%	完了学校数 2,254 災害復旧事業申請学校数 2,307※ ※申請予定も含む	完了 着工 復興まちづくり (民間住宅等用地※) 〔造成工事の着工数、造成工事の完了数の割合〕	【地区ベース】 46%(完了) 98%(着工) 【戸数ベース】 19%(完了) 99%(着工)	着工 398地区 完了 186地区 計画 405地区 着工 20,483戸 完了 3,859戸 計画 20,566戸 ※地区数については、土地区画整理の完了済及び災害公営住宅のみに着工数、着工済の地区を計上し、災害公営のみに着工数、着工済の地区を計上し、被災した地区を除く。

(農林水産業関係)

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 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〕	70%	営農再開可能面積 約15,060 ha 津波被災農地面積 21,480 ha※ ※青森県～千葉県における面積(避難指示区域を含む)	完了 漁港 〔一部でも稼働が可能となった漁港、稼働可能な機能が回復した漁港の割合〕	65%(完了) 96%(一部完了を含む)	全機能が回復済みの漁港数 208 一部機能が回復済みの漁港数 99 被災した漁港数 319※ ※避難指示区域を含む

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：平成27年3月末時点。

注2：「着工」とは、工事契約済のことをいう。

注3：土地区画整理事業及び漁業集落防災機能強化事業については、住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う地区を計上。防災集団移転促進事業については、住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う331地区及び茨城県の2地区の合計を計上。

土地に関する動向