

第1部

土地に関する動向

第1章 令和元年度の不動産市場等の動向

令和元年度の不動産市場については、雇用・所得環境の改善や緩和的な金融政策等が続く中、依然として、堅調なオフィス需要により空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続するとともに、首都圏・近畿圏におけるマンション価格も高水準で推移するなど、良好な状況が継続し、このような状況を背景に、地価についても、全国で上昇が継続するなど、底堅く推移した。

一方、令和2年に入り、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大した影響により、内外経済が下押しされ始め、不動産市場全体への影響が想定される中、Jリート市場の値動きには影響がみられている。

本章では、令和元年度における地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、不動産市場の動向、不動産投資市場の動向等についてみていく。

第1節 地価の動向

(令和元年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和2年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均は5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも各圏域で上昇が継続し、東京圏及び大阪圏では上昇基調を強めている。

地方圏では、全用途平均・住宅地は2年連続、商業地・工業地は3年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。地方圏のうち地方四市（札幌市・仙台市・広島市及び福岡市）では全ての用途で上昇が継続し、上昇基調を強めている。地方四市を除くその他の地域においても、全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は2年連続の上昇となった。

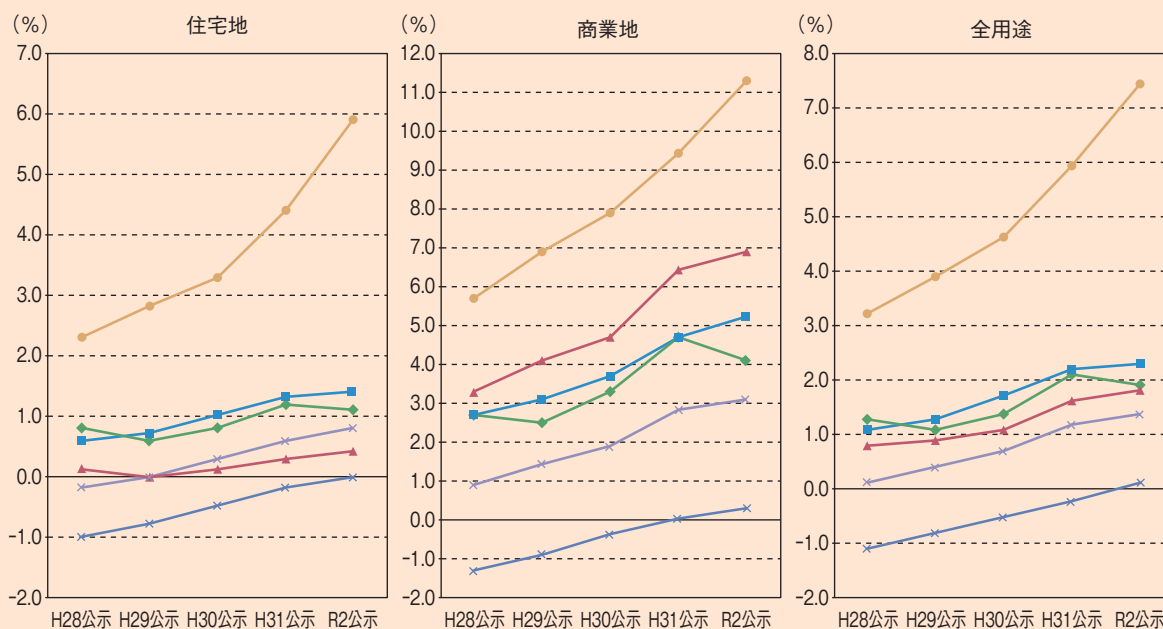
地価の回復傾向が全国的に広がっている背景として、住宅地については、雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調なことがあげられる。商業地については、景気回復、良好な資金調達環境の下、企業による人材確保等を目的として、オフィスビルに対する需要が堅調であり、空室率の低下・賃料の上昇傾向が継続するとともに、外国人観光客をはじめとする国内外からの訪問客の増加により収益性の向上が見込まれる地域、交通インフラの整備や再開発の進展に伴い利便性や繁華性の向上が見られる地域などで、店舗、ホテル等の需要が堅調であり、地価上昇の要因となっている（図表1-2-1～3）。

図表 1-1-1 地価変動率の推移 (年間)

(%)

	住宅地					商業地					全用途				
	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示	H28公示	H29公示	H30公示	H31公示	R2公示
全国	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4
三大都市圏	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1
東京圏	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3
大阪圏	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8
名古屋圏	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9
地方圏	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	0.5	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	1.5	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	0.8
札幌・仙台・広島・福岡	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4
その他	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	0.3	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1

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



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

地方圏：三大都市圏を除く地域

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域

注2：H28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

H29公示：平成29年地価公示（平成28年1月1日～平成29年1月1日）

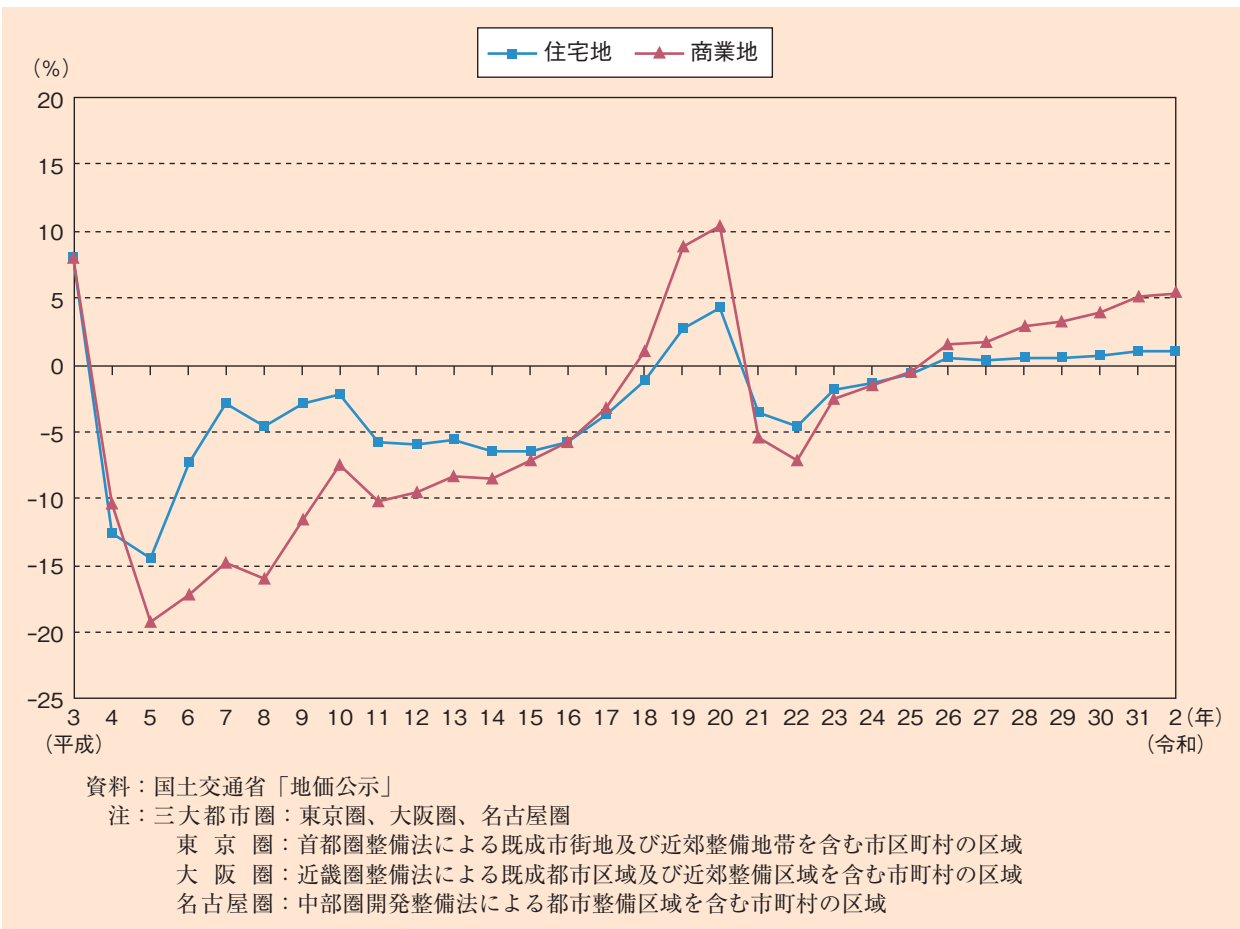
H30公示：平成30年地価公示（平成29年1月1日～平成30年1月1日）

H31公示：平成31年地価公示（平成30年1月1日～平成31年1月1日）

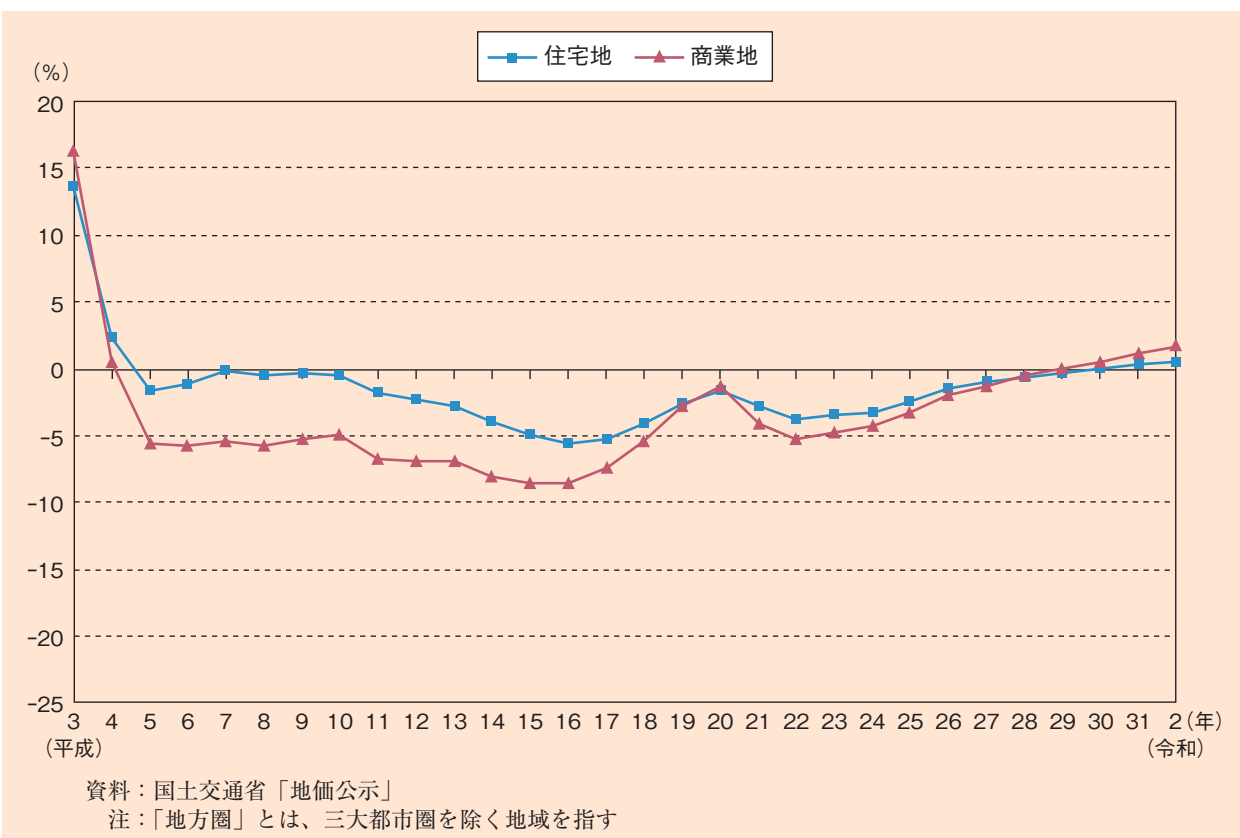
R2公示：令和2年地価公示（平成31年1月1日～令和2年1月1日）

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

図表 1-1-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率の推移



図表 1-1-3 地方圏における地価の対前年平均変動率の推移



地方圏における地価上昇例として、①外国人観光客の増加に伴う宿泊施設に係る需要の高まり等により地価上昇がみられる北海道倶知安町と、②北陸新幹線の延伸整備等を契機とした土地利用の進展に伴う地価上昇がみられる福井県福井市における地価動向を概観する。

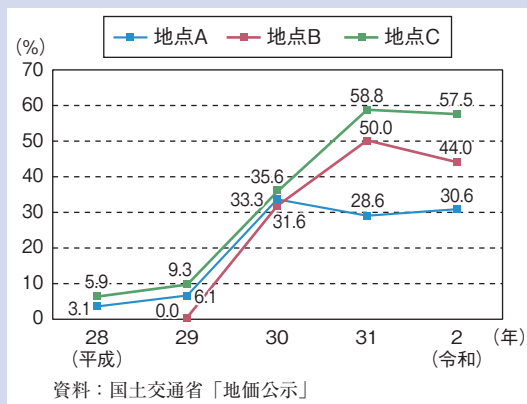
○北海道倶知安町

図表1 各標準地の位置（価格は令和2年地価公示価格）

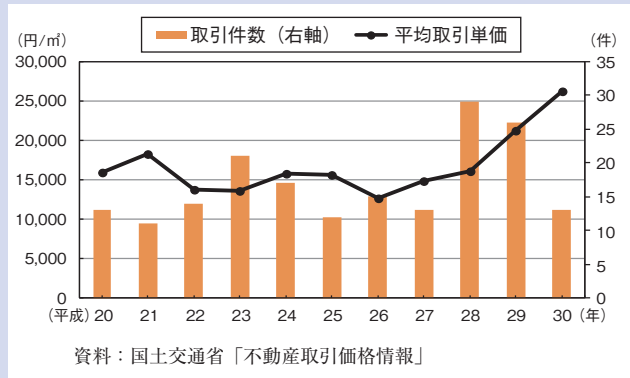


令和2年の北海道倶知安町の地価動向をみると、住宅系標準地である「地点A」と「地点B」、商業系標準地である「地点C」の対前年変動率は、それぞれ「30.6%」、「44.0%」、「57.5%」で、平成29年から上昇基調が顕著となっている。また、同町の市街地（用途地域指定区域）内の不動産の平均取引単価も平成26年から上昇基調にある。

図表2 標準地の地価変動率の推移



図表3 市街地（用途地域指定区域）内の不動産の取引件数及び平均取引単価（土地の取引単価）の推移



(参考)「全国用途別地価変動率：住宅地 0.8%、商業地 3.1%」
「北海道用途別平均地価変動率：住宅地 2.2%、商業地 4.5%」

図表4 新規立地した外資系ホテル

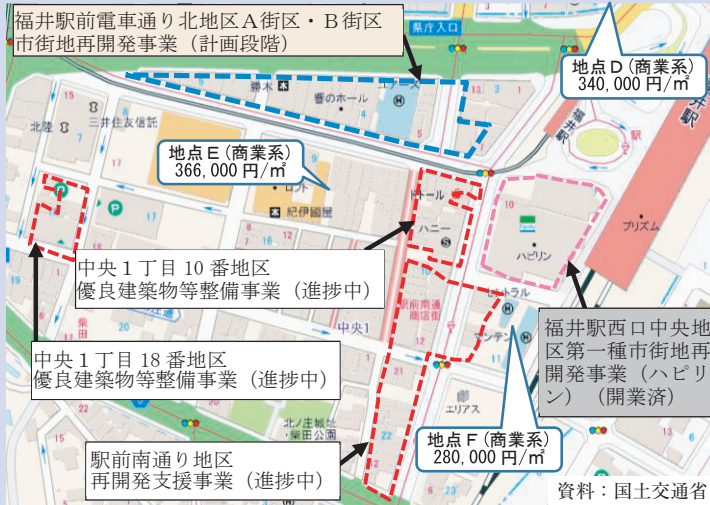


資料：パークハイアットニセコ HANAZONO

倶知安町では、同町のスキー場が世界的に人気を有し、観光客が急増したことに伴い外資系ホテル等の宿泊施設や市街地において店舗が新規立地するなど、土地・不動産需要が高まっていることに加え、リゾート関連施設の従業員や、北海道新幹線の延伸事業等に係る建設作業員向けの賃貸住宅需要も旺盛であることなどが地価上昇の要因となっている。

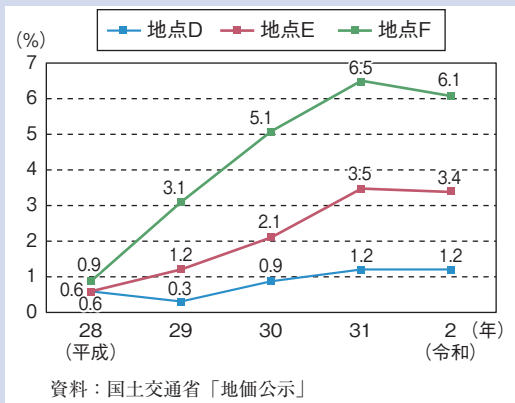
○福井県福井市

図表5 各標準地の位置及び福井駅周辺の再開発事業（価格は令和2年地価公示価格）

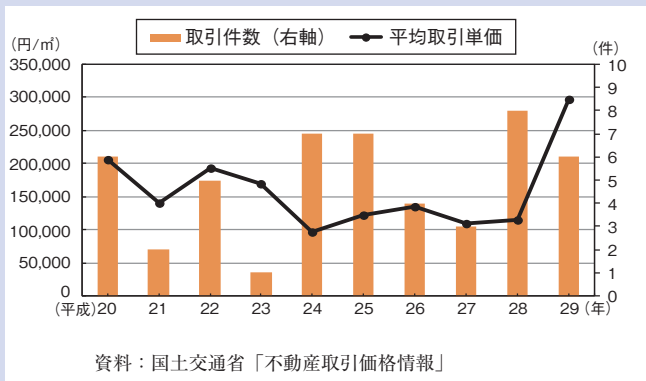


令和2年の福井県福井市の地価動向をみると、商業系標準地である「地点D」、「地点E」、「地点F」の対前年変動率は、それぞれ「1.2%」、「3.4%」、「6.1%」で、「地点D」は同県用途別平均地価変動率を、「地点E」及び「地点F」は、全国用途別地価変動率を上回り、上昇基調が継続している。また、同市中心部の不動産の平均取引単価は平成29年に大きく上昇している。

図表6 標準地の地価変動率の推移

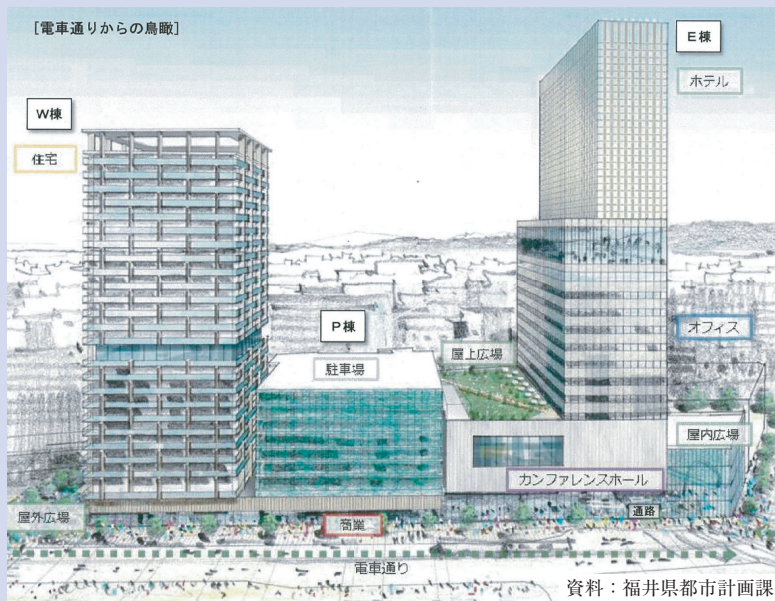


図表7 福井市中心部の不動産の取引件数及び平均取引単価の推移



(参考) 「全国用途別地価変動率：商業地 3.1%」、「福井県用途別平均地価変動率：商業地 -0.7%」

図表8 福井駅前電車通り北地区A街区・B街区市街地再開発事業（イメージ）



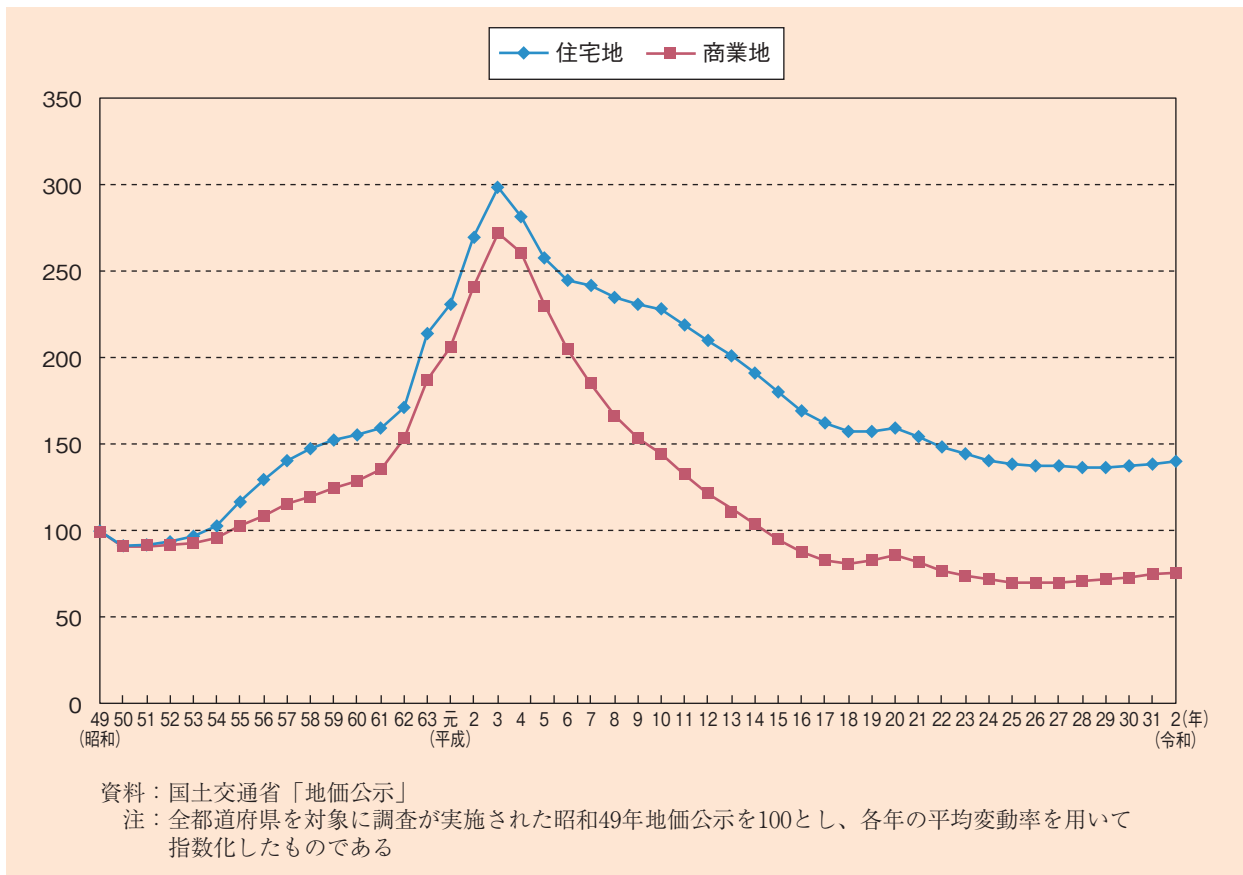
福井駅周辺では、それまで積極的な土地利用が行われてこなかった福井駅西口において、複数の再開発事業が計画・実施されており、平成28年には市街地再開発事業による複合施設（業務・商業・住宅等）が開業し、また、北陸新幹線の延伸への期待等から、空き店舗等の解消など土地利用が進展したことが地価上昇の要因となっている。

(長期的な地価動向)

全国の長期的な地価の動向について、昭和49年以降の地価公示をみると、住宅地・商業地ともに昭和62年頃から平成3年にかけて大幅な上昇となった。

その後、平成19、20年を除き下落が続いていたが、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は平成30年から3年連続、商業地は平成28年から5年連続で上昇を示している（図表1-1-4）。

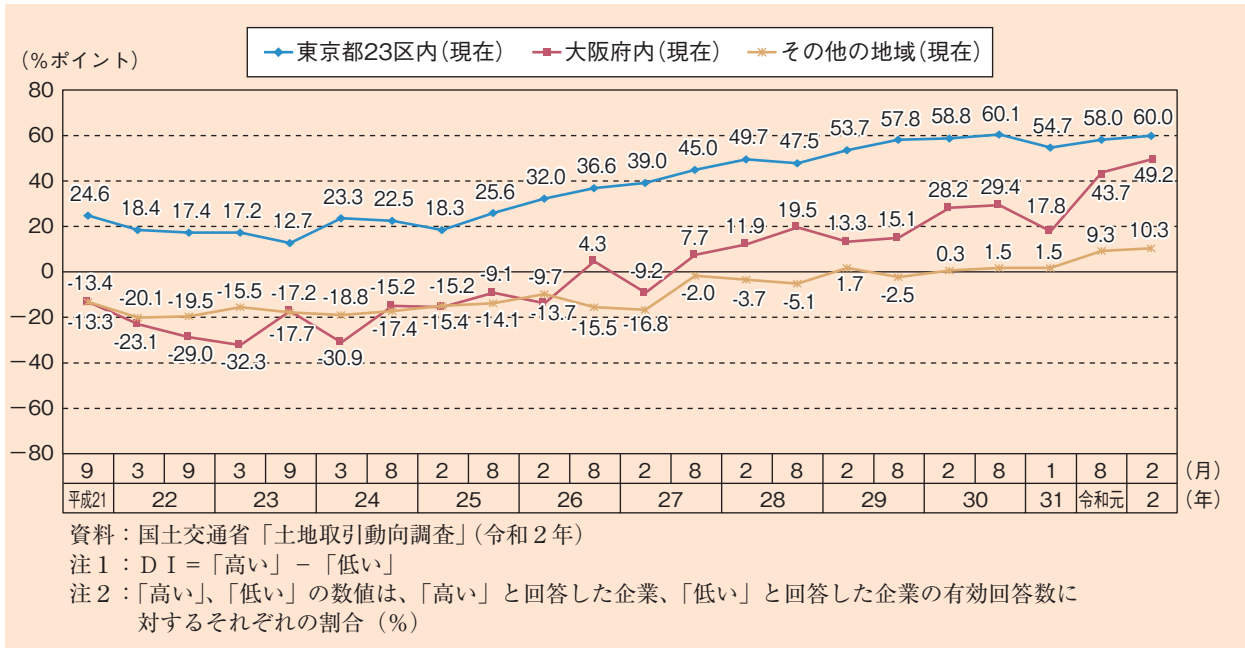
図表 1-1-4 地価の推移（全国）



(地価に関する意識)

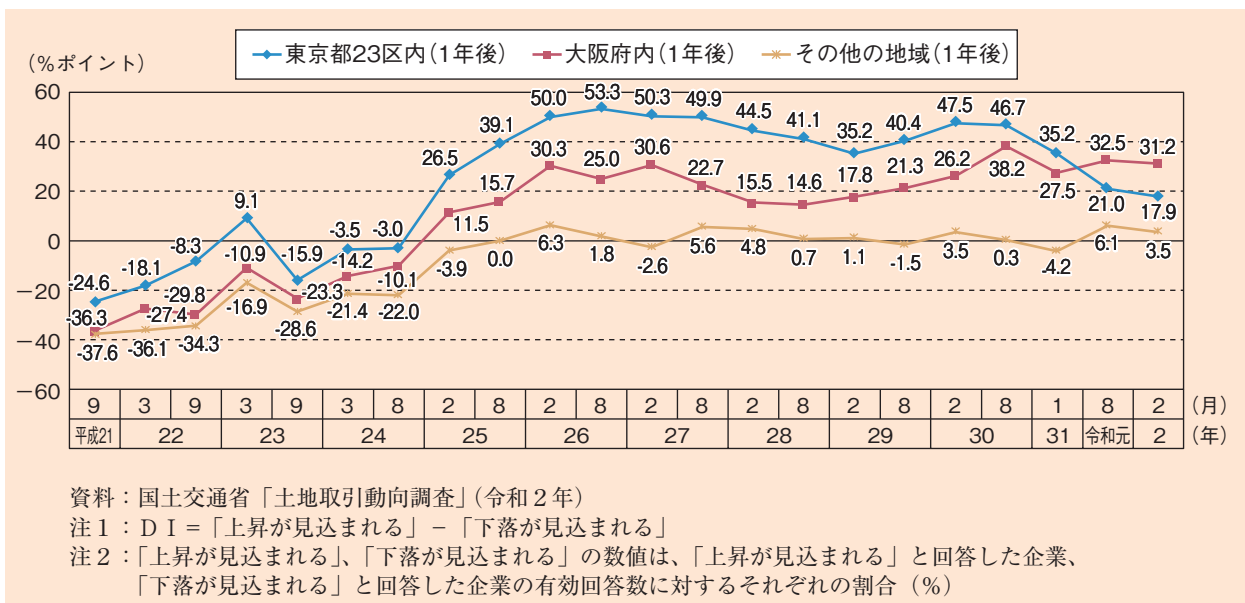
企業の地価に関する意識についてみると、現在の地価水準の判断に関するD I（「高い」と回答した企業の割合から「低い」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成31年1月から各地域で上昇し、令和2年2月調査では、東京23区内は60.0ポイント、大阪府内は49.2ポイントと、その他の地域も10.3ポイントとなった（図表1-1-5）。

図表 1-1-5 現在の地価水準の判断に関するD I



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、令和2年2月調査では、東京23区内は平成31年1月から下落し17.9ポイント、大阪府内は上昇し31.2ポイント、その他の地域は3.5ポイントとプラスに転じた（図表1-1-6）。

図表 1-1-6 1年後の地価水準の予想に関するD I

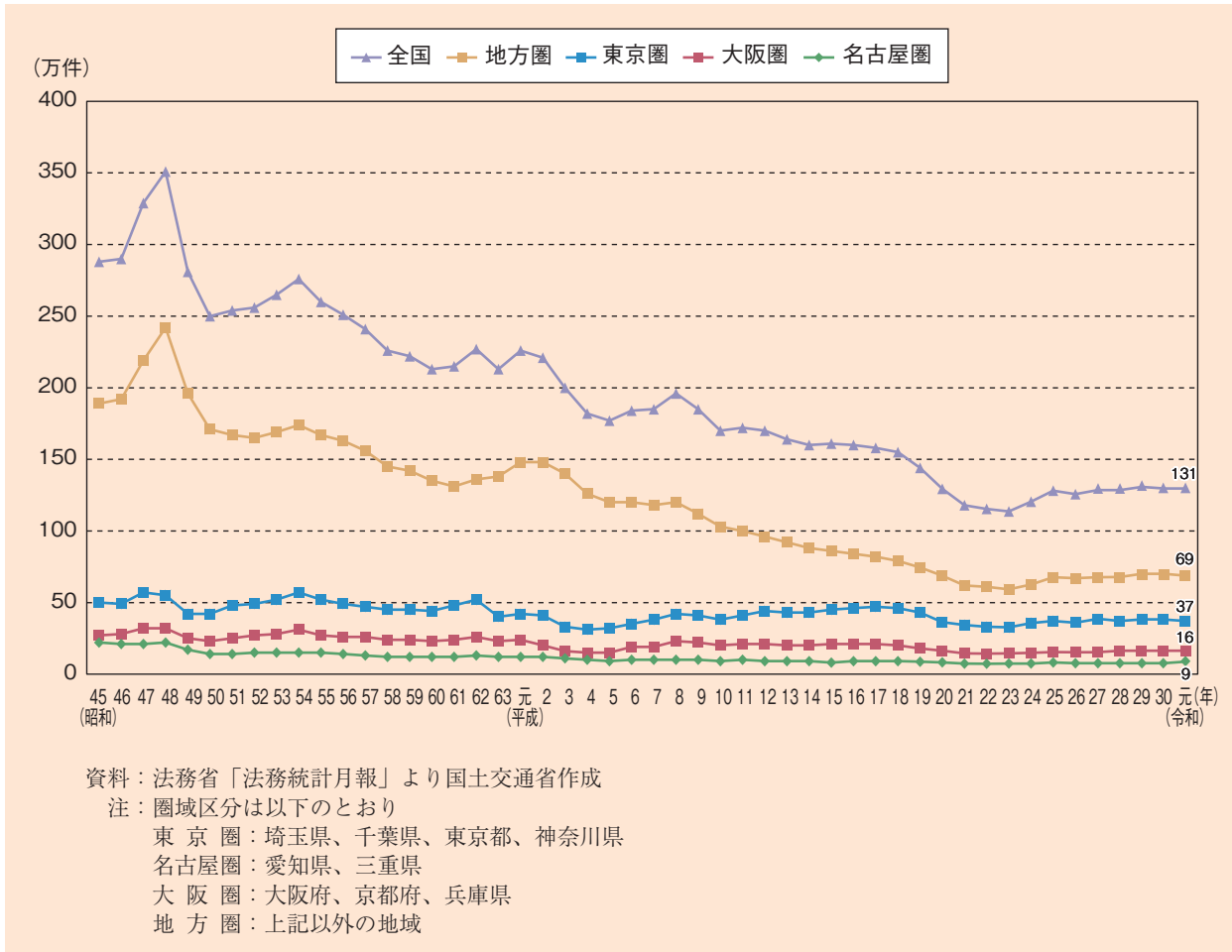


第2節 土地取引の動向

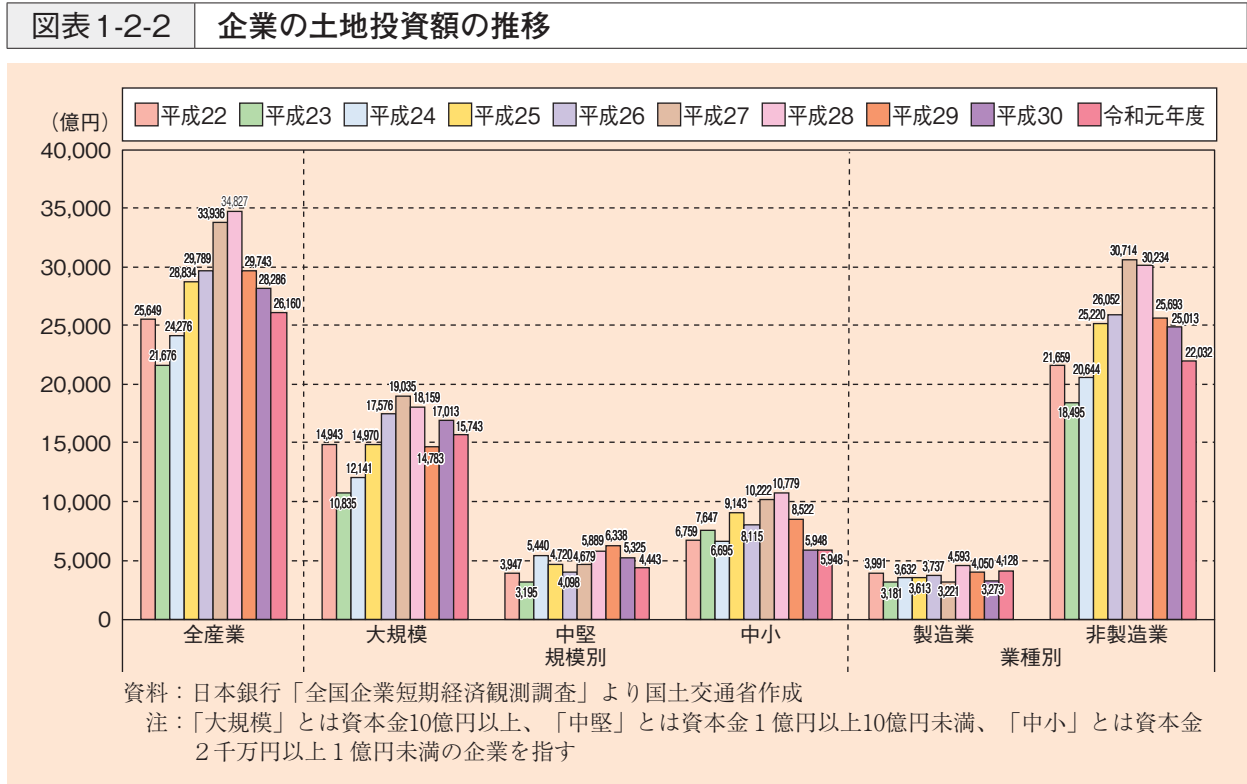
(土地取引件数等の推移)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「法務統計月報」によれば、令和元年の全国の土地取引件数は約131万件となり、横ばいで推移している（図表1-2-1）。

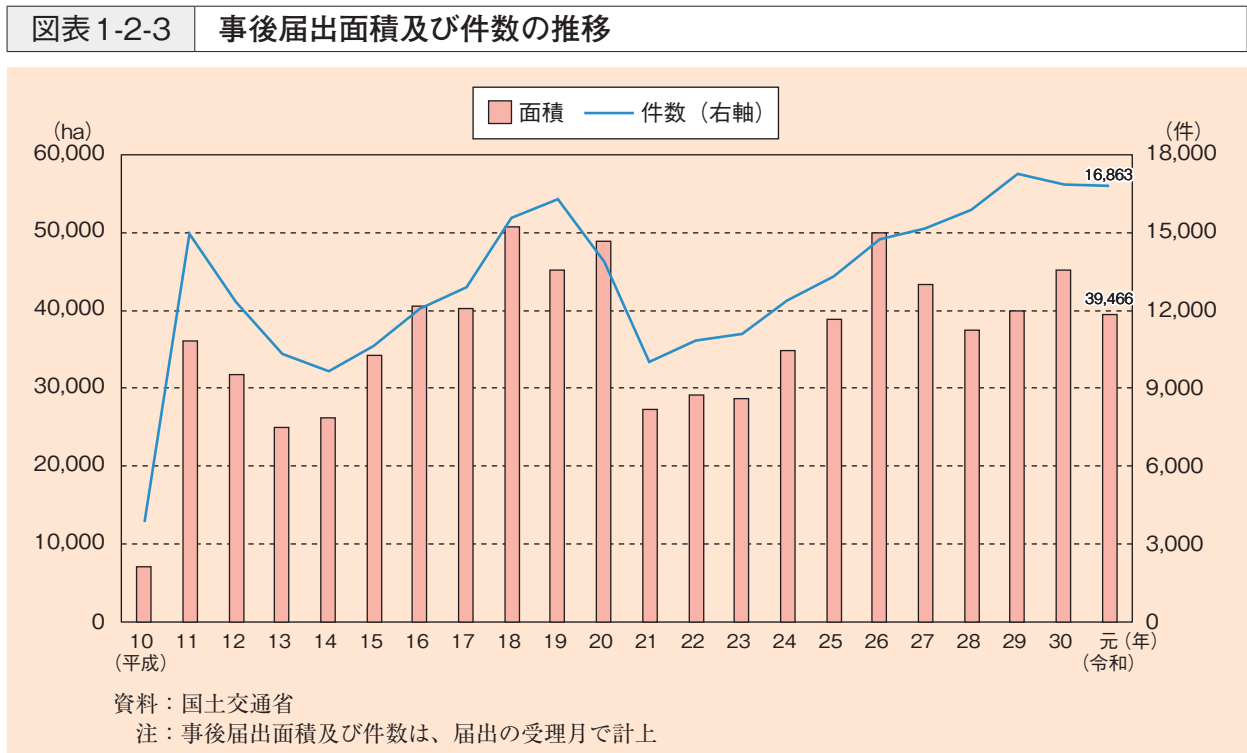
図表 1-2-1 売買による土地取引件数の推移



企業の土地投資額の動向をみると、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によると、令和元年度の計画値は全産業で2兆6,160億円（前年度比7.5%減）であり、業種別の製造業を除く、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている（図表1-2-2）。



国土利用計画法第23条に基づく事後届出面積及び件数をみると、令和元年の面積は39,466ha、件数は16,863件となっており、いずれも前年より減少した（図表1-2-3）。

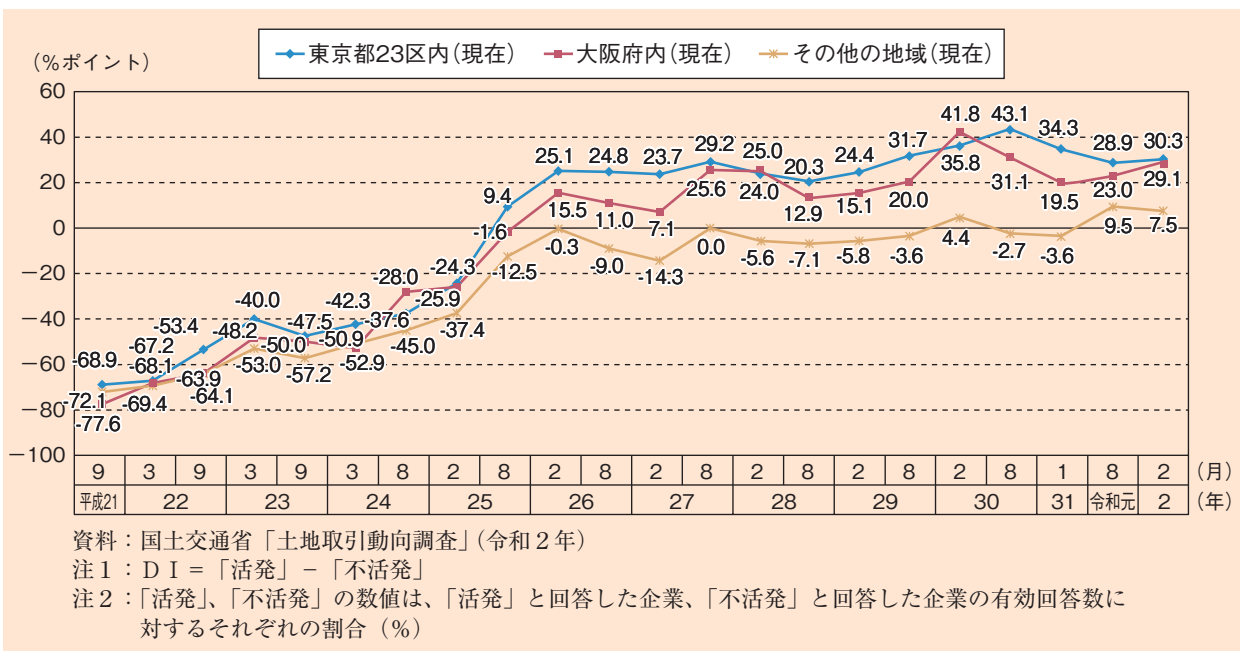


(土地取引に関する意識)

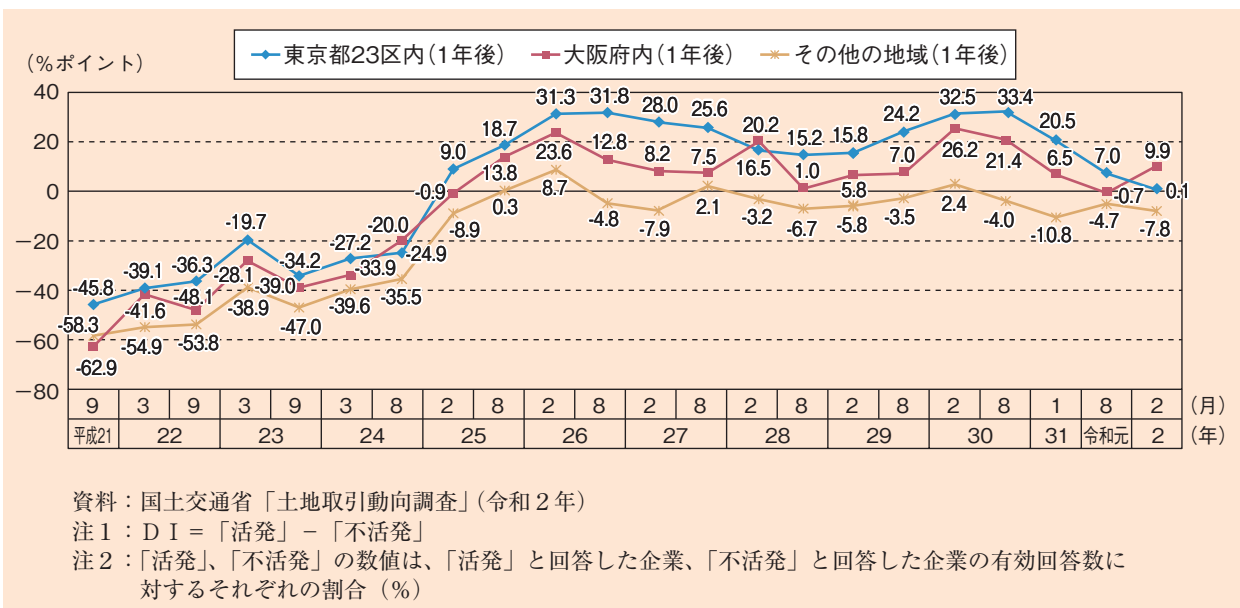
企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するD I（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、令和2年2月調査において東京23区内、大阪府内は上昇傾向にあり、その他の地域も平成31年1月調査より11.1ポイント上昇しプラスに転じた（図表1-2-4）。

1年後の土地取引の状況に関するD Iについては、東京23区内は平成31年1月調査から下降が続く一方、大阪府内は令和2年2月調査で上昇に転じている。その他の地域は前年同期比3.0ポイント上昇したものの、-7.8ポイントとマイナスの状況が続いている（図表1-2-5）。

図表 1-2-4 現在の土地取引の状況の判断に関するD I

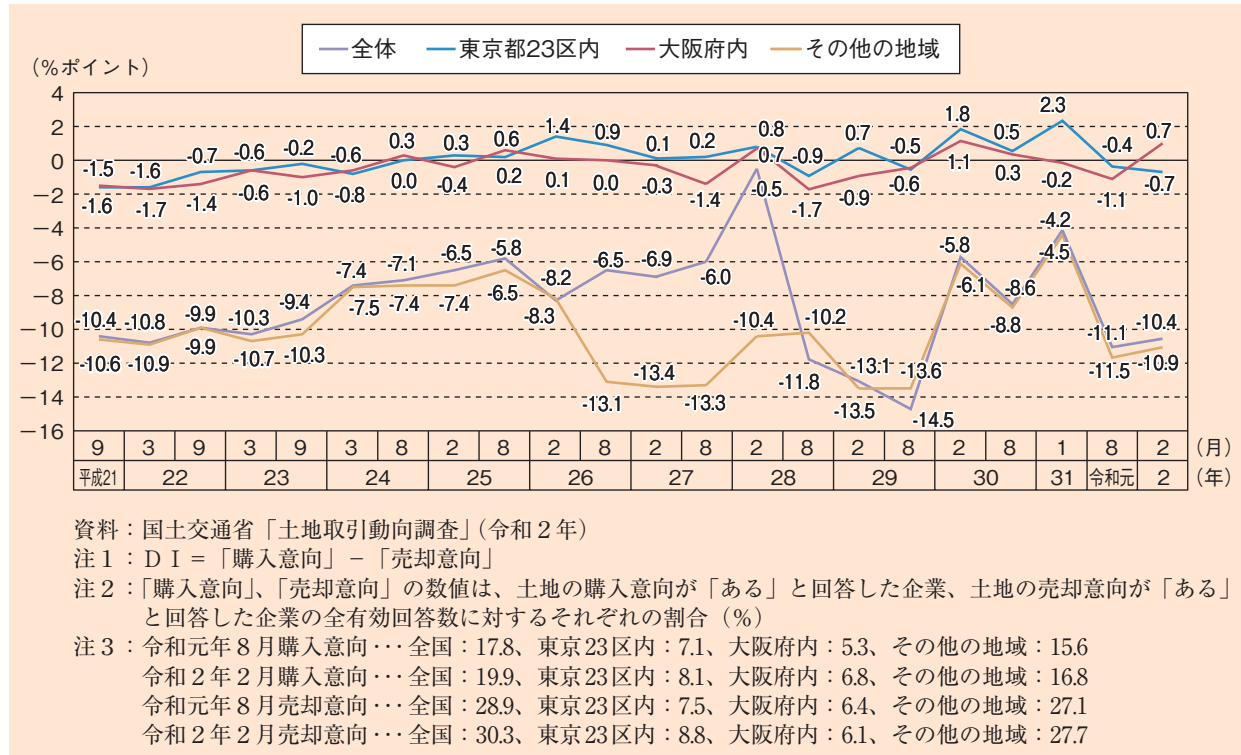


図表 1-2-5 1年後の土地取引の状況の判断に関するD I



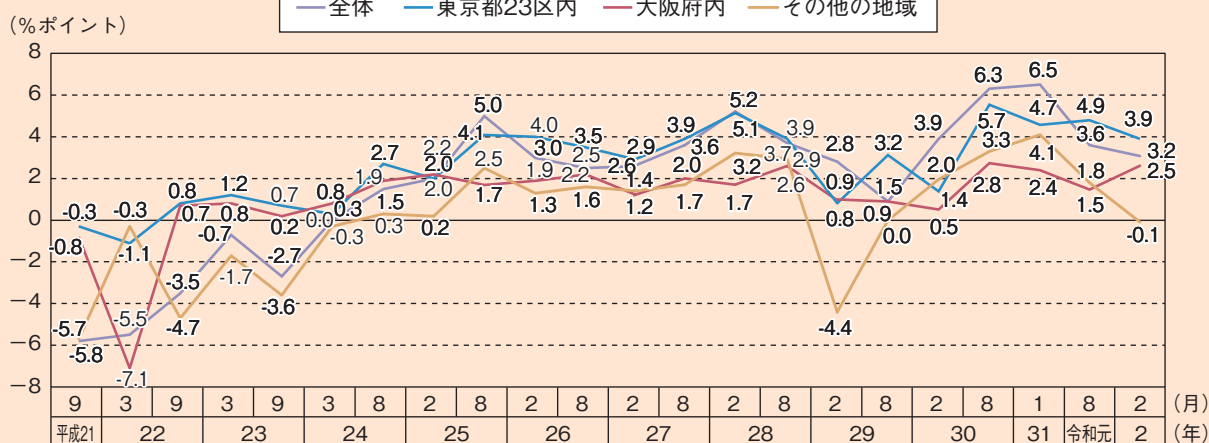
企業の今後1年間における土地の購入・売却意向に関するD I（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内はポイントが下降し、令和2年2月調査で、土地の購入意向が売却意向を下回った。大阪府内、その他の地域及び全体はポイントが上昇し、大阪府内は、土地の購入意向が売却意向を上回った（図表1-2-6）。

図表1-2-6 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、大阪府内ではポイントが上昇しているが、東京23区内、その他の地域並びに全体はポイントが下降し、その他の地域は、土地・建物利用の増加意向が減少意向を下回った（図表1-2-7）。

図表1-2-7 今後1年間ににおける自社利用する土地・建物の増加・減少意向



資料：国土交通省「土地取引動向調査」(令和2年)

注1：D I = 「利用増加意向」 - 「利用減少意向」

注2：「自社利用」とは、以下の場合を指す

- ・ 他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・ 建物だけの利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合も該当する）
- ・ 購入・売却に限らず、「賃貸する」又は「賃貸をやめる」場合も含む

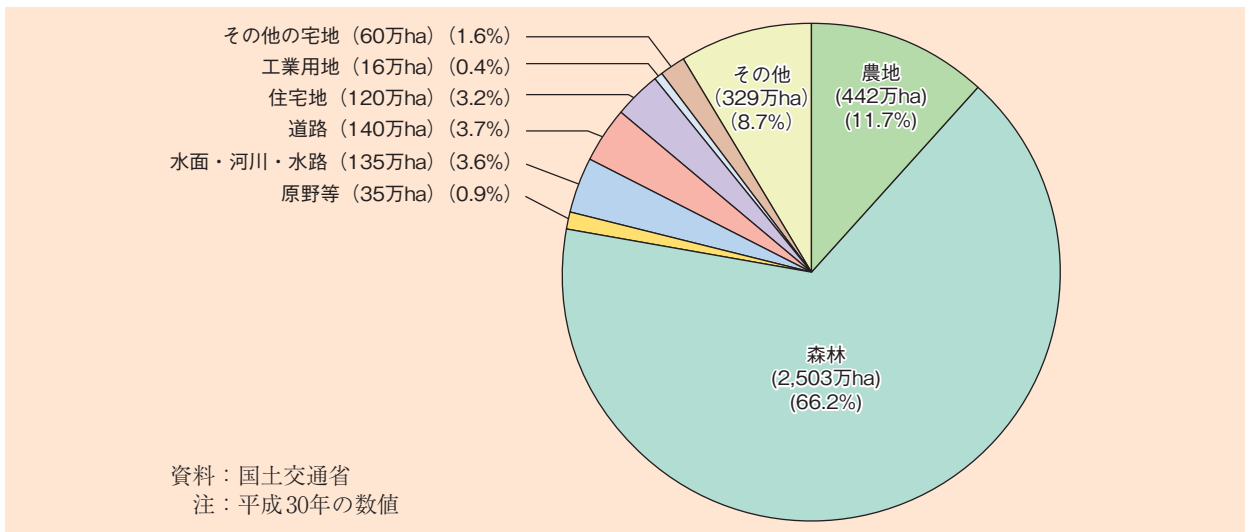
注3：「利用増加意向」、「利用減少意向」の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（%）

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

平成30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2,503万haと最も多く、次いで農地が約442万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196万ha、道路は約140万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約35万haとなっている（図表1-3-1,2）。

図表1-3-1 我が国の国土利用の概況



図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

区分	(万ha, %)																							
	昭和50年 (1975年)			昭和60年 (1985年)			平成7年 (1995年)			平成17年 (2005年)			平成27年 (2015年)			平成29年 (2017年)			平成30年 (2018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	全国	三大都市圏	地方圏			
1. 農地	557	80	477	538	72	466	504	66	438	470	61	409	450	56	393	444	56	389	442	55	387			
2. 森林	2,529	324	2,205	2,530	323	2,207	2,514	318	2,195	2,509	316	2,193	2,505	314	2,191	2,505	315	2,190	2,503	314	2,190			
3. 原野等	62	2	60	41	1	40	35	1	34	36	1	35	35	1	34	35	1	34	35	1	34			
4. 水面・河川・水路	128	18	110	130	18	112	132	19	113	134	19	115	134	19	115	135	19	116	135	19	116			
5. 道路	89	19	70	107	23	84	121	25	95	132	27	105	139	28	110	140	29	111	140	29	111			
6. 宅地	124	43	81	150	51	99	170	57	113	185	61	124	193	63	130	195	64	131	196	64	132			
住宅地	79	26	53	92	31	61	102	34	68	112	37	74	118	40	78	119	40	79	120	41	79			
工業用地	14	6	8	15	6	9	17	6	11	16	5	10	15	5	10	16	5	10	16	5	10			
その他の宅地	31	11	20	44	15	29	51	17	35	57	18	39	60	18	41	60	18	42	60	18	42			
7. その他	286	48	238	283	47	235	303	51	252	312	52	261	324	55	269	327	55	272	329	55	274			
合計	3,775	534	3,241	3,778	536	3,242	3,778	537	3,242	3,779	537	3,242	3,780	537	3,243	3,780	537	3,242	3,780	537	3,242			

資料：国土交通省

注1：道路は、一般道路、農道及び林道

注2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注3：()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

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4：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

注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした

平成29年の土地利用転換面積は、約22,100haで前年と同数となった。主な内訳として、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）への転換面積は約15,400ha（前年比約900ha減）、農地から林地への転換面積は約4,700ha（前年比約1,400ha増）となり、平成3年以降で最多となった（図表1-3-3）。

図表 1-3-3 土地利用転換の概況

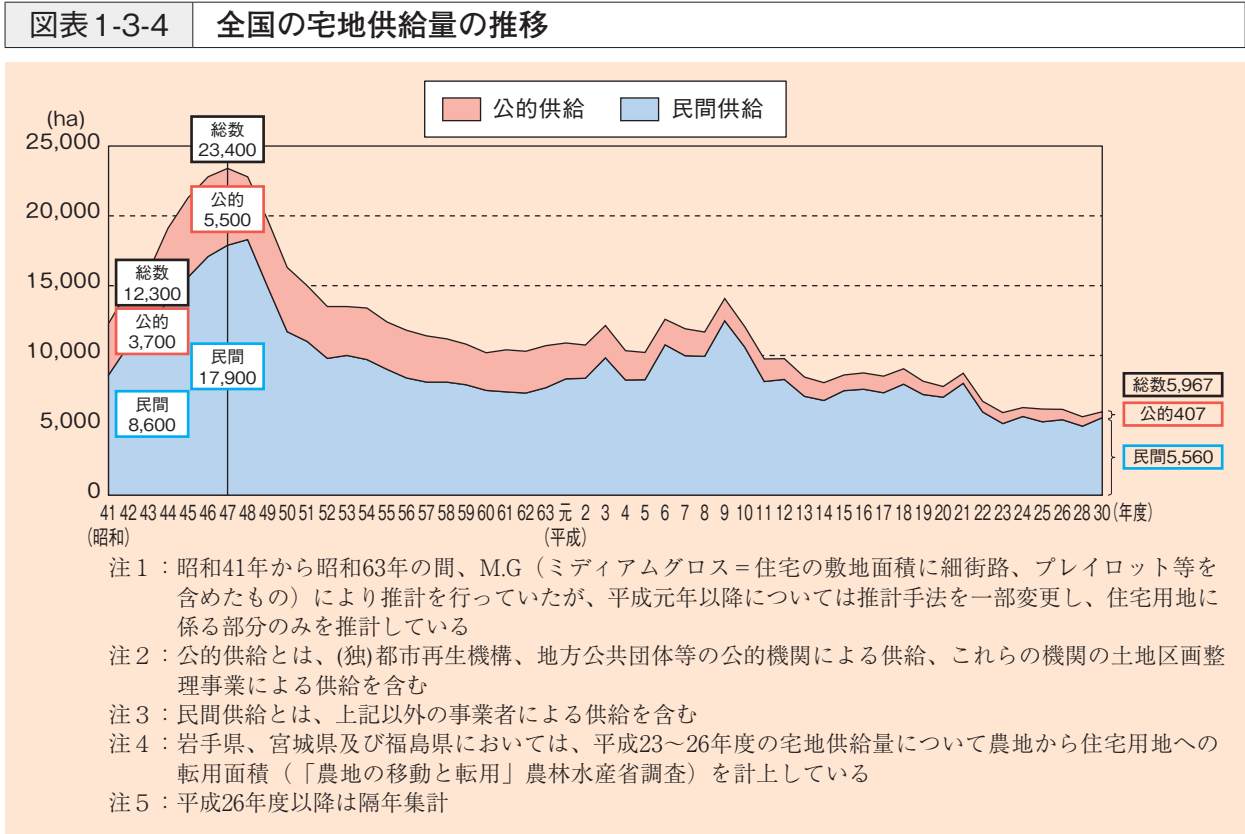
		(ha, %)																		
用途	年	平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
(都市的土地利用)																				
住宅地		(21.7)	(22.5)	(25.3)	(31.3)	(31.4)	(31.2)	(33.3)	(29.8)	(30.8)	(32.4)	(27.9)	(28.5)	(31.6)	(33.7)	(33.1)	(32.5)	(32.1)	(32.6)	(34.1)
工業用地		9,700	10,400	9,900	10,600	10,600	10,100	9,600	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)	(22.8)
小計		10,500	10,500	10,400	7,800	9,300	9,100	7,900	8,900	7,900	6,800	7,300	5,000	4,500	3,900	3,500	3,800	3,300	2,900	2,800
		(21.7)	(23.6)	(18.2)	(13.9)	(9.2)	(7.1)	(2.1)	(4.4)	(2.0)	(1.7)	(1.8)	(0.5)	(1.1)	(1.1)	(1.8)	(1.8)	(1.2)	(0.7)	(0.8)
		9,700	10,900	7,100	4,700	3,100	2,300	600	1,200	500	400	400	100	200	200	300	300	200	100	100
		(13.9)	(13.9)	(11.5)	(13.3)	(13.3)	(14.8)	(16.7)	(15.8)	(20.9)	(23.9)	(24.7)	(30.6)	(29.3)	(30.2)	(30.7)	(30.8)	(32.1)	(32.4)	(27.6)
小計		6,200	6,400	4,500	4,500	4,500	4,800	4,800	4,300	5,300	5,700	5,400	5,700	5,100	5,200	5,100	5,200	5,300	4,700	3,400
		(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
(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)
		2,200	1,800	1,700	1,500	1,500	1,800	1,900	1,700	1,700	1,500	1,400	1,400	1,200	1,400	1,000	900	900	2,000	1,500
		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
小計		5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,600	2,500	2,400	2,400	2,300	1,700	1,600	1,500	1,700	1,200	1,200	1,400	2,300	1,800
その他		7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300	3,400	2,900	3,200	2,900	2,900	3,300
合計		57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200	20,800	21,300	20,600	20,700	17,400
年・転換源																				
		22				23				24				25						
用途		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計			
(都市的土地利用)																				
住宅地		3,800	300	0	(35.3)	3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,400	0	(31.7)
					(14.7)				(13.2)				(14.5)				(15.8)			(15.8)
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	1,100	100	2,200
					(18.1)				(21.7)				(19.7)				(19.4)			(19.4)
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	1,100	100	2,700
					(0.9)				(0.9)				(1.7)				(0.7)			(0.7)
レジャー施設用地		100	0	0	100	100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100	0	0	100
					(29.3)				(27.4)				(29.1)				(31.7)			(31.7)
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	4,300	100	4,400
					(5.2)				(5.7)				(6.8)				(5.8)			(5.8)
うち商業用地(店舗等施設)		600	-	0	600	600	0	0	600	800	-	0	800	800	-	0	800	800	0	800
					(100)				(100)				(100)				(100)			(100)
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	11,500	300	13,900
(農林業的土地利用)																				
農地		-	200	-	(14.3)	-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	100	-	(12.5)	-	100	(12.5)
					(85.7)				(78.6)				(72.7)				(87.5)			(87.5)
林地		1,200	-	-	1,200	1,100	-	-	1,100	800	-	-	800	700	-	-	700	-	-	700
					(100)				(100)				(100)				(100)			(100)
小計		1,200	200	0	1,400	1,100	300	0	1,400	800	300	0	1,100	700	100	0	800	700	100	800
その他		1,500	1,200	0	2,700	1,200	1,000	0	2,200	1,300	1,000	0	2,300	1,600	1,400	0	3,000	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	13,800	300	17,800
年・転換源																				
		26				27				28				29						
用途		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		4,100	0	0	(25.8)	4,200	0	0	(26.9)	4,200	100	0	(26.4)	4,000	100	0	(26.6)	4,100	0	(26.6)
					(24.5)				(25.0)				(25.8)				(25.3)			(25.3)
工業用地		1,200	2,600	100	3,900	1,000	2,600	0	3,600	1,100	3,000	100	4,200	1,100	2,700	100	3,900	1,100	100	3,900
					(14.5)				(12.2)				(12.9)				(9.7)			(9.7)
公共用地		1,600	700	0	2,300	1,300	600	0	1,900	1,300	700	100	2,100	1,100	400	0	1,500	1,100	0	1,500
					(0.6)				(0.6)				(0.6)				(0.6)			(0.6)
レジャー施設用地		100	0	0	100	100	0	-	100	100	0	0	100	100	0	0	100	0	0	100
					(35.8)				(35.9)				(34.4)				(38.3)			(38.3)
その他の都市的土地利用		5,500	-	200	5,700	5,500	-	100	5,600	5,500	-	100	5,600	5,800	-	100	5,900	5,800	100	5,900
					(5.0)				(4.5)				(4.3)				(4.5)			(4.5)
うち商業用地(店舗等施設)		800	-	-	800	700	-	0	700	700	-	0	700	700	-	0	700	700	0	700
					(100)				(100)				(100)				(94)			(94)
小計		12,400	3,200	300	15,900	12,200	3,200	200	15,600	12,200	3,800	300	16,300	12,000	3,200	200	15,400	12,000	200	15,400
(農林業的土地利用)																				
農地		-	200	-	(15.4)	-	200	-	(7.1)	-	200	-	(5.7)	-	200	-	(5.7)	-	200	(5.7)
					(84.6)				(92.9)				(94.3)				(134.3)			(134.3)
林地		1,100	-	-	1,100	2,600	-	-	2,600	3,300	-	-	3,300	4,700	-	-	4,700	4,700	-	4,700
					(100)				(100)				(100)				(140)			(140)
小計		1,100	200	0	1,300	2,600	200	0	2,800	3,300	200	0	3,500	4,700	200	0	4,900	4,700	200	4,900
その他		1,800	1,400	0	3,200	1,600	1,200	0	2,800	1,000	1,300	0	2,300	800	1,000	0	1,800	800	1,000	1,800
合計		15,200	4,800	300	20,300	16,500	4,600	200	21,300	16,400	5,400	300	22,100	17,500	4,400	200	22,100	17,500	200	22,100

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

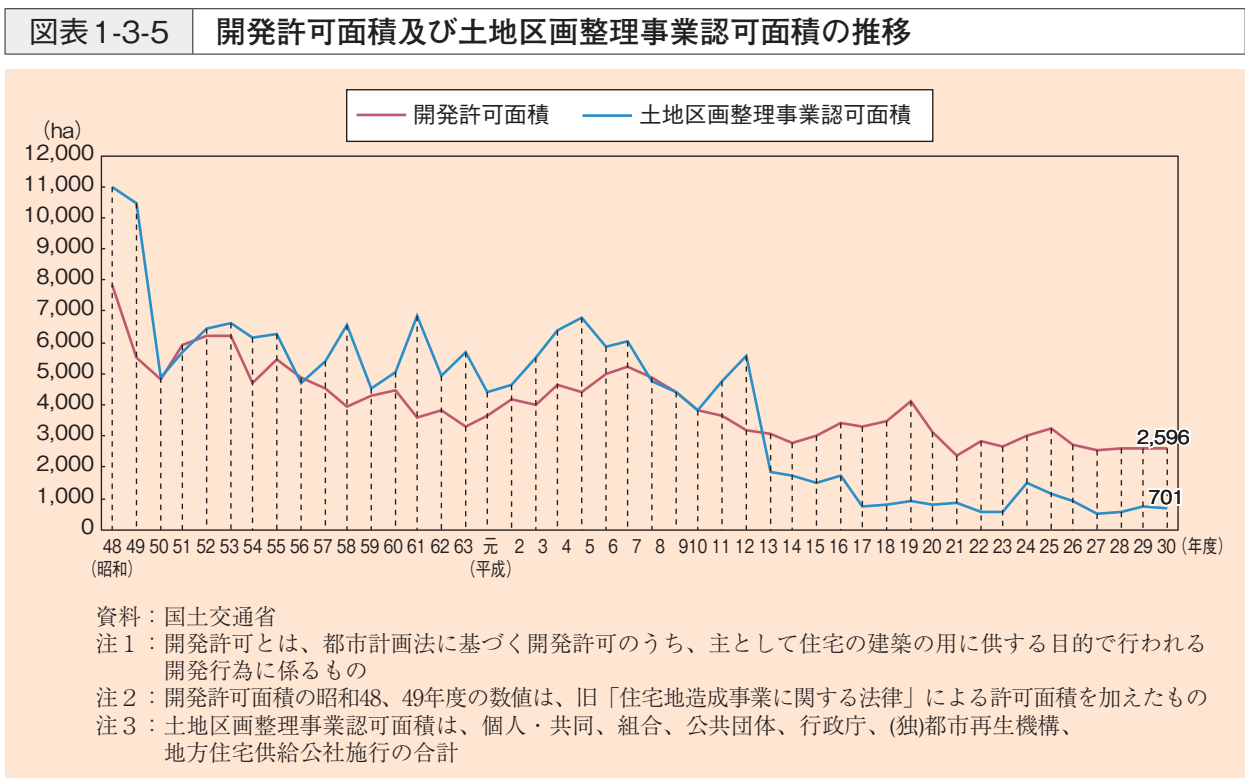
注1：農地、林地及び埋立地からの

(土地利用の推移)

全国の宅地供給量の推移をみると、平成30年度の宅地供給量は5,967ha（平成28年度比6.3%増）で、その内訳は、公的供給が407ha（平成28年度比40%減）、民間供給が5,560ha（平成28年度比13%増）となっており、近年は6,000ha前後で推移している（図表1-3-4）。



平成30年度の開発許可面積は2,596ha、土地区画整理事業認可面積は701haとなっており、いずれも概ね横ばいで推移している（図表1-3-5）。



市街化区域農地面積と生産緑地地区指定面積の推移をみると、全国における市街化区域農地面積は53,831ha、生産緑地地区指定面積は12,713haとなっており、近年はいずれも減少傾向である（図表1-3-6）。

図表 1-3-6 市街化区域内の農地面積の推移

(面積：ha、農地率：%)

地域		年						
		昭和60	平成7	12	17	22	25	30
市街化区域農地面積	全国 (A)	186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	65,781	53,831
	三大都市圏	85,775	48,127	40,062	33,457	30,771	27,785	22,505
	東京圏	40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	11,927	9,416
	東京都	8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	1,003	811
	区部	1,877	603	438	247	176	132	89
	地方圏	101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	37,996	31,326
生産緑地地区指定面積	全国		15,497	15,381	14,696	14,248	13,859	12,713
	三大都市圏		15,494	15,378	14,690	14,193	13,783	12,627
	東京圏		8,695	8,794	8,487	8,157	7,942	7,300
	東京都		4,060	3,925	3,746	3,521	3,381	3,100
	区部		591	558	515	472	451	413
	地方圏		2	3	6	55	76	86
市街化区域面積 (B)		1,342,936	1,410,296 (5.0)	1,432,302 (1.5)	1,434,640 (0.2)	1,440,000 (0.4)	1,447,771 (0.5)	1,451,690 (0.6)
農地率 A/B		13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.5	3.7

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調査」及び国土交通省「都市計画年報」より作成

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、中部圏及び近畿圏

東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

中部圏：静岡県、愛知県及び三重県

近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県

地方圏：三大都市圏以外の道県

注2：各年とも市街化区域農地面積は1月1日現在、生産緑地地区指定面積は3月31日現在の数値

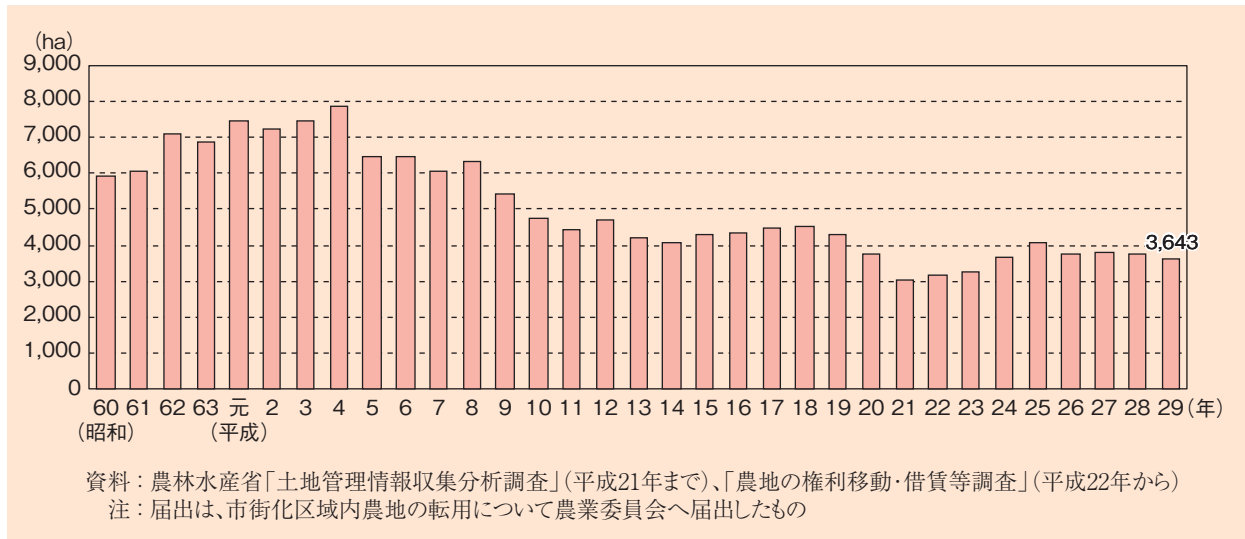
最新のデータについては、市街化区域農地面積が平成30年、生産緑地地区指定面積が平成29年の数値

注3：()内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率

注4：市街化区域農地面積には、生産緑地、都市計画施設として定められた公園または緑地の区域等の内の農地面積を含まない

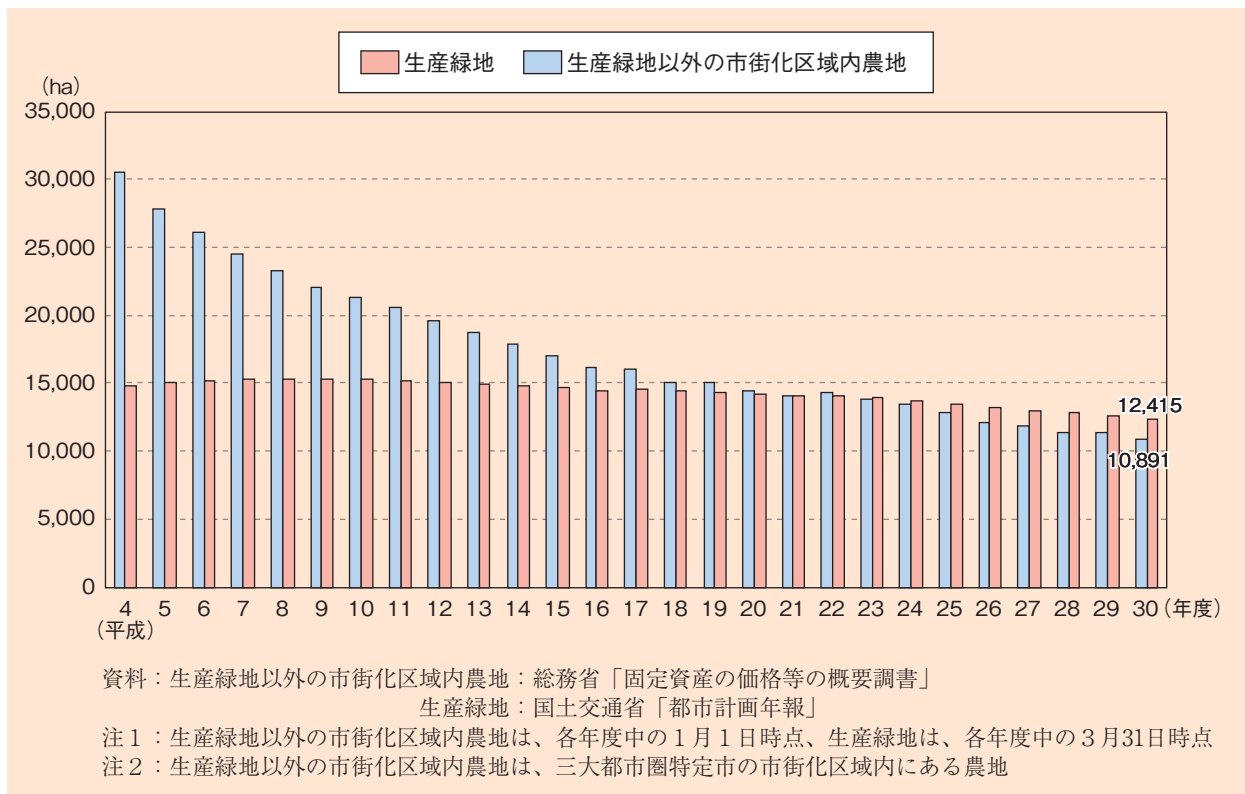
市街化区域内農地の転用のための届出面積の推移をみると、平成29年は3,643haで、近年は3,000ha後半で推移している（図表1-3-7）。

図表 1-3-7 市街化区域内農地の転用のための届出面積の推移



生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積をみると、平成30年度の生産緑地は12,415ha（前年比1.7%減）、生産緑地以外の市街化区域内農地は10,891ha（前年比4.3%減）となっており、近年はいずれも減少傾向である（図表1-3-8）。

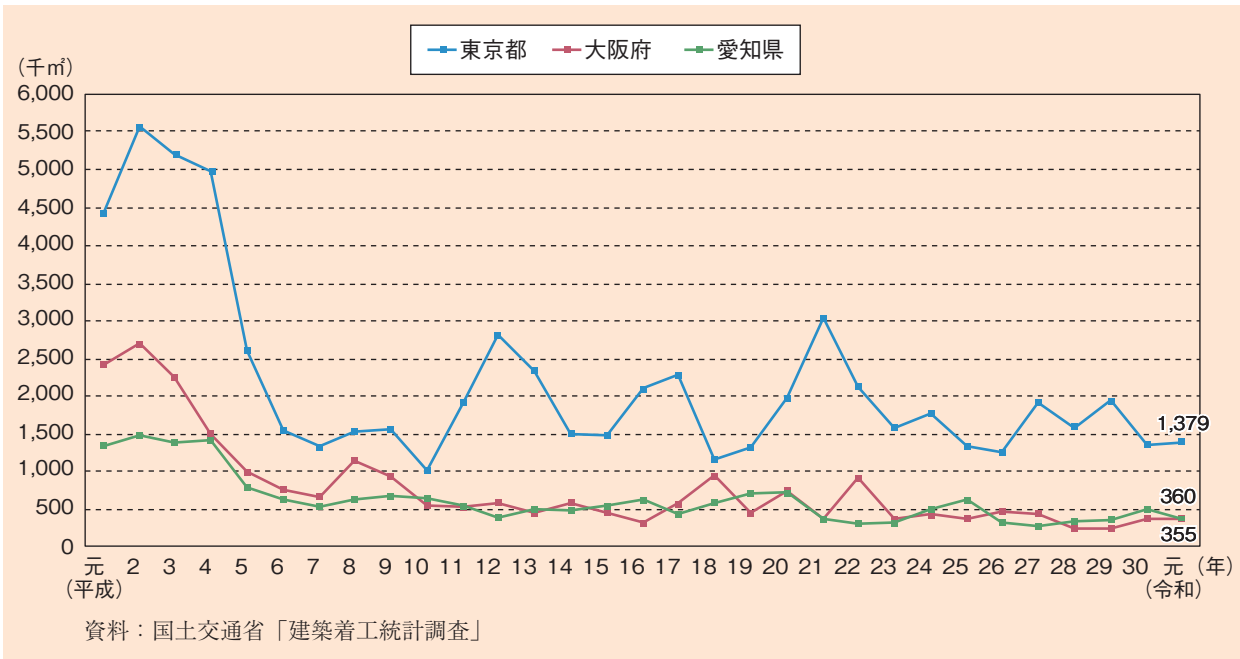
図表 1-3-8 生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移



(不動産供給等の推移)

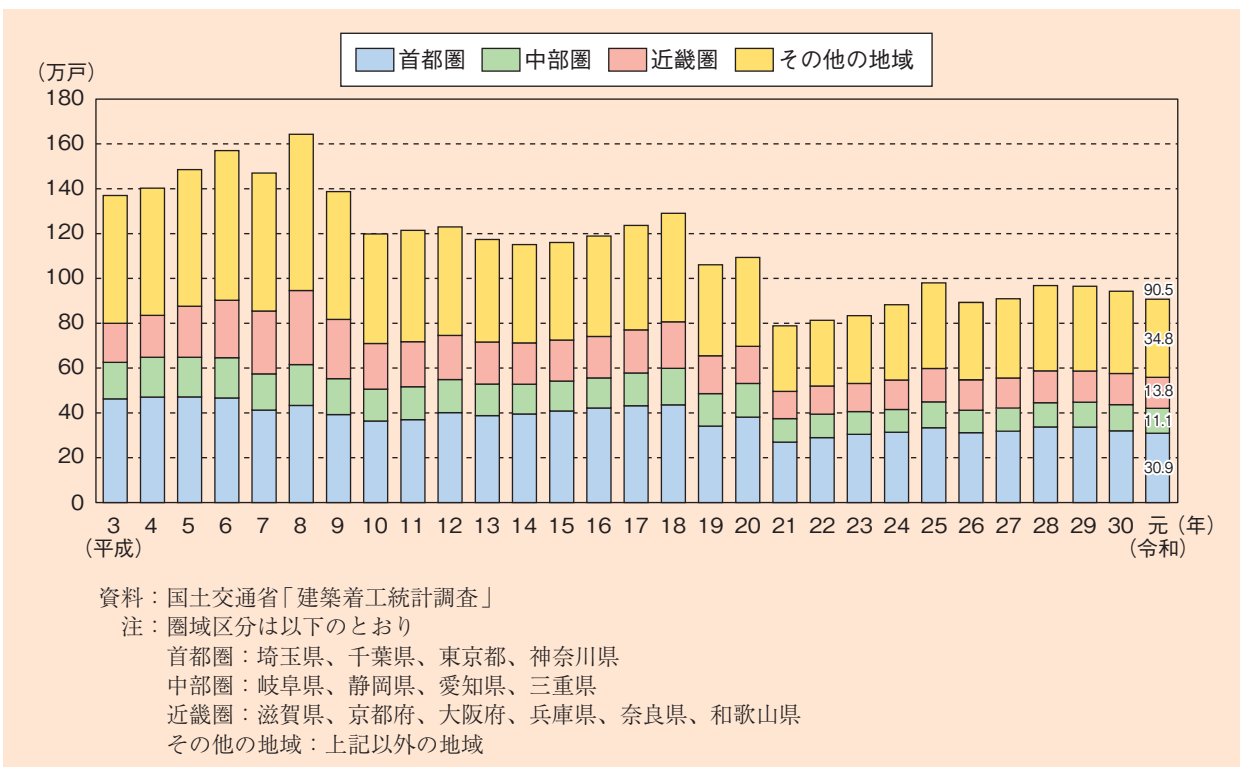
令和元年の都市別事務所着工面積については、東京都は1,379千㎡（前年比2.9%増）、大阪府は355千㎡（前年比2.2%減）でいずれも前年と概ね同水準であり、愛知県は360千㎡（前年比26%減）で4年振りの減少となった（図表1-3-9）。

図表 1-3-9 都市別事務所着工面積の推移



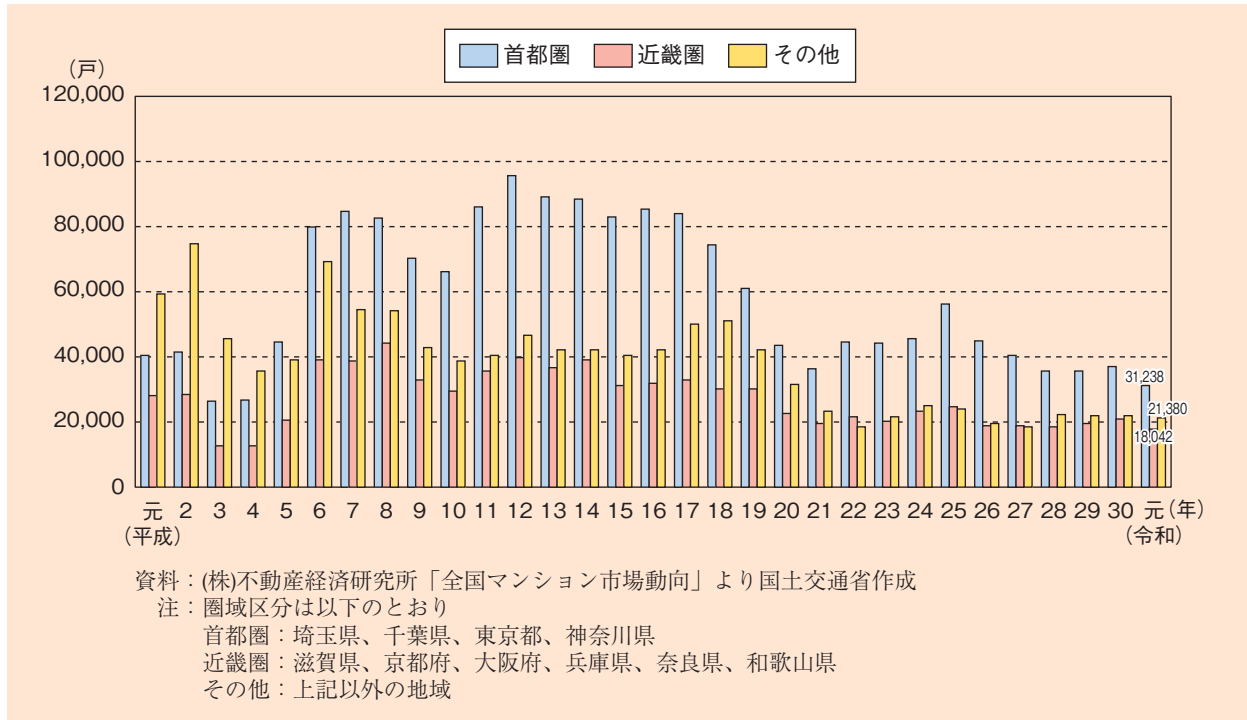
令和元年の新設住宅着工戸数については、令和元年は約90.5万戸であり、前年と比較すると6.2%の減少で、全ての圏域で減少となった（図表1-3-10）。

図表 1-3-10 圏域別新設住宅着工戸数の推移



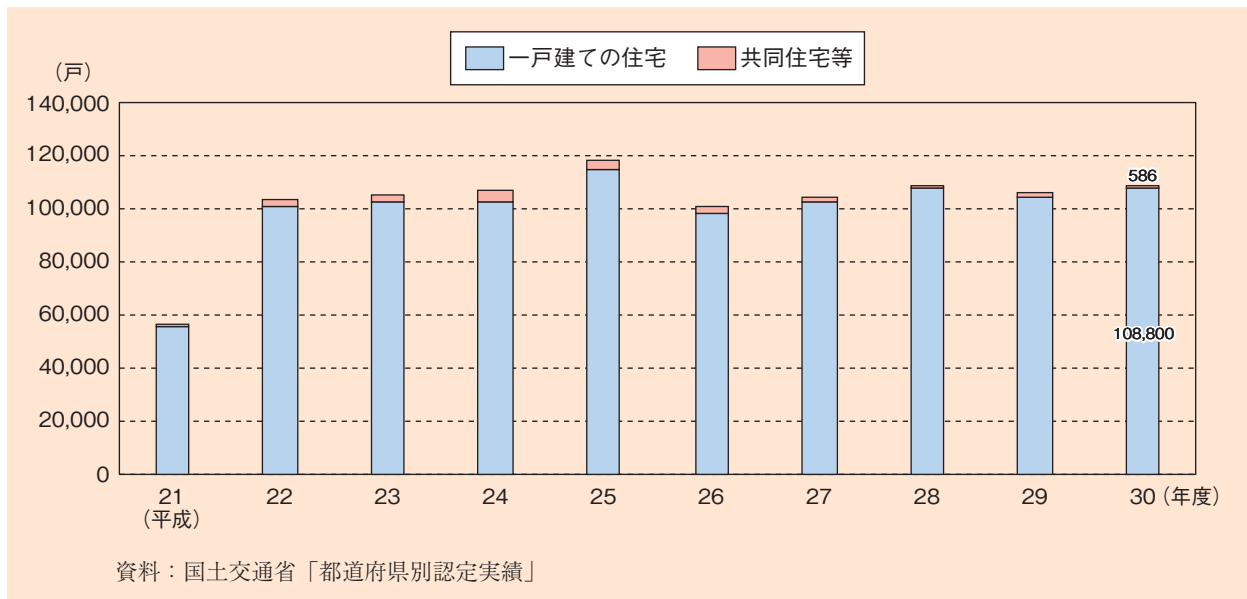
令和元年のマンションの新規発売戸数については、全国で70,660戸（前年比12.0%減）となっており、平成元年以降、最低となった。内訳は、首都圏が31,238戸（前年比15.9%減）、近畿圏が18,042戸（前年比13.9%減）、その他が21,380戸（前年比3.6%減）となり、全ての圏域で減少となった（図表1-3-11）。

図表1-3-11 圏域別新築マンションの供給戸数の推移



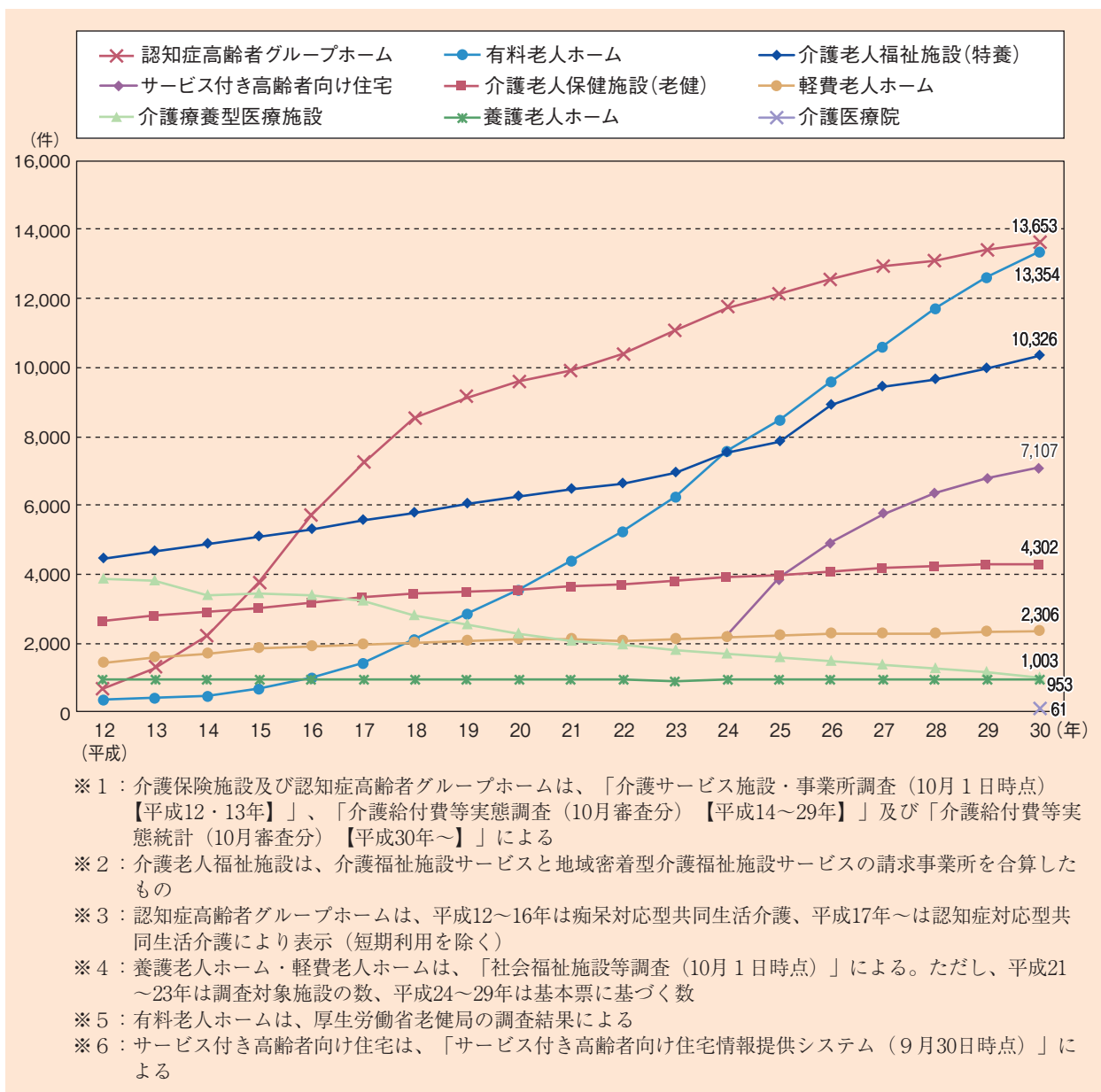
長期優良住宅認定実績（新築）については、平成30年度は、一戸建ての住宅が、108,800戸で前年度より3.5%増加した一方で、共同住宅等は、586戸で前年度より61.7%減少した（図表1-3-12）。

図表1-3-12 長期優良住宅認定実績（新築）の推移



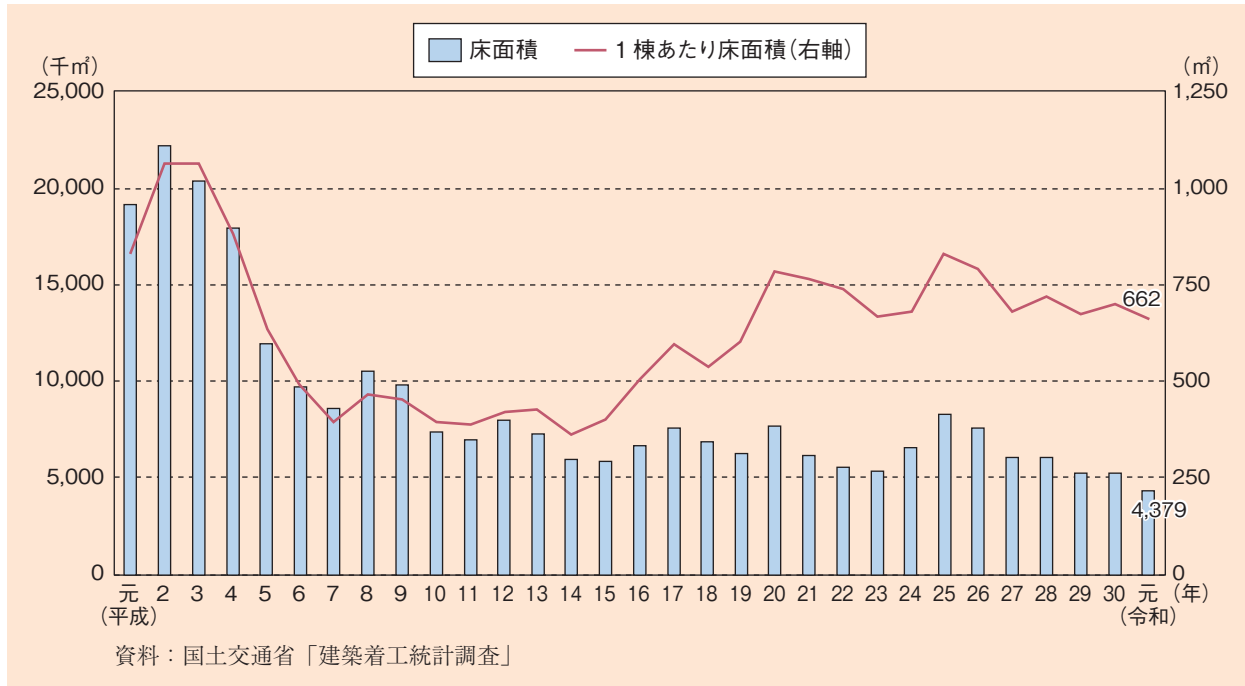
高齢者向け施設のうち、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設は増加傾向が続いており、特に有料老人ホームは大きく増加している。また、サービス付き高齢者向け住宅も、平成24年以降増加傾向が継続している（図表1-3-13）。

図表1-3-13 高齢者向け施設・サービス付き高齢者向け住宅数の推移



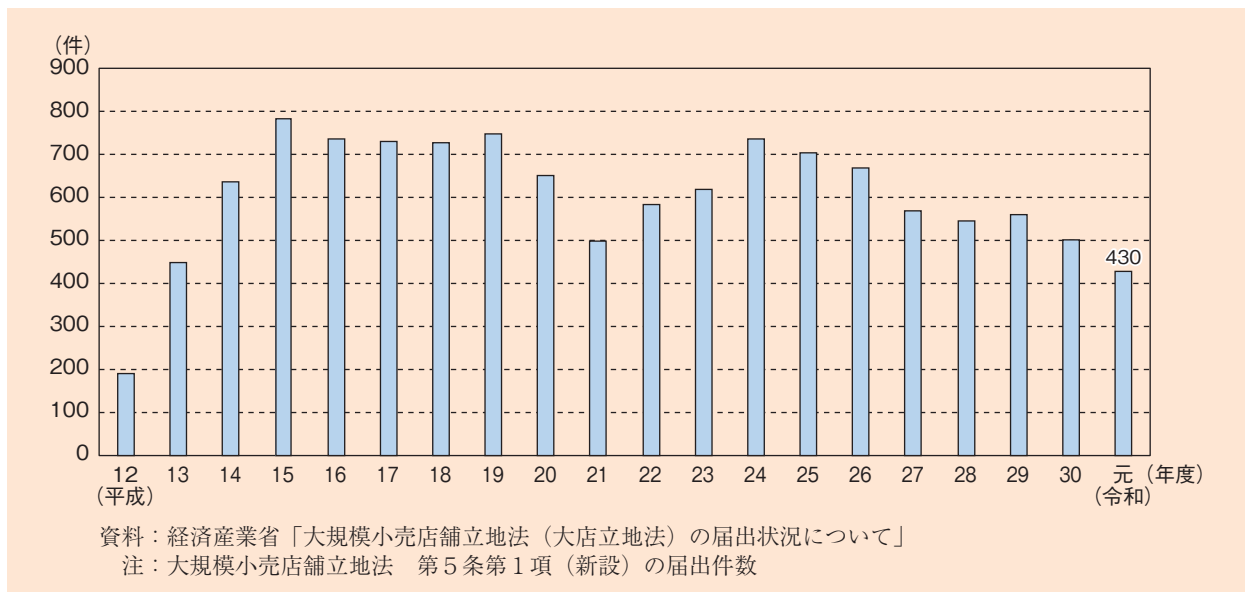
店舗の着工面積及び1棟あたりの床面積については、令和元年は、着工面積が4,379千㎡（前年比18%減）となり、平成元年以降で初めて5,000千㎡を下回った。また、1棟あたりの床面積は662㎡（前年比6%減）で、近年は概ね横ばいで推移している（図表1-3-14）。

図表1-3-14 店舗着工面積の推移



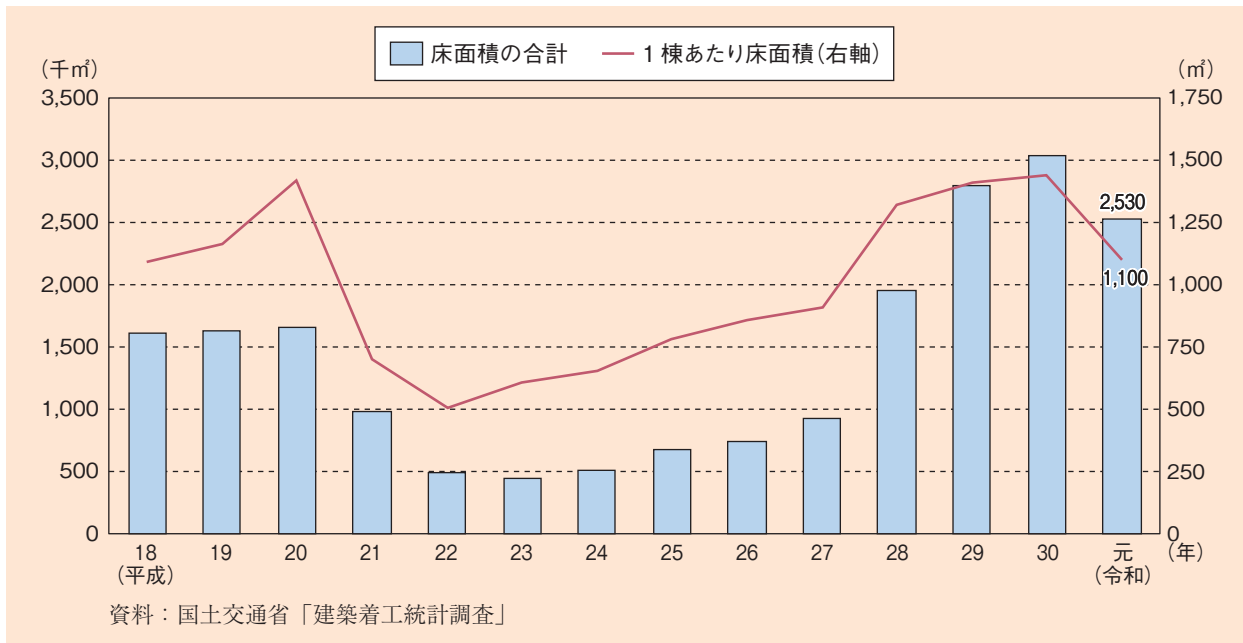
大規模小売店舗立地法に基づく届出件数については、令和元年度は、430件（前年度比14.5%減）であり、前年度を下回った（図表1-3-15）。

図表1-3-15 大規模小売店舗立地法に基づく新設届出件数の推移



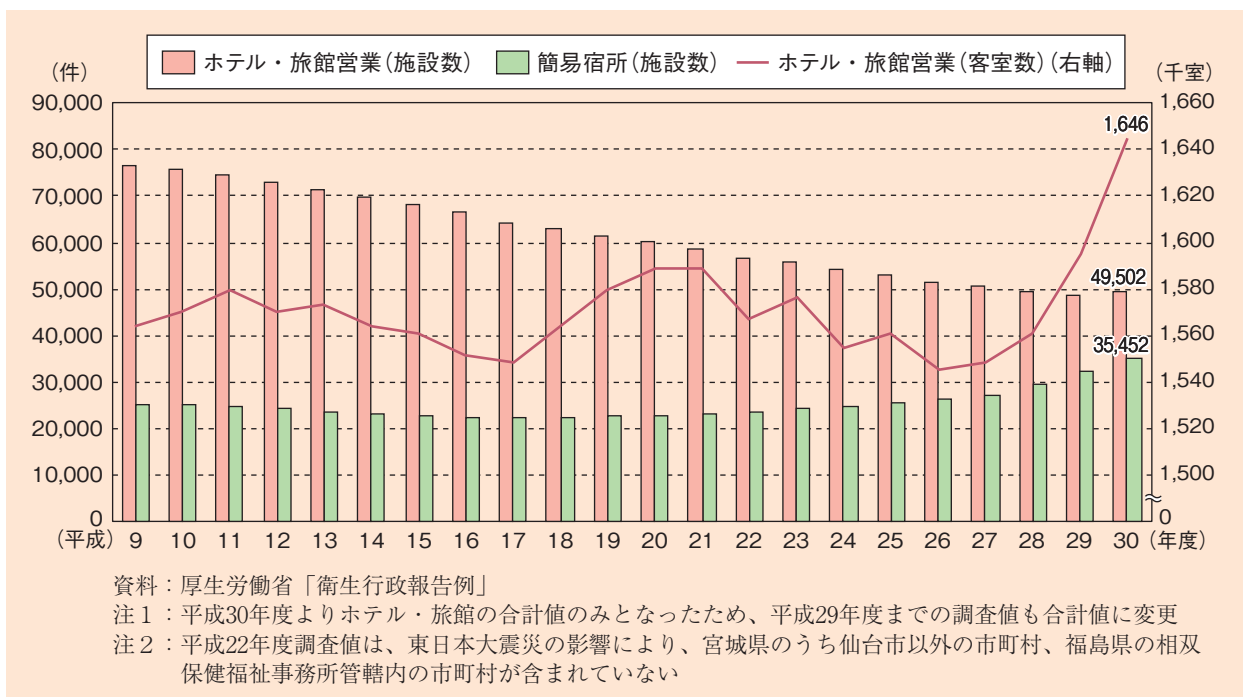
宿泊業用建築物の着工面積及び1棟当たりの床面積については、ともに近年は増加傾向にあったが、令和元年は、着工面積は2,530千㎡（前年比16.8%減）、1棟当たりの床面積は1,100㎡（前年比23.4%減）となった（図表1-3-16）。

図表1-3-16 宿泊業用建築物着工面積の推移



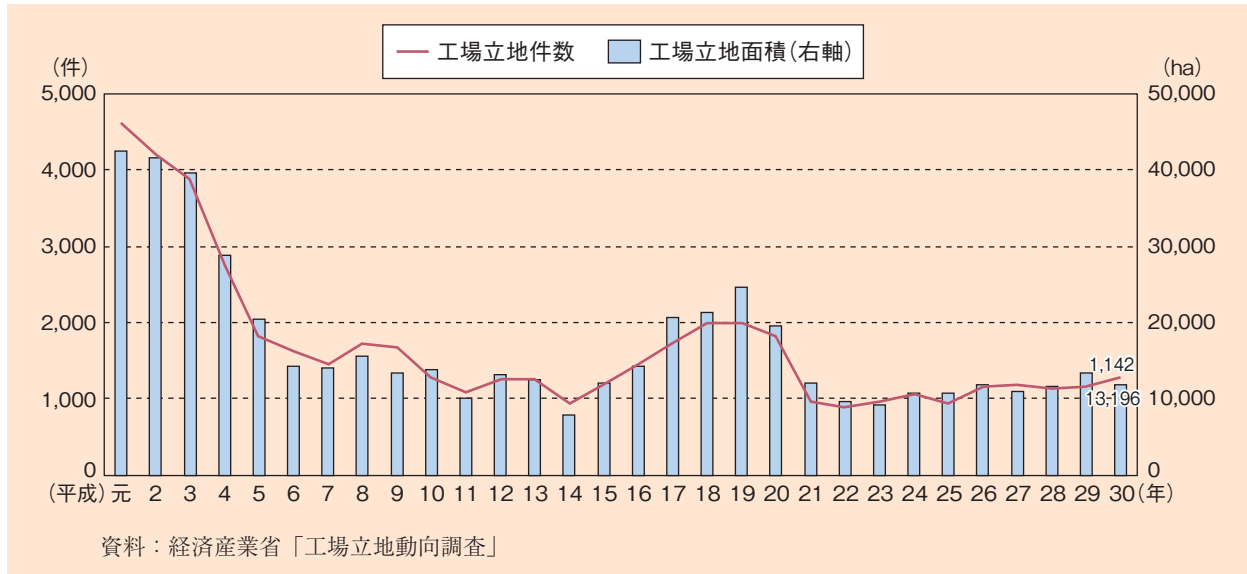
また、宿泊施設の施設数及び客室数については、平成30年度は、ホテル・旅館営業の施設数が49,502件（前年度比1.0%増）、簡易宿所が35,452件（前年度比9.2%増）、ホテル・旅館営業の客室数が1,646千室（前年度比3.1%増）と、いずれも前年より増加した（図表1-3-17）。

図表1-3-17 宿泊施設の施設数及び客室数の推移



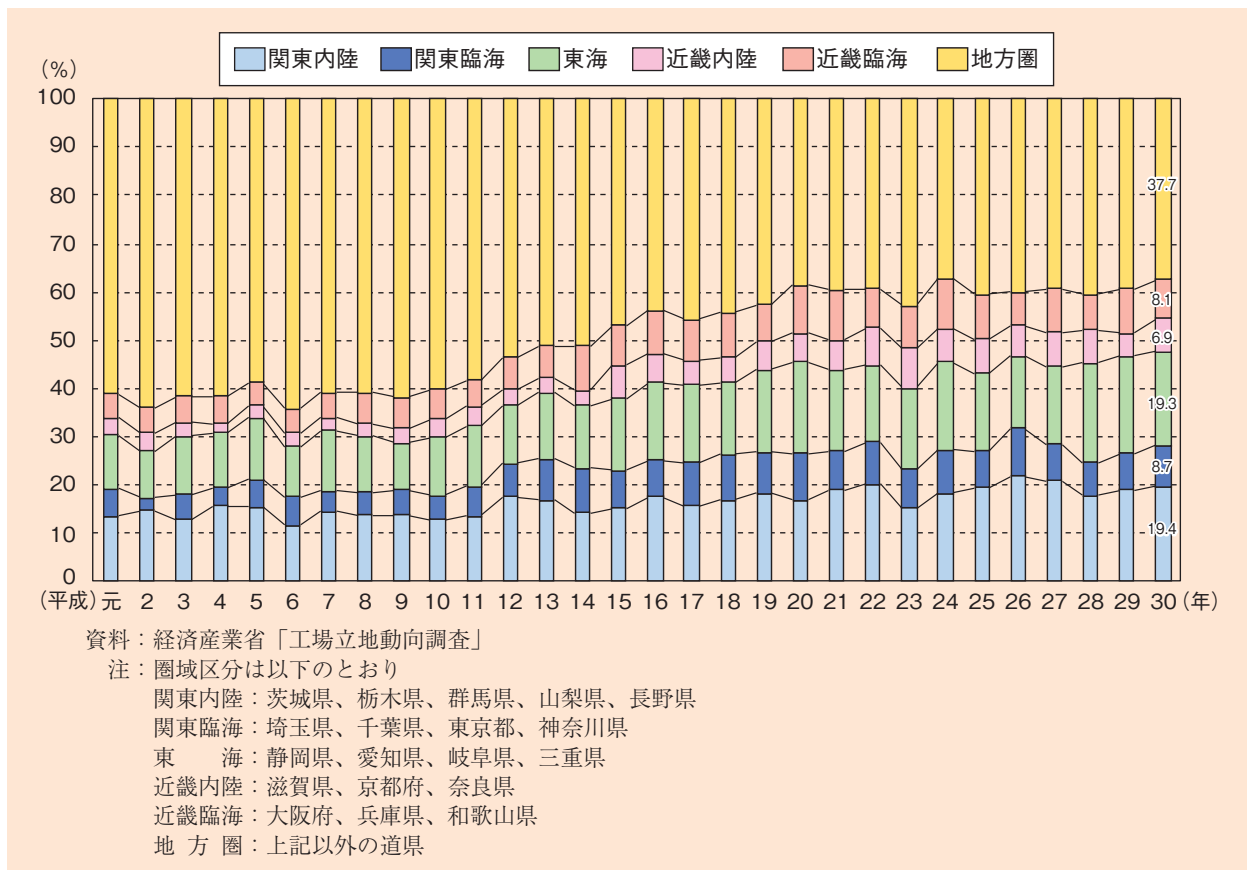
工場の立地件数及び立地面積については、立地件数は1,142件（前年比10.3%増）で3年連続の増加となり、平成30年の立地面積は13,196ha（前年比11.1%減）で3年振りに減少に転じた（図表1-3-18）。

図表1-3-18 工場立地件数及び立地面積の推移



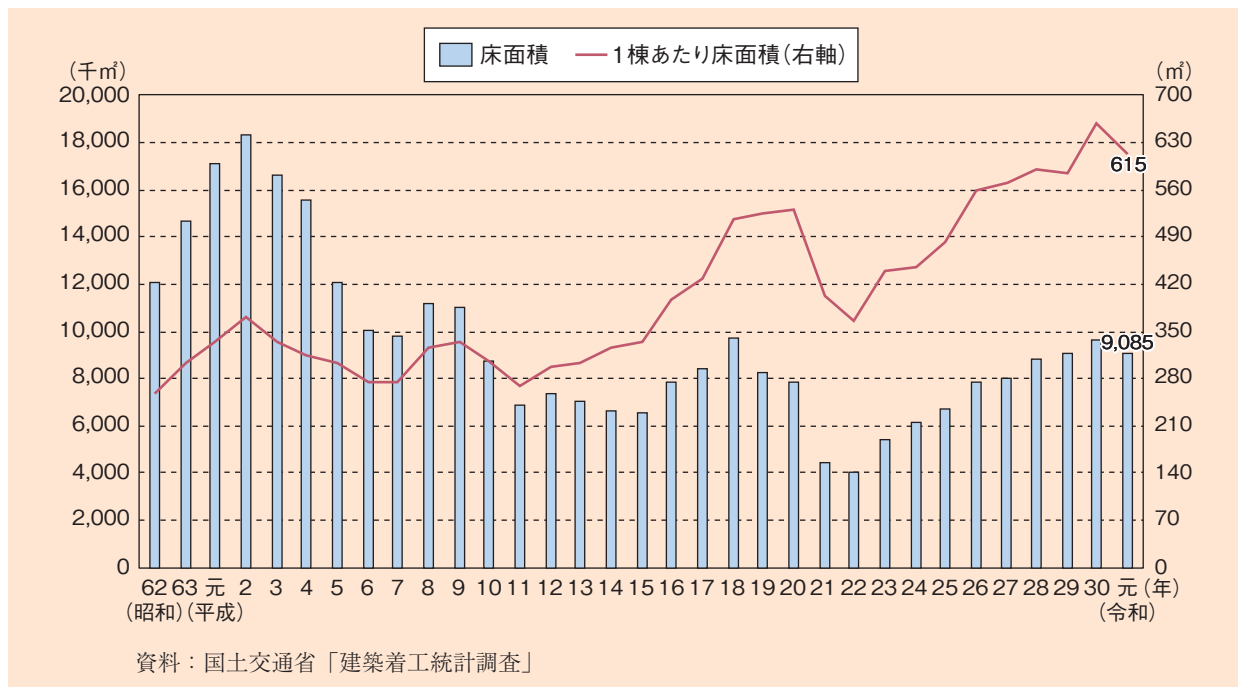
地域別工場立地件数の割合については、東海、近畿臨海、地方圏の割合が低下した一方、関東内陸、関東臨海、近畿内陸の割合が上昇し、地方圏を除くと関東内陸の割合が最も多くなっている（図表1-3-19）。

図表1-3-19 地域別工場立地件数の割合



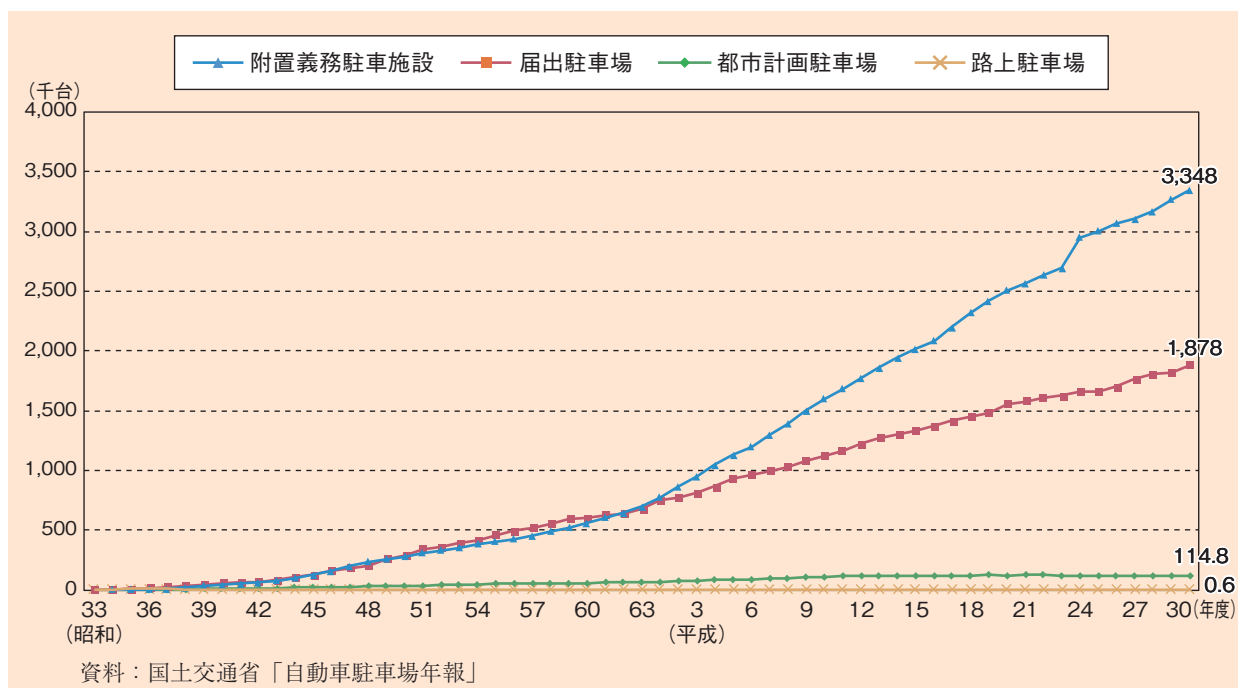
倉庫の着工面積及び1棟当たりの床面積については、近年は増加傾向にあったが、令和元年の着工面積は約9,085千㎡（前年比6.2%減）で9年振りに減少に転じ、1棟当たりの床面積は615㎡（前年比6.8%減）で減少となった（図表1-3-20）。

図表1-3-20 倉庫着工面積の推移



平成30年度の駐車場整備については、駐車場法（昭和32年法律第106号）に基づく附置義務駐車施設が最も多く約3,348千台であり、調査開始以来、増加を続けており、次いで、届出駐車場が約1,878千台で、増加している。都市計画駐車場（約115千台）と路上駐車場（約0.6千台）は横ばいで推移している（図表1-3-21）。

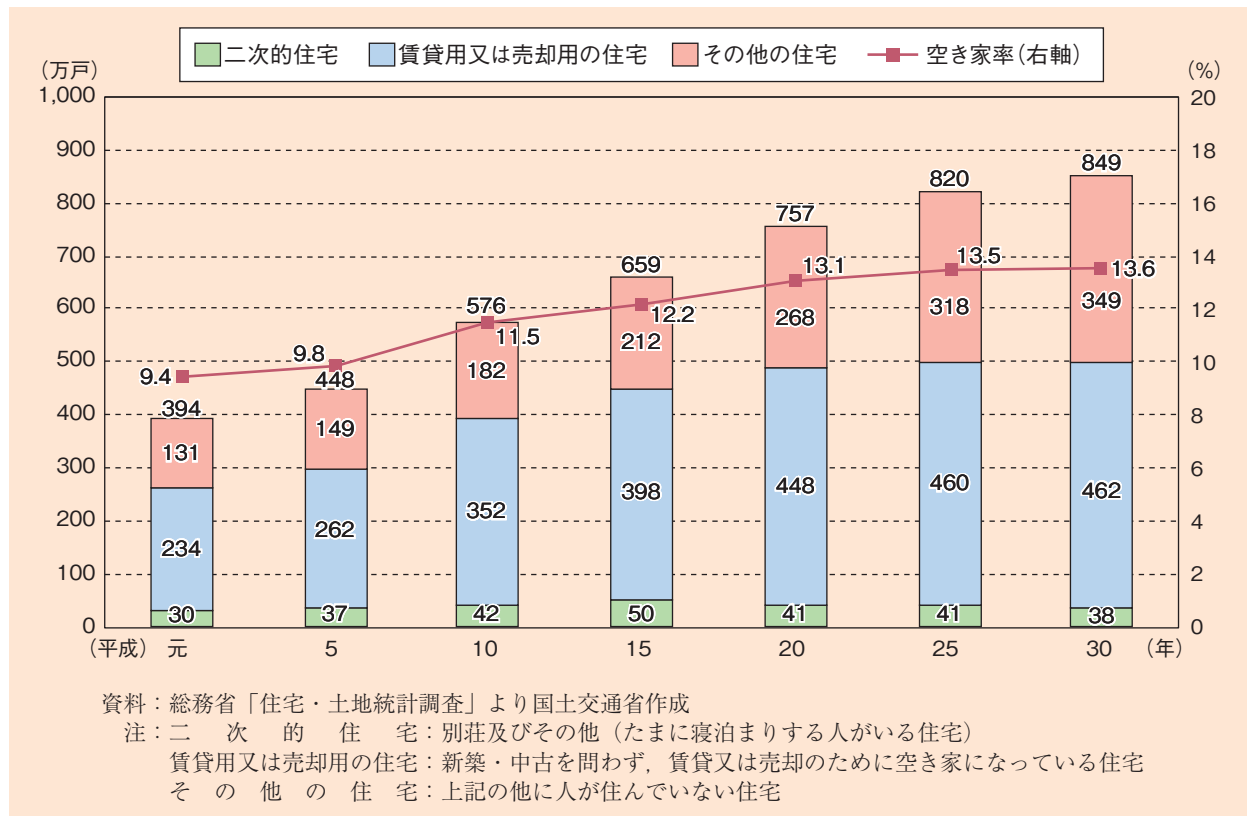
図表1-3-21 駐車場整備の推移



総務省「住宅・土地統計調査」によると、平成30年の空き家は、平成25年と比べ、約29万増加し849万戸となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%で、平成25年から0.1ポイント上昇している。

空き家の内訳をみると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約462万戸、別荘などの「二次的住宅」が約38万戸、「その他の住宅」が約349万戸となっており、平成25年と比べると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約2万戸増、「二次的住宅」が約3万戸減、「その他の住宅」が約31万戸増となっている（図表1-3-22）。

図表1-3-22 空き家数と空き家率の推移

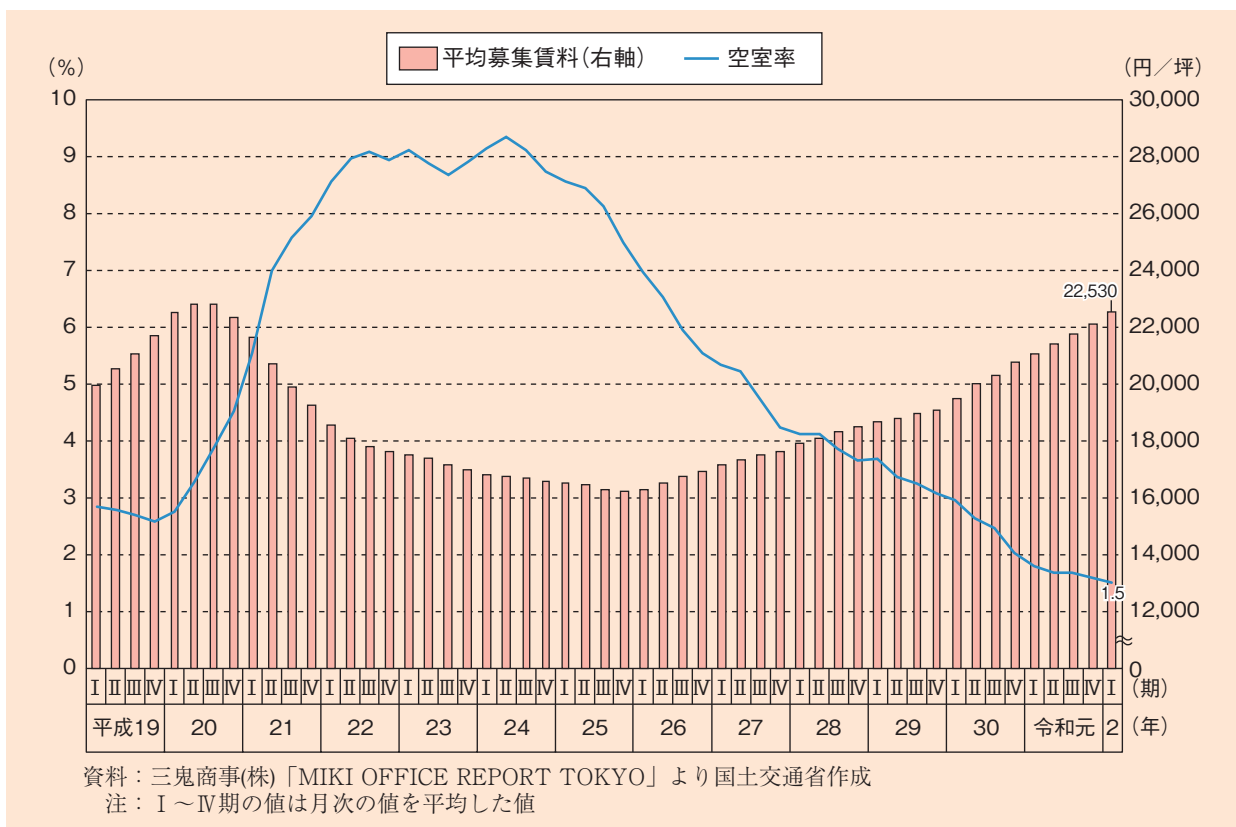


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

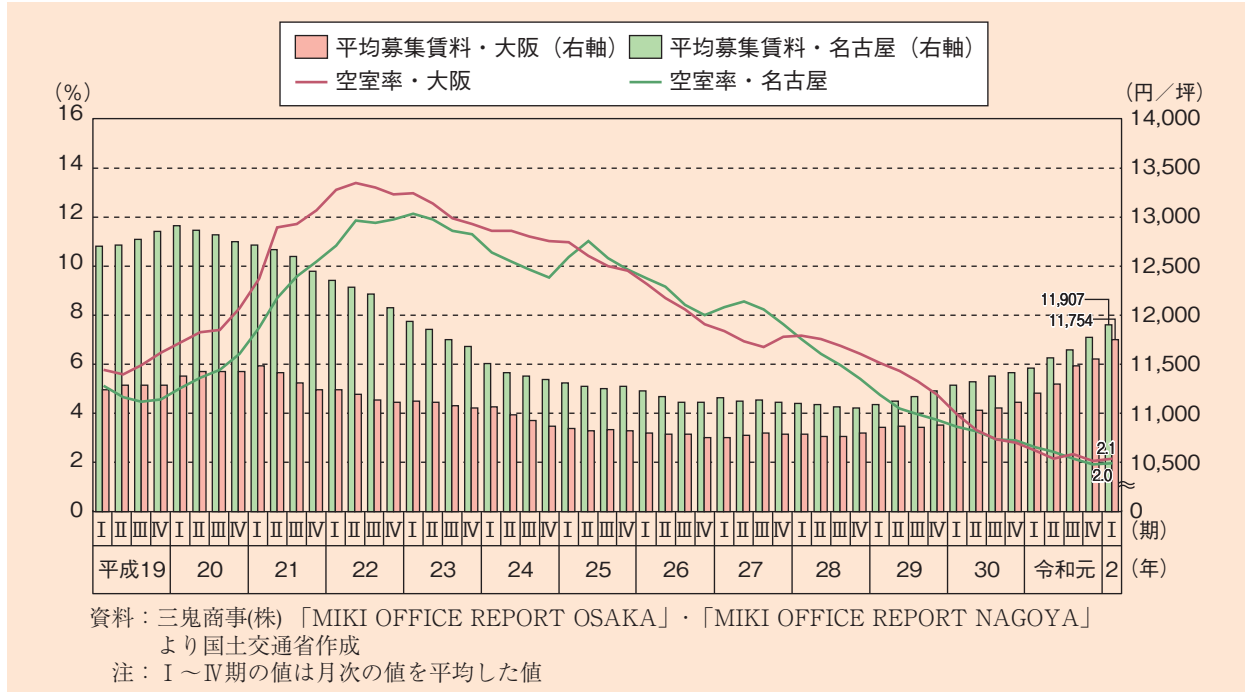
依然として堅調なオフィス需要を背景に、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、令和2年1-3月期には空室率が1.5%となり、平成19年以降最低を更新した。平均募集賃料については、なお上昇基調が続き、平成20年10-12月期以来、11年振りに2万2千円/坪を超える水準となっている（図表1-4-1）。

図表 1-4-1 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京都心5区）



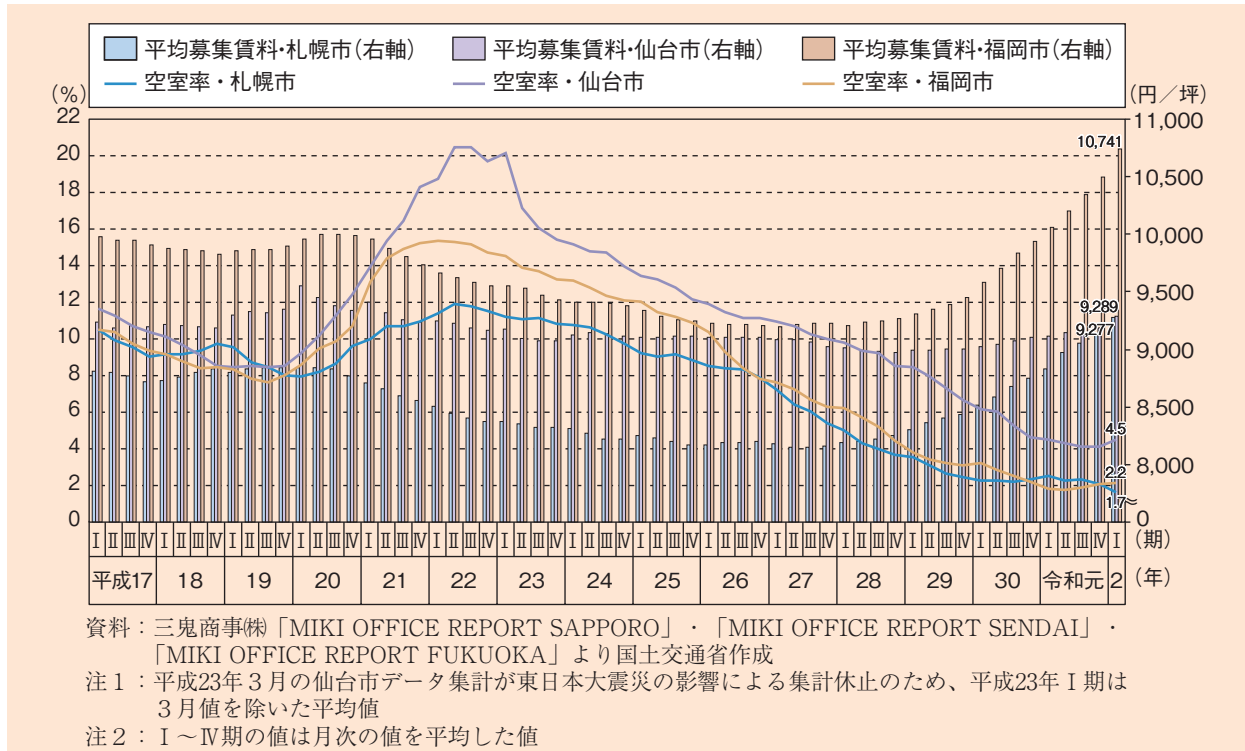
東京以外の都市をみると、大阪市及び名古屋市でも、底堅いオフィス需要を背景に、空室率の低下、平均募集賃料の上昇が続き、特に名古屋市平均募集賃料は、平成19年以降で最高となった（図表1-4-2）。

図表 1-4-2 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



また、札幌市、仙台市、福岡市をみると、空室率は平成22年頃から改善傾向が続き、札幌市は1%台、福岡市は2%台、仙台市も4%台という水準となっている。平均募集賃料は、3市とも上昇基調となっており、福岡市では、平成19年以降で最高の1万円/坪を超える水準となっている（図表1-4-3）。

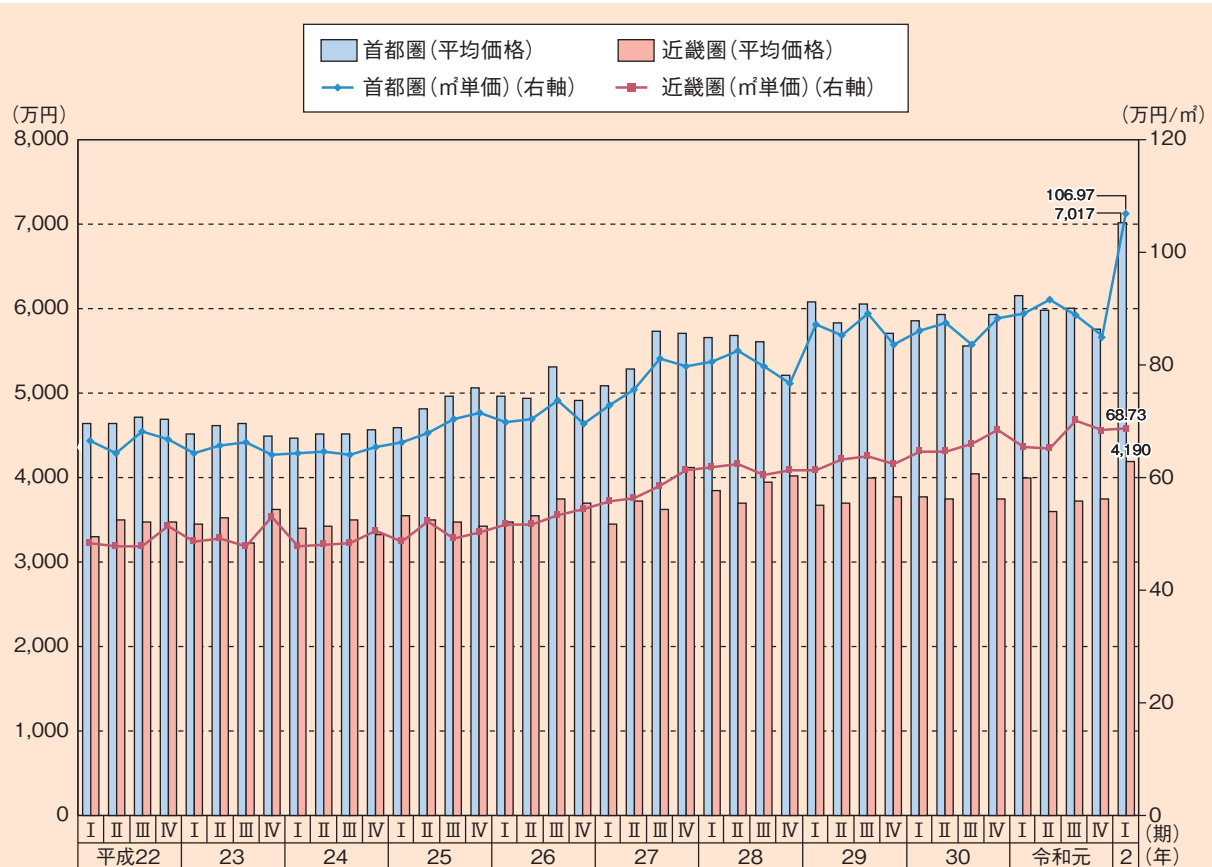
図表 1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）



(住宅市場の動向)

新築マンション価格については、1㎡あたり単価が、首都圏は令和元年に90万円前後で推移し令和2年1-3月期には100万円を超え、近畿圏は60万円台後半の水準で上昇傾向が続いている。平均価格は、首都圏は令和元年に6千万円前後で推移し令和2年1-3月期には7千万円を超え、近畿圏は4千万円前後で推移している（図表1-4-4）。

図表1-4-4 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」より国土交通省作成

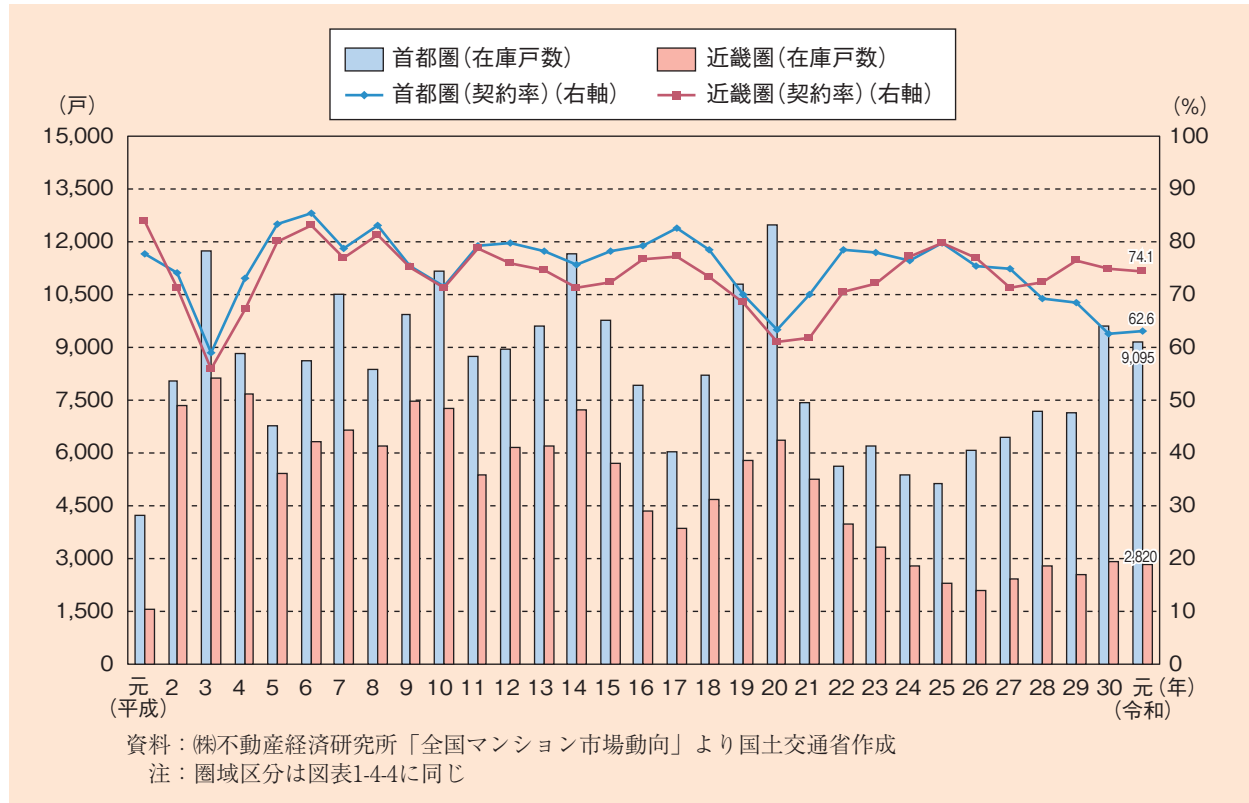
注：圏域区分は以下のとおり

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

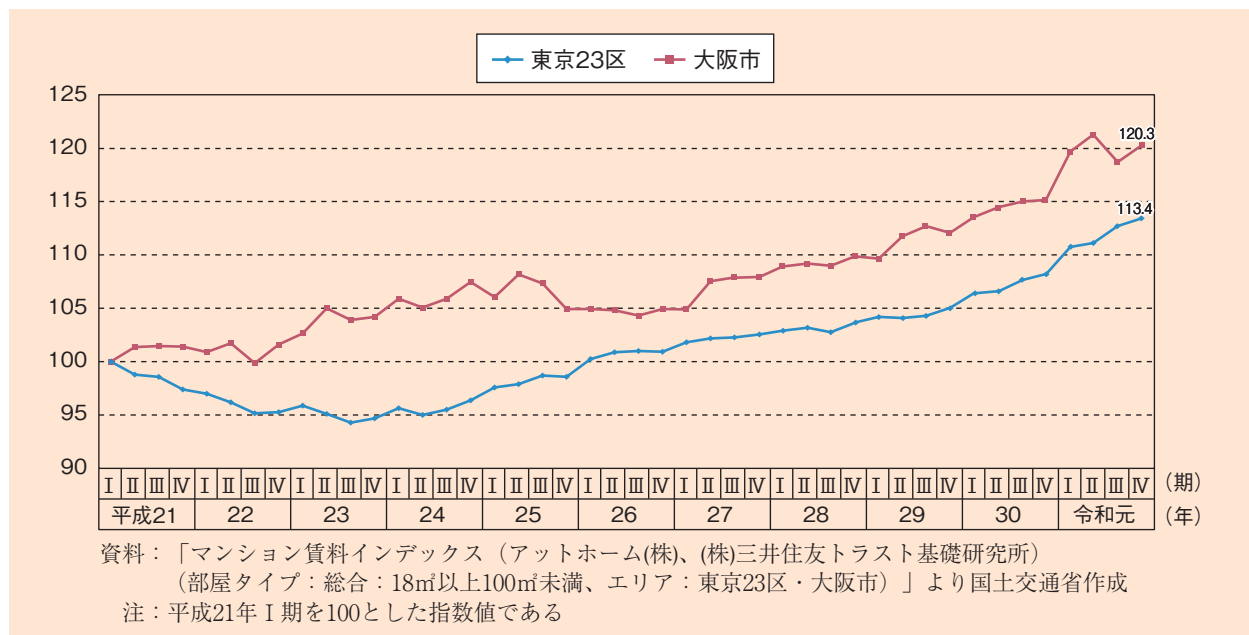
令和元年のマンションの在庫戸数と契約率については、在庫戸数は、首都圏が前年に続き9,000戸を超過し、近畿圏は横ばいで推移し、約2,800戸であった。
また、契約率は、首都圏、近畿圏いずれも前年から横ばいで推移した（図表1-4-5）。

図表1-4-5 首都圏・近畿圏のマンションの在庫戸数と契約率の推移



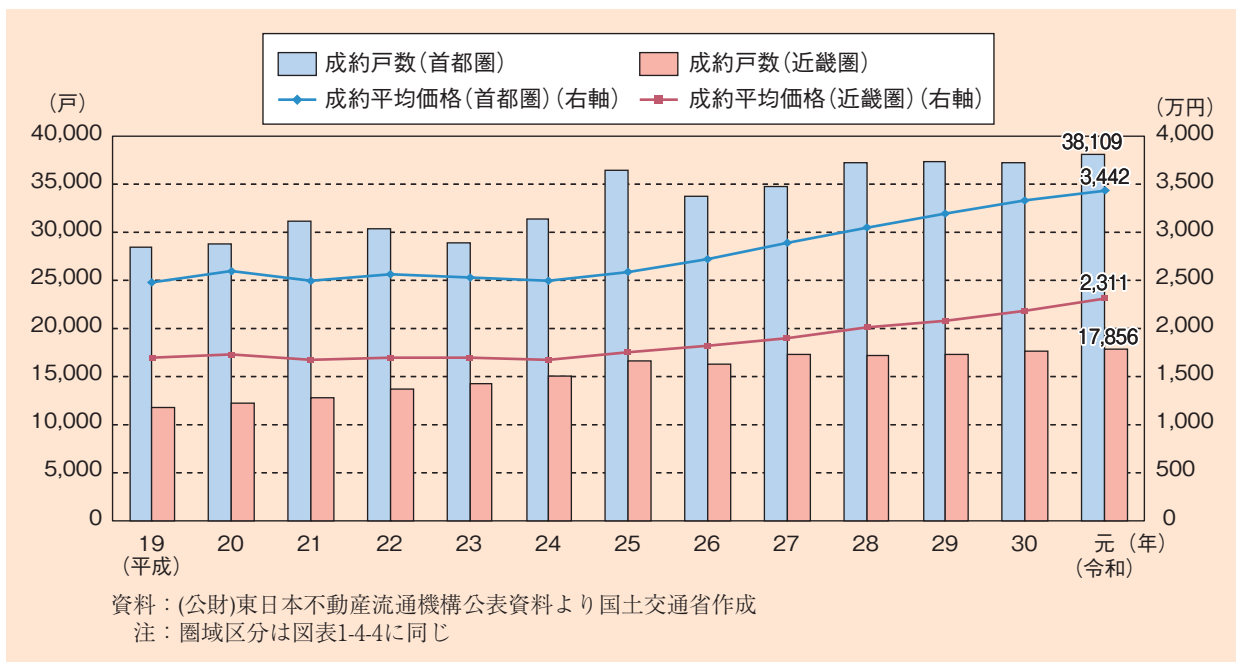
賃貸マンションの賃料指数の推移をみると、令和元年10-12月期は、東京23区で113.4となり、平成24年7-9月期以降、緩やかな上昇が続いている。また、大阪市で120.3となり、前年同月期から上昇している（図表1-4-6）。

図表1-4-6 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



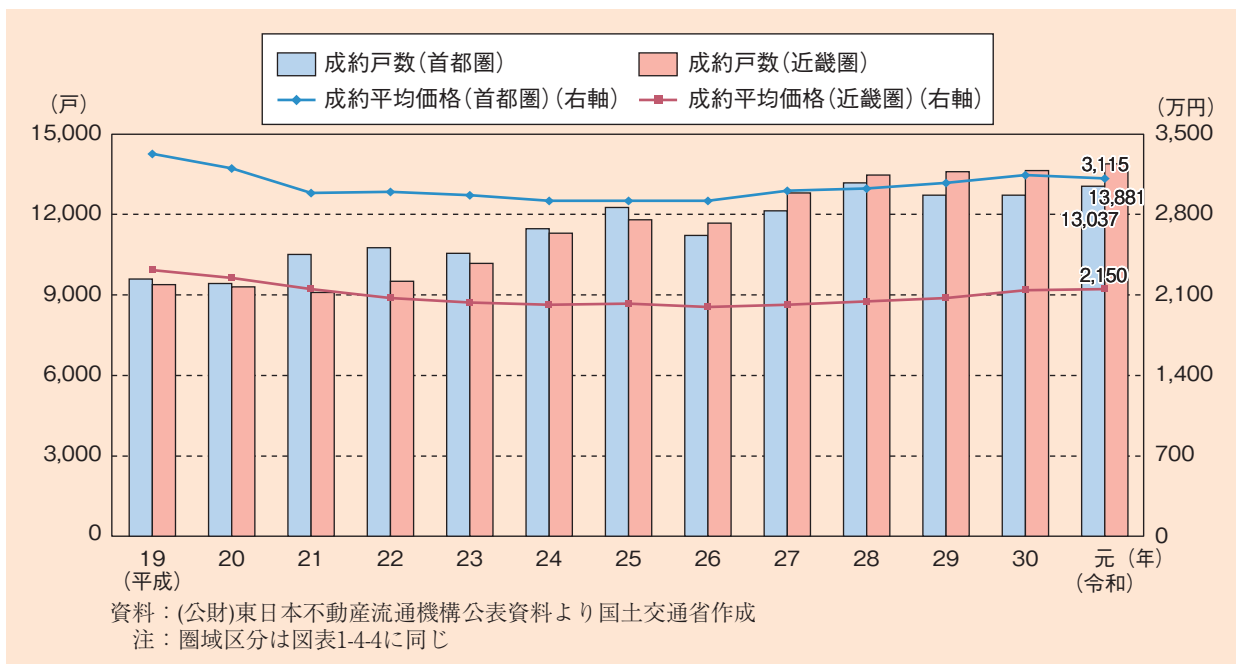
中古マンション市場の動向をみると、令和元年は、成約平均価格が、首都圏で3,442万円（前年比3.3%増）、近畿圏で2,311万円（前年比5.8%増）であり、上昇基調が続いている。また、成約戸数は、首都圏が38,109戸（前年比2.4%増）で4年連続で新規販売戸数（令和元年は31,238戸）を上回り、近畿圏では17,856戸（前年比1.2%増）となり、いずれの圏域も微増となった（図表1-4-7）。

図表 1-4-7 首都圏・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



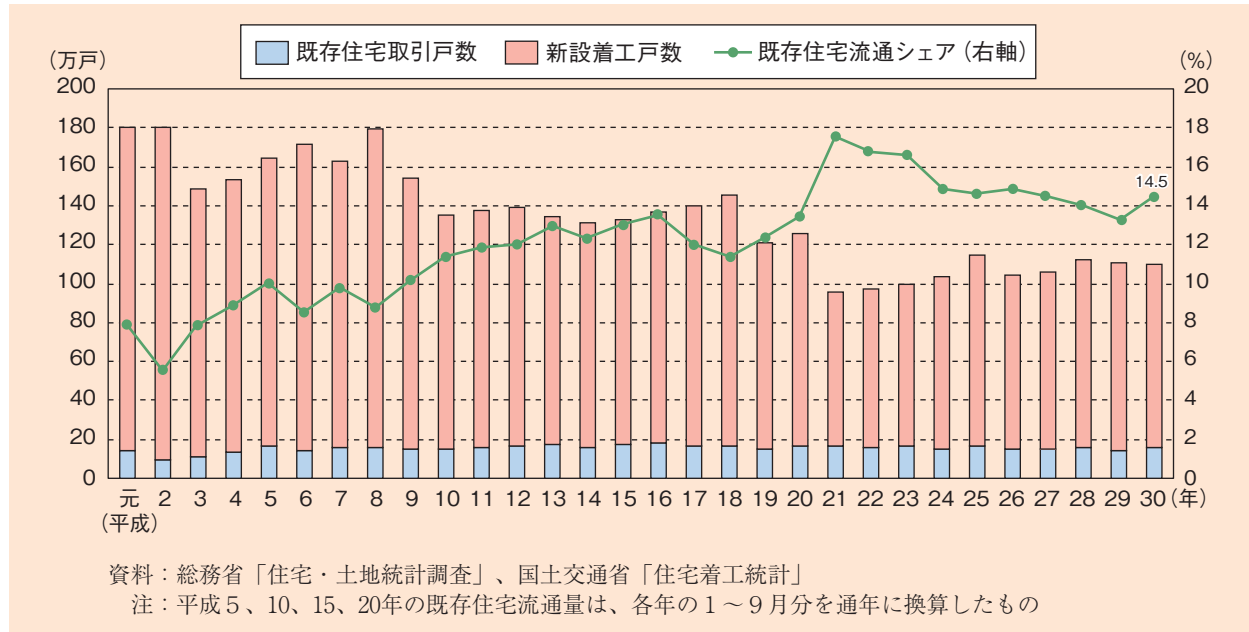
また、令和元年の中古戸建住宅市場については、成約戸数は、首都圏で13,037戸、近畿圏で13,881戸と前年から微増となり、成約平均価格は、首都圏で3,115万円、近畿圏で2,150万円といずれも前年から概ね横ばいで推移した（図表1-4-8）。

図表 1-4-8 首都圏・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



既存住宅流通シェアの動向をみると、直近では減少傾向であったが、平成30年は14.5%となり、4年振りにシェアが増加した。なお、既存住宅取引戸数及び新設着工戸数は、概ね横ばいで推移している（図表1-4-9）。

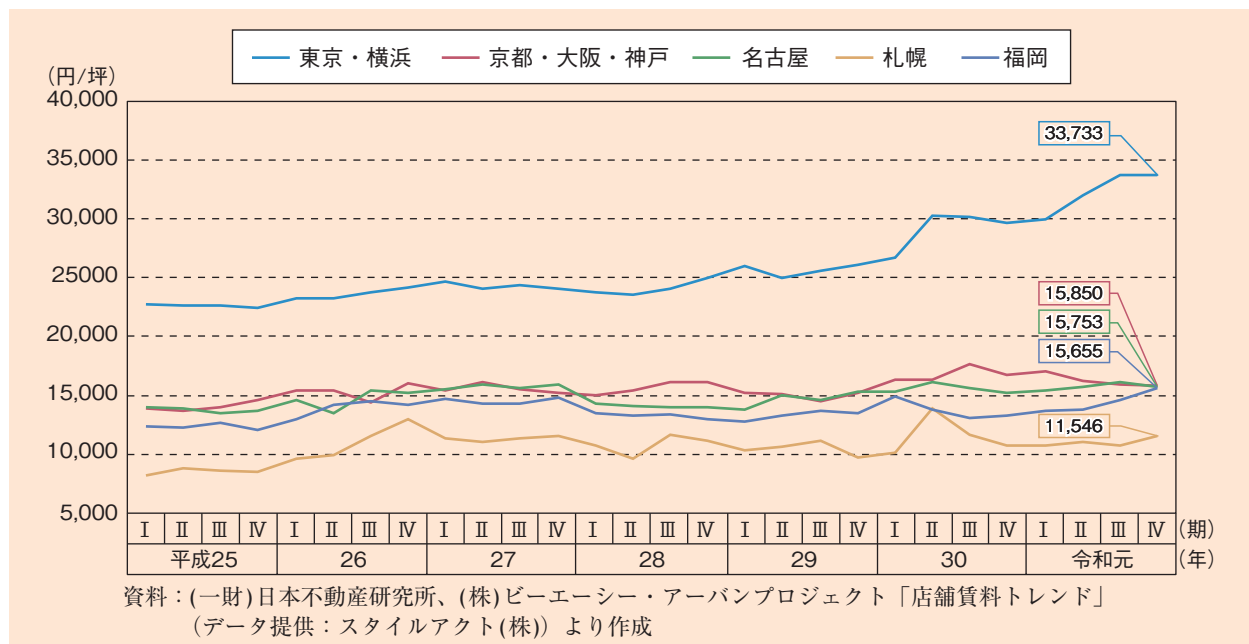
図表1-4-9 既存住宅流通シェアの推移



(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

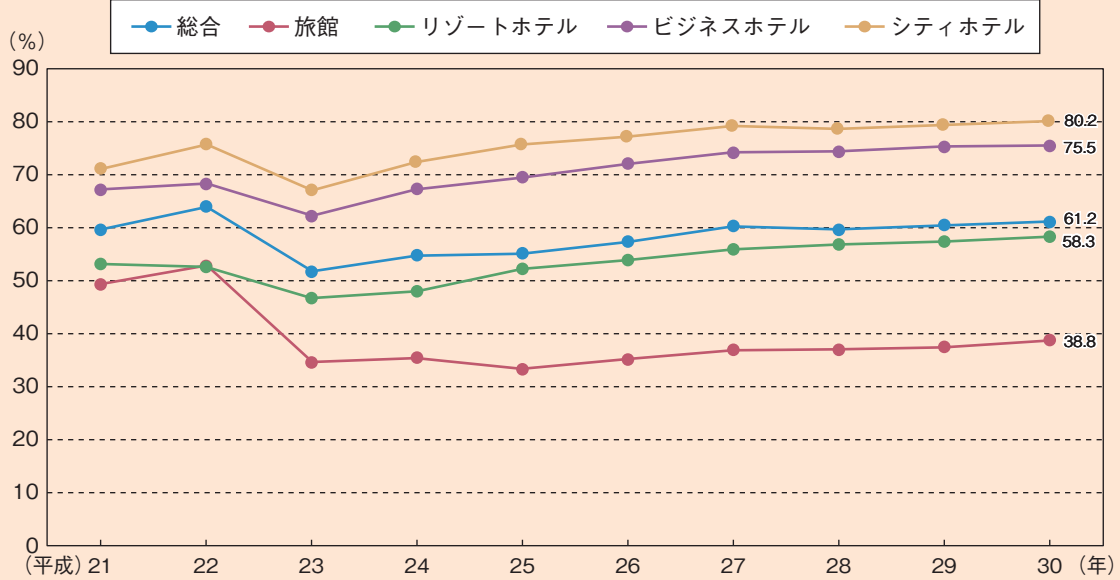
主要都市の店舗賃料の推移をみると、令和元年10-12月期は、東京・横浜で33,733円/坪（対前年同月期比13.7%増）、京都・大阪・神戸で15,850円/坪（対前年同月期比5.2%減）、名古屋で15,753円/坪（対前年同月期比3.5%増）、札幌で11,546円/坪（対前年同月期比7.4%増）、福岡で15,655円/坪（対前年同月期比18.4%増）となり、京都・大阪・神戸以外の都市で上昇となった（図表1-4-10）。

図表1-4-10 主要都市の店舗賃料の推移



旅館・ホテルの客室稼働率については、いずれも上昇傾向となっており、シティホテルは8割を超える稼働率で推移している（図表1-4-11）。

図表1-4-11 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



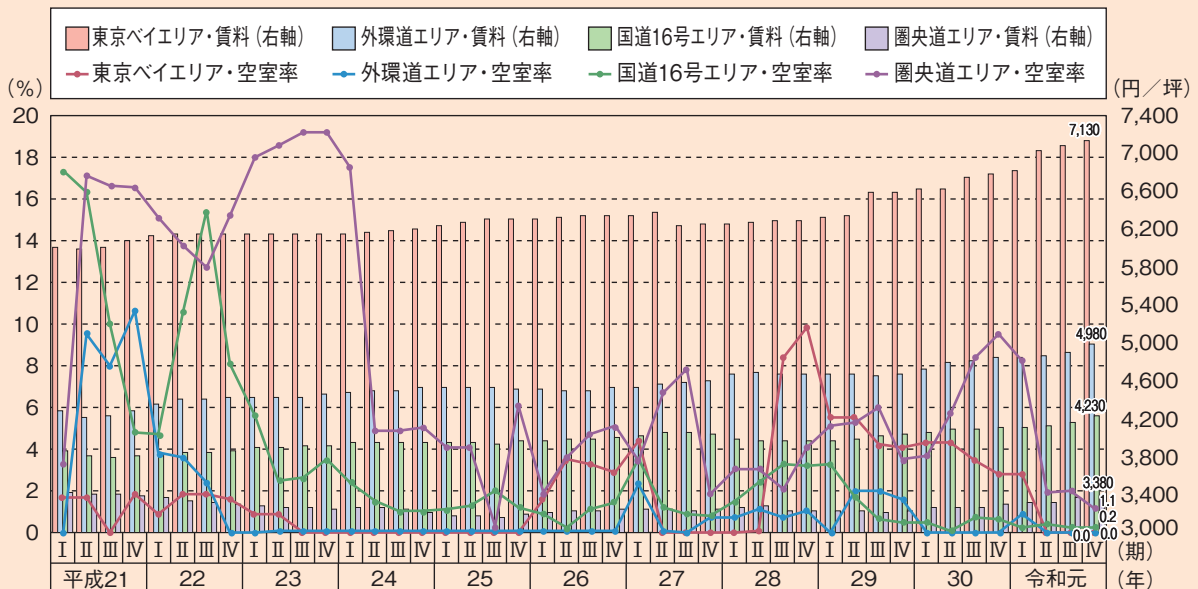
資料：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

注1：宿泊目的割合不詳及び宿泊施設タイプ不詳及び簡易宿所を含む

注2：平成22年4月～6月調査から、従業者数9人以下の宿泊施設を調査対象に加える

首都圏における物流施設の市況をみると、令和元年は、首都圏4エリア全てで、賃料が上昇基調であり、空室率についても、低水準である（図表1-4-12）。

図表1-4-12 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)公表資料より国土交通省作成

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）

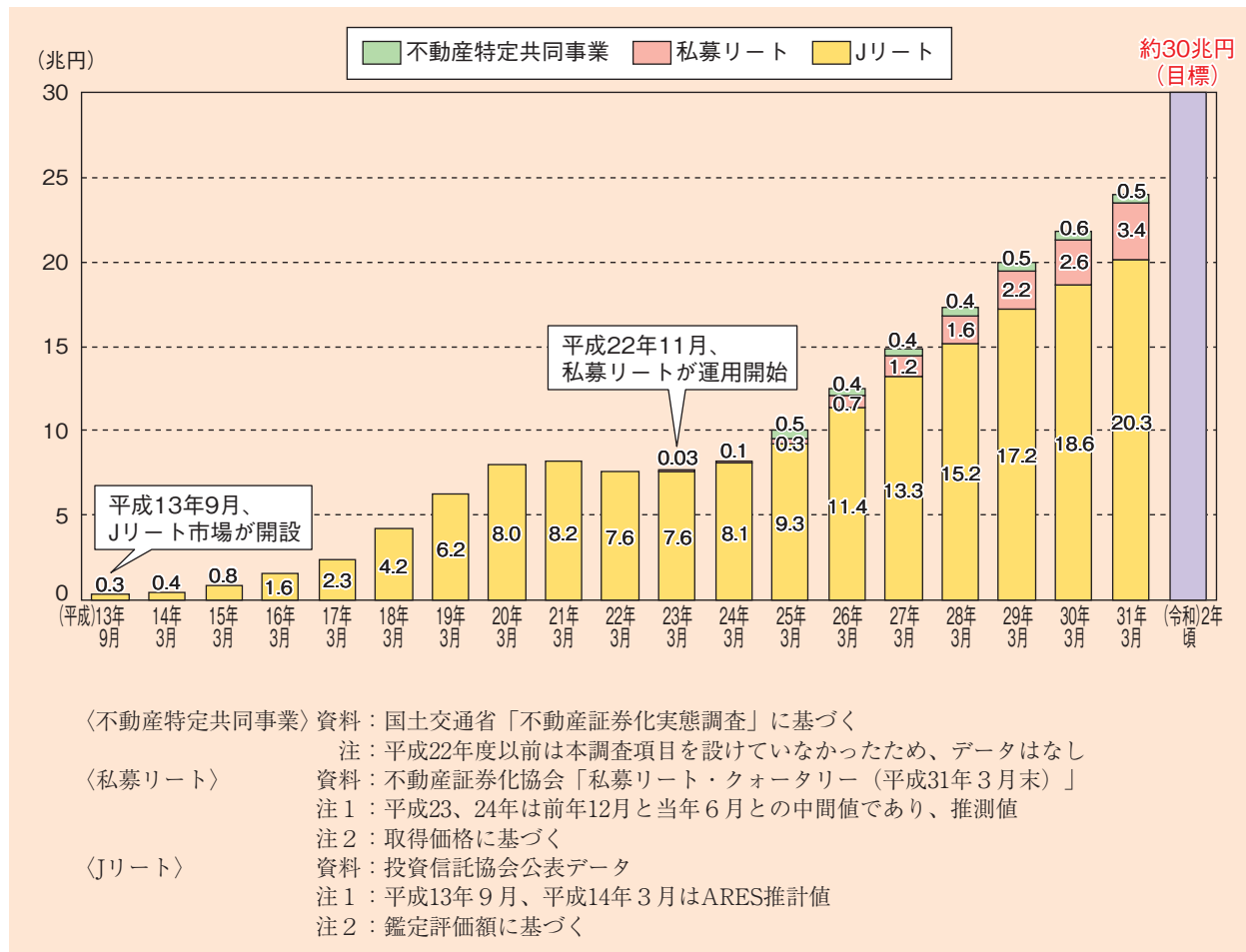
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

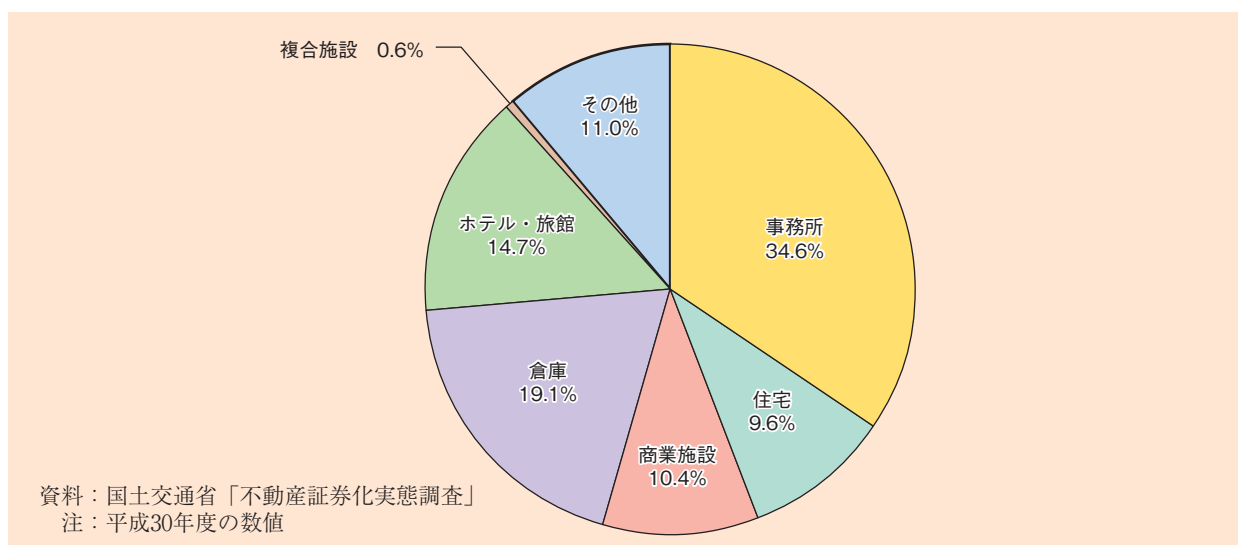
不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資信託（リート）、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社-匿名組合方式）等がある。

政府の成長戦略における令和2（2020）年頃までにリート等（上記①及び②）の資産総額を約30兆円にすることを目指す不動産投資市場の成長目標「未来投資戦略2017」（平成29年6月9日閣議決定）の実現に向けて、平成31年3月末時点の資産総額は、約24.2兆円となっている。その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30年度は事務所が34.6%、住宅が9.6%、商業施設が10.4%、倉庫が19.1%、ホテル・旅館が14.7%、複合施設が0.6%となった（図表1-5-1,2）。

図表 1-5-1 リート等の資産総額の推移



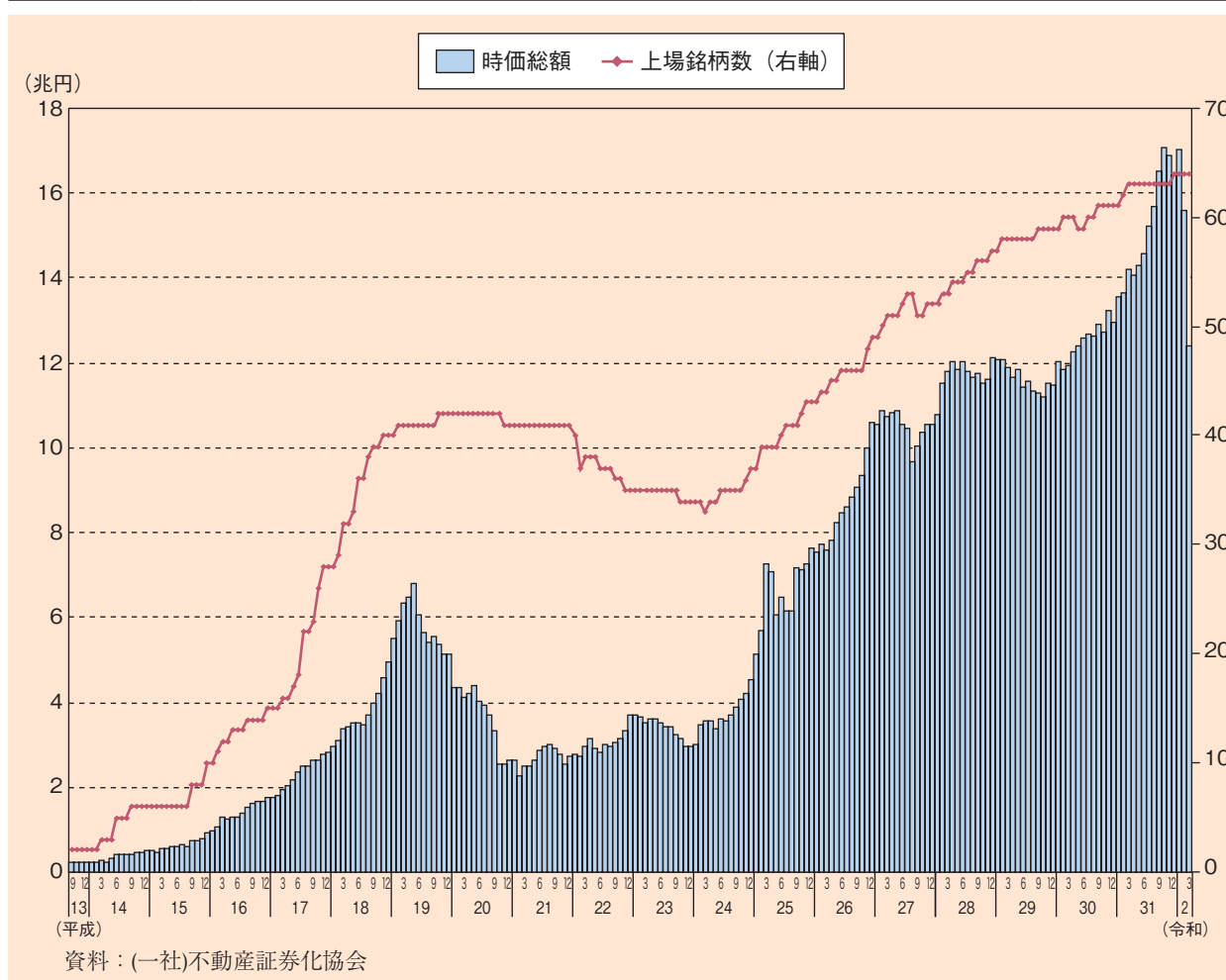
図表 1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合



(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和元年度の1年間で新たに1件の新規上場が行われた。令和2年3月末現在、64銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約12.4兆円となっている（図表1-5-3）。

図表 1-5-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



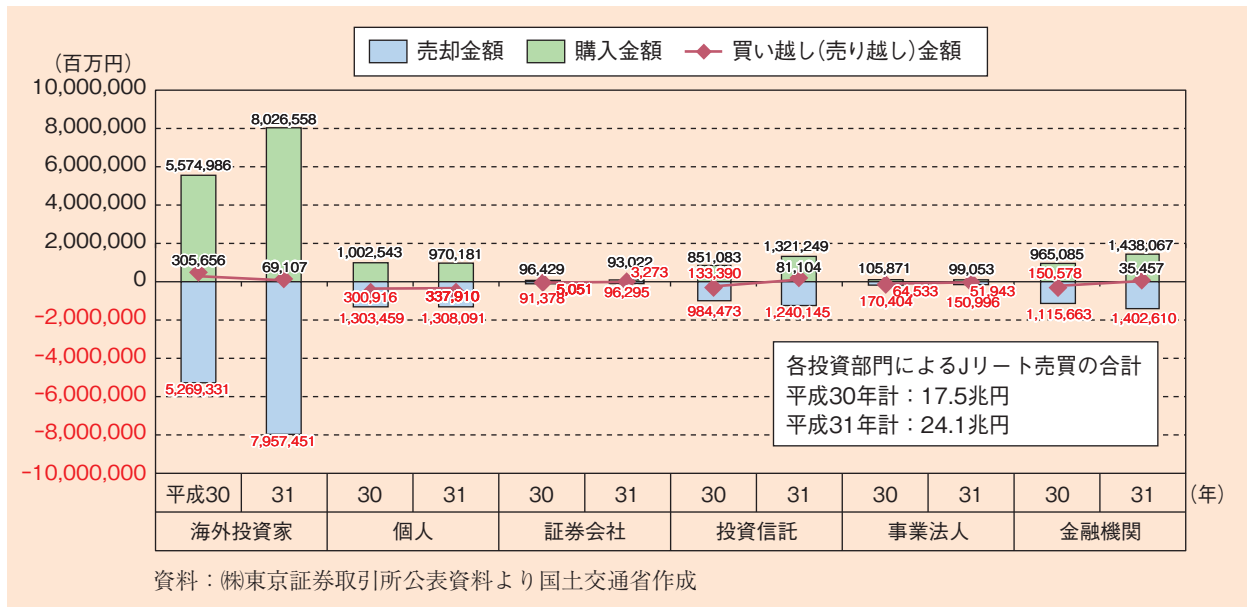
Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、良好な不動産市況や国内外の長期金利が低下したことなどを背景に、令和元年7月にリーマンショック後初めて2,000ポイントを超え、令和元年10月には、2,200ポイントを超えるなど、大幅に上昇した。その後、年末にかけては、米中貿易協議の進展期待による投資家のリスク回避姿勢の後退等により、2,100ポイント台前半まで低下した。令和2年2月には2,250ポイント台まで回復したものの、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し始めると、一時急落した後、令和2年3月末において1,595ポイントとなった（図表1-5-4）。

図表 1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



投資部門別Jリート売買動向を平成31年の売却金額と購入金額の合計金額ベースで見ると、海外投資家が66.3%、国内個人投資家が9.4%、証券会社が0.7%、投資信託が10.6%、事業法人が1.0%、金融機関が11.7%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい（図表1-5-5）。

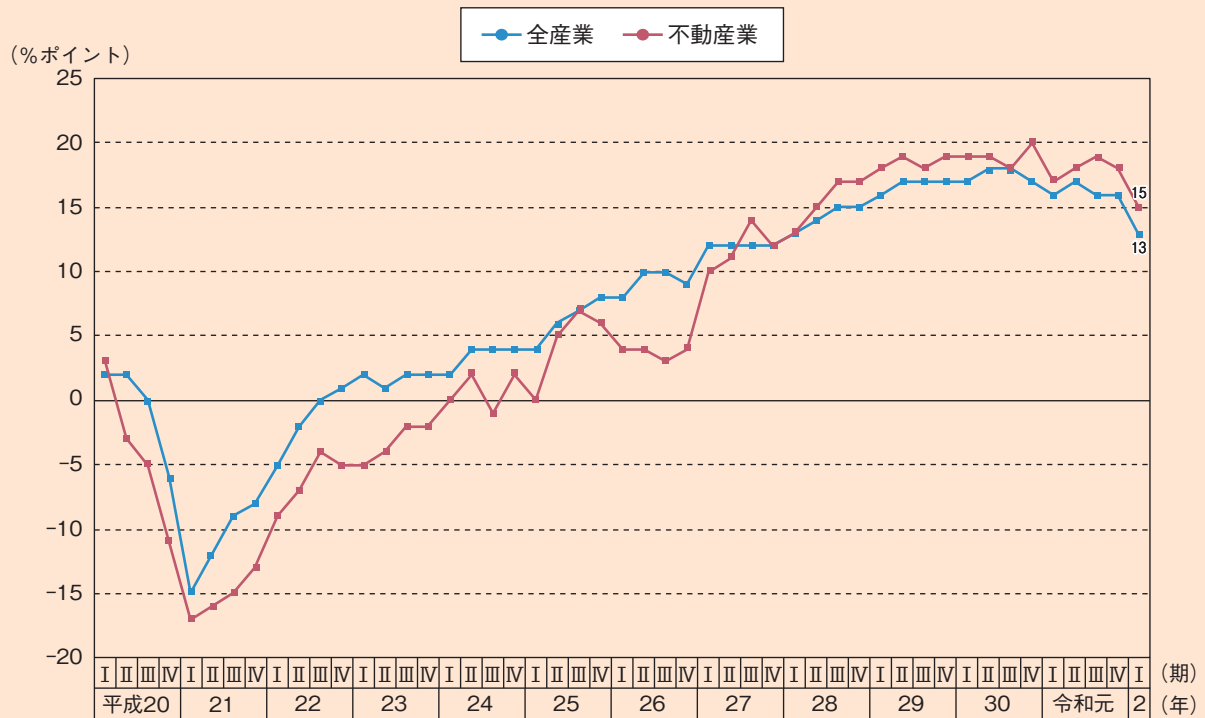
図表 1-5-5 投資部門別のJリート売買動向



(資金調達環境の動向)

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政策等を背景に堅調な状況が続いている。日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」における資金繰り判断D Iによれば、全産業は、平成22年10-12月期以降、38四半期連続してプラスであるが、直近はポイントが下落している。また、不動産業の数値は、直近はポイントが下落しているが、依然として全産業の数値以上で推移している（図表1-5-6）。

図表 1-5-6 資金繰り判断D Iの推移

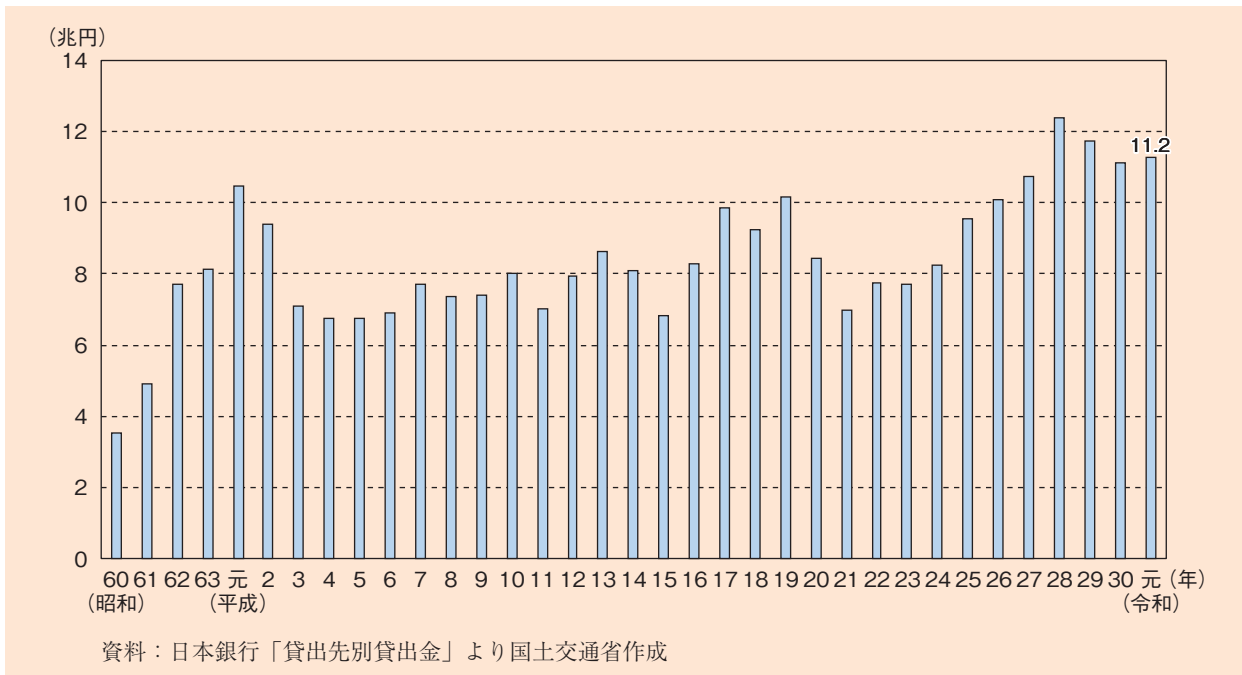


資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より国土交通省作成
 注：D Iは「楽である」（回答社数構成比）－「苦しい」（回答社数構成比）

(不動産業向けの貸出動向)

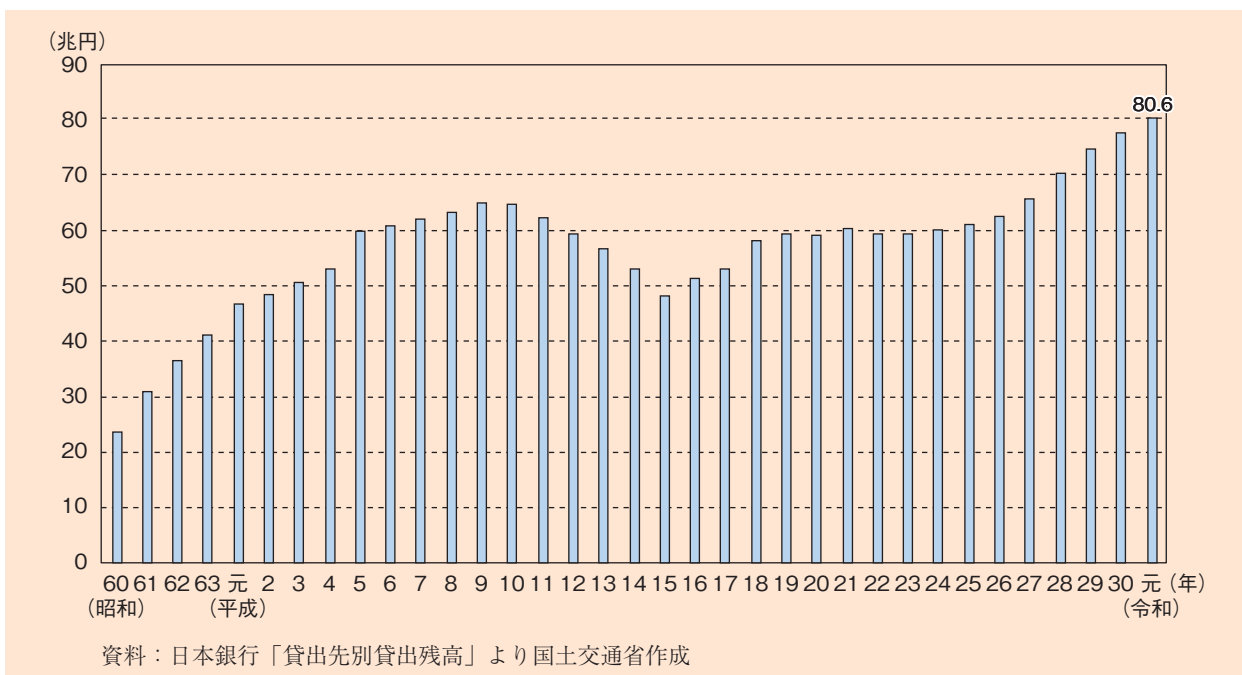
銀行等による不動産業向け新規貸出については、日本銀行「貸出先別貸出金」をみると、令和元年は前年から微増し11兆2,494億円となっており、高い水準での新規貸出が続いている（図表1-5-7）。

図表 1-5-7 不動産業向け新規貸出の推移



また、銀行等による不動産業向け貸出残高については、日本銀行「貸出先別貸出残高」をみると、引き続き増加傾向が顕著であり、令和元年は昭和60年以降過去最高の80兆5,860億円となっている（図表1-5-8）。

図表 1-5-8 不動産業向け貸出残高の推移



第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

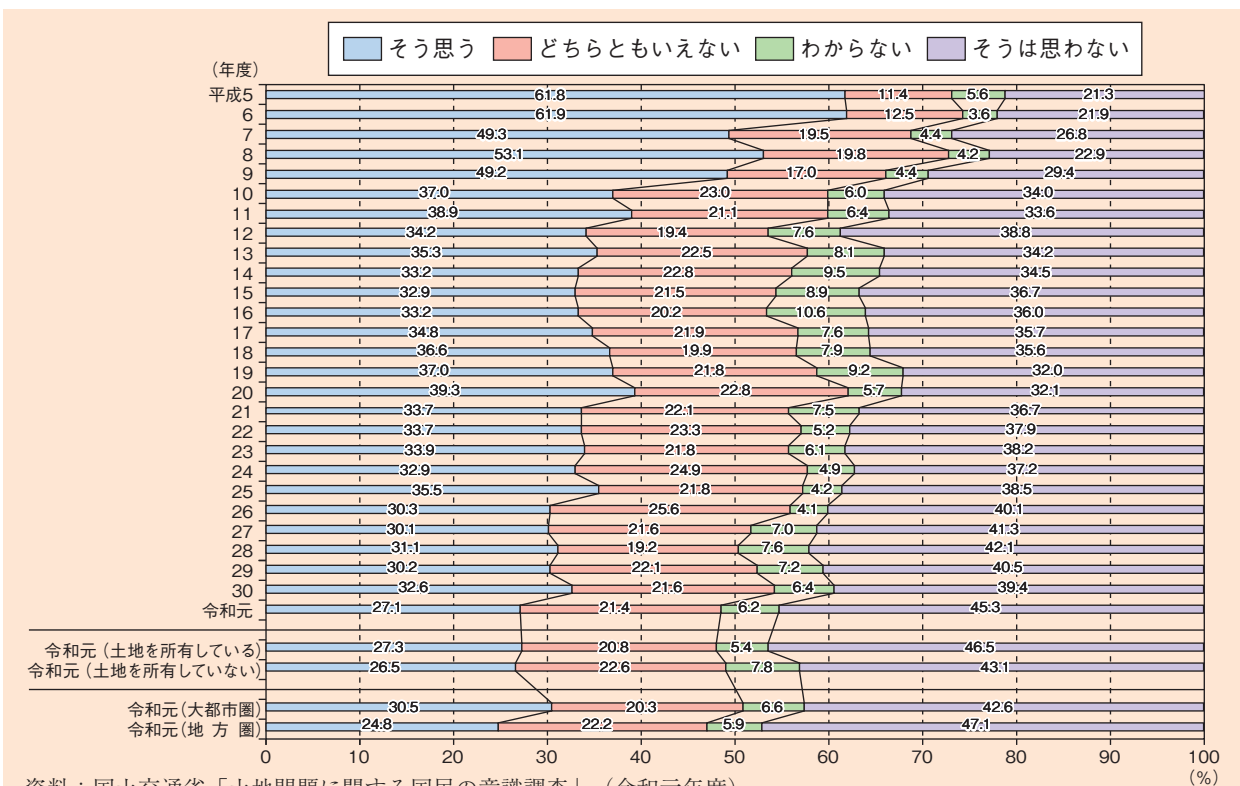
(国民の土地・不動産に関する意識)

国民にとって、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。

国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」¹（以下、「調査」という。）によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5、6年度は60%を超えていたが、近年は30%超で推移し、令和元年度は27.1%（前年度比5.5%減）と、調査開始以来最低の割合となった。また、「そう思わない」と回答した者の割合は、平成5、6年度は20%超であったが、近年は40%前後で推移し、令和元年度は45.3%（前年度比5.9%増）と、調査開始以来最高の割合となった。

これらの回答を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は27.3%、土地を所有していない者のうち「そう思う」と回答した者の割合は26.5%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が僅かに高かった。また、都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で30.5%、地方圏で24.8%となっており、大都市圏が地方圏より高くなっている（図表1-6-1）。

図表 1-6-1 土地は預貯金や株式など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」（令和元年度）

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

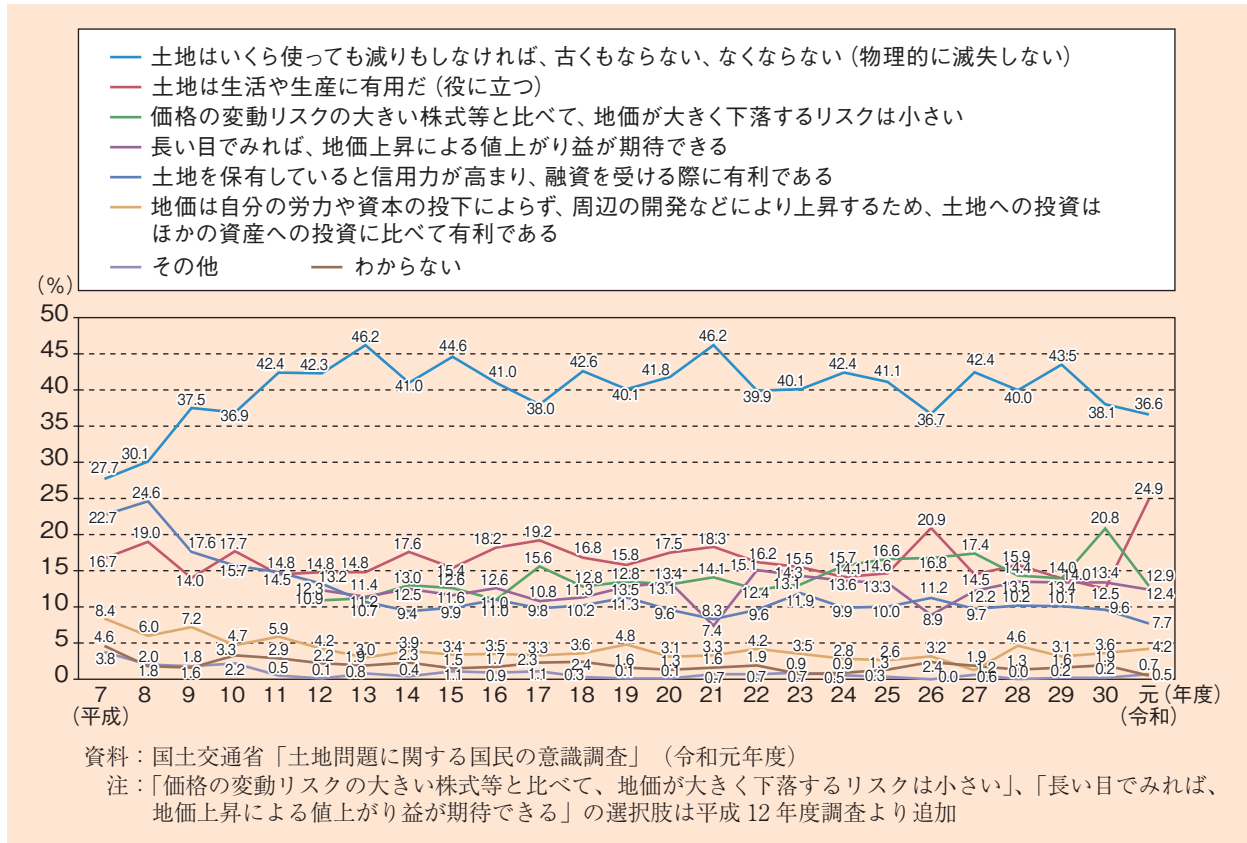
¹「土地問題に関する国民の意識調査」（令和元年度）調査対象：・母集団、全国の市区町村に居住する満20歳以上の者。

・標本数、3,000人。・抽出法、層化2段無作為抽出法。・有効回答者、1,570人（有効回収率：52%）。

調査期間：令和元年11月29日～12月22日

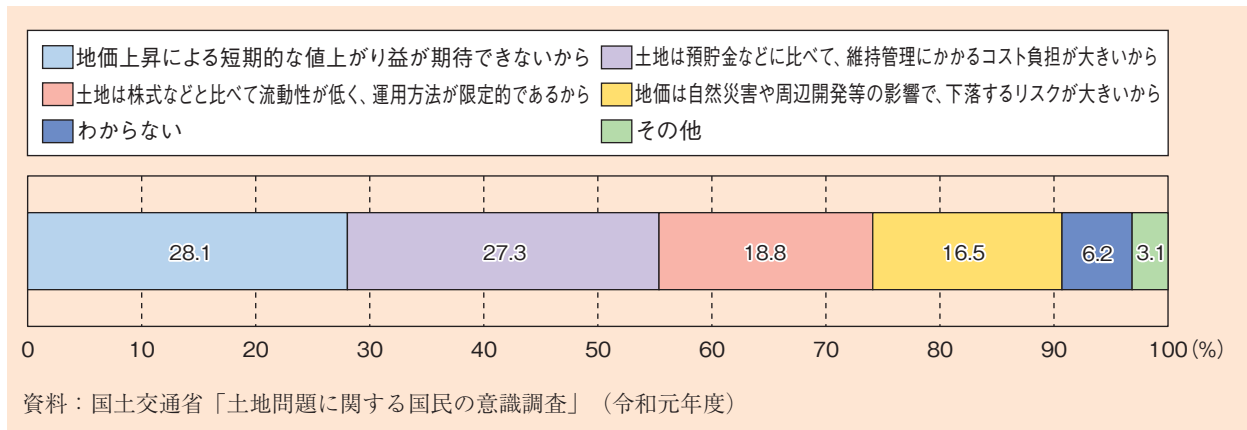
「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、令和元年度は「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」と回答した者の割合が、前年度より低くなったものの36.6%と最も高かった。続いて「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」が24.9%となり、回答の中で最も前年度より割合が増加した。一方、「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」と回答した者の割合は、12.9%と前年度よりも低下し、その他の回答は、概ね横ばいで推移している（図表1-6-2）。

図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



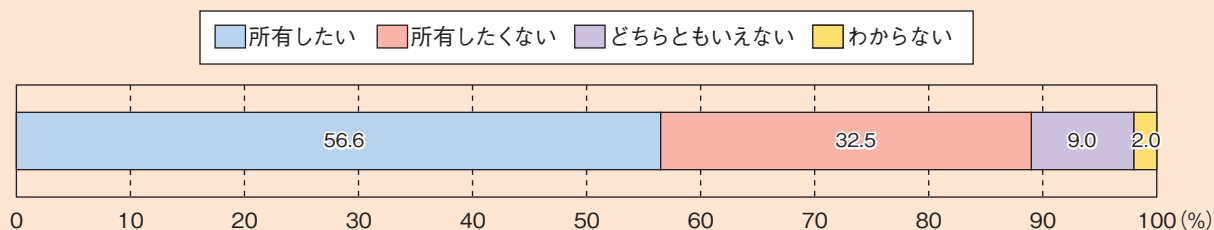
「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」が28.1%と最も高く、次いで、「土地は預貯金などに比べて、維持管理にかかるコスト負担が大きいから」が27.3%であった（図表1-6-3）。

図表 1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



次に、「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合は、56.6%であり、回答者の半数以上に土地の所有意向があった一方で、「所有したくない」と回答した者の割合は、32.5%であった（図表1-6-4）。

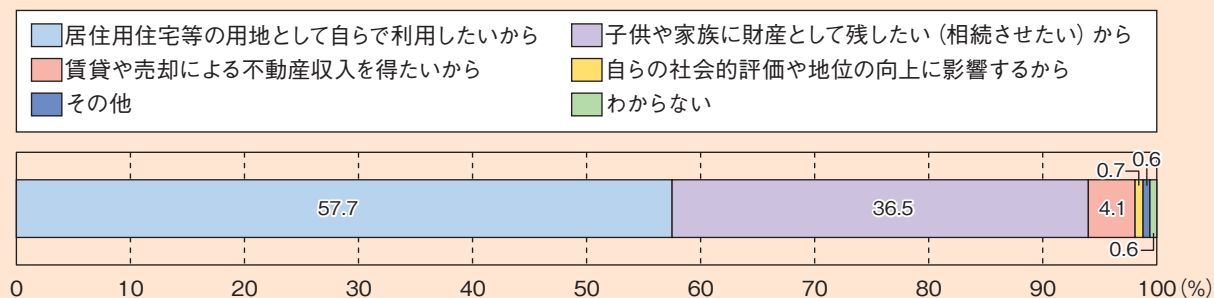
図表 1-6-4 土地を所有したいと思うか



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和元年度）

「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合は、半数を超える57.7%であり、次いで、「子供や家族に財産として残したい（相続させたい）から」が36.5%と高かった（図表1-6-5）。

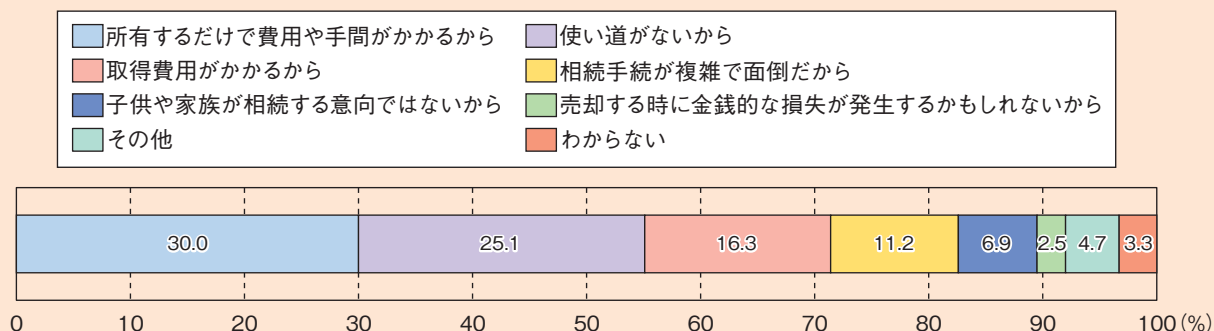
図表 1-6-5 土地を所有したいと思う理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和元年度）

また、「土地を所有したくない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「所有するだけで費用や手間がかかるから」と回答した者の割合が30.0%であり、次いで、「使い道がないから」が25.1%と、これらの回答で全体の半数を超える結果となった（図表1-6-6）。

図表 1-6-6 土地を所有したいと思わない理由

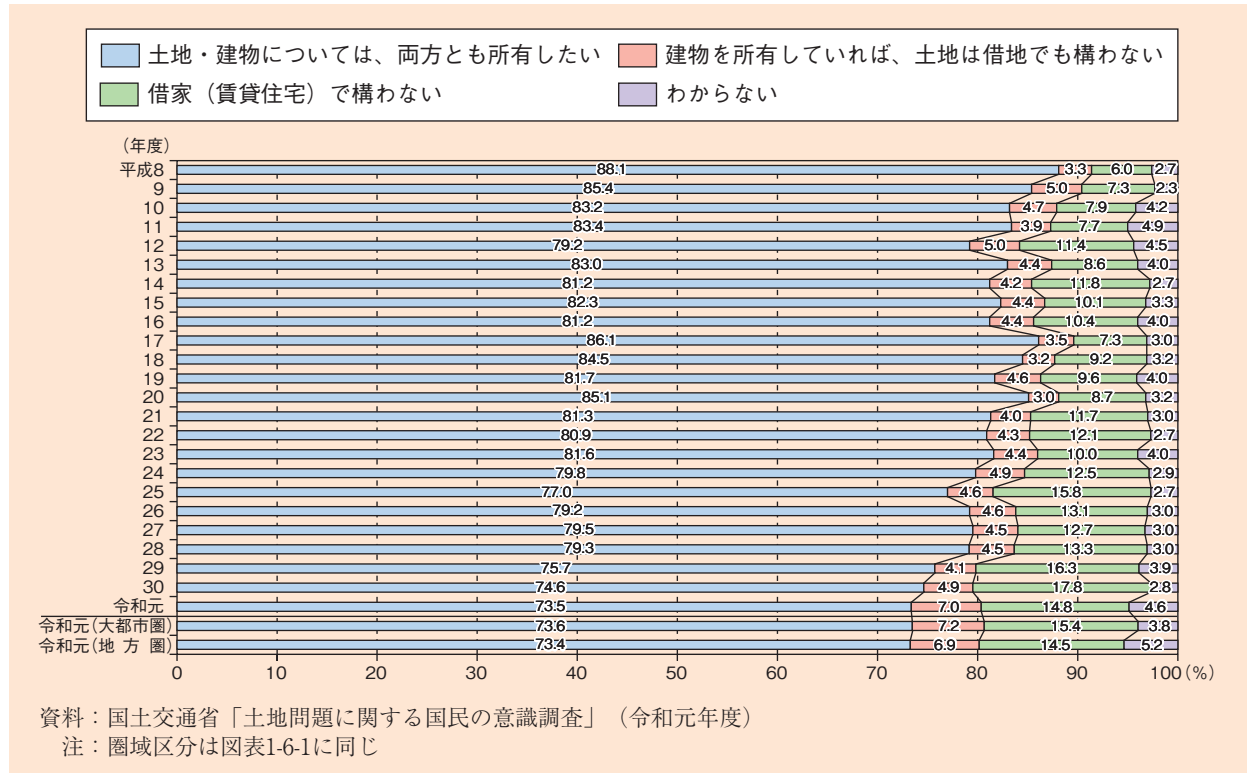


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和元年度）

次に、自らが住むための住宅の所有に関する国民の意識をみると、持ち家志向か借家志向かについて、令和元年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が73.5%と、低下傾向が続いている。また、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した者の割合が14.8%と、前年度より3%低下した。

圏域別の結果では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏と地方圏で、それぞれ73.6%と73.4%であり、概ね同等の結果となった（図表1-6-7）。

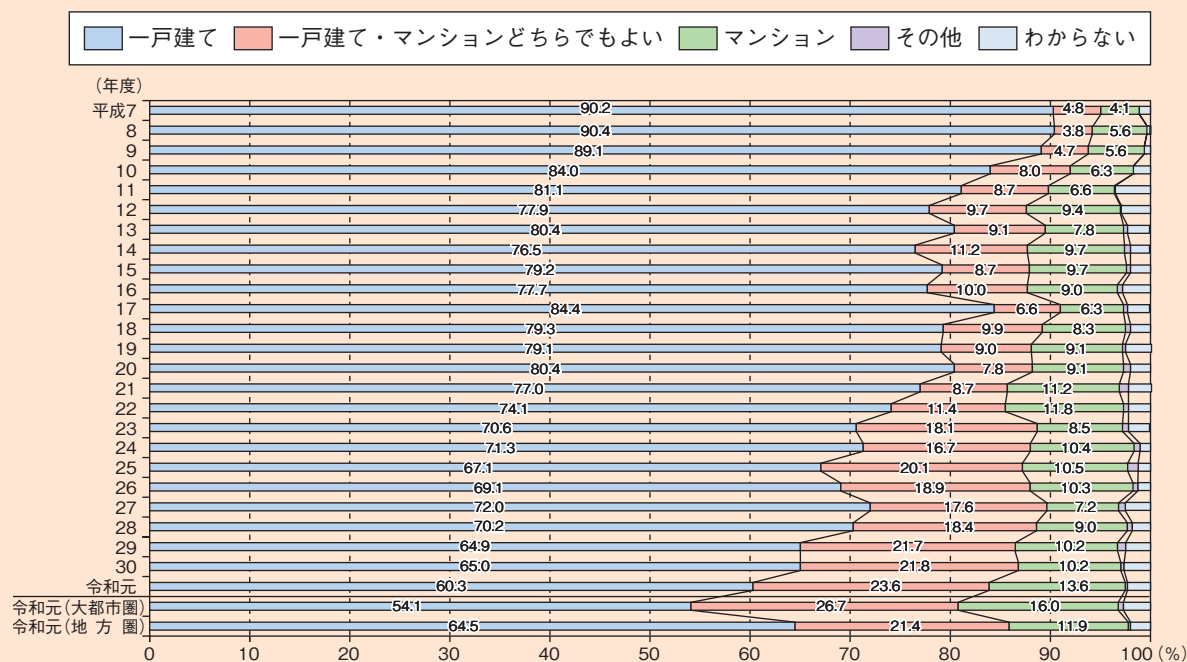
図表 1-6-7 持ち家志向か借家志向か



望ましい住宅の形態に関する国民の意識をみると、令和元年度は「一戸建て」と回答した者の割合が60.3%（前年度比4.7%減）と、調査開始以来、最低の割合となった一方で、「一戸建て・マンションどちらでもよい」、「マンション」と回答した者の割合が、それぞれ23.6%（前年度比1.8%増）、13.6%（前年度比3.4%増）であり、いずれも調査開始以来、最高の割合となった。

また、圏域別の結果では、「一戸建て」と回答した者の割合が、大都市圏と地方圏でそれぞれ54.1%と64.5%で、地方圏が高い結果となった一方で、「マンション」と回答した者の割合は、大都市圏と地方圏でそれぞれ16.0%と11.9%で、大都市圏が高い結果となった（図表1-6-8）。

図表 1-6-8 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」（令和元年度）

注：圏域区分は図表1-6-1に同じ