

第1部

土地に関する動向

第1章

平成25年度の 地価・土地取引等の動向

平成25年度の我が国経済は、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」の「三本の矢」による一体的な取組の政策効果もあって、家計や企業のマインドが改善し、消費等の内需を中心として景気回復の動きが広がってきたところであり、地価についても回復傾向が見え始めたところである。

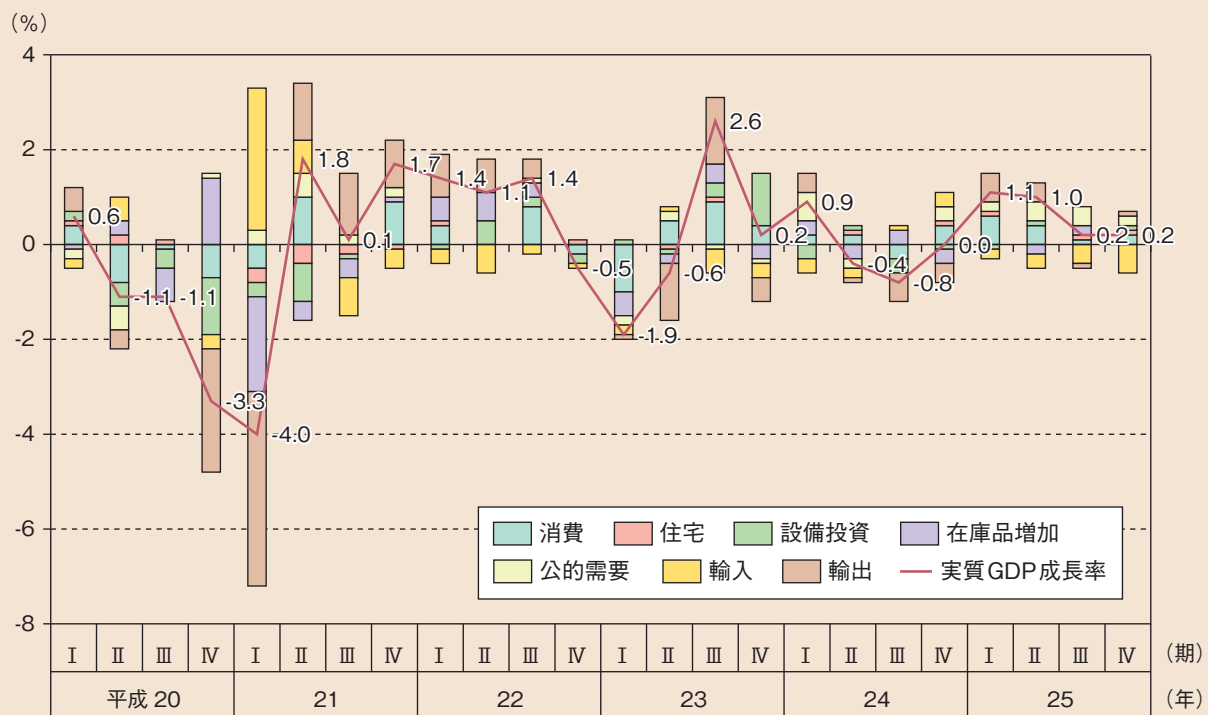
本章では、平成25年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、土地に対する意識及び東日本大震災後の不動産を巡る状況について見ていく。

第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDPの推移)

我が国の景気は、平成25年に入ってから持ち直しに転じ、着実に上向いてきた。実質GDPは、平成24年4-6月期、7-9月期に2四半期連続のマイナス成長となった後、消費の増加傾向や公共投資の堅調な推移等により、同年10-12月期以降は5四半期連続でプラス成長が続いている（図表1-1-1）。

図表1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移（前期比）



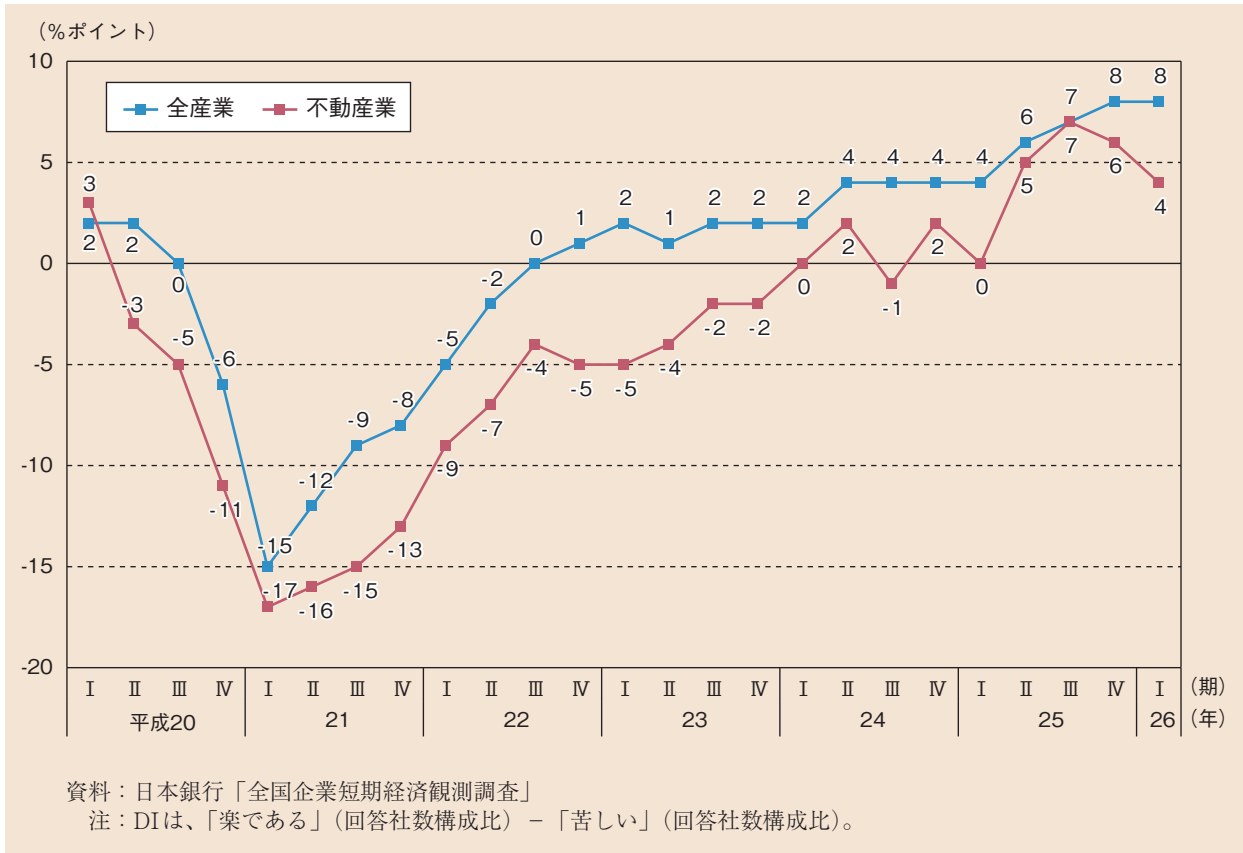
資料：内閣府「四半期別GDP速報」（平成25年10-12月期（2次速報値））

(企業の動向)

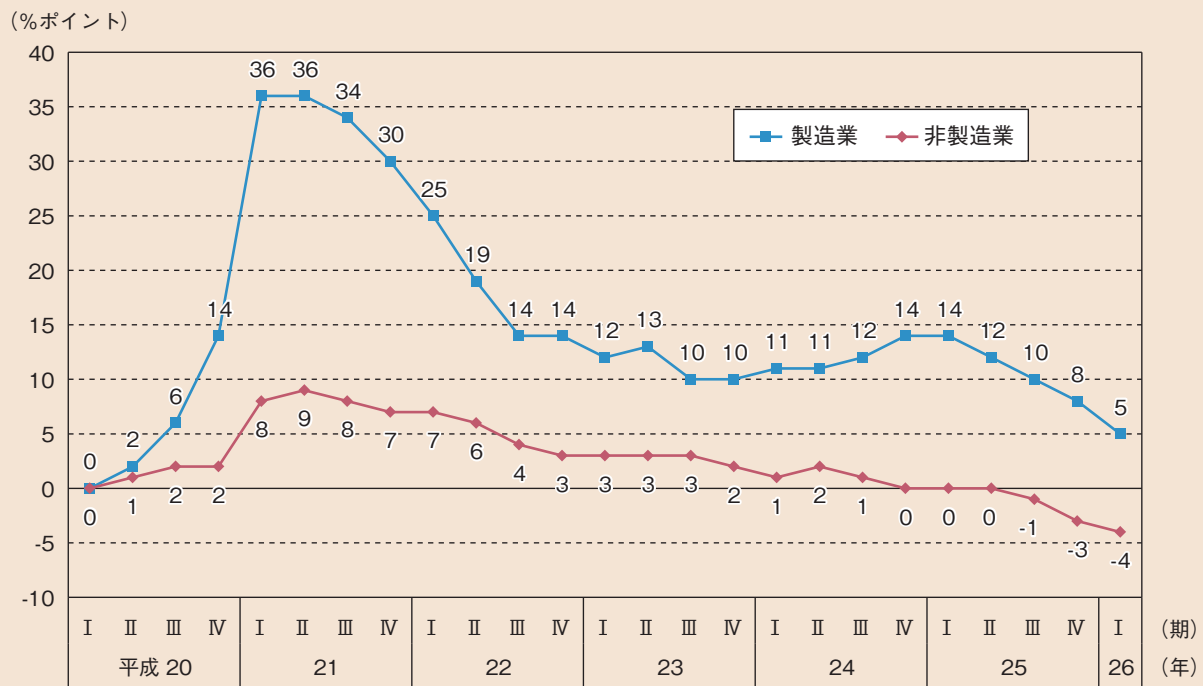
企業の資金調達環境について日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」における資金繰り判断DIの推移を見ると、全産業については、平成22年10-12月期以降、14四半期連続のプラスで推移しており、特に、この1年で状況が更に改善している。不動産業についても、平成25年4-6月期以降、堅調に推移している（図表1-1-2）。

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年から徐々に低下してきており、特に、非製造業については、平成25年7-9月期以降、不足感が強まっている（図表1-1-3）。

図表 1-1-2 資金繰り判断DIの推移



図表 1-1-3 生産・営業用設備 DI の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

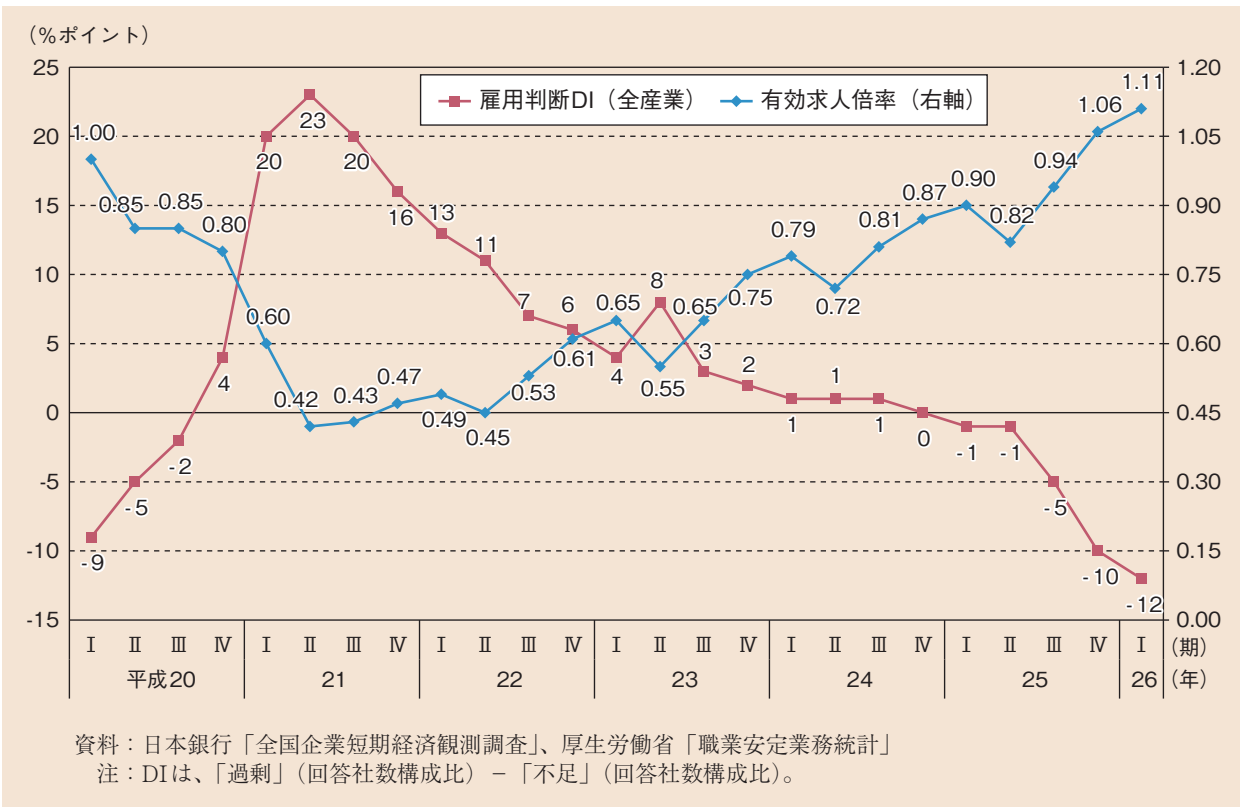
注：DIは、「過剰」(回答社数構成比) - 「不足」(回答社数構成比)。

(家計の動向)

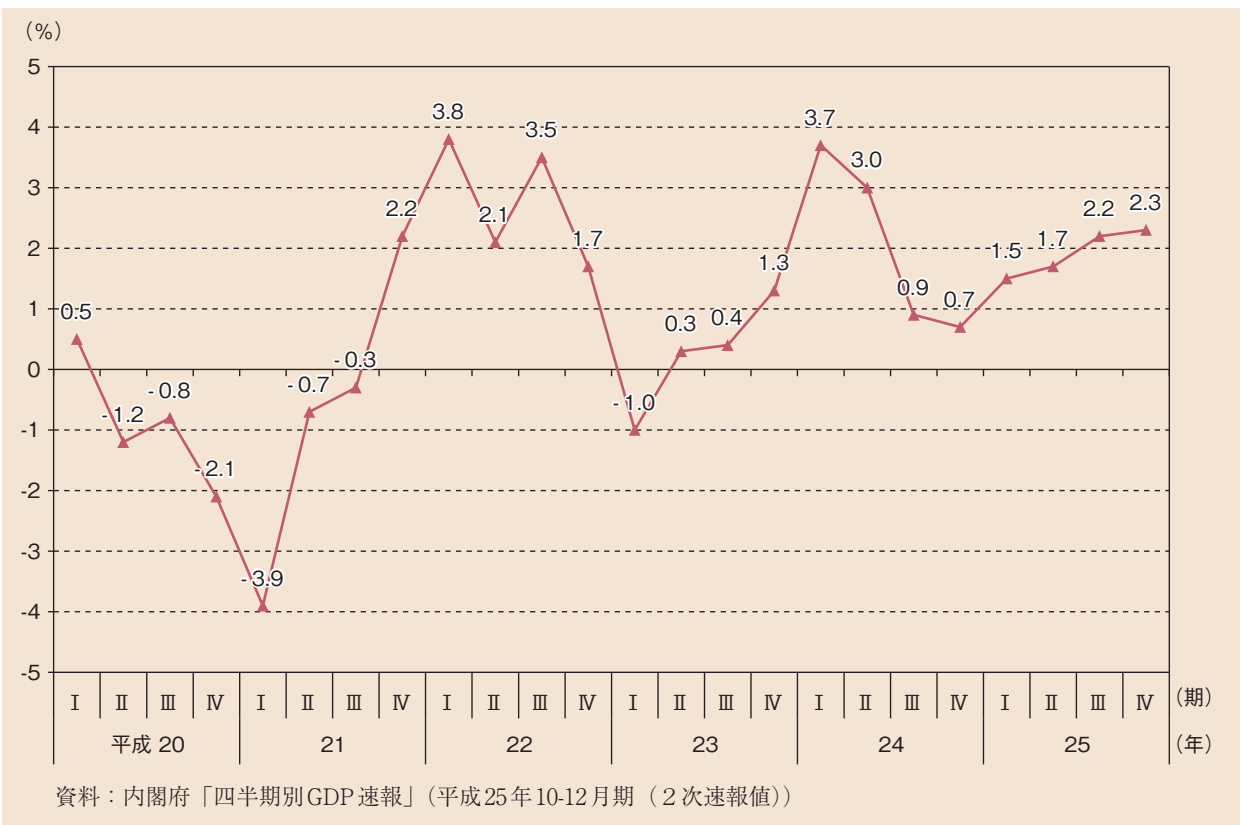
雇用情勢について見ると、平成21年7-9月期以降、全産業の雇用過剰感は低下傾向を続け、平成25年1-3月期には、18四半期ぶりの不足状態となり、不足感が強まっている。こうした動きに呼応するように、有効求人倍率は、平成21年7-9月期以降、一時的な低下は見られるものの、上昇傾向が続いている(図表1-1-4)。

また、家計における消費について見ると、平成23年1-3月期に、東日本大震災の影響により大きく減少したが、その後は堅調に推移しており、平成25年に入ってから消費に対する消費者の意欲の高まり等から、増加傾向にある(図表1-1-5)。

図表 1-1-4 雇用判断DI、有効求人倍率の推移



図表 1-1-5 実質民間最終消費支出 (前年同期比) の推移



第2節 地価の動向

平成26年地価公示の結果は、全国平均では、住宅地、商業地ともに下落したものの、下落率は大きく縮小し、全調査地点数に占める上昇地点数の割合が全国的に大幅に増加した。三大都市圏平均で見ると、住宅地、商業地ともに6年ぶりに上昇に転換しており、住宅地の約2分の1の地点、商業地の約3分の2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、商業地ともに約4分の3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日時点）との共通の調査地点で見ると、三大都市圏の住宅地は平成25年の前半と後半がほぼ同率の上昇となり、商業地は平成25年後半に上昇率が拡大している。地方圏の住宅地、商業地はともに下落したが、平成25年後半は下落率が縮小している。

用途別に見ると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、全ての都道府県で、地価の下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られる。特に利便性、住環境等に優れた住宅地で、上昇基調が顕著に見られた。

商業地については、低金利、景況感等の改善を背景に、全ての都道府県において下落率の縮小や上昇への転換等が継続して見られた。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、地価上昇又は下落率縮小の要因の一つとなっている。

三大都市圏を中心に、地価が上昇した都道府県では、主要都市の中心部等において、店舗の売上げ動向が回復しており、また、オフィスの空室率の改善傾向が続いており、投資用不動産等への需要も回復している。さらにBCP（事業継続計画）等の観点から耐震性に優れた新築・大規模オフィスへの需要の増大が見られるなど、高度商業地や再開発等が進む地域において、地価の上昇基調が強まっている。

圏域別に見ると、東京圏の住宅地については、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点において上昇している。商業地についても上昇地点の割合が大幅に増加し、約4分の3の地点において上昇した。さらに東京圏の商業地における半年毎の地価動向を見ると、平成25年後半に上昇率が拡大している。

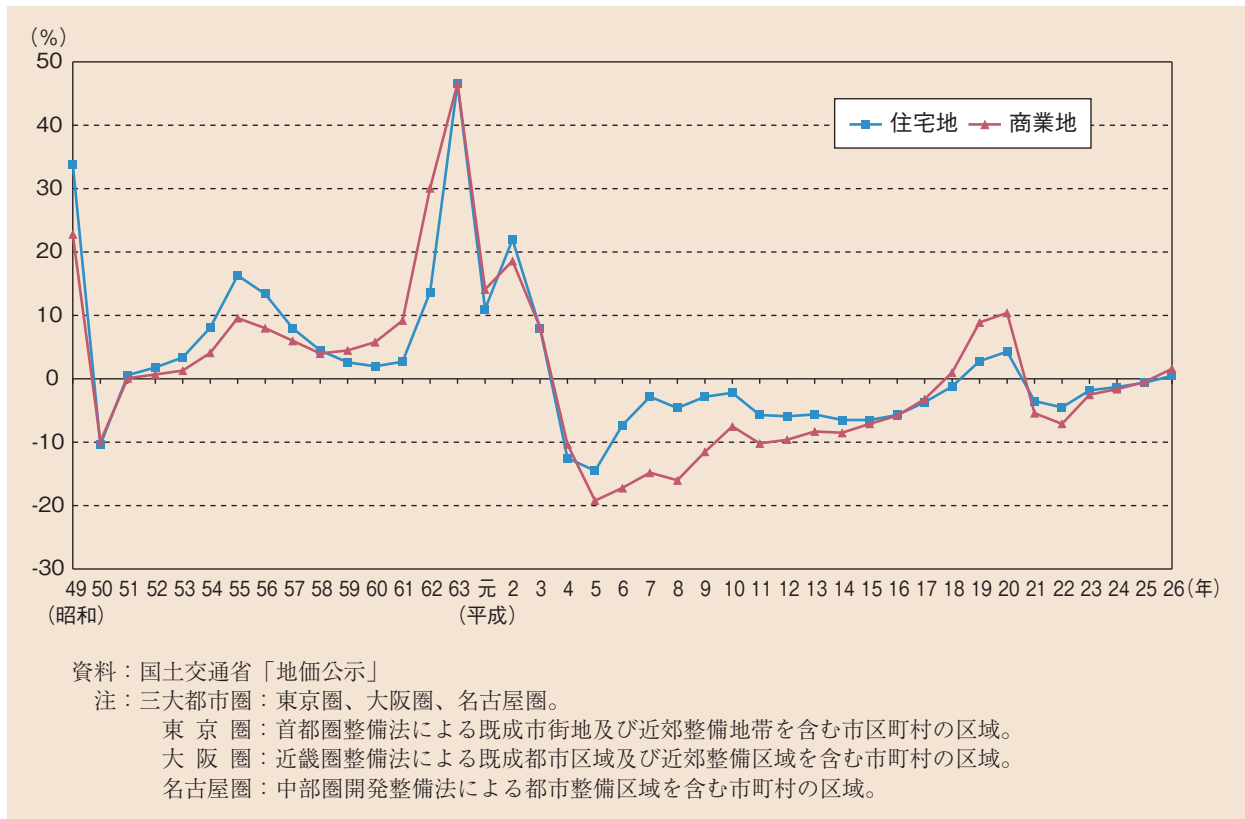
大阪圏の住宅地では、上昇地点の割合が増加して3割弱の地点において上昇し、また、商業地についても上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点において上昇した。商業地における半年毎の地価動向を見ると、東京圏と同様に平成25年後半に上昇が強まっている。

名古屋圏の住宅地では、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点において上昇している。商業地についても上昇地点の割合が大幅に増加し、6割弱の地点において上昇した。なお、名古屋圏の商業地における半年毎の地価動向を見ても、東京圏、大阪圏と同様に、平成25年後半に上昇が強まっている。

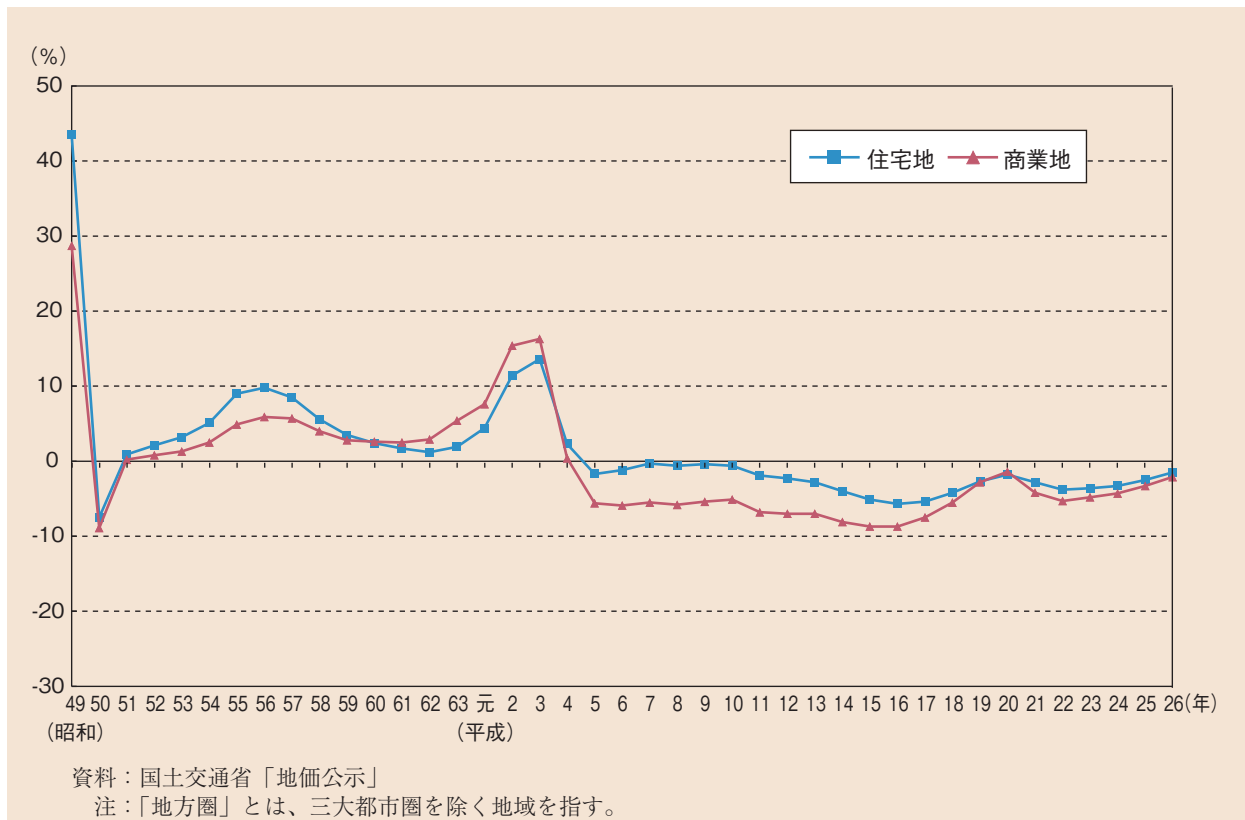
また、地方圏では、札幌市、福岡市等の一部の地域では住宅地、商業地ともに上昇したものの、多くの地域では地域経済の低迷や人口減少の流れもある中、依然として住宅地、商業地ともに下落が続いている。なお、南海トラフ地震による浸水が想定される一部の沿岸地域では、他の地方圏と同様に、地域経済の低迷等の要因もある中、同じ地域の内陸部と比較し

て相対的に地価の下落率が拡大している地点も存在する（図表1-2-1～1-2-5）。

図表 1-2-1 三大都市圏における地価変動率の推移



図表 1-2-2 地方圏における地価変動率の推移

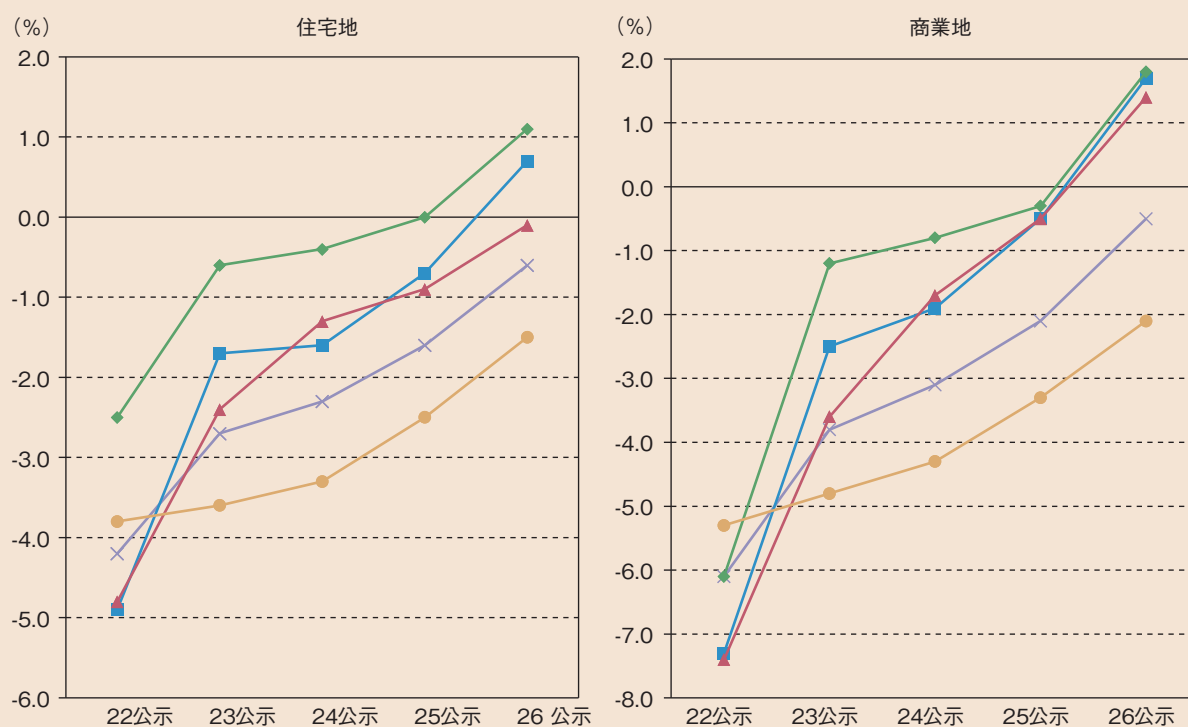


図表 1-2-3 地価変動率の推移（年間）

（単位：％）

	住宅地					商業地				
	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示
全 国	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 0.5
三大都市圏	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.6	0.5	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 0.5	1.6
東京圏	▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 0.7	0.7	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9	▲ 0.5	1.7
大阪圏	▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7	▲ 0.5	1.4
名古屋圏	▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	0.0	1.1	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3	1.8
地 方 圏	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3	▲ 3.3	▲ 2.1

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



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2と同じ。

注2：22公示：平成22年地価公示（平成21年1月1日～平成22年1月1日）

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）

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

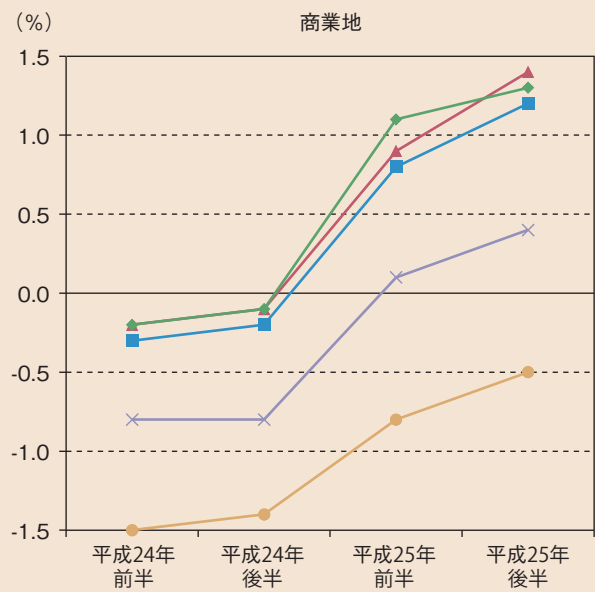
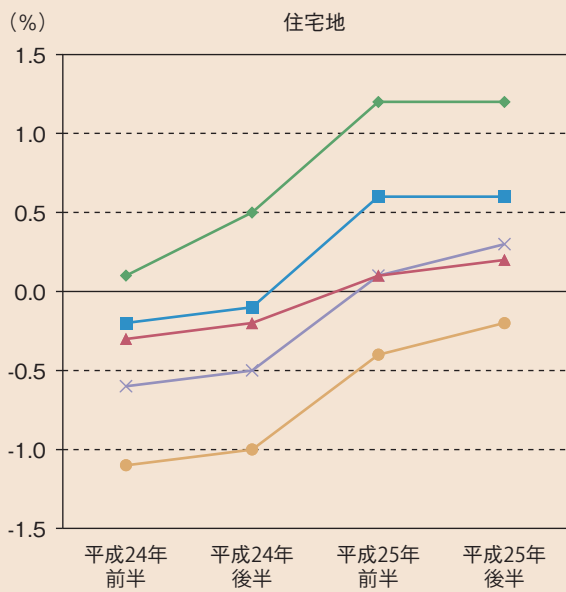
注4：■ 前年よりも下落率が縮小・上昇率が拡大 □ 前年よりも下落率が拡大

図表 1-2-4 地価変動率の推移（半期）

(単位：%)

	住宅地				商業地			
	平成24年 前半	平成24年 後半	平成25年 前半	平成25年 後半	平成24年 前半	平成24年 後半	平成25年 前半	平成25年 後半
全 国	▲ 0.6	▲ 0.5	0.1	0.3	▲ 0.8	▲ 0.8	0.1	0.4
三大都市圏	▲ 0.2	▲ 0.1	0.5	0.6	▲ 0.2	▲ 0.1	0.9	1.3
東京圏	▲ 0.2	▲ 0.1	0.6	0.6	▲ 0.3	▲ 0.2	0.8	1.2
大阪圏	▲ 0.3	▲ 0.2	0.1	0.2	▲ 0.2	▲ 0.1	0.9	1.4
名古屋圏	0.1	0.5	1.2	1.2	▲ 0.2	▲ 0.1	1.1	1.3
地方圏	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 1.5	▲ 1.4	▲ 0.8	▲ 0.5

× 全国
 ■ 東京圏
 ▲ 大阪圏
 ◆ 名古屋圏
 ● 地方圏



資料：国土交通省「地価公示」

注1：都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,578地点。うち住宅地1,112地点、商業地466地点）で分析を行った。

注2：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2と同じ。

注3：平成24年前半：平成24年1月1日～平成24年7月1日の変動率

平成24年後半：平成24年7月1日～平成25年1月1日の変動率

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

注4：半期の変動率は、都道府県地価調査との共通地点のうち、前年の地価公示から継続して調査を実施している地点における半年毎の変動率を単純平均したもの。したがって、複数年にわたって変動率を比較する場合は、各年で調査対象地点が異なる場合があることに留意する必要がある。

注5：
 前期よりも下落率が縮小
 前期よりも下落率が拡大
 前期と下落率・上昇率が同一

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	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	26公示	4,880	2,581	8,820	2,084	771	2,978	7,102	3,536	12,379
	25公示	1,501	3,257	12,870	475	1,024	4,624	2,008	4,372	18,355
	24公示	441	1,343	14,578	93	370	5,199	546	1,846	23,025
三大都市圏	26公示	3,574	1,715	2,163	1,633	447	379	5,310	2,298	2,746
	25公示	993	2,654	5,045	334	806	1,444	1,349	3,532	6,873
	24公示	327	1,027	6,802	76	278	2,126	413	1,400	10,295
東京圏	26公示	2,368	892	941	1,065	181	164	3,522	1,132	1,148
	25公示	423	1,567	2,932	163	431	897	606	2,046	3,969
	24公示	66	217	4,394	25	54	1,377	93	282	6,430
大阪圏	26公示	603	588	963	315	162	149	927	800	1,218
	25公示	249	603	1,672	98	167	357	348	776	2,196
	24公示	137	330	1,860	28	82	467	166	426	2,785
名古屋圏	26公示	603	235	259	253	104	66	861	366	380
	25公示	321	484	441	73	208	190	395	710	708
	24公示	124	480	548	23	142	282	154	692	1,080
地方圏	26公示	1,306	866	6,657	451	324	2,599	1,792	1,238	9,633
	25公示	508	603	7,825	141	218	3,180	659	840	11,482
	24公示	114	316	7,776	17	92	3,073	133	446	12,730

資料：国土交通省「地価公示」

注1：全用途は、住宅地、商業地、工業地により集計。

注2：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2と同じ。

さらに、「主要都市の高度利用地地価動向報告」（地価 LOOK レポート）によれば、平成 24 年においては横ばいが最多の変動率区分であったが、平成 25 年においては 3 % 未満の上昇が最多の変動率区分となり、また、同年第 4 四半期においては上昇地区数が全体の 8 割を超えるなど、地価の上昇基調の動きがより明らかに見られる。この結果は、平成 26 年地価公示の結果において観察された地価動向の傾向をより明確に示すものと考えられる（図表 1-2-6）。

図表 1-2-6 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の動向

四半期 (平成)	上昇			横ばい		下落				計	
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
											↑
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.2%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

注1：数字は地区数、()はその割合。

注2：色分けは、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、色分けは、2番目に地区数の多い変動率区分。

注3：4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

注4：対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

注5：対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

土地に関する動向

第3節 土地取引の動向

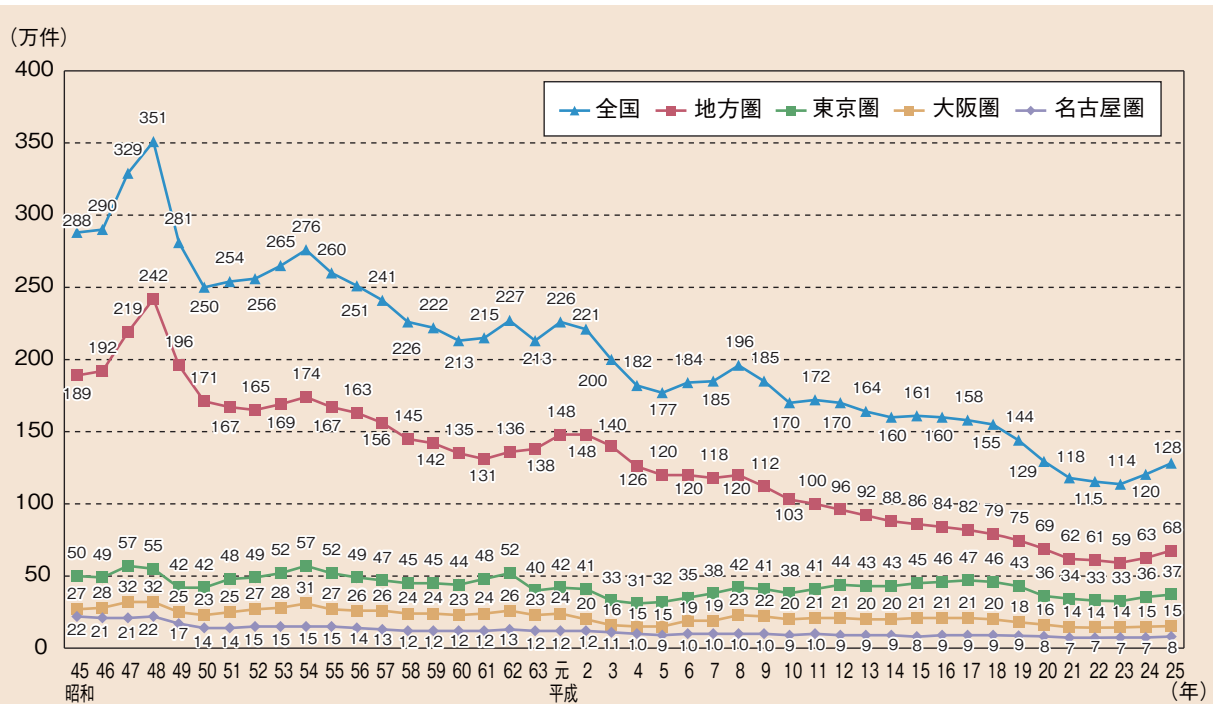
(土地取引件数等の推移)

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25年の全国の土地取引件数は128.1万件（前年比6.4%増）となり、2年連続で増加した（図表1-3-1）。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、いずれの圏域でも、平成24年第2四半期以降、プラスが続いている（図表1-3-2）。

土地購入金額について見ると、平成25年は個人が12.3兆円（前年比3.4%増）、法人が15.5兆円（前年比9.9%増）、国等も含めた全体では29.4兆円（前年比7.3%増）と増加した。一方、土地売却金額について見ると、平成25年は個人が14.4兆円（前年比6.7%増）、法人が13.0兆円（前年比4.8%増）となった（図表1-3-3）。

また、企業の土地投資額を日本銀行「全国企業短期経済観測調査」により見ると、平成25年度は全産業で2兆4,985億円（前年度比2.9%増）と増加する見込みとなっている。一方、規模別で見ると大企業及び中小企業による投資額が増加したものの中堅企業は減少、業種別では製造業で減少の見込みとなっている（図表1-3-4）。

図表 1-3-1 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」

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。図表1-3-2も同じ。

注2：地域区分は以下のとおり。

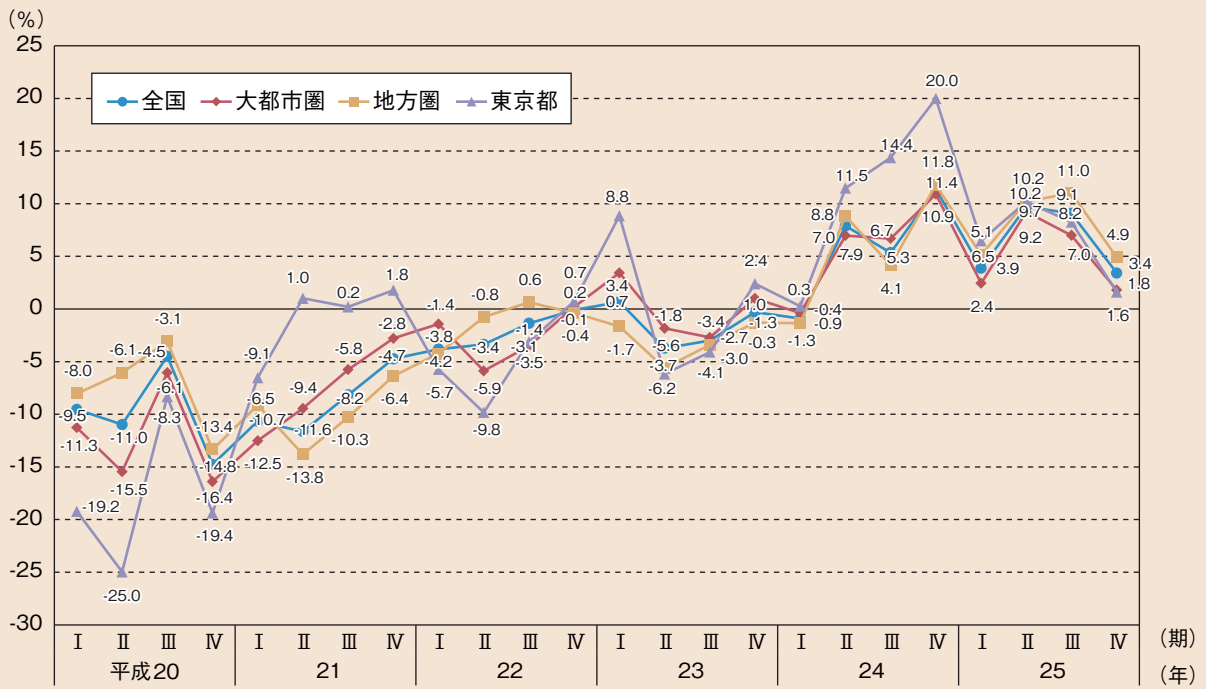
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

大阪圏：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



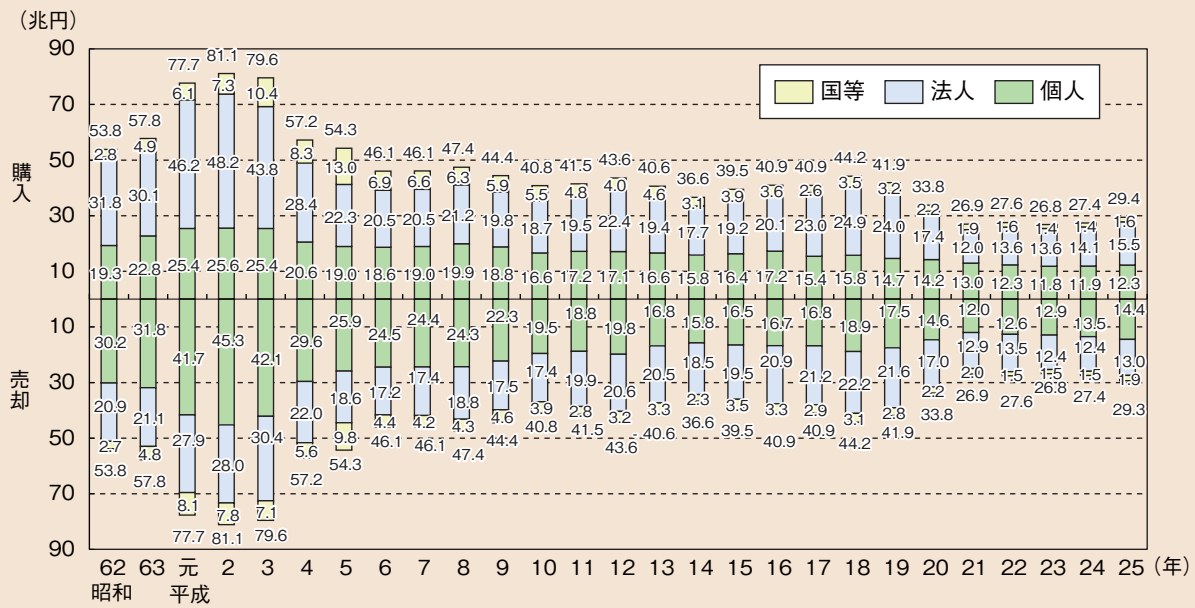
資料：法務省「法務統計月報」より作成

注：地域区分は以下のとおり。

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

地方圏：上記以外の地域。

図表 1-3-3 土地購入・売却金額の推移



資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。

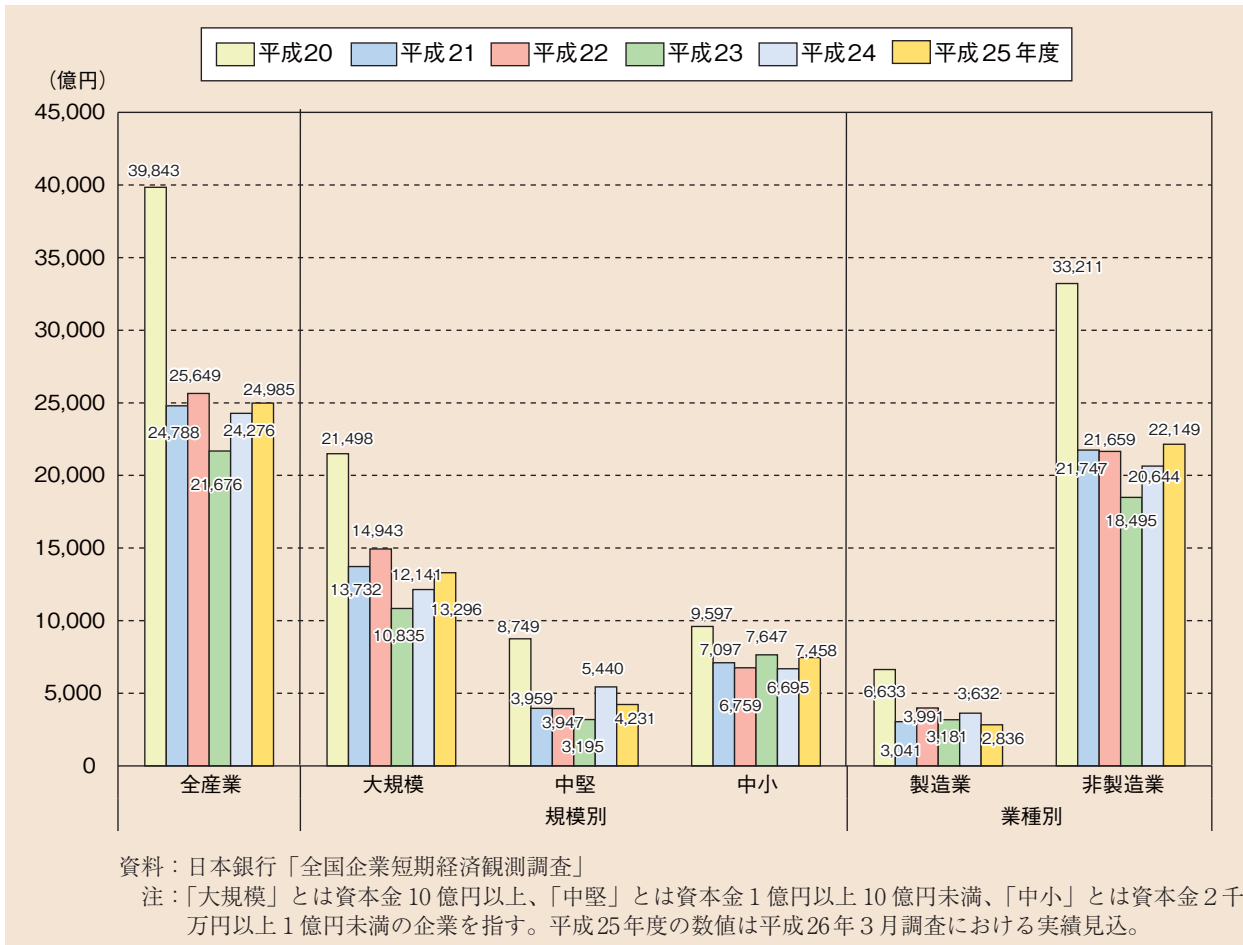
注1：土地取引の規模を金額ベースで見るために、種々の前提をおいて行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。抽出手法の概要は以下のとおりである。

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

注2：国等には、国、地方公共団体、公社等を含む。

注3：四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

図表 1-3-4 企業の土地投資額の推移



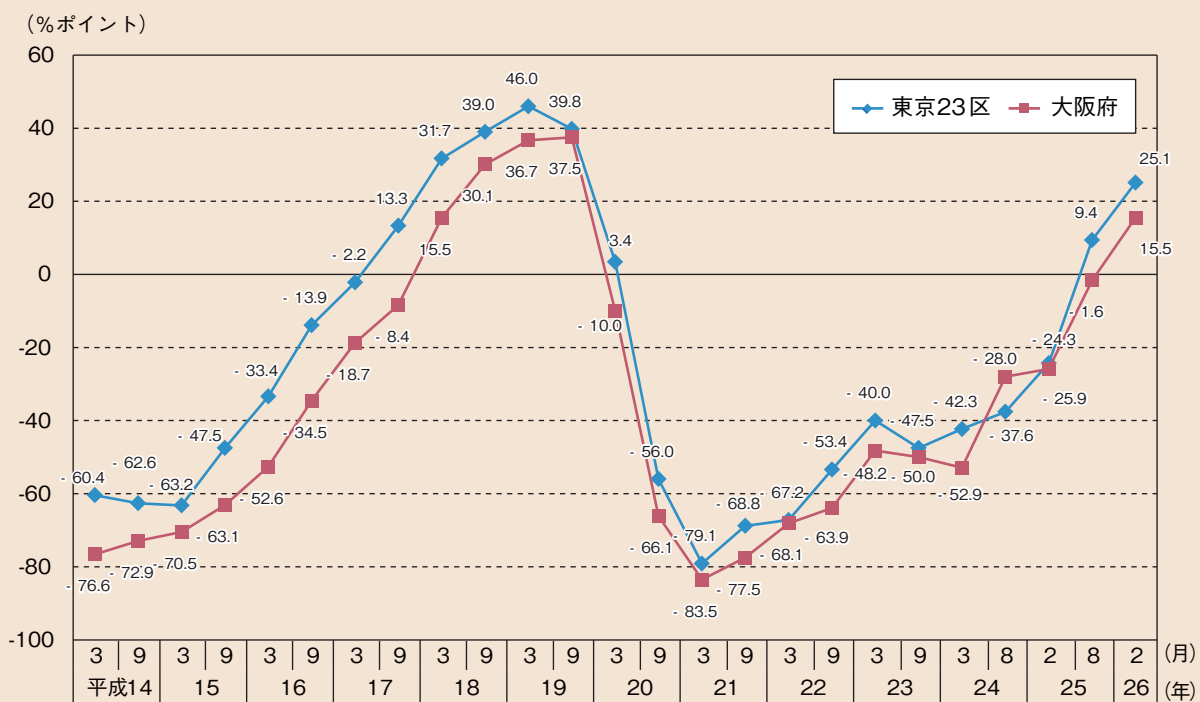
(企業の土地取引状況に関する意識)

企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査¹」により見ると、現在の本社所在地における土地取引の状況に対する判断に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区、大阪府ともに大幅な改善傾向にあり、平成26年2月の調査においては、東京23区で25.1ポイントに増加し、大阪府でも活発が不活発を上回り、15.5ポイントに増加した（図表1-3-5）。

また、企業の土地取引に対する意欲について同調査を見ると、今後1年間における土地の購入・売却の意向に関するDI（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成25年8月調査までは改善していたものの、平成26年2月調査では-8.3ポイント（平成25年2月は-6.5ポイント）と悪化した。一方、地域別に見ると、東京23区、大阪府においては、購入意向が売却意向を上回るなど、購入意向が徐々に増えていることが見受けられる（図表1-3-6）。

なお、今後1年間の土地・建物の自社利用意向に関するDI（「土地・建物利用の増加意向がある」と回答した企業の割合から「土地・建物利用の減少意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成26年2月調査で全体では3.0ポイント（平成25年2月は2.0ポイント）と改善しており、特に東京23区で高い水準となっている（図表1-3-7）。

図表 1-3-5 現在の土地取引の状況の判断に関するDI



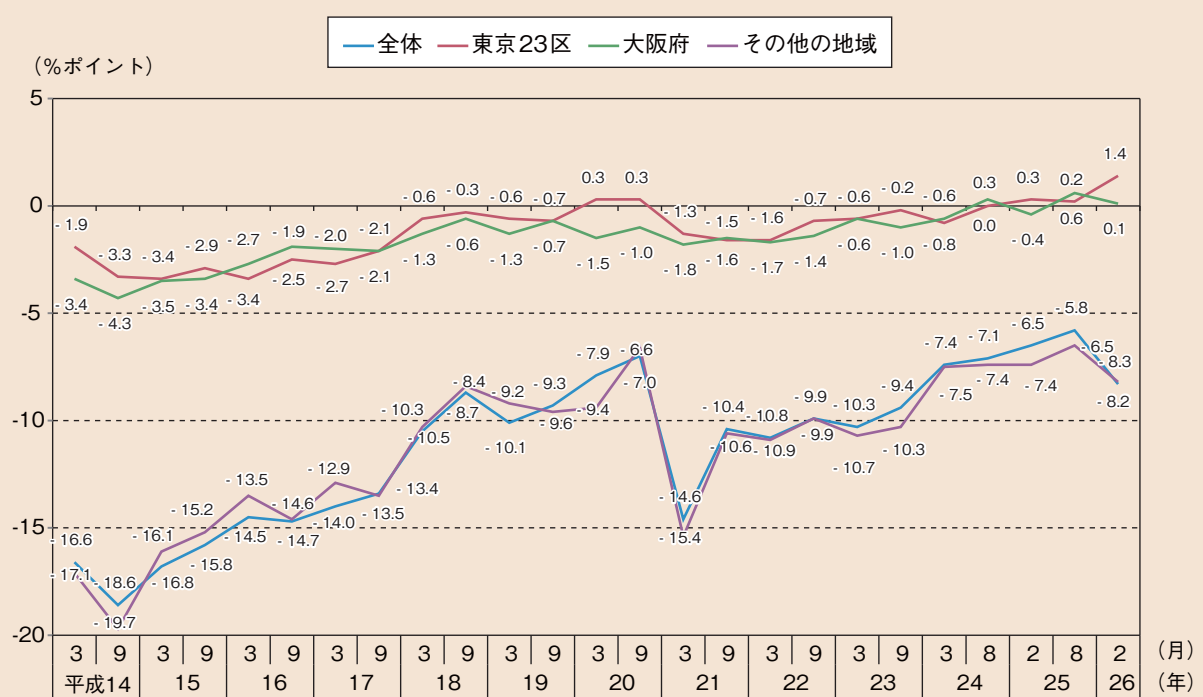
資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI=「活発」-「不活発」

注2：「活発」、「不活発」の数値は、「活発」と回答した企業、「不活発」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（％）。

¹ 上場企業及び非上場企業のうち資本金が10億円以上の企業を対象として、年2回実施。平成26年2月に実施した調査では上場企業2,000社、非上場企業2,000社を対象とし、有効回答率は30.3%であった。

図表 1-3-6 今後1年間における土地の購入・売却意向

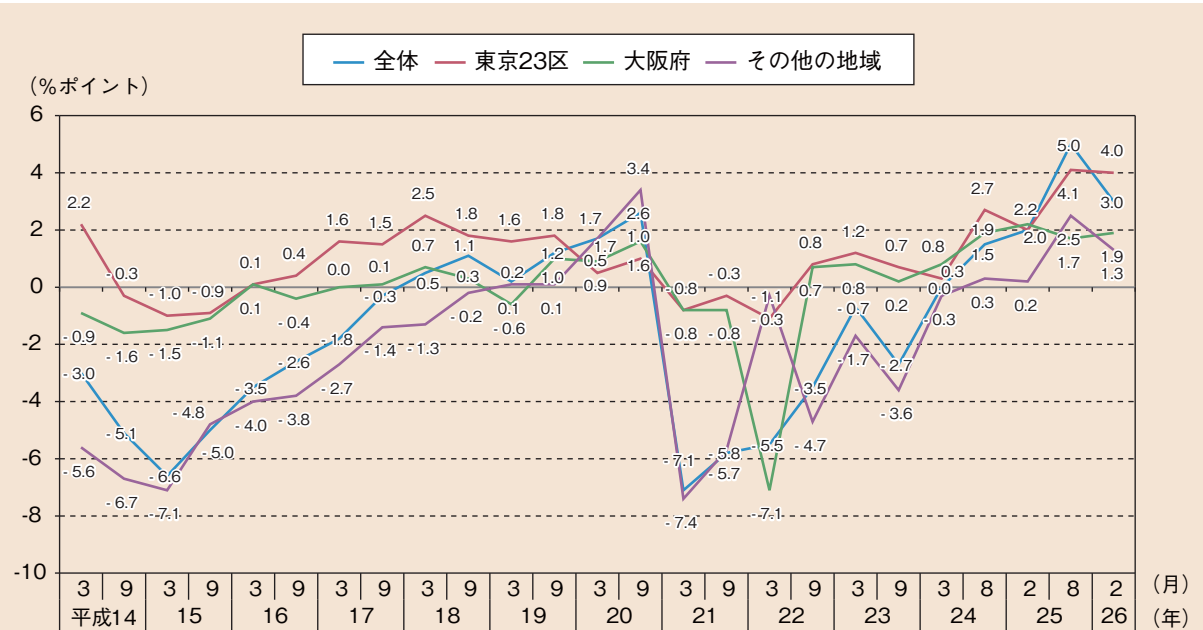


資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「購入意向」 - 「売却意向」

注2：「購入意向」、「売却意向」の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（%）。

図表 1-3-7 今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向



資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「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。
- ・建物のみ利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する）。
- ・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（%）。

(オフィス市場の動向)

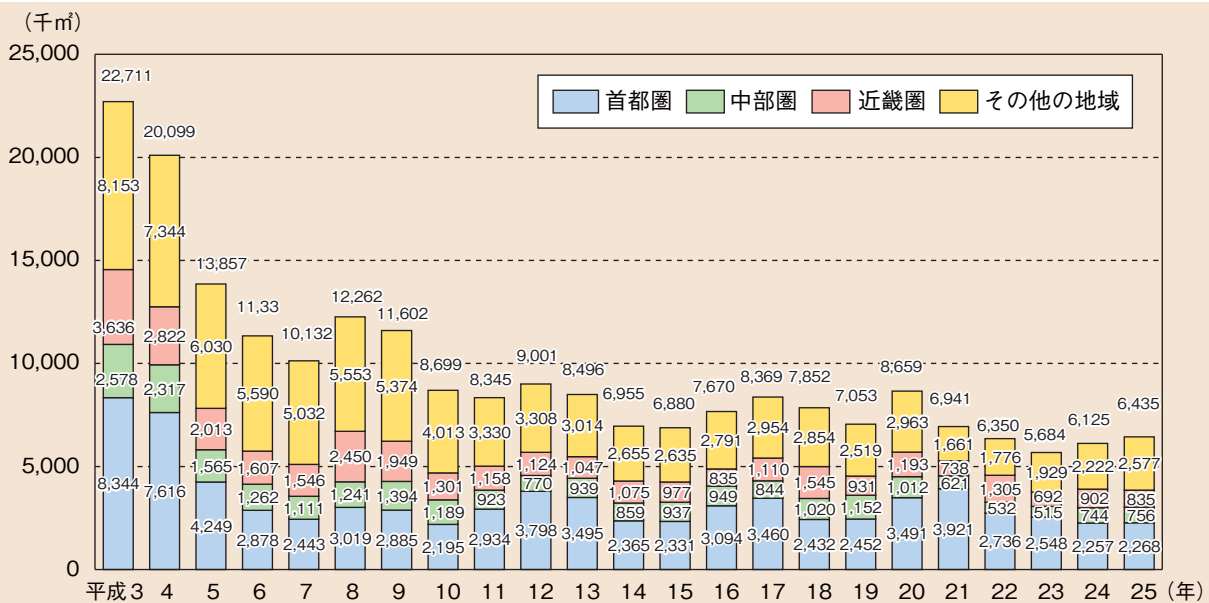
オフィスの着工床面積は、平成25年においては644万㎡（前年比5.1%増）と増加傾向が見られる（図表1-3-8）。

賃貸オフィス市場の動向を見ると、平成25年は前年に引き続き多くの地域でオフィス需要に改善の傾向が見られた。東京23区においては、平成25年10-12月期に空室率が6.3%となった（図表1-3-9）。

大阪市においては、平成25年第1四半期に空室を抱えた大規模ビルが竣工したこと等により空室率が上昇したものの、その後改善傾向となっている。一方、名古屋市においては、平成22年7-9月期以降、改善傾向が長らく続いたが、平成25年4-6月期を境に空室率が上昇に転じている（図表1-3-10）。

また、地方ブロックの中心都市（札幌市、仙台市、金沢市、広島市、高松市、福岡市）においては、平成22年以降、空室率の改善傾向が続いている（図表1-3-11）。

図表 1-3-8 圏域別事務所着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注1：「事務所」とは、机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。

注2：地域区分は以下のとおり。

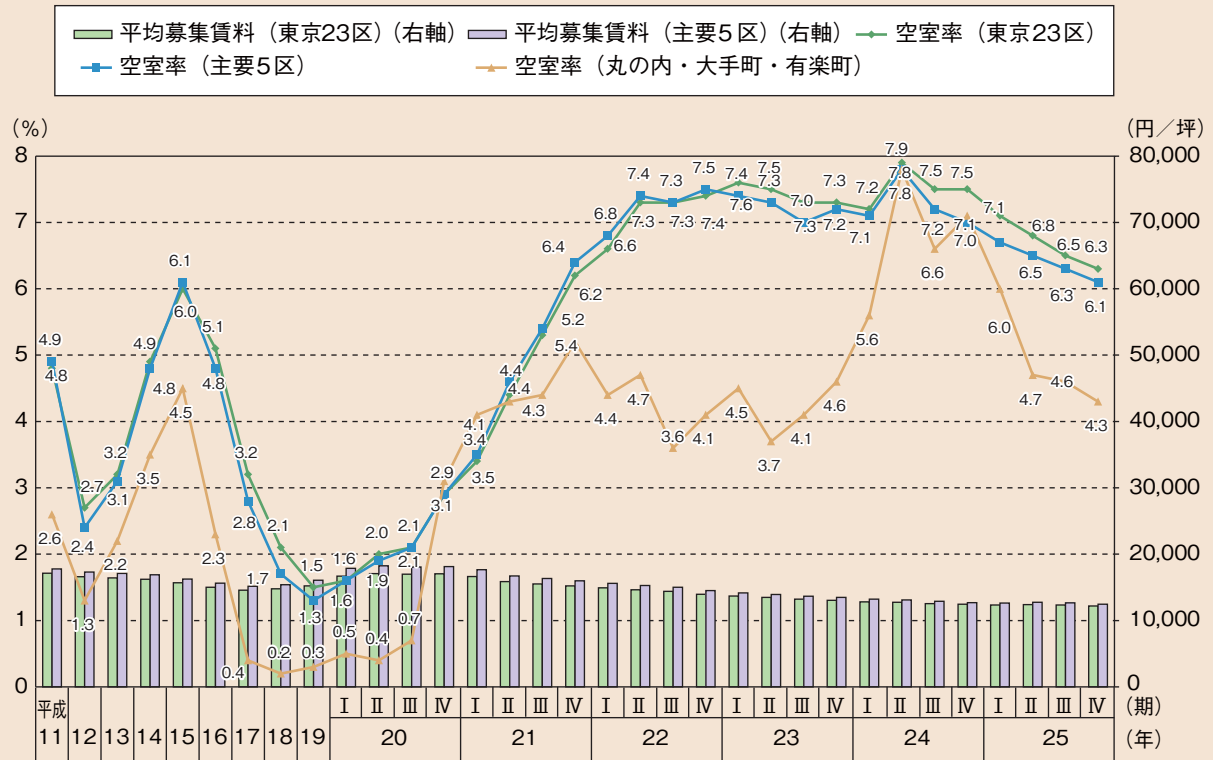
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

その他の地域：上記以外の地域。

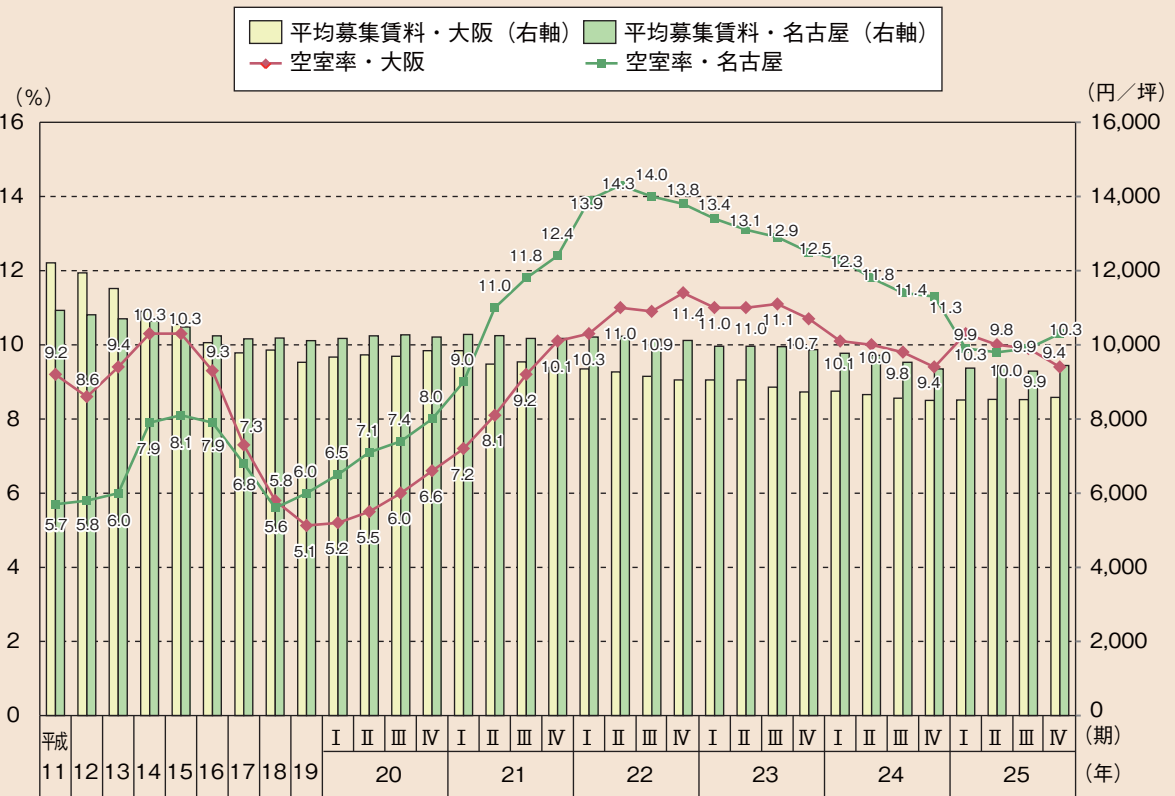
図表1-3-9 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



資料：シービーアールイー（株）

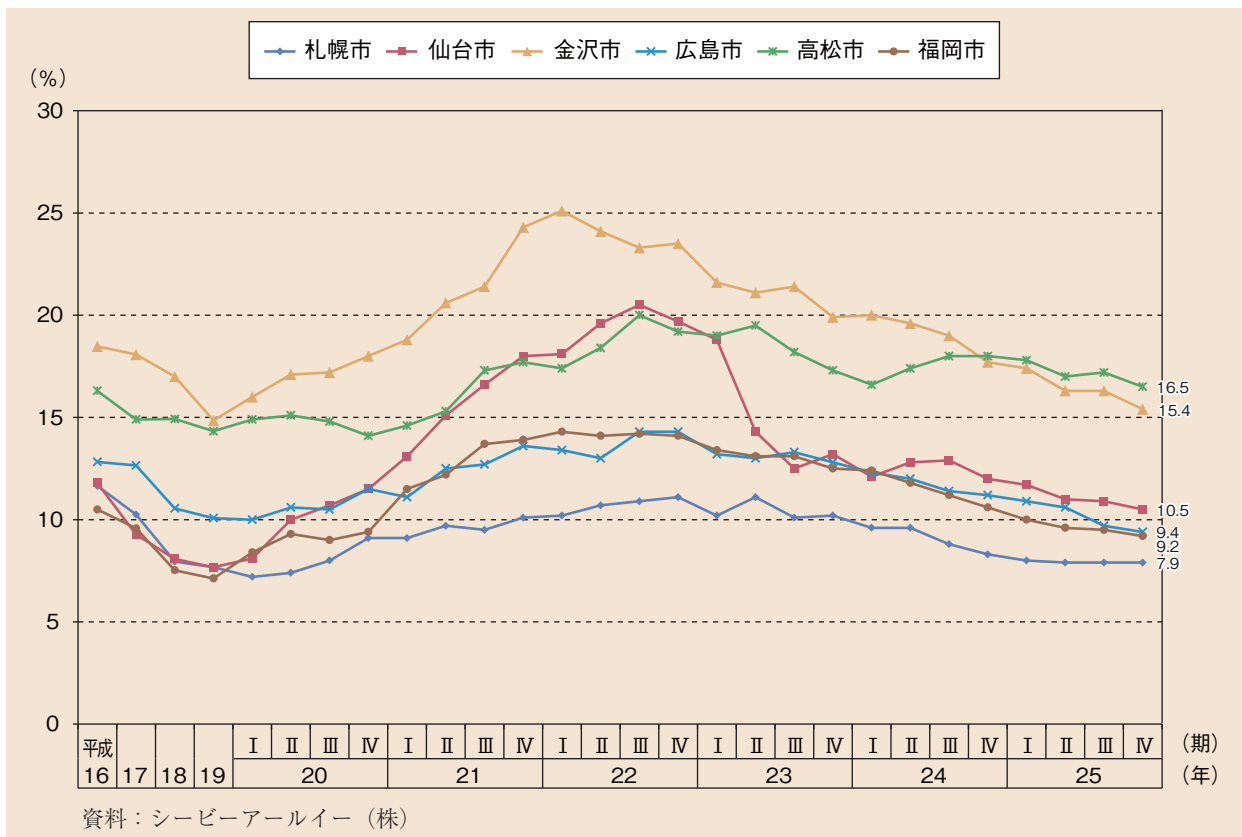
注：「丸の内・大手町・有楽町」の平均募集賃料については、平成23年10-12月期以降、対象ゾーン内に募集賃料を公表しているサンプルが存在していないため、掲載していない。

図表1-3-10 オフィスビル賃料及び空室率の推移（名古屋・大阪）



資料：シービーアールイー（株）

図表1-3-11 オフィスビル空室率の推移（地方ブロック別の中心都市）

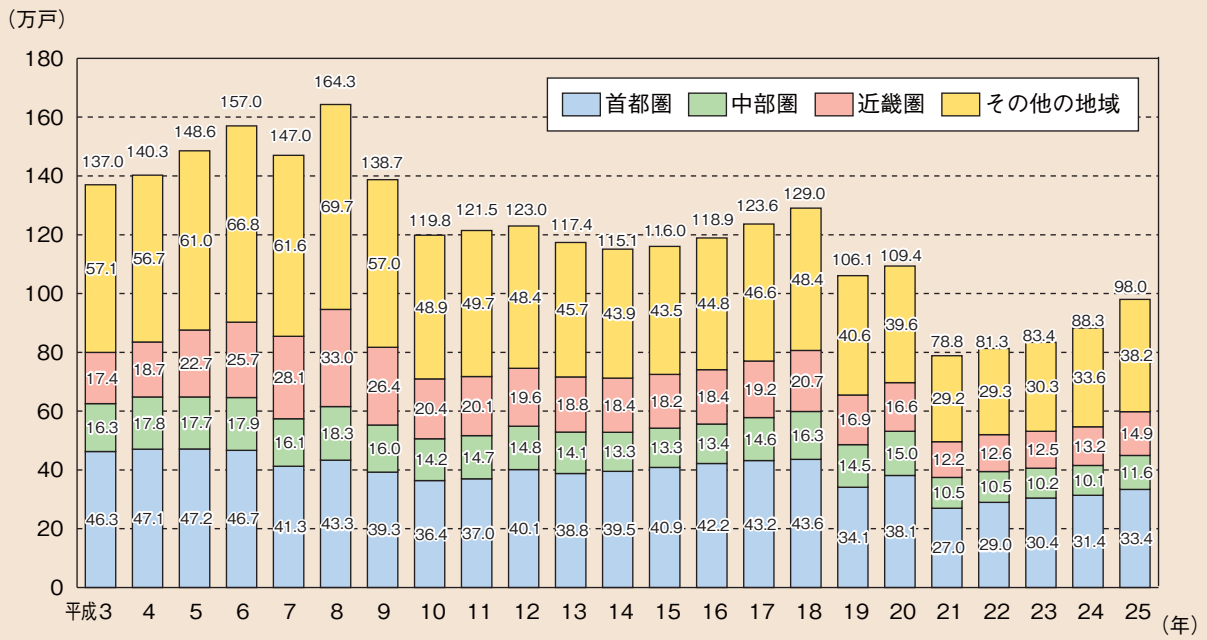


（住宅市場の動向）

平成25年の新設住宅着工戸数は980,025戸（前年比11.0%増）と大きく増加し、4年連続の増加となった（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25年に入ってからはいずれの圏域においてプラスで推移している（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：地域区分は以下のとおり。

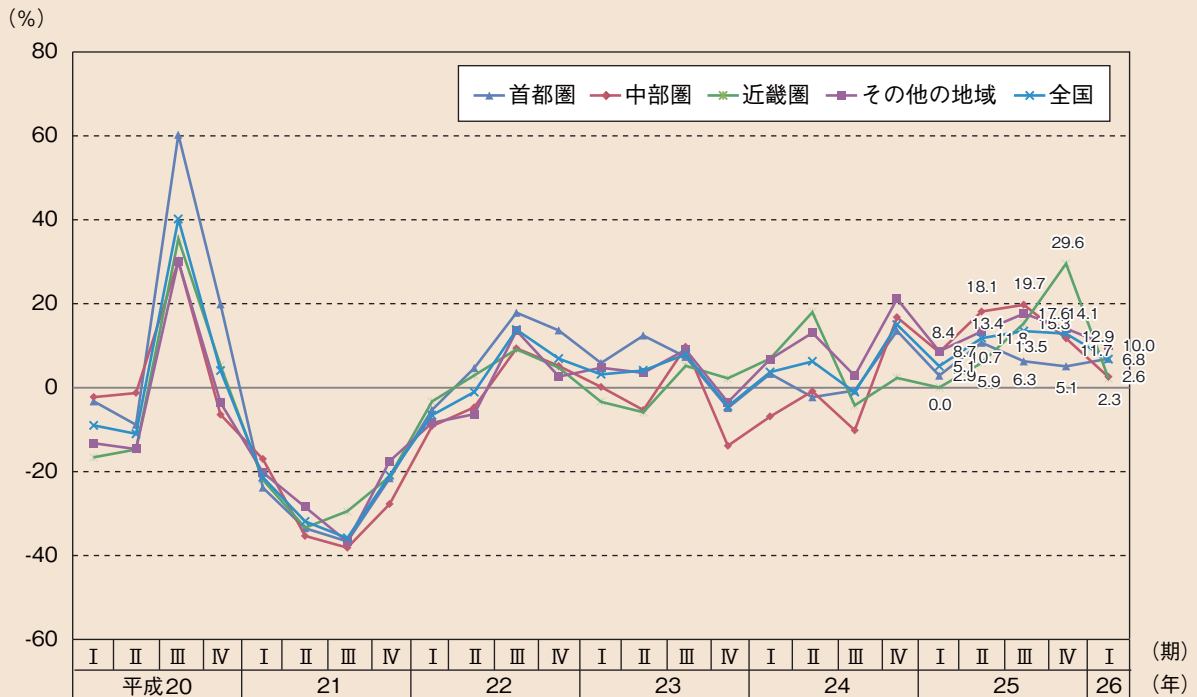
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

その他の地域：上記以外の地域。

図表1-3-13 圏域別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注：地域区分は図表1-3-12に同じ。

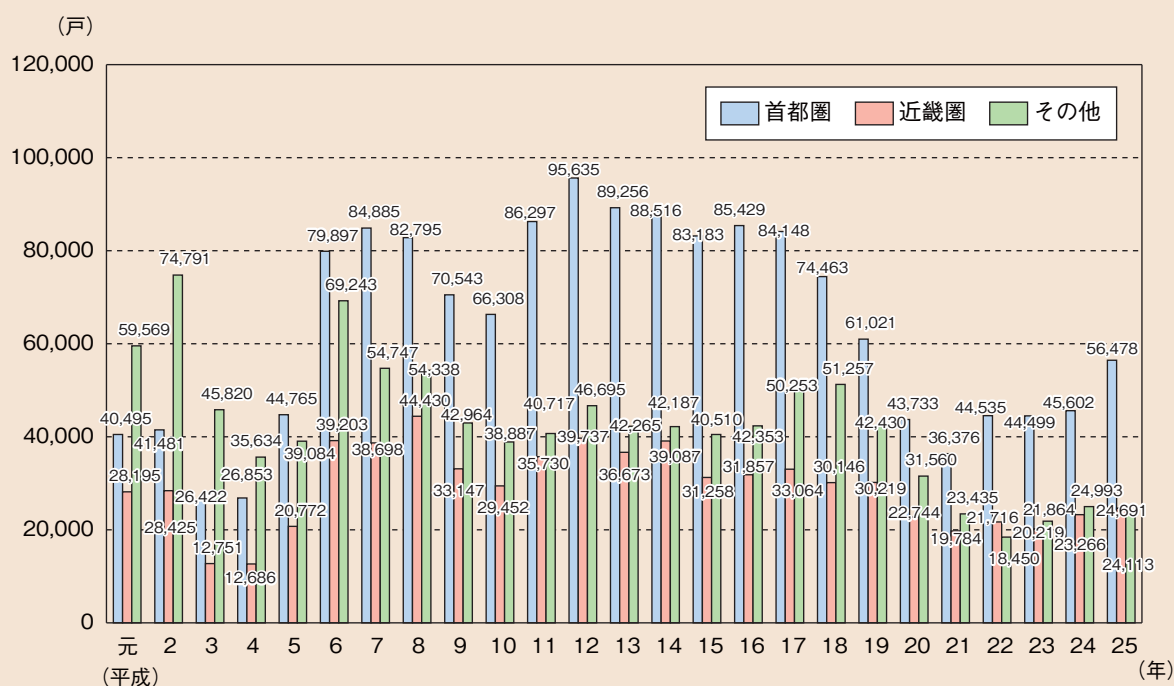
マンション市場の動向を見ると、平成25年の新規発売戸数については、全国で105,282戸（前年比12.2%増）となっており、このうち首都圏が56,478戸（前年比23.8%増）、近畿圏が24,691戸（前年比6.1%増）となった（図表1-3-14）。前年同期比で見ると、首都圏では概ねプラスで推移したが、平成26年1-3月期はマイナスとなった。また、近畿圏では平成23年10-12月期以降プラスで推移していたが、平成25年10-12月期以降マイナスとなっている（図表1-3-15）。

新築マンションの価格については、首都圏では平成24年10-12月期以降上昇傾向が続いていたが、平成26年1-3月期は下落した。一方、近畿圏では概ね横ばいとなっている（図表1-3-16）。

また、平成25年のマンション契約率については、好不調の目安と言われている70%を前年に引き続き上回っており、首都圏は79.5%、近畿圏は79.6%となっている（図表1-3-17）。

賃貸マンション市場の動向について、平成25年度の賃料指数の推移を見ると、首都圏では横ばいで推移しており、関西圏では引き続き上昇傾向が続いている（図表1-3-18）。

図表1-3-14 圏域別マンション新規発売戸数の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

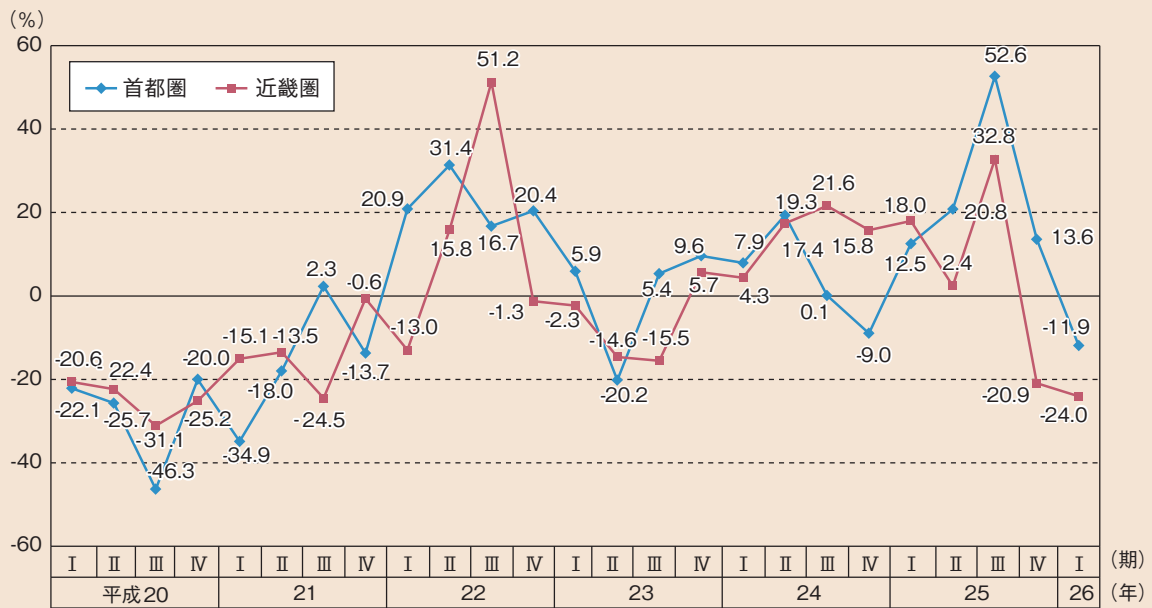
注：地域区分は以下のとおり。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

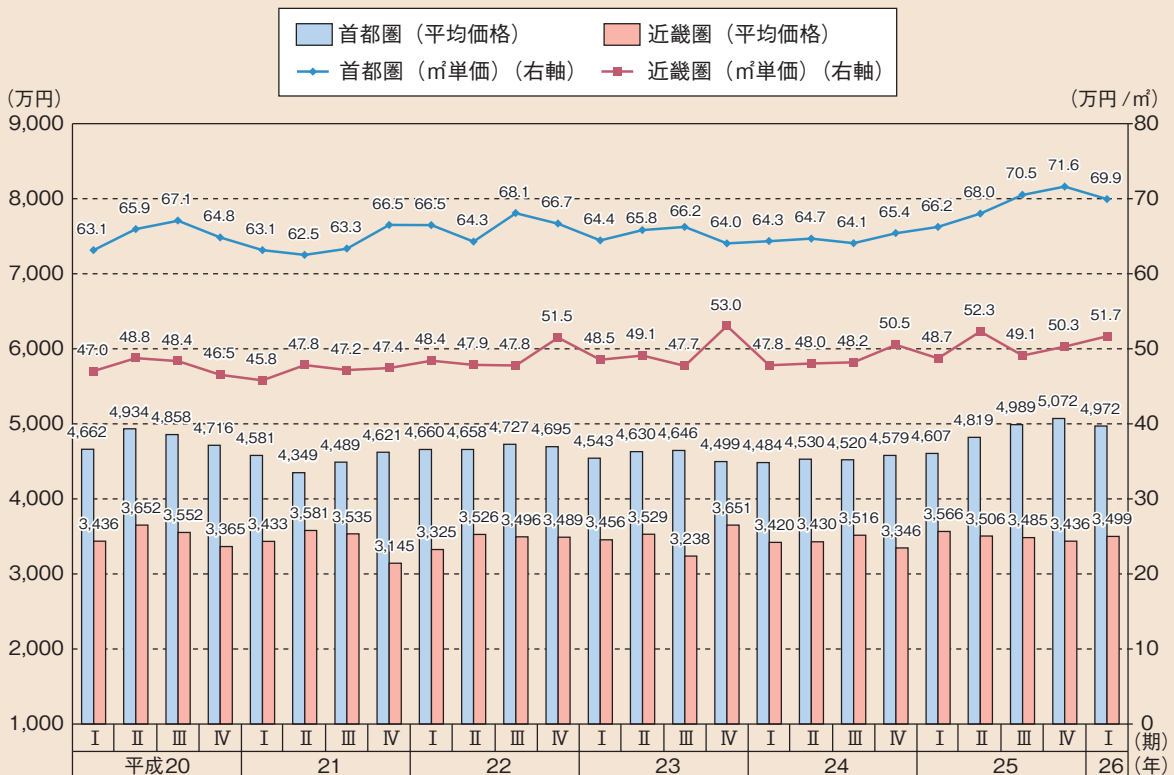
その他：上記以外の地域。

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



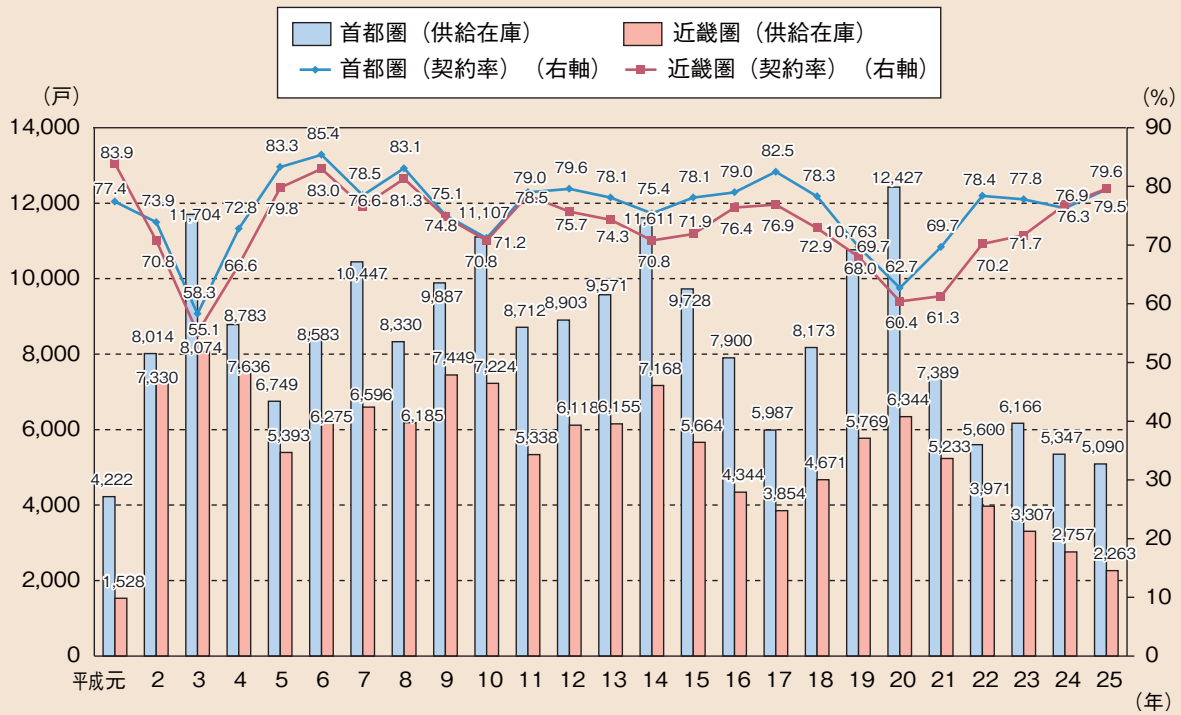
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成
注：地域区分は図表1-3-14に同じ。

図表1-3-16 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



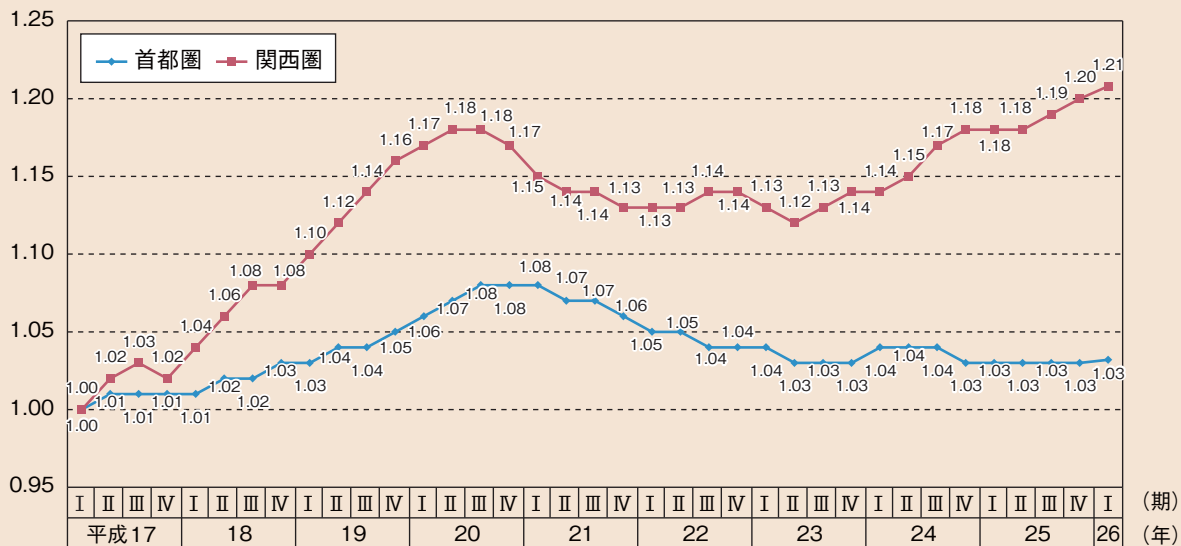
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成
注：地域区分は、図表1-3-14に同じ。

図表1-3-17 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
 注1：地域区分は図表1-3-14に同じ
 注2：販売在庫数は年末時点の値。

図表1-3-18 首都圏・関西圏のマンション賃料指数の推移



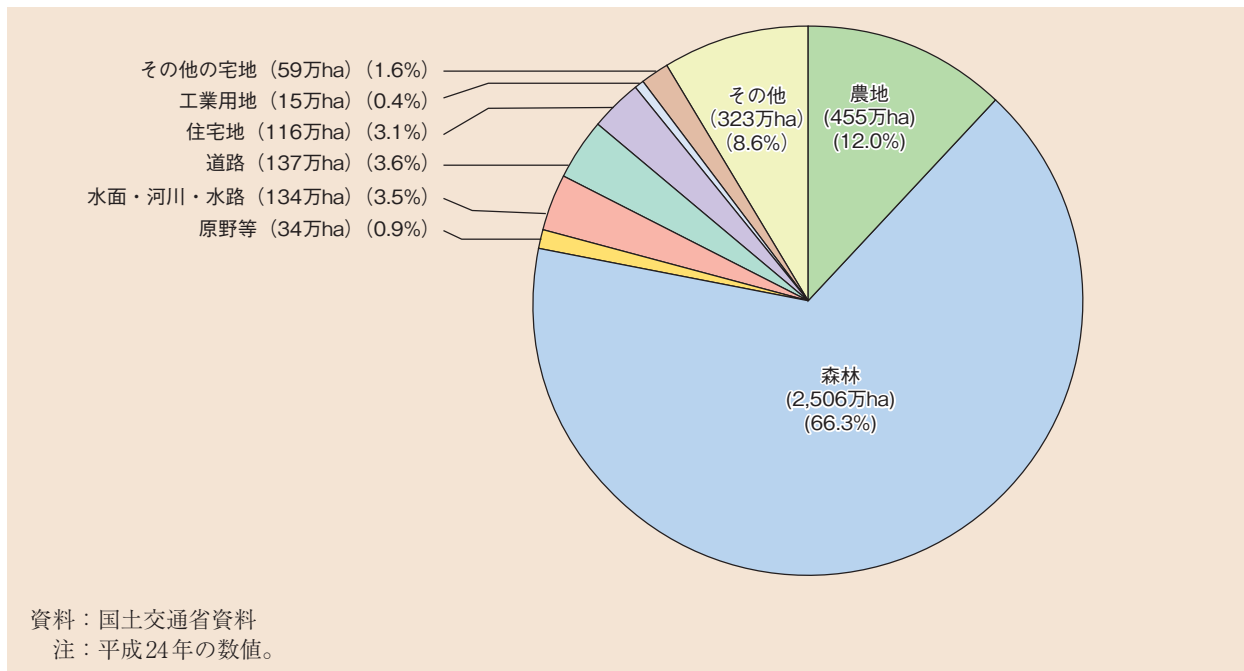
資料：(株)IPDジャパン・(株)リクルート住まいカンパニー「IPD・リクルート住宅指数」より作成
 注1：平成17年1月を1.00とした指数値である。
 注2：首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
 関西圏：京都府、大阪府、兵庫県。

第4節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成24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約455万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190万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1-4-1、1-4-2）。

図表1-4-1 我が国の国土利用の現況



図表 1-4-2 我が国の国土利用の推移

区分 地目	(万ha、%)																	
	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成23年			平成24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)	456 (12.1)	58 (10.7)	398 (12.3)	455 (12.0)	58 (10.7)	397 (12.3)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,506 (66.3)	315 (58.6)	2,191 (67.6)	2,506 (66.3)	315 (58.6)	2,192 (67.6)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	0 (0.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	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 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	134 (3.6)	19 (3.5)	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)	136 (3.6)	28 (5.2)	108 (3.3)	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 (11.7)	128 (3.9)	190 (5.0)	63 (11.7)	127 (3.9)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	116 (3.1)	39 (7.3)	76 (2.4)	116 (3.1)	39 (7.3)	76 (2.4)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	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 (3.4)	41 (1.3)	59 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	322 (8.5)	54 (10.1)	268 (8.3)	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)	3,779 (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。

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

(土地利用転換の概況)

平成24年の土地利用転換面積は、前年より増加して約15,200haとなった。農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積についても、前年より増加して約11,700haとなっている。また、林地から農地、農地から林地への転換面積の合計については、約1,100haとなっている（図表1-4-3）。

図表1-4-3 土地利用転換の概況

用途	年	(ha, %)																		
		平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
(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)		
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		
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)		
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		
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)		
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		
(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)		
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		
埋立地	(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)	(76.0)	(70.8)	(65.2)	(82.4)	(87.5)	(80.0)	(82.4)	(83.3)	(75.0)	(64.3)	(87.0)			
小計	2,200	1,800	1,700	1,500	1,500	1,800	1,900	1,700	1,700	1,500	1,400	1,400	1,200	1,400	1,000	900	900	2,000		
その他	(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	2,500	2,400	2,400	2,300	1,700	1,600	1,500	1,700	1,200	1,200	1,400	2,300	2,300		
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		
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		

用途	21				22				23				24			
	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	3,700	500	0	(34.1)	3,800	300	0	(35.3)	3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)
工業用地	1,200	500	0	(13.8)	1,200	500	0	(14.7)	1,000	400	0	(13.2)	1,100	600	0	(14.5)
公共用地	1,800	800	200	(22.8)	1,200	800	100	(18.1)	1,300	900	100	(21.7)	1,300	800	200	(19.7)
レジャー施設用地	100	0	0	(0.8)	100	0	0	(0.9)	100	0	0	(0.9)	100	100	0	(1.7)
その他の都市的土地利用	3,200	-	200	(27.6)	3,200	-	200	(29.3)	2,800	-	100	(27.4)	3,300	-	100	(29.1)
うち農業用地(店舗等施設)	800	-	0	(6.5)	600	-	0	(5.2)	600	-	0	(5.7)	800	-	0	(6.8)
小計	10,000	1,800	500	(100)	9,600	1,600	400	(100)	9,000	1,300	300	(100)	9,800	1,600	300	(100)
(農林業的土地利用)																
農地	-	300	-	(16.7)	-	200	-	(14.3)	-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)
林地	1,500	-	-	(83.3)	1,200	-	-	(85.7)	1,100	-	-	(78.6)	800	-	-	(72.7)
埋立地	1,500	300	-	(100)	1,200	200	-	(100)	1,100	300	-	(100)	800	300	-	(100)
小計	1,500	300	-	(100)	1,200	200	-	(100)	1,100	300	-	(100)	800	300	-	(100)
その他	2,200	1,100	-	3,300	1,500	1,200	-	2,700	1,200	1,000	-	2,200	1,300	1,000	-	2,300
合計	13,700	3,200	500	17,400	12,300	3,000	400	15,700	11,300	2,600	300	14,200	12,000	2,900	300	15,200

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、1ha未満のものは含まれていない。
- 注4：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。
- 注5：() 内は、小計の面積に占める割合である。

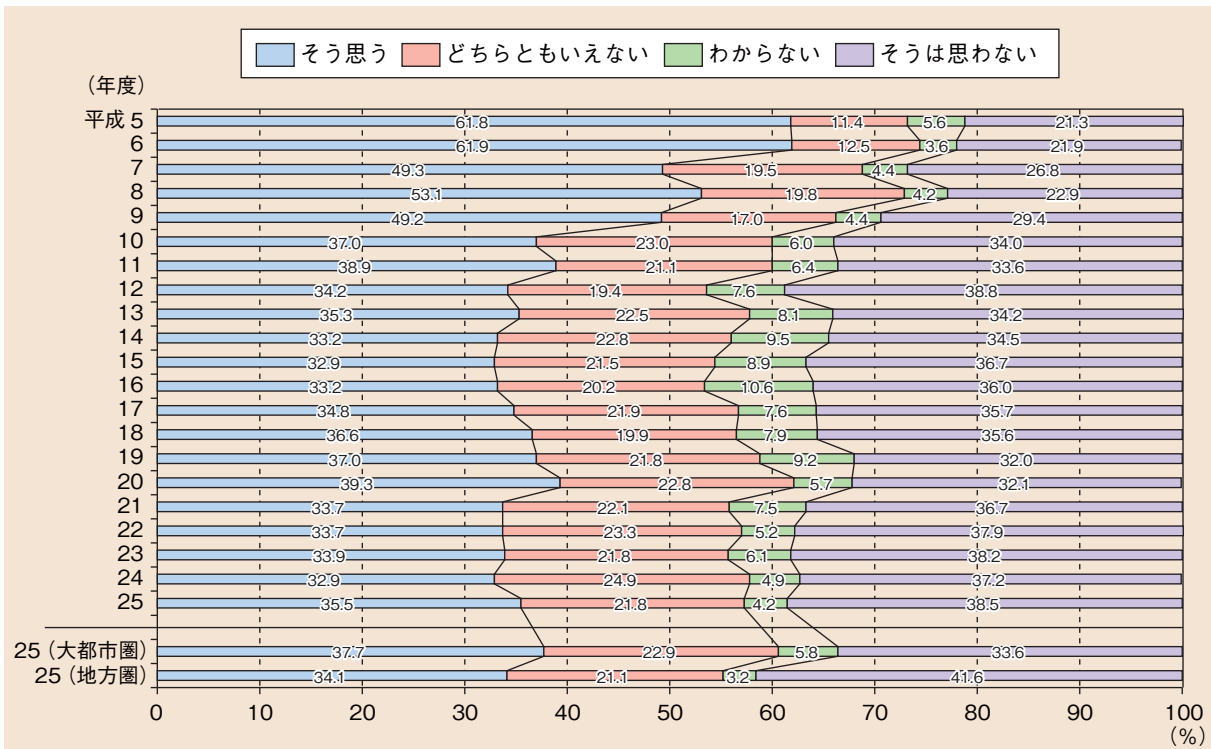
第5節 家計と企業の土地に対する意識

(家計の土地に対する意識)

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

国土交通省が実施している「土地問題に関する国民の意識調査」において、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、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、平成10年度以降は30%台で推移し、平成24年度は32.9%と、調査開始以降最低水準となっていたが、平成25年度は35.5%となっている（図表1-5-1）。

図表 1-5-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村。

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。

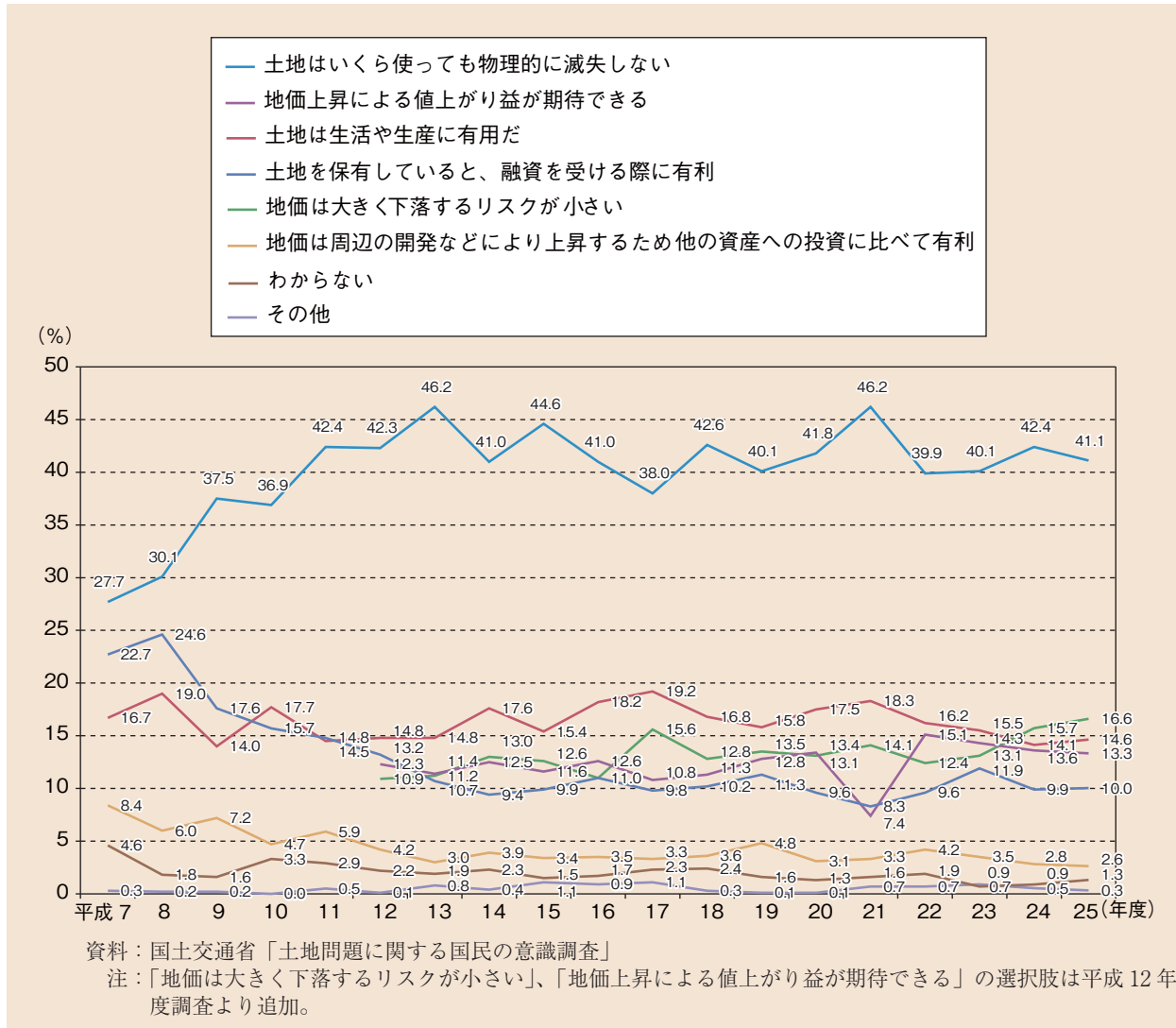
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村。

地方圏：大都市圏以外の市町村。

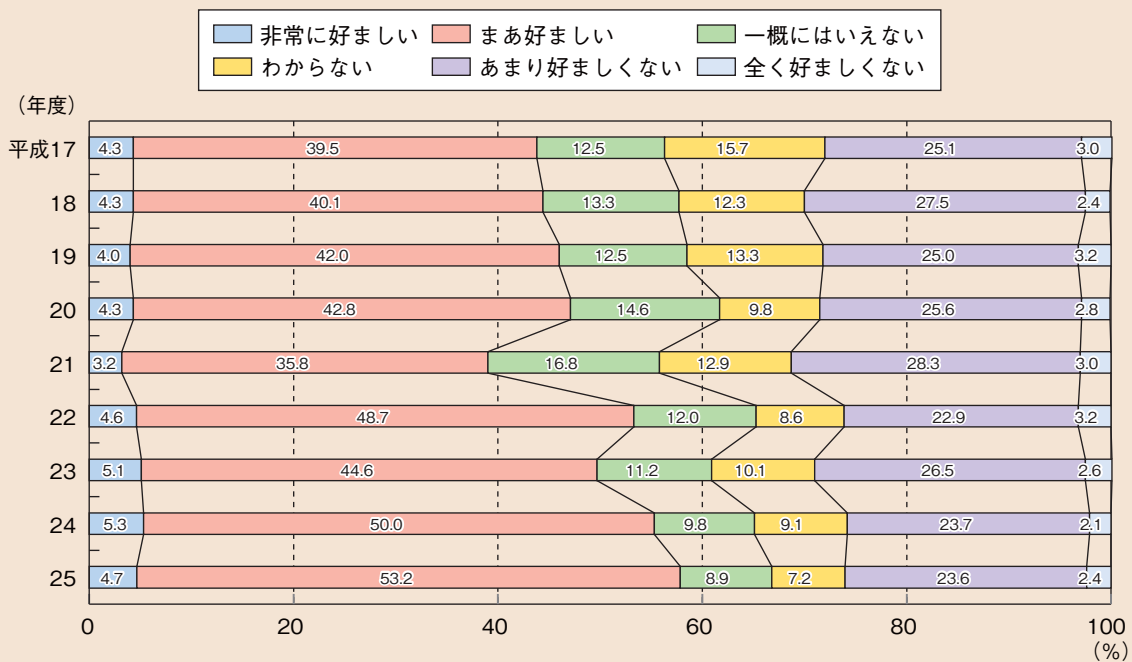
「そう思う」と回答した理由については、「土地はいくら使っても物理的に滅失しない」と回答した者の割合が平成7年度(27.7%)から平成25年度(41.1%)まで、継続して最も高い(図表1-5-2)。

また、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向については、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が平成17年度は43.8%であったが、平成25年度は57.9%となっており、土地の資産価値の形成要因に関する家計の意識は徐々に変化してきていることが分かる(図表1-5-3)。

図表1-5-2 土地を資産として有利と考える理由



図表 1-5-3 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

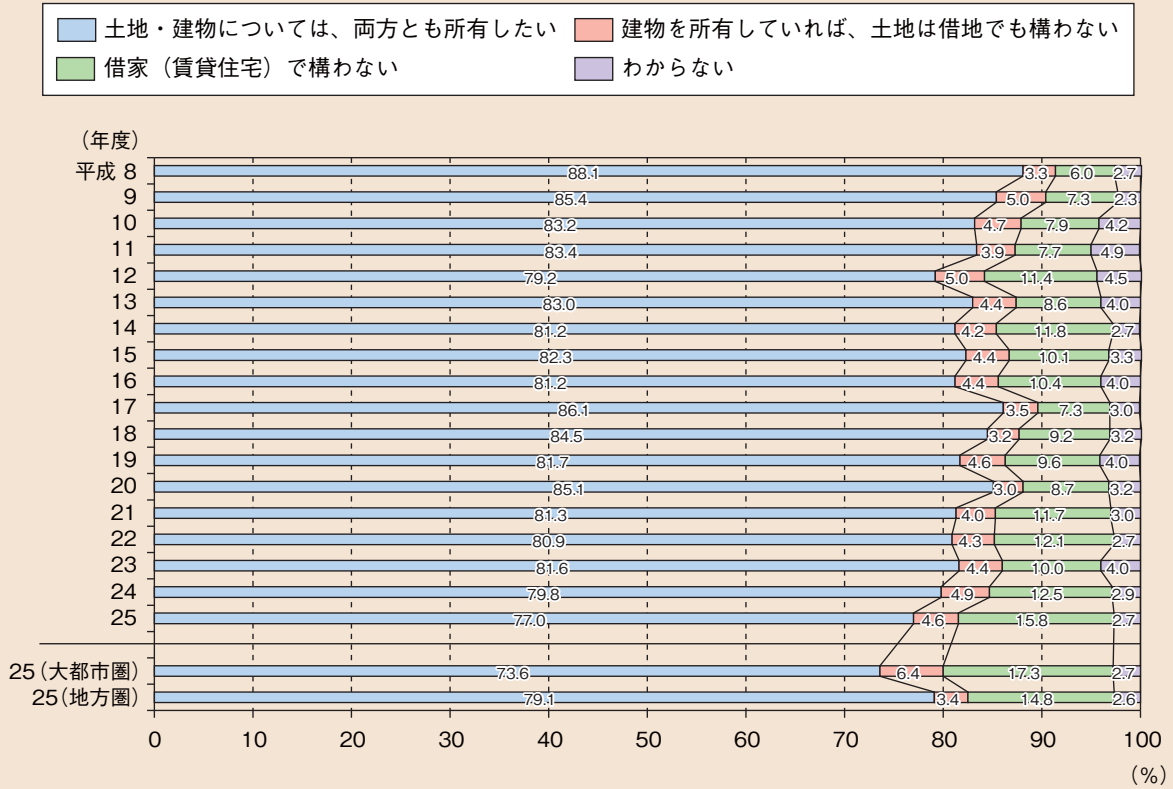
次に、自らが住むための住宅の所有に関する家計の意識を、前述の「土地問題に関する国民の意識調査」で見てみる。

まず、持ち家志向か借家志向かを見ると、平成25年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」(77.0%)と回答した者の割合が最も高く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている。しかし、近年、「借家(賃貸住宅)で構わない」と回答した者の割合は高まっており、平成25年度は過去最高の15.8%に達している(図表1-5-4)。

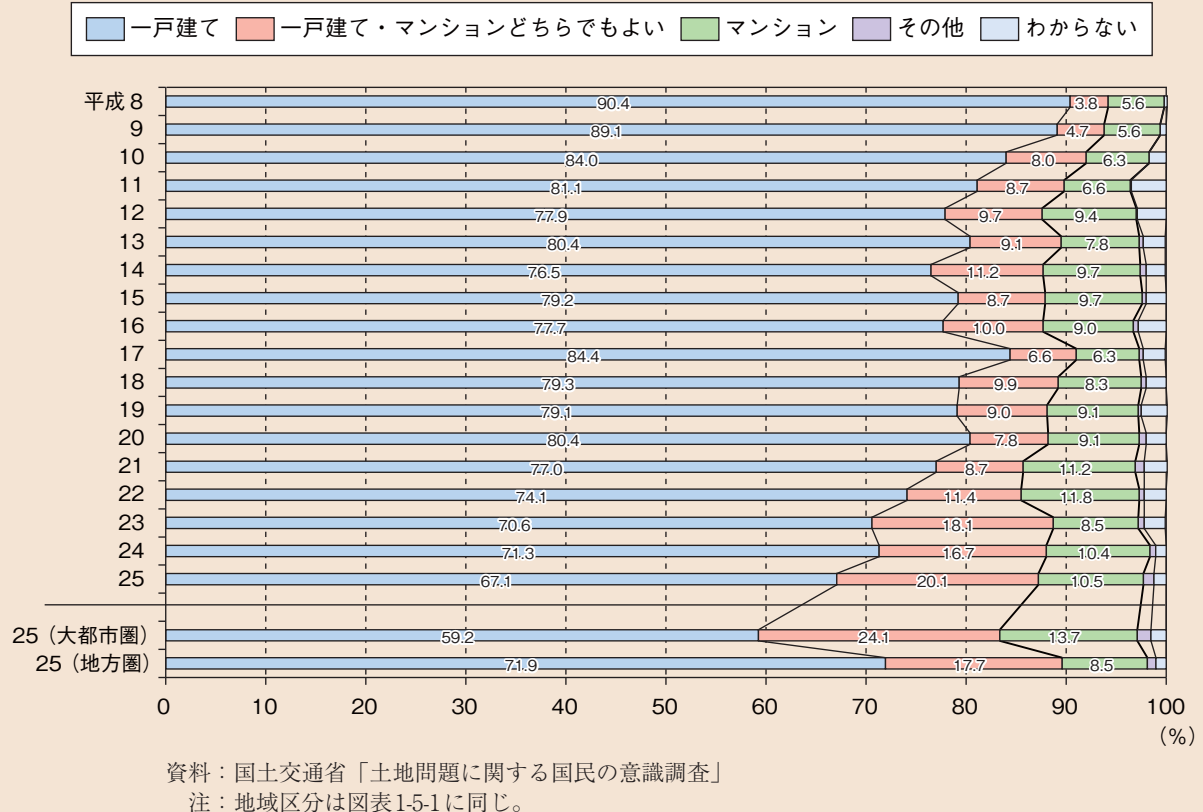
また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」と回答した者の割合は、平成8年度には9割を超えていたが、徐々に低下し平成25年度には67.1%となっている。ただし、「一戸建て」と回答した者の割合は、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(20.1%)、「マンション」(10.5%)と比べると依然として高く、引き続き一戸建てを望む傾向にある(図表1-5-5)。

都市規模別に見ると、地方圏では大都市圏に比べて、持ち家志向か借家志向について「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者や、望ましい住宅の形態について「一戸建て」と回答した者の割合が高い。

図表 1-5-4 持ち家志向か借家志向か



図表 1-5-5 望ましい住宅形態

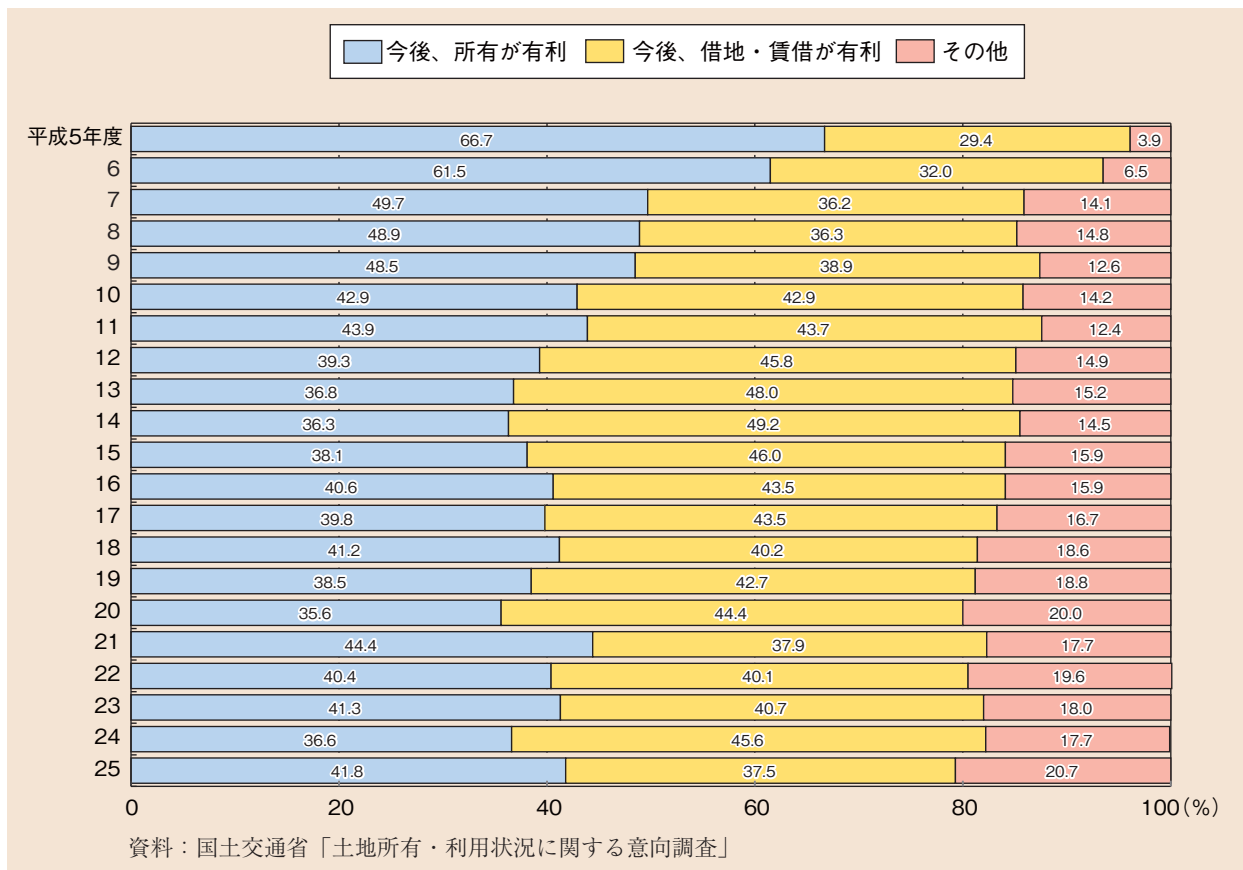


(企業の土地に対する意識)

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

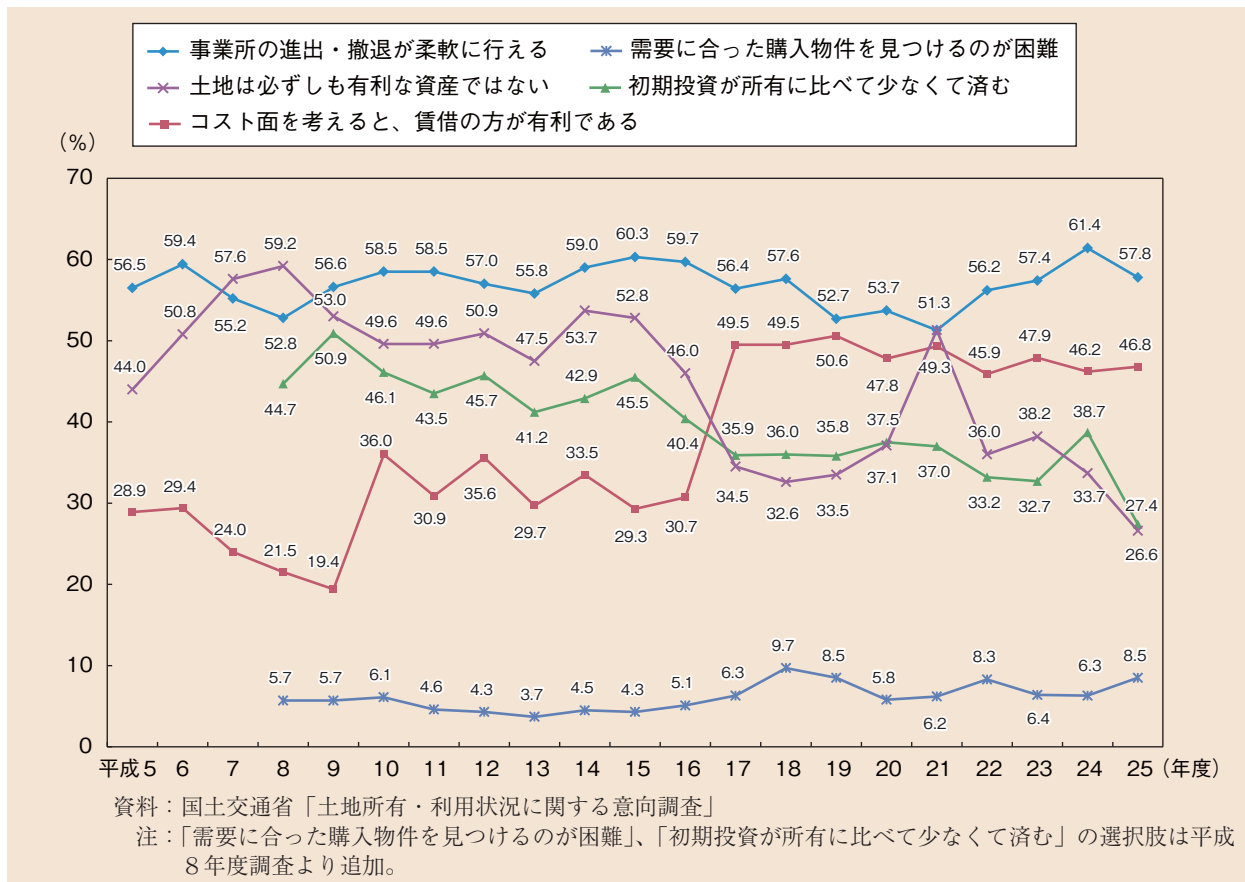
「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」との質問に対し、「今後、所有が有利」と回答した企業の割合は平成5年度、平成6年度は6割以上であったが、平成10年度以降は40%前後で推移し、平成25年度は41.8%となっている。一方、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業の割合は、平成14年度までは年々上昇傾向にあったが、その後は概ね40%台前半で推移、平成25年度は若干低下し37.5%となっている(図表1-5-6)。

図表 1-5-6 今後の土地所有の有利性についての意識



また、「今後、借地・賃借が有利」と回答した理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答した企業の割合が平成25年度は57.8%と最も高く、事業戦略上の理由が大きいことが分かる。また、平成17年度以降、「コスト面を考えると賃借の方が有利である」と回答した企業の割合が高水準で推移しており、企業のコスト削減努力は依然続いていることが分かる（図表1-5-7）。

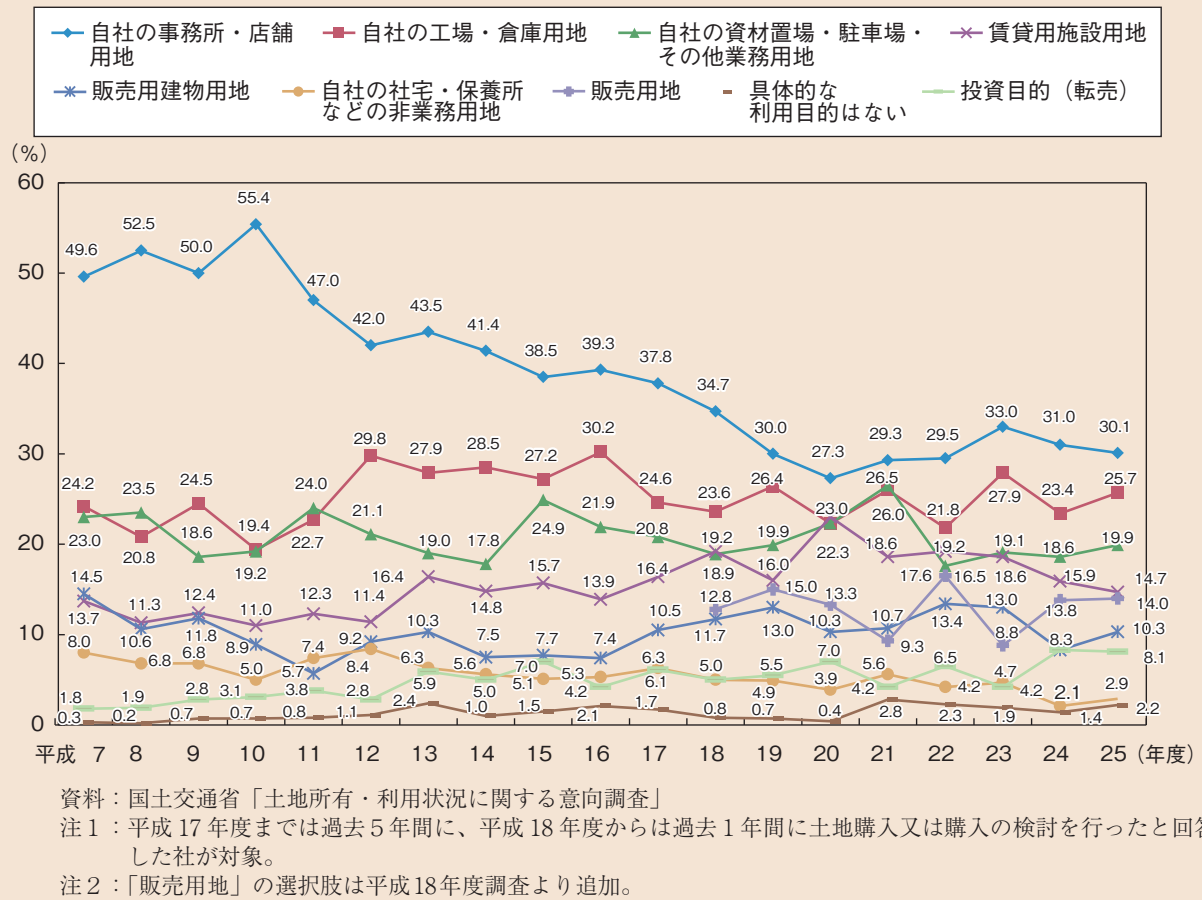
図表 1-5-7 今後、借地・賃借が有利となる理由



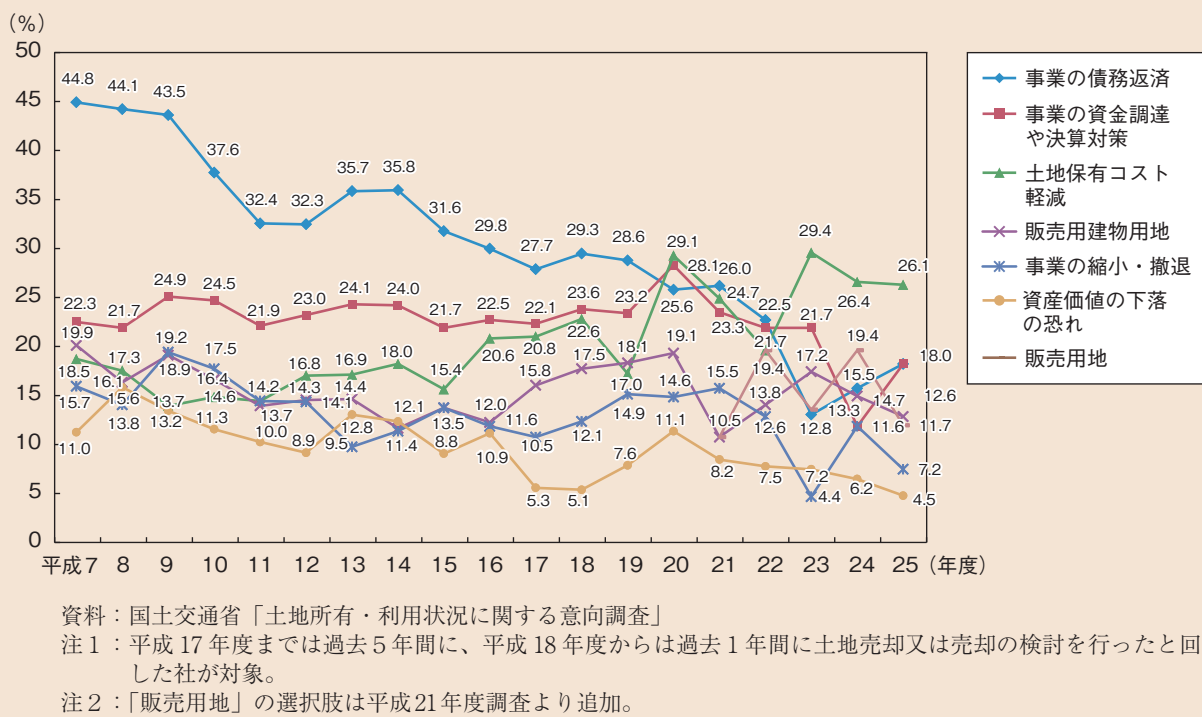
また、過去に土地の購入又は購入の検討を行った企業に対し、その目的を尋ねたところ、平成25年度は「自社の事務所・店舗用地」と回答した企業の割合が30.1%と最も高く、以下、「自社の工場・倉庫用地」(25.7%)、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」(19.9%)、「賃貸用施設用地」(14.7%)となっている（図表1-5-8）。

さらに、過去に土地の売却又は売却の検討を行った企業に対し、その目的を尋ねたところ、平成25年度は「土地保有コスト軽減」と回答した企業の割合が26.1%と最も高くなっており、以下、「事業の債務返済」、「事業の資金調達や決算対策」(ともに18.0%)、「販売用建物用地」(12.6%)と続いている（図表1-5-9）。

図表 1-5-8 土地の購入又は購入検討の目的



図表 1-5-9 土地の売却又は売却検討の理由



第6節 東日本大震災後の不動産を巡る状況

1 東日本大震災後の被災地における不動産市場の状況

東日本大震災の発災後3年が経過した現在の被災地における不動産を巡る状況について見ていく。

(被災地における地価の動向)

被災3県（岩手県、宮城県、福島県）における地価動向を県別に見ると、岩手県は、上昇地点の割合が増加し、下落率が縮小し、平均変動率は住宅地が▲0.9%（平成25年地価公示は▲2.7%）、商業地が▲3.5%（同▲4.8%）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、商業地は6割強となり、平均変動率は住宅地が2.5%（同1.4%）、商業地が1.7%（同0.0%）となった。福島県は、上昇、横ばい地点の割合が大幅に増加し、住宅地では下落から上昇に転じ、商業地は下落率が大幅に縮小し、平均変動率は住宅地が1.2%（同▲1.6%）、商業地が▲0.5%（同▲3.2%）となった（図表1-6-1）。

図表1-6-1 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地					商業地				
	変動率 (%)	上昇	横ばい	下落	変動率 (%)	上昇	横ばい	下落		
岩手県	26公示	▲0.9	22地点 (17.7%)	18地点 (14.5%)	84地点 (67.8%)	26公示	▲3.5	4地点 (7.5%)	4地点 (7.5%)	45地点 (85.0%)
	25公示	▲2.7	16地点 (12.4%)	6地点 (4.7%)	107地点 (82.9%)	25公示	▲4.8	3地点 (5.7%)	3地点 (5.7%)	47地点 (88.6%)
	24公示	▲4.8			113地点 (100.0%)	24公示	▲7.0			45地点 (100.0%)
宮城県	26公示	2.5	303地点 (77.9%)	36地点 (9.2%)	50地点 (12.9%)	26公示	1.7	83地点 (62.4%)	26地点 (19.6%)	24地点 (18.0%)
	25公示	1.4	256地点 (67.5%)	46地点 (12.1%)	77地点 (20.3%)	25公示	0.0	57地点 (41.9%)	13地点 (9.6%)	66地点 (48.5%)
	24公示	▲0.7	64地点 (17.7%)	57地点 (15.8%)	240地点 (66.5%)	24公示	▲3.9	2地点 (1.7%)	6地点 (5.3%)	106地点 (93.0%)
福島県	26公示	1.2	146地点 (51.4%)	39地点 (13.7%)	99地点 (34.9%)	26公示	▲0.5	28地点 (31.5%)	17地点 (19.1%)	44地点 (49.4%)
	25公示	▲1.6	38地点 (13.6%)	16地点 (5.7%)	226地点 (80.7%)	25公示	▲3.2		2地点 (2.2%)	91地点 (97.8%)
	24公示	▲6.2			261地点 (100.0%)	24公示	▲7.2			92地点 (100.0%)

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26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3：24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。

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

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）。

注4： 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

また、被災3県の沿岸の市町村における地価動向を見ると、上昇及び横ばいの地点が増加し、特に住宅地においては、県全体の平均地価変動率に比べて高い上昇率を示している市町村も多い（図表1-6-2）。

図表 1-6-2 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 (%)		上昇	横ばい	下落	変動率 (%)		上昇	横ばい	下落
		25公示	26公示				25公示	26公示			
岩手県	宮古市	5.2	8.8	4			0.0	0.0		1	
	大船渡市	6.3	9.0	3			3.1	7.4	2		
	久慈市	▲3.8	▲2.7			3	▲7.2	▲6.3			1
	陸前高田市	3.0	5.8	3			—	—	—	—	—
	釜石市	2.9	3.2	3			0.0	1.3	1	1	
	大槌町	10.5	0.0		3		—	—	—	—	—
	山田町	2.2	0.4	1	1		6.1	0.5	1		
宮城県	野田村	1.0	1.2	1	1		—	—	—	—	—
	仙台市	1.6	3.1	192	5	7	1.3	3.4	66	7	
	石巻市	5.1	5.7	22	2		2.3	3.6	10	1	
	塩竈市	0.3	1.6	7	4		▲2.6	▲0.4		5	1
	気仙沼市	4.8	3.3	3	1		▲4.0	0.0		1	
	名取市	0.8	1.8	11	4		▲2.8	0.2	1	3	
	多賀城市	1.8	1.9	11			▲1.9	0.0		1	
	岩沼市	0.1	1.4	8	1		▲2.8	0.0		3	
	東松島市	0.6	0.9	4	4	1	1.9	0.9	1		
	亘理町	6.5	5.1	2			0.0	0.5	1		
	山元町	3.6	3.8	2			▲0.7	1.5	1		
	松島町	▲1.3	▲0.6		2	4	▲1.2	▲0.6	1		1
	七ヶ浜町	8.2	5.4	3			—	—	—	—	—
	女川町	3.1	4.3	5			—	—	—	—	—
南三陸町	3.1	2.8	2			—	—	—	—	—	
福島県	いわき市	0.7	4.0	65	7	2	▲2.0	1.4	12	1	
	相馬市	▲2.7	0.1	2		1	▲3.5	▲1.7			2
	南相馬市	▲0.5	3.5	4			▲3.2	▲0.5	1		2
	広野町	—	▲0.3		1	1	—	—	—	—	—
	新地町	▲1.8	2.9	2			—	—	—	—	—

資料：国土交通省「地価公示」

注1：25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）。

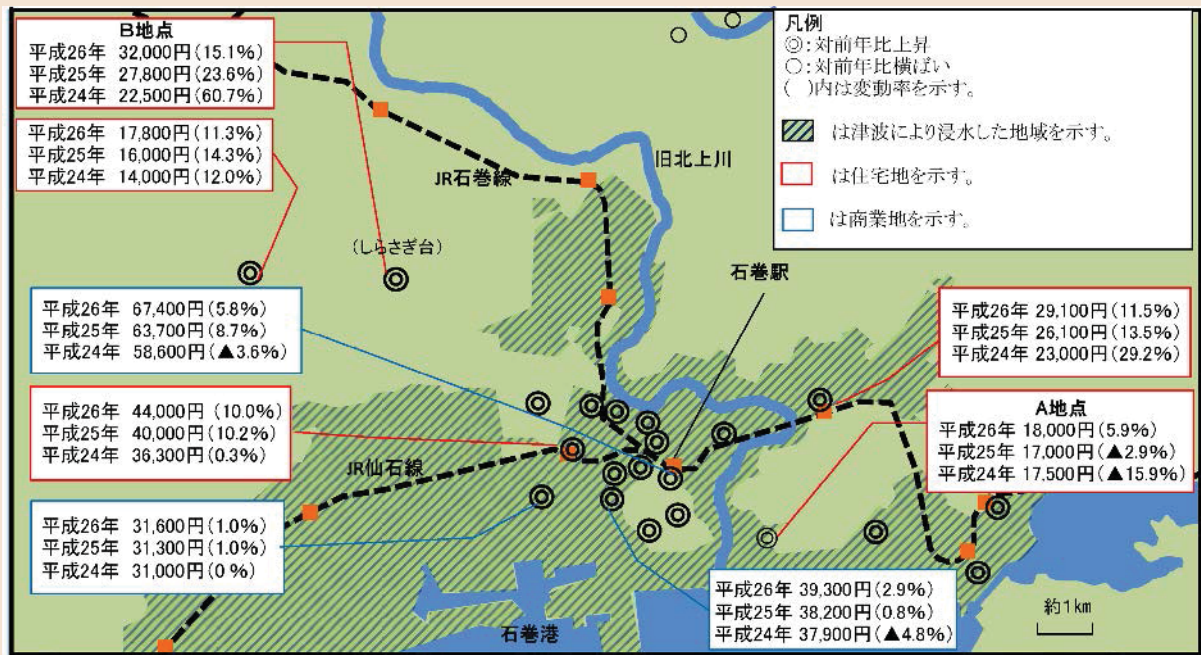
26公示…平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日の変動率）。

注2：「—」は当該用途の調査地点が存在しないことを表す。

岩手県及び宮城県における津波による被害のあった市町村では、浸水被害があり、地価が下落していた地点で、復興事業の進展等により、需要が回復して地価が上昇に転じたところも見られた（例：図表1-6-3中、A地点）。一方で、浸水を免れた高台や被害が軽微だった地点では、被災住民の移転需要や、復興関係の土地需要等による地価の上昇が続いているが、震災直後に大きな上昇率を示した地点では、上昇率が小さくなっているところも見られる（例：図表1-6-3中、B地点）。

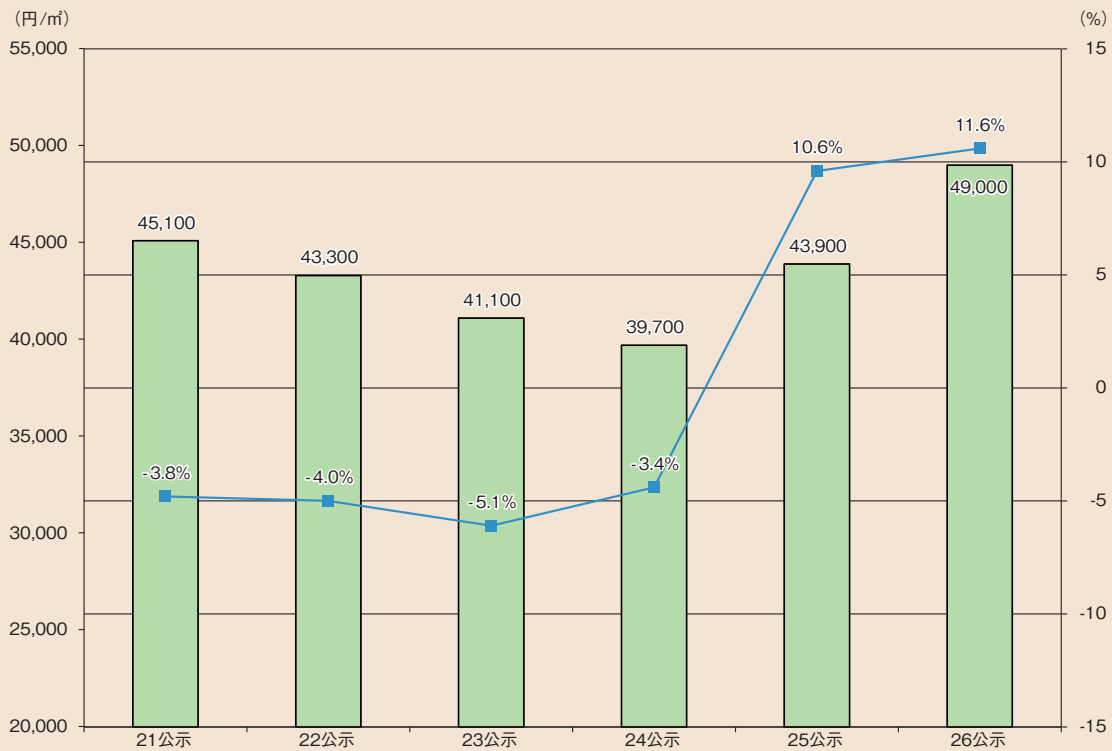
福島県では、帰還困難区域等の住民による移転需要の高まり等により、周辺地域の住宅地等で地価の上昇地点が増加した。特に、いわき市は、帰還困難区域等からの住民による移転需要が強く、価格水準の高い平地区等では地価の上昇幅が拡大した（図表1-6-4）。

図表 1-6-3 宮城県石巻市における地価動向



資料：国土交通省「地価公示」より作成

図表 1-6-4 福島県いわき市の住宅地（平地区、いわき27）の地価の推移



資料：国土交通省「地価公示」より作成

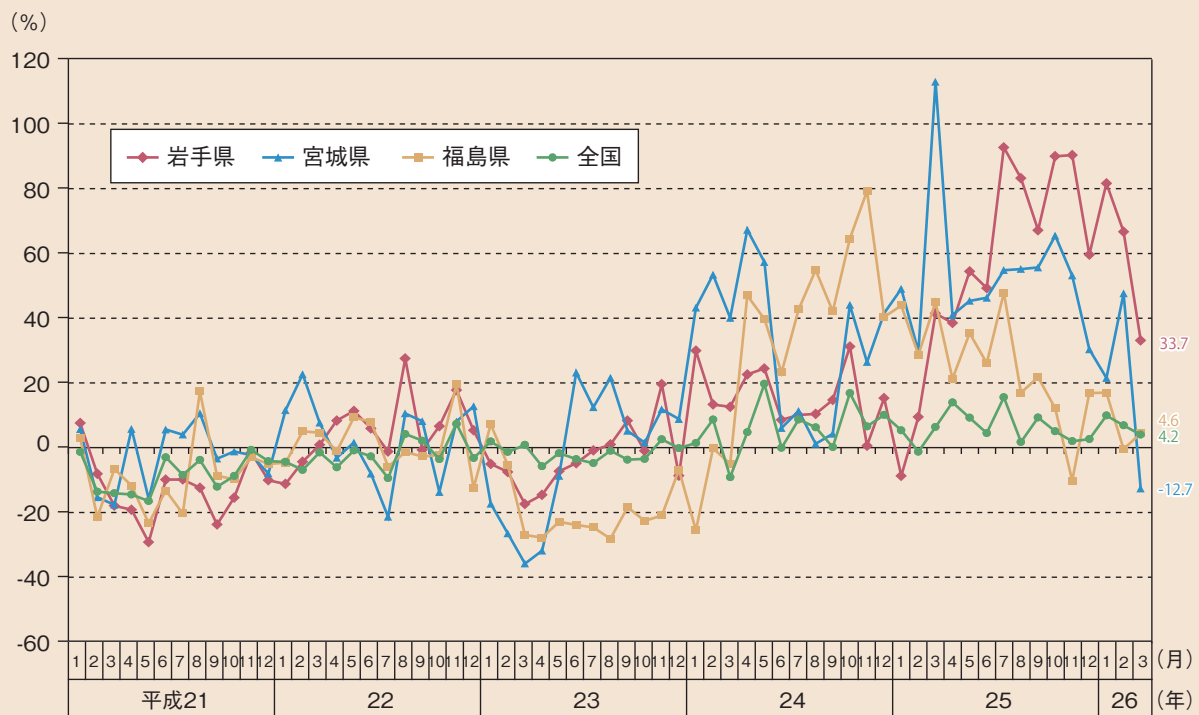
注：21公示…平成21年地価公示（平成20年1月1日～平成21年1月1日の変動率）。
 22公示…平成22年地価公示（平成21年1月1日～平成22年1月1日の変動率）。
 23公示…平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日の変動率）。
 24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。
 25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。
 26公示…平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日の変動率）。

(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を見ると、土地取引件数の前年同月比は、岩手県では、震災直後にマイナス幅が拡大したものの、平成23年8月以降は概ねプラスで推移していたところ、平成25年1月以降は大きく増加した。宮城県でも、震災直後にマイナス幅が拡大したものの、平成23年6月以降、概ねプラスが続いているほか、平成25年は更に伸びが拡大した。福島県では、震災以後、マイナスが続いていたが、平成24年4月にプラスに転じて以後、概ね一貫してプラスで推移している（図表1-6-5）。

図表 1-6-5

岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引件数（前年同月比）の推移



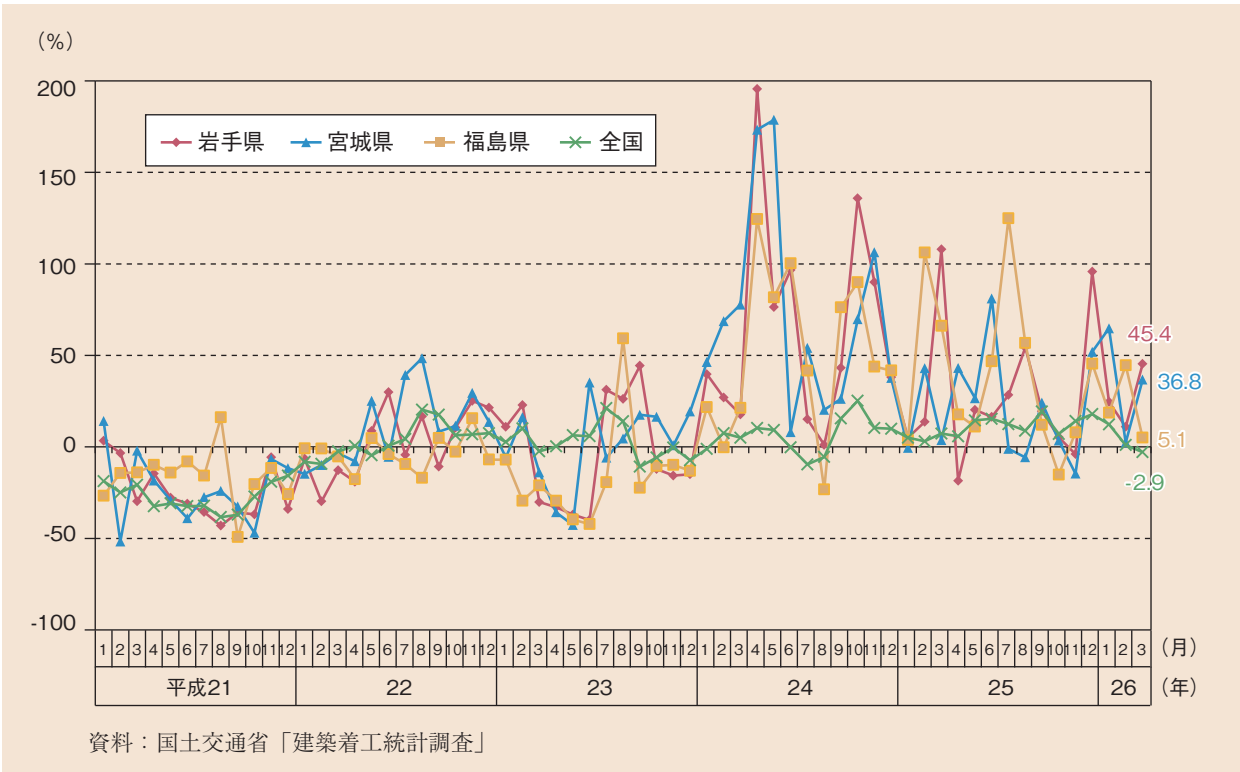
資料：法務省「法務統計月報」より作成

(被災地における住宅市場、オフィス市場等の動向)

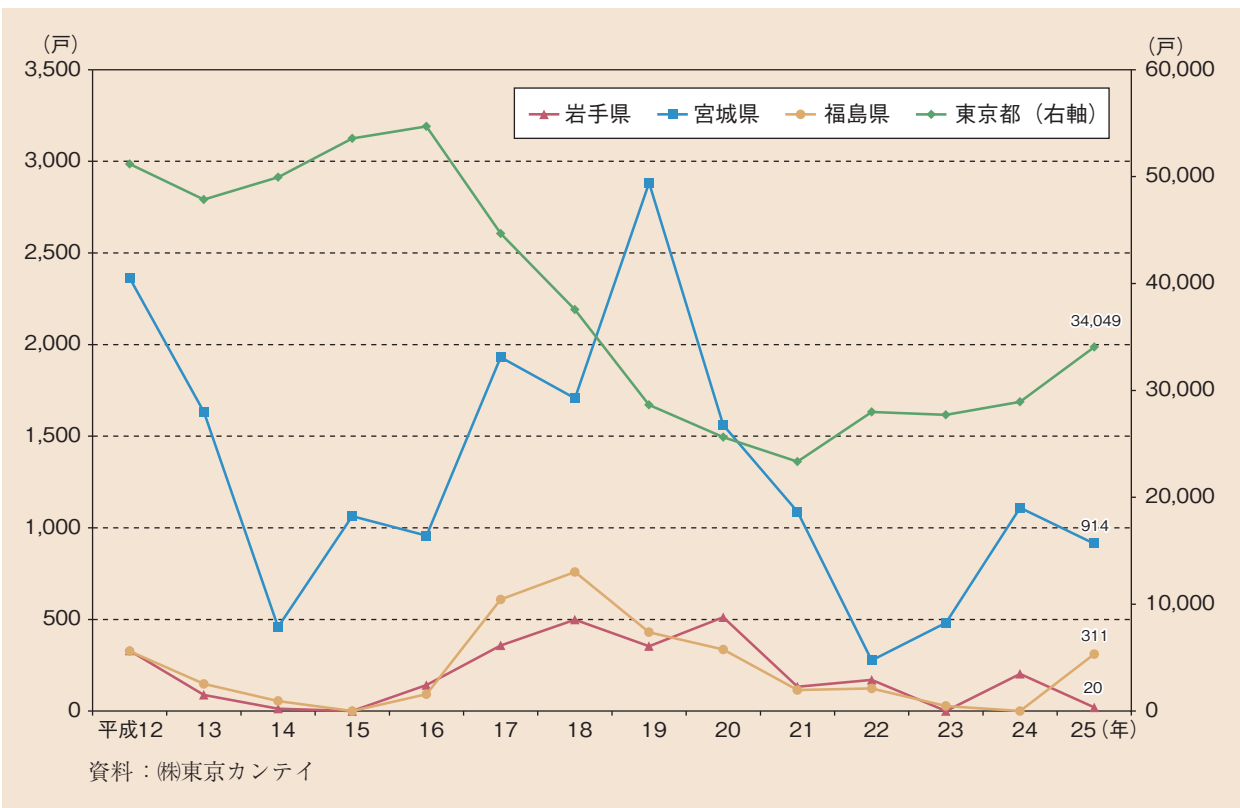
住宅市場の動向について見てみると、岩手県、宮城県、福島県の新設住宅着工戸数の前年同月比は、震災直後に大幅なマイナスとなったが、年央にかけて回復した。平成25年度は、多少の変動はあるものの、いずれの県においても概ねプラスで推移している（図表1-6-6）。

また、新築マンションの供給戸数について見ると、平成25年は福島県において供給量が増加したが、岩手県、宮城県では減少している（図表1-6-7）。

図表 1-6-6 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数（前年同月比）の推移

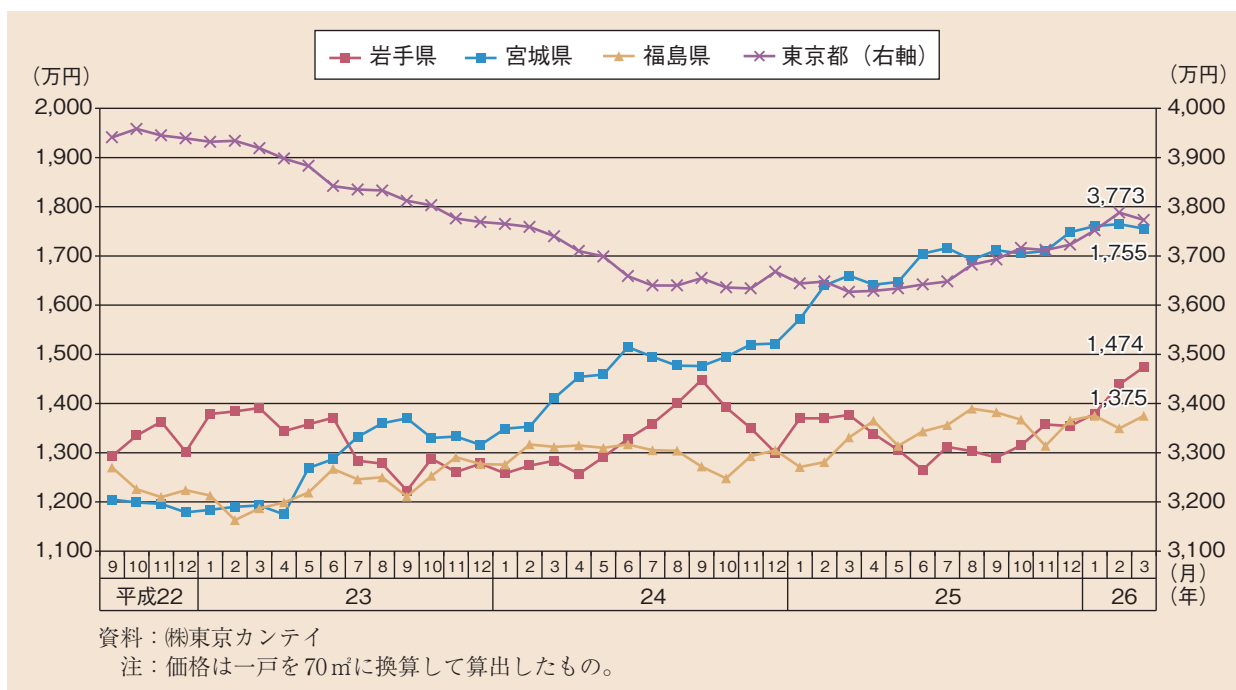


図表 1-6-7 岩手県、宮城県、福島県における新築マンション供給戸数の推移



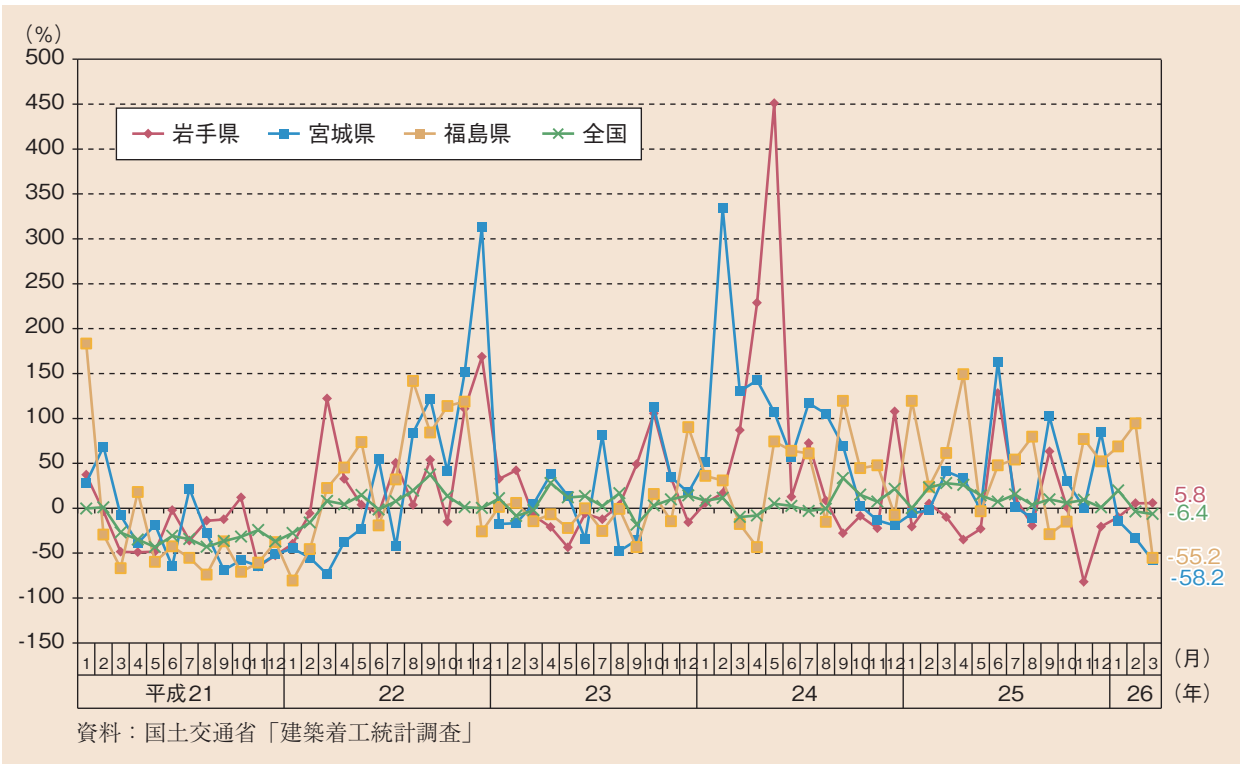
中古マンション市場について見ると、中古マンション価格は、宮城県では震災後、上昇傾向が続いている。岩手県では、震災後の下落傾向が平成24年5月以降回復した後に、再び下落傾向となったものの、平成25年央以降上昇傾向が続いている。福島県では震災後、緩やかに上昇し、平成24年は横ばい傾向となっていたが、平成25年は緩やかな上昇傾向となっている（図表1-6-8）。

図表 1-6-8 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、店舗等の非居住用建築物の建築着工の動向を建築着工床面積の前年同月比で見ると、岩手県では震災後マイナスに落ち込んだ後、平成23年8月以降概ねプラスで推移していたが、平成24年9月以降はマイナスとなる月も見られる。宮城県では、震災直後から平成24年10月まで概ねプラスで推移した後、マイナスへ転じたものの、平成25年3月以降は概ねプラスで推移している。福島県では震災後、平成23年9月までマイナスで推移していたが、その後回復傾向にあり、概ねプラスで推移している（図表1-6-9）。

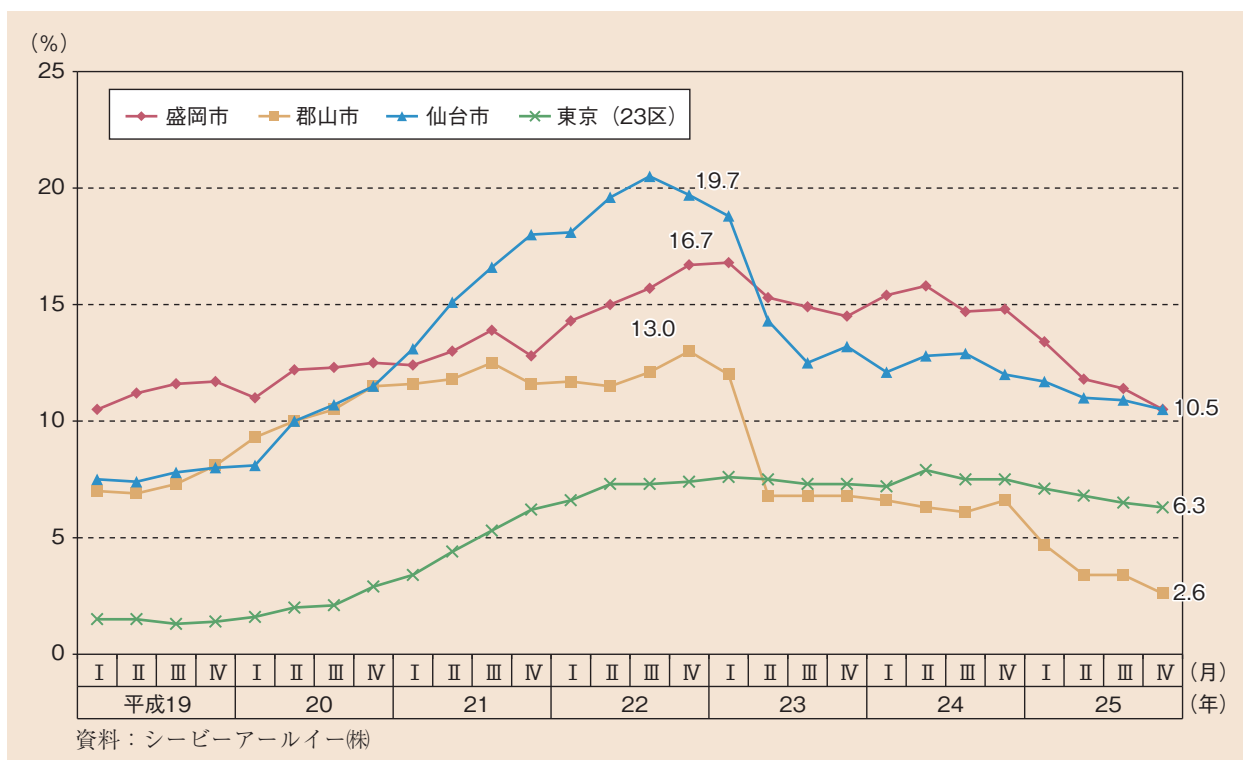
図表 1-6-9 岩手県、宮城県、福島県における建築着工床面積（非居住用、前年同月比）の推移



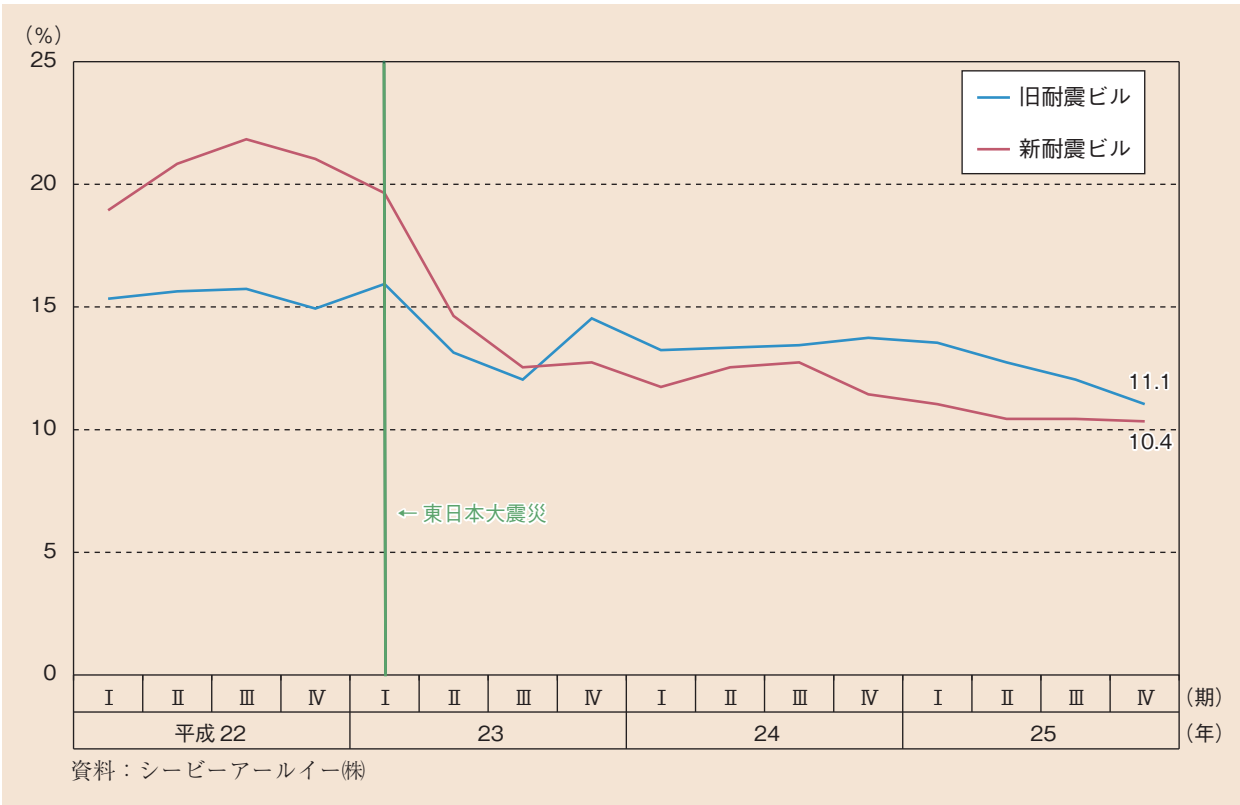
続いて、被災地のオフィス市場について見ていく。仙台市では、平成20年から平成22年までの間における新規オフィスビル大量供給を背景に、震災直前の平成22年10-12月期における空室率は19.7%と高い水準にあったが、復興関連企業のオフィス需要等を背景として低下している。平成25年には、増床と小規模な新規出店等を背景に緩やかに低下し、平成25年10-12月期には10.5%へと低下している。他の被災地域のオフィス市場の空室率についても、震災を機に復興関連需要等で改善しており、盛岡市では平成22年10-12月期の16.7%から平成25年10-12月期には10.5%に、郡山市では平成22年10-12月期の13.0%から平成25年10-12月期には2.6%まで低下している（図表1-6-10）。

また、仙台市では、震災を境に新耐震ビルの空室率が低下し、旧耐震ビルの空室率が上昇する傾向が見られ、平成23年10-12月期以降、これまでと逆転し、新耐震ビルの空室率が旧耐震ビルの空室率よりも低くなっている（図表1-6-11）。

図表1-6-10 仙台市、盛岡市、郡山市のオフィスビルの空室率



図表1-6-11 仙台市における新耐震・旧耐震オフィスの空室率の推移



2 土地利用に関する復旧・復興の進捗状況

集中復興期間と位置付けている5年間の半分が過ぎたが、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26万人（平成26年3月末時点）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。

また、公共インフラについては、応急復旧段階から本格復旧・復興段階へ移行しており、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。住宅の再建については、高台移転が約9割の地区で、災害公営住宅が約7割でそれぞれ事業着手の段階に入っている（図表1-6-12）。

図表1-6-12 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 (本復旧工事に着工した地区 海岸、本復旧工事が完了 した地区海岸の割合)	18%(完了) 68%(着工)	着工地区海岸数 318 完了地区海岸数 86 被災した地区海岸数471 (国施工区間(代行区間含む)約41kmのうち、復興・復旧を支える上で不可欠な仙台空港及び下水処理場の前面の区間等約26kmについては、施工を完了している。	完了 下水道 (通常処理に移行した下水処理場の割合)	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
完了 河川対策 (本復旧工事が完了した河川堤防(直轄管理区間)の割合)	99%	完了箇所数 2,113 被災した河川管理施設の箇所数 2,115	完了 水道施設 (本格復旧が完了した水道事業数の割合)	91%	完了事業数 167 災害査定実施事業数 184
(交通関係)					
項目 指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
完了 交通網(直轄国道) (本復旧が完了した道路開通延長の割合)	99%	完了済み開通延長 1,159.0km 主要な直轄国道※の総開通延長 1,161km ※岩手、宮城、福島県内の国道4号、6号、45号に限る。	完了 交通網(鉄道) (運行を再開した鉄道路線延長の割合)	90%	運行再開した路線延長 2105.2km※ 被災した路線延長 2330.1km※ ※岩手、宮城、福島県内の旅客鉄道を計上
完了 着工 交通網(復興道路・復興支援道路) (復興道路・復興支援道路の着工率、復興道路・復興支援道路の整備率)	39%(完了) 86%(着工)	着工済延長 489km※ 供用済延長 223km ※工事着手したIC間延長 計画済延長 570km※ ※事業中区間と供用済区間の合計	完了 着工 交通網(港湾) (本復旧工事に着工した、及び本復旧工事が完了した復旧工程計画に定められた港湾施設の割合)	100%(着工) 92%(完了)	着工箇所数 131 完了箇所数 120 被災した港湾施設の箇所数 131
(災害公営住宅・復興まちづくり・農地関係)					
項目 [指標名]	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目 [指標名]	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
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)	72% 10%(完了) (用地確保済み)	用地確保済み戸数 15,781※ 完了戸数 2,241 計画戸数 21,859※ ※各県公表の計画に基づく。福島県分は、全体計画未定のためいずれも除外。	完了 着工 復興まちづくり(漁業集落防災強化) (事業費措置の地区数、造成工事の着工地区数、造成工事の完了地区数の割合)	27% 51% 100% (完了) (着工) (事業費措置)	復興交付金の事業費措置地区数37 着工地区数 19 完了地区数 10 計画地区数 37※ ※当事業により住宅用地の整備を行う地区数
完了 着工 復興まちづくり(防災集団移転) (事業計画の同意地区数、造成工事の着工地区数、造成工事の完了地区数の割合)	15%(完了) 90%(着工) 100%(同意)	同意地区数 339※ 着工地区数 304 完了地区数 50 ※事業計画について国土交通大臣の同意を得た地区数 計画地区数 339※ ※住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う337地区及び茨城県2地区の合計	完了 着工 復興まちづくり(造成宅地の滑動崩落防止) (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)	19%(完了) 100%(着工)	着工地区数 182 完了地区数 34 計画地区数 182※ ※復興交付金の配分可能額通知を受けた地区のうち、対策工事が必要な地区数
完了 着工 復興まちづくり(土地区画整理) (事業化の段階に達している地区数、造成工事の着工地区数、造成工事の完了地区数の割合)	0%(完了) 73%(着工) 100%(事業化)	事業化地区数 51※ 着工地区数 37 完了地区数 0 ※事業認可済、事業認可手続き中、緊急防災空地整備事業着工済の地区を計上 計画地区数 51※ ※住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う地区数	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)	63%	営農再開可能面積 約13,470 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)

資料：国土交通省資料、農林水産省資料、厚生労働省資料より作成

注1：「通常処理に移行した処理場」とは、被災前と同程度の放流水質まで処理が実施可能となった処理場である。これらの中には、一部の水処理施設や汚泥処理施設は未だ本復旧工事中のものもある。

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

注3：平成26年3月末時点。ただし、交通網（鉄道）は平成26年4月6日時点、農地は平成26年1月末時点。

東日本大震災により被災した地域では、住宅や業務施設のみならず、学校・医療施設・官公庁施設といった公益的施設も甚大な被害を受けた地域が多く、地域全体の復興の拠点として、これらの施設の機能を一体的に有する市街地を緊急に整備し、その機能を確保することが緊急の課題となった。

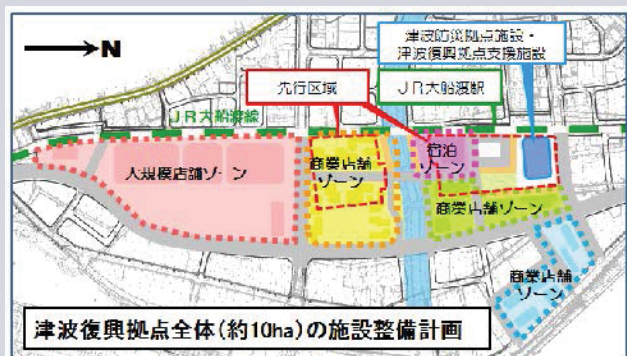
このため、津波防災地域づくりに関する法律に規定している一団地の津波防災拠点市街地形成施設の枠組みを活用し、都市の津波からの防災性を高める拠点であるとともに、被災地の復興を先導する拠点となる市街地の形成を支援するために平成23年度第3次補正予算により津波復興拠点整備事業が創設された。

本制度は、土地の買収・造成とともに、公共施設等の整備によって、中心市街地の形成や、産業復興に向けた業務用地や住宅用地の整備等を行うものであり、早期の商店街の再生等のために造成した土地を民間に売却・賃貸することも可能となっている。

平成26年3月31日現在、同制度を活用して、18地区で都市計画決定及び事業計画認可がされ、12地区で工事が着手されている。

○津波復興拠点整備事業の実施事例（岩手県大船渡市）

東日本大震災の津波により壊滅的な被害を受けた大船渡市中心部の大船渡駅前地区（約10ha）において、災害時の防災活動等の拠点となる津波防災拠点施設等を整備するとともに商業店舗や宿泊施設等の早期再建を図り、復興の拠点となる市街地を整備することとしている。一部の宅地は平成26年3月末で造成が完了しており、平成26年度より商業施設等の建設がはじまる見込みである。



(注) 土地利用計画に沿って作成したイメージであり、建物等のデザインや配置等は確定したものではない

また、津波等の被災地においては、住宅再建やまちづくり等の復興事業について、工程や目標を示し、加速化を図ることとしている。また、事業の円滑な推進にあたっては、所有者不明等の土地の扱い、埋蔵文化財発掘調査との調整、資材等の不足、入札不調などの問題に迅速かつ適切に対応することが必要である。このため、政府では、「住宅再建・復興まちづくりの加速化に向けたタスクフォース」を立ち上げ、「加速化措置」の第1弾から第4弾までを取りまとめたところである。この中で、土地収用制度の手続きの迅速化等を盛り込んだ「用地取得加速化プログラム」の策定や、住宅再建の加速化等、住宅再建・復興まちづくりの加速化のための措置を講じている（図表1-6-13）。

図表1-6-13 復興加速化に向けた施策パッケージ

平成25年3月7日
住宅再建・復興まちづくりの加速化に向けた施策パッケージ（「加速化措置 第1弾」）

- ① 住まいの復興工程表の公表
- ② 実現および加速化のための主な措置
 - ・ 用地取得の迅速化
 - ・ 埋蔵文化財発掘調査の簡素化・迅速化
 - ・ 資材不足、人員不足、入札不調への対応

平成25年4月9日
住宅再建・復興まちづくりの「加速化措置 第2弾」

- 用地取得の困難な場合の課題に速やかに対応できるよう手続きの簡素化
- ・ 防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化（土地取得困難地の回避等）
 - ・ 土地収用手続きの効率化
 - ・ 財産管理制度の円滑な活用（不在者財産、相続財産への対応）
 - ・ 所有者不明土地に係る手続きの円滑化

平成25年10月19日
住宅再建・復興まちづくりの「加速化措置 第3弾」

- ① 「用地取得加速化プログラム」の策定
 - ・ 財産管理制度や土地収用制度、自治体の用地事務支援に関する加速化措置を拡充し、総合的に体系化
 - ・ 財産管理制度と土地収用制度の手続きの簡素化・迅速化など復興事業に限った「被災地スペシャル」の対策を講じ、用地取得の手続きを画期的に短縮
- ② 住宅再建の加速化
 - ・ 災害公営住宅分野の人材不足・資材不足・入札不調等への対応
 - ・ 防災集団移転促進事業の円滑な推進や跡地利用への対応
- ③ 加速状況の見える化
 - ・ 「つちおと情報館」見える化のワンストップ
 - ・ 施工確保対策の地方公共団体への周知

平成26年1月9日
住宅再建・復興まちづくりの「加速化措置 第4弾」

- ① 「商業集積・商店街再生加速化パッケージ」の策定
 - ・ 「被災地まちなか商業集積・商店街再生加速化指針」の策定
 - ・ 商業施設等復興整備事業による支援
 - ・ 暮らし・にぎわい再生事業の活用
 - ・ 仮設施設の有効活用
 - ・ 津波復興拠点整備事業における宅地の賃貸等の周知・活用
 - ・ 震災復興支援アドバイザーの活用
 - ・ 市町村まちづくり担当者に対する研修の実施
- ② 住宅再建の加速化
 - ・ 東北六県における各発注機関の発注見通しを統合して公表
 - ・ 福島県の避難指示のあった市町村に関する農地法の規制緩和
 - ・ 被災市町村からの人材確保要望を取りまとめ全国の市区町村に職員派遣等を要請

資料：復興庁資料

地籍調査は、土地の境界等に関する測量、調査の成果を地籍図・地籍簿として取りまとめるものである。地籍調査を実施し、土地の境界を明確化することにより、土地取引が活発化され、不動産市場の活性化につながるとともに、まちづくりの推進、防災・減災事業の円滑な着手が図られるなど、その効果は多岐にわたる。

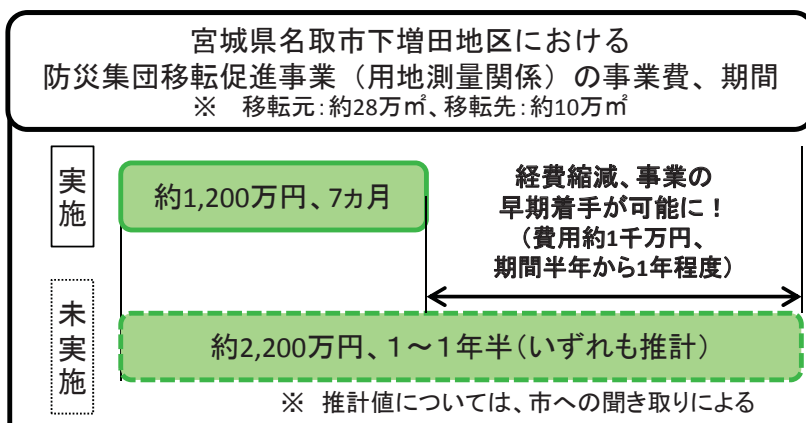
また、その成果は、被災した場合の迅速な復旧・復興にも大きく貢献する。例えば、宮城県名取市下増田地区では、震災前に地籍調査を実施済みであり、一筆ごとの土地の境界の測量成果等が登記所に正確な地図として備えられていた。このため、復旧・復興事業の実施に当たり、境界調査、測量等の工程が省略され、速やかに事業に着手することができた（下図参照）。

このように、災害からの迅速な復旧・復興の観点からも、全国で地籍調査を積極的に進める必要がある。しかし、全国におけるその進捗率は未だ5割であり、特に、都市部においては地籍調査の進捗率が低く、引き続きその促進を図らなければならない。被災して建物等が倒壊・流失した場合に境界情報が消滅する可能性が高いことから、今後30年以内に70%の確率で発生と言われていた南海トラフ地震への対策としても、都市部を中心に早急な地籍調査の実施が望まれている。

震災復旧・復興への地籍調査の効果(東日本大震災)



〔 移転元(被災直後) 〕



地籍調査の成果を活用することにより、費用、期間ともに大幅な縮減効果。
大規模災害が発生した場合に、早期に復旧・復興が可能となるまちづくりの基盤に。