

第1部

土地に関する動向

第1章

平成23年度の 地価・土地取引等の動向

平成23年度の我が国の経済動向を振り返ると、平成23年3月に発生した東日本大震災により我が国の経済活動は深刻な打撃を受け、厳しい状況からのスタートとなった。その後、サプライチェーンの急速な立て直しが図られ、景気は持ち直しに転じたが、夏以降は急速な円高の進行や欧州政府債務危機の顕在化による世界経済の減速が景気の持ち直しを緩やかなものとした。

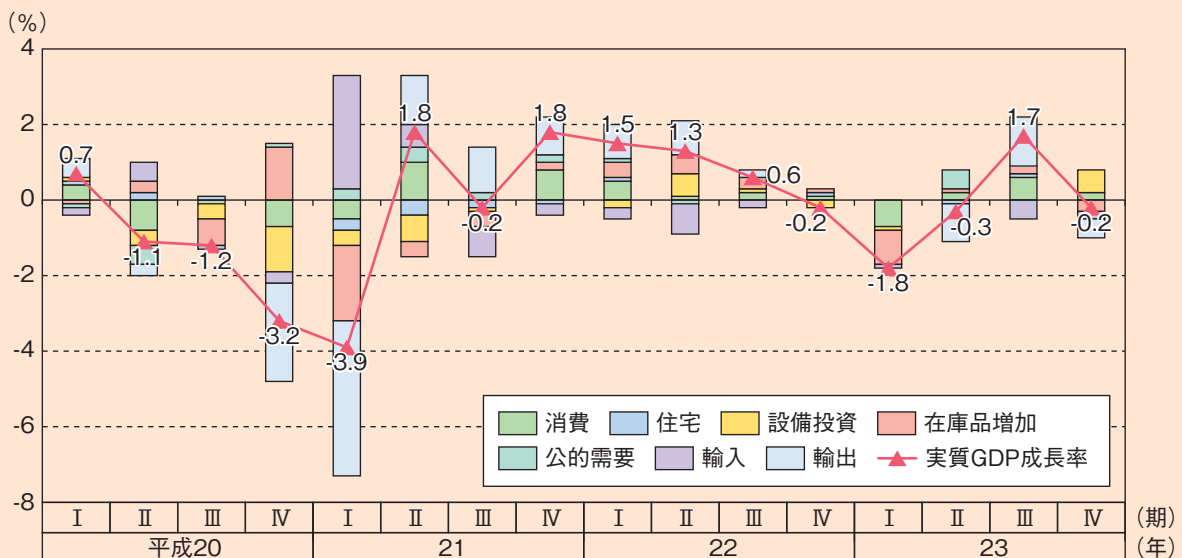
東日本大震災による被災地への影響については、第3章において別途記載することとし、本章では、平成23年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向及び土地に関する意識についてみていく。

第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDPの推移)

我が国の景気は、リーマンショック後の悪化から平成21年4-6月期以降持ち直していたが、平成22年10-12月期に実質GDP成長率は前期比で-0.2%と5四半期ぶりにマイナスとなったのち、東日本大震災の影響により平成23年1-3月期の実質GDP成長率は前期比で-1.8%と大きく落ち込んだ。その後7-9月期には消費や輸出がプラスに寄与したことにより実質GDP成長率は前期比で1.7%とプラスに転じたものの、10-12月期には-0.2%と再びマイナスとなった(図表1-1-1)。

図表 1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移



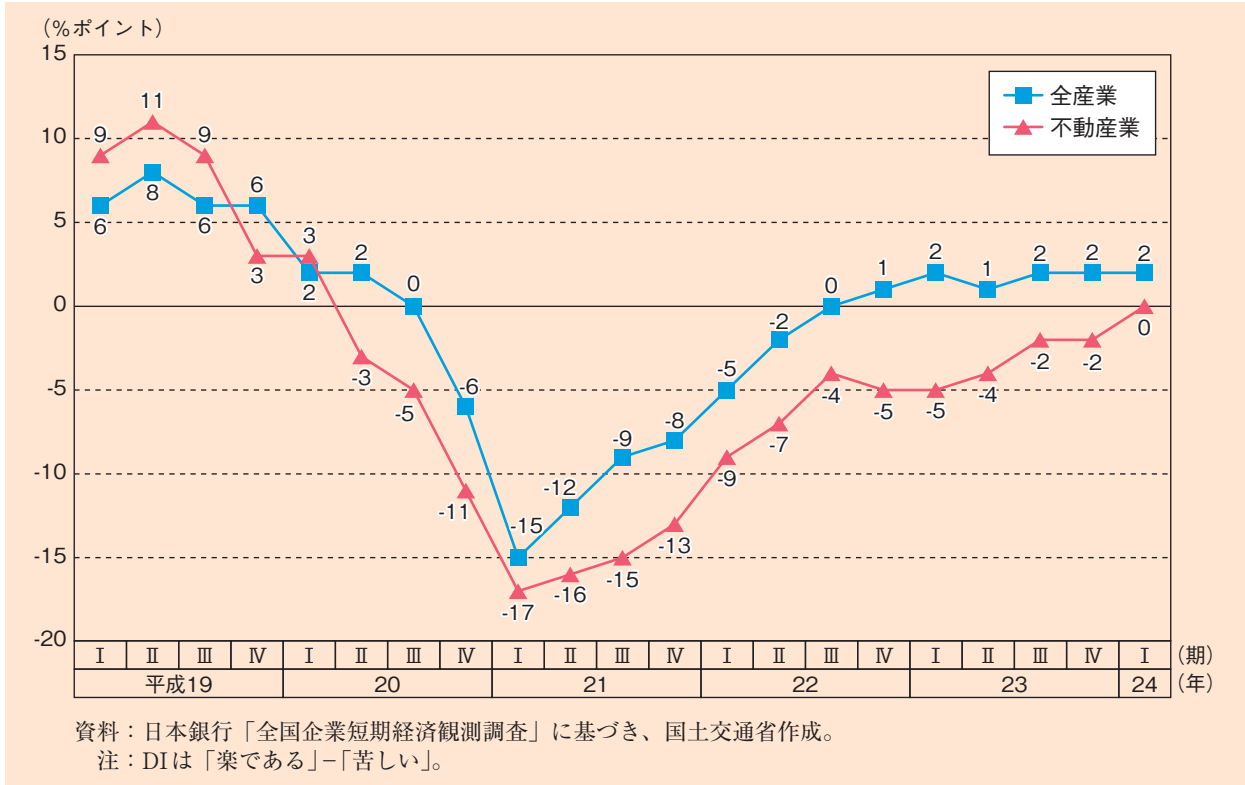
資料：内閣府「四半期別GDP速報」(平成23年10-12月期(2次速報値))

(企業の動向)

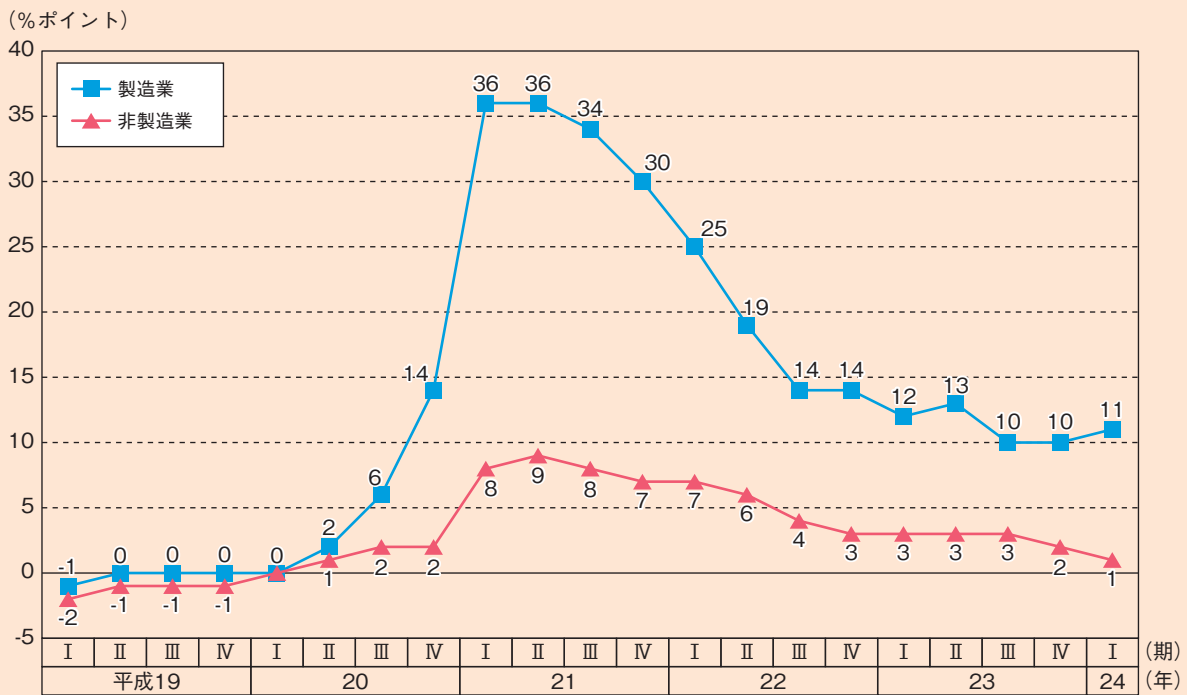
企業の資金調達環境を日本銀行の「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」の資金繰り判断DIでみると、平成22年10-12月期に10四半期ぶりにプラスとなったのち、プラスで推移している（図表1-1-2）。

また、平成21年から徐々に低下してきた製造業の設備過剰感は、平成22年、23年と低下傾向が続いたものの、低下の度合いは徐々に弱まり、平成24年に入ってわずかに上昇している（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」に基づき、国土交通省作成。

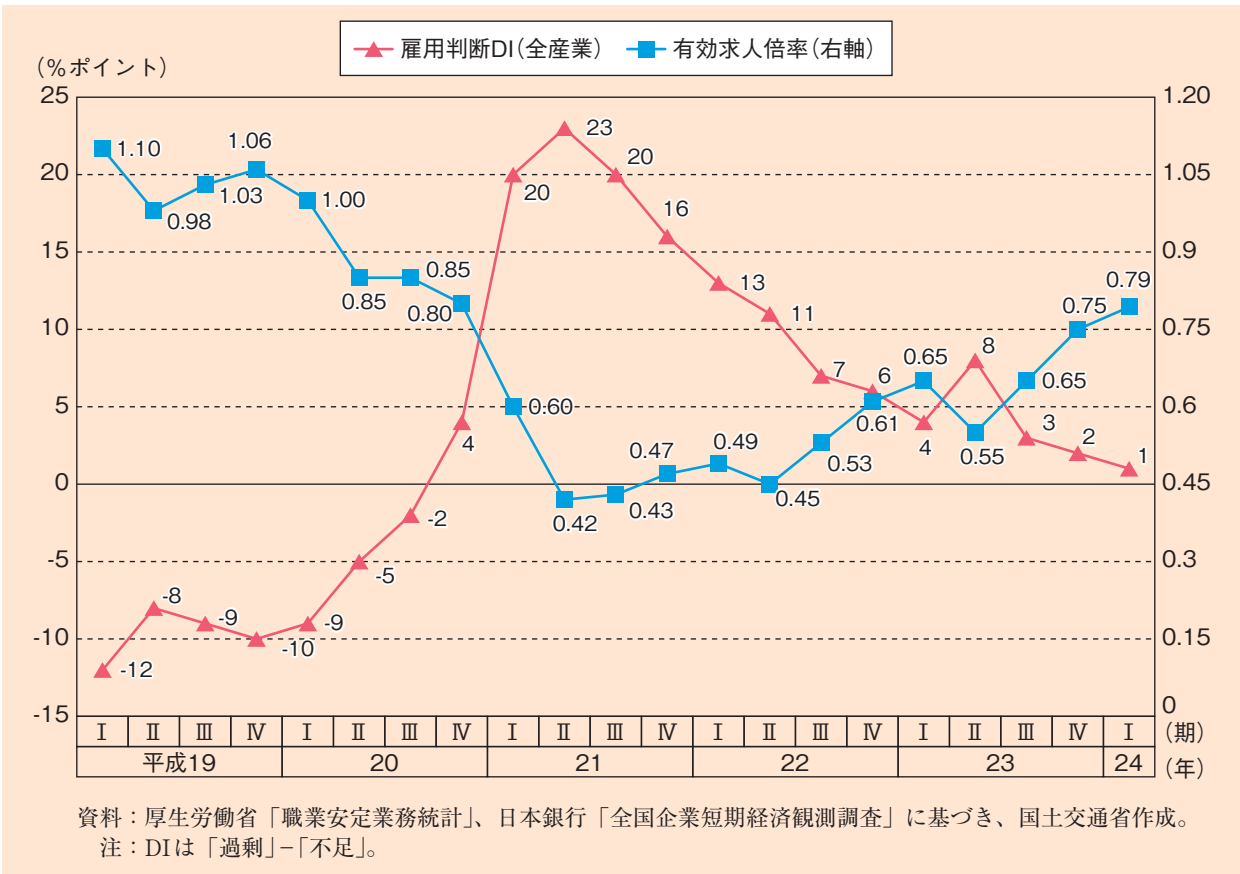
注：DIは「過剰」-「不足」。

(家計の動向)

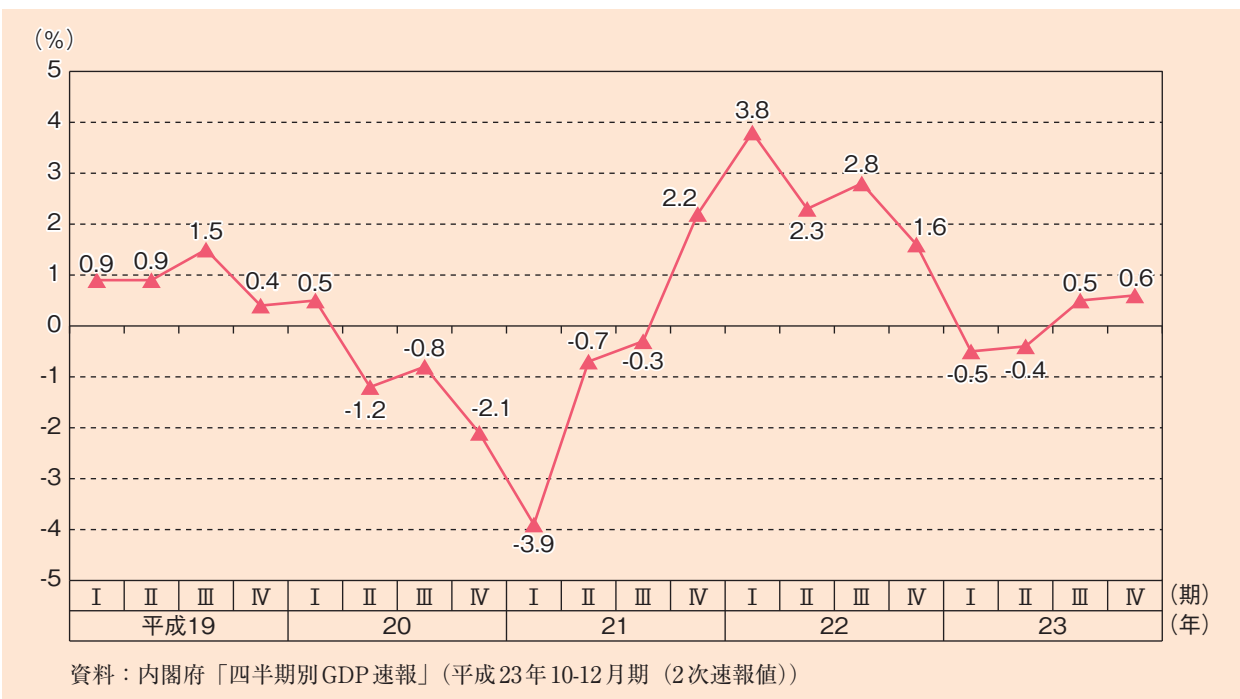
雇用情勢をみると、全産業の雇用過剰感は、平成23年4-6月期の一時的な悪化を除き、平成21年7-9月期以降改善が続いている。有効求人倍率も平成23年4-6月期に一旦悪化したが、7-9月期以降は再び改善傾向を示している（図表1-1-4）。

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

図表 1-1-4 有効求人倍率、雇用判断DIの推移



図表 1-1-5 民間最終消費支出（前年同期比）の推移



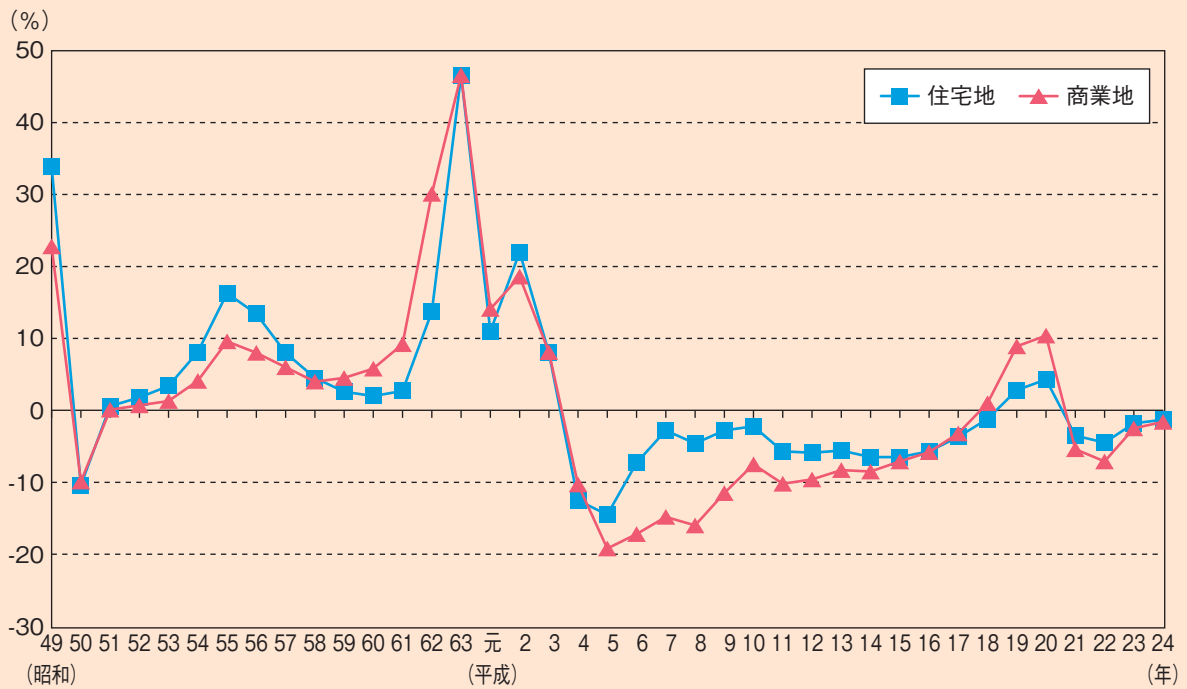
第2節 地価の動向

平成24年地価公示の結果は、平成20年9月のリーマンショック後に行われた平成21年地価公示から4年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向を示した。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みると、東日本大震災のあった平成23年前半（1月～6月）に下落率が拡大し、平成23年後半（7月～12月）に下落率が縮小した。このように、不動産市場は、震災の影響により一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。一方、下落が続いていることについては、円高、欧州政府債務危機等の先行き不透明感による影響もみられる。

用途別にみると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率が縮小した。また、人口の増加した地域で下落率が小さいという傾向がみられるとともに、住環境が良好であったり、交通便利性の高い地点で地価の回復が目立った。商業地については、前年より下落率は縮小したものの、オフィス系では高い空室率・賃料下落、店舗系では商況の不振から、依然として商業地への需要は弱いものとなっている。その中であって、主要都市の中心部では、賃料調整（値下げ）が進んだこともあって、BCP（事業継続計画）やコスト削減等の観点から耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きがみられ、年後半の地価は下げ止まった。

圏域別にみると、東京圏では、年前半に他の圏域に比べ下落率が拡大したが、年後半は他の圏域を上回る回復を示した。大阪圏では、年前半、後半を通じて下落率が縮小した。名古屋圏では、年前半に下落率が拡大したが、年後半に回復し、住宅地については横ばい、商業地でもほぼ横ばいとなった。地方圏でも、前年より下落率が縮小しており、特徴的な地域として、福岡市で住宅地の上昇地点の増加等がみられた（図表1-2-1～5）。

図表 1-2-1 三大都市圏における地価変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

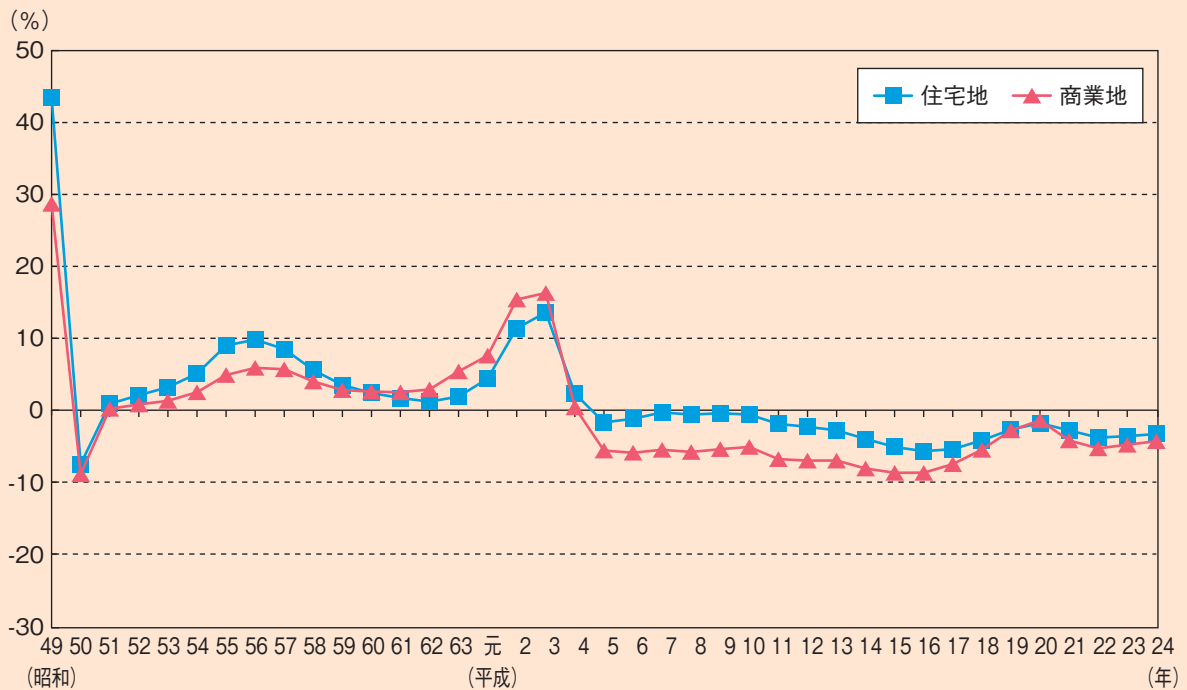
注：三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

図表 1-2-2 地方圏における地価変動率の推移

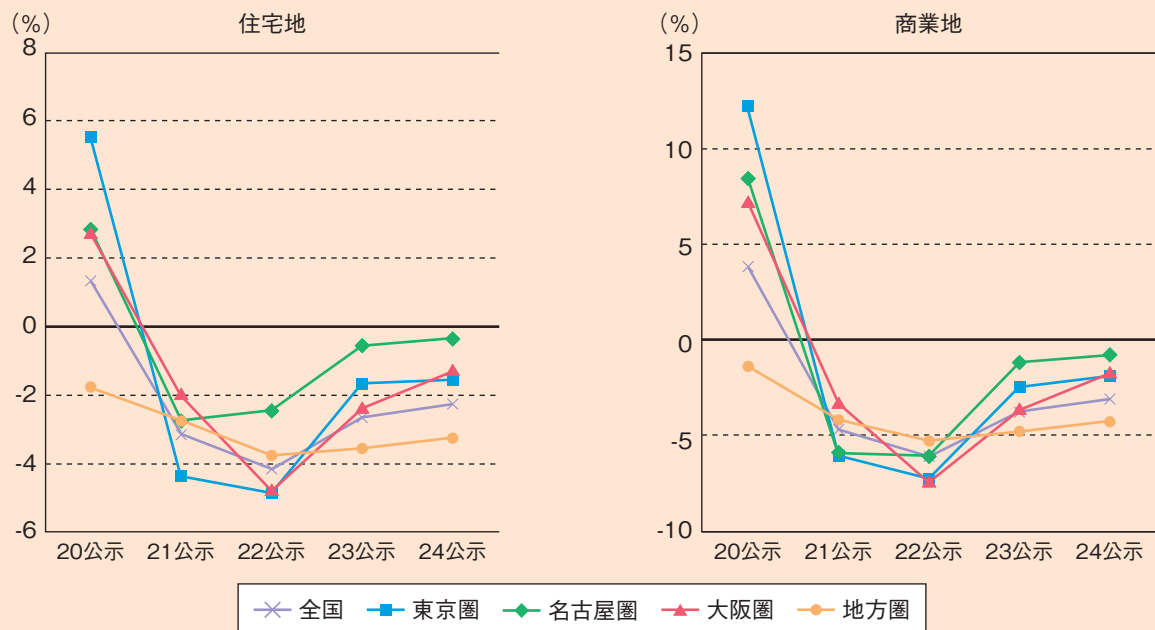


資料：国土交通省「地価公示」

注：地方圏：三大都市圏を除く地域。

図表 1-2-3 地価変動率の推移（年間）

	住宅地					商業地				
	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示
全国	1.3	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 2.3	3.8	▲ 4.7	▲ 6.1	▲ 3.8	▲ 3.1
三大都市圏	4.3	▲ 3.5	▲ 4.5	▲ 1.8	▲ 1.3	10.4	▲ 5.4	▲ 7.1	▲ 2.5	▲ 1.6
東京圏	5.5	▲ 4.4	▲ 4.9	▲ 1.7	▲ 1.6	12.2	▲ 6.1	▲ 7.3	▲ 2.5	▲ 1.9
大阪圏	2.7	▲ 2.0	▲ 4.8	▲ 2.4	▲ 1.3	7.2	▲ 3.3	▲ 7.4	▲ 3.6	▲ 1.7
名古屋圏	2.8	▲ 2.8	▲ 2.5	▲ 0.6	▲ 0.4	8.4	▲ 5.9	▲ 6.1	▲ 1.2	▲ 0.8
地方圏	▲ 1.8	▲ 2.8	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 3.3	▲ 1.4	▲ 4.2	▲ 5.3	▲ 4.8	▲ 4.3



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。

注2：20公示：平成20年地価公示（平成19年1月1日～平成20年1月1日）

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）

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）

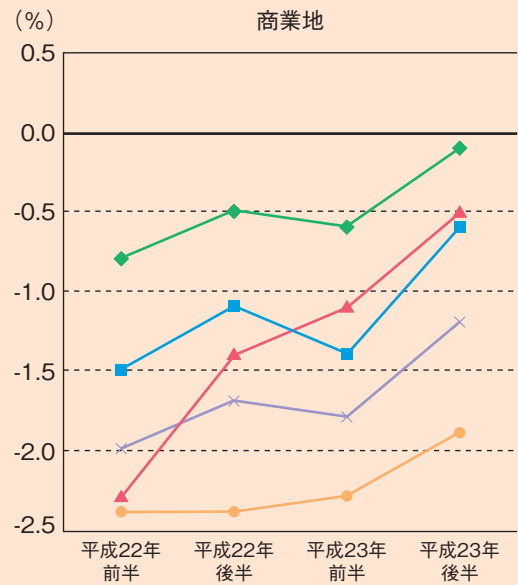
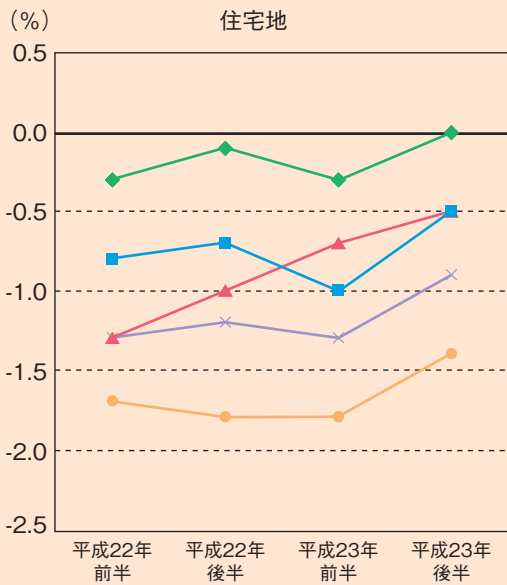
23公示：平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日）

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）

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

図表 1-2-4 地価変動率の推移（半期）

	住宅地				商業地			
	23 公示		24 公示		23 公示		24 公示	
	平成22年 前半	平成22年 後半	平成23年 前半	平成23年 後半	平成22年 前半	平成22年 後半	平成23年 前半	平成23年 後半
全国	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 2.0	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.2
三大都市圏	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 1.2	▲ 0.5
東京圏	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 0.6
大阪圏	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 2.3	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.5
名古屋圏	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.3	0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.6	▲ 0.1
地方圏	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 2.4	▲ 2.4	▲ 2.3	▲ 1.9



—×— 全国 —■— 東京圏 —◆— 名古屋圏 —▲— 大阪圏 —●— 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（1,637地点。うち住宅地1,164地点、商業地473地点）で分析を行った。
 注2：地域区分は図表1-2-3に同じ。
 注3：23公示：平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日）
 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）
 平成22年前半：平成22年1月1日～平成22年7月1日の変動率
 平成22年後半：平成22年7月1日～平成23年1月1日の変動率
 平成23年前半：平成23年1月1日～平成23年7月1日の変動率
 平成23年後半：平成23年7月1日～平成24年1月1日の変動率
 注4：■ 前期よりも下落率が縮小 □ 前期よりも下落率が拡大 □ 前期と下落率が同一

図表 1-2-5 地価上昇・横ばい・下落地点数

(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	24公示	441	1,343	14,578	93	370	5,199	546	1,849	23,099
	23公示	152	761	15,530	35	213	5,399	193	1,082	24,232
	22公示	6	65	17,759	1	21	5,900	7	101	27,302
三大都市圏	24公示	327	1,027	6,802	76	278	2,126	413	1,401	10,321
	23公示	140	642	7,405	25	175	2,265	171	907	11,047
	22公示	4	4	8,885	1	1	2,584	5	8	13,040
東京圏	24公示	66	217	4,394	25	54	1,377	93	282	6,444
	23公示	70	130	4,511	8	38	1,422	81	188	6,593
	22公示	0	3	5,112	0	0	1,526	0	6	7,365
大阪圏	24公示	137	330	1,860	28	82	467	166	426	2,792
	23公示	2	114	2,215	6	35	533	8	152	3,210
	22公示	0	0	2,528	0	0	602	0	0	3,628
名古屋圏	24公示	124	480	548	23	142	282	154	693	1,085
	23公示	68	398	679	11	102	310	82	567	1,244
	22公示	4	1	1,245	1	1	456	5	2	2,047
地方圏	24公示	114	316	7,776	17	92	3,073	133	448	12,778
	23公示	12	119	8,125	10	38	3,134	22	175	13,185
	22公示	2	61	8,874	0	20	3,316	2	93	14,262

資料：国土交通省「地価公示」

注：地域区分は図表1-2-3に同じ。

さらに、「主要都市の高度利用地地価動向報告¹」（地価LOOKレポート）によれば、平成23年は、東日本大震災直後は全体として弱い動きとなったが、その後落ち着きが見られたことから、全体としては緩やかな下落が続いているものの、年後半になるにつれ、上昇または横ばいを示す地区が徐々に増加した。この結果は平成24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）。

¹ 主要都市の地価動向を先行的に表しやすいと考えられる高度利用地における地価の動向を、国土交通省が四半期ごとに調査。

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						横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上		
19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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： は、各期・各用途ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分。

注3：4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。

平成24年地価公示（平成24年1月1日時点）では、全国的にみると依然として下落基調が続いたが、平成23年地価公示に対し下落率は縮小し、上昇・横ばい地点も大幅に増加した。ここでは、その中でも特徴的な動きを示した二つの地域について紹介する。

○九州新幹線の全線開業・JR博多シティの開業による地価上昇

～福岡県福岡市博多区～

博多駅前のオフィスビル、金融機関等が集積している地点において、昨年と比べ5.9%の地価の上昇がみられた。そのほか、駅周辺地区の7地点で地価の上昇がみられ、博多区全体の平均変動率も、商業地で0.0%と横ばいになった。

これは、九州新幹線の全線開業とJR博多シティの開業を受けて集客力が増大したことが背景となっている。平成23年3月12日に開業した九州新幹線の1年間の利用客数は、博多～熊本間において約896万1千人（対前年の在来線特急利用者数比37%増）、熊本～鹿児島中央間において約514万2千人（対前年の在来線特急利用者数比65%増）（九州旅客鉄道株式会社調べ）となった。また、JR博多シティでは、平成23年3月2日のプレオープンから平成24年3月1日までの1年間の累計来店客数が5,420万人となった。



○都市再開発による大型商業施設の開業による地価上昇

～大阪府大阪市阿倍野区（天王寺駅周辺）～

天王寺駅周辺の商業地の地点において昨年と比べ3.0%の地価の上昇がみられた。天王寺・阿倍野ターミナル南西（通称「金塚地区」）約28haでは、昭和51年の都市計画決定によりスタートした、商業・業務・住宅施設を中心とする大規模な再開発事業である「阿倍野地区第二種市街地再開発事業」が進行中であり、平成23年4月には、大阪府最大級の店舗数を有するショッピングセンター「あべのキューズタウン」が開業した。これにより、天王寺駅周辺の商業の集積性が高まっている。

第3節 土地取引の動向

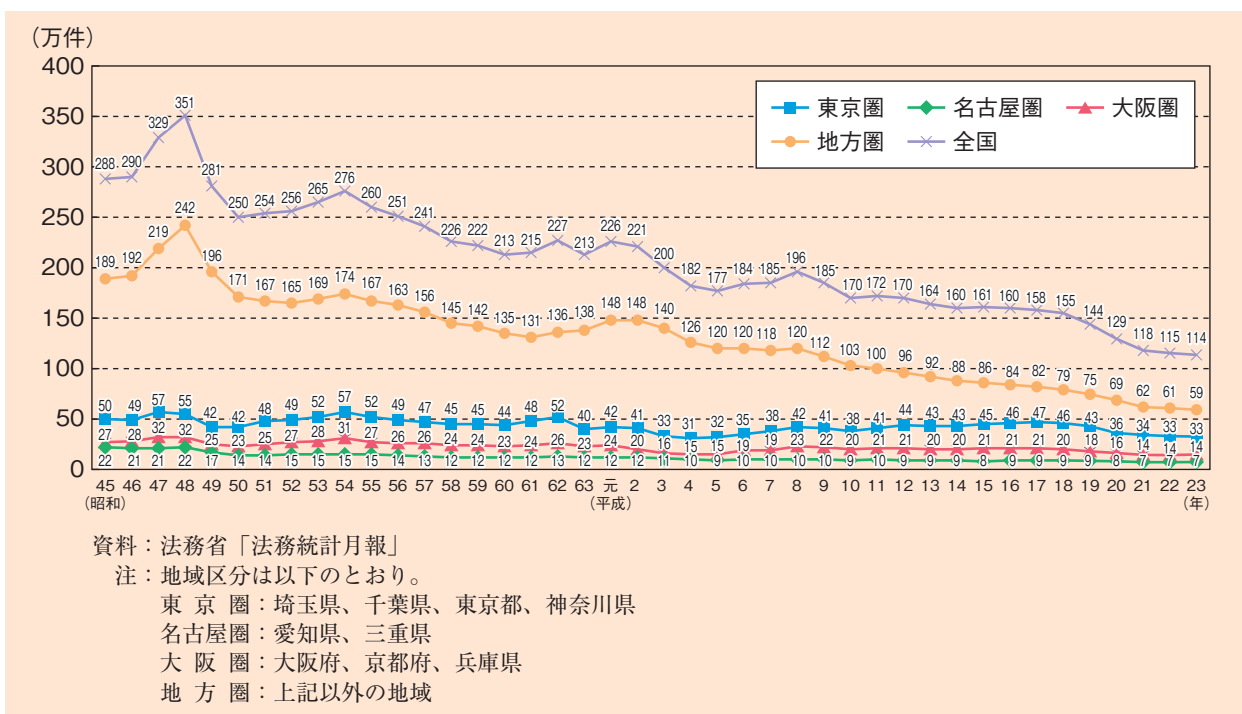
(土地取引件数等の推移)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成23年の全国の土地取引件数は113.6万件（前年比1.6%減）となった（図表1-3-1）。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23年第2四半期に大きな落ち込みをみせたが、その後改善傾向にある（図表1-3-2）。

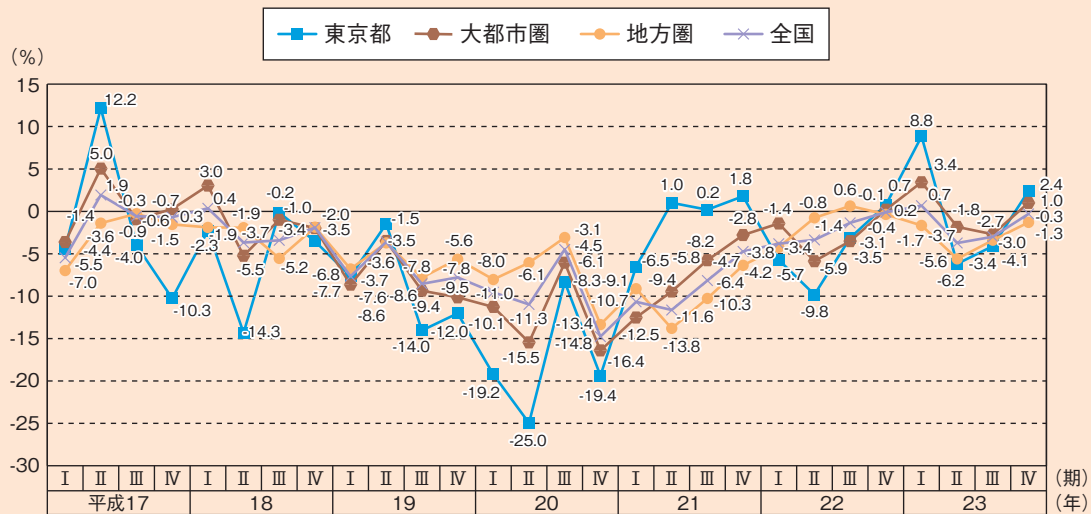
土地購入金額についてみると、平成19年以降減少傾向にあり、平成23年は個人が11.8兆円（前年比4.2%減）、法人が13.6兆円（前年比0.1%減）、国等も含めた全体では26.8兆円（前年比2.7%減）となった。土地売却金額については、平成23年は個人が12.9兆円（前年比2.5%増）、法人が12.4兆円（前年比7.7%減）となった（図表1-3-3）。

また、企業の土地投資額を日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によりみると、平成23年度は全産業で2兆0,821億円（前年度比18.8%減）と全体では減少となり、業種別でも減少したが、規模別で見ると中小企業では増加した（図表1-3-4）。

図表1-3-1 売買による土地取引件数の推移



図表 1-3-2 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



資料：法務省「法務統計月報」

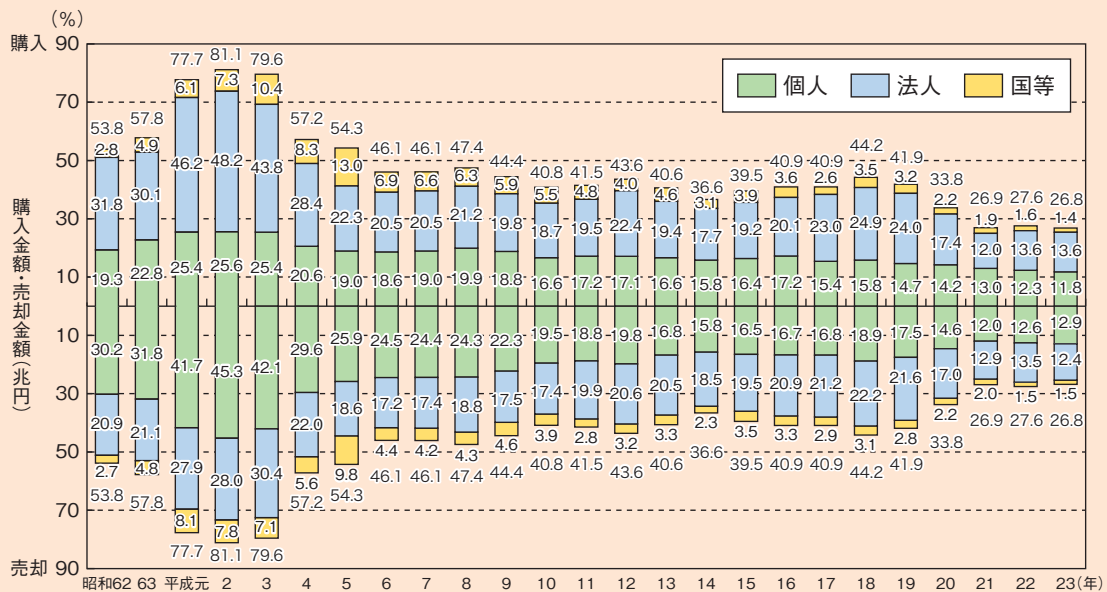
注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

注2：地域区分は以下のとおり。

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

地方圏：上記以外の地域。

図表 1-3-3 土地購入・売却金額の推移



資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等に基づき、国土交通省で推計。

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

また、推計手法の概要は以下のとおりである。

(1)推計値は、基本的に、法務省から得られる登記申請データを基に作成される「土地取引規制基礎調査概況調査」の全国市区町村の地目・地域区分別の土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。

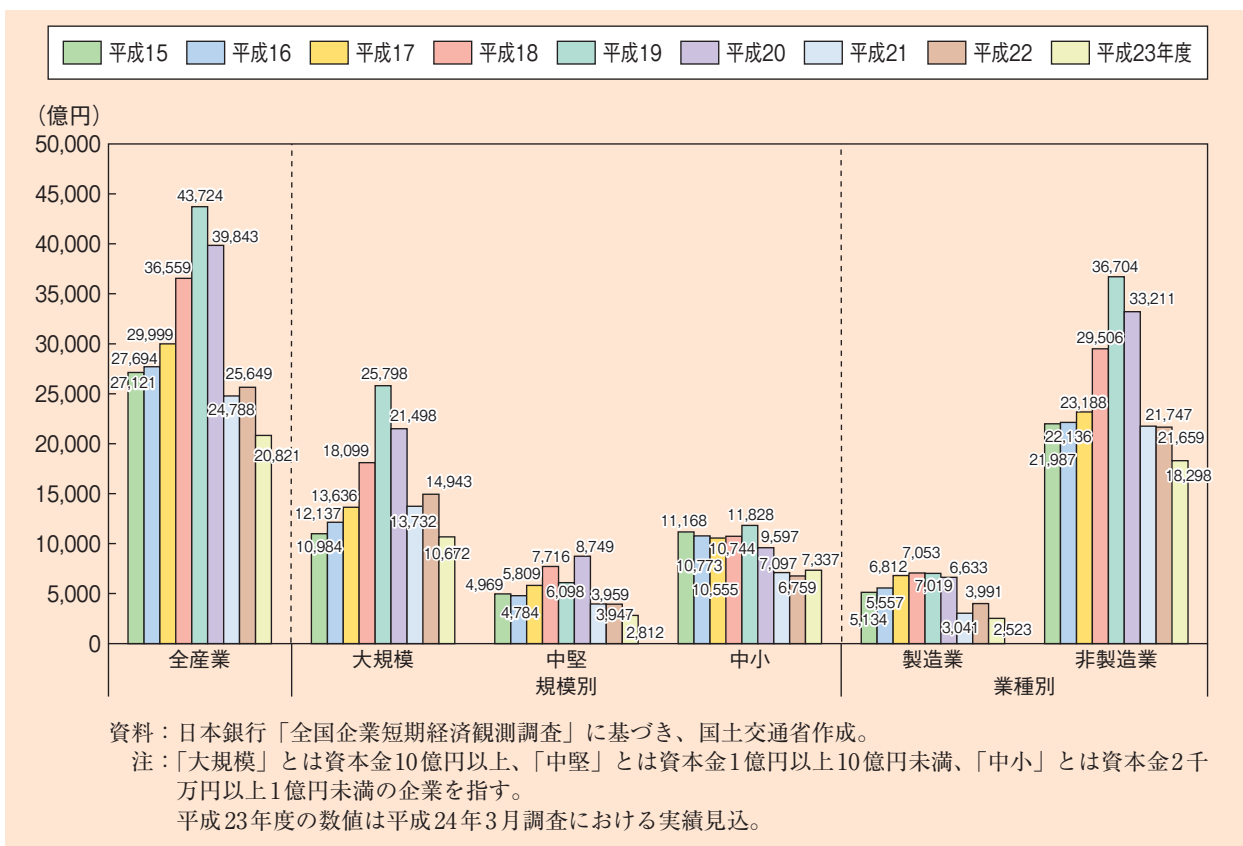
(2)平成17年より取引面積のデータが抽出調査から全数調査に変更になったため、平成16年以前と平成17年以降の数値を単純に比較することはできない。

(3)なお、平成3年から平成16年までの国等の取引金額に関しては、各団体資料からの積み上げ値を用いて補正を行っている。

注2：国等には、国、地方公共団体、公社等を含む。

注3：四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

図表 1-3-4 企業の土地投資額の推移



(企業の土地取引状況に関する意識)

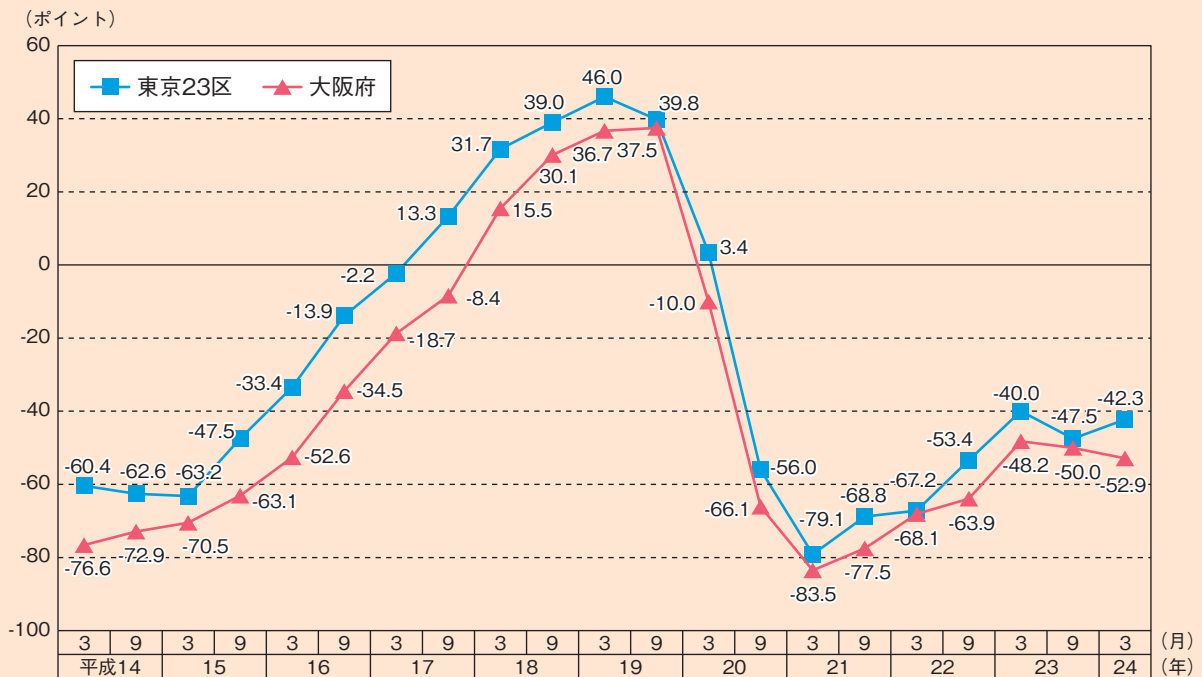
企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査²」によってみると、現在の本社所在地の土地取引の状況に対する判断に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区、大阪府ともに平成23年3月調査まで改善していたが、平成23年9月調査以降は横ばいの傾向にあり、平成24年3月調査で東京23区が-42.3ポイント、大阪府が-52.9ポイントとなった（図表1-3-5）。

また、企業の土地取引に対する意欲について同調査をみると、今後1年間の土地の購入・売却の意向に関するDI（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成24年3月調査で全体では-7.4ポイント（平成23年3月調査は-10.3ポイント）と改善がみられた（図表1-3-6）。

なお、今後1年間の土地・建物の自社利用意向に関するDI（「土地・建物利用の増加意向がある」と回答した企業の割合から「土地・建物利用の減少意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）については、平成24年3月調査で全体では0.0ポイント（平成23年3月は-0.7ポイント）と改善がみられた（図表1-3-7）。

² 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、3月と9月の年2回実施。平成24年3月に実施した調査では上場企業2,500社、非上場企業2,500社を対象とし、有効回答率は28.3%であった。

図表 1-3-5 現在の土地取引状況の判断に関する DI

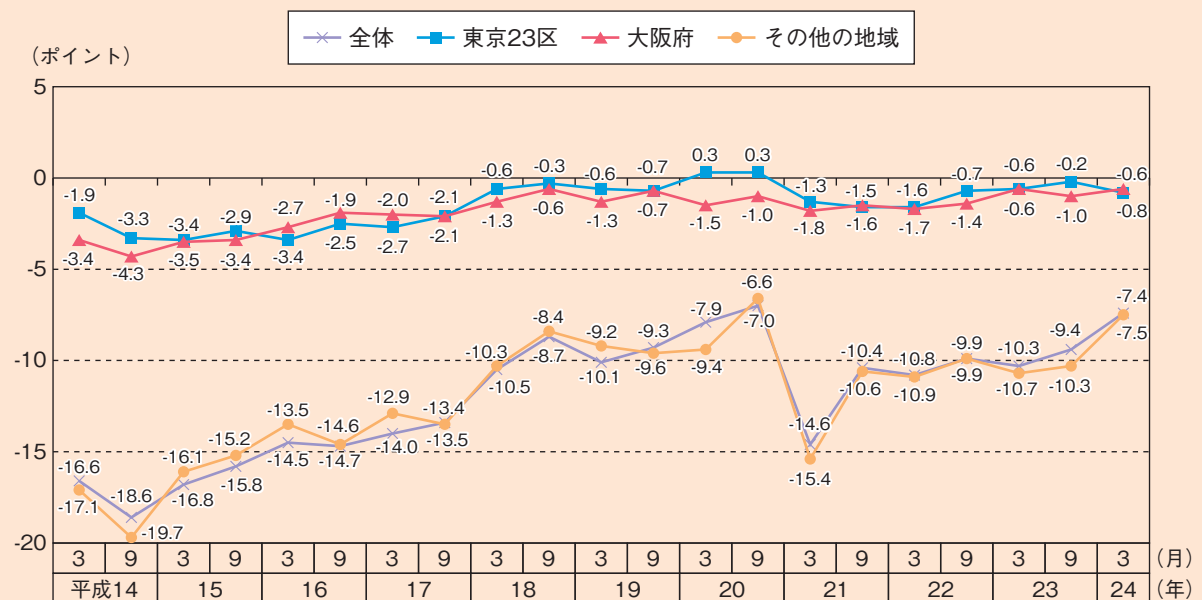


資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI=「活発」-「不活発」

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

図表 1-3-6 今後1年間における土地の購入・売却意向

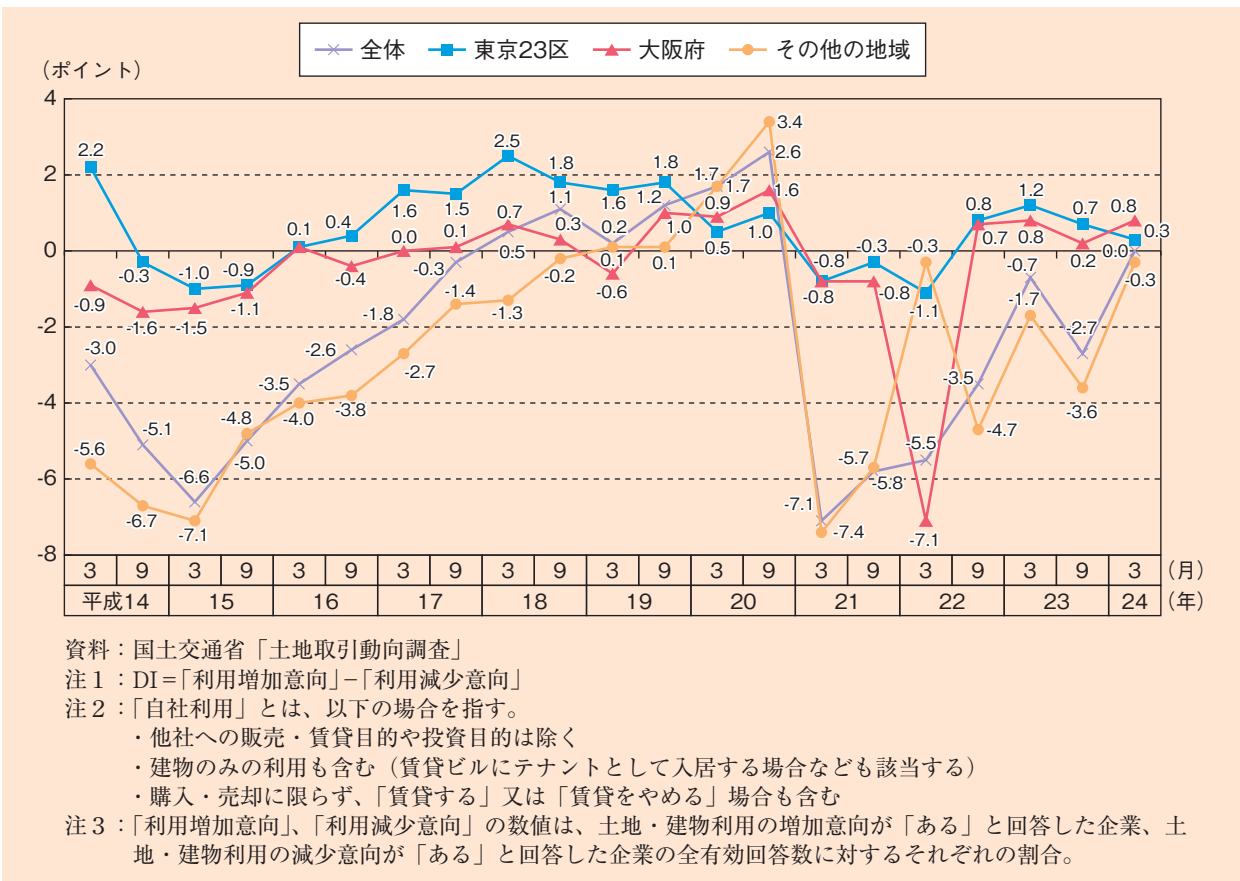


資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI=「購入意向」-「売却意向」

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

図表1-3-7 今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向

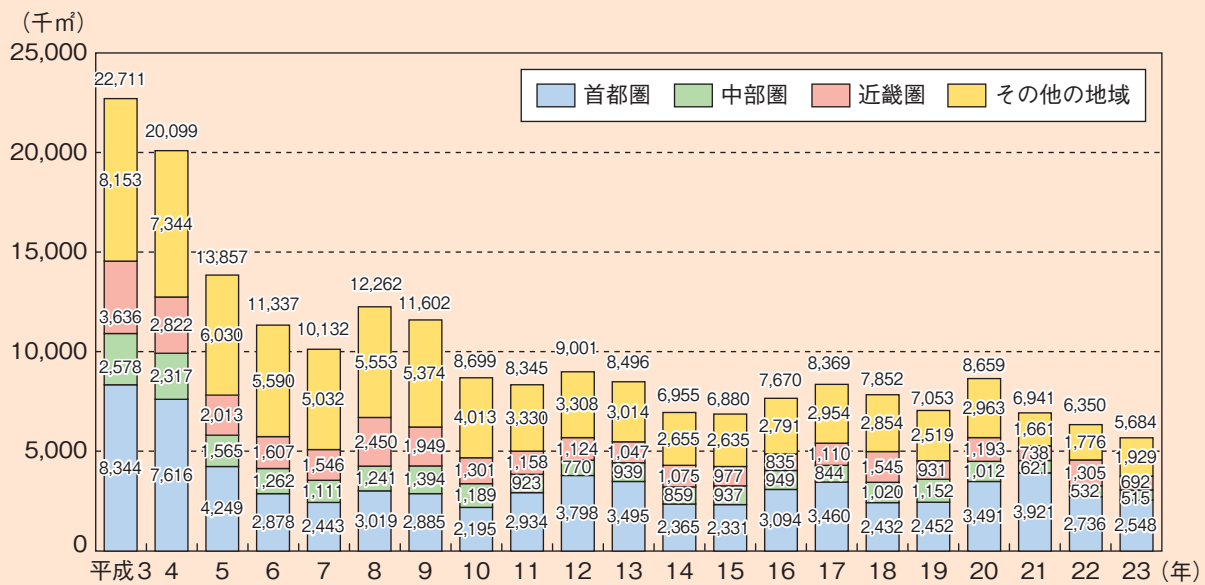


(オフィス市場の動向)

オフィスの着工床面積は、平成23年においては568万㎡（前年比10.5%減）と低水準での推移となった（図表1-3-8）。

続いて賃貸オフィス市場の動向をみると、平成23年は多くの地域でオフィス需要に改善の傾向がみられた。東京23区においては、空室率は平成22年と同水準で推移している（図表1-3-9）。大阪市においては、空室率は10-12月期以降改善している。名古屋市においては、空室率は平成22年に引き続き改善している（図表1-3-10）。また、地方ブロックの中心都市においては、空室率は平成22年に引き続き改善の傾向がみられる（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」

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：各年とも12月31日現在の数値である。

注3：地域区分は以下のとおり。

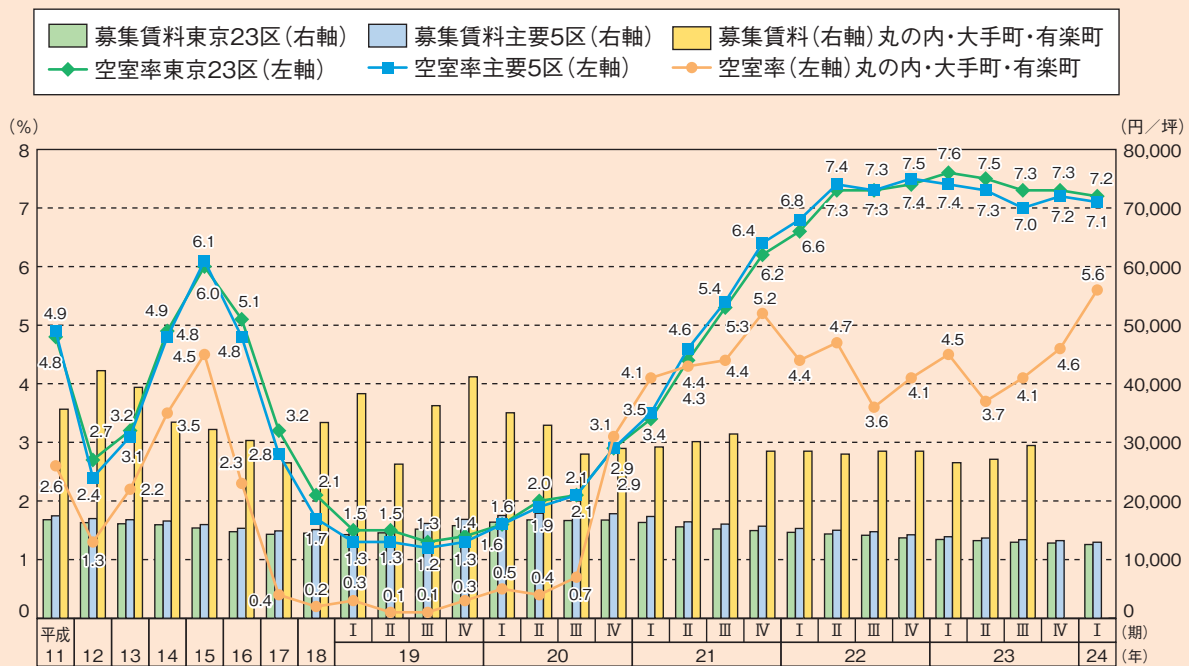
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

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

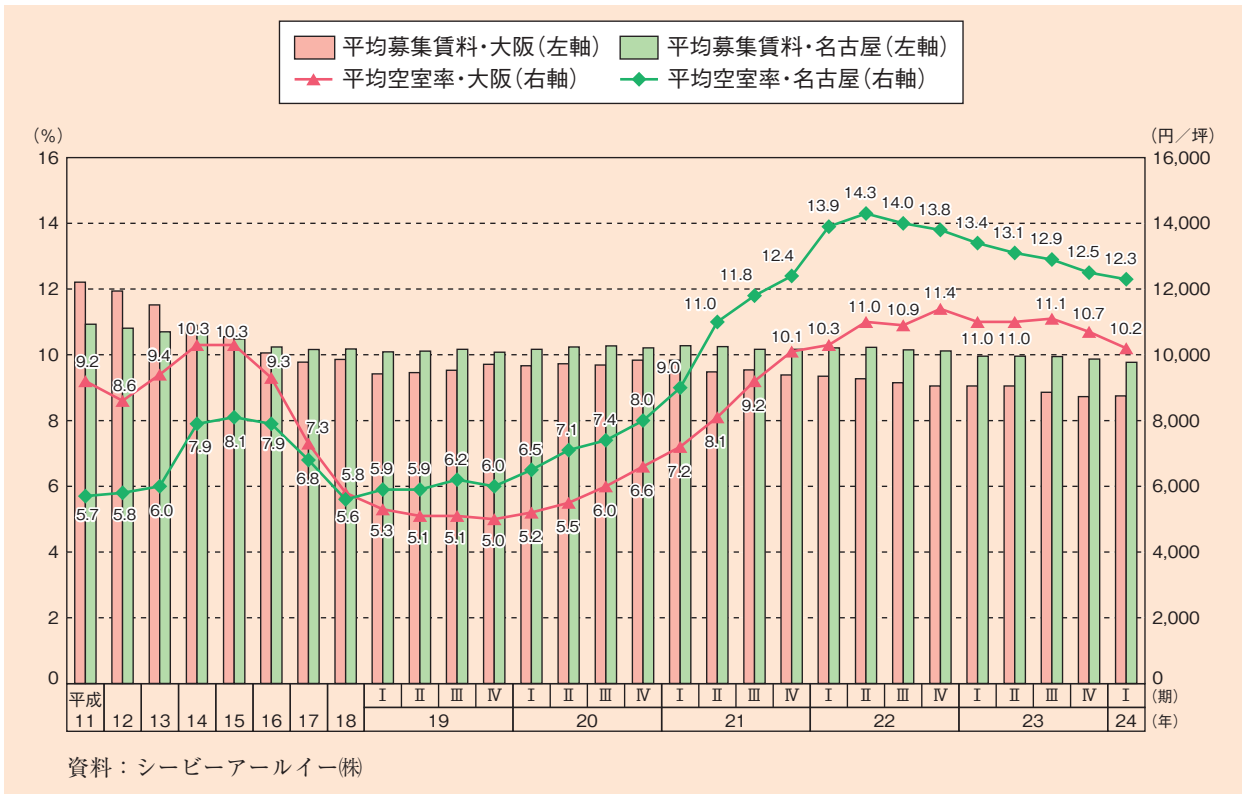
図表 1-3-9 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



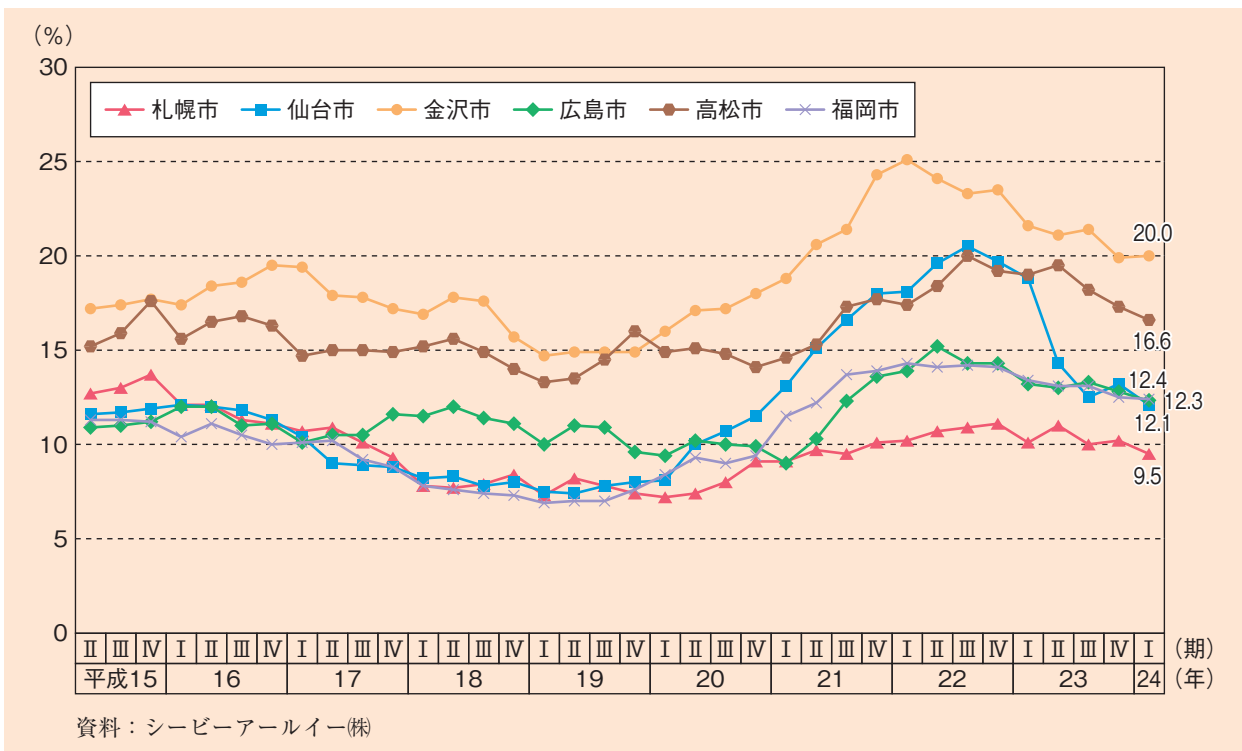
資料：シービーアールイー(株)

注：平成23年10-12月期、平成24年1-3月期の「丸の内・大手町・有楽町」については、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。

図表1-3-10 オフィスビル賃料及び空室率の推移（名古屋・大阪）



図表1-3-11 オフィスビル空室率の推移（地方ブロックの中心都市）

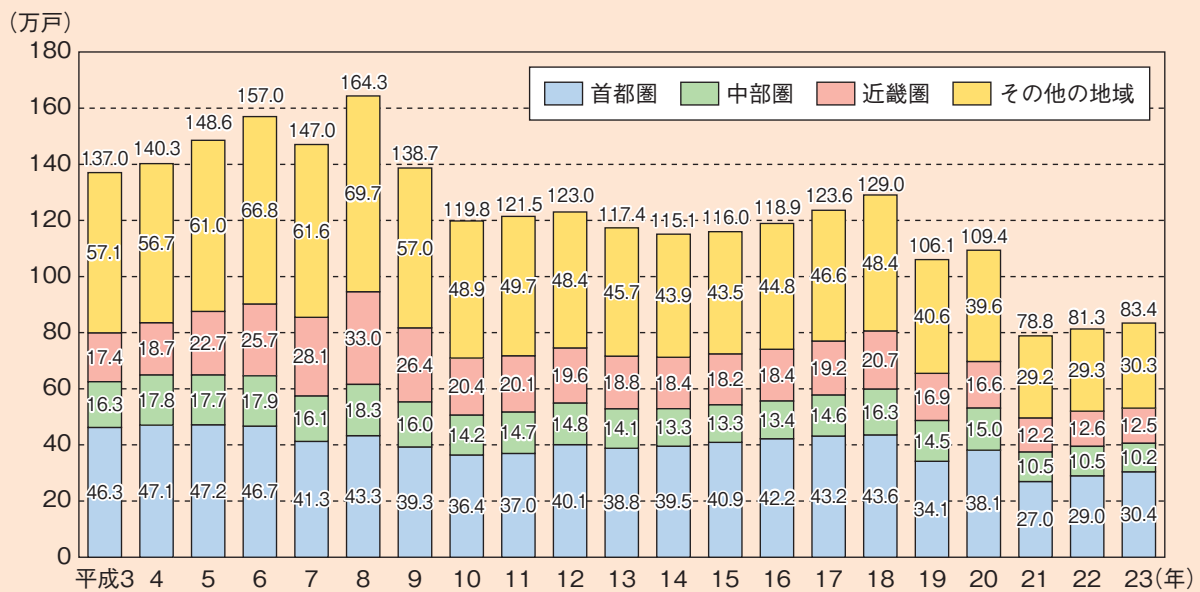


(住宅市場の動向)

平成23年の新設住宅着工戸数は834,117戸（前年比2.6%増）となり、前年比ではプラスとなったものの、引き続き低水準で推移した（図表1-3-12）。

また、四半期ごとの推移（全国）を前年同期比で見ると、平成23年10-12月期にはマイナスとなったが、その後はプラスに転じた（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。

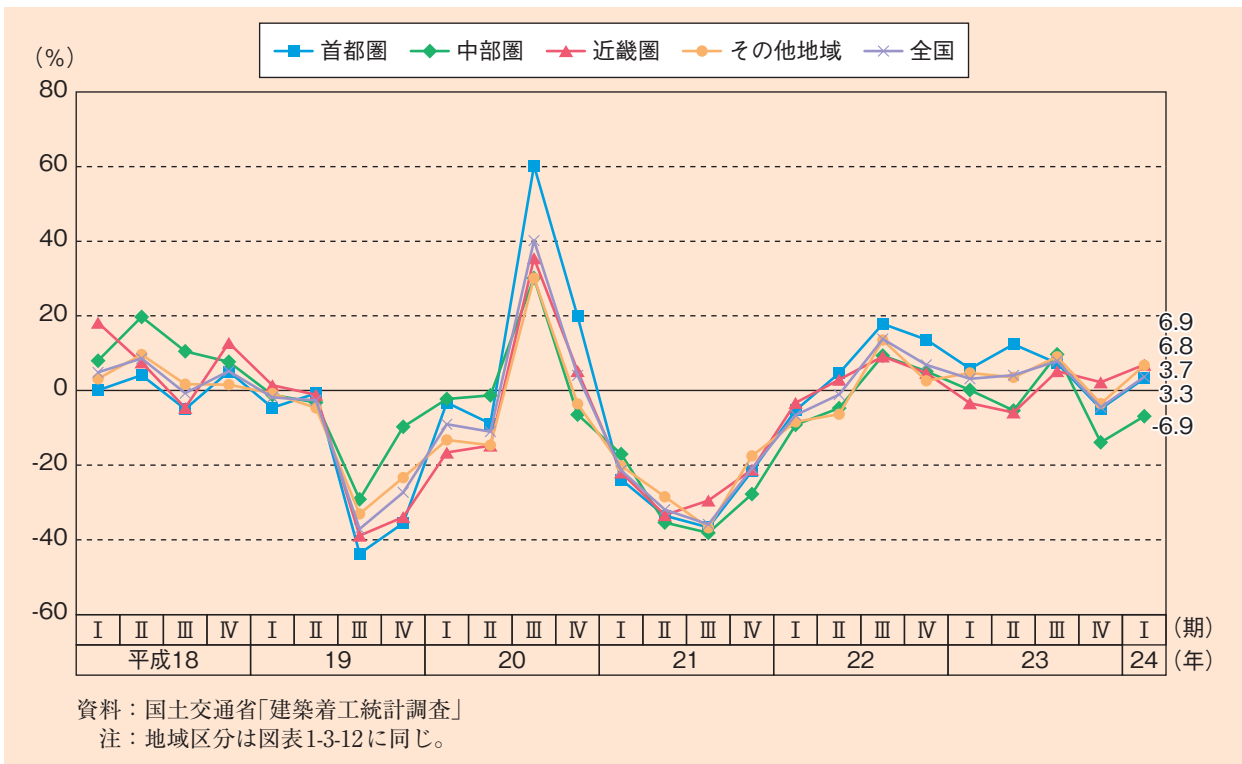
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

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



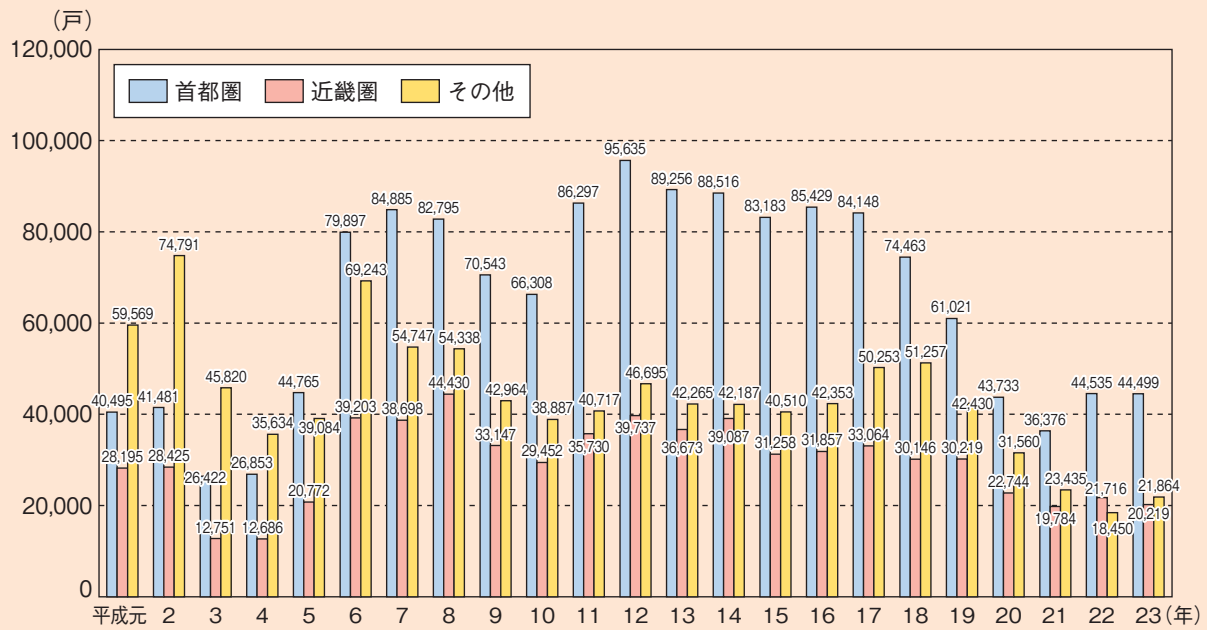
新築マンション市場の動向をみると、平成23年の新規発売戸数については、首都圏が44,499戸（前年比0.1%減）、近畿圏が20,219戸（前年比6.9%減）となった。前年同期比で見ると、4-6月期に大きく落ち込んだものの、その後は改善がみられた（図表1-3-14、15）。

価格については、首都圏では平成23年7-9月期にかけて平均価格、1㎡あたり単価とも上昇がみられたが、その後低下した。近畿圏では平成23年10-12月期に平均価格、1㎡あたり単価とも大きく上昇したが、平成24年1-3月期に再び低下した（図表1-3-16）。

平成23年の契約率については、好不調の目安と言われる70%を前年に引き続き上回り、首都圏は77.8%、近畿圏は71.7%となっている（図表1-3-17）。

また、賃貸マンション市場の動向について、平成23年度の賃料指数の推移をみると、首都圏では横ばいで推移しており、関西圏では7-9月期から上昇傾向が続いている（図表1-3-18）。

図表1-3-14 圏域別マンション新規発売戸数の推移



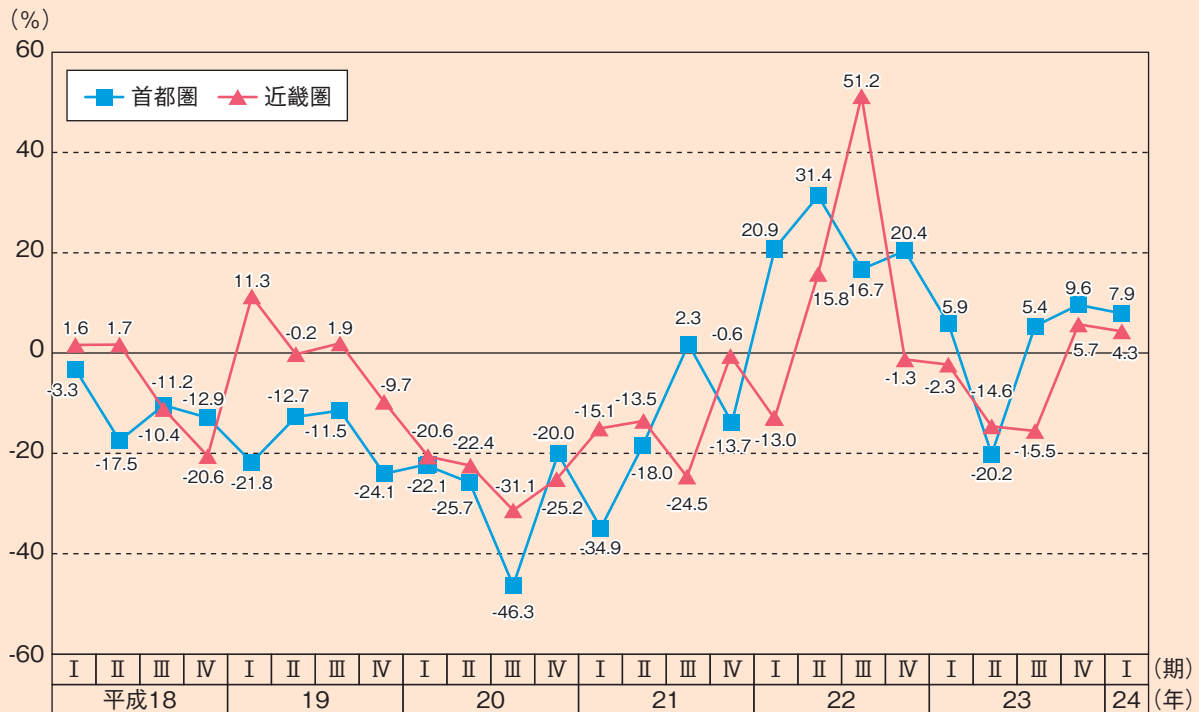
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：地域区分は以下のとおり。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

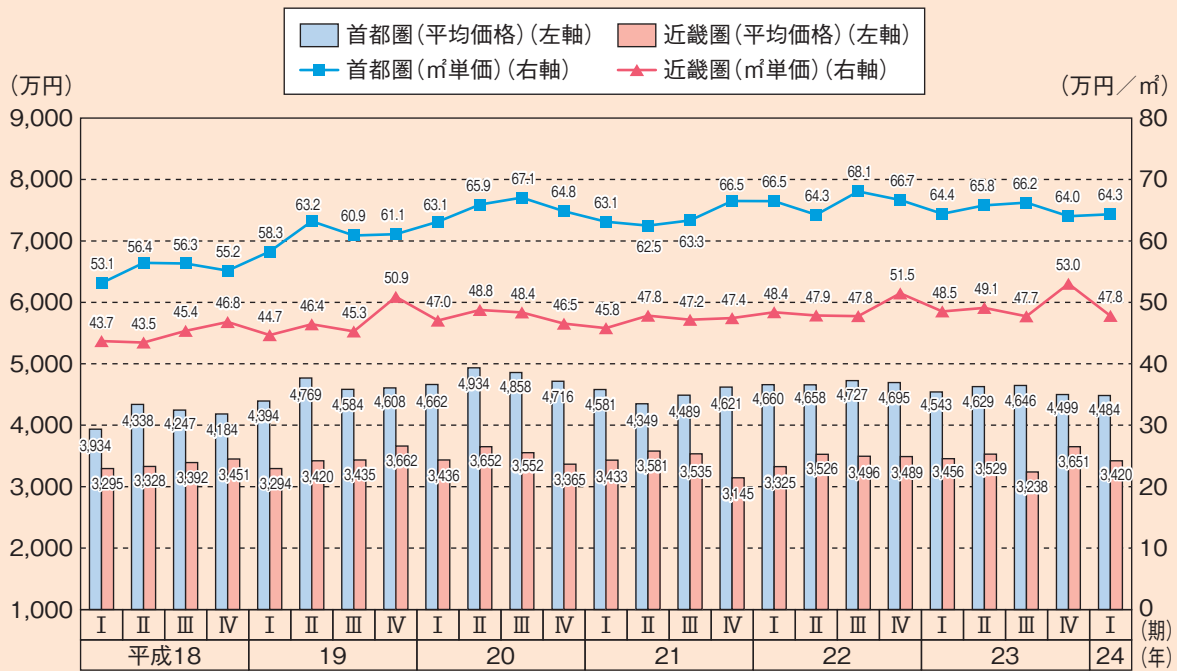
図表1-3-15 首都圏・近畿圏のマンション新規発売戸数の推移（前年同期比）



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

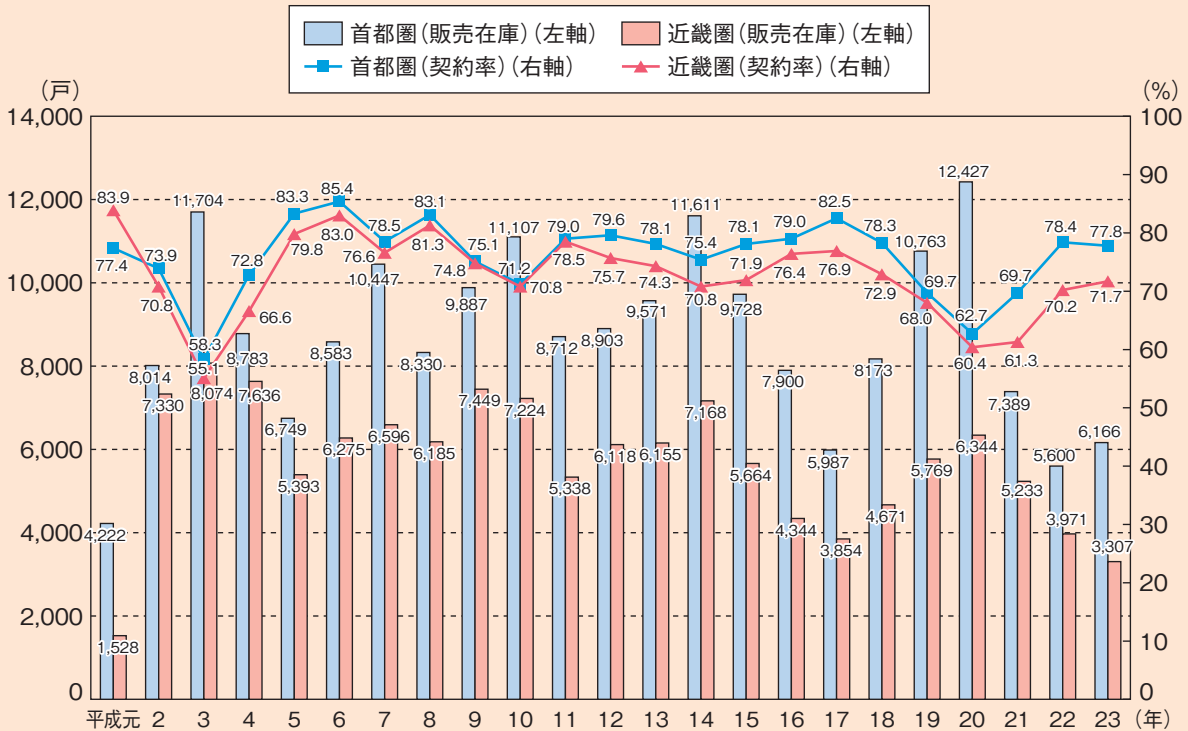
注：地域区分は図表1-3-14に同じ。

図表1-3-16 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



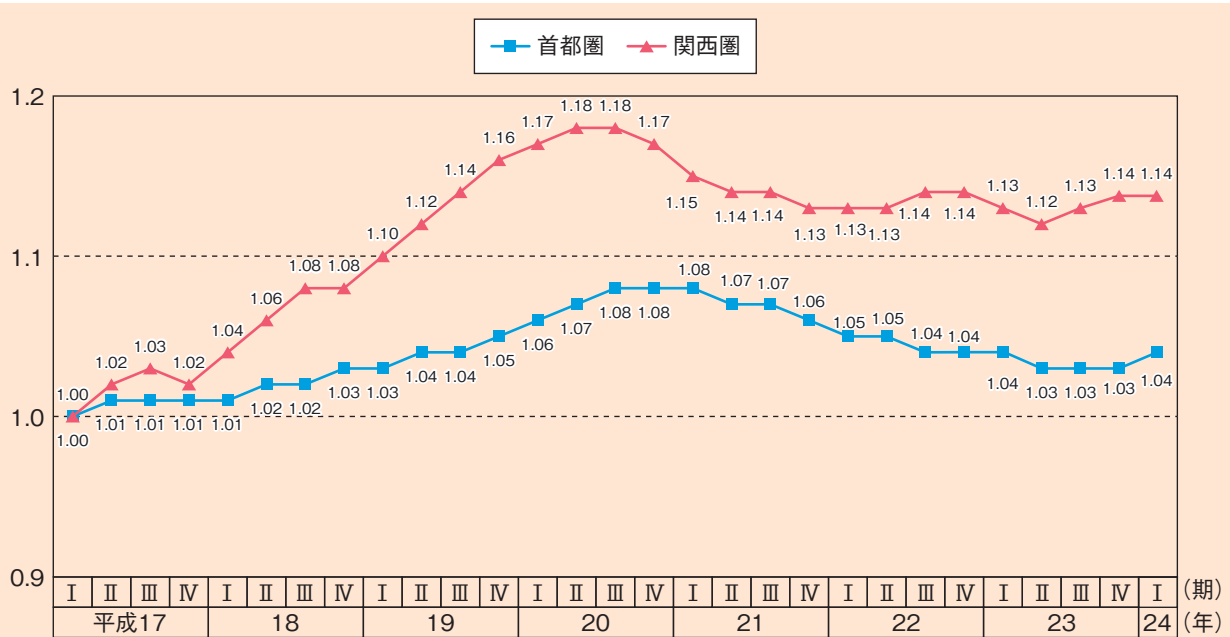
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
注：地域区分は図表1-3-14に同じ。

図表1-3-17 首都圏・近畿圏のマンションの販売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「リクルート住宅価格指数」

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 不動産投資市場の動向

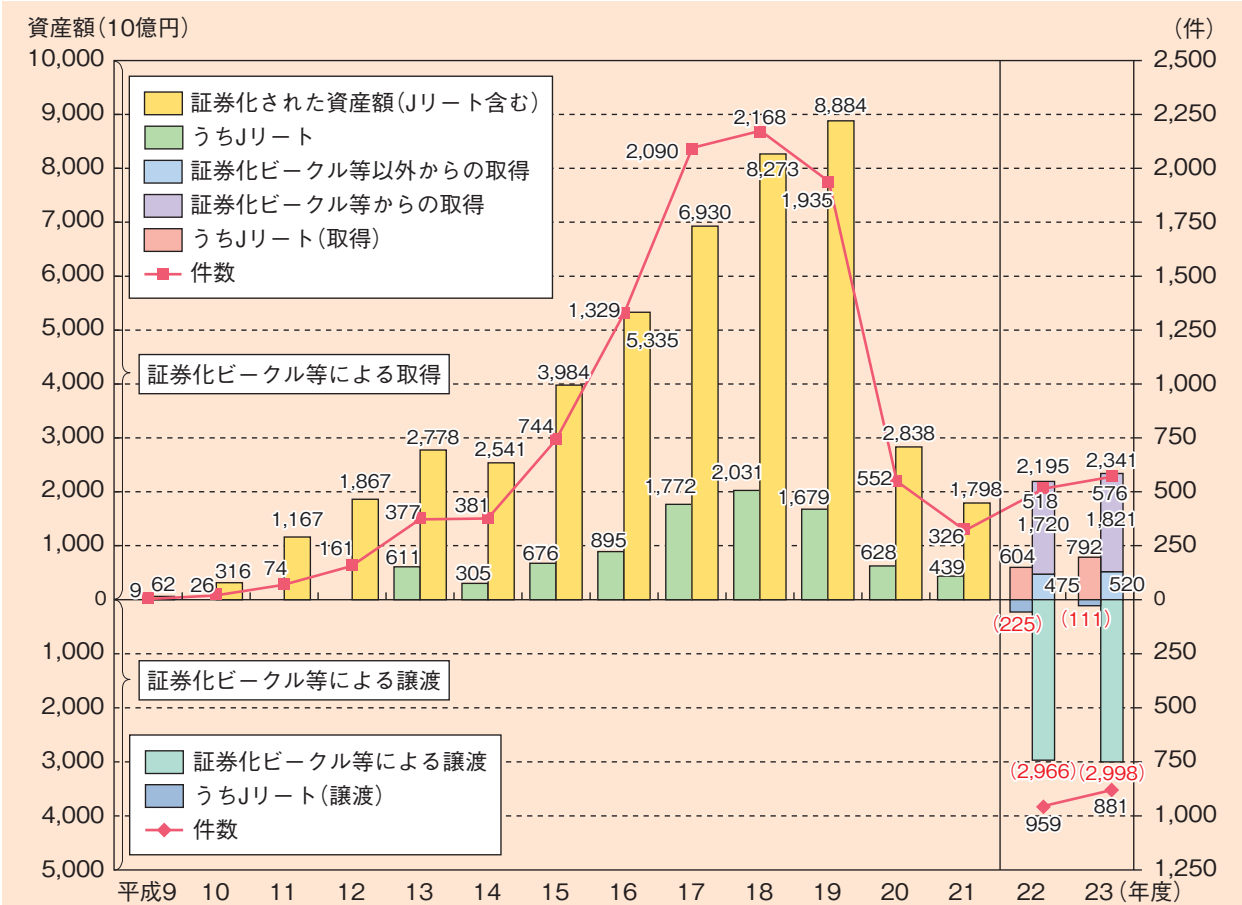
(不動産証券化市場の動向)

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査³」により、不動産証券化の状況を見ると、平成23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2.3兆円となった。また、証券化ビークル等が譲渡した不動産又はその信託受益権の資産額は、約3.0兆円となった（図表1-4-1）。

証券化ビークル等が取得した不動産の主な用途について資産額ベースで見ると、平成23年度には、オフィスが24.3%、住宅が19.3%、商業施設が14.7%、倉庫が10.1%などとなっている（図表1-4-2）。

³証券化の対象となる不動産の売買実績について、Jリート、不動産特定共同事業者、信託銀行等に対し、年1回調査を実施。

図表 1-4-1 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

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

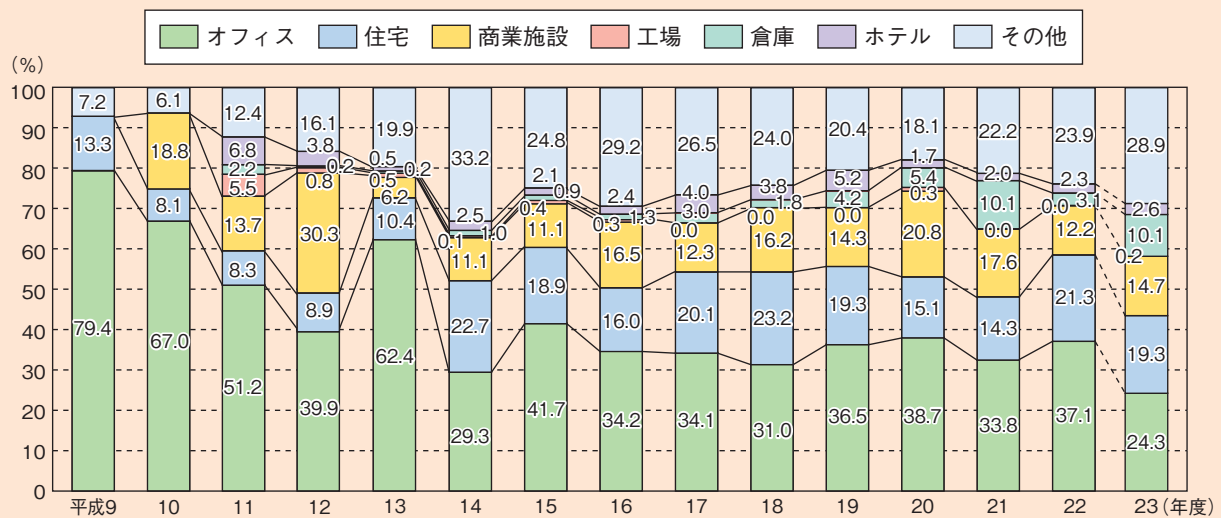
注2：平成22年度調査以降の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の件数である。但し、特定目的会社の実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。

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

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

注5：内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しないことがある。

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



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注1：「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの（駐車場、研修所等）
- ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

注2：平成13年度以降は、TMKの実物に係る証券化について、内訳が不明のため含まない。

（Jリート市場の動向）

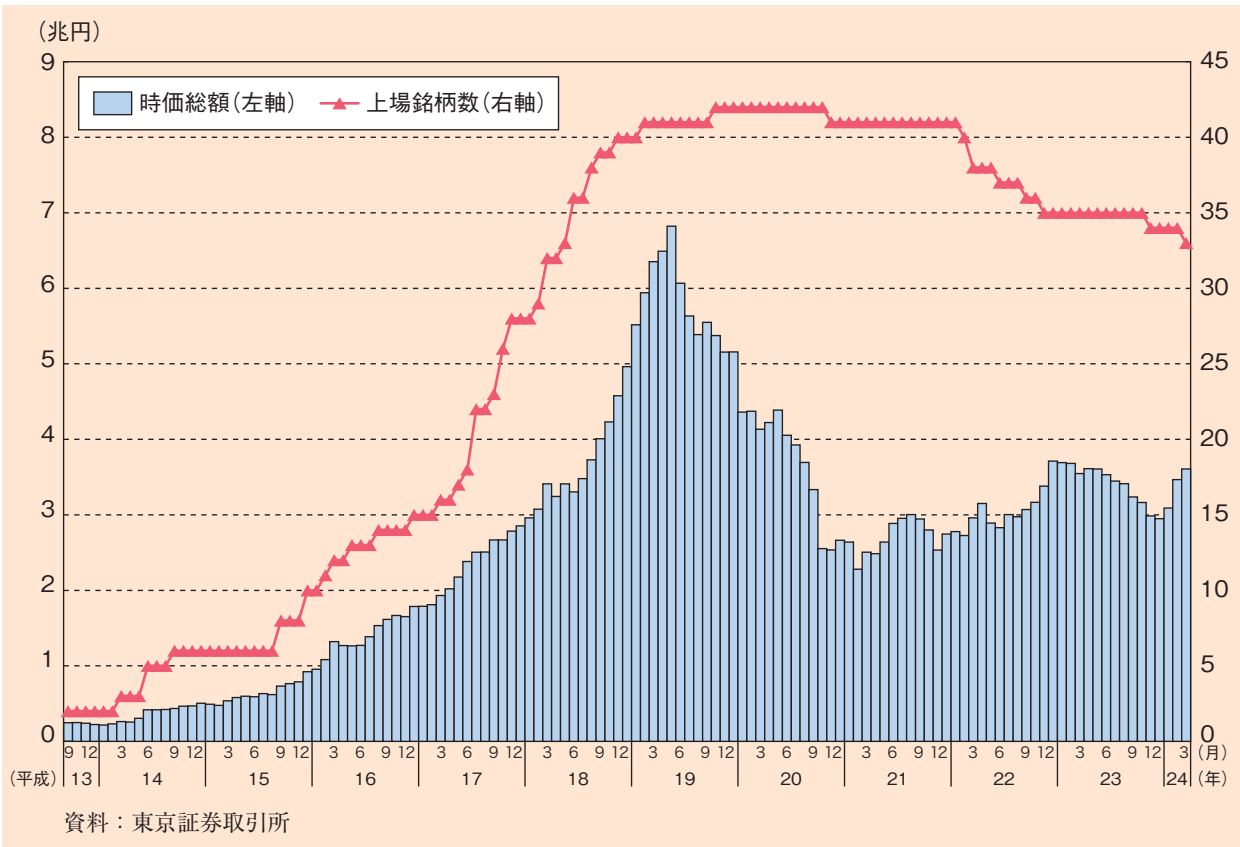
Jリートについては、平成23年度は合併が1件あり、平成24年3月末の上場銘柄数は33銘柄となっている。Jリートの市場規模についてみると、平成24年3月末で時価総額約3兆6,000億円の不動産投資証券が流通している（図表1-4-3）。

上場Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、東日本大震災の影響により、震災発生前日の終値1092.29から、震災発生直後の平成23年3月15日には926.83にまで下落したが、Jリートが保有する不動産への震災による影響が限定的であったこと、迅速な情報開示に努めたこと、日本銀行の資産買入等の基金がJリートの投資口を買い入れたことなどにより、平成23年3月末には1055.18まで回復した。その後、深刻化する欧州政府債務危機等により、投資家のリスク資産への投資意欲が減退し、東証リート指数が一時805.64ポイント（平成23年11月28日）まで下落したが、日本銀行の金融政策決定会合による金融緩和の強化（平成24年2月14日）等をきっかけに株式市況が回復、それに伴い東証リート指数も平成24年3月末現在989.64ポイントまで回復してきている。（図表1-4-4）。

Jリートの物件取得について、取得額から譲渡額を差し引いた純取得額をみると、平成23年度は上期、下期とも前年度同期を上回っている（図表1-4-5）。

また、Jリートの保有物件数をみると、平成22年度上期には減少したものの、平成22年度下期以降再び増加しており、平成23年度下期には1,961件となっている（図表1-4-6）。

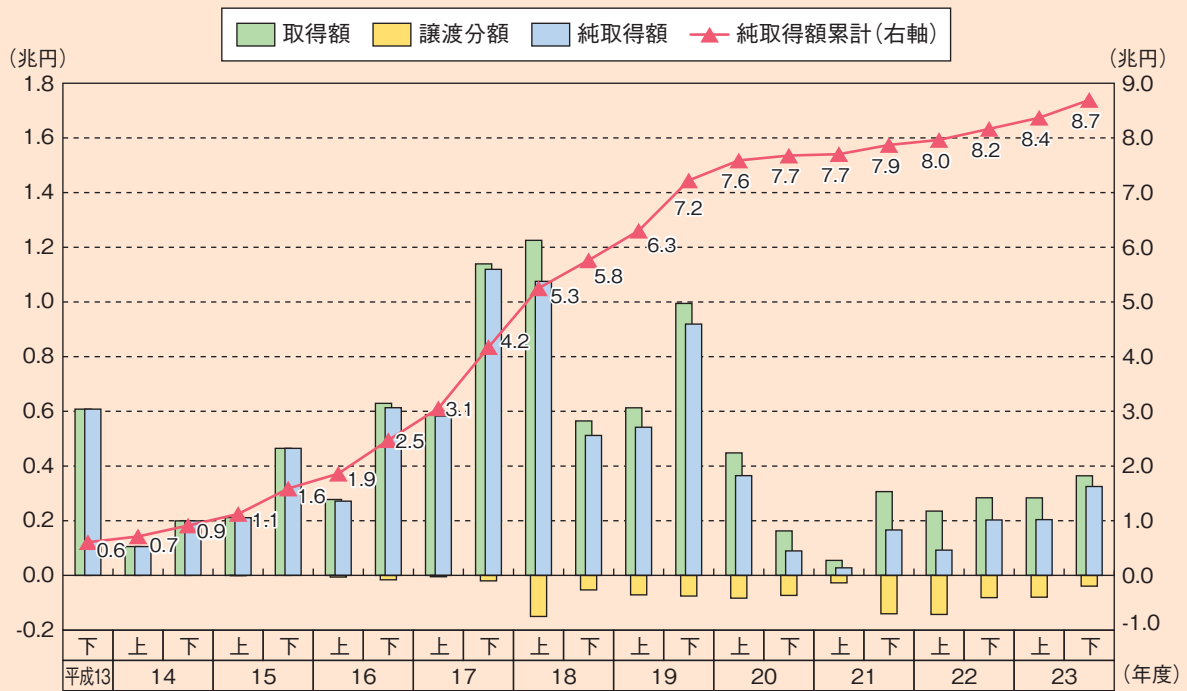
図表1-4-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



図表1-4-4 東証リート指数と日経平均株価の推移

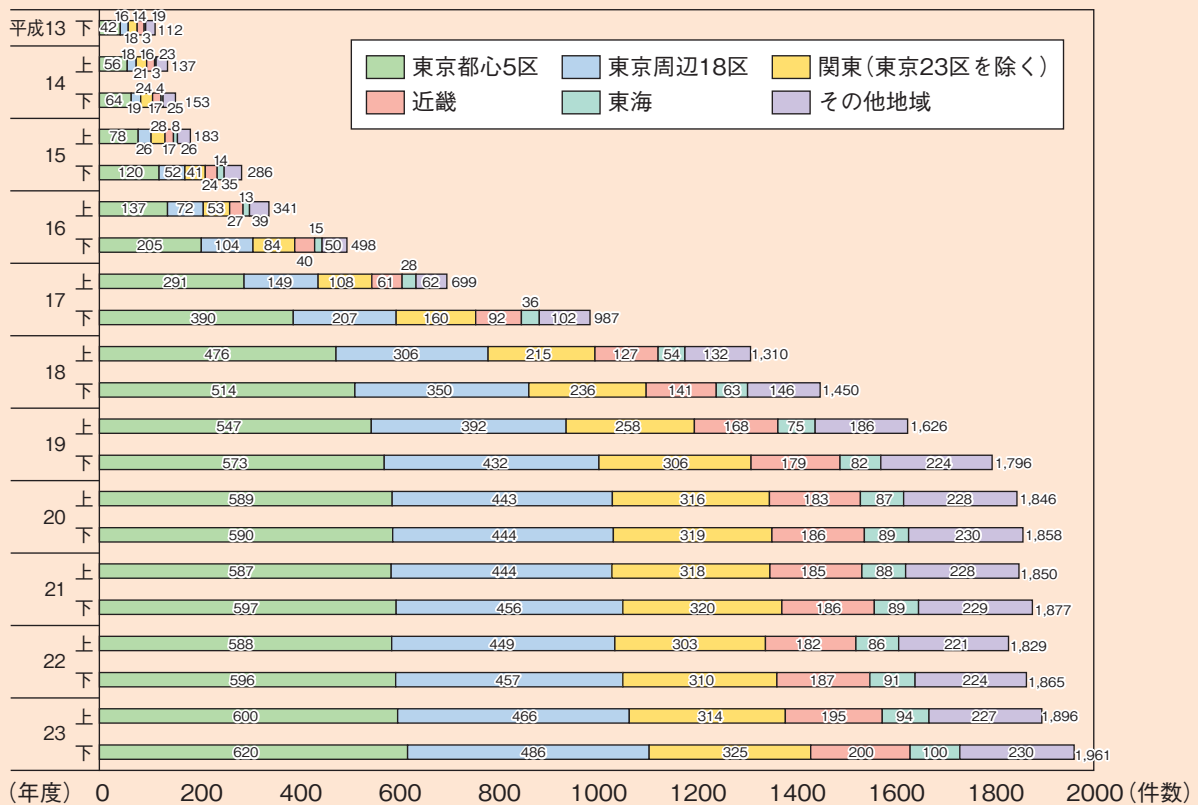


図表 1-4-5 Jリートの物件取得額の推移



資料：(株)都市未来総合研究所「ReiTREDA」

図表 1-4-6 Jリート保有物件の推移 (地域別累積件数)



資料：(株)都市未来総合研究所「ReiTREDA」

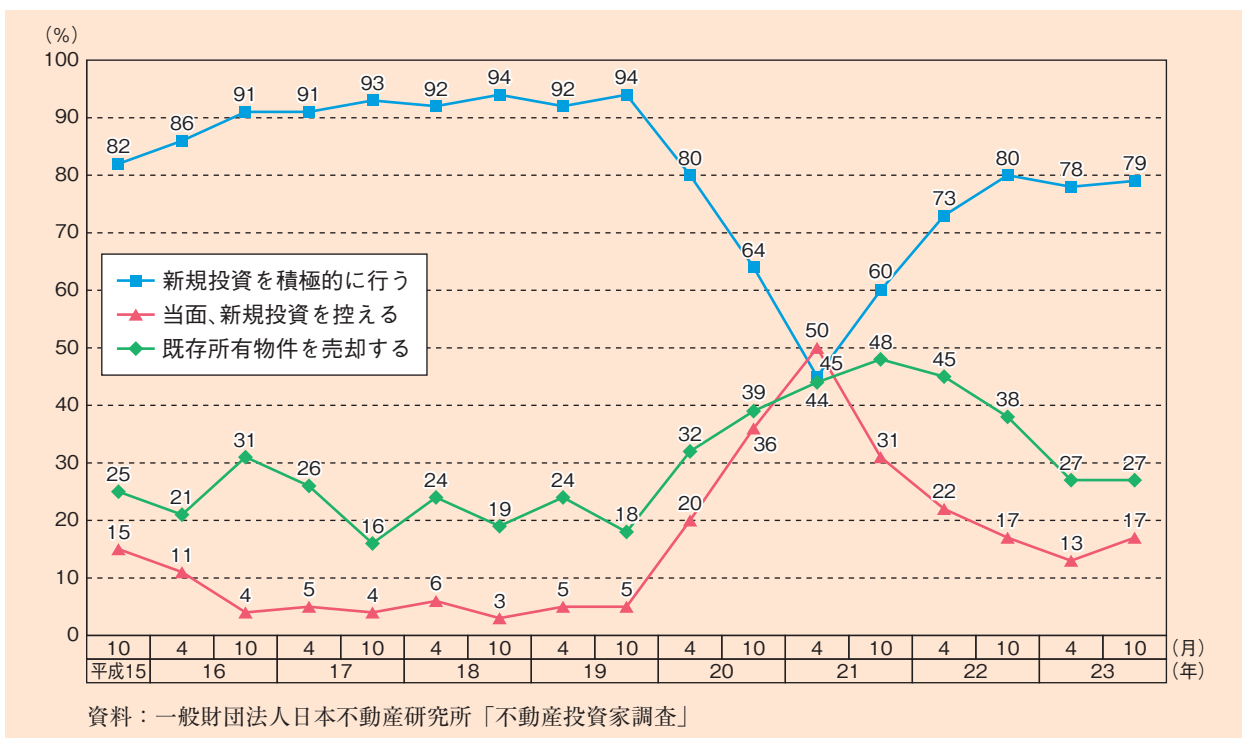
(不動産投資市場の参加者の意識)

一般財団法人日本不動産研究所が実施している「不動産投資家調査⁴」によって、不動産投資家の意識についてみる。

今後1年間の不動産投資の意向については、サブプライムローン問題が顕在化し始めた平成19年10月の調査を境に、「当面、新規投資を控える」、又は「既存所有物件を売却する」と答えた投資家の割合が増加していたのに対し、平成21年4月調査を境に、「新規投資を積極的に行う」と答えた投資家の割合が増加傾向に転じており、平成23年10月の調査では79%となっている（図表1-4-7）。

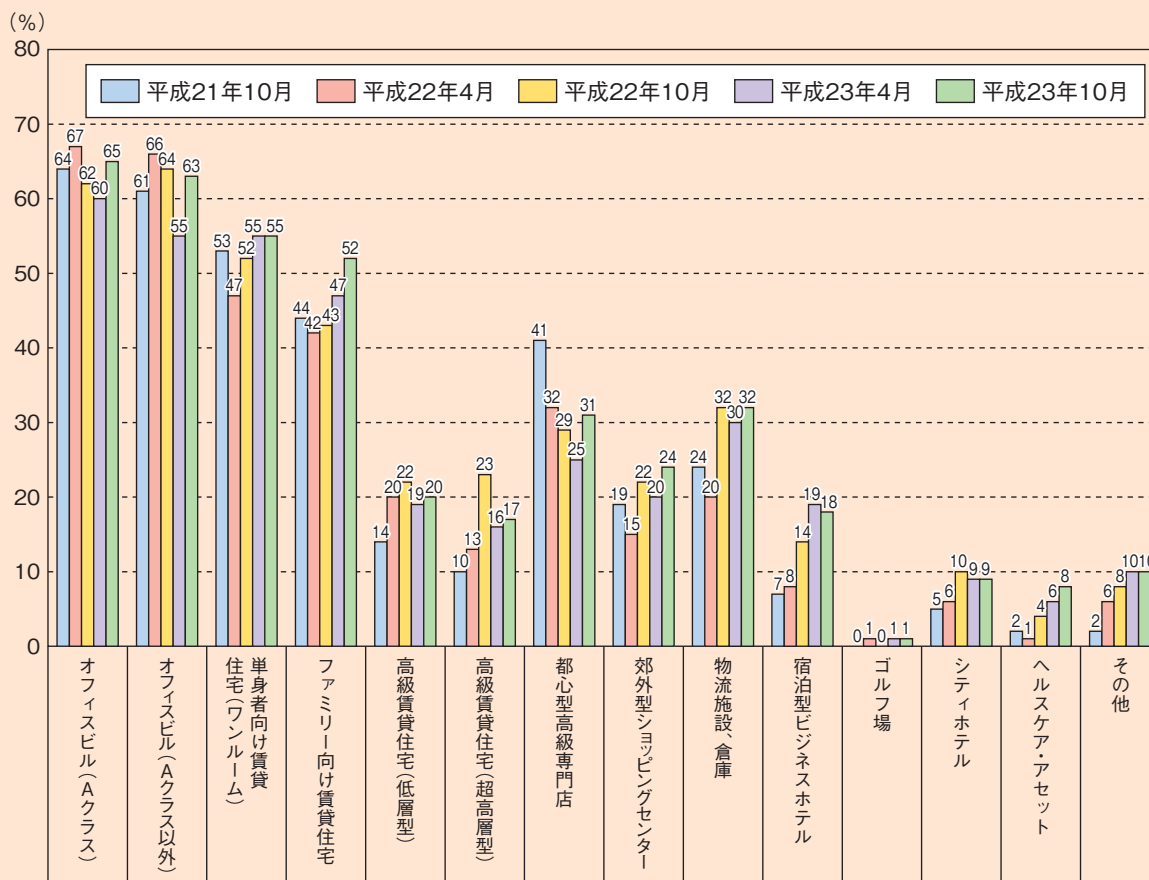
また、投資対象については、オフィスビルを検討している投資家の割合が高いが、近年はヘルスケア・アセットなどを投資対象と考える投資家が増えつつある（図表1-4-8）。

図表1-4-7 今後1年間の不動産投資



⁴不動産投資に関係すると考えられるアセット・マネージャー、開発業（ディベロッパー）、格付機関、生命保険、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸などを対象にアンケート調査を実施したもの。

図表 1-4-8 今後 1 年間の不動産投資の対象



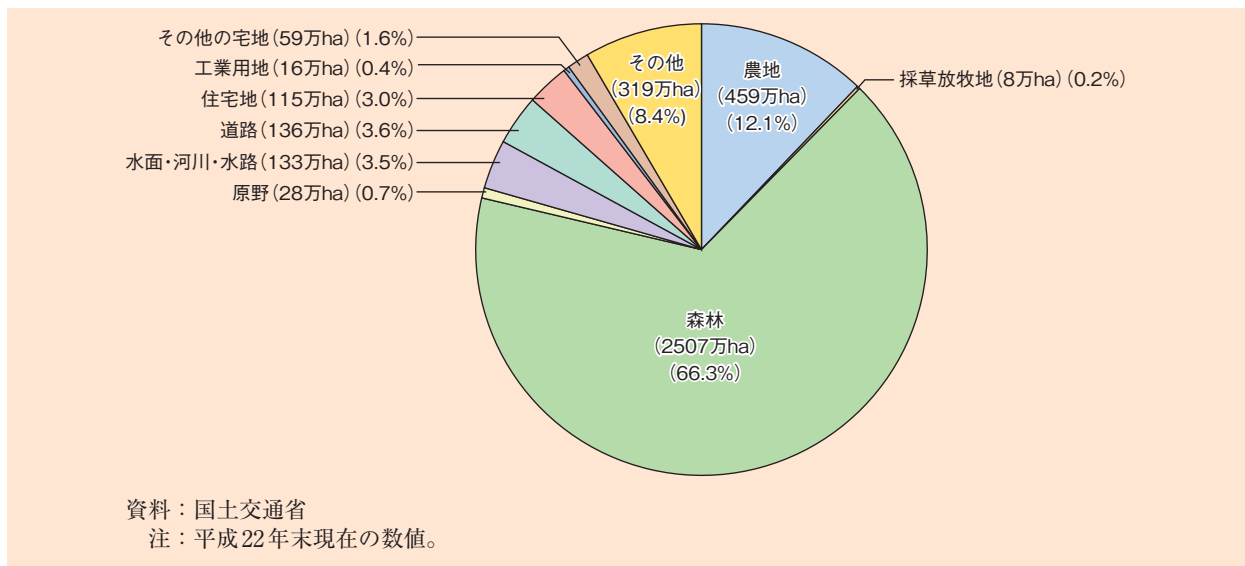
資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成22年末における我が国の国土面積は約3,779万haであり、このうち、森林が約2,507万haと最も多く、それに次ぐ農用地は前年より減少して約467万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前年より増加して約190万ha、道路が約136万ha、水面・河川・水路が約133万ha、原野が約28万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21年			平成22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. 農用地	576	81	495	548	73	476	513	66	447	478	61	417	469	59	410	467	58	409
農地	(15.3)	(15.2)	(15.3)	(14.5)	(13.6)	(14.7)	(13.6)	(12.3)	(13.8)	(12.6)	(11.4)	(12.9)	(12.4)	(11.0)	(12.6)	(12.4)	(10.8)	(12.6)
採草放牧地	19	1	18	10	0	10	9	0	8	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	(0.5)	(0.0)	(0.6)	(0.3)	(0.0)	(0.3)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)
2. 森林	2,529	324	2,205	2,530	323	2,207	2,514	318	2,196	2,510	316	2,194	2,507	315	2,192	2,507	315	2,192
	(67.0)	(60.7)	(68.0)	(67.0)	(60.3)	(68.1)	(66.5)	(59.2)	(67.7)	(66.4)	(58.8)	(67.7)	(66.3)	(58.6)	(67.6)	(66.3)	(58.7)	(67.6)
3. 原野	43	1	42	31	1	30	26	0	26	28	1	27	28	0	28	28	0	28
	(1.1)	(0.2)	(1.3)	(0.8)	(0.2)	(0.9)	(0.7)	(0.0)	(0.8)	(0.7)	(0.2)	(0.8)	(0.7)	(0.0)	(0.9)	(0.7)	(0.1)	(0.9)
4. 水面・河川・水路	128	18	110	130	18	112	132	19	113	134	19	115	133	19	114	133	19	114
	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)
5. 道路	89	19	70	107	23	84	121	25	95	132	27	105	135	28	107	136	28	108
	(2.4)	(3.6)	(2.2)	(2.8)	(4.3)	(2.6)	(3.2)	(4.7)	(2.9)	(3.5)	(5.0)	(3.2)	(3.6)	(5.2)	(3.3)	(3.6)	(5.2)	(3.3)
6. 宅地	124	43	81	150	51	99	170	57	113	185	61	124	189	62	127	190	62	128
	(3.3)	(8.1)	(2.5)	(4.0)	(9.5)	(3.1)	(4.5)	(10.6)	(3.5)	(4.9)	(11.4)	(3.8)	(5.0)	(11.5)	(3.9)	(5.0)	(11.5)	(3.9)
住宅地	79	26	53	92	31	61	102	34	68	112	37	74	115	39	76	115	39	76
	(2.1)	(4.9)	(1.6)	(2.4)	(5.8)	(1.9)	(2.7)	(6.3)	(2.1)	(3.0)	(6.9)	(2.3)	(3.0)	(7.3)	(2.3)	(3.0)	(7.3)	(2.3)
工業用地	14	6	8	15	6	9	17	6	11	16	5	10	16	5	11	16	5	10.6
	(0.4)	(1.1)	(0.2)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.4)	(1.0)	(0.3)
その他の宅地	31	11	20	44	15	29	51	17	35	57	18	39	59	18	41	59	18	41
	(0.8)	(2.1)	(0.6)	(1.2)	(2.8)	(0.9)	(1.3)	(3.2)	(1.1)	(1.5)	(3.4)	(1.2)	(1.6)	(3.4)	(1.3)	(1.6)	(3.4)	(1.3)
7. その他	286	48	238	282	47	234	302	52	252	312	52	261	319	55	264	319	54	265
	(7.6)	(9.0)	(7.3)	(7.5)	(8.8)	(7.2)	(8.0)	(9.7)	(7.8)	(8.3)	(9.7)	(8.1)	(8.4)	(10.2)	(8.1)	(8.4)	(10.1)	(8.2)
合計	3,775	534	3,241	3,778	536	3,242	3,778	537	3,242	3,779	537	3,242	3,779	537	3,242	3,779	537	3,242
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

資料：国土交通省

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである。

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

注4：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である。

三大都市圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、岐阜、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

(土地利用転換の概況)

平成22年の土地利用転換面積は、前年より減少して約15,700haとなった。このうち、農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積についても、前年より減少して約11,600haとなっている。また、林地から農地、農地から林地への転換面積の合計についても、前年より減少しており、約1,400haとなった。

図表 1-5-3 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
(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)
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
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)
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
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)
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
		(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)
		9,700	10,900	7,100	4,700	3,100	2,300	600	1,200	500	400	400	100	200	200	300	300
		(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)
		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
		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
		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
(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)
林地		2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	600	700	700	800	300	200	300	300	200	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)
		2,200	1,800	1,700	1,500	1,500	1,800	1,900	1,700	1,500	1,400	1,400	1,400	1,200	1,400	1,000	900
		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
		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
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
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

用途	年・転換源	19				20				21				22			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
(都市的土地利用)																	
住宅地					(32.1)				(32.6)				(34.1)				(35.3)
工業用地		5,000	300	0	5,300	4,500	200	0	4,700	3,700	500	0	4,200	3,800	300	0	4,100
公共用地					(15.2)				(14.0)				(13.8)				(14.7)
レジャー施設用地		1,600	900	0	2,500	1,300	700	0	2,000	1,200	500	0	1,700	1,200	500	0	1,700
その他の都市的土地利用					(20.0)				(20.3)				(22.8)				(18.1)
うち商業用地(店舗等施設)		2,000	1,100	200	3,300	1,800	800	300	2,900	1,800	800	200	2,800	1,200	800	100	2,100
小計					(1.2)				(0.7)				(0.8)				(0.9)
		200	0	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100
					(32.1)				(32.4)				(27.6)				(29.3)
		5,100	-	200	5,300	4,200	-	500	4,700	3,200	-	200	3,400	3,200	-	200	3,400
					(8.5)				(5.6)				(6.5)				(5.2)
		1,400	-	0	1,400	800	-	0	800	800	-	0	800	600	-	0	600
					(100)				(100)				(100)				(100)
		13,800	2,300	400	16,500	12,000	1,700	900	14,600	10,000	1,800	500	12,300	9,600	1,600	400	11,600
(農林業的土地利用)																	
農地					(35.7)				(13.0)				(16.7)				(14.3)
林地			500	-	500	-	300	-	300	-	300	-	300	-	200	-	200
小計					(64.3)				(87.0)				(83.3)				(85.7)
		900	-	-	900	2,000	-	-	2,000	1,500	-	-	1,500	1,200	-	-	1,200
					(100)				(100)				(100)				(100)
		900	500	-	1,400	2,000	300	-	2,300	1,500	300	-	1,800	1,200	200	-	1,400
その他		1,500	1,400	-	2,900	1,700	1,200	-	2,900	2,200	1,100	-	3,300	1,500	1,200	-	2,700
合計		16,100	4,100	400	20,600	15,800	3,200	1,700	20,700	13,700	3,200	500	17,400	12,300	3,000	400	15,700

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6節 家計と企業の土地に対する意識

(家計の土地に対する意識)

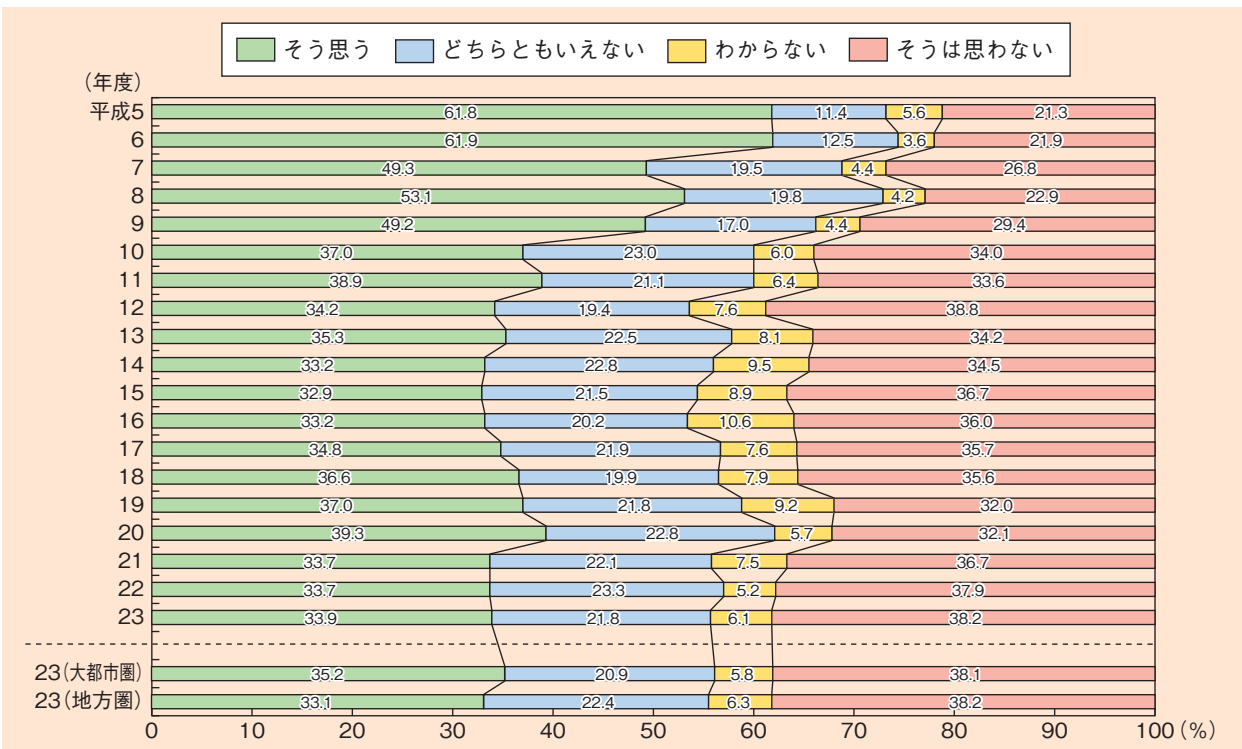
家計にとって土地は、生活の基盤である住宅の敷地としての側面と、資産としての側面を併せ持つ。この資産としての土地に対する家計の意識は、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省が実施している「土地問題に関する国民の意識調査」において、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、6年度は6割以上であった。しかし、その割合は年々減少して、平成10年度以降は30%台で推移し、平成23年度は33.9%となっている（図表1-6-1）。

「そう思う」と回答した理由については、「土地はいくら使っても物質的に滅失しない」と回答した者の割合が平成7年度（27.7%）から平成23年度（40.1%）まで、継続して最も高い。一方で、「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」と回答した者の割合は平成7年度の22.7%から平成23年度は11.9%まで減少し、「地価は大きく下落するリスクが小さい」と回答した者の割合は10%台で推移しているなど、土地の資産価値に着目した理由はあまり重視されていない。ただし、「地価上昇による値上がり益が期待できる」と回答した者の割合は、平成22年度、23年度においては、10%台半ばとなっており、以前に比べやや高水準の傾向にある（図表1-6-2）。

また、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向については、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が平成17年度は43.8%であったが、平成23年度は49.7%となっており、土地の資産としての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わかる（図表1-6-3）。

図表 1-6-1 土地は預貯金や株式に比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

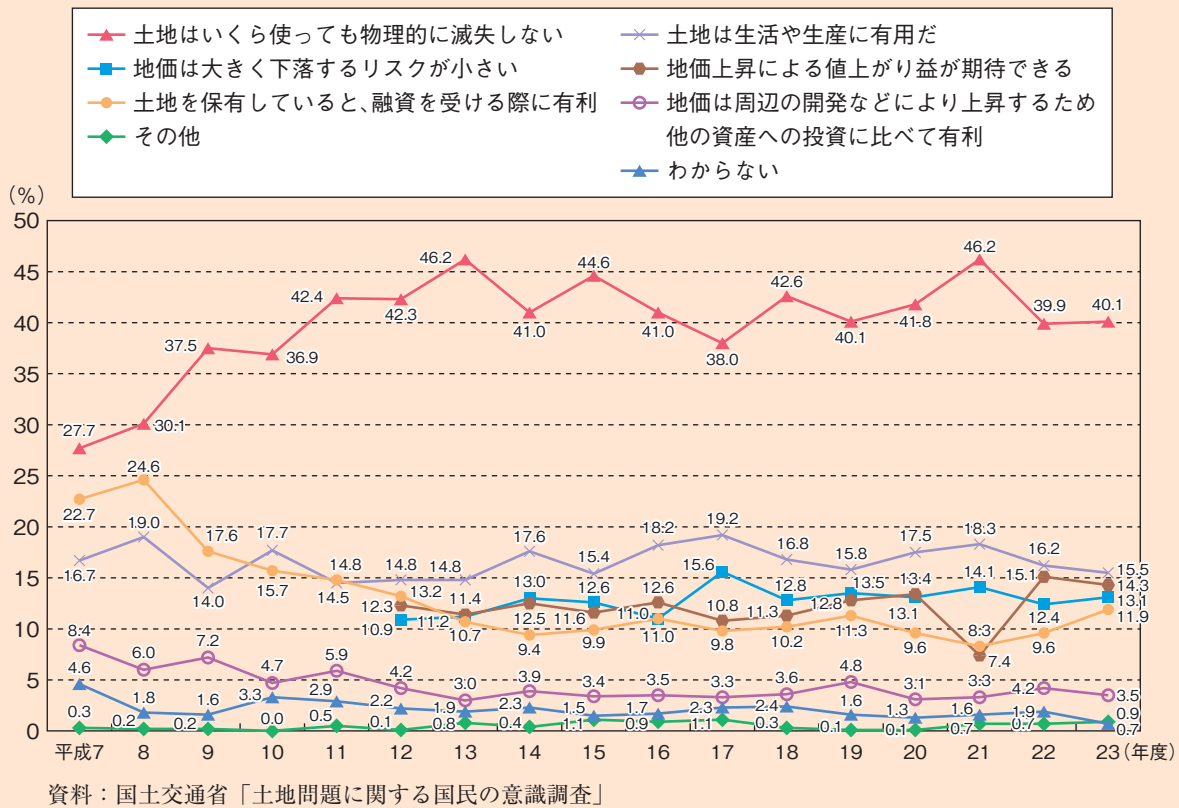
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

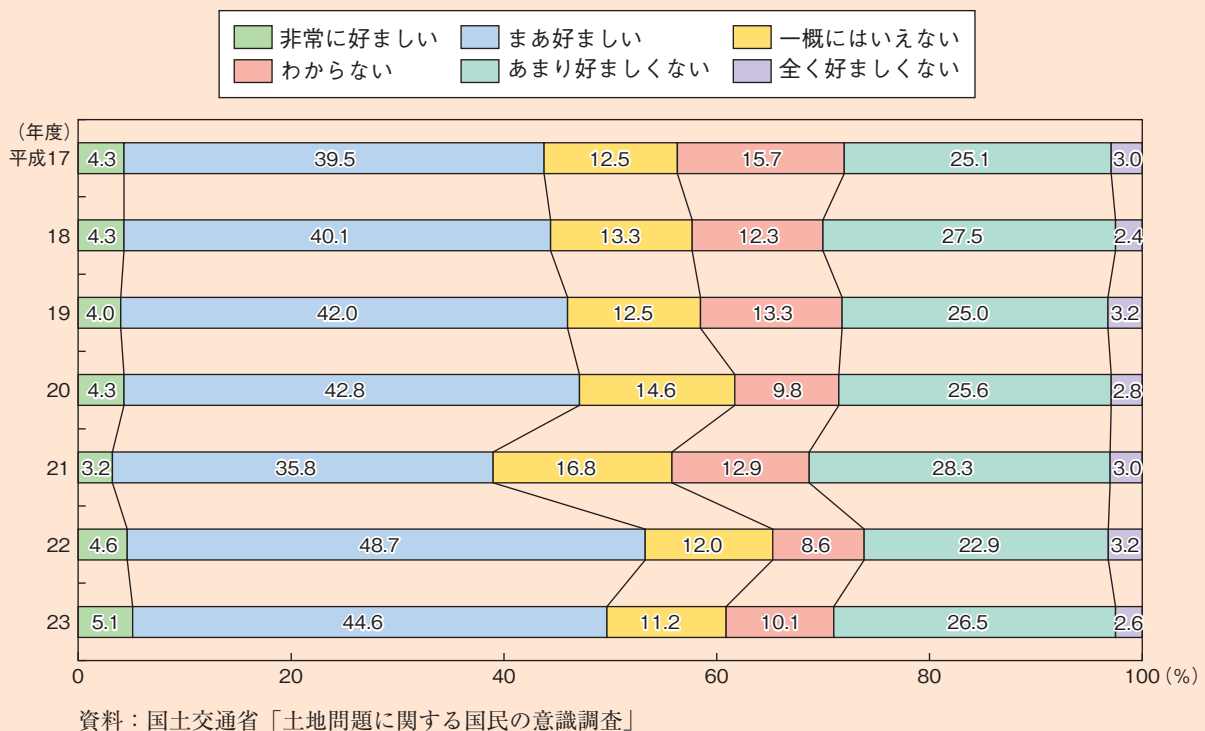
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

地方圏：三大都市圏を除く地域。

図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



図表 1-6-3 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



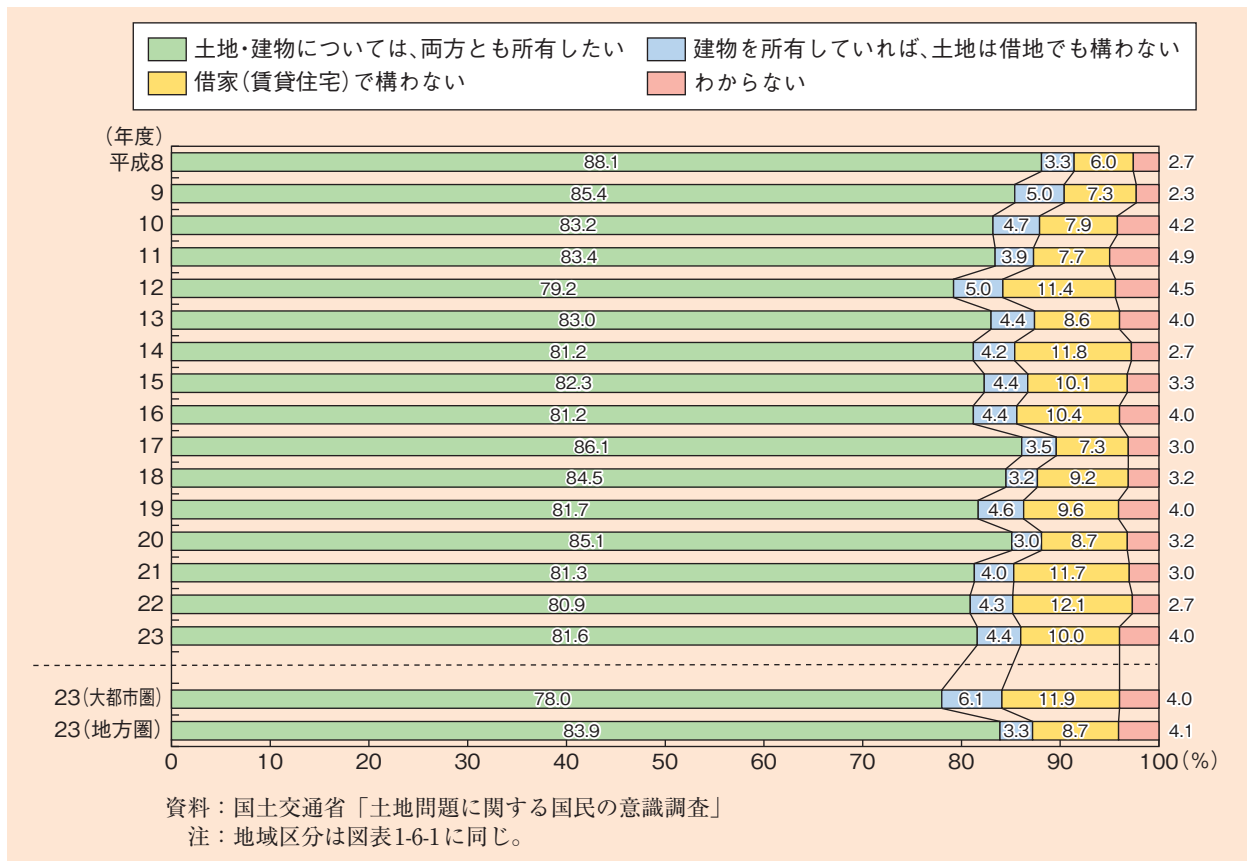
次に、自らが住むための住宅の所有に関する家計の意識を、前述の「土地問題に関する国民の意識調査」でみる。

まず、持ち家志向か借家志向かをみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」(81.6%)と回答した者の割合が最も高く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている(図表1-6-4)。

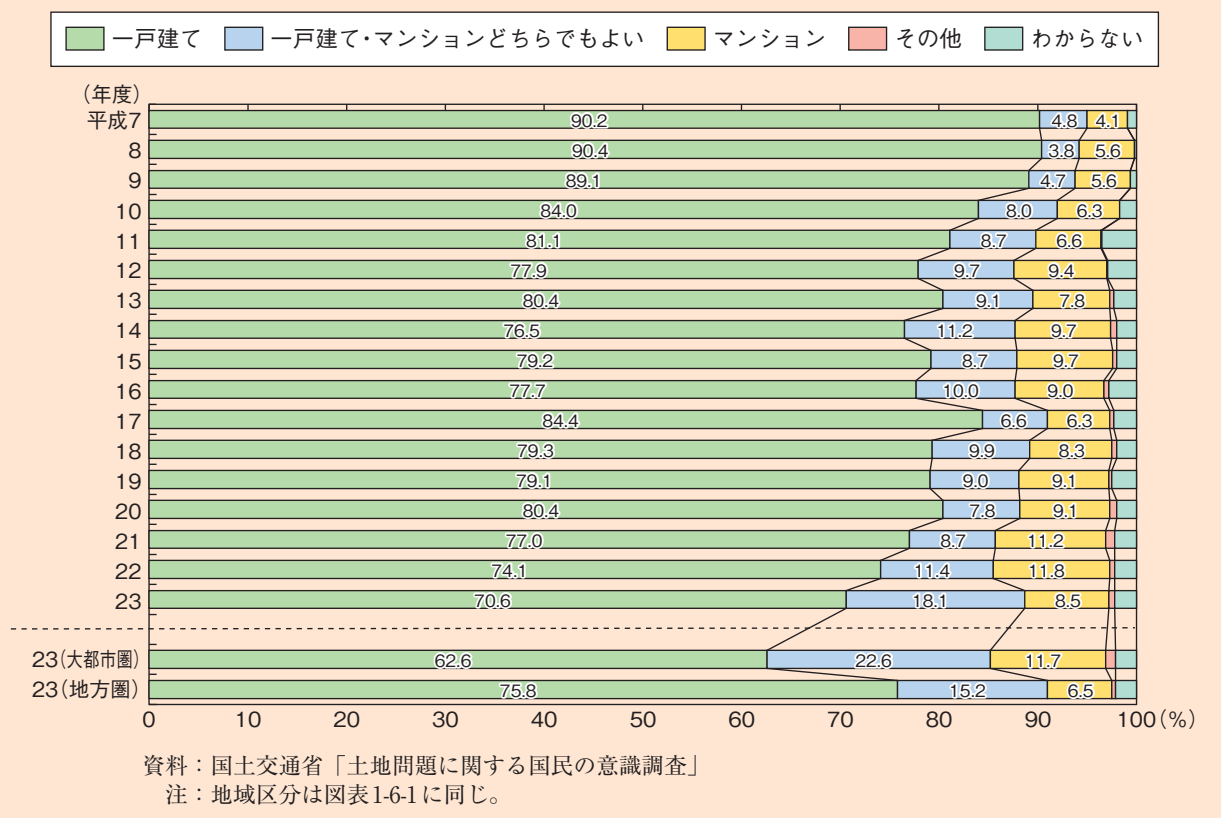
また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」(70.6%)と回答した者の割合が最も高く、以下、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(18.1%)、「マンション」(8.5%)と続いており、引き続き一戸建てを望む傾向にある。ただし、平成21年度以降、「一戸建て」と回答した者の割合は減少傾向にあり、「一戸建て・マンションどちらでもよい」と回答した者の割合は増加傾向にある(図表1-6-5)。

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

図表 1-6-4 持ち家志向か借家志向か



図表 1-6-5 望ましい住宅形態



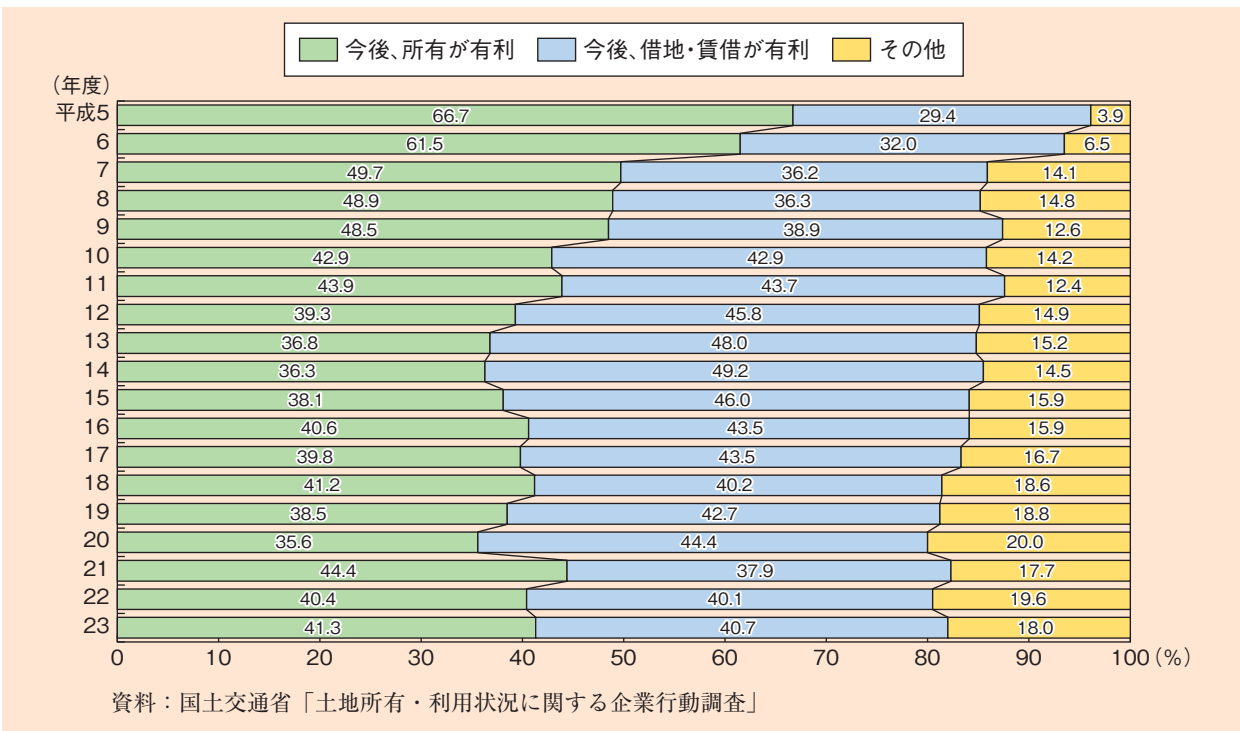
(企業の土地に対する意識)

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

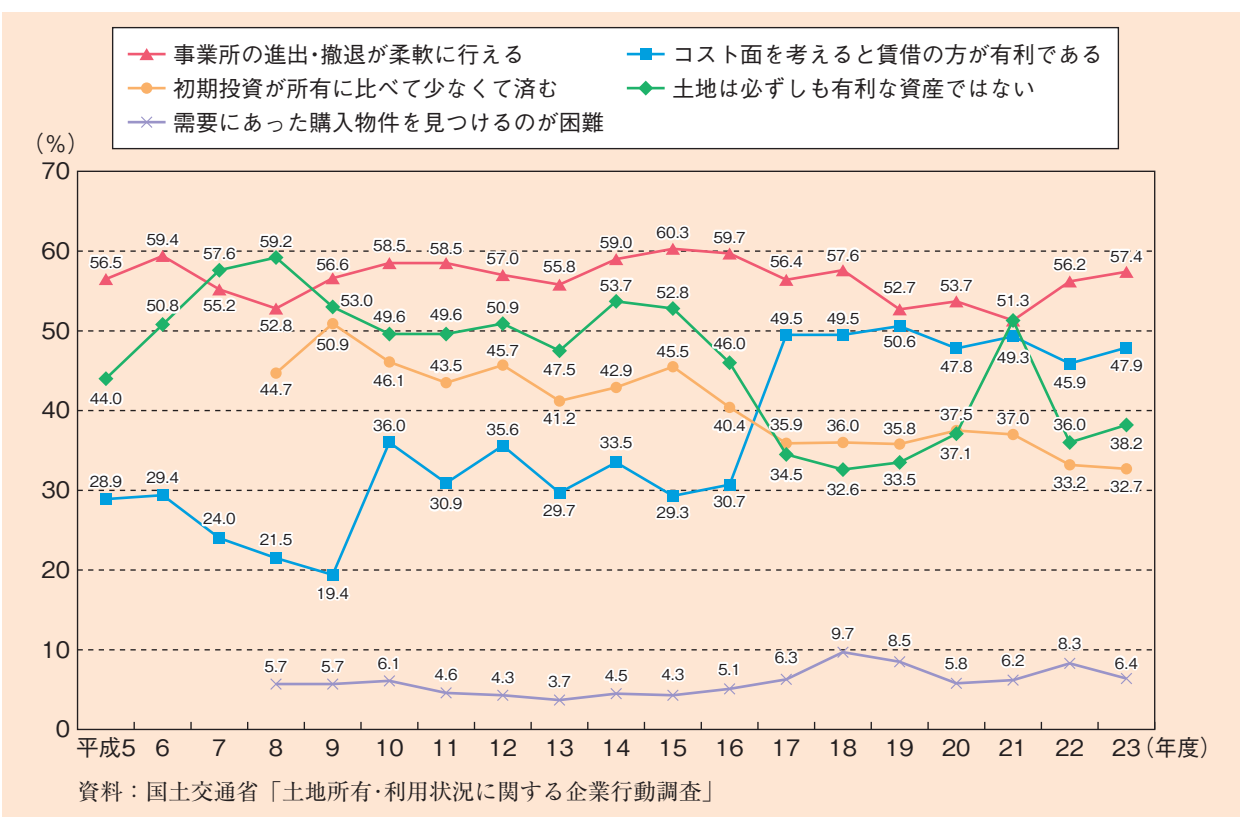
「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」との質問に対し、「今後、所有が有利」と回答した企業の割合は平成5年度、平成6年度は6割以上であったが、平成10年度以降は40%前後で推移し、平成23年度は41.3%となっている。一方、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業の割合は、平成14年度までは年々増加傾向にあったが、その後概ね40%台前半で推移し、平成23年度は40.7%となっている（図表1-6-6）。

また、「今後、借地・賃借が有利」と回答した理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答した企業の割合が57.4%と最も高く、事業戦略上の理由が大きいことがわかる。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わかる。なお、「土地は必ずしも有利な資産ではない」と回答した企業の割合は、平成21年度は一時的に51.3%へと大幅に増加したが、平成23年度は平成22年度と同水準の38.2%となっている（図表1-6-7）。

図表 1-6-6 今後の土地所有の有利性についての意識



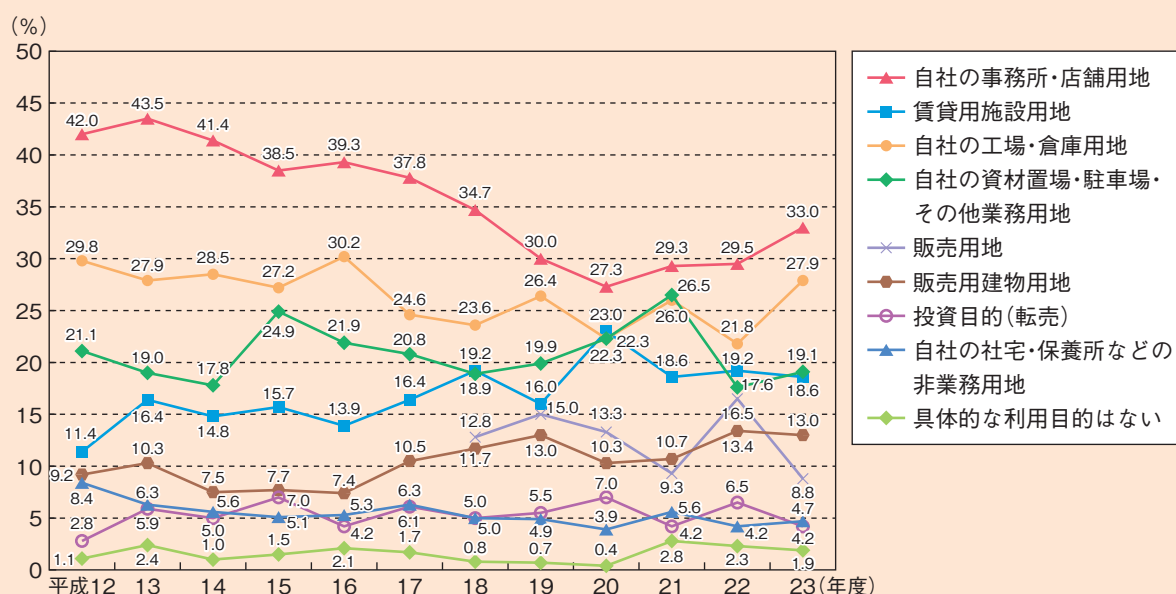
図表 1-6-7 今後、借地・賃借が有利となる理由



また、過去に土地の購入又は購入の検討を行った企業に対し、その目的を尋ねたところ、平成23年度は「自社の事務所・店舗用地」(33.0%)と回答した企業の割合が最も高く、以下、「自社の工場・倉庫用地」(27.9%)、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」(19.1%)、「賃貸用施設用地」(18.6%)と続き、実需に基づいた土地の購入が行われていることがわかる(図表1-6-8)。

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23年度は「土地保有コスト低減」と回答した企業の割合が平成22年度の19.4%から大幅に増加して29.4%と最も高くなっており、以下、「事業の資金調達や決算対策」(21.7%)、「販売用建物用地」(17.2%)と続いている。平成22年度は22.5%と最も高かった「事業の債務返済」と回答した企業の割合は、平成23年度は大幅に減少して12.8%となっている(図表1-6-9)。

図表 1-6-8 土地の購入又は購入検討の目的



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

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

注2：「販売用地」の選択肢は平成18年度調査より追加。

図表 1-6-9 土地の売却又は売却検討の理由

