

第1部

土地に関する動向

第1章

平成22年度の 地価・土地取引等の動向

平成22年度の我が国の経済動向を振り返ると、年度前半においては、平成20年9月のリーマンショック後の大幅な景気後退からの持ち直しの動きが引き続き見られ、平成22年夏には猛暑によるプラスの効果もみられたものの、急激な円高、猛暑効果の反動等の影響もあり秋以降足踏み状態となった。平成23年に入ってから持ち直しの動きがみられたものの、3月11日に発生した東日本大震災は、地震やそれに伴って発生した津波の被害に加え、その後の電力制限等に伴う影響と相まって、我が国の経済活動にも影響を及ぼすと考えられる。

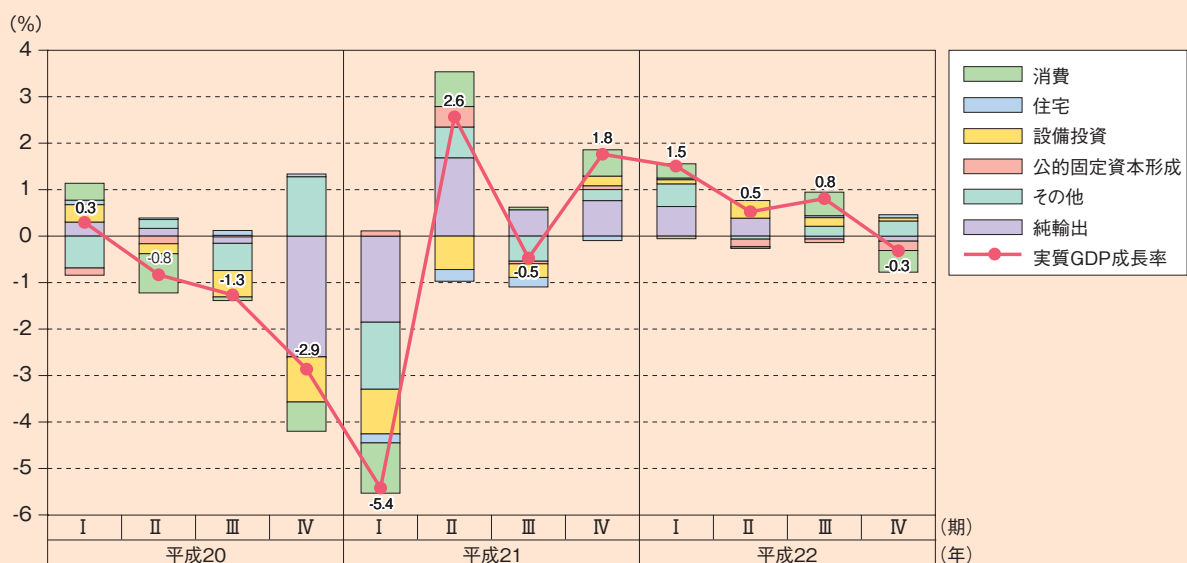
東日本大震災による影響については、第2章において今後の課題等も含めて別途記載することとし、本章では、平成22年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向及び土地に関する意識についてみていく。

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急速に悪化したのが平成21年4-6月期以降持ち直し、実質GDP成長率は平成22年に入ってから7-9月期まで前期比プラスが続いた。しかし、7-9月期においては、消費はプラスに寄与したものの純輸出がマイナスとなり、10-12月期には消費もマイナスに転じ、実質GDP成長率は前期比で-0.3%と5四半期ぶりにマイナスとなった(図表1-1-1)。

図表 1-1-1 実質GDP成長率の推移



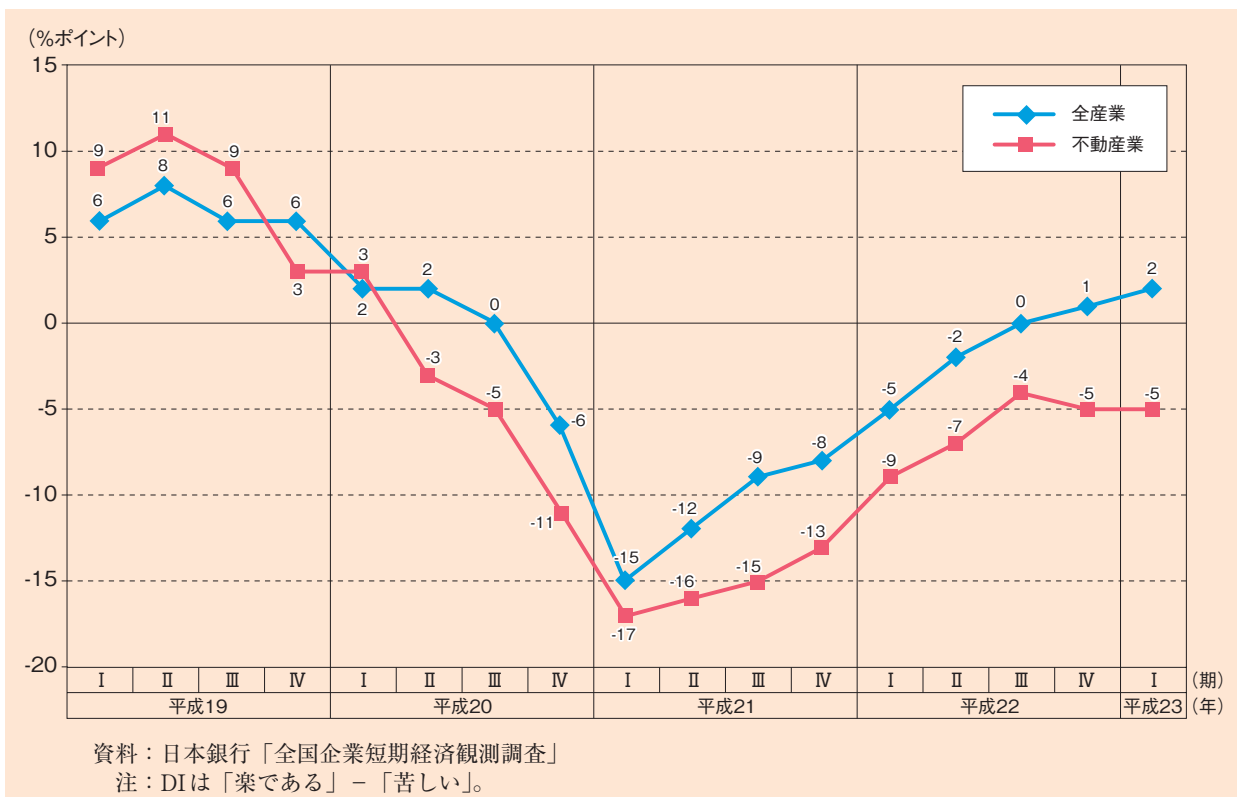
資料：内閣府「四半期別GDP速報」

(企業・家計の動向)

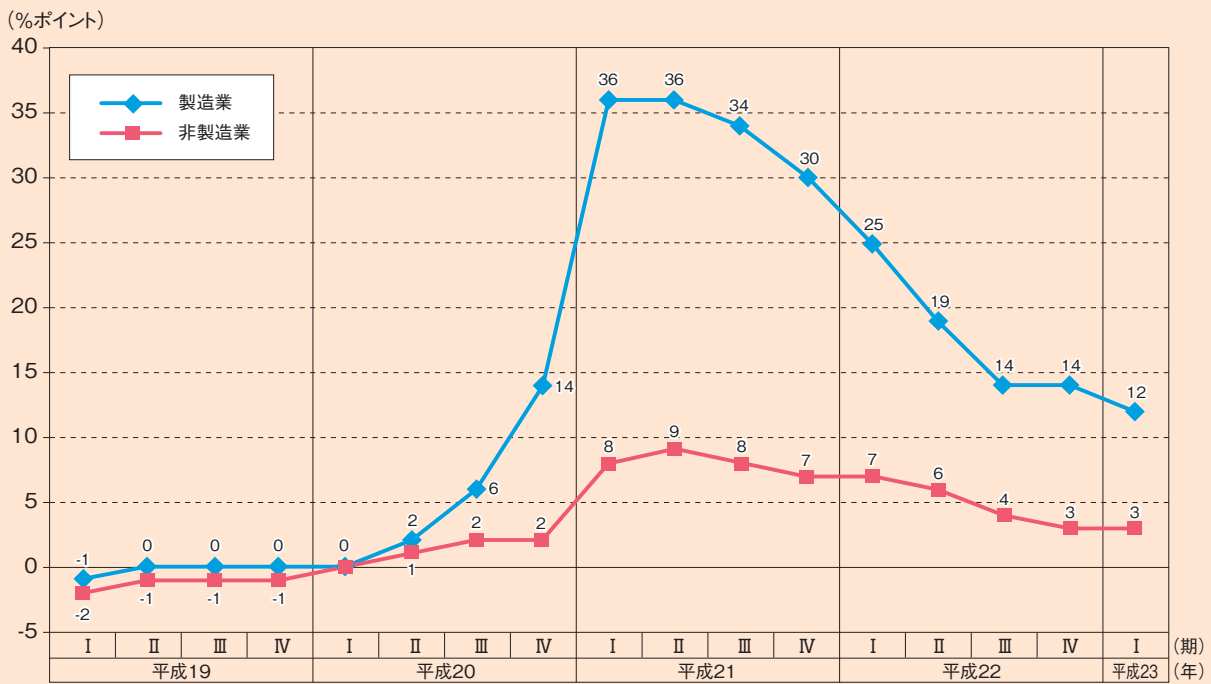
企業の資金調達環境を日本銀行の「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」の資金繰り判断DIでみてみると、平成21年1-3月期以降改善に転じており、全産業で見ると平成22年10-12月期には10四半期ぶりにプラスとなっている（図表1-1-2）。また、平成21年から徐々に低下してきた製造業の設備過剰感は、平成22年に入っても低下を続けた（図表1-1-3）。

雇用情勢をみると、全産業の雇用過剰感は、平成21年4-6月期以降平成22年においても改善が続いている。有効求人倍率は平成22年4-6月期に一旦悪化したのが、7-9月以降は再び改善傾向を示している（図表1-1-4）。家計における消費については、エコカー補助金、エコポイントなどの政策効果に猛暑の影響もあり、持ち直しの動きがみられたが、一部に弱い動きもみられ、10-12月期の家計消費指数は前年同期比マイナスとなった（図表1-1-5）。

図表1-1-2 資金繰り判断DIの推移

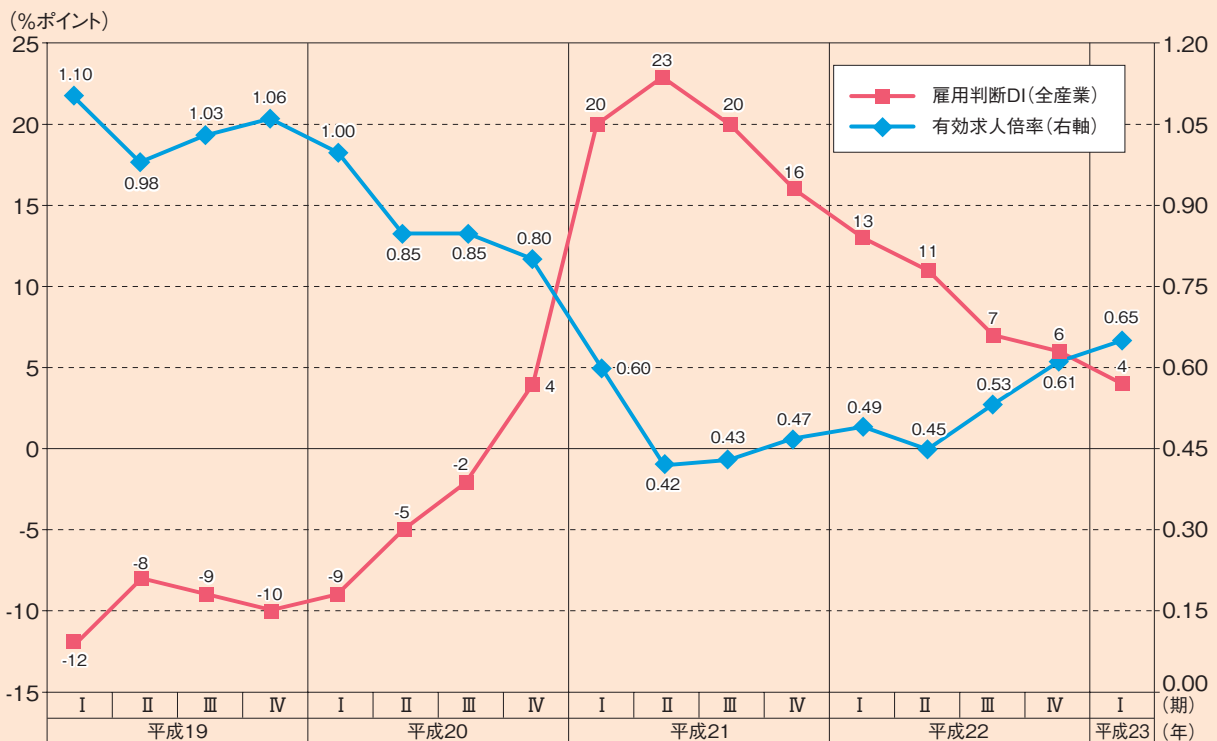


図表 1-1-3 生産・営業用設備DIの推移



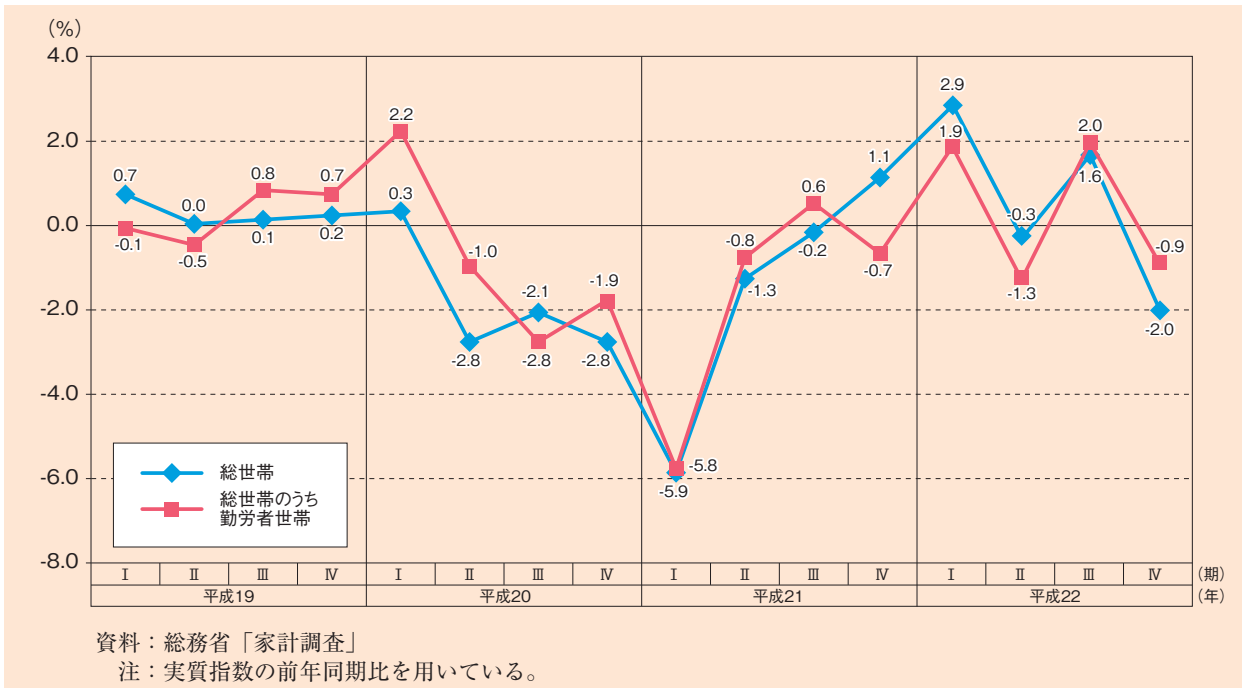
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：DIは「過剰」 - 「不足」。

図表 1-1-4 有効求人倍率、雇用判断DIの推移



資料：厚生労働省「職業安定業務統計」
日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
注：DIは「過剰」 - 「不足」。

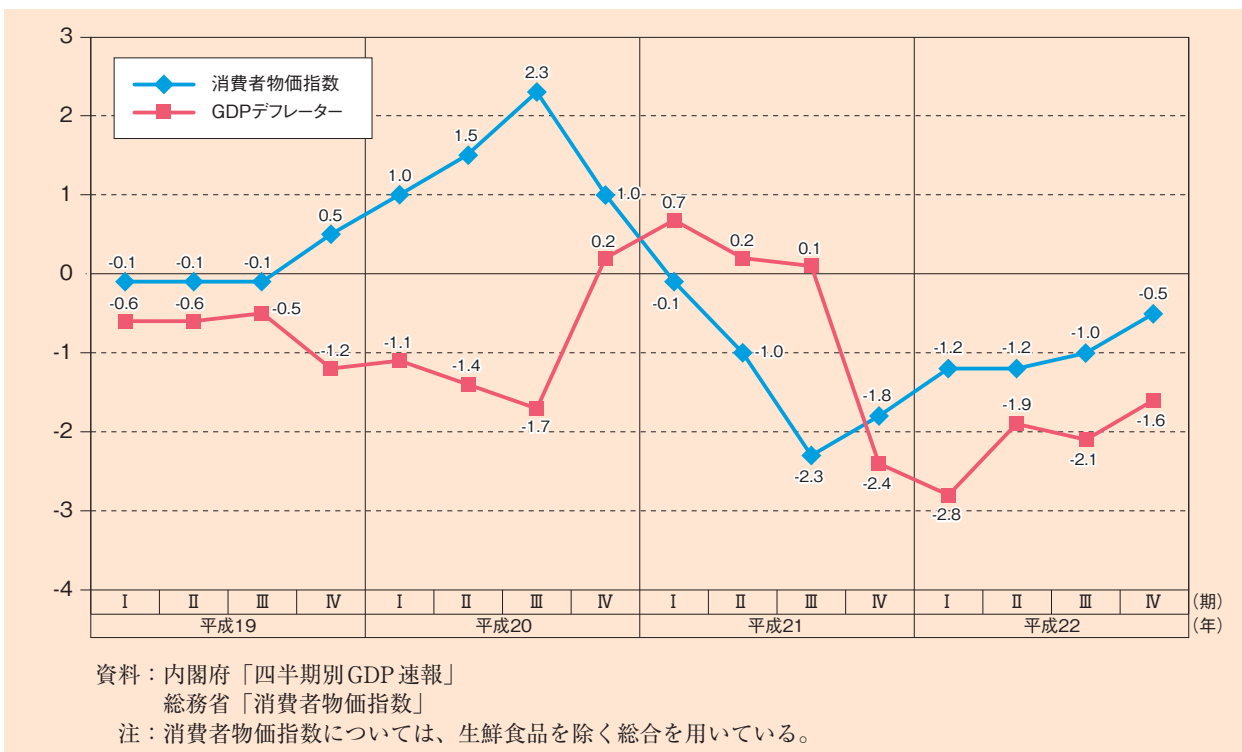
図表 1-1-5 家計消費指数（前年同期比）の推移



(物価の動向)

消費者物価指数の推移をみると、平成21年以降継続して前年同期比で下落している。GDPデフレーターでも、平成21年10-12月期からはマイナスが続いており、我が国経済は、引き続き緩やかなデフレ状況にある。

図表 1-1-6 物価（前年同期比）の推移



第2節 地価の動向

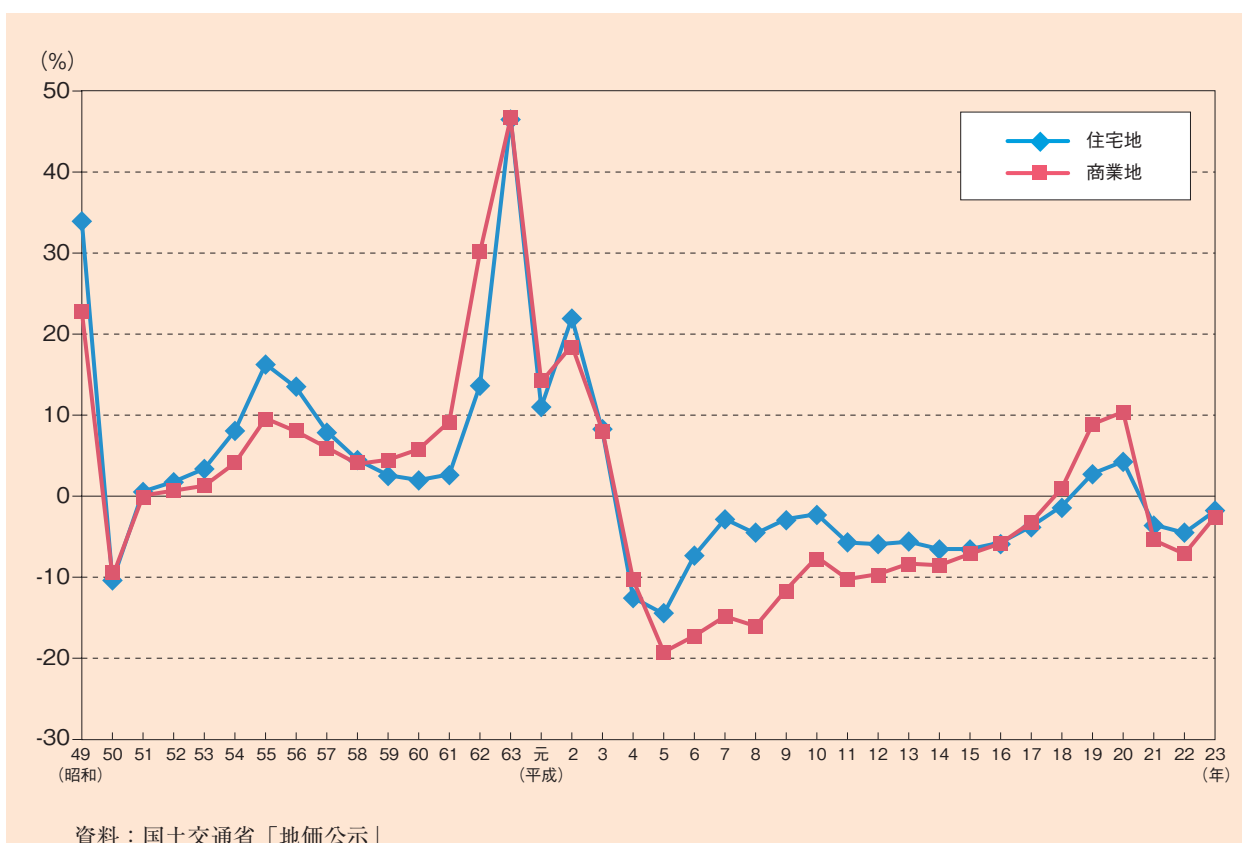
平成23年地価公示の結果によると、全国的に依然として地価の下落基調が続いたが、下落率は縮小し、上昇・横ばいを示す地点の数も増加した（図表1-2-1～3）。

地価動向の概括としては、平成20年9月のリーマンショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏の下落率がそろって縮小し、経済状況の不透明感が残るものの、下落基調からの転換の動きが見られたといえる。この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著であるが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいている。

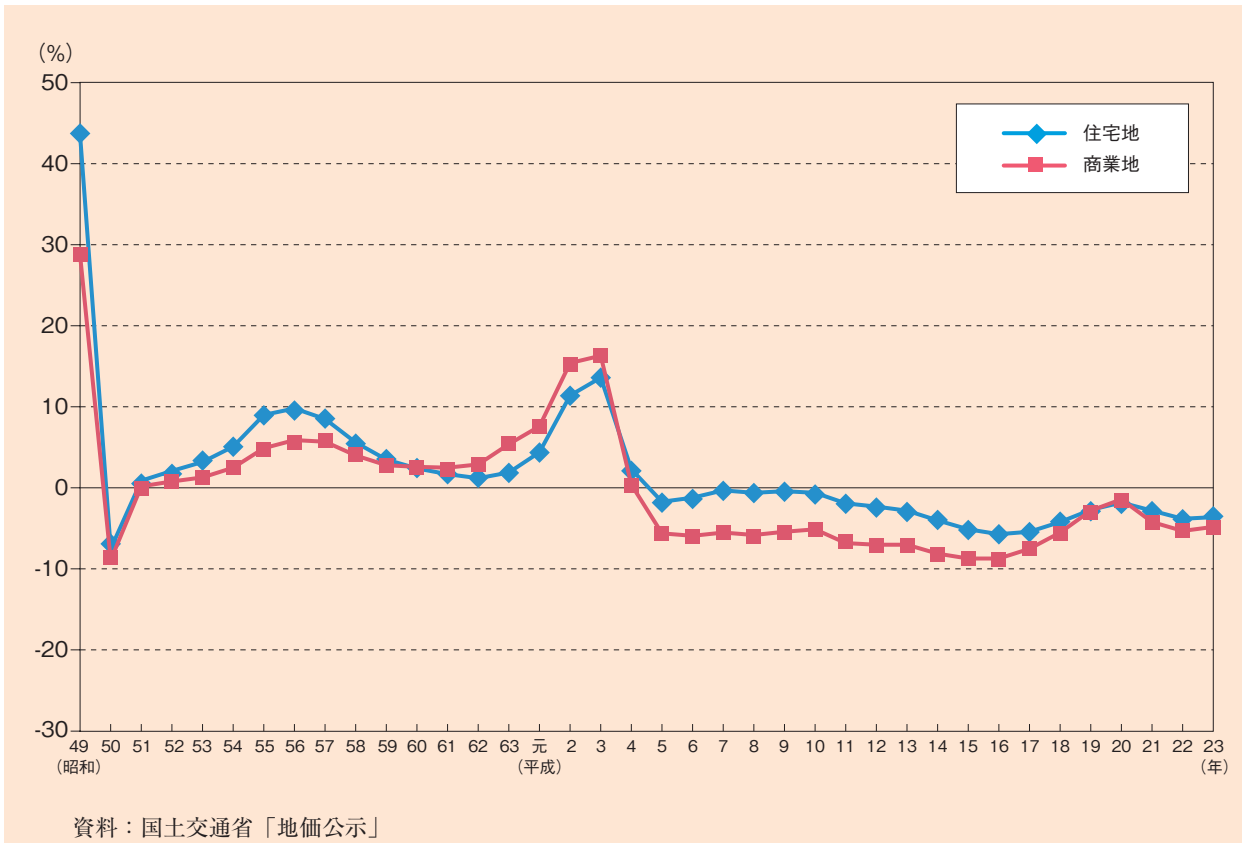
こうした動向の背景としては、住宅地については、住宅ローン減税・低金利・贈与税非課税枠拡大等の政策効果や住宅の値頃感の醸成により需要が高まり、下落基調からの転換の動きが見られたことが挙げられる。特に大都市圏においては、マンション販売の回復傾向が顕著であり、その中でも都心部では、マンションの素地取得が活発になっている地域も見られ、開発余力の高い地域では地価上昇につながっている。

商業地については、都市部を中心にオフィス賃貸市場の賃料調整、企業収益の回復、資金調達環境の好転、リートの回復等を背景に、国内外からの投資も見られたこと等から、地価の下落幅が大幅に縮小した地域が見られるようになった。市場の動向を見ると、経済状況の不透明感も残り、オフィスエリア全般では依然空室率が高止まりの傾向であるが、大型・築浅ビルへの集約移転等により、優良物件が競争力を向上させ、需要が顕在化するケースも見られる（図表1-2-4、5）。

図表 1-2-1 三大都市圏における地価の変動率



図表 1-2-2 地方圏における地価の変動率



図表 1-2-3 地価上昇・横ばい・下落地点数

		全用途			住宅地			商業地		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	平成23年公示	193	1,082	24,232	152	761	15,530	35	213	5,399
	平成22年公示	7	101	2,7302	6	65	17,759	1	21	5,900
	平成20年公示	13,416	2,539	12,837	9,065	1,617	8,037	3,110	427	2,701
三大都市圏	平成23年公示	171	907	11,047	140	642	7,405	25	175	2,265
	平成22年公示	5	8	13,040	4	4	8,885	1	1	2,584
	平成20年公示	11,493	996	1,350	7,926	670	836	2,501	114	135
東京圏	平成23年公示	81	188	6,593	70	130	4,511	8	38	1,422
	平成22年公示	0	6	7,365	0	3	5,112	0	0	1,526
	平成20年公示	6,933	449	460	4,856	308	279	1,559	32	35
大阪圏	平成23年公示	8	152	3,210	2	114	2,215	6	35	533
	平成22年公示	0	0	3,628	0	0	2,528	0	0	602
	平成20年公示	3,117	340	383	2,185	255	242	577	33	23
名古屋圏	平成23年公示	82	567	1,244	68	398	679	11	102	310
	平成22年公示	5	2	2,047	4	1	1,245	1	1	456
	平成20年公示	1,443	207	507	885	107	315	365	49	77
地方圏	平成23年公示	22	175	13,185	12	119	8,125	10	38	3,134
	平成22年公示	2	93	14,262	2	61	8,874	0	20	3,316
	平成20年公示	1,923	1,543	11,487	1,139	947	7,201	609	313	2,566

資料：国土交通省「地価公示」

図表 1-2-4 変動率推移（年間）

（単位：％）

	全用途		住宅地		商業地	
	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示
全国	△ 4.6	△ 3.0	△ 4.2	△ 2.7	△ 6.1	△ 3.8
三大都市圏	△ 5.0	△ 2.0	△ 4.5	△ 1.8	△ 7.1	△ 2.5
東京圏	△ 5.4	△ 1.9	△ 4.9	△ 1.7	△ 7.3	△ 2.5
大阪圏	△ 5.3	△ 2.7	△ 4.8	△ 2.4	△ 7.4	△ 3.6
名古屋圏	△ 3.3	△ 0.8	△ 2.5	△ 0.6	△ 6.1	△ 1.2
地方圏	△ 4.2	△ 3.9	△ 3.8	△ 3.6	△ 5.3	△ 4.8

■ 前期よりも下落幅が拡大 ■ 前期よりも下落幅が縮小

資料：国土交通省「地価公示」

図表 1-2-5 変動率推移（半期）

（単位：％）

	住宅地				商業地			
	平成22年公示		平成23年公示		平成22年公示		平成23年公示	
	平成21年前半	平成21年後半	平成22年前半	平成22年後半	平成21年前半	平成21年後半	平成22年前半	平成22年後半
全国	△ 2.4	△ 2.0	△ 1.3	△ 1.2	△ 3.7	△ 3.0	△ 2.0	△ 1.7
三大都市圏	△ 2.9	△ 2.0	△ 1.0	△ 0.7	△ 4.4	△ 3.1	△ 1.6	△ 1.1
東京圏	△ 3.2	△ 2.0	△ 0.9	△ 0.7	△ 4.5	△ 3.0	△ 1.5	△ 1.1
大阪圏	△ 2.7	△ 2.3	△ 1.3	△ 1.0	△ 4.4	△ 3.8	△ 2.3	△ 1.4
名古屋圏	△ 2.0	△ 1.1	△ 0.3	△ 0.1	△ 4.2	△ 2.8	△ 0.8	△ 0.5
地方圏	△ 1.9	△ 2.1	△ 1.7	△ 1.8	△ 2.9	△ 2.9	△ 2.4	△ 2.4

■ 前期よりも下落幅が拡大 ■ 前期よりも下落幅が縮小

資料：国土交通省「地価公示」

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）¹によれば、平成22年を通じて、上昇・横ばい地点の増加が見られ、特に住宅系地区でこの傾向が顕著となっている。この結果は、平成23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色濃く反映していると考えられる。

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、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		
住宅系地区	19年Ⅳ	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年Ⅰ	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Ⅱ	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年Ⅲ	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Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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%)
商業系地区	19年Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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%)
全地区	19年Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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Ⅰ	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Ⅱ	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Ⅲ	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Ⅳ	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%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

注1：四半期は、Ⅰ：1/1～4/1、Ⅱ：4/1～7/1、Ⅲ：7/1～10/1、Ⅳ：10/1～1/1

注2：数字は地区数、()はその割合

注3：■は、各期・各圏域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

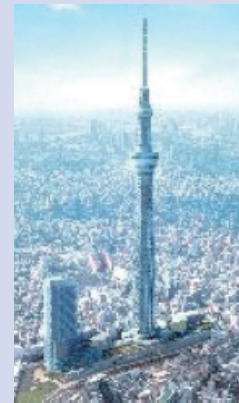
平成23年地価公示において地価の上昇した地域の例

地価は、景気などの一般的要因、交通施設の状態などの地域要因、土地の形状などの個別的要因により形成される。

平成23年地価公示（平成23年1月1日時点）では、平成20年秋のリーマン・ショック以降の地価下落の継続の中ではじめて全国的に地価の下落幅が縮小し、上昇地点も前回結果に比べ多く見られた。その中でも特徴的な二つの地域について紹介する。

○東京スカイツリーの建設に伴う地価上昇

建設中の東京スカイツリーの事業地に面する押上通り商店街の地点において、昨年と比べ0.6%の地価の上昇が見られた。観光客をターゲットとした新規出店を希望する事業者や投資家等の潜在的な需要があることが背景となっている。



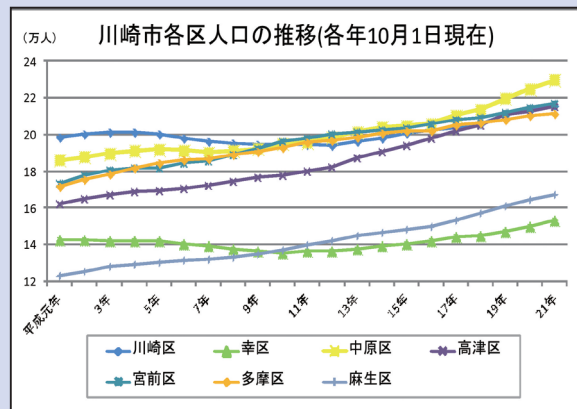
この地域周辺には浅草、上野、両国などの集客拠点が数多く存在し、現在、押上・業平橋駅周辺では東京スカイツリーを中心とした大規模複合プロジェクトが進められているほか、当該プロジェクト地区内の道路、駅前広場や公園等のインフラ施設整備を図るべく土地区画整理事業も進行中である。こうしたことから当該地区の潜在的な需要が高まり、周辺地域の地価水準に影響を与えていると考えられる。

○再開発による地価上昇～神奈川県川崎市中原区（武蔵小杉駅周辺）～

武蔵小杉駅のある神奈川県川崎市中原区では、地価の上昇が9地点で見られた（住宅地4地点、商業地4地点、準工業地1地点）。また、区全体の平均変動率も、住宅地で0.1%の上昇、商業地で1.7%の上昇となっており、目立った地価上昇が見られる。

武蔵小杉駅周辺は近年再開発が進んでおり、横須賀線武蔵小杉駅（新駅）開業による交通の利便性向上の効果もあって住宅需要が旺盛となっており、武蔵小杉駅南口ではタワーマンションの建設・竣工が相次いでいる。

また、川崎市は市全体としても人口は増加傾向にあるが、特に武蔵小杉駅のある中原区は川崎市の中で人口が最も多く、また人口増加率も高く、この地域の住宅地としての人気の高まりを表している。



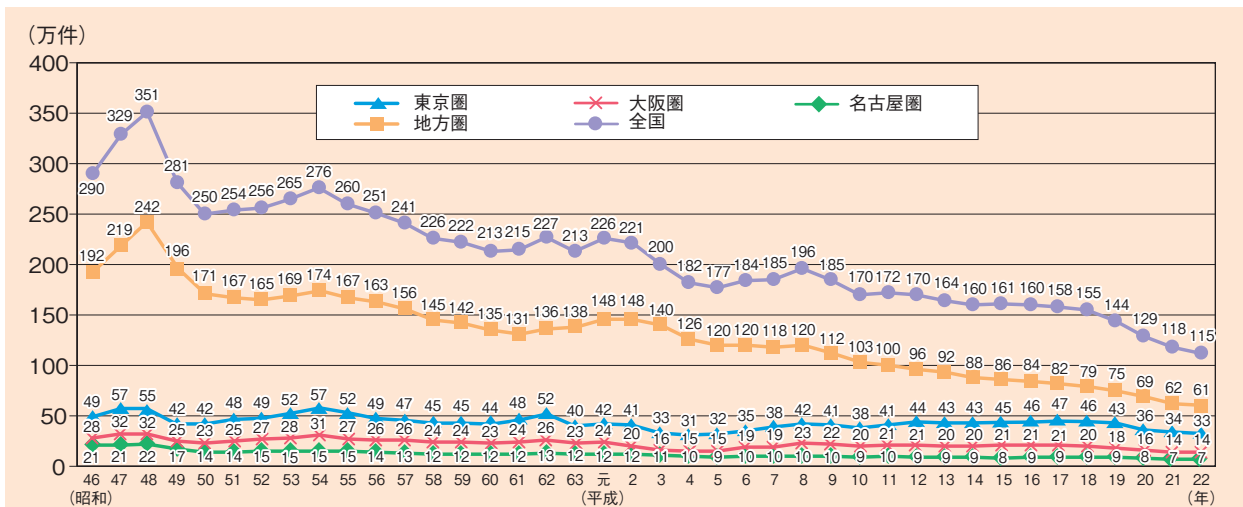
資料：川崎市ホームページより国土交通省作成

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見ると、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22年中の全国の土地取引件数は115.4万件（対前年比2.2%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、地方圏を中心に減少幅が平成22年に入ってから小さくなっている。東京都については、第2四半期に大きな落ち込みをみせ、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18年以降減少が続くなかで、平成22年は個人が12.3兆円（対前年比5.0%減）、法人が13.6兆円（対前年比13.0%増）となり、国等も含めた全体では昨年より増加し27.6兆円（対前年比2.3%増）となった（図表1-3-3）。土地売却金額については、平成22年は個人が12.6兆円（対前年比5.1%増）、法人が13.4兆円（対前年比3.8%増）となっている。また、企業の土地投資額について、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をみると、全産業で2兆2,038億円（対前年度比11.1%減）と全体では減少となり、規模別でも減少しているが、業種別で見ると、製造業については前年度と比較して増加（対前年度比16.9%増）している（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：地域区分は以下のとおり。

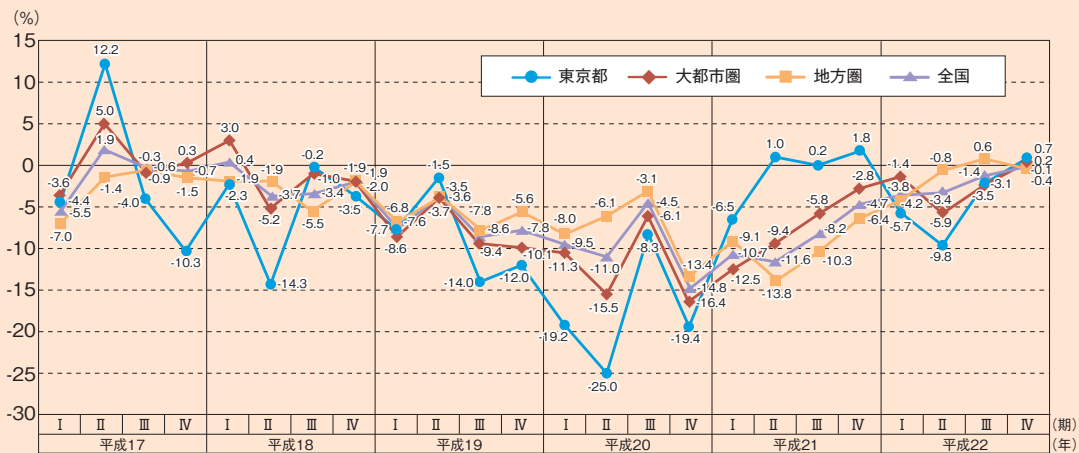
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

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（対前年同期比）の推移



資料：法務省「法務統計月報」

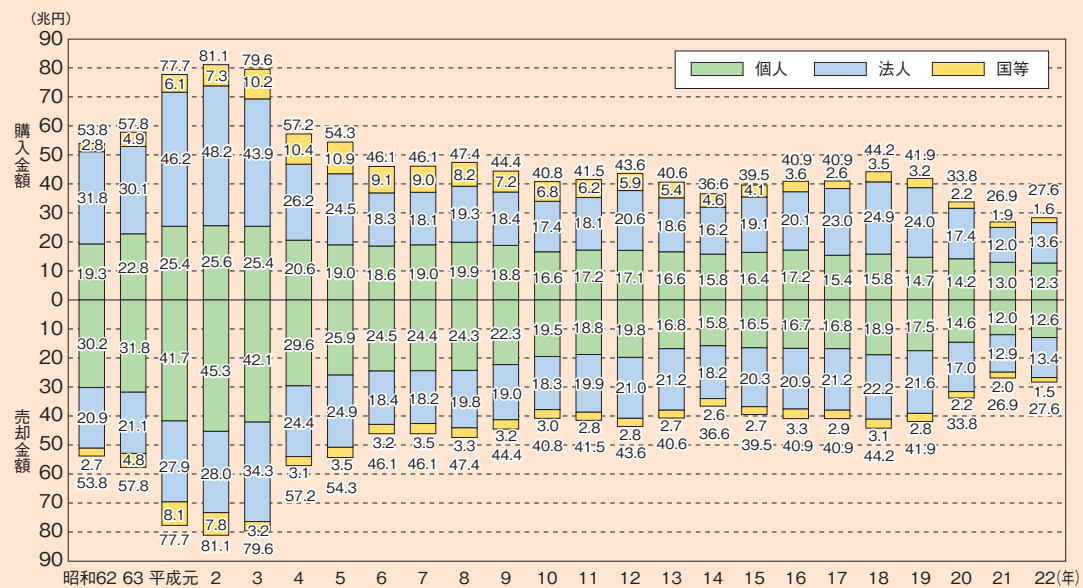
注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

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、京都府、大阪府、兵庫県、愛知県、三重県。

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。

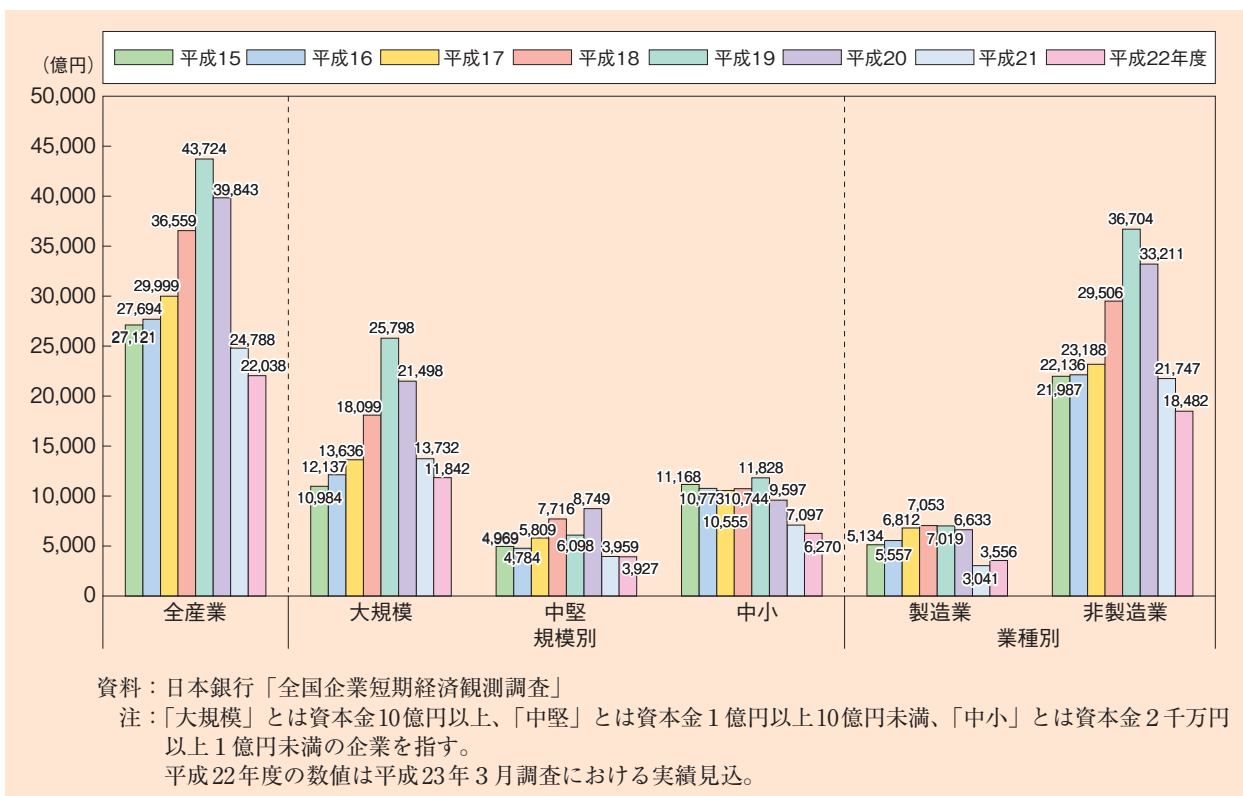
また、推計手法の概要は以下のとおりである。

- (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年度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

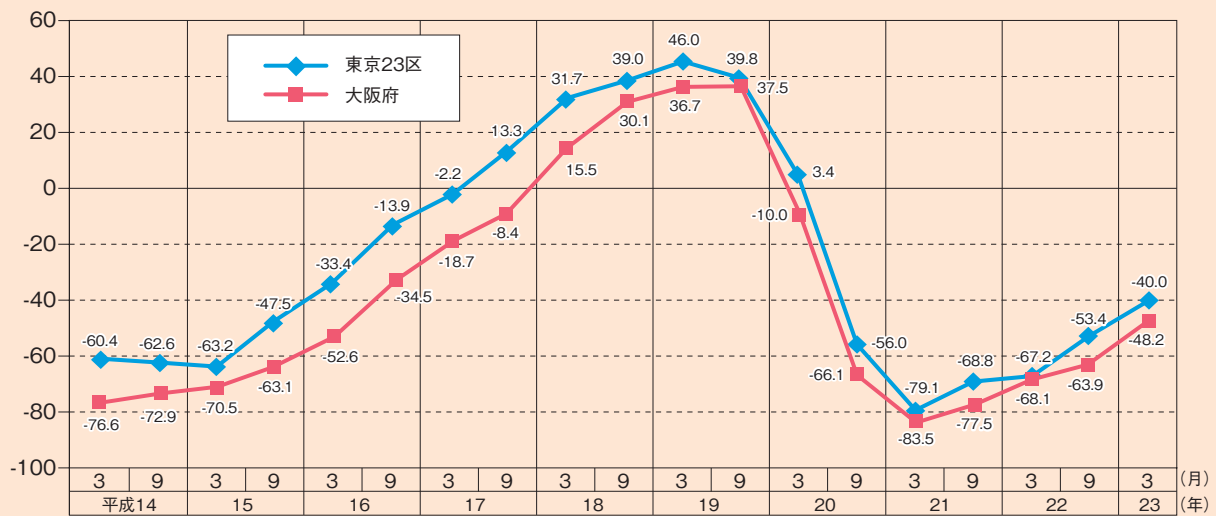


(企業の土地取引状況に関する意識)

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をみると、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22年にはいってからも引き続き改善がみられ、平成23年3月期で東京23区が-40.0ポイント、大阪府が-48.2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、全体では前年度から大きな変化はみられなかったが、今後1年間の土地・建物の利用意向に関する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、全体では、-0.7ポイント（22年3月-5.5）となっている（図表1-3-6）。

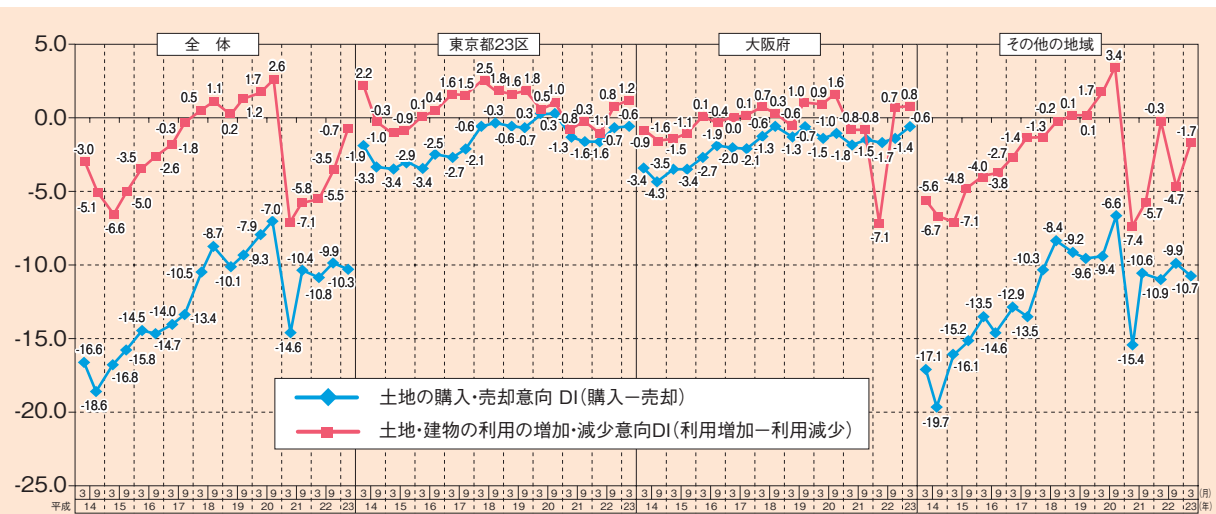
² 上場企業（約3,700社）と非上場企業で資本金が10億円以上の企業及び生命保険相互会社（約3,500社）の合計約7,200社を対象として、3月と9月の年2回実施。平成23年3月に実施した調査では有効回答率21.1%。

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：DI = (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

図表 1-3-6 今後1年間の土地の購入・売却意向（物件所在地別）



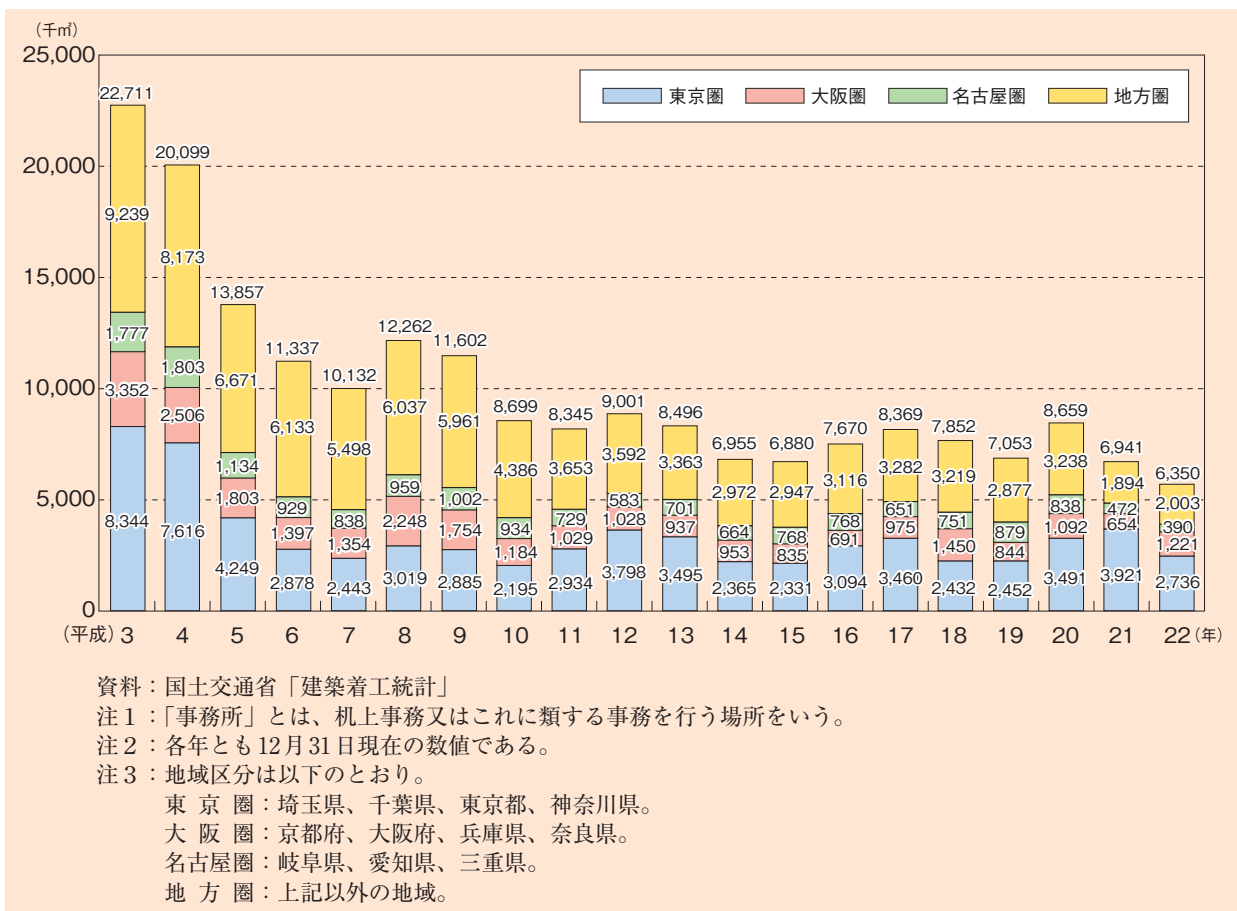
資料：国土交通省「土地取引動向調査」
 注1：DI = (購入、利用増加) - (売却、利用減少) の割合。単位はポイント。
 注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。
 ここでは全有効回答数を母数として集計した。
 注3：自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、以下による。
 ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
 ・建物のみ利用も含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
 ・購入・売却に限らず、「賃貸する」または「賃貸をやめる」場合も含む
 注4：「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。
 ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

(オフィス市場の動向)

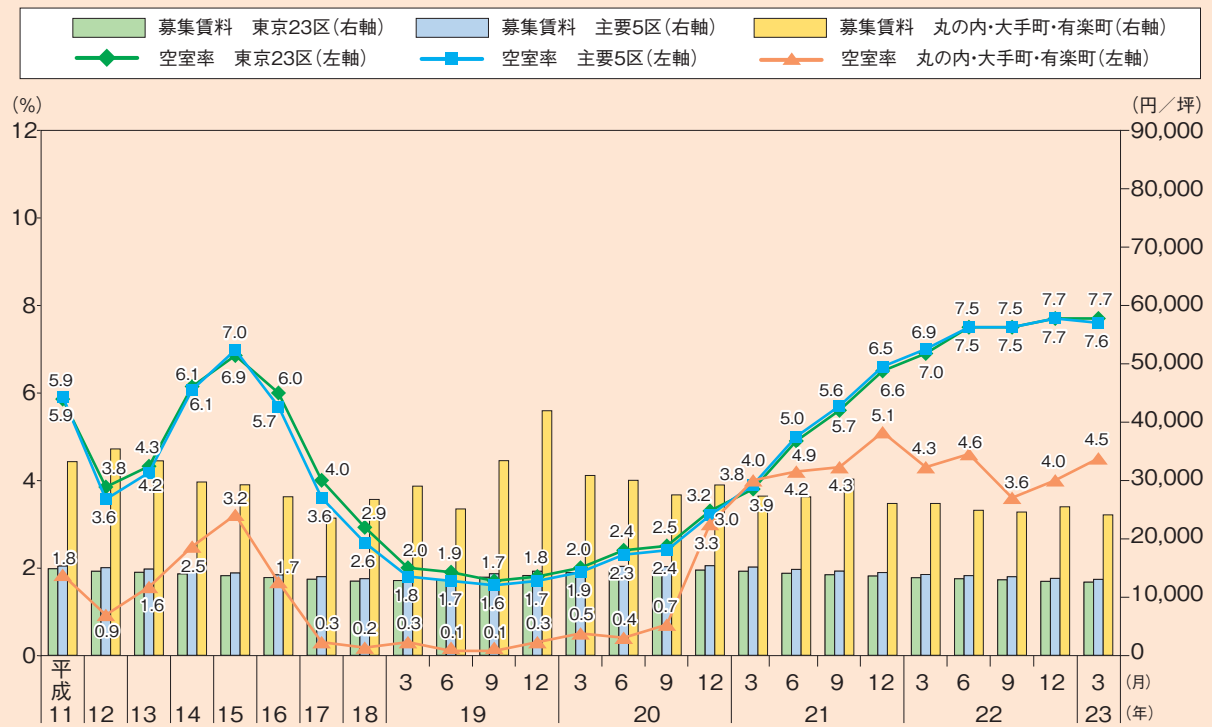
オフィスの着工床面積について、平成22年においては635万㎡（対前年比8.5%減少）と低水準での推移となった（図表1-3-7）。

続いて賃貸オフィス市場の動向をみると、平成22年も前年に引き続きオフィス需要が減退し、需給バランスが悪化した。丸の内、大手町、有楽町の都心3地区についてみると、平成22年に入ってから空室率には改善の動きもみられたが、その後再び上昇している（図表1-3-8）。大阪市についてみると、東京23区と同様に22年に入ってから空室率が上昇傾向にあり、賃料も下落傾向で推移したが、名古屋市についてみると、22年後半から空室率は下落に転じている（図表1-3-9）。また、地方ブロックの中心都市の空室率についてみると、ほとんどの地域において22年後半から改善の傾向が見られる（図表1-3-10）。

図表1-3-7 圏域別事務所着工床面積の推移

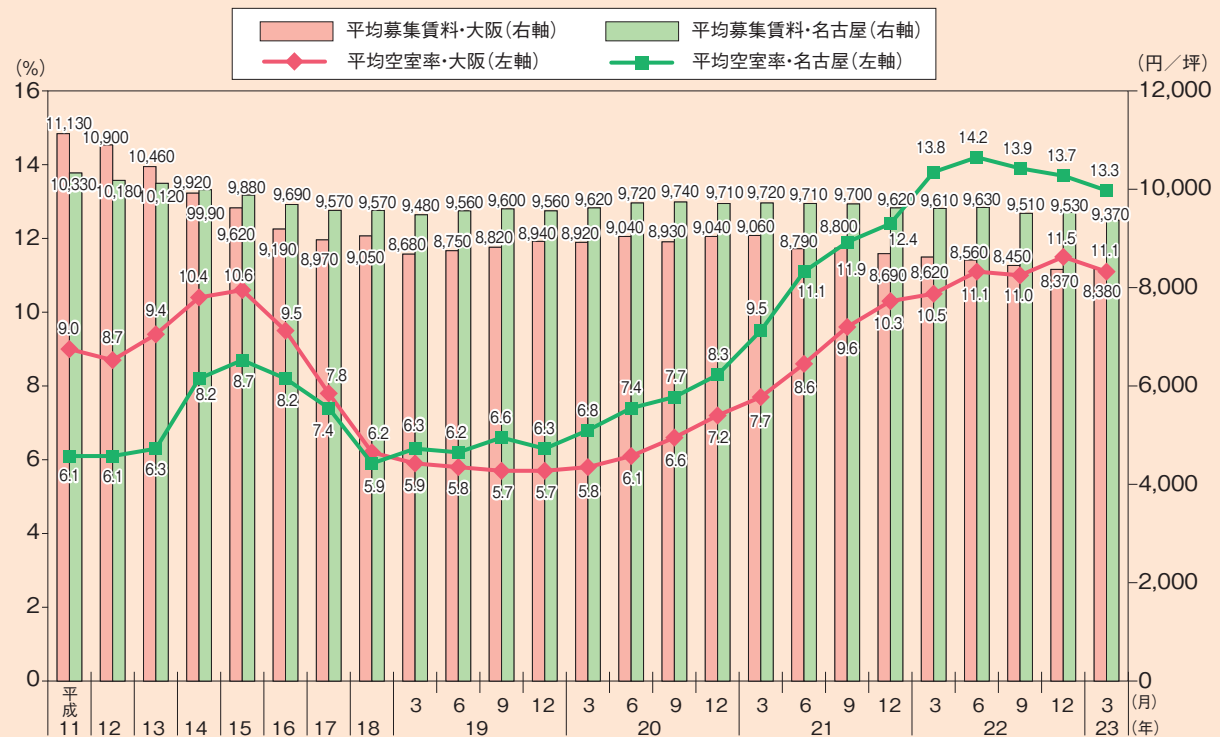


図表 1-3-8 オフィスビル賃料及び空室率の推移 (東京)



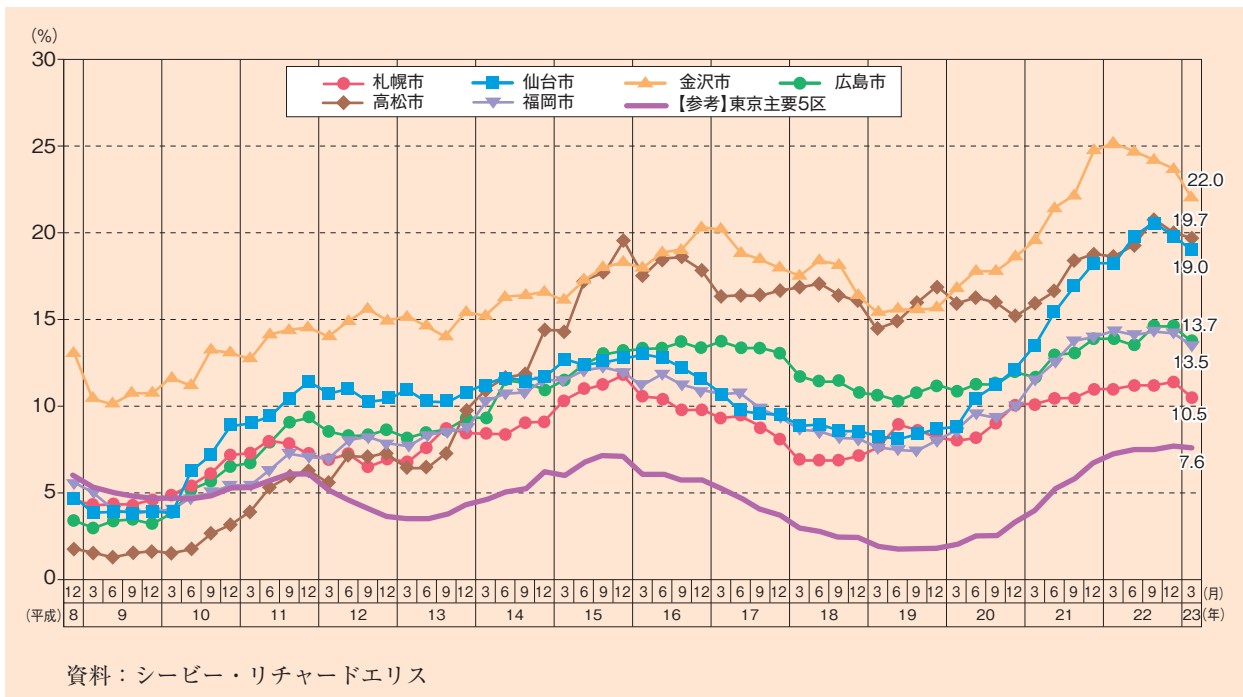
資料：シービー・リチャードエリス

図表 1-3-9 オフィスビル賃料及び空室率の推移 (大阪・名古屋)



資料：シービー・リチャードエリス

図表1-3-10 地方ブロック別の中心都市の空室率の推移



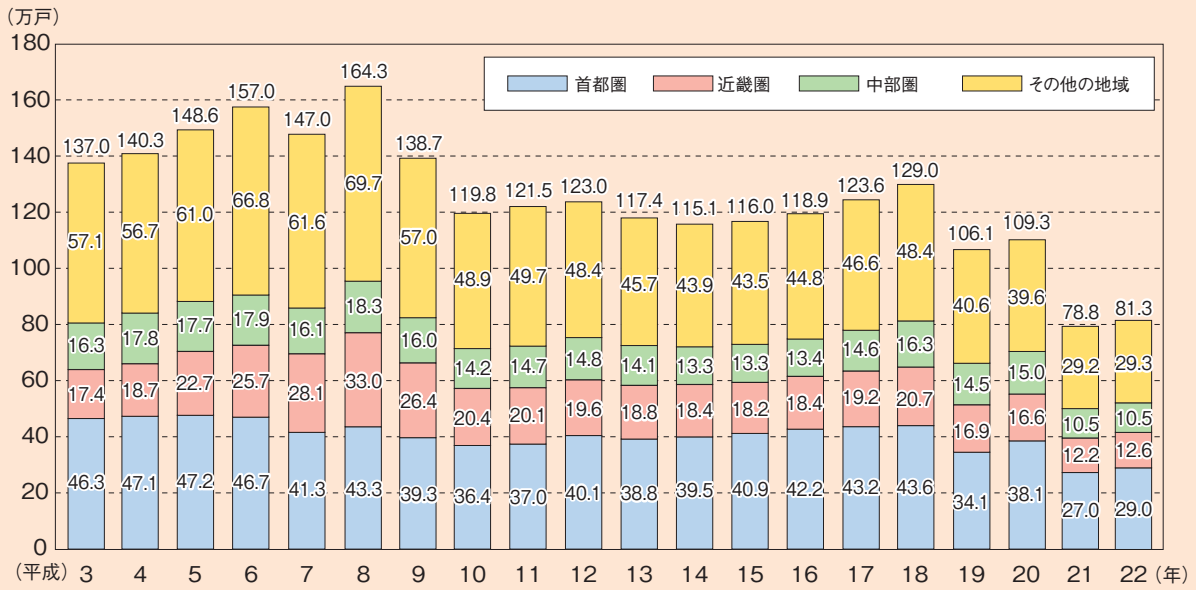
(住宅市場の動向)

平成22年の住宅着工戸数は813,126戸（対前年比3.1%増）となり、前年比ではプラスに転じたものの、低い水準で推移した（図表1-3-11）。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、平成22年1-3月期には前年に引き続きマイナスとなったが、その後改善し7-9月期には、すべての地域でプラスに転じた（図表1-3-12）。

マンション市場の動向をみると、平成22年の新規発売戸数については、首都圏が44,535戸（対前年比22.4%増）、近畿圏が21,716戸（対前年比9.8%増）となった（図表1-3-13、14）。新築マンションの価格については、首都圏は平成22年7-9月期に平均価格、1㎡あたり単価とも上昇がみられたが、その後、低下した。近畿圏は平成22年10-12月期に1㎡あたり単価が上昇したが、その後低下しており、平均価格についてもわずかながら低下している（図表1-3-15）。また、平成22年のマンションの契約率は好不調の目安と言われる70%を上回り、首都圏は78.4%、近畿圏は70.2%となっている（図表1-3-16）。

賃貸住宅の動向について平成22年度の賃料指数の推移をみると、首都圏では前年同期比で下落の傾向が続き、関西圏については、ほぼ横ばいで推移している（図表1-3-17）。

図表1-3-11 圏域別住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」

注：地域区分は以下のとおり。

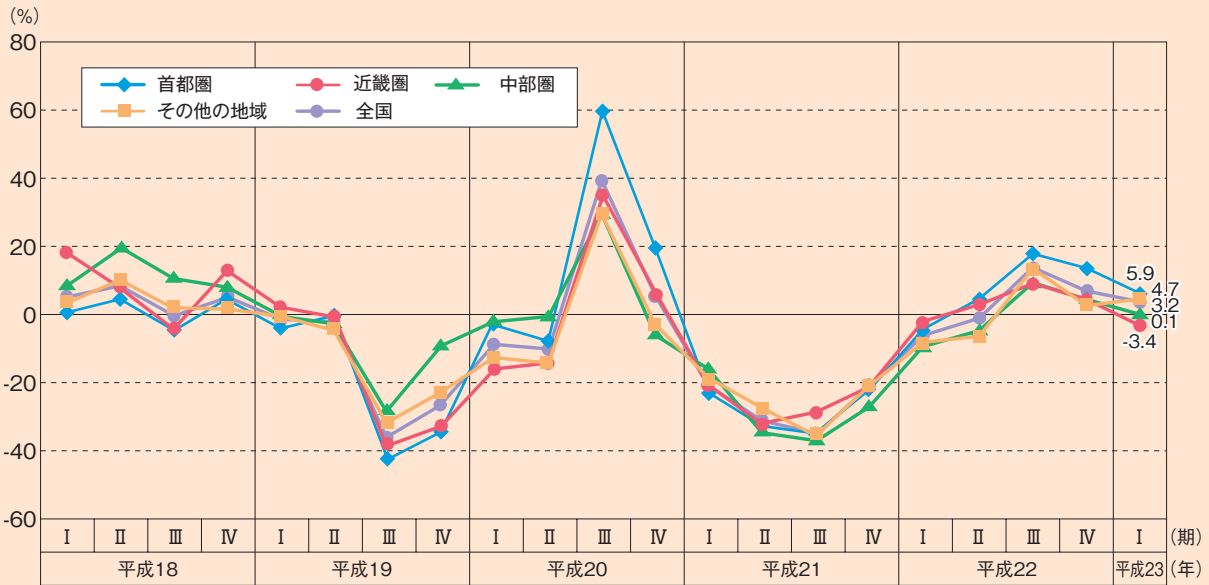
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

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1-3-12 圏域別住宅着工戸数（前年同期比）の推移



資料：国土交通省「建築統計年報」

注：地域区分は以下のとおり。

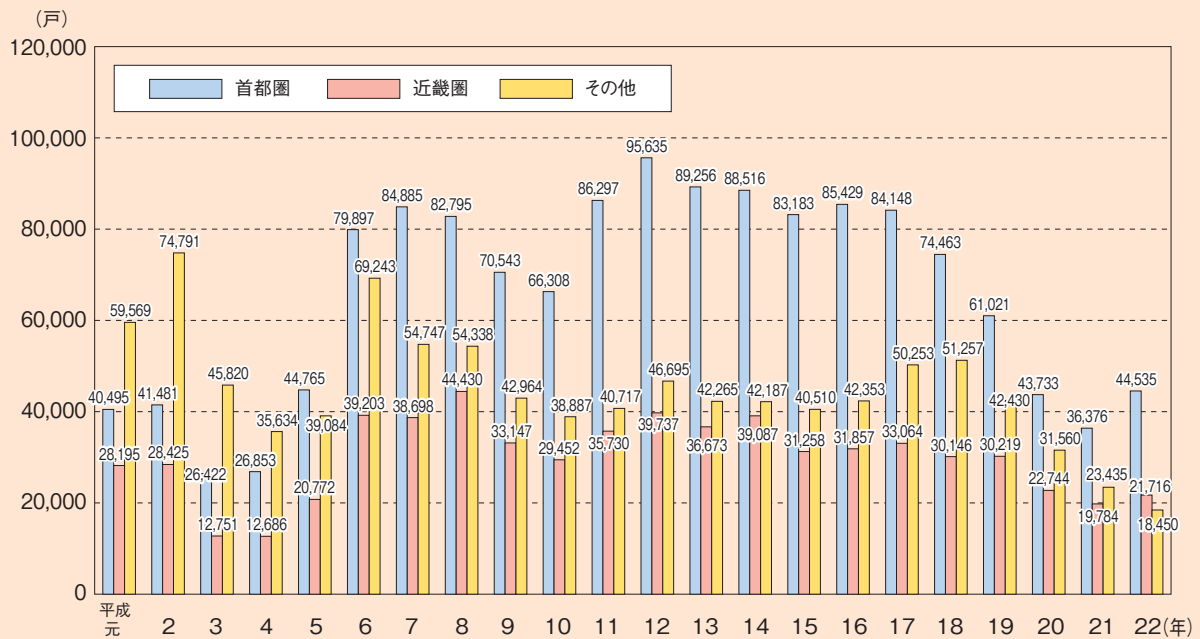
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

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



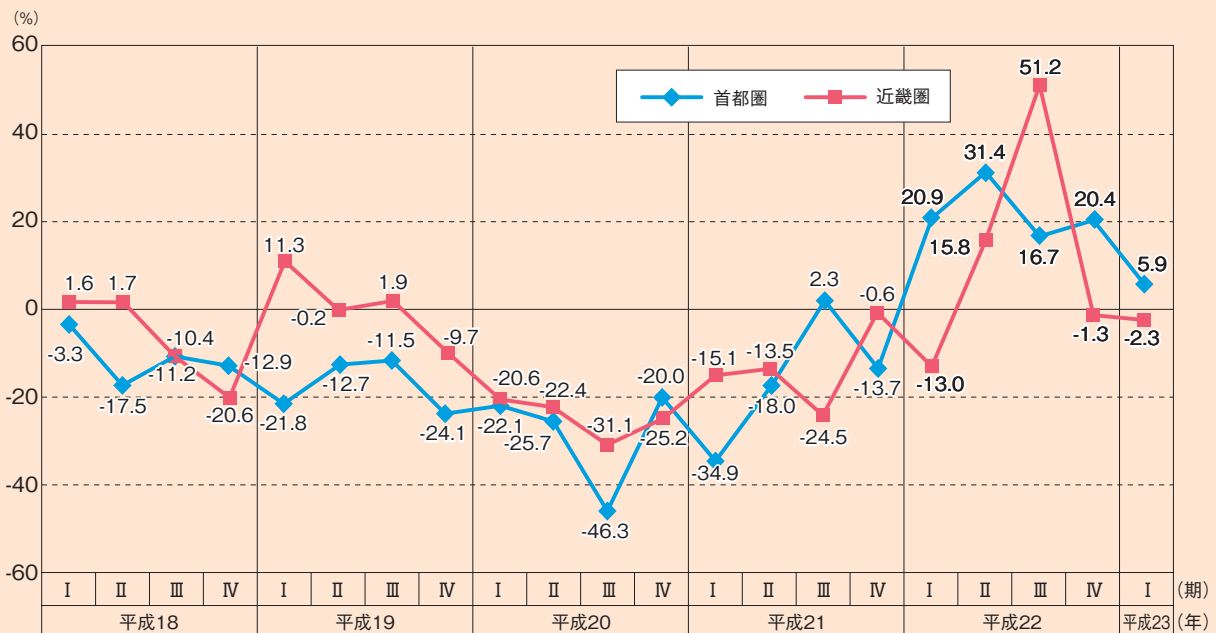
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

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1-3-14 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）



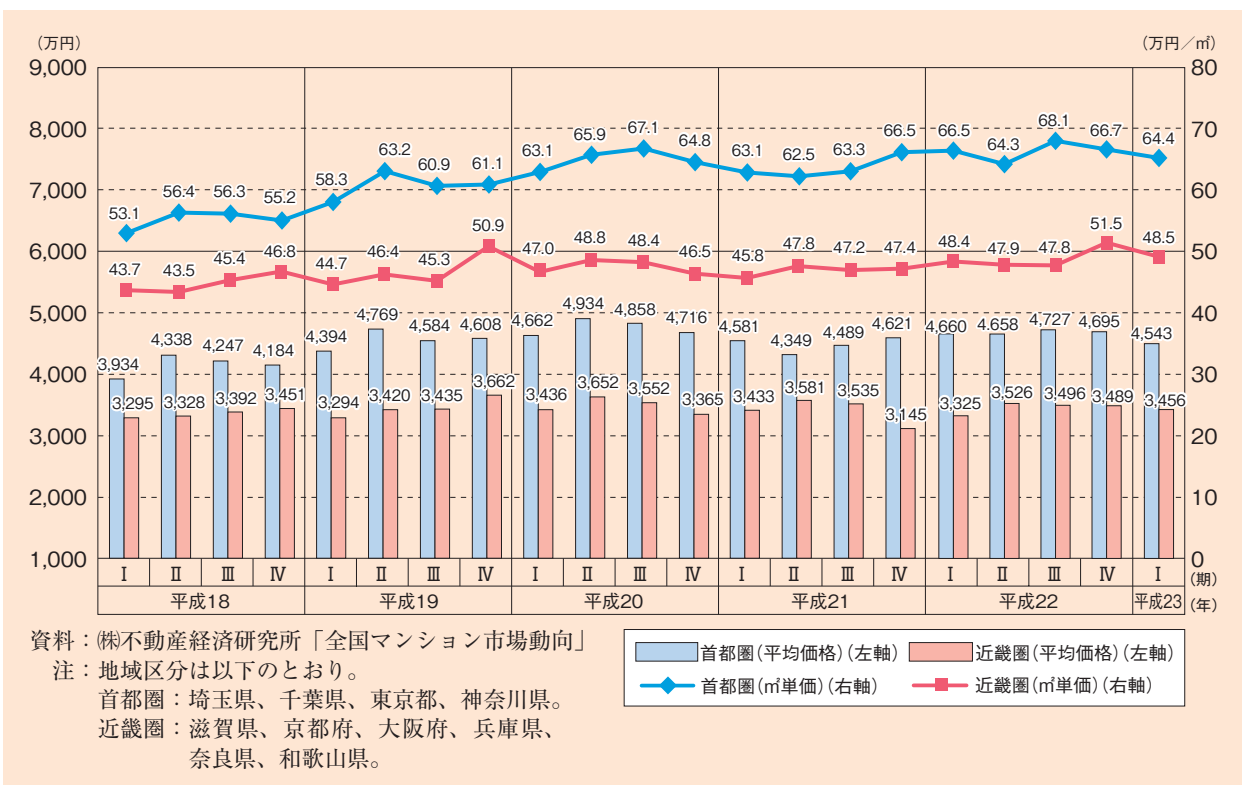
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：地域区分は以下のとおり。

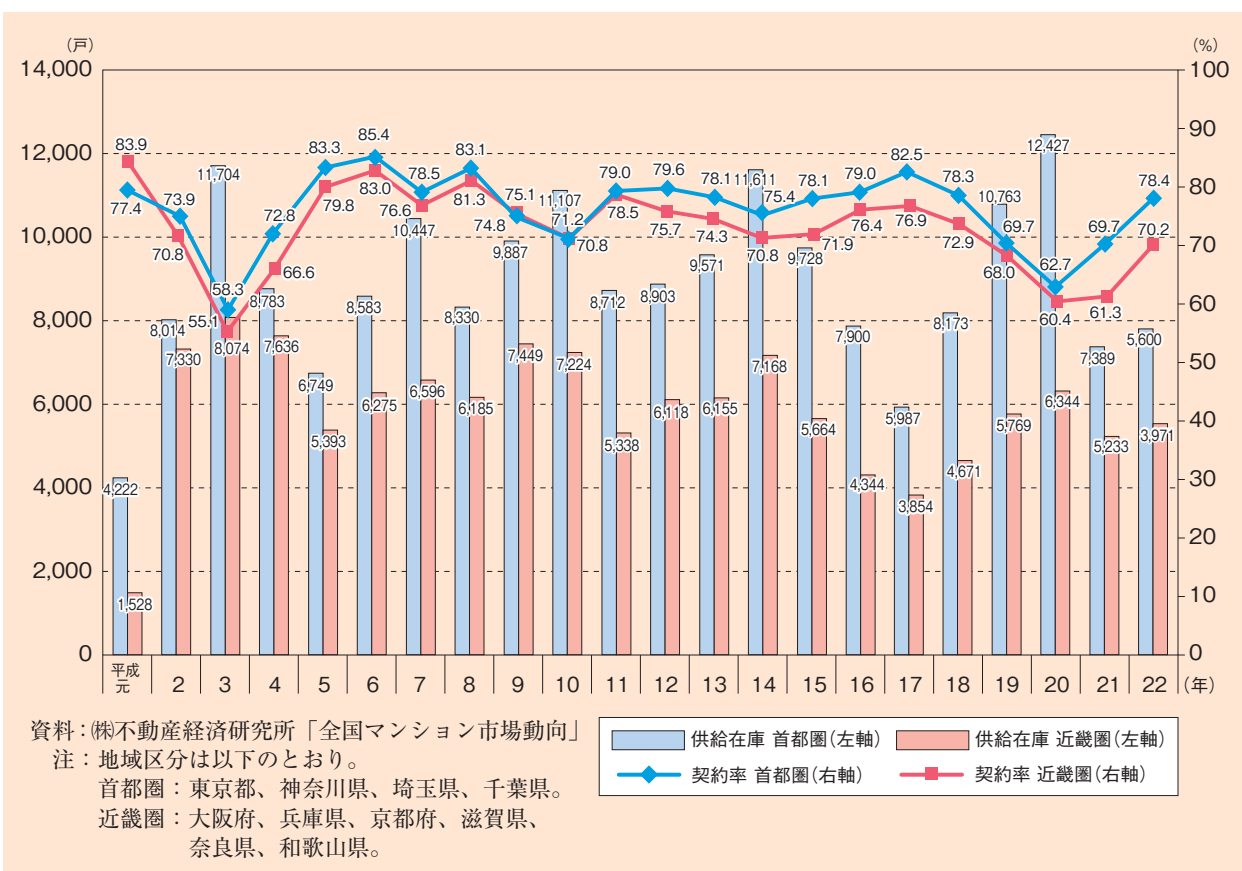
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

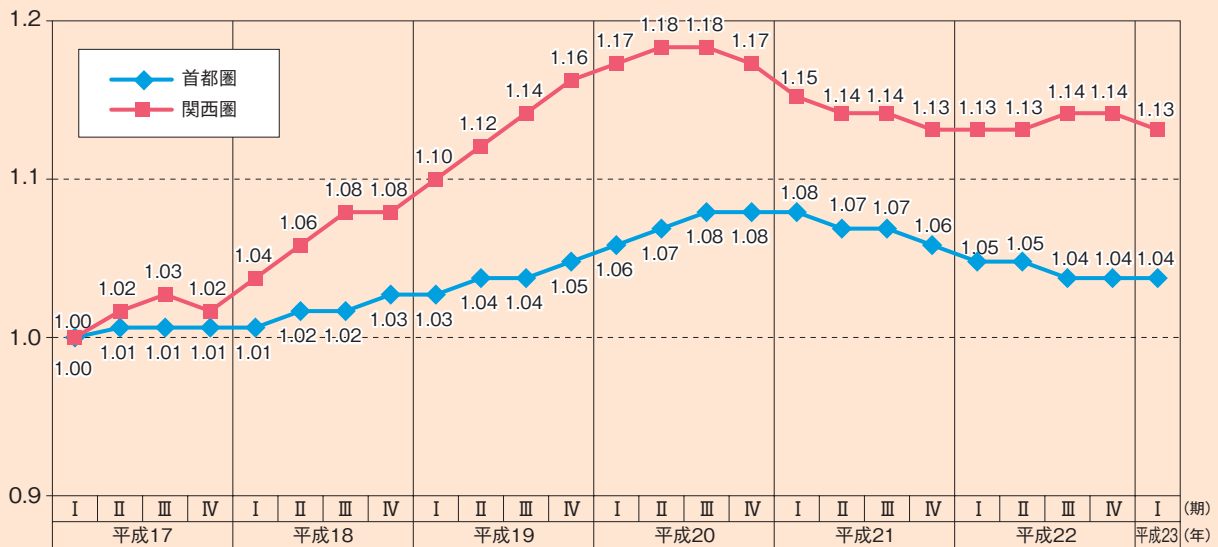
図表1-3-15 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



図表1-3-16 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



図表1-3-17 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：地域区分は以下のとおり。

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

関西圏：大阪府、兵庫県、京都府。

第4節 不動産投資市場の動向

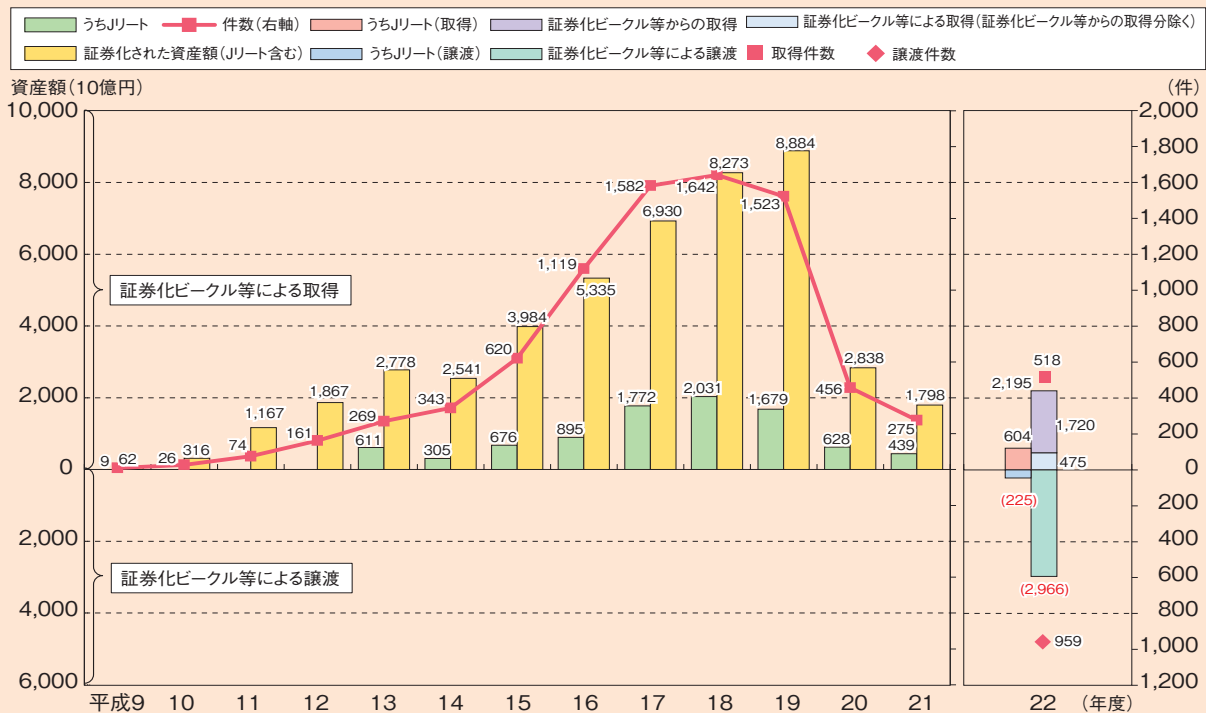
(不動産証券化市場の動向)

不動産を証券化する場合のスキームとしては、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資法人（Jリート）、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社－匿名組合方式）などがある。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22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⁴が取得した）不動産又はその信託受益権の額は、約2.2兆円となった。また、今年度より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額についても集計を行っており、約3.0兆円となった。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22年度では、オフィスが全体の37.1%、住宅が21.3%、商業施設が12.2%、倉庫が3.1%などとなっている。（図表1-4-1、2）。

³証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績について、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。

⁴J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。

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年度調査は、不動産証券化のビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。なお、不動産特定共同事業において、取得した不動産は、平成22年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産を、また譲渡した不動産とは、平成22年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供されていた実物不動産をいう。

注2：平成22年度調査の取得・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、TMKの実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。

注3：Jリートは非上場の不動産投資法人を含む。

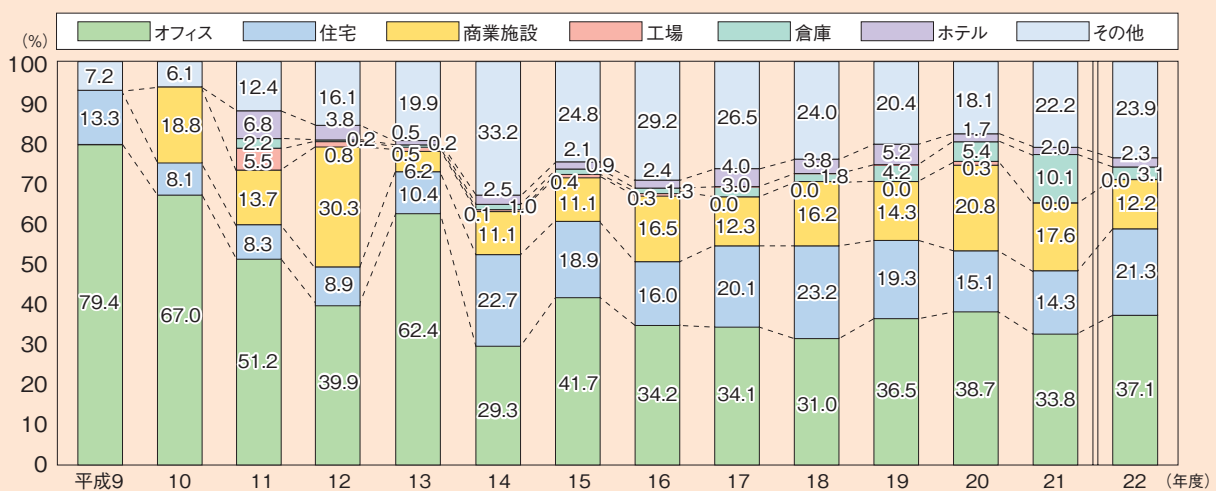
注4：平成22年度のJリートの取得額については、匿名組合出資分等の約150億円を含まない。

注5：平成15年度調査から平成21年度調査までは資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

注6：平成21年度調査までは、Jリートの取得件数について投資法人を1件として集計している。

注7：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。

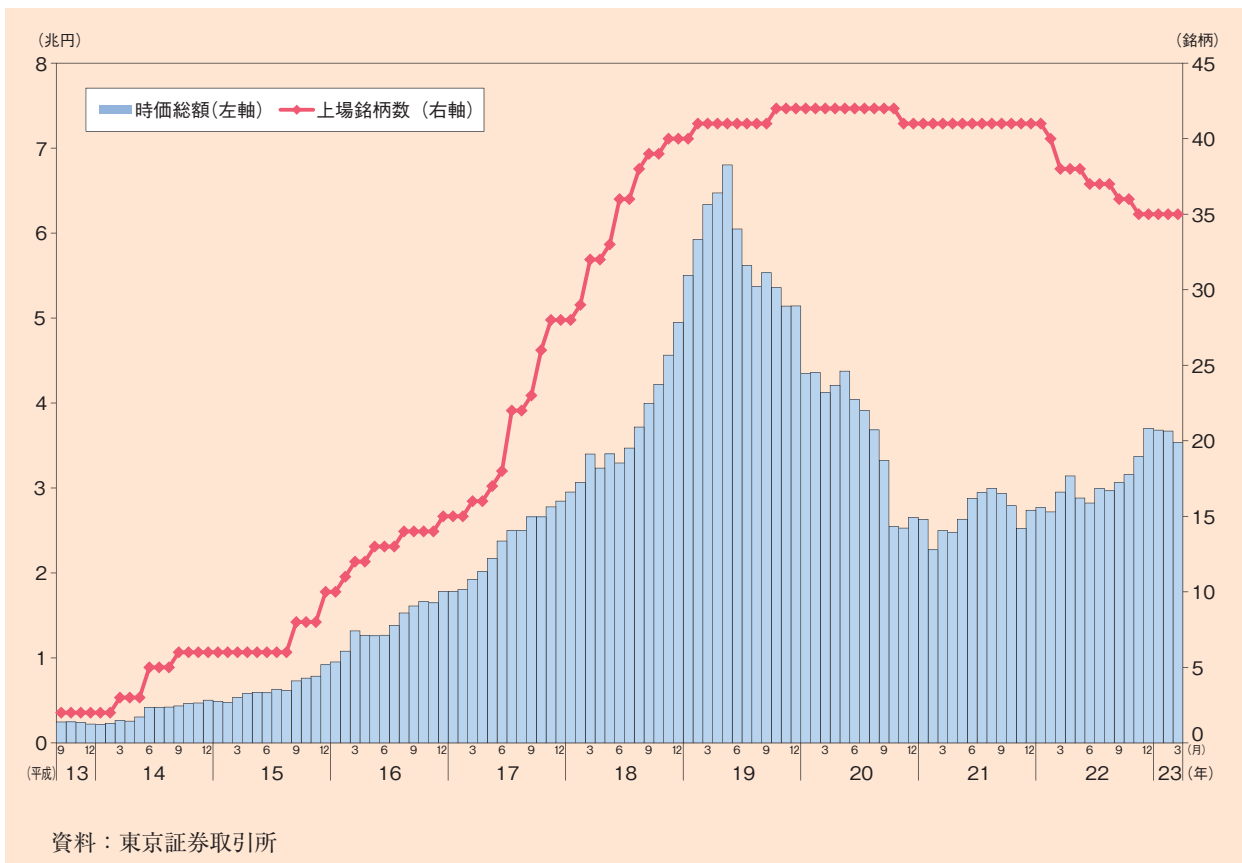
- ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの（駐車場、研修所等）
- ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

注2：平成13年度以降は、TMKの実物にかかる証券化について、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22年度は合併が4件あり、平成23年3月末の上場銘柄数は35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23年3月末で時価総額約3兆7,000億円の投資証券が流通している（図表1-4-3）。東京証券取引所の公表している東証リート指数をみると、平成19年5月末の2612.98をピークに大幅な下落が続き、平成20年10月28日には704.46となったが、平成22年3月31日には948.90まで回復した。その後、平成22年10月5日に、日本銀行が「包括的な金融緩和政策」の中でJリートを含む資産買い入れ等の基金の創設を発表⁵したことを受け、翌10月6日にはJリート売買代金は286.79億円（前日比1.92倍）に達し、東証リート指数は、平成22年11月には、平成21年9月以来、1年2ヶ月ぶりに1000を超えた。その後も東証リート指数は上昇を続け、平成23年1月4日には1156.46まで回復した。その後概ね横ばいで推移し、3月11日に発生した東日本大震災の影響により、3月15日には終値が926.83まで下落したが、3月31日には1055.18まで回復している（図表1-4-4）。Jリートの物件取得額についてみると、取得額から譲渡額を差し引いた純取得額は、平成22年においては上期、下期とも前年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、平成21年度下期から減少したものの、平成22年度下期には1,865件となっており再び増加傾向を見せている（図表1-4-6）。さらに、Jリートの賃貸事業収益の指数の推移をみると、平成22年は平成21年に引き続き、オフィス、商業施設、住宅の全てにおいて下落の傾向がみられた（図表1-4-7）。

図表1-4-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



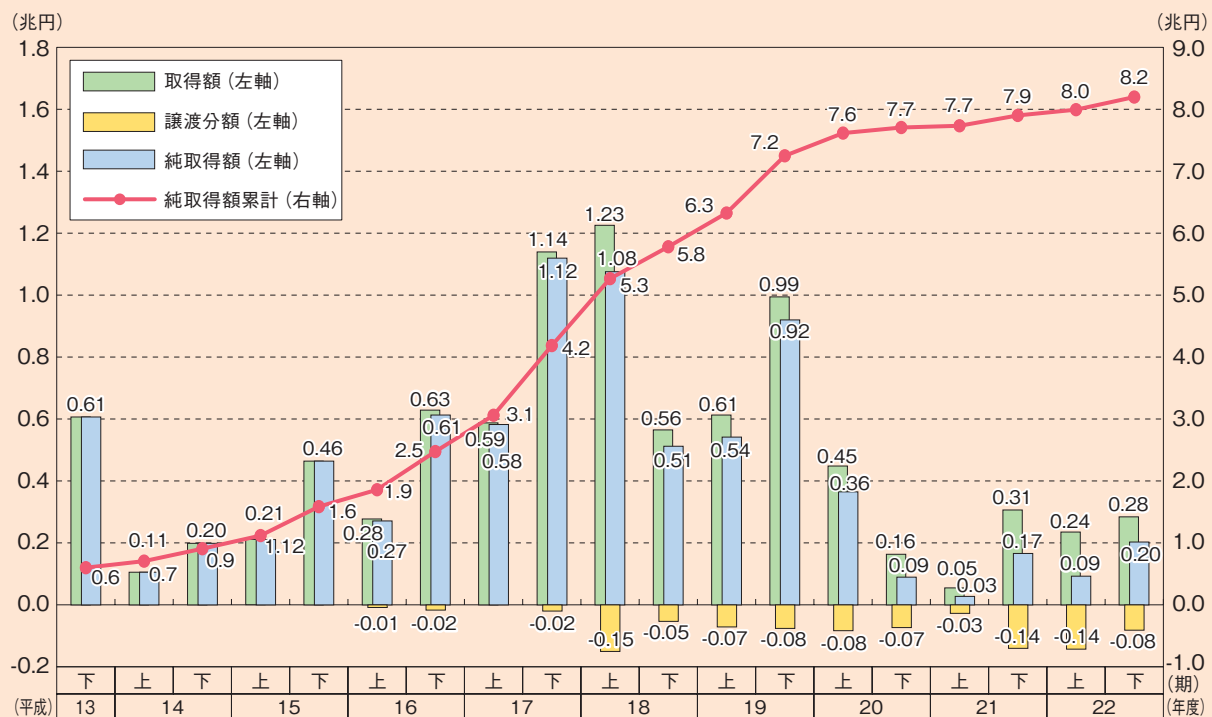
⁵資産買い入れ総額5兆円のうちJリートの買い入れは500億円程度。12月16日より買い入れを開始。東日本大震災発生後、買い入れ上限を1,000億円に引き上げ。

図表 1-4-4 東証リート指数と日経平均株価の推移



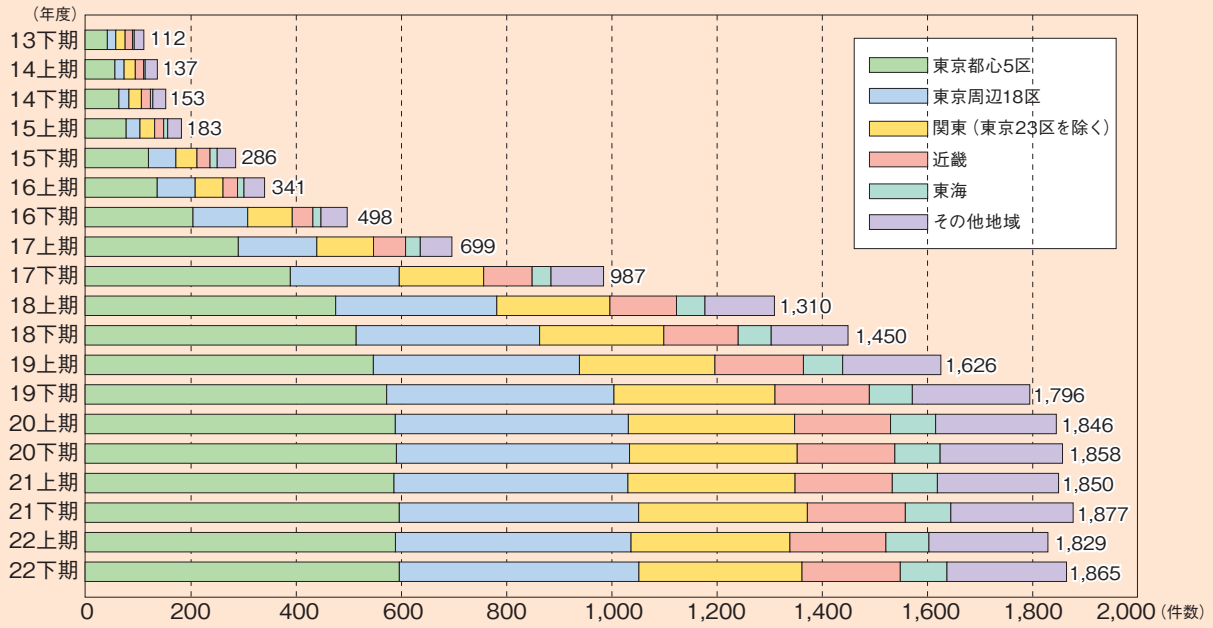
資料：日本経済新聞社、東京証券取引所

図表 1-4-5 J リートの物件取得額の推移



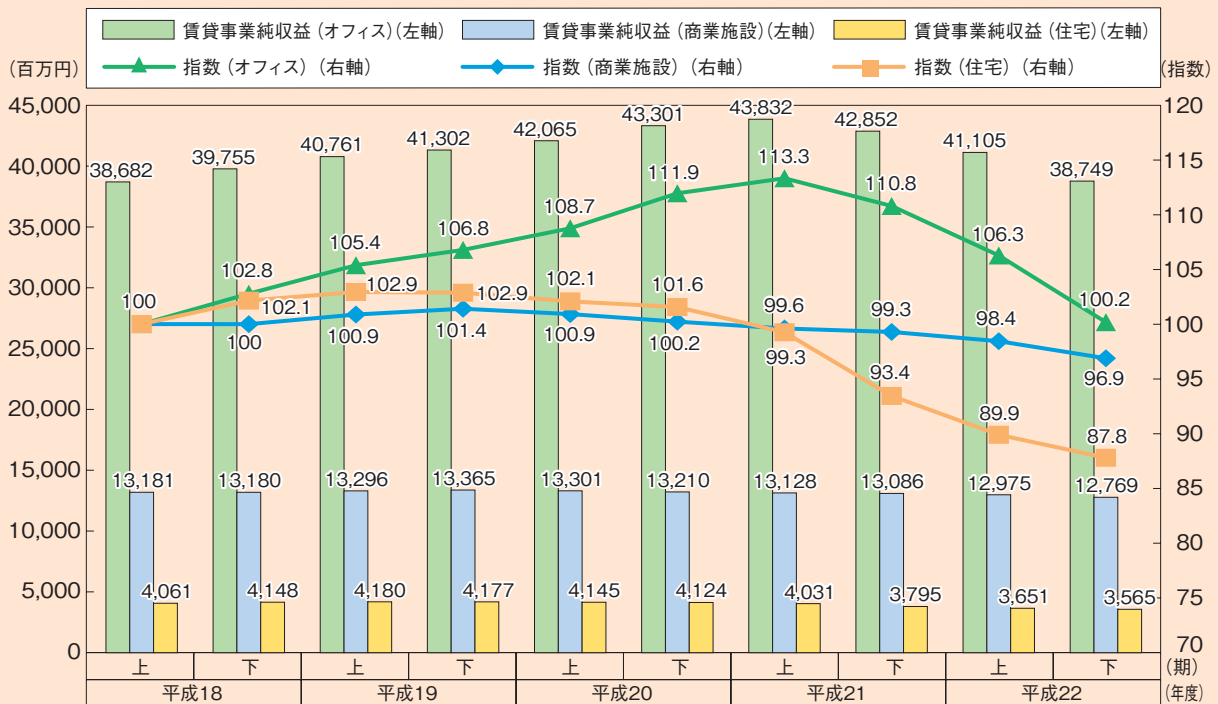
資料：(株)都市未来総合研究所「ReiTREDA」

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」

図表 1-4-7 Jリーートの賃貸事業収益の推移



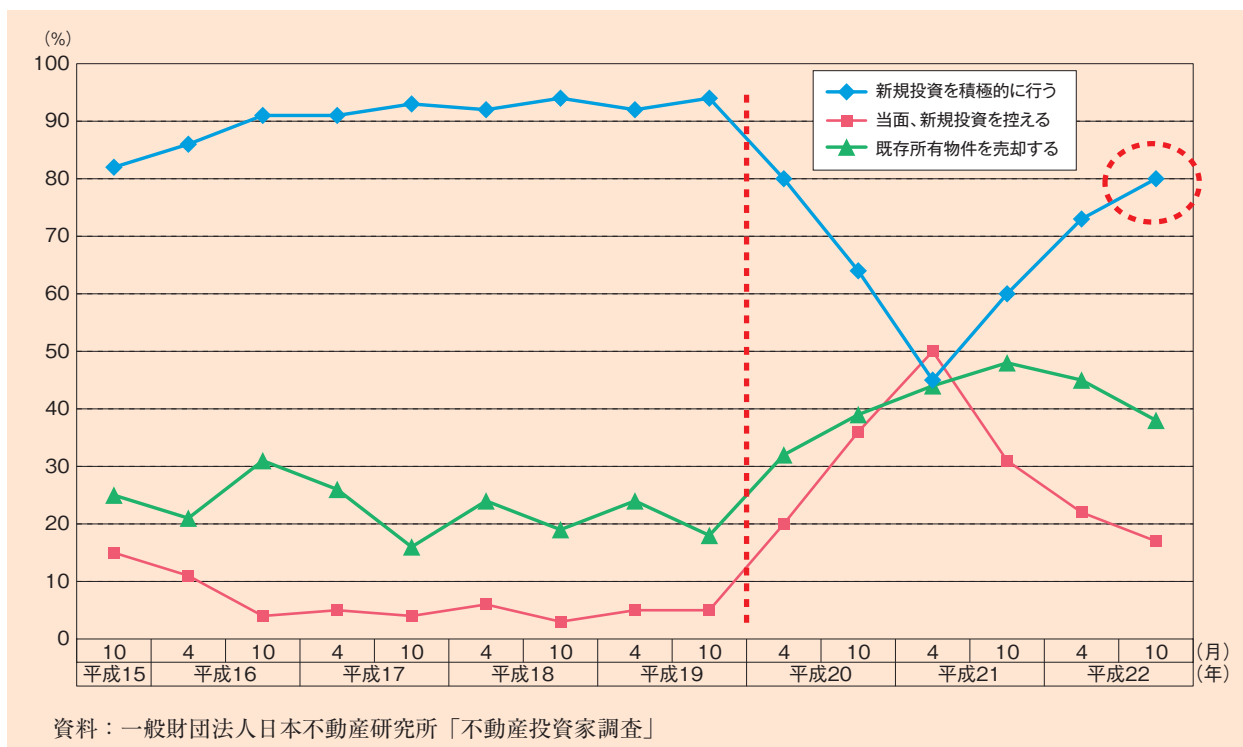
資料：一般財団法人日本不動産研究所

注：平成17年末までに取得した物件で平成22年下期において継続して保有している物件を対象。
平成18年以降に一部売却、追加取得した物件は除外。

(不動産投資市場の参加者の意識)

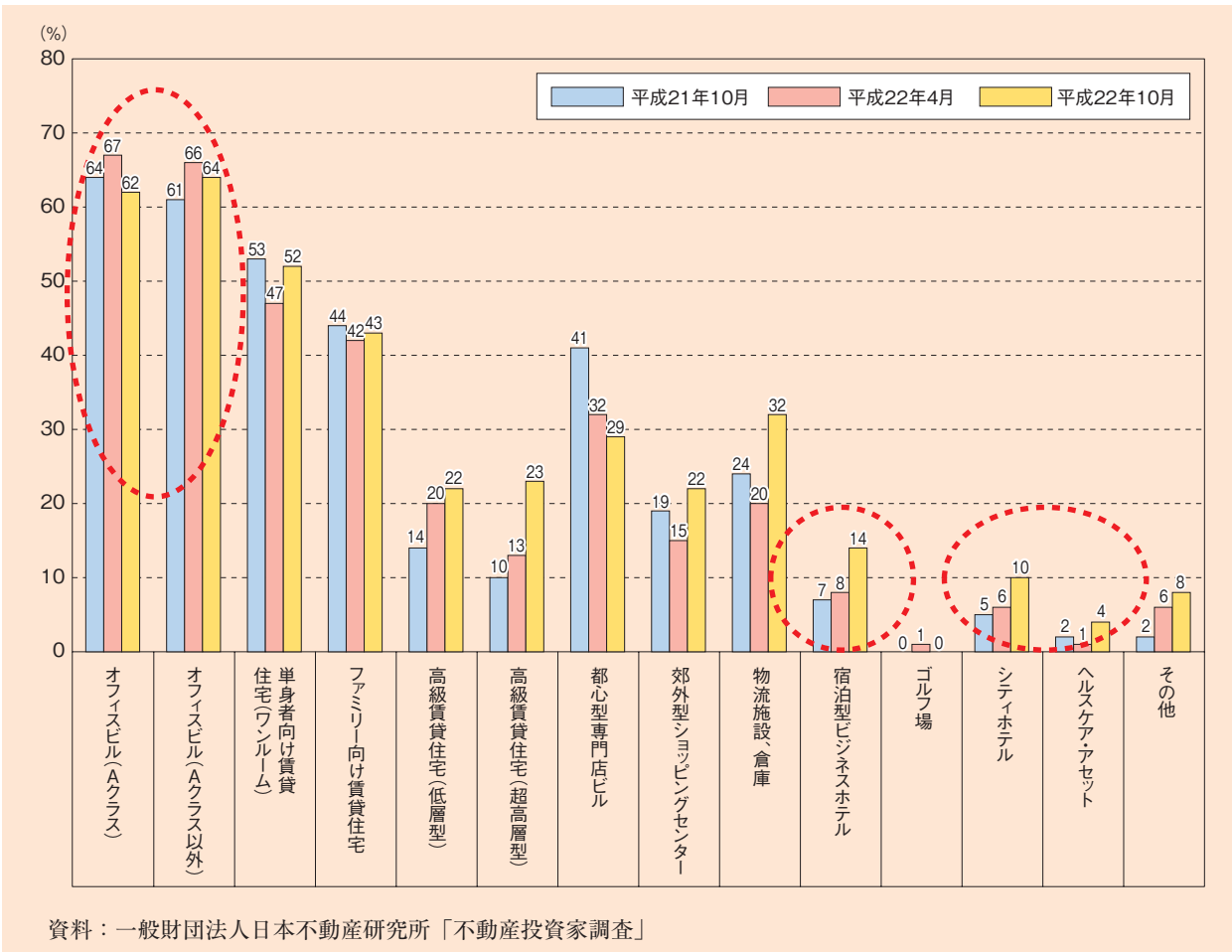
一般財団法人日本不動産研究所が実施している「不動産投資家調査」⁶によって把握された不動産投資家の意識についてみてみる。「今後1年間の不動産投資」については、サブプライムローン問題が顕在化し始めた平成19年後半以降「当面新規投資を控える」、または「既存所有物件を売却する」と答えた投資家の割合が増加していたのに対し、平成21年4月の調査結果（45%）を境に、「新規投資を積極的に行う」と答える投資家の割合が増加傾向に転じており、平成22年10月の調査では80%まで達している（図表1-4-8）。また、投資対象としては、オフィスビルを選択する投資家の割合が多いが、最近はホテルや医療施設を投資対象と考える投資家が増えつつある（図表1-4-9）。

図表 1-4-8 今後1年間の不動産投資



⁶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。有効回答数は平成22年4月調査は124社、同年10月調査は136件。

図表 1-4-9 今後1年間の不動産投資の対象

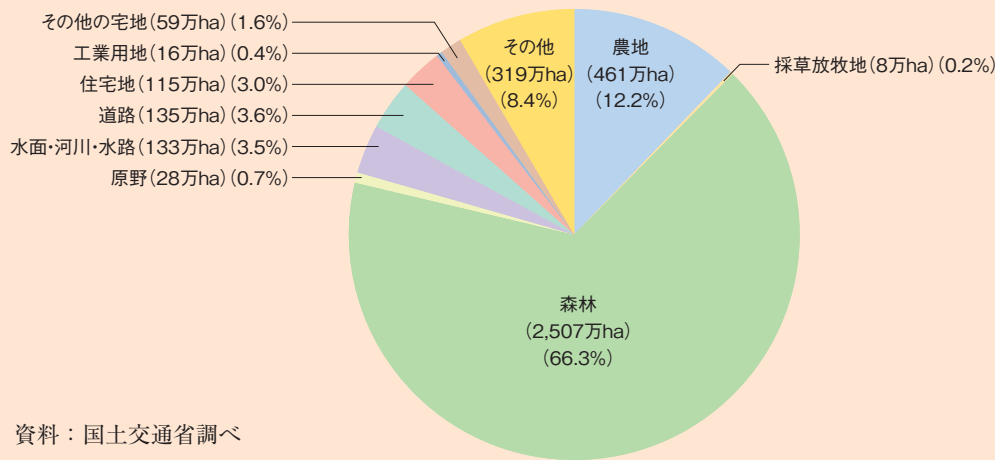


第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成21年末における我が国の国土面積は、約3,779万haである。このうち、森林が約2,507万haと最も多く、次いで農用地が約469万ha（対前年比0.4%減）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、工業用地等の宅地が約189万ha（対前年比0.5%増）、道路が約135万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

地目	区	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成20年			平成21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
1.農用地	全国	576	81	495	548	73	476	513	66	447	471	59	412	469	59	410
	三大都市圏	(15.3)	(15.2)	(15.3)	(14.5)	(13.6)	(14.7)	(13.6)	(12.3)	(13.8)	(12.5)	(11.0)	(12.7)	(12.4)	(11.0)	(12.6)
	地方圏	557	80	477	538	72	466	504	66	438	463	59	404	461	58	403
農地	全国	(14.8)	(15.0)	(14.7)	(14.2)	(13.4)	(14.4)	(13.3)	(12.3)	(13.5)	(12.3)	(11.0)	(12.5)	(12.2)	(10.8)	(12.4)
	三大都市圏	19	1	18	10	0	10	9	0	8	8	0	8	8	0	8
	地方圏	(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)
2.森林	全国	2,529	324	2,205	2,530	323	2,207	2,514	318	2,196	2,508	315	2,193	2,507	315	2,192
	三大都市圏	(67.0)	(60.7)	(68.0)	(67.0)	(60.3)	(68.1)	(66.5)	(59.2)	(67.7)	(66.4)	(58.6)	(67.6)	(66.3)	(58.6)	(67.6)
	地方圏	43	1	42	31	1	30	26	0	26	28	0	28	28	0	28
3.原野	全国	(1.1)	(0.2)	(1.3)	(0.8)	(0.2)	(0.9)	(0.7)	(0.0)	(0.8)	(0.7)	(0.0)	(0.9)	(0.7)	(0.0)	(0.9)
	三大都市圏	128	18	110	130	18	112	132	19	113	133	19	114	133	19	114
	地方圏	(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)
4.水面・河川・水路	全国	89	19	70	107	23	84	121	25	95	135	28	107	135	28	107
	三大都市圏	(2.4)	(3.6)	(2.2)	(2.8)	(4.3)	(2.6)	(3.2)	(4.7)	(2.9)	(3.6)	(5.2)	(3.3)	(3.6)	(5.2)	(3.3)
	地方圏	124	43	81	150	51	99	170	57	113	188	62	126	189	62	127
6.宅地	全国	(3.3)	(8.1)	(2.5)	(4.0)	(9.5)	(3.1)	(4.5)	(10.6)	(3.5)	(5.0)	(11.5)	(3.9)	(5.0)	(11.5)	(3.9)
	三大都市圏	79	26	53	92	31	61	102	34	68	114	38	76	115	39	76
	地方圏	(2.1)	(4.9)	(1.6)	(2.4)	(5.8)	(1.9)	(2.7)	(6.3)	(2.1)	(3.0)	(7.1)	(2.3)	(3.0)	(7.3)	(2.3)
工業用地	全国	14	6	8	15	6	9	17	6	11	16	6	10	16	5	11
	三大都市圏	(0.4)	(1.1)	(0.2)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(0.9)	(0.3)
	地方圏	31	11	20	44	15	29	51	17	35	58	18	40	59	18	41
その他の宅地	全国	(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)
	三大都市圏	286	48	238	282	47	234	302	52	252	317	54	263	319	55	264
	地方圏	(7.6)	(9.0)	(7.3)	(7.5)	(8.8)	(7.2)	(8.0)	(9.7)	(7.8)	(8.4)	(10.1)	(8.1)	(8.4)	(10.2)	(8.1)
7.その他	全国	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
	三大都市圏	(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)
	地方圏															

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21年の土地利用転換面積は、17,400ha（対前年比11.2%減）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）への転換面積は、12,300ha（対前年比24.4%減）となった。また、林地から農地、農地から林地への転換面積の合計は、1,800ha（対前年比21.7%減）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	
(都市的土地利用)																	
住宅地	9,700 (21.7)	10,400 (22.5)	9,900 (25.3)	10,600 (31.3)	10,600 (31.4)	10,100 (31.2)	9,600 (33.3)	8,100 (29.8)	7,800 (30.8)	7,700 (32.4)	6,100 (27.9)	5,300 (28.5)	5,500 (31.6)	5,800 (33.7)	5,500 (33.1)		
工業用地	8,600 (19.2)	8,000 (17.3)	7,200 (18.4)	6,300 (18.6)	6,300 (18.6)	6,100 (18.8)	5,900 (20.5)	4,700 (17.3)	3,800 (15.0)	3,200 (13.4)	2,700 (12.3)	2,500 (13.4)	2,100 (12.1)	2,000 (11.6)	2,300 (13.9)		
公共用地	10,500 (23.5)	10,500 (22.7)	10,400 (26.6)	7,800 (23.0)	9,300 (27.5)	9,100 (28.1)	7,900 (27.4)	8,900 (32.7)	7,900 (31.2)	6,800 (28.6)	7,300 (33.3)	5,000 (26.9)	4,500 (25.9)	3,900 (22.7)	3,500 (21.1)		
レジャー施設用地	9,700 (21.7)	10,900 (23.6)	7,100 (18.2)	4,700 (13.9)	3,100 (9.2)	2,300 (7.1)	600 (2.1)	1,200 (4.4)	500 (2.0)	400 (1.7)	400 (1.8)	100 (0.5)	200 (1.1)	200 (1.1)	300 (1.8)		
その他の都市的土地利用	6,200 (13.9)	6,400 (13.9)	4,500 (11.5)	4,500 (13.3)	4,500 (13.3)	4,800 (14.8)	4,800 (16.7)	4,300 (15.8)	5,300 (20.9)	5,700 (23.9)	5,400 (24.7)	5,700 (30.6)	5,100 (29.3)	5,200 (30.2)	5,100 (30.7)		
小計	44,700 (100)	46,200 (100)	39,100 (100)	33,900 (100)	33,800 (100)	32,400 (100)	28,800 (100)	27,200 (100)	25,300 (100)	23,800 (100)	21,900 (100)	18,600 (100)	17,400 (100)	17,200 (100)	16,600 (100)		
(農林業的土地利用)																	
農地	2,900 (56.9)	3,100 (63.3)	1,200 (41.4)	1,100 (42.3)	1,100 (42.3)	800 (30.8)	600 (24.0)	700 (29.2)	700 (34.8)	800 (34.8)	300 (17.6)	200 (12.5)	300 (20.0)	300 (17.6)	200 (16.7)		
林地	2,200 (43.1)	1,800 (36.7)	1,700 (58.6)	1,500 (57.7)	1,500 (57.7)	1,800 (69.2)	1,900 (76.0)	1,700 (70.8)	1,500 (70.8)	1,400 (65.2)	1,400 (82.4)	1,200 (87.5)	1,200 (80.0)	1,400 (82.4)	1,000 (83.3)		
小計	5,100 (100)	4,900 (100)	2,900 (100)	2,600 (100)	2,600 (100)	2,600 (100)	2,500 (100)	2,400 (100)	2,400 (100)	2,300 (100)	1,700 (100)	1,600 (100)	1,500 (100)	1,700 (100)	1,200 (100)		
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		
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		

用途	年・転換源	18				19				20				21			
		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		5,300	200	0	5,500 (32.5)	5,000	300	0	5,300 (32.1)	4,500	200	0	4,700 (32.9)	3,700	500	0	4,200 (34.1)
工業用地		1,500	500	100	2,100 (12.4)	1,600	900	0	2,500 (15.2)	1,300	700	0	2,000 (14.0)	1,200	500	0	1,700 (13.8)
公共用地		2,400	1,300	100	3,800 (22.5)	2,000	1,100	200	3,300 (20.0)	1,800	800	300	2,900 (20.3)	1,800	800	200	2,800 (22.8)
レジャー施設用地		200	100	0	300 (1.8)	200	0	0	200 (1.2)	100	0	0	100 (0.7)	100	0	0	100 (0.8)
その他の都市的土地利用		5,000	-	200	5,200 (30.8)	5,100	-	200	5,300 (32.1)	4,200	-	300	4,500 (31.5)	3,200	-	200	3,400 (27.6)
うち商業用地 (店舗等施設)		1,300	-	0	1,300 (7.7)	1,400	-	0	1,400 (8.5)	800	-	0	800 (5.6)	800	-	0	800 (6.5)
小計		14,400	2,100	400	16,900 (100)	13,800	2,300	400	16,500 (100)	12,000	1,700	600	14,300 (100)	10,000	1,800	500	12,300 (100)
(農林業的土地利用)																	
農地		-	300	-	300 (25.0)	-	500	-	500 (35.7)	-	300	-	300 (13.0)	-	300	-	300 (16.7)
林地		900	-	-	900 (75.0)	900	-	-	900 (64.3)	2,000	-	-	2,000 (87.0)	1,500	-	-	1,500 (83.3)
小計		900	300	-	1,200 (100)	900	500	-	1,400 (100)	2,000	300	-	2,300 (100)	1,500	300	-	1,800 (100.0)
その他		1,600	1,600	-	3,200	1,500	1,400	-	2,900	1,700	1,200	-	2,900	2,200	1,100	-	3,300
合計		16,900	4,000	400	21,300	16,100	4,100	400	20,600	15,800	3,200	600	19,600	13,700	3,200	500	17,400

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計。
注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。
注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている。
注3：林地からの転換には、1 ha 未満のものは含まれていない。
注4：十の位を四捨五入。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。

最近、外国人・外国資本（以下「外国人等」という。）による土地取得についての関心が高まっている。

我が国では、土地利用を規制する仕組みはあるが、基本的に外国人等であることをもって土地取得を規制する仕組みはなく、把握する手段も限定的である。現段階において、外国人等の土地取得によって顕在化した問題や被害は明らかになっていないものの、行政が土地の取得や所有の実態把握を十分にできていないこと等がこのような関心の高まりの一因となっているものと考えられる。

このような中、適切な森林整備を進める観点も踏まえ、農林水産省（林野庁）と国土交通省が連携して、外国人等による森林買収について、国土利用計画法に基づく土地取引の届出情報を参考にする等により都道府県を通じて調査を実施し、その結果を公表した。この調査結果によると、居住地が海外にある外国法人又は外国人による森林取得の事例は、北海道において多く確認されている。

今後も、外国人等による土地取得の実態の把握に努めるとともに土地の所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた適正な土地利用の実現に向けた取組みを進めることが重要である。

居住地が海外にある外国法人又は外国人による森林取得の事例
 (平成18～22年における森林取得その他の都道府県から報告があった森林取得の事例)

都道府県	市 町 村	取得主体	件数	森林面積(ha)
北海道	蘭越町	個人	1	5
		法人	3	64
		小計	4	69
	留寿都村	法人	2	20
	黒松内町	個人	1	4
	倶知安町	法人	10	119
		個人	3	60
		小計	13	179
	二セコ町	法人	5	9
		個人	6	18
		小計	11	27
	赤井川村	個人	1	0.5
	砂川市	法人	1	292
	幌加内町	個人	1	10
清水町	個人	1	3	
標津町	個人	1	0.4	
	合計		36	604
山形県	米沢市	個人	1	10
	合計		1	10
神奈川県	箱根町	法人	1	0.6
	合計		1	0.6
長野県	軽井沢町	法人	1	3
	合計		1	3
兵庫県	神戸市	法人	1	2
	合計		1	2
	計		40	620

資料：林野庁・国土交通省「外国資本による森林買収に関する調査の結果について」平成23年5月

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)

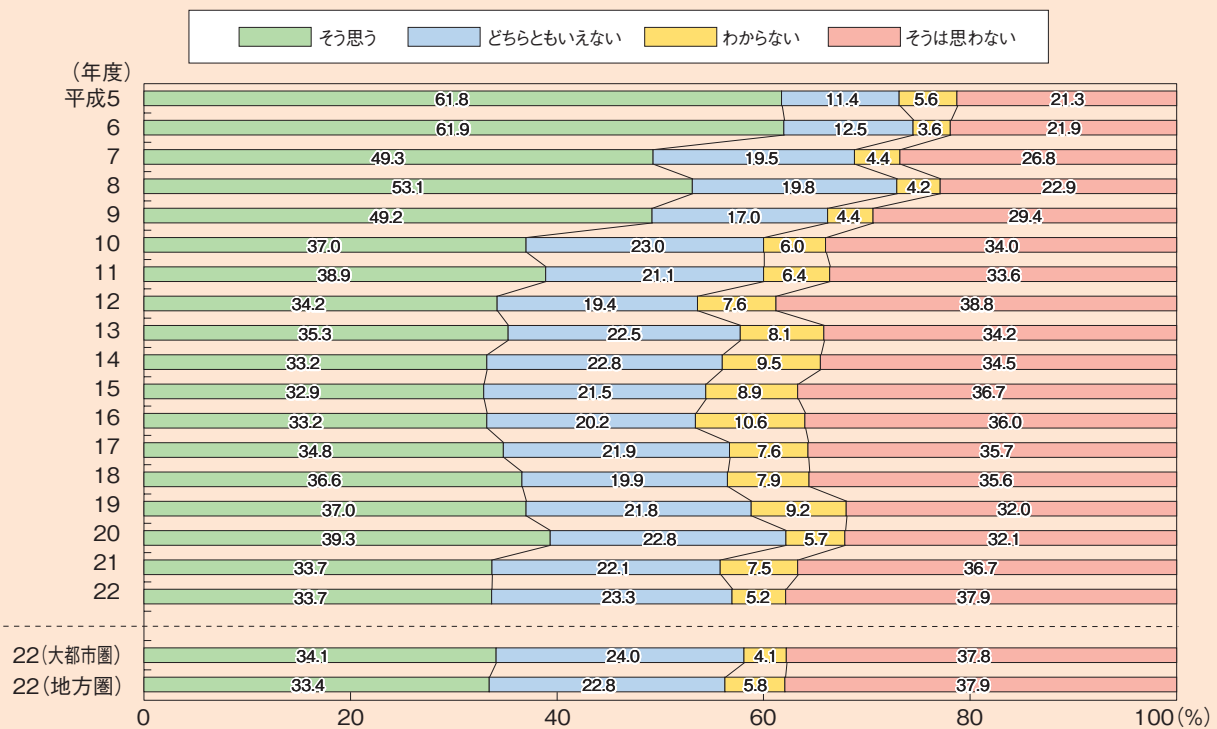
家計にとって土地とは、生活の基盤である住宅の敷地であると同時に、資産としての側面がある。この資産としての土地に対する意識については、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省が行っている「土地問題に関する国民の意識調査」において、土地の資産としての有利性に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」との質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、6年度は6割以上であったが、年々低下して、平成10年度以降は30%台で推移し、平成22年度調査では前年度と同じく33.7%となっている(図表1-6-1)。

「そう思う」と回答した者の理由については、「土地はいくら使っても物質的に減失しない」という理由が平成7年度(27.7%)から平成22年度(39.9%)まで、継続してもっとも多くなっている。その一方で「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」という回答は、平成7年度の22.7%から平成22年度には9.6%まで低下しており、「地価は大きく下落するリスクが小さい」は概ね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、平成22年度調査では、「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が、平成21年度の7.4%から平成22年度は15.1%と上昇しており、今後もその動向を注視していく必要がある(図表1-6-2)。

また、地価がその土地自身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」を合わせた肯定的な回答が平成17年度には43.8%であったが、平成22年度調査では、調査開始以降最も大きい53.3%となっており、土地の資産としての価値に対する国民意識は変化してきていることが分かる(図表1-6-3)。

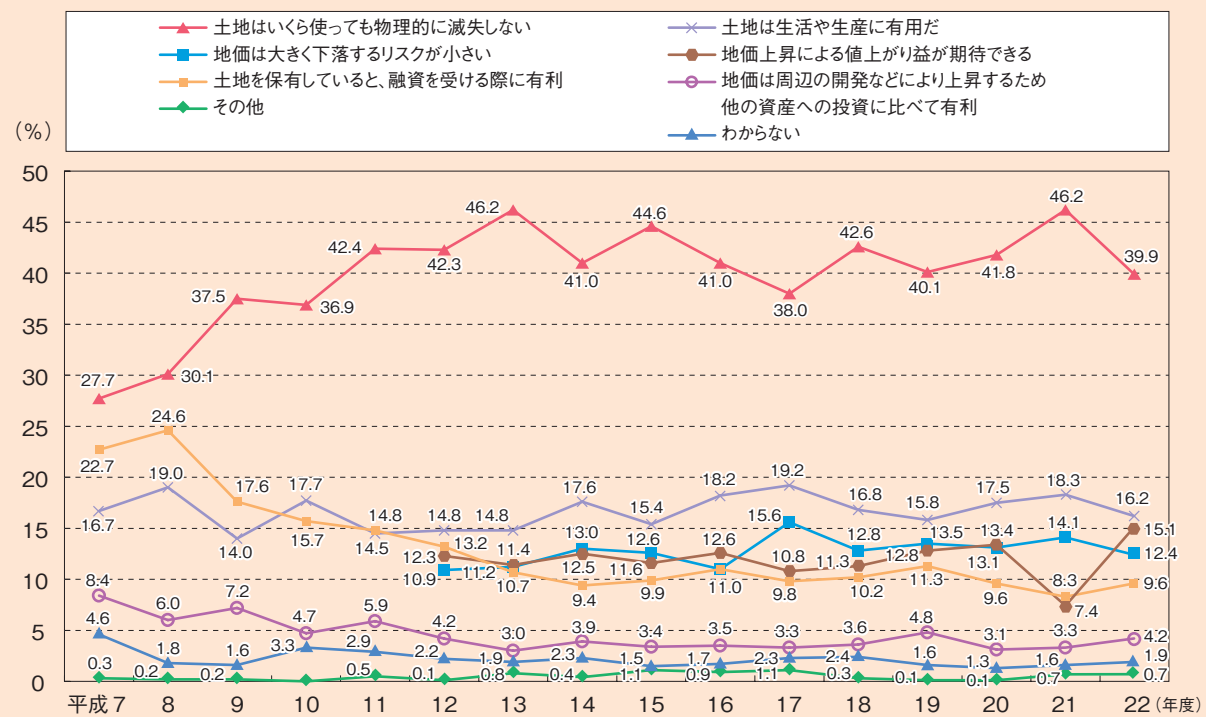
図表 1-6-1 土地は預貯金や株式に比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

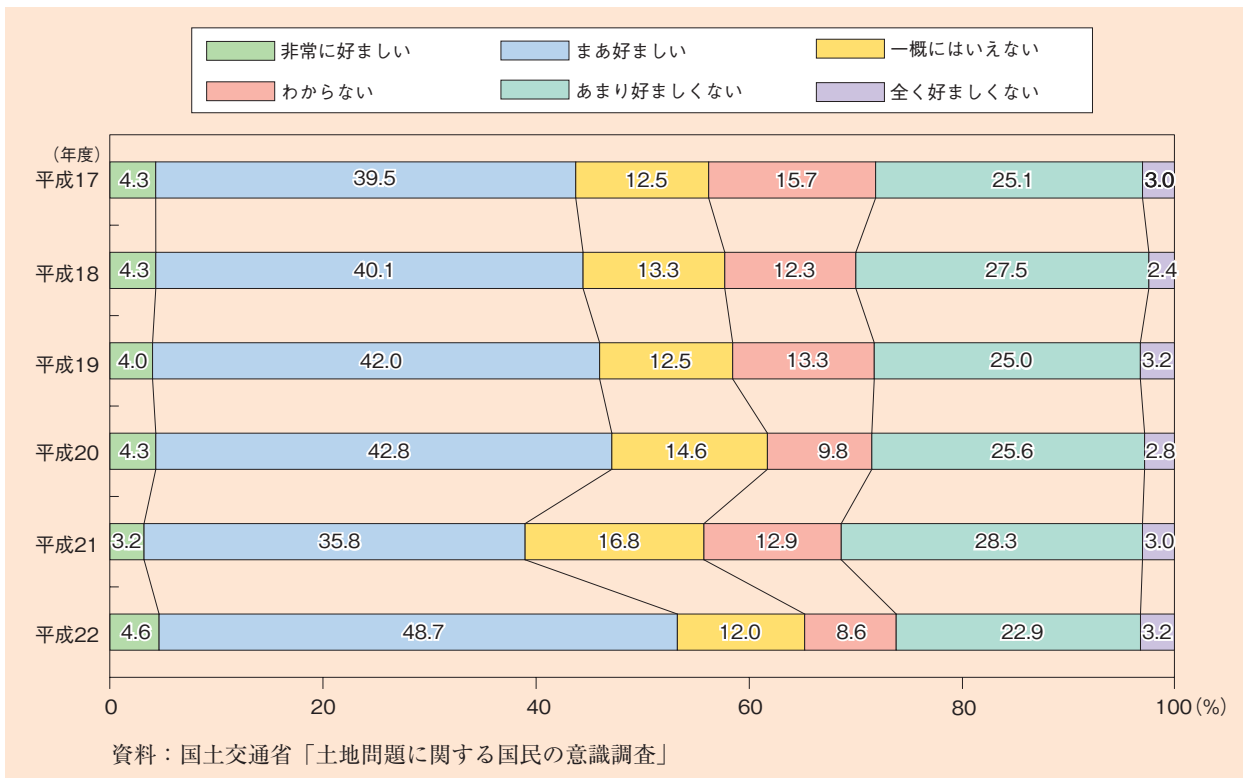
注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市。
地方圏は上記以外の地域。

図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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



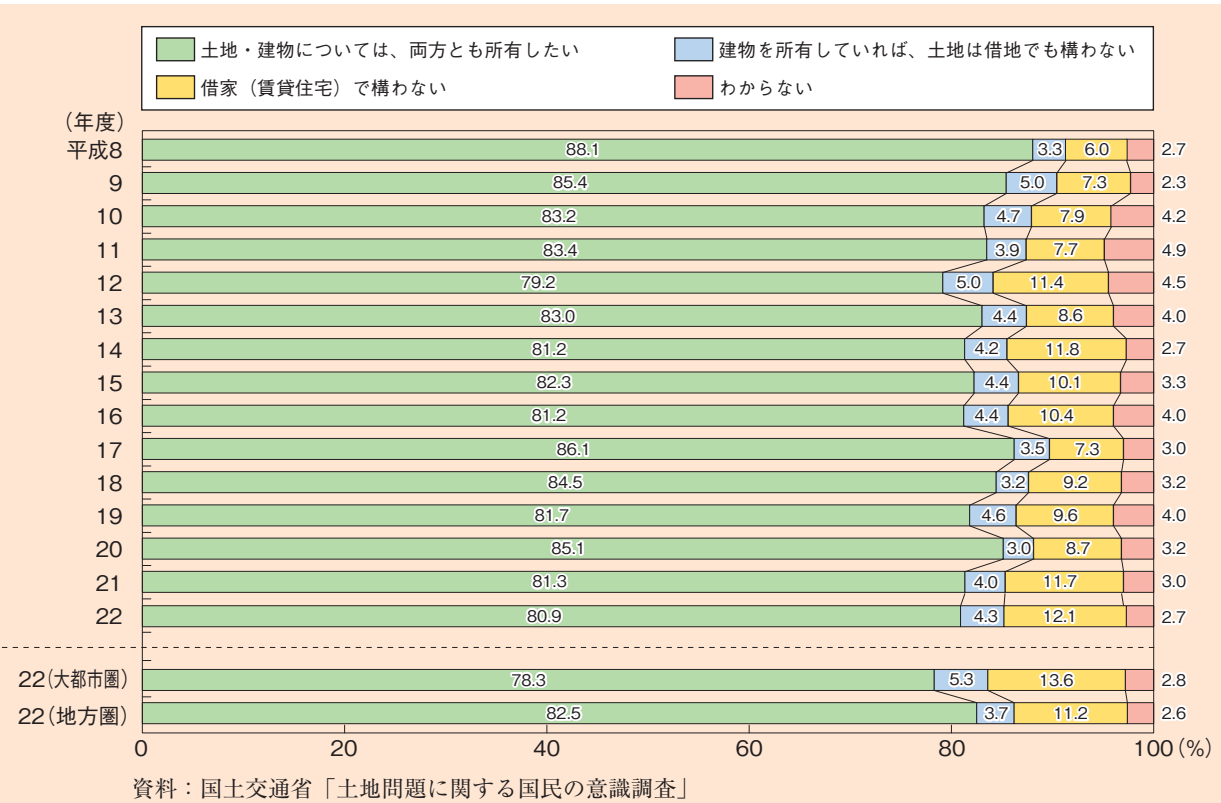
次に、自らが住むための住宅の所有に関して、家計がどのように考えているかを前述の「土地問題に関する国民の意識調査」でみる。

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」(80.9%)が最も多く、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)。

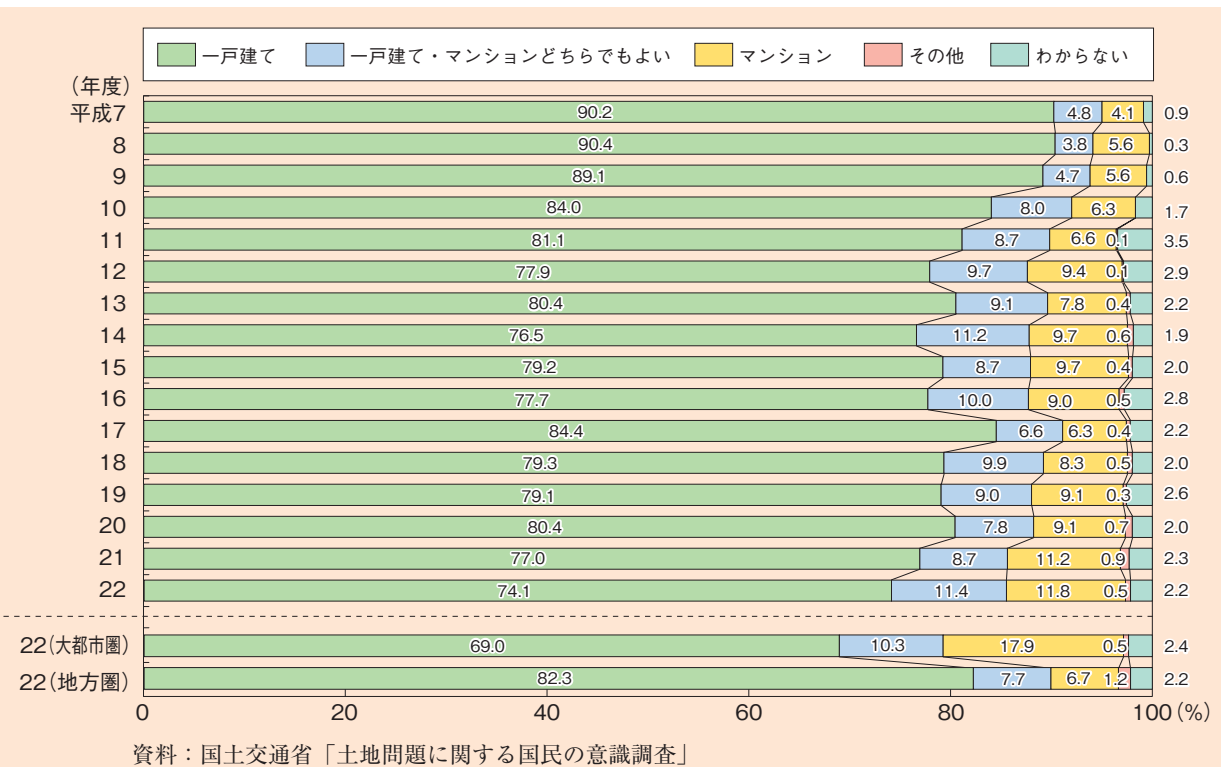
また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」(74.1%)が最も多く、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(11.4%)、「マンション」(11.8%)となっており、一戸建てを望む傾向は続いている。

また、これを都市規模別で比較してみると、東京圏・大阪圏・名古屋圏を含む大都市圏の方が地方圏に比べマンションの割合が高く、地方圏では大都市圏に比べて一戸建ての割合が高いことが分かる。地方ほど、住宅については、自ら所有したいと望んでいることや、共同建てよりも一戸建ての独立性の高い所有形態を望んでいることが分かる(図表1-6-5)。

図表 1-6-4 持ち家志向か借家志向か



図表 1-6-5 望ましい住宅形態



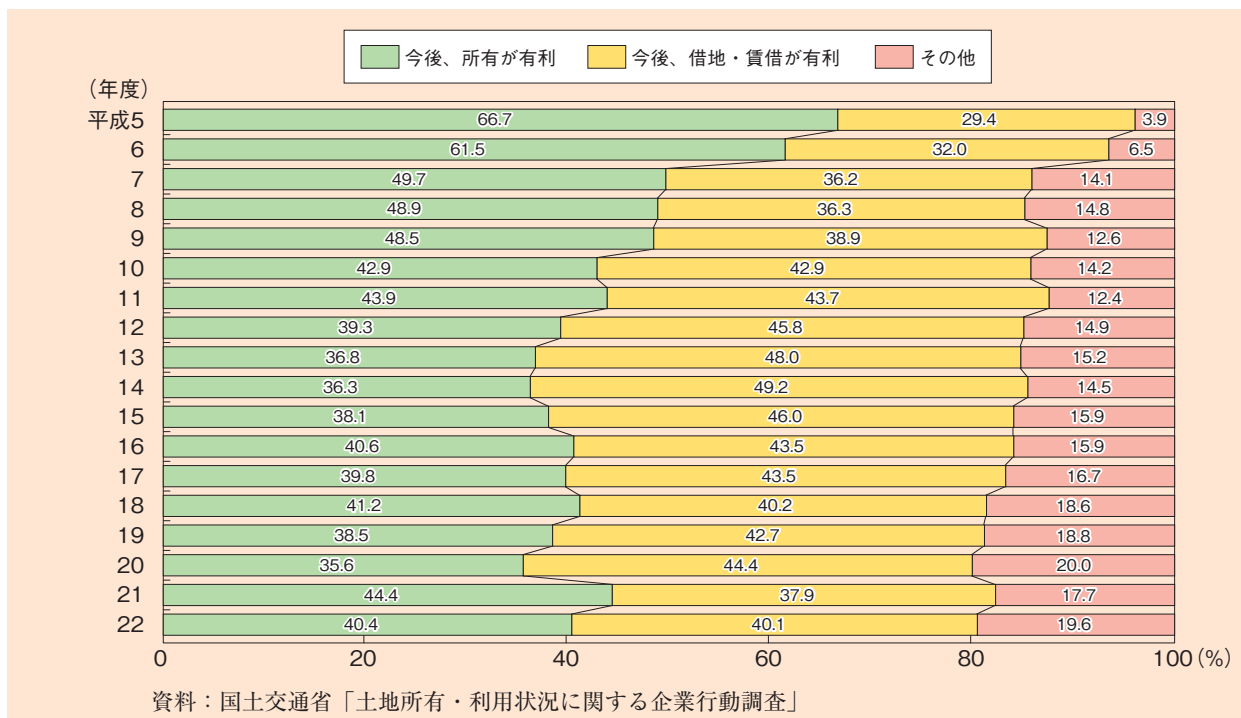
(企業の土地に対する意識)

次に、企業の土地所有に関する意識について、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ってみる。

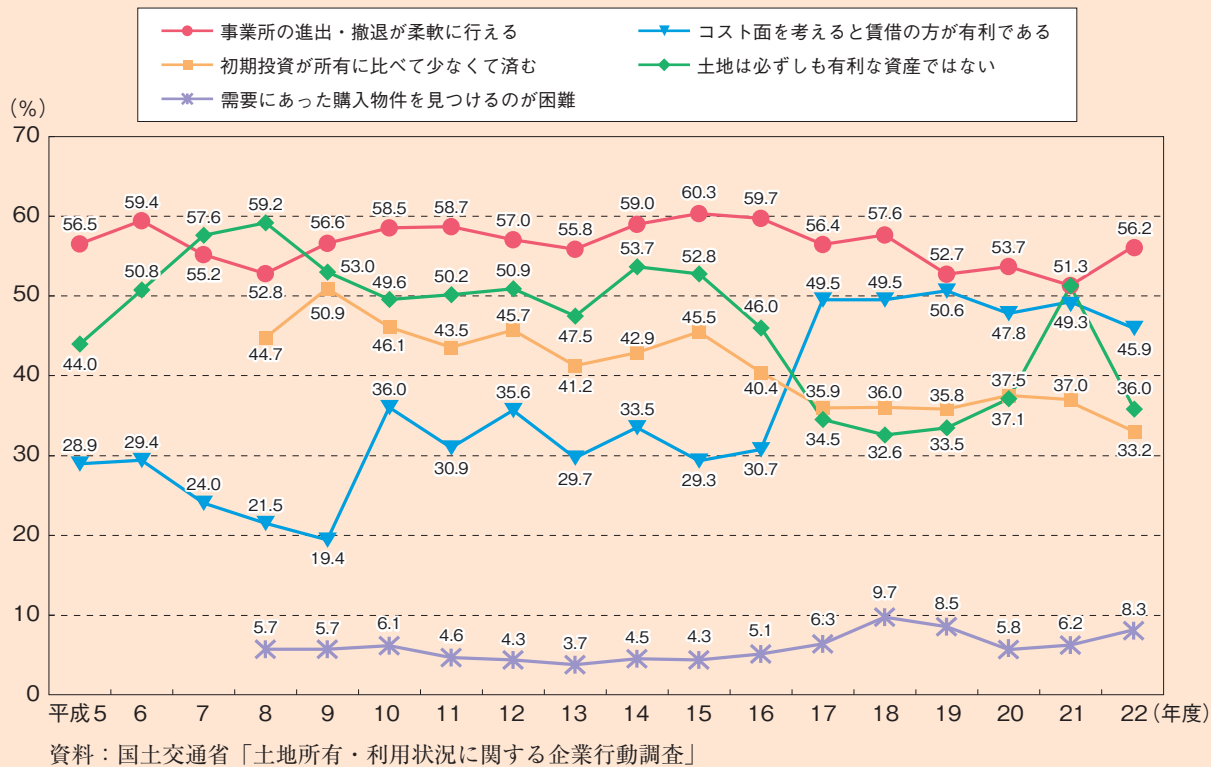
「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」を尋ねたところ、「今後、所有が有利」と考える企業の割合が平成5年度、平成6年度は6割以上あったが、平成10年度以降は40%前後を推移し、平成22年度については、40.4%となっている。一方、「今後、借地・賃借が有利」と考える企業の割合は、平成14年度までは年々増加傾向にあったが、その後概ね40%台前半で推移し、平成22年度調査では40.1%となっている（図表1-6-6）。

また、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業に、その理由を聞いたところ、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答する企業の割合が56.2%と最も多く、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」との回答が以前に比べて高い割合で推移しており、企業のコスト削減努力は依然続いていることが分かる。なお、「土地は必ずしも有利な資産ではない」と回答した企業は、平成21年度調査で51.3%と、前年度の37.1%から大幅に増加したが、平成22年度調査では36.0%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



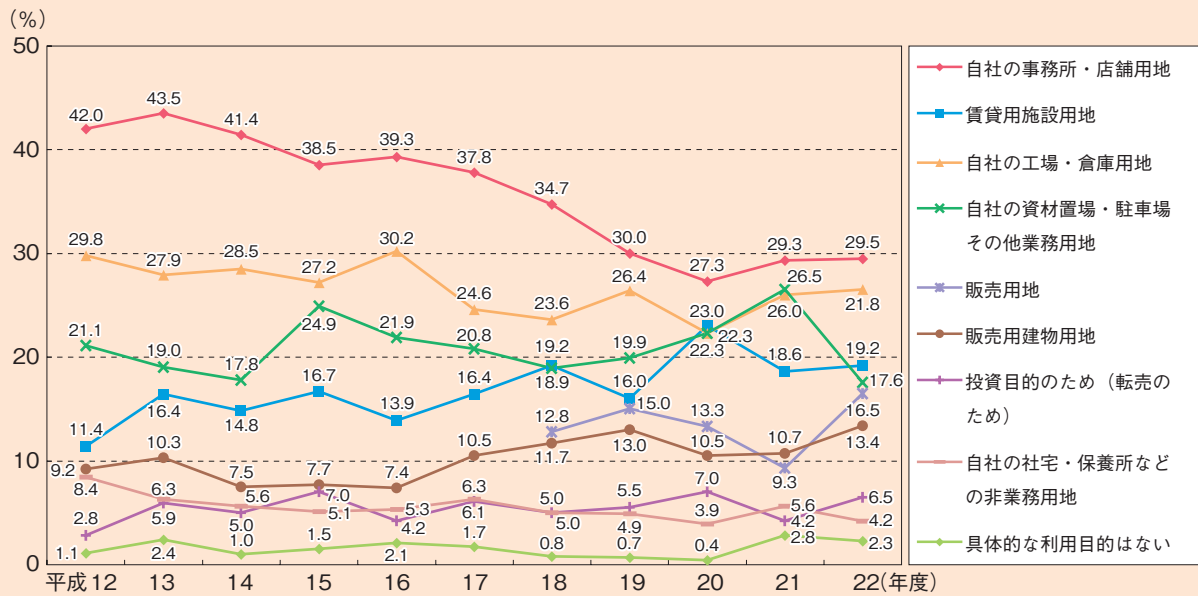
図表 1-6-7 今後、借地・賃借が有利となる理由



企業の土地の売買について、過去5年間に土地の購入または購入の検討を行った企業に、その目的を尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」(29.5%)が最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」(21.8%)、「賃貸用施設用地」(19.2%)となっており、実需に基づいた土地の購入が行われている(図表1-6-8)。

また、過去5年間に土地の売却または売却の検討を行った企業に、その目的を聞いたところ、「事業の債務返済」(22.5%)が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策のため」(21.7%)、「土地保有コスト低減のため」(19.4%)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

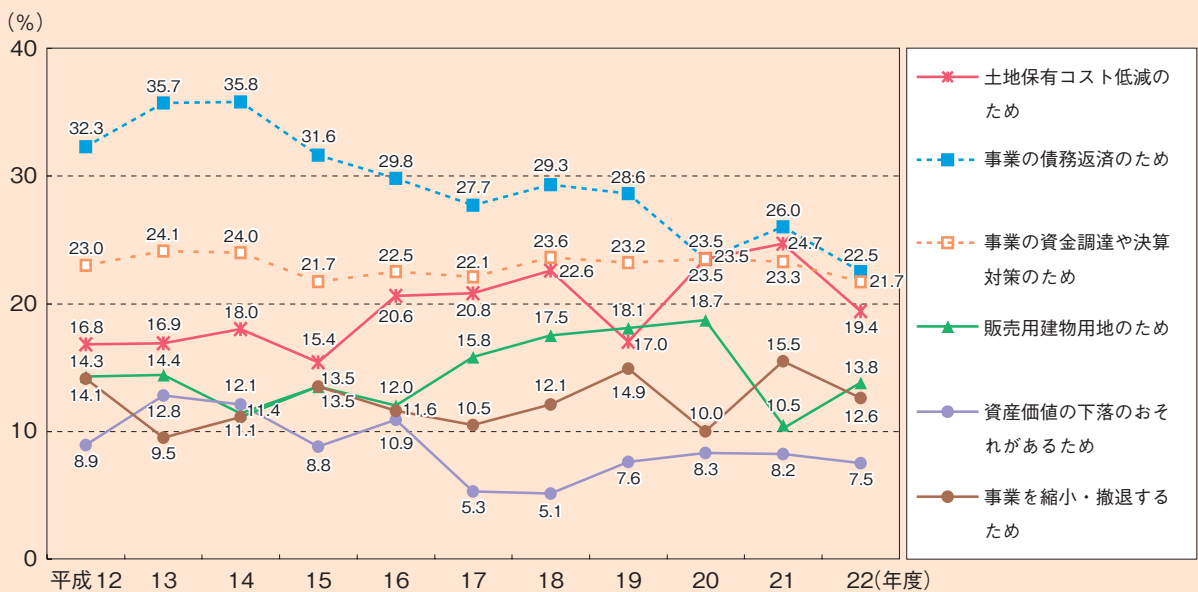


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

注：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。

「販売用地」の選択肢は平成18年度調査より追加。

図表 1-6-9 土地の売却又は売却検討の理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

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