

第1部

土地に関する動向

第1章 令和3年度の不動産市場等の動向

令和3年度の不動産市場については、地価公示の全用途の全国平均が2年ぶりに上昇に転じ、Jリート市場の時価総額が過去最高を記録するなど、回復の兆しが見えている。

本章では、令和3年度における地価の動向、土地取引の動向、土地利用の動向、不動産市場の動向、不動産投資市場の動向等についてみていく。

第1節 地価の動向

(令和3年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和4年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地は東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。地方圏のうち地方四市（札幌市、仙台市、広島市及び福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも下落が継続しているが下落率は縮小した。

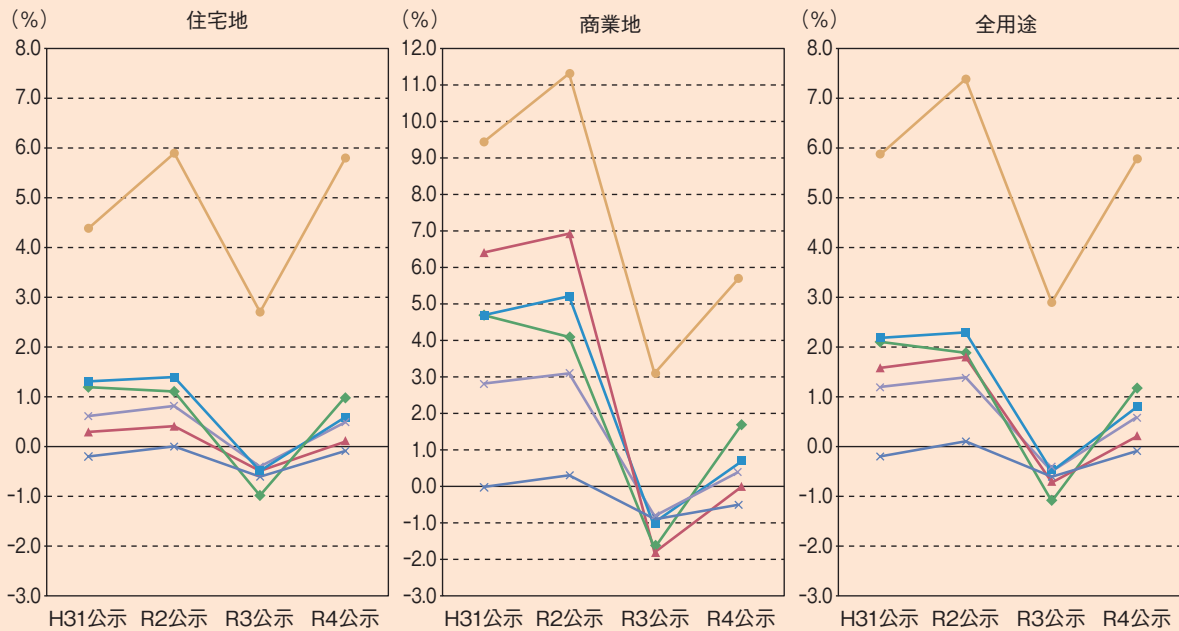
新型コロナウイルス感染症の拡大の影響が徐々に薄れつつある中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られ、住宅地については、景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、取引件数は昨年と比較して増加しており、全国的に住宅地の需要は回復し、地価は上昇に転じ、また、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性、住環境に優れた住宅地では地価の上昇が継続するとともに、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、バス圏や郊外の相対的に価格水準の低い地域にも上昇範囲が拡大している。商業地については、都心近郊部において、景況感の改善により、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られ、また、駅徒歩圏内の繁華性のある商業地や地方圏の路線商業地など日常生活に必要な店舗等の需要を対象とする地域では、上昇地点が増加するとともに、再開発事業等の進展期待がある地域やマンション用地と競合する地域で、上昇地点が見られることが地価上昇の要因となった（図表1-1-1～3）。

図表 1-1-1 地価変動率の推移（年間）

(%)

	住宅地				商業地				全用途			
	H31 公示	R 2 公示	R 3 公示	R 4 公示	H31 公示	R 2 公示	R 3 公示	R 4 公示	H31 公示	R 2 公示	R 3 公示	R 4 公示
全国	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	2.8	3.1	▲ 0.8	0.4	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6
三大都市圏	1.0	1.1	▲ 0.6	0.5	5.1	5.4	▲ 1.3	0.7	2.0	2.1	▲ 0.7	0.7
東京圏	1.3	1.4	▲ 0.5	0.6	4.7	5.2	▲ 1.0	0.7	2.2	2.3	▲ 0.5	0.8
大阪圏	0.3	0.4	▲ 0.5	0.1	6.4	6.9	▲ 1.8	0.0	1.6	1.8	▲ 0.7	0.2
名古屋圏	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	4.7	4.1	▲ 1.7	1.7	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2
地方圏	0.2	0.5	▲ 0.3	0.5	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	0.4	0.8	▲ 0.3	0.5
札幌・仙台・広島・福岡	4.4	5.9	2.7	5.8	9.4	11.3	3.1	5.7	5.9	7.4	2.9	5.8
その他	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.0	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1

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



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

地方圏：三大都市圏を除く地域

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域

注2：H31 公示：平成31年地価公示（平成30年1月1日～平成31年1月1日）

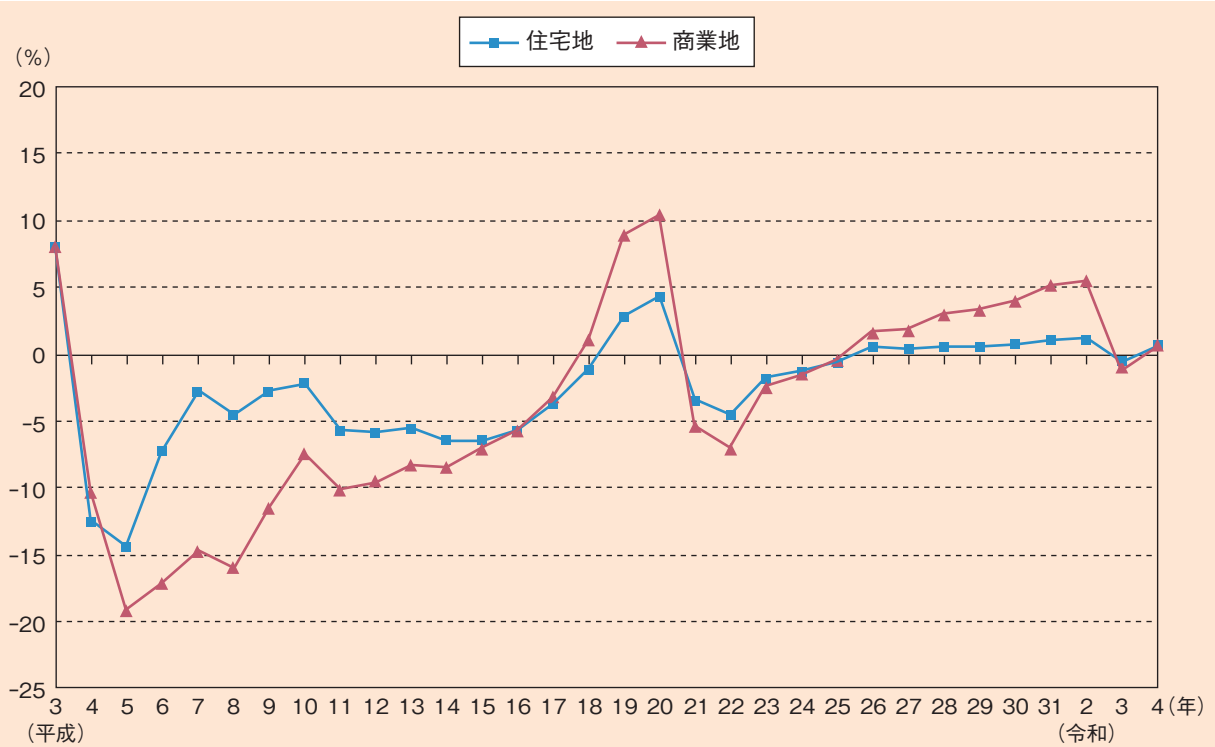
R 2 公示：令和2年地価公示（平成31年1月1日～令和2年1月1日）

R 3 公示：令和3年地価公示（令和2年1月1日～令和3年1月1日）

R 4 公示：令和4年地価公示（令和3年1月1日～令和4年1月1日）

注3：
 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大
 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小
 前年と変動幅同一

図表 1-1-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

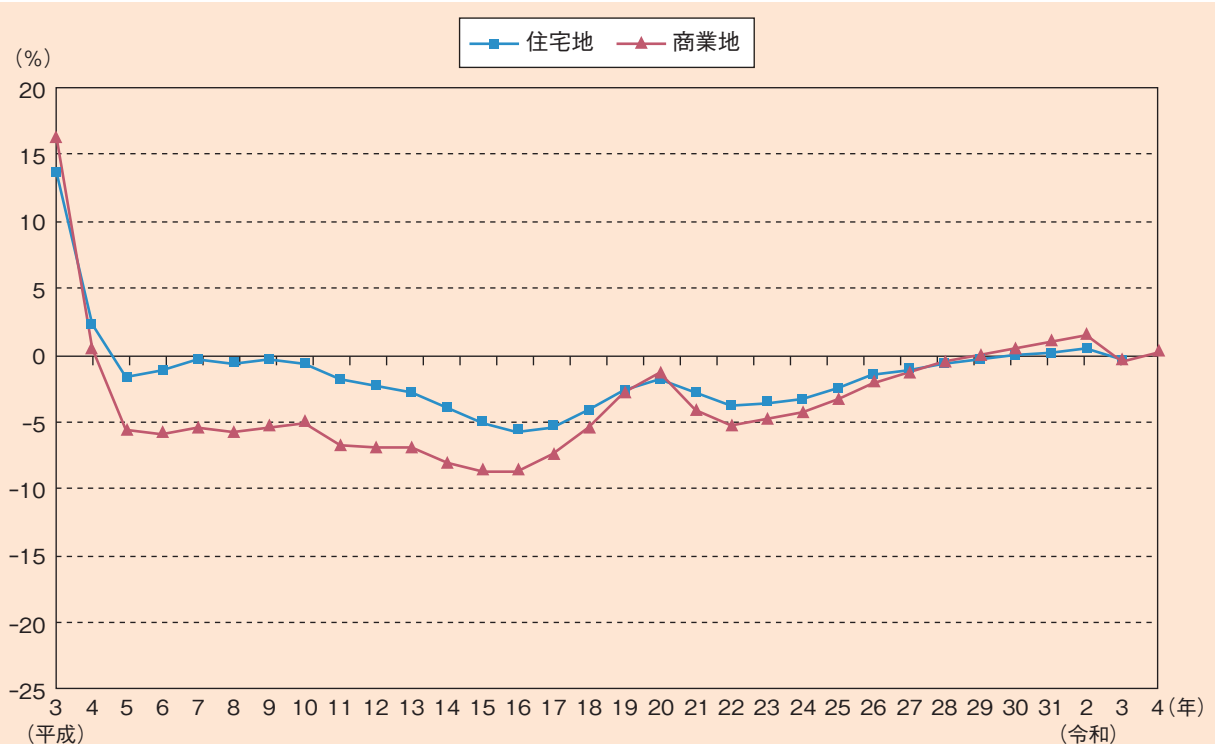
注：三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

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 1-1-3 地方圏における地価の対前年平均変動率の推移



資料：国土交通省「地価公示」

注：「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域を指す

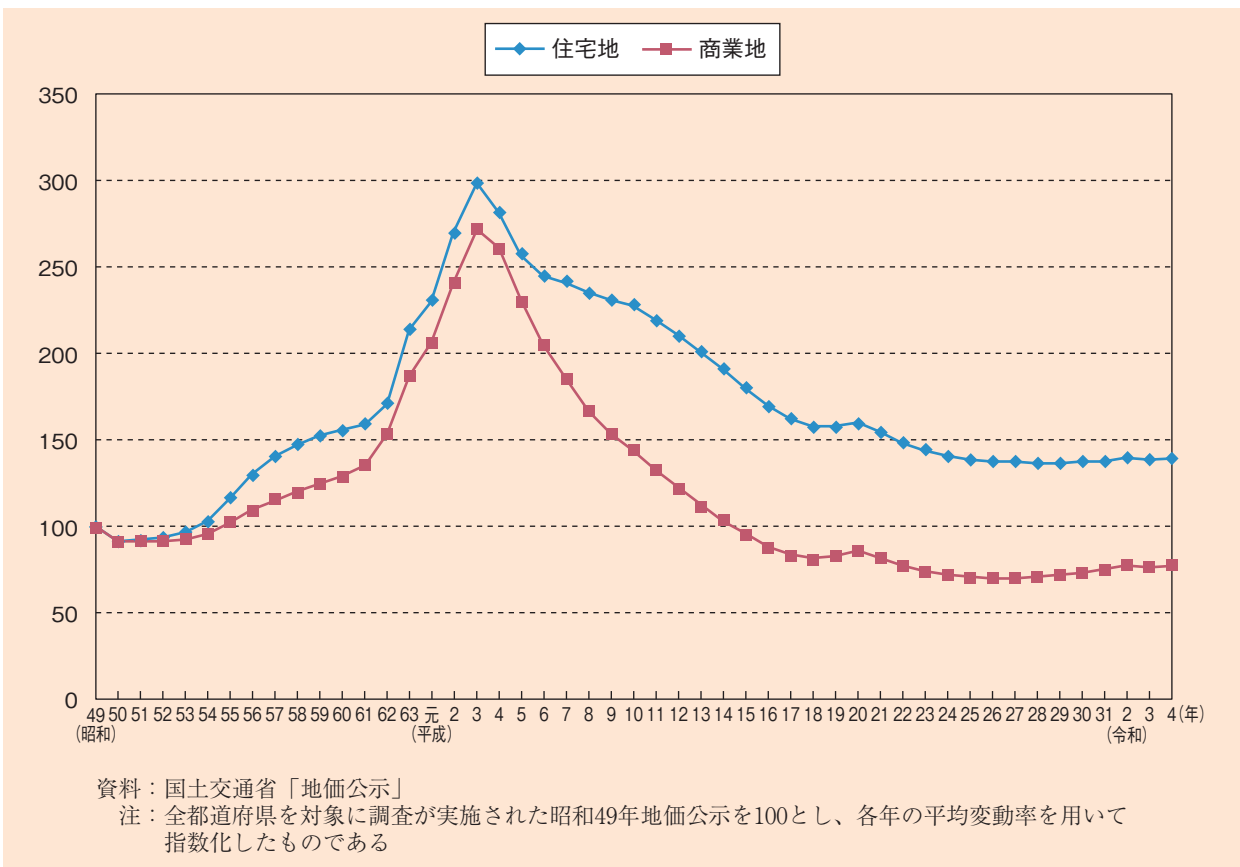
(長期的な地価動向)

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

その後、平成19年、平成20年を除き下落が続いたが、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は平成30年、商業地は平成28年以降上昇を示していた。

令和3年は新型コロナウイルス感染症の影響により住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じたが、令和4年は景況感の改善等を背景に住宅地・商業地ともに上昇に転じた(図表1-1-4)。

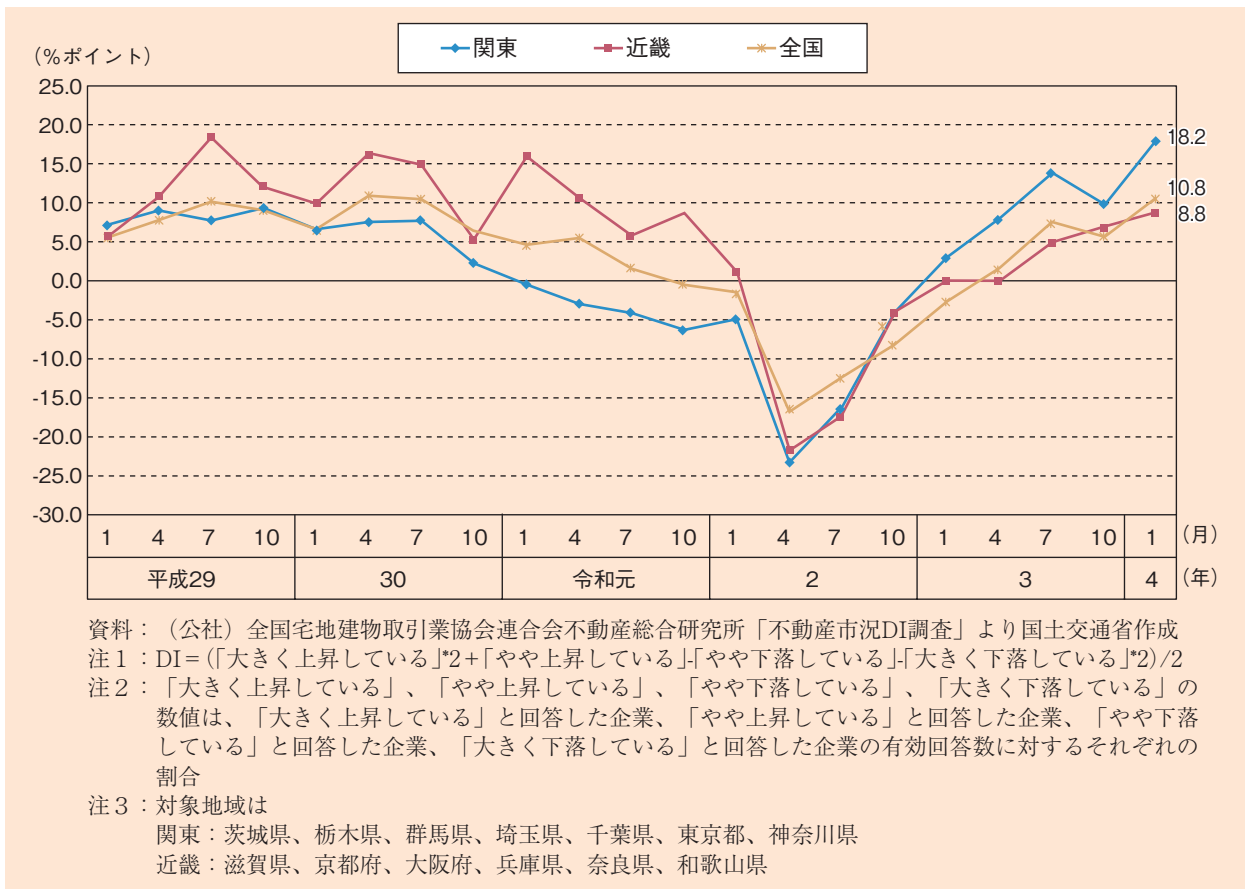
図表 1-1-4 地価の推移(全国)



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識についてみると、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の地価水準の実感に関するDI¹（3か月前と比較して調査時点の地価が、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの）は、令和4年1月は関東で18.2ポイント、近畿で8.8ポイント、全国で10.8ポイントといずれも前年同月から上昇した（図表1-1-5）。

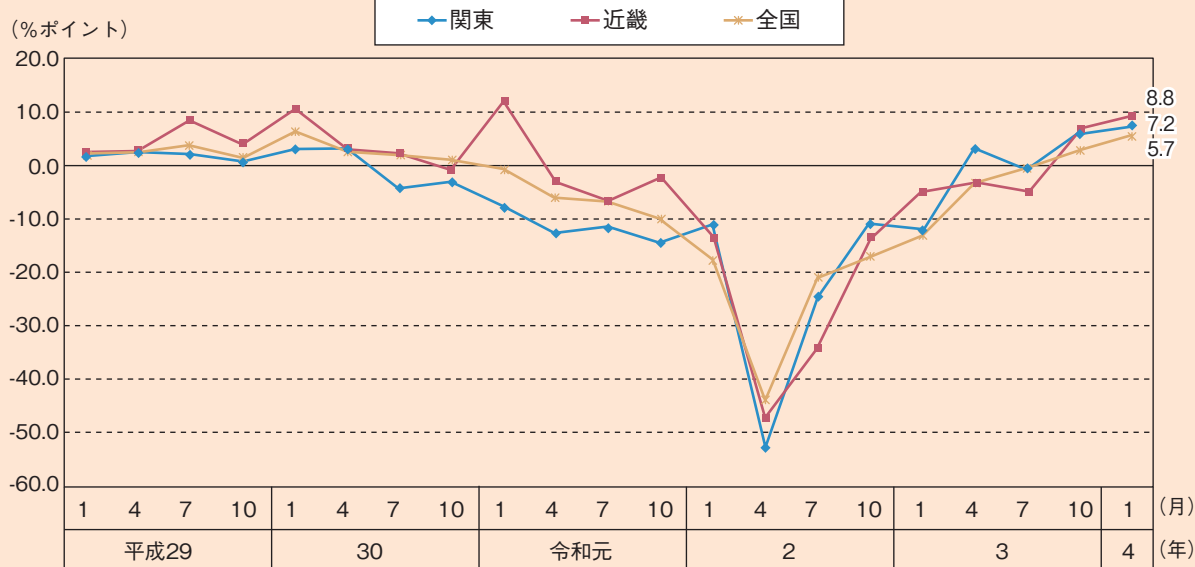
図表 1-1-5 現在の地価水準の実感に関するDI



¹ DIの定義 Diffusion Indexの略で企業の業況感や設備、雇用人数の過不足などの各種判断を指数化したもの

3か月後の地価水準の予想に関するDI（3か月後の地価の予想について、「大きく上昇している」と回答した企業の割合と「やや上昇している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく下落している」と回答した企業の割合と「やや下落している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの）は、令和4年1月は関東で7.2ポイント、近畿で8.8ポイント、全国で5.7ポイントといずれも前年同月から上昇した（図表1-1-6）。

図表1-1-6 3か月後の地価水準の予想に関するDI



資料：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
 注1：DI=（「大きく上昇している」*2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」*2）/2
 注2：「大きく上昇している」、「やや上昇している」、「やや下落している」、「大きく下落している」の数値は、「大きく上昇している」と回答した企業、「やや上昇している」と回答した企業、「やや下落している」と回答した企業、「大きく下落している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合
 注3：対象地域は図表1-1-5に同じ

コラム コロナ禍におけるテレワーク事情

テレワークとは、ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方である。新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う出勤抑制の方策として、首都圏を中心に、テレワークが広く利用されることとなった。また、労働者のテレワークの継続利用希望は高く、人材確保にも一定の効果が見られている。

長野県では、「仕事を変えずに働く場所を変える」をキーワードに、普段の職場や居住地から離れ、信州ならではの魅力に触れながら仕事をする「信州リゾートテレワーク」という新たなライフスタイルを提案し、県内の様々な取組みなどを情報発信している。

信州リゾートテレワークの施設



資料：長野県庁

長野県軽井沢町では、民間が主体となり、新幹線による都心へのアクセス利便性や軽井沢の気候、自然、様々な人々が集うコミュニティといった魅力をアピールし、企業・団体に軽井沢でのリゾートテレワークを促し、働き方改革や地域の活性化を推進している。

軽井沢町は、近年、人口が転入超過となっており、これまでの別荘地需要に加えて、移住等による需要が高まっていることから地価の上昇が継続している。

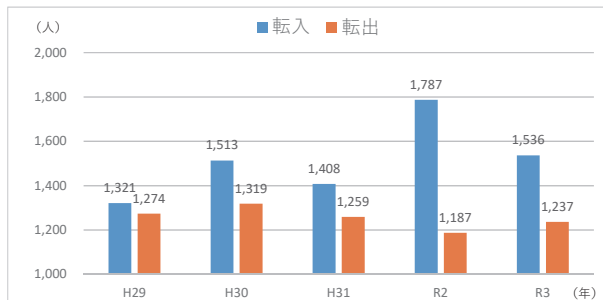
軽井沢リゾートテレワークの状況（長野県軽井沢町）



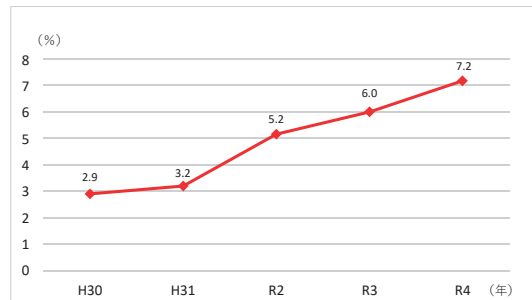
資料：軽井沢リゾートテレワーク協会

軽井沢町の人口動態と地価の動向

軽井沢町の人口の社会動態（転入と転出）



軽井沢町（住宅地）の地価変動率の推移



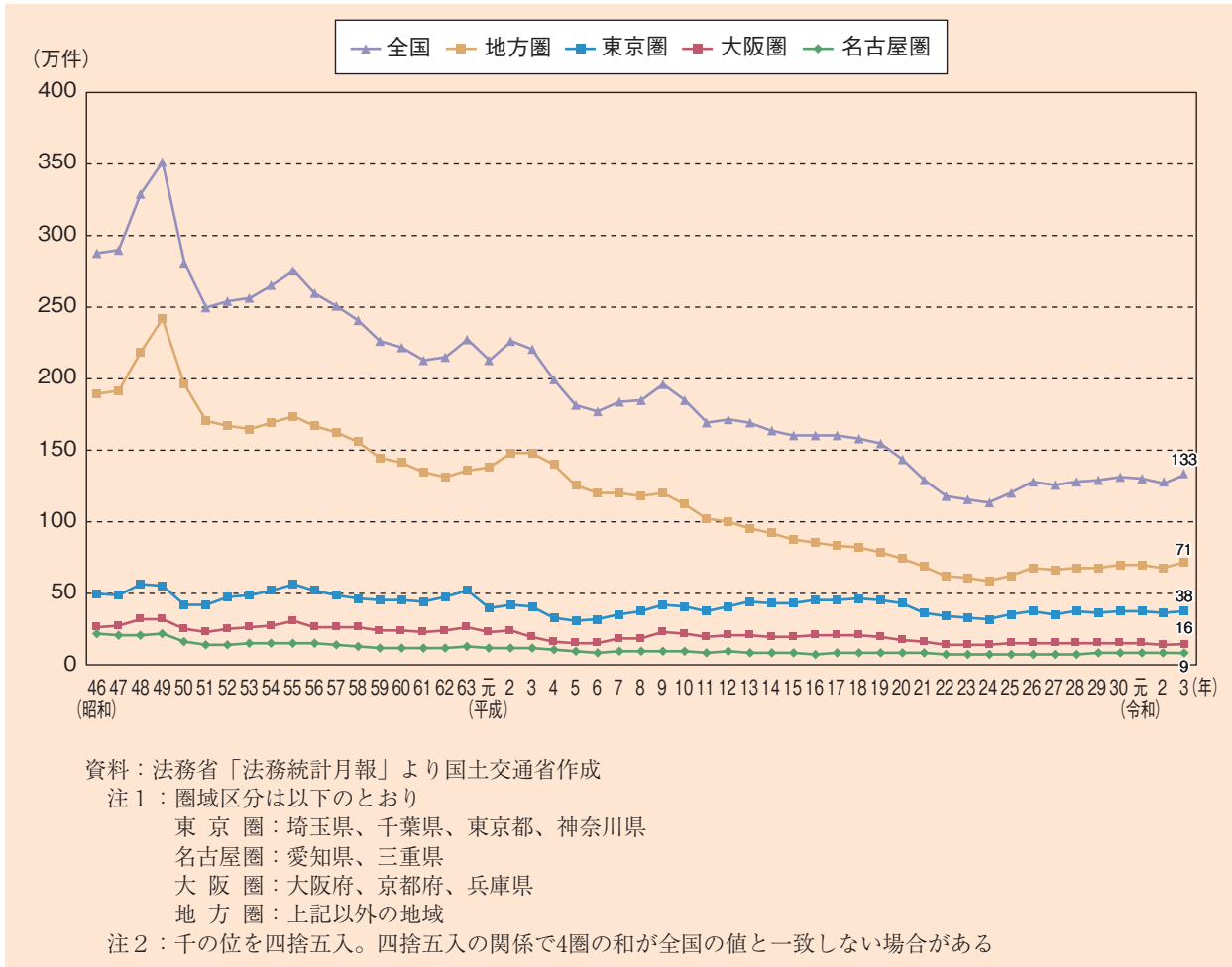
資料：長野県毎月人口異動調査
国土交通省「地価公示」

第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

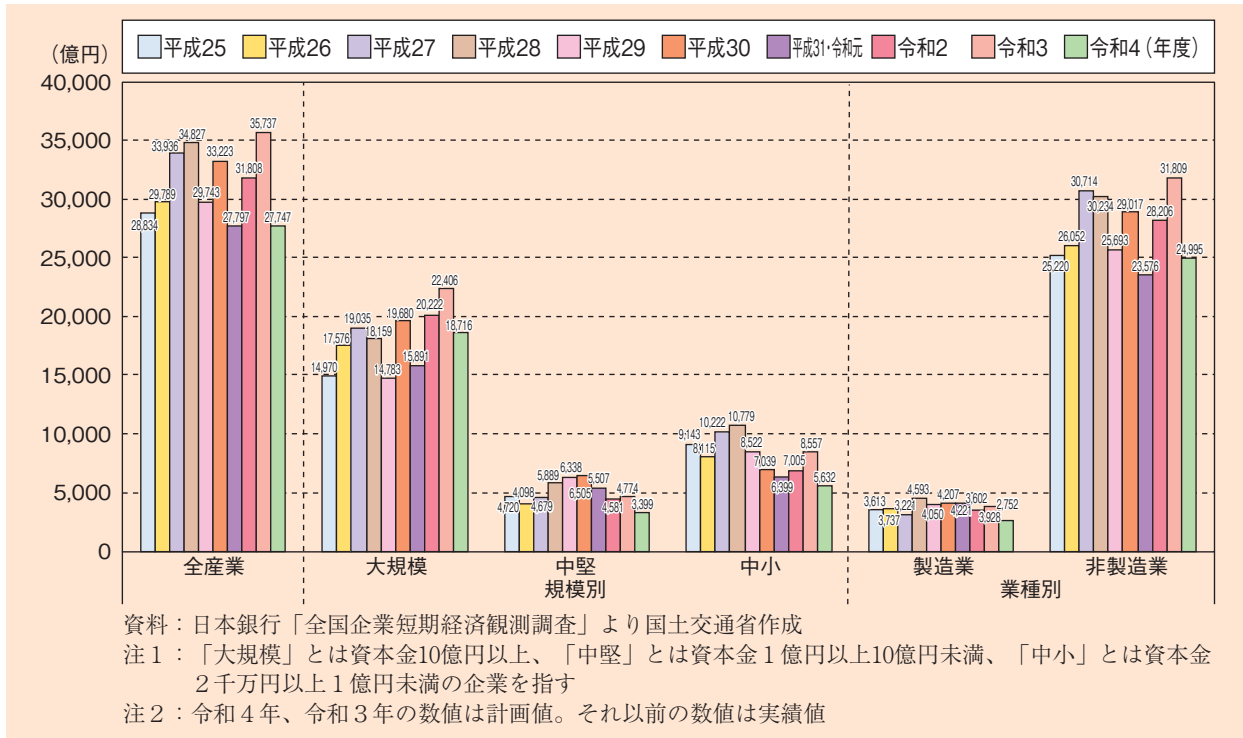
土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「法務統計月報」によれば、令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、ほぼ横ばいで推移している（図表1-2-1）。

図表 1-2-1 売買による土地取引件数の推移



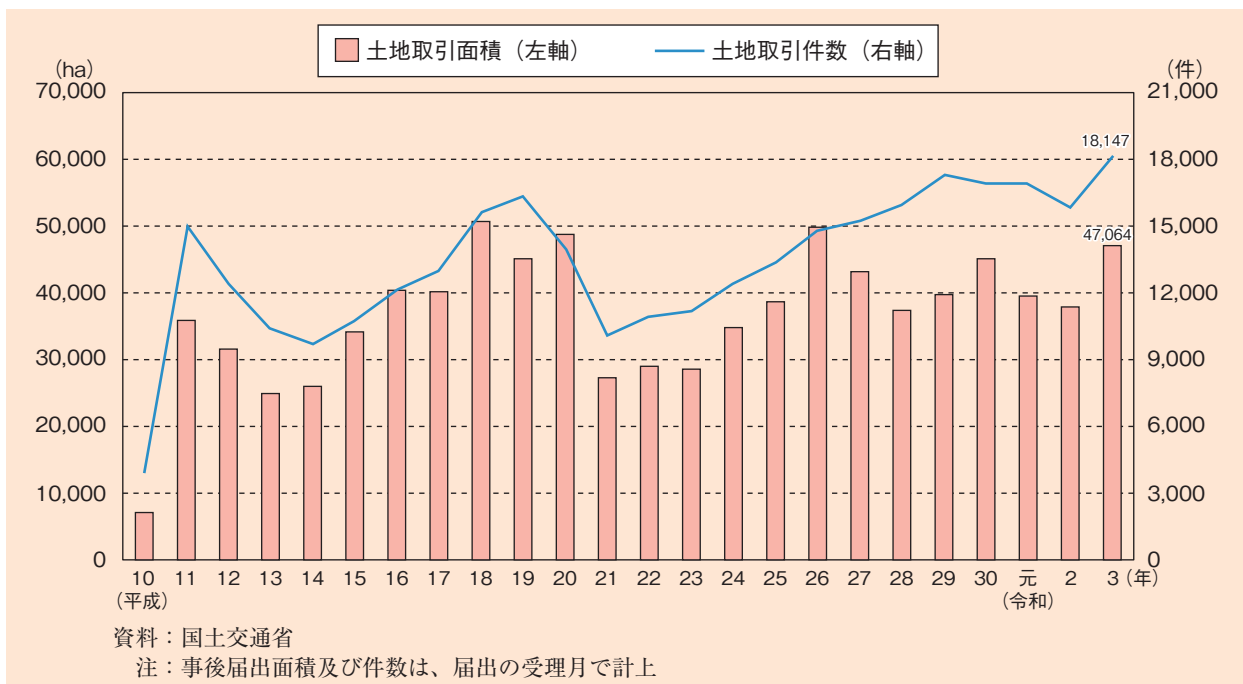
企業の土地投資額の動向をみると、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によると、令和4年度の計画値は全産業で2兆7,747億円（前年度比22.4%減）であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている（図表1-2-2）。

図表 1-2-2 企業の土地投資額の推移



「国土利用計画法」（昭和49年法律第92号）第23条に基づく事後届出の面積及び件数をみると、令和3年の面積は47,064ha、件数は18,147件となっており、いずれも前年より増加した（図表1-2-3）。

図表 1-2-3 事後届出の面積及び件数の推移



(土地取引に関する意識)

企業の土地取引に関する意識についてみると、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」によれば、現在の土地取引に関するDI（3か月前と比較して調査時点の土地取引件数が、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの）は令和3年4月にはプラスに転じたものの、令和4年1月には、関東が-2.8ポイント、近畿が-12.5ポイント、全国が-10.4ポイントといずれもマイナスとなった（図表1-2-4）。

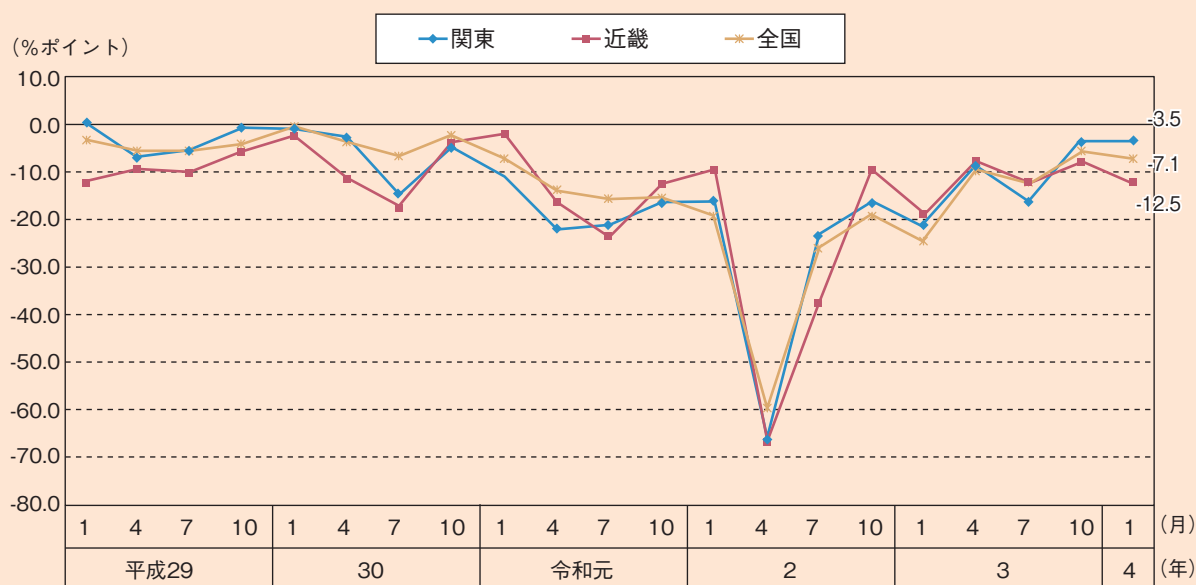
3か月後の土地取引に関するDI（3か月後の土地取引件数の予想について、「大きく増加している」と回答した企業の割合と「やや増加している」と回答した企業の割合の1/2との和から、「大きく減少している」と回答した企業の割合と「やや減少している」と回答した企業の割合の1/2との和を差し引いたもの）は、令和4年1月には、関東が-3.5ポイント、近畿が-12.5ポイント、全国が-7.1ポイントといずれもマイナスとなった（図表1-2-5）。

図表 1-2-4 現在の土地取引の状況の実感に関するDI



資料：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
 注1：DI=（「大きく増加している」*2+「やや増加している」-「やや減少している」-「大きく減少している」*2）/2
 注2：「大きく減少している」、「やや減少している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合
 注3：対象地域は図表1-1-5に同じ

図表 1-2-5 3か月後の土地取引の状況の予想に関するDI



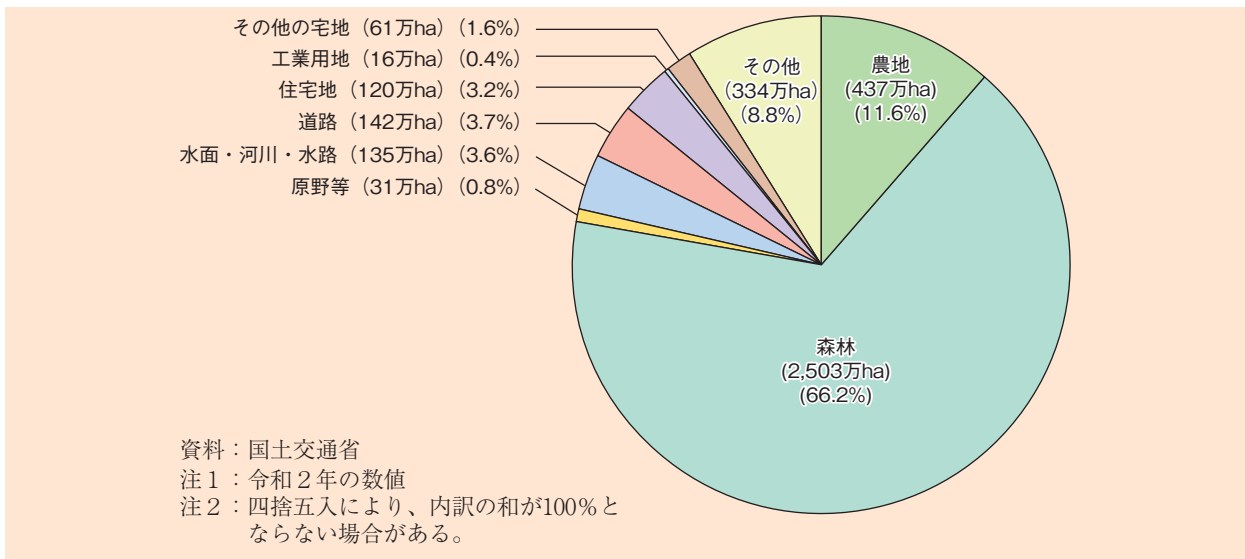
資料：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所「不動産市況DI調査」より国土交通省作成
 注1：DI=（「大きく上昇している」*2+「やや上昇している」-「やや下落している」-「大きく下落している」*2）/2
 注2：「大きく減少している」、「やや減少している」、「やや減少している」、「大きく減少している」の数値は、「大きく増加している」と回答した企業、「やや増加している」と回答した企業、「やや減少している」と回答した企業、「大きく減少している」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合
 注3：対象地域は図表1-1-5に同じ

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和2年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,503万haと最も多く、次いで農地が約437万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約197万ha、道路は約142万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約31万haとなっている（図表1-3-1,2）。

図表1-3-1 我が国の国土利用の概況



図表1-3-2 我が国の国土利用の推移

区分	昭和50年(1975年)		昭和60年(1985年)		平成7年(1995年)		平成17年(2005年)		平成27年(2015年)		令和元年(2019年)		令和2年(2020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. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.5)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.2)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)	440 (11.6)	55 (10.2)	385 (11.9)	437 (11.6)	54 (10.1)	383 (11.8)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (66.5)	2,514 (69.3)	318 (59.3)	2,195 (67.7)	2,509 (66.4)	316 (58.8)	2,193 (67.7)	2,505 (68.3)	314 (58.5)	2,191 (67.6)	2,503 (66.2)	314 (58.3)	2,190 (67.5)	2,503 (66.2)	313 (58.3)	2,190 (67.5)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (0.9)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (0.9)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.0)	35 (1.0)	1 (0.2)	34 (0.9)	35 (0.9)	1 (0.2)	33 (0.8)	31 (0.8)	1 (0.2)	30 (0.9)
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 (3.6)	19 (3.6)	113 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.6)	135 (3.6)	19 (3.6)	116 (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 (5.1)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.3)	110 (3.4)	141 (3.7)	29 (5.4)	112 (3.4)	142 (3.7)	29 (5.4)	113 (3.5)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.6)	99 (3.0)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.3)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)	197 (5.2)	64 (12.0)	132 (4.1)	197 (5.2)	65 (12.0)	133 (4.1)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.7)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.4)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (7.0)	74 (3.1)	118 (7.4)	40 (2.4)	78 (3.2)	120 (7.6)	41 (2.5)	80 (3.2)	120 (7.6)	41 (2.5)	80 (2.5)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.5)	6 (1.1)	11 (0.3)	5 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (1.0)	5 (0.3)	10 (0.4)	16 (1.0)	6 (0.3)	11 (0.3)	16 (1.0)	6 (0.3)	11 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	15 (1.2)	15 (2.7)	29 (0.9)	17 (1.4)	17 (3.1)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	60 (3.4)	18 (1.3)	42 (1.6)	61 (3.4)	18 (1.3)	43 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	283 (7.5)	47 (8.8)	235 (7.3)	303 (8.0)	51 (9.4)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.6)	261 (8.0)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	330 (8.7)	55 (10.3)	274 (8.5)	334 (8.8)	56 (10.4)	278 (8.6)
合計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)

資料：国土交通省

注1：道路は、一般道路、農道及び林道

注2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注3：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注4：平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした

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

令和元年の土地利用転換面積は、約22,800haで前年より増加した。主な内訳として、農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積は約17,300ha（前年比約1,100ha増）、農地から林地への転換面積は約3,100ha（前年比約300ha減）となった（図表1-3-3）。

図表 1-3-3 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	21	
(都市的土地利用)																					
住宅地	(21.7)	(22.5)	(25.3)	(31.3)	(31.4)	(31.2)	(33.3)	(29.8)	(30.8)	(32.4)	(27.9)	(28.5)	(31.6)	(33.7)	(33.1)	(32.5)	(32.1)	(32.6)	(34.1)		
工業用地	(19.2)	(17.3)	(18.4)	(18.6)	(18.6)	(18.8)	(20.5)	(17.3)	(15.0)	(13.4)	(12.3)	(13.4)	(12.1)	(11.6)	(13.9)	(12.4)	(15.2)	(14.0)	(13.8)		
公共用地	(23.5)	(22.7)	(26.6)	(23.0)	(27.5)	(28.1)	(27.4)	(32.7)	(31.2)	(28.6)	(33.3)	(26.9)	(25.9)	(22.7)	(21.1)	(22.5)	(20.0)	(20.3)	(22.8)		
レジャー施設用地	(21.7)	(23.6)	(18.2)	(13.9)	(9.2)	(7.1)	(2.1)	(4.4)	(2.0)	(1.7)	(1.8)	(0.5)	(1.1)	(1.1)	(1.8)	(1.8)	(1.2)	(0.7)	(0.8)		
その他の都市的土地利用	(13.9)	(13.9)	(11.5)	(13.3)	(13.3)	(14.8)	(16.7)	(15.8)	(20.9)	(23.9)	(24.7)	(30.6)	(29.3)	(30.2)	(30.7)	(30.8)	(32.1)	(32.4)	(27.6)		
小計	6,200	6,400	4,500	4,500	4,500	4,800	4,800	4,300	5,300	5,700	5,400	5,700	5,100	5,200	5,100	5,200	5,300	4,700	3,400		
	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)		
	44,700	46,200	39,100	33,900	33,800	32,400	28,800	27,200	25,300	23,800	21,900	18,600	17,400	17,200	16,600	16,900	16,500	14,600	12,300		
(農林業的土地利用)																					
農地	(56.9)	(63.3)	(41.4)	(42.3)	(42.3)	(30.8)	(24.0)	(29.2)	(29.2)	(34.8)	(17.6)	(12.5)	(20.0)	(17.6)	(16.7)	(25.0)	(35.7)	(13.0)	(16.7)		
林地	(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)	(76.0)	(70.8)	(70.8)	(65.2)	(82.4)	(87.5)	(80.0)	(82.4)	(83.3)	(75.0)	(64.3)	(87.0)	(83.3)		
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	1,500		
	(100)	(100)	(100)	(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	1,400	2,300	2,900	3,300		
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	3,300		
合計	57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200	20,800	21,300	20,600	20,700	17,400		

用途	年・転換源	22				23				24				25				26			
		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	農地	林地	埋立地	計
(都市的土地利用)																					
住宅地	3,800	300	0	(35.3)	3,900	100	0	(37.7)	4,200	100	0	(36.8)	4,500	-100	0	(31.7)	4,100	0	0	(25.8)	
				(14.7)				(13.2)				(14.5)				(15.8)				(24.5)	
工業用地	1,200	500	0	1,700	1,000	400	0	1,400	1,100	600	0	1,700	1,000	1,100	100	2,200	1,200	2,600	100	3,900	
				(18.1)				(21.7)				(19.7)				(19.4)				(14.5)	
公共用地	1,200	800	100	2,100	1,300	900	100	2,300	1,300	800	200	2,300	1,500	1,100	100	2,700	1,600	700	0	2,300	
				(0.9)				(0.9)				(1.7)				(0.7)				(0.6)	
レジャー施設用地	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100	
				(29.3)				(27.4)				(29.1)				(31.7)				(35.8)	
その他の都市的土地利用	3,200	-	200	3,400	2,800	-	100	2,900	3,300	-	100	3,400	4,300	-	100	4,400	5,500	-	200	5,700	
				(5.2)				(5.7)				(6.8)				(5.8)				(5.0)	
うち商業用地(店舗等施設)	600	-	0	600	600	-	0	600	800	-	0	800	800	-	0	800	800	-	0	800	
				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)	
小計	9,600	1,600	400	11,600	9,000	1,300	300	10,600	9,800	1,600	300	11,700	11,500	2,100	300	13,900	12,400	3,200	300	15,900	
(農林業的土地利用)																					
農地	-	200	-	(14.3)	-	300	-	(21.4)	-	300	-	(27.3)	-	-	-	(12.5)	-	-	-	(15.4)	
				(85.7)				(78.6)				(72.7)				(87.5)				(84.6)	
林地	1,200	-	-	1,200	1,100	-	-	1,100	800	-	-	800	700	-	-	700	1,100	-	-	1,100	
				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)	
小計	1,200	200	0	1,400	1,100	300	0	1,400	800	300	0	1,100	700	100	0	800	1,100	200	0	1,300	
その他	1,500	1,200	0	2,700	1,200	1,000	0	2,200	1,300	1,000	0	2,300	1,600	1,400	0	3,000	1,800	1,400	0	3,200	
合計	12,300	3,000	400	15,700	11,300	2,600	300	14,200	12,000	2,900	300	15,200	13,800	3,700	300	17,800	15,200	4,800	300	20,300	

用途	年・転換源	27				28				29				30				令和元年			
		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	農地	林地	埋立地	計
(都市的土地利用)																					
住宅地	4,200	0	0	(26.9)	4,200	100	0	(26.4)	4,000	100	0	(26.6)	4,100	0	0	(25.5)	3,900	100	0	(23.1)	
				(25.0)				(25.8)				(25.2)				(23.6)				(29.5)	
工業用地	1,000	2,600	0	3,600	1,100	3,000	100	4,200	1,100	2,700	100	3,900	1,100	2,700	0	3,800	1,100	3,900	100	5,100	
				(12.2)				(12.9)				(9.7)				(8.7)				(8.7)	
公共用地	1,300	600	0	1,900	1,300	700	100	2,100	1,100	400	0	1,500	1,300	300	0	1,600	1,100	400	0	1,500	
				(.6)				(.6)				(0.6)				(0.6)				(0.6)	
レジャー施設用地	100	0	-	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	
				(35.9)				(34.4)				(38.1)				(40.4)				(38.7)	
その他の都市的土地利用	5,500	-	100	5,600	5,500	-	100	5,600	5,800	-	100	5,900	6,400	-	100	6,500	6,600	-	100	6,700	
				(4.5)				(4.3)				(4.5)				(3.7)				(2.9)	
うち商業用地(店舗等施設)	700	-	0	700	700	-	0	700	700	-	0	700	600	-	0	600	500	-	0	500	
				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)	
小計	12,200	3,200	200	15,600	12,200	3,800	300	16,300	12,000	3,200	200	15,400	13,000	3,100	100	16,200	12,800	4,300	200	17,300	
(農林業的土地利用)																					
農地	-	200	-	(7.1)	-	200	-	(5.7)	-	200	-	(4.1)	-	-	-	(2.9)	-	-	-	(6.1)	
				(92.9)				(94.3)				(95.9)				(97.1)				(93.9)	
林地	2,600	-	-	2,600	3,300	-	-	3,300	4,700	-	-	4,700	3,400	-	-	3,400	3,100	-	-	3,100	
				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)	
小計	2,600	200	0	2,800	3,300	200	0	3,500	4,700	200	-	4,900	3,400	100	-	3,500	3,100	200	-	3,300	
その他	1,600	1,200	0	2,800	1,000	1,300	0	2,300	800	1,000	0	1,800	900	1,100	0	2,000	900	1,400	0	2,300	
合計	16,500	4,600	200	21,300	16,400	5,400	300	22,100	17,500	4,400	200	22,100	17,300	4,300	100	21,700	16,800	5,800	200	22,800	

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計

注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない

注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている

注3：林地からの転換には、1 ha未満のものは含まれていない

注4：林地からの転用については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある

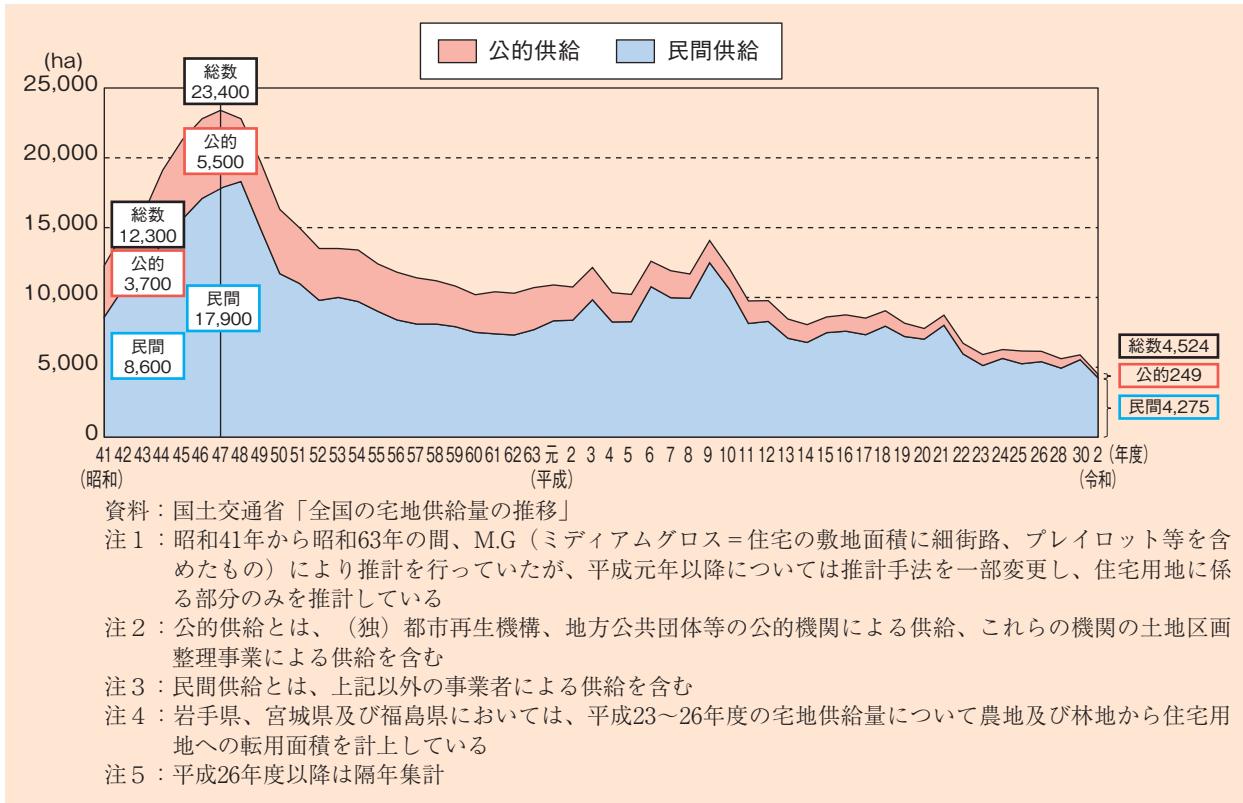
注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある

注6：()内は、小計の面積に占める割合である

(土地利用の推移)

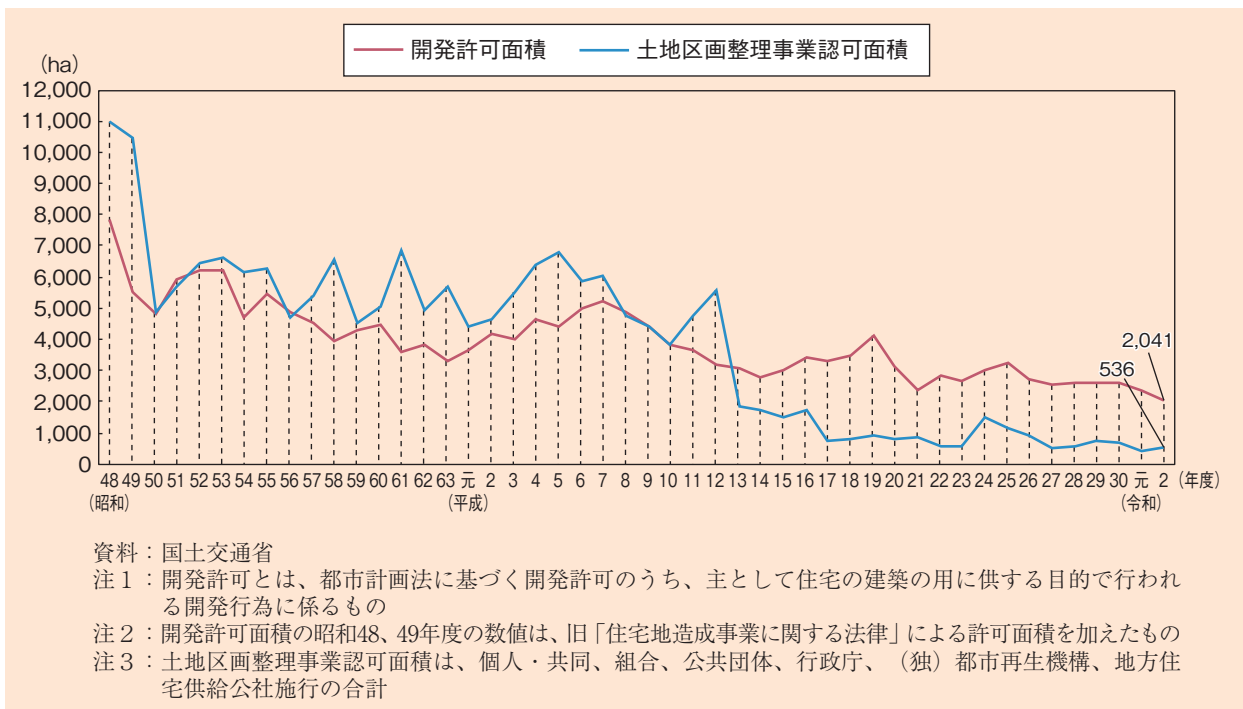
全国の宅地供給量の推移をみると、令和2年度の宅地供給量は4,524ha（平成30年度比24.2%減）で、その内訳は、公的供給が249ha（平成30年度比34.5%減）、民間供給が4,275ha（平成30年度比23.5%減）となっており、いずれも平成30年度から大きく減少した（図表1-3-4）。

図表 1-3-4 全国の宅地供給量の推移



令和2年度の開発許可面積は2,041ha、土地区画整理事業認可面積は536haとなっている（図表1-3-5）。

図表 1-3-5 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



市街化区域内農地面積と生産緑地地区指定面積の推移をみると、令和2年の全国における市街化区域内農地面積は49,085ha、生産緑地地区指定面積は12,332haとなっており、近年はいずれも減少傾向である（図表1-3-6）。

図表 1-3-6 市街化区域内の農地面積の推移

(面積：ha、農地率：%)

地域		年	昭和60	平成7	12	17	22	25	30	令和元	2
市街化区域内農地面積	全国 (A)		186,787	118,257	100,505	84,552	71,625	65,781	53,831	51,120	49,085
	三大都市圏		85,775	48,217	40,062	33,457	30,771	27,785	22,505	21,374	20,519
	東京圏		40,779	23,468	20,094	16,457	13,446	11,927	9,416	9,013	8,662
	東京都		8,764	2,666	2,013	1,478	1,161	1,003	811	763	725
	区部		1,877	603	438	247	176	132	89		
	地方圏		101,012	70,130	60,443	51,094	40,854	37,996	31,326	29,746	28,567
生産緑地地区指定面積	全国			15,497	15,381	14,696	14,248	13,859	12,713	12,497	12,332
	三大都市圏			15,494	15,378	14,690	14,193	13,783	12,627	12,410	12,234
	東京圏			8,695	8,794	8,487	8,157	7,942	7,300	7,181	7,072
	東京都			4,060	3,925	3,746	3,521	3,381	3,100	3,064	3,018
	区部			591	558	515	472	451	413	407	401
	地方圏			2	3	6	55	76	86	87	98
市街化区域面積 (B)			1,342,936	1,410,296 (5.0)	1,432,302 (1.5)	1,434,640 (0.2)	1,440,000 (0.4)	1,447,771 (0.5)	1,451,690 (0.6)	1,451,092 (0.0)	1,451,864 (0.0)
農地率 A/B			13.9	8.4	7.0	5.9	5.0	4.5	3.7	3.5	3.4

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

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、中部圏及び近畿圏

東京圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

中部圏：静岡県、愛知県及び三重県

近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県

地方圏：三大都市圏以外の道県

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

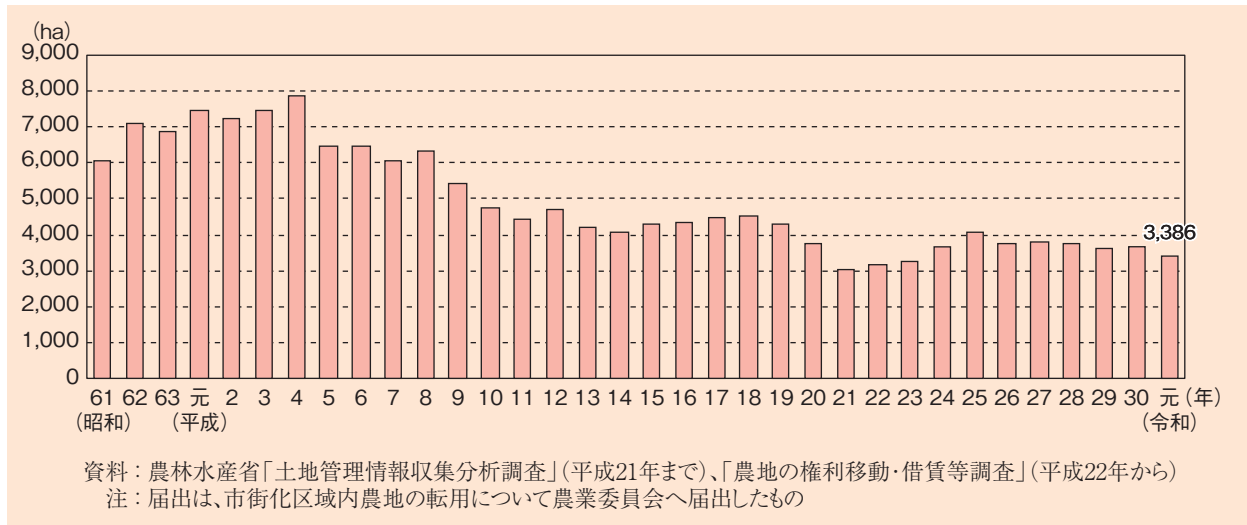
最新のデータについては、市街化区域農地面積が令和2年、生産緑地地区指定面積が令和2年の数値

注3：()内は、左隣の欄に掲載している数値に対する伸び率

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

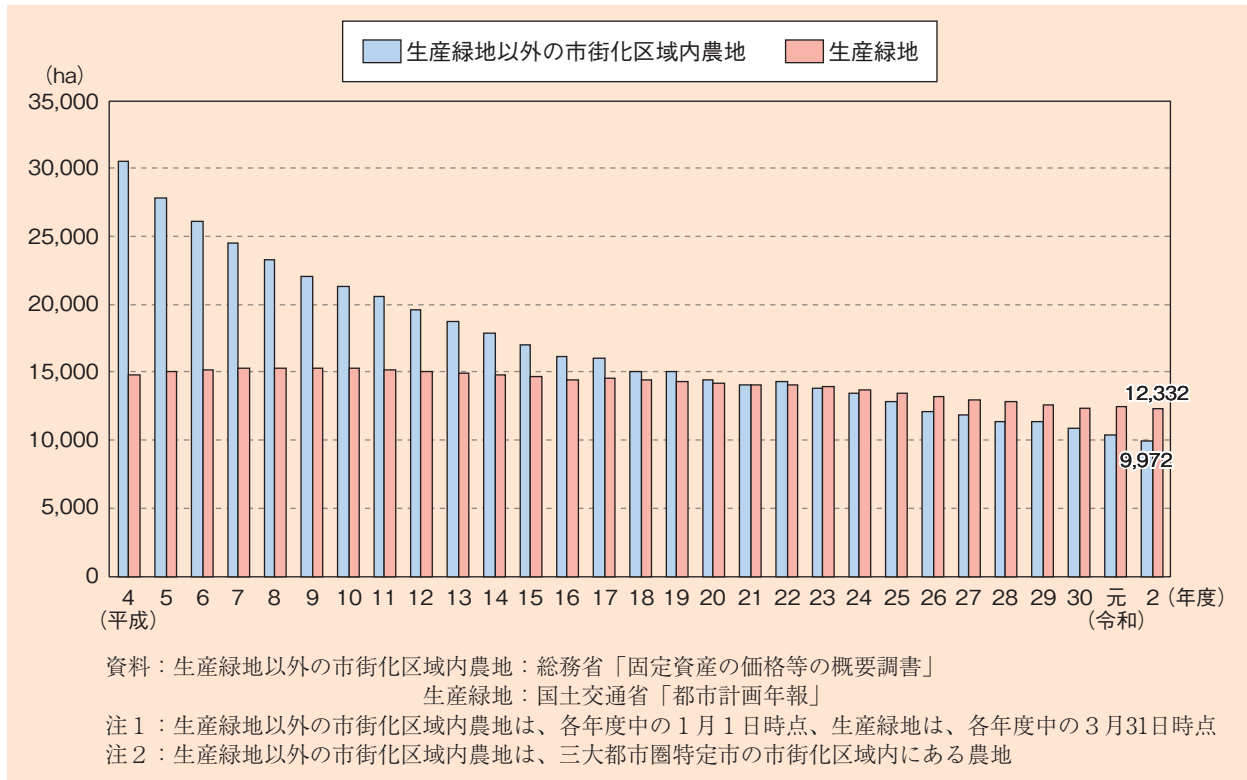
市街化区域内農地の転用のための届出面積の推移をみると、令和元年は3,386ha（前年度比8.1%減）と、近年は3,000ha台で推移している（図表1-3-7）。

図表 1-3-7 市街化区域内農地の転用のための届出面積の推移



生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積をみると、令和2年度の生産緑地は12,332ha（前年比1.3%減）と、ここ数年はほぼ横ばいで推移しており、生産緑地以外の市街化区域内農地は9,972ha（前年比4.4%減）と長期的に減少傾向である（図表1-3-8）。

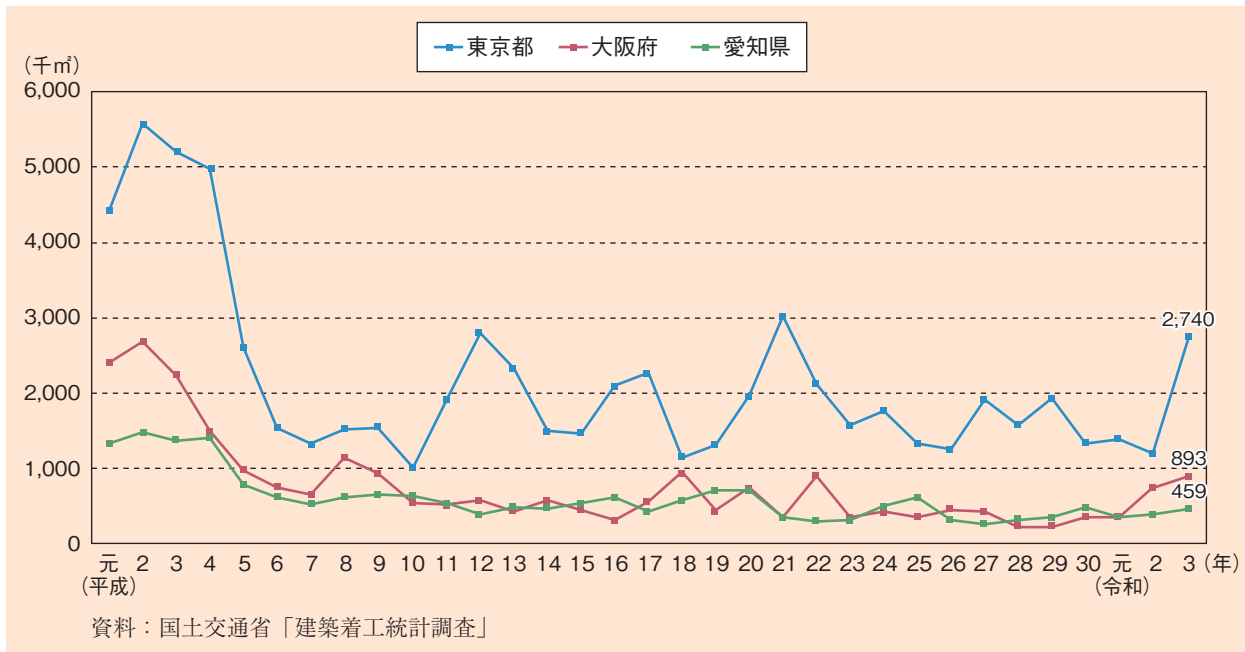
図表 1-3-8 生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移



(不動産供給等の推移)

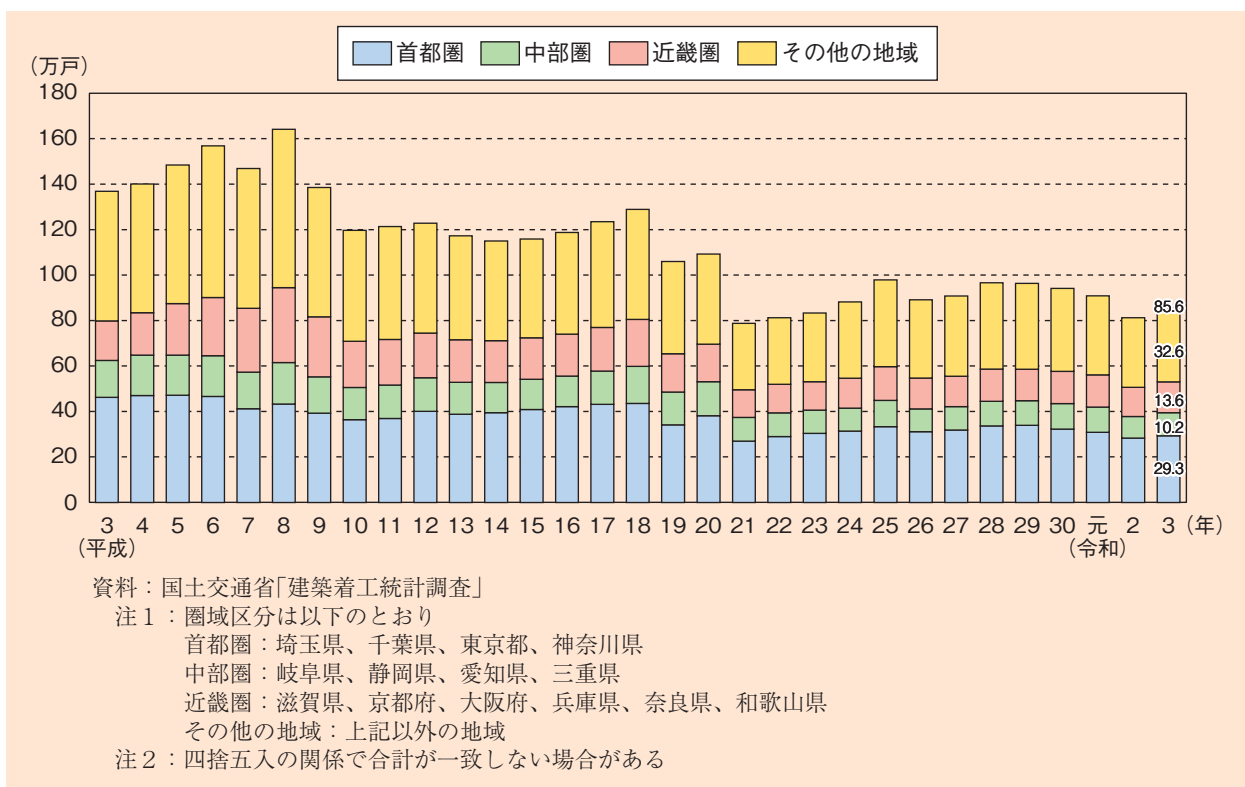
令和3年の都市別事務所着工面積については、東京都は約2,740千㎡（前年比127.8%増）と大幅に増加し、大阪府は約893千㎡（前年比18.4%増）、愛知県は約459千㎡（前年比17.7%増）といずれも増加した（図表1-3-9）。

図表 1-3-9 都市別事務所着工面積の推移



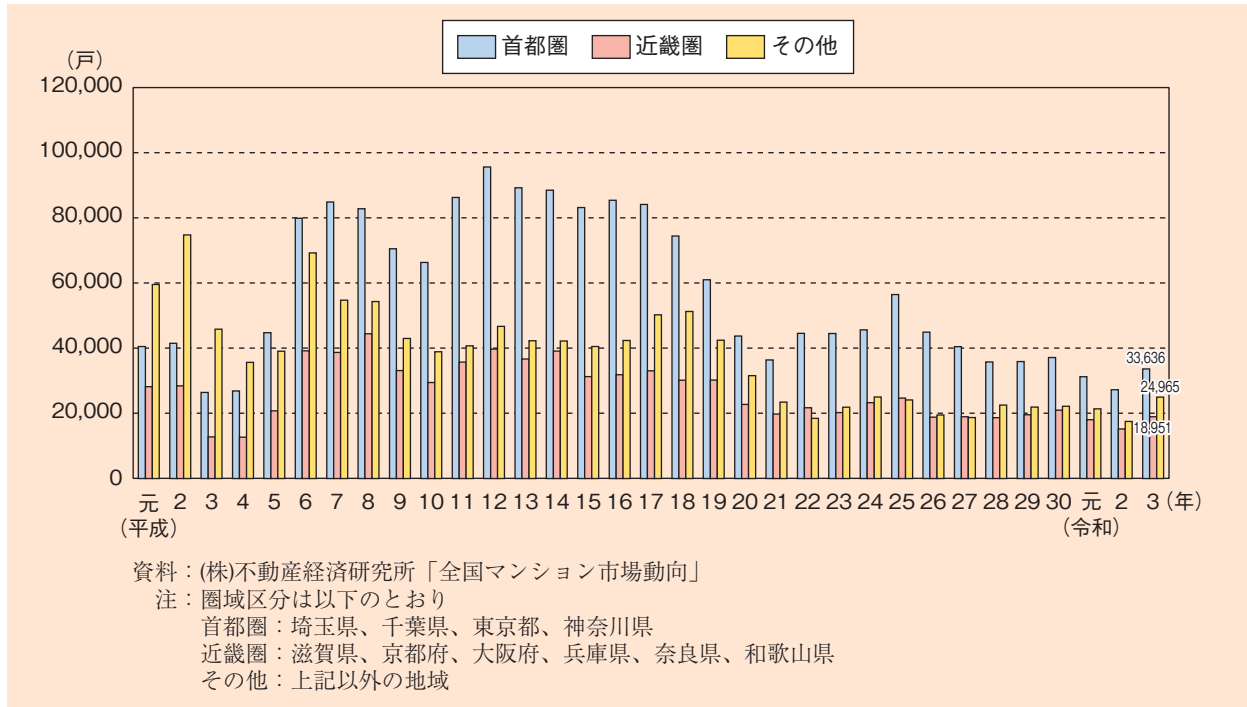
新設住宅着工戸数については、令和3年は約85.6万戸であり、前年と比較すると5.0%の増加で、全ての圏域で増加となった（図表1-3-10）。

図表 1-3-10 圏域別新設住宅着工戸数の推移



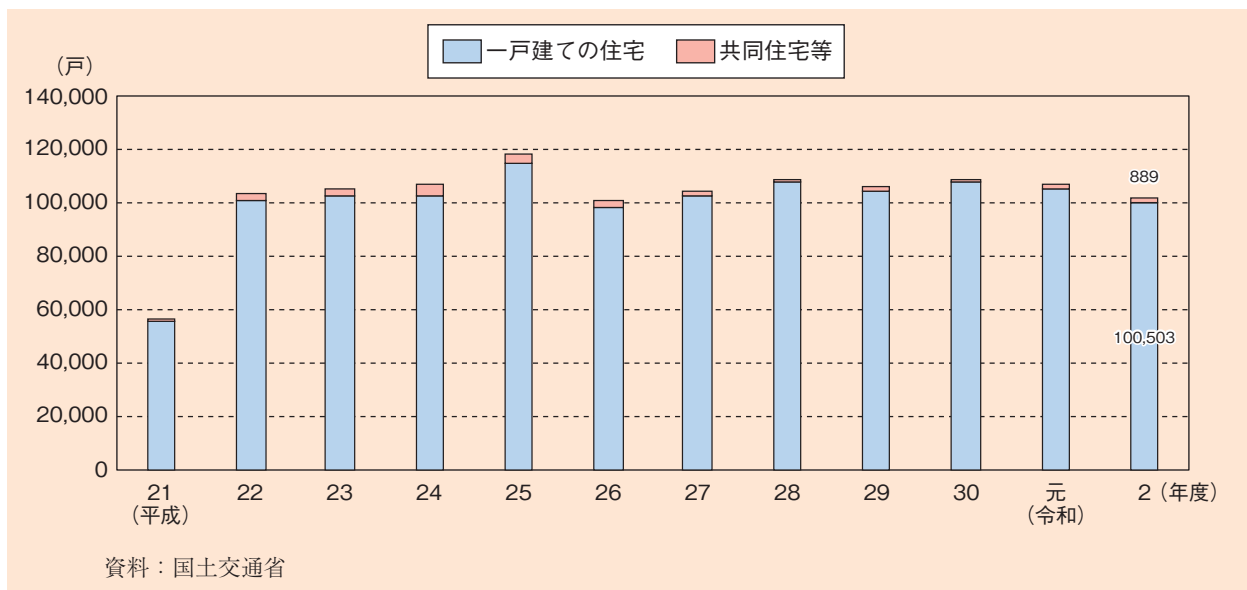
令和3年のマンションの新規供給戸数については、全国で77,552戸（前年比29.5%増）となっており、大きく増加した。内訳は、首都圏が33,636戸（前年比23.5%増）、近畿圏が18,951戸（前年比24.7%増）、その他が24,965戸（前年比42.8%増）となり、全ての圏域で増加となった（図表1-3-11）。

図表1-3-11 圏域別新築マンションの供給戸数の推移



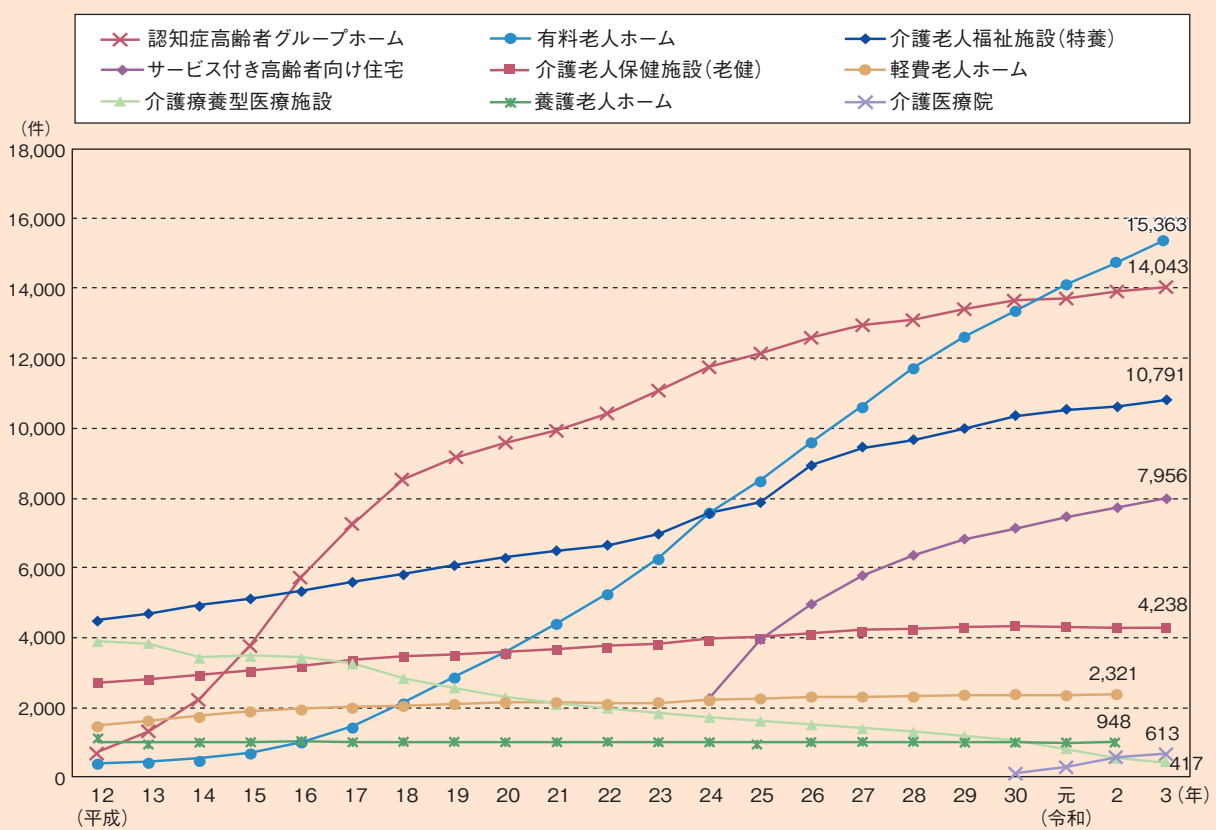
長期優良住宅認定実績（新築）については、令和2年度は、一戸建ての住宅が100,503戸で共同住宅等は889戸となっており、概ね横ばいで推移している（図表1-3-12）。

図表1-3-12 長期優良住宅認定実績（新築）の推移



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

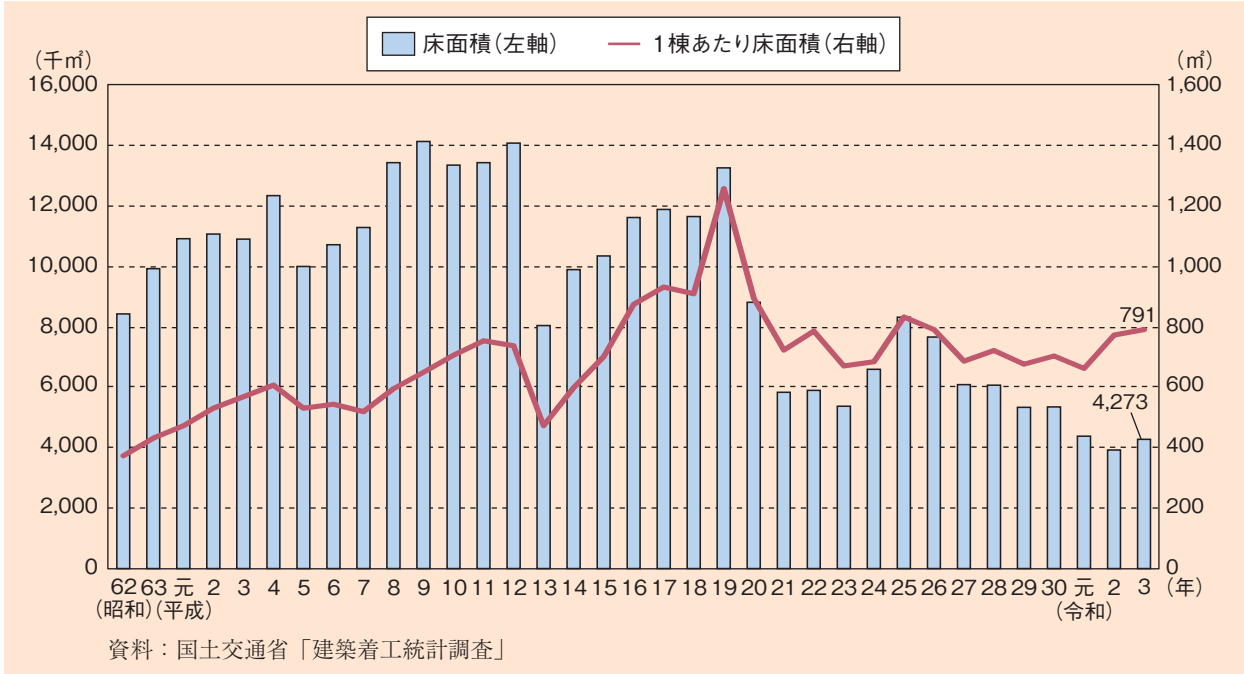
図表1-3-13 高齢者向け施設・サービス付き高齢者向け住宅数の推移



- ※ 1：介護保険施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10月1日時点）【平成12・13年】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【平成14～29年】」、「介護給付費等実態統計（10月審査分）【平成30年～令和3年】」
- ※ 2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したもの
- ※ 3：認知症高齢者グループホームは、平成12～16年は痴呆対応型共同生活介護、平成17年～は認知症対応型共同生活介護により表示（短期利用を除く）
- ※ 4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10月1日時点）」による。ただし、平成21～23年は調査対象施設の数、平成24～29年は基本票に基づく数
- ※ 5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による
- ※ 6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9月30日時点）」による

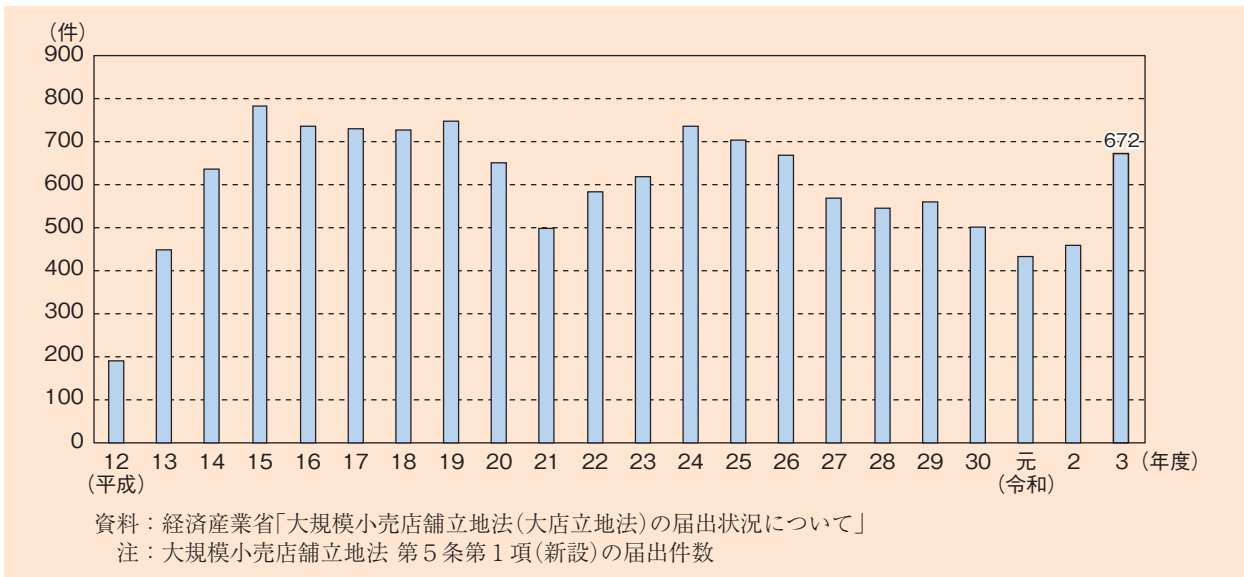
店舗の着工面積及び1棟あたりの床面積については、令和3年は、着工面積が約4,273千㎡（前年比9.0%増）で平成25年以来の大幅な増加となった。また、1棟あたりの床面積は791㎡（前年比2.3%増）で増加した（図表1-3-14）。

図表1-3-14 店舗着工面積の推移



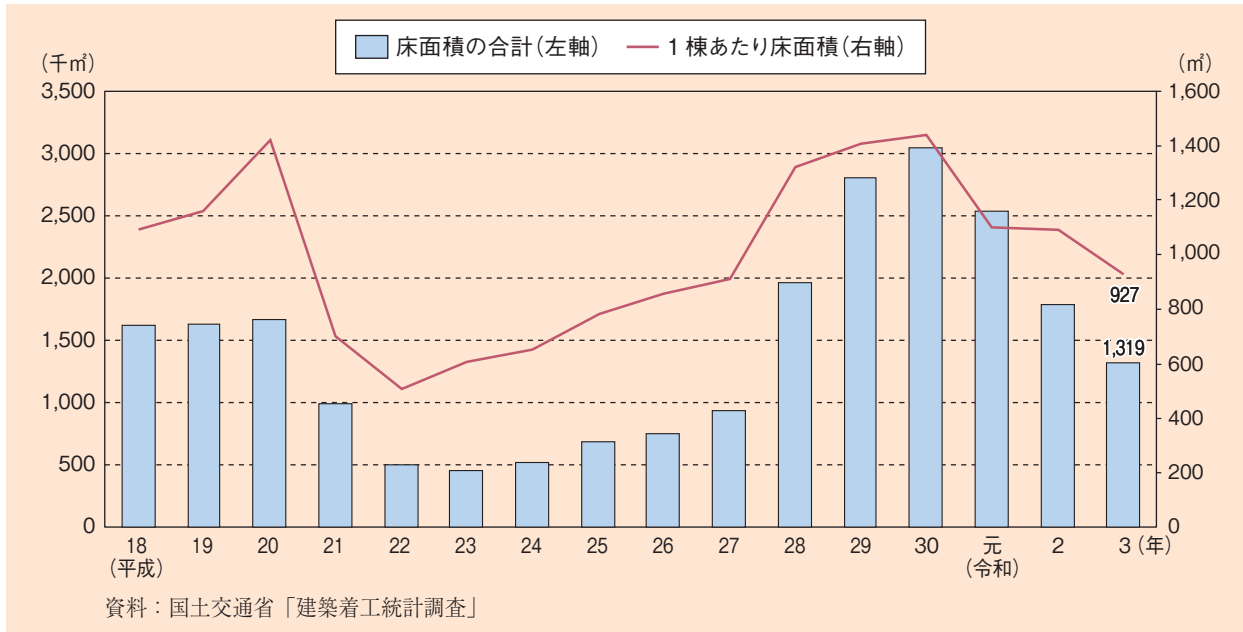
「大規模小売店舗立地法」（平成10年法律第91号）に基づく届出件数については、令和3年度は、672件（前年度比46.4%増）であり、前年度から大きく増加した（図表1-3-15）。

図表1-3-15 大規模小売店舗立地法に基づく新設届出件数の推移



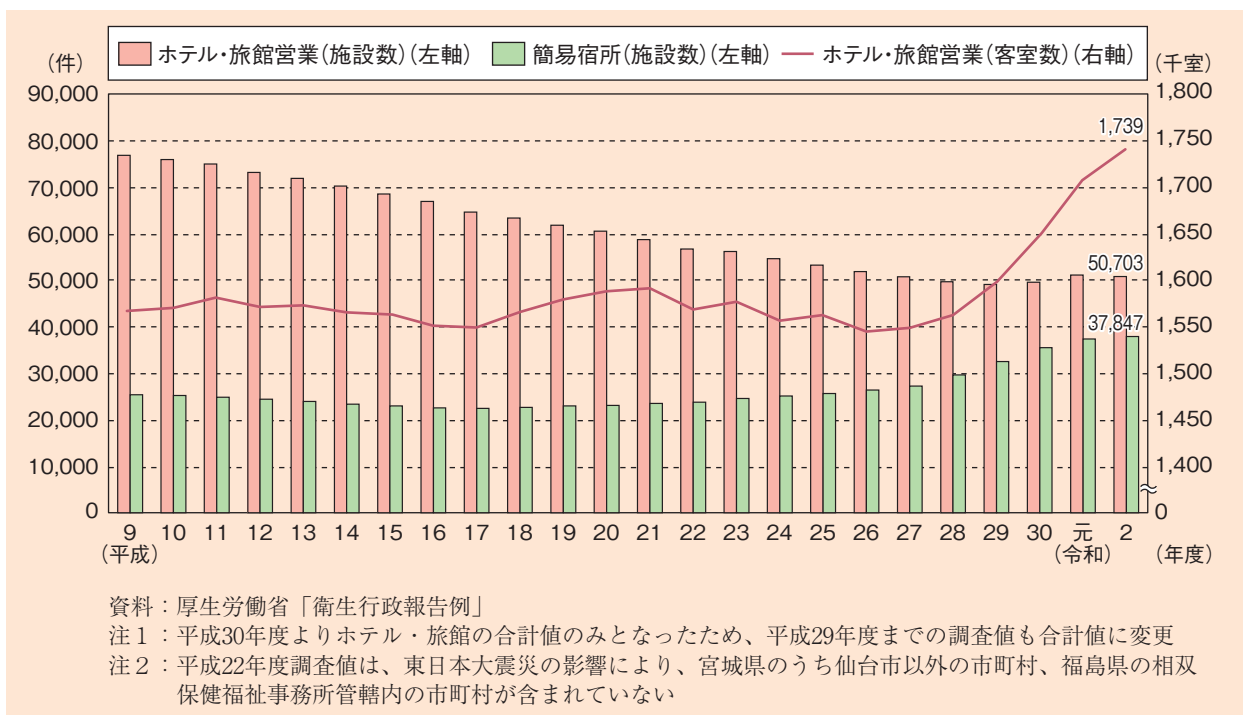
宿泊業用建築物の着工面積及び1棟当たりの床面積については、令和2年から引き続き減少し、着工面積は約1,319千㎡（前年比25.9%減）、1棟当たりの床面積は927㎡（前年比15.0%減）となった（図表1-3-16）。

図表1-3-16 宿泊業用建築物着工面積の推移



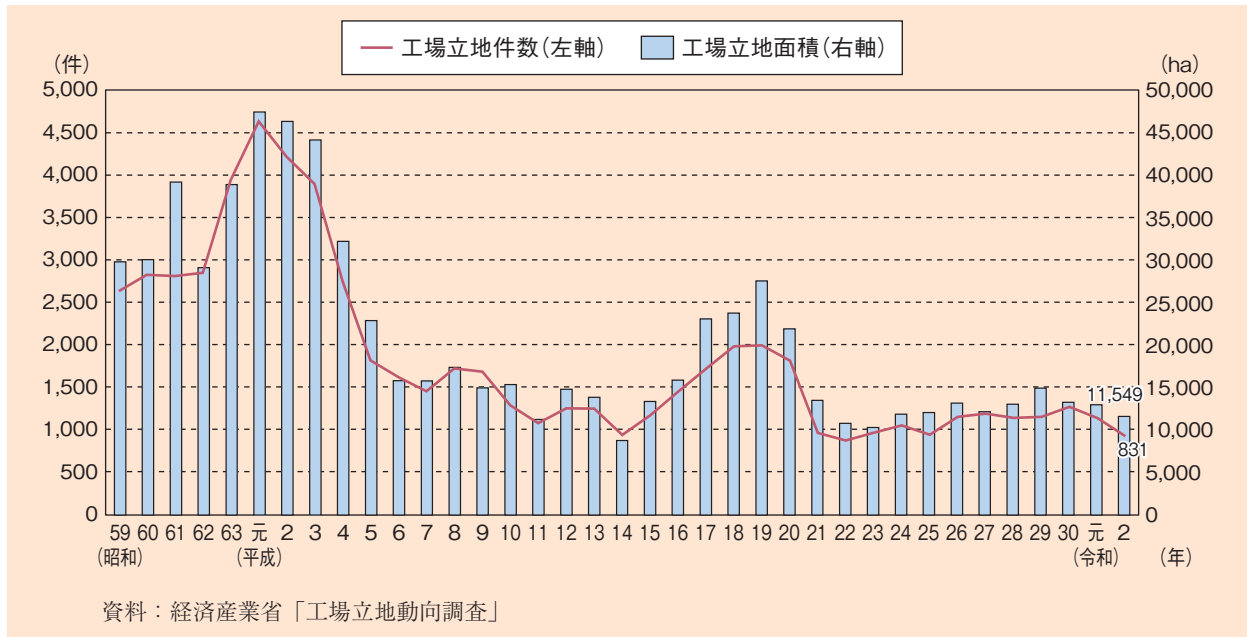
また、宿泊施設の施設数及び客室数については、令和2年度は、ホテル・旅館営業の施設数が50,703件（前年度比0.6%減）と前年より減少したものの、ホテル・旅館営業の客室数は1,739千室（前年度比1.9%増）と前年より増加した。また、簡易宿所が37,847件（前年度比1.4%増）と、前年より増加した（図表1-3-17）。

図表1-3-17 宿泊施設の施設数及び客室数の推移



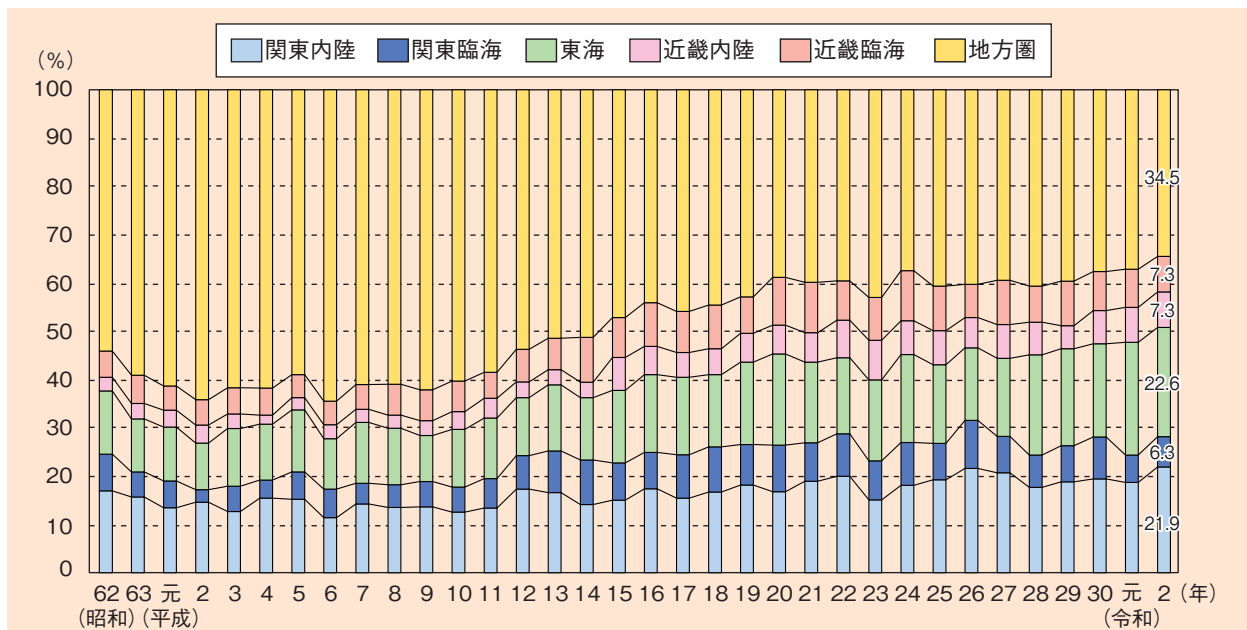
令和2年度の工場の立地件数及び立地面積については、立地件数は831件（前年比18.8%減）、立地面積は11,549ha（前年比10.5%減）といずれも前年より減少した（図表1-3-18）。

図表1-3-18 工場立地件数及び立地面積の推移



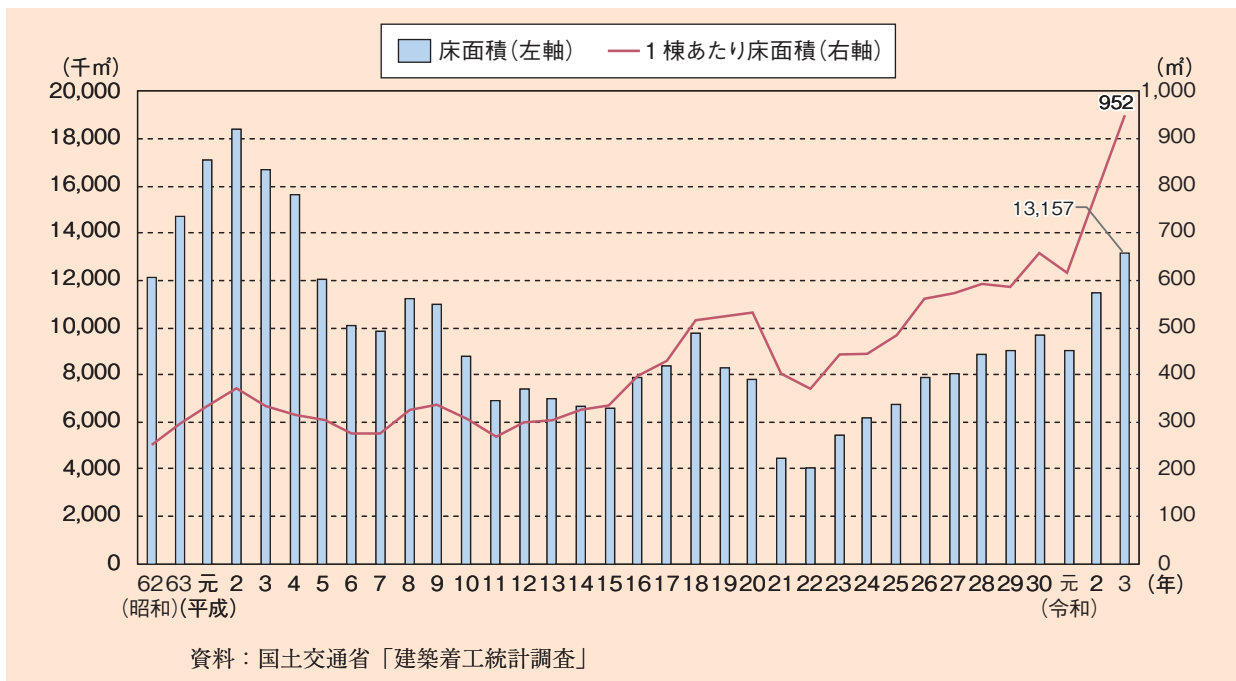
地域別工場立地件数の割合については、東海、近畿臨海、地方圏の割合が低下した一方、関東内陸の割合が上昇し、関東臨海、近畿内陸は横ばいとなっている。地方圏を除くと東海の割合が最も多くなっている（図表1-3-19）。

図表1-3-19 地域別工場立地件数の割合



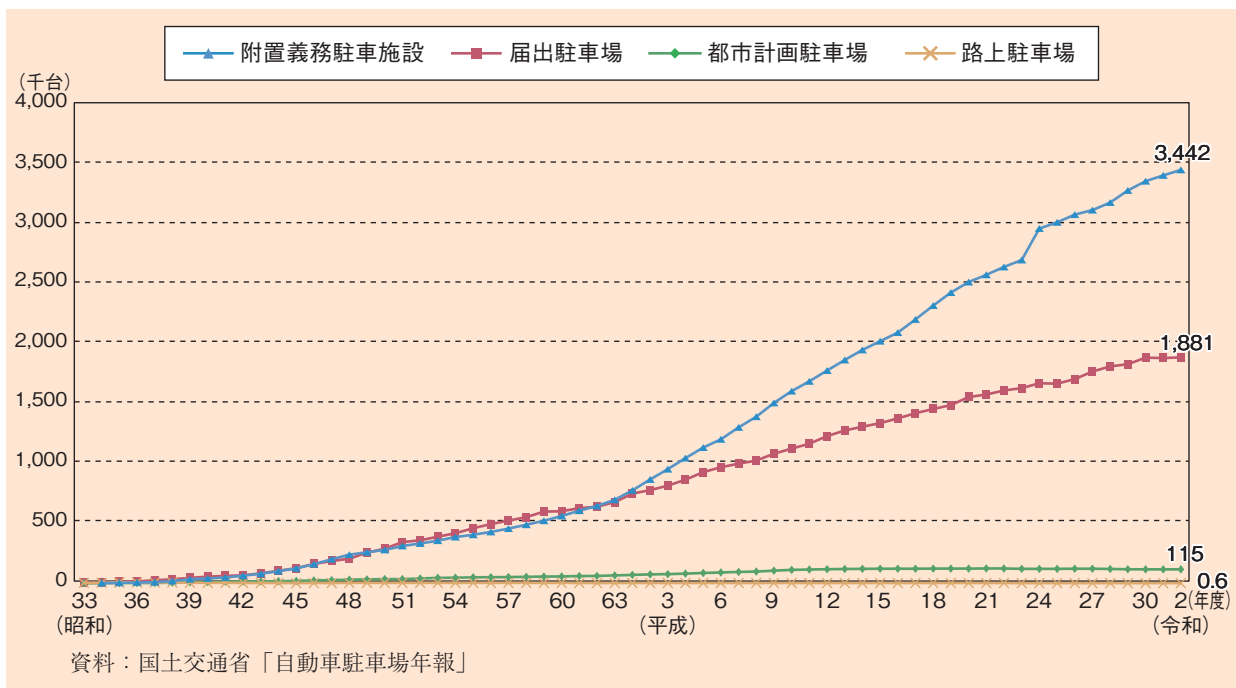
倉庫の着工面積及び1棟当たりの床面積については、いずれも増加しており、着工面積は約13,157千㎡（前年比14.8%増）、1棟当たりの床面積は952㎡（前年比24.4%増）となった（図表1-3-20）。

図表1-3-20 倉庫着工面積の推移



令和2年度の駐車場整備については、「駐車場法」（昭和32年法律第106号）に基づく附置義務駐車施設が最も多く約3,442千台であり、調査開始以来、増加を続けている。次いで多いのが届出駐車場で、約1,881千台であった。都市計画駐車場（約115千台）と路上駐車場（約0.6千台）は横ばいで推移している（図表1-3-21）。

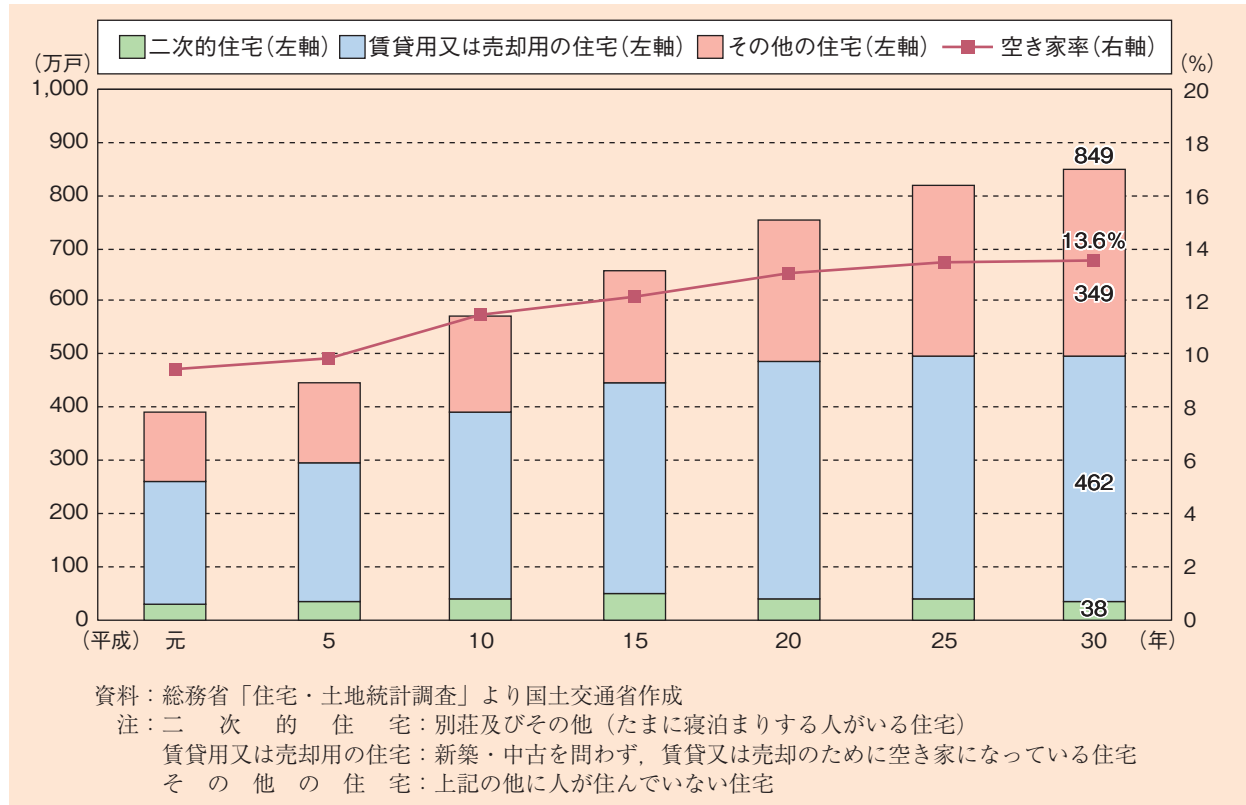
図表1-3-21 駐車場整備の推移



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

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

図表1-3-22 空き家数と空き家率の推移

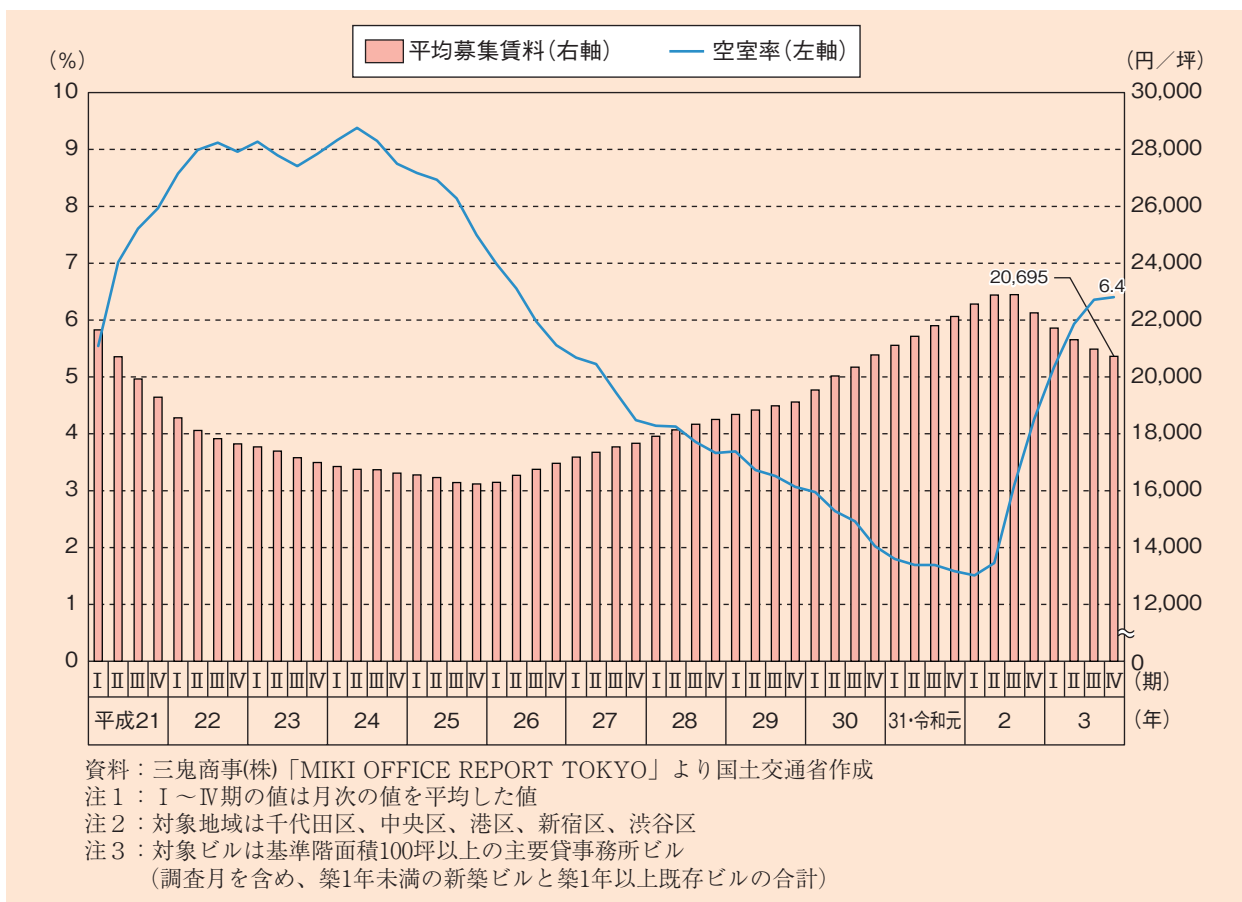


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

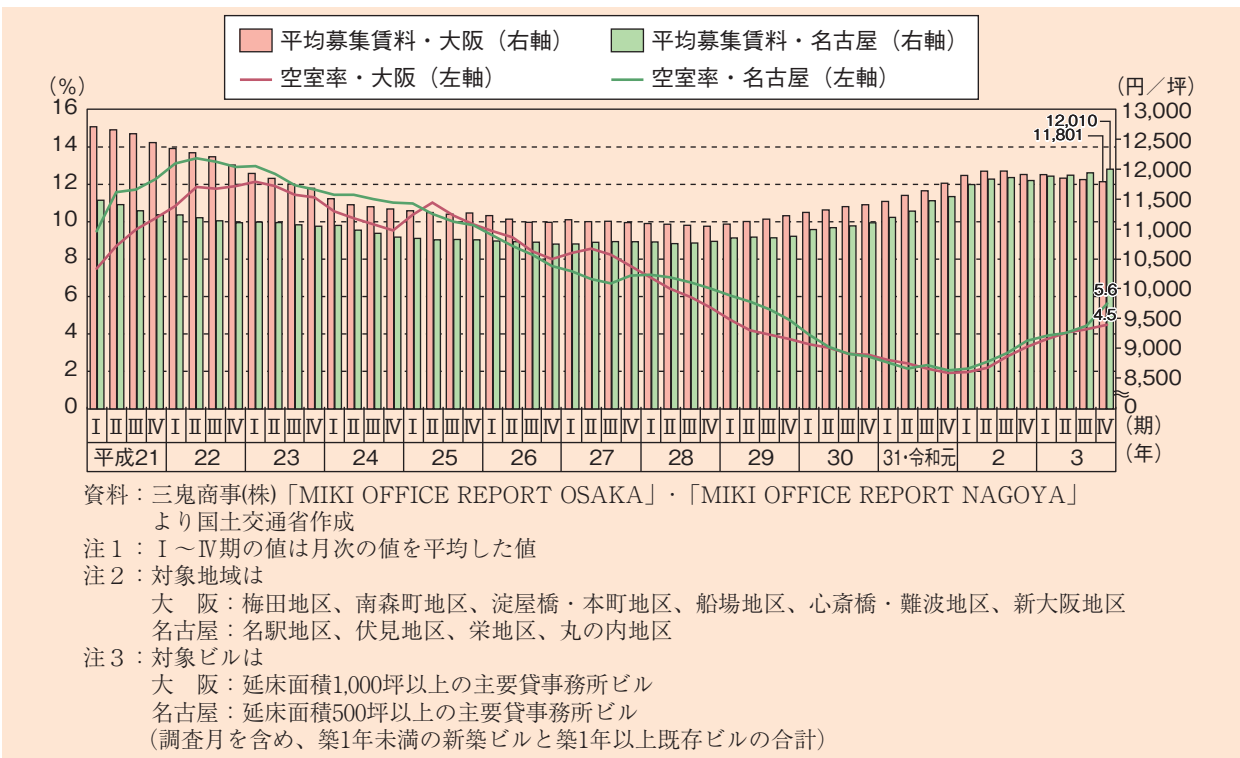
東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、令和2年度以来上昇が続いていた空室率が、令和3年7-9月期には6.3%と、平成26年10-12月期以来7年振りに6.0%を超えたが、令和3年10-12月期には6.4%と前期からほぼ横ばいとなった。平均募集賃料については、令和2年7-9月期をピークに、下落が続いている（図表1-4-1）。

図表 1-4-1 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京都心5区）



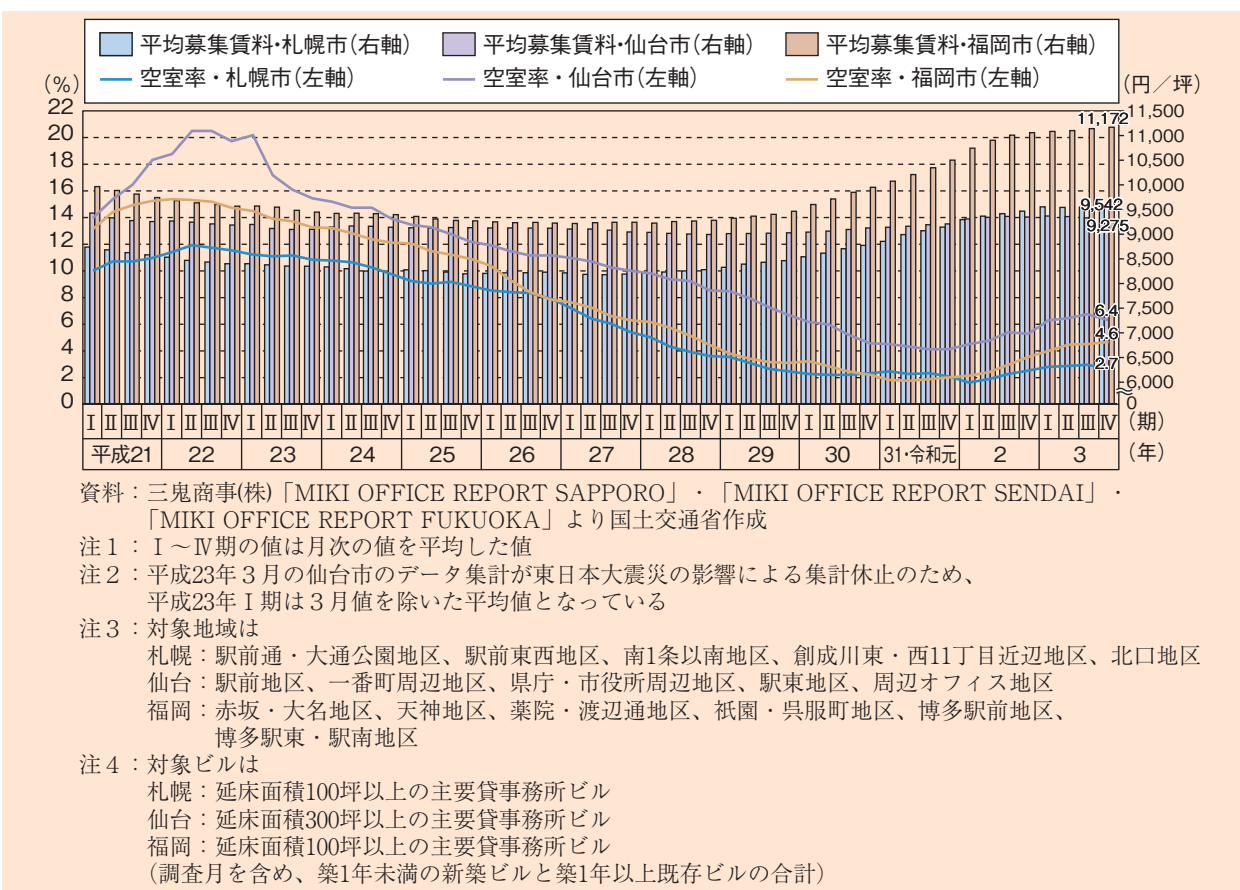
東京以外の都市をみると、大阪市及び名古屋市においても、令和2年より空室率は上昇が続いている。平均賃料については、大阪市では下落が続いている一方で、名古屋市では令和3年に入り再び上昇に転じた（図表1-4-2）。

図表1-4-2 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



また、令和3年の空室率は、福岡市は年間を通して上昇しているが、札幌市、仙台市は令和3年7-9月期までは上昇していたが、9-12月期は下落に転じた。平均賃料については、福岡市は年間を通して上昇、札幌市、仙台市はほぼ横ばいとなった（図表1-4-3）。

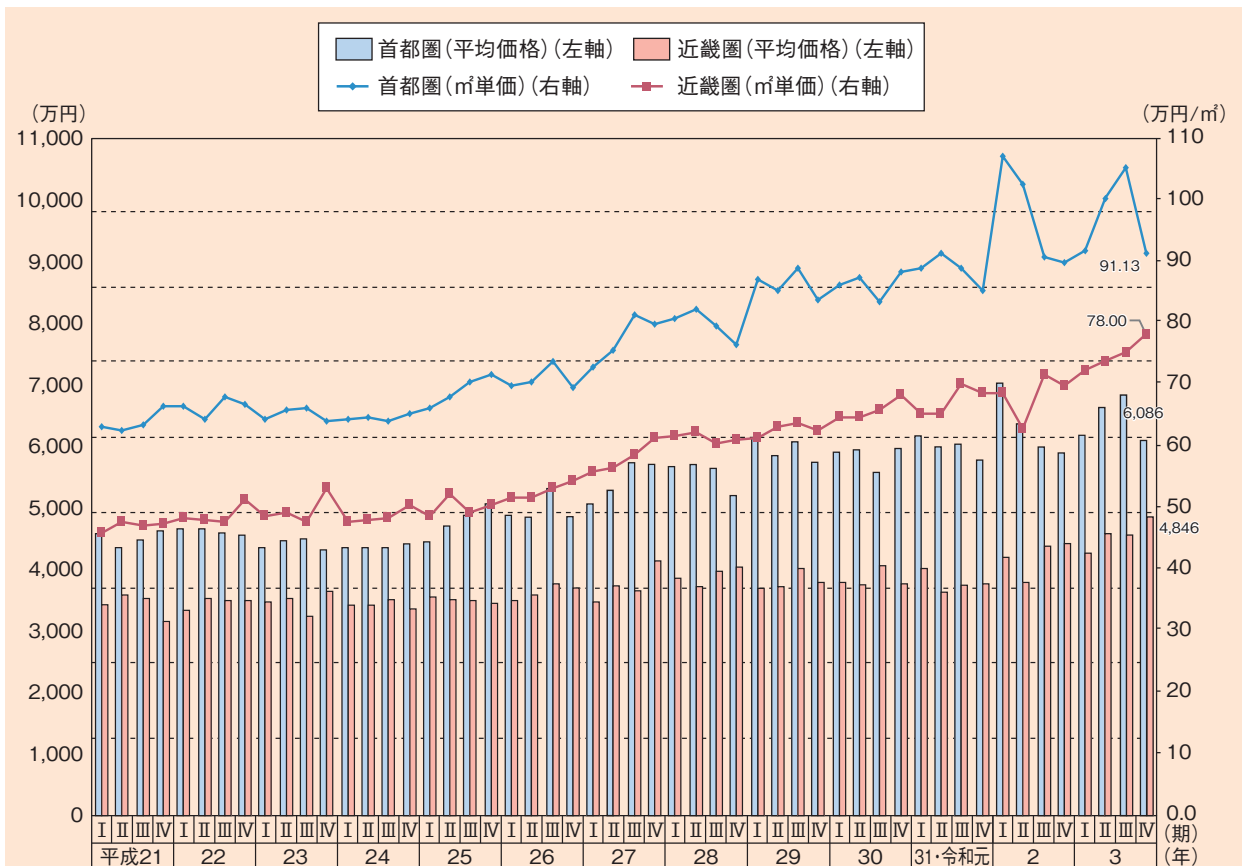
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）



(住宅市場の動向)

新築マンション価格については、1㎡あたり単価が、首都圏は令和3年4-6月期に100万円を超えたが、その後90万円台まで下落している。一方、近畿圏は年間を通して上昇した。平均価格は、首都圏は1㎡あたり単価と同様の推移を示し、令和3年7-9月期までは上昇したものの、令和3年10-12月期には大幅に下落した。近畿圏は増減があるものの、概ね上昇している（図表1-4-4）。

図表 1-4-4 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より国土交通省作成

注：圏域区分は以下のとおり

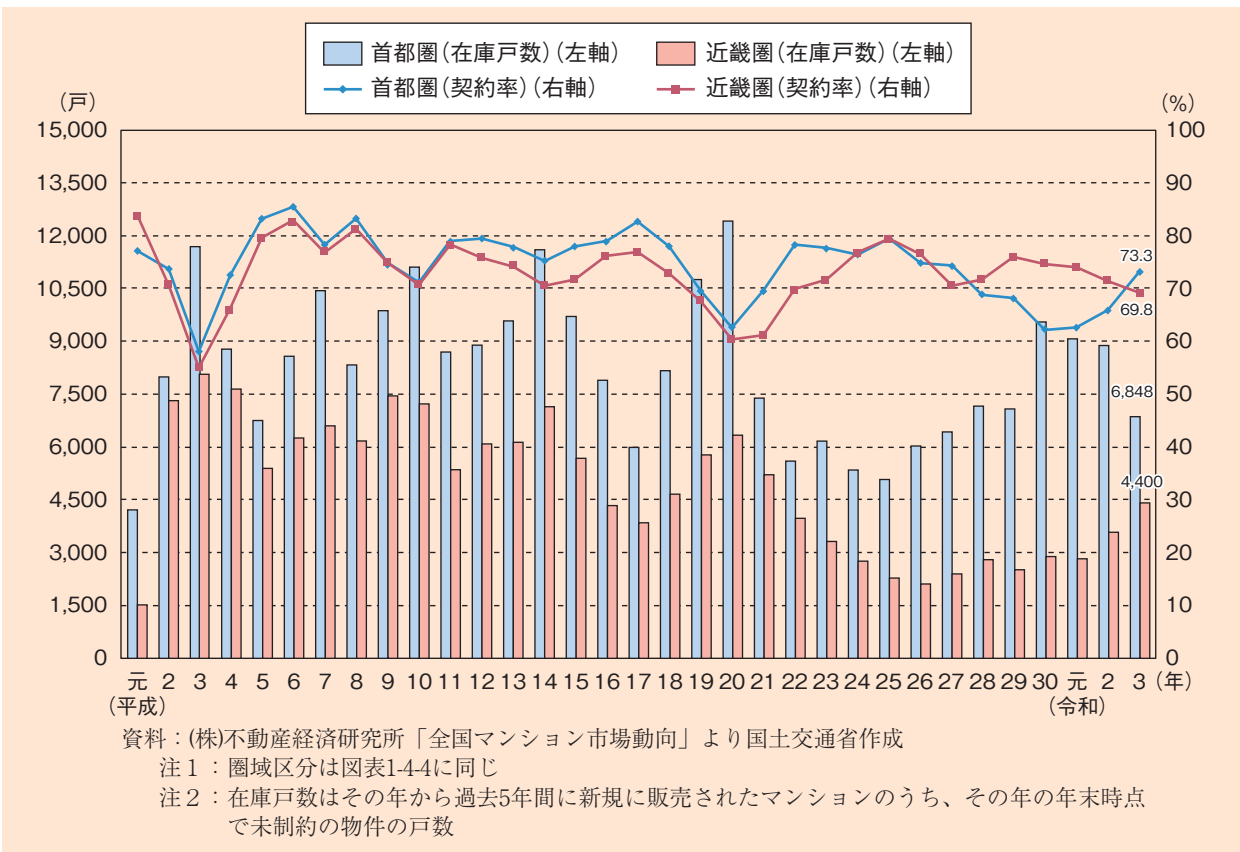
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

令和3年のマンションの在庫戸数と契約率について、在庫戸数は、首都圏は大きく減少し、6,848戸であったが、近畿圏は令和2年に引き続いて増加し、4,400戸であった。

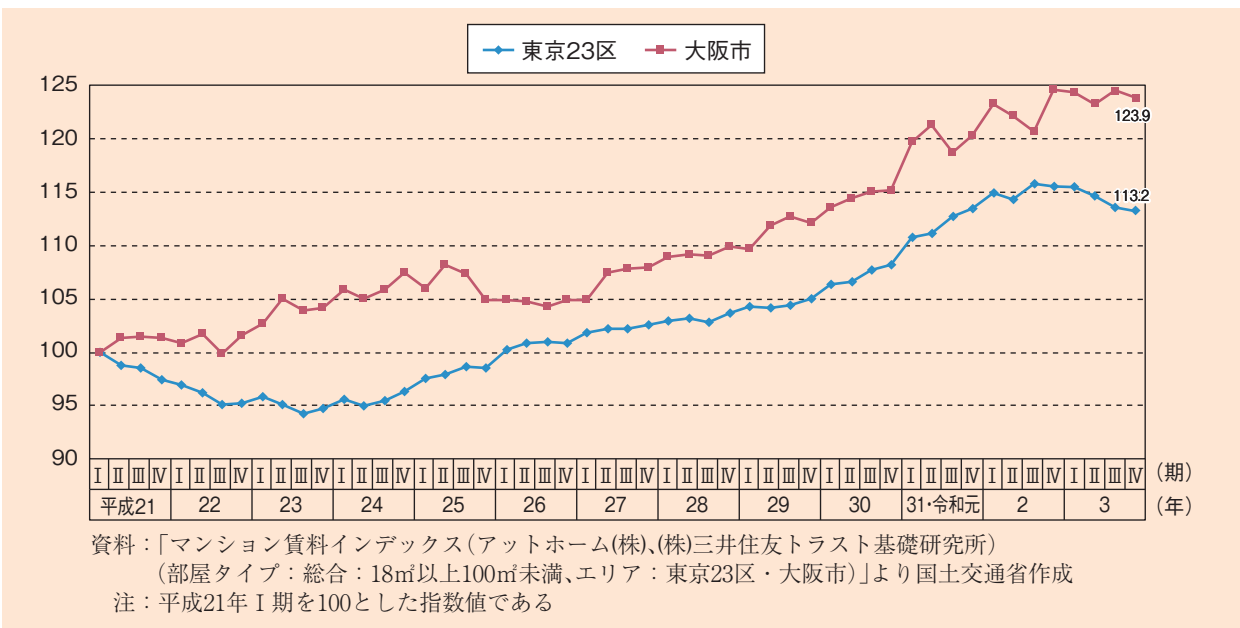
また、契約率（新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合）について、首都圏は大きく増加し6年ぶりに70%を超えたが、近畿圏は引き続き下落している（図表1-4-5）。

図表1-4-5 首都圏・近畿圏のマンションの在庫戸数と契約率の推移



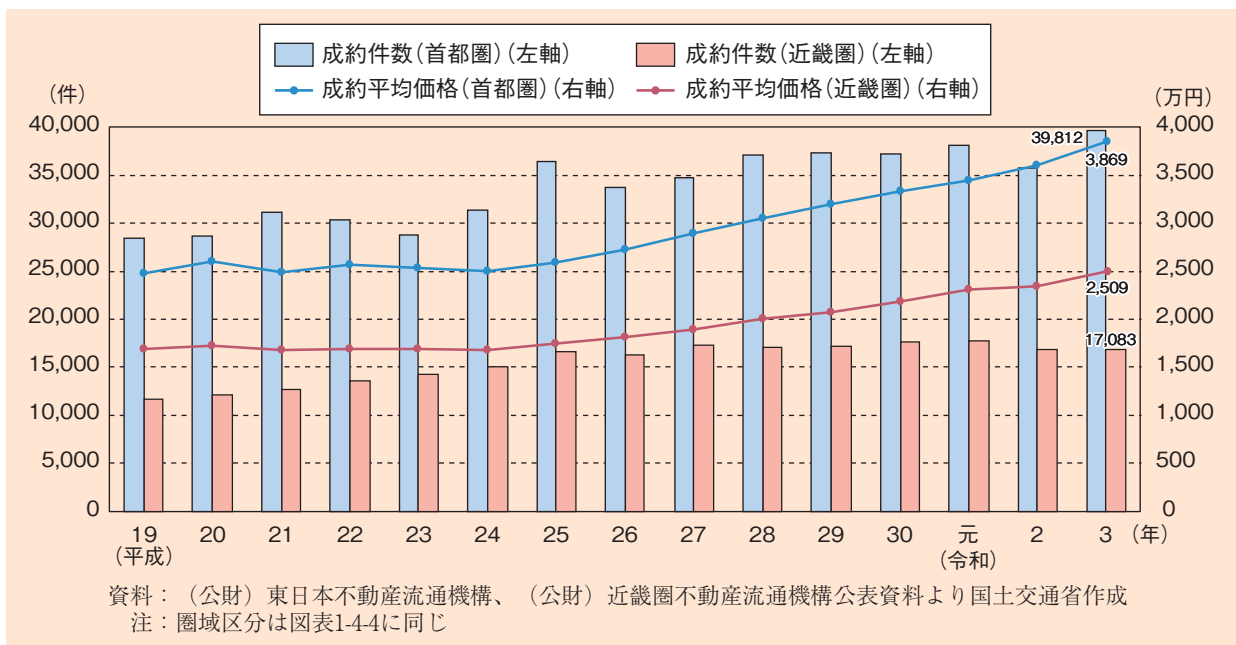
賃貸マンションの賃料指数（平成21年I期を100とする）の推移をみると、令和3年10-12月期は、東京23区で113.2となり、年間を通して下落した。また、大阪市で123.9となり、ほぼ横ばいとなった（図表1-4-6）。

図表1-4-6 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



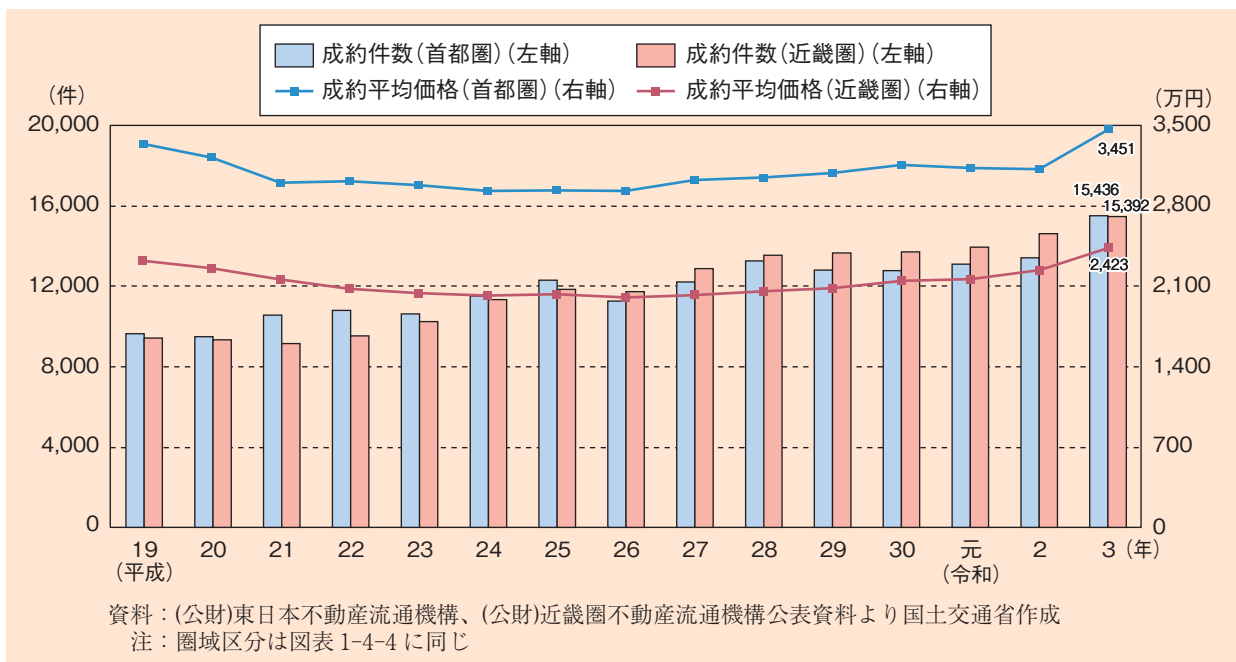
中古マンション市場の動向をみると、令和3年は、成約平均価格が、首都圏で3,869万円（前年比7.5%増）、近畿圏で2,509万円（前年比7.4%増）であり、上昇基調である。また、成約件数は、首都圏が39,812件（前年比11.1%増）、近畿圏では17,083件（前年比1.3%増）となり、前年から一転して、いずれの圏域も増加した（図表1-4-7）。

図表 1-4-7 首都圏・近畿圏における中古マンション成約件数及び成約平均価格の推移

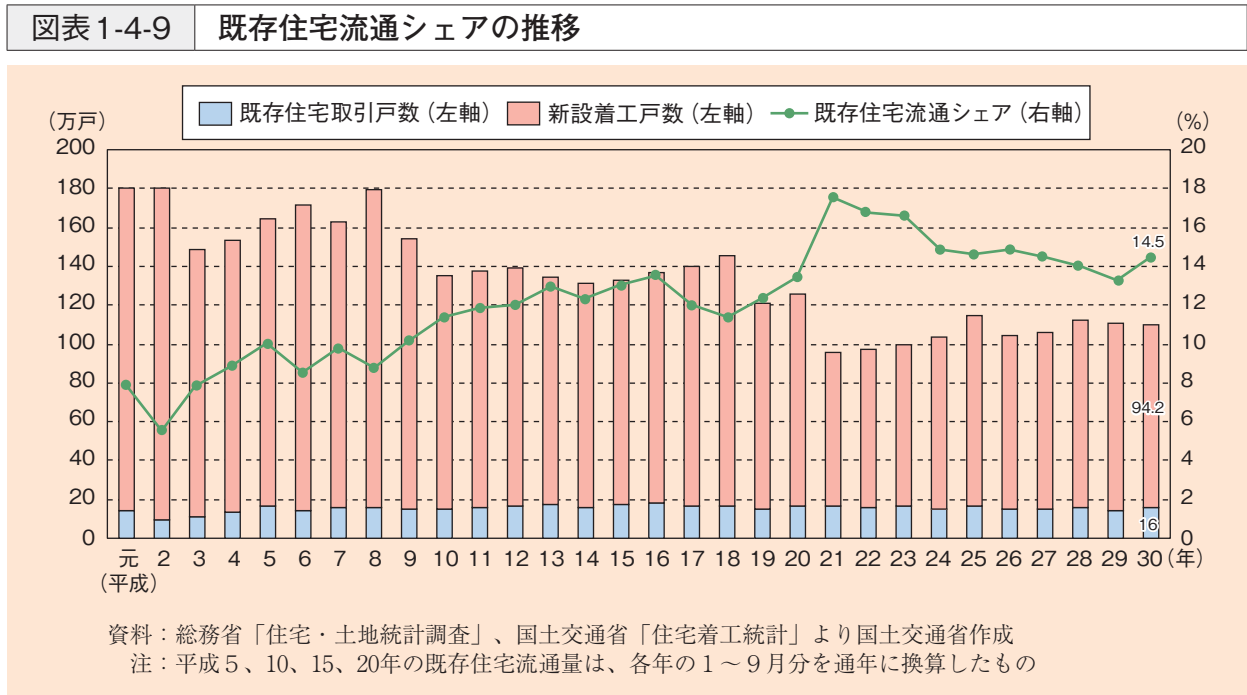


また、令和3年の中古戸建住宅市場については、成約件数は、首都圏で15,436件（前年度比15.6%増）と大きく増加し、近畿圏では15,392件（前年度比5.8%増）といずれの圏域も増加となった。成約平均価格についても、首都圏で3,451万円（前年度比11.0%増）、近畿圏で2,423万円（前年度比8.8%増）といずれの圏域も上昇した（図表1-4-8）。

図表 1-4-8 首都圏・近畿圏における中古戸建住宅の成約件数及び成約平均価格の推移

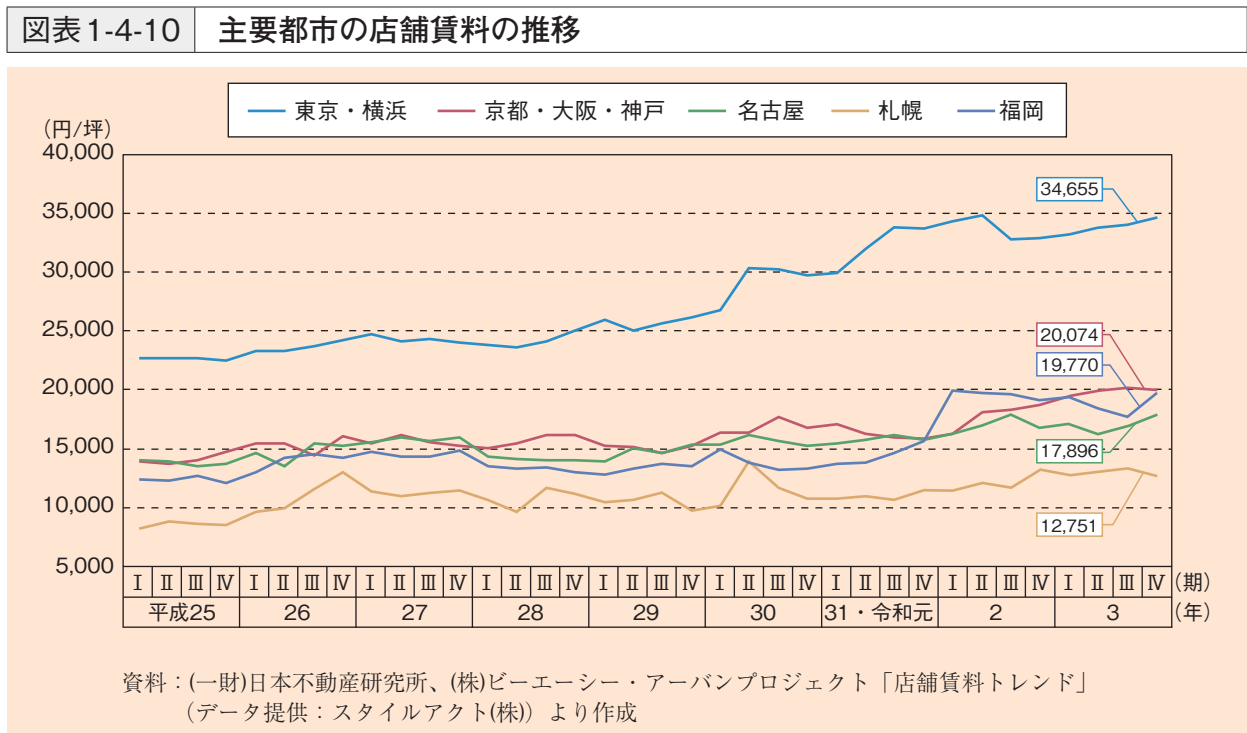


既存住宅流通シェアの動向をみると、直近では減少傾向であったが、平成30年は14.5%となり、4年ぶりにシェアが増加した。なお、既存住宅取引戸数及び新設着工戸数は、概ね横ばいで推移している（図表1-4-9）。



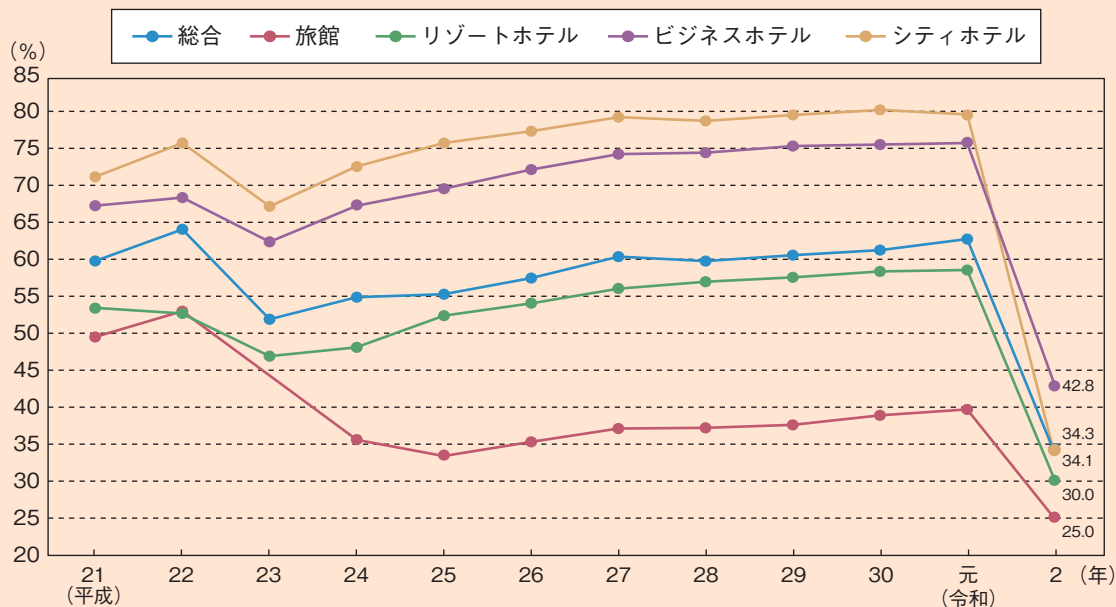
(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

主要都市の店舗賃料の推移をみると、令和3年10-12月期は、東京・横浜で34,655円/坪（対前年同月期比5.4%増）、京都・大阪・神戸で20,074円/坪（対前年同月期比7.7%増）、名古屋で17,896円/坪（対前年同月期比6.7%増）、札幌で12,751円/坪（対前年同月期比4.4%減）、福岡で19,770円/坪（対前年同月期比3.8%増）となり、札幌以外の都市で上昇となった（図表1-4-10）。



令和2年の旅館・ホテルの客室稼働率については、いずれの宿泊施設タイプでも大きく下落している（図表1-4-11）。

図表1-4-11 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



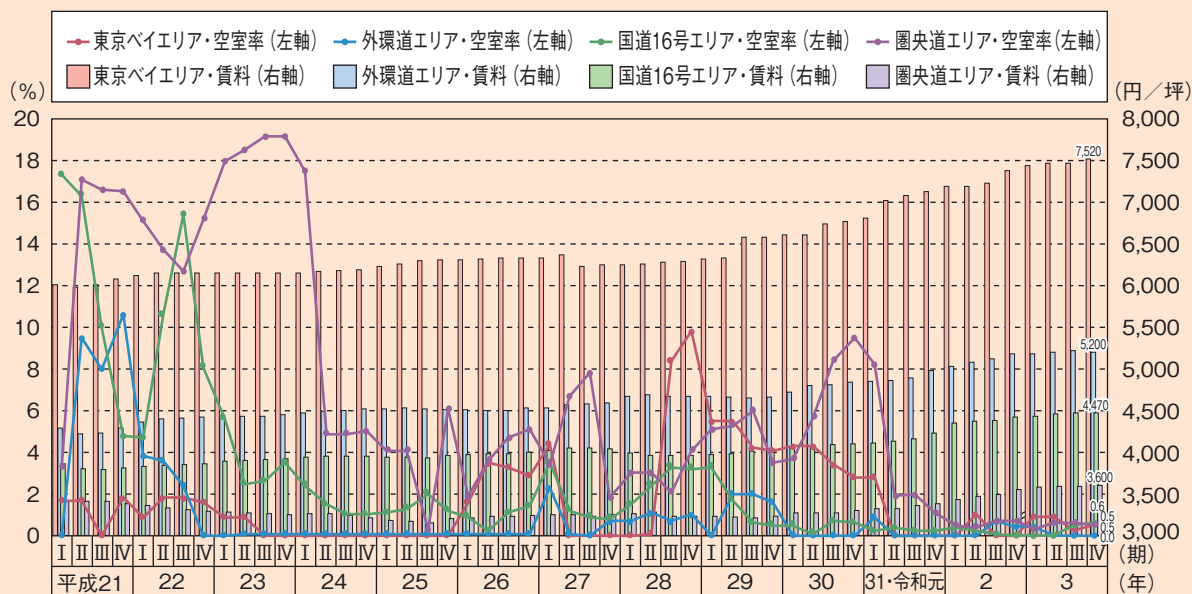
資料：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

注1：宿泊目的割合不詳、宿泊施設タイプ不詳及び簡易宿所を含む

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

首都圏における物流施設の市況をみると、令和3年は、首都圏4エリア全てで賃料は高水準で横ばいであり、空室率については令和2年度から変わらず低水準であった（図表1-4-12）。

図表1-4-12 首都圏における物流施設の賃料と空室率



資料：シービーアールイー（株）公表資料より国土交通省作成

注1：空室率は竣工1年以上の物流施設を対象

注2：東京ベイエリア：東京都湾岸のコアなエリア

外環道エリア：東京ベイエリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア

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

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

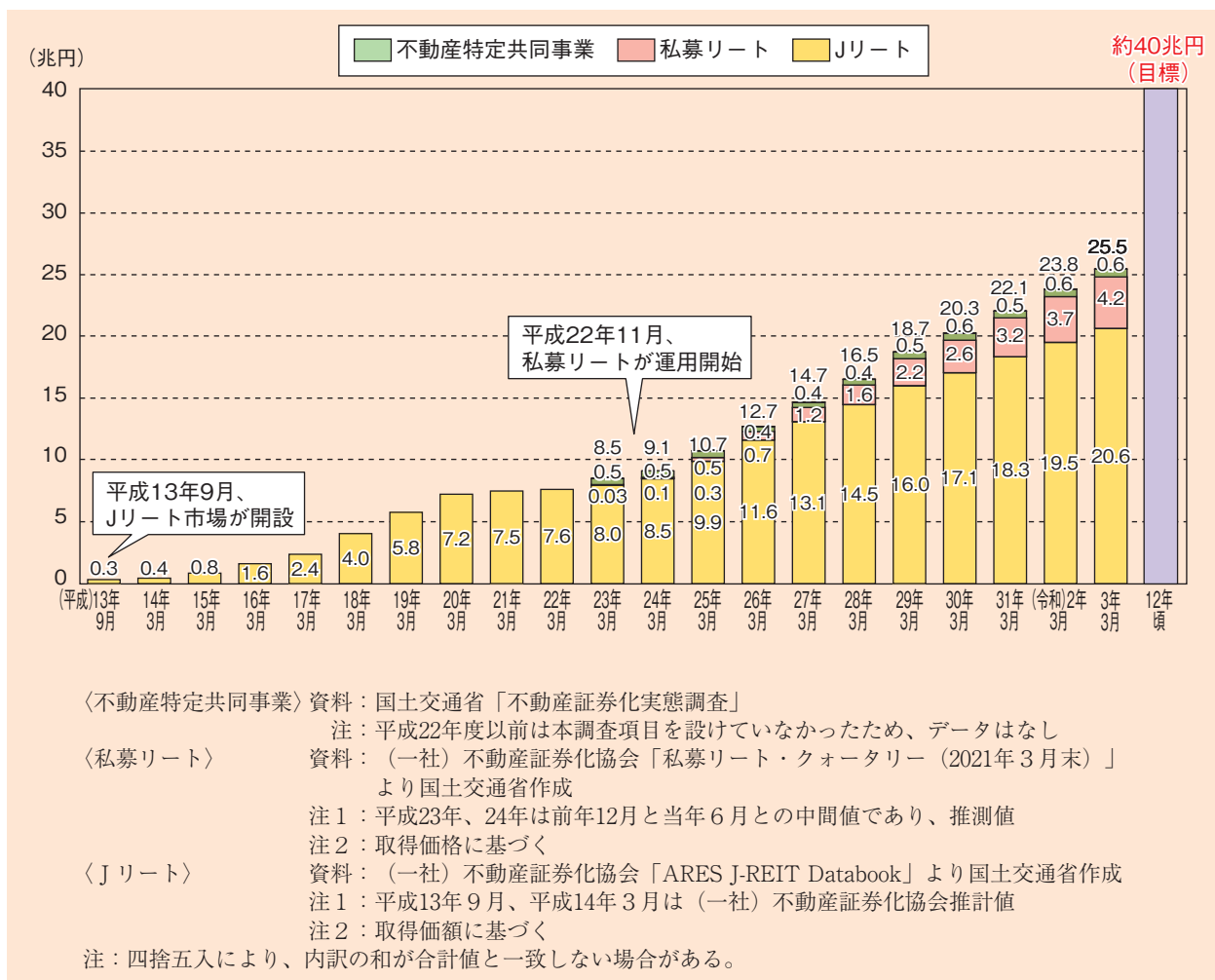
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

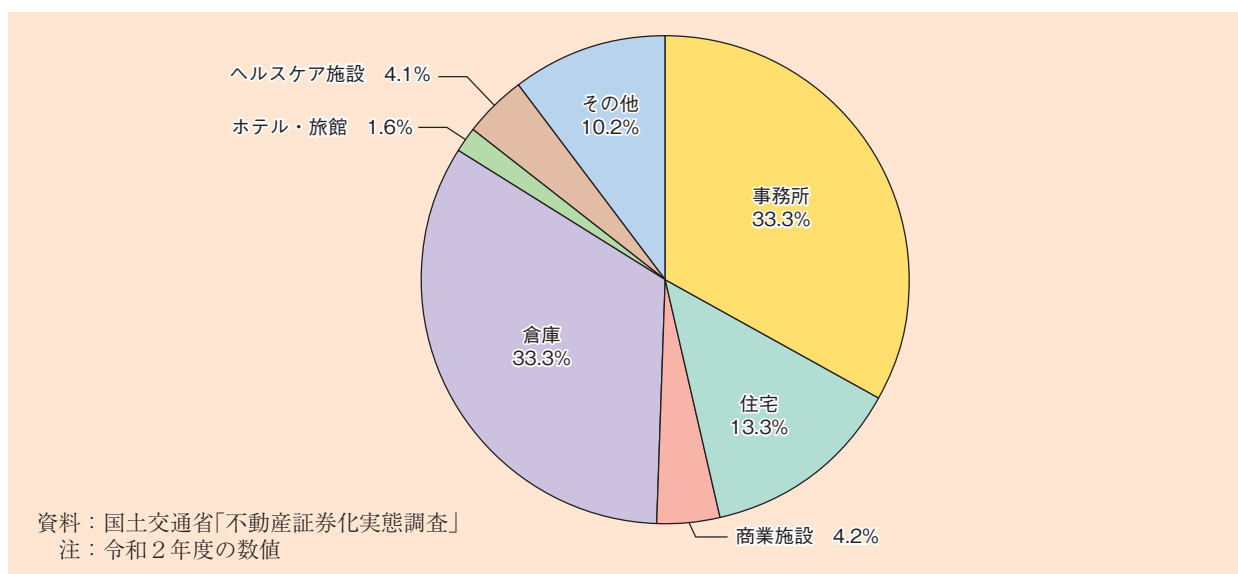
不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号)に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)等がある。

国土交通省では、令和12年頃までにリート等(上記①及び②)の資産総額を約40兆円にするという目標を新たに設定したところ、令和3年3月末時点の資産総額は取得価額ベースで約25.5兆円となっており、その主な用途について資産取得額割合で見ると、事務所が33.3%、住宅が13.3%、商業施設が4.2%、倉庫が33.3%、ホテル・旅館が1.6%、ヘルスケア施設が4.1%となった(図表1-5-1,2)。

図表 1-5-1 リート等の資産総額の推移



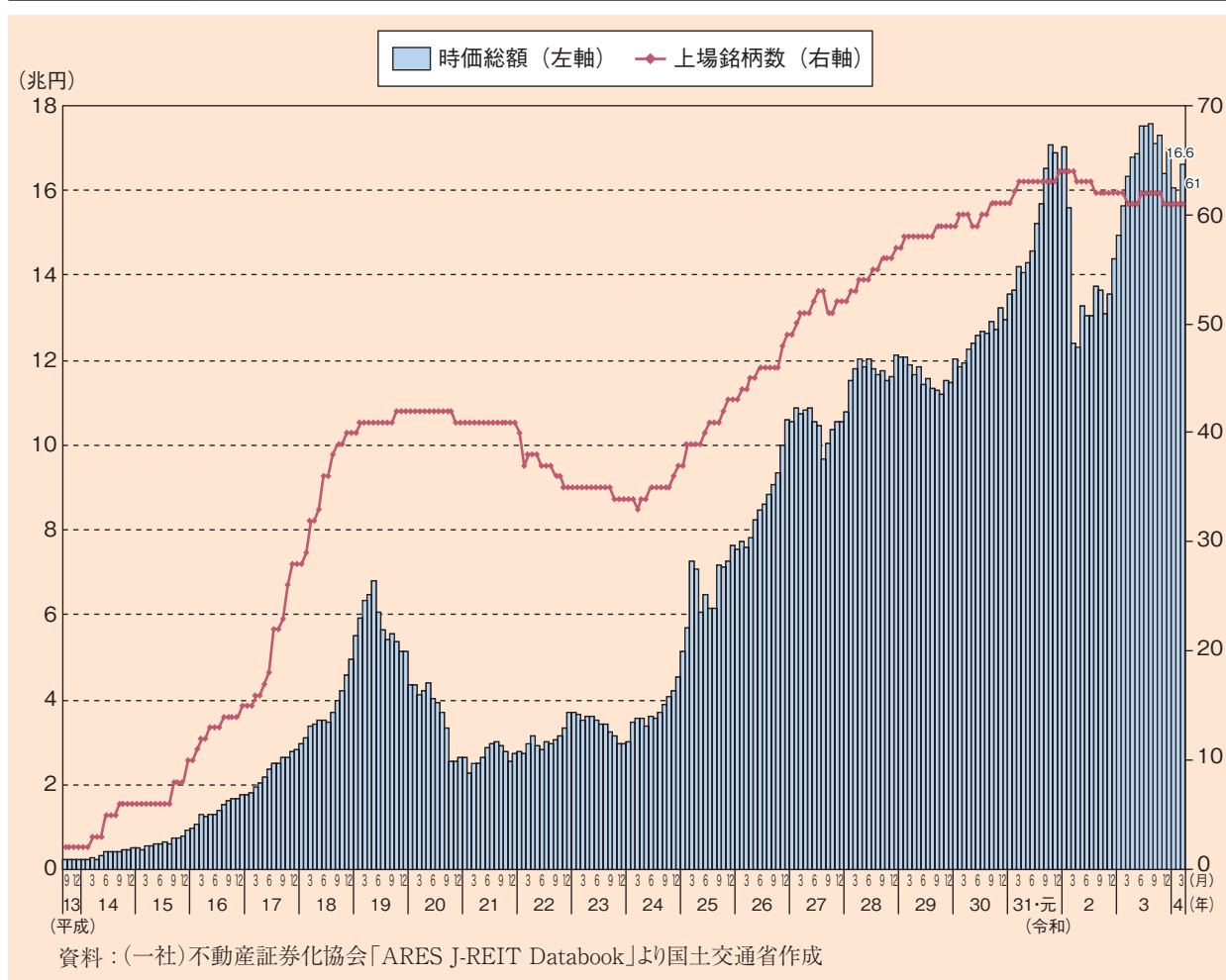
図表 1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合



(Jリート市場の動向)

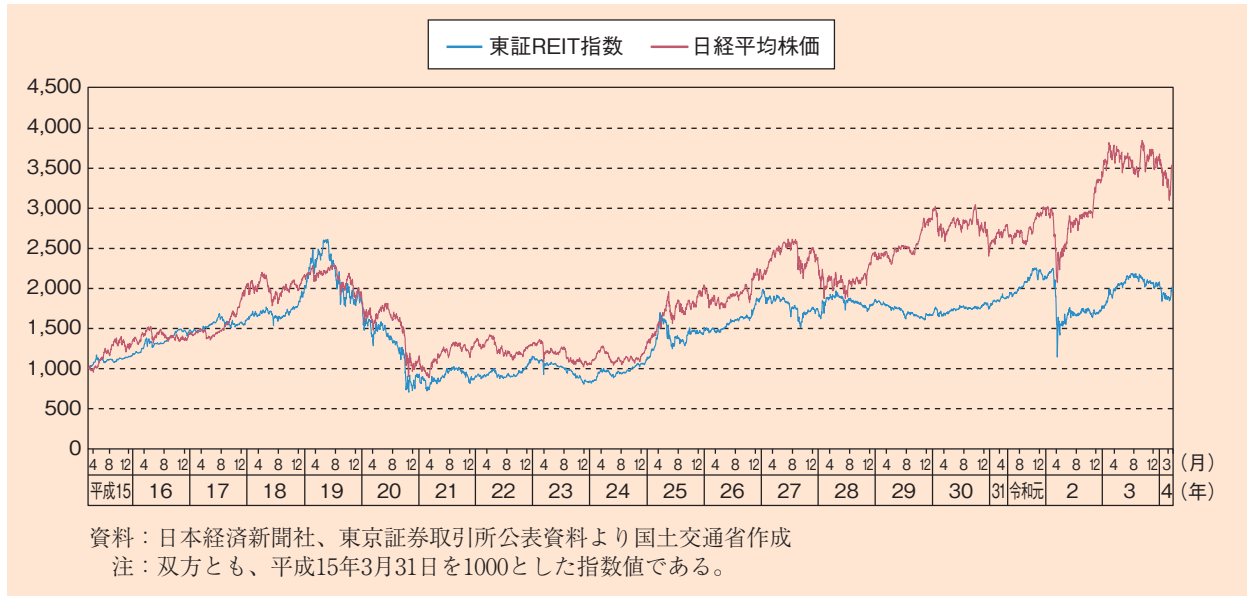
Jリートについて、令和4年3月末現在、61銘柄が東京証券取引所に上場されており、時価総額は約16.6兆円となっている（図表1-5-3）。

図表 1-5-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



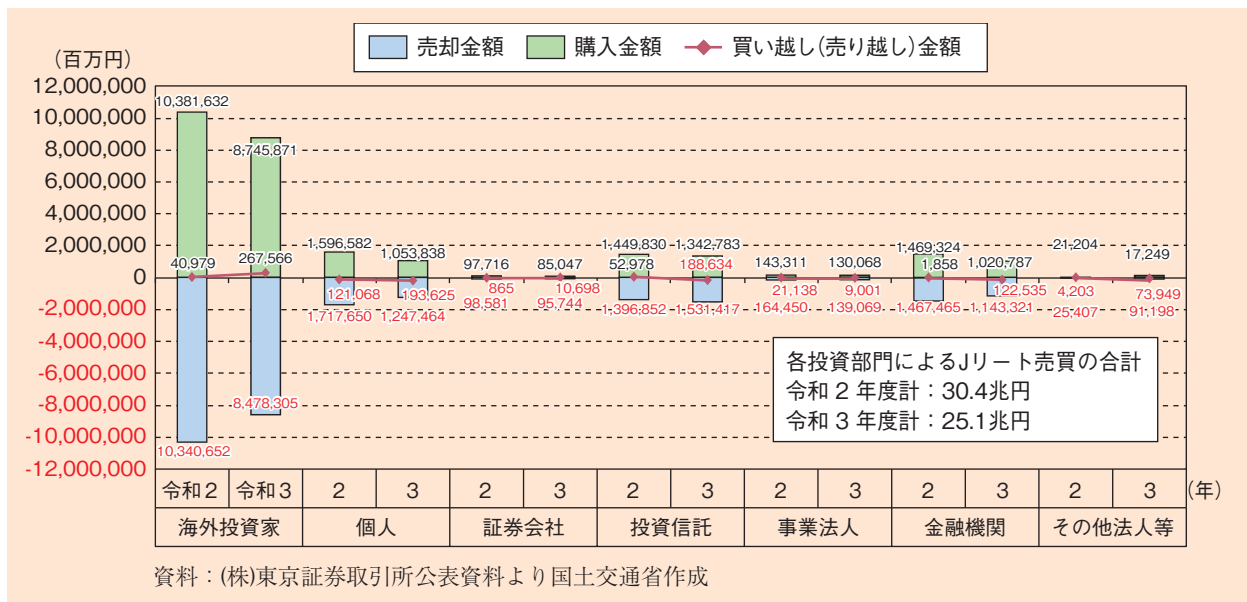
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は令和2年11月から上昇傾向であり、令和3年6月には2,100ポイント台まで回復したが、米金利上昇への警戒感や新型コロナウイルス感染症の再拡大等による投資家心理の悪化やロシアによるウクライナ侵略が影響し、令和4年2月末には1,800ポイント台まで下落した。そこからウクライナ情勢についての改善期待や米金融政策に係る警戒感の後退から、同年3月末には2,000ポイント台まで回復した(図表1-5-4)。

図表 1-5-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



投資部門別Jリート売買動向を令和3年度の購入金額割合でみると、海外投資家が70.8%、投資信託が10.9%、国内個人投資家が8.5%、金融機関が8.3%、事業法人が0.7%、証券会社が0.7%、その他法人等が0.1%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい(図表1-5-5)。

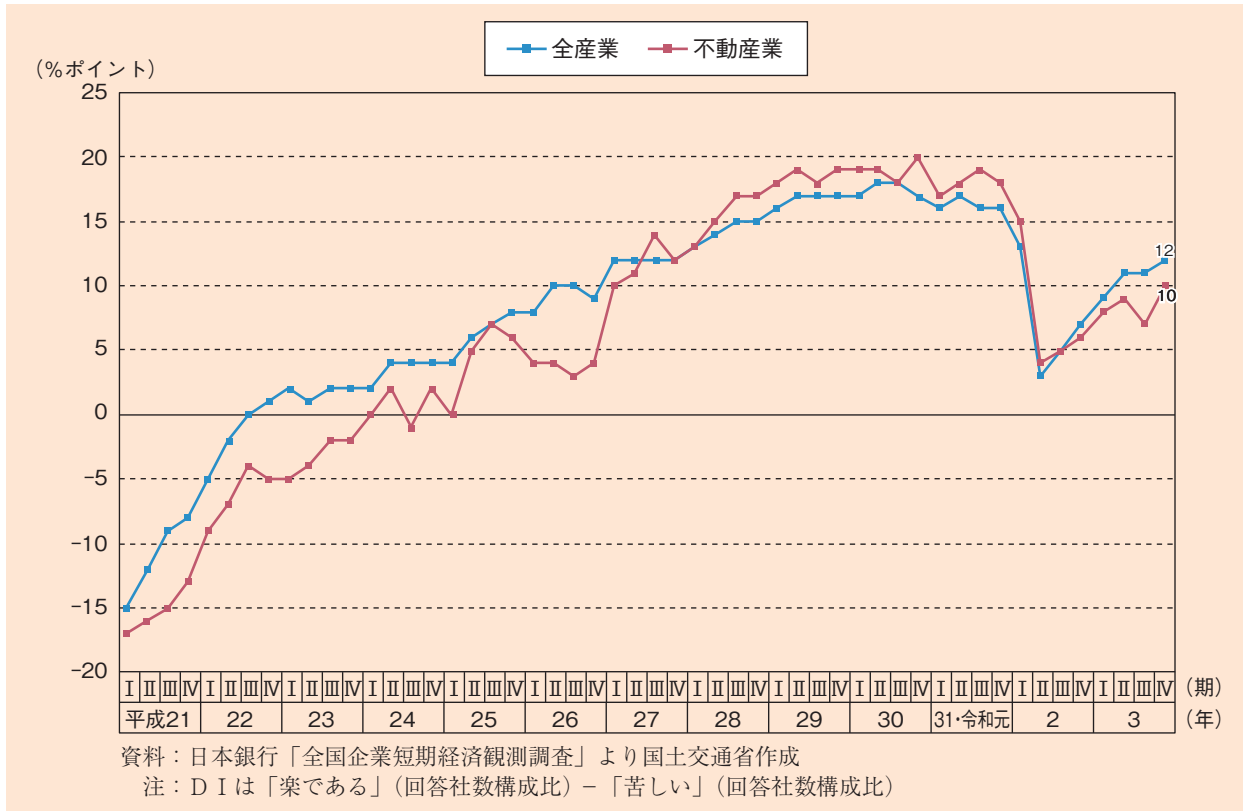
図表 1-5-5 投資部門別のJリート売買動向



(資金調達環境の動向)

企業の資金調達環境については、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」における資金繰り判断D I（「楽である」との回答者数構成比から「苦しい」との回答者数構成比を差し引いたもの）によれば、令和3年は7-9月期に不動産業でポイントが下落しているほかは、全産業、不動産業ともに概ね上昇している（図表1-5-6）。

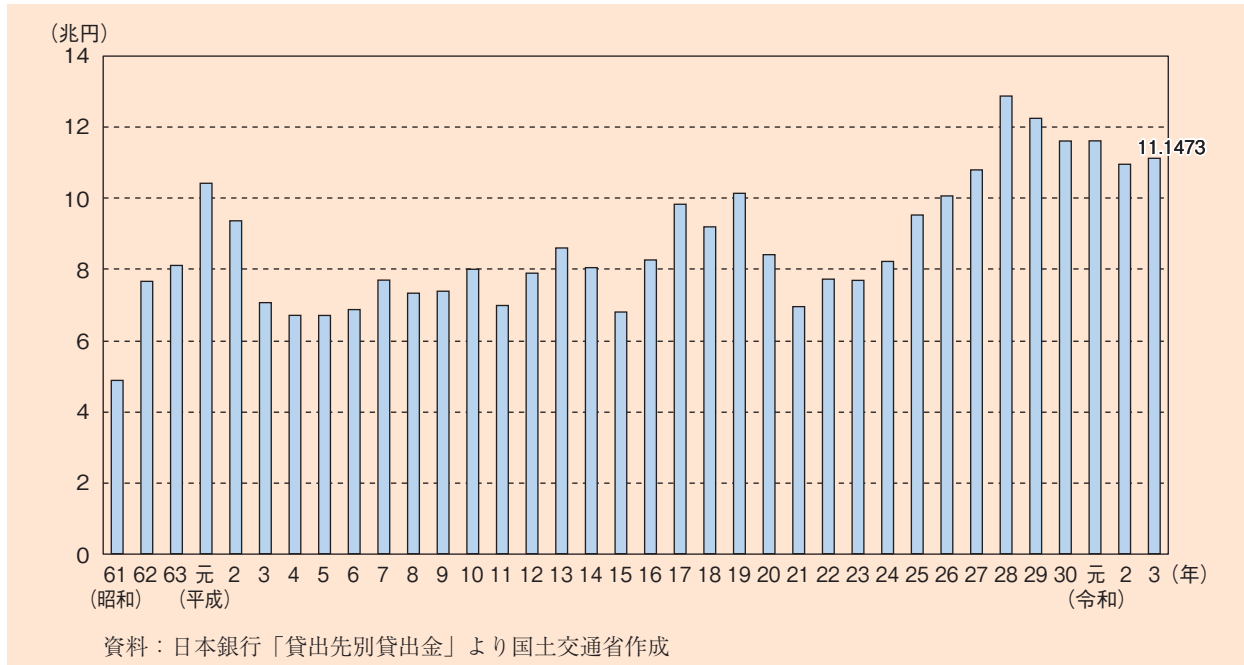
図表 1-5-6 資金繰り判断D Iの推移



(不動産業向けの貸出動向)

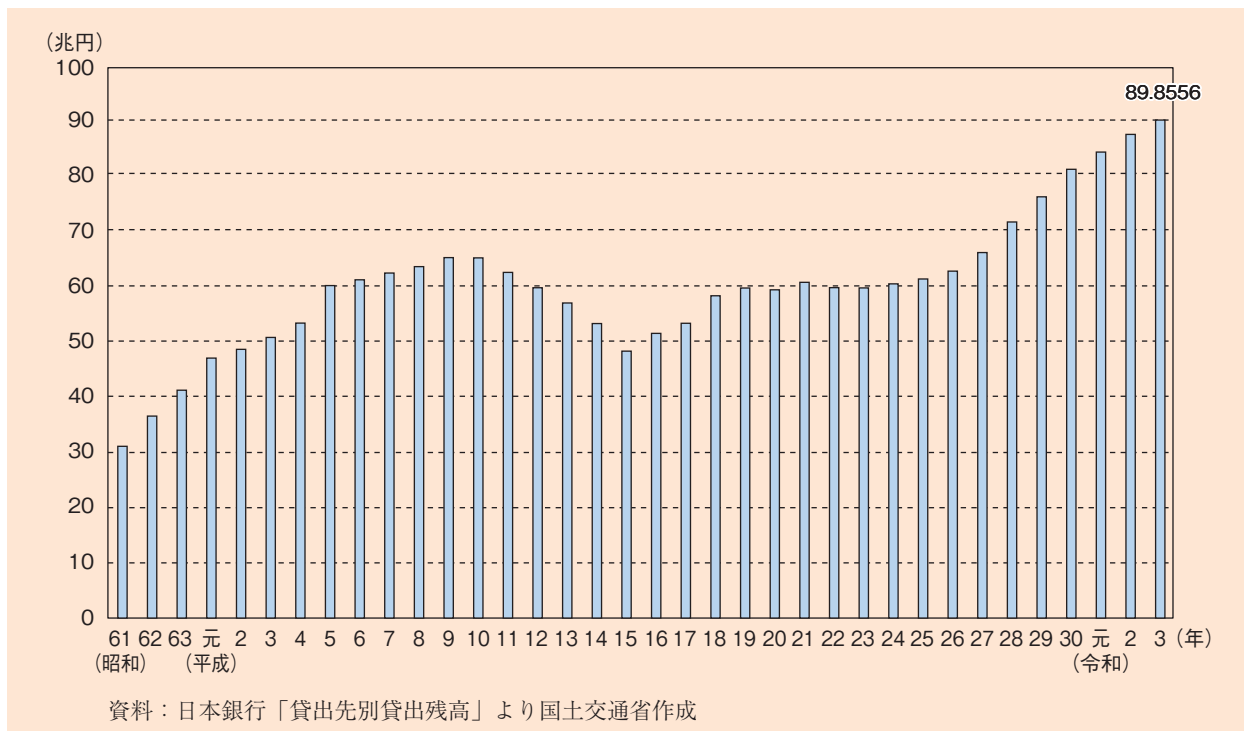
銀行等による不動産業向け新規貸出については、日本銀行「貸出先別貸出金」をみると、令和3年は前年から増加し11兆1,473億円となっている（図表1-5-7）。

図表 1-5-7 不動産業向け新規貸出の推移



また、銀行等による不動産業向け貸出残高については、日本銀行「貸出先別貸出残高」をみると、引き続き増加傾向が顕著であり、令和3年は昭和61年以降過去最高の89兆8,556億円となっている（図表1-5-8）。

図表 1-5-8 不動産業向け貸出残高の推移



第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識

(国民の土地・不動産に関する意識)

国民にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。

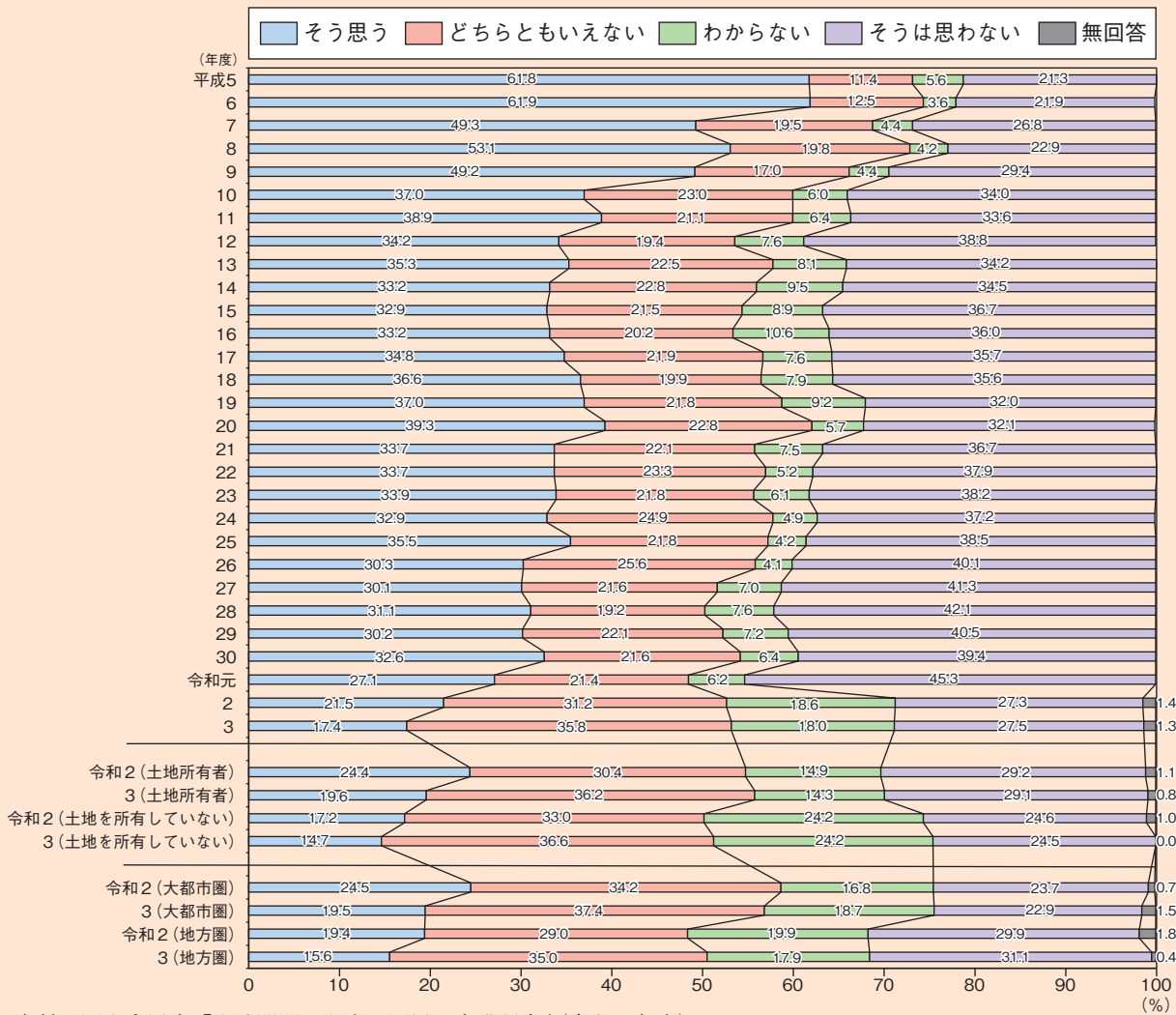
国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」(以下「意識調査」という。)を毎年行っているが、令和2年度においては新型コロナウイルス感染症の影響により、調査方法をこれまでの面接聴取法から郵送法に変更して実施した。令和3年度においては昨年度の郵送法に加え、オンラインによる回答も可能として実施した²。

令和3年度の意識調査によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は17.4%、「そうは思わない」と回答した者の割合は27.5%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が35.8%となった。過去の調査結果では、平成21年度意識調査から令和2年度意識調査まで「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回る結果が続いており、今回の意識調査でも「そうは思わない」の割合が「そう思う」の割合を上回った。

これらの回答を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は19.6%、土地を所有していない者のうち「そう思う」と回答した者の割合は14.7%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が高くなった。また、都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で19.5%、地方圏で15.6%となっており、大都市圏が地方圏より高くなった(図表1-6-1)。

² 「土地問題に関する国民の意識調査」(令和3年度調査対象): ・母集団、全国の市区町村に居住する満20歳以上の者。・サンプルサイズ、3,000人。・抽出方法、層化二段無作為抽出法。・有効回答数、774人【1,618人】(男性51.4【46.8】%:女性47.9【53.2】%、大都市圏33.9【41.9】%:地方圏59.8【58.1】%、土地を所有している61.4【57.7】%:土地を所有していない35.3【38.8】%、なお、回答には無回答・その他もあるため、比率の合計は必ずしも100%にはならない。【 】内は、令和2年度の数字)。・調査期間:令和4年1月4日~3月20日。令和2年度及び令和3年度の調査手法はそれぞれ、それ以前の調査手法と異なるため、当該各年度の調査結果とそれ以前の調査結果は単純に比較することができない。

図表1-6-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和3年度)

注：大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村

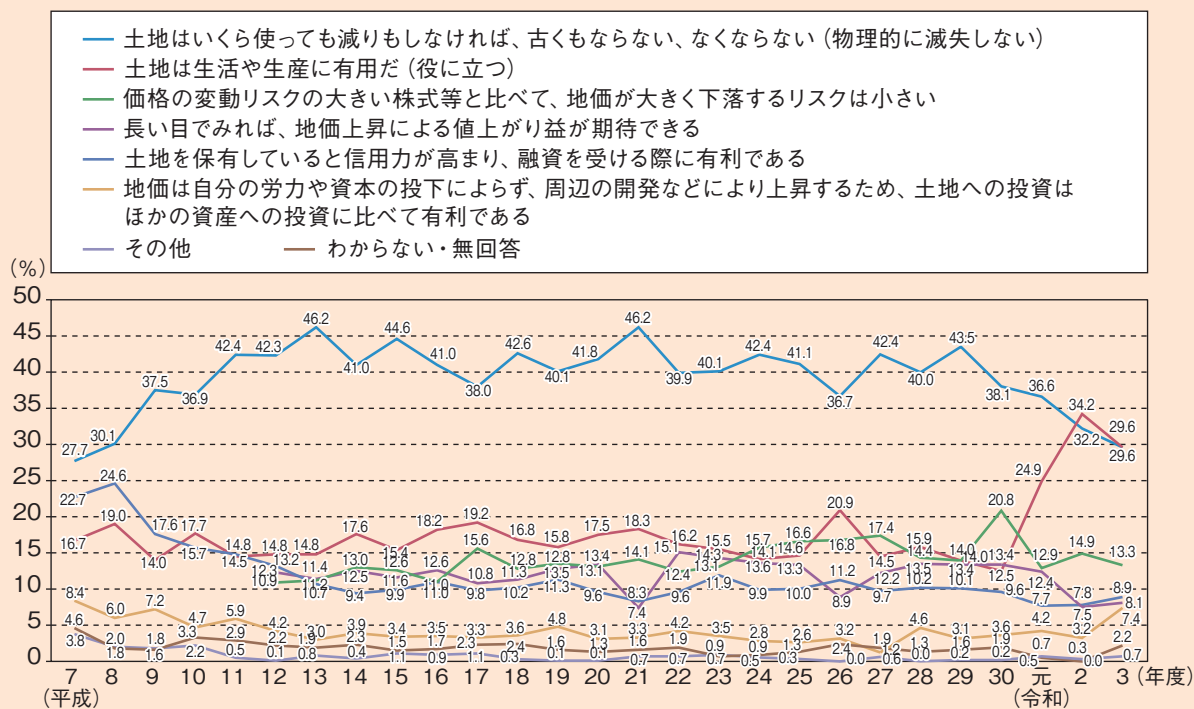
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村

地方圏：大都市圏以外の市区町村

「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」と回答した者と「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」と回答した者の割合が29.6%と最も高かった（図表1-6-2）。

図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由

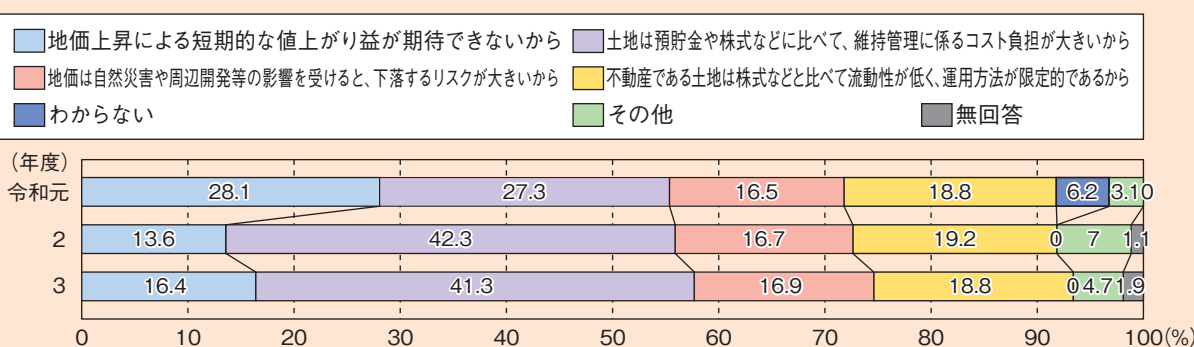


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和3年度）

注：「地価は大きく下落するリスクが小さい」、「地価上昇による値上がり益が期待できる」の選択肢は平成12年度調査より追加

「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は預貯金や株式などに比べて、維持管理に係るコスト負担が大きいから」が41.3%と最も高く、以下、「不動産である土地は株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定的であるから」が18.8%、「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落するリスクが大きいから」が16.9%、「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」が16.4%の順となった（図表1-6-3）。

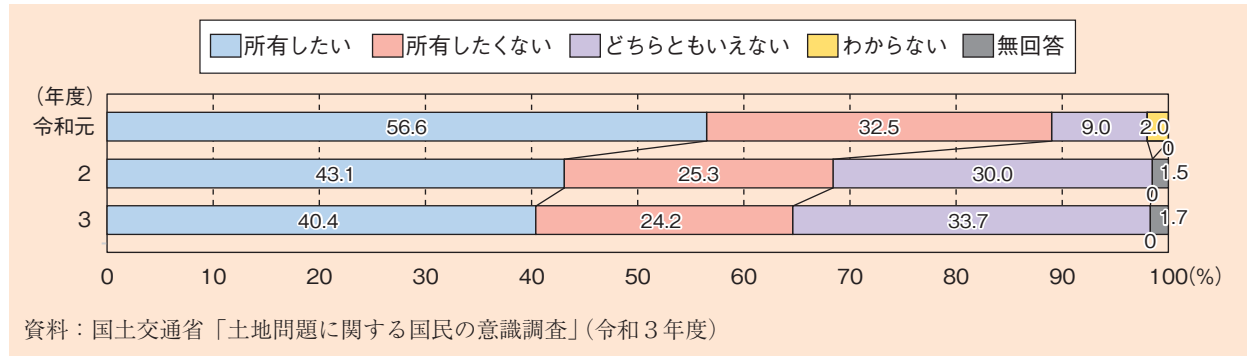
図表 1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和3年度）

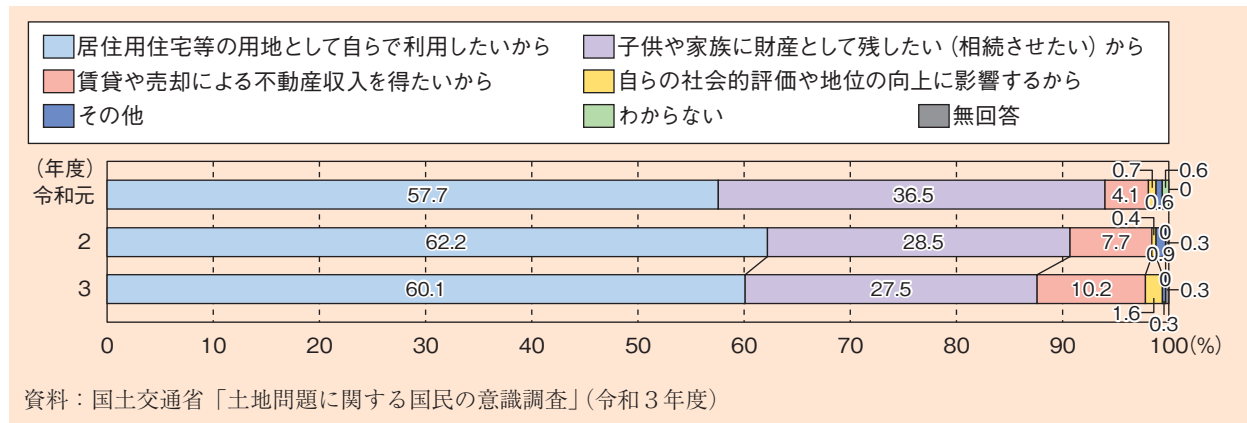
次に、「土地を所有したいか」という質問に対し、「所有したい」と回答した者の割合は、40.4%となり、「所有したくない」と回答した者の割合は、24.2%となった。また、「どちらともいえない」が33.7%となった（図表1-6-4）。

図表1-6-4 土地を所有したいと思うか



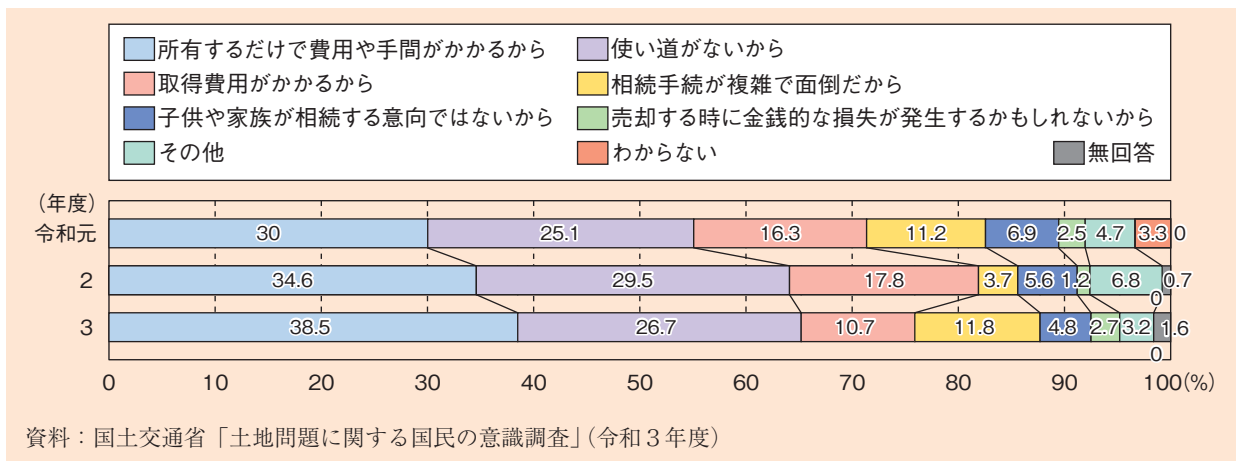
「土地を所有したい」と回答した者にその理由を聞いたところ、「居住用住宅等の用地として自らで利用したいから」と回答した者の割合が60.1%と最も高く、次いで、「子供や家族に財産として残したい（相続させたい）から」が27.5%と高かった（図表1-6-5）。

図表1-6-5 土地を所有したいと思う理由



また、「土地を所有したくない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「所有するだけで費用や手間がかかるから」と回答した者の割合が38.5%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が26.7%となった（図表1-6-6）。

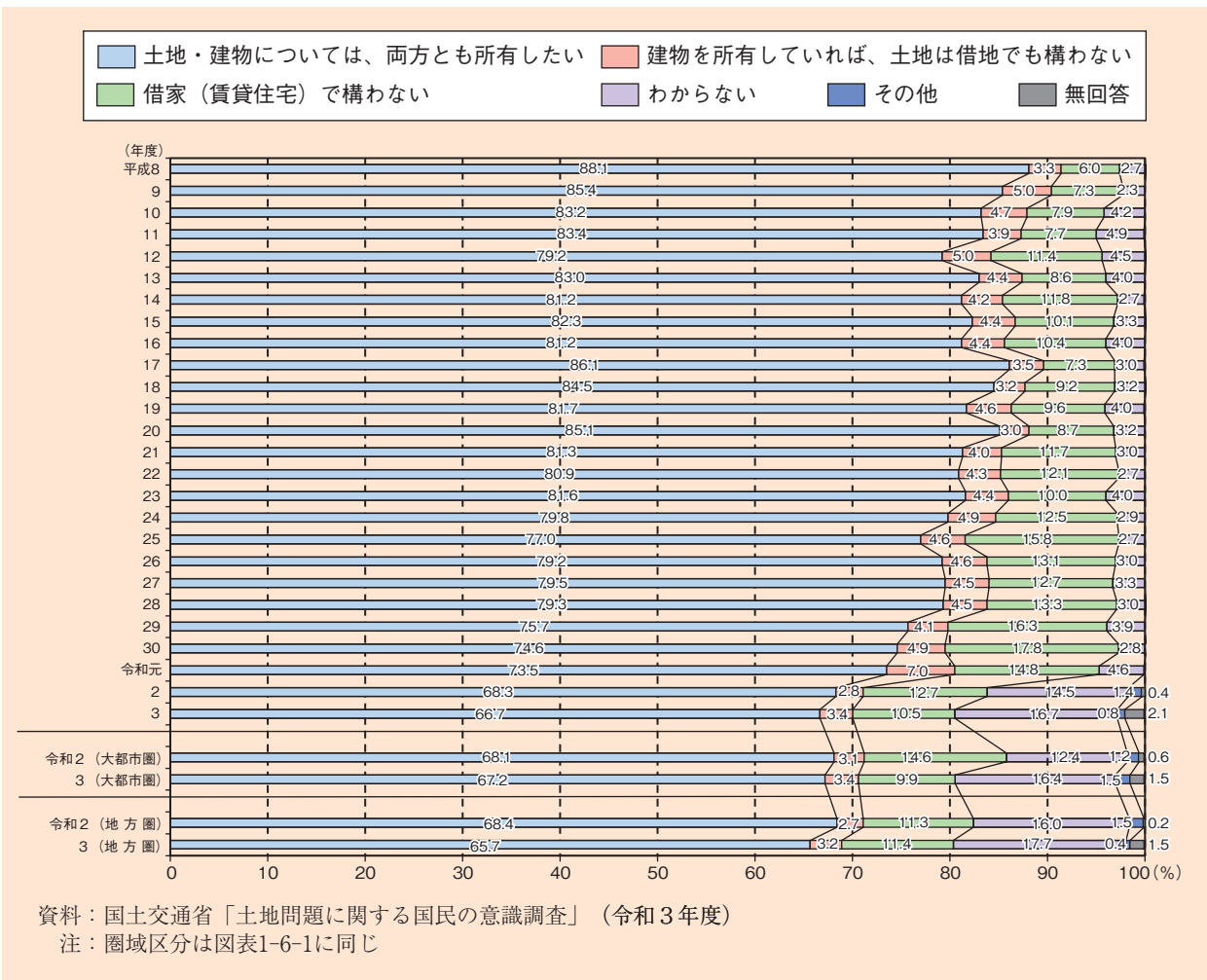
図表 1-6-6 土地を所有したいと思わない理由



次に、自らが住むための住宅の所有に関する国民の意識をみると、持ち家志向か借家志向かについて、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が66.7%となった。

また、圏域別の結果では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏と地方圏で、それぞれ67.2%、65.7%となった（図表1-6-7）。

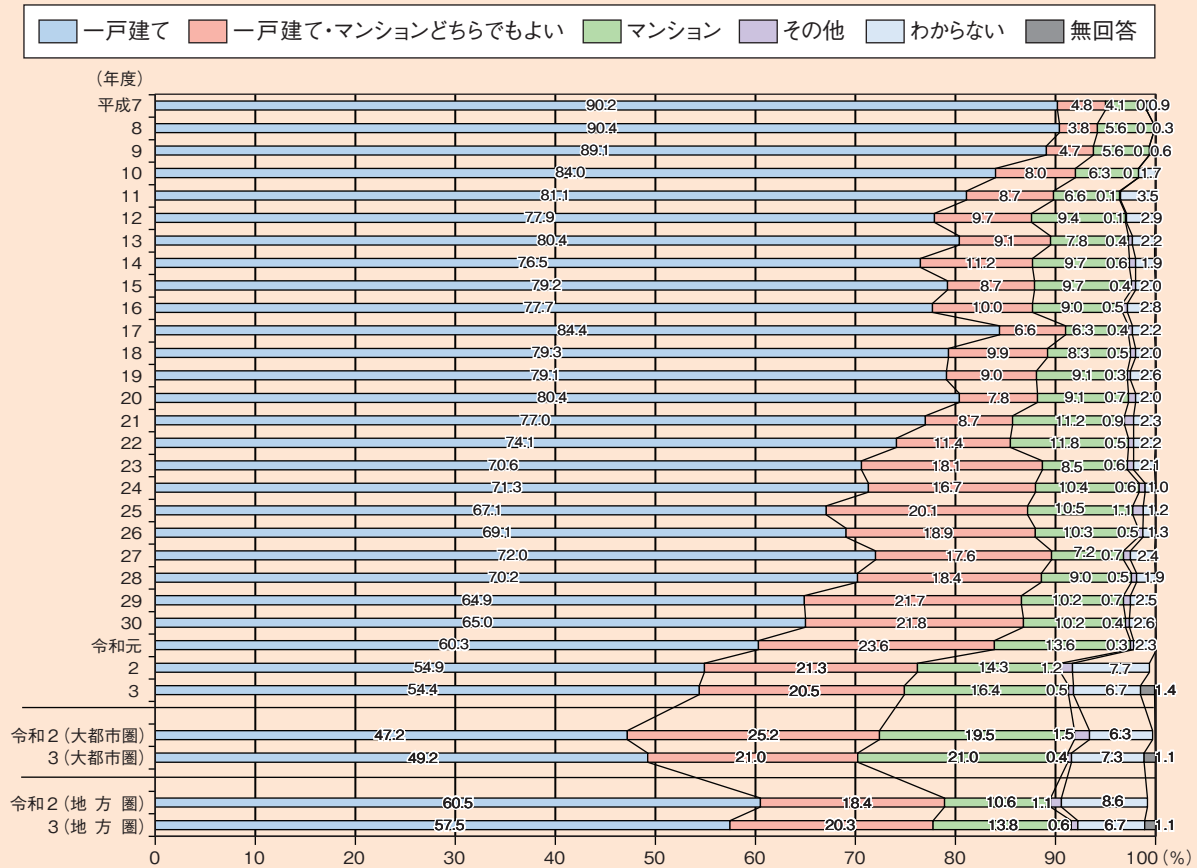
図表 1-6-7 持ち家志向か借家志向か



望ましい住宅の形態に関する国民の意識をみると、「一戸建て」と回答した者の割合が54.4%、「戸建て・マンションどちらでもよい」と答えた者の割合が20.5%、「マンション」と答えた者の割合が16.4%となった。

また、圏域別の結果では、「一戸建て」と回答した者の割合が、大都市圏と地方圏で、それぞれ49.2%と57.5%で、地方圏が高い結果となった。一方で、「マンション」と回答した者の割合は、大都市圏と地方圏で、それぞれ21.0%と13.8%で、大都市圏が高い結果となった（図表1-6-8）。

図表 1-6-8 望ましい住宅形態



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和3年度)

注：圏域区分は図表1-6-1に同じ