

第1部

土地に関する動向

第1章

平成29年度の 地価・土地取引等の動向

平成29年度の我が国経済は、雇用環境の改善や個人消費の持ち直しがみられ、緩やかに回復している。

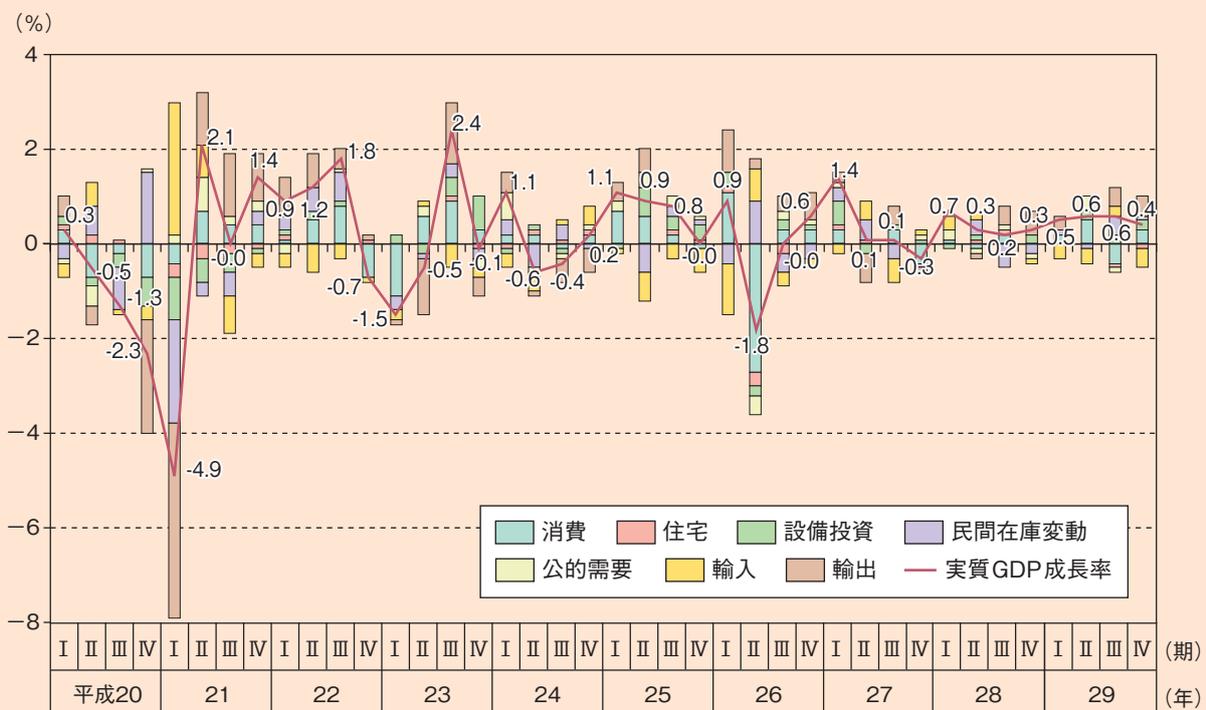
本章では、平成29年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向、家計と企業の土地に関する状況と意識等についてみていく。

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)

平成29年における我が国の実質GDP成長率は、個人消費の持ち直しや民間設備投資の増加等の影響もあり、平成29年は通期でプラスとなった(図表1-1-1)。

図表 1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移(前期比)



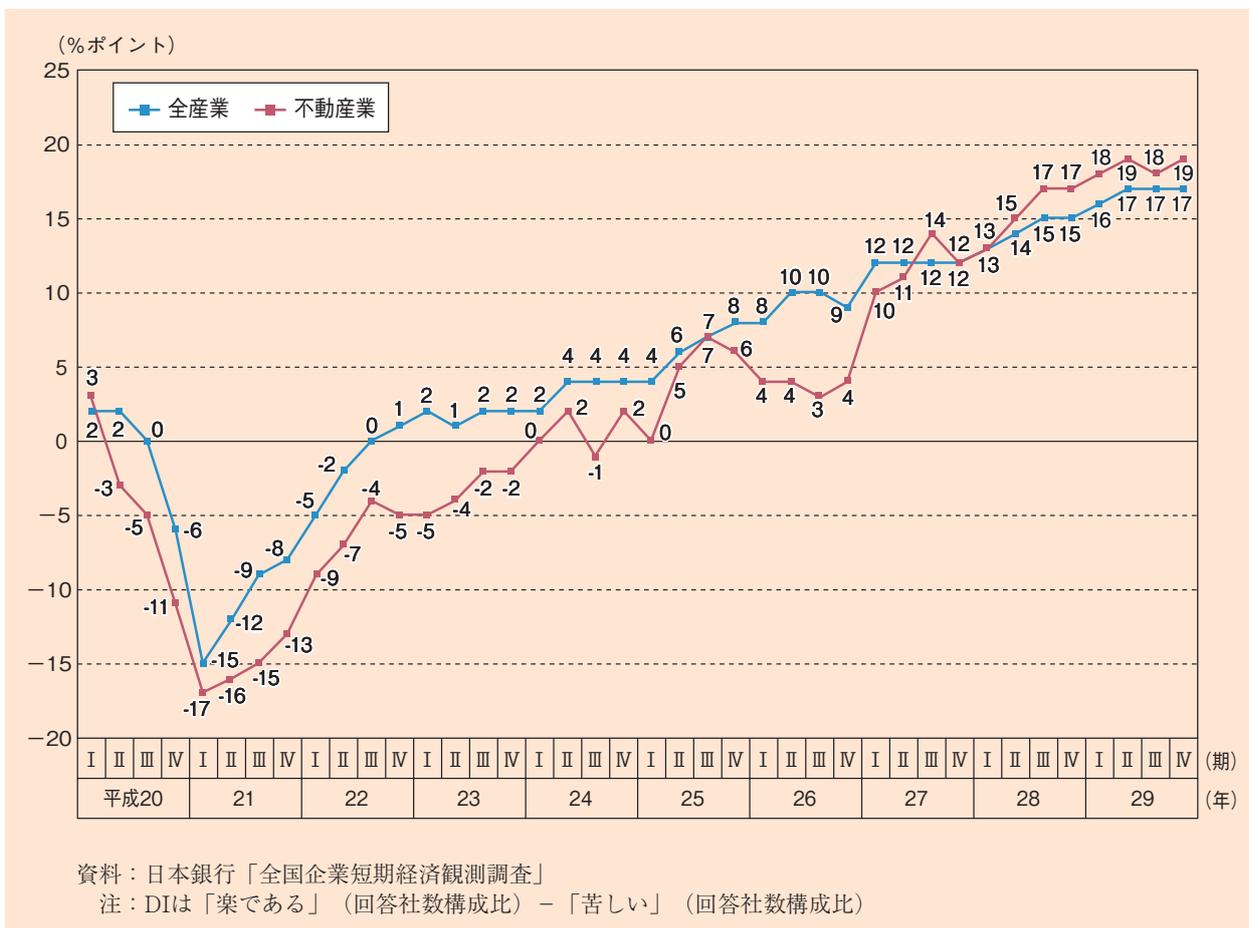
資料：内閣府「2017(平成29)年10～12月期四半期別GDP速報(2次速報値)」

(企業の動向)

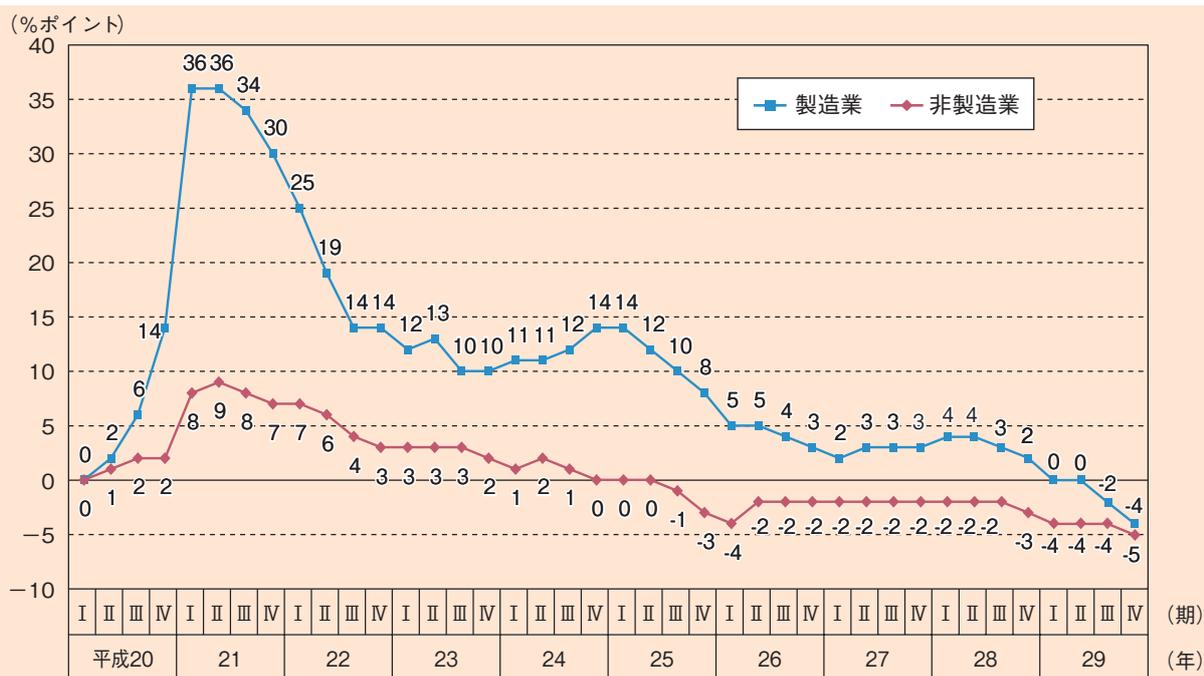
企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の継続等を背景に良好な状態が続いている。日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」における資金繰り判断DIの推移をみると、全産業では、平成22年10-12月期以降、29四半期連続してプラスで推移している。また、不動産業については、平成28年4-6月期以降、全産業を上回る数値が続いており、引き続き不動産業の資金調達環境は良好な状態にある（図表1-1-2）。

また、企業の設備過剰感については、生産・営業用設備DIの推移をみると、製造業では、平成28年までの過剰傾向から平成29年に不足傾向に転換し、非製造業では、平成26年から平成28年においてはやや不足で横ばいに推移していたが、平成29年に不足感が強まった（図表1-1-3）。

図表 1-1-2 資金繰り判断 DI の推移



図表 1-1-3 生産・営業用設備 DI の推移



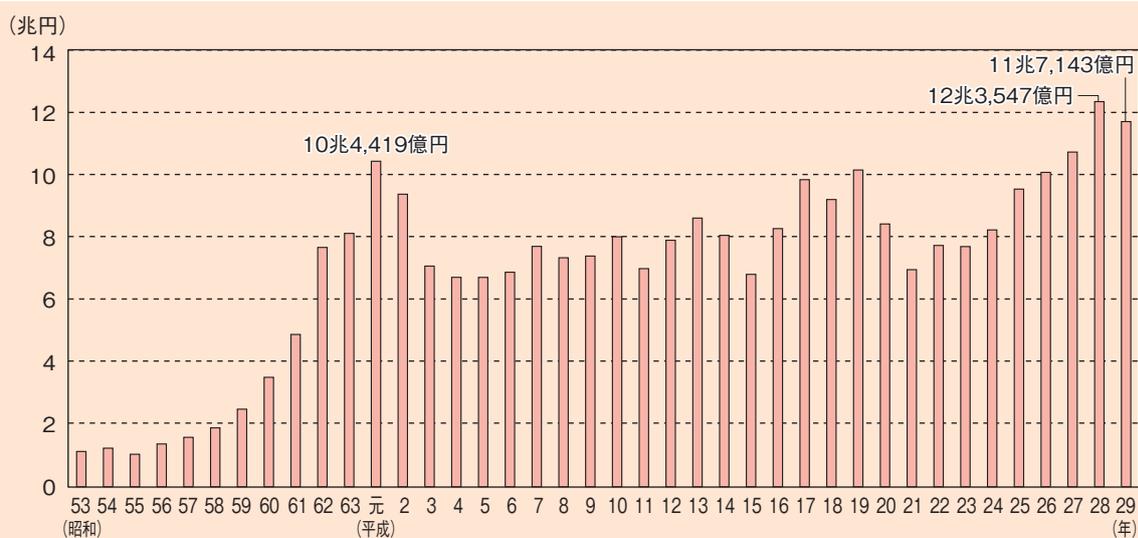
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

注：DIは「過剰」（回答社数構成比）－「不足」（回答社数構成比）

（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、過去最高となった平成28年（12兆3,547億円）より低下したものの、平成29年は11兆7,143億円となり、引き続き高い水準となっている（図表1-1-4）。

図表 1-1-4 不動産業向け新規貸出の推移



資料：日本銀行「貸出先別貸出金」

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「貸出先別貸出金」をみると、平成29年は74兆7,942億円となり、昭和45年以降過去最高となっている（図表1-1-5）。

図表 1-1-5 不動産業向け貸出残高の推移

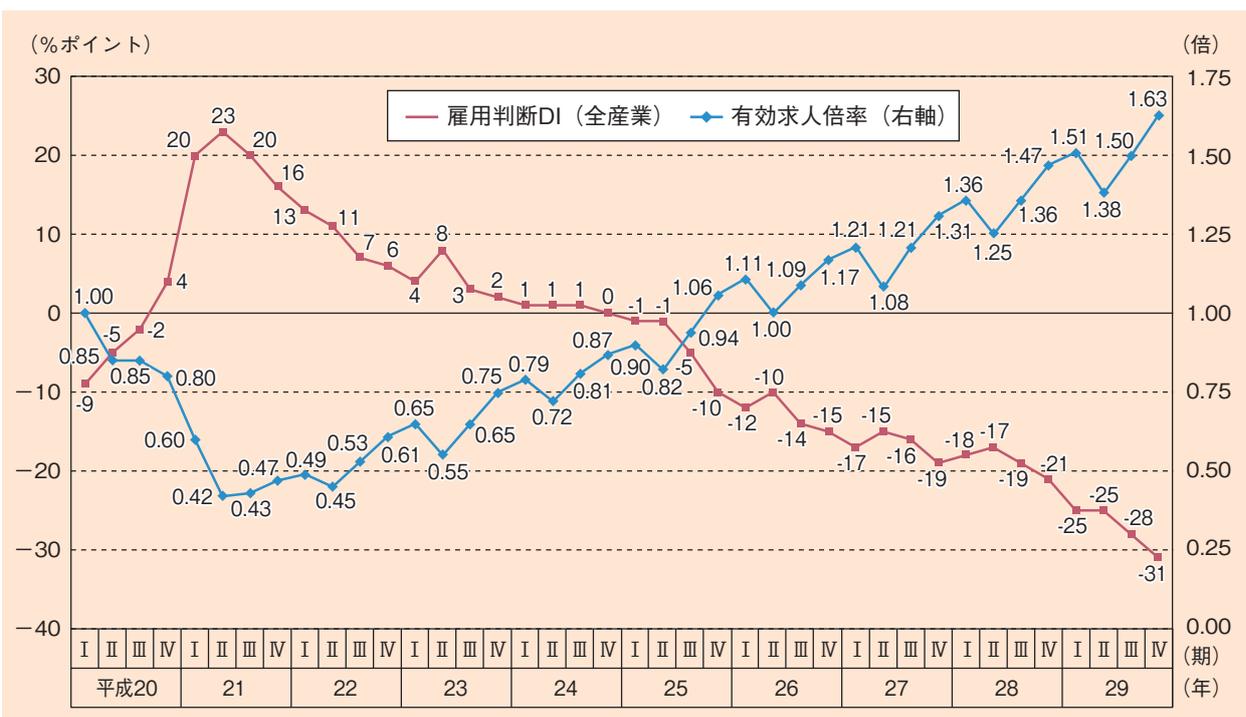


(家計の動向)

雇用環境をみると、平成21年7-9月期以降、全産業の雇用過剰感が低下し、平成25年には不足感に転じたが、平成29年は不足感が一層の強まりをみせた。また、有効求人倍率については、平成21年7-9月期以降、一貫して上昇傾向が続いている（図表1-1-6）。

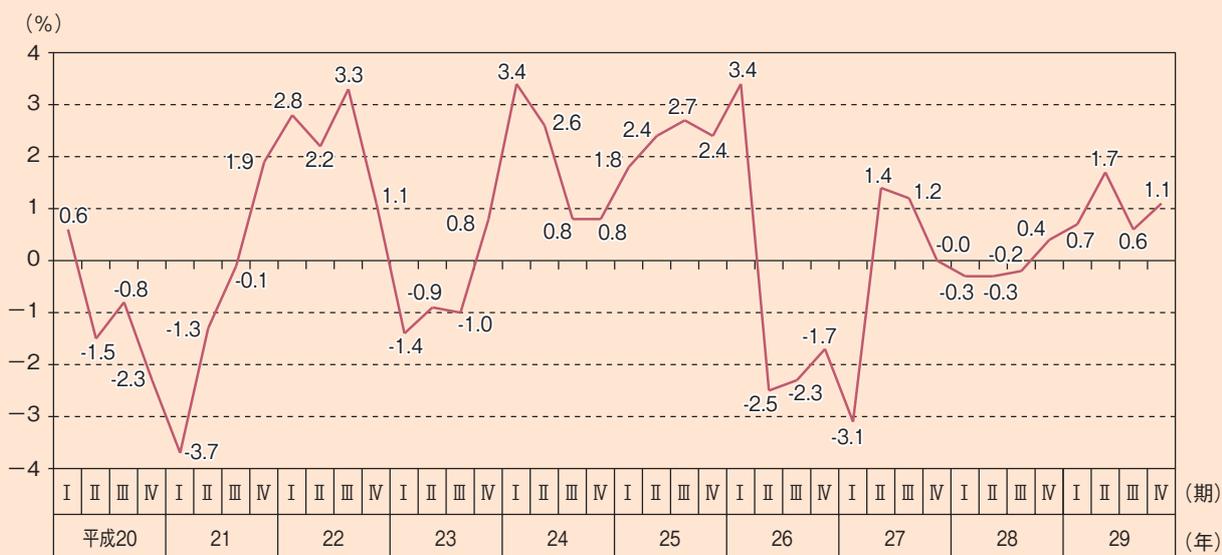
家計の消費についてみると、平成28年10-12月期以降、5四半期連続で前年同期比がプラスとなっている（図表1-1-7）。

図表 1-1-6 雇用判断DI、有効求人倍率の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」
注：DIは「過剰」（回答社数構成比）－「不足」（回答社数構成比）

図表 1-1-7 実質家計最終消費支出（前年同期比）の推移



資料：内閣府「2017（平成29）年10～12月期四半期別GDP速報（2次速報値）」

第2節 地価の動向

1 平成29年の地価動向

国土交通省「地価公示」により、平成30年1月1日時点における公示地価と1年前のものを比較した平成29年の地価動向をみると、全国の平均変動率では、住宅地が10年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途については3年連続で上昇した。

三大都市圏の平均変動率でみると、住宅地はわずかな上昇となる一方、商業地は上昇幅が拡大している。

地方圏の平均変動率では、住宅地は下落が続いているものの下落幅は縮小しており、商業地は26年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱した。札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均でみると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。

用途別にみると、住宅地では全国的に雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展している。

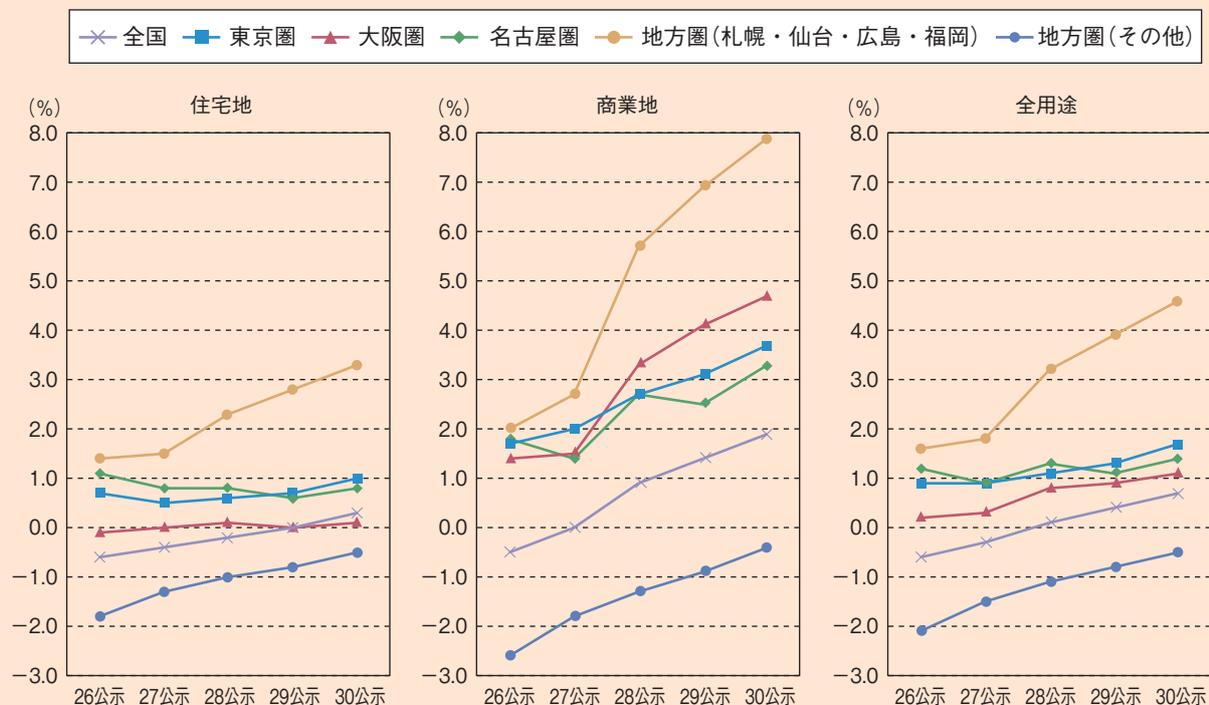
商業地については、再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛である。また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は堅調に推移している。

圏域別にみると、東京圏、名古屋圏の住宅地の平均変動率については、5年連続で上昇しており、大阪圏の住宅地の平均変動率については、今回、横ばいから上昇に転じた。また、東京圏、大阪圏、名古屋圏の商業地の平均変動率については、いずれも5年連続で上昇となっている。(図表1-2-1~3)。

図表 1-2-1 地価変動率の推移（年間）

	住宅地					商業地					全用途				
	26公示	27公示	28公示	29公示	30公示	26公示	27公示	28公示	29公示	30公示	26公示	27公示	28公示	29公示	30公示
全国	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.3	▲ 0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	0.7
三大都市圏	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5
東京圏	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7
大阪圏	▲ 0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	0.2	0.3	0.8	0.9	1.1
名古屋圏	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4
地方圏	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1	0.5	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	0.0
札幌・仙台・広島・福岡	1.4	1.5	2.3	2.8	3.3	2.0	2.7	5.7	6.9	7.9	1.6	1.8	3.2	3.9	4.6
その他	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.4	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5

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



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2：26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

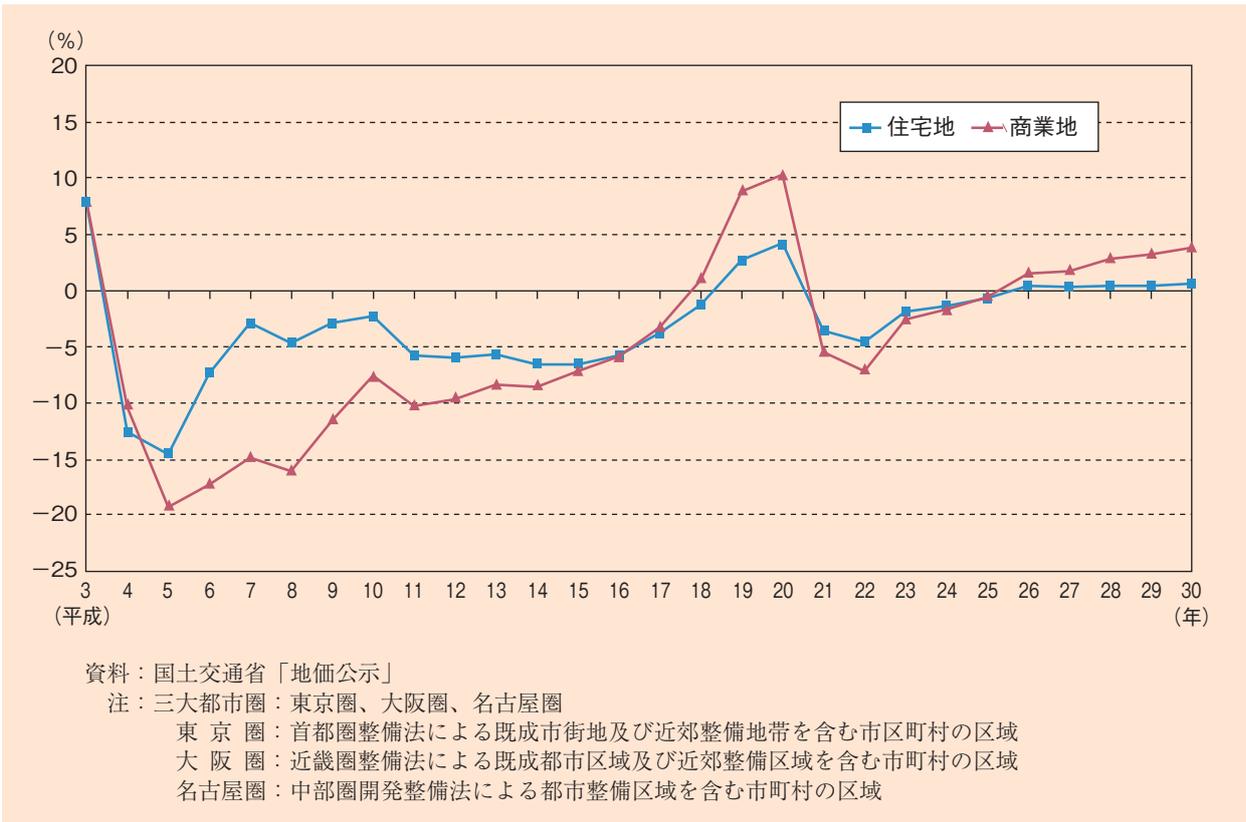
27公示：平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日）

28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

29公示：平成29年地価公示（平成28年1月1日～平成29年1月1日）

30公示：平成30年地価公示（平成29年1月1日～平成30年1月1日）

図表 1-2-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率



図表 1-2-3 地方圏における地価の対前年平均変動率



2 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年にかけてのいわゆるバブル期に大幅な上昇を示した。

その後、平成19、20年を除き一貫して下落が続いたが、住宅地はバブル期前の水準より高い水準で推移する中、平成30年に平均変動率が上昇に転じ、商業地はバブル期前の水準を大きく下回っているが平成28年から3年連続で上昇を示している（図表1-2-4）。

図表 1-2-4 地価の推移（全国）



資料：国土交通省「地価公示」

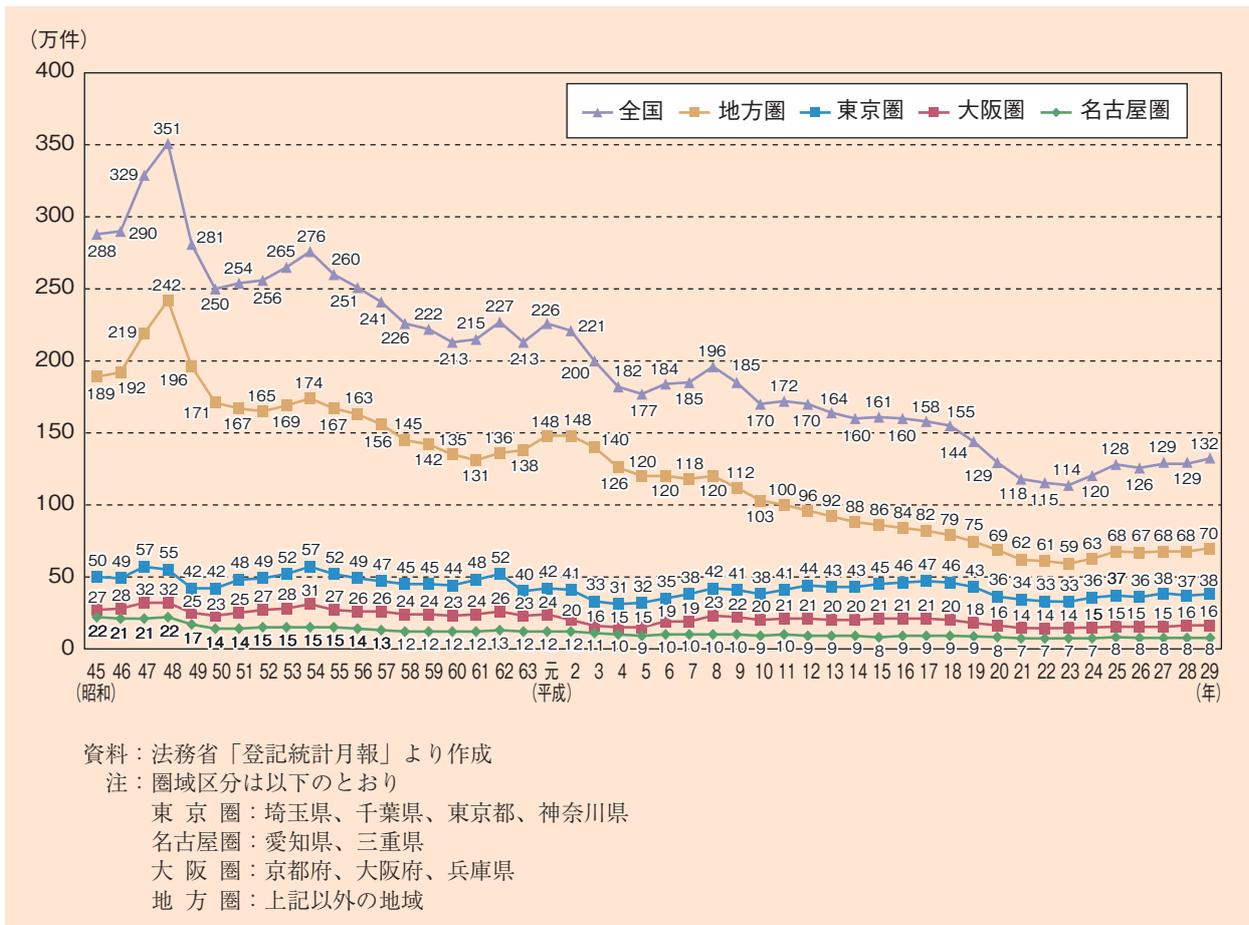
注：全都道府県を対象に調査が実施された昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである

第3節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

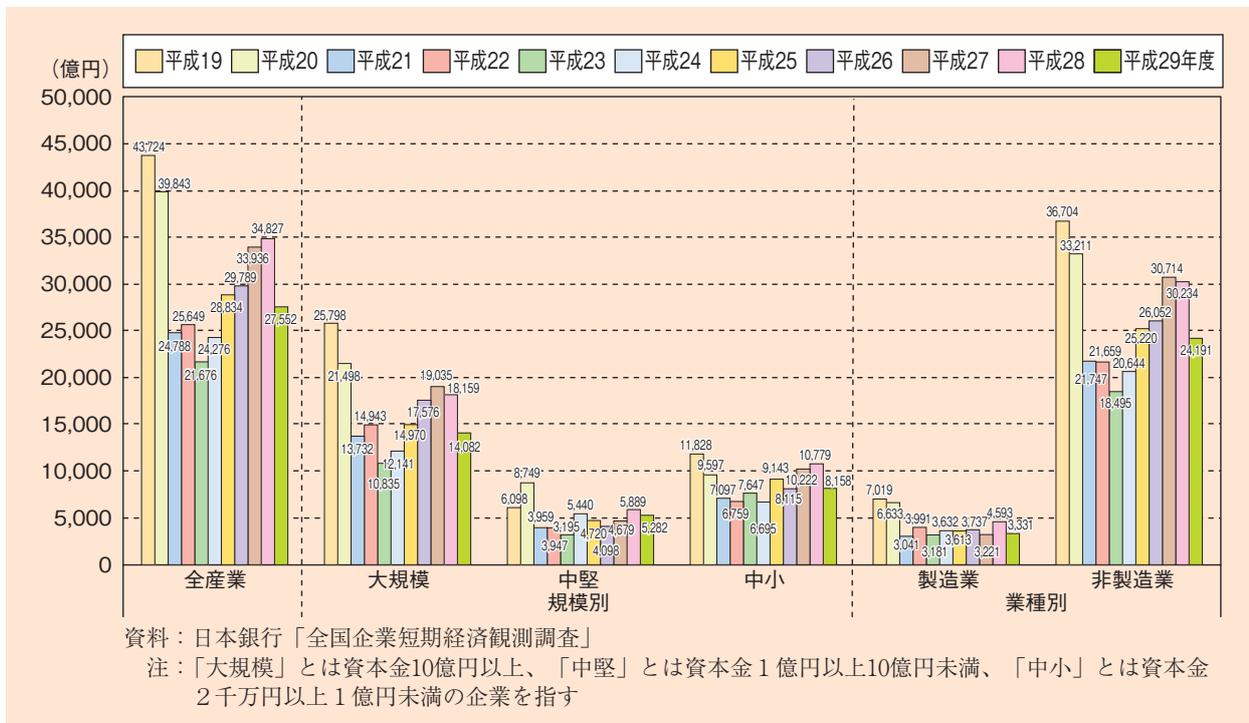
土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「登記統計月報」によれば、平成29年の全国の土地取引件数は132万件となり、前年に比べると2.1%増となった。増加の内訳は、地方圏で約2万件、東京圏で約1万件となった（図表1-3-1）。

図表 1-3-1 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、平成29年度の計画値は全産業で2兆7,552億円（前年度比20.9%減）と減少する見込みとなっている。規模別、業種別でも、全分類において減少の見込みとなっている（図表1-3-2）。

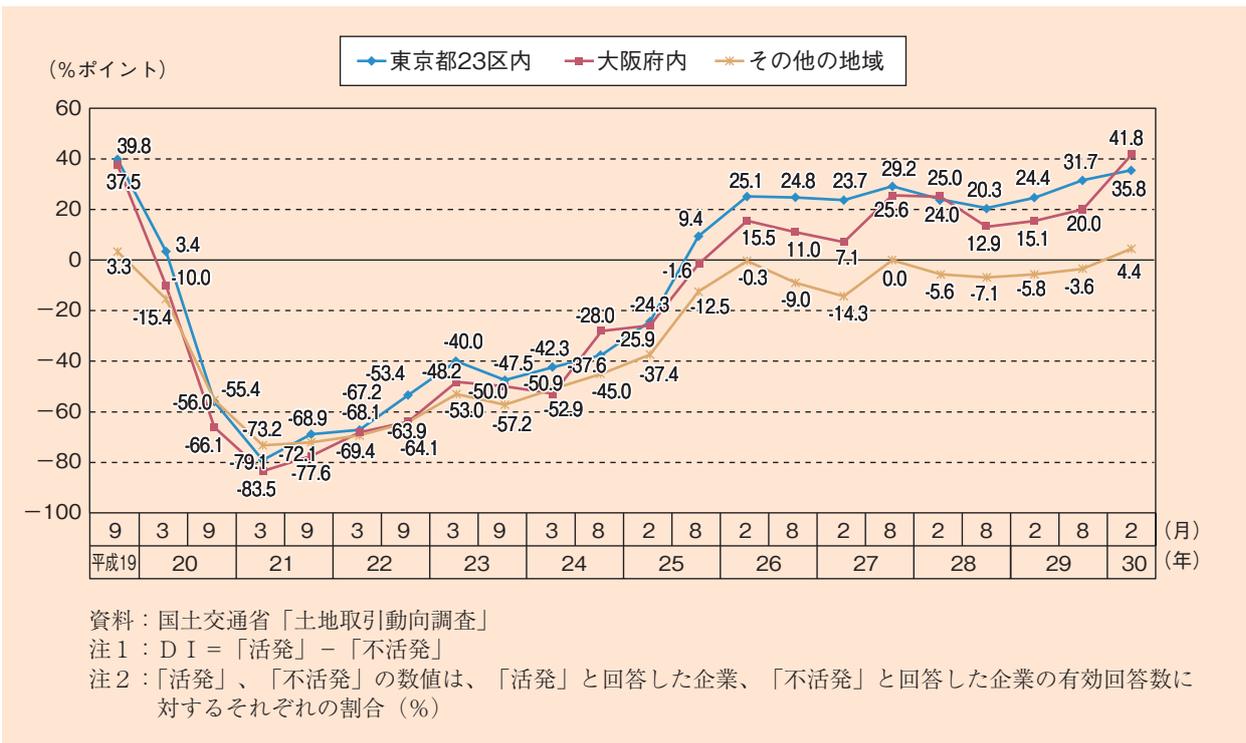
図表 1-3-2 企業の土地投資額の推移



(企業の土地取引状況に関する意識)

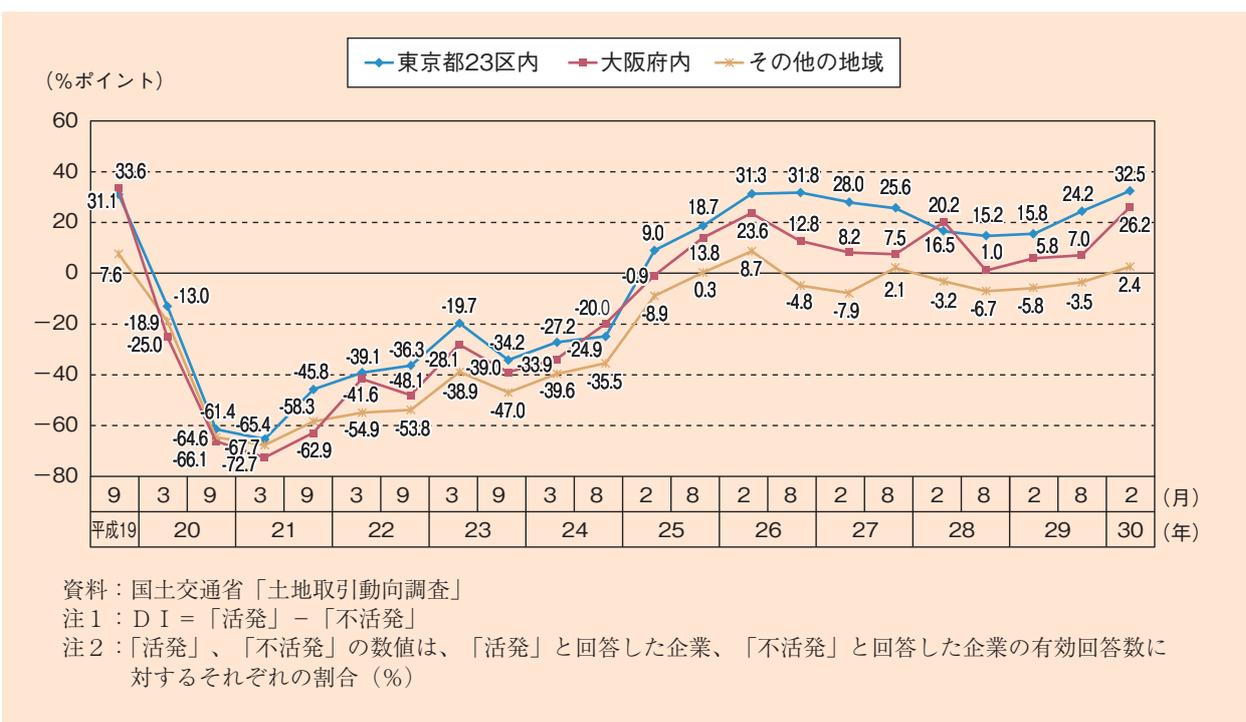
企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するDI（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内、大阪府内、その他の地域で上昇し、全地域でプラスとなった。特に、大阪府内の上昇が大きく、東京23区内を上回る水準となった（図表1-3-3）。

図表 1-3-3 現在の土地取引の状況の判断に関する DI



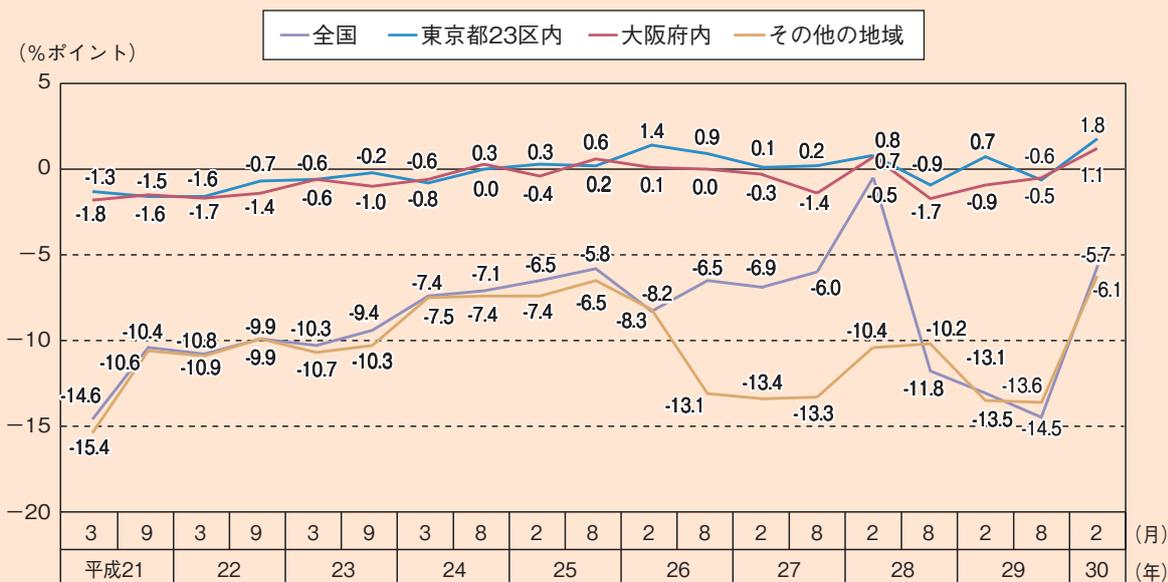
1年後の土地取引の状況に関するDIについては、東京23区内は前年同期比16.7ポイント増で32.5ポイント、大阪府内は同20.4ポイント増で26.2ポイント、他の地域は同8.2ポイント増で2.4ポイントとなり、全ての地域で増加した（図表1-3-4）。

図表 1-3-4 1年後の土地取引の状況の判断に関する DI



企業の今後1年間における土地の購入・売却意向に関する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、全ての地域で増加した。地域別にみると、東京23区内及び大阪府内ではDIが0%を上回り、購入意向が売却意向を上回る結果となった。その他の地域では、依然として売却意向が購入意向を上回りマイナスとなっているものの、数値は大きく改善した（図表1-3-5）。

図表 1-3-5 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」

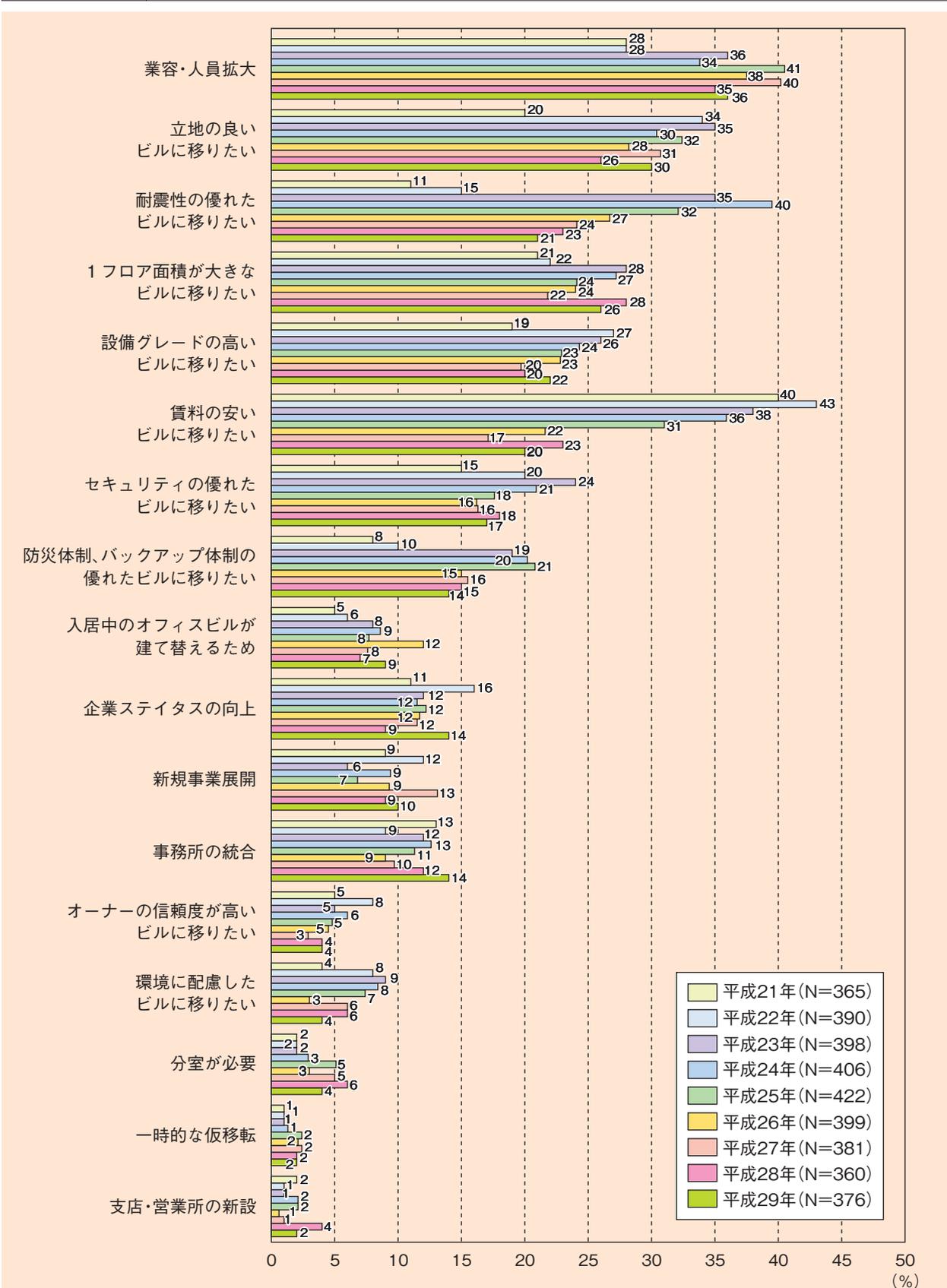
注1：DI = 「購入意向」 - 「売却意向」

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」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合（%）

（オフィス市場の動向）

賃貸オフィス市場の動向をみる。東京23区に本社を置く企業に対して今後のオフィス需要を聞いたアンケート調査によると、新規賃借予定の理由については、「業容・人員拡大」が最も多かった。また、東日本大震災を契機に増加した「耐震性の優れたビルに移りたい」は引き続き減少傾向にあるほか、前年増加に転じた「賃料の安いビルに移りたい」が平成29年に再び減少した。一方、「立地の良いビルに移りたい」や「企業ステイタスの向上」が増加した（図表1-3-6）。また、新規賃借予定面積については、「拡大予定」が59%であり、平成28年と比べ減少したものの依然として高い水準となっている（図表1-3-7）。

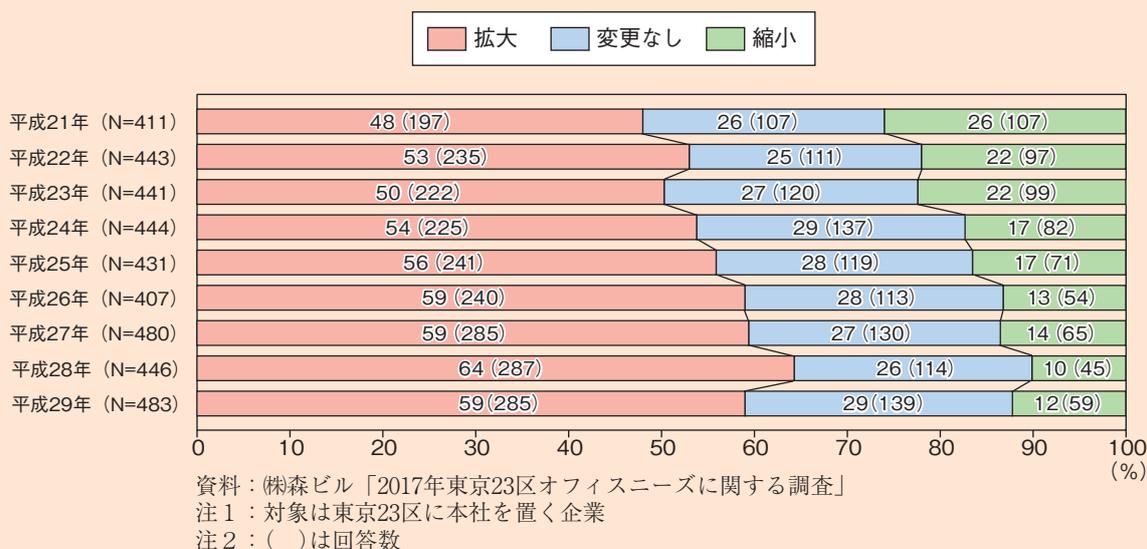
図表 1-3-6 オフィスの新規賃借予定理由



資料：(株)森ビル「2017年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

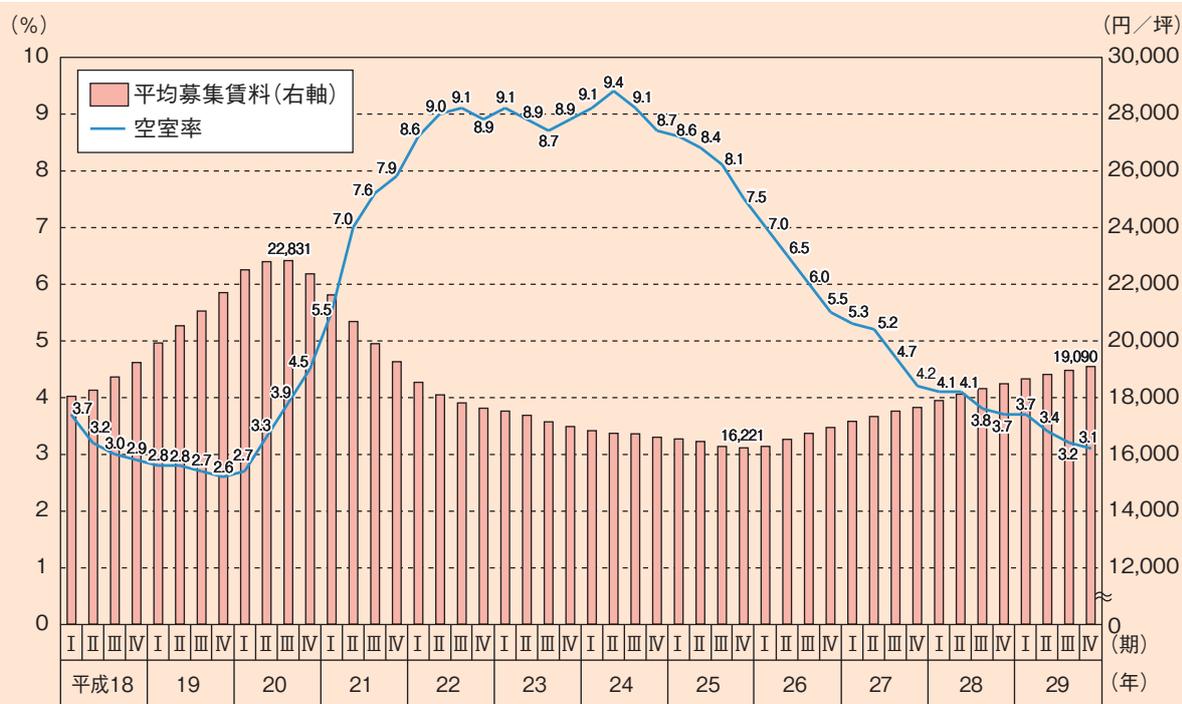
注：対象は東京23区に本社を置く企業

図表 1-3-7 新規賃借予定面積の拡大縮小割合



こうした増員に伴う拡張や立地改善及び1フロアへのオフィス集約等の業務効率化等のオフィス需要を背景に、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、空室率の低下傾向が続いており、平成29年10-12月期には空室率が3.1%となった。平均募集賃料については、平成26年1-3月期に上昇に転じて以降、緩やかな上昇が続いている（図表1-3-8）。

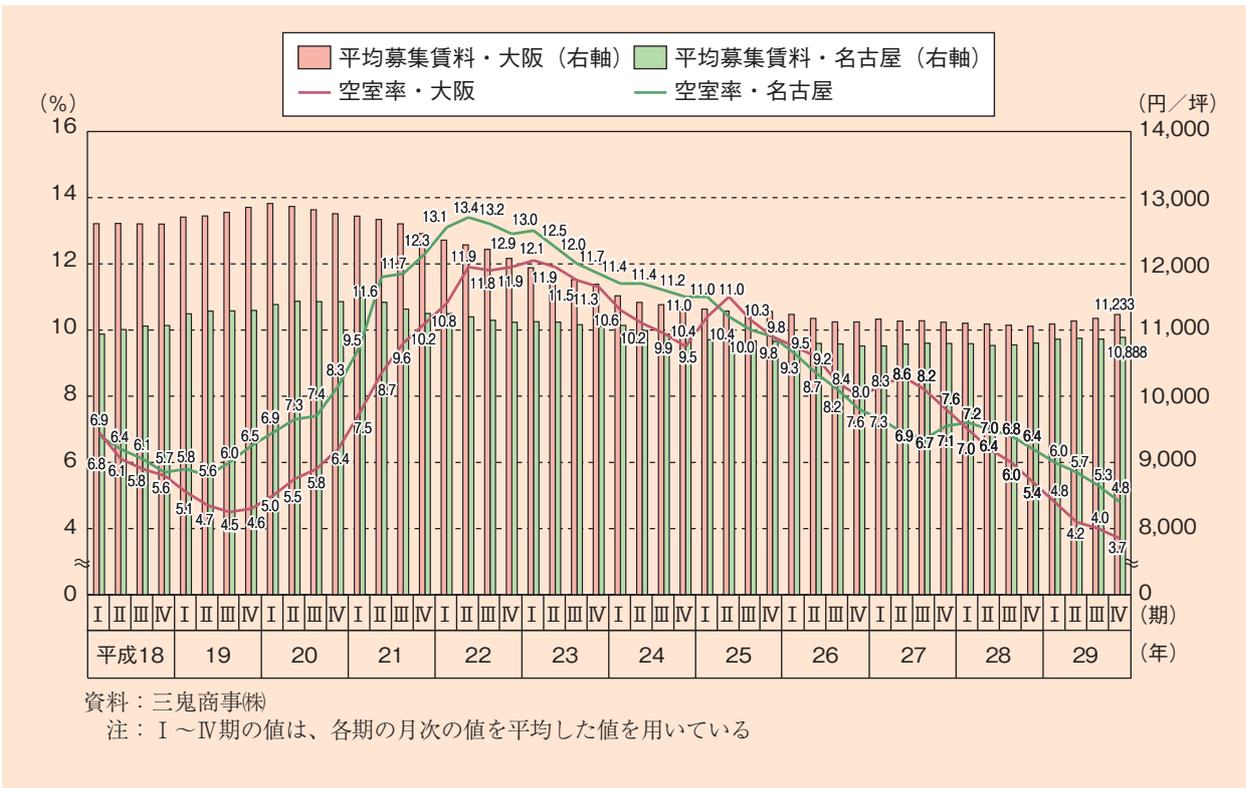
図表 1-3-8 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京都心5区）



資料：三鬼商事(株)
 注：I～IV期の値は、各期の月次の値を平均した値を用いている

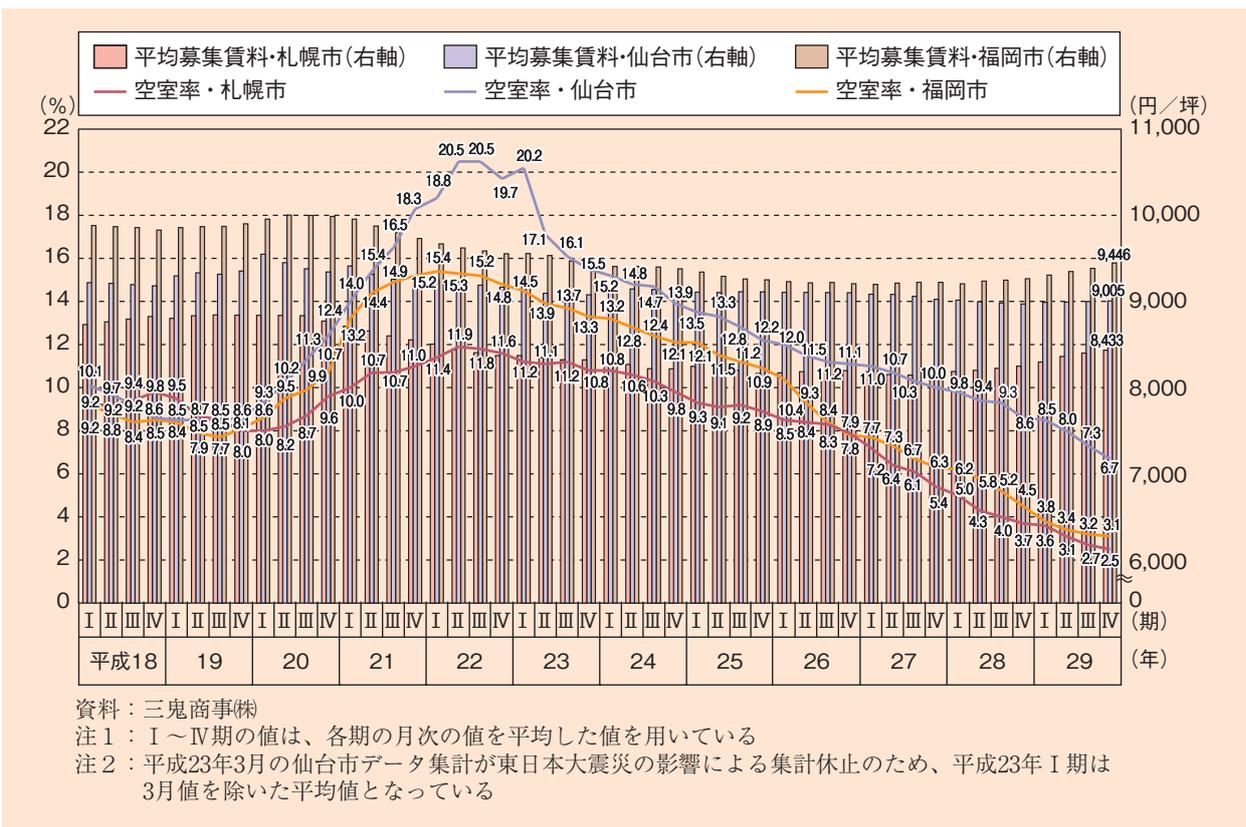
東京以外の都市についてみると、大阪市及び名古屋市でも、好調な企業業績等を背景にオフィス需要が増加し、空室率の低下、平均賃料の上昇がみられる（図表1-3-9）。

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)



また、その他の都市に着目すると、札幌市、仙台市、福岡市では、平成22年頃から空室率の改善傾向が続いており、特に札幌市では2%台の低い水準となっている。平均募集賃料についても、3市とも小幅な上昇がみられた (図表1-3-10)。

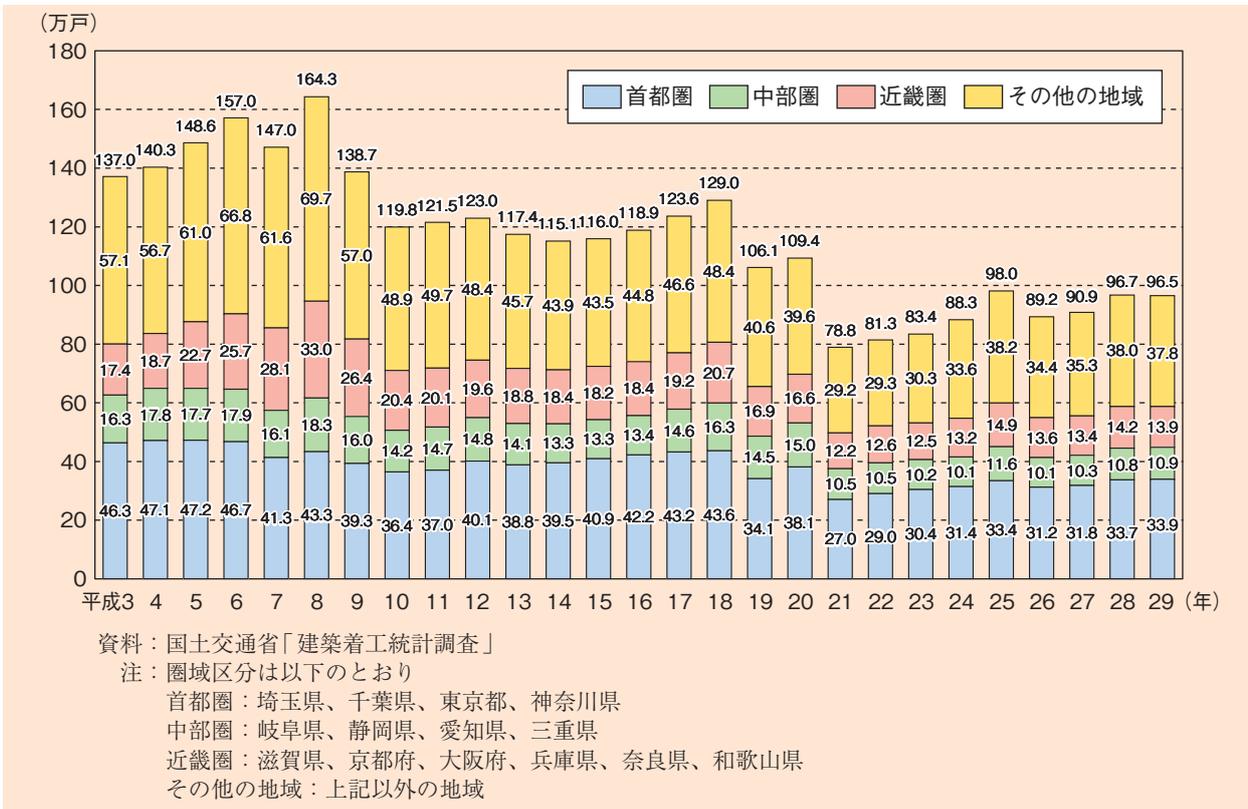
図表 1-3-10 オフィスビル賃料及び空室率の推移 (札幌・仙台・福岡)



(住宅市場の動向)

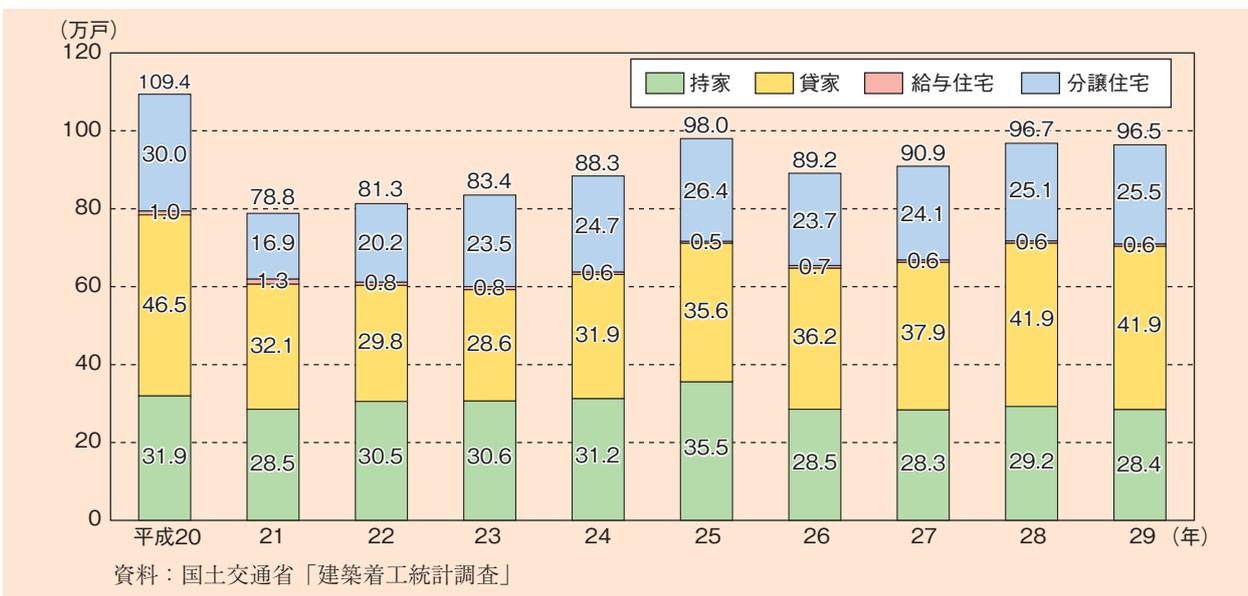
平成29年の新設住宅着工戸数は964,641戸であり、前年と比較すると0.3%の減少となった。圏域別にみると、首都圏及び中部圏で微増となり、近畿圏及びその他の地域で微減となった(図表1-3-11)。

図表 1-3-11 圏域別新設住宅着工戸数の推移



利用関係別での着工戸数に着目すると、貸家・分譲住宅については、それぞれ419,397戸(前年比0.2%増)、255,191戸(前年比1.9%増)となり、貸家については昨年に引き続き40万戸台となった。また、持家、給与住宅については、それぞれ284,283戸(前年比2.7%減)、5,770戸(前年比1.8%減)と減少した(図1-3-12)。

図表 1-3-12 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



また、平成29年の中古戸建住宅市場については、首都圏において、成約戸数は12,743件と前年に比べ3.4%減少したが、成約平均価格は3,072万円と前年に比べ1.4%上昇した（図表1-3-13）。

図表 1-3-13 首都圏における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移



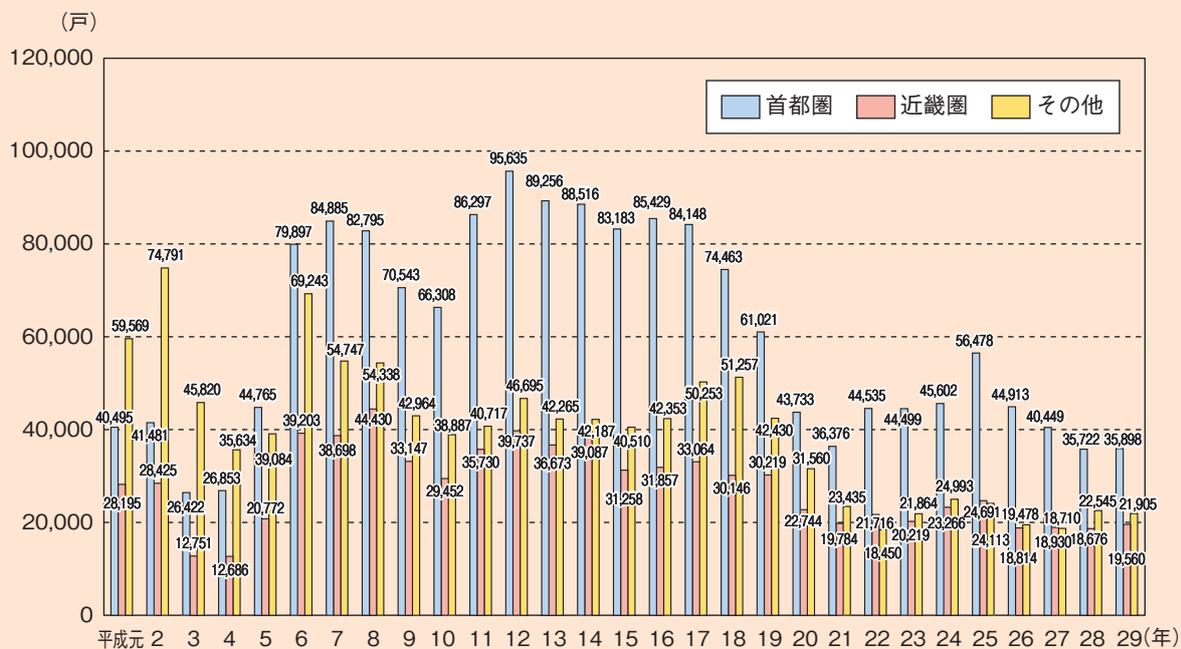
近畿圏においては、成約戸数が13,589件（前年比0.8%増）、成約平均価格が2,073万円（前年比1.4%増）と、ともに上昇し、成約戸数は平成26年以降4年連続で首都圏を上回る結果となった（図表1-3-14）。

図表 1-3-14 近畿圏における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移



マンション市場の動向をみると、平成29年の新規発売戸数については、全国で77,363戸（前年比0.5%増）となっており、このうち首都圏が35,898戸（前年比0.5%増）、近畿圏が19,560戸（前年比4.7%増）となった（図表1-3-15）。

図表 1-3-15 圏域別マンション新規発売戸数の推移

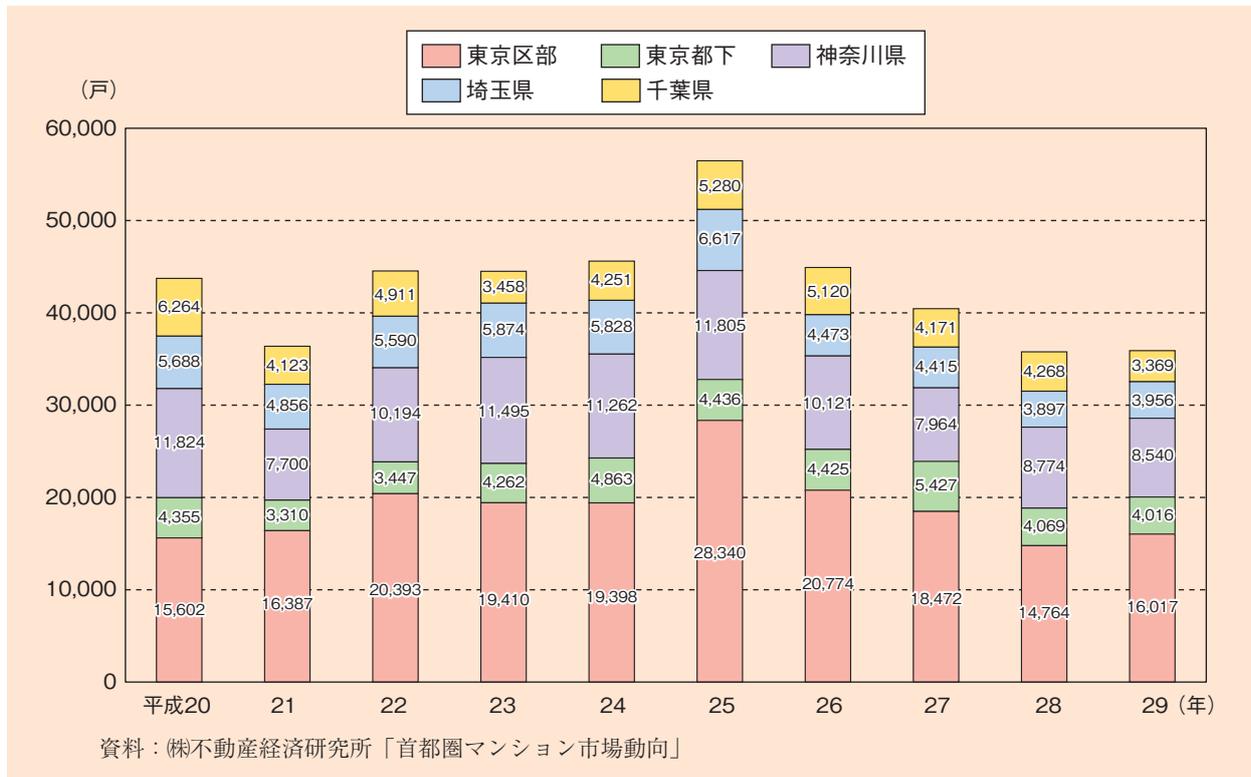


資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

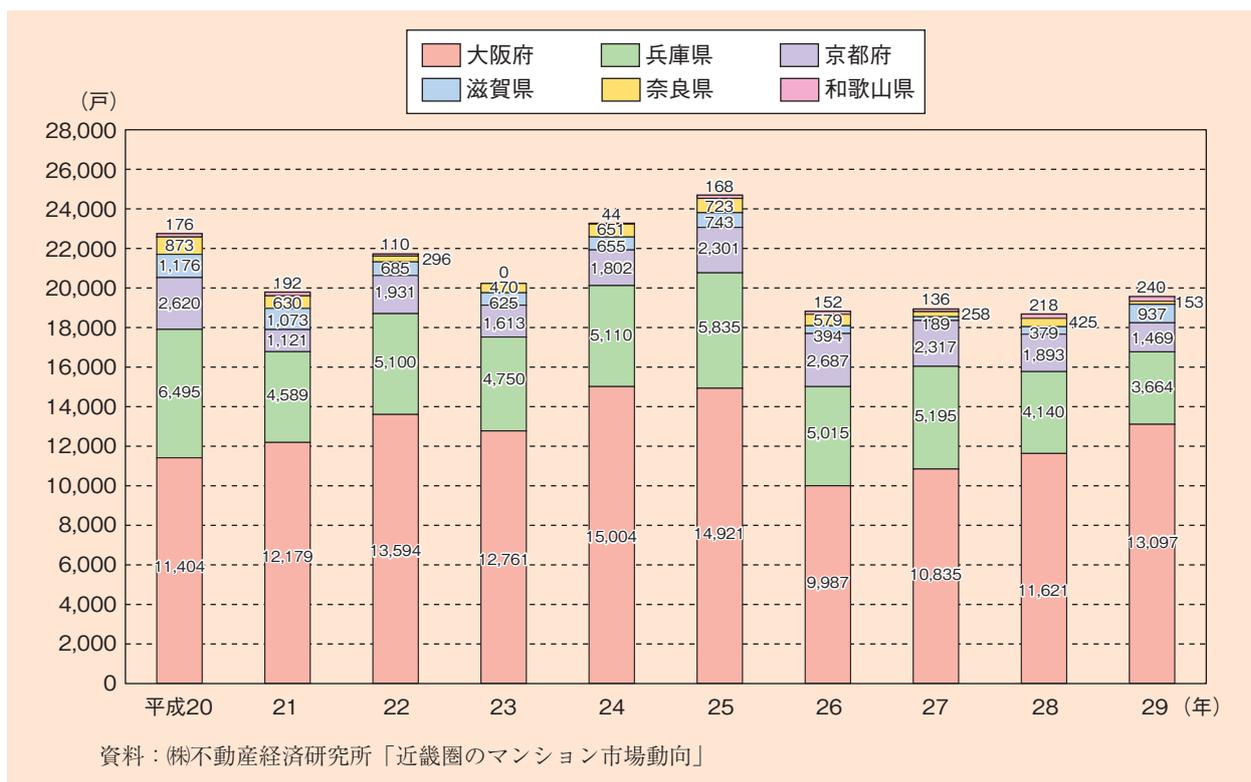
注：首都圏、近畿圏は図表1-3-11に同じ

首都圏におけるマンションの供給戸数の推移を地区別にみると、平成29年は、前年に比して東京区部と埼玉県の供給戸数が増加した一方、その他の地区では減少している（図表1-3-16）。近畿圏においては、大阪府の供給戸数が3年連続で増加したが、兵庫県では2年連続、京都府では3年連続で減少した（図表1-3-17）。

図表 1-3-16 首都圏におけるマンションの地区別供給戸数の推移

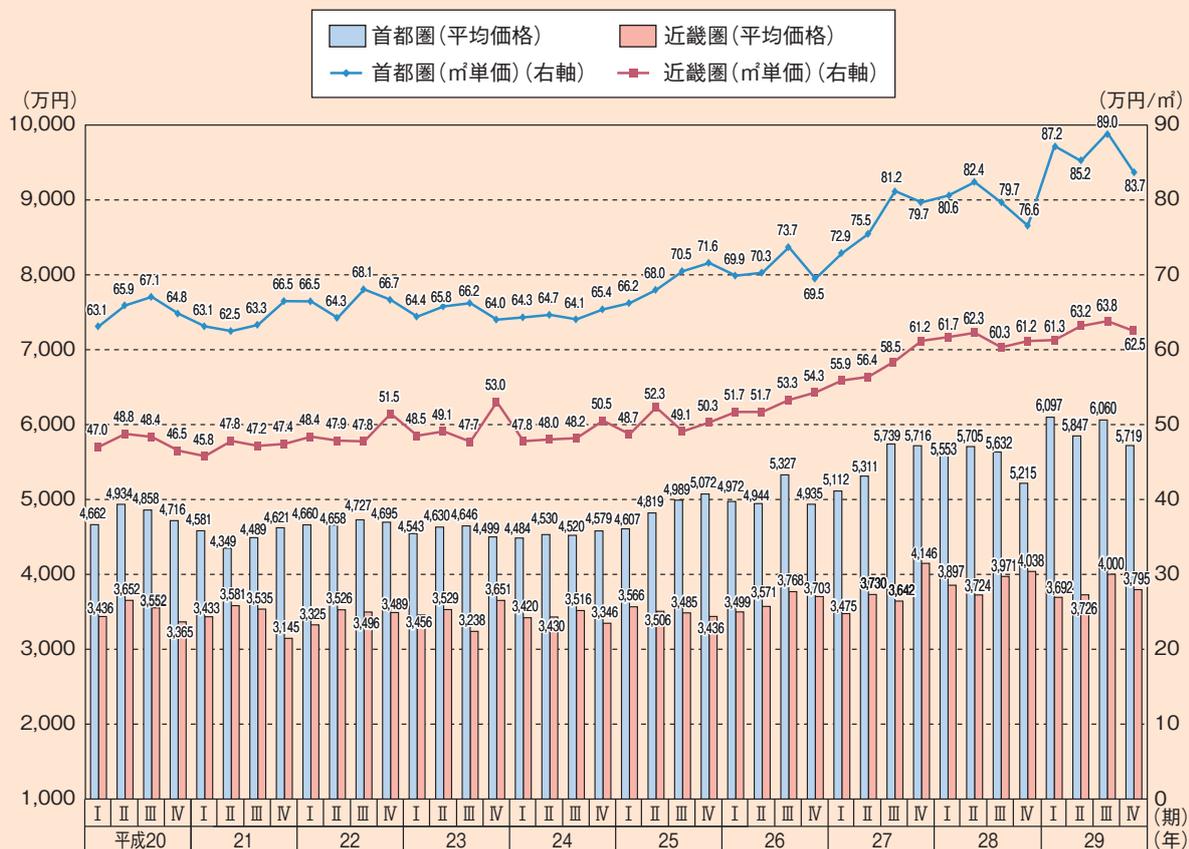


図表 1-3-17 近畿圏におけるマンションの地区別供給戸数の推移



新築マンションの価格については、首都圏では、平均価格が5,000万円台後半で、1㎡あたり単価が80万円台の高水準となっている。近畿圏では、平均価格についてはやや下落傾向がみられるが、1㎡あたり単価については直近の平成29年10-12月期はやや下落したもの、前年に比べて上昇傾向にある（図表1-3-18）。

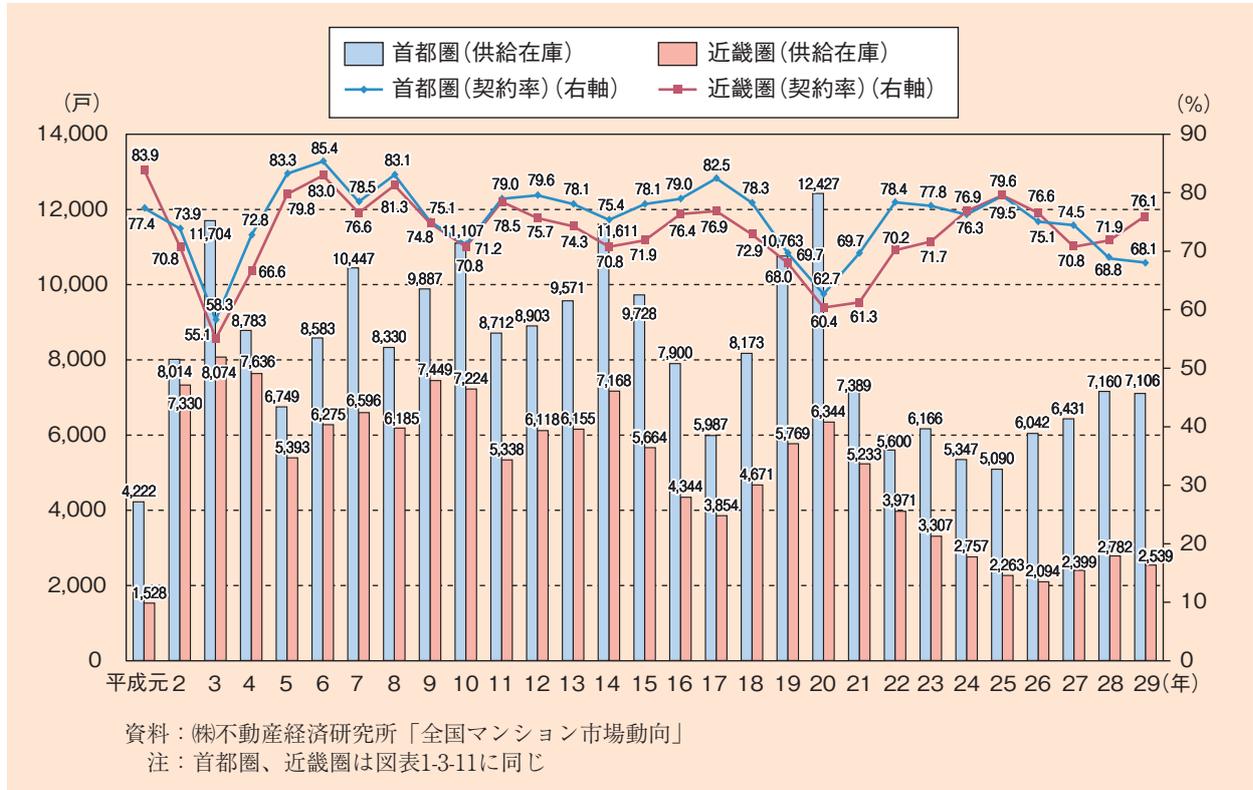
図表 1-3-18 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成
注：首都圏、近畿圏は図表1-3-11に同じ

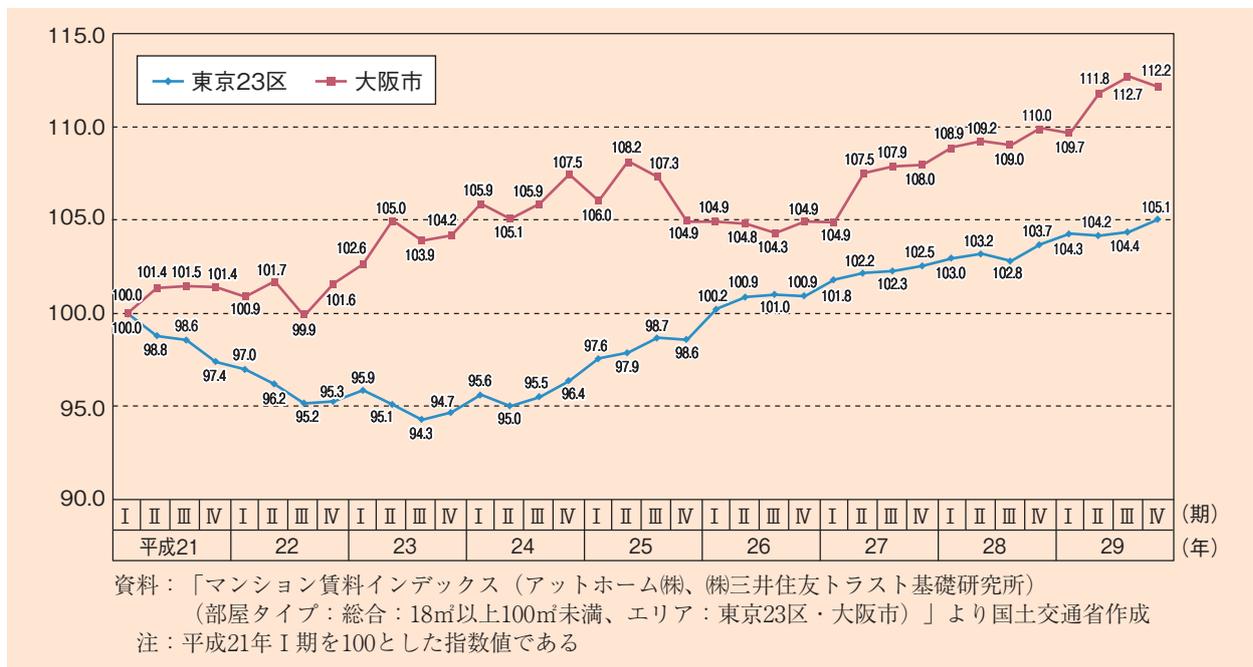
平成29年のマンション契約率については、首都圏では68.1%となり4年連続低下したが、近畿圏では76.1%となり2年連続上昇した。在庫戸数は、首都圏・近畿圏ともに前年と比べ低下した（図表1-3-19）。

図表 1-3-19 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



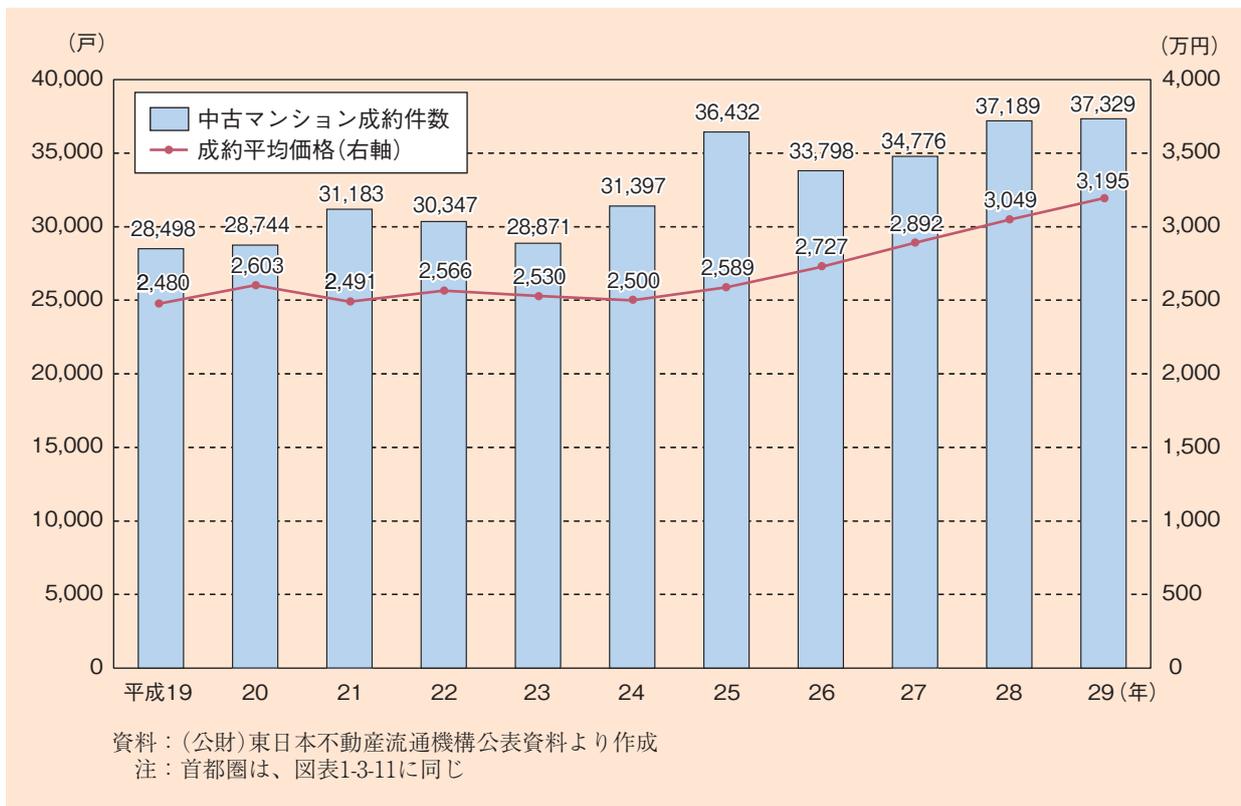
賃貸マンションの賃料指数の推移については、東京23区は平成24年7-9月期以降上昇傾向が続いている。大阪市は、平成25年10-12月期から平成27年1-3月期を除き、平成21年1-3期から概ね上昇傾向が続いている（図表1-3-20）。

図表 1-3-20 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移

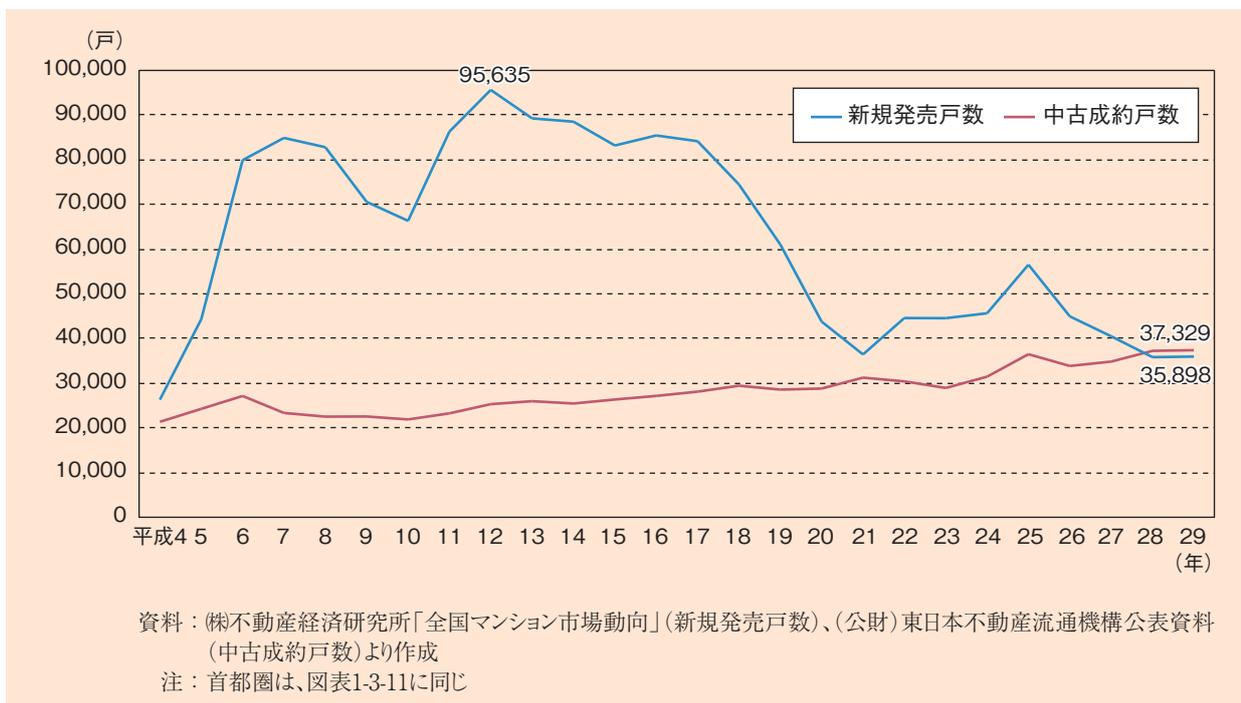


平成29年の中古マンション市場については、首都圏では、新築マンション価格の上昇に伴う中古マンションの需要の増加等を背景として、成約平均価格は前年と比べ4.8%上昇し、5年連続の増加となった。また、成約戸数は37,329戸と前年と比べ0.4%増加し、前年に引き続き新規販売戸数（35,898戸）を上回った（図表1-3-21,22）。

図表 1-3-21 首都圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移

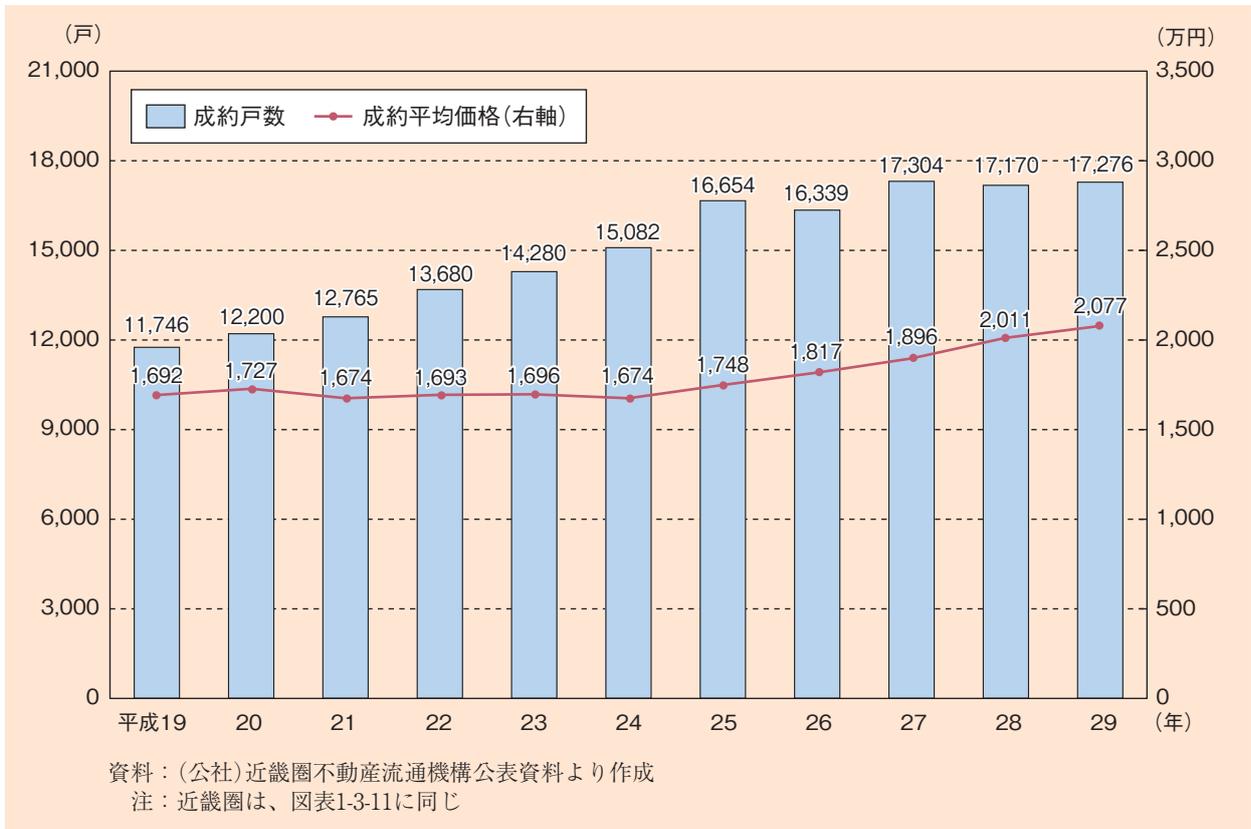


図表 1-3-22 首都圏におけるマンションの新規発売戸数及び中古成約戸数の推移



近畿圏では成約戸数が17,276戸（前年比0.6%増）となった。成約平均価格は、前年から3.3%上昇して2,077万円となり、5年連続の上昇となった（図表1-3-23）。

図表 1-3-23 近畿圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



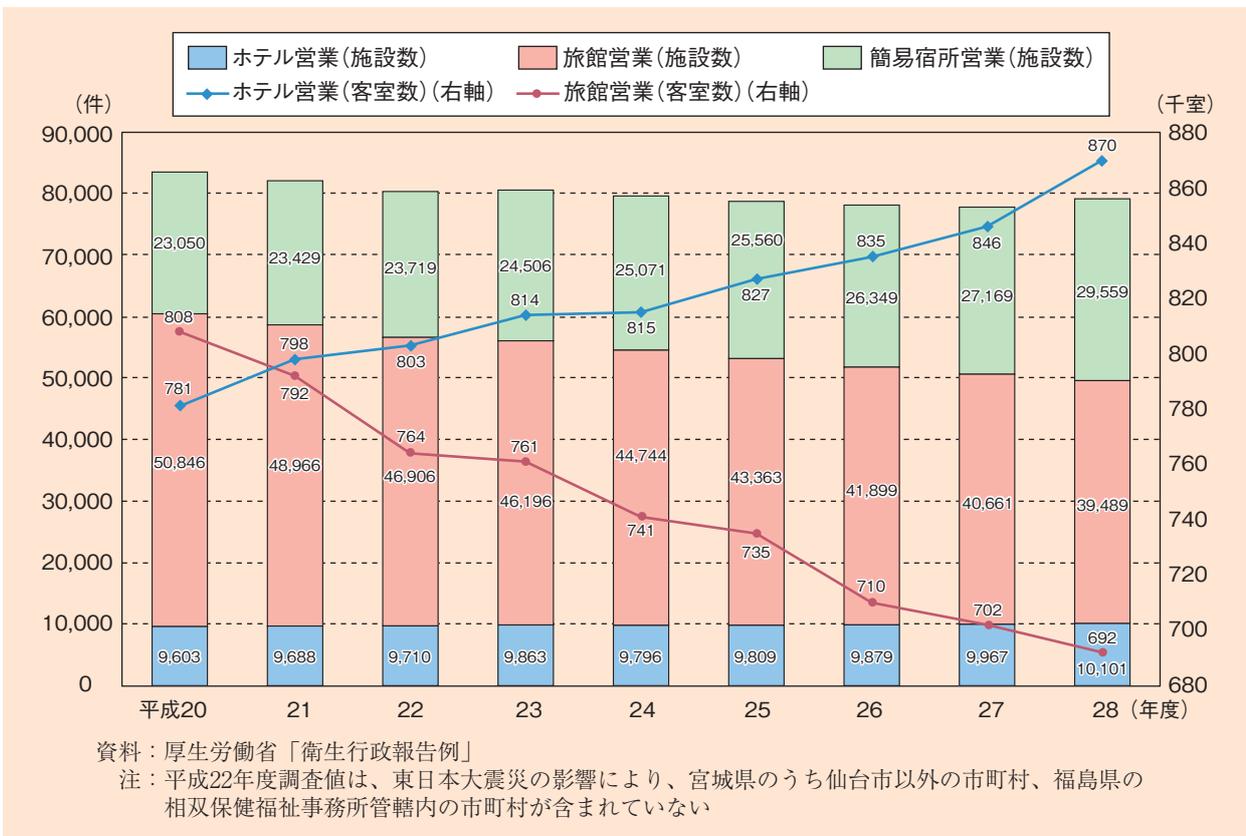
(その他不動産の動向)

最後に、近年需要の高まりがみられる施設として、宿泊施設、物流施設、医療・福祉施設の動向を取り上げる。

宿泊施設については、近年の訪日外国人旅行者数の増加等に伴い需要の高まりをみせている。宿泊施設数の推移をみると、旅館の営業施設数及び営業客室数は減少傾向で推移しているが、ホテルの営業施設数・営業客室数はともに増加している。また、簡易宿所営業の施設数については、増加傾向にある（図表1-3-24）。

宿泊業用建築物の着工面積及び1棟当たりの床面積をみると、近年増加傾向にあり、特に着工面積はここ2年で約3倍に増加した（図表1-3-25）。

図表 1-3-24 宿泊施設の施設数及び客室数の推移（各年度末時点）

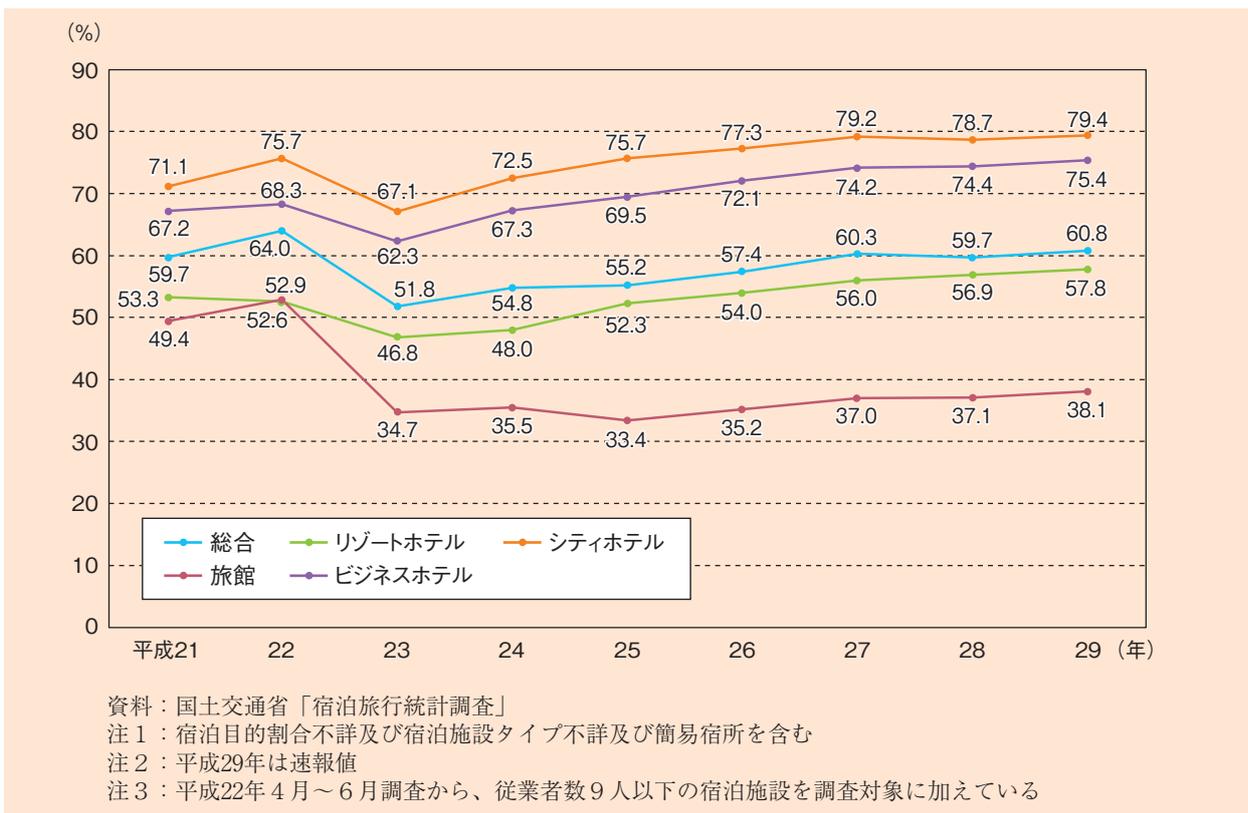


図表 1-3-25 宿泊業用建築物着工面積推移



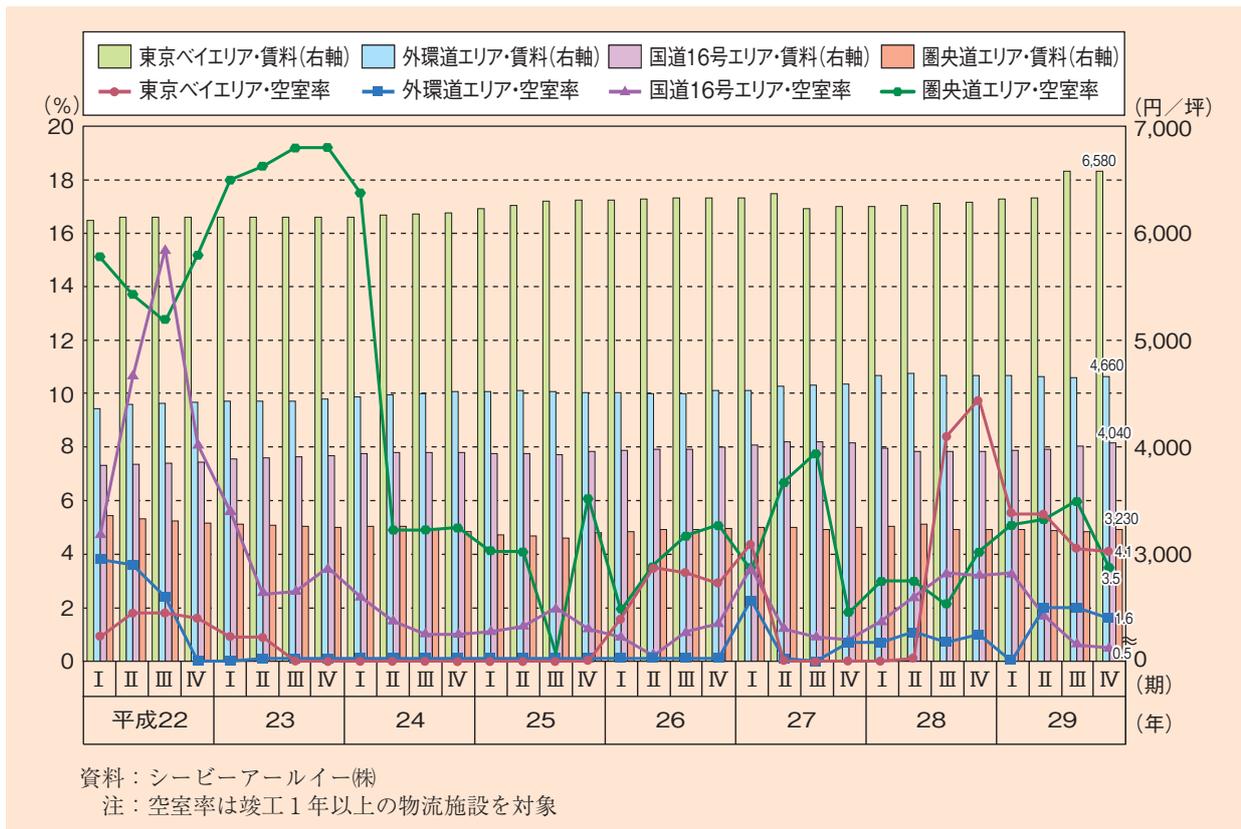
旅館・ホテルの客室稼働率をみると、シティホテルとビジネスホテルは7割を超える稼働率で推移し、リゾートホテルも平成24年以降上昇傾向で推移している。旅館は、平成26年以降上昇傾向で推移しており、総合でみた稼働率は平成29年度に上昇に転じた（図表1-3-26）。

図表 1-3-26 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



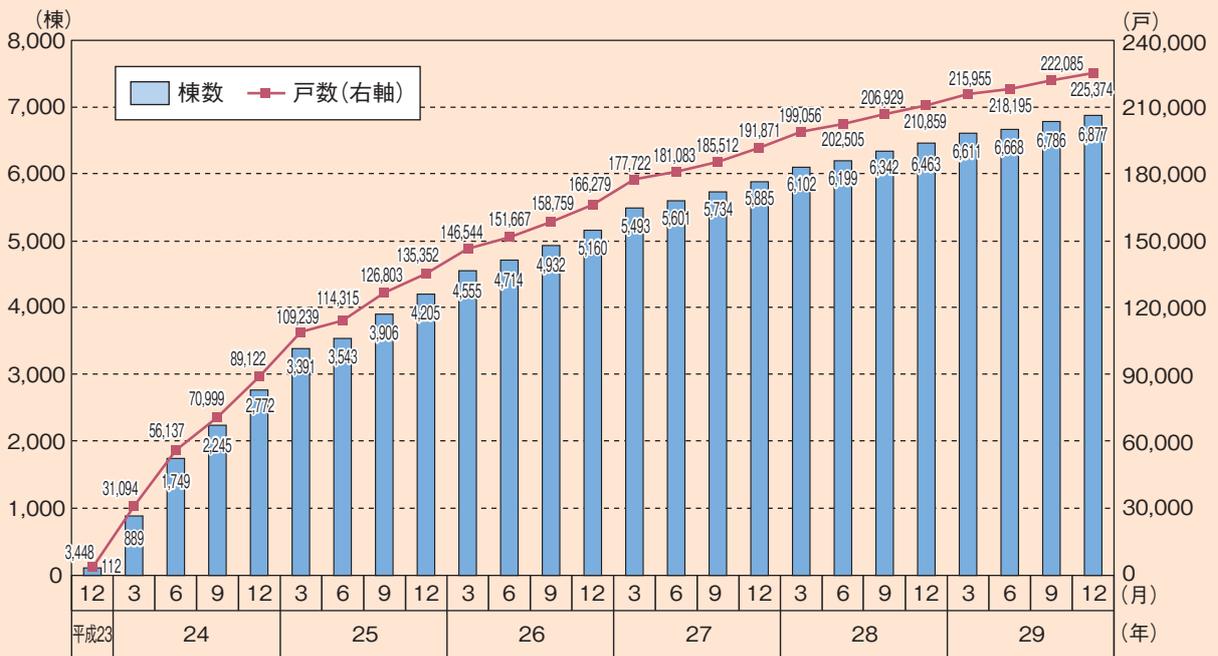
続いて、Eコマース市場の拡大等に伴う国民の購買行動の変化や圏央道等の高速道路一部開通に伴う交通利便性の向上等に伴い物流施設の需要が高まっており、近年大規模物流施設の建築が行われている。そうした物流施設の市況を平成29年の首都圏4エリア（東京ベイエリア、外環道エリア、国道16号エリア、圏央道エリア）についてみると、賃料については東京ベイエリアで上昇傾向あり、その他の3エリアでは概ね横ばいで推移している。空室率については、東京ベイエリア・国道16号エリア・圏央道エリアでは低下し、外環道エリアではやや上昇したものの平成29年第4四半期で1.6%と低い水準である（図表1-3-27）。

図表 1-3-27 首都圏における物流施設の賃料と空室率



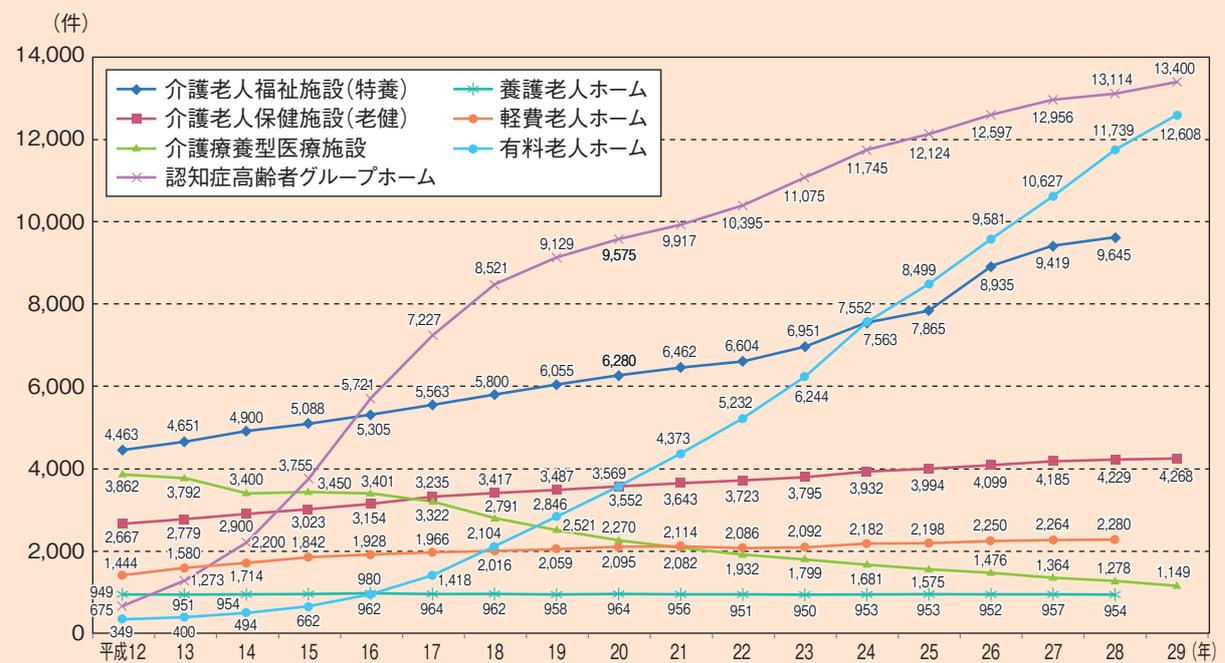
最後に、ヘルスケア施設等について取り上げる。サービス付き高齢者向け住宅の登録状況は、棟数・戸数ともに平成23年以降増加傾向が続いている。また、その他の高齢者向け施設数を見ても、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設は大きく増加している（図表1-3-28, 29）。

図表 1-3-28 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況



資料：国土交通省

図表 1-3-29 高齢者向け施設数（サービス付き高齢者向け住宅以外）の推移



注1：介護保険3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年・13年)」及び「介護給付費等実態調査(10月審査分)(平成14年以降)」による
 注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の
 注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)
 注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年～28年は基本票に基づく数
 注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

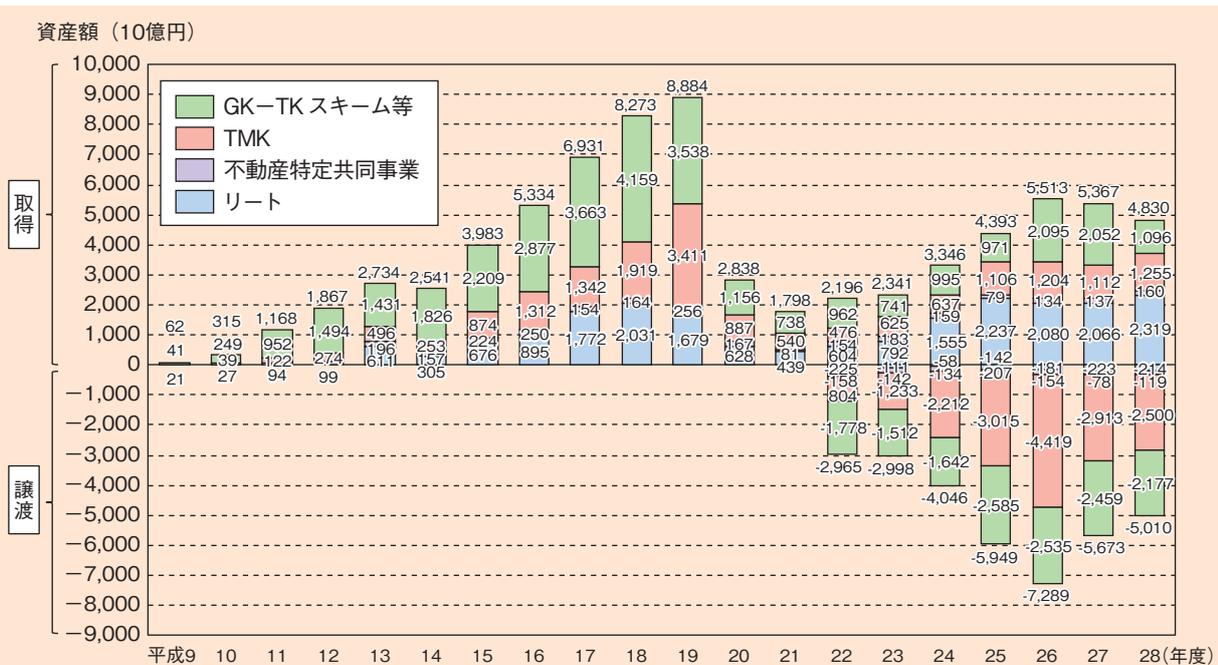
第4節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

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

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査¹」により、不動産証券化の状況をみると、平成28年度に不動産証券化の対象として上記①～④のスキームにて取得された不動産又はその信託受益権の資産額は、約4.8兆円となっており、同年度において特にリートによる証券化実績が高水準となっている（図表1-4-1）。

図表 1-4-1 スキーム別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（リート、不動産特定共同事業者、特定目的会社及びGK-TKスキーム等におけるGK等をいう。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。リートには非上場の投資法人を含む

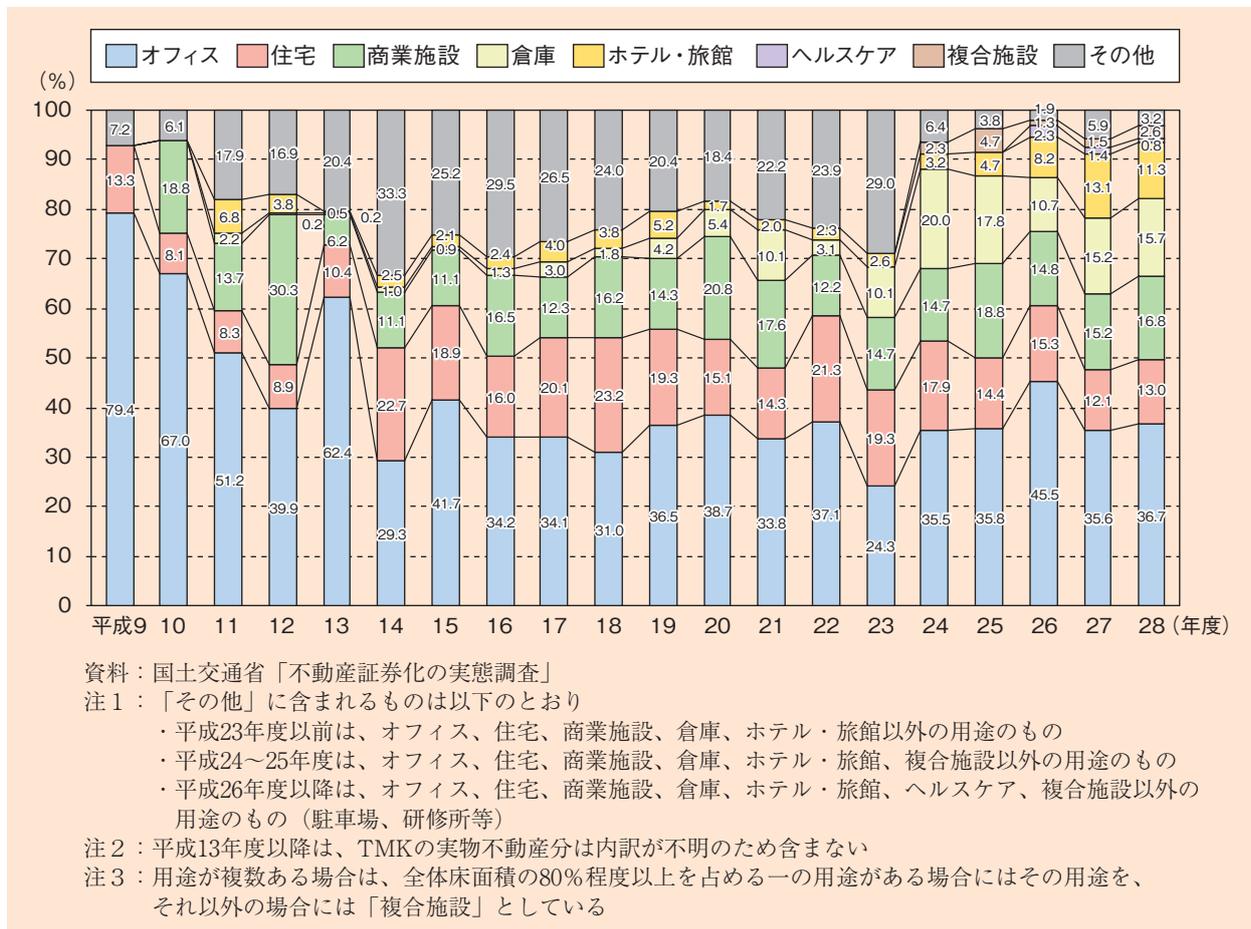
注2：リートの取得額は匿名組合出資分等（平成22年度約150億円、平成23年度約30億円、平成24年度約30億円、平成25年度約100億円、平成26年度約26億円、平成27年度約1億円、平成28年度約101億円）を含まない

注3：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

¹ 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。

証券化ビークル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28年度は、オフィスが36.7%、住宅が13.0%、商業施設が16.8%、倉庫が15.7%、ホテル・旅館が11.3%、ヘルスケア施設が0.8%、複合施設が2.6%となった（図表1-4-2）。

図表 1-4-2 用途別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）

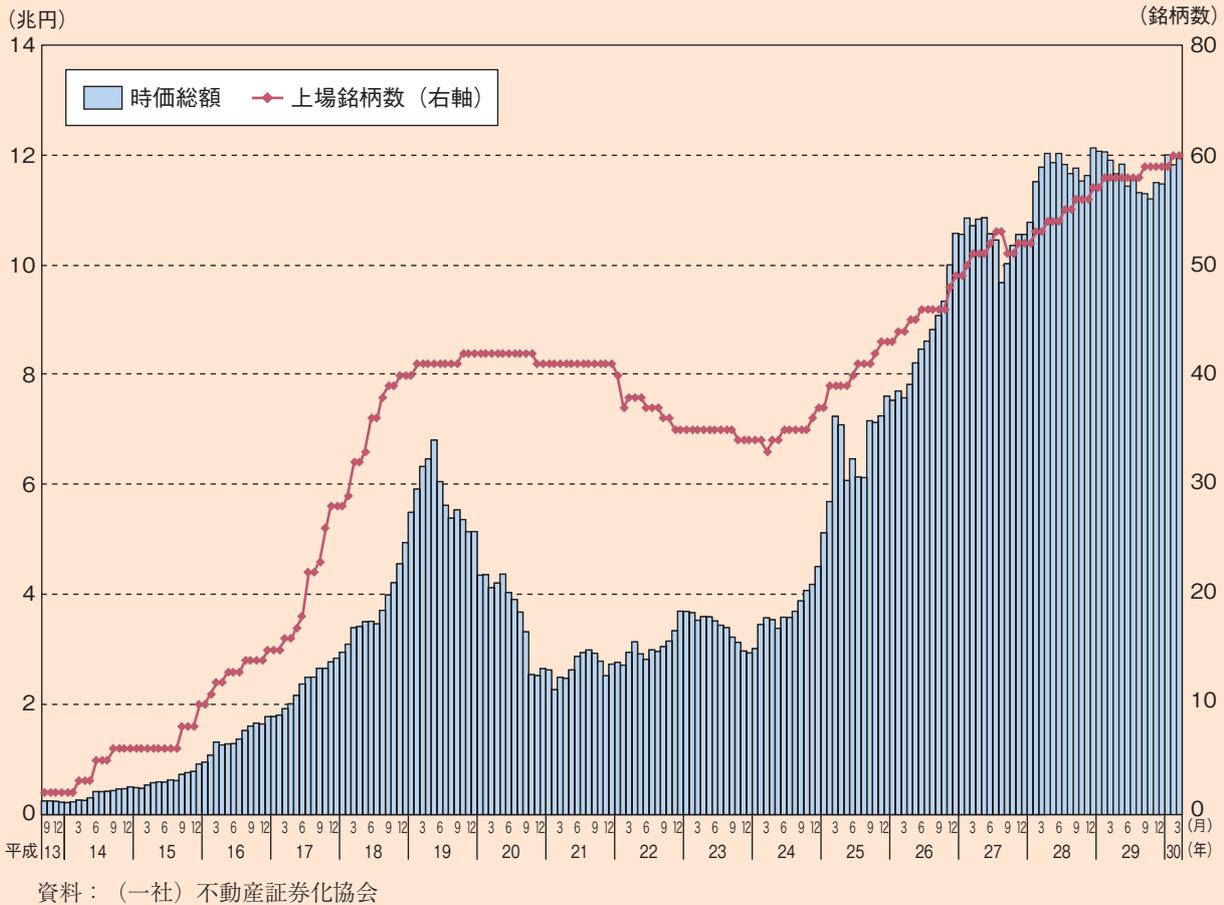


(Jリート市場の動向)

Jリートについて、平成29年度の1年間で新たに3件の新規上場が行われた。平成30年3月末現在、60銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約11.9兆円となっている（図表1-4-3）。

Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、平成29年前半は、長期金利の不安定な動きや毎月分配型投資信託の解約売り等により1,800ポイント台半ばから1,600ポイント台まで低下した。平成29年後半初めは、投資口価格下落に伴う利回りの高さへの着目から1,700ポイント台まで上昇した。その後、長期金利の上昇や東アジア情勢等の地政学リスク、米国株高等により、1,600ポイント付近まで再び低下した後、割安感から買いが進行し1,600ポイント台後半まで上昇した（図表1-4-4）。

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REIT指数と日経平均株価の推移 (平成15年4月～平成29年12月)



図表 1-4-5 東証 REIT 指数の推移 (平成 29 年 1 月～平成 29 年 12 月)



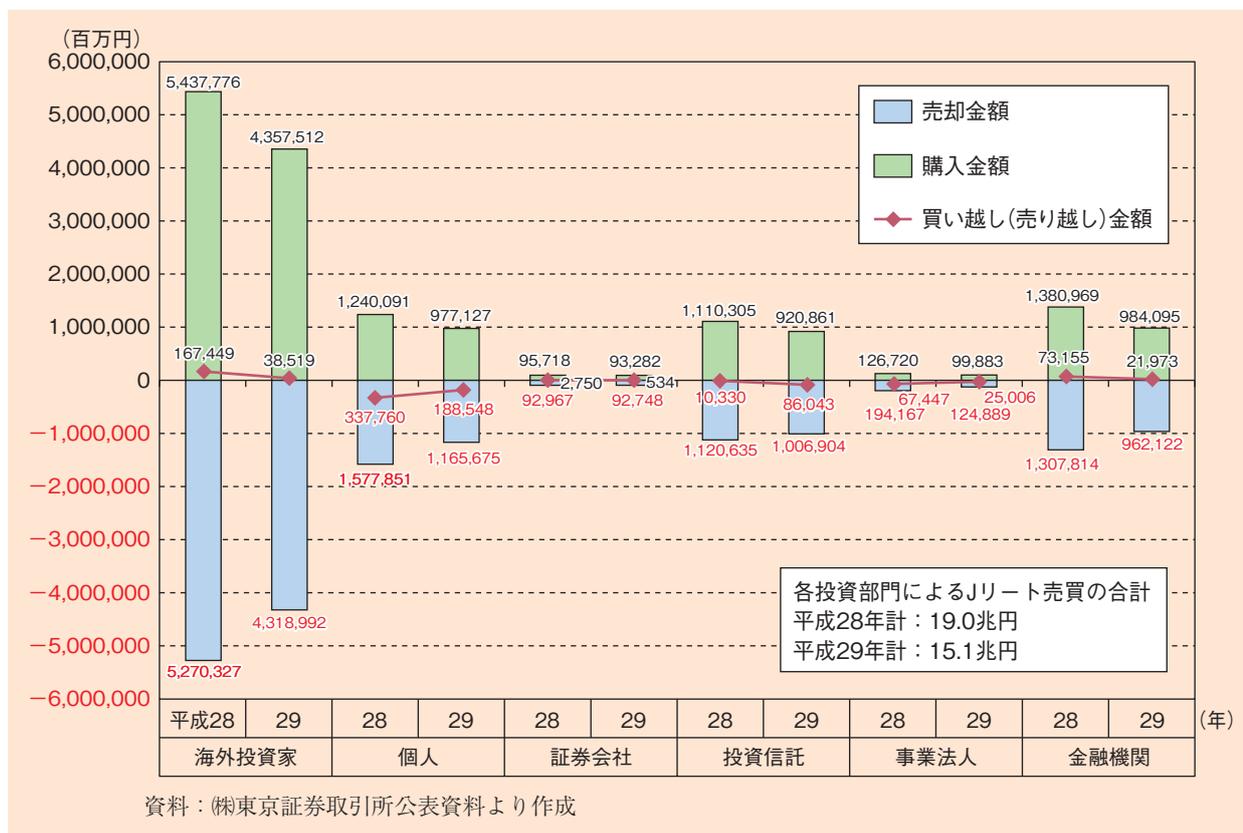
Jリートによる資産取得額をみると、平成29年は、平成28年よりも減少し、約1兆3,000億円の取得となった(図表1-4-6)。

図表 1-4-6 Jリート資産取得額の推移



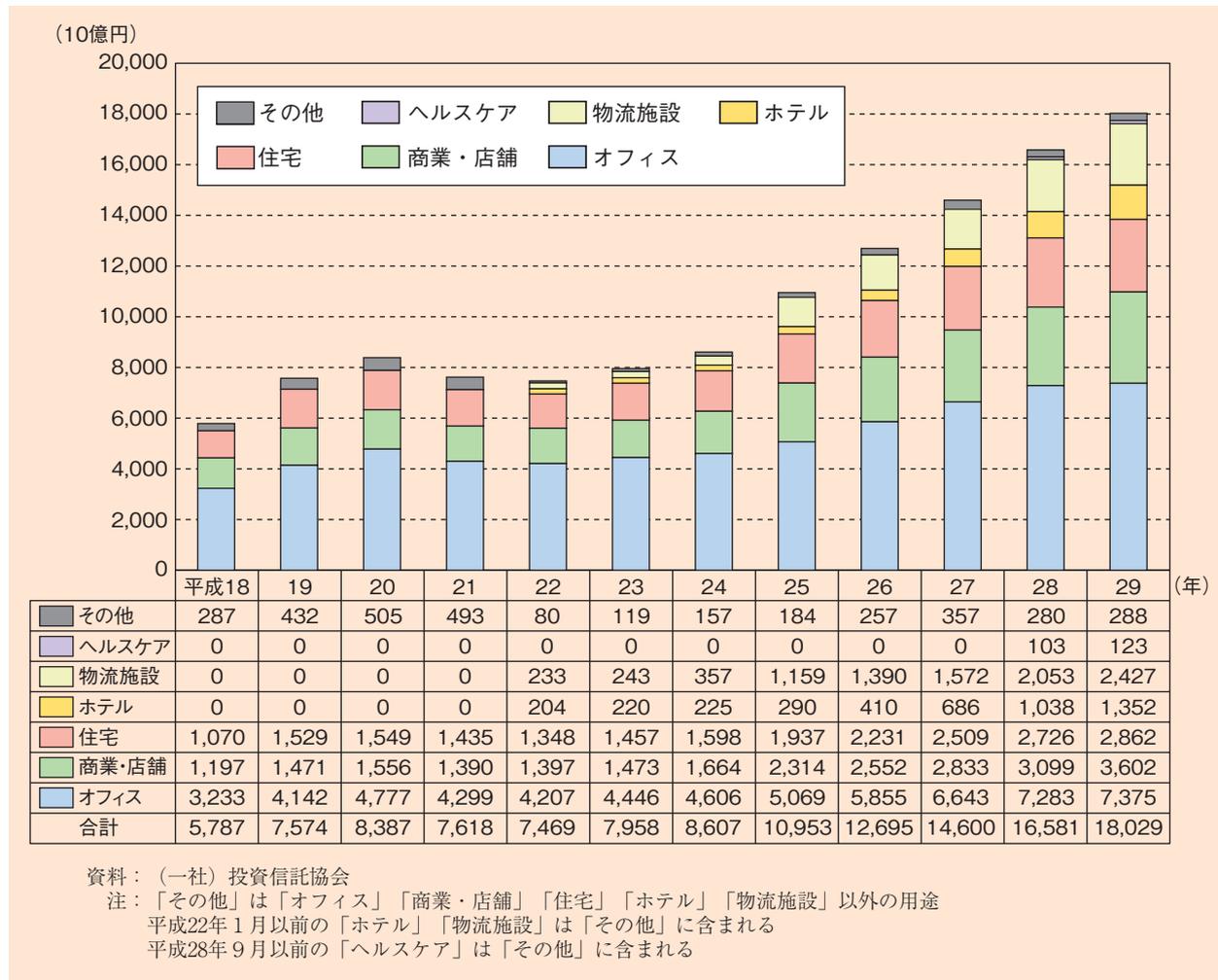
投資部門別Jリート売買動向を平成29年の売却金額と購入金額の合計金額ベースで見ると、海外投資家が57.4%、国内個人投資家が14.1%、証券会社が1.2%、投資信託が12.7%、事業法人が1.4%、金融機関が12.8%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい（図表1-4-7）。

図表 1-4-7 投資部門別のJリート売買動向



Jリートの投資対象としては、以前は商業・店舗、オフィス、住宅が中心であったが、近年は物流施設やホテル、ヘルスケア施設についても資産規模が増加しつつあり、投資対象の多様化が進んでいる（図表1-4-8）。

図表 1-4-8 Jリートの投資対象の多様化と資産規模の推移

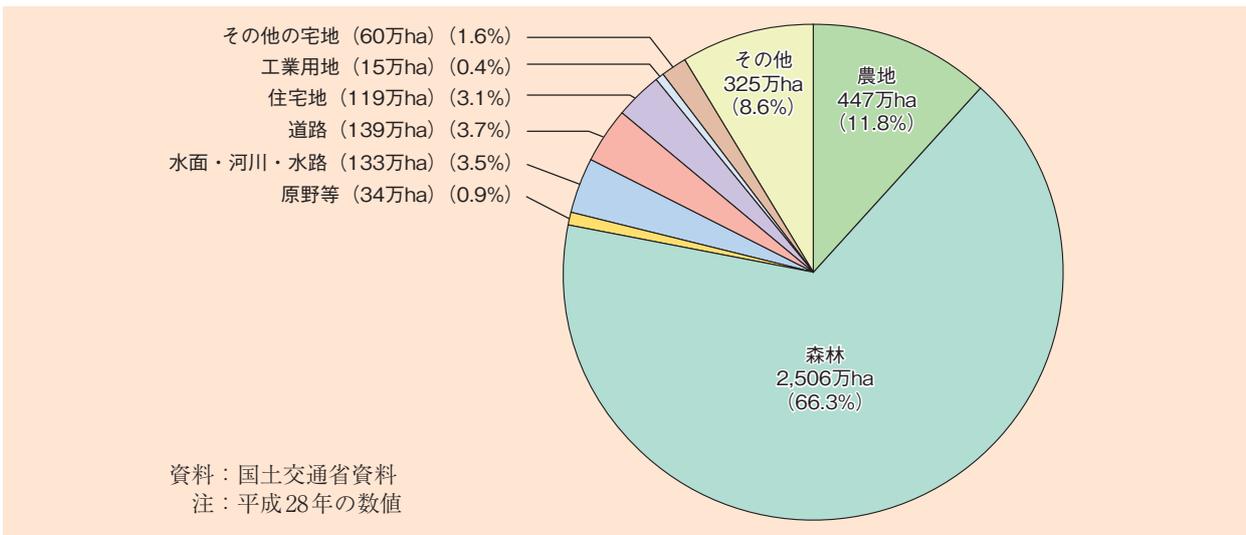


第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成28年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,506万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して447万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194万ha、道路は約139万ha、水面・河川・水路が約133万ha、原野等が約34万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概況



図表 1-5-2 我が国の国土利用の推移

調査年 区分 地目	(万 ha, %)																	
	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成27年			平成28年		
	全国	三大都市圏	地方圏															
1. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.4)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.3)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)	447 (11.8)	56 (10.4)	391 (12.1)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,505 (66.3)	324 (60.4)	2,181 (67.3)	2,506 (66.3)	314 (58.5)	2,192 (67.6)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	0 (0.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)	34 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.5)	113 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)	133 (3.5)	19 (3.6)	114 (3.5)
5. 道路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.0)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.2)	110 (3.4)	139 (3.7)	28 (5.3)	111 (3.4)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.5)	99 (3.1)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.4)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)	194 (5.1)	64 (11.9)	130 (4.0)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)	119 (3.1)	40 (7.5)	79 (2.4)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.8)	29 (0.9)	51 (1.3)	17 (3.2)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)	60 (1.6)	18 (3.4)	42 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)	324 (8.6)	55 (10.2)	271 (8.4)
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)

資料：国土交通省資料

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注4：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である

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

地方圏：三大都市圏を除く地域

注5：平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした

(土地利用転換の概況)

平成27年の土地利用転換面積は、前年より増加して約21,300ha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、前年より減少して約15,600haとなったものの、農地から林地への転換面積は、前年の2倍以上増加して約2,600haとなっている（図表1-5-3）。

図表 1-5-3 土地利用転換の概況

用途	(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	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	5,300	4,700	4,200	4,200	
公共用地	(19.2)	(17.3)	(18.4)	(18.6)	(18.6)	(18.8)	(20.5)	(17.3)	(15.0)	(13.4)	(12.3)	(13.4)	(12.1)	(11.6)	(13.9)	(12.4)	(15.2)	(14.0)	(13.8)	
レジャー施設用地	8,600	8,000	7,200	6,300	6,300	6,100	5,900	4,700	3,800	3,200	2,700	2,500	2,100	2,000	2,300	2,100	2,500	2,000	1,700	
その他の都市的土地利用	(23.5)	(22.7)	(26.6)	(23.0)	(27.5)	(28.1)	(27.4)	(32.7)	(31.2)	(28.6)	(33.3)	(26.9)	(25.9)	(22.7)	(21.1)	(22.5)	(20.0)	(20.3)	(22.8)	
小計	10,500	10,500	10,400	7,800	9,300	9,100	7,900	8,900	7,900	6,800	7,300	5,000	4,500	3,900	3,500	3,800	3,300	2,900	2,800	
(農林業的土地利用)	(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)	
農地	9,700	10,900	7,100	4,700	3,100	2,300	600	1,200	500	400	400	100	200	300	300	300	200	100	100	
林地	(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	
その他	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
合計	44,700	46,200	39,100	33,900	33,800	32,400	28,800	27,200	25,300	23,800	21,900	18,600	17,400	17,200	16,600	16,900	16,500	14,600	12,300	
農地	(56.9)	(63.3)	(41.4)	(42.3)	(42.3)	(30.8)	(24.0)	(29.2)	(29.2)	(34.8)	(17.6)	(12.5)	(20.0)	(17.6)	(16.7)	(25.0)	(35.7)	(13.0)	(16.7)	
林地	2,900	3,100	1,200	1,100	1,100	800	600	700	700	800	300	200	300	300	200	300	500	300	300	
小計	(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)	(76.0)	(70.8)	(70.8)	(65.2)	(82.4)	(87.5)	(80.0)	(82.4)	(83.3)	(75.0)	(64.3)	(87.0)	(83.3)	
その他	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	
合計	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
その他	5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,500	2,400	2,400	2,300	1,700	1,600	1,500	1,700	1,200	1,200	1,400	2,300	1,800	1,800	
その他	7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300	3,400	2,900	3,200	2,900	2,900	3,300	
合計	57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200	20,800	21,300	20,600	20,700	17,400	

用途	22				23				24				25				26				27			
	農地	林地	埋立地	計																				
(都市的土地利用)																								
住宅地				(35.3)				(37.7)				(36.8)				(31.7)				(25.8)				(26.9)
工業用地	3,800	300	0	4,100	3,900	100	0	4,000	4,200	100	0	4,300	4,500	-100	0	4,400	4,100	0	0	4,100	4,200	0	0	4,200
公共用地				(14.7)				(13.2)				(14.5)				(15.8)				(24.5)				(25.0)
レジャー施設用地	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	1,000	2,600	0	3,600
その他の都市的土地利用				(18.1)				(21.7)				(19.7)				(19.4)				(15.1)				(12.2)
うち商業用地(店舗等施設)	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	2,400	1,300	600	0	1,900
小計				(0.9)				(0.9)				(1.7)				(0.7)				(0.6)				(0.6)
その他	100	0	0	100	100	0	0	100	100	100	0	200	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	-	100
合計	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	5,500	-	100	5,600
その他				(5.2)				(5.7)				(6.8)				(5.8)				(5.0)				(4.5)
合計	600	-	0	600	600	-	0	600	800	-	0	800	800	-	0	800	800	-	-	800	700	-	0	700
合計	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	12,200	3,200	200	15,600
(農林業的土地利用)				(14.3)				(21.4)				(27.3)				(12.5)				(15.4)				(7.1)
農地		200	-	200		300	-	300		300	-	300		100	-	100		200	-	200		200	-	200
林地				(85.7)				(78.6)				(72.7)				(87.5)				(84.6)				(92.9)
小計	1,200	-	-	1,200	1,100	-	-	1,100	800	-	-	800	700	-	-	700	1,100	-	-	1,100	2,600	-	-	2,600
その他				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)
合計	1,200	200	-	1,400	1,100	300	-	1,400	800	300	-	1,100	700	100	-	800	1,100	200	0	1,300	2,600	200	-	2,800
その他	1,500	1,200	-	2,700	1,200	1,000	-	2,200	1,300	1,000	-	2,300	1,600	1,400	-	3,000	1,800	1,400	0	3,200	1,600	1,200	-	2,800
合計	12,300	3,000	400	15,700	11,300	2,600	300	14,200	12,900	2,900	300	15,200	13,800	3,700	300	17,800	15,200	4,800	300	20,300	16,500	4,600	200	21,300

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：林地からの転換については、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

第6節 家計と企業の土地に対する意識

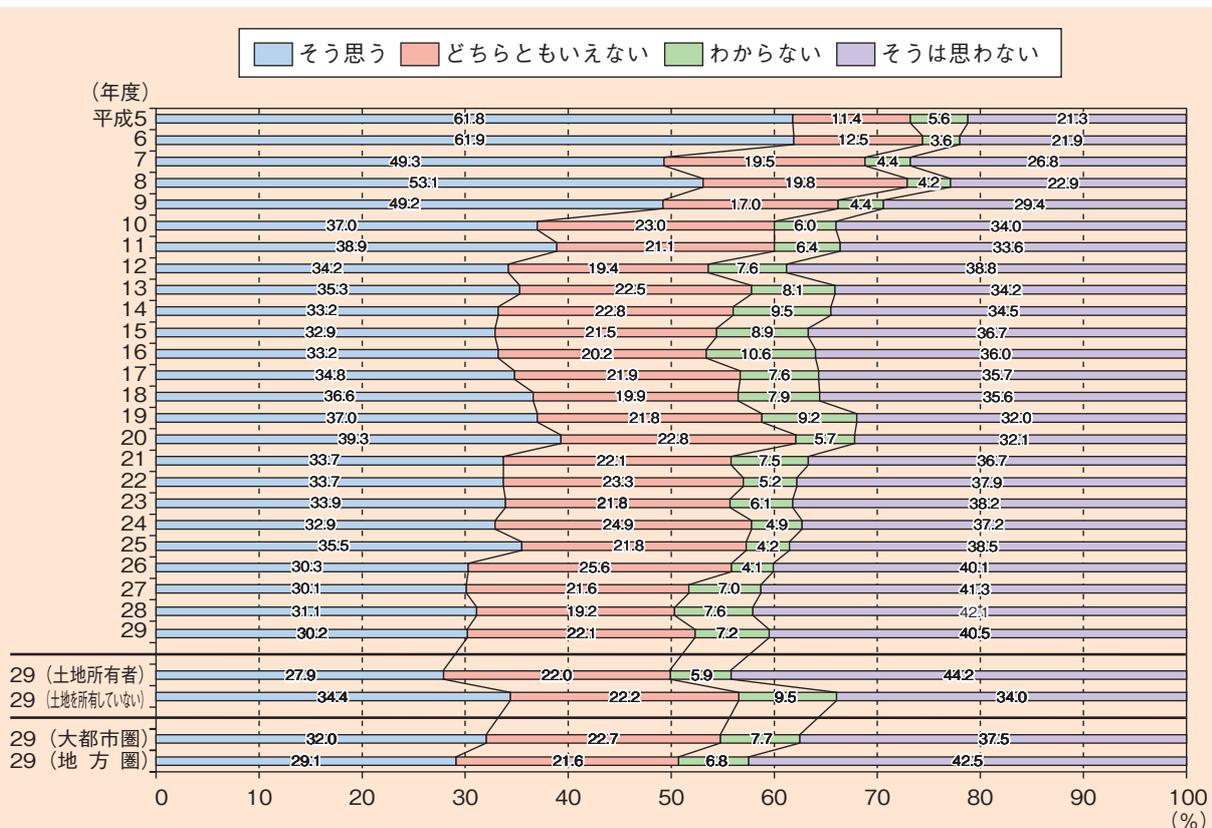
(家計の土地に対する意識)

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。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。

国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」(以下、「意識調査」という。)によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、平成6年度は6割以上であった。しかし、その割合は年々低下しており、平成10年度以降は30%台で推移し、平成29年度は30.2%となっている。同時に、「そう思わない」と回答した者の割合は年々増加しており、平成29年度は40.5%となっている。

平成29年度調査の結果を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は27.9%、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34.4%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が低い結果となった。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32.0%、地方圏で29.1%となっており、大都市圏で地方圏より高くなっている(図表1-6-1)。

図表 1-6-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村

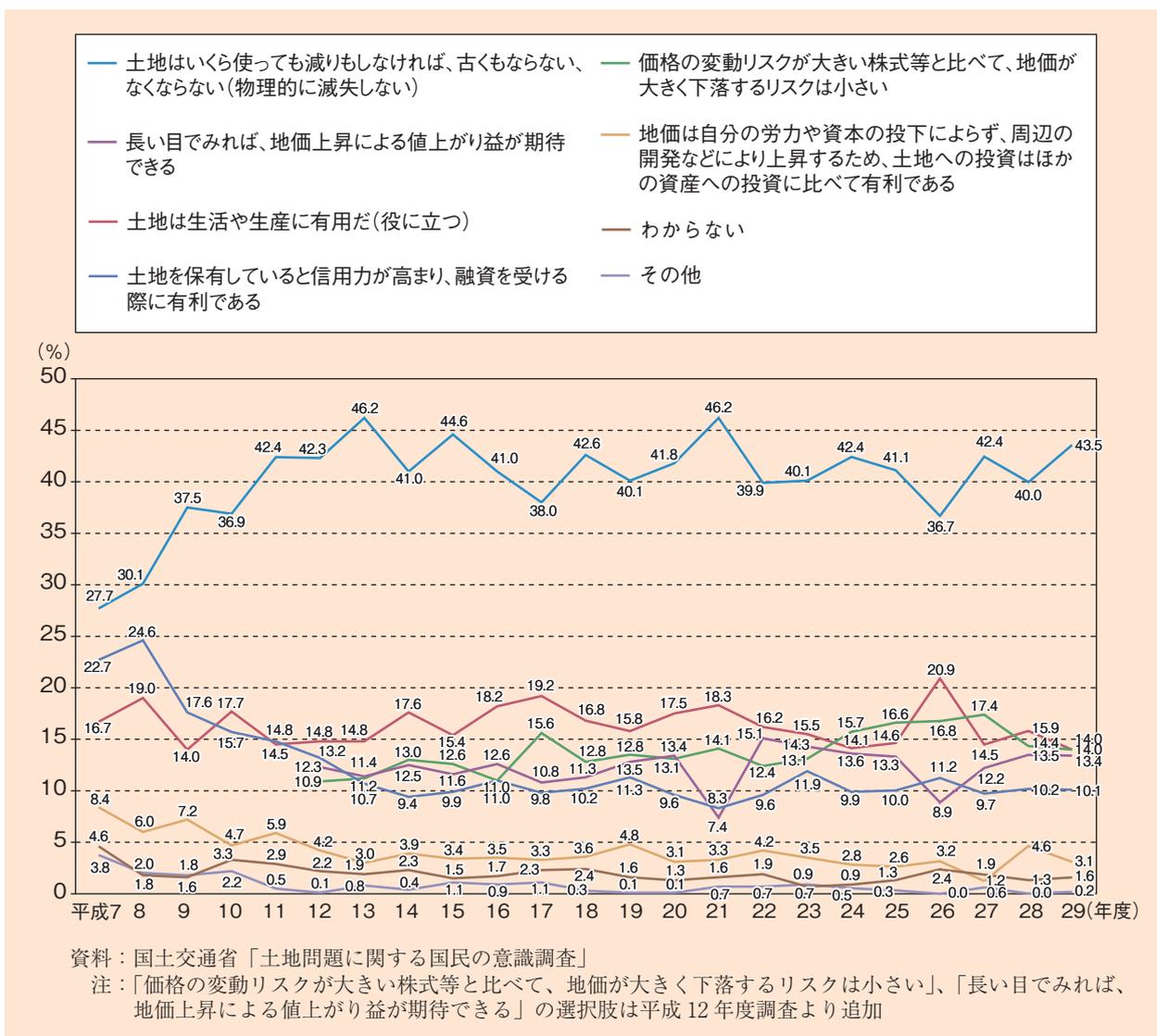
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村

地方圏：大都市圏以外の市町村

「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、平成29年度では「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」と回答した者の割合が43.5%と最も高く、平成9年度以降、40%前後の高い割合で推移している。次に、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」（14.0%）、「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」（14.0%）が同率で続いている。一方、「土地を保有していると信用力が高まり、融資を受ける際に有利である」と回答した者の割合は、平成7年度は22.7%だったが、その後減少傾向が続き、平成29年度は10.1%となっており、土地を担保不動産として有利と考える人の減少は、土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産と考える人が減少している要因の一つになっていると考えられる（図表1-6-2）。

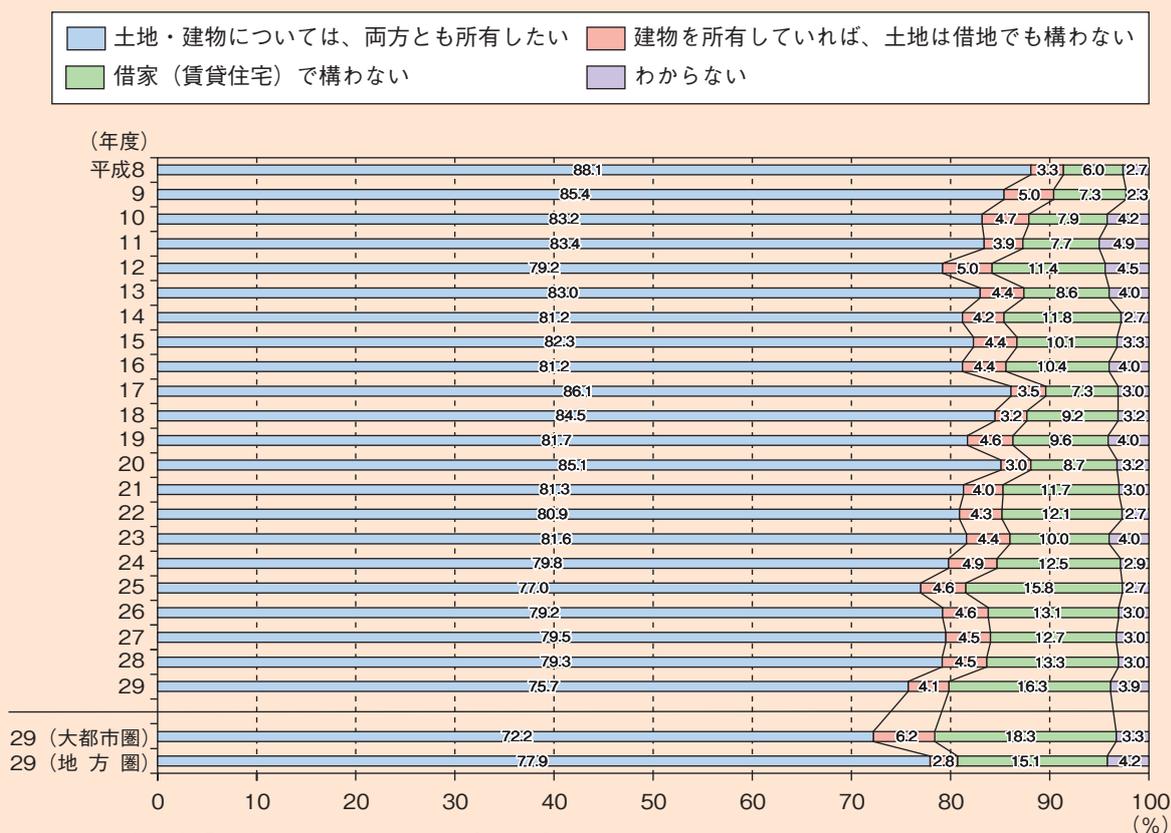
図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



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みると、持ち家志向か借家志向かについては、平成29年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が75.7%と調査開始以降最も低い結果となった。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した者の割合が16.3%と、調査開始以降最も高い結果となった。

また、平成29年度調査の結果を圏域別にみると、「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、大都市圏で72.2%、地方圏で77.9%となっており、地方圏で高い結果となった（図表1-6-3）。

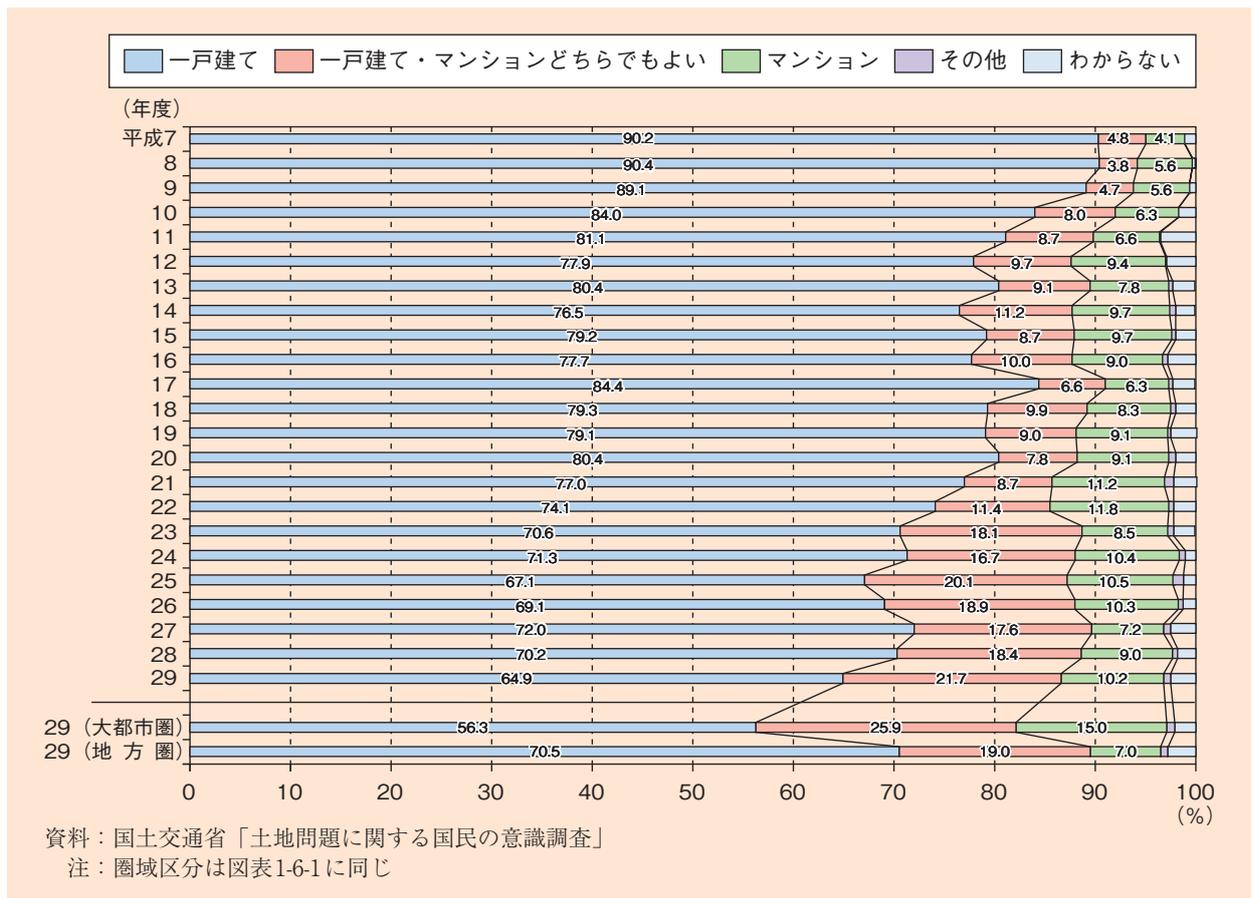
図表 1-6-3 持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
注：圏域区分は図表1-6-1と同じ

望ましい住宅の形態については、平成29年度は「一戸建て」と回答した者の割合が64.9%であり、調査開始以降最も低い結果となった。一方、「一戸建て・マンションどちらでもよい」は、調査開始以降最も高い結果となっており、マンションを選択肢に入れる割合が増加傾向にある。また、平成29年度の調査結果を圏域別にみると、「一戸建て」と回答した者の割合が、大都市圏で56.3%、地方圏で70.5%となっており、地方圏で高い結果となった（図表1-6-4）。

図表 1-6-4 望ましい住宅形態

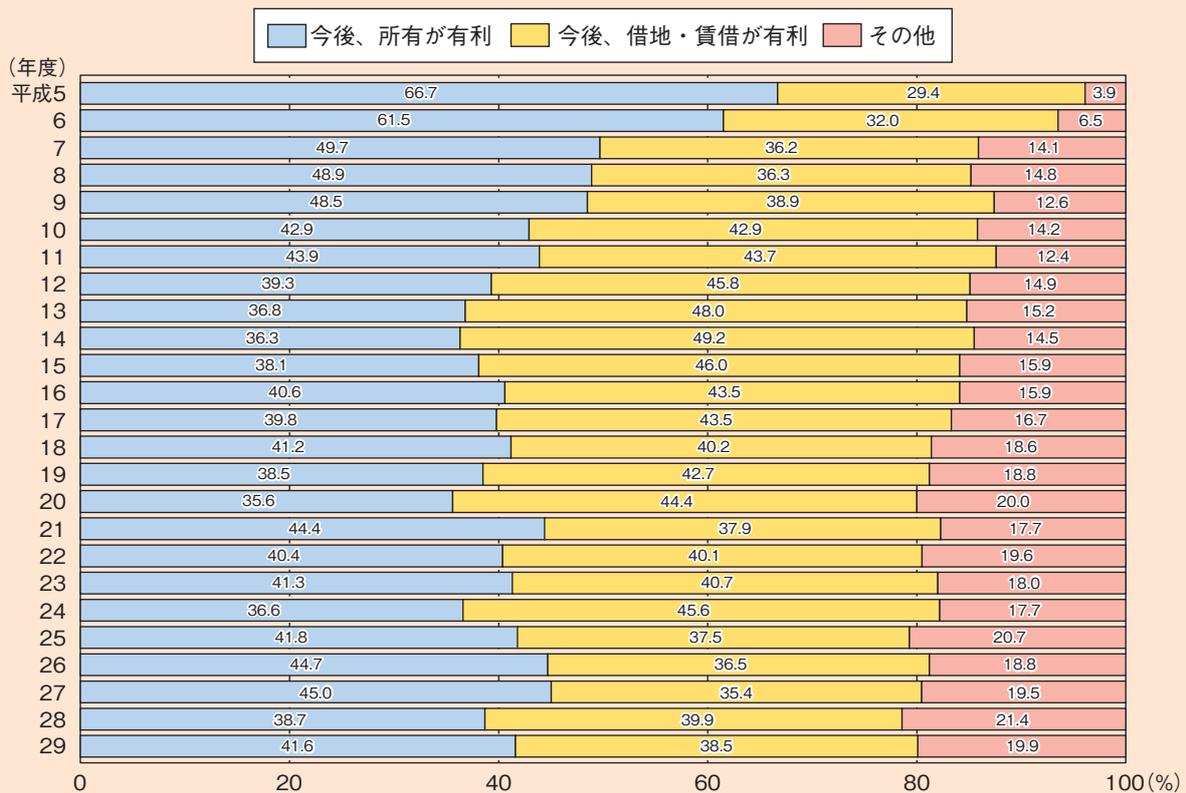


(企業の土地・建物の所有に関する意識)

次に、企業の土地・建物の所有に関する意識について、「土地所有・利用状況に関する意向調査」によりその動向をみる。

「今後、土地・建物について、所有と借地・賃借では、どちらが有利になると思うか」について聞いたところ、「今後、所有が有利」とする企業の割合は41.6%と、前年度対比では2.9ポイント増となった。また、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は38.5%と、前年度対比では1.4ポイント減となった（図表1-6-5）。

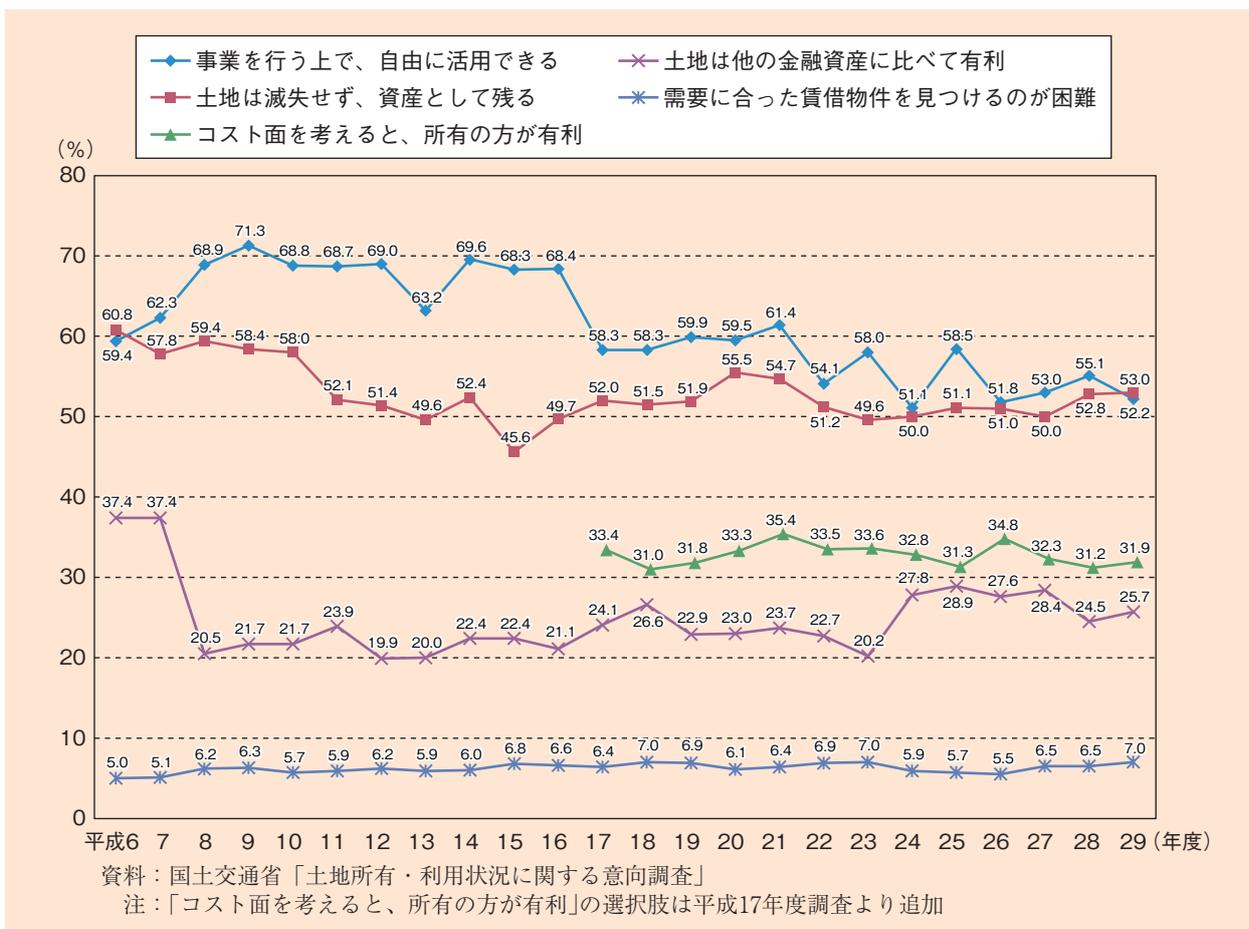
図表 1-6-5 今後の土地の有利性についての意識



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

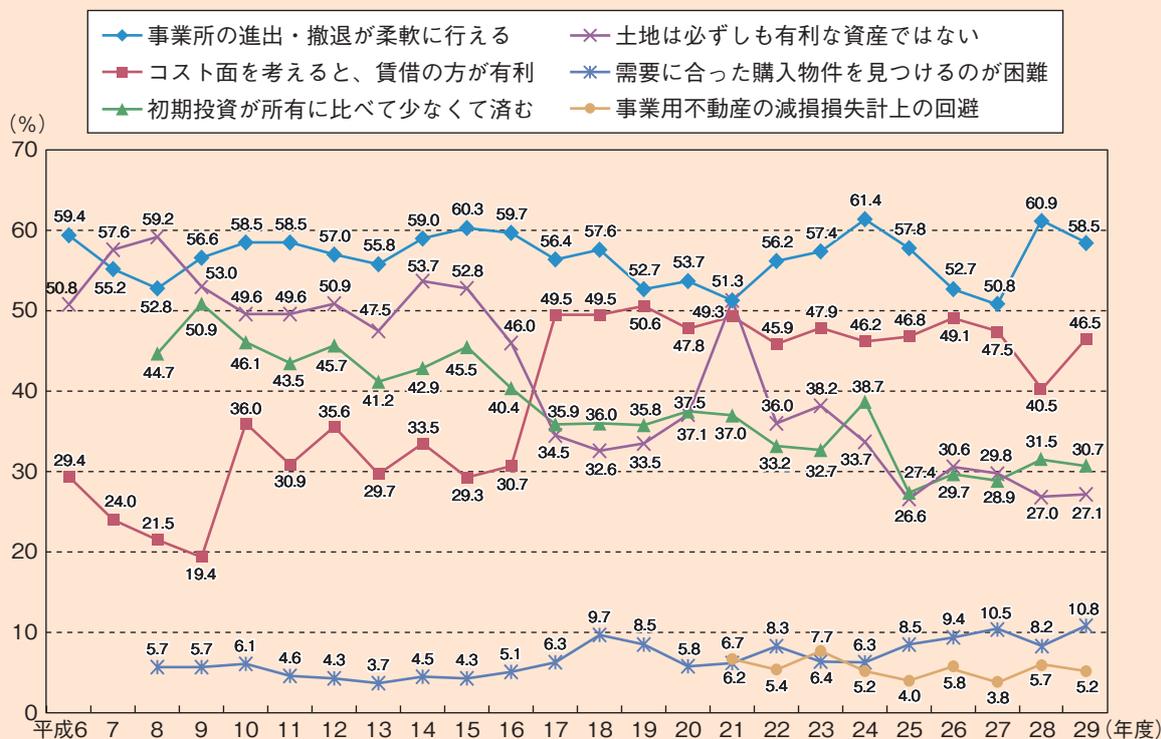
今後、所有が有利になると考える理由については、「土地は滅失せず、資産として残る」が53.0%（前年度対比0.2ポイント増加）と最も多く、次いで「事業を行う上で、自由に活用できる」が52.2%（同2.9ポイント減少）、「コスト面を考えると、所有の方が有利」が31.9%（同0.7ポイント増加）、「土地は他の金融資産に比べて有利」が25.7%（同1.2ポイント増加）となっている。現在と同じ選択肢となった平成17年度からの推移をみると、「事業を行う上で、自由に活用できる」の減少が6.1ポイントと大きく、他の回答は多少の増減はあるものの概ね横ばいで推移している（図表1-6-6）。

図表 1-6-6 今後、所有が有利になると考える理由



一方、今後、借地・賃借が有利になると考える理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が58.5%（前年度対比2.4ポイント減少）と最も多く、次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が46.5%（同6.0ポイント増加）、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が30.7%（同0.8ポイント減少）、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が27.1%（同0.1ポイント増加）となっている。長期的にみると、「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が平成9年度では19.4%だったものが、平成17年度に50%近くまで上昇し、それ以降は概ね横ばいで推移している。一方、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」及び「土地は必ずしも有利な資産ではない」が平成9年度までは50%を超えていたが、平成25年度以降では30%前後で推移している（図表1-6-7）。

図表 1-6-7 今後、借地・賃借が有利になると考える理由

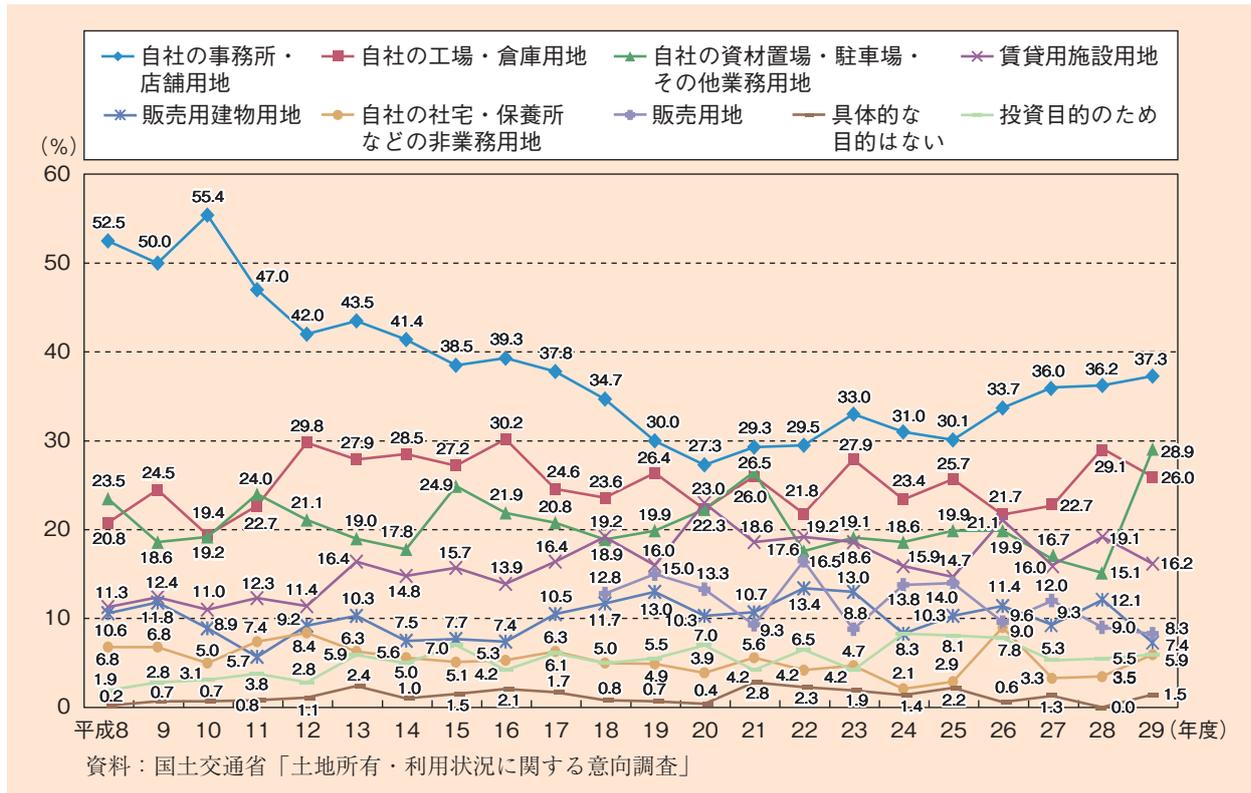


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

注：「初期投資が所有に比べて少なくて済む」、「需要に合った購入物件を見つけるのが困難」の選択肢は平成8年度調査より追加、「事業用不動産の減損損失計上の回避」の選択肢は平成21年度調査より追加

また、土地の購入（又は購入検討）を行った企業に対し、その目的について尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」が37.3%（前年度対比1.1ポイントの増加）と最も多く、次いで「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」が28.9%（同13.8ポイント増加）、「自社の工場・倉庫用地」が26.0%（同3.1ポイント減少）となった。長期的にみると、「自社の事務所・店舗用地」が平成10年度の55.4%以降減少が続き平成20年度に27.3%となったが、それ以降平成24、25年度を除き上昇傾向で推移している（図表1-6-8）。

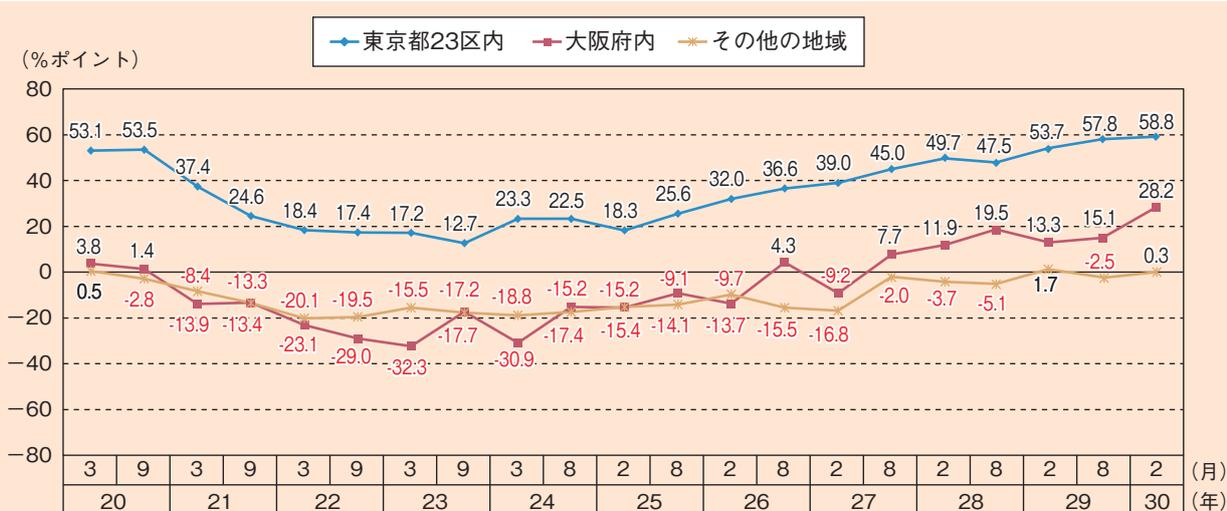
図表 1-6-8 土地の購入又は購入検討の目的



(地価に関する意識)

企業の地価に関する意識についてみると、現在の地価水準の判断に関するDI（「高い」と回答した企業の割合から「低い」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成30年2月調査で東京23区内は58.8ポイントとなり、平成28年8月に減少したものの、平成25年2月以降の上昇傾向が続き、ここ5年で40.5ポイント上昇した。大阪府内は28.2ポイントと平成29年8月調査と比べて13.1ポイントの大きな増加となり、平成23年3月調査と比べると60.5ポイント上昇した。その他の地域は0.3ポイントと平成29年2月調査で平成20年3月調査以来9年ぶりのプラスとなったのに続いてプラスとなった（図表1-6-9）。

図表 1-6-9 現在の地価水準の判断に関する DI



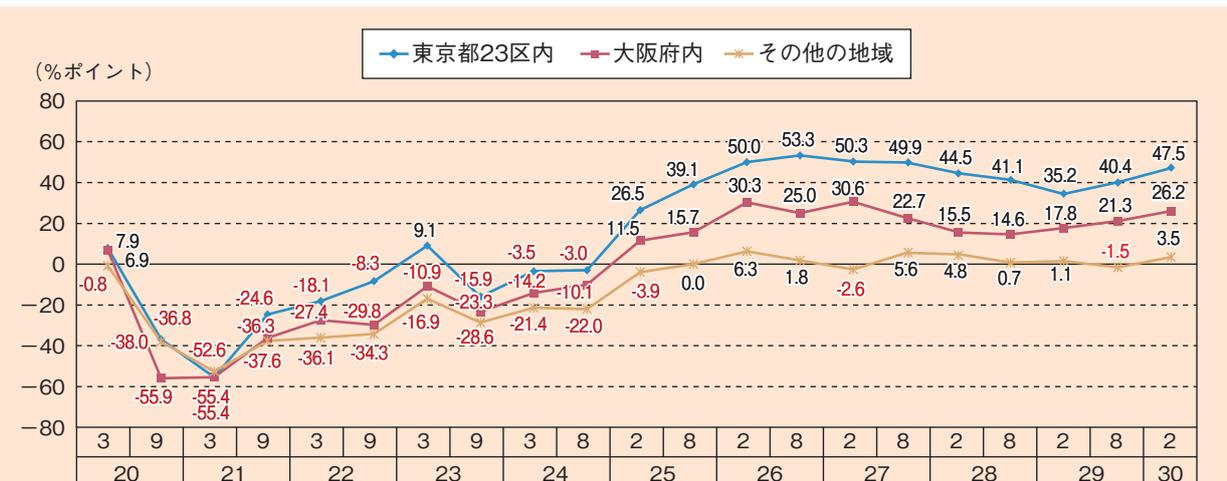
資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「高い」 - 「低い」

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

1年後の地価水準の予想に関するDI（「上昇が見込まれる」と回答した企業の割合から「下落が見込まれる」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成30年2月調査で東京23区内は47.5ポイントであり、平成29年8月調査から2期連続で上昇している。大阪府内は26.2ポイントであり平成29年2月調査以降3期連続の上昇、その他の地域は3.5ポイントと今期で再びプラスとなった（図表1-6-10）。

図表 1-6-10 1年後の地価水準の予想に関する DI



資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：DI = 「上昇が見込まれる」 - 「下落が見込まれる」

注2：「上昇が見込まれる」、「下落が見込まれる」の数値は、「上昇が見込まれる」と回答した企業、「下落が見込まれる」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合（%）

第7節 震災後の不動産等を巡る状況

1 東日本大震災の被災地における復興と不動産市場の状況

(土地利用に関する公共インフラの復旧・復興の進捗状況)

平成23年3月11日、東日本大震災が発生した。政府は同年7月に策定した「東日本大震災からの復興の基本方針」において、復興需要が高まる平成27年度までの5年間で「集中復興期間」と位置付け、被災地の復旧・復興に向けた取組が進められた。当該期間が終了する平成28年3月には、「復興・創生期間」における東日本大震災からの復興の基本方針を新たに策定し、平成28年度からの5年間（「復興・創生期間」）において、被災地の自立につながり、地方創生のモデルとなるような復興を実現することを目指して取組を進めることとしている。

ここでは、震災後の公共インフラの復旧・復興の状況のうち、主に土地利用に関するものをみる。

基盤整備については、復興の事業計画及び工程表に基づき、着実に復旧・復興を推進しているところである。

また、住宅の再建については、平成30年1月末時点で、高台移転が計画戸数の8割で完了し、災害公営住宅が計画戸数の94%で工事完了となっている（図表1-7-1）。

図表 1-7-1 公共インフラの本格復旧・復興の進捗状況

(基盤整備関係)

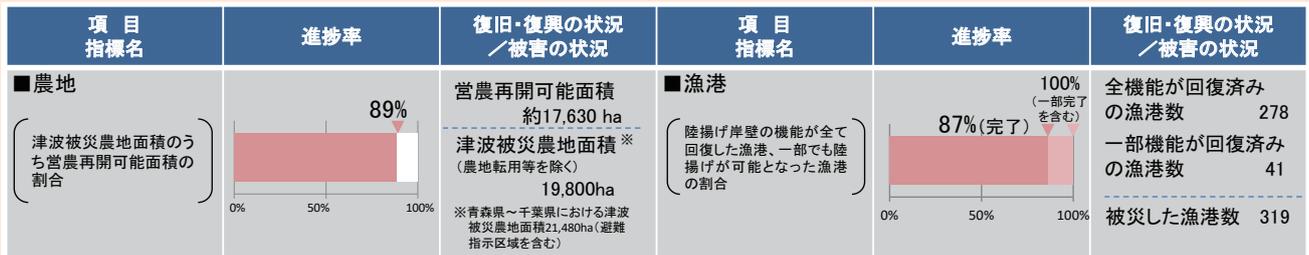
項目指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況																
■ 海岸対策 (本復旧・復興工事に着工した地区海岸、本復旧・復興工事が完了した地区海岸の割合)	40% (完了) 92% (着工)	単位: 地区海岸 <table border="1"> <tr> <th></th> <th>復旧</th> <th>復興</th> <th>全体</th> </tr> <tr> <td>着工</td> <td>479</td> <td>143</td> <td>622</td> </tr> <tr> <td>完了</td> <td>237</td> <td>33</td> <td>270</td> </tr> <tr> <td>計画数</td> <td>500</td> <td>177</td> <td>677</td> </tr> </table> ※「復旧」とは、災害復旧事業により行う復旧工事のこと。 ※「復興」とは、社会資本整備総合交付金又は農山漁村地域整備交付金により行う整備工事のこと。 ※構造適正区域及び居住制限区域を除き、避難指示解除準備区域を含む。		復旧	復興	全体	着工	479	143	622	完了	237	33	270	計画数	500	177	677	■ 下水道 (通常処理に移行した下水処理場の割合) ※被災前と同程度の放流水質まで処理が実施可能な処理場。	【復旧】 100% (完了)	移行済みの処理場数 73 災害査定を実施した処理場数 73
	復旧	復興	全体																		
着工	479	143	622																		
完了	237	33	270																		
計画数	500	177	677																		
■ 河川対策 (直轄区間) (本復旧工事が完了した河川管理施設(直轄管理区間)の割合)	100%	完了箇所数 2,115 被災した河川管理施設の箇所数 2,115 ※旧北上川(本復旧工事後済)では、引き続き地震・津波対策を実施中。	復興まちづくり計画に基づき下水道事業を計画し、処理場またはポンプ場の整備を含む地区数のうち、 ・下水道事業に着手している地区数 ・下水道事業が完了した地区数の割合	【復興】 88% (着工) 4% (完了)	着工地区数 22 完了地区数 1 計画地区数 25																
			■ 水道施設 (本復旧・復興工事に着手・完了した水道事業数の割合)	【通常査定】 100% (着工) 97% (完了)	※通常査定 復旧方法を確定させた上で実施した災害査定。 (避難指示区域を含む)																
				【特例査定】 78% (着工) 9% (完了)	※特例査定 復興計画が定まらず復旧方法が確定しない地区において実施した災害査定。																

(公営住宅・まちづくり関係)

項目指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況	項目指標名	進捗率	復旧・復興の状況 ／被害の状況
復興まちづくり (民間住宅等用地※1) (造成工事の着工数、 造成工事の完了数の割合) ※1: 高台移転を指しており、 ・防災集団移転促進事業 ・土地区画整理事業 ・漁業集落防災機能強化事業 の3事業の合計。	【地区ベース】※2 90% (完了) 99% (着工) 【戸数ベース】 82% (完了) 99% (着工)	着工 402地区 完了 363地区 計画 403地区 ※2: 地区数については、土地区画整理のうち防集や災害公営住宅のみにより宅地供給される地区、防集のうち災害公営のみにより宅地供給される地区といたった重複地区を除く。	復興まちづくり (防災集団移転促進事業) (造成工事の着工数、 造成工事の完了数の割合) ※災害公営住宅のみにより宅地供給される地区を含む ※供給計画は「住まいの復興工程表」(H29.9末時点)による。	【地区ベース】 96% (完了) 99% (着工) 【戸数ベース】 97% (完了) 99% (着工)	着工 331地区 完了 319地区 計画 332地区 着工 8,507戸 完了 8,253戸※1 計画 8,522戸 ※1: 一部完了地区で供給された戸数も含む
高台移転 防災集団移転促進事業 ▶ (岩手県宮古市田老地区)			復興まちづくり (土地区画整理事業) (造成工事の着工数、 宅地の引渡開始地区数、 造成工事の完了数の割合) ※防災集団移転促進事業や災害公営住宅のみにより宅地供給される地区を含む ※供給計画は「住まいの復興工程表」(H29.9末時点)による。	【地区ベース】 50% (完了) 100% (宅地引渡開始) 100% (着工) 【戸数ベース】 69% (完了) 100% (着工)	着工 50地区 宅地引渡開始 50地区※1 完了 25地区 計画 50地区 着工 9,323戸 完了 6,431戸※2 計画 9,323戸 ※1: 宅地の一部を引渡した地区を計上 ※2: 一部完了地区で供給された戸数も含む
漁業集落防災機能強化事業 ▶ (宮城県女川町大石原浜地区)			復興まちづくり (漁業集落防災機能強化事業) (事業費措置の地区数、 造成工事の着工数、 造成工事の完了数の割合) ※供給計画は「住まいの復興工程表」(H29.9末時点)による。	【地区ベース】 92% (完了) 100% (着工) 【戸数ベース】 90% (完了) 100% (着工)	着工 36地区 完了 33地区 計画 36地区 着工 491戸 完了 442戸 計画 491戸

復興まちづくり (津波復興拠点整備事業) (造成完了した地区数、 工事に着手した地区数)	46% (造成) 100% (着工)	完了地区数 11 着工地区数 24 計画地区数 24※ ※津波復興拠点整備事業として復興交付金の配分可能額通知を受けた地区のうち一団地の津波防災拠点市街地形成施設として都市計画決定をした地区数	復興まちづくり (学校施設等) (復旧が完了した公立 学校施設の割合)	98%	完了学校数 2,301 (応急仮設校舎や間借り等により、全ての学校で教育活動は再開済み) 災害復旧事業申請 学校数 2,340※ ※申請予定も含む
復興まちづくり (造成宅地の滑動崩落防止) (対策工事が完了した地区数の割合)	100% (完了)	完了地区数 182 計画地区数 182※ ※復興交付金の配分可能額通知を受けた地区のうち、対策工事が必要な地区数	災害公営住宅 (災害公営住宅の 用地確保が完了した戸数、 建築工事に着手した戸数、 建築工事が完了した戸数の割合)	99% (用地確保) 98% (工事着手) 94% (工事完了)	用地確保済み戸数 29,931 (29,515) 建築工事着手戸数 29,447 (29,164) 建築工事が完了戸数 28,198 (27,995) 計画戸数 30,405 (29,719) ※()内の数値は調整中及び帰還者向け災害公営住宅を除いた戸数
復興まちづくり (医療施設) (災害復旧補助金を活用 して復旧整備をした医療 施設の割合)	100%	復旧した医療施設数 298 被災した医療施設数 298	学校施設等の状況 高田高校 (岩手県陸前高田市)		
(医療機能の回復) (被災三県において被災 した病院のうち、受入 制限又は受入不可から 回復した病院の割合)	97%	受入回復した病院数 177 入院の受入制限 又は受入不可を 行った病院※数 182 ※避難指示区域内(平成24年時点)、廃止済みの病院を除く。	災害公営住宅の状況 東町地区 (福島県須賀川市)		

(農林水産業関係)



資料：復興庁「公共インフラの本格復旧・復興の進捗状況」

注1：平成30年1月末時点

注2：各指標の母数については、事業の進捗に応じ変更されているものもある

(東日本大震災の被災地における地価の動向)

国土交通省平成30年地価公示により被災3県の地価動向を県別にみると、岩手県では、住宅地は0.6%の下落（平成29年地価公示では0.4%の下落）、商業地は1.7%の下落（同1.8%の下落）と下落が続いた。宮城県では、住宅地は2.7%の上昇（同2.4%の上昇）、商業地は4.8%の上昇（同4.7%の上昇）と住宅地・商業地ともにわずかに上昇幅が拡大した。福島県では、住宅地は1.4%の上昇（同2.1%の上昇）と上昇幅が縮小し、商業地は0.8%の上昇（同0.8%の上昇）と上昇幅は横ばいとなった（図表1-7-2）。

宮城県では、住宅地・商業地ともに被災3県の中で最も土地需要が強い。特に仙台駅周辺では、地下鉄や駅ビルの開業、駅の東西自由通路の拡幅等により利便性が向上し、地価の上昇率も高い。

図表 1-7-2 岩手県、宮城県、福島県の地価動向

	住宅地					商業地				
	変動率(%)		平成30年地点数			変動率(%)		平成30年地点数		
	平成29年	平成30年	上昇	横ばい	下落	平成29年	平成30年	上昇	横ばい	下落
岩手県	▲ 0.4	▲ 0.6	19(28)	43(39)	62(60)	▲ 1.8	▲ 1.7	1(0)	21(21)	31(30)
宮城県	2.4	2.7	284(284)	51(53)	76(64)	4.7	4.8	98(85)	15(13)	30(29)
福島県	2.1	1.4	202(208)	44(43)	67(59)	0.8	0.8	58(57)	17(13)	26(25)

資料：国土交通省「地価公示」

注：地点数の（ ）内は、平成29年地価公示の地点数

沿岸部に調査地点のある市町村では、東日本大震災で浸水被害を免れた高台等を中心に需要が増し、高い上昇率が継続していたが、各種復興事業の用地需要の落ち着きに伴い、変動率が下落に転じるところが昨年より増加した。

住宅地では調査地点のある28市町村のうち、上昇が11、横ばいが2、下落が15（平成29年地価公示では上昇が16、横ばいが5、下落が7）と上昇と下落が逆転した（図表1-7-3）。

図表 1-7-3 被災3県の沿岸の市町村における地価動向（住宅地）

市町村	住宅地・変動率 (%)								
	平成 23	24	25	26	27	28	29	30	
岩手県	岩手県	-4.9	-4.8	-2.7	-0.9	-0.4	-0.4	-0.4	-0.6
	宮古市	-5.7	-5.4	5.2	8.8	4.0	1.2	0.1	-0.3
	大船渡市	-1.7	-4.3	6.3	9.0	4.0	2.4	0.0	-0.4
	久慈市	-3.6	-4.4	-3.8	-2.7	-1.5	-1.2	-1.9	-1.9
	陸前高田市	-5.1	-3.0	3.0	5.8	6.8	3.0	0.0	-0.5
	釜石市	-4.8	-0.8	2.9	3.2	6.0	2.3	0.6	0.0
	大槌町	-3.9		10.5	0.0	0.0	-0.4	-0.6	-1.3
	山田町	-4.0	-2.8	2.2	0.4	0.4	0.0	0.0	-0.8
	野田村	-3.4	-5.1	1.0	1.2	0.0	-2.5	-3.8	-3.0
宮城県	宮城県	-2.9	-0.7	1.4	2.5	2.3	1.9	2.4	2.7
	仙台市	-2.2	-0.9	1.6	3.1	3.2	3.2	4.0	4.6
	石巻市	-4.6	6.0	5.1	5.7	3.0	0.7	0.3	-0.1
	塩竈市	-3.6	-1.8	0.3	1.6	0.8	0.3	0.1	-0.1
	気仙沼市	-4.6	4.9	4.8	3.3	3.6	2.2	0.7	-0.4
	名取市	-2.9	-1.0	0.8	1.8	2.2	2.2	2.5	4.2
	多賀城市	-2.0	0.1	1.8	1.9	1.5	0.7	1.0	1.1
	岩沼市	-3.3	-1.8	0.1	1.4	1.3	1.4	2.1	2.7
	東松島市	-3.2	-0.8	0.6	0.9	0.2	-0.1	-0.5	-0.8
	亘理町	-5.3	-1.5	6.5	5.1	3.1	0.0	-0.5	-2.4
	山元町	-4.5	-3.8	3.6	3.8	2.1	-1.0	-1.7	-1.8
	松島町	-7.9	-5.6	-1.3	-0.6	-0.5	-0.7	-0.4	-0.5
	七ヶ浜町	-3.5	11.2	8.2	5.4	1.9	0.8	0.1	0.2
	女川町	-4.0	6.7	3.1	4.3	1.6	0.2	0.0	0.0
南三陸町	-3.8		3.1	2.8	2.2	0.3	0.0	-1.9	
福島県	福島県	-3.4	-6.2	-1.6	1.2	2.9	2.9	2.1	1.4
	いわき市	-4.6	-6.5	0.7	4.0	7.3	6.7	4.3	2.6
	相馬市	-3.6	-3.9	-2.7	0.1	4.2	2.1	1.5	1.6
	南相馬市	-2.9	-7.5	-0.5	3.5	4.5	4.9	3.7	2.0
	広野町	-3.2			-0.3	2.5	2.8	2.1	1.6
	楡葉町	-2.8						1.1	2.1
	新地町	-2.1	-6.0	-1.8	2.9	2.1	2.8	1.3	0.4

資料：国土交通省「地価公示」

注： 前年よりも上昇 前年と同一 前年よりも下落

商業地でも、調査地点のある20市町のうち、上昇が9、横ばいが2、下落が9（昨年は上昇が9、横ばい3、下落が7。昨年は1町変動率がなかったため19市町）と上昇と下落が逆転した。

平成29年地価公示で商業地の地点が1地点新設された女川町では1.7%の上昇となった。復興による土地区画整理が進み、女川駅前商業エリアを中心とするにぎわい拠点へ公共施設や商業施設などが集積し、利便性や繁華性の向上が見られたことが要因である（図表1-7-4）。

図表 1-7-4 被災3県の沿岸の市町村における地価動向（商業地）

県市町村	商業地・変動率 (%)								
	平成 23	24	25	26	27	28	29	30	
岩手県	岩手県	-7.6	-7.0	-4.8	-3.5	-2.2	-1.7	-1.8	-1.7
	宮古市	-9.3	-9.7	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.3	-0.3
	大船渡市	-6.6		3.1	7.4	1.7	1.1	0.0	0.0
	久慈市	-6.6	-8.3	-7.2	-6.3	-5.4	-5.5	-5.8	-5.7
	釜石市	-9.2	-5.2	0.0	1.3	1.0	0.6	0.0	-2.7
	山田町	-10.6		6.1	0.5	3.4	3.5	0.0	-1.7
宮城県	宮城県	-6.5	-3.9	0.0	1.7	2.3	3.2	4.7	4.8
	仙台市	-7.2	-3.2	1.3	3.4	4.2	6.2	9.0	8.7
	石巻市	-4.8	-2.8	2.3	3.6	3.0	1.2	1.1	1.0
	塩竈市	-4.2	-5.6	-2.6	-0.4	0.3	0.0	-0.1	-0.1
	気仙沼市	-9.5		-4.0	0.0	1.7	2.2	0.8	0.8
	名取市	-4.4	-4.2	-2.8	0.2	1.7	1.9	2.4	3.3
	多賀城市	-4.0	-3.8	-1.9	0.0	2.9	0.6	0.2	0.0
	岩沼市	-3.6	-3.6	-2.8	0.0	0.7	0.7	1.4	1.7
	東松島市	-2.8	-1.0	1.9	0.9	0.7	0.7	0.5	0.5
	亘理町	-5.6	-4.5	0.0	0.5	0.0	-1.3	-1.3	-1.3
	山元町	-4.8	-4.3	-0.7	1.5	0.0	-2.2	-3.0	-2.3
	松島町	-6.2	-4.2	-1.2	-0.6	-0.7	-1.0	-1.1	-1.1
	女川町	-7.1							1.7
	福島県	福島県	-4.3	-7.2	-3.2	-0.5	0.8	0.9	0.8
いわき市		-4.7	-6.8	-2.0	1.4	3.3	2.8	1.9	1.1
相馬市		-4.3	-5.4	-3.5	-1.7	-1.6	-0.6	-0.3	-0.3
南相馬市		-3.6	-8.2	-3.2	-0.5	-0.1	0.4	0.7	0.1

資料：国土交通省「地価公示」

注： 前年よりも上昇 前年と同一 前年よりも下落

(東日本大震災の被災地における土地取引の動向)

東日本大震災の被災地における土地取引について、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、平成29年に岩手県で13,064件、宮城県で28,421件、福島県で24,190件となっており、いずれの県でも前年を下回った(図表1-7-5)。

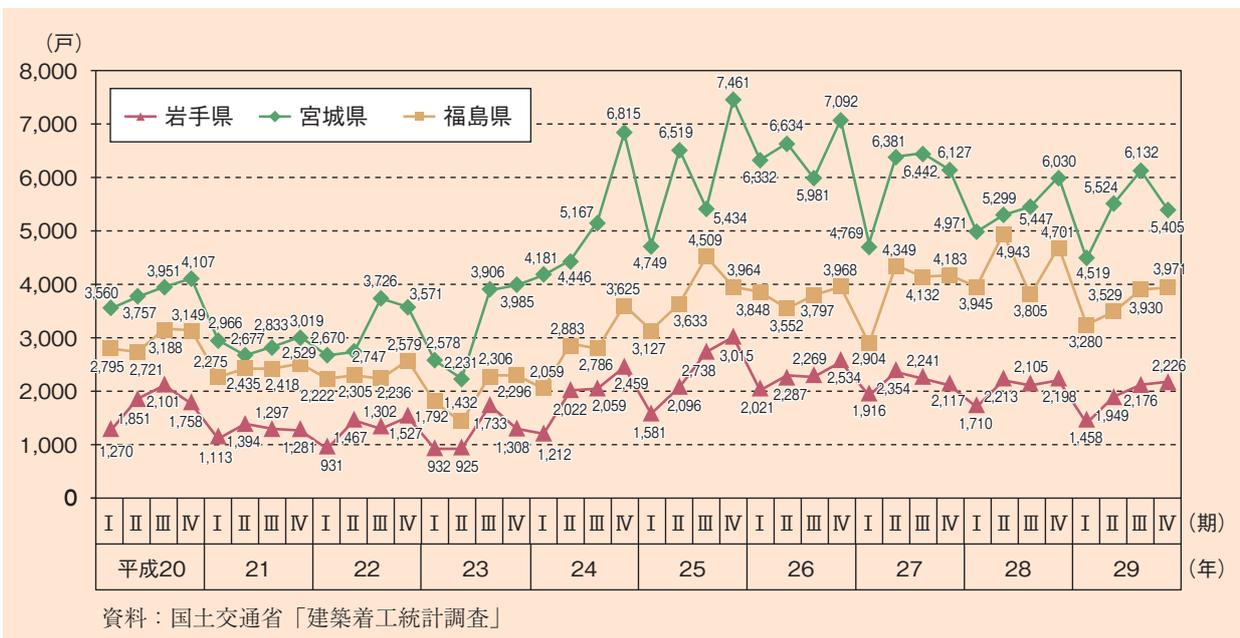
図表 1-7-5 岩手県、宮城県、福島県における売買による土地取引件数



(東日本大震災の被災地における住宅市場、オフィス市場の動向)

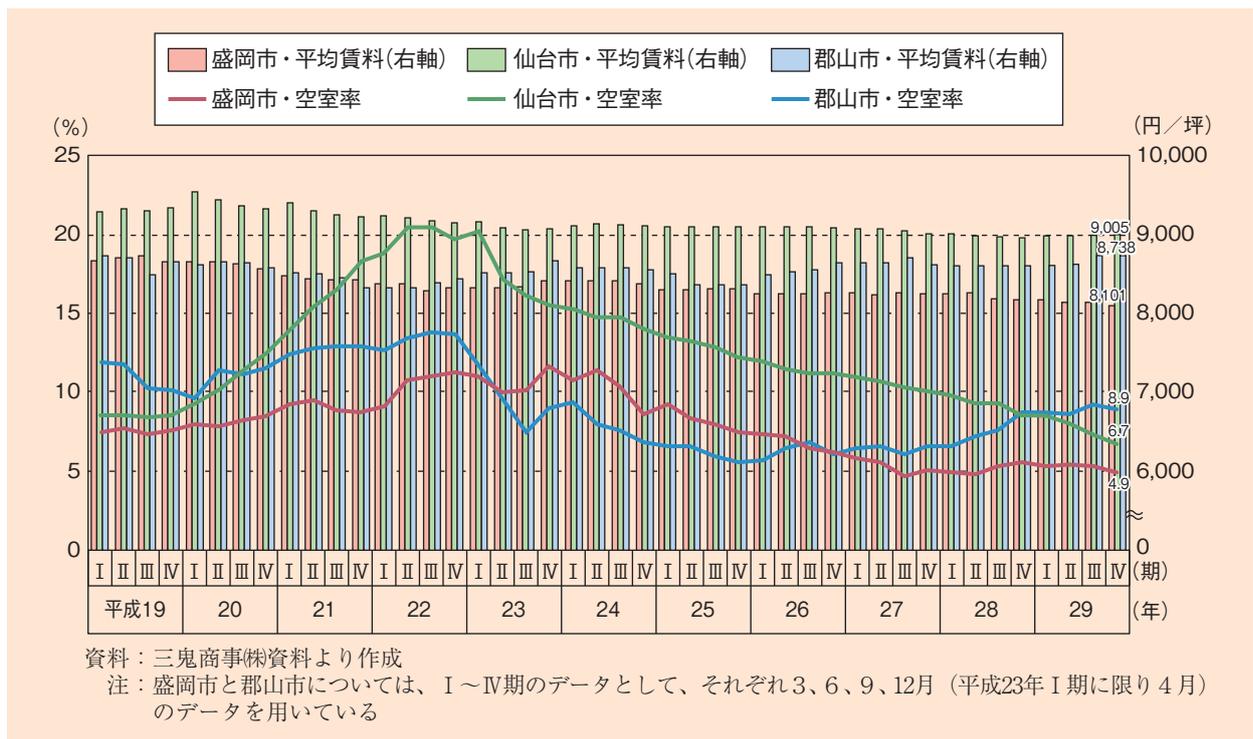
住宅市場の動向についてみると、新設住宅着工戸数は、震災後から平成25年後半にかけて増加した後、概ね横ばいで推移したが、平成29年の3県の着工戸数は、岩手県が7,809戸(前年比5.1%減)、宮城県が21,580戸(前年比0.8%減)、福島県が14,710戸(前年比15.4%減)と平成29年には下落がみられた(図表1-7-6)。

図表 1-7-6 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数の推移



続いて、被災地のオフィス市場についてみる。仙台市では、平成20年から平成22年までの間における新規オフィスビル大量供給により、震災直前は空室率が20%前後と高い水準にあったが、震災後は復興関連企業のオフィス需要等を契機として低下し、平成29年10-12月期は6.7%とリーマンショック前の水準を下回っている。また、震災前は低下傾向にあった賃料については、震災以降は概ね横ばいが続いている。盛岡市と郡山市においても、震災を機とした復興関連需要等により、仙台市と同様に空室率が低下したが、郡山市においては、平成26年以降空室率の上昇が続いている（図表1-7-7）。

図表 1-7-7 盛岡市、仙台市、福島市のオフィスビル賃料及び空室率の推移



2 熊本地震の被災地における不動産市場の状況

（熊本地震の被災地における地価の動向）

平成28年4月から始まった一連の熊本地震が被災地の地価動向に与えた影響を平成30年地価公示からみていく。

被害を受けた熊本県、大分県の地価動向をみると、両県とも、住宅地、商業地ともに平成29年地価公示では下落であったが、平成30年地価公示では上昇地点が増加し、県平均で上昇に転じている。

熊本県内で特に震災の影響が大きかった益城町では、平成29年地価公示では、被害が広域にわたったことから住宅地は生活利便施設の機能低下などにより下落であった。平成30年地価公示では、被災地の復旧・復興が進んでいる地区が広がっており、住宅地は復興が進んでいる地区における需要の増加、商業地は復興によるインフラ整備により、それぞれ2.0%、2.2%の上昇に転じた（図表1-7-8）。

図表 1-7-8 熊本県、大分県の地価動向

	住宅地					商業地				
	平均変動率 (%)		平成 30 年地点数			平均変動率 (%)		平成 30 年地点数		
	平成29年	平成30年	上昇	横ばい	下落	平成29年	平成30年	上昇	横ばい	下落
熊本県	▲ 0.1	0.6	82(51)	42(58)	41(53)	▲ 0.1	1.9	39(31)	10(9)	25(31)
益城町	▲ 4.5	2.0	4(0)	0(0)	0(3)	▲ 6.2	2.2	1(0)	0(0)	0(1)
大分県	▲ 0.3	0.1	64(34)	34(32)	51(78)	▲ 0.5	0.2	31(11)	20(20)	31(42)

資料：国土交通省「地価公示」

注1：変動率は継続地点のみにより計算している

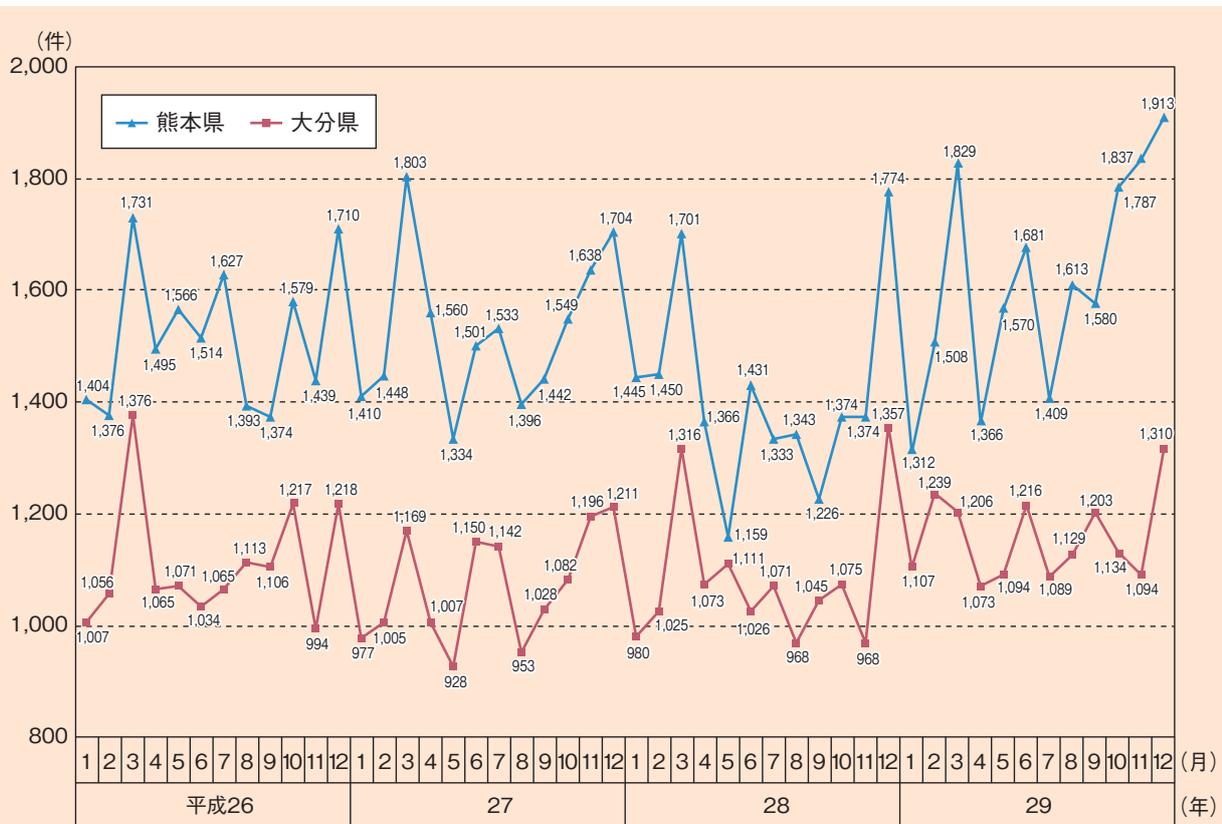
注2：地点数の（ ）内は、平成 29 年地価公示の地点数

注3： ■ 上昇 ■ 下落

(熊本地震の被災地における土地取引の動向)

熊本地震の被災地における土地取引について、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、熊本県における平成29年の件数は19,405件となり、震災のあった平成28年を14.3%上回る水準となった。また、大分県では13,894件となり、前年と比べ6.8%増加した(図表1-7-9)。

図表 1-7-9 熊本県、大分県における売買による土地取引件数



資料：法務省「登記統計月報」