

## 第1部 土地に関する動向

### I 我が国社会経済と土地

#### 第1章 社会経済の変化と土地の有効利用のための課題

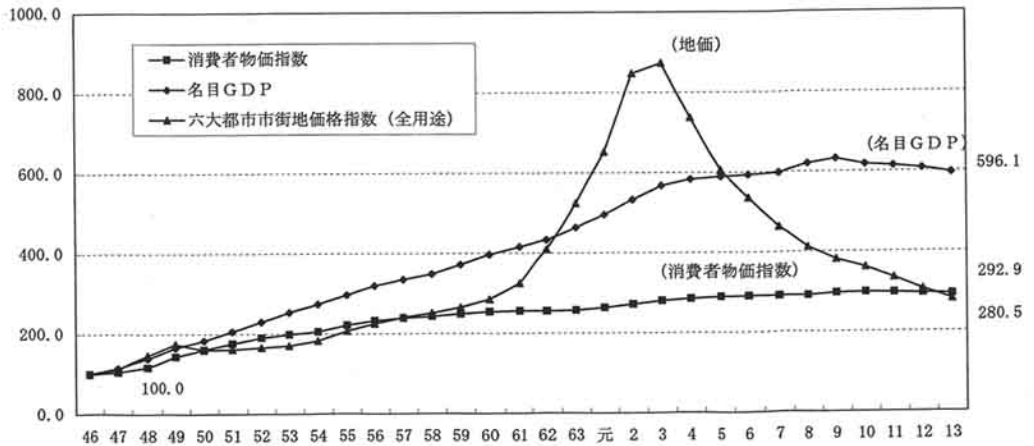
##### 第1節 我が国の土地市場の構造的な変化

###### 1. 利用中心の土地市場への動き

バブル崩壊までは、継続的な地価上昇を前提に、資産形成の観点から土地所有を重視する傾向が見られた。しかし、バブル崩壊後の長期にわたる地価下落の結果、現在では、土地を所有するだけで利益が上がることはなくなっており、有効利用することで初めて利益が得られる状況になっている。

例えば、「列島改造ブーム」直前の昭和46年に取得した土地の場合、現在までの地価（全用途平均）の伸びは、名目GDPの伸びを大きく下回り、消費者物価指数の伸びも下回る状況にある。

名目GDP、消費者物価及び六大都市市街地価格の推移



資料：内閣府「国民経済計算年報」、総務省「消費者物価指数年報」、(財)日本不動産研究所「市街地価格指数」により作成。

注：昭和46年の水準を100として各年の数値を指数化したもの。

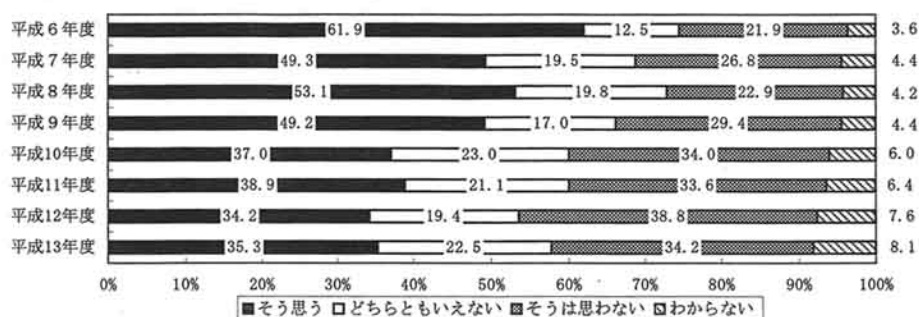
## 2. 国民・企業の土地に対する意識の変化

国民・企業の土地に対する意識も、以下のように大きく変化している。

### (1) 国民の資産としての土地の有利性に関する意識

土地が預貯金や株式などと比べて有利な資産であるかについては、「そうは思わない」と考える者と、「そう思う」と考える者の割合が、今回の調査ではほぼ同数であったが、調査開始時からの推移を見ると「そう思う」と考える者が大幅に減少している。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

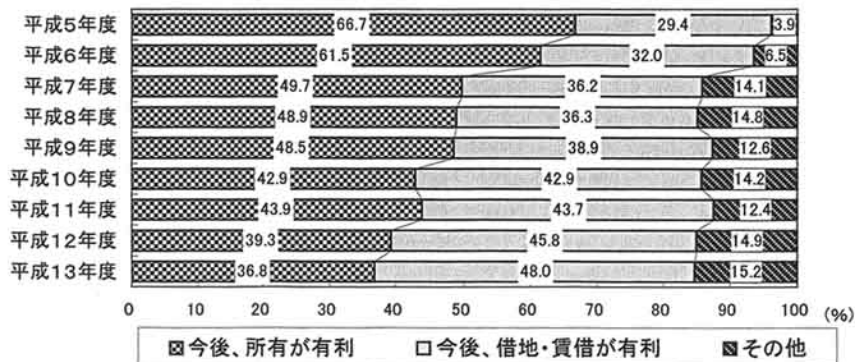


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成14年1月）による。

### (2) 企業の土地所有の有利性に関する意識

土地・建物に関して、「今後、所有が有利になる」と考える者は、「今後、借地・賃借が有利になる」と考える者を前回調査に引き続き下回っており、企業においては、土地を有利な資産と考える意識が一段と低下している。

今後の土地所有の有利性についての意識



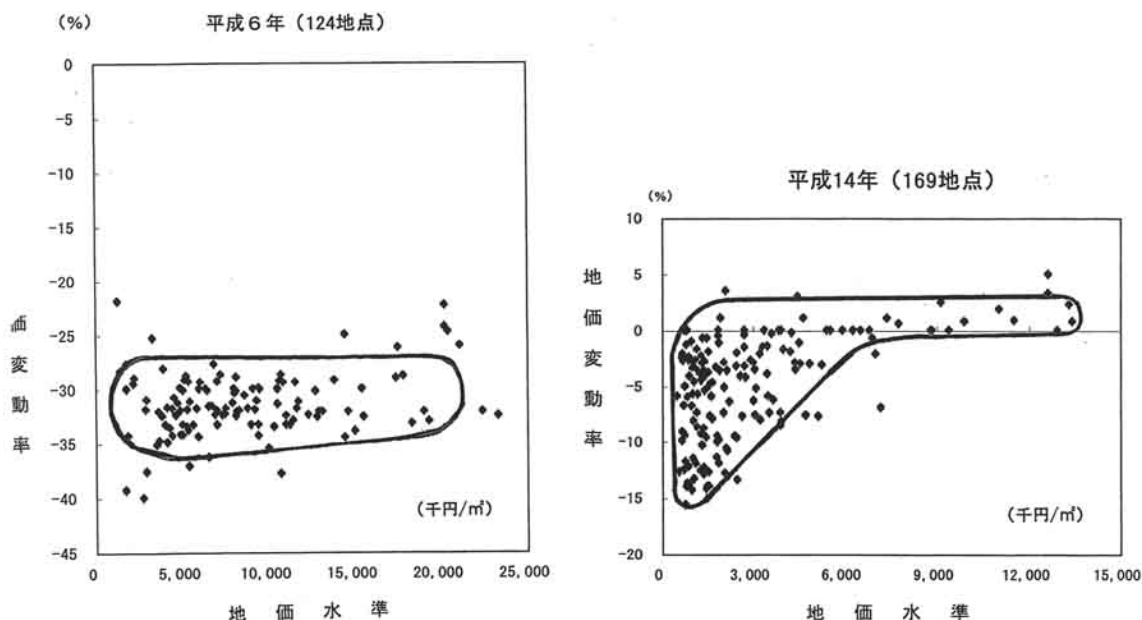
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成14年1月）による。

### 3. 地価形成の個別化の傾向

近年の我が国の土地市場は、実需中心へと構造的に変化している。最近の地価動向に見られる特徴としては、利便性や収益性が高い地点では地価の下落幅が縮小あるいは上昇する傾向も見られるが、利便性や収益性が劣る地点では、依然として下落傾向にあることが挙げられる。

例えば、「地価公示」のデータをもとに、都心部の商業地について、地価の変動率を見ると、平成6年には一様に下落していたが、平成14年には地価水準の高低に応じて、ばらつきが見られる。

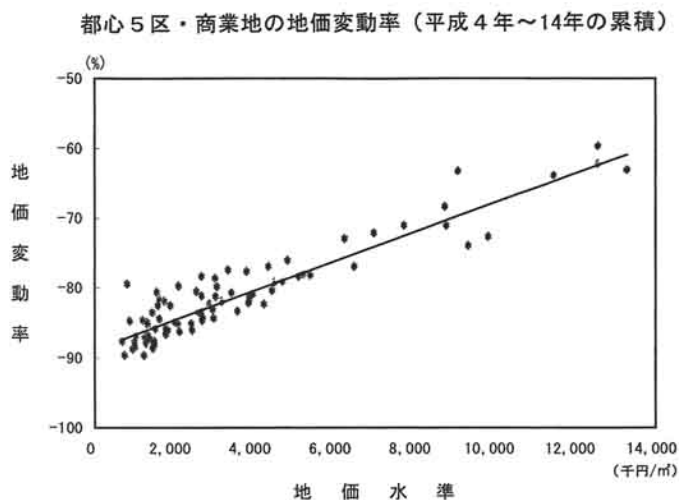
都心5区・商業地の地価変動率（平成6年・14年の比較）



資料：国土交通省「地価公示」により作成。

注：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の商業地が対象。

また、地価公示ポイントごとの過去10年間の地価変動率を見ると、地価が高い地点ほど、下落率が相対的に小さい傾向がみられる。



資料：国土交通省「地価公示」により作成。

注：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の商業地で、平成4年～14年の間、継続して公示されている82地点が対象。

このように最近では、「平均地価」の動向をもとに一律に市況を論ずることは難しくなっており、詳細なエリアや地点ごとの動きをきめ細かく見る必要があるになっている。