

第1部

土地に関する動向

第1章 令和2年度の不動産市場等の動向

令和2年度の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けている。
本章では、令和2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2年の地価動向)

国土交通省「地価公示」により、令和3年1月1日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均は平成27年以来6年ぶりの下落となり、用途別では、住宅地は平成28年以来5年ぶり、商業地は平成26年以来7年ぶりの下落となり、工業地は5年連続の上昇となったが、上昇率は縮小した。

三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも、平成25年以来8年ぶりの下落となり、工業地は7年連続の上昇となったが、上昇率は縮小した。

地方圏では、全用途平均・商業地は平成29年以来4年ぶり、住宅地は平成30年以来3年ぶりの下落となり、工業地は4年連続の上昇となったが、上昇率は縮小した。地方四市のうち、札幌市、仙台市、福岡市では、昨年より上昇率は減少したものの、比較的高い上昇率が継続している。

新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に需要が弱含みとなっている背景として、住宅地については、雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となる中で、取引の減少、建築費等の上昇の継続などがあげられる。商業地については、先行き不透明感から需要者が価格に慎重な態度となる中で、店舗の賃貸需要やホテル需要の減退、外国人観光客をはじめとする国内外からの来訪客の減少により収益性が著しく低下していることなどがあげられる。ただし、住宅地については、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等、商業地については、経済対策や企業の資金繰り支援等を背景に、リーマンショック後の平成21年、平成22年の地価公示と比較すると、落ち込みは小さい(図表1-1-1~3)。

長野県軽井沢町、静岡県熱海市の熱海駅周辺では、新型コロナウイルス感染症の拡大後に移住や二地域居住を目的とした住宅需要が増加し、住宅地の地価が上昇している。

図表 1-1-1 地価変動率の推移 (年間)

| | 住宅地 | | | | 商業地 | | | | 全用途 | | | |
|-------------|-------|-------|------|------|-------|-------|------|------|-------|-------|------|------|
| | H30公示 | H31公示 | R2公示 | R3公示 | H30公示 | H31公示 | R2公示 | R3公示 | H30公示 | H31公示 | R2公示 | R3公示 |
| 全国 | 0.3 | 0.6 | 0.8 | ▲0.4 | 1.9 | 2.8 | 3.1 | ▲0.8 | 0.7 | 1.2 | 1.4 | ▲0.5 |
| 三大都市圏 | 0.7 | 1.0 | 1.1 | ▲0.6 | 3.9 | 5.1 | 5.4 | ▲1.3 | 1.5 | 2.0 | 2.1 | ▲0.7 |
| 東京圏 | 1.0 | 1.3 | 1.4 | ▲0.5 | 3.7 | 4.7 | 5.2 | ▲1.0 | 1.7 | 2.2 | 2.3 | ▲0.5 |
| 大阪圏 | 0.1 | 0.3 | 0.4 | ▲0.5 | 4.7 | 6.4 | 6.9 | ▲1.8 | 1.1 | 1.6 | 1.8 | ▲0.7 |
| 名古屋圏 | 0.8 | 1.2 | 1.1 | ▲1.0 | 3.3 | 4.7 | 4.1 | ▲1.7 | 1.4 | 2.1 | 1.9 | ▲1.1 |
| 地方圏 | ▲0.1 | 0.2 | 0.5 | ▲0.3 | 0.5 | 1.0 | 1.5 | ▲0.5 | 0.0 | 0.4 | 0.8 | ▲0.3 |
| 札幌・仙台・広島・福岡 | 3.3 | 4.4 | 5.9 | 2.7 | 7.9 | 9.4 | 11.3 | 3.1 | 4.6 | 5.9 | 7.4 | 2.9 |
| その他 | ▲0.5 | ▲0.2 | 0.0 | ▲0.6 | ▲0.4 | 0.0 | 0.3 | ▲0.9 | ▲0.5 | ▲0.2 | 0.1 | ▲0.6 |

—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：H30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）

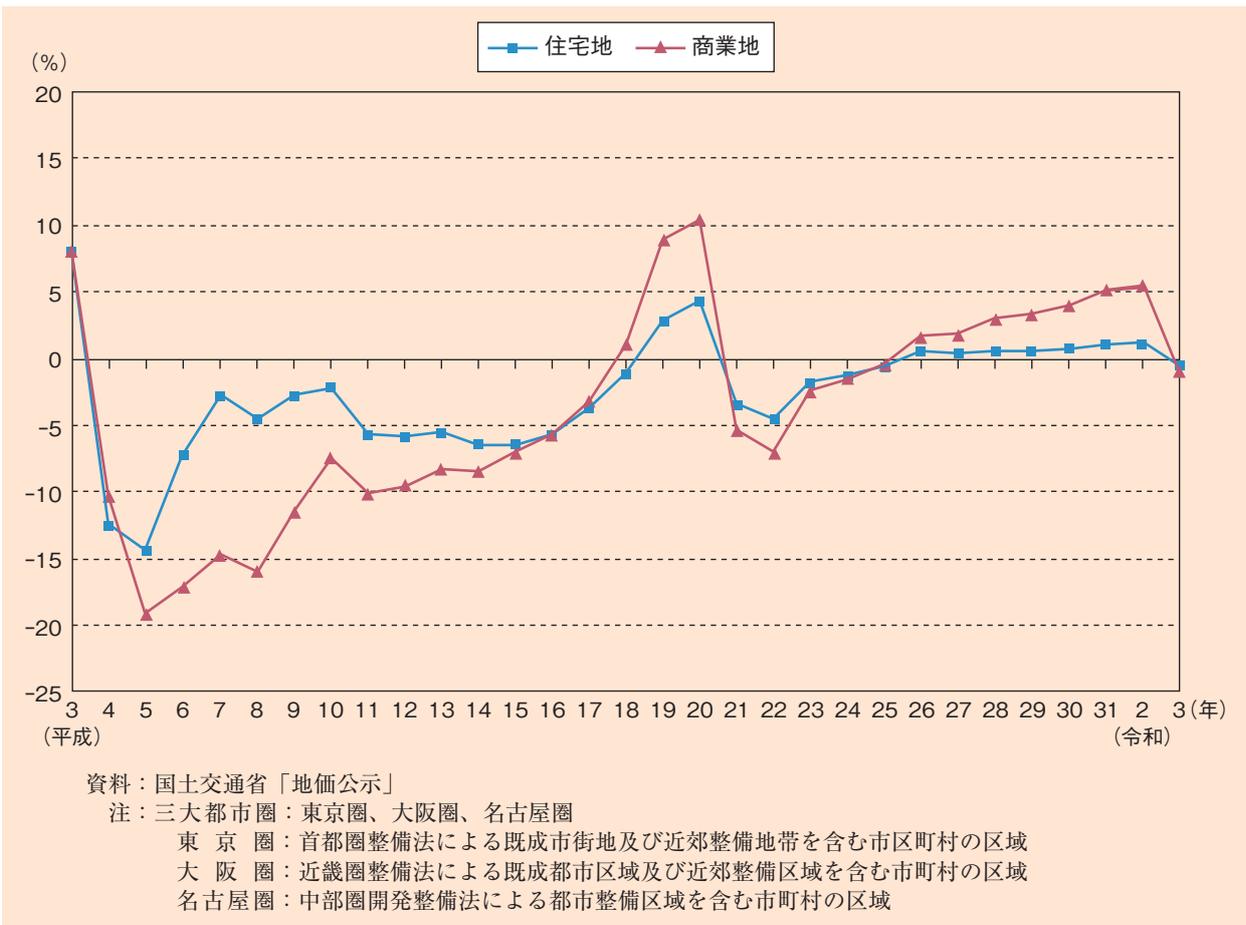
H31公示：平成31年地価公示（平成30年1月1日～平成31年1月1日）

R2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）

R3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）

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

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



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

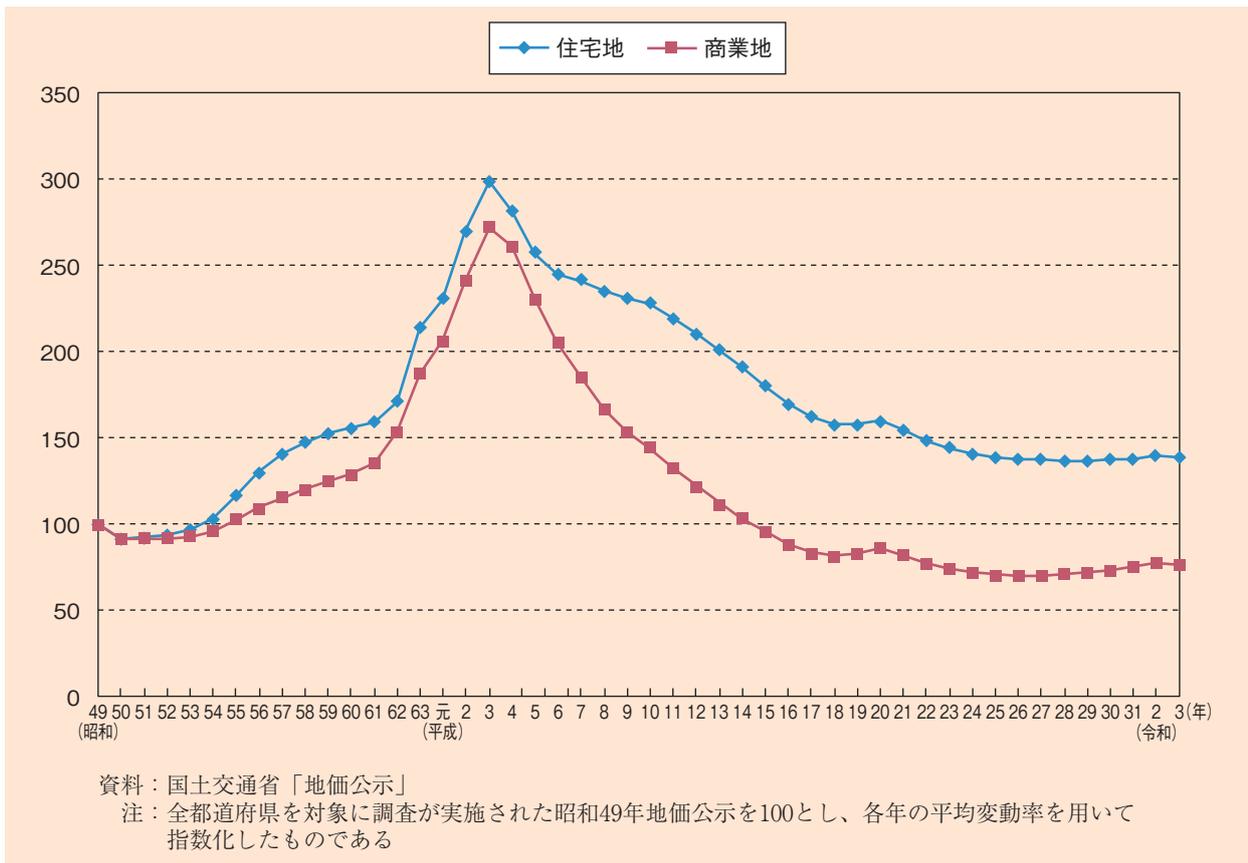


(長期的な地価動向)

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。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が、住宅地は平成28年以來5年ぶりに、商業地は平成26年以來7年ぶりに下落に転じた（図表1-1-4）。

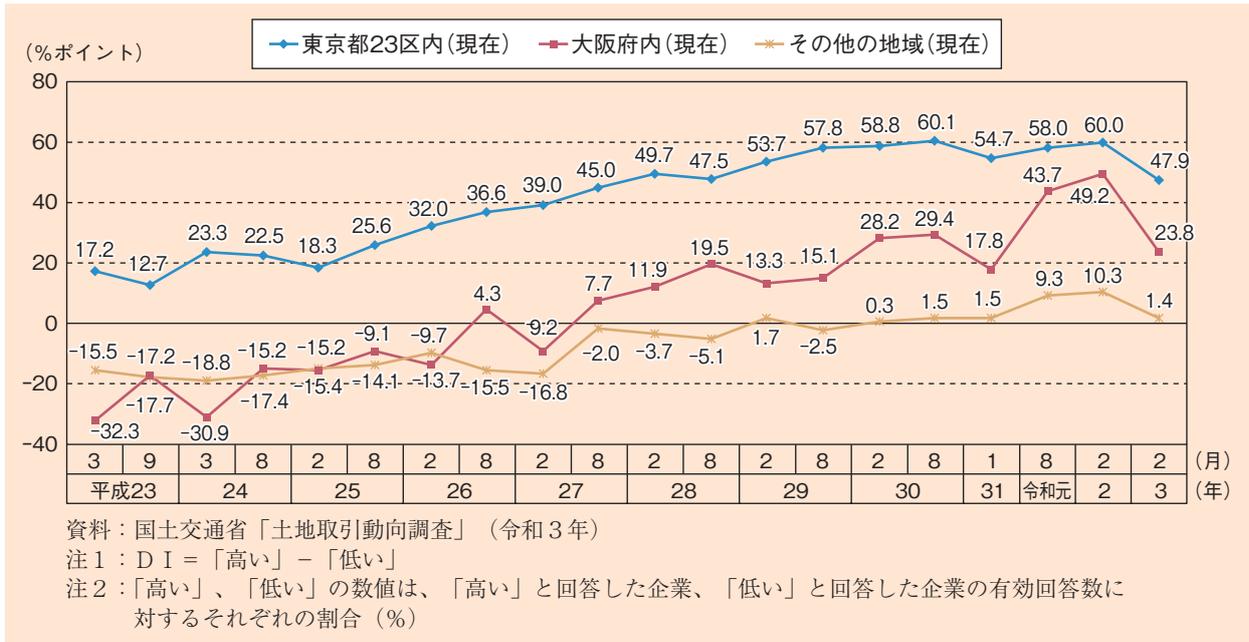
図表 1-1-4 地価の推移（全国）



(地価に関する意識)

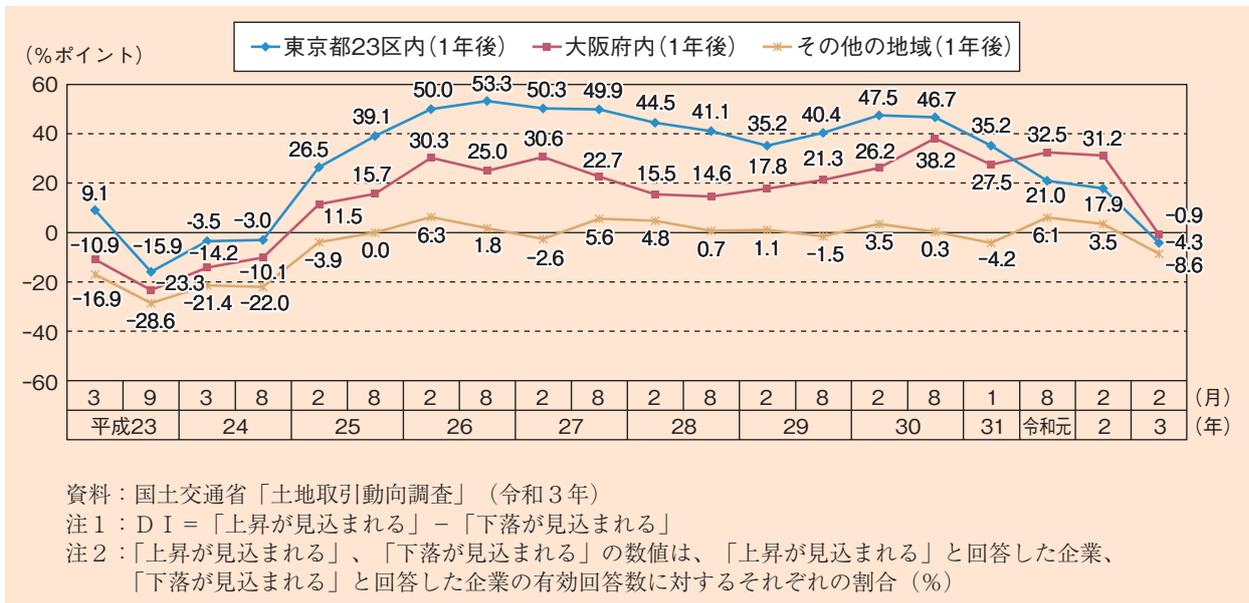
企業の地価に関する意識についてみると、現在の地価水準の判断に関するDI¹（「高い」と回答した企業の割合から「低い」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成31年1月から令和2年2月まで各地域で上昇していたが、令和3年2月は下落した。令和3年2月調査では、東京都23区内は47.9ポイント、大阪府内は23.8ポイント、その他の地域も1.4ポイントとなった（図表1-1-5）。

図表 1-1-5 現在の地価水準の判断に関するDI



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、令和3年2月調査では、各地域で令和2年2月調査から下落しており、東京都23区内は-4.3ポイント、大阪府内は-0.9ポイント、その他の地域は-8.6ポイントとマイナスに転じた（図表1-1-6）。

図表 1-1-6 1年後の地価水準の予想に関するDI



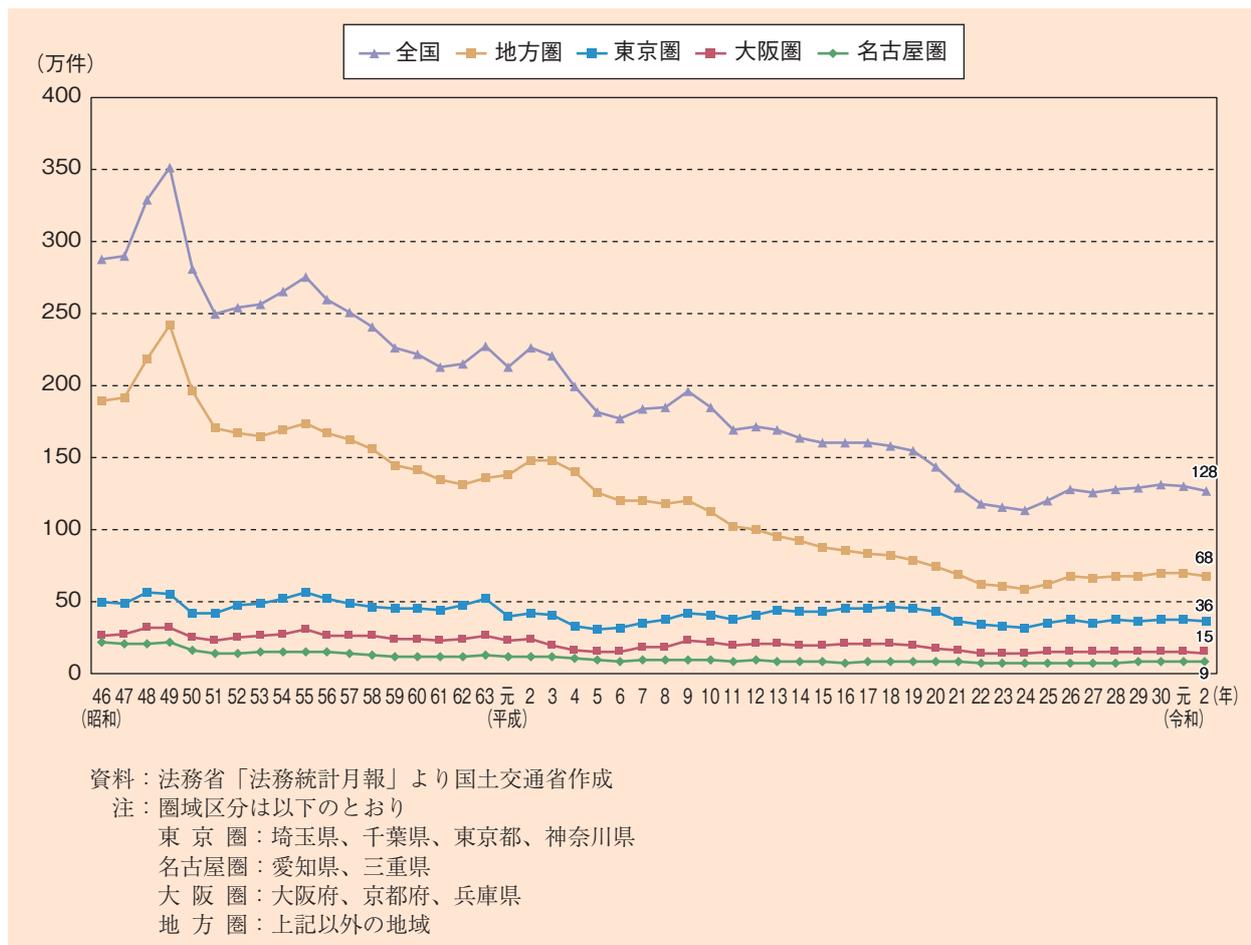
¹DIの定義 Diffusion Indexの略で企業の業況感や設備、雇用人数の過不足などの各種判断を指数化したもの

第2節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

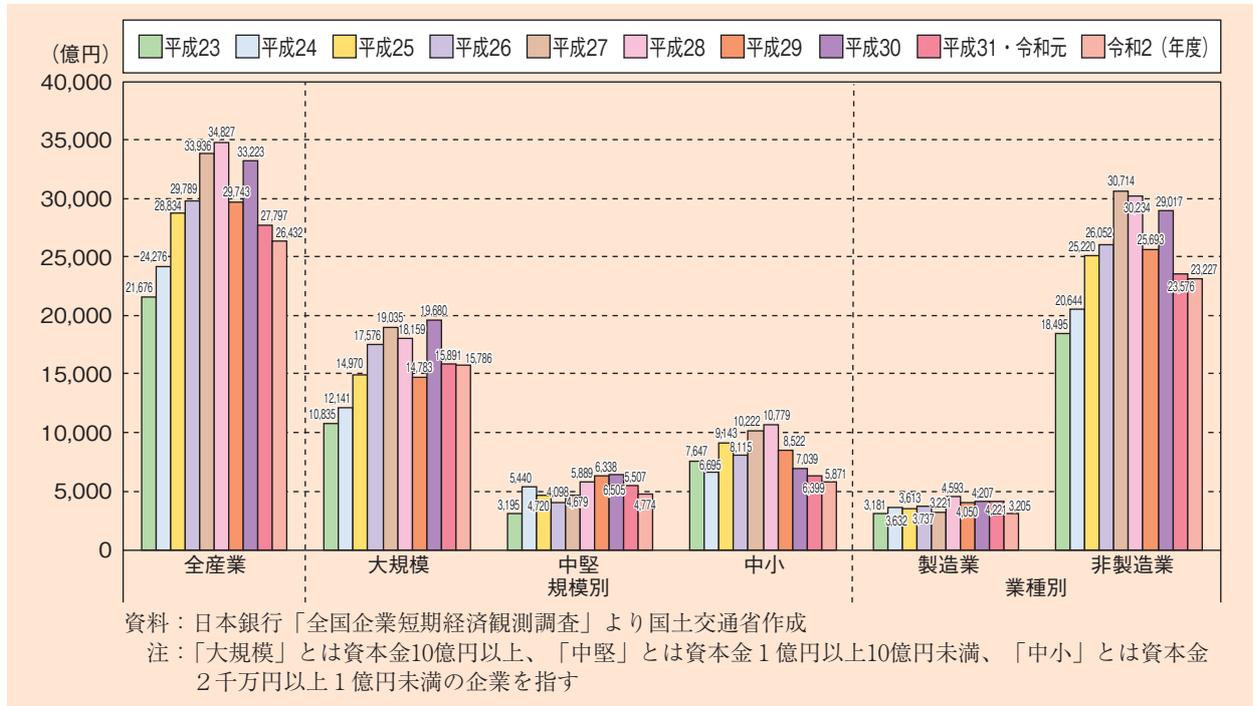
土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「法務統計月報」によれば、令和2年の全国の土地取引件数は約128万件となり、ほぼ横ばいで推移している（図表1-2-1）。

図表 1-2-1 売買による土地取引件数の推移



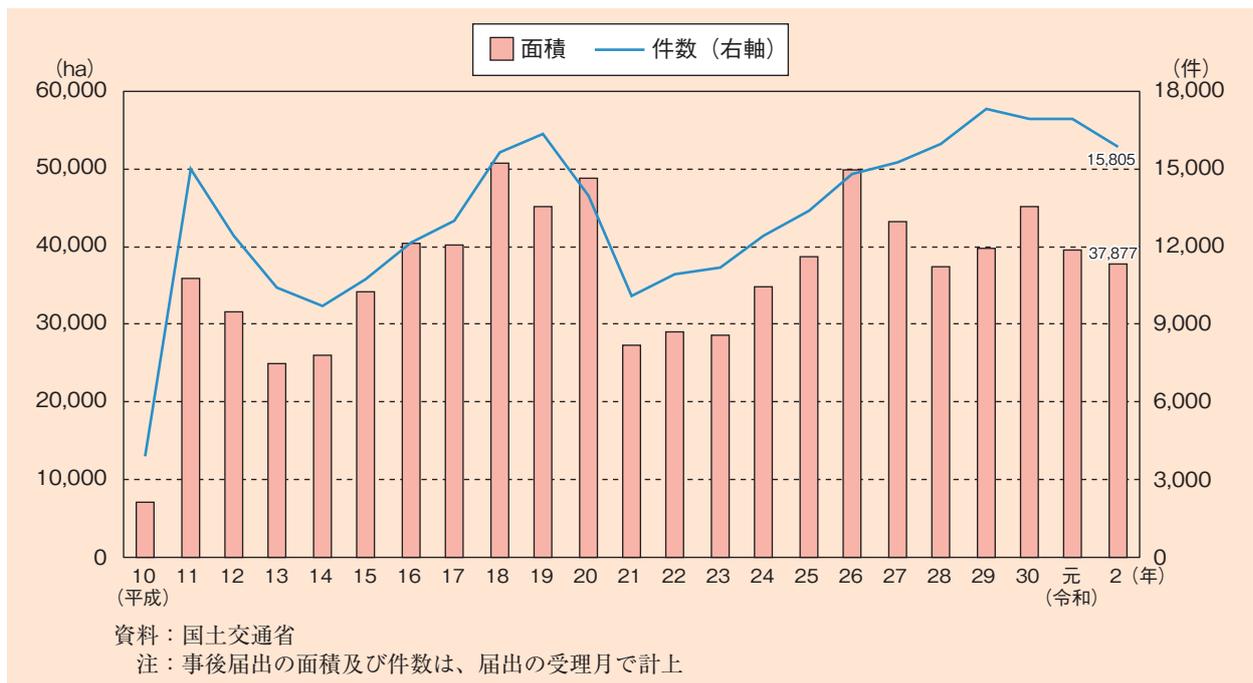
企業の土地投資額の動向をみると、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によると、令和2年度の計画値は全産業で2兆6,432億円（前年度比4.9%減）であり、全ての分類で前年度に対し減少の見込みとなっている（図表1-2-2）。

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2年の面積は37,877ha、件数は15,805件となっており、いずれも前年より減少した（図表1-2-3）。

図表1-2-3 事後届出の面積及び件数の推移

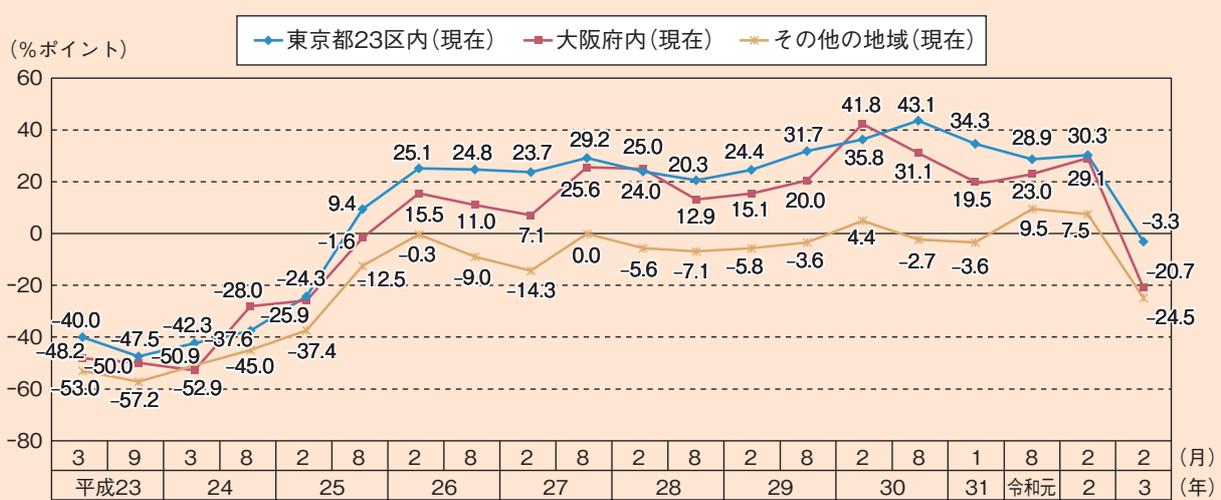


(土地取引に関する意識)

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、令和3年2月調査において各地域で下落しており、東京都23区内は-3.3ポイント、大阪府内は-20.7ポイント、その他の地域は-24.5ポイントと、マイナスに転じた（図表1-2-4）。

1年後の土地取引の状況に関するDIについては、令和2年2月調査では上昇に転じた大阪府内も含め、各地域とも下落しており、東京都23区内は-1.0ポイント、大阪府内は-4.7ポイントとマイナスに転じたほか、その他地域も-17.1ポイントに下落した（図表1-2-5）。

図表 1-2-4 現在の土地取引の状況の判断に関するDI

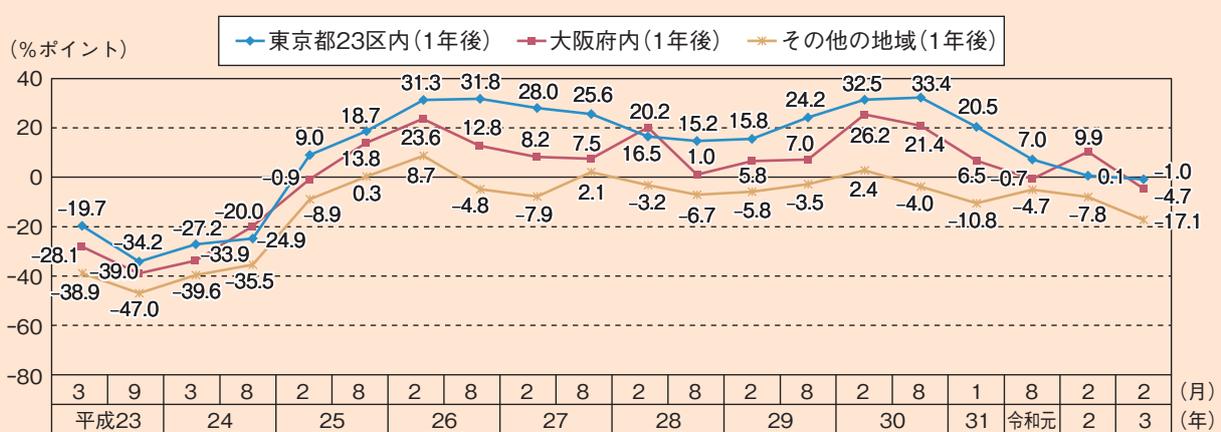


資料：国土交通省「土地取引動向調査」（令和3年）

注1：DI = 「活発」 - 「不活発」

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

図表 1-2-5 1年後の土地取引の状況の判断に関するDI



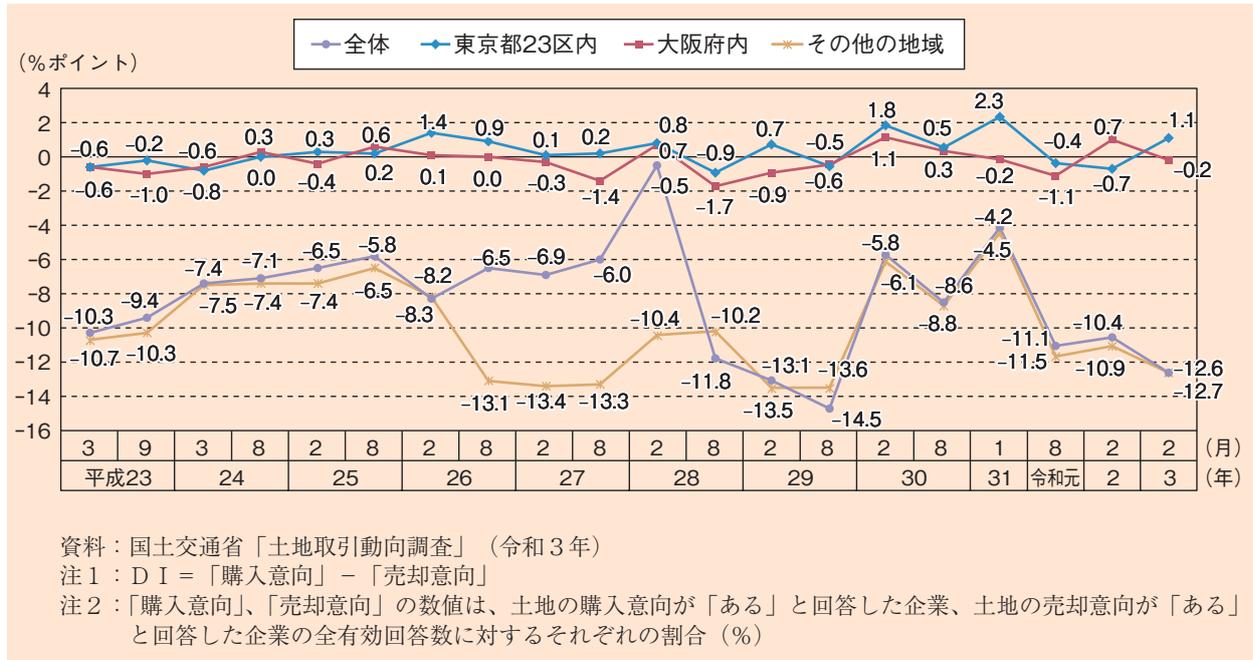
資料：国土交通省「土地取引動向調査」（令和3年）

注1：DI = 「活発」 - 「不活発」

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

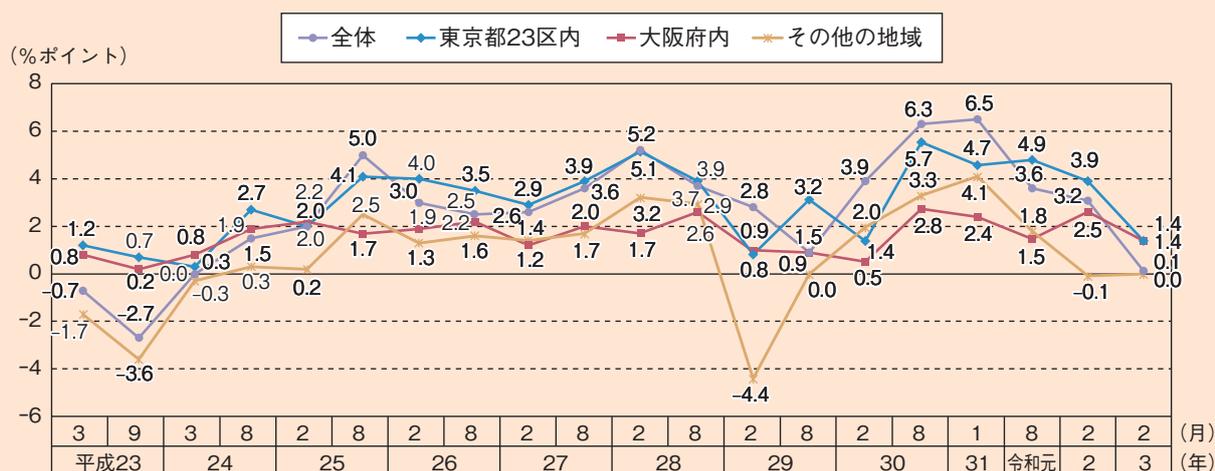
企業の今後1年間における土地の購入・売却意向に関するD I（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内は1.1ポイントに上昇し、令和3年2月調査で、土地の購入意向が売却意向を上回った。大阪府内、その他地域及び全体はポイントが下降し、土地の購入意向が売却意向を下回った（図表1-2-6）。

図表1-2-6 今後1年間における土地の購入・売却意向



今後1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少意向に関するD I（「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）は、東京都23区内、大阪府内並びに全体はポイントが下落した。その他の地域はポイントが上昇し、土地・建物利用の増加意向と減少意向が同数であった（図表1-2-7）。

図表1-2-7 今後1年間における自社利用する土地・建物の増加・減少意向



資料：国土交通省「土地取引動向調査」（令和3年）

注1：D I = 「利用増加意向」 - 「利用減少意向」

注2：「自社利用」とは、以下の場合を指す

- ・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も該当する）
- ・購入・売却に限らず、「賃貸する」又は「賃貸をやめる」場合も含む

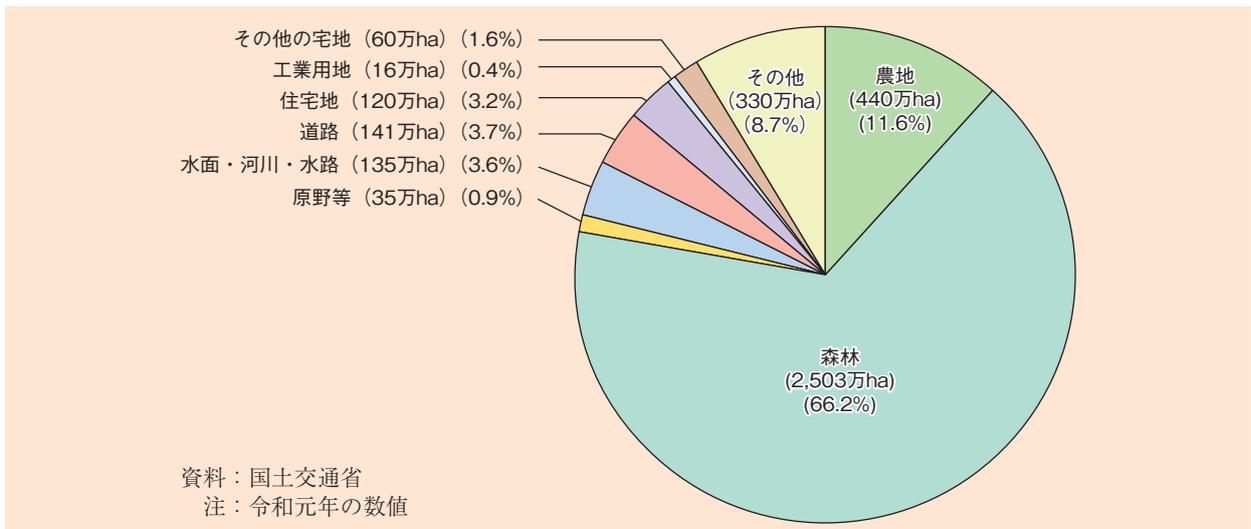
注3：「利用増加意向」、「利用減少意向」の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（%）

第3節 土地利用の動向

(土地利用等の概況)

令和元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440万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141万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約35万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 | (万ha, %) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|--|--|--|
| | 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) | | | 平成30年 (2018年) | | | 令和元年 (2019年) | | | | | |
| 地目 | 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) | 442 (11.7) | 55 (10.3) | 387 (11.9) | 440 (11.6) | 55 (10.2) | 385 (11.9) | | | |
| 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 (59.3) | 2,195 (67.7) | 2,509 (66.4) | 316 (58.8) | 2,193 (67.7) | 2,503 (66.3) | 314 (58.5) | 2,191 (67.6) | 2,503 (66.2) | 314 (58.4) | 2,190 (67.5) | 2,503 (66.2) | 314 (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 (1.2) | 35 (1.0) | 1 (0.2) | 34 (1.1) | 36 (1.0) | 1 (0.2) | 35 (1.1) | 35 (1.0) | 1 (0.2) | 34 (1.0) | 35 (1.0) | 1 (0.2) | 34 (1.0) | 35 (1.0) | 1 (0.2) | 33 (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 (3.6) | 134 (3.5) | 19 (3.6) | 115 (3.6) | 134 (3.6) | 19 (3.6) | 115 (3.6) | 135 (3.6) | 19 (3.6) | 116 (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) | 140 (3.7) | 29 (5.3) | 111 (3.4) | 141 (3.7) | 29 (5.4) | 112 (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) | 196 (5.2) | 64 (11.9) | 132 (4.1) | 197 (5.2) | 64 (12.0) | 132 (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 (2.3) | 118 (3.1) | 40 (7.4) | 78 (2.4) | 120 (3.2) | 41 (7.5) | 79 (2.4) | 120 (3.2) | 41 (7.6) | 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) | 16 (0.4) | 5 (1.0) | 10 (0.3) | 15 (0.4) | 5 (1.0) | 10 (0.3) | 16 (0.4) | 5 (1.0) | 10 (0.3) | 16 (0.4) | 5 (1.0) | 11 (0.3) | | | |
| その他の宅地 | 31 (0.8) | 11 (2.1) | 20 (0.6) | 44 (1.2) | 15 (2.7) | 29 (0.9) | 51 (1.4) | 17 (3.1) | 35 (1.1) | 57 (1.5) | 18 (3.4) | 18 (1.2) | 39 (1.6) | 18 (3.4) | 18 (1.3) | 41 (1.6) | 18 (3.4) | 18 (1.3) | 42 (1.6) | 18 (3.4) | 18 (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) | 329 (8.7) | 55 (10.3) | 274 (8.4) | 330 (8.7) | 55 (10.3) | 274 (8.5) | | | |
| 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

平成30年の土地利用転換面積は、約21,700haで前年より減少した。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16,200ha（前年比約800ha増）、農地から林地への転換面積は約3,400ha（前年比約1,300ha減）となった（図表1-3-3）。

図表1-3-3 土地利用転換の概況

| | | (ha, %) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|--|
| 用途 | 年 | 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 平成3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | |
| (ha, %) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （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 | 5,500 | 5,300 | 4,700 | 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 | | |
| | (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) | | |
| | 9,700 | 10,900 | 7,100 | 4,700 | 3,100 | 2,300 | 600 | 1,200 | 500 | 400 | 400 | 100 | 200 | 200 | 300 | 300 | 200 | 100 | 100 | | |
| | (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 | 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) | | |
| | 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 | 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 | | |
| （都市的土地利用） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅地 | 3,800 | 300 | 0 | (35.3) | 3,900 | 100 | 0 | 4,000 | 4,200 | 100 | 0 | 4,300 | 4,500 | -100 | 0 | (31.7) | 4,100 | 0 | (25.8) | | |
| 工業用地 | 1,200 | 500 | 0 | (14.7) | 1,000 | 400 | 0 | 1,400 | 1,100 | 600 | 0 | 1,700 | 1,000 | 1,100 | 100 | (15.8) | 1,200 | 2,600 | (24.5) | | |
| 公共用地 | 1,200 | 800 | 100 | (18.1) | 1,300 | 900 | 100 | 2,300 | 1,300 | 800 | 200 | 2,300 | 1,500 | 1,100 | 100 | (19.4) | 1,600 | 700 | (14.5) | | |
| レジャー施設用地 | 100 | 0 | 0 | (0.9) | 100 | 0 | 0 | 100 | 100 | 0 | 200 | 100 | 0 | 0 | 0 | (0.7) | 100 | 0 | (0.6) | | |
| その他の都市的土地利用 | 3,200 | - | 200 | (29.3) | 2,800 | - | 100 | 2,900 | 3,300 | - | 100 | 3,400 | 4,300 | - | 100 | (31.7) | 5,500 | - | (35.8) | | |
| うち商業用地（店舗等施設） | 600 | - | 0 | (5.2) | 600 | - | 0 | 600 | 800 | - | 0 | 800 | 800 | - | 0 | (5.8) | 800 | - | (5.0) | | |
| 小計 | 9,600 | 1,600 | 400 | (11.6) | 9,000 | 1,300 | 300 | 10,600 | 9,800 | 1,600 | 300 | 11,700 | 11,500 | 2,100 | 300 | (13.9) | 12,400 | 3,200 | (15.9) | | |
| （農林業的土地利用） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 農地 | - | 200 | - | (14.3) | - | 300 | - | 300 | - | 300 | - | 300 | - | 100 | - | (12.5) | - | 200 | (15.4) | | |
| 林地 | 1,200 | - | - | (85.7) | 1,100 | - | - | 1,100 | 800 | - | - | 800 | 700 | - | - | (87.5) | 1,100 | - | (84.6) | | |
| 小計 | 1,200 | 200 | 0 | (100) | 1,100 | 300 | 0 | 1,400 | 800 | 300 | 0 | 1,100 | 700 | 100 | 0 | (100) | 1,100 | 200 | (100) | | |
| その他 | 1,500 | 1,200 | 0 | (2.7) | 1,200 | 1,000 | 0 | 2,200 | 1,300 | 1,000 | 0 | 2,300 | 1,600 | 1,400 | 0 | (3.0) | 1,800 | 1,400 | (3.2) | | |
| 合計 | 12,300 | 3,000 | 400 | (15.7) | 11,300 | 2,600 | 300 | 14,200 | 12,000 | 2,900 | 300 | 15,200 | 13,800 | 3,700 | 300 | (17.8) | 15,200 | 4,800 | (20.3) | | |
| （都市的土地利用） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅地 | 4,200 | 0 | 0 | (26.9) | 4,200 | 100 | 0 | 4,300 | 4,000 | 100 | 0 | 4,100 | 4,100 | 100 | 0 | (25.3) | 4,100 | 0 | (26.6) | | |
| 工業用地 | 1,000 | 2,600 | 0 | (25.0) | 1,100 | 3,000 | 100 | 4,200 | 2,700 | 100 | 100 | 3,900 | 1,100 | 2,700 | 0 | (24.1) | 2,700 | 0 | (24.7) | | |
| 公共用地 | 1,300 | 600 | 0 | (12.2) | 1,900 | 1,300 | 700 | 2,100 | 1,100 | 400 | 0 | 1,500 | 1,300 | 300 | 0 | (9.3) | 1,300 | 300 | (10.4) | | |
| レジャー施設用地 | 100 | 0 | - | (.6) | 100 | 0 | 0 | 100 | 100 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 | 0 | (0.6) | 100 | 0 | (0.6) | | |
| その他の都市的土地利用 | 5,500 | - | 100 | (35.9) | 5,600 | 5,500 | - | 100 | 5,600 | 5,800 | - | 100 | 5,900 | 6,400 | - | (36.4) | 6,400 | - | (42.2) | | |
| うち商業用地（店舗等施設） | 700 | - | 0 | (4.5) | 700 | 700 | 0 | 700 | 700 | 0 | 0 | 700 | 600 | - | 0 | (4.3) | 600 | - | (3.9) | | |
| 小計 | 12,200 | 3,200 | 200 | (100) | 15,600 | 12,200 | 300 | 16,300 | 12,000 | 300 | 100 | 15,400 | 13,000 | 200 | 100 | (100) | 15,400 | 3,100 | (105) | | |
| （農林業的土地利用） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 農地 | - | 200 | - | (7.1) | - | 200 | - | 200 | - | 200 | - | 200 | - | 200 | - | (4.1) | - | 100 | (2.0) | | |
| 林地 | 2,600 | - | - | (92.9) | 2,600 | 3,300 | - | 3,300 | 4,700 | - | - | 4,700 | 3,400 | - | - | (95.9) | 3,400 | - | (69.4) | | |
| 小計 | 2,600 | 200 | 0 | (100) | 2,800 | 3,300 | 200 | 3,500 | 4,700 | 200 | 0 | 4,900 | 3,400 | 100 | 0 | (100) | 3,400 | 100 | (71) | | |
| その他 | 1,600 | 1,200 | 0 | (2.8) | 1,000 | 1,300 | 0 | 2,300 | 800 | 1,000 | 0 | 1,800 | 900 | 1,100 | 0 | (3.9) | 1,100 | 1,000 | (2.0) | | |
| 合計 | 16,500 | 4,600 | 200 | (21.3) | 16,400 | 5,400 | 300 | 22,100 | 17,500 | 4,400 | 200 | 22,100 | 17,300 | 4,300 | 200 | (17.3) | 17,300 | 4,300 | (21.7) | | |

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

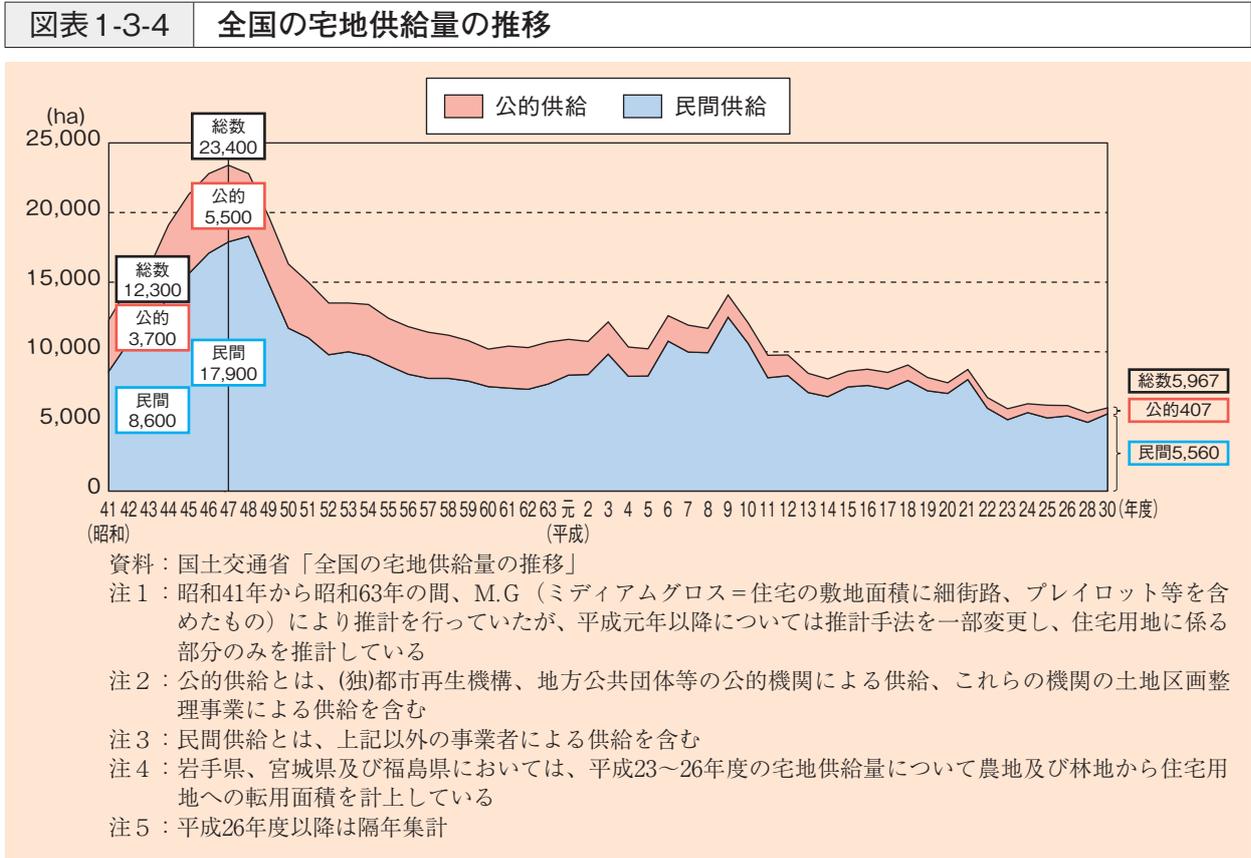
注4：林地からの転用については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある

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

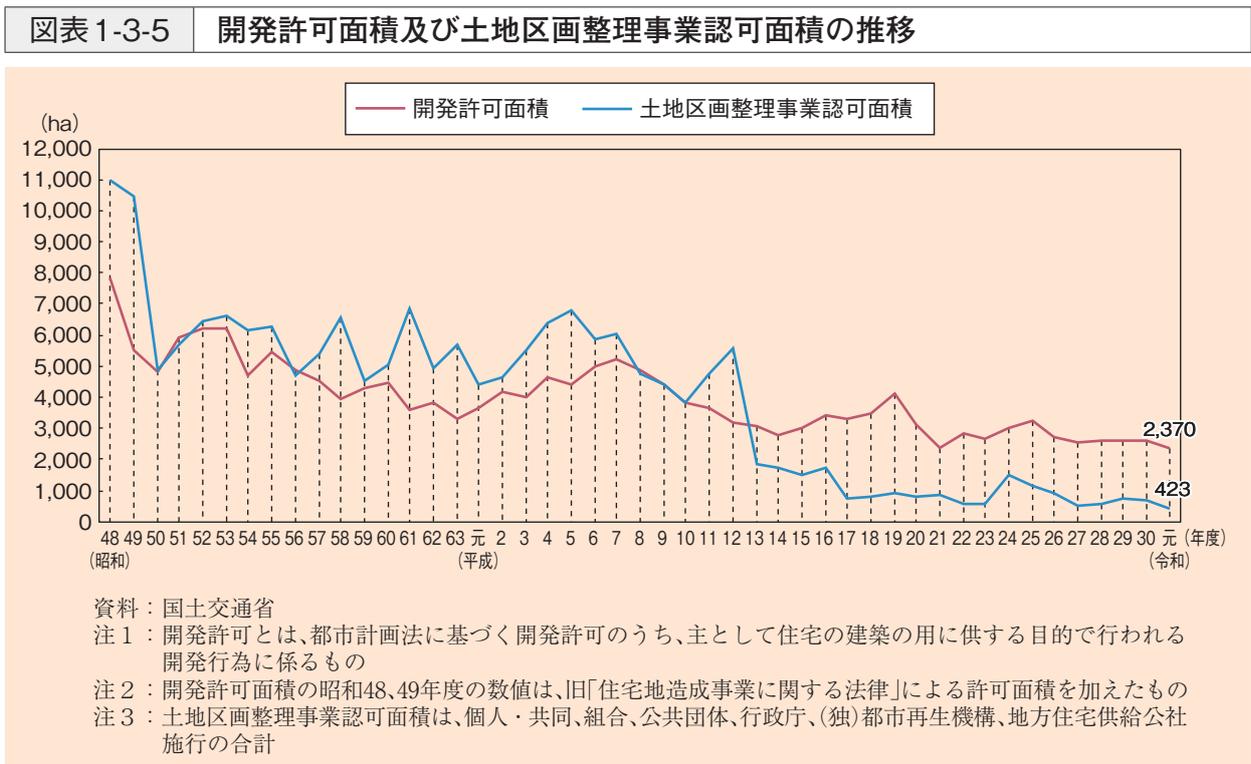
注6：()内は、小計の面積に占める割合である

(土地利用の推移)

全国の宅地供給量の推移をみると、平成30年度の宅地供給量は5,967ha（平成28年度比6.3%増）で、その内訳は、公的供給が407ha（平成28年度比40%減）、民間供給が5,560ha（平成28年度比13%増）となっており、近年は6,000ha前後で推移している（図表1-3-4）。



令和元年度の開発許可面積は2,370ha、土地区画整理事業認可面積は423haとなっており、いずれも減少している（図表1-3-5）。



市街化区域農地面積と生産緑地地区指定面積の推移をみると、平成31年の全国における市街化区域農地面積は51,120ha、生産緑地地区指定面積は12,497ha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 | 31 | |
| 市街化区域農地面積 | 全国 (A) | 186,787 | 118,257 | 100,505 | 84,552 | 71,625 | 65,781 | 53,831 | 51,120 | |
| | 三大都市圏 | 85,775 | 48,127 | 40,062 | 33,457 | 30,771 | 27,785 | 22,505 | 21,374 | |
| | 東京圏 | 40,779 | 23,468 | 20,094 | 16,457 | 13,446 | 11,927 | 9,416 | 9,013 | |
| | 東京都 | 8,764 | 2,666 | 2,013 | 1,478 | 1,161 | 1,003 | 811 | 763 | |
| | 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 | |
| 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 | |
| | 三大都市圏 | | 15,494 | 15,378 | 14,690 | 14,193 | 13,783 | 12,627 | 12,410 | |
| | 東京圏 | | 8,695 | 8,794 | 8,487 | 8,157 | 7,942 | 7,300 | 7,181 | |
| | 東京都 | | 4,060 | 3,925 | 3,746 | 3,521 | 3,381 | 3,100 | 3,064 | |
| | 区部 | | 591 | 558 | 515 | 472 | 451 | 413 | 407 | |
| | 地方圏 | | 2 | 3 | 6 | 55 | 76 | 86 | 87 | |
| 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) | |
| 農地率 A/B | | 13.9 | 8.4 | 7.0 | 5.9 | 5.0 | 4.5 | 3.7 | 3.5 | |

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

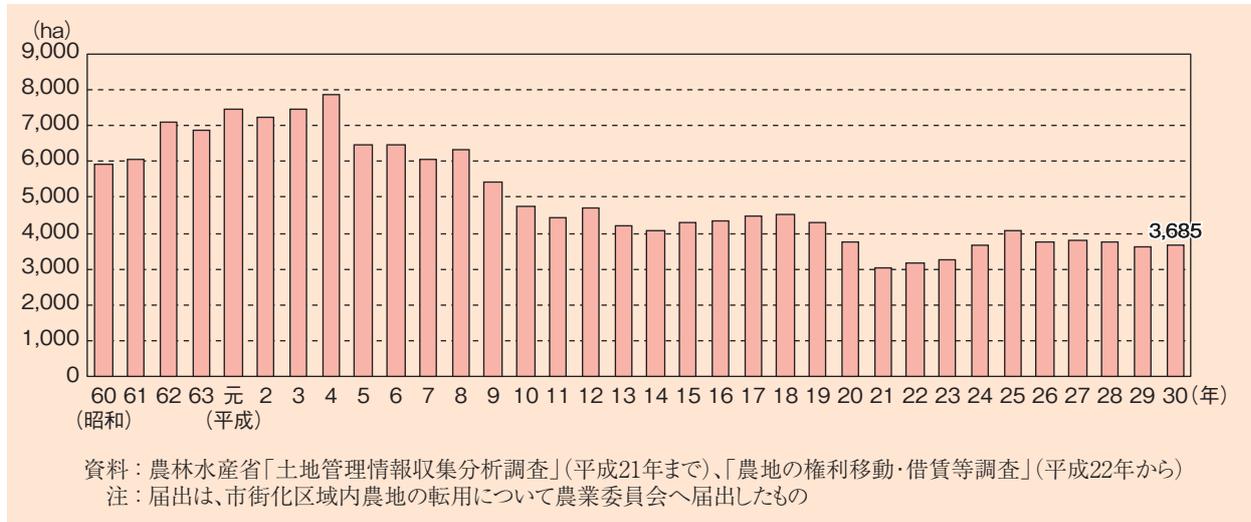
最新のデータについては、市街化区域農地面積が平成31年、生産緑地地区指定面積が平成31年の数値

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

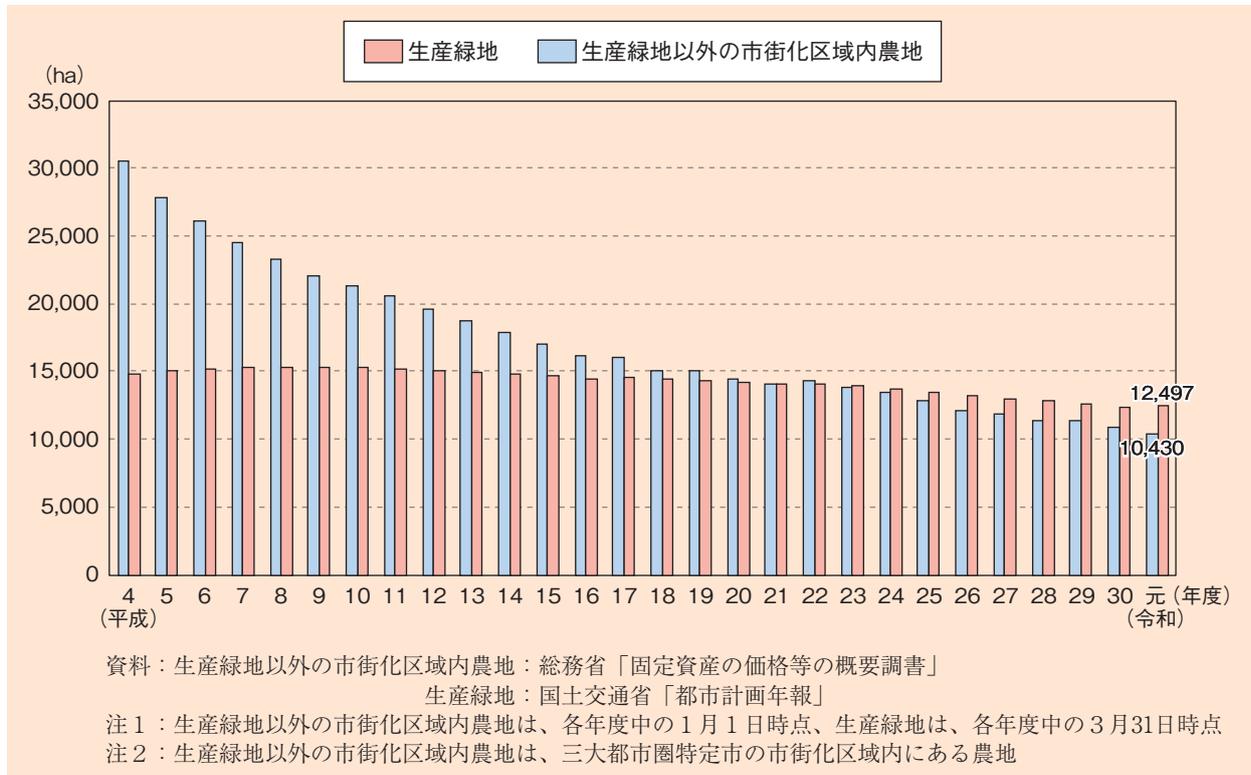
市街化区域内農地の転用のための届出面積の推移をみると、平成30年は3,685haで、近年は3,000ha後半で推移している（図表1-3-7）。

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、平成31年度の生産緑地は12,497ha（前年比0.7%増）と微増しており、生産緑地以外の市街化区域内農地は10,430ha（前年比4.3%減）と引続き減少傾向である（図表1-3-8）。

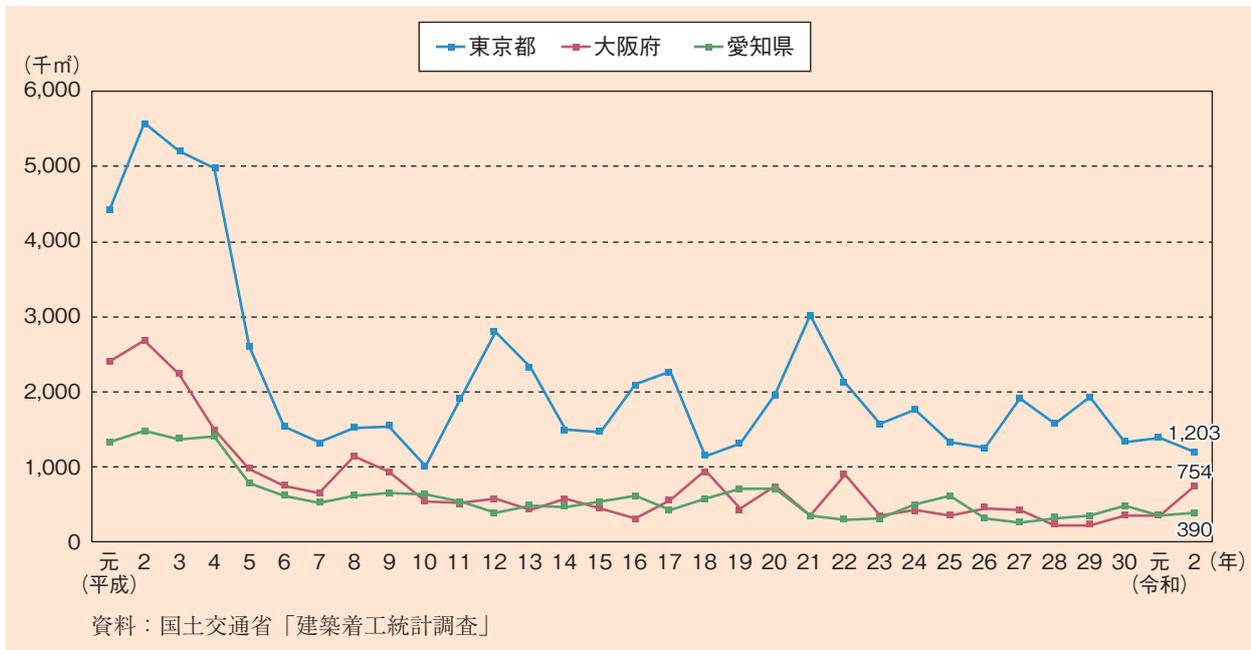
図表 1-3-8 生産緑地と生産緑地以外の市街化区域内農地の面積の推移



(不動産供給等の推移)

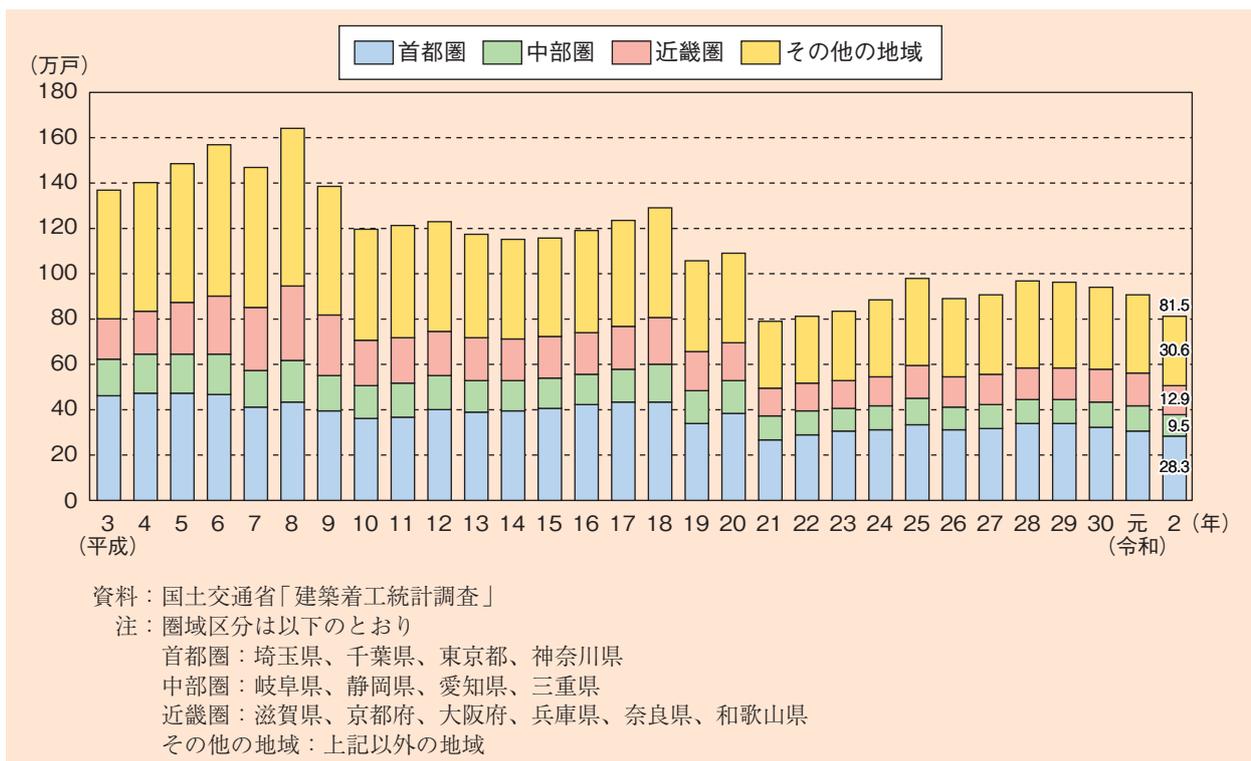
令和2年の都市別事務所着工面積については、東京都は約1,203千㎡（前年比12.8%減）と減少となったが、大阪府は約754千㎡（前年比112.3%増）と大幅に増加し、愛知県は約390千㎡（前年比8.3%増）と増加した（図表1-3-9）。

図表 1-3-9 都市別事務所着工面積の推移



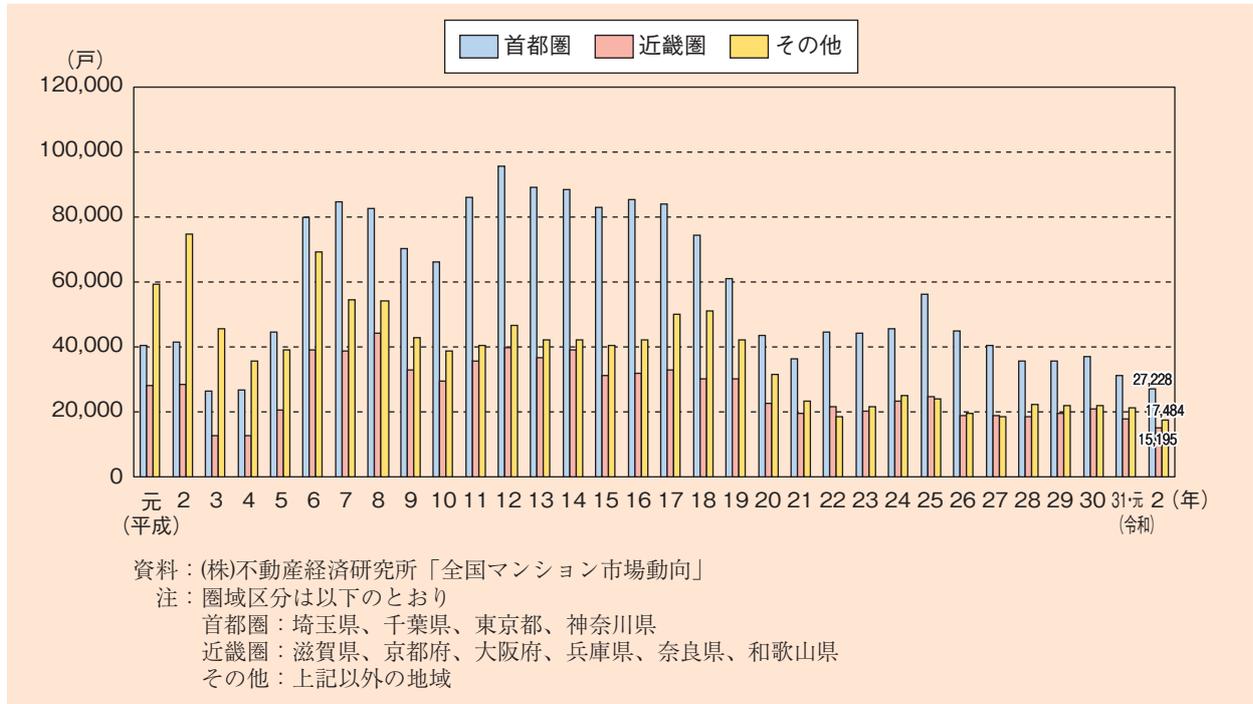
新設住宅着工戸数については、令和2年は約81.5万戸であり、前年と比較すると9.9%の減少で、全ての圏域で減少となった（図表1-3-10）。

図表 1-3-10 圏域別新設住宅着工戸数の推移



令和2年のマンションの新規供給戸数については、全国で59,907戸（前年比15.2%減）となっており、平成元年以降、最低となった。内訳は、首都圏が27,228戸（前年比12.8%減）、近畿圏が15,195戸（前年比15.7%減）、その他が17,484戸（前年比18.2%減）となり、全ての圏域で減少となった（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



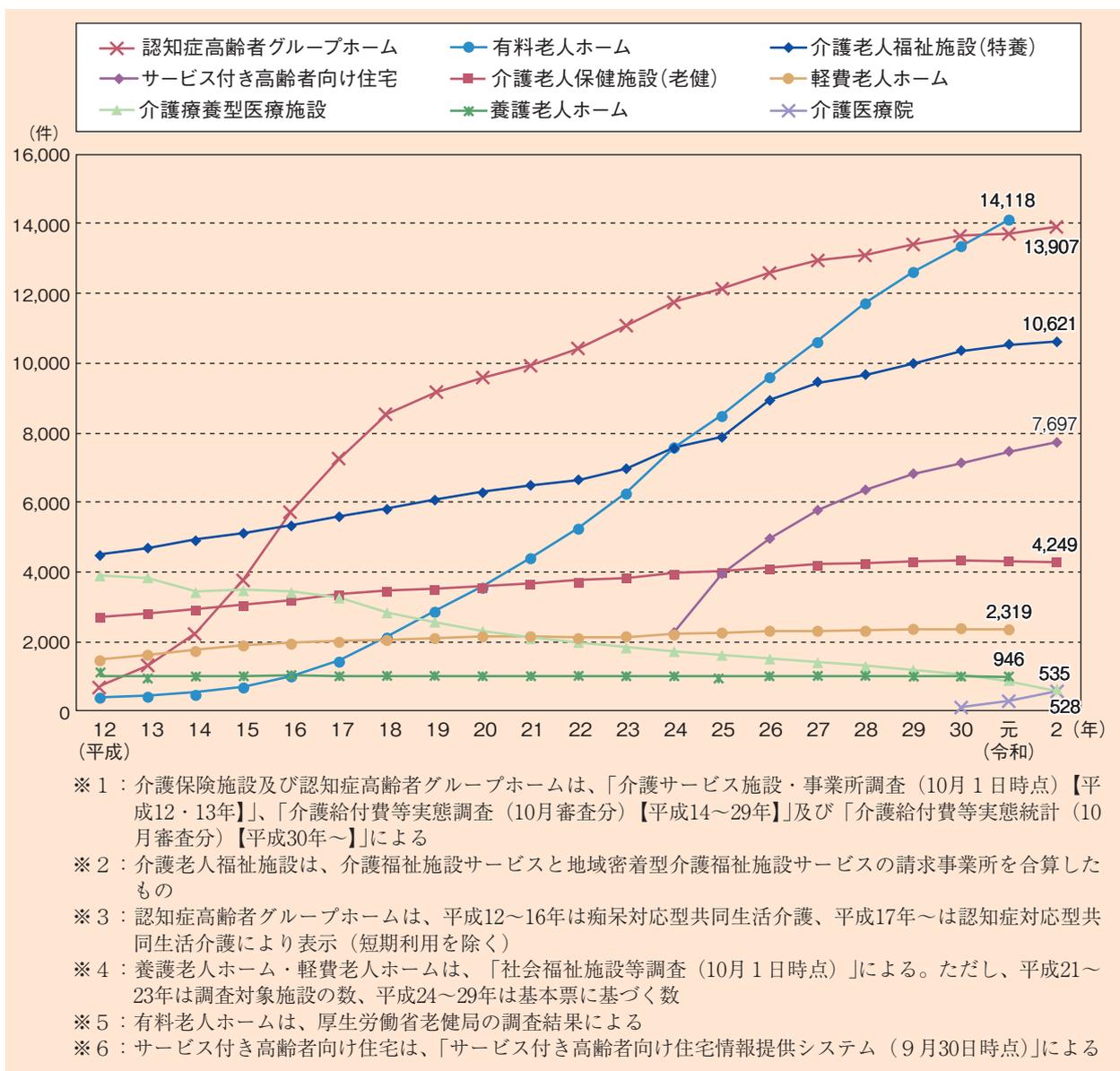
長期優良住宅認定実績（新築）については、令和元年度は、一戸建ての住宅が106,252戸で前年度より2.3%減少した一方で、共同住宅等は、1,043戸で前年度より78.0%増加した（図表1-3-12）。

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



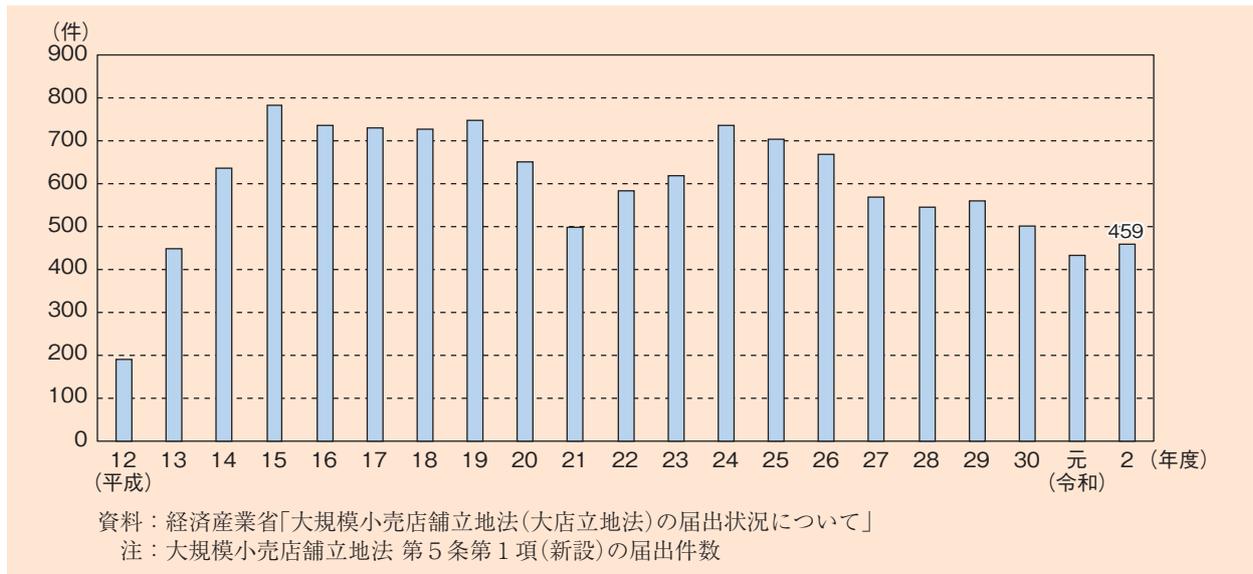
店舗の着工面積及び1棟あたりの床面積については、令和2年は、着工面積が約3,921千㎡（前年比10.4%減）となり、近年の減少基調が継続している。また、1棟あたりの床面積は773㎡（前年比16.7%増）と、前年より増加した（図表1-3-14）。

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2年度は、459件（前年度比5.5%増）であり、前年度を上回った（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



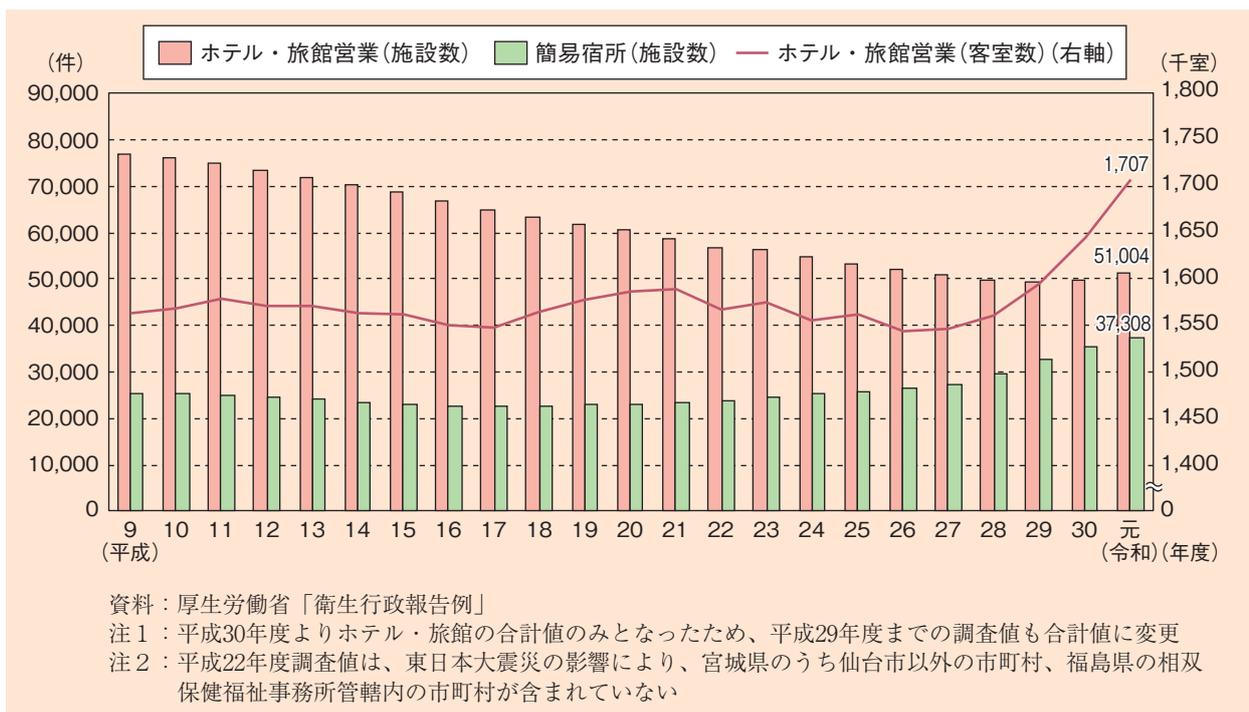
宿泊業用建築物の着工面積及び1棟当たりの床面積については、令和元年に引き続き減少し、着工面積は約1,779千㎡（前年比29.7%減）、1棟当たりの床面積は1,091㎡（前年比0.8%減）となった（図表1-3-16）。

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、令和元年度は、ホテル・旅館営業の施設数が51,004件（前年度比3.0%増）、簡易宿所が37,308件（前年度比5.2%増）、ホテル・旅館営業の客室数が1,707千室（前年度比3.7%増）と、いずれも前年より増加した（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



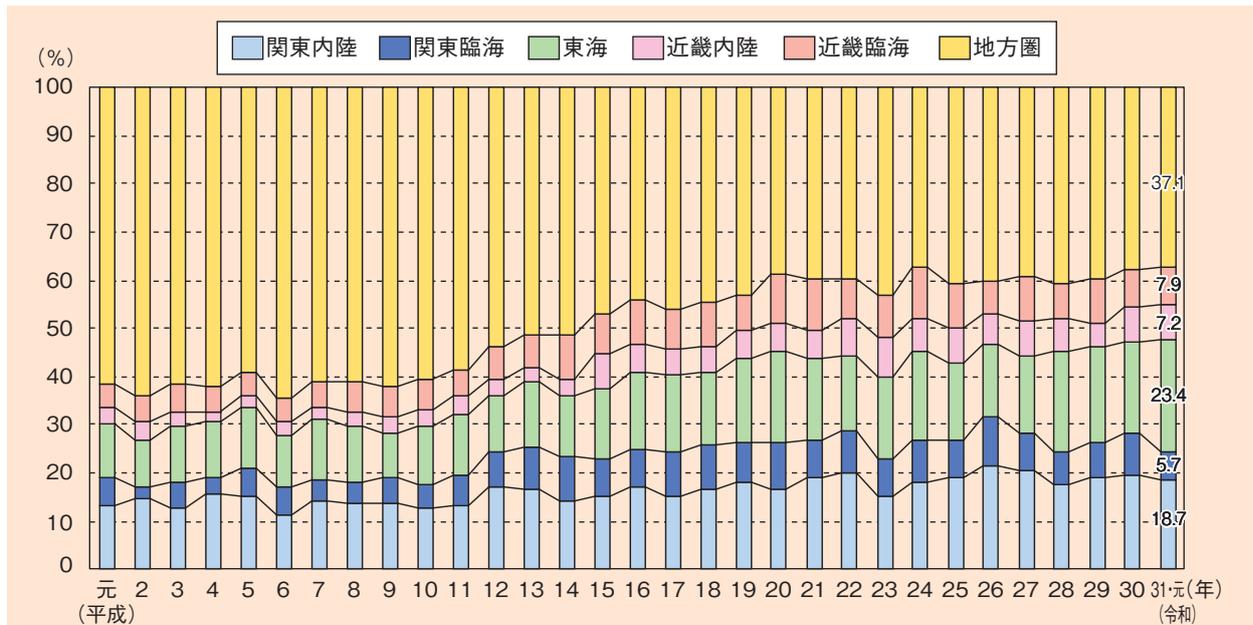
令和元年度の工場の立地件数及び立地面積については、立地件数は1,023件（前年比10.4%減）、立地面積は12,906ha（前年比2.2%減）といずれも前年より減少した（図表1-3-18）。

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、関東内陸、関東臨海、近畿臨海、地方圏の割合が低下した一方、東海、近畿内陸の割合が上昇し、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



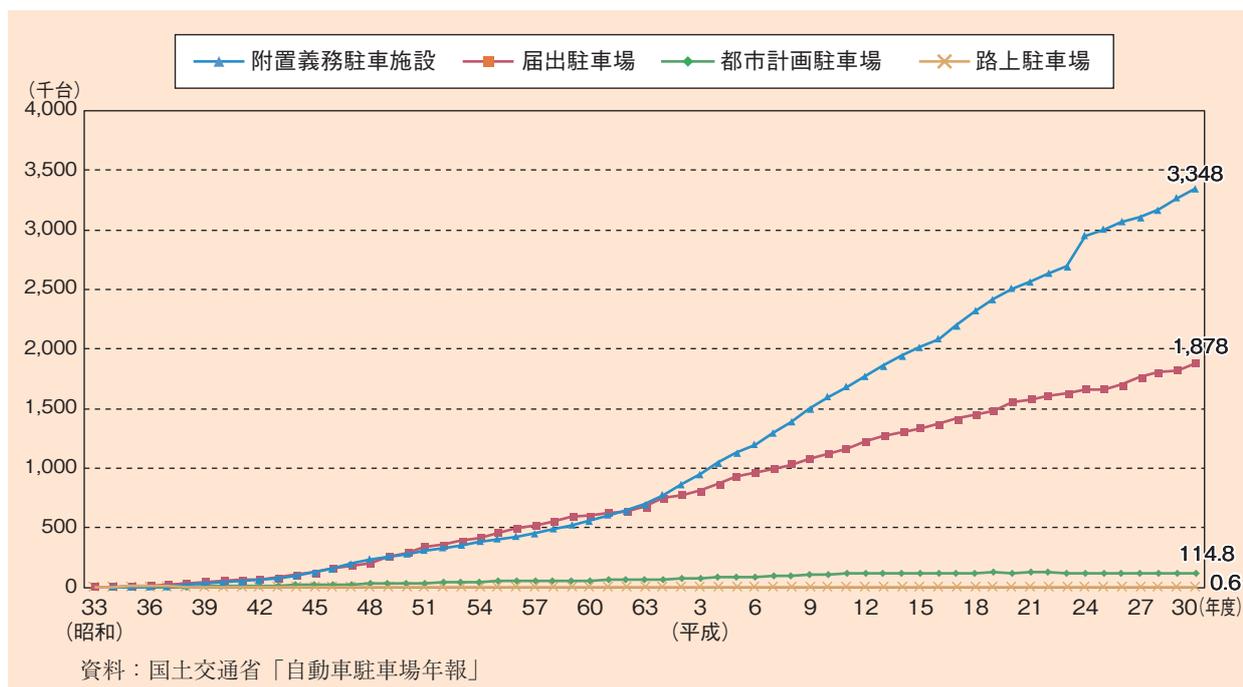
令和2年度の倉庫の着工面積及び1棟当たりの床面積については、いずれも増加しており、着工面積は約11,459千㎡（前年比26.1%増）、1棟当たりの床面積は765㎡（前年比24.4%増）となった（図表1-3-20）。

図表1-3-20 倉庫着工面積の推移



平成30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3,348千台であり、調査開始以来、増加を続けており、次いで、届出駐車場が約1,878千台で、5年連続で増加している。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）。

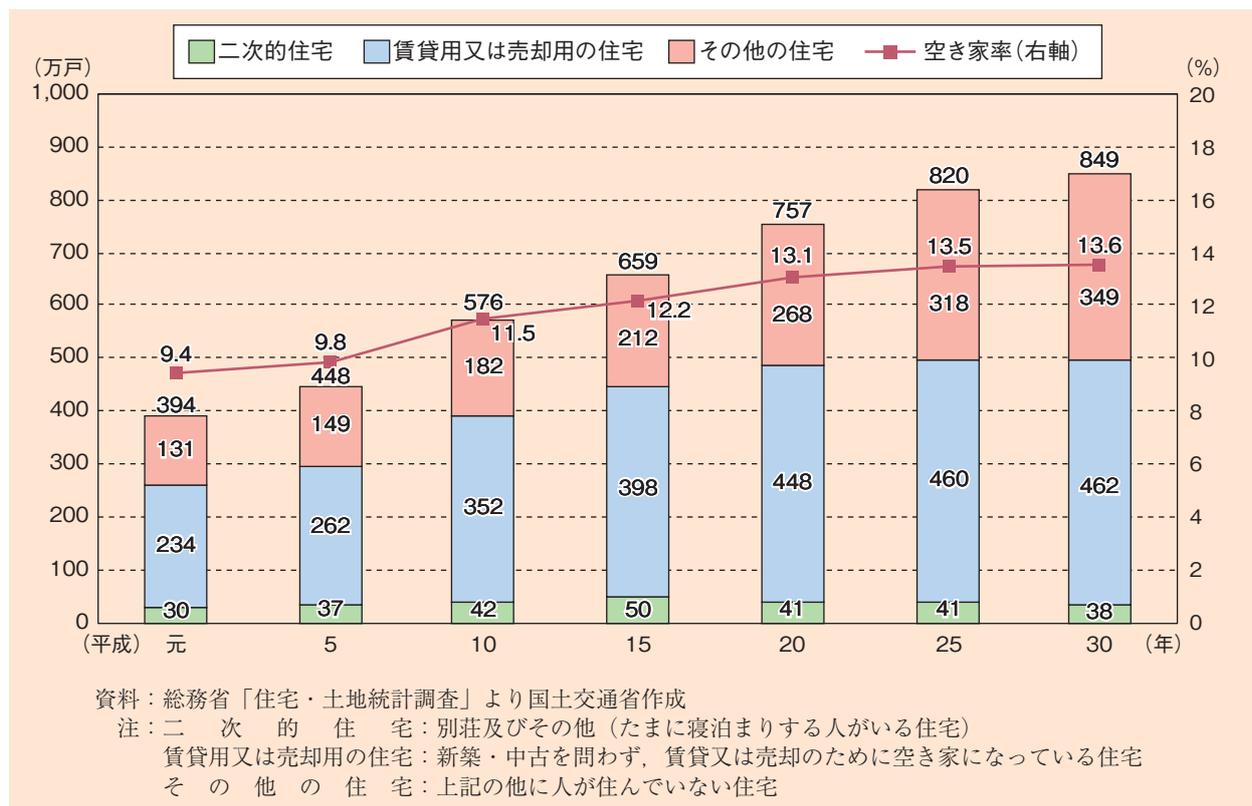
図表1-3-21 駐車場整備の推移



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

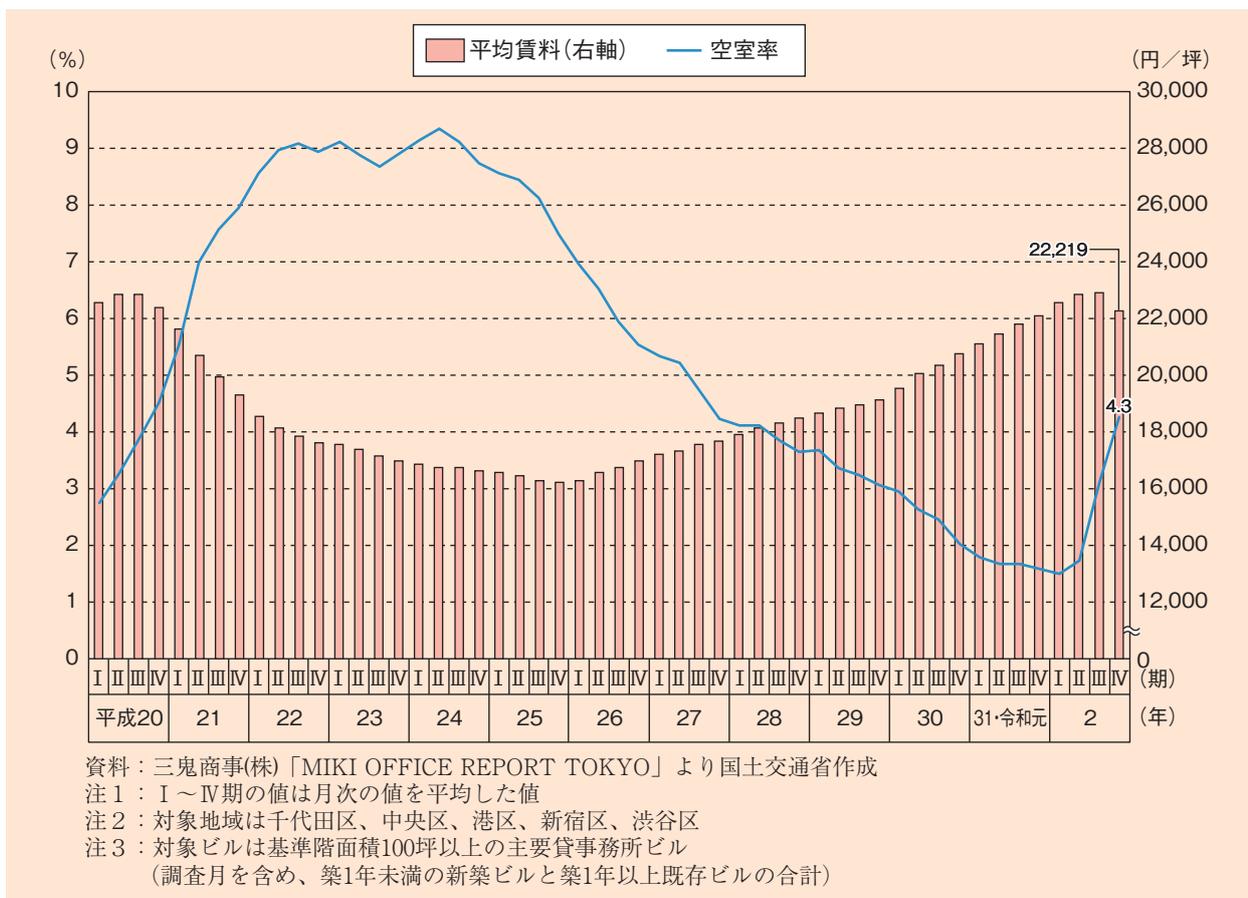


第4節 不動産市場の動向

(オフィス市場の動向)

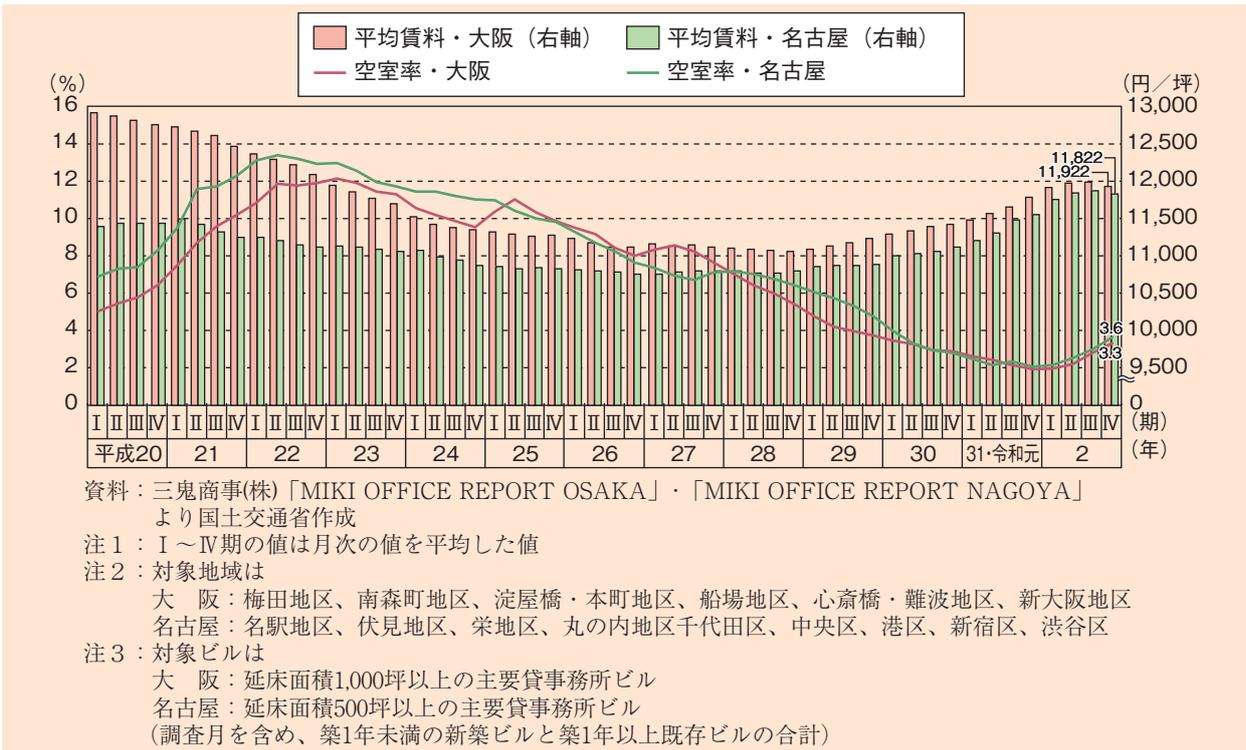
東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、令和2年1-3月期には空室率が1.5%となり、平成19年以降最低を更新したが、その後、令和2年10-12月期には4.3%と大きく上昇し、平成28年4-6月期以来、4年振りに4.0%を超えた。平均賃料については、令和2年10-12月期は、令和2年7-9月期に比べ下落した（図表1-4-1）。

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）



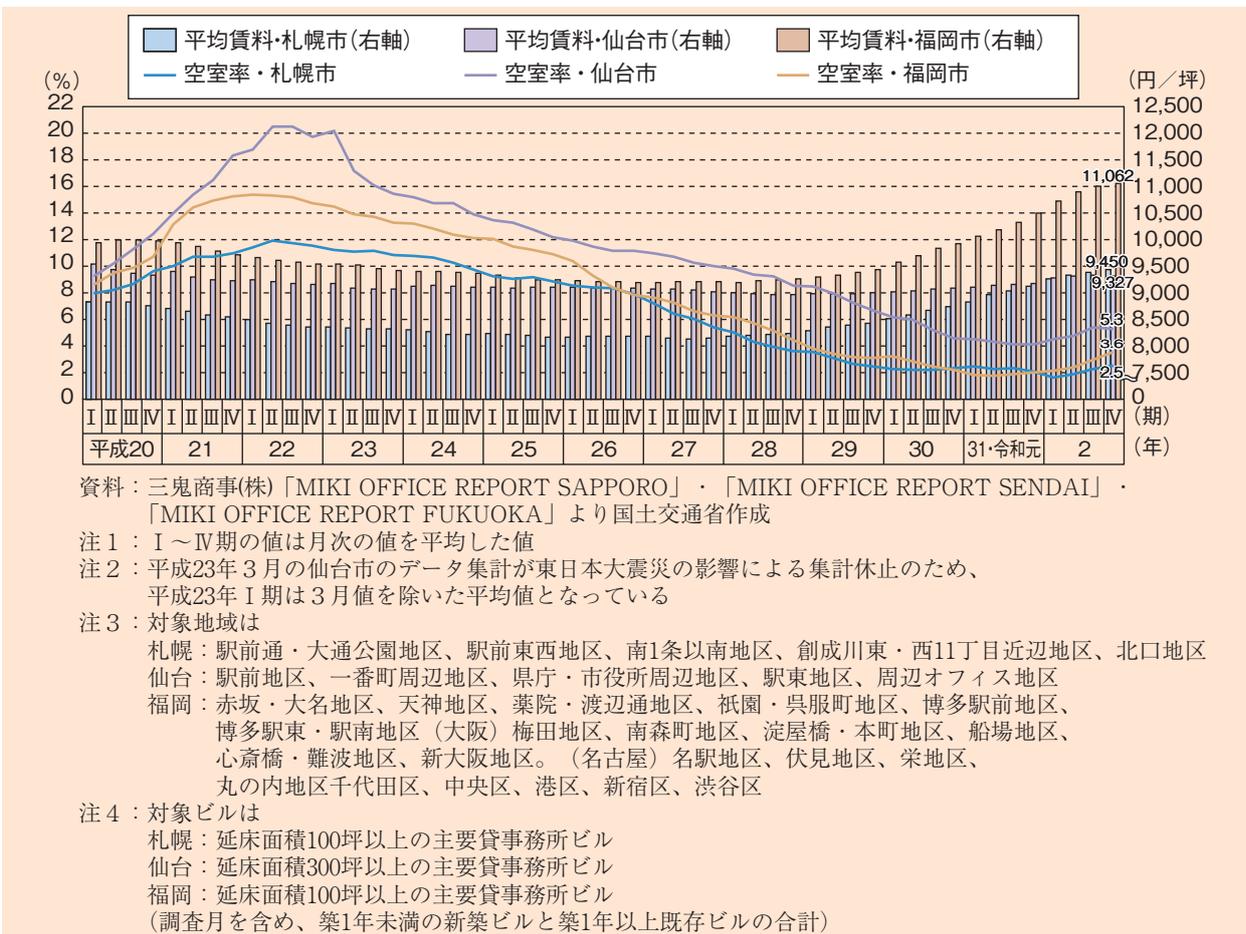
東京以外の都市をみると、大阪市及び名古屋市においても、令和2年に入り空室率は上昇した。大阪市及び名古屋市の平均賃料について、令和2年10-12月期は令和2年7-9月期に比べ下落した（図表1-4-2）。

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2年10-12月期の空室率は令和2年7-9月期に比べ札幌市、福岡市は上昇し、仙台市は低下した。平均賃料については、令和2年10-12月期は令和2年7-9月期に比べ札幌市、福岡市は上昇し、仙台市は下落した（図表1-4-3）。

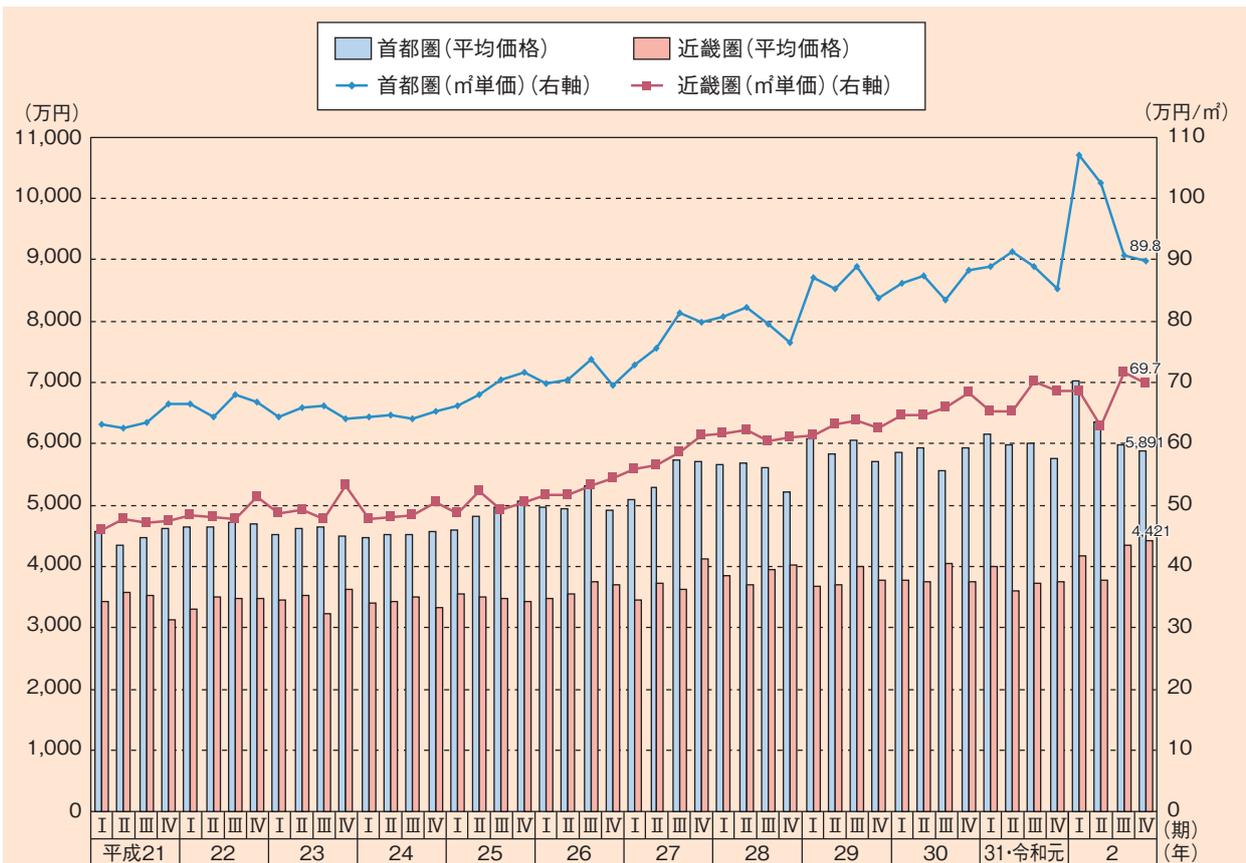
図表1-4-3 オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）



(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2年1-3月期には100万円を超えたが、その後は下落し、令和元年と同水準となっている。近畿圏は一度下落したが令和2年7-9月期に大きく上昇し70万円台前後で推移している。平均価格は、首都圏は令和2年1-3月期には7千万円を超えたがその後下落しており、近畿圏は4千万円前後で推移している（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

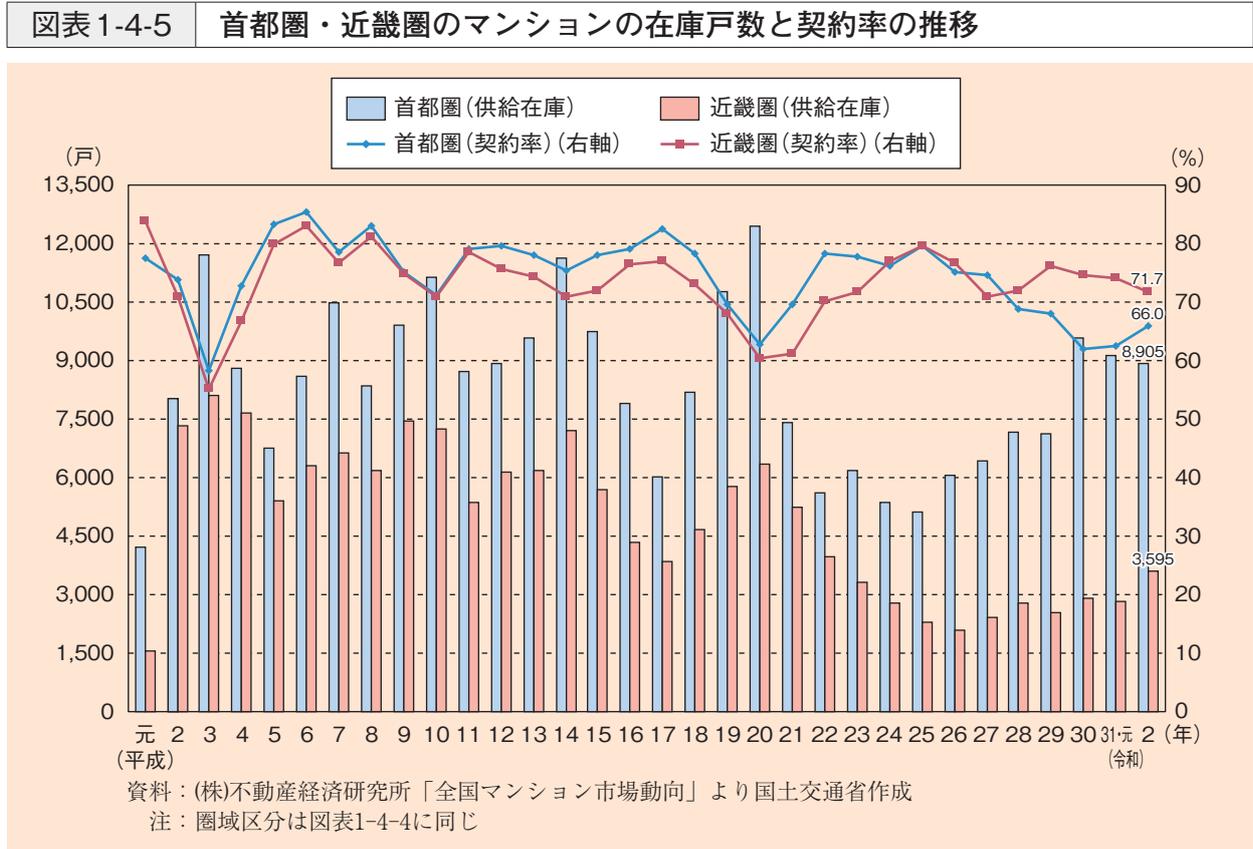
注：圏域区分は以下のとおり

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

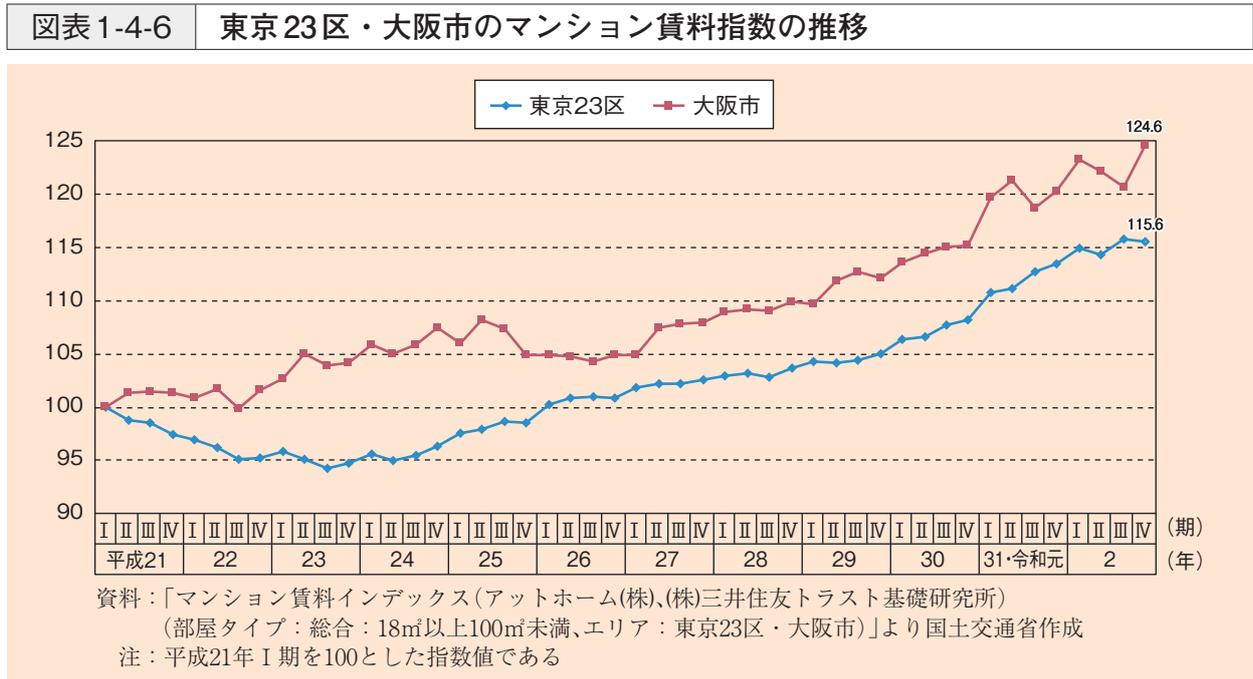
近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

令和2年のマンションの在庫戸数と契約率については、在庫戸数は、首都圏は横ばいで推移し、8,905戸であり、近畿圏は大きく増加し、3,595戸であった。

また、首都圏の契約率について令和元年に比べ令和2年は上昇し、近畿圏の契約率について令和元年に比べ令和2年は下落している（図表1-4-5）。

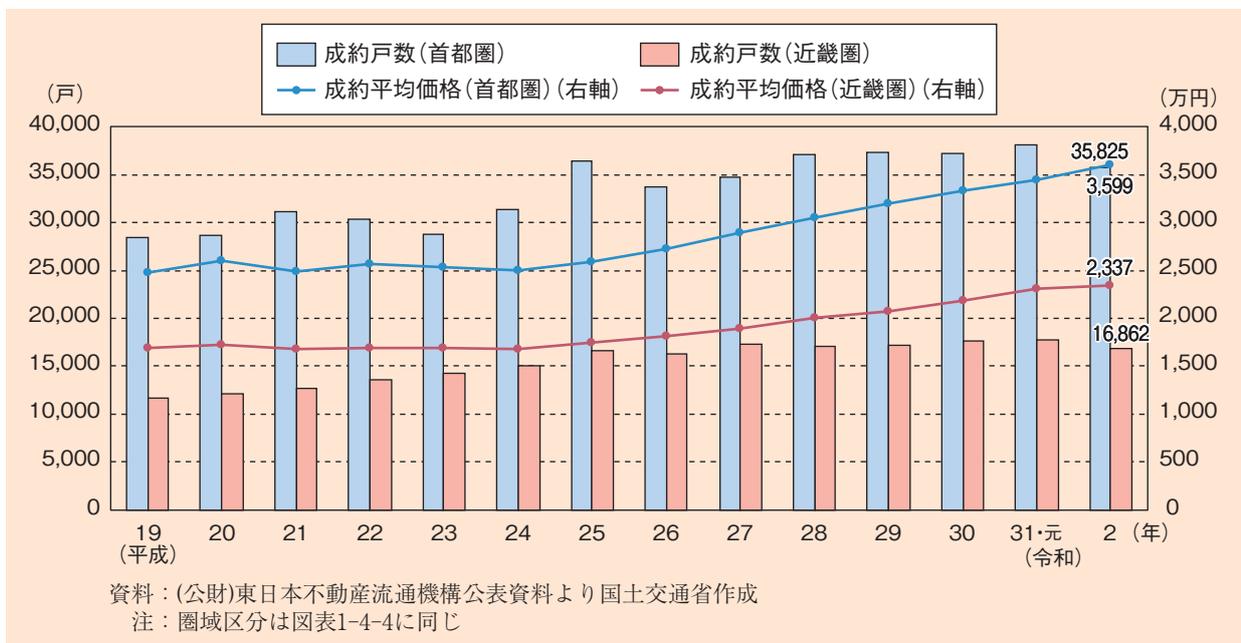


賃貸マンションの賃料指数の推移をみると、令和2年10-12月期は、東京23区で115.6となり、緩やかな上昇が続いている。また、大阪市で124.6となり、上昇基調にある（図表1-4-6）。



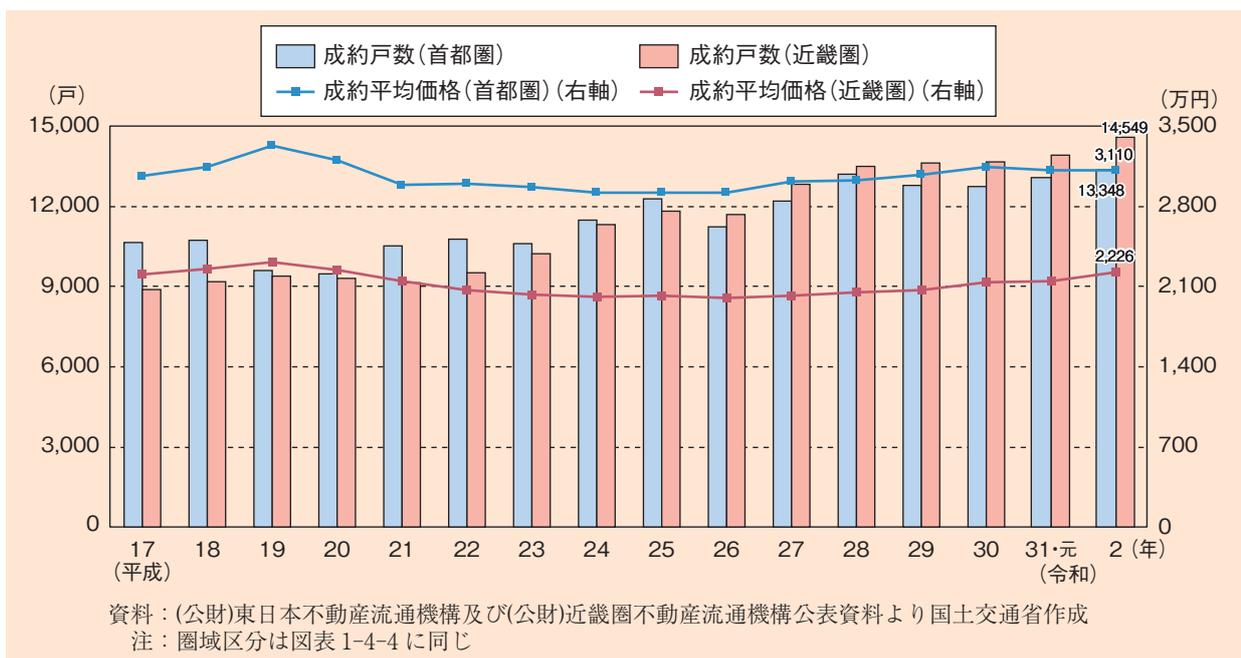
中古マンション市場の動向をみると、令和2年は、成約平均価格が、首都圏で3,599万円（前年比4.6%増）、近畿圏で2,337万円（前年比1.2%増）であり、上昇基調が続いている。また、成約件数は、首都圏が35,825戸（前年比6.0%減）、近畿圏では16,862戸（前年比5.6%減）となり、いずれの圏域も減少となった（図表1-4-7）。

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

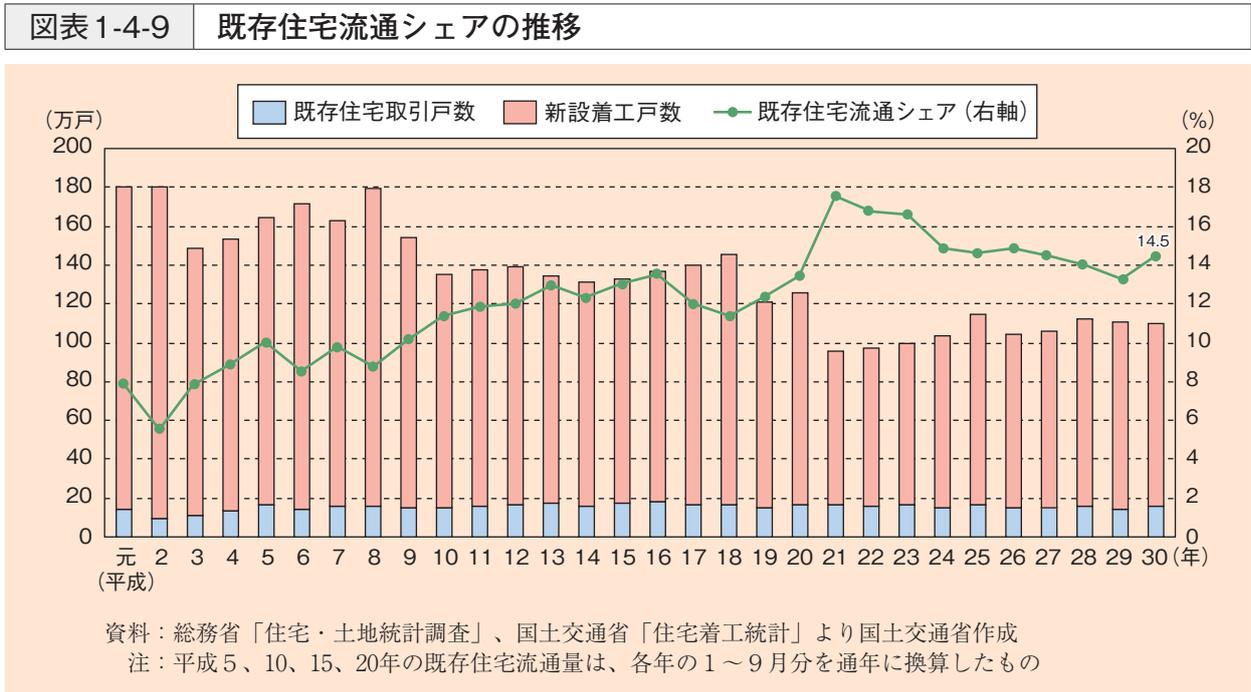


また、令和2年の中古戸建住宅市場については、成約戸数は、首都圏で13,348戸と前年から微増となり、近畿圏では14,549戸と前年比4.8%増となり、成約平均価格は、首都圏で3,110万円、近畿圏で2,226万円といずれも前年からおおむね横ばいで推移した（図表1-4-8）。

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

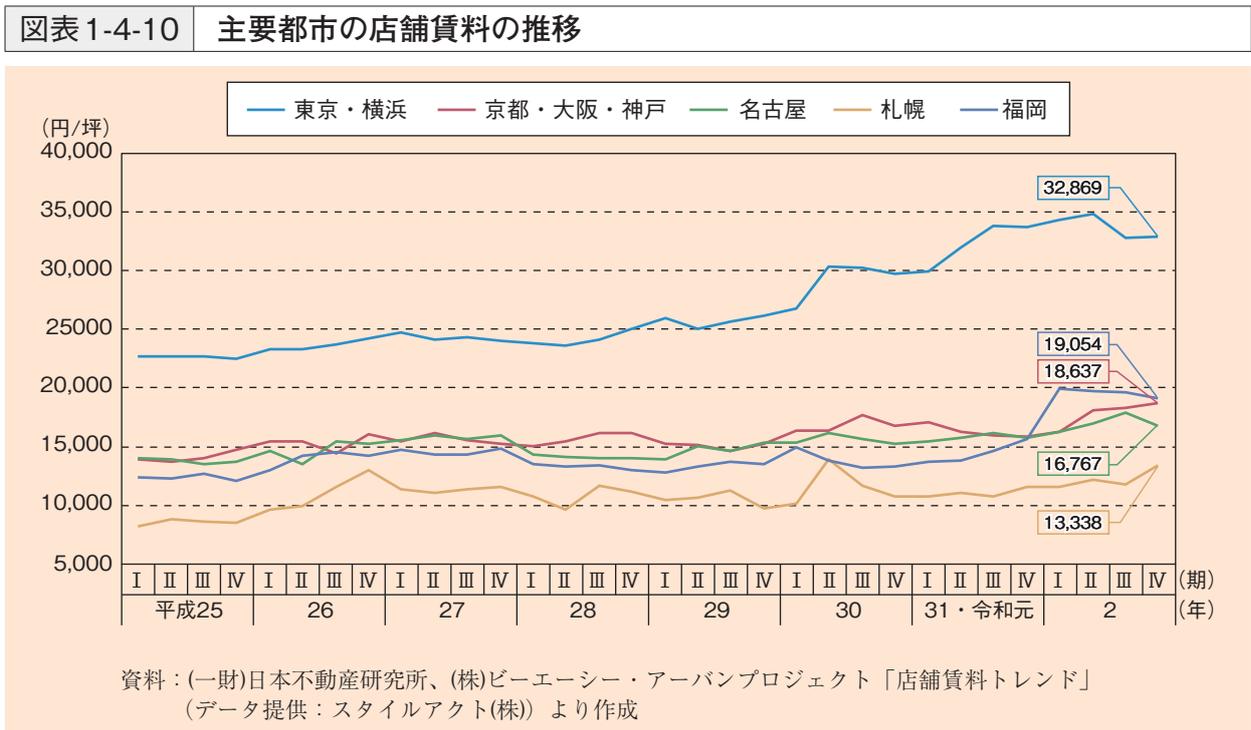


既存住宅流通シェアの動向をみると、直近では減少傾向であったが、平成30年は14.5%となり、4年振りにシェアが増加した。なお、既存住宅取引戸数及び新設着工戸数は、おおむね横ばいで推移している（図表1-4-9）。



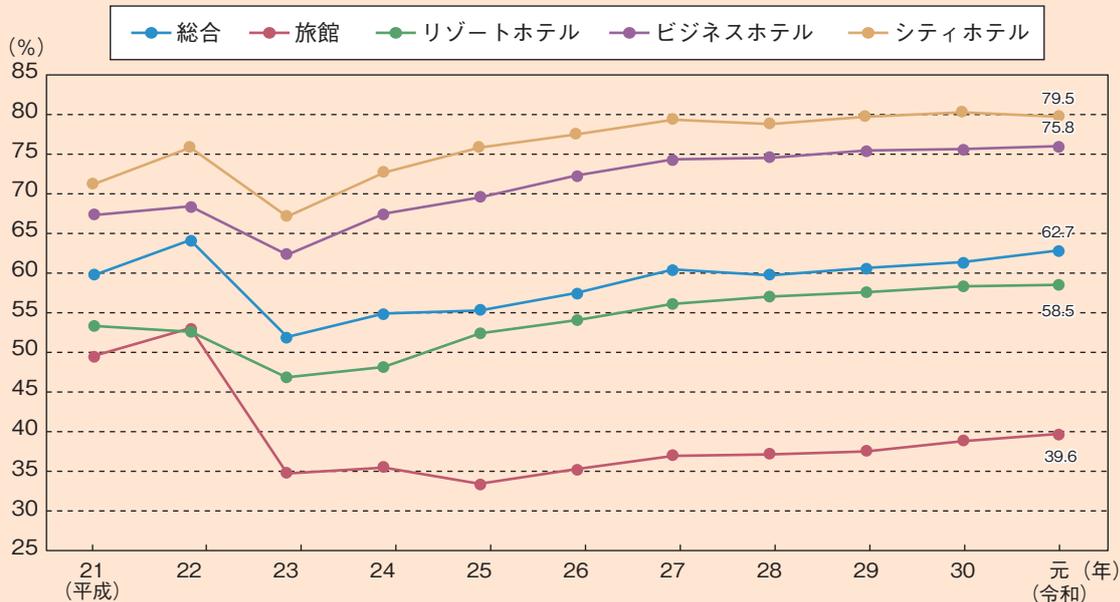
(店舗、宿泊施設、物流施設の市場の動向)

主要都市の店舗賃料の推移をみると、令和2年10-12月期は、東京・横浜で32,869円/坪（対前年同月期比2.6%減）、京都・大阪・神戸で18,637円/坪（対前年同月期比17.6%増）、名古屋で16,767円/坪（対前年同月期比6.4%増）、札幌で13,338円/坪（対前年同月期比15.5%増）、福岡で19,054円/坪（対前年同月期比21.7%増）となり、東京・横浜以外の都市で上昇となった（図表1-4-10）。



令和元年の旅館・ホテルの客室稼働率については、いずれも昨年と横ばいで推移している(図表1-4-11)。

図表1-4-11 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



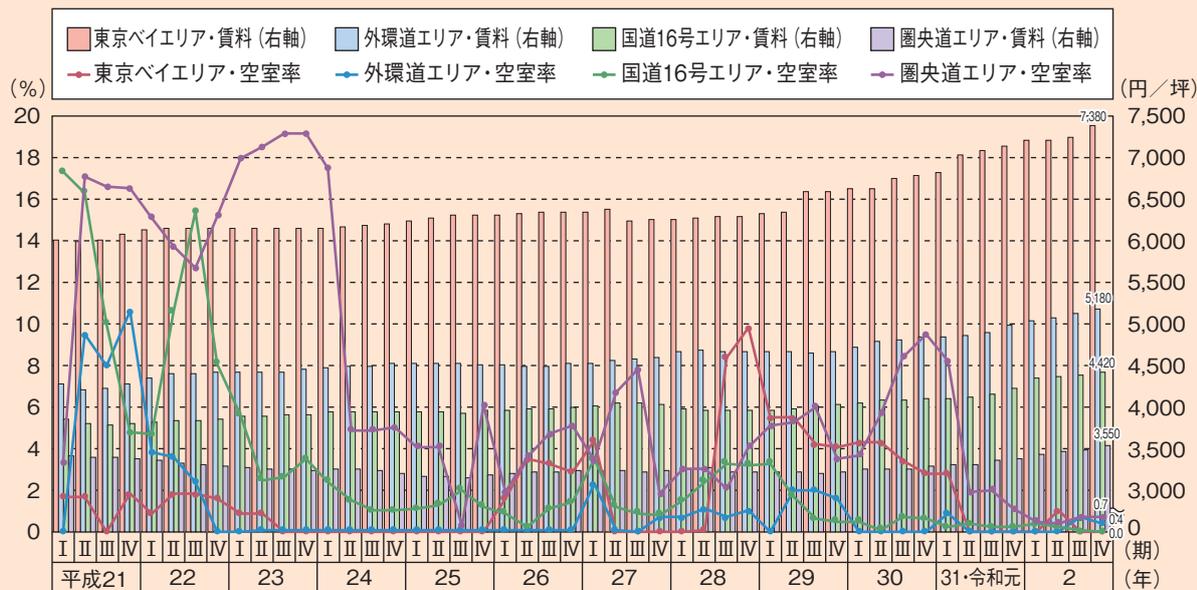
資料：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

注1：宿泊目的割合不詳及び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2年は、首都圏4エリア全てで賃料が上昇基調であり、空室率についても低水準である(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の外側から環状道路・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)

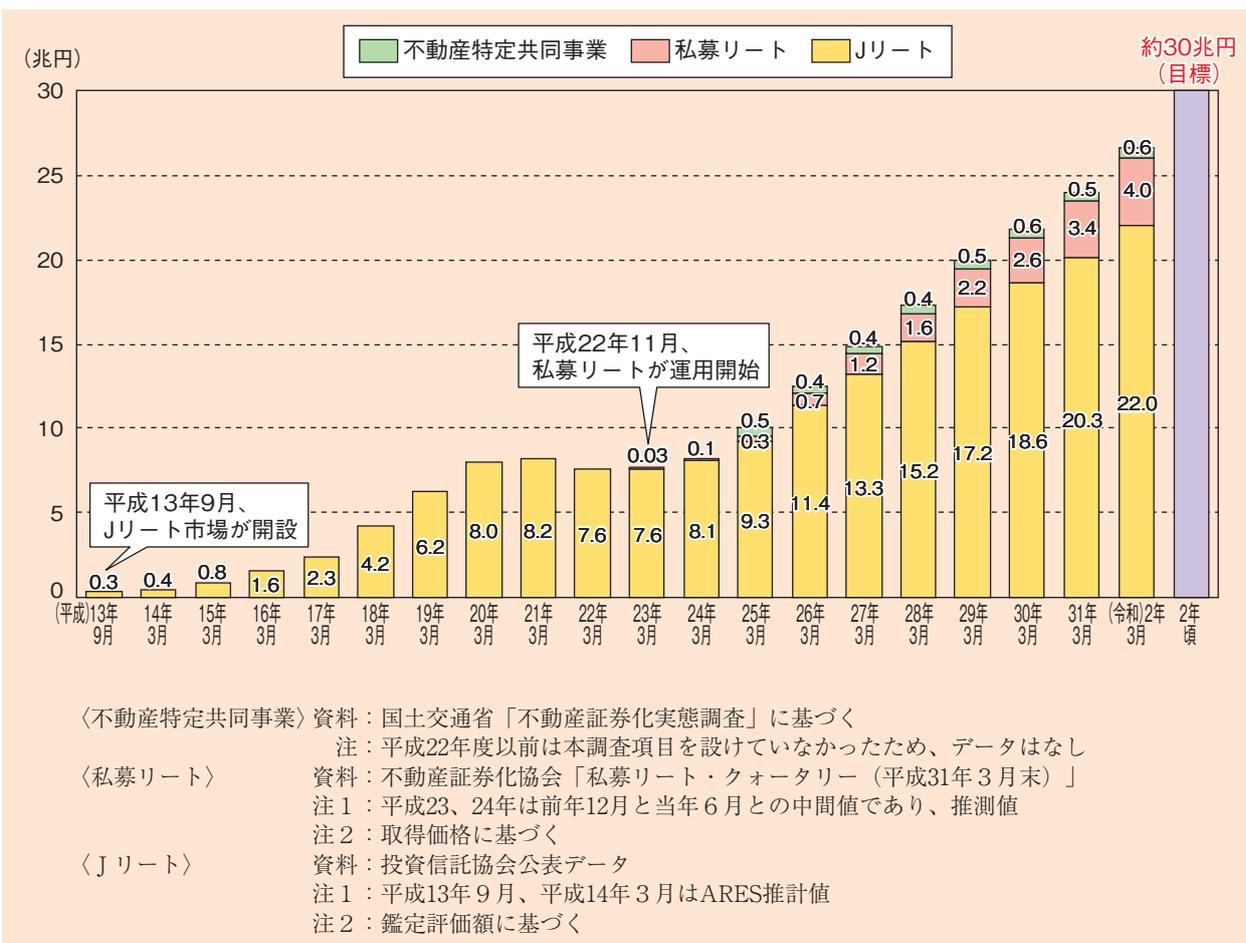
第5節 不動産投資市場の動向

(不動産証券化市場の動向)

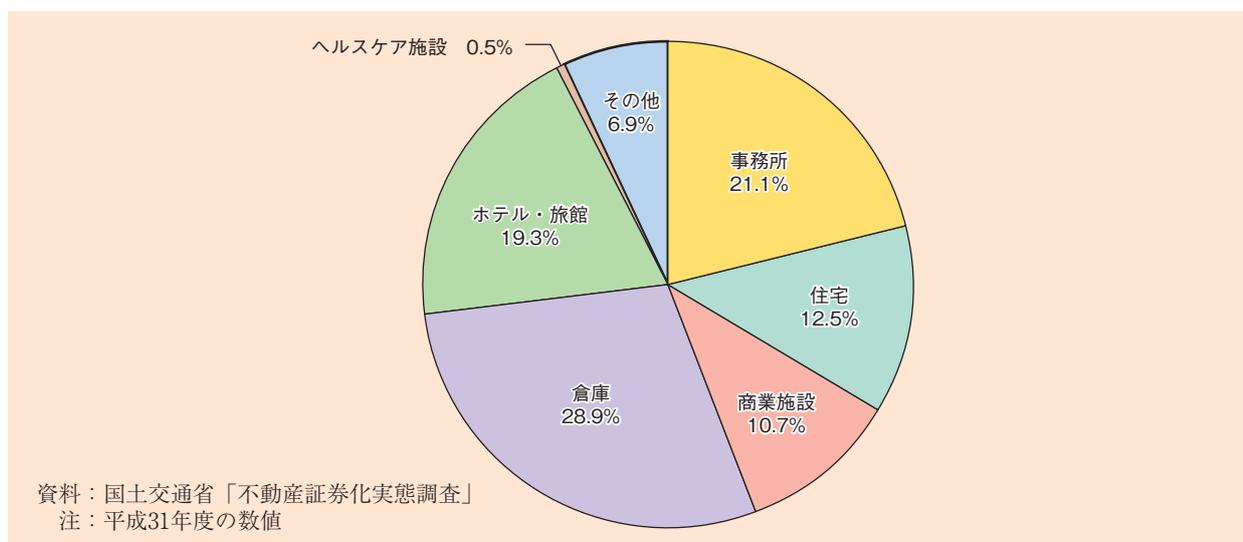
不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)に基づく不動産投資信託(リート)、②「不動産特定共同事業法」(平成6年法律第77号)に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号)に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)等がある。

政府の成長戦略における令和2年頃までにリート等(上記①及び②)の資産総額を約30兆円にすることを目指す不動産投資市場の成長目標「未来投資戦略2017」(平成29年6月9日閣議決定)の実現に向けて、令和2年3月末時点の資産総額は、約26.6兆円となっている。その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、令和元年度は事務所が21.1%、住宅が12.5%、商業施設が10.7%、倉庫が28.9%、ホテル・旅館が19.3%、ヘルスケア施設が0.5%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



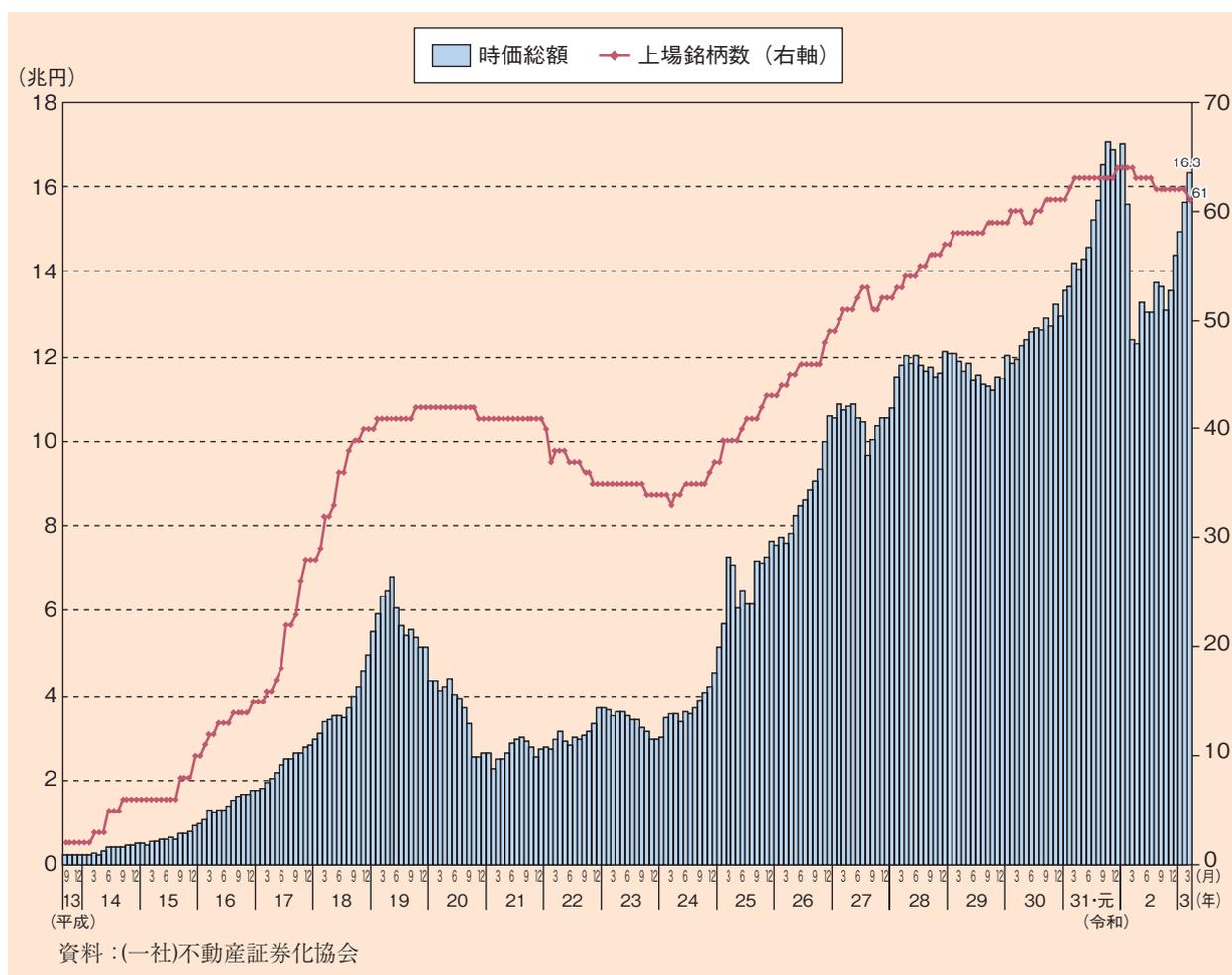
図表 1-5-2 リート等の用途別資産取得額の割合



(Jリート市場の動向)

Jリートについて、令和3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、不動産投資証券の時価総額は約16.3兆円となっている（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



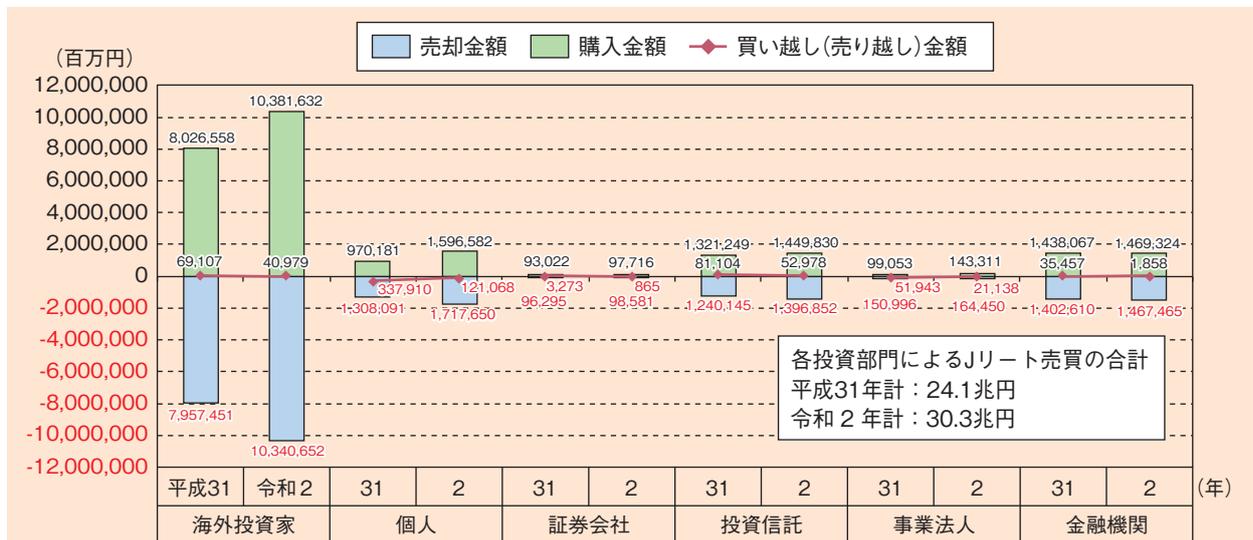
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和2年3月には1,145ポイントと平成25年1月以来の安値まで下落したが、緊急事態宣言が段階的に解除されたことで経済活動再開の期待が高まり、令和2年5月末には1,700ポイント台まで回復した。その後、欧米での新型コロナウイルス感染症拡大による投資家心理の悪化等により同年10月末に1,600ポイント前半まで下落したものの、新型コロナウイルス感染症のワクチン開発の進展等を背景に、令和3年3月末には2,013ポイントと令和2年3月以来となる2,000ポイント台まで回復した（図表1-5-4）。

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2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68.3%、国内個人投資家が10.9%、証券会社が0.6%、投資信託が9.3%、事業法人が1.0%、金融機関が9.6%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



資料：(株)東京証券取引所公表資料より国土交通省作成

(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DI（「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2年1-3月期に全産業、不動産業ともにポイントが大きく下落しているが、令和2年9-12月期では上昇基調となっている（図表1-5-6）。

図表 1-5-6 資金繰り判断DI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2年は前年から減少し10兆6,003億円となっている（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2年は昭和60年以降過去最高の83兆6,349億円となっている（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)

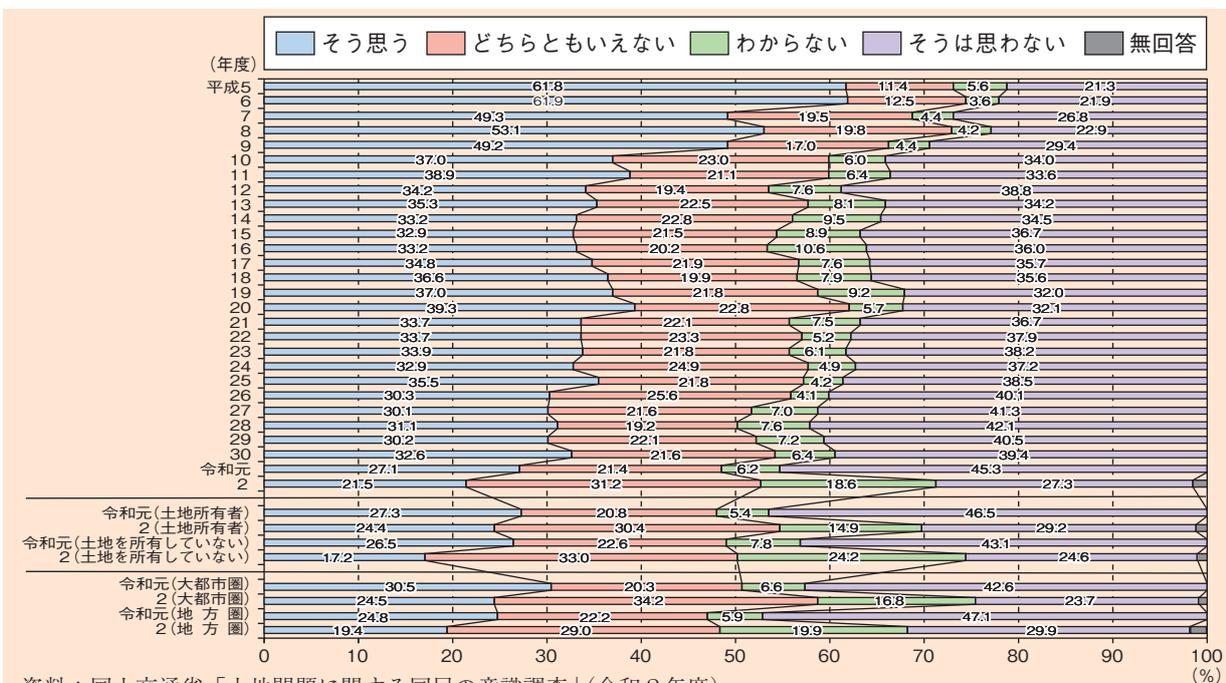
国民にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。

国土交通省では「土地問題に関する国民の意識調査」²（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2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21.5%、「そう思わない」と回答した者の割合は27.3%、「どちらともいえない」と答えた者の割合が31.2%となった。過去の意識調査結果では、平成21年度意識調査から令和元年度意識調査まで「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24.4%、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17.2%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24.5%、地方圏で19.4%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）。

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2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

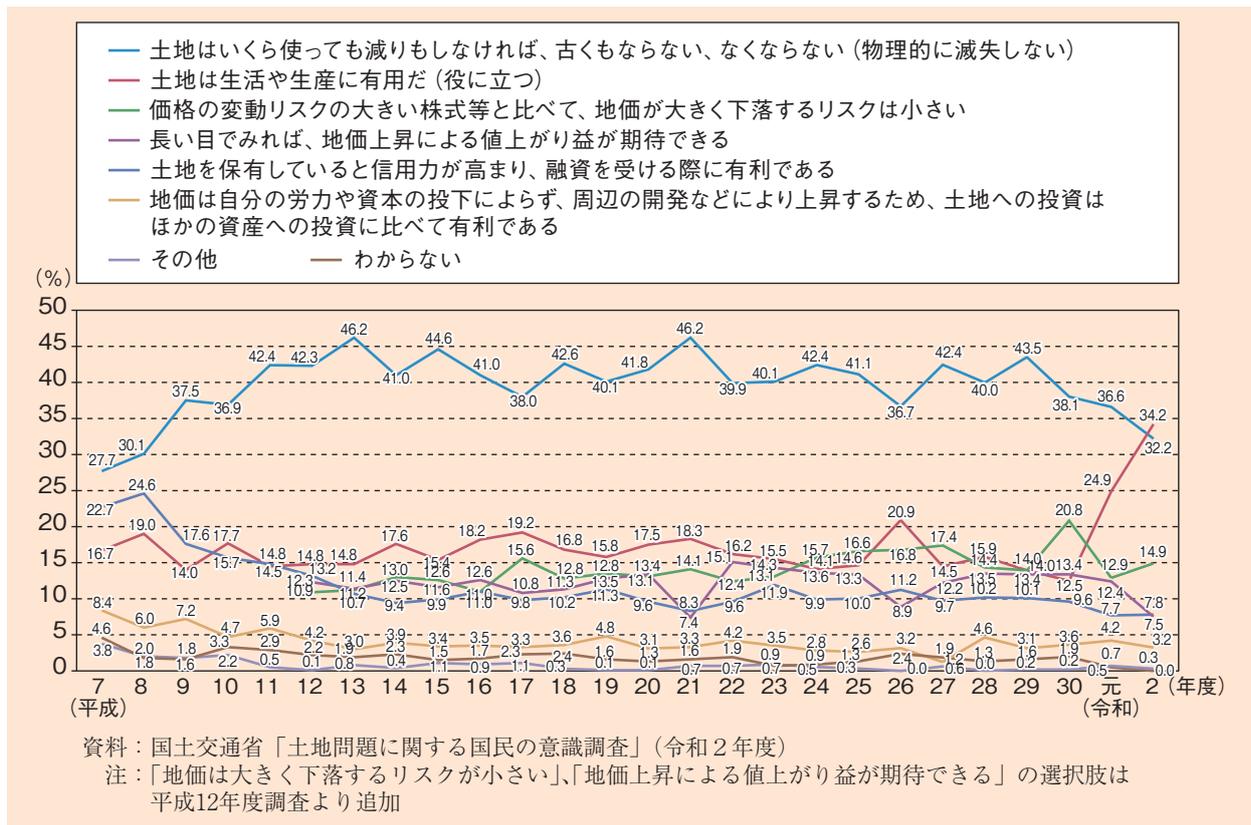
²「土地問題に関する国民の意識調査」（令和2年度調査対象）：・母集団、全国の市区長町村に居住する満20歳以上の者。

・標本数、3,000人。・抽出法、層化2段無作為抽出法。・有効回答数、1,618人（有効回答率53.9%）。

調査期間：令和2年12月3日～令和3年2月5日

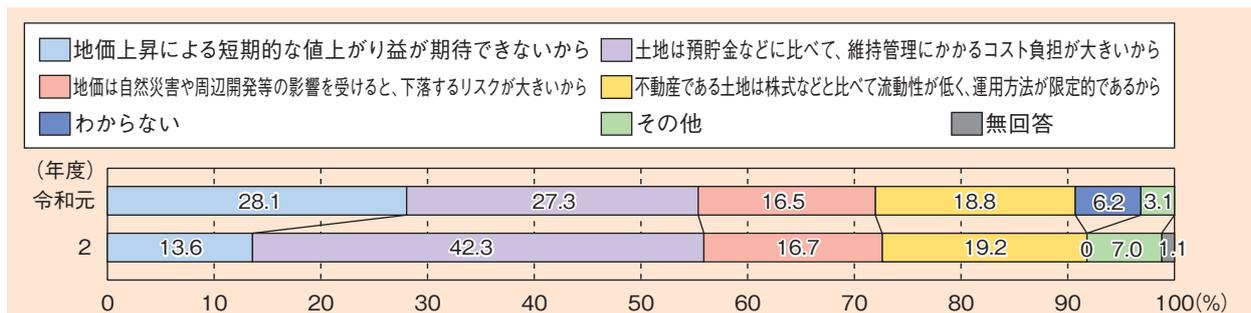
「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」と回答した者の割合が34.2%と最も高く、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」と回答した者の割合は、32.2%となった。「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」が上位2項目であるのは、前回意識調査と同じである（図表1-6-2）。

図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



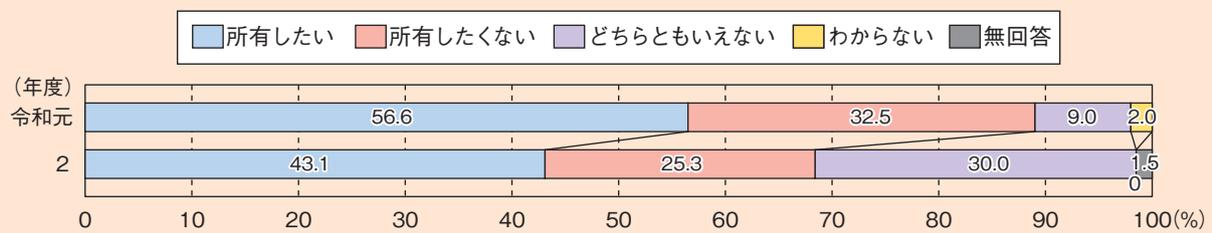
「そう思わない」と回答した者にその理由を聞いたところ、「土地は預貯金などに比べて、維持管理にかかるコスト負担が大きいから」が42.3%と最も高く、以下、「不動産である土地は株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定的であるから」が19.2%、「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落するリスクが大きいから」が16.7%、「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」が13.6%の順となった（図表1-6-3）。

図表 1-6-3 土地を資産として有利と考えない理由



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、43.1%となり、「所有したくない」と回答した者の割合は、25.3%となった。一方で、「どちらともいえない」が30.0%となった（図表1-6-4）。

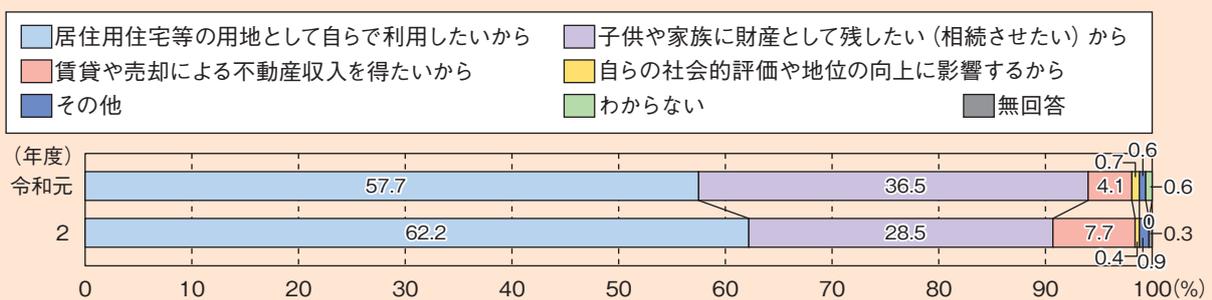
図表 1-6-4 土地を所有したいと思うか



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和2年度）

「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62.2%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28.5%と高かった（図表1-6-5）。これらの順位は、令和元年度意識調査の順位と同じであった。

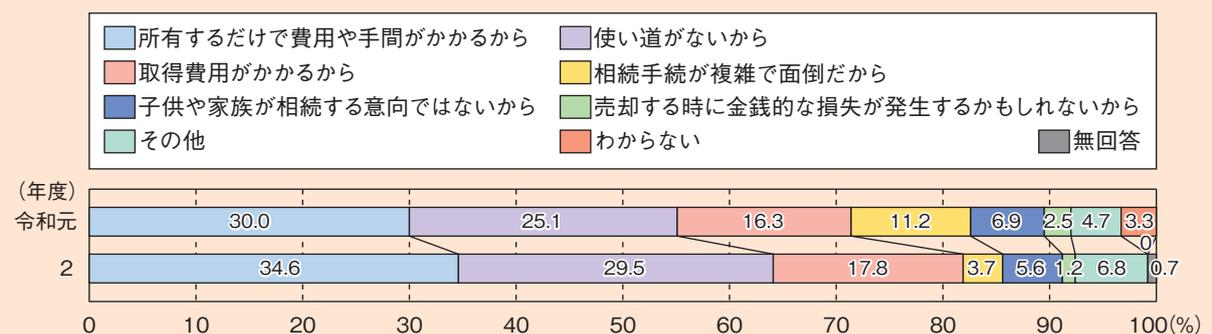
図表 1-6-5 土地を所有したいと思う理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和2年度）

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34.6%と最も高く、次いで、「使い道がないから」が29.5%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

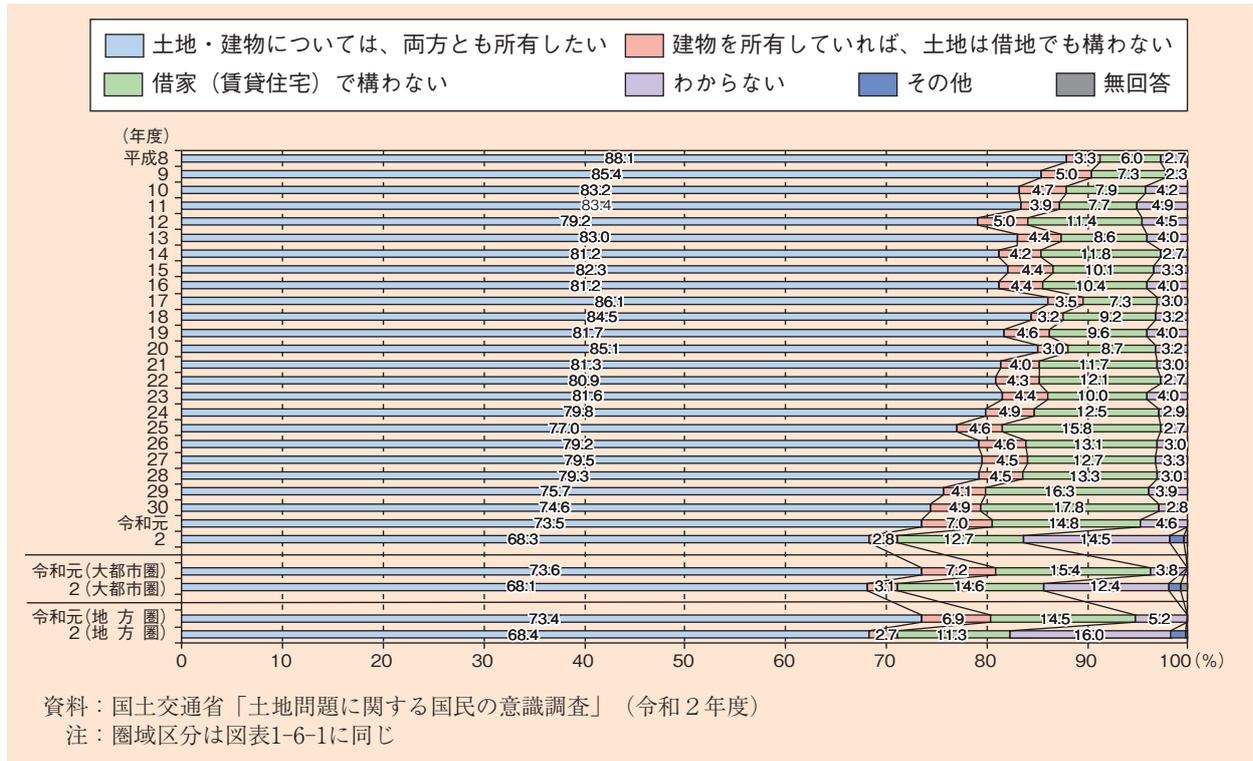


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和2年度）

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68.3%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68.1%、68.4%となった（図表1-6-7）。

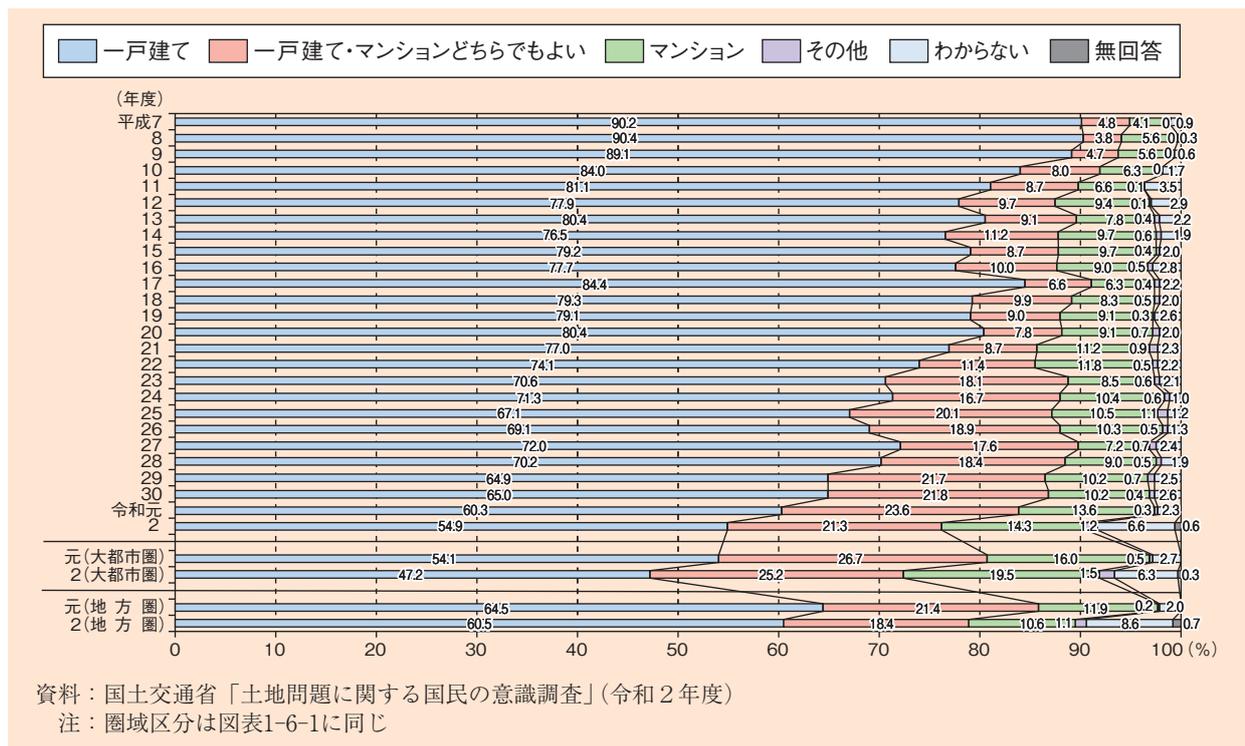
図表 1-6-7 持ち家志向か借家志向か



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54.9%「戸建て・マンションどちらでもよい」と答えた者の割合が21.3%、「マンション」と答えた者の割合が14.3%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47.2%と60.5%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19.5%と10.6%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

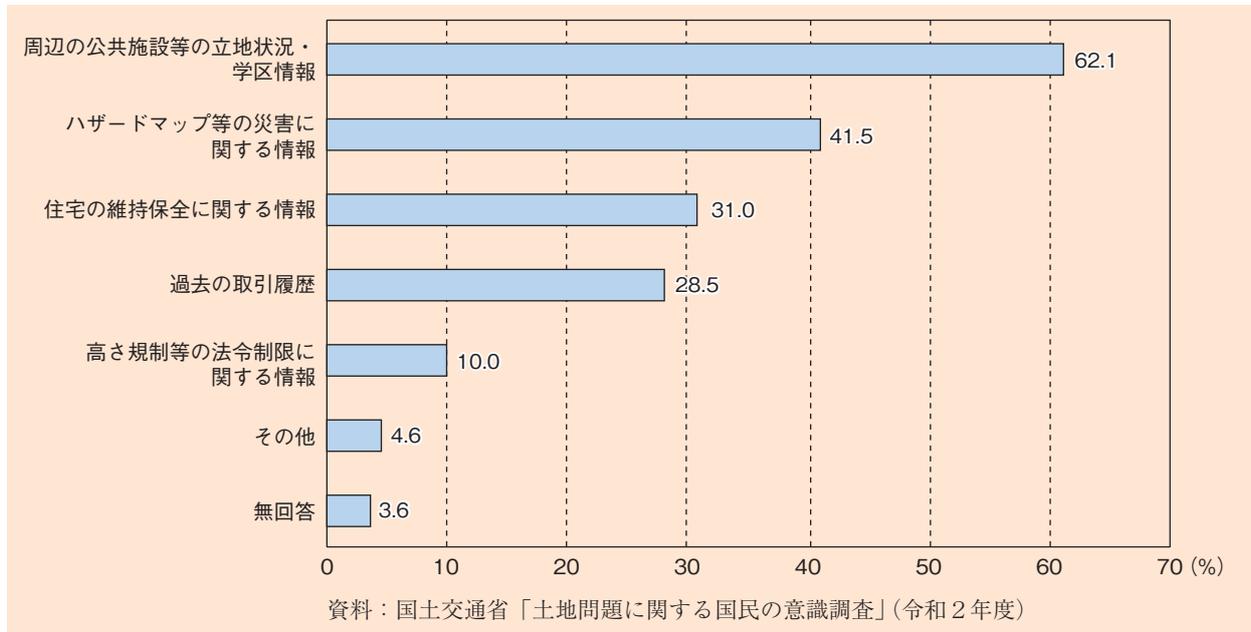


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)

注：圏域区分は図表1-6-1に同じ

次に、不動産取引時に主にどのような情報を参考にしたか（又は、参考にするか）国民の意識をみると、「周辺の公共施設等の立地状況・学区情報」を挙げた者の割合が62.1%と最も高く、以下、「ハザードマップ等の災害に関する情報」が41.5%、「住宅の維持保全に関する情報」が31.0%の順となった（図表1-6-9）。

図表 1-6-9 不動産取引時に参考に行っている情報（ハザードマップ等の非価格情報）（複数回答）



ハザードマップ等の災害に関する情報を参考にした（又は、参考にする）と答えた者に、そう思う理由として、近年の災害の発生状況は影響しているかを聞いたところ、「影響している」と答えた者の割合が89.7%、「影響していない」と答えた者の割合が7.6%となった（図表1-6-10）。

図表 1-6-10 ハザードマップの選択に係る近年の災害発生の影響の有無

