

第 2 章 平成 2 9 年度の土地を巡る 主な動き

本章では、平成 29 年度の土地を巡る主な動きについて、国や民間の調査及び報告により
概括する。

～平成 29 年度の土地をめぐる主な動き～

平成 29 年 4 月

国土交通省が「平成 28 年度住宅市場動向調査」結果を発表

金利動向など全ての経済的要因が、昨年度よりも住宅取得時にプラス影響

平成 28 年度住宅市場動向調査において、平成 27 年 4 月から平成 28 年 3 月までの間に、①注文住宅を建築して入居済みの人、②新築の分譲住宅を購入して入居済みの人、③中古住宅を購入して入居済み又は手続きが済み次第入居予定の人、④民間賃貸住宅に入居した人、⑤自分の住宅をリフォームした人の 5 市場（住宅タイプ）に対して行ったアンケート結果を取りまとめ、分析したものが発表された。以下項目別に結果の概要をまとめる。

<住宅取得時に比較検討した住宅>

○住宅取得に当たっては、同じ住宅の種類同士で比較検討した世帯が最も多い。また、分譲マンション取得世帯は「中古マンション」と、中古マンション取得世帯は「分譲マンション」と比較検討している世帯が多い。

<住宅取得時に影響を与えた経済的要因>

○「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「地価／住宅の価格相場」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「従前住宅の売却価格」及び「金利動向」の 6 要因全てがプラスに影響し、昨年度と比べてもプラス影響が拡大している。

<世帯に関する事項>

○世帯主の年齢を見ると、注文住宅（新築）と分譲戸建住宅、分譲マンションでは「30 歳代」が最も多く、注文住宅（建て替え）とリフォーム住宅では「60 歳以上」が 5 割程度で最も多い。中古戸建住宅、中古マンションでは「30 歳代」と「40 歳代」がそれぞれ 3 割程度。民間賃貸住宅では「30 歳未満」と「30 歳代」がそれぞれ 3 割程度。

<世帯年収>

○世帯年収（税込み）は分譲マンションが最も高く、平均で 835 万円となっており、注文住宅（全国）が平均 690 万円。民間賃貸住宅が最も低く平均 491 万円となっている。

<資金調達方法>

○購入資金は、注文住宅（土地を購入した新築）で平均 4,194 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションは、それぞれ平均 3,810 万円、4,423 万円、中古戸建住宅は平均 2,693 万円、中古マンションは 2,656 万円となっている。

○住宅ローンがある世帯の年間返済額は、注文住宅の取得世帯では 140 万円程、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建て住宅、中古マンションの取得世帯では 90 万円台から 100 万円を超える程度。世帯年収に占める返済負担率は 16～23%程度となっている。

★参考 住宅市場動向調査は、住生活基本計画に位置付けられた市場重視・ストック重視の視点を踏まえ、市場機能が適切に発揮される条件を整備し、既存ストックの質を高めながら有効に活用していくための住宅政策の在り方や住宅に関する予算、税制及び融資の企画立案の基礎資料を得ることを目的として、個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、民間賃貸住宅への入居及び住宅のリフォームの実態を明らかにするために国土交通省が毎年度実施しているもの

平成 29 年 4 月

国土交通省が「平成 28 年度新設住宅着工戸数」を発表

平成 28 年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると、

平成 28 年度（平成 28 年 4 月から平成 29 年 3 月まで）の新設住宅着工戸数は、前年度比 5.8%増の 97 万 4,137 戸となり、2 年連続の増加となった。

また、平成 28 年度の新設住宅着工床面積は、前年度比 4.1%増の約 78,700 千㎡となり、新設住宅着工戸数と同様に 2 年連続の増加となった。

★参考 新設住宅着工戸数：独立して居住できる区画が増える新設の住宅着工件数のこと。持家、貸家、給与住宅及び分譲住宅の 4 区分あり、重要な経済指標となっている。

平成 29 年 5 月

一般財団法人 日本不動産研究所が「市街地価格指数（平成 29 年 3 月末時点）」を公表

市街地価格指数、前期比（半年間の変動率）25 年ぶりに下げ止まり

全国の全用途平均が 50.1 と、前期比（半年間の変動率）0.0%で 25 年ぶりに下げ止まった。

三大都市圏の全用途平均は、東京圏が 69.2（同 0.6%上昇）、大阪圏が 55.1（同 0.5%上昇）、名古屋圏が 69.3（同 0.3%上昇）となり、全ての都市圏で上昇した。

東京区部では、全ての用途（全用途平均、商業地、住宅地及び工業地）で上昇傾向が継続した。

★参考 市街地価格指数：日本不動産研究所が年 2 回、3 月末と 9 月末の各時点における全国主要 223 都市の約 2,000 地点の地価を鑑定評価し指数化している。

平成 29 年 5 月

国土交通省が「平成 28 年度首都圏整備に関する年次報告（首都圏白書）」を国会報告

首都圏における労働力の現状と生産性向上に向けた取組

平成 28 年度首都圏白書では、「1. 首都圏の労働力の現状と将来」、「2. 社会のベースを活用した生産性の向上」、「3. 産業分野における労働生産性の向上」の観点から分析を行い、ストック効果の高い交通ネットワークの整備・活用の状況や、新技術を活用した労働生産性向上の取組などについて報告している。以下に概要をまとめる。

【第1章 首都圏整備をめぐる最近の動向】から

- 首都圏の人口は増加が続いているが、今後は減少に転じると推計されている。首都圏の労働力人口は増加傾向にあるものの、今後は減少が懸念されており、足下では、建設、介護などの職業において、全国に比べて高い有効求人倍率を示している。首都圏における将来の労働力人口を維持する上では、若者、女性、高齢者など潜在的な能力を有する人々の労働市場への参加促進が不可欠となっている。
- 道路の渋滞解消については、有効労働時間の増加により生産性が大きく向上するとともに、首都圏における競争力の維持や少子高齢化社会における労働力確保の観点からも重要である。3環状道路の整備率が約79%となるなど、道路ネットワーク整備が着実に進捗しており、沿線では新たな企業立地に伴う雇用促進、物流ネットワークの形成等の効果が発現され、首都圏の成長発展・国際競争力の強化が期待される。
- 首都圏では、高齢化の進展により、縁辺部を中心に高齢化率が30%を超える地域が拡大しており、介護サービス業の有効求人倍率を見ると、全国よりも1程度高く推移し、有効求人倍率が約4倍となっている。今後、予想される加速度的な高齢者の増加に伴い、介護サービスの労働力不足等の問題が懸念されており、首都圏の平成37年度における介護人材の需給ギャップは、約14万人になると推計されている。
- 首都圏は、東京周辺のリング状のエリアに、国際観光の資源となり得る多様で多彩な自然や歴史、文化を擁しており、道路ネットワークを活用した周遊観光の拡大に向けて、東京オリンピック・パラリンピックの開催といった好機も最大限生かしながら、世界からの視線をこれらのエリアに誘導していく必要がある。

【第2章 首都圏整備の状況】から

- 首都圏の総人口は、平成28年10月1日現在で4,396万人となっており、全国の34.6%を占めている。出生数から死亡数を引いた「自然増減」は、近年増加幅は縮小基調で推移していたものの一貫して増加していたが、平成23年は初めて減少に転じ、平成28年は4.3万人減となっている。
- 近年の東京都区部の賃貸オフィスビルの空室率は、平成15年の6.9%をピークに平成19年まで減少傾向にあったが、平成20年以降上昇に転じた。しかし、近年は企業の業績回復等に伴い減少傾向にある。
- 首都圏における分譲マンションの供給動向の中で、マンションの建替えの円滑化等に関する法律を活用した建替え事業は、平成28年4月までに70件であった。また、東京圏における分譲マンションの供給動向は、平成28年は前年比で減少し、約3万6千戸であった。

★参考 首都圏白書：首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第30条の2の規定に基づき、首都圏整備計画の策定及び実施に関する状況について、毎年国会に報告されるもの
首都圏＝茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・山梨県
東京圏＝埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県
近隣3県＝埼玉県・千葉県・神奈川県

国土交通省が「平成28年度土地に関する動向」「平成29年度土地に関する基本的施策（土地白書）」を国会報告

成長分野による新たな土地需要や空き地等の創造的活用を踏まえた土地利用の変化

【土地に関する動向】から

平成 28 年度の地価・土地取引等の動向

- 平成 29 年の地価公示は、全国の平均変動率では、住宅地が下落から横ばいに転じ、商業地は 0.9%から 1.4%に 2 年連続で上昇した。三大都市圏の平均変動率では、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇となっており、商業地は最近 4 年間連続して上昇基調にある。
- 土地取引について、平成 28 年の全国の土地取引件数は 129 万件（前年比 0.3%増）となり、前年に引き続き増加となった。
- 賃貸オフィス市場について、平成 28 年は、前年に引き続き多くの地域でオフィス需要に改善傾向が見られた。東京都心 5 区では、空室率の減少傾向が続いている。
- 平成 28 年の新築住宅着工戸数は 967,237 戸（前年比 6.4%増）となり、2 年連続の増加となった。マンション市場の動向を見ると、平成 28 年の新規発売戸数については、首都圏では 35,772 戸（前年比 11.6%減）となっている。

成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用

- E コマース市場の拡大に伴い、物流施設を含む倉庫の着工面積は、平成 23 年以降増加傾向にある。また、インバウンドの増加等に伴い、宿泊業用建築物の着工面積は、平成 24 年以降増加傾向にある。東京都心部では、海外からの投資などが活発に行われ、不動産価格の上昇が見られ、オフィスビル等の大規模開発が相次いで行われている。

空き地等の創造的活用による地域価値の維持・向上

- NPO 主体の小規模連鎖型の区画再編により、対象敷地と隣接地を再編し一体として使用することで、建築基準法上の接道幅を満たすこととなり、一体となった敷地に新築住宅を建築することができた事例がある。
- 公園の維持管理費を事業者が負担する民設公園制度を活用した開発を行うにあたり、市が用途地域の変更と同時に高さ制限を大幅に緩和した地区計画を決定したことで大規模なマンション開発が可能となるとともに、早期に良好な都市緑地が整備された。

【平成 29 年度土地に関する基本的施策】から

- 「土地月間」を通して土地に関する基本理念の普及等を図る。
- 土地情報の体系的整備、国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等を通して土地に関する情報を整備する。
- 地価公示、不動産取引価格情報等の提供、不動産価格指数の整備、不動産鑑定評価の充実、公的土地評価の均衡化・適正化等、地価動向を的確に把握する。
- 不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応、不動産市場における国際展開支援等を行う。
- 土地利用計画の推進、都市計画における適正な土地利用の確保、国土政策との連携等を行う。
- 住宅対策の推進や良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等を図る。
- 地方創生・都市再生の推進、都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進、低・未利用地の利用促進、農地を活用した良好な居住環境の整備、都市と緑・農の共生するまちづくりの推進、公有地の利活用等、公共用地取得の円滑化、所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策の推進等、土地の有効利用等を推進する。
- 環境保全等に係る施策の推進、農地の適切な保全、森林の適正な保全・利用の確保、河川流域の適切な保全、文化財等の適切な保護及び歴史・文化等を生かした良好な景観形成、環境保全等を推進する。
- 東日本大震災の復旧・復興施策として、土地利用関連施策、住宅関連施策、住宅再建・

まちづくりの加速化に向けた取組、土地情報関連施策等を推進し、税制上の特例措置によって被災者の負担軽減を図る。

★参考 土地白書：土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 10 第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的施策並びに土地に関して講じようとする基本的な施策について、毎年国会に報告されるもの

平成 29 年 7 月

国税庁が「平成 29 年分の路線価等について」公開

平成 29 年分の路線価及び評価倍率を記載した路線価図等が、平成 29 年 7 月 3 日に国税庁ホームページで公開された。相続税や贈与税において、土地等の価額は時価により評価することとされているが、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、国税局では毎年、全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率を定めて公開している。

全国平均は、対前年比 0.4%の上昇となり、昨年に続き 2 年連続の上昇となった。都道府県別では、13 都道府県で前年より上昇した。首都圏では、東京、神奈川、千葉及び埼玉が 4 年連続で上昇した。

★参考

路線価は全国の民有地の宅地、田、畑、山林等を対象として定められており、路線価等における宅地とは、住宅地、商業地、工業地等の用途にかかわらず、建物の敷地となる土地のことをいう。

市街地的形態を形成する地域にある土地については、①路線価方式により評価、その他の地域にある土地については、②倍率方式により評価を行っている。路線価及び評価倍率は、毎年 1 月 1 日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の 80%により評価している。

①路線価方式による評価：評価対象地が接する路線の路線価×必要な画地調整率＝評価額

②倍率方式により評価：固定資産税評価額×地価事情の類似する地域ごとに定めた評価倍率＝評価額

平成 29 年 9 月

国土交通省が「平成 29 年都道府県地価調査」の取りまとめを公表

全国平均は下落も下落率は縮小傾向、東京都においては半数以上の地点で上昇

平成 29 年 7 月以降の 1 年間の地価の動きについて、全国平均では、住宅地は下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は昨年より横ばいから、工業地は昨年より下落から横ばいに転じた。三大都市圏を見ると、商業地は総じて上昇基調を強めている。

東京都において、住宅地は約 7 割以上の地点で上昇、平均変動率は 5 年連続で上昇、上昇幅は昨年よりやや拡大した。また、商業地は 9 割以上の地点で上昇、平均変動率は 5 年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。

★参考 都道府県地価調査：国土利用計画法施行令第 9 条に基づき、都道府県知事が毎年 7 月 1 日における標準価格を判定するもので、昭和 50 年から実施されている。

平成 29 年 10 月

国土交通省が「土地月間」を実施

土地に関する基本理念の普及・啓発活動の充実を図るため、国土交通省では毎年 10 月を「土地月間」とし、10 月 1 日を「土地の日」と定めている。

例年同様に、各種記念講演会、表彰等のイベントが各地で行われた。



平成 29 年 11 月

一般財団法人 日本不動産研究所が「市街地価格指数」(平成 29 年 9 月末時点) を公表

平成 29 年 9 月末までの半年間、前回調査 (平成 29 年 3 月) と比較して 0.0% と前期に続いて横ばいとなり、下げ止まりの傾向がより鮮明になった。

★参考 市街地価格指数：日本不動産研究所が年 2 回 (3 月末と 9 月末時点)、全国主要 223 都市の約 2,000 地点の地価を鑑定評価し指数化している。

平成 30 年 1 月

国土交通省が「平成 29 年新設住宅着工戸数」を公表

平成 29 年の新設住宅着工戸数は全体で増加



平成 29 年の新設住宅着工戸数は前年比 0.3% 減の 964,641 戸となり、3 年ぶりの減少となった。

また、平成 29 年の新設住宅着工床面積は前年比 0.9% 減の 77,515 千㎡で、昨年の増加から再びの減少となった。

利用関係別戸数では、持家は前年比 2.7% 減の 284,283 戸で昨年の増加から再びの減少、貸家は前年比 0.2% 増の 419,397 戸で 6 年連続の増加、分譲住宅は前年比 1.9% 増の 255,191 戸で 3 年連続の増加 (うち、マンションは前年比 0.2% 増の 114,830 戸で昨年の減少から再びの増加、一戸建住宅は前年比 3.3% 増の 138,189 戸で 2 年連続の増加) となった。

地域別で見ると、首都圏における新設住宅着工の総戸数は前年比 0.7% 増で、そのうち持家が同 4.7% 減、貸家が同 2.2% 増、分譲住宅が同 1.0% 増 (うち、マンションは同 0.0% 減、一戸建住宅は同 2.2% 増) となった。



★参考 新設住宅着工戸数：独立して居住できる区画が増える新設の住宅着工件数のこと。持家、貸家、給与住宅及び分譲住宅の 4 区分あり、重要な経済指標となっている。

国土交通省が「地価公示（平成 30 年 1 月 1 日時点）」の取りまとめを公表

東京都圏対前年平均変動率は 5 年連続上昇、全国平均は引き続き上昇傾向

平成 30 年 3 月 27 日、国土交通省土地・建設産業局は、全国の標準地点 26,000 地点（うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 12 地点については調査を休止）における平成 30 年 1 月 1 日時点の価格を公表した。

全国平均で、商業地及び全用途平均は、3 年連続で上昇となった。

三大都市圏平均では、住宅地・商業地ともに各圏域で上昇。大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。地方圏平均変動率は、住宅地は下落幅縮小が継続。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。

東京の動向としては、住宅地・商業地・工業地で対前年平均変動率が 5 年連続でプラスとなった。地価公示では、前年との比較が可能な継続地点 2,570 地点のうち 2,255 地点で価格が上昇した。

東京都区部における地価の動向を見ると、全ての区で住宅地、商業地共に変動率が 5 年連続のプラスとなった。住宅地の上昇率が最も高かったのは荒川区(6.1%)で、北区(5.6%)、文京区(5.5%)がこれに続いている。商業地の上昇率が最も高かったのは渋谷区(9.2%)で、中央区(8.4%)、台東区(7.3%)がこれに続いている。

地価が最も高かった地点は、住宅地が「港区赤坂一丁目 1 4 2 4 番 1」で 1 m²当たり 401 万円、商業地が「中央区銀座四丁目 2 番 4」（山野楽器銀座本店）で 1 m²当たり 5,550 万円だった。

東京の住宅地は、都心部のマンション需要は底堅いが、一部の高額マンションでは高値警戒感などから鈍化傾向が見られている。雇用情勢の改善が続く中、低金利環境が継続していることもあり、実需層の住宅取得意欲も根強くなっている。周辺区では、利便性や割安感から積極的な需要がみられ、前年より高い上昇率を示している。多摩地区ではブランド力のある地域などで根強い需要がみられるものの、利便性に劣るバス便地域や傾斜地を造成した旧来の住宅地は人気は低く、需要が停滞している。

東京の商業地は、店舗を中心とした都心の高度商業地については、インバウンド需要は高位で推移しており、再開発による活性化や商業集積度の向上も功を奏している。物件の希少性に対して新規出店意欲は引き続き強く、店舗賃料は堅調に推移している。都心部のオフィス空室率は低水準となっており、賃料は緩やかな上昇を続けている。都心部を中心に建替えや再開発事業が進捗しており、地域の地価上昇の要因となっている。

★参考 地価公示：地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年 1 月 1 日の都市計画区域等における標準地を選定して「正常な価格」を判定し公示するもの

