

第 2 章 令和 2 年度の土地をめぐる 主な動き

本章では、令和 2 年度の土地をめぐ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。

～令和2年度の土地をめぐる主な動き～

令和2年3月

国土交通省が「令和元年度住宅市場動向調査」結果を発表

分譲マンションの購入価格は、年収倍率で約5.6倍。増加傾向となっている。

令和元年度住宅市場動向調査において、平成30年4月から平成31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、昨年度と比べてほぼ横ばいとなっている。

<世帯に関する事項>

- 世帯主の年齢をみると、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅では30歳代が最も多く、注文住宅（建替え）とリフォーム住宅では「60歳以上」が5割以上で最も多い。中古マンションでは「40歳代」が3割程度、民間賃貸住宅では「30歳未満」が3割程度となっている。

<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798万円。次いで注文住宅（三大都市圏）が平均781万円。民間賃貸住宅が最も低く、平均477万円となっている。

<資金調達方法>

- 購入資金は、土地を購入した注文住宅新築世帯で平均4,615万円、建替え世帯で平均3,555万円、分譲戸建住宅と分譲マンションの取得世帯でそれぞれ平均3,851万円、4,457万円、中古戸建住宅と中古マンションの取得世帯でそれぞれ平均2,585万円、2,746万円。また、リフォーム資金は平均178万円となっている。
- 住宅ローンがある世帯の年間返済額は、分譲マンションの取得世帯で最も高く131.6万円。注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅、中古マンションの取得世帯でも100万円を超える。世帯年収に占める返済負担率は、最も高い分譲戸建て住宅で20.0%、最も低いのは中古マンションで13.9%となっている。

★参考 住宅市場動向調査は、住替え・建替え前後の住宅や、その住居に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、国土交通省が毎年実施しているもの

令和2年4月

国土交通省が「令和元年度新設住宅着工戸数」を発表

令和元年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると全体で7.3%の減少

令和元年度（平成31年4月から令和2年3月まで）の新設住宅着工戸数は、前年度比7.3%減の88万3,687戸となり、昨年度の増加から再びの減少となった。

また、令和元年度の新設住宅着工床面積は、前年度比4.5%減の約73,107千㎡となり、新設住宅着工戸数と同様に昨年度の増加から再びの減少となった。

★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。

令和2年6月

一般財団法人 日本不動産研究所が「市街地価格指数（令和2年3月末時点）」を公表

全国の全用途平均の上昇は一服、高止まりの状態となる。

全国の地価動向は、全用途平均（商業地・住宅地・工業地の平均。以下同じ。）で前期比（2019年9月末比。以下同じ。）0.3%となり、上昇傾向が続いた（前回0.6%）。2月以降は、新型コロナウイルス感染症の影響により上昇は一服、高止まりの状態となっており、上昇率は、前期と比べ縮小する結果となった。

三大都市圏の最高価格地は、「東京区部」で前期比3.3%上昇（前回4.6%）、「大阪圏」で前期比2.7%上昇（前回3.6%）、「名古屋圏」で前期比0.7%上昇（前回1.1%）となり、上昇傾向が継続しているが、上昇幅は縮小した。

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ているが、上昇幅は縮小した。

★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198都市の約1,800地点の地価を鑑定評価し、指数化している。

令和2年6月

国土交通省が「令和元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

活力ある健康長寿社会に向けた首都圏における取組

令和元年度首都圏白書では、「活力ある健康長寿社会に向けた首都圏における取組」をテーマとして、現状分析や各地で取り組まれている事例等の整理や分析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

- 首都圏における人口の推移を見ると、これまで増加傾向にあったものの（令和元（2019）年には過去最高の約 4,428 万人）、令和 2（2020）年には、減少局面に転じ、人口減少の時代が本格化するものと見込まれている。

一方、人口減少と併行し、高齢者（65 歳以上）人口の割合が急速に増加することが予想されており、令和 22（2040）年には、約 3 人に 1 人が高齢者となる見込みである。

- 活力ある健康長寿社会を実現するためには、それぞれの高齢者の方々が生きがいを持って、心豊かに生活することが重要である。内閣府が実施した高齢者の意識調査では、生きがいを感じていないと回答した人の特性としては、社会的に孤立した状況にある人の割合が高い。孤立化を防止するためには、高齢者の心の豊かさや生きがいづくりにつながる、多世代間の交流や高齢者による社会参画の機会創出を促進する取組が重要である。
- 平均寿命を高い水準で維持しながら健康寿命とのかい離幅を低減させるためには、高齢者においても生活の中で運動を習慣付けるなど、健康増進に取り組む必要があるが、厚生労働省の「平成 30 年国民健康・栄養調査」によれば、調査対象（約 1,600 人）の高齢者の 1 週間における運動の傾向では、全く運動をしない割合が約 4 割程度存在しており、健康寿命の延伸につなげるためにも、これらの集団が適度な運動に取り組むよう促す仕掛けづくりが重要である。

【第2章 首都圏整備の状況】から

- 首都圏の総人口は、令和元年 10 月 1 日現在で 4,428 万人となっており、全国の 35.1% を占めている。出生数から死亡数を引いた「自然増減」は、首都圏においては漸減傾向にあったものの、平成 23 年に初めて減少に転じ、令和元年は 11 万人減となっている。
- 東京圏における分譲マンションの供給動向は、平成 25（2013）年以降ほぼ減少傾向が続いており、令和元（2019）年は前年比で微減し、約 3 万 1 千戸であった。また、今後、建築後相当の年数を経た分譲マンション等の急増が見込まれる中で、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）」を活用した建替え事業は、首都圏で平成 31（2019）年 4 月までに 87 件の実績となっている。
- 資本金 1 億円以上の普通法人（内国法人（国内に本店又は主たる事務所を有する法人）のうち、公共法人、公益法人等、協同組合等、人格なき社団等以外の法人）の立地状況を見ると、首都圏が 17,677 社で、全国（30,151 社）の 58.6% を占めている。また、外資系企業の日本における本社の立地状況を見ると、平成 31（2019）年 3 月には、全国の 3,224 社の約 88% に当たる 2,838 社が首都圏にあり、その数は平成 23（2011）年以降増加している。

★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「令和元年度土地に関する動向」「令和2年度土地に関する基本的施策（土地白書）」を国会報告

【土地に関する動向】から

令和元年度の地価・土地取引等の動向

- 令和2年1月1日時点における全国の地価公示は、全用途平均は5年連続の上昇となり、用途別では住宅地は3年連続、商業地は5年連続の上昇し、いずれも上昇基調を強めている。三大都市圏の平均変動率で見ると、全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。
- 令和元年の全国の土地取引件数は131万件となり、横ばいで推移している。
- オフィス市場について、依然として堅調なオフィス需要を背景に、東京都心5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。
- 令和元年の新設住宅着工戸数は約90.5万戸であり、前年と比較すると6.2%の減少となった。住宅市場の動向を見ると、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6千万円前後で、1㎡当たり単価が90万円前後で推移している。

【令和2年度土地に関する基本的施策】から

- 国土計画や都市計画における適正な土地利用の推進を行う。
- 都市再生の推進、災害に強いまちづくりの推進、低未利用地の利用促進、国公有地の利活用、住宅対策の推進、都市と緑・農の共生するまちづくりの推進、農地の適切な保全、森林の適正な保全・利用の確保などを図る。
- 環境保全等に係る施策の推進、文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進、所有者不明土地問題への対応方策の推進等を図る。
- 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。
- 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、災害リスク等についての情報の提供等の推進等を通して土地に関する調査の実施、情報の提供を図る。

★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

国税庁が「令和2年分の路線価等について」公開

令和2年分の路線価及び評価倍率を記載した路線価図等が、令和2年7月1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、全国平均で対前年比1.6%プラスと伸び率は前年の1.3%より拡大し、5年連続で上昇した。都道府県別では、21都道府県で伸び率が前年度比拡大した。首都圏では、

東京、神奈川、千葉及び埼玉が7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、工業地等の用途に関わらず、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

令和2年9月

国土交通省が「令和2年都道府県地価調査」を公表

全国平均は、全用途平均が平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。

令和元年7月以降の1年間の地価の動きについて、全国平均では、全用途平均が平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じ、工業地は3年連続の上昇であるが、上昇幅が縮小した。三大都市圏を見ると、全用途平均は平成25年以来7年連続上昇を続けていたが横ばいとなり、住宅地は平成25年以来7年ぶりに下落に転じ、商業地・工業地は上昇を継続したが、上昇幅は縮小した。

東京圏において、住宅地は約5割以上の地点で下落、平均変動率は平成25年以来7年ぶりに下落に転じた。また、商業地は6割以上の地点で上昇、平均変動率は8年連続の上昇であるが、上昇幅が縮小した。

地価動向の変化の程度は様々であり、新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響の程度が土地への需要の特徴や地域の経済構造などにより異なることや、再開発など中長期的な上昇要因の有無が地域で異なることによると考えられる。

★参考

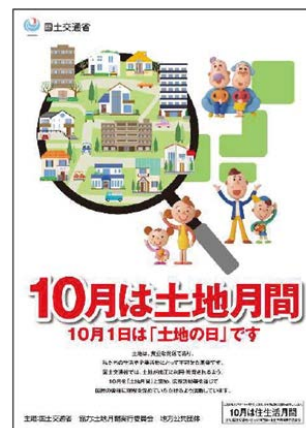
都道府県地価調査：国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するもので、昭和50年から実施されている。

令和2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やオンラインで行われた。



令和2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」(令和2年9月末時点)を公表

全国の地価動向は、全用途平均で前期比(令和2年3月末比)マイナス0.3%となった(前回0.3%)。

★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198都市の約1,800地点の地価を鑑定評価し指数化している。

令和3年1月

国土交通省が「令和2年新設住宅着工戸数」を発表

令和2年の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で減少



令和2年の新設住宅着工戸数は、前年比9.9%減の815,340戸となり、4年連続の減少となった。

また、令和2年の新設住宅着工床面積は、前年比11.2%減の66,454千㎡で、4年連続の減少となった。

利用関係別戸数では、持家は前年比9.6%減の261,088戸で昨年の増加から再びの減少、貸家は前年比10.4%減の306,753戸で3年連続の減少、分譲住宅は前年比10.2%減の240,268戸で6年ぶりの減少(うち、マンションは前年比8.4%減の107,884戸で昨年の増加から再びの減少、一戸建住宅は前年比11.4%減の130,753戸で5年ぶりの減少)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8.2%減で、そのうち持家が同6.4%減、貸家が同5.2%減、分譲住宅が同12.1%減(うち、マンションは同9.2%減、一戸建住宅は同14.2%減)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。

令和3年3月

国土交通省が「地価公示(令和3年1月1日時点)」の取りまとめを公表

東京圏対前年変動率は8年ぶりに下落、全国平均も6年ぶりに下落

令和3年3月23日、国土交通省不動産・建設経済局は、全国の標準地点26,000地点における令和3年1月1日時点の価格を公表した。

全国平均で、全用途平均は6年ぶりに、住宅地は5年ぶりに、商業地は7年ぶりに下落に転じた。

三大都市圏平均では、全用途平均・商業地は各圏域のいずれも8年ぶりに下落に転じた。

住宅地は、東京圏が8年ぶりに、大阪圏が7年ぶりに、名古屋圏が9年ぶりに下落に転じた。

地方圏は、全用途平均・商業地は4年ぶりに、住宅地は3年ぶりに下落に転じた。地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続したが、上昇率は減少した。

東京の動向としては、住宅地・商業地で対前年平均変動率が8年ぶりにマイナスになった。地価公示では、前年との比較が可能な継続地点2,586地点のうち、116地点で価格が上昇し、1,973地点で価格が下落した。

東京都区部における地価の動向を見ると、区部全域の変動率は住宅地、商業地共に8年ぶりにマイナスとなった。住宅地の変動率が最も低かったのは、-0.9%の練馬区（前年3.0%）で、-0.8%の中央区（同4.0%）及び板橋区（同5.1%）がこれに続いている。商業地の変動率が最も低かったのは、-4.0%の台東区（前年14.9%）で、-3.9%の中央区（同8.3%）、-3.1%の新宿区（同8.1%）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1424番1」で1㎡当たり484万円、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㎡当たり5,360万円だった。

東京の住宅地は、全般的には前半期を中心に、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済活動や停滞や、将来的な雇用・所得に対する不透明感などから、需要が低迷していたが、後半期は回復傾向となっている。交通利便性が高い地域などで根強い需要が見られるものの、交通利便性に劣る地域、斜面造成地や河川沿いの低地、人口減・高齢化が進む地域などでは、需要の停滞が顕著となっている。

東京の商業地においては、入国制限や外出自粛に伴う国内外の来訪者減少等により、店舗の収益性低下、ホテル需要の減退が見られている。工業地においては、インターネット通販の進展等による物流施設への需要などから、物流施設適地では高い変動率となっている。

★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

