

第 2 章 令和 5 年度の土地を巡る 主な動き

本章では、令和 5 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。

～令和5年度の土地を巡る主な動き～

令和5年4月

国土交通省が「令和4年度住宅市場動向調査」結果を発表

「在宅勤務スペース」「宅配ボックス設置」などについて新たに調査

令和4年度住宅市場動向調査において、令和3年4月から令和4年3月までの間に、住替え・建替え・リフォームを行った世帯を対象として、注文住宅、分譲住宅、既存住宅、民間賃貸住宅及びリフォーム住宅の別に調査を行い、結果を取りまとめたものが公表された。

以下、項目別に結果の概要をまとめる。

<住宅取得等の過程におけるインターネット活用状況>

- 全ての住宅で、「情報収集」と答えた割合が最も多い。一方で、「オンライン会議システムを活用した物件説明・商談」、「VR（仮想現実）又はAR（拡張現実）ツールを活用した物件内見」などは低水準にとどまっている。

<在宅勤務スペースの有無>

- 住宅購入世帯（注文住宅、分譲住宅及び既存住宅取得世帯）では、「在宅勤務等に専念できる個室がある。」と回答した割合が最も高い。一方で、民間賃貸住宅入居世帯では、「在宅勤務等に専念できる個室やスペースなどはない。」と回答した割合が最も高いが、「在宅勤務に専念できる個室がある。」と拮抗している。

<宅配ボックス設置の状況>

- 分譲集合住宅では、「設置している。」と回答した割合が他の利用関係別と比べて際立って高い。一方で、戸建住宅では「設置していない。」と回答した割合が高い。

<既存住宅にした理由>

- 既存住宅にした理由について、既存戸建て取得世帯では、「新築住宅にこだわらなかったから」、「リフォームで快適に住めると思ったから」と回答した割合が前年度調査から増加しており、既存住宅への抵抗感が減少傾向にあることが伺える。

★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5年4月

国土交通省が「令和4年度新設住宅着工戸数」を発表

令和4年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると全体で0.6%の減少

令和4年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると、全体で0.6%の減少となった。また、令和4年度の新設住宅着工床面積は、前年度比3.5%減の約68,651千㎡となり、昨年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5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（令和5年3月末時点）」を公表

三大都市圏の最高価格地は、三大都市圏ともに上昇が続き、上昇率も拡大傾向が続いた。

全国の地価動向は、全用途平均（商業地、住宅地及び工業地の平均、以下同じ。）で前期比（2022年9月末比、以下同じ。）0.7%となった（前回0.4%）。前期に続き上昇となった。

商業地は、行動制限や入国規制が緩和され、各地で人出の増加に伴う需要の回復がみられ、前期比0.5%（前回0.3%）と上昇が続き、上昇率も拡大した。

三大都市圏の最高価格地は、「東京圏」で前期比1.6%（前回1.2%）、「大阪圏」で前期比1.5（前回1.0%）、「名古屋圏」で前期比1.1%（前回0.7%）となった。三大都市圏ともに上昇が続き、上昇率も拡大傾向が続いた。

東京区部の地価動向は、全用途平均で前期比1.8%（前回1.3%）と上昇が続き、上昇率も拡大した。

★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5年6月

国土交通省が「令和4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

令和4年度首都圏白書では、首都圏整備計画の策定及び実施に関する状況を報告するとともに、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。以下に一部内容を抜粋する。

【第1節 人口・居住環境・産業機能の状況】から

- 首都圏の総人口は、昭和50（1975）年以降一貫して増加していたが、令和3（2021）年には減少に転じ、令和4（2022）年も引き続き減少傾向となっている。圏域別の人口を見ると、令和3（2021）年は全ての圏域で減少したが、東京都は令和4（2022）年に増加傾

向に転じた。一方、近隣3県は引き続き減少傾向にあり、周辺4県は、平成13(2001)年をピークに減少が続いている。

【第2節 確固たる安全、安心の実現に向けた基礎的防災力の強化】から

- 首都直下地震等の大規模地震に備え、地方公共団体の防災拠点となる公共施設等の耐震化率は着実に増加しており、令和3(2021)年10月時点で首都圏では97.3%と、全国に比べて高い水準で推移している。災害対策本部が設置される地方公共団体の庁舎における非常用電源については、令和4(2022)年6月時点で、首都圏の全ての都県及び約96%の市区町村で設置されているものの、72時間以上稼働可能な非常用電源が設置されているのは、首都圏の全ての都県及び約55%の市区町村となっている。

【第3節 面的な対流を創出する社会システムの質の向上】から

- 道路交通の円滑化などに当たり、ETC(自動料金支払システム)、VICS(道路交通情報通信システム)等のITSの開発・実用化・普及が推進されている。ETC2.0の導入により、多種多様なビッグデータが活用可能となり、ピンポイント渋滞対策や交通事故対策、生産性の高い賢い物流管理など、道路ネットワークの機能を最大限に発揮する取組に活用されている。ETC搭載車に通行を限定することで、料金徴収施設が不要でコンパクトな整備が可能となる「スマートIC」の整備も進められ、首都圏の33箇所で開催されている。令和4(2022)年度には出流原スマートICの整備に加え、千代田PAスマートIC、足利スマートIC、検見川・真砂スマートIC、外環八潮スマートICが新たに事業認可された。

【第4節 国際競争力の強化】から

- 東京国際空港(羽田空港)及び成田国際空港(成田空港)の年間旅客数は令和2(2020)年に新型コロナウイルスの影響により大きく落ち込んだが、令和4(2022)年には羽田空港で5,043万人、成田空港で1,375万人となり、前年比でそれぞれ約1.9倍、約2.9倍に増加した。また、新型コロナウイルス収束後の需要回復を見据え、現在の約83万回である首都圏空港の年間合計発着容量を、約100万回まで増加させる取組が進められている。

【第5節 環境との共生】から

- 地方公共団体では、地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号)に基づき、地域住民や事業者を含めた区域全体の施策に関する事項を定める「地方公共団体実行計画(区域施策編)」を策定しており、首都圏では群馬県、千葉県及び山梨県を除く都県において、全国値以上の策定率(令和4(2022)年12月時点)となっている(図表5-8)。また、令和2(2020)年度の東京都の温室効果ガス排出量(速報値)は、5,990万t-CO₂であり、前年比3.4%の減少となっている。

【第6節 首都圏整備制度と東京一極集中の是正】から

- 東京一極集中の是正とともに、魅力ある地方創生に当たり、政府は、「デジタル田園都市国家構想総合戦略」において、「魅力的な地域をつくる」ことを重要な柱の一つとして位置付けた上で各種施策を推進し、「全国どこでも誰もが便利で快適に暮らせる社会」の実現を目指している。また、地方公共団体においては、新型コロナウイルスを契機とした移住促進等の動きも見られており、宇都宮市は、令和4(2022)年11月に、移住定住相談窓口「miya come(ミヤカム)」をJR宇都宮駅東口直結の複合施設内に開設した。

★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

令和5年6月

国土交通省が「令和4年度土地に関する動向」「令和5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4年度の地価・土地取引等の動向

- 国土交通省「地価公示」により、令和5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、住宅地及び商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が増加した。三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均及び住宅地は、東京圏、大阪圏及び名古屋圏のいずれにおいても2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏及び名古屋圏において2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。
- 令和4年の全国の土地取引件数は約130万件となり、ほぼ横ばいで推移している。
- オフィス市場について、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）では、令和2年4-6月期以来上昇が続いていた空室率が、令和3年7-9月期以降ほぼ横ばいとなっており、令和4年10-12月期は6.4%である。
- 新設住宅着工戸数については、令和4年は約86.0万戸であり、前年と比較すると0.5%の増加となった。首都圏と近畿圏で増加、中部圏とその他の地域で減少となった。
- 新築マンション価格については、1㎡当たり単価が、首都圏は令和4年1-3月期に100万円を超えたが、その後90万円台まで下落している。

【令和5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や農業振興地域整備計画等による優良農地の確保と有効利用の取組の推進、森林計画等による適正な利用・管理の推進等を図る。
- 地方創生・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・利用の確保等を図る。
- 環境保全等に係る施策の推進、歴史的風致の維持・向上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及び情報の提供を図る。

★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

令和5年7月

国税庁が「令和5年分の路線価等について」公開

令和5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5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。

都内の最高路線価の対前年度変動率は1.1%（前回▲1.1%）となった。

★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5年9月

国土交通省が「令和5年都道府県地価調査」を公表

全国平均で全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大

令和4年7月以降の1年間の地価動向について、全国平均では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

三大都市圏では、全用途平均及び商業地は、東京圏では11年連続、大阪圏では2年連続、名古屋圏では3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は、東京圏及び名古屋圏では3年連続、大阪圏では2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

★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。

令和5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、講演会や無料相談会が行われた。



令和5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5年9月末現在)を公表

全国の地価動向は、全用途平均で、前期比(令和5年3月末比)0.8%(前回0.7%)、前期に続き上昇となった。

★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6年1月

国土交通省が「令和5年新設住宅着工戸数」を発表

令和5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、全体で減少となった。



令和5年の新設住宅着工戸数は前年比4.6%減の819,623戸となり、3年ぶりの減少となった。

また、令和5年の新設住宅着工床面積は前年比7.0%減の64,178千㎡で、2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11.4%減の224,352戸で2年連続の減少、貸家は前年比0.3%減の343,894戸で3年ぶりの減少、分譲住宅は前年比3.6%減の246,299戸で3年ぶりの減少(うち、マンションは前年比0.3%減の107,879戸で昨年の増加から再びの減少、一戸建住宅は前年比6.0%減の137,286戸で3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2.5%減で、そのうち持家が同13.6%減、貸家が同0.2%減、分譲住宅が同0.4%増(うち、マンションは同0.7%増、一戸建住宅は同変動なし)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6年3月

国土交通省が「地価公示（令和6年1月1日時点）」の取りまとめを公表

全国の地価動向は全用途平均で3年連続上昇

令和6年3月27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6年1月1日時点の価格を公表した。

全国平均では、全用途平均、住宅地及び商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

三大都市圏では、全用途平均及び住宅地は、東京圏、大阪圏及び名古屋圏のいずれにおいても3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

★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

