

第2章 令和6年度の土地を巡る 主な動き

本章では、令和6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6年度の土地を巡る主な動き～

令和6年4月

国土交通省が「令和5年度新設住宅着工戸数」を発表

令和5年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると全体で7.0%の減少

令和5年度の新設住宅着工戸数は、前年度比7.0%減の80万226戸となり、2年度連続の減少となった。

また、令和5年度の新設住宅着工床面積は、前年度比9.4%減の約62,199千m²となり、新設住宅着工戸数と同様に2年度連続の減少となった。

★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、賃家、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5月

一般財団法人 日本不動産研究所が「市街地価格指數（令和6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・工業地の平均、以下同じ。）で前期比（2023年9月末比、以下同じ。）1.0%となった（前回0.8%）。前期に続き上昇となった。

商業地は、インバウンド等による、各地の人流回復を受け店舗需要に回復がみられ、前期比0.9%（前回0.8%）と上昇が続き、上昇率が拡大した。

三大都市圏の最高価格地は、「東京圏」で前期比2.9%（前回2.4%）、「大阪圏」で前期比2.6（前回1.6%）、「名古屋圏」で前期比1.7%（前回1.3%）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2.4%（前回2.3%）と上昇が続き、上昇率も拡大した。

★参考 市街地価格指數：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。

国土交通省が「令和5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

首都圏における脱炭素社会の実現に向けた取組

令和5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2（2020）年をピークに減少に転じ、引き続き減少傾向となっている。将来推計人口を踏まえれば、今後も減少が続く見込みである。また、首都圏の年齢別構成を見ると、全国と比較して15～64歳人口の割合が高く、65歳以上の高齢者人口の割合が低くなっている。

【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、首都圏では令和4（2022）年10月時点で97.7%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5（2023）年6月時点で、首都圏の全ての都県及び約97%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62%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の当たり、「スマートIC」の整備が進められ、令和5（2023）年12月時点で首都圏の35か所で整備されている。また、料金所における業務の効率化や渋滞の解消、感染リスクの軽減等を図るため、既存のICのETC専用化を計画的に推進することとしており、首都圏では令和5（2023）年度末までに、48箇所の料金所で導入を開始しているところであり、引き続き順次拡大することとしている。

【第4節 國際競争力の強化】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）年に新型感染症の影響により大きく落ち込んだが、令和5（2023）年には羽田空港で7,831万人、成田空港で3,118万人となり、前年比でそれぞれ約1.6倍、約2.3倍に増加した。

【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、首都圏では群馬県を除く都県において、全国値以上の策定率（令和5（2023）年10月時点）となっている。また、令和3（2021）年度の東京都の温室効果ガス排出量（速報値）は、6,078万t-CO₂であり、前年比1.1%の増加となっている。

【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あたり、政府は、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づ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、首都圏では、前述した東京一極集中の是正に向けた取組が行われるとともに、地方公共団体などにおいて、デジタルを活用した地方の社会課題解決に向けた取組が行われている。

★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

令和6年6月

国土交通省が「令和5年度土地に関する動向」「令和6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5年度の地価・土地取引等の動向

- 土国交通省「地価公示」により、令和6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・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3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しており、大阪圏では、全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大した。
- 令和5年の全国の土地取引件数は約129万件となり、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、渋谷区）では、令和2年4-6月期以来上昇が続いている空室率が、令和3年7-9月期以降ほぼ横ばいとなっており、令和5年10-12月期は6.1%である。
- 新設住宅着工戸数については、令和5年は約82.0万戸であり、前年と比較すると4.6%の減少となり、全ての圏域で減少となった。
- 新築マンション価格については、1m²あたり単価が、首都圏は令和5年1-3月期に130万円を超えたが、その後110万円台まで下落している。

【令和6年度土地に関する基本的施策】から

- 國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、適正な土地の管理の確保方策の推進、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。

- 國土調査の推進、國土に関する情報の整備、登記制度の整備、不動産取引情報の推進、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6年7月

国土交通省が「令和5年度住宅市場動向調査」結果を発表

住宅選択にあたり「希望順位が最も高かった住宅の種類、妥協したもの」などについて新たに調査

令和5年度住宅市場動向調査において、令和4年4月から令和5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とする。

＜住宅選択にあたり希望順位が最も高かった住宅の種類＞

- すべての住宅取得世帯で、希望通りの種類の住宅を取得している世帯が最も多い。分譲戸建住宅取得世帯については、注文住宅を希望していた世帯が30.0%にのぼる。

＜住宅選択にあたり妥協したもの＞

- 住宅選択にあたり妥協したものは、すべての住宅で「価格・家賃（予定より高くなった）」が最も多い。

＜各住宅取得世帯に占める子育て世帯の割合＞

- 各住宅取得世帯に占める子育て世帯の割合を比較すると、分譲戸建住宅取得世帯が66.7%で最も多く、次いで注文住宅取得世帯が54.6%、既存戸建住宅取得世帯が43.8%と続いている。

＜住宅取得等の過程におけるインターネット活用状況＞

- いずれの利用関係別においても、「オンラインでの住宅ローン審査」、「オンラインでの重要事項説明」、「電子署名等を活用した電子契約」等と回答した割合が前年度調査から増加している。

☆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目的として、国土交通省が毎年実施しているもの

令和6年7月

国税庁が「令和6年分の路線価等について」公開

令和6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6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。

都内の最高路線価の対前年度変動率は3.6%（前回1.1%）となった。

★参考

路線価は全国の民有地の宅地、田、畠、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倍率方式による評価：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6年9月

国土交通省が「令和6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3年連続で上昇し、上昇率が拡大

令和5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・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

三大都市圏平均では、全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大した。

★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6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6年11月

一般財団法人 日本不動産研究所が「市街地価格指數」（令和6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6年3月末比）1.1%（前回1.0%）、前期に続き上昇となった。

★参考 市街地価格指數：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數化している。

令和7年1月

国土交通省が「令和6年新設住宅着工戸数」を発表

令和6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6年の新設住宅着工戸数は前年比3.3%減の792,195戸となり、2年連続の減少となった。

また、令和6年の新設住宅着工床面積は前年比5.1%減の60,878千m²で、3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2.8%減の218,175戸で3年連続の減少、貸家は前年比0.5%減の342,092戸で2年連続の減少、分譲住宅は前年比8.5%減の225,315戸で2年連続の減少（うち、マンションは前年比5.1%減の102,427戸で2年連続の減少、一戸建住宅は前年比11.7%減の121,197戸で2年連続の減少）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2.9%減で、そのうち持家が同2.9%減、貸家が同0.0%増、分譲住宅が同6.6%減（うち、マンションは同3.3%減、一戸建住宅は同10.2%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戸数のこと。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（令和7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4年連続上昇

令和7年3月19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7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・商業地のいずれも4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・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅が減少した。

★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

