

## 第 2 章 平成 3 0 年度の土地を巡る 主な動き

本章では、平成 30 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30年度の土地を巡る主な動き～

平成30年4月

### 国土交通省が「平成29年度新設住宅着工戸数」を発表

平成29年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると全体で2.8%の減少

平成29年度(平成29年4月から平成30年3月まで)の新設住宅着工戸数は、前年度比2.8%減の94万6,396戸となり、3年ぶりの減少となった。

また、平成29年度の新設住宅着工床面積は、前年度比3.7%減の約75,829千㎡となり、新設住宅着工戸数と同様に3年ぶりの減少となった。

**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。

平成30年5月

### 国土交通省が「平成29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、住宅取得時にプラス影響

平成29年度住宅市場動向調査において、平成28年4月から平成29年3月までの間に、注文住宅を建築して入居済みの人、新築の分譲住宅を購入して入居済みの人、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、民間賃貸住宅に入居した人、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「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。

## < 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 万円となっており、注文住宅（全国）が平均 734 万円。民間賃貸住宅が最も低く平均 462 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 4,334 万円、分譲戸建住宅と分譲マンションは、それぞれ平均 3,840 万円、4,192 万円、中古戸建住宅は平均 2,857 万円、中古マンションは 2,393 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最も高く 130.5 万円。分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅の取得世帯でも 100 万円を超える。中古マンションの取得世帯では 96.4 万円。世帯年収に占める返済負担率は、最も高い分譲戸建住宅で 29.2%、最も低い中古マンションで 15.6%。

**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

平成 30 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 30 年 3 月末時点）」を公表

#### 市街地価格指数、26 年ぶりに上昇に転じる

全国の全用途平均が 87.6（今回より基準年を平成 22 年 3 月末に変更）と、前期比（半年間の変動率）0.2%となり、26 年ぶりに上昇に転じた。

三大都市圏の全用途平均は、東京圏が 101.0（同 0.7%上昇）、大阪圏が 97.6（同 0.6%上昇）、名古屋圏が 100.6（同 0.5%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 198 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 6 月

### 国土交通省が「平成 29 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「都市のスポンジ化」への対応

平成 29 年度首都圏白書では、「首都圏における『都市のスポンジ化』への対応」をテーマとして、空き家等を資源としたまちづくりや、不動産事業者のノウハウを活用した空き家等の流通促進等の取組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

首都圏の広義の空家数は、平成25年調査で260万戸と過去最高となり、住宅総数2,134万戸の12.2%を占めており、平成5年から25年の20年間では1.8倍に増加している。三大都市圏の比較では、首都圏の広義の空家率は、全国や他の大都市圏に比べ低く推移している。首都圏内では、周辺4県の広義の空家率が16.4%と全国の13.5%を超えている。

空き地面積は、この10年間（平成15年と平成25年の比較）では、28k㎡（12%）増加しており、このうち法人所有が20k㎡減少し、世帯所有が48k㎡増加している。

首都圏では都心から30km以遠の地域でスポンジ化が顕在化しつつあり、既に発生したスポンジ化への対処のほか、いまだ顕在化していない地域での予防的な措置を併せて、都市計画上の課題として対策を喫緊に講じる必要があると考えられる。

空き地等のうち、「市場価値があるもの」については、当該土地等の所有者とそれを利用する意向がある者との適切なマッチングを通じて取引コストを下げる市場整備の施策により、権利の移転・設定や用途転換の円滑化を図り、土地の区画再編やリノベーションなどの需要を発掘し新たな担い手につなぐ手法が有効である。

「市場価値にかかわらず、コミュニティ・公共にとって利用価値があるもの」については、情報の集中管理や媒介の仕組みを通じて、公的空間として位置付けたり、共用空間等、近隣で認められる利用価値を顕在化するコミュニティに引き渡すことが有効である。

## 【第2章 首都圏整備の状況】から

首都圏の総人口は、平成29年10月1日現在で4,407万人となっており、全国の34.8%を占めている。出生数から死亡数を引いた「自然増減」は、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年に初めて減少に転じ、平成29年は7.1万人減となっている。

東京都区部の賃貸オフィスビルの空室率をみると、平成20年以降、景気後退の影響により新規需要面積がマイナスとなったことから上昇に転じたが、近年は企業の業績回復等に伴い減少傾向にある。

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の円滑化等に関する法律（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29年4月までに75件の実績となっている。また、東京圏における分譲マンションの供給動向は、平成29年は前年比で微増し、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

平成30年6月

国土交通省が「平成29年度土地に関する動向」「平成30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

平成29年度の地価・土地取引等の動向

平成 30 年の地価公示は、全国の平均変動率では、住宅地が 10 年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途については 3 年連続で上昇した。三大都市圏の平均変動率でみると、住宅地はわずかな上昇となる一方、商業地は上昇幅が拡大している。

土地取引について、平成 29 年の全国の土地取引件数は 132 万件となり、前年に比べると 2.1% 増となった。

賃貸オフィス市場について、平成 29 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 29 年の新設住宅着工戸数は 964,641 戸であり、前年と比較すると 0.3% の減少となった。マンション市場の動向をみると、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 5,000 万円台後半で、1 m<sup>2</sup>あたり単価が 80 万円台の高水準となっている。

#### 【平成 30 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、国公有地の利活用等、公共用地取得の円滑化、所有者不明土地問題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 30 年 7 月

#### 国税庁が「平成 30 年分の路線価等について」公開

平成 30 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 30 年 7 月 2 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、全国の私有地について、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 0.7%の上昇となり、昨年に続き 3 年連続の上昇となった。都道府県別では、18 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 5 年連続で上昇した。

#### 参考

路線価は全国の私有地の宅地、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、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、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。

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

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 30 年 9 月

### 国土交通省が「平成 30 年都道府県地価調査」の取りまとめを公表

#### 全国平均は 27 年ぶりに上昇に転じ、東京圏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、全用途平均が平成 3 年以来 27 年ぶりに下落から上昇に転じた。住宅地は下落率の縮小傾向が継続、商業地は 2 年連続で上昇した。三大都市圏を見ると、住宅地・商業地ともに上昇基調を強めている。

東京圏において、住宅地は約 7 割以上の地点で上昇、平均変動率は 6 年連続で上昇、上昇幅は昨年より拡大した。また、商業地は 9 割以上の地点で上昇、平均変動率は 6 年連続の上昇となり、上昇幅は昨年より拡大した。

**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 30 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 30 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 30 年 9 月末時点)を公表**

平成 30 年 9 月末までの半年間、前回調査(平成 30 年 3 月)と比較して 0.3%となり、26 年ぶりに上昇に転じた前期に続いて上昇する結果となり、回復基調が鮮明となった。(前回 0.2%)

**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 31 年 1 月

**国土交通省が「平成 30 年新設住宅着工戸数」を発表**

**平成 30 年の新設住宅着工戸数は全体で減少**



平成 30 年の新設住宅着工戸数は前年比 2.3%減の 942,370 戸となり、2 年連続の減少となった。

また、平成 30 年の新設住宅着工床面積は前年比 2.8%減の 75,309 千 m<sup>2</sup>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 0.4%減の 283,235 戸で 2 年連続の減少、貸家は前年比 5.5%減の 396,404 戸で 7 年ぶりの減少、分譲住宅は前年比 0.0%増の 255,263 戸で 4 年連続の増加(うち、マンションは前年比 3.8%減の 110,510 戸で昨年の増加から再びの減少、一戸建住宅は前年比 3.0%増の 142,393 戸で 3 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 4.9%減で、そのうち持家が同 0.9%減、貸家が同 4.9%減、分譲住宅が同 7.4%減(うち、マンションは同 14.8%減、一戸建住宅は同 0.1%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。

平成 31 年 3 月

**国土交通省が「地価公示(平成 31 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 6 年連続上昇、全国平均は引き続き上昇傾向**

平成 31 年 3 月 19 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、福島第一原子力発電所の事故の影響による 7 地点で調査を休止)における平成 31 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 4 年連続、住宅地は 2 年連続で上昇となった。

三大都市圏平均では、全用途平均・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、住宅地は平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。

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6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2,554地点のうち2,243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6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(8.6%)で、台東区(7.2%)、北区(7.1%)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台東区(11.0%)で、江東区(9.7%)、荒川区(9.4%)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434万円、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5,720万円だった。

東京の住宅地は、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は堅調である。周辺区では、利便性や割安感による積極的な需要から、荒川区、台東区、北区など、北部の区を中心に高い上昇率となっている。多摩地区では、住宅地としてブランド力のある地域、区画整理事業や駅前整備等の進展が見られる地域などで根強い需要が見られるものの、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。

東京区部の商業地においては、良好な経済状況に加え、インバウンド需要は高位で推移しており、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

