

第 2 章 平成 3 1 年度の土地を巡る 主な動き

本章では、平成 31 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31年度の土地を巡る主な動き～

平成31年4月

国土交通省が「平成30年度住宅市場動向調査」結果を発表

マンション購入者は「立地環境」の選好が強まっている

平成30年度住宅市場動向調査において、平成29年4月から平成30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（建て替え）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。

<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840万円。次いで注文住宅（三大都市圏）が平均779万円。民間賃貸住宅が最も低く、平均508万円となっている。

<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3,971万円、建て替え世帯で平均3,491万円、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3,933万円、4,577万円、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2,814万円、2,819万円。また、リフォーム資金は平均241万円となっている。
- 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130.9万円。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17.5%、最も低いのは中古マンションで14.1%。

★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 31 年 4 月

国土交通省が「平成年度 30 新設住宅着工戸数」を発表

平成 30 年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると全体で 0.7%の増加

平成 30 年度（平成 30 年 4 月から平成 31 年 3 月まで）の新設住宅着工戸数は、前年度比 0.7%増の 95 万 2,936 戸となり、昨年度の減少から再びの増加となった。

また、平成 30 年度の新設住宅着工床面積は、前年度比 1.0%増の約 76,573 千㎡となり、新設住宅着工戸数と同様に昨年度の減少から再びの増加となった。

★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。

令和元年 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 31 年 3 月末時点）」を公表

全国の全用途平均は昨年 3 月の調査で 26 年ぶりに上昇に転じ、その後も上昇傾向

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（2018 年 9 月末比、以下同じ。）0.5%となり、上昇傾向が続く結果となった（前回 0.3%）。

三大都市圏の最高価格地は、「東京区部」で前期比 4.1%上昇（前回 3.6%）、「大阪圏」で前期比 3.7%上昇（前回 2.2%）、「名古屋圏」で前期比 1.2%上昇（前回 1.0%）となり、最高価格地では、上昇傾向が継続し、前期より強い動きとなった。

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、堅調な動きとなっている。

★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。

令和元年 6 月

国土交通省が「平成 30 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

首都圏における官民ボーダーレスな都市空間の創造

平成 30 年度首都圏白書では、「首都圏における官民ボーダーレスな都市空間の創造」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

- 近年、街路、公園等の公共空間を民間の経済活動の場として開放し、公共空間の運営の一部について、民間の創意工夫や資金を活用することにより、良好な公共サービスを提供するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を促し、また、まちのにぎわいの創出、エリアとしての価値向上を指向する取組が、首都圏においても活発化しつつある。
- 近年、首都圏においても、人口減少や高齢化の進展に伴い、空き地等の増加や、まちのにぎわいの喪失といった課題が発生するとともに、震災等の自然災害が頻発する中、従前にも増して都市の安全性の向上が強く求められるようになる等、地域を巡る課題が非常に多様化しつつある。これらの課題について、公的主体が公共空間のみを用いて解決を図ることには限界があり、民間空間においても公共的機能の一部を担い、公民一体となって課題解決を図り、エリアの価値向上等を指向する取組が、首都圏内の各地において見られつつある。
- 近年、日本国内のベンチャーキャピタルに対する投資額は着実に増加しているとともに、特に一昨年、昨年と、多様な人材や企業の交流を促し、「新たな結合」を指向する新たな形のオフィス空間であるコワーキング・オフィス（コワーキングスペース）が、東京の渋谷や五反田等の地域を中心に急激に増加しつつある。これは、我が国においてイノベーション創出に向けた動きが活発化しつつある一つの表れと評価される。

【第 2 章 首都圏整備の状況】から

- 首都圏の総人口は、平成 30 年 10 月 1 日現在で 4,417 万人となっており、全国の 34.9% 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 30 年は 8.3 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いたが、平成 30（2018）年は前年比で微増し、約 3 万 7 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 30（2018）年 4 月までに 86 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 17,529 社で、全国（30,156 社）の 58.1% 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 30（2018）年 3 月には全国の 3,204 社の約 88% に当たる 2,832 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

【土地に関する動向】から

平成 30 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、全用途平均・商業地は 4 年連続、住宅地は 2 年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大し上昇基調を強めている。三大都市圏の平均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。
- 平成 30 年の全国の土地取引件数は 131 万件となり、前年に比べると 1 万件減（0.7% 減）となった。
- 賃貸オフィス市場について、平成 30 年は、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 30 年の新設住宅着工戸数は 942,370 戸であり、前年と比較すると 2.3%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 m²当たり単価が 80 万円台の高水準となっている。

【令和元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推進、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

令和元年 7 月

国税庁が「令和元年分の路線価等について」公開

令和元年分の路線価及び評価倍率を記載した路線価図等が、令和元年 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 1.3% プラスと伸び率は前年の 0.7% より拡大し、4 年連続で上昇した。都道府県別では、19 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 6 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

令和元年 9 月

国土交通省が「令和元年都道府県地価調査」の取りまとめを公表

全国平均は全用途平均が 2 年連続で上昇、東京圏においては 6 割以上の地点で上昇

平成 30 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 2 年連続で上昇。住宅地は下落幅の縮小傾向が継続、商業地は 3 年連続で上昇した。三大都市圏を見ると、全用途平均、住宅地・商業地・工業地のいずれの用途でも上昇が継続し上昇基調を強めている。

東京圏において、住宅地は約 5 割以上の地点で上昇、平均変動率は 7 年連続で上昇、上昇幅は昨年より拡大した。また、商業地は 8 割以上の地点で上昇、平均変動率は 7 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。

令和元年 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。



令和元年 11 月

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

令和元年 9 月末までの半年間、前回調査(平成 31 年 3 月)と比較して 0.6%となり、上昇傾向が続く結果となった。(前回 0.5%)

★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 2 年 2 月

国土交通省が「令和元年新設住宅着工戸数」を発表

令和元年の新設住宅着工は、持家及び分譲住宅は増加したが、貸家が減少したため、全体で減少



令和元年の新設住宅着工戸数は前年比 4.0%減の 905,123 戸となり、3 年連続の減少となった。

また、令和元年の新設住宅着工床面積は前年比 0.6%減の 74,876 千㎡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 1.9%増の 288,738 戸で 3 年ぶりの増加、貸家は前年比 13.7%減の 342,289 戸で 2 年連続の減少、分譲住宅は前年比 4.9%増の 267,696 戸で 5 年連続の増加(うち、マンションは前年比 6.6%増の 117,803 戸で昨年の減少から再びの増加、一戸建住宅は前年比 3.6%増の 147,522 戸で 4 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 4.3%減で、そのうち持家が同 2.8%増、貸家が同 13.9%減、分譲住宅が同 4.5%増(うち、マンションは同 7.6%増、一戸建住宅は同 2.1%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。

国土交通省が「地価公示（令和2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7年連続上昇、全国平均は引き続き上昇傾向

令和2年3月18日、国土交通省土地・建設産業局は、全国の標準地点26,000地点における令和2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5年連続、住宅地は3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が継続。地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）では上昇基調を更に強めている。地方四市を除いた地域でも、全用途平均・商業地は平成4年以来28年ぶりに上昇に転じ、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなった。

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7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2,569地点のうち2,223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7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、8.8%の荒川区（前年8.6%）で、7.5%の豊島区（同7.0%）、7.3%の文京区（同7.0%）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14.9%の台東区（前年11.0%）で、10.4%の北区（同9.0%）、10.1%の港区（同8.8%）及び荒川区（同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472万円、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5,770万円だった。

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、豊島区、文京区など、都心部の北に位置する区を中心に高い上昇率となっている。多摩地区では、区画整理事業や駅前整備等が進展している地域、区部近郊の鉄道沿線地域などで根強い需要が見られるものの、人口減・高齢化が進む地域、利便性に劣るバス便地域、斜面造成地や河川沿いの低地などでは、需要の停滞も見られる。

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

