

第 2 章 令和 3 年度の土地をめぐる 主な動き

本章では、令和 3 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3年度の土地を巡る主な動き～

令和3年4月

国土交通省が「令和2年度住宅市場動向調査」結果を発表

購入価格は既存戸建住宅が平成13年度の調査開始以来、過去最高となる

令和2年度住宅市場動向調査において、平成31年4月から令和2年3月までの間に、住み替え・建て替え・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。

<住宅選択の理由（新築）>

- 住宅選択の理由について、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境がよかったから」は昨年度調査よりも増加し、引き続き高水準で推移している。

<住宅選択の理由（既存・賃貸）>

- 住宅選択の理由について、既存戸建住宅取得世帯及び既存マンション取得世帯では、「価格が適切だったから」を選択する割合が高い。

<設備等に関する選択の理由（新築）>

- 設備等に関する選択理由について、注文住宅取得世帯では、「高気密・高断熱住宅だから」、分譲住宅取得世帯では、「間取り・部屋数が適当だから」を選択した割合が高い。

<設備等に関する選択の理由（既存・賃貸）>

- 設備等に関する選択理由について、既存戸建住宅取得世帯及び既存マンション取得世帯は、「住宅の広さが十分だから」、賃貸住宅入居世帯は、「間取り・部屋数が適当だから」を選択した割合が高い。

★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3年4月

国土交通省が「令和2年度新設住宅着工戸数」を発表

令和2年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると全体で8.1%の減少

令和2年度(令和2年4月から令和3年3月まで)の新設住宅着工戸数は、前年度比8.1%減の81万2,164戸となり、2年度連続の減少となった。

また、令和2年度の新設住宅着工床面積は、前年度比9.3%減の約66,299千㎡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、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3年3月末時点)」を公表

三大都市圏の最高価格地は、各都市圏とも下落が続いているが、下落率は縮小した。

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(2020年9月末比、以下同じ。)▲0.1%となった(前回▲0.3%)。商業地は、コロナ禍によるインバウンド需要の消滅や、飲食店等では依然厳しい状況下にあること等を背景に下落が続いているが、前期と比較すると経済活動も持ち直しの動きがみられることから、下落率は前期比▲0.3%(前回▲0.5%)と縮小している。

三大都市圏の最高価格地は、「東京圏」で前期比▲0.1%(前回▲0.2%)、「大阪圏」で前期比▲0.1%(前回▲0.6%)、「名古屋圏」で前期比▲0.1%(前回▲1.0%)となり、各都市圏とも下落が続いているが、下落率は縮小した。

東京区部の地価動向は、全用途平均で前期比0.1%(前回▲0.1%)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3年6月

国土交通省が「令和2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

首都圏が向き合う多様なリスクへの対応と活力ある社会の構築

令和2年度首都圏白書では、「首都圏が向き合う多様なリスクへの対応と活力ある社会の構築」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

- 新型コロナウイルスの世界的な感染拡大は令和3(2021)年に入って以降も続いており、3月末時点で全世界の感染者数は約1億2,700万人にのぼる。首都圏では、東京圏を中心に人口10万人当たりの感染者数が全国に比べて多くなっている。
- 新型コロナウイルス拡大を契機として、東京圏を中心に在宅勤務によるテレワークの導入が急速に進み、通勤の負担軽減や可処分時間の増加が、テレワークのメリットとして広く認識されるようになった。東京圏のテレワーカーには通勤に長時間を要する人が多く、新型感染

症拡大前と比較して、自宅から離れた都心・中心市街地での活動が大きく減り、自宅周辺での活動が増える傾向がより強く見られた。

- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、自宅周辺の公園等の利用者が増加し、ゆとりある屋外空間や、自転車や徒歩で回遊できる空間へのニーズも高まった。公園や広場などのオープンスペースをフィットネスのための空間としたり、屋根付きスペースを設けてテレワーカーが仕事をするができる場所とするなど、密を避けるために屋内活動を屋外空間に移す取組も見られた。
- 我が国では、河川が急勾配なため洪水が発生しやすく、約 400 万人が居住する三大都市圏のゼロメートル地帯でも度々水災害に見舞われてきた。また、多くの活断層やプレート境界が分布し、巨大地震発生の切迫性が懸念されている。このように、我が国は脆弱な国土条件にあり、東京についても、自然災害による経済損失リスクは世界第 3 位との試算がある。

【第 2 章 首都圏整備の状況】から

- 首都圏の総人口は、令和 2 年 9 月 1 日現在で 4,434 万人である。そのうち東京都は 1,398 万人で、首都圏の 31.5% 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) 年以降おおむね減少傾向が続いており、令和 2 (2020) 年は前年比で約 4 千戸減少し、約 2 万 7 千戸であった。東京圏・東京都区部における分譲マンションの平均販売価格・平均住戸面積の推移を見ると、令和 2 (2020) 年は、令和元 (2019) 年と比較し、平均販売価格は上昇している一方で、平均住戸面積は減少している。
- 資本金 1 億円以上の普通法人の立地状況については、東京圏が全国の約 6 割を占め、特に東京都において全国の約 5 割を占めている。さらに、平成 29 (2017) 年度の首都圏の県内総生産 (名目) の合計の全国に占める割合は 39.5% である一方、同年 10 月 1 日時点の首都圏の人口の全国に占める割合は 34.6% であり、人口の占める割合よりも県内総生産の占める割合の方が上回っている。これは、東京都の県内総生産 (名目) の全国に占める割合 (18.9%) が、東京都の人口の全国に占める割合 (10.8%) を大きく上回っている影響が大きい。

★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 3 年 6 月

国土交通省が「令和 2 年度土地に関する動向」「令和 3 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 2 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 3 年 1 月 1 日時点における全国の地価動向をみると、全用途平均は平成 27 年以来 6 年ぶりの下落となり、用途別では、住宅地は平成 28 年以来 5 年ぶり、商業地は平成 26 年以来 7 年ぶりの下落となった。三大都市圏の平

均変動率でみると、全用途平均・住宅地・商業地いずれも平成 25 年以来 8 年ぶりの下落となった。

- 令和 2 年の全国の土地取引件数は約 128 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 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が、その後、令和 2 年 10-12 月期には 4.3% と大きく上昇し、平成 28 年 4-6 月期以来、4 年振りに 4.0% を超えた。
- 令和 2 年の新設住宅着工戸数については約 81.5 万戸であり、前年と比較すると 9.9% の減少で、全ての圏域で減少となった。住宅市場の動向をみると、新築マンション価格については、1㎡あたり単価が、首都圏は令和 2 年 1-3 月期には 100 万円を超えたが、その後は下落し、令和元年と同水準となっている。

【令和 3 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
.....

令和3年7月

国税庁が「令和3年分の路線価等について」公開

令和3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3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。

路線価の全国平均は、前年と比べて0.5%下落した。都道府県別では、7道県で上昇し、39都府県で下落し、1県が横ばいであった。

★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3年9月

国土交通省が「令和3年都道府県地価調査」を公表

全国全用途平均で2年連続下落も下落率は縮小

令和3年7月時点の1年間の地価動向について、全国平均では、全用途平均が2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。三大都市圏を見ると、住宅地は東京圏、名古屋圏で下落から上昇に転じ、大阪圏は下落率が縮小した。商業地は東京圏で上昇率が縮小し、大阪圏は9年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は下落から上昇に転じた。

全国の地価動向は、新型コロナウイルス感染症の影響等により下落が継続したが、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。

★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3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3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3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3年3月末比)0.0%となった。(前回▲0.1%)

★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4年1月

国土交通省が「令和3年新設住宅着工戸数」を発表

令和3年の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で増加



令和3年の新設住宅着工戸数は前年比5.0%増の856,484戸となり、5年ぶりの増加となった。

また、令和3年の新設住宅着工床面積は前年比6.3%増の70,666千㎡で、5年ぶりの増加となった。

利用関係別戸数では、持家は前年比9.4%増の285,575戸で昨年の減少から再びの増加、貸家は前年比4.8%増の321,376戸で4年ぶりの増加、分譲住宅は前年比1.5%増の243,944戸で昨年の減少から再びの増加(うち、マンションは前年比6.1%減の101,292戸で2年連続の減少、一戸建住宅は前年比7.9%増の141,094戸で昨年の減少から再びの増加)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3.4%増で、そのうち持家が同13.2%増、貸家が同3.2%増、分譲住宅が同1.1%減(うち、マンションは同7.3%減、一戸建住宅は同5.0%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4年1月1日時点）」の取りまとめを公表

東京圏の全用途平均は2年ぶりに上昇に転じた。

令和4年3月22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4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2年ぶりに上昇に転じた。

三大都市圏では、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地は東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。

地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。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上昇率が拡大した。

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プラスに転じた。地価公示では、前年との比較が可能な継続地点2,564地点のうち1,814地点で価格が上昇し、304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、商業地共にプラスに転じた。住宅地の変動率が最も高かったのは2.9%の中央区（前年-0.8%）で、2.6%の豊島区（同-0.6%）及び2.5%の文教区（同-0.7%）がこれに続いている。商業地の変動率が最も高かったのは、2.3%の中野区（前年-0.5%）で、2.1%の杉並区（同-1.7%）、2.0%の荒川区（同-2.0%）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500万円、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5,300万円だった。

東京の住宅地は、新型コロナウイルス感染症による影響は低減し、テレワークの浸透等生活様式の変化に伴う住宅環境の見直しや富裕層を中心とした需要の拡大等から、上昇傾向へ転じている。

東京の商業地においては、繁華街やオフィス街の多い都心3区では新型コロナウイルス感染症の影響が続いているが、その他の区や多摩地区で利便性の高い地域では、地元商業拠点での消費が進んでいること等から、上昇傾向へ転じている。

★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

