

第1部

土地に関する動向

第1章

平成27年度の 地価・土地取引等の動向

平成27年度の我が国経済は、雇用・所得環境が改善し、原油価格の低下等により交易条件が改善する中で、緩やかな回復基調が続いている。

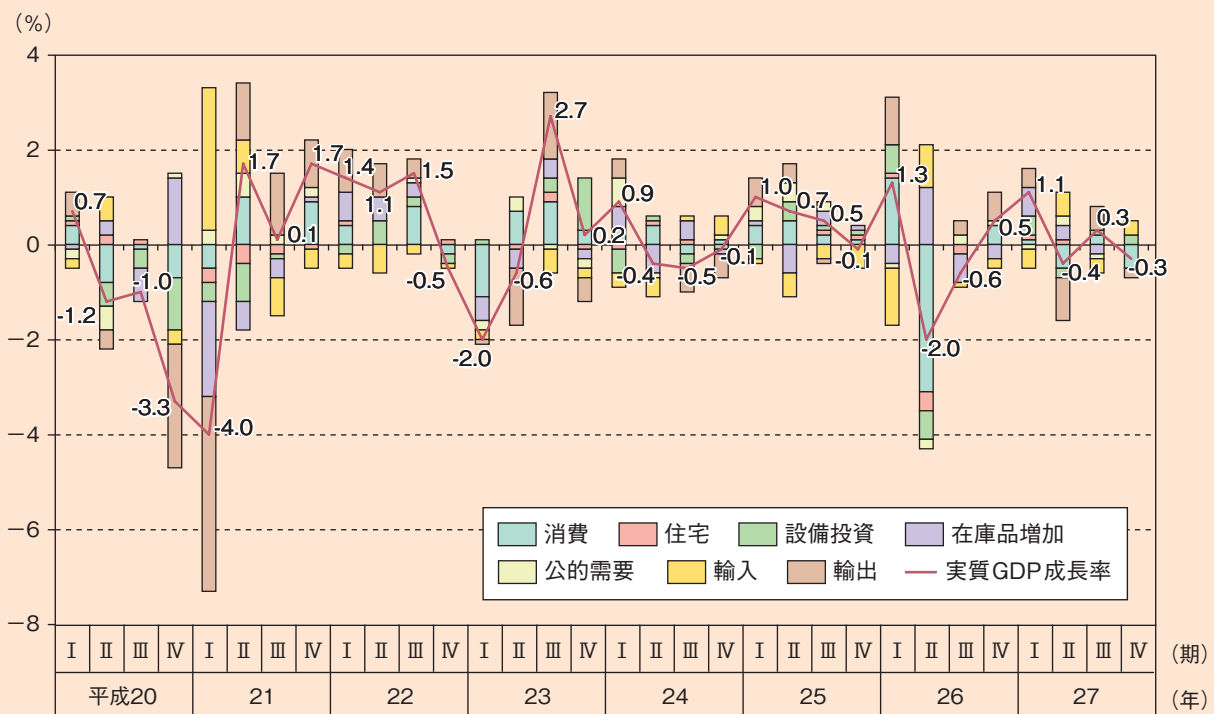
本章では、平成27年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向、家計と企業の土地に関する状況と意識等についてみていく。

第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDPの推移)

平成27年における我が国の実質GDPは、中国を始めとする新興国経済の景気減速の影響等もあり、平成27年4-6月期に前期比で0.4%のマイナスとなった。その後、7-9月期に0.3%のプラスに転じたものの、10-12月期は0.3%のマイナスとなっている（図表1-1-1）。

図表 1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移（前期比）



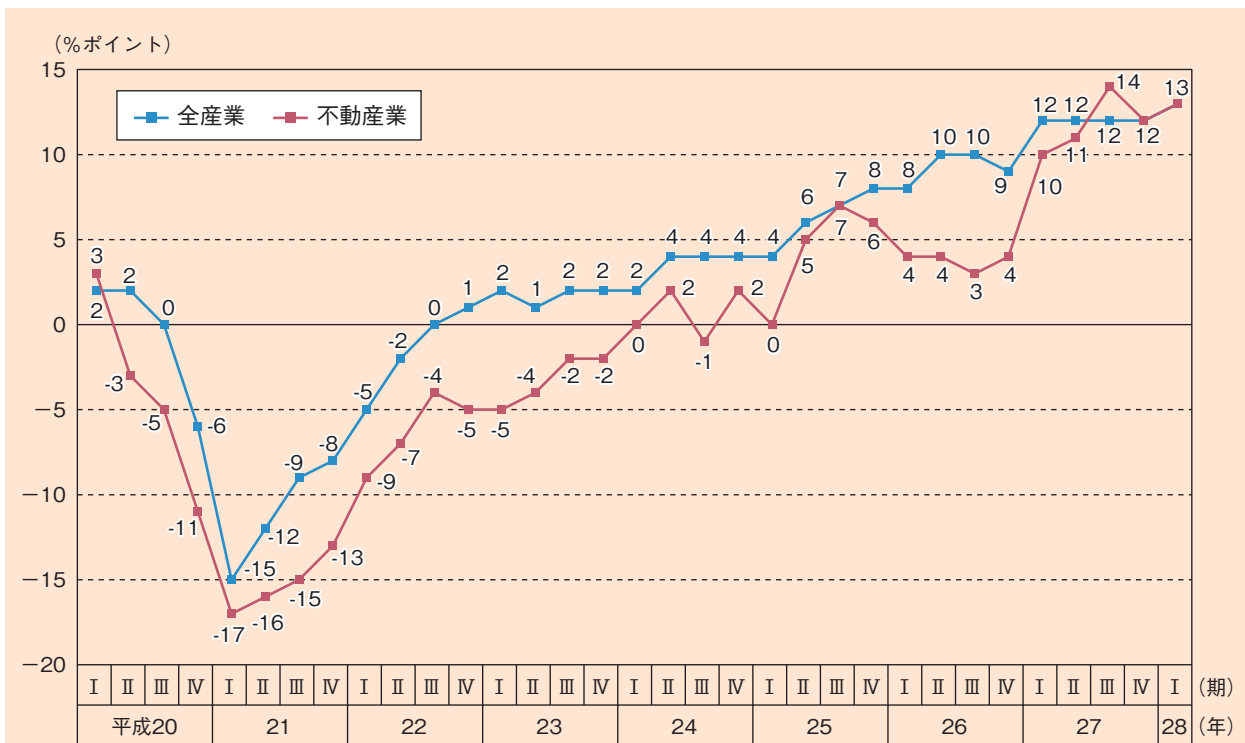
資料：内閣府「四半期別GDP速報」（平成27年10月-12月期（2次速報値））

(企業の動向)

企業の資金調達環境については、日本銀行による金融緩和の拡大等を背景に状況の改善が続いている。日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」における資金繰り判断DIの推移をみると、全産業では、平成22年10-12月期以降、21四半期連続してプラスで推移しており、不動産業についても、前年に引き続き堅調に推移している（図表1-1-2）。

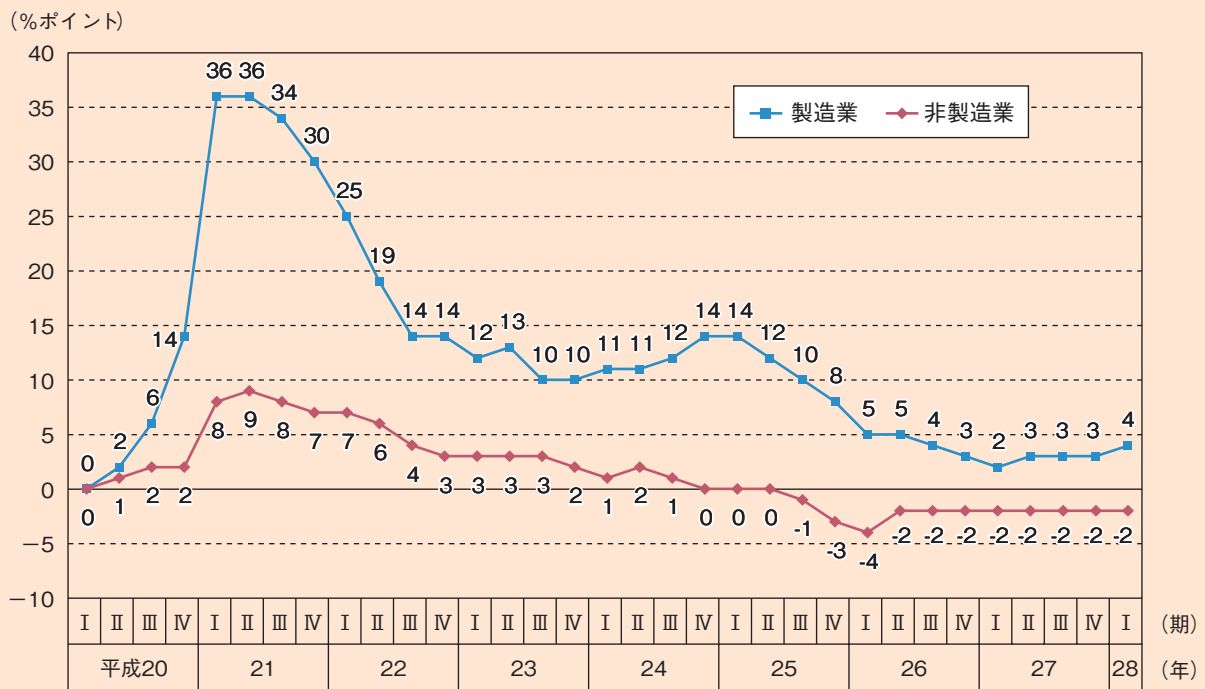
また、企業の設備過剰感については、生産・営業用設備DIの推移をみると、製造業・非製造業ともに平成21年以降は低下傾向が続いたものの、平成27年においては概ね横ばいとなっている（図表1-1-3）。

図表1-1-2 資金繰り判断DIの推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
 注：DIは「楽である」（回答社数構成比）－「苦しい」（回答社数構成比）

図表 1-1-3 生産・営業用設備 D I の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

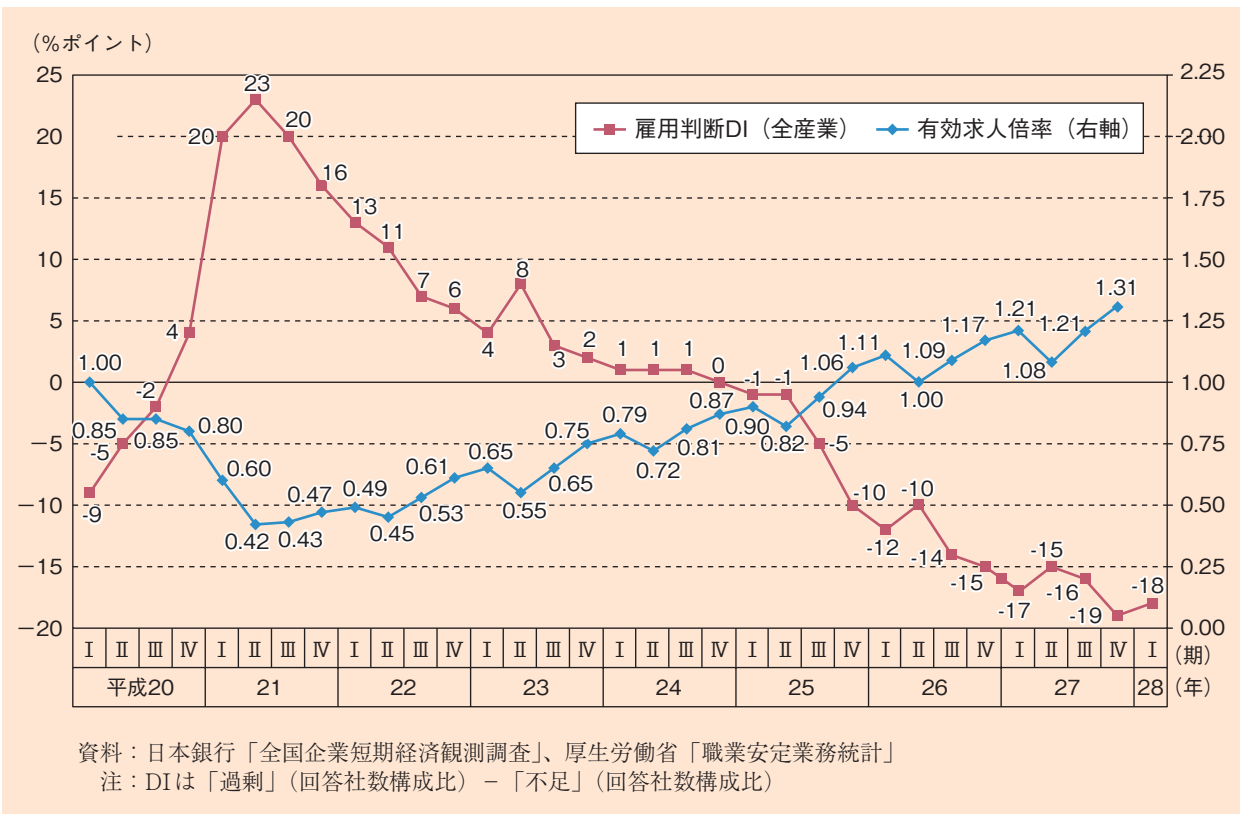
注：DIは「過剰」(回答社数構成比) - 「不足」(回答社数構成比)

(家計の動向)

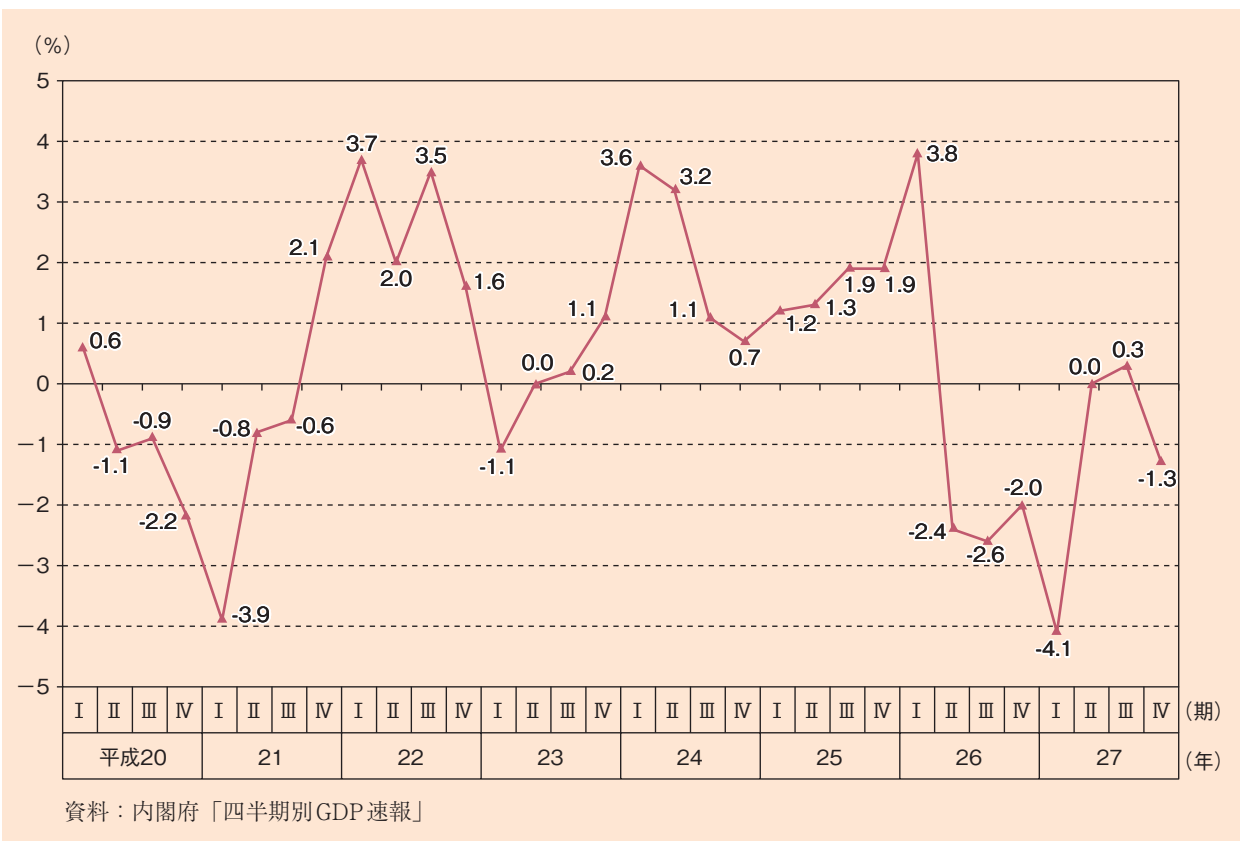
労働環境をみると、平成21年7-9月期以降、全産業の雇用過剰感の低下傾向が続き、平成27年は前年度以上に不足感の強まりを見せたほか、有効求人倍率についても、平成21年7-9月期以降、上昇傾向が続いている(図表1-1-4)。

家計の消費についてみると、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減等から、平成26年4-6月期から平成27年1-3月期まで前年同期比で減少が続いた家計最終消費支出については、平成27年7-9月期に前年同期比に増加に転じたものの、10-12月期には再び減少している(図表1-1-5)。

図表 1-1-4 雇用判断DIと有効求人倍率の推移



図表 1-1-5 家計最終消費支出 (前年同期比) の推移



第2節 地価の動向

平成28年地価公示の結果をみると、全国の平均変動率では、住宅地は下落したものの下落率は縮小し、商業地は横ばい（0.0%）から上昇（0.9%）に転じた。全用途では平成20年以来、8年ぶりに上昇に転じた（図表1-2-3）。

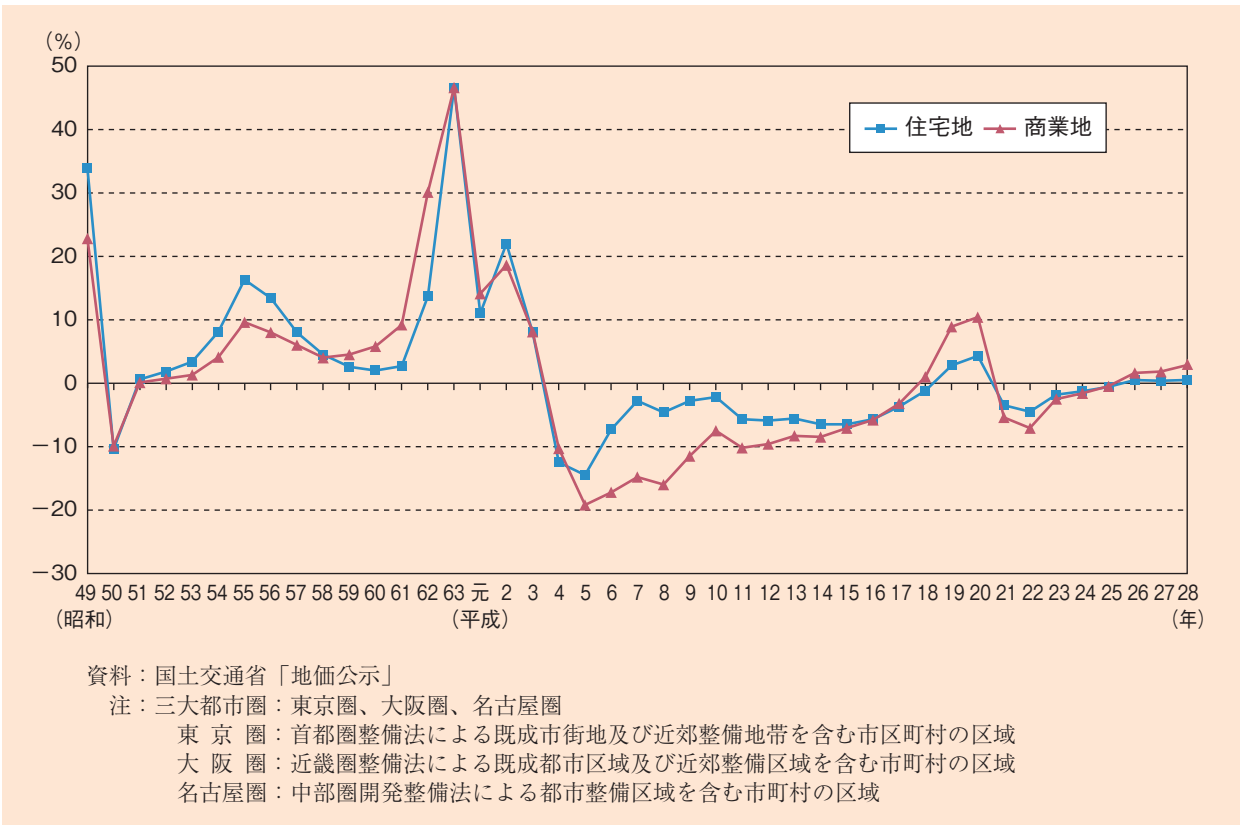
平均変動率を圏域別にみると、三大都市圏では、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇となっており、商業地は3年間連続して上昇基調にある。また、地方圏では、住宅地・商業地ともに下落が続いているものの下落幅は縮小しており、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均で見ると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。

用途別にみると、住宅地については全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策・制度による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小がみられる。

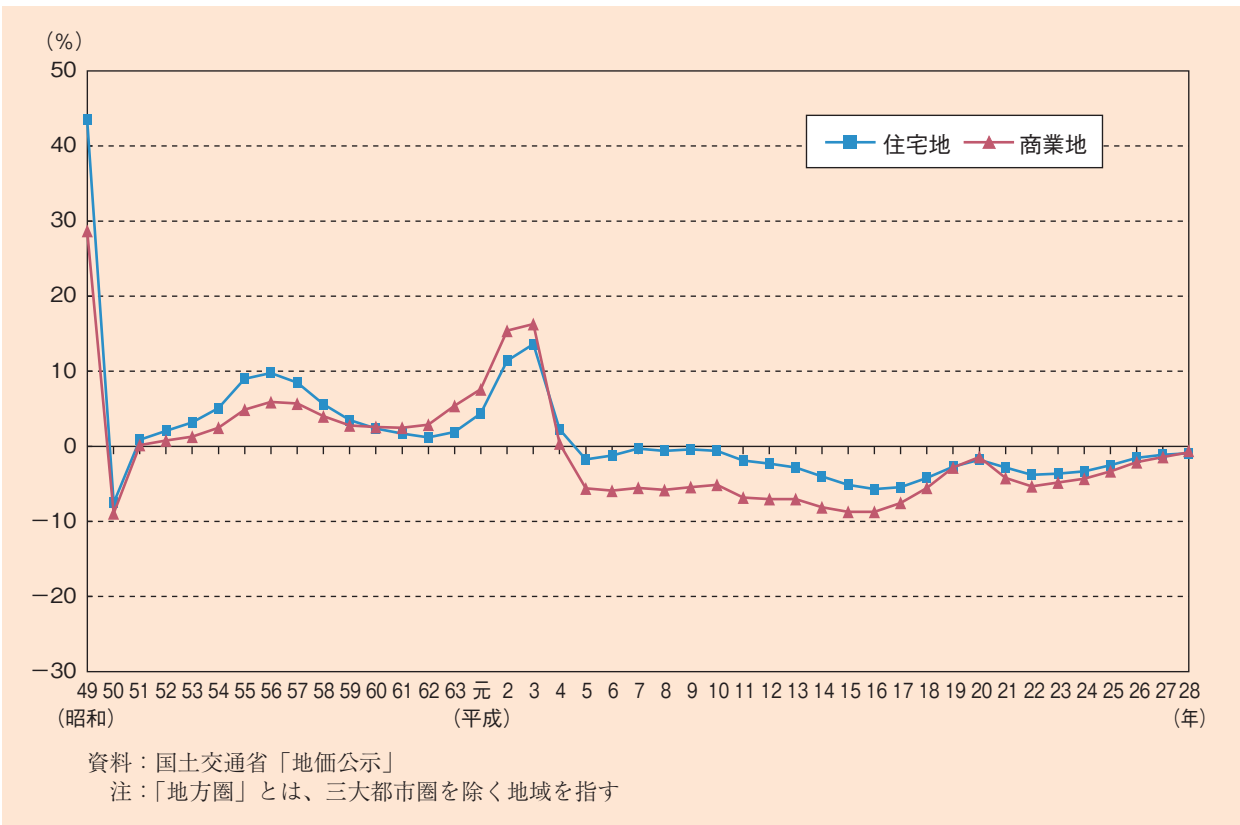
商業地については、外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善がみられるなど、総じて商業地としての収益性の高まりがみられる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

圏域別の詳細をみると、東京圏、名古屋圏の住宅地の平均変動率については、3年連続で上昇しており、大阪圏の住宅地の平均変動率についても、今回、上昇に転じている。また、東京圏、大阪圏、名古屋圏の商業地の平均変動率については、いずれも3年連続で上昇となっている。地方圏平均変動率では住宅地、商業地とも依然として下落が続いているものの下落幅は縮小しており、全用途平均変動率での下落幅は過去23年間で最も小幅となっている。

図表 1-2-1 三大都市圏における地価の変動率



図表 1-2-2 地方圏における地価の変動率

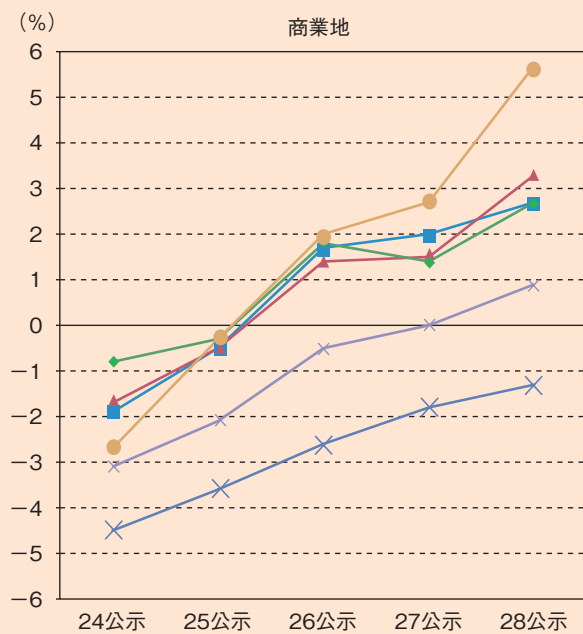
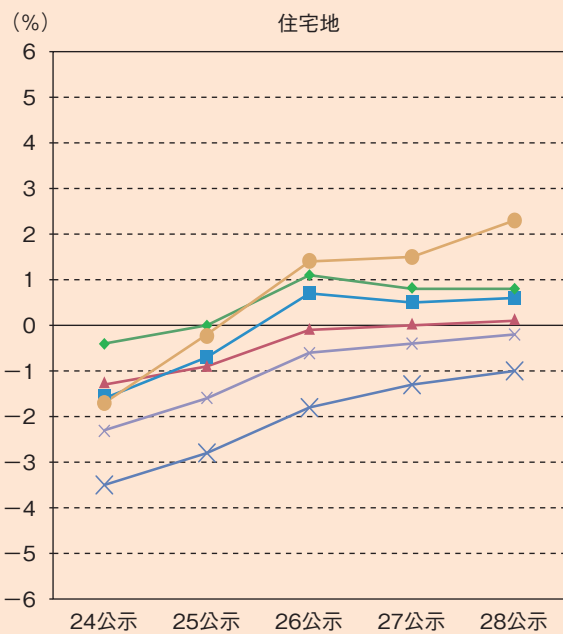


図表 1-2-3 地価変動率の推移（年間）

（単位：％）

	住宅地			商業地			全用途		
	26公示	27公示	28公示	26公示	27公示	28公示	26公示	27公示	28公示
全国	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.5	0.0	0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1
三大都市圏	0.5	0.4	0.5	1.6	1.8	2.9	0.7	0.7	1.1
東京圏	0.7	0.5	0.6	1.7	2.0	2.7	0.9	0.9	1.1
大阪圏	▲ 0.1	0.0	0.1	1.4	1.5	3.3	0.2	0.3	0.8
名古屋圏	1.1	0.8	0.8	1.8	1.4	2.7	1.2	0.9	1.3
地方圏	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7
札幌市・仙台市・ 広島市・福岡市	1.4	1.5	2.3	2.0	2.7	5.7	1.6	1.8	3.2
その他	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1

✕ 全国
 ■ 東京圏
 ▲ 大阪圏
 ◆ 名古屋圏
 ● 地方圏(札幌・仙台・広島・福岡)
 ✕ 地方圏(その他)



資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

地方圏：三大都市圏を除く地域

その他：地方圏のうち札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた市町村の区域

注2：24公示：平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日）

25公示：平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日）

26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

27公示：平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日）

28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

注3：
 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大
 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小
 前年と変動幅同一

図表 1-2-4 地価変動率の推移（年間）

		(地点数)											
		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	28 公示	5,245 (32.1%)	3,411 (20.9%)	7,672 (47.0%)	16,328	2,551 (43.6%)	936 (16.0%)	2,362 (40.4%)	5,849	8,100 (35.0%)	4,560 (19.8%)	10,425 (45.2%)	23,085
	27 公示	5,081 (31.2%)	3,104 (19.1%)	8,093 (49.7%)	16,278	2,288 (39.1%)	963 (16.5%)	2,600 (44.4%)	5,851	7,569 (32.9%)	4,288 (18.6%)	11,186 (48.5%)	23,043
	26 公示	4,880 (30.0%)	2,581 (15.8%)	8,820 (54.2%)	16,281	2,084 (35.7%)	771 (13.2%)	2,978 (51.1%)	5,833	7,102 (30.9%)	3,536 (15.3%)	12,379 (53.8%)	23,017
三大都市圏	28 公示	3,404 (45.6%)	2,058 (27.6%)	2,005 (26.8%)	7,467	1,799 (72.6%)	453 (18.3%)	227 (9.1%)	2,479	5,432 (52.2%)	2,646 (25.5%)	2,318 (22.3%)	10,396
	27 公示	3,499 (47.0%)	1,962 (26.3%)	1,993 (26.7%)	7,454	1,711 (69.1%)	493 (19.9%)	271 (11.0%)	2,475	5,355 (51.6%)	2,610 (25.1%)	2,413 (23.3%)	10,378
	26 公示	3,574 (48.0%)	1,715 (23.0%)	2,163 (29.0%)	7,452	1,633 (66.4%)	447 (18.2%)	379 (15.4%)	2,459	5,310 (51.3%)	2,298 (22.2%)	2,746 (26.5%)	10,354
東京圏	28 公示	2,129 (50.6%)	1,077 (25.6%)	1,004 (23.8%)	4,210	1,130 (79.0%)	193 (13.5%)	107 (7.5%)	1,430	3,387 (58.1%)	1,317 (22.6%)	1,128 (19.3%)	5,832
	27 公示	2,266 (53.9%)	1,010 (24.0%)	926 (22.1%)	4,202	1,101 (77.2%)	206 (14.4%)	120 (8.4%)	1,427	3,478 (59.7%)	1,271 (21.8%)	1,074 (18.5%)	5,823
	26 公示	2,368 (56.4%)	892 (21.2%)	941 (22.4%)	4,201	1,065 (75.5%)	181 (12.9%)	164 (11.6%)	1,410	3,522 (60.7%)	1,132 (19.5%)	1,148 (19.8%)	5,802
大阪圏	28 公示	661 (30.7%)	706 (32.8%)	784 (36.5%)	2,151	401 (64.1%)	156 (24.9%)	69 (11.0%)	626	1,130 (38.4%)	920 (31.2%)	896 (30.4%)	2,946
	27 公示	620 (28.9%)	684 (31.9%)	839 (39.2%)	2,143	359 (57.3%)	170 (27.2%)	97 (15.5%)	626	1,000 (34.1%)	924 (31.5%)	1,011 (34.4%)	2,935
	26 公示	603 (28.0%)	588 (27.3%)	963 (44.7%)	2,154	315 (50.3%)	162 (25.9%)	149 (23.8%)	626	927 (31.5%)	800 (27.2%)	1,218 (41.3%)	2,945
名古屋圏	28 公示	614 (55.5%)	275 (24.9%)	217 (19.6%)	1,106	268 (63.3%)	104 (24.6%)	51 (12.1%)	423	915 (56.6%)	409 (25.3%)	294 (18.1%)	1,618
	27 公示	613 (55.3%)	268 (24.2%)	228 (20.5%)	1,109	251 (59.5%)	117 (27.7%)	54 (12.8%)	422	877 (54.1%)	415 (25.6%)	328 (20.3%)	1,620
	26 公示	603 (55.0%)	235 (21.4%)	259 (23.6%)	1,097	253 (59.8%)	104 (24.6%)	66 (15.6%)	423	861 (53.6%)	366 (22.8%)	380 (23.6%)	1,607
地方圏	28 公示	1,841 (20.8%)	1,353 (15.3%)	5,667 (63.9%)	8,861	752 (22.3%)	483 (14.3%)	2,135 (63.4%)	3,370	2,668 (21.0%)	1,914 (15.1%)	8,107 (63.9%)	12,689
	27 公示	1,582 (17.9%)	1,142 (13.0%)	6,100 (69.1%)	8,824	577 (17.1%)	470 (13.9%)	2,329 (69.0%)	3,376	2,214 (17.5%)	1,678 (13.2%)	8,773 (69.3%)	12,665
	26 公示	1,306 (14.8%)	866 (9.8%)	6,657 (75.4%)	8,829	451 (13.4%)	324 (9.6%)	2,599 (77.0%)	3,374	1,792 (14.1%)	1,238 (9.8%)	9,633 (76.1%)	12,663
札幌・仙台・広島・福岡	28 公示	657 (77.6%)	96 (11.3%)	94 (11.1%)	847	296 (84.8%)	42 (12.0%)	11 (3.2%)	349	979 (79.3%)	148 (12.0%)	108 (8.7%)	1,235
	27 公示	581 (68.8%)	149 (17.6%)	115 (13.6%)	845	266 (75.8%)	59 (16.8%)	26 (7.4%)	351	865 (70.0%)	224 (18.1%)	147 (11.9%)	1,236
	26 公示	517 (61.4%)	166 (19.7%)	159 (18.9%)	842	234 (66.5%)	66 (18.7%)	52 (14.8%)	352	765 (62.1%)	242 (19.6%)	225 (18.3%)	1,232
その他	28 公示	1,184 (14.8%)	1,257 (15.7%)	5,573 (69.5%)	8,014	456 (15.1%)	441 (14.6%)	2,124 (70.3%)	3,021	1,689 (14.8%)	1,766 (15.4%)	7,999 (69.8%)	11,454
	27 公示	1,001 (12.6%)	993 (12.4%)	5,985 (75.0%)	7,979	311 (10.3%)	411 (13.6%)	2,303 (76.1%)	3,025	1,349 (11.8%)	1,454 (12.7%)	8,626 (75.5%)	11,429
	26 公示	789 (9.9%)	700 (8.8%)	6,498 (81.3%)	7,987	217 (7.2%)	258 (8.5%)	2,547 (84.3%)	3,022	1,027 (9.0%)	996 (8.7%)	9,408 (82.3%)	11,431

資料：国土交通省「地価公示」

注1：全用途は、住宅地、商業地、工業地により集計

注2：地域区分は、図表1-2-1、1-2-2、1-2-3に同じ

28公示：平成28年地価公示（平成27年1月1日～平成28年1月1日）

27公示：平成27年地価公示（平成26年1月1日～平成27年1月1日）

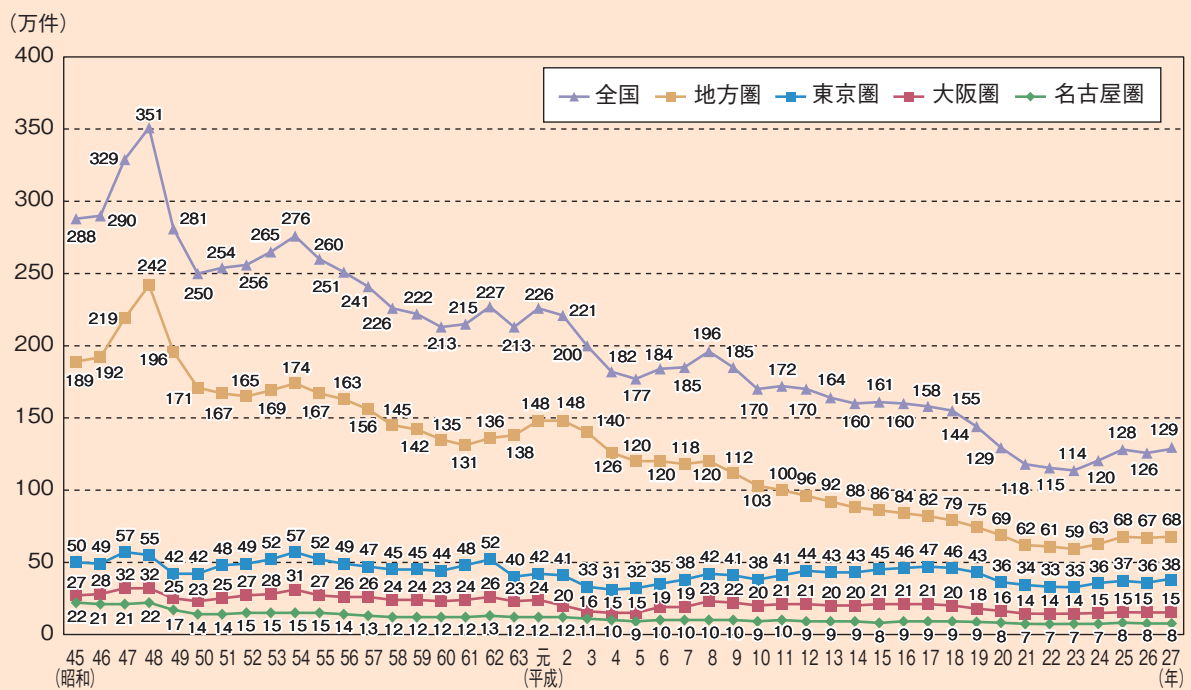
26公示：平成26年地価公示（平成25年1月1日～平成26年1月1日）

第3節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「法務登記月報」によれば、平成27年の全国の土地取引件数は128.7万件となり、前年に比べると2.4%増となった（図表1-3-1）。平成27年の土地取引件数を三大都市圏別にみると、東京圏において土地取引件数が増加した（図表1-3-2）。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、いずれの圏域でも通期でプラスとなっている（図表1-3-3）。

図表1-3-1 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」より作成

注：圏域区分は以下のとおり

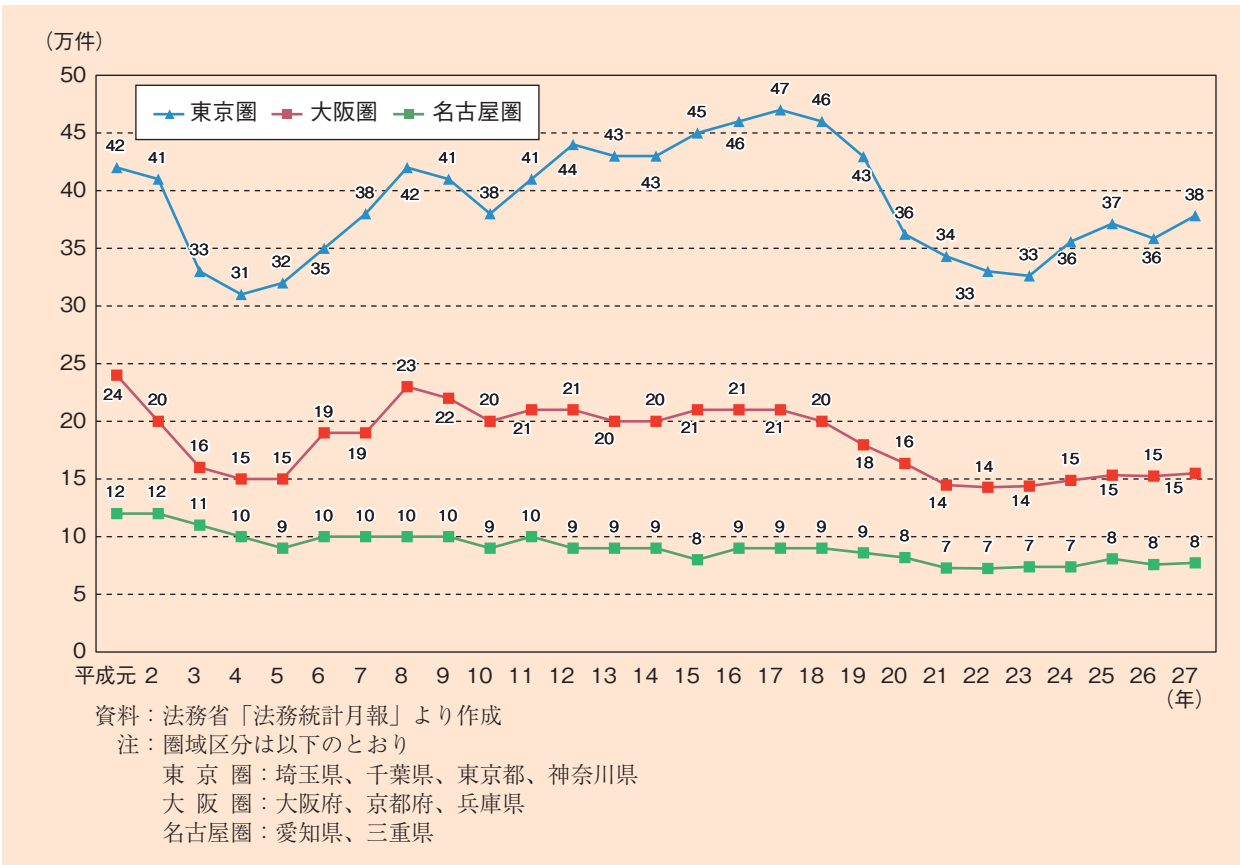
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

名古屋圏：愛知県、三重県

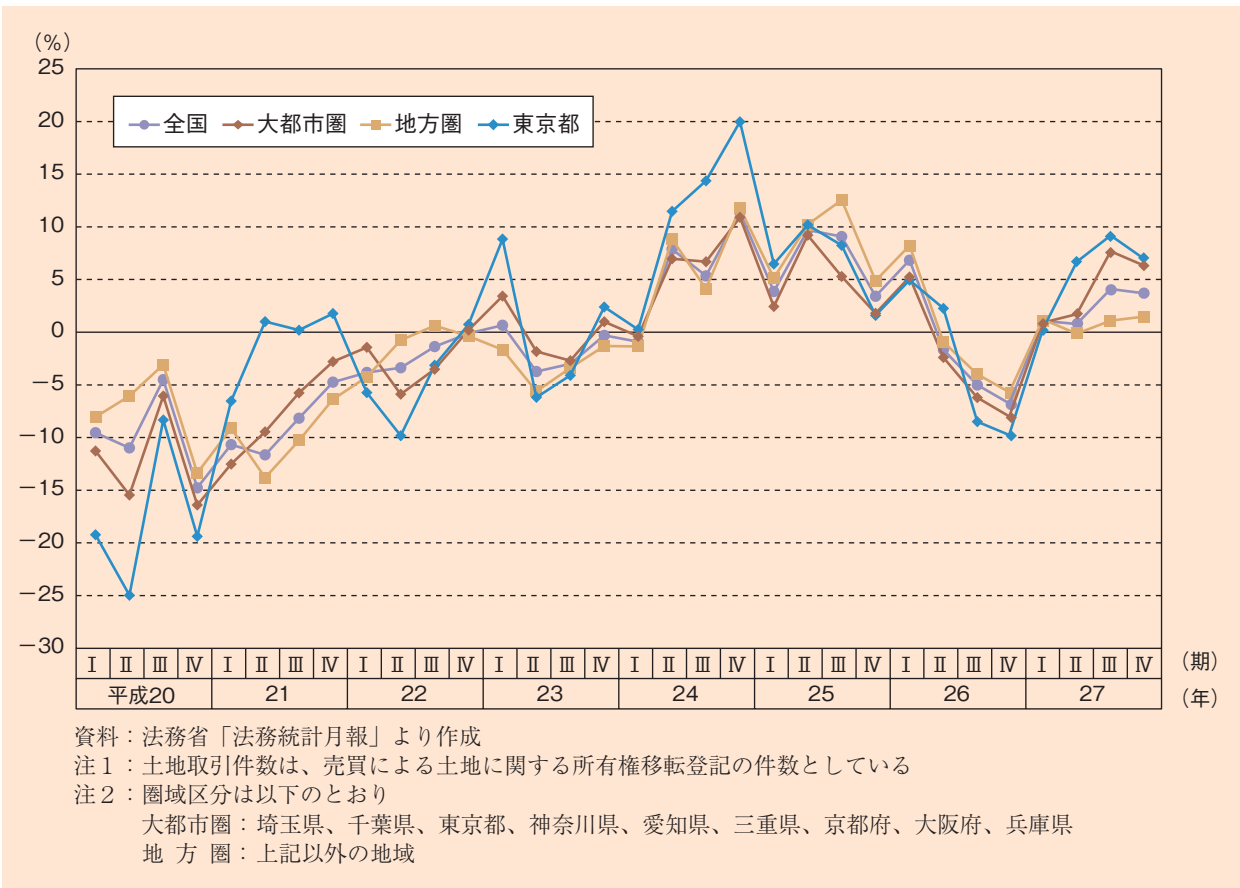
大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県

地方圏：上記以外の地域

図表1-3-2 売買による土地取引件数の推移（三大都市圏）

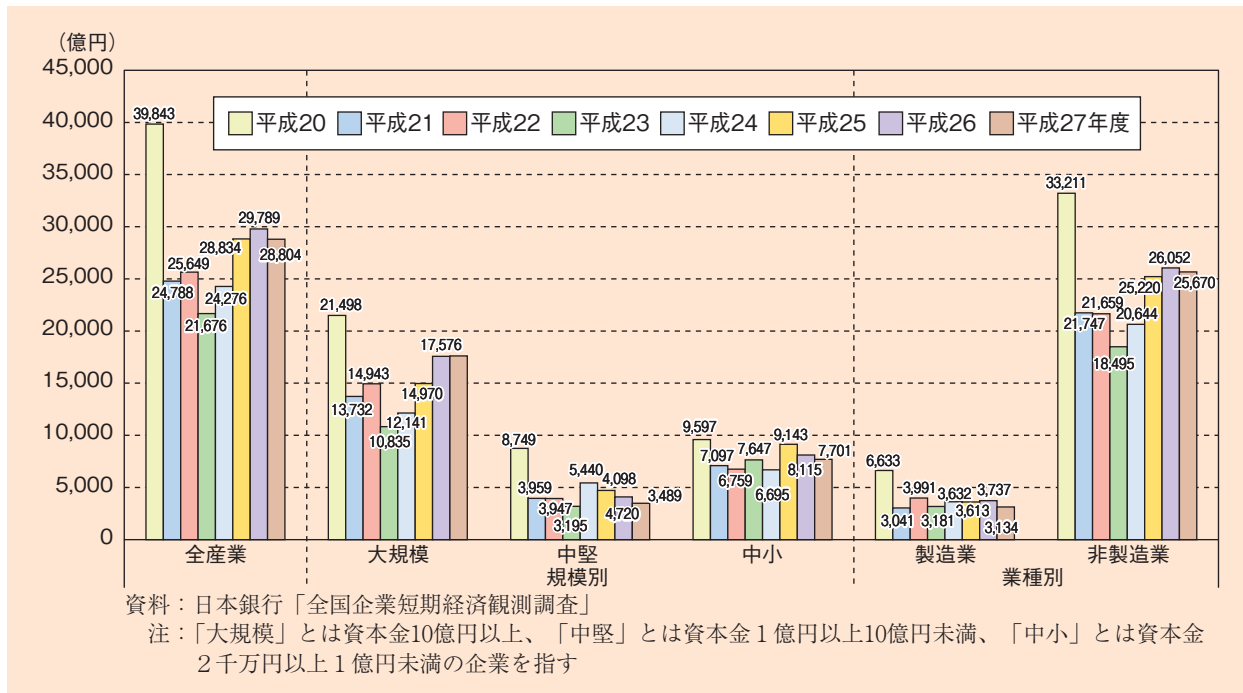


図表1-3-3 売買による土地取引件数の変化率（前年同期比）の推移



企業の土地投資額の動向を日銀短観でみると、平成27年度は全産業で2兆8804億円（前年度比3.3%減）と減少する見込みとなっている。規模別でみると、資本金10億円以上の大規模企業による投資額は増加する見込みとなっているものの、中堅・中小企業では減少、また業種別では、製造業・非製造業ともに減少の見込みとなっている（図表1-3-4）。

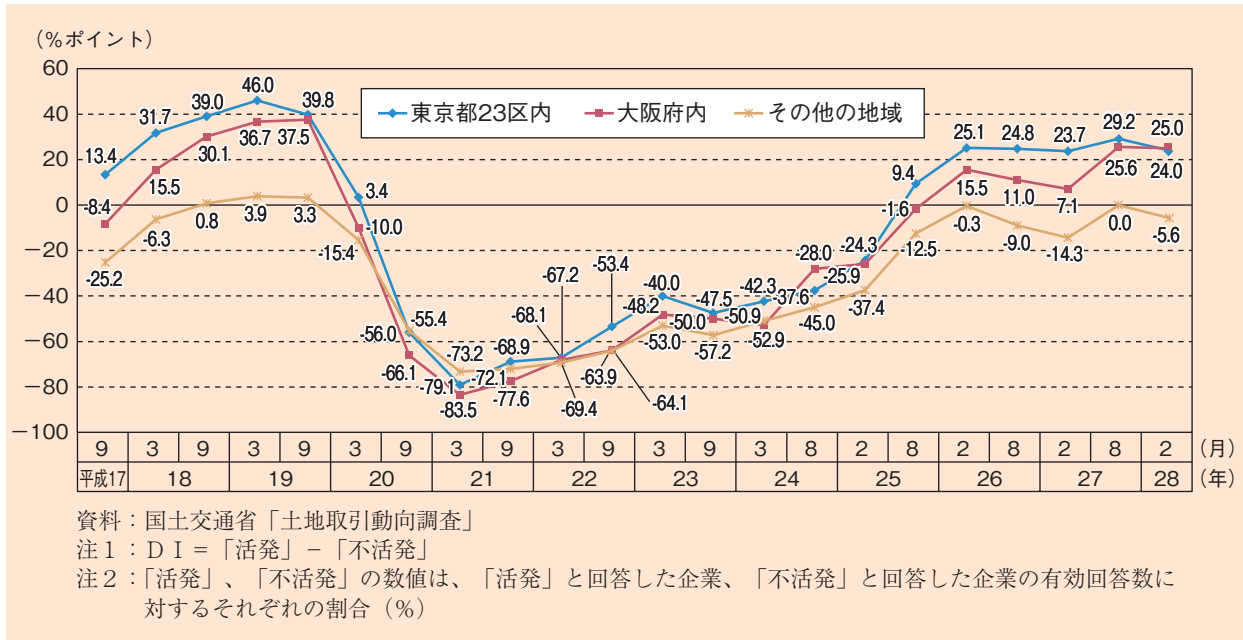
図表 1-3-4 企業の土地投資額の推移



(企業の土地取引状況に関する意識)

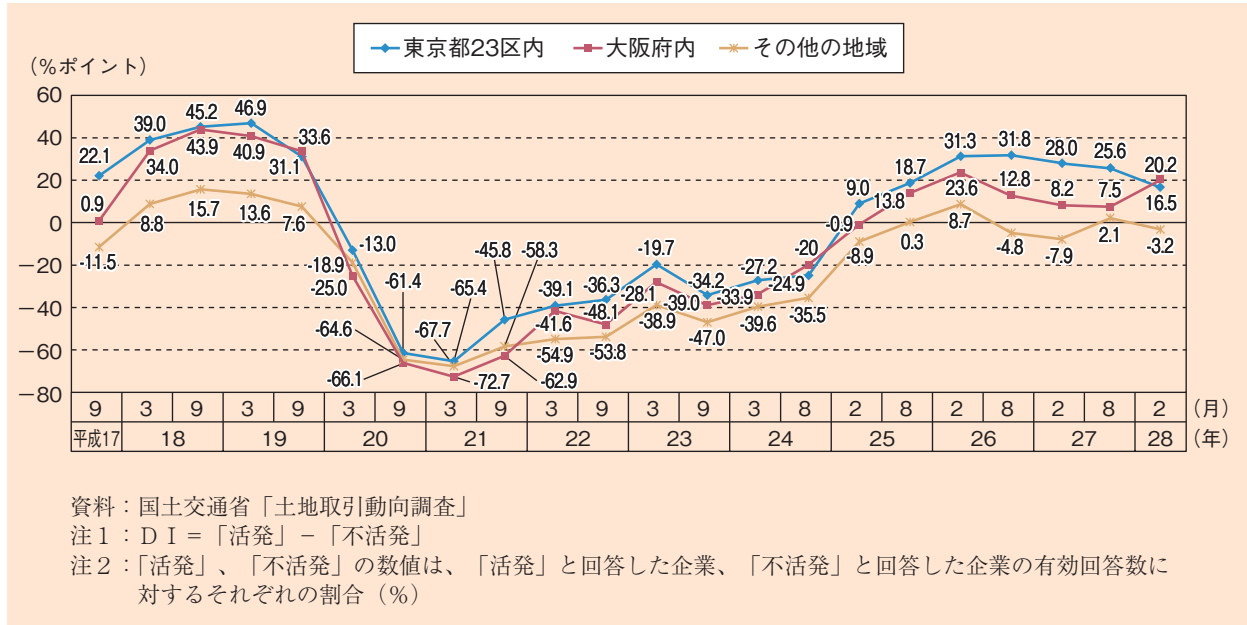
企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するD I（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内ではほぼ横ばいであるが、大阪府では上昇した（図表1-3-5）。

図表 1-3-5 現在の土地取引の状況の判断に関するD I



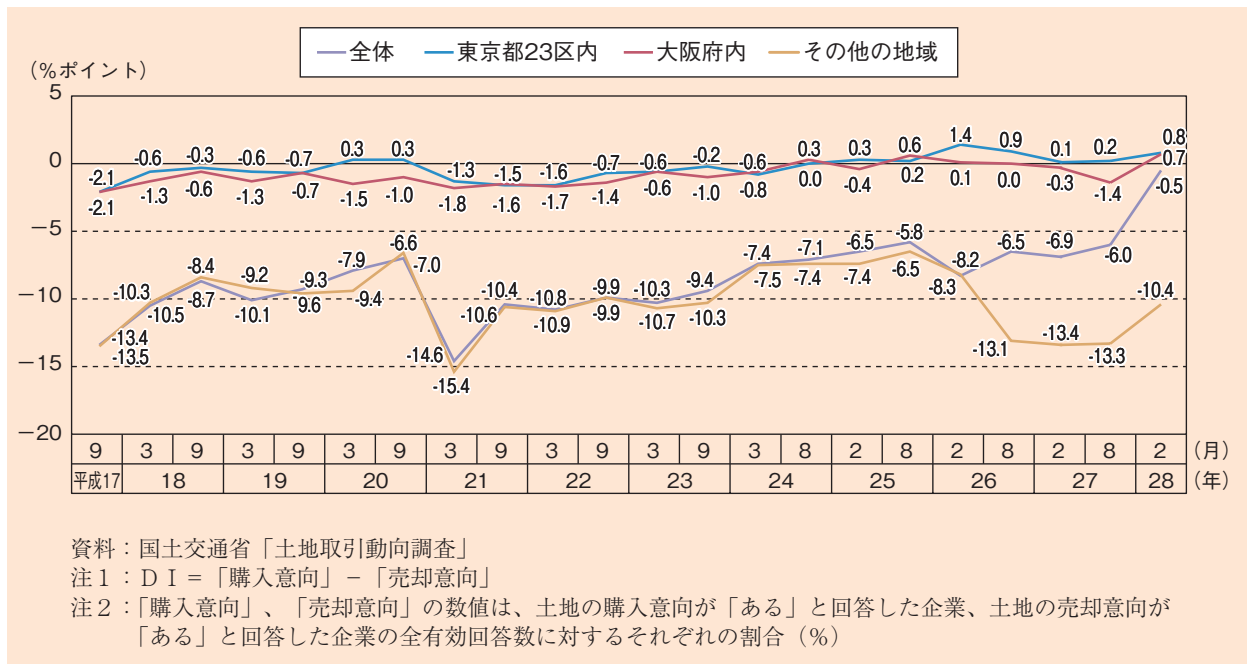
1年後の土地取引の状況に関するD Iについては、平成28年2月調査では、東京23区内は前年同期比11.5ポイント減で16.5ポイント、大阪府内は同12.0ポイント増で20.2ポイント、その他の地域は同4.7ポイント増で-3.2ポイントとなり、低下したのは東京23区内のみであった（図表1-3-6）。

図表 1-3-6 1年後の土地取引の状況の判断に関するD I



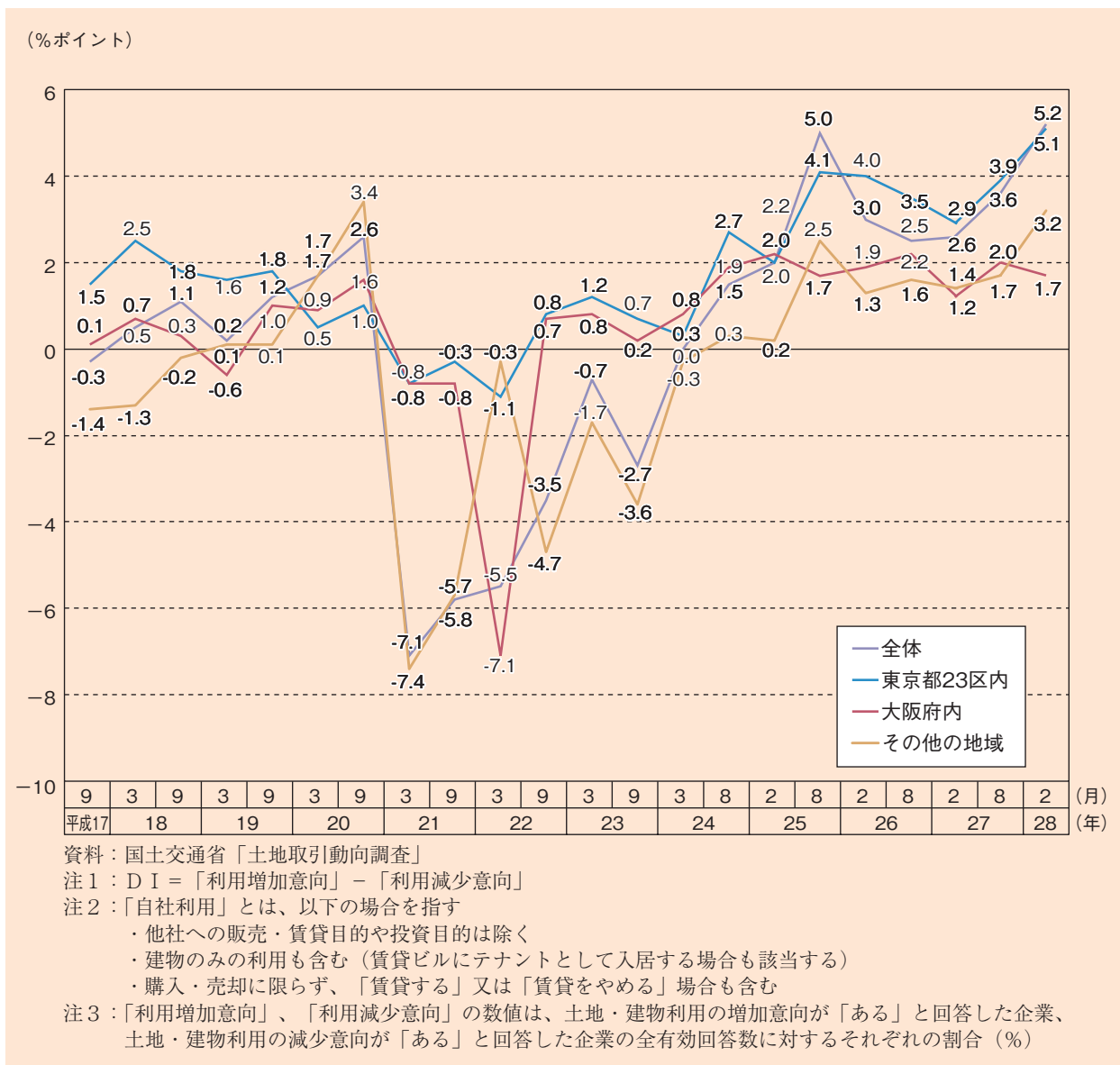
企業の今後1年間における土地の購入・売却意向に関するD I（「土地の購入意向がある」と回答した企業の割合から「土地の売却意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区内では売却意向はほぼ横ばいであったが、購入意向が増加したため、D Iはわずかに上昇した。大阪府内、その他の地域では購入意向は増加し、売却意向がほぼ横ばいであったため、D Iが上昇した（図表1-3-7）。

図表 1-3-7 今後1年間における土地の購入・売却意向



今後1年間の自社利用する土地・建物の増加・減少意向に関するD I（「土地・建物利用の増加意向がある」と回答した企業の割合から「土地・建物利用の減少意向がある」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、全体、東京23区、大阪府、その他の地域ともに上昇した（図表1-3-8）。

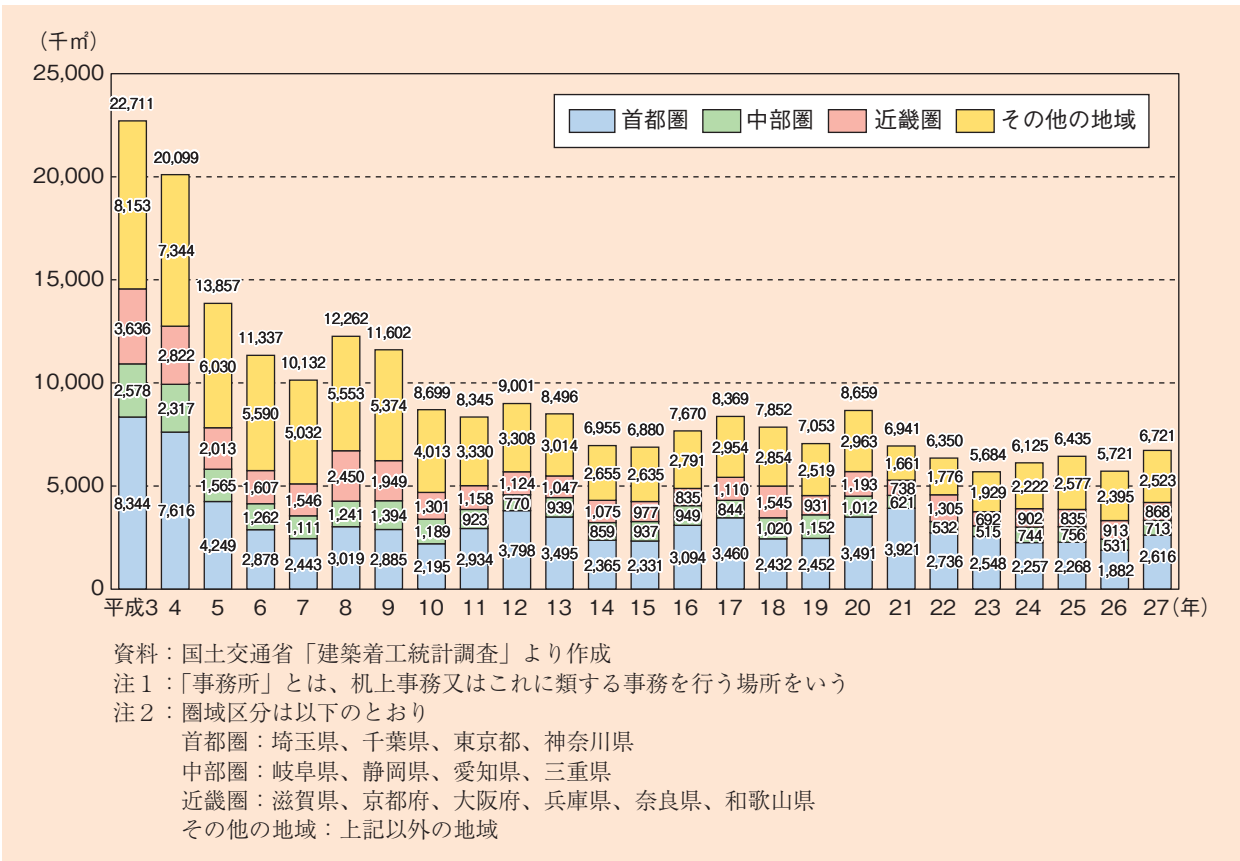
図表 1-3-8 今後1年間における自社利用する土地・建物の増加・減少意向



(オフィス市場の動向)

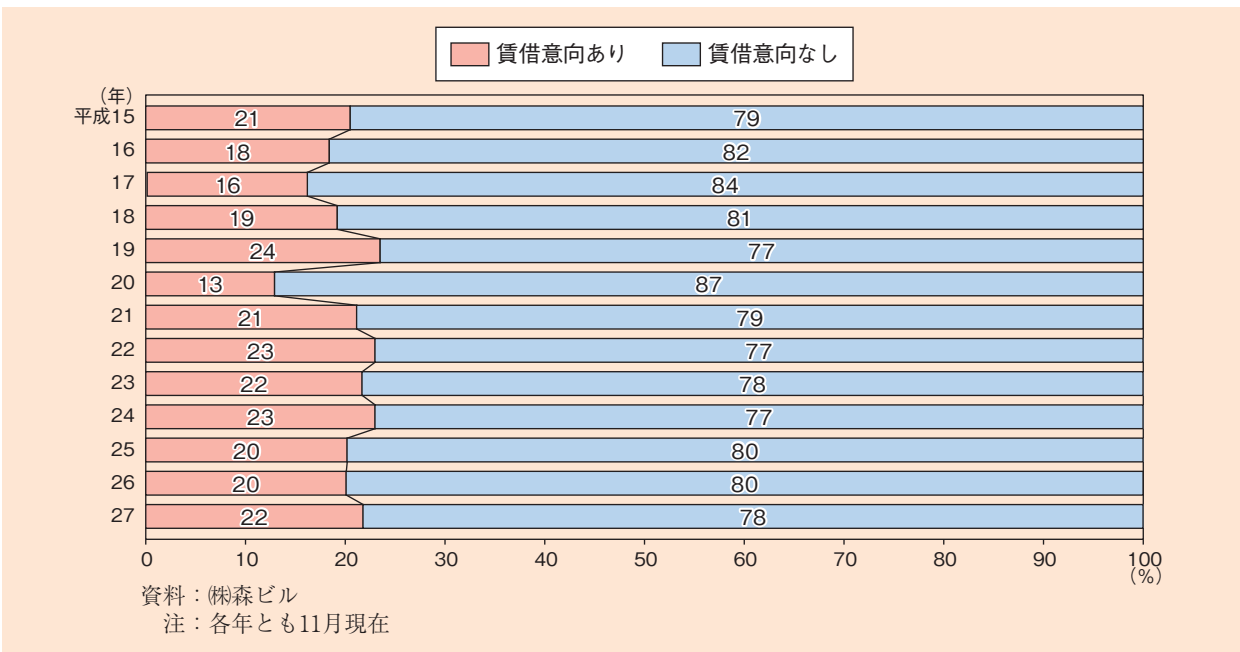
オフィスの着工床面積についてみていく。国土交通省「建築着工統計」によれば、平成27年は672万㎡（前年比17.5%増）となり、増加に転じた。圏域別にみると、首都圏、中部圏、その他の地域において前年に比べ増加となった（図表1-3-9）。

図表1-3-9 圏域別事務所着工床面積の推移

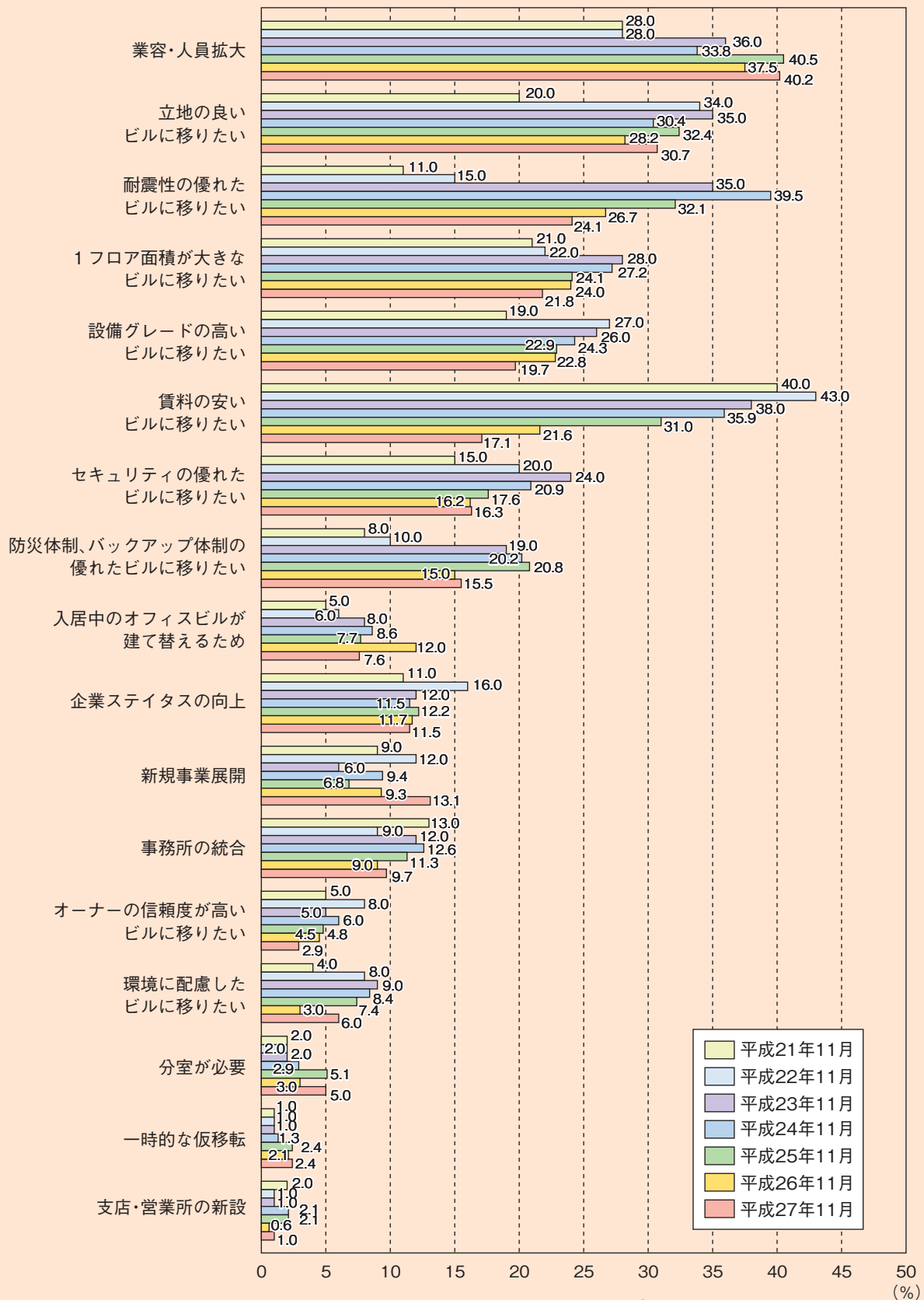


続いて賃貸オフィス市場の動向をみる。東京23区に本社を置く企業に対して今後のオフィス需要を聞いたアンケート調査によると、今後、オフィスの新規貸借の予定が「ある」と答えた企業の割合は22%と、対前年比で2ポイントの上昇となり、7年連続で2割を超えた（図表1-3-10）。新規貸借予定の理由については、「業容・人員拡大」が最も多く（図表1-3-11）、また、新規貸借予定の面積については、「拡大予定」が59%となり、調査開始以降、過去最高の割合となった前年から同程度となった（図表1-3-12）。

図表1-3-10 オフィスの新規貸借予定の有無

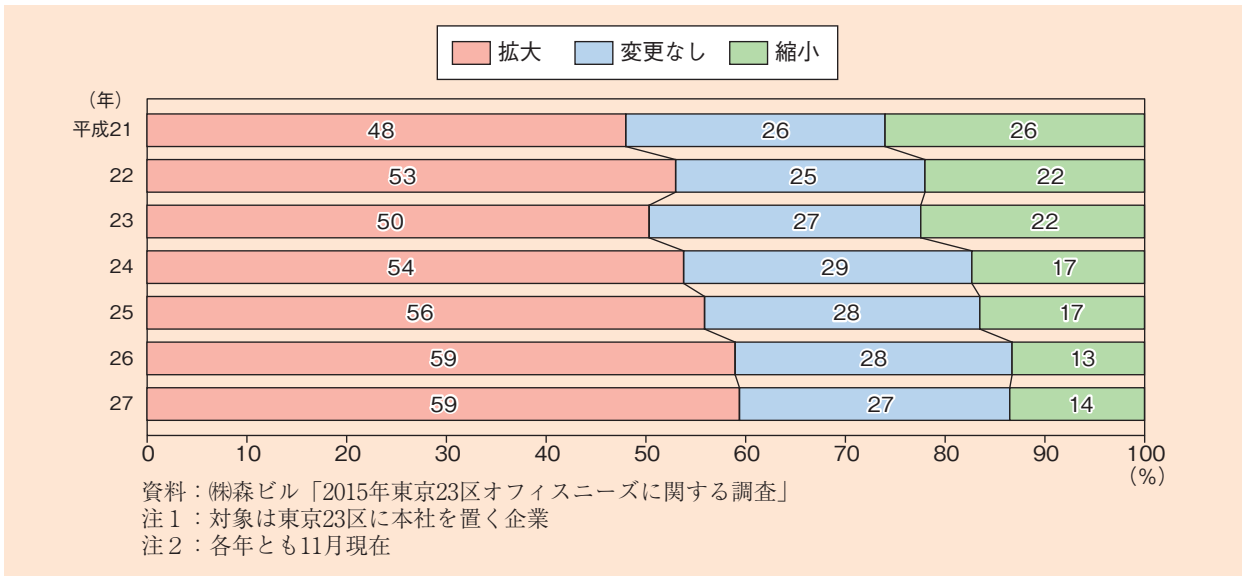


図表1-3-11 オフィスの新規貸借予定理由



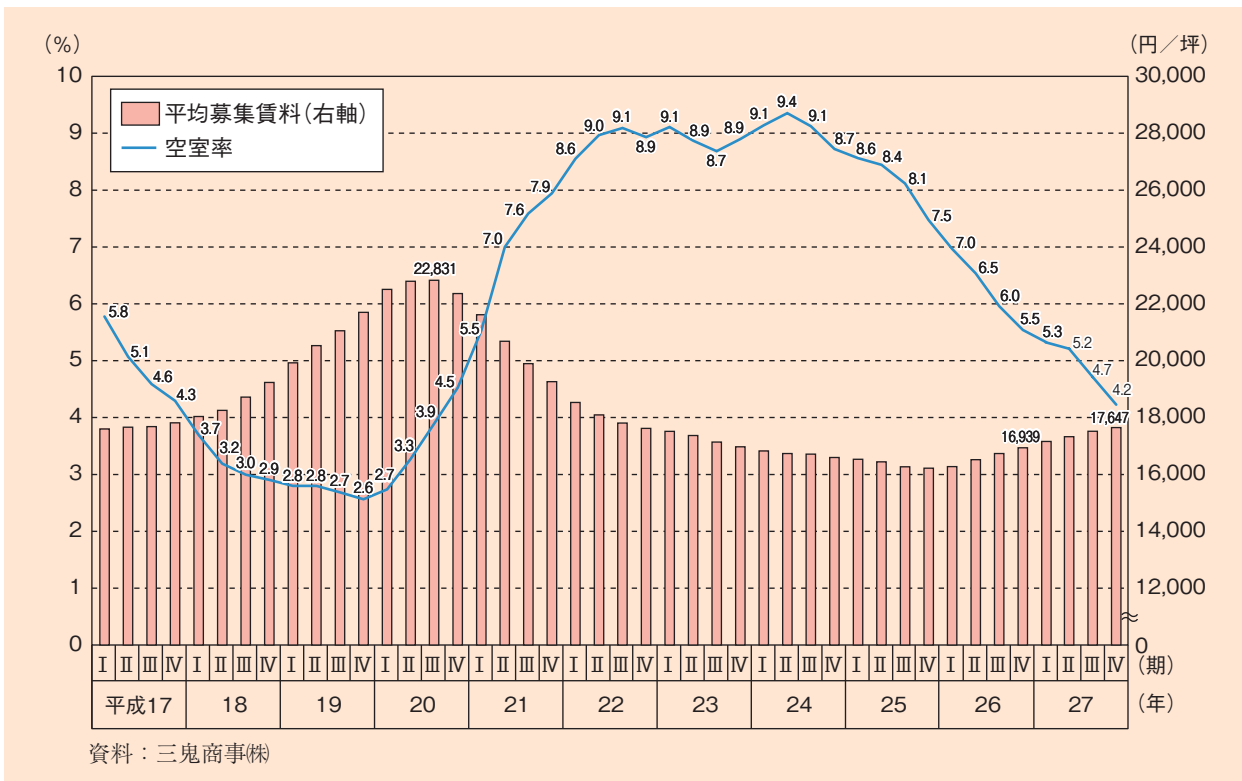
資料：(株)森ビル「2015年東京23区オフィスニーズに関する調査」
 注：対象は東京23区に本社を置く企業

図表1-3-12 新規貸借予定面積の拡大縮小割合



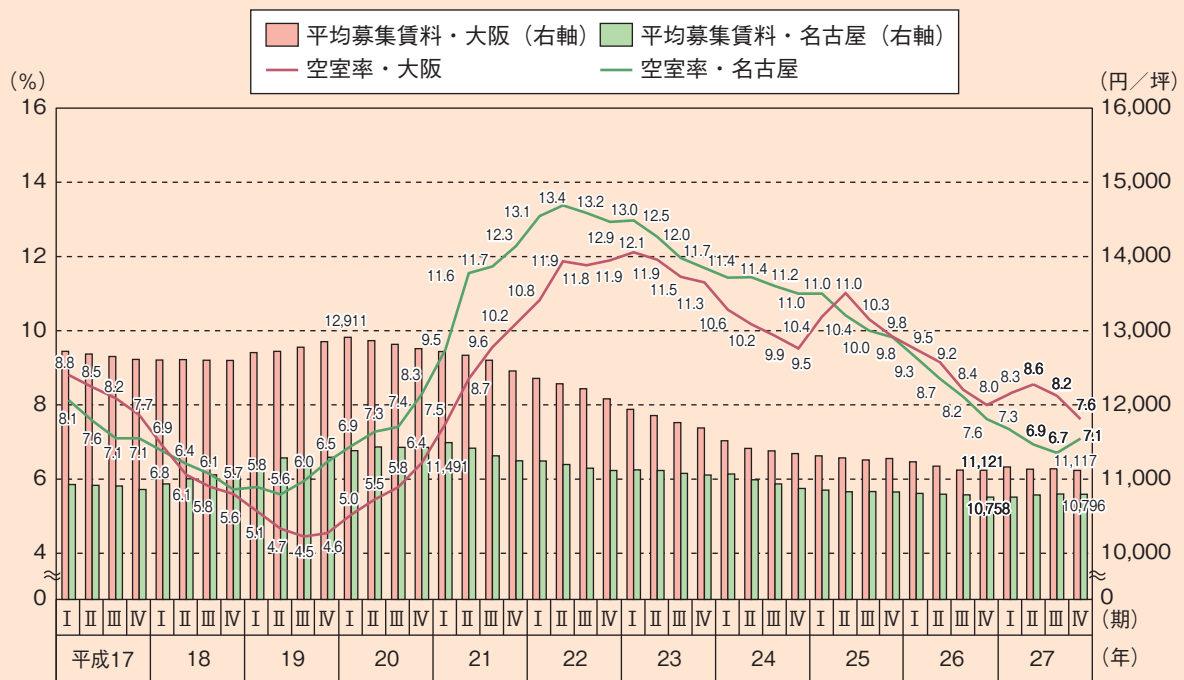
こうした堅調なオフィス需要を背景に、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、空室率の改善傾向が続いており、平成27年10-12月期には空室率が4.2%となった。平均募集賃料については、平成26年1-3月期に上昇に転じて以降、上昇が続いている。（図表1-3-13）。

図表1-3-13 オフィスビル賃料及び空室率の推移（都心5区）



東京都以外の多くの地域でも、前年に引き続き、オフィス需要に改善の傾向が見られた。大阪市では、大規模ビルの新規供給が一段落したことなどから空室率が低下、平均賃料についてはほぼ横ばいの状況となっている。名古屋市では、平成22年4-6月期以降、空室率の低下が続いているが、平均募集賃料については横ばいとなっている（図表1-3-14）。

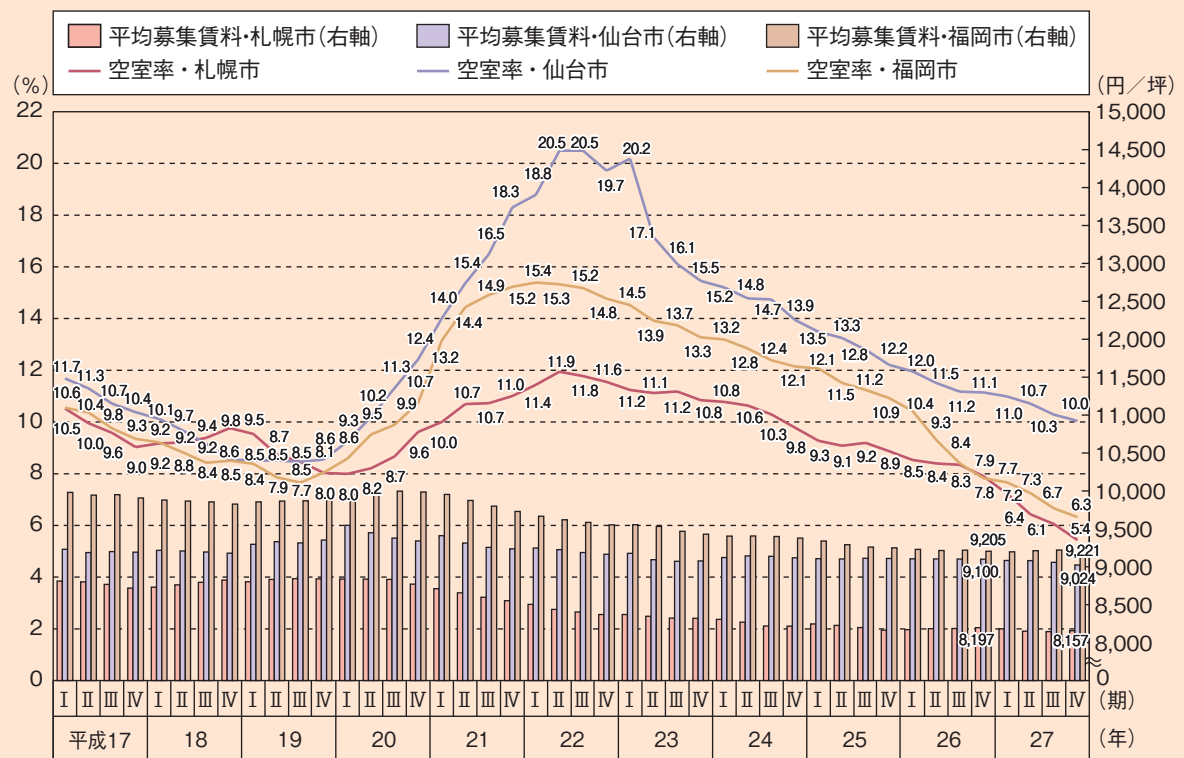
図表1-3-14 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



資料：三鬼商事(株)

また、その他の都市に着目すると、札幌市、仙台市、福岡市では、平成22年頃から空室率の改善傾向が続いている。平均募集賃料については、札幌市では平成27年10-12月期から福岡市では6-9月期から上昇に転じた一方、仙台市では引き続き微減傾向となっている（図表1-3-15）。

図表1-3-15 オフィスビル空室率及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）



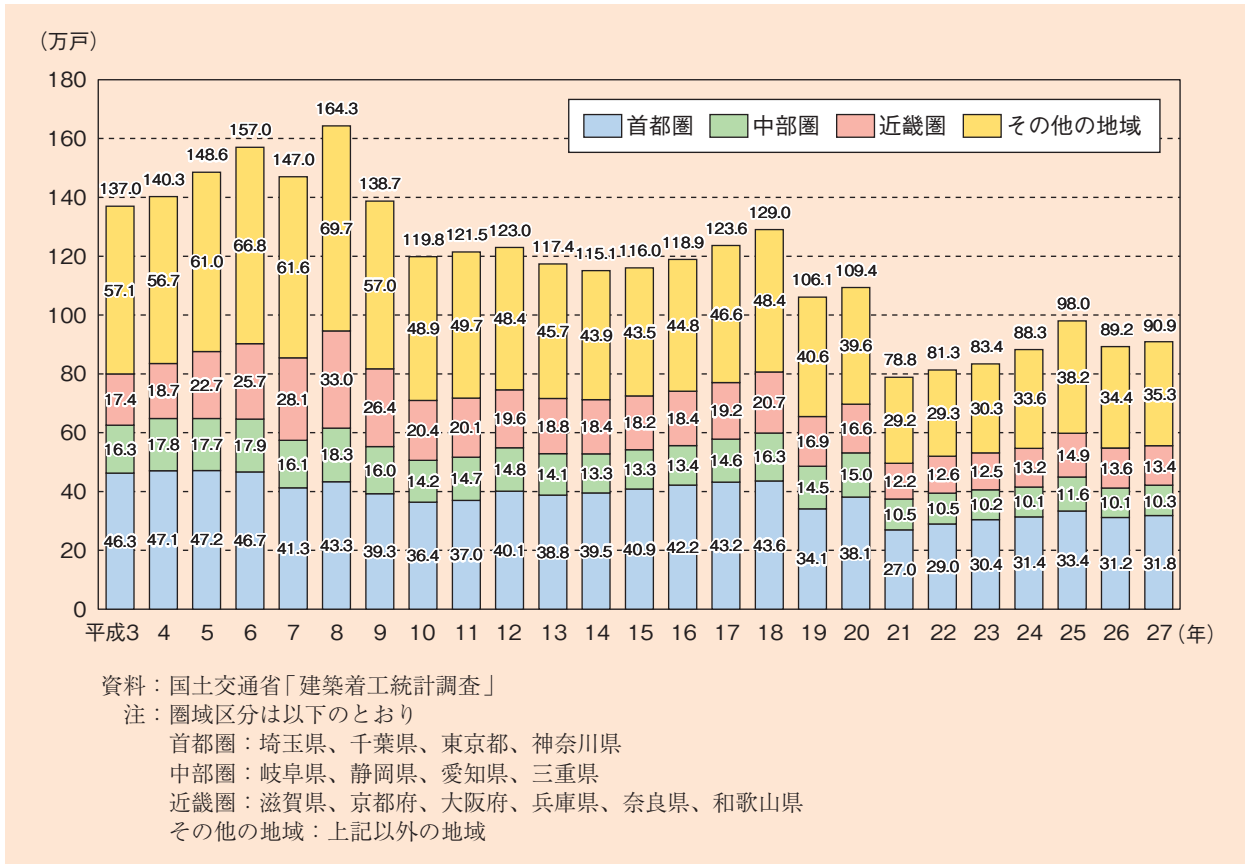
資料：三鬼商事(株)

注：平成23年3月の仙台市データ集計が東日本大震災の影響による集計休止のため、平成23年I期は3月値を除いた平均値となっている

(住宅市場の動向)

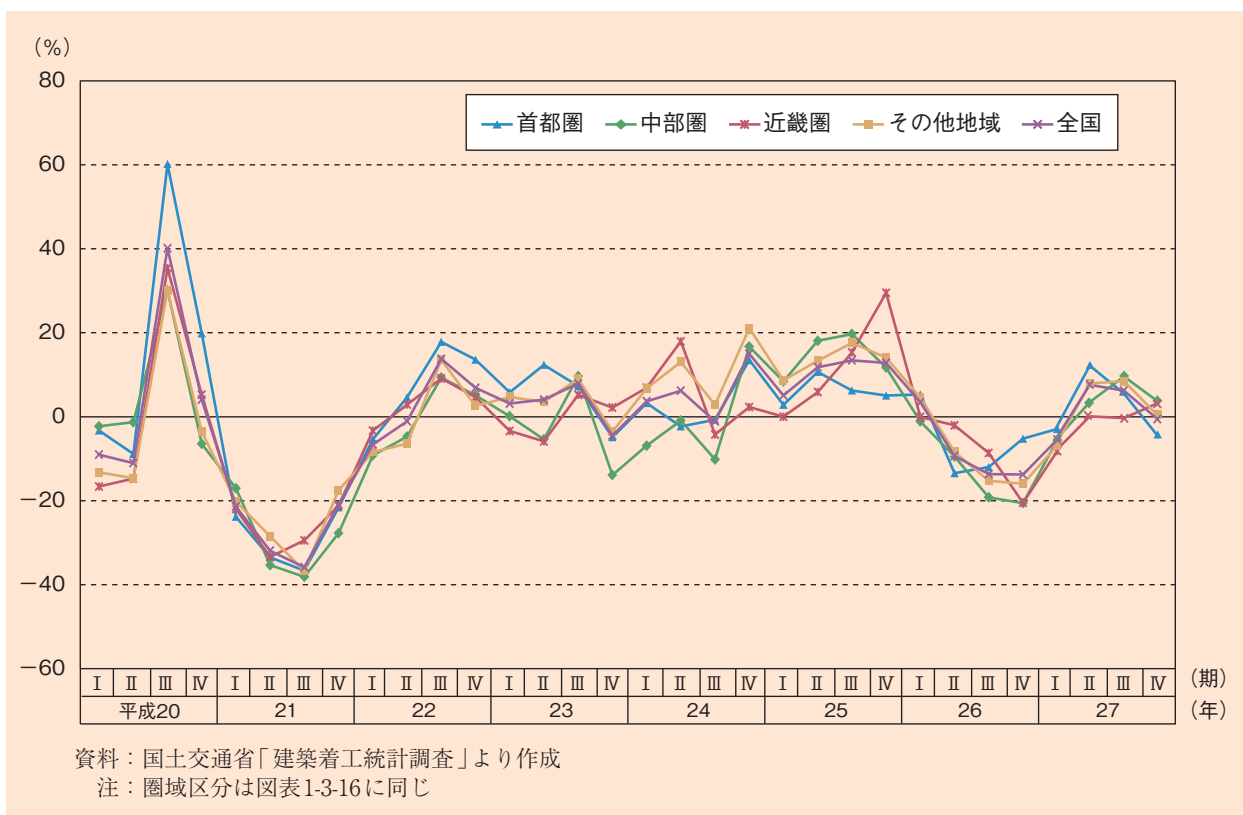
平成27年の新設住宅着工戸数は909,299戸であり、上昇に転じた。これは、前年と比較すると1.9%増、また消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前々年と比較すると7.2%減であった(図表1-3-16)。

図表1-3-16 圏域別新設住宅着工戸数の推移



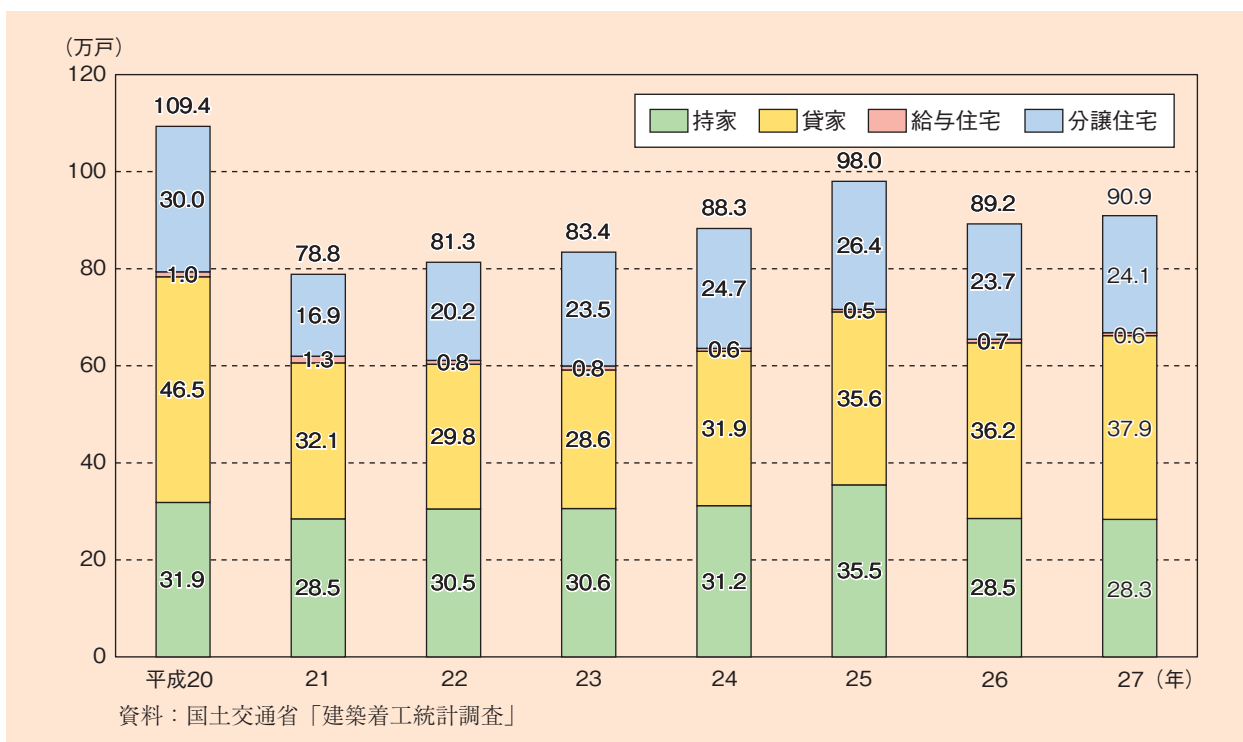
また、四半期毎の推移を前年同期比で見ると、平成27年4-6月期に全ての圏域でプラスとなったが、7-9月期に近畿圏で10-12月期に首都圏でマイナスとなった（図表1-3-17）。

図表1-3-17 圏域別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



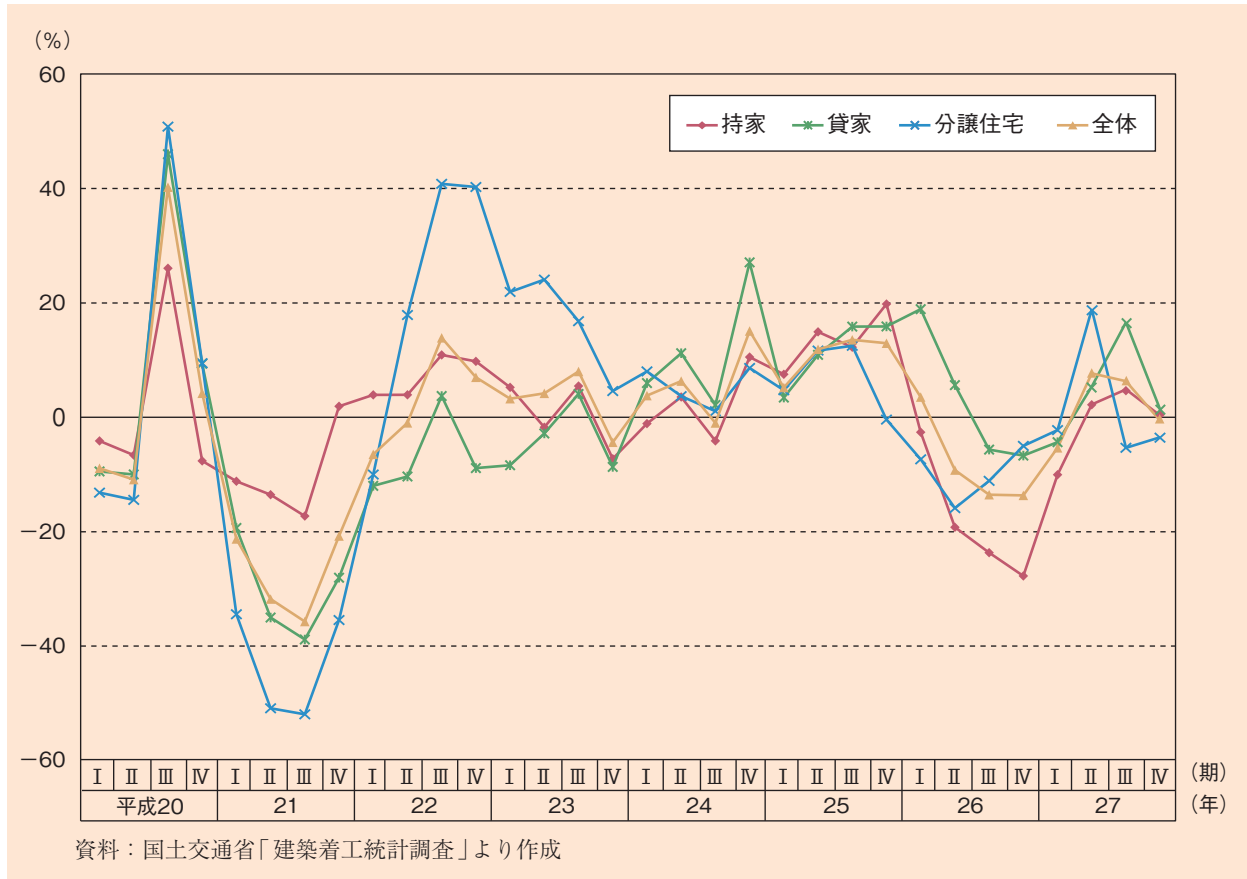
利用関係別での着工戸数に着目すると、貸家・分譲住宅については、それぞれ378,718戸（前年比4.6%増）、241,201戸（前年比1.6%増）となった。これに対し、持家については283,366戸と前年比0.7%減となり、前年より減少となった（図1-3-18）。

図表1-3-18 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



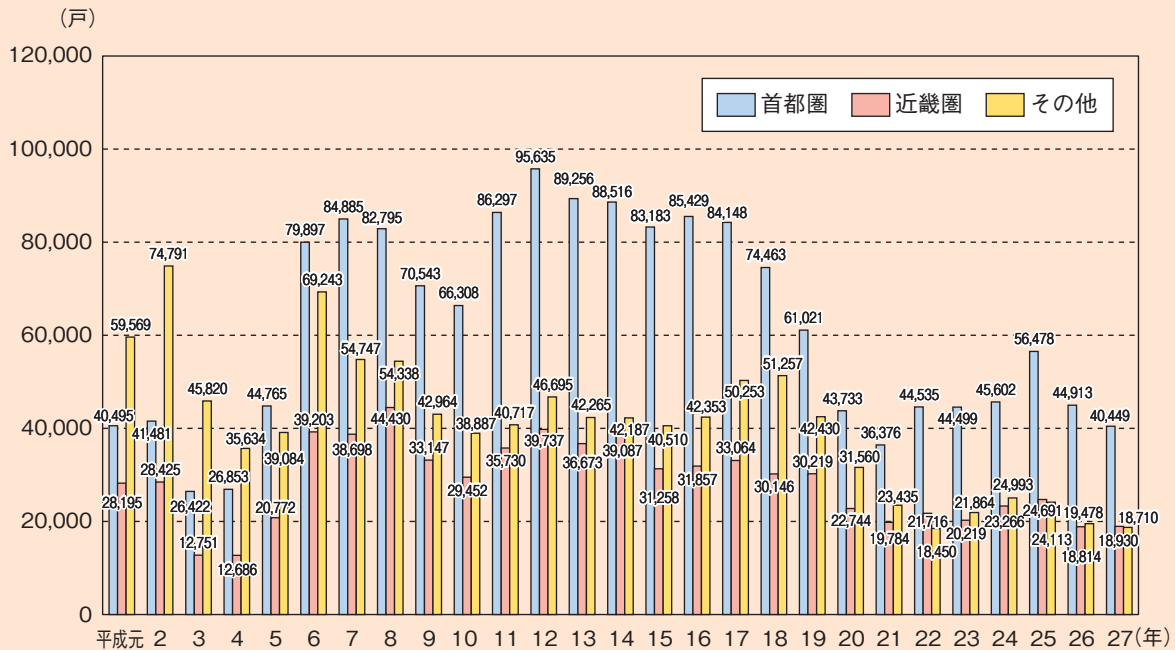
また、給与住宅を除く各利用関係について四半期毎の推移を前年同期比で見ると、持家、貸家については平成27年4-6月期以降プラスで推移しているものの、分譲住宅は4-6月期にプラスに転じて以降マイナスで推移している（図表1-3-19）。

図表1-3-19 利用関係別新設住宅着工戸数（前年同期比）の推移



マンション市場の動向をみると、平成27年の新規発売戸数については、全国で78,089戸（前年比6.1%減）となっており、このうち首都圏が40,449戸（前年比9.9%減）、近畿圏が18,930戸（前年比0.6%増）となった（図表1-3-20）。四半期毎の推移を前年同期比でみると、首都圏では平成27年7-9月期、近畿圏では平成27年1-6月期に上昇に転じている（図表1-3-21）。

図表1-3-20 圏域別マンション新規発売戸数の推移



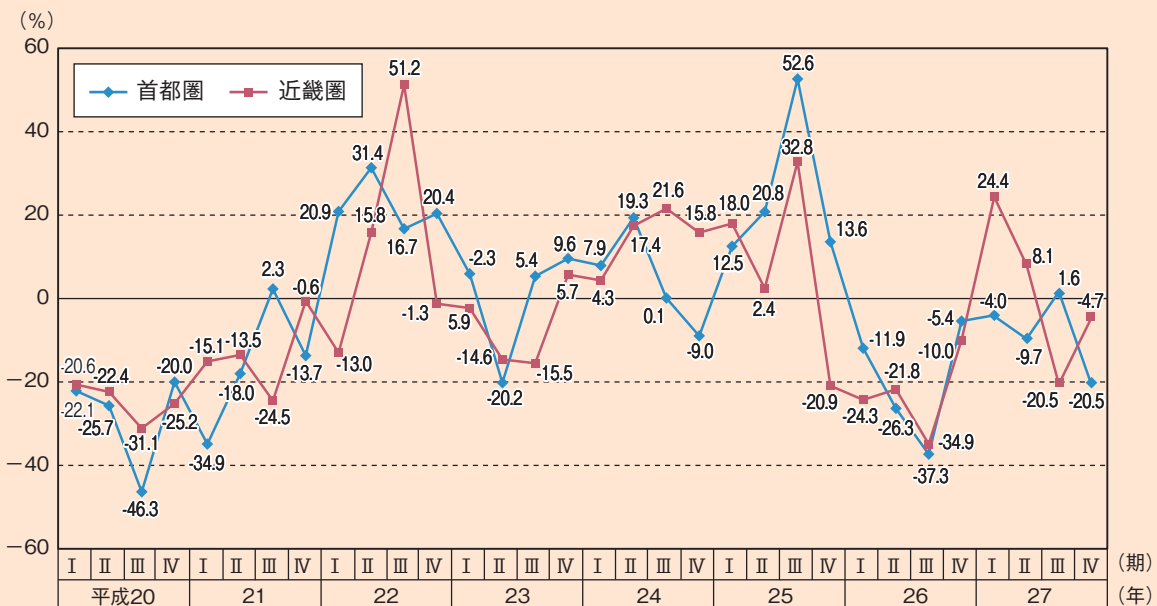
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：圏域区分は以下のとおり

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

図表1-3-21 首都圏・近畿圏のマンション新規発売戸数の推移（前年同期比）

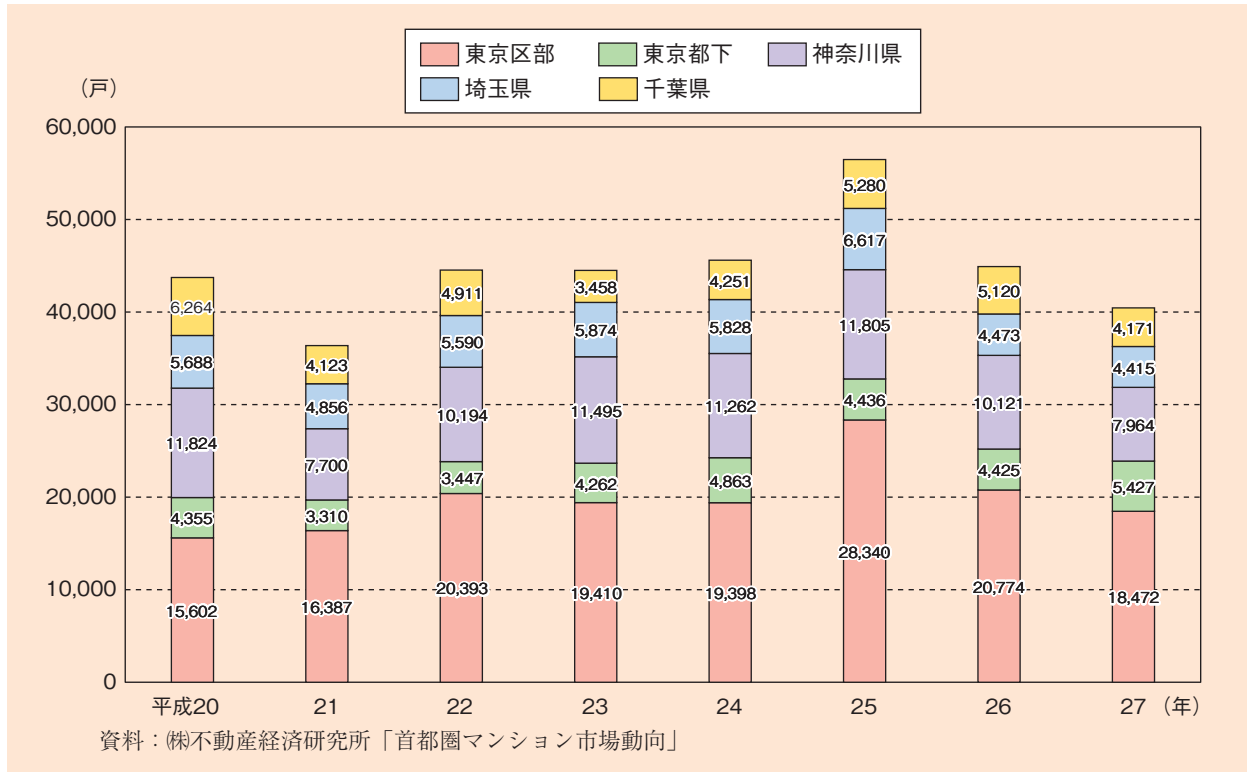


資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成

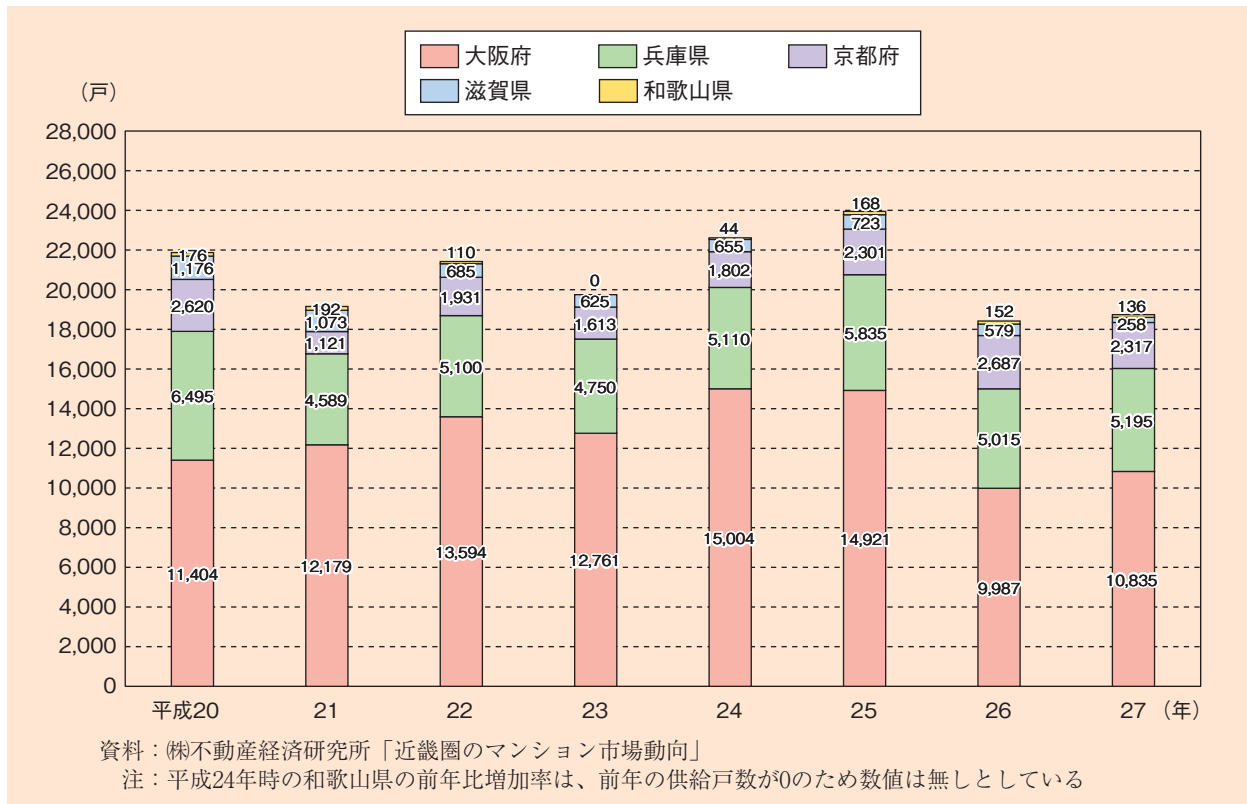
注：圏域区分は図表1-3-16に同じ

首都圏におけるマンションの供給戸数の推移を地区別に見ると、平成27年は、前年に比べて東京都下（区部以外）の供給戸数が増加した一方、その他の地区では減少している（図表1-3-22）。近畿圏においては、大阪府・兵庫県の供給戸数が前年に比べて増加した（図表1-3-23）。

図表1-3-22 首都圏におけるマンションの地区別供給戸数の推移

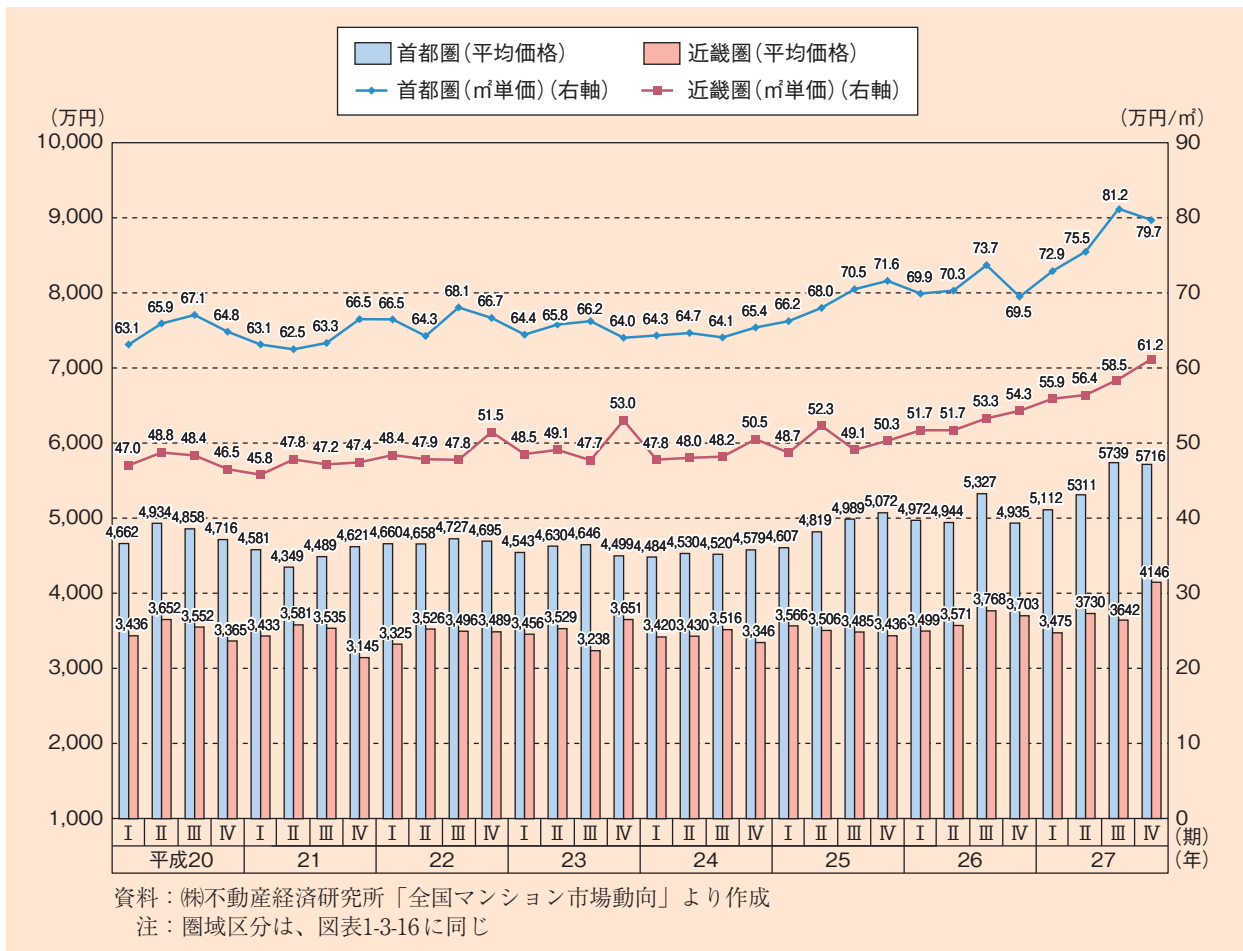


図表1-3-23 近畿圏におけるマンションの地区別供給戸数の推移



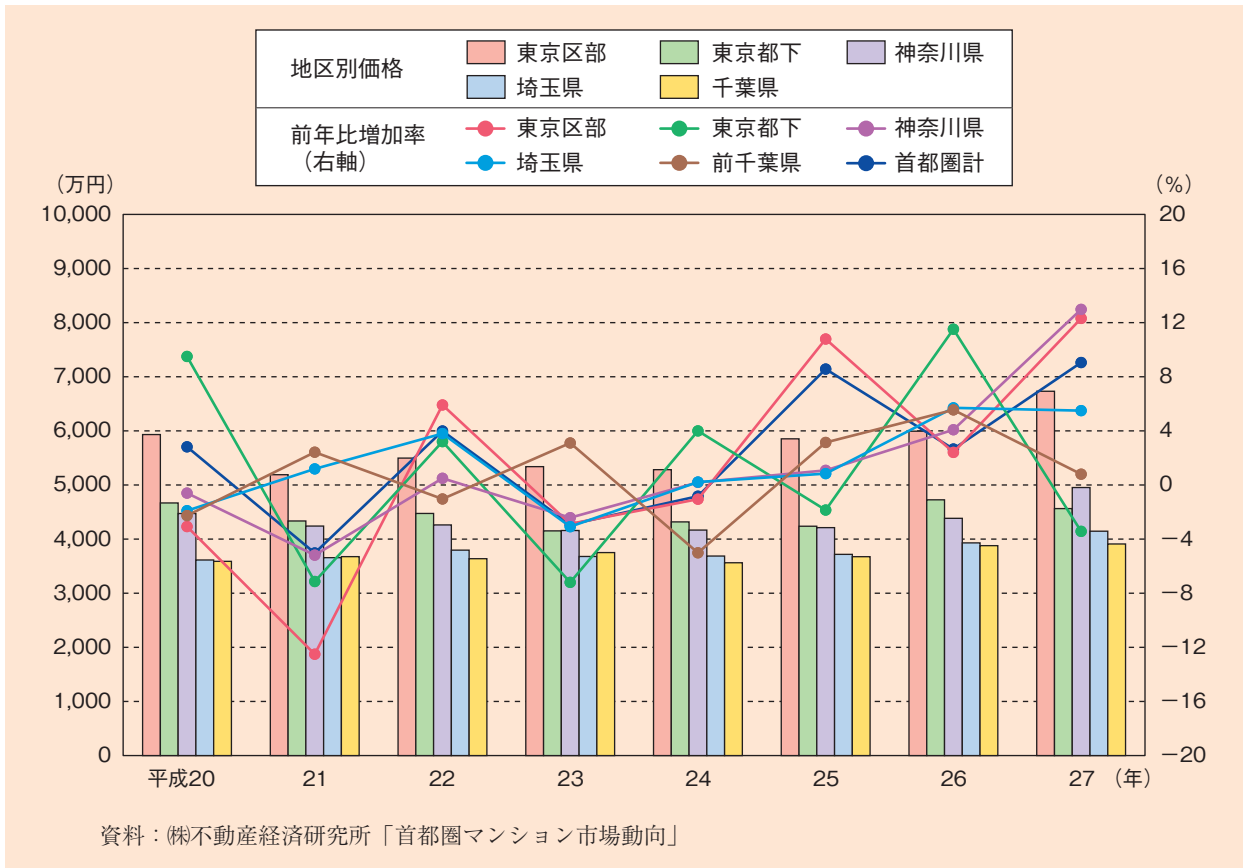
新築マンションの価格については、首都圏では、平均価格及び1㎡あたり単価ともに、平成27年1-3月期以降高い上昇が見られ、平成27年10-12月期には前年同期比でそれぞれ15.8%、14.7%の上昇となっている。近畿圏では、平均価格については通年で上昇となり、平成27年10-12月期には初めて4,000万円を越えた。1㎡あたり単価については平成25年10-12月期以降上昇傾向が続いている（図表1-3-24）。

図表1-3-24 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移

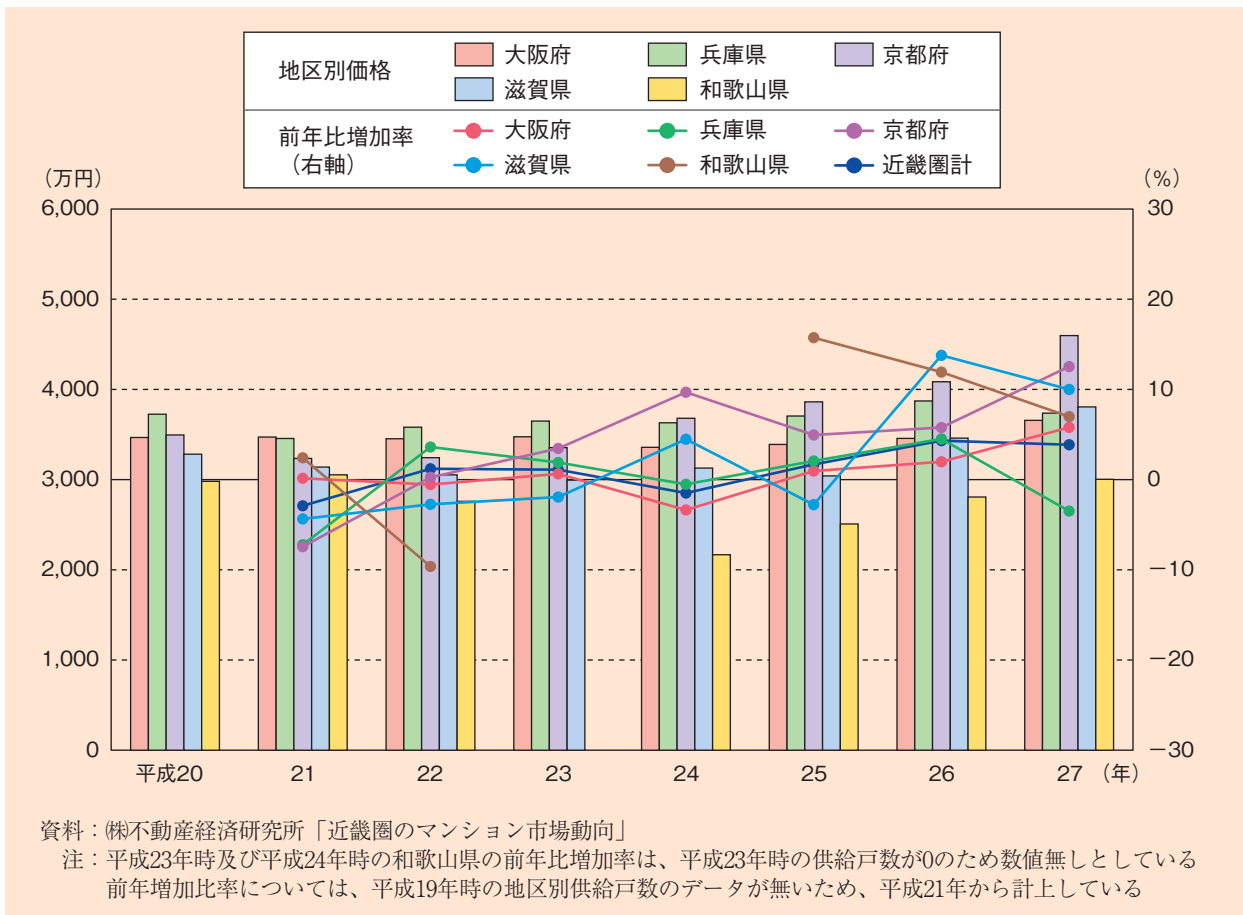


首都圏における新築マンションの価格の推移を地区別に見てみると、東京都区部においては、平成25年度以降上昇し続けており、平成27年には前年比約1.2倍となる6,732万円となった（図表1-3-25）。近畿圏では、特に京都府においてマンション価格の上昇が見られる（図表1-3-26）。

図表1-3-25 首都圏における新築マンション価格の推移（地区別）

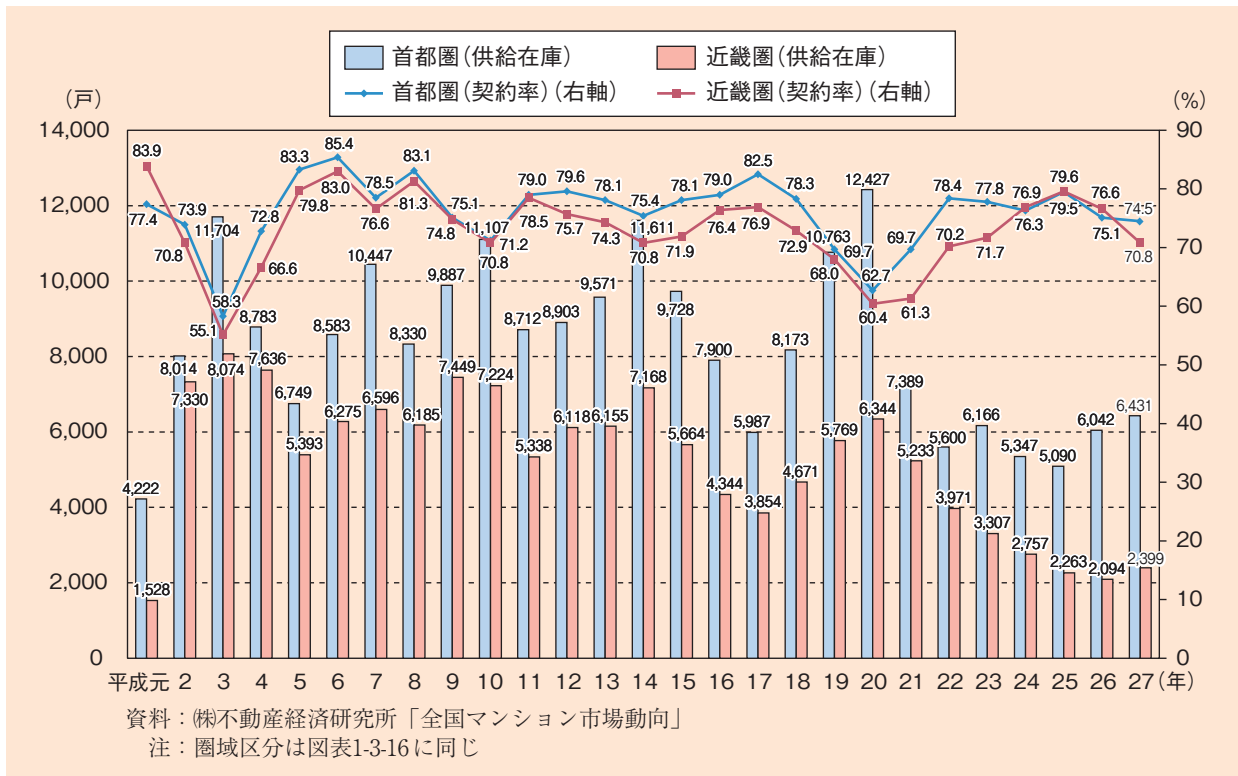


図表1-3-26 近畿圏における新築マンション価格の推移（地区別）



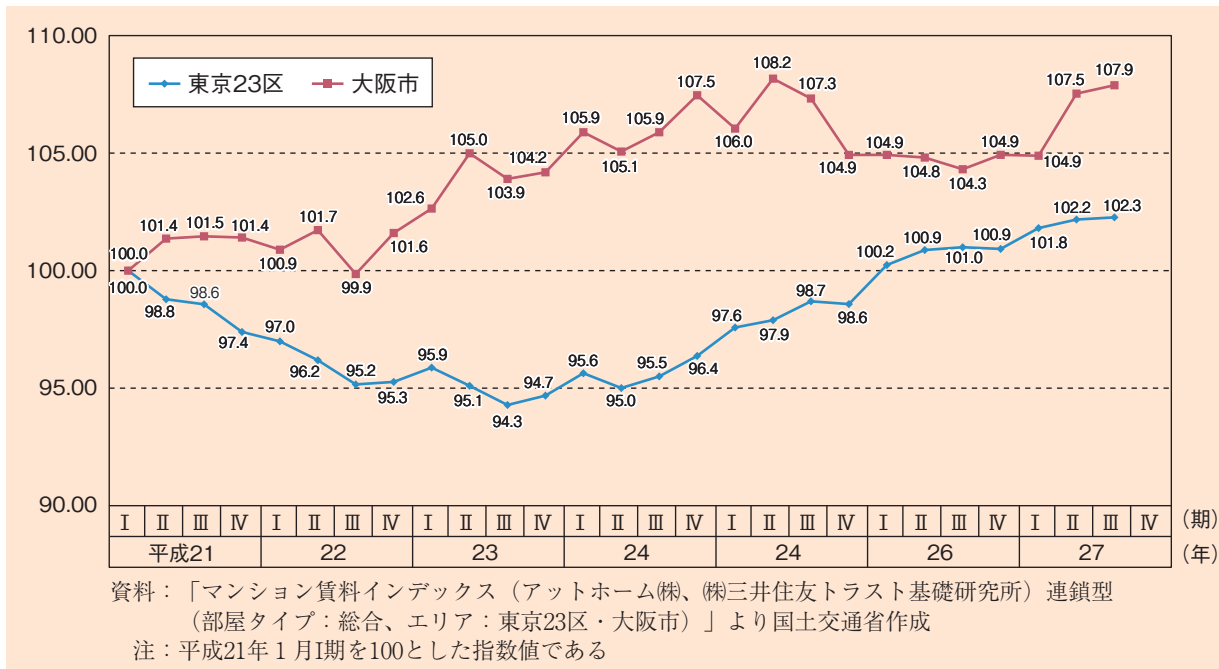
平成27年のマンション契約率については、首都圏では74.5%、近畿圏では70.8%となり、首都圏・近畿圏ともに前年を下回ったものの、引き続き70%を上回っている（図表1-3-27）。

図表1-3-27 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移



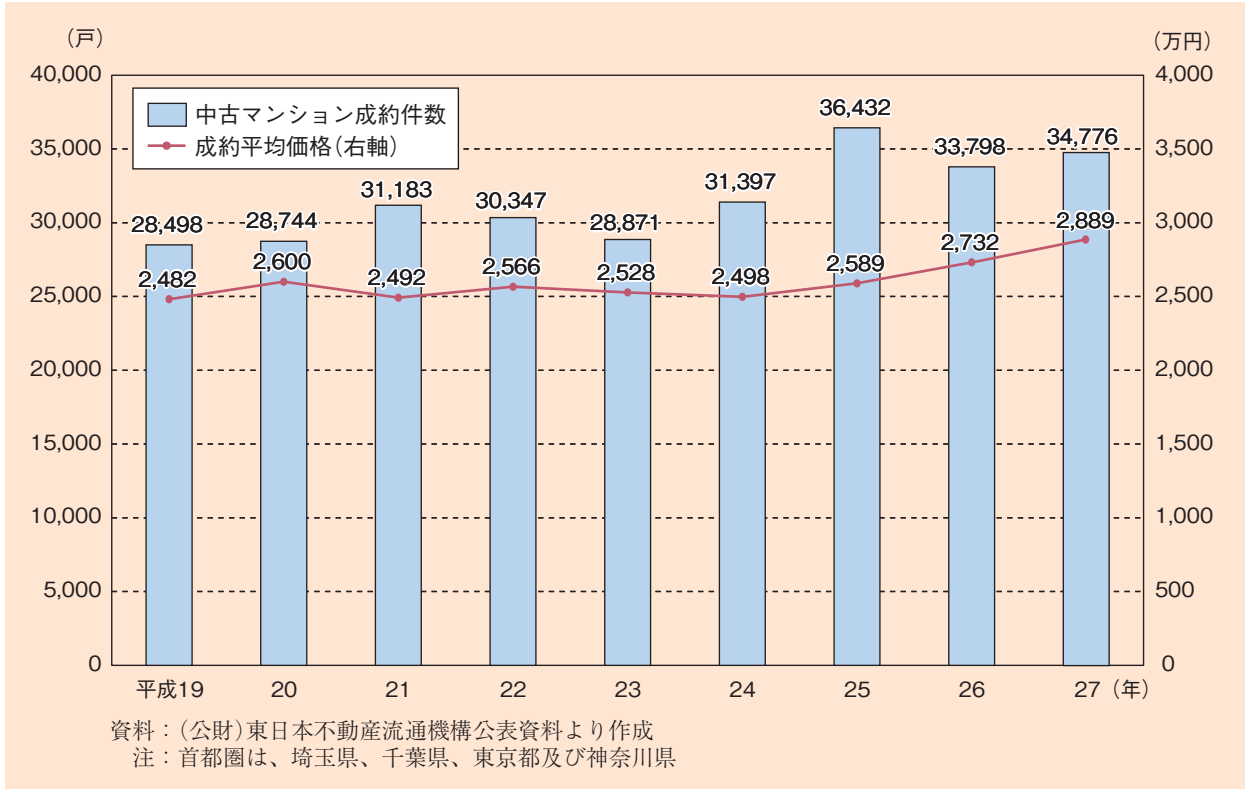
賃貸マンションの賃料指数の推移については、平成27年度は、東京都区部、大阪市ともに上昇した（図表1-3-28）。

図表1-3-28 東京都区部・大阪市のマンション賃料指数の推移

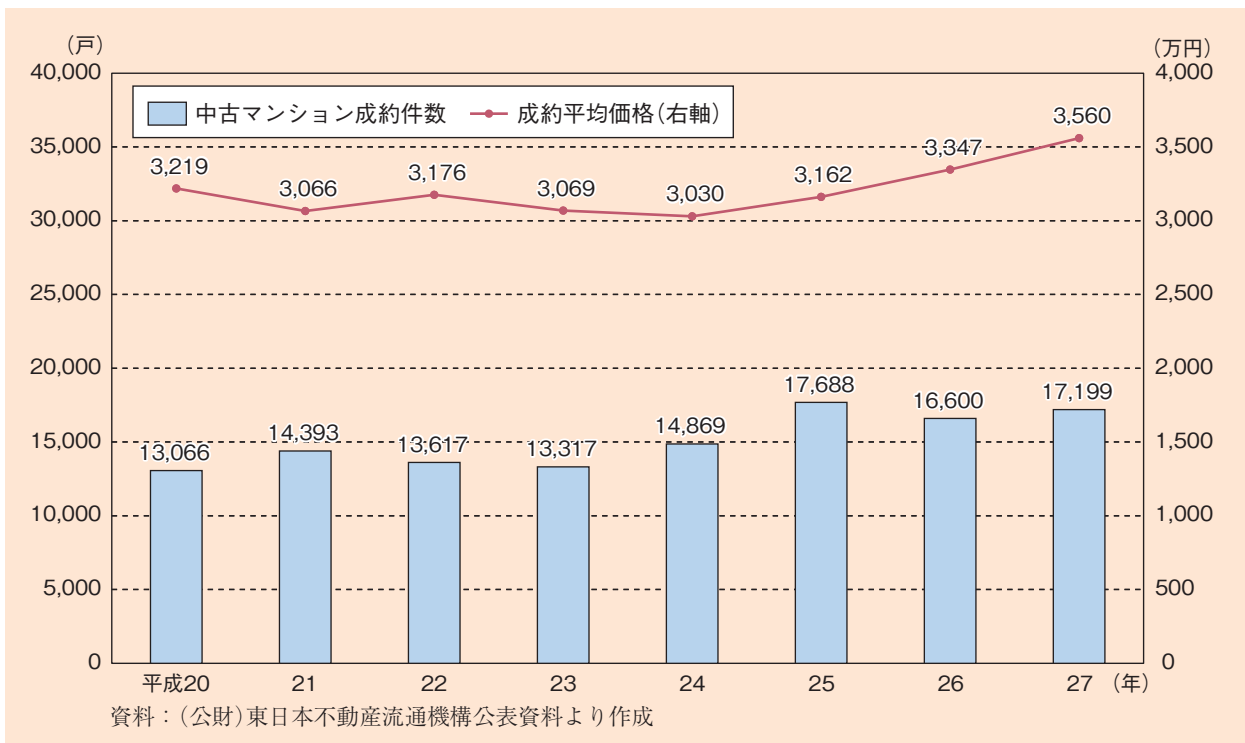


平成27年の中古マンション市場については、首都圏では成約戸数が34,776戸（対前年比2.9%増）、成約平均価格は前年から5.7%上昇して2,889万円となっており、前年に引き続き価格上昇が見られた（図表1-3-29）。東京都単独で見ると成約戸数が17,199戸（対前年比3.6%増）、成約価格が3,560万円（対前年比6.4%増）であった（図表1-3-30）。

図表1-3-29 首都圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移

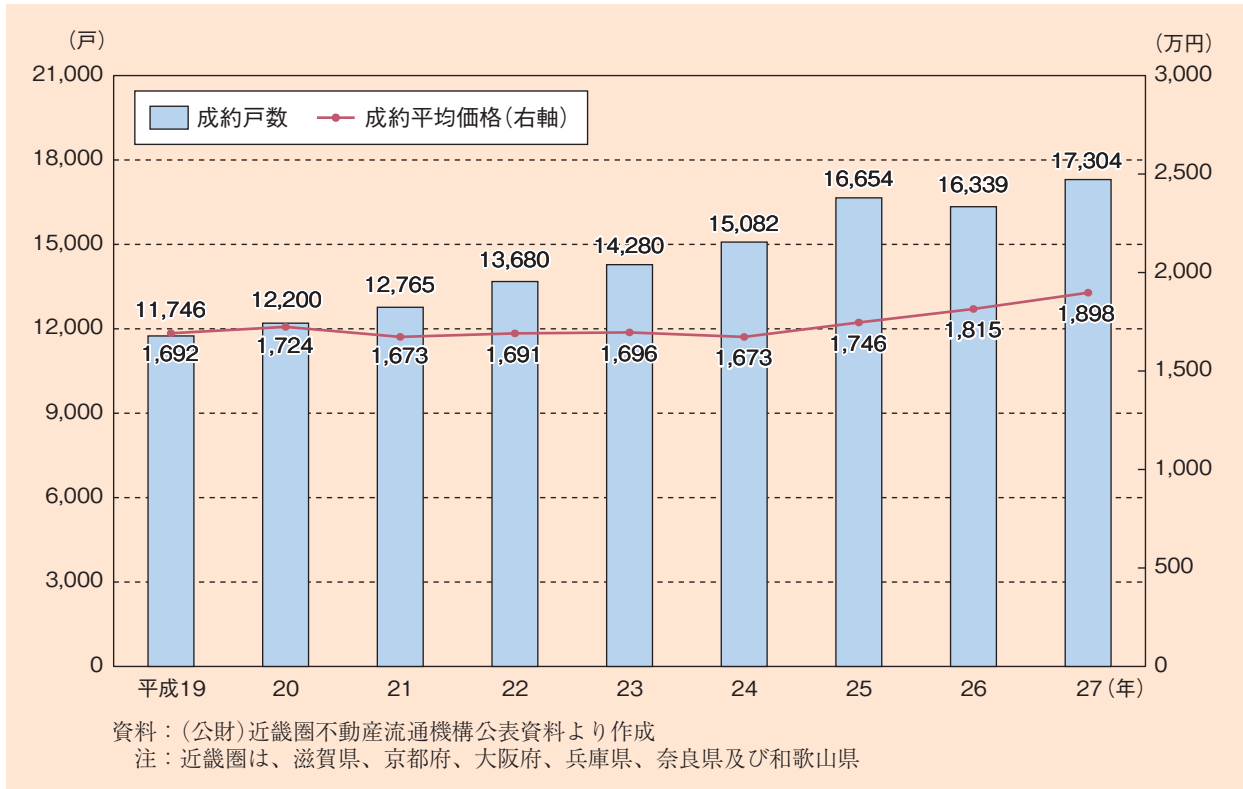


図表1-3-30 東京都における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移

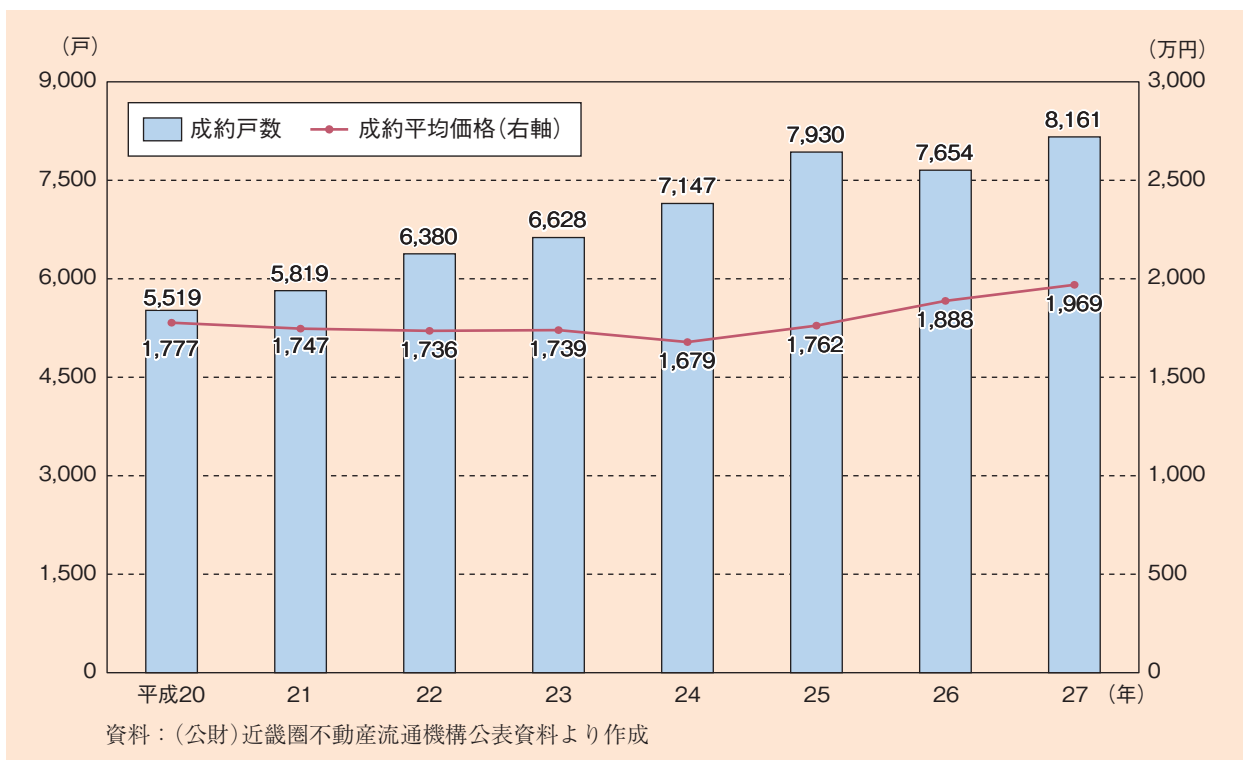


近畿圏では成約戸数が17,304戸（対前年比5.9%増）となり、首都圏と同じく前年から増加している。成約平均価格については、前年から4.5%上昇して1,898万円となっており、首都圏同様、前年に引き続き価格上昇が見られた（図表1-3-31）。大阪府単独で見ると成約戸数が8,161戸（対前年比6.6%増）、成約価格が1,969万円（対前年比4.3%増）であった（図表1-3-32）。

図表1-3-31 近畿圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移

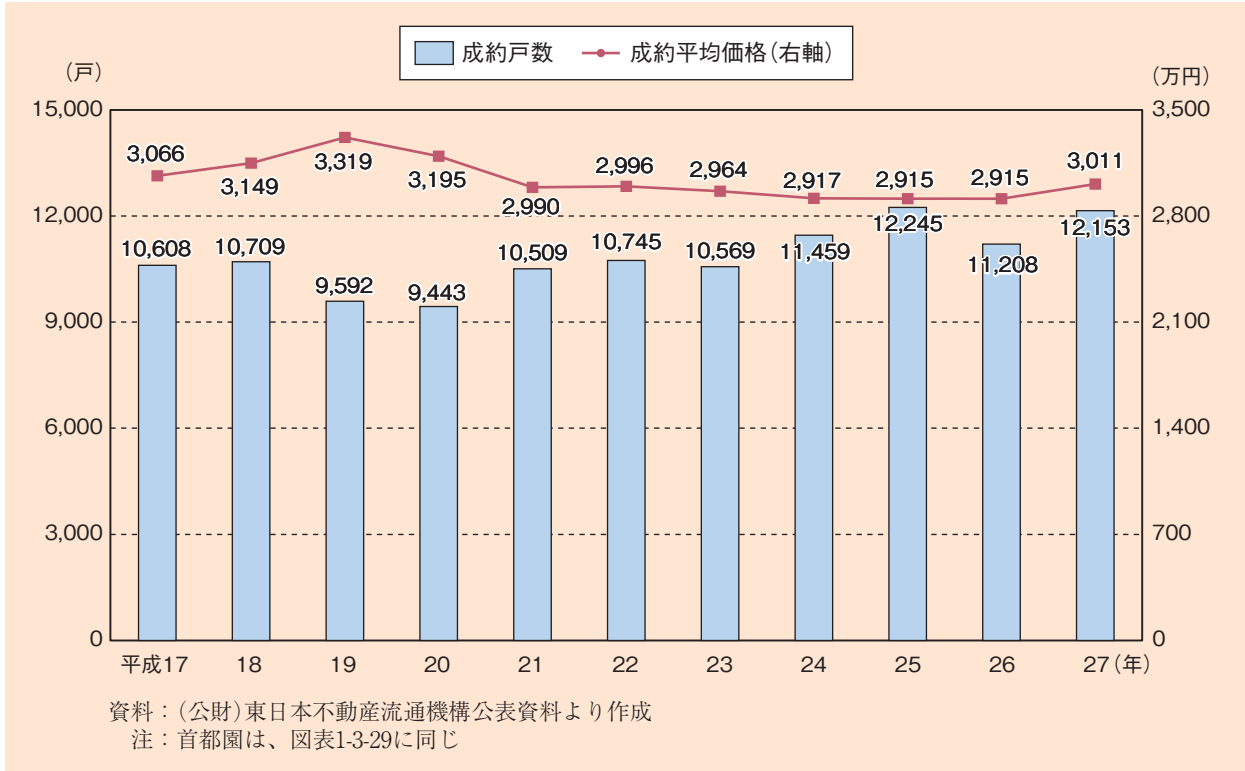


図表1-3-32 大阪府における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移

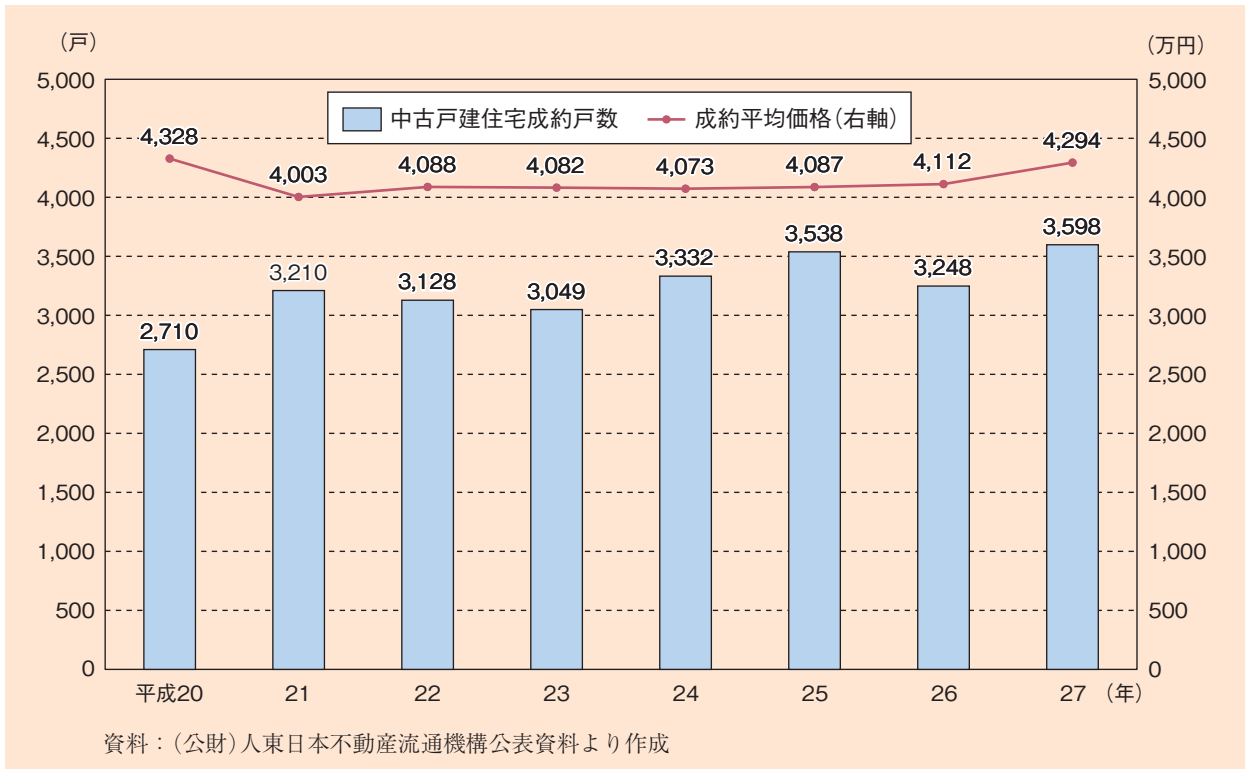


また、平成27年の中古戸建住宅市場については、首都圏において、成約戸数が12,153件（前年比8.4%増）、成約平均価格が3,011万円（前年比3.3%増）とともに上昇している（図表1-3-33）。東京都に限っても成約戸数が3,598戸（10.8%増）、成約価格が4,294万円（4.4%増）となっている（図表1-3-34）。

図表1-3-33 首都圏における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移

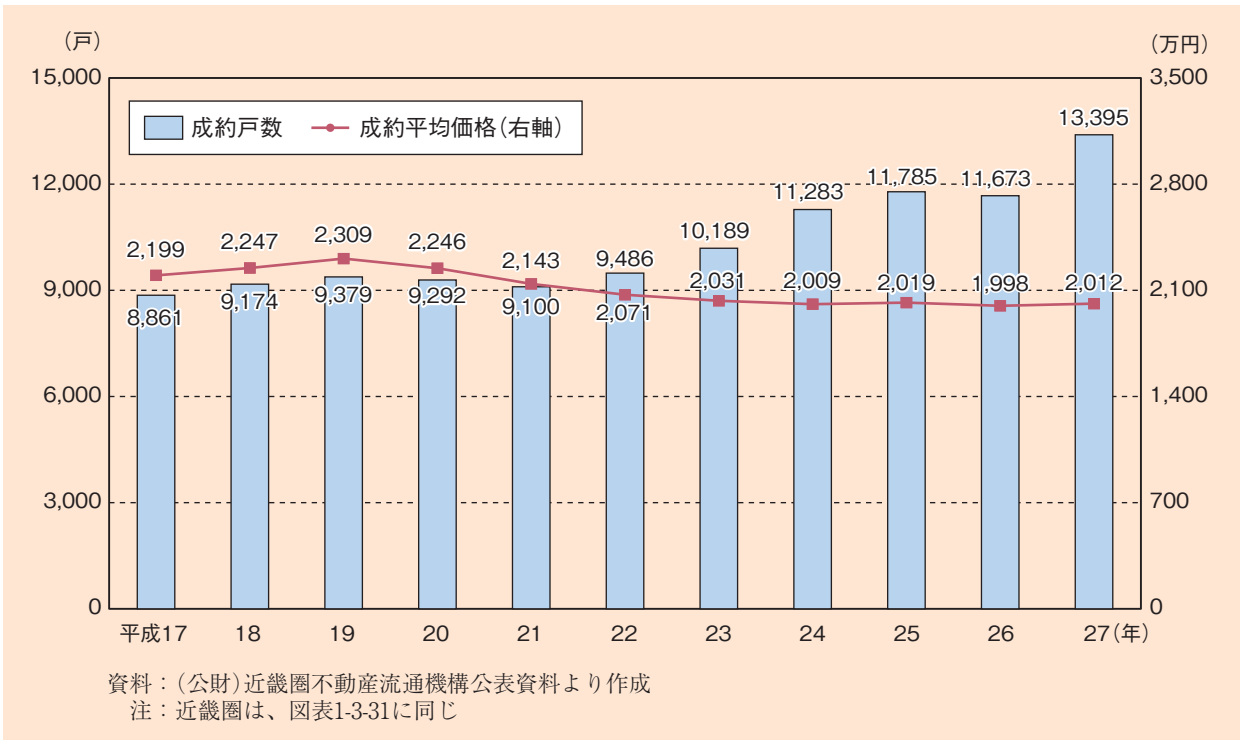


図表1-3-34 東京都における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移

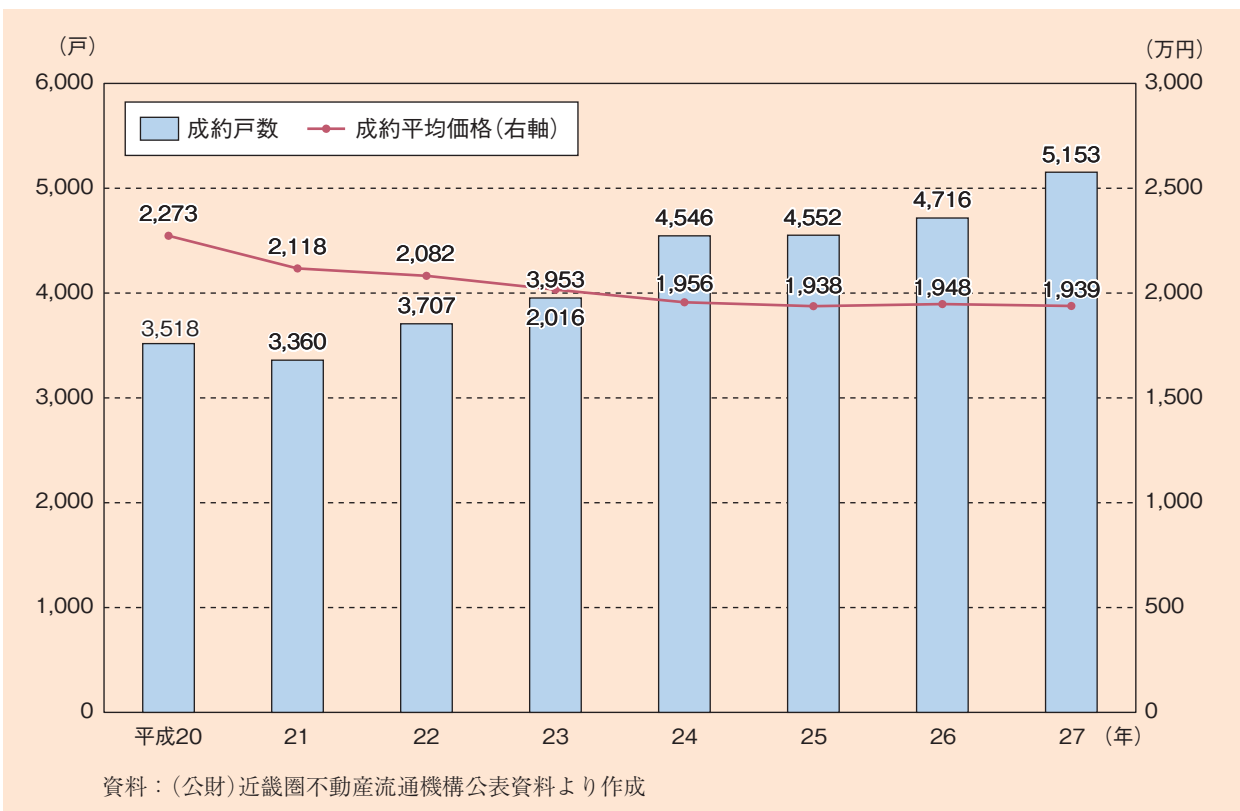


近畿圏においては、成約戸数が13,395件（前年比14.8%増）、成約平均価格が2,012万円（前年比0.7%増）となっている（図表1-3-35）。大阪府単独でみると成約戸数が5,153戸（対前年9.3%増）と増えているが、成約価格は1,939万円（0.5%減）とわずかに下落している（図表1-3-36）。

図表1-3-35 近畿圏における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移



図表1-3-36 大阪府における中古戸建住宅の成約戸数及び成約平均価格の推移

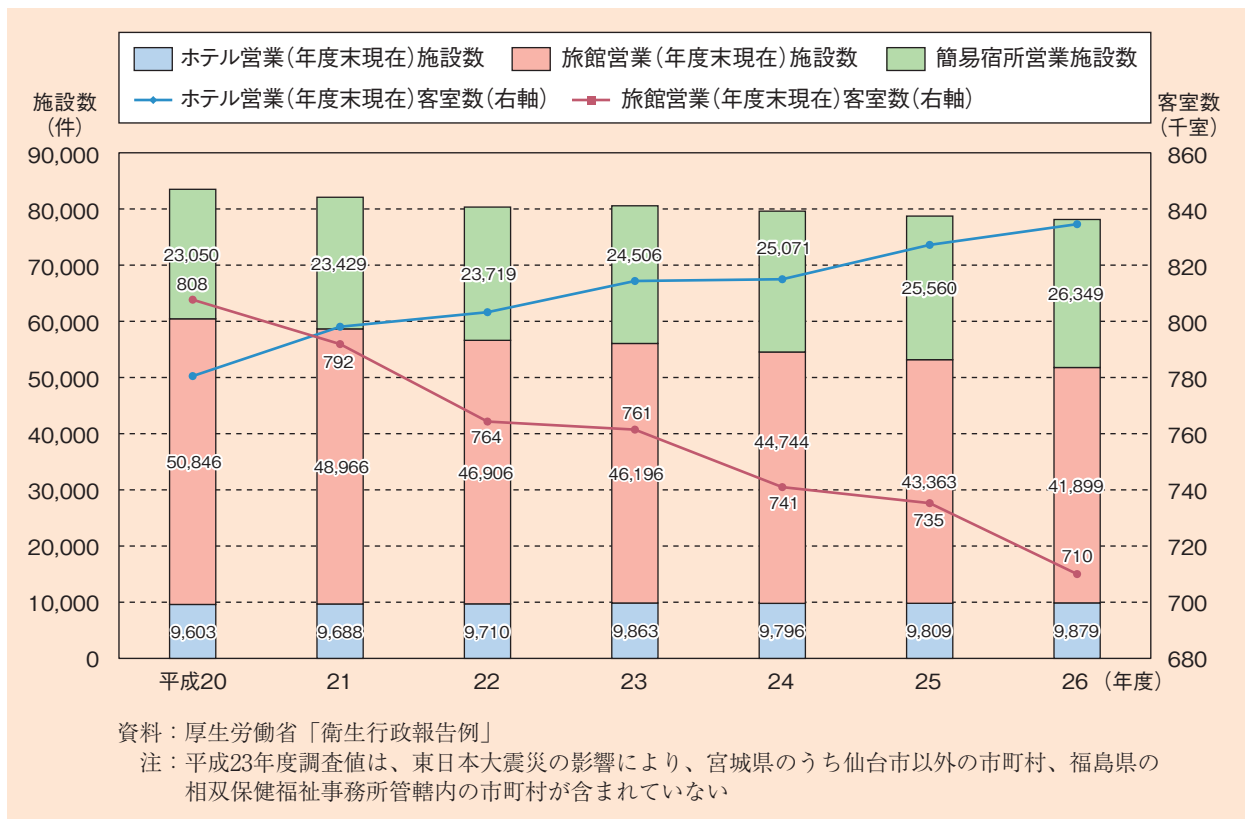


(その他不動産の動向)

最後に、近年需要の高まりが見られる施設として、宿泊施設、物流施設、医療・福祉施設の動向を取り上げる。

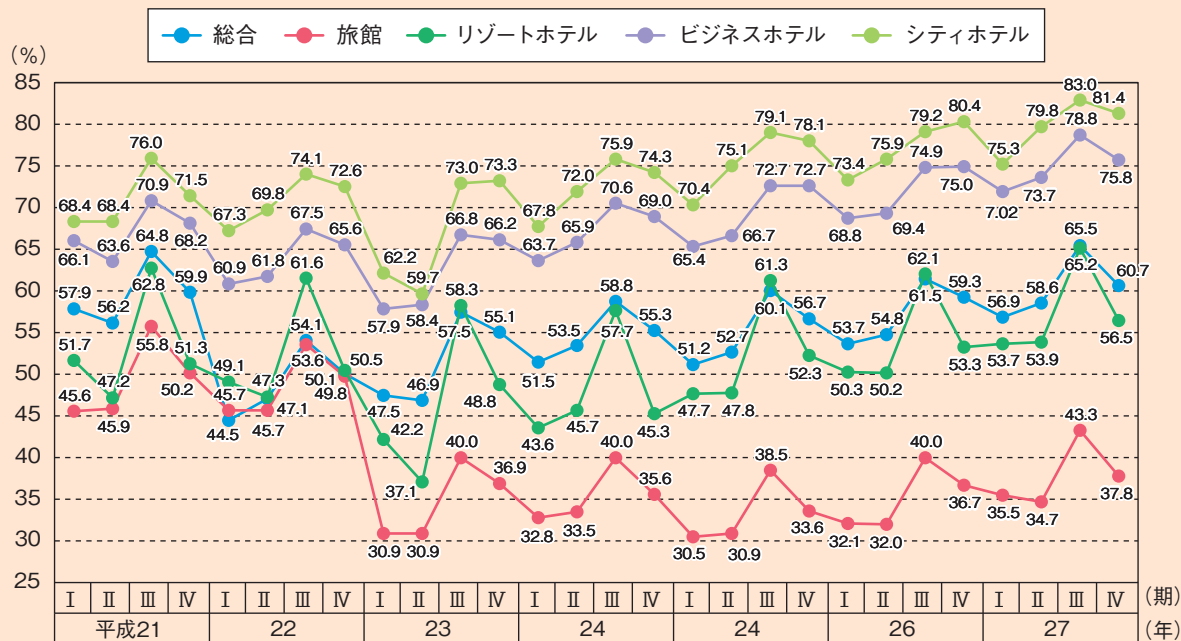
まず、訪日外国人旅行者数の増加等により需要の高まりが見られる宿泊施設についてみる。宿泊施設の施設数の推移をみると、平成20年度から平成26年度にかけて、ホテルが2.9%増、簡易宿泊所が11.4%増とやや増加している一方、旅館は17.6%減少している。客室数についても同期間中、ホテルは増加傾向（6.9%増）にあるものの、旅館は減少傾向（12.1%減）にある（図表1-3-37）。

図表1-3-37 宿泊施設の施設数・客室数の推移



旅館・ホテルの客室稼働率の推移をみると、ホテル（リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテル）の客室稼働率は上昇傾向にあり、特にシティホテルについては平成21年の第一四半期に68.4%であった稼働率が平成27年の第四半期には81.4%にまで上昇している。一方、旅館については、平成23年に大きく下落して以降、徐々に回復傾向にあるものの平成21年の1-3月期に45.6%であった稼働率が平成27年の10-12月期には37.8%となっている（図表1-3-38）。

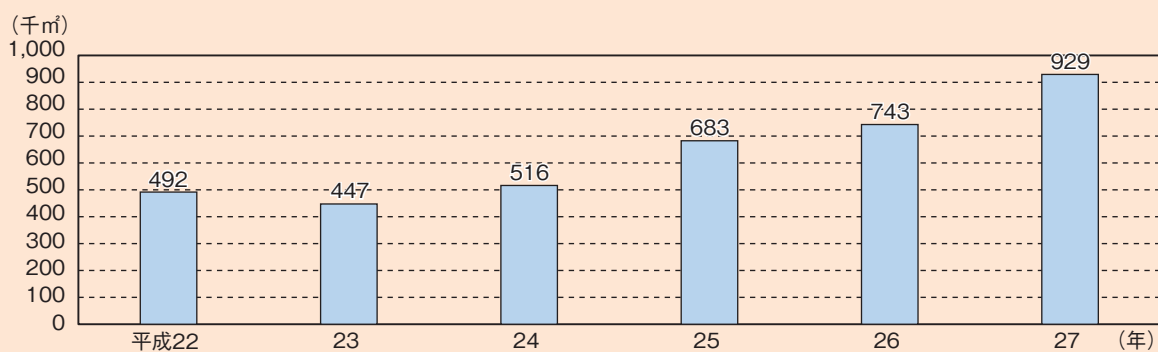
図表1-3-38 旅館・ホテルの客室稼働率の推移



資料：国土交通省「宿泊旅行統計調査」
 注1：宿泊目的割合不詳及び宿泊施設タイプ不詳及び簡易宿所を含む
 注2：平成27年は速報値

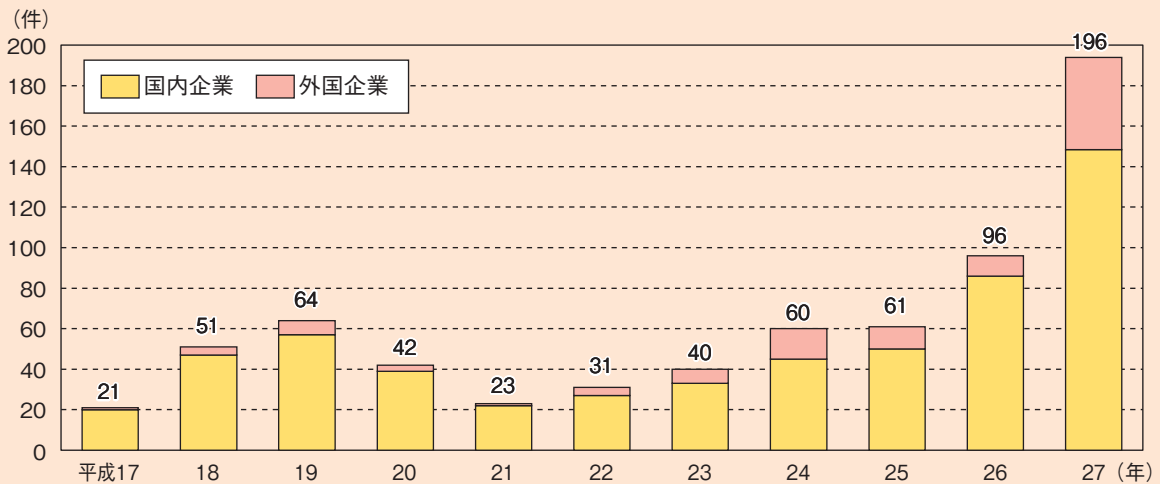
こうしたホテルを中心とする需要の高まりを受けて、平成27年の宿泊施設の建築着工面積は、前年比25.1%増となる92.9万㎡となっている（図表1-3-39）。また、平成27年はJリートによる物件取得が相次いだこと等から、既存ホテル等の売買件数は196件と、昨年の2倍以上となり、平成17年以降で最大となっている（図表1-3-40）。

図表1-3-39 宿泊施設の建築着工面積



資料：「建築着工統計調査」より作成
 注：「M飲食店、宿泊業用建築物」「53宿泊業用」に分類される建築物の床面積の合計

図表 1-3-40 既存ホテルの売買件数の推移

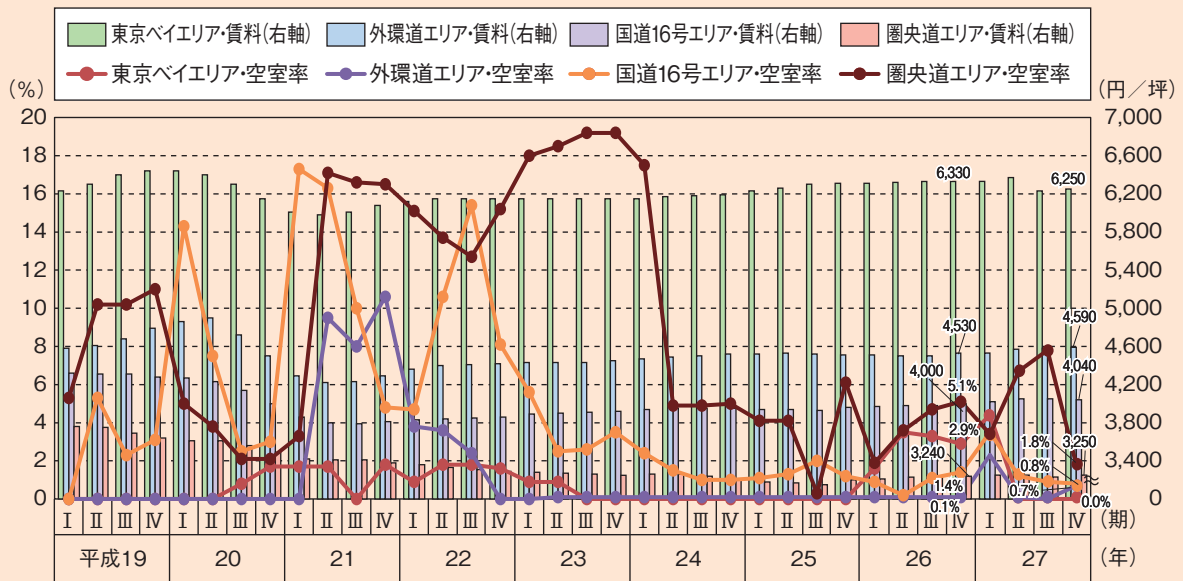


資料：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」を元に作成

注：「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡又は取得等に関する情報や、新聞等に公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物についてのデータを集計したもの

3PL¹事業者等による物流サービスの高度化・多様化や電子商取引の拡大に伴い、大規模な物流施設の需要も高まっている。平成27年の首都圏4エリア（東京ベイエリア、外環道エリア、国道16号エリア、圏央道エリア）における物流施設の賃料と空室率の動向をみると、いずれのエリアにおいても、賃料はほぼ横ばいであるが、空室率は年の後半に向けて小さくなり10-12月期には最も空室率が高い圏央道エリアであっても1.8%と非常に高い人気が続いている（図表1-3-41）。

図表 1-3-41 首都圏における物流施設の賃料と空室率



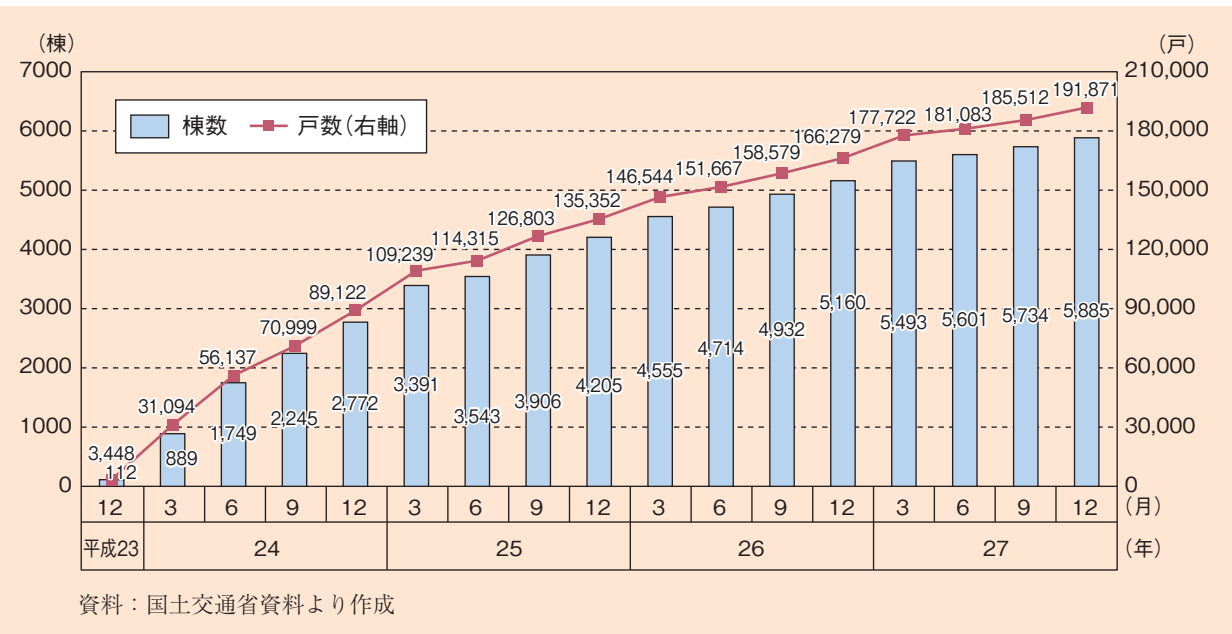
資料：シービーアールイー(株)

注：空室率は竣工1年以上の物流施設を対象

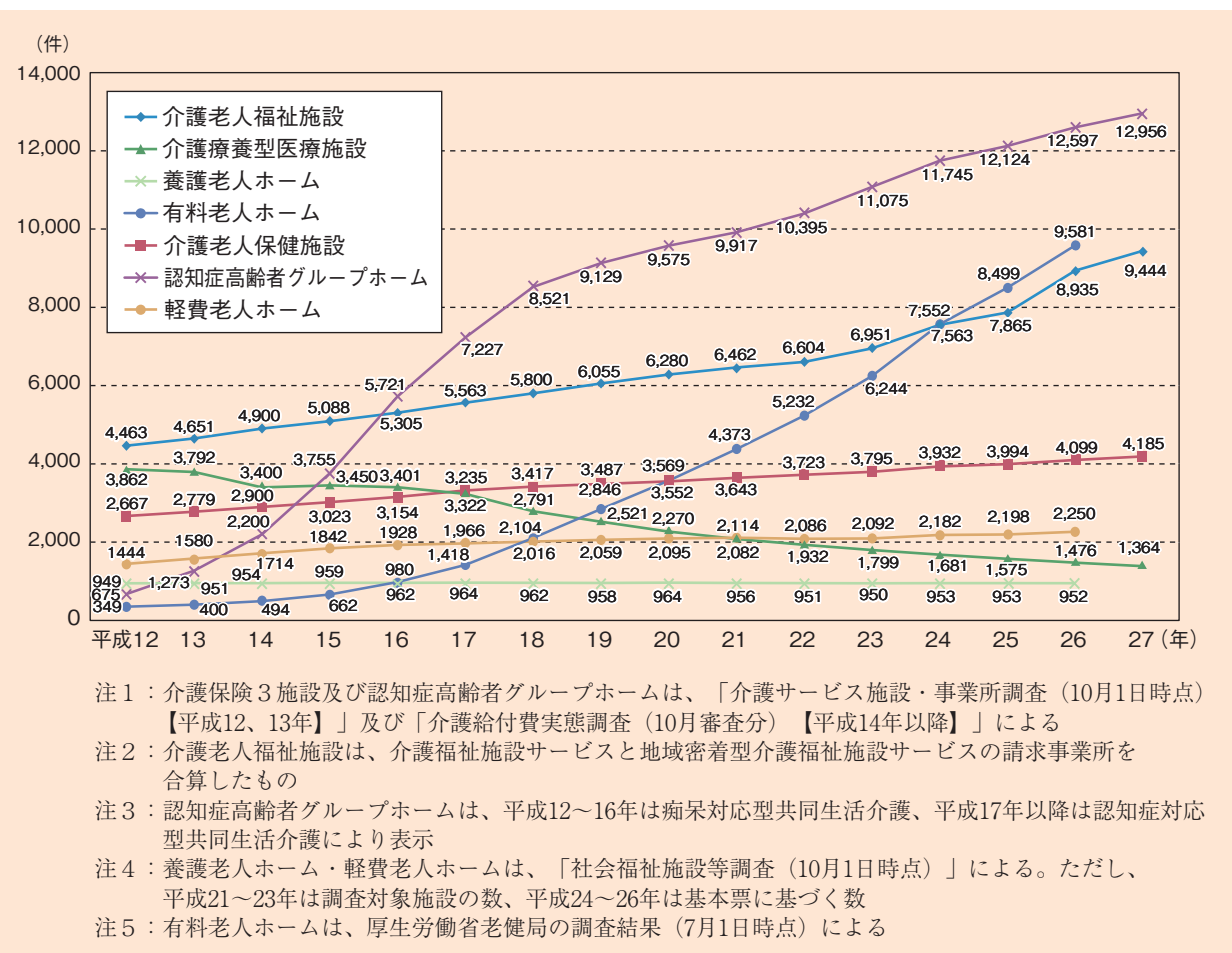
¹ Third Party Logistics：荷主企業に代わって、物流事業者等が最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築について包括的に受託し、実施すること。

高齢化の進展を背景に、医療・福祉施設数の増加も続いている。サービス付き高齢者向け住宅の登録数は、登録制度の創設から4年余りが経った平成27年12月時点で5,885棟、19.1万戸に達している（図表1-3-42）。また有料老人ホームの件数も、平成16年から平成27年にかけて10倍近くにまで増加している（図表1-3-43）。

図表1-3-42 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移



図表1-3-43 高齢者向け施設数（サービス付き高齢者向け住宅以外）の推移



第4節 不動産投資市場の動向

不動産証券化には、主なスキームとして、(1)「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資信託（Jリート）、(2)「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、(3)「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、(4) 合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社-匿名組合方式）などがある。

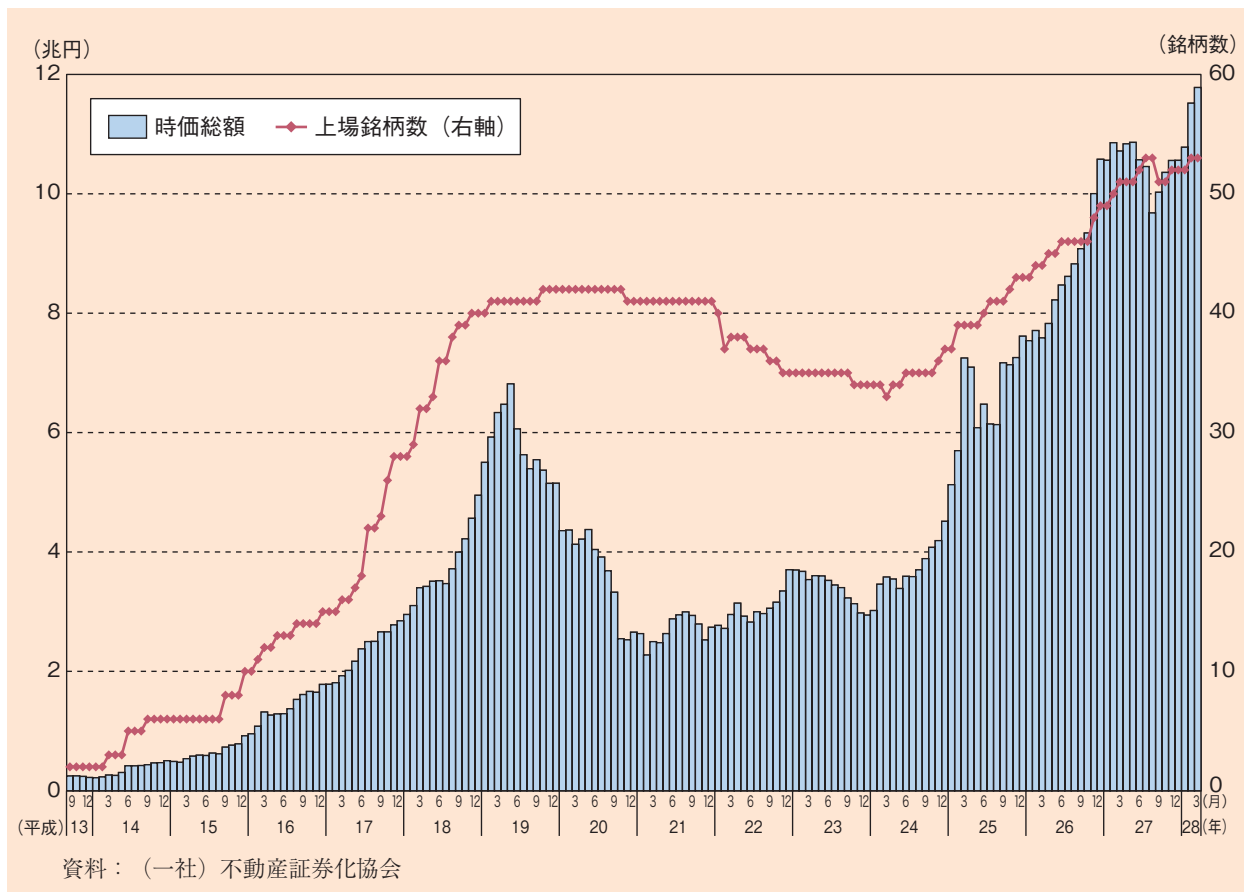
近年の不動産証券化の状況を見ると、不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額が、平成26年度では約5.5兆円となっており、同年度においては特にリートとGK-TKスキーム等による証券化実績が高水準となっている。

（Jリート市場の動向）

Jリートについて、平成27年度の1年間で新たに6件の新規上場が行われた。平成28年3月末現在、53銘柄が東京証券取引所に上場されており、不動産投資証券の時価総額は約12兆円となっている（図表1-4-1）。

Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、不動産市況が改善していること、訪日外国人客数の増加によりインバウンド消費が拡大していることや日銀によるマイナス金利の導入など、市場を後押しする材料もあったが、相次ぐ公募増資による需給軟化の懸念や中国株式市場の大幅下落の影響も受け、上値が重い展開となり年度では1.7%の上昇となった（図表1-4-2）。

図表1-4-1 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



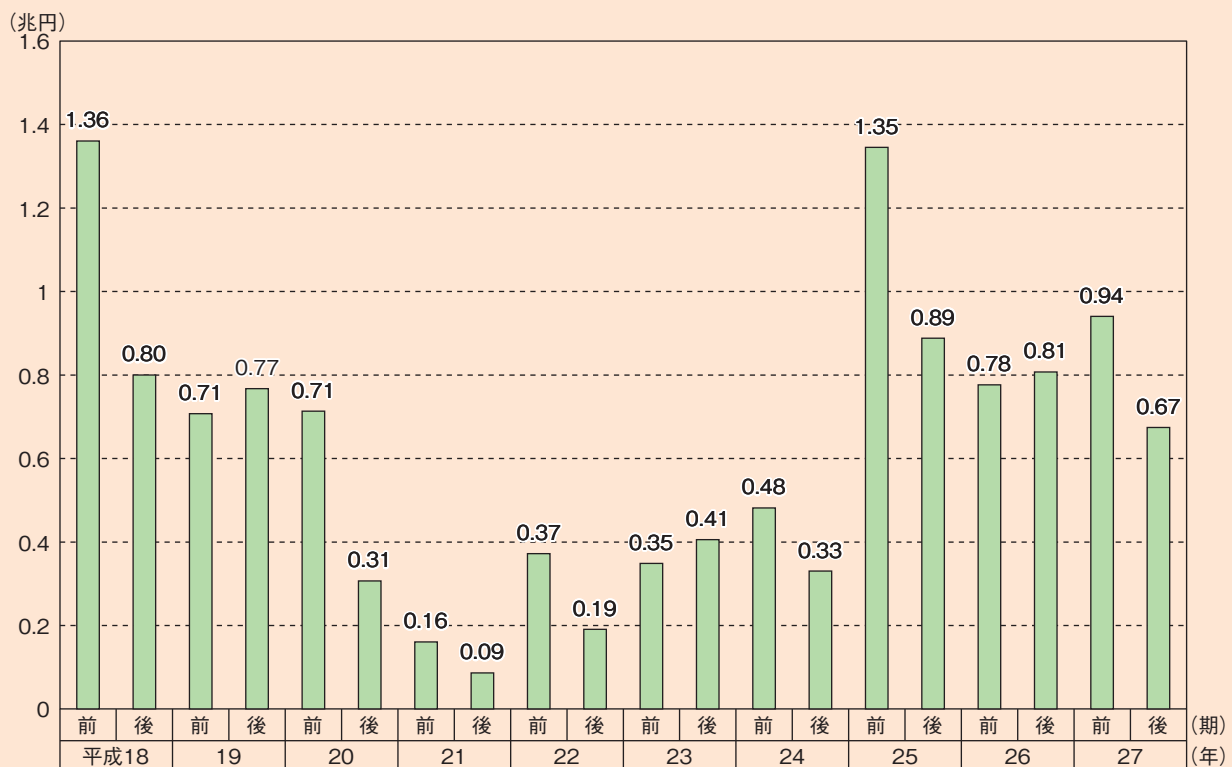
Jリートによる資産取得額を見ると、平成25年の過去最高の約2兆2000億円に及ばないものの、平成27年は平成26年に引き続き約1兆6000億円の取得があった（図表1-4-3）。

図表 1-4-2 東証REIT指数と日経平均株価の推移



資料：(株)日本経済新聞社、(株)東京証券取引所
注：双方とも、平成15年3月31日を1,000とした指数値である

図表 1-4-3 Jリート資産取得額の推移

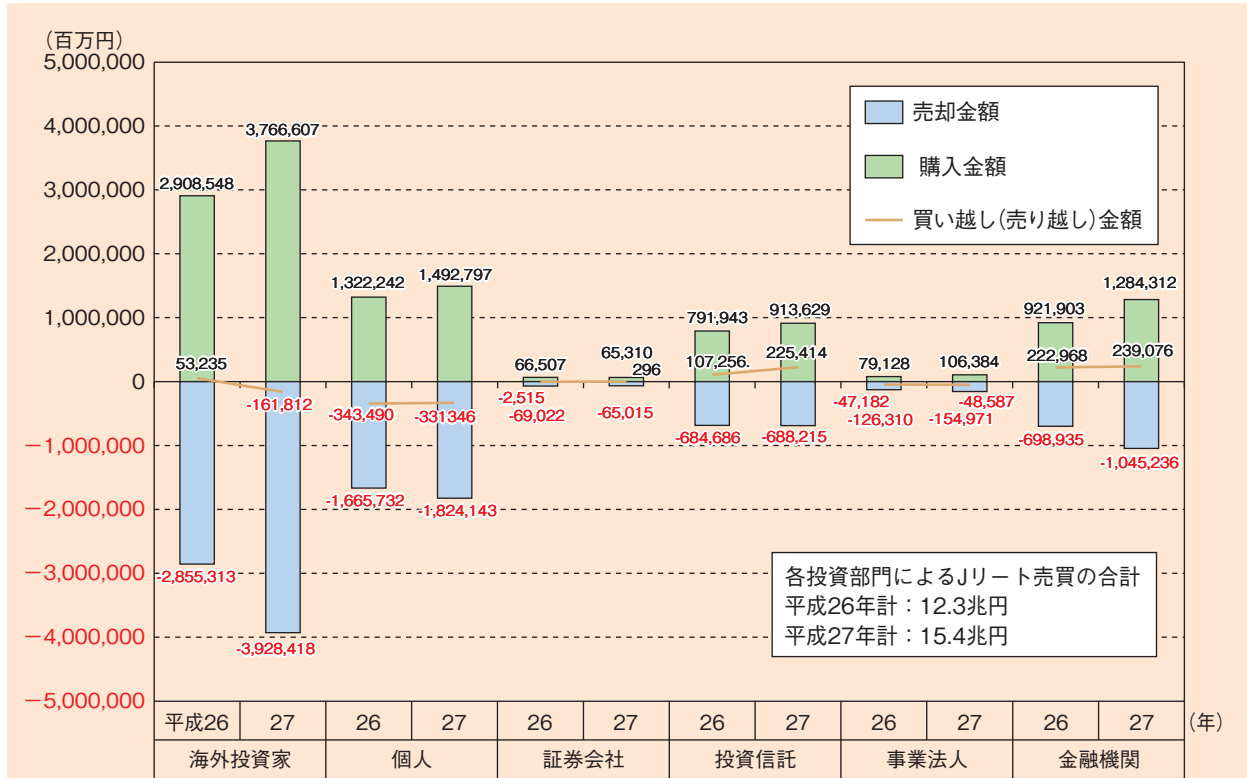


資料：(一社)不動産証券化協会公表資料より作成

投資部門別のJリート売買動向としては、各部門ともに売買金額が増加しており、金融市場におけるJリート市場の存在感が増している。(図表1-4-4)。

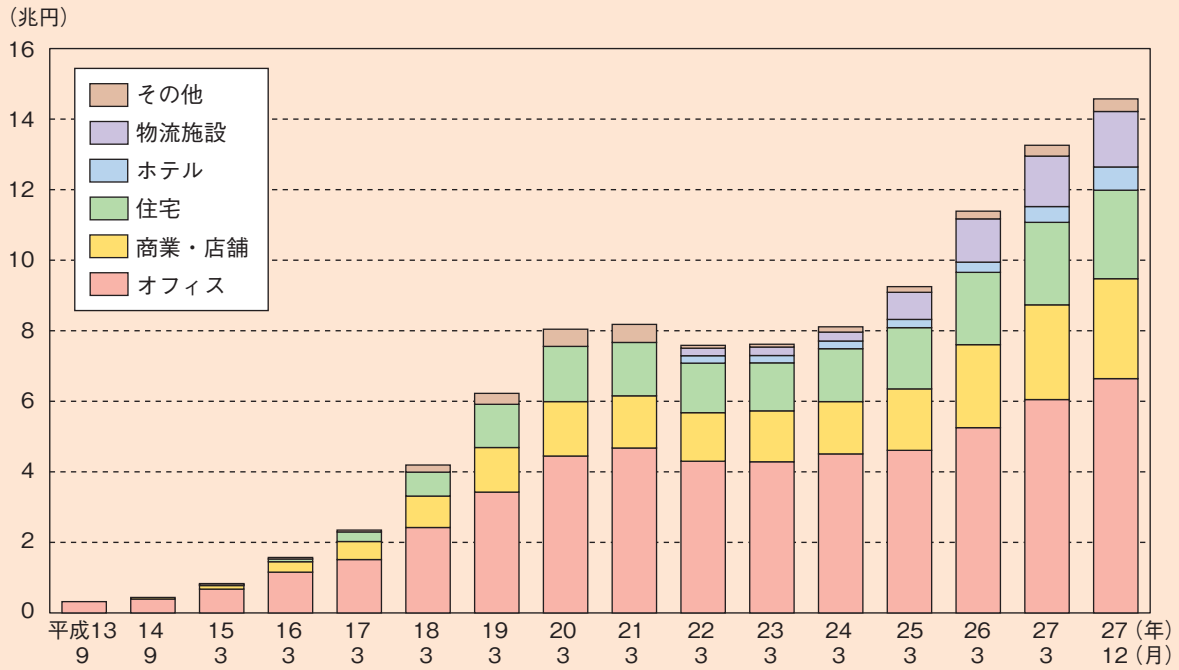
Jリートの投資対象としては、近年、商業・店舗、物流施設、ホテル等、オフィス・住宅以外についても資産規模が増加しつつあり、Jリートの投資対象が多様化している(図表1-4-5)。

図表1-4-4 投資部門別のJリート売買動向



資料：(株)東京証券取引所公表資料より作成

図表 1-4-5 Jリークの投資対象の多様化と資産規模の推移

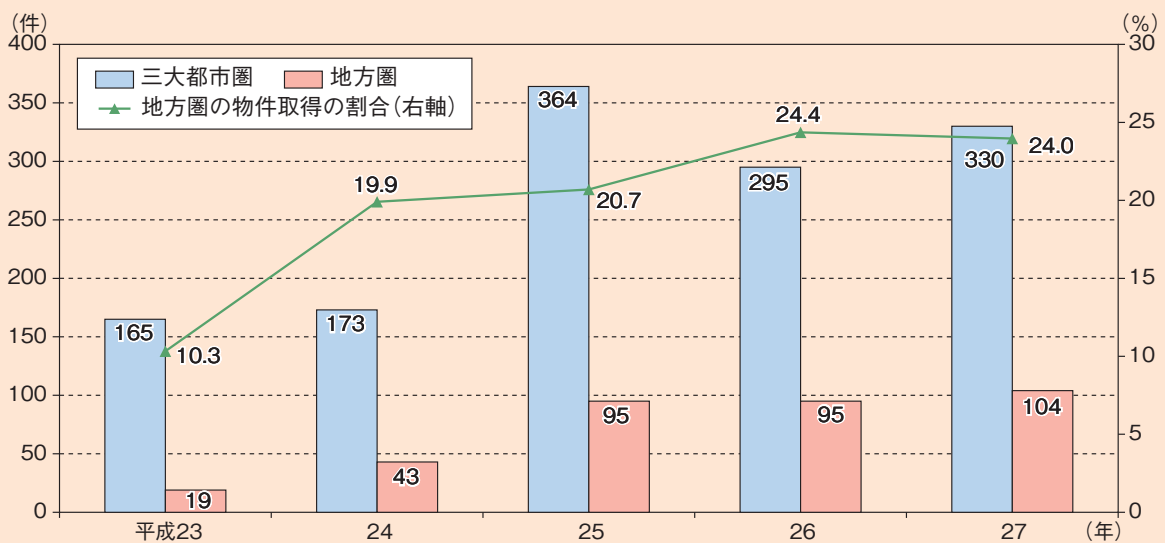


注：平成13年9月、平成14年3月はARES推計値、平成15年3月以降は投資信託協会公表データ
 「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途
 平成21年3月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる

(地方圏における不動産投資の状況)

地方圏における不動産証券化の進展の状況を、平成27年におけるJリークの取得物件数で見ると、平成27年において全国で取得された434件の物件のうち、三大都市圏以外の地方圏による物件の取得は104件となり、取得物件数は5年連続で増加し、全国に占める割合についても1/4程度となった(図表1-4-6)。

図表 1-4-6 圏域別のJリークの物件取得数及び地方圏の物件取得割合の推移



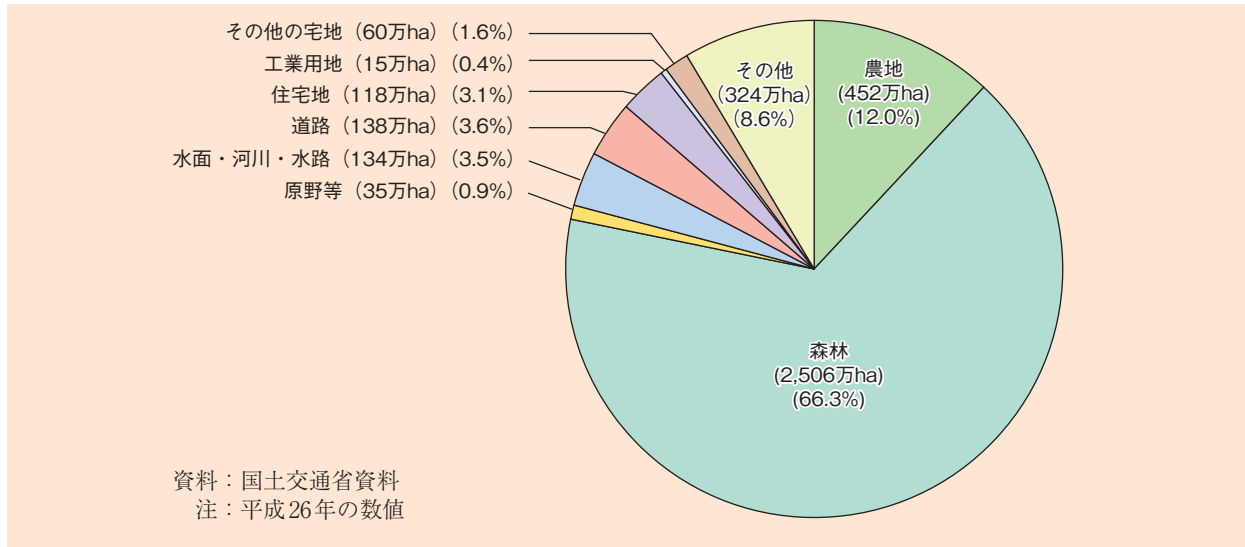
資料：(一社)不動産証券化協会提供資料より作成

注：三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県(一部)、京都府(一部)、大阪府、兵庫県(一部)
 地方圏：上記以外の地域

第5節 土地利用の動向

平成26年における我が国の国土面積は約3780万haであり、このうち森林が約2506万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して452万haとなっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約193万ha、道路は約138万ha、水面・河川・水路が約134万ha、原野等が約35万haとなっている（図表1-5-1、2）。

図表 1-5-1 我が国の国土利用の概況



図表 1-5-2 我が国の国土利用の推移

区分 地目	(万ha、%)																	
	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成25年			平成26年		
	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏
1. 農地	557 (14.8)	80 (15.0)	477 (14.7)	538 (14.2)	72 (13.4)	466 (14.4)	504 (13.3)	66 (12.3)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	454 (12.0)	57 (10.7)	397 (12.2)	452 (12.0)	57 (10.6)	395 (12.2)
2. 森林	2,529 (67.0)	324 (60.7)	2,205 (68.0)	2,530 (67.0)	323 (60.3)	2,207 (68.1)	2,514 (66.5)	318 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (66.3)	2,506 (66.3)	315 (58.6)	2,191 (67.6)	2,506 (66.3)	314 (58.5)	2,191 (67.6)
3. 原野等	62 (1.6)	2 (0.4)	60 (1.9)	41 (1.1)	1 (0.2)	40 (1.2)	35 (0.9)	0 (0.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	34 (0.9)	1 (0.1)	33 (1.0)	35 (0.9)	1 (0.1)	34 (1.0)
4. 水面・河川・水路	128 (3.4)	18 (3.4)	110 (3.4)	130 (3.4)	18 (3.4)	112 (3.5)	132 (3.5)	19 (3.5)	113 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)
5. 道路	89 (2.4)	19 (3.6)	70 (2.2)	107 (2.8)	23 (4.3)	84 (2.6)	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.0)	105 (3.2)	137 (3.6)	28 (5.2)	109 (3.4)	138 (3.6)	28 (5.2)	110 (3.4)
6. 宅地	124 (3.3)	43 (8.1)	81 (2.5)	150 (4.0)	51 (9.5)	99 (3.1)	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (4.9)	61 (11.4)	124 (3.8)	192 (5.1)	63 (11.7)	129 (4.0)	193 (5.1)	63 (11.8)	129 (4.0)
住宅地	79 (2.1)	26 (4.9)	53 (1.6)	92 (2.4)	31 (5.8)	61 (1.9)	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	117 (3.1)	40 (7.4)	77 (2.4)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)
工業用地	14 (0.4)	6 (1.1)	8 (0.2)	15 (0.4)	6 (1.1)	9 (0.3)	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)
その他の宅地	31 (0.8)	11 (2.1)	20 (0.6)	44 (1.2)	15 (2.8)	29 (0.9)	51 (1.3)	17 (3.2)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	42 (1.3)	60 (1.6)	18 (3.4)	42 (1.3)
7. その他	286 (7.6)	48 (9.0)	238 (7.3)	282 (7.5)	47 (8.8)	234 (7.2)	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	323 (8.6)	54 (10.1)	269 (8.3)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)
合計	3,775 (100.0)	534 (100.0)	3,241 (100.0)	3,778 (100.0)	536 (100.0)	3,242 (100.0)	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)

資料：国土交通省資料

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注4：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注5：平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした

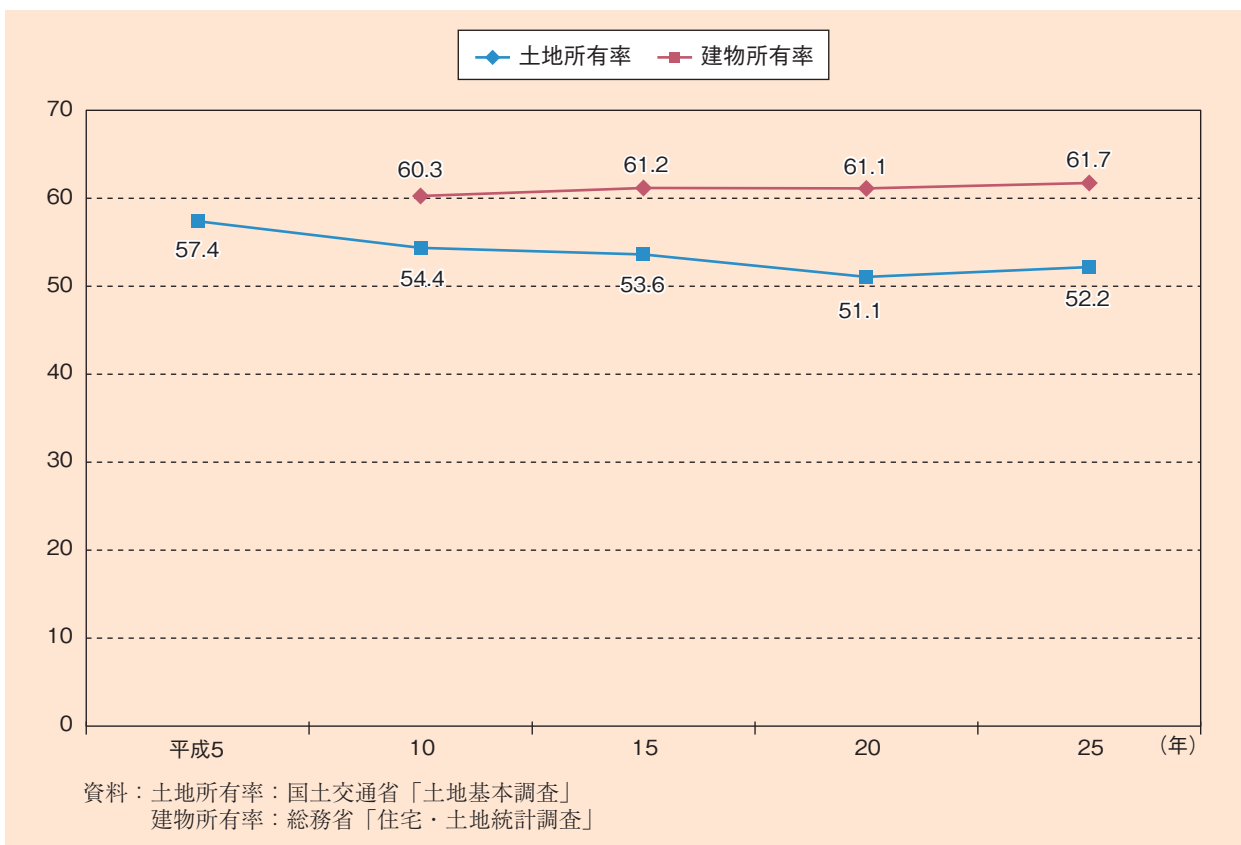
第6節 家計と企業の土地に関する状況と意識

(家計の土地・住宅の所有に関する状況と意識)

まず、家計の土地・住宅の所有状況や意識についてみていく。

土地・住宅の所有状況については、「土地基本調査」及び「住宅・土地統計調査」によると、平成25年の土地所有率は52.2%、住宅所有（持ち家）率は61.7%となっており、前回調査の平成20年に比べるといずれも上昇した（図表1-6-1）。

図表 1-6-1 土地・住宅を所有している家計の割合の推移

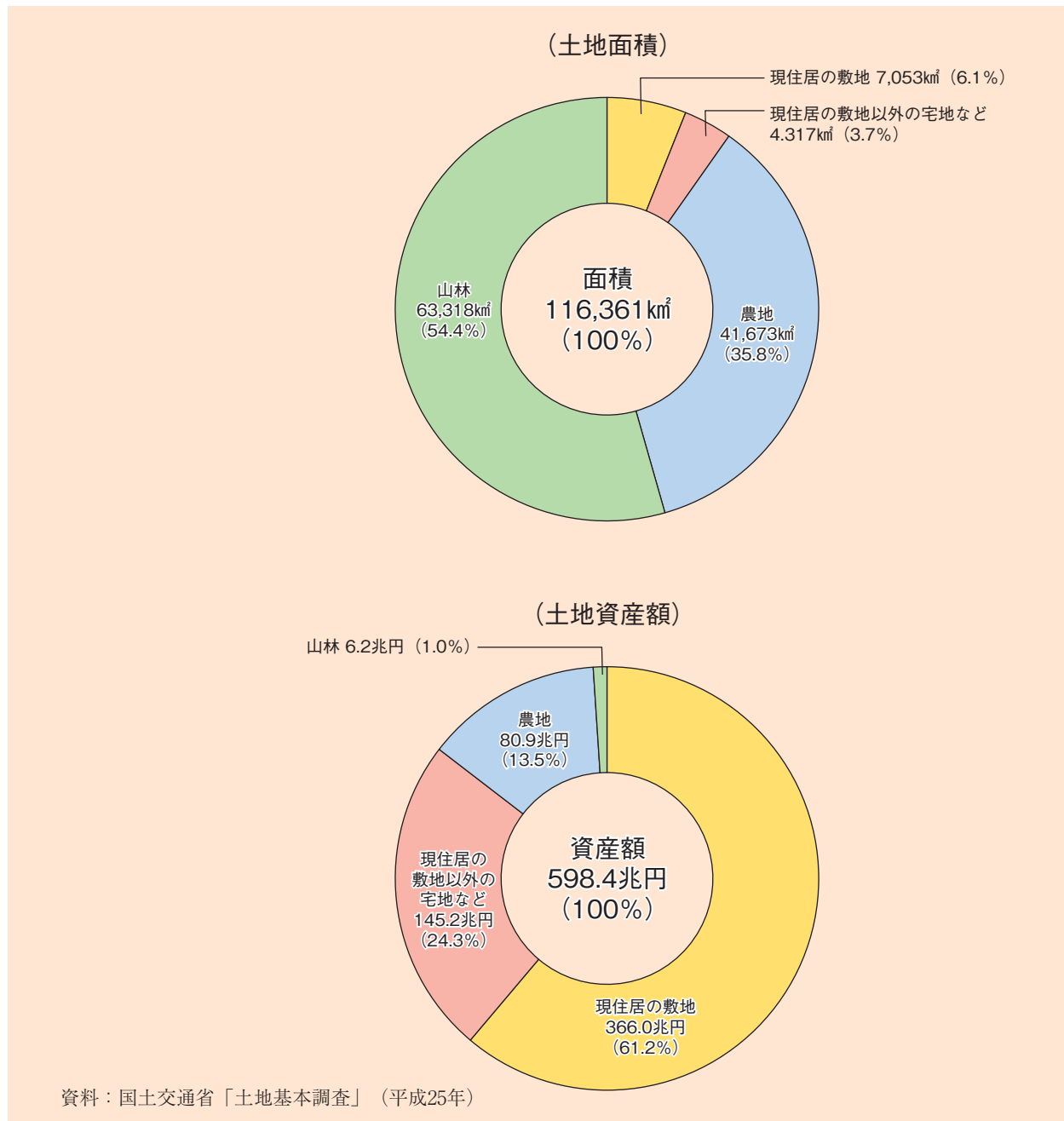


次に、家計の土地面積と土地資産額についてみる。

「土地基本調査」によると、平成25年は家計の土地面積は11万6361km²で、これを土地の種類別に見ると、「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外の宅地など」を合わせた「宅地など」の土地の面積割合は1割に満たず、ほとんどは「農地」及び「山林」となっている。

一方で、家計の土地資産額は598.4兆円で、これを土地の種類別に見ると、「現住居の敷地」と「現住居の敷地以外の宅地など」を合わせた「宅地など」の土地の資産額割合は85.5%を占め、「農地」及び「山林」は14.5%となっている（図表1-6-2）。

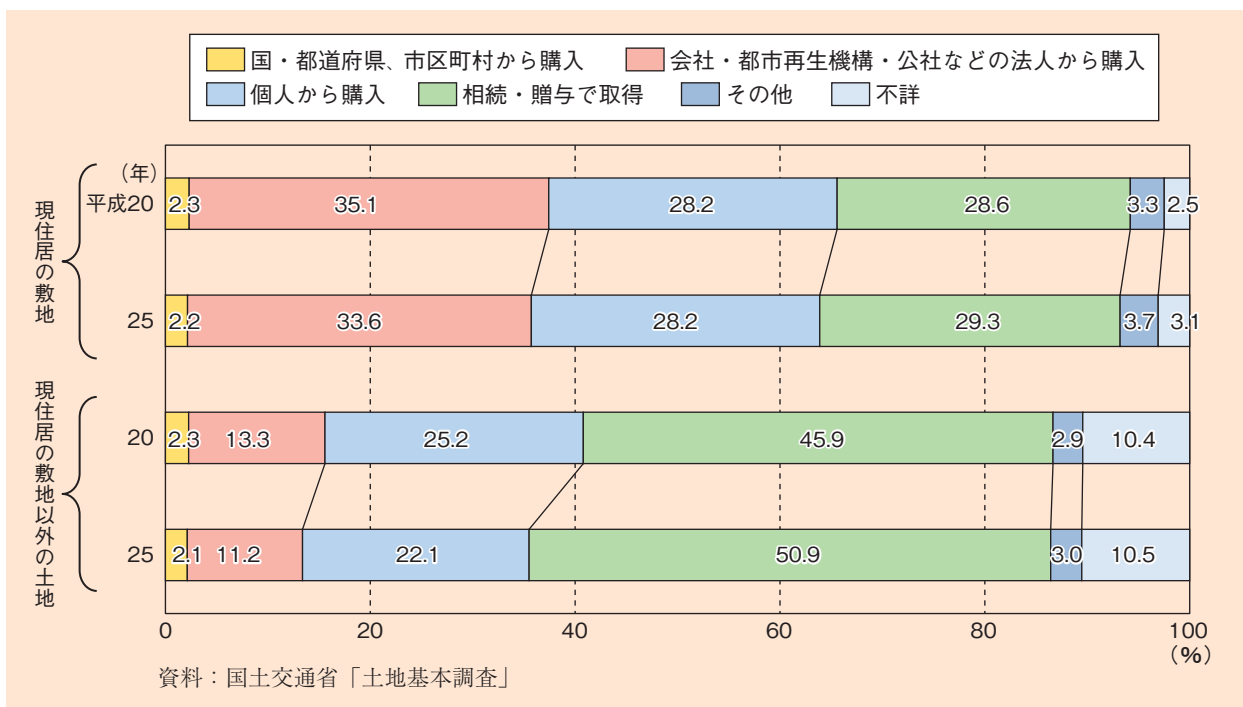
図表 1-6-2 家計の土地面積及び土地資産額（平成25年）



次いで、家計の「宅地など」の土地（農地、林地以外の土地で「現住居の敷地」及び「現住居の敷地以外の宅地など」）の件数を取得方法別にみてる。

「土地基本調査」によると、平成25年は「現住居の敷地」については「会社などの法人から購入」した割合が33.6%と最も高く、「現住居の敷地以外の土地」については「相続・贈与で取得」した割合が50.9%と最も高くなっている。これを平成20年の前回調査と比べると「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」のいずれも、「相続・贈与で取得」したとする割合が上昇した。特に、「現住居の敷地以外の土地」の「相続・贈与」による取得割合は平成20年の45.9%から5.0ポイント上昇し、全体の過半を占めている（図表1-6-3）。

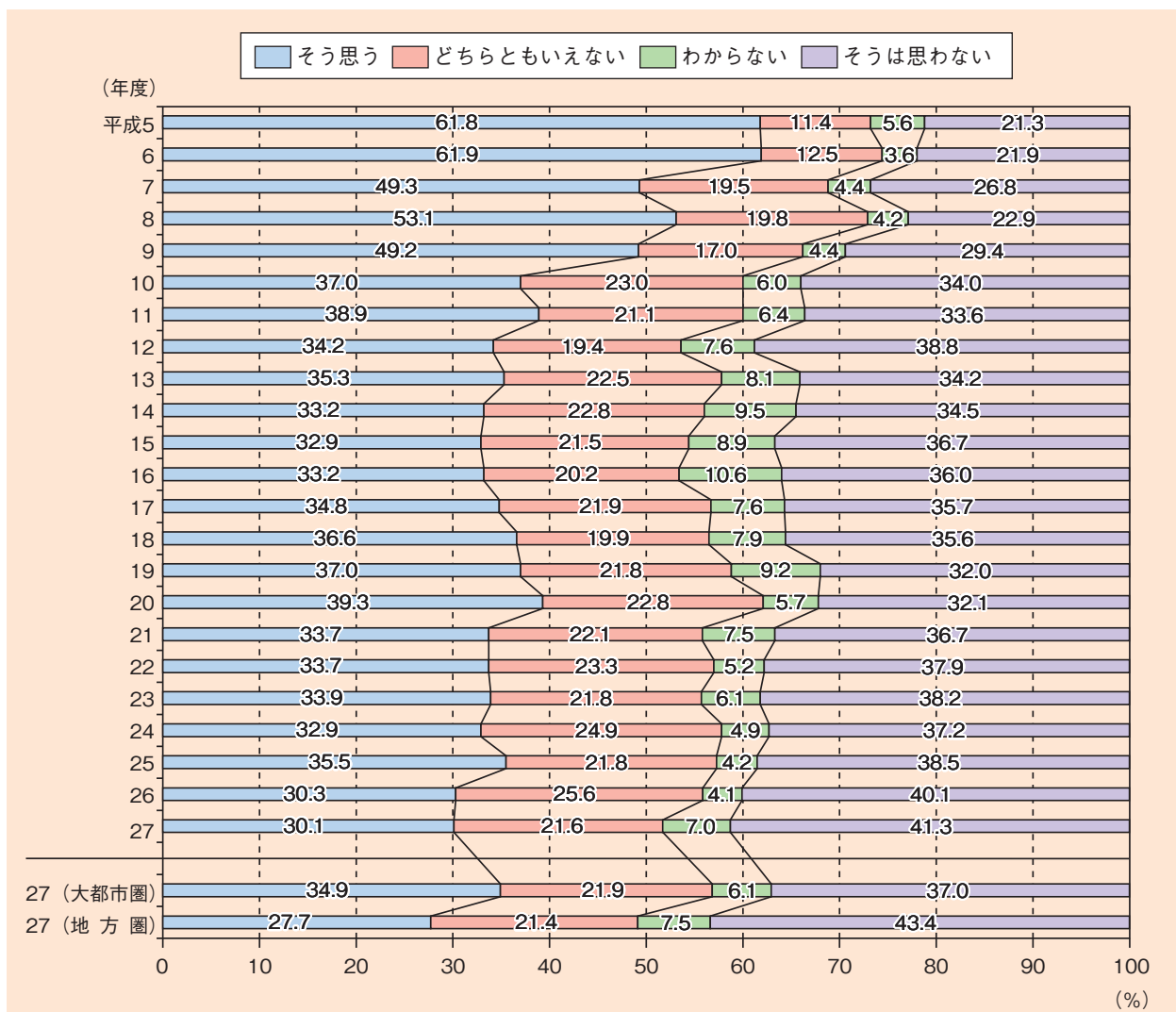
図表 1-6-3 家計が所有している「宅地など」の土地の取得方法別件数割合



家計にとって、土地の所有は、生活の基盤である住宅用地等としての目的だけでなく、資産としての目的を有する。この資産としての土地に対する家計の意識は、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省において毎年行っている「土地問題に関する国民の意識調査」によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した人の割合は、平成5年度、平成6年度は6割以上であった。しかし、その割合は年々低下しており、平成10年度以降は30%台で推移し、平成27年度は調査開始以来最低となる30.1%となっている。また、平成27年度調査の結果を都市圏別に見ると、「そう思う」と回答した人の割合が大都市圏で34.9%、地方圏で27.7%となっており、大都市圏で地方圏より高くなる傾向が見られた（図表1-6-4）。

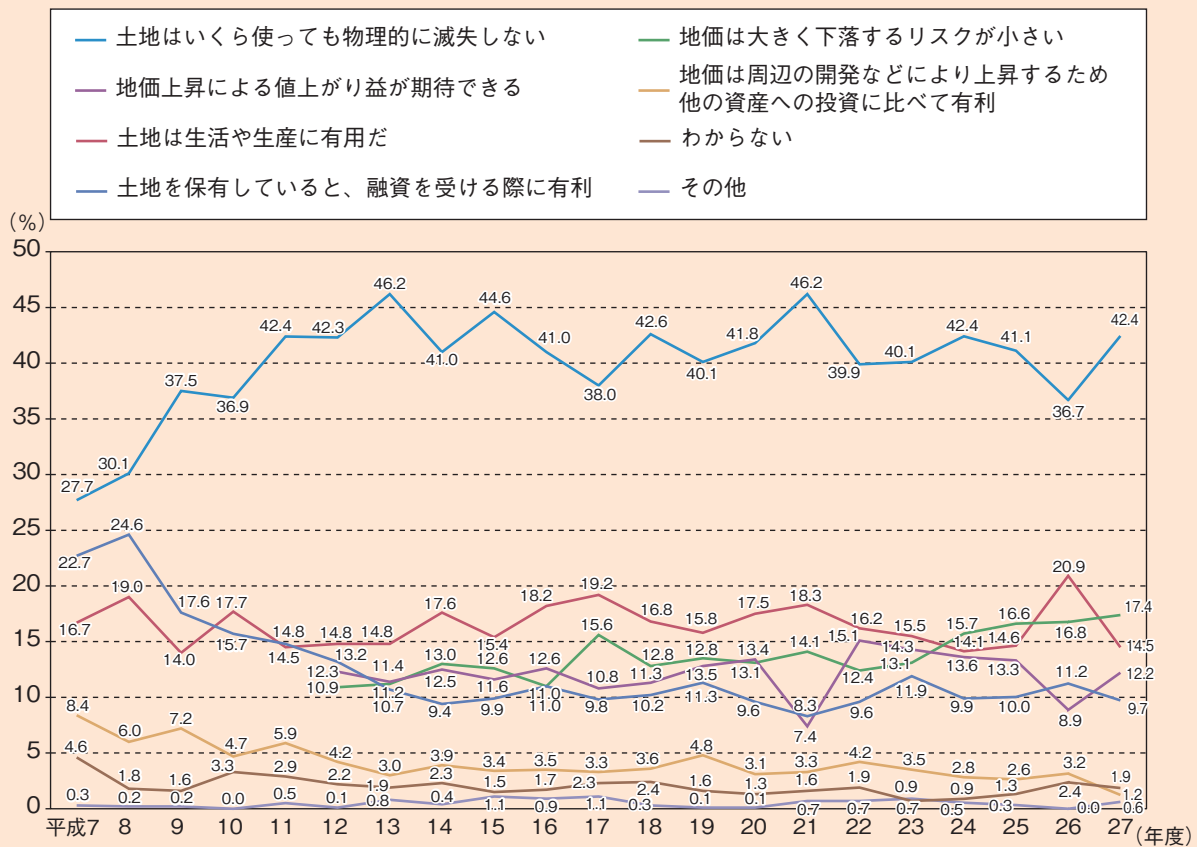
図表1-6-4 土地は預貯金や株式などと比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
 注：大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏
 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村
 地方圏：大都市圏以外の市町村

「そう思う」と回答した人にその理由を聞いたところ、平成27年度では「土地はいくら使っても物理的に滅失しない」と回答した人の割合が42.4%と最も高く、平成7年度以降、一貫して回答割合が高くなっている。以下、「地価は大きく下落するリスクが小さい」（17.4%）は平成7年度の8.4%から大きく上昇し、「土地は生活や生産に有用だ」（14.5%）等は平成7年度以降ほぼ横ばいで推移している。一方、「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」と回答した人の割合は、平成7年度は22.7%あったが、その後減少傾向が続き、平成27年度は9.7%となっている（図表1-6-5）。

図表 1-6-5 土地を資産として有利と考える理由



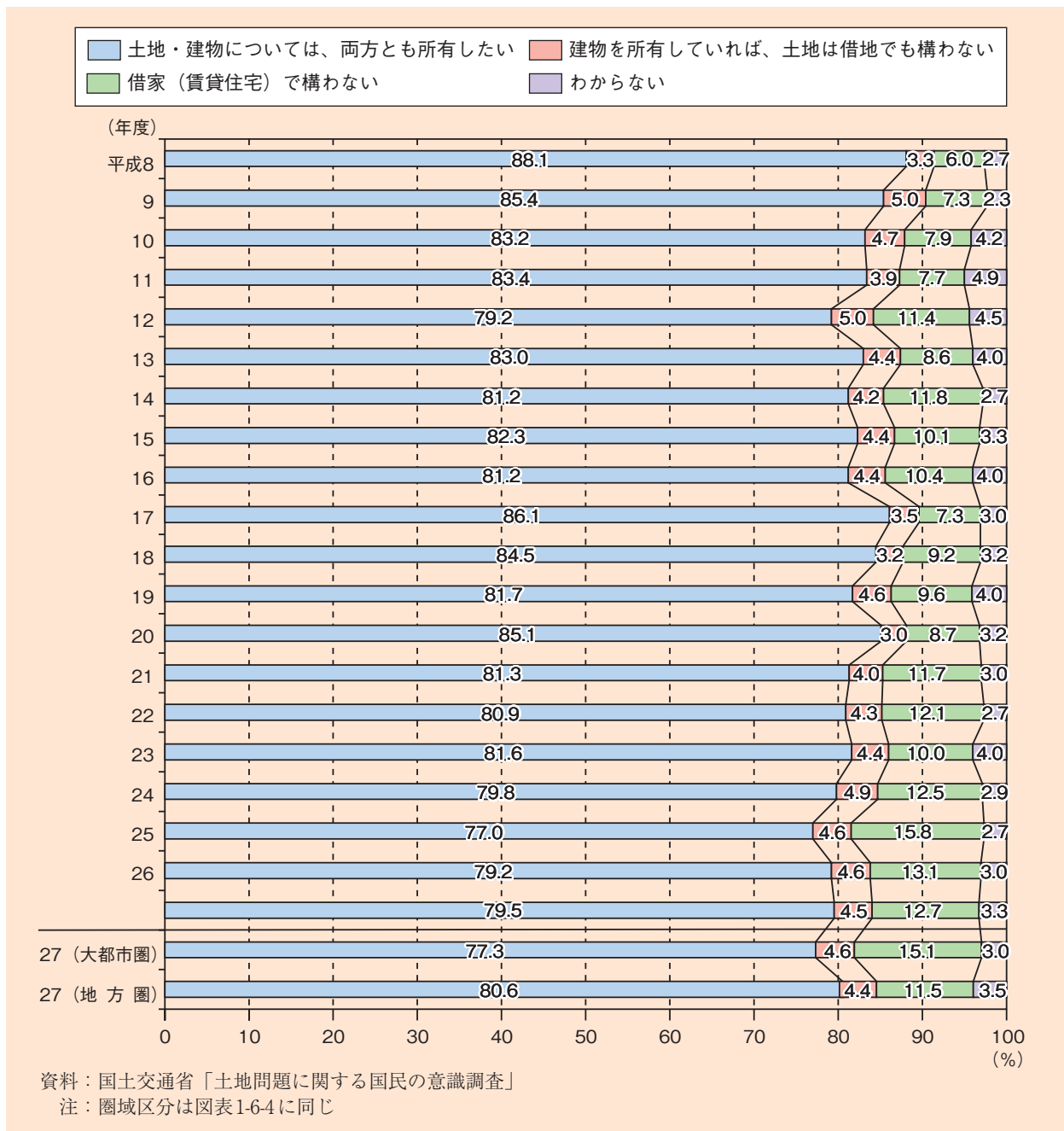
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：「地価は大きく下落するリスクが小さい」、「地価上昇による値上がり益が期待できる」の選択肢は平成12年度調査より追加

次に、自らが住むための住宅の所有に関する家計の意識をみると、持ち家志向か借家志向かについては、平成27年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した人の割合が79.5%と最も高く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した人の割合は12.7%と平成26年度の13.1%を下回ったものの、長期的に見れば上昇傾向がうかがえる。

また、平成27年度調査の結果を圏域別にみると、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した人の割合が、大都市圏で77.3%、地方圏で80.6%となっており、地方圏で高くなる傾向が見られた（図表1-6-6）。

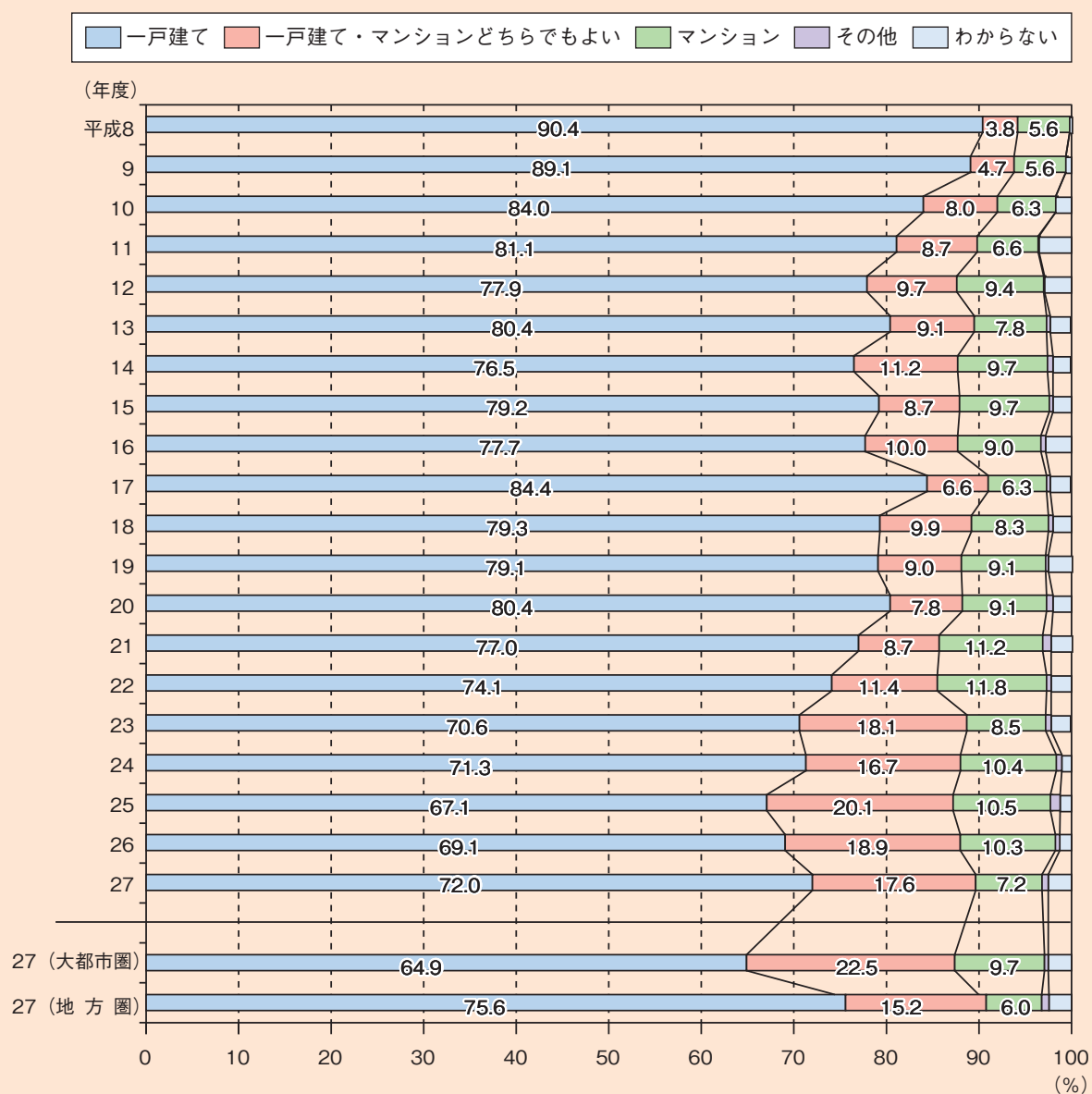
図表 1-6-6 持ち家志向か借家志向か



望ましい住宅の形態については、平成27年度は「一戸建て」と回答した人の割合が72.0%であり、長期的にみると、平成8年度の90.4%から低下傾向となっている。ただし、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(17.6%)、「マンション」(7.2%)と比べると依然として高く、引き続き一戸建てを望む傾向が強い。

また、平成27年度の調査結果を圏域別にみると、「一戸建て」と回答した人の割合が、大都市圏で64.9%、地方圏で75.6%となっており、地方圏で高くなる傾向が見られた(図表1-6-7)。

図表 1-6-7 望ましい住宅形態



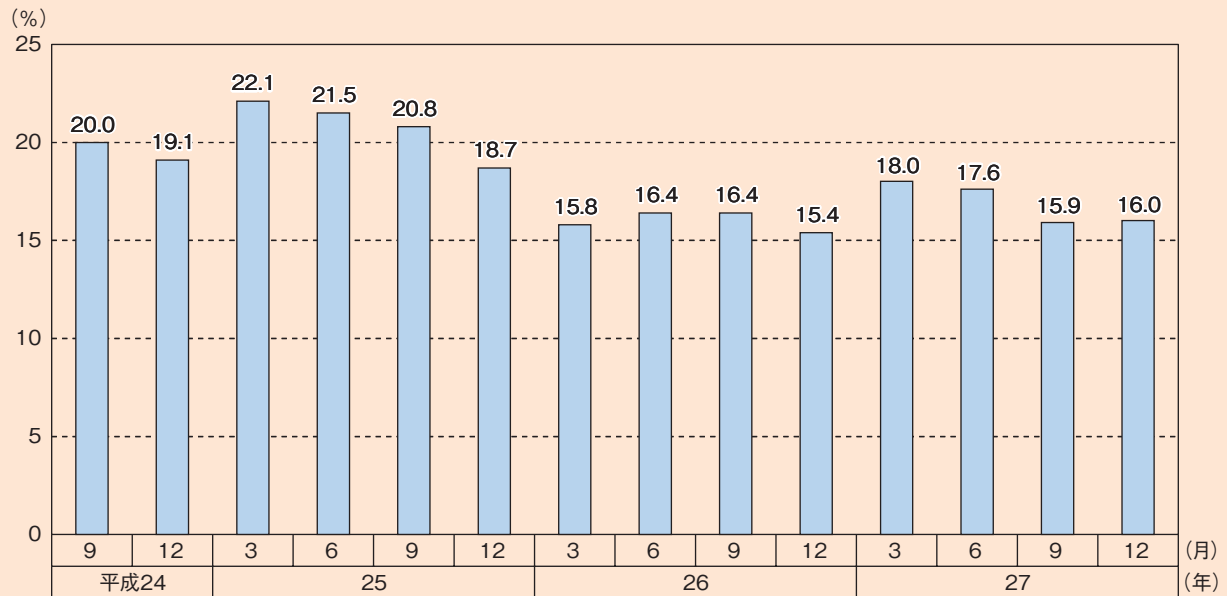
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：圏域区分は図表1-6-4に同じ

住宅の購入や建築・リフォーム（以下、「購入等」という）の意向については、民間企業の調査によると、平成27年は前年よりも「今が購入等のタイミング」と感じている人の割合が若干高まっている（図表1-6-8）。

図表 1-6-8

今が住宅の購入や建築・リフォームのタイミングだと感じている人の割合
（7大都市圏）



資料：(株)リクルート住まいカンパニー「『住まいの買いどき感』調査」より作成

注1：七大都市圏：首都圏、札幌市、仙台市、東海、関西、広島市、福岡市

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

東海：愛知県、岐阜県、三重県

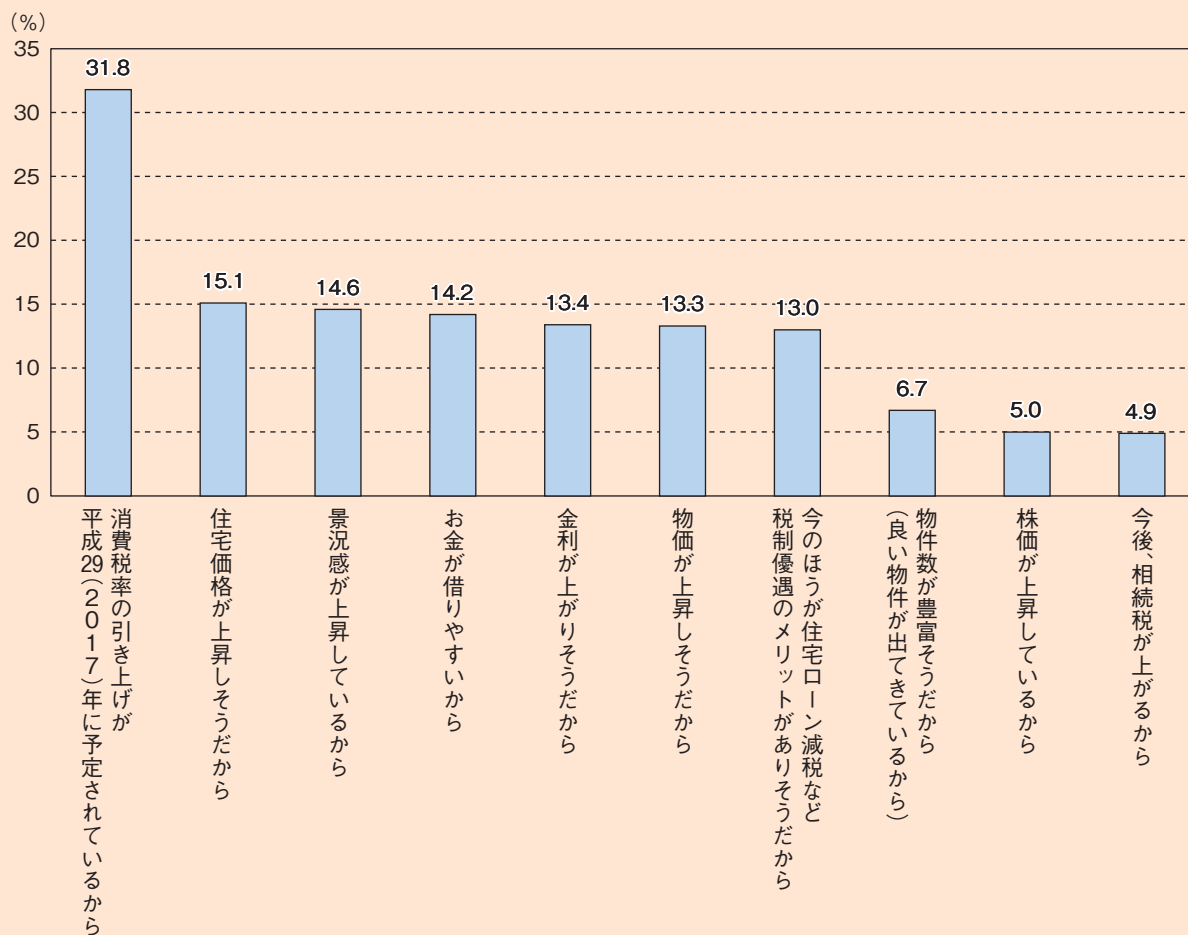
関西：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

注2：住宅取得の意向がない人や未定としている人以外を対象としている

「購入等のタイミング」と感じている理由については、同月の調査において「消費税率の引き上げが平成29（2017）年に予定されているから」と回答した人が31.8%と最も高く、今後の消費税率の引上げの見込みが家計の意識に一定の影響をもたらしていることがうかがえる（図表1-6-9）。

図表 1-6-9

住宅を買うタイミング、建築・リフォームするタイミングだと感じている理由（平成27年12月、7大都市圏）



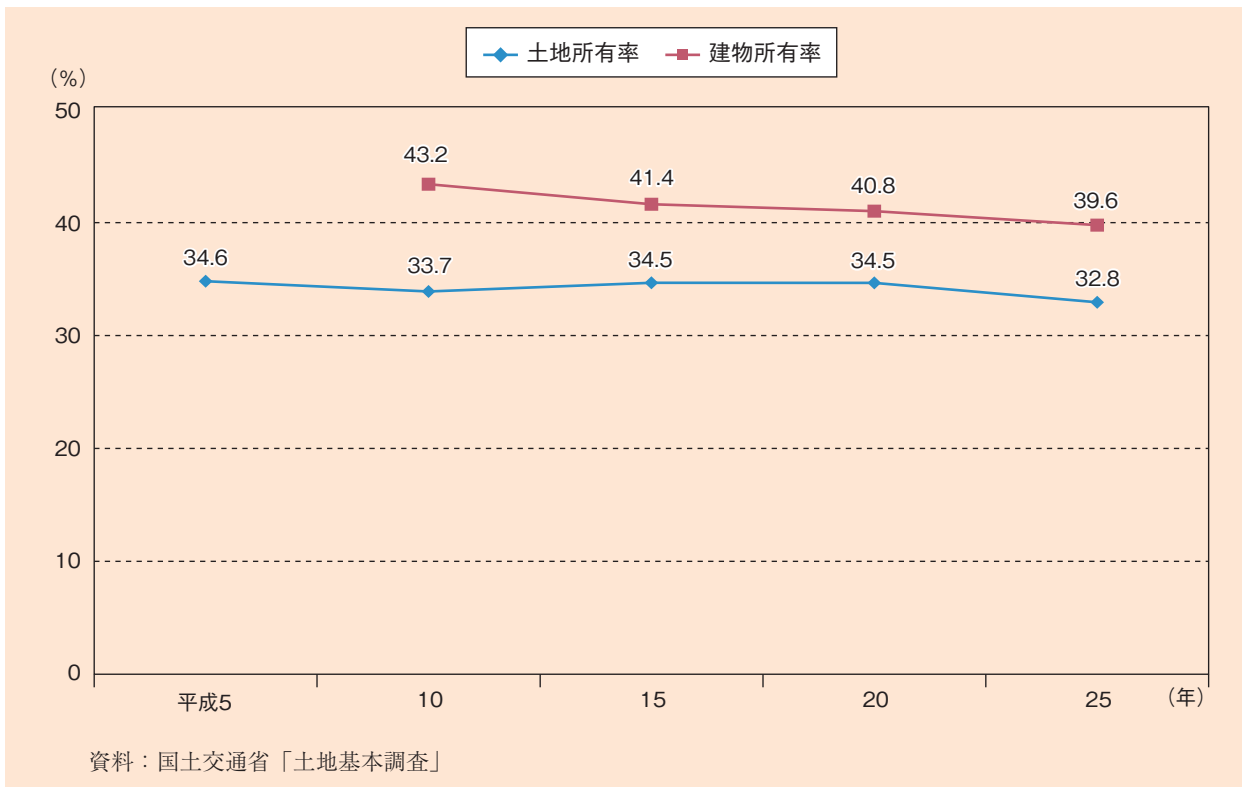
資料：㈱リクルート住まいカンパニー「『住まいの買いどき感』調査（平成27年12月度）」より作成
 注：圏域区分は図表1-6-8に同じ

(法人の土地・建物の所有に関する状況と意識)

「土地基本調査」から、法人の土地・建物の所有状況の変化をみる。

土地を所有している法人が占める割合（土地所有率）は、平成25年では32.8%となっており、前回調査の平成20年に比べると1.7ポイント低下した。建物を所有している法人が占める割合（建物所有率）は39.6%となっており、平成20年に比べると1.2ポイント低下しており、土地・建物とも所有率が低下した（図表1-6-10）。

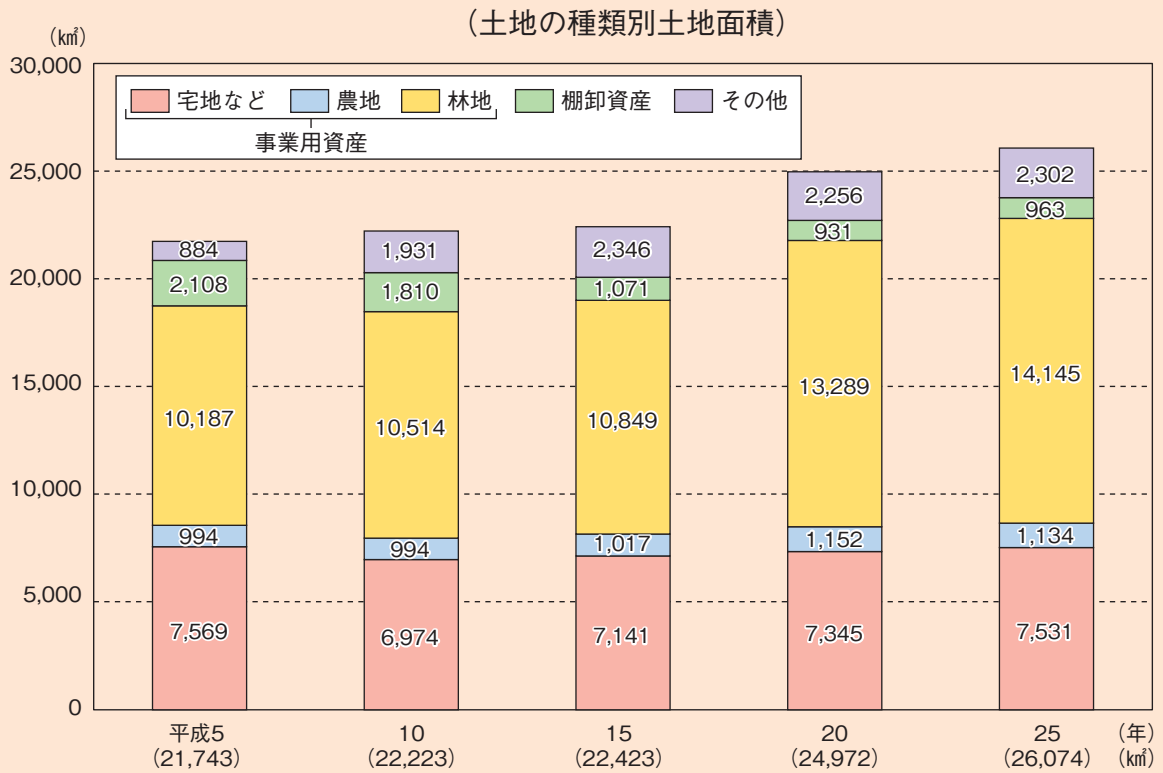
図表1-6-10 土地・建物を所有している法人の割合の推移



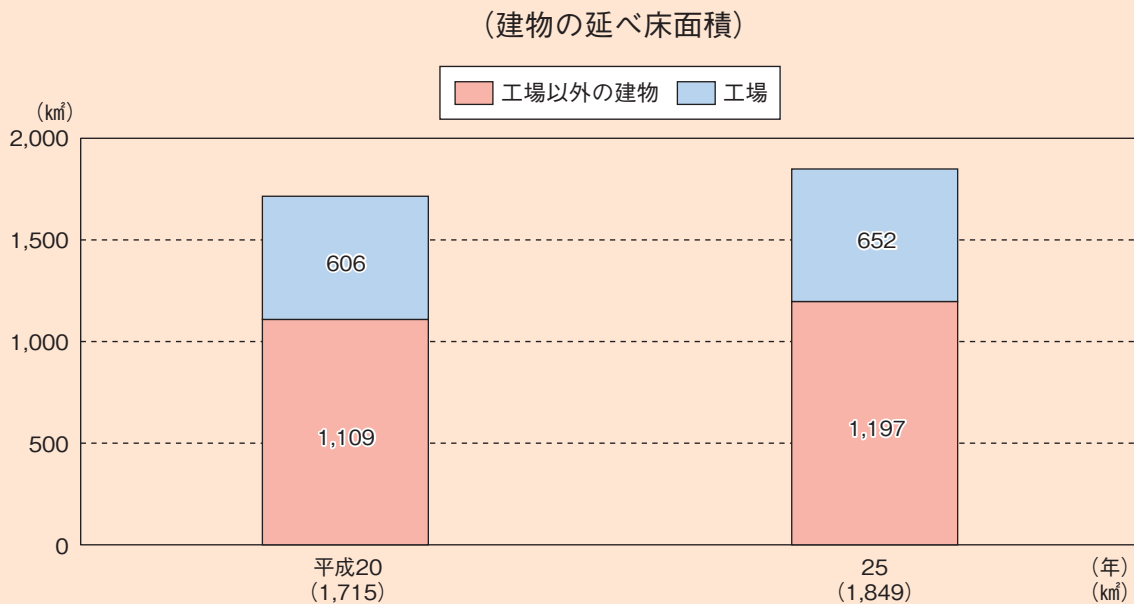
法人が所有している土地・建物の面積についてみる。

法人が所有している土地の面積は2万6074km²となっており、平成20年に比べ1,102km²増加した。これを土地の種類別にみると、「宅地など」（農地、林地以外の土地）が7,531km²（土地面積総数の28.9%）、「農地」が1,134km²（同4.3%）、「林地」が1万4145km²（同54.2%）などとなっている。法人が所有している建物の延べ床面積は1,849km²となっており、平成20年に比べ134km²増加した。その内訳は「工場以外の建物」が1,197km²（建物の延べ床面積総数の64.7%）、「工場」が652km²（同35.3%）となっている（図表1-6-11）。

図表1-6-11 法人が所有している土地・建物の面積



資料：国土交通省「土地基本調査」
注：（ ）内の数字は法人所有建物の延べ床面積

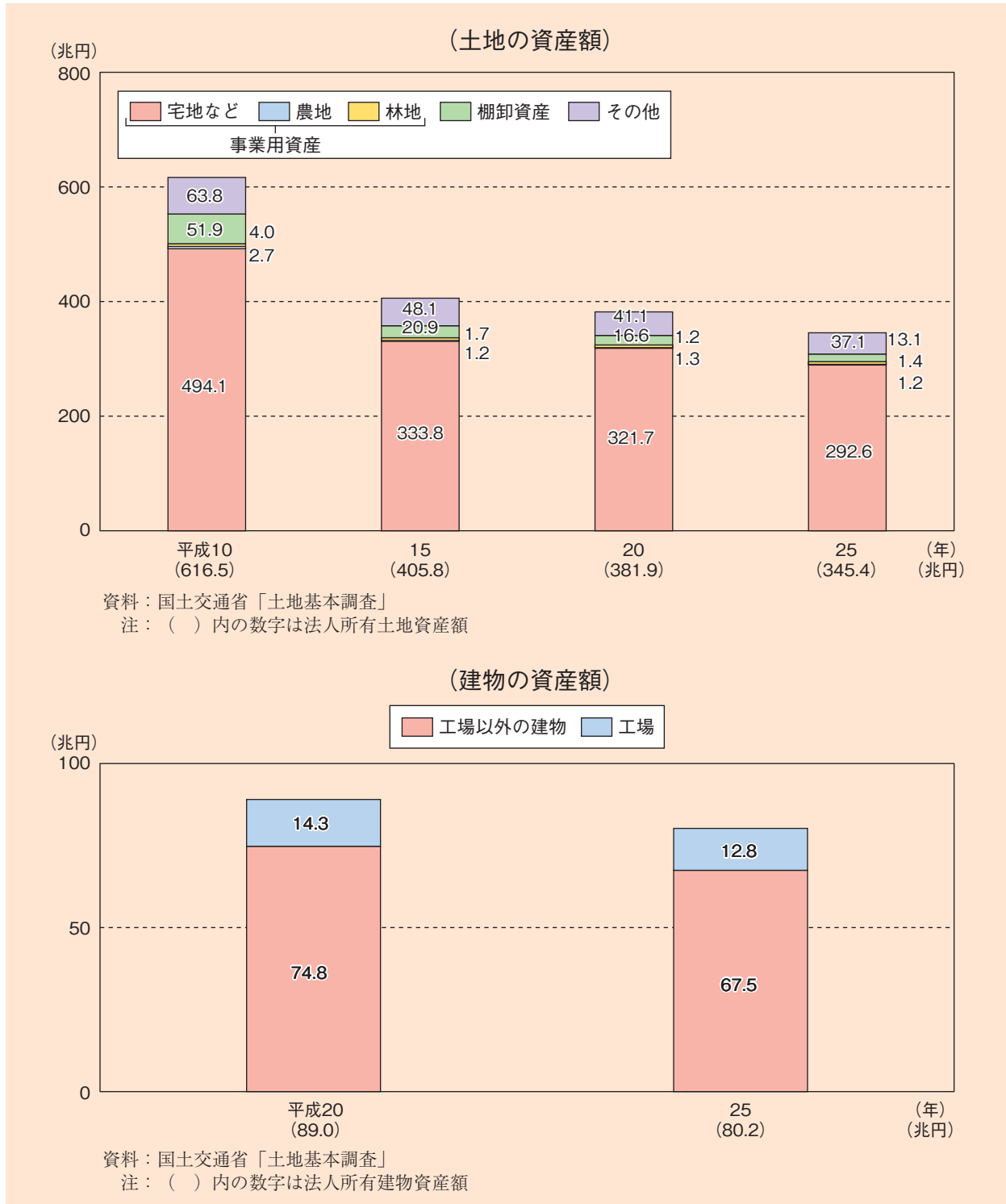


資料：国土交通省「土地基本調査」
注：（ ）内の数字は法人所有建物の延べ床面積

続いて、法人が所有している土地・建物の資産額についてみる。

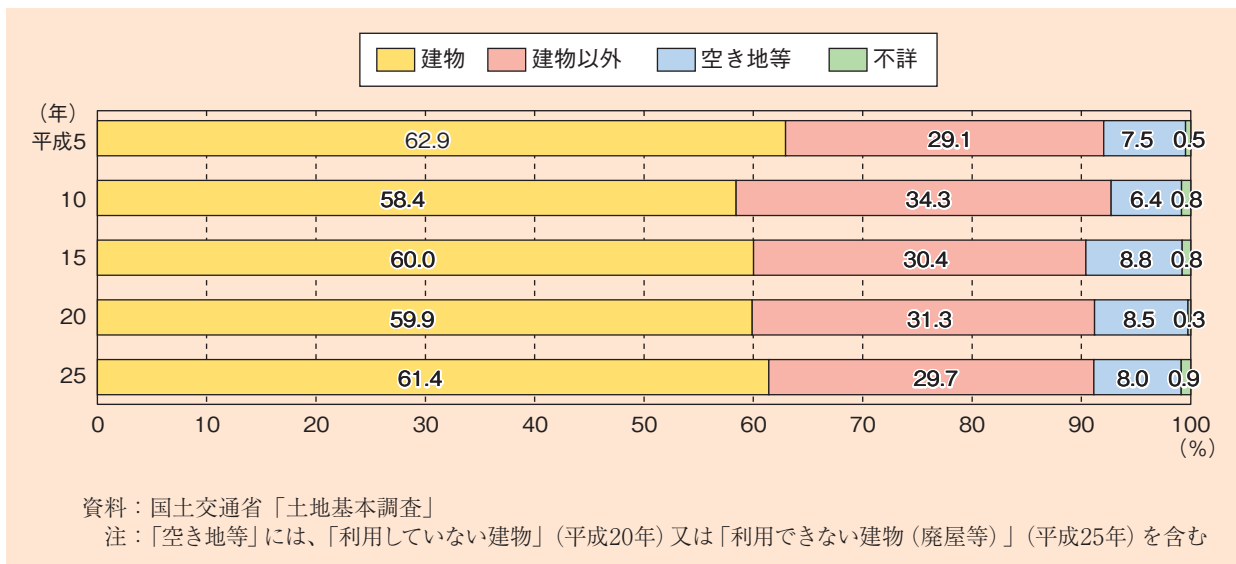
法人が所有している土地の資産額は345.4兆円、建物資産額は80.2兆円で、これらを合わせた法人所有不動産は425.6兆円となっており、平成20年に比べ45.3兆円（9.6%）減少した。土地資産額を土地の種類別にみると、「宅地など」（農地、林地以外の土地）が292.6兆円（土地資産総額の84.7%）、「農地」が1.2兆円（同0.3%）、「林地」が1.4兆円（同0.4%）などとなっている。建物資産額を利用現況別にみると、「工場以外の建物」が67.5兆円、「工場」が12.8兆円となっている（図表1-6-12）。

図表1-6-12 法人が所有している土地・建物の資産額



法人が所有している「宅地など」（農地、林地以外の土地）の土地面積割合を利用現況別にみると、「建物」が61.4%を占めており、多くを建物用の敷地として利用している。また、前回調査の平成20年に比べると、「建物」の面積割合は上昇した一方、「建物以外」（ゴルフ場・スキー場・キャンプ場等）や「空き地等」は低下した（図表1-6-13）。

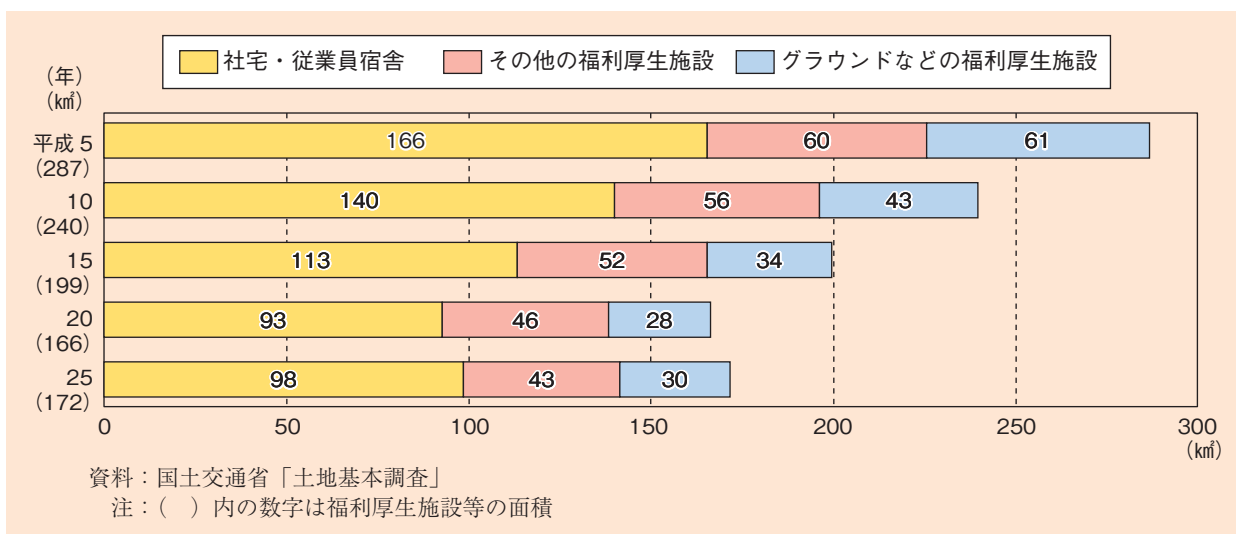
図表1-6-13 法人が所有している「宅地など」の土地の利用現況別面積割合の推移



「宅地など」（農地、林地以外の土地）の土地の利用現況のうち、「福利厚生施設等」（社宅・従業員宿舎、グラウンド等の合計）をみしてみる。

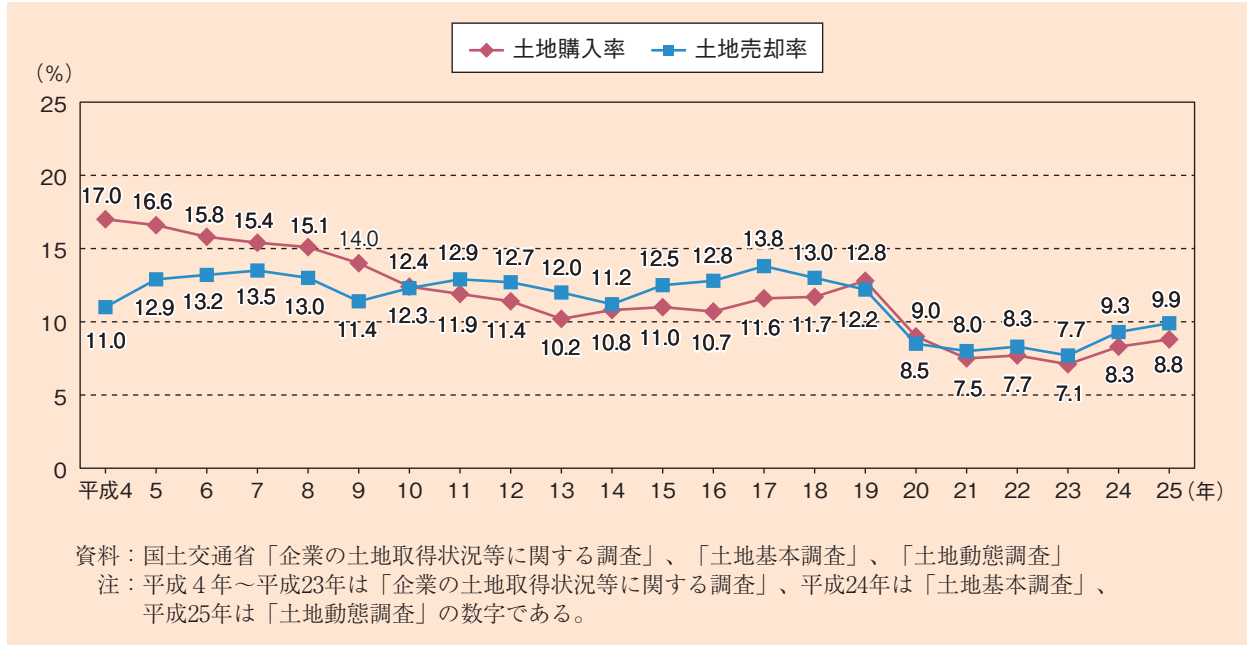
「福利厚生施設等」の土地面積は172km²となっており、平成20年に比べて増加している。調査開始以降、減少が続いていたが、平成25年では下げ止まりの傾向がうかがえる（図表1-6-14）。

図表1-6-14 福利厚生施設等の利用現況別土地面積の推移



法人の土地売買の状況を見ると、資本金1億円以上の会社法人のうち平成25年中に土地を購入した法人は2,704法人（全法人数3万895法人の8.8%（土地購入率））、土地を売却した法人は3,073法人（同9.9%（土地売却率））となっており、平成23年以降、土地購入率と土地売却率は上昇傾向となっている（図1-6-15）。

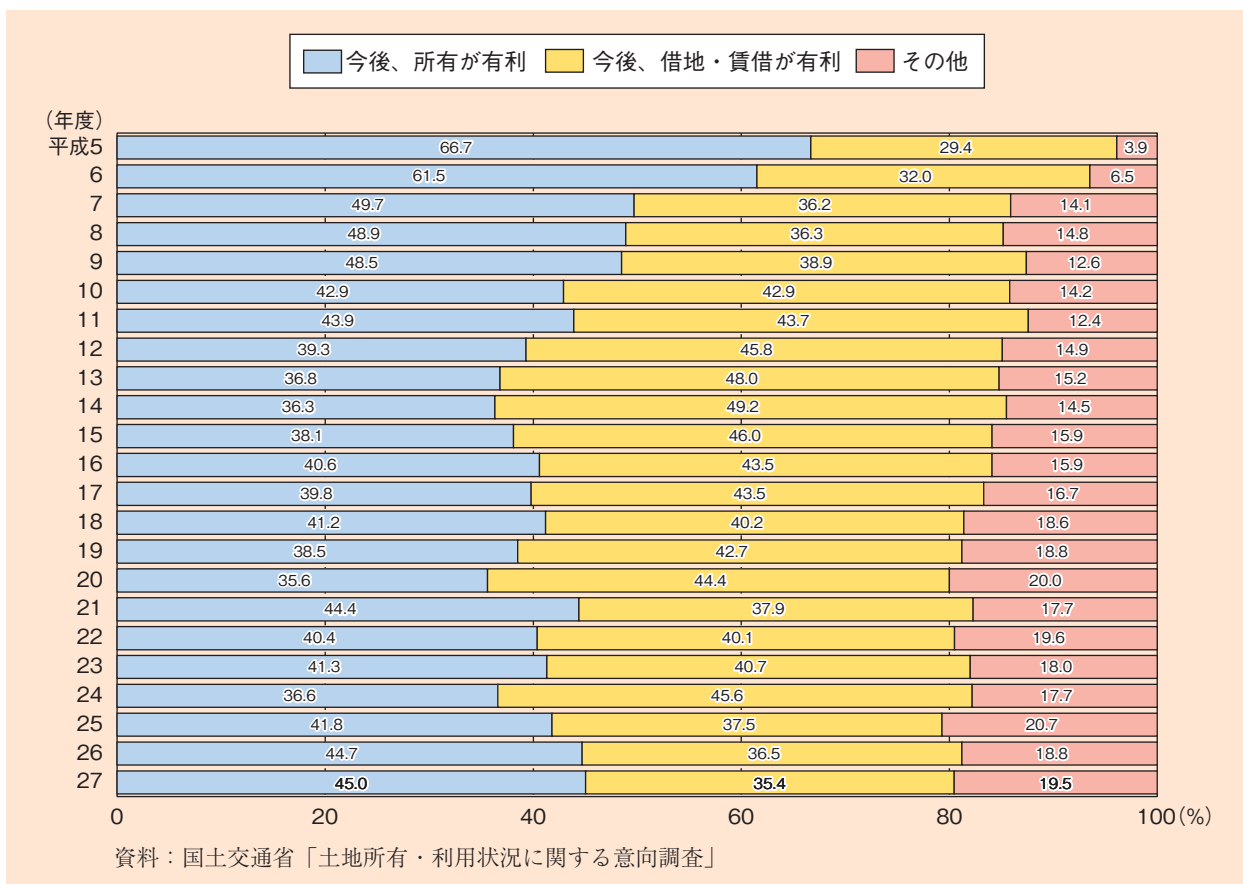
図表1-6-15 資本金1億円以上の会社法人の土地購入率・土地売却率の推移



次に、企業の土地・建物の所有に対する意識について、「土地所有・利用状況に関する意向調査」によりその動向をみてみる。

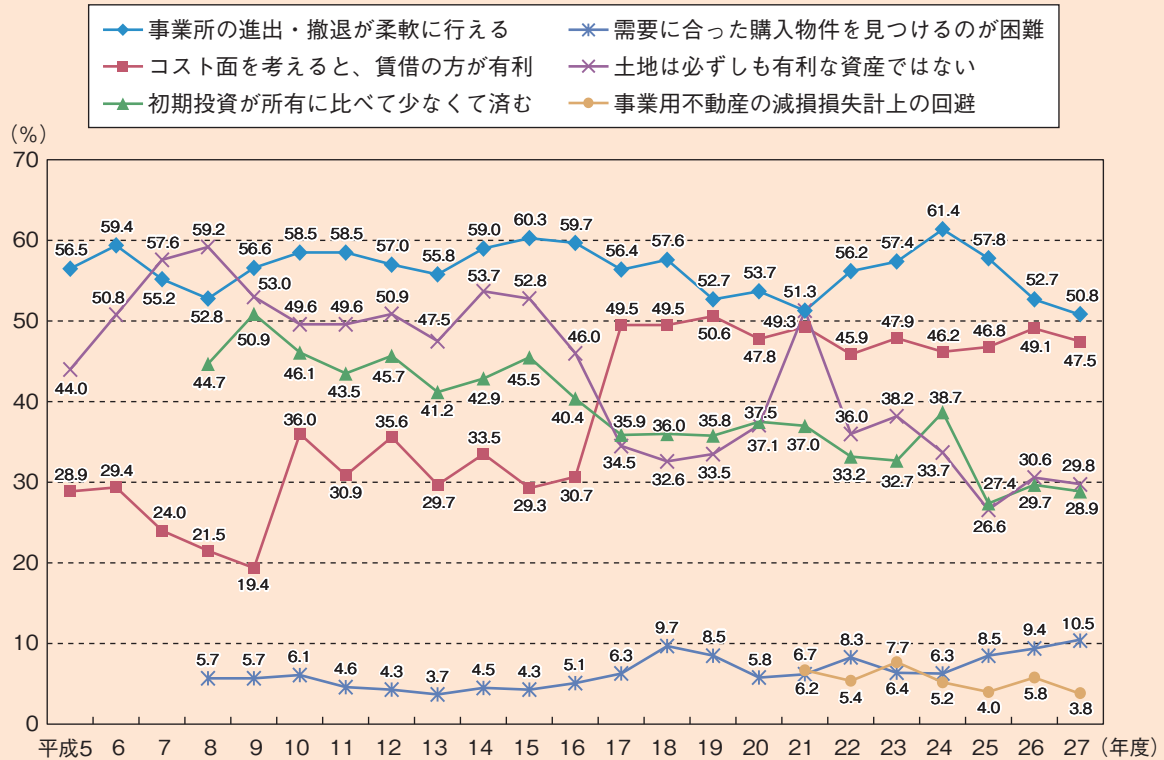
「今後、土地・建物について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」と聞いたところ、「今後、所有が有利」と回答した企業の割合は平成5年度の66.7%から低下し、平成10年度以降は40%程度で推移してきたが、平成27年度は45.0%となり、前年からやや上昇した。一方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は平成14年度まで上昇傾向にあり、その後は概ね40%台で推移してきたが、平成27年度は35.4%に低下している（図表1-6-16）。

図表1-6-16 今後の土地の有利性についての意識



今後、借地・賃借が有利になると考える理由については、平成27年度は「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が50.8%と最も高い。次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が47.5%、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が29.8%、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が28.9%となっている。平成17年度以降は、「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が高水準で推移しており、コスト削減の観点から賃借を選択する企業が多くなっていることがわかる（図表1-6-17）。

図表1-6-17 今後、借地・賃借が有利になると考える理由

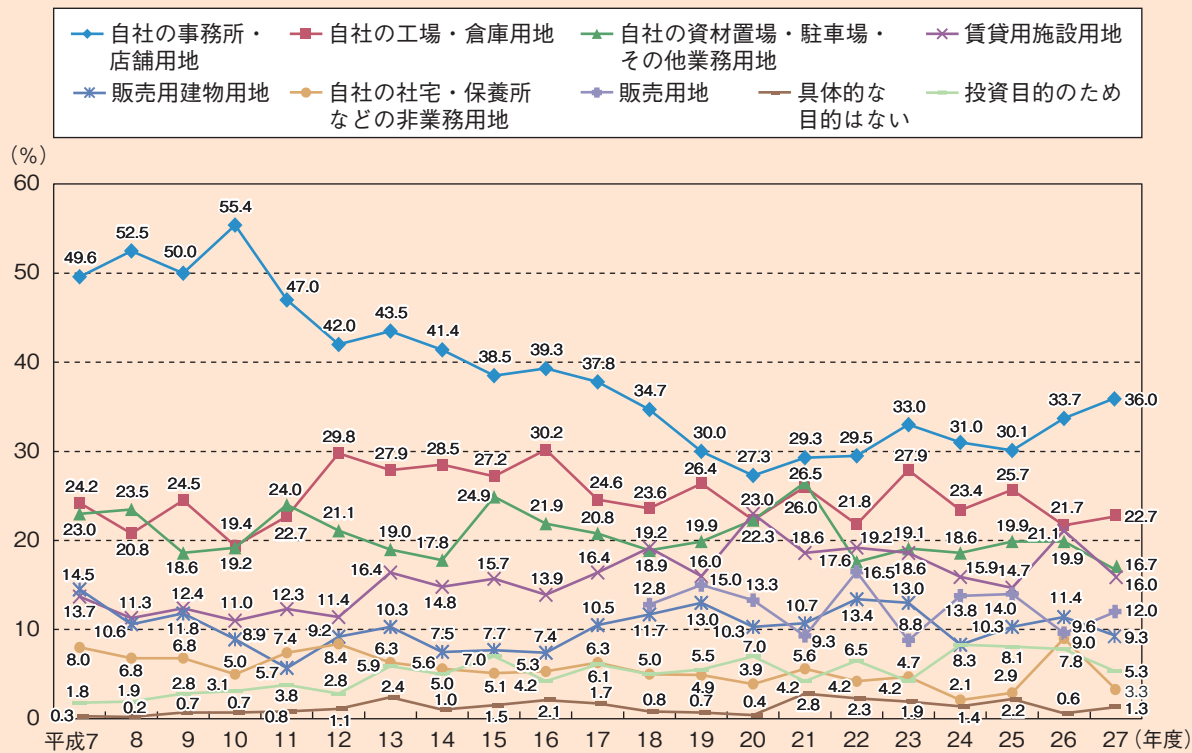


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

注：「初期投資が所有に比べて少なくて済む」、「需要に合った購入物件を見つけるのが困難」の選択肢は平成8年度調査より追加

また、土地の購入（又は購入検討）を行った企業に対し、その購入目的について尋ねたところ、平成27年度は「自社の事務所・店舗用地」が36.0%と最も高く、次いで「自社の工場・倉庫用地」が22.7%、「自社の資材置場・駐車場・その他業務用地」が16.7%の順で高かった（図表1-6-18）。

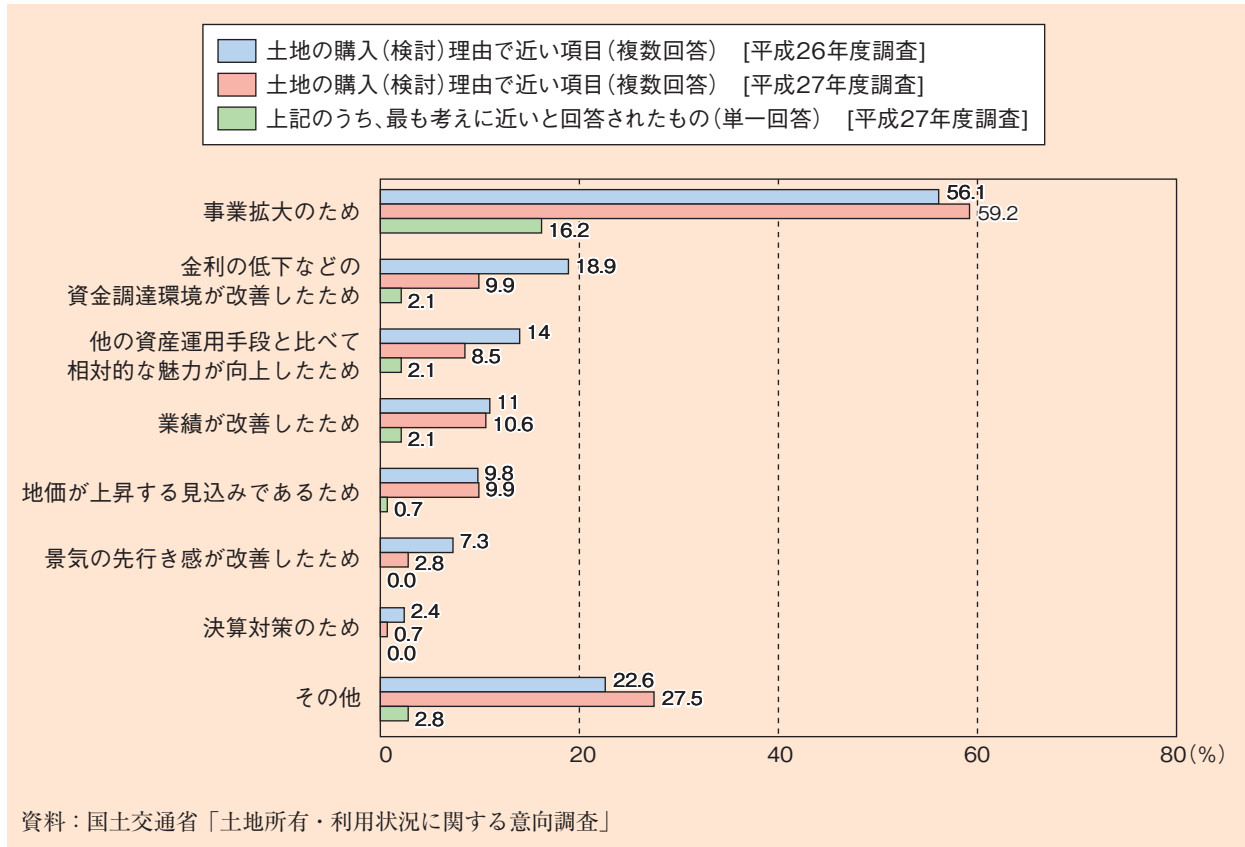
図表1-6-18 土地の購入又は購入検討の目的



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」

また購入の理由について尋ねたところ（複数回答）、「事業拡大のため」が59.2%と最も高く、次いで「業績が改善したため」が10.6%となった。その中で最も近い理由としては、「事業拡大のため」が16.2%と最も高いが、次いで「金利の低下などの資金調達環境が改善したため」、「他の資産運用手段と比べて相対的な魅力が向上したため」、「業績が改善したため」が2.1%となっている（図表1-6-19）。

図表1-6-19 土地の購入又は購入検討の理由

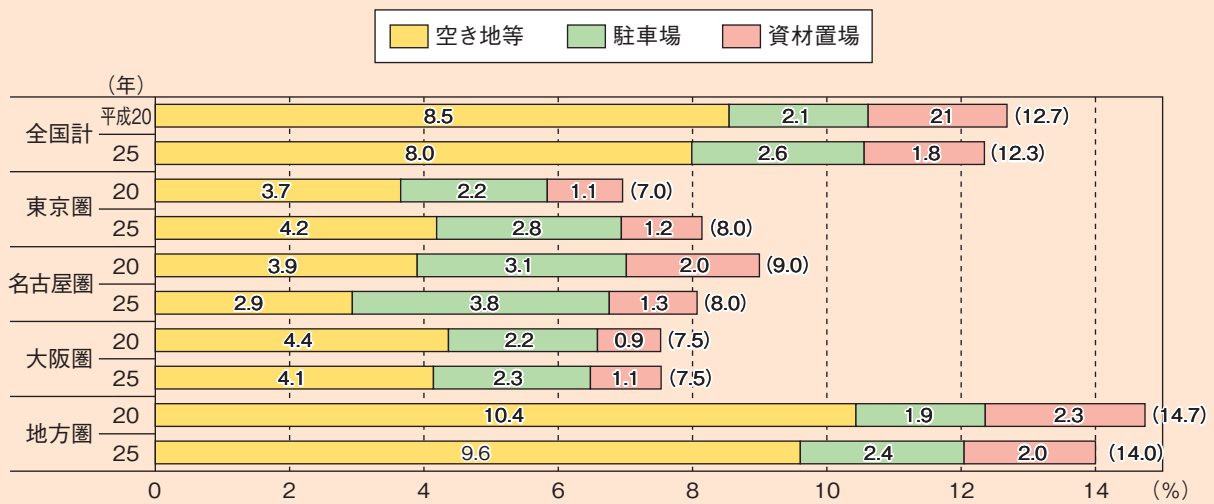


(低・未利用地に関する状況と意識)

法人が所有している低・未利用地に着目すると、「土地基本調査」によれば、「低・未利用地」（空き地等のほか、駐車場、資材置場の合計）が法人が所有している「宅地など」（農地、林地以外の土地）の面積全体に占める割合は、平成25年は12.3%と平成20年に比べ0.4ポイント低下した。内訳をみると、「駐車場」の割合が上昇する一方、「資材置場」と「空き地等」は低下しており、これは圏域区別にみても、おおむね同様の傾向がうかがえる。地方圏での「空き地等」の割合は他の圏域に比べて2倍程度となっている（図表1-6-20）。

また、家計の「低・未利用地」（利用していない土地（空き地・原野など）、屋外駐車場、資材置場の合計）が家計の「宅地など」（農地、山林以外の土地）の面積全体に占める割合は、平成25年は12.4%と平成20年に比べると2.2ポイント上昇した。内訳を見ると、「利用していない土地（空き地・原野など）」の割合が上昇しており、これは圏域区別にみても、おおむね同様の傾向がうかがえる。これは、特に地方圏の割合が他の圏域に比べて2倍程度となっている（図表1-6-21）。

図表 1-6-20 法人が所有している低・未利用地の圏域区分別面積割合



資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：圏域区分は以下のとおり

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

名古屋圏：愛知県、三重県

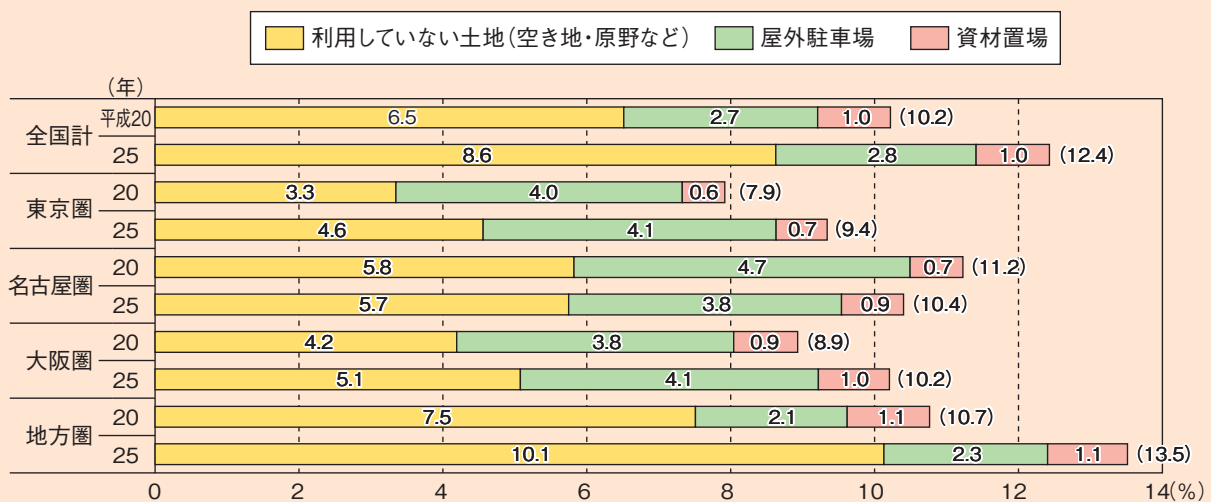
大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県

地方圏：東京圏、名古屋圏、大阪圏以外の道県

注2：「空地等」には、「利用していない建物」（平成20年）又は「利用できない建物（廃屋等）」（平成25年）を含む

注3：（ ）内の数字は低・未利用地の面積割合（単位％）

図表 1-6-21 家計の低・未利用地の圏域区分別面積割合



資料：国土交通省「土地基本調査」

注1：圏域区分は、図表1-6-20と同様

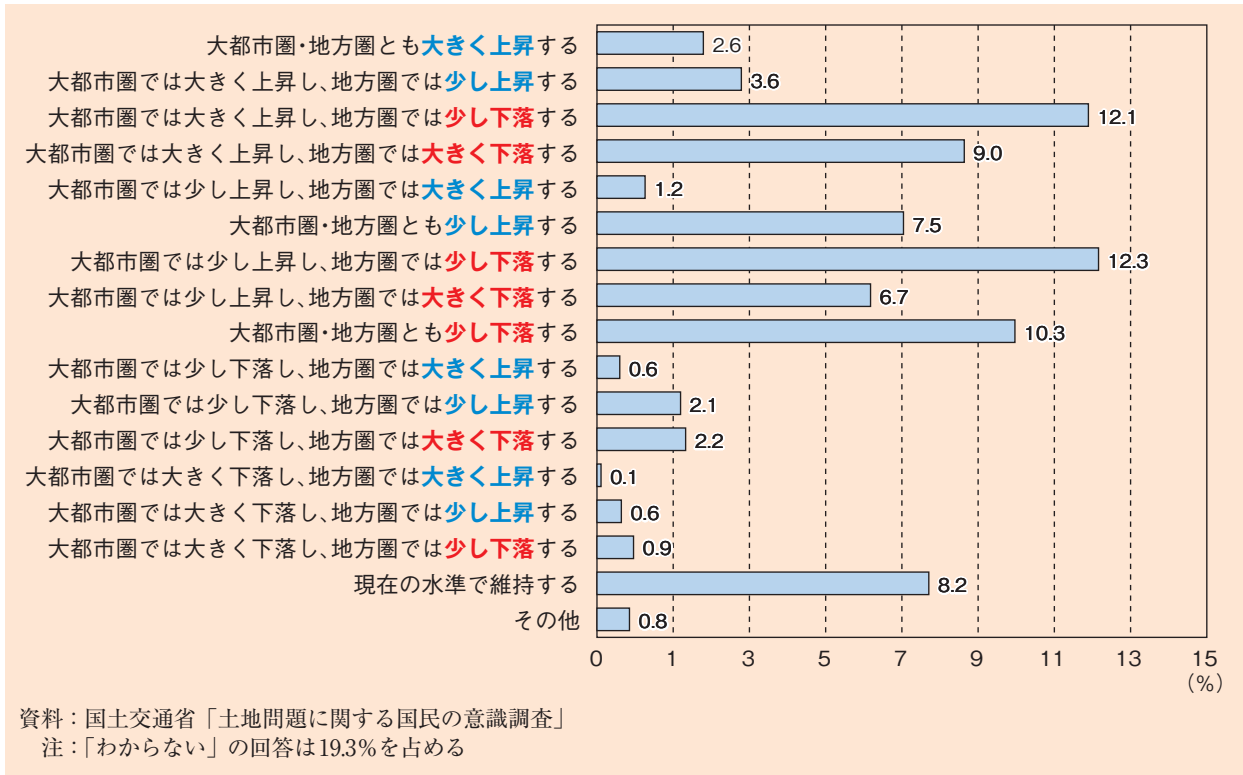
注2：（ ）内の数字は低・未利用地の面積割合（単位％）

(地価に関する意識)

最後に、地価に関する意識をみしてみる。

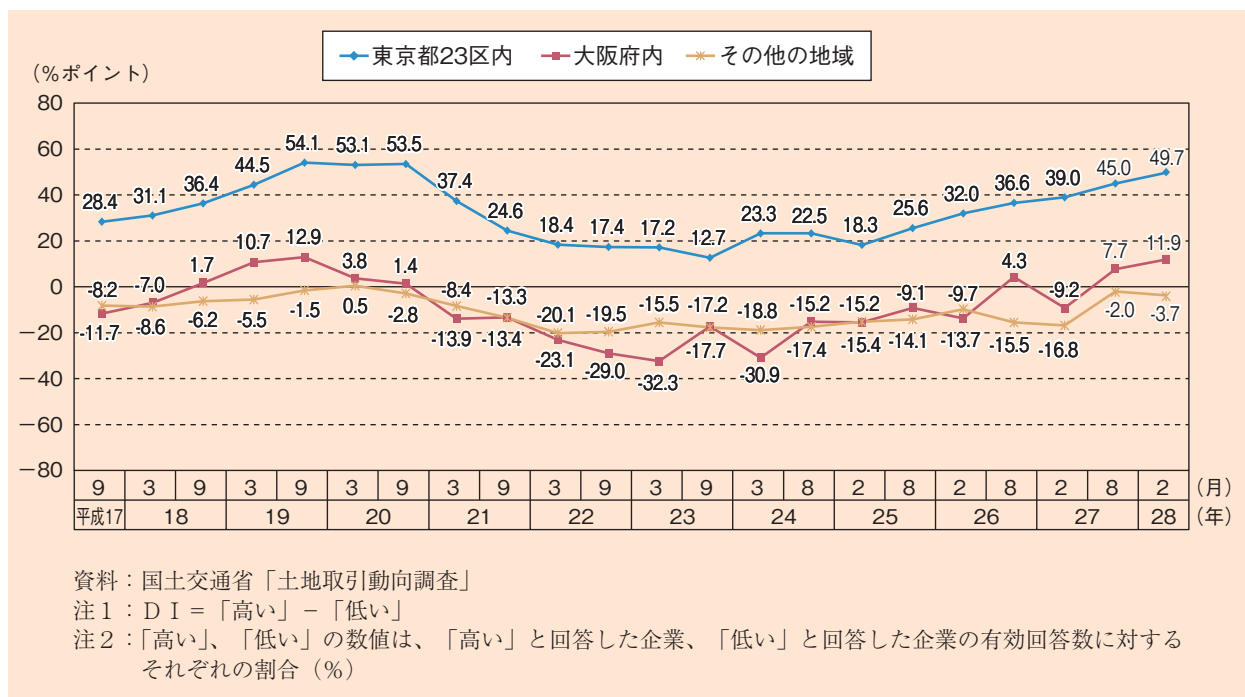
今後の地価動向に対する国民の意識に着目すると、「今後の大都市圏と地方圏の地価の見通しについて」聞いたところ、大都市圏の地価について「大きく上昇する」、「少し上昇する」と回答した人の割合がともに約27%を占め、「上昇する」と回答した人が約55%に達する一方で、地方圏の地価については約35%が「少し下落」、約18%が「大きく下落」と回答しており、5割以上の人々が「下落する」としている（図表1-6-22）。

図表1-6-22 今後の望ましい地価動向



また、企業の地価に関する意識についてみると、現在の地価水準の判断に関するD I（「高い」と回答した企業の割合から「低い」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成28年2月調査で東京23区内は49.7ポイントとなり、平成25年2月以降上昇傾向にある。大阪府内は11.9ポイント、その他の地域は-3.7ポイントとなっている（図表1-6-23）。

図表1-6-23 現在の地価水準の判断に関するD I



1年後の地価水準の予想に関するD I（「上昇が見込まれる」と回答した企業の割合から「下落が見込まれる」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成28年2月調査で東京23区内は44.5ポイント、大阪府内は15.5ポイント、その他の地域は4.8ポイントとなり、ほぼ横ばいに推移している（図表1-6-24）。

図表1-6-24 1年後の地価水準の予想に関するD I

