

# 第1部

---

## 土地に関する動向



# 第1章

## 平成30年度の地価・土地取引等の動向

平成30年度の我が国経済は、雇用・所得環境の改善や企業設備投資の増加等により、緩やかな回復が続いている。

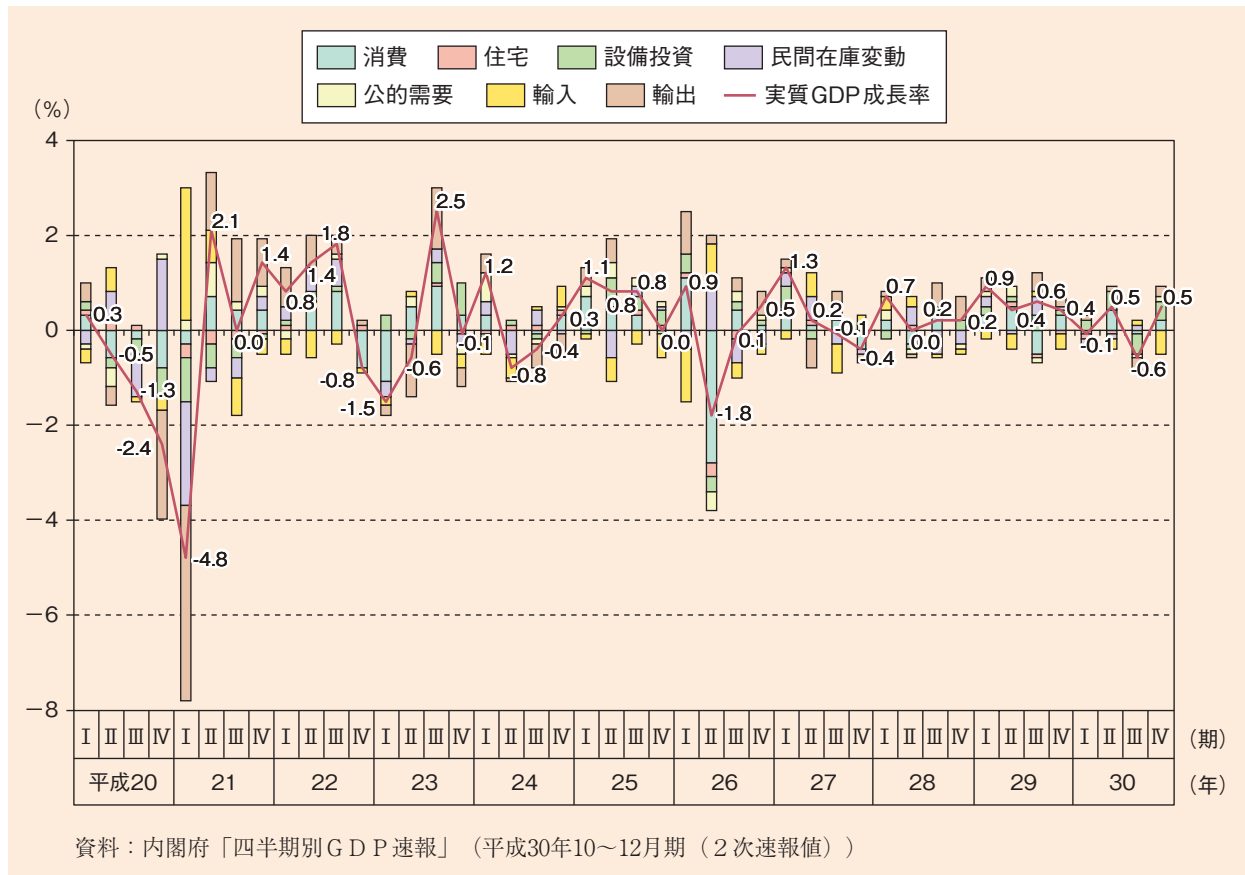
本章では、平成30年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向、家計と企業の土地に対する意識についてみていく。

### 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30年における我が国の実質GDP成長率は、7-9月期はマイナスとなったが、個人消費や民間設備投資の増加等を受けて10-12月期はプラスとなった（図表1-1-1）。

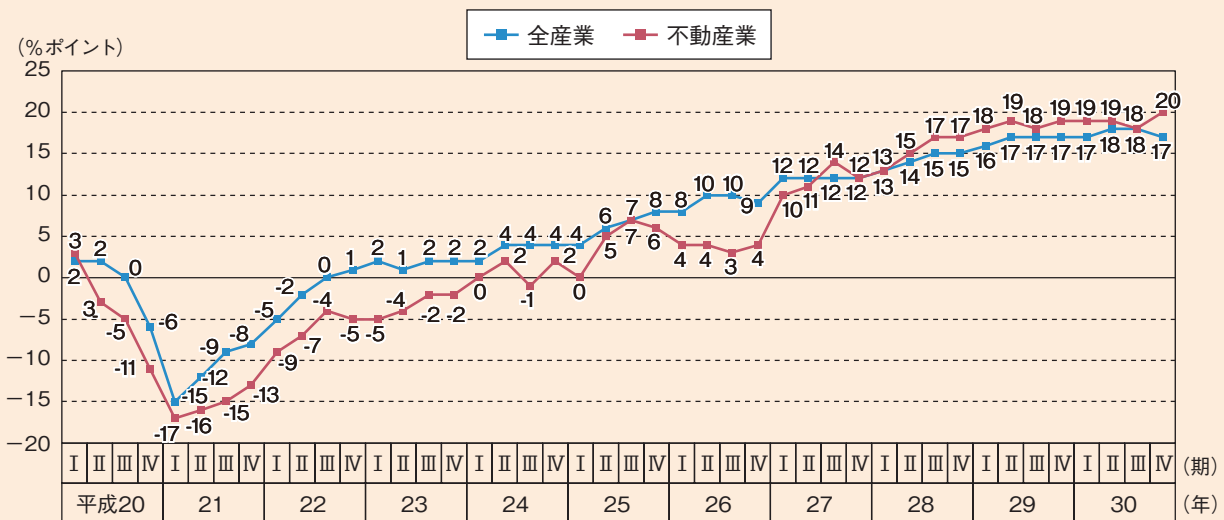
図表 1-1-1 実質GDP成長率と寄与度の推移（前期比）



### (企業の動向)

企業の資金調達環境については、日本銀行による継続的な金融政策等を背景に良好な状態が続いている。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D Iによれば、全産業で平成22年10-12月期以降、33四半期連続してプラスであり、平成29年以降はほぼ横ばいで推移している。また、不動産業の数値は、平成28年4-6月期以降、全産業の数値以上で推移しており、引き続き好調な資金調達環境が続いている（図表1-1-2）。

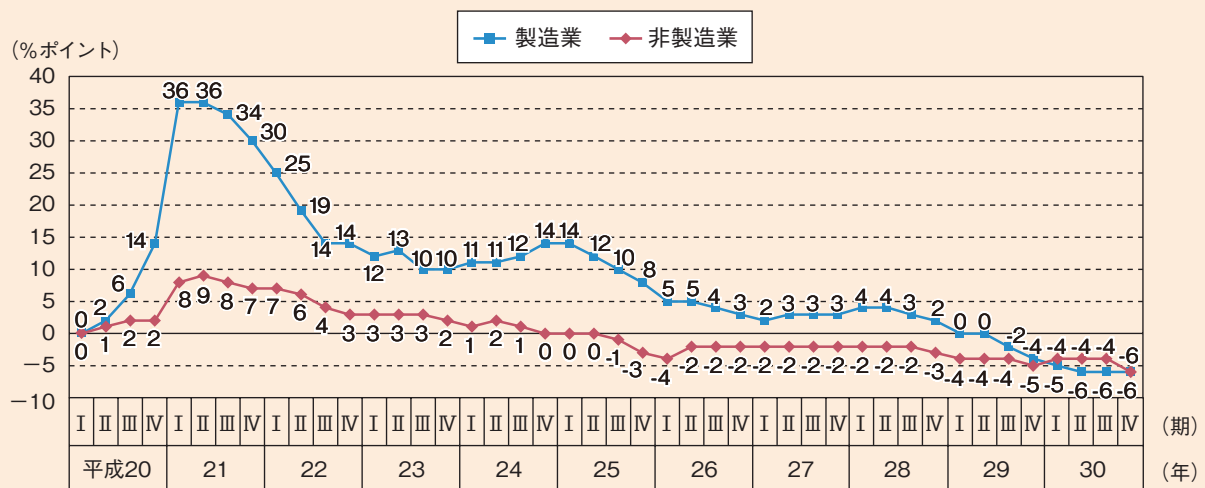
図表 1-1-2 資金繰り判断D Iの推移



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

また、企業の設備過剰感については、生産・営業用設備D Iの推移をみると、製造業では、平成29年から不足傾向が続いており、非製造業では、平成26年から平成28年においてはやや不足で横ばいに推移していたが、平成29年に不足感がやや強まり、平成30年は概ね横ばいで推移している（図表1-1-3）。

図表 1-1-3 生産・営業用設備D Iの推移

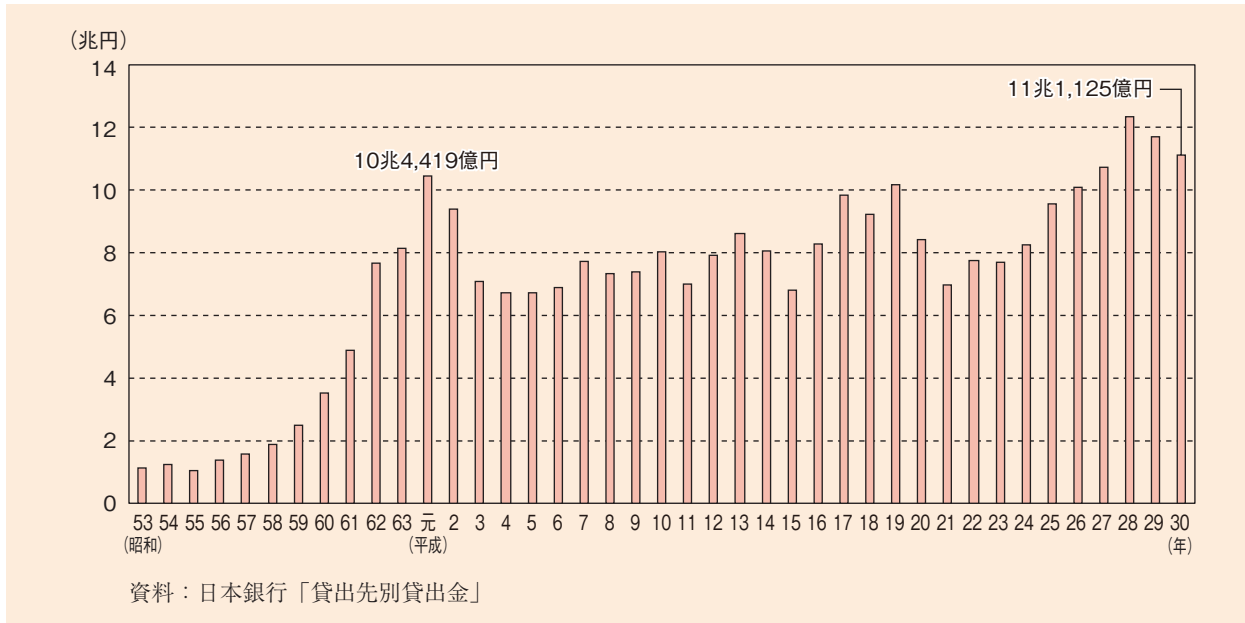


資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」  
注：D Iは「過剰」（回答社数構成比）－「不足」（回答社数構成比）

(不動産業向けの貸出動向)

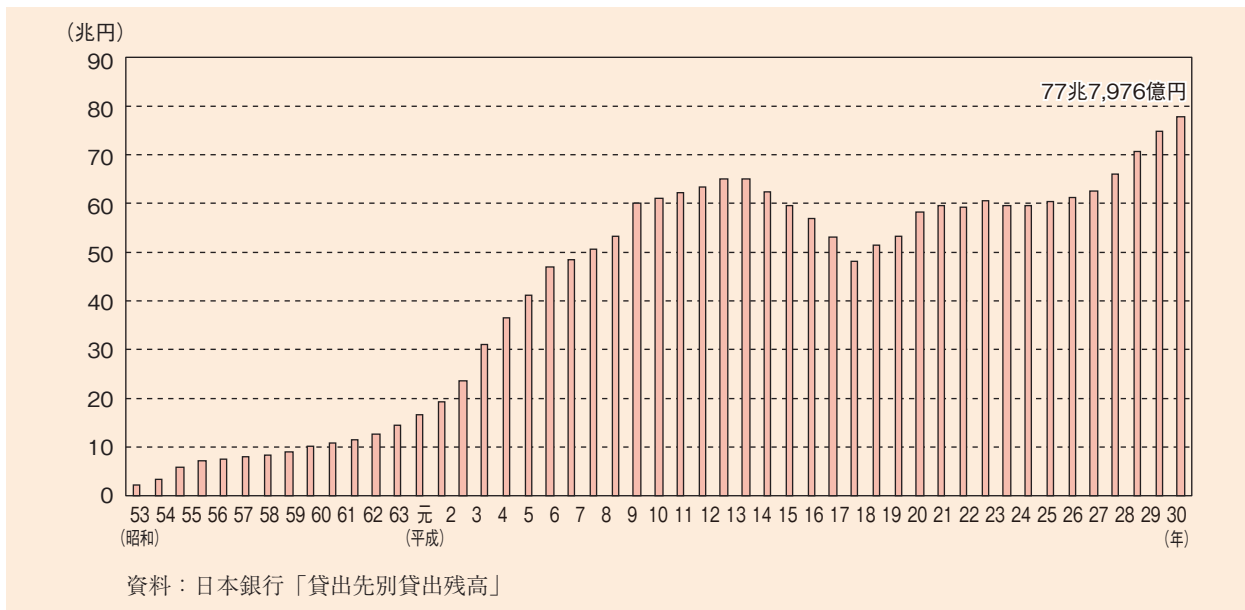
銀行等による不動産業向け新規貸出については、日本銀行「貸出先別貸出金」をみると、平成29年に減少に転じた後、平成30年も継続して減少し11兆1,125億円となったものの、依然としてバブル期の平成元年の新規貸出額（10兆4,419億円）を超える高い水準となっている（図表1-1-4）。

図表 1-1-4 不動産業向け新規貸出の推移



また、銀行等による不動産業向け貸出残高については、日本銀行「貸出先別貸出残高」をみると、平成23年から増加傾向が続き、平成30年は77兆7,976億円となり、昭和45年以降過去最高の金額となっている（図表1-1-5）。

図表 1-1-5 不動産業向け貸出残高の推移

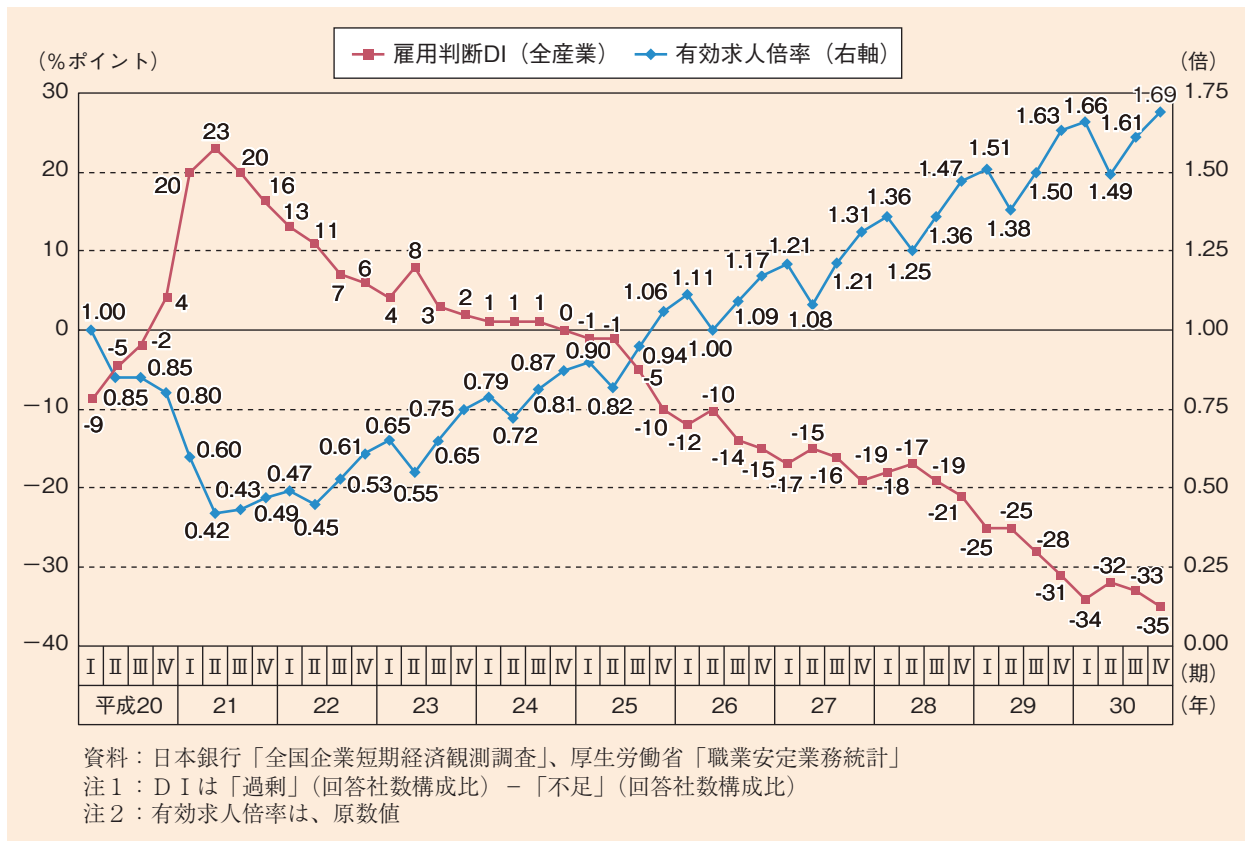


### (家計の動向)

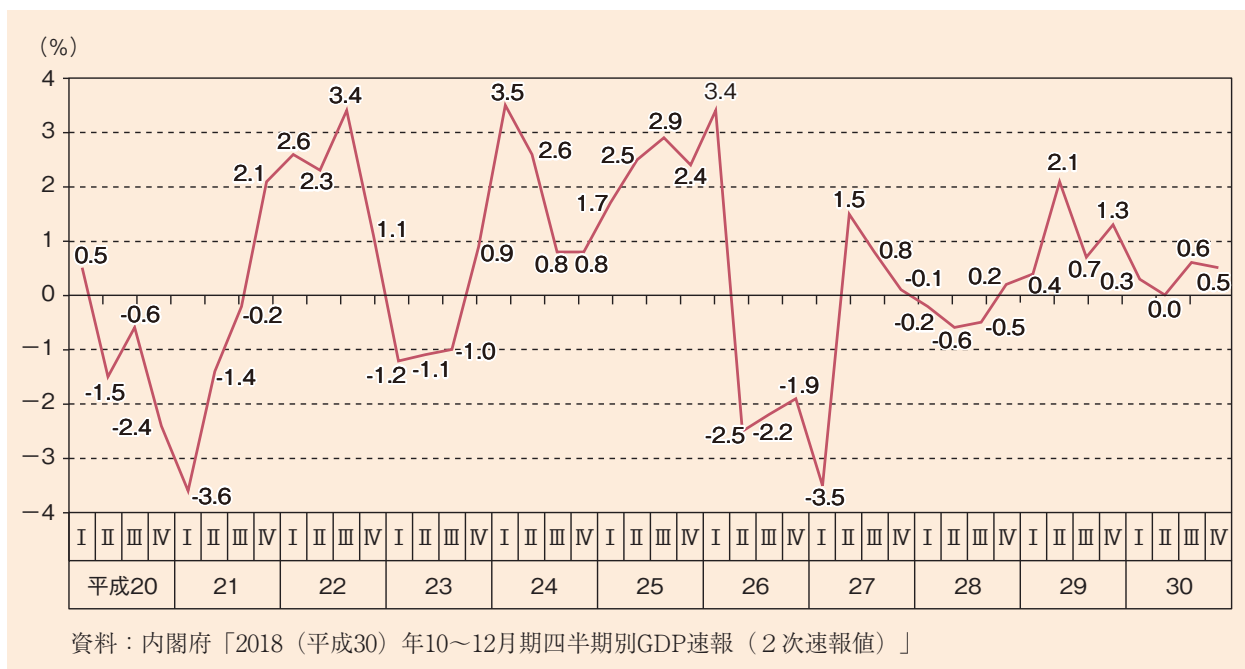
雇用環境をみると、平成21年7-9月期以降、全産業の雇用過剰感が低下し、平成25年に不足感に転じた後、平成30年も引き続き不足感が強まっている。また、有効求人倍率は、平成21年7-9月期以降、上昇傾向が続いている（図表1-1-6）。

家計の消費についてみると、平成28年10-12月期以降、前年同期比はマイナスとなっていない（図表1-1-7）。

図表 1-1-6 雇用判断DI、有効求人倍率の推移



図表 1-1-7 実質家計最終消費支出（前年同期比）の推移



## 第2節 地価の動向

### 1 平成30年の地価動向

国土交通省「地価公示」により、平成31年1月1日時点における全国の地価動向をみると、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。

地方圏の平均変動率では、全用途平均・住宅地が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。特に、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均でみると、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。

地価の回復傾向が全国的に広がっている背景として、住宅地については雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあって、利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調である。

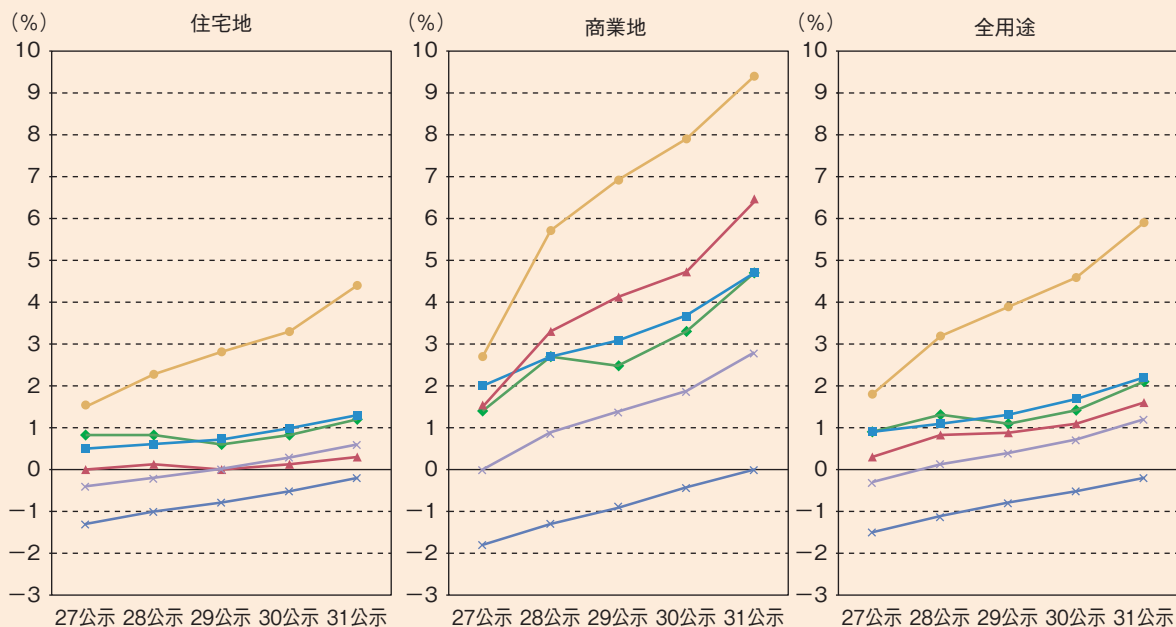
商業地については、景気回復に伴う企業業績の改善が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善のための拡張・移転の動きも見られ、オフィス空室率は概ね低下傾向が続き、賃料が上昇している。また、外国人観光客を始めとする国内外からの訪問客の増加、インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性・繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の進出意欲が依然として旺盛である。このような収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が強いことから、商業地の地価は総じて堅調に推移している（図表1-2-1～3）。

図表 1-2-1 地価変動率の推移 (年間)

(%)

	住宅地					商業地					全用途				
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示
全国	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2
三大都市圏	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0
東京圏	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2
大阪圏	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6
名古屋圏	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1
地方圏	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4
札幌・仙台・ 広島・福岡	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9
その他	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2

注： ■ 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



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2：27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）

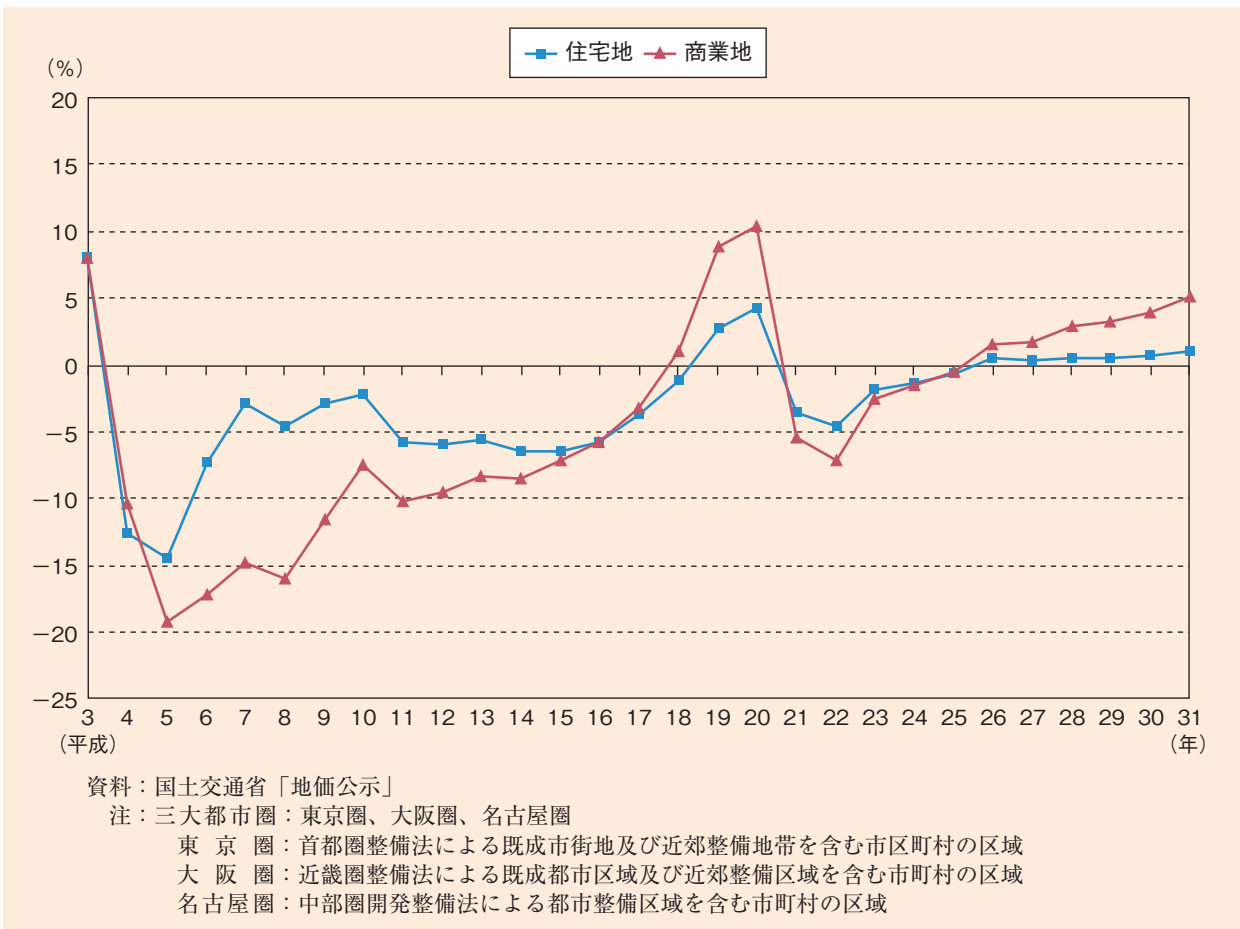
29公示：平成29年地価公示（平成28年1月1日～平成29年1月1日）

30公示：平成30年地価公示（平成29年1月1日～平成30年1月1日）

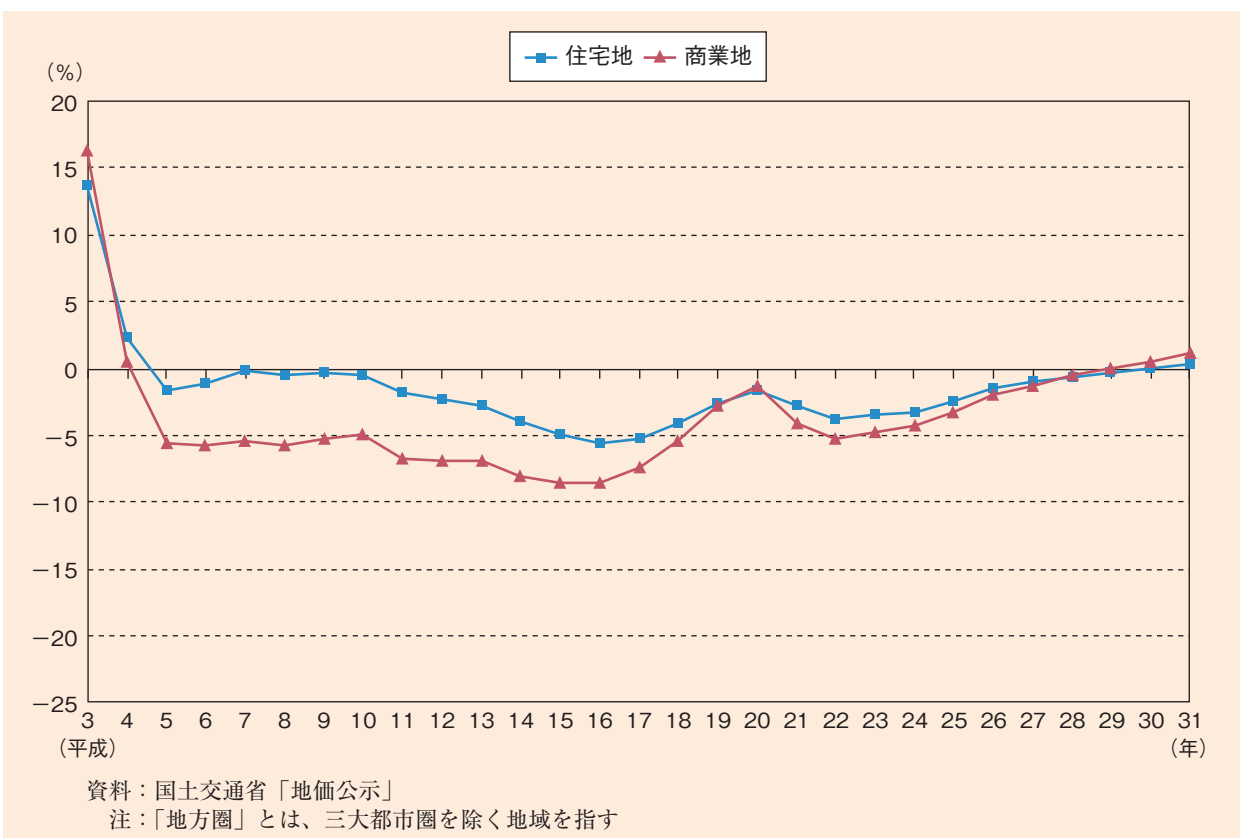
31公示：平成31年地価公示（平成30年1月1日～平成31年1月1日）



図表 1-2-2 三大都市圏における地価の対前年平均変動率



図表 1-2-3 地方圏における地価の対前年平均変動率

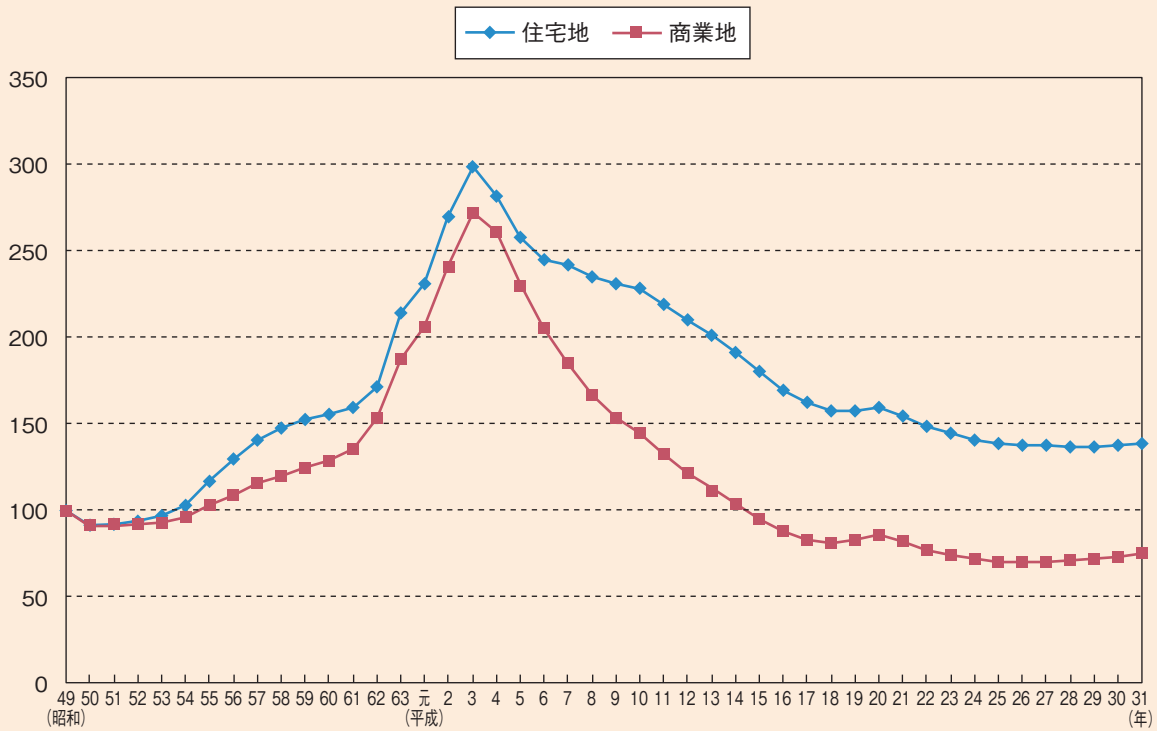


## 2 長期的な地価動向

全国の長期的な地価の動向について、昭和49年以降の地価公示をみると、住宅地・商業地ともに昭和62年頃から平成3年にかけて大幅な上昇となった。

その後、平成19、20年を除き下落が続いたが、景気回復や低金利環境等を背景に、住宅地は平成30年から2年連続、商業地は平成28年から4年連続で上昇を示している（図表1-2-4）。

図表 1-2-4 地価の推移（全国）



資料：国土交通省「地価公示」

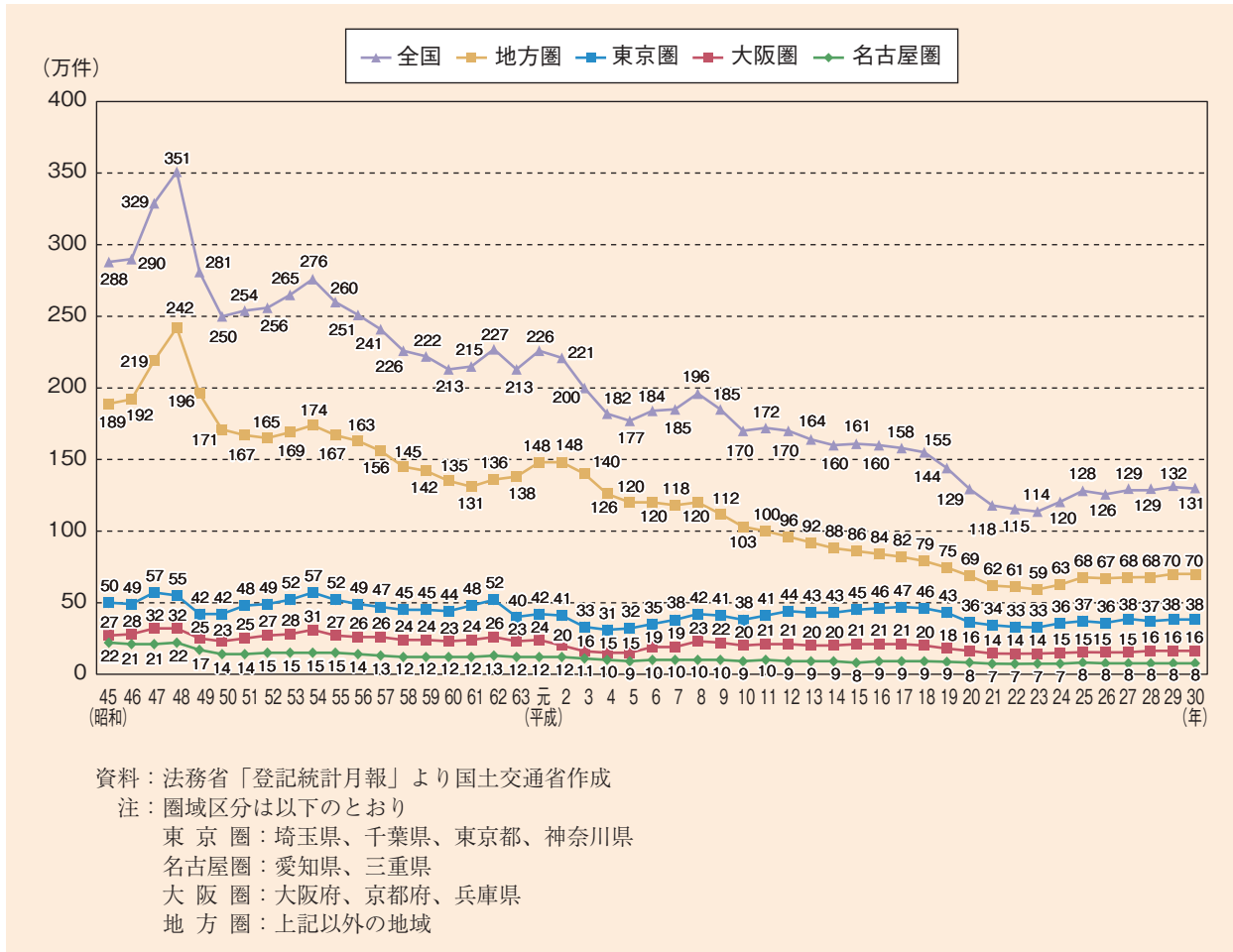
注：全都道府県を対象に調査が実施された昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したもの

### 第3節 土地取引の動向

#### (土地取引件数等の推移)

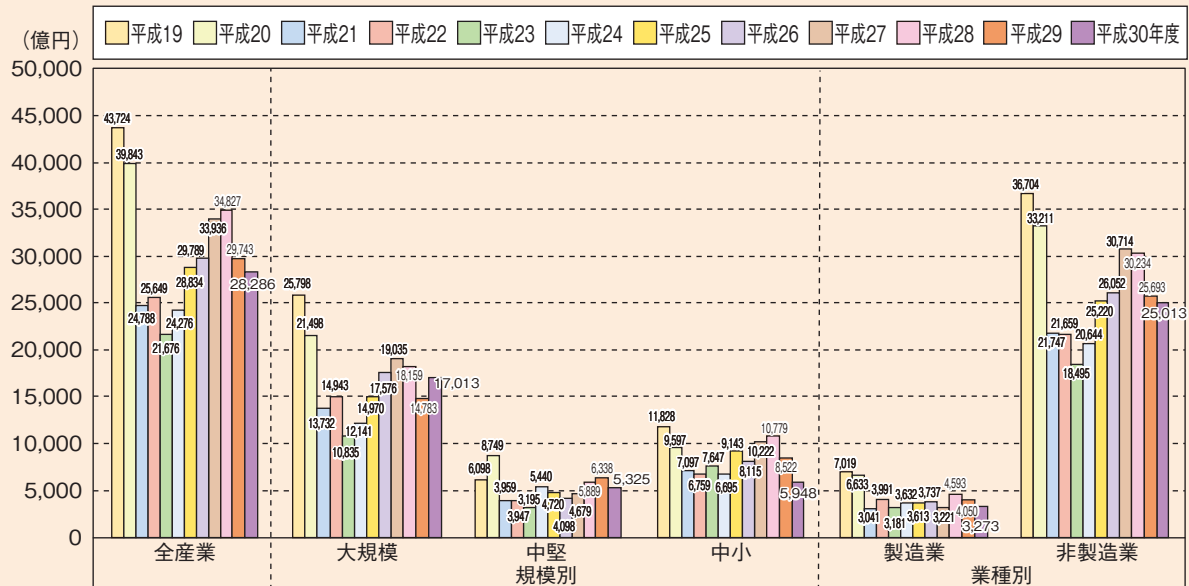
土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「登記統計月報」によれば、平成30年の全国の土地取引件数は131万件となり、前年に比べると約1万件減（0.7%減）となった（図表1-3-1）。

図表 1-3-1 売買による土地取引件数の推移



企業の土地投資額の動向をみると、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」によると、平成30年度の計画値は全産業で2兆8,286億円（前年度比4.9%減）であり、大規模企業を除く全ての分類において減少の見込みとなっている（図表1-3-2）。

図表 1-3-2 企業の土地投資額の推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

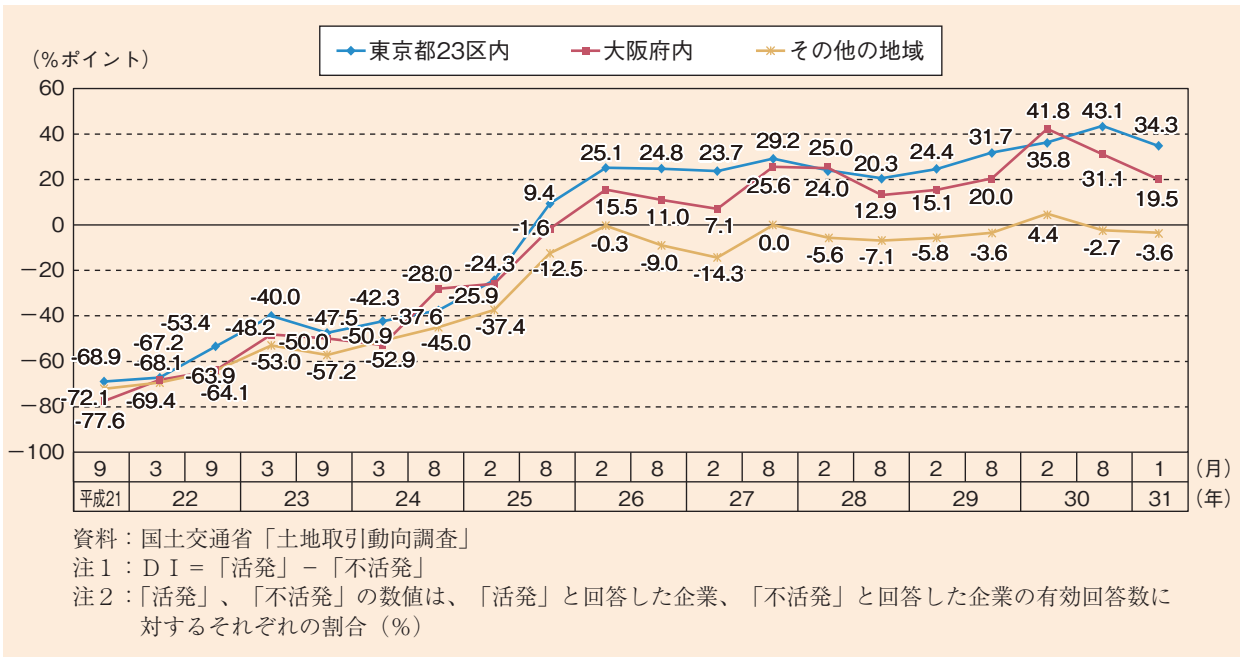
注：「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す

### （企業の土地取引状況に関する意識）

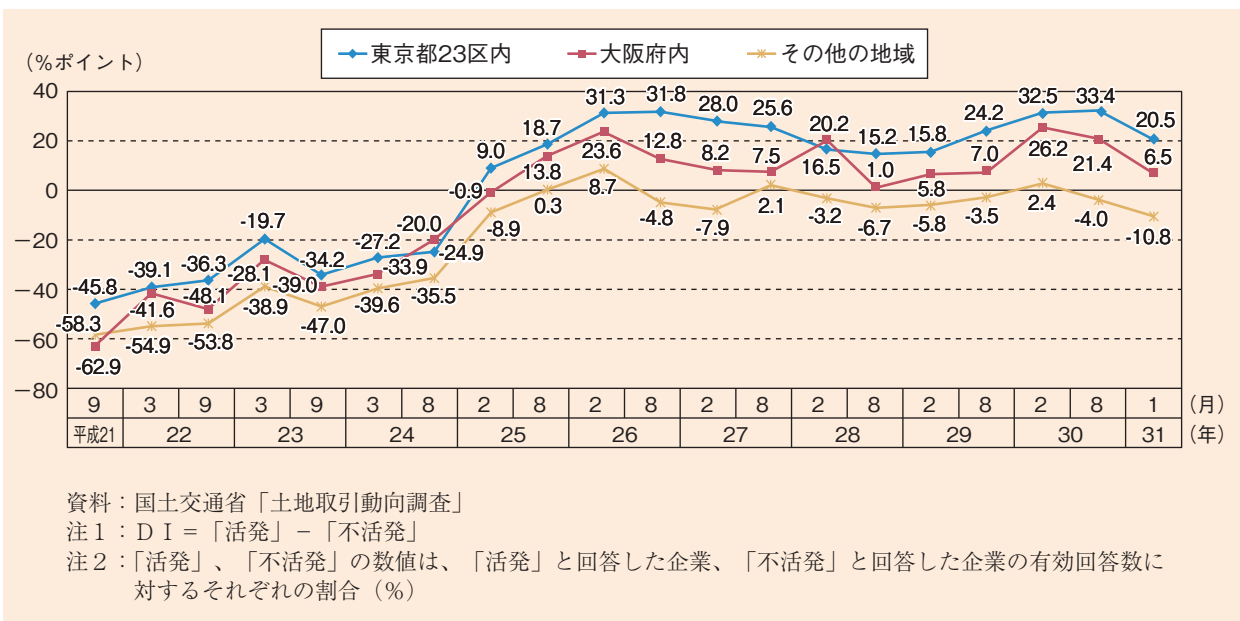
企業の土地取引に関する意識をみると、国土交通省「土地取引動向調査」によれば、本社所在地における現在の土地取引の状況に関するD I（「活発」と回答した企業の割合から「不活発」と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京都23区内、大阪府内、その他の地域で低下した（図表1-3-3）。

1年後の土地取引の状況に関するD Iについては、東京都23区内は平成30年2月調査と比較し12.0ポイント減で20.5ポイント、大阪府内は同19.7ポイント減で6.5ポイント、その他の地域は同13.2ポイント減で-10.8ポイントとなり、全ての地域で低下した（図表1-3-4）。

図表 1-3-3 現在の土地取引の状況の判断に関する D I



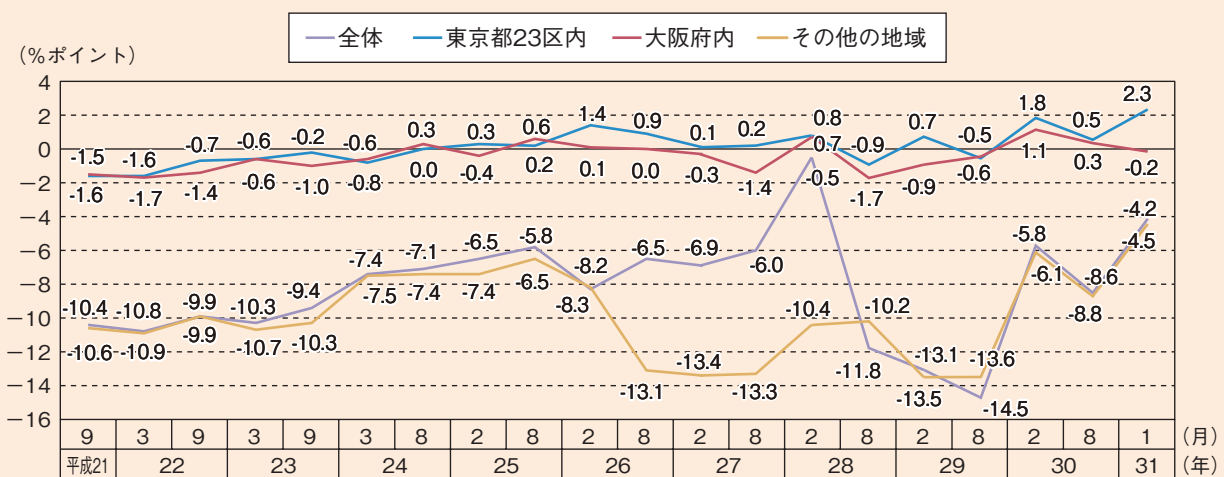
図表 1-3-4 1年後の土地取引の状況の判断に関する D I



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、東京都23区内、その他の地域では売却が減少したことにより上昇し、大阪府内では購入がやや減少したことによりやや下降している（図表1-3-5）。

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、東京都23区内、大阪府内ではやや減少が見られるが、その他の地域では増加しており、全体ではほぼ横ばいで推移している（図表1-3-6）。

図表 1-3-5 今後 1 年間に於ける土地の購入・売却意向



資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注 1：D I = 「購入意向」 - 「売却意向」

注 2：「購入意向」、「売却意向」の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（%）

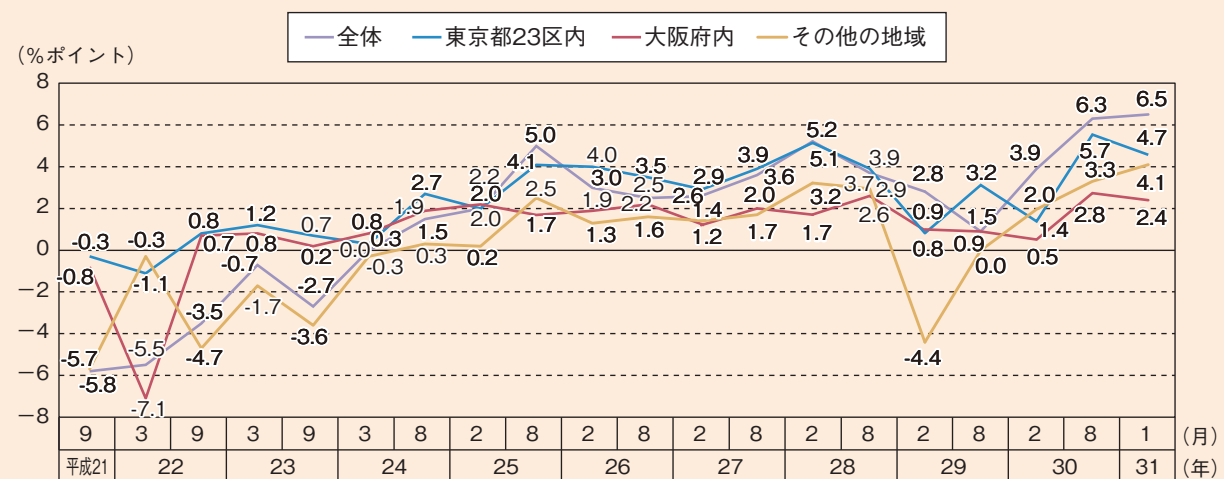
注 3：平成 30 年 8 月購入意向・・・全国：18.9、東京都 23 区内：6.1、大阪府内：4.1、その他の地域：16.2

平成 31 年 1 月購入意向・・・全国：17.9、東京都 23 区内：5.0、大阪府内：3.6、その他の地域：15.3

平成 30 年 8 月売却意向・・・全国：27.5、東京都 23 区内：5.6、大阪府内：3.8、その他の地域：25.0

平成 31 年 1 月売却意向・・・全国：22.1、東京都 23 区内：2.7、大阪府内：3.8、その他の地域：19.8

図表 1-3-6 今後 1 年間に於ける自社利用する土地・建物の増加・減少意向



資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注 1：D I = 「利用増加意向」 - 「利用減少意向」

注 2：「自社利用」とは、以下の場合を指す

- ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・建物のみ利用も含む（賃貸ビルにテナントとして入居する場合も該当する）
- ・購入・売却に限らず、「賃貸する」又は「賃貸をやめる」場合も含む

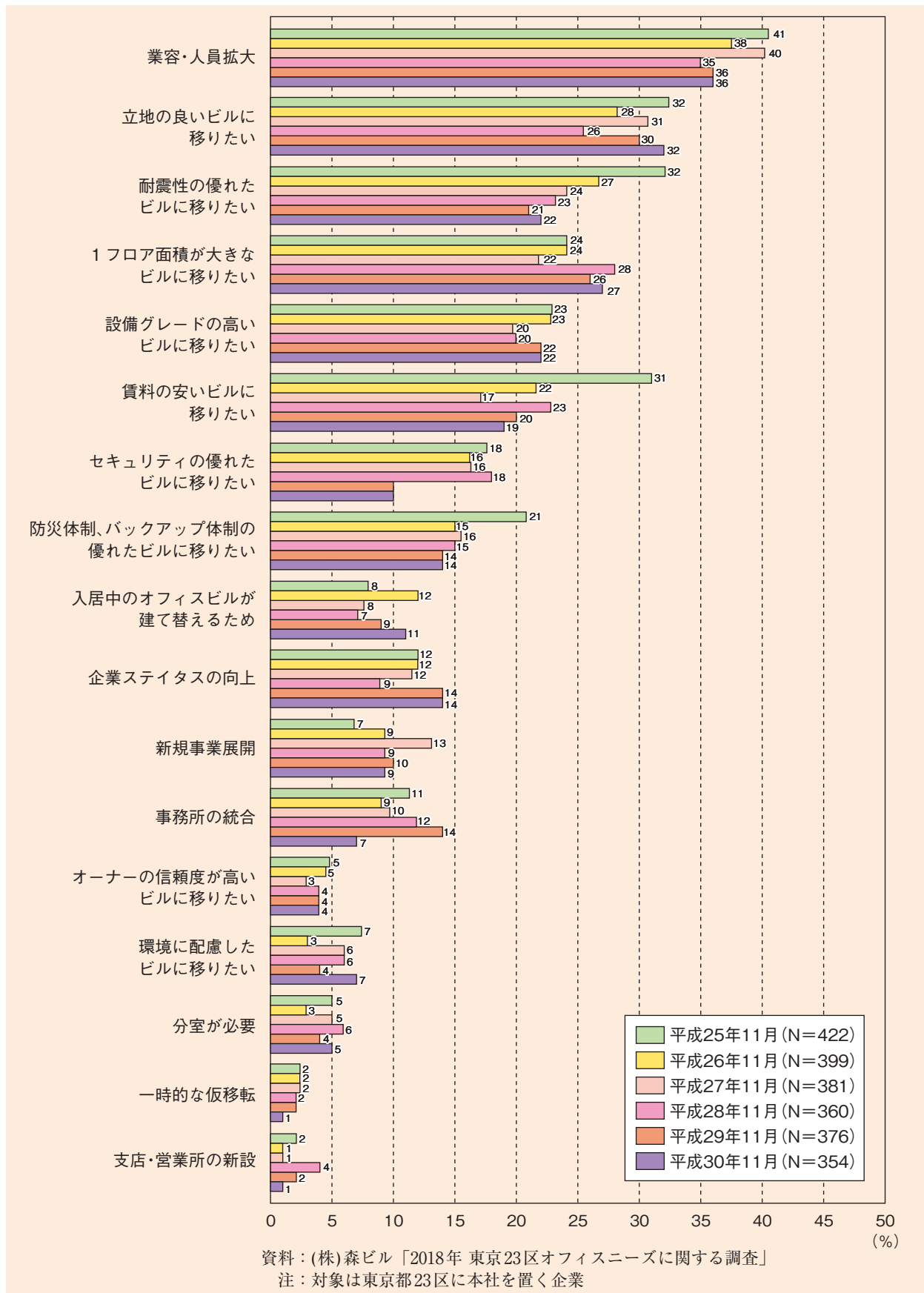
注 3：「利用増加意向」、「利用減少意向」の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合（%）

### （オフィス市場の動向）

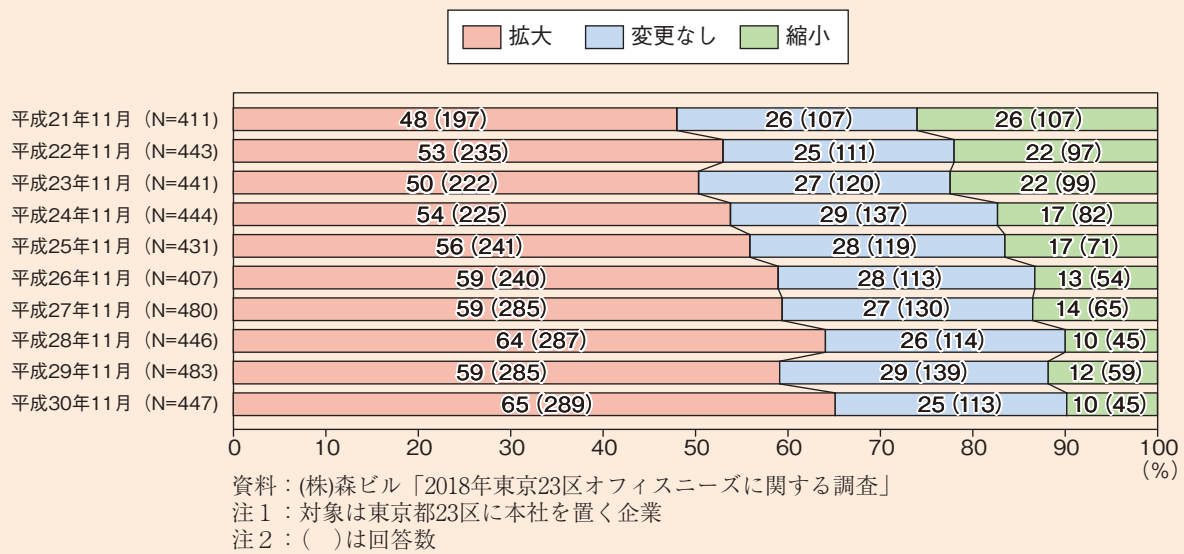
賃貸オフィス市場の動向については、東京都 23 区に本社を置く企業に対して今後のオフィス需要を聞いたアンケート調査によると、新規賃借予定理由としては、「業容・人員拡大」が最も多く、「立地の良いビルに移りたい」、「耐震性の優れたビルに移りたい」、「セキュリティの優れたビルに移りたい」が増加した。また、近年増加傾向であった「事務所の統合」

が大きく減少したほか、「賃料の安いビルに移りたい」も減少した（図表1-3-7）。また、新規賃借予定面積については、「拡大予定」が65%であり、平成21年以降で最も割合が高くなった（図表1-3-8）。

図表1-3-7 オフィスの新規賃借予定理由

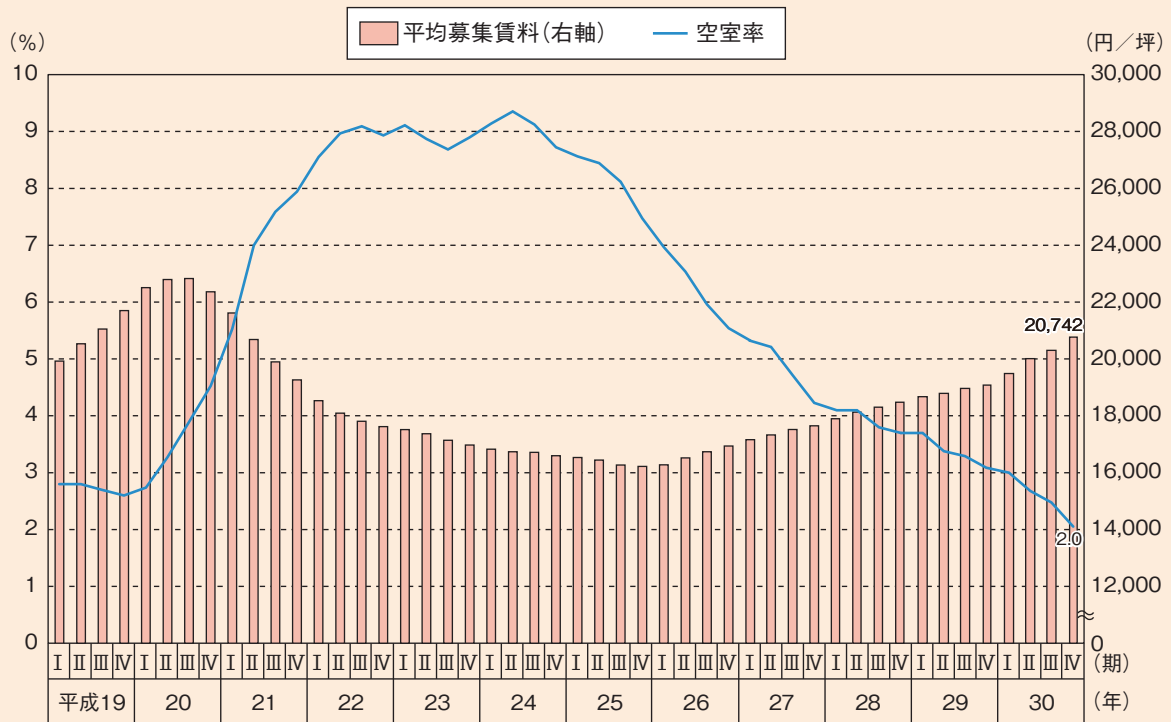


図表 1-3-8 新規賃借予定面積の拡大縮小割合



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、平成30年10-12月期には空室率が2.0%となり、平成19年以降最低となった。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、上昇基調が続いている（図表1-3-9）。

図表 1-3-9 オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京都心5区）

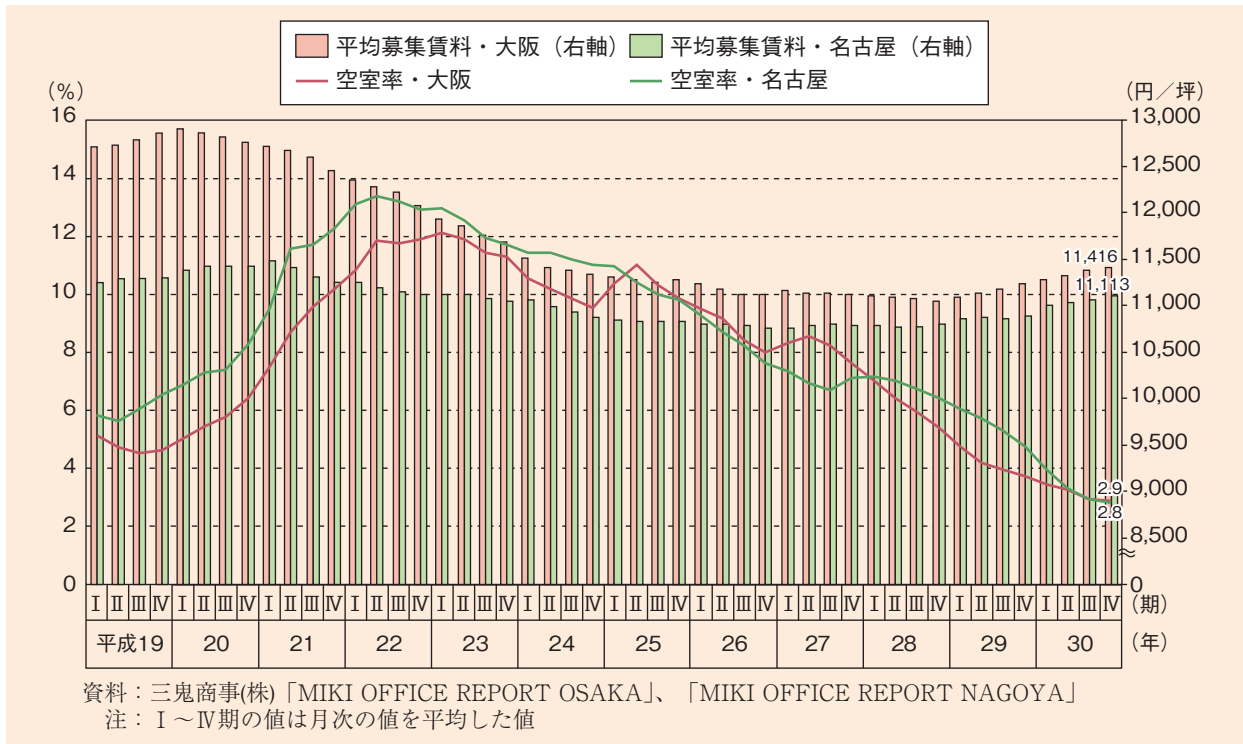


資料：三鬼商事(株)「MIKI OFFICE REPORT TOKYO」  
 注：I～IV期の値は月次の値を平均した値



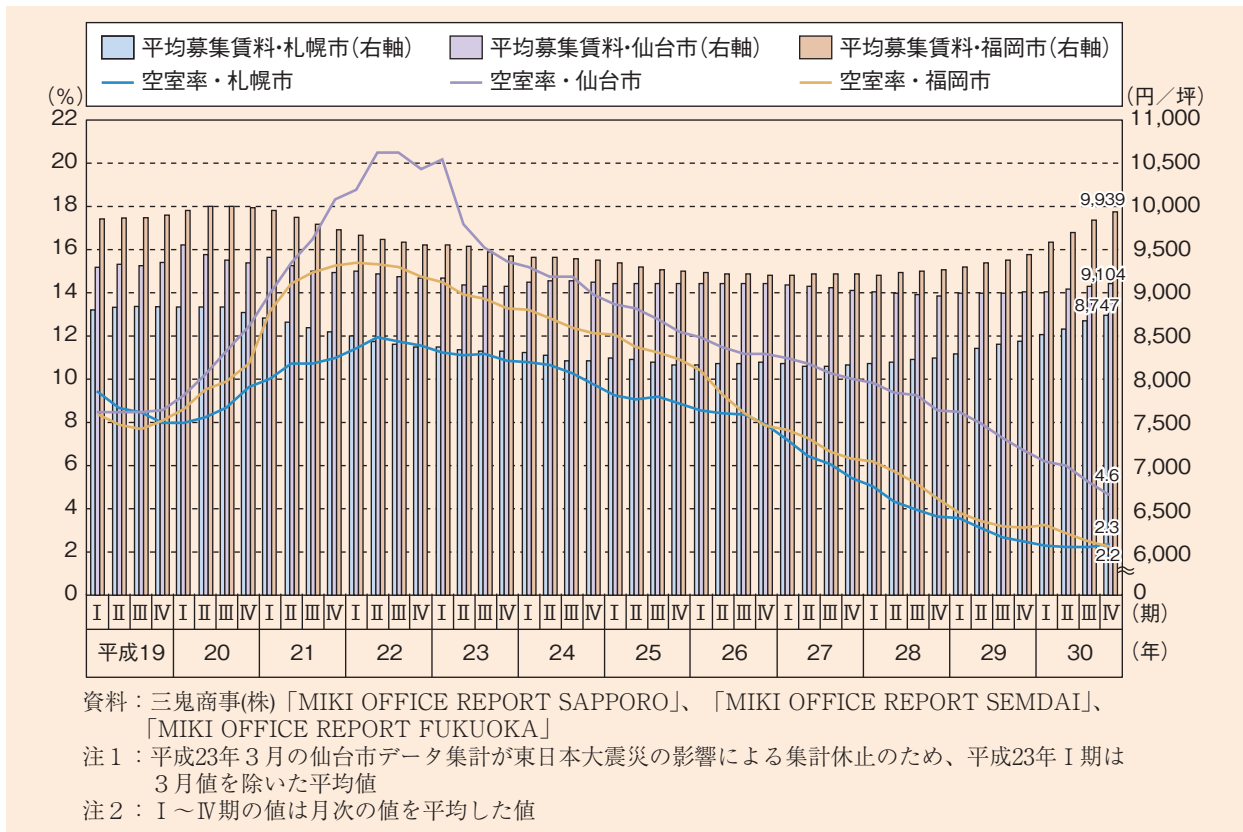
東京以外の都市についてみると、大阪市及び名古屋市でも、底堅いオフィス需要を背景に、空室率の低下、平均賃料の上昇が続いている（図表1-3-10）。

図表1-3-10 オフィスビル賃料及び空室率の推移（大阪・名古屋）



また、その他の都市についてみると、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おり、仙台市と福岡市は更に低下し、札幌市も依然として2%台という低い水準となっている。平均募集賃料も、3市とも上昇が続いている（図表1-3-11）。

図表1-3-11 オフィスビル賃料及び空室率の推移（札幌・仙台・福岡）

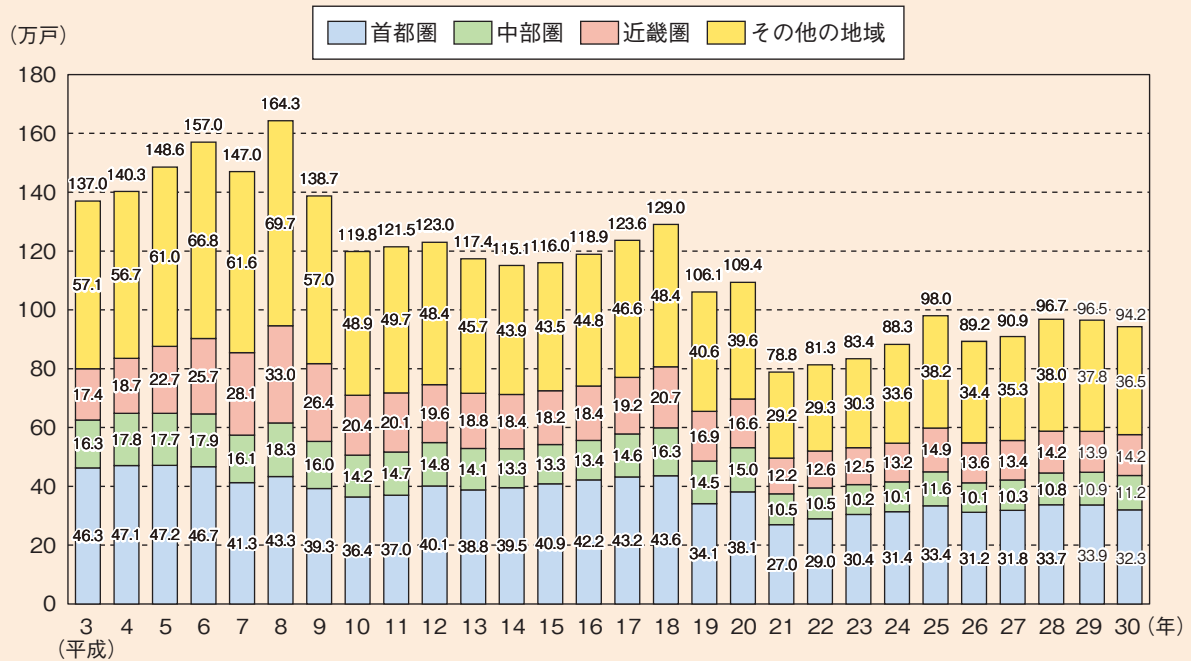


## (住宅市場の動向)

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。

圏域別にみると、近畿圏及び中部圏で微増となり、首都圏及びその他の地域で微減となった（図表1-3-12）。

図表1-3-12 圏域別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

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

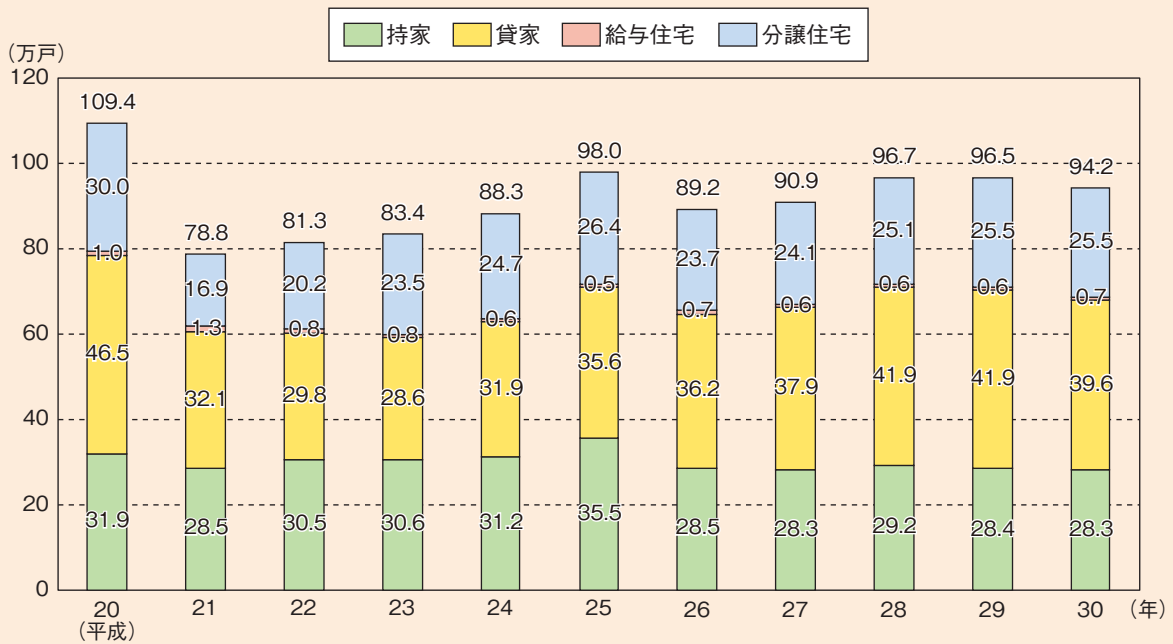
中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他の地域：上記以外の地域

利用関係別での着工戸数をみると、持家・分譲住宅は、前年に引き続きそれぞれ28万戸台、25万戸台となった。平成24年以降増加傾向にあった貸家は、約39.6万戸と前年に比べ減少した（図表1-3-13）。

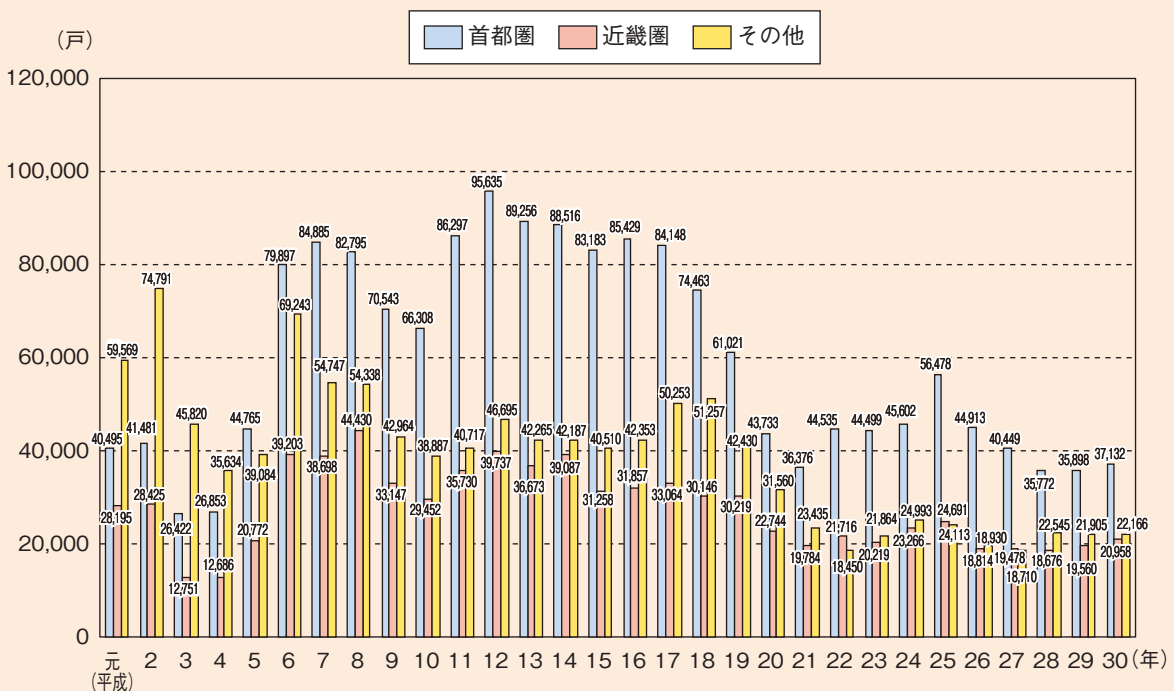
図表1-3-13 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

マンション市場の動向をみると、平成30年の新規発売戸数については、全国で80,256戸（前年比3.7%増）となっており、このうち首都圏が37,132戸（前年比3.4%増）、近畿圏が20,958戸（前年比7.2%増）、その他が22,166戸（前年比1.2%増）となった（図表1-3-14）。

図表1-3-14 圏域別新築マンションの供給戸数の推移



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

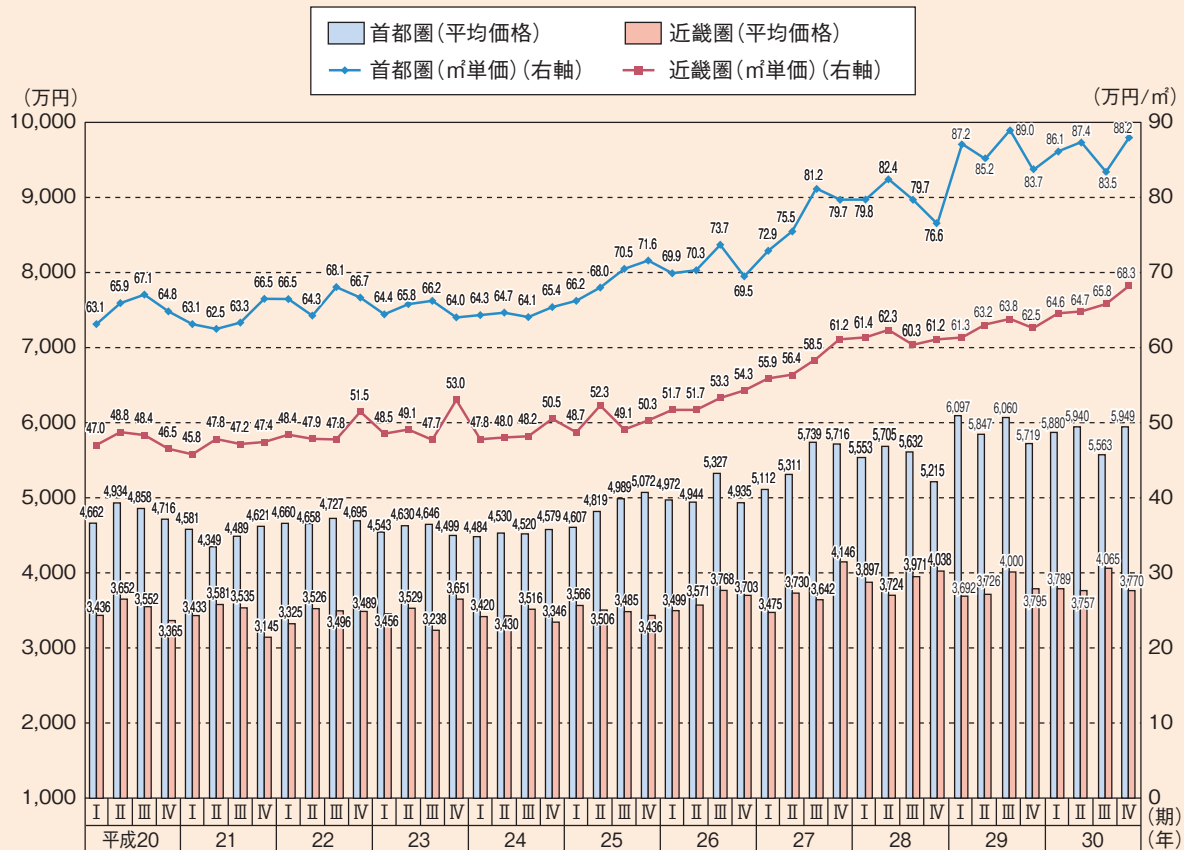
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

その他：上記以外の地域

平成30年の新築マンション価格は、1㎡あたり単価が、首都圏では80万円台の高水準で推移しており、近畿圏では60万円台の水準で上昇傾向が続いている。平均価格は、首都圏、近畿圏ともに前年に比べて概ね横ばいで推移している（図表1-3-15）。

図表1-3-15 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移

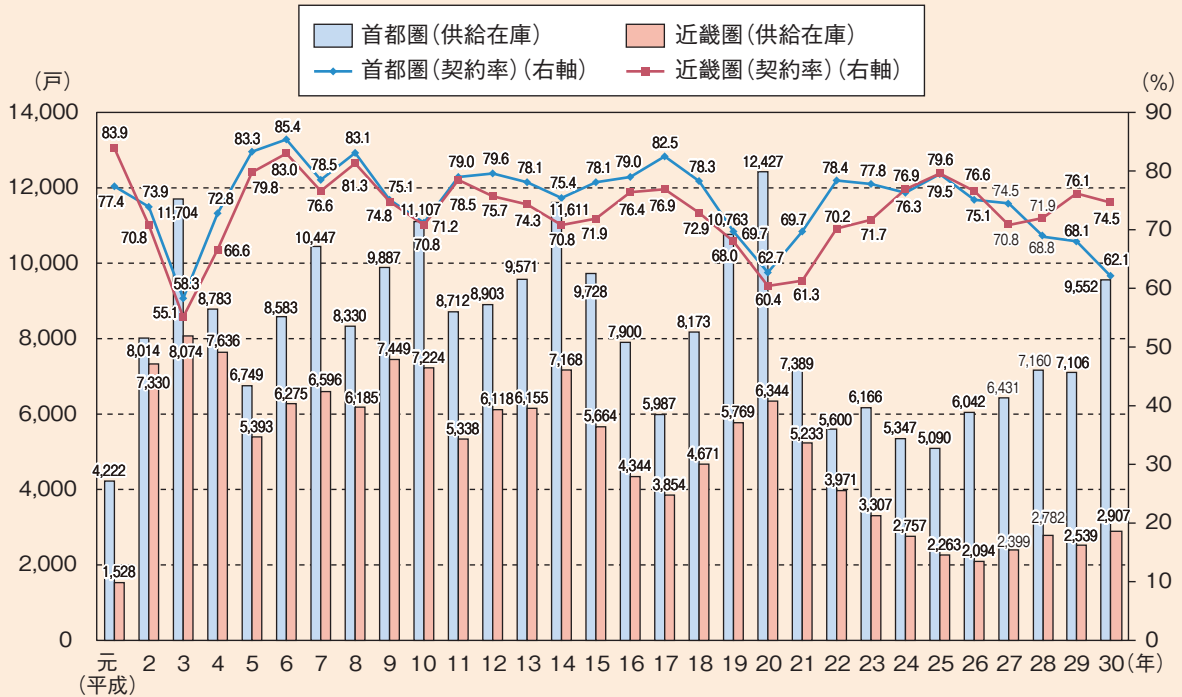


資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」  
注：圏域区分は図表1-3-14に同じ

平成30年のマンション契約率については、首都圏では62.1%となり平成26年から低下傾向が続いており、近畿圏でも平成29年まで2年連続で上昇していたが、平成30年は74.5%へ低下した。

また、在庫戸数は、近畿圏が前年に比べ300戸以上増加（前年比15%増）し、首都圏は前年に比べ2,000戸以上増加（前年比34%増）となった（図表1-3-16）。

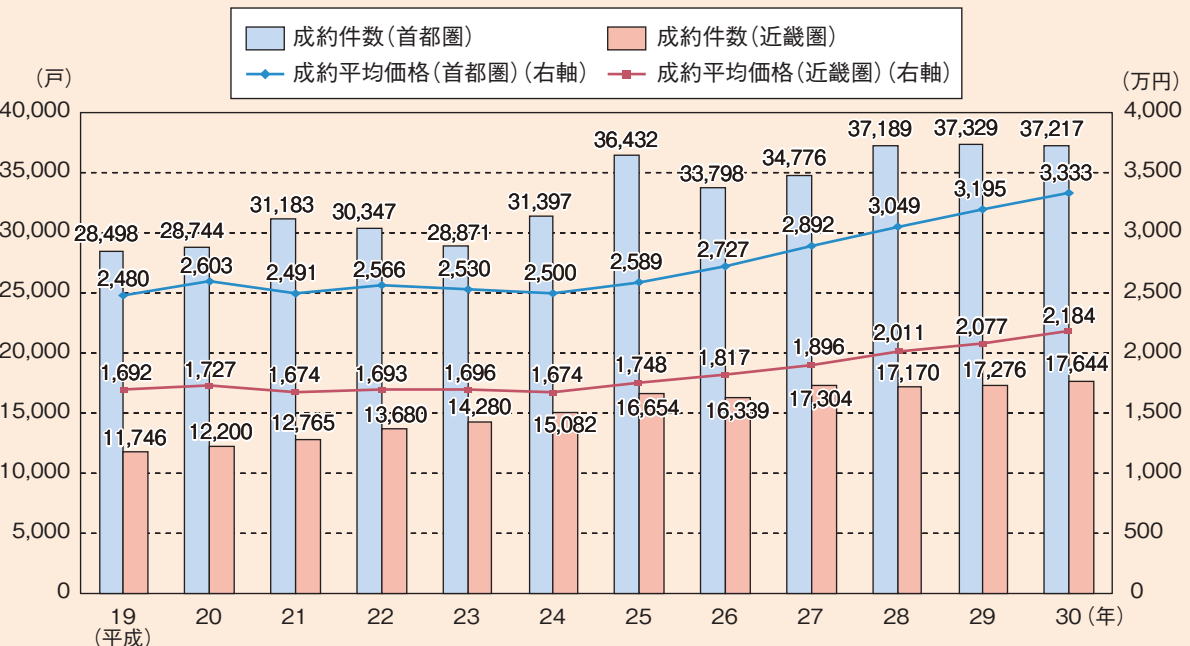
図表1-3-16 首都圏・近畿圏のマンションの在庫戸数と契約率の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」  
注：圏域区分は図表1-3-14に同じ

平成30年の中古マンション市場については、首都圏では、新築マンション価格が高止まりしていること等を背景として、成約平均価格は前年と比べ4.3%上昇して3,333万円となり、6年連続の上昇となった。また、成約戸数は37,217戸で前年と比べ0.3%減少したが、3年連続で新規販売戸数(37,132戸)を上回った。近畿圏では成約戸数が17,644戸(前年比2.1%増)となった。成約平均価格は、前年から5.2%上昇して2,184万円となり、首都圏同様に6年連続の上昇となった(図表1-3-17)。

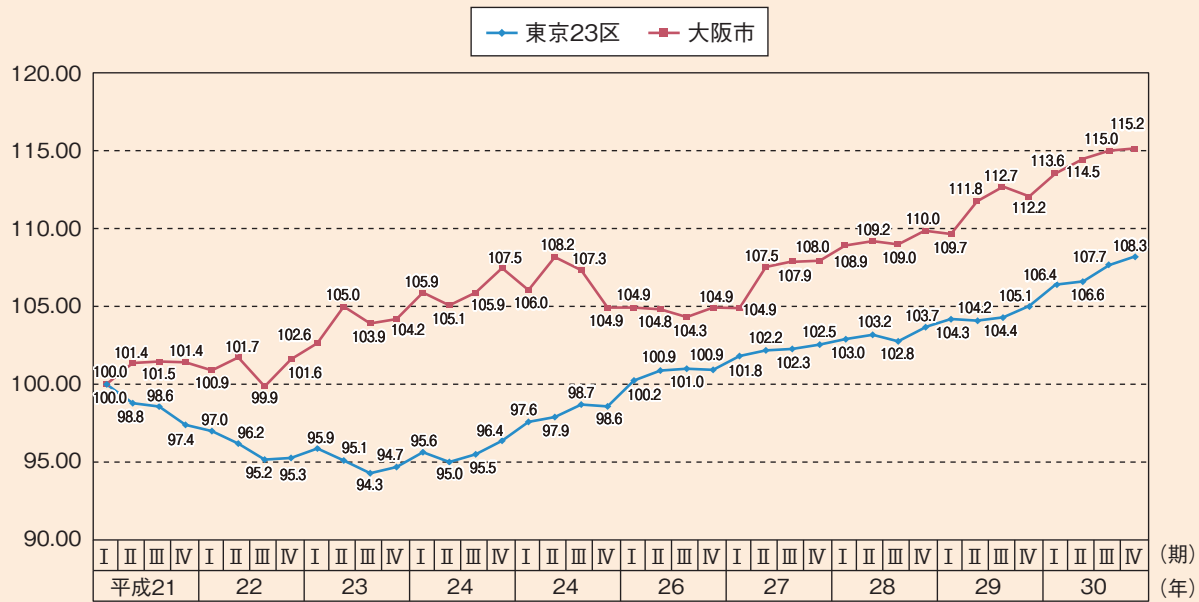
図表1-3-17 首都圏・近畿圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



資料：(公財)東日本不動産流通機構公表資料より国土交通省作成  
注：圏域区分は図表1-3-14に同じ

賃貸マンションの賃料指数の推移については、東京23区は平成24年7-9月期以降、緩やかな上昇が続いている。大阪市は、平成27年4-6月期から上昇傾向が続いている（図表1-3-18）。

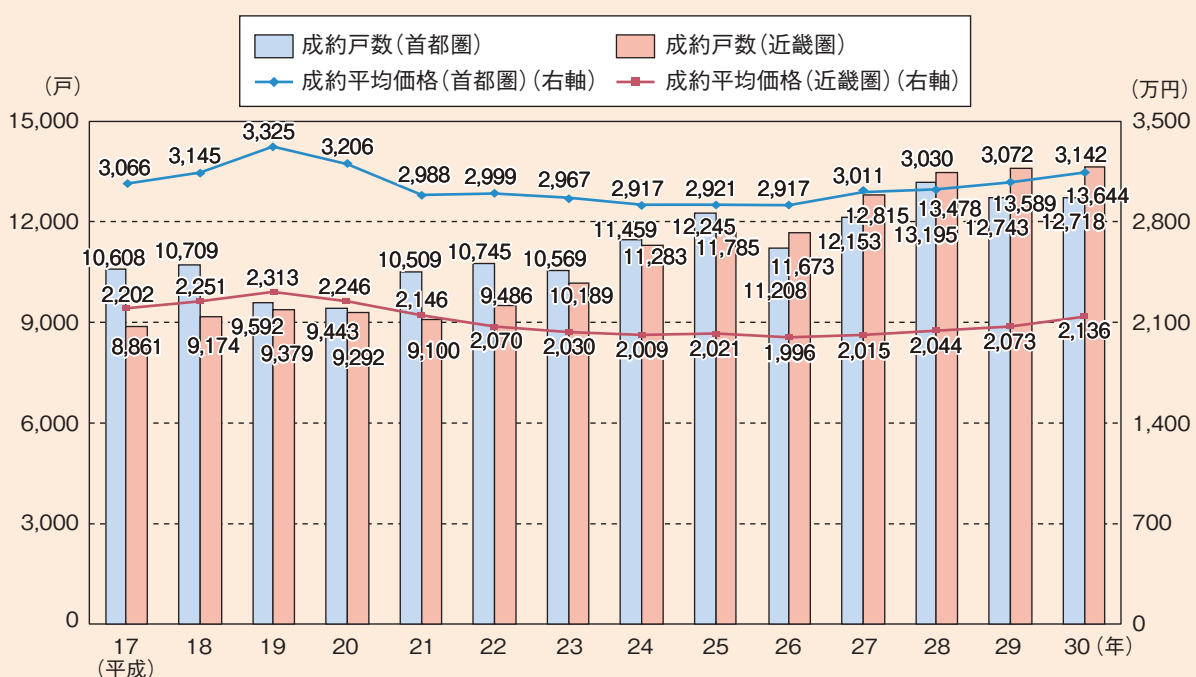
図表1-3-18 東京23区・大阪市のマンション賃料指数の推移



資料：アットホーム(株)、(株)三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス（部屋タイプ：総合（18㎡以上100㎡未満）、エリア：東京23区・大阪市）」より国土交通省作成  
注：平成21年I期を100とした指数値

また、平成30年の中古戸建住宅市場については、首都圏において、成約戸数は12,718件と前年から概ね横ばいとなり、成約平均価格は3,142万円と前年に比べ2.3%上昇した。近畿圏においては、成約戸数が13,644件と前年から概ね横ばいとなったが、平成26年以降5年連続で首都圏を上回った。成約平均価格は2,136万円と前年に比べ3.0%上昇した（図表1-3-19）。

図表1-3-19 首都圏・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



資料：(公財)東日本不動産流通機構公表資料より国土交通省作成  
注：圏域区分は図表1-3-14に同じ

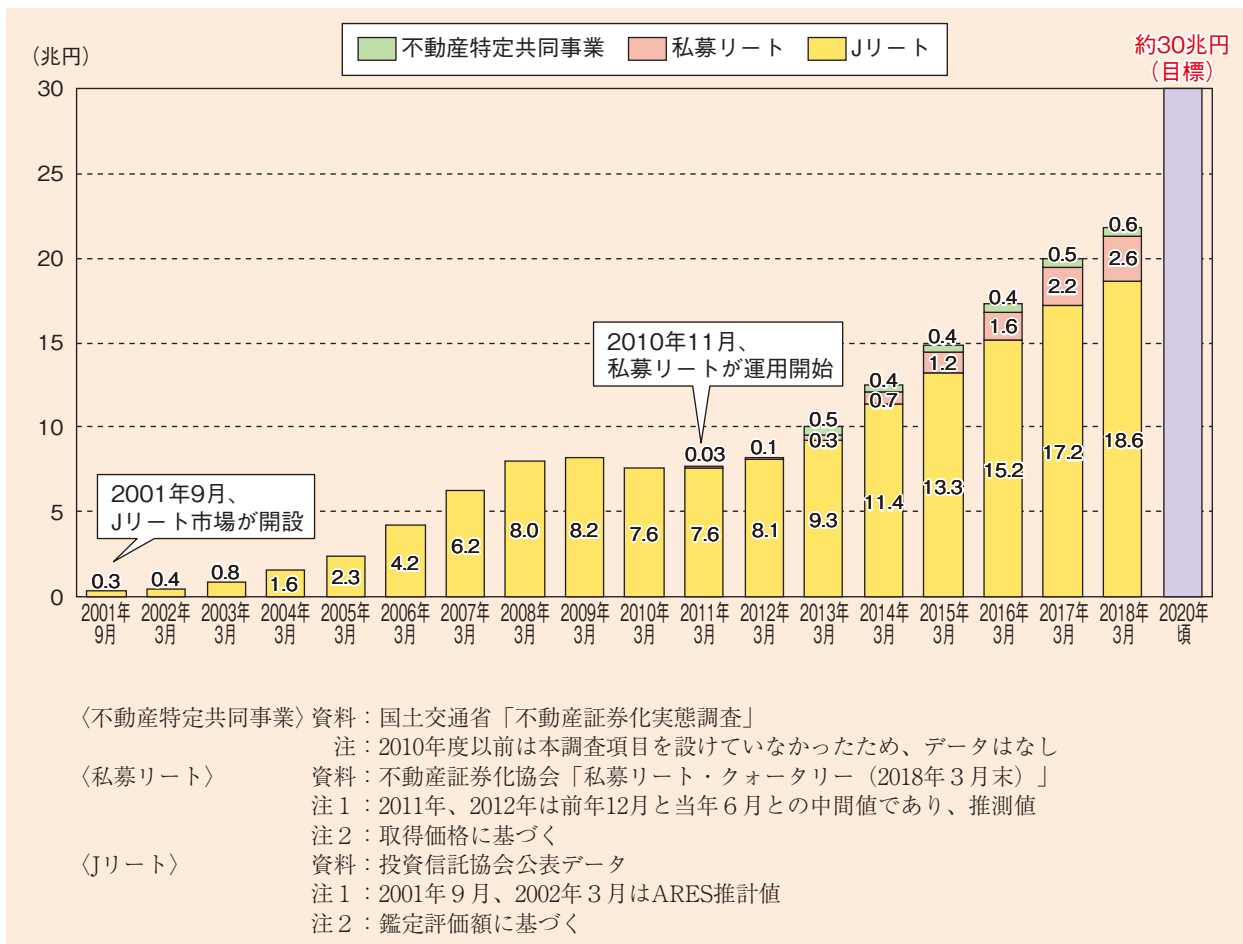
## 第4節 不動産投資市場の動向

### (不動産証券化市場の動向)

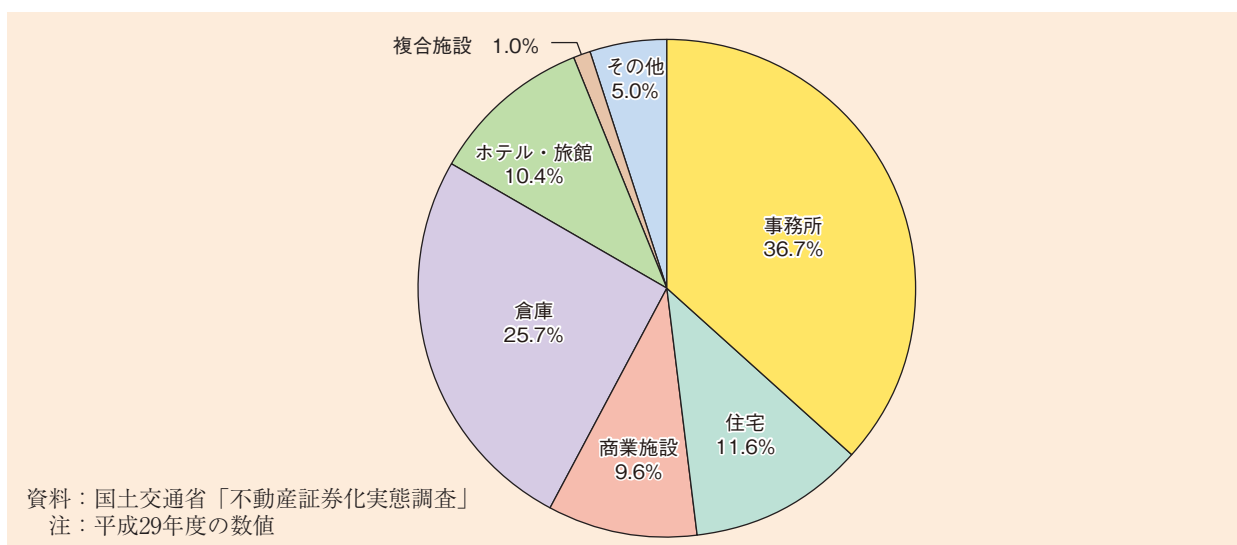
不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資信託（リート）、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社－匿名組合方式）等がある。

政府の成長戦略における令和2（2020）年頃までにリート等（上記①及び②）の資産総額を約30兆円にすることを目指す不動産投資市場の成長目標「未来投資戦略2017」（平成29年6月9日閣議決定）の実現に向けて、平成30年3月末時点の資産総額は、約21.8兆円となっている。その取得した不動産の主な用途について資産額ベースでみると、平成29年度は事務所が36.7%、住宅が11.6%、商業施設が9.6%、倉庫が25.7%、ホテル・旅館が10.4%、複合施設が1.0%となった（図表1-4-1,2）。

図表1-4-1 リート等の資産総額の推移



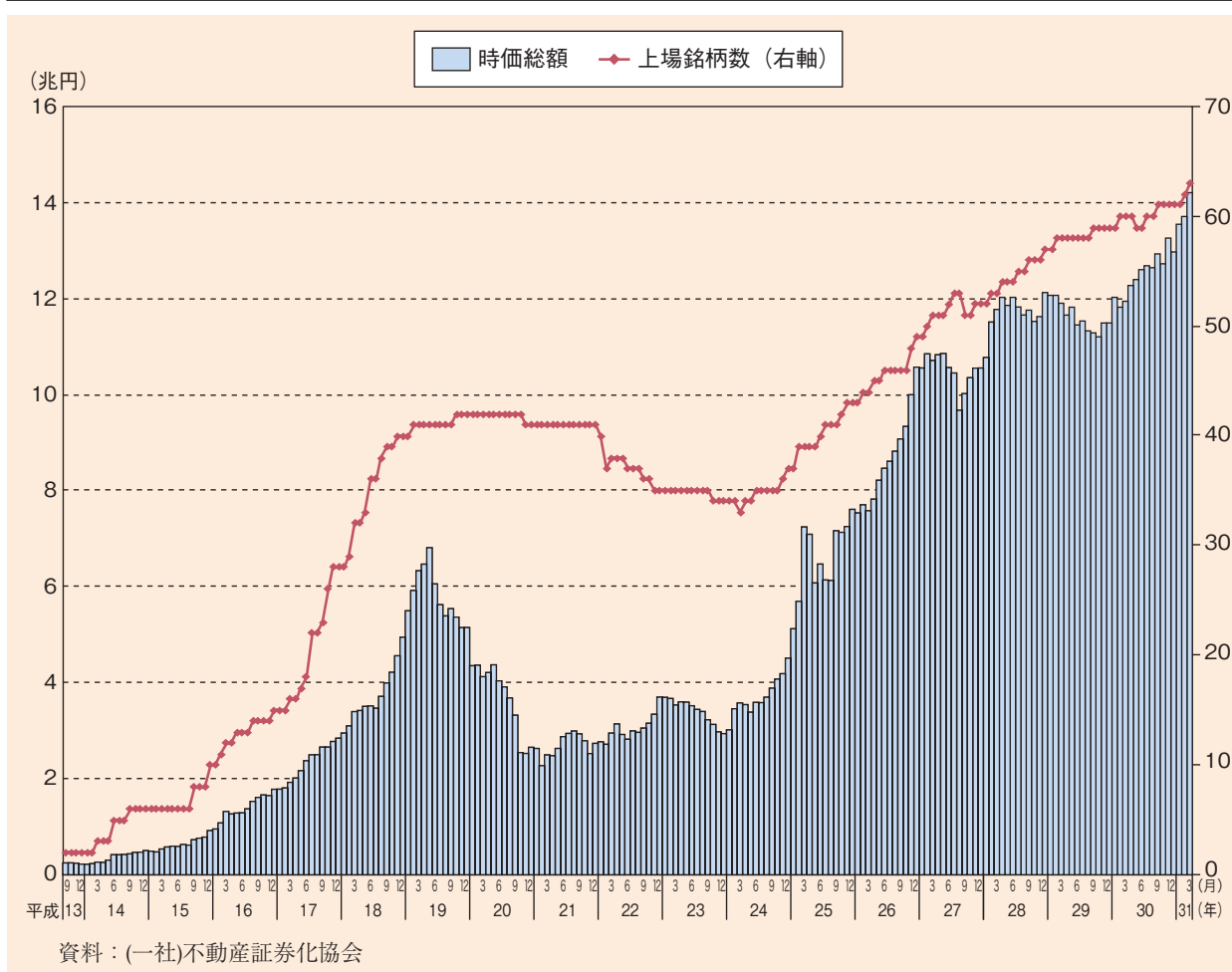
図表 1-4-2 リート等の用途別資産取得額の割合



### (Jリート市場の動向)

Jリートについて、平成30年度の1年間で新たに4件の新規上場が行われた。平成31年3月末現在、63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14.2兆円となっている（図表1-4-3）。

図表 1-4-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移





Jリート市場全体の値動きを示す東証リート指数は、平成30年度前半は、好調な不動産市況等を背景に長期金利等の影響を受けながらも1,600ポイント台後半から1,700ポイント台後半まで上昇した後、1,750ポイント前後で推移した。平成30年度後半は、株式を始めとした商品市況のなか、安定した運用先として資金が流入したことなどの理由から平成30年10月に1,800ポイント台まで上昇した。年末にかけて株式相場下落等により一時的に1,700ポイント台前半まで低下したものの、年明けに1,800ポイント台を回復した後、1,800ポイント台後半まで上昇し、平成31年3月に平成28年5月以来となる1,900ポイント台まで上昇した。(図表1-4-5)。

図表 1-4-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移 (平成15年4月～平成31年4月)

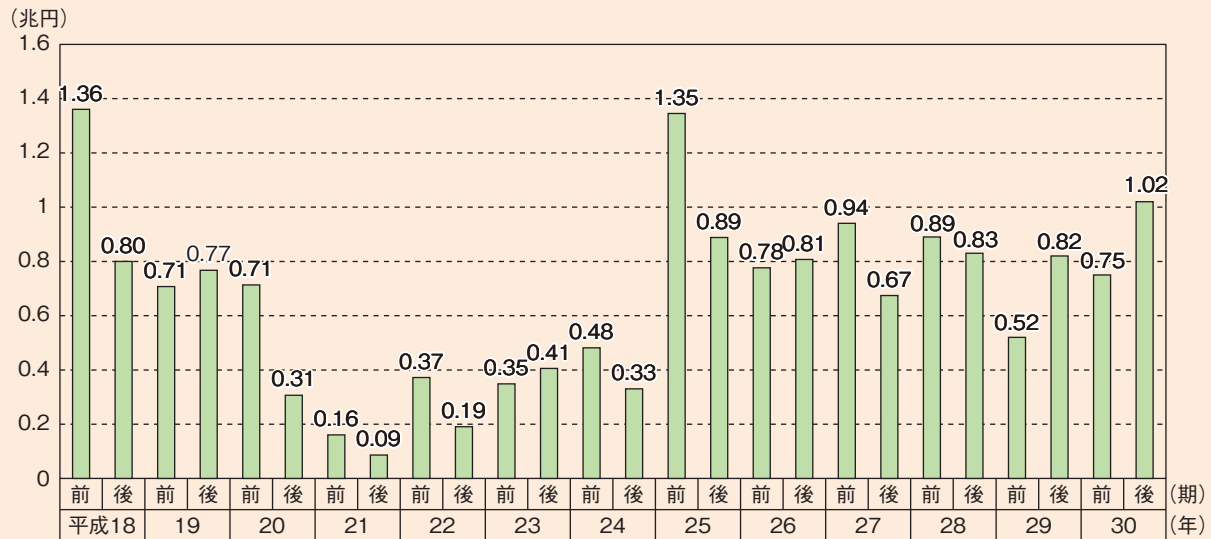


図表 1-4-5 東証REIT指数の推移 (平成30年1月～平成31年3月)



Jリートによる資産取得額をみると、平成30年は、平成29年よりも増加し、約1兆8,000億円の取得となった（図表1-4-6）。

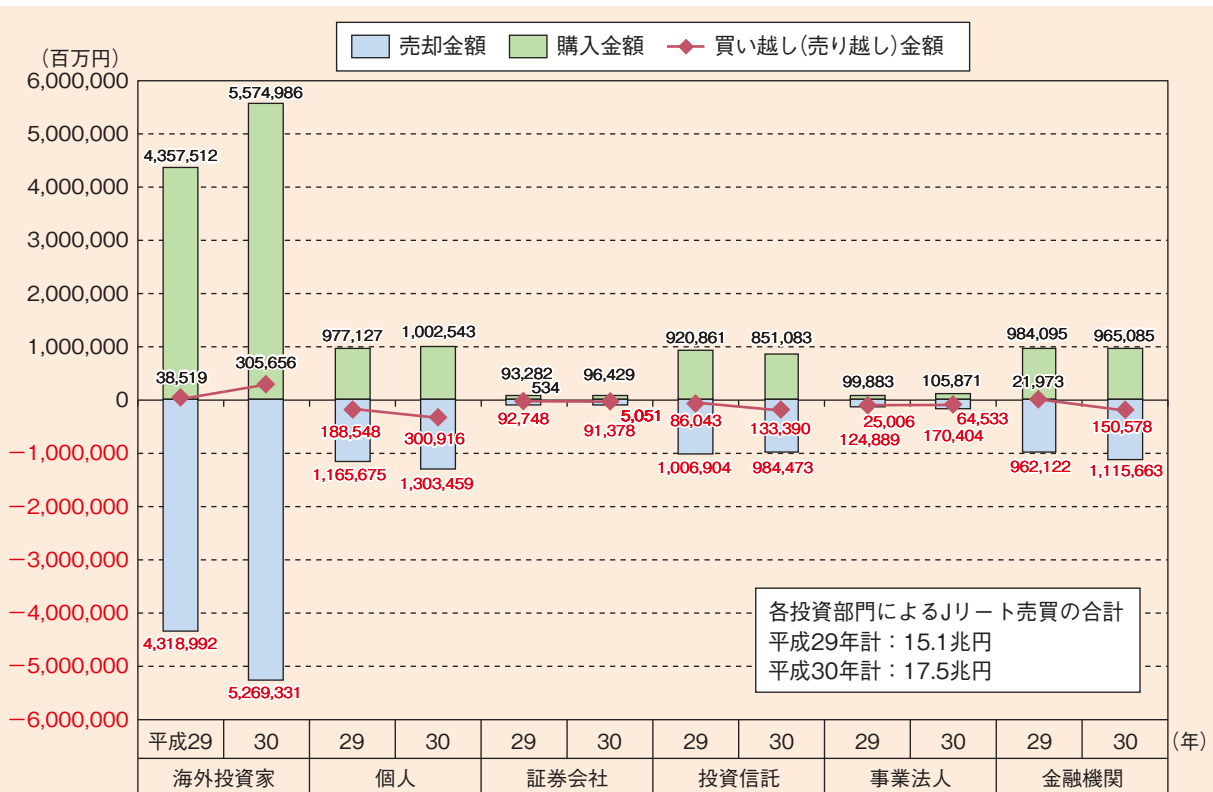
図表 1-4-6 Jリート資産取得額の推移



資料：（一社）不動産証券化協会公表資料より国土交通省作成

投資部門別Jリート売買動向を平成30年の売却金額と購入金額の合計金額ベースで見ると、海外投資家が61.8%、国内個人投資家が13.1%、証券会社が1.0%、投資信託が10.4%、事業法人が1.5%、金融機関が11.8%を占めており、海外投資家の動向がJリート市場に与える影響は大きい（図表1-4-7）。

図表 1-4-7 投資部門別のJリート売買動向



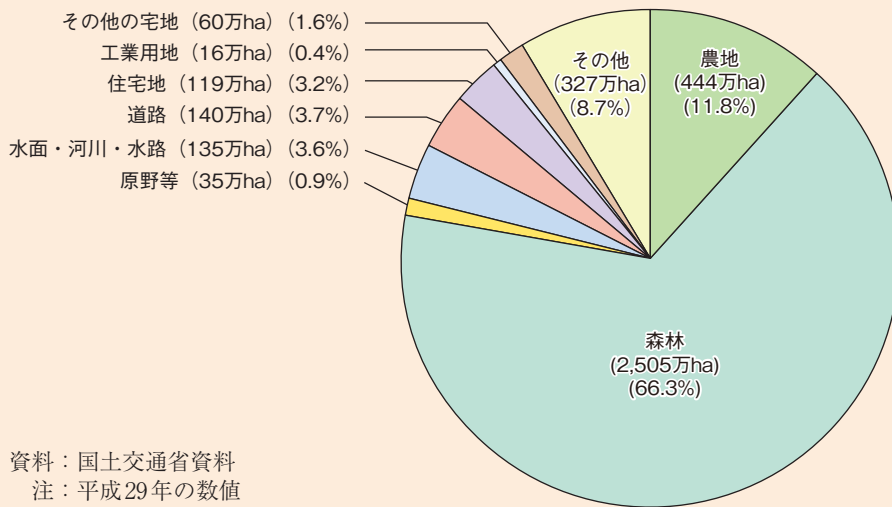
資料：（株）東京証券取引所公表資料より国土交通省作成

## 第5節 土地利用の動向

### (土地利用の概況)

平成29年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち森林が約2,505万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して約444万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195万ha、道路は約140万ha、水面・河川・水路が約135万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27年			平成28年			平成29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	全国	三大都市圏	地方圏			
1. 農地	557	80	477	538	72	466	504	66	438	470	61	409	450	56	393	447	56	391	444	56	389			
2. 森林	2,529	324	2,205	2,530	323	2,207	2,514	318	2,196	2,510	316	2,194	2,505	314	2,191	2,506	314	2,192	2,505	315	2,190			
3. 原野等	62	2	60	41	1	40	35	0	34	36	1	35	35	1	34	34	1	34	35	1	34			
4. 水面・河川・水路	128	18	110	130	18	112	132	19	113	134	19	115	134	19	115	133	19	114	135	19	116			
5. 道路	89	19	70	107	23	84	121	25	95	132	27	105	139	28	110	139	28	111	140	29	111			
6. 宅地	124	43	81	150	51	99	170	57	113	185	61	124	193	63	130	194	64	130	195	64	131			
住宅地	79	26	53	92	31	61	102	34	68	112	37	74	118	40	78	119	40	79	119	40	79			
工業用地	14	6	8	15	6	9	17	6	11	16	5	10	15	5	10	15	5	10	16	5	10			
その他の宅地	31	11	20	44	15	29	51	17	35	57	18	39	60	18	41	60	18	42	60	18	42			
7. その他	286	48	238	282	47	234	302	52	252	312	52	261	324	55	269	325	55	271	327	55	272			
合計	3,775	534	3,241	3,778	536	3,242	3,778	537	3,242	3,779	537	3,242	3,780	537	3,243	3,780	537	3,242	3,780	537	3,242			

資料：国土交通省

注1：道路は、一般道路、農道及び林道

注2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注3：( )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

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4：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

注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした

(土地利用転換の概況)

平成28年の土地利用転換面積は、前年より増加して約22,100haとなった。主な内訳として、農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積は約16,300ha（前年比約700ha増）となり、農林業的土地利用においては、農地から林地への転換面積は約3,300ha（前年比約700ha増）となっている（図表1-5-3）。

図表 1-5-3 土地利用転換の概況

		(ha, %)																			
用途	年	平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
<b>(都市的土地利用)</b>																					
住宅地		(21.7)	(22.5)	(25.3)	(31.3)	(31.4)	(31.2)	(33.3)	(29.8)	(30.8)	(32.4)	(27.9)	(28.5)	(31.6)	(33.7)	(33.1)	(32.5)	(32.1)	(32.6)	(34.1)	
工業用地		(19.2)	(17.3)	(18.4)	(18.6)	(18.6)	(18.8)	(20.5)	(17.3)	(15.0)	(13.4)	(12.3)	(13.4)	(12.1)	(11.6)	(13.9)	(12.4)	(15.2)	(14.0)	(13.8)	
公共用地		(23.5)	(22.7)	(26.6)	(23.0)	(27.5)	(28.1)	(27.4)	(32.7)	(31.2)	(28.6)	(33.3)	(26.9)	(25.9)	(22.7)	(21.1)	(22.5)	(20.0)	(20.3)	(22.8)	
レジャー施設用地		(21.7)	(23.6)	(18.2)	(13.9)	(9.2)	(7.1)	(2.1)	(4.4)	(2.0)	(1.7)	(1.8)	(0.5)	(1.1)	(1.1)	(1.8)	(1.8)	(1.2)	(0.7)	(0.8)	
その他の都市的土地利用		(13.9)	(13.9)	(11.5)	(13.3)	(13.3)	(14.8)	(16.7)	(15.8)	(20.9)	(23.9)	(24.7)	(30.6)	(29.3)	(30.2)	(30.7)	(30.8)	(32.1)	(32.4)	(27.6)	
小計		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
小計		44,700	46,200	39,100	33,900	33,800	32,400	28,800	27,200	25,300	23,800	21,900	18,600	17,400	17,200	16,600	16,900	16,500	14,600	12,300	
<b>(農林業的土地利用)</b>																					
農地		(56.9)	(63.3)	(41.4)	(42.3)	(42.3)	(30.8)	(24.0)	(29.2)	(29.2)	(34.8)	(17.6)	(12.5)	(20.0)	(17.6)	(16.7)	(25.0)	(35.7)	(13.0)	(16.7)	
林地		(43.1)	(36.7)	(58.6)	(57.7)	(57.7)	(69.2)	(76.0)	(70.8)	(70.8)	(65.2)	(82.4)	(87.5)	(80.0)	(82.4)	(83.3)	(75.0)	(64.3)	(87.0)	(83.3)	
小計		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
小計		5,100	4,900	2,900	2,600	2,600	2,500	2,400	2,400	2,400	2,300	1,700	1,600	1,500	1,700	1,200	1,400	2,300	1,800	1,800	
その他		7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300	3,400	2,900	3,200	2,900	2,900	3,300	
合計		57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200	20,800	21,300	20,600	20,700	17,400	

用途	年・転換源																											
	22				23				24				25				26				27				28			
	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
<b>(都市的土地利用)</b>																												
住宅地				(35.3)				(37.7)				(36.8)				(31.7)				(25.8)				(26.9)				(26.4)
工業用地				(14.7)				(13.2)				(14.5)				(15.8)				(24.5)				(25.0)				(25.8)
公共用地				(18.1)				(21.7)				(19.7)				(19.4)				(15.1)				(12.2)				(12.9)
レジャー施設用地				(0.9)				(0.9)				(1.7)				(0.7)				(0.6)				(0.6)				(.6)
その他の都市的土地利用				(29.3)				(27.4)				(29.1)				(31.7)				(35.8)				(35.9)				(34.4)
うち商業用地(店舗等施設)				(5.2)				(5.7)				(6.8)				(5.8)				(5.0)				(4.5)				(4.3)
小計				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)
小計				9,600				11,600				9,000				1,300				300				10,600				9,800
<b>(農林業的土地利用)</b>																												
農地				(14.3)				(21.4)				(27.3)				(12.5)				(15.4)				(7.1)				(5.7)
林地				(85.7)				(78.6)				(72.7)				(87.5)				(84.6)				(92.9)				(94.3)
小計				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)				(100)
小計				1,200				1,100				1,100				800				700				1,100				2,600
その他				(2.7)				(2.2)				(2.3)				(1.6)				(1.4)				(1.2)				(1.3)
合計				12,300				15,700				11,300				2,600				300				14,200				12,000

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計  
 注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない  
 注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている  
 注3：林地からの転換には、1 ha未満のものは含まれていない  
 注4：林地からの転用については、当該年度の新規許可面積に対して変更許可による面積の減が大きければ負数となる場合がある  
 注5：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある  
 注6：( ) 内は、小計の面積に占める割合である

## 第6節 家計と企業の土地に対する意識

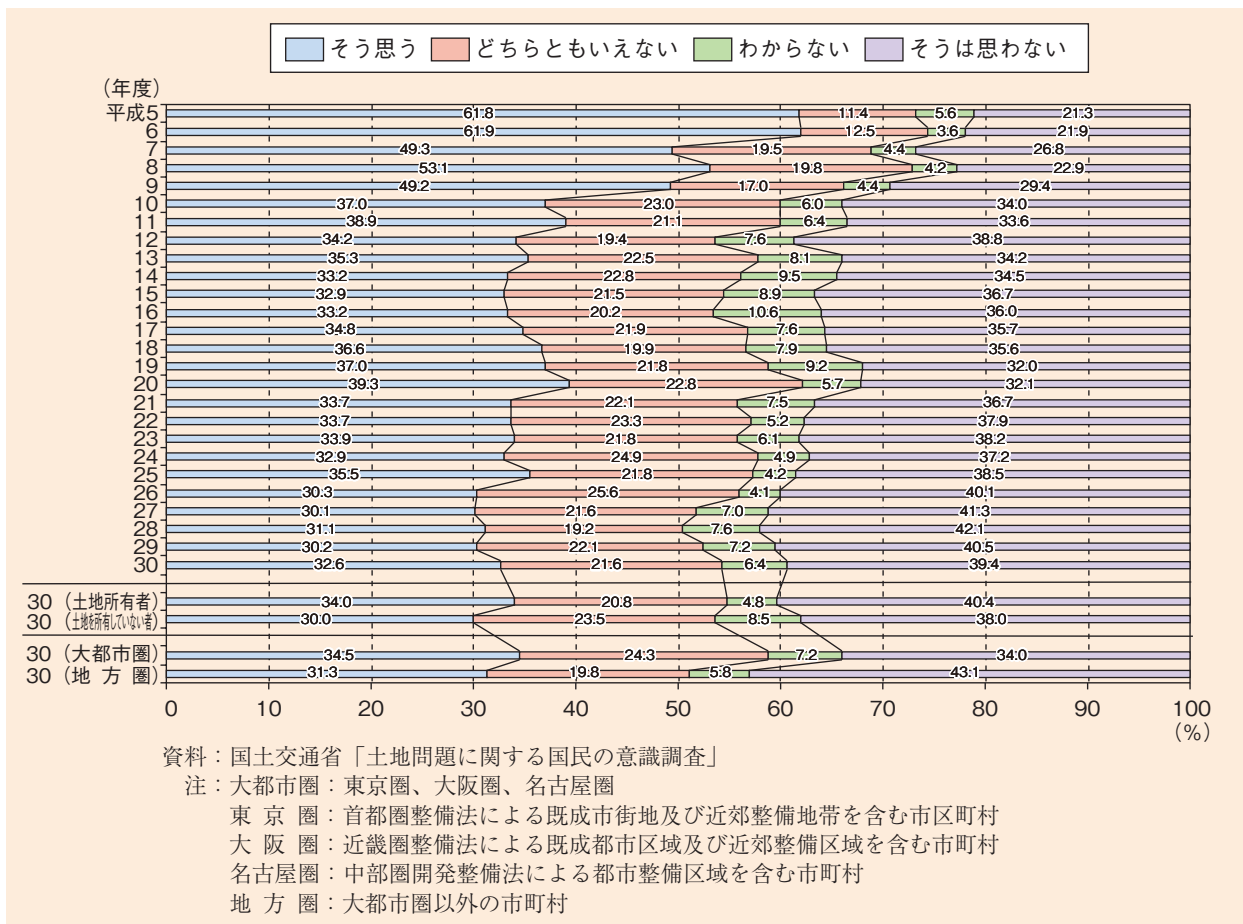
### (家計の土地に対する意識)

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。

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」(以下、「意識調査」という。)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」と回答した者の割合は、近年は30%台で推移しており、平成30年度は32.6%(前年度比2.4%増)となった。また、「そう思わない」と回答した者の割合は、近年は40%前後で推移しており、平成30年度は39.4%(前年度比1.1%減)となった。

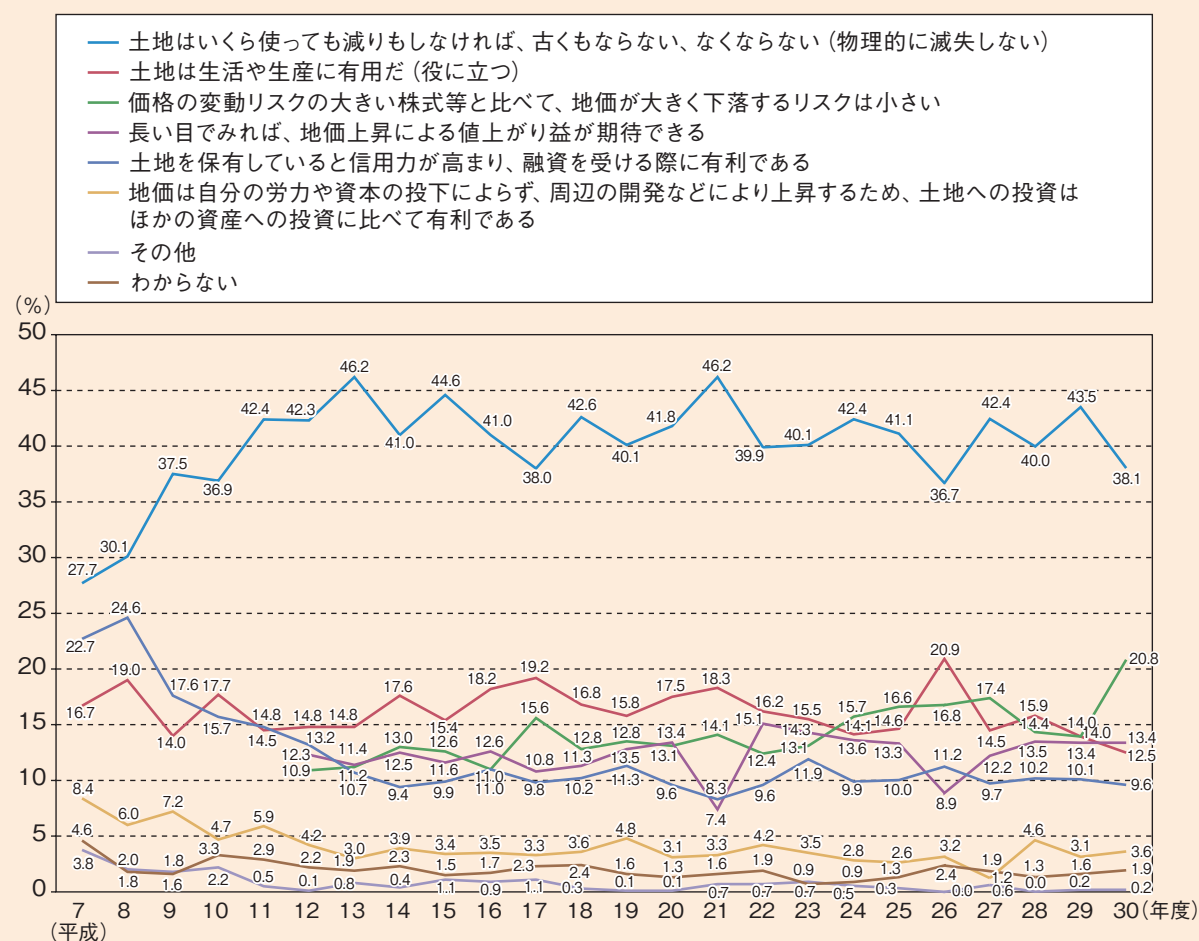
これらの回答を土地の所有の有無別にみると、土地所有者のうち「そう思う」と回答した者の割合は34.0%、土地を所有していない者のうち「そう思う」と回答した者の割合は30.0%となっており、土地所有者の方が「そう思う」と回答した割合が高かった。また、都市圏別にみると、「そう思う」と回答した者の割合が大都市圏で34.5%、地方圏で31.3%となっており、大都市圏が地方圏より高くなっている(図表1-6-1)。

図表1-6-1 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



「そう思う」と回答した者にその理由を聞いたところ、平成30年度は「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくならない（物理的に滅失しない）」と回答した者の割合が、前年より低くなったものの38.1%と最も高かった。続いて「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」が20.8%となり、前年に比べ最も割合が増加した。一方、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」と回答した者の割合は、平成26年度は20.9%だったが、平成30年度は12.5%と低下傾向が続いている（図表1-6-2）。

図表 1-6-2 土地を資産として有利と考える理由



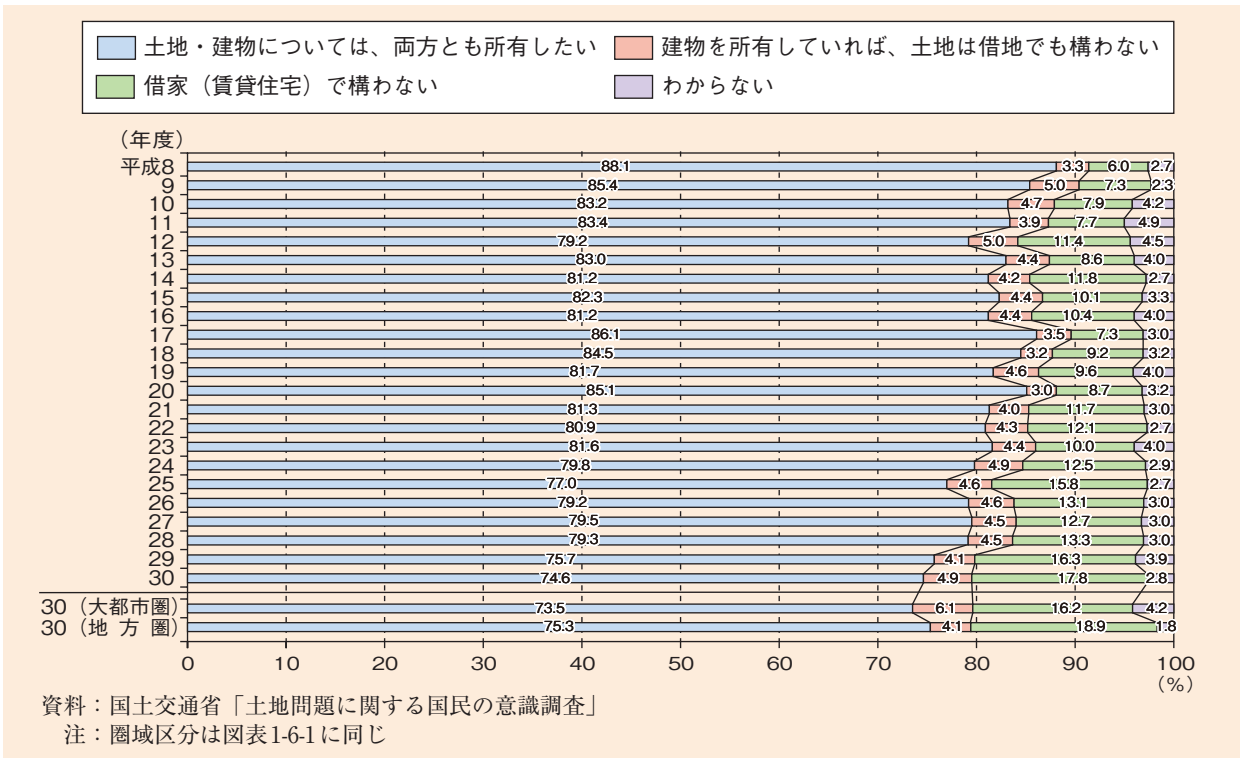
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」、「長い目でみれば、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、平成30年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が74.6%と、平成28年度から3年連続で低下した。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した者の割合が17.8%と、調査開始以降最も高い結果となった。

圏域別の結果では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が、大都市圏と地方圏で、それぞれ73.5%と75.3%となり、また、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した者の割合は、大都市圏と地方圏で、それぞれ16.2%と18.9%となり、いずれも地方圏が高い結果となった（図表1-6-3）。

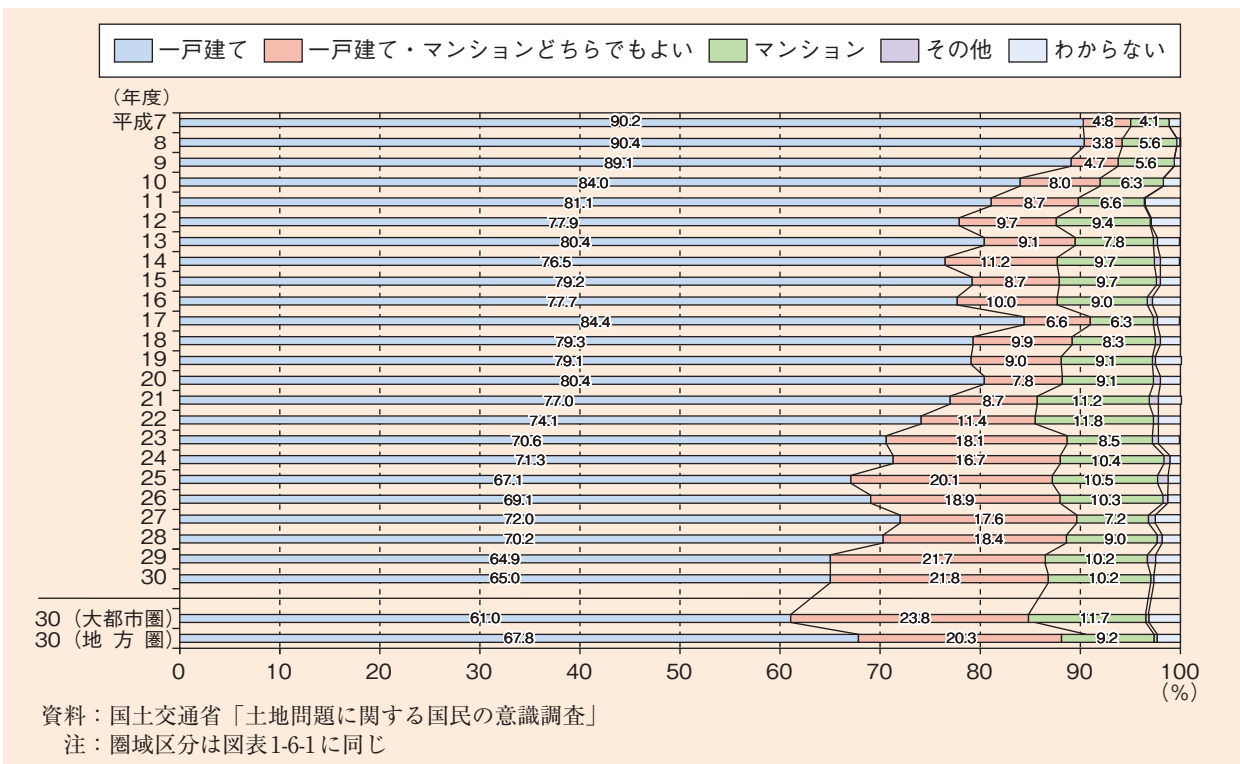
図表 1-6-3 持ち家志向か借家志向か



望ましい住宅の形態に関する家計の意識をみると、平成30年度は「一戸建て」、「一戸建て・マンションどちらでもよい」、「マンション」と回答した者の割合が、それぞれ65.0%、21.8%、10.2%であり、前年度（64.9%、21.7%、10.2%）とほぼ変わらない結果となった。

また、圏域別の結果では、「一戸建て」と回答した者の割合が、大都市圏で61.0%、地方圏で67.8%となり、地方圏で高い結果となった一方で、「マンション」と回答した者の割合は、大都市圏で13.7%、地方圏で9.2%となり、大都市圏で高い結果となった（図表1-6-4）。

図表 1-6-4 望ましい住宅形態



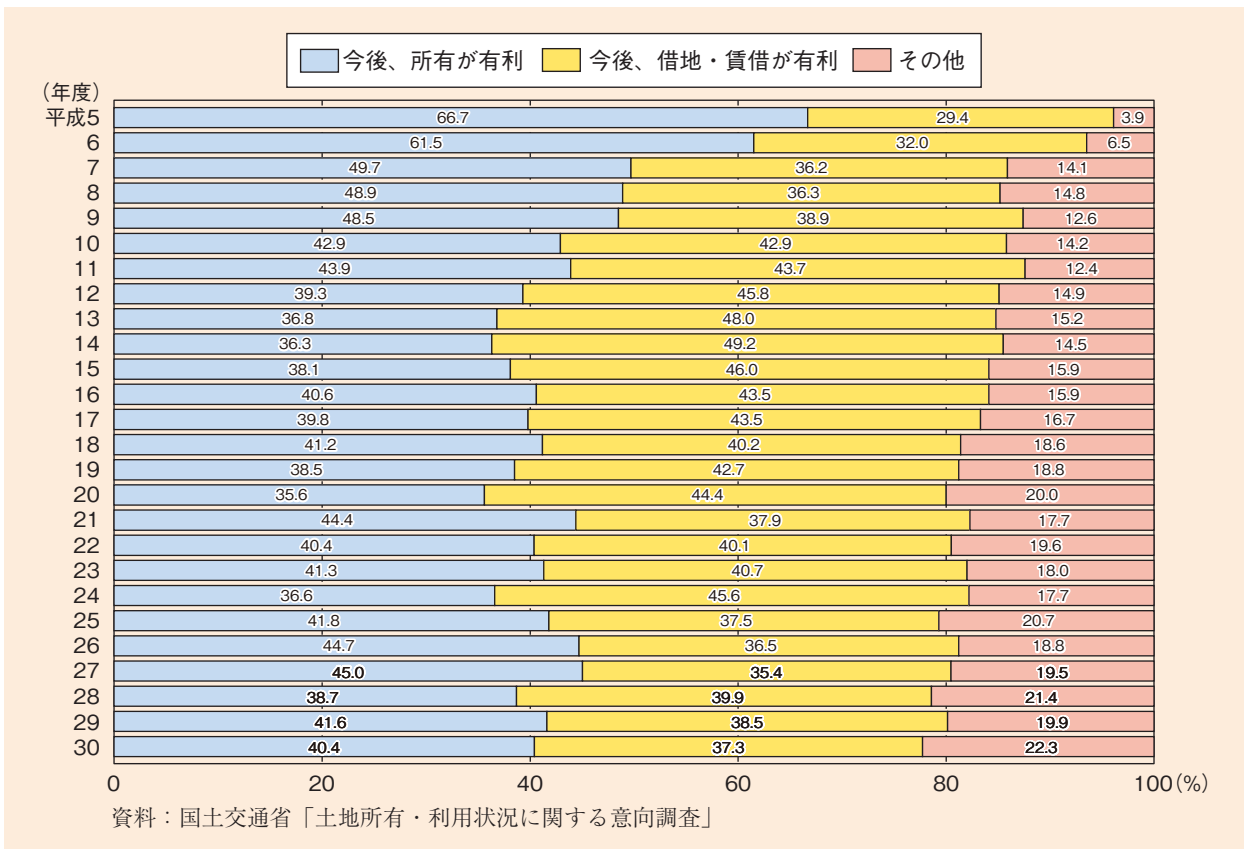
(企業の土地・建物の所有に関する意識)

次に、企業の土地・建物の所有に関する意識について、「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」について聞いたところ、「今後、所有が有利」とする企業の割合は40.4%と、前年度対比では1.2ポイント減となった。

他方、「今後、借地・賃借が有利」とする企業の割合は37.3%と、こちらも前年度対比では1.2ポイント減となった（図表1-6-5）。

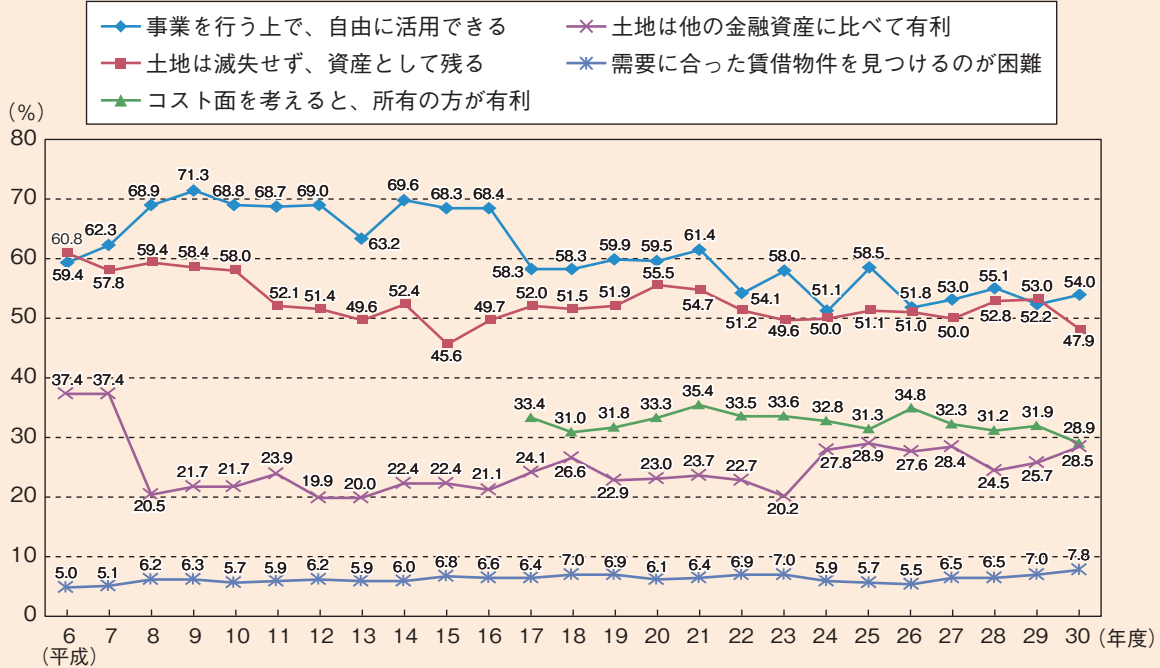
図表 1-6-5 今後の土地の有利性についての意識



今後、所有が有利になると考える理由については、「事業を行う上で、自由に活用できる」が54.0%と最も多く、前年度対比では1.8ポイント増となっている。次いで「土地は減失せず、資産として残る」が47.9%と同5.1ポイント減、「コスト面を考えると、所有の方が有利」が28.9%と同3.0ポイント減、「土地は他の金融資産に比べて有利」が28.5%と同2.8ポイント増となっている（図表1-6-6）。



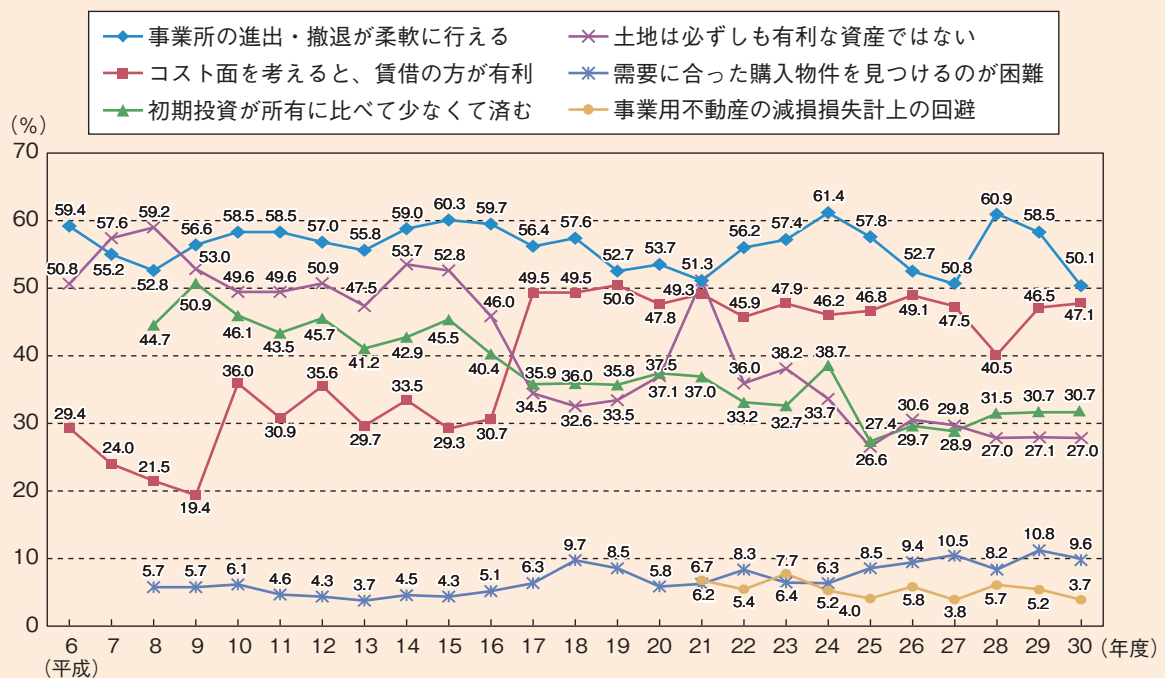
図表1-6-6 今後、所有が有利になると考える理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する意向調査」  
注：「コスト面を考えると、所有の方が有利」の選択肢は平成17年度調査より追加

一方、今後、借地・賃借が有利になると考える理由については、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」が50.1%と最も多く、前年度対比では8.4ポイント減、次いで「コスト面を考えると、賃借の方が有利」が47.1%と同0.6ポイント増、「初期投資が所有に比べて少なくて済む」が30.7%と同横ばい、「土地は必ずしも有利な資産ではない」が27.0%と同0.1ポイント減となっている（図表1-6-7）。

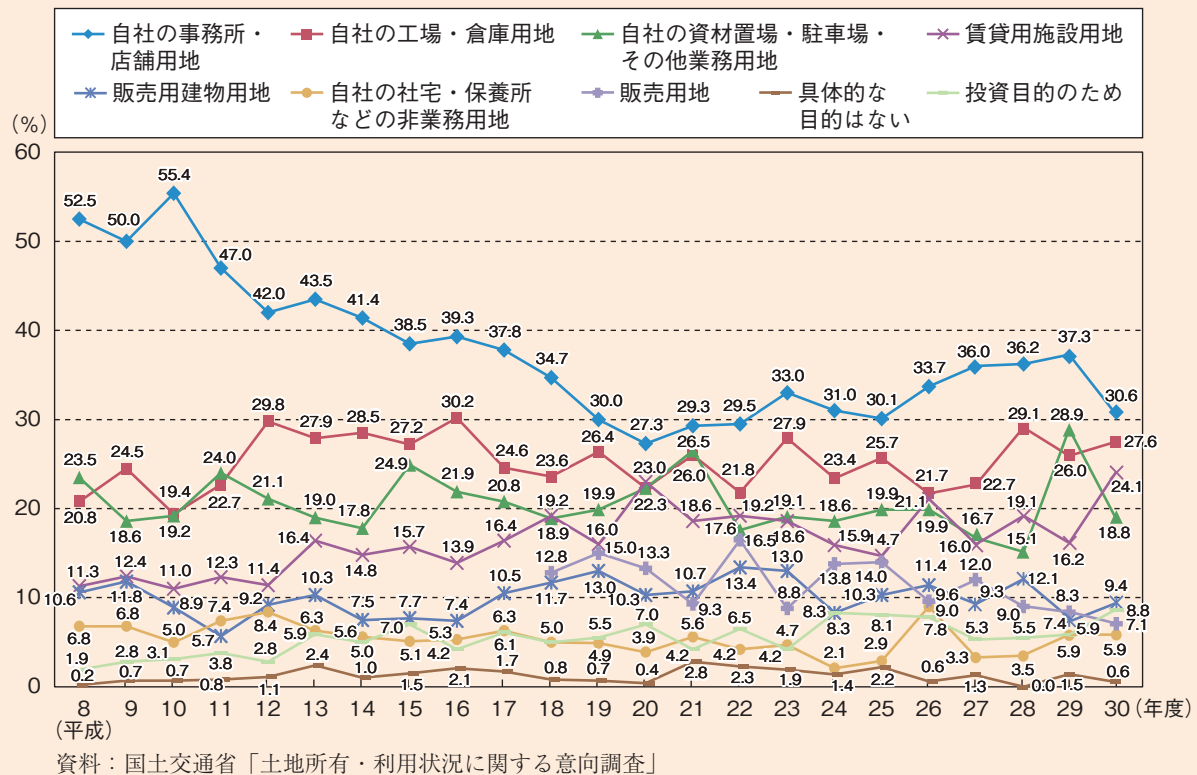
図表1-6-7 今後、借地・賃借が有利になると考える理由



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、「事業用不動産の減損損失計上の回避」の選択肢は平成21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、その目的について尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」が30.6%と最も多く、前年度対比では6.7ポイント減、次いで「自社の工場・倉庫用地」が27.6%で同1.6ポイント増、「賃貸用施設用地」が24.1%で同7.9ポイント増となった（図表1-6-8）。

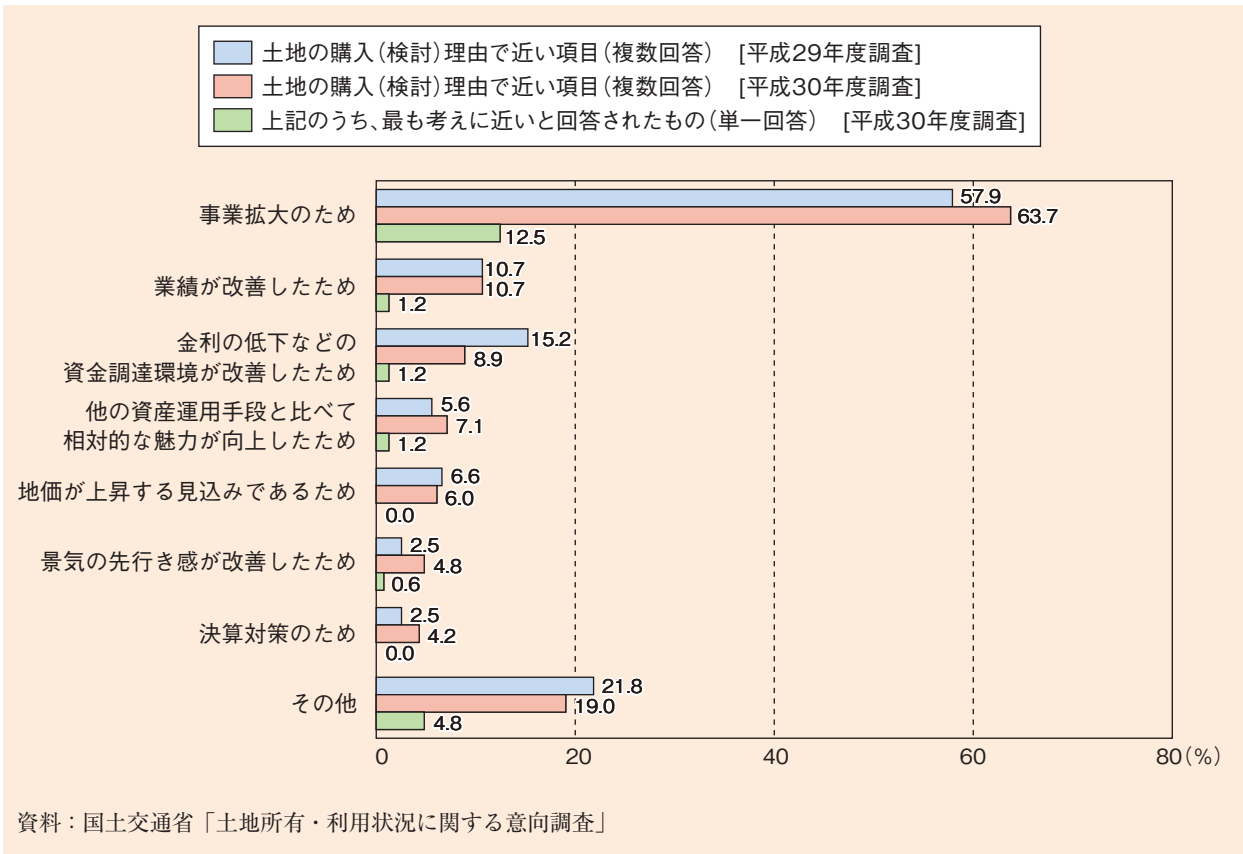
図表 1-6-8 土地の購入又は購入検討の目的



また、土地の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63.7%と最も多く、前年度対比では5.8ポイント増、次いで「業績が改善したため」が10.7%で同横ばいとなっている。

また、その中で最も重視した理由としては、「事業拡大のため」が12.5%と最も多く、次いで「業績が改善したため」、「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」がそれぞれ1.2%となっている（図表1-6-9）。

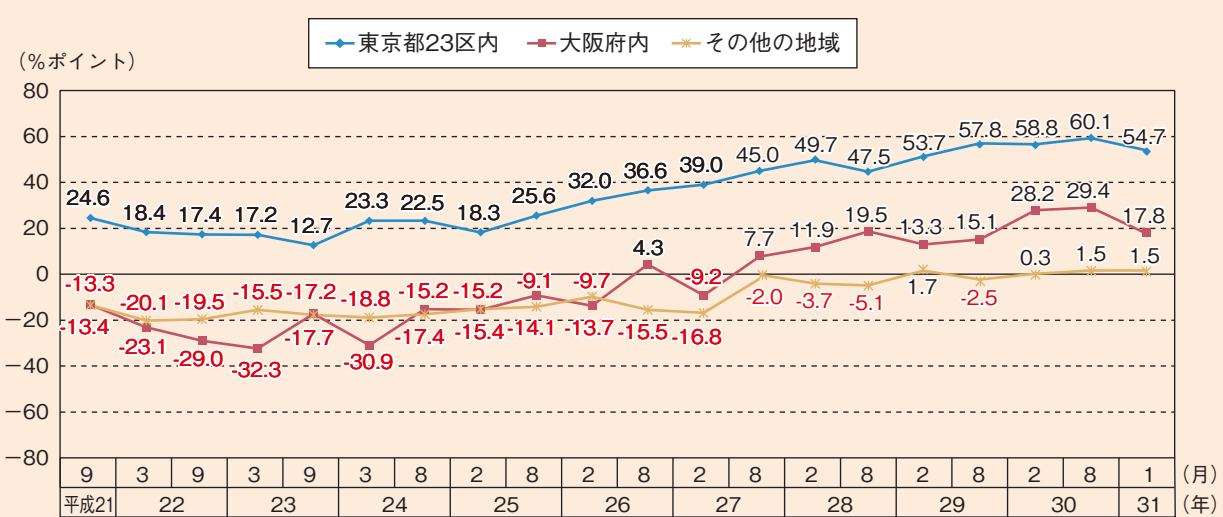
図表 1-6-9 土地の購入又は購入検討の理由



(地価に関する意識)

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31年1月調査で東京都23区内は54.7ポイントとなり、平成28年8月以来の下落となり、大阪府内は17.8ポイント、その他の地域は1.5ポイントとなっている（図表1-6-10）。

図表1-6-10 現在の地価水準の判断に関するD I



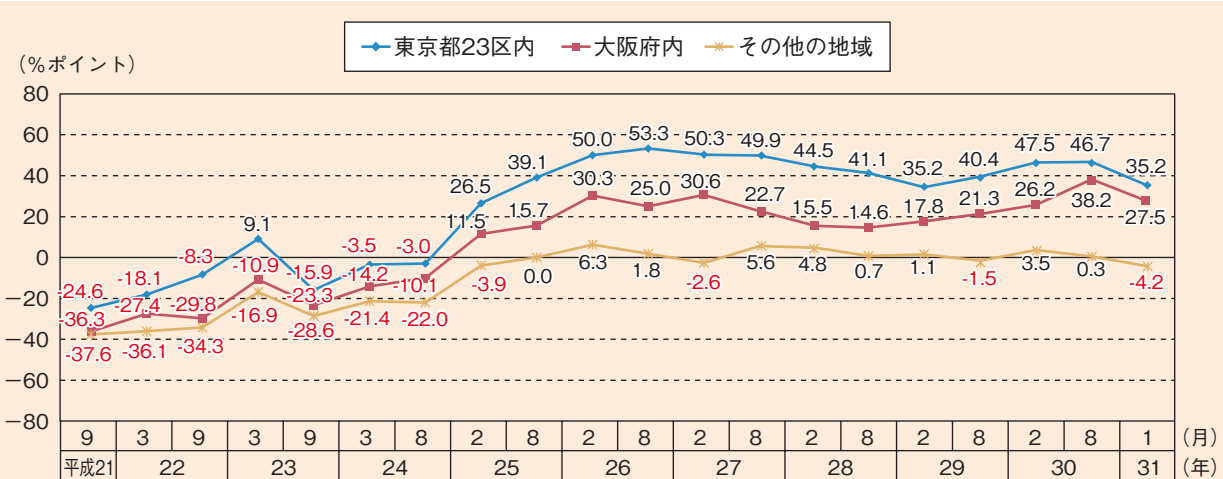
資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：D I = 「高い」 - 「低い」

注2：「高い」、「低い」の数値は、「高い」と回答した企業、「低い」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合（%）

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31年1月調査で東京都23区内は35.2ポイント、大阪府内は27.5ポイント、その他の地域は-4.2ポイントとなっている（図表1-6-11）。

図表1-6-11 1年後の地価水準の予想に関するD I



資料：国土交通省「土地取引動向調査」

注1：D I = 「上昇が見込まれる」 - 「下落が見込まれる」

注2：「上昇が見込まれる」、「下落が見込まれる」の数値は、「上昇が見込まれる」と回答した企業、「下落が見込まれる」と回答した企業の有効回答数に対するそれぞれの割合（%）