

第 2 章 令和 4 年度の土地を巡る 主な動き

本章では、令和 4 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。

～令和4年度の土地を巡る主な動き～

令和4年4月

国土交通省が「令和3年度住宅市場動向調査」結果を発表

インターネットによる物件情報収集が大きく増加している

令和3年度住宅市場動向調査において、令和2年4月から令和3年3月までの間に、住替え・建替え・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。

<物件・施工者に関する情報収集方法>

- 物件・施工者に関する情報収集方法について、「インターネットで」を選択した割合は、直近5年間で大きく増加している。

<住宅選択の理由>

- 住宅選択の理由について、「立地環境が良かったから」など、住宅種別によってその理由は様々であるが、既存住宅取得世帯では「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」を選択する割合が前年度調査から増加している。

<設備等に関する選択の理由>

- 設備等に関する選択の理由について、「間取り・部屋数が適当だから」など、住宅種別によってその理由は様々であるが、注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」を選択する割合が前年度調査から引き続き最も高い。

<既存住宅にした理由>

- 既存住宅にした理由について、既存マンション取得世帯では「リフォームで快適に住めると思ったから」、「リフォームされてきれいだったから」を選択する割合が前年度調査から増加している。

★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4年4月

国土交通省が「令和3年度新設住宅着工戸数」を発表

令和3年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると全体で6.6%の増加

令和3年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると、全体で6.6%の増加となった。また、令和3年度の新設住宅着工床面積は、前年度比7.3%増の約71,161千㎡となり、3年ぶりの増加となった。

★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4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4年3月末時点）」を公表

三大都市圏の最高価格地は、東京圏と名古屋圏では上昇が続き、大阪圏は横ばいから上昇に転じた。

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（2021年9月末比、以下同じ。）0.2%となった（前回0.0%）。2020年3月末調査以来、4期ぶりの上昇となった。

商業地は、コロナ禍の影響により飲食・小売店の店舗需要の減少や観光地における観光客数の低迷等、厳しい状況が続く地域もある一方、需要が持ち直した地域も見られ、全体では前期比0.0%（前回▲0.2%）となった。

三大都市圏の最高価格地は、「東京圏」で前期比0.7%（前回0.3%）、「大阪圏」で前期比0.4%（前回0.0%）、「名古屋圏」で前期比0.4%（前回0.3%）となった。東京圏と名古屋圏では上昇が続き、大阪圏は横ばいから上昇に転じた。

東京区部の地価動向は、全用途平均で前期比1.0%（前回0.6%）と上昇が続き、上昇率も拡大した。

★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1,800地点の地価を鑑定評価し指数化している。

令和4年6月

国土交通省が「令和3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

首都圏における脱炭素社会の実現に向けた取組

令和3年度首都圏白書では、「首都圏における脱炭素社会の実現に向けた取組」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

- 気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化などに見られるように、地球温暖化対策は我が国の喫緊の課題であり、国際的にも脱炭素に向けた機運が高まる中、2050年カーボンニュートラルの実現は、重要な政策目標となっている。
- 温室効果ガスの削減に当たっては、地域の特色を生かしながら、エネルギー消費量の抑制や再生可能エネルギーの導入を図っていく必要がある。
- 首都圏は、世界的に見ても有数の規模を持つ高度に発達した大都市圏であり、人口や社会インフラ、第3次産業等の集積により、多彩な活動が行われている。
- 一方、令和元（2019）年度より続く新型コロナウイルス感染症の影響により、日常生活が大きく変化するとともに、テレワークの拡大など、感染症のリスクに対応する形でデジタル化を前提とした社会への転換が進みつつある。
- 首都圏には、このような社会情勢の変化を脱炭素加速化の好機として捉え、イノベーションの推進や社会の新たな仕組みの構築を通じて、我が国の脱炭素化を先導していくことが求められている。

【第2章 首都圏整備の状況】から

- 首都圏の総人口は、昭和50（1975）年以降一貫して増加していたが、令和3（2021）年で減少に転じ、令和3（2021）年10月1日現在で4,437万人（全国の35.4%）となっている。圏域別の人口を見ると、東京都は平成7（1995）年以降、近隣3県は昭和50（1975）年以降増加傾向であったが、共に令和3（2021）年は前年と比較して減少した。
- 東京圏における分譲マンションの供給動向は、平成25（2013）年以降概ね減少傾向が続いたが、令和3（2021）年は前年比で6千戸以上増加し、33.6千戸であった。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3（2021）年は、令和2（2020）年と比較し、平均販売価格・平均住戸面積ともに上昇・増加している。
- 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30（2018）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39.4%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35.0%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（10.9%）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

【土地に関する動向】から

令和3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4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・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。三大都市圏の平均変動率でみると、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。
- 令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、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年度以来上昇が続いていた空室率が、令和3年7-9月期には6.3%と、平成26年10-12月期以来7年振りに6.0%を超えたが、令和3年10-12月期には6.4%と前期からほぼ横ばいとなった。
- 新設住宅着工戸数については、令和3年は約85.6万戸であり、前年と比較すると5.0%の増加で、全ての圏域で増加となった。
- 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3年4-6月期に100万円を超えたが、その後90万円台まで下落している。

【令和4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4年7月

国税庁が「令和4年分の路線価等について」公開

令和4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4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。

都内の最高路線価の対前年度変動率は▲1.1%（前回▲7.0%）となった。

★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4年9月

国土交通省が「令和4年都道府県地価調査」を公表

全国全用途平均で3年ぶりに上昇に転じた。

令和4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3年ぶりに上昇に転じた。用途別では、住宅地は31年ぶりに、商業地は3年ぶりに上昇に転じた。

三大都市圏平均では、全用途平均は2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は横ばいから上昇に転じた。商業地は10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は9年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

★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4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4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4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4年3月末比)0.4%(前回0.2%)、前期に続き上昇となった。

★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5年1月

国土交通省が「令和4年新設住宅着工戸数」を発表

令和4年の新設住宅着工は、持家は減少したが、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で増加となった。



令和4年の新設住宅着工戸数は前年比0.4%増の859,529戸となり、2年連続の増加となった。

また、令和4年の新設住宅着工床面積は前年比2.3%減の69,010千㎡で、昨年の増加から再びの減少となった。

利用関係別戸数では、持家は前年比11.3%減の253,287戸で昨年の増加から再びの減少、貸家は前年比7.4%増の345,080戸で2年連続の増加、分譲住宅は前年比4.7%増の255,487戸で2年連続の増加(うち、マンションは前年比6.8%増の108,198戸で3年ぶりの増加、一戸建住宅は前年比3.5%増の145,992戸で2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2.8%増で、そのうち持家が同10.9%減、貸家が同8.9%増、分譲住宅が同4.3%増(うち、マンションは同4.8%増、一戸建住宅は同4.2%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。

令和5年3月

国土交通省が「地価公示（令和5年1月1日時点）」の取りまとめを公表

全国の地価動向は全用途平均で2年連続上昇

令和5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5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年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

三大都市圏では、全用途平均・住宅地は、東京圏、大阪圏及び名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

★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

