

土地・不動産市場に係る 価格その他の指標の動き等について

総括研究理事 姫野 和弘

土地などの不動産に係る指標には、価格面に関するもの、取引量に関するもの、そして、その市場や政策への世間の見通しや評価に関するものなど幅広く存在し、新たな政策テーマやニーズに応じた情報の蓄積、公表も進んでいくものと期待される。ここでは、政府又はそれに準じる機関が作成し、公表している土地・不動産に関わる資料データの中から幾つかを取り上げ、土地・不動産市場や政策の評価の一端を見てみたい（五月雨的でまとまりに欠く点はご容赦願いたい）。

・地価公示 ～用途別の地価動向の関係、地域間格差の拡がり～

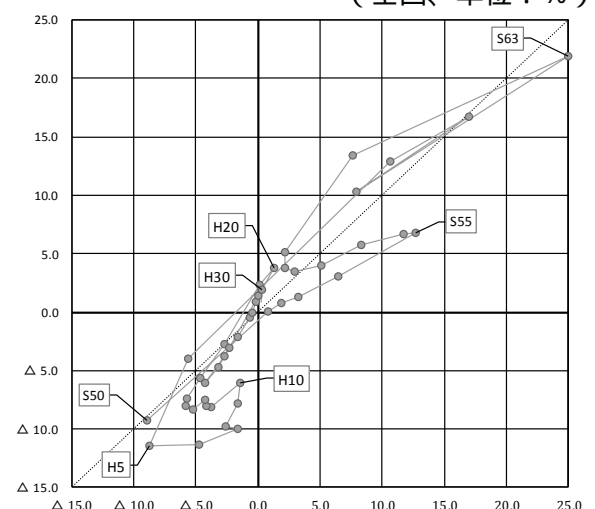
住宅地と商業地の地価の動き

まずは、地価公示の結果で見てみる（注1）。最近の地価動向では、商業地の回復が先行し、これに住宅地が遅行する形で進行していることが伺われるが、両者の関係は過去においてはどうかであったのかを確認したい。そのため、住宅地、商業地の用途別に各年の全国の平均変動率を単純にプロットし、これを線で繋いでみた（図1）。斜めに走っている直線（破線）は、縦軸と横軸の値が同じことを示しているので、それより下方（右方）にプロットされる点では、住宅地（横軸）の方が商業地（縦軸）よりも平均変動率の値が高い（下落している場合は下落率が低い）ことを意味する。上方（左方）では、逆に、商業地の方が住

宅地のものよりも高い。昭和50年以降のこの44年間で見ると、住宅地が商業地を上回る時が29年分と圧倒的に多くなっていた（同じ値の年が1年ある）。ビジネス対象の土地よりも我々の生活に直結する土地の市場の方が高い上昇率（低い下落率）となっていたところである。

図1の図表では、動きが分かり難いので、地価の変動期毎に5期に分けて同様にグラフ化してみた（図2）。第1期（昭和50年～60年）はマンションブームによる地価上昇の時期はあるもののバブル前の比較的

【図1】昭和50年から平成30年までの各年の住宅地と商業地の平均変動率の推移
（全国、単位：％）

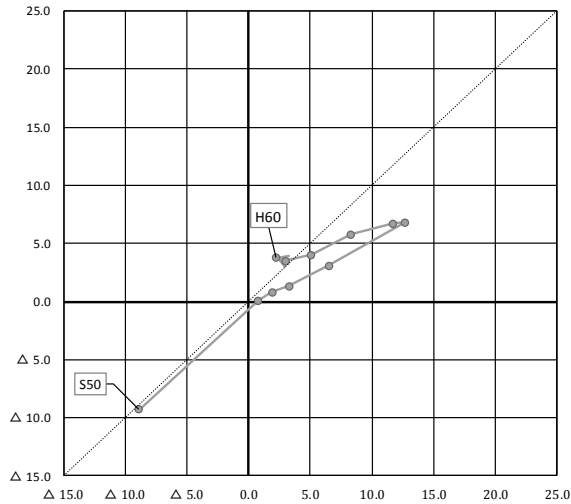


（備考）1. 「地価公示（国土交通省）」の結果より作成（以下、図7まで同じ。）

2. 横軸は住宅地、縦軸は商業地の各平均変動率。各年のものを図上にプロット。

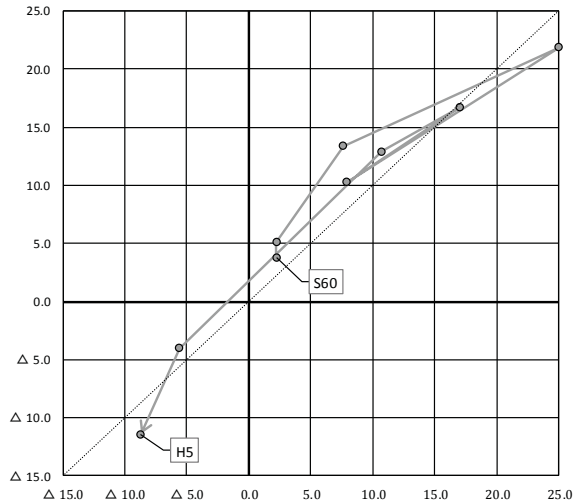
【図2】5 期間に分けた各年の住宅地と商業地の平均変動率の推移 (全国、単位：%)

〔第1期 = 昭和50年～60年〕



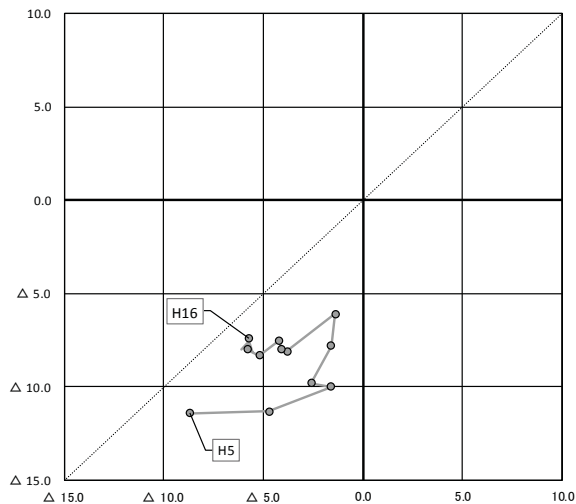
(備考) 横軸は住宅地、縦軸は商業地の各平均変動率。
各年のものを図上にプロット。

〔第2期 = 昭和60年～平成5年〕



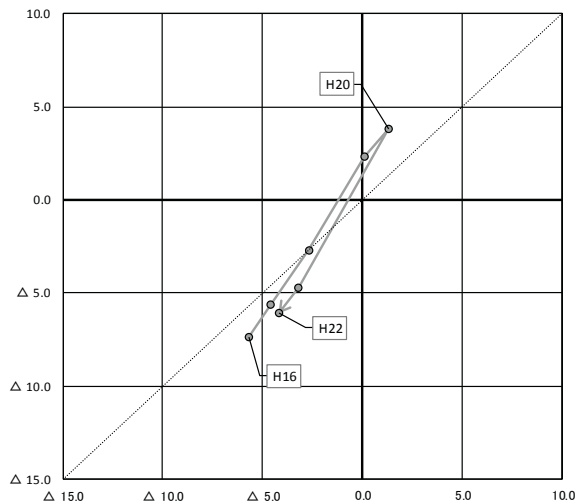
(備考) 横軸は住宅地、縦軸は商業地の各平均変動率。
各年のものを図上にプロット。

〔第3期 = 平成5年～16年〕



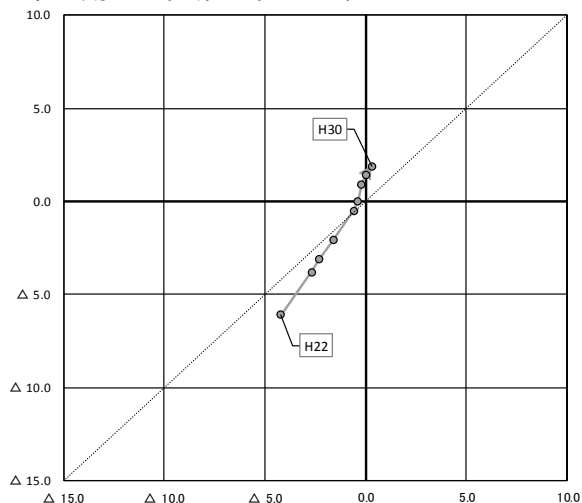
(備考) 横軸は住宅地、縦軸は商業地の各平均変動率。
各年のものを図上にプロット。

〔第4期 = 平成16年～22年〕



(備考) 横軸は住宅地、縦軸は商業地の各平均変動率。
各年のものを図上にプロット。

〔第5期 = 平成22年～30年〕



(備考) 横軸は住宅地、縦軸は商業地の各平均変動率。
各年のものを図上にプロット。

安定している時期であるが、この時期は、住宅地が商業地を上回る上昇となっている。第2期(昭和60年～平成5年)はまさにバブル期であるが、この間、商業地が住宅地を上回る年が圧倒的に多いが、上昇率の最も高かった昭和63年は住宅地が上回る状態であった。第3期(平成5年～16年)はバブル崩壊後の低迷期であり、商業地、住宅地ともに下落しているが、下落率は住宅地の方が小さい。第4期(平成16年～

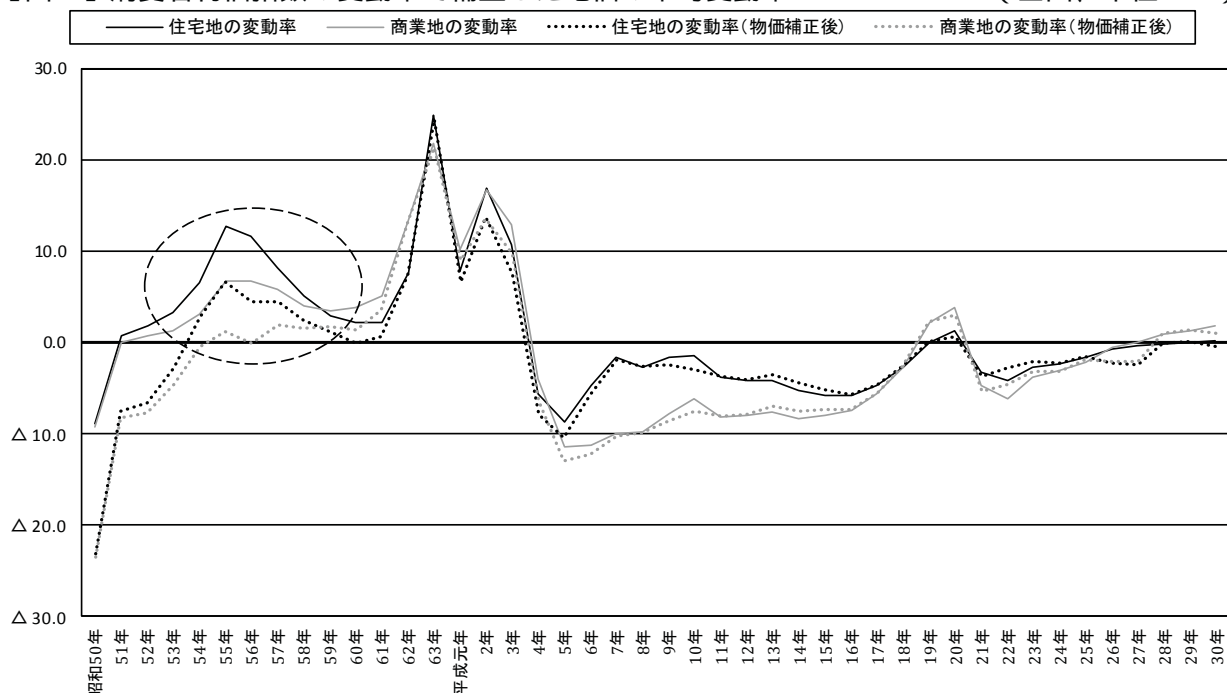
22年)はミニバブル期の前後であり、上昇期は商業地が住宅地を上回っていたが、リーマンショック後には元の状況(住宅地の下落が商業地の下落よりも小さい状況)に戻っている。第5期(平成22年～30年)は地価の下落率が縮小に転じ、上昇への回復の過程にある時期であるが、下落している期間は、住宅地の方が下落率は低かったものの、上昇に転じると、商業地が住宅地を上回る勢いとなっている。

次に、地価の上昇率を物価の上昇率で補正したらどうなるかを確認したい。地価は名目の貨幣価値で評価されるので、物価一般の変動(インフレ又はデフレ)による貨幣価値自体の変動分が含まれていることになるから、この物価変動分を除去しようとする意図である。次の図は、住宅地と商業地の地価の平均変動率と、これから物価上昇率分を除去した平均変動率(物価補正後)

の推移である(図3)。第1期の頃は、消費者物価の上昇が大きく、住宅地・商業地共に、補正後の地価上昇の程度は比較的落ち着いたものとなっているが、その後は、物価が比較的安定しており、直近の一時期を除くと、補正前後の差は小さく、また、物価で補正された方がやや緩やかな動きとなっている。

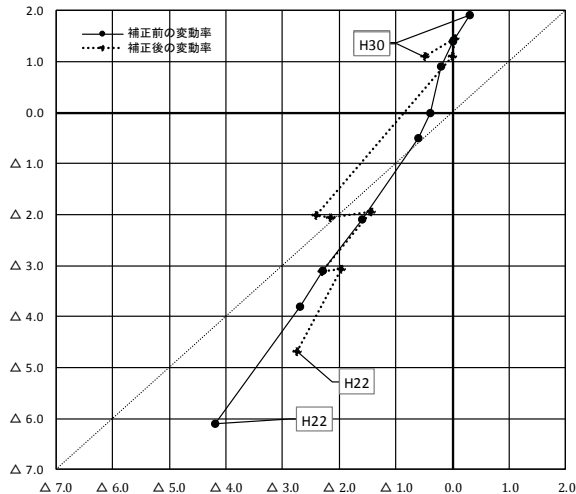
直近の状況(第5期)を、のように図示してみる(図4)。これによると、物価補正前の地価の変動率は、右肩上がり一本調子で上昇しているが、補正後のものは、平成25～26年頃は足踏みをしている。消費税の影響等による消費者物価の上昇が影響していると思われる。それ以降は下落率の縮小など回復の動きもあり、商業地はプラスに転じているが、住宅地では壁に当たっており、その意味で力強さには欠けていると思われる。

【図3】消費者物価指数の変動率で補正した地価の平均変動率 (全国、単位：%)



(備考)消費者物価は、生鮮食料品を除く全国の総合の指数のデータ(出典：総務省)を使用。毎月の指数値について、前年7月から当年6月までの平均を計算し、その前年同期比で物価の対前年変動率を算定。この物価の変動率により当年1月の地価公示の住宅地、商業地(全国)の地価の平均変動率を補正して、物価補正後の地価の平均変動率を算定している。

【図4】平成22年から30年までの各年の住宅
地と商業地の平均変動率の推移
(消費者物価指数での補正前と補正後、全国、
単位：%)



(備考) 横軸は住宅地、縦軸は商業地の各平均変動率。
各年のものを図上にプロット。

各都道府県の地価の地域間格差

都道府県の地価のバラツキの度合い

何時ものように、地価水準の地域間格差が全体として広がっているのか縮小しているのかを、都道府県毎の平均価格の値から変動係数を計算し、その状況を確認したい(図5)。商業地では、ミニバブル期の直後の低下を除けば、平成10年頃から格差が拡大する傾向にあり、直近は、昭和62年のバブルの始まりの頃の格差のピークを上回っている。ミニバブル期の後の回復期においては、都道府県毎の平均価格の全国平均の値(以下「全国平均値」)の低下の程度が偏差(標準偏差)の縮小の程度よりも大きかったが、26年以降、この全国平均値が上昇に転じると、その上昇率を上回って偏差が拡大する状態が続き、結果として、変動係数の値、つまり都道府県間の格差・バラツキが拡大している。一方、住宅地では、商業地よりもやや遅れ、平成14年頃から緩やかに拡大する傾向にある。ミニバブル期

の後の地価の回復期においては、26年までは全国平均値は低下しているが、そのうちの24年までは偏差の縮小の程度は小さかったが、25年になると偏差が縮小から拡大に転じている。27年以降は、全国平均値も上昇となっているが、これを上回って偏差が拡大している。その結果、商業地程ではないが、変動係数の値、つまり、都道府県間の格差・バラツキが緩やかに拡大している。なお、商業地の方が住宅地よりも格差・バラツキは大きいと見えるが、昭和50年代の前半期には、逆に、住宅地の方が大きかったこともあり、必ずしも商業地の方が大きいという訳ではないようである。

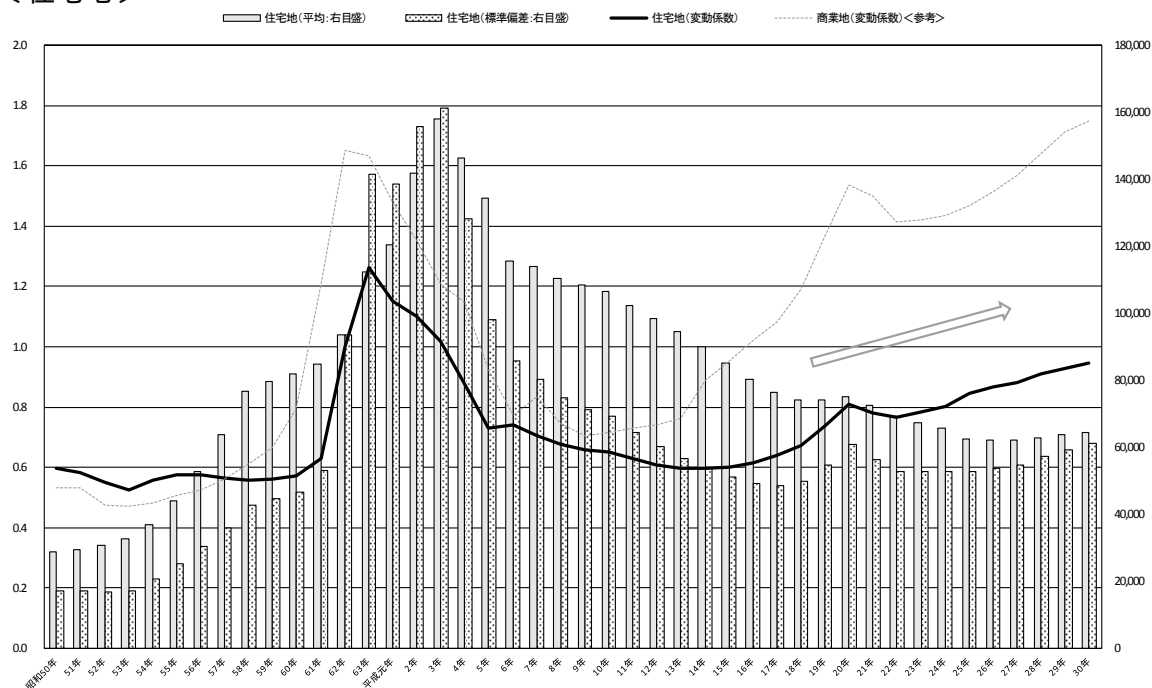
なお、最近、都道府県別に消費者物価地域差指数が公表されている(平成25年以降)(注2)。物価水準自体も都道府県毎に異なるので、この物価の地域間格差のデータにより都道府県毎の地価の平均価格を補正した上で、バラツキの広がりを確認してみると(平成25年の格差は26年1月の地価公示価格と対応させ、以下、同様に、4年分と比較)、物価の地域間格差で補正した方が、補正しないものよりも、変動係数の値は若干低下しており、格差・バラツキはやや小さくなるが、拡大傾向に変わりはない。

次に、のバラツキの拡大・縮小の要因を見るために、都道府県毎の平均価格について、47都道府県全体の分布の中での各々の都道府県の相対的な位置取りとその変化をみることで、このため、いわゆる偏差値を計算して、各都道府県の値がそれらの全国平均の値からどの程度乖離(偏差)しているかを確認したい。

昭和50年のものと平成30年のものとで比較すると、次のようになる(図6)(なお、の変動係数は、昭和50年と平成30年では、

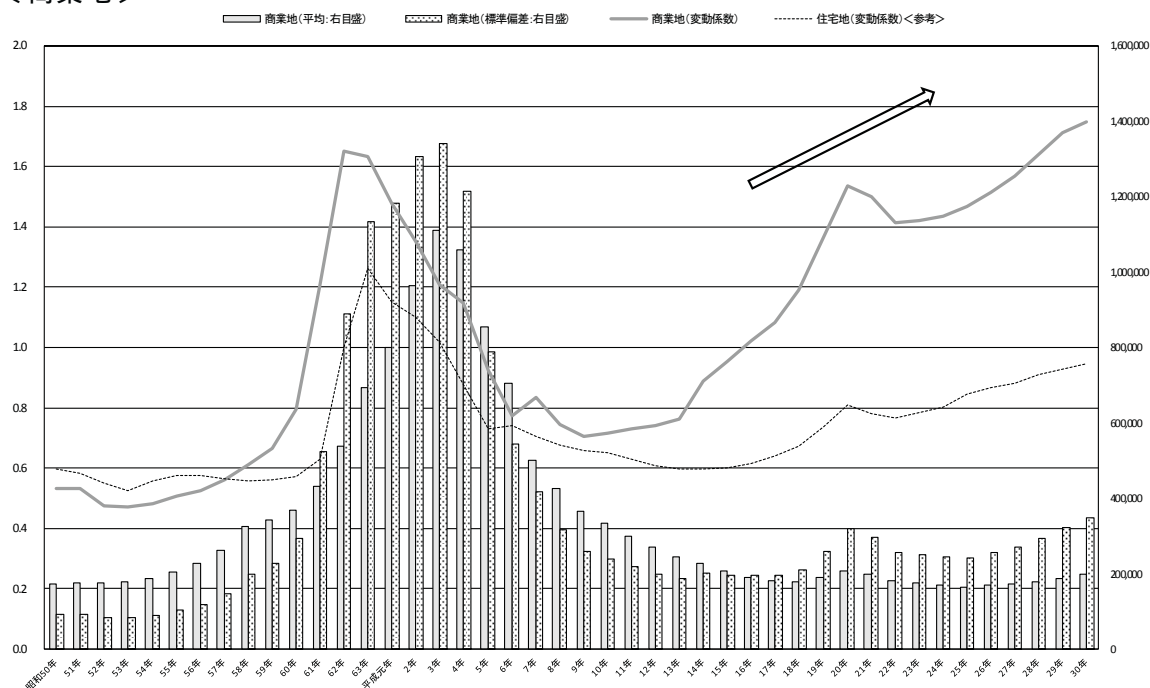
【図5】住宅地、商業地の各都道府県平均価格についての変動係数の推移

〔住宅地〕



(備考) 各年の各都道府県の平均価格を基に、各年の47都道府県の平均及び標準偏差の値を計算したもの。

〔商業地〕



(備考) 各年の各都道府県の平均価格を基に、各年の47都道府県の平均及び標準偏差の値を計算したもの。

住宅地で0.60から0.95に、商業地では0.53から1.75に共に上昇しており、バラツキ・格差は拡大している。大都市を抱える都道府県を見ると、東京都は昭和50年当時も

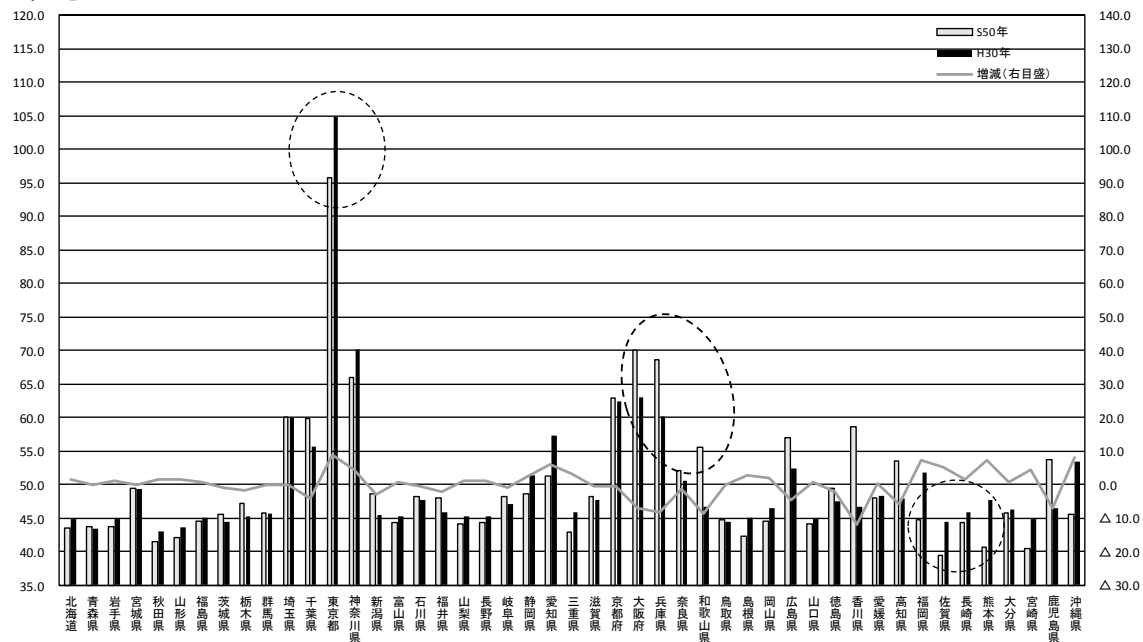
突出していたが、平成30年には更に高まっている一方で、大阪府や兵庫県では値自体は高いものの平成30年は大きく低下している。また、地方でも大きく低下した県もあ

るが、これらはそもそも値が高かったところ、全国の平均を下回る程度にまで低下したものである。福岡県は住宅地とともに、平均を示す偏差値50の水準よりも低かったものが、これを上回る程度にまで大きく上昇している（表1）。

東京、愛知、大阪といった大都市を抱える都府県、福岡などのブロック中心都市を抱える道県、そして九州・沖縄地方の県状況をみると次の通りとなる（図7）。大阪府はやや低下気味であり、少しずつ上昇して来ている愛知県との差が小さくなって

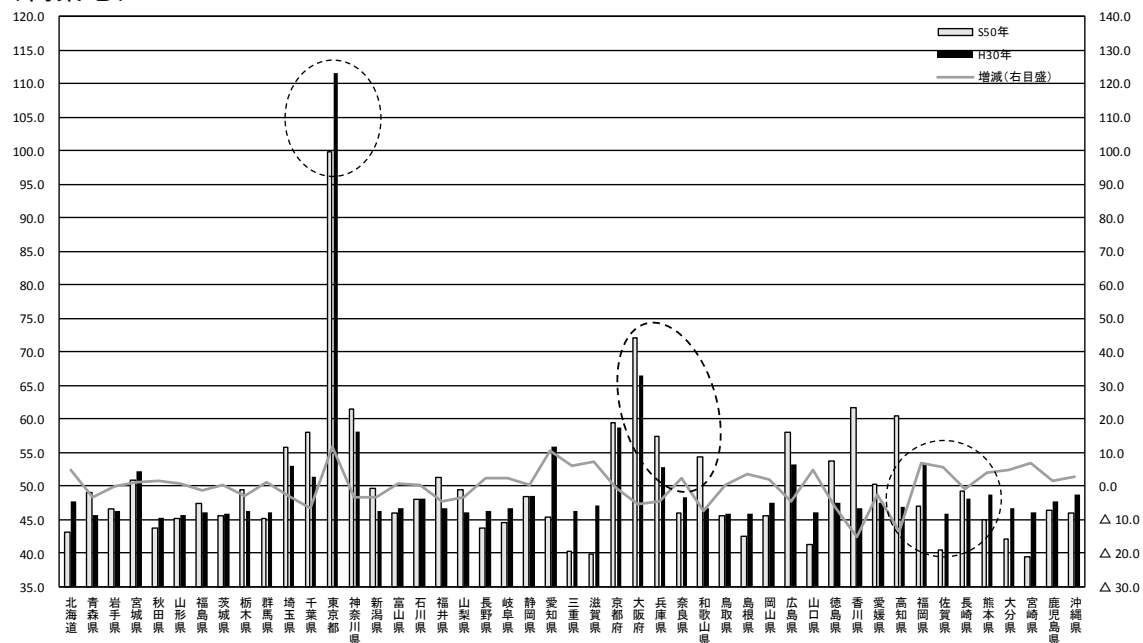
【図6】昭和50年と平成30年の各都道府県平均価格の偏差値の比較

〔住宅地〕



（備考）「増減」は、平成30年の値から昭和50年の値を差し引いたもの。

〔商業地〕



（備考）「増減」は、平成30年の値から昭和50年の値を差し引いたもの。

いる一方、東京都との差は開き気味である（特に住宅地）。ブロックの中心の4道県は住宅地がやや上昇気味であり、特に福岡県は広島県との差を相当に縮小している。九州・沖縄地方では、沖縄県の住宅地のみ平均を示す50の水準を上回り上昇のトレンドにあることが注目される。

・不動産価格指数 ～取引価格の指数と取引量の変化～

地価公示の価格は、各地の取引事例等を基にして鑑定評価を行ったものであり、実際の取引価格を直接示すものではなく、また、頻度も年に1度と限られている。実際の不動産取引は、取引市場が一元的に存在する訳ではなく、取引の主体毎に取引のための探索にどの程度の時間とコストをかけるのかも相違するだろうから、必ずしも最

【表1】昭和50年と平成30年の偏差値の差の大きい都道府県

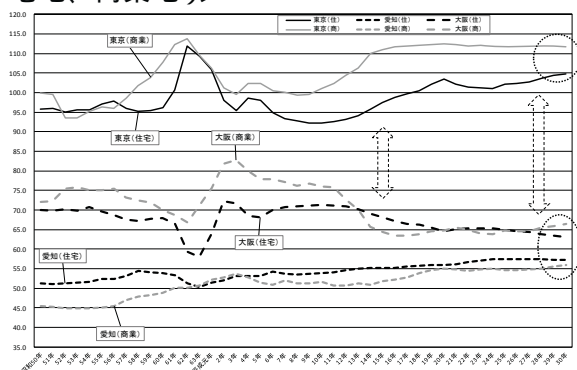
	5ポイント以上の増加	5ポイント以上の低下
住宅地	東京都 (+9.0), 沖縄県 (+7.8), 福岡県 (+7.1), 熊本県 (+7.0), 愛知県 (+6.0)	香川県 (△11.9), 和歌山県 (△8.9), 兵庫県 (△8.4), 鹿児島県 (△7.2), 大阪府 (△7.0), 高知県 (△5.7)
商業地	東京都 (+11.8), 愛知県 (+10.5), 滋賀県 (+7.3), 福岡県 (+6.6), 宮崎県 (+6.6), 三重県 (+6.0), 佐賀県 (+5.5)	香川県 (△15.1), 高知県 (△13.6), 和歌山県 (△7.6), 千葉県 (△6.7), 徳島県 (△6.2), 大阪府 (△5.6)

(備考) 1 .昭和50年の各都道府県の偏差値と平成30年のそれとを比較して、増減が5ポイント以上のところをピックアップ。

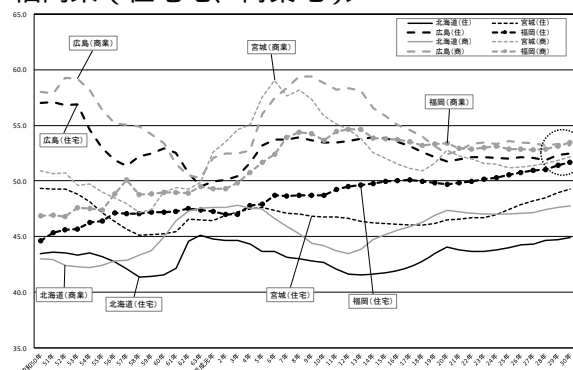
2 . () の数字はその増減の値。

【図7】都道府県毎の偏差値の推移

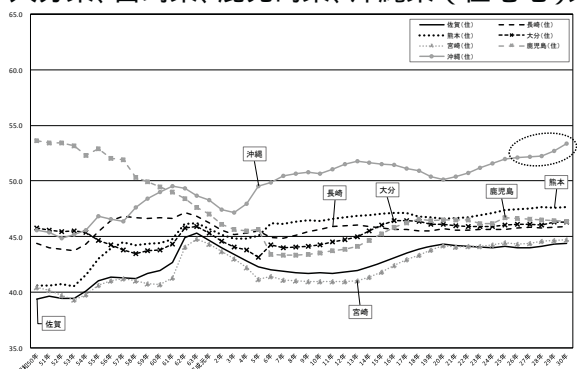
〔三大都市圏：東京都、愛知県、大阪府（住宅地、商業地）〕



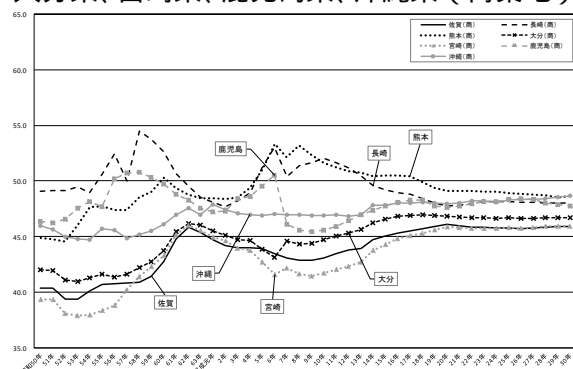
〔地方中核都市：北海道、宮城県、広島県、福岡県（住宅地、商業地）〕



〔九州・沖縄地方：佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県（住宅地）〕



〔九州・沖縄地方：佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県（商業地）〕

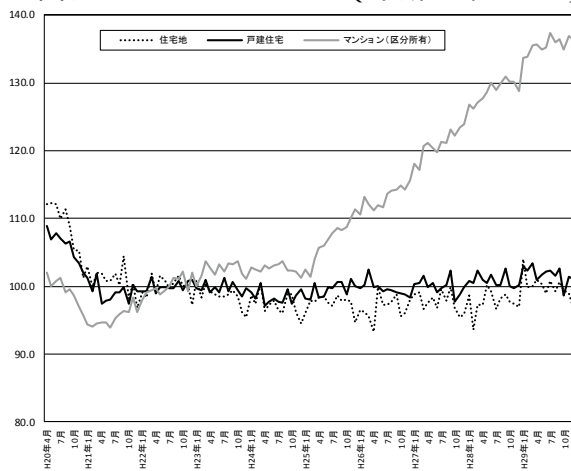


適な取引が実現するとは限らない上、そもそも土地自体も個性の強い特定物であるため、単純な比較には難しさがある（だから、鑑定評価の手法で標準的な地点の正常価格の判定が行われ、その結果が公示される）。しかし、不動産市場は将来の見立て（強気、弱気）という期待に影響を受けるものでもあり（これは消費財ではなく資本財であることの宿命）場合によっては、価格の上昇・下落がバブルと呼ばれる行き過ぎた取引期待に影響を受けることも少なくない。そこで、実際の価格の動きを追ってみる必要があり、その迅速な把握のために、不動産価格指数が開発されたところである（注3）

ア 不動産価格指数のうち住宅用途のものについて、その構成要素である「住宅地」「戸建住宅」「マンション（区分所有）」の各指数（月次）を図示すると次の通りとなり、横ばいに近い動きを示す「住宅地」「戸建住宅」に対し、上昇基調が顕著な「マンション（区分所有）」とで、その指数の動きに相当の差異があること

【図8】住宅総合の指数の推移

〔住宅地、戸建住宅、マンション（区分所有）：全国〕
（平成22年 = 100）



（備考）1. 「不動産価格指数」（国土交通省）より作成。
2. 「住宅総合」の指数は、「住宅地」「戸建住宅」「マンション（区分所有）」より成り、指数は平成22年平均を100として、月単位で作成。

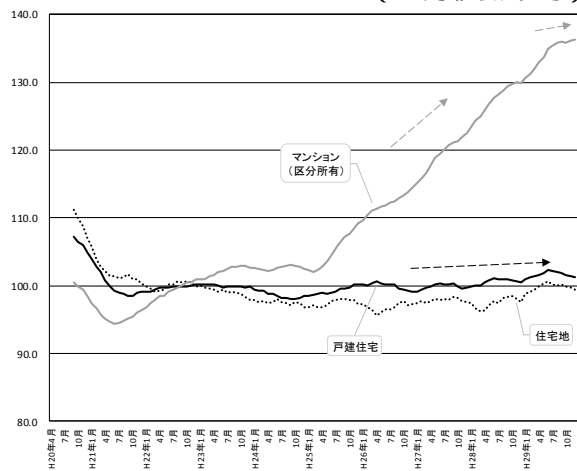
が分かる（図8）。

指数自体は、毎月の値の上下変動が大きいので、6月移動平均（つまり、半年分の平均）を計算して大まかな動きを見てみると、平成25年頃からの上昇基調が顕著である「マンション（区分所有）」については、このところ伸びが鈍化する動きが見られることが注目点である。一方、「戸建住宅」は上向きの動きも見えない訳ではないが、極めて緩やかなものとなっており、「住宅地」と共に落ち着いた動向を示している（図9）。

イ 商業用途のものについて、不動産価格指数の動きを確認したい（図10）。商業用は「建物付土地総合」と「土地総合」に分類され、四半期単位で公表されている。これも各期の値には上下変動があるので、4期移動平均（つまり、1年分の平均）を計算して大まかな動きを見てみる。「土地総合」の全国の指数は、26年末頃を底に緩やかな高まりも見えるが、横ばいに近い動きとなっている。ただし、

【図9】住宅総合の指数の推移

〔住宅地、戸建住宅、マンション：全国〕
（6月移動平均）



（備考）1. 「不動産価格指数」（国土交通省）より作成。
2. 「住宅地」「戸建住宅」「マンション（区分所有）」の各指数について、6月移動平均したものを図示。

三大都市圏と三大都市圏以外とに分けて見ると、両者の間に開きがあり、これが拡大していることが伺われる。

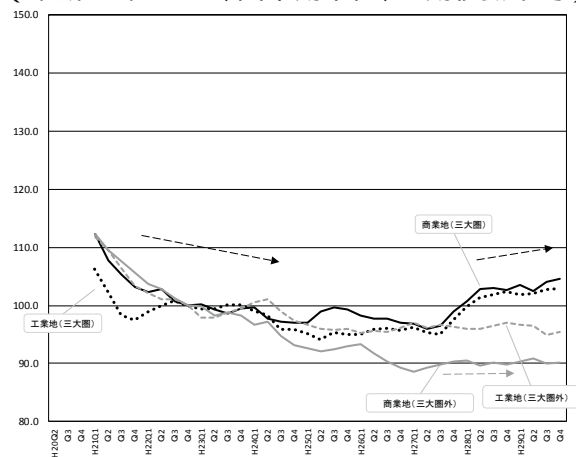
「土地総合」は「商業地」と「工業地」より成るが、三大都市圏の「商業地」「工業地」では27年から28年にかけて高まりが見られたが、三大都市圏以外では、横ばいのままであり、特に「商業地」は26年頃まで低下傾向が続き、その後も横ばいのままで推移しており、回復の動きは見られない(図11)。

一方、「建物付土地総合」の全国の指数は、平成24年頃より上昇の基調が顕著に現れている。「建物付土地総合」は「店舗」「オフィス」「倉庫」「工場」「マンション・アパート(一棟)」に分類されるが、三大都市圏も三大都市圏以外でも「店舗」「オフィス」「マンション・アパート(一棟)」のいずれも上昇基調にある。ただ、

【図11】土地総合の指数の推移

〔商業地、工業地：三大都市圏と三大都市圏以外の地域〕

(平成22年 = 100、四半期単位、4期移動平均)

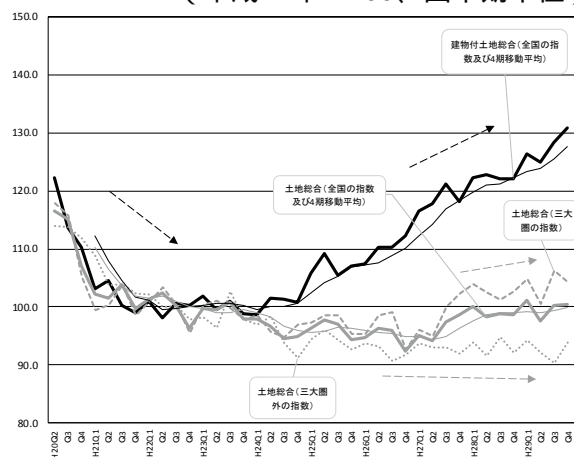


(備考) 1. 「不動産価格指数」(国土交通省)より作成。
2. 「土地総合」の構成要素である「商業地」「工業地」について、「三大都市圏」と「三大都市圏以外の地域」に分けて4期移動平均したものを図示。

【図10】商業用不動産の指数の推移

〔建物付土地総合、土地総合：全国〕

(平成22年 = 100、四半期単位)

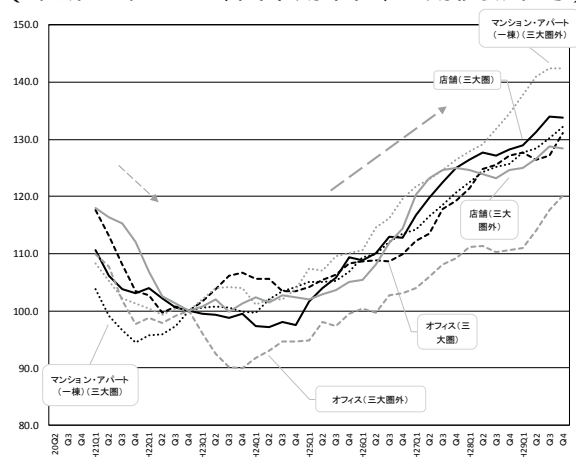


(備考) 1. 「不動産価格指数」(国土交通省)より作成。
2. 「商業用不動産」の指数は、「建物付土地総合」と「土地総合」より成り、指数は平成22年平均を100として、四半期単位で作成。これに4期移動平均したものも併記。
3. 「土地総合」については、「三大都市圏」と「三大都市圏以外の地域」の指数も併記。

【図12】建物付土地総合の指数の推移

〔店舗、オフィス、マンション・アパート(一棟)：三大都市圏と三大都市圏以外の地域〕

(平成22年 = 100、四半期単位、4期移動平均)



(備考) 1. 「不動産価格指数」(国土交通省)より作成。
2. 「建物付土地総合」の構成要素のうち、「店舗」「オフィス」「マンション・アパート(一棟)」について、「三大都市圏」と「三大都市圏以外の地域」に分けて4期移動平均したものを図示。

最も好調である三大都市圏以外の「マンション・アパート（一棟）」は直近頭打ちのような動きも見られ、三大都市圏・同圏外の「店舗」も同様に直近頭打ちの動きが見られる。なお、作図にはないが、「倉庫」「工場」も上述の3用途程ではないが、高まる動きも見られていた（図12）。

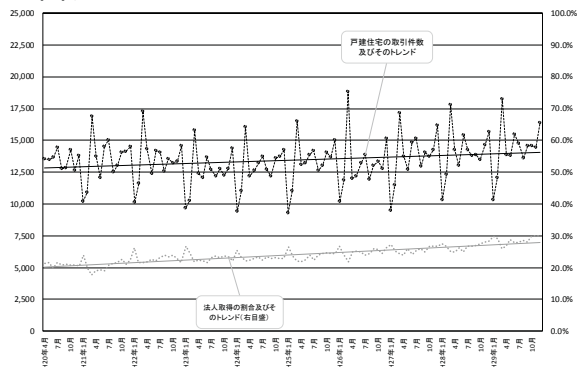
不動産価格指数の公表に合わせて取引件

数・面積が公表されているが、その動向を、以下、住宅用途と商業用不動産に分けて確認したい。

アの価格面では、住宅用途の中では「マンション（区分所有）」の好調さ、「戸建住宅」の落ち着いた動きという大きな差異が見られたが、そもそも取引の量（件数や面積）がどうなっているかを確認してみる。全国の「戸建住宅」の取引量の

【図13】不動産取引件数（住宅）の推移

〔戸建住宅の取引件数、法人取得の割合（％）：全国〕



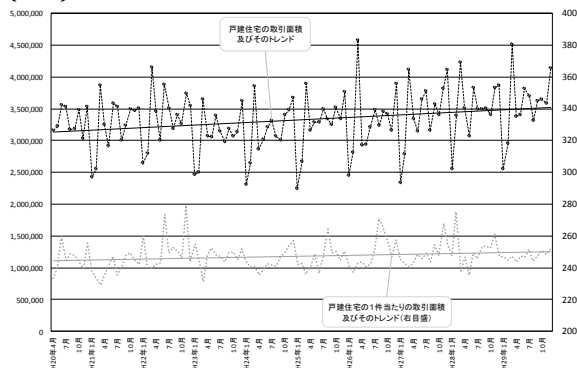
（備考）1．不動産価格指数（国土交通省）より作成。

2．「戸建住宅」「マンション（区分所有）」について、それぞれの件数及び法人取得の割合を月単位で作成。

3．「法人取得の割合」とは、法人が取得したものの件数の、個人が取得したものとの合計に対する割合（取得者が個人、法人のいずれにも計上されていないものが総取引件数の中には若干存在している）。法人が取得したものは、個人から取得したもの及び法人から取得したもの。

【図14】不動産取引面積（住宅）の推移

〔戸建住宅の取引面積（㎡）、1件当たり面積（㎡）：全国〕

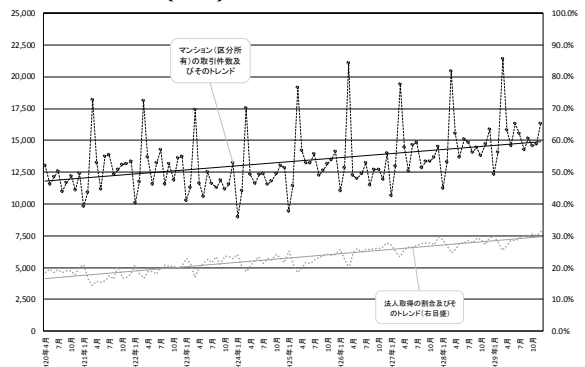


（備考）1．不動産価格指数（国土交通省）より作成。

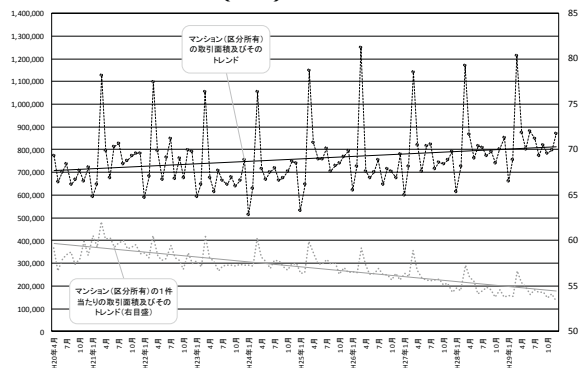
2．「戸建住宅」「マンション（区分所有）」について、それぞれの取引面積の総数及び1件当たりの取引面積を月単位で作成。

3．トレンドは、線形近似による直線。

〔マンション（区分所有）の取引件数、法人取得の割合（％）：全国〕

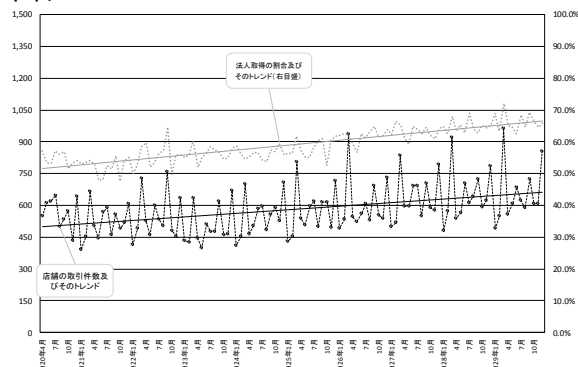


〔マンション（区分所有）の取引面積（㎡）、1件当たり面積（㎡）：全国〕

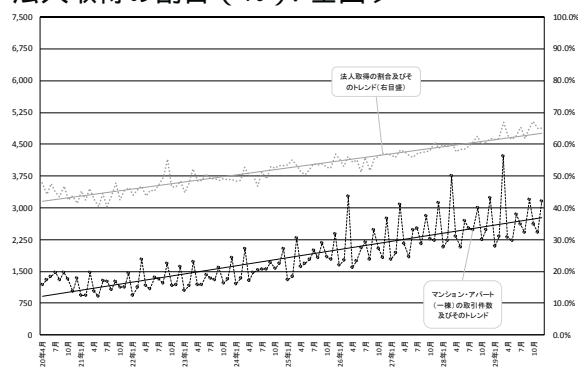


推移を図示すると次の通り。毎月の数字の上下変動が価格以上に大きく、傾向を捉え難いところであり、移動平均値を見ても判然とし難いので、近似線として一次直線を引いて感覚を掴んでみる。併せて、同じく「マンション（区分所有）」についても同様に図示してみる。いずれも、大まかではあるが、取引件数自体はやや増加傾向にあると思われる。また、個人・法人別に取引主体別の取引量のデータもあるので、法人が買主となっているもの（個人から法人への売買、法人から法人への売買）の割合を計算し、同図に加えている。この「法人買い」の割合は、「戸建住宅」「マンション（区分所有）」共に、やや増加する傾向にあると思われる（図13）。

【図15】不動産取引件数（商業用不動産）の推移
〔店舗の取引件数、法人取得の割合（％）：全国〕



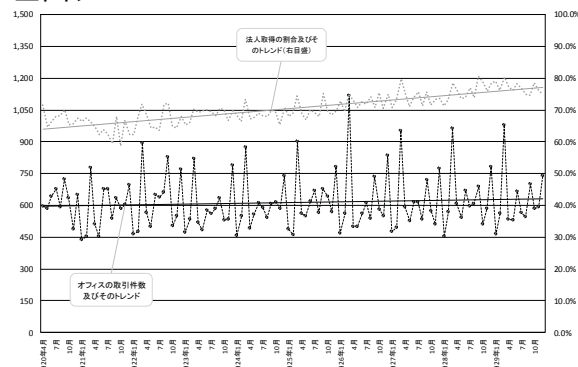
〔マンション・アパート（一棟）の取引件数、法人取得の割合（％）：全国〕



取引される不動産の規模を示す面積ベースで同様に見てみると、「戸建住宅」では、取引全体の総面積はやや増加傾向を、取引1件当たりの面積はほぼ横ばいを示し、「マンション（区分所有）」では、総面積はやや増加傾向にあるものの1件当たりの面積はやや減少する傾向が伺われる（図14）。

イ 商業用不動産の場合では、取引件数は、「オフィス」「倉庫」「工場」についてはほぼ横ばいであるのに対し、「店舗」はやや増加傾向、「マンション・アパート（一棟）」は増加傾向にあると思われる。総面積では、「倉庫」はやや減少傾向、「店舗」「工場」はマイナスではあるがほぼ横ばいと思われるのに対し、「オフィス」はやや増加傾向、「マンション・アパー

〔オフィスの取引件数、法人取得の割合（％）：全国〕



（備考）1．不動産価格指数（国土交通省）より作成。

2．「店舗」「オフィス」「マンション・アパート（一棟）」について、それぞれの件数及び法人取得の割合を月単位で作成。

3．「法人取得の割合」とは、法人が取得したものの件数の、個人が取得したものの合計に対する割合（取得者が個人、法人のいずれにも計上されていないものが総取引件数の中には若干存在している）。法人が取得したものは、個人から取得したもの及び法人から取得したもの。

4．トレンドは、線形近似による直線。

ト（一棟）」は増加傾向にある。1件当たりの面積は、「店舗」は減少傾向、「倉庫」「工場」はやや減少傾向にあるのに対し、「オフィス」「マンション・アパート（一棟）」はやや増加傾向にある。いずれも「個人買い」の割合は低下し、「法人買い」の割合が上昇している（図15・図16、図では「倉庫」「工場」は省略）。

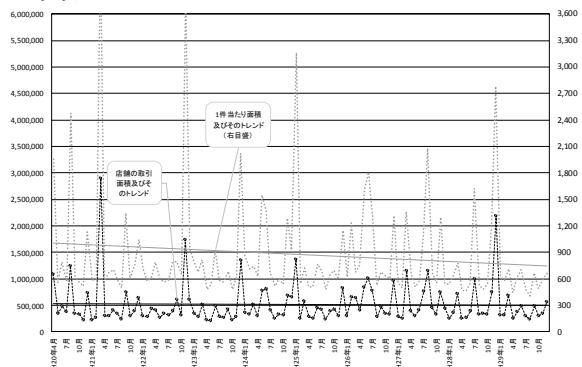
最近の動向としては、マンション関係の取引について、法人買いのウエイトが高まりつつ、取引量が増加する傾向にあることが注目される。

不動産価格指数のデータの大元は、法務省の登記移動情報であるが、同省の法務統計では、不動産登記の実施状況についての統計が公表されている（注4）。これに沿って、「土地の権利に関する登記」のうち「所有権の移転」に関わるものについて、登記原因別にデータを確認したい。

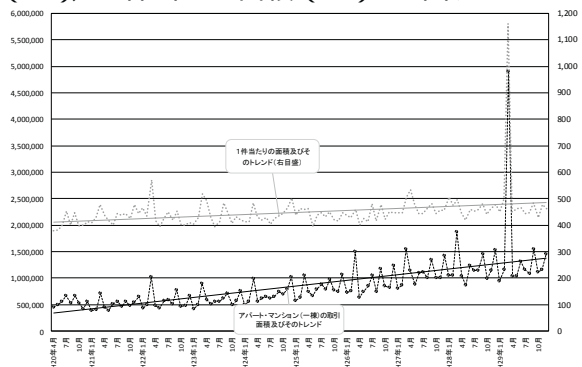
平成9年、19年、29年の3か年の比較では、いずれの年も、件数ベースでは「売買」を原因とするものが最も多く、平成29年でも全体の52%と過半を占めている。一方、個数ベース（土地の筆数）では最近では「売買」よりも「相続その他一般承継」を原因とするものが多くなっており、平成29年では「相続その他一般承継」が53%、「売買」が36%の割合となっている（図17）。「相続その他一般承継」と「売買」を原因とするものについて、平成9年以降の各年の増減を示すと次の通り（図18）。件数、個数ともに、「売買」は減少傾向が続いていたところであり、平成23年には平成9年に比べ、件数で62%、個数で68%の水準にまで落ち込んだが、これを底に、それ以降はやや増加して来ており、平成29年は平成9年に比べ、件数で71%、個数で82%の水準まで回復してきている。一方、「相続その他一般

【図16】不動産取引面積（商業用不動産）の推移

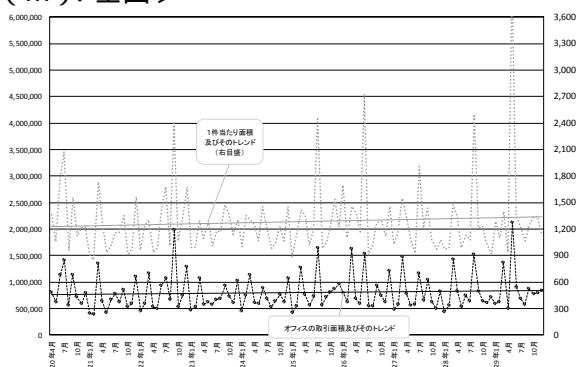
〔店舗の取引面積（ m^2 ）1件当たり面積（ m^2 ）：全国〕



〔マンション・アパート（一棟）の取引面積（ m^2 ）1件当たり面積（ m^2 ）：全国〕



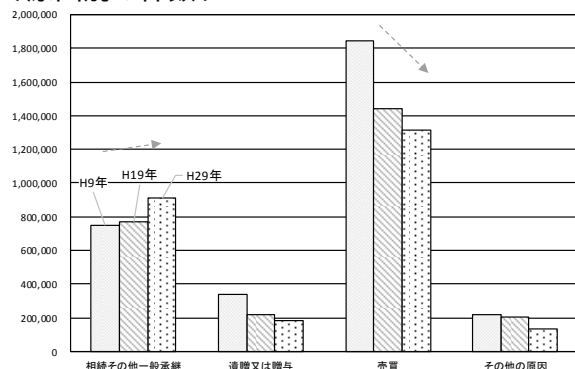
〔オフィスの取引面積（ m^2 ）1件当たり面積（ m^2 ）：全国〕



- （備考）1．不動産価格指数（国土交通省）より作成。
2．「店舗」「オフィス」「マンション・アパート（一棟）」について、それぞれの取引面積の総数及び1件当たりの取引面積を月単位で作成。
3．トレンドは、線形近似による直線。

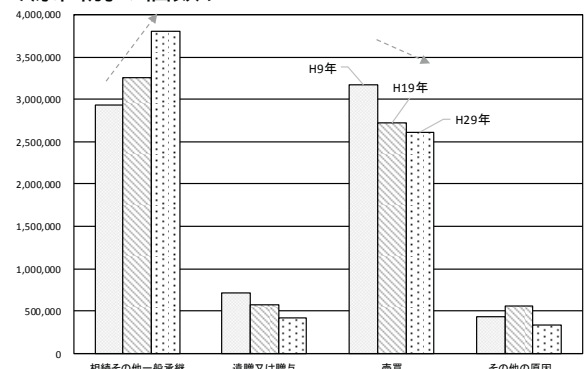
【図17】不動産登記（所有権の移転登記）の件数及び個数（全国）

〔原因別の件数〕



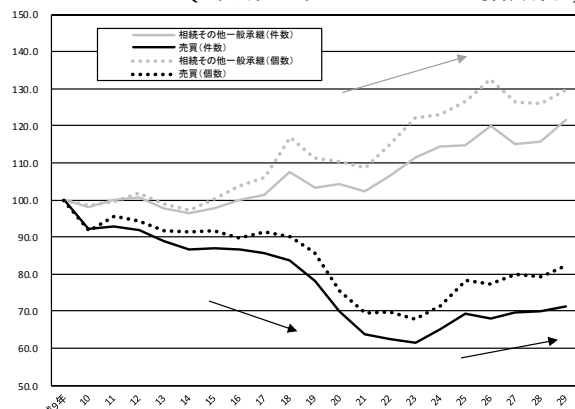
（備考）１．「登記統計」（法務省）より作成。

〔原因別の個数〕



【図18】売買及び相続その他一般承継を原因とする登記件数及び個数の推移

（平成9年＝100として指数化）



（備考）１．「登記統計」（法務省）より作成。

２．平成9年の登記の件数、個数を各々100として、各年のものを指数化して図示。

承継」は、件数、個数ともに、ほぼ一貫して増加傾向が続いており、平成29年は平成9年に比べ、件数で122%、個数で130%と高い水準になっている。特に、個数ベースでは、平成15年以降、「相続その他一般承継」が「売買」を原因とするものを上回っており、「売買」の比重の低下が伺われる。

・地価の見通し、土地・住宅などに係る政策への国民の意識

最後に、先行きの地価の見通しや政策テーマへの評価に関しての国民への意識調査の結

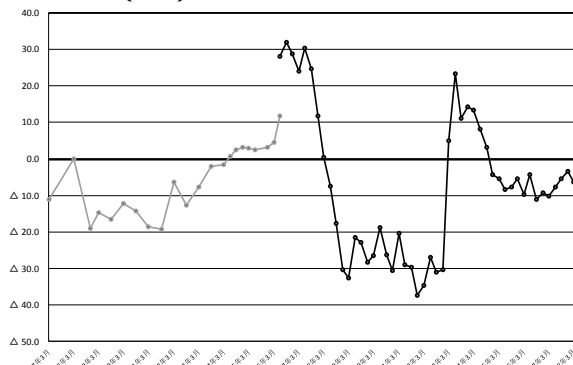
果をご紹介させて頂く。

先行きの地価の見通し（生活意識に関するアンケート調査）

日本銀行から四半期毎に「生活意識に関するアンケート調査」の結果が公表されている（注5）。これは、「日本銀行が政策・業務運営の参考とするため、年4回、全国の20歳以上の個人4千人を対象に実施している一種の世論調査」であり、「回答者が抱いている生活実感（暮らし向き、物価の動きに関する実感等）に関する質問が中心」となっているものである（日本銀行のHPより）。このアンケートの中には、「先行きの土地の価格（地価）動向」に関する問が設けられており、回答の選択肢は「上がる」「変わらない」「下がる」の3択とシンプルなものであるが、継続的な調査であり、各調査時点で国民が地価の先行きの動向について持つイメージを伺い知ることが出来る。第73回調査（平成30年3月）の結果では、「上がる」が26.5%、「下がる」が32.8%、「変わらない」が38.8%となっており、「上がる」よりも「下がる」とする回答の方が6.3%ポイント多くなっている。

経年の変化を見るために、ここでは「上がる」との回答率から「下がる」との回答率を差し引いた一種の「DI」を時系列に

【図19】今後の地価動向について持つイメージ (DI)



(備考) 1.「生活意識に関するアンケート調査(日本銀行)の結果より作成。

2. DI = 「上がるの回答率」 - 「下がるの回答率」

図示してみる(図19)。ミニバブルの頃は、「上がる」との見立てが「下がる」との見立てを大きく上回り、DIは高まっていたが、その後は大きく下がり、大きなマイナスを示していた。その後、2013年(平成25年)頃、急速にプラスに転じたが、その後は、再び低下し、最近のDIはややマイナスの水準で推移している。地価の回復傾向に合わせて将来の地価上昇を見通す回答が勝ったが、最近では、地価の下落を見通す回答の方が優位になっている。地価公示でも不動産価格指数でも、地価動向には回復の動きが見て取れ、特に不動産価格指数のマンションや商業用不動産(建物付土地総合)の上昇には顕著なものがあるが、このアンケート調査の結果から見ると、国民の今後の地価への見通しは比較的冷静であると思われる。

なお、物価一般については、同調査(平成30年3月の第73回調査)の結果によると、「1年後の物価の予想」では「上がる(かなり上がる、少し上がる)」とする回答が73.9%であるのに対し、「下がる(かなり下がる、少し下がる)」とする回答は2.5%に過ぎず、また、「5年後の物価の予想」

は同様に「上がる」81.0%、「下がる」が3.4%である。地価の見通しとは異なり、将来の物価の上昇を予想する向きが圧倒的に多い。これらを併せると、物価上昇分を差し引いた実質地価は下落するイメージが持たれていることとなる。

政策テーマに対する評価(社会意識に関する世論調査)

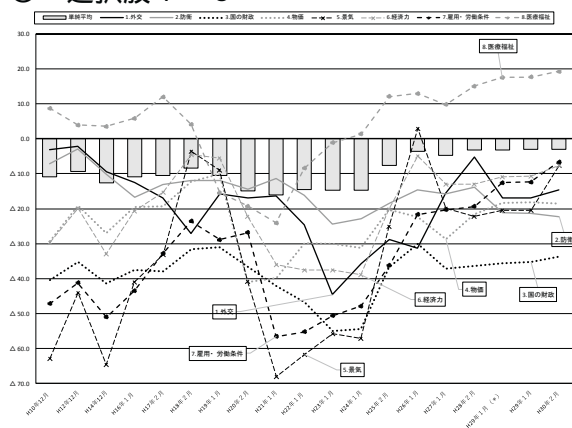
内閣府では様々なテーマで世論調査を行っているが、継続して行っている調査も幾つか存在し、国民の考え方の変化を垣間見ることが出来る。そして、その一つが「社会意識に関する世論調査」である(注6)。

ここでは、この調査の中にある「国の政策に対する評価」のうちの「良い方向に向かっていると思われるのは、どのような分野か」「悪い方向に向かっていると思われるのは、どのような分野か」という問いを取り上げる。具体の選択肢として掲げられているのは「外交」「防衛」「国の財政」などの24項目であり、それぞれの選択肢のうち「良い方向」「悪い方向」に向かっているとするものを選択し回答するものである(複数選択可)。この2つの問いの回答について、24項目の選択肢毎に、「良い方向」との問の回答率から「悪い方向」との問の回答率を差し引いた数字(一種のDI)を計算し、各政策項目について、良い又は悪い方向に向かっているとの評価の大きさを確認したい。項目数が多いので、選択肢の順に3つに分けて、時系列で示してみる(図20)。

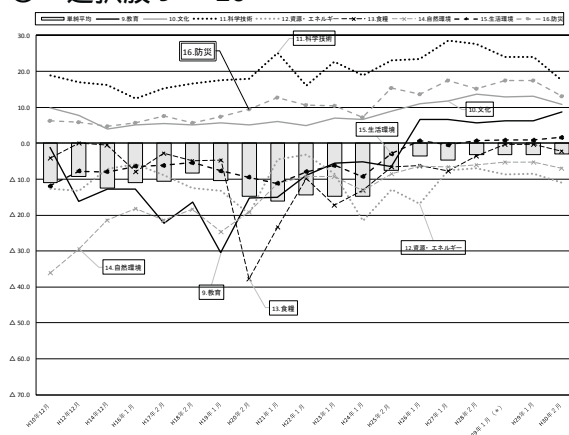
ア 平成10年調査では、このDIが低かった政策分野(つまり、悪い方向に向かっているとの評価が相対的に強い)は、「景気」(62.8)、「雇用・労働条件」(47.2)、「国の財政」(40.4)であり、これに「自然環境」「経済力」「物価」「社

【図20】DI(=「良い方向に向かっている分野」-「悪い方向に向かっている分野」)の時系列推移

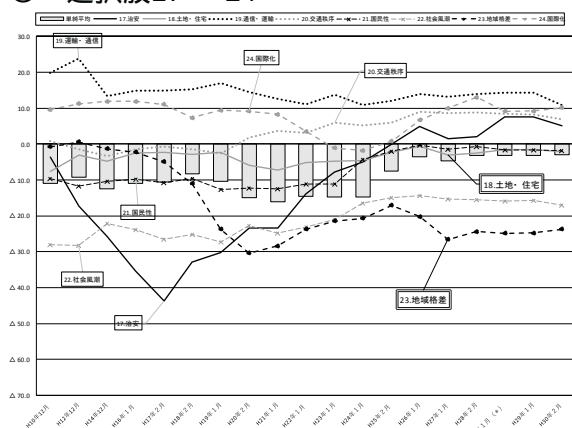
○ 選択肢 1 ~ 8



○ 選択肢 9 ~ 16



○ 選択肢17 ~ 24



(備考) 1.「社会意識に関する世論調査」(内閣府)の結果より作成。

2. 24の政策テーマは、「1. 外交」「2. 防衛」「3. 国の財政」「4. 物価」「5. 景気」「6. 経済力」「7. 雇用・労働条件」「8. 医療福祉」「9. 教育」「10. 文化」「11. 科学技術」「12. 資源・エネルギー」「13. 食糧」「14. 自然環境」「15. 生活環境」「16. 防災」「17. 治安」「18. 土地・住宅」「19. 運輸・通信」「20. 交通秩序」「21. 国民性」「22. 社会風潮」「23. 地域格差」「24. 国際化」。

3. 「単純平均」は、これら24項目のDIの値の単純平均。

<表2> 土地・不動産に関係の深い政策項目のDI

政策項目	平成10年	平成20年	平成30年
防災	6.3	9.4	13.0
土地・住宅	△ 7.6	△ 5.9	△ 2.2
地域格差	△ 0.8	△ 30.4	△ 23.7

(備考)「社会意識に関する世論調査」(内閣府)の結果より作成。平成10年は同年12月、平成20年は同年2月、平成30年は同年2月の調査。

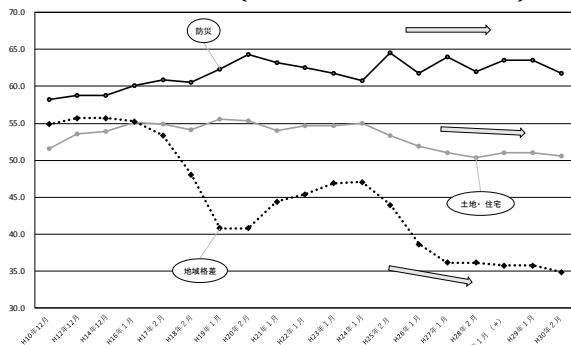
会風潮」が続いていた。DIが高かった政策分野は「通信・運輸」(+19.7)「科学技術」(+18.9)であり、これに「文化」「国際化」が続く程度であった。一方、直近の平成30年では、DIの低い政策分野としては「国の財政」(-33.6)「地域格差」(-23.7)「物価」(-18.5)「社会風潮」(-17.1)と続き、DIの高い政策分野としては「医療・福祉」(+19.2)「科学技術」(+17.5)が挙げられる。

イ 土地・不動産に関係が深い分野として、「防災」「土地・住宅」「地域格差」の3分野をピックアップしてみる。「防災」はDIがプラスであり、かつ、概ね高まっている状況が伺われるが、「土地・住宅」のDIはやや上向きの傾向も見ら

れるものの、DI自体はマイナスのままであり、「地域格差」に至っては、以前はゼロの近辺にあったものが、ミニバブルの頃に急激に低下し、その後も、低い水準のままで推移しており、回復の動きは見られない(表2)。

ウ 全項目を通じての総計の値はマイナスではあるが、その値は小さくなって来て

【図21】土地・不動産に関係の深い3つの政策項目のDI（偏差値の時系列推移）



（備考）1. 「社会意識に関する世論調査」（内閣府）の結果より作成。

2. 1. ～ 24.までの24項目の各年の各DIの値について平均値（単純平均）と標準偏差を求め、「防災」「土地・住宅」「地域格差」の3項目の偏差値を計算。

おり、政策全般への評価は総体として改善しているところであるので、各項目のDIについても全体の動向からの乖離の程度を評価するため偏差値を利用することとし、これを計算してみた（図21）。すると、「防災」は高い値（つまり、高い評価）となっていることに変わりはないが、その水準自体はほぼ横ばいであり、安定している。また、「土地・住宅」は平均水準（偏差値50）を上回ってはいるが、最近、低下傾向にあり、50の水準に近い。「地域格差」については、急激な低下の後にやや回復はしたが、最近は更なる低下を示しており、この3つの政策の中では最も厳しい評価となっている。「景気」「雇用・労働条件」のように地域差のありそうな政策項目についても、DIは改善の方向にあること、回答者の居住する都市規模別での差異も余り見られないことからすると、経済的要素以外の点から「地域格差」への厳しい評価に繋がっているのであろうし、その内容も一様ではないと考えられよう。

本年3月に公表された地価公示を見ると、商業地に続き、住宅地でも全国の平均変動率が10年ぶりにプラスとなり、また、地方圏の商業地が実に26年ぶりにプラスに転じるなど、最近の土地・不動産市況の好調さが窺われるところである。一方で、地方を中心として、将来人口の減少の想定の下、土地・不動産による収益が期待できず、その保有する手間暇が重荷となり、土地への支配意欲の減退が進み、所有者不明・管理不能の状態の土地・不動産が増えるのではないかととの問題への関心がこの1～2年で急速に高まってきているが（注7）このような従来の仕組みや市場機能の前提としていたことが通じなくなるような根底的な問題の存在は、今後の土地・不動産市場や政策にも影響して来るものであろう。足元の好調さと、地域間の格差の拡大という要素に加え、人口減少・高齢化、IT・ビックデータ、国際化、社会格差、コミュニティ、シェアリング、環境、安全安心（防災・治安）安全保障など様々なものが、日本の国土、土地・不動産市場にも影響して来ることも考えておかねばいけない事柄であろう。できるだけ広い視野・視点を持って、足元のみならず、将来においても土地・不動産市場が社会から期待される資源配分機能を十分に果たし、この市場に多様な立場、知見のプレイヤーが参加できる信頼ある市場を構築するための政策やその研究が進展していくことを期待したい。

（注1）地価公示の資料については、以下の国交省HPをご覧ください。なお、地価公示で価格を公示する地点は、毎年、若干の配置換え等がある（つまり、毎年、全く同じ地点が評価されている訳ではない。）ことにご留意願いたい。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr_4_000043.html〔地価公示〕

（注2）「消費者物価地域差指数」とは、総務省

が実施している小売物価統計調査（構造編）において公表されているものであり、「地域間の物価水準の違いをみることを目的として、各地域の物価水準を全国の物価水準を100とした指数値で示したものであり、全国平均を基準（=100）とした指数を、地域別（地方10区分、都道府県、都道府県庁所在市及び政令指定都市）に作成する」とされている（総務省統計局資料より）。同調査については、以下の総務省統計局HPをご覧ください。

<http://www.stat.go.jp/data/kouri/kouzou/index.html>〔小売物価統計調査（構造編）〕

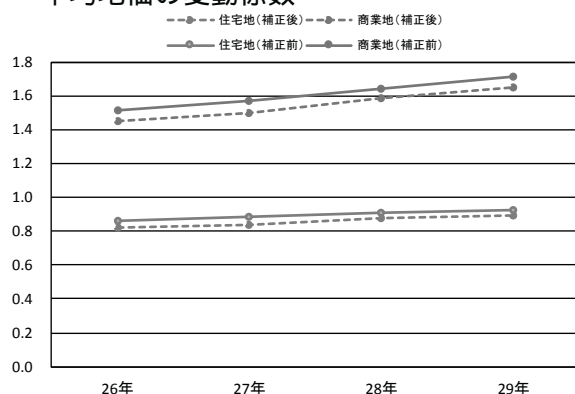
平成25年以降の調査結果から、47都道府県で同指数が最大のところと最小のところを示すと次の通りであり、最小と最大の都道府県で8～10％程度の物価水準の格差があることが分かる。また、この各年の各都道府県の指数値で各都道府県の地価の平均価格の値を除した数値により、変動係数を計算したものをグラフ化すると次の図表の通り。

消費者物価地域差指数

調査年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
最大	105.2 (東京)	105.3 (東京)	104.0 (東京)	104.4 (東京)
最小	96.1 (宮崎)	95.9 (宮崎)	96.4 (群馬・宮崎)	95.9 (群馬)

（備考）持家の帰属家賃を除く総合の指数（全国平均＝100）

○ 消費者物価地域差指数で補正した場合の平均地価の変動係数



（注3）不動産価格指数については、国交省HPで最新のものが公表されるが、併せて、

- ・ 不動産価格指数（住宅）の本格運用の開始（不動産取引件数・面積（住宅）の公表開始を含む）については、平成27年3月25

日付け広報資料（http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000193.html）

- ・ 不動産価格指数（商業用不動産）の試験運用開始（商業用不動産の不動産取引件数・面積の公表開始を含む）については、平成28年3月30日付け広報資料

（http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000088.html）

をご覧ください。

（注4）登記関係の統計については、以下の法務省HPをご覧ください。

http://www.moj.go.jp/housei/toukei/toukei_ichiran_touki.html〔登記統計 統計表〕

（注5）「生活意識に関するアンケート調査」の調査内容及び結果については、以下の日本銀行HPをご覧ください。なお、第26回以前と第27回以降とでは調査法が変更されているところ。

https://www.boj.or.jp/research/o_survey/index.htm/〔生活意識に関するアンケート調査〕

（注6）「社会意識に関する世論調査」の調査内容及び結果については、以下の内閣府（世論調査）HPをご覧ください。

<https://survey.gov-online.go.jp/index-sha.html>〔社会意識に関する世論調査〕

（注7）所有者不明土地問題が急速に認識され始めたきっかけの一つに、（一財）国土計画協会が主催した「所有者不明土地問題研究会」の活動があるが、その内容については、以下の国土計画協会HPをご覧ください。

<http://www.kok.or.jp/project/fumei.html>〔国土計画・地方計画に関する調査研究：所有者不明土地問題研究会〕