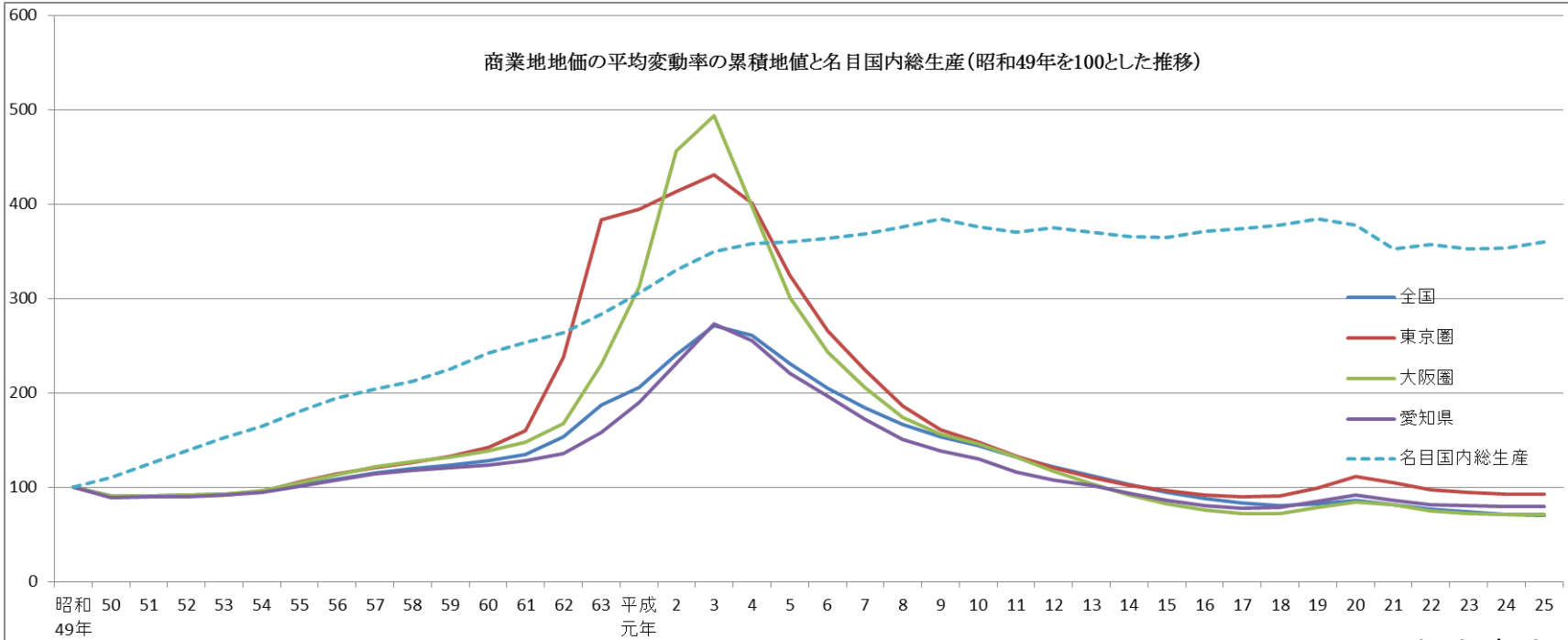


# 「土地に関する統計年報」を基にした土地の動向に係る分析

平成26年度更新

# 1 地価動向を取り巻く経済情勢の変化

商業地地価の平均変動率の累積地値と名目国内総生産(昭和49年を100とした推移)



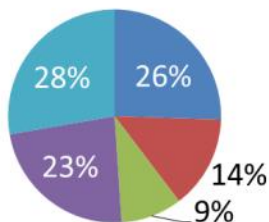
- ・アベノミクスにより、田安に転換・25年
- ・第2次安倍内閣発足・24年
- ・東日本大震災・23年
- ・エーロ危機により円高が進む・22年
- ・全国平均で住宅地・商業地が下落・21年
- ・リーマンブラザーズの破産申請・20年
- ・全国平均で住宅地・商業地が16年ぶりに上昇・19年
- ・中部国際空港の開港・愛知万博・17年
- ・特別土地保有税の新規課税の停止・15年
- ・景気が回復・14年
- ・リート市場の創設・13年
- ・国土利用計画法改正(届出勧告制の変更)・10年
- ・地価税の課税停止・10年
- ・消費税引き上げ・金融危機が発生・9年
- ・不動産向け総量規制の解除・4年
- ・全国平均で住宅地・商業地が下落に転じる・4年
- ・借地借家法の成立・3年
- ・地価税の創設・3年
- ・不動産業向け融資の総量規制実施・2年
- ・国土利用計画法改正(投機的取引の規制)・元年
- ・土地基本法成立・平成元年
- ・国土利用計画法改正(監視区域制度創設)・63年
- ・不動産向け貸出残高が増加・61年
- ・ブラザ合意・60年
- ・東京都心の地価高騰が始まる・60年
- ・全国平均で住宅地・商業地が上昇・51年
- ・全国平均で住宅地・商業地が下落・50年
- ・国土庁の設置・国土利用計画法成立・49年
- ・第1次オイルショック・48年
- ・列島改造(土地ブーム)・昭和47年

## 2 愛知県における土地利用状況の変化

### 尾張地域

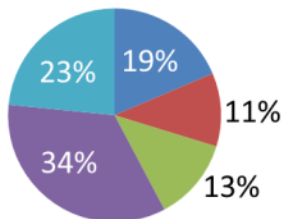
■農用地 ■森林 ■道路 ■宅地 ■その他

昭和52年



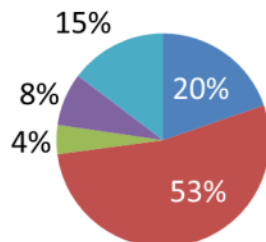
■農用地 ■森林 ■道路 ■宅地 ■その他

平成25年

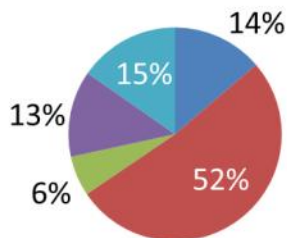


### 西三河地域

■農用地 ■森林 ■道路 ■宅地 ■その他

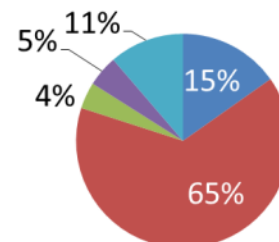


■農用地 ■森林 ■道路 ■宅地 ■その他

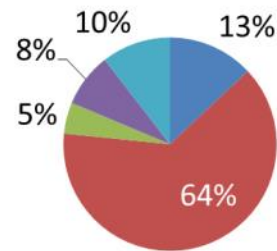


### 東三河地域

■農用地 ■森林 ■道路 ■宅地 ■その他

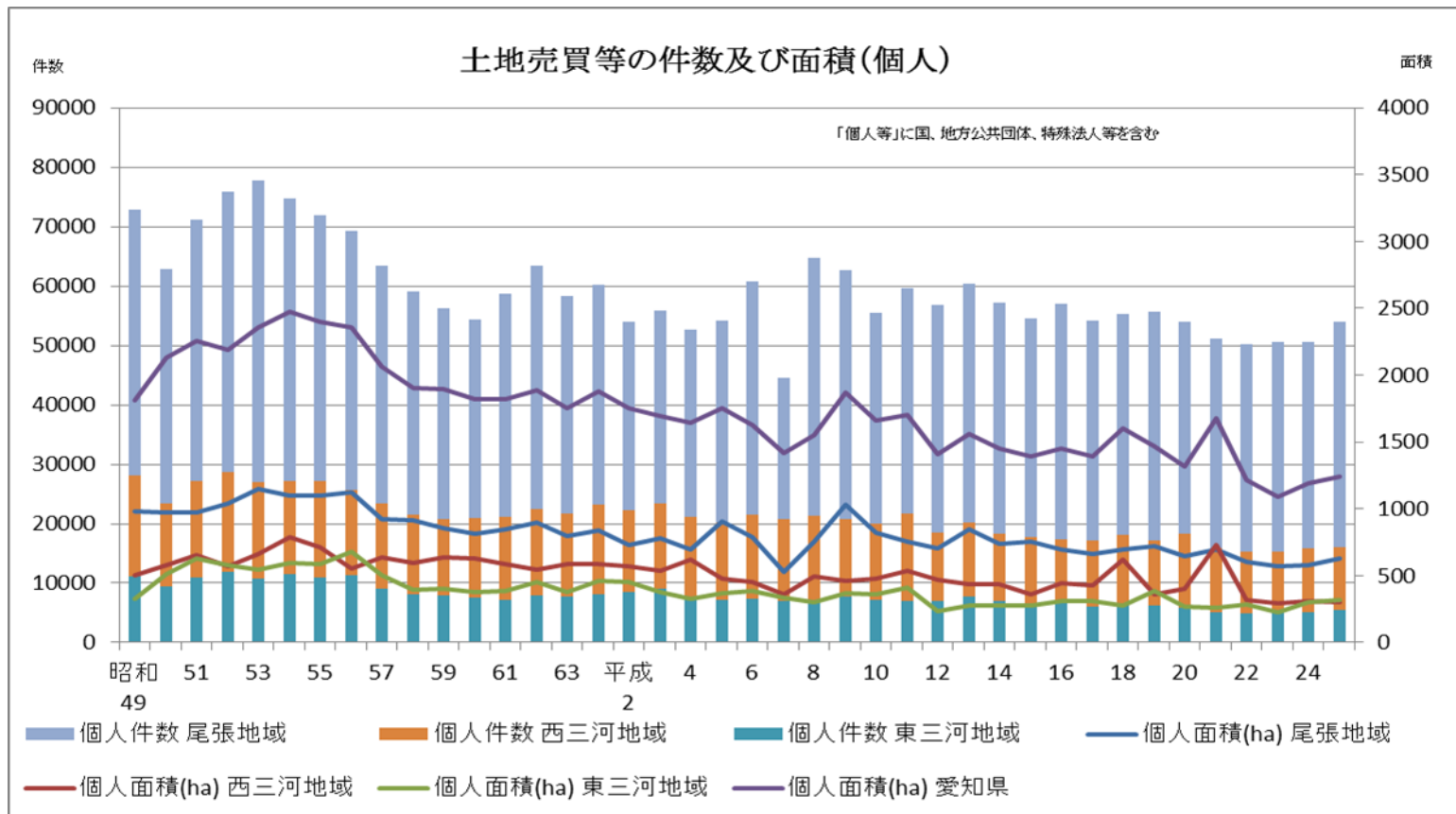


■農用地 ■森林 ■道路 ■宅地 ■その他



- 尾張地域：農用地が昭和52年26%⇒平成25年19%に減少。宅地が昭和52年23%⇒平成25年34%に増加。
- 西三河地域：森林が平成25年時点で全体の52%を占める。農用地が昭和52年20%⇒平成25年14%に減少。宅地が昭和52年8%⇒平成25年13%に増加。
- 東三河地域：森林が平成25年時点で全体の64%を占める。農用地が昭和52年15%⇒平成25年13%に減少。宅地は昭和52年5%⇒平成25年8%に増加。

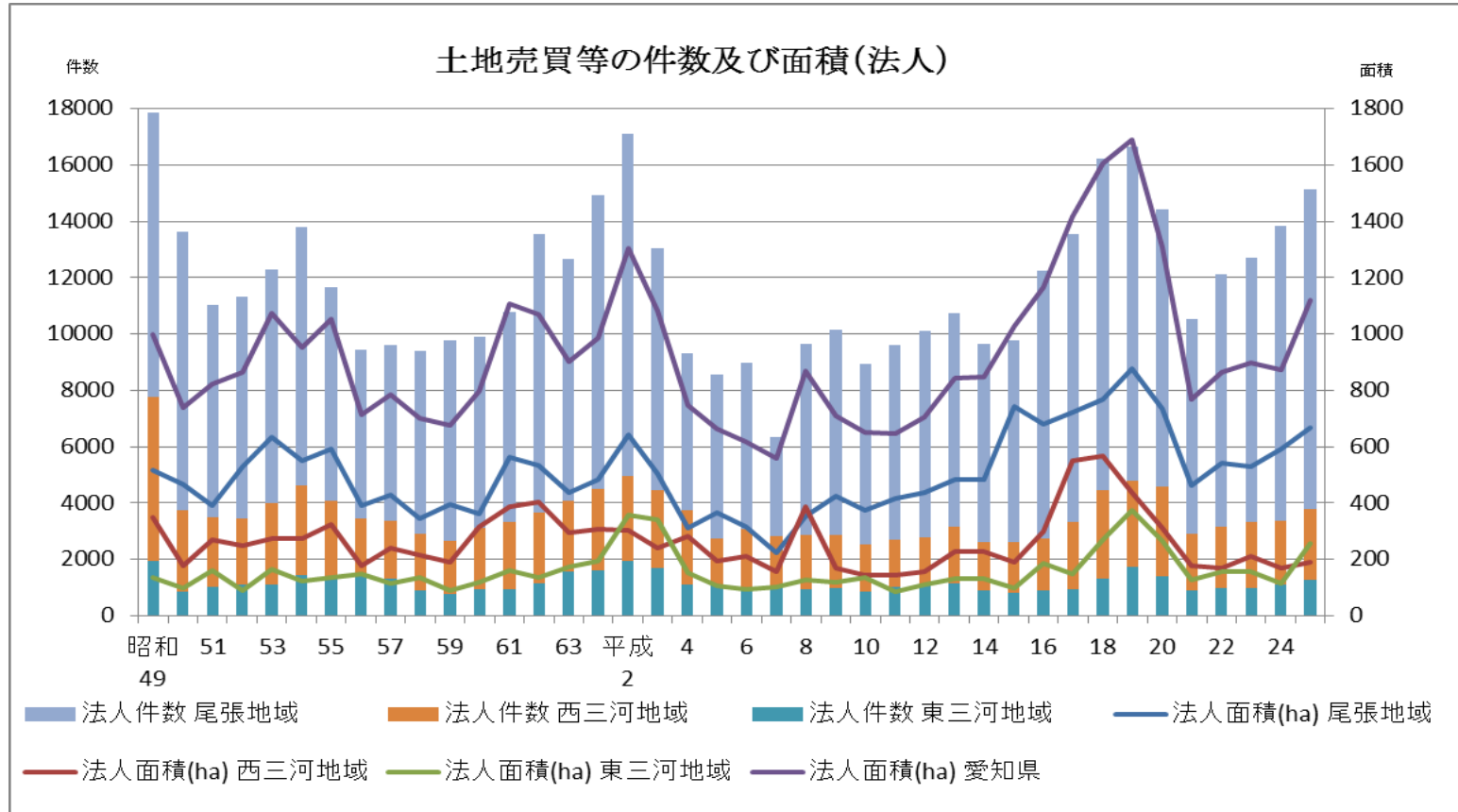
### 3 愛知県における個人等による土地売買等の動向



■昭和50年代前半は、7万件を超える件数。

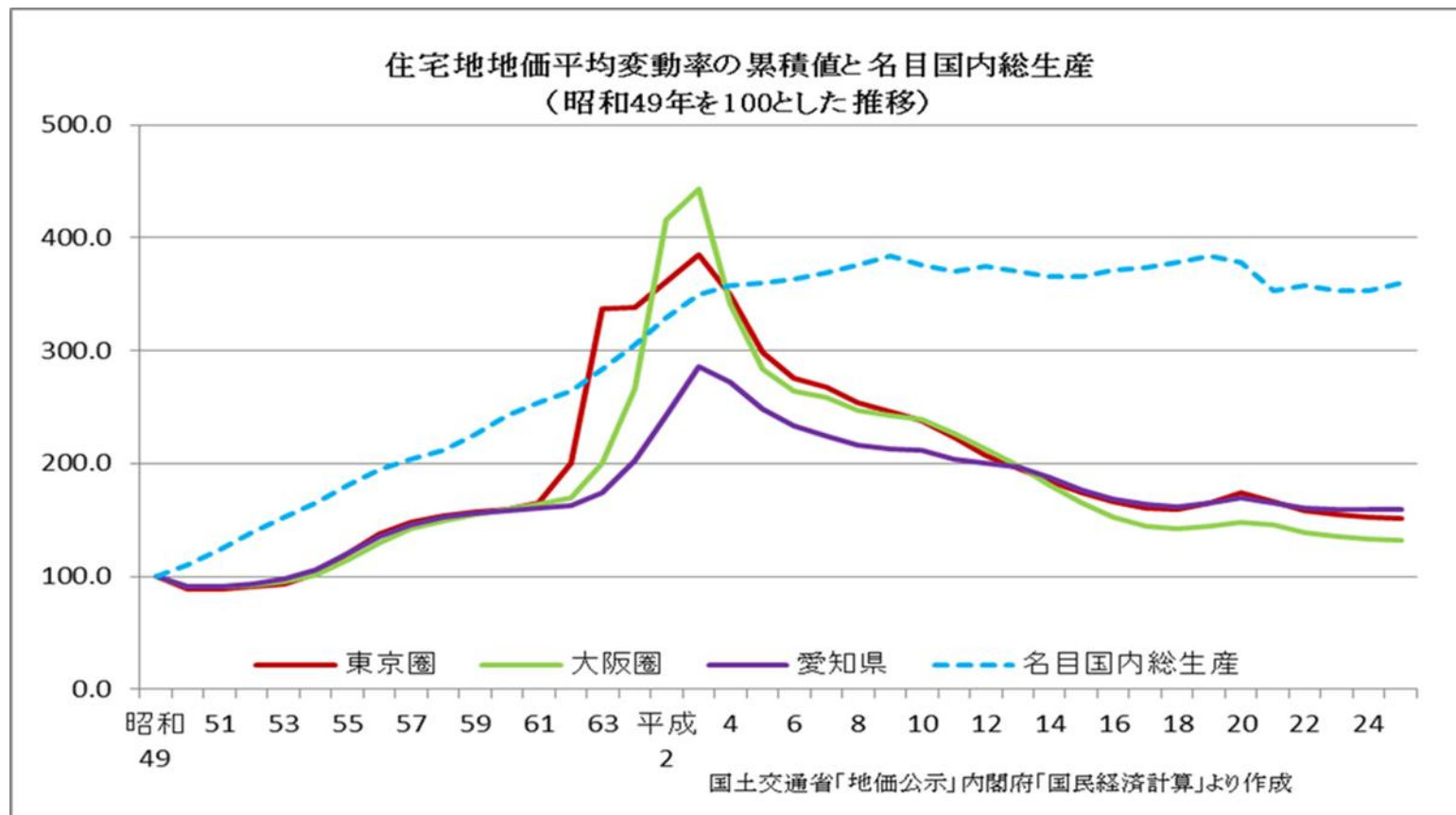
■昭和57年～平成19年は5万～6万件、平成21年以降はほぼ5万件で推移。

## 4 愛知県における法人における土地売買等の動向



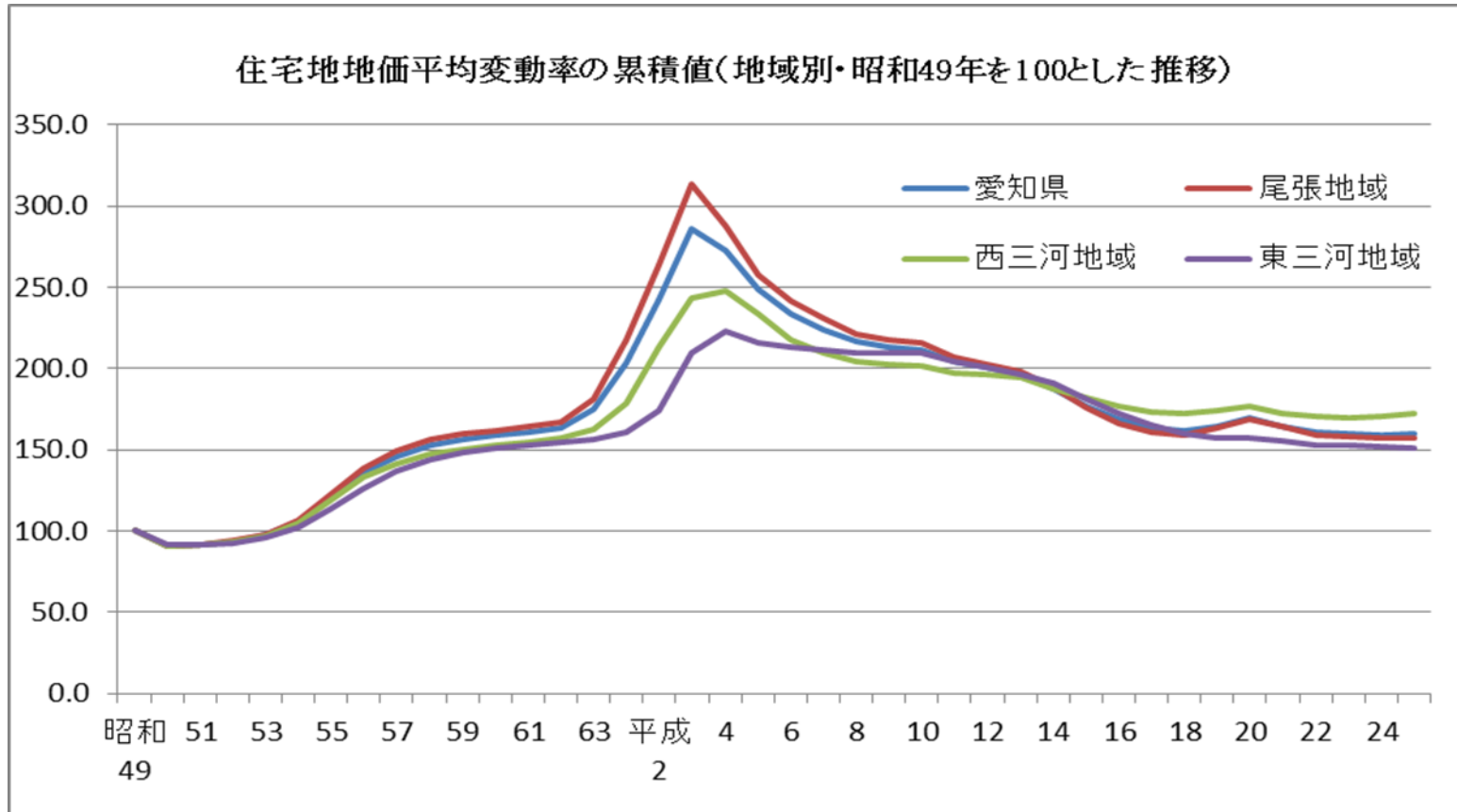
- 地価高騰が顕著になった昭和62年には13,548件に大幅に増加、ピーク時の平成2年には17,119件。
- バブル崩壊後は1万件を下回る件数で推移。
- 不動産証券化手法の広がりにより、平成14年から増加傾向となり、平成19年には16,631件とバブル期並みの件数となる。平成20年に9,670件に落ち込み、その後、平成25年には15,124件まで回復。

## 5 東京圏・大阪圏・愛知県における住宅地地価動向の推移



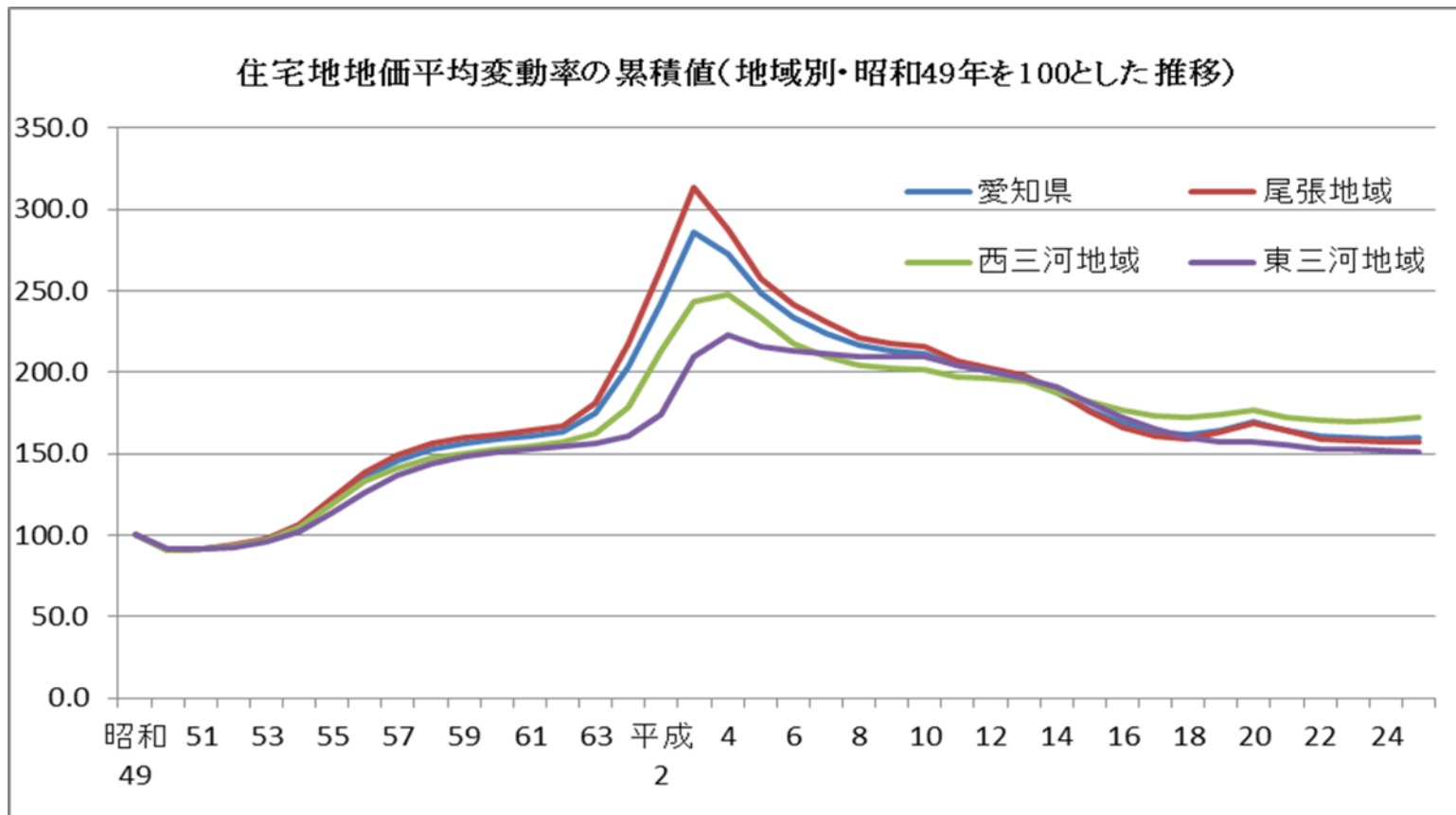
- 住宅地の地価は、土地ブームが終息した昭和50年代前半に下落し、その後、緩やかに上昇。
- 昭和62年に、東京圏から地価の急激な上昇が始まり、大阪圏、愛知県の順で上昇。
- 地価は各エリアとも平成3年をピークに下落。平成19年に上昇に転じるが、再び下落傾向。

## 6 東京圏・大阪圏・愛知県における商業地地価動向の推移



- 商業地の地価も同様に、土地ブームが終息した昭和50年代前半に下落し、その後、緩やかに上昇。
- 昭和62年に、東京圏から地価の急激な上昇が始まり、大阪圏、愛知県の順で上昇。
- 地価は各エリアとも平成3年をピークに下落。平成18年に上昇に転じるが、再び下落傾向。

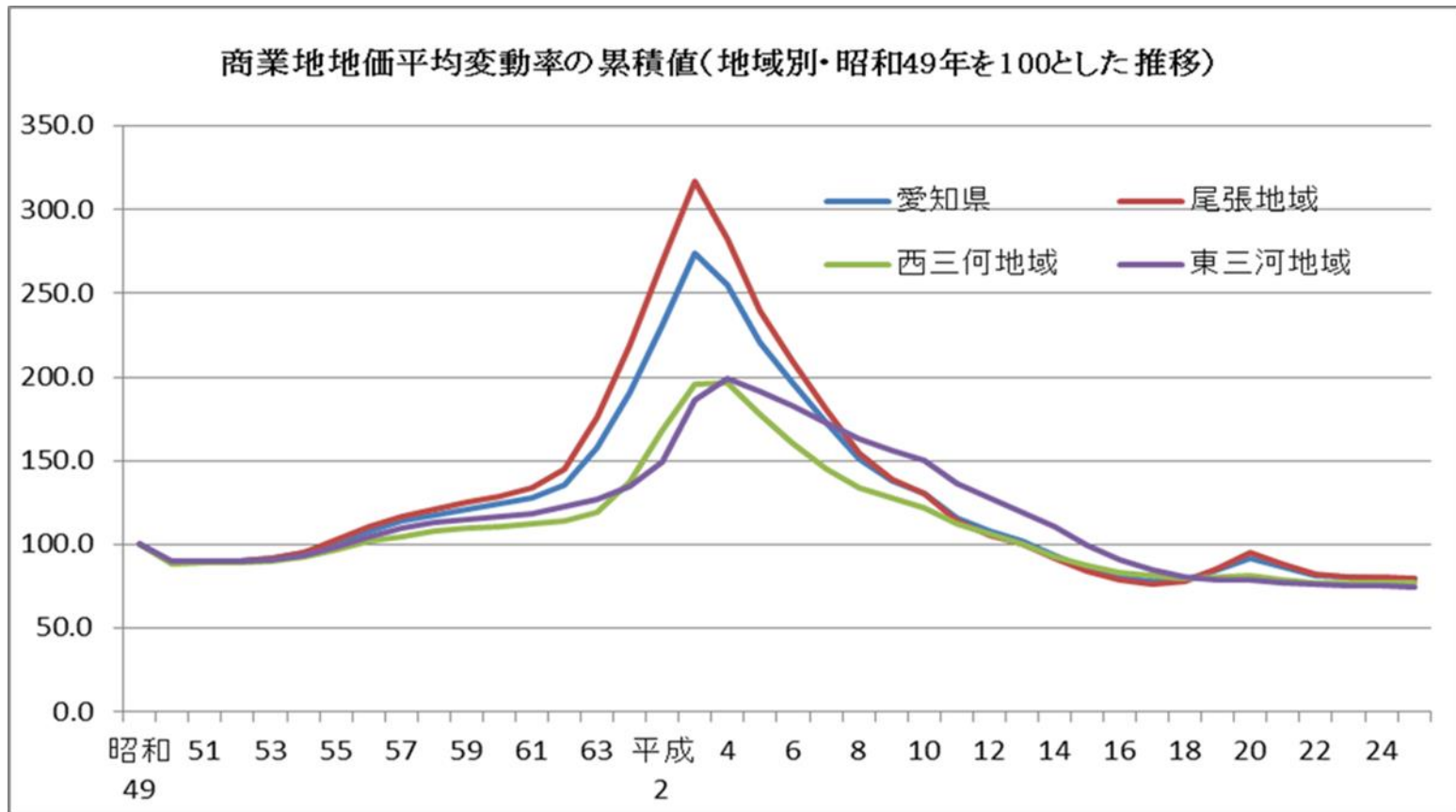
## 7 愛知県における地域別 住宅地地価動向の推移



- 昭和60年頃まで、地域別の地価動向に大きな違いはみられない。
- 平成元年に、名古屋市を含む尾張地域で地価が急上昇、次いで、西三河地域、東三河地域で上昇。
- バブル崩壊により、平成4年に尾張地域の地価が下落、翌年の平成5年に西三河地域、東三河地域でも下落。
- 平成19年には、住宅需要の拡大等によって地価が上昇に転じるが西三河地域以外は再び下落傾向。



## 8 愛知県における地域別 商業地地価動向の推移



- 昭和62年から、名古屋市を含む尾張地域で地価が大幅に上昇。63年には西三河地域、平成元年には東三河地域の上昇幅が拡大。
- バブル崩壊により、平成4年に尾張地域の地価が下落、翌年の平成5年に西三河地域、東三河地域でも下落。
- 平成18年に、尾張地域において地価が上昇に転じ、平成19年、20年には約10%の上昇を示すが、以降、下落傾向。