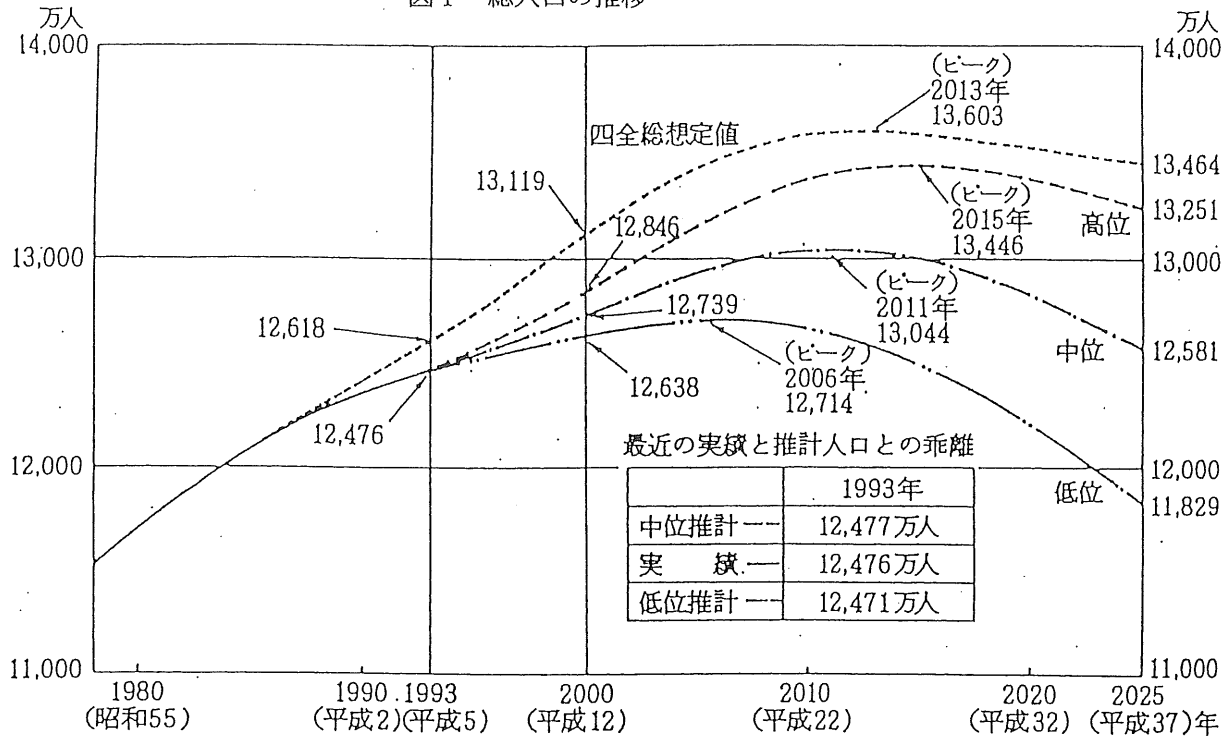
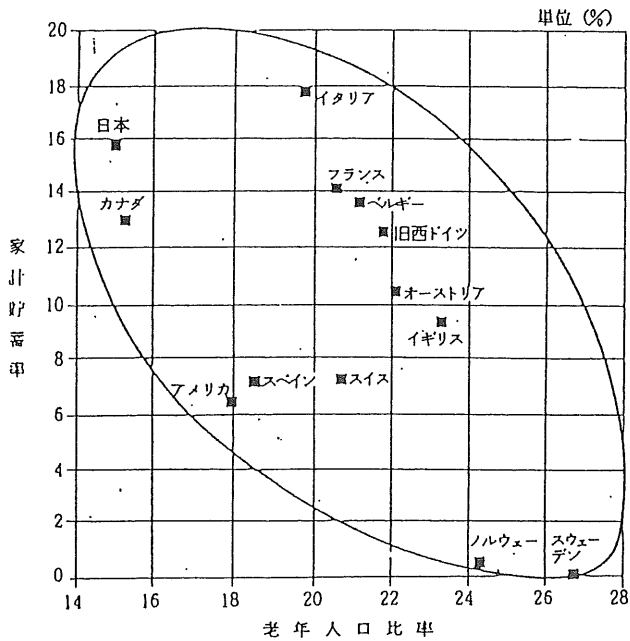


図1 総人口の推移



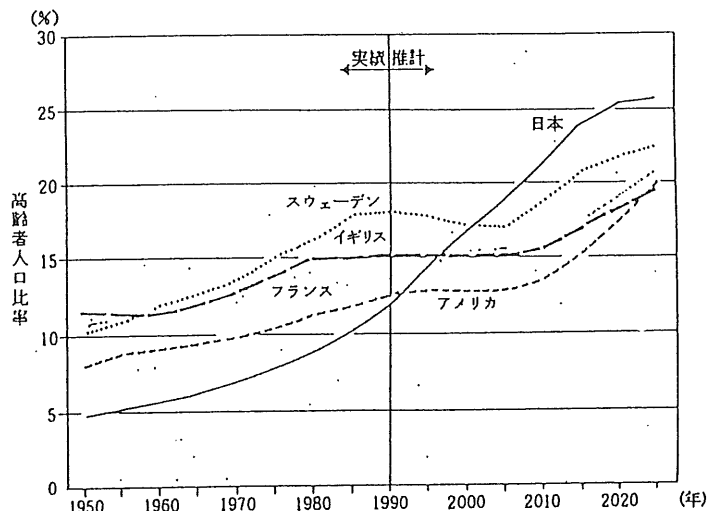
資料：総務庁「国勢調査」、「10月1日現在推計人口」、厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成4年9月推計）」をもとに国土庁計画・調整局作成。  
 ただし、四全総想定値は、厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口（昭和61年12月推計）」の中位推計の値を用いている。

図2 家計貯蓄率と老年人口比率（国際比較）



- 注) 1. 建設省資料  
 2. 原データ：OECD, Economic Outlook, Labour Force Statistics  
 3. 家計貯蓄率は粗貯蓄率  
 4. 老年人口比率 = (65歳以上人口) / (15~64歳人口) × 100  
 5. データは1980~90年の平均

図3 主要先進国の高齢者人口比率の推移



- 注) 1. 建設省資料  
 2. 原データ：United Nations, World Population Prospects : Estimates and Projections as Assessed in 1990  
 日本は厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口」中位推計及び総務庁「国勢調査」（1985年、1990年の国勢調査は総務庁統計局が行っている。）  
 3. 高齢者人口比率 = 65歳以上 / 総人口

表1 東京圏の人口

	東京圏	対全国シェア(%)
1955 (S30)	1,542.4	17.1
1965 (S40)	2,101.7	21.2
1975 (S50)	2,704.2	24.2
1980 (S55)	2,869.9	24.5
1985 (S60)	3,027.3	25.0
1990 (H2)	3,179.7	25.7
1993 (H5)	3,233.2	25.9

資料：総務庁「国勢調査」、「10月1日現在推計人口」をもとに国土庁計画・調整局作成。

図4 地域別転入超過数の推移

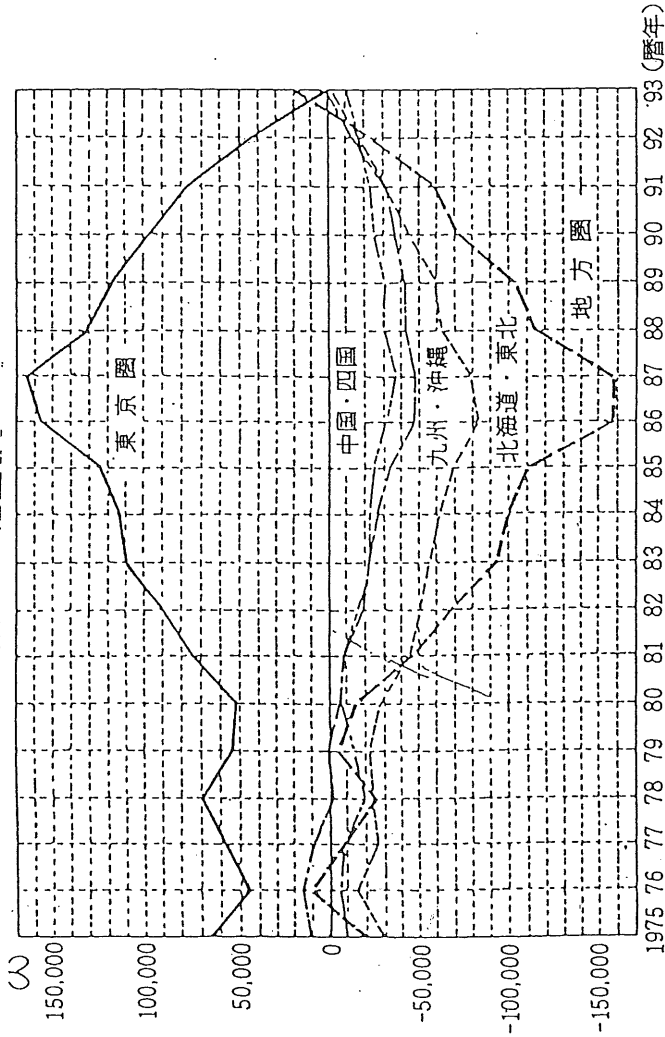


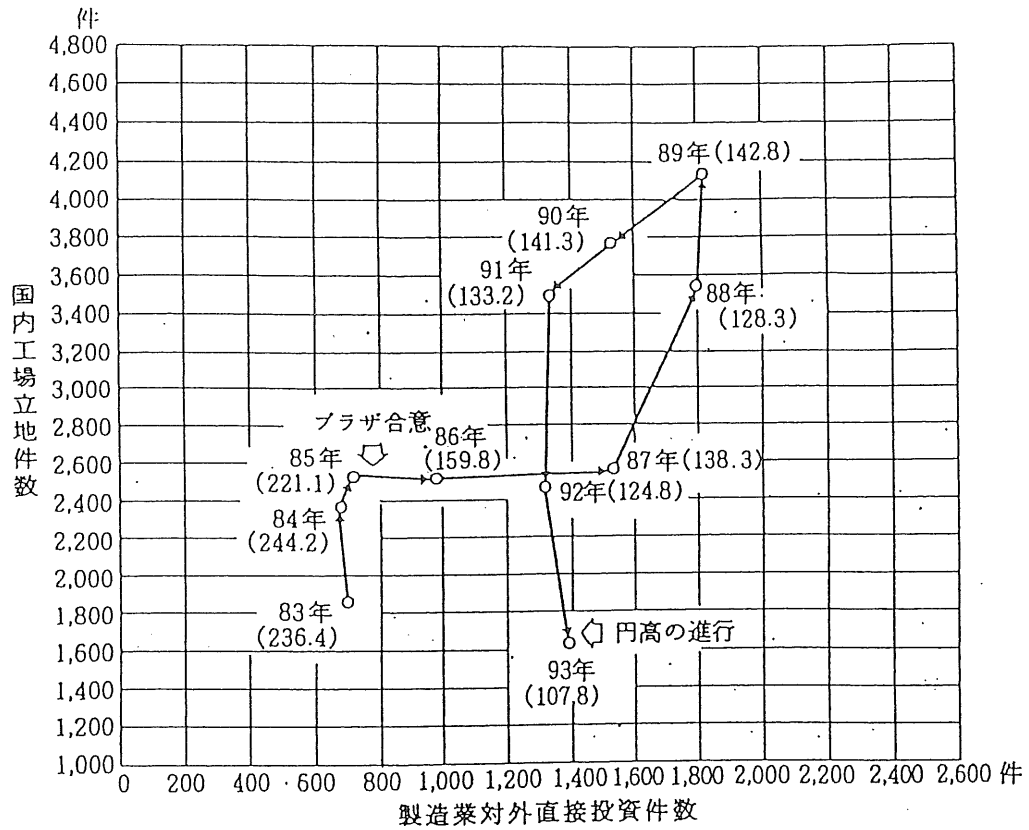
表2 三大都市圏の転入超過数

	1955-1959	1960-1964	1965-1969	1970-1974	1975-1979	1980-1984	1985-1989	85年	86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年
東京圏	288.3	370.7	290.3	174.2	58.0	87.5	137.9	122.6	155.7	163.6	130.1	117.3	95.0	76.7	43.3	1.2
名古屋圏	21.0	62.2	31.4	22.2	△ 6.8	△ 2.5	8.7	6.9	11.0	8.6	5.9	11.2	12.6	9.9	5.2	3.7
関西圏	118.3	185.1	115.3	29.9	△ 40.7	△ 21.5	△ 17.3	△ 18.9	△ 8.5	△ 14.0	△ 21.3	△ 23.9	△ 35.0	△ 27.4	△ 24.0	△ 25.0
三大都市圏合計	427.7	618.1	436.9	226.4	10.5	63.5	129.2	110.6	158.2	158.2	114.7	104.5	72.6	59.1	24.5	△ 20.1

資料：総務庁「住民基本台帳人口移動報告年報」をもとに国土庁計画・調整局作成。ただし、1993年値については総務庁「住民基本台帳人口移動報告季報」をもとにしている。

- 注：東京圏：埼玉、千葉、東京、神奈川  
 名古屋圏：岐阜、愛知、三重  
 関西圏：京都、大阪、兵庫、奈良  
 北海道・東北：北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、新潟  
 中国・四国：鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知  
 九州・沖縄：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

図5 製造業対外直接投資件数と国内工場立地件数の推移



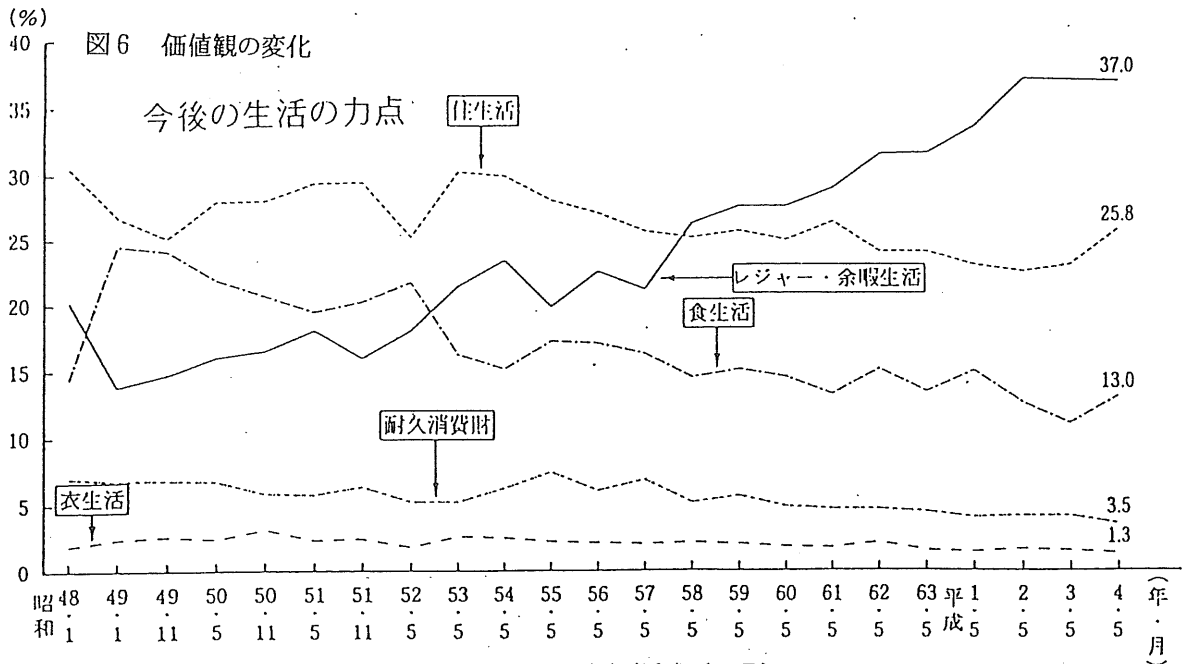
資料：大蔵省資料、通商産業省「工場立地動向調査」等をもとに国土庁計画・調整局作成。

注1：対外直接投資は証券取得、金銭貸付で届出ベース。

2：対外直接投資・・・年度ベース、工場立地件数・・・暦年ベース。

3：93年の工場立地件数は速報ベース。

4：( )内数値は対米ドル円相場（インターバンク直物中心レート（年度平均））。



資料：総理府広報室「国民生活に関する世論調査」（平成4年5月）

資料出所：総理府「観光白書」（平成5年版）

図7 新設住宅利用関係別着工戸数の推移

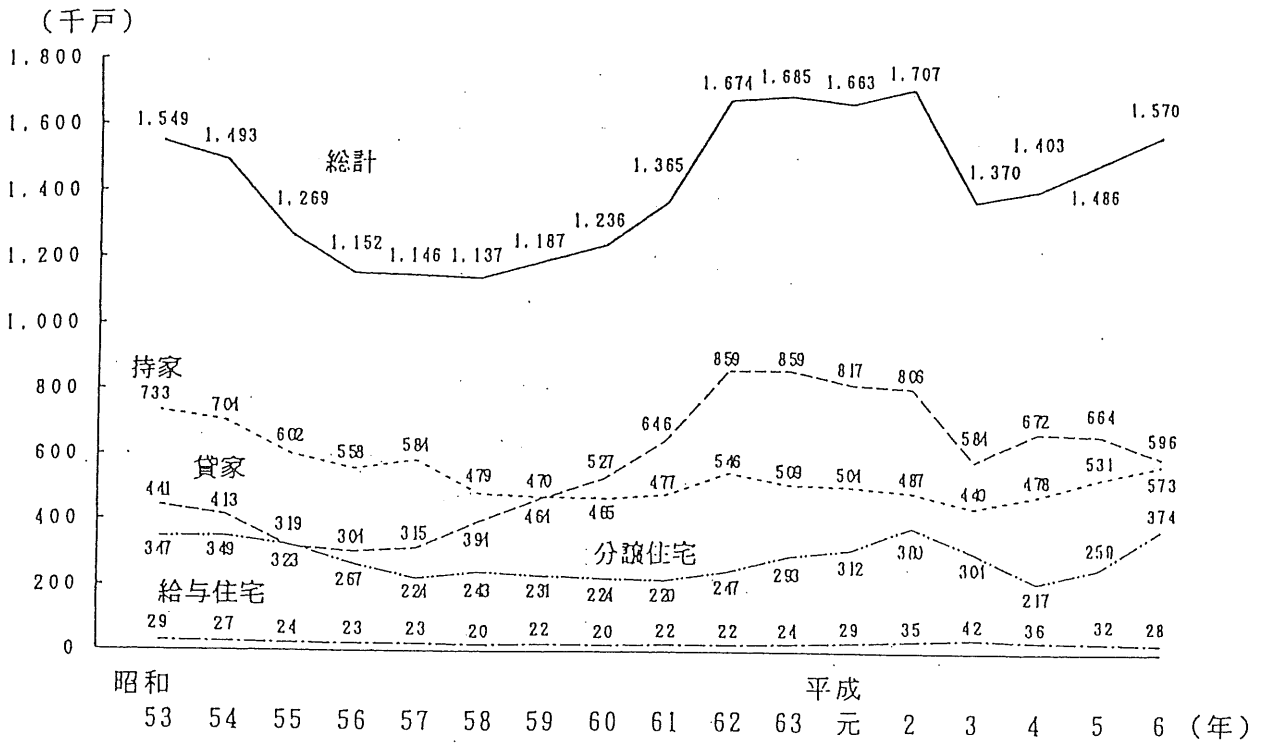
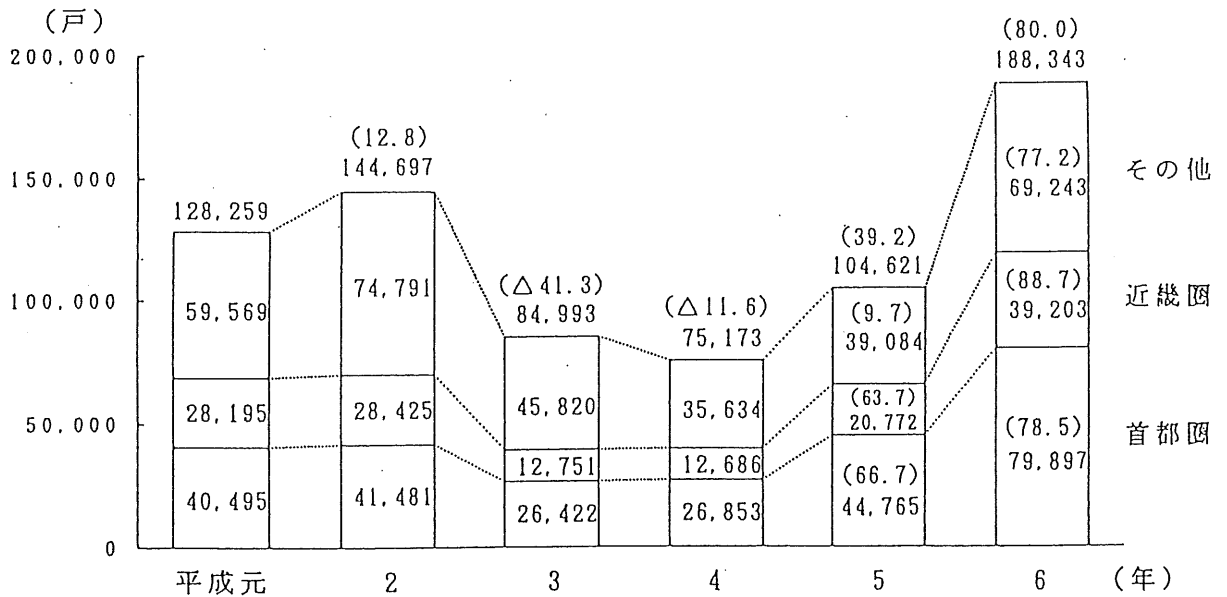


図8 マンション発売戸数の推移



資料：(株)不動産経済研究所調べによる。

注：1 地域区分は次による。

首都圏：東京都，埼玉県，千葉県，神奈川県

近畿圏：大阪府，兵庫県，京都府，奈良県，滋賀県，和歌山県

その他：首都圏，近畿圏以外の地域

2 リゾートマンションを含む。

3 ( )内は対前年伸び率(単位：%)である。

表3 市街地価格指数

用途 年月	東京圏						大阪圏					
	住宅地		商業地		全用途		住宅地		商業地		全用途	
	指数	前年比 (%)	指数	前年比 (%)	指数	前年比 (%)	指数	前年比 (%)	指数	前年比 (%)	指数	前年比 (%)
昭和60年9月	43.7	—	36.7	—	40.6	—	36.8	—	32.1	—	35.3	—
61年3月	46.3	8.7	40.6	17.3	43.4	11.0	37.4	3.3	33.0	5.1	36.0	4.0
9月	54.1	23.8	48.0	30.8	49.9	22.9	38.0	3.3	34.1	6.2	36.8	4.2
62年3月	68.4	47.7	60.5	49.0	62.1	43.1	38.9	4.0	35.6	7.9	37.9	5.3
9月	96.3	78.0	87.5	82.3	88.2	76.8	41.4	8.9	38.7	13.5	40.5	10.1
63年3月	97.2	42.1	93.5	54.5	92.1	48.3	46.8	20.3	45.1	26.7	46.2	21.9
9月	93.6	▲2.8	93.2	6.5	91.8	4.1	52.9	27.8	52.2	34.9	52.8	30.4
平成元年3月	93.5	▲3.8	94.4	1.0	92.7	0.7	62.4	33.3	63.3	40.4	63.1	36.6
9月	95.6	2.1	96.5	3.5	95.4	3.9	76.9	45.4	77.7	48.9	77.5	46.8
2年3月	100.0	7.0	100.0	5.9	100.0	7.9	100.0	60.3	100.0	58.0	100.0	58.5
9月	103.8	8.6	103.3	7.0	104.0	9.0	107.4	39.7	106.6	37.2	107.5	38.7
3年3月	103.8	3.8	104.2	4.2	104.7	4.7	102.8	2.8	103.8	3.8	104.0	4.0
9月	100.8	▲2.9	103.0	▲0.3	102.9	▲1.1	90.8	▲15.5	95.4	▲10.5	94.0	▲12.6
4年3月	93.6	▲9.8	97.7	▲6.2	97.1	▲7.3	78.1	▲24.0	83.9	▲19.2	82.1	▲21.1
9月	87.0	▲13.7	91.0	▲11.7	91.0	▲11.6	70.3	▲22.6	74.5	▲21.9	74.0	▲21.3
5年3月	80.1	▲14.4	81.0	▲17.1	83.1	▲14.4	64.3	▲17.7	66.5	▲20.7	67.3	▲18.0
9月	75.7	▲13.0	73.4	▲19.3	77.3	▲15.1	61.5	▲12.5	60.9	▲18.3	63.3	▲14.5
6年3月	72.7	▲9.2	66.9	▲17.4	72.8	▲12.4	59.8	▲7.0	56.7	▲14.7	60.4	▲10.3
9月	70.8	▲6.5	61.8	▲15.8	69.3	▲10.3	58.8	▲4.4	53.0	▲13.0	58.2	▲8.1
7年3月	69.4	▲4.5	57.2	▲14.5	66.3	▲8.9	57.4	▲4.0	48.9	▲13.8	55.3	▲8.4

資料：(財)日本不動産研究所「市街地価格指数」

- 注1. 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地および近郊整備地帯の全域である
- 注2. 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成市街地および近郊整備区域の全域である
- 注3. 指数は、平成2年3月を100とした指数

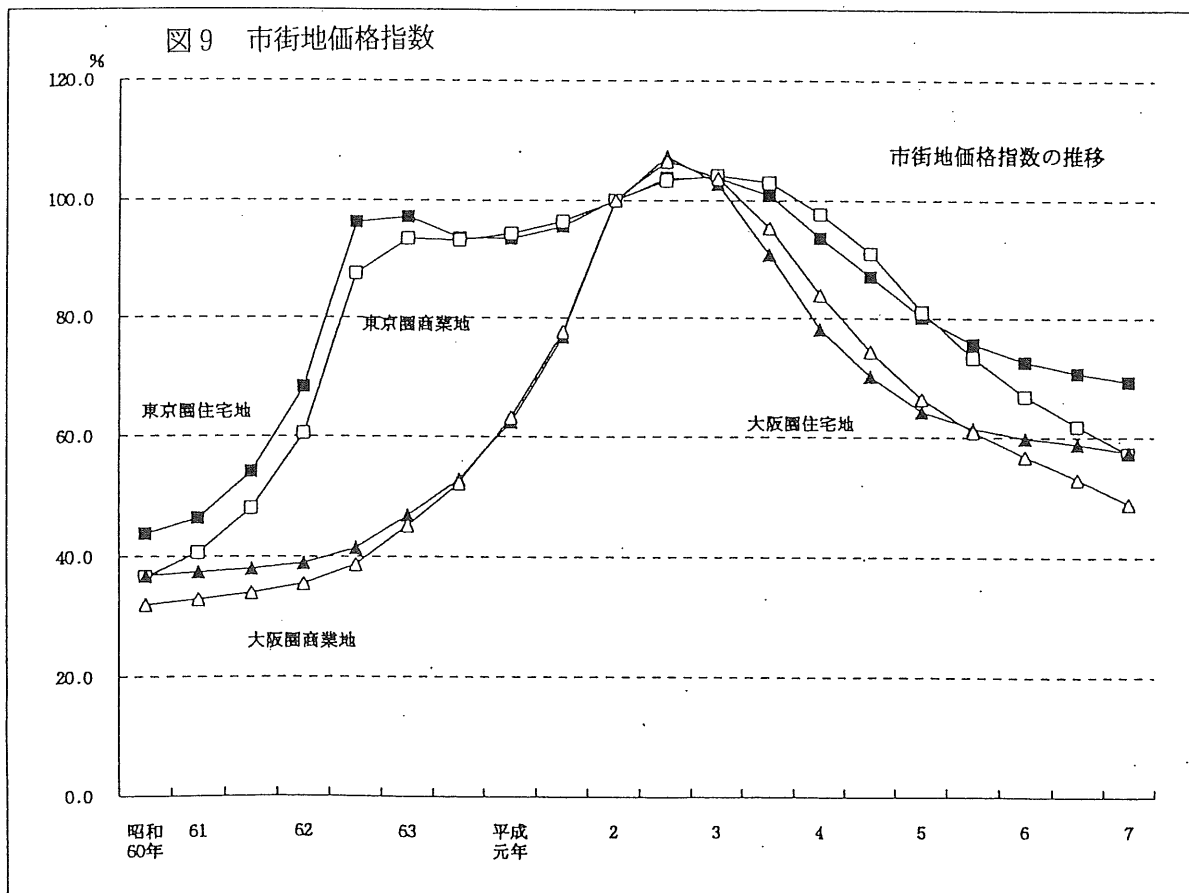
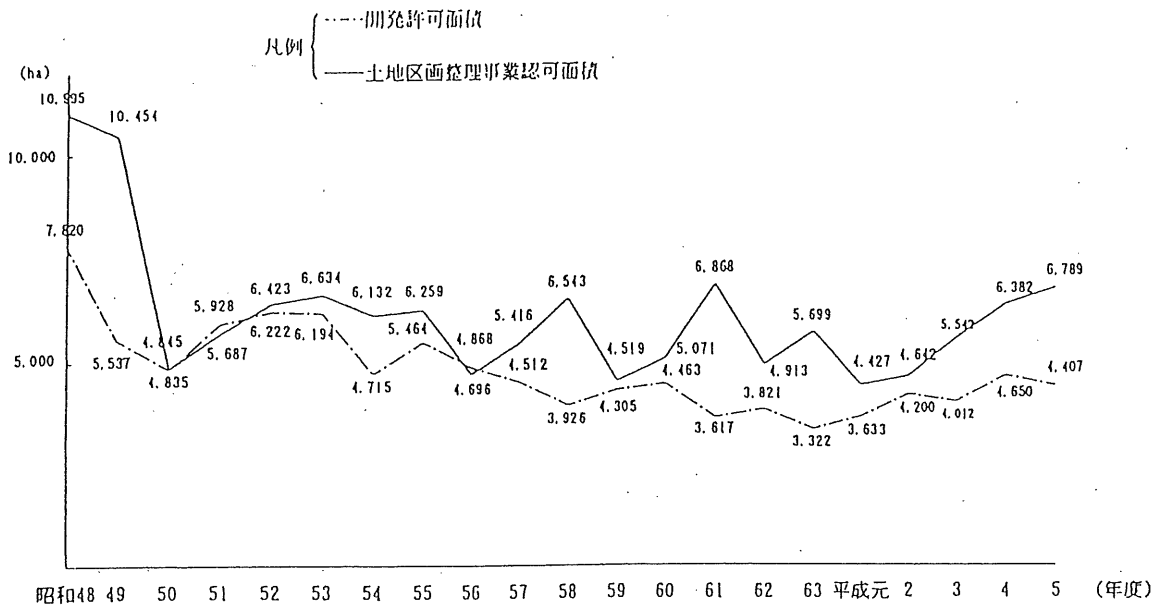


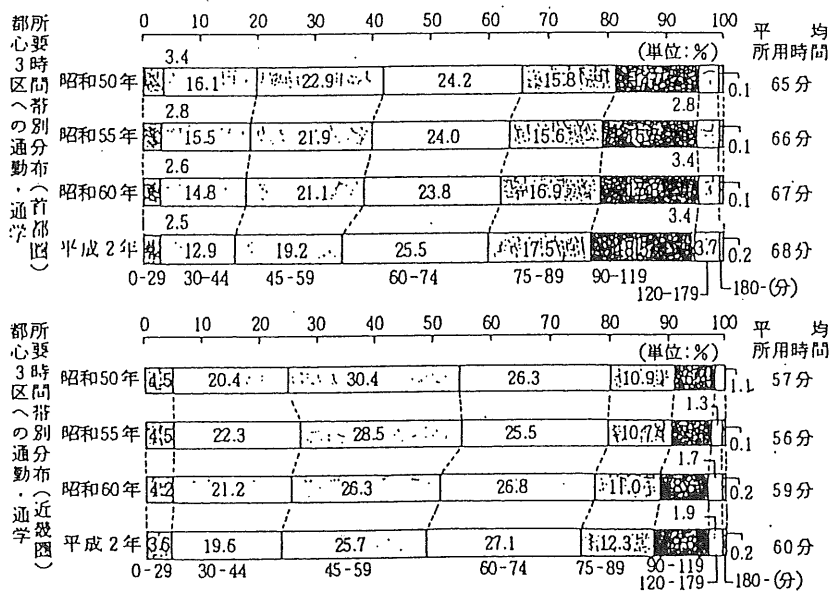
図10 開発許可面積及び土地区画整理事業認可面積の推移



資料：建設省調べによる。

- 注：1 開発許可とは，都市計画法第29条及び法附則第4項に基づく開発許可のうち主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発許可面積である（附則第4項に基づく許可については，昭和50年度以降である。）。
- 2 開発許可面積の昭和48，49年度数値は，旧「住宅地造成事業に関する法律」による認可面積を加えたものである。
- 3 土地区画整理事業認可面積は，個人・共同，組合，公共団体，行政庁，住宅・都市整備公団，地域振興整備公団，地方住宅供給公社施行の合計である。

図11 通勤・通学者の所要時間帯別分布の経年変化

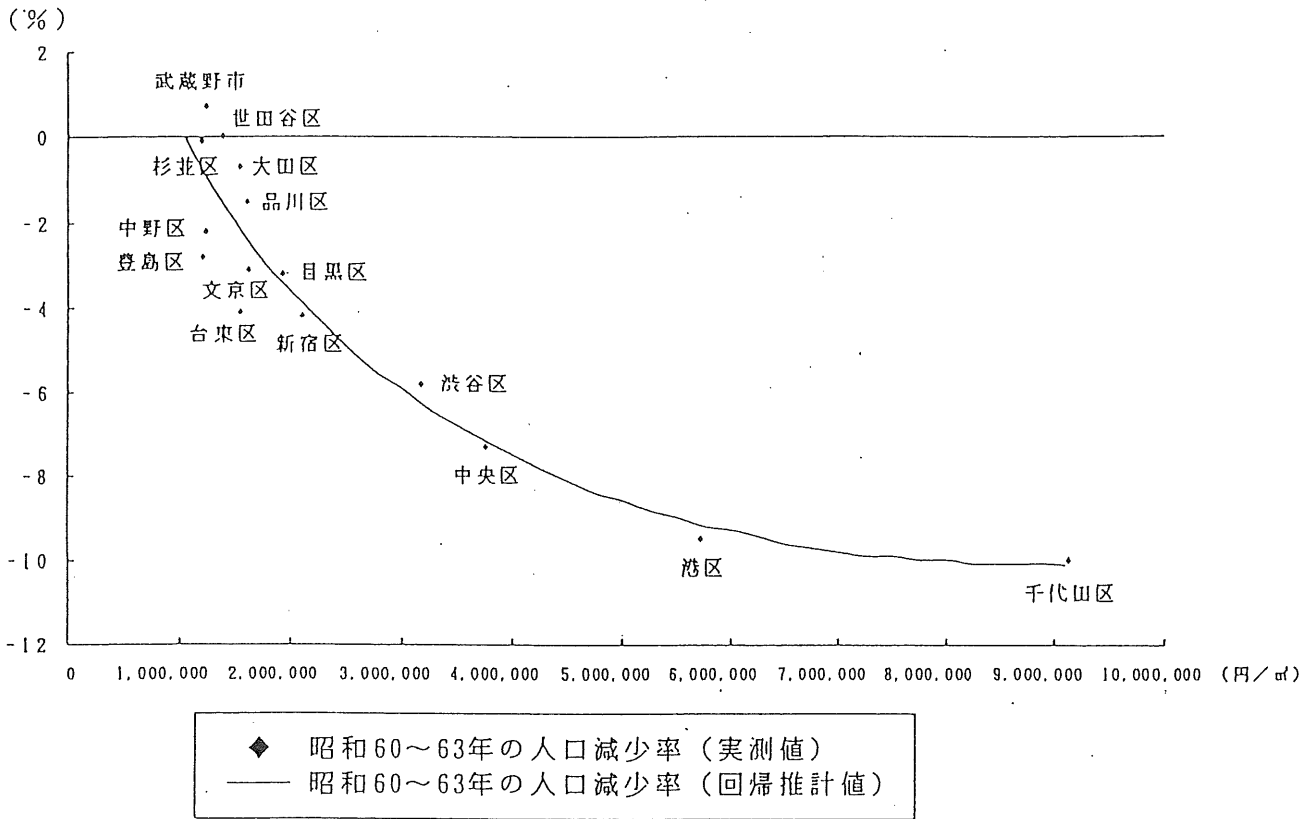


資料) 平成2年大都市交通センサス(運輸省)

注) 1. 都心3区 首都圏=東京都・千代田区、港区、中央区 近畿圏=大阪市・北区、中央区、西区

2. 所要時間不明を除く

図12 地価高騰期における地価と人口減少率の関係（東京都）



資料：国土庁「地価公示」及び住民基本台帳から国土庁作成。

- 注：1 図表中の曲線部分は、地価高騰期に地価が非常に高くなった市区町村（昭和63年の地価公示価格による住宅地平均価格が100万円/㎡以上の地区）について、人口減少率を従属変数（被説明変数）、地価、地価の平方根を独立変数（説明変数）として回帰分析を行った場合の回帰式である。この回帰式は、①地価の高さに応じて人口減少率も高くなること、②ただし、地価の高さに応じる人口減少率の伸びは次第に限界（人口減少率約10%）に近づくことを示している。
- 2 この式は地価と人口減少率の関係を説明するために曲線近似を行ったものであり、回帰推定値と実際の人口減少率の差は地価によって説明できない部分であるが、図表中の曲線と実測値が接近していることから分かるように、地価のみで人口減少率を説明できる程度は非常に高いといえる（決定係数は0.877）。

図13 都心部土地有効利用対策

～都心部居住の推進と住みよいまちづくりのために～

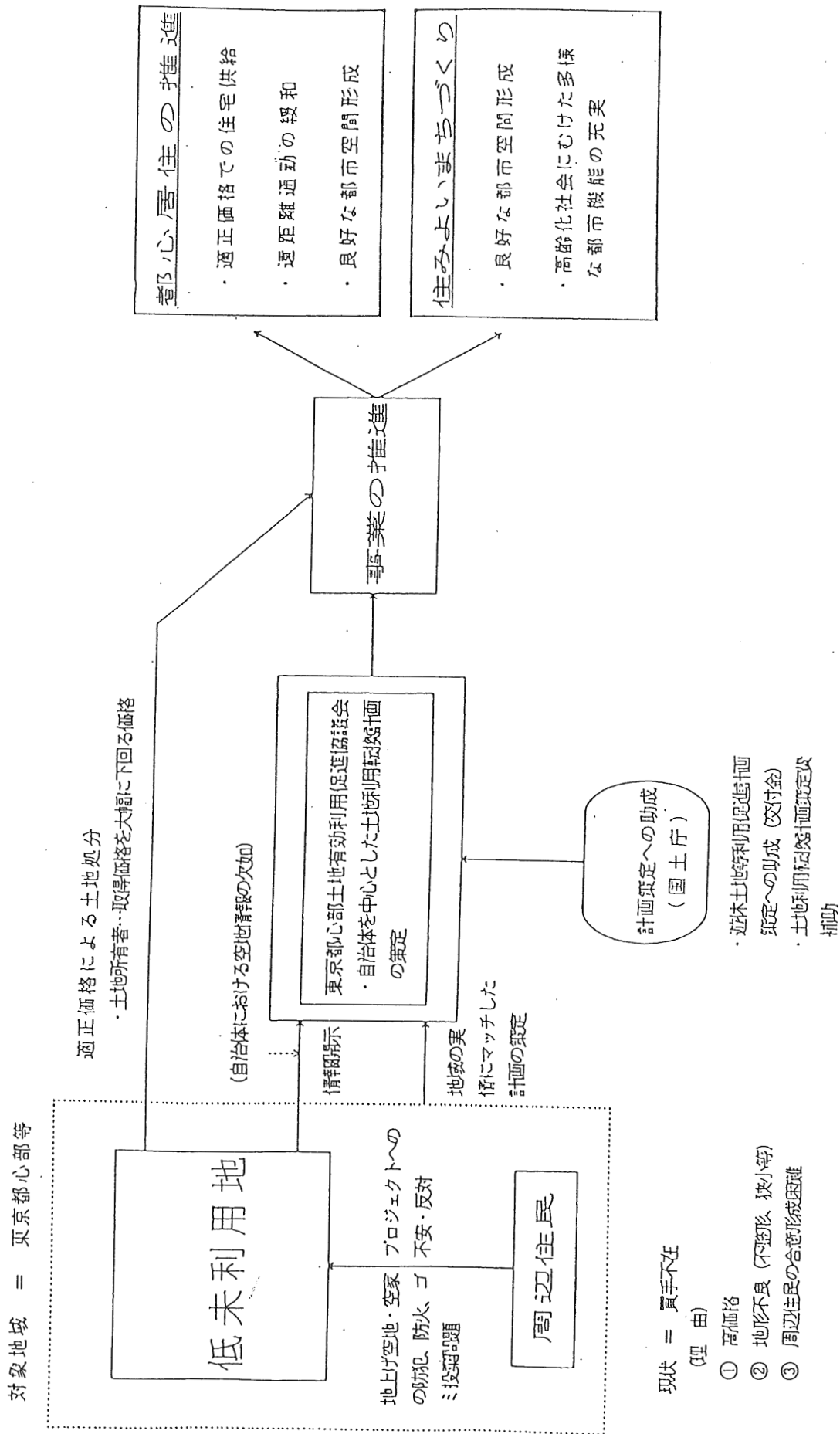




表4 不動産業業況指数・全国

年 月	住宅地分譲業		ビル賃貸業		不動産流通業	
	経営の状況	3カ月後の見通し	経営の状況	3カ月後の見通し	経営の状況	3カ月後の見通し
平成5年7月	▲12.3	17.7	▲28.6	▲23.8	▲31.4	11.0
10月	▲19.5	5.5	▲30.2	▲37.2	▲33.1	▲21.5
平成6年1月	▲16.4	▲6.9	▲30.0	▲37.5	▲43.8	▲15.5
4月	▲0.8	11.9	▲37.2	▲25.6	▲10.1	15.2
7月	2.3	▲0.8	▲39.7	▲20.5	▲30.9	▲3.3
10月	4.0	▲16.9	▲37.2	▲12.8	▲24.2	▲11.7
平成7年1月	▲23.4	▲27.4	▲38.5	▲14.1	▲46.6	▲20.5
4月	▲36.9	▲27.9	▲43.4	▲11.8	▲52.5	▲20.8
7月	▲46.4	▲29.8	▲44.6	▲16.2	▲51.2	▲30.2

資料：(財)土地総合研究所「不動産業業況等調査結果」

注1：経営の状況 = (「良い」×2 + 「やや良い」) - (「悪い」×2 + 「やや悪い」) / 2 / 回答数 × 100

3ヶ月後の見通し = (「良くなる」×2 + 「やや良くなる」) - (「悪くなる」×2 + 「やや悪くなる」) / 2 / 回答数 × 100

図14 不動産業業況指数・全国

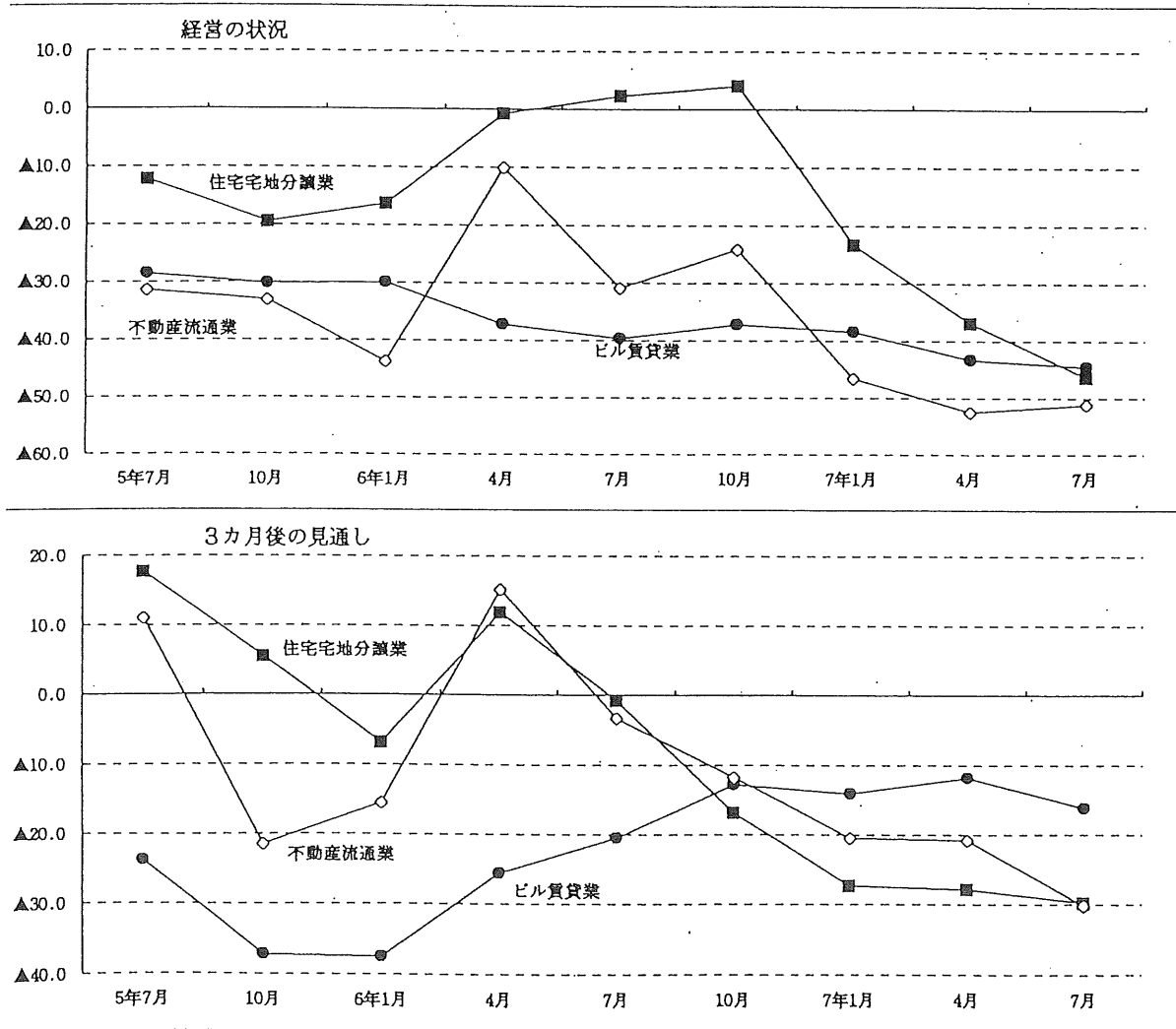


表5 不動産業の経営指標・全国

項目 業種 年度・期	売上高営業利益率 (%)			売上高経常利益率 (%)			借入金負担率 (%)		
	全産業	建設業	不動産業	全産業	建設業	不動産業	全産業	建設業	不動産業
平成元年度(1989)	3.5	3.5	11.2	3.0	3.3	5.3	2.0	1.4	9.8
平成2年度(1990)	3.5	3.9	11.5	2.7	3.4	3.1	2.4	1.7	11.8
平成3年度(1991)	3.3	4.0	11.0	2.3	3.4	▲1.4	2.6	1.9	16.9
平成4年度(1992)	2.8	3.8	9.2	1.8	3.2	▲2.8	2.4	1.7	16.7
平成5年度(1993)	2.2	3.2	6.9	1.4	2.8	▲2.4	2.1	1.4	13.6
平成2年7~9月	4.0	4.7	14.6	2.8	4.1	3.1	2.6	1.9	15.3
10~12月	4.2	4.2	13.5	2.9	3.4	▲1.1	2.8	2.1	18.5
平成3年1~3月	4.1	5.2	13.4	2.9	4.4	0.9	2.6	1.8	17.5
4~6月	4.2	4.6	13.4	3.0	3.9	▲2.7	2.7	2.1	21.7
7~9月	3.6	4.7	13.6	2.3	3.8	▲4.1	2.7	2.2	22.0
10~12月	3.6	4.1	13.7	2.5	3.3	▲1.8	2.5	2.1	20.4
平成4年1~3月	3.6	5.6	9.9	2.4	4.9	▲6.8	2.5	1.6	20.4
4~6月	3.3	4.5	10.2	2.2	3.6	▲6.5	2.4	1.6	21.2
7~9月	2.8	4.0	10.4	1.8	3.5	▲3.8	2.9	1.8	16.6
10~12月	2.7	2.9	9.2	1.6	2.3	▲5.6	2.3	1.9	17.9
平成5年1~3月	3.2	6.0	11.0	2.1	5.2	▲1.3	2.1	1.4	15.1
4~6月	3.0	4.0	14.0	2.1	3.5	0.4	2.2	1.8	17.7
7~9月	2.4	3.8	9.8	1.4	3.3	▲5.7	2.1	1.6	18.9
10~12月	2.4	2.4	10.7	1.5	2.0	▲2.4	2.0	1.5	17.2
平成6年1~3月	2.8	5.9	10.7	2.0	5.2	0.1	1.8	1.2	12.7
4~6月	2.9	4.1	11.7	2.1	3.7	0.2	1.8	1.5	14.1
7~9月	2.6	3.2	9.6	1.8	2.7	▲0.3	1.7	1.4	12.8
10~12月	2.7	2.3	9.3	1.9	2.0	▲0.9	1.7	1.3	12.6
平成7年1~3月	3.0	4.8	10.8	2.1	4.4	1.6	1.7	1.1	10.8

資料：大蔵省「財政金融統計月報」(法人企業統計年報特集)

注1. 売上高営業利益率=営業利益/売上高×100

2. 売上高経常利益率=経常利益/売上高×100

3. 借入金負担率=支払利息・割引料/売上高×100

図15 不動産業の経営指標・全国

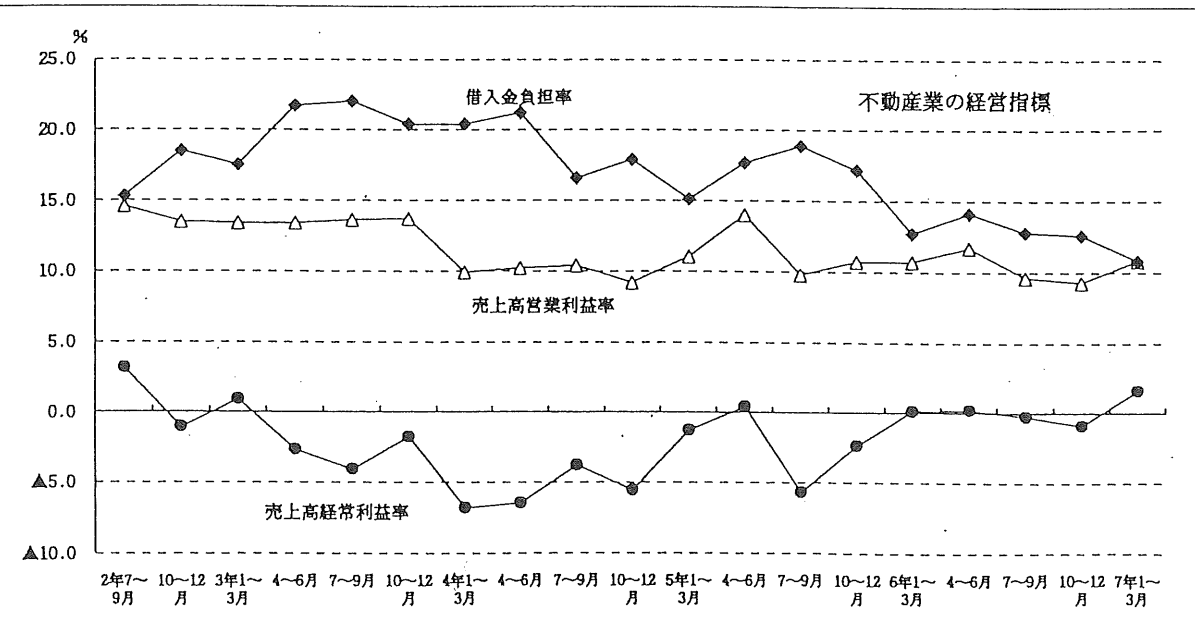


表6 総貸出残高と不動産業向け貸出残高・全国

年 月	総 貸 出 残 高		不 動 産 業 向 け 貸 出 残 高		B-A
	億 円	A前年比(%)	億 円	B前年比(%)	
平成2年(1990)12月	4,739,548	7.7	484,833	3.4	▲4.3
平成3年(1991)12月	4,958,476	4.6	506,250	4.4	▲0.2
平成4年(1992)12月	5,067,905	2.2	575,092	5.1	2.9
平成5年(1993)12月	5,109,572	0.8	599,921	4.3	3.5
平成6年(1994)12月	5,087,253	▲0.4	610,168	1.7	2.1
平成5年5月	4,989,688	0.9	586,050	5.6	4.7
6月	5,008,835	1.0	589,179	5.9	4.9
7月	5,044,387	1.6	592,036	5.6	4.0
8月	5,015,758	1.1	593,004	5.6	4.5
9月	5,060,021	1.3	590,093	4.4	3.1
10月	5,022,354	0.8	591,028	4.4	3.6
11月	5,022,678	0.5	593,907	4.1	3.6
12月	5,109,572	0.8	599,921	4.3	3.5
平成6年1月	5,046,552	▲0.2	600,695	3.7	3.9
2月	5,042,945	▲0.2	601,115	3.1	3.3
3月	5,079,273	0.0	603,146	2.9	2.9
4月	5,024,727	0.3	598,151	2.3	2.0
5月	4,971,180	▲0.4	598,612	2.1	2.5
6月	4,988,540	▲0.4	600,628	1.9	2.3
7月	5,012,362	▲0.6	601,823	1.7	2.3
8月	4,989,809	▲0.5	602,860	1.7	2.2
9月	5,038,111	▲0.4	602,373	2.1	2.5
10月	4,984,089	▲0.8	602,378	1.9	2.7
11月	4,954,362	▲1.4	604,996	1.9	3.3
12月	5,087,253	▲0.4	610,168	1.7	2.1
平成7年1月	5,028,437	▲0.4	610,752	1.7	2.1
2月	5,028,965	▲0.3	613,455	2.1	2.4
3月	5,059,442	▲0.4	617,556	2.4	2.8
4月	5,020,050	▲0.1	612,657	2.4	2.5
5月	4,966,386	▲0.1	611,945	2.2	2.3

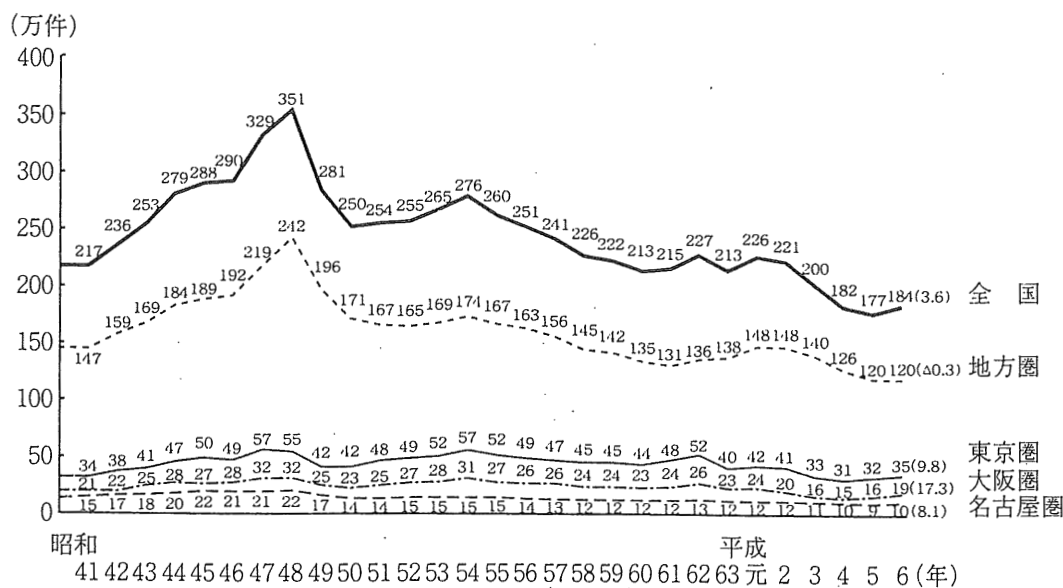
資料：日本銀行「経済統計月報」

注：貸出残高は全国銀行銀行勘定と全国銀行信託勘定の合計

ただし、平成4年3月までの不動産業向け貸出残高には当座貸越を含まない。

《 参考資料 》

資料一 売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「民事・訟務・人権統計年報」による。

注：1 地域区分は、次による。

東京圏：埼玉県，千葉県，東京都，神奈川県

大阪圏：京都府，大阪府，兵庫県

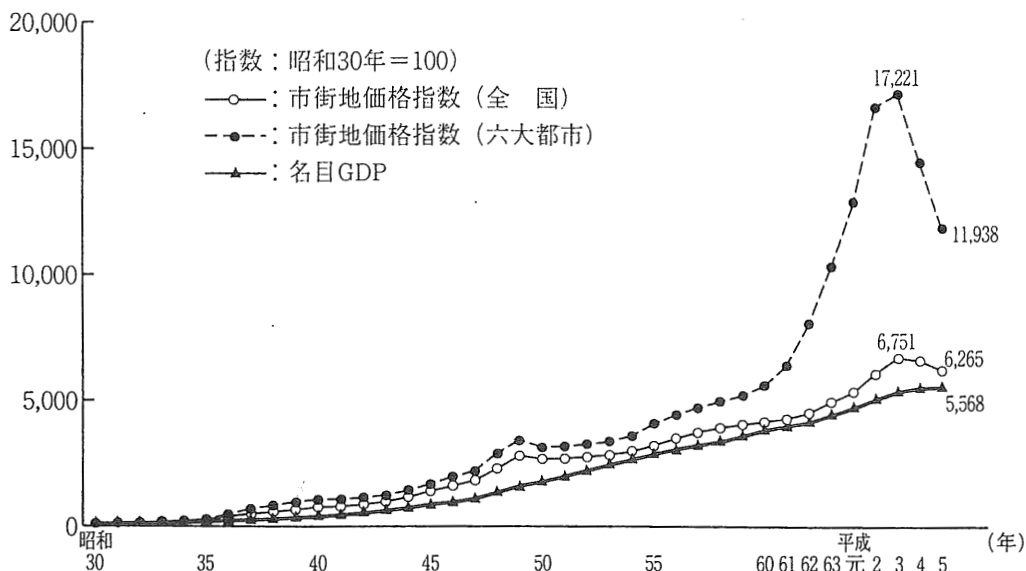
名古屋圏：愛知県，三重県

地方圏：上記以外の地域

2 ( ) 内は、対前年比伸び率 (単位：%) である。

資料二

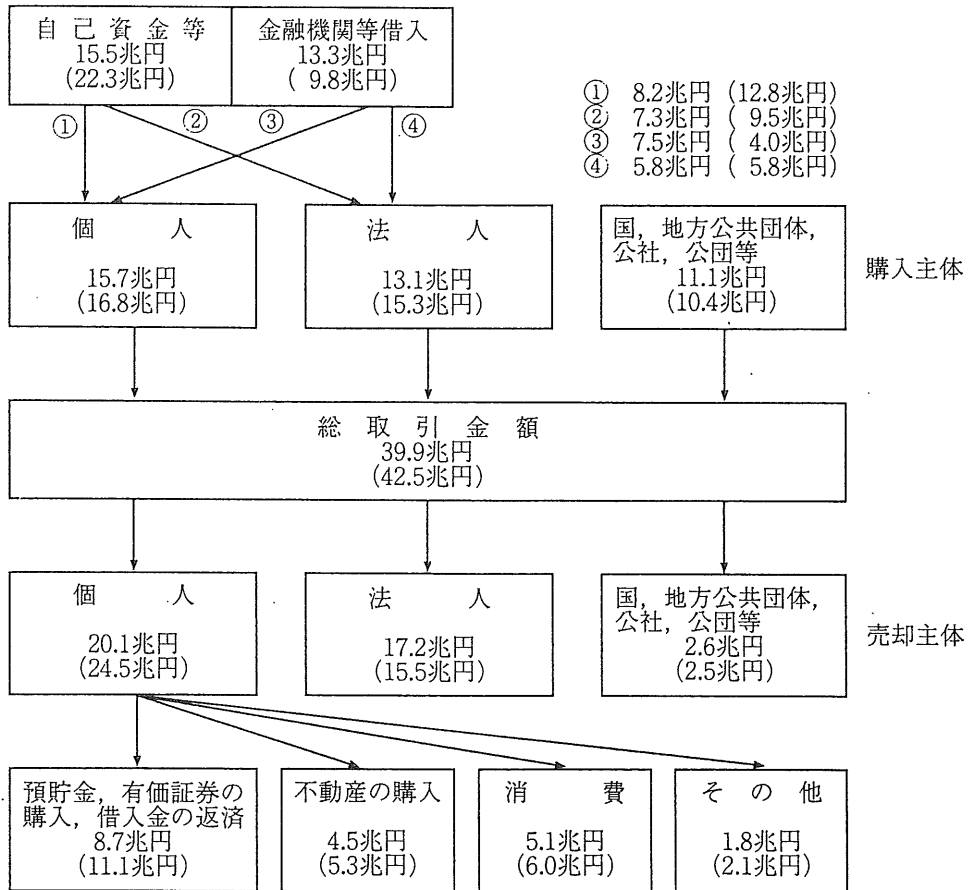
地価と国内総生産の推移



資料：経済企画庁「国民経済計算年報」及び(財)日本不動産研究所「市街地価格指数」による。

注：六大都市とは、東京区部，横浜，名古屋，京都，大阪及び神戸。

資料-3 平成5年における土地取引に伴う資金の流れの試算図



資料：国土庁推計による。

注：1 ( )内は平成4年の金額である。

2 この試算の購入, 売却主体の分類は, 経済企画庁「国民経済計算」の制度部門の分類とは異なる。

3 金融機関等借入金額については, 国土庁「土地保有移動調査」, 「企業の土地取得状況等に関する調査」, 大蔵省「法人企業統計調査」等より推計した。

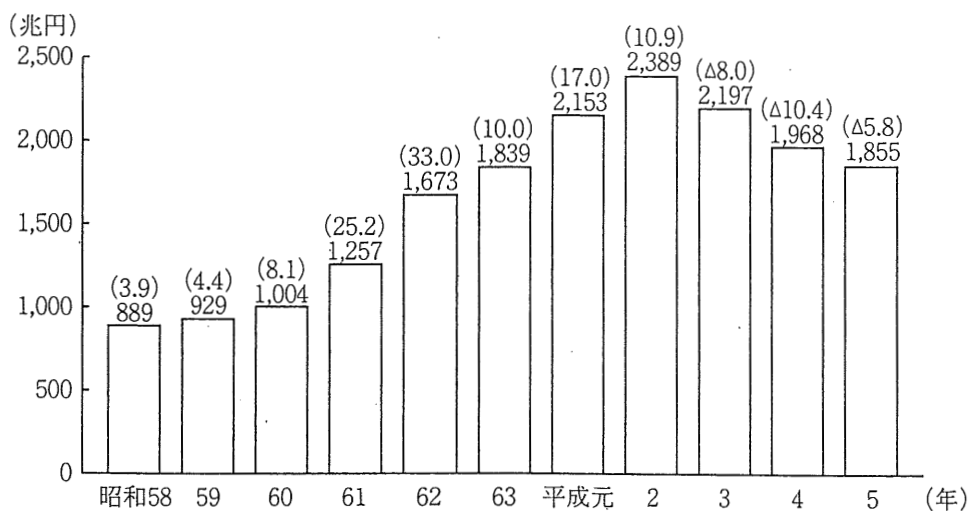
4 購入主体別購入額は, 国土庁「監視区域詳細調査」, 「土地取引規制基礎調査」, 「都道府県地価調査」等により推計した。

5 売却主体別売却額は, 上記4及び経済企画庁「国民経済計算」等より推計した。

6 個人の売却代金の用途については, 国土庁「土地保有移動調査」から推計した。なお「その他」は税の支払い等である。

資料-4

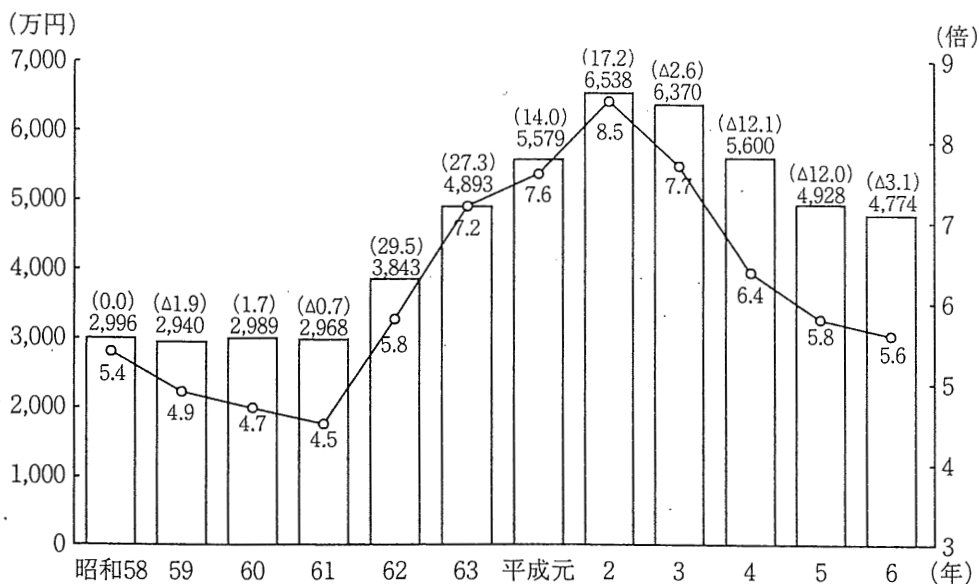
土地資産額の推移



資料：経済企画庁「国民経済計算年報」による。  
 注：（ ）内は、対前年比伸び率（単位：%）である。

資料-5

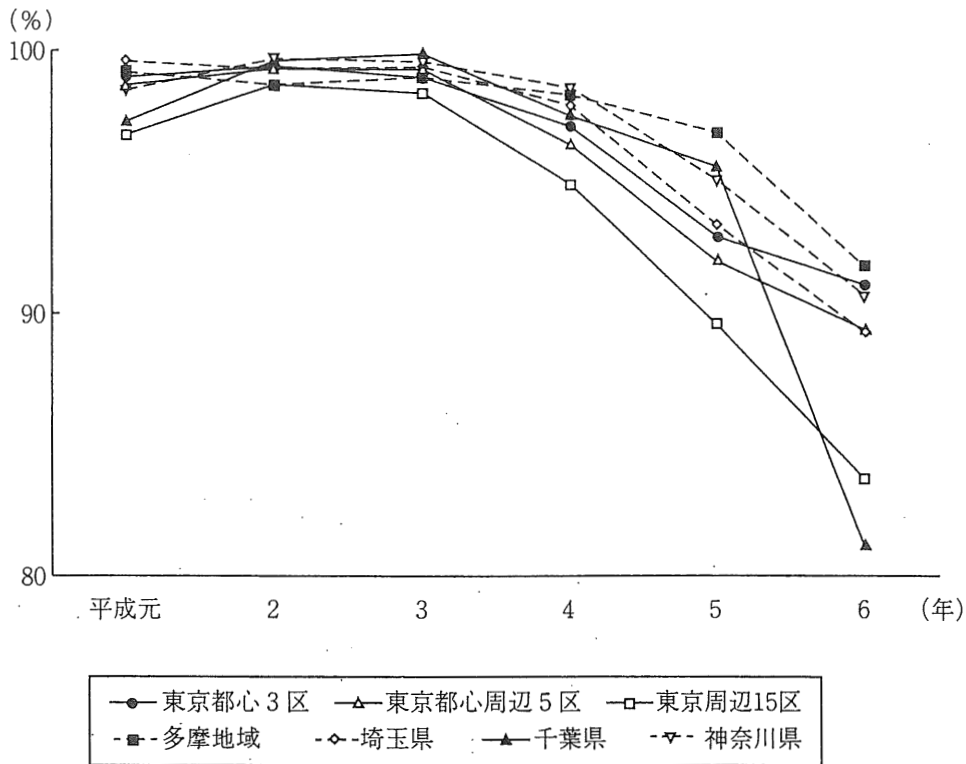
マンション価格と年収倍率の推移



棒グラフ：新規売しマンション平均価格（70㎡換算）（左目盛り）  
 折れ線グラフ：年収倍率（右目盛り）  
 資料：国土庁作成による。

- 注：1 住宅価格は、(株)不動産経済研究所の調査による東京圏の新規売しマンション平均価格（70㎡換算）である。  
 東京圏：埼玉県，千葉県，東京都，神奈川県  
 2 年収は、総務庁「貯蓄動向調査」による京浜地区の勤労者世帯の年収の平均である。  
 3 （ ）内は、対前年比伸び率（単位：%）である。

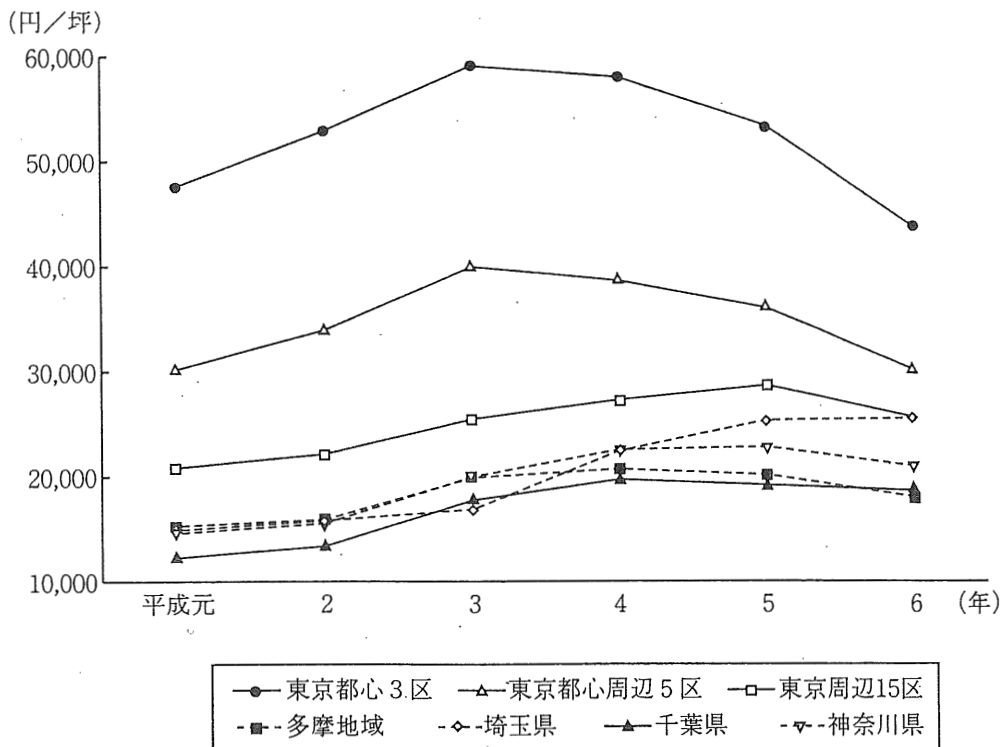
資料-6 オフィス入居率の推移 (東京圏)



資料：(株)生駒データサービスシステム (IDSS) 「オフィスマーケットレポート」より国土庁作成。

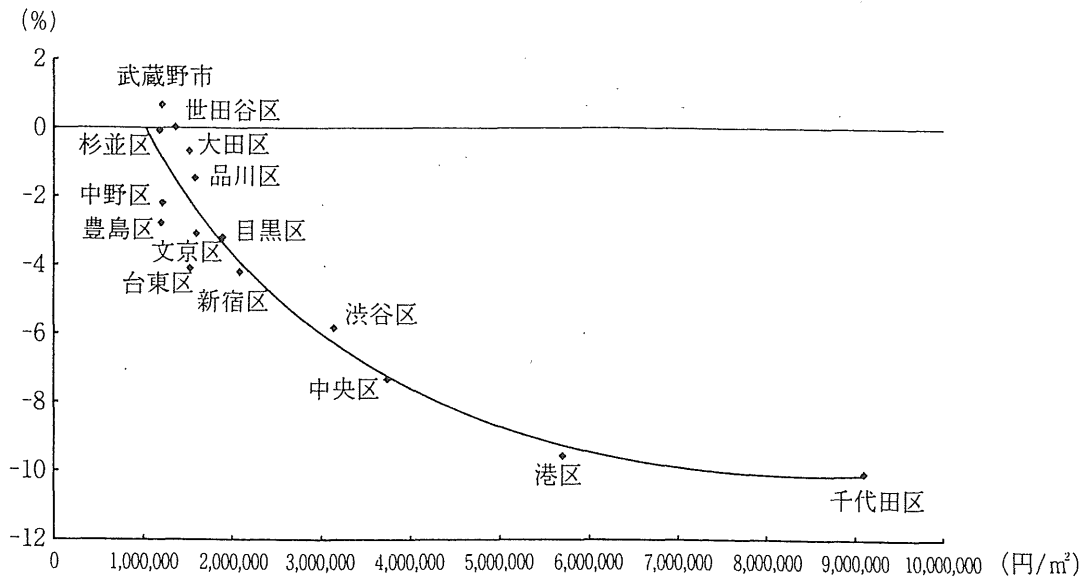
注：区、県のカテゴリは、IDSSの調査区域の統合による。

資料-7 オフィス賃料の推移 (東京圏)



資料：資料-6に同じ。

資料-8 地価高騰期における地価と人口減少率の関係 (東京都)



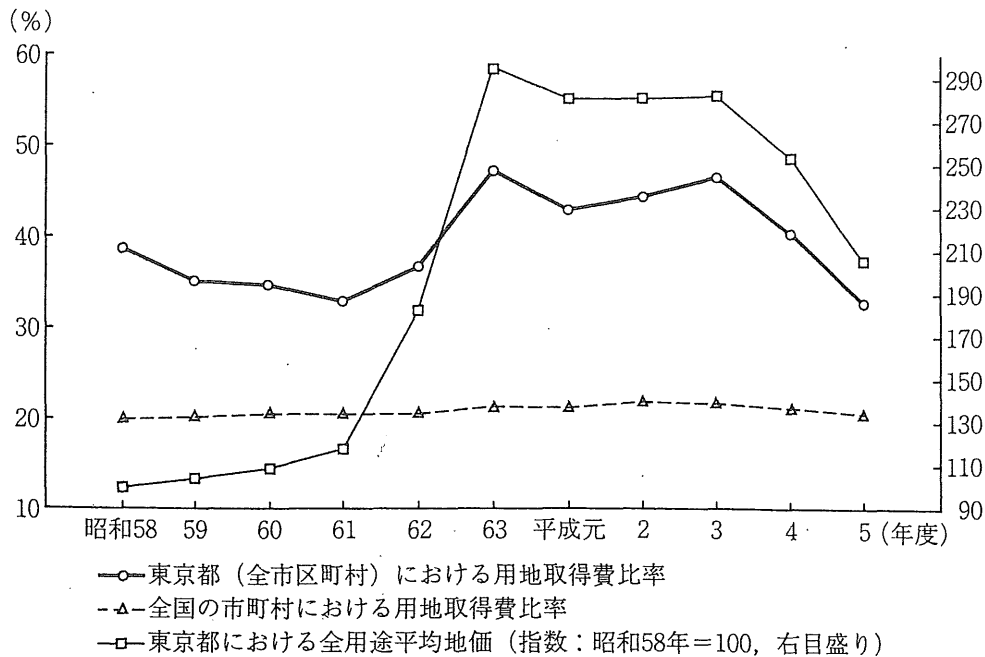
◆ 昭和60~63年の人口減少率(実測値) — 昭和60~63年の人口減少率(回帰推計値)

資料：国土庁「地価公示」及び住民基本台帳から国土庁作成。

注：1 図表中の曲線部分は、地価高騰期に地価が非常に高くなった市区町村（昭和63年の地価公示価格による住宅地平均価格が100万円/m<sup>2</sup>以上の地区）について、人口減少率を従属変数（被説明変数）、地価、地価の平方根を独立変数（説明変数）として回帰分析を行った場合の回帰式である。この回帰式は、①地価の高さに応じて人口減少率も高くなること、②ただし、地価の高さに応じる人口減少率の伸びは次第に限界（人口減少率約10%）に近づくことを示している。

2 この式は地価と人口減少率の関係を説明するために曲線近似を行ったものであり、回帰推計値と実際の人口減少率の差は地価によって説明できない部分であるが、図表中の曲線と実測値が接近していることから分かるように、地価のみで人口減少率を説明できる程度は非常に高いといえる（決定係数は0.877）。

資料-9 普通建設事業費に占める用地取得費の比率の推移



○—東京都（全市区町村）における用地取得費比率  
 -△-全国の市町村における用地取得費比率  
 □—東京都における全用途平均地価（指数：昭和58年=100，右目盛り）

資料：国土庁作成。



資料-10

総合土地政策推進要綱の実施状況について

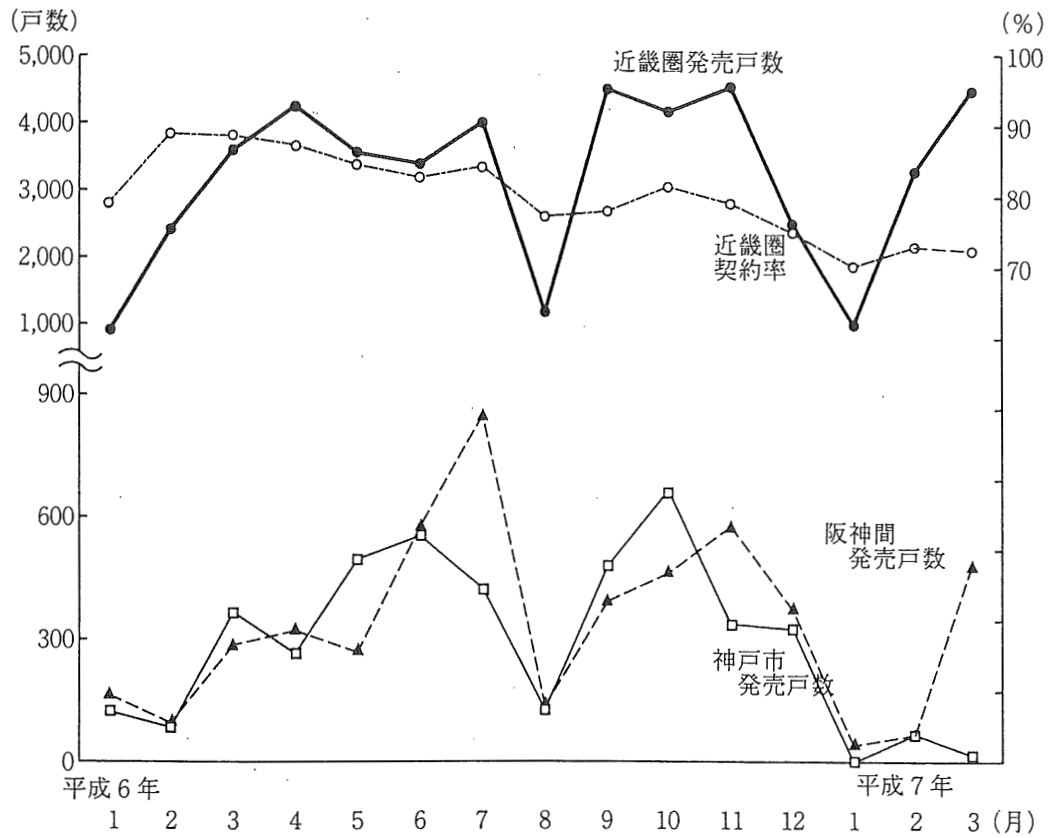
要綱の項目	施策の実施状況
第2 首都機能、都市・産業機能の分散	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「国会等の移転に関する法律」公布・施行（4年12月）</li> <li>・国会等移転調査会を設置（5年4月第1回会合）</li> <li>・「地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律」を施行（4年8月）</li> <li>・「大阪湾臨海地域開発整備法」施行（4年12月）</li> </ul>
第3 土地取引規制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・監視区域制度の的確な運用</li> <li>・「監視区域制度の的確な運用について」通達を發出（5年11月）</li> <li>・「監視区域制度の機動的な運用について」通達を發出（6年12月）</li> </ul>
第4 土地利用計画の整備・充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」施行（5年6月）</li> <li>○用途地域制度の整備（用途地域8→12，特別用途地区の拡充等）</li> <li>○誘導容積制度の導入</li> <li>○地区計画制度の拡充</li> <li>・大都市地域土地計画利用推進協議会の設置（6年9月）</li> </ul>
第5 住宅・宅地供給の促進等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大都市法に基づき国による三大都市圏における住宅及び宅地の供給基本方針の策定（3年3月）</li> <li>・都府県による供給計画の策定（3年8月～9月）及び宅地開発協議会の開催（3年9月～）</li> <li>・「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」施行（5年7月）</li> <li>・定期借地権の創設等を内容とする借地借家法の施行（4年8月）</li> </ul>
第6 土地の有効利用の促進等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「農住組合法の一部を改正する法律」施行（3年5月）</li> <li>・「農住組合法の一部を改正する法律」施行（6年6月）</li> <li>・「生産緑地法の一部を改正する法律」施行（3年9月）</li> <li>〔三大都市圏の特定市の市街化区域内農地の約3割が生産緑地地区に指定（4年12月末）〕</li> <li>・（財）都市農地活用支援センターの設立（3年10月）</li> <li>・「公有地の拡大の推進に関する法律等の一部を改正する法律」施行（4年9月）</li> <li>・東京都心部土地有効利用促進協議会の設置（6年2月）</li> <li>・大都市地域土地計画利用推進協議会の設置（6年9月）</li> </ul>
第7 土地関連融資規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「貸金業の規制等に関する法律」の改正（3年9月施行）</li> <li>・不動産業向け融資の総量規制を平成3年末をもって解除するとともに、総量規制の効果的発動の仕組み（いわゆるトリガー制度）の創設（ただし、6年2月に適用を停止）</li> </ul>
第8 土地に関する負担の合理化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地税制の総合的な見直し</li> <li>○地価税の創設（4年1月）</li> <li>○土地譲渡益課税の適正化（4年1月）</li> <li>○三大都市圏の特定市の市街化区域内農地に係る相続税の納税猶予の特例及び固定資産税の長期営農継続農地制度の廃止（4年1月，4年4月）</li> <li>○特別土地保有税の全般的見直し及び遊休土地に係る特別土地保有税の創設（3年4月）</li> <li>○特定の事業用資産の買換え特例の縮減等（4年1月）</li> <li>○不動産所得の損益通算の制限措置の創設（4年1月）</li> </ul>
第9 土地の適正な評価の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地価公示標準地数の増設（6年26,000地点，7年30,000地点）</li> <li>・四半期毎の短期地価動向調査の実施（4年1月）</li> <li>・土地の相続税評価について，平成4年分から，評価割合を地価公示価格水準の70%目途から80%程度に引上げ</li> <li>・固定資産税の土地評価について，平成6年度の評価替えにおいて，地価公示価格の7割程度を目標に均衡化・適正化を実施</li> <li>・固定資産税評価の平成6年度の評価替えにおいて全標準地の路線価等を公開，平成9年度の評価替えにおいてはすべての路線価等を公開できるよう指導</li> </ul>
第10 土地に関する情報の整備・充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「土地基本調査」を実施（5年10～11月）</li> <li>・国土庁土地局に土地情報課を新設（4年10月）</li> </ul>
第11 土地に関する基本理念の普及・啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「土地月間」の実施（毎年4月）</li> <li>・（財）土地総合研究所を設立（4年3月）</li> </ul>

資料：国土庁作成による。

注：原則として平成7年4月1日現在の実施状況である。

資料-11

近畿圏のマンションの新規供給戸数



資料：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」より国土庁作成

注：1 発売戸数は、月間の新規発売物件の戸数（リゾートマンションは含まない。）（左目盛り）。

2 契約率は、各月の新規発売物件に対する契約率（右目盛り）。

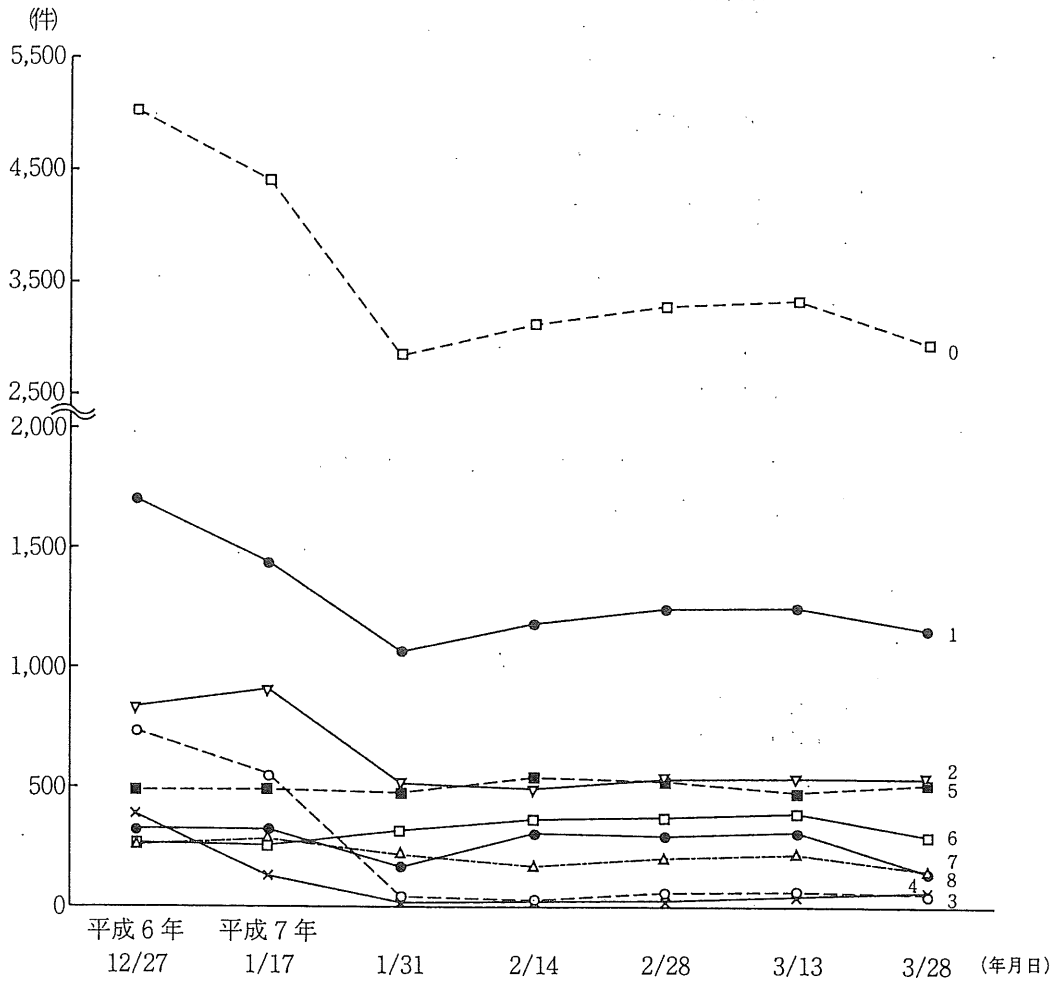
3 地域区分は次のとおりである。

近畿圏：2府4県（兵庫県、大阪府、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県）

阪神間：尼崎市、西宮市、芦屋市、宝塚市、伊丹市、川西市

資料-12

賃貸住宅情報誌への掲載物件数



資料：(株)リクルート「週刊住宅情報(関西版)」より国土庁作成

注：地域区分は、同誌による区分である。

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 1 大阪市内地域              | 6 東大阪・奈良・三重地域 |
| 2 北摂地域                | 7 京阪地域        |
| 3 阪神地域                | 8 京都・滋賀地域     |
| 4 神戸市以西地域<br>(神戸市を含む) | 0 総計          |
| 5 南大阪・和歌山地域           |               |

## 資料-13

## 主な土地対策

年 月	主 な 土 地 対 策
昭和61. 4	国土庁長官及び東京都知事「東京都心の地価高騰対策」を決定
12	地価対策関係閣僚会議設置
62. 7	金融機関に対する特別ヒアリングの実施
8	監視区域制度創設（国土利用計画法改正）
9	超短期重課制度の導入
10	「当面の地価等土地対策に関する答申」（臨時行政改革推進審議会） 「緊急土地対策要綱」閣議決定
	金融機関に対する特別ヒアリングの強化
11	土地対策関係閣僚会議設置
63. 3	居住用財産の買換特例の原則廃止
6	「地価等土地対策に関する答申」（臨時行政改革推進審議会） 「総合土地対策要綱」閣議決定
平成元. 10	金融機関に対する一層の指導・貸金業者に対する自主的措置要請
12	土地基本法成立
	国土利用計画法改正（投機的取引の抑制・遊休土地の利用促進）
2. 4	不動産業向け融資の総量規制実施
	政府税制調査会に土地税制小委員会設置
6	監視区域制度の厳正・的確な運用を要請
	大都市法改正
10	土地政策審議会答申
	政府税制調査会答申
3. 1	「総合土地政策推進要綱」閣議決定
3	土地譲渡益課税の適正化・特別土地保有税の全般的見直し・生産緑地法改正
5	地価税の創設
6	貸金業規制法改正
9	借地借家法の制定
12	不動産業向け融資総量規制の解除（いわゆるトリガー方式の採用）
4. 1	土地税制改革における諸措置の施行
6	都市計画法及び建築基準法改正（用途地域の細分化：8→12）
12	三大都市圏特定市の市街化区域内農地について都市計画上保全する農地と宅地化する農地とに区分
5. 11	監視区域制度の弾力的運用（通達）
6. 2	トリガー方式の適用の停止
6. 12	監視区域制度の機動的運用（通達）

資料：国土庁作成による。

## 資料-14

## 法人の業種別土地所有状況

業 種	土地所有 法人数	土地所有率 (%)	所有面積 (km <sup>2</sup> )	所有1法人 当たり面積 (m <sup>2</sup> )
農林漁業	6,940	45.4	3,385	487,778
鉱業	1,600	49.8	212	132,204
建設業	91,130	33.7	1,332	14,620
パルプ, 紙, 紙加工製造業	4,630	33.0	2,651	572,604
鉄鋼業, 非鉄金属製造業	16,610	33.3	447	26,925
その他製造業	103,040	36.8	2,914	28,280
総合商社	150	93.8	71	474,987
百貨店	280	82.4	8	29,636
その他の卸売業, 小売業	131,660	27.8	1,729	13,132
飲食業	12,580	20.0	81	6,404
金融業	3,650	40.3	91	24,911
保険業	1,230	18.2	41	33,469
不動産業 (賃貸を含む)	43,830	47.9	2,256	51,480
運輸業, 通信業	19,620	40.2	1,625	82,811
電気業, ガス業, 熱供給業, 水道業	240	85.7	1,010	4,210,138
サービス業	166,530	39.8	8,010	48,100
合 計	603,950	34.6	25,891	42,869

資料：国土庁「土地基本調査法人調査」による。

注：「所有1法人当たり面積」—土地を所有している1法人当たりの面積  
「会社以外の法人」も業種別に含まれている。

## 資料-15

## 法人の組織形態別土地所有状況

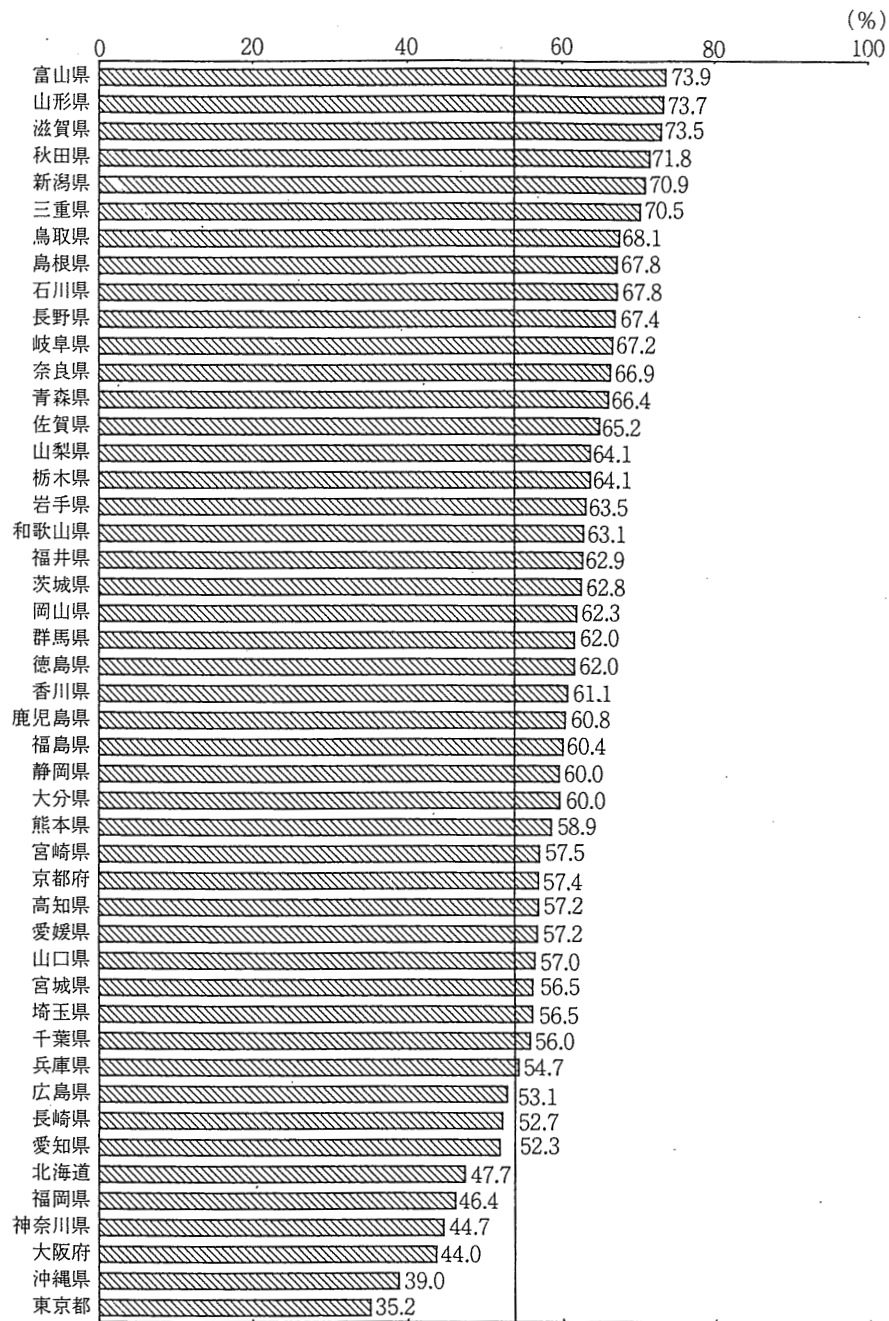
組 織 形 態	土地所有 法人数	土地所有率 (%)	所有面積 (km <sup>2</sup> )	所有1法人 当たり面積 (m <sup>2</sup> )
1 株式会社	345,270	41.2	16,450	47,644
上場している株式会社	2,190	99.5	6,089	2,780,400
上場していない株式会社	343,080	41.1	10,361	30,200
2 有限会社	136,610	19.4	1,215	8,892
3 合名会社, 合資会社, 相互会社	9,300	36.3	186	19,992
4 会社以外の法人	112,780	64.0	8,040	71,291
社会福祉法人	7,370	50.6	131	17,763
学校法人	7,500	85.6	474	63,189
医療法人	4,600	30.8	36	7,850
宗教法人	65,010	85.9	2,791	42,931
各種協同組合	15,040	58.8	1,368	90,931
その他の「会社以外の法人」*	12,220	35.8	2,957	241,945
合 計	603,950	34.6	25,891	42,869

資料：資料-14に同じ。

\* 「その他の【会社以外の法人】」には特殊法人などが含まれる。

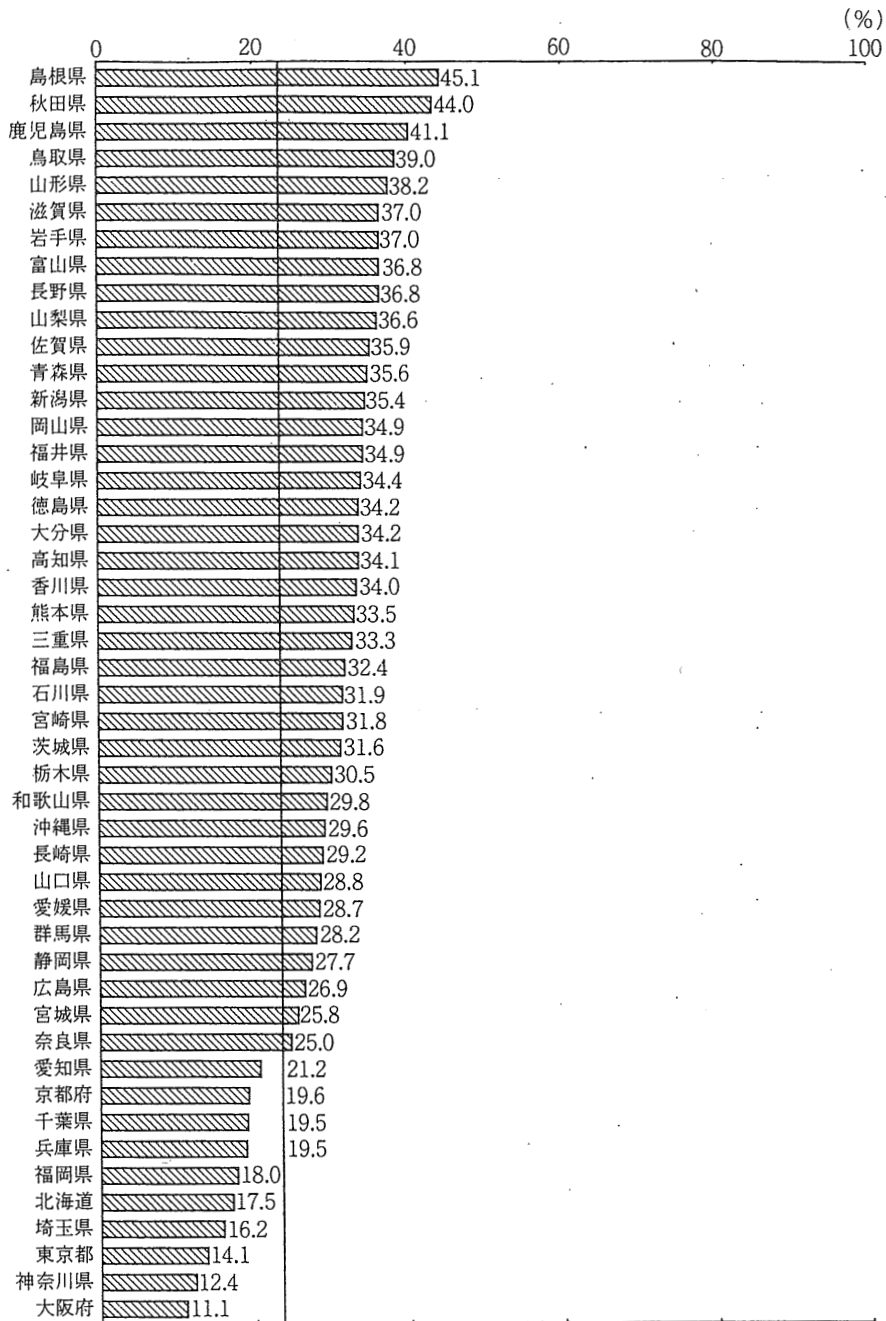
資料-16

世帯の所在地別にみた現住居敷地所有世帯率



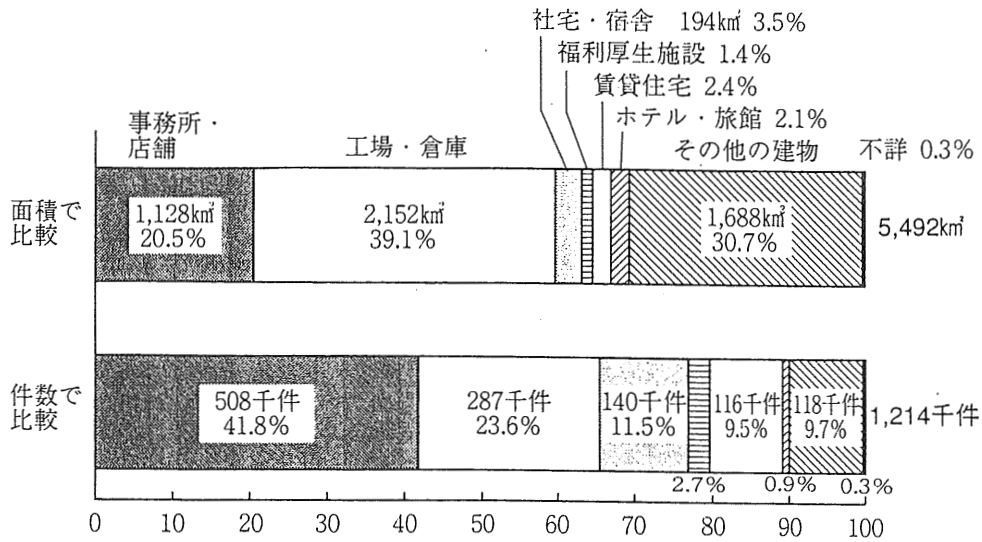
(平均53.8%)

資料-17 世帯の所在地別にみた現住居敷地以外の土地所有世帯率



(平均23.4%)

資料-18 建物敷地の利用現況面積、件数及び割合



資料：図表11-2-1に同じ。

資料-19 建物敷地以外の利用現況面積、件数及び割合

