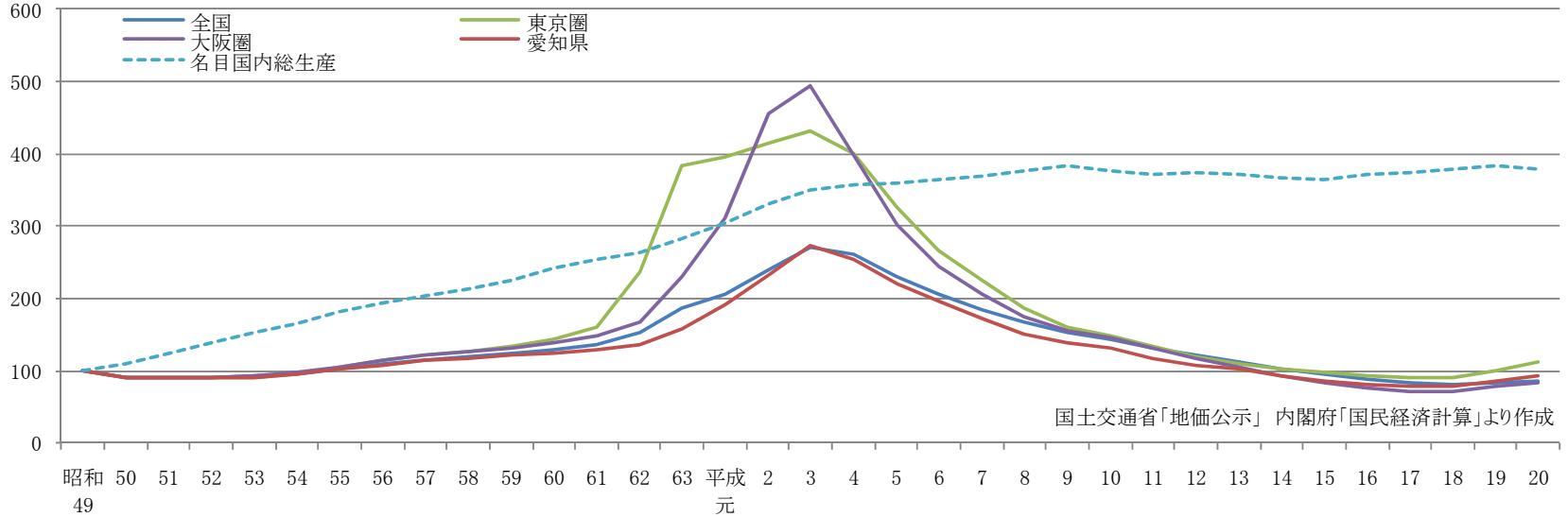


「土地に関する統計年報」を基にした土地の動向に係る分析

1 地価動向を取り巻く経済情勢の変化①

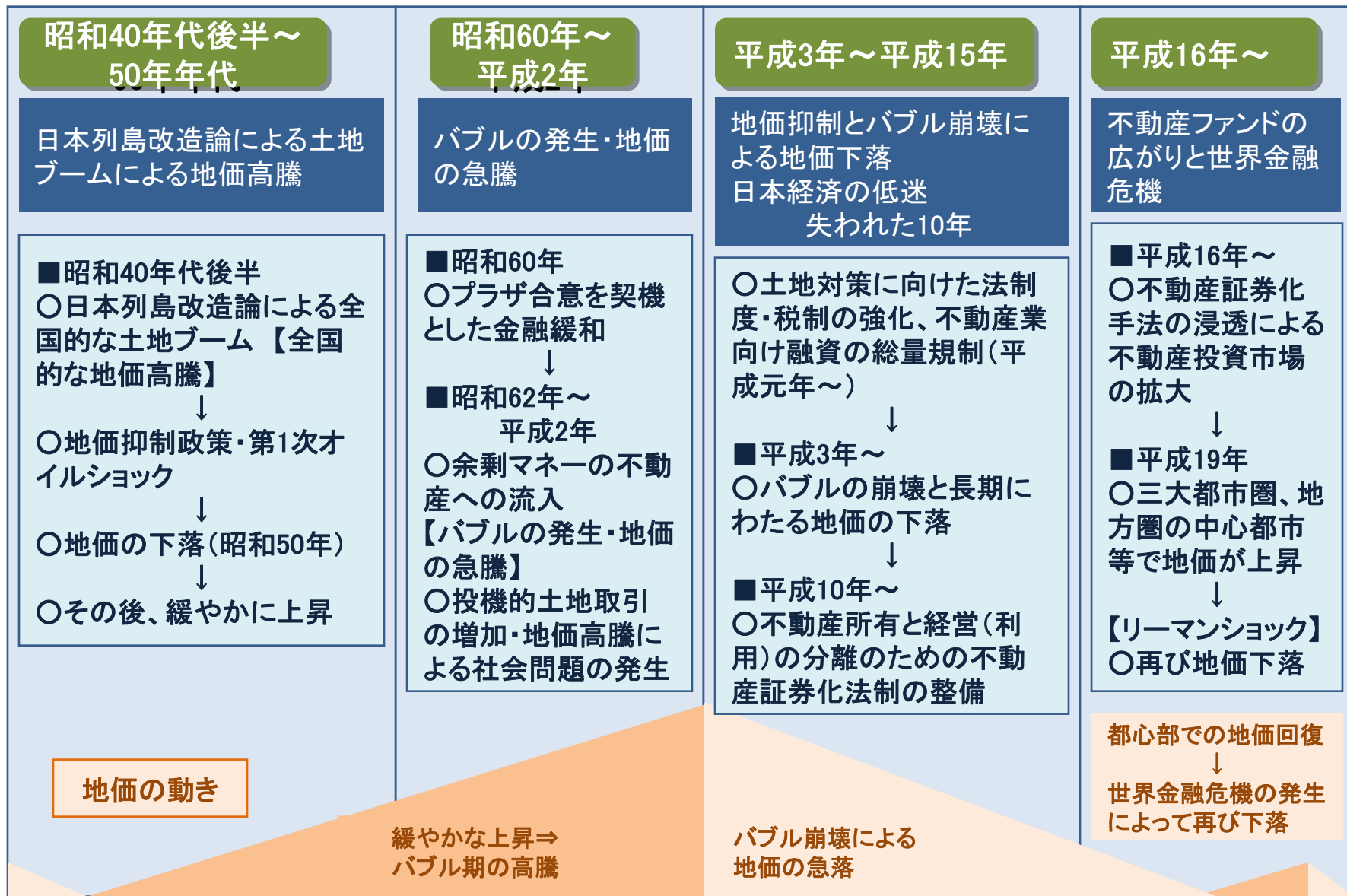
商業地価の平均変動率の累積値と名目国内総生産(昭和49年を100とした推移)



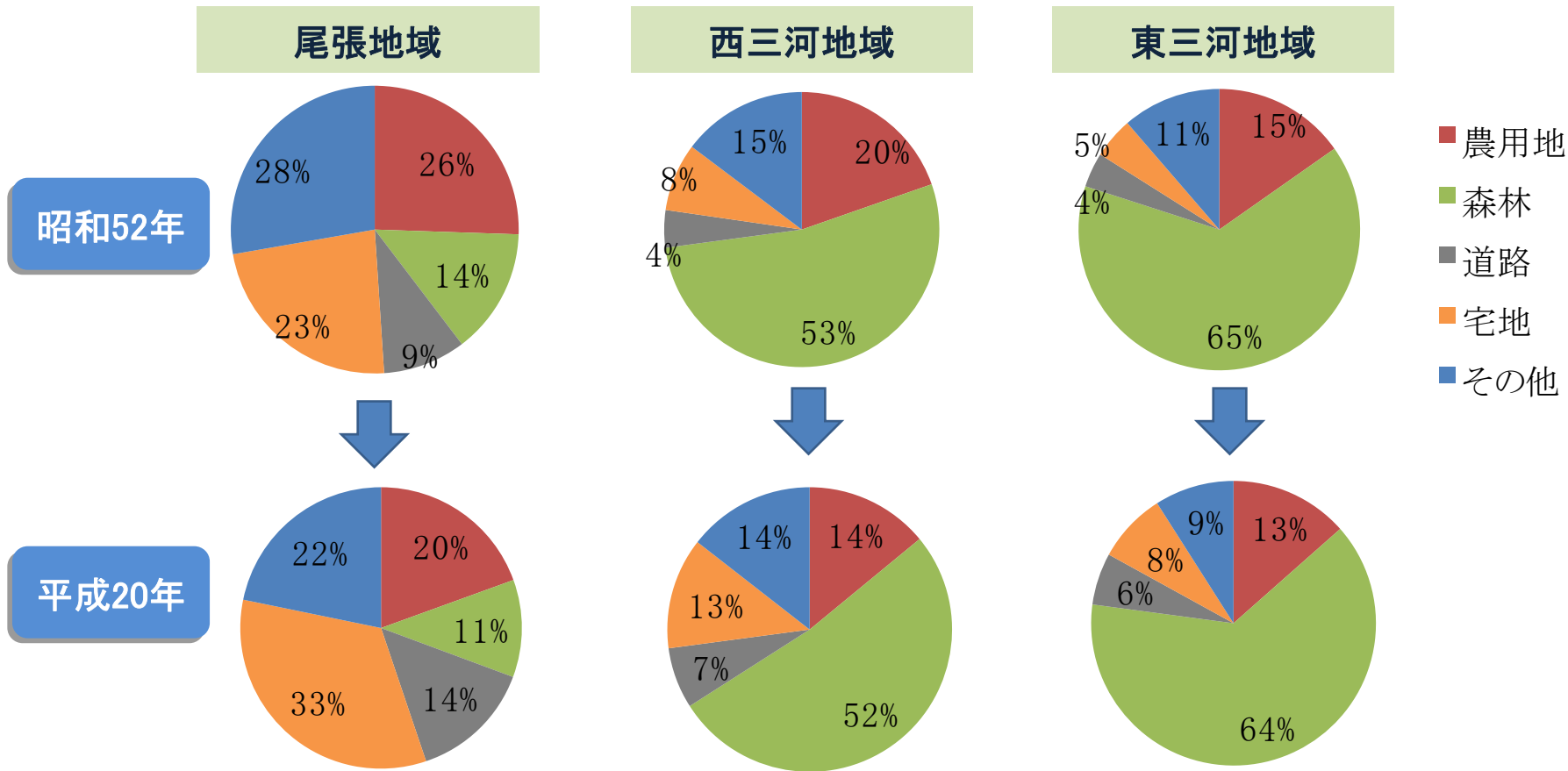
国土交通省「地価公示」内閣府「国民経済計算」より作成

- ・全国平均で住宅地・商業地が下落に転じる・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
- ・地価税の課税の停止・10年
- ・消費税率引き上げ・金融危機が発生・9年
- ・不動産業向け融資の総量規制の解除・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(投機的取引の抑制)・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)・62年
- ・不動産業向け貸出残高が増加・61年
- ・プラザ合意・60年
- ・東京都心の地価高騰が始まる・58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
- ・第一次オイルショック・48年
- ・特別土地保有税の創設・48年
- ・日本列島改造論(土地ブーム)・昭和47年

2 地価動向を取り巻く経済情勢の変化②

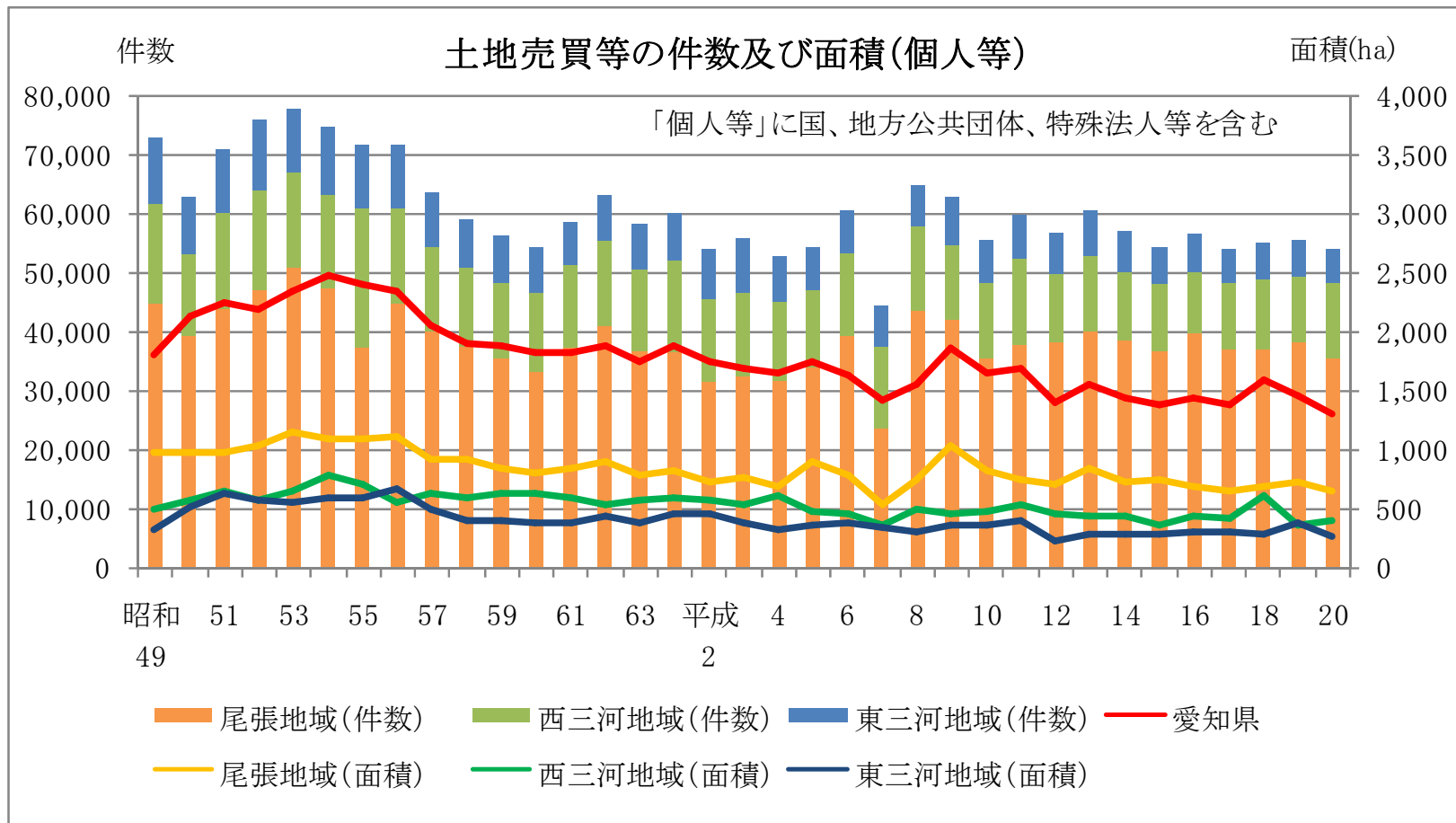


3 愛知県における土地利用状況の変化



■尾張地域：農用地が昭和52年26%⇒平成20年20%に減少。宅地が昭和52年23%⇒平成20年33%に増加
 ■西三河地域：森林が平成20年時点で全体の52%を占める。農用地が昭和52年20%⇒平成20年14%に減少。宅地が昭和52年8%⇒平成20年13%に増加
 ■東三河地域：森林が平成20年時点で全体の64%を占める。農用地が昭和52年15%⇒平成20年13%に減少。宅地は昭和52年5%⇒平成20年8%に増加

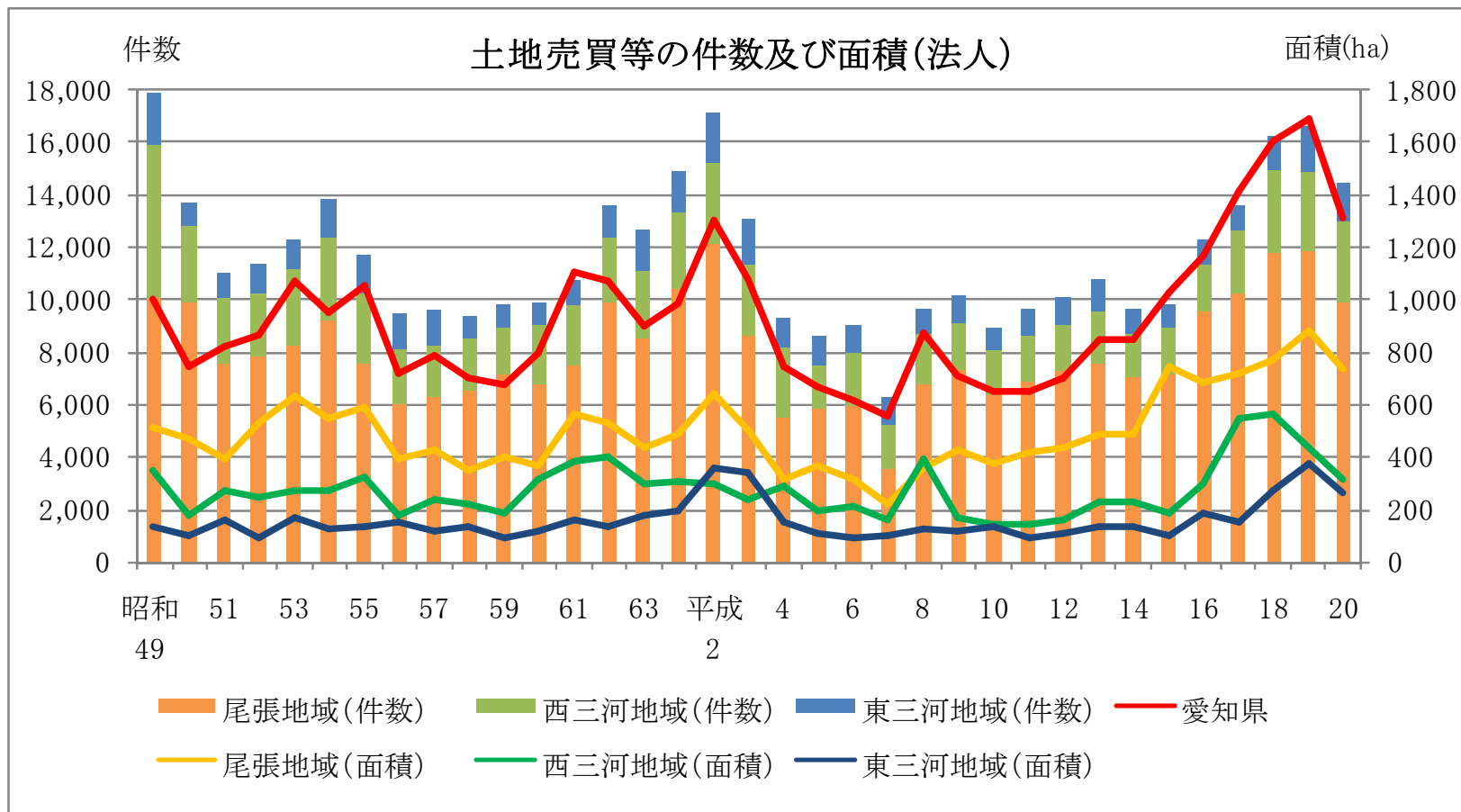
4 愛知県における個人等による土地売買等の動向



■昭和50年代前半は、7万件を超える件数

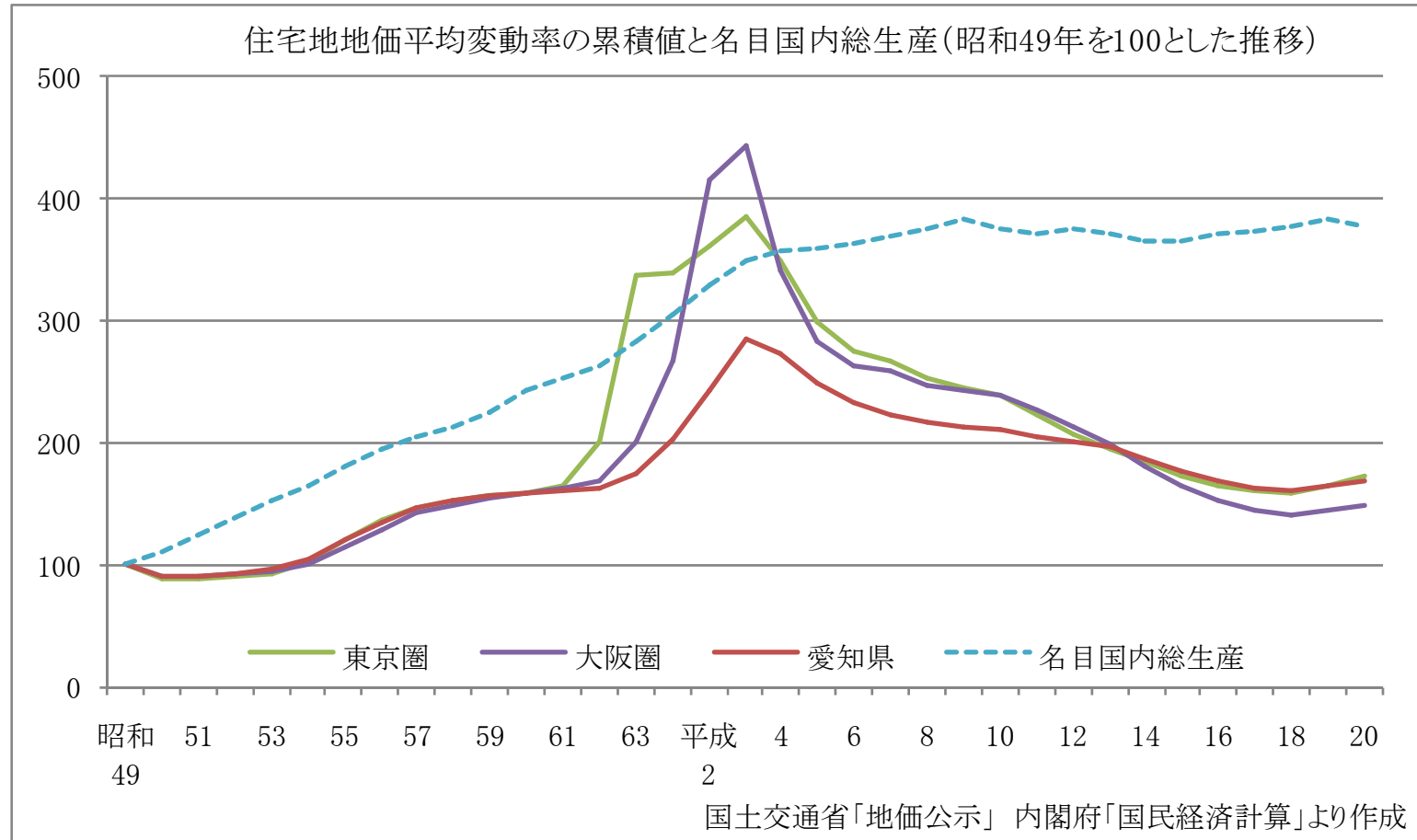
■昭和57年以降は、5万～6万件で推移

5 愛知県における法人における土地売買等の動向



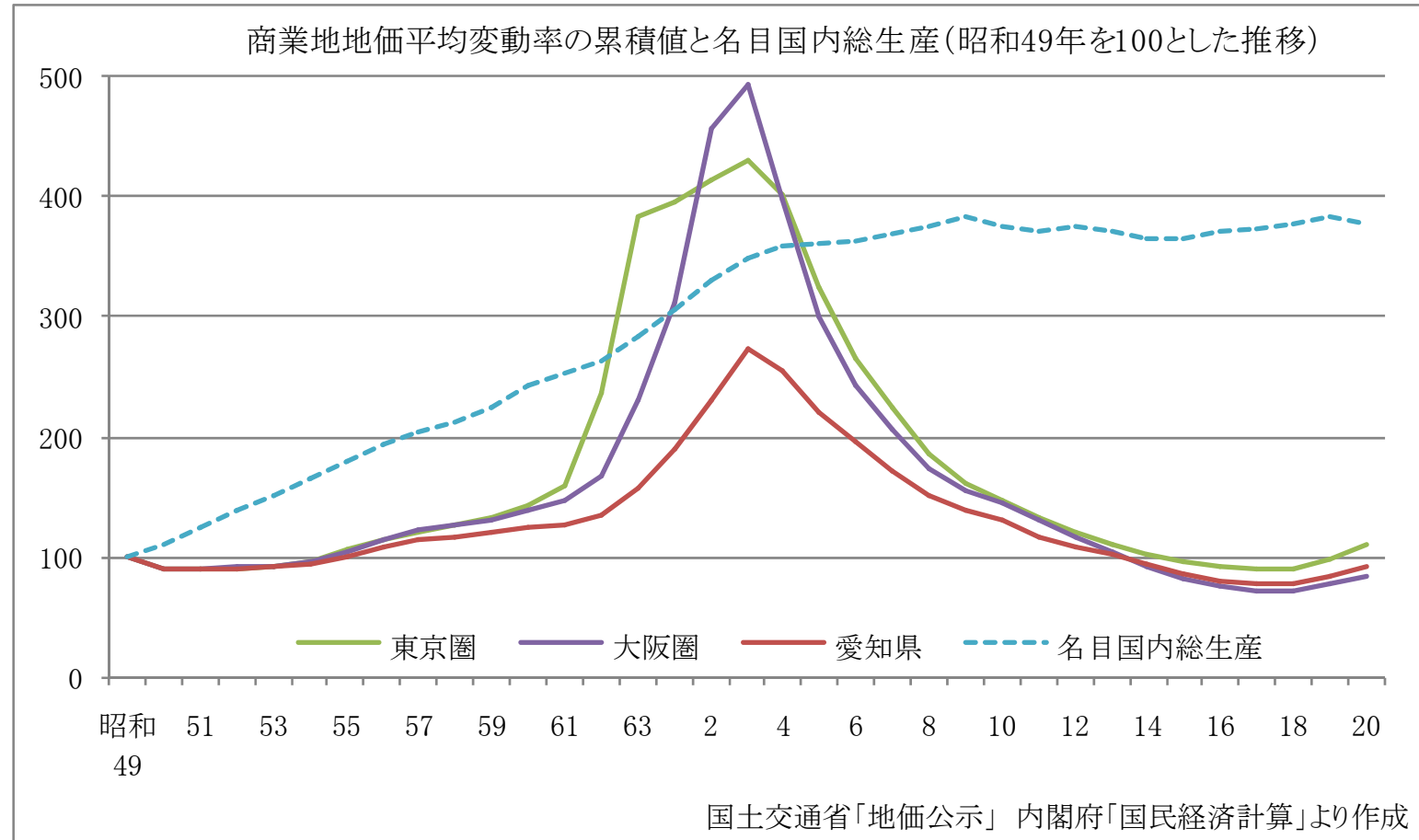
- 地価高騰が顕著になった昭和62年には13,548件に大幅に増加、ピーク時の平成2年には17,119件
- バブル崩壊後は1万件を下回る件数で推移。
- 不動産証券化手法の広がりにより、平成14年から増加傾向となり、平成19年には16,631件とバブル期並みの件数に、しかし平成20年には14,420件に減少。

6 東京圏・大阪圏・愛知県における住宅地地価動向の推移



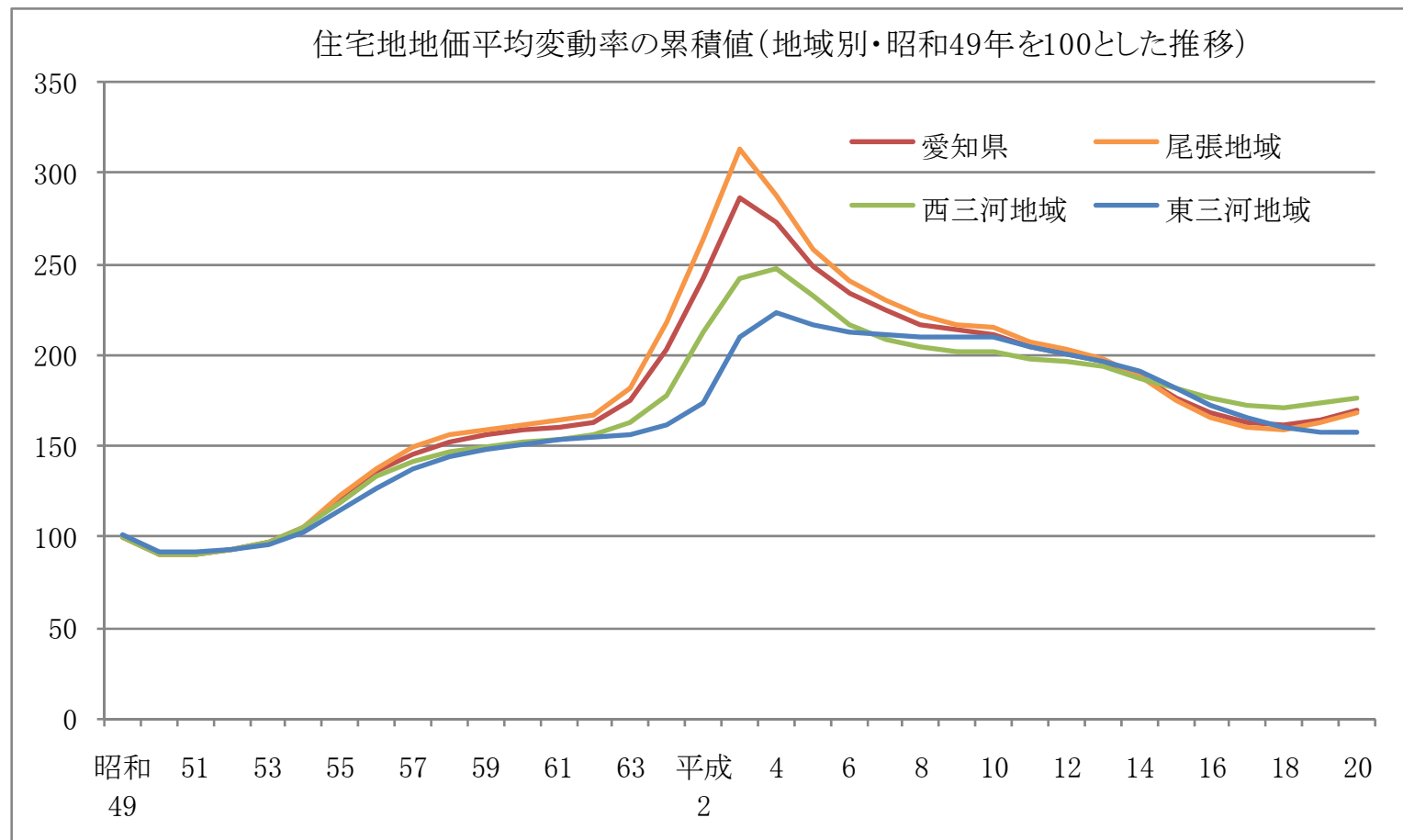
- 住宅地の地価は、土地ブームが終息した昭和50年代前半に下落し、その後、昭和60年頃までは緩やかに上昇
- 昭和62年に、東京圏から地価の急激な上昇が始まり、大阪圏、愛知県の順で上昇
- 地価は各エリアとも平成3年をピークに平成19年まで下落が続く

7 東京圏・大阪圏・愛知県における商業地地価動向の推移



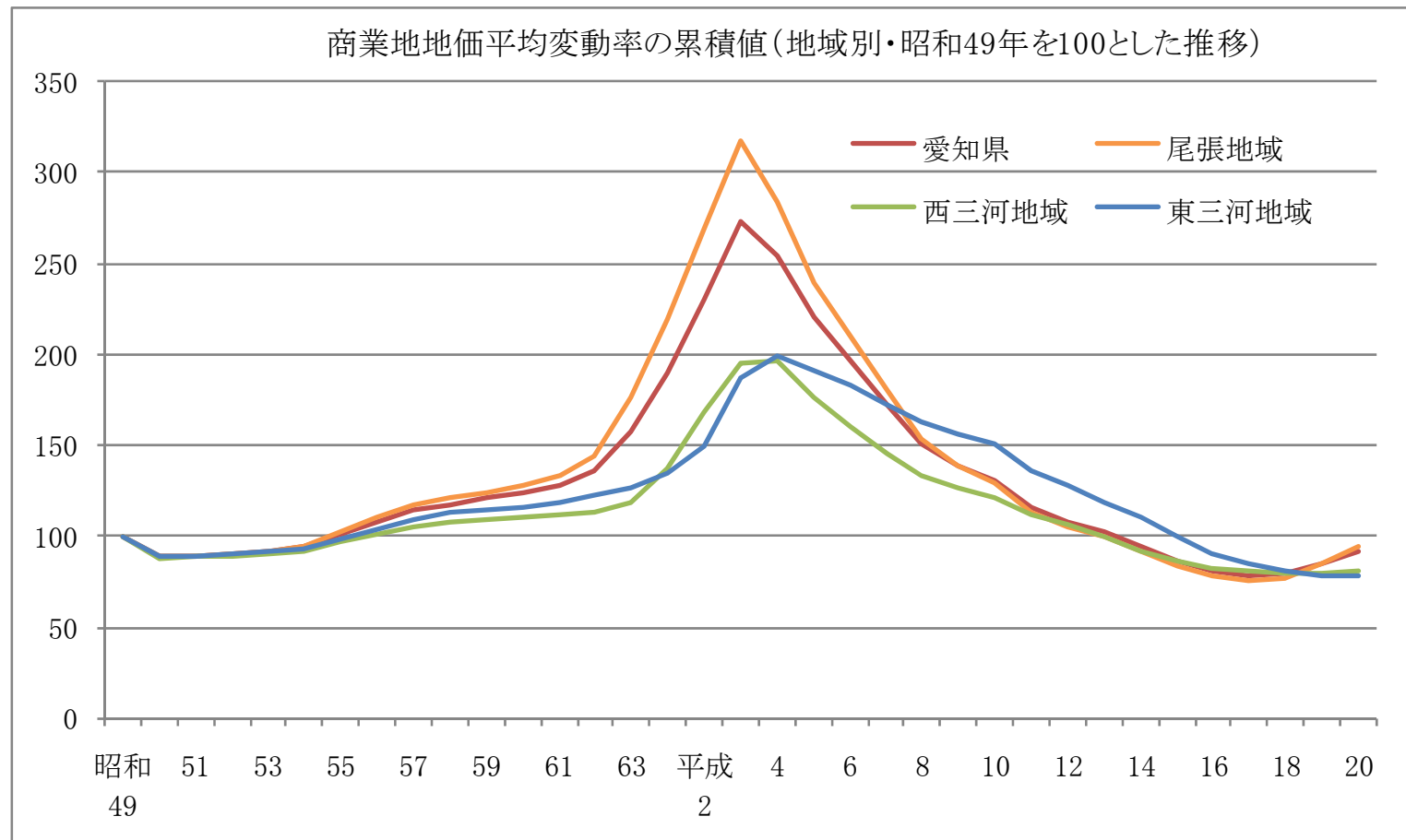
- 商業地の地価も、土地ブームが終息した昭和50年代前半まで緩やかに下落し、その後、昭和60年までは緩やかな上昇
- 東京圏、大阪圏では、昭和61年から急激に地価が高騰、平成3年をピークに下落に転じる
- バブル期における愛知県の地価上昇幅は、東京圏、大阪圏に比べて小さい
- バブル崩壊後、地価は平成19年まで下落傾向が続き、平成20年に上昇に転じた

8 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、産業の好調さに支えられ、住宅需要の拡大等によって地価が上昇に転じる

9 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
- バブル崩壊によって、平成4年に尾張地域で地価が下落。平成5年には、西三河地域、東三河地域でも地価が下落
- 平成18年には、尾張地域で地価が上昇に転じ、平成19年、20年は約10%の上昇。西三河地域も平成19年に上昇に転じる