

土地・住宅に係る状況の変化

平成30年10月11日

①地価の大幅な下落による住宅価格の低下

②企業保有土地の放出

○1993年(H5)から2003年(H15)まで、法人が所有する

・社宅・従業員宿舎は約30%減少。('93年:166km²、'03年:113km²)

・グランド等の福利厚生施設は約45%減少。('93年:61km²、'03年:34km²) 【出典:国土交通省 土地基本調査】

③金利の低下

○1995年(H7)から住宅ローン金利等は急速に下落。

④規制緩和(容積率緩和)による 事業採算性の向上

○総合設計制度の創設:1970年(S45)

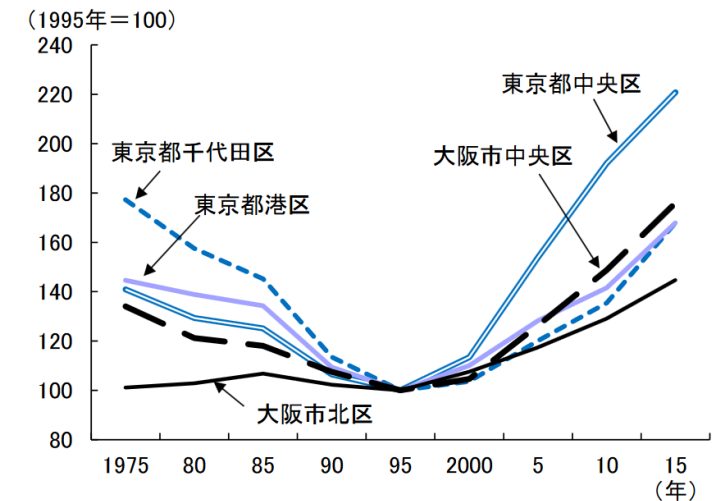
○市街地住宅総合設計制度の創設:1983年(S58)

○共同住宅の共用の廊下・階段に係る

容積率制限の特例:1997年(H9)

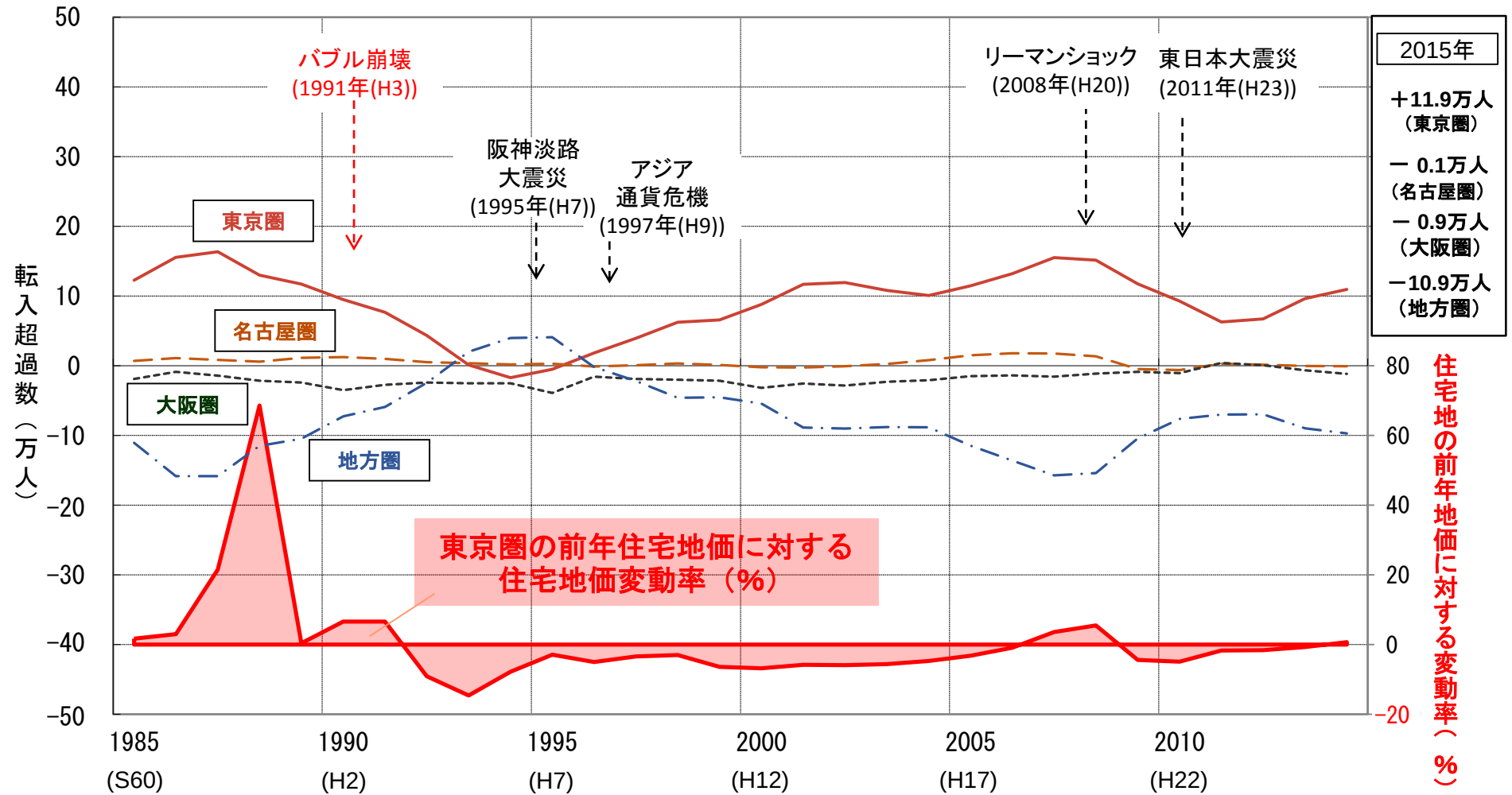
○都市再生特別地区の創設:2002年(H14)

【東京都都心3区・大阪府都心2区の人口】



〔平成30年9月21日開催 第2回地域魅力創造有識者会議
みずほ総合研究所(株) 岡田氏提出資料〕

地価変動の推移と、転入超過数



（出典）総務省「住民基本台帳人口移動報告」及び国土交通省「平成29年地価公示」をもとに国土交通省作成。

（注）上記の地域区分は以下のとおり。

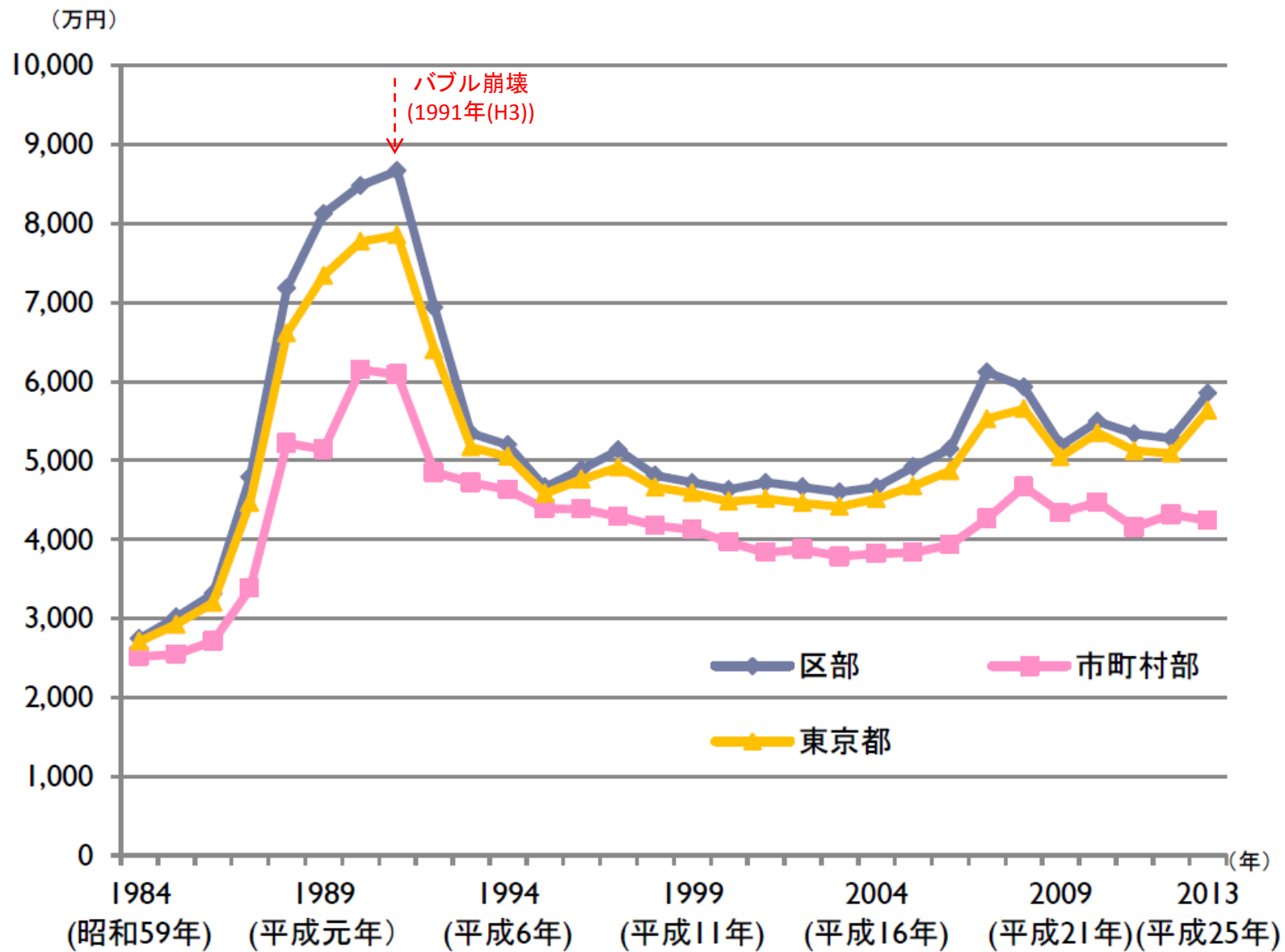
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県

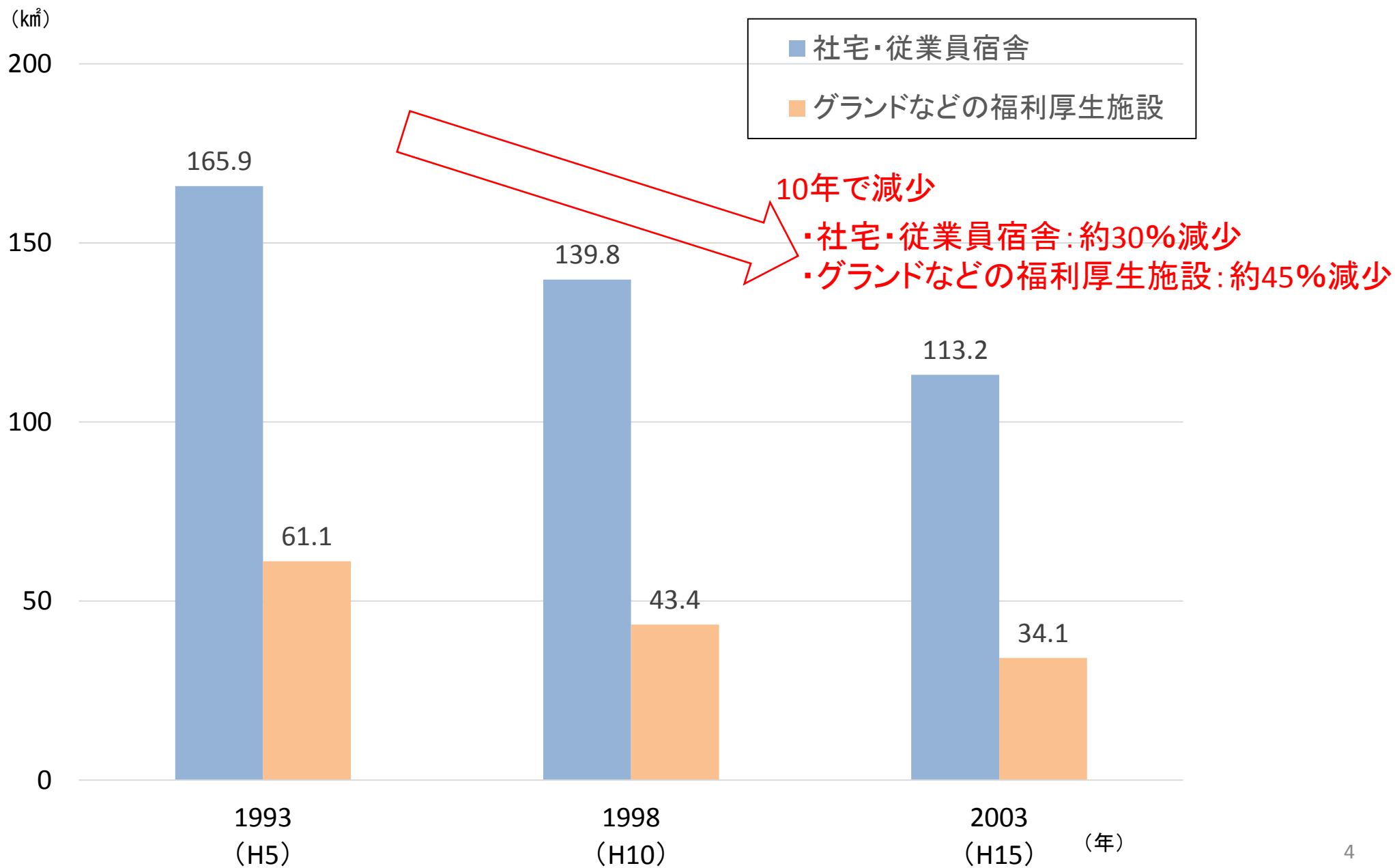
大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

地方圏：三大都市圏以外の地域

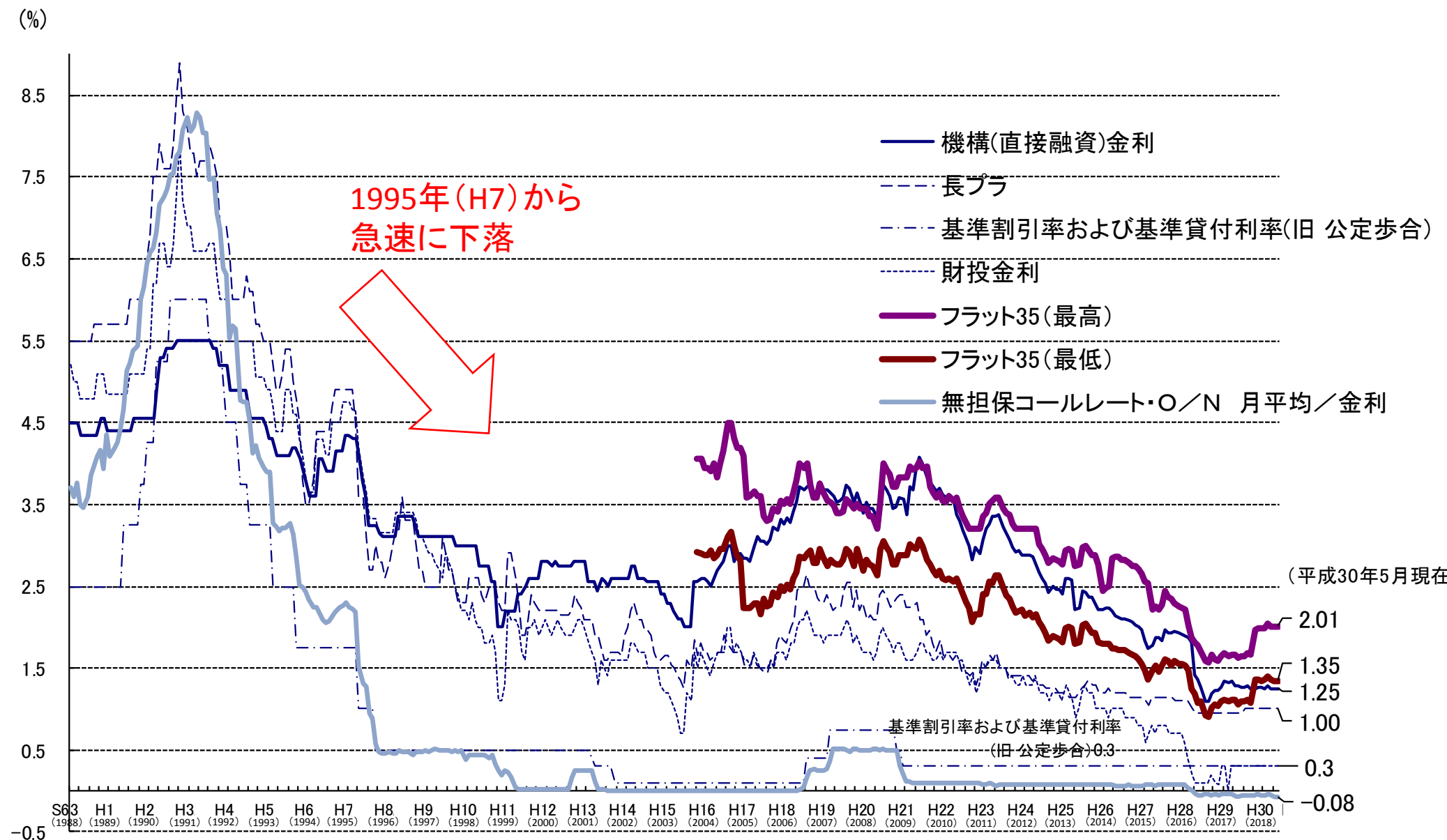
販売マンション平均分譲価格の推移(東京都)



法人が所有する社宅・従業員宿舎、グラウンドの面積の推移



住宅ローン金利等の推移

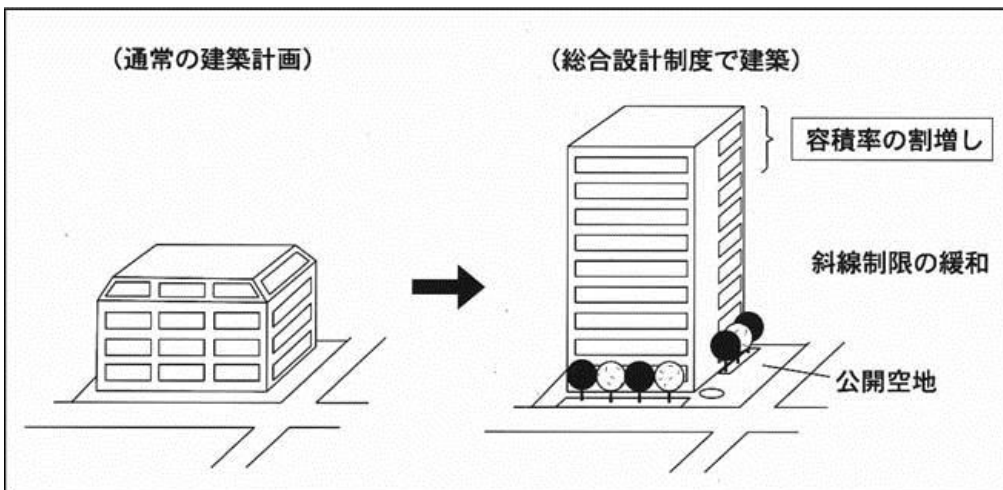


容積率制限の特例制度について

① 総合設計制度 (建築基準法第59条の2)

総合設計制度: 1970年(S45)創設
市街地住宅総合設計制度: 1983年(S58)創設

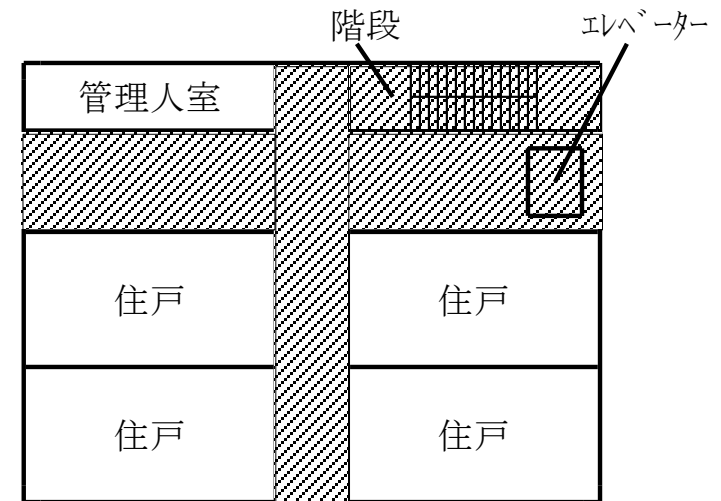
敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、公開空地を設けるなど、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。



② 共同住宅の共用の廊下・階段に係る 容積率制限の特例 (建築基準法第52条第6項)

1997年(H9)創設
※エレベーターの昇降路の部分については2014年(H26)創設

マンション等の共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分及びエレベーターの昇降路の部分の床面積については、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しない。



 : 容積率不算入とする部分