

第2章

バブル崩壊後20年の不動産市場

第1章では、平成21年度の不動産市場の動向をみたが、前述のとおり、不動産市場は、長期的には、人口や世帯数、産業構造などの構造的な要因によっても左右される。平成21年度は、株価の下落が始まるなど一般にバブル崩壊が始まった年といわれる平成2年から数えて20年目にあたる。第2章では、バブル崩壊以降、今日までの約20年間の我が国の不動産市場について、大きく3つの側面から分析を試みる。

まず、第1節では、地価の継続的の下落が、企業の設備投資や家計の消費行動等に与えた影響について分析し、地価がマクロ経済に与える影響について、バブル崩壊以降、何らかの変質があったかどうかをみる。

第2節では、産業構造の第3次産業化が進む中で、企業の土地需要がどのように変化してきたか、具体的には業種別の土地所有状況や、オフィス、店舗、工場等企業活動に関わる土地の立地がどのように変化してきたかをみる。

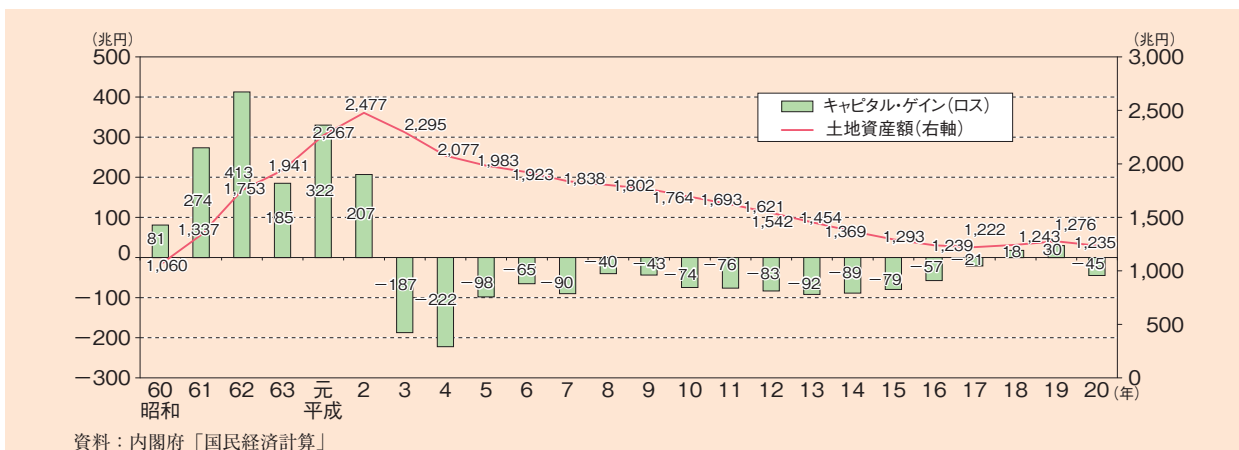
第3節では、家計の住宅需要に焦点を当て、人口構成や世帯数の推移と住宅市場の関係、住宅に関する意識や金利等の経済動向と家計の実際の住宅取得行動の関係などの分析を行う。

第1節 地価がマクロ経済に与える影響の変化

バブル崩壊後の不動産市場におけるもっとも大きな変化は、地価の継続的の下落と土地資産額の減少であろう。

図表2-1-1は、1985年（昭和60年）以降の我が国における土地資産額とキャピタル・ゲイン（ロス）の推移を示したものである。バブル期に大きく上昇した土地資産額は、平成3年以降減少が続き、多額のキャピタルロスが発生させた。大都市を中心とした地価の上昇に伴い、平成18年、19年については、土地資産額が増加したものの平成20年については再び減少となっている。

図表2-1-1 土地資産額とキャピタル・ゲイン（ロス）の推移



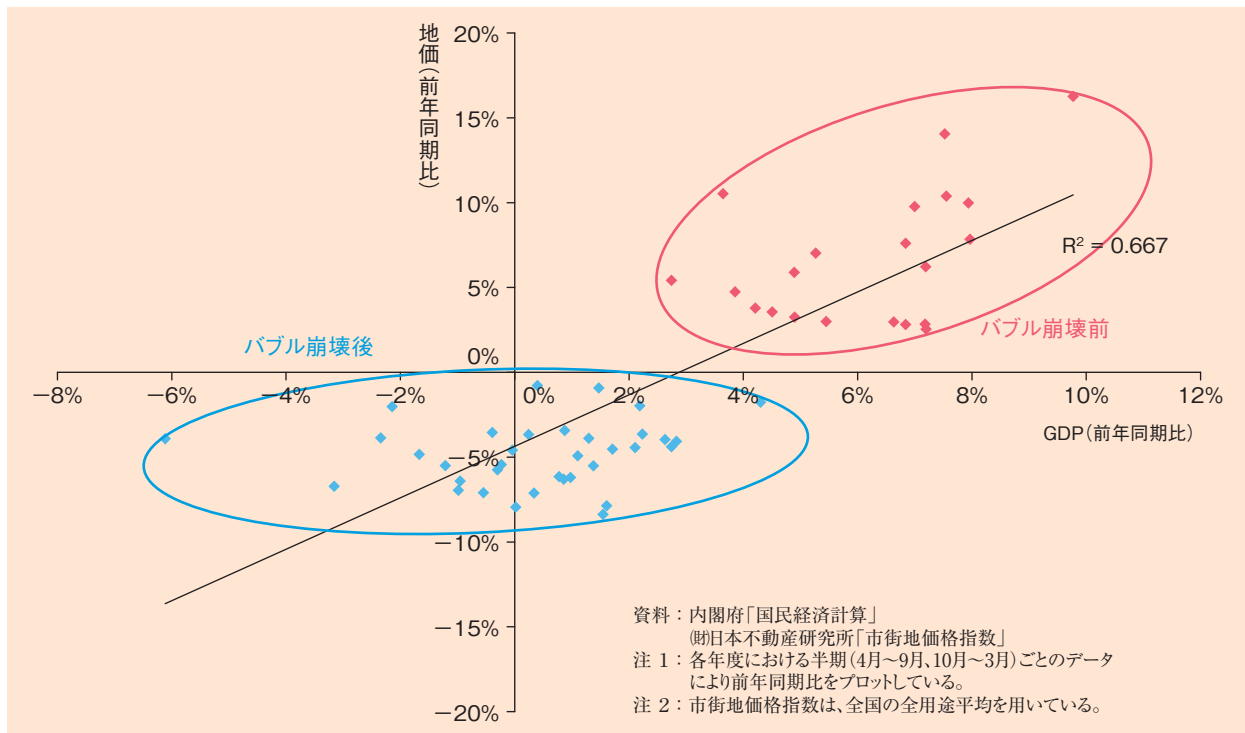
このような地価の変化に伴う土地資産額の大きな変動は、不動産市場に構造的変化をもたらし、マクロ経済に対しても影響を与えたと考えられる。そこで、本節では、地価がマクロ経済に与える影響について計量的な分析を行う。

まず、これまでの地価とGDPとの関係のみをみる。図表2-1-2は、1980年（昭和55年）以降のGDPの変化率と地価の変化率をプロットしたものである。これをみると両者には正の相関があることが分かる。しかし、地価のピークを迎えた平成3年で期間を区分して両者の関係をみた場合、バブル崩壊後については、明確な相関関係が見られなくなっている。

また、地価からGDPへの影響を統計的に検証するため、これらの2変数を用いたグレンジャー因果性テスト¹を行うと、バブル崩壊前については、地価からGDPへの因果関係が認められるが、バブル崩壊後については認められない。また、GDPから地価への影響についても、バブル崩壊前では、因果関係が認められるが、バブル崩壊後については認められない（図表2-1-3）。地価とGDPとの間には他にも様々な要因が影響してくることから、この結果のみで両者の関係の変化を結論づけることはできないが、バブル崩壊前後で地価からGDPに与える影響については、構造的な変化が生じている可能性が考えられる。

以上を踏まえ、以下では、土地の資産価格の変化が企業や家計に与える影響について、その経路を想定しつつ、バブル崩壊前後で変化したかどうかをみていく。

図表2-1-2 GDP変化率と地価変化率との関係



¹ グレンジャーの因果関係は、統計的な因果関係を示すものであり、ある変数 X の過去の値が変数 Y に影響を与えているとき、「X から Y へのグレンジャーの意味での因果関係がある」という。ただし、通常の意味での因果関係とは異なり、変数間の変化の前後関係を示すものであることに留意する必要がある。

図表2-1-3 GDPと地価のグレンジャー因果性テストの結果

バブル崩壊前(1980年第1四半期～1991年第4四半期)

	結果	有意水準
地価からGDPへの影響	グレンジャーの意味での因果関係あり	0.037 **
GDPから地価への影響	グレンジャーの意味での因果関係あり	0.001 ***

バブル崩壊後(1992年第1四半期～2009年第1四半期)

	結果	有意水準
地価からGDPへの影響	グレンジャーの意味での因果関係なし	0.117
GDPから地価への影響	グレンジャーの意味での因果関係なし	0.259

資料：内閣府「国民経済計算」、(財)日本不動産研究所「市街地価格指数」

注1：GDPについては四半期の名目国内総生産を用いている。地価については全国・全用途平均を用い、線形補間により四半期データに変換した。

注2：単位根検定を行うと、GDP、地価ともに単位根を持つという帰無仮説を棄却できないことから、対数前年同期差を用いた。

注3：VARモデルの推計に際しては、AIC基準をもとに4期のラグを用いた。

注4：***は1%、**は5%、*10%の有意水準で、因果関係がないという帰無仮説が棄却されることを示す。

注5：因果性テストのF値は、上段から、それぞれ、10.226、19.867、7.376、5.286。

1 地価変動が企業行動に与える影響

従来、企業の資金調達には、銀行等の金融機関が企業の経営状況等を審査した上で土地等を担保に融資を行う間接金融が中心であった。このため、土地は企業にとって生産設備であると同時に借入の担保としても重要な機能を果たしてきた。しかし、バブル崩壊後、長期的な地価下落が続くなかで、土地担保融資の重要性が低下してきている可能性も指摘されている。

そこで、まず、財務省「法人企業統計」のデータを用いて、大企業と中小企業²に分け、さらに製造業、非製造業に分けて、企業の資金調達面における間接金融のウェイトをみてみる。

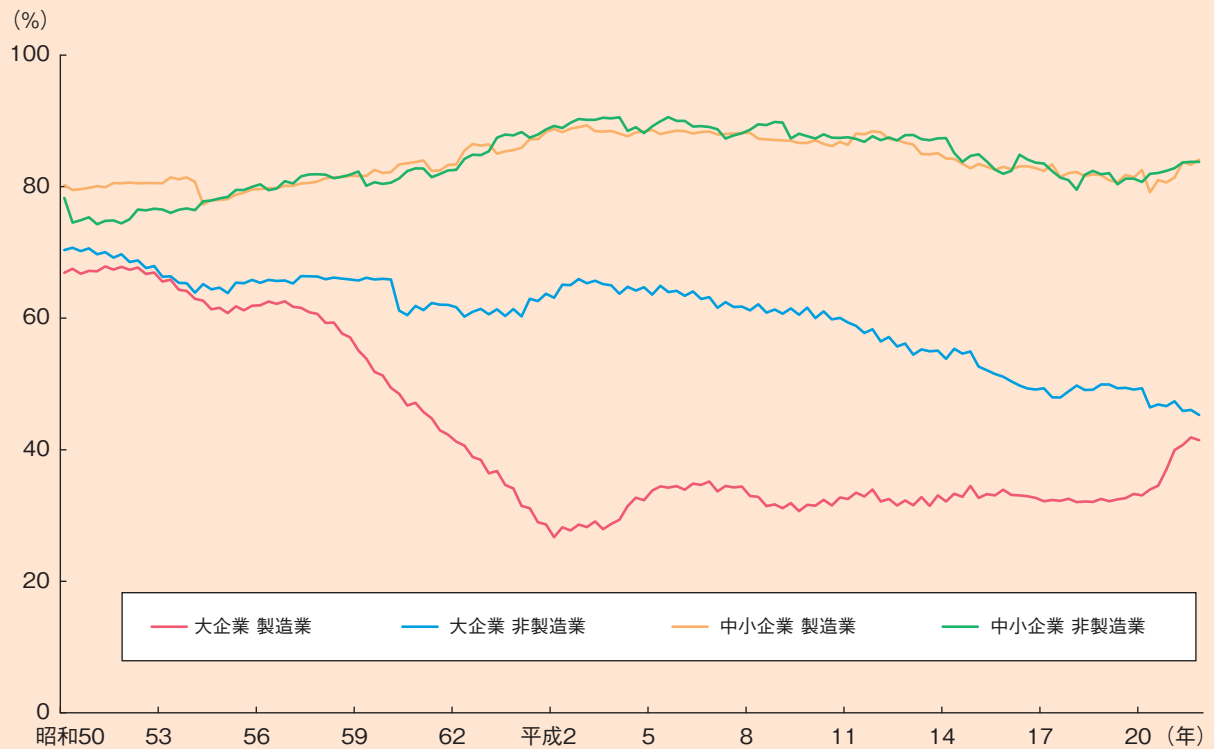
長期資金に占める銀行借入の割合の推移をみると、大企業については、そのウェイトが低下してきており、特に製造業についてはバブル期から大きく銀行借入の割合が低下し、株式や社債による直接金融のウェイトが高まってきている(図表2-1-4、図表2-1-5)。また、銀行貸出に占める不動産等を担保とした貸出残高の割合は、地価下落の影響もあり、バブル崩壊後低下してきている(図表2-1-6)。

企業の意識の面からみても、平成16年度に企業に対して行ったアンケート調査では、「資金調達における土地所有の重要性」について「非常に重要である」「ある程度、重要である」と回答した企業の割合は、資本金5,000万円未満の企業では、5割近くになっているものの、資本金1億円以上の企業では、3割程度となっている(図表2-1-7)。

こうしたデータからは、土地等を担保に企業が銀行から借入れを行い、その資金をもとに設備投資を行うという関係が、大企業、特に製造業については変化している可能性が考えられる。

² 以下の分析では、資本金1億円以上の企業を大企業、資本金1億円未満の企業を中小企業としている。

図表2-1-4 長期資金に占める銀行借入の割合の推移

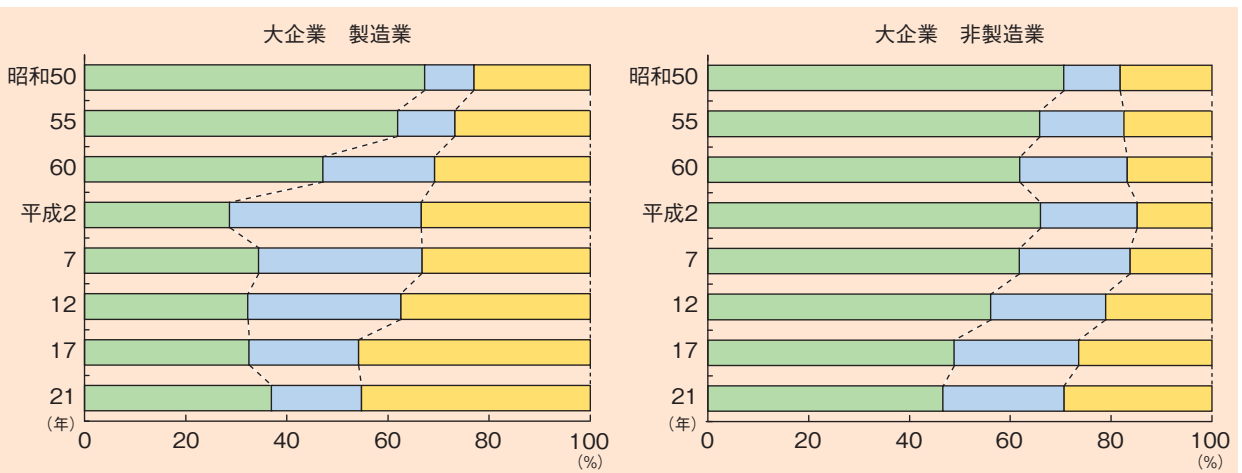


資料：財務省「法人企業統計」

注：以下の式により計算。

$$\text{金融機関借入金(固定負債)} \div (\text{金融機関借入金(固定負債)} + \text{社債発行残高(固定負債)} + \text{資本金})$$

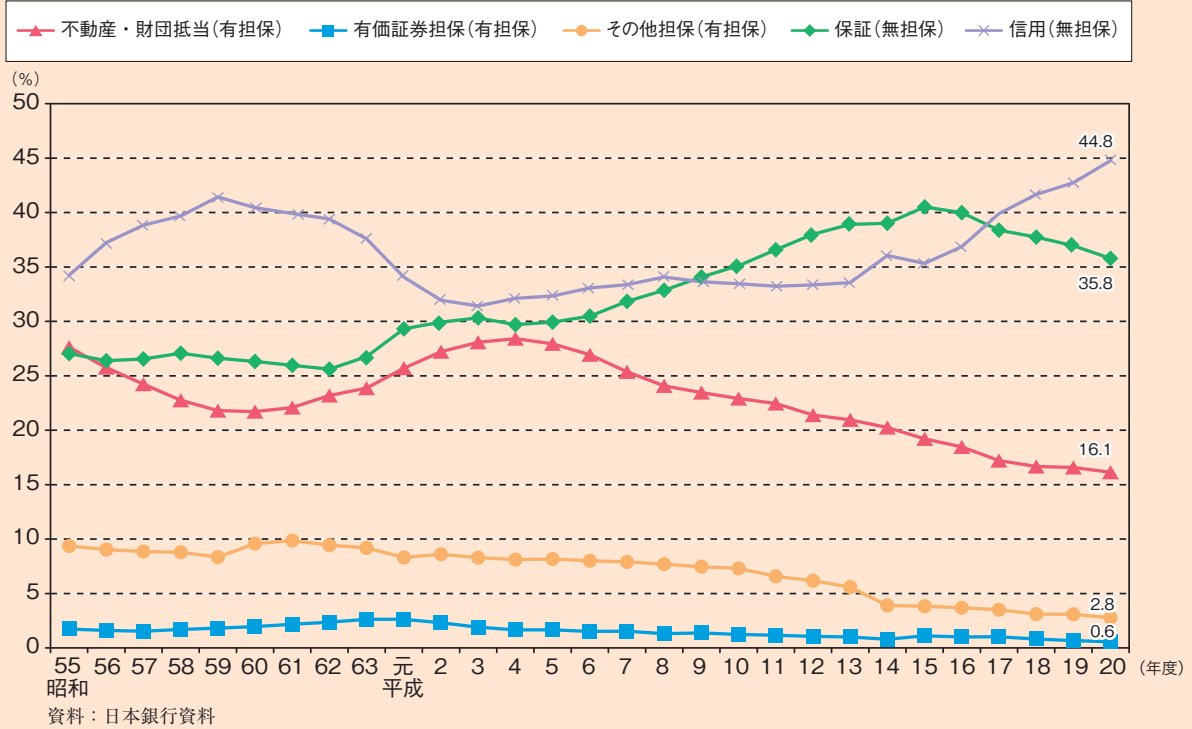
図表2-1-5 大企業における長期資金の構成割合の変化（製造業、非製造業）



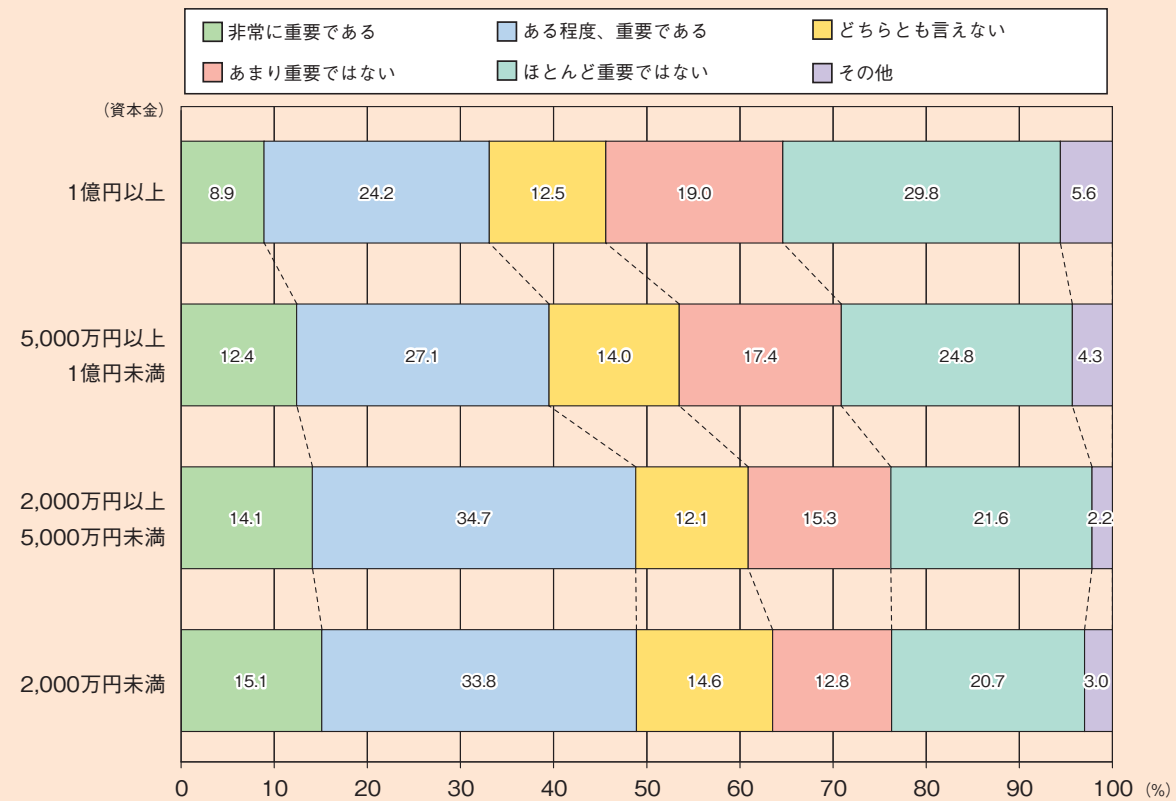
資料：財務省「法人企業統計」

借入金 社債 資本金

図表2-1-6 貸出金の担保内訳の推移（年度末残高）



図表2-1-7 資金調達における土地所有の重要性



このような変化は、GDPの主要な構成要素の一つである企業の設備投資に影響を与えてきたと考えられる。そこで、地価の変動が設備投資に与える影響の変化を検証するため、バブル崩壊前とバブル崩壊後について企業規模別に設備投資関数を推計し、土地資産額の変化が企業の設備投資に対して与える影響の変化をみている³。

設備投資関数には、土地資産のほか、資金調達コスト（借入金利）や収益性（売上高経常利益率）、財務の健全性に関する指標（負債比率、キャッシュフロー）を加え、土地資産が設備投資に影響を与えていたかどうかを分析した。

図表2-1-8は、推計結果を示したものであり、バブル崩壊前については、大企業、中小企業ともに土地資産の係数が有意にプラスとなっており、土地資産額の増加が設備投資に対してプラスの影響を与えていることが分かる（図表の黄色網掛部分）。しかし、バブル崩壊後については、中小企業については設備投資に対してプラスの影響を与えているものの、大企業については、統計的に有意な結果となっておらず、土地資産が設備投資に対して果たす役割が変化してきた可能性を示している。

さらに、バブル崩壊後について、大企業、中小企業を、それぞれ製造業と非製造業に分けて同様の推計を行ったところ、製造業（大企業）については土地資産が設備投資に対して影響を与えていることを示す結果は得られなかった（図表2-1-9の黄色網掛部分）。

		バブル崩壊前		バブル崩壊後	
		係数	t値	係数	t値
大企業	定数項	0.134	2.891 ***	0.102	1.419
	土地資産	0.015	4.241 ***	0.010	0.450
	借入金利	0.693	2.361 **	2.113	1.746 *
	売上高経常利益率	-0.518	-2.891 ***	-0.263	-1.013
	負債比率	-0.001	-2.567 **	-0.001	-1.264
	キャッシュフロー	0.326	3.173 ***	0.279	1.540
	自由度修正済み決定係数	0.590		0.405	
	中小企業	定数項	-0.333	-3.546 ***	0.133
土地資産	0.006	4.335 ***	0.014	4.224 ***	
借入金利	0.075	0.535	0.136	0.255	
売上高経常利益率	-0.196	-1.451	0.128	1.389	
負債比率	0.004	3.668 ***	-0.002	-6.122 ***	
キャッシュフロー	0.214	4.264 ***	-0.048	-0.861	
自由度修正済み決定係数	0.555		0.678		

資料：内閣府「国民経済計算」、財務省「法人企業統計季報」

注1：推計式は以下のとおり。

$$\text{設備投資} / \text{前期末資本ストック} = \alpha_1 + \alpha_2 \times (\text{前期末土地資産} / \text{前期末資本ストック}) + \alpha_3 \times \text{借入金利} + \alpha_4 \times \text{売上高経常利益率} + \alpha_5 \times \text{前期末負債比率} + \alpha_6 \times (\text{前期キャッシュフロー} / \text{前期末資本ストック})$$

注2：推計期間は以下のとおり。（最小二乗法により推計）

バブル崩壊前：1975年第1四半期～1991年第4四半期

バブル崩壊後：1992年第1四半期～2008年第1四半期

注3：土地資産は、「法人企業統計季報」「国民経済計算」を用いて企業規模別の保有額を推計。借入金利は「法人企業統計季報」の「支払利息等」を「短期借入金」「長期借入金」「社債残高」の合計で除して算出。キャッシュフローは「経常利益」と「減価償却費」の合計により算出。

注4：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5：借入金利の係数がプラスになるなど、想定される符号と異なった結果が得られているなどの課題もあることから、試算結果は幅をもって解釈する必要がある。

³ 以下で行う企業、家計の分析にあたっては、小川一夫・北坂真一(1998)『資産市場と景気変動－現代日本経済の実証分析』を参考にしている。

図表2-1-9 設備投資関数推計結果（バブル崩壊後：企業規模別・業種別）

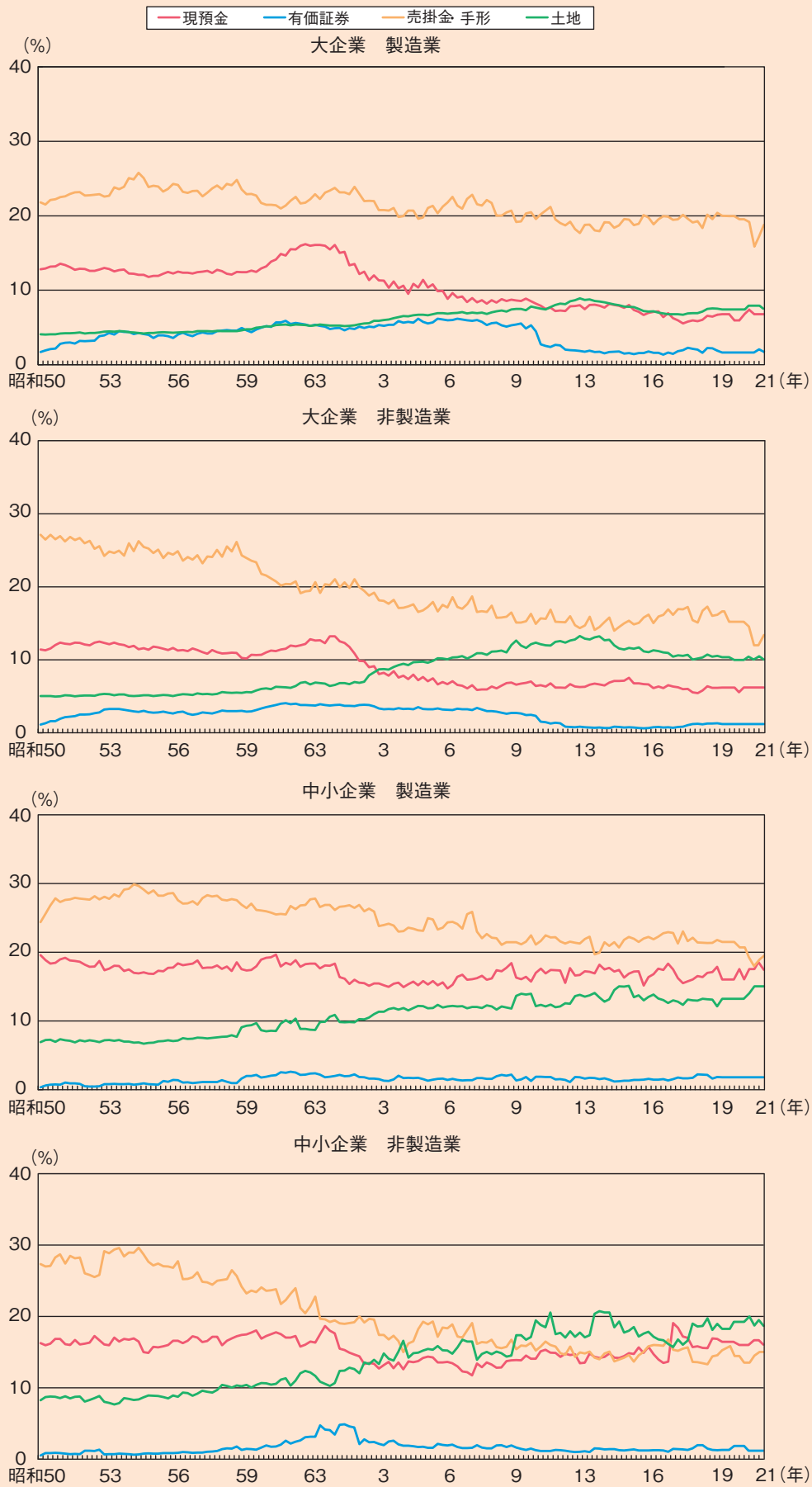
		製造業		非製造業	
		係数	t値	係数	t値
大企業	定数項	0.088	1.390	0.077	2.902 ***
	土地資産	0.016	0.608	0.043	7.854 ***
	借入金利	1.796	1.955 *	-0.924	-2.212 **
	売上高経常利益率	-0.215	-1.463	0.199	1.572
	負債比率	-0.002	-1.284	-0.001	-3.386 ***
	キャッシュフロー	0.396	4.158 ***	0.140	1.768 *
	自由度修正済み決定係数	0.564		0.824	
中小企業	定数項	0.145	4.674 ***	0.104	5.323 ***
	土地資産	0.014	1.907 *	0.011	4.042 ***
	借入金利	0.996	1.799 *	0.275	0.528
	売上高経常利益率	0.129	1.260	0.088	0.911
	負債比率	-0.002	-4.356 ***	-0.001	-5.185 ***
	キャッシュフロー	0.119	1.752 *	-0.034	-0.607
	自由度修正済み決定係数	0.507		0.656	

注：使用データ、推計式、表の見方は図表2-1-8と同様。

企業の総資産に占める土地資産の割合をみると、中小企業では、製造業、非製造業いずれにおいても、大企業に比べて高くなっている（図表2-1-10）。また、中小企業が提供している担保の内訳をしてみると、そのほとんどが不動産となっている（図表2-1-11）。

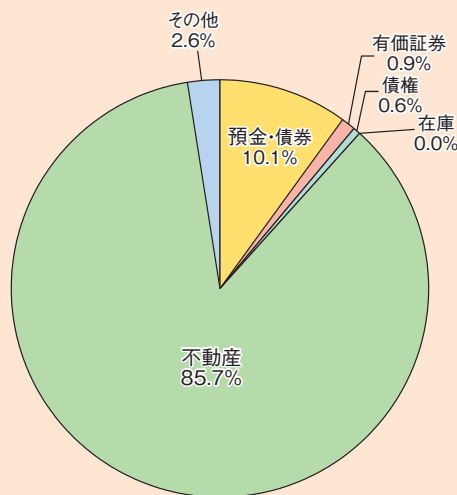
以上の分析からは、中小企業については、土地を担保にした銀行借入が依然として重要な役割を果たしており、地価の変動が設備投資行動に影響を与えているものの、大企業、特に製造業については、土地担保融資を通じた影響は低下していると考えられる。

図表2-1-10 主要資産の構成の推移



資料：財務省「法人企業統計」

図表2-1-11 中小企業向け貸出金担保の内訳



資料：(社) 中小企業研究所「中小企業向け貸出における実態調査」(平成17年)
 注：担保付き貸出しの残高ベースでの内訳を集計。

2 地価変動が家計行動に与える影響

続いて、地価の変化が家計行動に与える影響をみる。家計について考えた場合、消費と住宅取得がマクロ経済に大きな影響を与えると考えられることから、以下では、消費と住宅投資のそれぞれについて分析を行う。

(消費に与える影響)

地価の変化が消費に影響を与える経路としては、資産効果を通じた影響が想定される。資産効果とは、保有する株式や土地などの資産価格や資産残高の実質価値が高まることにより、消費支出を増加させる効果のことであり、逆に資産価格や資産残高の減少が消費支出を減少させる場合には逆資産効果と言われることが多い。平成21年度年次経済財政報告（経済財政白書）では、株式や実物資産等の消費に対する資産効果の各国比較を試みており、我が国では、株式の弾性値（株式残高が1%変化すると消費が何%変化するか）は、他の主要国と比べて小さいことから、株価下落による消費への影響は比較的小さいと考えられることや、米国や英国と異なり、土地や住宅などの実物資産については消費に対して有意な影響を与えていない可能性が指摘されている。

そこで、バブル崩壊前とバブル崩壊後に期間を分けて、都道府県別データを用いて、実物資産を考慮した家計の消費関数を推計し、実物資産が消費に対して影響を与えているかどうかを検証することとした。

推計結果をみると、バブル崩壊前、崩壊後ともに土地資産は消費に対して有意な影響を与えていない。一方で金融資産については、いずれの期間においても有意な結果となっており、金融資産の増加（減少）が消費を増加（減少）させる可能性を示している（図表2-1-12）。土地や住宅などの実物資産は金融資産と異なり流動性が低いことがこうした結果が得られる背景にあると考えられる。

図表2-1-12 家計消費における資産効果の検証結果

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	2.110	2.230 **	5.211	4.667 ***
土地資産	0.012	1.266	0.004	0.625
純金融資産	0.093	1.980 **	0.053	4.034 ***
可処分所得	0.182	1.771 *	0.312	8.278 ***
65歳以上人口比率	-5.100	-1.364	-1.944	-1.614
インフレ率	0.016	0.960	-0.024	-2.364 **
自由度修正済み決定係数	0.298		0.621	

資料：内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」等

注1：推計式は以下のとおり。

$$\text{消費支出} = \alpha_1 + \alpha_2 \times \text{土地資産} + \alpha_3 \times \text{純金融資産} + \alpha_4 \times \text{可処分所得} + \alpha_5 \times \text{65歳以上人口比率} + \alpha_6 \times \text{インフレ率}$$

注2：バブル崩壊前1979年・1984年・1989年、バブル崩壊後1994年・1999年・2004年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

注3：消費支出、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレーターで実質化。

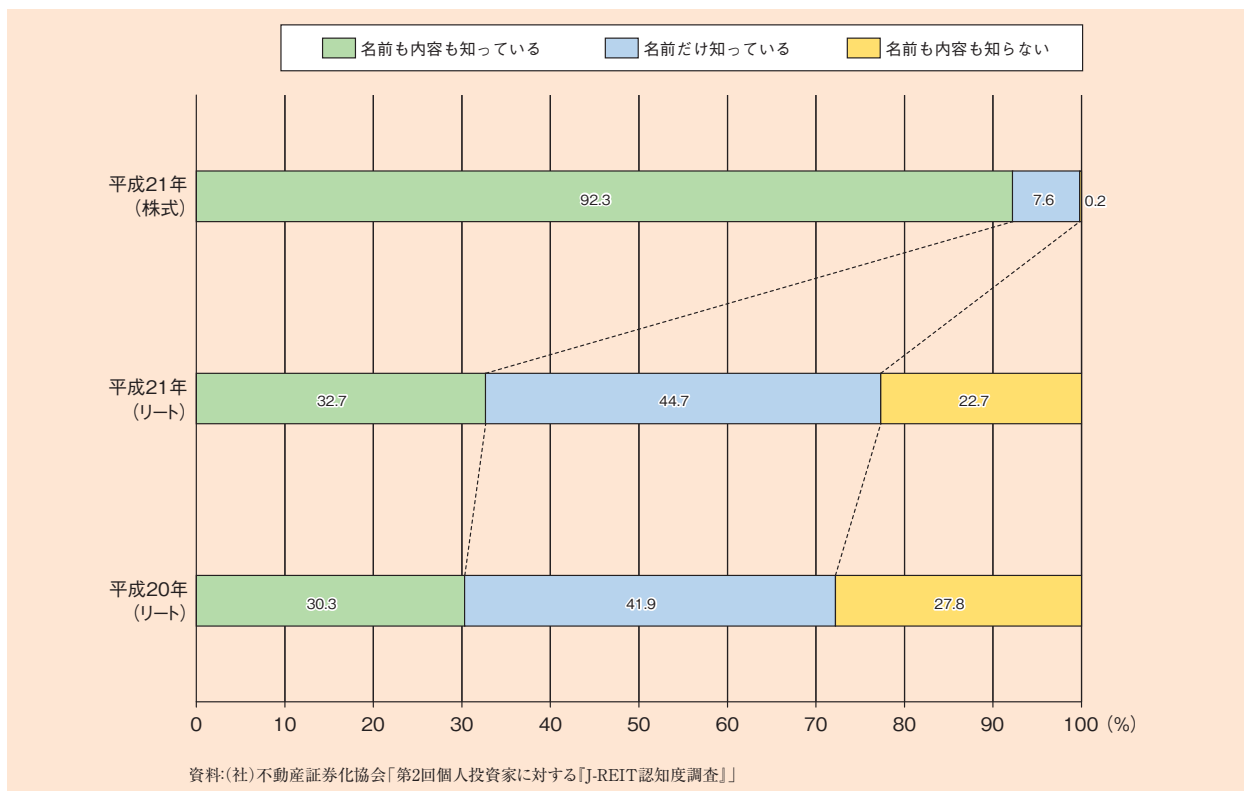
注4：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5：データの制約等もあり、世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

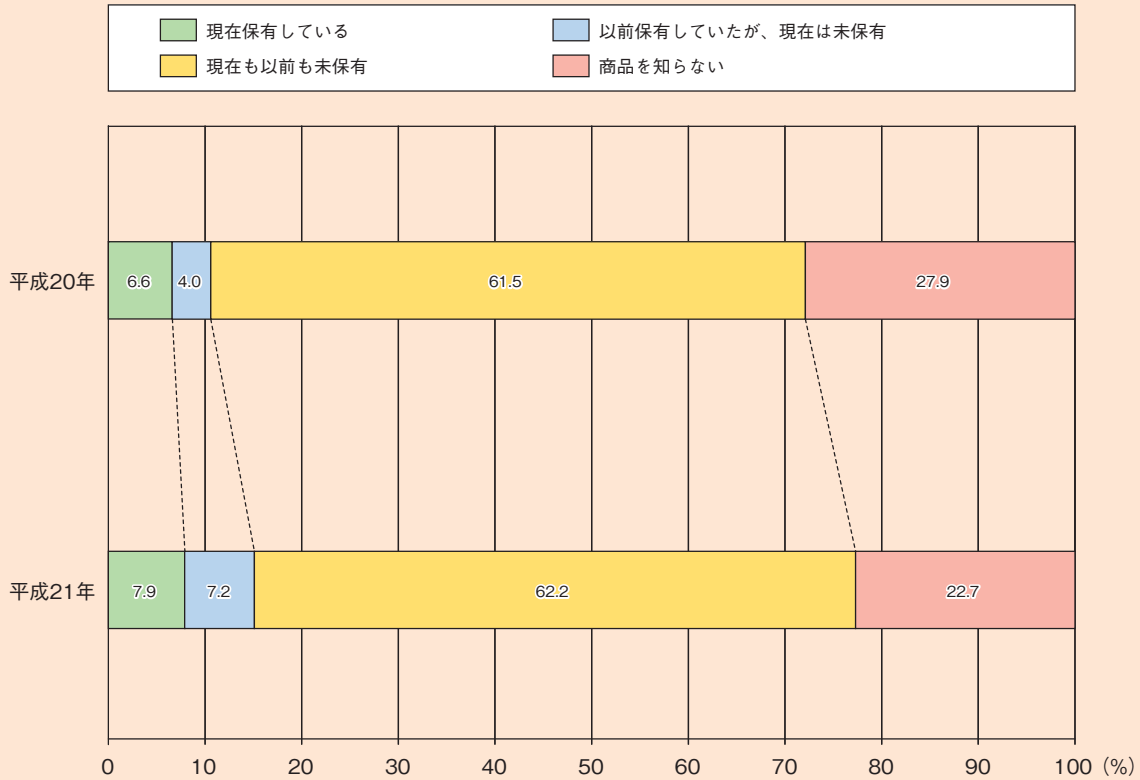
しかし、近年、不動産の証券化が進み、Jリート等の土地等を裏付けとした金融商品も増えてきている。図表2-1-13、図表2-1-14は、個人投資家を対象にしたアンケート調査によるJリートの認知度と保有状況を示したものである。これをみると、株式と比較すると認知度は圧倒的に小さいものの、平成20年に比べて認知度、保有率ともに上昇してきている。

また、図表2-1-15に示すように、我が国における不動産市場に占める証券化不動産の割合は年々増加してきている。今後、Jリート等の普及や不動産証券化の更なる拡大等に伴い、地価の変動がJリート等の個人の金融資産に影響を与える可能性があり、こうしたルートを通じて家計消費に対して影響を与える可能性も考えられる。

図表2-1-13 Jリートの認知度

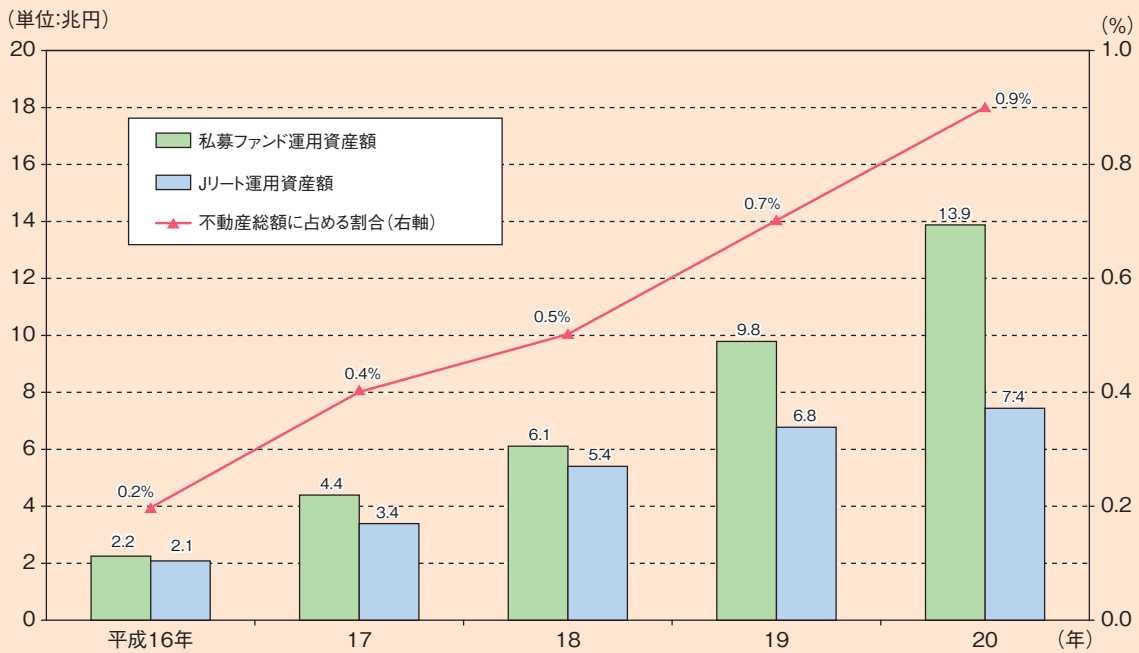


図表2-1-14 Jリートの保有状況



資料：(社)不動産証券化協会「第2回個人投資家に対する『J-REIT 認知度調査』」

図表2-1-15 Jリート、私募ファンドの市場規模の推移



資料：(株)住信基礎研究所資料、内閣府「国民経済計算」

注1：データは各年末時点のもの。

注2：私募ファンドの運用資産額は、不動産運用会社を対象としたアンケート結果等から(株)住信基礎研究所が推計。

(住宅投資への影響)

次に、住宅投資に与える影響についてみてみる。地価の下落は、住宅取得を行おうとする家計に対しては、住宅地価格の下落を通じて住宅取得を容易にすると考えられる一方で、すでに土地や住宅を保有する家計に対しては、資産価格の低下を通じて住宅取得や買換行動を抑制する方向に働くと考えられる。

ここでは、家計消費についての分析と同様に、バブル崩壊前とバブル崩壊後について土地資産を考慮した住宅投資関数を推計することにより、土地資産が住宅投資に与える影響を検証する。

分析の結果（図表2-1-16）をみると、いずれの期間においても土地資産は住宅投資に対して有意な影響を与えており、土地資産額の増加（減少）は住宅投資を増加（減少）させる方向に働いたと考えられる。

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	0.288	5.585 ***	-0.109	-3.108 ***
土地資産	0.004	2.803 ***	0.006	6.095 ***
純金融資産	0.003	0.392	-0.004	-1.977 **
可処分所得	0.032	2.252 **	0.087	13.823 ***
住宅ストック	-0.012	-1.288	-0.004	-5.579 ***
住宅ローン金利	-0.420	-3.375 ***	-0.963	-4.419 ***
自由度修正済み決定係数	0.255		0.821	

資料：内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」、国土交通省「地価公示」、日本銀行「金融経済統計月報」等
注1：推計式は以下のとおり。

$$\text{住宅投資} = \alpha_1 + \alpha_2 \times \text{土地資産} + \alpha_3 \times \text{純金融資産} + \alpha_4 \times \text{可処分所得} + \alpha_5 \times \text{住宅ストック} + \alpha_6 \times \text{住宅ローン金利}$$

注2：バブル崩壊前：1979年・1984年・1989年、バブル崩壊後：1994年・1999年・2004年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

注3：住宅投資、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレータで実質化。住宅ストックは小川・北坂(1998)を参考に作成。住宅ローン金利は、住宅投資デフレータ上昇率・地価上昇率の加重平均値を用いて実質化。加重平均のウェイトは、「国民経済計算」の「住宅」「土地」の資産額の割合を用いて作成。

注4：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5：データの制約等もあり、住宅投資の内容(持ち家・貸家の区別)や世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

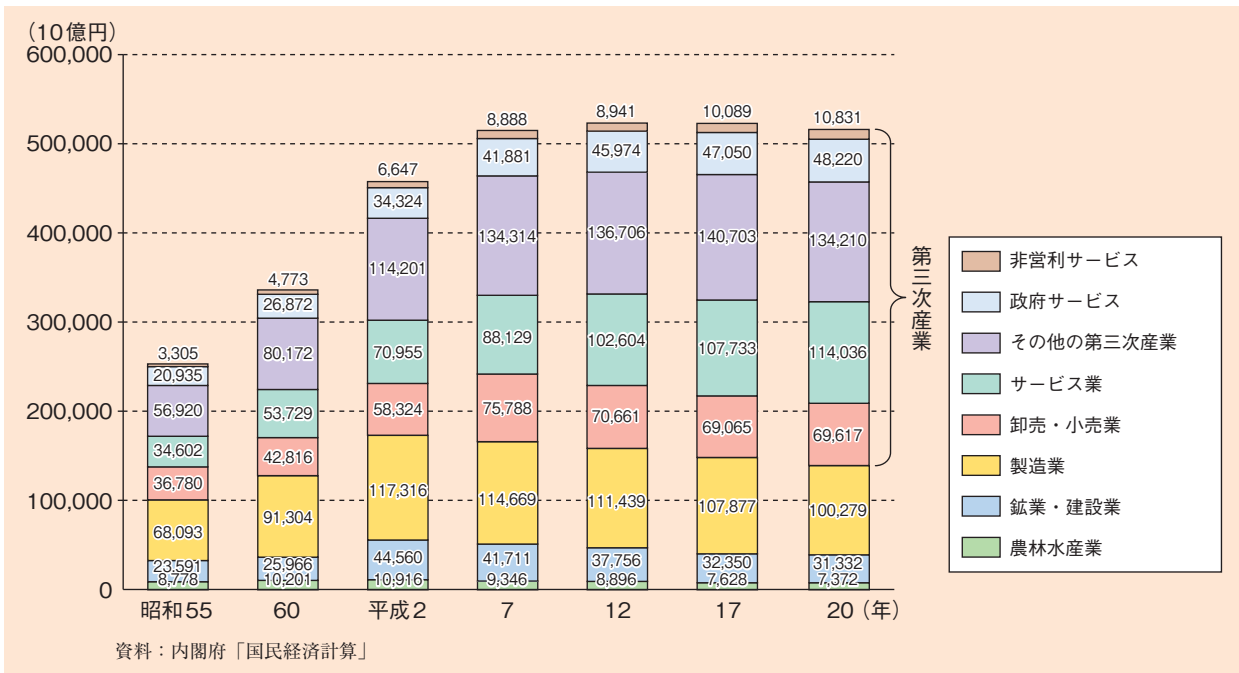
第2節 企業の土地需要の変化

我が国の産業構造は、バブル崩壊後もサービス業を中心とする第3次産業へのシフトが進んでいる。1990年（平成2年）以降、第2次産業の総生産額が減少傾向にあるなかで、第3次産業の総生産額は増加しており、国内総生産に占める第3次産業の割合は高まってきている（図表2-2-1）。また、バブル崩壊後、企業経営を取り巻く状況も変わってきており、地価の長期的な下落、不良債権問題の発生と処理の進展のほか、減損会計の導入など企業会計制度の面でも大きな変化があった。

以下では、まず、社会経済構造の変化等を背景に、企業の土地に対する意識がどのように変化してきたかを考察する。

次に、国土交通省が平成20年に実施した「土地基本調査」の結果から、企業の土地所有の変化の状況をもとに、業種別の土地生産性について比較する。その後、企業の土地需要の主要な構成要素であるオフィス、店舗、工場・倉庫に分けて、その立地動向の変化をみていく。

図表2-2-1 我が国の産業構造の推移（名目国内総生産ベース）



1 企業の意識変化と土地の所有状況

(1) 土地に対する企業の意識

企業の土地所有に関する意識について「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」により、バブル崩壊後の変化をみってみる。

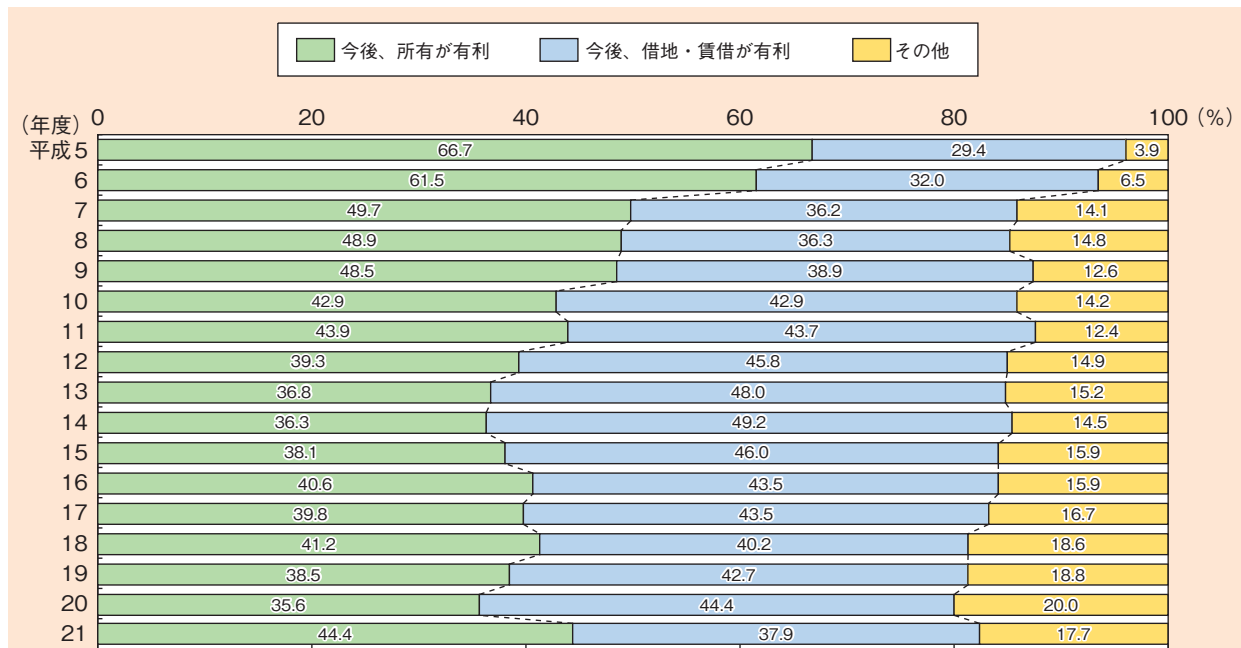
「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」という設問に対して、平成5年度は「今後、所有が有利」と回答した企業の割合が66.7%、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業の割合が29.4%と約37ポイントの差があったが、

平成10年度には両者がともに42.9%となった。それ以降は、「今後、所有が有利」と回答した企業が30%台後半から40%前後で、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業が40%台で推移しており、「今後、所有が有利」と考える企業の割合が少なくなっている。ただし、平成21年度については「今後、所有が有利」と回答した企業が44.4%、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業が37.9%となっており、「今後、所有が有利」と考える企業の割合が増加している（図表2-2-2）。

これを業種別にみても、「今後、所有が有利」と回答する企業の割合は製造業や不動産業では50%前後と高く、次いで卸・小売業、サービス業・飲食業となっており、金融業・保険業は最も低くなっている。不動産業を除く第3次産業では低くなっていることがわかる（図表2-2-3）。

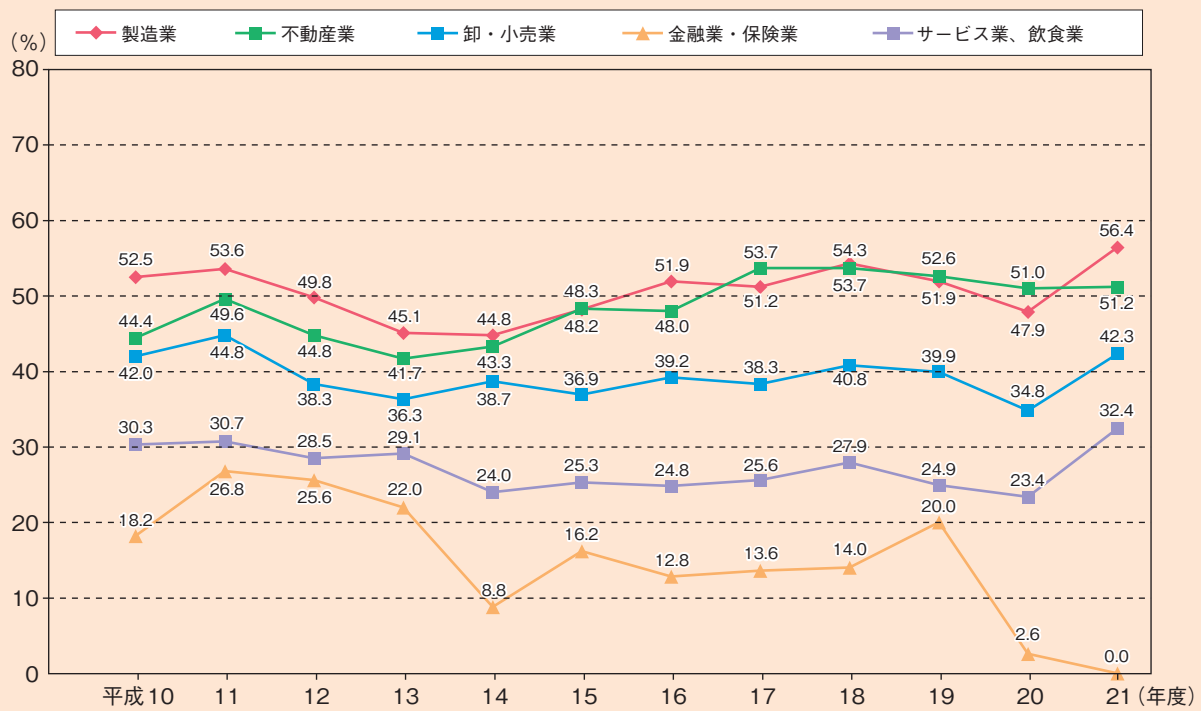
また、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業に、その理由を聞いたところ、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」点に加え、平成17年度以降「コスト面を考えると賃借の方が有利である」との回答が増加しており、さらに「土地は必ずしも有利な資産ではない」との回答も平成18年度を底に増加してきている（図表2-2-4）。平成17年4月1日以降の事業年度から適用が開始された固定資産に関する減損会計の適用等もあり、土地に対する企業のコスト意識が高まっていることがうかがえる。

図表2-2-2 今後の土地所有の有利性についての意識



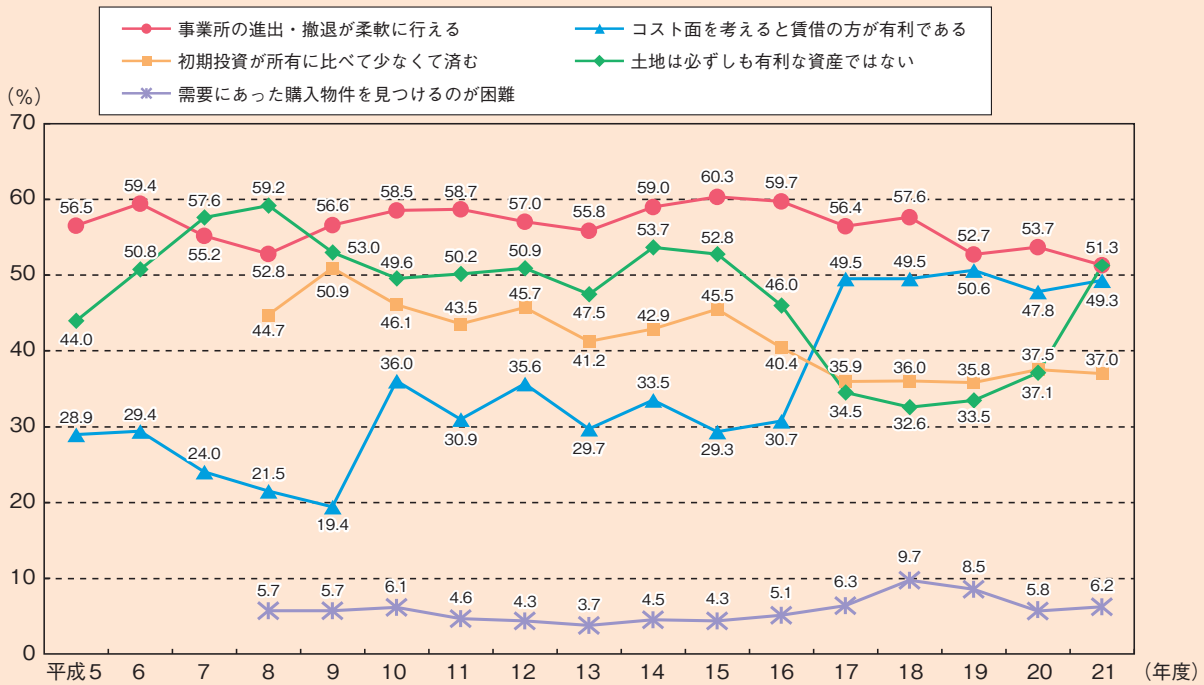
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表2-2-3 今後の土地所有の有利性についての意識（業種別）



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表2-2-4 今後、借地・賃借が有利となる理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

コラム

会計基準の国際化と不動産

企業や投資資金がグローバル化する中、日本の会計基準と国際会計基準との差異を縮小しようとする会計基準のコンバージェンス（収れん）等の流れが決定的となっている。国際会計基準へのコンバージェンスに向けて、我が国の企業会計基準委員会(ASBJ)は、国際会計基準審議会(IASB)との共同プロジェクトを平成17年3月に開始し、以来継続的な協力を行っている。また、金融庁企業会計審議会が平成21年6月に公表した「我が国における国際会計基準の取扱いについて（中間報告）」によれば、任意適用については、財務諸表等規則等の改訂によって、平成22年3月31日以後終了する事業年度より一定の条件を満たす上場企業に認められることになった。また、平成24年を目途にアドプシヨ（強制適用）の可能性についても判断がなされる見込みである。

こうした動きにより、不動産関係では、例えば、平成22年3月31日以後終了する事業年度より、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産（賃貸等不動産）を保有している場合には、その時価等を財務諸表に注記することになるため、企業が保有する不動産の含み損益の発生状況が開示されることになる。また、平成22年4月1日以降、資産除去債務に関する会計基準が適用されることにより、不動産の取得時、開発時等において、将来の除却費用である資産除去債務を貸借対照表上、負債認識する必要が生じ、資産除去に関して企業が負っているリスクが開示されることになる（下表）。

国際会計基準へのコンバージェンスに向けた不動産関連事項の一例

例	適用開始時期	内容
賃貸等不動産	平成22年3月31日以後終了する事業年度の年度末より適用	賃貸等不動産を保有している場合には、賃貸等不動産の概要、貸借対照表の計上額及び主な変動、当期末における時価及びその算定方法、損益を財務諸表に注記。 (企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」) ➡ 企業が賃貸等不動産を保有している場合に、含み損益の正確な発生状況が開示される。
資産除去債務	平成22年4月1日以降開始する事業年度より適用	資産の将来の解体・除去費用および原状回復費用について取得時に見積り、負債計上すると同時に、除去費用を資産の取得原価に含め、減価償却を通じて当該資産の残存耐用年数にわたり各期に費用配分することが求められる。 (企業会計基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」) ➡ 将来の資産除去に関して企業が負っているリスクが開示される。

出所:CRE戦略実践のためのガイドライン（合理的なCRE戦略の推進に関する研究会）をもとに国土交通省作成

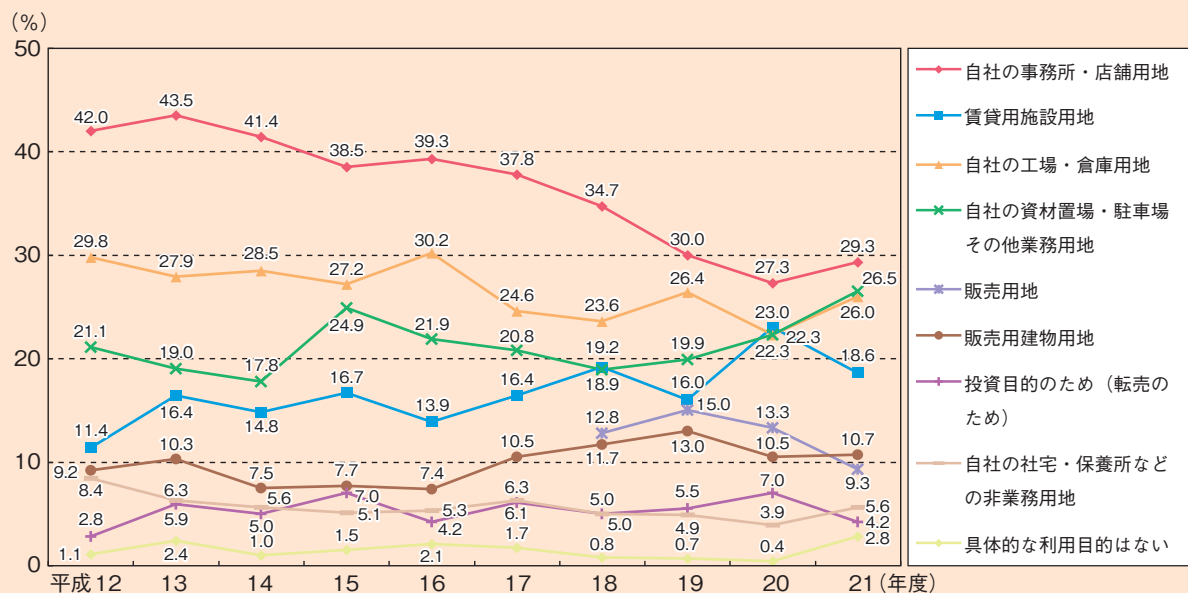
(2) 企業の土地売買の目的

土地を購入した又は購入を検討した企業に、その目的を尋ねたところ、自社で利用する「事務所・店舗用地」、「工場・倉庫用地」、「業務用地」といった回答の割合が高く「賃貸用」、「販売用」の土地、あるいは「投資目的」といった割合は低くなっている（図表2-2-5）。

また、土地の売却又は売却検討の理由については、「事業の債務返済のため」という回答が最も多いが、「土地保有コスト低減のため」という回答も近年増加してきている（図表2-2-6）。

こうした土地の購入や売却の理由の背景には、前述の土地に対する意識の変化でみたような、企業の土地に対するコスト意識の高まりがあると考えられる。

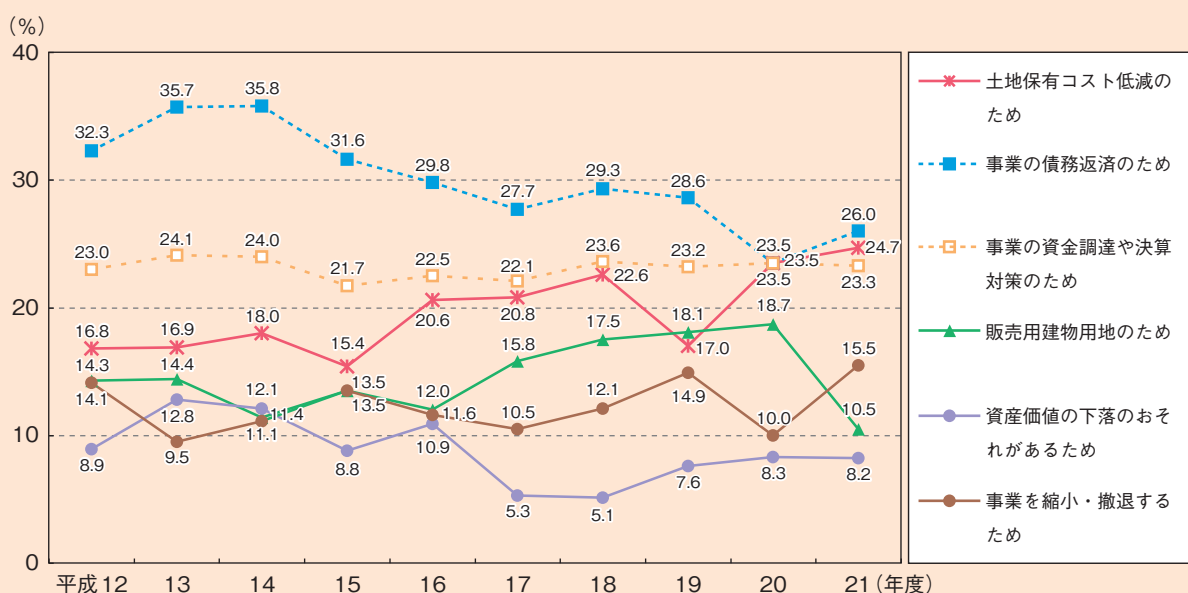
図表2-2-5 土地の購入又は購入検討の目的



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。
「販売用地」の選択肢は平成18年度調査より追加。

図表2-2-6 土地の売却又は売却検討の理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地売却又は売却の検討を行ったと回答した社が対象。

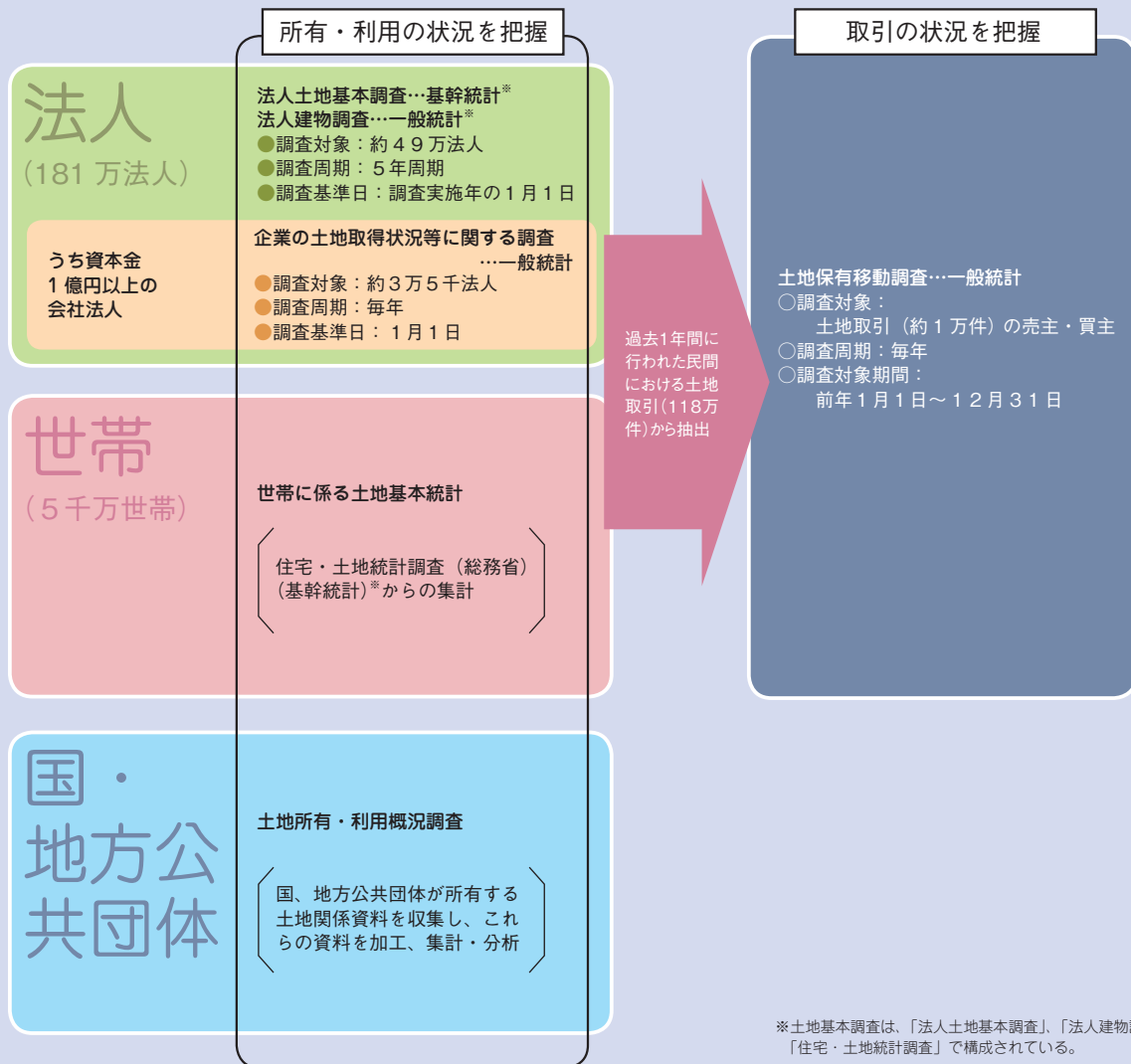
コラム

土地に関する統計の整備～土地基本調査～

国土交通省では、平成20年に第4回の「土地基本調査」を実施した。土地基本調査は、1980年代の地価高騰時には土地に関する情報を的確に得られず、適時適切な政策対応の実施が困難であったとの反省から、全国の土地の所有と利用の状況を総合的に把握するための初めての大規模な統計調査として平成5年に第1回調査が行われた。以来、我が国の土地の状況に関する唯一の総合的な統計調査として、5年毎に実施されている。

土地基本調査では、法人が所有する土地及び建物と、世帯が所有する土地を調査対象として、その所有件数や所有面積、用途、所有形態等に関する情報を整備するとともに、土地資産額の推計等を行っている。調査結果は、国や地方公共団体における土地政策・地域政策の立案のための基礎資料として活用するだけでなく、学術・研究機関、民間団体等でも幅広く利用されている。

土地基本調査は大規模な調査であり、そのため5年に1度しか実施できないことから、その間の土地取引の状況等について把握するため、資本金1億円以上の全企業を対象とする「企業の土地取得状況等に関する調査」や、1年間に行われた民間における土地取引の売主・買主を対象とする「土地保有移動調査」等の調査を実施し、毎年その結果を公表している。



*土地基本調査は、「法人土地基本調査」、「法人建物調査」、「住宅・土地統計調査」で構成されている。

(3) 企業の土地の所有状況

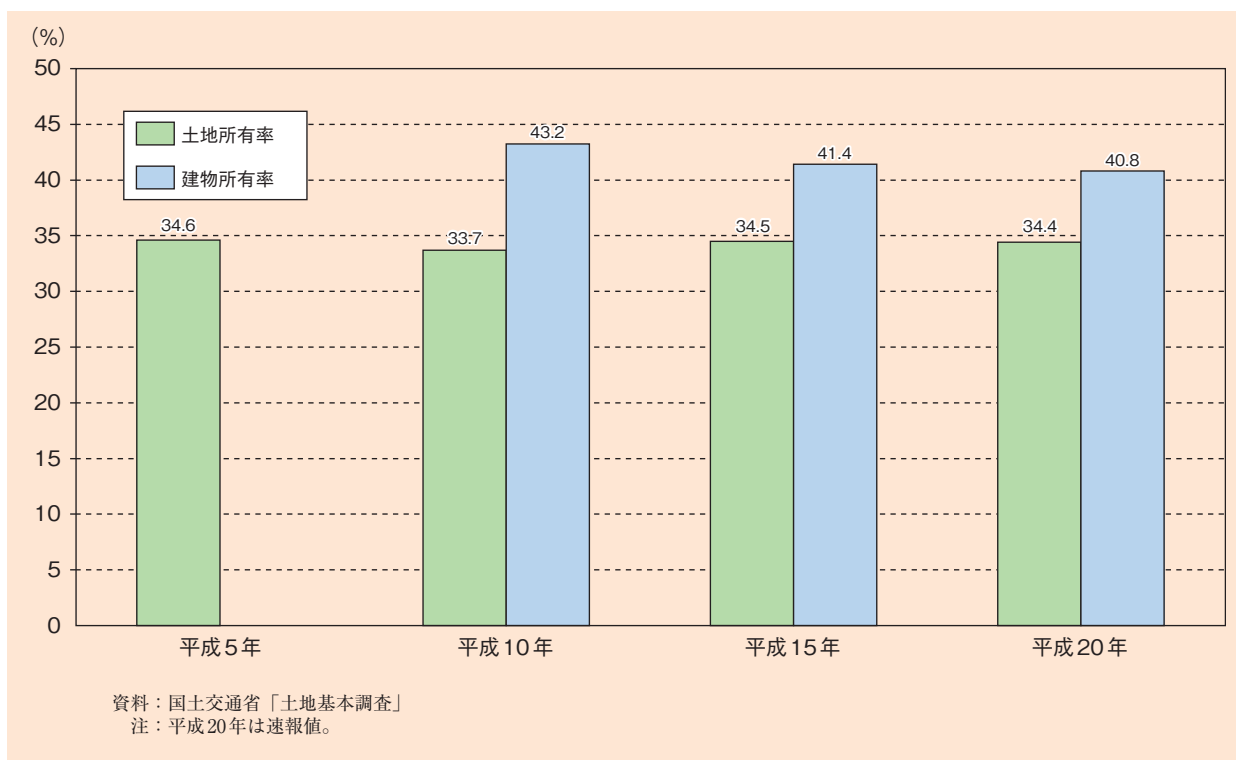
(企業の土地所有率)

次に、「土地基本調査」から企業の土地等の所有状況の変化をみてる。

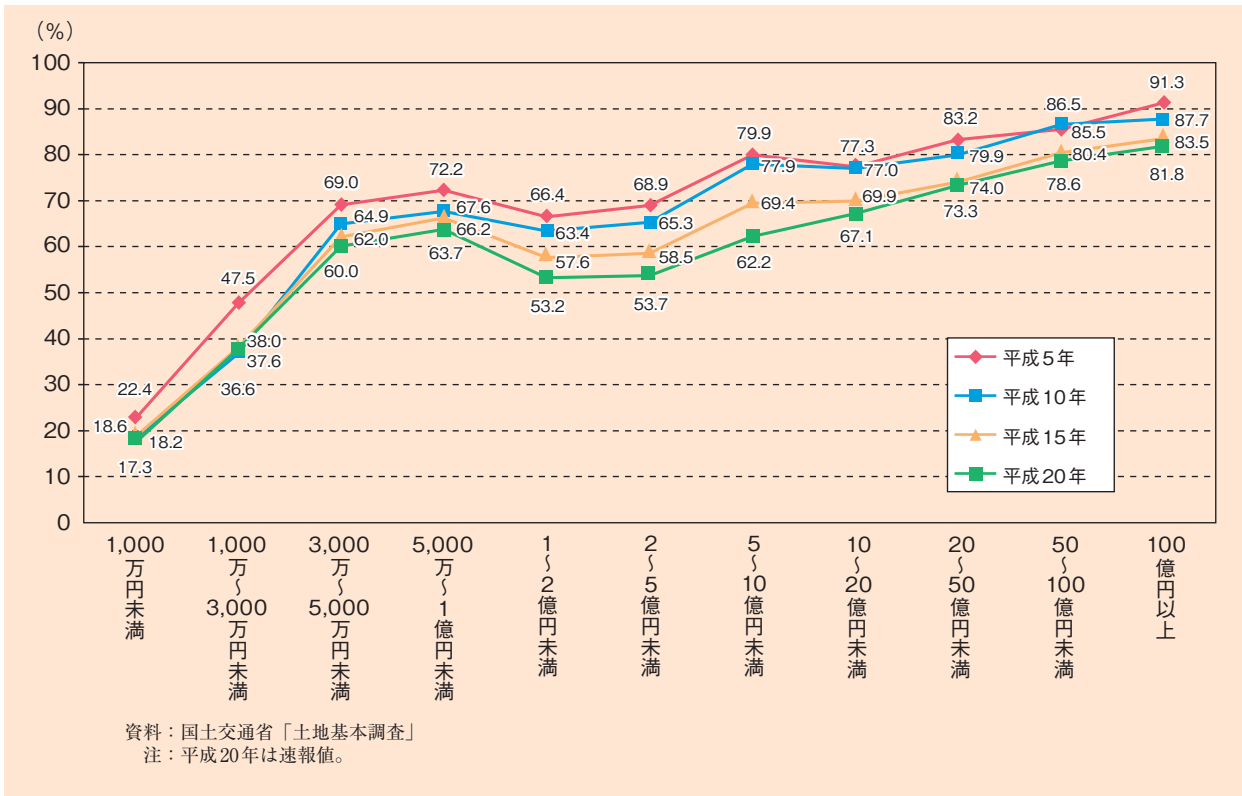
土地を所有する法人の法人総数に占める割合は、平成20年では34.4%となっており、前回調査（平成15年）から0.1ポイント減少した。また、建物を所有する法人の法人総数に占める割合は、40.8%と前回調査から0.6ポイント減少した（図表2-2-7）。

土地の所有率を資本金規模別にみると、資本金規模の大きな法人ほど高くなる傾向があるが、平成15年と比較すると、すべての階級で前回より減少しており、特に1億円以上10億円未満の各階級の減少幅が大きくなっている（図表2-2-8）。

図表2-2-7 法人の土地所有率の推移



図表2-2-8 資本金規模別土地所有率

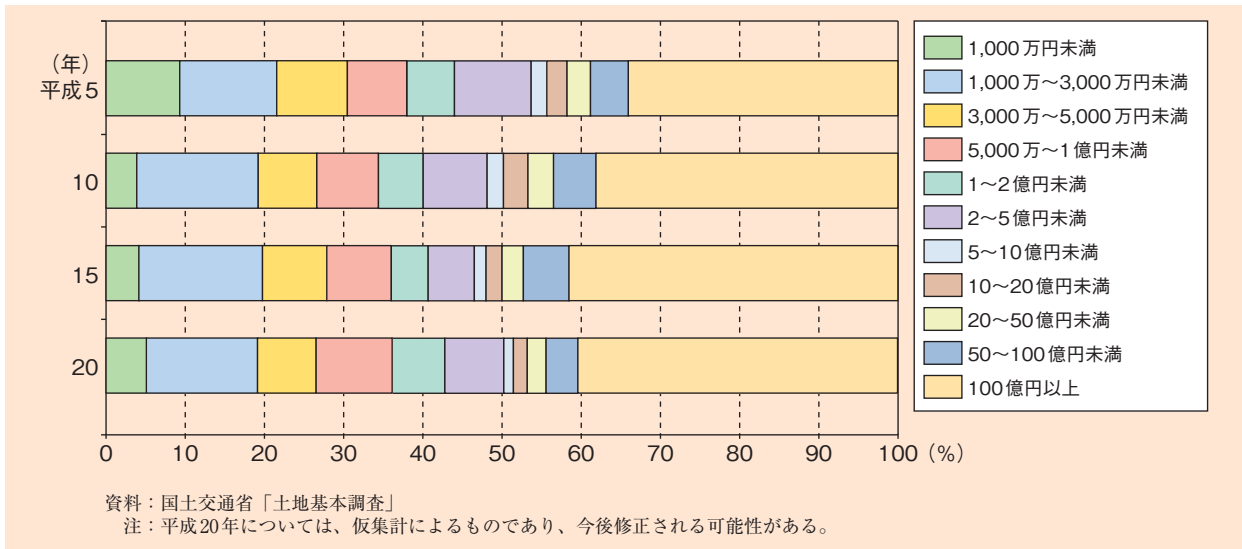


(企業の土地の所有面積)

面積についてみると、会社法人の所有する土地の総面積は15,615.4km²で、前回調査に比べ1.4%増加している。

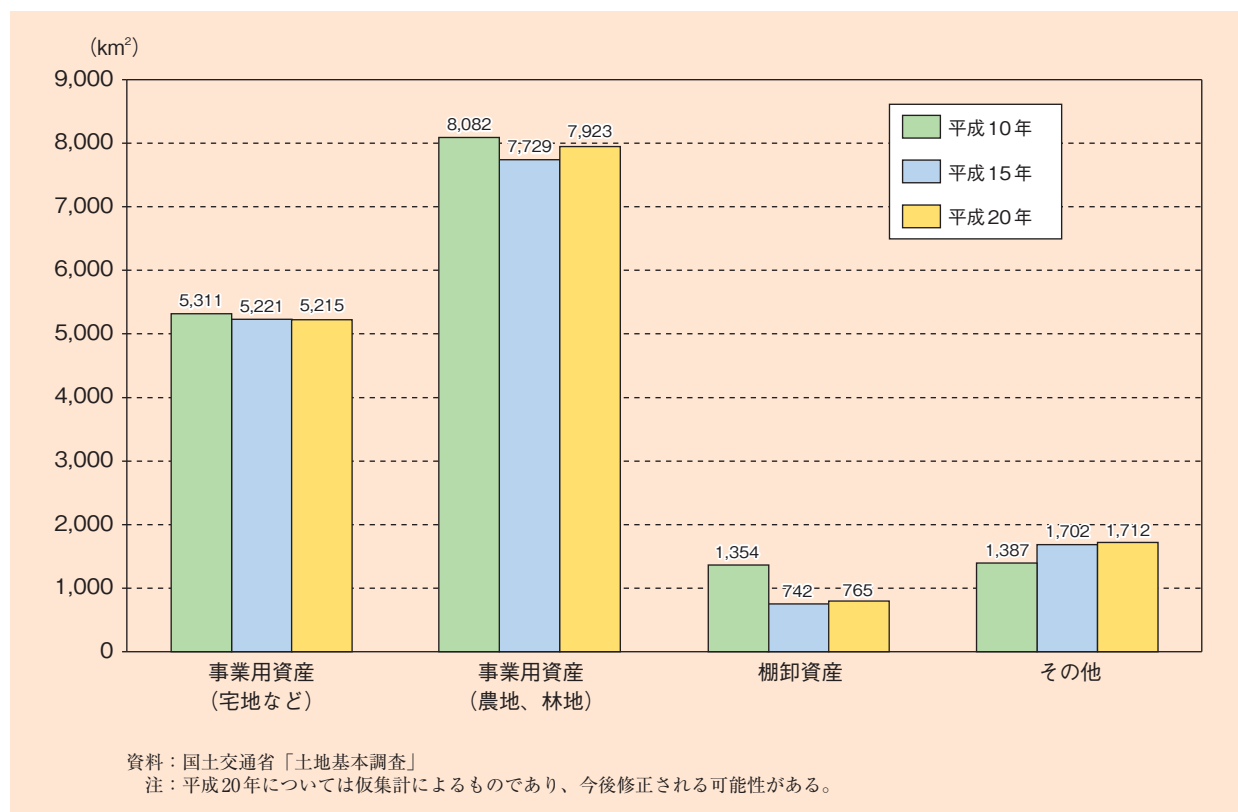
資本金規模別にみると、平成15年では、資本金規模が1億円未満の会社が保有する土地面積が、全会社法人の所有する土地面積の36.0%を占めていたのが、平成20年では、36.2%にやや増加している（図表2-2-9）。

図表2-2-9 会社法人の資本金規模別土地所有面積シェア



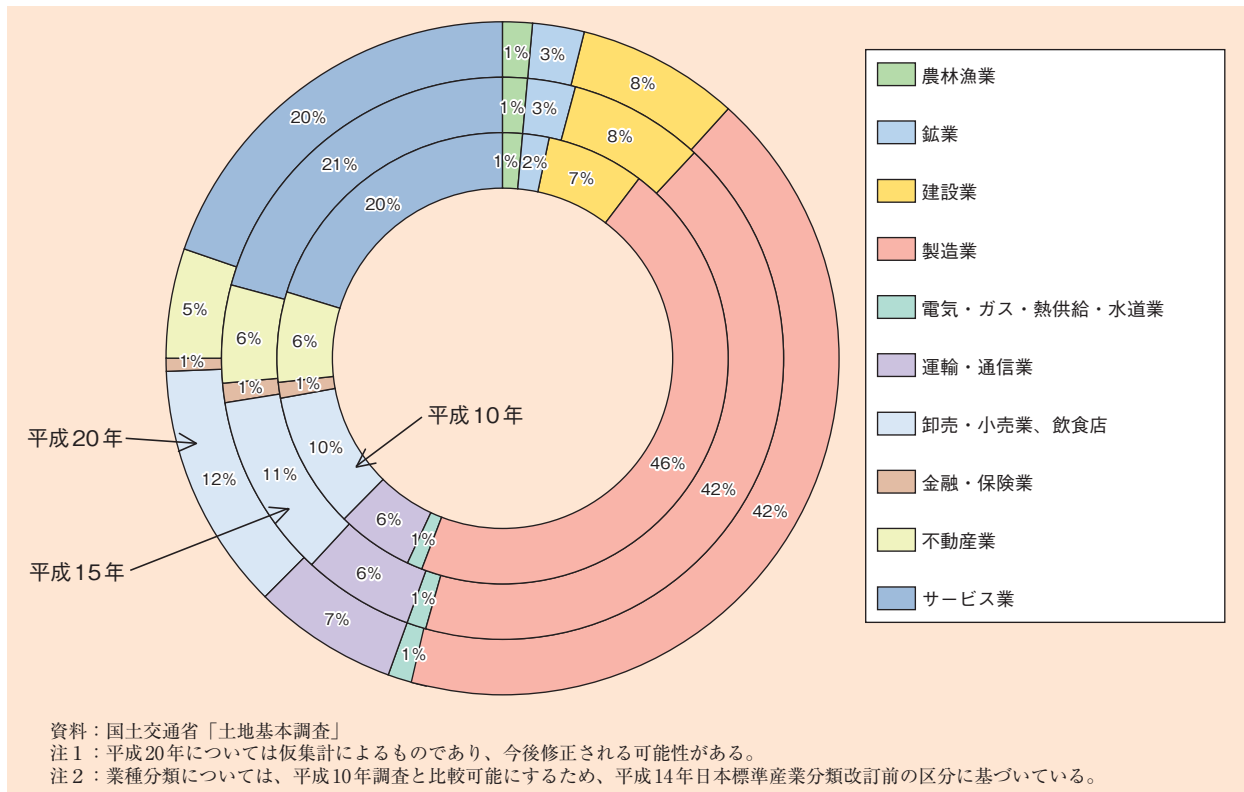
所有している土地資産の種類でみると、平成10年から平成15年にかけては、事業用資産も棚卸資産も減少している。特に、棚卸資産については、会計制度の変更の影響（平成13年3月期から販売用不動産の強制評価減が適用）があったことが影響したと考えられる。しかし、平成15年から平成20年にかけては、この期間に景気が回復していたことも背景に棚卸資産等は増加している（図表2-2-10）。

図表2-2-10 会社法人が所有する土地の種類別面積の推移



事業用資産（宅地など）について、業種別シェア¹をみると、製造業が全体の4割以上を占めているが、そのシェアは平成10年から減少している。また、運輸・通信業、卸売・小売業・飲食店については、そのシェアは増加してきており、第3次産業全体でみると、平成10年では製造業より小さかったものの、平成20年では、製造業よりも大きくなっており、経済に占める第3次産業のウェイトの増加が土地所有の面にもあらわれている（図表2-2-11）。

図表2-2-11 会社法人が所有する事業用資産(宅地など)の業種別シェア(平成10年平成15年平成20年)



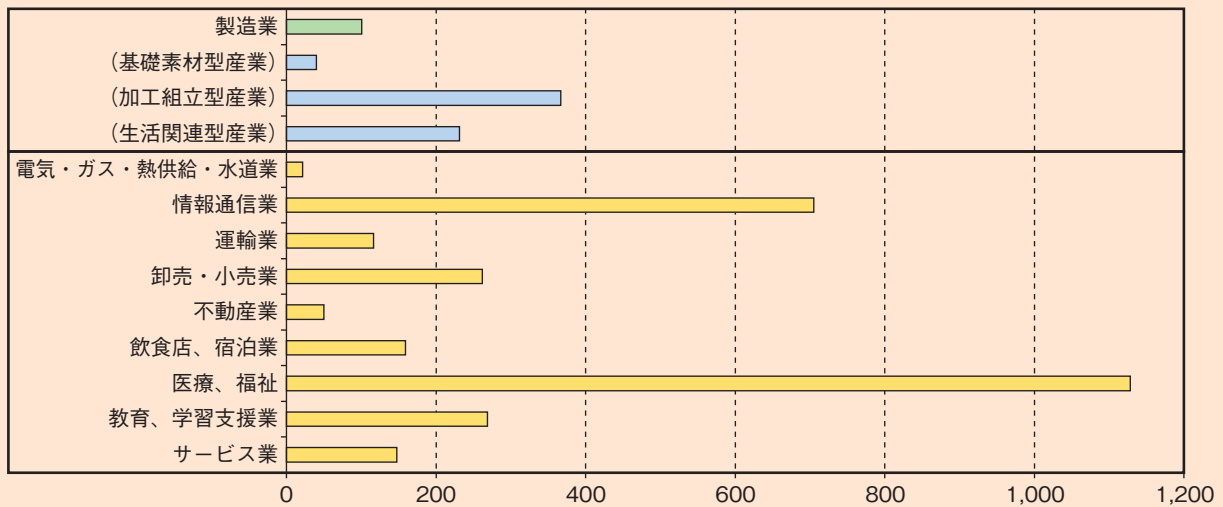
(4) 業種別の土地生産性

一般的に、製造業は土地を広く利用する土地集約的な産業であり、サービス業などの第3次産業は土地をあまり利用しない業種と言われる。そこで、平成20年の業種別の土地所有面積のデータから、業種別に1社あたりの事業用地面積と付加価値額の比を計算した。この値が大きいほど、同じ広さの土地で大きな付加価値を生むことを意味することから、当該業種の土地生産性（土地の単位面積あたりの生産力）は高いことになる。

結果をみると、医療・福祉や情報通信業をはじめ、教育・学習支援業、卸売・小売業、飲食店・宿泊業などの第3次産業は、製造業に比べその値が大きくなっており、第3次産業の土地生産性は相対的に高いことが分かる。しかし、製造業といってもその中には、パルプ・紙・紙加工品製造業などの生活関連型の製造業から、鉄鋼業などの基礎素材型、精密機械器具製造業などの加工組立型の製造業と幅広く、加工組立型については、卸売・小売業やサービス業などに比べても土地生産性が高いことが分かる（図表2-2-12）。

¹ここでは、平成10年調査と比較するため平成14年日本標準産業分類改訂前の分類を用いている。

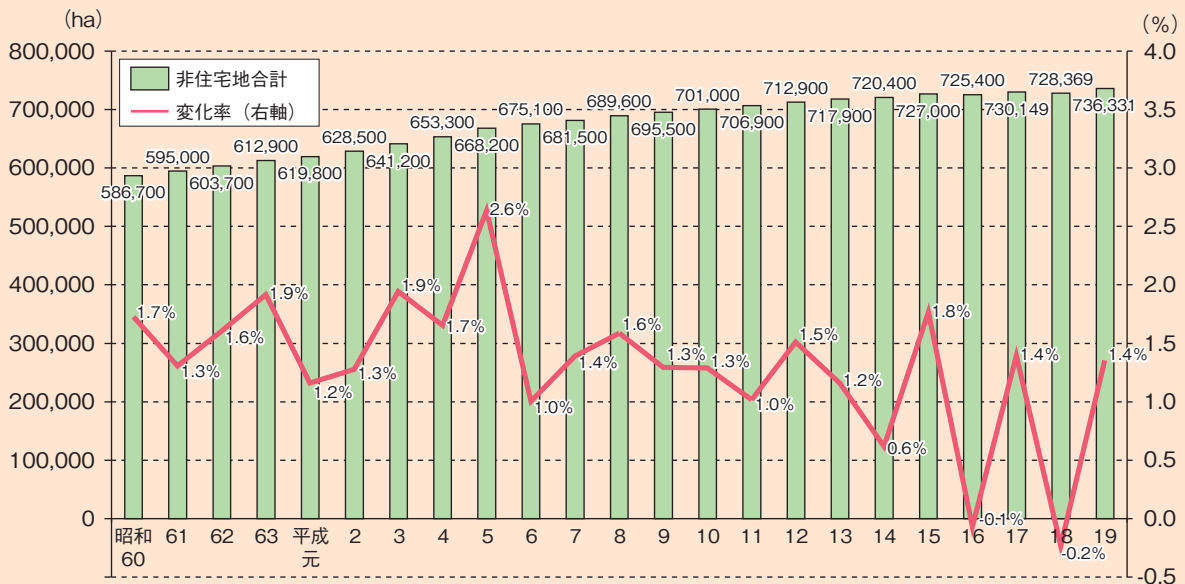
図表2-2-12 業種別単位面積あたり付加価値



資料：財務省「法人企業統計」、国土交通省「土地基本調査」
 注1：1社あたりの付加価値額を1社あたりの事業用土地等（棚卸資産を除いた土地）で除して計算し、製造業を100として指数化。
 注2：土地基本調査の数値は、仮集計によるものであり、今後修正される可能性がある。

以上のように、第3次産業の土地生産性は全般的に高いことから、第3次産業中心の産業構造に変化していくことにより、産業全体の生産額が同じであれば、必要な土地の量は小さくなり、産業全体の土地需要は弱まってくる可能性も考えられる。図表2-2-13は、工場や商業地等住宅地以外の宅地面積の推移を示したものである。これをみると、これまでのところその面積は増加してきているが、図表2-2-1でみたように産業の生産額が伸び悩むなかで、その伸び率は低下傾向にある。製造業の中でも土地生産性が高い業種もあり、また、第3次産業の中でも土地生産性の小さい業種もあること、さらに、業種によって立地の選好（都心立地か郊外立地か等）も異なると想定されることから、今後、どのような業種が成長していくか、また、第3次産業全体が今後どのように成長していくかによって、将来的な土地需要への影響は変わってくると考えられる。

図表2-2-13 住宅地以外の宅地面積の推移



資料：国土交通省調べ

2 バブル崩壊以降のオフィス、店舗、工場等の立地の変化

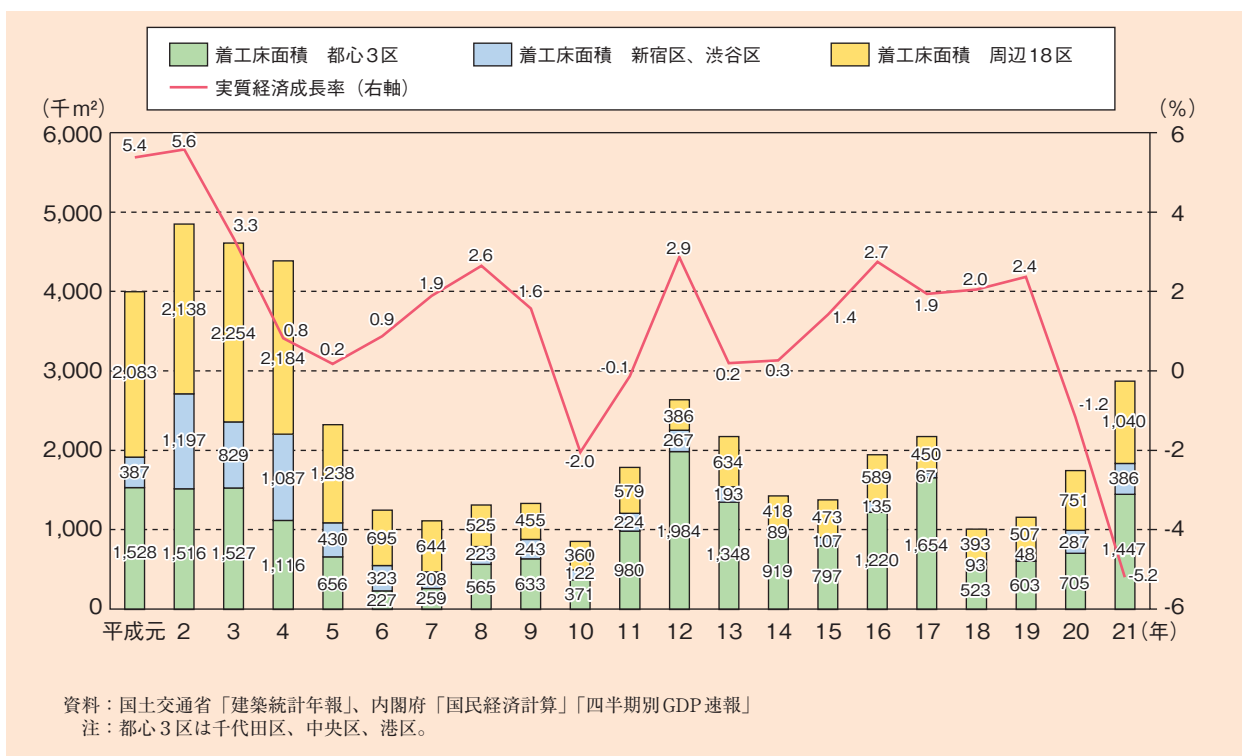
企業の土地需要を利用目的（建物の用途）によって分類すると、その主要なものはオフィス、店舗、工場・倉庫と考えられる。以下では、それぞれについてバブル崩壊以降の立地動向の変化をみるとともに、その背景にある要因を考察する。

(1) オフィス立地の変化

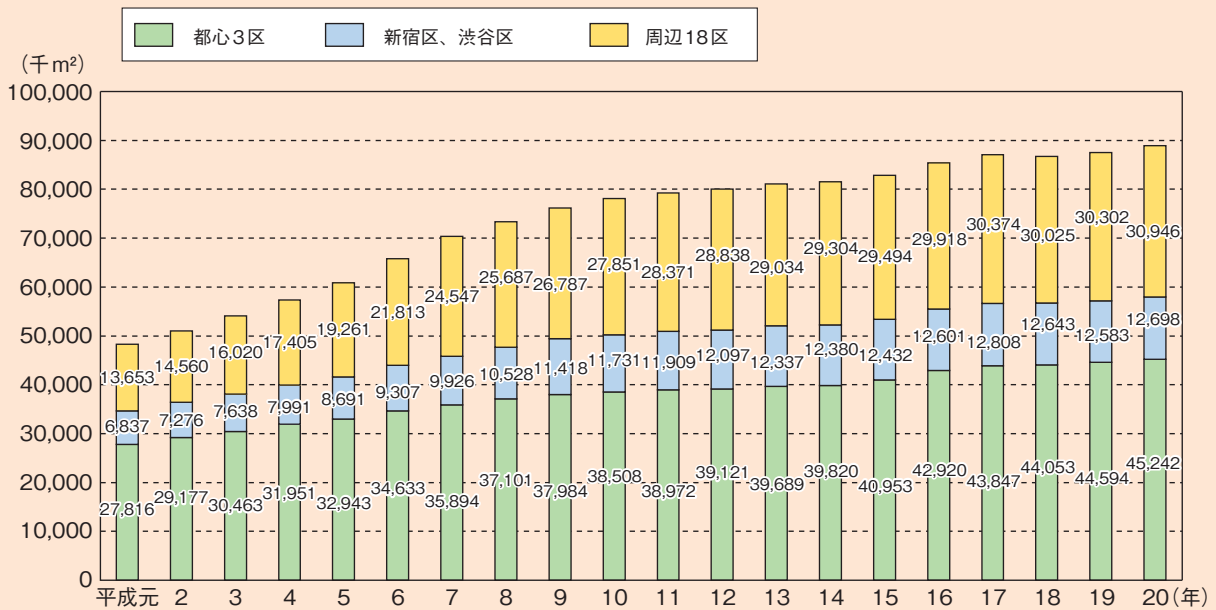
(都心集中と大型化が進むオフィス供給)

第1章では全国のオフィス着工床面積の動向を概観したが、ここでは、その41.4%（平成21年）を占める東京23区のオフィスに着目する。東京23区のオフィス着工床面積の推移をみると、バブル崩壊後から平成7年にかけて急激に減少した後、景気動向に影響を受けながら平成12年及び平成17年を山として増減を繰り返し、平成21年には景気が後退する中、大幅に増加している（図表2-2-14）。また、ストックの推移については、平成7年頃までは着実に増加したが、平成8年から増加ペースが弱まっており、着工から竣工までの期間を反映して、着工の動きから3、4年程度遅れた動きとなっている（図表2-2-15）。

図表2-2-14 23区の事務所着工床面積とGDPの推移の比較



図表2-2-15 23区の事務所床面積の推移

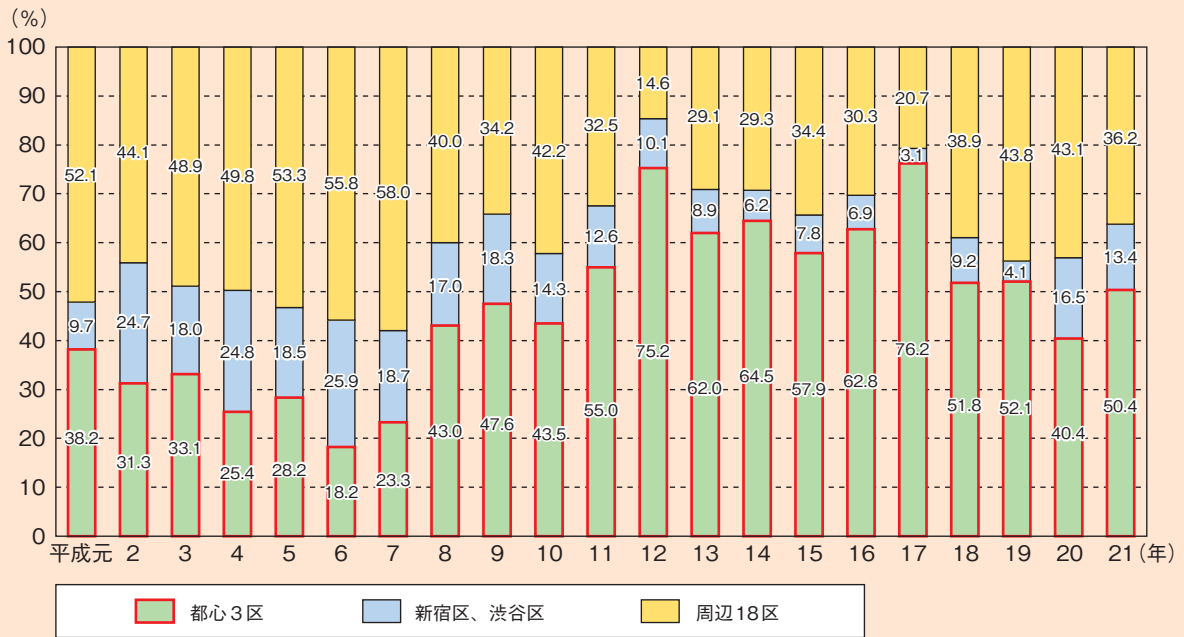


資料：東京都「東京の土地」
 注1：事務所床面積には銀行床面積を含む。
 注2：都心3区は千代田区、中央区、港区。

バブル崩壊以降のオフィス供給の特徴としては、まず、都心3区への集中が続いていたことがあげられる。区別のオフィス着工床面積の割合をみると、都心3区で着工されたものの割合は、バブル崩壊直後は20～30%程度であったが、平成11年から平成19年までは継続して50%を上回っており、平成12年と平成17年には23区全体の8割近くを占めていたことが分かる（図表2-2-16）。

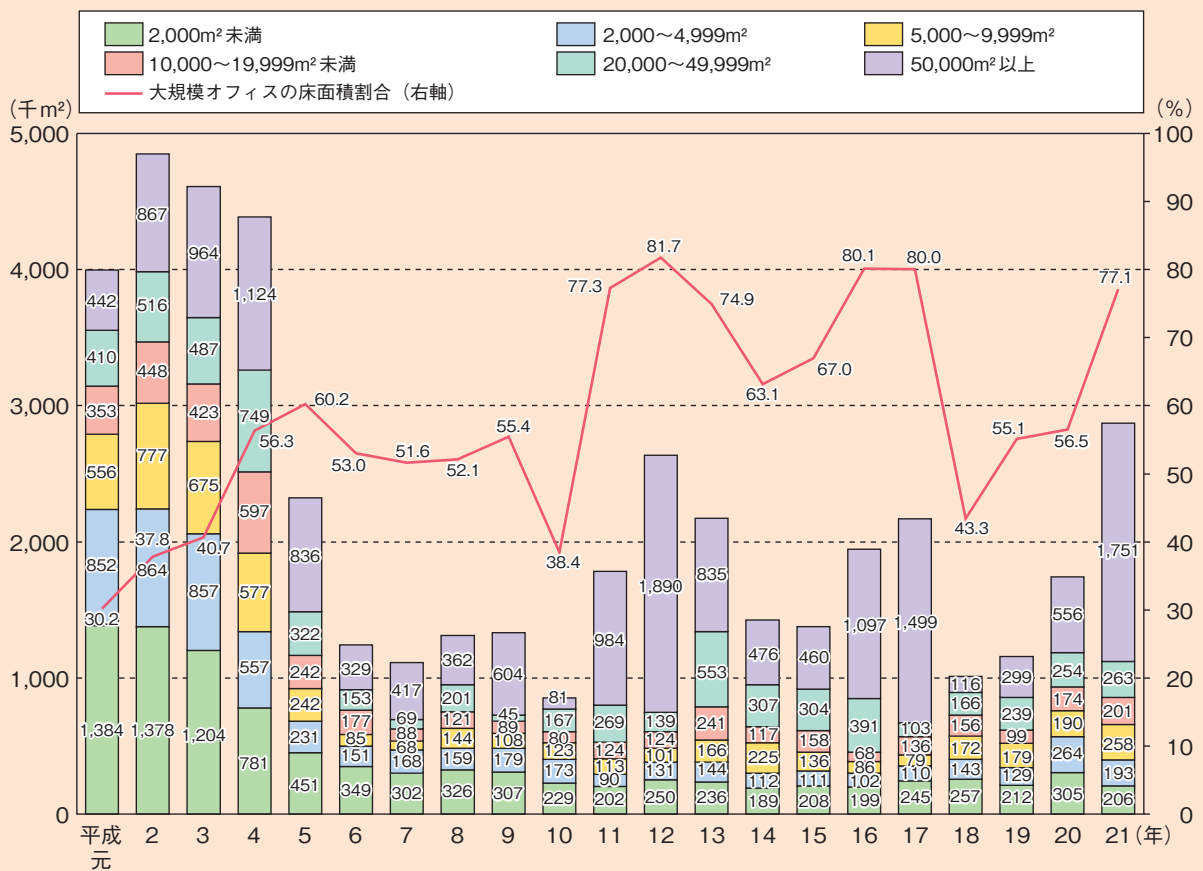
もう一つの大きな特徴は、大規模ビルの供給割合が増加したことである。規模別のオフィス着工床面積の推移を見ると、平成10年代に入り延床面積10,000㎡以上のビルの着工が大幅に増加している（図表2-2-17）。また、平成4年と平成19年の規模別の竣工物件プロット図を比較すると、平成4年では延床面積1,000坪（3,300㎡）未満のビルが数多く竣工され、10,000坪（33,000㎡）以上の大型物件は床面積で約20%、件数では約1,100棟のうち6棟と全体の1%にも満たなかったのに対し、平成19年では1,000坪未満のビルの供給が大幅に減少し、10,000坪以上の大型物件が床面積で約86%、件数では約100棟のうち14棟の約14%と大幅に増加している（図表2-2-18、図表2-2-19）。

図表2-2-16 23区の別事務所着工面積割合の推移



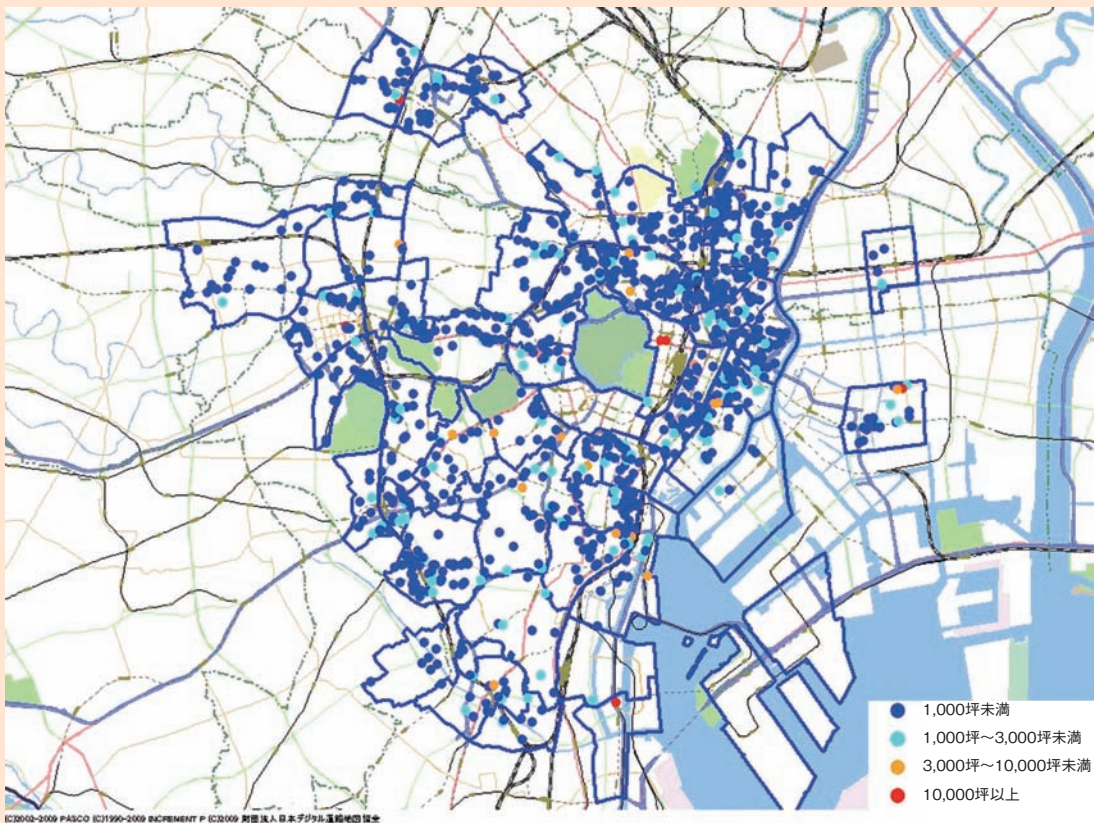
資料：国土交通省「建築統計年報」
注：都心3区は千代田区、中央区、港区。

図表2-2-17 規模別着工面積の推移



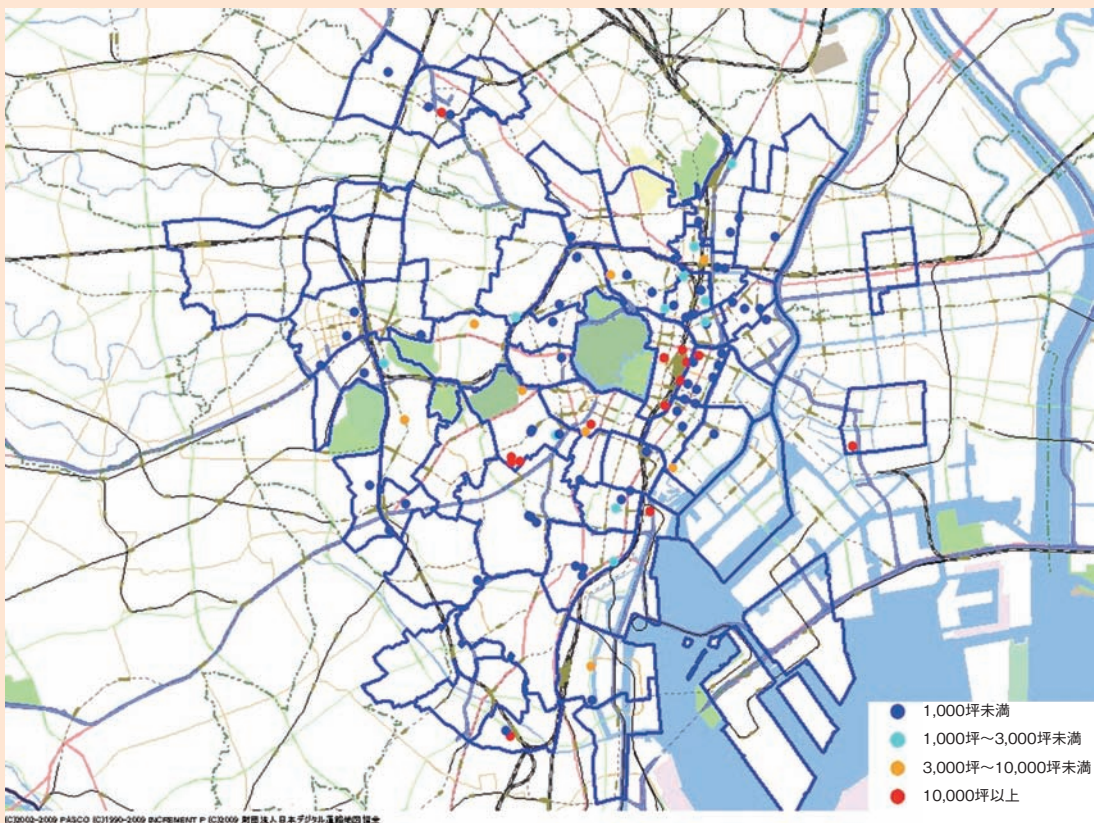
資料：国土交通省「建築統計年報」
注：大規模オフィスとは床面積10,000㎡以上のオフィスを指す。

図表2-2-18 規模別竣工物件の分布（平成4年）



資料：シービー・リチャードエリス総合研究所

図表2-2-19 規模別竣工物件の分布（平成19年）



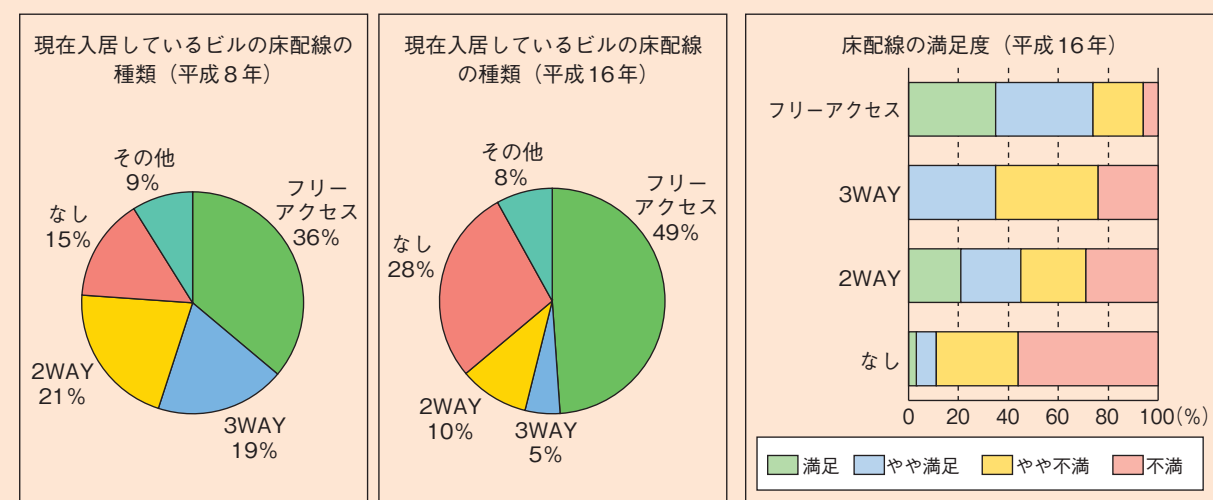
資料：シービー・リチャードエリス総合研究所

(オフィスビルの大型化の要因)

このように大規模ビルの供給が増えた背景には、需要側と供給側の構造的な要因があると考えられる。

需要側の要因としては、景気の低迷を背景に企業のコスト削減意識が高まる中で、人事・経理等のコストセンター的部門を集約するために一定以上のフロア面積を持つビルに対する需要が高まったこと、オフィスワークのIT化が本格化し、OA（オフィス・オートメーション）化などの設備の充実した大規模なビルに対する需要が高まったことがあげられる（図表2-2-20）。実際に、東京にオフィスを設置している企業に対して行ったアンケート調査をみると、コストアップになっても改善したい事項として規模や設備関連の項目をあげる企業の割合が多くなっている（図表2-2-21）。

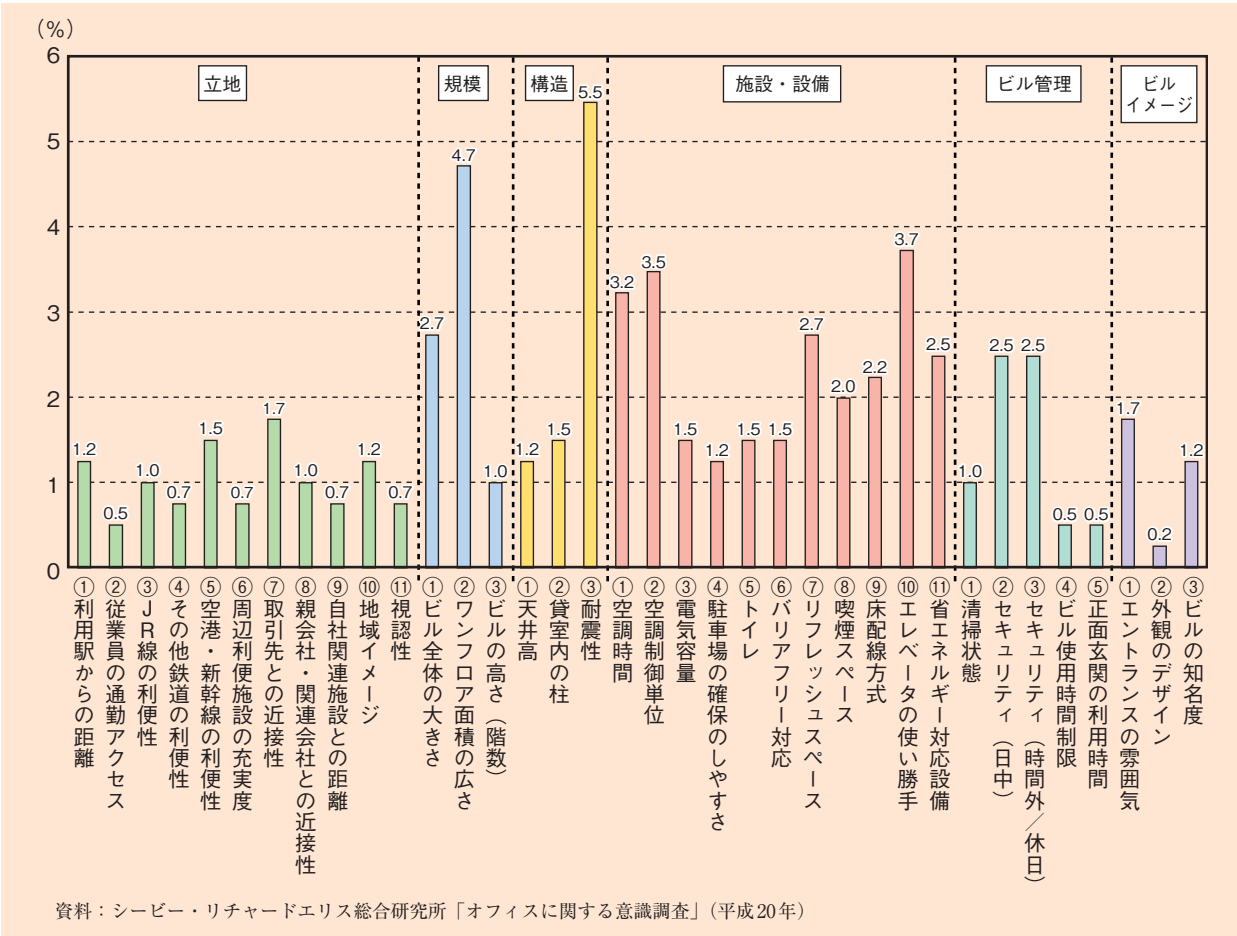
図表2-2-20 現入居ビルの床配線の種類と満足度



資料：シービー・リチャードエリス総合研究所「オフィスに関する意識調査」

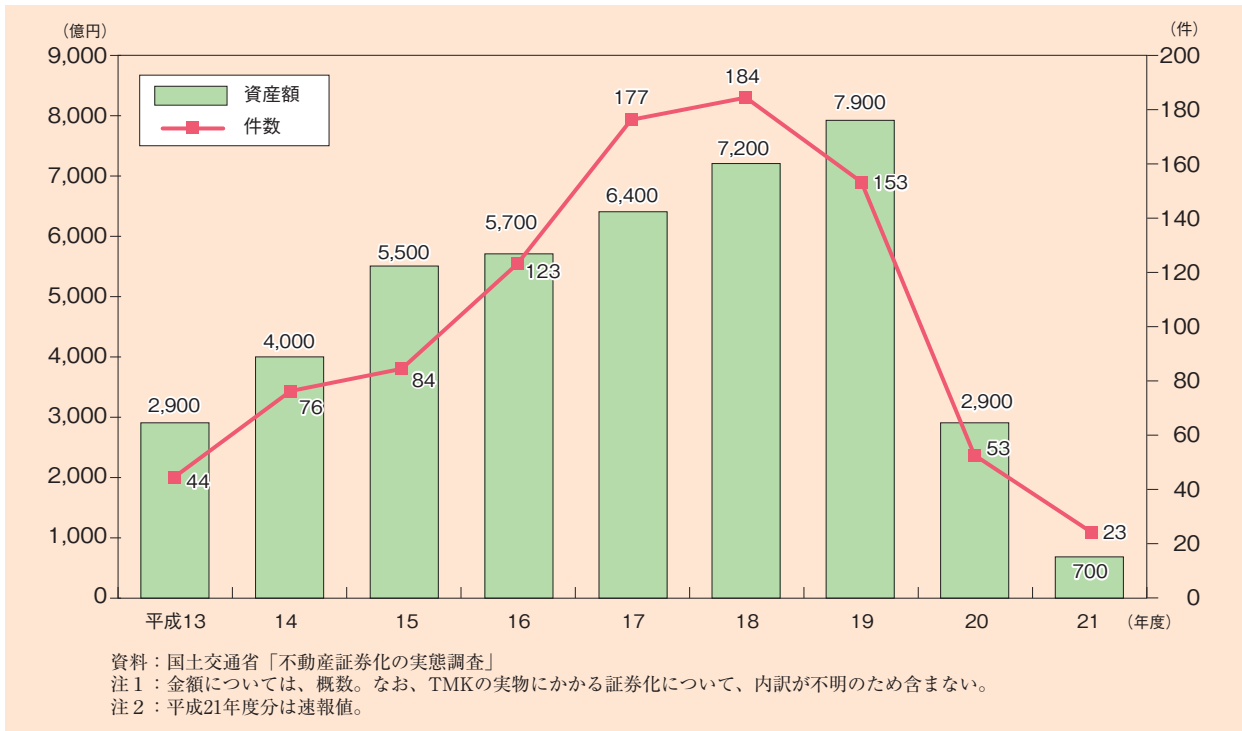
注：2WAYは電源・電話、3WAYは電源・電話・通信（LAN）、フリーアクセスフロアはコンピュータの配線等が自由にできるように二重構造にした床のこと（OAフロア）。

図表2-2-21 コストアップになっても改善したい項目

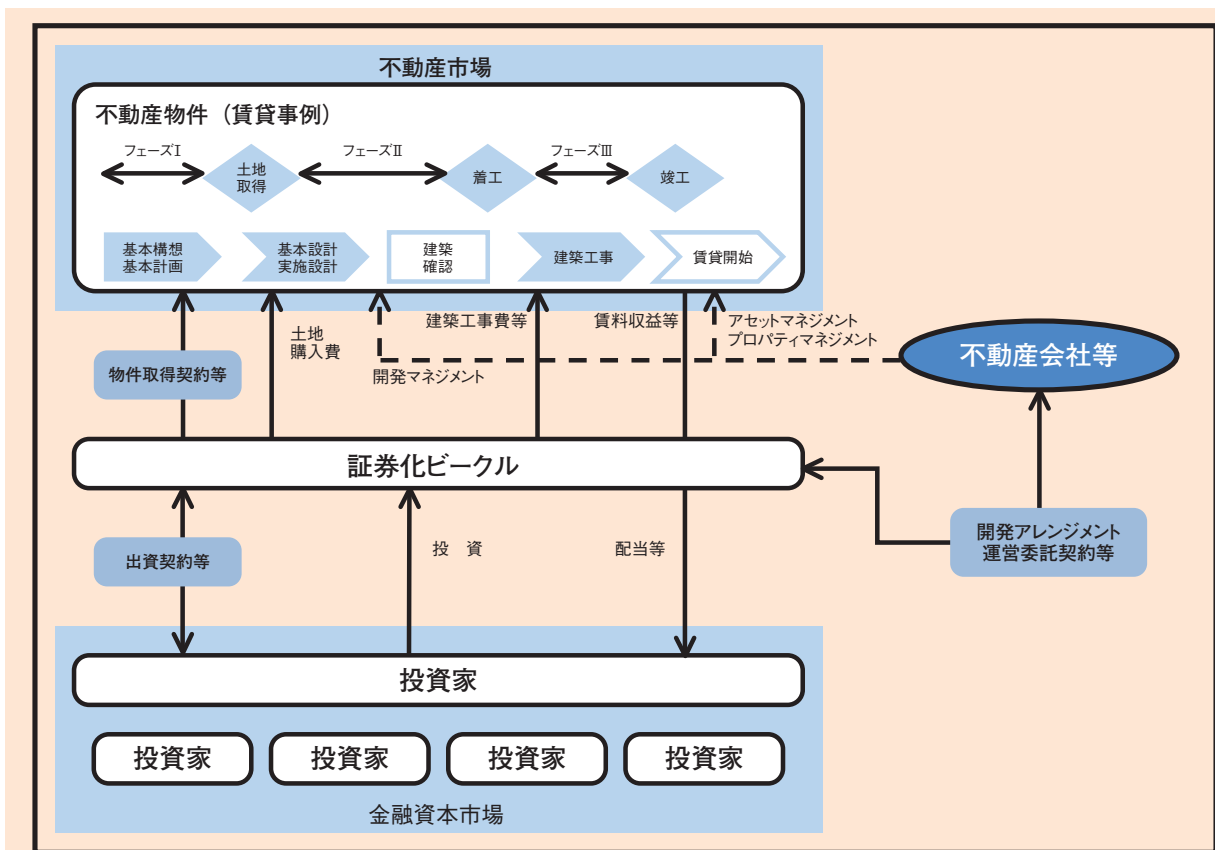


供給側の要因としては、大規模ビルの方が一般的に収益性が高いこと（ワンフロアの面積が広い方が床の使用効率が高いため、床面積あたりの賃料単価を高く設定できる。）、プロジェクトの事業性に着目して金融機関や投資家から資金調達する開発型証券化が容易になったこと、平成14年に成立した都市再生特別措置法等により容積率制限の緩和が進み大規模ビルへの建て替えが促進されたことなどがあげられる。(図表2-2-22、図表2-2-23)

図表2-2-22 開発型証券化の額・件数の推移



図表2-2-23 開発型証券化のイメージ



新丸の内ビルディング



資料：三菱地所株式会社

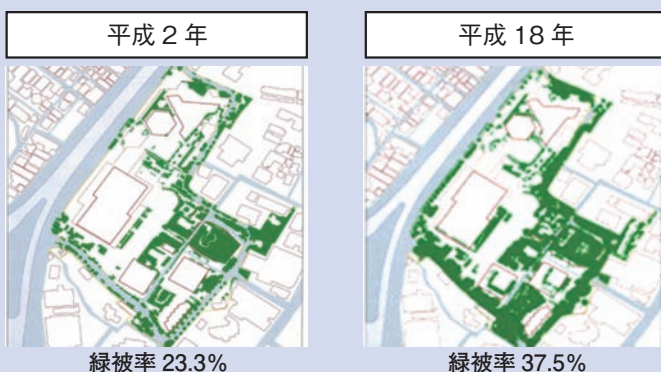
我が国では、優れた環境配慮技術を活用し、環境価値の高い不動産の事例が増えてきている。

東京都における温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度の導入も踏まえ、平成22年4月から削減義務が開始される大規模事業所などにおいて、再生可能エネルギーを活用する取組が新しく始まっている。

新丸の内ビルディング（東京都千代田区）では、出光興産との連携により、ビルで使用する全ての電力を、風力などの再生可能エネルギーにより発電され直接送られてくる電力（生グリーン電力）に平成22年4月から切り替えた。これにより、同ビルのCO₂排出量を年間約2万t、従来の約2/3を削減することとしている。また、テナント向けのインターネットサービス「e-concierge（イー・コンシェルジュ）」によって、平成22年6月より、テナント各室のエネルギー使用量が当該テナントに開示され、過去のデータと比較して把握できるサービスがスタートする。これとあわせて、テナントとの「地球温暖化対策協議会」において、省エネの啓発活動に努める取組を行っている。

開発時に整備した緑を時間をかけて育成し、緑被率を高めて良好な環境を形成している事例も多い。アークヒルズ（東京都港区）では、施設屋上などの人工地盤上と外周の歩道部分を緑化し、オフィス利用者等の憩いの場となるとともに良好な緑の景観を形成している。これらの緑は、施設の所有・管理者のみならず、住民やワーカーを中心とした組織により維持管理がなされており、時を経て緑の量と質を高める取組がなされている。

緑被率の変遷



また、平成24年竣工予定の虎ノ門・六本木地区再開発プロジェクト（東京都港区）では、開発段階から、ビルの省エネ、省資源の配慮のほかに、在来種・潜在自然植生をベースとした緑被率38%の緑地整備により、地域の生物多様性の回復・保全の取組を行っている。

資料：森ビル株式会社

アークヒルズ屋上（上）での
子供のための野外活動（下）



(2) 店舗立地の変化

(店舗の大型化)

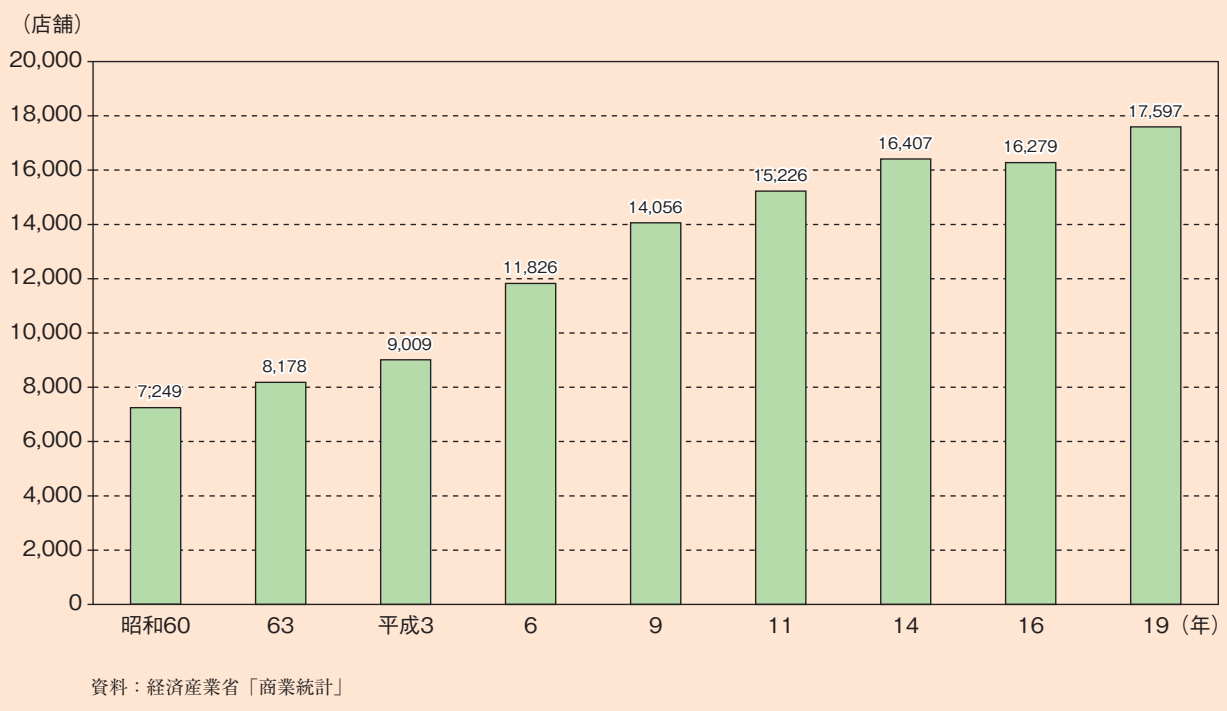
次に、全国の店舗の着工面積の推移をみる。店舗の着工面積は、バブル崩壊後も堅調に増加してきたが、平成10年に大規模小売店舗立地法が成立し、平成13年2月以降に開店する大規模小売店舗が対象とされたことに伴い駆け込み的な着工がみられ、平成13年にはその反動により対前年比で40%以上も落ち込む大幅な減少となった。その後、景況感の改善に伴い店舗の着工は増加したが、流通各社の業績低迷等を背景に平成20年以降再び大きく減少している（図表2-2-24）。

店舗規模別にみると、バブル崩壊後、継続して大型化が進んでおり、1,000㎡以上の大規模小売店舗数は平成3年の約9,000店舗から平成19年には約17,600店舗とほぼ倍増している（図表2-2-25）。着工面積についても2,000㎡以上のものの割合は、平成元年では全体の約40%であったものが平成21年には約65%になっている。このうち、特に10,000㎡以上のものの割合は、平成20年、平成21年には低下しており、今後の動向を見極める必要があるものの、総じて増加しており、大規模小売店の中でも大型のものが増加していることがうかがえる（図表2-2-26）。

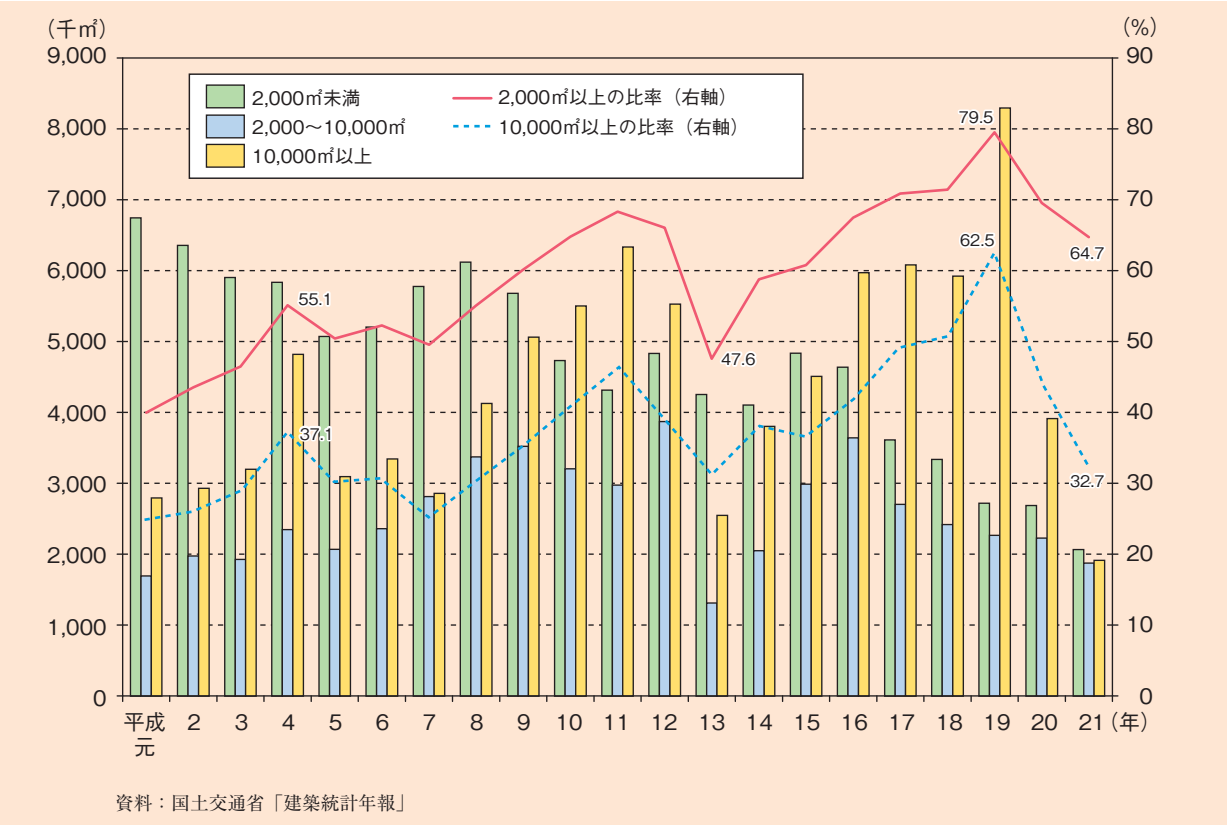
図表2-2-24 小売業の景況感と店舗の着工面積の推移



図表2-2-25 大規模小売店舗数の推移



図表2-2-26 店舗の規模別着工面積の推移



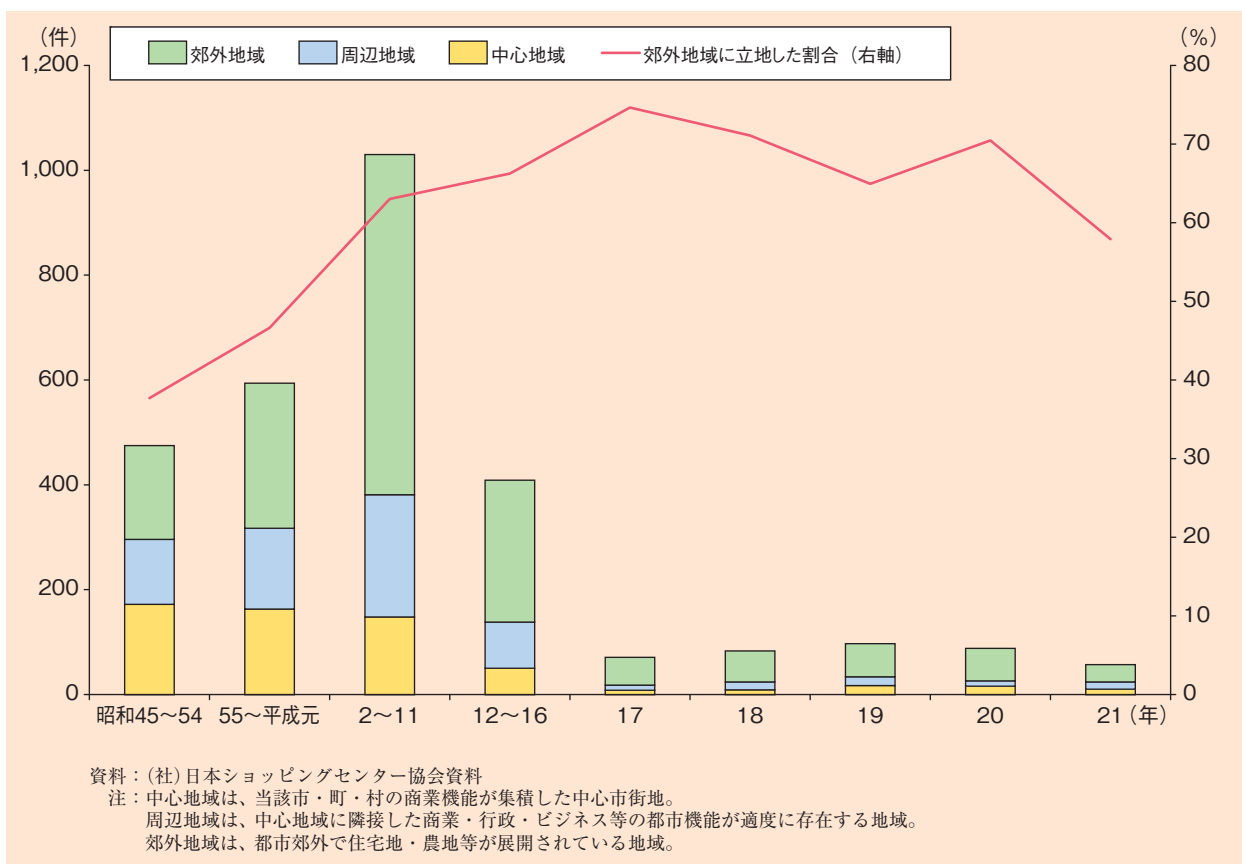
(郊外化が進んだ店舗立地)

(社)日本ショッピングセンター協会の資料により、ショッピングセンターの地域別の開設数をみると、バブル崩壊後、郊外地域での立地が非常に多くなっている(図表2-2-27)。また、商業統計から、開設年別にみた事業所数割合をみると、ロードサイド型商業集積地区²では平成7年以降に開設した事業所の割合が圧倒的に多くなっている(図表2-2-28)。

このような郊外型店舗の大幅な増加の要因としては、自動車の普及に伴って消費者の行動範囲が拡大したこと、地方中核都市等を中心に高速道路やバイパス等の交通インフラの整備が進展し、郊外地域へのアクセスの利便性が大幅に向上したことと等が考えられる。実際、都道府県別の1世帯あたりの自動車保有台数と全事業所に占めるロードサイド型商業集積地区における事業所の割合との間には弱いながらも相関関係がみられ、道路実延長や地価下落、県民所得等を説明変数に加えて、ロードサイド型商業集積地区における事業所の割合を回帰すると、これらの変数の多くは有意な結果となる(図表2-2-29)。

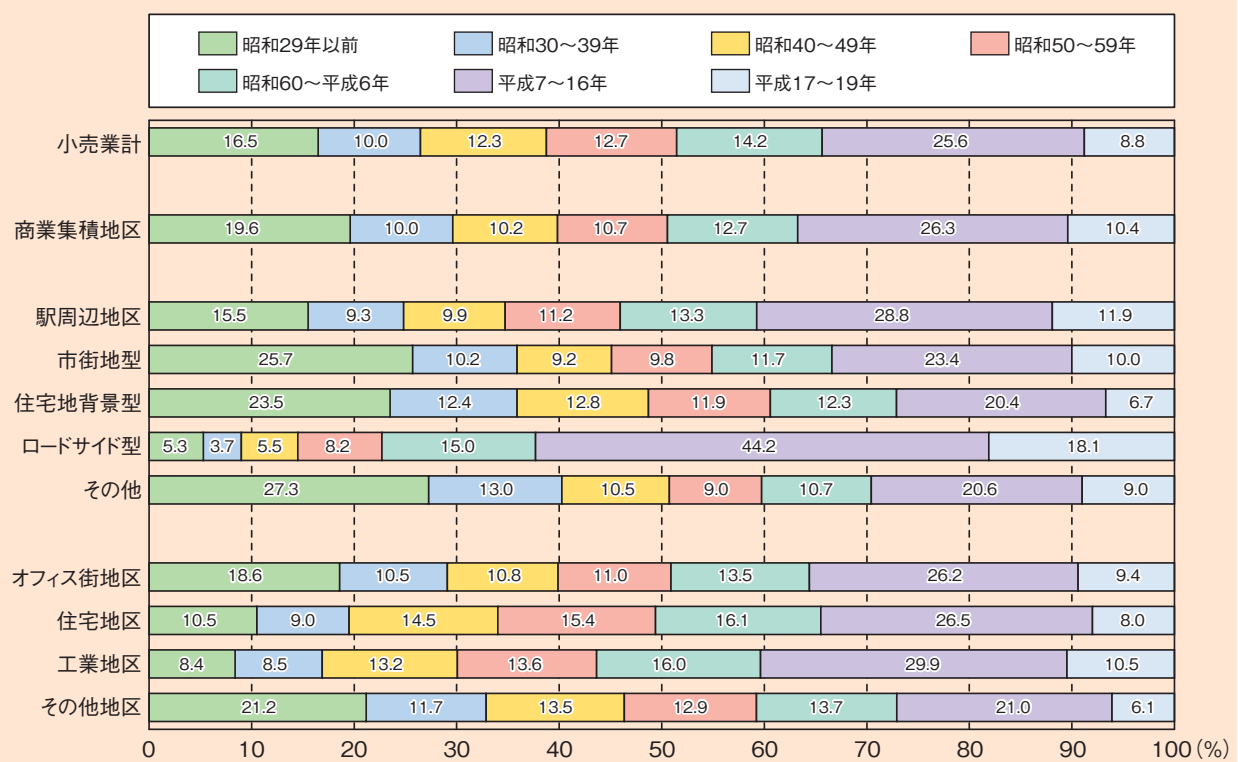
また、図表2-2-30は、平成2年以降北関東地域において工場撤退が確認された127事例について、その後土地利用がどのようなになっているかをみたものであるが、32事例は商業サービス施設となっており、郊外部における工場の撤退により、一定のまとまりある土地が供給されたことも郊外部における商業施設の立地に影響したことがうかがえる。

図表2-2-27 立地別ショッピングセンター開設数



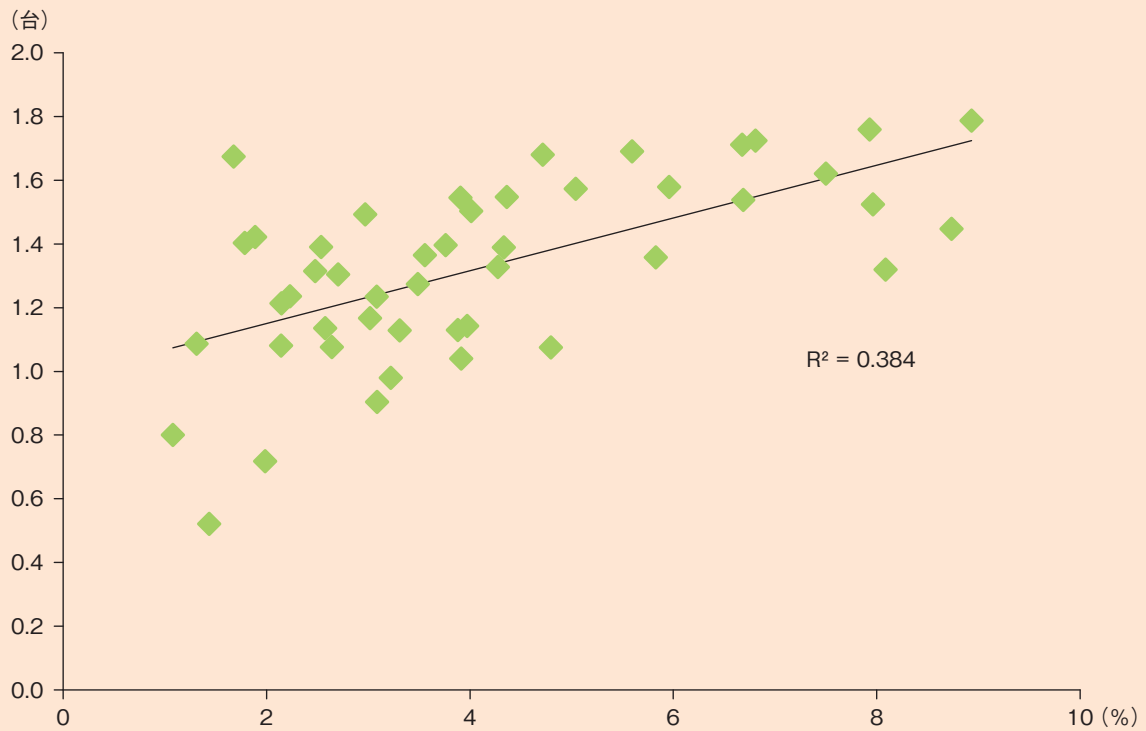
² 国道あるいはこれに準ずる主要道路の沿線を中心に立地している商業集積地区をいう(都市の中心部にあるものを除く)。

図表2-2-28 立地環境特性格、開設年代別事業所数割合



資料：経済産業省「商業統計」

図表2-2-29 ロードサイド型商業集積地区の店舗割合と世帯あたり自動車保有台数



推計結果

	係数	標準誤差	t値
定数項	-0.134	0.019	-7.063 ***
世帯あたり自動車保有台数	0.067	0.005	12.361 ***
道路実延長/面積	0.035	0.008	4.567 ***
過去3年間の地価変動率	-0.045	0.004	-10.123 ***
一人あたり県民所得 (対数値)	-0.009	0.007	-1.344
自由度修正済み決定係数	0.970		

資料：経済産業省「商業統計」、(財)自動車検査情報登録協会「自動車保有台数統計データ」、国土交通省「道路統計年報」、内閣府「県民経済計算」

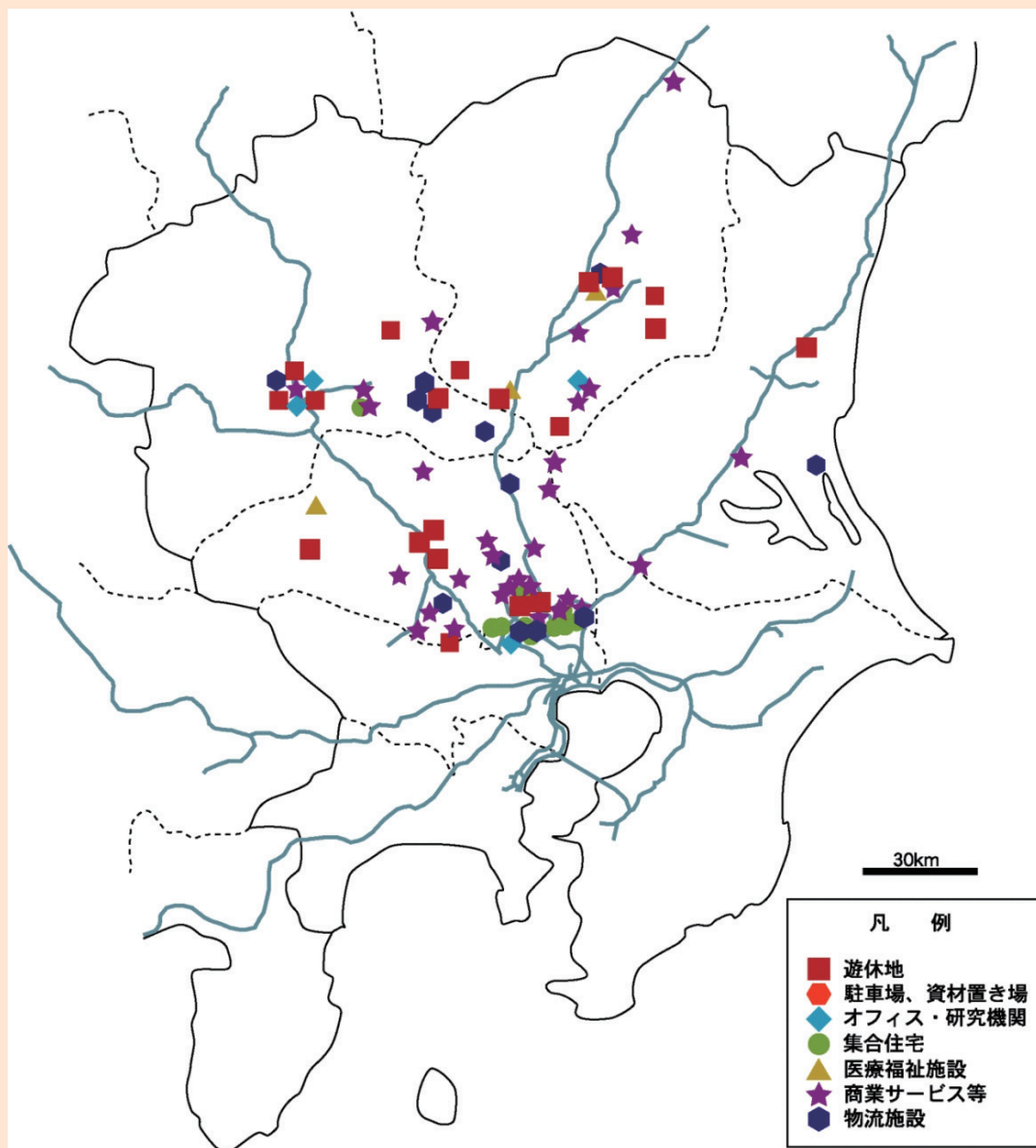
注1：推計式は以下のとおり。

ロードサイド型商業集積地区内事業所数/県内事業所数 = 定数項 + $\alpha \times$ (自動車保有台数/世帯数) + $\beta \times$ (道路実延長/県内面積) + $\gamma \times$ 過去3年間の地価変動率 + $\delta \times$ 一人あたり県民所得 (対数値) + 都道府県ダミー + 時間効果

注2：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注3：2002年、2004年、2007年の3時点の都道府県別データ (47×3=141サンプル) を用いて、都道府県別のダミーと時間効果を考慮した固定効果モデルにより推定をおこなっている。

図表2-2-30 北関東における工場跡地の用途転換の状況



資料：国土交通省調べ

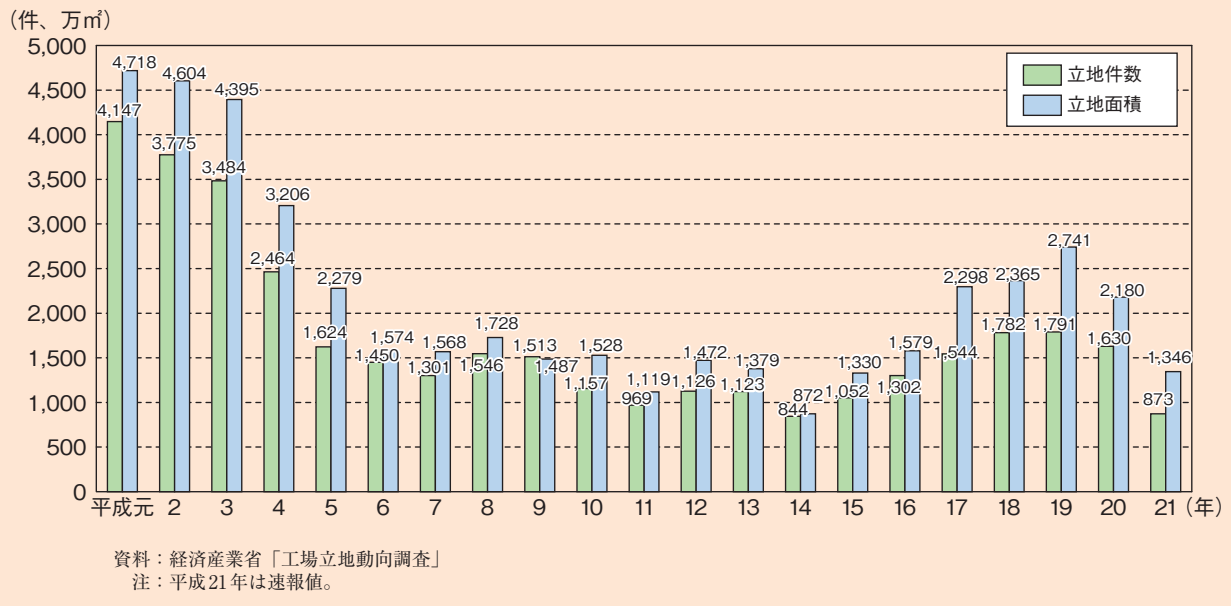
注：新聞記事等で工場の撤退を確認できた跡地のうち、平成2年以降に発生したものについてその後の利用状況を調査。

(3) 工場・倉庫立地の変化

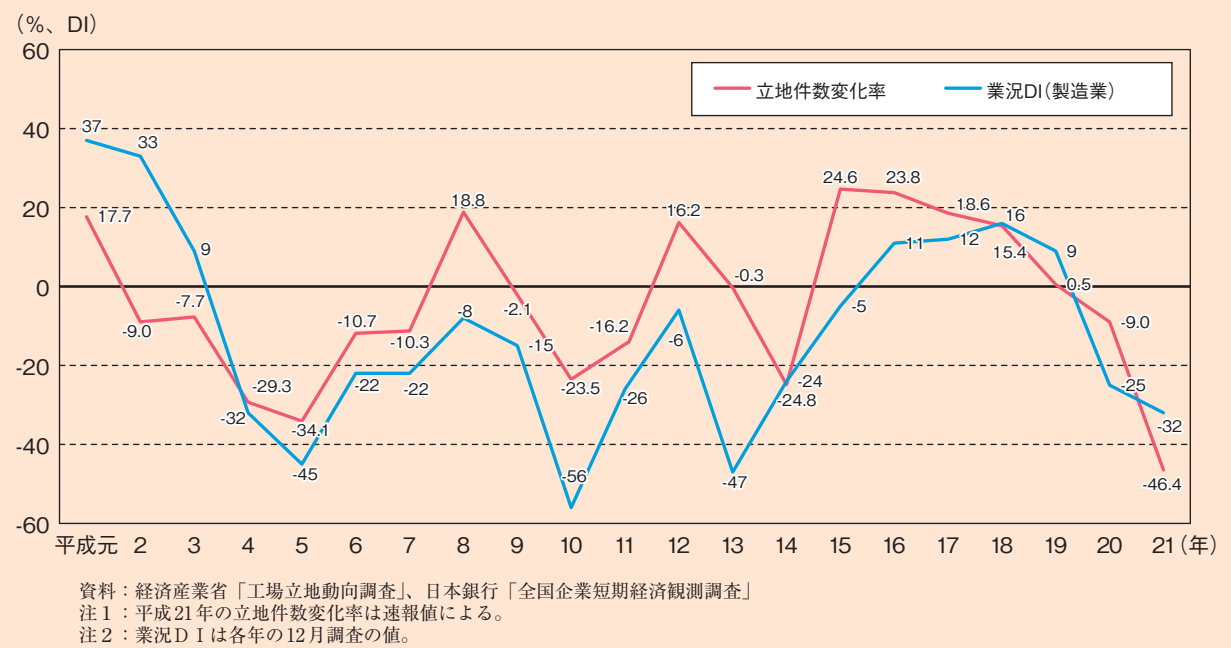
(景気動向の影響を受けた工場立地)

バブル崩壊以降、工場立地件数は平成7年まで大きく減少し、ピークの平成元年の4,147件から平成7年には3分の1以下の1,301件となった。平成7年以降も景気の低迷とともに減少傾向が続いたが、景気の回復を受け平成14年を底に反転し、平成19年まで増加した。工場立地面積もほぼ同様に推移している（図表2-2-31）。工場立地件数の変化率と製造業の業況判断DIを比較してみると、高い相関をもった動きをしており、工場立地は景気動向に大きく左右されることがわかる（図表2-2-32）。

図表2-2-31 工場立地件数・面積

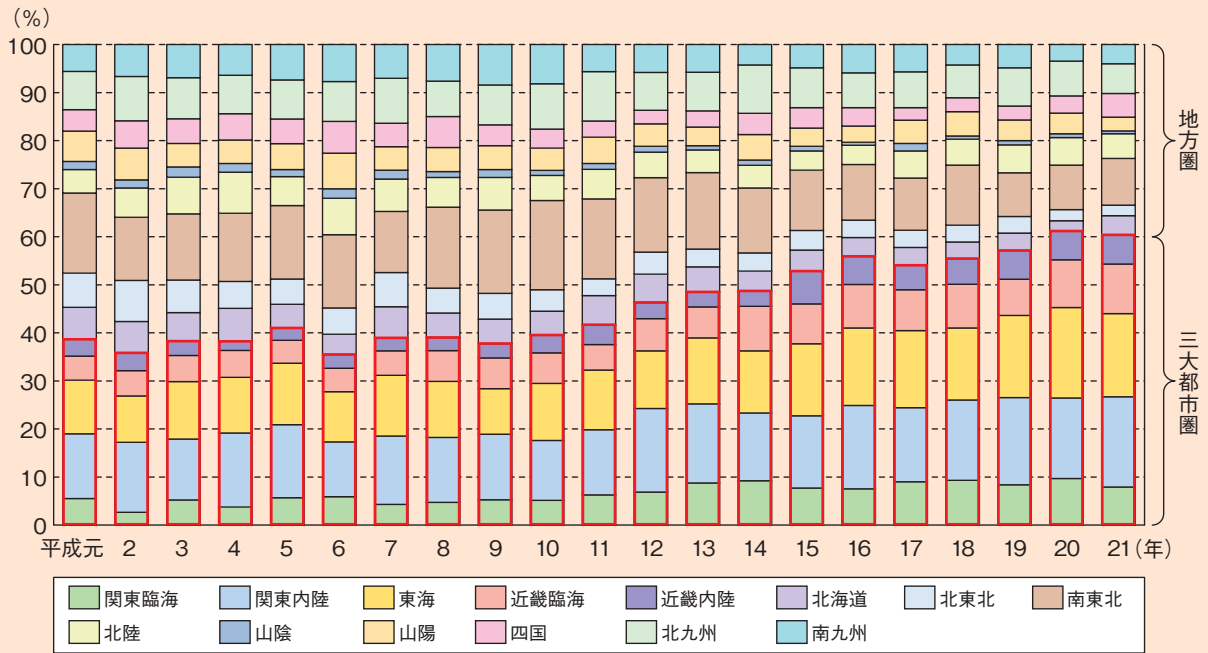


図表2-2-32 立地件数変化率と業況判断DIの推移

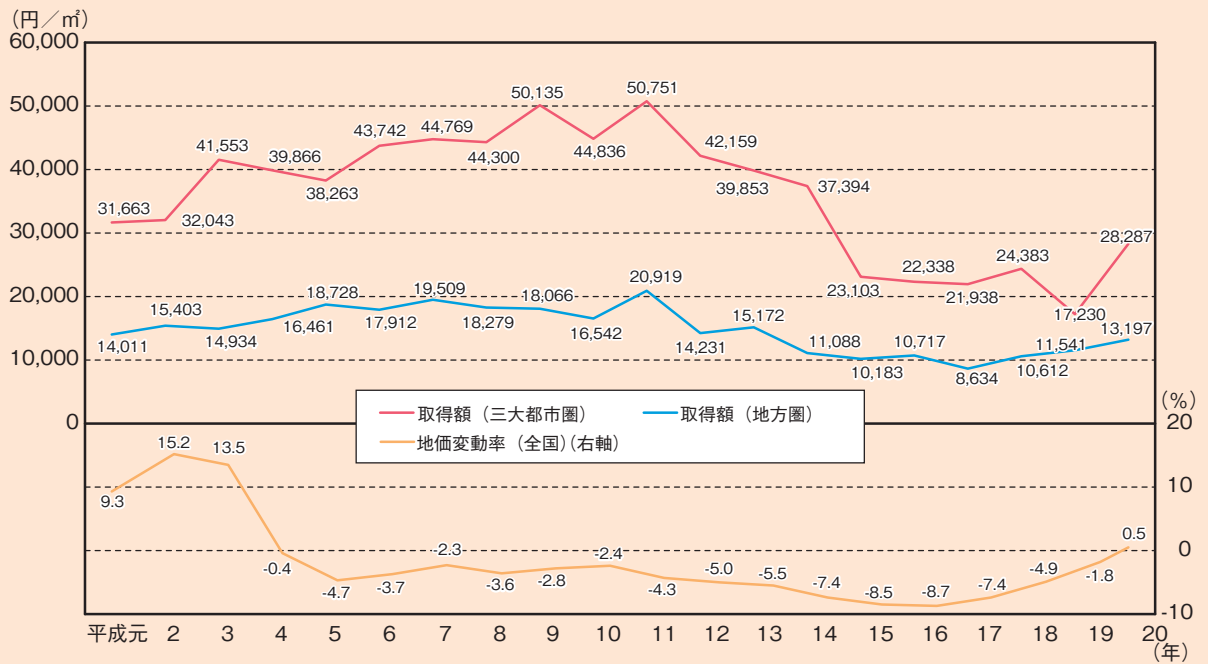


工場立地の動向を地域別にみると、近年、関東内陸や東海といった地域が増加しており、三大都市圏・地方圏の別で見ると、平成10年頃から三大都市圏の割合が徐々に増加している（図表2-2-33）。この要因としては、企業が質の高い技術者の確保や研究開発から生産までのリードタイムの短縮等を図るために、市場への近接性や本社・関連企業への近接性を重視するなかで、地価の下落により三大都市圏の用地確保が容易になったことがあげられる。実際に、工場用地の取得単価の推移をみると、三大都市圏における取得単価が平成12年以降に大幅に減少し、地方圏における取得単価との差が著しく縮まっている（図表2-2-34）。

図表2-2-33 地域別立地件数割合の推移

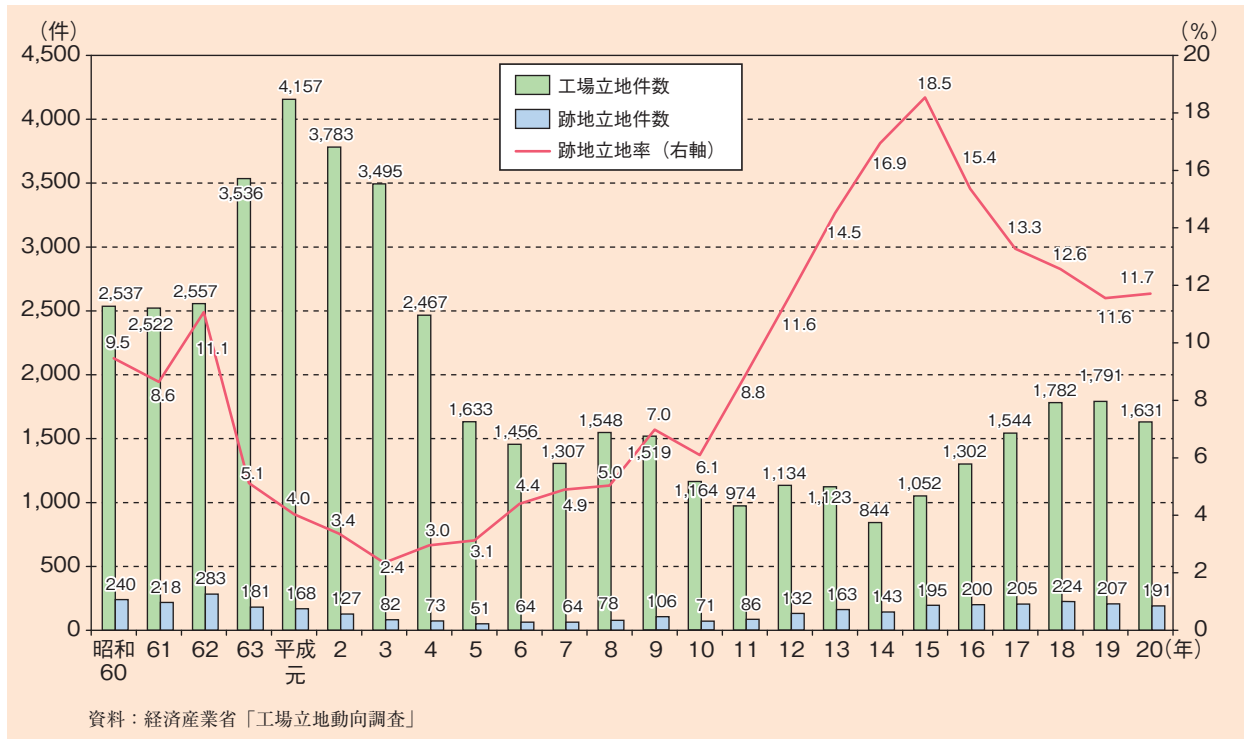


図表2-2-34 工場敷地取得単価及び工業用地地価変動率の推移



また、工場立地のうち工場跡地へ立地したものの割合の推移を見ると、バブル崩壊以降平成15年まで大幅に増加し、近年は減少している（図表2-2-35）。この要因としては、景気低迷期には、新規用地造成と比べて費用が安く、必要なインフラも整備されていることの多い工場跡地への立地が選好されやすくなることが考えられる。

図表2-2-35 工場跡地への工場立地の推移



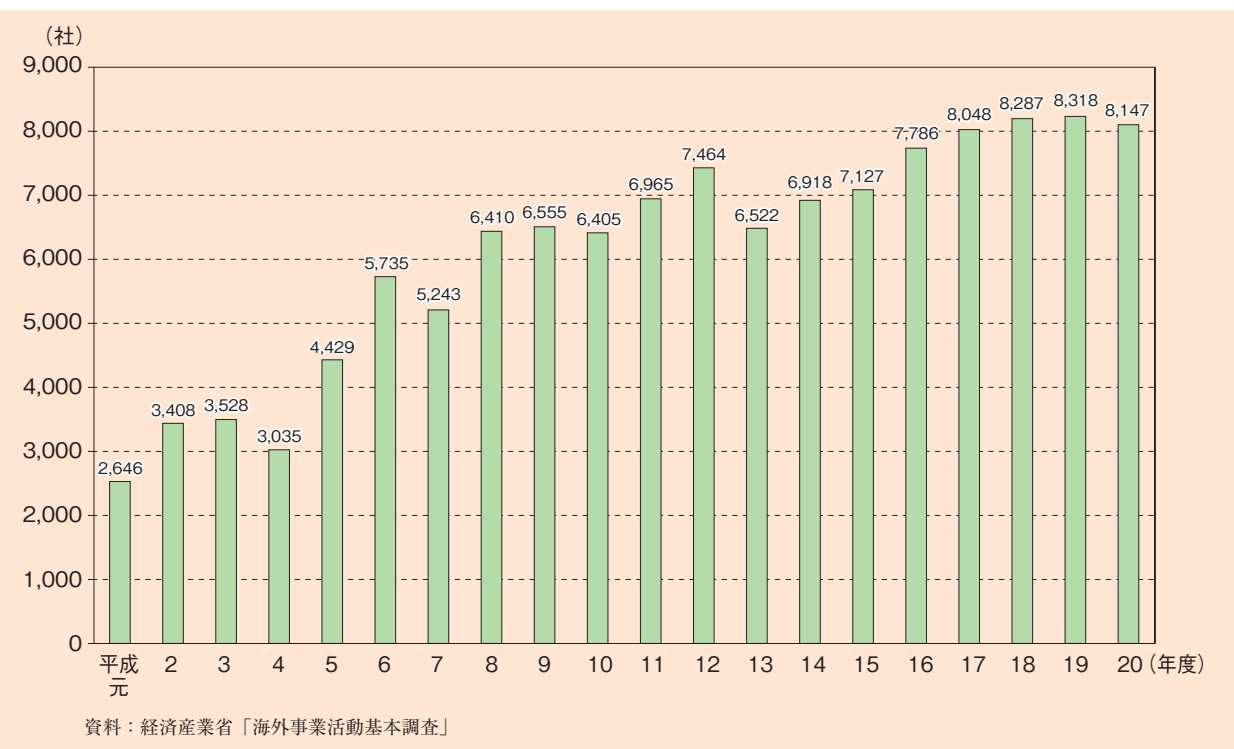
(海外進出と工場立地)

次に、製造業を中心とする大企業について、海外での事業展開が国内での工場立地動向にどのような影響を与えているかをみる。

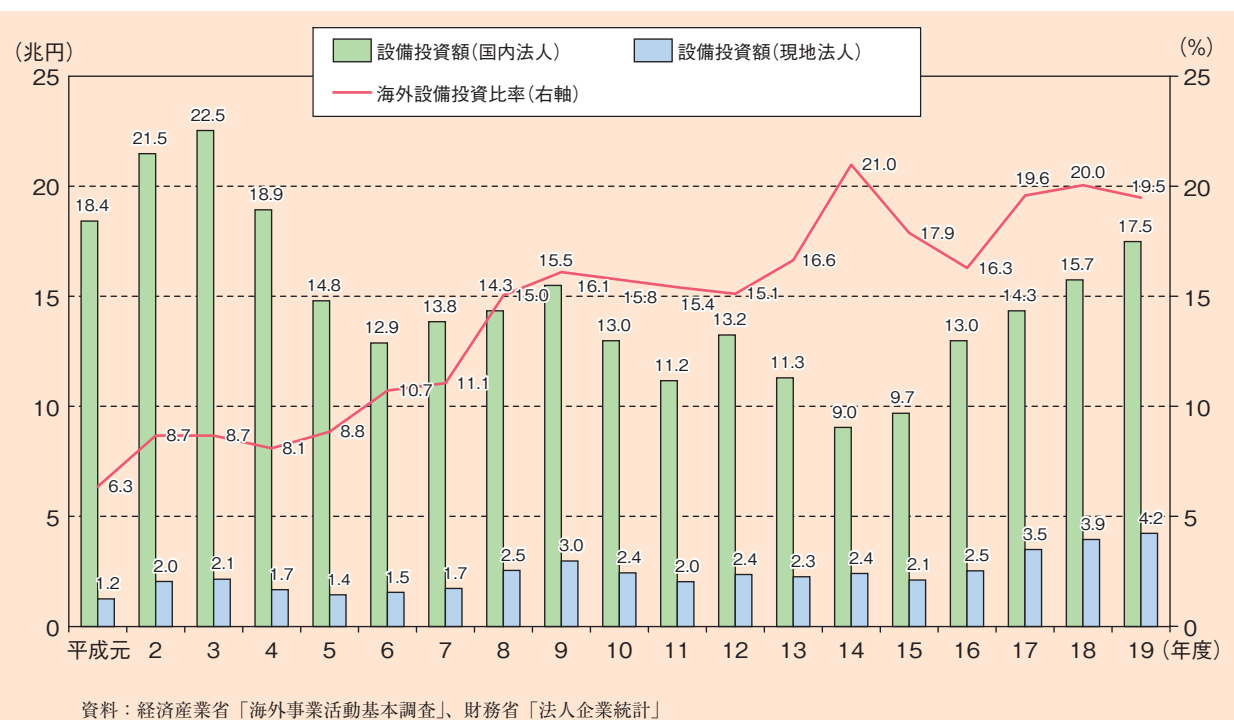
製造業等の海外進出は昭和60年のプラザ合意後の急速な円高を機に本格化し、現在では、多くの企業が国内だけでなくアジアを中心とした海外を視野に工場の立地を選択するようになってきている（図表2-2-36、図表2-2-37）。中長期的な海外事業展開の見通しについて「強化・拡大する」と回答した企業の割合は、平成9年のアジア通貨危機の影響を受けた平成10、11年を除いて、常に50%を超えており、企業の設備投資の総額に占める海外設備投資の比率は一貫して上昇傾向にある。特に、平成12年から平成14年の間は、中期的な国内事業展開を強化・拡大すると回答している企業の割合が減少しているのに対し、海外事業展開を強化・拡大すると回答している企業の割合が増加しており、企業が国内外での投資を比較する中で海外での投資を優先させたことがうかがわれる（図表2-2-38、図表2-2-39）。

しかし、近年は、海外に進出した企業が法制度の不備や技術流出等のデメリット等を経験するなかで、国内立地が再評価されていると言われている。実際に、国内に立地する工場の予定機能別の立地面積をみると、本社工場や製造拠点工場の立地面積が他と比べて増加しており、企業群の国内集積の活用や技術流出の防止等の理由から、高機能な工場については、国内の立地が選択されやすくなっている傾向がうかがわれる（図表2-2-40）。

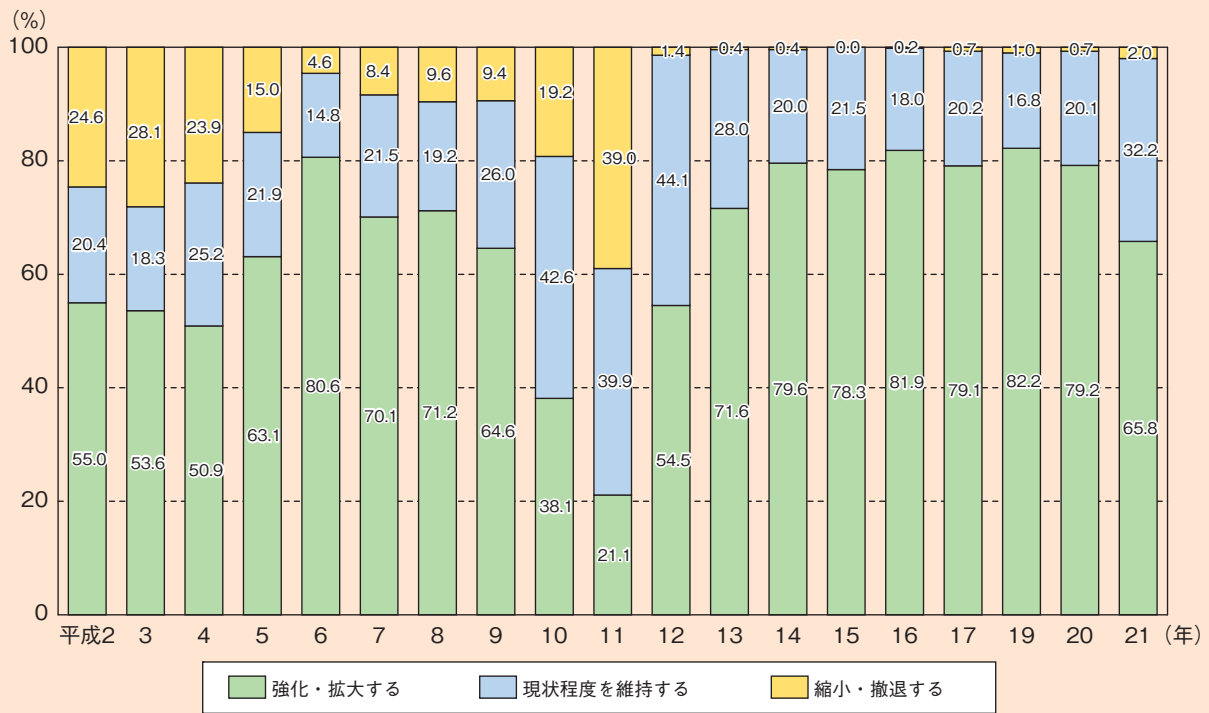
図表2-2-36 製造業海外現地法人数の推移



図表2-2-37 製造業の現地法人と国内法人の設備投資額、国内外設備投資比率の推移

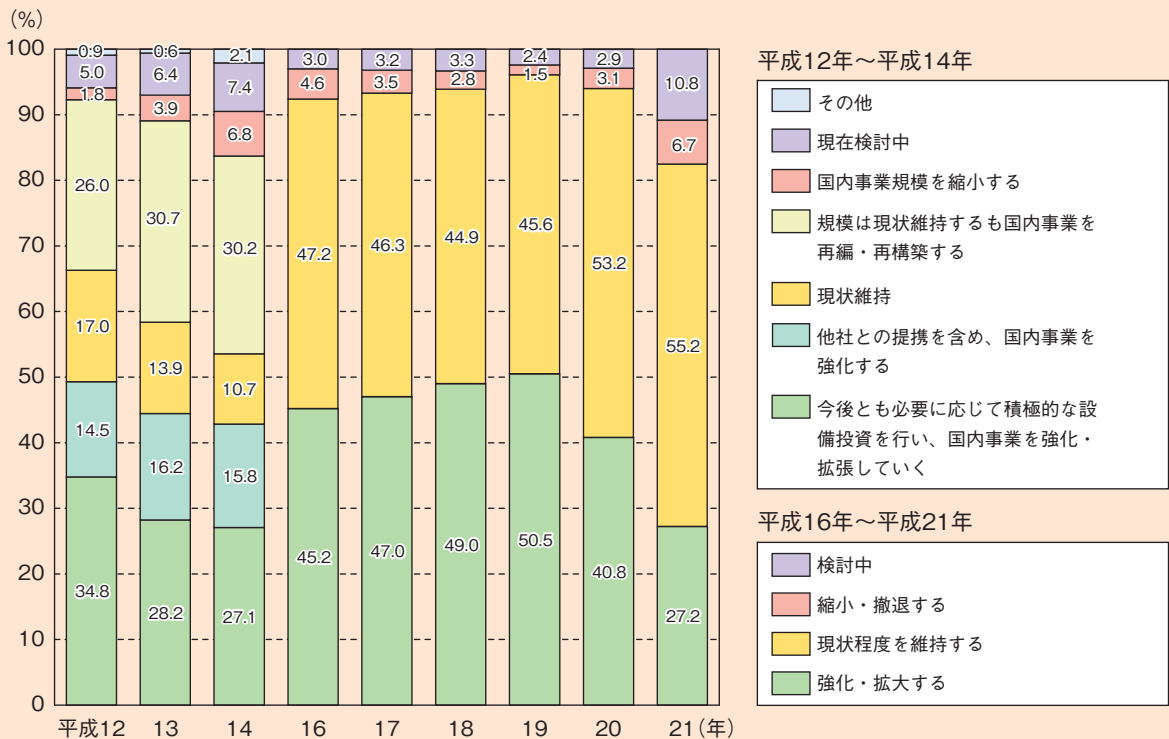


図表2-2-38 中期的（今後3年程度）な海外事業展開見通しの推移



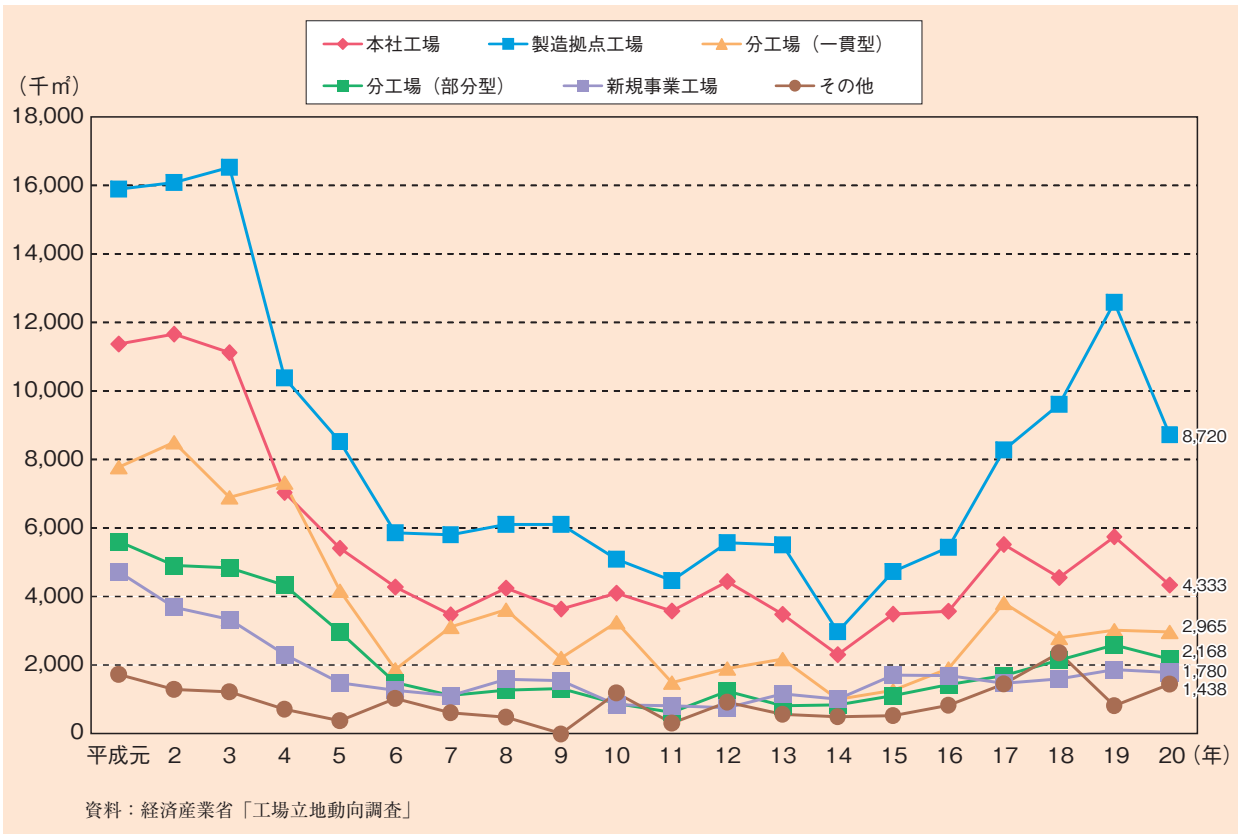
資料：国際協力銀行「我が国製造業企業の海外事業展開に関する調査報告」
注：平成18年は当該項目について調査が行われていない。

図表2-2-39 中期的（今後3年程度）な国内事業展開見通しの推移



資料：国際協力銀行「我が国製造業企業の海外事業展開に関する調査報告」
注：平成15年は当該項目について調査が行われていない。

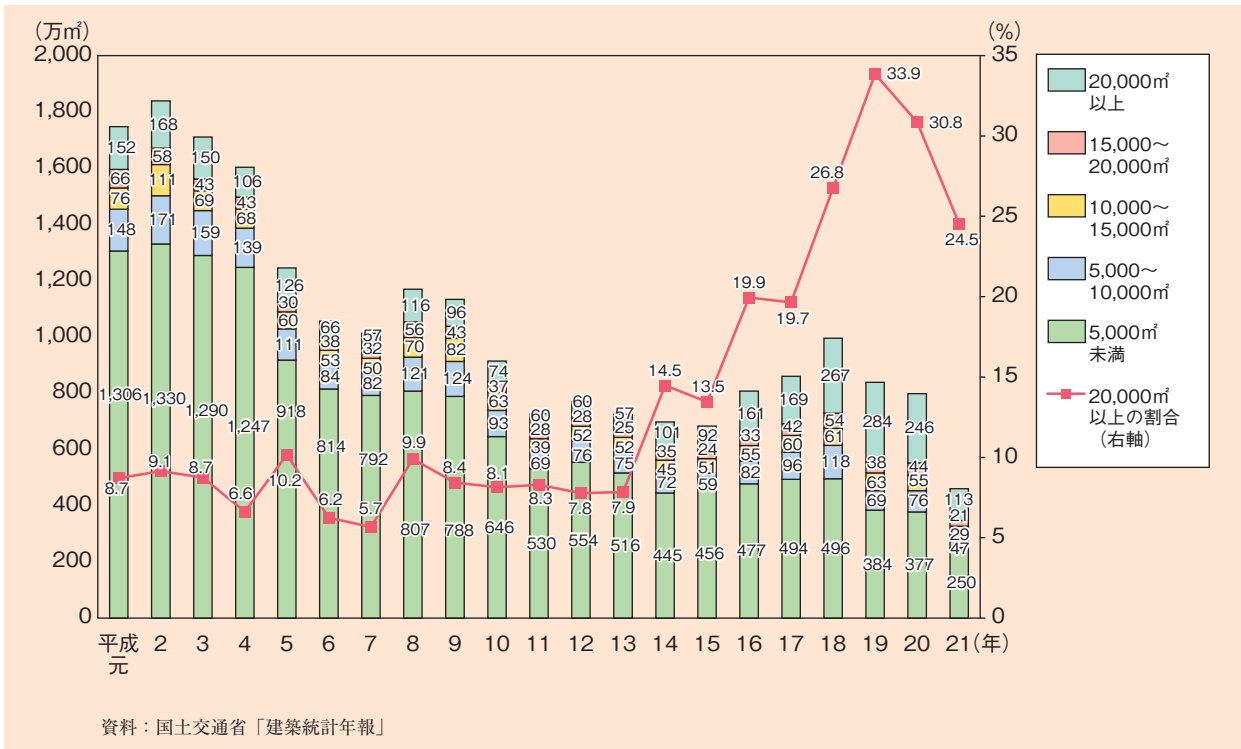
図表2-2-40 工場の予定機能別立地面積の推移（国内）



(物流の効率化に伴う倉庫立地の変化)

バブル崩壊後、倉庫着工は景気の停滞とともに減少傾向が続き、平成15年には約683万㎡と平成2年の約1,839万㎡の約3分の1になった。平成16年以降は大幅に増加し、平成18年度に約995万㎡となった後再び減少し、平成21年には約460万㎡となっている。また、倉庫着工面積を規模別でみると、平成10年代に入って2万㎡以上の大規模倉庫の割合が大幅に増加している（図表2-2-41）。

図表2-2-41 倉庫の規模別着工床面積の推移

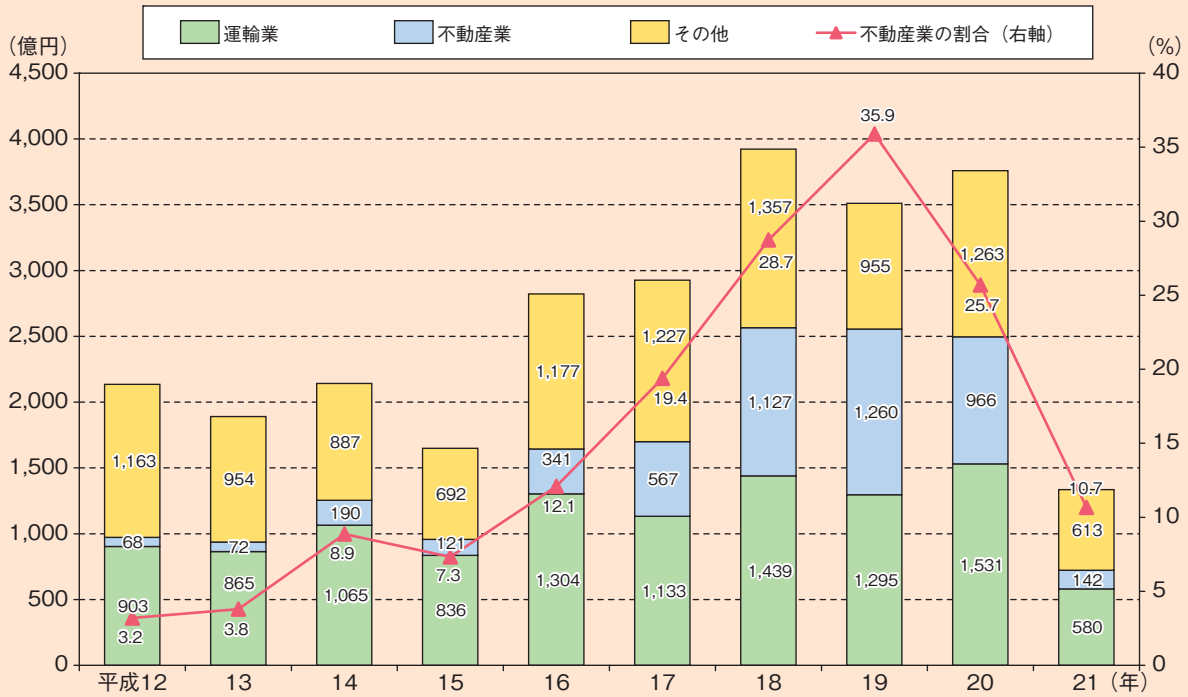


平成10年代に大規模倉庫の割合が増加した要因としては、ロジスティクスファンド³による影響が大きいと考えられる。

倉庫の需要側においては、物流全体の効率化を目指す動きが活発化するなかで物流サービスの多様化が進み、物流施設に対するニーズが単なる在庫保管倉庫から高度な仕分け・荷揃え等の機能を備えた高機能物流施設へと変化し、倉庫の供給側においては、平成10年代に入り、不動産証券化を容易とする諸制度が整ったことにより、高度に効率的な大規模賃貸倉庫を建設するための資金調達が可能となった。こうした倉庫の需要と供給の変化を背景に、海外での豊富な実績とノウハウをもつ外資系の投資ファンドをはじめとするロジスティクスファンドが参入するようになった。実際に発注者別の倉庫・流通施設建設工事受注額の推移をみると、ロジスティクスファンドのような不動産業からの受注割合が平成14年以降大幅に増加していることがわかる（図表2-2-42、図表2-2-43）。

³ ロジスティクスファンドとは物流施設を主たる対象とする投資ファンドのことをいう。

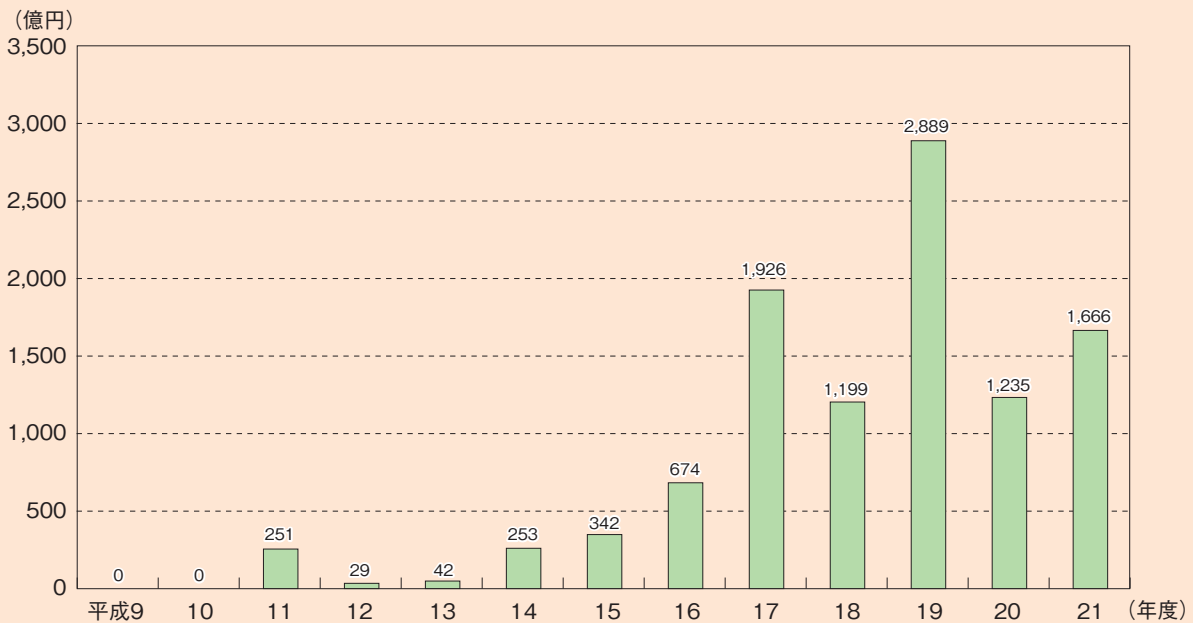
図表2-2-42 発注者別の倉庫・流通施設建設工事受注額の推移



資料：国土交通省「建設工事受注動態統計調査（大手50社調査）」

注：民間発注者の建設工事受注額。平成12年は運輸業に通信業が含まれており、また、平成20年、平成21年は運輸業に郵便業が含まれている。

図表2-2-43 不動産証券化の実績の推移（倉庫の資産額）



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注1：リファイナンスまたは転売と回答があった物件の資産額を含む。なお、平成13年度以降は、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

注2：平成21年度分は速報値。

第3節 家計の土地需要の変化

家計における土地需要という場合、そのほとんどは、自ら居住する住宅の敷地に対する需要である。もちろん家計によっては、他の世帯向けの賃貸住宅用地に対する需要や、農地・林地に対する需要もある。しかし、平成20年の住宅・土地統計調査によれば、土地を所有している2,551万世帯の約96%、2,460万世帯が現住居の敷地を所有しており、現住居の敷地以外の土地を所有している世帯は800万世帯（約31%）にとどまっている。

以下では、バブル崩壊以降の家計の住宅需要の推移に焦点を当て、人口構成や世帯数との関係、住宅に関する意識や金利等の経済動向と実際の住宅取得行動の関係などについて、分析を行う。

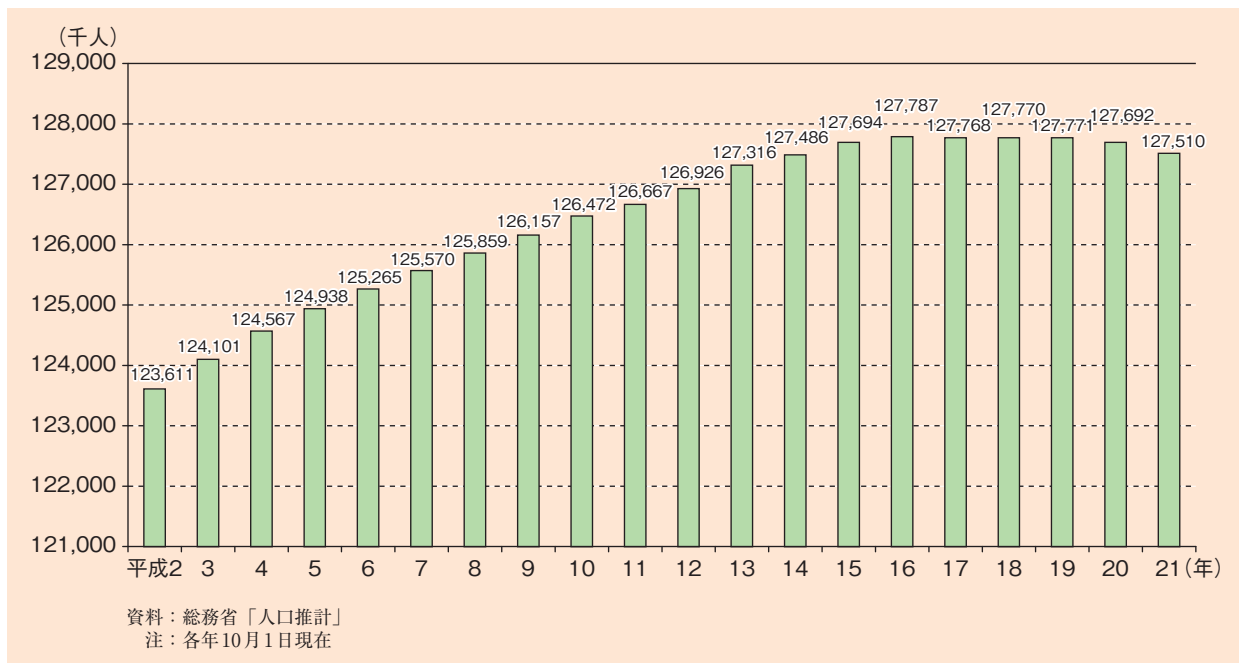
1 人口や世帯の動向と住宅市場

（人口・世帯の動向）

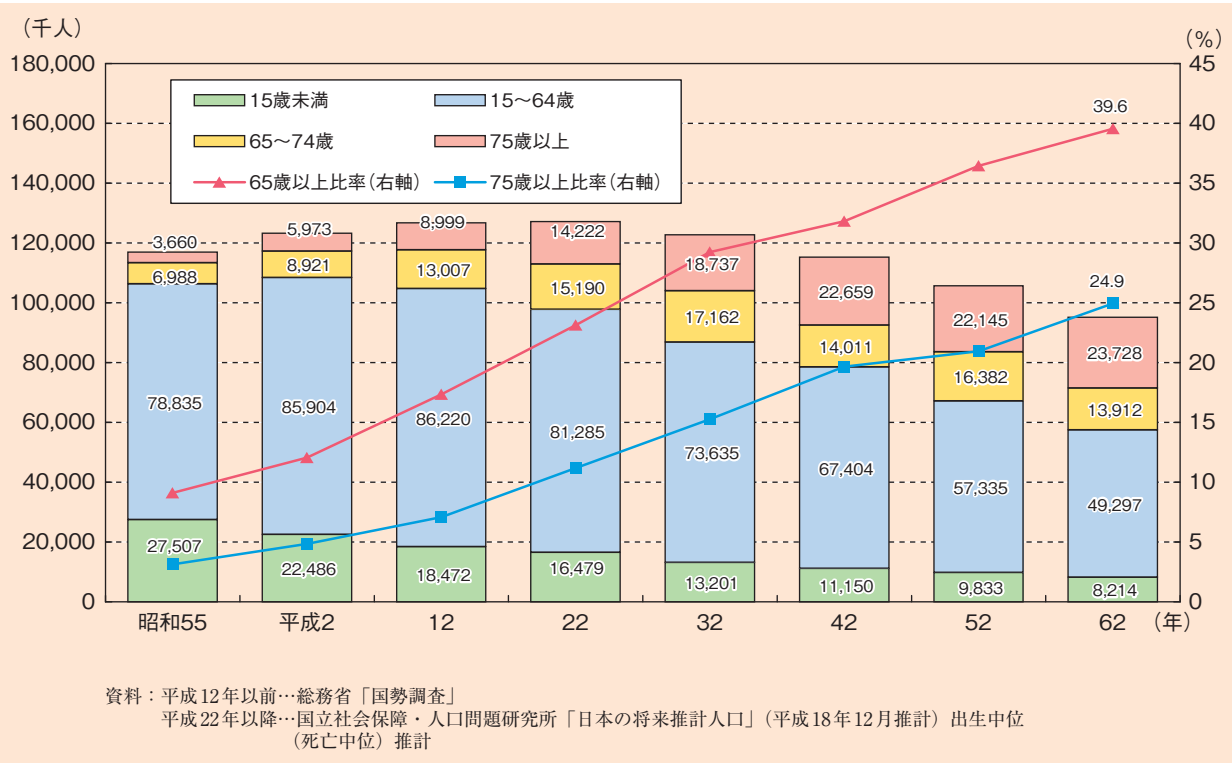
家計の住宅需要には、人口や世帯の動向が密接に関連する。我が国の人口はすでに減少局面を迎えており、総務省人口推計によると、平成21年10月1日時点での我が国の総人口は、1億2,751万人と前年同月に比べ18万3千人（0.14%）の減少となった（図表2-3-1、図表2-3-2）。

一方、世帯については、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」といった少人数の世帯の割合が増加するため、人口より遅れて平成27年まで増加を続けると予想されている（図表2-3-3）。

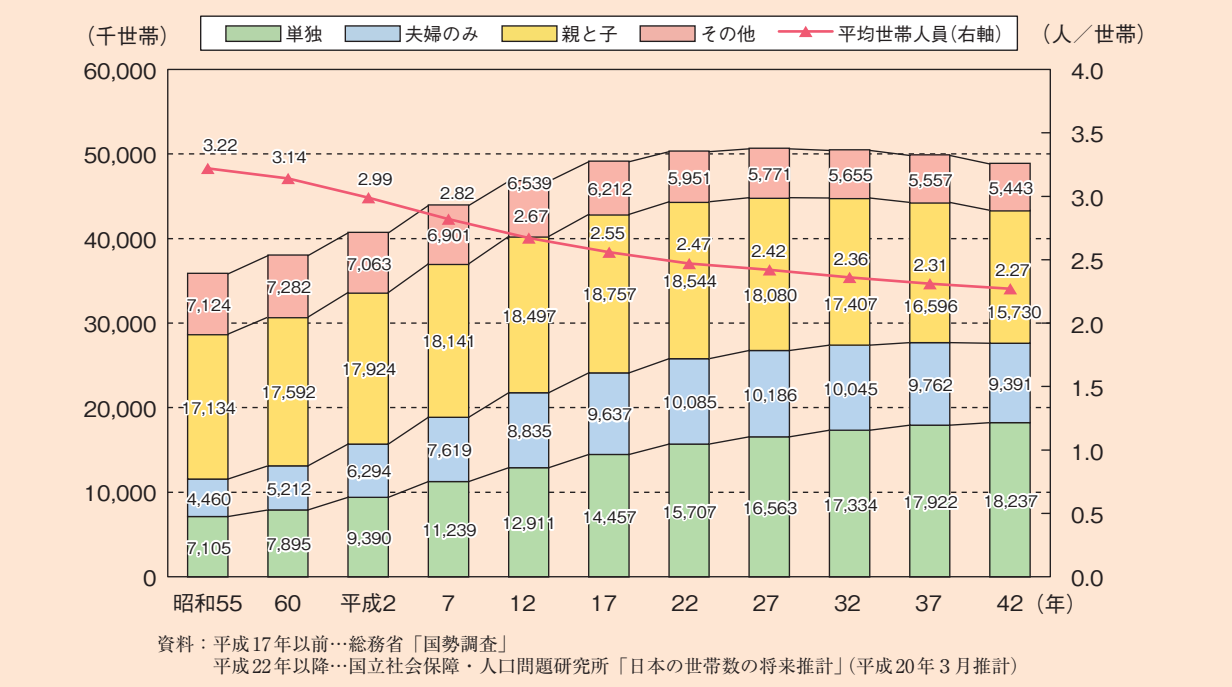
図表2-3-1 人口の推移



図表2-3-2 我が国の長期的な人口の推移



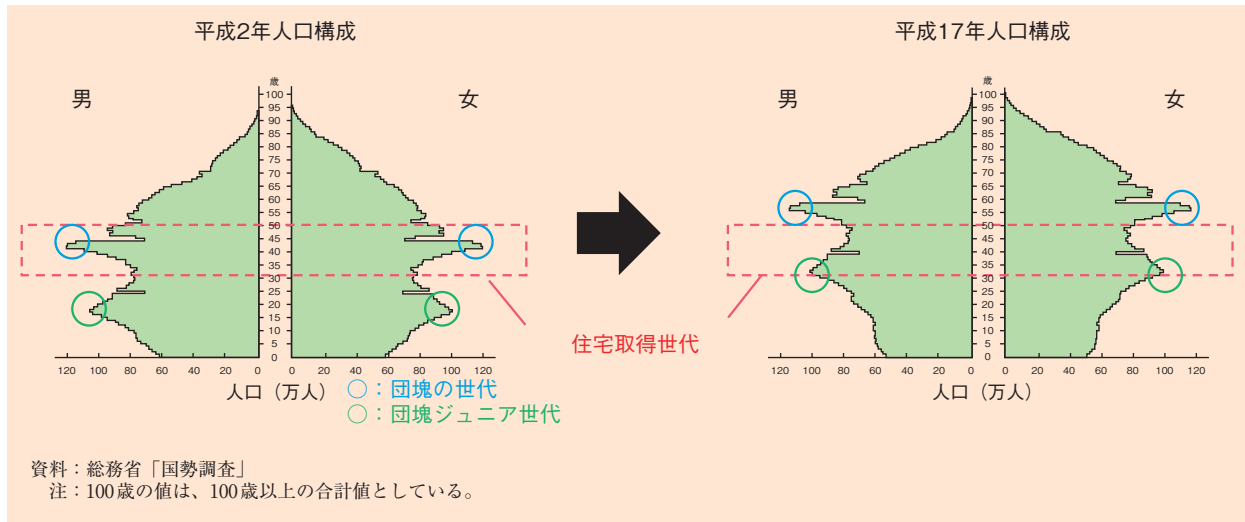
図表2-3-3 世帯類型別世帯数と世帯人員の推移



30代は、結婚、出産等による世帯形成とこれに伴う住宅取得が本格化する年代と言われており、また、40代は子供の成長に伴う住み替えなど居住環境の改善等が動機となって住宅取得が行われる年代と考えられることから、30代、40代の人口推移や世帯形成の動向が、住宅需要に対して影響を与えることになると考えられる。

年齢層別の人口構成の推移をみると、図表2-3-4に示すように平成2年（1990年）時点では、いわゆる団塊の世代（昭和22年～昭和24年生まれ）が40代に入り、いわゆる団塊ジュニア世代（昭和46年～昭和49年生まれ）が10代後半であったが、平成17年（2005年）時点では、団塊世代は50代後半に、団塊ジュニア世代は30代になっている。

図表2-3-4 人口ピラミッドの変化

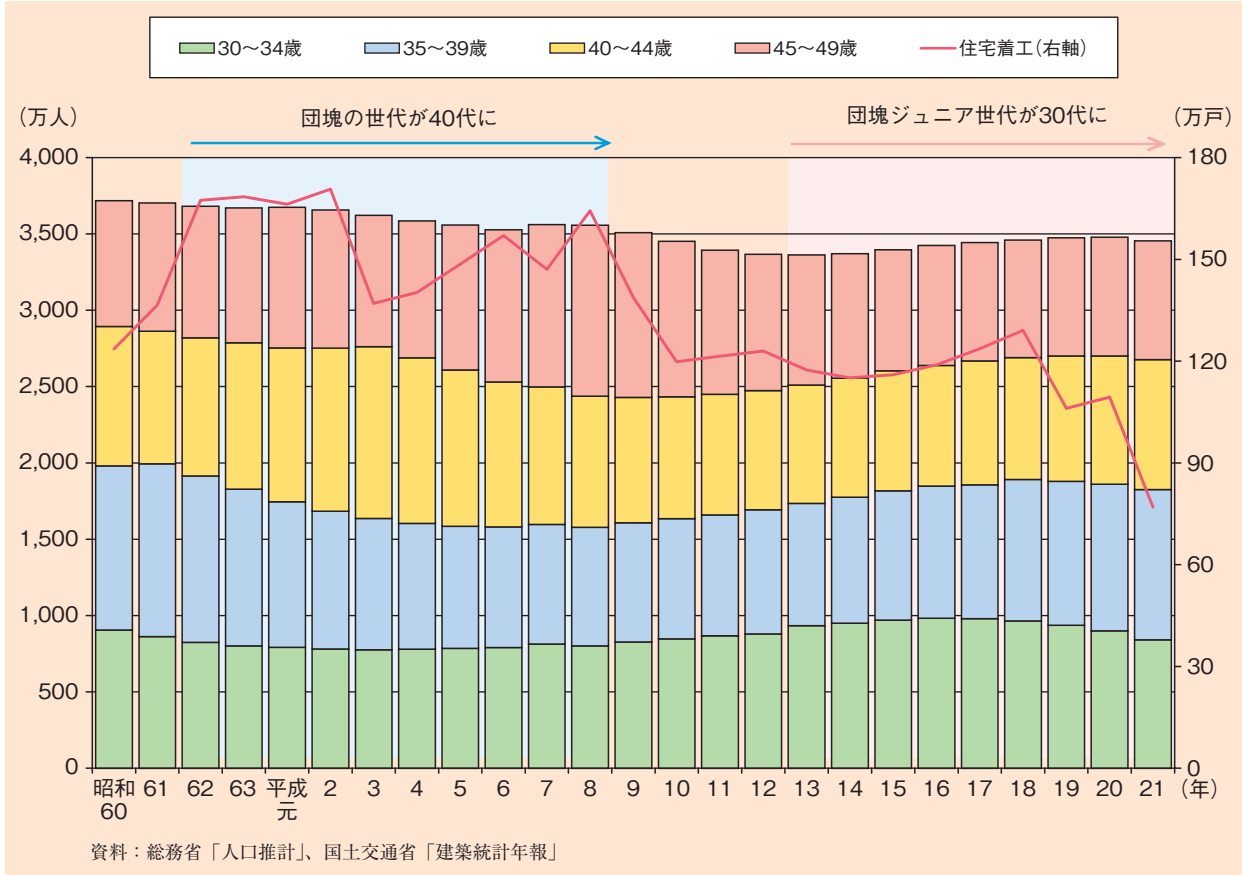


（住宅市場の推移）

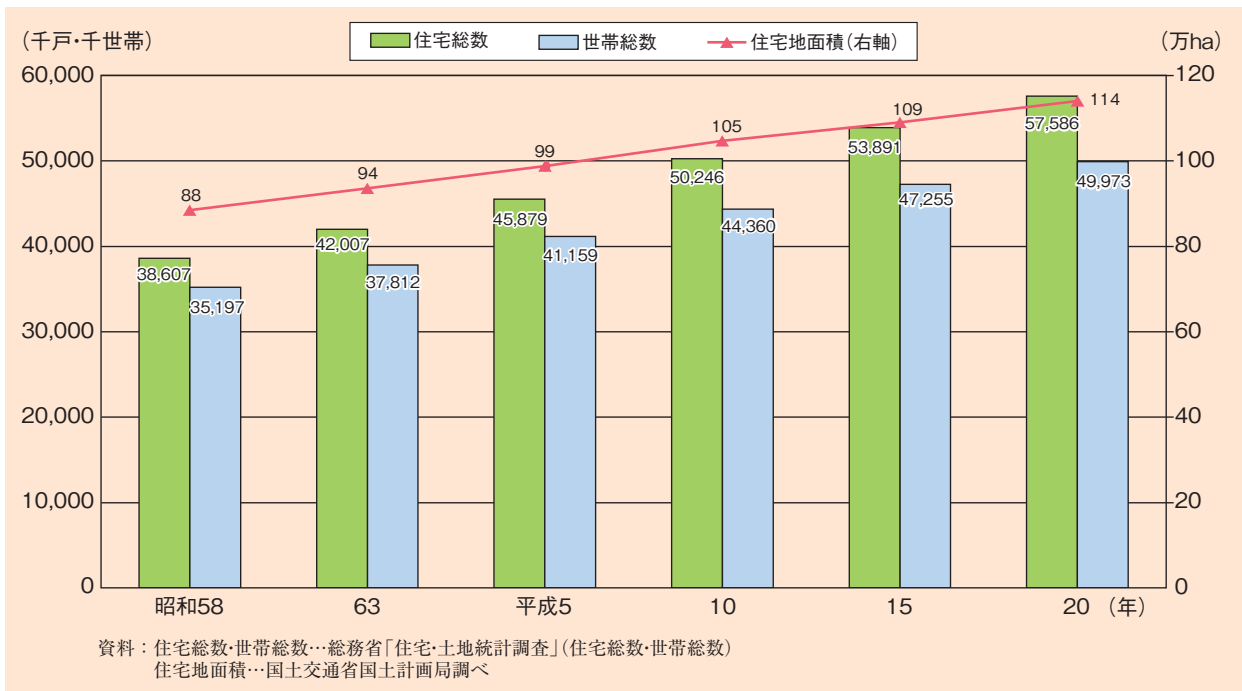
住宅着工戸数の推移をみると、バブル崩壊により平成3年に一旦減少するが、その後平成8年まで140万～160万戸前後の高水準で推移した。平成10年代に入っても平成18年までは120万戸前後を維持していたところであり、平成19年に改正建築基準法の施行の影響もあり減少し、さらに平成21年には100万戸を割り込む落ち込みとなったものの、バブル崩壊後の住宅需要は総じて堅調であったといえる（図表2-3-5）。この背景には、その時々々の経済情勢に応じた税制、融資等の政策効果等に加え、先にみたように団塊世代及び団塊ジュニア世代が30代～40代の世帯形成・住宅取得時期にあり、住宅需要を継続して支えていたことが、その要因の一つとして考えられる。

このような年々の住宅着工の積み重ねにより、我が国の住宅ストックは着実に増加し、住宅地面積も年々増加してきている（図表2-3-6）。

図表2-3-5 30～49歳人口の推移と住宅着工



図表2-3-6 住宅ストックと住宅地面積の推移



2 土地・住宅に対する家計の意識

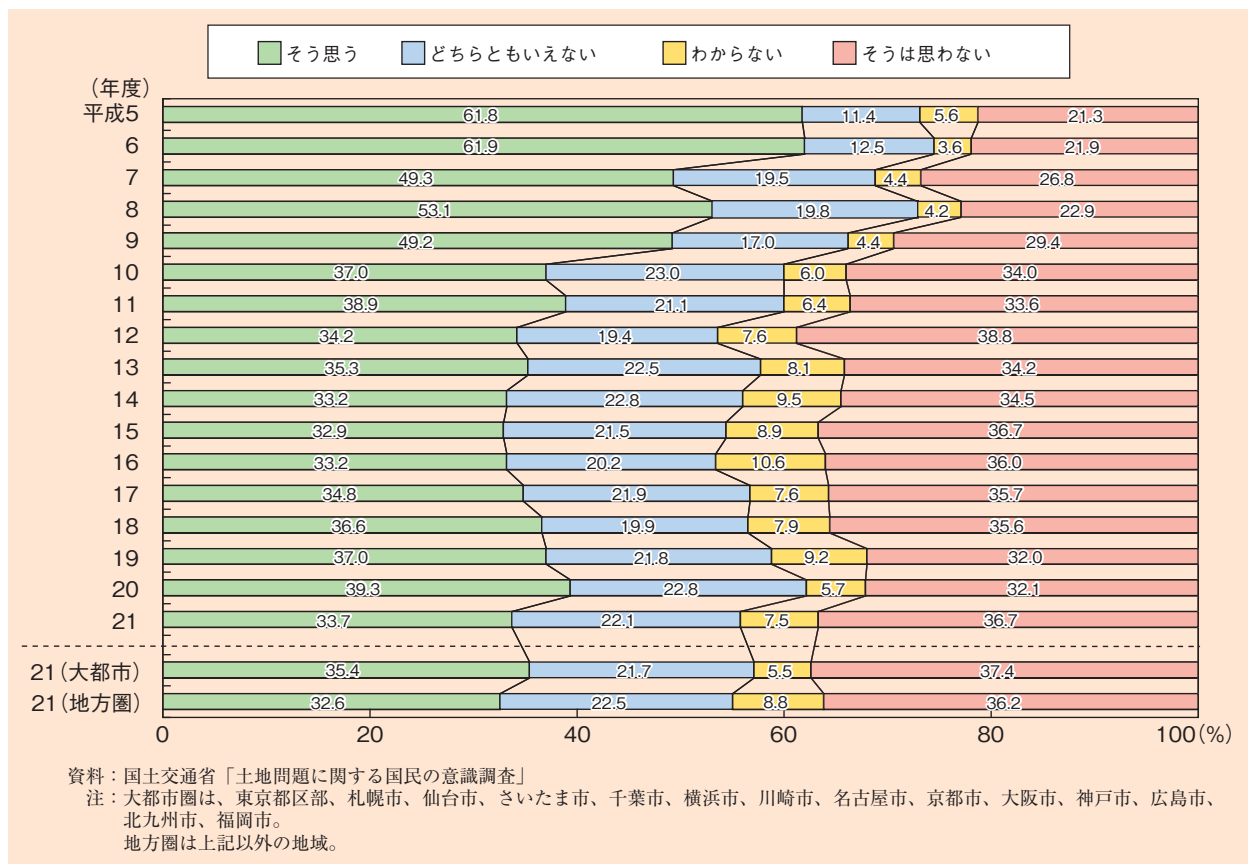
(土地に対する家計の意識)

家計にとって土地とは、生活の基盤である住宅の敷地であると同時に、資産としての側面がある。この資産としての土地に対する意識については、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

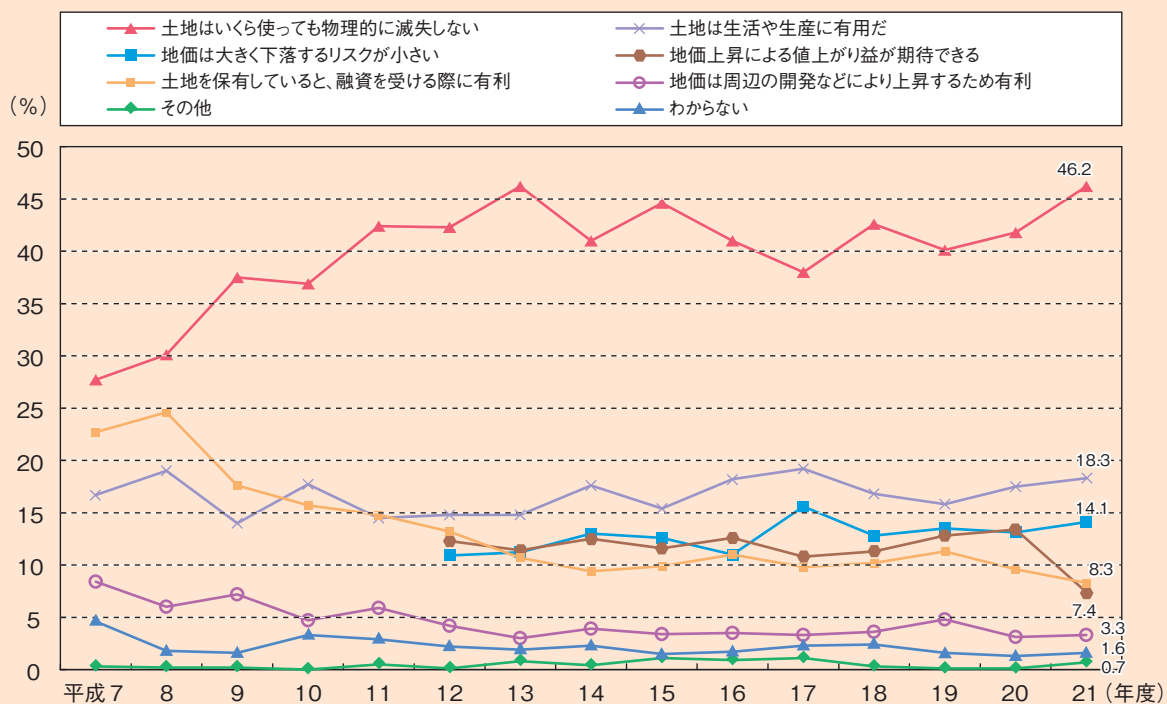
国土交通省が行っている「土地問題に関する国民の意識調査」において、土地の資産としての有利性に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」との質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度、6年度は6割以上であったが、年々低下して、平成10年度以降は3割台で推移し、平成21年度調査で33.7%となっている（図表2-3-7）。

「そう思う」と回答した者の理由については、「土地はいくら使っても物質的に滅失しない」という、実際に利用することを前提とした理由が平成7年度の27.7%から平成21年度は46.2%と、継続して最も多くなっている。その一方で「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」という回答は、平成7年度の22.7%から平成21年度には8.3%まで低下しており、また平成12年以降選択肢に加わった「地価は大きく下落するリスクが小さい」、「地価上昇による値上がり益が期待できる」は概ね10%台前半で推移しているなど、土地の資産価値に着目した理由はあまり重視されていない（図表2-3-8）。土地の資産としての有利性を肯定する者であっても重視するポイントはバブル崩壊後変化してきていることが分かる。

図表2-3-7 土地は預貯金や株式に比べて有利な資産か



図表2-3-8 土地を資産として有利と考える理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

(根強い持ち家・一戸建て志向)

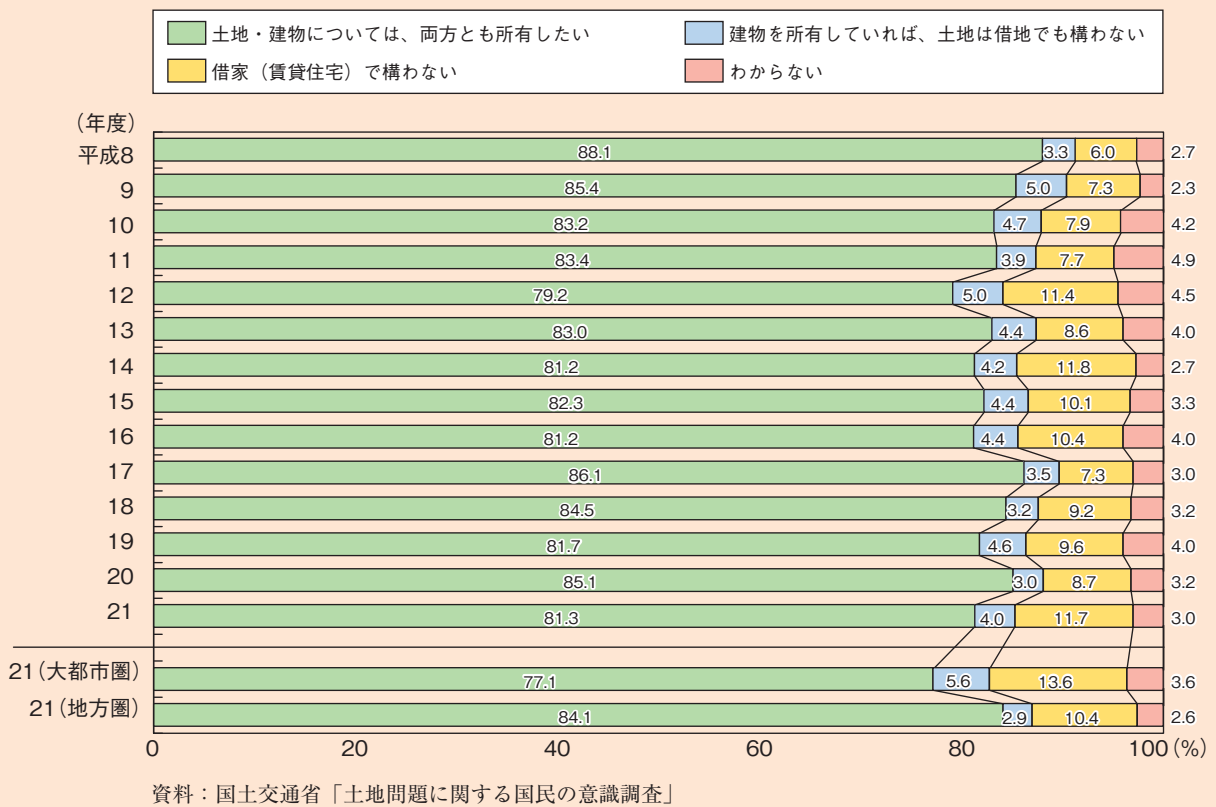
次に、自らが住むための住宅の所有に関して、家計がどのように考えているかを前述の「土地問題に関する国民の意識調査」でみる。

まず、持ち家志向か借家志向かをみると、「土地・建物については両方とも所有したい」(81.3%)が、もっとも多く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている(図表2-3-9)。

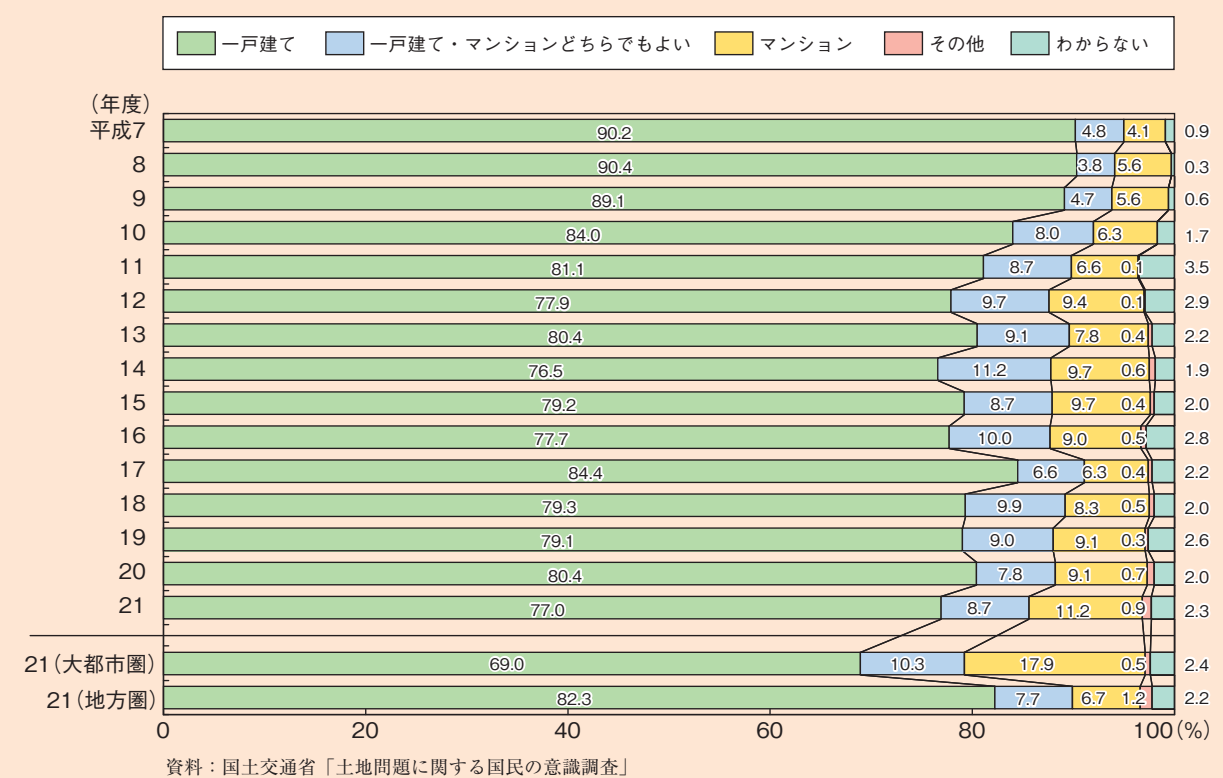
また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」(77.0%)が最も多く、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(8.7%)、「マンション」(11.2%)となっており、一戸建てを望む傾向は続いている(図表2-3-10)。

土地を資産として有利だと考える者の割合が減っても、居住の場としての住宅については、自ら所有したいと望んでいることや、共同建てよりも一戸建ての独立性の高い所有形態を望んでいる実態が分かる。

図表2-3-9 持ち家志向か借家志向か



図表2-3-10 望ましい住宅形態



3 住宅取得環境の変化と住宅取得

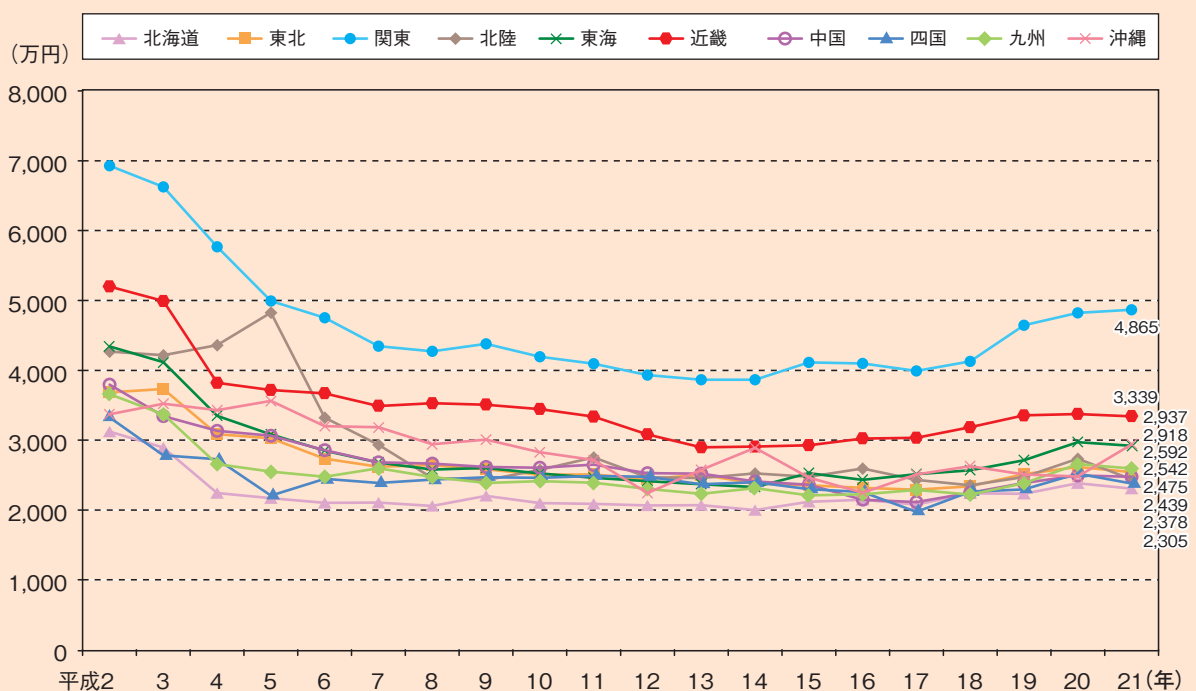
(住宅取得環境の変化)

家計に根強い持ち家志向、一戸建て志向があっても現実のライフステージにおいて、住宅を取得するにあたっては、住宅価格の要因と、所得水準や住宅ローン金利などの資金調達面の要因が影響する。

まず、住宅価格についてバブル崩壊後の変化をみる。民間会社のデータから新築マンション価格の推移を地域別にみると、ほとんどの地域において、バブル崩壊後大きく低下し、近年再び上昇傾向にある。特に関東圏の価格変化は激しく、バブル崩壊後に7,000万円台から4,000万円台へと大幅に低下した一方、平成17年から平成21年にかけては他の地域に比べて大きく上昇している（図表2-3-11）。

このような住宅価格の変動は、首都圏における居住地選択に大きな影響を与えたと考えられる。図表2-3-12、図表2-3-13は、平成3年において勤労者世帯の平均年収の5倍で住宅購入が可能であったと想定される地域と、平成15年のそれとを示している。これをみると、資金調達面での条件が同じだったとしてもバブル期においては都心から遠く離れた地域での住宅購入を余儀なくされたが、地価の下落に伴い、より都心に近い地域での住宅購入が可能となったことが分かる。

図表2-3-11 地域別住宅価格の推移



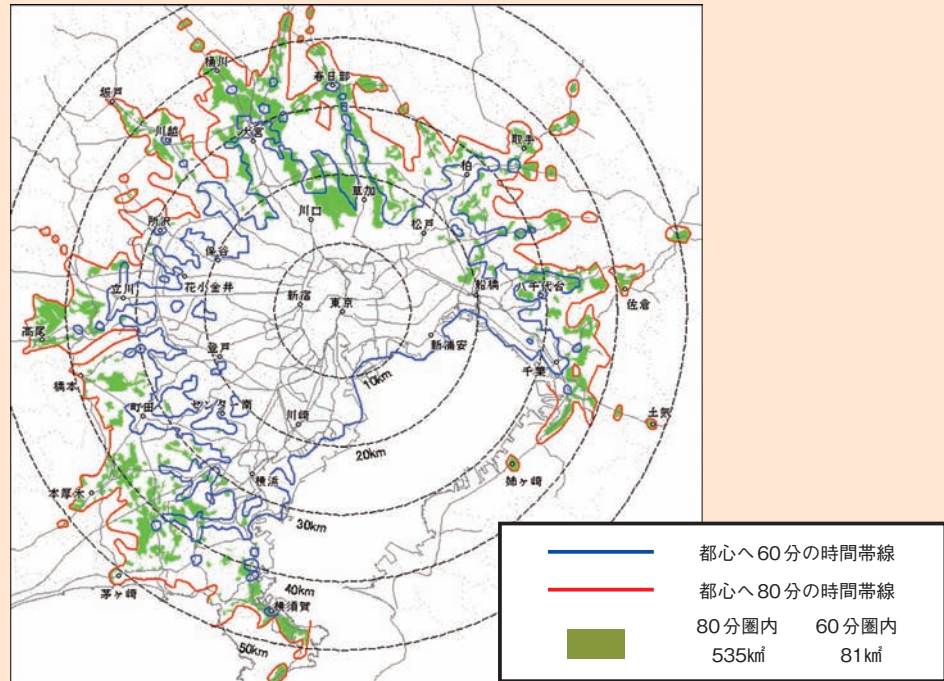
資料：(株)東京カンテイ資料

注1：各地域において各年1月～12月に分譲されたマンションうち販売価格が判明しているもの㎡あたり価格の平均から、70㎡に換算した場合の価格を計算。

注2：北海道、沖縄以外の地域区分は、以下のとおり。

東北(青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県)、関東(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県)、北陸(新潟県、富山県、石川県、福井県)、東海(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)、近畿(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)、中国(鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県)、四国(徳島県、香川県、愛媛県、高知県)、九州(福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県)

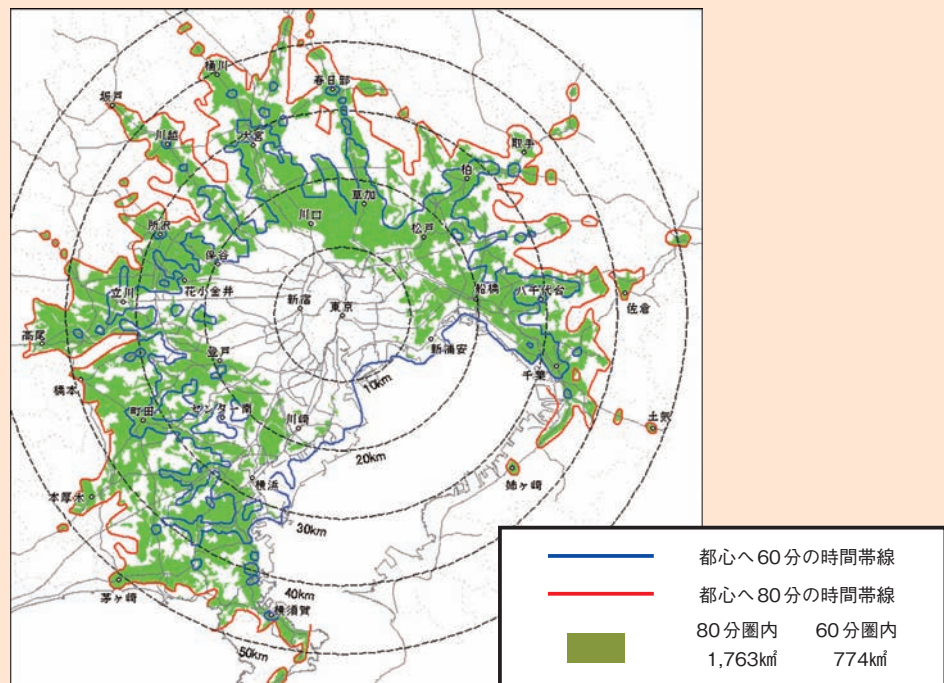
図表2-3-12 年収5倍で住宅購入可能な地域（平成3年）



資料：東急不動産㈱資料

注：地価水準より算出した土地の価格及び建物の合計価格（地価水準の高い地域では築後10年程度経過した中古住宅を想定）の合計が総務省「貯蓄動向調査」における京浜地区の勤労者世帯の平均年収の5倍以内に取まると想定される地域を示したもの。

図表2-3-13 年収5倍で住宅購入可能な地域（平成15年）

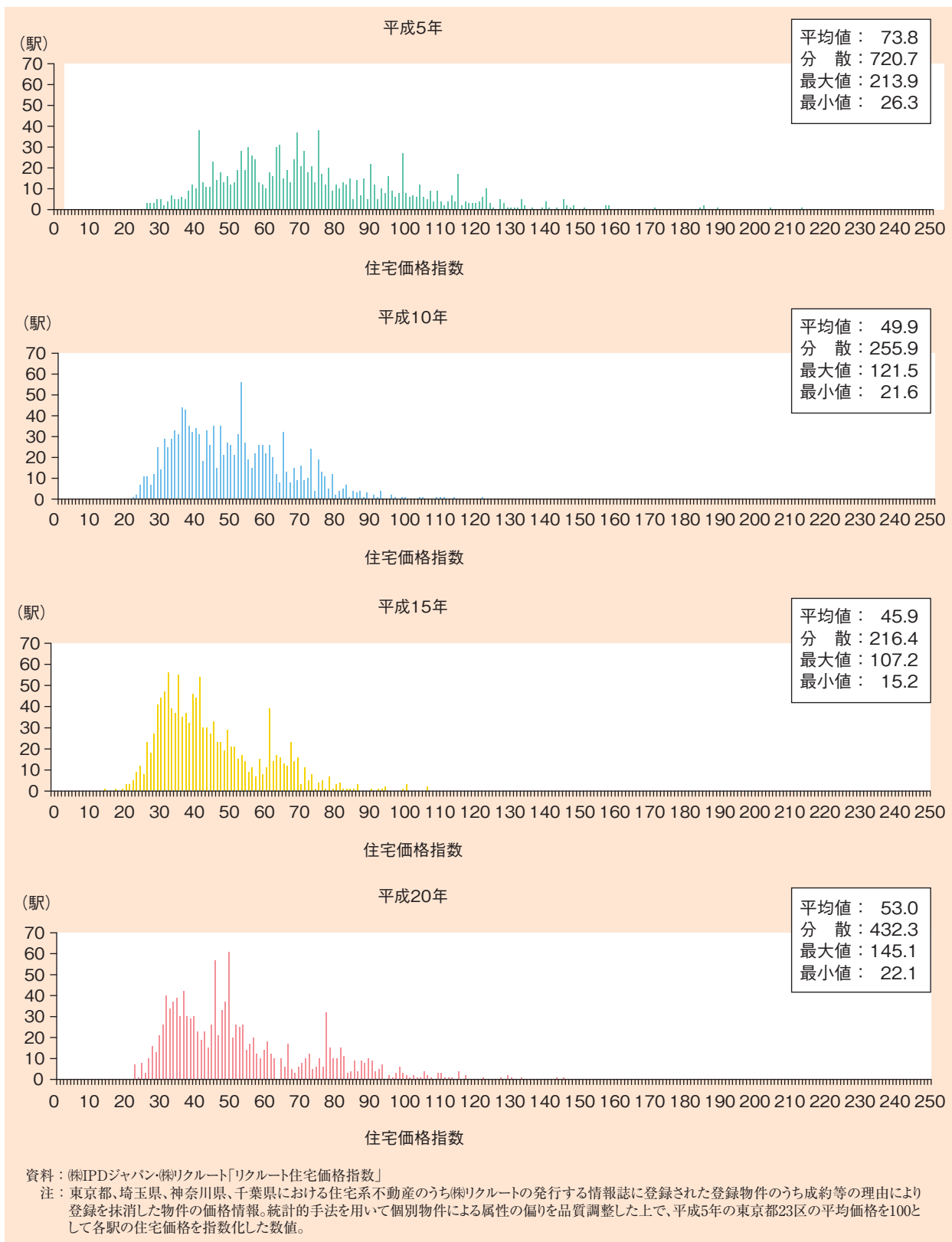


資料：東急不動産㈱資料

注：地価水準より算出した土地の価格及び建物の合計価格（地価水準の高い地域では築後10年程度経過した中古住宅を想定）の合計が総務省「家計調査」における京浜地区の勤労者世帯の平均年収の5倍以内に取まると想定される地域を示したもの。

また、図表2-3-14は首都圏におけるJR、私鉄、地下鉄の最寄り駅1,276箇所における中古マンションの価格を、住宅面積等マンションのスペックを調整した上でインデックス化したデータを用いて、平成5年、平成10年、平成15年、平成20年の4期間で指数の分布を経年比較したものである。

図表2-3-14 首都圏各駅における住宅価格指数の分布

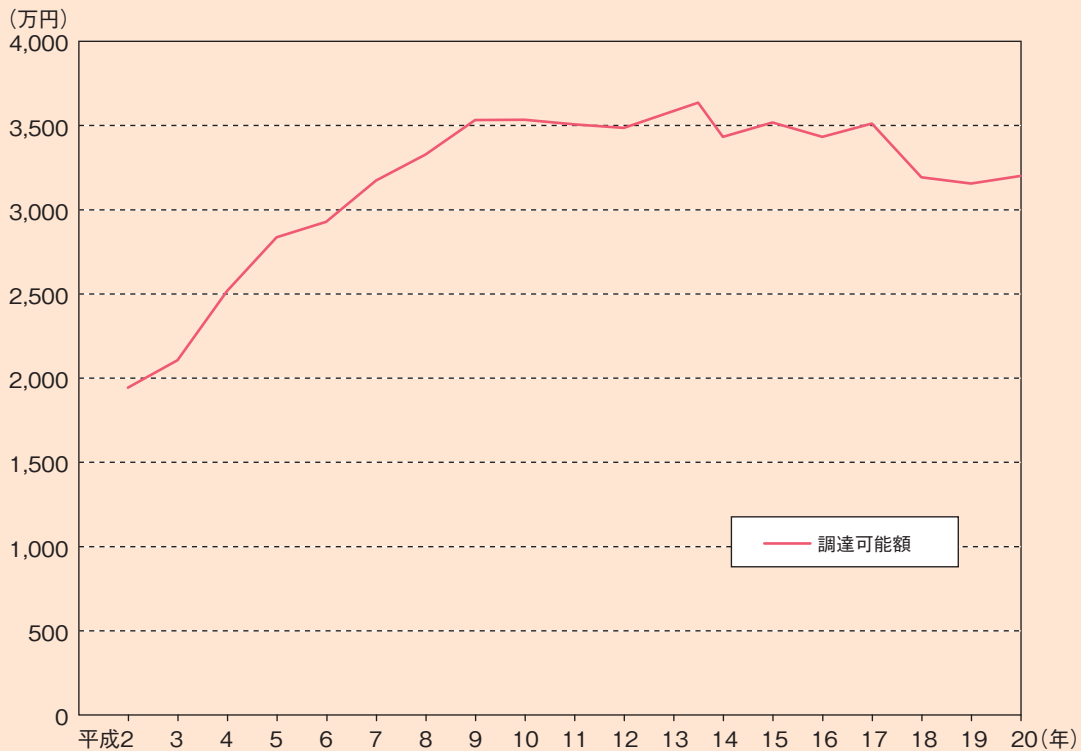
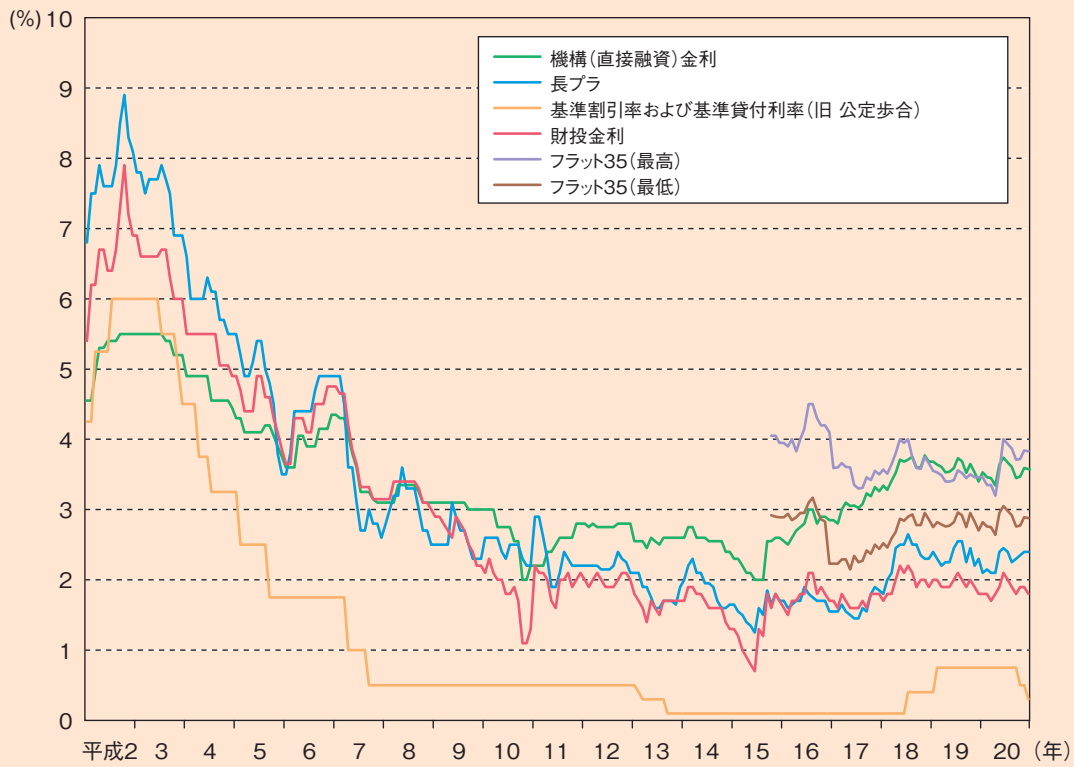


この図が示すように、平成5年においては、地域によって住宅価格に大きなばらつきがあったが、平成10年においては、価格が全体的に下落するとともに地域によるばらつきが小さくなっている。平成20年においては一部の地域で住宅価格が上昇し、再びばらつきが大きくなりつつあることが分かる。

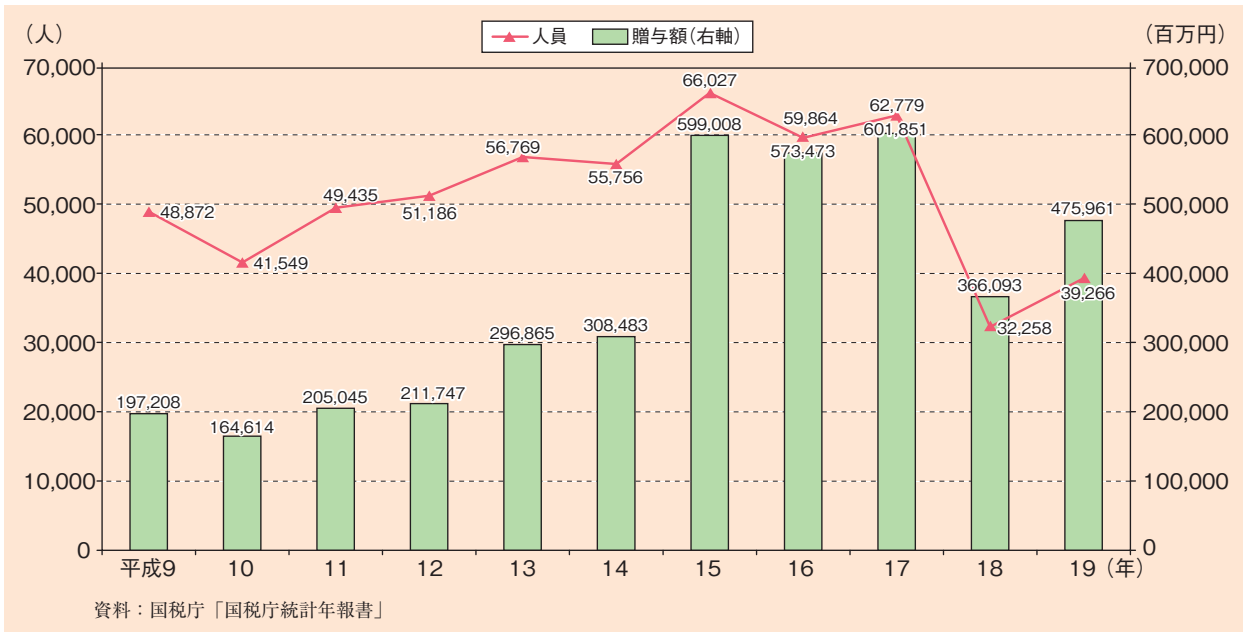
次に、資金調達面をみてみる。住宅取得の際に調達できる資金額を示す一つの試算として、家計の貯蓄と一定の返済条件を想定して計算した借入可能額の和（以下、「資金調達可能額」という。）の推移をみると、バブル崩壊後、資金調達可能額は、金利が大幅に低下したことに伴い大きく上昇したが、その後、平成18年にゼロ金利解除が行われたことにより若干金利が上昇した影響もあって減少している（図表2-3-15）。

住宅取得の際には、以上でみたような貯蓄や収入からの資金調達のほか、親等からの贈与による資金面での援助が行われるケースも多い。住宅取得時の親等からの贈与について推移をみてみると、平成15年から贈与額は大幅に増加している（図表2-3-16）。これは、同時期に、住宅取得等資金に係る贈与税の特例について制度改正が行われたことが要因の一つと考えられる。このように親等からの贈与により資金調達が容易になった側面があることにも留意する必要がある。

図表2-3-15 住宅ローン金利等と資金調達可能額の推移



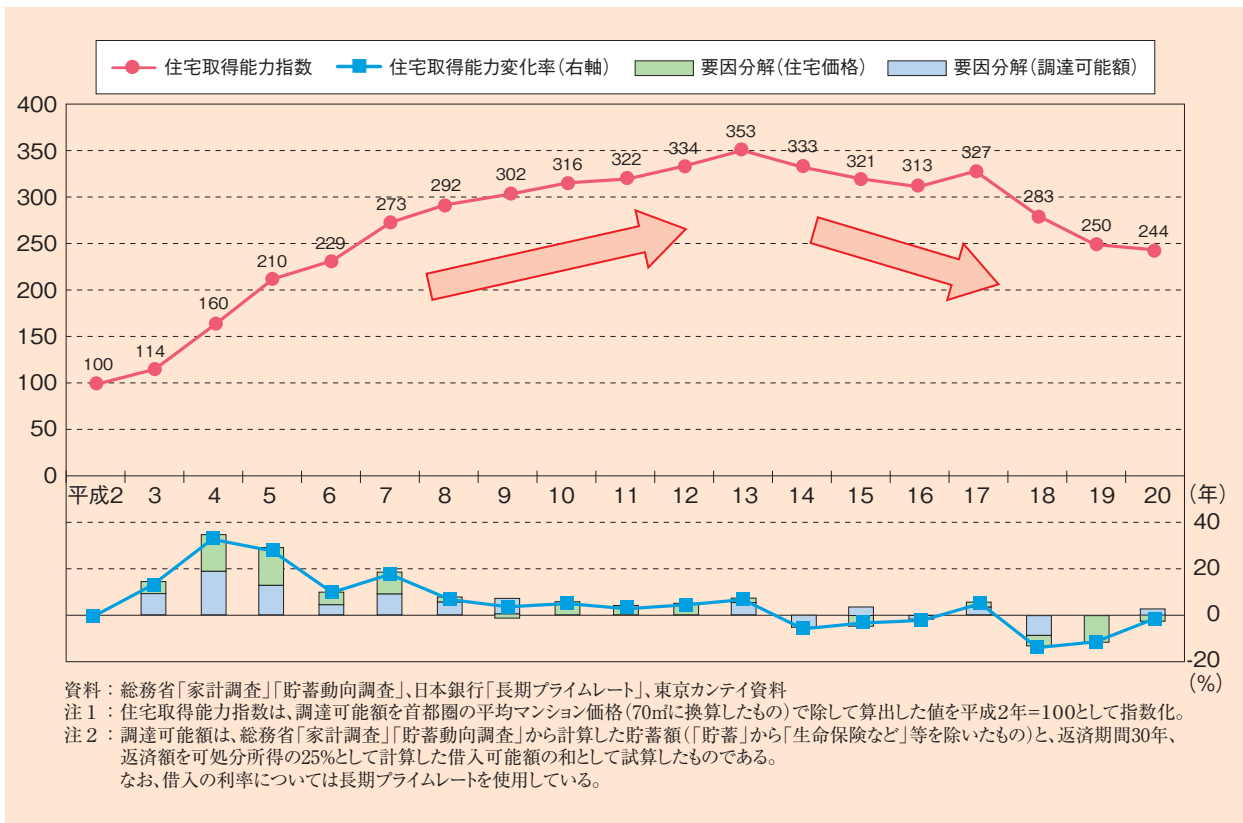
図表2-3-16 住宅取得等資金贈与額の推移



以上では、住宅価格や資金調達のそれぞれについて環境変化をみてきたが、前述の資金調達可能額を住宅価格で除すことにより求めた指数（以下、「住宅取得能力指数」という。）を試算し、住宅取得能力の変化を追うこととする。

住宅ローン金利の低下等による資金調達可能額の上昇と、住宅価格の低下により、住宅取得能力指数は平成2年以降一貫して上昇したが、平成13年をピークに下降し、特に平成18年以降は、住宅価格の上昇により大きく低下したことが分かる（図表2-3-17）。

図表2-3-17 住宅取得能力指数の推移



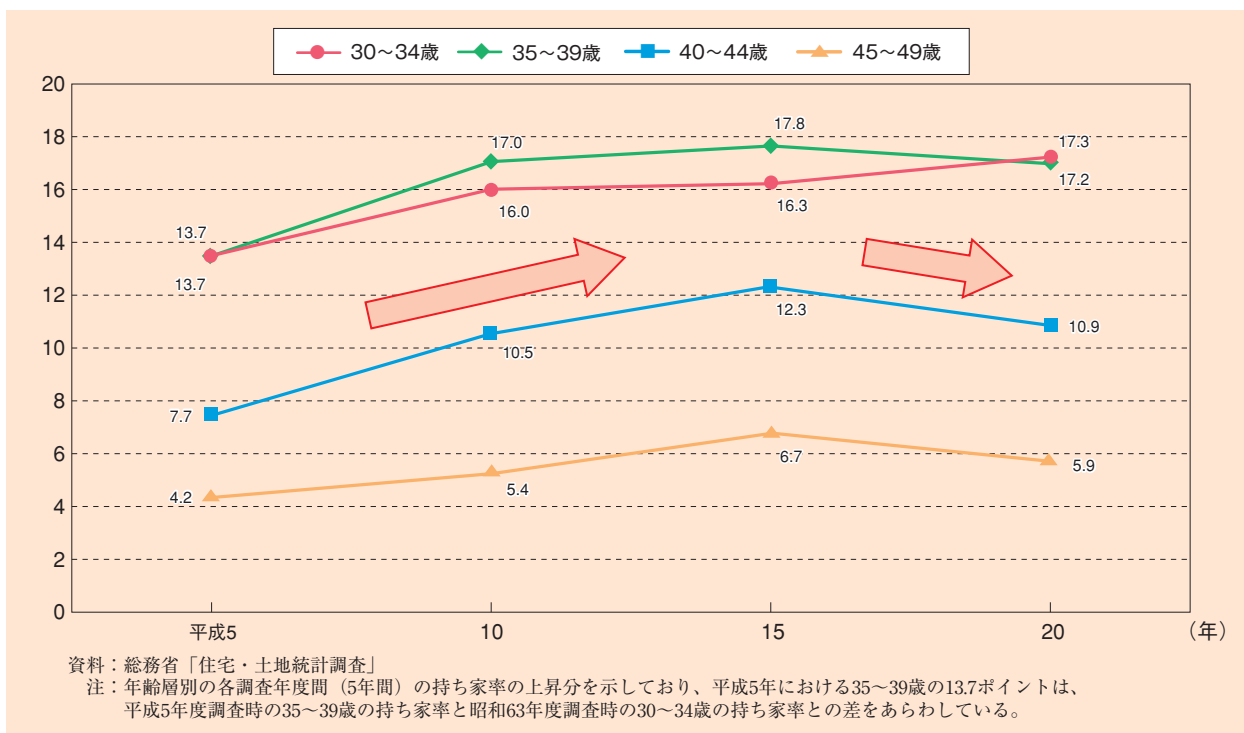
(持ち家率の変化)

このような住宅取得環境の変化を背景に、実際の家計の住宅取得はどのように変化したのかを、5年ごとに行われる前述の「住宅・土地統計調査」を用いてみる。

30～34歳、35～39歳、40～44歳、45～49歳の5歳区分ごとに、5年間で持ち家率がどれだけ上昇したかを経年でみると、平成15年までは、どの年齢層においても前回調査時点よりも持ち家率の上昇分が増加してきている。また、30～34歳を除いて、平成15年～平成20年においては、持ち家率の上昇分は減少している（図表2-3-18）。

こうした動きは、図表2-3-17の住宅取得能力指数の変化とおおむね符合しており、実際の住宅取得行動が住宅取得能力の変化に大きな影響を受けていたと考えられる。

図表2-3-18 世代別・時期別5年間の持ち家率上昇分の推移



(少子化による相続可能性の高まりによる影響)

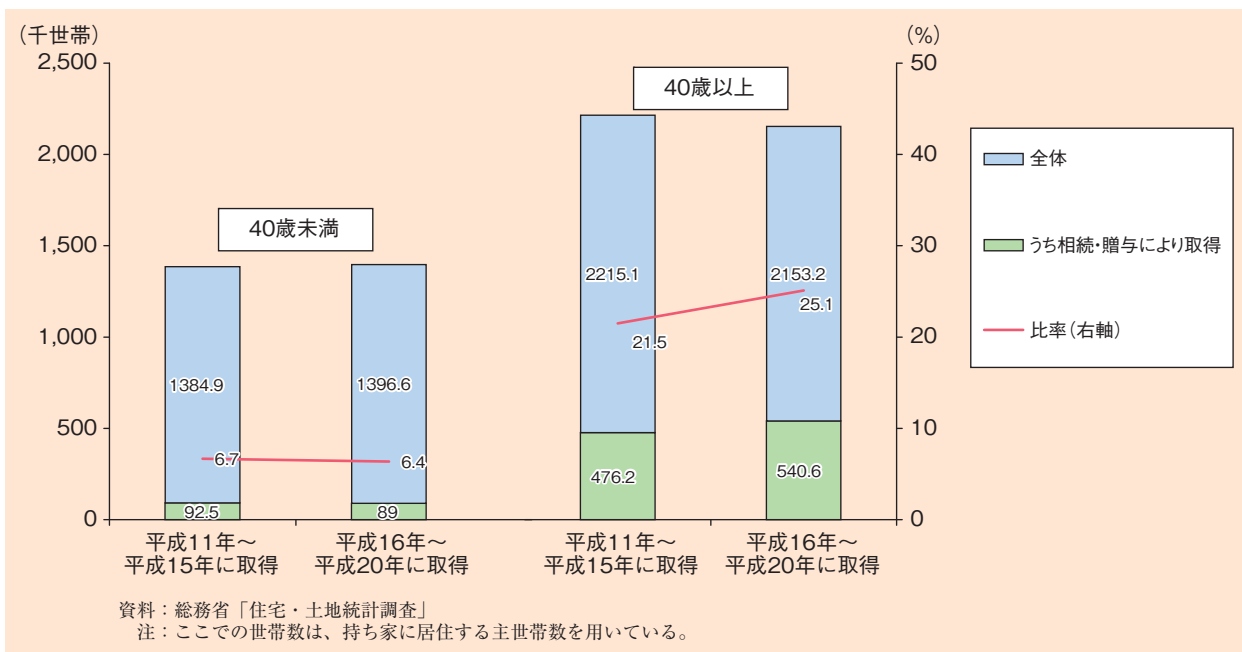
次に、少子化によって親世代から住宅を相続する可能性が高まることの影響について考えてみる。

我が国においては、昭和30年代から昭和40年代にかけては合計特殊出生率（1人の女性が一生の間に生む子供の数）がおおむね2.0前後で推移し、昭和50年以降2.0を下回った。このため、昭和40年代以降に生まれた世代は、長男あるいは長女である場合が多いと考えられる。また、地方圏から大都市圏への大規模な人口移動のピークは昭和36年（年間65万人が移動）であったことから、昭和40年代以降に生まれた世代は、身近に住む親世代から、住宅・土地を相続によって取得できる可能性が高い世代であると考えられる。

平成8年における本年次報告では、このような世代は「住宅・土地の購入にこだわる必要性が薄く」なるため、「住宅・土地取得需要が減少する可能性」があり、「こうした可能性が顕在化していくかどうか、注視していく必要がある。」としていたが、実際に可能性は顕在化したのだろうか。

平成15年及び平成20年の住宅・土地統計調査により、平成11年～15年、平成16年～20年の5年間に現住居の敷地を取得した世帯数とそのうち相続・贈与により取得した世帯数の動きをみると、昭和40年代以降に生まれた世代である40歳未満の世帯については、敷地を取得した世帯数は増えているものの相続・贈与により取得した世帯数は減少している。一方、40歳以上の世帯については敷地を取得した世帯は減っているが、相続・贈与により取得した世帯は増加している。両者を比較すると、昭和40年代以降に生まれた世代について相続による取得が増えたという実態も、取得を控えたという実態もみられないことが分かる（図表2-3-19）。

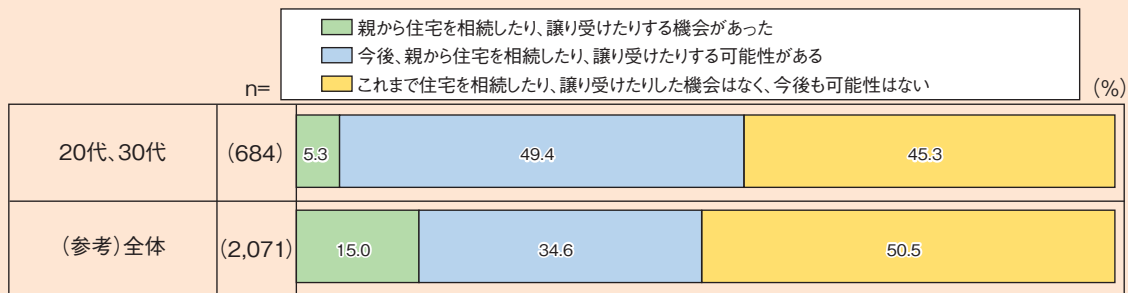
図表2-3-19 過去5年間に相続・贈与により敷地を取得した世帯数



次に、平成21年度に国土交通省が実施した「居住地域に関する意識調査」により、若い世代の相続と住宅取得に関する意識をみよめる。親から住宅を相続したり譲り受けたりする機会、可能性について聞いたところ、20代、30代では、「親から住宅を相続したり譲り受けたりする機会があった」と回答した者が5.3%、「今後、親から住宅を相続したり、譲り受けたりする可能性がある」と回答した者が49.4%、あわせて54.7%にのぼっている（図表2-3-20）。

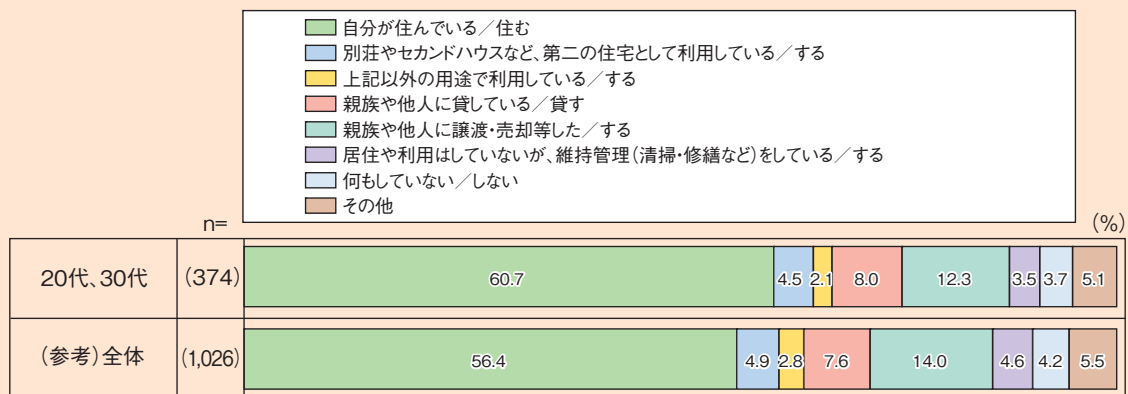
親からの住宅の継承の機会があった、可能性があるとして回答した者に、その住宅の利用方法や利用意向を聞いたところ、「自分が住んでいる／住む」との回答は60.7%と最も高いものの、「親族や他人に売却・譲渡した／する」という回答が12.3%、「親族や他人に貸している／貸す」が8.0%、「居住や利用はしていないが、維持管理をしている／する」が3.5%、「何もしない」が3.7%となっており、相続はするが自己の居住用に用いない者も3割近くいることが分かる（図表2-3-21）。

図表2-3-20 親からの住宅継承の経験・可能性



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

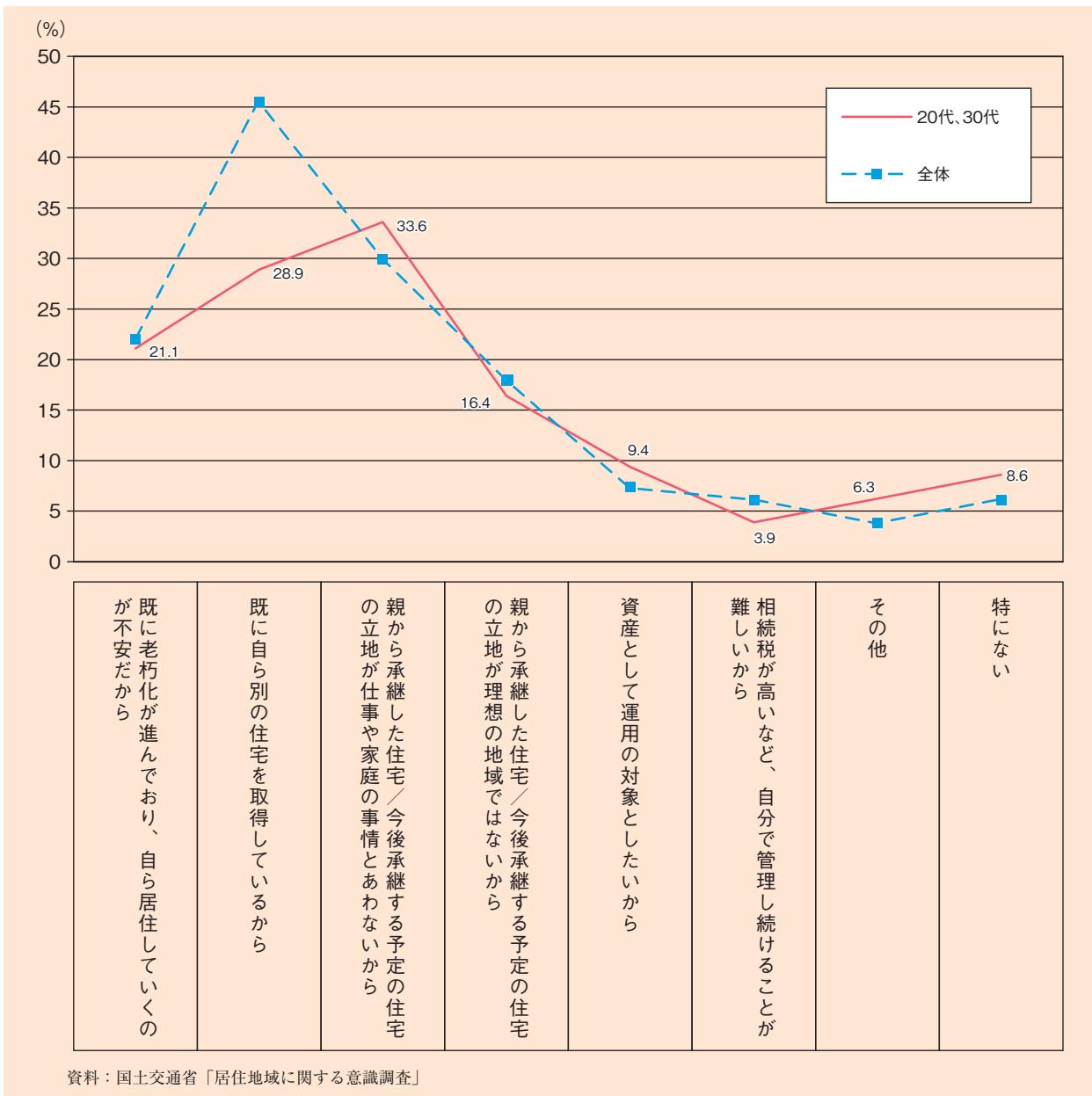
図表2-3-21 親から継承した／する可能性のある住宅の利用状況／意向



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

さらに、継承した／する可能性のある住宅に自らが住まない理由を聞いたところ、「住宅の立地が仕事や家庭の事情にあわないから」、「既に自ら別の住宅を取得しているから」、「既に老朽化が進んでおり、自ら居住していくのが不安だから」といった回答が上位を占めている（図表2-3-22）。

図表2-3-22 継承した／する可能性のある住宅に居住しない理由



以上から、若い世代は住宅を相続できる可能性は高まるが、立地条件等の問題から、必ずしもその住宅に居住するとは限らないため、これまでのところ実際の住宅取得行動に対して大きな影響は与えていないと考えられる。

なお、相続されても居住されない住宅の増加は、空き家の管理水準低下による社会問題の発生にもつながる可能性があり、土地利用上の課題として注視していく必要がある。また、高齢者が子世代への相続を前提にせず、住宅の資産価値を使い切るリバースモーゲージ手法の広がりにつながる可能性もあるが、そのためにはリフォームや適正な維持管理による既存住宅の質的向上、流通の促進、資産価値の適切な評価等が重要であると考えられる。

島根県江津市では、行政、NPOや自治会、民間事業者が連携し、それぞれの強みを活かした役割分担を行うことにより、定住促進や地域活性化のための空き家活用事業を行っている。

江津市における空き家の流動化にあたっては、

- ・ 空き家の所有者が、土地・建物に対する愛着や賃貸借に係るトラブルに対する不安から、所有する不動産の売買・賃貸に消極的となる場合があること
- ・ 空き家の希望者が、移住先の周辺環境や地域社会への円滑な参加・帰属に対する不安から、移住に消極的となる場合があること
- ・ 特に農山漁村部では、交通不便などの条件不利地への立地により家屋の売却価格が低く、採算性が乏しいため、不動産事業者が「業」として参入しづらいこと

といった課題があげられていた。

そこで江津市では、空き家の調査・登録など所有者の意向確認が重要である作業については、社会的信頼性のある行政が、定住相談と情報提供については、地域の実情に詳しいNPOや自治会※が、また空き家の契約については、事前に公募・選定した民間事業者がそれぞれ中心的な役割を担う体制を整備している。これによって空き家の活用を円滑に行えるようになった。

また、家賃設定が低い空き家の場合には、空き家の修繕工事が出来る宅地建物取引業と建設業を兼務している業者に仲介業務を依頼している。民間事業者が空き家仲介に参入しやすい環境づくりもしている。

さらに、登録した空き家のため、「江津市空き家地図情報提供システム」を構築している。一戸建て中古住宅、公営住宅、アパート、店舗・事務所、売地など情報の多様化を図ることで利用者の利便性や関心を高めると共に、「職場や学校までの距離」や「海に近い」など、空き家の位置をより具体的にイメージできるよう工夫している。

※宅地建物取引主任者の資格を持たないNPOや自治会が公に空き家の紹介が行えるよう、「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」（国土交通省）の特例措置（宅地建物取引業法の特例措置）を適用している。

島根県江津市

人口：27,774人
(H17国勢調査)

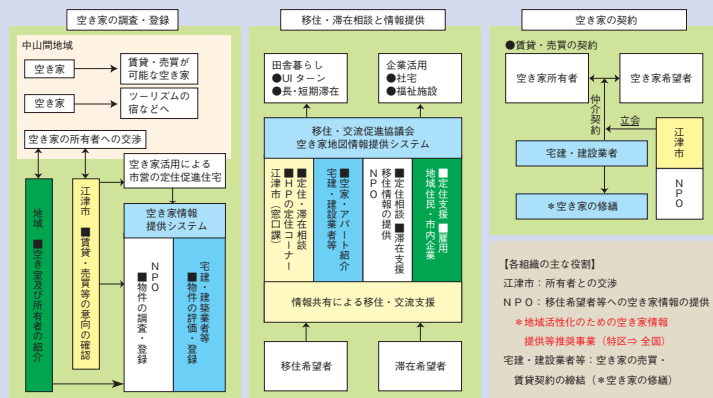
面積：268.51km²



江津市空き家地図情報提供システム
(<http://e-akiya.net/>)



江津市の空き家活用における連携体制



実績 (年度)	H18	H19	H20	H21 (H22.1現在)
空き家 登録数	19	17	16	24
空き家 活用数	8	8	6	14

※空き家登録数は当該年度末における登録数

まとめ

(地価がマクロ経済に与える影響の変化)

地価は、企業や家計の経済活動を通して、マクロ経済に影響を与えていると考えられる。第1節では、バブル崩壊後、地価が継続的に下落し、土地の資産としての有利性が低下する中で、地価がマクロ経済に与える影響にも変化が生じているのではないかとの問題意識に立ち、検証を試みた。データ等の制約のある中で一定の仮定を置いて行った分析であるため、結果については幅を持って解釈する必要があるが、以下のような点が示唆された。

- ①バブル崩壊後、大企業にとって資金調達における土地担保融資の重要性が低下しており、地価が、大企業の設備投資を通じてマクロ経済に与える影響は低下した。
- ②地価が、中小企業の設備投資行動や、家計の住宅投資行動を通じてマクロ経済に与える影響については、バブル崩壊前と同様に存在する。
- ③土地や住宅などの資産価格の変動が家計消費に与える影響については、株式等の金融資産と異なり、明確には認められないが、不動産証券化の進展に伴い、Jリート等を通じて家計消費に影響を与える可能性がある。

なお、当然のことながら、地価とマクロ経済との関係としては、マクロ経済動向が地価に影響を与えるという逆の因果関係もある。こうした点も適切に考慮するためには、今後、不動産市場を考慮したマクロモデル等により総合的な分析を行うことも必要であると考えられる。

(企業の土地需要の変化)

第2節では、まず、バブル崩壊後の地価下落や会計制度の変更など企業経営を取り巻く環境の大きな変化の中で、企業の土地に関するコスト意識が高まっている実態をみた。業種別にみると、サービス産業などの第3次産業にこの傾向が強く、業種別の土地生産性（土地の単位面積あたりの生産力）を試算すると第3次産業は全般的に高いことが分かった。こうした中で、第3次産業化が進展すると、産業全体の生産額が同じであれば必要な土地の量が小さくなり、産業全体の土地需要が弱まってくる可能性も考えられるが、これまでのところ工業用地、商業用地等の住宅地以外の宅地の面積は増加してきている。今後、どのような業種が成長していくか、また、第3次産業全体が今後どのように成長していくかによって、将来的な土地需要への影響は変わってくると考えられる。

次に、企業の土地需要が市場に現れる主要な形態である、オフィス、店舗、工場・倉庫について、バブル崩壊後の立地動向の変化とその要因をみた。それぞれに短期的な景気動向等の影響を受けつつも、経営効率向上等の観点から大型化や高機能化を進めるなどの共通する動きがみられた。オフィス立地の都心集中や店舗立地の郊外化の傾向も確認されたが、これらについては、その陰で、都心周辺の中小ビルの空きビル化、低未利用地化や、中心市街地の商店街の空洞化が進んでいる可能性があり、市場の動きを広域的にとらえるとともに、課題を抱える地域の活性化のための取組みを、あわせて進めていく必要があると考えられる。

(家計の土地需要の変化)

第3節では、まず、バブル崩壊後の住宅市場が、世帯数の増加、特に団塊世代及び団塊ジュニア世代が30代、40代の世帯形成、住宅取得期にあったこと等に支えられ、総じて堅調に推移したことをみた。このため、住宅及び住宅地のストックは着実に増加してきている。

家計の意識として、持ち家志向、一戸建て志向は根強いが、実際の住宅取得は、住宅価格要因と、所得水準、金利などの資金調達要因に大きく左右される。これらの要因を総合した指数を試算し、住宅取得能力の変化をみたところ、平成13年までは住宅価格の低下や低金利を背景に上昇していたが、平成14年以降は低下傾向にあり、持ち家率の上昇分の変化とおおむね符合している。バブル崩壊以降、家計は住宅取得能力の高まりに応じて住宅取得を進めてきたといえる。

これからも家計が住宅取得能力に応じて住宅取得を進めるとすると、今後、住宅市場は住宅価格の動向や所得水準、金利などの状況によって、大きく変化する可能性がある。さらに、世帯数の伸びの鈍化、高齢化の一層の進展、地球環境保全に対する要請の高まり、住宅に対する意識の多様化などによっても、市場の構造が変わっていく可能性があり、その動向を注視していく必要がある。