

不動産市場の動向と 活性化に向けた取組について

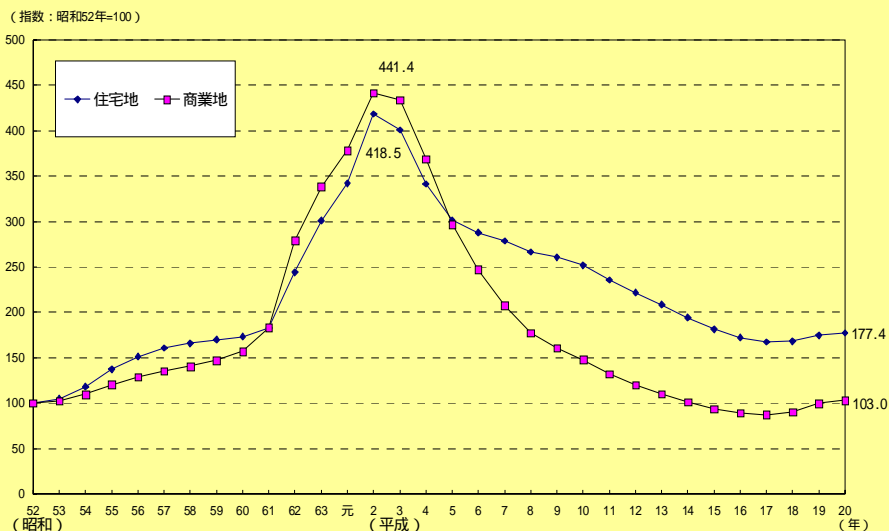
不動産市場の動向

全国の長期的な地価の推移 (三大都市圏・地方圏)

長期的な地価は、バブル崩壊後の長期下落基調を経て、近年、持ち直し傾向が見られたが、一昨年後半以降、この傾向に陰りが見られる。

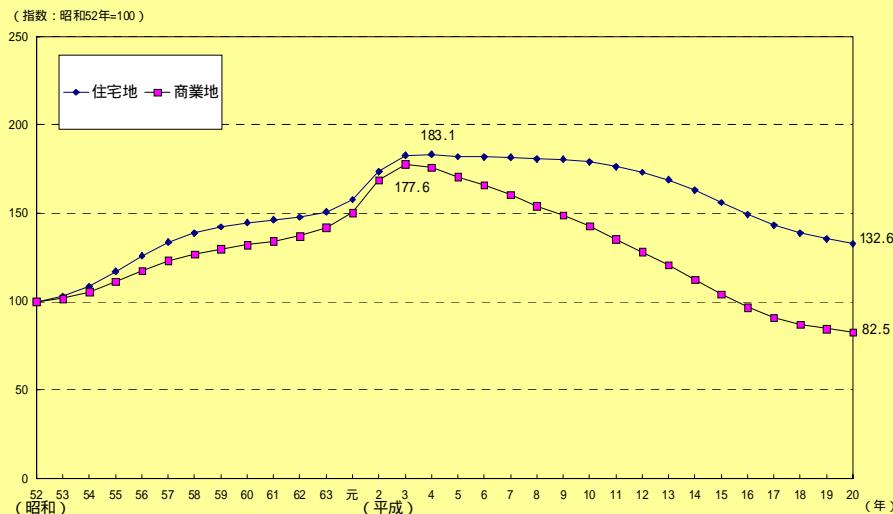
三大都市圏

三大都市圏における地価の累積変動率



地方圏

地方圏における地価の累積変動率










主要都市の直近の地価状況(四半期ベースでは、下落傾向が顕著)

・三大都市圏等の都心部の地価は、バブル崩壊後の長期下落を経て、平成17年頃から持ち直し傾向が見られたが、平成19年後半以降この傾向に陰りが見られ始め、これまでの地価LOOKレポートによると、足元に近づくほど、上昇傾向の鈍化から下落傾向へと顕著に推移している。

・平成20年第3四半期(7/1～10/1)の主要都市の高度利用地の地価は、第2四半期(4/1～7/1)まで見られた上昇地区が姿を消し、全ての地区で横ばい又は下落となった。そのうち、大半の地区が下落となった。第2四半期と比べると、高度利用地の地価の下落傾向はさらに顕著となった。



この地価の下落傾向の主な要因は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、景気の停滞、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等を背景として、土地に対する需要が減退していることであると考えている。これに加え、オフィス等の空室率の上昇、賃料の下落等により、収益力についても一部でやや低下する傾向が見られたことも要因の一つに考えられる。

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧(150地区)

									計
		6%～	3%～6%	0%～3%	0%	-3%～0%	-6%～-3%	～-6%	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	39 (100.0%)
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	4 (28.6%)	8 (57.1%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	15 (46.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
計	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	81 (54.0%)	42 (28.0%)	5 (3.3%)	150 (100.0%)

19年第4…H19.10.1～H20.1.1、20年第1…H20.1.1～H20.4.1、20年第2…H20.4.1～H20.7.1、20年第3…H20.7.1～H20.10.1

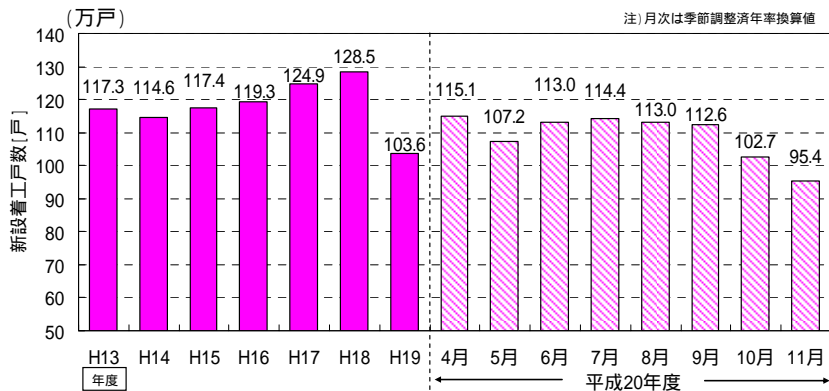
(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

 は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、次に地区数の多い変動率区分

住宅・不動産市場は、住宅市場の停滞等を背景に、事業者向け資金の供給も縮小し、事業者の倒産が相次ぐなど非常に厳しい状況にある。

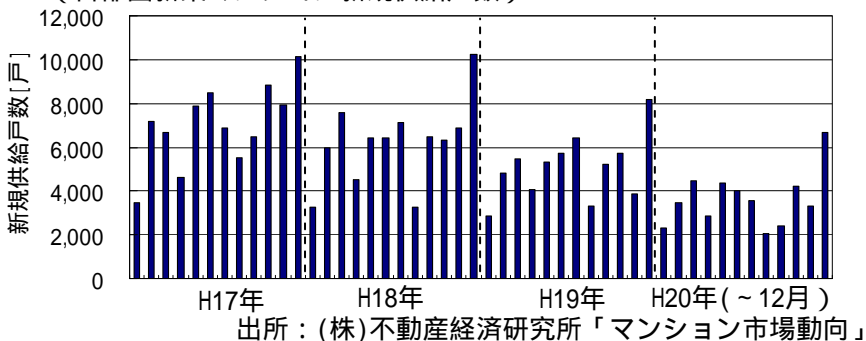
住宅市場の停滞

・新設住宅着工は、過去と比べ低水準で推移



・新築マンションの供給は減少

(首都圏新築マンション新規供給戸数)

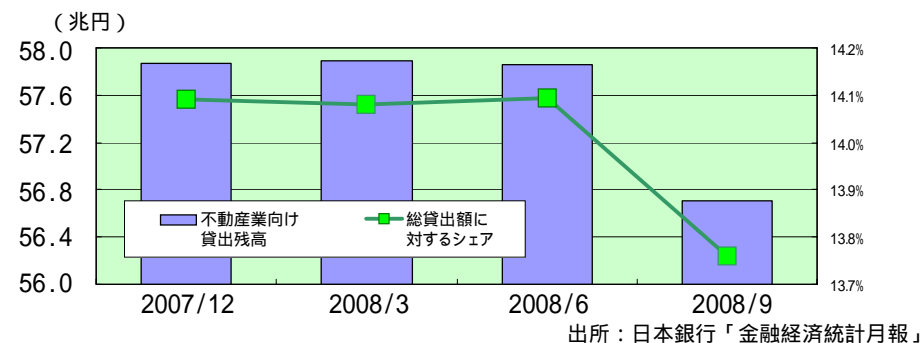


・平成20年10月末における新築マンション在庫戸数は、首都圏で約1万戸、近畿圏で約0.6万戸。販売開始前の“隠れ在庫”も含めれば首都圏・近畿圏合計で3万戸台に達するとの見方が有力。

出所：みずほ総研「2008・9年度内外経済見通し(H20.11月)」

不動産事業者向け融資の縮小

6月末から9月末にかけて1.2兆円減少



不動産事業者の倒産

【平成20年度(4~12月)】

倒産件数 : 336件 (前年同期比 +16.7%)

負債総額 : 1.77兆円 (前年同期比 +82.3%)

出所：帝国データバンク「全国企業倒産集計」

CMBS()発行額

平成19年下半期 : 1.59兆円

平成20年上半期 : 0.15兆円 (90.6%)

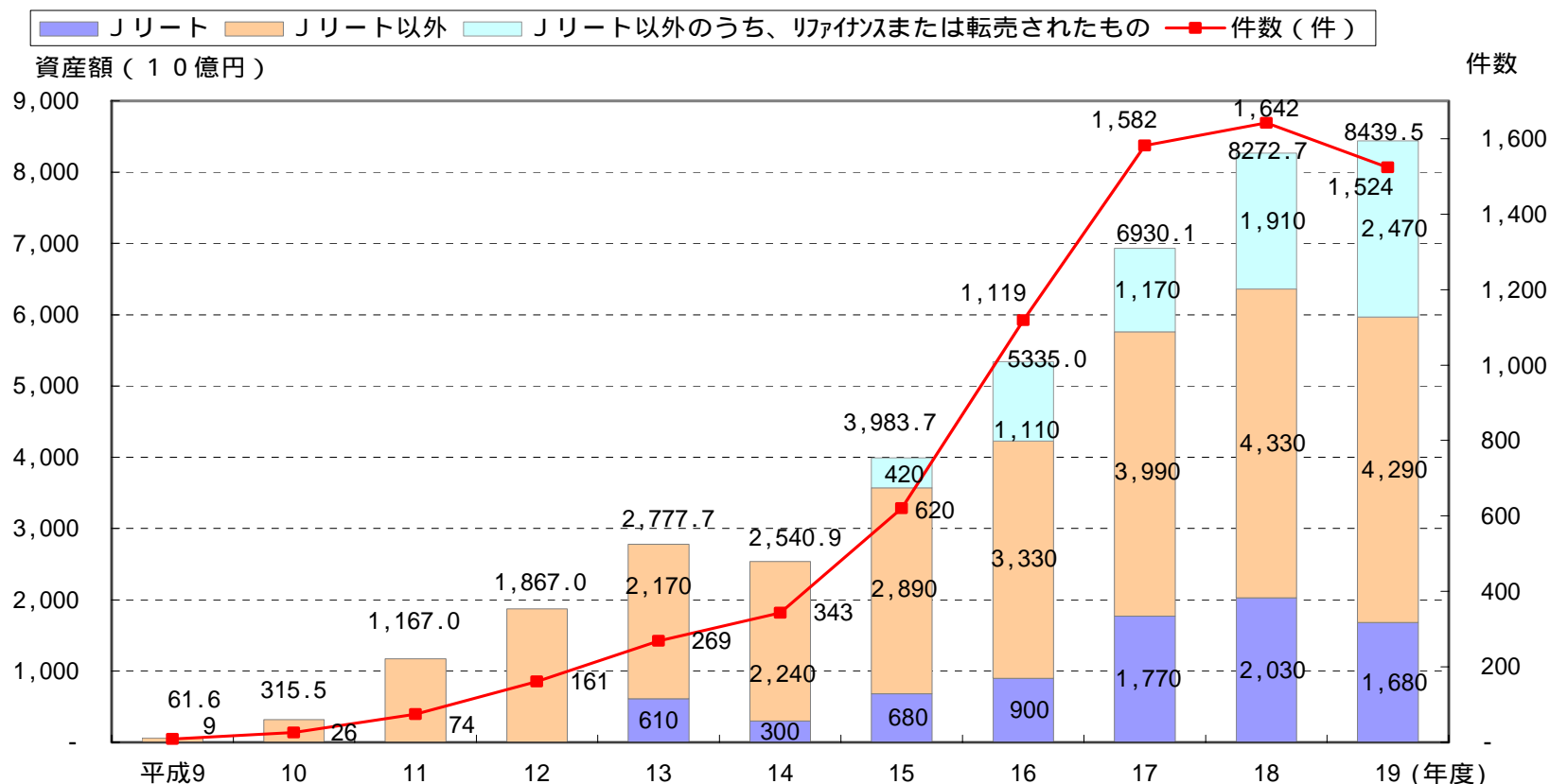
出所：住信基礎研究所調べ

商業用不動産向けの融資債権を担保に発行される証券。商業用不動産からの賃料収入等が元利金支払の原資となる。

リートの有利子負債

リートが抱える有利子負債は10月末現在で3.5兆円。そのうちの3割強(1.3兆円)は平成21年末までにリファイナンスが必要。

出所：大和総研調べ 3



資料: 国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1: ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2: 「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

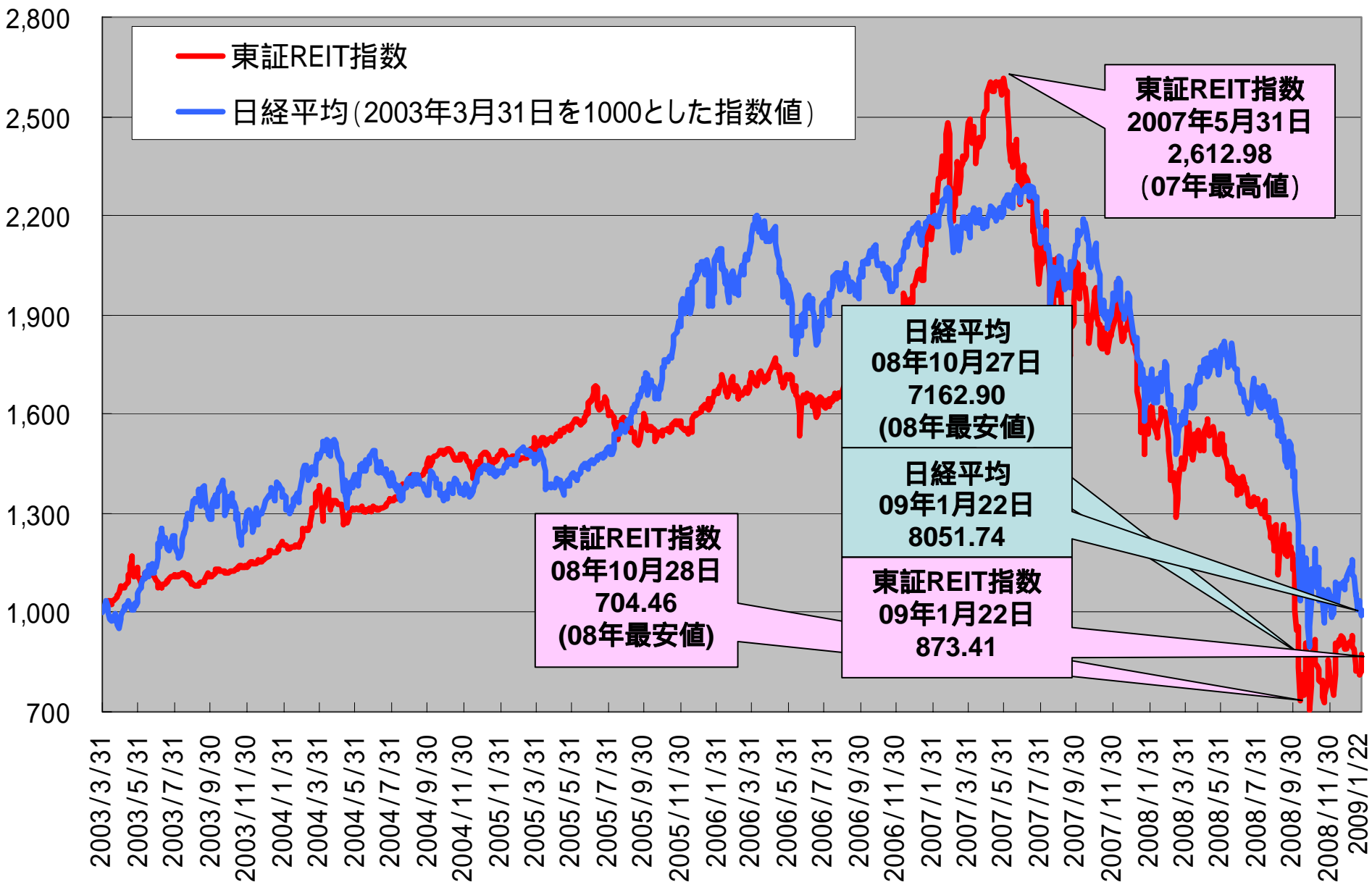
Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3: Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4: 内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5: 平成19年度分の値は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

東証REIT指数と日経平均株価の推移



不動産市場の活性化に向けた取組

政府としては、現下の厳しい不動産市場の状況を踏まえ、「安心実現のための緊急総合対策」、「生活対策」、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」等に基づき、不動産市場の活性化策の推進を図っている。

安心実現のための緊急総合対策

平成20年8月29日

「安心実現のための緊急総合対策」に関する
政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議

不動産市場の活性化(不動産市場データベースの整備、不動産鑑定評価制度の充実検討、地方における不動産証券化の促進、国内外への情報発信・投資キャンペーン等) 等

生活対策

平成20年10月30日

新たな経済対策に関する政府・与党会議、
経済対策閣僚会議合同会議

地域活性化のための不動産の証券化、流動化の促進【H20第2次補正予算案】

各種土地税制の延長・拡充等【H21税制改正案】等

住宅・不動産市場活性化のための 緊急対策

平成20年12月8日 総理指示
平成20年12月15日 発表

住宅金融支援機構による事業資金の供給【H21予算案等】

優良な民間都市開発事業の資金確保【H21予算案等】

新規取得土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設、各種土地税制の延長・拡充【H21税制改正案】

住宅ローン減税制度の延長及び拡充等【H21税制改正案】

地域活性化のための不動産の証券化、流動化の促進【H20第2次補正予算案】等

不動産市場データベースの構築

土地情報データベース

不動産取引価格
(登記情報による取引価格等)

地価公示データ
(公示価格等)

民間不動産データ

- ・ Jリート開示
- ・ IPD、レインズ等

投資不動産データベース

不動産管理データ

オフィス、商業施設、賃貸マンションのNOI、維持管理費、新規賃料等のデータをアンケート調査により収集

不動産市場の透明性・信頼性の向上

不動産鑑定士

地価公示・地価調査、自己の鑑定評価の精度向上

国民・一般企業

オフィス・賃貸マンション等の賃借の参考

不動産事業者

不動産経営の参考

内外の投資家等

投資判断の参考、収益の比較・評価、融資の参考

行政

鑑定評価モニタリング・処分等の参考

不動産市場の健全な発展

(安心・安全な不動産取引、国際競争力の強化、不動産情報産業の育成)

国民経済の
維持・発展

1. 背景・目的

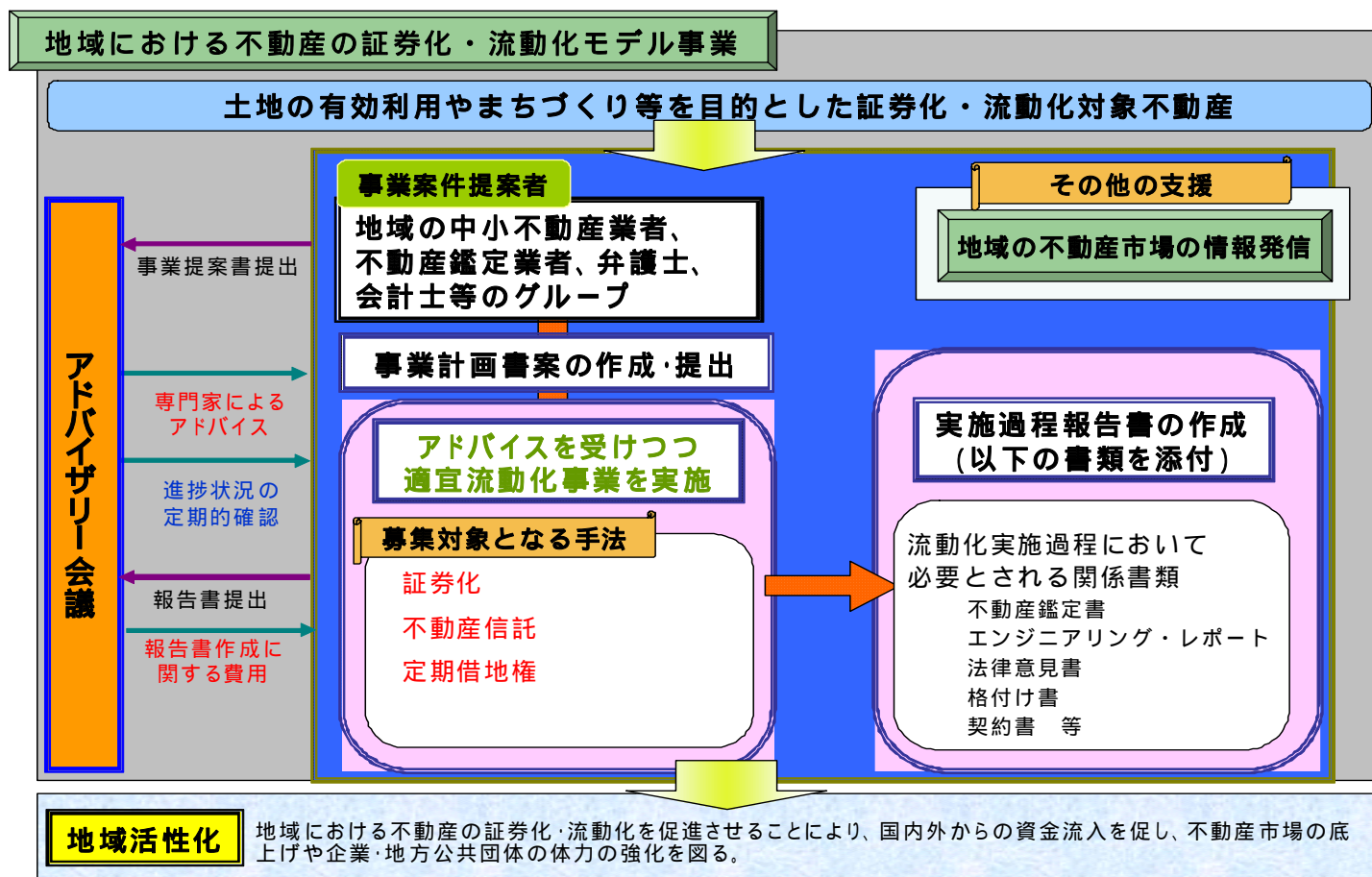
「安心実現のための緊急総合対策」(平成20年8月29日決定)、「新経済成長戦略」(平成20年9月19日改定)等を踏まえ、地域における不動産の証券化・流動化についての社会実験等を実施することにより、不動産市場の底上げ、地域活性化を促進する。

2. 事業概要

地域における不動産の証券化・流動化のモデル的な組成に対する支援、地域の不動産市場についての情報発信等を実施する。

3. 事業効果

多様な流動化手法のノウハウが提供されること等により、地域における新たな市場や雇用が創出される。



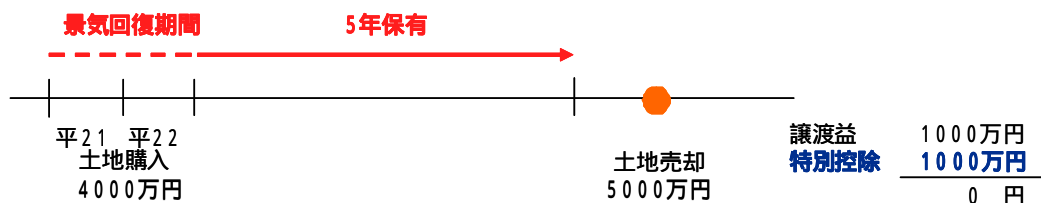
譲渡益課税(所得税・法人税)

景気回復期間中に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

取得する土地の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除の創設

個人又は法人が、平成21、22年中に取得した土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合(所有期間5年超のものに限る)には、1000万円の特別控除(所得控除)を適用する。

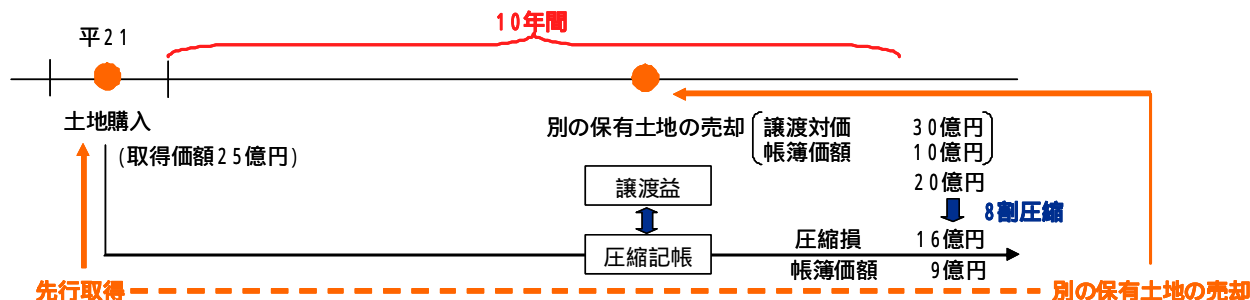
(注)土地等が棚卸し資産である場合には、本特例の対象とならない。



保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰り延べ制度の創設

平成21、22年中に土地又は土地の上に存する権利を取得した法人又は個人事業者については、その土地等の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地を売却して譲渡益が発生しても、その8割(22年取得分については6割)を減額する。減額相当額は、先に取得した土地の価額を圧縮記帳することにより課税を繰り延べる。

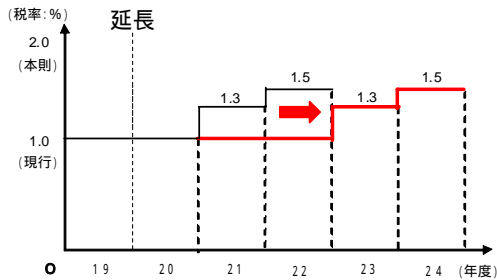
(注)土地等が棚卸し資産である場合には、本特例の対象とならない。



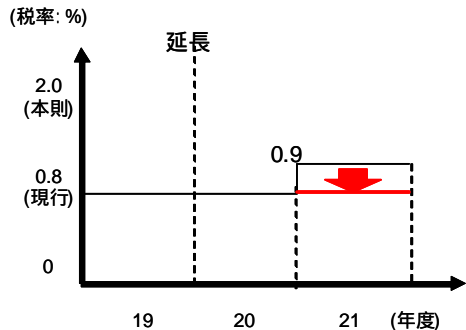
登録免許税

税率を現行水準に引き下げ

< 土地の売買による所有権の移転登記 >



< リート・SPCが不動産を取得する場合の所有権の移転登記 >



不動産取得税

税率 } 現行水準
課税標準 } を据え置き

土地住宅：3年 リート等：2年

< 現行 >

		課税標準	税率
本則		-	4%
	土地	1 / 2	3%
	住宅	-	3%
特例	リート SPC	上記に加え 1 / 3	-

事業用資産の買換え特例

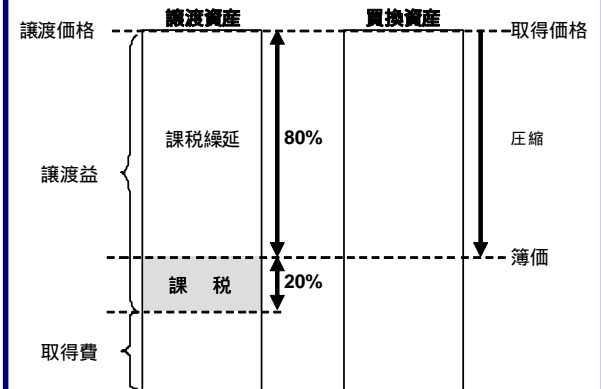
現行制度を3年延長

< 現行 >

譲渡資産
所有期間：10年超
範囲：国内にある土地、建物等

買換資産
範囲：国内にある土地、建物、機械等

譲渡益の8割を課税の繰延べ



住宅ローン減税制度の延長及び拡充等(所得税、住民税)

< 内容 >

【現行制度()】

控除対象借入限度額	2000万円
控除期間	10年又は15年の選択制
控除率	【10年の場合】 1-6年目 1% 7-10年目0.5% 【15年の場合】 1-10年目0.6% 11-15年目0.4%
最大控除額	160万円

平成20年入居の場合

【内容】

	一般住宅	長期優良住宅
控除対象借入限度額	5000万円	5000万円
控除期間	10年	10年
控除率	1%	1.2%
最大控除額	500万円	600万円

地方財政に留意しつつ、住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、個人住民税から控除

< ポイント >

住宅着工の減少

- ・ H20年は、約110万戸(年)ペース。
今後更に大きく落ち込む可能性
H18年までの5年間の平均水準は約121万戸

現下の世界的な金融経済変動に対応し、内需主導の持続的な経済成長を実現することが重要。国民の強い持家ニーズを踏まえ、無理のない負担での住宅取得を支援することにより、国民生活の向上や、経済効果の大きい住宅投資の促進を図ることが喫緊の課題。

このため、以下の措置を講ずる。

最大控除可能額の過去最高水準までの引上げ
中堅勤労者等のための個人住民税からの実効性ある減税

個人住民税も対象とした住宅ローン減税の大幅拡充により、以下の効果を発揮

- 投資額 : 約1.9兆円
- 経済波及効果 : 約4兆円
- 雇用創出効果 : 約21万人

過去最大規模のローン減税と新たな投資型減税措置を講じることで、昨年改正建築基準法による混乱前の水準(121万戸程度)にまで、住宅投資を押し上げることが可能