

第2章

資産デフレから脱却しつつある 不動産市場の変化

我が国の不動産市場においては、リーマンショック以降、地価の低迷が続いてきた。我が国経済に景気回復の動きが広がりつつある中、平成26年地価公示では、三大都市圏で6年ぶりに地価が上昇に転じるなど地価の回復傾向が見られたところである。特に東京都の都心部や主要都市の中心部において地価の上昇基調が顕著となった。

一方、資産としての土地について、近年では、国民の意識も徐々に変化してきており、地価がその土地の収益性や利便性の評価によって決まる傾向にあることを、約6割の国民が肯定的に評価するようになっている。

そこで本章では、まず第1節において、最近の地価について、回復基調の中での特徴的な動向を分析する。

次に、不動産市場の動向について考察することとし、第2節において、不動産投資市場について、特にJリート市場の動向や海外投資家の動向等に注目しながら分析する。次に、第3節において、企業の設備投資の動向について分析し、第4節において、家計の住宅投資の動向について概観する。

第1節 回復しつつある地価動向の特徴

(三大都市圏と地方圏の地価動向)

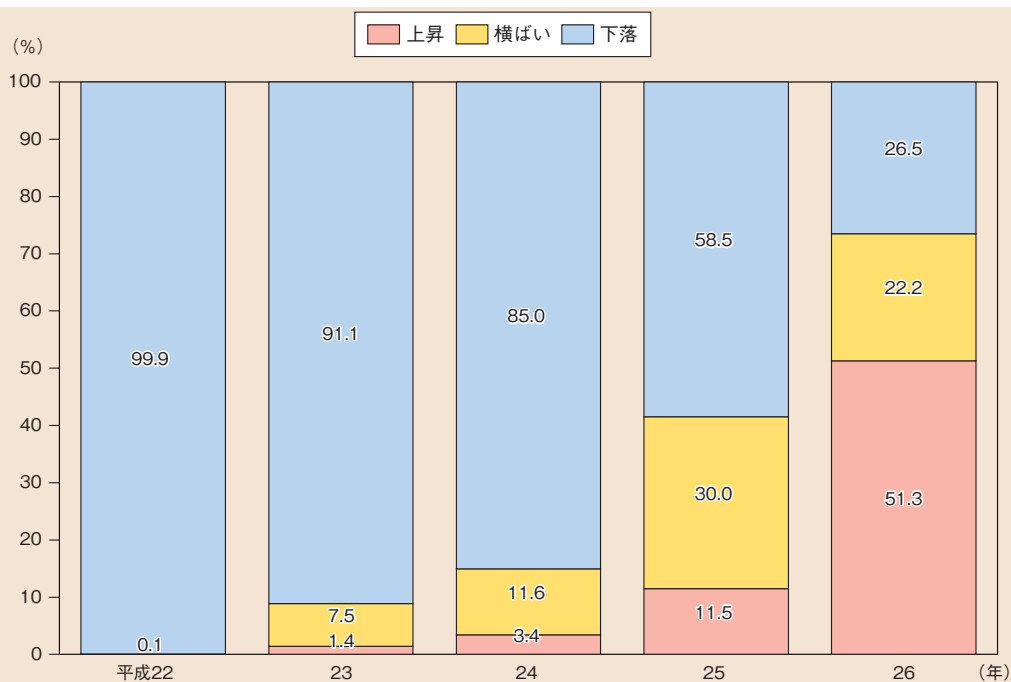
三大都市圏では、住宅地、商業地ともに6年ぶりに地価が上昇に転じた（図表1-2-3）ところであるが、上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、上昇した地点は昨年の11.5%から51.3%へと大幅に増加した（図表2-1-1）。

このうち、特に地価の上昇傾向が顕著に見られた東京圏の商業地について、地域別に上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、東京23区ではほぼ全ての地点で地価が上昇しており、指定都市でも約8割の地点で地価が上昇している。しかし、東京圏のその他の地域を見ると、上昇した地点は32.5%にとどまっており、収益性や利便性に優れた東京都の都心部や指定都市等において地価の上昇基調が顕著に見られた（図表2-1-2）。

また、東京圏の地価動向（商業地）について、市区町村別に変動率を見てみると、3%以上地価が上昇しているのは、東京都千代田区、中央区、港区等の東京都の都心部、神奈川県川崎市、横浜市等の収益性、利便性に優れた地域と、圏央道の開通等により商業集積が進んだ千葉県君津市のような一部地域に限られている。

このように、東京都の都心部を中心に周辺部への地価上昇の動きが拡大しており、特に収益性や利便性に優れた地域や、今後、収益性、利便性等の向上が見込まれる地域における地価の上昇が、東京圏全体の地価の回復を牽引していることが分かる（図表2-1-3）。

図表2-1-1 三大都市圏の地価動向（全用途）（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



資料：国土交通省「地価公示」より作成

注1：平成22年から平成26年までの地価公示の結果より、三大都市圏の全用途の地点別に見た上昇、横ばい、下落の地点数の割合の推移を示したものの。

注2：地域区分は以下の通り。以下、図表2-1-2から2-1-5まで同じ。

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

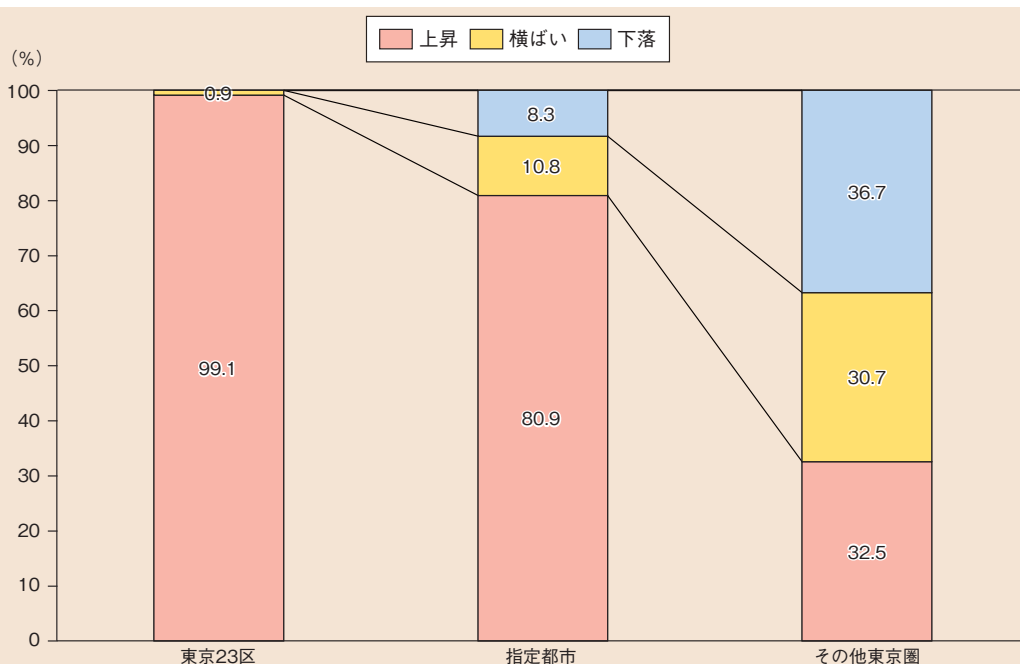
東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

地方圏：三大都市圏を除く地域。

図表2-1-2 東京圏の地域別の地価動向（商業地）（上昇、横ばい、下落の地点数）



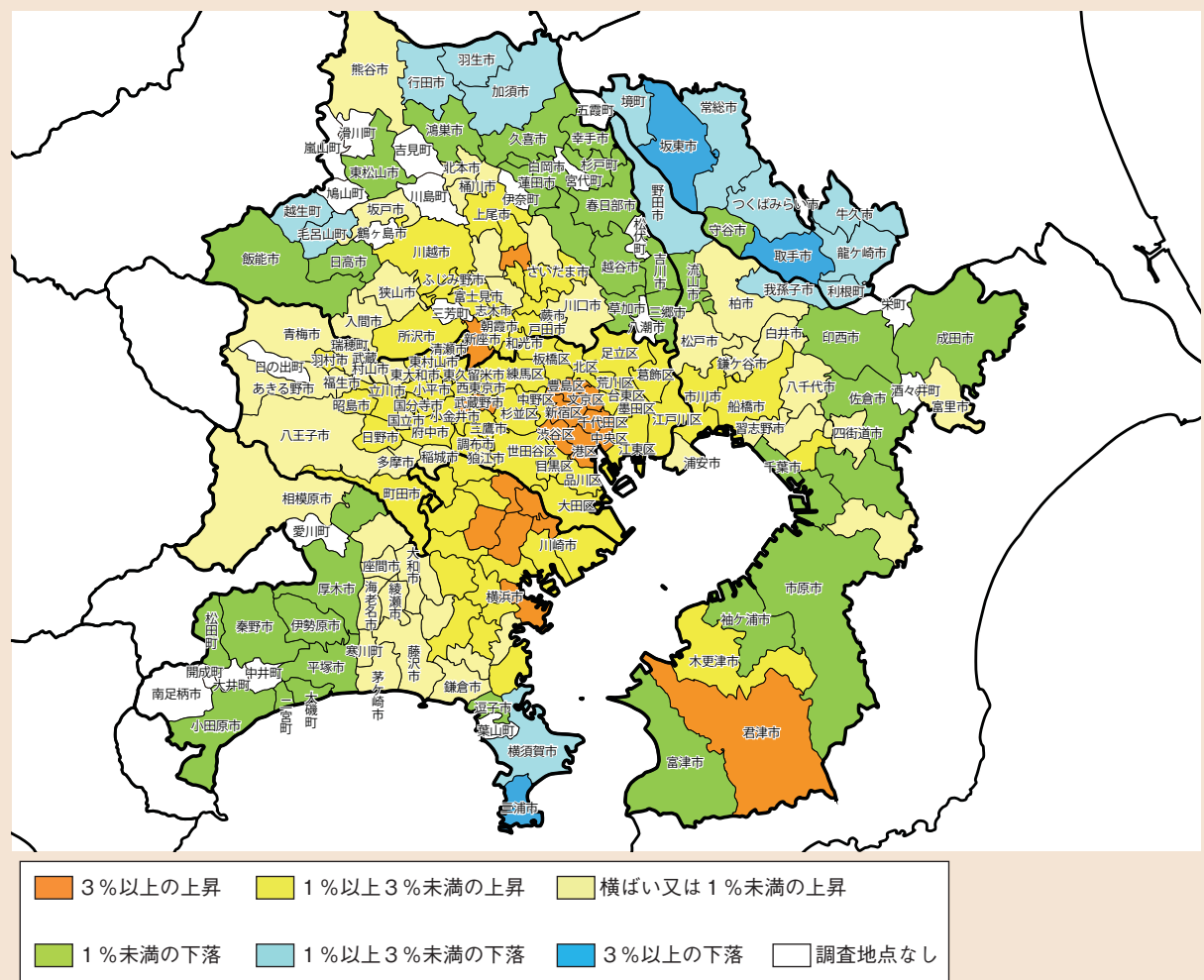
資料：国土交通省「地価公示」より作成

注1：平成26年地価公示の結果より、東京圏の地域別に上昇、横ばい、下落した地点数の割合を示したものの。

注2：指定都市：埼玉県さいたま市、千葉県千葉市、神奈川県横浜市、川崎市、相模原市

その他東京圏：東京圏のうち、東京23区及び指定都市を除いた地域

図表2-1-3 東京圏の市区町村別地価動向（平成26年地価公示、商業地）



資料：国土交通省「地価公示」より作成

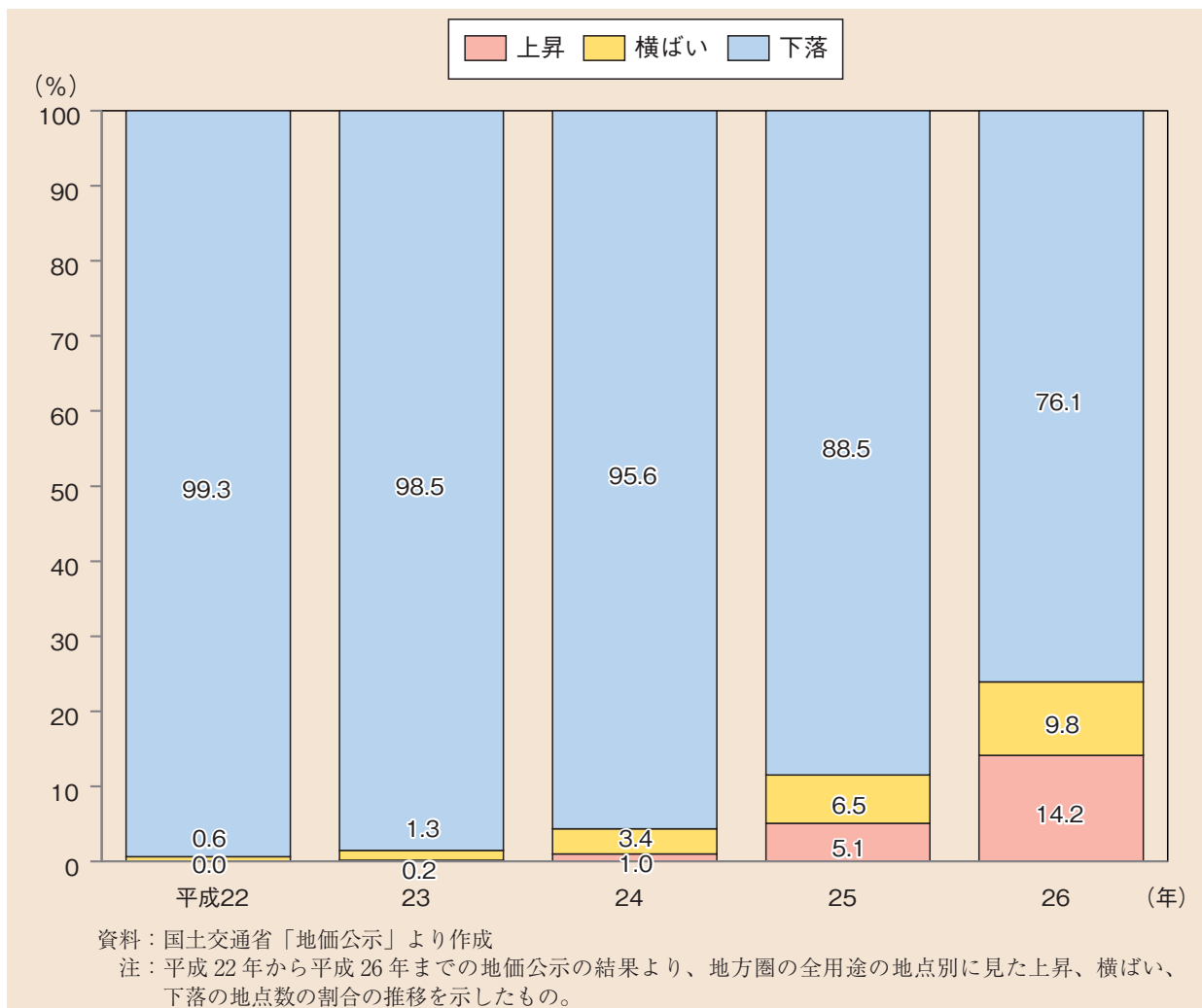
一方、地方圏では、住宅地、商業地とも、引き続き下落傾向が続いているものの、下落幅は縮小（図表1-2-3）しており、上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、上昇した地点が14.2%と1年前に比べて約3倍に増加した（図表2-1-4）。

このうち、県庁所在地とその他の地域別に地価（商業地）の上昇、横ばい、下落の地点数の推移を見ると、県庁所在地では、上昇した地点が29.5%となっている。一方で、その他の地域では、上昇した地点が13.4%にとどまっている（図表2-1-5）。

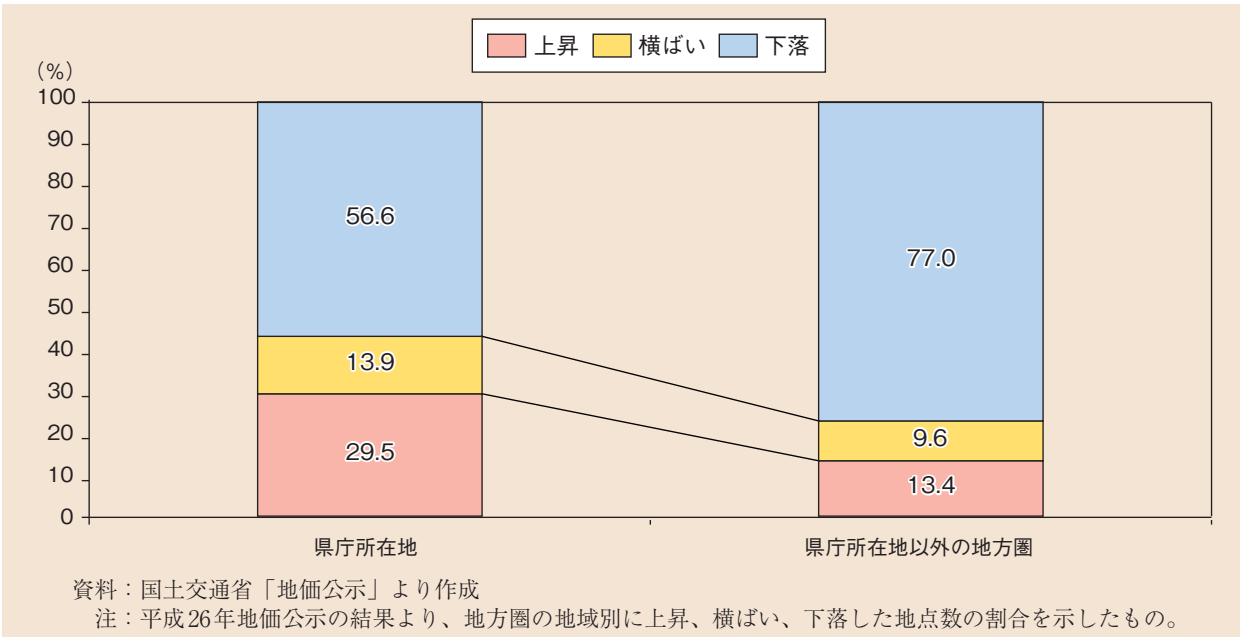
例えば、九州北部の地価動向（商業地）の市区町村別の変動率を見ると、地価が上昇しているのは収益性・利便性が高い福岡県福岡市等の中心部周辺となっており、限られた地域での地価の上昇にとどまっていることが分かる（図表2-1-6）。

このように、地方圏では、上昇地点が増加する一方で、4分の3以上の地点で地価の下落が続いている状況にあるが、これらの地点の下落率も▲3.3%（平成25年）から▲2.7%へと縮小しており、全体としては回復基調にある。

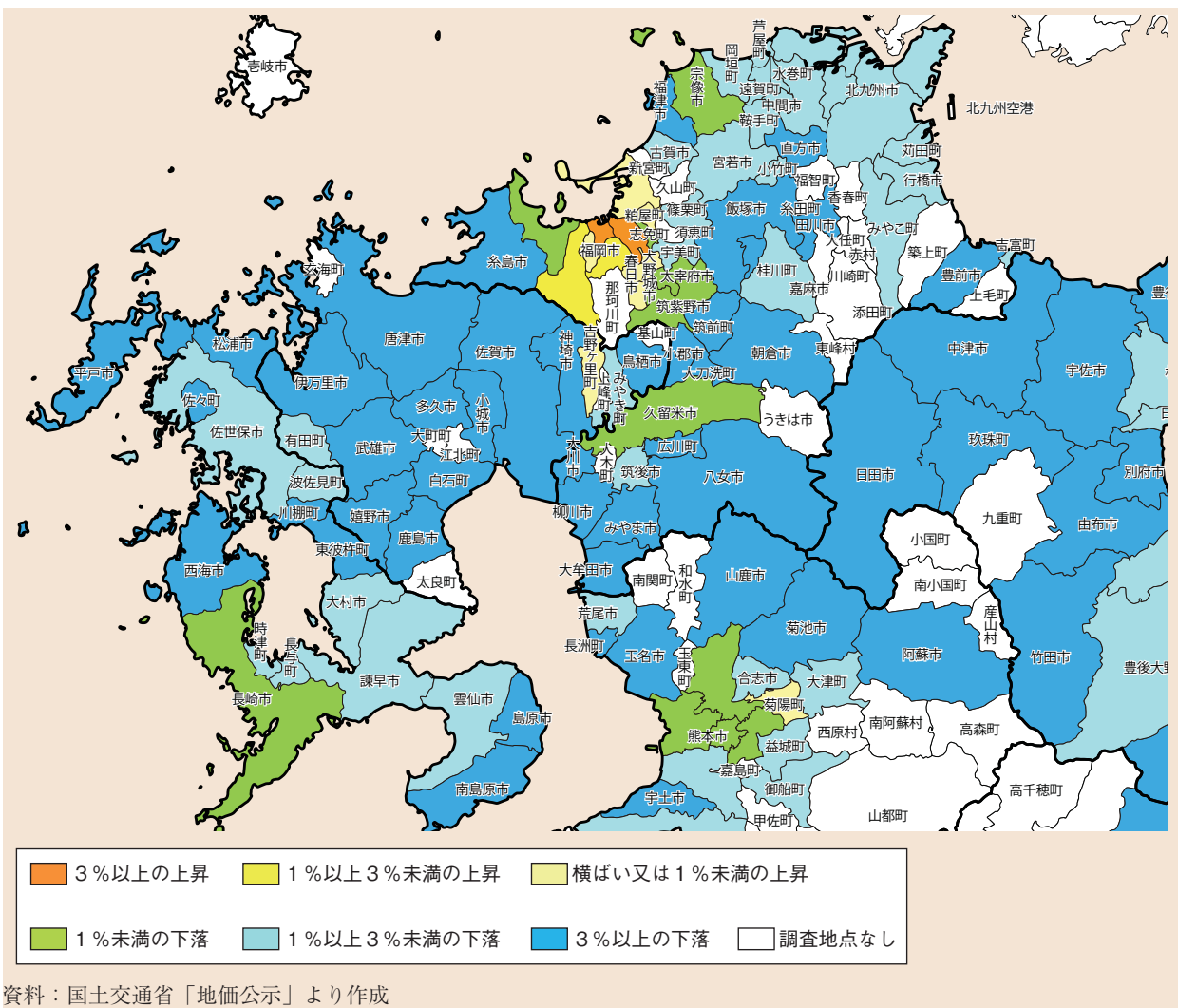
図表2-1-4 地方圏の地価動向（全用途）（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



図表2-1-5 地方圏の地域別の地価動向（商業地）（上昇、横ばい、下落の地点数の推移）



図表2-1-6 九州北部の市区町村別地価動向（平成26年地価公示、商業地）



(収益性や利便性を反映した地価動向)

このように、平成26年地価公示では、収益性や利便性に優れた東京都の都心部や指定都市、県庁所在地等において、地価の上昇傾向がより顕著に見られたが、以下では、東京都の都心部、広島県広島市、北海道札幌市の具体的な事例に基づき地価の動向を分析する。

<東京都中央区（商業地）の動向>

平成26年地価公示において、東京都区部の商業地の平均地価変動率は2.7%（前年▲0.4%）の上昇となっているが、その中で、日本を代表する高度商業地域である銀座・日本橋を有する中央区を見ると、4.7%（前年▲0.4%）と最も高い上昇率を示している。

図表2-1-7は、東京都中央区の地価（商業地）に関する地価と変動率の動向を示したものであるが、銀座周辺は7.7%と、それ以外の地域の3.8%に比べて高くなっており、中央区の中でも、特に収益性、利便性に優れた地価が高い地域において、相対的に地価上昇率が高くなる傾向が見られた。

銀座周辺では、消費の回復傾向や外国人観光客の大幅な増加、集客力増加につながる再開発の進捗等ともあいまって、商業施設の収益性が向上し、地価上昇率が相対的に高くなったと考えられる。

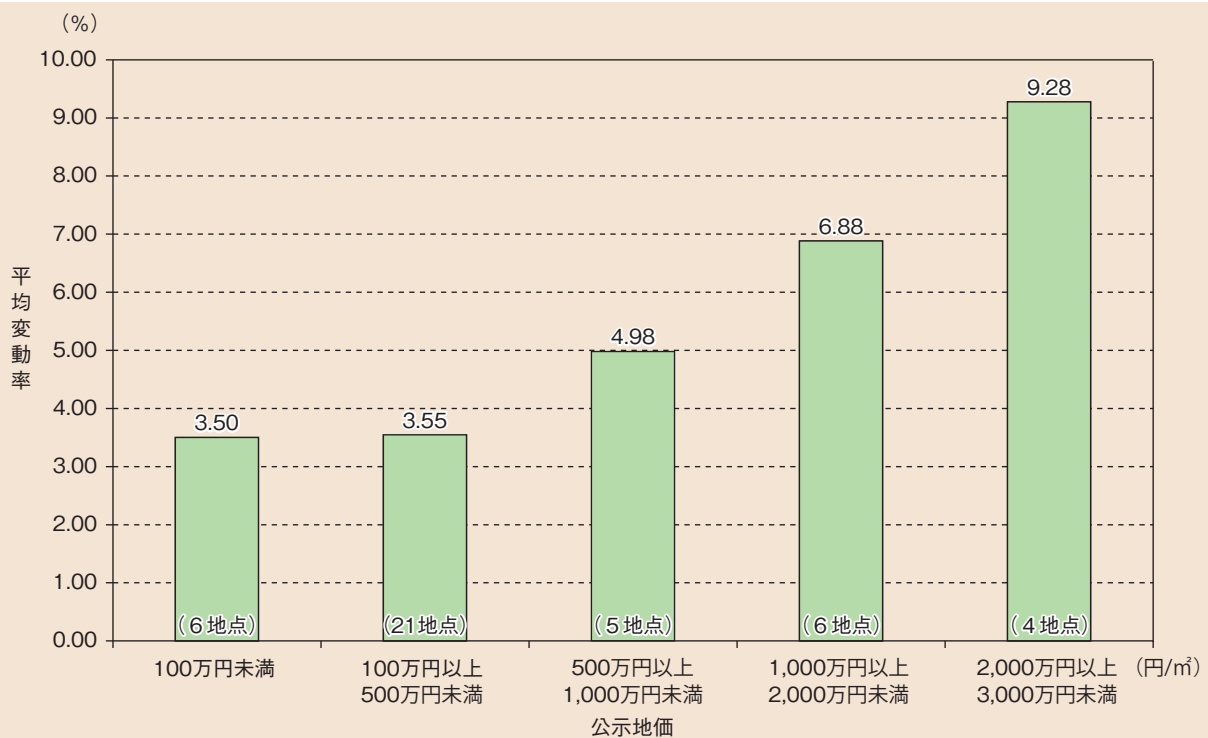
図表2-1-8は、平成26年地価公示における中央区（商業地）について、地点別の地価と変動率の関係を分析したものであるが、元々の地価が高い地点ほど、平均地価変動率が高くなっている。

図表2-1-7 東京都中央区の商業地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-8 東京都都心（中央区）商業地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成

注：平成26年地価公示の結果より、東京都中央区の商業地における地点別に公示地価と平均変動率を集計したもの。

<東京都港区・中央区（住宅地）の動向>

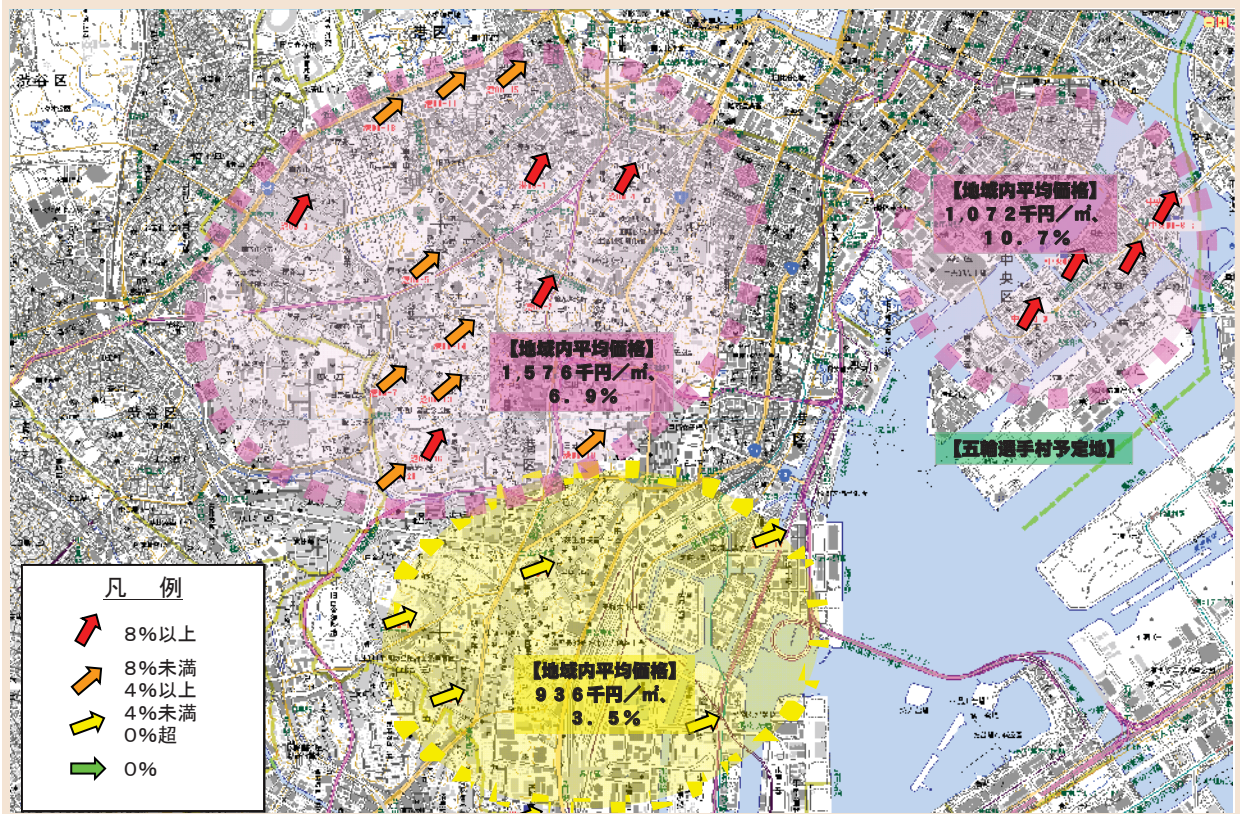
平成26年地価公示において、東京都区部の住宅地の平均地価変動率は1.8%（前年▲0.2%）の上昇となっている。その中で、港区、中央区は、それぞれ5.9%（前年0.1%）、8.7%（前年0.0%）と、高い上昇率を示している。

図表2-1-9は、東京都港区、中央区（住宅地）の地価と変動率の関係を示したものであるが、利便性の高い赤坂、六本木、麻布、青山等において、相対的に地価上昇率が高くなる傾向が見られた。

さらに、昨年9月に、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定したことから、今後の交通インフラの整備等による利便性の向上が見込まれる中央区の東京湾岸の地域等でも、地価上昇率が高くなっている。

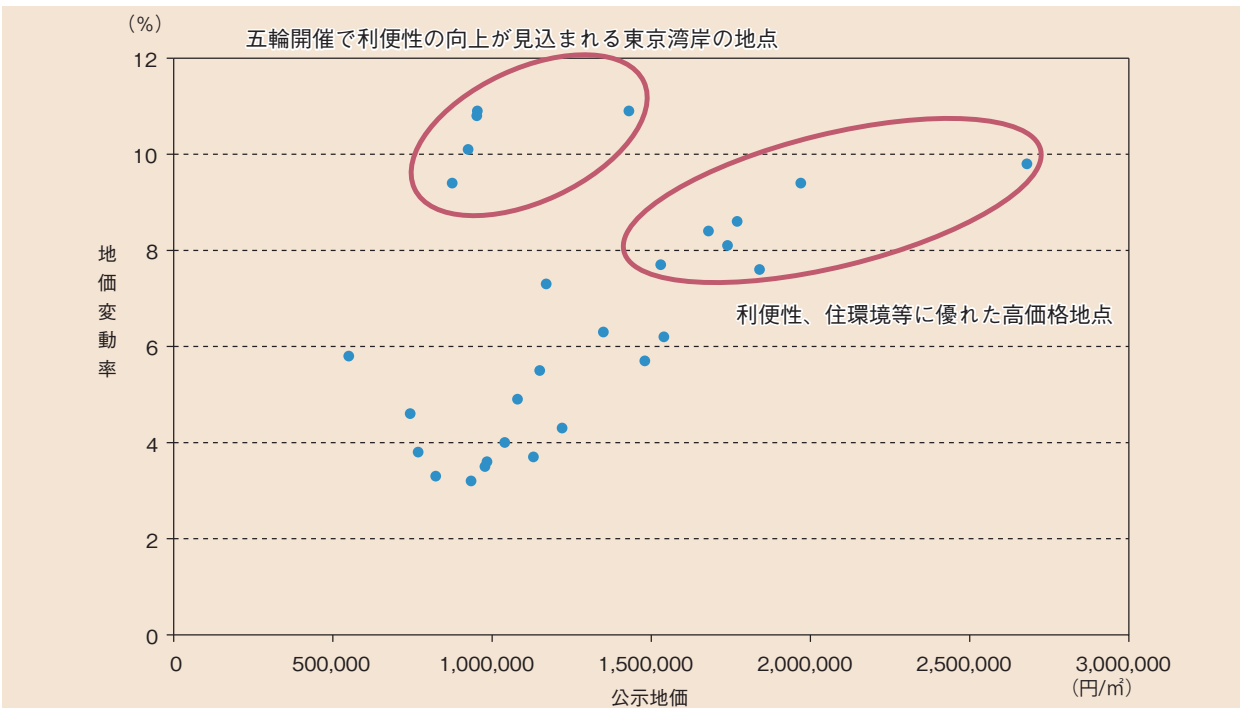
図表2-1-10は、東京都港区、中央区における地点別の地価と変動率の関係を示したものであるが、利便性、住環境等に優れた高価格地点や東京湾岸の地域で地価変動率がより高くなる傾向があることが分かる。

図表2-1-9 東京都港区・中央区の住宅地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-10 東京都港区・中央区の住宅地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：平成26年地価公示の結果より、東京都港区、中央区の住宅地における地点別に公示地価と地価変動率を
 図示したもの。

＜広島県広島市中区・東区（商業地）の動向＞

次に、地方都市の商業地における地価動向を考察するため、広島県広島市中区、東区の動向を見ることとする。

平成 26 年地価公示において、広島県広島市の商業地の平均地価変動率は 0.4%（前年▲1.6%）の上昇となっているがその中で、JR広島駅が立地する東区では 3.1%（前年▲0.8%）、広島県庁等の行政機関や金融機関が集積し繁華街が広がる中区では 1.3%（前年▲1.4%）となっている。

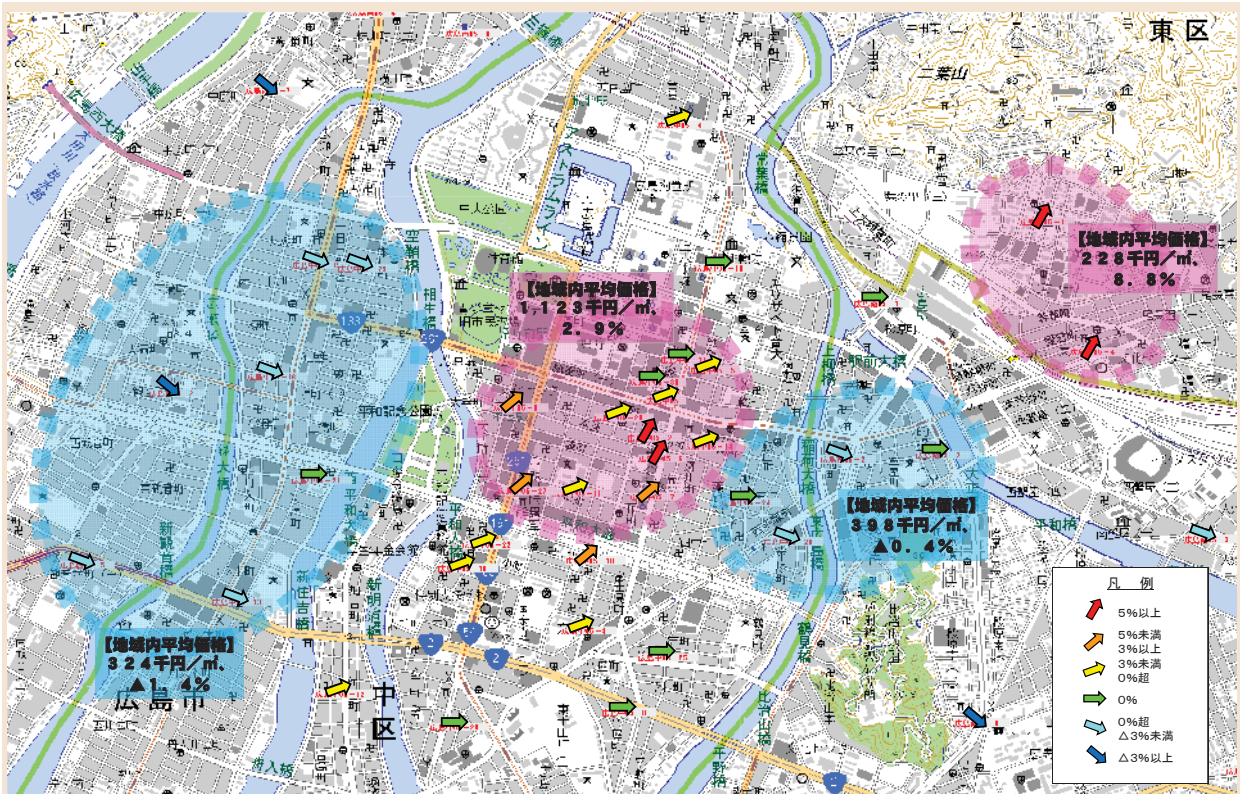
図表 2-1-11 は、広島県広島市中心部（中区・東区）の商業地における地価と変動率の動向を示したものである。広島駅周辺や中心市街地の収益性・利便性が高い地域等で地価が上昇している一方で、地価上昇地点の近傍であっても地価の下落が続いている地点があることが分かる。

広島市の中心市街地では、新規商業ビル等の建築による集客力増加や、空室率の改善等を背景として、地域経済が回復傾向にあることから、収益性に優れた高価格地点において地価が上昇に転じたと考えられる。

また、広島駅周辺において、平成 23 年完成の再開発事業や進行中の区画整理事業等により収益性の向上が見込まれることから、地価が上昇基調となったと考えられる。

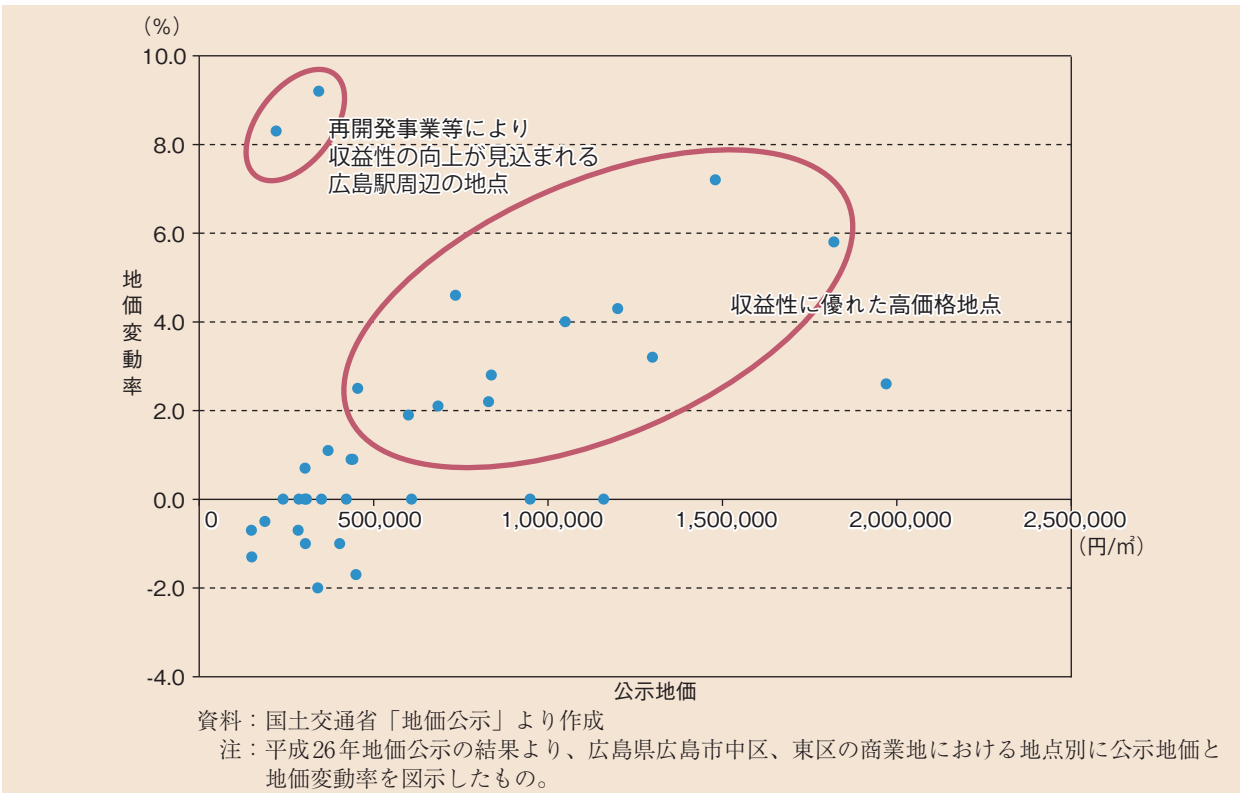
図表 2-1-12 は、広島県広島市中区、東区の商業地における地点別の地価と変動率の関係を示したものであるが、収益性に優れた高価格地点においてより大きく地価が上昇する傾向にあり、また、再開発事業等により収益性の向上が見込まれる広島駅周辺の地点で地価が大きく上昇していることが分かる。

図表2-1-11 広島県広島市中心部（中区・東区）の商業地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-12 広島県広島市中心部（中区・東区）の商業地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成
注：平成26年地価公示の結果より、広島県広島市中区、東区の商業地における地点別に公示地価と地価変動率を図示したものの。

<北海道札幌市（住宅地）の動向>

また、地方都市の住宅地における地価動向を考察するため、北海道札幌市の動向を見ることとする。

平成26年地価公示において、北海道札幌市の住宅地の平均地価変動率は1.2%（前年▲1.2%）の上昇となっているが、その中で、北海道の経済・行政の中心地である中央区は3.5%（前年0.5%）、隣接する西区は3.0%（前年▲1.4%）、豊平区は1.5%（前年▲0.2%）となっている。

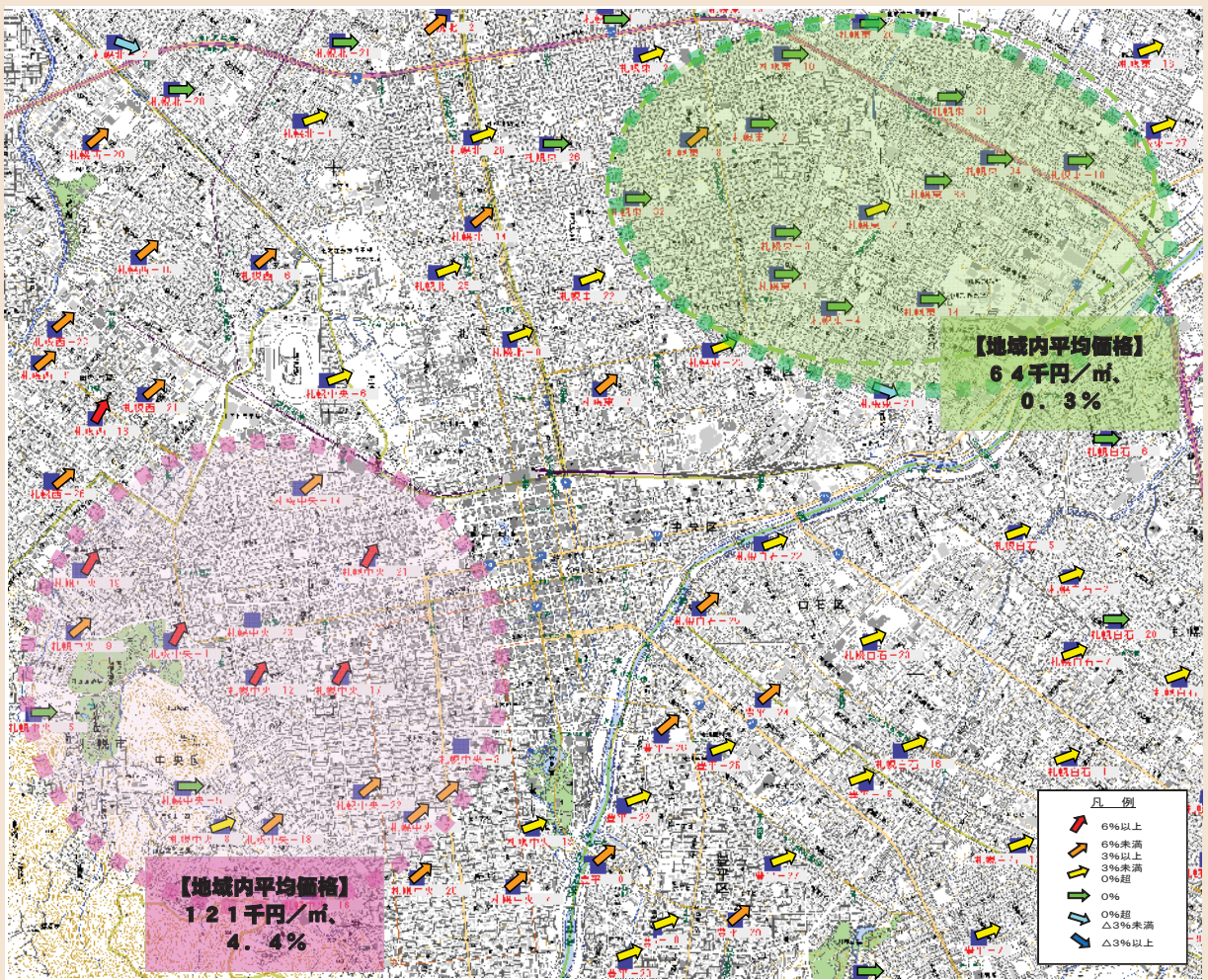
図表2-1-13は、北海道札幌市の住宅地における地価と変動率の動向を示したものであるが、都心回帰志向が強まるなか、地下鉄沿線等の利便性が高く、住環境が良好な地域を中心として、戸建住宅、マンション用地への需要が堅調となり、地価が上昇する傾向が見られた。

特に、人気の高い中央区円山地区、西18丁目駅周辺地区、宮の森地区は、利便性や居住環境が良好な地域として根強い人気がある地域で、それぞれ投資物件やマンション用地の需要も見込まれる地域であるが、需要に対して供給が少ないこともあって、周辺地域より高い上昇率を示している。

一方、東区においては、利便性の高い地下鉄駅の徒歩圏は上昇傾向が見られたが、駅から離れた地域では需要も比較的小さいこともあって地価の上昇は限定的である。

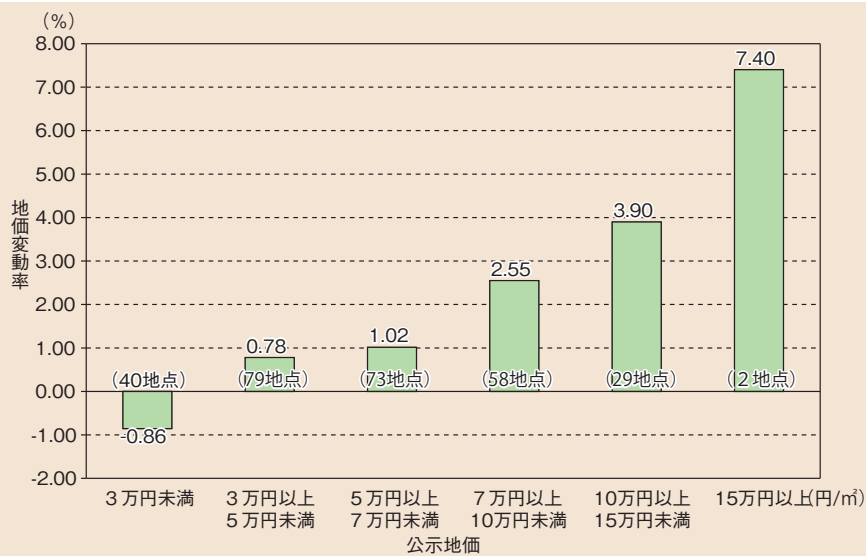
図表2-1-14は、北海道札幌市の住宅地における地点別の地価と変動率の関係を分析したものであるが、元々の地価が高い地点ほど、平均地価変動率が高くなっている。

図表2-1-13 北海道札幌市の住宅地における地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

図表2-1-14 北海道札幌市の住宅地における地点別の地価と変動率の関係



資料：国土交通省「地価公示」より作成
 注：平成26年地価公示の結果より、北海道札幌市の住宅地における地点別に公示地価と平均変動率を集計したもの。

以上で見たように、平成26年地価公示の動向を見ると、三大都市圏では中心部から周辺部への地価上昇の動きが拡大している。地方圏では限られた地域での上昇にとどまっており、下落が続いている地域との動きの違いが見られた。

また、最近の地価の動きについて地域別に見ていくと、大都市圏においては、東京都の都心部を中心に、高い収益性や利便性に優れた地域で、地価が上昇している地点が多く出てきている。地方圏においては、大都市圏ほどではないが、特に収益性や利便性に優れた地域において、横ばいから地価上昇に転じた地点も現れつつある。

このように、最近の地価の動向は、土地の収益性や利便性を重視した実需による変動となっていることが分かる。

こうした中で、第1章第5節において示したように、国民意識の面でも収益性、利便性を反映した地価形成が好ましいと考えている人が増えてきており、今後とも経済成長に歩調を合わせる形で、収益性や利便性を反映した実需による地価の回復が期待される。

(地価に影響を与える諸要因の変化)

次に、我が国でこれまで講じてきた経済財政政策による不動産投資に対する国民の意識の改善など、地価に影響を与える諸要因が地価上昇にどの程度影響を与えているのかについて、特に顕著に地価上昇の傾向が見られた東京都都心3区（東京都千代田区、中央区、港区）の商業地を例に考察する。

地価がどのように決まるかを考える場合、資産価格はその資産がもたらす収益によって決まるという収益還元モデルを用いることが一般的である。

収益還元モデルの考え方に基くと、地価は、① (C)：土地が生み出す現在の収益、② (R_f)：安全資産の利回り（金利動向）、③ (T)：固定資産税の実効税率、④ (R_p-g)：リスクプレミアム (R_p) - 収益の将来見通し (g)、といった要因で決定される。これを式で表現すれば、以下のとおりとなる。

$$P = \frac{C}{R_f + R_p - g + T} \quad (\text{式1})$$

ここで、地価については、平成26年地価公示の東京都都心3区の商業地のものを用いた。また、土地が現在生み出す収益については、都心3区のオフィスビルの平均募集賃料¹を、安全資産利回りについては、10年物国債利回りをそれぞれ用いる。固定資産税実効税率については、総務省「固定資産の価格等の概要調書」等のデータから推計した。

以上の要因については、既存の統計データにより、その動向をある程度把握することが可能であるが、収益の将来見通し (g) とリスクプレミアム (R_p) という不動産投資に対する意識については、その動向を把握することは難しい。このため、上述のデータでは説明できない部分を、不動産投資マインド [リスクプレミアムと収益の将来見通しとの差 (R_p-g)] として試算することとした。

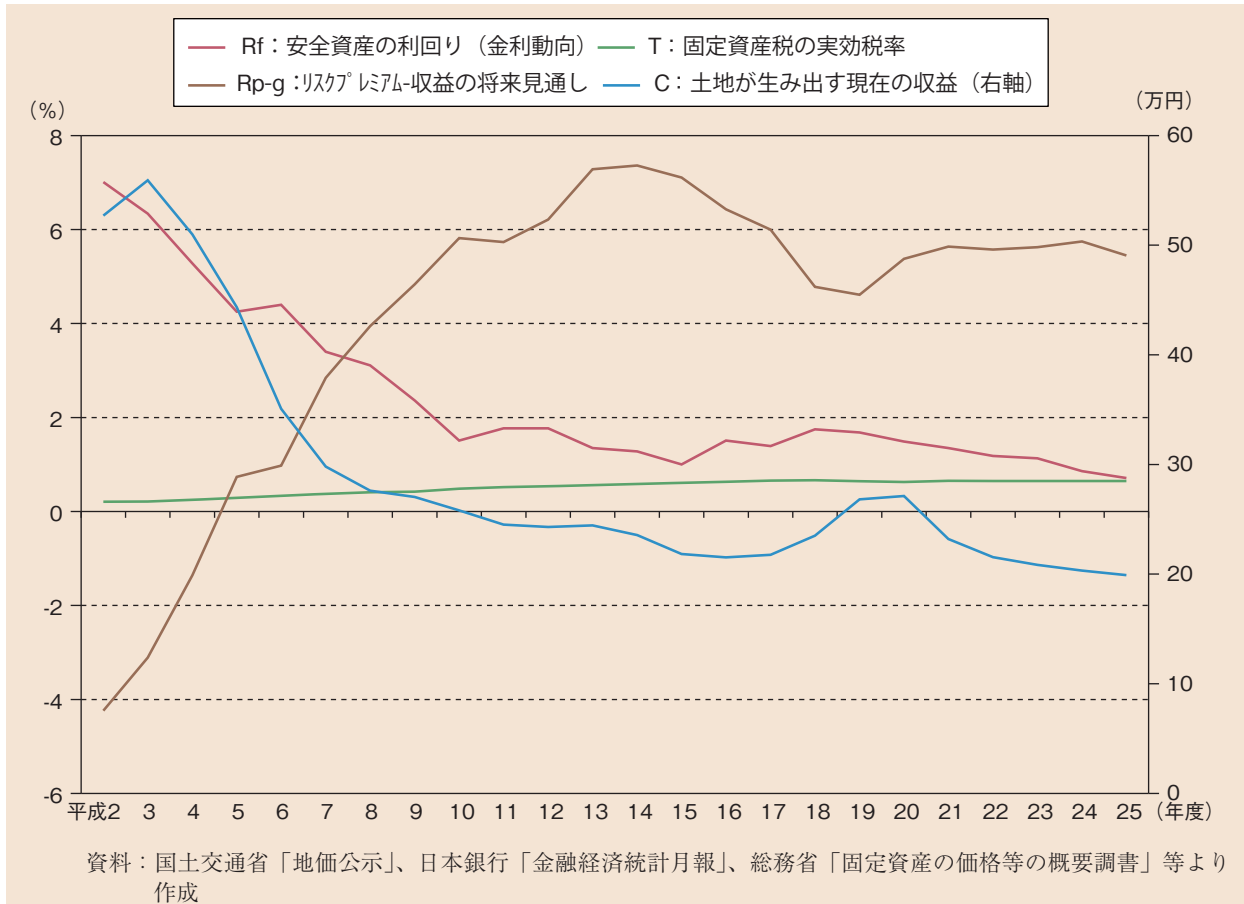
得られたデータをもとに、東京都都心3区におけるこれら要因の推移を見ると、バブル崩壊以降、土地から生じる収益については、リーマンショック前の一時期を除いて減少傾向を

¹ 三鬼商事(株)が毎月発表している「最新オフィスビル市況」より、東京都都心3区（千代田区・中央区・港区）におけるオフィスビルの平均募集賃料。

示しており、地価を下げる方向に寄与したと考えられる。安全資産の利回りの低下は、地価を上げる方向に寄与したと考えられるが、一方、不動産投資マインドの悪化は、地価を下げる方向に寄与したと考えられる（図表2-1-15）。

なお、直近の動向を見ると、土地から生じる収益は微減であったものの、安全資産の利回りは0.86%から0.7%へと低下し、不動産投資マインドは前年の5.7%から5.4%へと改善した。

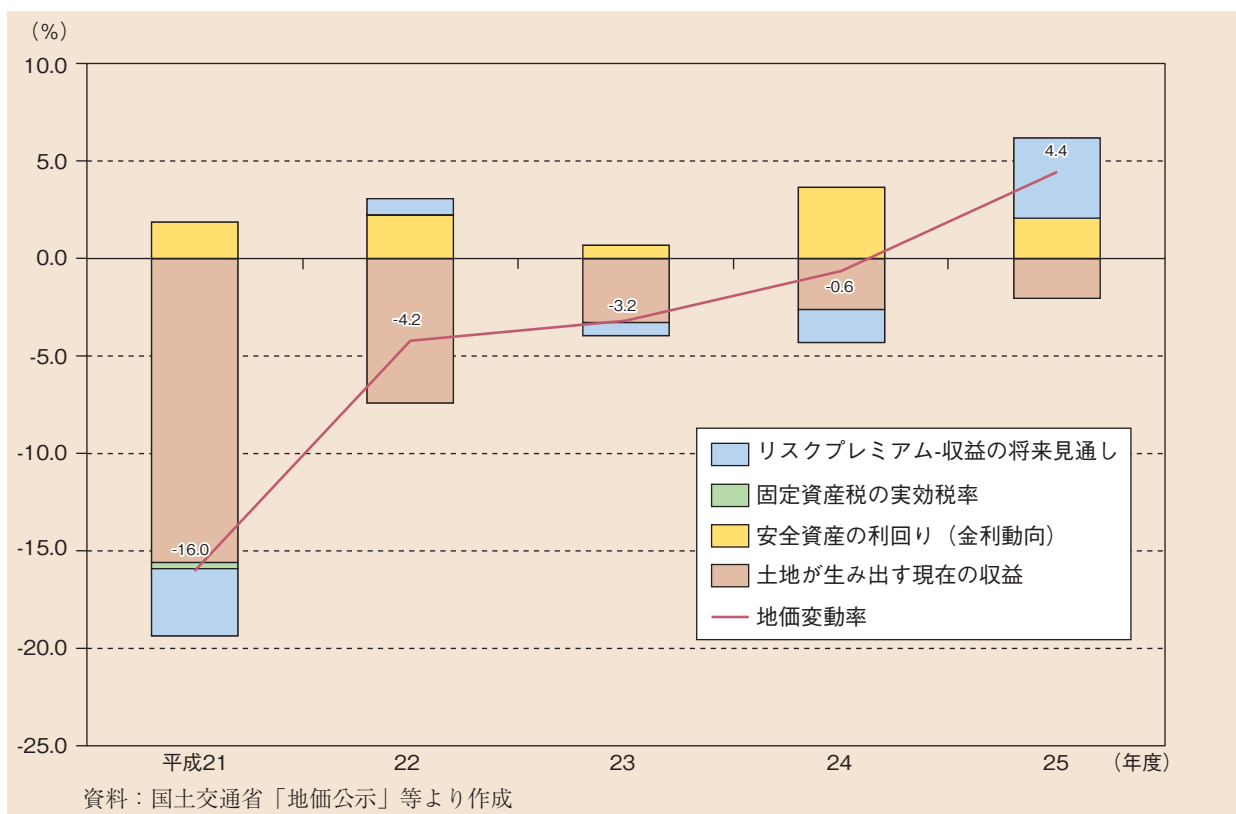
図表2-1-15 地価に影響を与える諸要因の変化



図表 2-1-16 は、上記（式 1）について、地価の動向に、それぞれの要因がどの程度寄与しているのか要因分解を行ったものである。

この結果によれば、東京都都心 3 区の商業地の地価は、平成 25 年度に上昇に転じているが、その要因としては、不動産投資マインドの改善による効果が最も大きく寄与していることが分かる。

図表 2-1-16 地価変動の要因分解



(地価動向がマクロ経済に与える影響)

次に、不動産投資に対する国民の意識の変化が地価を通じてマクロ経済に与える影響について分析する。

国土交通省のマクロ経済モデル²により、前述の不動産投資マインド〔リスクプレミアムと収益の将来見通しとの差 (Rp-g)〕が全国で0.3%ポイント改善したと仮定した場合の日本経済への影響を試算すると、1年目の地価を約4.8%押し上げることで、民間設備投資を約0.2%、民間住宅投資を約0.2%押し上げる。さらに、こうした効果を通じて実質国内総生産は約0.03%上昇する。また、2年目、3年目にはこれらの効果が大きくなり、3年目には、民間設備投資を約1.4%、民間住宅投資を約1.0%上昇させ、実質国内総生産も0.24%押し上げる効果を持つ(図表2-1-17)。

図表2-1-17 マクロ経済モデルによるシミュレーション結果

	地価	民間設備投資	民間住宅投資	実質国内総生産
1年目	4.8%	0.2%	0.2%	0.03%
2年目	5.6%	0.8%	0.6%	0.13%
3年目	6.5%	1.4%	1.0%	0.24%

資料：国土交通省「マクロ経済モデルを用いた不動産市場とマクロ経済に関する計量分析業務報告書」

注：国土交通省マクロ経済モデルにより、平成20年第1四半期以降において、リスクプレミアムが0.3%低下したときのマクロ経済への影響を推計したもの。

このように、不動産投資に対する国民の意識の変化(不動産投資マインドの改善)は、我が国の地価の上昇に大きく寄与するだけでなく、地価の上昇を通じて企業の設備投資や民間の住宅投資を増加させる効果があり、最終的には我が国国内総生産の増大にも寄与することが分かる。

²詳細については、平成24年度土地に関する動向の年次報告(土地白書)、国土交通省「マクロ経済モデルを用いた不動産市場とマクロ経済に関する計量分析業務報告書」を参照。

第2節 不動産投資市場の動向

本節では、近年、不動産投資市場における重要性が一層拡大している J リート市場の動向や海外投資家の動向等に着目しながら不動産市場の変化を見ていく。

1 Jリート市場等の動向

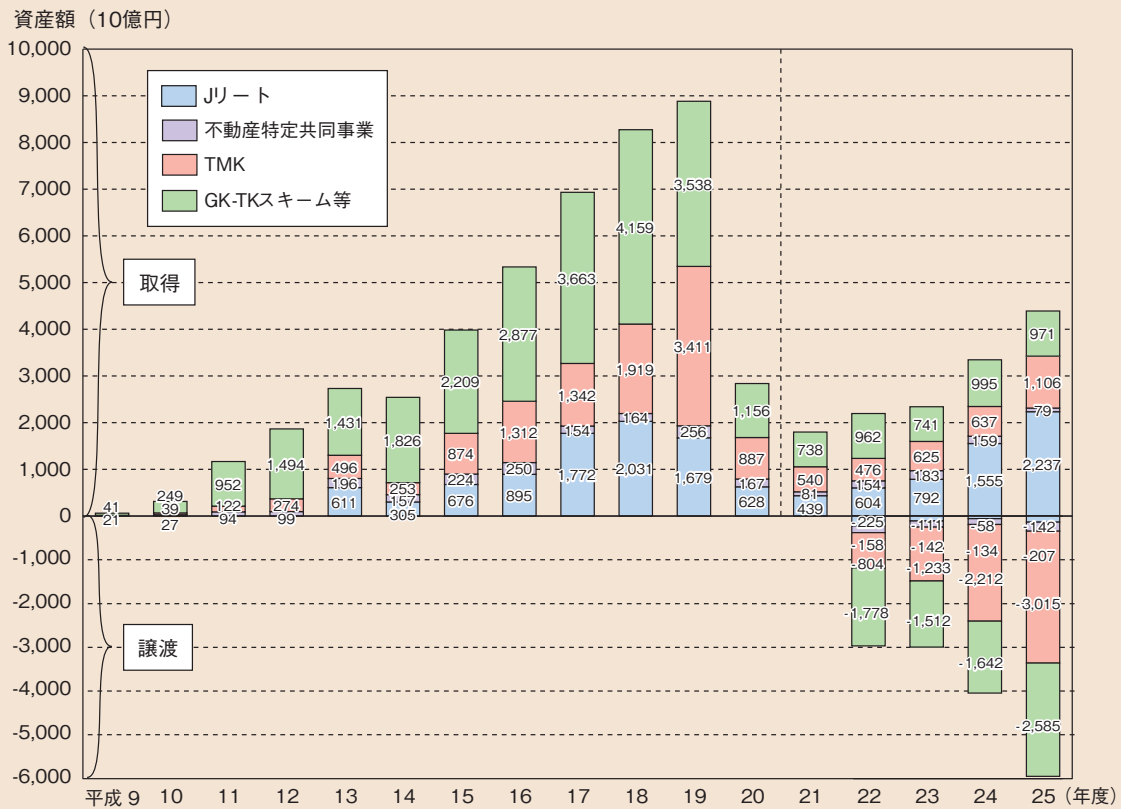
(不動産証券化市場の動向)

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査³」により、不動産証券化の状況を見ると、平成25年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ビークル等が取得した）不動産又はその信託受益権の資産額は、約4.4兆円となり、対前年比率31.4%増となるなど、増加している。不動産証券化の主なスキームとしては、1)「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資信託（Jリート）、2)「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、3)「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、4) 合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行う GK-TK スキーム（合同会社－匿名組合方式）などがあるが、このスキーム別に不動産証券化の実績の推移を見ると、平成25年度は、特に、Jリートで2.2兆円を超える証券化実績があり、各スキーム別に見ても増加している。

証券化ビークルが取得した不動産の主な用途について資産額ベースで見ると、平成25年度には、オフィスが35.8%、商業施設が18.8%、倉庫が17.8%、住宅が14.4%のほか、ホテル・旅館が4.7%、複合施設が4.7%となっている。

³証券化の対象となる不動産の売買実績について、Jリート、不動産特定共同事業者、信託銀行等に対し、年1回調査を実施。

図表2-2-1 スキーム別証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



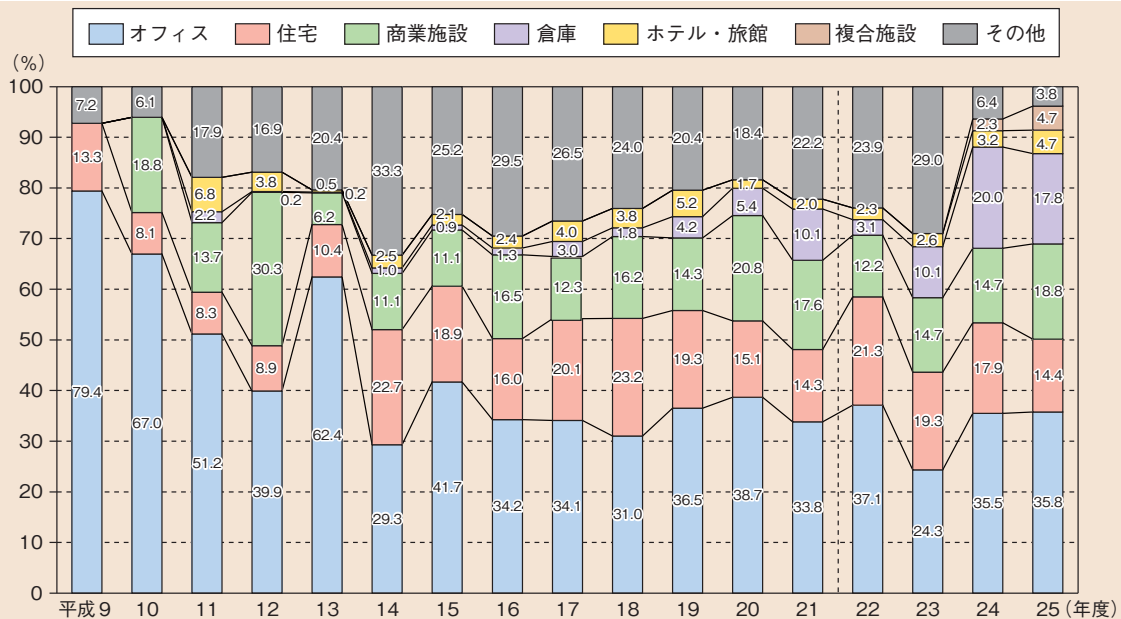
資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注1：平成22年度調査以降は、不動産証券化のビークル等（Jリート、特定目的会社、GK-TKスキーム等におけるGK等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。）が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。

注2：Jリーートの取得額は匿名組合出資分等（平成22年度約150億円、平成23年度約30億円、平成24年度約30億円、平成25年度約100億円）を含まない。

注3：平成15年度調査から平成21年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

図表2-2-2 証券化の対象となる不動産の取得実績の推移（用途別資産額の割合）



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

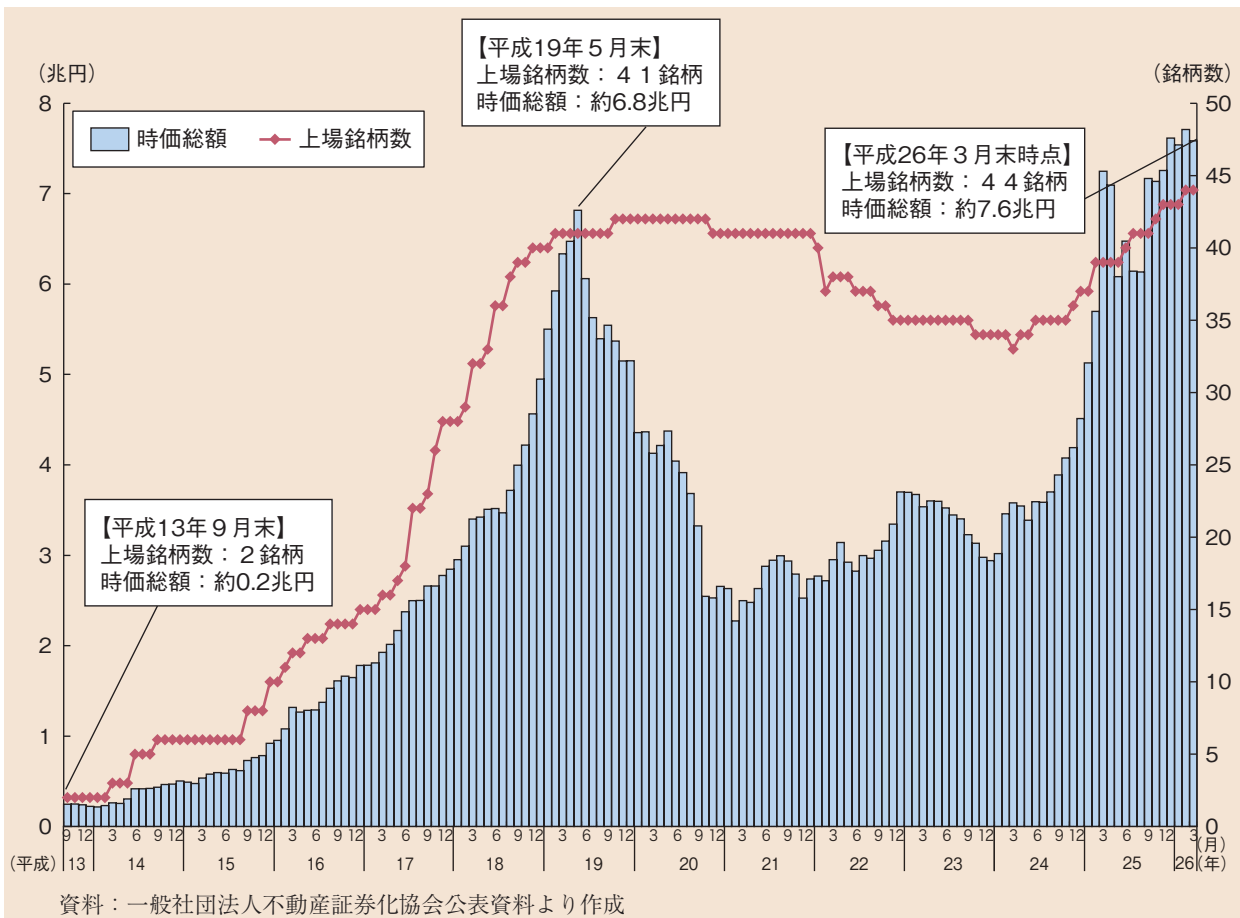
(Jリート市場の動向)

Jリーートの銘柄数は、平成25年度に5つの投資法人が新たに東京証券取引所に上場したため、平成26年3月末で過去最多の44銘柄となった。時価総額は、平成26年2月末時点で約7兆7,000億円に達し、市場創設以来、過去最高を更新した(図表2-2-3)。

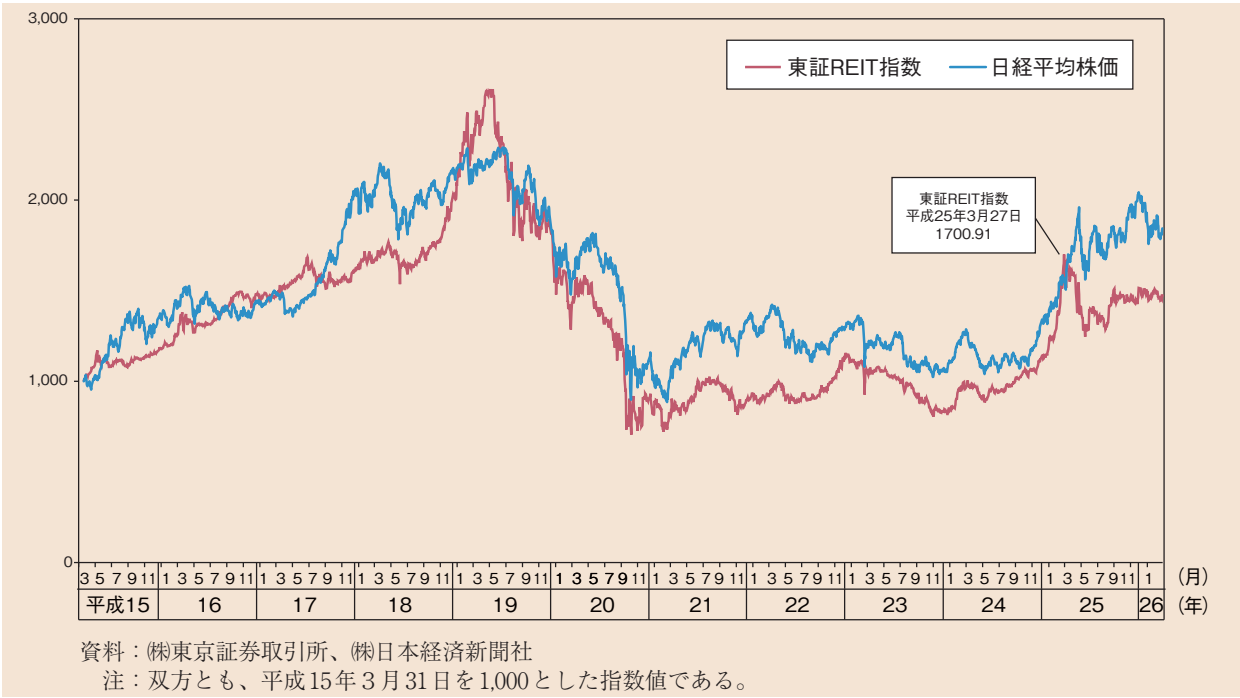
Jリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数は、景気回復の動きの広がり等を背景に、大きく上昇し、平成25年3月27日には1,700.91を記録した。その後、1,400~1,500台で安定的に推移した(図表2-2-4)。

さらに、Jリートによる資産取得額を見ると、平成25年は、平成18年の約1兆9,500億円を3,000億円程度上回り、過去最高の約2兆2,000億円となった(図表2-2-5)。

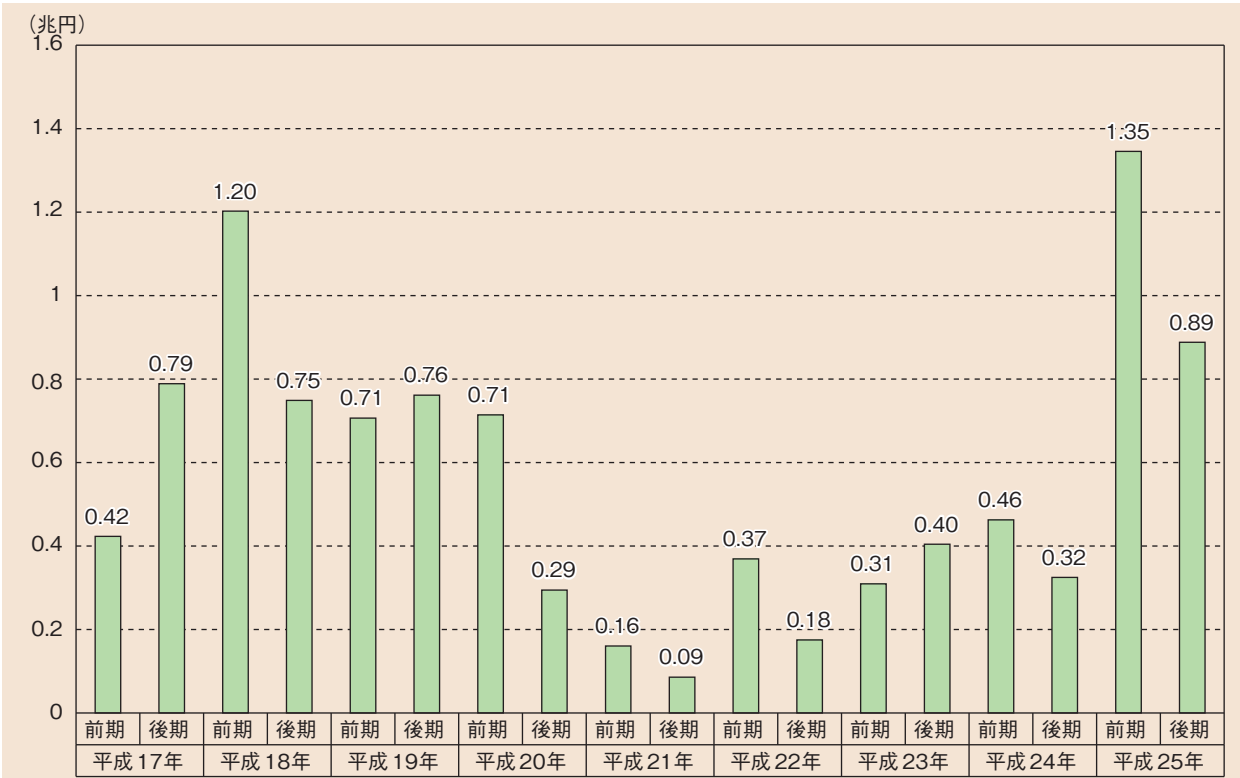
図表2-2-3 Jリート上場銘柄数と時価総額の推移



図表2-2-4 東証REIT指数と日経平均株価の推移



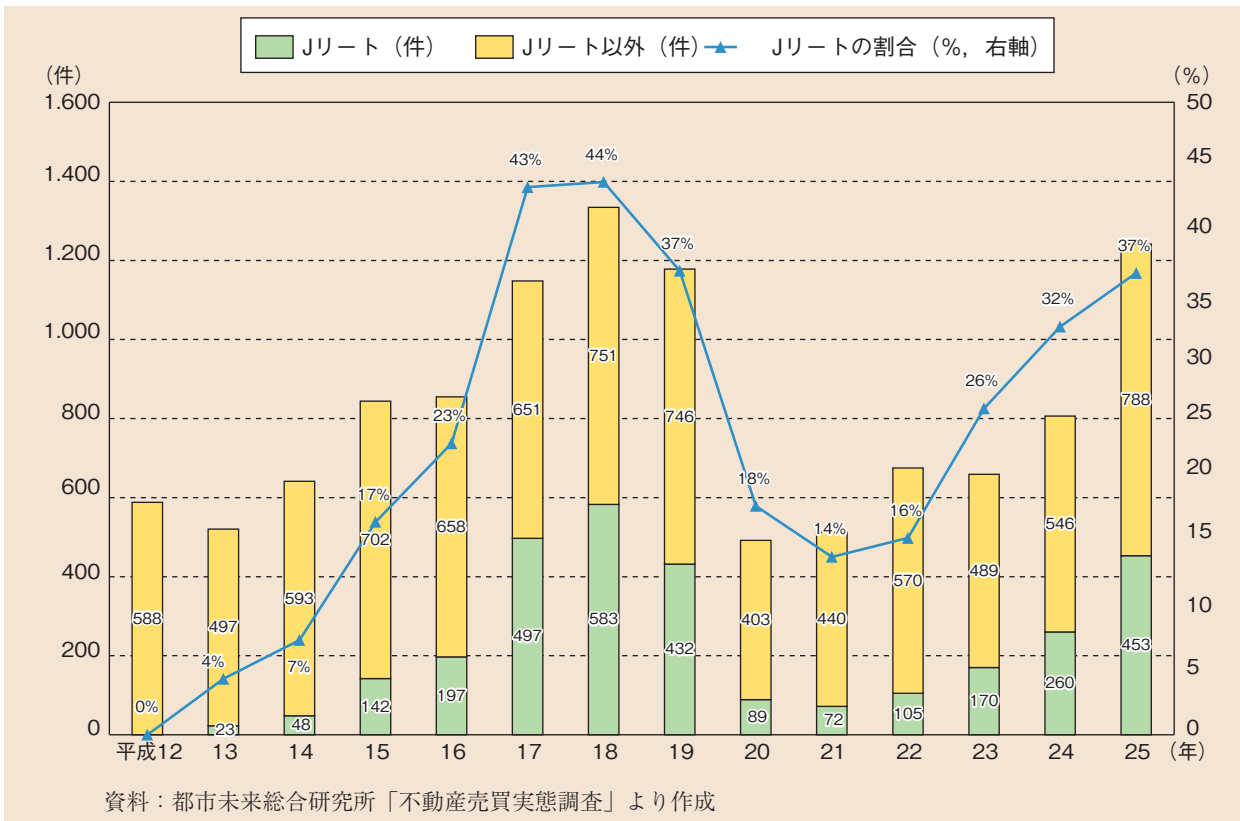
図表2-2-5 Jリート資産取得額の推移



(Jリート市場が不動産市場に与えた影響)

上場企業や上場リート等による物件取得状況についての民間調査によれば、Jリートが取得した物件数は4年連続上昇し、平成25年において453件となり、全体に占める割合は37%まで上昇した。このように、不動産市場全体に対して、Jリート市場の動向が大きな影響を与えていることが分かる(図表2-2-6)。

図表2-2-6 Jリート等の物件取得数の推移



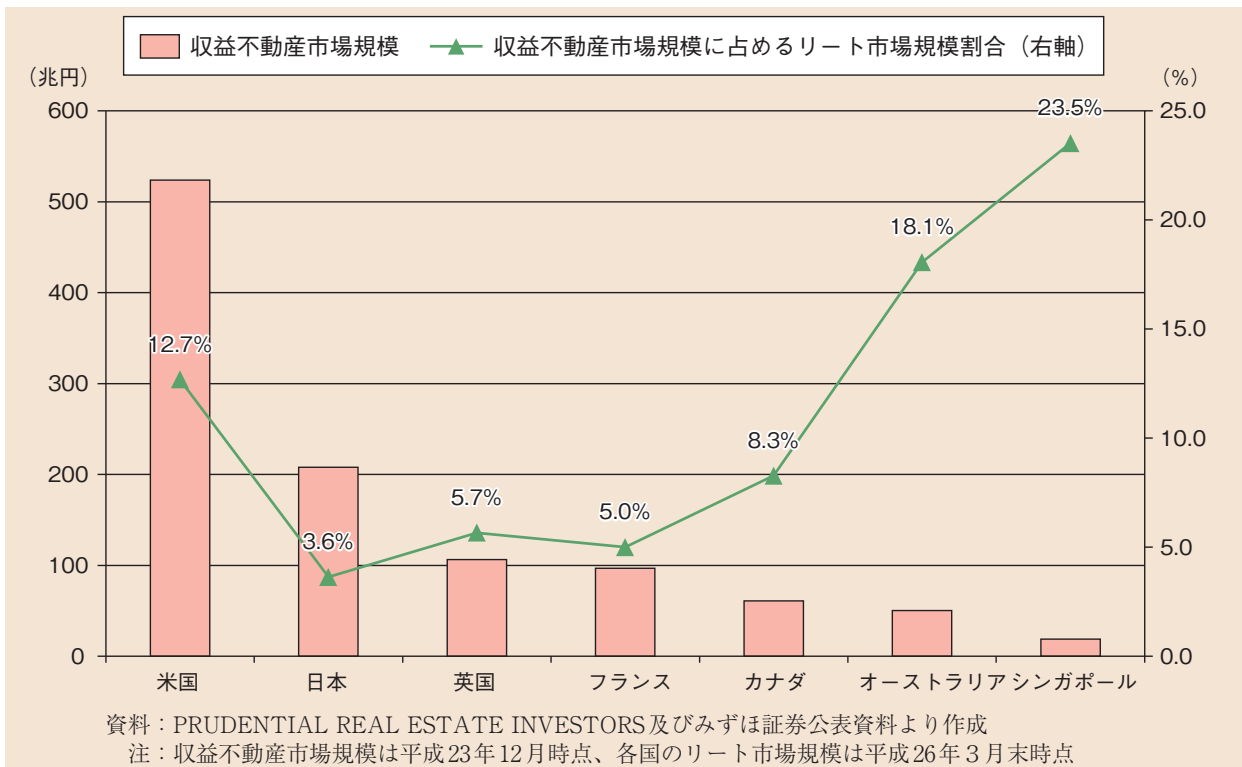
2 今後の不動産投資市場の発展

(収益不動産市場規模とリート市場規模)

我が国不動産投資市場を見ると、Jリートによる昨年の資産取得額が過去最高となるなど、最近の不動産投資の動向にJリーートの動向が大きな影響を与えていることが分かる。

一方、我が国の収益不動産市場規模に対する上場リート市場の規模の比率について諸外国と比べると、我が国は3.6%であり、アメリカの12.7%、英国の5.7%と比べれば低い水準にとどまっており、我が国の不動産投資市場は、今後も拡大する可能性があると考えられる(図表2-2-7)。

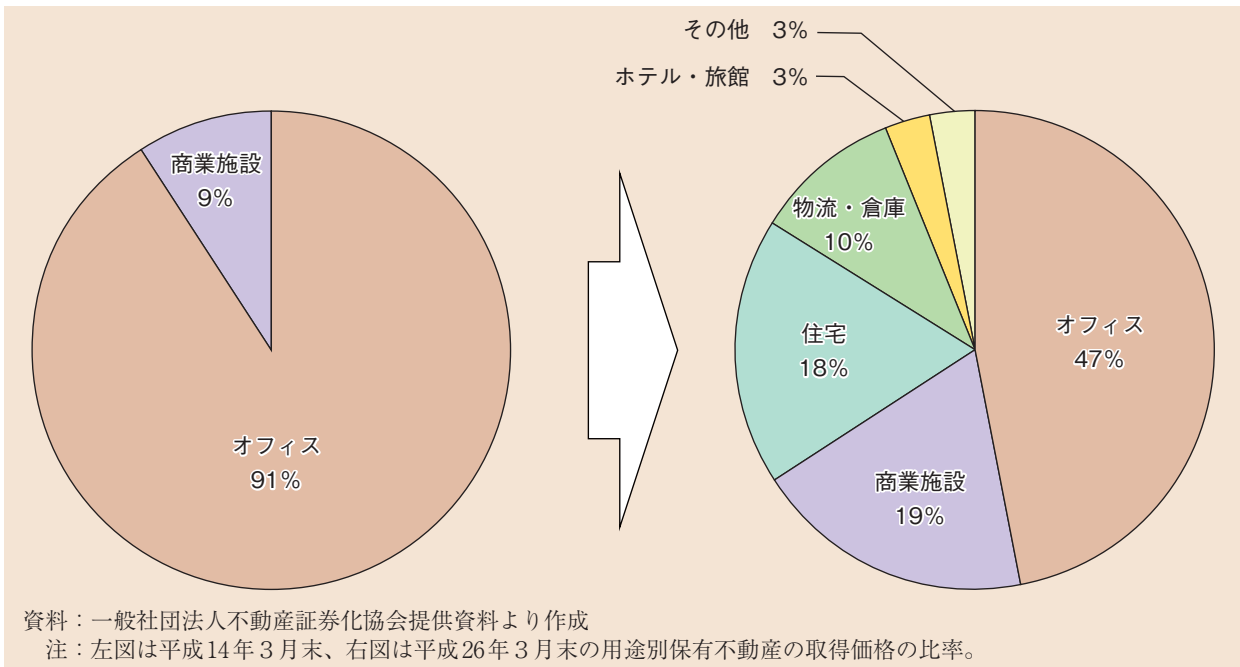
図表2-2-7 各国収益不動産市場規模とリート市場規模(時価総額ベース)の比較



(不動産投資市場の投資分野の多様化)

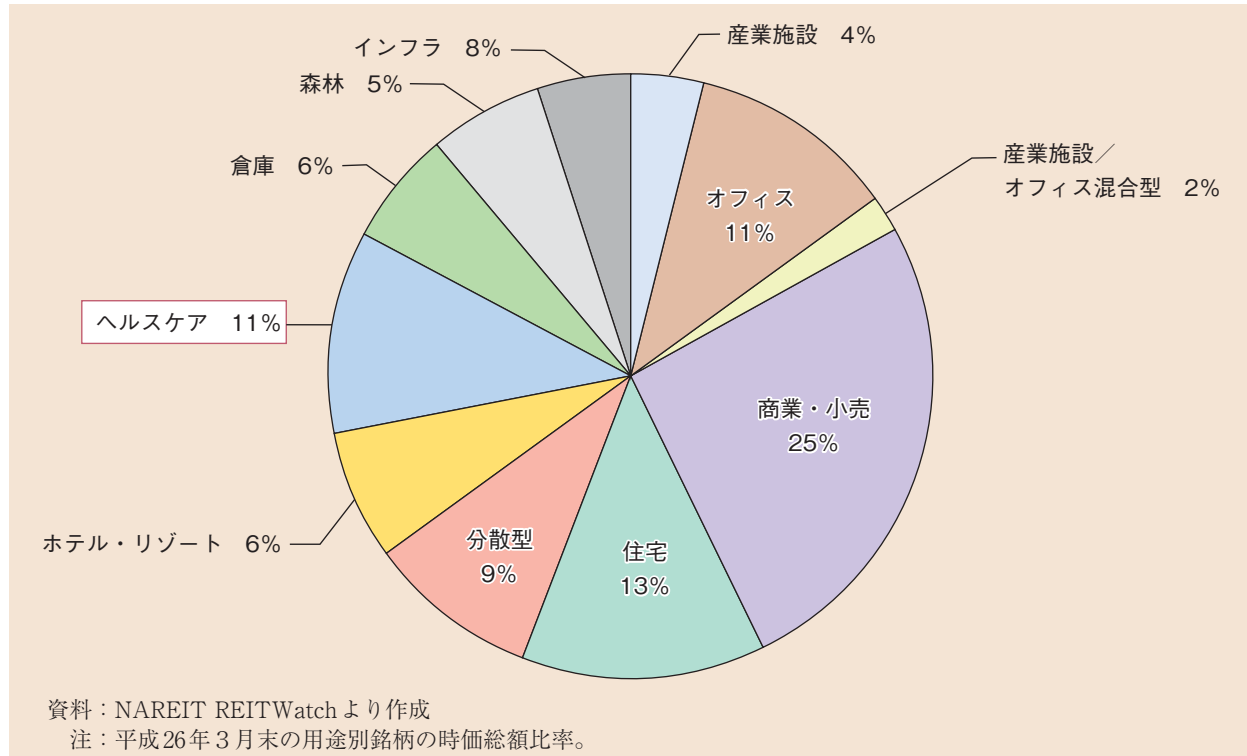
次に、Jリートによる取得資産の種類の変化について、Jリート創設初期と現在で比較する。平成14年3月末においては、91%をオフィスが占めていたが、その後住宅、商業施設に広がり、近年では物流施設に投資するJリートが大きく増加するなど、投資分野の多様化が図られている状況にある。平成26年3月末においては、オフィスが47%、商業施設が19%、住宅が18%、物流・倉庫が10%、ホテル・旅館が3%を占めている(図表2-2-8)。

図表2-2-8 Jリーートの用途別の資産取得実績の推移



一方、米国のUSリートによる取得資産の種類について見ると、オフィス、商業・小売、住宅を合わせて約5割、ヘルスケア⁴を対象とするリートが約1割を占めている。我が国よりも投資分野の多様化が進んでいることから、我が国の不動産投資市場についても、今後、ヘルスケア施設などさらに投資分野の多様化を図る余地があると言える（図表2-2-9）。

図表2-2-9 USリートの用途別の資産取得状況



⁴ サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、病院等

(医療・福祉分野における不動産証券化の普及に向けた取組)

我が国では、今後、高齢化の急速な進展が見込まれており、例えば、65歳以上の高齢者人口については2010年（平成22年）から2020年（平成32年）の10年間で約700万人増加し、高齢者単身・夫婦世帯についても約280万世帯増加するとの予測がある。

このため、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等のいわゆるヘルスケア施設に対する需要は、今後とも更に増加することが見込まれており、ヘルスケア施設の供給や改修の促進といった、質・量両面での充実が重要な課題となっている。

一方、ヘルスケア施設の整備に際して証券化手法を活用している国は多く、米国の他にも、カナダ、シンガポール、英国などでヘルスケア施設への投資に特化したヘルスケアリートが存在し、その市場規模も年々拡大している状況にある。

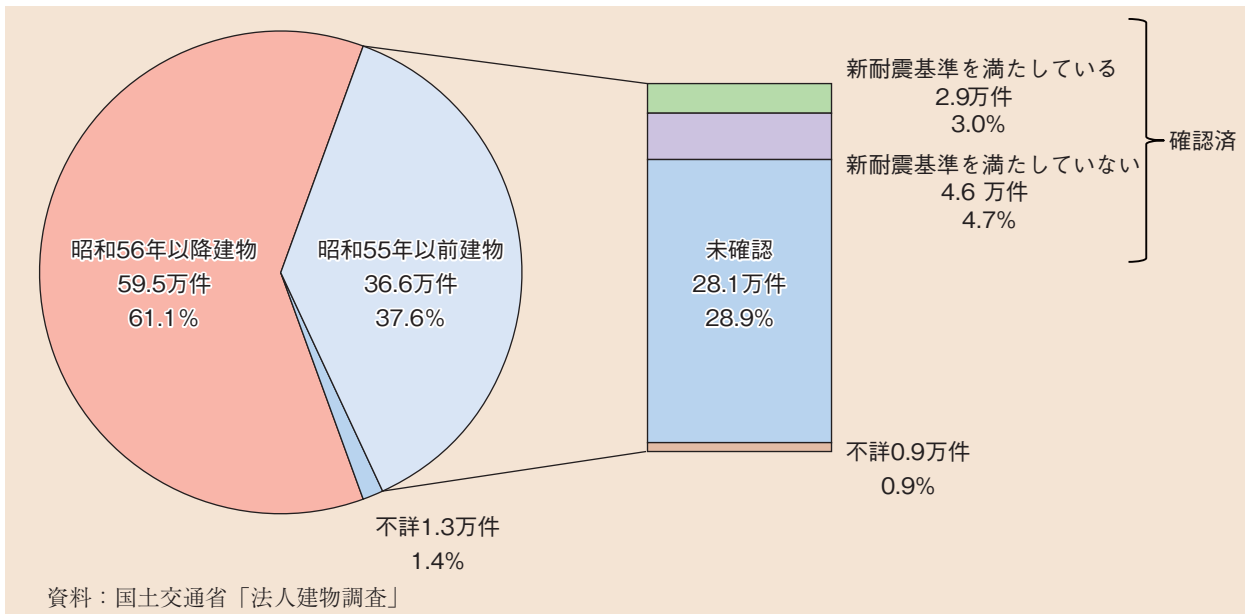
このような状況を踏まえて、「日本再興戦略-Japan is Back-」（平成25年6月14日閣議決定）において、ヘルスケアリアートの活用に向けて、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等を行うこととしている。当該閣議決定を踏まえて、今後、主にサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等に係るガイドラインを策定するとともに、モデル事業を実施し、リート設立に向けた手順等の事例を収集・公表することとしている。さらに、病院を運用対象とするガイドラインの作成等の環境整備を行うこととしており、ヘルスケア施設の供給促進に向けた環境整備に取り組むことが重要である。

また、不動産鑑定評価においても、ヘルスケア施設等の事業用不動産の評価を的確に行うため、不動産鑑定評価基準を改正し、不動産証券化市場の発展を踏まえた評価ニーズへの対応を図っている。

(不動産証券化手法等による老朽不動産の再生)

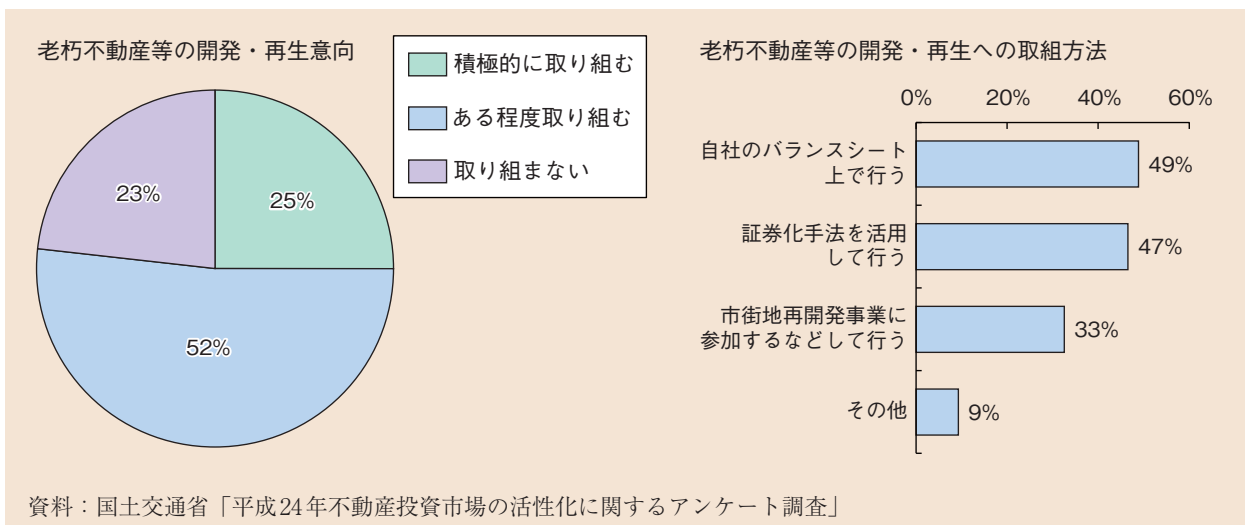
次に、我が国の不動産ストックを見ると、老朽化や耐震性に懸念がある不動産も少なくない。平成20年法人建物調査の結果によると、現行のいわゆる新耐震基準が導入された昭和56年より前に建築された建物は全国に36.6万件存在しており、全体の37.6%を占めている。このうち28.1万件的建築物が新耐震基準を満たしているかどうか未確認のままとなっている(図表2-2-10)。

図表2-2-10 建物の建築時期と耐震性の確認の有無



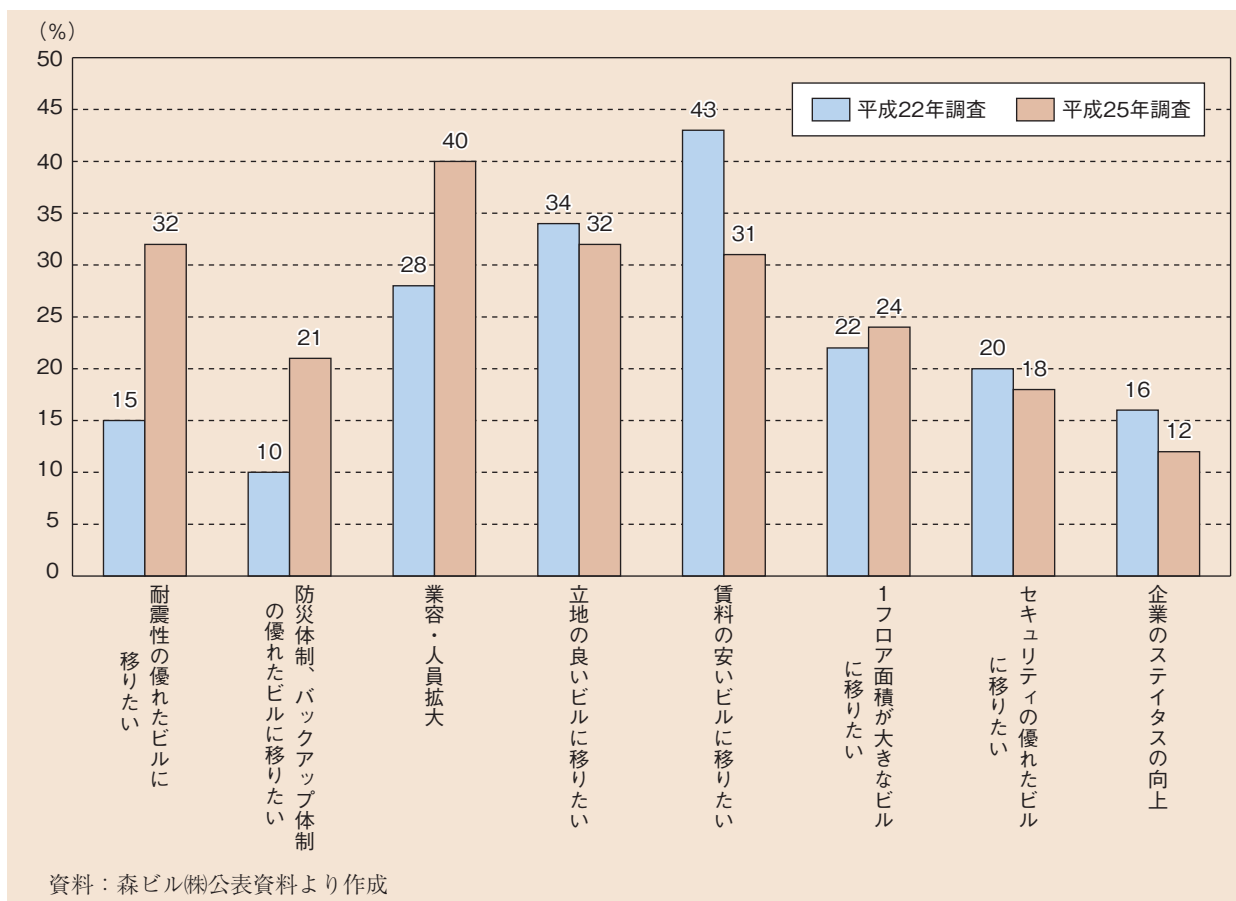
このように老朽不動産への対応が課題となる中、不動産会社、金融機関等へのアンケート調査の結果によると、調査対象者全体のうち約4分の3が、今後、老朽不動産等の再生等に取り組む意欲を示しており、このうち、約半数の回答者が、証券化手法を用いて取り組むと回答するなど、老朽不動産の再生においても証券化手法の活用が期待されているところである(図表2-2-11)。

図表2-2-11 老朽不動産等の開発・再生意向と取組方法



また、東日本大震災等を契機として、近年、建築物の耐震性に対する国民の関心が高まっている。不動産の投資判断において建築物の耐震性能や免震・制震等の安全・安心を重視する投資家が増えているとともに、オフィスビルの利用者についても、耐震性の優れたビルや災害に対する備えや災害発生時のバックアップ体制の優れたビルなどを志向する傾向が見られた（図表2-2-12）。

図表2-2-12 オフィスの新規賃貸予定理由

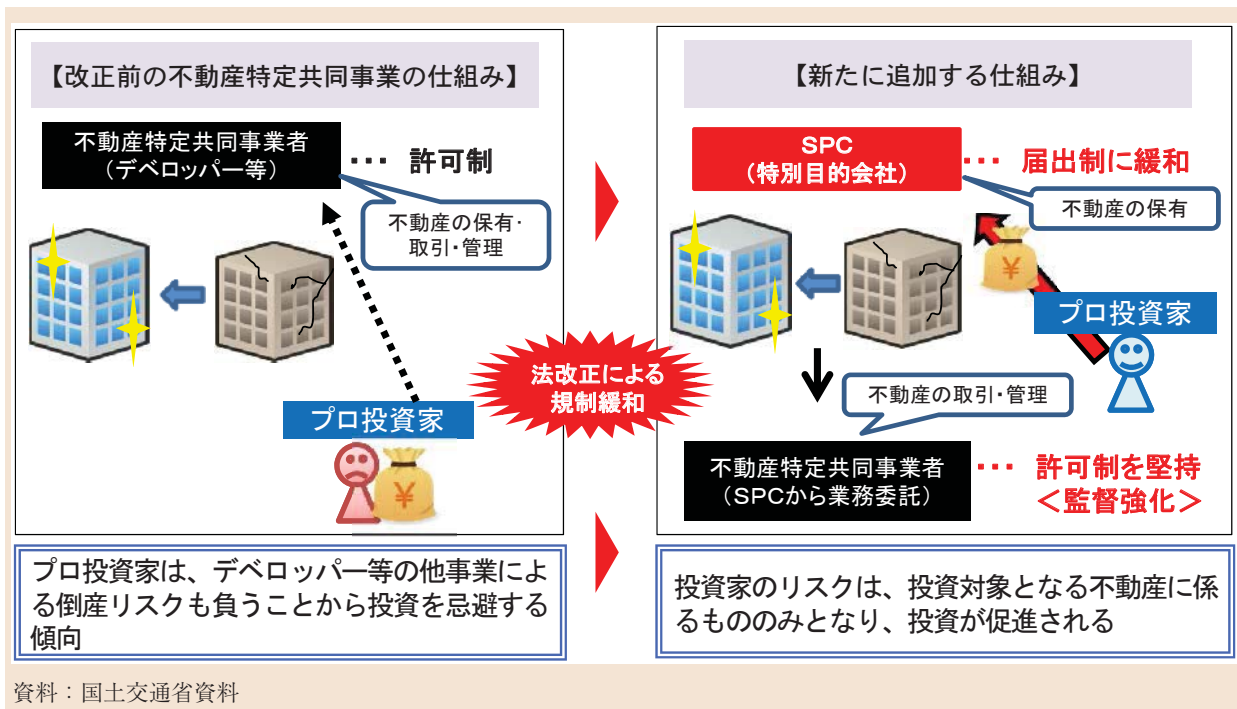


(不動産特定共同事業法の改正等)

主な不動産証券化スキームとして4種類⁵のスキームが存在する。これらのうち、不動産特定共同事業は、不動産特定共同事業と事業者の固有の資産が分離されず、事業者の他業リスク（倒産等）を不動産特定共同事業の投資家が負うこととなるため、特に不動産の収益に着目して投資を行うプロの投資家は出資を忌避する傾向にあった。

このため、平成25年12月20日から施行された改正不動産特定共同事業法では、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施することができる仕組みを導入した。これにより、これまで不動産特定共同事業への投資を敬遠していた投資家の資金を呼び込み、それによって主に課題である耐震性の劣る建築物の耐震改修・建替えや、高齢者向け住宅等の整備、地方の老朽不動産の再生等を促進することが期待されている（図表2-2-13）。

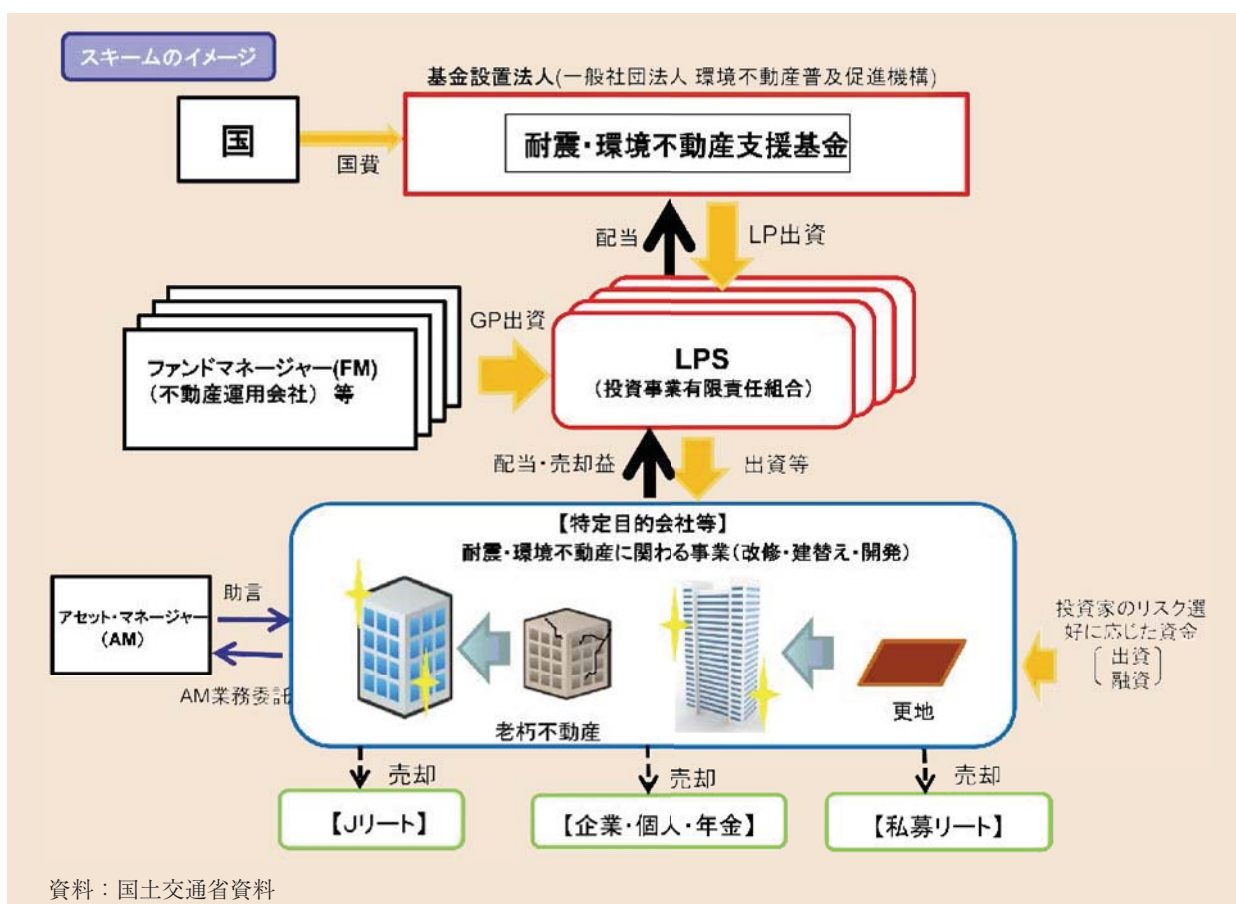
図表2-2-13 改正不動産特定共同事業法の概要



⁵「1 Jリート市場等の動向」において示した、①不動産投資信託（Jリート）、②不動産特定共同事業、③特定目的会社（TMK）、④GK-TKスキームの4種類。

また、老朽不動産の再生に向けて、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり等を推進する耐震・環境不動産形成促進事業を行っているところである（図表2-2-14）。平成25年12月20日には、同事業の基金設置法人である一般社団法人環境不動産普及促進機構が、第1号案件として、東京都内の建物の環境改修案件に出資するための官民ファンドに出資を行ったところであり、引き続き良質な不動産の形成促進を図っていくこととしている。

図表2-2-14 耐震・環境不動産形成促進事業の概要

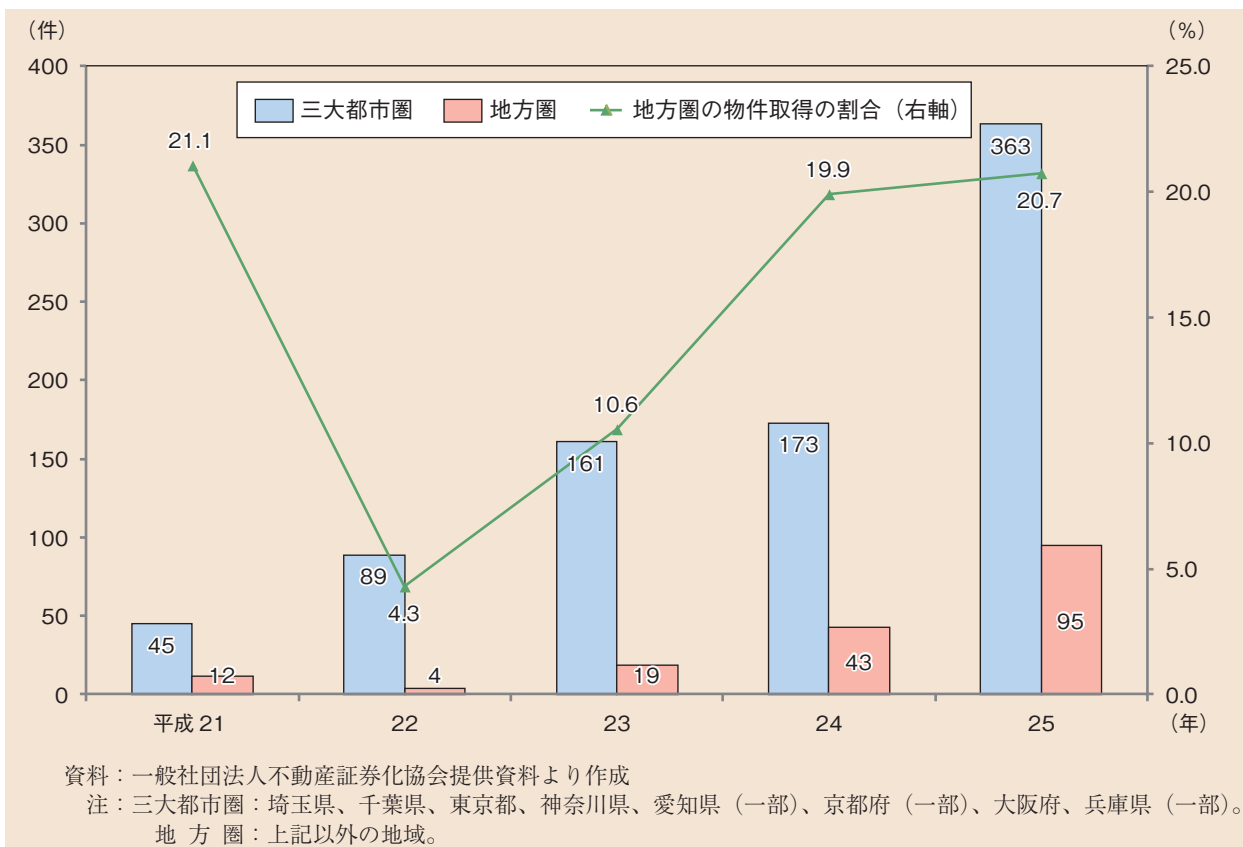


(地方圏における投資の促進)

地方圏における不動産証券化の進展の状況について平成25年におけるJリートの保有物件を見ると、三大都市圏で363件の物件取得が行われた一方で、三大都市圏以外では95件と、全体の20.7%にとどまっている。平成22年以降、地方圏でのJリートの物件取得数は、物流施設等を中心として増加傾向にあるものの、依然として三大都市圏を中心として物件が取得されており、地方圏への投資を促進していくことが重要である(図表2-2-15)。

また、老朽不動産の再生は全国的な課題となっているところ、前述のように改正不動産特定共同事業法に基づく新たな仕組み等の不動産証券化手法等を用いてこれらの老朽不動産を再生し、またこれらが収益不動産として不動産投資市場に多く流通することで、今後三大都市圏だけでなく、地方圏においても投資が拡大する可能性がある。

図表2-2-15 圏域別のJリートの物件取得数等の推移



3 不動産投資市場の参加者の動向

(1) 国内投資家の動向

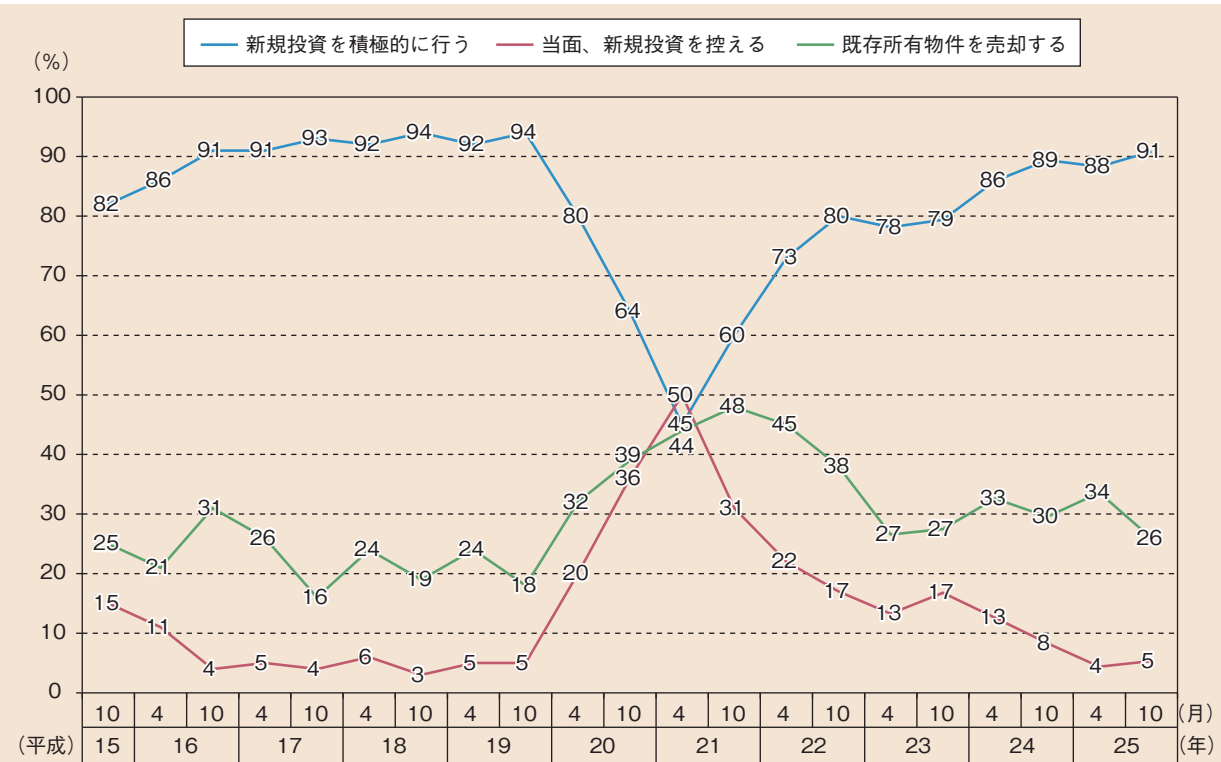
(不動産投資市場の参加者の意識)

次に、「不動産投資家調査⁶」により、不動産投資家の意識について見てみる。

今後1年間の不動産投資の意向については、平成21年4月調査を境に、「当面、新規投資を控える」が減少に転じる一方で「新規投資を積極的に行う」は大きく増加しており、平成25年10月の調査では91%となっている（図表2-2-16）。

また、投資対象については、オフィスビルや賃貸住宅を検討している投資家の割合が高いが、近年では、物流施設、倉庫や、都心型高級専門店、ホテル、ヘルスケア・アセットなどを対象としようとする投資家も増えつつある（図表2-2-17）。

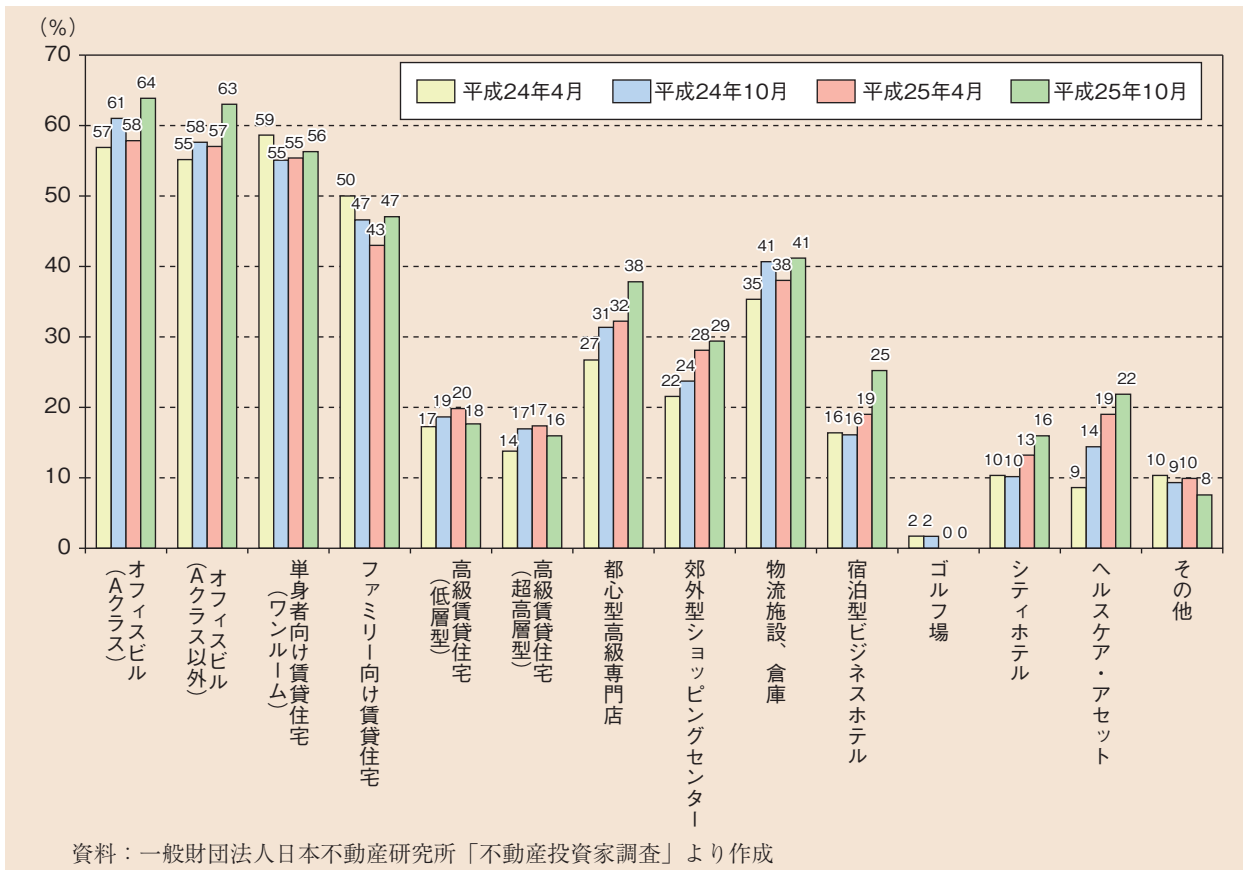
図表2-2-16 今後1年間の不動産投資



資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より作成

⁶ 一般財団法人日本不動産研究所が、不動産投資に関係すると考えられる不動産開発業者、生命保険会社、銀行、年金基金等の担当者を対象として実施しているアンケート調査。

図表2-2-17 投資家から見た今後1年間の不動産投資の対象



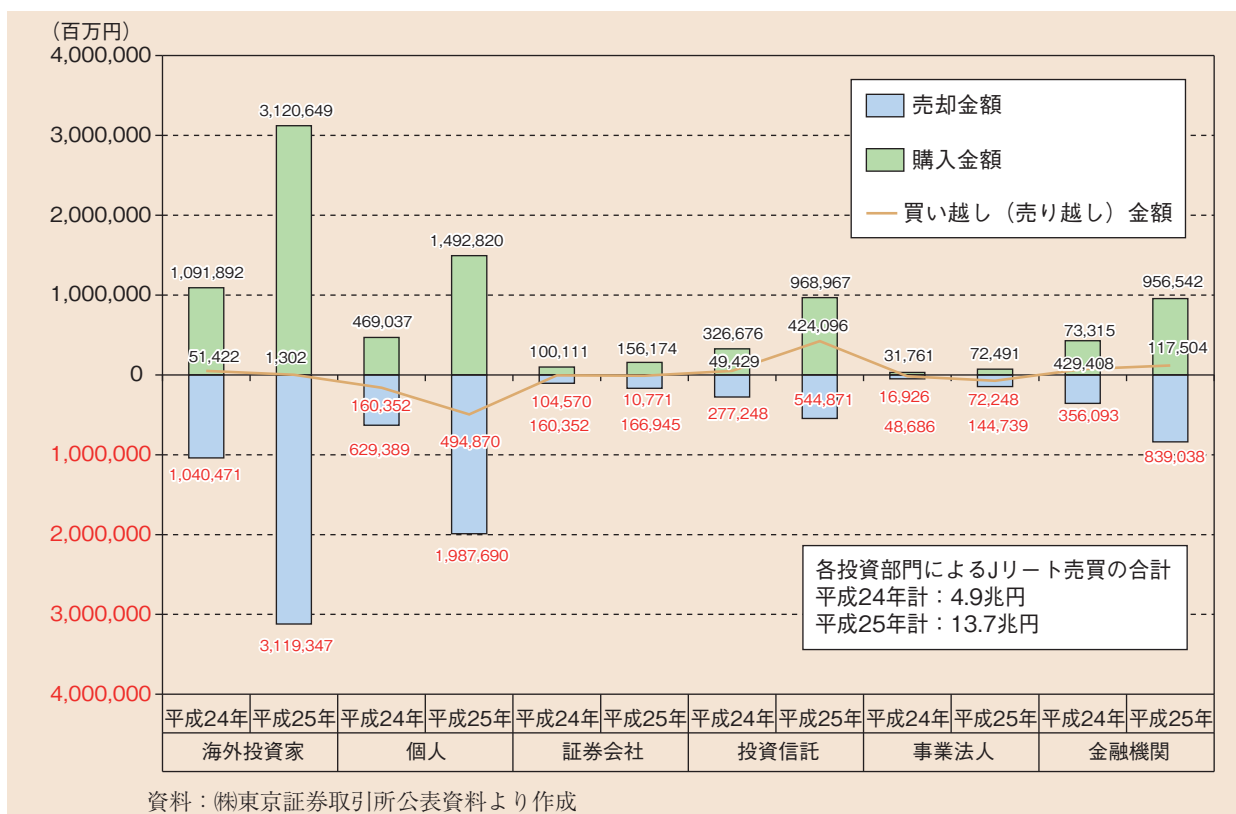
(2) 海外投資家の動向

我が国経済のグローバル化が進む中で、不動産市場についてもグローバル化が進んでおり、海外からの投資動向が我が国の不動産市場にも大きく影響を与えるようになってきている。以下では、このような海外投資家等の動向について見ることにする。

(海外投資家のJリート売買動向)

Jリーートの売買合計額は、平成24年の4.9兆円から平成25年は13.7兆円に大きく増加した。このうち、海外投資家が1年間に行ったJリーートの売買実績については、売却金額、購入金額ともに約1兆円（平成24年）から約3.1兆円（平成25年）へと約3倍の規模に投資額が増加しており、Jリート市場における存在感を増している（図表2-2-18）。

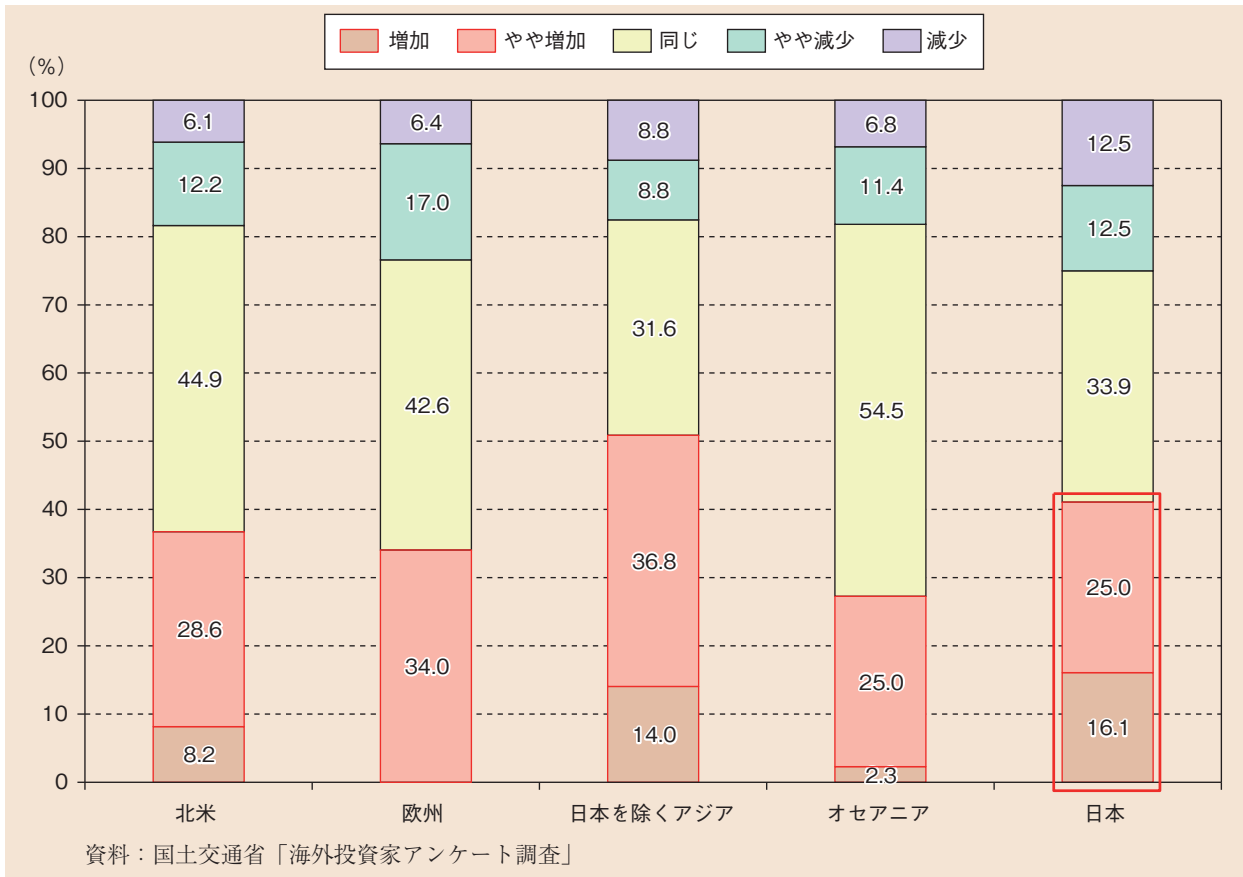
図表2-2-18 投資部門別のJリート売買動向



(海外投資家から見た我が国不動産市場に対する評価)

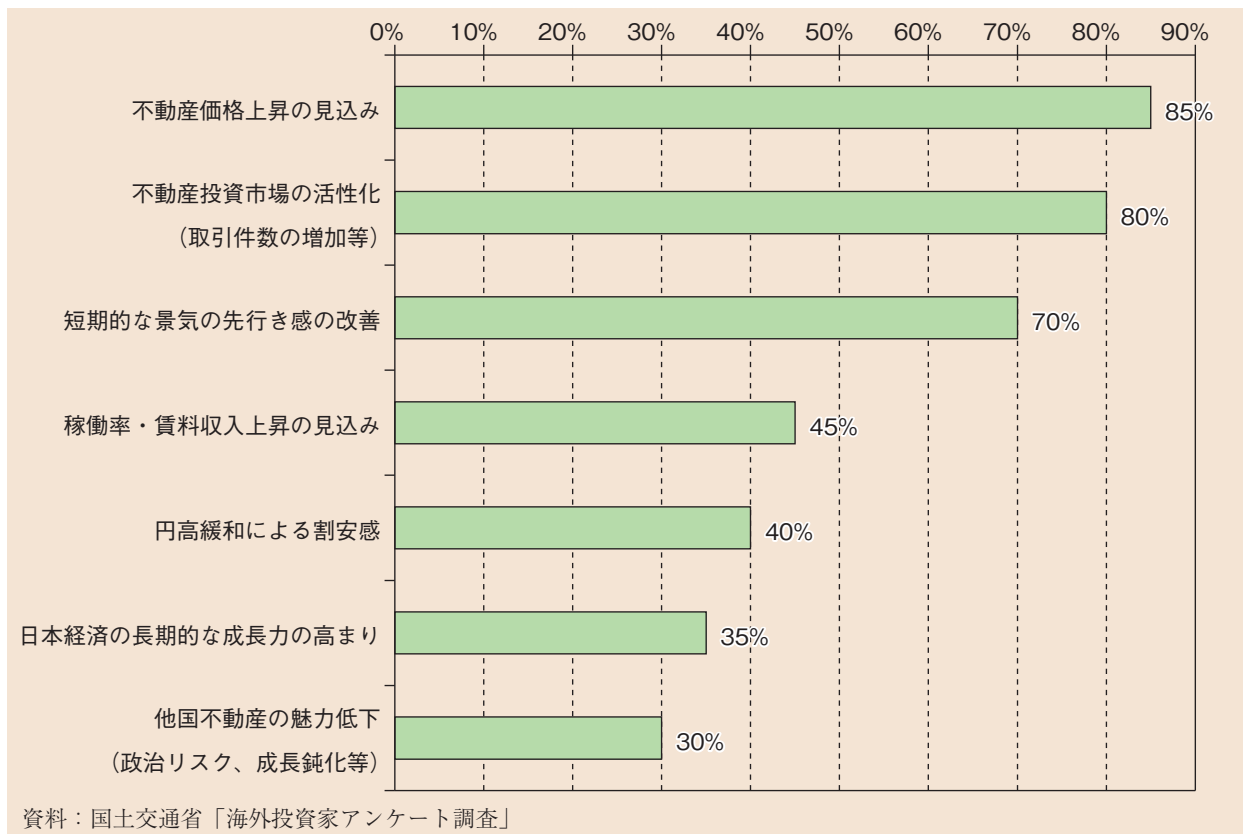
今後、海外からの投資動向が、我が国不動産市場の動向により大きく影響するようになるものと考えられる。平成25年度に実施した海外投資家に対するアンケート調査の結果より、現在の投資額と3年後の投資額を地域別に比較すると、日本の不動産に対する投資額を「増加させる(=「増加」+「やや増加」)」との回答割合は41.1%で、日本を除くアジアに次いで2番目に高かった(図表2-2-19)。

図表2-2-19 地域別に見た不動産投資額の見通し



次に、3年後には現在よりも日本への投資額を増加させていると考えた理由について最も多かった回答は「不動産価格上昇の見込み」(85%)となっており、次いで「不動産投資市場の活性化(取引件数の増加等)」(80%)、「短期的な景気の先行き感の改善」(70%)等と続いている。海外投資家からは、我が国の不動産市場が活発になる見込みが高まっていることが好感されていることが分かる(図表2-2-20)。

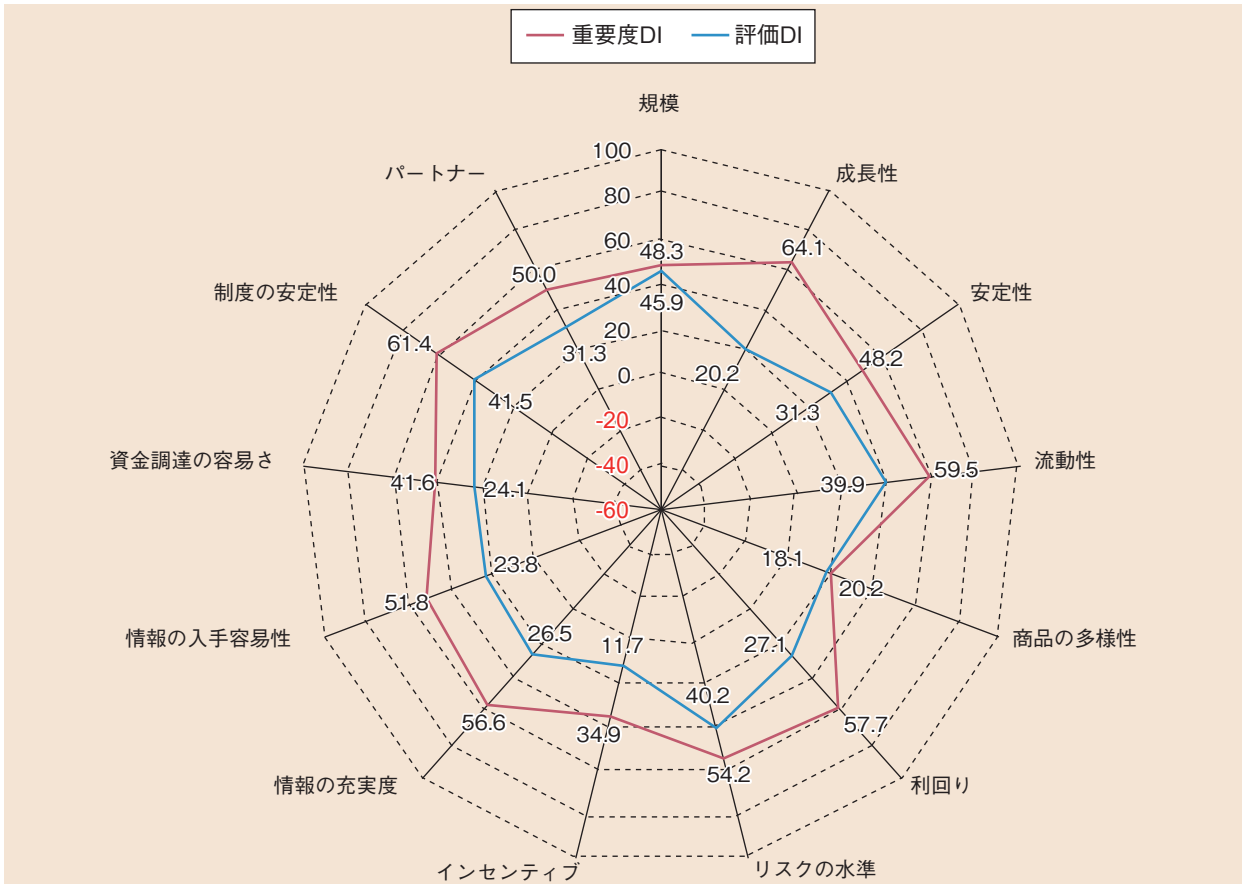
図表2-2-20 我が国への投資額を増加する理由



また、今回の海外投資家アンケート調査では、平成22年度に実施した調査に引き続き、投資地域の選択に際して重視することと、それらについての日本や海外の各地域の不動産市場に対する評価を聞いており、以下ではDIによりその結果を見てみる。

投資地域の選択に際して重視することについて見ると、「不動産市場の成長性」(64.1ポイント)、「不動産投資関連制度の安定性」(61.4ポイント)、「不動産市場の流動性」(59.5ポイント)といった項目の重視度が高かった。一方、日本の不動産市場に対する評価について見ると、評価が高かったのは、「不動産市場の規模」(45.9ポイント)であり、次いで、「不動産投資関連制度の安定性」(41.5ポイント)、「不動産投資リスクの水準」(40.2ポイント)、「不動産市場の流動性」(39.9ポイント)となった。重視度と比較すると、重視度が高いにもかかわらず評価が低い項目は、「不動産市場の成長性」となった。その他、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性(透明性)」も重視度が高いにもかかわらず評価が低くなっている(図表2-2-21)。

図表2-2-21 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（重視度との比較）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」

注1：各項目は、調査においては下記のとおり尋ねている。以下、図表2-2-22も同じ。

- 規模…「不動産市場の規模」
- 成長性…「不動産市場の成長性」
- 安定性…「不動産市場の安定性」
- 流動性…「不動産市場の流動性」
- 商品の多様性…「不動産市場における商品（不動産）の多様性」
- 利回り…「不動産市場における平均的な利回り」
- リスクの水準…「不動産投資リスクの水準」
- インセンティブ…「税優遇等の不動産投資におけるインセンティブの充実度」
- 情報の充実度…「不動産投資関連情報の充実度」
- 情報の入手容易性…「不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）」
- 資金調達の容易さ…「不動産投資における資金調達の容易さ」
- 制度の安定性…「不動産投資関連制度の安定性」
- パートナー…「信頼できるパートナーの存在」

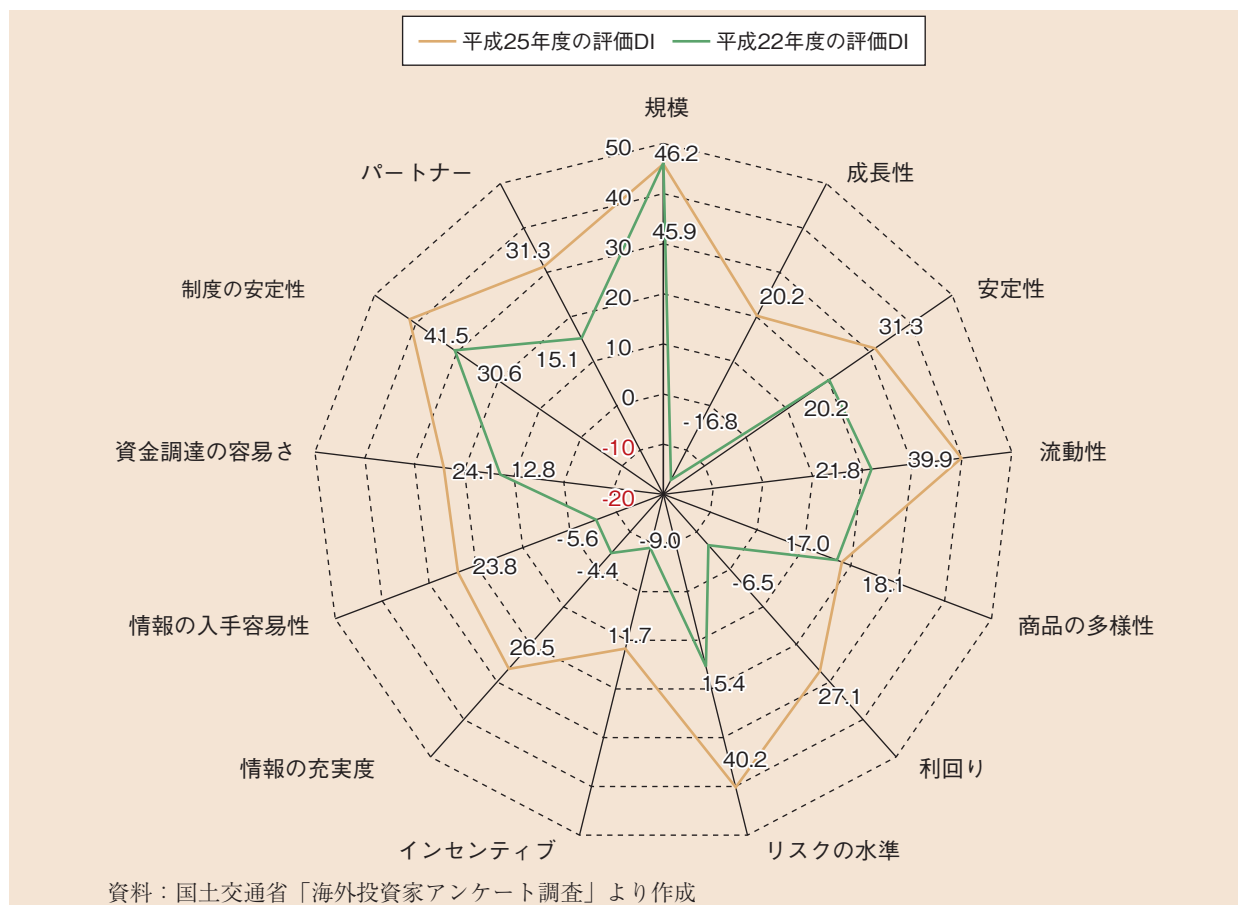
注2：評価DI、重視度DIは以下のとおり算出している。以下、図表2-2-22、2-2-23も同じ。

$$\text{評価DI} = \text{「優れている」と答えた者の割合}(\%) + 0.5 \times \text{「やや優れている」と答えた者の割合}(\%) - 0.5 \times \text{「やや劣っている」と答えた者の割合}(\%) - \text{「劣っている」と答えた者の割合}(\%)$$

$$\text{重視度DI} = \text{「重視する」と答えた者の割合}(\%) + 0.5 \times \text{「やや重視する」と答えた者の割合}(\%) - 0.5 \times \text{「あまり重視しない」と答えた者の割合}(\%) - \text{「重視しない」と答えた者の割合}(\%)$$

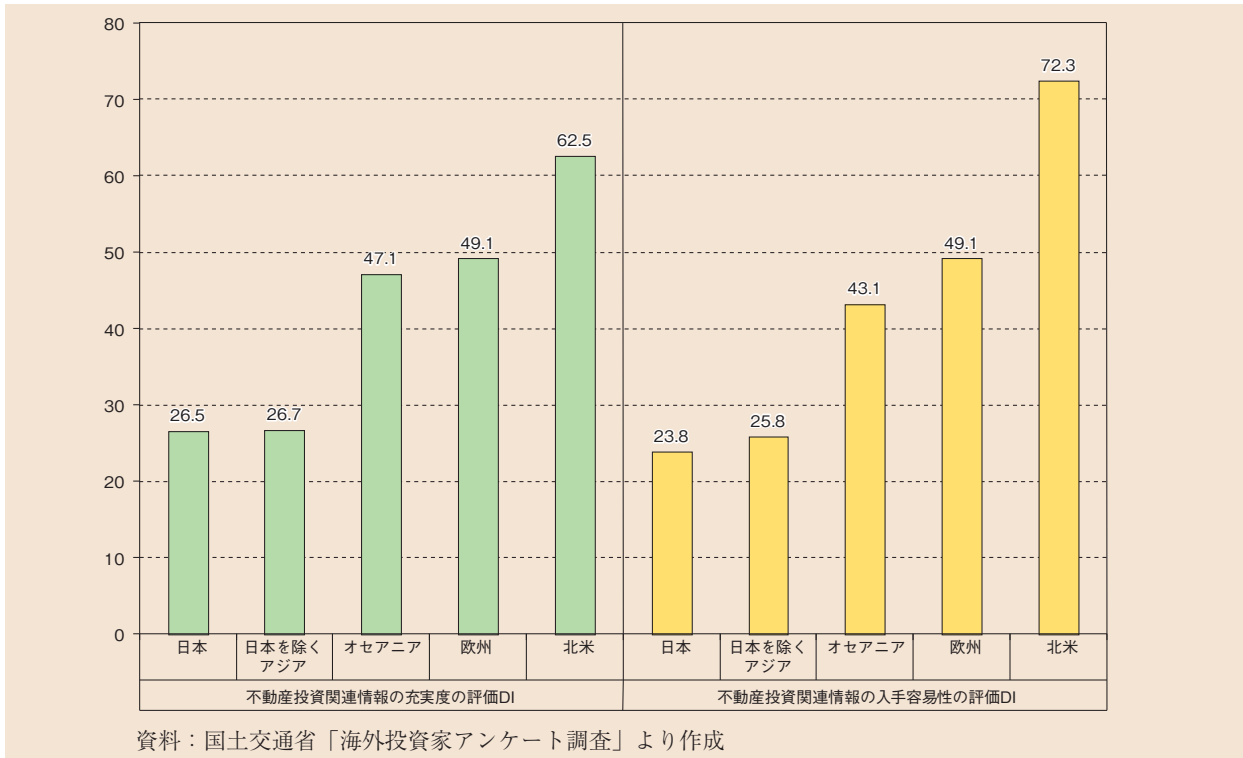
次に、日本の不動産市場に対する評価を過年度調査（平成 22 年度）と比較すると、不動産市場の規模を除きほぼ全ての項目で評価が向上している。特に、「不動産市場の成長性」（37.0 ポイント増）、「不動産市場における平均的な利回り」（33.6 ポイント増）、「不動産投資関連情報の充実度」（30.9 ポイント増）といった項目において評価が大きく向上しており、海外投資家の要望や評価に応え、近年、市場の改善が図られてきているものといえる（図表 2-2-22）。

図表 2-2-22 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（経年比較）



ただし、不動産市場の透明性の向上に関して、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」の項目について、欧米など他の地域と比較すると、現状では、我が国の評価は、他のいずれの地域と比べても低い評価となっていることが分かる（図表 2-2-23）。

図表 2-2-23 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（国際比較）



このように、海外投資家の我が国不動産市場への評価は、平成 22 年度に比べて向上しているものの、欧米諸外国と比べると十分とは言えない。今後、引き続き海外からの投資を呼び込むためには、不動産関連情報の更なる充実を図るなど、市場の透明性の向上に向けた取組を行う必要がある。

第3節 企業の土地需要の動向

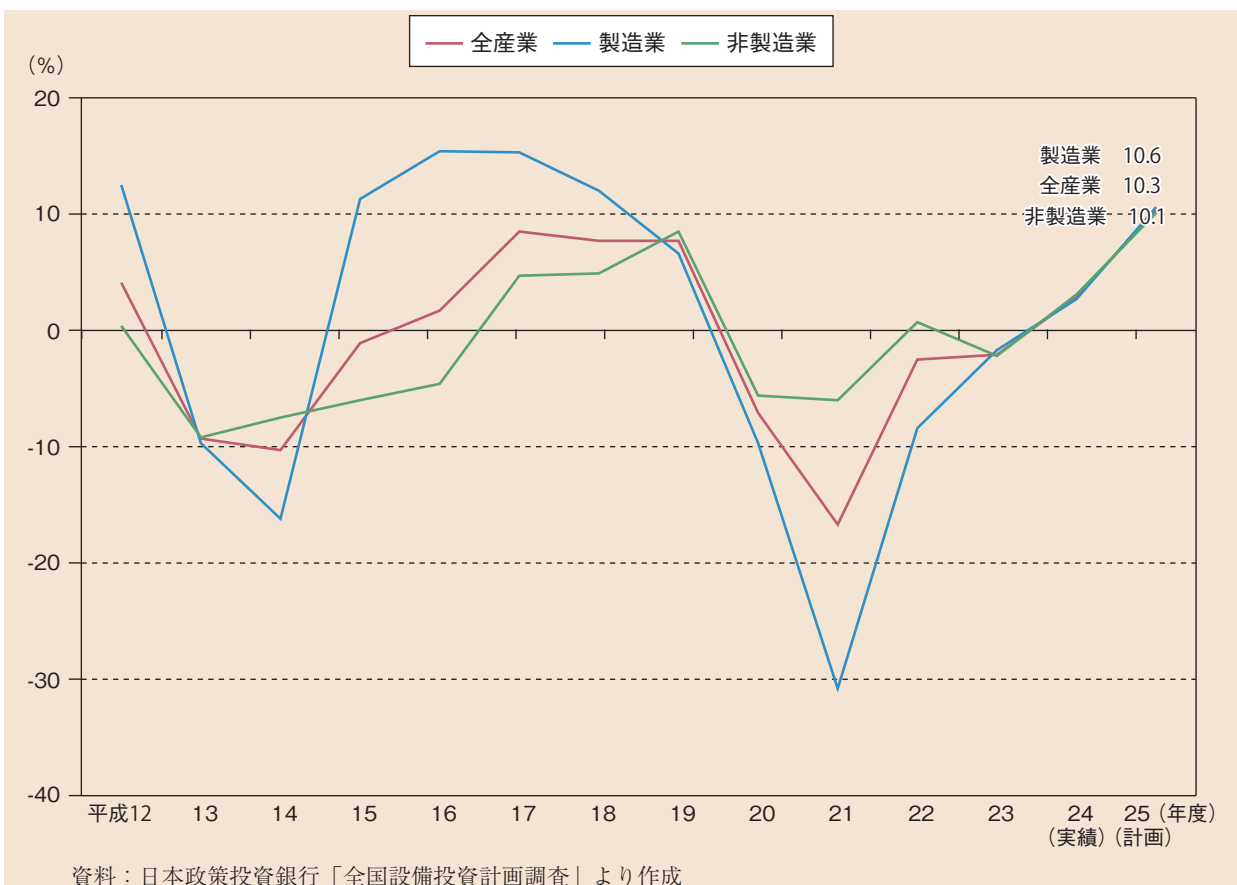
本節では、土地需要に大きな影響を与える企業の設備投資の動向等、企業の土地需要の動向について分析する。

1 企業による設備投資の動向

我が国経済を見ると、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」の「三本の矢」による一体的な取組の政策効果もあって、景気回復の動きが広がっているところであるが、企業による土地需要についても、図表 1-3-5 で見たように企業の土地取引に関する意識に変化が見られるなど、改善の兆しが見え始めたところである。

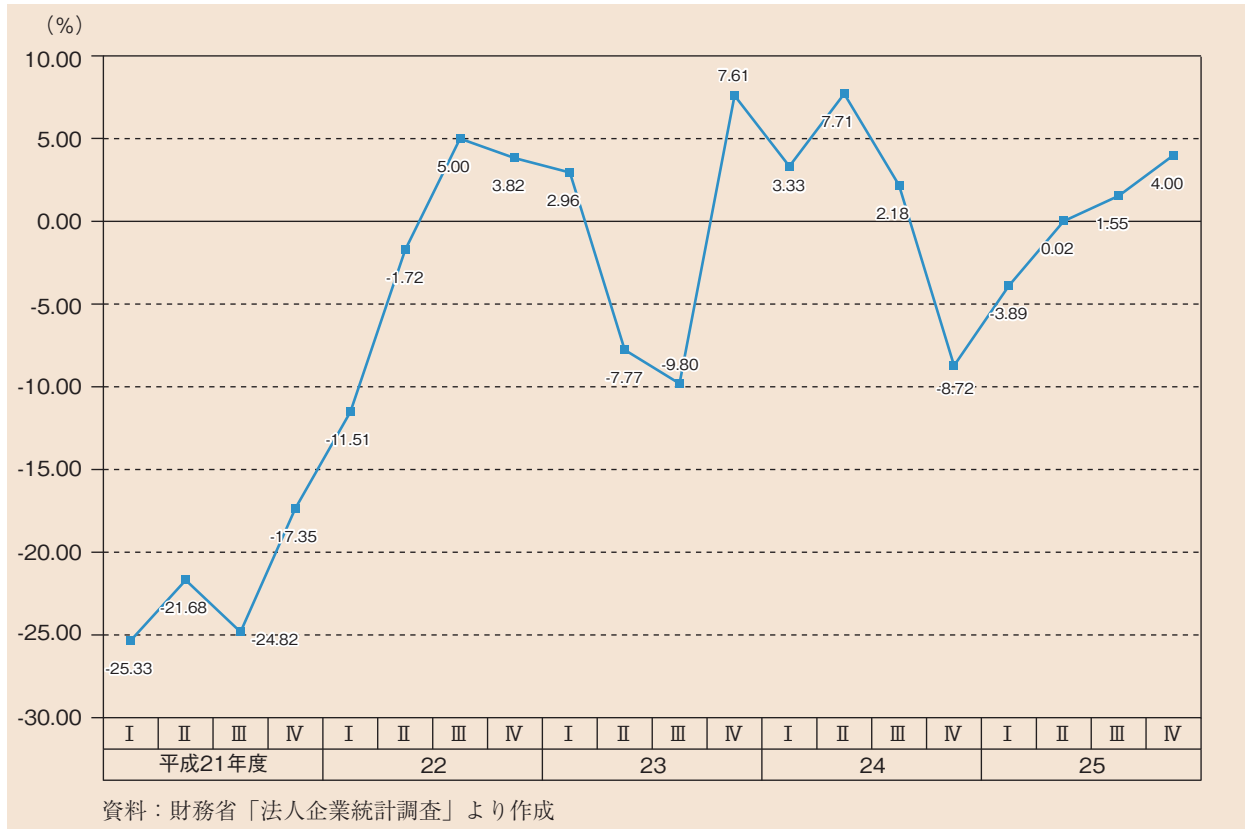
企業の土地需要に大きな影響をもたらす設備投資の動向について見ると、企業の設備投資に対する積極的な姿勢が明確となっている（図表 2-3-1）。日本政策投資銀行が資本金 10 億円以上の民間法人企業（農業、林業、金融保険業を除く。）に対して行った「全国設備投資計画調査」によると、平成 25 年度の国内設備投資（計画）は全産業で 10.3% 増と、前年に比べて大きく増加している。業種別に見ると、製造業が 10.6% 増と一時の落ち込みから急速に回復している。

図表 2-3-1 国内設備投資の動向（前年度比）



また、「法人企業統計調査」の結果によると、企業の設備投資額は、平成25年第2四半期以降、前年同期比で増加している状況が続いており、企業による設備投資が回復傾向にあることが分かる（図表2-3-2）。

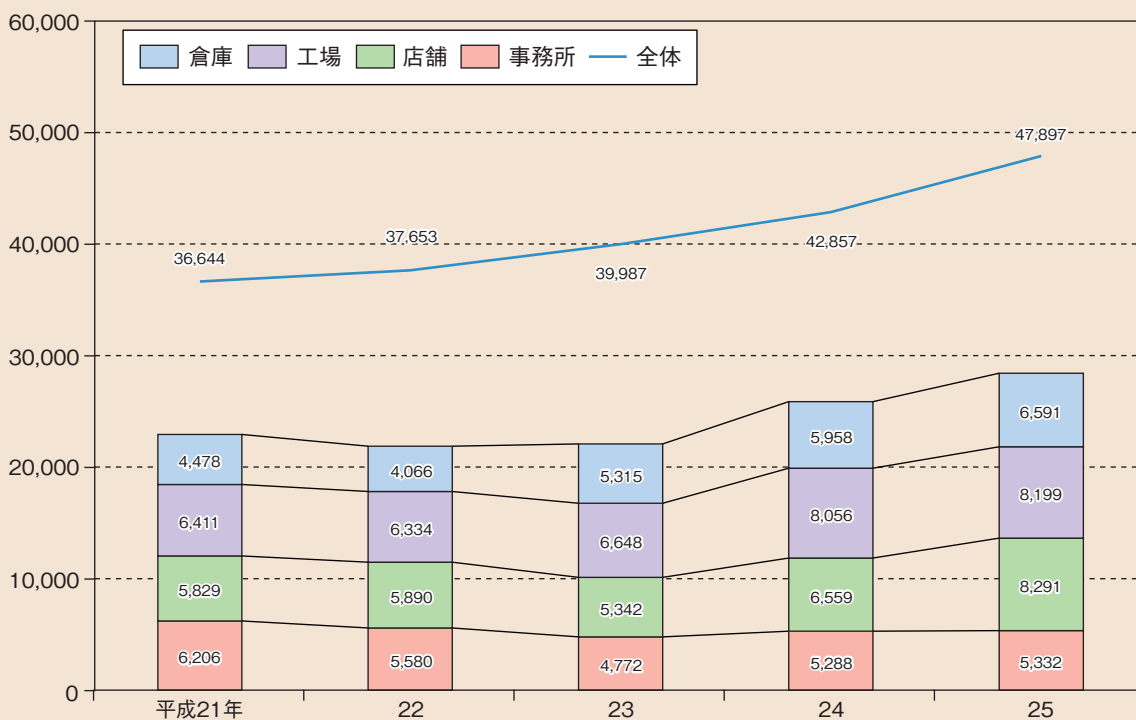
図表2-3-2 企業による設備投資額の推移（前年同期比）



次に、企業投資が拡大している分野について、建築着工統計調査の結果を基に、最近の動向を見てみると、平成25年における民間非居住建築物の着工床面積は、前年に比べ、全体で11.8%増加している。用途別に見ると、特に店舗8,291千㎡（対前年比26.4%増）、倉庫6,591千㎡（対前年比10.6%増）で大きく伸びていることが分かる（図表2-3-3）。

図表2-3-3 民間非居住建築物の着工床面積の推移（用途別）

（単位：千㎡）



資料：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

注：民間：会社、会社でない団体、個人。図表2-3-7も同じ。

2 分野別に見た企業投資の動向

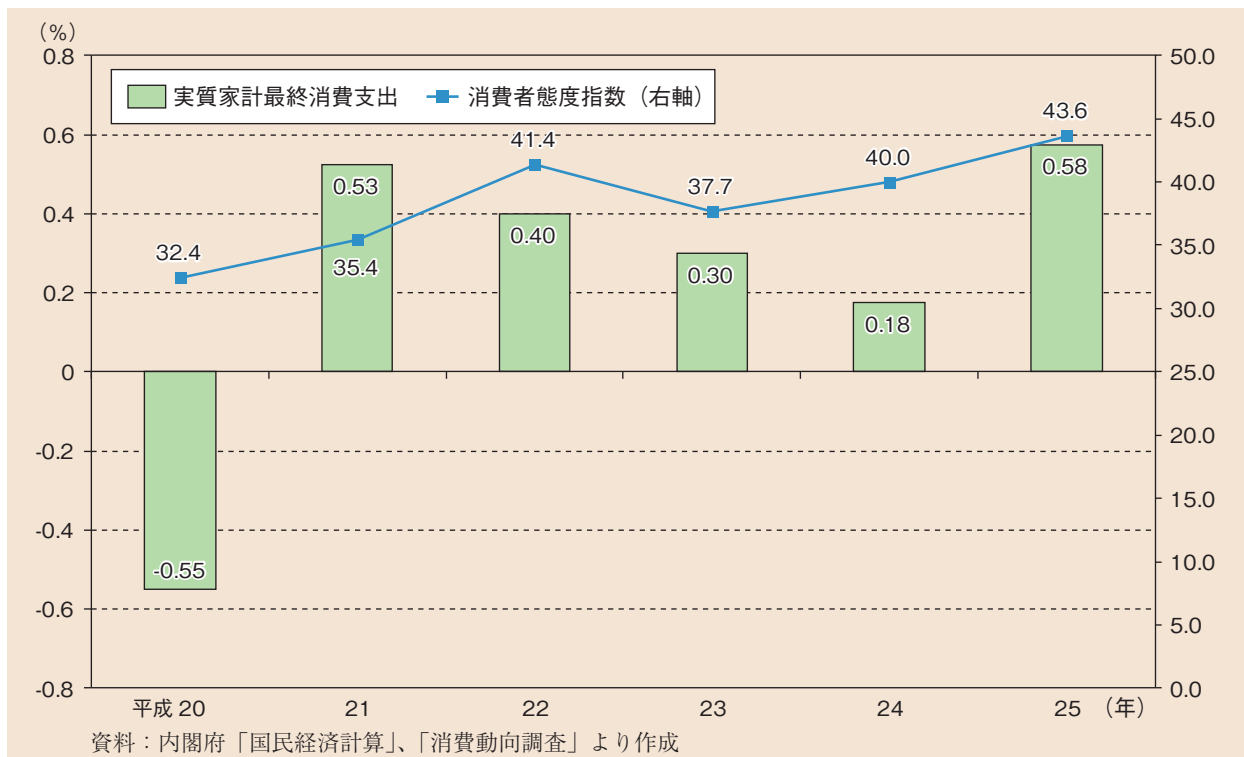
企業の設備投資が回復傾向にある中、昨年特に大きく着工床面積が増加した店舗・商業施設と倉庫・物流施設について、分析する。

① 店舗・商業施設の立地の動き (店舗・商業施設立地の増加)

家計による消費動向を見るために消費者態度指数⁷を見ると、平成22年に41.4であった消費者態度指数は、東日本大震災の発災以後低下したが、平成25年には、43.6に持ち直し、震災以前の水準を上回るなど、改善傾向にある。

また、家計消費の動向についても、平成21年以来5年連続で増加し続けているが、平成25年は対前年比0.58%と堅調に増加しており、消費に対する消費者の意欲の高まりが消費の増加につながっていると考えられる(図表2-3-4)。

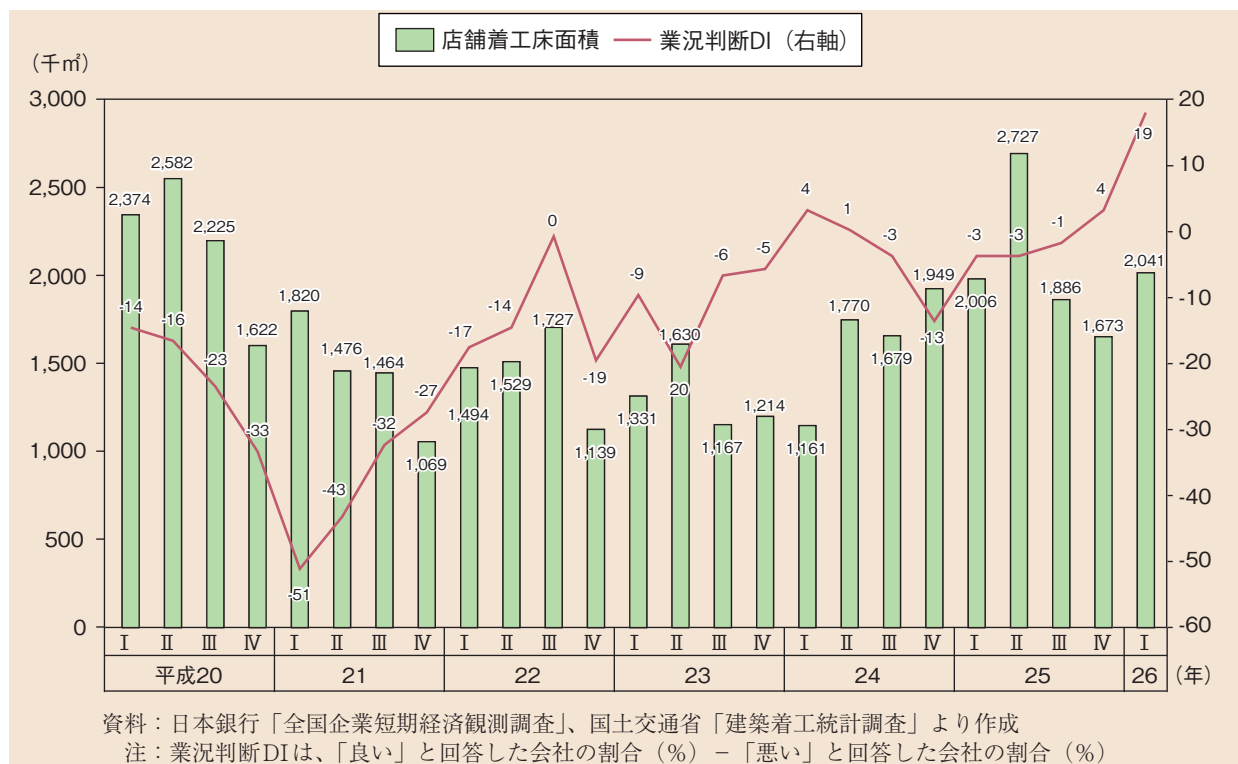
図表2-3-4 国内家計最終消費の動向(対前年比)と消費者態度指数の推移



⁷ 消費者の暮らし向き等に関する考え方の変化を捉える指標。

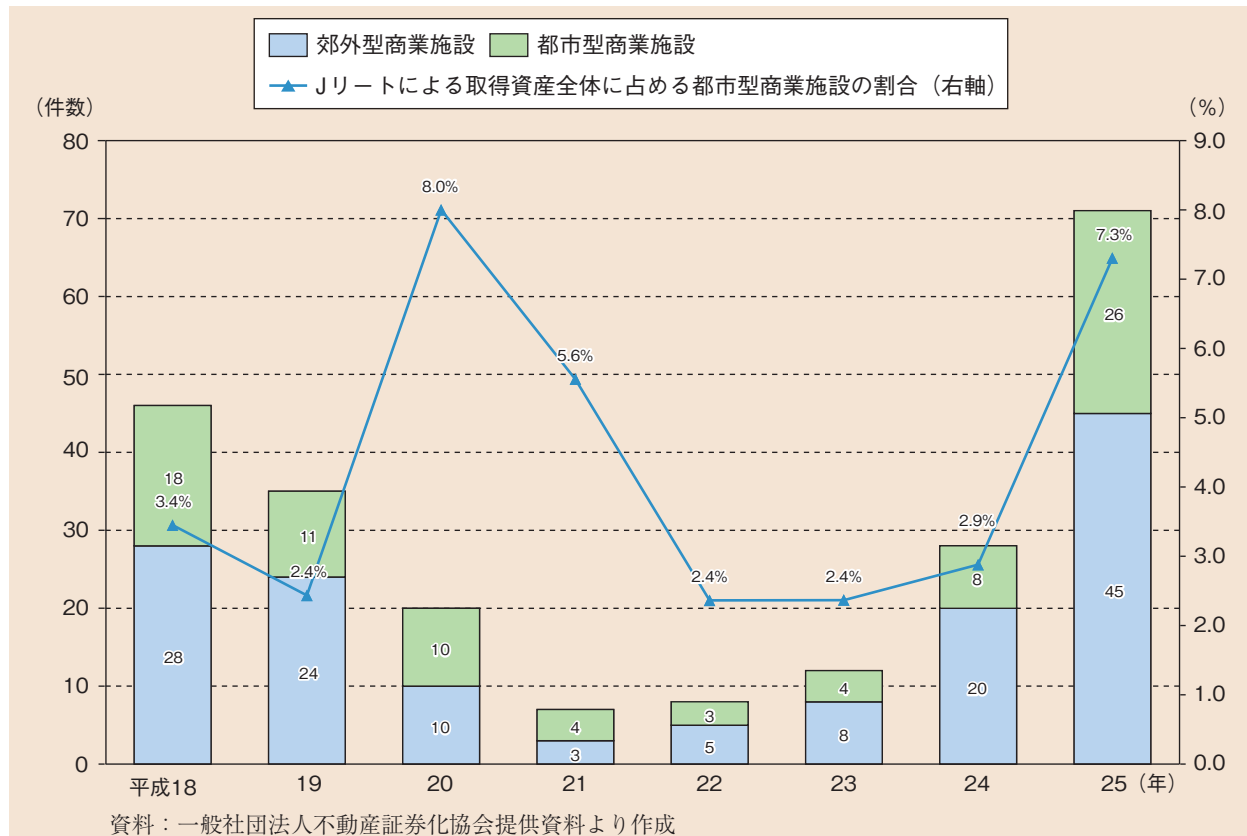
また、小売業の業況判断DIは平成25年も引き続き改善しており、前述した消費者の消費に対する積極的な姿勢や消費支出の回復傾向等を背景に、平成25年は店舗の着工床面積が大きく増加したと考えられる（図表2-3-5）。

図表2-3-5 小売業業況判断DIと店舗着工床面積



また、平成25年には、Jリートによる商業施設の取得件数は、71件（前年比154%増）と大きく増加し、特に、Jリートによる取得資産全体に対する都市型商業施設の取得割合が前年に比べて大きく上昇している（図表2-3-6）。最近では不動産証券化手法を活用した投資も増加しており、今後、大都市や中心市街地等の収益性、利便性の高い地域における商業施設の立地の際して、不動産証券化手法の活用がより一層進んでいくと考えられる。

図表2-3-6 Jリートによる商業施設の取得件数の推移



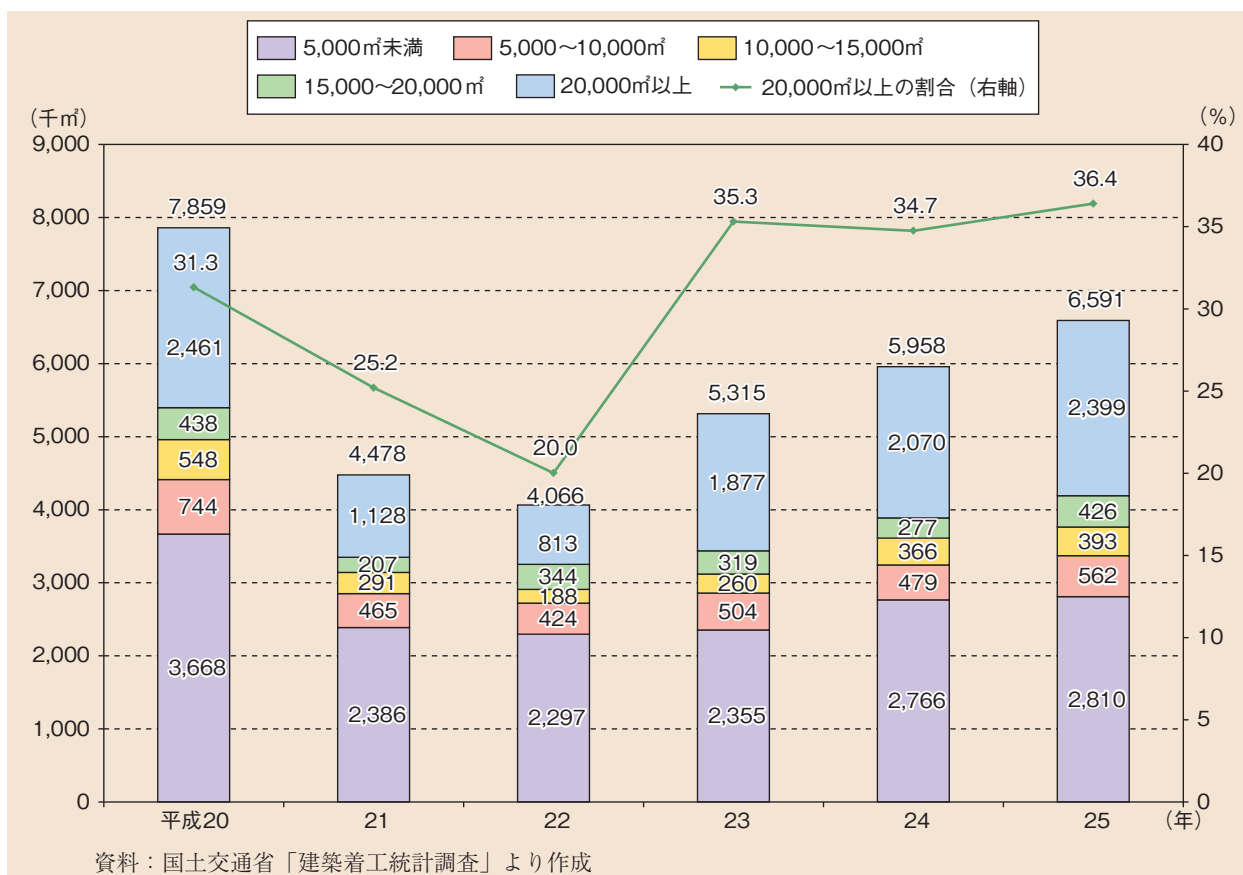
②倉庫・物流施設の立地の動き

(倉庫・物流施設立地の増加)

近年、倉庫の役割が変化しつつあり、一時的な保管のための場所としての機能に加えて、流通加工等も行うことができるような物流の総合的な拠点となりうる物流施設に対するニーズが高まっている。

平成25年における倉庫の着工状況を見ると、着工床面積ベースで約659万㎡となり、前年度比10.6%増加した。このうち20,000㎡を超える大規模な倉庫の着工が近年大きく増加しており、平成25年は全体の約36.4%を占めている（図表2-3-7）。

図表2-3-7 民間建築主による倉庫着工床面積の推移（規模別）

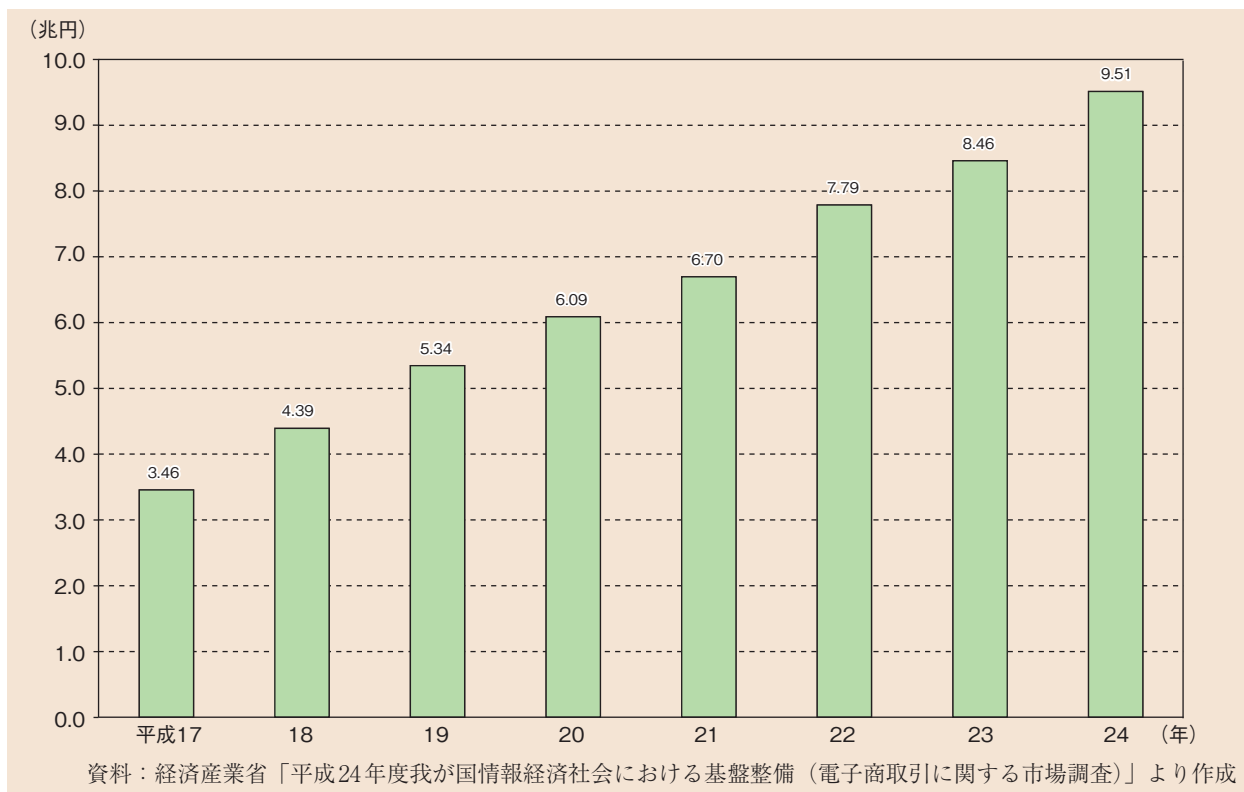


このように、大規模な物流施設が増加する背景には、大きく分けて3つの要因が考えられる。

第一に、近年、企業の物流戦略の変化により、3PL⁸事業者等による物流サービスの高度化・多様化が進んでいる。3PL事業者は、効率的な荷さばき等を可能とするために大規模な物流施設を求める傾向が強い。

第二に、電子商取引の拡大である。図表2-3-8は、消費者向け電子商取引市場の規模の推移を示したものだが、平成17年の約3.5兆円から平成24年には約9.5兆円へと急成長している。こうした電子商取引市場の発展に伴い、通販企業等の物流施設ニーズが拡大している。特に、電子商取引事業への参入者の増加とサービス内容の高度化によって、大量の荷物を保管するとともに、適時適切に配送できる体制を構築するため、大規模かつ高機能な物流施設に対するニーズが高まっている。

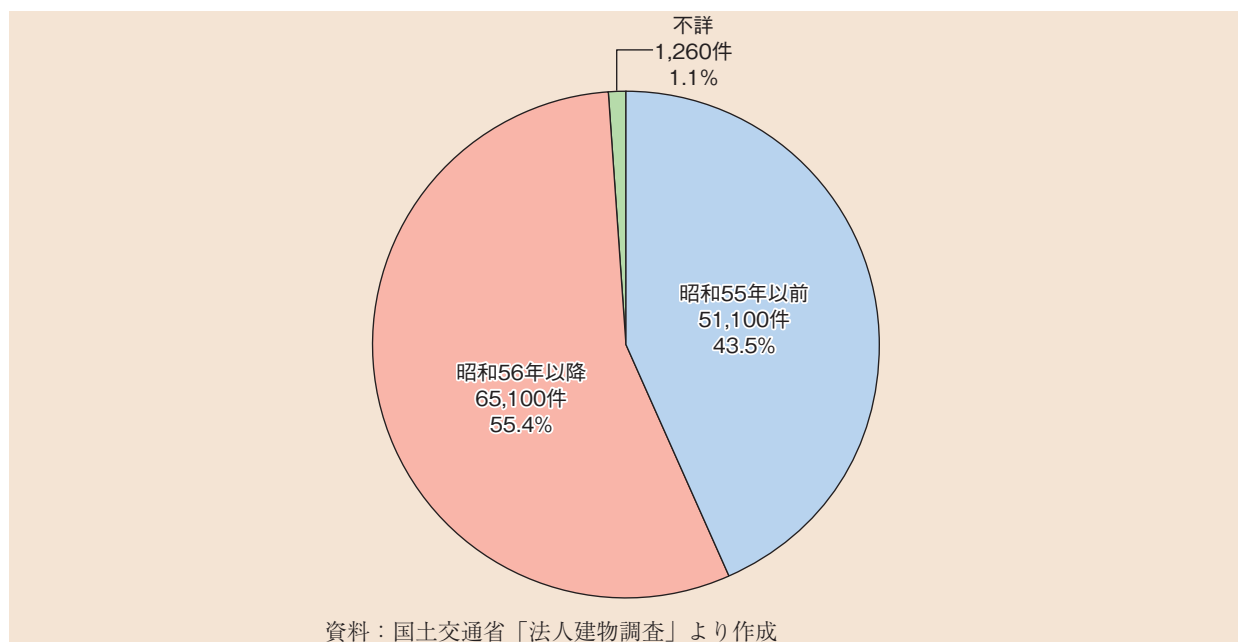
図表2-3-8 消費者向け電子商取引市場の規模の推移



⁸ 荷主企業に代わって、物流事業者等が最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築について包括的に受託し、実施すること。

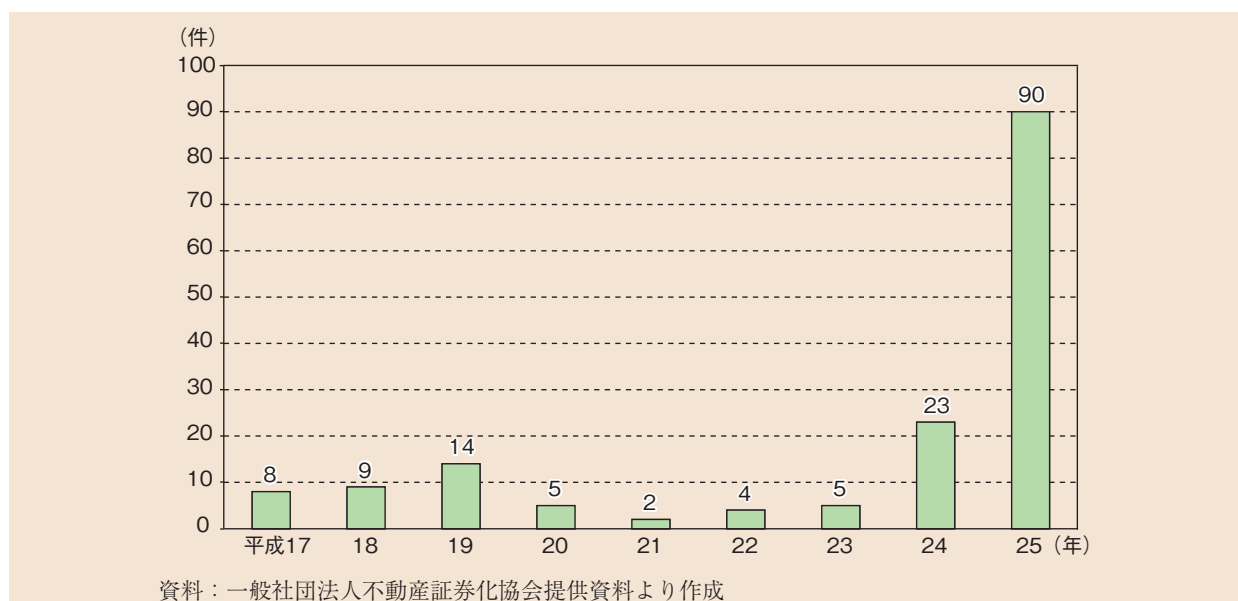
第三に、既存倉庫の老朽化の進展が物流施設の整備の必要性を高めている。我が国の物流ストックの約4割は、耐震基準が大きく変わった昭和56年より前に建築されたものとなっており、ITを活用した高機能な物流施設への更新ニーズは高いとされている（図表2-3-9）。

図表2-3-9 建築時期別に見た倉庫ストック



このような物流施設に対する需要の拡大を背景に、不動産証券化手法の活用等による投資の拡大も進んでおり、例えば、Jリートによる物流施設の取得について見ると、物流施設に特化して投資を行う投資法人の上場が相次いだこともあって、平成25年は大きく実績を伸ばしており、過去最高の90件を記録した（図表2-3-10）。

図表2-3-10 Jリートによる倉庫の取得件数の推移



コラム

近年増加している大規模物流施設

近年、物流施設が増加していることは既に述べた通りであるが、ここでは神奈川県座間市に立地する「プロロジスパーク座間」（「プロロジスパーク座間1」及び「プロロジスパーク座間2」の総称。以下、「両施設」という。）の事例を取り上げる。「プロロジスパーク座間1」は平成21年竣工、敷地面積約6万㎡、延床面積約14万㎡、5階建て、「プロロジスパーク座間2」は平成24年竣工、敷地面積約5万㎡、延床面積約12万㎡、5階建ての大規模物流施設である。株式会社プロロジスが開発・運営・管理を行っており、物流事業者等のニーズに応じて賃貸している。

図表 工場跡地に立地した大規模物流施設



資料：(株)プロロジスより提供（「プロロジスパーク座間1」（右）と「プロロジスパーク座間2」（左））

荷物の保管を主目的とする従来型の倉庫と異なり、電子商取引の増加等に対応して通過型の貨物を効率よく配送するための様々な工夫がなされている。例えば、両施設においては、大型ランプウェイが2基（上り専用、下り専用）備えられ、車両動線はすべて一方通行となっているとともに、各階へは40フィートコンテナトレーラーがスムーズにアクセスできる設計となっている。また、庫内には荷さばきや仮置きをするスペースも十分確保され、水平移動のみの荷捌きによる搬出入時間の短縮によりコストの縮減も可能となっている。

こうした大規模物流施設が雇用等の地域経済に与える効果は大きく、両施設でもパートタイム労働者や派遣社員を含め約1,600名の従業員を雇用している。従業員用の施設も充実しており、レストランやコンビニなどを備える。さらに両施設の屋根には合計2MWの太陽光発電システムを導入し、外壁には省エネ効果の高い壁材を採用した他、「CASBEE ー新築」Sランク認証の取得など、環境に配慮した施設開発を行っている。加えて、入居する事業者の事業継続性を重視した免震構造の採用や、自家発電設備の導入により、停電後ただちに自動で起動し無給油で72時間の連続運転が可能となっている。

本事例は、大規模工場跡地という未利用地を用途転換により有効利用した事例としても注目される。

第4節 家計の土地需要の動向

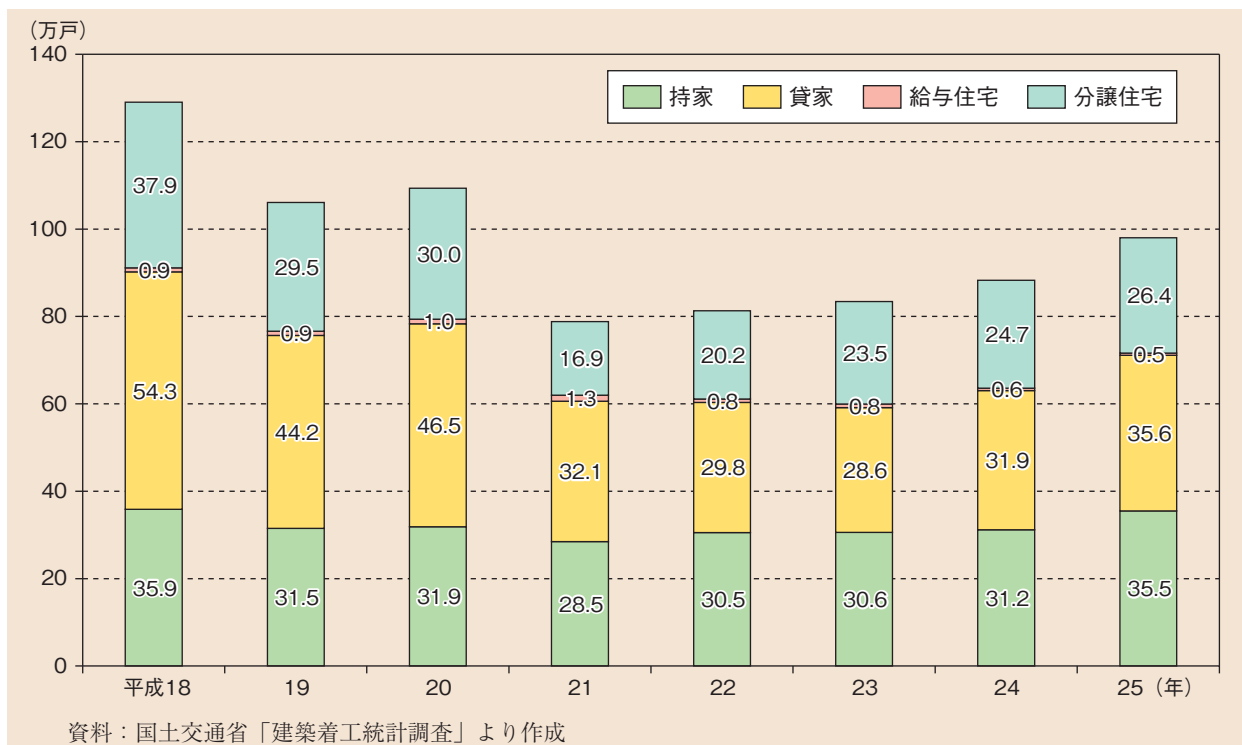
本節では、家計の土地需要について、住宅着工の状況の観点から概観する。

1 住宅着工の増加の背景

建築着工統計調査より利用関係別の住宅着工動向を見ると、平成25年は、持家が35.5万戸（前年比13.9%増）、貸家が35.6万戸（前年比11.8%増）、分譲住宅26.4万戸（前年比6.9%増）となっている。

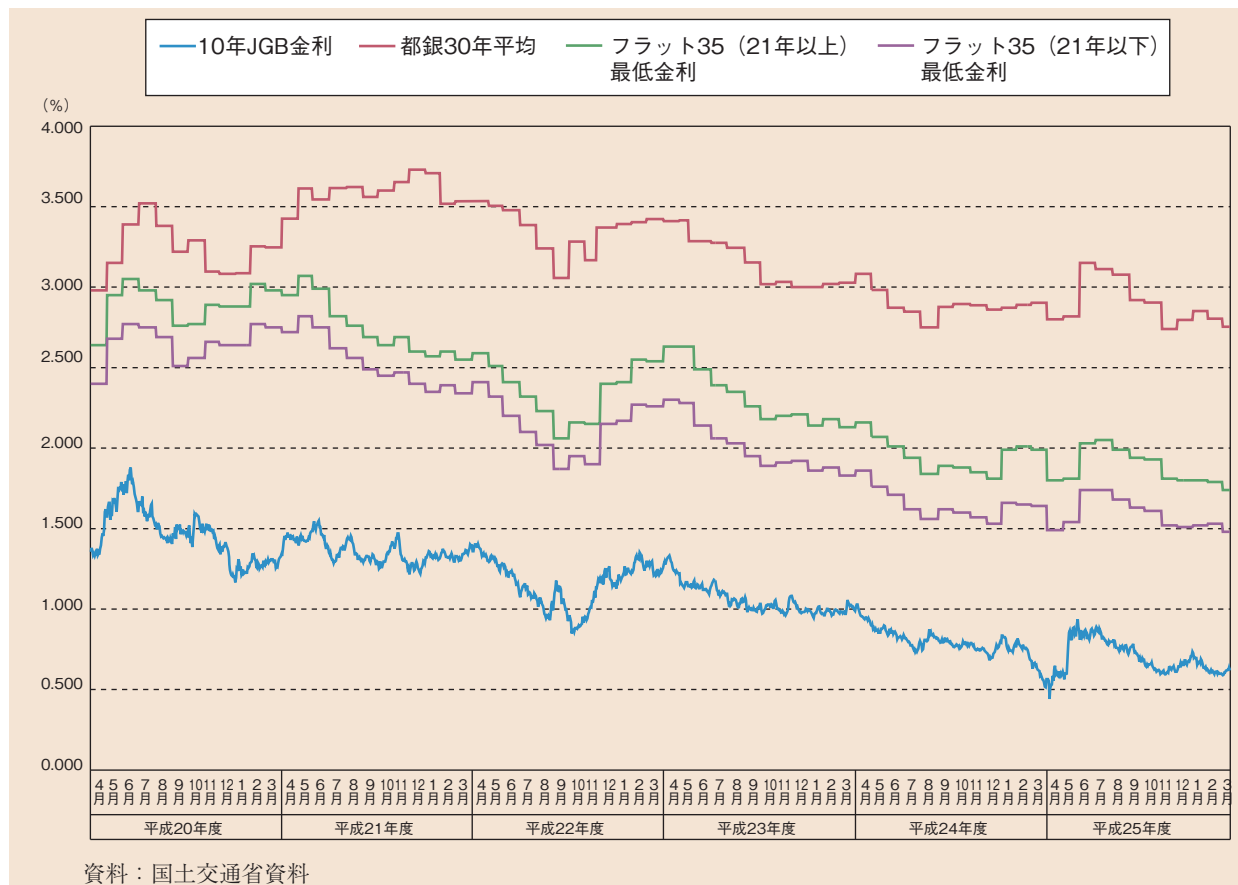
住宅着工戸数は、金利の低下等による資金調達環境の改善や住宅ローン減税等の住宅支援策の下支えもあって、平成21年後半以降、緩やかな回復傾向が続いていたが、平成25年は、消費税率の引上げに伴う駆け込み需要の影響もあいまって、持家、貸家、分譲住宅の全てで着工が大きく増加した（図表2-4-1）。

図表2-4-1 住宅着工戸数の推移（利用関係別）



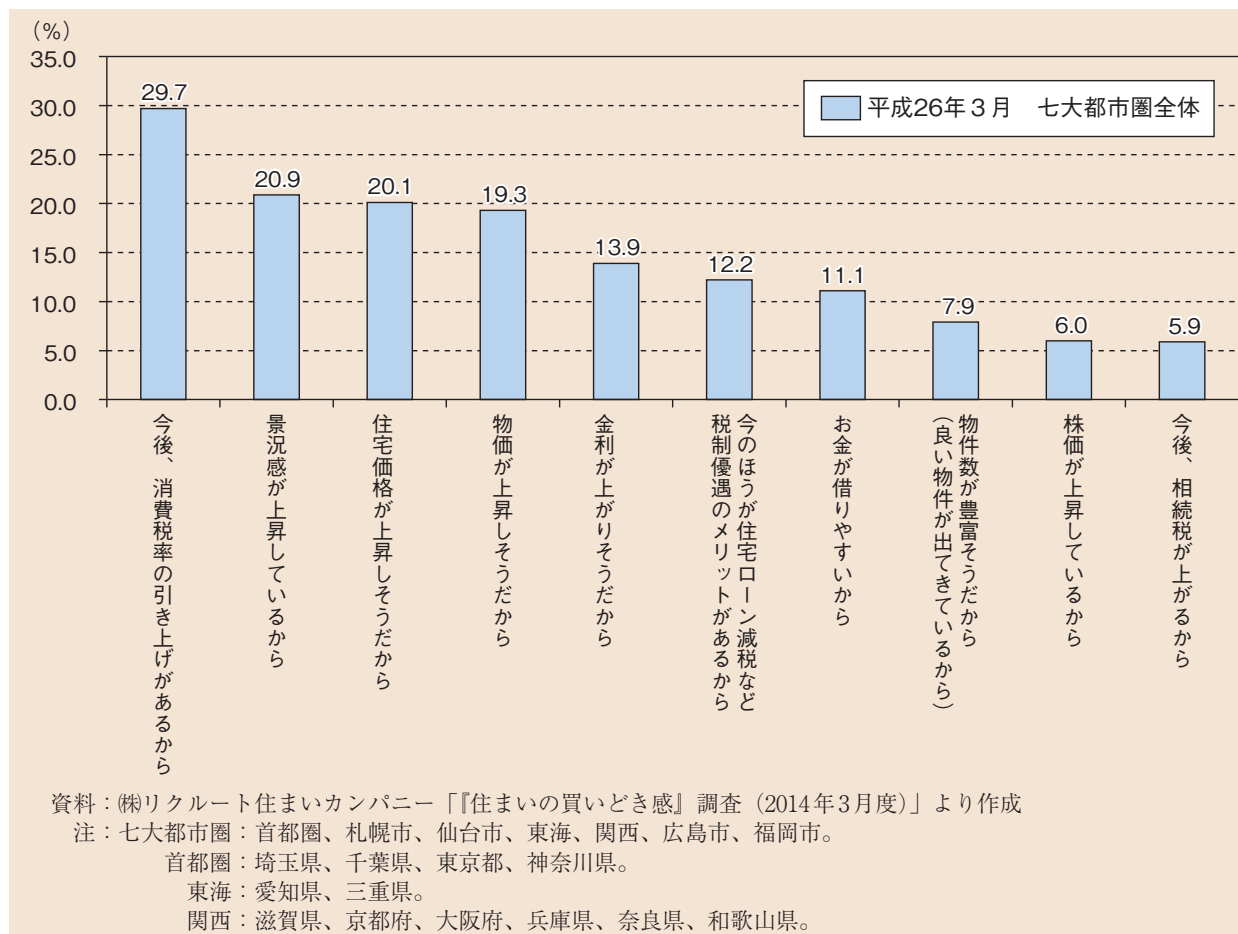
住宅着工が増加した背景について、住宅取得時における資金調達面について見ると、近年、住宅ローン金利の低下が進んでいるが、平成25年においては、都市銀行等が提供する住宅ローン金利がさらに低下傾向となったこと等により、融資による資金調達が一層容易になったと考えられる（図表2-4-2）。

図表2-4-2 フラット35の金利の推移、民間金融機関の貸出金利



また、民間会社の調査によると、今が買いどきだと感じる理由の上位は、「今後、消費税率の引き上げがあるから」、「景況感が上昇しているから」、「住宅価格が上昇しそうだから」、「物価が上昇しそうだから」、「金利が上昇しそうだから」等が多く挙げられており、住宅需要の背景として、消費税率の引上げに伴う駆け込み需要に加えて、景況感の回復や将来の住宅価格の上昇予想等から、国民が住宅取得に対してより積極的な意向を持っていることがうかがえる（図表2-4-3）。

図表2-4-3 買いどきだと感じる理由



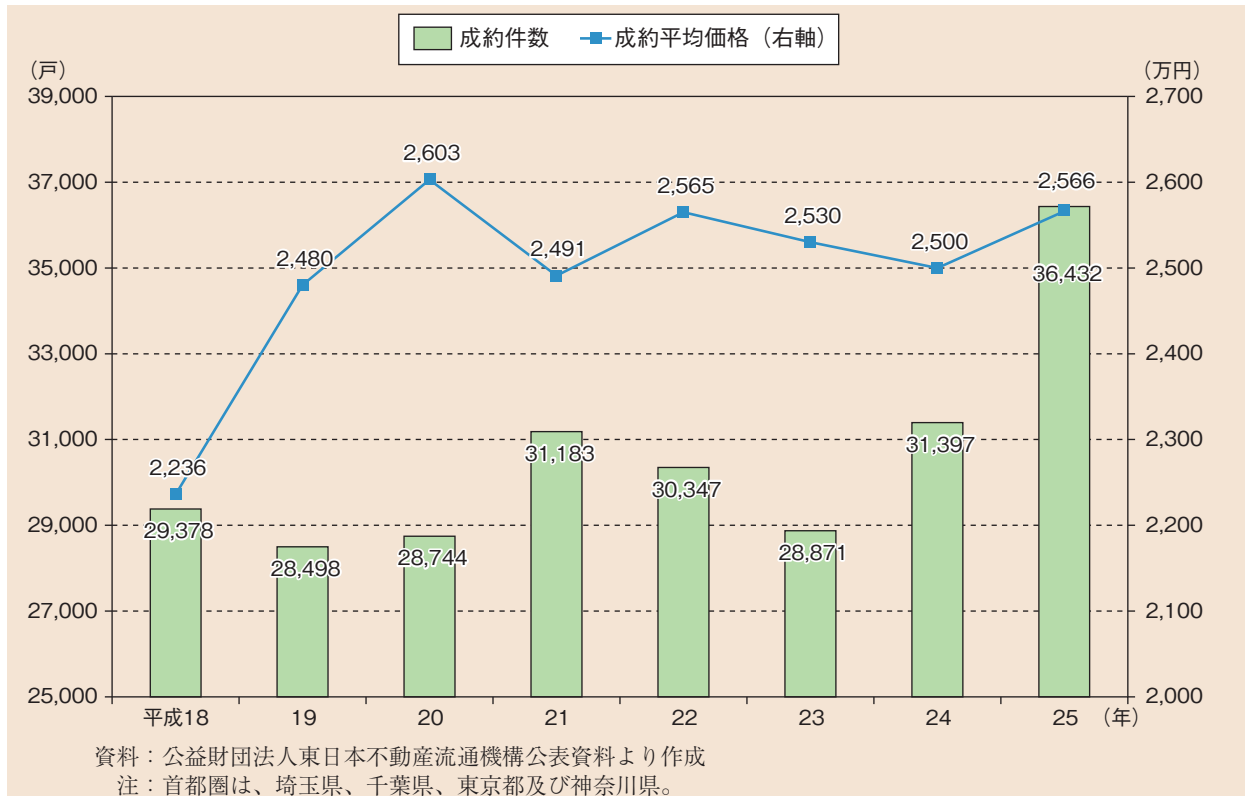
このように、平成25年の住宅着工が増加した背景としては、金利の低下等による資金調達環境の改善や、消費税率引上げに伴う駆け込み需要、景況感の回復等により、住宅取得意欲が大きく改善したことがあると考えられる。

(中古マンション市場の活性化)

また、平成 25 年の住宅市場において、特に目立った動きとして、中古マンション市場の活性化が挙げられる。

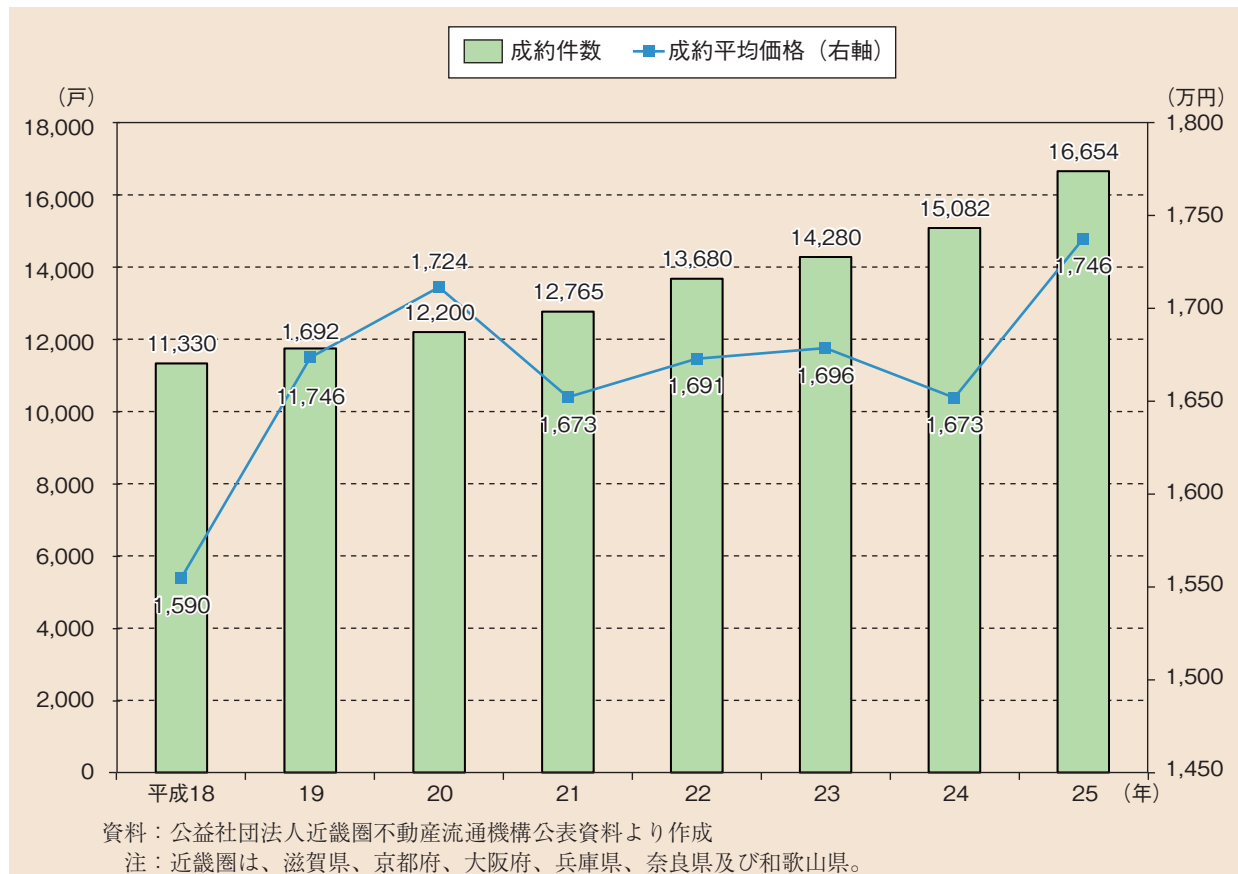
公益財団法人東日本不動産流通機構によると、平成 25 年の首都圏中古マンション市場の成約戸数は、前年を上回り、36,432 戸（前年比 16.0%増）となったほか、成約平均価格は前年から 3.5%上昇して、2,566 万円となった（図表 2-4-4）。

図表 2-4-4 首都圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



また、公益社団法人近畿圏不動産流通機構によると、平成25年の近畿圏中古マンション市場の成約戸数は、前年を上回り、16,654戸（前年比10.4%増）となったほか、成約平均価格は前年から4.4%上昇して、1,746万円となった（図表2-4-5）。

図表2-4-5 近畿圏における中古マンション成約戸数及び成約平均価格の推移



このように、首都圏、近畿圏のいずれにおいても、中古マンション市場が拡大しつつある。

2 中古住宅の流通拡大

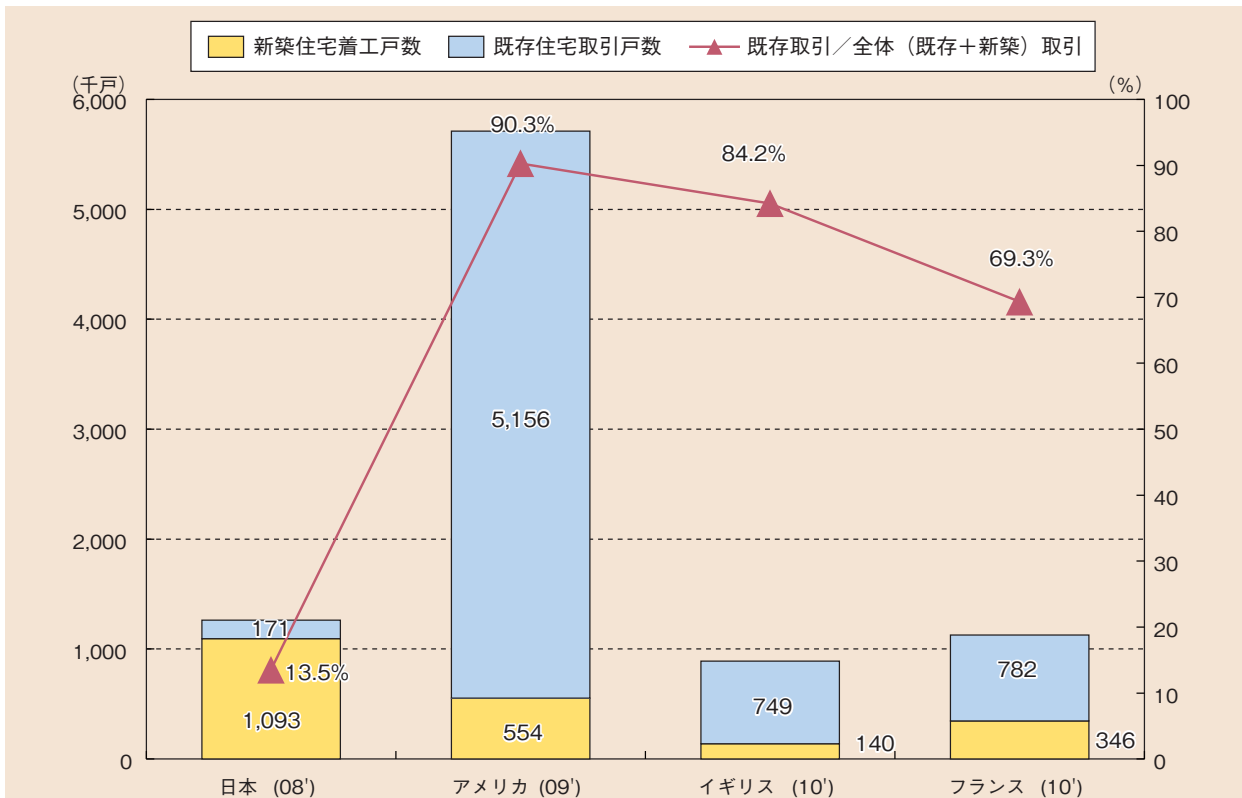
(中古住宅流通市場の現状と課題)

人口減少や少子高齢化に直面している我が国においては、住宅を含めた既存ストックの有効活用が喫緊の課題となっている。

住宅の質の向上、環境負荷の低減、国民の住生活の向上を図り、将来的に市場の拡大を図っていくためにも、中古住宅の質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することが重要である。

しかしながら、我が国の住宅流通に占める中古住宅のシェアは、平成20年時点で約13.5%となっており、アメリカ(90.3%)やイギリス(84.2%)といった欧米諸国と比べて低い状況にある(図表2-4-6)。

図表2-4-6 中古住宅流通シェアの国際比較



資料：

日本：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成21年計)」(データは2008年)

アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは2009年)
<http://www.census.gov/>

イギリス：Department for Communities and Local Government「English Housing Survey」(データは2010年)
<http://www.communities.gov.uk/>

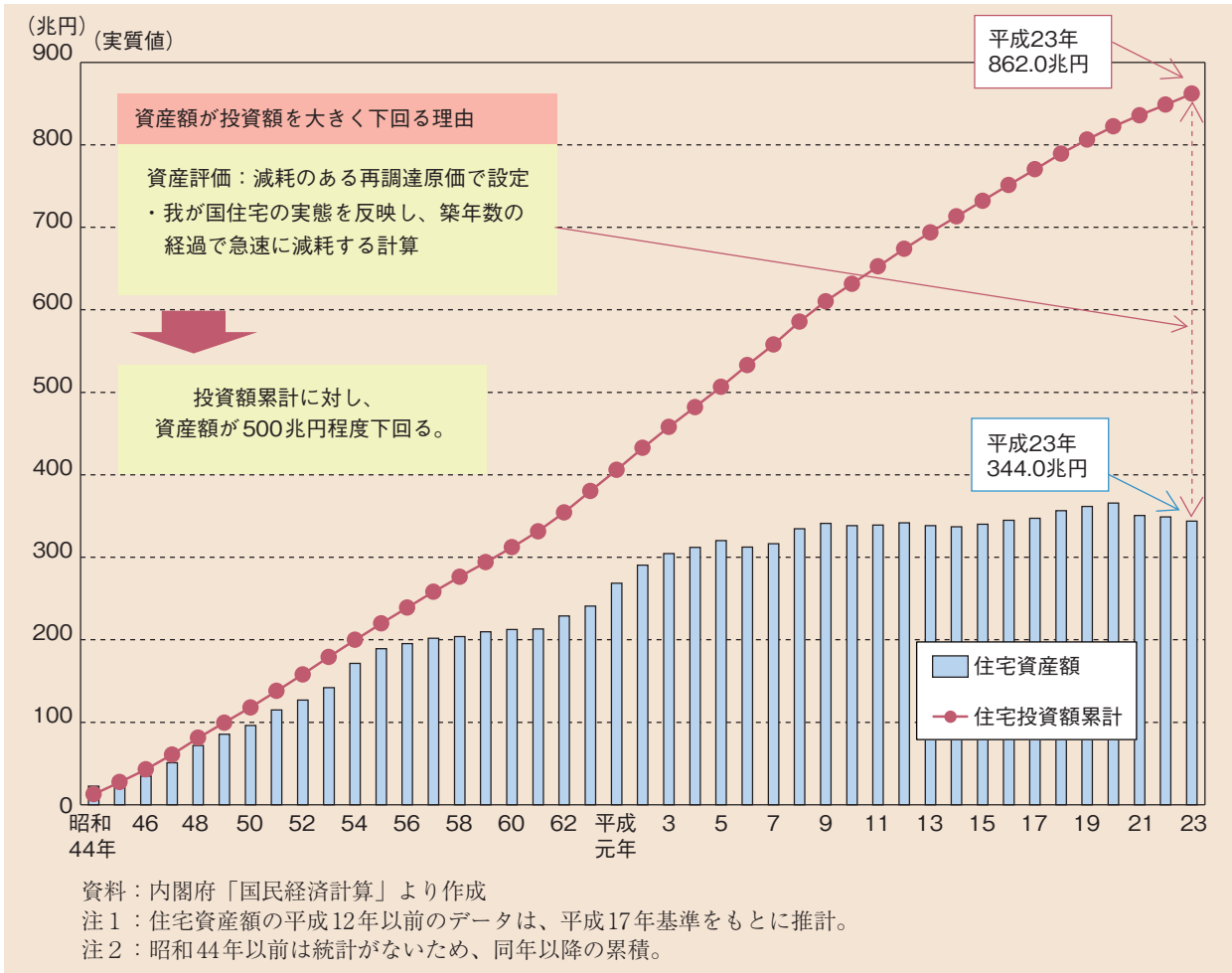
フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」
 「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2010年)
<http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

注1：フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

注2：イギリス：住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。

また、我が国の住宅ストックの現在評価額は、平成23年時点で約340兆円となっているが、これまでの住宅投資の累計額が約860兆円に上るのに対し、約500兆円程度小さい額となっている（図表2-4-7）。

図表2-4-7 日本における住宅ストックの現在評価額と住宅投資の累計額



このように、我が国において中古住宅の流通シェアが諸外国に比べて低く、また、住宅への投資額が資産として積み上がらないことの要因として、市場において、木造戸建て住宅であれば築後20～25年で価値をゼロとみなす評価慣行が存在する問題や、消費者が良い住宅を判別しにくい、住宅の質に対する不安を抱えているといった市場における情報不足の問題がある。

このような中古住宅市場に存在する課題に対応するため、国土交通省では、中古住宅に係る適切な建物評価手法の検討、不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理する仕組みの検討及び宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）と中古住宅取引に係る他の専門事業者の連携によるサービス提供の支援等の施策を実施している。

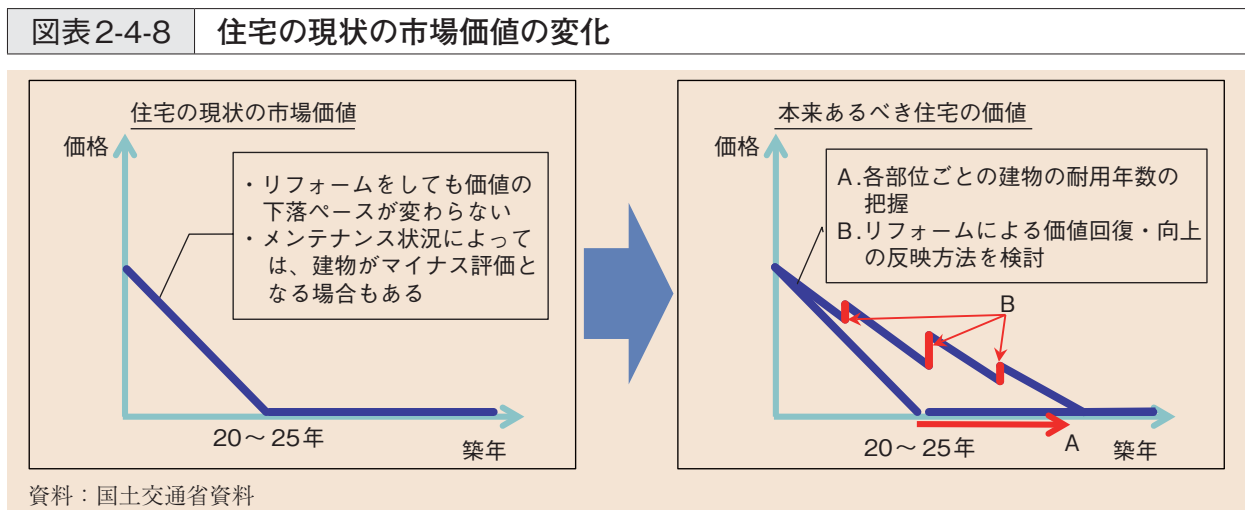
今後、住宅資産の価値増大と流通・活用促進が進めば、消費や投資の拡大が期待でき、日本経済に好循環をもたらすと考えられる。

さらに、今後、高齢化が一層進む中で、高齢者のニーズに合わせた住み替えが可能になるほか、若年層が高齢者の保有していた住宅を取得することで、低廉な住居費で子育てニーズ

に即した住まいの確保が可能になるなど、我が国における住生活のあり方を変え得る意味で社会的な効果も極めて大きい。

(中古戸建て住宅に係る建物評価の改善)

現在、取引市場において、中古戸建て住宅は、住宅の状態にかかわらず、木造であれば一律に築後20～25年程度で価値をゼロと評価する慣行が存在する(図表2-4-8)。また、明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォーム(設備の定期更新等)を行った場合も価格に反映されないことが一般的である。しかしながら、近年、築後30年以上の物件が流通する割合が増加しており、また、認定を受けた長期優良住宅のように、適切な維持管理を前提として100年以上の使用を想定する住宅も供給されていることに鑑みると、このような取引市場における評価は、住宅の本来あるべき価値を反映していないと言わざるを得ない。



そこで、中古戸建て住宅の取引市場における評価の現状を改善するため、国土交通省では平成25年度に学識者等からなる「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」を設置し議論を行い、平成26年3月、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」をとりまとめた。

指針においては、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう、住宅を基礎・躯体と内外装・設備に大きく分類し、基礎・躯体については、性能に応じて、20年より長い耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば100年超の耐用年数とすることを許容すること、基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映すること等を評価の改善の基本的な考え方として示している。

今後は、上記指針に示された評価方法を不動産市場・金融市場に定着させるため、宅建業者が使用する評価ツールや不動産鑑定士のための具体的な評価方法の検討、消費者にとってわかりやすい評価結果の見せ方の検討を進める。あわせて、国土交通省では、平成25年9月より、中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会し、率直かつ自由な意見交換を行う「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設置しており、この場においても、上記建物

評価指針の不動産市場・金融市場への定着に向けた議論を継続していくこととしている。

(不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理する仕組みの検討)

消費者が物件購入の際に必要な情報（例えば住宅の過去の取引履歴や周辺の都市計画情報等）は様々な主体に分散して保有されており、宅建業者が一覧性をもって消費者に届けることが難しい現状にある。

この解消のため、これらの情報を効率的に集約・管理するシステムを整備し、宅建業者が消費者により充実した情報を提供できるようにすることで、消費者が合理的に物件を選択できる環境を整え、市場の透明化を進めることが重要である。

システムの整備に向け、国土交通省においては、平成 25 年度に、システムに集約する情報項目や利用方法等のシステムの基本的なあり方を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」をとりまとめたところであり、平成 26 年度にはこの基本構想をもとに、一部の地域における試行運用・検証の実施に向けたプロトタイプシステムの構築を行う予定である。

(宅建業者と中古住宅取引関係の専門事業者の連携による消費者へのサービス提供)

さらに、中古住宅は、維持管理や経年劣化の程度が物件ごとに異なるため、買い主が住宅の品質等に関して不安を感じ購入を躊躇する一因となる。また、中古住宅購入者は、取引に際して、耐震診断、建物検査、シロアリ検査、不動産鑑定評価、リフォーム業者の斡旋等の関連サービスを求める傾向にある。このため、住宅購入時に宅建業者により、これらの中古住宅取引に特有の各種サービスの提案・案内がなされることが重要である。

そこで、多様な消費者ニーズに対応するため、宅建業者を中心として、リフォームやインスペクション（建物検査）等関連する分野の専門事業者との連携体制を構築し、研修や講習などを通じて不動産取引時の各種サービスの提案能力の向上を図るとともに、パッケージ商品やワンストップサービスを開発・提供することにより、消費者が安心して中古住宅の取引を行うことができるよう流通市場の環境整備を図ることが重要である。

国土交通省においては、平成 24 年度より、各地域において上記のような連携体制の構築やビジネスモデルの開発を支援してきたところであり、平成 25 年度までに全国で 14 の協議会が設立され、それぞれの地域の特性に応じた取組が行われている。

さらに、中古住宅の質に対する消費者の不安を解消するためには、このような事業者の連携によるビジネスモデルの開発により、各種サービスを円滑に提供するほか、売り主からの物件情報の開示や買い主への情報提供を促進することにより、物件に係る情報提供を充実させることも重要である。

このため、国土交通省においては、今後、宅建業者が他の専門事業者と連携し、売り主からの情報開示や買い主の情報収集を補助する取組を推進することで、消費者が安心して取引を行うことができる環境の整備を図ることとしている。

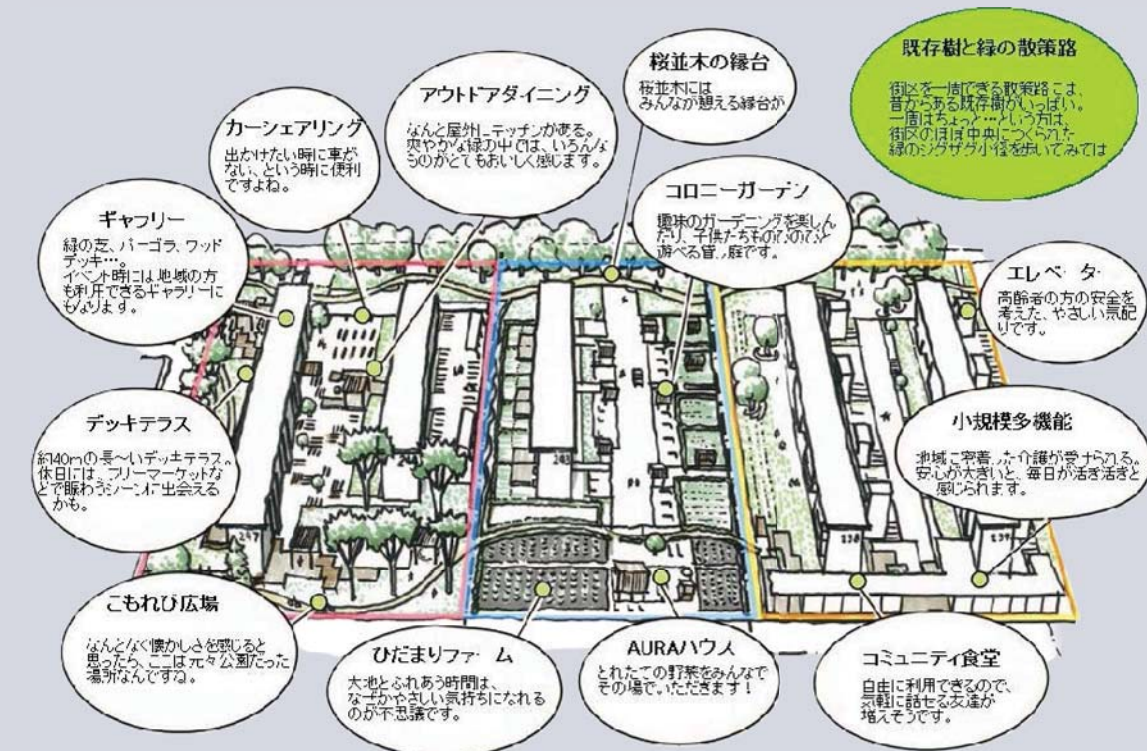
コラム 住棟リノベーションによる住宅団地の再生

高度経済成長期に全国で大量供給された住宅団地の老朽化の進行が課題となっており、その再生が急務である。

このような状況の下、独立行政法人都市再生機構では、持続可能なまちづくりを図る観点から、団地の全面建替え等の従来の団地再生手法に加えて、賃貸住宅を住棟単位で改修し有効活用することとした。これまでの賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用することで、団地や周辺地域の魅力向上を図っている。

「たまむすびテラス」(東京都日野市 「多摩平の森 住棟ルネサンス事業」)

昭和33年から入居が開始された多摩平団地において、建替事業により全て空き住戸となった5棟について、民間事業者に対し15~20年間の定期借家契約で住棟の躯体を賃貸し、団地の持つ豊かな緑や外部空間の継承を図りつつ、民間事業者の創意工夫によりリノベーション(改修)を行った。これにより、団地型シェアハウス、菜園付き住宅、サービス付き高齢者向け住宅等として再生するなど、歴史ある団地空間の魅力を再発見するとともに、これまでにない新たな価値を付加することで、新たな団地再生手法を実現している。



第5節 まとめ

以上のように、平成26年地価公示を見ると、三大都市圏、地方圏とも回復基調にあるが、三大都市圏では中心部から周辺部へと地価上昇の動きが拡大した一方、地方圏では、限られた地域での上昇にとどまっており、下落が続いている地域もまだ多い。また、上昇した地点を中心に動きを見ると、最近の地価の動向が、土地の収益性や利便性を重視した実需による変動となっていることが分かる。

一方、土地需要を支える我が国の不動産投資市場の動向を見ると、平成25年は、特に、Jリートによる資産取得額が過去最高となるなど、市場が活性化している。さらに、企業の設備投資についても、商業施設や物流施設で証券化手法等を活用した投資の増加の動きが見られ、家計の住宅投資も景況感の回復や低金利等により大きく改善が見られたところである。

このように、最近の地価の動向は、景気回復の動きが広がったことなどにより、不動産投資市場が活性化し、家計や企業の投資活動にも改善の動きが見られたことで、特に、収益性や利便性の高い地域から、回復の動きが広がってきたものと考えられる。

我が国の地価は、バブル崩壊以後、長期的に下落傾向が続いてきたところであるが、今後、我が国経済の持続的な成長に伴い、資産デフレから脱却し、地価の回復の動きが地方圏も含めて全国的に持続的に広がることで、それがマクロ経済にも影響を及ぼし、デフレ脱却を確実なものとするのが期待される場所である。このため、今後とも土地の流動化・有効利用の促進を図りつつ、地価等の動向については、地価公示や不動産価格指数等により、よく注視していく必要がある。

また、最近の国民の意識の変化や企業投資の動向等を踏まえると、今後、収益性、利便性を重視した土地需要の傾向が更に強まっていくと考えられることから、各地域において、不動産の実質的な価値の向上を図り、土地の収益性や利便性を向上させるための取組を講じていくことが重要である。