

第1部

土地に関する動向

第1章

平成21年度の 地価・土地取引等の動向

地価、土地取引等不動産市場の動向は、人口や世帯数、産業構造などの構造的要因に加え、その時々々の景気や、企業・家計の活動状況などの短期的要因に左右される。平成21年度の我が国経済は、前年9月のリーマンショックに伴う景気後退から徐々に回復し、持ち直しの動きが見られたところであり、不動産市場の動向も、このような動きを反映した推移を示した。

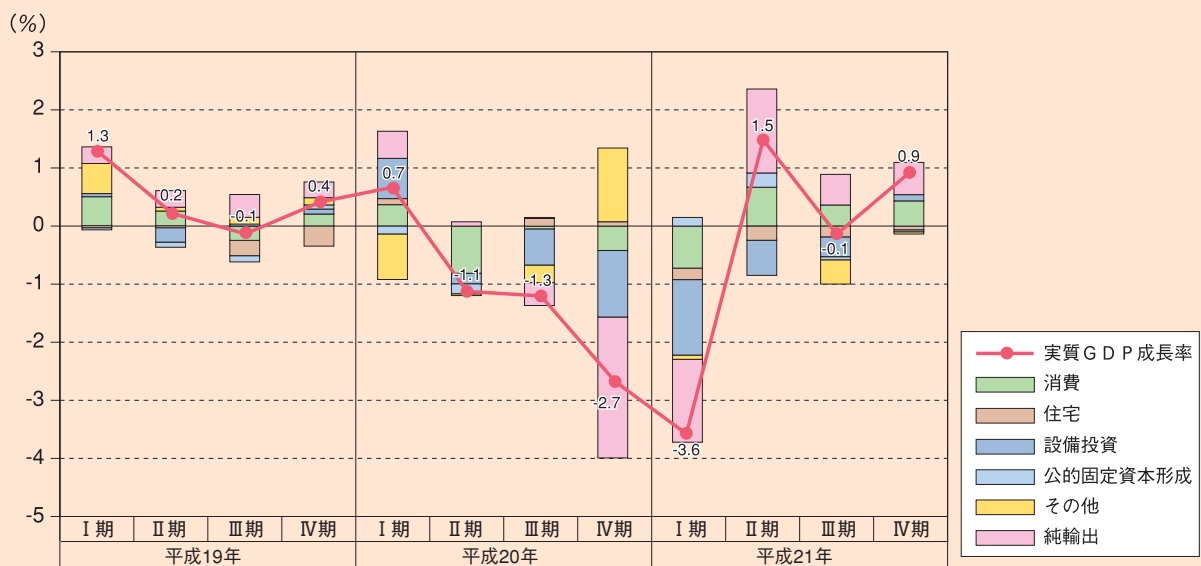
本章では、平成21年度における我が国経済の動向を概観した上で、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、土地利用の動向について、順にみていく。

第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

(GDPの推移)

平成20年9月のリーマンショック後、我が国の景気は急速に悪化し、実質GDP成長率は平成20年10-12月期は前期比で-2.7%、平成21年1-3月期は前期比で-3.6%という大幅な落ち込みを見せたが、平成21年4-6月期には輸出が増加に転じるとともに、経済対策の効果もあって個人消費がプラスに寄与し、実質GDP成長率は1.5%となった。7-9月期には輸出や消費の増加率が鈍化したことにより成長率も対前期比-0.1%となったが、10-12月期には設備投資がプラスに転じ、再び0.9%と回復した。ただし、民間住宅投資については平成21年1-3月期以降継続して減少が続いている（図表1-1-1）。

図表 1-1-1 実質GDP成長率の推移



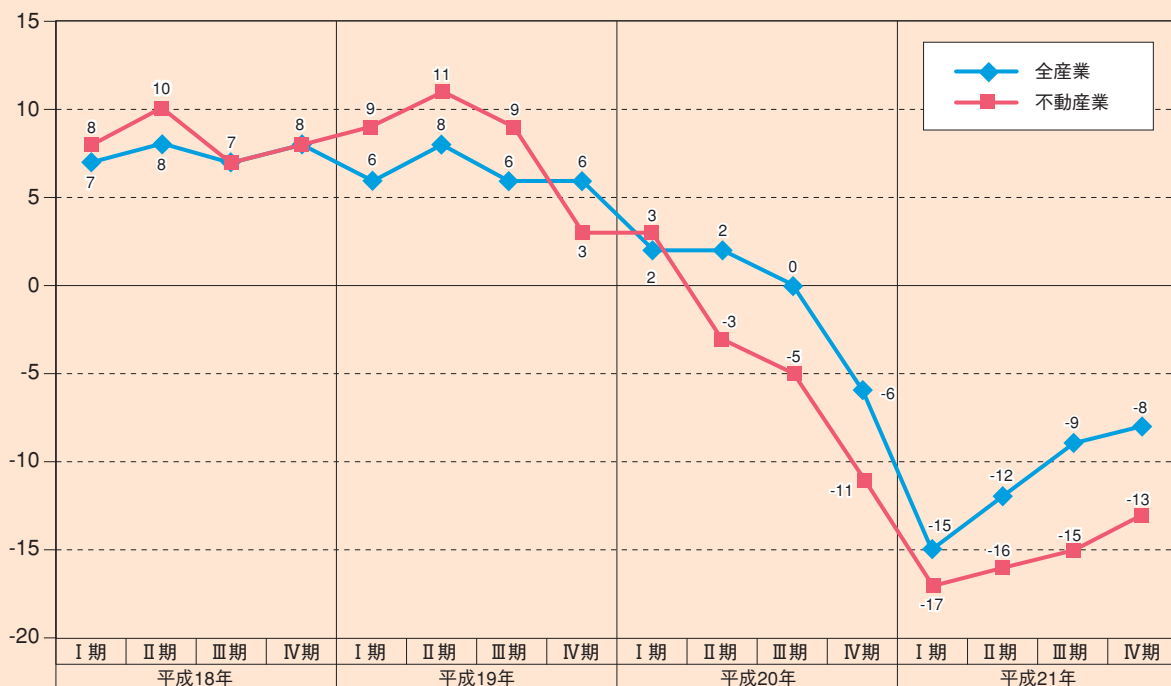
資料：内閣府「四半期別GDP速報」

(企業・家計の動向)

企業の資金調達環境について日本銀行の「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」の資金繰り判断DIの推移をみると、平成21年1-3月期をピークに改善に転じていることが分かる（図表1-1-2）。また、製造業の設備過剰感の推移をみると、平成20年1-3月期に急激に高まったが、その後徐々に低下してきている（図表1-1-3）。

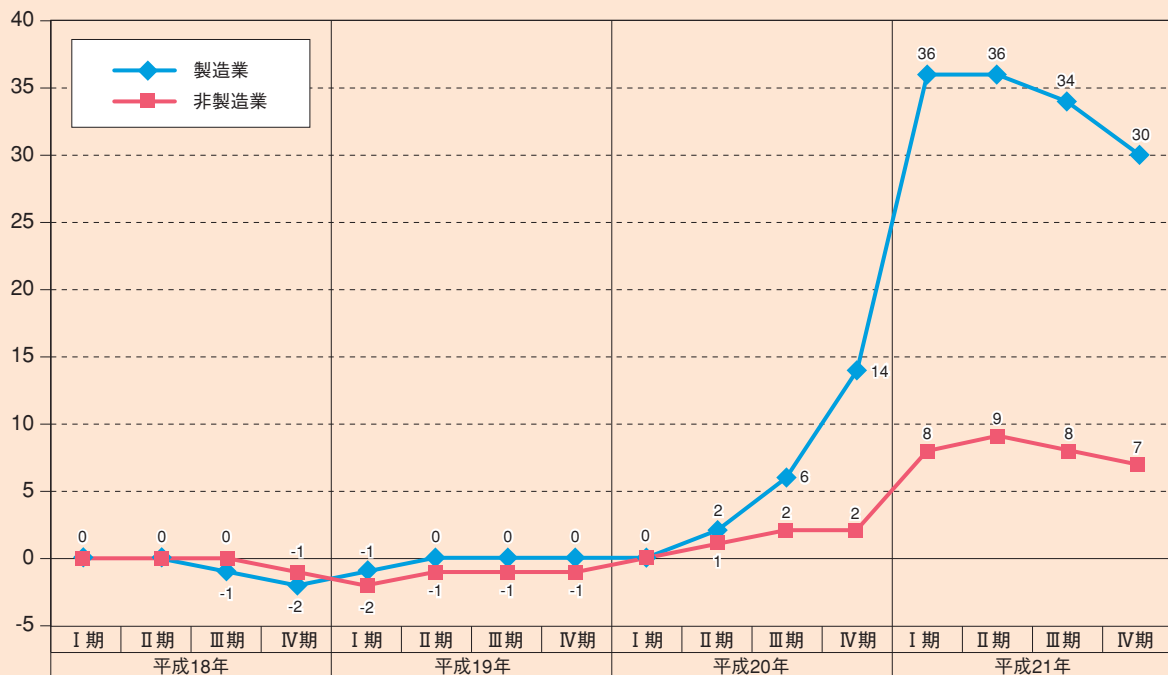
雇用情勢をみると、平成20年10-12月期に全産業の雇用過剰感は急速に増大し、有効求人倍率も大きく落ち込んだが、平成21年4-6月期をピークに改善に転じている（図表1-1-4）。家計における消費については、平成20年4-6月期以降マイナスが続いていたが、平成21年7-9月期から回復してきている（図表1-1-5）。

図表1-1-2 資金繰り判断DIの推移



資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

図表1-1-3 生産・営業用設備DIの推移

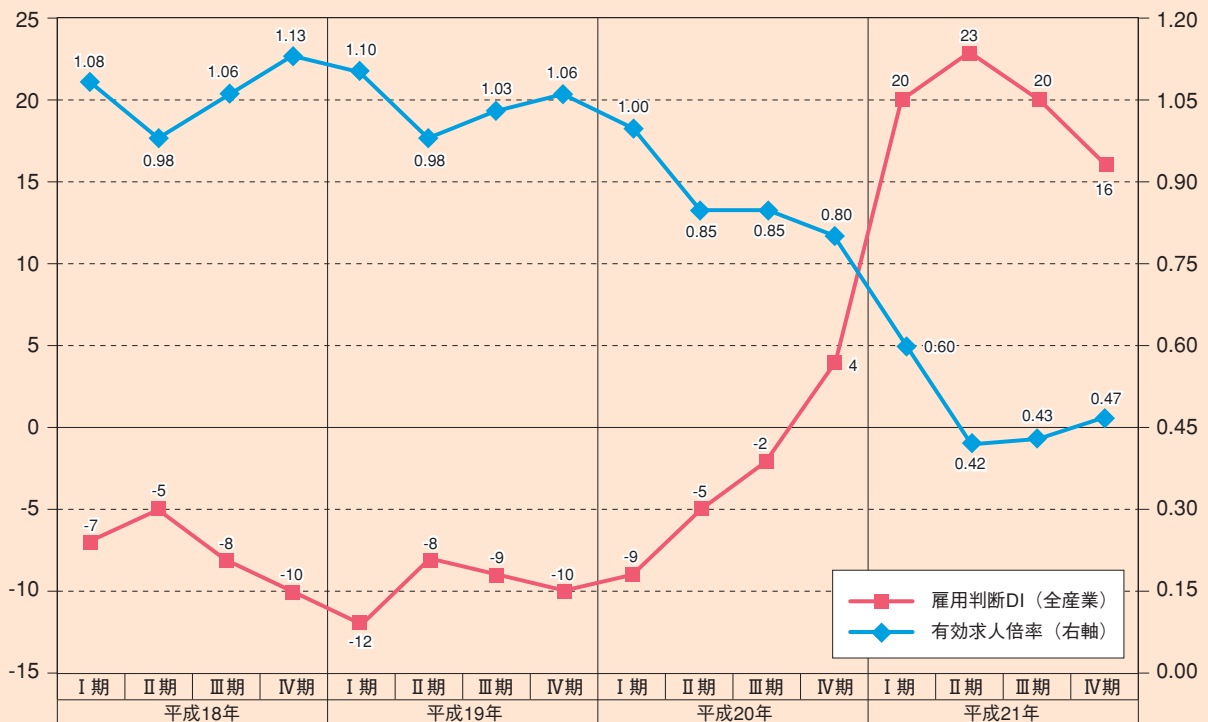


資料:日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

注:生産・営業用設備DIとは、回答企業の生産設備、営業用設備の過不足についての判断に関する回答を指数化したもの。

DI(%ポイント) = 「第1選択肢(過剰)の回答社数構成比(%)」 - 「第3選択肢(不足)の回答社数構成比(%)」

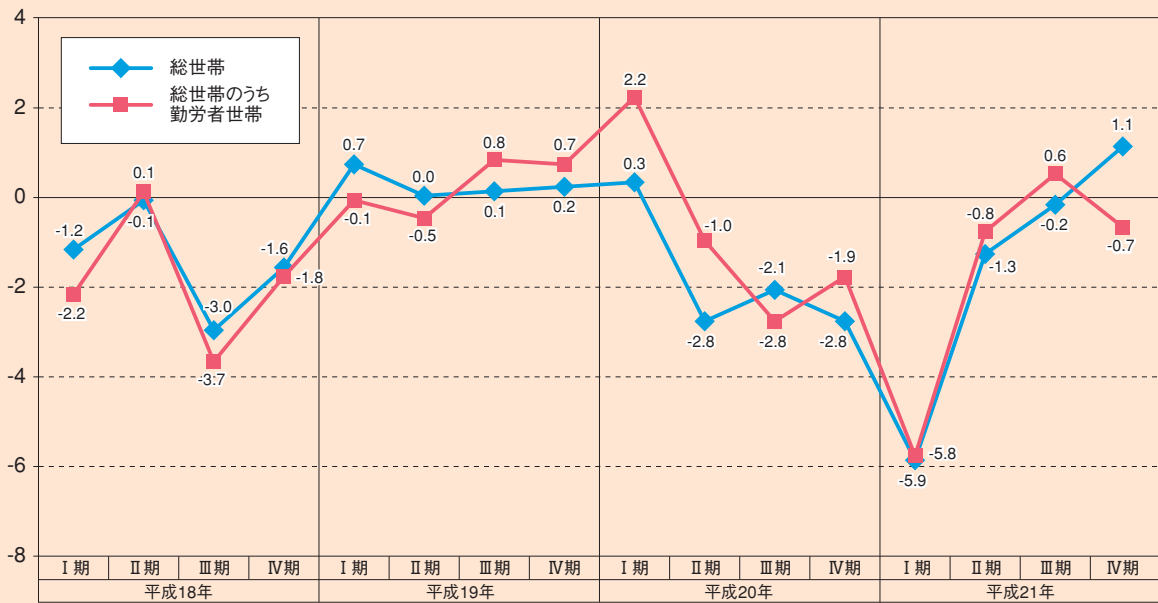
図表1-1-4 有効求人倍率、雇用判断DIの推移



資料:厚生労働省「職業安定業務統計」

日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

図表 1-1-5 家計消費指数の推移（前年同期比）

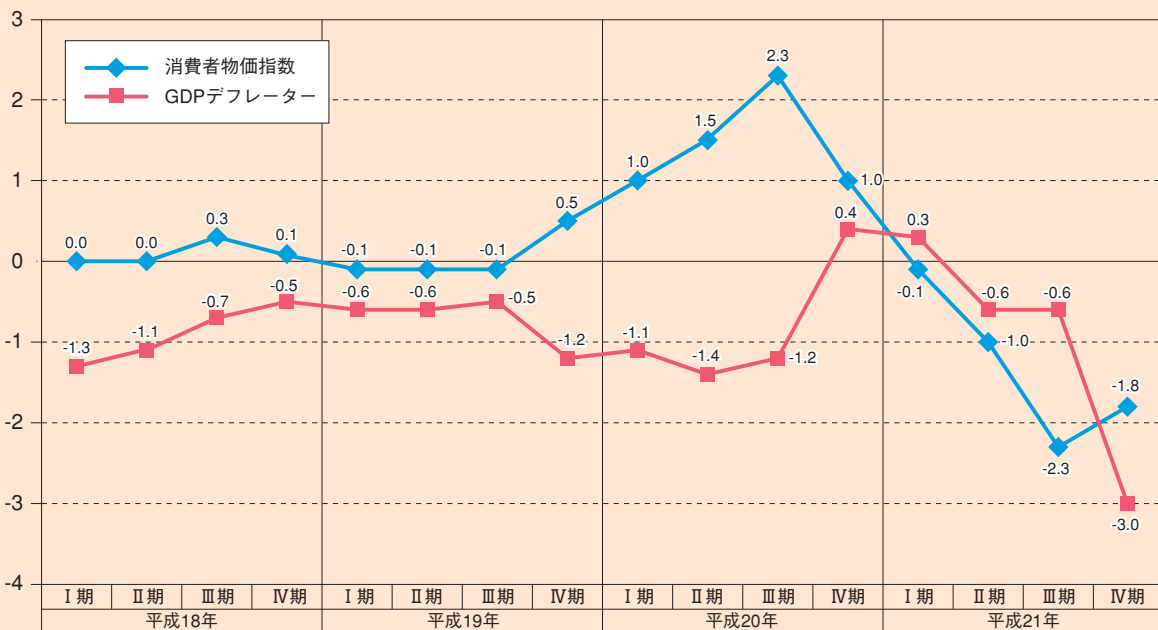


資料:総務省「家計調査」
注:実質指数の前年同期比を用いている。

(物価の動向)

消費者物価指数の推移をみると、平成21年に入ってから下落が続いている。GDPデフレーターでも、平成21年4-6月期からはマイナスが続いており、我が国経済は、緩やかなデフレ状況にある（図表1-1-6）。

図表 1-1-6 物価の推移（前年同期比）



資料:内閣府「四半期別GDP速報」
総務省「消費者物価指数」
注:消費者物価指数については、生鮮食品を除く総合を用いている。

第2節 地価の動向

平成21年1年間の地価の動向を平成22年地価公示からみると次のとおりである。地点ごとの動きで見ると、平成20年1年間の動向と同様にほぼ全ての地点（平成21年地価公示と比較可能な27,410地点中27,302地点）で下落となった。年間平均変動率（各地点の地価の年間変動率の単純平均）でみると、三大都市圏、地方圏及び全国の住宅地及び商業地で平成20年1年間よりも下落が大きくなったほか、三大都市圏の方が地方圏よりも、また商業地の方が住宅地よりも下落が大きくなっている。特に、平成18年から平成19年にかけて上昇が大きかった三大都市圏中心部の商業地において、下落の大きい地点がみられた（図表1-2-1、図表1-2-2、図表1-2-3）。

こうした動向の背景としては、平成21年における厳しい景気の中で、全国的に、

①所得の減少、企業収益の低迷、雇用情勢の悪化や先行き不透明感から、住宅、オフィス等に対する需要が減少した

②金融市況の停滞から、不動産投資市場が収縮した

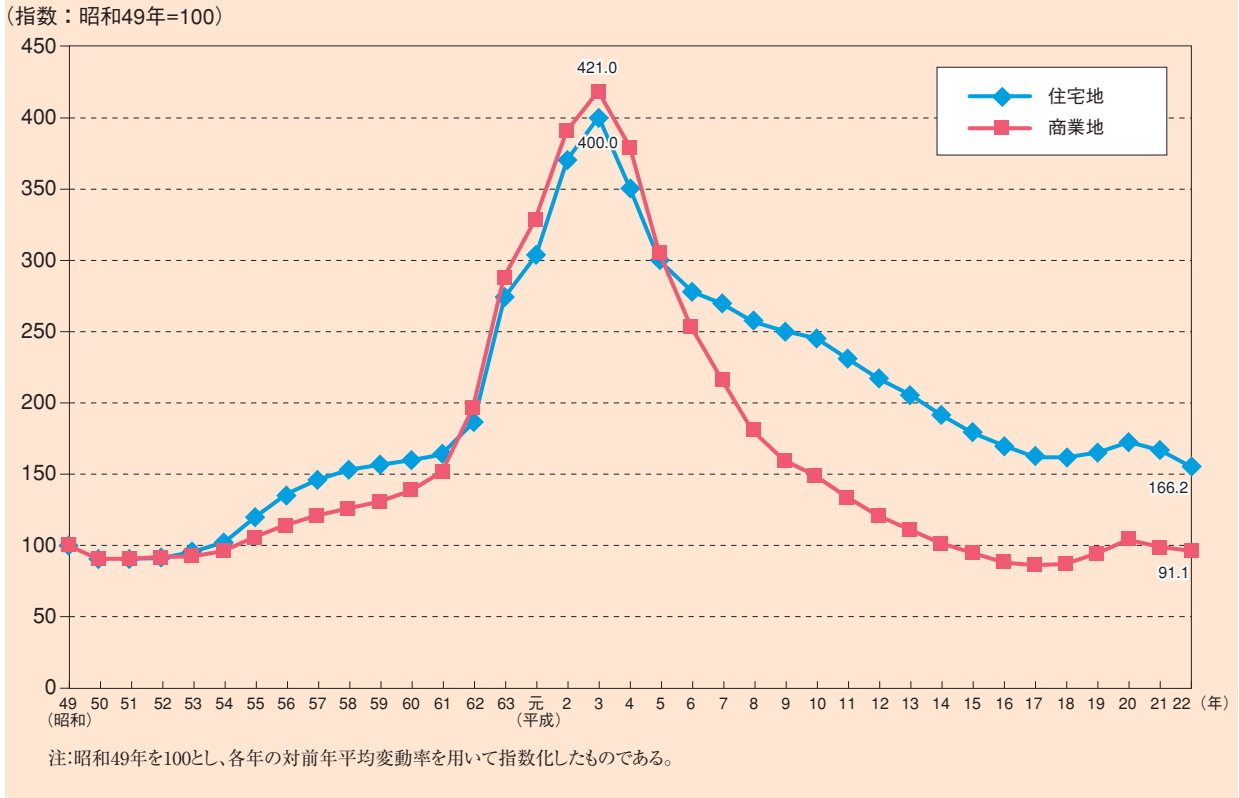
こと等により土地に対する需要が減退したこと、マンション賃料の下落や賃貸ビルの空室率の上昇・賃料の下落により土地の収益力が低下したことが考えられる。

また、平成21年の地価の動向について、半年ごとに把握できる地点（地価公示と都道府県地価調査との共通地点）の平均変動率（下落率）の比較をすると、東京圏、名古屋圏で特にみられるように、三大都市圏では、平成21年後半に前半よりも下落が小さくなっている（図表1-2-4）。

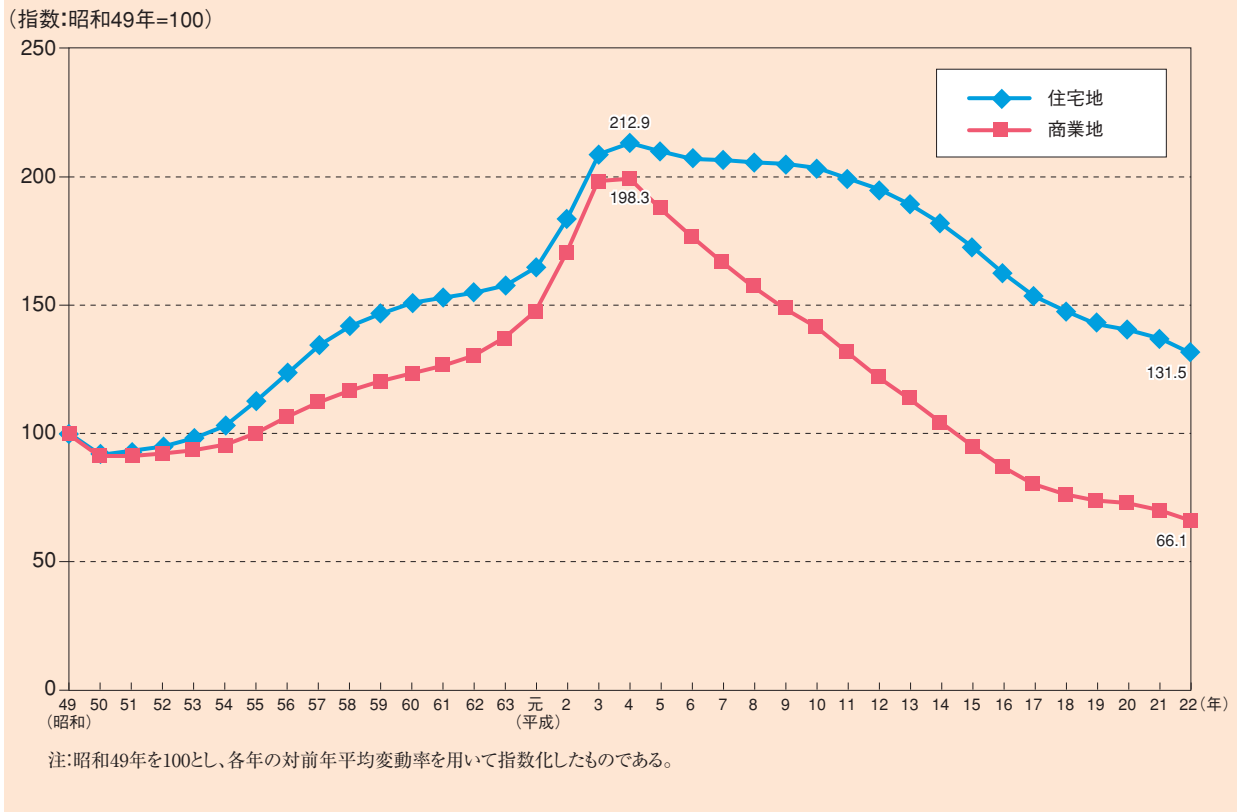
さらに、主要都市の地価の動向を先行的に表しやすいと考えられる高度利用地における地価の動向を四半期ごとに発表している「主要都市の高度利用地地価動向報告」（地価LOOKレポート）によれば、平成21年を通じて、下落基調が続く一方、総じて下落幅の縮小傾向が続いている。同年第4四半期には、東京圏において、駅近接の商業店舗の活況等による繁華性の向上、マンション用地需要の顕在化により、下落から上昇に転じる地区があったほか、横ばいとなった地区が増加した（図表1-2-5）。

こうした下落幅の縮小の背景には、第1節にあるように、平成20年9月のリーマンショック後に大幅に落ち込んだ実質GDP成長率が平成21年の4-6月期及び10-12月期にプラスになったほか、第3節にあるように、平成21年において、土地取引件数の減少幅の縮小、マンション契約率の上昇など、経済や不動産関連市場の一部に変化がみられたことが考えられる。

図表1-2-1 三大都市圏における地価の累積変動率



図表1-2-2 地方圏における地価の累積変動率



図表 1-2-3 圏域別対前年平均変動率の推移

(%)




地価公示年 変動率期間		平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
		平成16年1月1日 ～ 平成17年1月1日	平成17年1月1日 ～ 平成18年1月1日	平成18年1月1日 ～ 平成19年1月1日	平成19年1月1日 ～ 平成20年1月1日	平成20年1月1日 ～ 平成21年1月1日	平成21年1月1日 ～ 平成22年1月1日
住 宅 地	三 大 都 市 圏	△ 3.7	△ 1.2	2.8	4.3	△ 3.5	△ 4.5
	東 京 圏	△ 3.2	△ 0.9	3.6	5.5	△ 4.4	△ 4.9
	東京 23 区	0.3	2.2	11.4	10.4	△ 8.3	△ 6.8
	大 阪 圏	△ 5.2	△ 1.6	1.8	2.7	△ 2.0	△ 4.8
	大 阪 市	△ 3.6	△ 0.5	2.3	2.5	△ 2.2	△ 5.6
	名 古 屋 圏	△ 3.3	△ 1.3	1.7	2.8	△ 2.8	△ 2.5
	名 古 屋 市	△ 2.1	1.4	6.6	7.6	△ 4.2	△ 4.0
	地 方 圏	△ 5.4	△ 4.2	△ 2.7	△ 1.8	△ 2.8	△ 3.8
全 国	△ 4.6	△ 2.7	0.1	1.3	△ 3.2	△ 4.2	
商 業 地	三 大 都 市 圏	△ 3.2	1.0	8.9	10.4	△ 5.4	△ 7.1
	東 京 圏	△ 2.5	1.0	9.4	12.2	△ 6.1	△ 7.3
	東京 23 区	△ 0.5	3.7	15.9	17.3	△ 8.1	△ 9.8
	大 阪 圏	△ 5.0	0.8	8.3	7.2	△ 3.3	△ 7.4
	大 阪 市	△ 4.2	3.4	15.0	11.7	△ 5.3	△ 11.7
	名 古 屋 圏	△ 3.3	0.9	7.8	8.4	△ 5.9	△ 6.1
	名 古 屋 市	△ 1.9	5.0	16.1	15.8	△ 9.1	△ 9.7
	地 方 圏	△ 7.5	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.4	△ 4.2	△ 5.3
全 国	△ 5.6	△ 2.7	2.3	3.8	△ 4.7	△ 6.1	

注1：三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。
 注2：東京圏とは、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をいう。
 注3：大阪圏とは、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をいう。
 注4：名古屋圏とは、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をいう。
 注5：地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

図表 1-2-4 平成21年前半・後半の半年間の平均変動率（下落率）

(%)

変動率期間		平成21年前半	平成21年後半
		平成21年1月1日～ 平成21年7月1日	平成21年7月1日～ 平成22年1月1日
住 宅 地	三 大 都 市 圏	△ 2.9	△ 2.0
	東 京 圏	△ 3.2	△ 2.0
	大 阪 圏	△ 2.7	△ 2.3
	名 古 屋 圏	△ 2.0	△ 1.1
	地 方 圏	△ 1.9	△ 2.1
全 国	△ 2.4	△ 2.0	
商 業 地	三 大 都 市 圏	△ 4.4	△ 3.1
	東 京 圏	△ 4.5	△ 3.0
	大 阪 圏	△ 4.4	△ 3.8
	名 古 屋 圏	△ 4.2	△ 2.8
	地 方 圏	△ 2.9	△ 2.9
全 国	△ 3.7	△ 3.0	

 …下落率が後半減速
 …下落率が後半等速
 …下落率が後半加速

図表 1-2-5 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の動向

四半期	上昇			横ばい	下落					横 計	
	6%以上	3%以上6%未満	0%以上3%未満	0%	0%超え3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
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%)	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%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
全 地 区	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%)	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%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100(100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100(100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150(100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150(100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150(100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150(100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150(100.0%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

注1：四半期は、第1：1/1～4/1、第2：4/1～7/1、第3：7/1～10/1、第4：10/1～1/1

注2：数字は地区数、()はその割合

注3：は、各期・各圏域毎に最も地区数の多い変動率区分、は、2番目に地区数の多い変動率区分

交通インフラ整備やまちづくりの取組みにより 地価が上昇した地域の例

地価は、景気などの一般的要因、交通施設の状態などの地域要因、土地の形状などの個別的要因により形成される。

平成22年地価公示では、年間を通じた厳しい景気の中で全国のほとんどの地点で地価が下落した。一方、こうした状況の中でも、土地の効用を高める交通インフラ整備やまちづくりの取組みにより、地価の上昇につながった地点が7地点ある。

○交通インフラ整備により地価が上昇した地域の例～名古屋市緑区～

地価の上昇した7地点のうちの5地点（住宅地4地点、商業地1地点）が名古屋市緑区にある。これらの地点は、土地区画整理事業等により人口が増加しているものの、鉄道が未整備の地域にある。平成23年3月には、JR名古屋駅等名古屋市中心部と当地域を結ぶ名古屋市営地下鉄桜通線の延伸が予定されており、交通利便性が大幅に向上すること等から、地価が上昇したものと考えられる。

人口の推移

	名古屋市	対前年変動率	緑区	対前年変動率
平成22年1月1日	2,258,804人	0.4%	229,497人	1.4%
平成21年1月1日	2,250,234人	0.5%	226,402人	1.1%
平成20年1月1日	2,239,464人	0.6%	223,871人	1.7%
平成19年1月1日	2,226,054人	—	220,191人	—

資料：名古屋市ホームページより国土交通省作成

○まちづくりの取組みにより地価が上昇した地域の例～静岡県長泉町～

残りの2地点は静岡県駿東郡長泉町にある。長泉町では、町内にある標準地（住宅）全6地点のうち、上昇した2地点の他の4地点でも横ばいとなっている。

同町は、町内を国道246号が通り、周辺には東海道新幹線の停車駅であるJR三島駅、東名高速道路沼津ICがある。さらに、同町は、平成14年に産学官連携で健康産業の集積を目指す「ファルマバレープロジェクト」の中心的施設である静岡県立静岡がんセンターが開設されたほか、中学生まで医療費の自己負担全額助成など充実した子育て支援施策が実施されるなど、医療・福祉の町として発展している。

静岡県立静岡がんセンター



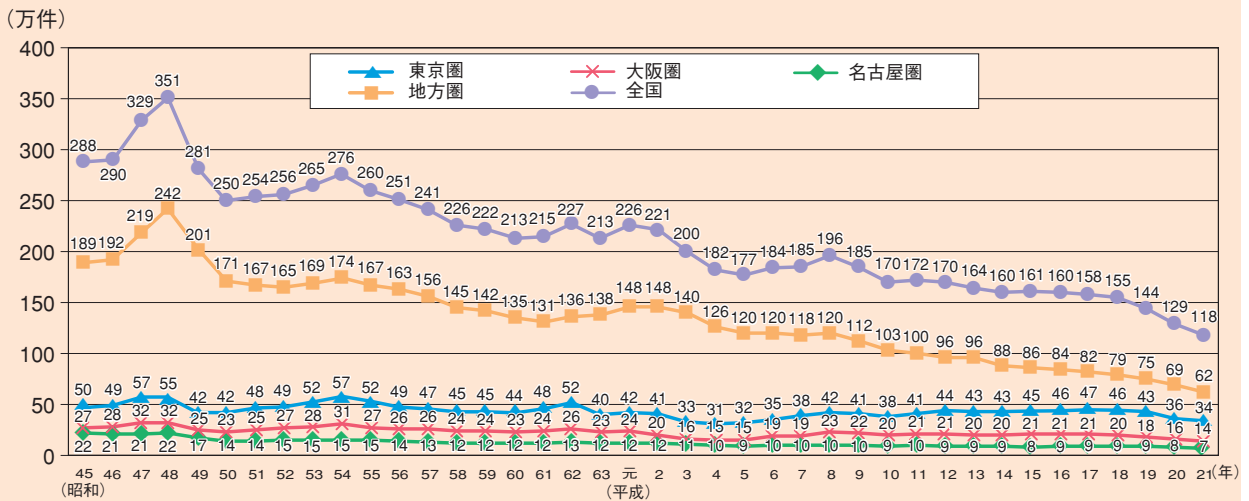
資料：静岡県立静岡がんセンター

第3節 土地取引の動向

(土地取引件数等の推移)

土地取引について売買による所有権の移転登記の件数でみると、件数については全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成21年中の全国の土地取引件数は117.9万件（対前年比8.6%減）となった（図表1-3-1）。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年マイナスで推移してきたが、平成21年に入り減少幅が小さくなった。特に東京都については、平成21年4-6月期以降プラスに転じた（図表1-3-2）。また、土地購入金額については、平成18年以降減少が続くなかで、平成21年は個人が13.0兆円（対前年比8.6%減）、法人が12.0兆円（対前年比31.0%減）、国等も含めた全体で26.9兆円（対前年比20.2%減）となり、ともに前年から大幅に減少した。（図表1-3-3）。土地売却金額についても、平成21年は個人が12.0兆円（対前年比17.7%減）、法人が12.9兆円（対前年比23.7%減）となり、前年から大幅に減少した。さらに、企業の土地投資額について、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をみると、全産業で2兆923億円（対前年度比47.5%減）と大幅な減少となり、規模別でみると、中小企業よりも大企業や中堅企業の方が減少幅が大きく、特に中堅企業では3,158億円（対前年比63.9%減）と大きく減少した（図表1-3-4）。

図表1-3-1 売買による土地取引件数の推移



資料:法務省「法務統計月報」

注:地域区分は以下のとおり。

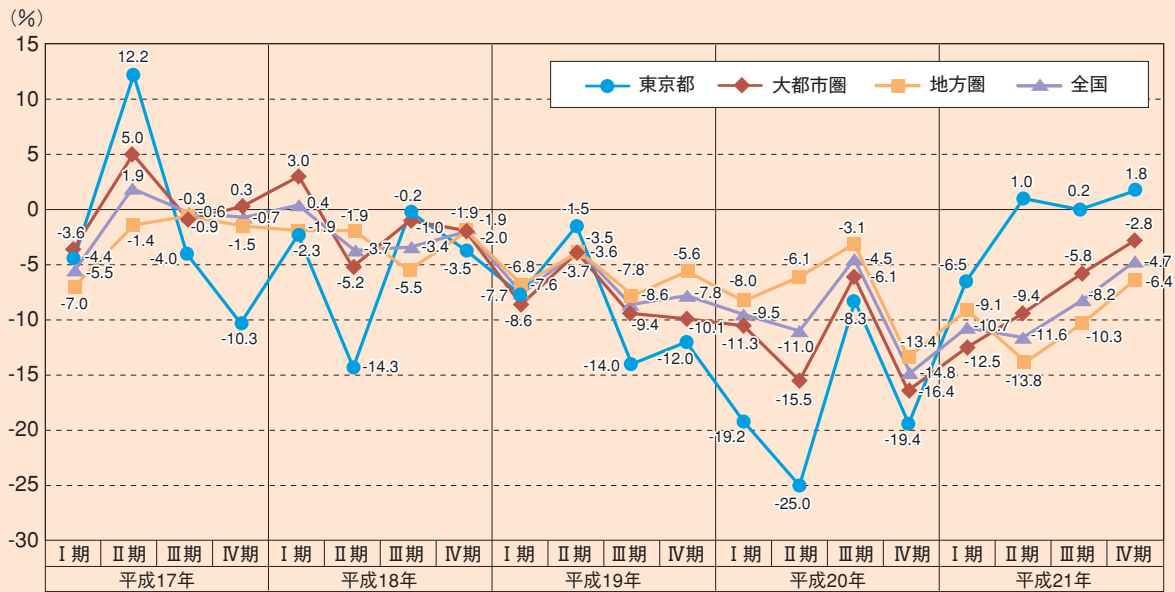
東京圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏:大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏:愛知県、三重県

地方圏:上記以外の地域

図表1-3-2 売買による土地取引件数の変化率の推移（前年同期比）



資料:法務省「法務統計月報」

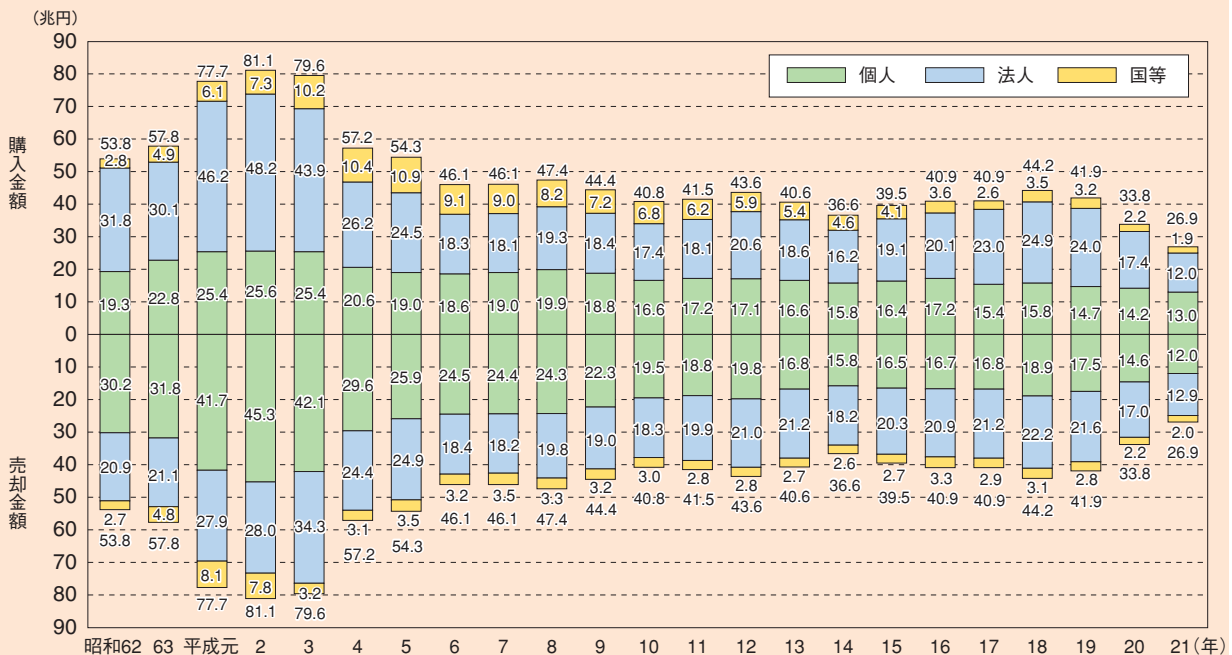
注1:土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

注2:地域区分は以下のとおり。

大都市圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県、愛知県、三重県

地方圏:上記以外の地域

図表1-3-3 土地購入・売却金額の推移（購入・売却主体別）



資料:国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」、「都道府県地価調査」等により推計。

注1:土地取引の規模を金額ベースでみるために、種々の前提において行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。

また、推計手法の概要は以下のとおりである。

(1) 推計値は、基本的に、法務省から得られる登記申請データを基に作成される「土地取引規制基礎調査概況調査」の全国市区町村の地目・地域区分別の土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。

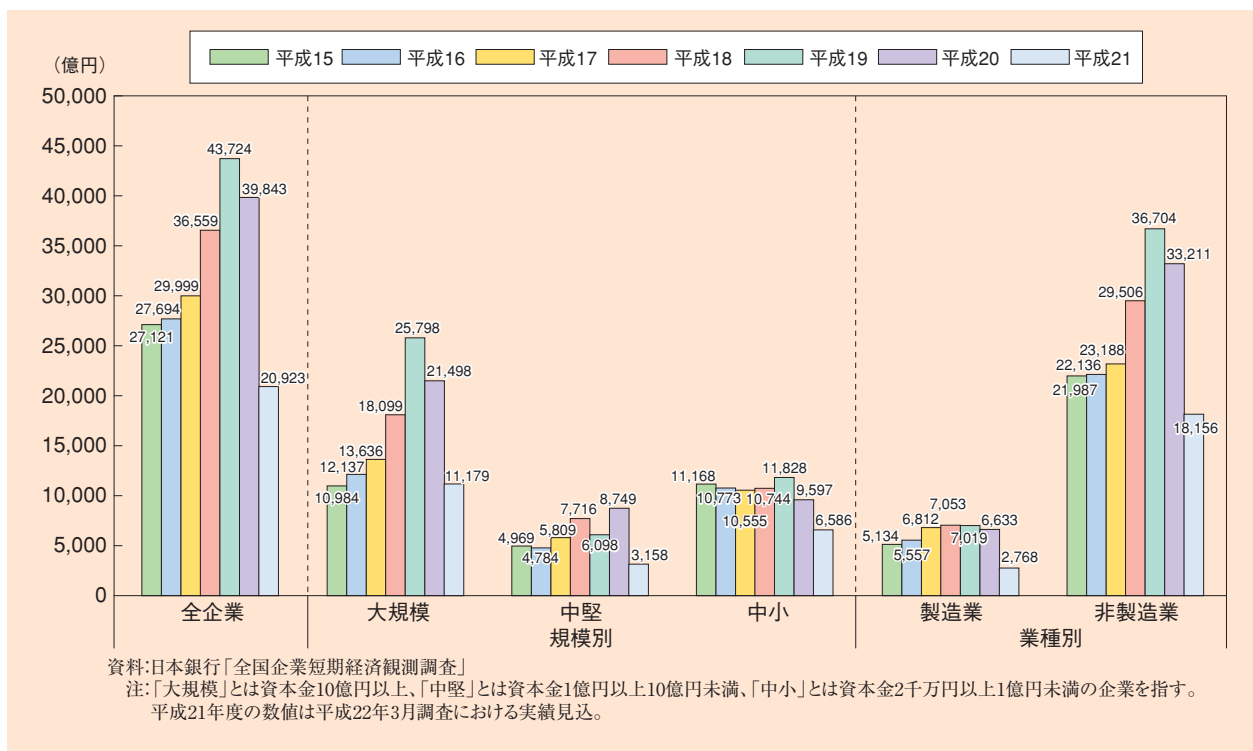
(2) 平成17年より取引面積のデータが抽出調査から全数調査に変更になったため、平成16年以前と平成17年以降の数値を単純に比較することはできない。

(3) なお、平成3年から平成16年までの国等の取引金額に関しては、各団体資料からの積み上げ値を用いて補正を行っている。

注2:国等には、国、地方公共団体、公社等を含む。

注3:四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

図表1-3-4 企業の土地投資額の推移

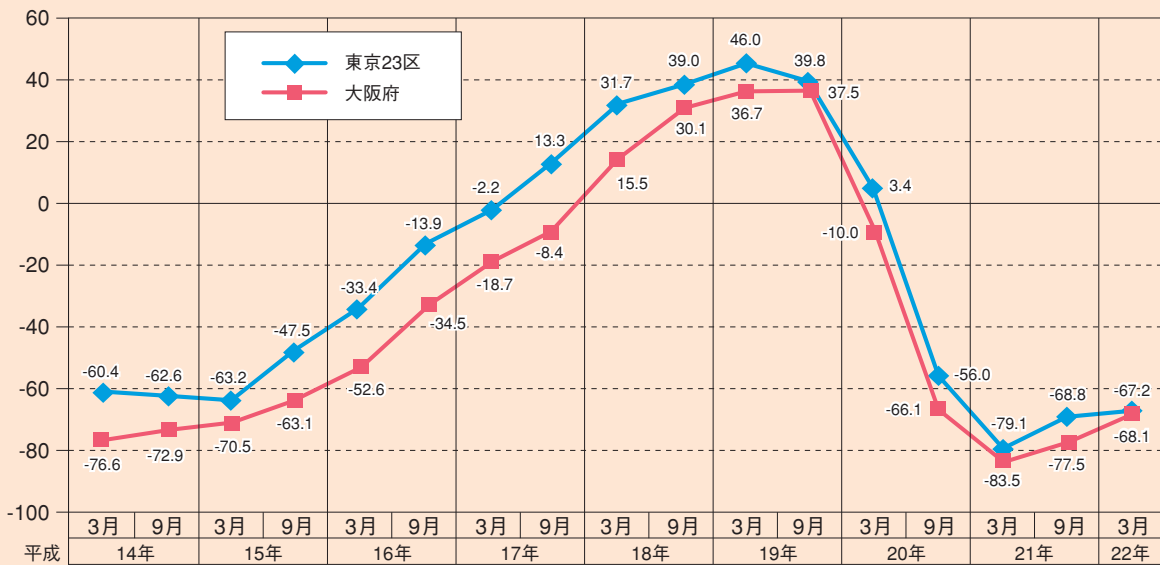


(企業の土地取引状況に関する意識)

企業の土地取引に関する意識について、国土交通省が実施している「土地取引動向調査」¹をみると、現在の本社所在地の土地取引の状況に対する判断に関するDI（活発と回答した企業の割合から不活発と回答した企業の割合を差し引いたもの）は、東京23区、大阪府ともに平成21年3月以降若干の改善がみられ、平成22年3月期で東京23区が-67.2ポイント、大阪府が-68.1ポイントとなった（図表1-3-5）。また、企業の土地取引に対する意欲について同調査をみると、今後1年間の土地の購入・売却の意向に関するDI（土地の購入意向があると回答した企業の割合から土地の売却意向があると回答した企業の割合を差し引いたもの）は、平成22年3月期は-10.8ポイントとなり、大幅に下落した平成21年3月期の-14.6ポイントから改善した（図表1-3-6）。

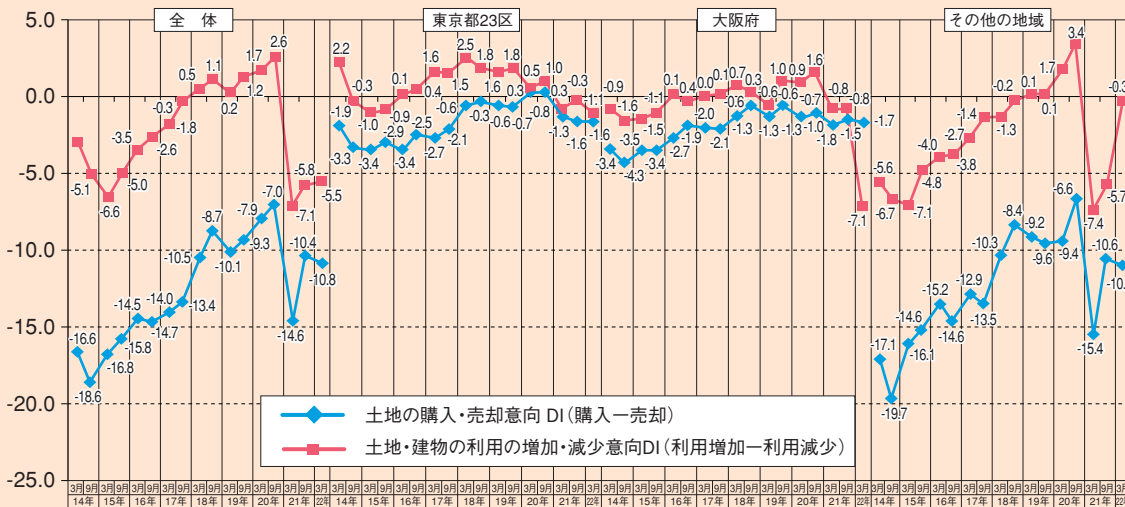
¹ 上場企業（約3,700社）と非上場企業のうち資本金が10億円以上の企業及び生命保険相互会社（約3,300社）の合計約7,000社を対象として、3月と9月の年2回実施。平成22年3月に実施した調査では有効回答率17.5%。

図表1-3-5 現在の土地取引状況の判断に関するDI



資料:国土交通省「土地取引動向調査」
注:DI=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

図表1-3-6 今後1年間の土地の購入・売却意向に関するDI (物件所在地別)



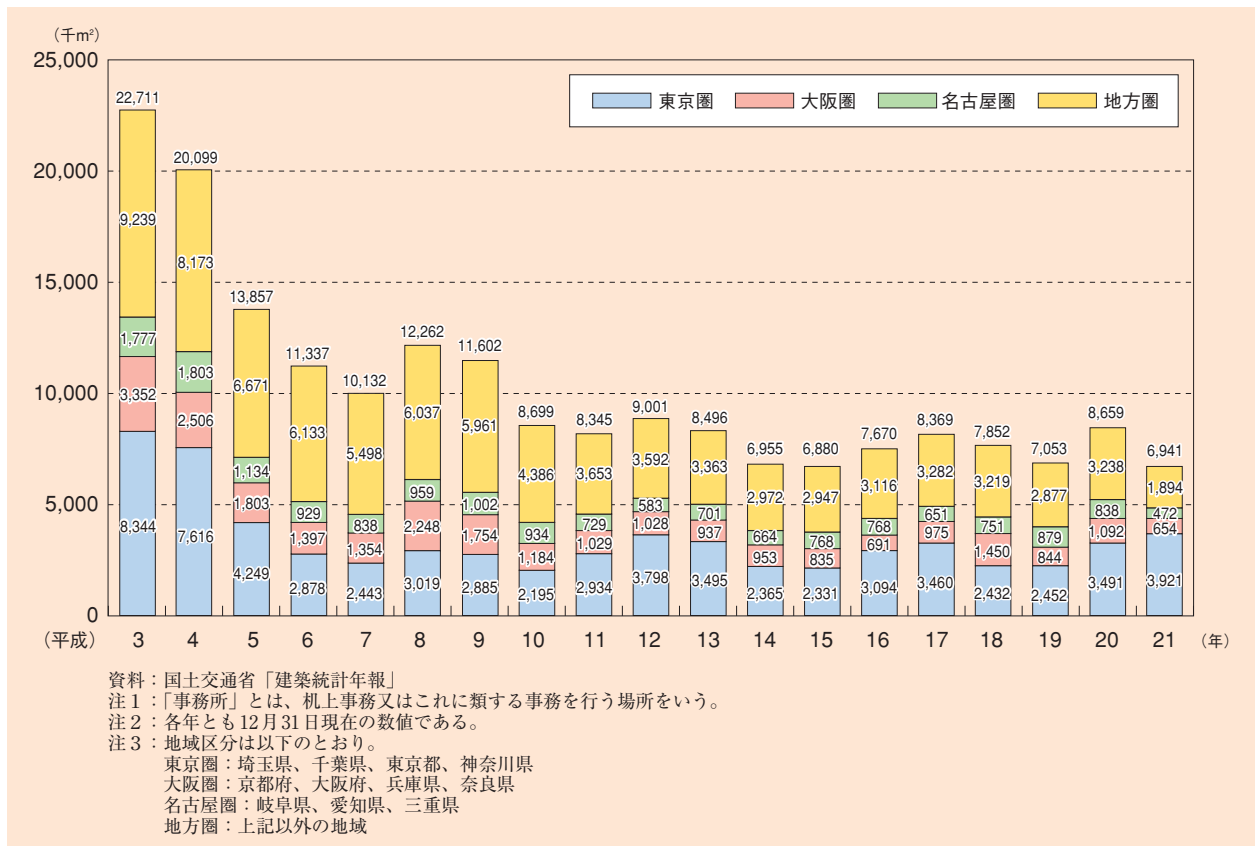
資料:国土交通省「土地取引動向調査」
注1:DI=(購入、利用増加)-(売却、利用減少)の割合。単位はポイント。
注2:「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数(業種別の意向については、各業種における全有効回答数)に対する割合。
注3:自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、次のとおりである。
・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
・建物利用のみを含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
・購入・売却に限らず、「賃借する」または「賃借をやめる」場合も含む
・「賃借から所有に切り換える」又は「所有から賃借に切り換える」場合に、その前後で土地・建物利用面積に増減がないものは除外する
・現在、利用していない土地・建物の処分は、利用面積の減少には該当しない
注4:増加意向、減少意向の数値は、土地・建物利用の増加意向が「ある」と回答した企業、土地・建物利用の減少意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数(業種別の意向については、各業種における全有効回答数)に対する割合。
注5:物件所在地別の意向については、企業に対して地域に関する複数回答を認めているので、全体は必ずしも各地域の合計にならない。

(オフィス市場の動向)

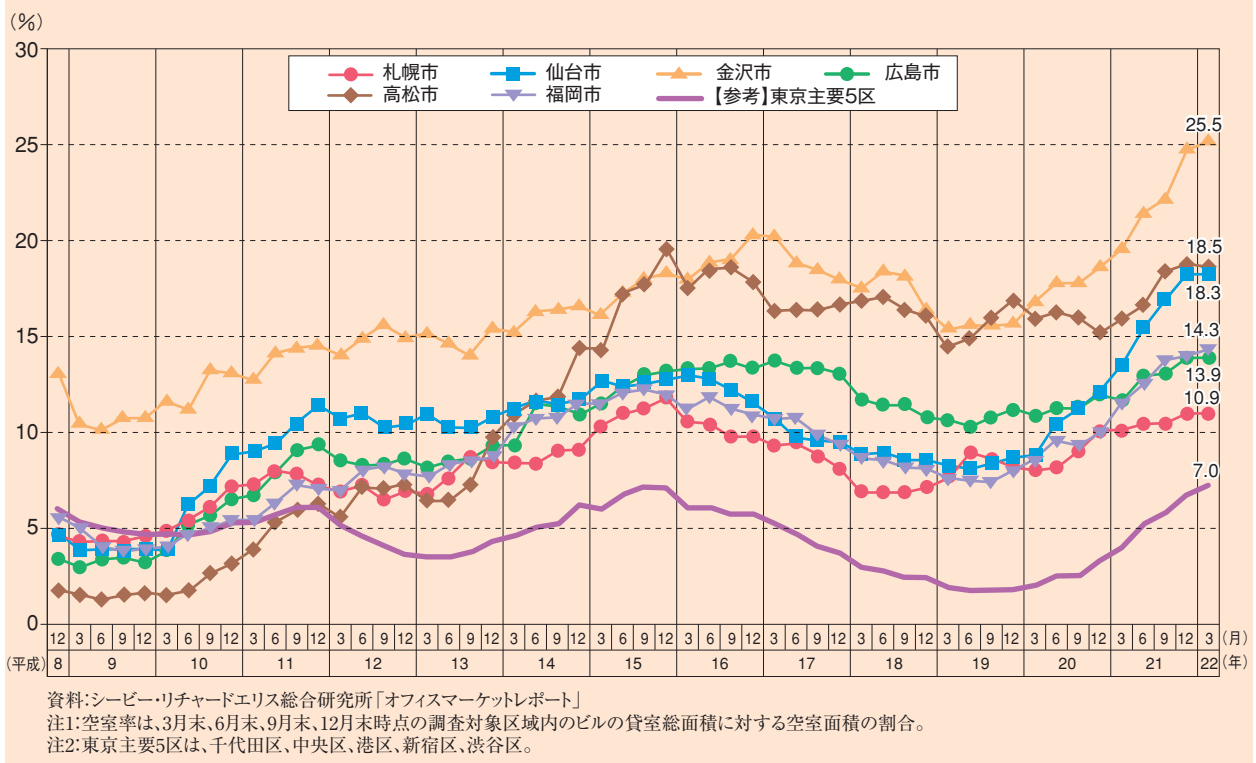
オフィスの着工床面積について、建築統計年報をみると景気の停滞が続くなかで平成20年は対前年で増加していたが、平成21年は694万1千㎡（対前年比19.8%減少）と大幅な減少に転じた（図表1-3-7）。

続いて賃貸オフィス市場の動向をみると、景気の停滞を背景にテナント企業のオフィスにかかるコストの削減意識が高まるなかで、平成21年も前年に引き続きオフィス需要が減退し、需給バランスが大幅に悪化した。東京23区についてみてみると、平成20年より大幅な上昇が続いていた空室率が平成21年中も一貫して大幅な上昇を続け、賃料も下落した（図表1-3-8）。大量の新規供給が行われ大幅に需給バランスが悪化した大阪市、名古屋市についてみてみると、東京23区と同様に空室率が大幅に上昇し、賃料も下落あるいは横ばいで推移した（図表1-3-9）。また、地方ブロックの中心都市の空室率についてみてみると、すべての地域で上昇しており、金沢市、仙台市の上昇幅が大きくなっている（図表1-3-10）。

図表1-3-7 圏域別事務所着工床面積の推移



図表1-3-10 地方ブロック別の中心都市の空室率の推移



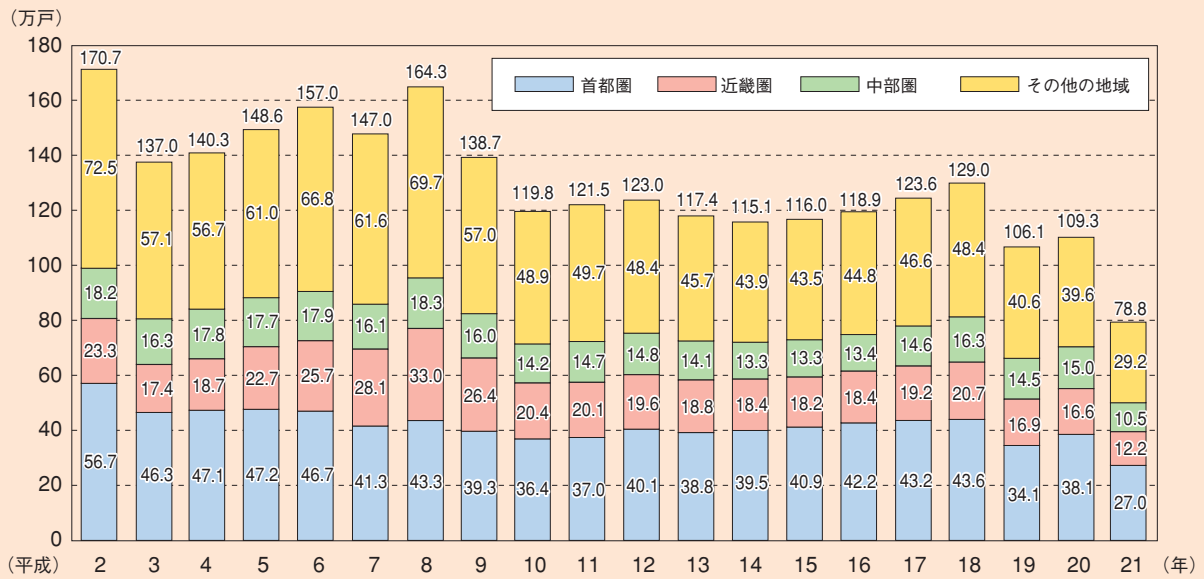
(住宅市場の動向)

平成21年の住宅着工戸数は788,410戸（対前年比27.9%減）となり、100万户を大幅に下回る水準となった（図表1-3-11）。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、平成20年7-9月期、10-12月期はプラスであったが、平成21年1-3月期にはマイナスとなり、7-9月期まで下落幅が拡大した後、10-12月期、平成22年1-3月期には下落幅が縮小した（図表1-3-12）。

マンション市場の動向をみると、平成21年の新規発売戸数については、首都圏が36,376戸（対前年比16.8%減）、近畿圏が19,784戸（対前年比13.0%減）となった（図表1-3-13、図表1-3-14）。新築マンションの価格については、首都圏は平均価格、1㎡あたり単価とも平成20年10-12月期以降下落が続いていたが、平成21年7-9月期から上昇した。近畿圏は平成21年7-9月期以降平均価格が下落している（図表1-3-15）。また、平成21年のマンションの契約率は新規発売戸数の減少や価格の調整が進んだことにより、首都圏では69.7%（対前年7ポイント増）と平成20年から大幅に上昇し、近畿圏においても61.3%（対前年0.9ポイント増）と増加に転じた（図表1-3-16）。

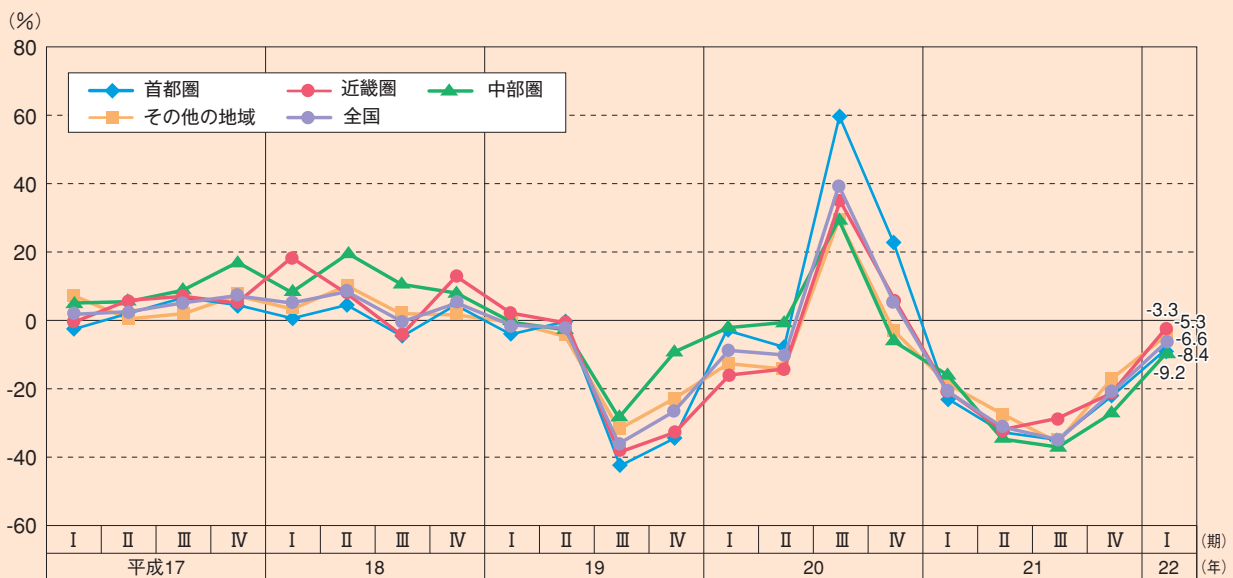
賃貸住宅の動向について賃料指数の推移をみると、平成21年は首都圏、関西圏とも下落したが、関西圏については、平成22年1-3月期は上昇した（図表1-3-17）。

図表1-3-11 圏域別住宅着工戸数の推移



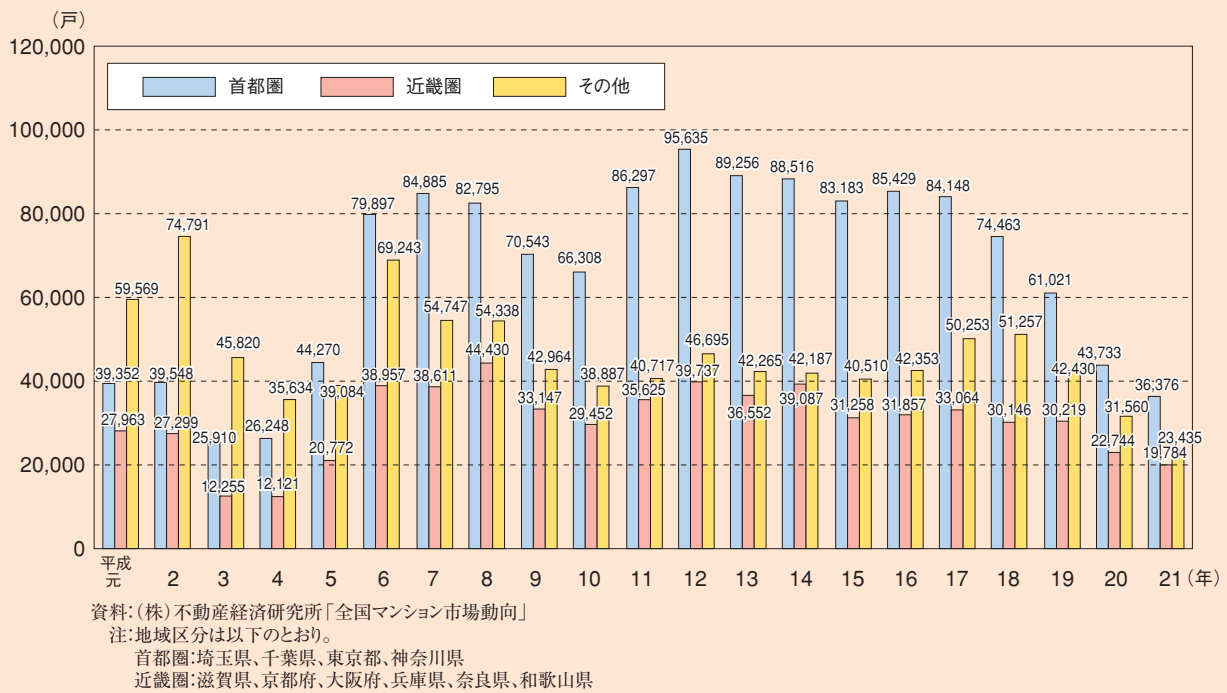
資料:国土交通省「建築統計年報」
 注:地域区分は以下のとおり。
 首都圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 中部圏:岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 その他の地域:上記以外の地域

図表1-3-12 圏域別住宅着工戸数の対前年同期比変化率

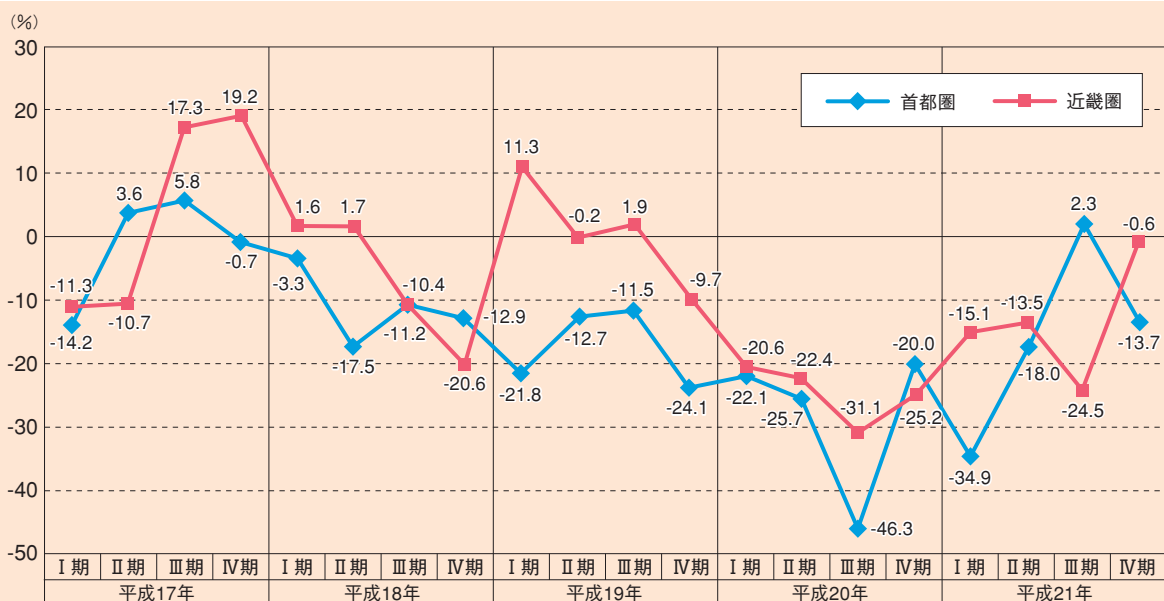


資料:国土交通省「建築統計年報」
 注:地域区分は以下のとおり。
 首都圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 中部圏:岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 その他の地域:上記以外の地域

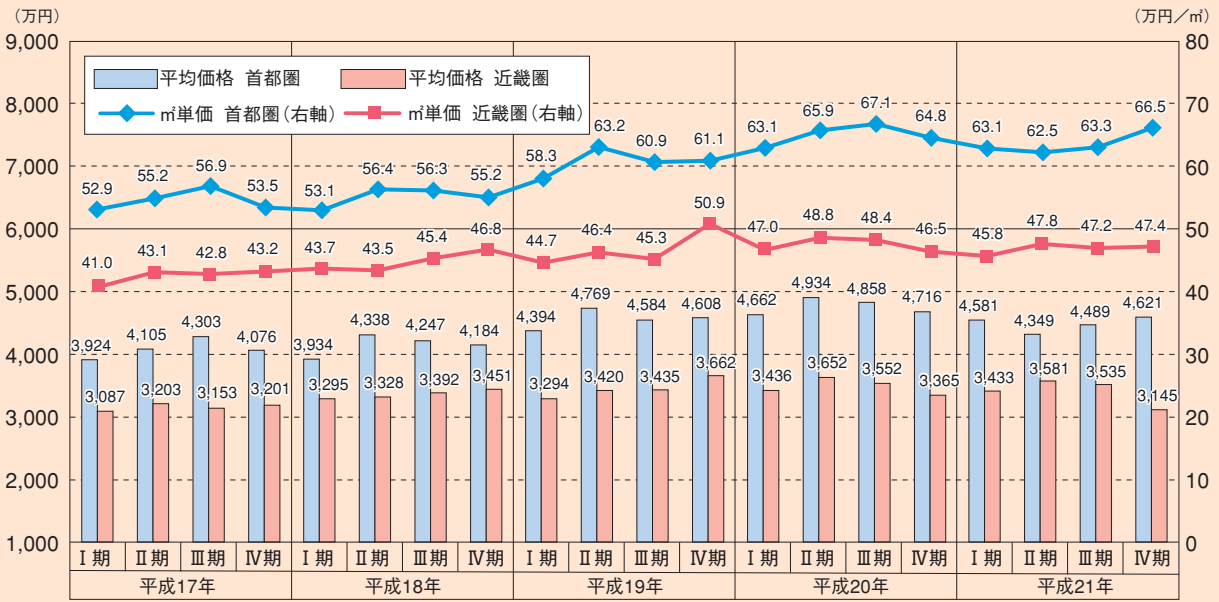
図表1-3-13 圏域別マンション新規発売戸数の推移



図表1-3-14 首都圏・近畿圏のマンション新規発売戸数の推移(前年同期比)



図表1-3-15 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



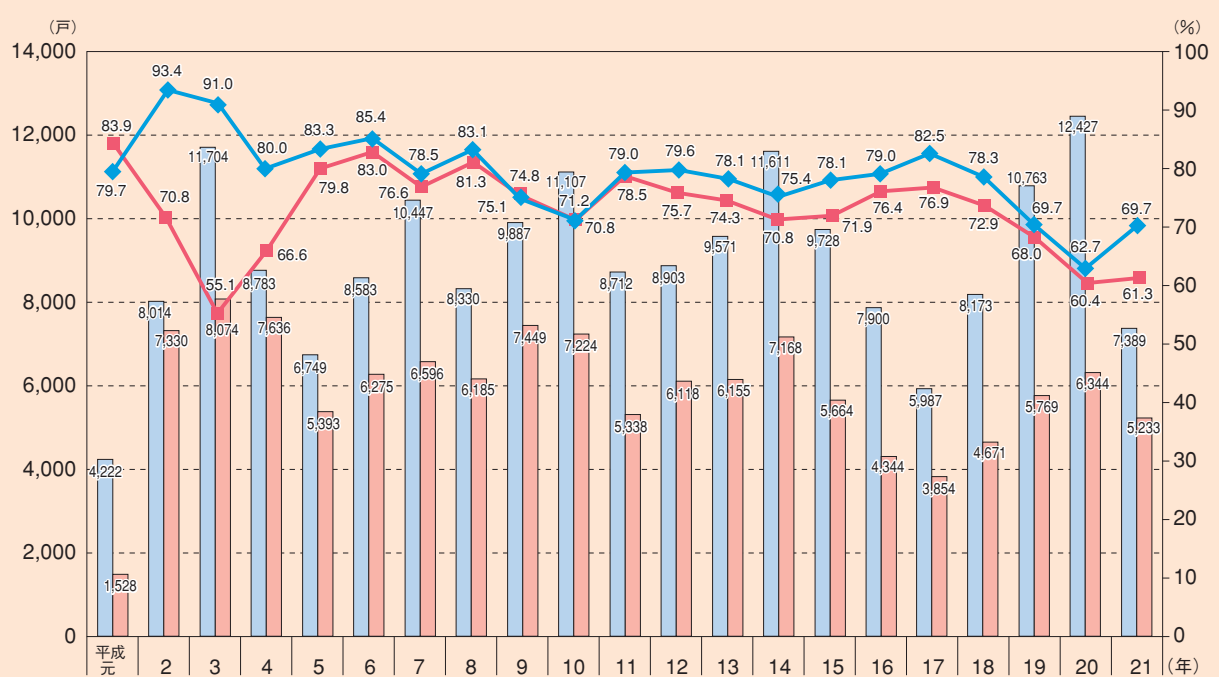
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：地域区分は以下のとおり。

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

図表1-3-16 首都圏・近畿圏のマンション供給在庫戸数と契約率の推移



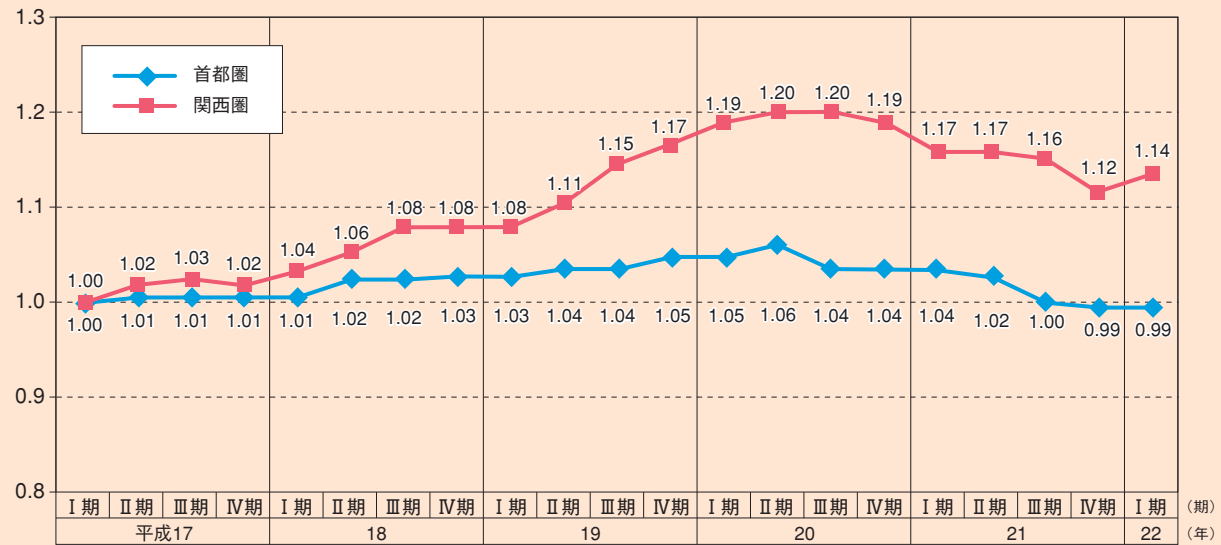
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：地域区分は以下のとおり。

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

図表1-3-17 首都圏・関西圏のマンション賃料指数



資料：(株)IPDジャパン・(株)リクルート「リクルート住宅価格指数」
 注 1:平成17年1月を1.00とした指数値である。
 注 2:I期は1月～3月、II期は4月～6月、III期は7月～9月、IV期は10月～12月の平均値である。
 注 3:首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。
 関西圏:大阪府、兵庫県、京都府。
 注 4:首都圏、関西圏ともにファミリーマンションタイプの数値である。

第4節 不動産投資市場の動向

(不動産投資と不動産証券化)

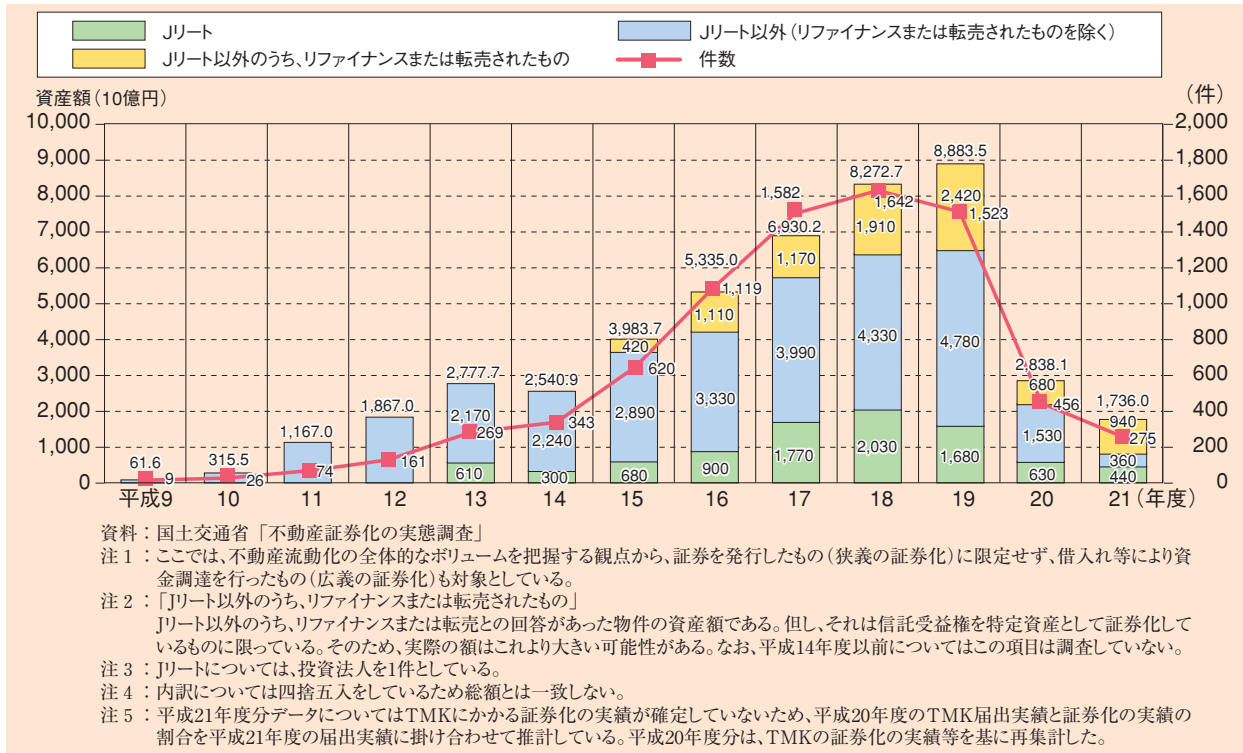
不動産投資とは、賃料や売却益等の利益を得る目的で不動産に資金を投じることをいい、その対象としては賃貸住宅や賃貸オフィスビルなどの実物不動産のほか不動産証券化商品がある。不動産証券化とは、不動産の証券化という特別の目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である。

不動産証券化のスキームとしては、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法人（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。このうち、Jリートについては、東京証券取引所等に上場しているため、一般投資家も東京証券取引所等で不動産投資証券を売買することが可能である。

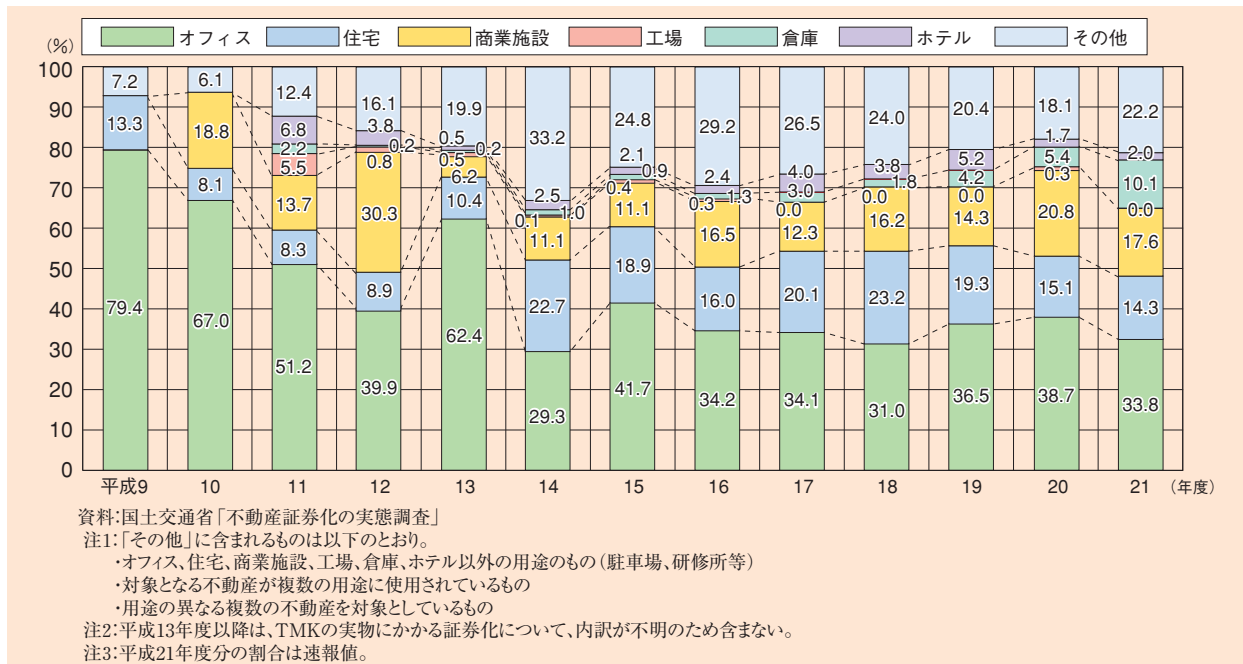
(不動産証券化市場の動向)

国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査」²により、不動産証券化の状況を見ると、平成21年度に不動産証券化の対象となった不動産又はその信託受益権の額は、約1兆7,360億円であり、前年度に引き続き減少した。また、証券化の対象となっ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21年度では、オフィスが33.8%、住宅が14.3%、商業施設が17.6%となった(図表1-4-1、図表1-4-2)。

図表 1-4-1 不動産証券化の実績の推移



図表 1-4-2 用途別不動産証券化の実績の推移 (用途別資産額)

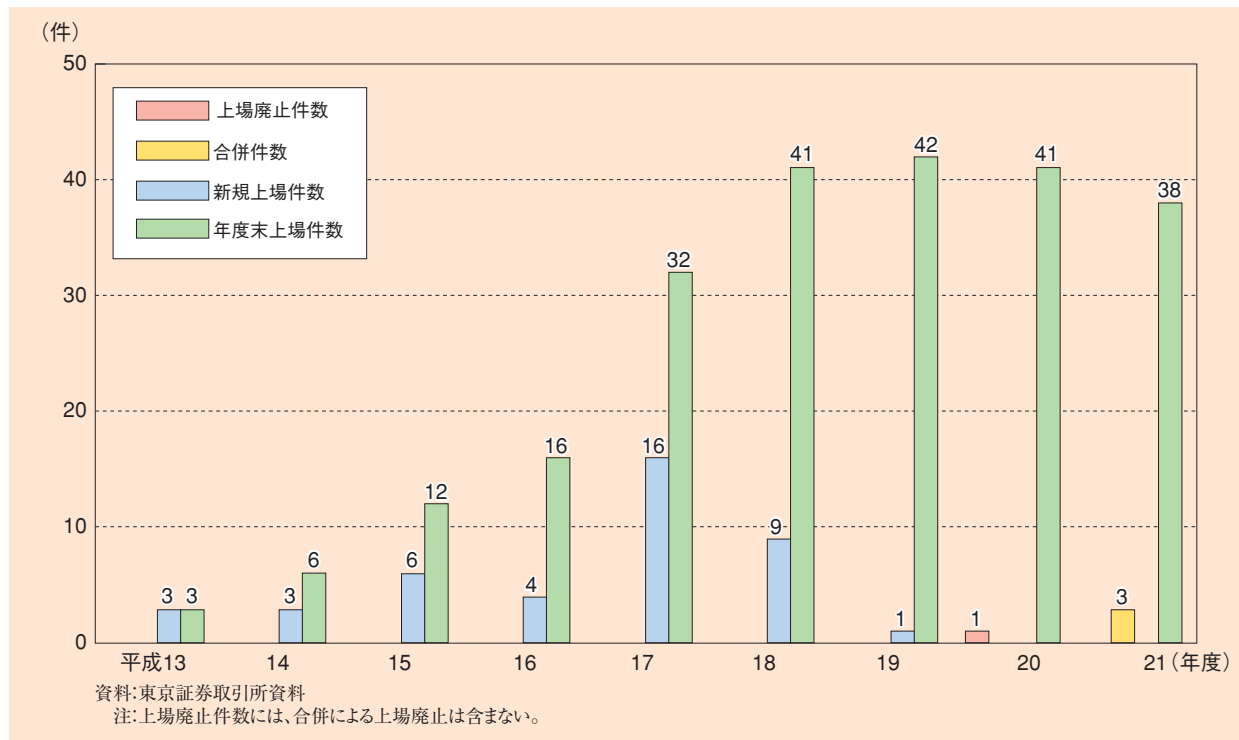


²①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資法人(Jリート)、②「不動産特定共同事業法」に基づくスキーム、③「資産の流動化に関する法律」に基づくTMK(特定目的会社)のスキーム、④匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TK(合同会社-匿名組合)スキームなどを用いて証券化された不動産の実績について、Jリート、不動産特定共同事業者、信託銀行等に対し、年1回調査を実施。

(Jリート市場の動向)

Jリートについては、平成21年度は新規に上場した銘柄はなかった一方で、Jリートの制度創設以来初めての合併が3件あり、平成22年3月末の上場銘柄数は38銘柄となっている(図表1-4-3)。Jリートの市場規模についてみると、平成22年3月末で合計約972万口、時価で約2兆9514億円の投資証券が流通しており、また、東京証券取引所の公表している東証リート指数をみると、平成19年5月末の2612.98をピークに大幅な下落が続き、平成20年10月28日に704.46となったが、平成22年3月末には948.9まで回復した(図表1-4-4)。Jリートの物件取得額についてみると、平成20年度下期には取得額から譲渡額を差し引いた純取得額がマイナスであったが、平成21年度上期にはプラスに転じ、下期には1,661億円まで増加した(図表1-4-5)。また、Jリートの保有物件数をみると、平成20年度上期の1,849件から大幅に減少し、平成21年度上期には1,749件となったが、平成21年度下期には1,779件と増加に転じた(図表1-4-6)。さらに、Jリートの賃貸事業収益の指数の推移をみると、平成20年下期まで増加が続いていたオフィスが平成21年下期は下落に転じ、下落の続いていた商業施設、住宅も引き続き減少した。特に住宅については平成21年上期から下期にかけて大幅に下落した(図表1-4-7)。

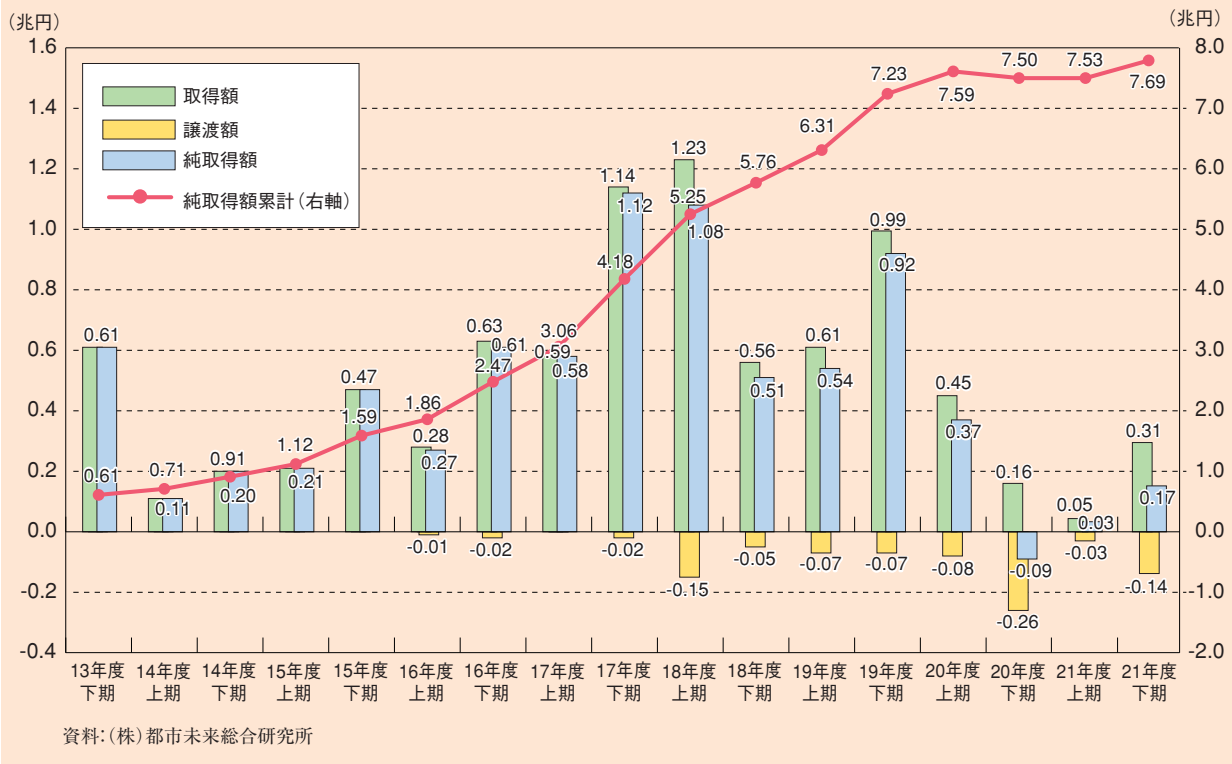
図表1-4-3 Jリート上場銘柄数の推移



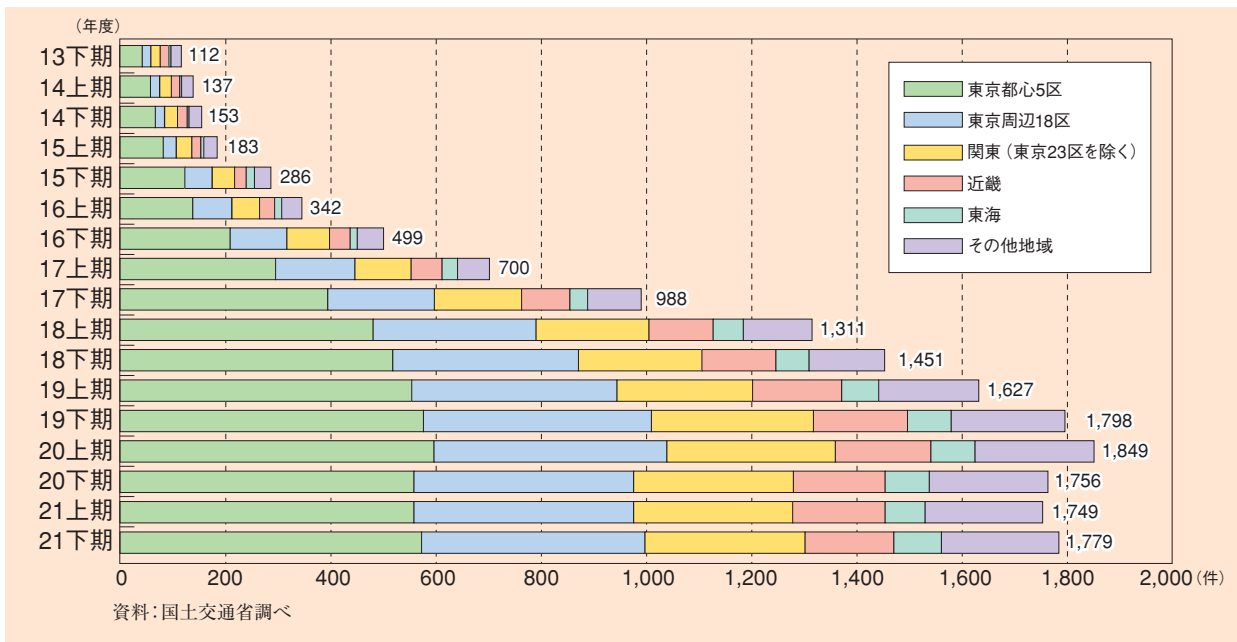
図表1-4-4 東証リート指数と時価総額の推移



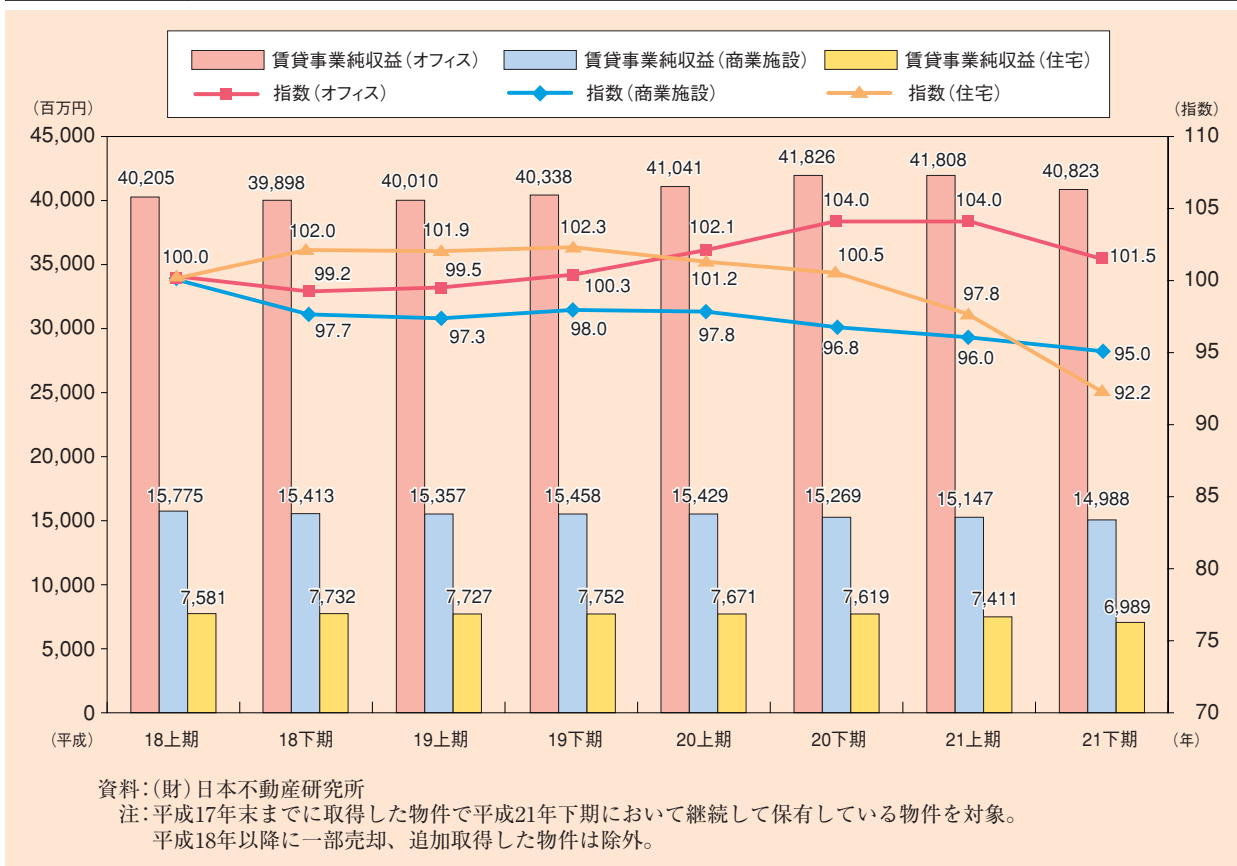
図表1-4-5 Jリートの物件取得額の推移



図表1-4-6 Jリート保有物件の推移（地域別累積件数）



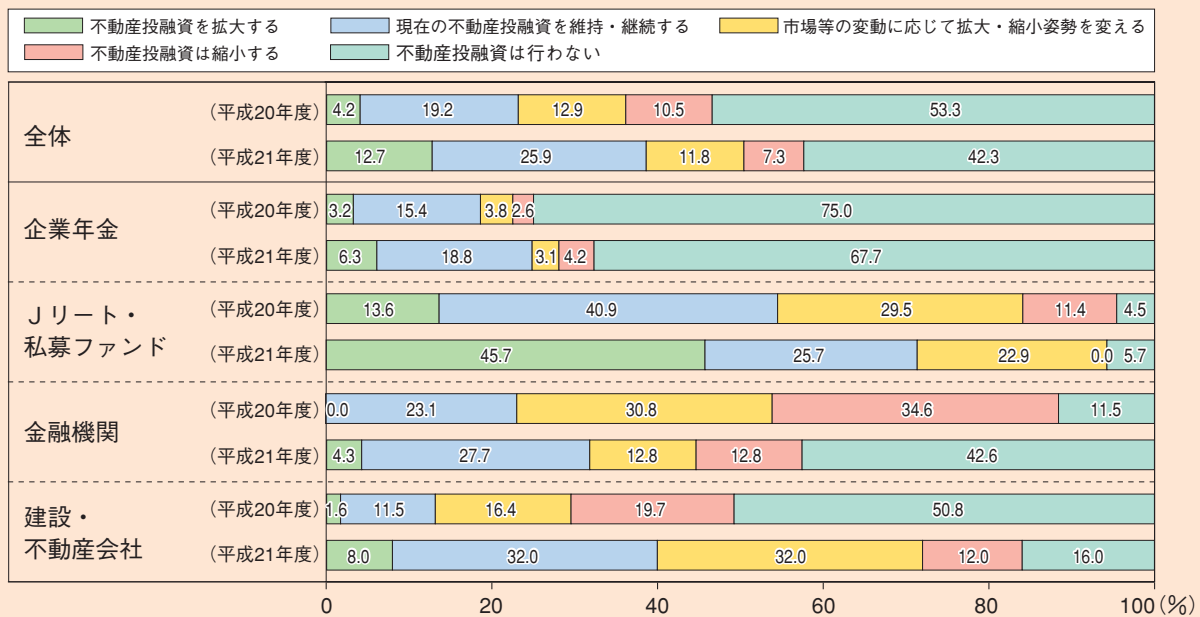
図表1-4-7 Jリーートの賃貸事業収益の推移



(不動産投資市場の参加者の意識)

国土交通省が実施している「不動産投資家アンケート調査」³によって把握できた国内の不動産投資家の意識についてみてみると、不動産投融資に対する「今後1年間」の基本姿勢については、平成21年度調査では「不動産投融資を拡大する」と回答した企業が12.7%となっており、平成20年度調査の4.2%から大幅に増加した(図表1-4-8)。また、「今後3～5年」の基本姿勢については、「不動産投融資を拡大する」と回答した企業の割合はほとんど変化がないものの、「不動産投融資は行わない」と回答した企業の割合は平成20年度調査の45.6%から平成21年度調査は39.0%と大幅に減少した(図表1-4-9)。

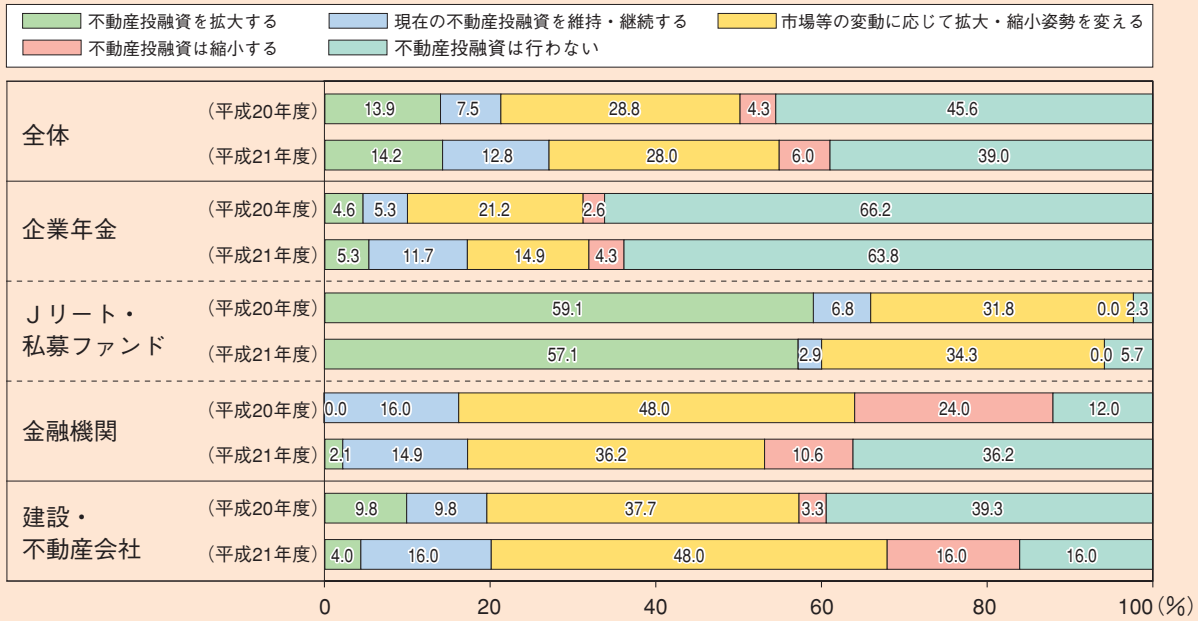
図表1-4-8 今後1年間の不動産投融資姿勢



資料:国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成20年度、平成21年度)

³ 不動産投資・融資に関係すると考えられる①Jリート・私募ファンドの運用機関、②不動産会社・建設会社、③銀行・保険会社、④企業年金などの機関を対象としてアンケート調査を実施。有効回答数は平成20年度調査(平成21年2月)は303件、平成21年度調査(平成22年2月)は234件。

図表1-4-9 今後3～5年の不動産投融資姿勢



資料:国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成20年度、平成21年度)

責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）は、受益者のために長期的視点に立ち最大限の利益を追求するという機関投資家の役割を果たす上で、環境上の問題、社会の問題および企業統治の問題（ESG：Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治））が運用ポートフォリオのパフォーマンスに影響を及ぼすという考え方のもと、投資決定プロセスや株式の保有方針にESGを組み入れるべきとして、平成18年に国連のコフィ・アナン前事務総長が金融機関へ向けて提唱した原則である（世界で639機関（日本で13機関）が署名、運用資産18兆ドル超（平成21年11月時点））。

国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループ（UNEP FI PWG）は、責任投資原則を不動産投資に適用する考え方として、ESGを重視する責任不動産投資（RPI：Responsible Property Investing）を提唱している。UNEP FI PWGでは、世界の市場調査を踏まえ、ESGを重視し積極的に環境や社会的な配慮に取り組むことにより、競争上の優位性を獲得し、社会的責任と受託者責任を同時に追及し、より大きな投資収益を実現することが可能であるとしている。

国土交通省では、このような責任不動産投資の国際的な潮流を踏まえ、平成21年10月、「環境と不動産投資」をテーマとして「第16回国際土地政策フォーラム」を開催し、UNEP FI PWG共同議長など国際的に責任不動産投資の推進に関わっている有識者をゲストに迎え、次世代へ継承する持続可能で豊かな社会の実現を目指し、環境不動産ストックの形成に向けた不動産投資のあり方、その役割と課題等についてパネルディスカッションを行った。

（参照：http://tochi.mlit.go.jp/tocjoh/ilpf/h20/h20_index.html）

また、国土交通省とUNEP FIが共同で、我が国における不動産投資家の責任不動産投資に係るスタンスや環境不動産投資への関心等に関する調査を実施している。

第16回「国際土地政策フォーラム」

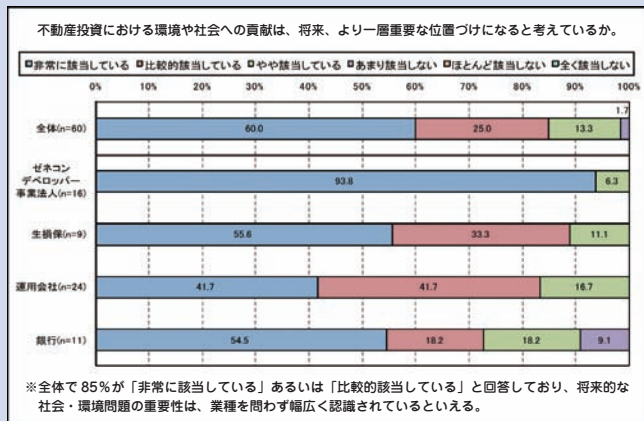


10か条の責任不動産投資戦略

- 1 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン電力利用、エネルギー効率の高い建物など）
- 2 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など）
- 3 自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
- 4 歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など）
- 5 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土地の再開発など）
- 6 安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）
- 7 労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境、バリアフリーなど）
- 8 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
- 9 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
- 10 地域市民としての活動（近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的価値の保護等）

資料：UNEP-FI PWG 「What the leaders are doing」

投資家の責任不動産投資（RPI）に関する意識



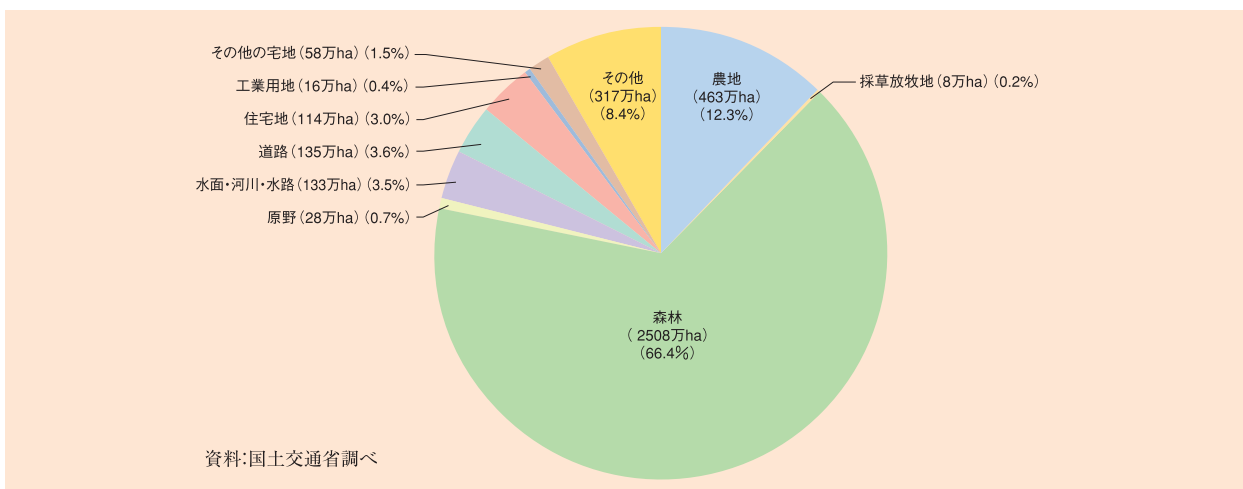
資料：国土交通省「責任ある不動産投資（RPI）に関する投資家調査」（平成21年度）

第5節 土地利用の動向

(土地利用の概況)

平成20年末における我が国の国土面積は、約3,779万haである。このうち、森林が約2,508万haと最も多く、次いで農用地が約471万ha（対前年比0.4%減）となっており、これらで全国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地が約188万ha（対前年比0.5%増）、道路が約135万ha（対前年比0.7%増）、水面・河川・水路が約133万ha、原野が約28万haとなっている（図表1-5-1、図表1-5-2）。

図表1-5-1 我が国の国土利用の現況



図表1-5-2 我が国の国土利用の推移

区 地目	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成19年			平成20年		
	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏	全国	三大都市圏	地方圏
1. 農用地	576	81	495	548	73	476	513	66	447	478	61	417	473	60	414	471	59	412
農地	(15.3)	(15.2)	(15.3)	(14.5)	(13.6)	(14.7)	(13.6)	(12.3)	(13.8)	(12.6)	(11.4)	(12.9)	(12.5)	(11.2)	(12.8)	(12.5)	(11.0)	(12.7)
採草放牧地	19	1	18	10	0	10	9	0	8	8	0	8	8	0	8	8	0	8
2. 森林	2,529	324	2,205	2,530	323	2,207	2,514	318	2,196	2,510	316	2,194	2,508	316	2,193	2,508	315	2,193
3. 原野	43	1	42	31	1	30	26	0	26	28	1	27	28	0	27	28	0	28
4. 水面・河川・水路	128	18	110	130	18	112	132	19	113	134	19	115	133	19	114	133	19	114
5. 道路	89	19	70	107	23	84	121	25	95	132	27	105	134	28	106	135	28	107
6. 宅地	124	43	81	150	51	99	170	57	113	185	61	124	187	61	125	188	62	126
住宅地	(2.1)	(4.9)	(1.6)	(2.4)	(5.8)	(1.9)	(2.7)	(6.3)	(2.1)	(3.0)	(6.9)	(2.3)	(3.0)	(7.1)	(2.3)	(3.0)	(7.1)	(2.3)
工業用地	14	6	8	15	6	9	17	6	11	16	5	10	16	6	10	16	6	10
その他の宅地	31	11	20	44	15	29	51	17	35	57	18	39	58	18	40	58	18	40
7. その他	286	48	238	282	47	234	302	52	252	312	52	261	316	53	263	317	54	263
合計	3,775	534	3,241	3,778	536	3,242	3,778	537	3,242	3,779	537	3,242	3,779	537	3,242	3,779	537	3,242
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

資料：国土交通省調べ

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである。

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

注4：地域区分は以下のとおり。()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合である。

三大都市圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、岐阜、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良の1都2府8県
地方圏：三大都市圏を除く地域

(土地利用転換の概況)

平成20年の土地利用転換面積は、20,700ha（対前年比0.5%増）となった。農林地及び埋立地から都市的土地利用（住宅地、工業用地、公共用地等）への転換面積は、14,600ha（対前年比11.5%減）となった。また、林地から農地、農地から林地への転換面積は、2,300ha（対前年比64.3%増）となった。

図表 1-5-3 土地利用転換の概況

用途	年	(ha,%)													
		平成3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
(都市的土地利用)															
住宅地		9,700 (21.7)	10,400 (22.5)	9,900 (25.3)	10,600 (31.3)	10,600 (31.4)	10,100 (31.2)	9,600 (33.3)	8,100 (29.8)	7,800 (30.8)	7,700 (32.4)	6,100 (27.9)	5,300 (28.5)	5,500 (31.6)	5,800 (33.7)
工業用地		8,600 (19.2)	8,000 (17.3)	7,200 (18.4)	6,300 (18.6)	6,300 (18.6)	6,100 (18.8)	5,900 (20.5)	4,700 (17.3)	3,800 (15.0)	3,200 (13.4)	2,700 (12.3)	2,500 (13.4)	2,100 (12.1)	2,000 (11.6)
公共用地		10,500 (23.5)	10,500 (22.7)	10,400 (26.6)	7,800 (23.0)	9,300 (27.5)	9,100 (28.1)	7,900 (27.4)	8,900 (32.7)	7,900 (31.2)	6,800 (28.6)	7,300 (33.3)	5,000 (26.9)	4,500 (25.9)	3,900 (22.7)
レジャー施設用地		9,700 (21.7)	10,900 (23.6)	7,100 (18.2)	4,700 (13.9)	3,100 (9.2)	2,300 (7.1)	600 (2.1)	1,200 (4.4)	500 (2.0)	400 (1.7)	400 (1.8)	100 (0.5)	200 (1.1)	200 (1.1)
その他の都市的土地利用		6,200 (13.9)	6,400 (13.9)	4,500 (11.5)	4,500 (13.3)	4,500 (13.3)	4,800 (14.8)	4,800 (16.7)	4,300 (15.8)	5,300 (20.9)	5,700 (23.9)	5,400 (24.7)	5,700 (30.6)	5,100 (29.3)	5,200 (30.2)
小計		44,700 (100)	46,200 (100)	39,100 (100)	33,900 (100)	33,800 (100)	28,800 (100)	27,200 (100)	25,300 (100)	23,800 (100)	21,900 (100)	18,600 (100)	17,400 (100)	17,200 (100)	
(農林業的土地利用)															
農地		2,900 (56.9)	3,100 (63.3)	1,200 (41.4)	1,100 (42.3)	1,100 (42.3)	800 (30.8)	600 (24.0)	700 (29.2)	700 (29.2)	800 (34.8)	300 (12.5)	200 (20.0)	300 (17.6)	300 (17.6)
林地		2,200 (43.1)	1,800 (36.7)	1,700 (58.6)	1,500 (57.7)	1,500 (57.7)	1,800 (69.2)	1,900 (76.0)	1,700 (70.8)	1,700 (70.8)	1,500 (65.2)	1,400 (82.4)	1,400 (87.5)	1,200 (80.0)	1,400 (82.4)
小計		5,100 (100)	4,900 (100)	2,900 (100)	2,600 (100)	2,600 (100)	2,600 (100)	2,500 (100)	2,400 (100)	2,400 (100)	2,300 (100)	1,700 (100)	1,600 (100)	1,500 (100)	1,700 (100)
その他		7,800	7,000	7,600	6,200	5,700	5,400	5,500	5,100	4,500	4,000	3,800	3,700	3,300	3,400
合計		57,600	58,100	49,600	42,700	42,100	40,400	36,800	34,700	32,200	30,100	27,400	23,900	22,200	22,200

用途	年	17				18				19				20			
		農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計	農地	林地	埋立地	計
(都市的土地利用)																	
住宅地		5,300	200	0	5,500 (33.1)	5,300	200	0	5,500 (32.5)	5,000	300	0	5,300 (32.1)	4,500	200	0	4,700 (32.6)
工業用地		1,600	600	100	2,300 (13.9)	1,500	500	100	2,100 (12.4)	1,600	900	0	2,500 (15.2)	1,300	700	0	2,000 (14.0)
公共用地		2,300	1,000	200	3,500 (21.1)	2,400	1,300	100	3,800 (22.5)	2,000	1,100	200	3,300 (20.0)	1,800	800	300	2,900 (20.3)
レジャー施設用地		300	0	0	300 (1.8)	200	100	0	300 (1.8)	200	0	0	200 (1.2)	100	0	0	100 (0.7)
その他の都市的土地利用		4,800	-	300	5,100 (30.7)	5,000	-	200	5,200 (30.8)	5,100	-	200	5,300 (32.1)	4,200	-	500	4,700 (32.4)
うち商業用地(店舗等施設)		1,200	-	0	1,200 (7.2)	1,300	-	0	1,300 (7.7)	1,400	-	0	1,400 (8.5)	800	-	0	800 (5.6)
小計		14,200	1,800	600	16,600 (100)	14,400	2,100	400	16,900 (100)	13,800	2,300	400	16,500 (100)	12,000	1,700	900	14,600 (100)
(農林業的土地利用)																	
農地		-	200	-	200 (16.7)	-	300	-	300 (25.0)	-	500	-	500 (35.7)	-	300	-	300 (13.0)
林地		1,000	-	-	1,000 (83.3)	900	-	-	900 (75.0)	900	-	-	900 (64.3)	2,000	-	-	2,000 (87.0)
小計		1,000	200	-	1,200 (100)	900	300	-	1,200 (100)	900	500	-	1,400 (100)	2,000	300	-	2,300 (100)
その他		1,700	1,200	-	2,900	1,600	1,600	-	3,200	1,500	1,400	-	2,900	1,700	1,200	-	2,900
合計		17,000	3,200	600	20,800	16,900	4,000	400	21,300	16,100	4,100	400	20,600	15,800	3,200	1,700	20,700

資料：農林水産省、国土交通省の資料に基づき、国土交通省で推計。

注1：農地、林地及び埋立地からの転換ベースの面積であり、原野等からの転換面積は含まれていない。

注2：農地からの公共用地への転換面積については、農道、農業用排水路等農業的土地利用が一部含まれている。

注3：林地からの転換には、1 ha未満のものは含まれていない。

注4：十の位を四捨五入。四捨五入の関係で内訳の和が小計又は合計と一致しない場合がある。

注5：()内は、小計の面積に占める割合である。

まとめ

第1節でみたとおり、平成21年度は、リーマンショックに伴う景気後退から徐々に回復し、GDP成長率や設備投資、家計消費等の指標にも、持ち直しの動きがみられた。景気は着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、我が国の経済は厳しい状況にある。

不動産市場も、このような経済動向を反映した動きを示しており、第2節では、平成22年地価公示が、三大都市圏、地方圏ともに、前回地価公示よりも下落率が大きくなったが、三大都市圏では年前半に比べ、後半の方が下落率は縮小していることをみた。また、第3、4節では、賃貸オフィス市場において空室率の上昇が続いていること、マンションの新規発売戸数が低迷していること、その一方で、土地取引件数について一部地域において下げ止まりの傾向があること、不動産投資意向は改善していること等をみた。このように、我が国の不動産市場は、依然として厳しい状況が続いている一方で、変化の兆しもみられた一年であったと言える。