

第1部

平成20年度 土地に関する動向

第1章 社会経済の変化と土地に関する動向

第1節 土地市場の動向

土地市場の動向は、土地利用に対する需要に影響を受けるものであり、地理的位置関係や地盤・土壌の状態等その土地固有の自然的条件だけでなく、人口や世帯の動向、産業構造や家計・企業の活動の動向など様々な社会経済の動向に大きく左右される。

とりわけ近年は景気動向に大きな影響を受けており、バブル崩壊後の長期にわたる調整を経て景気が回復したことに伴い一旦は土地市場も大都市圏を中心に活発化してきたが、最近の世界的な景気の急速な悪化に伴い、土地市場は極めて厳しい状況となっている。

本節では、世界的規模で生じた景気の悪化が我が国の土地市場に大きな影響を及ぼしていることや中長期的な社会経済構造の変化も土地市場に影響を及ぼし得ることを踏まえつつ、最近の地価や土地取引の動向について概観する。

1 変化する社会経済状況と土地市場への影響

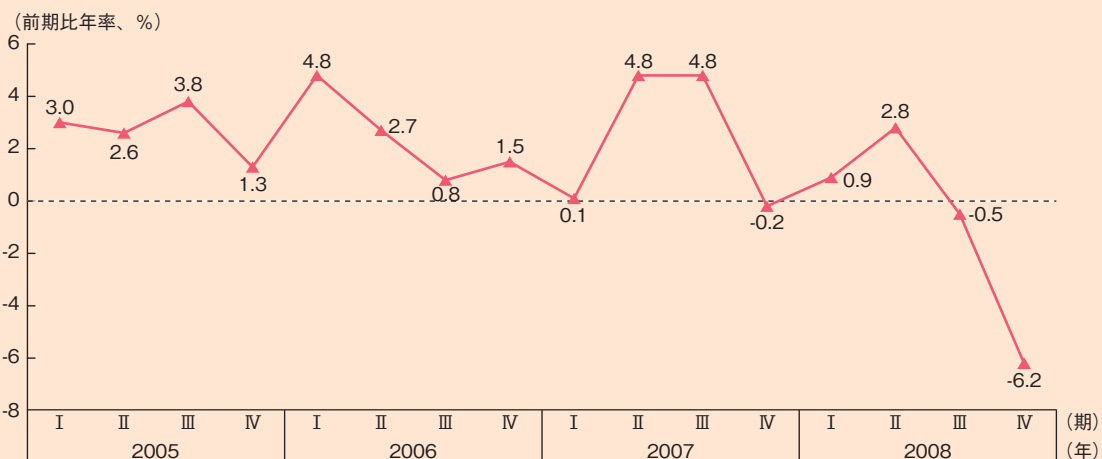
(1) 世界経済の激変と土地市場への影響

我が国経済は近年堅調な回復基調にあったが、経済のグローバル化が進展する中で、いわゆる世界同時不況に飲み込まれ、主要国とともに深刻な状況となっている（図表1-1-1、図表1-1-2、図表1-1-3）。

2007年（平成19年）8月のいわゆるサブプライム危機に端を発し、2008（平成20年）年9月のリーマン・ブラザーズ・ショックを契機に世界金融危機が発生・拡大し、それによる信用収縮が实体经济を引きずり込んだことで、世界同時不況が急速に深刻化していった。

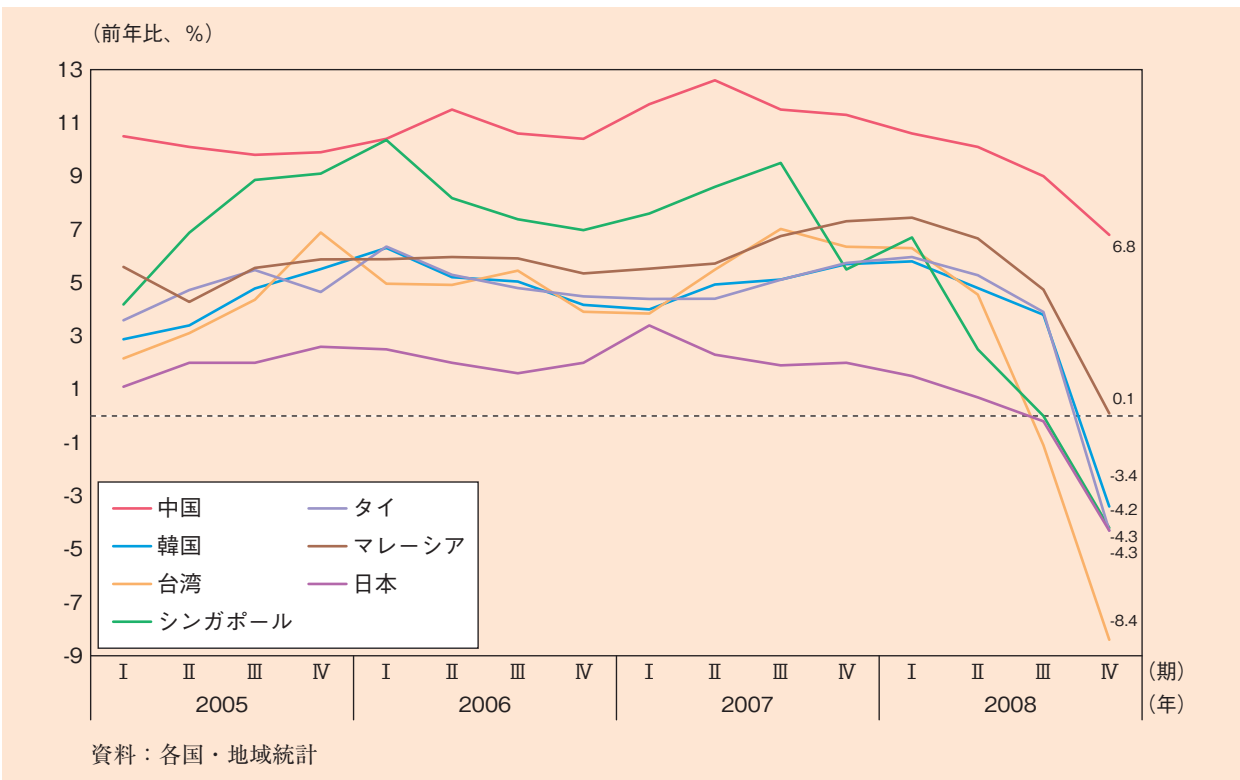
以下、この流れを概観する。

図表 1-1-1 各国 GDP 成長率の推移（アメリカ）

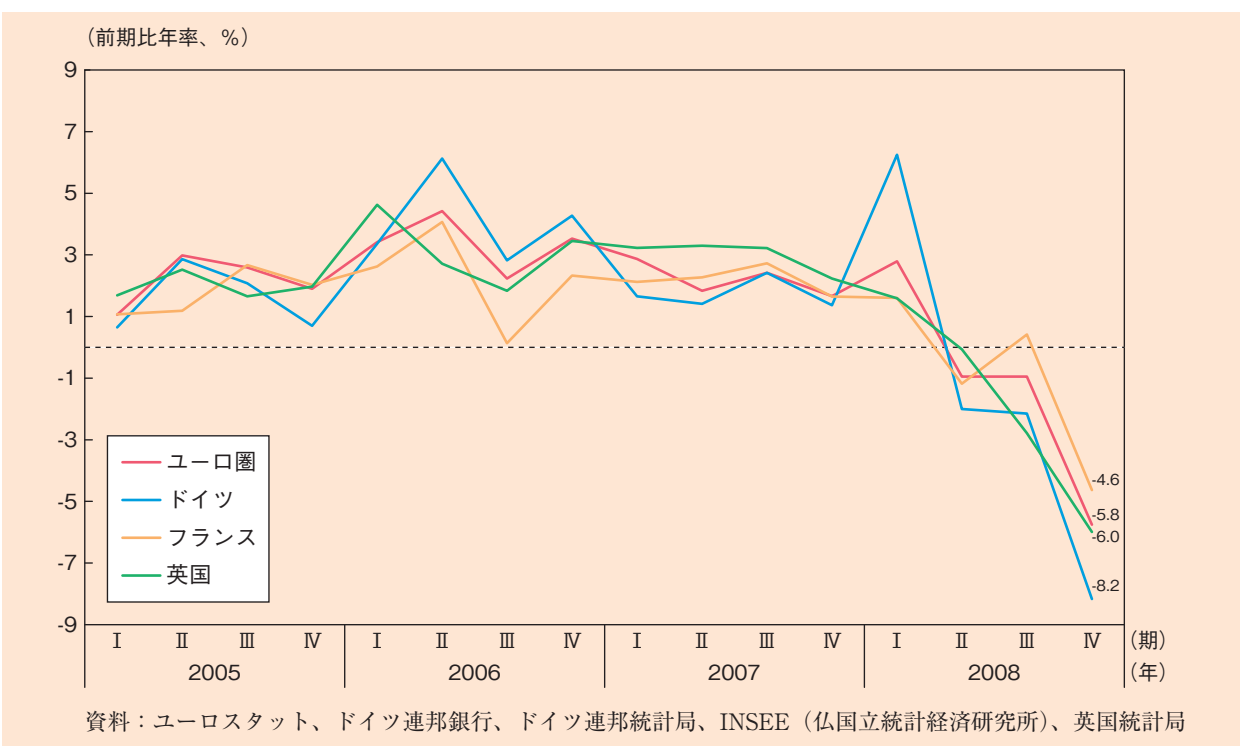


資料：アメリカ商務省

図表 1-1-2 各国GDP成長率の推移（アジア）



図表 1-1-3 各国GDP成長率の推移（ヨーロッパ）



① サブプライム危機

一般的に、アメリカのサブプライム危機が世界金融危機の契機と認識されている。

サブプライムローンとは、プライム層向けでないローンであり、通常のローンの審査には通らない信用力の低い者を対象とするローンである。低所得者等に対し、初期の支払金額を軽減し、その期間経過後に支払金額を急増させる返済方式の住宅ローンは、アメリカの住宅バブルを背景に急成長した。すなわち、住宅価格の上昇期待によりローンの不履行は少ないと市場がリスクを過小評価したことによる。また、貸し手である住宅ローン会社はその住宅ローンを売却し、それらは投資銀行等によって証券化され、世界中の投資家に販売された。そもそも市場がサブプライムローンのリスクを過小評価していたことに加え、証券化技術によりローリスク商品となり格付け会社により低リスクと認定されるとともに、異種の債権と合わせて再証券化した仕組み債等も誕生し、サブプライムローンの急成長に拍車をかけた。

このような中、2006年（平成18年）に住宅価格上昇率が急激に鈍化し始め（図表1-1-4）、それに伴いサブプライムローンの延滞率も急激に上昇し始めた。そして、延滞が顕著になると、貸し手である住宅ローン会社への融資に金融機関が慎重になり、住宅ローン会社の中には資金繰りの悪化により経営破綻するケースが生じ始めた。こうしてサブプライムローンの信用リスクが顕在化し、その保有状況が分からないことにより金融機関相互でも資金を融通し合わなくなった結果、住宅ローン関連の比重の高い金融機関や仕組み債の比率の高い投資ファンドが破綻することとなった。2007年（平成19年）8月、ヨーロッパの大手金融機関BNPパリバ傘下の投資ファンドが償還凍結を発表したこと（いわゆるパリバ・ショック）で、欧米の金融市場は混乱の度合いを強めた。

図表 1-1-4 米住宅価格の推移



② 世界金融危機の発生・拡大

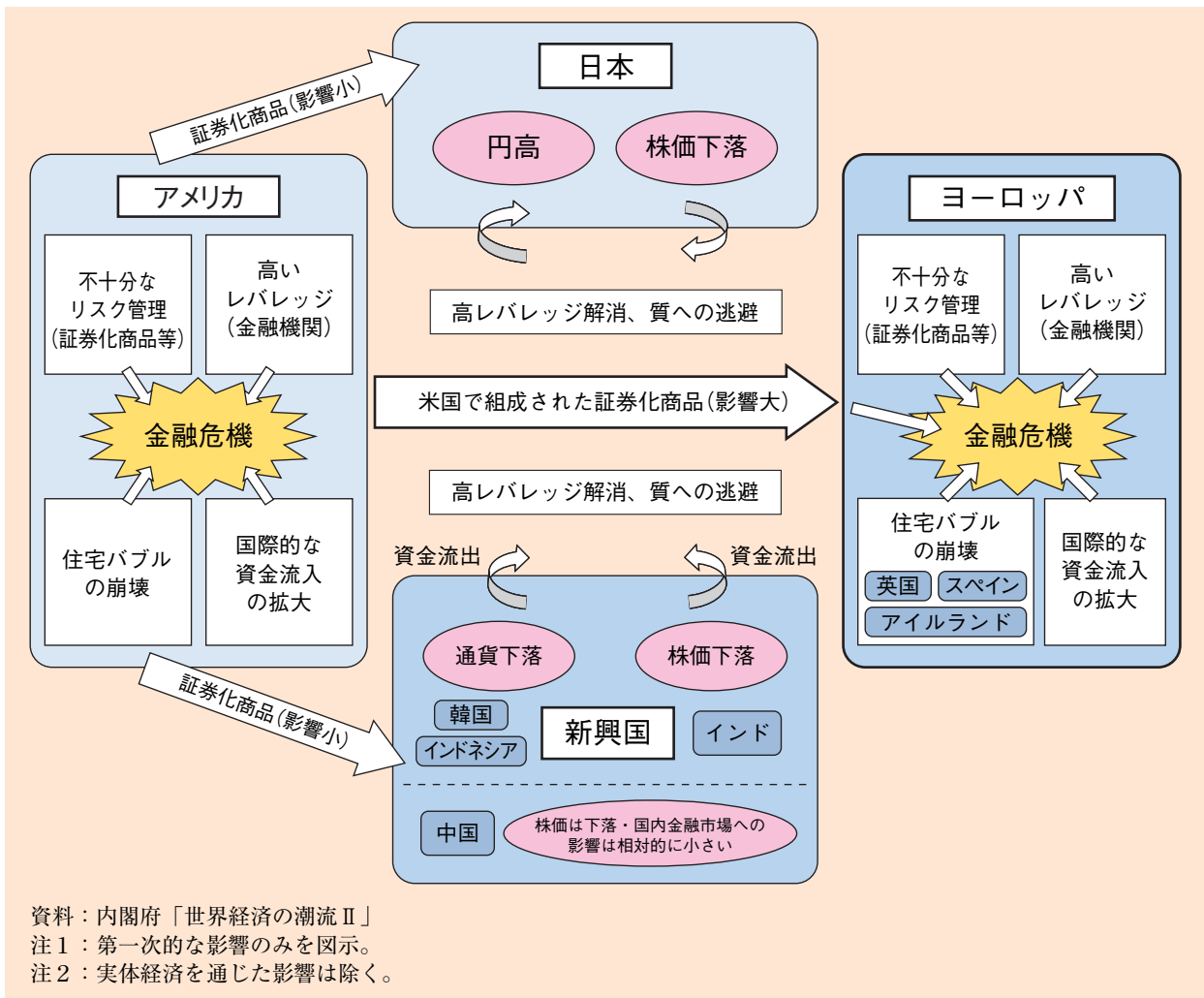
欧米の金融市場は、パリバ・ショックの後も、2008年（平成20年）3月のアメリカ大手投資銀行ベア・スターンズの経営危機、同年7月のアメリカのGSE（政府系住宅金融機関。ファニーメイ及びフレディマック。）の経営不安などが生じるごとに混乱の度合いを強めてきたが、同年9月15日、アメリカ大手投資銀行リーマン・ブラザーズが救済されずに破綻申請したことにより、国際金融資本市場の緊張は一気に高まり、世界的な金融危機となった。主要国の株価の推移を見ると、2008年（平成20年）9月中旬を転機として、それまでの金融機関株を中心とした株価の下落が、金融機関以外へと広がり、市場全体の株価が急落した。また、金融市場の混乱は、資金の流出という形で新興国にも波及し、株価が急速に下落するとともに、一部の国では通貨が大幅に減価し、対外ファイナンスの困難に直面するなど、新興国の金融資本市場にも大きな混乱を生じさせている。

図表 1-1-5 世界金融危機の発生・拡大の経緯

月 日		出来事	
金融市場の混乱	2007年 年初以降	米国で住宅ローン会社の破綻が生じる	
	8月1日	独IKB産業銀行がドイツ復興金融公庫から資金支援を受けた旨公表される	
	8月9日	仏大手銀行BNPパリバが傘下ファンドの償還を凍結 FRB及びECBが緊急資金供給	
	9月14日	英大手住宅金融ノーザンロック銀行で取付け騒ぎ発生（その後2008年2月17日に一時国有化）	
	12月12日	欧米5中央銀行による新たな資金供給策	
	12月～1月	格付引下げを受け、モノライン各社（MBIA、Ambac）の株価が大きく下落	
	金融危機	2008年 3月11日	欧米5中央銀行による資金供給策の拡充
		3月16日	米大手投資銀行JPモルガンが米大手投資銀行のベアスターンズを買収 FRBがプライマリーディーラー向け貸出制度を導入
		7月13日	米政府・FRBがGSE2社（ファニーメイ、フレディマック）に対する支援策を発表
		7月30日	住宅関連法（ファニーメイ、フレディマック問題への対応等）が成立
		9月7日	米政府が政府系住宅金融機関（GSE）への救済策を発表
		9月15日	米大手投資銀行リーマン・ブラザーズが破産申請 米大手商業銀行バンク・オブ・アメリカが米大手投資銀行メリルリンチを買収
9月16日		FRBが米大手保険会社AIGに資金融資	
9月18日		日欧米6中央銀行による資金供給策発表	
9月19日		米政府が不良資産の買取りを含む金融システム安定化策を発表	
9月21日		FRBが米大手投資銀行ゴールドマン・サックス、モルガン・スタンレーの銀行持ち株会社への転換を承認	
9月22日		G7が国際金融市場の動揺に関する声明を発表	
9月25日		JPモルガンが米貯蓄金融機関最大手ワシントン・ミュージュアルの銀行業務買収を発表	
9月29日		米下院が緊急経済安定化法案を否決 英国政府が英中堅銀行ブラッドフォード&ビングレー（B & B）を国有化 ベルギー、ルクセンブルク、オランダの3か国がベルギー・オランダ系大手金融フォルティスに公的資金を注入	
9月30日		仏、ベルギー、ルクセンブルクの3か国が仏・ベルギー系大手銀行デクシアに公的資金を注入	
10月3日		米国で緊急経済安定化法が成立	
10月5日		独政府が国内の個人預金を全額保護する方針を発表	
10月6日		アイスランド政府が非常事態を宣言し、民間銀行を政府管理下に置く法律を制定 FRBが準備預金への付利の開始を発表	
10月7日		FRBがコマーシャル・ペーパー買取制度の導入を発表	
10月8日		英国政府が銀行部門支援策を発表 欧米6か国の中央銀行が協調利下げ	
10月10日		G7において行動計画を発表	
10月12日		ユーロ圏首脳会議で欧州における行動計画についての宣言を発表 米大手商業銀行ウェルズ・ファーゴによる同商業銀行ワコビアの買収をFRBが承認	
10月13日		英国が大手金融機関3行に総額370億ポンド（約5兆円）の資本注入を発表 日欧米5中央銀行が流動性向上のための更なる対策を発表	
10月14日		米国がG7行動計画実施のための措置（資本注入等）を発表	
10月17日		独 金融市場安定化法が成立	
10月20日		仏政府が大手金融機関6行に総額105億ユーロ（約1.2兆円）の資本注入を発表	
10月21日		独バイエルン州立銀行（州立銀行2位）が初の資本注入を政府に申請	
10月29日		欧州委員会が加盟国向けの特別融資枠拡大等の金融支援策を発表 新興国のドル資金流動性を確保するため、IMF、FRBが資金供給策を発表 FRBが韓国、ブラジル、シンガポール、メキシコの中央銀行と通貨スワップ協定を締結	
10月30日		独政府、ハイポ・リアルエステートに対して金融安定化基金による資本注入を発表	
11月3日		独コメルツ銀行が資本注入を政府に申請 韓国政府が14兆ウォン（約9,000億円）規模の総合経済対策を発表	
11月5日		独政府が500億ユーロ（約5.9兆円）規模の経済対策を発表 IMFがウクライナに対する164億ドル（約460億円）規模の融資を承認（その後ハンガリー、アイスランド、パキスタンに対して融資を承認）	
11月9日		中国政府が概算4兆元（約54兆円）規模の経済対策を発表	
11月10日		米政府がAIGに対する支援拡大を発表	
11月15日		金融・世界経済に関する首脳会合において宣言を発表	
11月23日		米政府が大手商業銀行シティグループに対する支援策（資本注入及び保有資産の政府保証）を発表	
11月24日		英国政府が200億ポンド（約2.7兆円）規模の経済対策を発表	
11月25日		FRBが最大8,000億ドル（約74兆円）の新たな金融市場対策を発表	
11月26日	欧州委員会が2,000億ユーロ（約24兆円）規模の経済対策案を発表		
12月4日	仏政府が260億ユーロ（約3兆円）規模の経済対策を発表		

資料：内閣府「世界経済の潮流Ⅱ」

図表1-1-6 金融危機の波及メカニズム

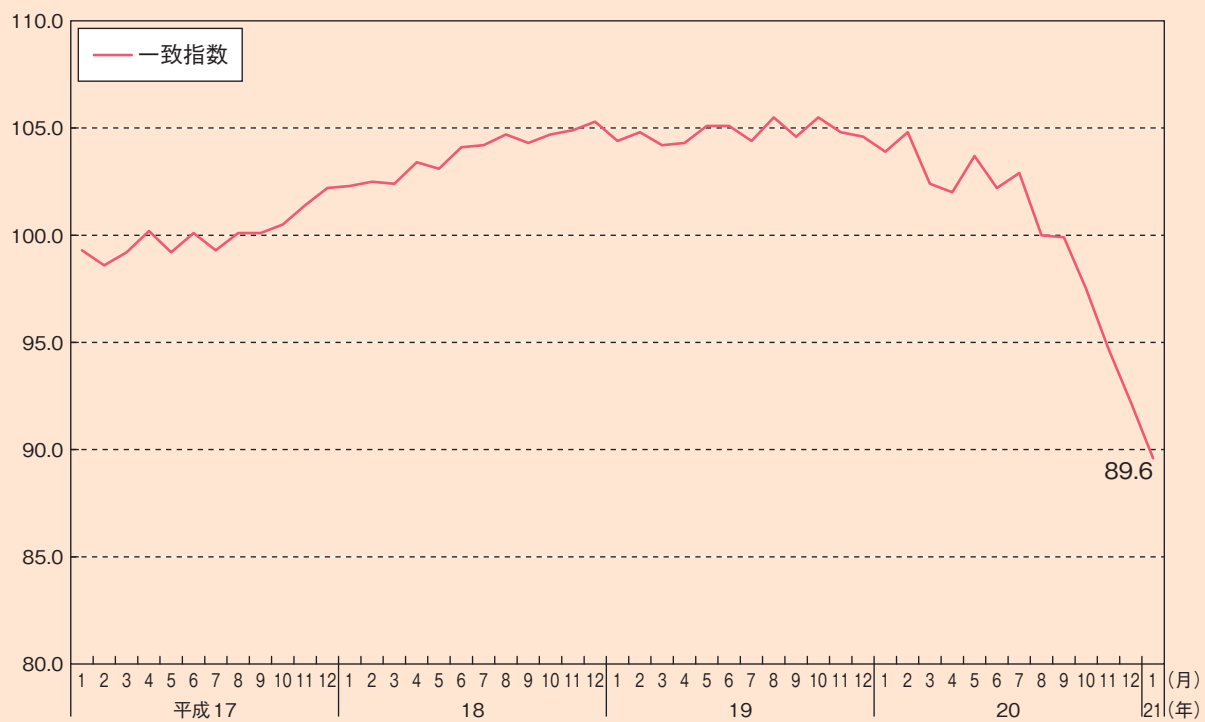


③ 我が国経済への波及と土地市場への影響

世界金融市場における信用収縮は実体経済を引きずり込むことで世界同時不況を生じさせ、我が国においても急激な株安等に見られるように景気が急速に悪化しているほか、不動産業をはじめとする企業の資金調達環境も悪化している（図表1-1-7、図表1-1-8、図表1-1-9）。また、近年の不動産市場の活性化の一因となっていたJリートについても、平成18年後半から平成19年前半にみられた海外投資家による大幅な買い越しはみられなくなった（図表1-1-10）。さらに、円高と輸出先国の不況により輸出が急減し輸出系企業の収益が急速に悪化した（図表1-1-11、図表1-1-12）。

このような我が国の社会経済状況の変化は、家計（個人）や企業による様々な局面における不動産投資を減退させることを通じ、土地取引の大幅な減少や全国的な地価の下落をもたらすこととなった。

図表 1-1-7 景気動向指数の推移



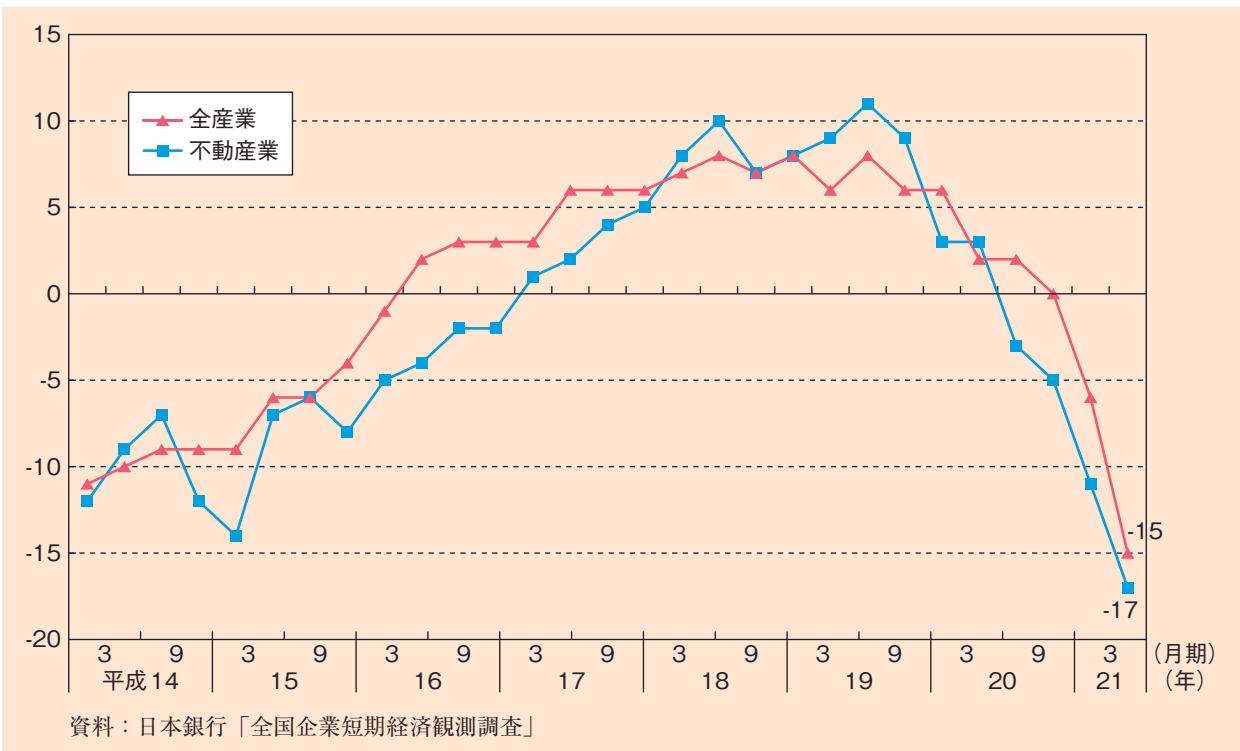
資料：内閣府「景気動向指数」

図表 1-1-8 日経平均株価の推移

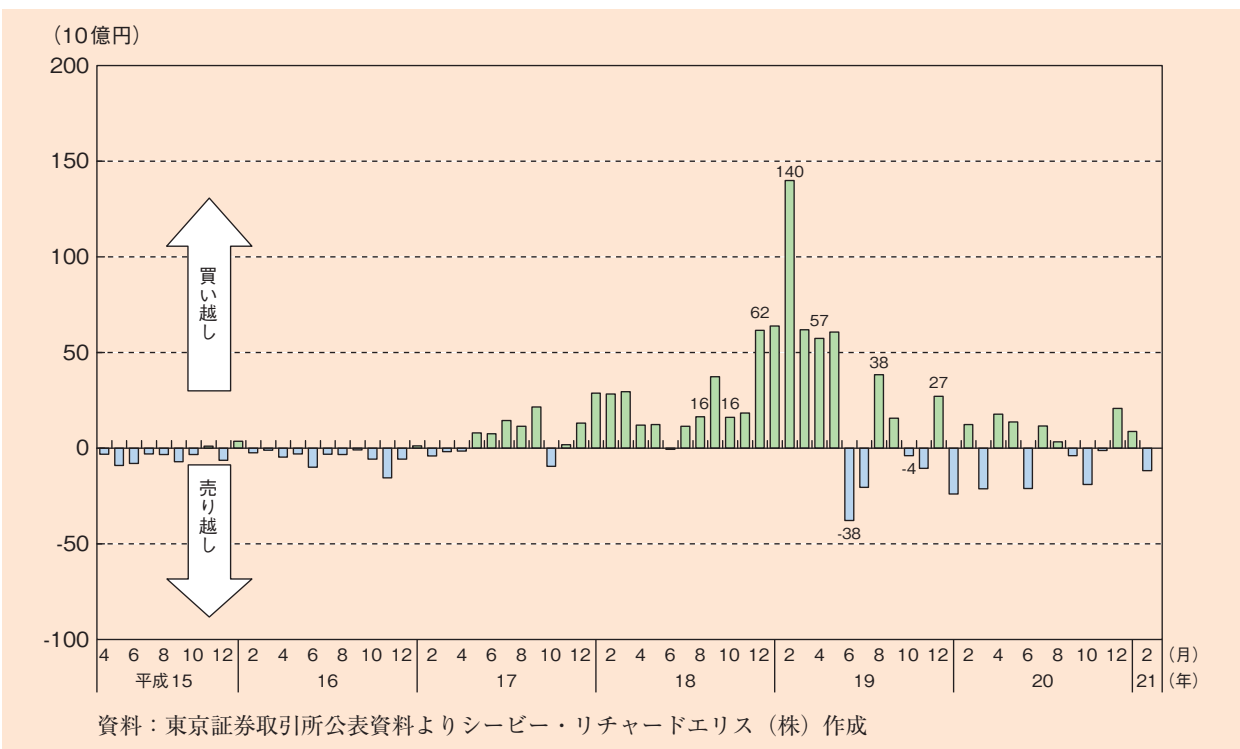


資料：日本経済新聞社

図表 1-1-9 資金繰り判断DIの推移



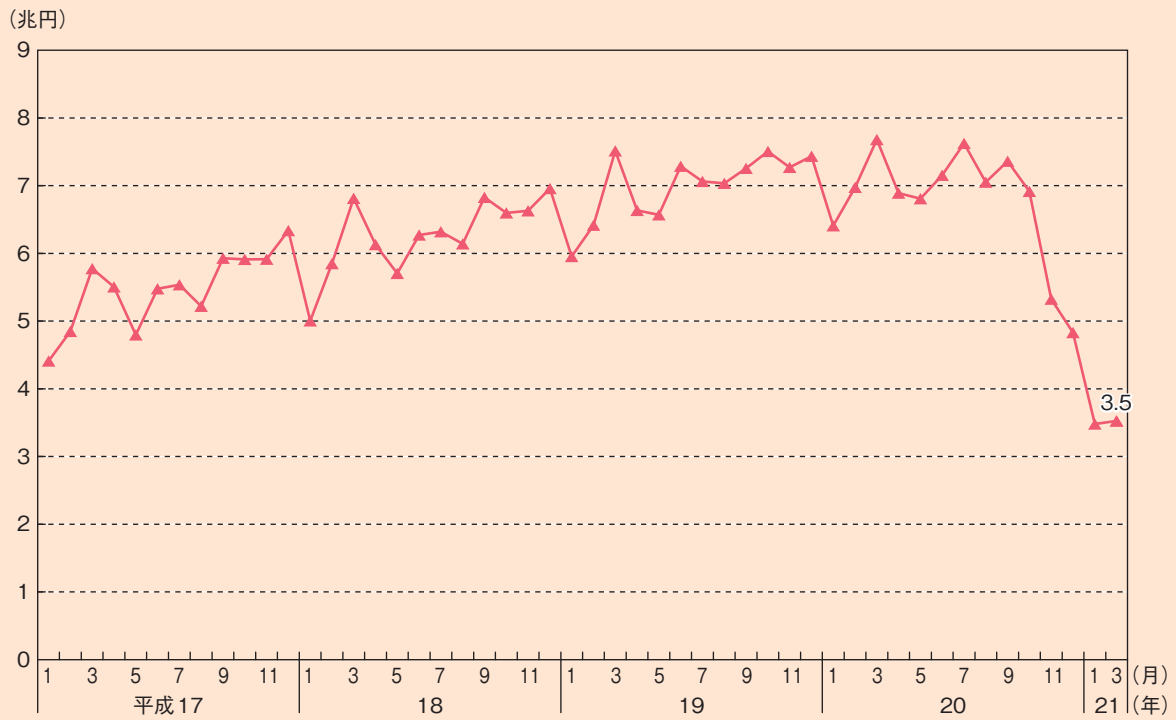
図表 1-1-10 Jリートにおける外国人の売買状況



図表 1-1-11 為替レートの推移



図表 1-1-12 輸出額の推移



(2) 社会経済構造の変化と土地市場への影響

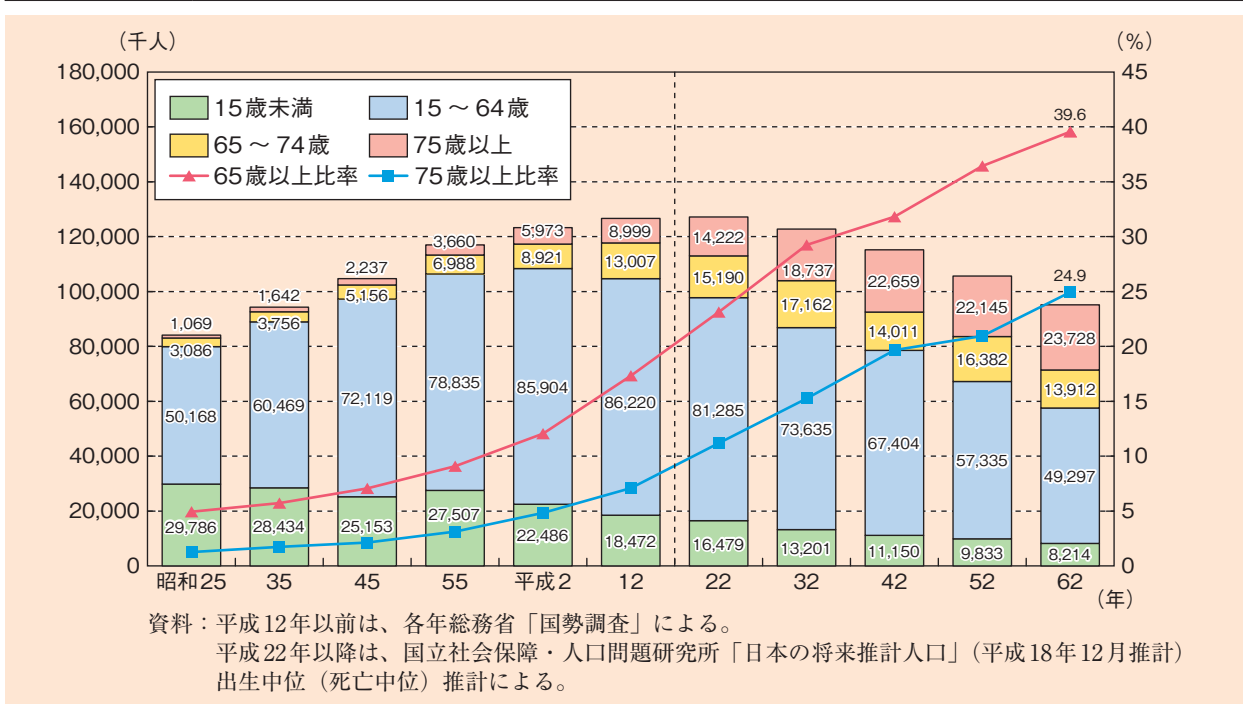
我が国の人口は減少局面に入りつつある。平成17年国勢調査によると、平成17年10月1日時点での我が国の総人口（確定数）は、戦後初めて前年を下回った。今後本格的に減少していくことが予想されている（図表1-1-13）。

世帯数については、平成27年まで増加を続け、以後減少に転じると予想されているが、世帯の構成は、少子化やライフスタイルの変化に伴い「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している（図表1-1-14）。世帯主の年齢階級別にみると、高齢の小規模世帯が増加しており、この傾向は今後も継続すると予想されている。

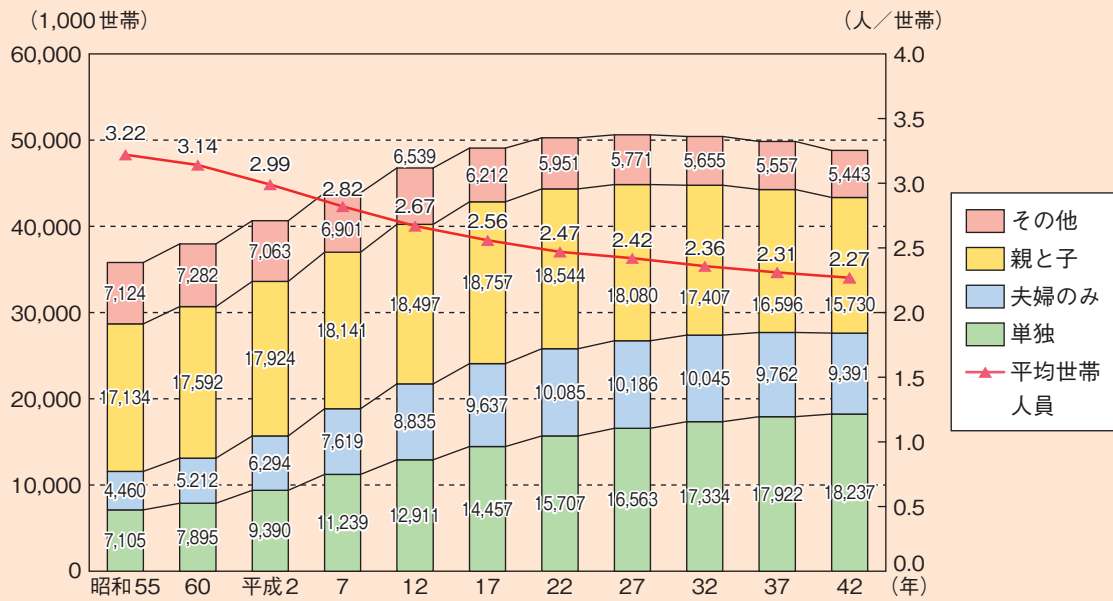
このような人口・世帯数の減少は、新たな宅地などの土地需要を中長期的に緩和する方向に働かせるものと考えられる。一方で、小規模・高齢世帯の増加といった世帯構成の変化は、利便性の高い都心部へのマンション居住志向の増加など住まい方に大きな変化をもたらす、機能的なまちづくり等へのニーズにつながる可能性がある。今後の長期的な住宅需要については、このような住まい方の変化に十分に留意する必要がある。

また、我が国の産業構造は、高度経済成長期の後、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（図表1-1-15）。第3次産業は、人にサービスを提供するという性格上、多くの人が集まっている地域に集積しやすい。また、製造業などにおいても管理、販売、開発といった業務の重要性が高まっている。そのため、業務・商業機能の集積している大都市へのさらなる集中が進み、オフィス用地や商業施設用地などの企業の土地需要の動向が変化してきていると考えられる。

図表1-1-13 我が国の人口の推移

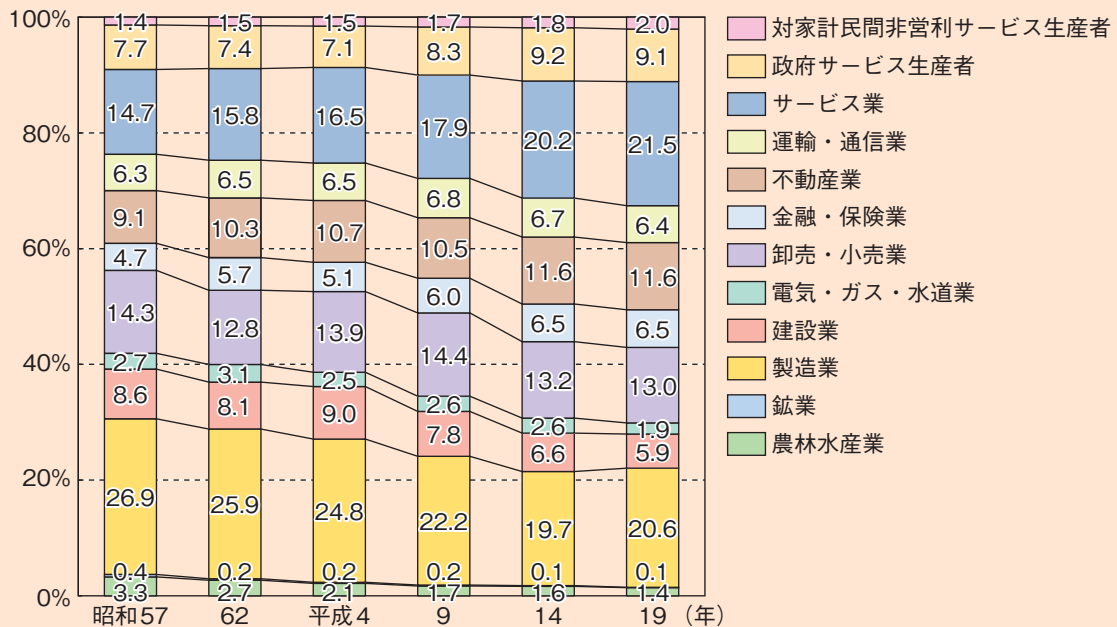


図表 1-1-14 世帯類型別世帯数と世帯人員の推移



資料：平成17年までは、各年総務省「国勢調査」による。
 平成22年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」
 (平成20年3月推計)による。

図表 1-1-15 産業構造の推移 (名目国内総生産ベース)



資料：内閣府「国民経済計算」

2 地価・土地取引の動向

(1) 下落傾向が顕著となった地価

平成21年地価公示によると、平成20年1月以降の1年間の地価の変動は、全国平均で見ると、住宅地・商業地を含め全ての用途で下落し、全国的な地価の下落傾向が顕著となった。とりわけ三大都市圏においては、前回の地価公示まで住宅地では2年連続で、商業地では3年連続で平均で上昇を示していたが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落を示した。地方圏においても、住宅地・商業地ともに前回まで4年連続で平均で下落幅が縮小していたが、今回下落幅が拡大した。(図表1-1-16、図表1-1-17、図表1-1-18、図表1-1-19)

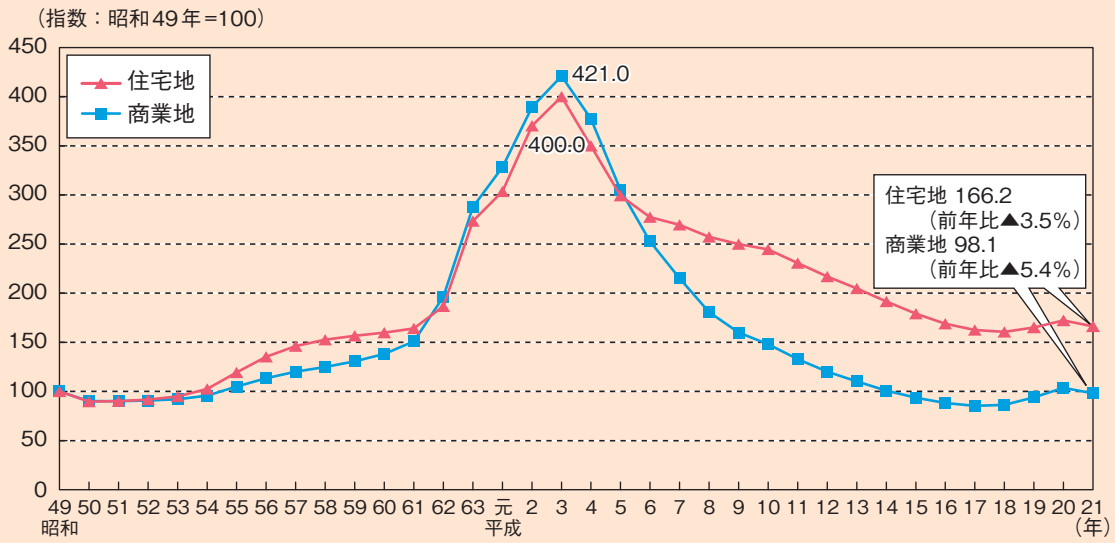
三大都市圏や地方ブロック中心都市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市など)では、①景気の悪化、②新規分譲マンションについて、販売価格の高止まりや消費者の買い控え等を背景とした販売不振と在庫水準の高止まり、③世界的な金融市場の市況の悪化を背景とした不動産事業者やJリート等の資金調達環境の悪化等により、これまで以上に土地に対する需要が減退していること、また、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落等により収益力についても一部で低下する傾向が見られたこと等を背景として、住宅地・商業地ともに、前回高い上昇を示した都心部を含めほぼ全ての地点で下落しており、特に、大きな下落を示した地点の多くは、前回高い上昇を示した地点であった(図表1-1-20)。

地方ブロック中心都市以外の地方圏では、景気の悪化に加え、地域経済の低迷、利便性や収益性の比較劣後、人口減少や少子高齢化等により、ほぼすべての地点で下落し、そのうち大半の地点で下落幅が拡大した。一方、まちづくり、市街地整備、交通基盤整備等の取組による利便性・収益性の向上等を反映して上昇又は横ばいとなった地点もわずかに見られるところである。

また、地価公示と都道府県地価調査で同じ地点を調査しているところでは、半年ごとの動向を確認することが可能であり、そのような地点では、平成20年上半期と比較して下半期においてほぼ全ての地点で下落に転じ又は下落幅が拡大している。さらに、主要都市の高度利用地における四半期ごとの地価動向を把握している「主要都市の高度利用地地価動向報告」(地価LOOKレポート)によると、三大都市圏、地方圏ともに、平成20年末に向かうにつれて下落傾向が一層強まっている(図表1-1-21)。

今後とも、景気対策等の施策を確実に講じていく中で、景気動向、内外投資家の動向の影響などに留意しながら地価動向をきめ細かく注視していく必要がある。

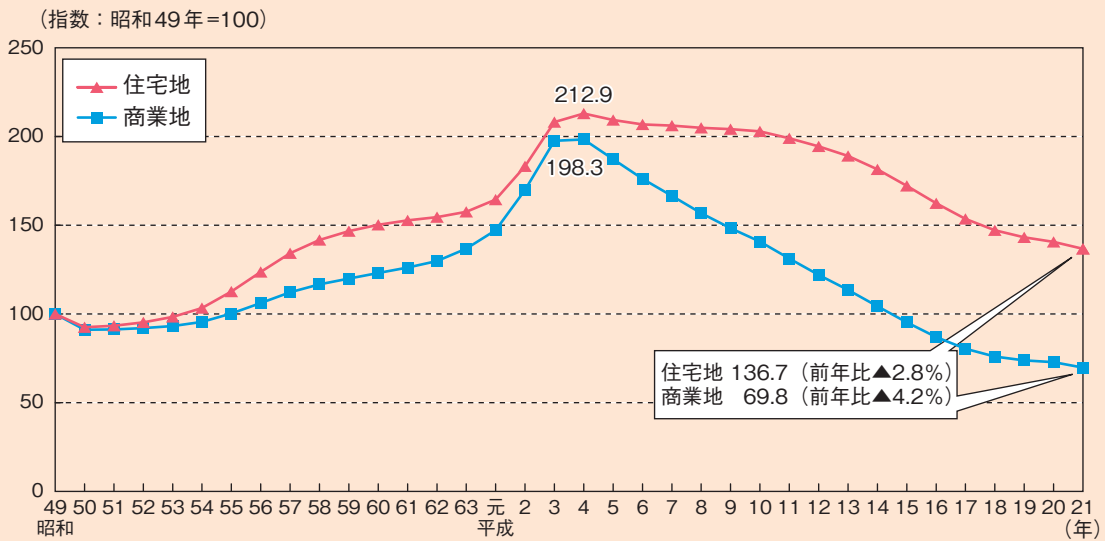
図表 1-1-16 三大都市圏における地価の累積変動率



資料：国土交通省「地価公示」

注：昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

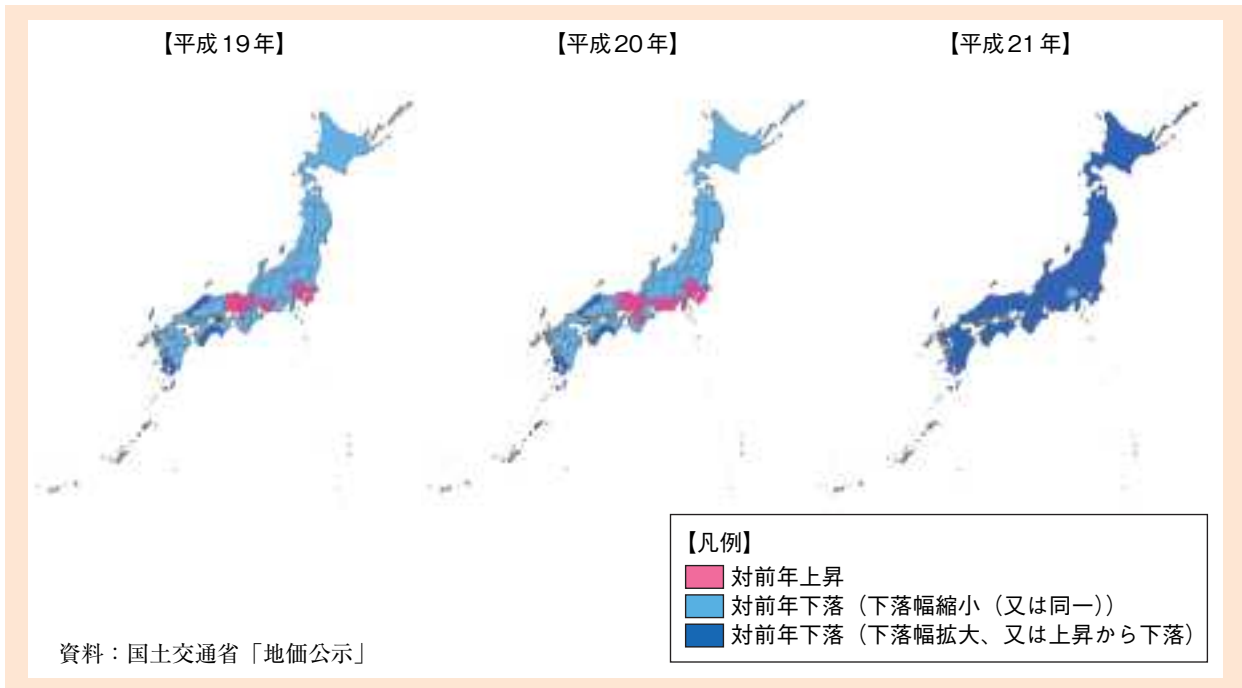
図表 1-1-17 地方圏における地価の累積変動率



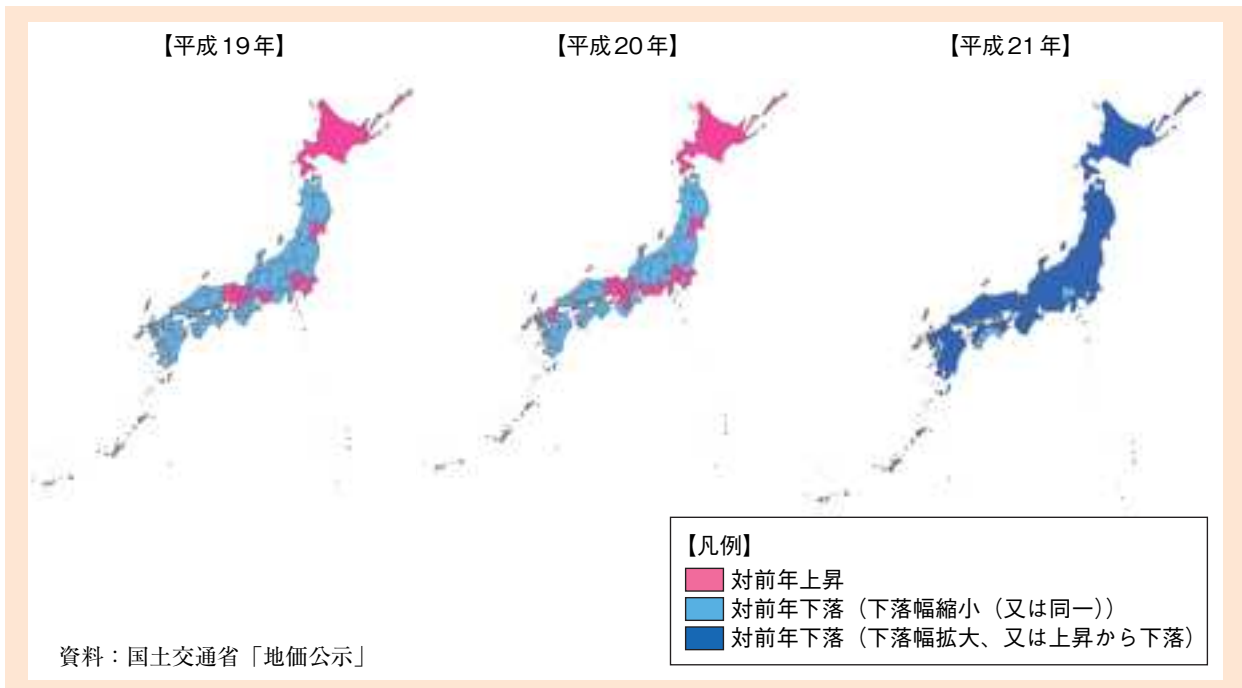
資料：国土交通省「地価公示」

注：昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したものである。

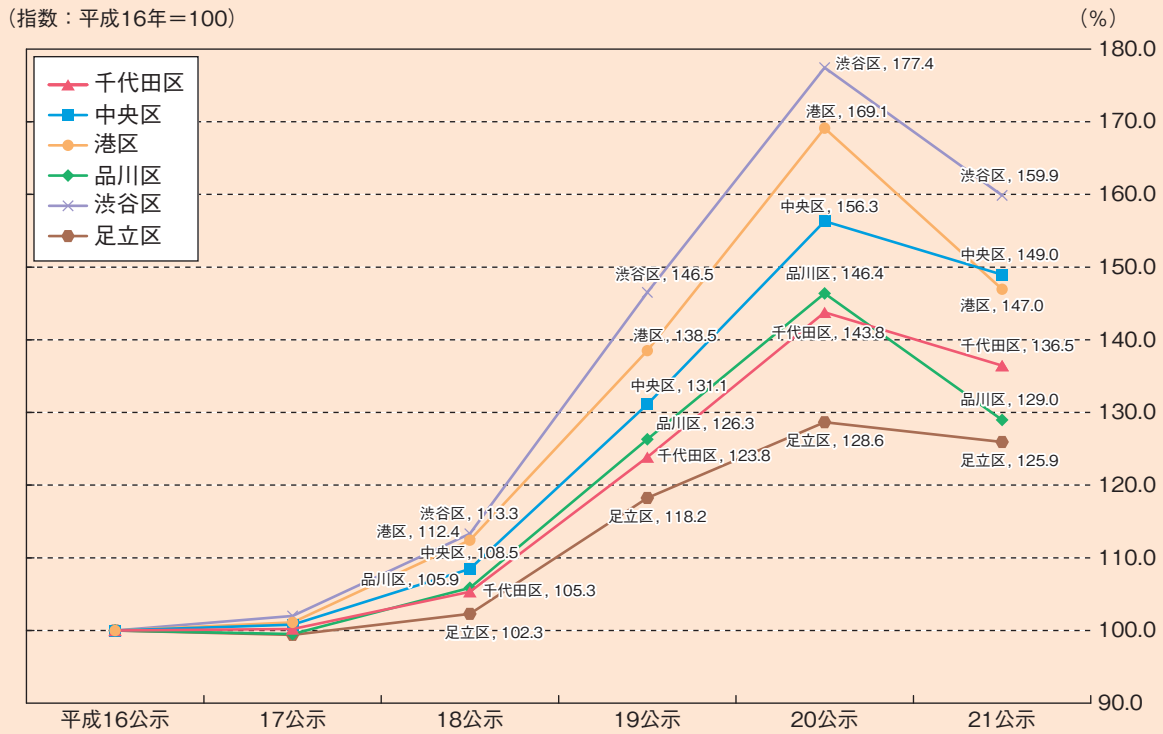
図表 1-1-18 都道府県別変動率の3年間の推移（住宅地）



図表 1-1-19 都道府県別変動率の3年間の推移（商業地）



図表 1-1-20 東京都特別区別地価の累積変動率（商業地）



資料：国土交通省「地価公示」

図表 1-1-21 主要都市の高度利用地の地価動向

地価LOOK総合評価（変動率）地区数一覧

		変動率									計
		上昇			横ばい			下落			
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超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%)
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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	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%)	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%)	150 (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%)

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

※：19年第4…平成19年10月1日～平成20年1月1日、20年第1…平成20年1月1日～平成20年4月1日、20年第2…平成20年4月1日～平成20年7月1日、20年第3…平成20年7月1日～平成20年10月1日、20年第4…平成20年10月1日～平成21年1月1日

※：(～%)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

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

コラム

地方圏で地価の上昇等が見られた地点の取組例①
～静岡県静岡市～

東静岡駅周辺地区は、静岡市中心部へのアクセスが良好な開発適地であり、現在、大規模な区画整理事業(事業面積約50.5ha)が進められている。平成21年地価公示によると、当地区内の地点(商業地)では、平成20年1年間で地価が6.3%上昇した。当地区は、平成15年度に都市再生緊急整備地域にも指定されており、政令指定都市となった静岡市における静岡・清水と並ぶ新拠点として、国際化・高度情報化などの進展に対応した都市機能を備えた都市を目指している。今回の地価上昇の要因としては、①区画整理事業の進捗により、分譲マンションの建設等が進み、背後人口が増加しつつあること、②当地区内に大型商業施設(敷地面積約26,000m²)の開発計画があり、商況の改善が期待されること等があげられる。

このような静岡市での取り組みは、市街地整備などの取り組みが地価の上昇につながることを示している。

東静岡駅周辺土地区画整理事業の概要

【事業主体】	静岡市		
【事業面積】	約50.5ha		
【事業期間】	平成5年度～平成24年度		
【平均減歩】	約33.65%		
【土地の区分】	公共用地	約20.4ha	道路・公園・緑地外
	宅地(民有地)	約20.0ha	
	宅地(公有地)	約10.1ha	



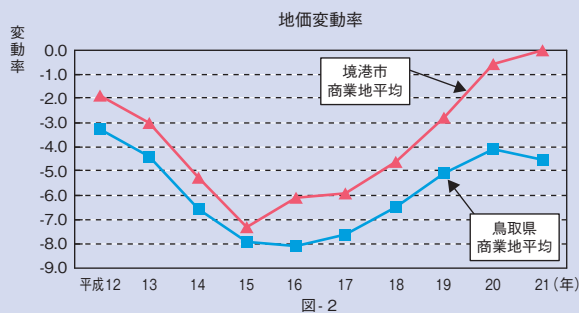
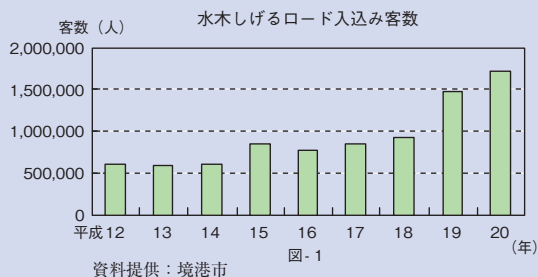
地方圏で地価の上昇等が見られた地点の取組例②
～鳥取県境港市～

景気低迷の続く中、地価の下落傾向に歯止めがかかっている街がある。鳥取県境港市である。古くから漁港、貿易港として栄えてきた街が、“妖怪”の出現で賑わいを見せている。

漫画家の水木しげるさんの出身地である境港市では、JR境港駅前から商店街へと続く目抜き通りが「水木しげるロード」として整備されており、マンガに登場する「ゲゲゲの鬼太郎」、「ネズミ男」など130体を超える妖怪たちがブロンズ像になり出迎えてくれる。沿道には、観光客向けの土産物店、飲食店等が建ち並び、ほぼ空き店舗は無い状況である。年間170万人（平成20年）を超える入込み客数となっており、大人から子供まで楽しめる街並みになっている。（写真）（図-1）

景気低迷の影響を受け、市街地の既存商店街が衰退していく傾向は鳥取県も例外ではなく、平成21年地価公示によると鳥取県内の商業地の地価が「水木しげるロード」周辺の地点（商業地）では、地価が横ばいとなり、限定的なエリアではあるがこれまでの下落傾向に歯止めがかかった。まちづくりやイベントの開催などによる集客力と繁華性の増大が影響しているものと思われる。（図-2）

このような境港市での取り組みは、まちづくりなどによる観光振興の取り組みが地域の活性化をもたらし、その結果、地価の下落にも歯止めがかかったということを示している。



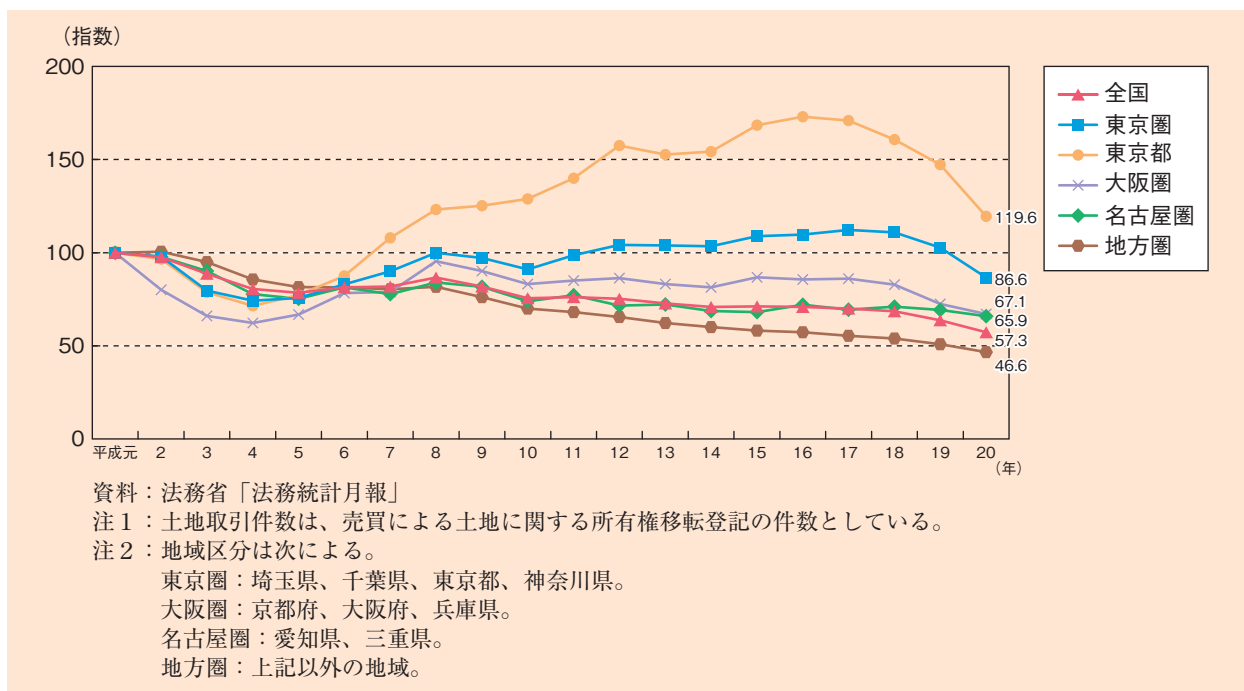
(2) 土地取引の動向

土地取引について売買による所有権移転登記の件数でみると、三大都市圏の各圏、地方圏すべての地域において減少しており、特に近年比較的高い水準で推移してきた東京都を含む東京圏で大幅に減少したことから、全体でも減少度合いが強まっている（図表1-1-22）。

上場企業等が売却した土地・建物についての推移をみると、近年増加傾向にあったところ、平成20年度は売却件数、売却額ともに大幅に減少している（図表1-1-23）。

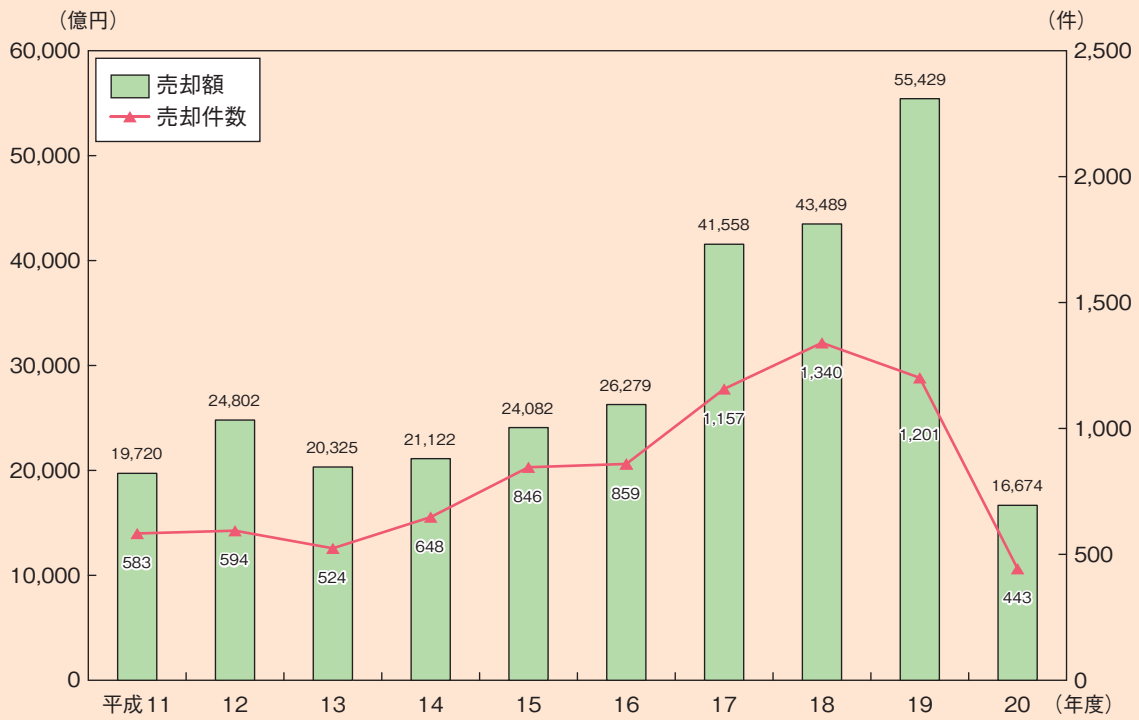
また、企業の土地取引状況に関する意識について、国土交通省が実施している「土地投資動向調査」^(注1)によりみってみる。「1年後の本社所在地の土地取引の状況に対する判断」について「活発である」とする回答が平成14年9月調査以降増加し、東京23区については平成17年3月調査、大阪府については平成17年9月調査において初めてDI（活発－不活発）がプラスに転じ、それ以降も「活発」が大幅に増加してきた。しかしながら、平成19年9月調査では、DIはプラスであるが「活発」がやや減少し、平成20年3月調査では「活発」が大幅に減少した上でDIがマイナスに転じた。さらに、平成20年9月調査と平成21年3月調査では、資産デフレが社会問題化していた平成14年、15年当時の水準よりも悪いものとなっており（図表1-1-24）、企業の間にも極めて厳しい停滞感が広がっていることがうかがえる。

図表1-1-22 売買による土地取引件数の推移



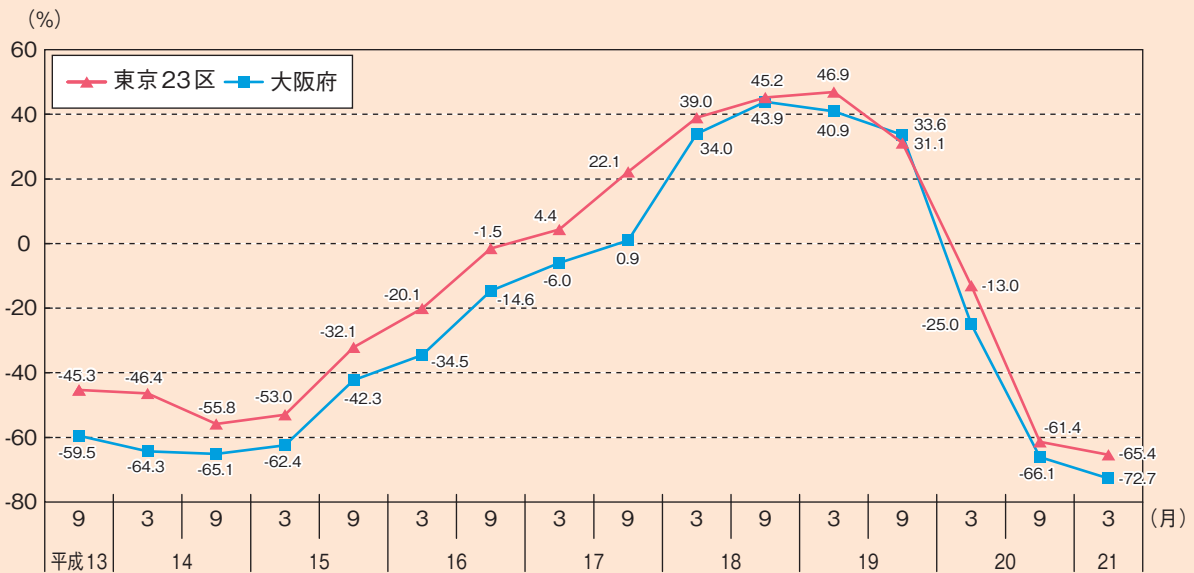
(注1) 上場企業（約3,500社）と非上場企業で資本金が10億円以上の企業及び生命保険相互会社（約3,500社）の合計約7,000社を対象として、3月と9月の年2回実施。平成21年3月に実施した調査では、有効回答率21.2%。

図表 1-1-23 上場企業等の不動産売却の推移



資料：(株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表 1-1-24 1年後の土地取引状況の判断に関するDI



資料：国土交通省「土地投資動向調査」

注：DI= (活発) - (不活発) の割合。単位はポイント。

第2節 企業・個人の土地需要の動向

前節でみたとおり、平成20年度の地価動向や土地取引の動向は、世界経済から波及した我が国の景気の急速な悪化に大きな影響を受けた。

本節では、顕著となった全国的な地価下落や全国的な土地取引の減少の進行の要因である企業・個人それぞれの土地需要の動向とその背後にある意識について整理するとともに、現在は景気により低迷している土地市場であるが、本来的には我が国市場のポテンシャルは大きく、潜在的な需要が期待できることをみていくこととする。

1 企業の土地需要

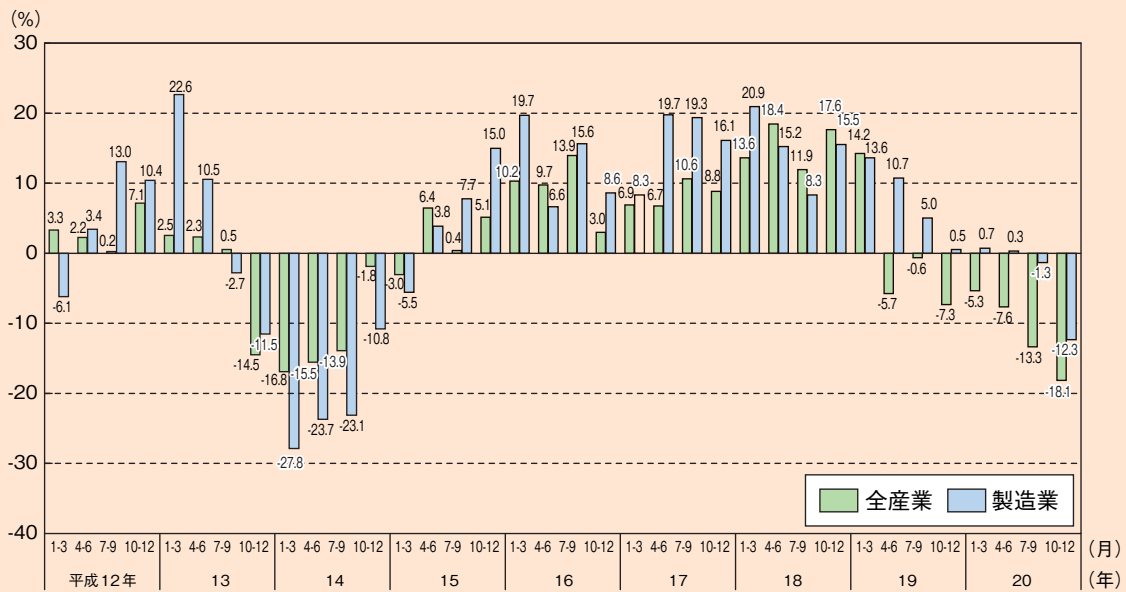
(1) 企業の設備投資・土地投資の動向

バブル崩壊後、低迷する我が国経済の中で、企業は保有資産の見直しを含めた厳しい体質改善を余儀なくされ、その成功の結果、近年は設備投資が増加してきていた。しかしながら、輸出系の製造業を中心に世界経済の悪化の影響を大きく受け、平成19年後半以降、設備投資は急速に鈍化・減少した（図表1-2-1）。

日本銀行「全国企業短期経済観測調査（日銀短観）」によると、企業の設備投資における土地投資額についても、これまで大規模企業・非製造業を中心に増加してきたが、平成20年度は減少となった（図表1-2-2）。

また、国土交通省が実施している「土地投資動向調査」をみても、企業の土地投資に対する意欲が近年改善されてきていたが、最近悪化したことが分かる。今後1年間の土地の購入・売却の意向の有無については、購入意向が売却意向を下回りつつも、平成15年3月調査以降購入意向の増加に伴いDI（購入－売却）の改善傾向が続いていたが、平成21年3月調査では、購入意向が大きく減少するとともに売却意向が増加した結果、DIは大きく悪化している。自社が利用する土地・建物の利用の増加・減少意向についても、同様に、DI（利用増加－利用減少）の改善傾向が続き平成18年3月調査以降プラスで推移してきた後、平成21年3月調査では大きく減少し再びマイナスに転じている（図表1-2-3）。業種別では、土地の購入・売却意向のDI、土地・建物の利用の増加・減少意向のDIいずれについても、非製造業に比べ改善度合いが著しかった製造業であったが、平成21年3月調査では著しく悪化している（図表1-2-4）。

図表 1-2-1 設備投資増加率の推移

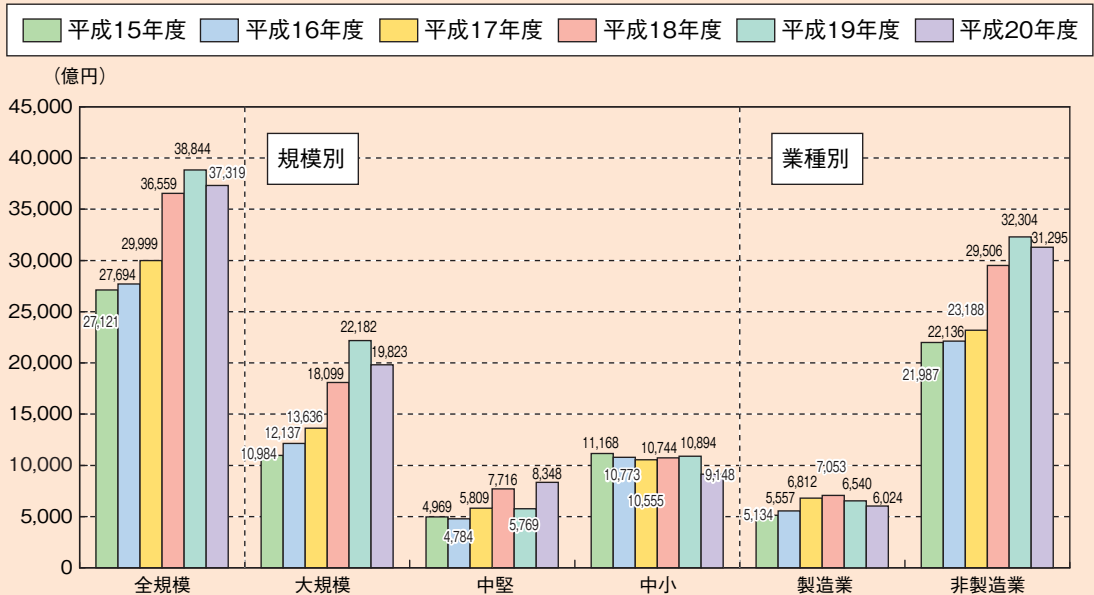


資料：財務省「法人企業統計調査」四半期別調査（原数値）

注1：設備投資はソフトウェア投資額を除いたもの。

注2：増加率は前年同期比。

図表 1-2-2 設備投資における土地投資額の推移

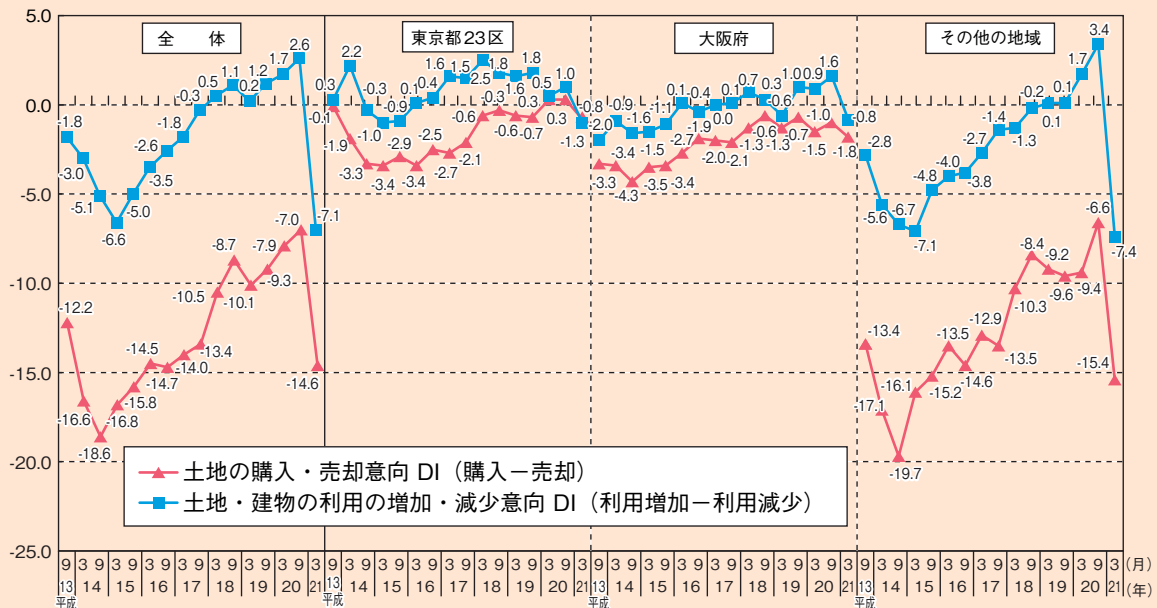


資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

注：「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す。

平成20年度の数値は平成21年3月調査における実績見込。

図表 1-2-3 今後1年間の土地の「購入・売却」及び、今後1年間の土地・建物の利用の「増加・減少」意向（物件所在地別）



資料：国土交通省「土地投資動向調査」

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。

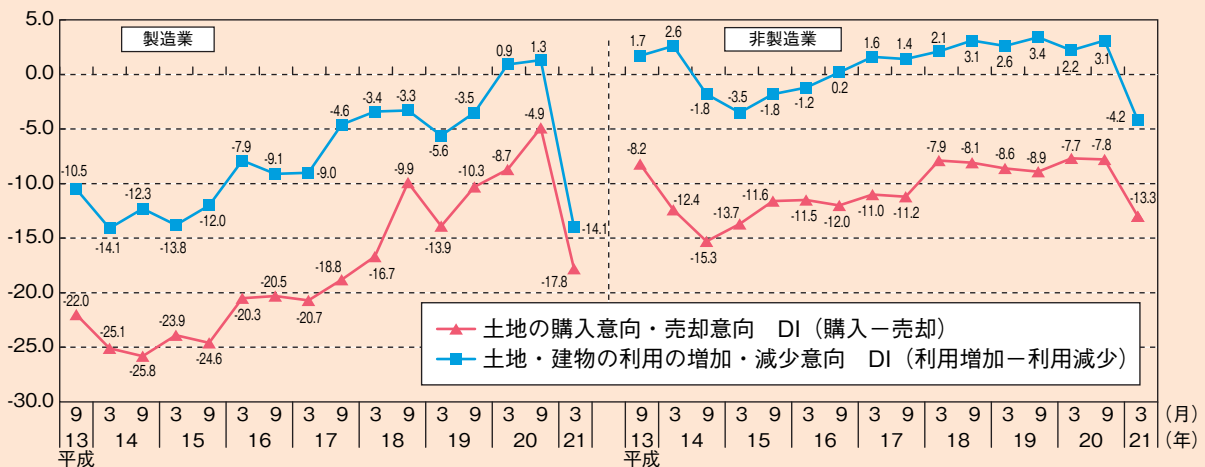
注2：「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数に対するそれぞれの割合。ここでは全有効回答数を母数として集計した。

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、以下による。

- ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・建物だけの利用も含む（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、「賃貸する」または「賃貸をやめる」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・建物の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：「利用増加」意向、「利用減少」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に対するそれぞれの割合。ここでは、全有効回答数を母数として集計した。

図表 1-2-4 今後1年間の土地の「購入・売却」及び、今後1年間の土地・建物の利用の「増加・減少」意向（業種別）



資料：国土交通省「土地投資動向調査」

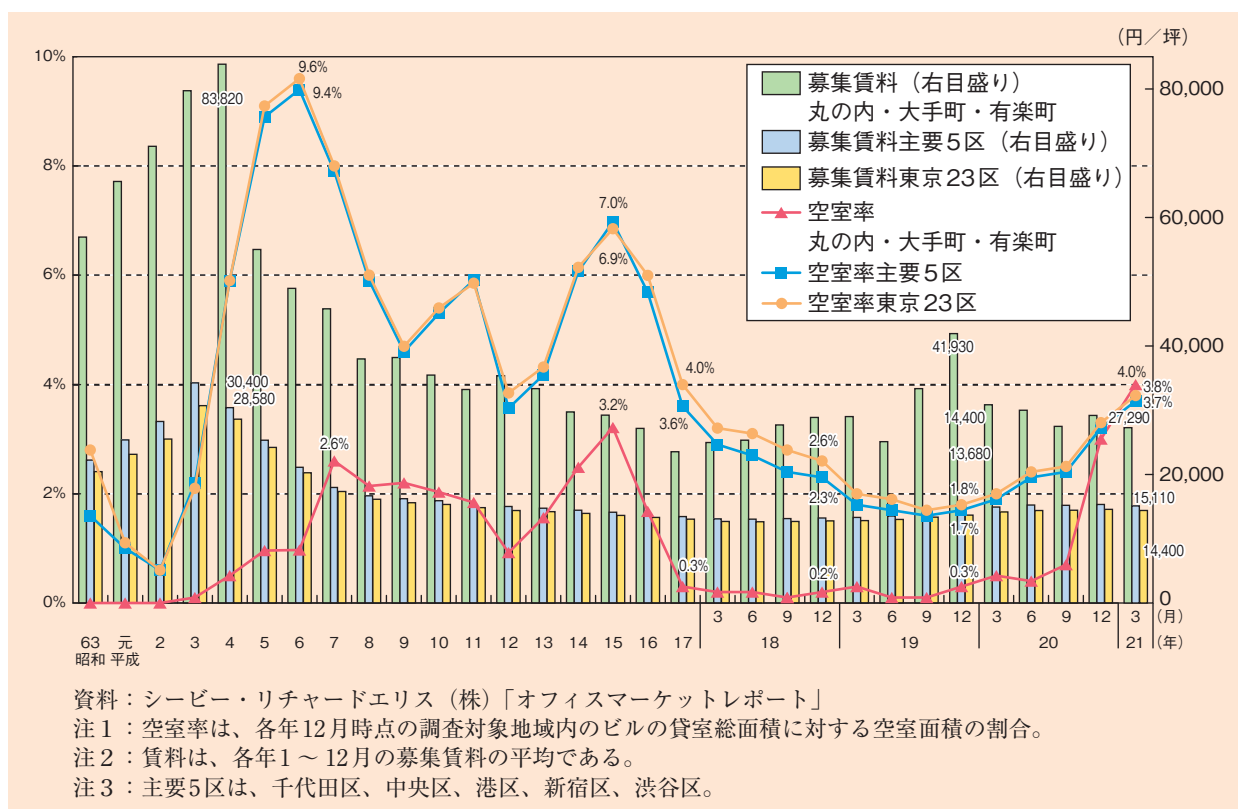
注：DI=(購入、利用増加)-(売却、利用減少)の割合。単位はポイント。

(2) オフィス市場

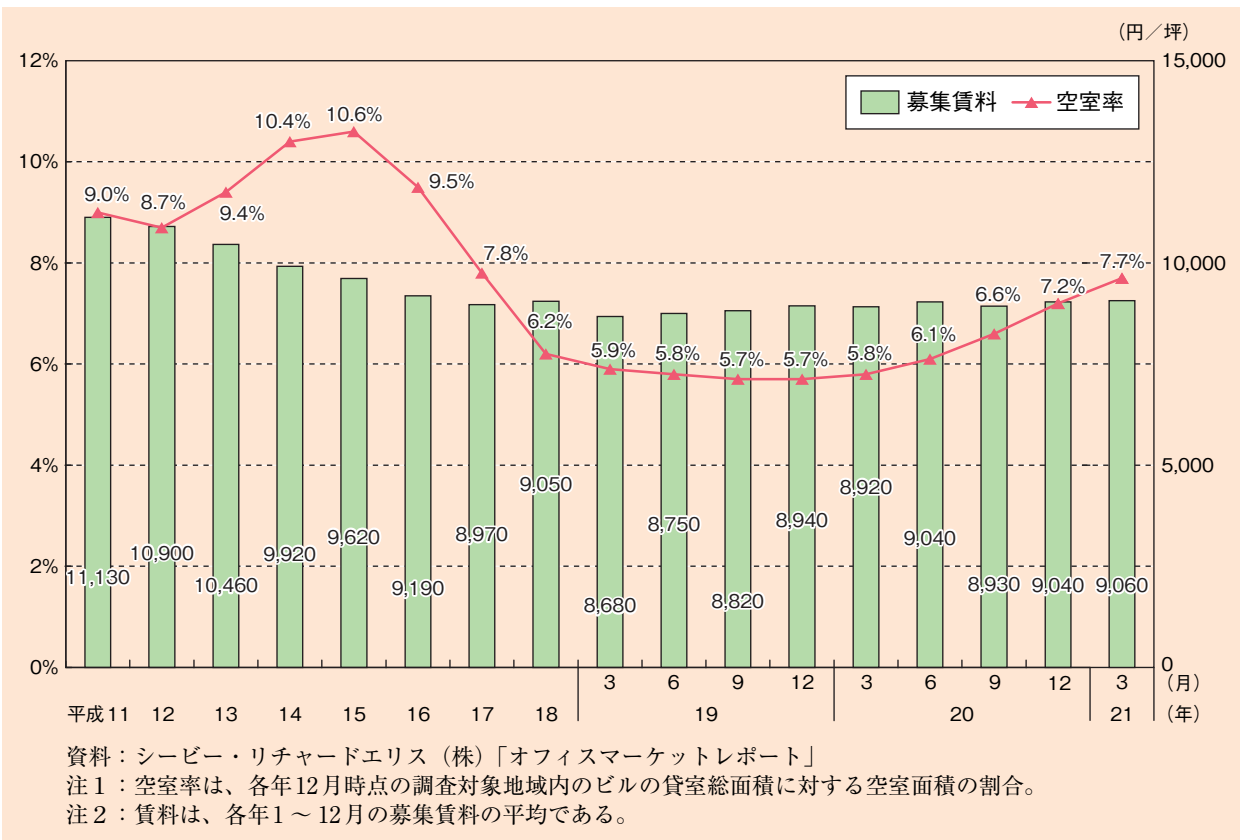
近年では、景気の回復が続いていることを背景とした企業の業務拡大・人員増加のため、東京都心部を中心にオフィスビルの需要が拡大し、賃貸オフィスビルの空室率は低下傾向が続いてきた。また、優良な設備等を備える新規オフィスビルへの需要が旺盛となったことに伴う賃料の下げ止まり又は上昇傾向がみられた。

しかしながら、平成19年末頃以降、景気の悪化に伴うテナント企業の業績悪化や厳しい景況感からオフィスコスト削減のための面積縮小などオフィス需要の弱まりを示す動きがみられ、これまで空室がほとんどない状態であった東京都心部を含め、空室率が上昇傾向にある。賃料についても、このような空室率の増加や当面のオフィス需要の弱さから、ほぼ横ばいで推移している（図表1-2-5、図表1-2-6、図表1-2-7、図表1-2-8）。

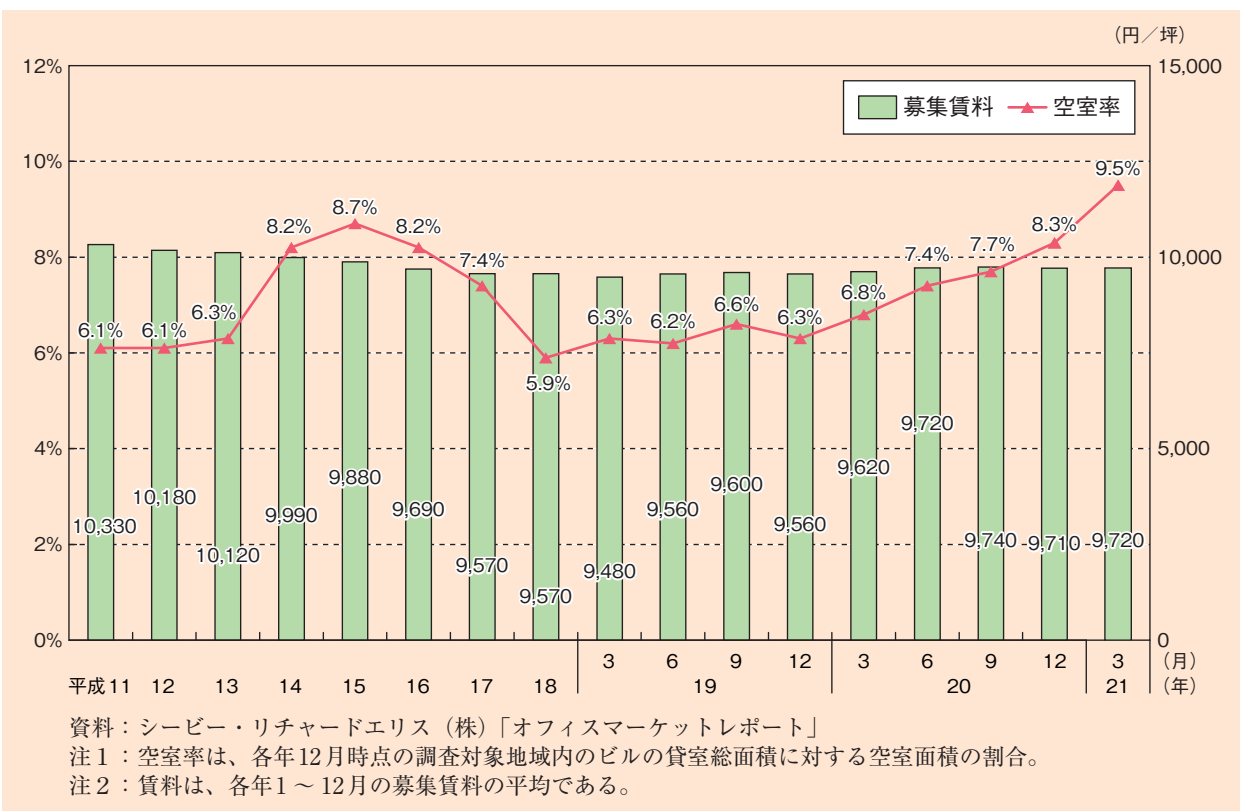
図表 1-2-5 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）



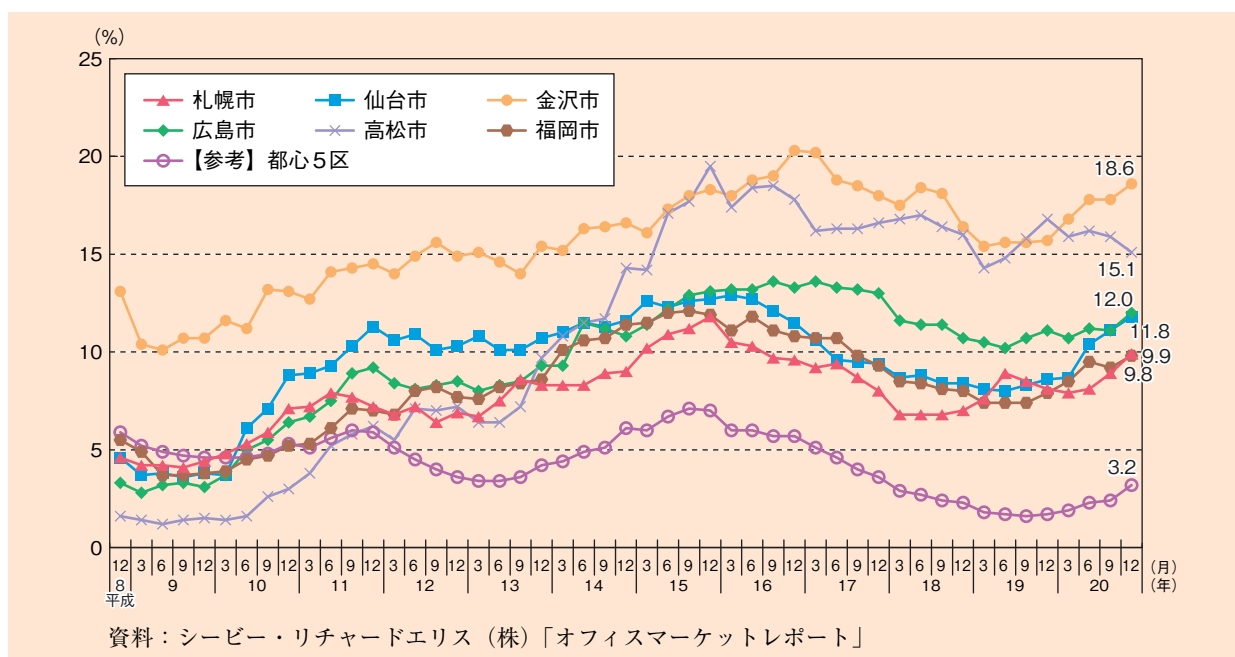
図表 1-2-6 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移 (大阪市)



図表 1-2-7 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移 (名古屋市)



図表 1-2-8 地方ブロック中心都市の空室率の推移



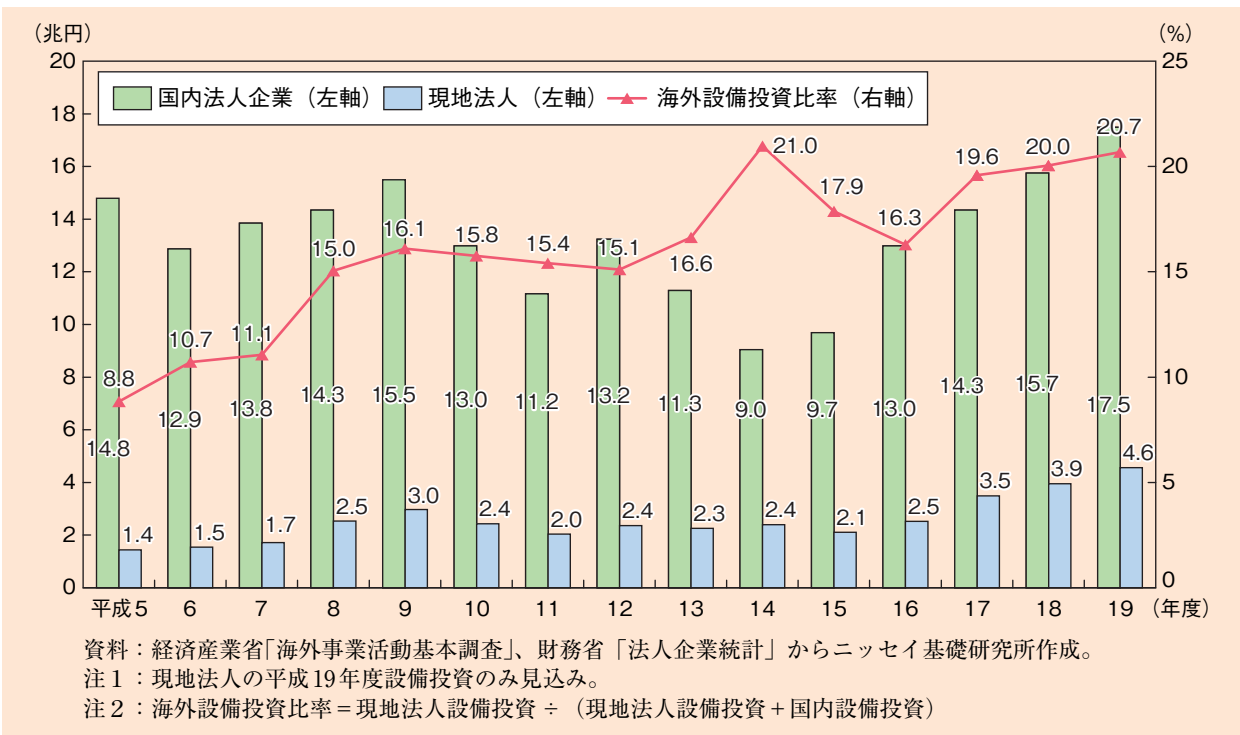
(3) 工場立地等

企業の海外進出が進む中で製造業の海外への設備投資の割合が上昇してきたが、近年では、企業収益の回復や高付加価値製品の生産のために国内へ回帰する動きも一部でみられ、国内での設備投資も増加してきていた（図表1-2-9）。しかしながら、最近では前述のとおり、企業の設備投資は景気動向を受けて減少しており、工場立地においても、近年堅調に増加してきたその件数・面積が減少に転じている（図表1-2-10）。

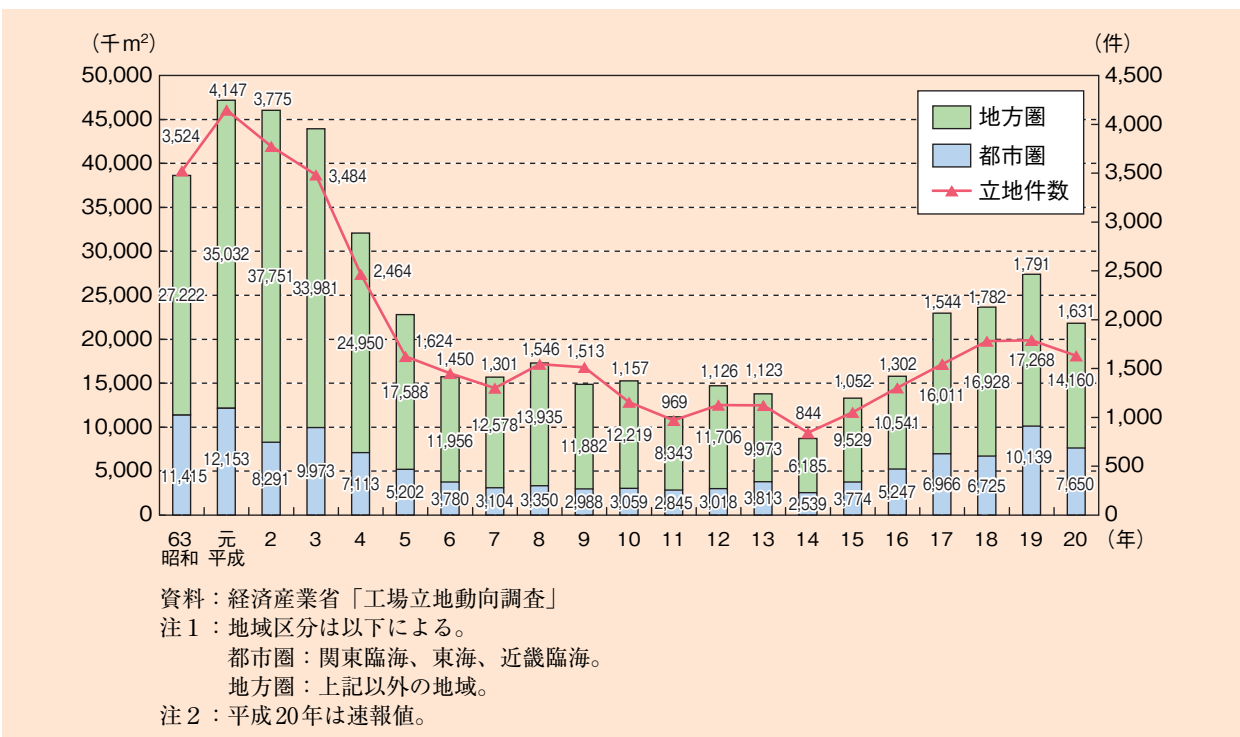
また、物流施設の着工面積についても、近年、大規模なものを中心として増加していたが、平成19年以降減少傾向にある（図表1-2-11）。

このような状況から、平成20年地価公示において工業地が全国平均で17年ぶりに上昇となったが、平成21年地価公示においては再び下落に転じている（図表1-2-12）。

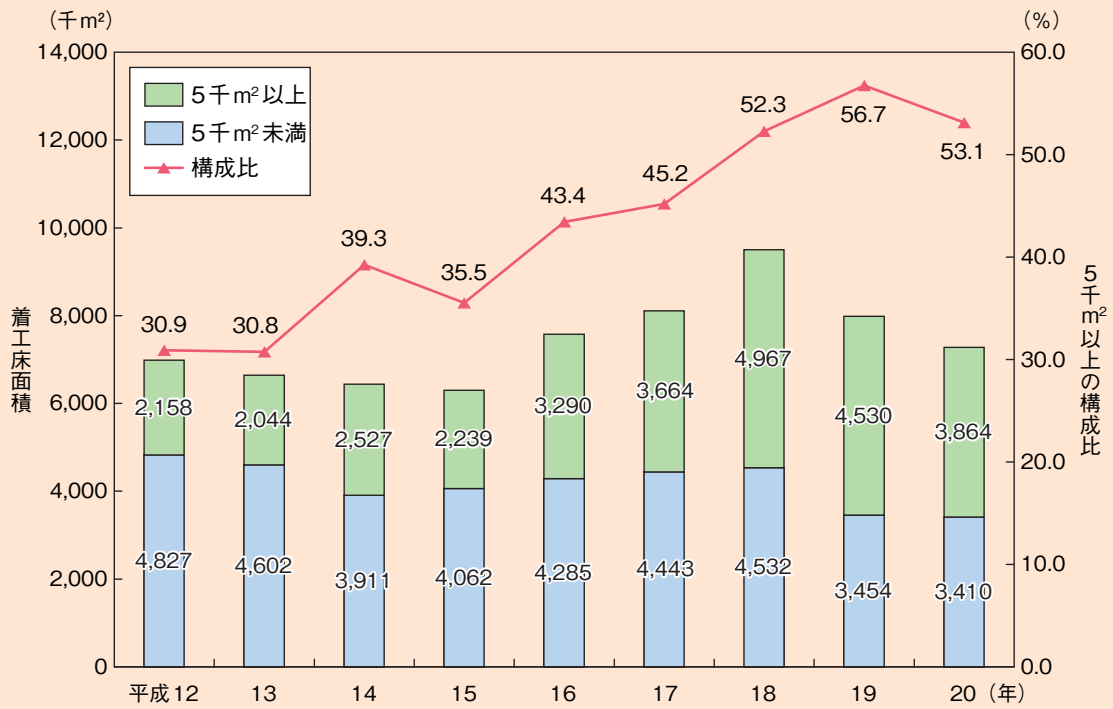
図表 1-2-9 製造業の現地法人と国内法人の設備投資比較



図表 1-2-10 工場立地件数・面積の推移



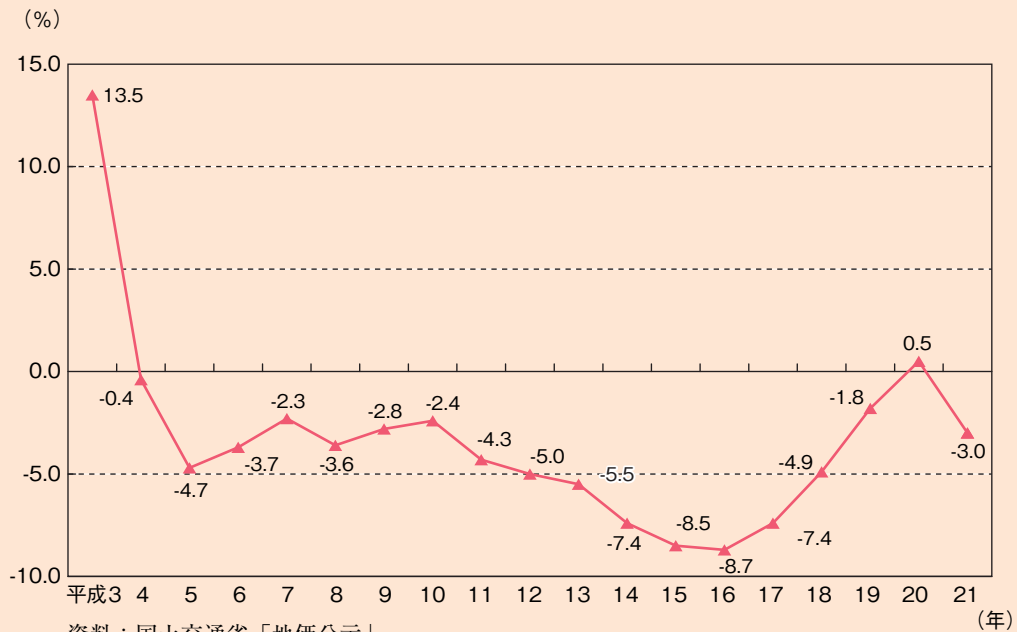
図表1-2-11 物流施設の規模別着工面積の推移



資料：国土交通省「建築統計年報」

注：建築物の用途「倉庫」、構造形式「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」の床面積合計。

図表1-2-12 工業地の地価の変動率



資料：国土交通省「地価公示」

(4) 企業の土地に関する意識

バブル崩壊以降の地価の長期的な下落や企業経営を取り巻く環境の変化、企業会計制度の変化等を背景に、企業の土地に対する意識は大きく変化し、リストラや不良債権処理等の調整を経て、近年の企業は実需に基づいた土地所有・利用行動が中心となっている。また、必ずしも所有にこだわらず、事業戦略上の理由やコスト意識から借地・賃借を選択する傾向も増えている。かつて企業にあった土地を所有していることが有利という意識は大きく変化しており、今後は、財務体質や経営戦略等を考慮した総合的な資産の見直しを行い、合理的な土地の所有・利用を行うことが重要となってきている。

(土地売買の目的)

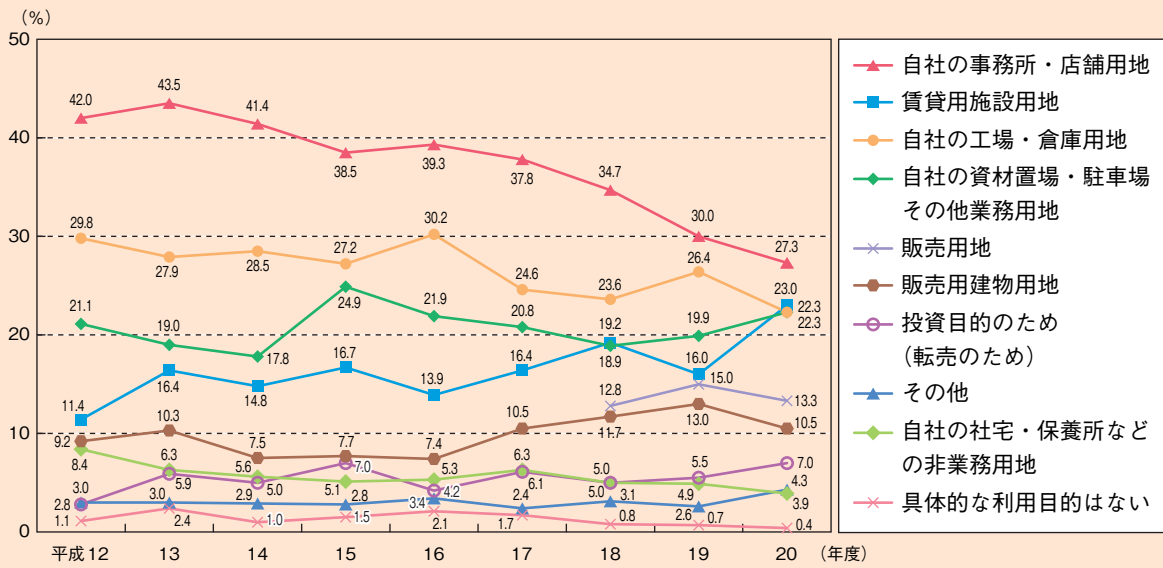
「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」^(注2)において、過去1年間（平成20年）に土地を購入した又は購入を検討した企業に、その目的を尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」(27.3%) が最も多く、「賃貸用施設用地」(23.0%)、「自社の工場・倉庫用地」(22.3%)、「自社の資材置場・駐車場その他業務用地」(22.3%) が続くという結果が得られた（図表1-2-13）。ただし、「自社の事務所・店舗用地」はここ数年割合が減少してきており、これらの用途においては土地を所有するのではなく、賃借を選択する企業が増えている可能性がある。また、賃借の選択においては、平成20年1月から改正借地借家法が施行され、事業用定期借地権の存続期間の上限が20年以下から50年未満に大幅に延長されたことが影響を与えている可能性がある。

さらに、購入する土地を選定するに当たって重視した事項を尋ねたところ、最も重視した項目としては「本社等自社の既存事業所と近接」(31.2%) との回答が多く、次に重視した項目としては「必要な敷地面積の確保が可能」(24.8%) や「地価が安い」(17.1%)、「土地利用の自由度が高い」(15.4%)、「市場（顧客）との近接」(14.5%) といった回答が多くなっている（図表1-2-14）。土地の購入に際して考慮する様々な要件の中でも、経営方針として集積を重視して本社との近接性といった条件を考慮し、次に面積や価格等の個々の土地の条件を考慮していくという意識があると考えられる。

過去1年間（平成20年）に土地を売却した又は売却を検討した企業に、その目的を尋ねたところ、これまで最も多かった「事業の債務返済のため」という理由は減少し、「土地保有コスト低減のため」や「事業の債務返済のため」、「事業の資金調達や決算対策のため」という回答が23.5%でならんでいる（図表1-2-15）。企業のバランスシート改善のための土地売却が依然として多いとみられる一方、「資産価値の下落のおそれがあるため」との回答が増加傾向にあり、土地価格の下落リスクに対応している様子がうかがえる。

(注2) 8大都市（東京都区部、名古屋市、大阪市、京都市、札幌市、仙台市、広島市、福岡市）に本社のある株式会社9,000社を対象とし、毎年度1月に実施しているアンケート調査。平成20年度調査（平成21年1月実施）の有効回収率は23.5%。

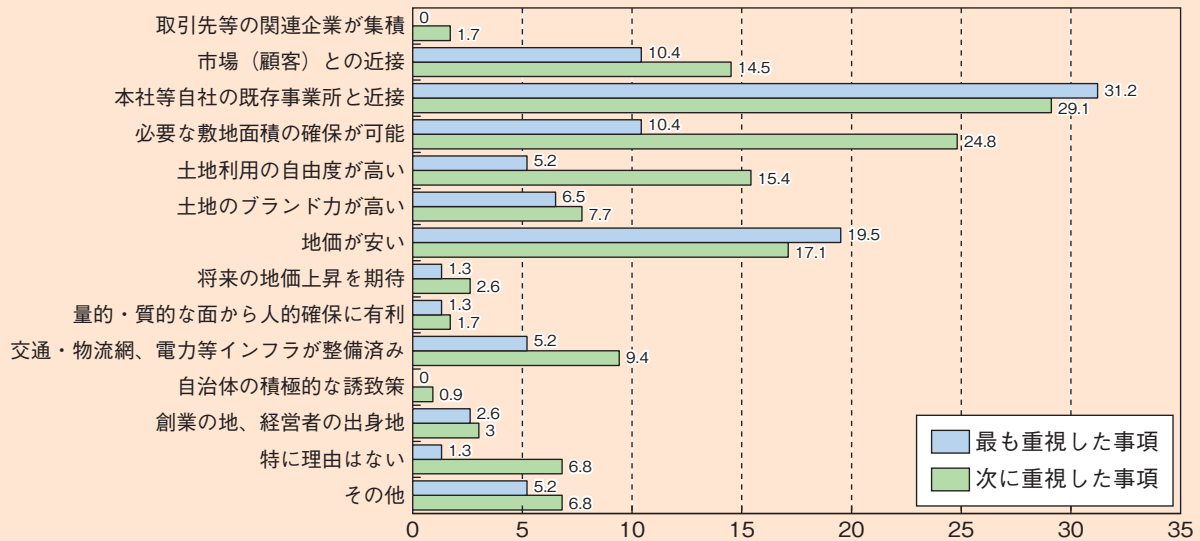
図表1-2-13 土地の購入又は購入検討の目的（複数回答）



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」

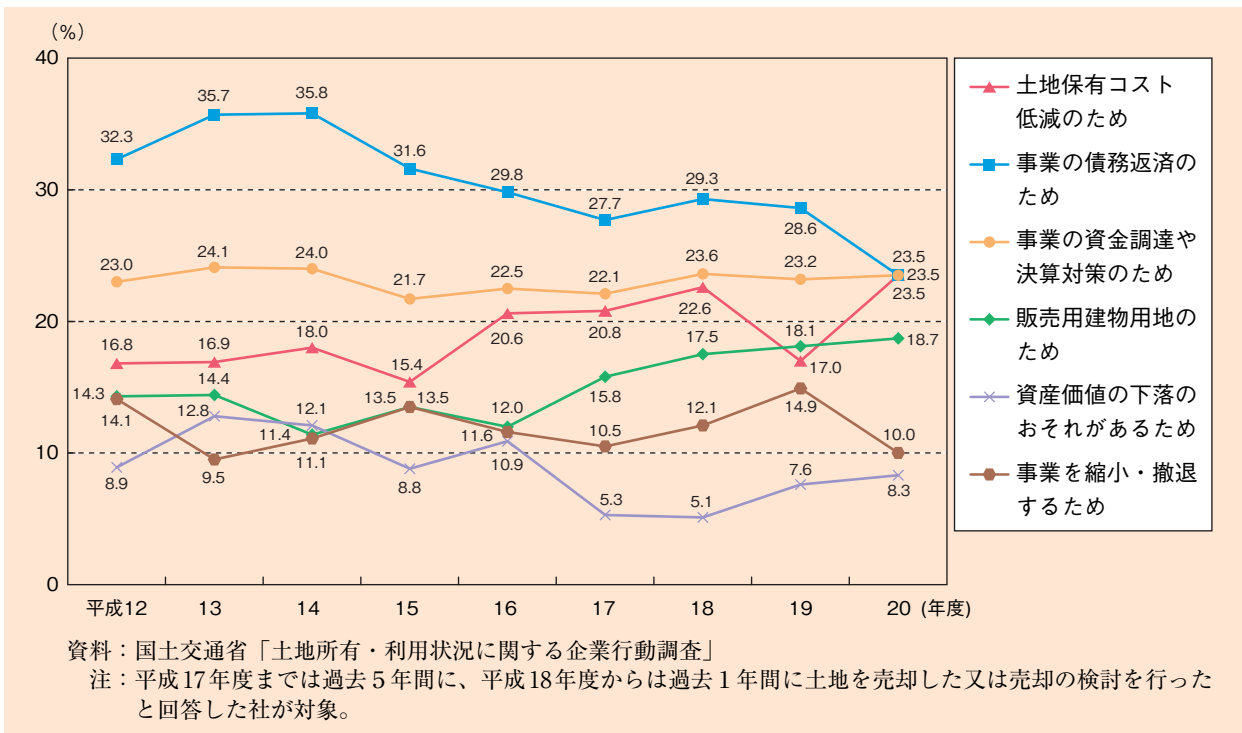
注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地を購入した又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。「販売用地」の選択肢は18年度調査より追加。

図表1-2-14 購入土地の選定に際して重視した事項



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1-2-15 土地の売却又は売却検討の理由（複数回答）



（土地所有の有利性についての意識）

企業の土地所有に関する意識について、「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」を尋ねたところ、「今後、所有が有利」と考える企業の割合は35.6%、「今後、借地・賃借が有利」と考える企業の割合は44.4%となっており、企業の土地所有に関する意識の変化が定着していることがうかがえるが、18年度以降、所有が有利とする回答が若干減少してきている（図表1-2-16）。

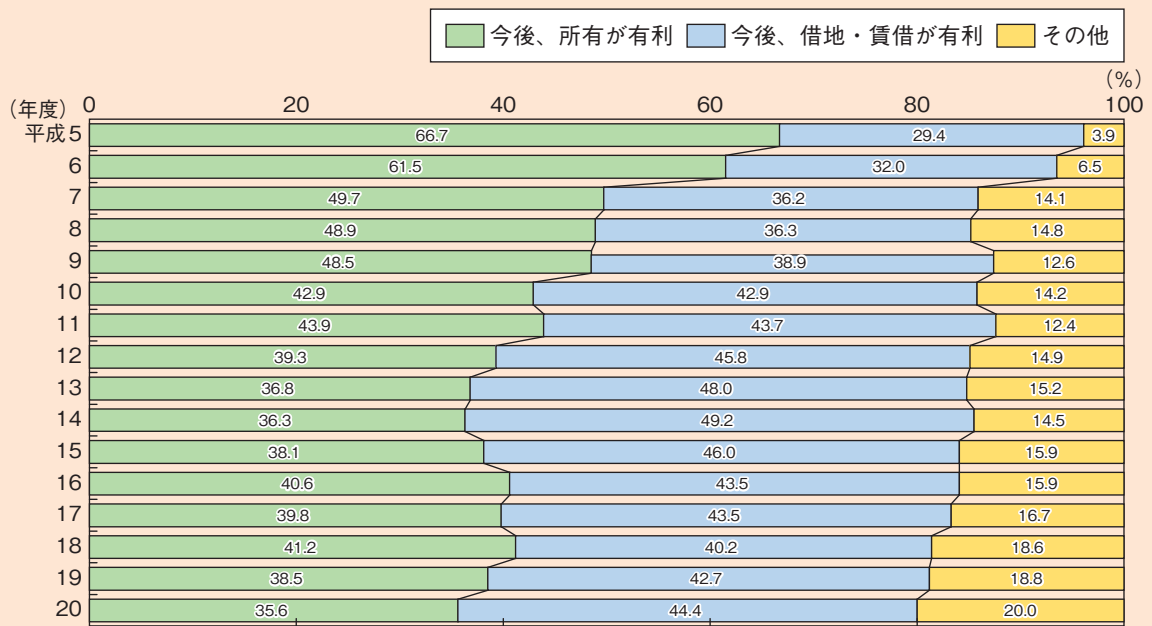
借地・賃借が有利と考える理由をみると、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答する企業の割合が53.7%と最も多く、事業戦略上の理由が大きいことが分かる（図表1-2-17）。また、最近では、「コスト面を考えると賃借の方が有利である」との回答が以前に比べて高い割合で推移しており、企業のコスト意識の高まりがうかがえる。

また、従来は企業が金融機関から融資を受ける際には土地が担保として重視されていたが、最近ではその割合が大きく減少している様子もうかがえる（図表1-2-18）。

（地価が事業活動に及ぼす影響についての意識）

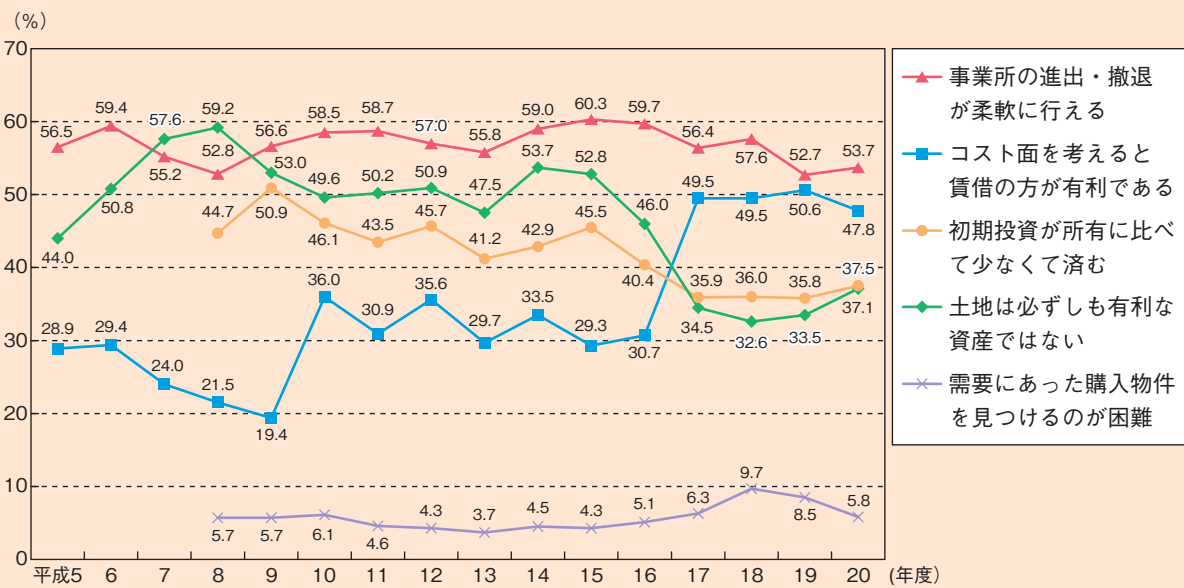
「現在の地価動向が事業活動全般に及ぼす影響」について尋ねたところ、「影響なし」と回答した企業の割合が45.9%と最も多くなっている（図表1-2-19）。バブル崩壊後の地価下落は、過剰に不動産を保有していた企業のバランスシートを悪化させ、事業活動に大きな影響を及ぼしてきたが、厳しいリストラを経て財務体質の改善が進み、バブル崩壊直後と比較すると地価動向の影響を受けにくくなってきているものと考えられる。

図表1-2-16 今後の土地所有の有利性についての意識



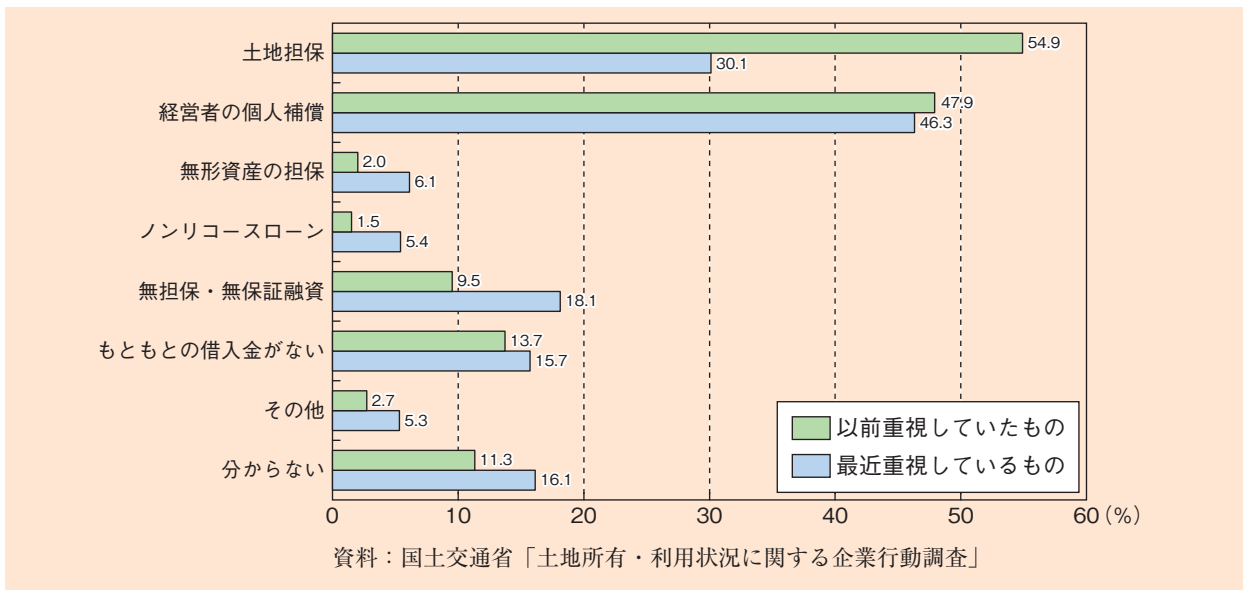
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表1-2-17 今後、借地・賃借が有利となる理由（複数回答）

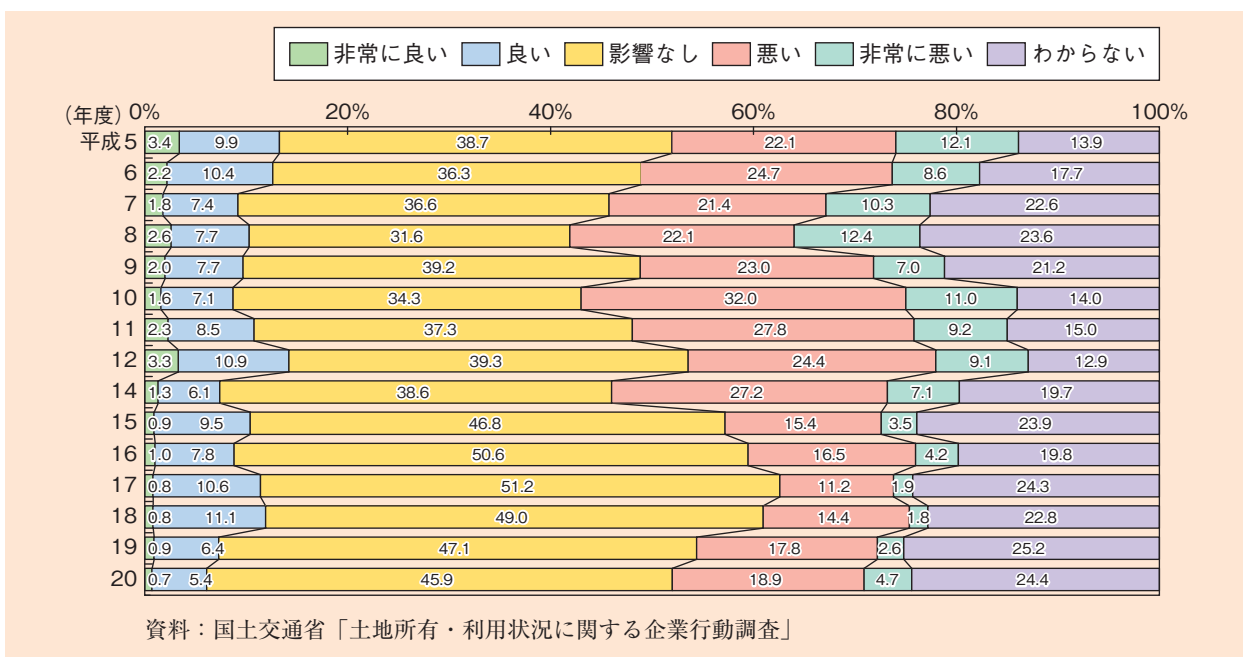


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表1-2-18 融資の際に求められる担保・保証等についての変化



図表1-2-19 現在の地価が事業活動に及ぼす影響



2 個人の土地需要

(1) 住宅着工戸数の推移

個人の土地需要の多くを占める住宅に関して市場動向をみると、近年、低金利や景気回復等を背景として、新設住宅の着工戸数は、平成15年以降全国で4年連続で増加してきたが、平成19年には主として改正建築基準法の施行の影響により減少した。平成20年を見ると、改正建築基準法の影響については、年初には解消されつつあったが、住宅価格の上昇、在庫調整圧力、所得の動向等が住宅需給を緩慢にしてきたことに加え、年末にかけて景気の急速な悪化が重なり、平成20年では、大幅に減少となった前年に比べても緩やかな増加に止まったと考えられる。(図表1-2-20)。

(2) マンション市場

近年好調に推移してきた住宅市場の特徴として都市居住志向の高まりを受けた大都市におけるマンションの大量供給が挙げられる。バブル崩壊後の不良債権処理や資産見直しに伴う社宅、社員の福利厚生施設等の収益性の低い土地の売却、事業所・工場の再編集約などにより、企業からマンションに適した土地が放出され、これが利便性の高い都心部への居住ニーズと合致し、東京都心部を中心にマンション市場が活発化してきた。しかしながら、企業のリストラが一巡し、都心部における新たなマンション適地の供給が減少しているといわれており、マンション市場の動向にもこれまでとは異なった動きがみられる。

全国に分譲マンションの新規供給戸数は、平成18年まで8年連続15万戸を超える水準で推移していたが、平成19年は13万4千戸に減少し、平成20年には9万8千戸にまで減少した(図表1-2-21)。

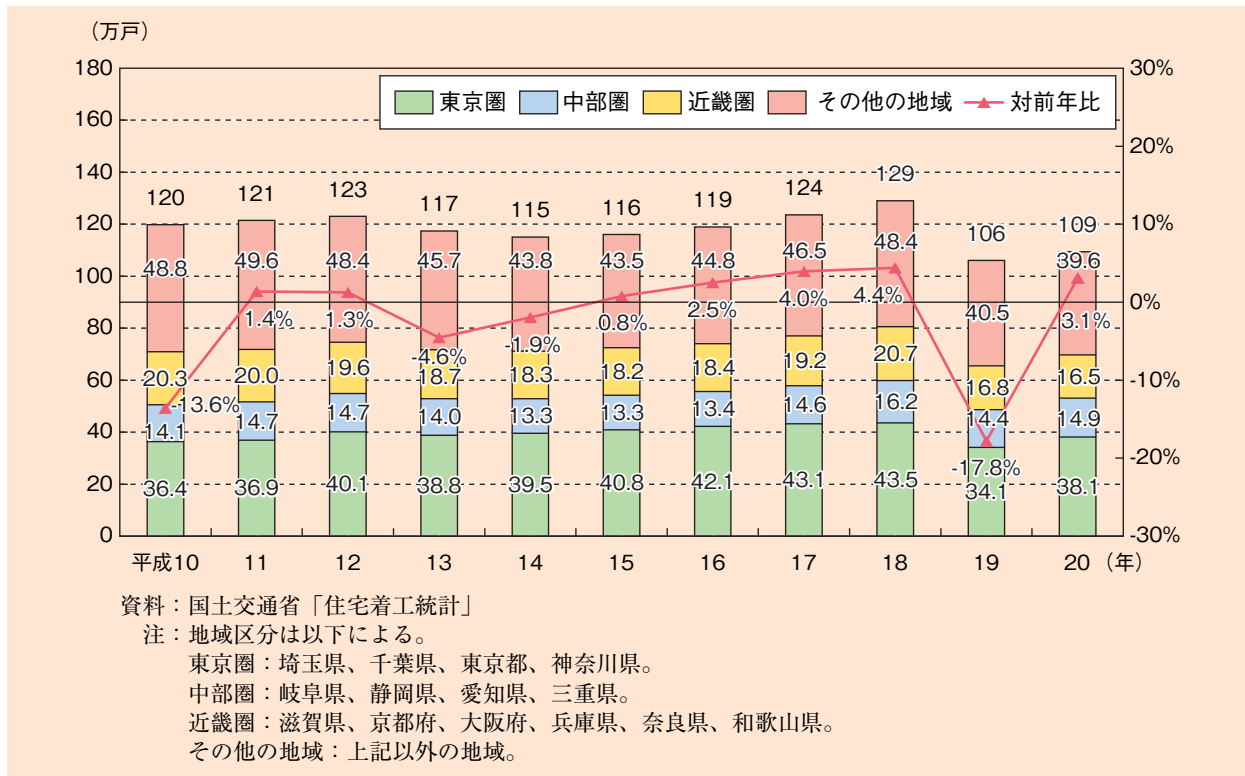
これを分譲マンションの半数を占める首都圏で詳しくみると、首都圏の分譲マンションについては、新規供給戸数が平成18年まで8年連続7万戸を超える水準で推移していたが、平成19年は6万1千戸に減少し、平成20年には4万4千戸を下回った(図表1-2-22)。このように新規供給は大幅に減少していながら、契約率が大幅に低下し、在庫戸数の増加は東京都区部にも広がり急増している(図表1-2-23)。これは、近年の地価上昇期における用地取得費の上昇や資材高騰による建築費の上昇による分譲価格の上昇・高止まりなどの供給側の状況に対して、需要者が物件の利便性や価格を厳しく見極めている状況が考えられる。平成21年に入ってから、販売価格の引下げ努力や住宅ローン減税の拡充などにより、モデルルームへの来場者数が増加するなど一部に改善の兆しがみられるものの、景気の悪化による雇用情勢、所得環境等の影響もあり、今後の動向を注視する必要がある。

首都圏の既存分譲マンションの価格については、最近上昇傾向がみられていたが、平成20年中は下落に転じている(図表1-2-24)。今後も新築分譲マンションの価格調整の影響を受けこの傾向が続く可能性がある。首都圏の賃貸マンションの賃料についても、最近上昇傾向がみられていたが、平成20年中は、都下で下がったことをはじめ弱含んでいる(図表1-2-25)。

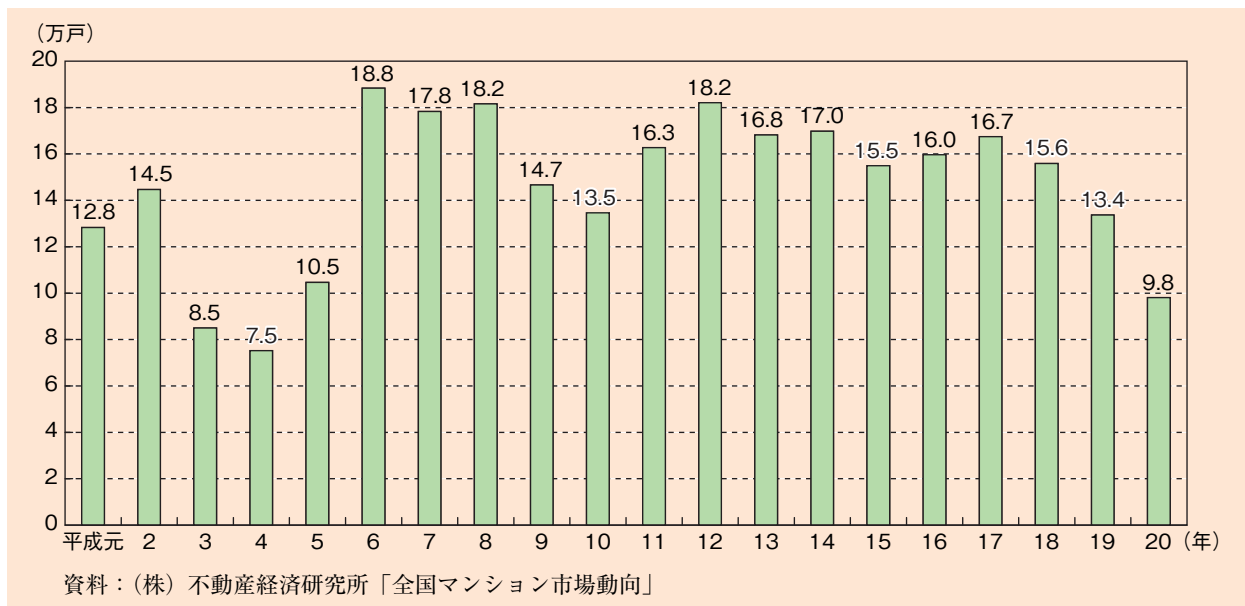
今後しばらくは世帯数の増加が続くことが見込まれているとともに、第2次ベビーブーム世代(昭和46年~49年生まれ)、いわゆる団塊ジュニア世代が30歳代中盤を迎え、結婚、

出産等による世帯形成とこれに伴う住宅取得が見込まれることから、景気の悪化による一時的な買控えなどはあると思われるものの、潜在的な住宅へのニーズは高いと考えられる。しかしながら、居住ニーズの多様化・高度化により、新築分譲に限らず、既存住宅や賃貸住宅といった選択もあり得る中で、購入希望者は物件の価格や利便性等の条件を厳しく選別していくものと思われる。

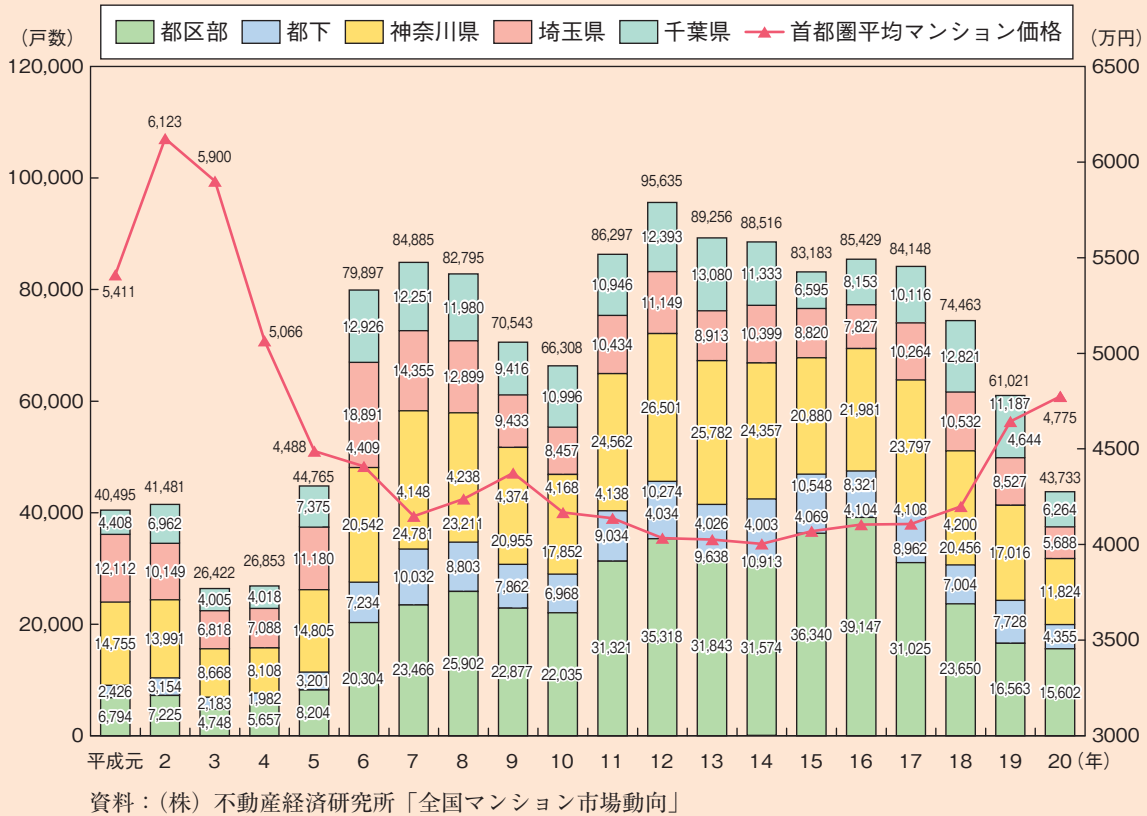
図表1-2-20 新設住宅着工戸数の推移



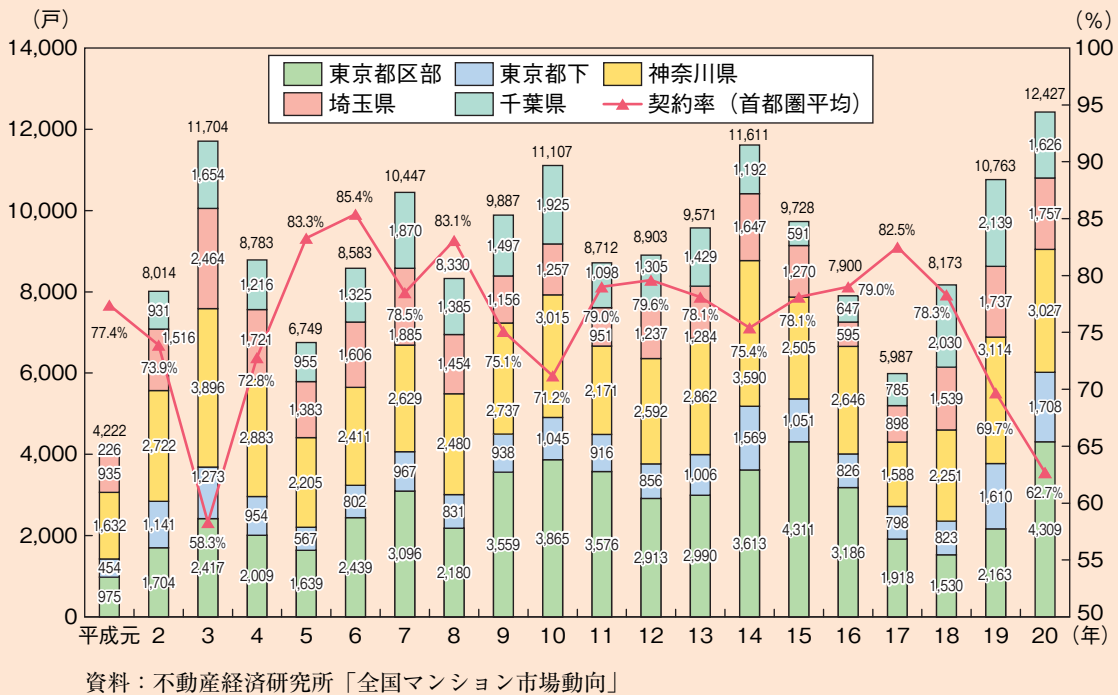
図表1-2-21 全国のマンション供給戸数



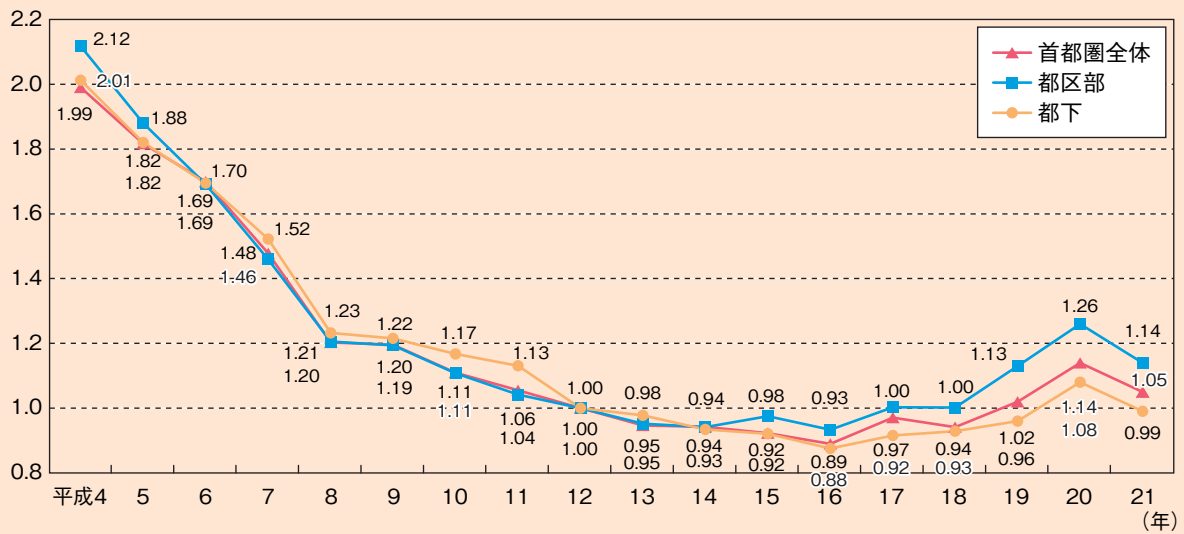
図表1-2-22 首都圏のマンション供給戸数



図表1-2-23 新築マンション供給在庫戸数と契約率の推移（首都圏）



図表 1-2-24 首都圏の既存マンション価格指数



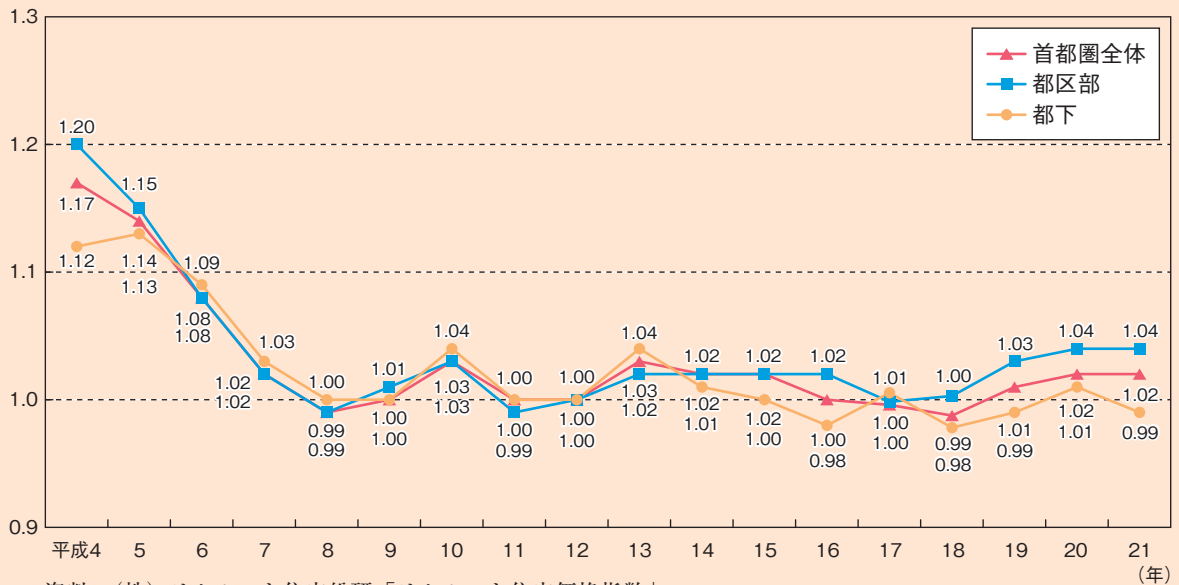
資料：(株)リクルート住宅総研「リクルート住宅価格指数」

注1：平成12年1月を1.00とした各年1月の指数である。

注2：専有面積40㎡、駅までの距離が徒歩5分、築後年数5年、南向き、バルコニー面積10㎡のマンションを想定している。

注3：首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県。
東京都下は、区部以外の東京都。

図表 1-2-25 首都圏のマンション賃料指数



資料：(株)リクルート住宅総研「リクルート住宅価格指数」

注1：平成12年1月を1.00とした各年1月の指数である。

注2：専有面積40㎡、駅までの距離が徒歩5分、築後年数5年、南向き、バルコニー面積10㎡のマンションを想定している。

注3：首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県。
東京都下は、区部以外の東京都。

(3) 個人の土地に関する意識

人々の価値観やライフスタイルが多様化する中、土地や住宅に関する意識も変化してきており、今後とも、ライフスタイル等に応じ土地や住宅の利用価値と価格とを見極めて、主体的に選別・選択していく傾向が強まるものと考えられる。

以下では、国土交通省が実施した「居住地域に関する意識調査」^(注3)及び「土地問題に関する国民の意識調査」^(注4)により、居住に関する国民の意識をみていく。

(居住に関する意識)

今後住み替えるとするばどのようなことがきっかけとなり得るか尋ねたところ、「高齢期にも住みやすい住宅・環境にする」が最も多く、次に「住宅の質（広さや設備など）を良くする」が多くなっている（図表1-2-26）。

また、住み替える際にどのような事項を重視して居住地を選択するか尋ねたところ、「物件の状況（広さ、間取り等住宅自体に関する事項）」と並んで「交通利便性」との回答が多く、それ以外にも「自然環境」、「治安状況」や「福祉環境」といった回答が多くなっている（図表1-2-27）。

長期的に見た場合の今後の永住・住み替えの意向を尋ねたところ、「現在の住まいを修繕・建て替え・リフォームなどをしながら、長期間継続的に住み続けたい」という回答が50.2%で最も多い。「現在の住まいを長期間継続的に借り続けたい」、「長期間継続的に住むための住まいを買い換えたい・買い換えたい」との回答を合わせると約7割となっており、長期間継続的に同一の住居に住み続けたいとの意向が多いといえる（図表1-2-28）。ただし、ライフステージやそのときの状況等にあわせながら住まいを買い換えたい・借り換えたいとの意向も一定程度ある。

ライフステージの各段階において、ふさわしい・望ましいと感じる居住地のイメージを尋ねたところ、単身時には「まちなか・都市の中心部」が圧倒的に多く、結婚後や子育て期には「郊外部」が多くなっており、また、その後の子供独立後や退職後では「田園・リゾート地」の割合が増加し、高齢期には再び「まちなか・都市の中心部」が増加している（図表1-2-29）。

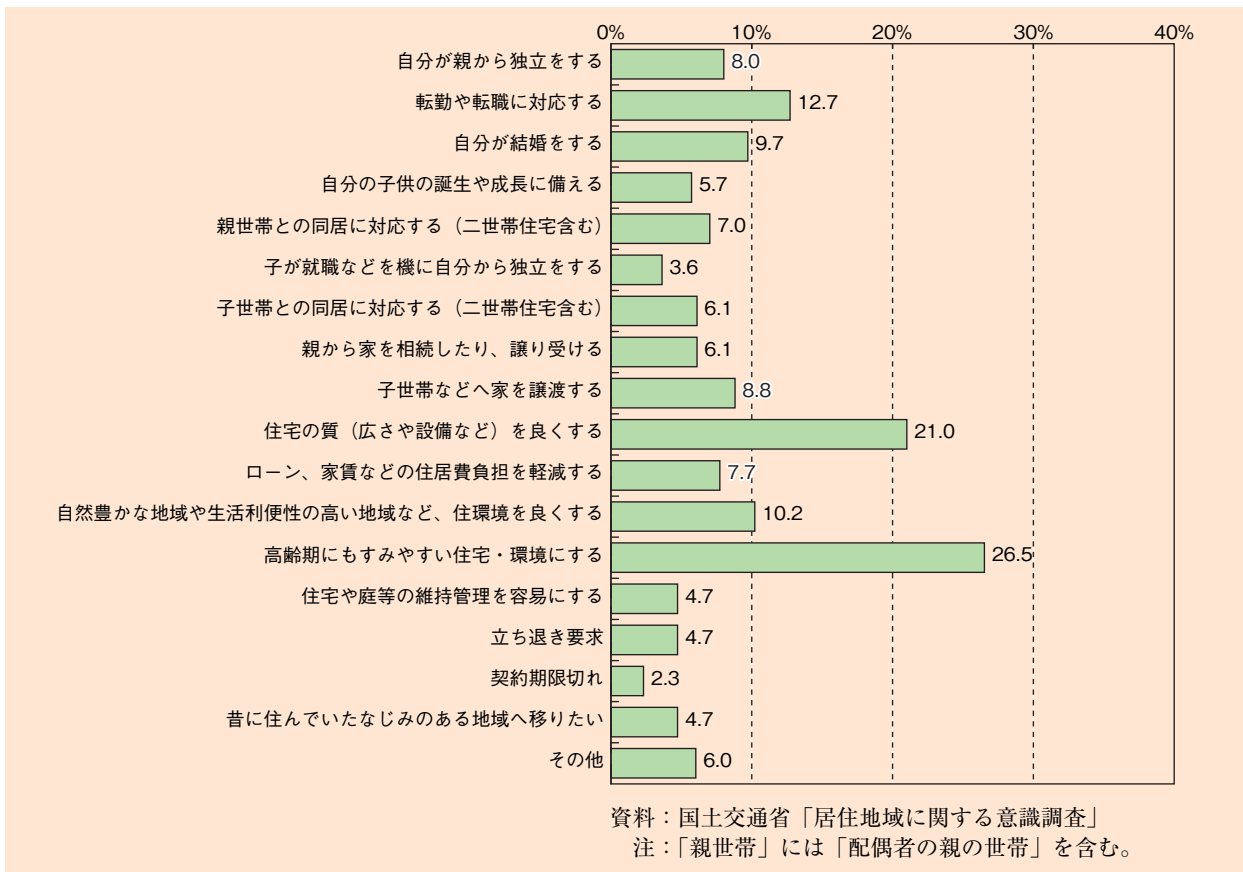
また、自らが住むための住宅の所有に関してどのように考えるかについては、「土地・建物については、両方とも所有したい」（85.1%）が最も多くなっており、持ち家志向の根強さに大きな変化はない（図表1-2-30）。

望ましいと考えている住宅の形態については、「一戸建て」（80.4%）が最も多く、「一戸建て・マンションどちらでもよい」（7.8%）、「マンション」（9.1%）となっている（図表1-2-31）。地域別では、大都市圏で「一戸建て・マンションどちらでもよい」（9.7%）、「マンション」（11.3%）が比較的多くなっている。

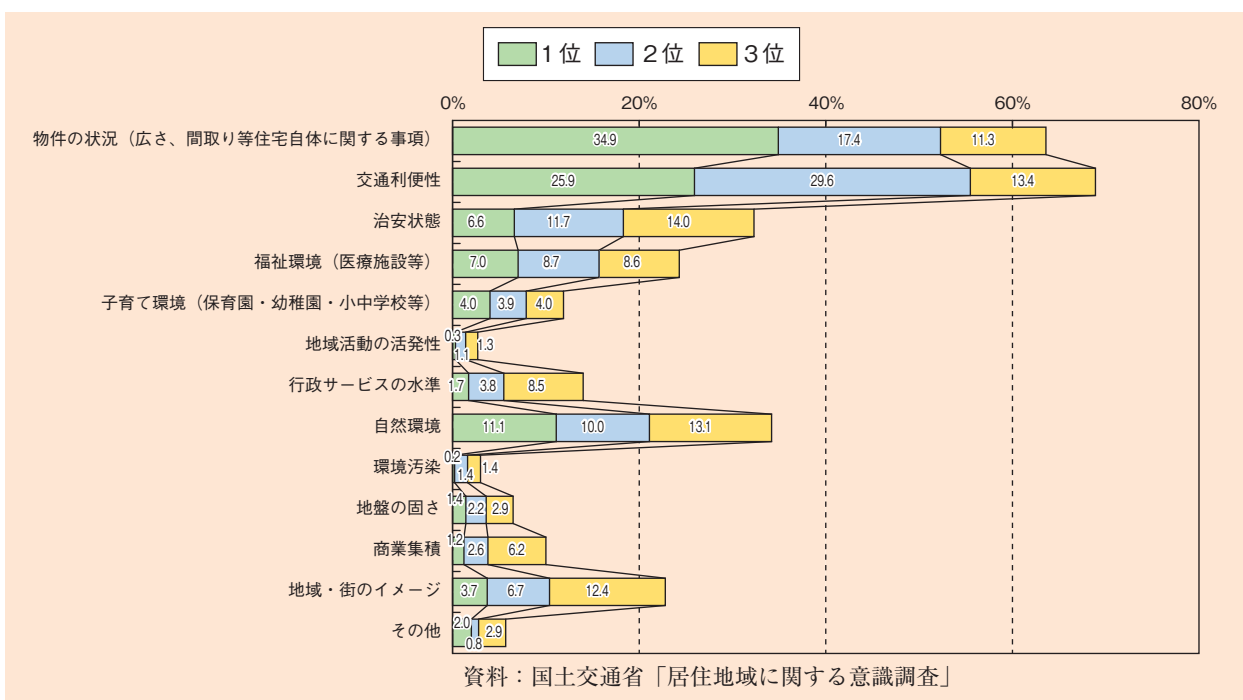
(注3) 全国の20歳以上の者を対象として、平成21年3月にインターネットを通じて実施。回収数は2063件。

(注4) 全国の20歳以上の者3,000人を対象として、平成5年度より、毎年度1月に実施。平成20年度調査（平成21年1月実施）の有効回答率は63.4%。

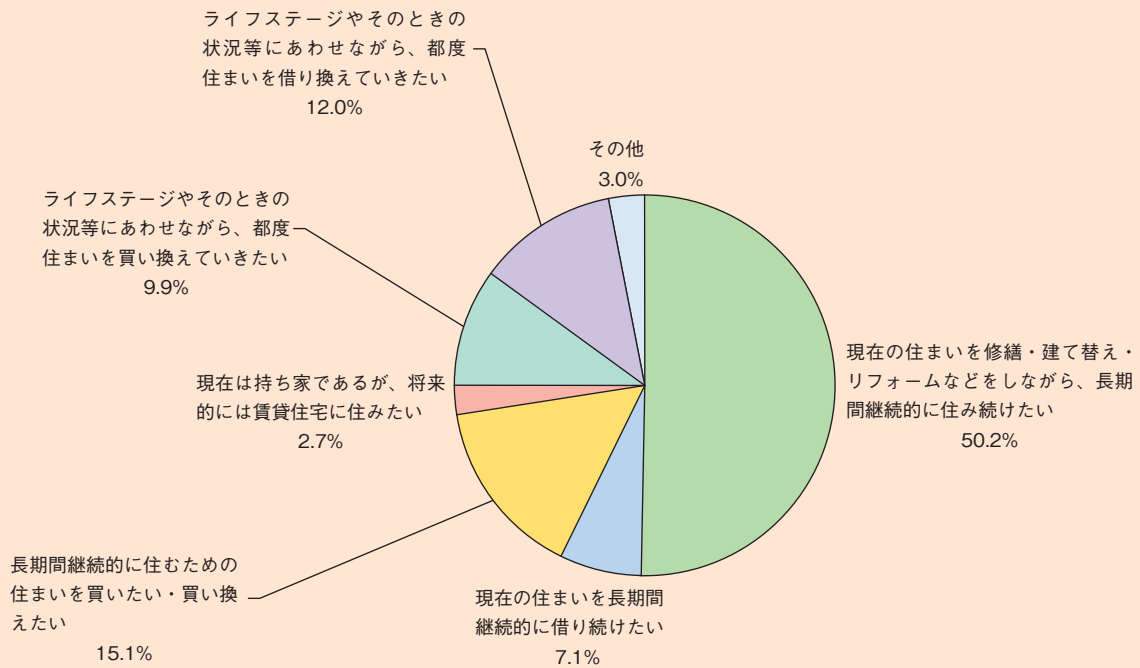
図表1-2-26 住み替えのきっかけとなりうる要因（主なものを2つまで選択）



図表1-2-27 居住地の選択時に重視する事項（上位3つを順に選択）

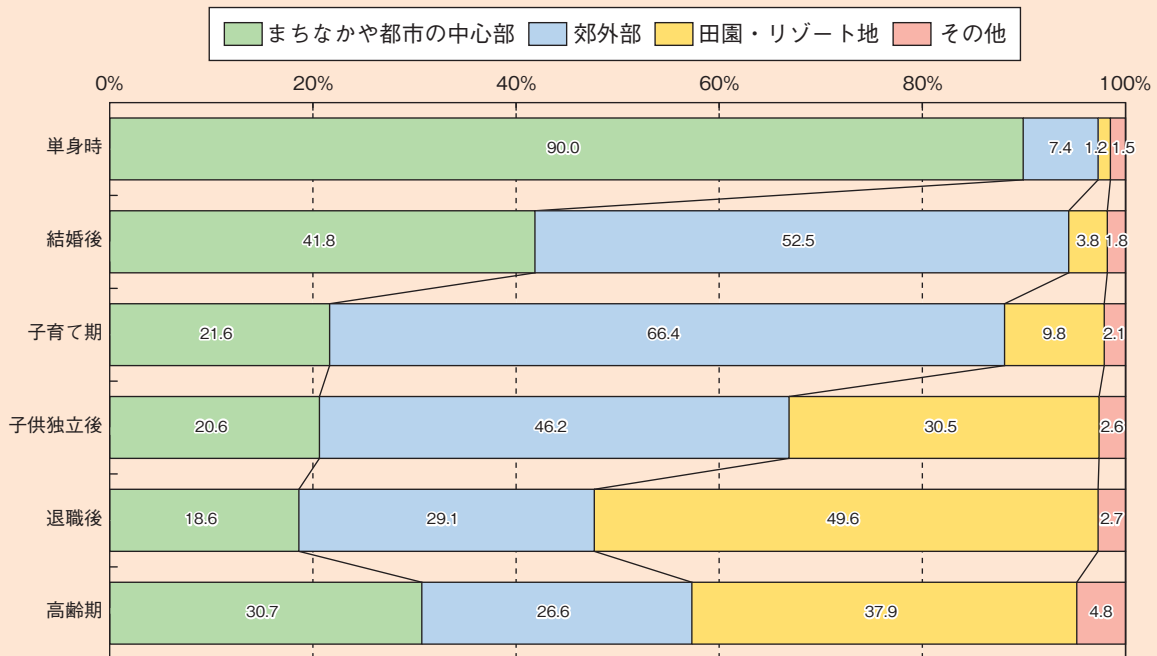


図表 1-2-28 今後の住まいの移転に対する意向



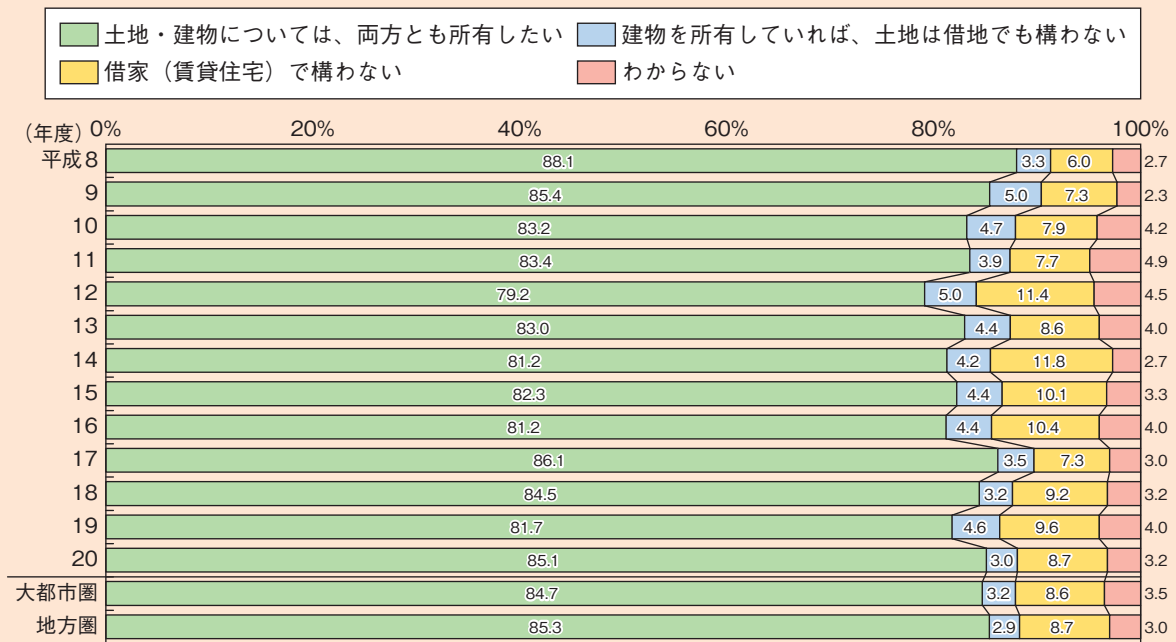
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

図表 1-2-29 各ライフステージにおける望ましい居住地



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

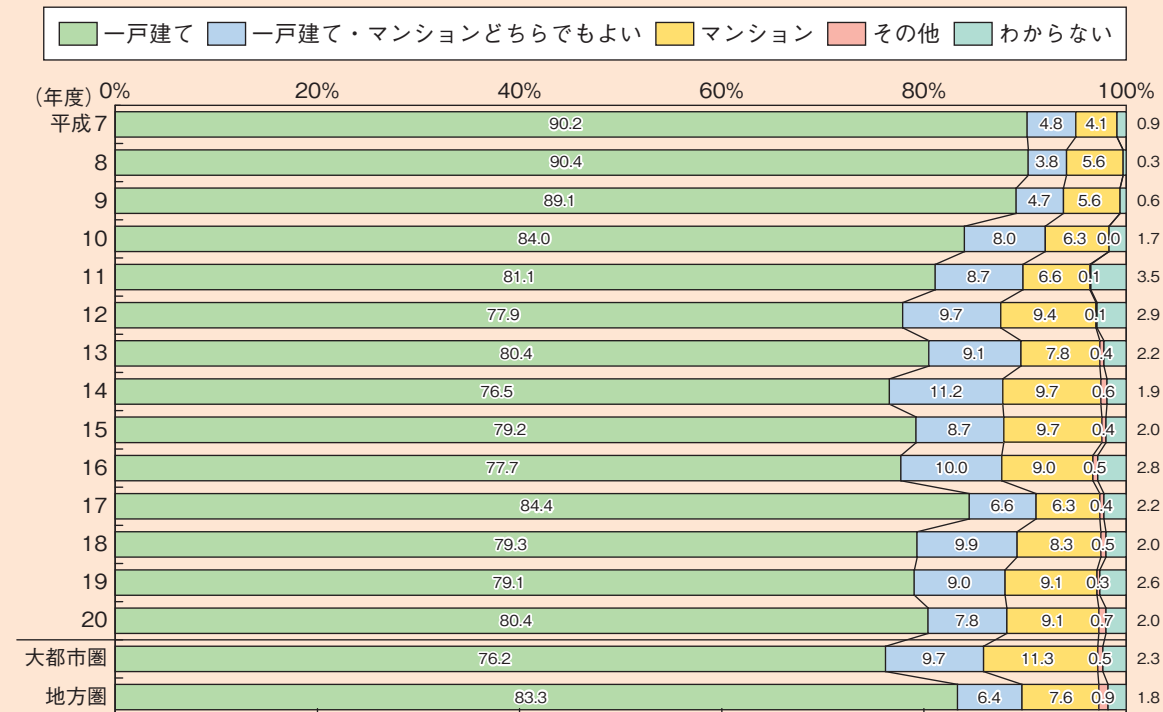
図表 1-2-30 持ち家志向か借家志向か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

図表 1-2-31 望ましい住宅形態（一戸建てかマンションか）



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

(土地の資産としての有利性に関する意識)

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20年度調査で39.3%となっている(図表1-2-32)。

さらに、「そう思う」と回答した者に対して、土地が有利な資産である理由を尋ねると、「土地はいくら使っても物理的に滅失しない」(41.8%)が最も多く、次いで「土地は生活や生産に有用だ」(17.5%)との回答が続いている(図表1-2-33)。

また、地価がその土地自身の収益性や利便性の評価によって決まる傾向について、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」とを合わせた肯定的な回答が4割を超えている(図表1-2-34)。

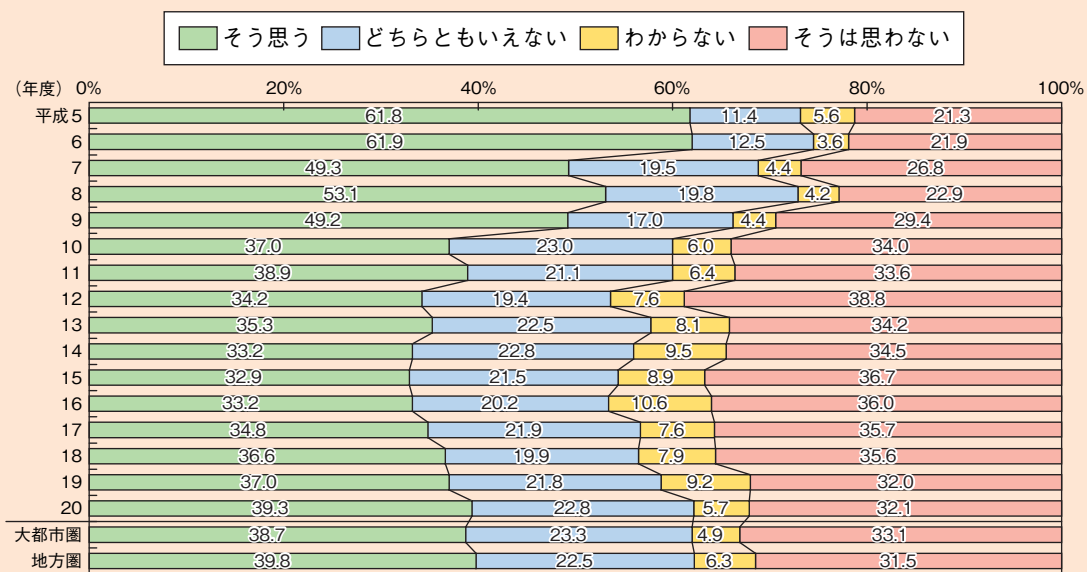
(身近に感じる土地問題)

「土地問題に関する国民の意識調査」において、「日頃、土地に関して身近に感じる問題」について尋ねたところ、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」(41.4%)、次いで「手入れされていない農地や山林が増えていること」(26.9%)が多くなっており、土地の低利用や不十分な管理に対して多くの国民が懸念を抱いていることがうかがえる(図表1-2-35)。

地域別にみると、地方圏では「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」、「手入れされていない農地や山林が増えていること」がより割合が高くなっており、大都市圏では、「老朽化した建物などが密集し、災害時の不安が高いこと」、「住宅価格が高いこと」が比較的多くになっている。

また、「居住地域に関する意識調査」において、居住地域に対して懸念していることを尋ねたところ、「住民の高齢化」が最も多く、次いで順に「商店街の衰退」、「犯罪の増加」、「バスの減便や廃線など、公共交通の利便性の低下」などが多くになっている(図表1-2-36)。

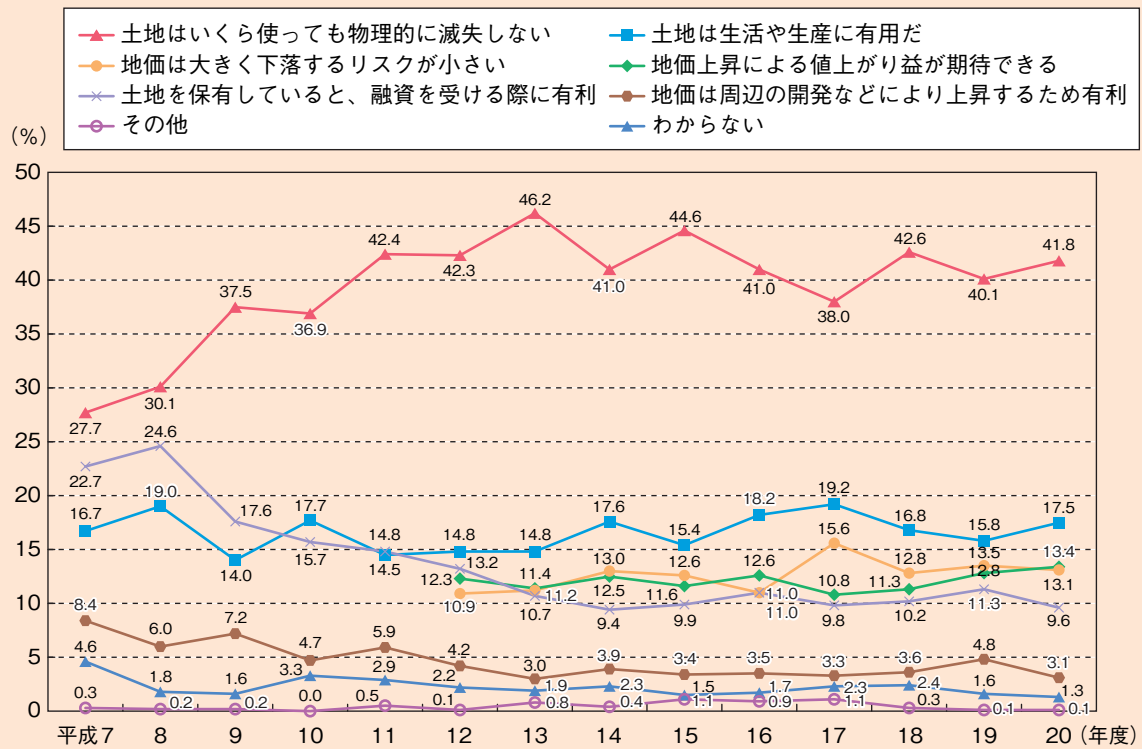
図表1-2-32 土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

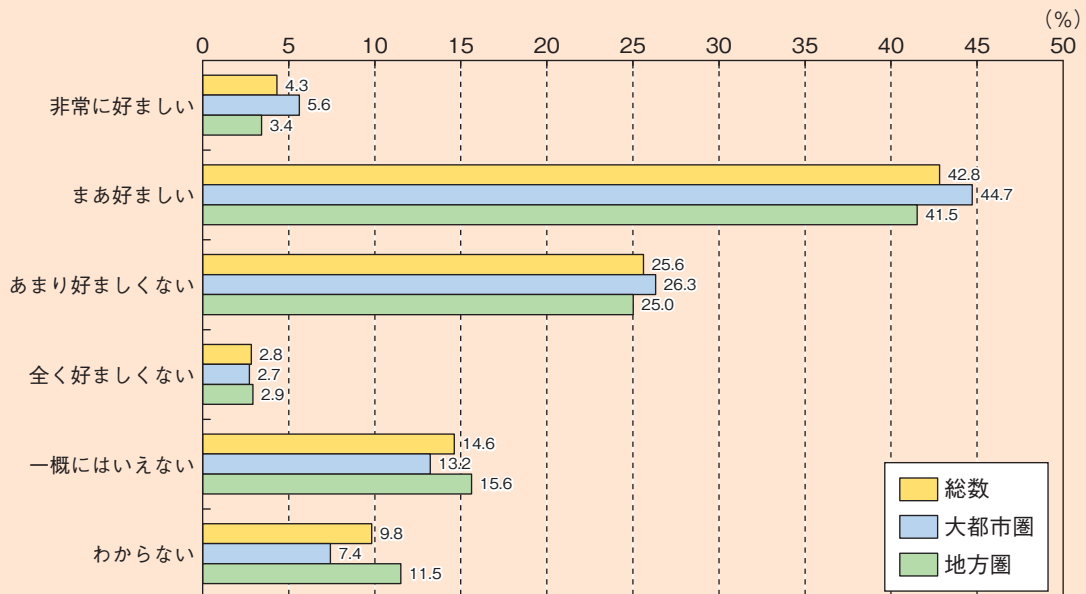
注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市。

図表1-2-33 土地を資産として有利と考える理由



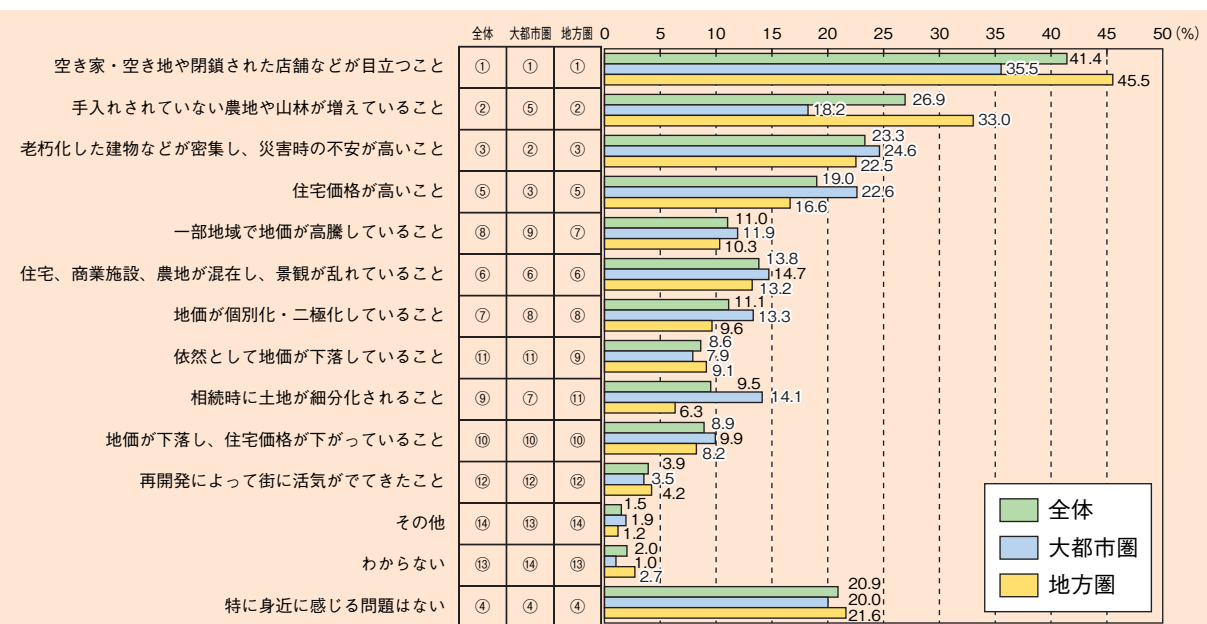
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表1-2-34 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



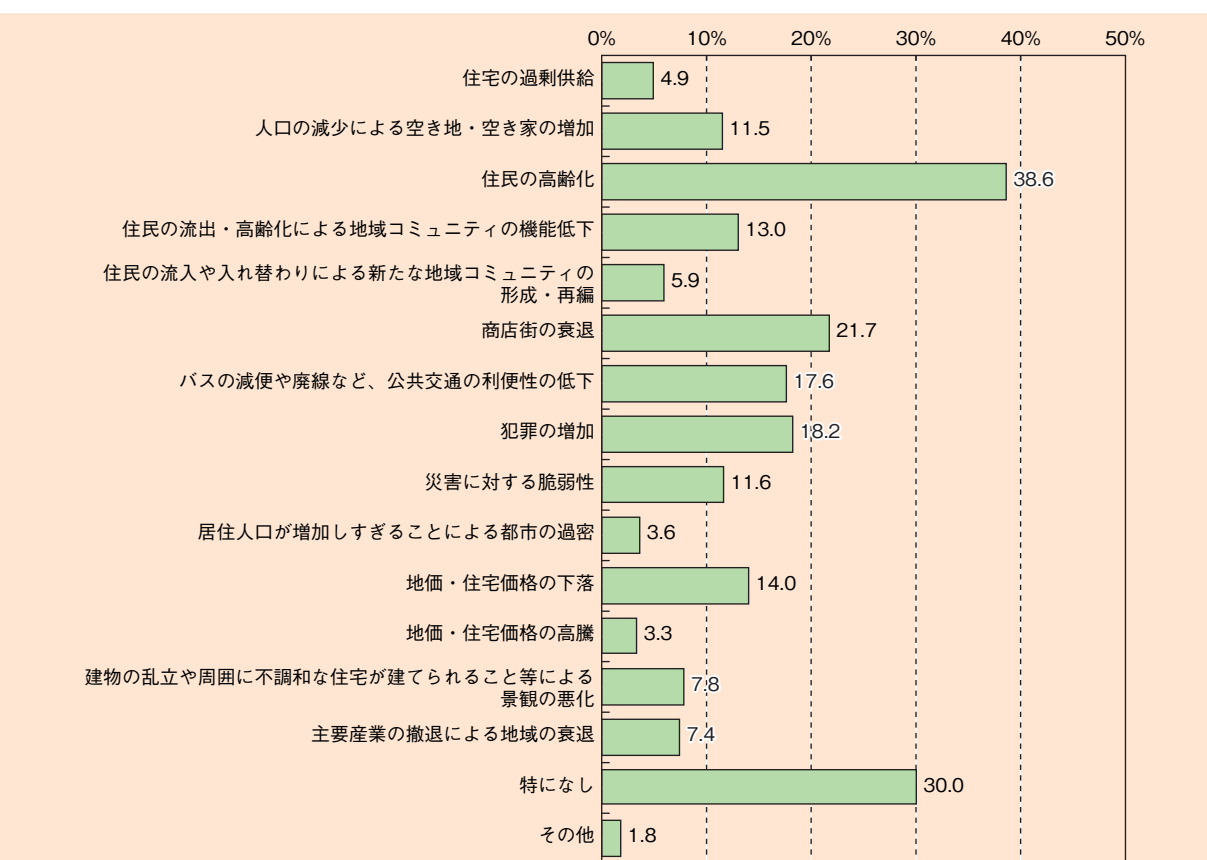
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表1-2-35 日頃、身近に感じる土地問題（複数回答）



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」
 注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

図表1-2-36 現在の居住地域に対しての懸念（複数回答）



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

(街並みや景観に対する意識)

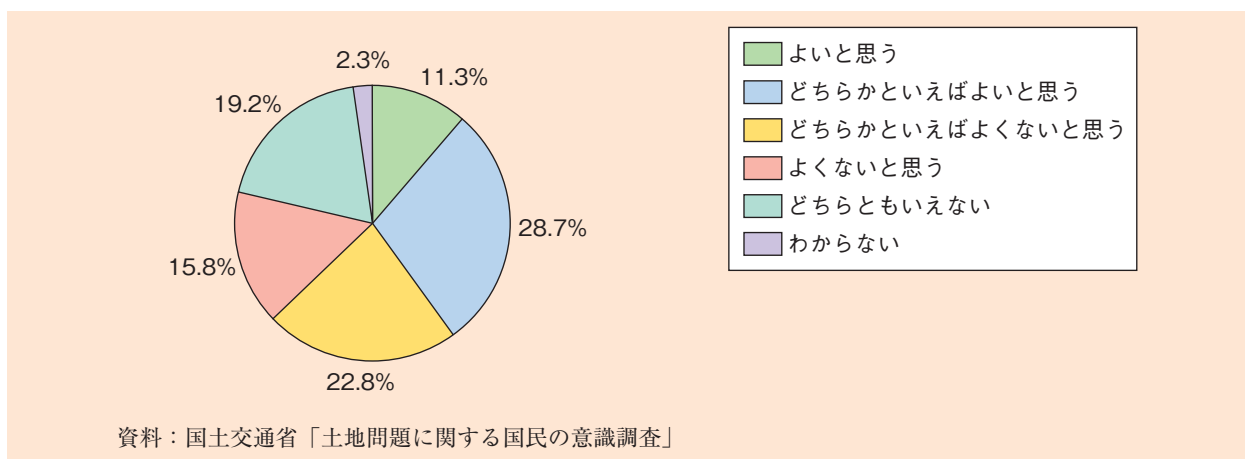
日本の住宅地や市街地における街並みや景観についてどう思うか尋ねたところ、肯定的な評価と否定的な評価が拮抗している(図表1-2-37)。

それに対し、街並みや景観の向上・保全に対する関心について尋ねたところ、「関心がある」(36.2%)、「どちらかといえば関心がある」(35.5%)となっており、関心がある割合が7割を超える。また、昨年の結果と比較しても、7.7%増加しており、これらに対する関心が高まっていることがうかがえる(図表1-2-38)。

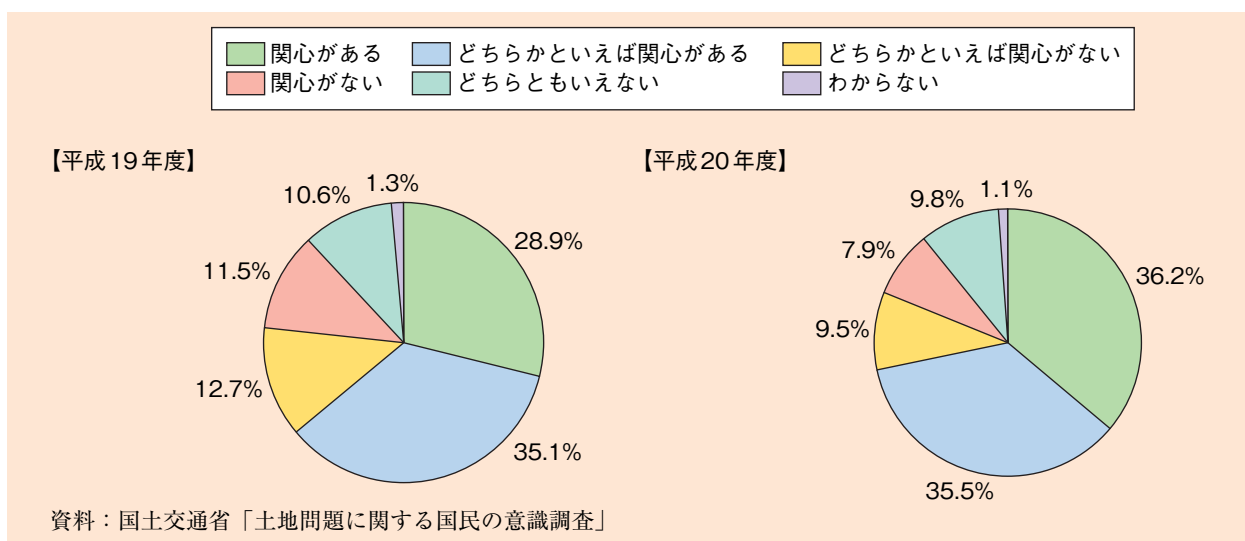
人口の減少、少子・高齢化の進行、産業構造の変化等により、国土全般において、遊休地、放棄地等の増加や、管理水準の低下した土地の発生が問題となっている。我が国は本格的な人口減少社会を迎えつつあり、人口や世帯数の減少が中長期的に土地需要を緩和する可能性があることから、このような状況はさらに拡大することが予想される場所であり、国民の間にも同様の懸念がみられたところである。

一方、住宅については量的に充足し、街並みや景観といった質的な面に対する関心が高まっている。地域住民等を主体とした、良好な居住環境等の形成や環境共生型のまちづくりなど地域の魅力を高めていくための取組を促進していくことが重要である。

図表1-2-37 日本の街並みや景観への評価



図表1-2-38 街並みや景観の向上・保全への関心



3 我が国不動産市場の潜在需要

(1) 我が国不動産市場のポテンシャル

(世界有数の不動産大国)

平成19年度国民経済計算によると、我が国の総資産約8,428兆円のうち正味資産（国富）は約2,795兆円であり、その中で土地は約1,254兆円と極めて大きな資産を形成している（図表1-2-39）。

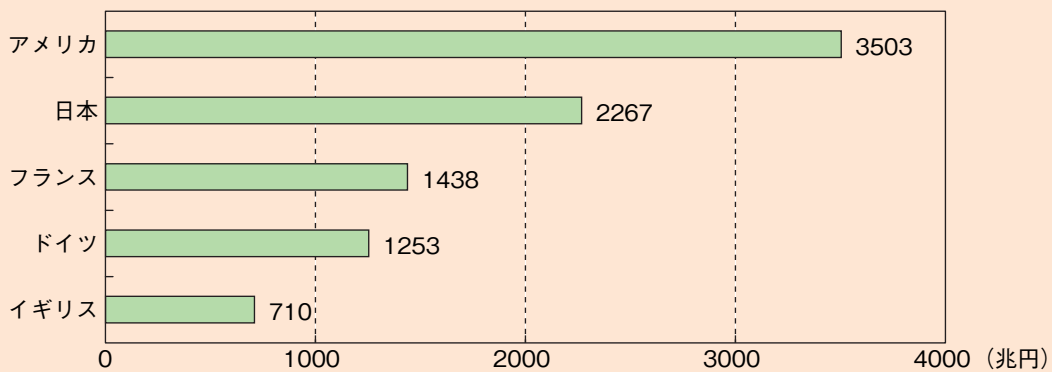
また、各国の不動産資産額を比較しても、我が国の不動産資産額は世界最大級の規模となっている（図表1-2-40）。

図表1-2-39 平成19年国民資産残高

		(兆円)
総資産	総資産	8427.7
	非金融資産	2544.3
	金融資産	5883.5
総負債	総負債	8427.7
	負債	5633.3
	正味資産（国富）	2794.5
正味資産（国富）	正味資産（国富）	2794.5
	在庫	94.8
	有形固定資産	1171.5
	無形固定資産	23.3
	有形非生産資産	1254.7
	土地	1253.6
対外純資産	250.2	

資料：内閣府「国民経済計算」

図表1-2-40 不動産資産額の各国比較



資料：連邦準備制度理事会「Flow of Funds Accounts of the United States」（米）

内閣府「国民経済計算」（日）

国立統計経済研究所「国民経済計算2007」（仏）

連邦統計局「国民経済総計算」（独）

国立統計局「United Kingdom National Accounts:The Blue Book」（英）

注：世帯・非営利組織、非農業・非金融組織、非農業非法人組織の合計であり、公共部門、金融部門、農業部門は含まない（米）

住宅、非住宅建物、その他の構築物、土地の合計額（日）

住宅、非住宅・土木、土地の合計額（仏）

住宅、非住宅の合計額（土地含む）（独）

住宅建物、商業・工業・その他の建物の合計額（合計額には土地資産額が含まれている）（英）

平成21年3月31日時点の為替レートで円に換算（各国共通）

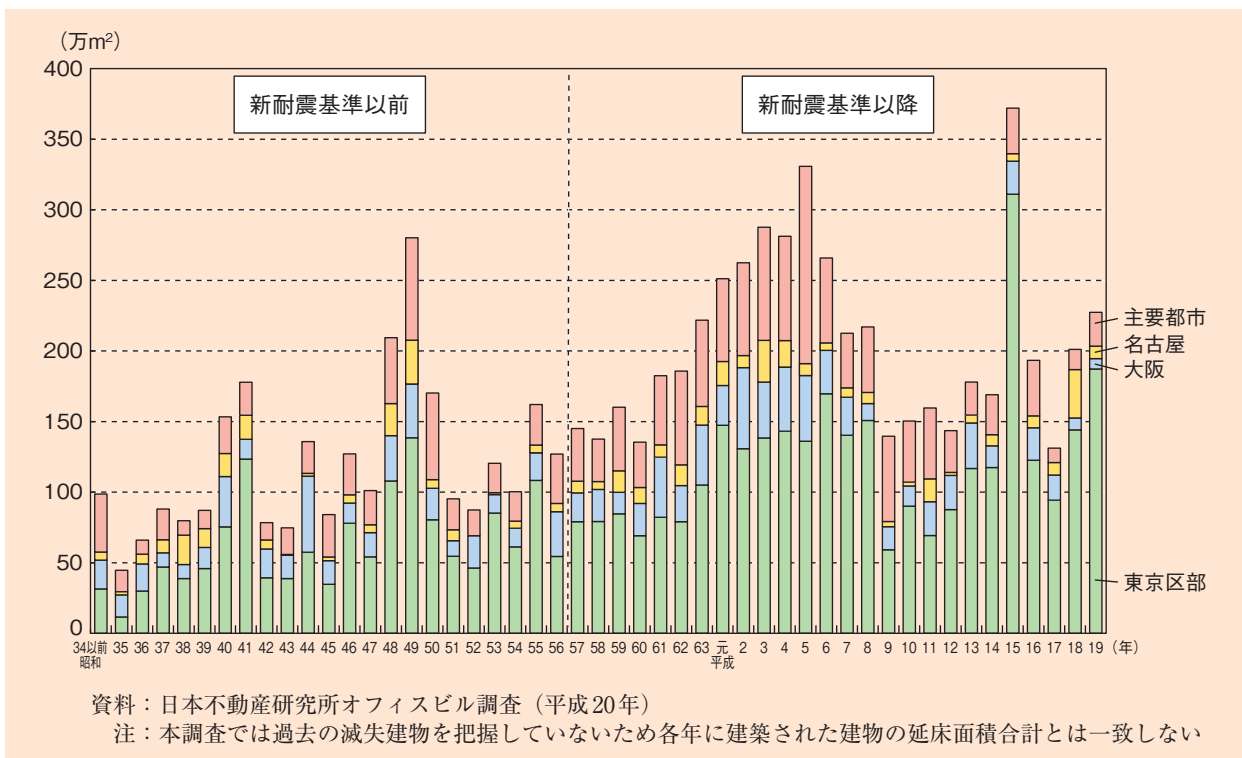
(オフィスビルの更新)

三大都市の延床面積5,000m²以上、主要都市の延床面積3,000m²以上のオフィスビルを対象とした建築年等に関する民間調査結果をみると、いわゆる新耐震基準（1981年）以前のストック（延床面積ベース）の全体に占める割合は、全都市では全体の32%（2,748万m²）で、都市別では、東京区部が30%、大阪が38%、名古屋が41%であった（図表1-2-41）。

併せて最近（2005年～2007年）の取壊ビルの平均築後年数が概ね35～39年であることから、築40年以上のビルが取壊しの対象と仮定すると、全都市で873万m²、都市別では、東京区部で442万m²、大阪で160万m²、名古屋で98万m²が存在し、さらに今後10年間で1,365万m²が加わるものと試算されている。

このように新耐震基準以前の大量のストックが更新期を迎える中で、テナント企業のニーズに合致した性能を有する新規ビルの供給や地域と一体となった再開発など、その対応の動向が注目されるところである。

図表1-2-41 オフィスビルの年次別供給量



(2) 潜在需要を示す動向・意識

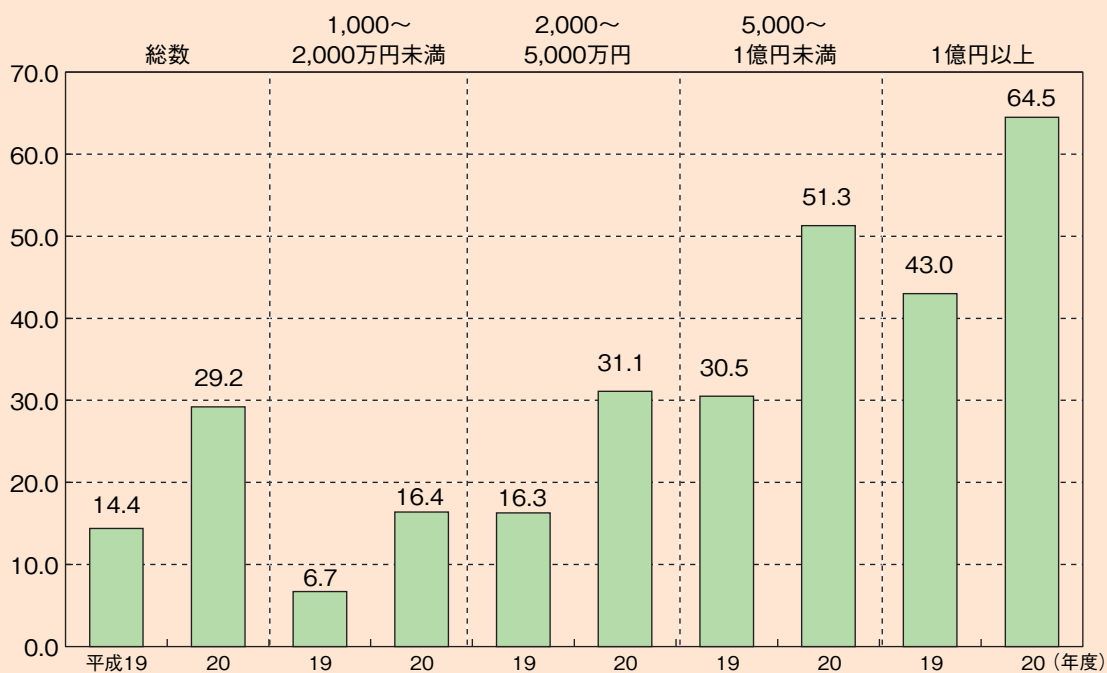
(企業の不動産戦略の意識の高まり)

企業が所有・利用する不動産に関して、所有・利用する不動産を集中的に管理する部署があるか尋ねたところ、「部署がある」と回答した企業が29.2%と、昨年(2019年)の調査結果である14.4%から大きく増加しており、企業の保有不動産への管理意識が高まっていることがうかがえる(図表1-2-42)。企業の規模別にみると、資本金1億円以上の企業では、「部署がある」との回答が64.5%となっており、企業の規模が大きいほど、不動産を集中的に管理する部署を置いている比率が高くなっている。

また、所在地や面積、売買価格や賃料など所有・利用する不動産に関する基礎的な情報をどのような形で管理しているか尋ねたところ、「一元的にすべての情報についてほぼ紙ベースの書類により管理している」(52.1%)、「部局単位ですべての情報についてほぼ紙ベースの書類により管理している」(14.9%)との回答が多く、電子化が進んでいない状況がうかがえる(図表1-2-43)。今後、不動産について、企業価値を最大限向上させるための経営上の重要な資源として捉え、取得・売却・所有・賃借など最適な選択や有効な利用を行っていくに当たっては、組織体制や情報基盤の整備が重要になってくると考えられる。

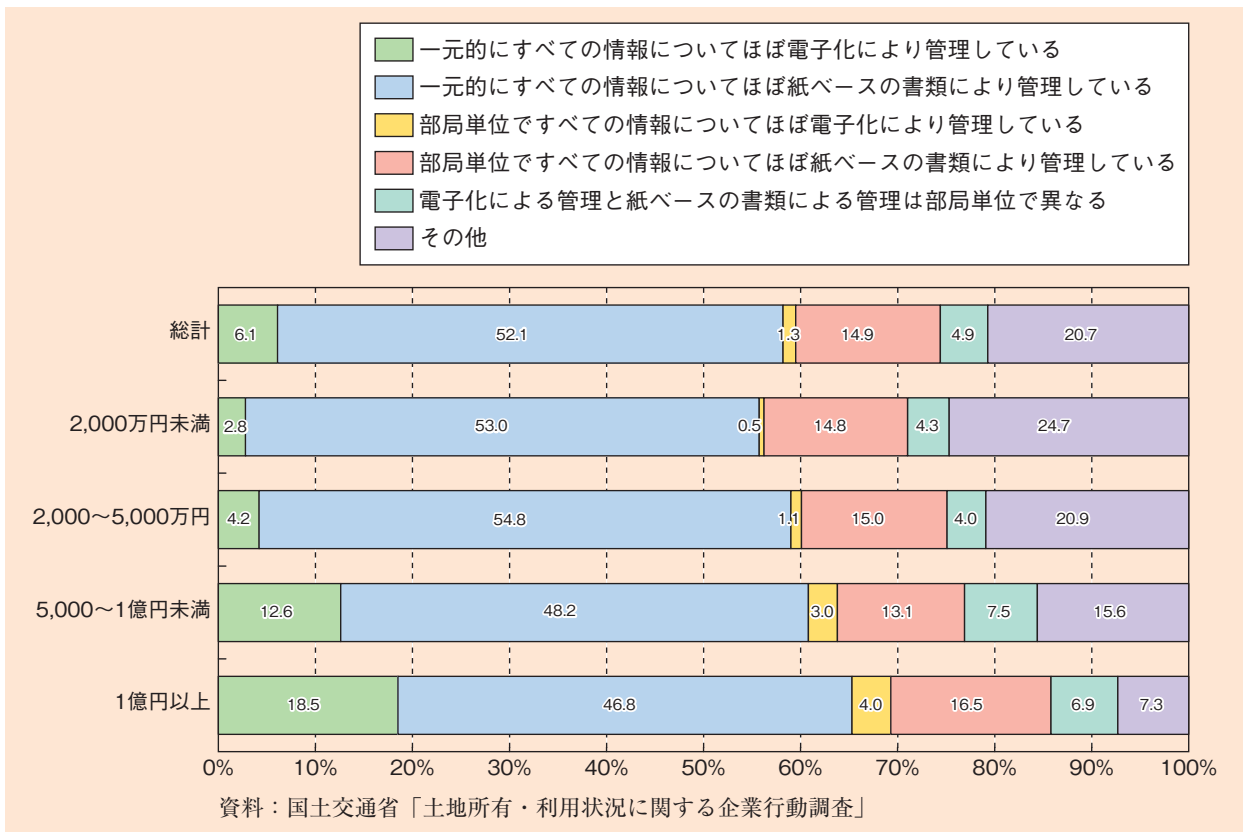
企業が保有する不動産は、金額規模では約490兆円、面積規模では国土の約14%を占めるものとなっており、その動向は土地市場に大きな影響を及ぼすものとなっている。企業にとって不動産は経営上の重要な資源であると同時に、地価変動による資産価値の変動など様々なリスクをもたらすことともなる資産である。近年、会計制度など企業を取り巻く各種の制度インフラが大きく変化する中で、不動産の所有・利用について、これまで以上に合理的・戦略的な視点が重要となってきた。

図表1-2-42 所有・利用する不動産を集中的に管理する部署の有無(資本金別)



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1-2-43 所有・利用する不動産に関する基礎的な情報の管理方法（資本金別）



（環境問題への対応の要請・関心の高まり）

温室効果ガスをはじめとした地球規模の環境問題については、世界中において関心の高まりをみせており、喫緊の課題となっている。

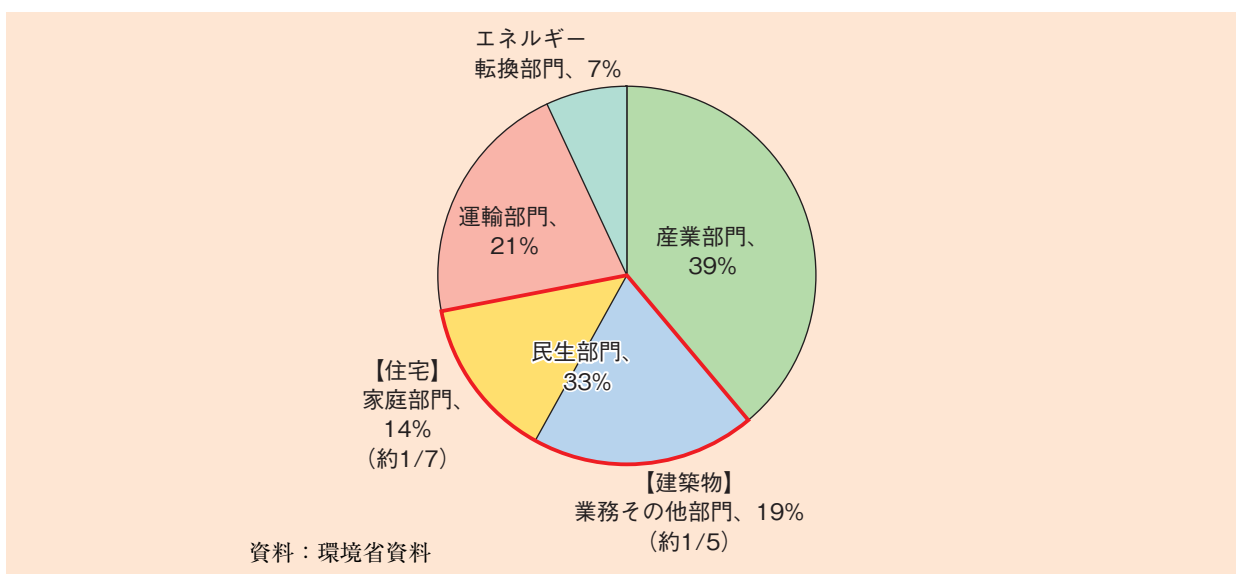
特に我が国は、京都議定書の目標を確実に達成するとともに、中長期的にも温室効果ガスの排出量を削減することが求められている。温室効果ガスの約9割はエネルギー起源の二酸化炭素であり、省エネルギー対策の強化が必要であるが、近年のエネルギー消費傾向を見ると、業務・家庭といった民生部門においてエネルギー使用量が大幅に増加しており、不動産分野でも効率的なエネルギー利用に向けた取組を進めることが必要な状況となっている（図表1-2-44、図表1-2-45）。

平成20年5月に公布された改正エネルギーの使用の合理化に関する法律では、これまで重点的に省エネルギーを進めてきた産業部門の工場だけでなく、民生部門においてもエネルギーの使用の合理化を一層進めるため、事業者単位でのエネルギー管理が義務付けられた。また、同年6月に公布された改正地球温暖化対策の推進に関する法律でも、企業・フランチャイズチェーン単位での温室効果ガス排出量の新しい算定・報告方法になっている。さらに、同年6月に成立した東京都環境確保条例では、平成22年4月から大規模事業所に対し、温室効果ガスの排出総量削減の義務付けと排出量取引制度の導入が実施される。このような法制度による企業に対する要請は、企業の保有不動産や取得予定不動産に対するエネルギー管理の観点からの現状把握を促し、合理的な管理はもとより、所要の改修や質の高い不動産

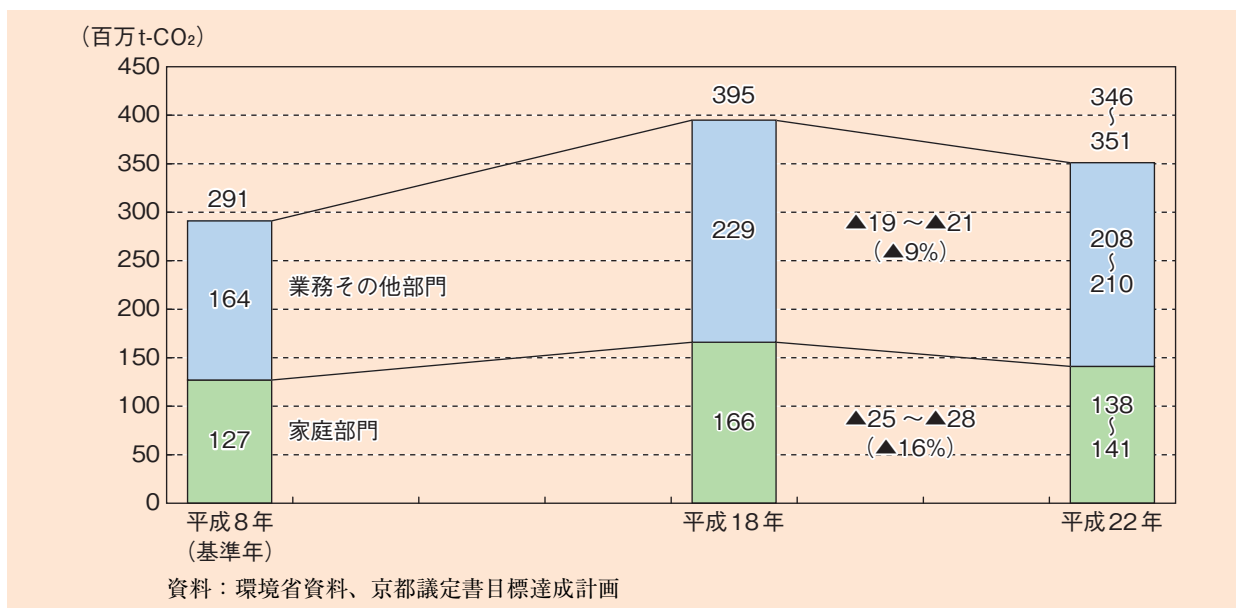
の取得を促進し得るものであり、不動産市場において新たな分野を形成する可能性がある。

また、個人の住宅についても、環境問題への関心の高まりを示す動向・意識がみられる。「多様化する住宅に対する個人の意向に関する調査」^(注5)によると、現在の住宅における環境配慮の取組（太陽光発電システム、断熱構造等）について、「既に、何らかの環境に配慮された設計や設備の導入がされている」との回答が12.5%を占めるとともに、「現在の住宅は特に環境に配慮されていないが、環境に配慮された住宅の取得や改修、設備の導入に興味がある」との回答が56.5%に達している（図表1-2-46）。これらの回答者に対し住宅における環境配慮への理由・動機を尋ねたところ、「長期的視野に立てば、省エネの効果があり、コストが回収できると思うから」が最も多く、次いで「環境に配慮した生活を送るべきだと思うから」が多かった（図表1-2-47）。

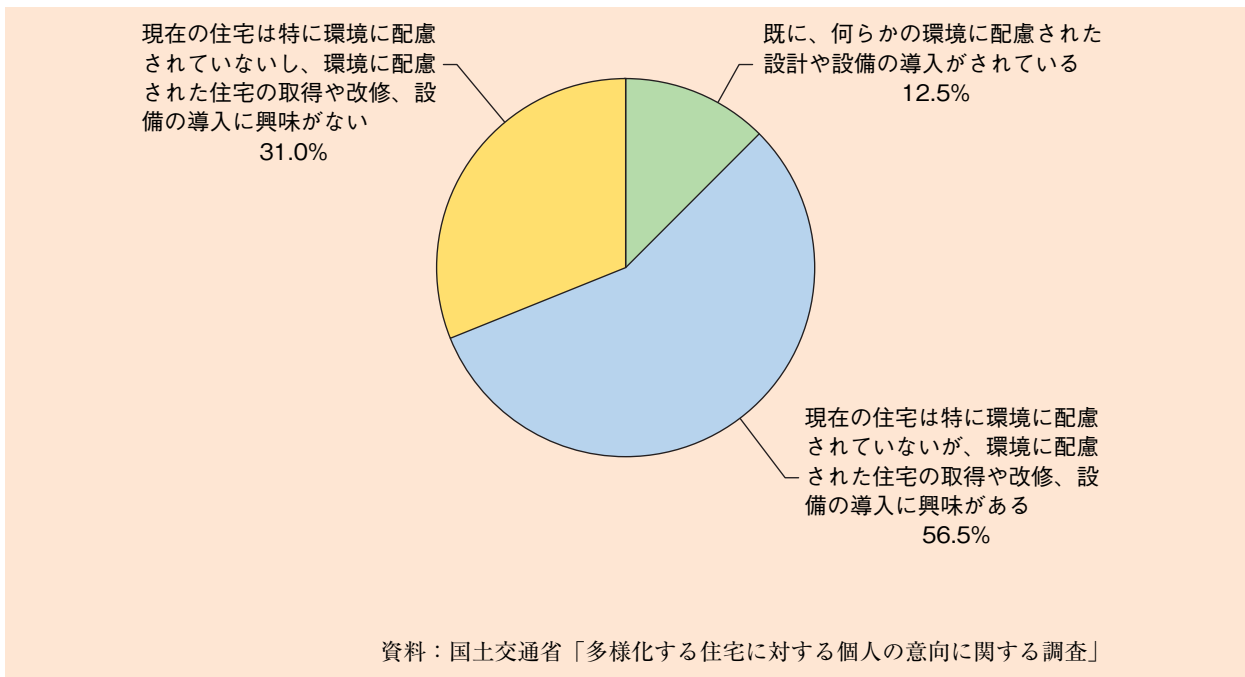
図表1-2-44 エネルギー起源CO₂排出量の部門別構成比（平成18年度）



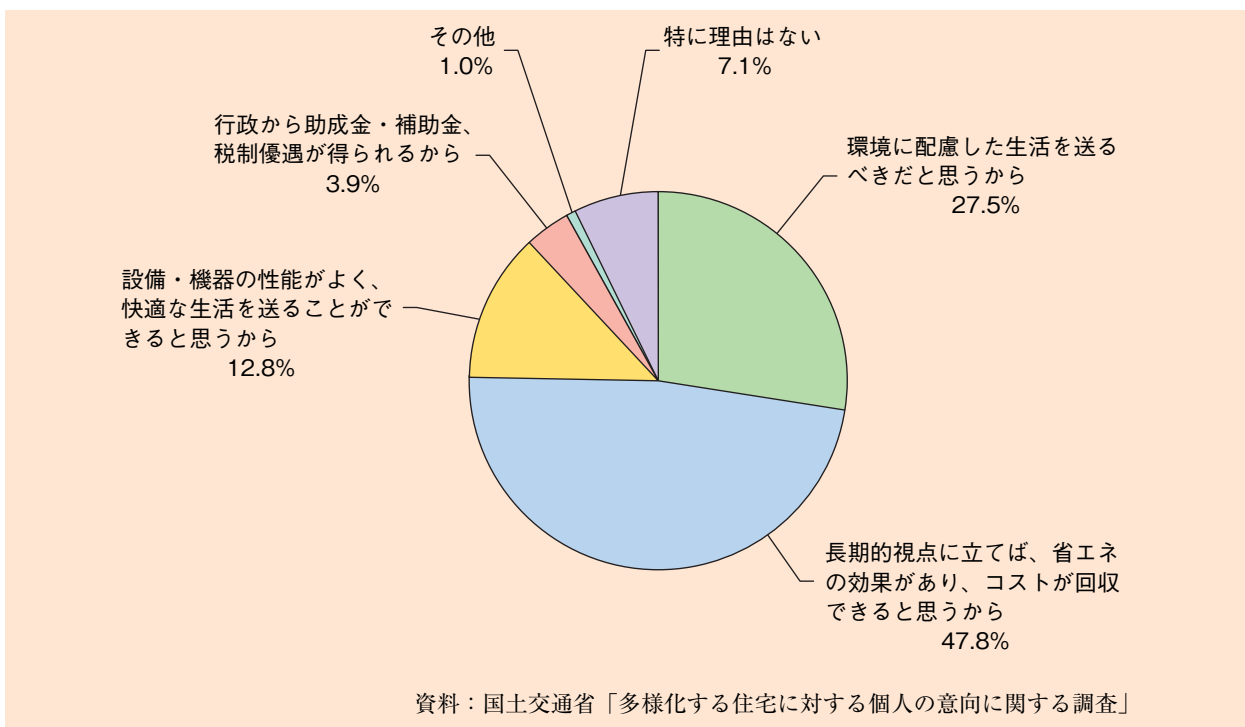
図表1-2-45 民生部門（家庭部門・業務その他部門）のCO₂排出量の推移と達成目標



図表 1-2-46 環境に配慮した住宅への対応・検討意向



図表 1-2-47 住宅における環境配慮への取組の理由・動機



(注5) 全国の20歳以上の者を対象として、平成21年1月にインターネットを通じて実施。回答数は2,063件。

環境共生のまちづくり ～越谷レイクタウン地区～

越谷レイクタウン地区（埼玉県越谷市）は、東京都心から北方約22kmに位置し、計画面積225.6ha、計画人口22,400人のニュータウンであり、約39haもの大規模な河川調節池とJR武蔵野線新駅「越谷レイクタウン駅」（平成20年3月開業）を中心とした広大な水辺空間と都市空間を融合させた新しいまちづくりが独立行政法人都市再生機構等によって進められている。

「親水文化創造都市～環境共生を先導するまちづくり～」を開発の基本コンセプトとしており、低炭素社会に向けた取組として、①CO₂の排出量削減を義務付けた環境モデル街区における太陽光熱給湯・暖房システム等の面的導入、②電気自動車の急速充電ステーションなどを備えた環境に配慮した商業施設の立地、③焼却灰をリサイクルしたインターロッキングブロックを使用した駅前広場の整備などが行われている。



地区全景（完成予想パース）



環境モデル街区の太陽光温熱パネル



電気自動車のための
急速充電ステーション



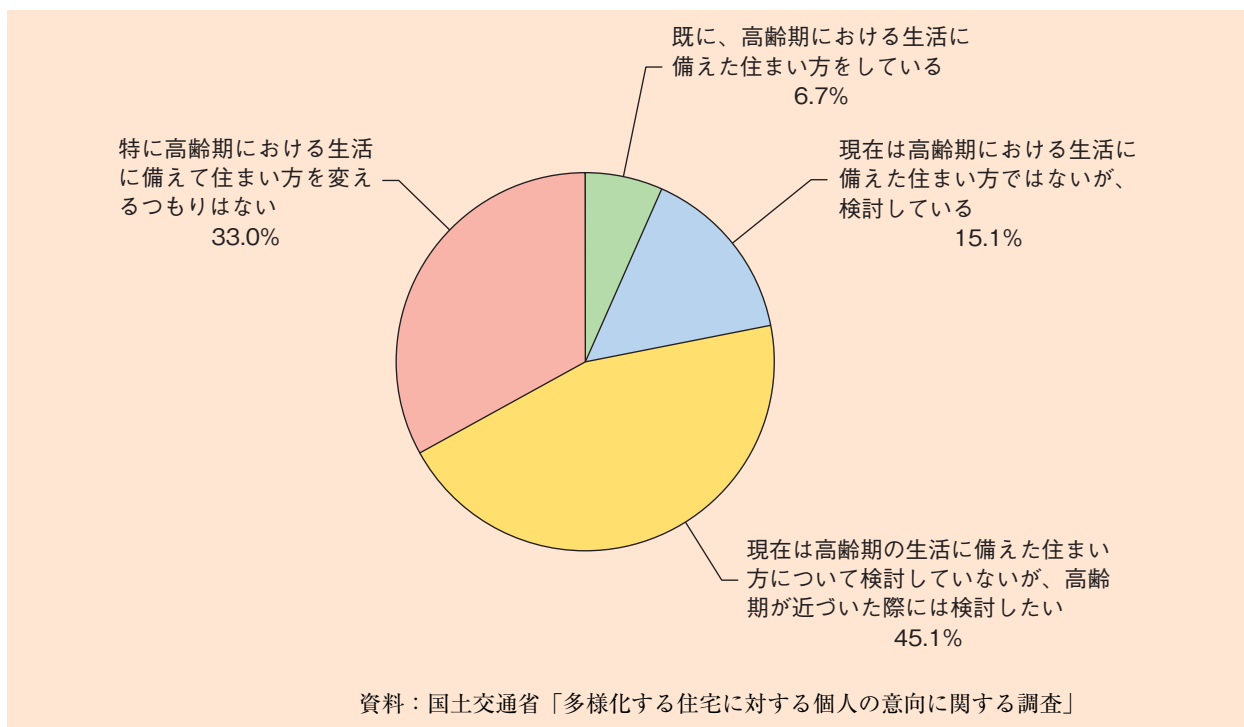
焼却灰を用いた
インターロッキングブロック

(多様な住宅ニーズ)

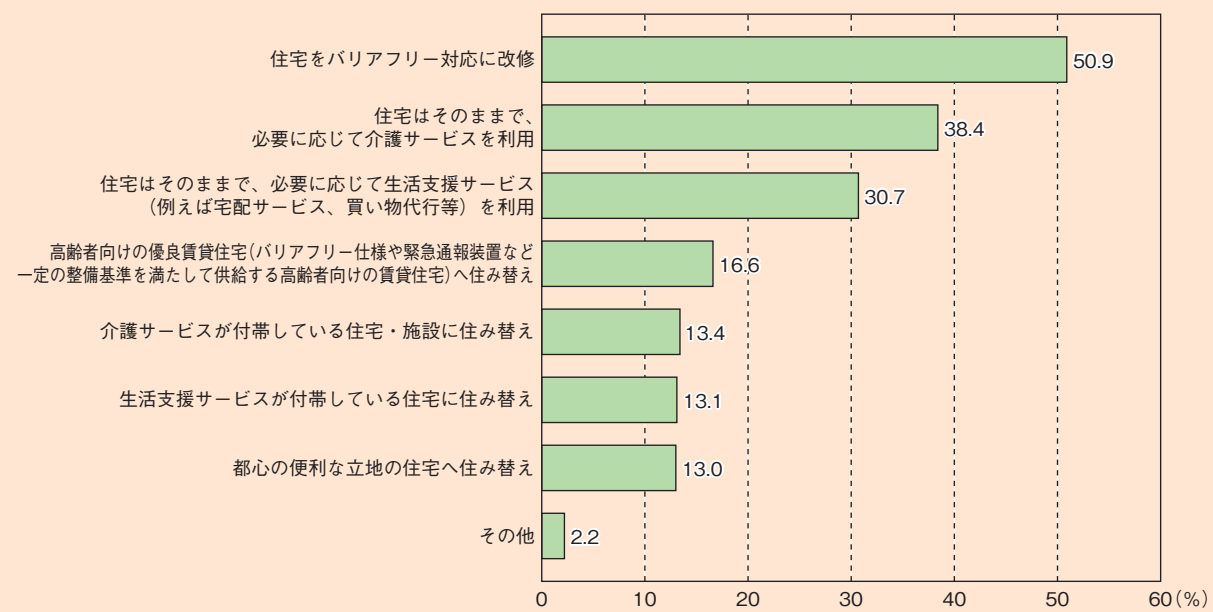
住宅の質の向上に対するニーズが高まっている中、上でみた環境配慮型住宅のほか、高齢期における住まい、安全・安心な住まいへの関心についても、「多様化する住宅に対する個人の意向に関する調査」においてうかがうことができる。

まず、高齢期の住まい方に関し、高齢期における生活に向け、住宅を移転・改修したり、必要なサービスを受けるといった備えに対する状況・意向を尋ねたところ、「既に、高齢期における生活に備えた住まい方をしている」との回答は6.7%にとどまっているが、「現在は高齢期における生活に備えた住まい方ではないが、検討している」と「現在は高齢期の生活に備えた住まい方について検討していないが、高齢期が近づいた際には検討したい」とを合わせた回答は6割に達している（図表1-2-48）。また、「既に対応している」、「現在検討している」、「高齢期が近づいたら検討する」との回答者に対し高齢期における生活の備え方について尋ねたところ、「住宅をバリアフリー対応に改修」（50.9%）が最も多く、次いで「住宅はそのまま、必要に応じて介護サービスを利用」（38.4%）、「住宅はそのまま、必要に応じて生活支援サービス（例えば宅配サービス、買い物代行等）を利用」（30.7%）となっている一方で、高齢者向けの優良賃貸住宅、介護サービスが付帯している住宅・施設、生活支援サービスが付帯している住宅や都心の便利な立地の住宅への住み替えとの回答も合わせて6割弱に達している（図表1-2-49）。

図表1-2-48 高齢期の生活に対する備えへの対応・検討意向



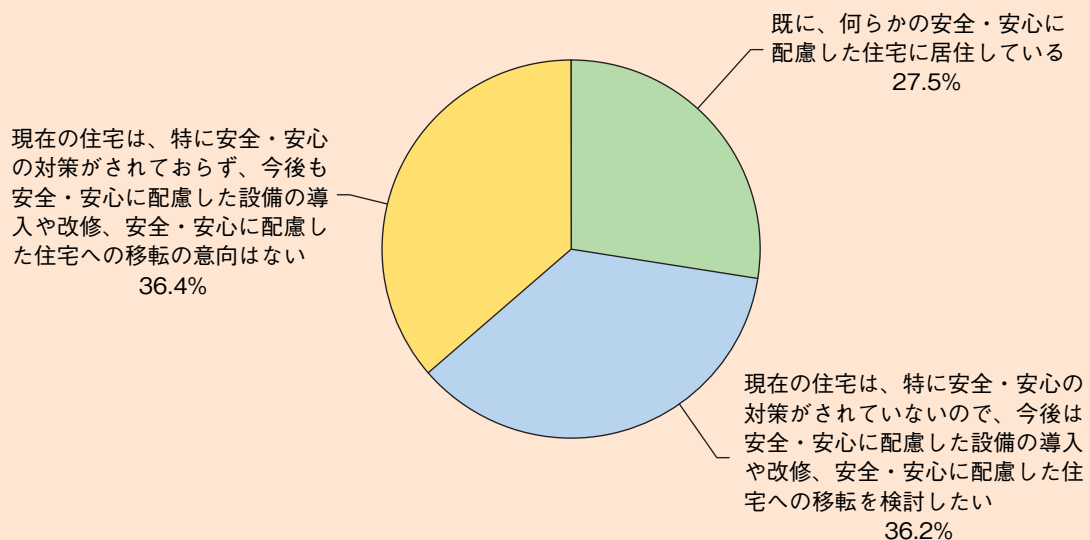
図表1-2-49 高齢期の生活に対する備え方



資料：国土交通省「多様化する住宅に対する個人の意向に関する調査」

次に、安全・安心な住まいの確保に関し、安全・安心に配慮した住宅^(注6)への対応・検討意向を尋ねたところ、「既に、何らかの安全・安心に配慮した住宅に居住している」との回答が27.5%に対し、「安全・安心に配慮した設備の導入や改修、安全・安心に配慮した住宅への移転を検討したい」との回答は36.2%であり、相当程度の関心が存在することが分かる(図表1-2-50)。

図表1-2-50 安全・安心に配慮した住宅への対応・検討意向



資料：国土交通省「多様化する住宅に対する個人の意向に関する調査」

(注6) ピッキング防止錠を導入している、セキュリティシステムがある、耐震構造・免震構造である等の住宅