

# 日本の不動産市場の現況と今後の展望

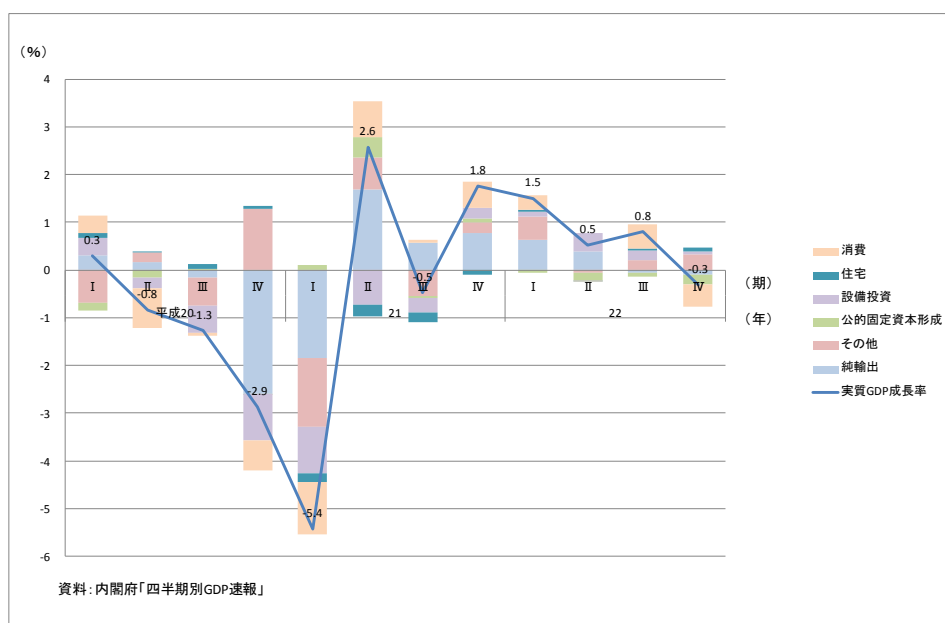
日本大学経済学部教授  
周藤 利一  
SUTO Toshikazu

## 第1章 日本経済の現況

### (GDPの推移)

日本の景気は、リーマンショック後急速に悪化したが2009年4-6月期以降持ち直し、実質GDP成長率は2010年に入ってから7-9月期まで前期比プラスが続いた。しかし、7-9月期においては、消費はプラスに寄与したものの純輸出がマイナスとなり、10-12月期には消費もマイナスに転じ、実質GDP成長率は前期比で-0.3%と5四半期ぶりにマイナスとなった(図表-1)。

図表-1 実質GDP成長率の推移

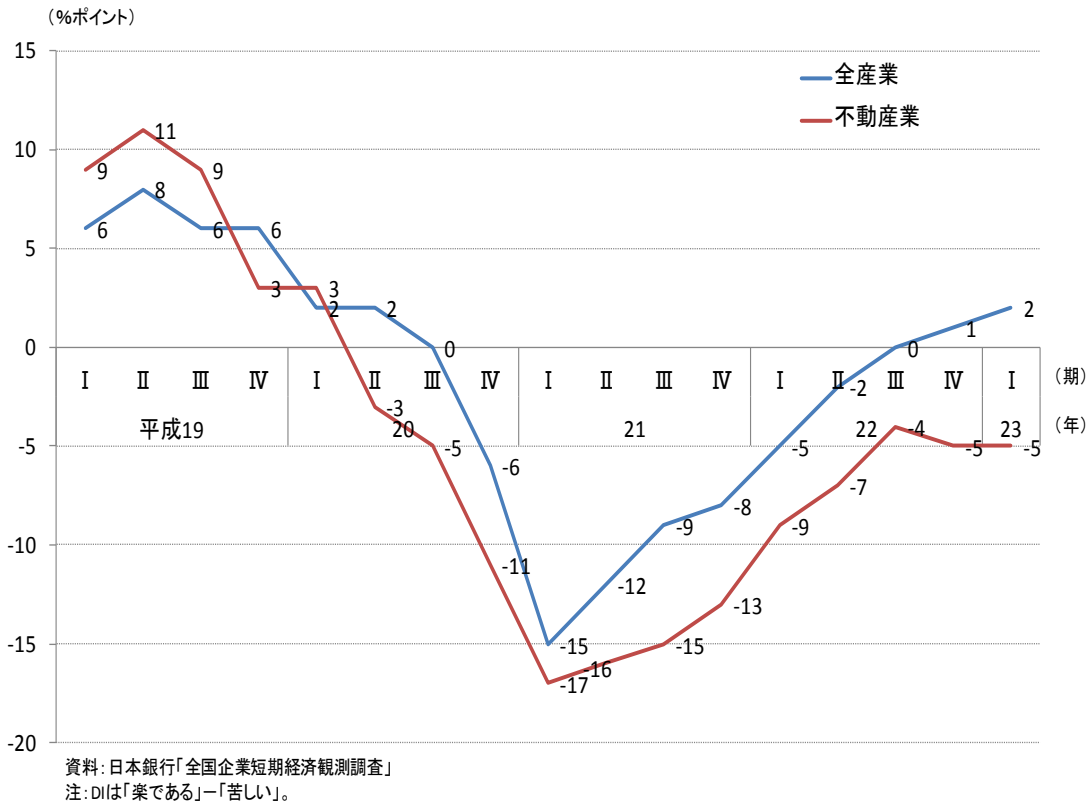


### (企業・家計の現況)

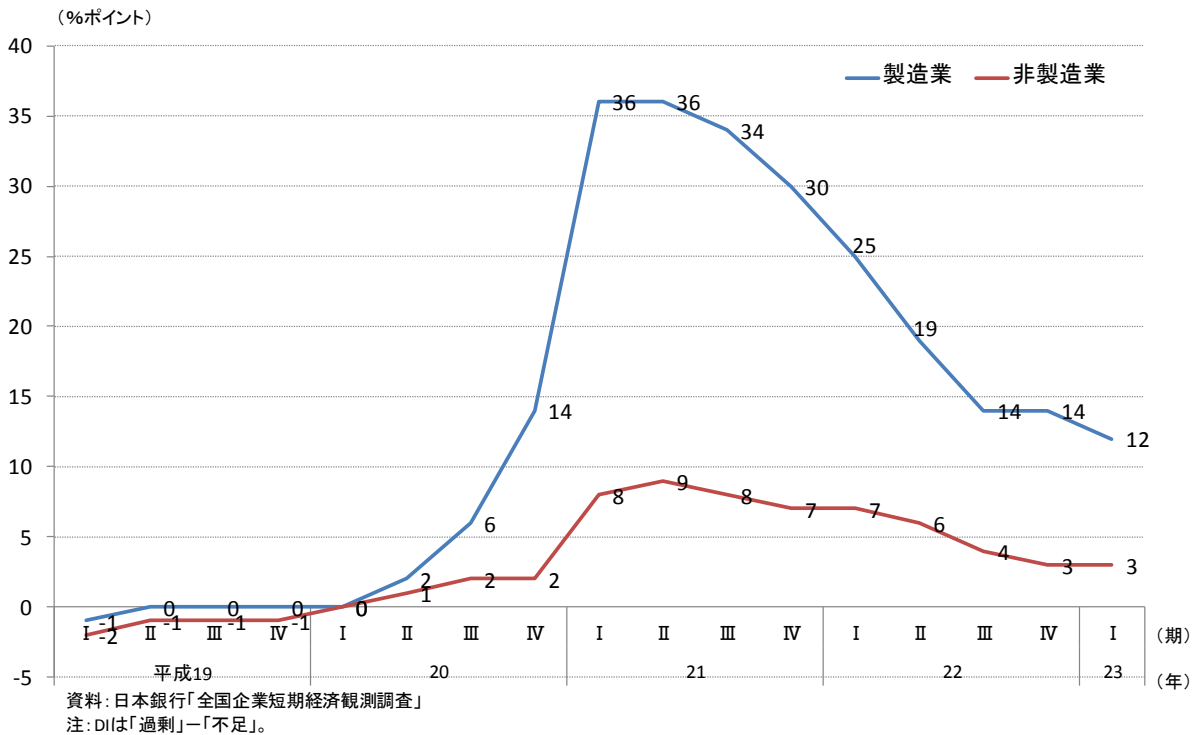
企業の資金調達環境を日本銀行の「全国企業短期経済観測調査(日銀短観)」の資金調達判断DIでみると、2009年1-3月期以降改善に転じており、全産業で見ると2010年10-12月期には10四半期ぶりにプラスとなっている(図表-2)。また、2009年から徐々に低下してきた製造業の設備過剰感は、2010年に入っても低下を続けた(図表-3)。

雇用情勢をみると、全産業の雇用過剰感は、2009年4-6月期以降2010年においても改善が続いている。有効求人倍率は2010年4-6月期に一旦悪化したが、7-9月以降は再び改善傾向を示している(図表-4)。家計における消費については、エコカー補助金、エコポイントなどの政策効果に猛暑の影響もあり、持ち直しの動きがみられたが、一部に弱い動きもみられ、10-12月期の家計消費指数は前年同期比マイナスとなった(図表-5)。

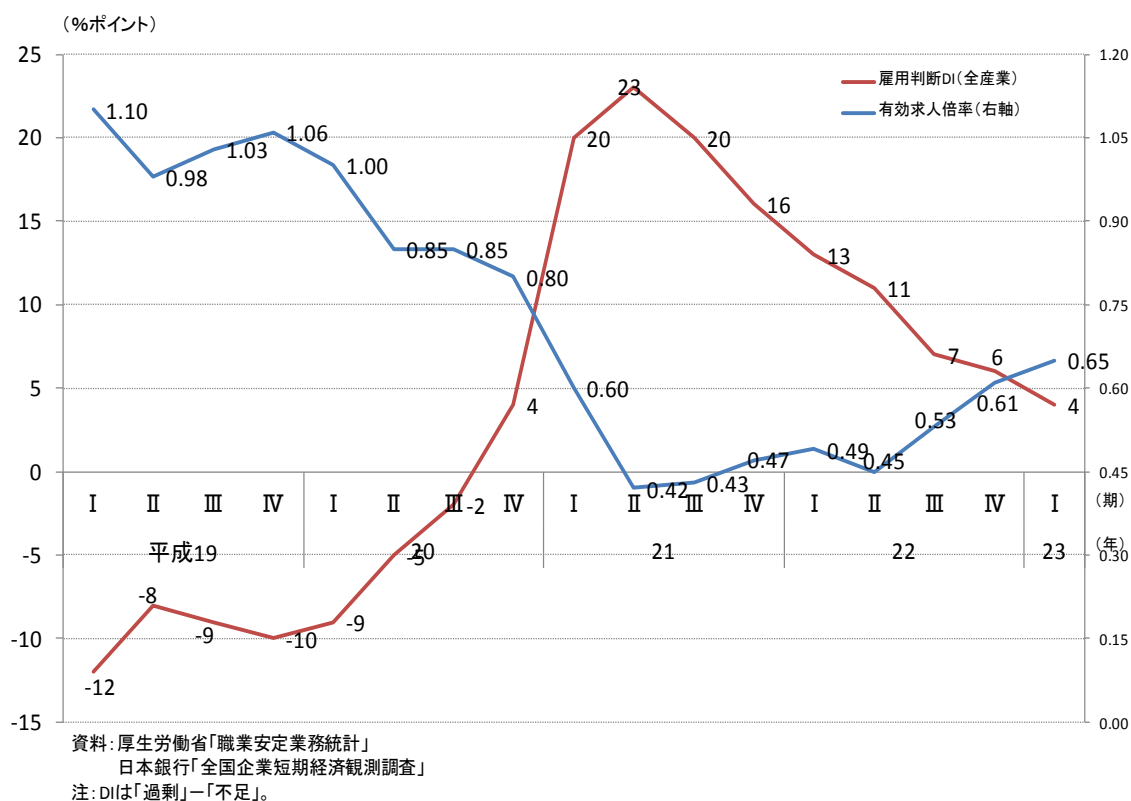
図表-2 資金調達判断DIの推移



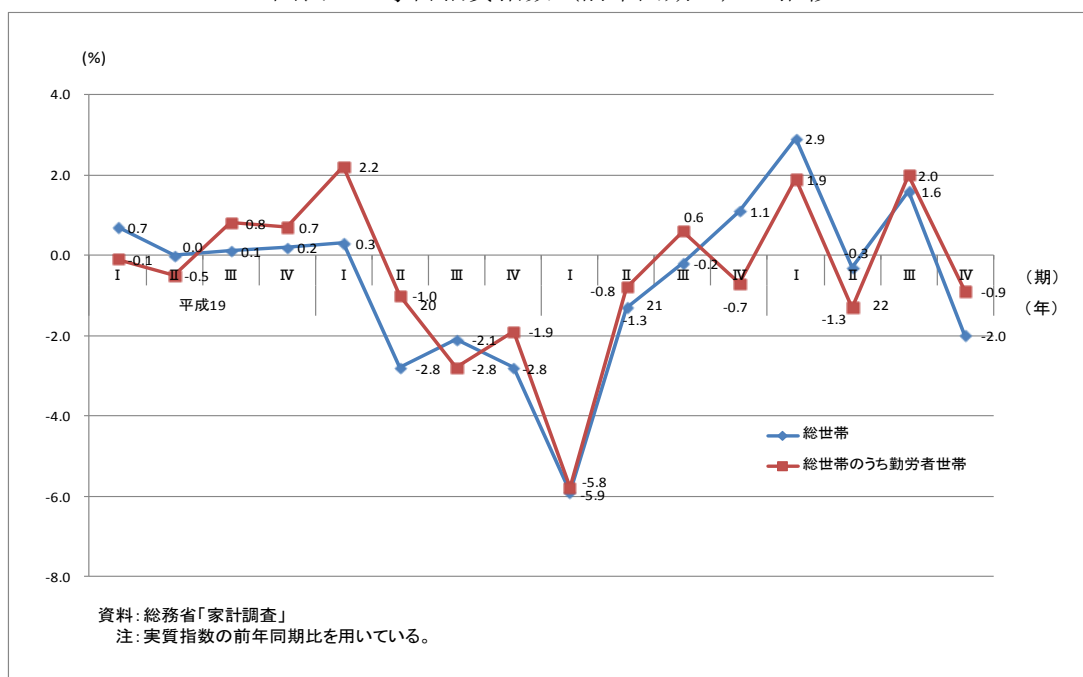
図表-3 生産・営業用設備DIの推移



図表-4 有効求人倍率、雇用判断DIの推移



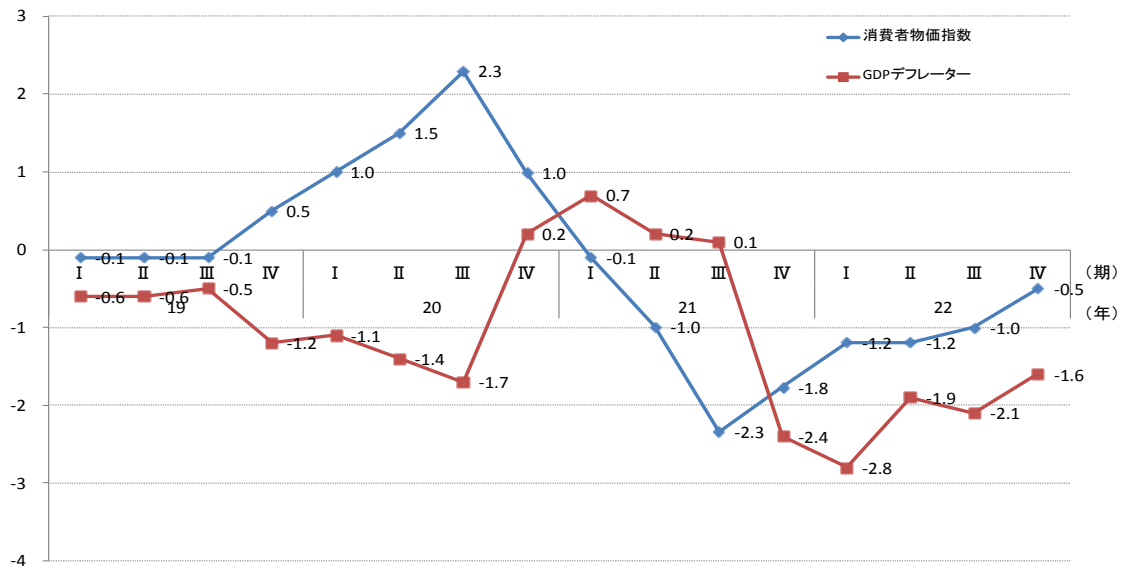
図表-5 家計消費指数(前年同期比)の推移



**(物価の現況)**

消費者物価指数の推移をみると、2009年以降継続して前年同期比で下落している。GDPデフレーターでも、2009年10-12月期からはマイナスが続いており、日本経済は、引き続き緩やかなデフレ状況にある。

図表-6 物価（前年同期比）の推移



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章 地価の現況

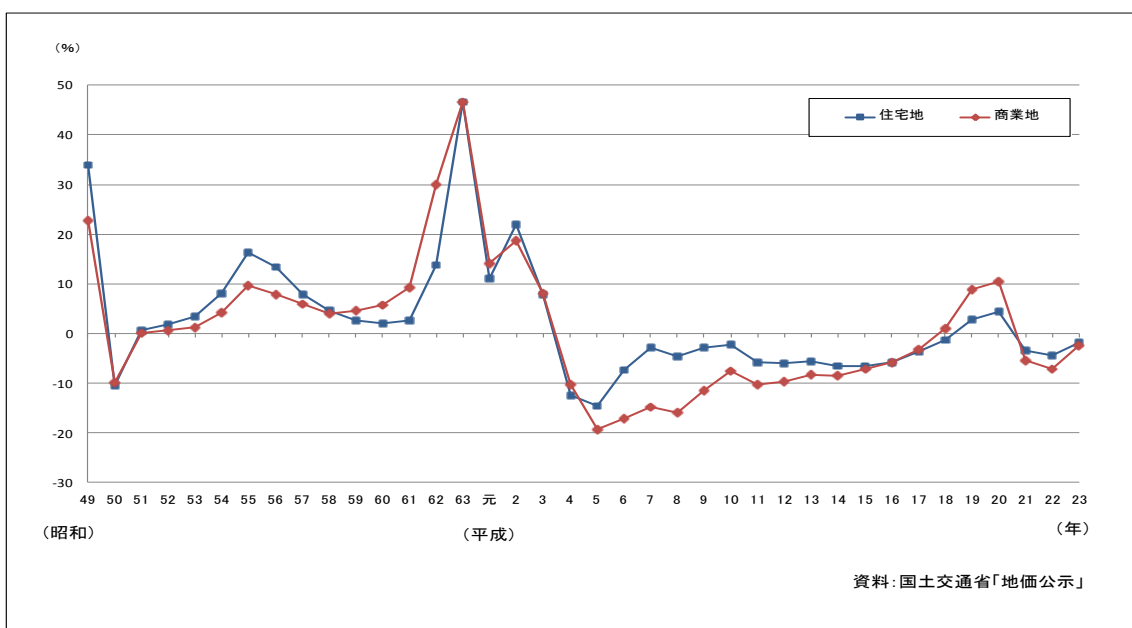
国土交通省「2011年地価公示」の結果によると、全国的に依然として地価の下落基調が続いているが、下落率は縮小し、上昇・横ばいを示す地点の数も増加した（図表7～9）。

日本の地価は、2008年9月のリーマンショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏の下落率がすべて縮小し、経済状況の不透明感が残るものの、下落基調からの転換の動きが見られたといえる。この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著であるが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいている。

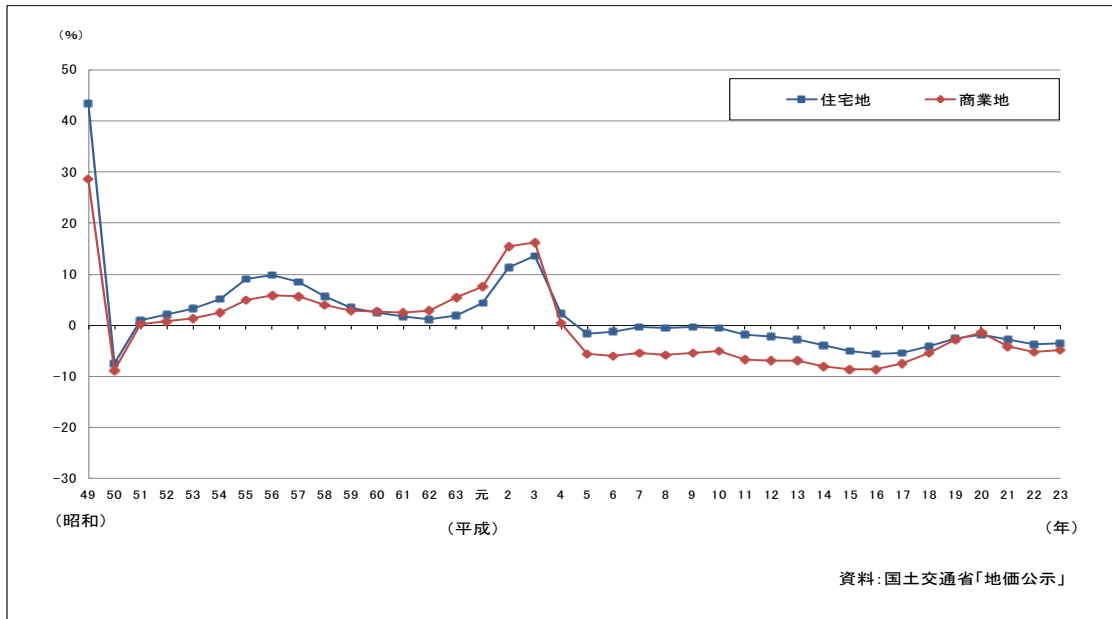
こうした状況の背景としては、住宅地については、住宅ローン減税・低金利・贈与税非課税枠拡大等の政策効果や住宅の値頃感の醸成により需要が高まり、下落基調からの転換の動きが見られたことが挙げられる。特に大都市圏においては、マンション販売の回復傾向が顕著であり、その中でも都心部では、マンションの素地取得が活発になっている地域も見られ、開発余力の高い地域では地価上昇につながっている。

商業地については、都市部を中心に事務所賃貸市場の賃料調整、企業収益の回復、資金調達環境の好転、J-R e i tの回復等を背景に、国内外からの投資も見られたこと等から、地価の下落幅が大幅に縮小した地域が見られるようになった。市場の現況を見ると、経済状況の不透明感も残り、事務所エリア全般では依然空室率が高止まりの傾向であるが、大型・築浅ビルへの集約移転等により、優良物件が競争力を向上させ、需要が顕在化するケースも見られる（図表-10, -11）。

図表-7 三大都市圏における地価の変動率



図表-8 地方圏における地価の変動率



図表-9 地価上昇・横ばい・下落地点数

		全用途			住宅地			商業地		
		上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
全国	平成23年公示	193	1,082	24,232	152	761	15,530	35	213	5,399
	平成22年公示	7	101	27,302	6	65	17,759	1	21	5,900
	平成20年公示	13,416	2,539	12,837	9,065	1,617	8,037	3,110	427	2,701
三大都市圏	平成23年公示	171	907	11,047	140	642	7,405	25	175	2,265
	平成22年公示	5	8	13,040	4	4	8,885	1	1	2,584
	平成20年公示	11,493	996	1,350	7,926	670	836	2,501	114	135
東京圏	平成23年公示	81	188	6,593	70	130	4,511	8	38	1,422
	平成22年公示	0	6	7,365	0	3	5,112	0	0	1,526
	平成20年公示	6,933	449	460	4,856	308	279	1,559	32	35
大阪圏	平成23年公示	8	152	3,210	2	114	2,215	6	35	533
	平成22年公示	0	0	3,628	0	0	2,528	0	0	602
	平成20年公示	3,117	340	383	2,185	255	242	577	33	23
名古屋圏	平成23年公示	82	567	1,244	68	398	679	11	102	310
	平成22年公示	5	2	2,047	4	1	1,245	1	1	456
	平成20年公示	1,443	207	507	885	107	315	365	49	77
地方圏	平成23年公示	22	175	13,185	12	119	8,125	10	38	3,134
	平成22年公示	2	93	14,262	2	61	8,874	0	20	3,316
	平成20年公示	1,923	1,543	11,487	1,139	947	7,201	609	313	2,566

資料：国土交通省「地価公示」

図表-10 変動率推移（年間）

	全用途		住宅地		商業地	
	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示	平成22年公示	平成23年公示
全国	△ 4.6	△ 3.0	△ 4.2	△ 2.7	△ 6.1	△ 3.8
三大都市圏	△ 5.0	△ 2.0	△ 4.5	△ 1.8	△ 7.1	△ 2.5
東京圏	△ 5.4	△ 1.9	△ 4.9	△ 1.7	△ 7.3	△ 2.5
大阪圏	△ 5.3	△ 2.7	△ 4.8	△ 2.4	△ 7.4	△ 3.6
名古屋圏	△ 3.3	△ 0.8	△ 2.5	△ 0.6	△ 6.1	△ 1.2
地方圏	△ 4.2	△ 3.9	△ 3.8	△ 3.6	△ 5.3	△ 4.8
		前年よりも下落幅が縮小			前年よりも下落幅が拡大	

資料：国土交通省「地価公示」

図表-11 変動率推移（半期）

	住宅地				商業地			
	平成22年公示		平成23年公示		平成22年公示		平成23年公示	
	平成21年前半	平成21年後半	平成22年前半	平成22年後半	平成21年前半	平成21年後半	平成22年前半	平成22年後半
全国	△ 2.4	△ 2.0	△ 1.3	△ 1.2	△ 3.7	△ 3.0	△ 2.0	△ 1.7
三大都市圏	△ 2.9	△ 2.0	△ 1.0	△ 0.7	△ 4.4	△ 3.1	△ 1.6	△ 1.1
東京圏	△ 3.2	△ 2.0	△ 0.9	△ 0.7	△ 4.5	△ 3.0	△ 1.5	△ 1.1
大阪圏	△ 2.7	△ 2.3	△ 1.3	△ 1.0	△ 4.4	△ 3.8	△ 2.3	△ 1.4
名古屋圏	△ 2.0	△ 1.1	△ 0.3	△ 0.1	△ 4.2	△ 2.8	△ 0.8	△ 0.5
地方圏	△ 1.9	△ 2.1	△ 1.7	△ 1.8	△ 2.9	△ 2.9	△ 2.4	△ 2.4
		前期よりも下落幅が縮小			前期よりも下落幅が拡大			

資料：国土交通省「地価公示」

さらに、「主要都市の高度利用地地価現況報告」（地価 LOOK レポート）によれば、2010 年を通じて、上昇・横ばい地点の増加が見られ、特に住宅系地区でこの傾向が顕著となっている。この結果は、2011 年地価公示の結果において観察された地価現況の傾向をより強く反映していると考えられる。

図表-12 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の現況

四半期	上昇				横ばい	下落					横計
	▲	▲	▲	→	↔	▼	▼	▼	▼	▼	
	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		
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (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%)	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%)
	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%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※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  
※数字は地区数、( )はその割合  
※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、番目に地区数の多い変動率区分

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価現況報告」

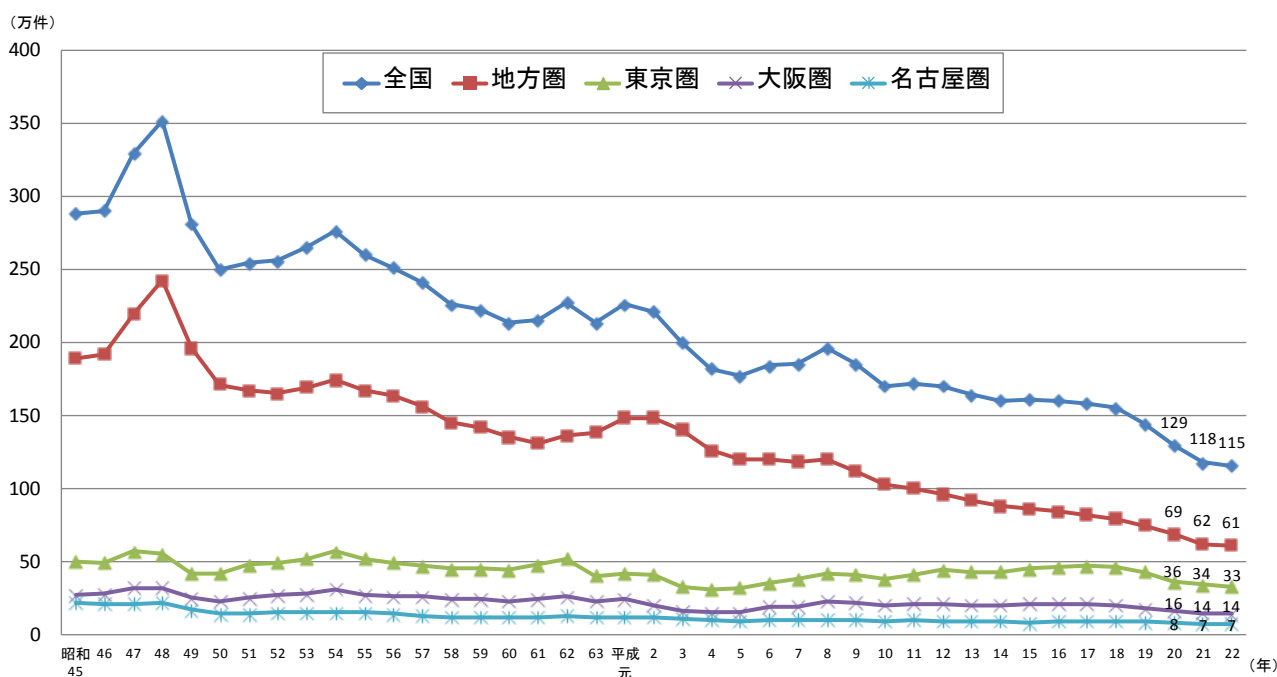


### 第3章 不動産取引の現況

#### (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、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、2010年中の全国の土地取引件数は115.4万件（対前年比2.2%減）となった（図表-13）。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、地方圏を中心に減少幅が2010年に入ってから小さくなっている。東京都については、第2四半期に大きな落ち込みをみせ、その後改善傾向にある（図表-14）。土地購入金額についてみると、平成18年以降減少が続くなかで、2010年は個人が12.3兆円（対前年比5.0%減）、法人が13.6兆円（対前年比13.0%増）となり、国等も含めた全体では昨年より増加し27.6兆円（対前年比2.3%増）となった（図表-15）。土地売却金額については、2010年は個人が12.6兆円（対前年比5.1%増）、法人が13.4兆円（対前年比3.8%増）となっている。また、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2兆2038億円（対前年度比11.1%減）と全体では減少となり、規模別でも減少しているが、業種別でみると、製造業については前年度と比較して増加（対前年度比16.9%増）している（図表-16）。

図表-13 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：地域区分は以下による。

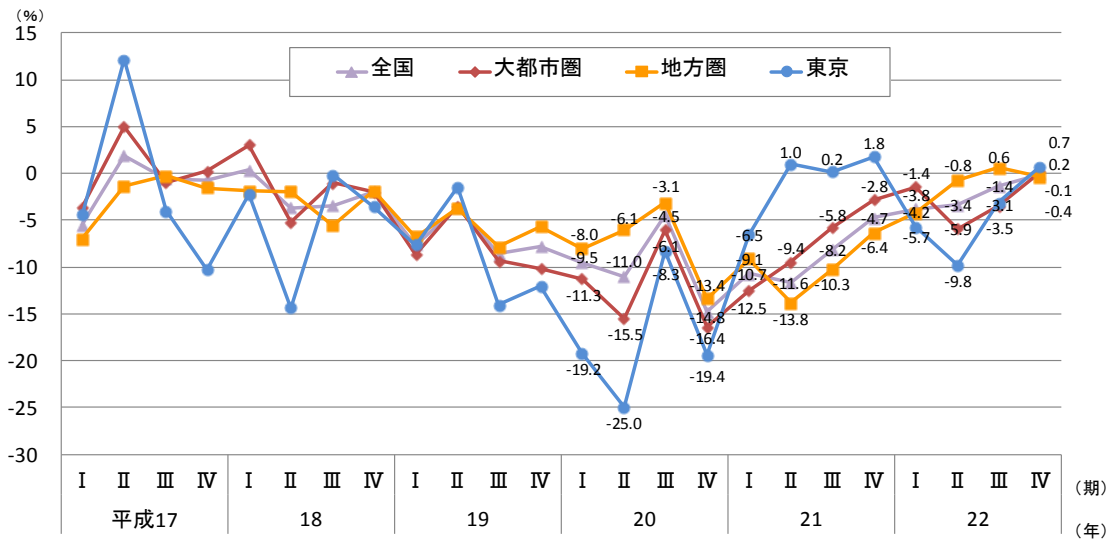
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、三重県

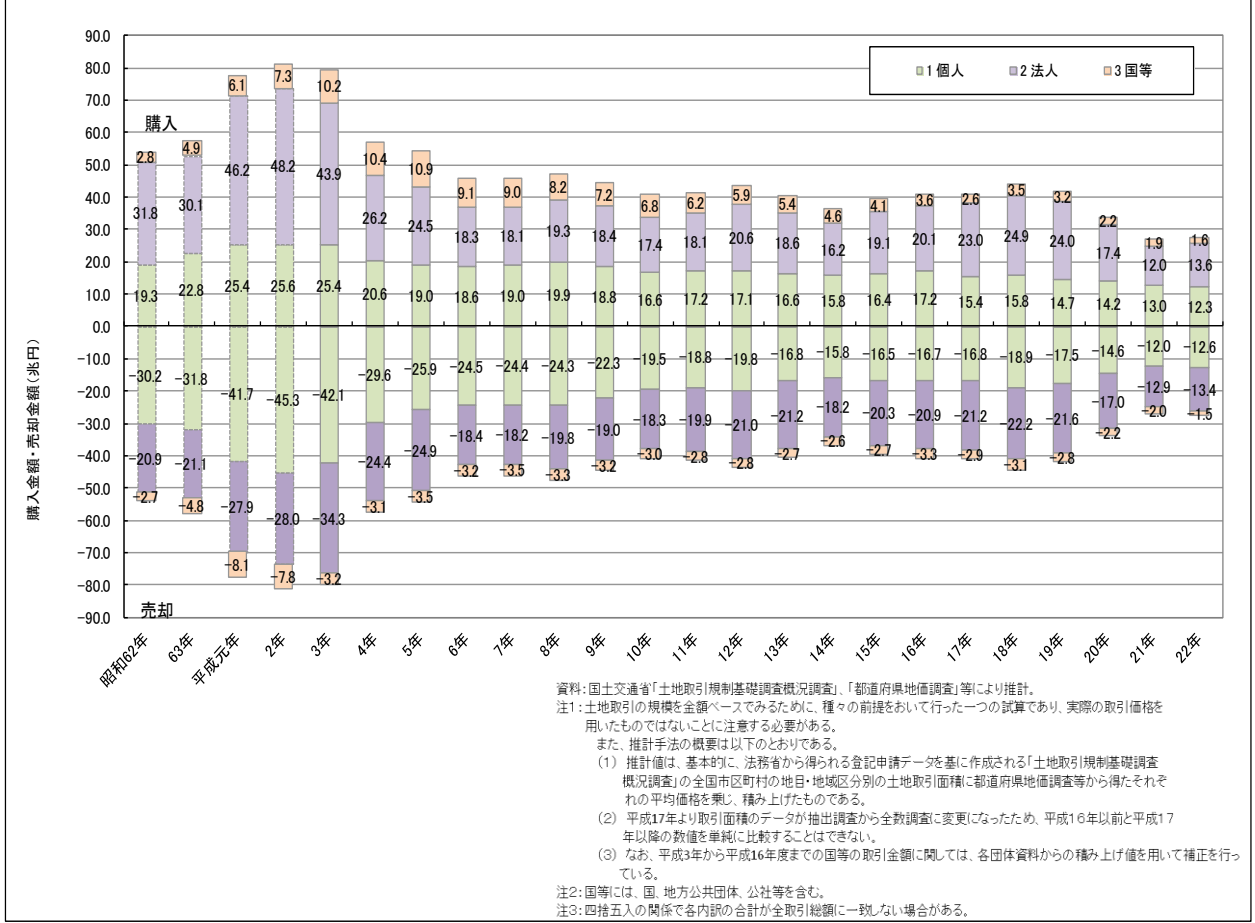
地方圏：上記以外の地域

図表-14 売買による土地取引件数の変化率（対前年同期比）の推移



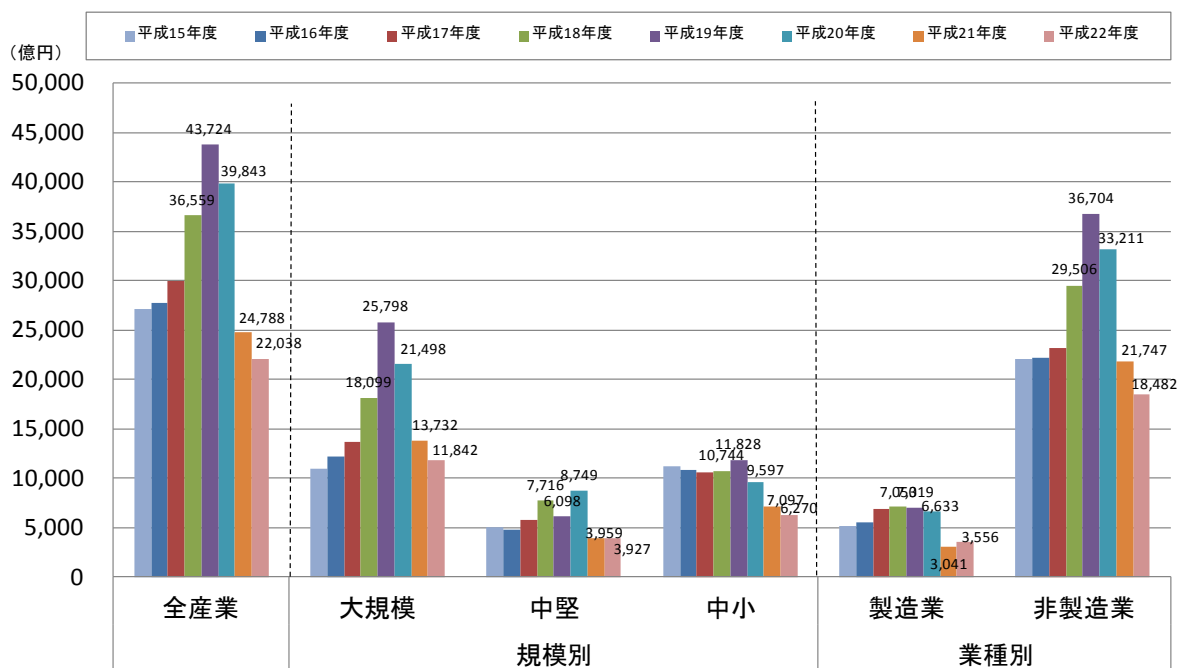
資料：法務省「法務統計月報」  
 注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。  
 注2：I期は1-3月、II期は4-6月、III期は7-9月、IV期は10-12月。  
 注3：地域区分は次による。  
 大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県、愛知県、三重県。  
 地方圏：上記以外の地域。

図表-15 土地購入・売却金額の推移



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あるために、種々の前提を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(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年度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-16 企業の土地投資額の推移



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。

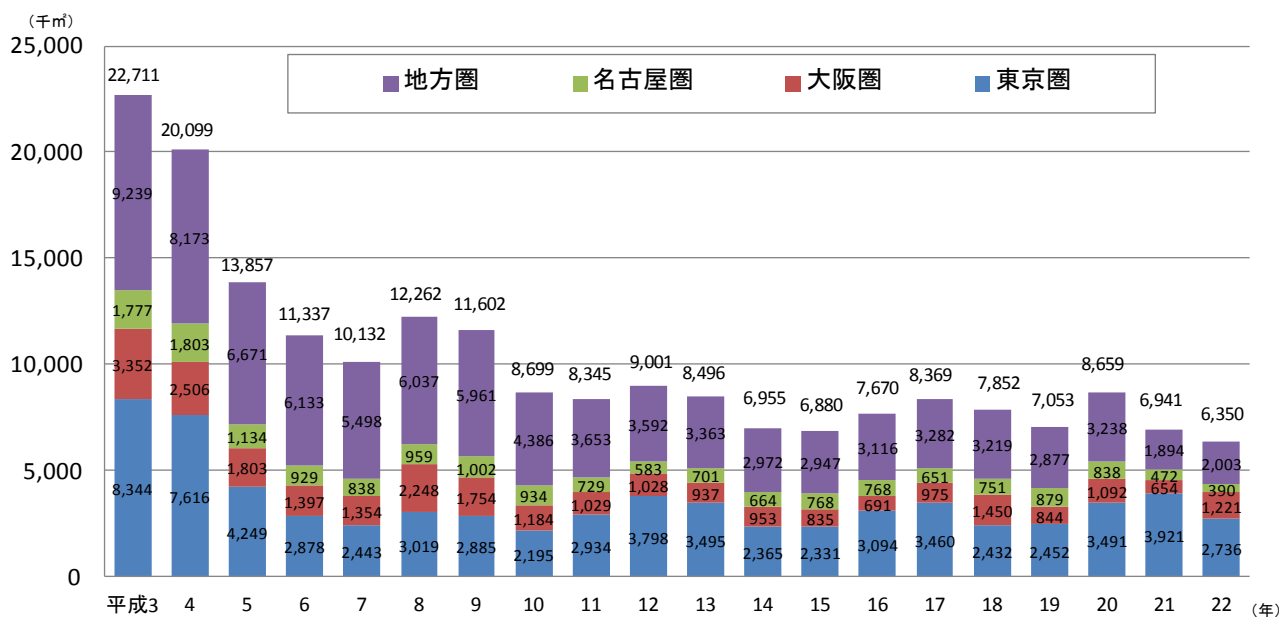
平成22年度の数値は平成23年3月調査における実績見込。

### (事務所市場の現況)

事務所の着工床面積について、2010年においては635万㎡（対前年比8.5%減少）と低水準での推移となった（図表-17）。

続いて賃貸事務所市場の現況をみると、2010年も前年に引き続き事務所需要が減退し、需給バランスが悪化した。丸の内、大手町、有楽町の都心3地区についてみると、2010年に入ってから空室率には改善の動きもみられたが、その後再び上昇している。（図表-18）。大阪市についてみると、東京23区と同様に2010年に入ってから空室率が上昇傾向にあり、賃料も下落傾向で推移したが、名古屋市についてみると、2010年後半から空室率は下落に転じている。（図表-19）。また、地方ブロックの中心都市の空室率についてみると、ほとんどの地域において2010年後半から改善の傾向が見られる（図表-20）。

図表-17 圏域別事務所着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」

注1：「事務所」とは、机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。

注2：各年とも12月31日現在の数値である。

注3：地域区分は以下による。

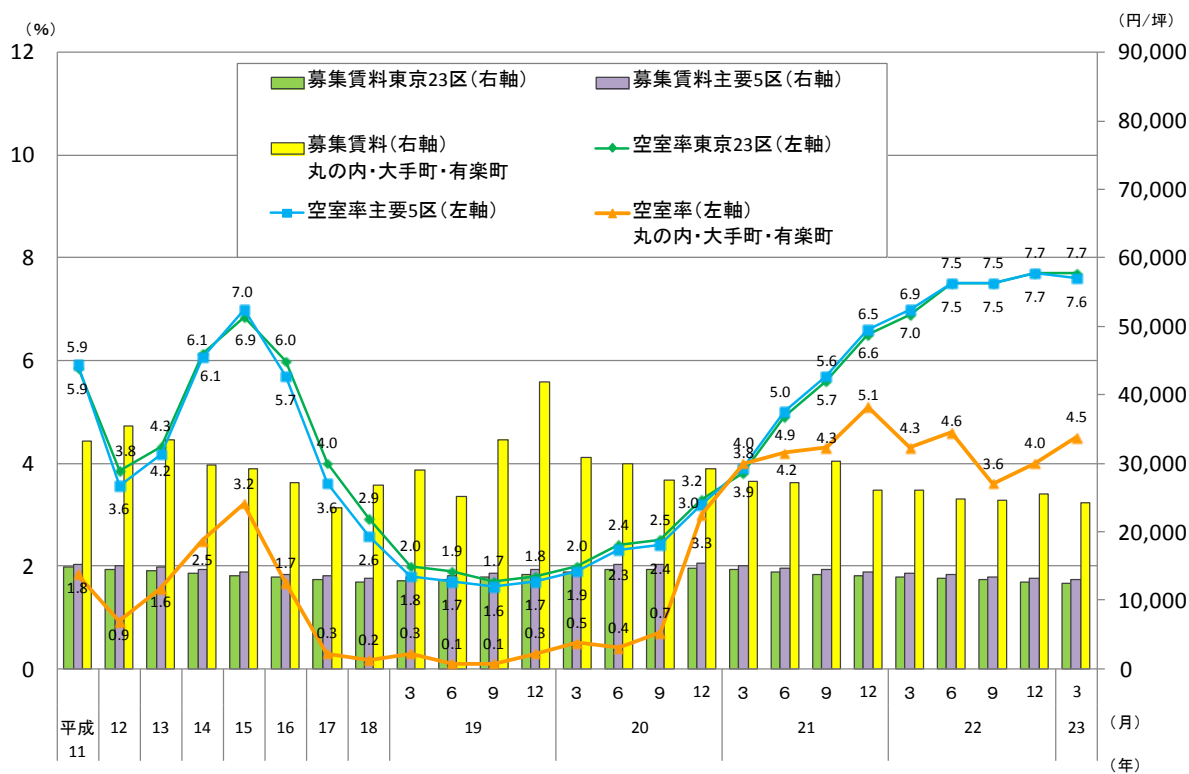
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県

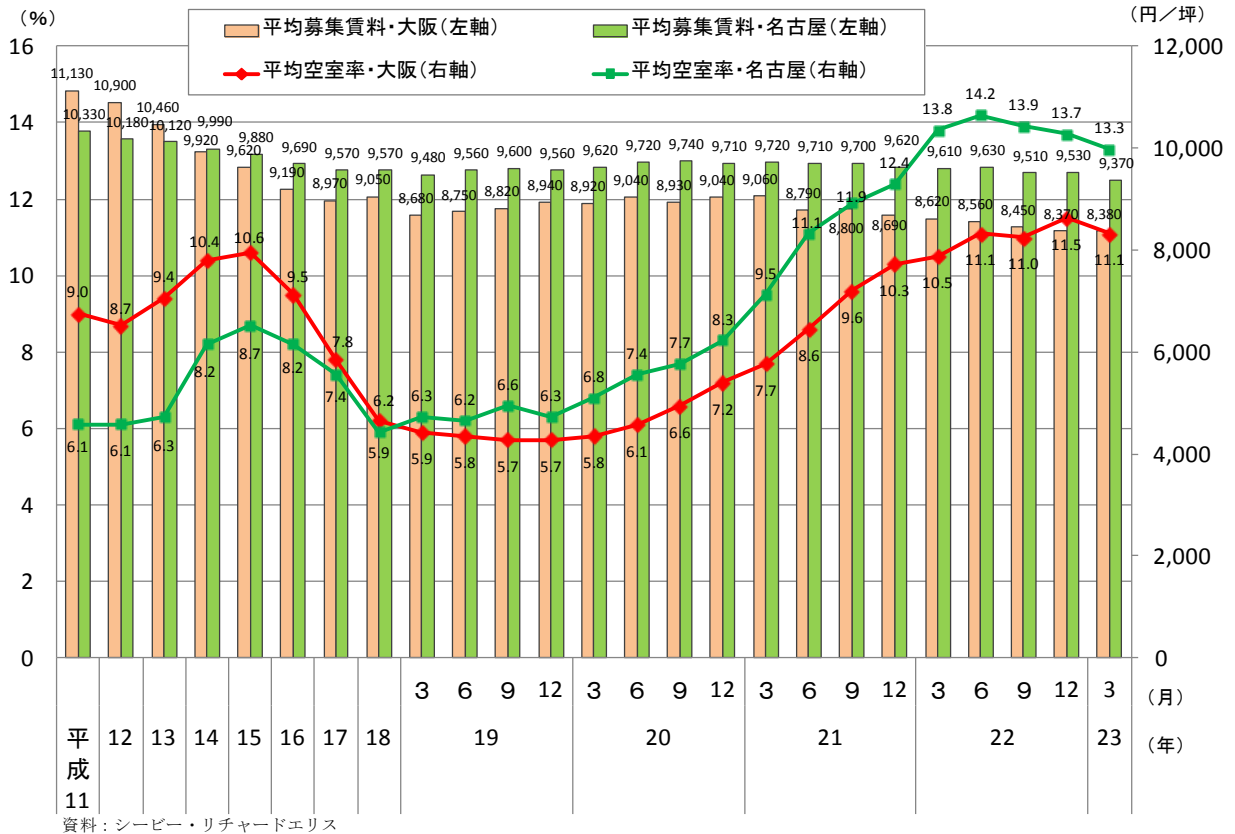
地方圏：上記以外の地域

図表-18 事務所ビル賃料及び空室率の推移（東京）

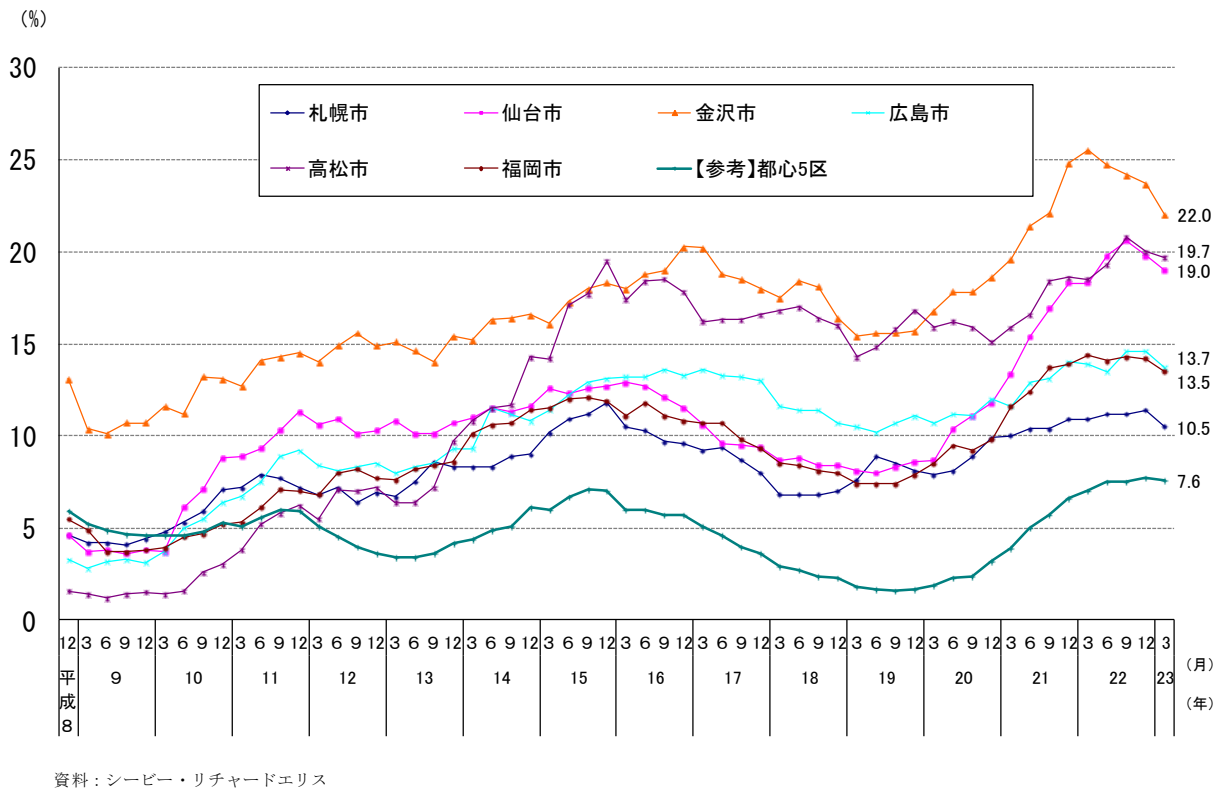


資料：シービー・リチャードエリス

図表-19 事務所ビル賃料及び空室率の推移（名古屋・大阪）



図表-20 地方ブロック別の中心都市の空室率の推移



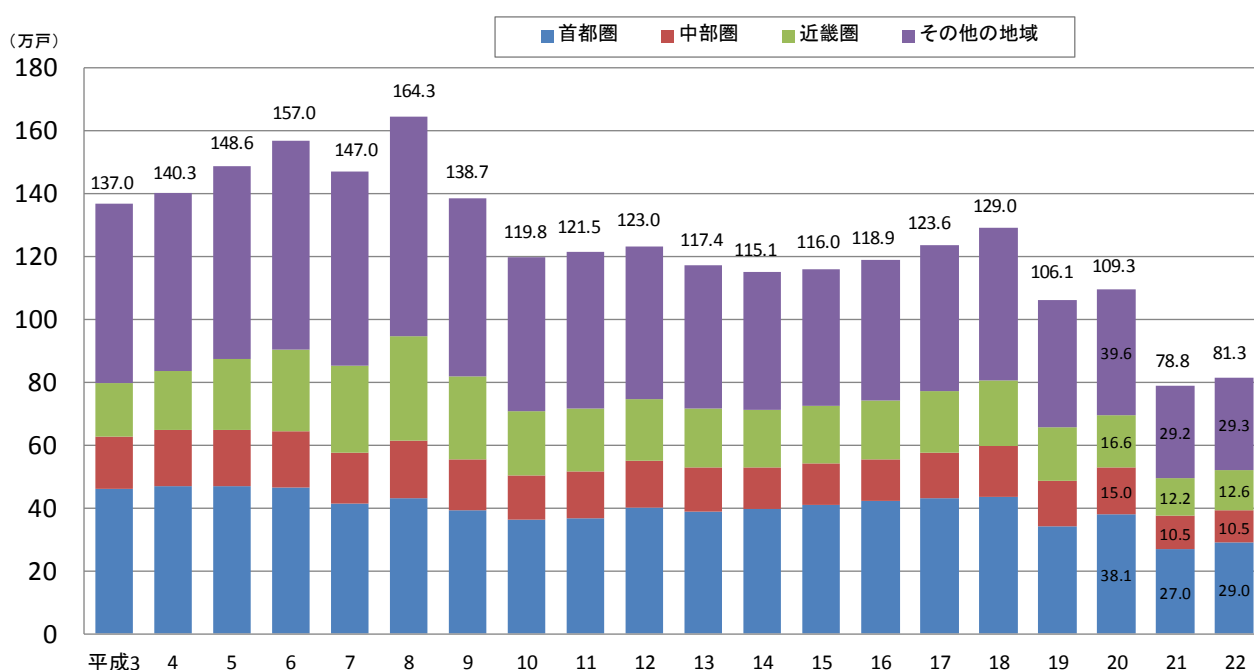
## (住宅市場の現況)

2010年の住宅着工戸数は813,126戸（対前年比3.1%増）となり、前年比ではプラスに転じたものの、低い水準で推移した（図表-21）。また、四半期ごとの推移を前年同期比でみると、2010年1-3月期には前年に引き続きマイナスとなったが、その後改善し7-9月期には、すべての地域でプラスに転じた（図表-22）。

マンション市場の現況をみると、2010年の新規発売戸数については、首都圏が44,535戸（対前年比22.4%増）、近畿圏が21,716戸（対前年比9.8%増）となった（図表-23、図表-24）。新築マンションの価格については、首都圏は2010年7-9月期に平均価格、1㎡あたり単価とも上昇がみられたが、その後、低下した。近畿圏は2010年10-12月期に1㎡あたり単価が上昇したが、その後低下しており、平均価格についてもわずかながら低下している（図表-25）。また、2010年のマンションの契約率は好不調の目安と言われる70%を上回り、首都圏は78.4%、近畿圏は70.2%となっている（図表-26）。

賃貸住宅の現況について2010年度の賃料指数の推移をみると、首都圏では前年同期比で下落の傾向が続き、関西圏については、ほぼ横ばいで推移している（図表-27）。

図表-21 圏域別住宅着工戸数の推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」

(年)

注：地域区分は以下のとおり。

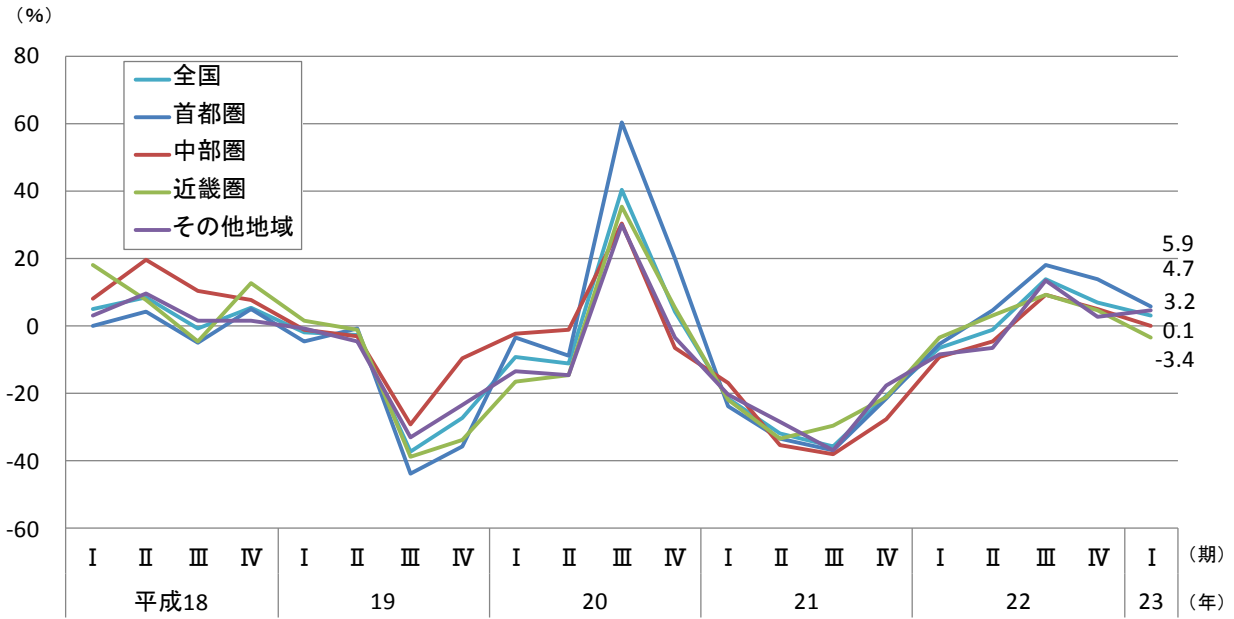
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

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-22 圏域別住宅着工戸数（前年同期比）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

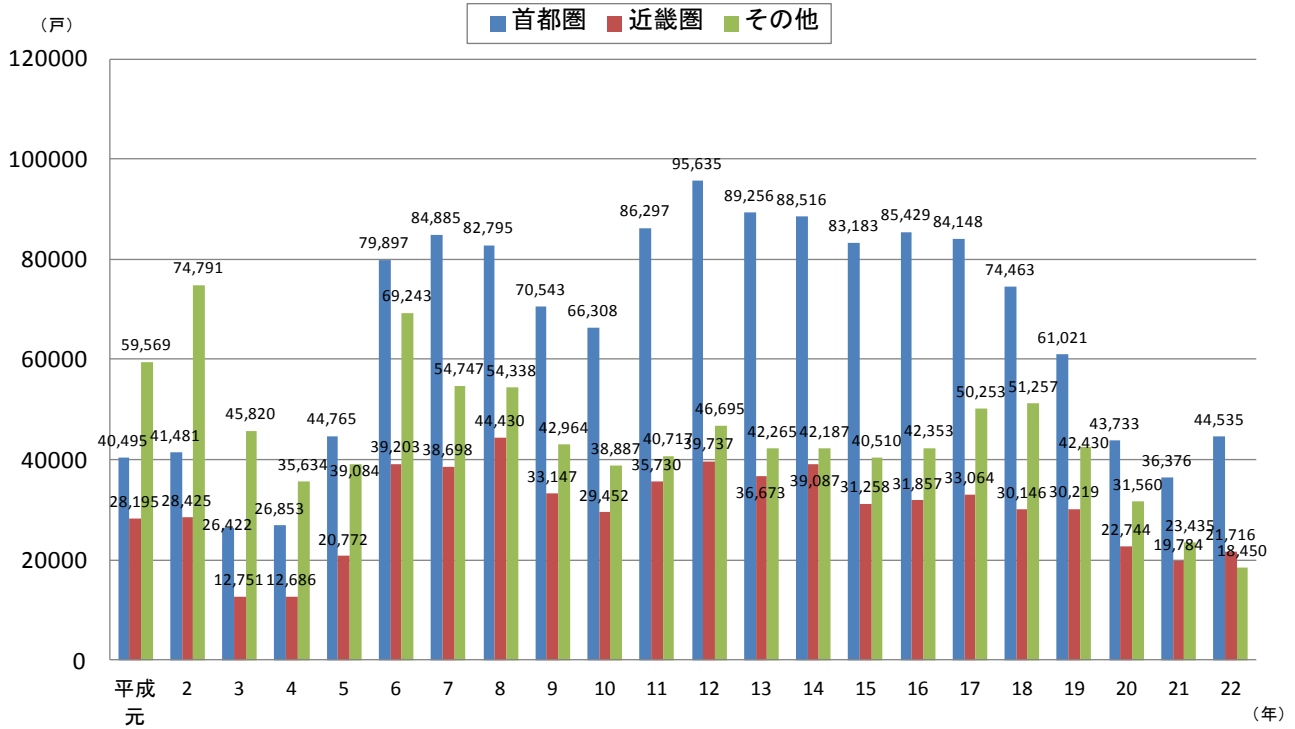
首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

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-23 圏域別マンション新規発売戸数の推移



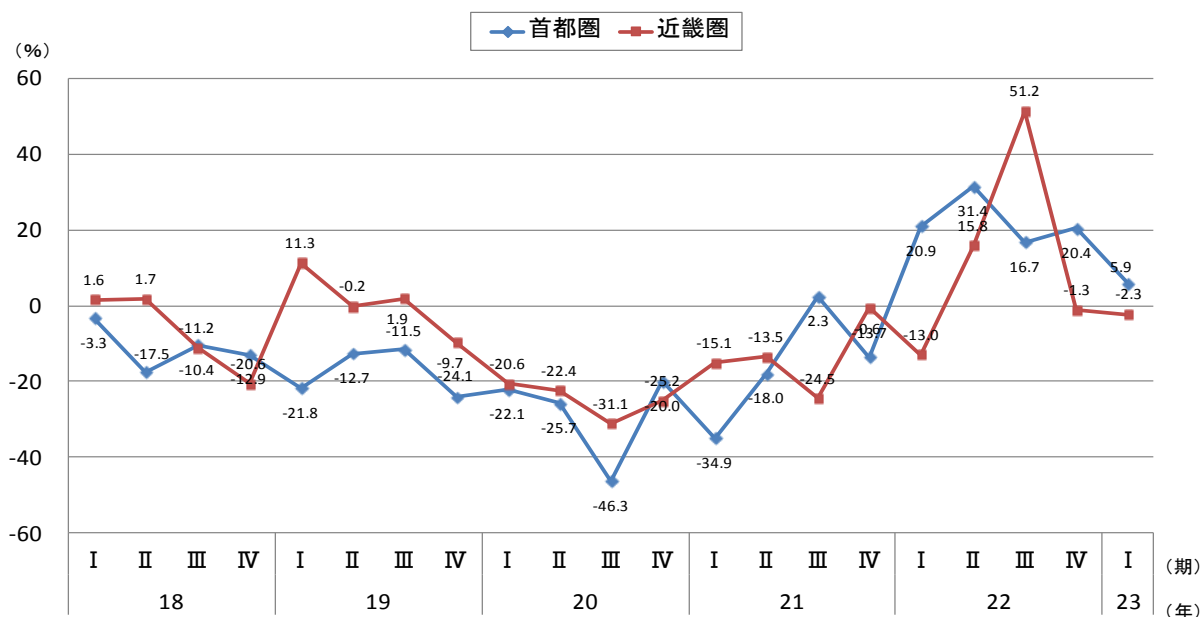
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：地域区分は以下のとおり。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

図表-24 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）



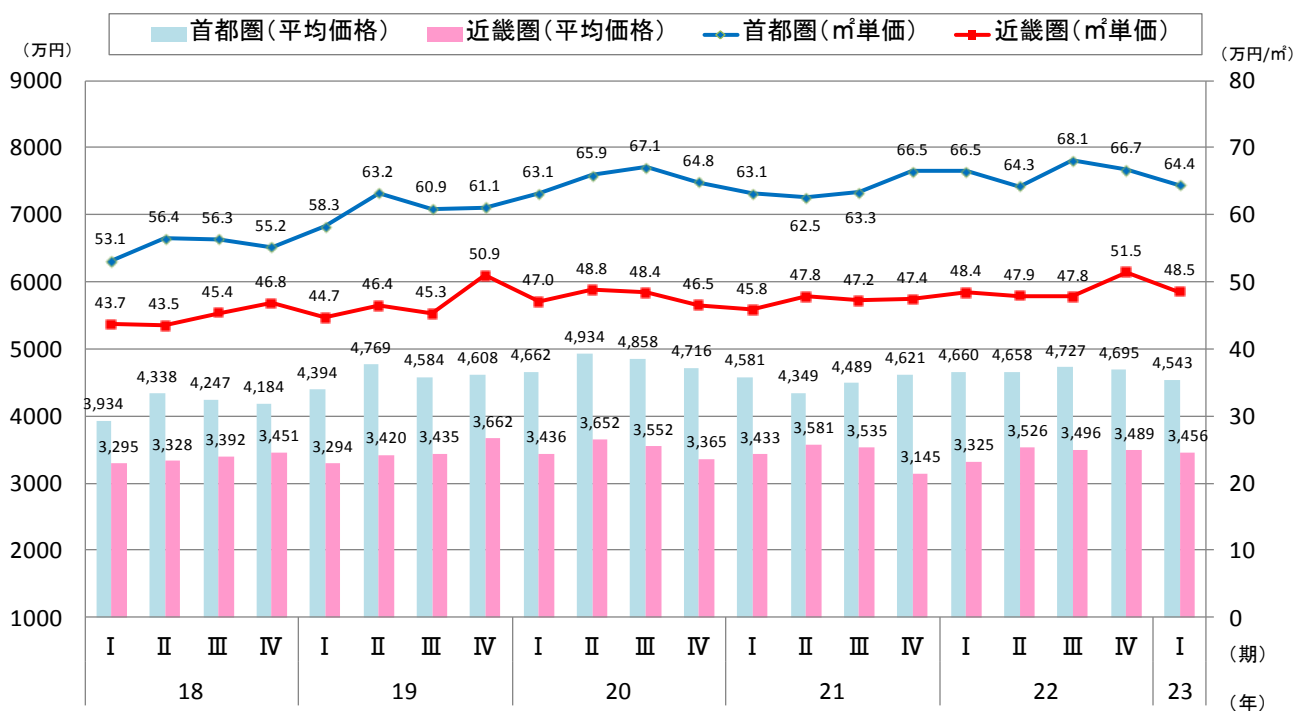
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：地域区分は以下のとおり。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

図表-25 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移

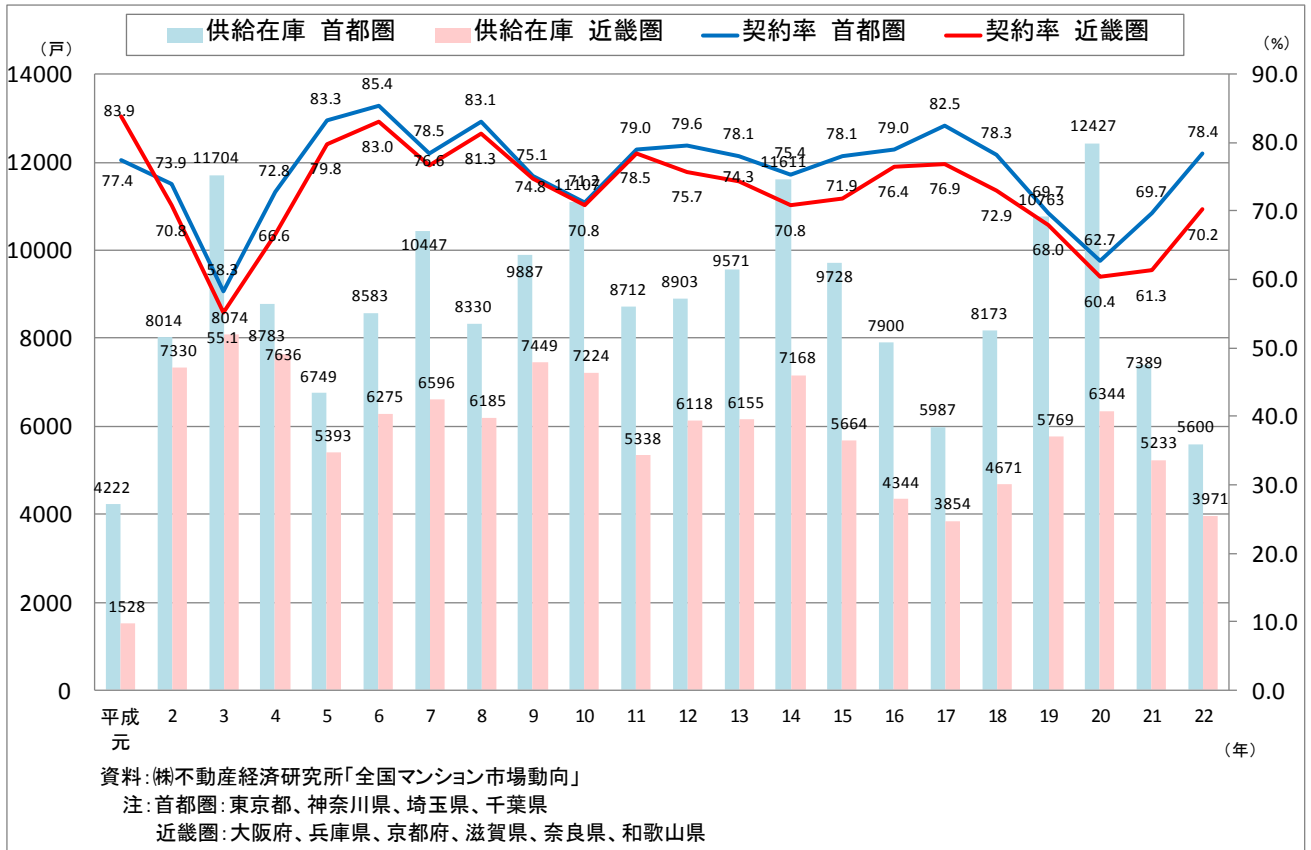


資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

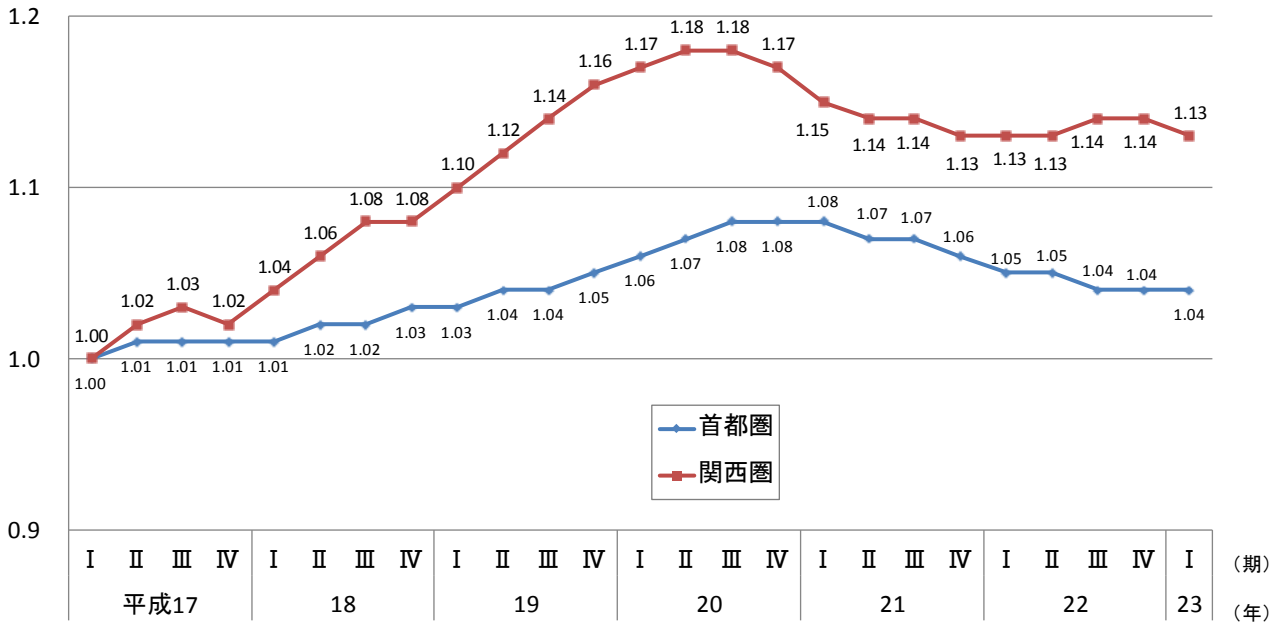
注：地域区分は、図表1-3-14に同じ。



図表-26 首都圏・近畿圏のマンションの供給在庫戸数と契約率の推移



図表-27 首都圏・関西圏のマンション賃料指数の推移



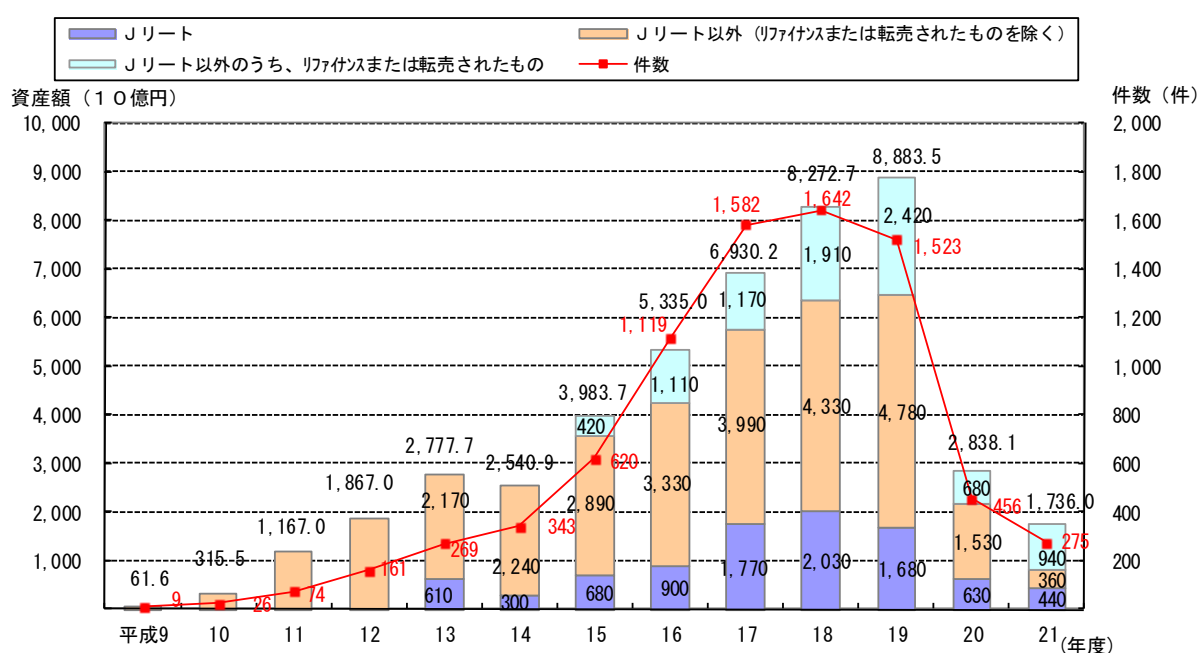
資料：(株)IPDジャパン・(株)リクルート「リクルート住宅価格指数」  
 注1：平成17年1月を1.00とした指数値である。  
 注2：I期は1月～3月、II期は4月～6月、III期は7月～9月、IV期は10月～12月の平均値である。  
 注3：首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県  
 関西圏：大阪府、兵庫県、京都府

## 第4章 不動産投資市場の現況

### (不動産証券化市場の現況)

不動産を証券化する場合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 J-R e i t）、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。国土交通省が実施している「不動産証券化の実態調査」により、不動産証券化の状況をみると、2010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、1兆7,360億円である（図表-28、図表-29）。2010年度データは2011年6月公表予定。

図表-28 不動産証券化の実績



資料:国土交通省「不動産証券化の実態調査」

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

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

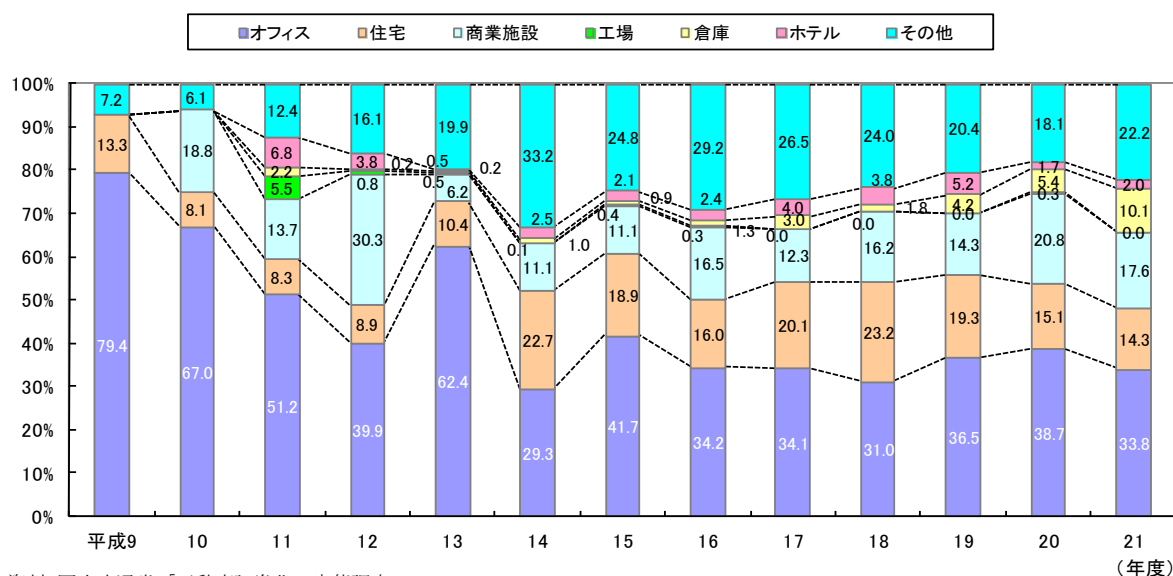
Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売との回答があった物件の資産額である。但し、それは信託受益権を特定資産として証券化しているものに限っている。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5:平成21年度分データについてはTMKにかかる証券化の実績が確定していないため、平成20年度のTMK届出実績と証券化の実績の割合を平成21年度の届出実績に掛け合わせて推計している。平成20年度分は、TMKの証券化の実績等を基に再集計した。

図表-29 用途別不動産証券化の実績の推移(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」

注1:「その他」に含まれるものは以下のとおり。

- ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの(駐車場、研修所等)
- ・対象となる不動産が複数の用途に使用されているもの
- ・用途の異なる複数の不動産を対象としているもの

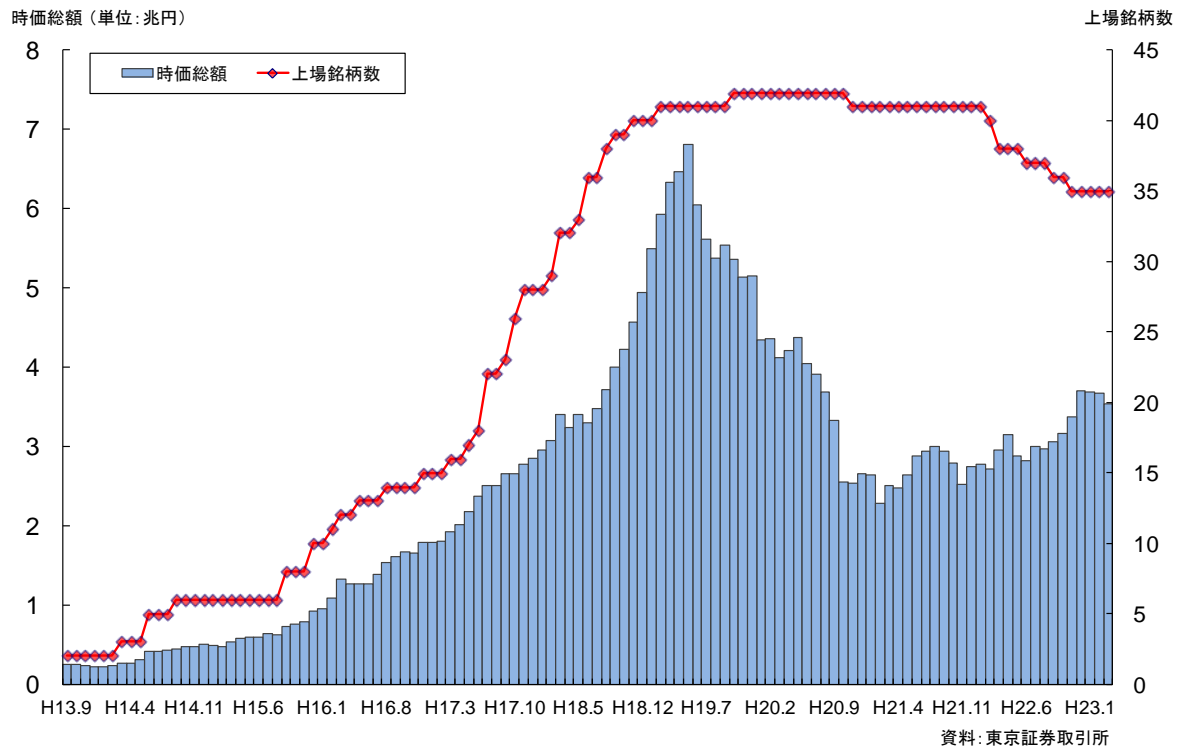
注2:平成13年度以降は、TMKの実物にかかる証券化について、内訳が不明のため含まない。

注3:平成21年度分の割合は速報値。

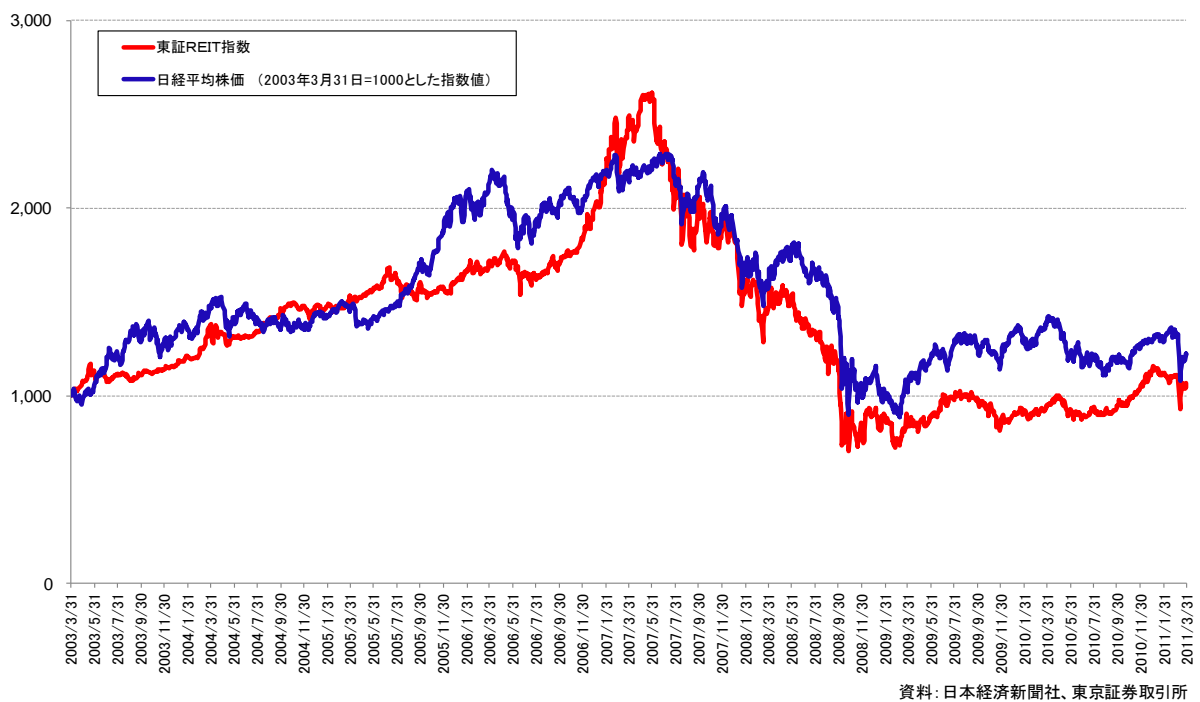
### (J-R e i t市場の現況)

J-R e i tについては、2010年度は合併が4件あり、2011年3月末の上場銘柄数は35銘柄となっている。J-R e i tの市場規模についてみると、2011年3月末で時価総額約3兆7000億円の投資証券が流通している(図表-30)。東京証券取引所の公表している東証J-R e i t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、2008年10月28日には704.46となったが、2010年3月31日には948.90まで回復した。その後、2010年10月5日に、日本銀行が「包括的な金融緩和策」の中でJ-R e i tを含む資産買い入れ等の基金の創設を発表したことを受け、翌10月6日にはJ-R e i t売買代金は286.79億円(前日比1.92倍)に達し、東証J-R e i t指数は、2010年11月には、2009年9月以来、1年2ヶ月ぶりに1000を超えた。その後も東証J-R e i t指数は上昇を続け、2011年1月4日には1156.46まで回復した。その後概ね横ばいで推移し、3月11日に発生した東日本大震災の影響により、3月15日には、終値が926.83まで下落したが、3月31日には1055.18まで回復している(図表-31)。日本銀行の資産買い入れ総額5兆円のうちJ-R e i tの買い入れは500億円程度である。12月16日より買い入れを開始し、東日本大震災発生後、買い入れ上限を1000億円に引き上げた。J-R e i tの物件取得額についてみると、取得額から譲渡額を差し引いた純取得額は、2010年においては上期、下期とも前年同期を上回っている(図表-32)。また、J-R e i tの保有物件数をみると、2010年度上期には、2009年度下期から減少したものの、2010年度下期には1,865件となっており再び増加傾向を見せている(図表-33)。さらに、J-R e i tの賃貸事業収益の指数の推移をみると、2010年は2009年に引き続き、事務所、商業施設、住宅の全てにおいて下落の傾向がみられた(図表-34)。

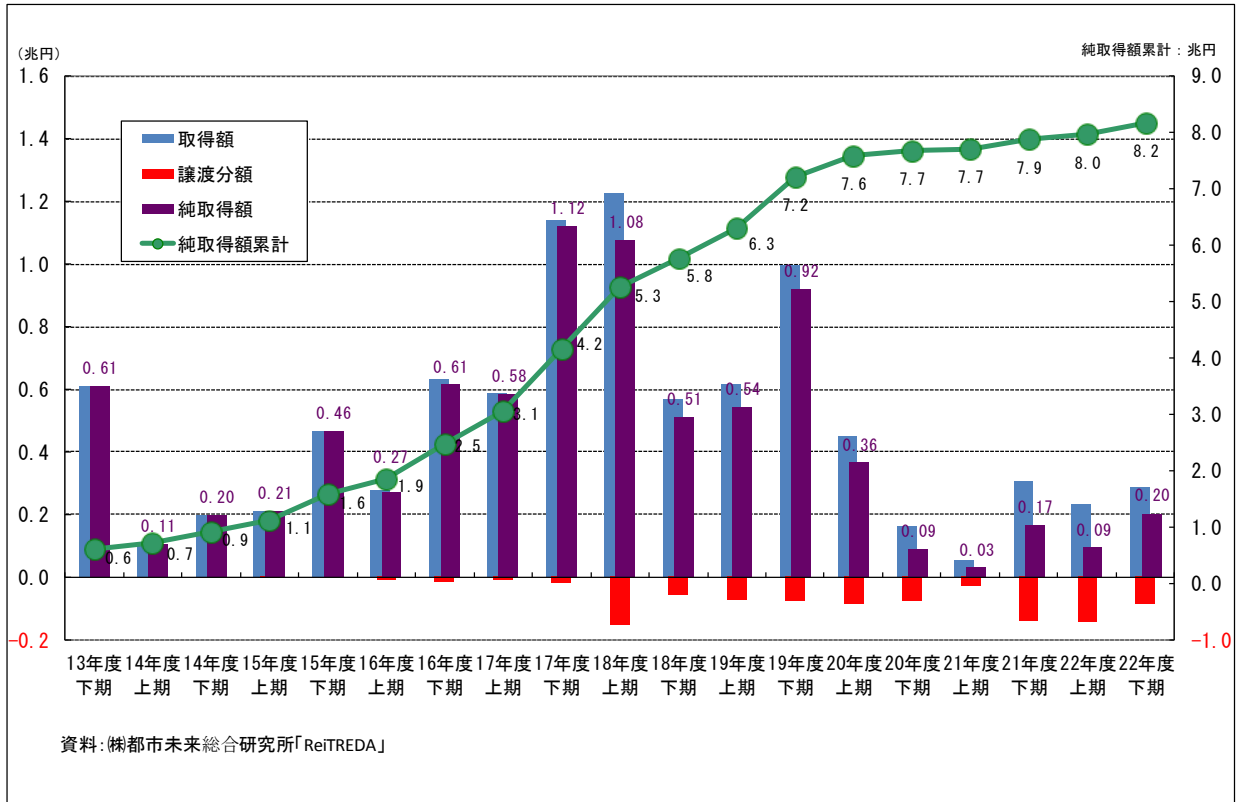
図表-30 J-R e i t 上場銘柄数と時価総額の推移



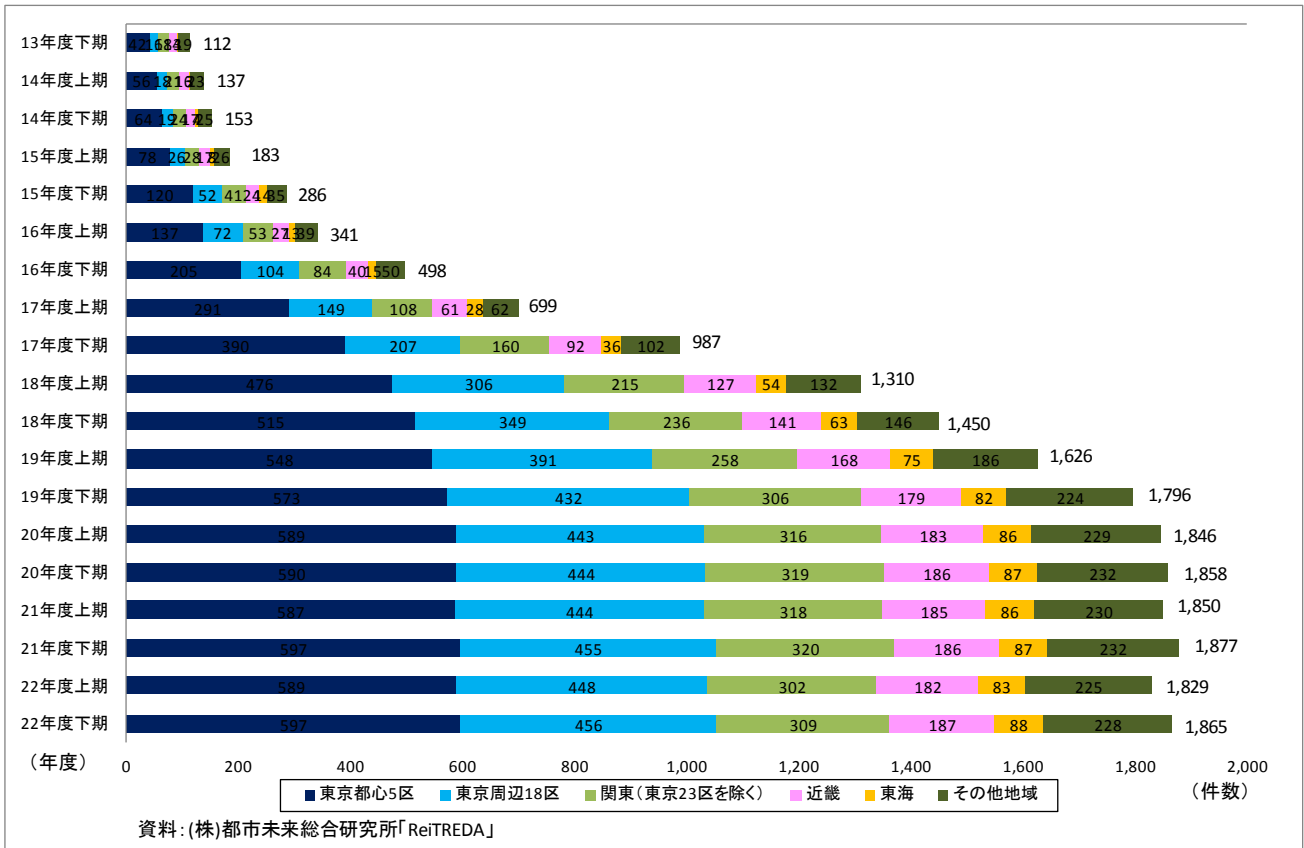
図表-31 東証 J-R e i t 指数と日経平均株価の推移



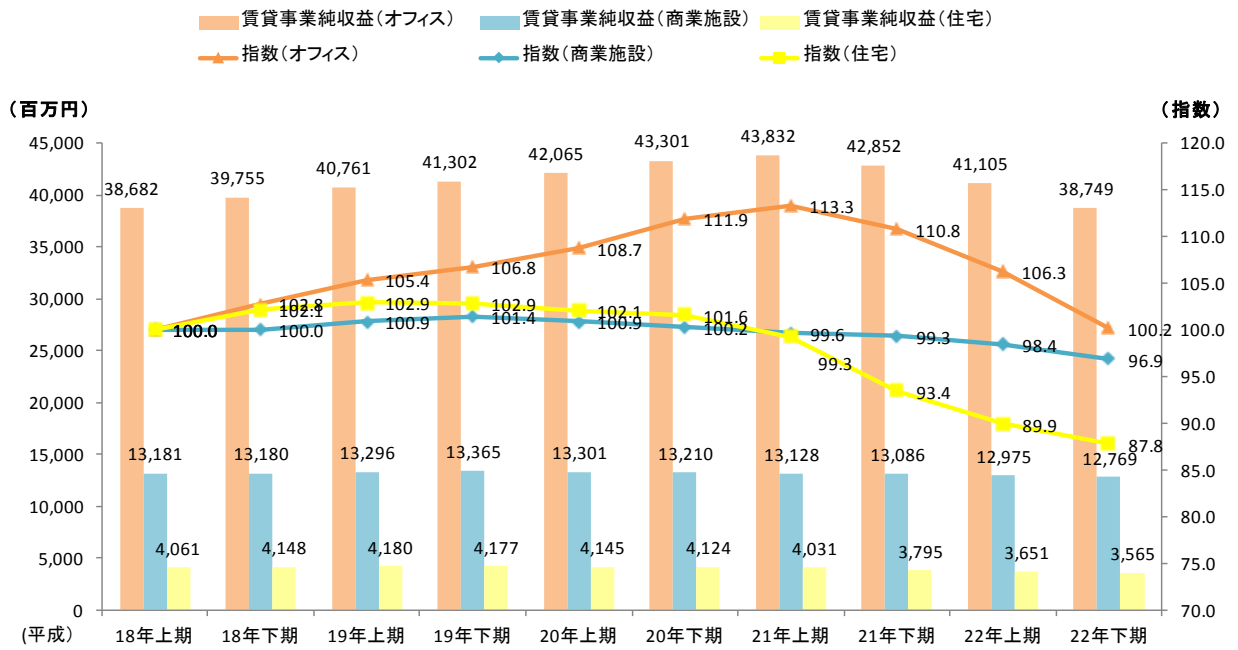
図表-32 J-R e i t の物件取得額の推移



図表-33 J-R e i t 保有物件の推移 (地域別累積件数)



図表-34 J-R e i t の賃貸事業収益の推移



資料: 一般財団法人日本不動産研究所

注: 平成17年末までに取得した物件で平成22年下期において継続して保有している物件を対象。  
平成18年以降に一部売却、追加取得した物件は除外。

## 第5章 不動産に対する意識

### (家計の土地に対する意識)

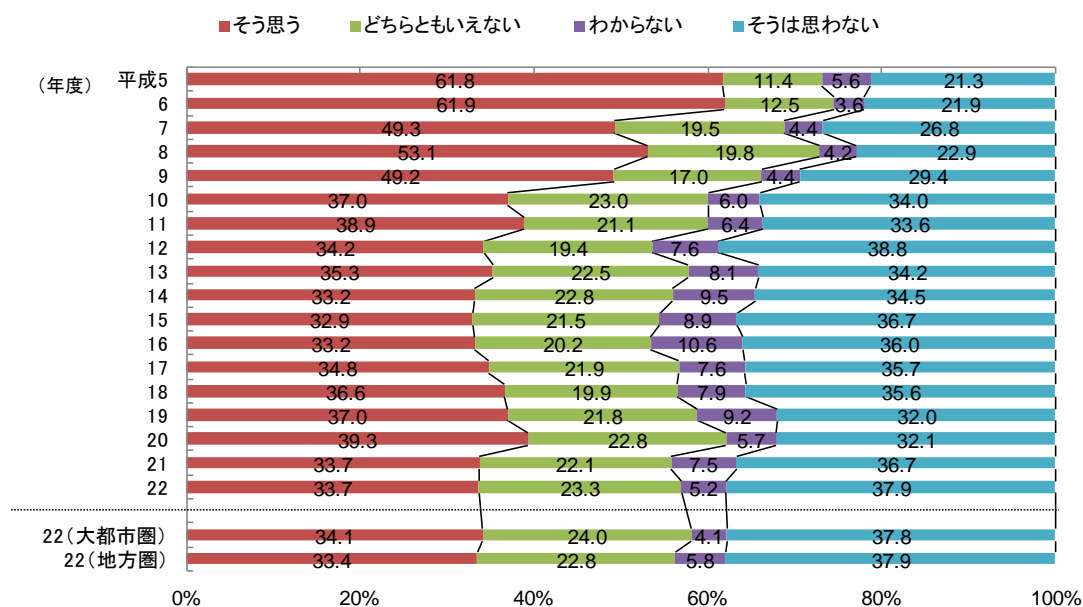
家計にとって土地とは、生活の基盤である住宅の敷地であると同時に、資産としての側面がある。この資産としての土地に対する意識については、バブル崩壊後、大きく変化してきている。

国土交通省が行っている「土地問題に関する国民の意識調査」において、土地の資産としての有利性に関して、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」との質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、1993年度、1994年度は6割以上であったが、年々低下して、1998年度以降は30%台で推移し、2010年度調査では前年度と同じく33.7%となっている(図表-35)。

「そう思う」と回答した者の理由については、「土地はいくら使っても物質的に滅失しない」という理由が1995年度の27.7%から2010年度は39.9%と、継続して多くなっている。その一方で「土地を保有していると、融資を受ける際に有利」という回答は、1997年度の22.7%から2010年度には9.6%まで低下しており、「地価は大きく下落するリスクが小さい」は概ね10%台で推移しているなど、土地の資産価値に着目した理由はあまり重視されていない。ただし、2010年度調査では、「地価上昇による値上がり益が期待できる」と回答した者の割合が、2009年度の7.4%から2010年度は15.1%と上昇しており、今後もその現況を注視していく必要がある(図表-36)。

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は、「非常に好ましい」と「まあ好ましい」を合わせた肯定的な回答が2005年度には43.8%であったが、2010年度調査では、調査開始以降最も大きい53.3%となっており、土地の資産としての価値に対する国民意識は変化してきていることが分かる。(図表-37)。

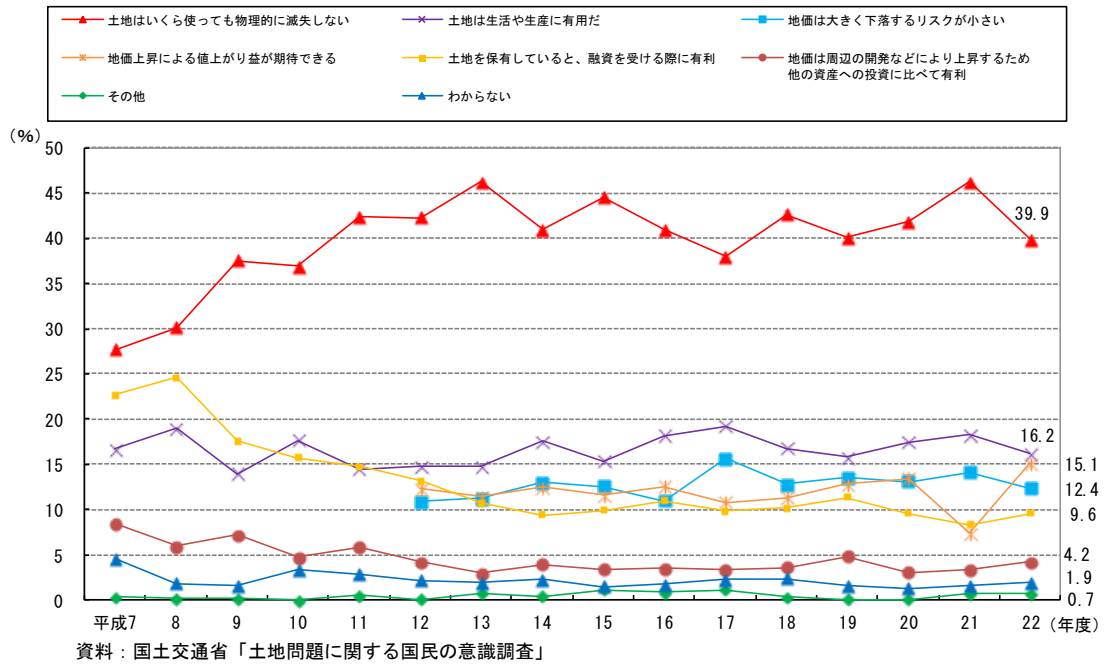
図表-35 土地は預貯金や株式に比べて有利な資産か



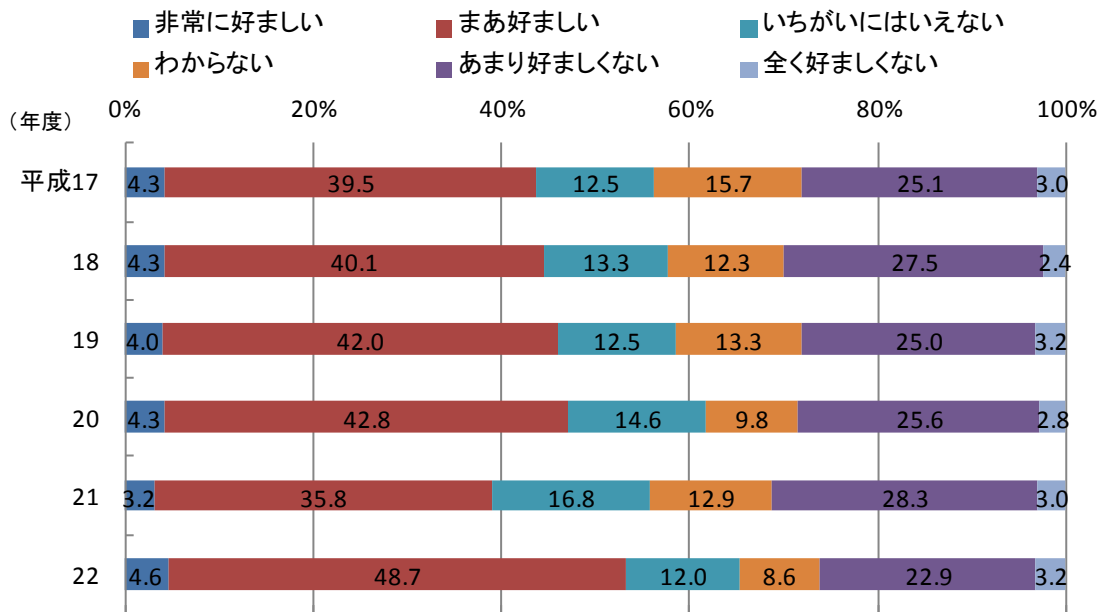
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

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、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市。  
地方圏は上記以外の地域。

図表-36 土地を資産として有利と考える理由



図表-37 土地の評価が収益性や利便性で決まる傾向について



(%)



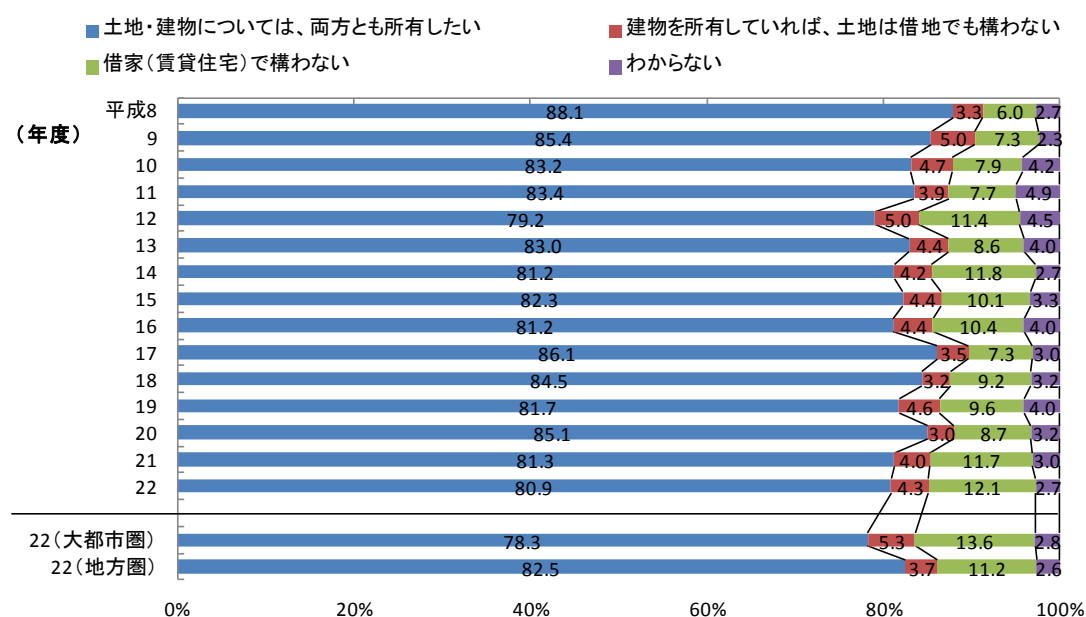
次に、自らが住むための住宅の所有に関して、家計がどのように考えているかを前述の「土地問題に関する国民の意識調査」でみる。

まず、持ち家志向か借家志向かをみると、「土地・建物については両方とも所有したい」（80.9%）が最も多く、これまで一貫して80%前後の高い水準となっている（図表-38）。

また、望ましい住宅の形態については、「一戸建て」（74.1%）が最も多く、「一戸建て・マンションどちらでもよい」（11.4%）、「マンション」（11.8%）となっており、一戸建てを望む傾向は続いている。

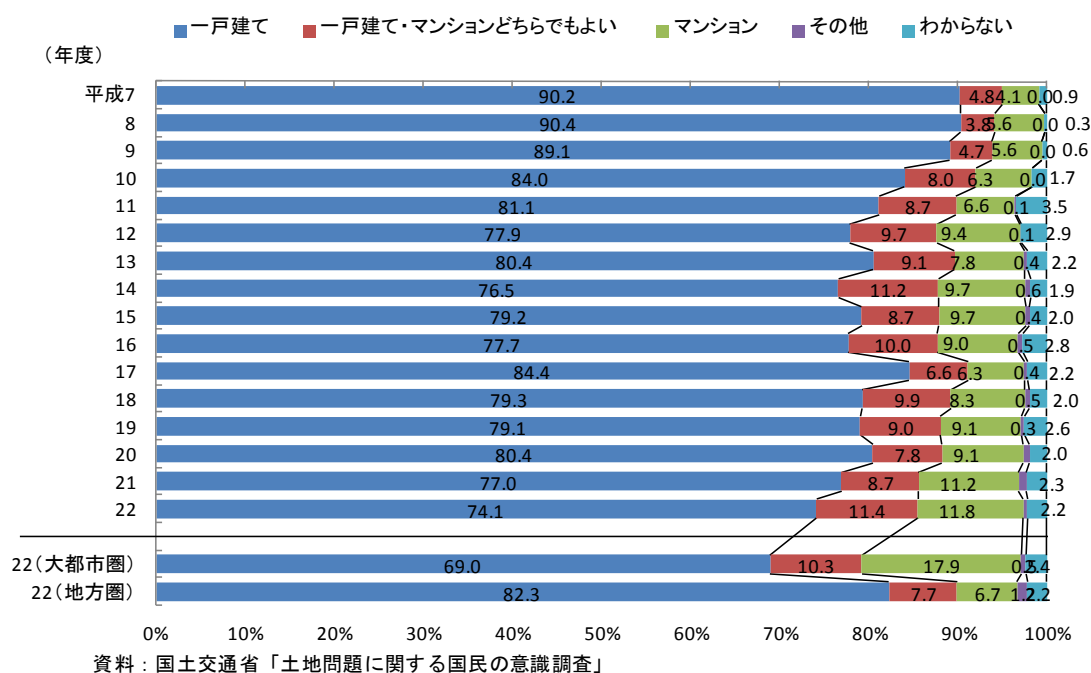
また、これを都市規模別で比較してみると、東京圏・大阪圏・名古屋圏を含む大都市圏の方が地方圏に比べマンションの割合が高く、地方圏では大都市圏に比べて一戸建ての割合が高いことが分かる。地方ほど、住宅については、自ら所有したいと望んでいることや、共同建てよりも一戸建ての独立性の高い所有形態を望んでいることが分かる。（図表-39）

図表-38 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」

図表-39 望ましい住宅形態



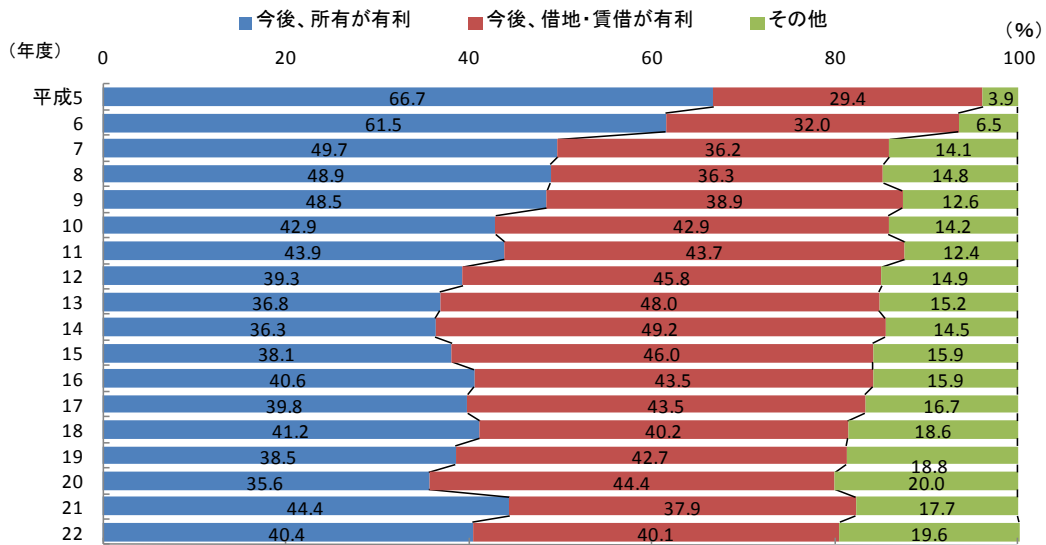
### （企業の土地に対する意識）

次に、企業の土地所有に関する意識について、国土交通省が実施している「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」により、バブル崩壊後の変化をみている。

「今後、土地・建物の利用について、所有と借地・賃借ではどちらが有利になると思うか」を尋ねたところ、「今後、所有が有利」と考える企業の割合が1993年度、1994年度は6割以上あったが、1998年度以降は40%前後を推移し、2010年度については、40.4%となっている。一方、「今後、借地・賃借が有利」と考える企業の割合は、2002年度までは年々増加傾向にあったが、その後概ね40%台前半で推移し、2010年度調査では40.1%となっている。（図表-40）。

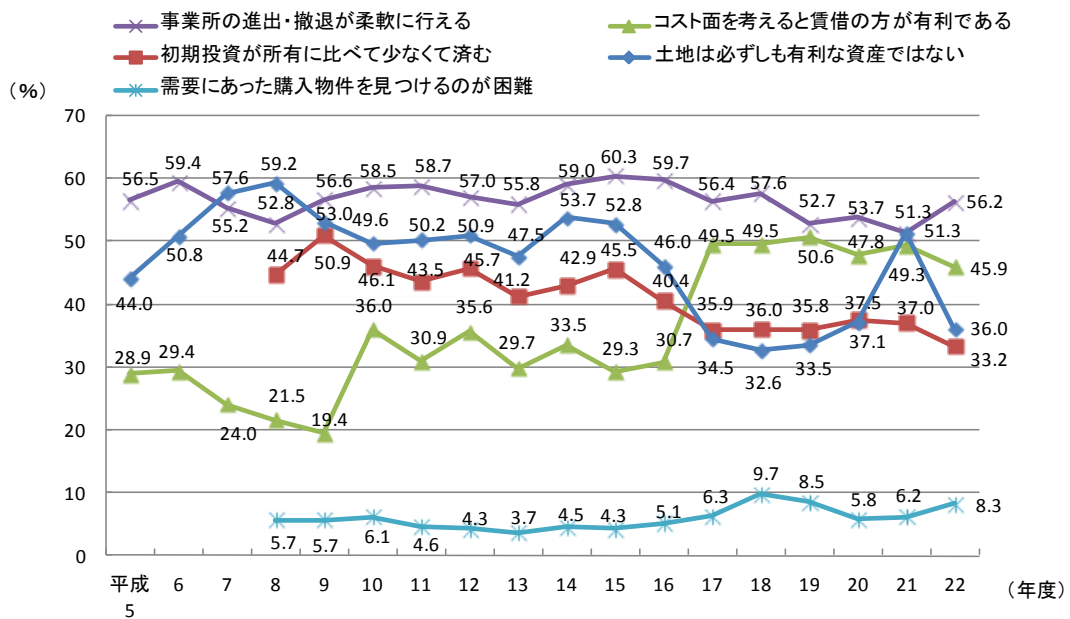
また、「今後、借地・賃借が有利」と回答した企業に、その理由を聞いたところ、「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」と回答する企業の割合が56.2%と最も多く、事業戦略上の理由が大きいことが分かる。また、2005年度以降「コスト面を考えると賃借の方が有利である」との回答が以前に比べて高い割合で推移しており、企業のコスト削減努力は依然続いていることが分かる（図表-41）。なお、「土地は必ずしも有利な資産ではない」と回答した企業は、2009年度調査で51.3%と、2008年度の37.1%から大幅に増加したが、2010年度調査では36.0%となっている。

図表-40 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-41 今後、借地・賃借が有利となる理由

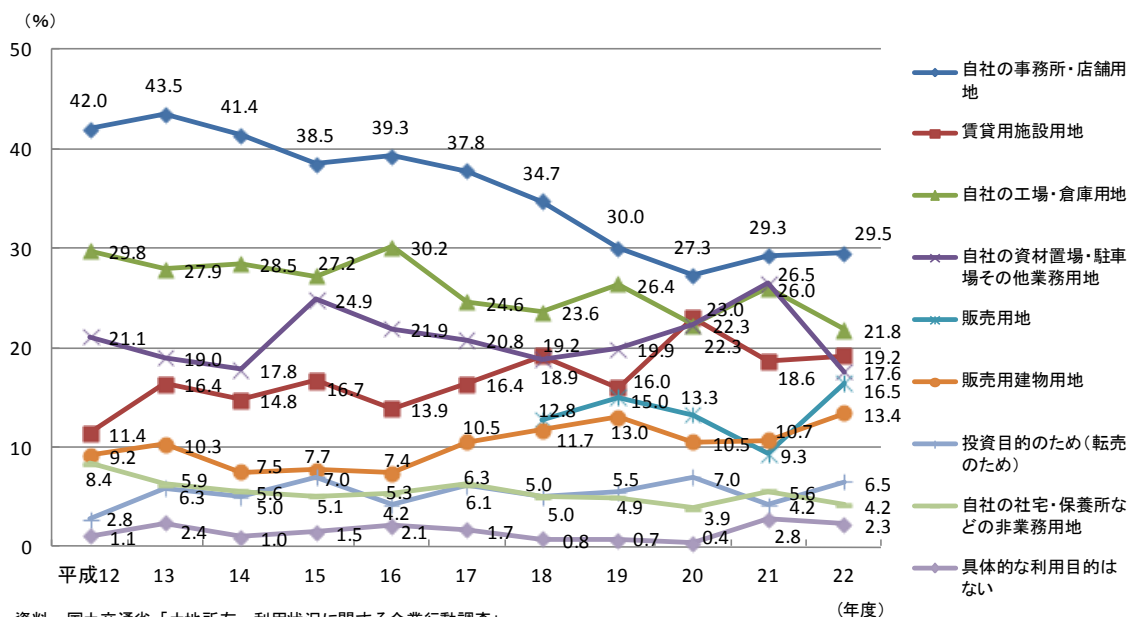


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

企業の土地の売買について、過去5年間に土地の購入または購入の検討を行った企業に、その目的を尋ねたところ、「自社の事務所・店舗用地」(29.5%)が最も多く、次いで「自社の工場・倉庫用地」(21.8%)、「賃貸用施設用地」(19.2%)となっており、実需に基づいた土地の購入が行われている(図表-42)。

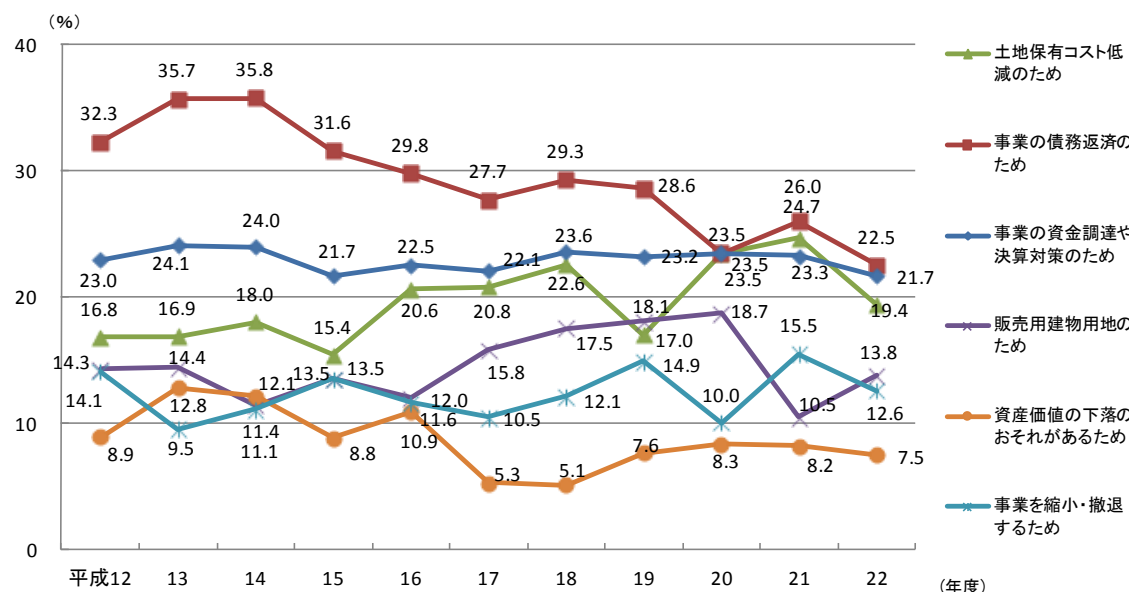
また、過去5年間に土地の売却または売却の検討を行った企業に、その目的を聞いたところ、「事業の債務返済」(22.5%)が最も多く、次いで「事業の資金調達や決算対策のため」(21.7%)、「土地保有コスト低減のため」(19.4%)となっている(図表-43)。

図表-42 土地の購入又は購入検討の目的



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」  
 注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。「販売用地」の選択肢は18年度調査より追加。

図表-43 土地の売却又は売却検討の理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」  
 注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地売却又は売却の検討を行ったと回答した社が対象。

## 第6章 日本不動産市場の展望

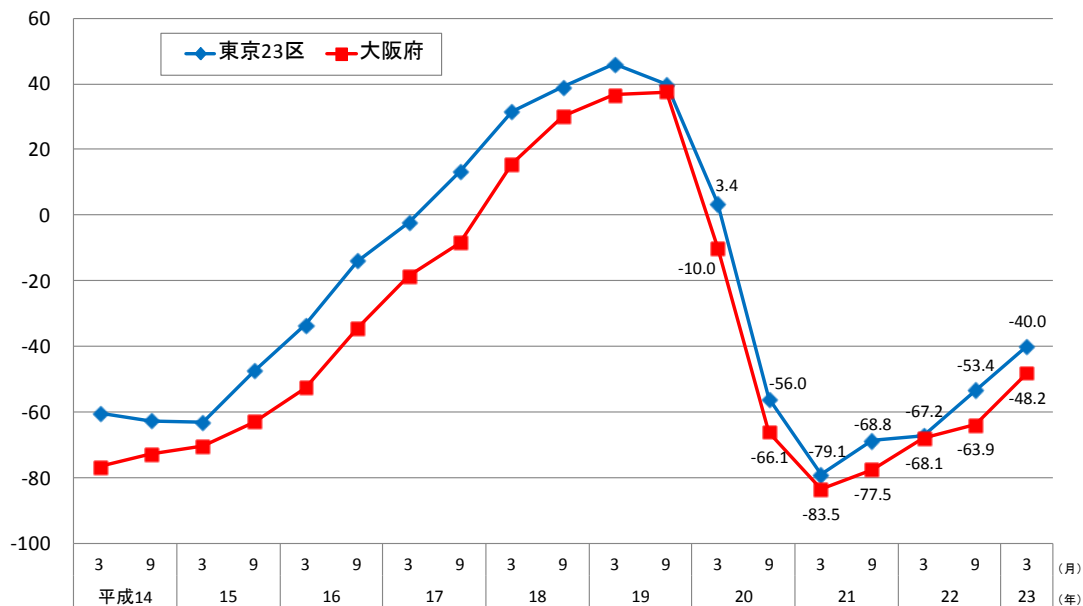
今後の日本の不動産市場を展望するときに、市場参加者の意向を探ることが有用である。

### （企業の土地取引状況に関する意向）

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「土地取引現況調査」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2010年にはいつてからも引き続き改善がみられ、2011年3月期で東京23区が-40.0ポイント、大阪府が-48.2ポイントとなった（図表-44）。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、全体では前年度から大きな変化はみられなかったが、今後1年間の土地・建物の利用意向に関するDI（土地・建物利用の増加意向があると回答した企業の割合から、土地・建物利用の減少意向があると回答した企業の割合を差し引いたもの）については、全体では、-0.7ポイント（22年3月-5.5）となっている（図表-45）。

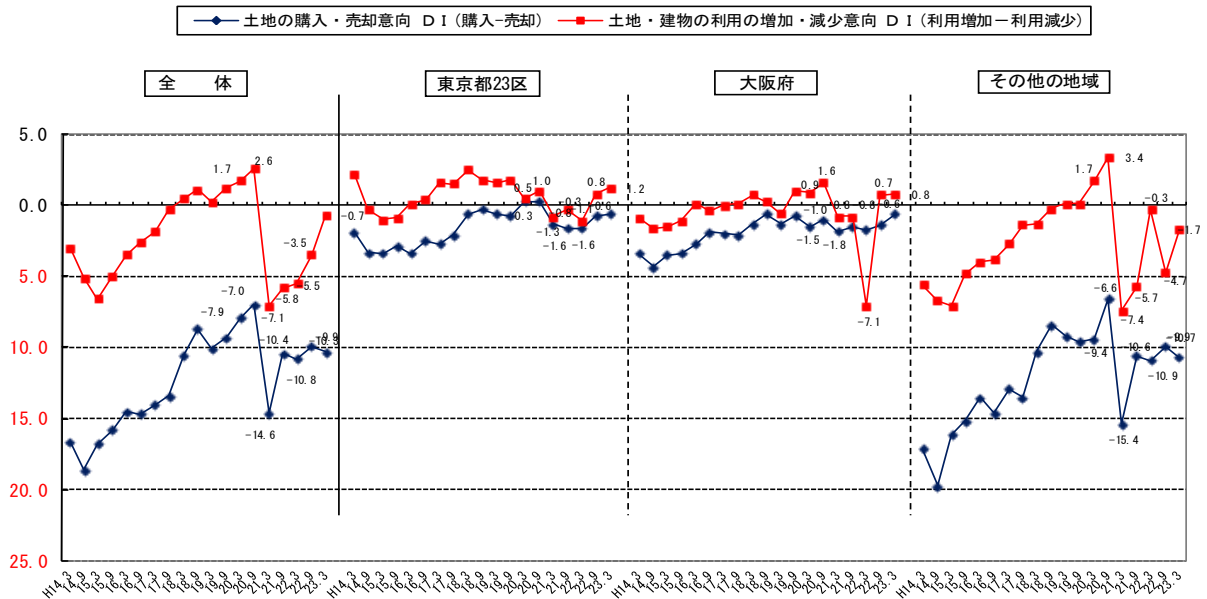
※国土交通省「土地取引現況調査」：上場企業（約3,700社）と非上場企業で資本金が10億円以上の企業及び生命保険相互会社（約3,500社）の合計約7,200社を対象として、3月と9月の年2回実施。2011年3月に実施した調査では有効回答率21.1%。

図表-44 現在の土地取引の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-45 今後1年間の土地の購入・売却意向（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。

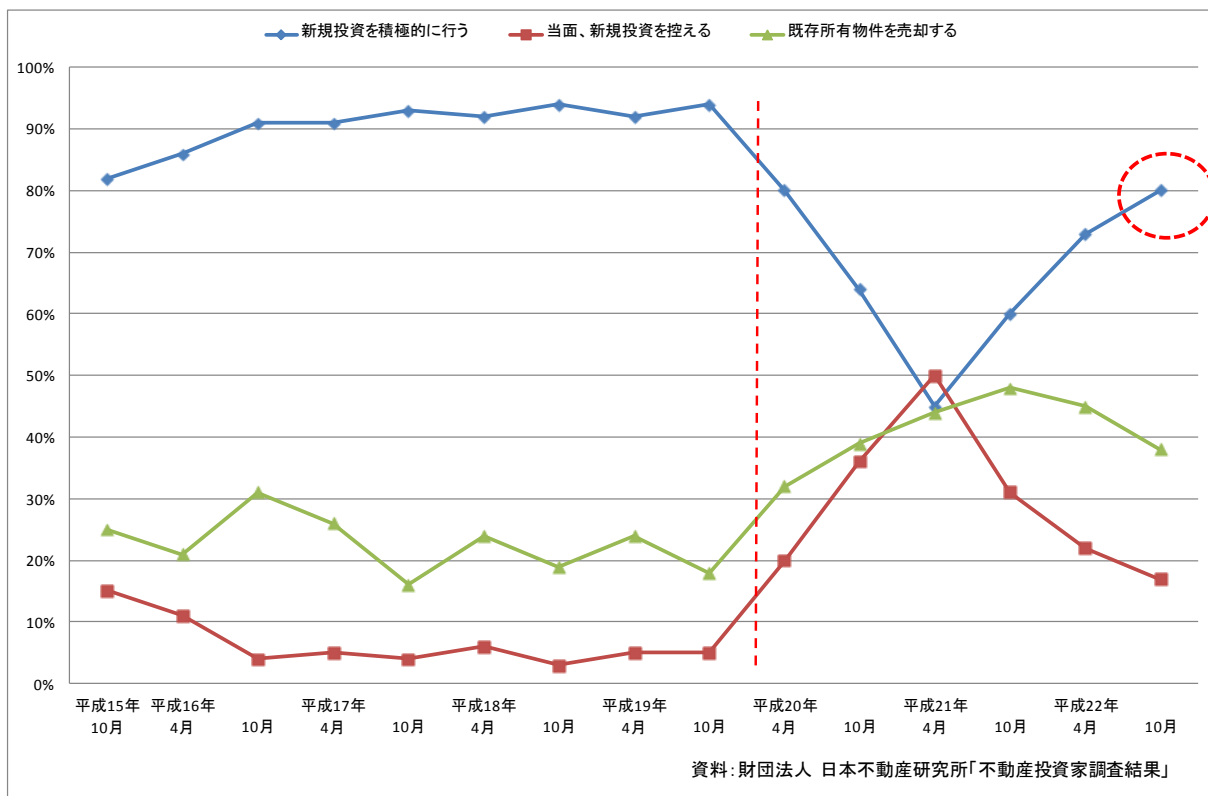
- ・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
- ・建物のみ利用も含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
- ・購入・売却に限らず、“賃貸する”または“賃貸をやめる”場合も含む

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。

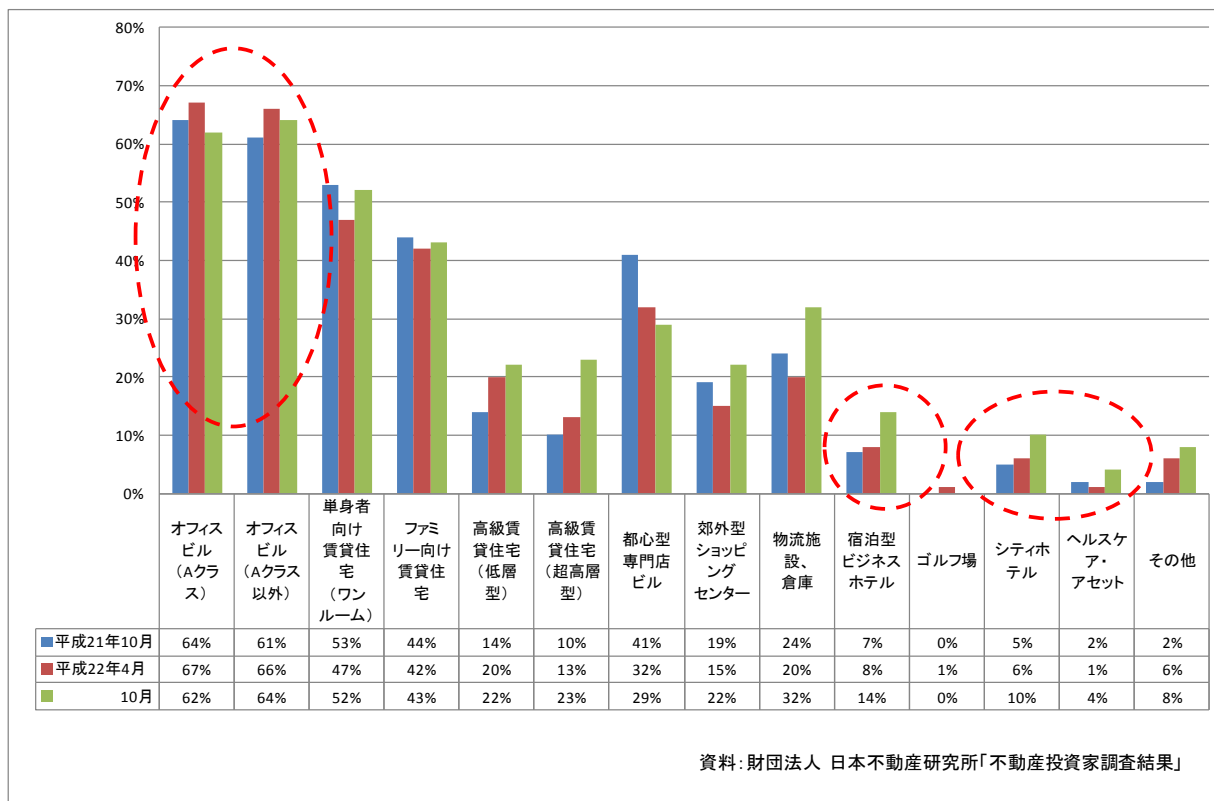
### (不動産投資市場の参加者の意向)

財団法人日本不動産研究所が実施している「不動産投資家調査」によって把握された不動産投資家の意識についてみる。「今後1年間の不動産投資」については、サブプライムローン問題が顕在化し始めた2007年後半以降「当面新規投資を控える」、または「既存所有物件を売却する」と答えた投資家の割合が増加していたのに対し、2009年4月の調査結果(45%)を境に、「新規投資を積極的に行う」と答える投資家の割合が増加傾向に転じており、2010年10月の調査では80%まで達している。(図表-46) また、投資対象としては、事務所ビルを選択する投資家の割合が多いが、最近ではホテルや医療施設を投資対象と考える投資家が増えつつある。(図表-47)。

図表 46 今後 1 年間の不動産投資



図表-47 今後 1 年間の不動産投資の対象



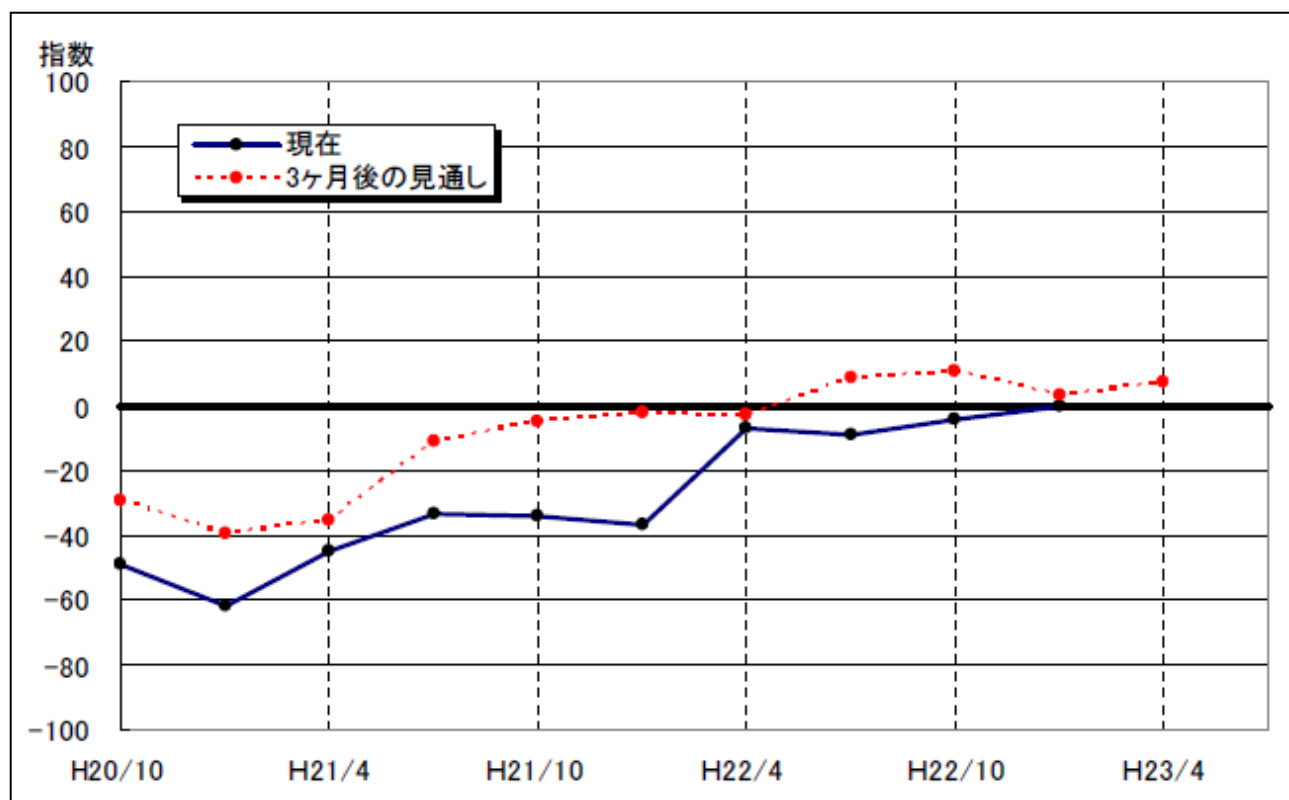


## (不動産業界の展望)

財団法人土地総合研究所が実施している「不動産業業況調査」結果（2011年1月）によれば、現在の経営状況については、「住宅・宅地分譲業」、「不動産流通業（住宅地）」、「ビル賃貸業」、「不動産流通業（商業地）」のいずれも前回より、4.3ポイント、12.3ポイント、1.9ポイント、0.6ポイント改善した。「住宅・宅地分譲業」、「不動産流通業（住宅地）」、「不動産流通業（商業地）」は、依然マイナスあるいは0ポイントではあるが、2009年1月を底に改善傾向にあり、プラス圏が見えてきた状況である。一方「ビル賃貸業」は2009年7月以降、-30から-40ポイント台で推移しており低迷状況が続いている。

3ヶ月後（「不動産流通業（商業地）」は6ヶ月後）の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」、「不動産流通業（商業地）」はプラスであり、良くなるとの見通しが多い。「不動産流通業（住宅地）」、「ビル賃貸業」はマイナスであり、悪くなるとの見通しが多いが、現在の経営状況の指数と比較すると、マイナス幅は小さい。

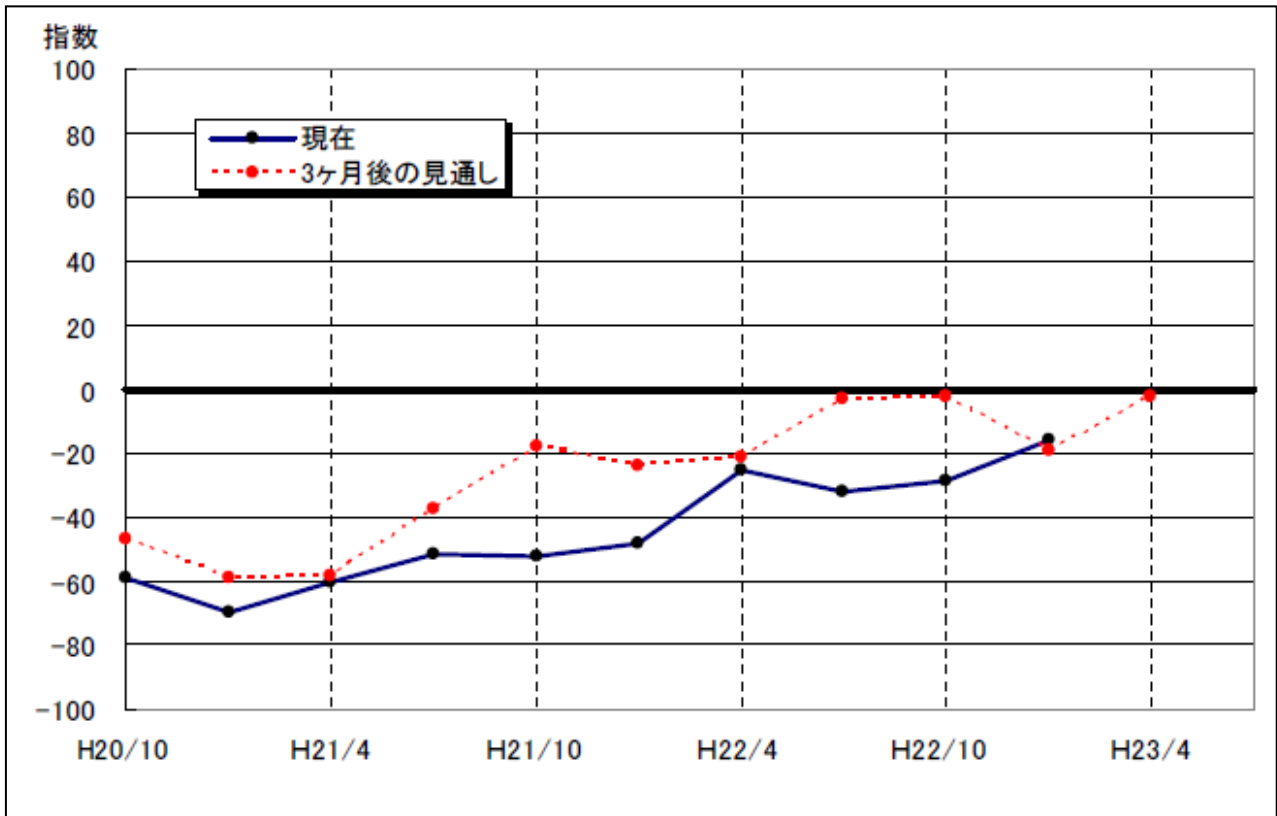
図表-48 住宅・宅地分譲業の展望



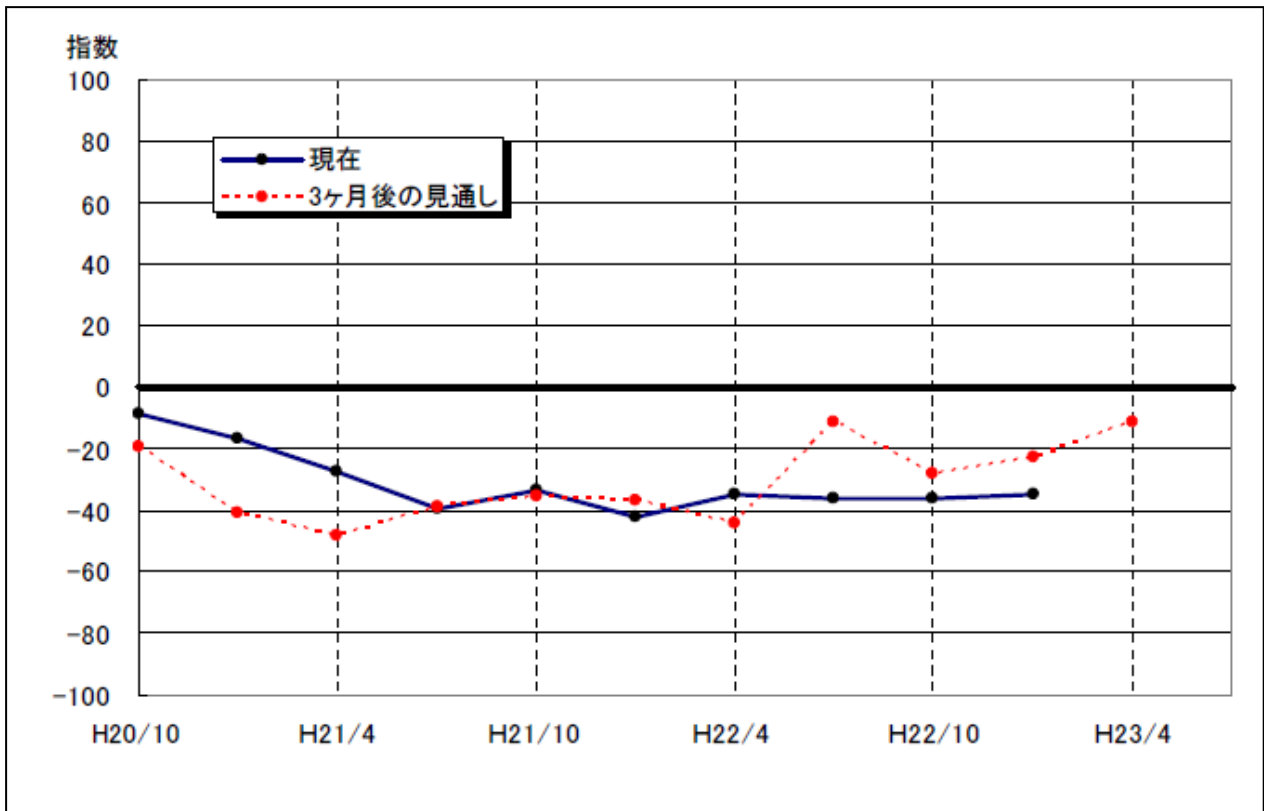
財団法人土地総合研究所「不動産業業況調査」結果（2011年1月）

※図表-49、図表-50 も同じ。

図表-49 不動産仲介業の展望



図表-50 不動産仲介業の展望



## 第7章 東日本大地震（2011年3月11日）の影響

### 新築マンション分譲市場（2011年3月）

（首都圏）供給戸数は前年同月と同値の 3,685 戸。契約率は 3.1P ダウンの 79.7%。

（近畿圏）供給戸数は前年比 2.1%増の 1,719 戸、2ヶ月連続で増加。契約率は 10.3P アップの 74.9%

### 中古マンション流通市場

（首都圏）契約件数は、3月が前年比 19.2%減で4ヶ月ぶりに減少し、4月も 14.4%減。4月の平均価格は前年同月比 1.8%下落、㎡単価は 1.5%下落

（近畿圏）3月の契約件数は前年比 4.6%増で 13ヶ月連続で増加。平均価格は 4ヶ月ぶりに減少。平均㎡単価も 5ヶ月ぶりに減少。

### 事務所市場

東京都心5区の平均空室率は、3月は前月比 0.09P アップの 9.19%、4月は 8.92%で、少し改善した。

### 新設住宅着工戸数

3月の新設住宅着工戸数は63,419戸（前年同月比2.4%減）で、前年同月比で10カ月ぶりに減少した。

持家は、前年同月比4.0%増で好調だった。

しかし、賃貸住宅は、雇用・所得環境等が依然として厳しい中、低い水準が継続し、前年同月比9.5%減だった。

分譲マンションも10か月ぶりに前年同月の水準を下回った（前年同月比1.3%減）。

### 実質GDP（2011年1～3月）

前期比でマイナス 0.9%（年率換算でマイナス 3.7%）

しかし、住宅投資は、前期比 0.7%増加。2010年後半から継続して増加傾向。

2011年度展望は、実質GDPはマイナス 0.3%だが、住宅投資は、4.4%増加を予測。

2012年度展望は、実質GDPは 2.6%成長、住宅投資は、4.4%増加を予測。

## 第8章 住宅購入支援策

### **（住宅ローン「フラット35S」）**

35年固定金利の住宅ローン「フラット35」の金利を10年間、1%引き下げ。

→借入金額4000万円、金利2.9%の場合、利息負担額は総額425万円軽減。

### **（住宅エコポイント）**

省エネルギー基準を満たした住宅（新築・リモデリング）が対象。

最大32万円支援。

### **（贈与税の非課税特例）**

住宅取得のための資金を父母、祖父母から贈与された場合、1100万円まで非課税。

### **（住宅ローン減税）**

毎年末の住宅ローン残高の1%を所得税額から控除できる。

一般の住宅の場合、最大総額で 400 万円の控除を受けることができる。

「長期優良住宅」の場合、最大総額で 600 万円の控除を受けることができる。

(東日本大震災関連支援)

- ・津波被害を受けて済むことができない住宅に対しても、現在受けている税制支援（減税）を継続。
- ・住宅や家財の損害額を「雑損控除」として所得から控除できる制度を 2010 年分所得～2014 年分所得を対象に拡大。

## 結 論

2011 年 3 月 11 日に東日本大地震が発生する前は、日本の不動産市場は少しずつ回復する趨勢を示していた。

しかし、東日本大地震の発生により、東京を中心として、マンション市場、事務所市場にマイナスの影響が見られた。

今後の展望については、雇用・所得環境等の推移、東日本大震災の被害やその復旧・復興状況が日本経済全体に及ぼす影響を慎重に見る必要がある。

個人的には、東日本大地震の影響を受ける中で、住宅購入支援策などの政策効果と日本経済の回復に伴い、日本の不動産市場も徐々に回復していくと展望している。

また、不動産市場の構造調整が進展し、単純に不動産を売買・賃貸する業態に加えて、さまざまな生活・業務サービスを付加した新たな Business Model が発展すると展望している。

以上