

【記念論文】

データで見る不動産経済

～（財）土地総合研究所15周年に寄せて～

草間 一郎

「今月の不動産経済」に掲載されているデータをはじめとして、土地並びに地価関係の最近の動きを、必要に応じてバブル期まで遡りながら、体系的というよりは、トピックス的な切り口から、テーマを拾い出して確認しておくこととする。

I・地価の動き

I A・地価公示の対前年変動率

地価公示変動率(各年1月1日時点評価＝単位%)

年	東京圏			大阪圏		
	住宅地	商業地	全用途	住宅地	商業地	全用途
昭和62 1987	21.5	48.2	23.8	3.4	13.2	4.6
昭和63 1988	68.6	61.1	65.3	48.6	37.2	19.8
平成1 1989	0.4	3.0	1.8	32.7	35.6	32.1
平成2 1990	6.6	4.8	7.2	56.1	46.3	53.9
平成3 1991	6.6	4.1	7.0	6.5	8.1	6.8
平成4 1992	-9.1	-6.9	-8.4	-22.9	-19.5	-21.3
平成5 1993	-14.6	-19.0	-14.9	-17.1	-24.2	-17.4
平成6 1994	-7.8	-18.3	-9.4	-6.8	-19.1	-8.5
平成7 1995	-2.9	-15.4	-5.0	-1.9	-15.3	-4.0
平成8 1996	-5.0	-17.2	-7.0	-4.3	-15.8	-6.0
平成9 1997	-3.4	-13.2	-5.1	-2.2	-9.9	-3.4
平成10 1998	-3.0	-8.2	-3.9	-1.5	-6.8	-2.3
平成11 1999	-6.4	-10.1	-7.1	-5.2	-9.6	-5.9
平成12 2000	-6.8	-9.6	-7.4	-6.1	-11.3	-6.9
平成13 2001	-5.8	-8.0	-6.4	-6.7	-11.0	-7.4
平成14 2002	-5.9	-7.4	-6.4	-8.6	-11.3	-9.1
平成15 2003	-5.6	-5.8	-5.9	-8.8	-10.2	-9.1
平成16 2004	-4.7	-4.5	-4.9	-8.0	-8.8	-8.3
平成17 2005	-3.2	-2.5	-3.2	-5.2	-5.0	-5.4
平成18 2006	-0.9	1.0	-0.7	-1.6	0.8	-1.4
平成19 2007	3.6	9.4	4.6	1.8	8.3	2.7

月報「今月の不動産経済」には、東京圏と大阪圏の地価公示と基準地価の変動率を掲示している。ここでは、そのうち、地価公示についてバブル期まで遡った。

I B・2007年地価公示の状況(国交省発表より)

地価公示を見ると、商業地については、平成18(2006)

年に、東京圏、大阪圏、名古屋圏で平均が上昇に転じ、また、住宅地は平成19(2007)年に、平成3(1991)年以来16年ぶりに全国平均で上昇となった。

バブル崩壊後の大きな節目となった直近の平成19(2007)年1月1日の地価公示について、国土交通省の「平成19年地価公示に基づく地価動向について(圏域別)」から確認しておく。

1. 全国平均

- 住宅地0.1%、商業地2.3%と、平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となった。
- ただし、地価変動率の中央値は、住宅地▲0.8%、商業地▲0.6%とマイナスで、まだ過半数の地点は下落している。

2. 東京圏(※首都圏整備法による規制市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域)

<住宅地>

- 平均3.6%上昇し、平成3年以来16年ぶりの上昇となった(地価変動率の中央値は2.3%)。
- 東京都区部は、都心回帰の動きや旺盛なマンション需要、不動産投資の拡大等を背景として上昇傾向が見られた。特に港区、渋谷区では、局所的に30%、40%を超える高い上昇率を示す地点があった。都心部全体として見ると地価は昭和59年ごろの水準にある。
- つくばエクスプレスの開業効果もあって、足立区や守谷市でも30%を超える上昇地点が見られた。
- 郊外部でも、三鷹市、武蔵野市、立川市や、川崎市、横浜市、千葉市、さいたま市等は、利便性によるマンション立地等を背景に平均で上昇した。
- その一方で、圏域縁辺部は、下落幅は縮小したものの依然として下落しており、通勤・通学の利便性の劣る地域では相対的に宅地需要の低迷が続いている。

<商業地>

- 平均9.4%と2年連続して上昇した（地価変動率の中央値は8.0%）。
- 渋谷区、港区等で、景気拡大による企業のオフィス需要の増大や、不動産投資の拡大等を背景として、局所的に30%、40%を超える高い上昇地点が見られた。都心部の地価は昭和55年ごろの水準にある。
- 都下の郊外部では、立川市、調布市、武蔵野市等、隣接3県でも、横浜市、川崎市、川口市、さいたま市、浦安市、市川市、千葉市等、都心とつながる拠点都市や、駅周辺の再開発が進んだ都市、あるいはマンション需要が高い都市などが平均で上昇した。
- 守谷市で20%を超える地点が見られるなど、住宅地同様、つくばエクスプレス効果も見られた。
- 一方、圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いている。

3. 大阪圏（※近畿圏整備法による規制市街地及び近郊整備区域を含む市区町村の区域）

<住宅地>

- 平均で1.8%上昇し、平成3年以来16年ぶりの上昇となった（地価変動率の中央値は1.7%）。
- 都心回帰の動きの中、大阪市、京都市及び神戸市といった圏域の中心都市や、阪神間、大阪市隣接の高槻市、茨木市、堺市等では平均で上昇し、高級住宅地等では10%を超える上昇率を示す地点も見られた。京都市近隣でも向日市、長岡京市等が平均で上昇となった。
- 一方、住宅地として利便性の劣る圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの下落が続いている。

<商業地>

- 平均で8.3%上昇し、2年連続して上昇となった（地価変動率の中央値は5.0%）。
- 大阪市では、大阪駅周辺や御堂筋沿いの地域では局所的に30%、40%を超える上昇率を示す地点も見られた。北区、中央区、西区等で上昇傾向を強めているが、大阪市中心6区はまだ昭和49年以前の水準にある。
- 京都市では、好調な観光等を背景として、中京区、下京区等で2年連続して平均で上昇となった。また、京都市近接の向日市、長岡京市等は、駅前等の整備による利便性等の向上により上昇した。
- 兵庫県では、神戸市が平均で上昇となったほか、阪神間が平均で上昇している。
- 圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いている。

4. 名古屋圏（※中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域）

<住宅地>

- 平均で1.7%上昇し、平成3年以来16年ぶり上昇となった（地価変動率の中央値は0.9%）。
- 名古屋市は、上昇地点が増加し、2年連続して平均で上昇となった。高級住宅地や優良住宅地で10%を超える上昇率を示す地点も見られた。
- また、好調な地域経済を背景にした住宅需要で、西三河地域と尾張東部地区においても上昇地点が増加した。

- 圏域縁辺部では、依然として下落が続いている。

<商業地>

- 平均で7.8%上昇し、2年連続して上昇となった（地価変動率の中央値2.4%）。
- 名古屋市では、超高層ビルの建設が進む名古屋駅周辺や栄地区周辺で30%、40%を超える上昇率を示す地点が見られた。ただ、名古屋市の地価水準は昭和49年以前の水準にある。
- 圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いている。

5. 地方圏

<住宅地>

- 地方圏全体では、平均▲4.2%が▲2.7%と、3年連続して下落幅が縮小した。
- 地方ブロックの中心都市のうち、札幌市は2年連続、福岡市は15年ぶりに平均で上昇し、それぞれ20%を超える上昇率を示す地点も見られた。また、仙台市若林区及び広島市中区は平均で上昇となった。
- その他の地方中心都市でも、市街地整備や交通基盤整備等のまちづくりの取組みにより、岡山市等は平均で上昇となったほか、金沢市や松山市で上昇地点が現れた。
- その他の地方都市では、長野県軽井沢町で高級別荘地としての需要の高まり等により上昇となったほか、沖縄県恩納村等で観光振興による上昇地点が見られた。
- これらの地域以外では、人口減少の影響等により、郊外部を中心に需給が緩んでいること等を背景として、依然として下落している。

<商業地>

- 地方圏全体では、平均▲5.5%が▲2.8%と、3年連続して下落幅は縮小した。
- 札幌市は2年連続、仙台市及び広島市は16年ぶり、福岡市は15年ぶりに平均で上昇となった。特に、札幌

市、仙台市及び福岡市の一部では30%を超える上昇率を示す地点も見られた。

- その他の地方中心都市でも、中心市街地活性化や交通基盤整備等を背景として、静岡市、浜松市、岡山市及び松山市が平均で上昇となった。また水戸市、長野市、金沢市で市街地開発事業や駅前区画整理事業等により、上昇地点が現れた。
- その他の地方都市では、新幹線開業期待によるホテル需要等を背景として、函館市で上昇地点、高岡市で横ばい地点が現れた。また、東広島市で駅前区画整理事業等により上昇地点が現れたほか、太宰府市等で観光振興により上昇地点が現れた。
- これらの地域以外では、中核的大規模施設の撤退、郊外型大規模商業施設の進出等の影響により、依然として下落している。

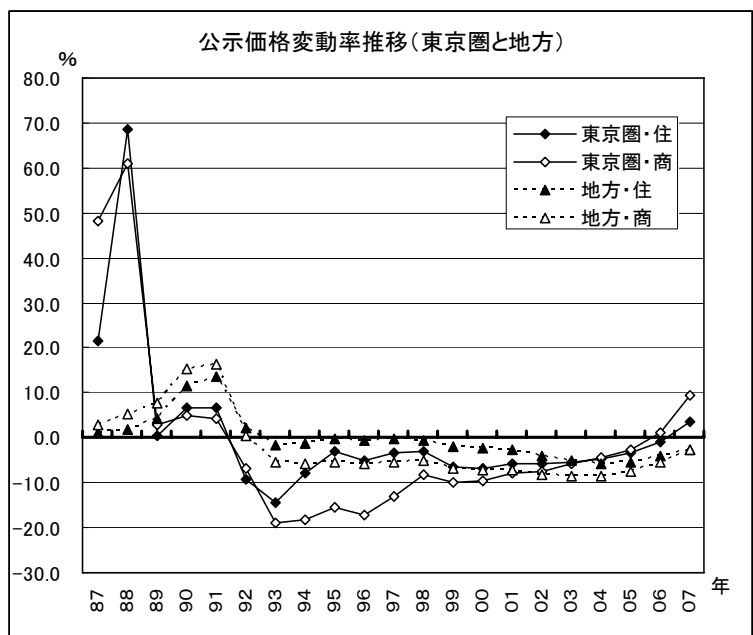
個々の都道府県による発表を、特に地方圏について、地価に影響を与えた要因を確認していくと、以下のようなキーワードが挙げられる。

- 「投資／ファンド」＝中核都市の投資対象物件不足もあり、県庁所在都市クラスでも、ホテルや店舗用地が投資対象となっている都市がでてきている。
- 「都心居住」＝三大都市圏のベッドタウン以外でも、県庁所在都市の中には、中心部の住宅地だけでなく、下落した商業地価格を、「都心化」したマンション需要が支えている構図が見られる。また、中心部に近い戸建て住宅地の中にも、値ごろ感から下落を止めるところが出てきている。
- 「駅前開発効果」＝「都心居住」だけでなく、区画整理などでマンション立地が可能な状態に整備が進んだ駅前エリアで、下落基調から脱する都市が出てきている。
- 「新線効果」＝TXのほか、奈良や生駒のけいはんな線、沖縄県那覇市のモノレールがある。また新幹線の期待効果も金沢市や富山市などの北陸新幹線、鹿児島市では九州新幹線、北海道新幹線では高速フェリーも合わさって函館市などで現われている。
- 「郊外住宅地・旧住宅地の苦戦」＝地方都市においても、「都心化」と、区画整理などによる新規の競争力ある住宅地に挟まれて、道路幅員など住環境の劣る古い住宅地は苦戦している。売れ筋の新規供給地の価格が、旧住宅地の価格に影響

している。大都市圏では、「都心化」の影響が広域に現れており、「ドーナツ」の縮小が続いている。例えば東京圏では栃木県まで、大阪通勤圏では三重県、札幌通勤圏では小樽市や江別市で影響が出ている。

- 「商店街の空洞化」＝上の本文にもあるが、公共交通が発達した三大都市圏を除けば、県庁所在地以外のほとんどの中心市街地で「空洞化」現象が指摘されており、下落率も依然高いところが多い。県庁所在都市でも、東北や山陰、四国などでまだ下落率が高い都市がある。地方都市は、郊外大型店への消費流出だけでなく、人口減少問題を抱えているところが多い。
- 「大型店出店効果」＝近傍に公示地点がなかったりして確認できる地点は多くないが、確認できる事例はある。
- 「市町村合併による新市内の一極化」＝市町村合併は、中心の一極化を招くリスクがある。
- 「滞在型リゾートの可能性」＝リゾート地は上昇と下落に二極化している。人気地点は石垣島をはじめとする沖縄や軽井沢で、長野県でも白馬など軽井沢以外での下落率が高い。伊豆や北陸の温泉地も不調が続いている。リゾート地ではないが「北の湘南」北海道伊達市は住宅地需要が続いている。
- 「街づくり効果」＝今回も指摘されていたのが、三重県伊勢市のおはらい町。また、「坂の上の雲」の松山市大街道商店街や「鬼太郎」の鳥取県境港市。

ⅠC・地価公示：東京圏と地方圏／住宅地と商業地



地価公示について、年間の変動率を、東京圏の住宅地と商業地、そして地方圏（三大都市圏以外）の住宅地と商業地について、経年的にグラフにした。

- 東京圏も地方圏も、住宅地に比べて、商業地のほうが変動が大きく、需要に対する感応度が高い傾向が見られる。東京圏、地方圏ともバブル期に商業地の動きが先行し、今回の東京圏の地価上昇も、商業地が先導している形になっている。
- ただし、商業地と住宅地の区分については、東京都心部を筆頭とする中核都市の中心部でこそ、商業地の商業的利用が地価を先導しているが、地方都市では、商業地の地価の下落により、マンションを中心とする住宅用途の需要で、商業地の地価が下支えされるといった状況も見られており、その場合、都心部と郊外部といった空間的見方のほうが分かりやすい。
- 東京圏と地方圏を比較すると、バブル期の上昇率のピークでは東京圏が昭和63（1988）年、地方圏が3年遅れて平成3（1991）年となっており、東京に始まったバブル上昇が地方に波及するタイムラグが確認されるが、地価水準自体のピークは、それぞれ平成3（1991）年、平成4（1992）年となり、収束の時間差は大きくない。
- いわゆるバブル崩壊後の動きは、バブル期に大きく上昇した東京圏が、平成5（1993）年から平成9（1997）年まで商業地が2桁の下落率を続けたように、商業地を中心に、長期の調整局面に陥った。
- 地方圏を見ると、商業地こそ、バブル崩壊後90年代を通じて、毎年5%を上回る下落を続けてきたが、住宅地については、平成7（1995）年から平成10（1998）年まで、下落率の平均が1%を下回るなど、90年代を通じて、大幅な下落は示していない。地方圏の住宅地の下落率が拡大し、5%を超えるのは平成15（2003）年から平成17（2005）年で、この時期に東京圏の下落率が縮小に向かいはじめている。

1D・市街地価格指数

「今月の不動産経済」では、(財)日本不動産研究所による市街地価格指数について、東京圏と大阪圏の動向を掲載している。ここでは、それを、平成2（1990）年＝100として、各年3月の指数を掲示した。

また、最近の動向を確認するために、平成14（2002）年9月以降の商業地と住宅地の指数の変動率を確認しておく。

市街地価格指数(不動産研究所:平成2年3月末=100)

各年3月	東京圏			大阪圏		
	住宅地	商業地	全用途	住宅地	商業地	全用途
昭和62 1987	68.4	60.5	62.1	38.9	35.6	37.9
昭和63 1988	97.2	93.5	92.1	46.8	45.1	46.5
平成1 1989	93.5	94.4	92.7	62.4	63.3	63.1
平成2 1990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成3 1991	103.8	104.2	104.7	107.4	103.8	104.0
平成4 1992	93.6	97.7	97.1	90.8	83.9	82.1
平成5 1993	80.1	81.0	83.1	70.3	66.5	67.3
平成6 1994	72.7	66.9	72.8	61.5	56.7	60.4
平成7 1995	69.4	57.2	66.3	57.4	48.9	55.3
平成8 1996	65.9	48.1	59.8	55.1	42.8	51.2
平成9 1997	63.4	41.7	54.9	53.2	38.7	48.2
平成10 1998	61.4	37.6	51.4	52.1	35.9	46.1
平成11 1999	58.1	33.6	47.3	49.7	32.7	43.1
平成12 2000	54.3	29.8	43.0	46.4	29.1	39.4
平成13 2001	51.1	26.9	39.4	43.2	25.8	35.7
平成14 2002	48.2	24.5	36.4	40.0	22.8	32.1
平成15 2003	45.6	22.4	33.6	36.8	20.1	28.8
平成16 2004	43.3	20.9	31.4	33.8	18.8	25.8
平成17 2005	42.1	20.1	30.1	32.0	16.6	24.0
平成18 2006	42.1	20.1	29.9	31.6	16.3	23.5
平成19 2007	43.9	21.4	31.3	32.7	16.9	24.2

市街地価格指数の前期比変動率(%)

年	期	商業地			住宅地		
		全国	六大都市	除六大都市	全国	六大都市	除六大都市
平成14 2002	9月	-5.1	-5.2	-5.1	-2.4	-2.8	-2.4
	3月	-5.1	-5.1	-5.1	-2.5	-2.9	-2.5
平成15 2003	9月	-5.4	-3.7	-5.5	-3.3	-3.4	-3.3
	3月	-5.1	-2.2	-5.2	-3.2	-2.5	-3.2
平成16 2004	9月	-4.6	-1.0	-4.7	-3.0	-1.8	-3.0
	3月	-3.9	0.2	-4.0	-2.5	-1.0	-2.6
平成17 2005	9月	-3.2	2.7	-3.4	-2.2	0.1	-2.3
	3月	-2.3	7.7	-2.6	-1.6	1.4	-1.7
平成18 2006	9月	-1.6	8.9	-1.9	-1.1	2.8	-1.2
	3月	-0.6	9.8	-0.9	-0.4	4.7	-0.6

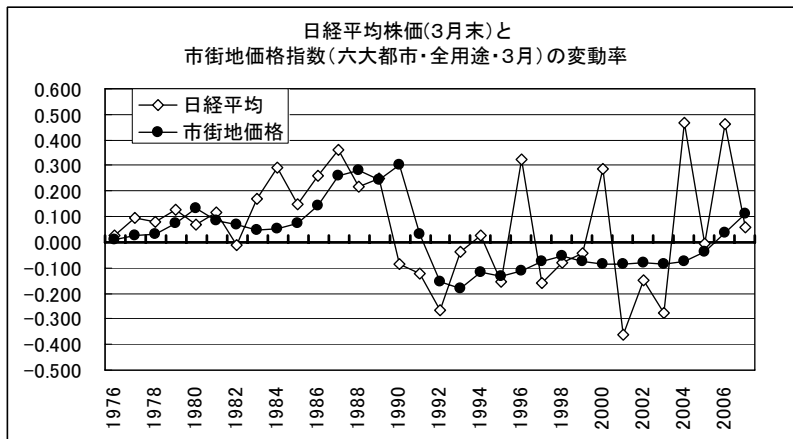
- 指数は、バブル崩壊後、下落を続けてきたが、東京区部の最高価格地が先行して平成15（2003）年9月末時点の調査で、半年前と比較して上昇に転じた。
- 東京区部と6大都市の指数について、半年ごとの調査で、指数が前回調査に比べ上昇に転換した時点は以下のようにになっている。

	東京区部	6大都市
最高価格地	2003年9月	2004年3月
商業地	2005年3月	2005年3月
住宅地	2004年9月	2005年9月

- 商業地と住宅地それぞれの変動率は表のとおりだが、平成19（2007）年3月末時点の半年前からの変動率を「全用途平均」について見ると、「六大都市」は上昇幅が拡大して6.0%上昇しているが、「六大都市を除く」は、下落幅は縮小したものの半年間で0.8%下落しており、「全国」ベースでは、まだ0.7%の下落となっている。

IE・株価と地価の変動状況

日経平均株価(各年3月末終値とした)と市街地価格指数(六大都市・全用途平均・3月)との、長期の年間変動率推移をグラフにした。



- 昭和50(1975)年を100として見ると、地価指数は不動産バブルのピークの平成3(1991)年で545となっているが、日経平均(3月末終値)のピークは、地価の動きに2年先行して、平成元(1989)年の732となっている。
- そして、バブル崩壊後(各年3月末)で地価指数が最も下がったのは、平成17(2005)年の131だが、日経平均はここでも2年早く、平成15(2003)年の178となる。
- バブルピーク(3月時点)と比較すると、日経平均24.3%、地価指数24.1%と、ほぼ同じ数字が算出される。
- バブル期以降、特にバブル崩壊後は、株価の変動が大きい、2年程度のタイムラグを置いて、地価も株価の動きとは、それなりに無縁ではないようだ。

II・人口の動き

II A・人口減少社会への突入

- 人口動態統計によると、平成17(2005)年は、自然減元年となり、「人口減少社会」に突入した。
- 総務省は、2005年の日本の高齢化率が20.1%で、人口3,000万人以上の世界37カ国の中で、最も高かったと今年7月に発表した。2000年にトップだったイタリアを超えた。イタリアは19.7%で、ドイツ18.9%、スペイン16.8%などとなっている。

II B・少子・高齢化と将来人口予測

国立社会保障・人口問題研究所は、昨年12月、社会保障審議会人口部会に、「将来推計人口」を報告した。

- それによると、日本の人口は、平成17(2005)年の1億2777万人が、25年後の2030年には1億1522万人に、そして50年後には3割減り、8,993万人(中位仮定による)と、9,000万人を割り込む。

- 合計特殊出生率の想定も、若者の非婚化や晩婚化が前回推計の時点より進んでいることなどを反映して、中位仮定を前回の1.39から1.26へと大幅に下方修正した。

- 高齢者人口は増加し、2055年には、65歳以上の人口が2005年の2,576万人から3,646万人に4割増え、人口に占める割合も20%から41%に高まる。

都道府県別の将来人口推計も、今年発表された。30年間となると、出生率や社会移動などの変動要因も大きくなると思われるので、当面の15年について、推計の一覧を次ページに掲示する。あわせて、移動率が0の場合の「封鎖人口」との比較で、「社会増減」と「自然増減」に分けてみた。

- 基準となった2005年の国勢調査の段階で、既に32道県で人口が減少しているが、10-15年で42道府県、20-25年では沖縄県を除く46道府県で、2025年以降はすべての都道府県で人口が減少する。2035年の人口が2005年より増加しているのは、東京都と沖縄県のみになる。

- 東京圏の人口シェアは今後も増加を続け、全国人口に占める南関東ブロックのシェアは、05年の27.0%から35年には29.8%に達する。特に東京都のシェアはこの期間に9.8%から11.5%に達する。

- 高齢化については、2035年には東京都を含む44道府県で、老年人口割合が3割を超える。

- 移動率が0の場合の「封鎖人口」との比較で、「社会増減」と「自然増減」に分けてみた。この期間で自然増を維持するのは、05年に平均年齢が39.1歳と最も若い沖縄県だけとされている。

- 社会移動については、2000-05年の移動の傾向を、

社会移動の減少傾向を織り込みながら延長していることから、首都圏では東京都を筆頭に、神奈川県、千葉県で大きく、埼玉県もプラスになるなど、1都3県への集中傾向が前提になっており、また、中部圏では愛知県が、近畿圏では滋賀県が人口を集めている。そして沖縄県もプラスとなっている。

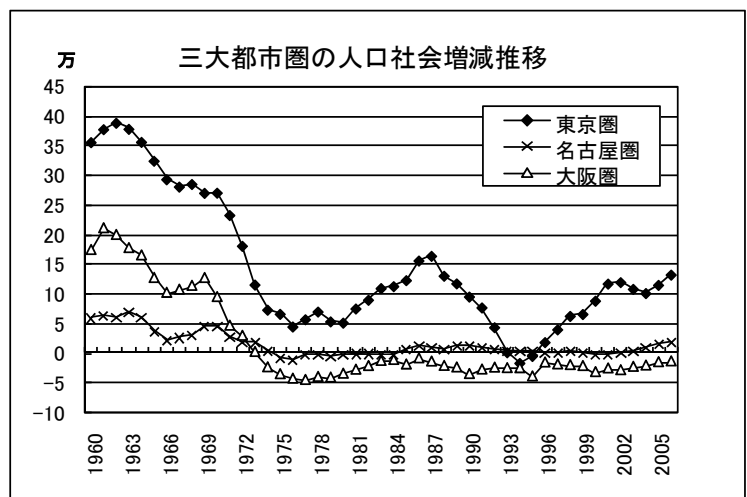
II C・三大都市圏への人口移動

三大都市圏への人口移動について、昭和35（1960）年からの社会増減の動向をグラフにした。このグラフでは東京圏＝東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋圏＝愛知県・三重県・岐阜県、大阪圏＝大阪府・京都府・兵庫県・奈良県としてある。

- 高度経済成期にかけての、三大都市圏への人口流入が目立つ。
- この三大都市圏への人口流入圧力は、第一次石油ショックが起きた昭和48（1973）年を境に緩和に向かっている。昭和49（1974）年には東京圏の社会増が10万人を割り、大阪圏は社会減に転じる。
- 東京圏への人口流入はバブル期に向って再び活発化するが、地価上昇による住宅取得難もあって、昭和62（1987）年をピークに流入圧力は減少に転じる。
- バブル崩壊による東京の景気後退とともに、平成6（1994）年と翌年にわたり転出超過となった。
- それとともに、地方圏は社会増となり、人口の地方回帰がピークとなっている。地価公示の変動率（※地価公示と比較するには、地価公示のグラフの年が1月1日付けのため、比較には1年調整して比較する必要）をみても、この時期、商業地を中心に東京圏が大きく下落を続けており、一方、地方圏の住宅地は、バブルの影響が東京圏ほど大きくなかったにしても、その下落幅は小幅に止まっている。
- その後、東京圏が再び社会増に転じ、大幅だった地価下落率も縮小過程に入る。そして平成13（2001）年からは12年ぶりに

将来の都道府県別総人口(=千人)

	2005年			2005年-2020年の増減			2020年	
	人口	平均年齢	老年割合	自然増減	社会増減	人口増減	人口	老年割合
全 国	127,768	43.3	20.2	-5,033	0	-5,033	122,735	29.2
北海道	5,628	44.4	21.5	-328	-134	-462	5,166	32.2
青森県	1,437	44.7	22.7	-101	-70	-171	1,266	32.8
岩手県	1,385	45.4	24.6	-95	-56	-151	1,234	33.2
宮城県	2,360	42.8	20.0	-77	-52	-129	2,231	28.8
秋田県	1,146	47.1	26.9	-115	-56	-171	975	36.5
山形県	1,216	45.8	25.5	-88	-44	-132	1,084	32.8
福島県	2,091	44.2	22.7	-104	-85	-189	1,902	30.9
茨城県	2,975	43.1	19.4	-113	-72	-185	2,790	30.1
栃木県	2,017	43.1	19.4	-78	-5	-83	1,934	28.8
群馬県	2,024	43.6	20.6	-87	-29	-116	1,908	29.9
埼玉県	7,054	41.8	16.4	-135	4	-131	6,923	28.3
千葉県	6,056	42.4	17.6	-163	115	-48	6,008	28.9
東京都	12,577	42.8	18.5	-508	1,035	527	13,104	25.5
神奈川県	8,792	41.8	16.9	-169	370	201	8,993	26.2
新潟県	2,431	45.2	23.9	-157	-81	-238	2,193	32.6
富山県	1,112	45.3	23.3	-71	-22	-93	1,019	32.8
石川県	1,174	43.7	20.9	-49	-32	-81	1,093	30.5
福井県	822	44.3	22.6	-35	-24	-59	763	30.5
山梨県	885	43.9	21.9	-41	-15	-56	829	30.1
長野県	2,196	44.9	23.8	-120	-55	-175	2,021	31.7
岐阜県	2,107	43.5	21.0	-82	-41	-123	1,984	30.0
静岡県	3,792	43.6	20.6	-149	-20	-169	3,623	30.1
愛知県	7,255	41.5	17.3	-93	197	104	7,359	25.7
三重県	1,867	43.8	21.5	-87	-1	-88	1,779	29.7
滋賀県	1,380	41.6	18.1	-12	33	21	1,401	26.1
京都府	2,648	43.2	20.2	-94	-21	-115	2,533	29.2
大阪府	8,817	42.6	18.7	-293	-166	-459	8,358	29.0
兵庫県	5,591	43.1	19.9	-211	-25	-236	5,355	29.7
奈良県	1,421	43.4	20.0	-55	-68	-123	1,298	31.6
和歌山県	1,036	45.5	24.1	-79	-59	-138	898	33.9
鳥取県	607	45.1	24.1	-36	-10	-46	561	31.6
島根県	742	46.7	27.1	-60	-26	-86	656	34.9
岡山県	1,957	44.2	22.5	-86	-7	-93	1,864	30.8
広島県	2,877	43.8	21.0	-124	-47	-171	2,706	30.6
山口県	1,493	46.1	25.0	-120	-52	-172	1,321	34.9
徳島県	810	45.6	24.4	-60	-20	-80	730	33.3
香川県	1,012	45.0	23.3	-59	-26	-85	927	32.5
愛媛県	1,468	42.5	24.0	-102	-43	-145	1,323	33.2
高知県	796	46.5	25.9	-69	-19	-88	708	34.6
福岡県	5,050	42.9	19.9	-160	-6	-166	4,884	28.8
佐賀県	866	43.9	22.6	-33	-29	-62	804	30.5
長崎県	1,479	44.8	23.6	-81	-79	-160	1,319	32.7
熊本県	1,842	44.7	23.8	-85	-45	-130	1,712	31.7
大分県	1,210	45.4	24.3	-77	-19	-95	1,115	32.9
宮崎県	1,153	44.7	23.5	-55	-43	-98	1,055	32.9
鹿児島県	1,753	45.1	24.8	-103	-55	-158	1,595	31.8
沖縄県	1,362	39.1	16.1	63	4	67	1,429	22.6

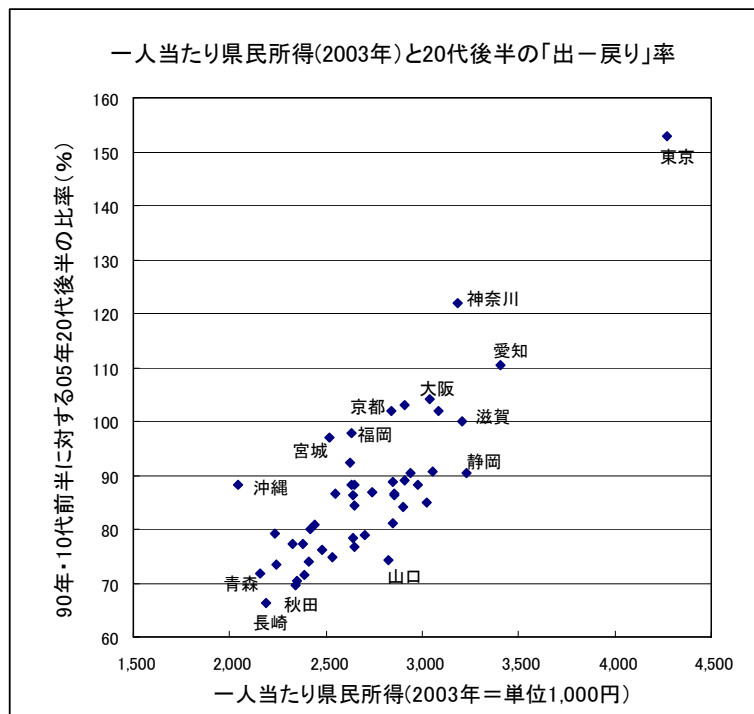
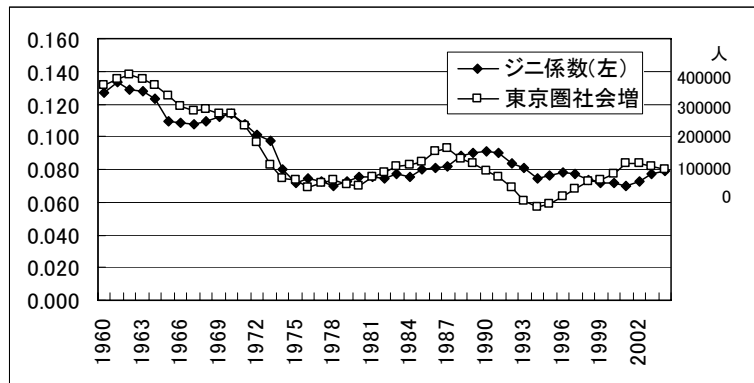


年間10万人を突破するが、地方圏の地価を見ると、この頃から住宅地の下落率が拡大し始めている。

平成18年度の国土交通白書（19年4月）で、地域格差論議に関連して「ジニ係数」が取り上げられている。一人あたりGDPや失業率の地域間格差に関する「ジニ係数」を経年的に算出しているが、それに東京圏の社会増減を、目盛を変えて重ねると、以下のようなグラフができた。東京圏への人口集中の原因でもあり、また、その結果でもあるが、いかにも、経済的要因が、地域間の人口移動の要因になっているようなグラフとなった。

なお、白書では、「ジニ係数」の計算の結果、現在の日本は、世界的にも、最も地域間格差が小さい国の一つだと強調している。

実際に、社会移動と所得との関連性を見るために、都道府県ごとの、平成2（1990）年の[10-14歳]人口と平成17（2005）年の[25-29歳]人口の比率（=就学・就職を経てどう動いたかの傍証）と、平成15（2003）年の一人当たり県民所得について、散布図を作ってみた。

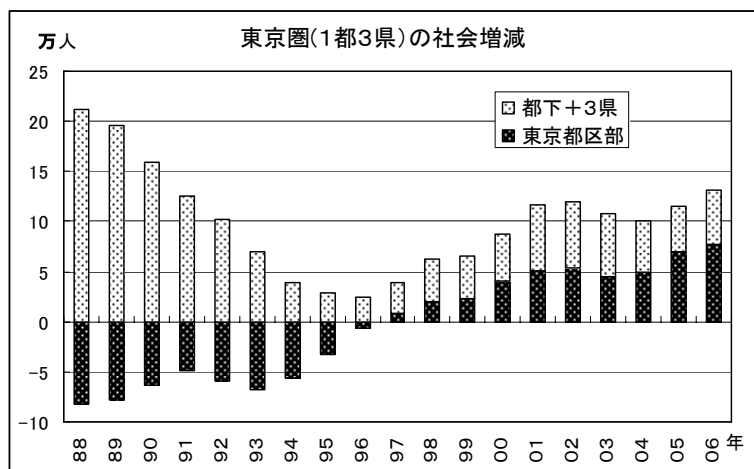


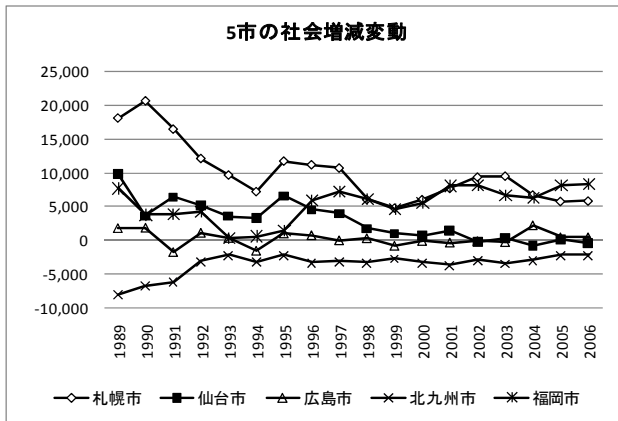
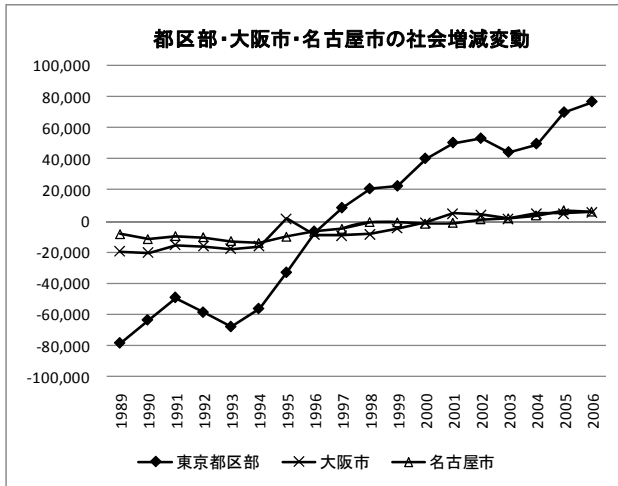
II D・バブル崩壊と「都心化」

今進行中の東京圏の社会増への回帰は、バブル崩壊前の「ドーナツ化」の流れとは明らかに異なり、「都心化」パターンに転じている。

東京圏を、東京都区部とそれ以外（東京都下+3県）に区分して、それぞれの社会増減をグラフにした。

□ 平成9（1997）年から東京都区部が一転して転入超過となる。地価下落とマンションを中心とする住宅供給の拡大で、東京都区部に人口が回帰しはじめる。いわゆる「都心化」が進行する。





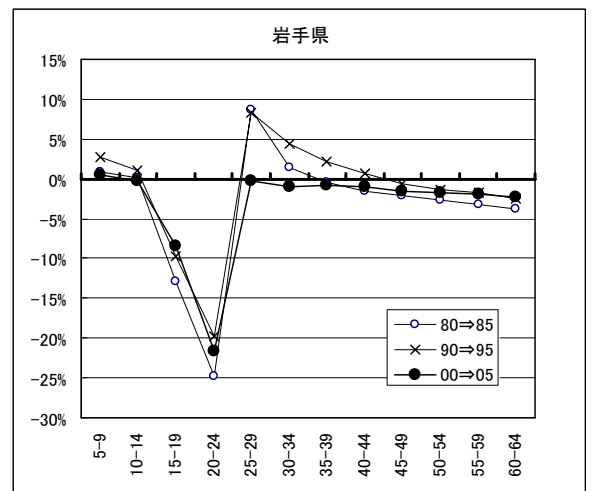
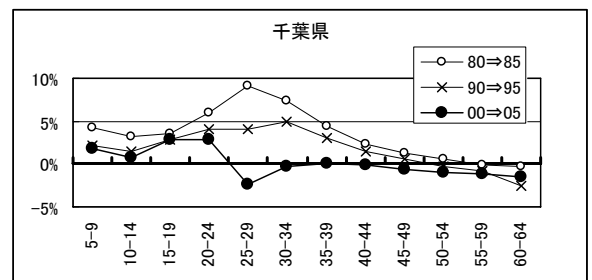
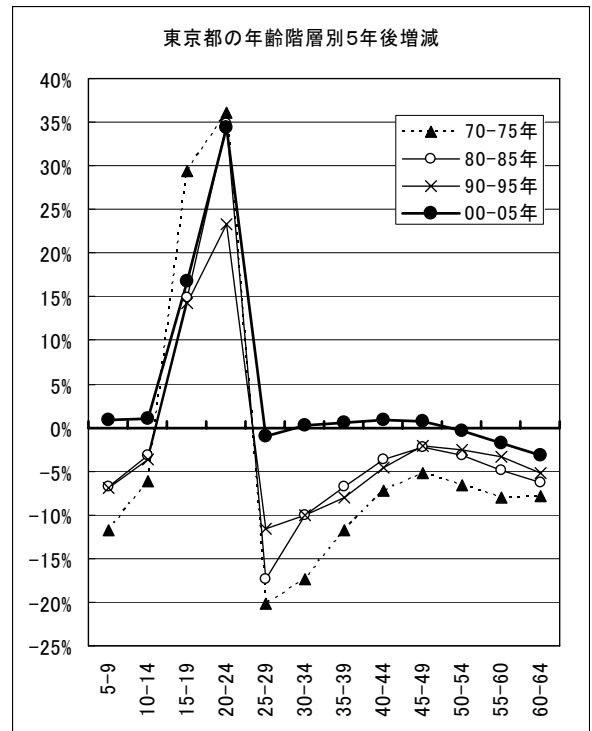
□ 「都心化」については、名古屋圏と大阪圏でも生じている。名古屋圏は平成15（2003）年から転入超過に転じているが、大阪圏全体としては社会減が続いている。しかし、名古屋市ともども、大阪市自体は転入超過に転じている。

II E・東京の社会増の構造

都道府県をまたがる人口移動を見るため、国勢調査によって5歳ごとにコーホートの5年後の増減率をグラフ化した（全都道府県については「土地総合研究」07年冬号）。横軸は5年後の到達年齢層となっている。

□ 東京都は、バブルのピークを挟んだ5年間こそ、多少は少なくなっているとはいえ、10代後半に就学や就職で上京してくる大きな山がある。例えば20代前半を見ると、5年前の10代後半の人数から35%程度も増えている。

□ ここまでは、従来の構造的パターンだとしても、東



京都について2000-05年の間で、それまでの傾向と大きく変わってきたのは、20代後半から40代前半にかけての動きで、特に30代以上では、結婚等で家庭を

[25-44歳]⇒[30-49歳]の5年間の増減

	80-85	85-90	90-95	95-00	00-05
東京都	-230,873	-281,012	-222,494	-74,994	21,742
神奈川県	23,823	40,802	-19,718	-24,206	14,008
埼玉県	66,156	116,964	73,634	-3,341	-16,121
千葉県	64,180	69,161	37,659	-6,894	-3,475
茨城県	30,647	23,850	30,386	1,570	-10,807
山梨県	5,751	4,585	8,823	1,024	-1,811

構成し、住宅を選定するについて、従来のような埼玉県や千葉県ではなく、都内に留まる割合が高まっている。そのことは、千葉県の同様なグラフで、20代後半から40代前半にかけての転入傾向が止まっていることから裏づけられる。

- このような東京圏での「都心化」の流れだけでなく、地方圏から東京圏への移動の加速をみるため、一例として岩手県のグラフを示す。帰郷しなくなったのか、また女子大生の就職も影響しているのか内容の分析はできないが、大学卒業後の年齢層の戻りが数字上見られなくなってきている県が出ている。

以上のように、20代後半から30代が住宅取得を含む転居の中心で、その年齢層の社会移動が、人口動向に大きく影響している。もちろん東京圏内の移動ばかりではないが、その年齢層の増減を、5年ごとの国勢調査の数字で、コーホータ的に確認すると、かつての「ドーナツ化」ほど大きな動きではないものの、上のように「都心化」が確認される。

II F・マンション供給と東京の人口

都心化現象とマンション供給の関係について、目盛を調整して、グラフを重ねてみた。

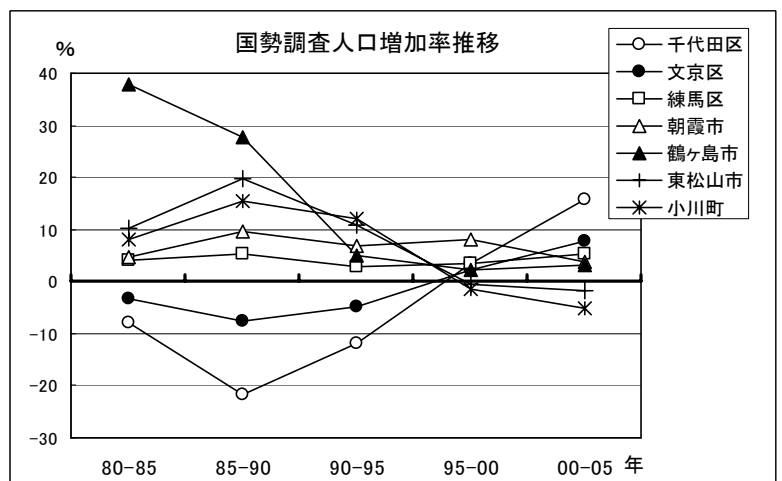
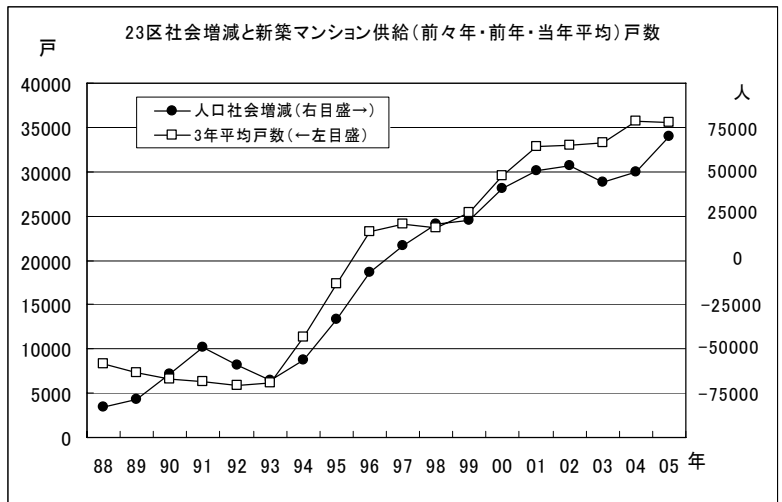
- 「都心化」は、マンションの供給並びに需要と関係している。
- 住宅供給を抑えていた地価上昇期待による土地保有圧力が、バブル崩壊後の長期にわたる地価下落を通じて消滅した。企業評価も一転し、「持たざる経営」が求められるようになり、マンション適地が供給にまわるようになった。
- 地価の下落は、戸当たりのマンション価格を上げることなく、供給エリアの都心化を可能にした。
- 需要面では、女性の就業の増加や共稼

ぎ比率の上昇、また晩婚化や少子化といった社会の流れを受けて、交通条件をはじめとする生活利便性の優先順位が高まるとともに、部屋数に対する圧力も弱まることで、マンションに追い風となった。

II G・東京圏の「都心化」と市・区の人口構成変動

東京圏の「都心化」について、国勢調査の人口増減により、確認しておくために、東京都心部から埼玉県の東武東上線方面にかけての区並びに自治体の、5年ごとの人口増減割合をグラフ化した。

- 1980年代には、千代田区や文京区で人口が減少し、鶴ヶ島市そしてさらにその先の東松山市や小川町に住宅地が拡大していった様子が確認される。
- それがバブルとその崩壊を経て、東松山市や小川町の人口は減少に転じ、千代田区や文京区で人口が回復に向かった。



より具体的に、どの世代で増減を生じているのかを見るため、東武東上線沿線の市並びに町について、年齢構成の変化をグラフ化した中から、以下に鶴ヶ島市について掲示した。

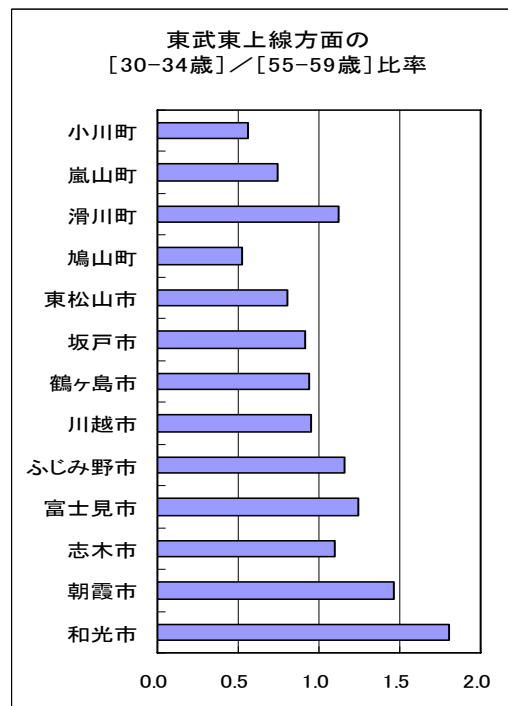
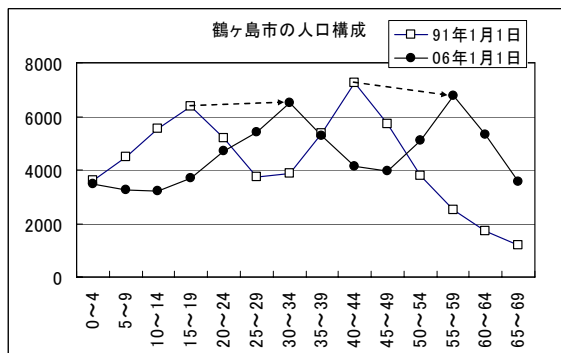
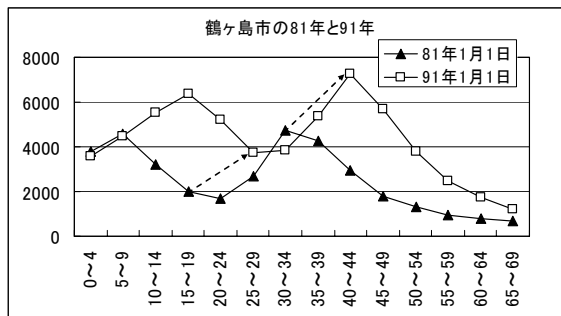
- 団塊層と団塊ジュニア層の、それぞれの30代における居住エリアの選択肢が、かなり大きく異なっていることが確認される。
- 鶴ヶ島市は、80年代に30代だった団塊の世代が住宅を構えた。そして、グラフにあるように平成3（1991）年の人口構成があまり増減せず、その後の15年間、シフトされているように見られる。
- 東京から見てより先になる、鳩山ニュータウンのある鳩山町となると、80年代は鶴ヶ島市と同様な人口増加の動きがあるが、90年代以降、20代の転出が目立つようになる。
- 一方、例えば和光市のような東京隣接エリアでは、90年代以降の20代の増加が著しい。
- ただし、東京から距離がある場合でも、滑川町のように駅前で戸建住宅地の開発・供給が進んでいる自治体では、90年代以降も団塊の世代とともに、20代の転入も増えており、マンションに限らず、駅からアクセスの良い戸建住宅地は、30代の需要も捕まえている。

以上のような傾向を、東上線沿線で確認するため、団塊の世代が属する5歳階層に対する、団塊ジュニアが属する5歳階層の人口の比率を一覧のグラフにした。

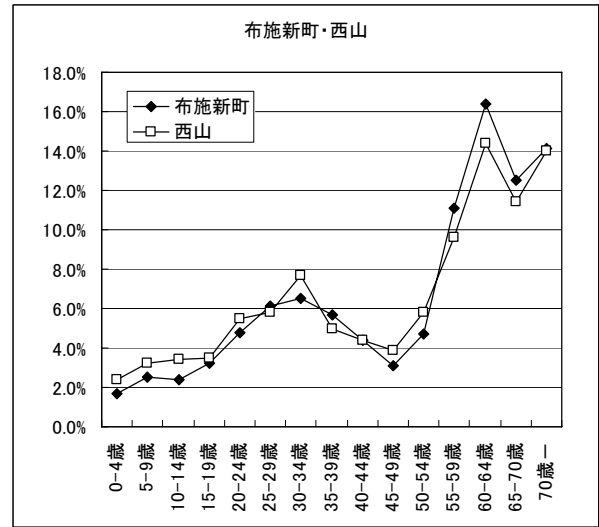
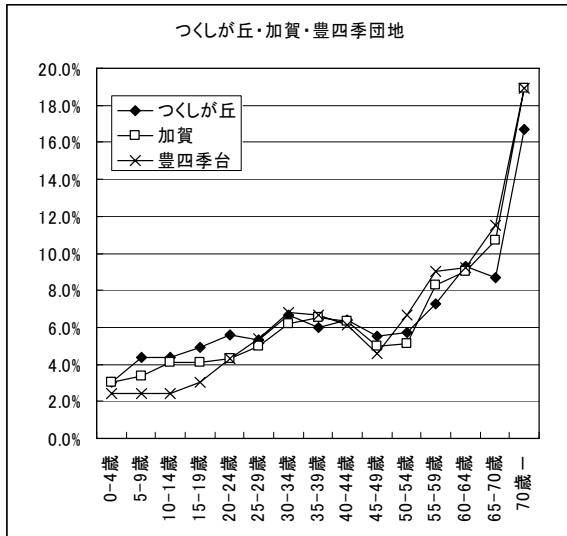
II H・住宅地の高齢化～柏市の事例から

住宅地の年齢構成は、ファミリー以降、公団賃貸団地を含めて、入れ替わりがあまり多くないように思える。新たな入居が最も多い30代が、時間の経過とともに高齢化していくことで、住宅地の高齢化が進む。多摩市の多摩ニュータウンでも、また、板橋区の高島平団地でも、同様な検証がされているが、ここでは事例として、平成17（2005）年10月1日時点の住民基本台帳人口で、千葉県柏市の住宅地について、町丁目単位でその状況が確認されやすい町の年齢構成を見た。

- 同じ市内ながら、それぞれが離れている住宅地であっても、入居時期が近いと、現在でも、同様な居住者の年齢構成を示していることが確認される。



- 公団の集合住宅の賃貸団地か、民間の戸建分譲地かといった差も大きくない。公的賃貸住宅でも、住みかわりは、あまり多くないと推測される。
- 一つ目のグラフの豊四季団地（豊四季台）の入居開始は昭和39（1964）年。柏駅徒歩圏の4,700戸の公団賃貸大団地。入居者の高齢化が進み、「豊四季台1-



4丁目」では、70歳以上が18.9%、65-69歳が11.5%で、65歳以上が30%を超えている。団地は06年に、3丁目から建て替えに着手されている。

- 東武野田線沿線では増尾地区にかけて早くから開発が進んでおり、65歳以上の人口が、「つくしが丘1-5丁目」で25.4%、隣接の「加賀1-3丁目」で29.6%。
- 次のグラフが70年代の住宅地で、この時期になると、駅からの距離はより遠くなる。西山、布施新町は別の最寄駅からのバス便となっている。このエリアが異なる住宅地は、共通して、団塊の世代より前の、30年前に30代前半だった60-64歳が、今ピークを作っている。

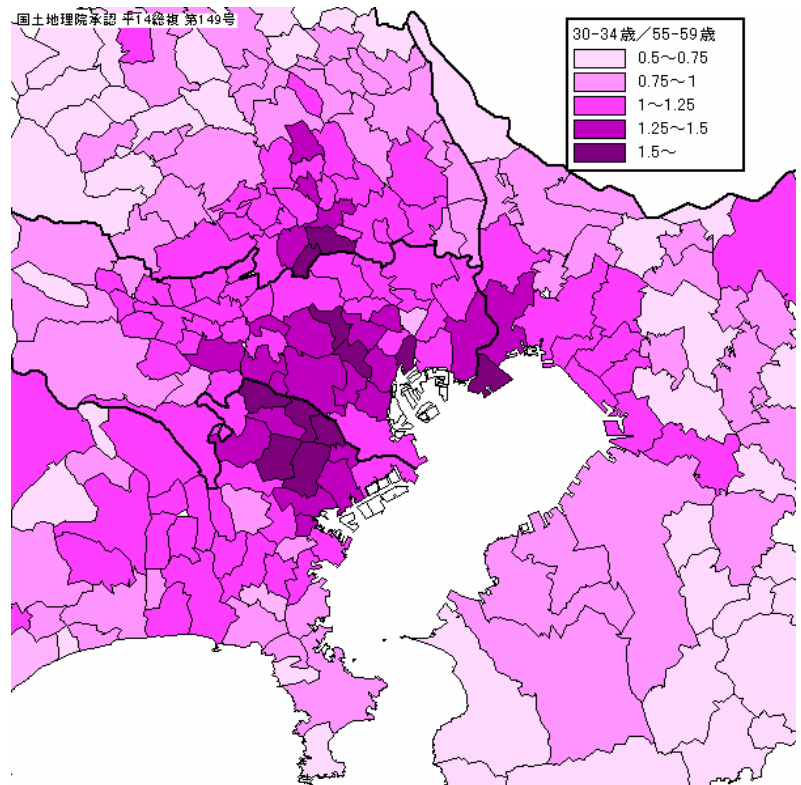
ンションの大量供給が続いた。上京して東京で世帯を構えた団塊ジュニア層も、また同様な行動ができた。

- 埼玉県と千葉県では、東京駅40-50km圏で、その比率が低くなっている。団塊の世代がその30代に住宅を取得した宅地開発ゾーンから、団塊ジュニアが、東京寄りに転出していることが推測される。
- 団塊ジュニアが相対的に多い地区は、持家比率は団塊の世代より低いにしても、東京都では中央区（[30-34歳] ÷ [55-59歳] = 1.70）、中野区（1.53）、渋谷区（1.51）と、中心部寄りで高く、また神奈川

II I・東京圏の団塊ジュニアはどこにいる

団塊世代と団塊ジュニア世代の、住宅取得行動の違いを検証し、東京圏の現在の地域的な居住者の特性を見るために、2005年国勢調査から、1都3県の市区町村ごとに、団塊の世代を含む[55-59歳]層の人口に対する、団塊ジュニア層を含む[30-34歳]層の人口の割合を算出して、その割合を地図に落とした。

- 30代は住宅取得層の中心を占める。団塊世代は、かつて郊外への人口拡大の担い手となった。そこで育った団塊ジュニアが親元から分離独立する時期に、より都心に近いエリアに、分譲マ



県では中原区(2.02)、高津区(1.74)、多摩区(1.62)、都築区(1.61)、港北区(1.50)、埼玉県では和光市(1.80)、戸田市(1.72)、千葉県では浦安市(1.51)と、いずれも東京都隣接エリアで高くなっており、東京を意識した利便性が、30歳代の住居選択の大きな要因になっていることをうかがわせる。

Ⅲ・住宅をめぐる動き

ⅢA・「住生活基本法」の時代へ

平成18(2006)年6月8日に「住生活基本法」が公布・施行された。そして、それに基づき、「住生活基本計画(全国計画)」や都道府県の「住生活計画」が作成されている。

- 住宅の量的確保を目指した、昭和41(1966)年以降の「住宅建設五箇年計画」の時代から、人口・世帯減少社会の到来を踏まえて、住宅の質の向上を目指す「住生活基本計画」の時代に方向を転じた。フローからストックに、政策の重点がシフトされた。
- 懸案の耐震性向上については、耐震性が不十分な住宅が、木造戸建て2,450万戸中1,000万戸、共同住宅その他2,250万戸中150万戸の、計1,150万戸であるとされている。

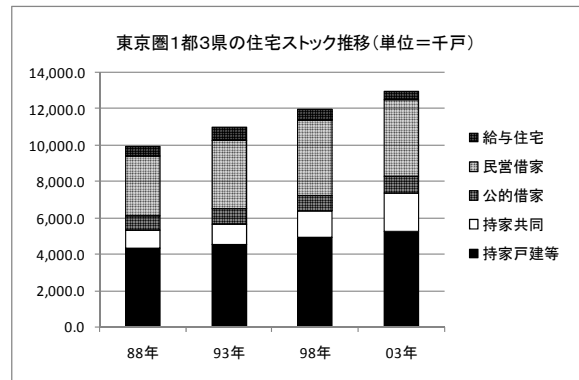
ⅢB・住宅ストック

住宅・土地統計調査から、住宅総数とその内訳の推移を表にした。

- 平成15(2003)年の総住宅戸数は5,289万戸で、空家率は12.2%になっている。

「住宅・土地統計調査」より

	昭和63年 1988年	平成5年 1993年	平成10年 1998年	平成15年 2003年
総世帯数 千世帯 A	37,812	41,159	44,361	47,165
総住宅数 千戸 B	42,007	45,879	50,246	53,891
居住世帯のある住宅数 千戸 C	37,413	40,773	43,922	46,863
一戸建 千戸	23,311	24,141	25,269	26,491
長屋建 千戸	2,490	2,163	1,828	1,483
共同住宅 千戸	11,409	14,267	16,601	18,733
持家数 千戸 D	22,948	24,376	26,468	28,666
空家数 千戸 E	3,940	4,479	5,764	6,593
世帯当たり住宅数 戸 B/A	1.11	1.11	1.13	1.14
持家住宅率 % D/C	61.3	59.8	60.3	61.2
空家率 % E/B	9.4	9.8	11.5	12.2



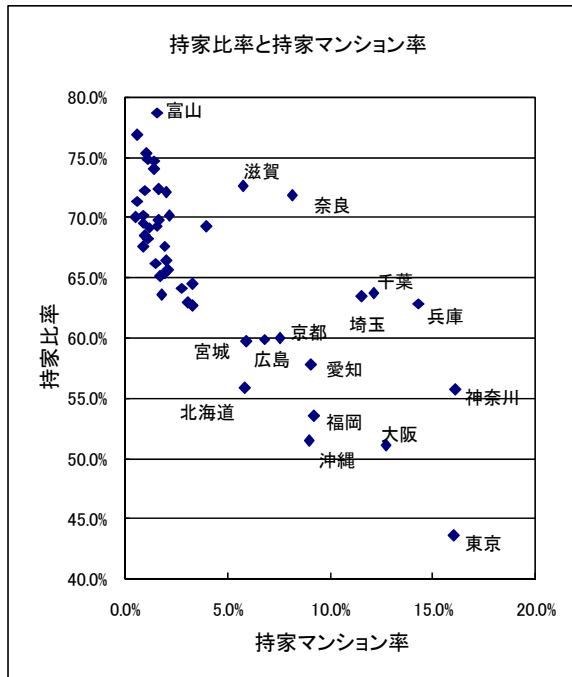
- 持家比率の平均は61.2%で、富山県が78.7%で最も高く、東京都が唯一50%を割り43.6%となっている。
- なお、2005年の国勢調査では平均62.1%、富山県は79.1%、東京都は47.4%。

ⅢC・分譲マンションストックの増加

住宅・宅地統計調査により、平成15(2003)年までの5年間で、4,000戸以上分譲マンション居住が増えた都道府県をリスト化した。

住宅・土地統計調査による
持家・非木造共同住宅の増加状況

	H15戸数	H10→H15 増加戸数	増加率
東京都	844,900	312,300	58.6%
神奈川県	524,400	139,400	36.2%
大阪府	429,000	104,600	32.2%
兵庫県	286,100	82,100	40.2%
千葉県	284,000	74,000	35.2%
埼玉県	258,100	72,500	39.1%
愛知県	222,600	53,700	31.8%
福岡市	174,300	48,800	38.9%
北海道	128,300	29,500	29.9%
京都府	74,600	21,000	39.2%
広島県	72,100	20,600	40.0%
宮城県	48,000	18,300	61.6%
静岡県	40,300	14,100	53.8%
滋賀県	24,400	8,900	57.4%
沖縄県	40,600	8,800	27.7%
奈良県	38,200	8,700	29.5%
熊本県	19,100	7,700	67.5%
愛媛県	11,400	7,000	159.1%
香川県	13,800	6,900	100.0%
長崎県	14,200	5,500	63.2%
鹿児島県	13,800	5,400	64.3%
佐賀県	5,600	4,800	600.0%
栃木県	7,300	4,500	160.7%
岡山県	11,700	4,400	60.3%



また、平成15（2003）年の都道府県ごとの、持家比率と持家マンション比率との相関を分布図で示した。

- まだ割合は小さいものの、地方圏でも、マンション戸数の割合は高まってきている。
- 基本的には、持家比率の高い自治体で持家マンション比率は低くなっている。
- この関係は、東京圏並びに大阪圏のベッドタウンを抱える神奈川県、千葉県、埼玉県、そして兵庫県、奈良県、滋賀県は、それぞれ同様な持家比率の都道府県と比べて、相対的に分譲マンション比率が高い。

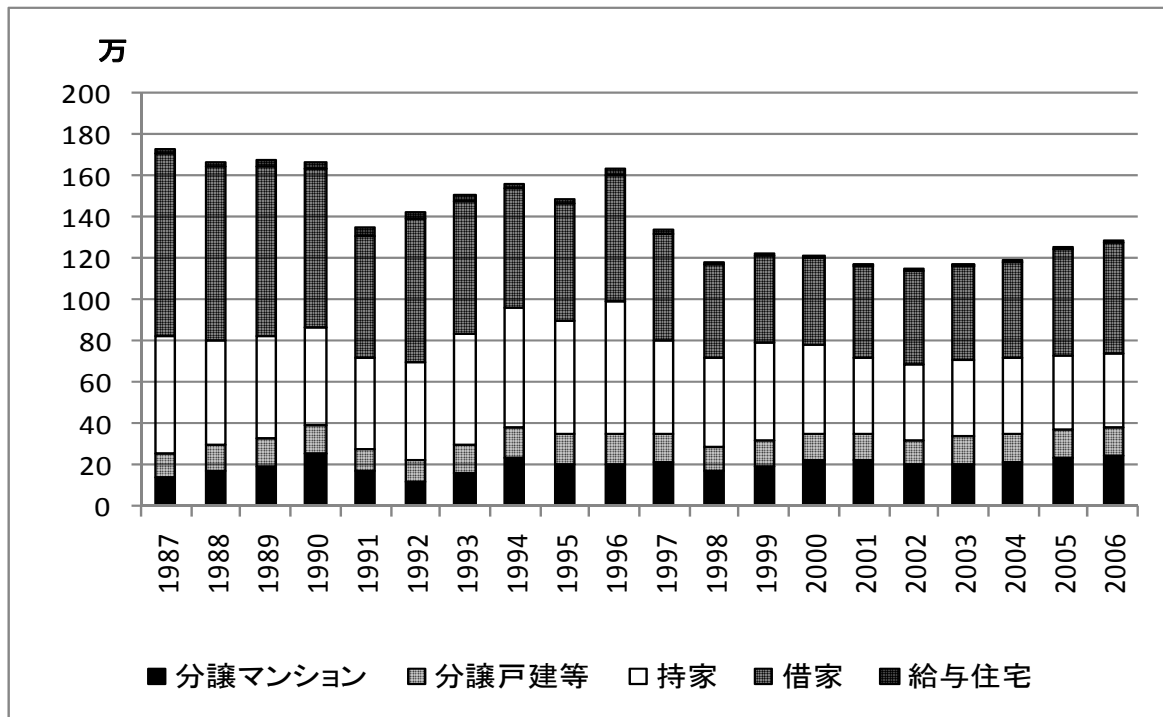
ⅢD・新設住宅着工統計

「今月の不動産経済」に掲載している全国の新設住宅着工動向を、バブル期まで遡ってみた。そして、それを給与住宅も含めてグラフ化した。

- 着工戸数は、バブル期の昭和62（1987）年の172万戸から、バブル期には160万戸台を維持したが、バブル崩壊とともに、平成3（1991）年の134万戸にまで減少した。
- 以後、150万戸前後で推移し、消費税率引き上げにともなう駆け込みなどのあった平成8年には163万戸を記録したが、その後は120万戸前後となっている。
- 持家+分譲住宅戸数は、結婚後10年以内の世帯数との関連が指摘されており、70年代には年間100万戸に達していた。現状の水準低下は、景気や所得といった経済要因より、少子化に加えるに晩婚化・非婚化といった人口要因がむしろ大きく作用しているのではないかとされている。
- 分譲住宅だけを見れば、グラフにも見られるとおり、バブル崩壊後も増減はあっても水準を推移しており、平成17（2005）年には、持家住宅の着工戸数を超えた。持家系の減少は持家住宅の着工減によっている。
- 平成12（2000）年以來、住宅着工に占める分譲住宅のシェアは3割弱まで高まっている。ただし、分譲マンションが18%前後、建売住宅が11%前後で推移しており、戸建とマンションの比率が大きく動いてはならず、全国的には分譲マンションだけがシェアを高めているわけではない。

暦年	総数		持家		貸家		分譲		内マンション		マンション比率
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	
昭和62 1987	1,728,534	23.5	562,705	17.3	887,204	30.6	255,758	16.5	141,023	21.4	8.16%
昭和63 1988	1,662,616	-3.8	496,760	-11.7	842,098	-5.1	298,581	16.7	170,483	20.9	10.25%
平成1 1989	1,672,783	0.6	499,491	0.5	820,707	-2.5	321,740	7.8	186,247	9.2	11.13%
平成2 1990	1,665,367	-0.4	474,375	-5.0	767,246	-6.5	386,908	20.3	247,968	33.1	14.89%
平成3 1991	1,342,977	-19.4	447,680	-5.6	582,236	-24.1	272,624	-29.5	164,824	-33.5	12.27%
平成4 1992	1,419,752	5.7	481,586	7.6	686,777	18.0	216,572	-20.6	111,152	-32.6	7.83%
平成5 1993	1,509,787	6.3	536,908	11.5	651,863	-5.1	290,159	34.0	157,904	42.1	10.46%
平成6 1994	1,560,620	3.4	580,927	8.2	574,151	-11.9	377,631	30.1	226,820	43.6	14.53%
平成7 1995	1,484,652	-4.9	550,544	-5.2	563,652	-1.8	344,666	-8.7	198,372	-12.5	13.36%
平成8 1996	1,630,378	9.8	636,306	15.6	616,186	9.3	352,039	2.1	199,500	0.6	12.24%
平成9 1997	1,341,347	-17.7	451,091	-29.1	515,838	-16.3	350,693	-0.4	210,799	5.7	15.72%
平成10 1998	1,179,536	-12.1	438,137	-2.9	443,907	-13.9	281,845	-19.6	166,010	-21.2	14.07%
平成11 1999	1,226,207	4.0	475,632	8.6	426,020	-4.0	312,110	10.7	192,060	15.7	15.66%
平成12 2000	1,213,157	-1.1	437,789	-8.0	418,200	-1.8	346,322	11.0	218,311	13.7	18.00%
平成13 2001	1,173,170	-3.3	377,066	-13.9	442,250	5.8	343,918	-0.7	222,858	2.1	19.00%
平成14 2002	1,145,553	-2.4	365,507	-3.1	454,505	2.8	316,002	-8.1	198,432	-11.0	17.32%
平成15 2003	1,173,649	2.5	373,015	2.1	458,708	0.9	333,825	5.6	202,376	2.0	17.24%
平成16 2004	1,193,038	1.7	367,233	-1.6	467,348	1.9	349,044	4.6	207,442	2.5	17.39%
平成17 2005	1,249,366	4.7	352,577	-4.0	517,999	10.8	370,275	6.1	230,674	11.2	18.46%
平成18 2006	1,285,246	2.9	355,700	0.9	537,943	3.9	382,503	3.3	241,826	4.8	18.82%

※住宅総数には給与住宅を含む



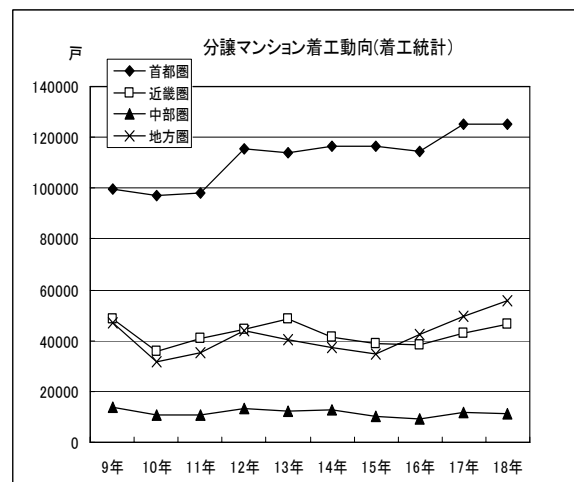
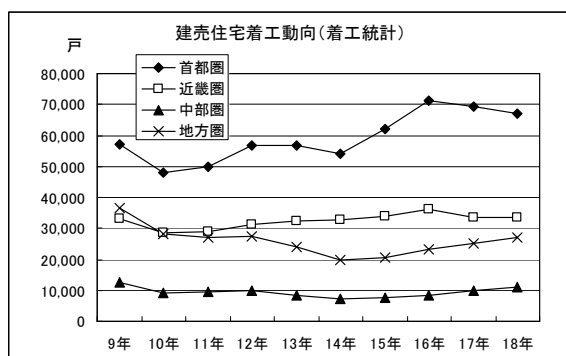
- 人口減少社会に転じたが、世帯数については、2015年までは増加を続けると予測されており、それによる着工戸数の下支え効果は期待されているが、一方で、今東京圏などで分譲マンション市場を支えている団塊ジュニアの後、若年世帯の増加ペースは落ちる。
- 今後の住宅着工を考える時、持家については、一次取得による需要は減少し、相続の発生、団塊の世代のリタイアに伴う建て替えや転居などの高齢者サイドの要素が高まってくる。そして、戸建や、さらにはマンションのストックの更新問題が、より顕在化してくる。また、賃貸住宅についても、若年層の需要は減少していく。

建売住宅と分譲マンションについて、それぞれ平成9（1997）年からの10年間の新設住宅着工統計をグラフ化した。

※ ここでの地域区分は、首都圏＝東京・神奈川・埼玉・千葉／近畿圏＝大阪・京都・兵庫・滋賀・奈良／中部圏＝愛知・岐阜・三重

- 建売住宅は、首都圏で平成16（2004）年から増加が見られる。また、地方圏を含め、全国レベルでも戸数は回復しつつある。
- 分譲マンションについて、平成18（2006）年の戸

III E ・ 建売住宅 ・ 分譲マンションの着工動向



数を、それまでの9年間の年間平均戸数と比べると、東京圏が13.1%増、近畿圏が9.9%増、中部圏は4.7%減となっているのに対し、地方圏は38.7%増となった。

- 地方圏では、茨木、栃木、群馬、新潟、長野といった首都圏外周県、それに北陸の富山、石川が、9年間の平均の2倍以上となっている。
- ここ3年ほど、地方圏のマンション着工は増加傾向を示している。
- 不動産経済研究所によると、全国で07年以降に完成を予定している超高層マンション（20階建て以上）は、522棟・163,442戸で、首都圏が330棟・119,186戸、近畿圏（大阪・京都・兵庫・滋賀・和歌山）が110棟・29,131戸だが、地方都市（※中部圏を含む）も82棟・15,125戸あり、地方では中心市街地活性化のシンボルとして位置づけられるケースも目立っているとしている。

首都圏新築マンション（不動産経済研究所）

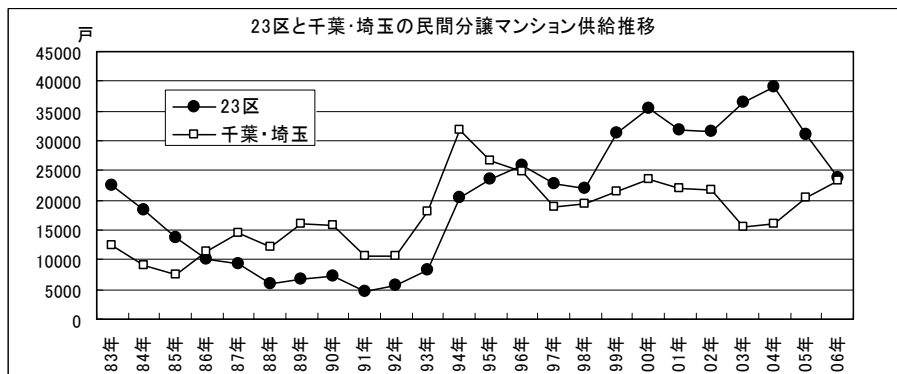
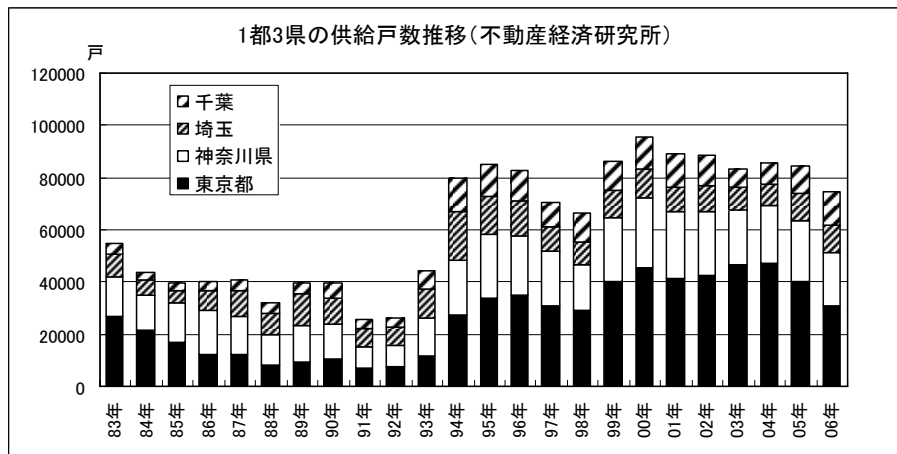
暦年	供給戸数 (戸)	発売月 契約戸数 (戸)	発売月 契約率 (%)	平均価格 (万円)	
昭和62	1987	41,057	37,429	91.2	3,579
昭和63	1988	32,080	24,037	74.9	4,753
平成1	1989	39,352	30,464	77.4	5,411
平成2	1990	39,548	29,231	73.9	6,123
平成3	1991	25,910	15,108	58.3	5,900
平成4	1992	26,248	19,103	72.8	5,066
平成5	1993	44,720	36,864	83.3	4,488
平成6	1994	79,897	68,252	85.4	4,409
平成7	1995	84,885	66,606	78.5	4,148
平成8	1996	82,795	68,772	83.1	4,238
平成9	1997	70,543	53,011	75.1	4,374
平成10	1998	66,308	47,220	71.2	4,168
平成11	1999	88,516	68,167	79.0	4,138
平成12	2000	83,183	76,093	79.6	4,034
平成13	2001	89,256	69,737	78.1	4,026
平成14	2002	88,516	66,779	75.4	4,003
平成15	2003	83,183	64,947	78.1	4,069
平成16	2004	85,429	67,459	79.0	4,104
平成17	2005	84,148	69,459	82.5	4,108
平成18	2006	74,463	58,314	78.3	4,200

III F・分譲マンション供給動向

不動産経済研究所による首都圏の新築マンション供給動向を、バブル期まで遡って掲げる。

また、その都県別内訳については、グラフで示した。

- 平成5（1993）年以前のベースから見れば、決して少ない戸数ではないが、平成18（2006）年の首都圏の新規供給戸数は、平成11（1999）年から続いた8万戸（2000年は9万戸超）ラインを割り込んだ。
- グラフでわかるように、バブル崩壊後のマンション戸数の増加は、東京都の供給拡大に負うところが大きい。
- 東京23区と千葉県+埼玉県をグラフに示すが、東京23区の戸数は、平成11（1999）年から続いた30,000戸超の、いわゆる「都心化」現象がピーク



を超えたかのように、平成18（2006）年は、前年比23.7%減の23,670戸となった。この戸数は、バブル崩壊後立ち上がった平成6（1994）年から平成10

(1998)年までの平均(22,917戸)の水準に戻っている。

- そして並行して、東京23区での供給に追われて減少していた千葉県と埼玉県の供給が回復してきている。

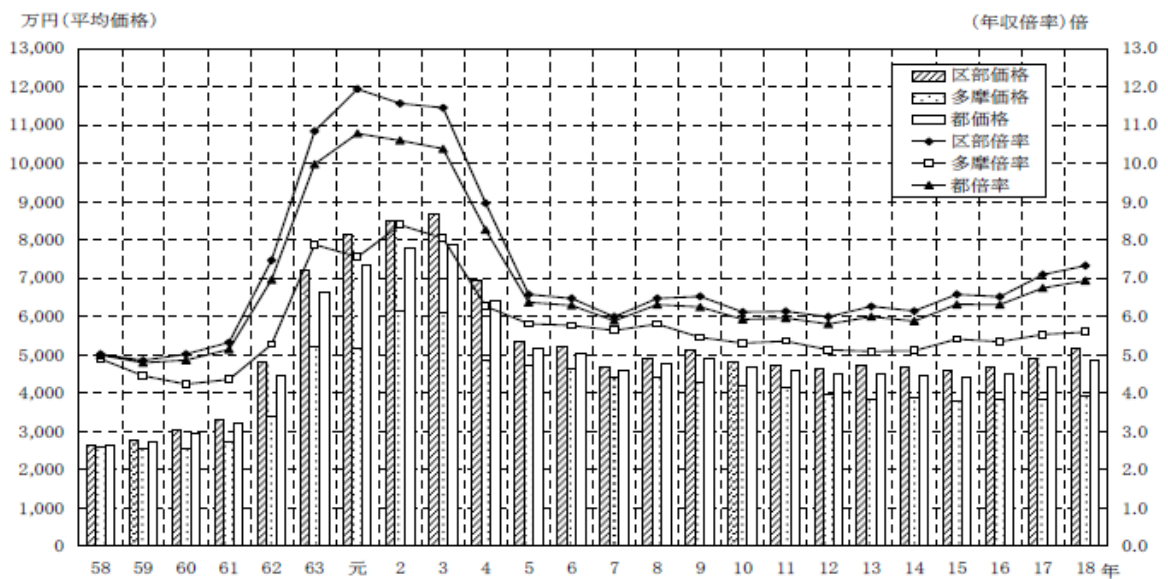
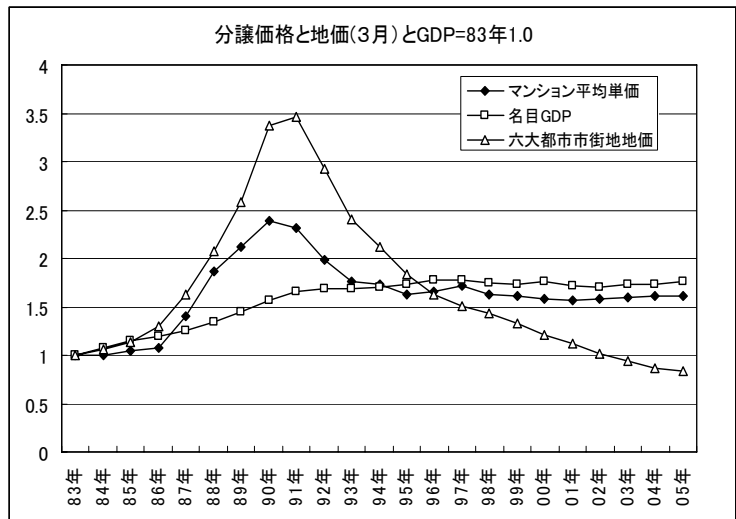
平均価格の推移は表にあるとおりだが、地価と価格、そして取得能力の推移から、都心化を検証すべく、価格と地価とGDPの推移を重ねたグラフを作った。取得能力については、親の助成や金利要因などの実質取得能力を持ち出して検討するのが本来だろうが、ここでは名目GDPの推移を重ねて見た。

また、東京都による「東京の土地2006」から、「マンション平均価格に対する年取倍率の推移」のグラフを拝借した。

- 六大都市の市街地価格指数と名目GDPを重ねたグラフはよく見る。バブル崩壊以来、地価水準がどこまで低下するかとの論議の中で、名目GDPの動向が比較対象になってきた。
- それに首都圏の民間分譲マンションの平均分譲価格を重ねてみた。乱暴な見方にはなるが、マンション価格と名目GDP

	01年	02年	03年	04年	05年	06年
東京都区部	31843	31574	36340	39147	31025	23670
東京都下	9638	10913	10548	8321	8962	7004
神奈川県	25782	24357	20880	21981	23799	20482
埼玉県	8913	10339	8820	7827	10341	10557
千葉県	13080	11333	6595	8153	10116	12821

	01年	02年	03年	04年	05年	06年
大阪府	19159	22294	19350	18074	18966	17352
兵庫県	11388	9495	8140	9105	9125	7044
京都府	2960	4319	2679	2730	2770	2364
滋賀県	2042	1278	493	574	1121	1723
奈良県	850	1443	537	1174	838	1291
和歌山県	153	258	59	200	244	372



(注) ㈱不動産経済研究所資料より作成。平均年取は「東京都生計分析調査報告」(勤労者世帯)より作成。

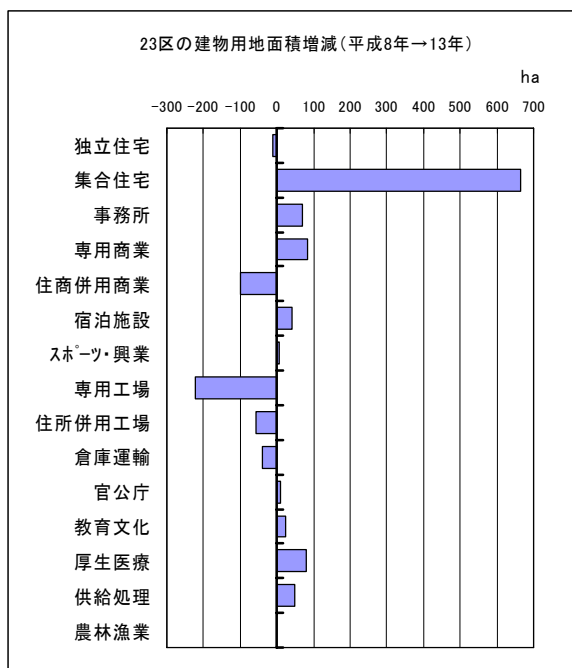
Pは、バブル崩壊跡の地価急落期を除き、バブル前と似たレベルで推移してきている。

- 結局、地価が下がった分だけ、より都心に近いところで、取得能力に合ったマンション供給が可能だったということで、それにより「都心化」が進んできた。
- 「東京の土地2006」のグラフを見ても、ここ数年、東京都区部では、マンションの平均価格上昇に伴って、年収倍率が上昇しはじめていることが確認される。
- 首都圏の分譲マンションの「都心化」は地価の下落によって生じた。今、東京都心部からはじまって、地価が上昇しはじめている。取得能力が上昇しないならば、今後、中期的にはマーケットが「都心化」を維持することは難しくなる。
- 「都心化」による「利便性」向上が、団塊ジュニアの需要期と重なって、マンション需要を支えてきた。地価上昇がマンション市場の新たな展開を必要としているということになる。

III G・東京23区の用途転換の状況

東京都は、5年ごとに、都内の土地利用現況調査を行っており、平成13年に区部、14年に市部が実施された。その結果がグラフで示されている。

- それまでの5年間で、23区の住宅用地が650ha増えた。増えたのはマンション用地で、独立住宅用地は10ha程度減少している。



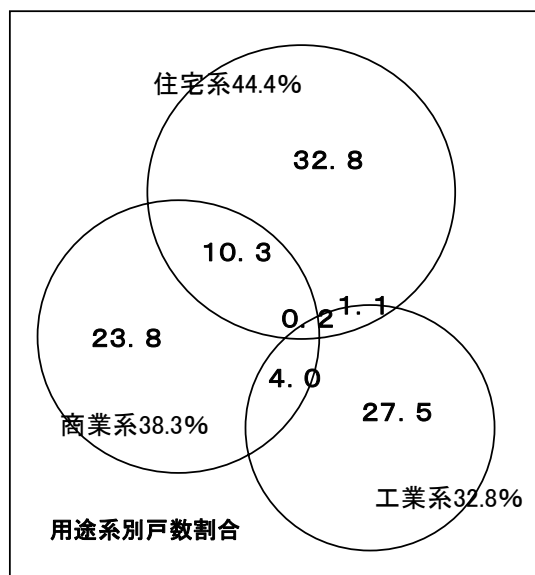
- 独立住宅は、環7内側で120ha減り、外側で110ha増えており、一方マンションは、内側で350ha、外側でも310ha程度増加している。
- 専用工場は23区で3.9%、住居併用工場は20.0%となる。住居併用工場は山手線と環7の間が厚いが、この併用工場の減少は環6と環7の間で目立つ。
- 最も大きく減少したのが専用工場で220ha程度と計算される。工場は町工場も合わせて300ha近く減少している。また、倉庫・運輸も40ha減少しているが、環7より外側では増加しており、山手線と環6エリアで減少している。

実際に東京23区で供給された分譲マンションについて、その用途地域を調べるため、不動産経済研究所の「不動産経済調査月報」(2002年～2006年8月号)により、2003年～2005年に着工されたと表示されている物件のチェックを行った。対象戸数は102,756戸となった。

用途地域をまたがった開発については、またがる地域全てに同じ戸数を計上することで、地域の戸数を捉えている。そのため、住宅系と商業系(近隣商業・商業)、工業系(準工業・工業)に区分した戸数割合を合わせると100%を超える。

この重なるの状況を含めて、イメージ的に表現すると、図のようになった(※円の大きさは%と正しく整合してはいない)。

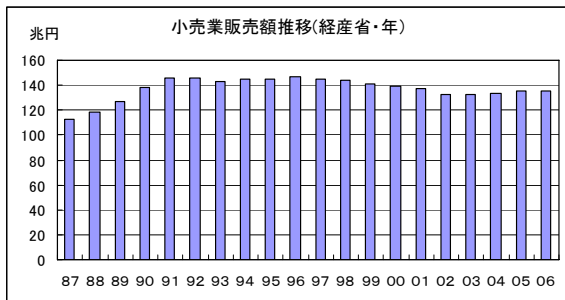
- 結果としては、住宅系が多少多いものの、3区分が比較的近い割合になっている。



- 04年度末の東京23区の都市計画区域中、工業系は22.6%ある。容積率の違いがあるので、戸数によった直接的な比較はしにくいですが、工業系にマンションが多く建っている状況は確認でき、工場跡地の住居への転換が進んでいる状況が推測される。
- 今回の集計で、江戸川区まで含めて、臨海6区では、工業系用途を含む開発が20,983戸で、これはこの地域の同時期の全開発戸数の20.4%に当たる。
- 平成11（1999）年と平成16（2004）年の工業統計調査による製造業の事業所数（従業員4人以上）は、全国ベースで21.6%減少しているが、東京都23区については、33.3%減少と減少率が高い。

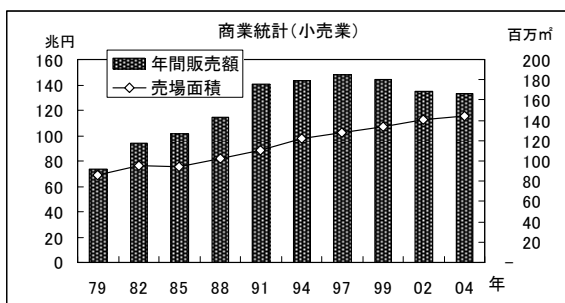
IV・商業施設

IVA・小売業販売統計（経産省・商業販売統計より）



- バブル崩壊後の平成4（1992）年と、平成8（1996）年に、146兆円台になっているが、以降、平成14（2002）年の132兆円まで下落、その後緩やかながら、平成18（2006）年には135兆円までは戻している。ちなみに地方圏の商業地並びに住宅地の公示地価下落率は、平成15（2003）年1月1日からの1年間で最も大きくなっている。

IVB・「商業統計調査」より

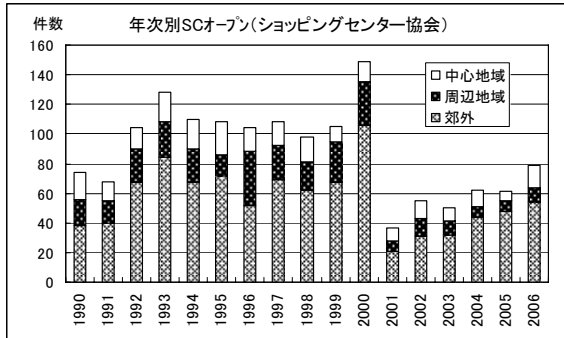


通産省の「商業統計調査」（最新は平成16年＝19年6月調査を実施中）により、小売業の推移を見ると、以下のようなになる。

- 平成16年調査で、小売業は123万8049事業所。昭和57年（172.1万事業所）をピークに減少が続き、昭和33年以来の低い水準になった。
- 売場面積1,000㎡未満で減少し、減少幅も拡大している。1,000㎡以上は一貫して増加している。
- 全国の小売業の年間商品販売額は133兆2786億円。平成9年まで増加が続いたが、平成11年には景気低迷に伴う消費不振に加え、価格の低下などから初めて減少に転じ、平成16年には、減少幅は縮小しているものの、減少は続いている。
- 年間商品販売額は、売場面積1,000㎡未満の事業所は平成6年をピークに減少傾向にある一方、1,000㎡以上の事業所は、平成11年、14年に横ばい傾向となったものの、16年は再び上昇した。
- 全国の小売事業所の売場面積は1億4413万㎡で、昭和63年以降7調査連続して増加している。
- 単位面積当たりの販売額は減少しているが、店舗の大型化は着実に進展している。
- 商業統計による小売業データで、地価バブルピークの平成3（1991）年と、売上高がピークとなっている平成9（1997）年、そして直近調査年の平成16（2004）年について、バブル崩壊後の前半・後半として動向を見ると、前半の売上高は5.1%増え、後半は9.8%減少している。
- 日本の総人口（10月1日）は、平成3（1991）年（124,101千人）から平成9（1997）年（126,157千人）までで1.66%増、また平成9（1997）年から平成16（2004）年で1.20%増えており、これから見ても、後半の小売販売額の減速が目立つ。
- 都道府県別に見ると、前半では東京都と大阪府のみが売上高がマイナスとなっている。また、東京圏では神奈川県と埼玉県で全国平均の販売額増加率を下回っている。
- 東京都の人口は、昭和63（1988）年から平成7（1995）年までの間、平成3年を除き減少しており、東京圏の販売額減少と、地方圏の増加は、バブル崩壊後のこのような人口移動の傾向が反映されていると考えられる。
- バブル崩壊後、大都市集中パターンが緩和あるいは一時的に逆転したが、ポストバブルの後半部分では、販売額減少の中で、地方圏の減少が再び目立つように

なっている。

IVC・ショッピングセンター立地件数の推移



- ショッピングセンター協会によると、平成18(2006)年12月末現在営業中のSCは2,759件で、総店舗面積は36,538,400㎡、推計総売上高は26兆8306億円となっている。
- 年次別のSCオープン状況はグラフのようになっている。平成2(1990)年の規制緩和もあって、90年バブル崩壊後も、平成12(2000)年まで、活発な新設が続いた。以降一服した感があるが、最近再び郊外部での出店が復活はじめている。

IVD・商業立地の動向＝2006年版中小企業白書より

その第3部「少子高齢化・人口減少社会における中小企業」の、第4章「まちのにぎわい創出、新たな地域コミュニティの構築と中小企業」に、中心市街地問題が説明されている。

- 人口集中地区は、1970－2000年で、面積が約2倍(6,444km²→12,457km²※05年は12,561km²)に拡大しており、人口集中地区の面積が「薄く広く」拡大してきた(人口集中地区の人口密度は8,690人/km²→6,647人※05年は6,714人)。
- 「商業統計表」では、97－04年で、商店数では、都市圏・地方圏とも、500㎡以上の店舗数がのびておる。特に大都市圏の「工業地区」「その他地区」、

地方圏の「その他地区」における3,000㎡以上の大型店舗の増加率が顕著だった(※「その他地区」＝商業集積地区・オフィス地区・住宅地区・工業地区以外)。

- 「工業地区」「その他地区」において大型店舗が急増したのは、製造業の海外進出・統合再編などによる工場跡地の活用、農地の転用等などにより、まとまった土地が確保できたことが挙げられる。
- 一方、中心市街地を含む商業集積地区では、特に地方圏の駅周辺や市街地で販売額が減少しており、地方圏の中心市街地がとりわけ厳しい状況にある。
- 500㎡未満の店舗は商業集積地区全般で店舗数を減らし、販売額を減らしているが、3,000㎡以上の店舗も、大都市圏、地方圏を問わず、駅周辺や市街地内での店舗数並びに販売額減少が目立つ。このような立地の百貨店や総合スーパーなどの破綻や不振の影響が見られる。
- 商業者間の競争が、旧来の「大規模事業者と中小小売業者との競争の構図」から、「中心市街地と郊外という立地場所による競争」へと変化してきていることを示している。

立地環境別・売場面積別の商業販売額の増加率(1997/2004年比)

①大都市圏

		500㎡未満	500～1,500㎡未満	1,500～3,000㎡未満	3,000㎡以上
商業集積地区	合計	▲ 26.8	6.4	2.1	▲ 14.0
	駅周辺型	▲ 23.1	3.9	0.2	▲ 16.7
	市街地型	▲ 21.5	20.7	▲ 14.9	▲ 20.5
	住宅地背景型	▲ 39.5	▲ 2.4	▲ 2.5	▲ 8.8
	ロードサイド型	▲ 12.8	61.2	92.6	35.1
	その他	▲ 12.3	▲ 36.8	185.0	47.2
オフィス街地区		17.6	35.9	36.8	92.7
住宅地区		▲ 17.1	52.5	55.8	37.8
工業地区		▲ 5.9	114.2	92.5	153.2
その他地区		▲ 10.6	73.8	84.8	150.3

②地方圏

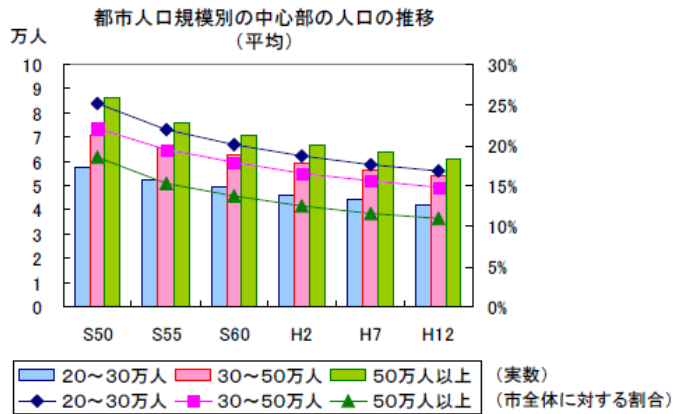
		500㎡未満	500～1,500㎡未満	1,500～3,000㎡未満	3,000㎡以上
商業集積地区	合計	▲ 34.9	▲ 1.5	9.3	▲ 16.3
	駅周辺型	▲ 36.7	▲ 12.2	▲ 9.2	▲ 30.6
	市街地型	▲ 38.0	▲ 25.7	▲ 7.6	▲ 32.5
	住宅地背景型	▲ 41.1	▲ 1.9	10.0	▲ 8.2
	ロードサイド型	▲ 10.1	41.0	37.1	45.7
	その他	▲ 32.5	30.0	▲ 15.7	105.2
オフィス街地区		16.9	108.1	89.2	97.6
住宅地区		▲ 18.3	35.1	54.3	50.7
工業地区		2.1	89.8	82.9	98.6
その他地区		▲ 16.3	73.1	58.4	176.5

資料：経済産業省「商業統計表」再編加工

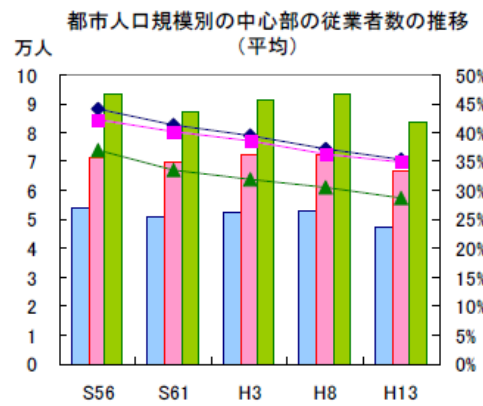
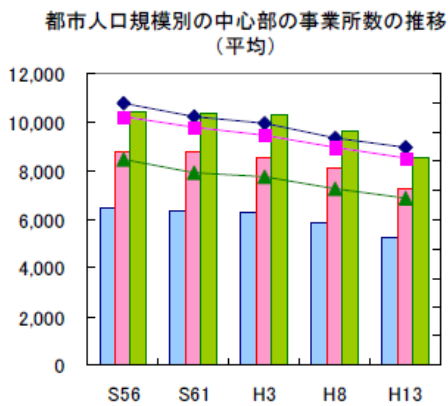
IVE・中心市街地問題 ～ 「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について」アドバイザリー会議報告書（平成17年8月・国土交通省）より

地方都市をはじめとして、なかなか止まる気配を見せない「中心市街地の空洞化」問題が、商業問題を超越して、「コンパクト・シティ」論をはじめ、都市論や社会経済システムの面からも、将来にわたる課題として論議されている。

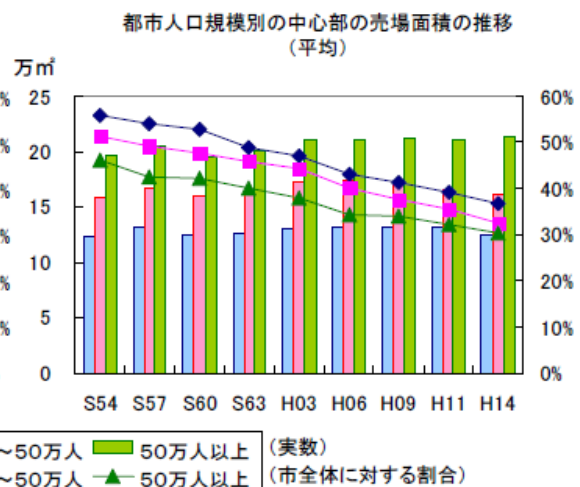
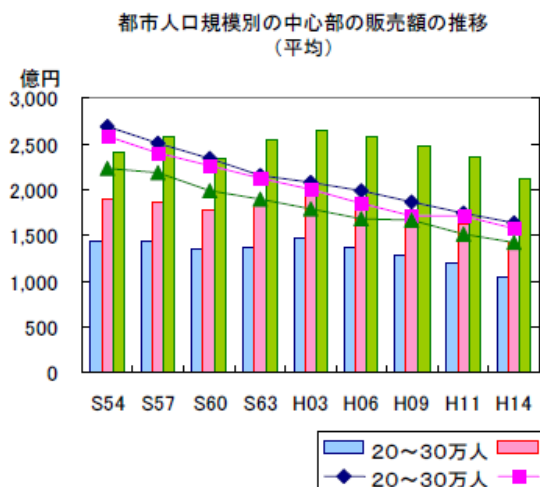
以下に、標記のアドバイザリー会議の報告書から、現状認識にかかる部分を書き出しておく。



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都市、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都市、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として事業所・企業統計調査を集計。



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都市、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として商業統計調査を集計。
※過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。

- 地方都市の中心部（3km×3km。以下同じ）では、都市の規模にかかわらず、商業機能の空洞化に先立ち、居住人口が一貫して減少している。
- 地方都市の中心部では事業所数、従業者数についても減少している（従業者数は平成3年にはやや増加しているが）。
- 地方都市の中心部の小売販売額ならびに売り場面積のシェアは、一貫して低下を続けている。大規模店舗の撤退跡が埋まらず、空洞化に拍車をかけているケースも見られる。
- 都市全体としては、人口増加が停滞しはじめた中でも、市街地の拡大は依然続いている。
- 移動手段としての自動車利用が日常化している。地方中核都市においても、移動における自動車の分担率は、休日では約7割となっており、公共交通分担率は約4%にまで減少した。
- 中心に立地していた市役所や総合病院などの公共公益施設が、老朽化等の建替え時期に、敷地が確保できる郊外へ移転したケースが目立っている。
- 大規模商業施設の郊外への出店は、旧「大店法」廃止以前から増加傾向にあり、特に、90年に行われた大店法に関する規制緩和以降に、出店が非常に顕著となっている。90年代以降、約6割のSCが郊外に立地しており、その面積も大規模化している。また、大型商業施設を核にした商業集積の拡大も見られる。

IVF・「まちづくり三法」

中心市街地における大規模店舗 vs 既成小売店舗対策から、大規模店舗の郊外立地 vs 既成商店街に転じてきた出店問題は、人口減少社会突入のもとで、地方分権を進める中で、自治体の税収問題やコミュニティ維持問題の懸念が強まるとともに、衰退を続けてきた中心市街地をどうとらえるかといった、新たな宿題をせおう問題に展開していつている。

コンパクト・シティ論と郊外のSC立地が連続した問題として認識され、地域間の調整という課題を残しながら、地域がそれを都市計画の中で位置づけ、判断をしていくという流れに、急速に移行している。

平成7（1995）年に「地方分権推進法」が制定され、中心市街地活性化についても、まちのあり方は自治体が決めるとの流れが生じた。また、同年「規制緩和推進計画（※その後2度改定）」がうちだされ、サービス分野で供給者数の制限等が禁止された。

<大規模小売店舗立地法>

- 店舗面積や営業時間といった商業活動の調整をしてきた「大規模小売店舗法（大店法）」は、平成10（1998）年に、出店に伴う周辺地域の生活環境面（交通、騒音、廃棄物など）の維持を目的とした「大規模小売店舗立地法（大店立地法）」に改められた（施行は平成12年）。
- 同じ平成10（1998）年には、「中心市街地活性化法（中活法）」、「改正都市計画法」と合わせ、いわゆる「まちづくり三法」が成立する。
- 「大店立地法」第4条に、経済産業大臣が、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」を定め、公表するとあり、平成11（1999）年に、店舗面積、閉店時刻などを届け出る際の配慮すべき具体的事項が定められた。
- 法施行後5年以内に「指針」の必要な見直しを行うとの策定時に答申に従い、改訂指針が、平成17（2005）年3月に告示され、同年10月1日から施行された。その改正点には、「まちづくり三法」の連携を意識して、設置者が立地の際に情報収集・検討すべき項目に「都市計画及び中心市街地活性化基本計画等」が追記され、また、景観法に基づく景観計画や景観地区、街並み形成条件も加わった。
- それに合わせて取りまとめられた「大規模小売店舗立地法第4条の指針改定案策定に当たって」では、大型店の社会的責任として、立地場所の選定に際し、まちづくりに関する各種公的計画等を十分検討した上で行うことなどの項目があげられた。

この指針は、継続して現在、産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会商業部会でパブリック・コメントを受けた再改訂案の審議がされている。

この指針見直しは、「まちづくり三法」の見直しの動きの契機となっている。合同部会による、平成17（2005）年12月の「コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを目指して」との中間報告では、今後の施策の方向性として、①都市機能を市街地に集約すること、②商業機能の回復やコミュニティの再構築により中心市街地のにぎわいを回復することを両輪として一体的に進める必要があるとの認識が示された。

<都市計画法・建築基準法>

- 平成10（1998）年の「改正都市計画法」では、11種類に限定されていた「特別用途地区」の種類を廃止

し、条例により市町村が柔軟に定められるようになった。例えば商業地域等に「中小小売店舗地区」を指定して、その地域への大型店立地を制限したり、「商業高度集積地区」を指定してオフィスやSCを誘導したりすることが可能となった。

□ 平成12（2000）年の「都市計画法及び建築基準法改正」で、線引き都市計画区域でのみ定められていた「都市計画区域マスタープラン」を、全都市計画区域について定めることを都道府県に義務付けた。線引き実施の判断もその中でできることとした。また非線引き白地地域等で特定の用途の建築物を制限できる「特定用途制限地区」の指定、「準都市計画区域」指定による用途地域等の導入、都市計画区域・準都市計画区域外での開発許可制度の適用などが導入された。

□ 平成18（2006）年の都市計画法・建築基準法改正で、床面積1万㎡超の大規模集客施設の出店が「商業地域」、「近隣商業地域」、「準工業地域」の3用途地域に限定され、「第2種住居」、「準住居」、「工業地域」、それに、「白地地域」でも出店できなくなった。

一方でこれらの地域で立地可能にする「開発整備促進区」を創設し、また従来土地所有者やまちづくりNPO等に限られていた都市計画提案権（※平成14年改正で新設）を、一定の開発事業者にも拡大した。

また、知事が市町村の都市計画決定に同意する際の、関係市町村への意見聴取といった広域調整の仕組みも創設された。

さらに、病院や学校などの郊外移転問題に対しては、市街化調整区域での開発許可の対象に、公共公益施設を加えている。

< 中心市街地活性化法 >

□ 平成10（1998）年に制定された「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」は、内容が強化され、平成18（2006）年「中心市街地の活性化に関する法律」に改められた。

□ 平成10年の制度では、国が示した「基本方針」を指針として市町村が「基本方針」を策定、国も「中心市街地活性化推進室」を置き、事業実施に際して、関係省庁が市街地整備事業と商業活性化事業を連携させて、支援を集中することとした。また、民間活力を活用するため、活性化策の実施主体として、SC運営の成功例に学んだ認定構想推進事業者（TMO=Town Management Organization）の認定制度を作った。

□ 平成18（2006）年の改正では、交付金や税制など、国による支援策が大幅に拡充されており、「選択と集中」による重点的支援を強化するため、「中心市街地活性化本部」を設置し、自治体の「基本計画」を内閣総理大臣が認定する制度とした。

また、計画策定と推進について、さまざまな民間主体が参加するように、「中心市街地活性化協議会」が法制化されている。

中心市街地の人口増加を強く意識して、街なか居住推進のため、「中心市街地共同住宅供給事業」を創設し、「街なか居住再生ファンド」も拡充された。

大規模集客施設対策としては、三大都市圏と政令指定都市以外の地方都市では、「準工業地域」に特別用途地区を活用して、その立地を抑制することを、国による「基本計画」の認定条件にした。

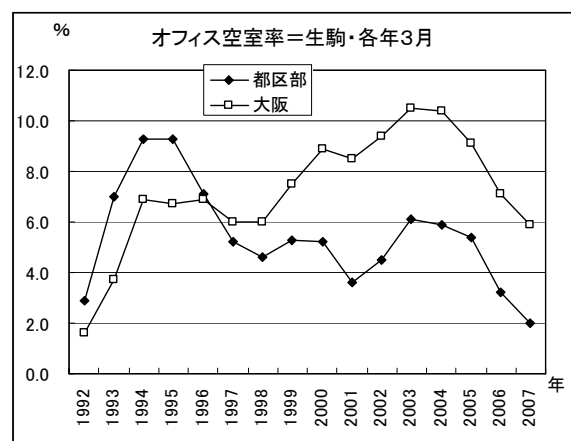
その一方で、中心市街地に呼び込む方策として、空き店舗への大型小売店舗出店時の規制緩和なども講じられている。

□ 平成18（2006）年9月には「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」が閣議決定され、平成19（2007）年2月に富山市・青森市の基本計画が、第1号の認定を受け、続いて5月には11市の計画が認定された。

V・オフィス市場

V A・東京、大阪のオフィス空室率推移

「今月の不動産経済」に掲載している東京都区部と大阪の、生駒データサービスシステムによるオフィス空室率の推移をグラフにした。

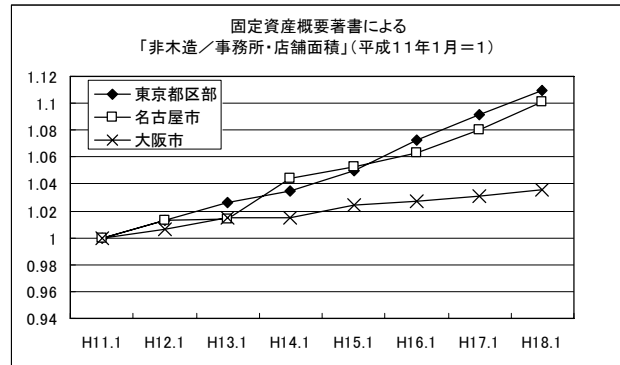


オフィス市場
(空室率=生駒・各年3月)

3月	都区部	大阪
平成4 1992	2.9	1.6
平成5 1993	7.0	3.7
平成6 1994	9.3	6.9
平成7 1995	9.3	6.7
平成8 1996	7.1	6.9
平成9 1997	5.2	6.0
平成10 1998	4.6	6.0
平成11 1999	5.3	7.5
平成12 2000	5.2	8.9
平成13 2001	3.6	8.5
平成14 2002	4.5	9.4
平成15 2003	6.1	10.5
平成16 2004	5.9	10.4
平成17 2005	5.4	9.1
平成18 2006	3.2	7.1
平成19 2007	2.0	5.9

H11.1→H18.1の
非木造/事務所・店舗
面積の変動率

札幌市	1.106
仙台市	1.091
千葉市	1.109
東京都区部	1.109
川崎市	1.064
横浜市	1.080
名古屋市	1.101
京都市	1.057
大阪市	1.036
神戸市	1.124
広島市	1.082
北九州市	1.095
福岡市	1.125



- 東京都区部のオフィスビル空室率は、バブル期を発端とした大量供給と、バブル崩壊後の経済の低迷のもと、平成6(1998)年には10%に近づいた(生駒のデータでは同年6月・9月に9.8%)。
- その後、回復基調が期待されたが、平成13(2005)年の山一・拓銀の破綻などの金融危機のもとでの設備投資の縮小等もあり再び悪化、大量供給の影響が懸念されたいわゆる「2003年問題」のハードルを超えることになった。
- 大阪の空室率は、東京都区部と増減のトレンド自体ほぼ同様のパターンだが、バブル崩壊の影響は、まず東京で大きくあらわれ、そして調整も先行して進んでいる。

VB・東京・大阪・名古屋

以下に、横浜市が作成している「大都市比較統計年表」から、東京都区部、大阪市、名古屋市について、固定資産税概要調書による、非木造の「事務所・店舗」(=事務所・店舗・銀行・百貨店)の面積の推移を、平成11年1月1日=1としたグラフで示す。

また、3都市以外に平成11年時点の政令指定都市について、平成11年から18年(ともに1月1日)までの、面積の変動割合をグラフ化した。

- このグラフのスタートの平成11(1999)年1月1日時点の当該面積は、東京都区部が9,326万㎡、大阪市の3,822万㎡、名古屋市が1,921万㎡で、それが平成18(2006)年1月1日には、それぞれ10,344万㎡(1,018万㎡増)、3,959万㎡(137万㎡増)、2,114

万㎡(193万㎡増)となっており、名古屋市に比べてもその増加は小さい。

- 平成11年時点の政令指定都市13都市中でも、大阪市の最も床面積増加率が低い。
- 1人当たり所得は、東京都に次いで、全国2位だった大阪府が、バブル崩壊後愛知県に抜かれ、愛知県はその後2位を保つが、大阪府は平成12(2000)年からは6-7位で推移している。
- 後に主要都市の推移を表にしたが、平成2(1990)年から平成17(2005)年までの昼間人口の増減は、東京都区部が1,128.8万人から、バブル崩壊後一時減少したものの1,128.5万人に戻っているのに対し、大阪市は東京都区部が減少した平成7(1995)年時点で微増となっているものの、380.0万人から358.2万人に5.8%減少している。名古屋市は、252.0万人が、途中減少があるものの、再び251.6万人に戻っている。
- 大阪府が平成16(2004)年4月に公表した「在阪企業等の本社機能に関する調査」によると、資本金100億円以上の企業で、大阪に単独本社を置く企業は、平成12(2000)年の92社から、平成15(2003)年には79社へと減少している。この調査にもあるが、東京のマーケットや金融の情報量の大きさが、本社機能を東京に引きつけている。

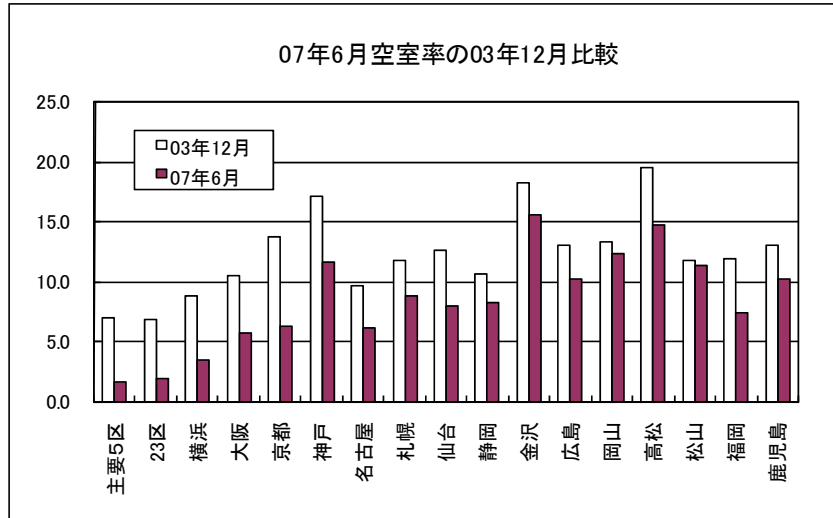
VC・主要都市のオフィス空室率

生駒データサービスシステムの調査結果により、東京で「2003年問題」が騒がれていた平成15(2003)年の12月の空室率と、直近の平成19(2007)年6月の空室率を、都市ごとにグラフに示した。

- 実は、「2003年問題」として、供給過剰を懸念され

た東京は、2003年がバブル後、最も高い空室率になったわけではなかったが、大阪を含め、東京以外のほとんどの主要都市で、2003年に空室率がバブル後最大を記録している。

- 東京都心5区は、平成19（2007）年に入り2%を割り、満室状態になっている。大阪は5.8%、名古屋は6.2%と、それぞれピークより大きく改善してきており、グラフにある全都市で、空室率は縮小しているが、まだ7都市で2桁の空室率になっている。



VD・最高路線価の確認

念のため、この16都市の路線価による最高価格地点の評価額を見ておく。

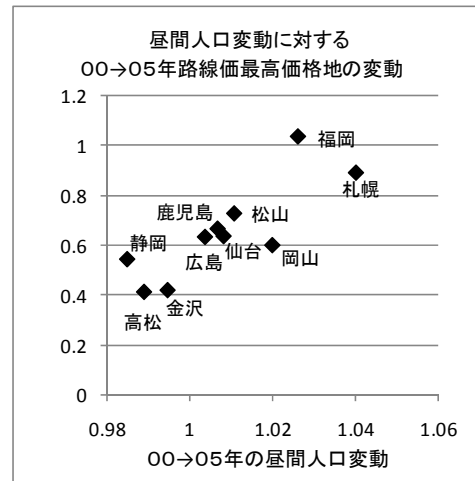
- 平成15（2003）年と平成18（2006）年の変動率で、平成19（2007）年6月のビル空室率が10%を下回る9都市では、東京区部と名古屋市で1.4倍を超えるなど、仙台市と静岡市を除く7都市でプラスとなっており、一方で空室率が10%を超える7都市はすべて

最高路線価推移(単位:万円)

	1987年 S62年	1997年 H9年	2000年 H12年	2001年 H13年	2002年 H14年	2003年 H15年	2004年 H16年	2005年 H17年	2006年 H18年
東京	1520	1136	1168	1184	1200	1272	1376	1512	1872
横浜	450	504	426	386	352	337	331	347	387
大阪	710	640	456	412	408	408	408	416	496
京都	350	470	255	214	181	167	167	173	202
神戸	340	484	315	263	220	196	186	179	187
名古屋	345	530	380	359	345	335	340	364	460
札幌	278	395	189	184	181	179	179	168	185
仙台	223	345	216	194	177	160	146	137	143
静岡	127	260	168	150	130	105	94	91	94
金沢	120	252	134	104	89	73	62	56	53
広島	271	401	255	227	204	183	168	161	165
岡山	138	258	164	146	118	105	100	98	101
高松	109	194	112	97	82	68	56	46	42
松山	109	155	102	91	83	80	76	74	71
福岡	395	464	332	316	314	314	324	343	396
鹿児島	109	192	137	126	114	105	97	91	88

屋間人口推移(平成17年行政境による)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
札幌市	1,698,926	1,786,889	1,820,757	1,893,946
仙台市	989,683	1,059,893	1,090,162	1,098,981
東京区部	11,287,948	11,191,345	11,125,135	11,284,699
横浜市	2,840,252	2,963,872	3,091,166	3,205,144
金沢市	481,113	499,009	496,571	493,849
静岡市	744,040	747,434	738,502	727,210
名古屋市	2,519,691	2,543,481	2,514,549	2,516,196
京都市	1,604,654	1,601,492	1,584,626	1,582,980
大阪市	3,800,461	3,803,203	3,664,414	3,581,675
神戸市	1,518,123	1,493,697	1,536,716	1,547,971
岡山市	663,270	688,316	696,991	710,875
広島市	1,133,573	1,158,398	1,170,208	1,174,401
高松市	373,025	377,427	378,434	374,199
松山市	496,057	511,622	519,667	525,208
福岡市	1,409,342	1,479,086	1,531,174	1,571,184
鹿児島市	593,284	605,812	612,137	616,201

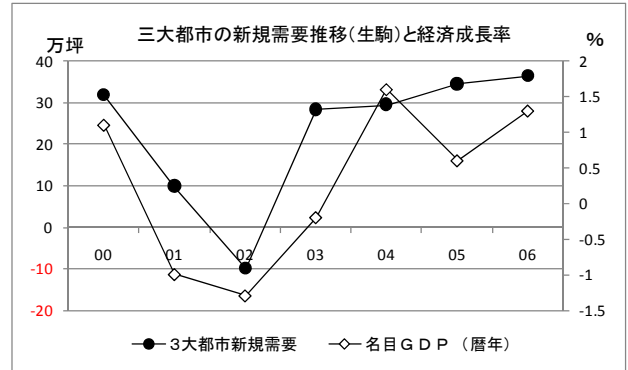


マイナスになっている。オフィスの空室率が都市の勢いの指標の一つとなっているようすが見られる。

- 東京都の最高路線価は平成12（2000）年に前年比横ばいとなり底を打っている。
- 続いて福岡市、大阪市、そして京都市、名古屋市と底を打っていき、平成18（2006）年の路線価まで下落を続けているのは、金沢市、高松市、松山市、鹿児島市の4都市になっている。

昼間人口の変動と、地価の変動を見るために、それぞれの平成12（2000）年から平成17（2005）年の5年間の変動率を、三大都市圏を除く10都市について、散布図を作成した。

- この結果、地方都市圏については、両者の間に、それなりの関連は見られる。



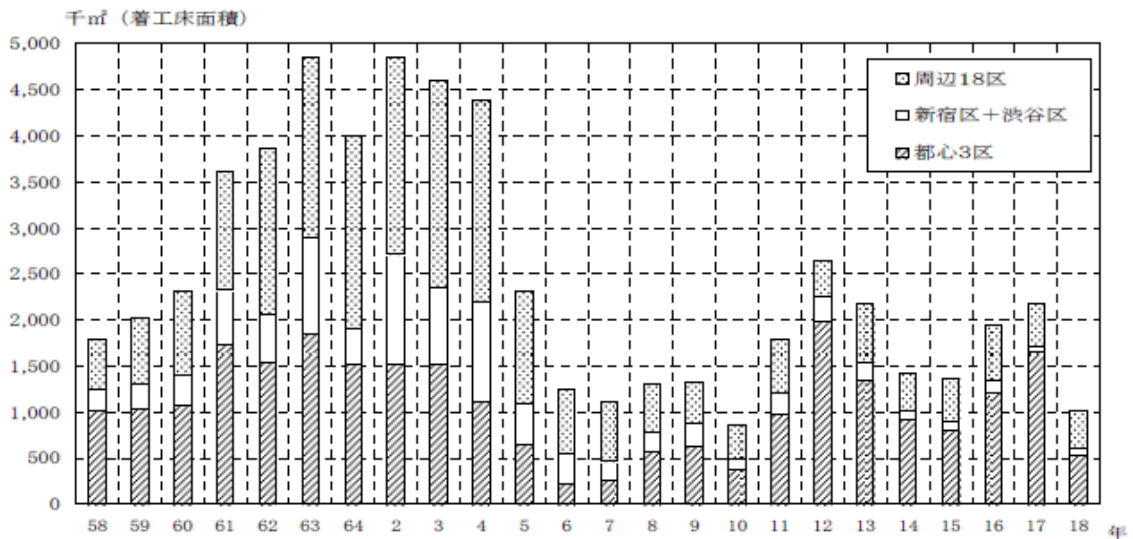
VF・東京の事務所着工と「2003年問題」

東京都区部における事務所着工動向を見るため、東京都による「東京の土地2006」の、「事務所着工床面積の推移（区部）」のグラフを拝借する。

- バブル期には、都心3区を超えてオフィスビル計画が活況を呈した。バブル崩壊を受けても、計画を調整しきれず、しばらくはこれらの着工が続いた。その結果、平成6（1994）年をピークに、平成7（1995）年まで、オフィス床面積の大幅な増加が続き、空室率もこの時期に9%を上回るようになった。

VE・オフィス新規需要面積と経済成長

東京区部と大阪市、名古屋市の各年の新規需要面積を、名目GDPの成長率とあわせてグラフ化した。この7年間の傾向を見ると、経済が落ち込んでいる時にはオフィス需要も小さくなっている。



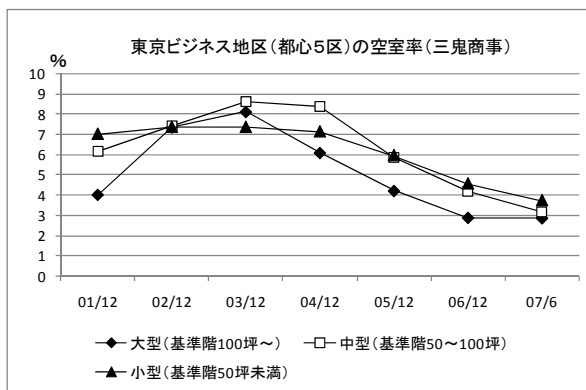
(注) 図1-7-1 課税資料より作成（各年1月1日現在）。

図1-7-3 建築統計年報より作成。18年は建築統計年報基礎資料より作成。

都心3区：千代田区・中央区・港区、都心5区：都心3区+新宿区・渋谷区、

周辺18区：都心5区以外の区

- ようやく着工にブレーキがかかったのは平成5(1993)年で、平成10(1998)年ごろまで着工は低迷する。
- 次にマーケットの心配の種になったのが、いわゆる「2003年問題」で、平成12(2000)年に、都心3区に限れば、その年間着工床面積が、バブル期の各年を超えて大きくなる。
- この背景としては、17年がかりの六本木ヒルズと、国鉄清算事業団により97-98年に売却された汐留、品川東口、飯田町などの旧国鉄用地での事業の竣工時期が、偶然2003年に重なってきたことがある。
- この時期が、バブル期計画と異なる特徴は、都心部での「大型ビル」供給が目立つことと、本社ビル用途がかなりあることなどが指摘されている。
- 東京の賃貸オフィスの空室率は、平成15(2003)年に確かに上昇したが、景気回復基調の中で、それ以上落ち込むことなく、むしろ、大型新規ビルの供給で、オフィスビルのグレードに対する、需要側のニーズが顕在化していくきっかけとなった。



- 上の三鬼商事による、都心5区の規模別空室率の推移を見ても、大型ビルが需要を牽引し、それが中小ビルまで波及していく状況が見られる。
- 東京だけでなく、大阪市の御堂筋、名古屋市や札幌市の駅前など、Aクラスの立地に、Aクラスの大型新規ビルが稼働することは、景気の底打ち以降の局面において、オフィス需要のドミノにきっかけを与えることで、市況に好循環のインパクトを与える効果がみられる。
- 現在、東京都区部の既存オフィスの4割程度が旧耐震時代のビルだといわれており、耐震改修も進められているようだが、新規

の払下げも一巡した今、今後、新規着工に占める建て替え比率の上昇も予想されている。また、バブル期に見られたように、需給逼迫下では、開発期間の短い中小ビルの着工が増える。

VF・平成18(2006)年の東京の事務所床面積

上にグラフを表示した「東京の土地2006」によると、平成18(2006)年の東京の事務所床面積と着工動向に、以下のような大きな変化が見られた。

- 東京23区の事務所床面積が、昭和50(1975)年の調査開始以来初めて減少した。8,672万㎡となり、前年より31万㎡減少している。
- 都心3区は増加となっているが、新宿区+渋谷区では減少、またその他18区でも減少している。
- 上に掲げたグラフにあるように、平成18(2006)年に23区内で着工された事務所床面積は3年ぶりの減少となり、しかも前年の217万㎡に比べると半減し、101万㎡となった。
- 前年の平成17(2005)年は、都心3区がバブル期並みの着工となったが、それに比べ、都心部は3分の1に急減し、平成10(1998)年以来の低い水準になった。
- これから見ると、今後のビル需給は、当面逼迫が続くとの予測もできる。

VG・バブル期のビル予測の再確認

昭和59(1984)年に国土庁が発表した、東京23区に

必要事務所面積推計

対象地域	調査機関	現況値ha 1985年	推計値ha 2000年	増加量ha	倍率
全国	建設省	25740	46700	20960	1.81
	日本興業銀行	29855	47430	17575	1.59
東京圏	日本興業銀行	8430	13496	5066	1.60
	三井不動産	9199	17230	8031	1.87
23区	国土庁	83年 3700	8700	5000	2.35
	経済企画庁	3924	6079	2455	1.55
	日本長期信用銀行	3993	5780	1787	1.45
	建設経済研究所	3924	6200	2250	1.58
	協和銀行	86年 4027	5629	1602	1.40
都心5区	経済企画庁	2882	4294	1412	1.49
	建設経済研究所	2882	4175~4575	1293~1693	1.45~1.59
	都レポ-ト構想検討委	2882	4353	1471	1.51
都心3区	三井不動産	2324	3876	1552	1.67

事務所面積実績

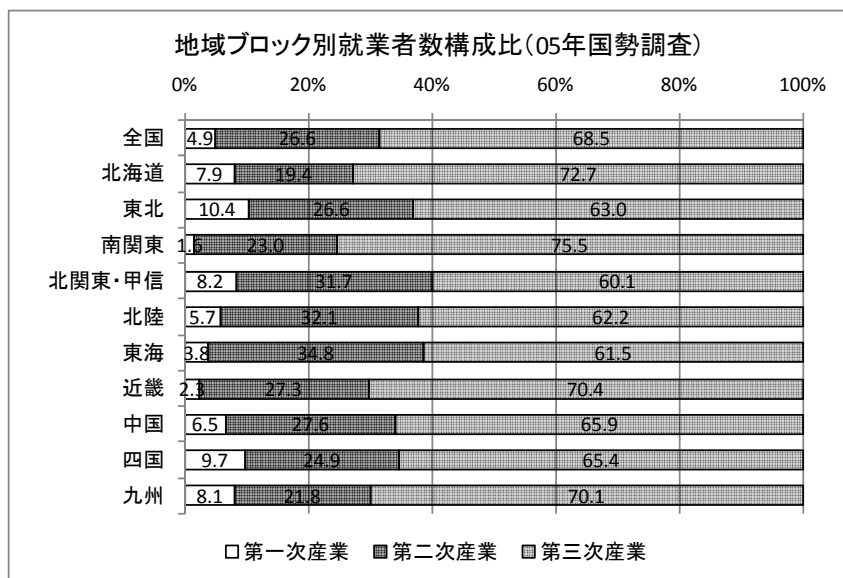
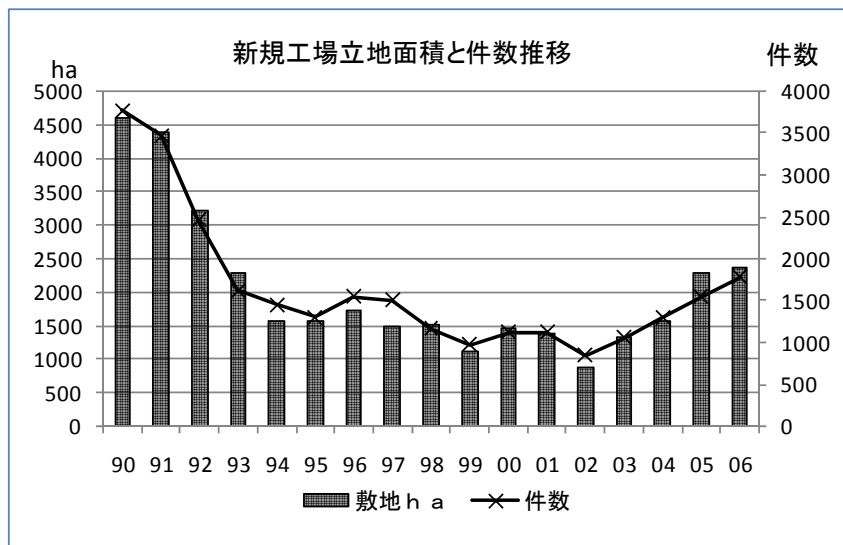
事務所(銀行含む)床面積=課税資料	1985年	2000年	増加量	倍率
23区 実績	3923.6	8005.5	4081.9	2.04
都心5区 実績	2882.3	5121.8	2239.5	1.78
都心3区 実績	2323.5	3912.1	1588.6	1.68

における83年から2000年までに5,000haのオフィスが必要との試算が、オフィスバブルの火種のひとつとされたことがあるが、この数字を含め、その後に出された各方面の2000年推計値と、実際の2000年の事務所面積数字を比較しておく。

□ これらの数字は、東京との固定資産税課税資料による、銀行を含む事務所面積を基準にしていることから、その2000年の実績数字を見てみると、さすがに国土庁の23区数字（2000年＝8,700ha）には及ばないが、23区で8,005.5ha までには拡大している。

□ 現実に予想に近い供給が行われたことで、空室率の上昇や賃料の下落といった問題は生じたものの、その後の2003年問題も吸収し、今、東京都心のオフィスビルは、実質的に満室稼働に至っている。

□ オフィスについては、現実にはマンションのように着工販売という手法もとりにくく、計画から竣工までの間に、どうしてもタイムラグが生じるため、好調期に計画が増え、不調期に計画が減ることで、実際の需要量と供給量のミスマッチからマーケットの変動が大きくなる。



VI・工場立地

VIA・製造業事業所数と従業者数

- 平成18年事業所・企業統計調査（速報）によると、製造業の事業所数は昭和61（1986）年の87.4万をピークにして平成13（2001）年には64.3万に、平成18（2006）年にはさらに減少し、54.8万になった。
- 従業者数は平成3（1991）年の1,409万人をピークにして、平成13（2001）年には1,096万人に、そして平成18（2006）年には991万人にまで減少した。
- この経過で、土地利用面では工業用地の住宅や商業用地への転換が発生している。

VIB・新規工場立地の推移

- 工場立地は、「いざなぎ景気」時代の昭和43（1968）年、そして第一次石油ショックが起きた昭和48（1973）年をピークに、昭和50年代前半には大きく減少していたが、その後、バブル期に向けて増加傾向をたどった。
- それがバブル崩壊とともに再び減少に転じ、グラフのようなトレンドを描き、平成14年（2002）年に過去最低を記録する。
- 以来、経済の回復とともに、平成18（2006）年まで、4年連続で増加を続ける。

VIC・製造業の位置づけ（18年度国交白書より）

「平成18年度国土交通白書」より、製造業の位置づけを確認しておく。

- 国勢調査に基づく第二次産業就業者構成比は、国勢調査のたびに減少傾向にあり、第三次産業比率が拡大しているが、地域別では、北関東・甲信、北陸、東海が30%超と比較的高い比率にある。ちなみに東京都は第三次産業構成比が86.1%と高い。
- 製造業は、GDPや就業者に占める割合は約2割ながら、産業としての裾野が広く、製造業が事業活動を行うことによって、流通業等の他分野における付加価値の増加が見込まれるなど、波及効果が大きい。
- さらに、製造業の労働生産性の伸びは、全産業の労働生産性の伸びを大きく上回り、経済成長に貢献するとともに、工業製品は輸出の94%をも占めており、製造業は引き続き日本経済の牽引力であることが期待されている。
- 90年代以降、工場の海外移転が進み、国内の新規工場立地件数は、平成元年以降、減少の一途をたどっていた。
- しかし、内需拡大に加え、技術・ノウハウの海外への移転防止、高機能・高品質の製品を生み出す生産技術の蓄積等といった国内立地の利点があらためて見直されるようになり、近年になって、工場の国内回帰現象が指摘されるようになった。
- 製造業の海外生産比率は、平成16年度には16.2%と過去最高を記録しているが、一方で、最近の傾向として、海外生産の強化・拡大が必ずしも国内生産の縮小をもたらしていないことが見てとれる。

VID・地域経済における工場誘致の効果

工場の海外移転に関しては、内閣府政策統括官室による「地域の経済2005」（平成17年10月）にも、以下のような指摘があり、工場誘致の動きに触れている。

- 80年代中ごろから、地域経済の空洞化が問題となり、誘致した工場は次々にアジアなどに移転していった。これは貿易摩擦の問題もあるが、円高の進行する中で、人件費の安いアジアのほうが、利点があったともみられる。
- 一方で、ここ1、2年、工場の国内回帰も目立つよう

になっている。技術やノウハウ、ひいては暗黙知などを、外国にいたずらに流出させるよりも、付加価値の高い製品は国内で生産するという姿勢が見られるためである。汎用品はコストの安い国でという傾向には変わりがなく、地方経済を取り巻く厳しい状況に変化はないが、やり方次第では、付加価値の高い製品の生産を担えるという好機でもある。

- 05年夏現在、43の道府県が工場立地や設備投資に係る費用の一部を補助する制度を設けており、その数も増え、金額も大きくなる傾向にある。

九州は06年に45件の自動車関連立地があり、福岡県を中心に熊本県や大分県など、北部九州に自動車産業の集積が加速しており、経済活性化の期待が高まっている。

日銀福岡支店の「平成18年の九州経済年間回顧」では、「九州の景気は年間を通じて緩やかな回復を続けた」として、その間の特徴として、以下を挙げている。

- 「北部九州での自動車生産台数が年間100万台を達成する見込み」で、「九州地区の輸出額（除く船舶類）が16ヶ月連続で前年比2桁増となったこと等を受け、鉱工業生産指数が最高値（2000年基準）を更新」するなど、「九州での製造業の生産好調が続いた。」
- その一方で「小売を中心とする非製造業の盛り上がりが見られなかった。

事例として、三重県の発表をとり上げると、三重県は平成18（2006）年11月に、2004年度の県民経済計算を発表し、また、12月には「シャープ効果」を公表している。

	総生産増加率			
	名目(%)		実質(%)	
	三重県	国	三重県	国
9年度	△ 0.1	0.8	△ 0.8	△ 0.1
10年度	△ 0.2	△ 1.8	△ 0.2	△ 1.3
11年度	△ 0.9	△ 1.0	2.0	0.6
12年度	3.3	1.2	6.2	2.8
13年度	△ 4.2	△ 2.1	△ 3.5	△ 0.8
14年度	0.8	△ 0.7	3.0	1.1
15年度	1.6	1.0	3.8	2.3
16年度	4.1	0.5	7.5	1.7

	三重県の産業別県内総生産(名目)					
	第一次産業		第二次産業		第三次産業	
	増加率	シェア	増加率	シェア	増加率	シェア
14年度	△4.4	1.9	2.2	38.5	0.4	64.0
15年度	△1.6	1.9	3.4	39.2	0.3	63.2
16年度	△3.6	1.7	9.6	41.3	0.6	61.1

※シェアは税関係等の調整前のため合計100%を超える

- 三重県の発表によると、上の表のように、県内総生産では、第二次産業の増加率が高くなっており、県の総生産増加率を押し上げている。
- ホンダやトヨタ車体などの輸送機械や、液晶のシャープ、半導体の東芝電気などの電気機械が急伸び、製造業の伸びが県経済を牽引したとしている。
- シャープ亀山工場と同工場内協力企業、工場外の関連企業計40社による総雇用者数は10月時点で約7,200人。平成17（2005）年度の県の法人二税収入は60億3000万円と平成15（2003）年度に比べ1.8倍に増えたと説明された。平成17（2005）年度までの累計では142億3000万円という。

全国的な傾向として、現在、まとまった工場用地が不足気味になっており、売れ残りの工業団地をさばく一方で、立地によっては新たな工業団地の造成への着手も、官民ともに見られるようになってきている。

Ⅶ・業界の動向

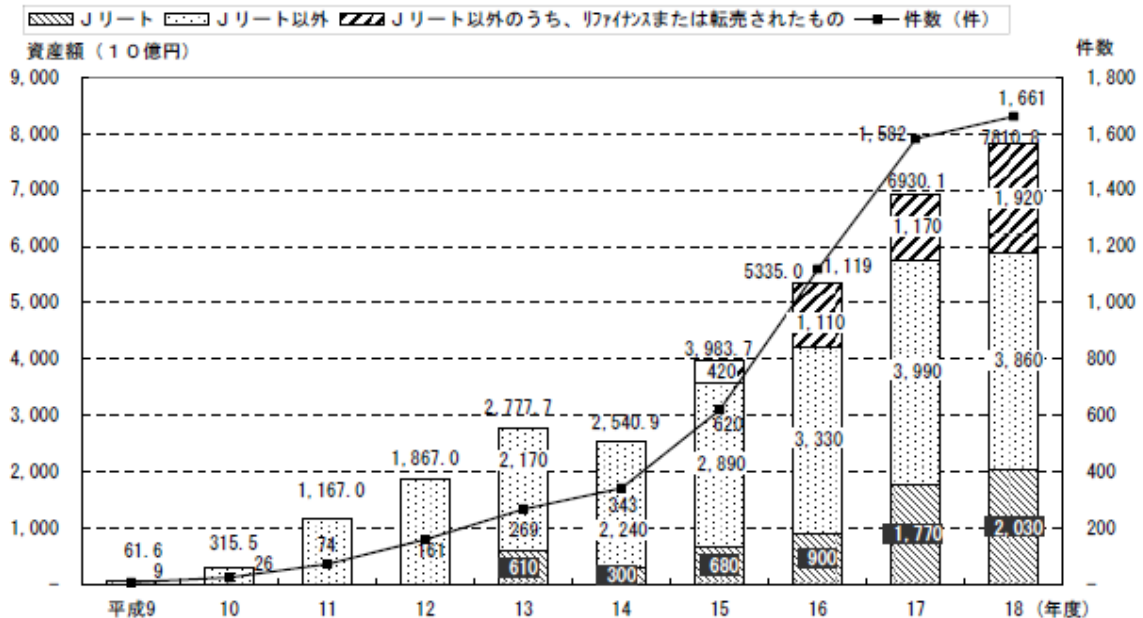
ⅦA・土地取引の動き

「今月の不動産経済」より、売買による土地所有権移転登記件数の推移を、首都圏、近畿圏並びに東京都について遡って記載した。

売買による土地所有権移転登記件数

暦年	首都圏		近畿圏		東京都	
	件数	増減率	件数	増減率	件数	増減率
昭和63 1988	397,974	-25.3	259,724	-11.0	92,643	-41.0
平成1 1989	418,055	7.8	272,141	4.8	101,296	22.6
平成2 1990	409,481	-2.1	219,540	-19.3	97,870	-3.4
平成3 1991	332,857	-18.7	180,413	-17.8	79,792	-18.5
平成4 1992	310,539	-6.7	171,112	-5.2	72,381	-9.3
平成5 1993	316,092	1.8	182,499	6.7	78,254	8.1
平成6 1994	347,151	9.8	212,122	16.2	88,711	13.4
平成7 1995	376,466	8.4	214,453	1.1	109,377	23.3
平成8 1996	417,593	10.9	254,453	18.7	124,769	14.1
平成9 1997	406,122	-2.7	240,336	-5.5	126,760	1.6
平成10 1998	380,756	-6.2	220,047	-8.4	130,549	3.0
平成11 1999	412,055	8.2	226,022	2.7	141,773	8.6
平成12 2000	435,759	5.8	229,660	1.6	159,499	12.5
平成13 2001	433,958	-0.4	220,463	-4.0	154,635	-3.0
平成14 2002	432,688	-0.3	214,825	-2.6	156,256	1.0
平成15 2003	454,907	5.1	228,664	6.4	170,568	9.2
平成16 2004	464,712	2.2	224,647	-1.8	175,258	2.7
平成17 2005	469,226	1.0	226,916	1.0	173,073	-1.2
平成18 2006	465,763	-0.7	217,716	-4.1	164,755	-4.8

不動産証券化の実績の推移



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

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

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

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

注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5:平成18年度分の値は速報値。平成17年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

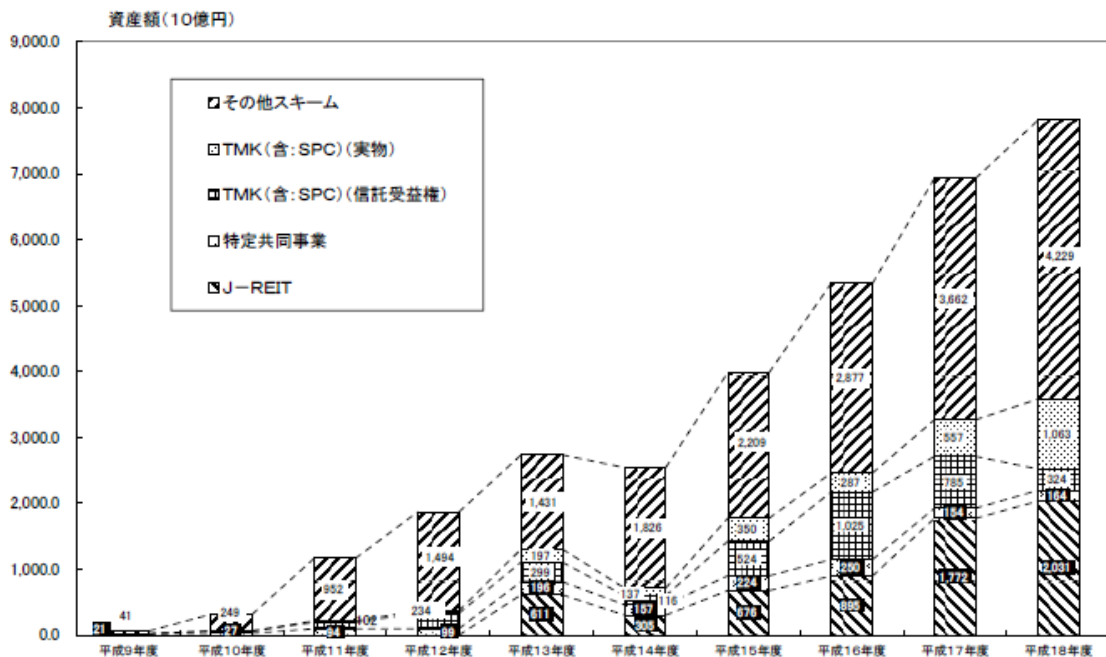
スキーム別 不動産証券化の実績

	H9～H18の累計(10億円)			H18年度分 (10億円)
	実物	信託受益権	計	
Jリート	1,352.9	4,938.1	6,290.9	2,031.2
不動産特定共同事業	1,385.8	-	1,385.8	163.9
特定目的会社(TMK)	2,634.8	3,463.8	6,098.6	1,386.9
その他スキーム	-	18,969.8	18,969.8	4,228.8
計	5,373.5	27,371.7	32,745.2	7,810.8

注1：スキーム不明の約500億円を含まないためH9～H18の各年度証券化実績の単純累計値とは不整合がある。

注2：平成18年度分の内訳は速報値。

注3：TMKには旧TMK法（旧特定目的会社法）上のSPC含む。



注1：平成18年度分の内訳は速報値。平成17年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

注2：資産額が小さいスキームについては、グラフの煩雑化防止の観点から、数値表示を省略している場合がある。

□ 東京都の登記件数は、バブル期のピークからバブル崩壊の中で落ち込んでいったが、平成4（1992）年を底に、平成12（2000）年からは15万件を上回って推移し、都内でのマンション販売が最も多かった平成16（2004）年の翌年、平成17（2005）年にピークを作っている。

VII B・不動産の証券化

国土交通省の平成18年度「不動産の証券化実態調査」から、「不動産証券化の実績の推移」のグラフを上に掲げた。

□ その調査によると、平成18年度中に証券化された不動産資産額は約7.8兆円となっている。

□ 証券化の出口を迎えた案件も増加してきており、アンケート調査で確認できたリファイナンスまたは転売が、平成17年度で約1.2兆円、平成18年度で約1.9兆円となっている。Jリート物件もファンドからの転売が含まれているので、実際のリファイナンスまたは転売の額はこれよりも大きいと予想される。

□ 信託受益権と実物の比率では、信託受益権が約8割、実物が約2割となっている。

□ 不動産の用途別では、平成18年度はオフィスが全体の30.8%でもっとも多いが、住宅、商業施設を用途とするものが増えてきている。また、「その他」に分類した物件には、商業施設と住宅もしくはオフィスを組み合わせた複合施設が用途となっている物件も多く含まれるようになってきている。

□ 累計では、オフィスが約4割を占める。

資産流動化型信託の不動産受託残高推移(信託協会)

各年3月末	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
受託残高	7.7兆円	10.6兆円	14.5兆円	18.7兆円	22.6兆円

信託協会の「信託の受託概況」による、「資産流動化型信託」の中の「不動産の信託」の、各年3月末時点の残高の推移を表にした。

- 信託協会によると、信託を利用して流動化した不動産の信託残高は、平成19(2007)年3月末時点で22.6兆円と、4年間で3倍近くに拡大している。

VII C・私募ファンド実態調査(証券化協会)

不動産証券化協会による「会員対象私募ファンド実態調査(第2回)」で、平成18(2006)年12月末時点で、同協会会員各社(有効回答70社)が組成しているファンドの状況が示されている。

総ファンド数 = 596ファンド
 運用資産総額 = 8兆2574億円
 保有物件総数 = 3,427物件

- 運用資産額は、昨年の6.1兆円からさらに拡大し、同時点のJ-REITとの差も約2.8兆円とひろがっており、近年急拡大しているJ-REIT市場を凌ぐ成長をしている。
- 保有不動産の所在地(投資対象地域)は、東京23区が、物件数で約4割、運用資産額で約55%だが、昨年(5割/64%)よりは、対象の全国への拡散傾向が見られる。
- 出口戦略については、他の私募ファンドへの売却を出口として設定しているファンドが約半数、J-REITへの売却が約2割存在する。

VII D・J-REIT

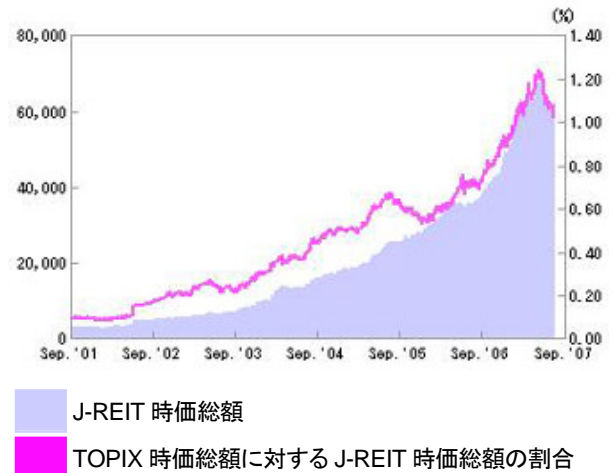
証券化協会のJ-REIT Viewより、J-REITの時価総額推移のグラフを転載した。

- J-REITは、平成13(2001)年に2投資法人が初上場して以来、現在41法人となっている。
- 平成13(2001)年9月の、2法人上場時の時価総額2,600億円が、

平成19(2007)年3月末では6.3兆円(7月時点でも下落したといえ5.7兆円)にまで拡大している。

時価総額推移とTOPIX時価総額に対する比率(億円・%)

(Sep.10.01~Jul.19.07)



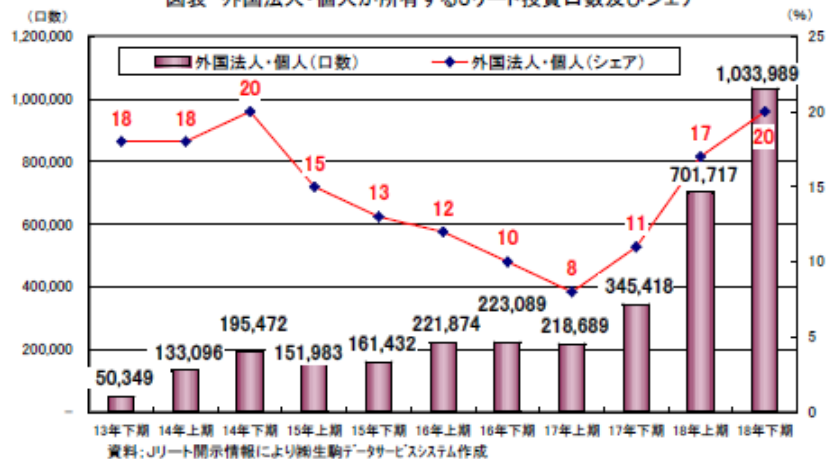
J-REIT保有資産のプロパティタイプ別(07年1月末)

	オフィス	商業・店舗	住宅	その他
面積比	32.81%	41.21%	16.41%	9.57%
投資額比	58.18%	20.56%	18.34%	4.92%

VII E・不動産投資の国際化

平成19年版「土地白書」に、J-REITに対する外国法人・個人のシェアが掲載されており、『不動産証券化によって、不動産は利回りという共通の尺度で他の金融商品との比較が可能な金融商品としての側面をもつこととなった。こうした不動産の金融商品化は国際的にも進展して

図表 外国法人・個人が所有するJリート投資口数及びシェア



おり、国際間の資金移動が活発化してきている。各国の不動産市場の間で資金獲得競争が激しくなっていくことが予想される。国内・国外の長期安定資金が持続的・安定的に流入するような市場を構築していくことが重要である。』としている。

- ヨーロッパやアジアの各国で、04年のフランスをはじめ、REIT型の不動産投資信託制度がスタートし、あるいは制度化がすすめられている。
- 海外の投資会社などが、日本の不動産を対象とした大型のファンドを組成し、あるいは、アジアを対象としたファンドに、日本を組み込んでいる。
- オーストラリアでは日本を対象としたLPT(Listed Property Trust=豪REIT)が上場されている。
- 日本でも、海外REITを組み込んだファンド・オブ・ファンズが、国内投資家や個人の資金を集めている。
- 日本のREITの海外不動産取得の制度化も検討対象にあがっている。
- 日本の不動産価格が、国内要因だけではなく、国際的な不動産のイールド・ギャップや、不動産以外の投資対象との間の資金移動の影響を受けることになる。

VII F・不動産業向け融資の動向

「今月の不動産経済」のデータを遡って掲載する。

総貸出残高と不動産向け貸出残高・国内

各年12月	総貸出残高		不動産業向け	
	億円	前年比	億円	前年比
昭和63 1988	3,586,181	9.8	411,068	12.5
平成1 1989	4,400,807	22.7	469,019	27.7
平成2 1990	4,739,543	7.7	484,833	3.4
平成3 1991	4,958,476	4.6	506,250	4.4
平成4 1992	5,067,905	2.2	575,092	5.1
平成5 1993	5,109,572	0.8	599,921	4.3
平成6 1994	5,107,370	-0.5	610,168	1.7
平成7 1995	5,146,465	0.8	622,569	2.0
平成8 1996	5,137,558	-0.2	634,040	1.8
平成9 1997	5,154,471	0.3	650,314	2.6
平成10 1998	5,079,007	-1.5	649,837	-0.1
平成11 1999	4,844,022	-4.6	623,665	-7.5
平成12 2000	4,757,109	-1.8	596,031	-4.4
平成13 2001	4,575,678	-3.8	568,537	-4.6
平成14 2002	4,403,442	-3.8	531,329	-6.5
平成15 2003	4,211,866	-4.4	481,611	-9.4
平成16 2004	4,103,916	-2.6	513,548	6.6
平成17 2005	4,142,354	0.9	531,733	3.5
平成18 2006	4,221,184	1.9	538,696	1.3

※日銀「金融統計月報」

※総貸出残高は国内銀行の銀行勘定+信託勘定でオフショア

※不動産向けは国内銀行の銀行勘定でオフショア勘定を除く

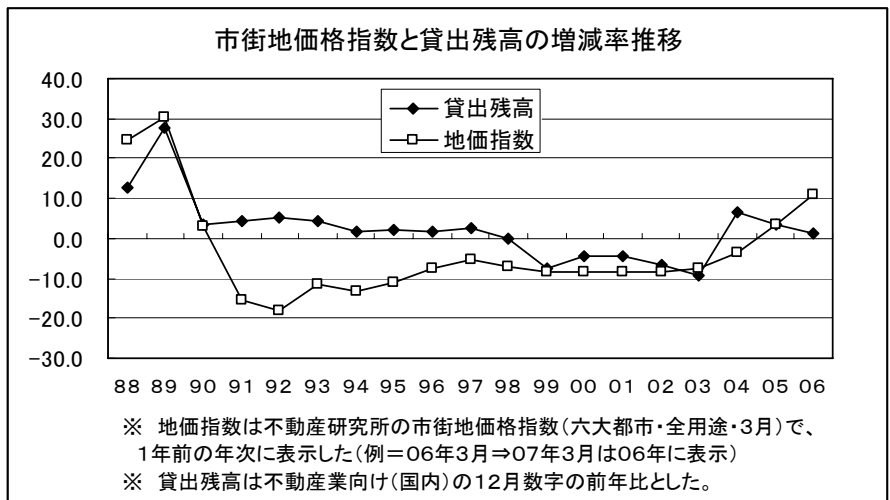
<金融の動向>

- バブル期に企業は銀行借入れだけでなく、転換社債やワラント債による自己資金調達で、設備投資だけでなく、不動産投資なども行っていた。これにより、バブル崩壊後に、株価暴落が加わることで、新規調達だけでなく、株式転換の可能性がなくなり償還準備が必要になるなど、借入問題をより難しくした。
- BIS(国際決済銀行)の、銀行の自己資本比率に関する規制(国際業務を営む銀行は民間向け貸付総額が自己資本に占める割合8%以上)は、84年のコンチネンタル・イリノイ銀行破綻を契機に88年に公表され、日本はその年から移行措置が適用されて、92年度末から本格適用となった。
- この規制に対応するため、各行は、国際業務からの撤退(日本で4%基準設定)判断を含め、必要な対応を行ったが、自己資本に占める持合いの株式の比率が高かった日本の金融機関は、株価下落の下で、企業への貸出しを制御せざるをえなかった。
- ただし、この時期、総貸出残高の伸び率より、不動産業向けの伸び率が高かったことについては、土地のまとまり具合など、不動産の活用可能性についての認識の不足や、地価下げ止まり期待からの、「不良債権」に対する判定の甘さも考えられる。
- 金融機関は、平成7(1995)年3月期以降、業務純益で不良債権償却費を補うことができなくなった。
- 金融機関への公的資金投入は、平成7(1995)年に住専処理で実施されたが、この時期、税金で銀行を救済することにまだ抵抗が強く、以後、公的資金投入には、問題のより深刻化を待たざるを得なくなった。
- 平成8(1996)年には、平成13(2001)年に東京市場をニューヨークやロンドンのような国際市場にすることを目的とした金融制度改革「金融ビッグバン」が打ち出され、銀行業務と証券業務、生保と損保の相互乗り入れなどが進められる。
- その間も、デフレも加わって、処理が追いつかない不良債権の積み増しがあり、金融機関の窮状は進み、平成9(1997)年に三洋証券、北海道拓殖銀行、山一証券と、相次いで倒産に見舞われ、市場の混乱を抑えるため、翌平成10(1998)年、タブーになっていた公的資金注入に踏み切らざるをえなくなった。
- 大手21行横並びの公的資金投入は、結果として中途半端となり、同年、長銀と日債銀を一時国有化せざるをえない事態に追い込まれ、翌平成11(1999)年には、15行に追加投入せざるをえなくなった。

- それでも危機は止まらず、平成14（2002）年には日経平均が9,000円を割り、翌平成15（2003）年にはりそなグループへの公的資金注入が決定された。
- この間、統合再編された三大メガバンクは、経営健全化計画の実施、超低金利、景気回復などを背景に、06年3月期にはバブル期を上回る利益を計上、公的資金を平成18（2006）年に完済、また、りそなグループも、今年度、完済にむけての目途をつけた。

<金融の動向と不動産業>

- 不動産業の倒産件数はバブル崩壊直後の平成4（1992）年に大きいですが、倒産の負債総額は、平成11（1999）ー平成12（2000）年で高くなっており、平成10（1998）年末から前年比マイナスに転じていた不動産業への融資残高は、平成11（1999）ー平成15（2003）年末まで、全業種より大幅な残高減少を続けた。
- 平成9（1997）年12月の65.0兆円から平成15年（2003）年12月の48.1兆円まで、融資残高は16.9兆円という大幅な縮小となった（ただし、それでもバブル期の平成元年の残高は超えているが）。
- バブル崩壊後の大幅な下落から、平成10（1998）年（※1月1日基準のため実質は平成9年）まで、少しずつ下落率を小さくしてきた地価公示は、平成11（1998）年（※実質平成10年の動向）に、東京の商業地で二桁の下落率に戻るなど、住宅地を含め三大都市圏の下落幅は拡大した。
- 平成10（1998）年にはSPC法（特定目的会社の証券発行による特定資産の流動化に関する法律）が成立・施行（9月）され、平成12（2000）年11月には、新SPC法（資産流動化に関する法律）に引き継がれた。上の国交省の調査にもあるとおり、急速に流動化が進展していく。
- 平成13（2001）年には、J-REITの上場が始まり、上のグラフにもあるような拡大の道を歩む。
- 証券化市場、不動産ファンド市場の拡大が続いていく中で、平成16（2005）年からは、不動産融資残高



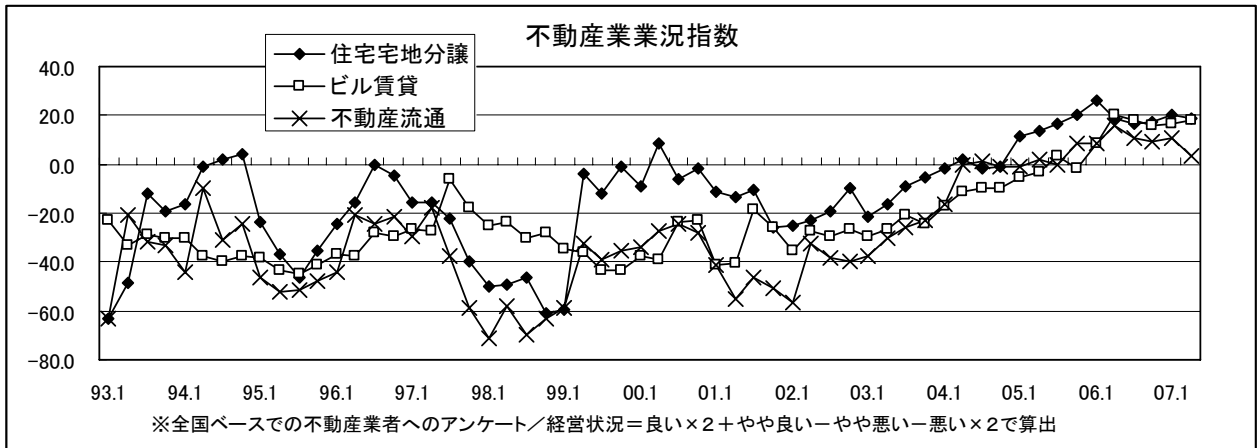
がプラスに転じ、平成17（2006）年（=平成18（20年地価公示）から、三大都市圏とも商業地が平均でプラスに転じた。

- 不動産向け融資が増加に転じている中で、証券化の進展に伴い、ノンリコース（非遡及型）ローンの拡大が目立っている。

VII G・不動産業業況指数

当研究所で四半期ごとに継続して調査している「不動産業業況等調査」から、「業況指数」を遡ってグラフにした。

- 住宅宅地分譲事業と不動産流通業は、平成16（2004）年から、ビル賃貸業は平成17（2005）年から、プラスの基調に転じている。
- 住宅宅地分譲業の指数を、首都圏のマンション供給（不動産経済研究所ベース）との比較で見ると、指数がプラスとなった平成6（1994）年は、首都圏のマンション供給が79,897戸と、後の8万戸時代の先鞭を付けた年に当る。その後、平成10（1998）年には6万戸台に供給が減少、この年に指数も底になる。翌平成11（1999）年には8万戸を回復、さらに平成12（2000）年に9万戸を超えて、戸数のピークを作る。以後、そのピークからは落ちるものの、8万戸時代が続いてきた。
- ビル賃貸業について、東京都区部の空室率推移（生駒ベース）との比較で見ると、平成6（1994）・7（1995）年（各3月）と2年続けて9%を超えた空室率が、平成10（1998）年に4%台にまで改善する中での、回復への期待感が、平成9（1997）年の指



不動産業業況調査・不動産投資家調査

投資用不動産購入に際してのエリア別純収益利回りの上位3
※純収益＝税引き前・金利控除前、減価償却前としている

千代田区	01/7	02/1	02/7	03/1	03/7	04/1	04/7	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1	
4%未満										3	4	3	8
4%前半	2	1	2			1				4	7	3	5
4%後半		3				3	3	4	3	3	3	2	
5%前半		3	2	2	2		3	2					2
5%後半	4		3	2		3		2					
6%台	3			1	2		2						

中央区	01/7	02/1	02/7	03/1	03/7	04/1	04/7	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1	
4%未満										2	3	3	7
4%前半												2	5
4%後半	3	2	1		3	1		1	4	3	4	3	
5%前半		2		2	2	3	5	5	4	5			
5%後半	3	2	4	5	3	2	2	3					
6%台	6		1				2						
7%台						1							

港区	01/7	02/1	02/7	03/1	03/7	04/1	04/7	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1	
4%未満										2	2	3	8
4%前半												3	5
4%後半	3	3	1		3	2	2	1	4	4	3	2	
5%前半		3		1	2	2	4	6	4	3			2
5%後半	3	2	5	5	3	4	3	2					
6%台	5			1									
7%台			1										

数に現れている。大阪をはじめとして東京以外は、その後空室率が大きく上昇していくが、東京については5%台で推移し、平成13（2001）年には4%を割り込む。指数でもこの反応は、マイナス指数ながら出ている。この後、「2003年問題」は、業況指数上も、また空室率でも、心配ほどの事態は避けられ、以降、上昇期に向かい、平成17（2005）年には安心感が広がる。

VIIH・不動産業業況等調査における不動産投資家調査

不動産業業況等調査の中で、半年ごとに、「不動産投資家調査」を実施しており、その中で、購入検討可能エリア別の純収益利回りを質問し、利回りの区分ごとに、回答の多かった上位3位を回答数とともに掲げている。その回答数を、時系列に従って並べた。

新宿区	01/7	02/1	02/7	03/1	03/7	04/1	04/7	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1	
4%未満												5	13
4%前半												2	4
4%後半		1	1			1		1		2	4	2	1
5%前半	2					2	4	4	3	5	5	3	2
5%後半	2	2	2	2		1	3	5	3				1
6%台	6	3	2	3	2	2		1					
7%台													

渋谷区	01/7	02/1	02/7	03/1	03/7	04/1	04/7	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1	
4%未満												1	
4%前半												5	11
4%後半								2		6	3	2	2
5%前半	3	3	1		3	4	1	6	4	4	3	2	
5%後半	2	2	2	2	1	1	3	1	2	1		1	
6%台	7	3	2	4	2	2		2					
7%台													

大阪市	01/7	02/1	02/7	03/1	03/7	04/1	04/7	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1	
4%未満												5	
4%前半												1	
4%後半										1	1	4	5
5%前半						1		1		3	3	5	
5%後半	1	1						2	3	9	2	1	
6%台	2	1	1		1	2	4	3	5				
7%台	1		1	1	1	1	3						
8%超		1		1	1								

名古屋市	01/7	02/1	02/7	03/1	03/7	04/1	04/7	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1
4%未満												3
4%前半												2
4%後半										2	1	4
5%前半								1		3	3	4
5%後半	1	1							2	4	8	2
6%台	2	1	1		2	3	5	2	3			
7%台	1		1	1		1	1					
8%超					1	1						

□ 平成17（2005）年7月調査から、都心3が急激に利回りを下げており、新宿区、渋谷区、大阪市、名古屋市も追随していく様子が見られる。

[くさま いちろう]
[(財) 土地総合研究所 常務理事]