

平成21年度
土地に関する動向

平成22年度
土地に関する基本的施策

第174回国会(常会)提出

CONTENTS

目次

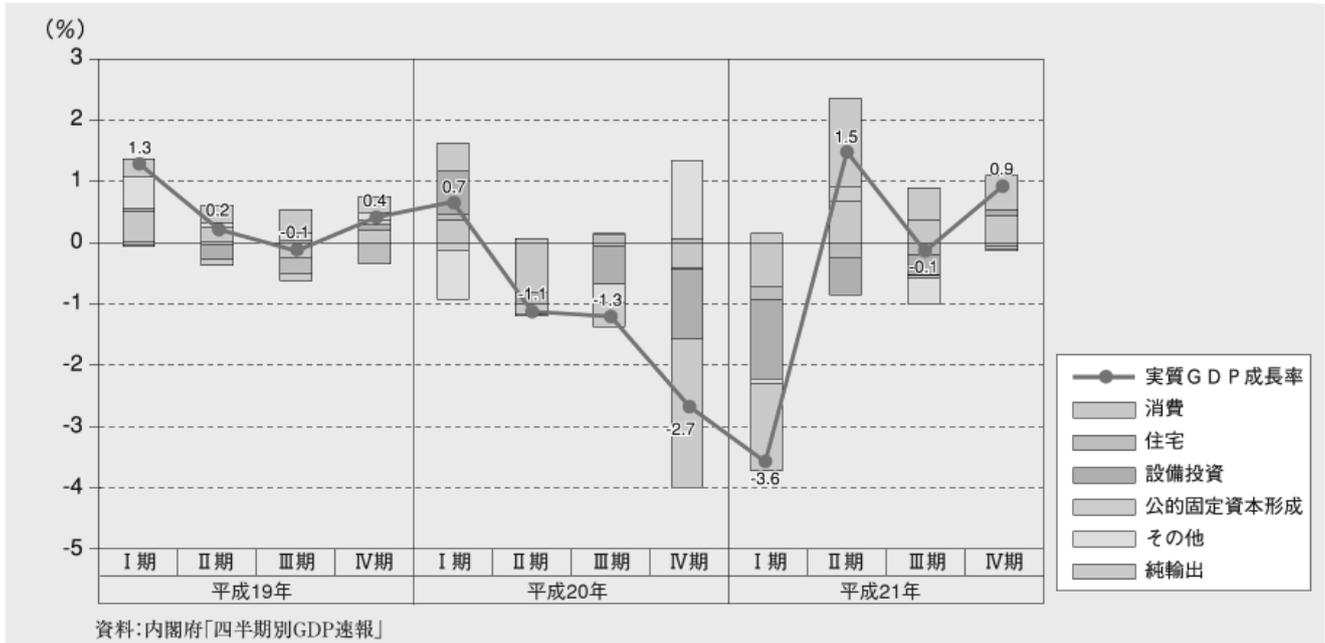
第1部 土地に関する動向

第1章 平成21年度の地価・土地取引等の動向	2
第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向	2
第2節 地価の動向	6
第3節 土地取引の動向	11
第4節 不動産投資市場の動向	21
第5節 土地利用の動向	29
まとめ	31
第2章 バブル崩壊後20年の不動産市場	32
第1節 地価がマクロ経済に与える影響の変化	32
1. 地価変動が企業行動に与える影響	34
2. 地価変動が家計行動に与える影響	40
第2節 企業の土地需要の変化	44
1. 企業の意識変化と土地の所有状況	44
(1) 土地に対する企業の意識	44
(2) 企業の土地売買の目的	47
(3) 企業の土地の所有状況	50
(4) 業種別の土地生産性	53
2. バブル崩壊以降のオフィス、店舗、工場等の立地の変化	55
(1) オフィス立地の変化	55
(2) 店舗立地の変化	63
(3) 工場・倉庫立地の変化	68
第3節 家計の土地需要の変化	77
1. 人口や世帯の動向と住宅市場	77
2. 土地・住宅に対する家計の意識	81
3. 住宅取得環境の変化と住宅取得	84
まとめ	95
第3章 経済社会情勢の変化に伴う土地利用転換の現状	97
第1節 大規模店舗の撤退とその跡地の状況	99
第2節 工場の移転・撤退とその跡地の状況	107
第3節 耕作放棄地の状況	112

第1章 平成21年度の地価・土地取引等の動向

第1節 不動産市場を取り巻く我が国経済の動向

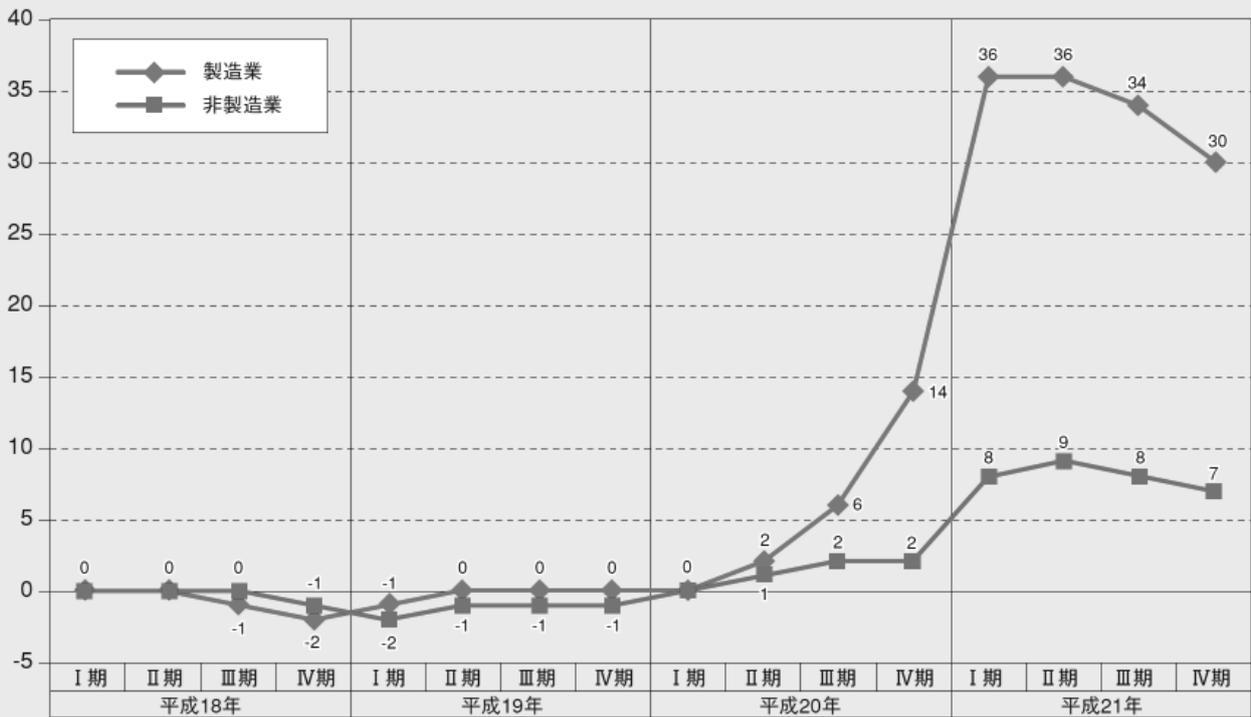
図表1-1-1 実質GDP成長率の推移



図表1-1-2 資金繰り判断DIの推移



図表1-1-3 生産・営業用設備DIの推移

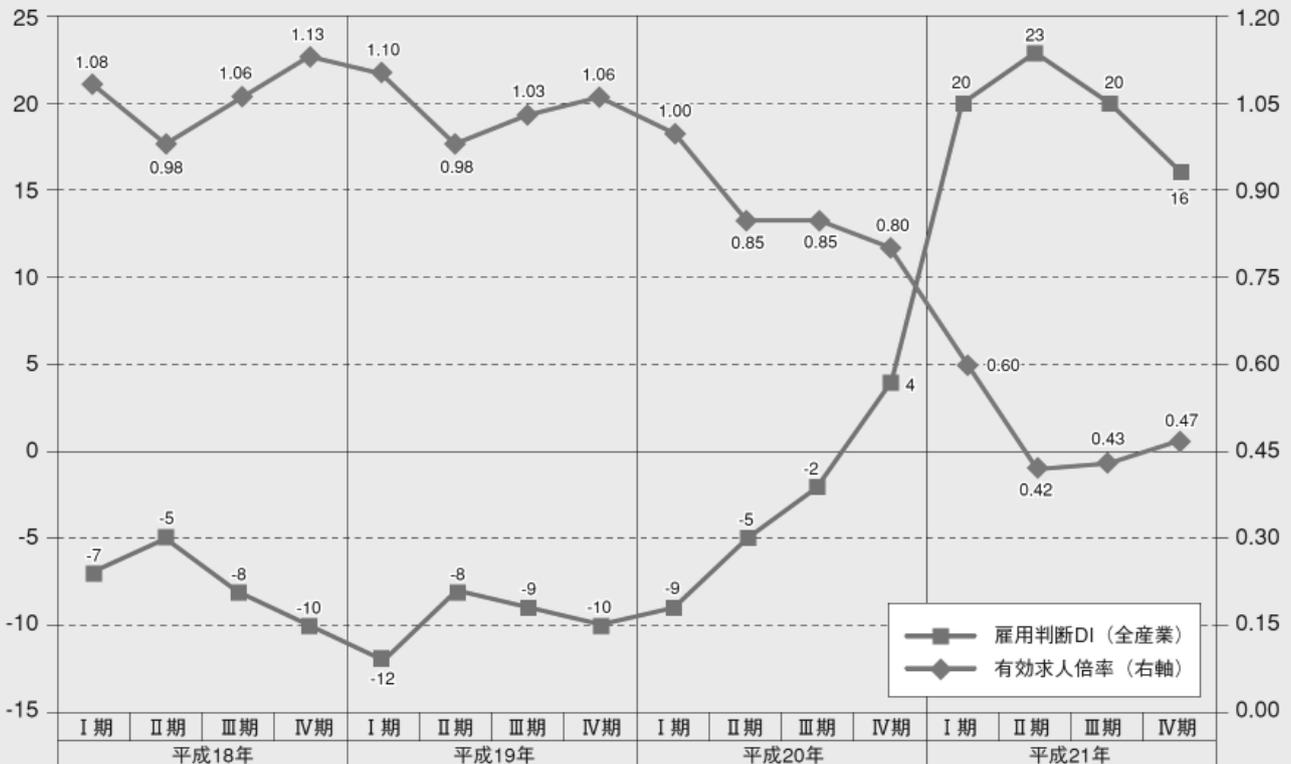


資料:日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

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

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

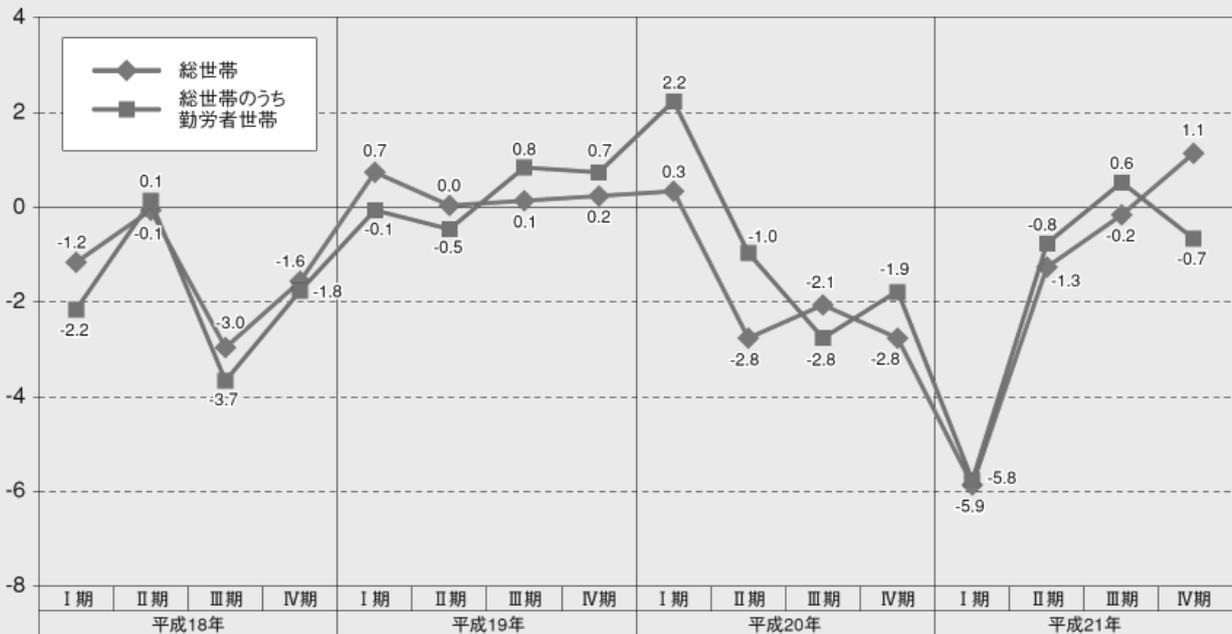
図表1-1-4 有効求人倍率、雇用判断DIの推移



資料:厚生労働省「職業安定業務統計」

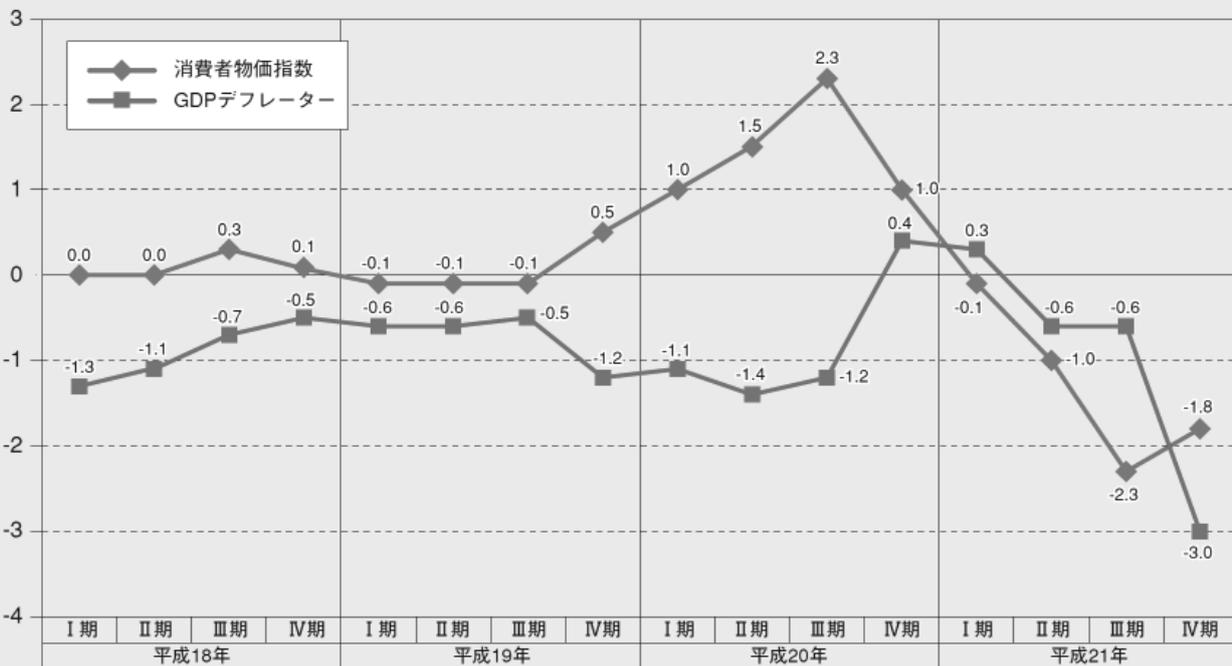
日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

図表 1-1-5 家計消費指数の推移（前年同期比）



資料:総務省「家計調査」
注:実質指数の前年同期比を用いている。

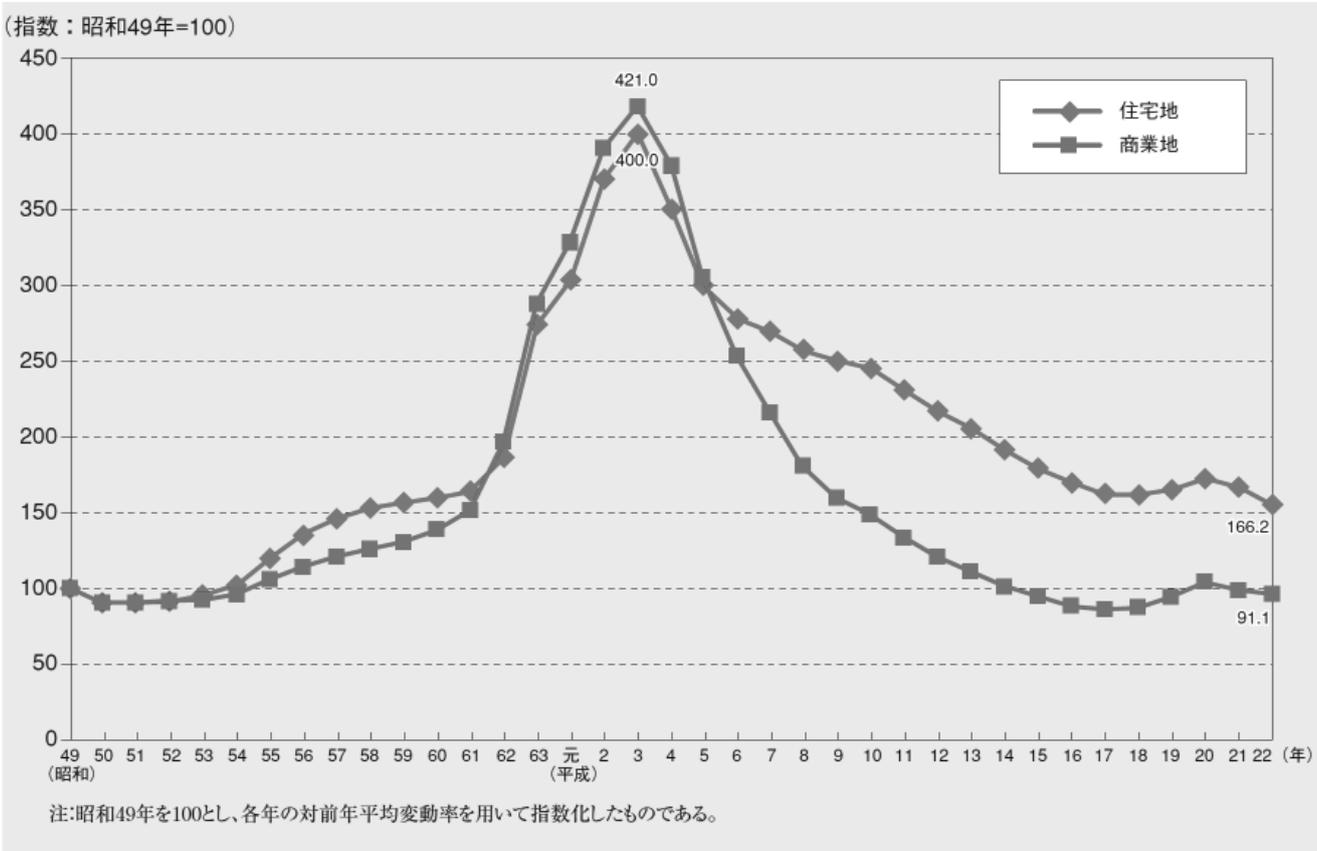
図表 1-1-6 物価の推移（前年同期比）



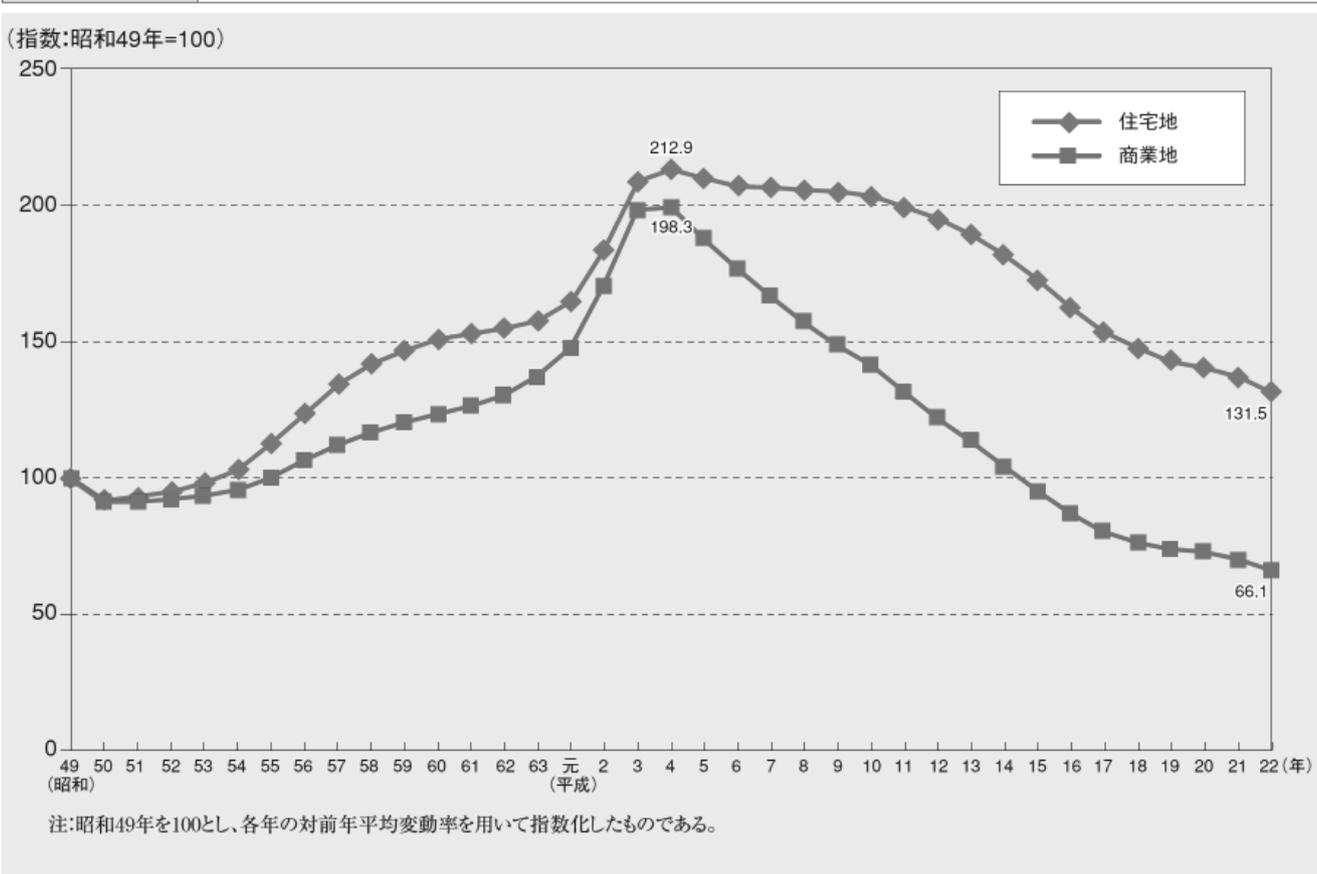
資料:内閣府「四半期別GDP速報」
総務省「消費者物価指数」
注:消費者物価指数については、生鮮食品を除く総合を用いている。

第2節 地価の動向

図表1-2-1 三大都市圏における地価の累積変動率



図表1-2-2 地方圏における地価の累積変動率



図表 1-2-3 圏域別対前年平均変動率の推移

(%)

		地価公示年 変動率期間	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
			平成16年1月1日 ～ 平成17年1月1日	平成17年1月1日 ～ 平成18年1月1日	平成18年1月1日 ～ 平成19年1月1日	平成19年1月1日 ～ 平成20年1月1日	平成20年1月1日 ～ 平成21年1月1日	平成21年1月1日 ～ 平成22年1月1日
住宅地	三大都市圏		△ 3.7	△ 1.2	2.8	4.3	△ 3.5	△ 4.5
		東京圏	△ 3.2	△ 0.9	3.6	5.5	△ 4.4	△ 4.9
		東京23区	0.3	2.2	11.4	10.4	△ 8.3	△ 6.8
	大阪圏		△ 5.2	△ 1.6	1.8	2.7	△ 2.0	△ 4.8
		大阪市	△ 3.6	△ 0.5	2.3	2.5	△ 2.2	△ 5.6
		名古屋圏	△ 3.3	△ 1.3	1.7	2.8	△ 2.8	△ 2.5
	地方圏		△ 5.4	△ 4.2	△ 2.7	△ 1.8	△ 2.8	△ 3.8
		全国	△ 4.6	△ 2.7	0.1	1.3	△ 3.2	△ 4.2
商業地	三大都市圏		△ 3.2	1.0	8.9	10.4	△ 5.4	△ 7.1
		東京圏	△ 2.5	1.0	9.4	12.2	△ 6.1	△ 7.3
		東京23区	△ 0.5	3.7	15.9	17.3	△ 8.1	△ 9.8
	大阪圏		△ 5.0	0.8	8.3	7.2	△ 3.3	△ 7.4
		大阪市	△ 4.2	3.4	15.0	11.7	△ 5.3	△ 11.7
		名古屋圏	△ 3.3	0.9	7.8	8.4	△ 5.9	△ 6.1
	地方圏		△ 7.5	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.4	△ 4.2	△ 5.3
		全国	△ 5.6	△ 2.7	2.3	3.8	△ 4.7	△ 6.1

注1：三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいう。
 注2：東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。
 注3：大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
 注4：名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
 注5：地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

図表 1-2-4 平成21年前半・後半の半年間の平均変動率（下落率）

(%)

		変動率期間	平成21年前半	平成21年後半
			平成21年1月1日～ 平成21年7月1日	平成21年7月1日～ 平成22年1月1日
住宅地	三大都市圏		△ 2.9	→ △ 2.0
		東京圏	△ 3.2	→ △ 2.0
		大阪圏	△ 2.7	→ △ 2.3
		名古屋圏	△ 2.0	→ △ 1.1
	地方圏	△ 1.9	↓ △ 2.1	
	全国	△ 2.4	→ △ 2.0	
商業地	三大都市圏		△ 4.4	→ △ 3.1
		東京圏	△ 4.5	→ △ 3.0
		大阪圏	△ 4.4	→ △ 3.8
		名古屋圏	△ 4.2	→ △ 2.8
	地方圏	△ 2.9	→ △ 2.9	
	全国	△ 3.7	→ △ 3.0	

→ …下落率が後半減速
 → …下落率が後半等速
 ↓ …下落率が後半加速

図表 1-2-5 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の動向

四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
	↗	↘	→	→	→	↘	↘	↘			
	6%以上	3%以上6%未満	0%以上3%未満	0%	0%超え3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43(100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43(100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43(100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65(100.0%)	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100(100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100(100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100(100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100(100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150(100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150(100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150(100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150(100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150(100.0%)	

資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

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

注2：数字は地区数、()はその割合

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

コラム

交通インフラ整備やまちづくりの取組みにより
地価が上昇した地域の例

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

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

○交通インフラ整備により地価が上昇した地域の例～名古屋市緑区～

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

人口の推移

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

資料：名古屋市ホームページより国土交通省作成

○まちづくりの取組みにより地価が上昇した地域の例～静岡県長泉町～

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

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

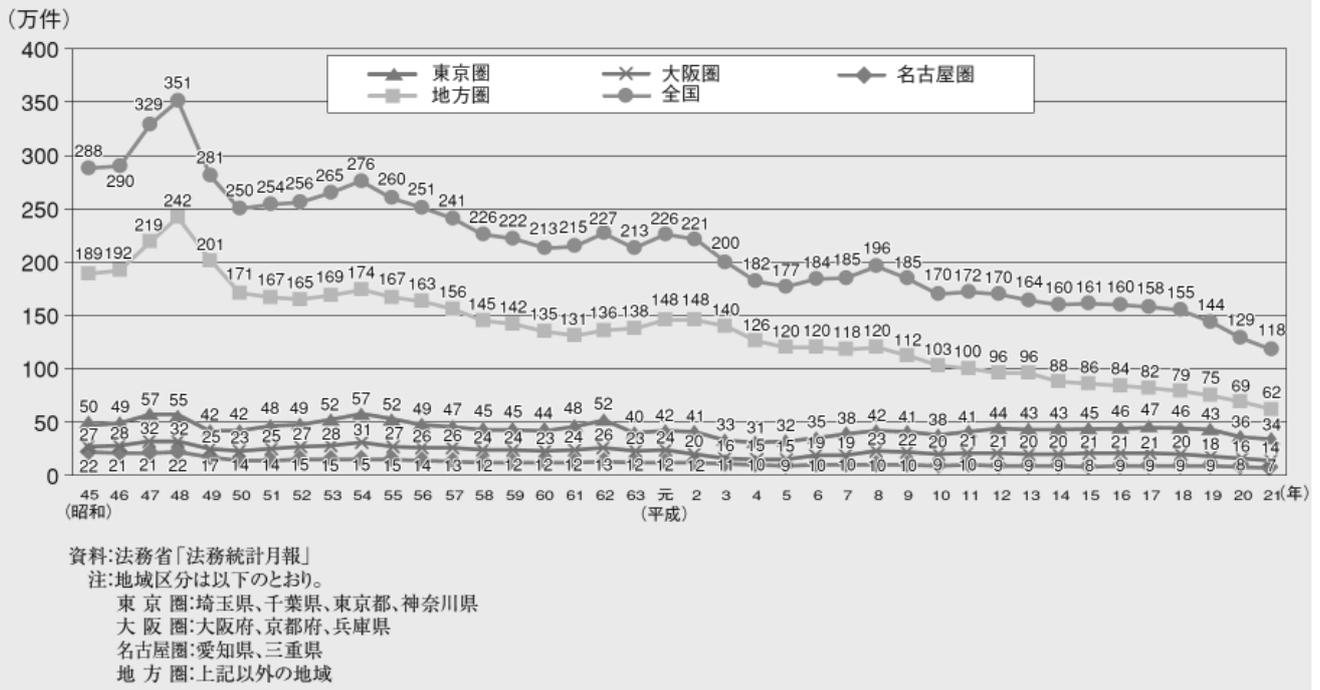
静岡県立静岡がんセンター



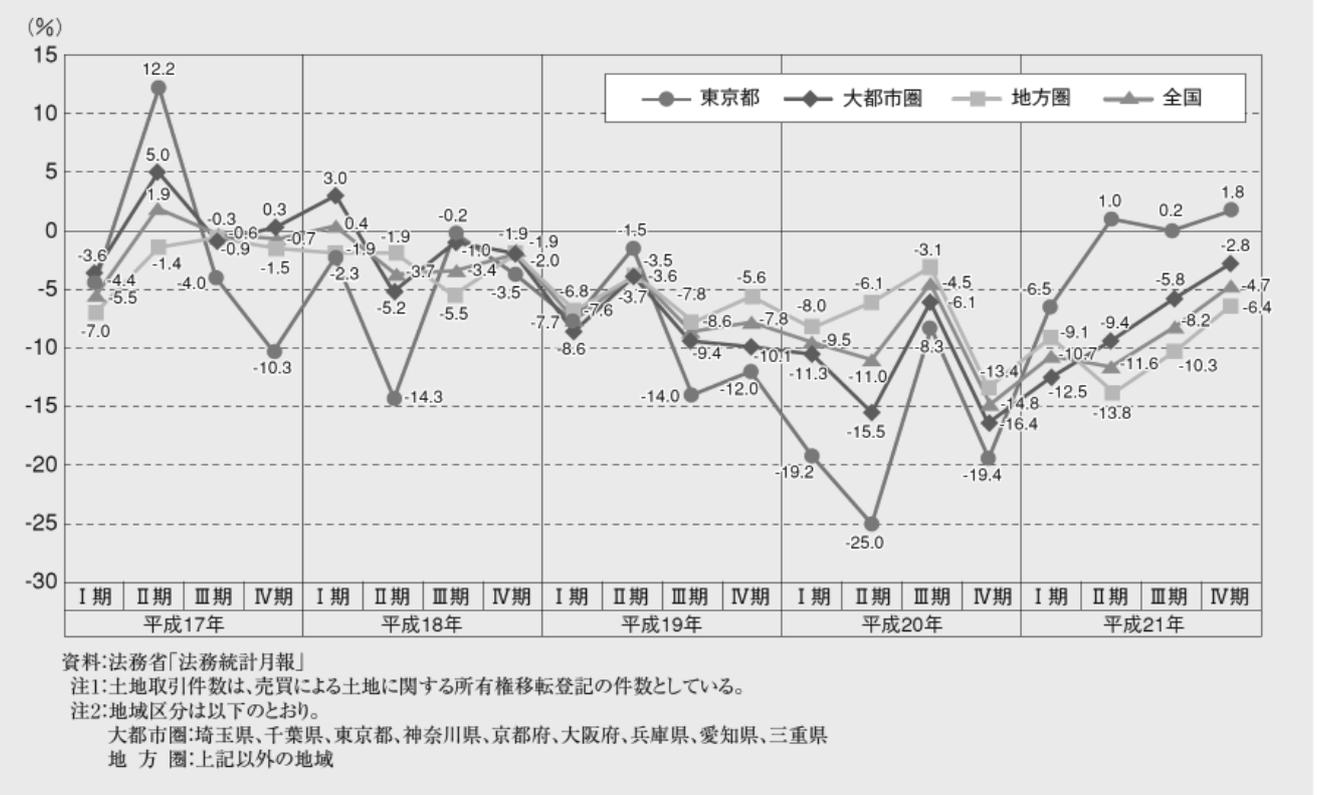
資料：静岡県立静岡がんセンター

第3節 土地取引の動向

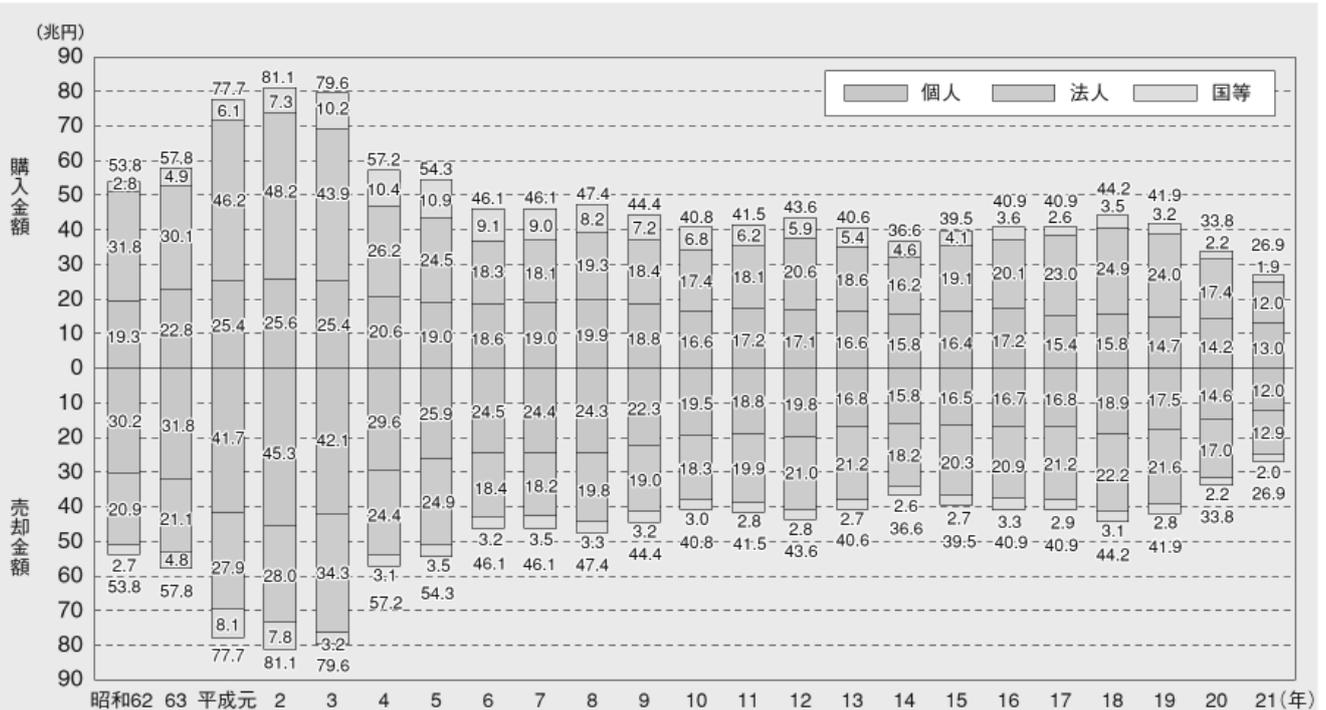
図表1-3-1 売買による土地取引件数の推移



図表1-3-2 売買による土地取引件数の変化率の推移 (前年同期比)



図表1-3-3 土地購入・売却金額の推移(購入・売却主体別)



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

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

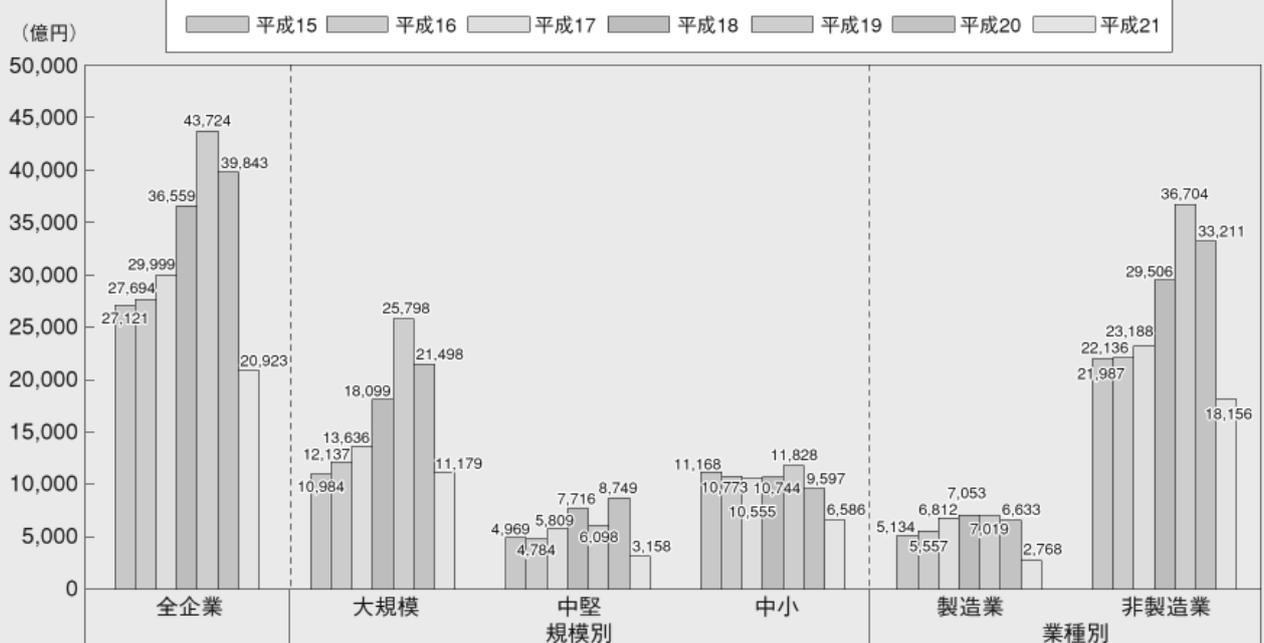
また、推計手法の概要は以下のとおりである。

- (1) 推計値は、基本的に、法務省から得られる登記申請データを基に作成される「土地取引規制基礎調査概況調査」の全国市区町村の地目・地域区分別の土地取引面積に都道府県地価調査等から得たそれぞれの平均価格を乗じ、積み上げたものである。
- (2) 平成17年より取引面積のデータが抽出調査から全数調査に変更になったため、平成16年以前と平成17年以降の数値を単純に比較することはできない。
- (3) なお、平成3年から平成16年までの国等の取引金額に関しては、各団体資料からの積み上げ値を用いて補正を行っている。

注2:国等には、国、地方公共団体、公社等を含む。

注3:四捨五入の関係で各内訳の合計が全取引総額に一致しない場合がある。

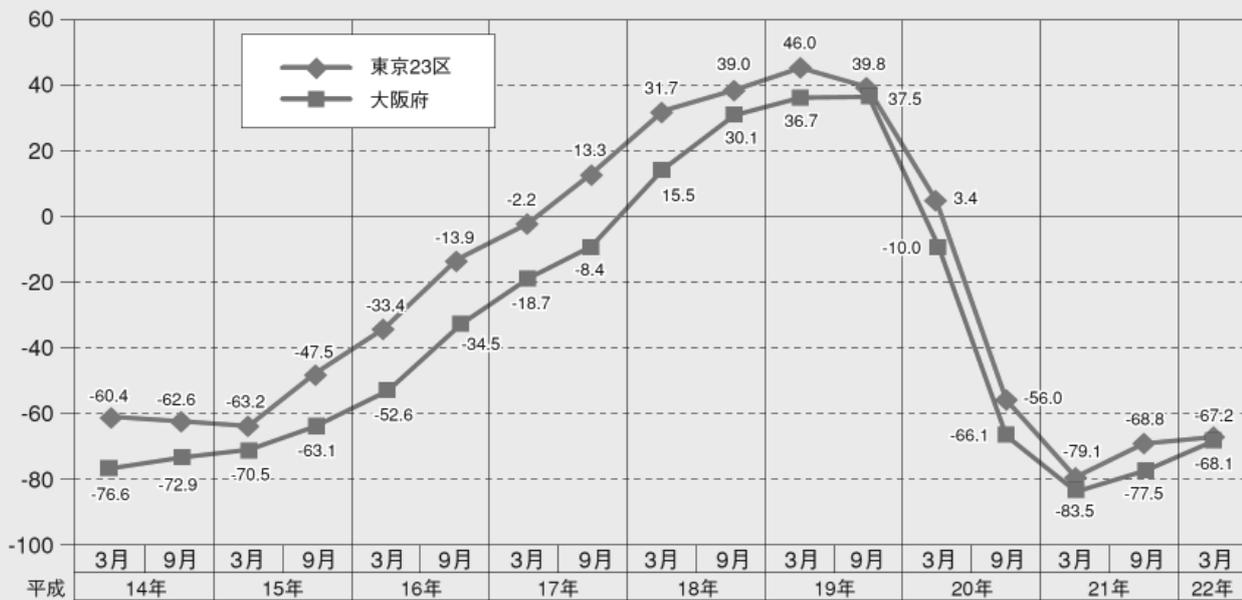
図表1-3-4 企業の土地投資額の推移



資料:日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

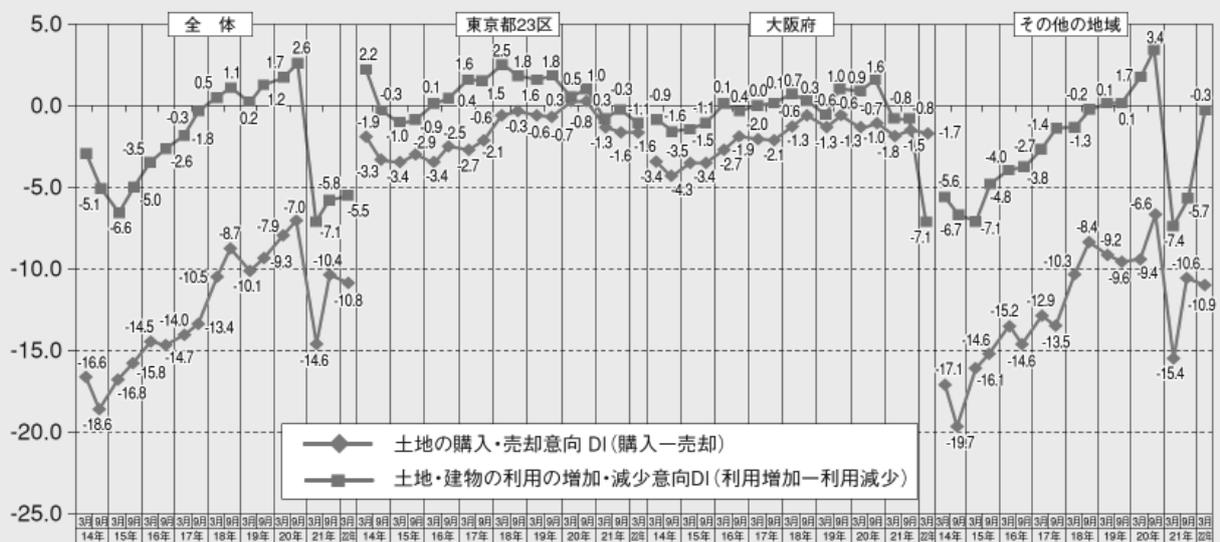
注:「大規模」とは資本金10億円以上、「中堅」とは資本金1億円以上10億円未満、「中小」とは資本金2千万円以上1億円未満の企業を指す。平成21年度の数値は平成22年3月調査における実績見込。

図表1-3-5 現在の土地取引状況の判断に関するDI



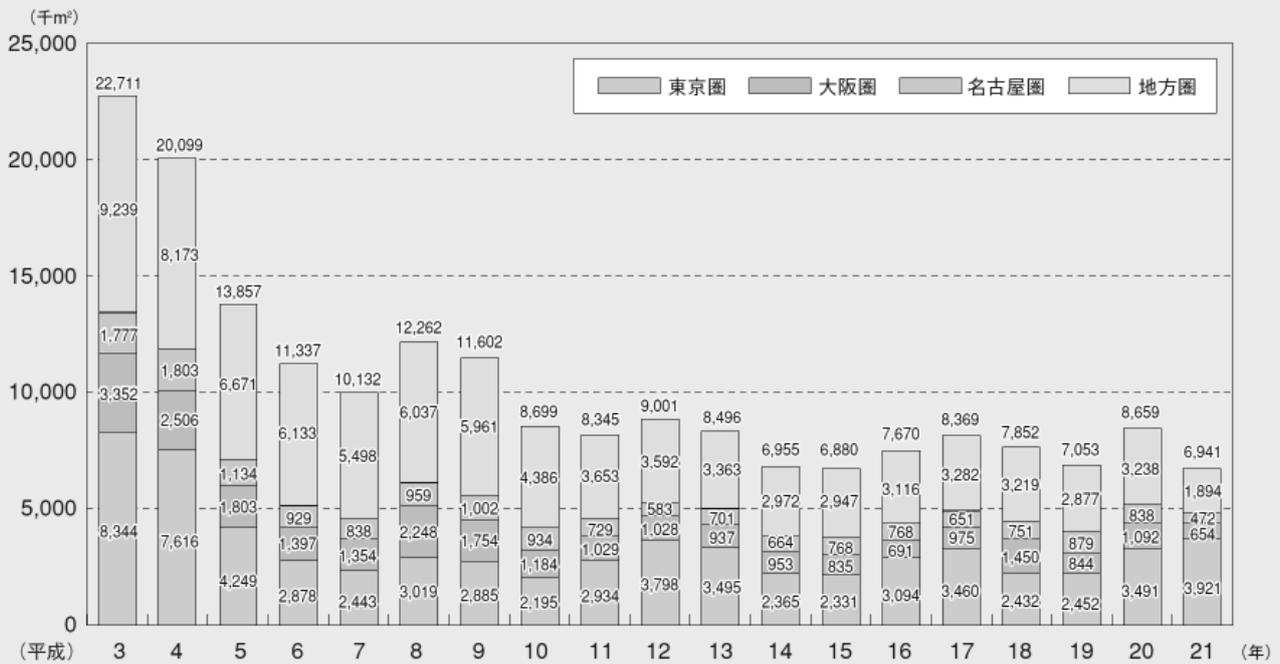
資料:国土交通省「土地取引動向調査」
注:DI=(活発)-(不活発)の割合。単位はポイント。

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



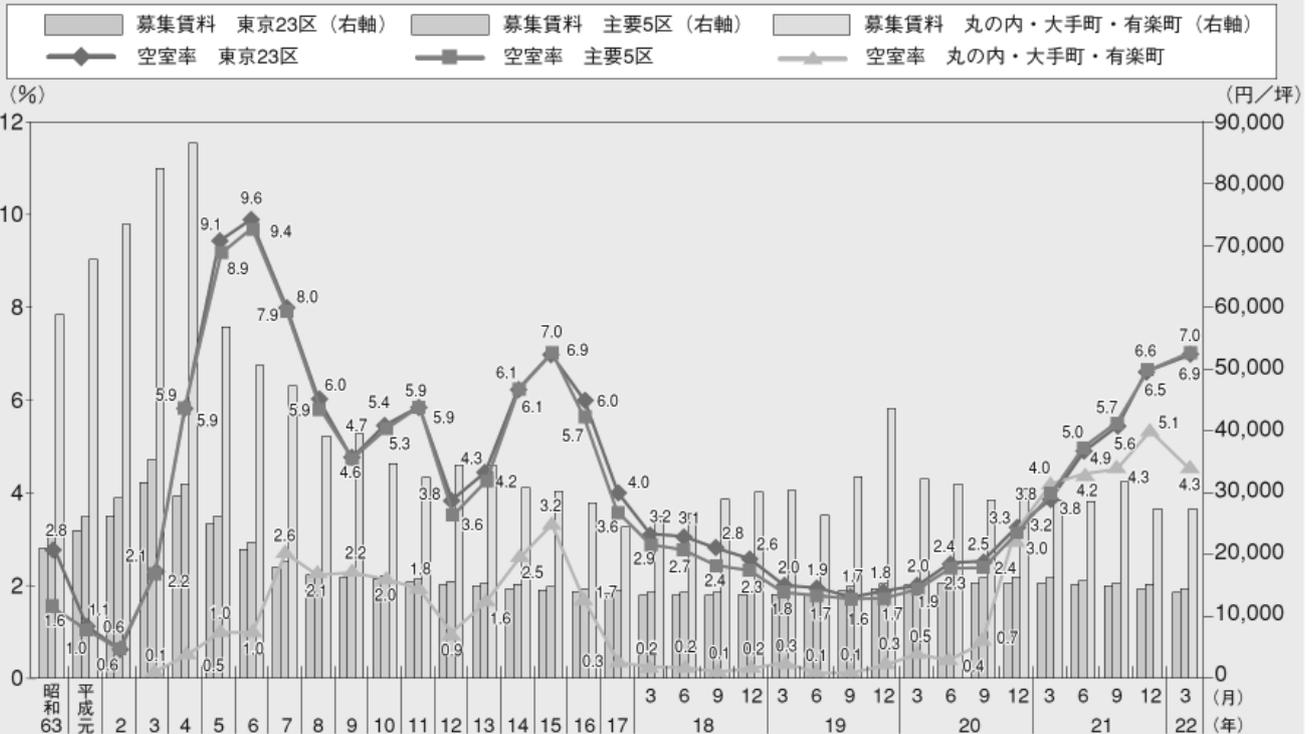
資料:国土交通省「土地取引動向調査」
注1:DI=(購入、利用増加)-(売却、利用減少)の割合。単位はポイント。
注2:「購入」意向、「売却」意向の数値は、土地の購入意向が「ある」と回答した企業、土地の売却意向が「ある」と回答した企業の全有効回答数(業種別の意向については、各業種における全有効回答数)に対する割合。
注3:自社で利用する土地・建物面積の増減意向については、次のとおりである。
・他社への販売・賃貸目的や投資目的は除く
・建物だけの利用も含む(賃貸ビルにテナントとして入居する場合なども該当する)
・購入・売却に限らず、「賃借する」または「賃借をやめる」場合も含む
・「賃借から所有に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

図表1-3-7 圏域別事務所着工床面積の推移



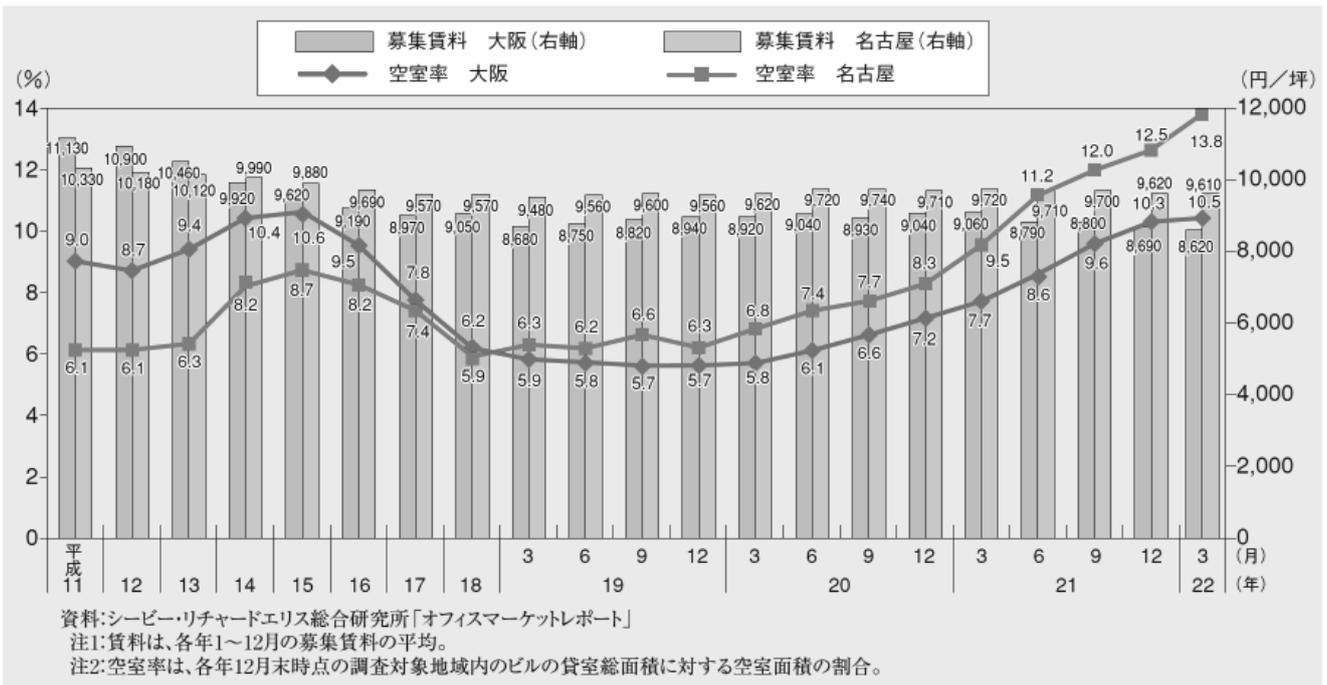
資料：国土交通省「建築統計年報」
 注1：「事務所」とは、机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。
 注2：各年とも12月31日現在の数値である。
 注3：地域区分は以下のとおり。
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
 名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県
 地方圏：上記以外の地域

図表1-3-8 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移（東京）

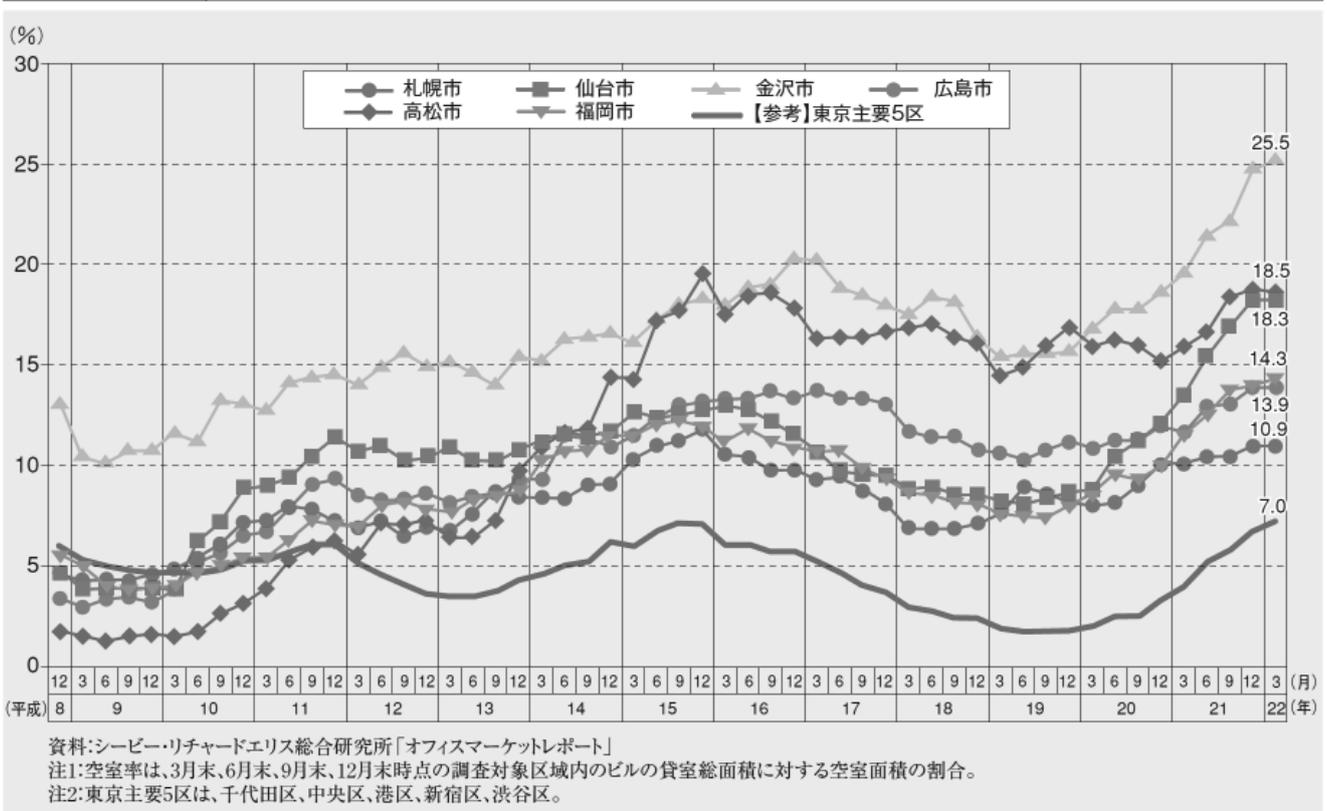


資料：シービー・リチャードエリス総合研究所「オフィスマーケットレポート」
 注1：賃料は、1～12月、1～3月、4～6月、7～9月、10～12月の募集賃料の平均。
 注2：空室率は、3月末、6月末、9月末、12月末時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。
 注3：主要5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

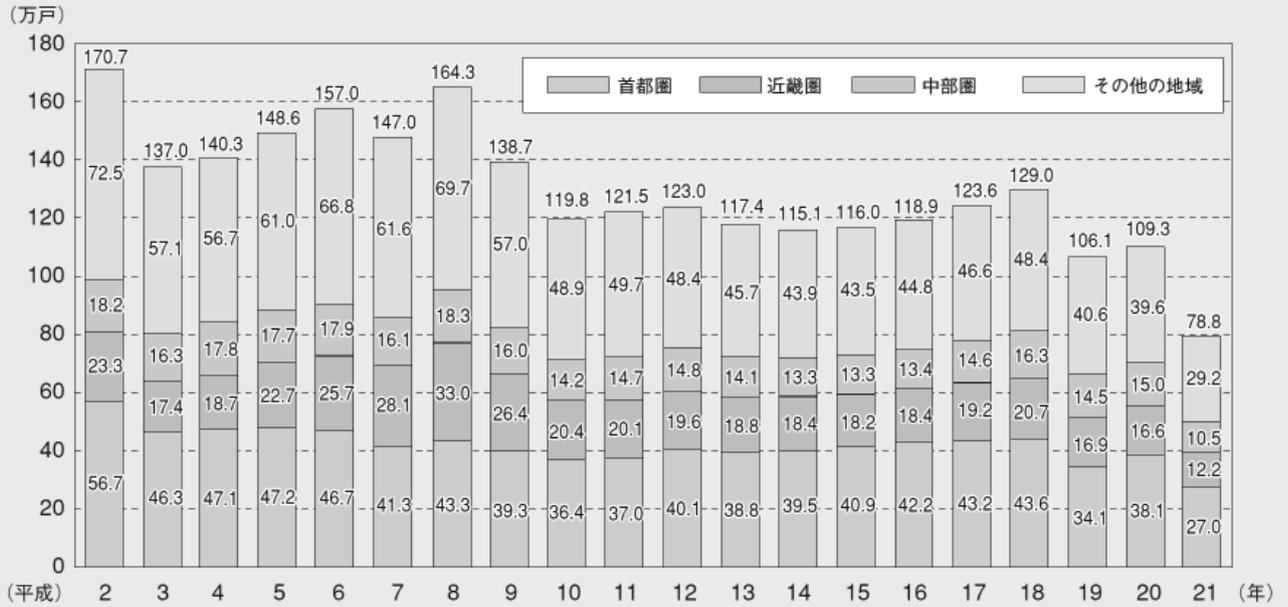
図表1-3-9 賃貸オフィスビル賃料及び空室率の推移(大阪・名古屋)



図表1-3-10 地方ブロック別の中心都市の空室率の推移

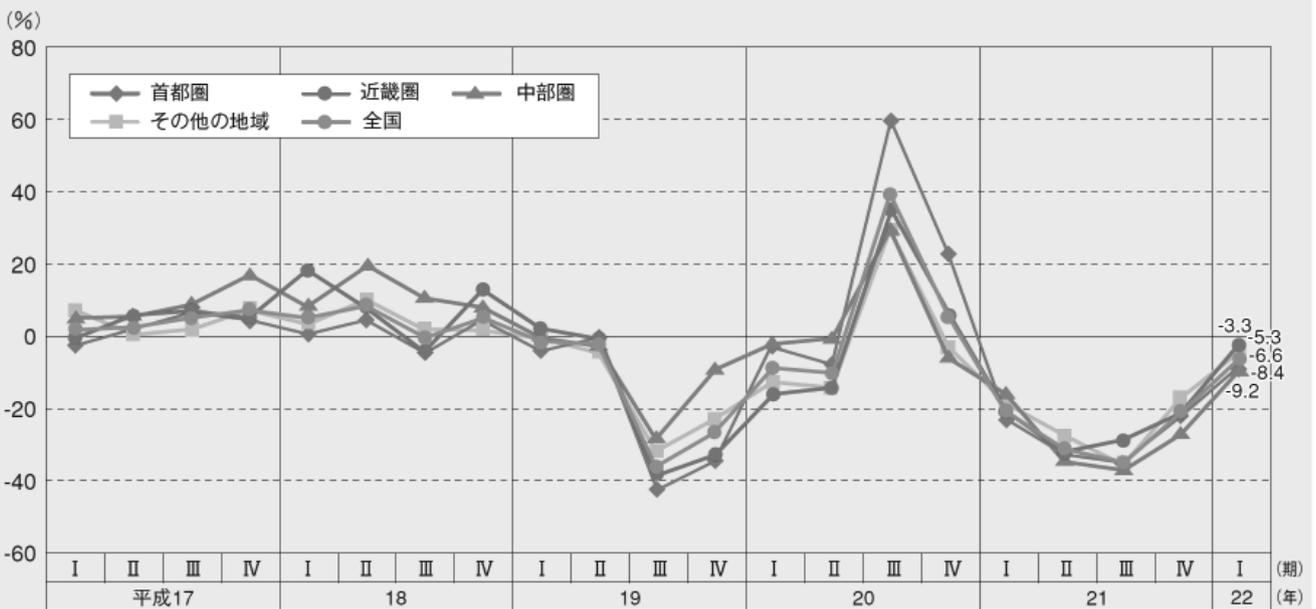


図表1-3-11 圏域別住宅着工戸数の推移



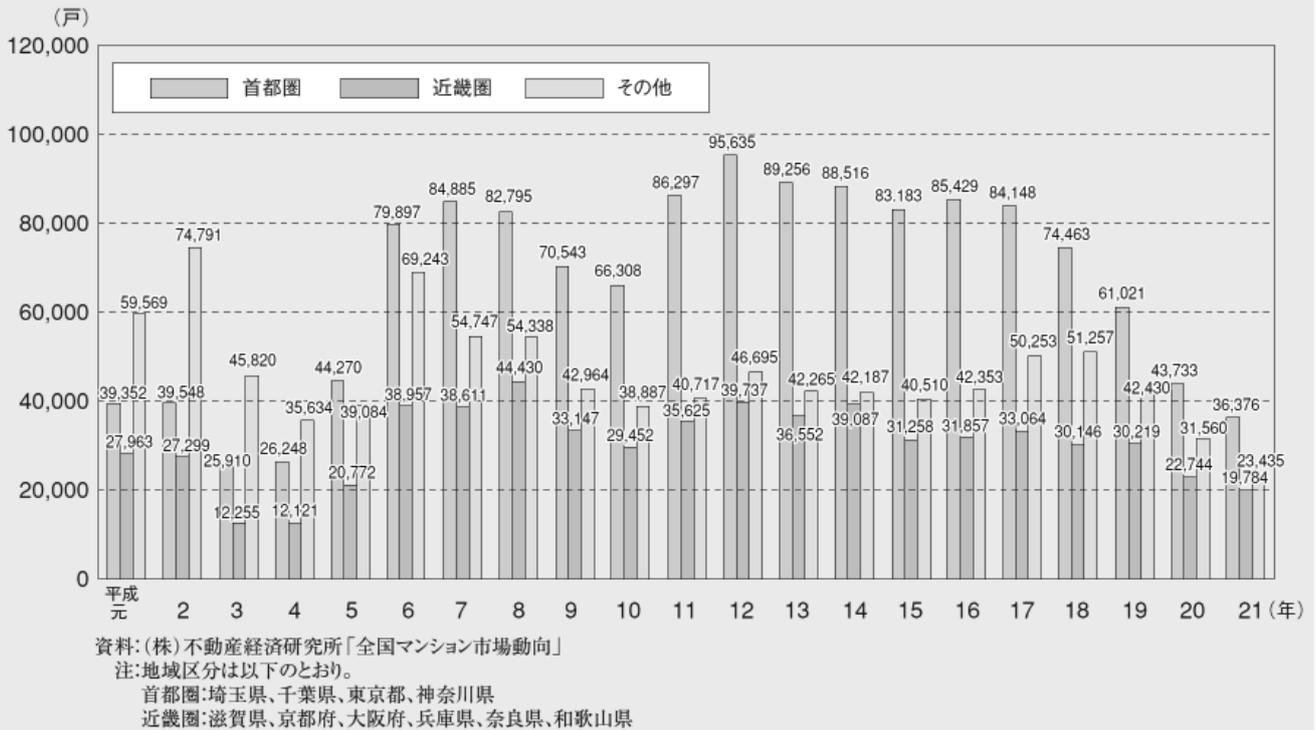
資料:国土交通省「建築統計年報」
 注:地域区分は以下のとおり。
 首都圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 中部圏:岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 その他の地域:上記以外の地域

図表1-3-12 圏域別住宅着工戸数の対前年同期比変化率

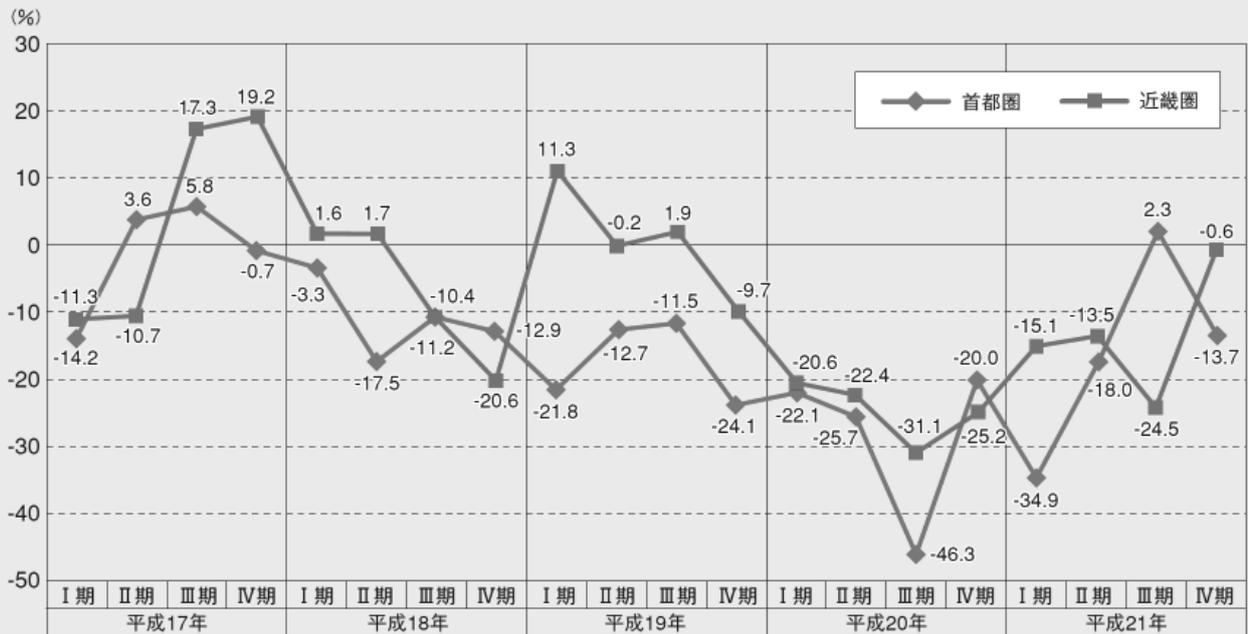


資料:国土交通省「建築統計年報」
 注:地域区分は以下のとおり。
 首都圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 中部圏:岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 その他の地域:上記以外の地域

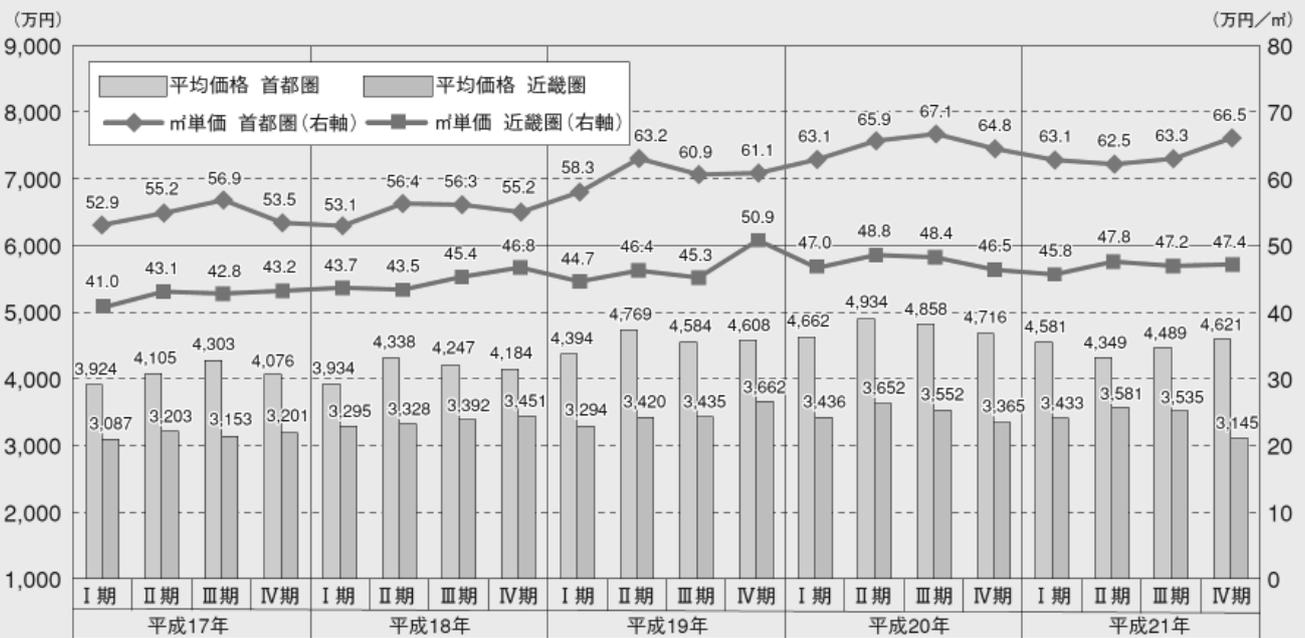
図表1-3-13 圏域別マンション新規発売戸数の推移



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

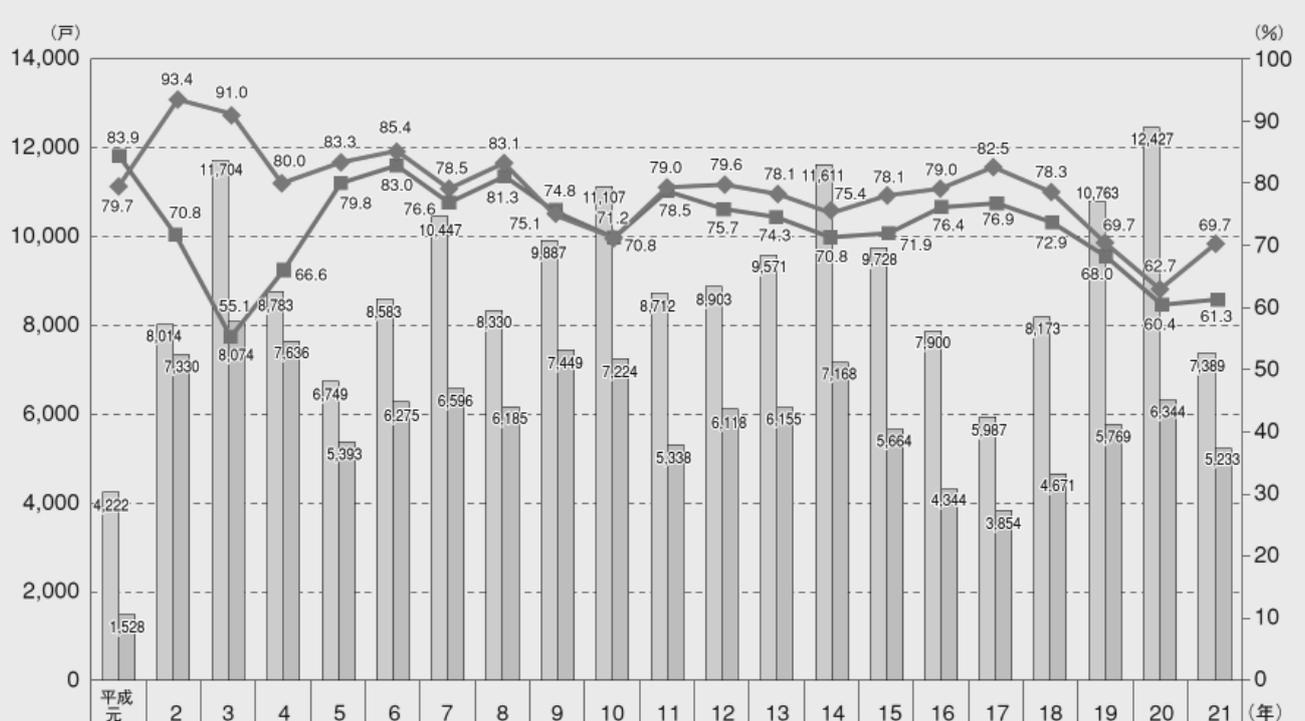


図表1-3-15 首都圏・近畿圏の新築マンション価格の推移



資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
 注：地域区分は以下のとおり。
 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

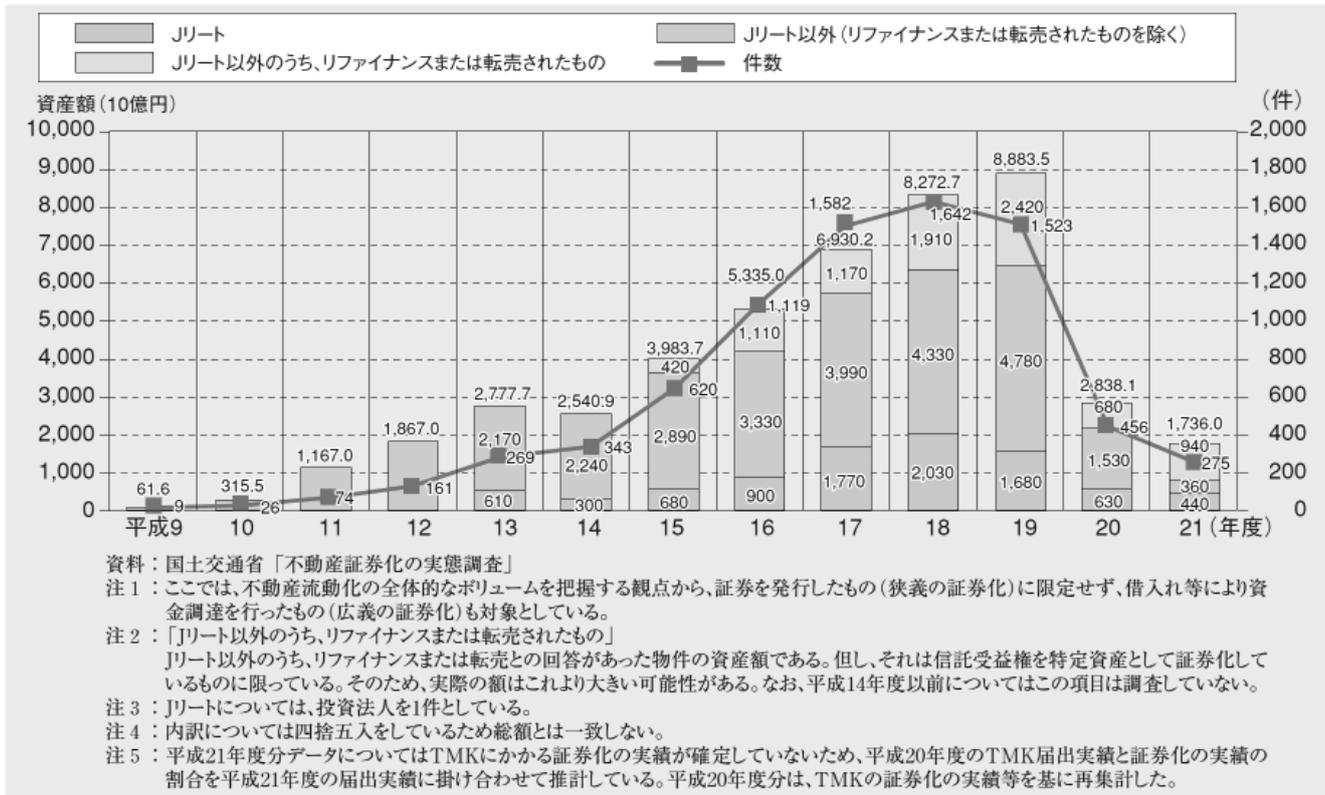
図表1-3-16 首都圏・近畿圏のマンション供給在庫戸数と契約率の推移



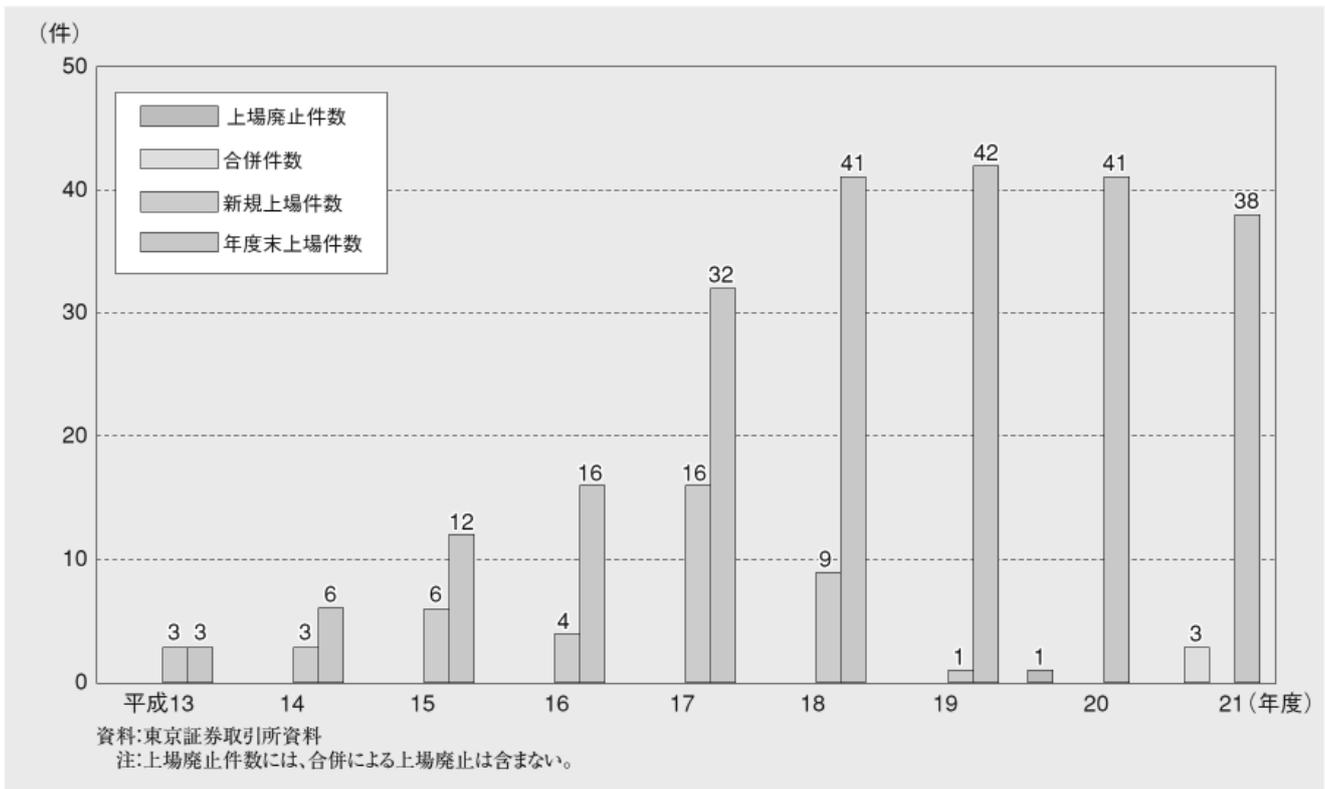
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
 注：地域区分は以下のとおり。
 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

第4節 不動産投資市場の動向

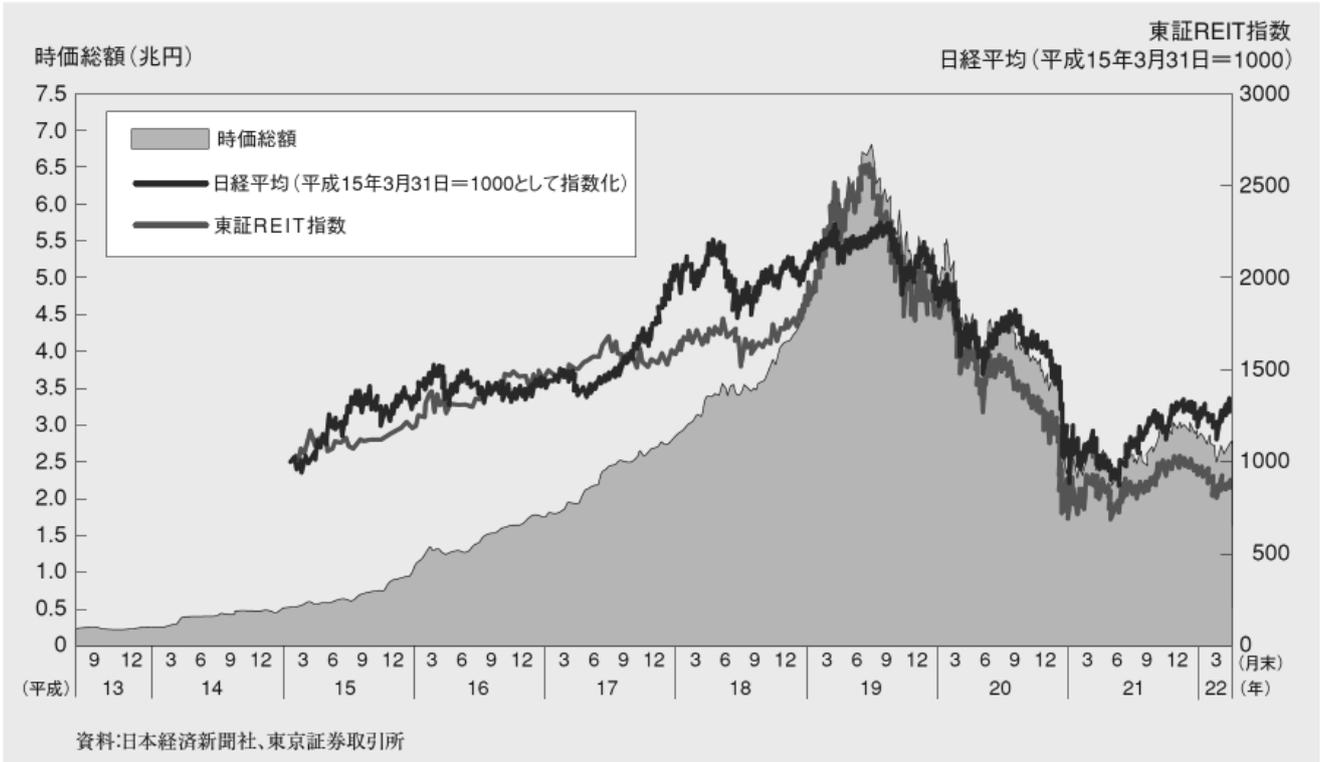
図表1-4-1 不動産証券化の実績の推移



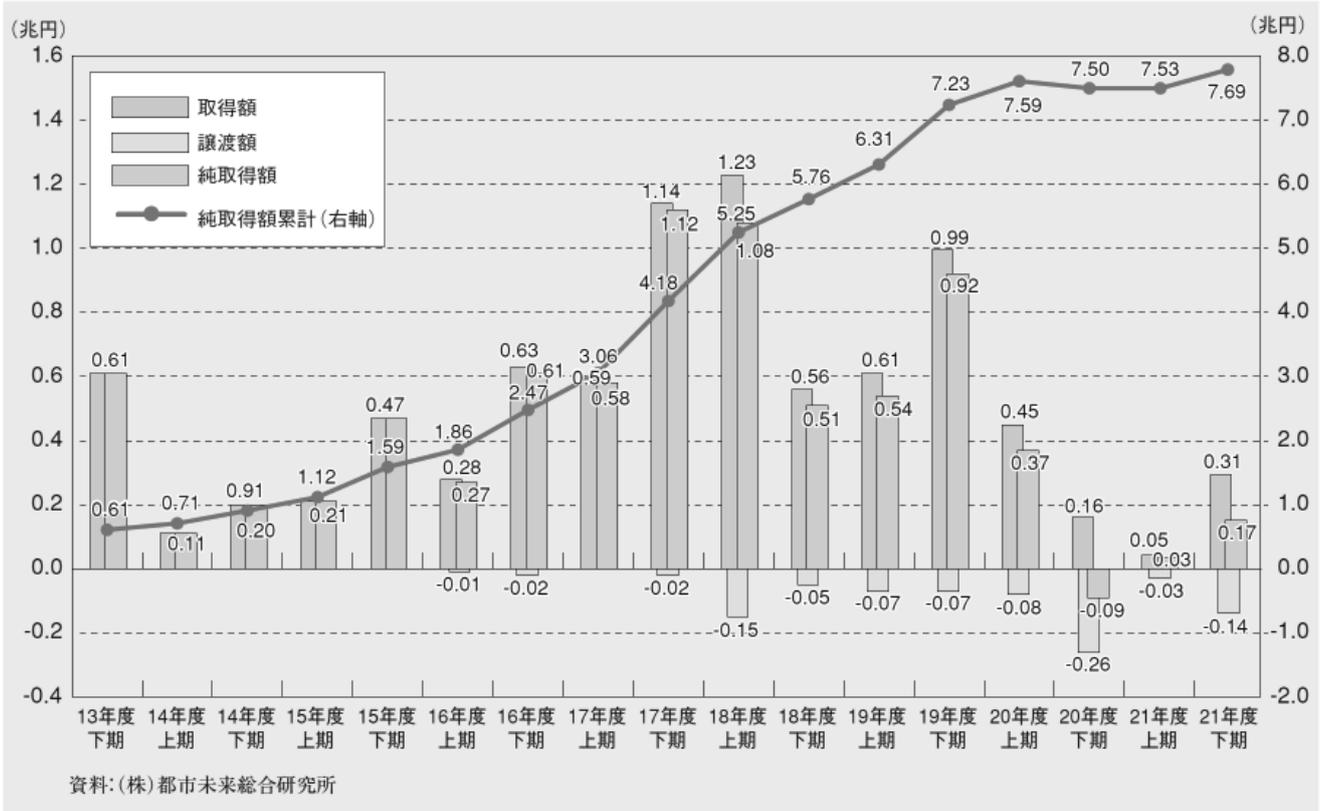
図表1-4-3 Jリート上場銘柄数の推移



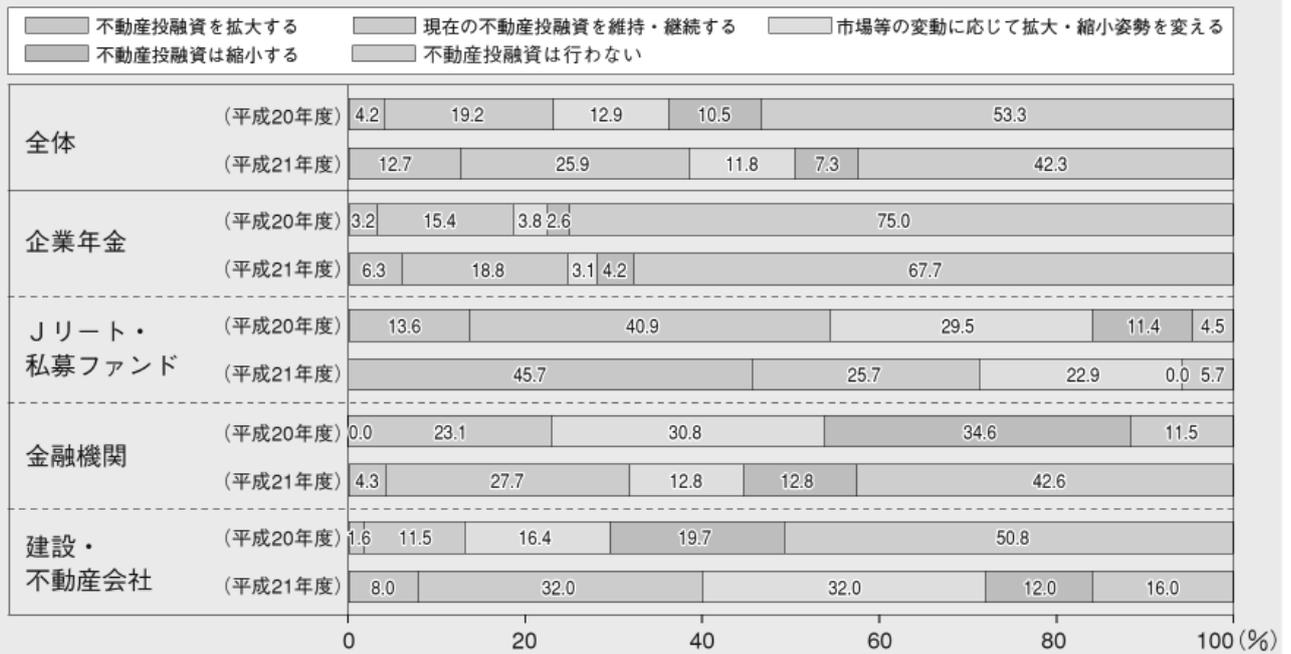
図表1-4-4 東証リート指数と時価総額の推移



図表1-4-5 Jリークの物件取得額の推移



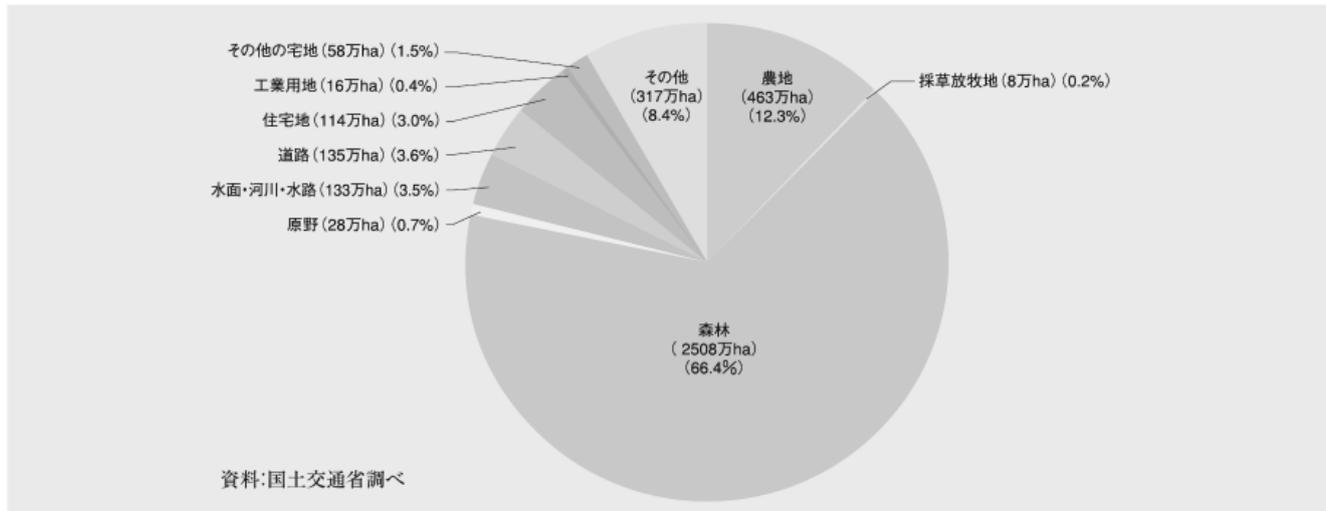
図表1-4-8 今後1年間の不動産投融資姿勢



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

第5節 土地利用の動向

図表1-5-1 我が国の国土利用の現況



図表 1-5-2 我が国の国土利用の推移

区 地目	昭和50年			昭和60年			平成7年			平成17年			平成19年			平成20年		
	全 国	三 大 都 市 圏	地 方 圏															
1. 農用地	576	81	495	548	73	476	513	66	447	478	61	417	473	60	414	471	59	412
農地	(15.3)	(15.2)	(15.3)	(14.5)	(13.6)	(14.7)	(13.6)	(12.3)	(13.8)	(12.6)	(11.4)	(12.9)	(12.5)	(11.2)	(12.8)	(12.5)	(11.0)	(12.7)
採草放牧地	19	1	18	10	0	10	9	0	8	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	(0.5)	(0.0)	(0.6)	(0.3)	(0.0)	(0.3)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.2)
2. 森林	2,529	324	2,205	2,530	323	2,207	2,514	318	2,196	2,510	316	2,194	2,508	316	2,193	2,508	315	2,193
	(67.0)	(60.7)	(68.0)	(67.0)	(60.3)	(68.1)	(66.5)	(59.2)	(67.7)	(66.4)	(58.8)	(67.7)	(66.4)	(58.8)	(67.6)	(66.4)	(58.6)	(67.6)
3. 原野	43	1	42	31	1	30	26	0	26	28	1	27	28	0	27	28	0	28
	(1.1)	(0.2)	(1.3)	(0.8)	(0.2)	(0.9)	(0.7)	(0.0)	(0.8)	(0.7)	(0.2)	(0.8)	(0.7)	0.0	(0.8)	(0.7)	0.0	(0.9)
4. 水面・河川・水路	128	18	110	130	18	112	132	19	113	134	19	115	133	19	114	133	19	114
	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.4)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)	(3.5)
5. 道路	89	19	70	107	23	84	121	25	95	132	27	105	134	28	106	135	28	107
	(2.4)	(3.6)	(2.2)	(2.8)	(4.3)	(2.6)	(3.2)	(4.7)	(2.9)	(3.5)	(5.0)	(3.2)	(3.5)	(5.2)	(3.3)	(3.6)	(5.2)	(3.3)
6. 宅地	124	43	81	150	51	99	170	57	113	185	61	124	187	61	125	188	62	126
住宅地	(3.3)	(8.1)	(2.5)	(4.0)	(9.5)	(3.1)	(4.5)	(10.6)	(3.5)	(4.9)	(11.4)	(3.8)	(4.9)	(11.4)	(3.9)	(5.0)	(11.5)	(3.9)
工業用地	79	26	53	92	31	61	102	34	68	112	37	74	113	38	75	114	38	76
	(2.1)	(4.9)	(1.6)	(2.4)	(5.8)	(1.9)	(2.7)	(6.3)	(2.1)	(3.0)	(6.9)	(2.3)	(3.0)	(7.1)	(2.3)	(3.0)	(7.1)	(2.3)
その他の宅地	14	6	8	15	6	9	17	6	11	16	5	10	16	6	10	16	6	10
	(0.4)	(1.1)	(0.2)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(0.9)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	(1.1)	(0.3)
7. その他	31	11	20	44	15	29	51	17	35	57	18	39	58	18	40	58	18	40
	(0.8)	(2.1)	(0.6)	(1.2)	(2.8)	(0.9)	(1.3)	(3.2)	(1.1)	(1.5)	(3.4)	(1.2)	(1.5)	(3.4)	(1.2)	(1.5)	(3.4)	(1.2)
合計	286	48	238	282	47	234	302	52	252	312	52	261	316	53	263	317	54	263
	(7.6)	(9.0)	(7.3)	(7.5)	(8.8)	(7.2)	(8.0)	(9.7)	(7.8)	(8.3)	(9.7)	(8.1)	(8.4)	(9.9)	(8.1)	(8.4)	(10.1)	(8.1)
合計	3,775	534	3,241	3,778	536	3,242	3,778	537	3,242	3,779	537	3,242	3,779	537	3,242	3,779	537	3,242
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

資料：国土交通省調べ

注1：道路は、一般道路、農道及び林道である。

注2：数値は、国土交通省が既存の各種の統計を基に推計したものである。

注3：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

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

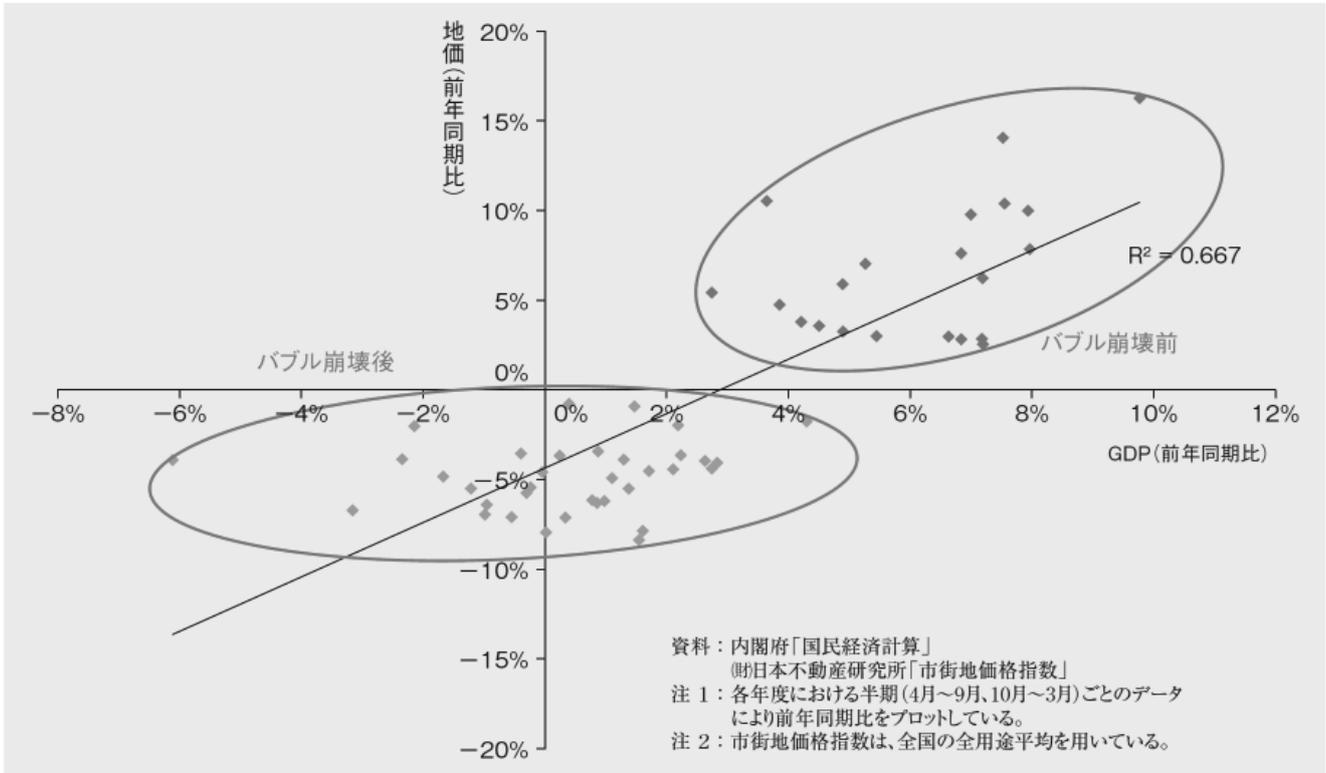
三大都市圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、岐阜、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

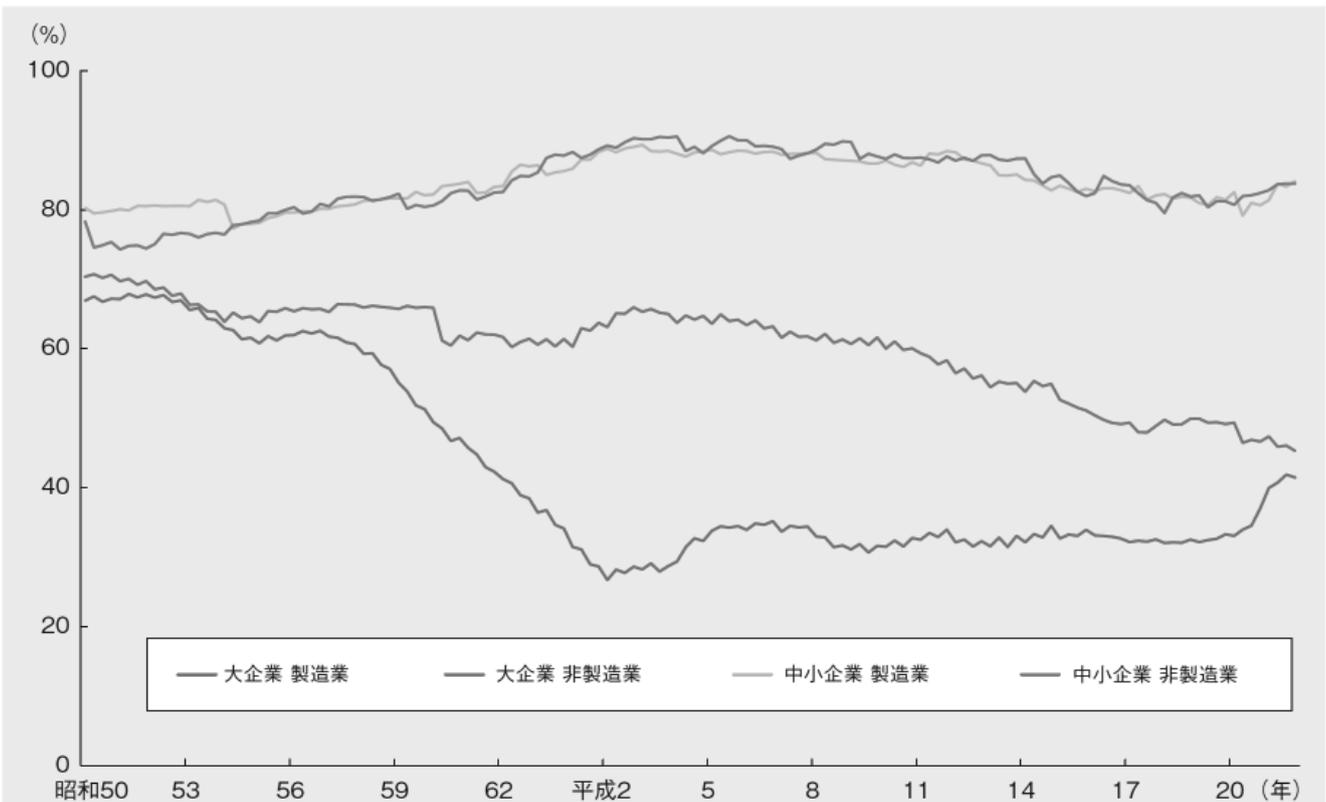
第2章 バブル崩壊後20年の不動産市場

第1節 地価がマクロ経済に与える影響の変化

図表2-1-2 GDP変化率と地価変化率との関係



図表2-1-4 長期資金に占める銀行借入の割合の推移

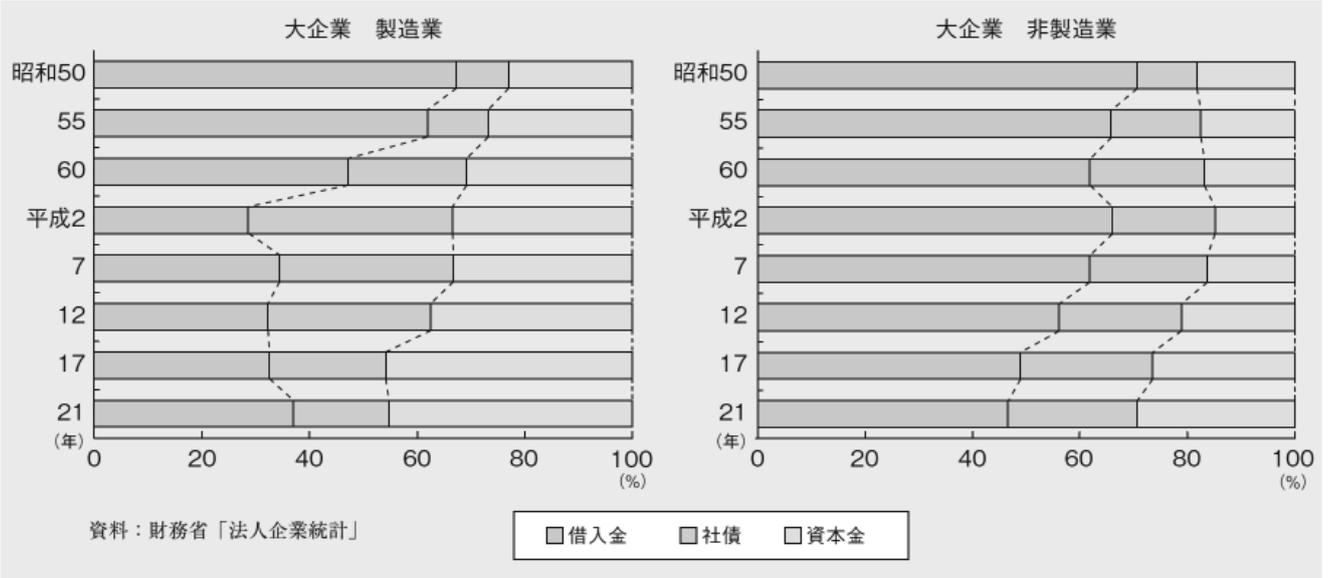


資料：財務省「法人企業統計」

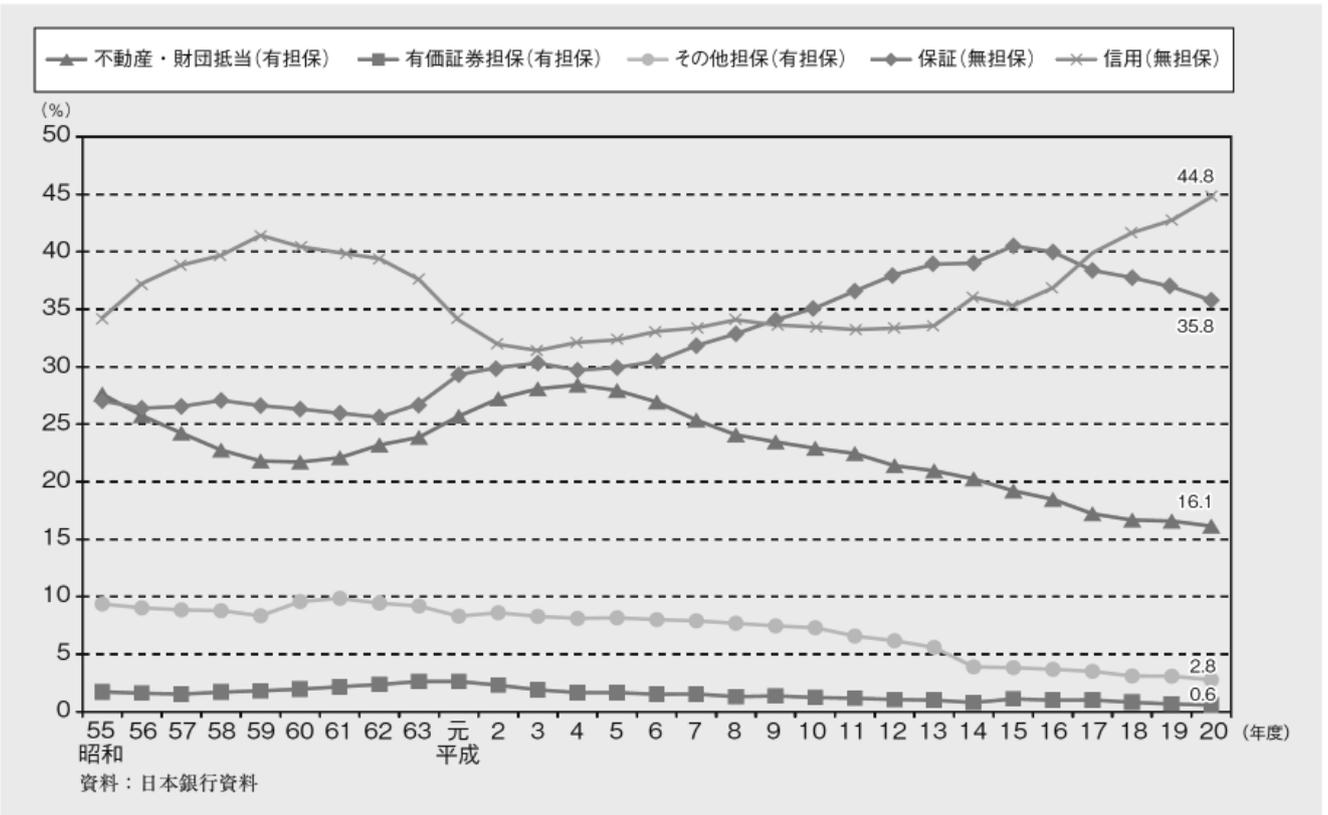
注：以下の式により計算。

$$\text{金融機関借入金(固定負債)} \div (\text{金融機関借入金(固定負債)} + \text{社債発行残高(固定負債)} + \text{資本金})$$

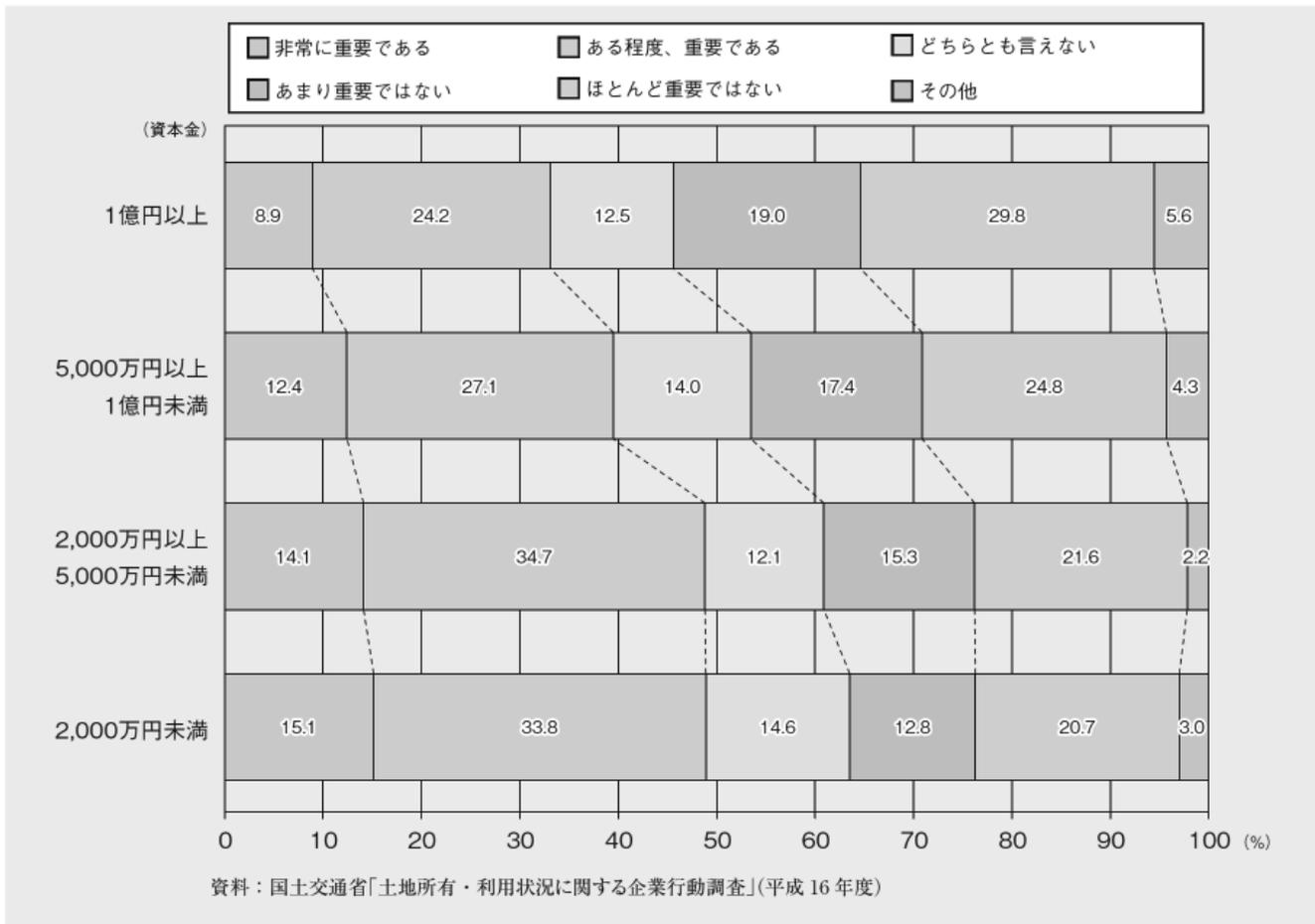
図表2-1-5 大企業における長期資金の構成割合の変化（製造業、非製造業）



図表2-1-6 貸出金の担保内訳の推移（年度末残高）



図表2-1-7 資金調達における土地所有の重要性



図表2-1-8 設備投資関数推計結果 (企業規模別)

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
大企業				
定数項	0.134	2.891 ***	0.102	1.419
土地資産	0.015	4.241 ***	0.010	0.450
借入金利	0.693	2.361 **	2.113	1.746 *
売上高経常利益率	-0.518	-2.891 ***	-0.263	-1.013
負債比率	-0.001	-2.567 **	-0.001	-1.264
キャッシュフロー	0.326	3.173 ***	0.279	1.540
自由度修正済み決定係数	0.590		0.405	
中小企業				
定数項	-0.333	-3.546 ***	0.133	6.255 ***
土地資産	0.006	4.335 ***	0.014	4.224 ***
借入金利	0.075	0.535	0.136	0.255
売上高経常利益率	-0.196	-1.451	0.128	1.389
負債比率	0.004	3.668 ***	-0.002	-6.122 ***
キャッシュフロー	0.214	4.264 ***	-0.048	-0.861
自由度修正済み決定係数	0.555		0.678	

資料：内閣府「国民経済計算」、財務省「法人企業統計季報」

注1：推計式は以下のとおり。

$$\text{設備投資} / \text{前期末資本ストック} = \alpha_1 + \alpha_2 \times (\text{前期末土地資産} / \text{前期末資本ストック}) + \alpha_3 \times \text{借入金利} + \alpha_4 \times \text{売上高経常利益率} + \alpha_5 \times \text{前期末負債比率} + \alpha_6 \times (\text{前期キャッシュフロー} / \text{前期末資本ストック})$$

注2：推計期間は以下のとおり。(最小二乗法により推計)

バブル崩壊前：1975年第1四半期～1991年第4四半期

バブル崩壊後：1992年第1四半期～2008年第1四半期

注3：土地資産は、「法人企業統計季報」「国民経済計算」を用いて企業規模別の保有額を推計。借入金利は「法人企業統計季報」の「支払利息等」を「短期借入金」「長期借入金」「社債残高」の合計で除して算出。キャッシュフローは「経常利益」と「減価償却費」の合計により算出。

注4：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5：借入金利の係数がプラスになるなど、想定される符号と異なった結果が得られているなどの課題もあることから、試算結果は幅をもって解釈する必要がある。

図表2-1-9 設備投資関数推計結果 (バブル崩壊後：企業規模別・業種別)

	製造業		非製造業		
	係数	t値	係数	t値	
大企業	定数項	0.088	1.390	0.077	2.902 ***
	土地資産	0.016	0.608	0.043	7.854 ***
	借入金利	1.796	1.955 *	-0.924	-2.212 **
	売上高経常利益率	-0.215	-1.463	0.199	1.572
	負債比率	-0.002	-1.284	-0.001	-3.386 ***
	キャッシュフロー	0.396	4.158 ***	0.140	1.768 *
	自由度修正済み決定係数	0.564		0.824	
中小企業	定数項	0.145	4.674 ***	0.104	5.323 ***
	土地資産	0.014	1.907 *	0.011	4.042 ***
	借入金利	0.996	1.799 *	0.275	0.528
	売上高経常利益率	0.129	1.260	0.088	0.911
	負債比率	-0.002	-4.356 ***	-0.001	-5.185 ***
	キャッシュフロー	0.119	1.752 *	-0.034	-0.607
	自由度修正済み決定係数	0.507		0.656	

注：使用データ、推計式、表の見方は図表2-1-8と同様。

図表2-1-12 家計消費における資産効果の検証結果

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	2.110	2.230 **	5.211	4.667 ***
土地資産	0.012	1.266	0.004	0.625
純金融資産	0.093	1.980 **	0.053	4.034 ***
可処分所得	0.182	1.771 *	0.312	8.278 ***
65歳以上人口比率	-5.100	-1.364	-1.944	-1.614
インフレ率	0.016	0.960	-0.024	-2.364 **
自由度修正済み決定係数	0.298		0.621	

資料：内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」等

注1：推計式は以下のとおり。

$$\text{消費支出} = a_1 + a_2 \times \text{土地資産} + a_3 \times \text{純金融資産} + a_4 \times \text{可処分所得} + a_5 \times \text{65歳以上人口比率} + a_6 \times \text{インフレ率}$$

注2：バブル崩壊前1979年・1984年・1989年、バブル崩壊後1994年・1999年・2004年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

注3：消費支出、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレーターで実質化。

注4：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5：データの制約等もあり、世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

図表2-1-16 住宅投資関数の推計結果

	バブル崩壊前		バブル崩壊後	
	係数	t値	係数	t値
定数項	0.288	5.585 ***	-0.109	-3.108 ***
土地資産	0.004	2.803 ***	0.006	6.095 ***
純金融資産	0.003	0.392	-0.004	-1.977 **
可処分所得	0.032	2.252 **	0.087	13.823 ***
住宅ストック	-0.012	-1.288	-0.004	-5.579 ***
住宅ローン金利	-0.420	-3.375 ***	-0.963	-4.419 ***
自由度修正済み決定係数	0.255		0.821	

資料：内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」、総務省「全国消費実態調査」「家計調査」、国土交通省「地価公示」、日本銀行「金融経済統計月報」等

注1：推計式は以下のとおり。

$$\text{住宅投資} = a_1 + a_2 \times \text{土地資産} + a_3 \times \text{純金融資産} + a_4 \times \text{可処分所得} + a_5 \times \text{住宅ストック} + a_6 \times \text{住宅ローン金利}$$

注2：バブル崩壊前：1979年・1984年・1989年、バブル崩壊後：1994年・1999年・2004年の47都道府県別のデータを使用し、最小二乗法により推計。

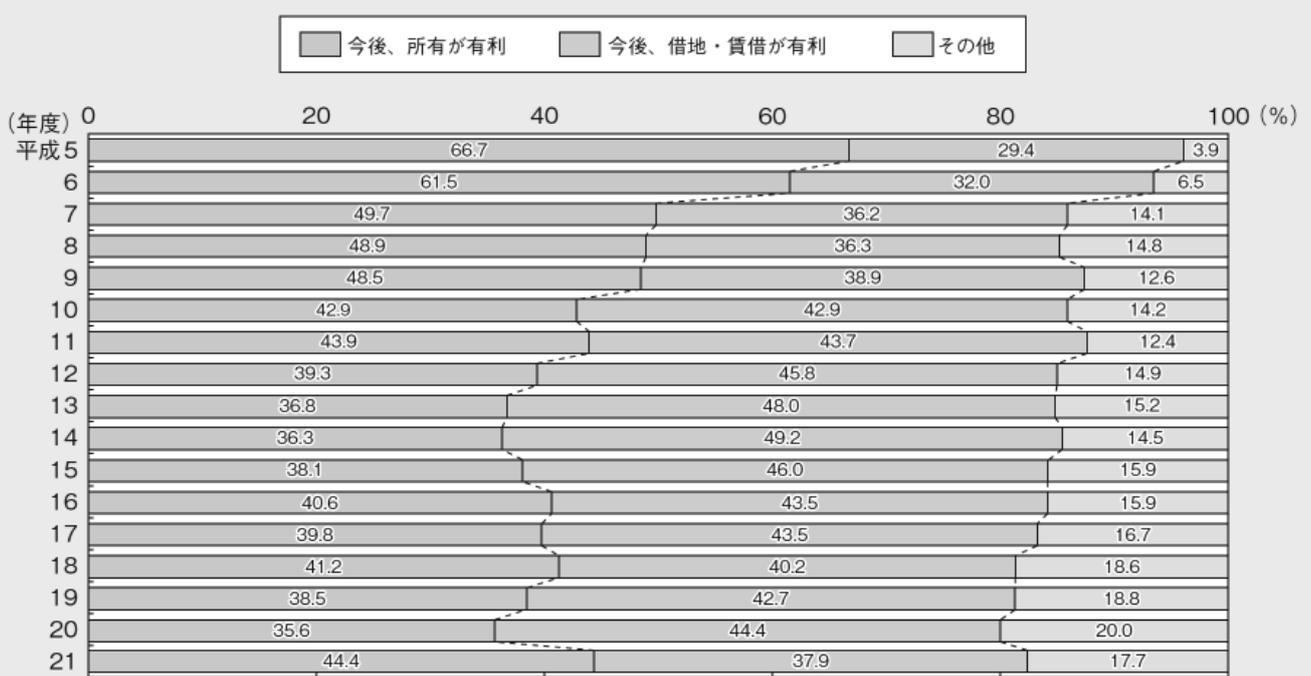
注3：住宅投資、土地資産、純金融資産、可処分所得は県内総生産デフレーターで実質化。住宅ストックは小川・北坂(1998)を参考に作成。住宅ローン金利は、住宅投資デフレーター上昇率・地価上昇率の加重平均値を用いて実質化。加重平均のウェイトは、「国民経済計算」の「住宅」「土地」の資産額の割合を用いて作成。

注4：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注5：データの制約等もあり、住宅投資の内容(持ち家・貸家の区別)や世帯の特性等を考慮した分析となっていないことから、試算結果は幅を持って解釈する必要がある。

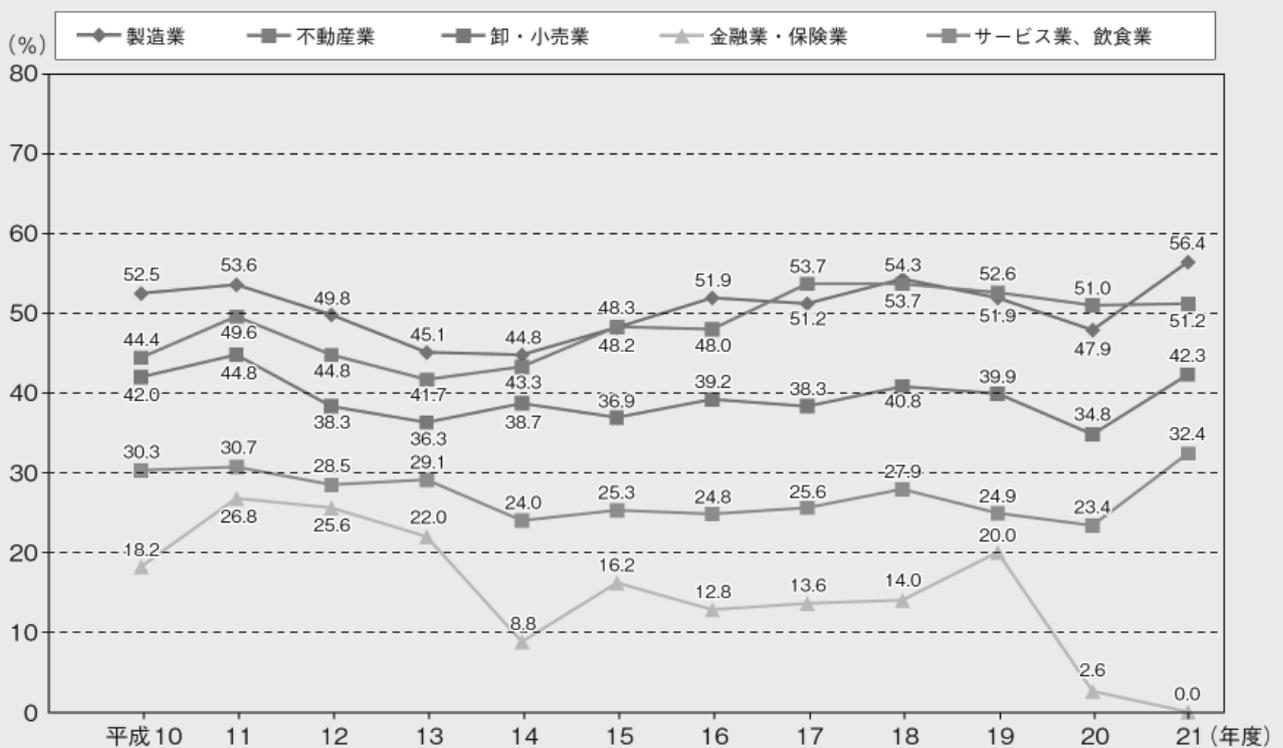
第2節 企業の土地需要の変化

図表2-2-2 今後の土地所有の有利性についての意識



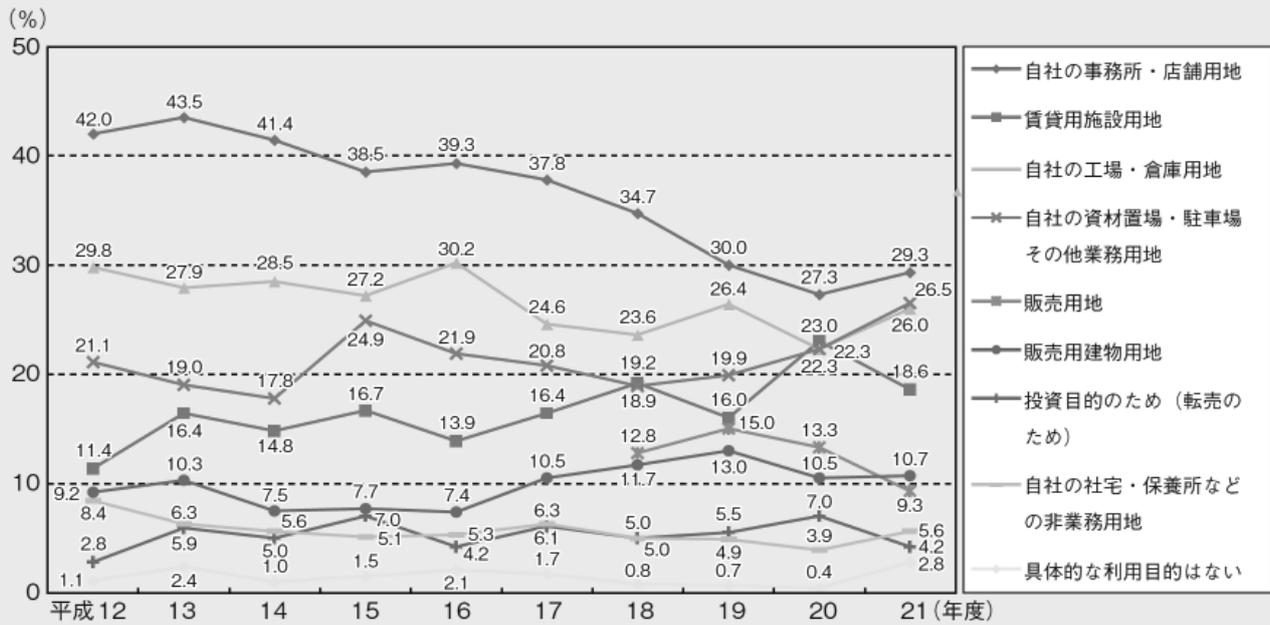
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表2-2-3 今後の土地所有の有利性についての意識（業種別）



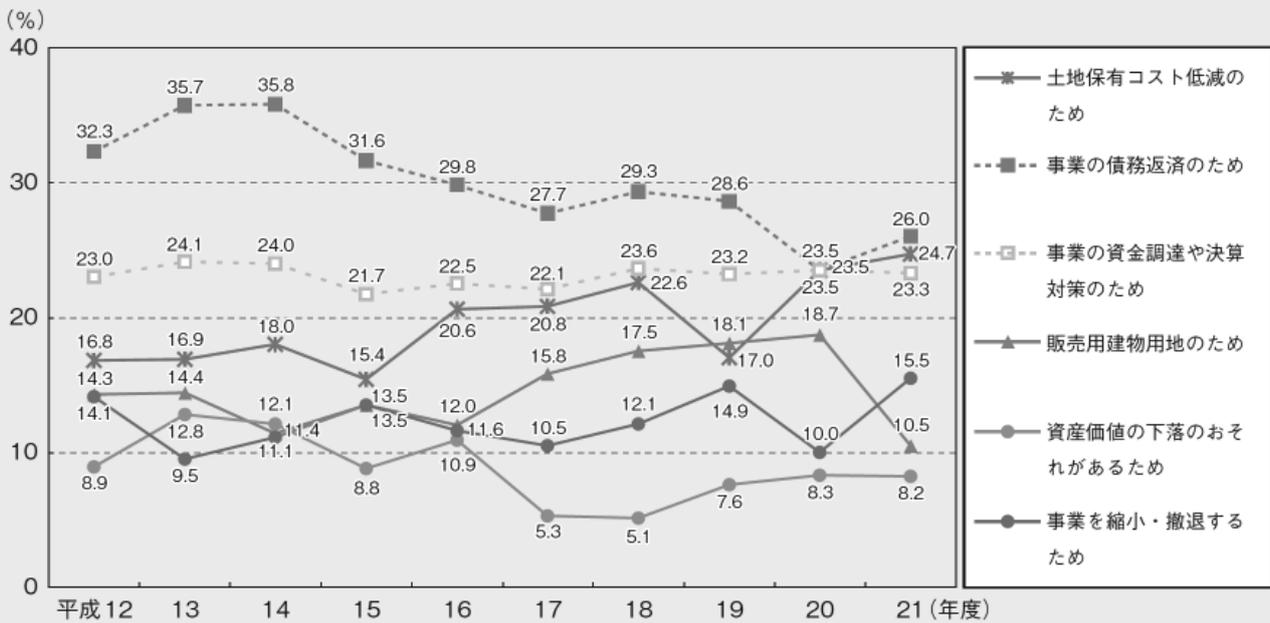
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表2-2-5 土地の購入又は購入検討の目的



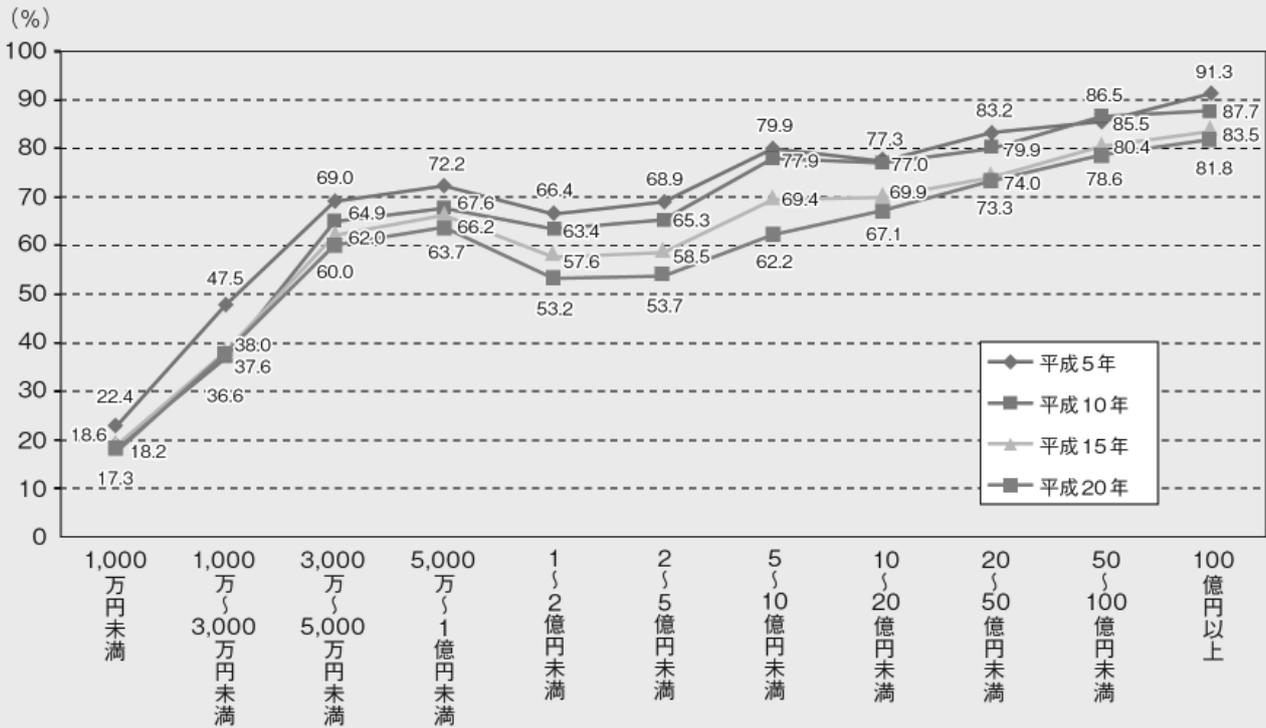
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」
 注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地購入又は購入の検討を行ったと回答した社が対象。
 「販売用地」の選択肢は平成18年度調査より追加。

図表2-2-6 土地の売却又は売却検討の理由



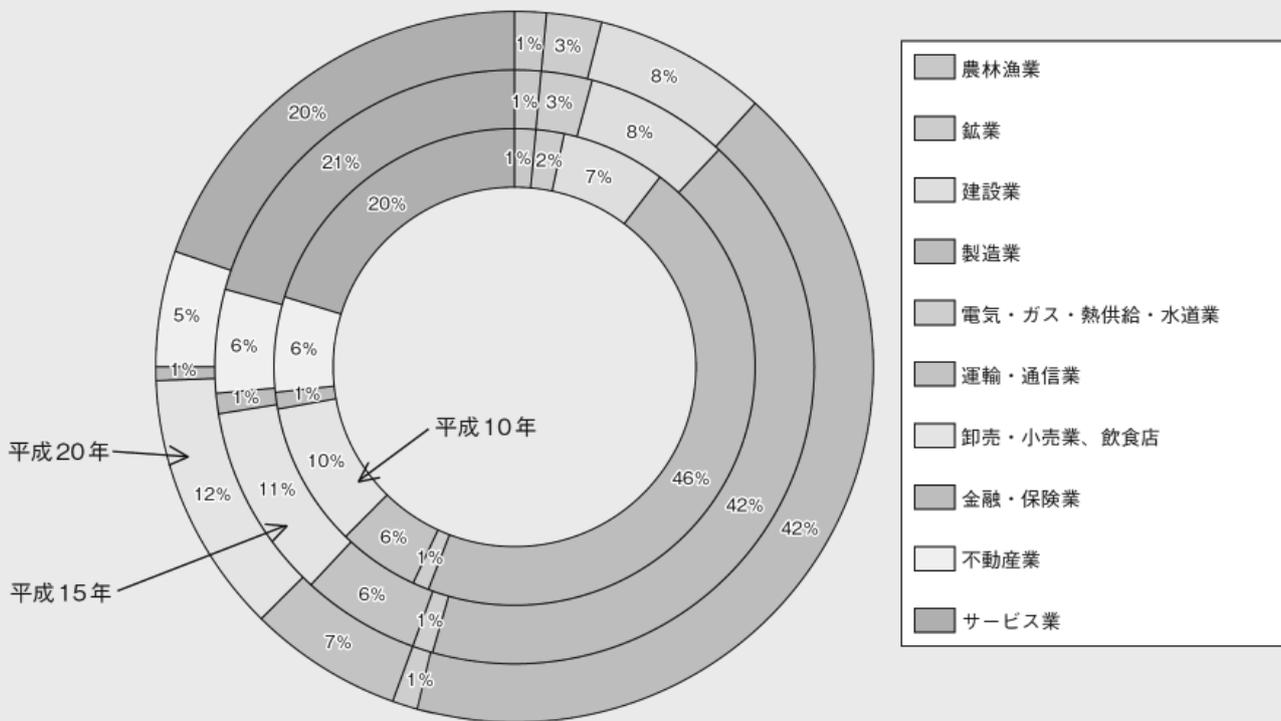
資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」
 注：平成17年度までは過去5年間に、平成18年度からは過去1年間に土地売却又は売却の検討を行ったと回答した社が対象。

図表2-2-8 資本金規模別土地所有率



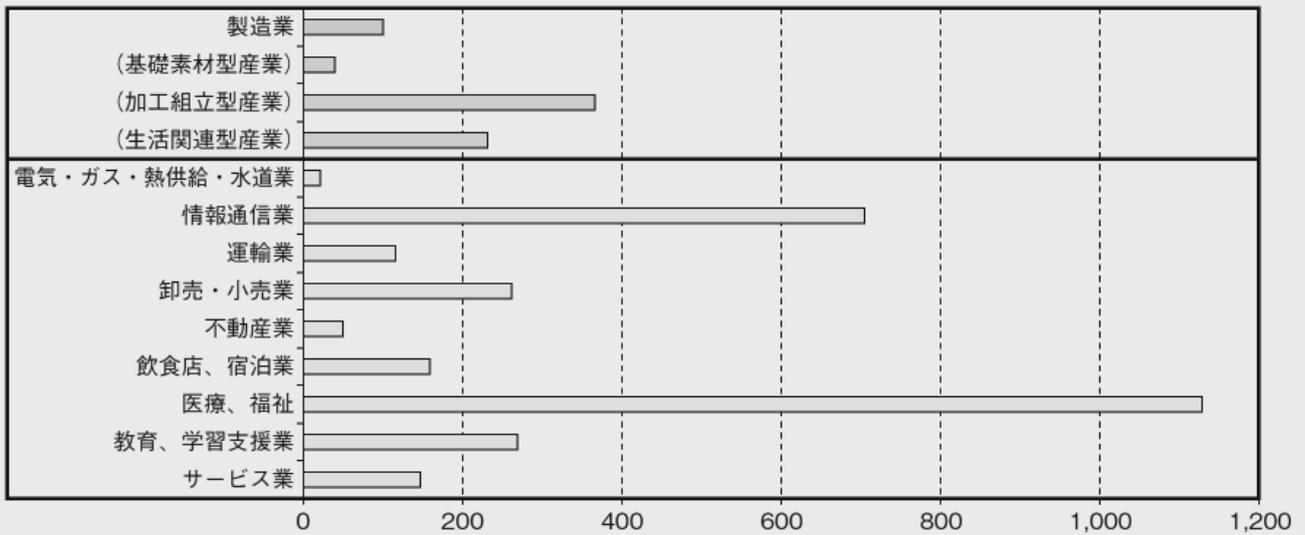
資料：国土交通省「土地基本調査」
注：平成20年は速報値。

図表2-2-11 会社法人が所有する事業用資産(宅地など)の業種別シェア (平成10年平成15年平成20年)



資料：国土交通省「土地基本調査」
注1：平成20年については仮集計によるものであり、今後修正される可能性がある。
注2：業種分類については、平成10年調査と比較可能にするため、平成14年日本標準産業分類改訂前の区分に基づいている。

図表2-2-12 業種別単位面積あたり付加価値

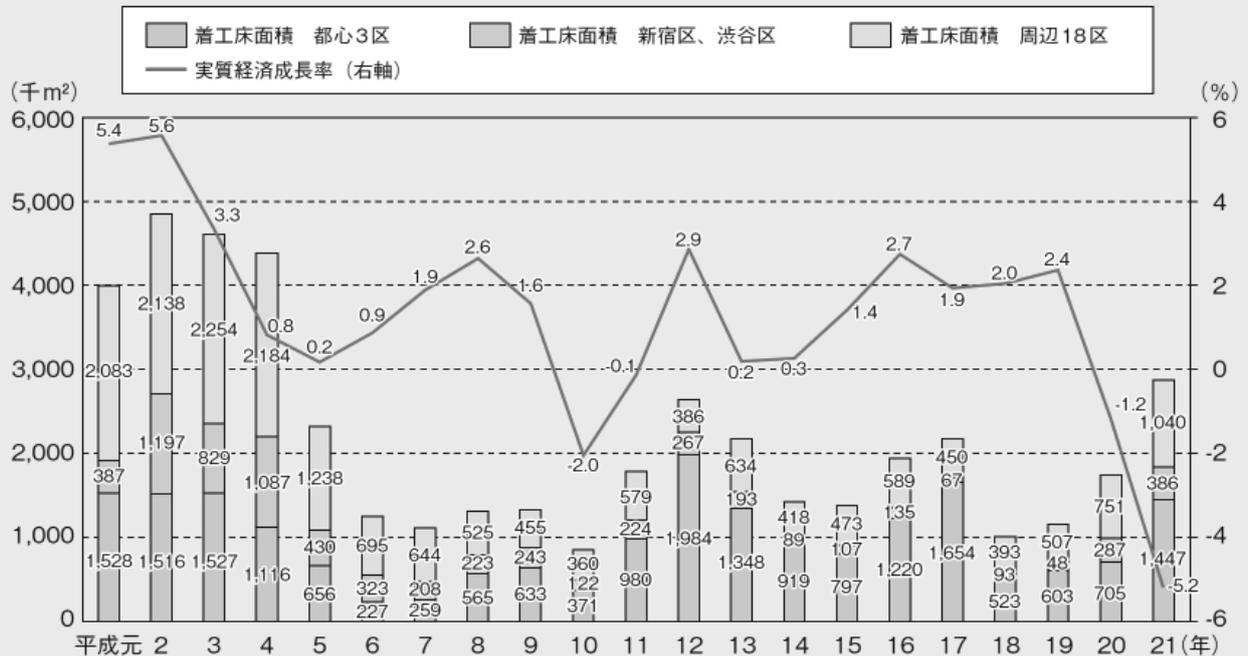


資料：財務省「法人企業統計」、国土交通省「土地基本調査」

注1：1社あたりの付加価値額を1社あたりの事業用土地等（棚卸資産を除いた土地）で除して計算し、製造業を100として指数化。

注2：土地基本調査の数値は、仮集計によるものであり、今後修正される可能性がある。

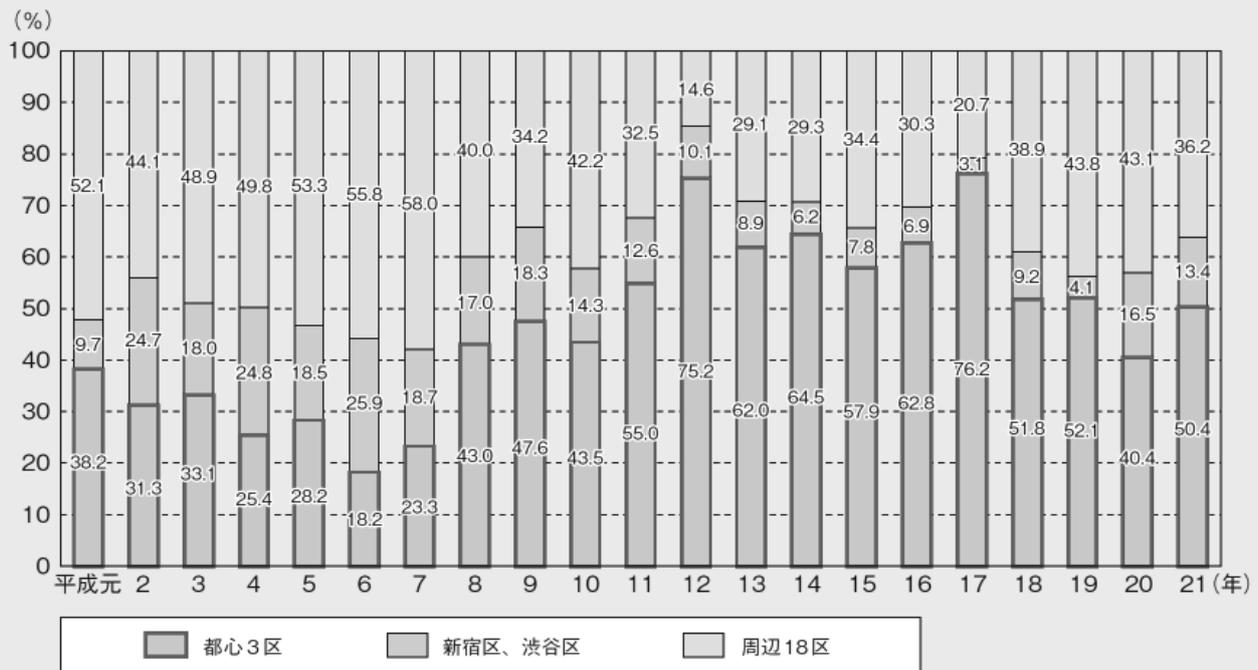
図表2-2-14 23区の事務所着工床面積とGDPの推移の比較



資料：国土交通省「建築統計年報」、内閣府「国民経済計算」「四半期別GDP速報」

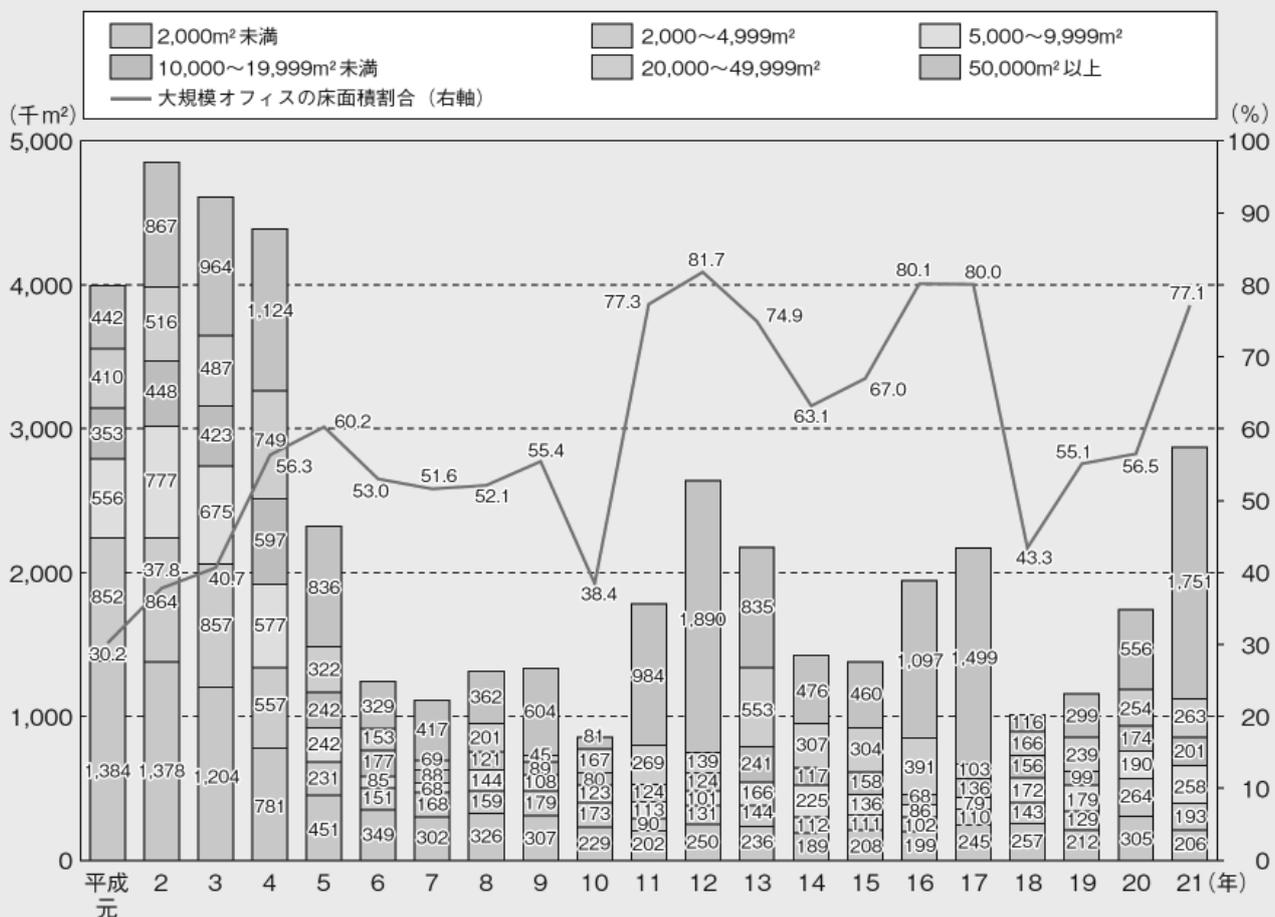
注：都心3区は千代田区、中央区、港区。

図表2-2-16 23区の区別事務所着工面積割合の推移



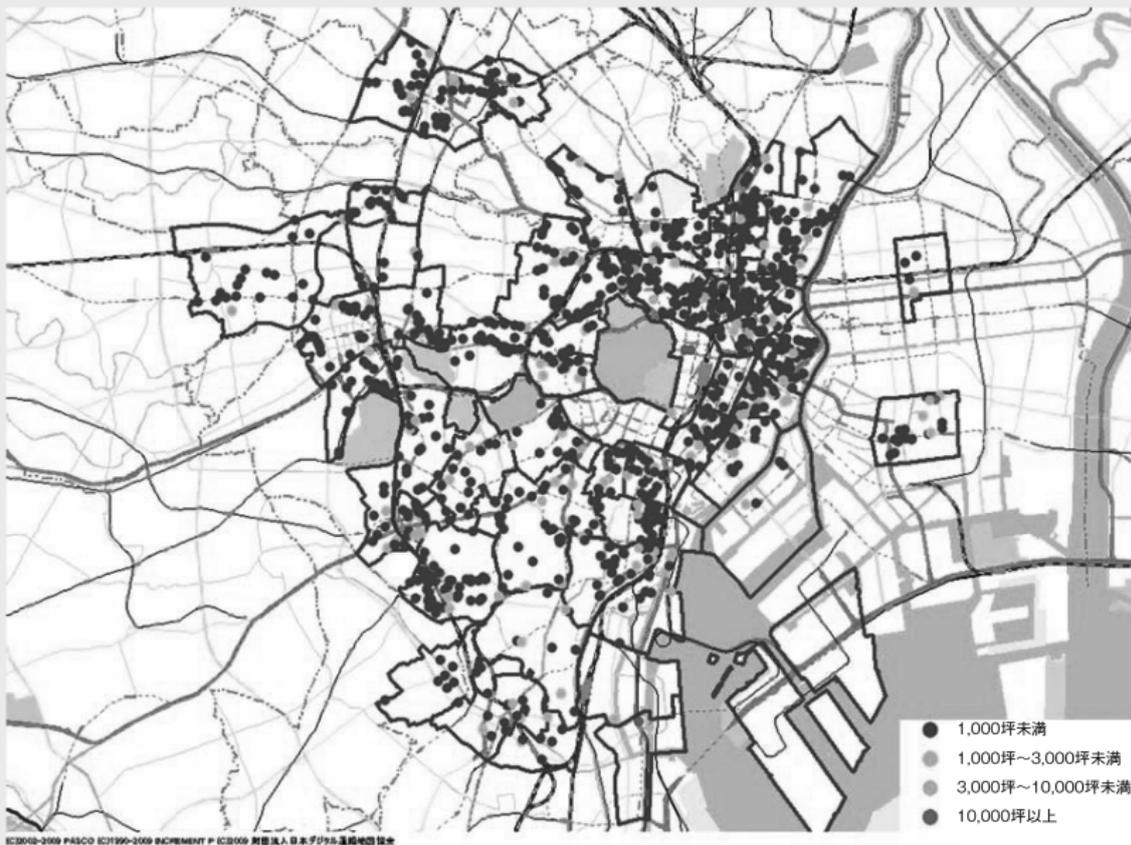
資料：国土交通省「建築統計年報」
注：都心3区は千代田区、中央区、港区。

図表2-2-17 規模別着工面積の推移



資料：国土交通省「建築統計年報」
注：大規模オフィスとは床面積10,000㎡以上のオフィスを指す。

図表2-2-18 規模別竣工物件の分布（平成4年）



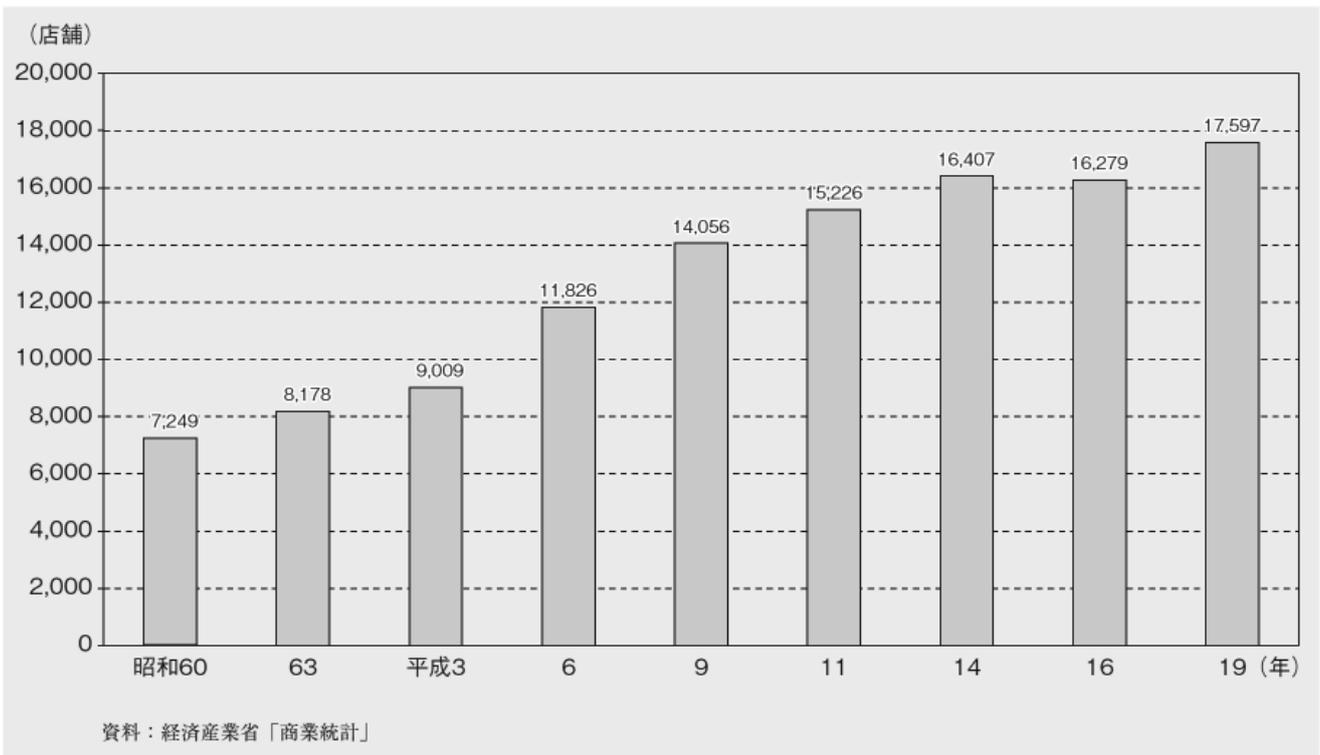
資料：シービー・リチャードエリス総合研究所

図表2-2-19 規模別竣工物件の分布（平成19年）

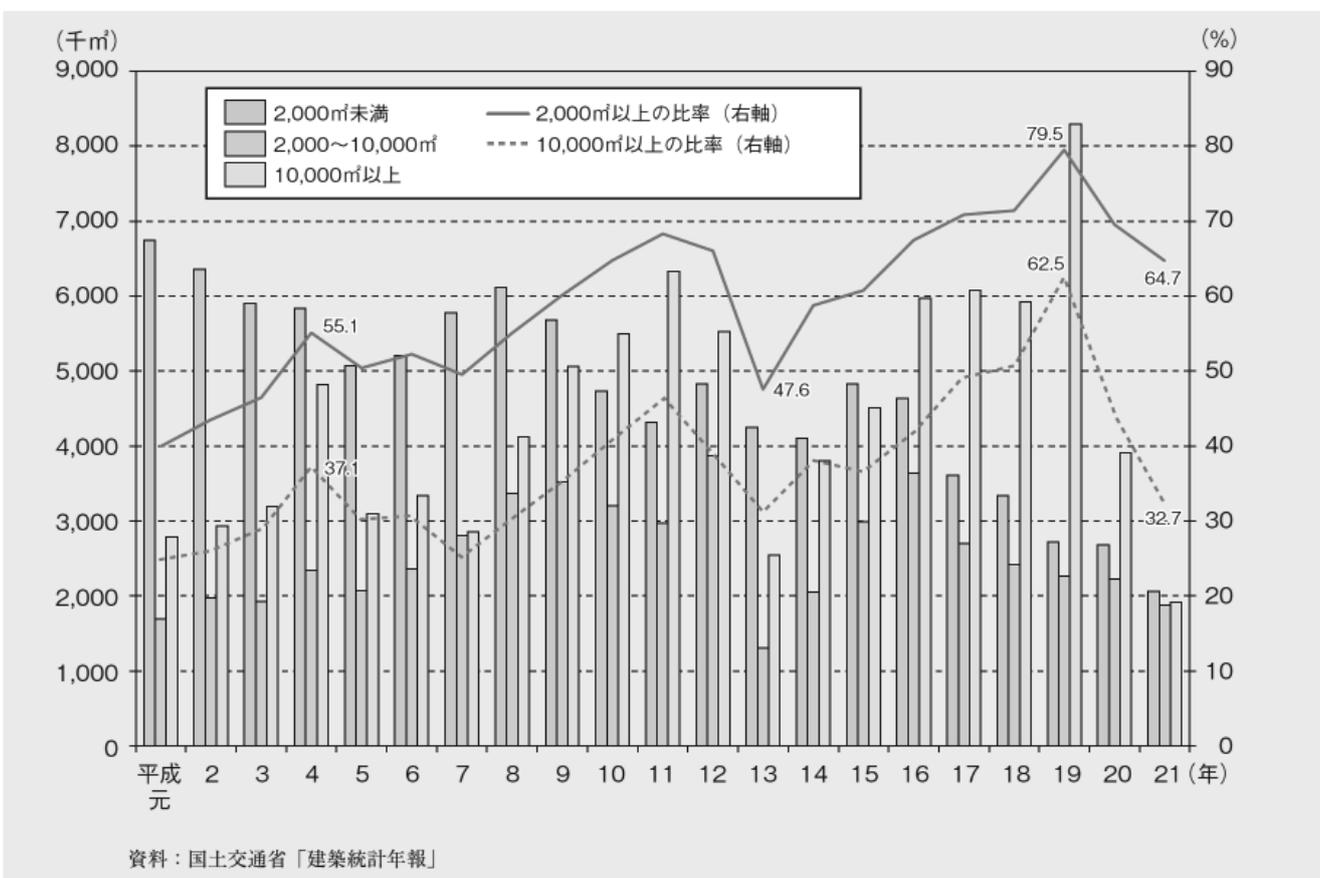


資料：シービー・リチャードエリス総合研究所

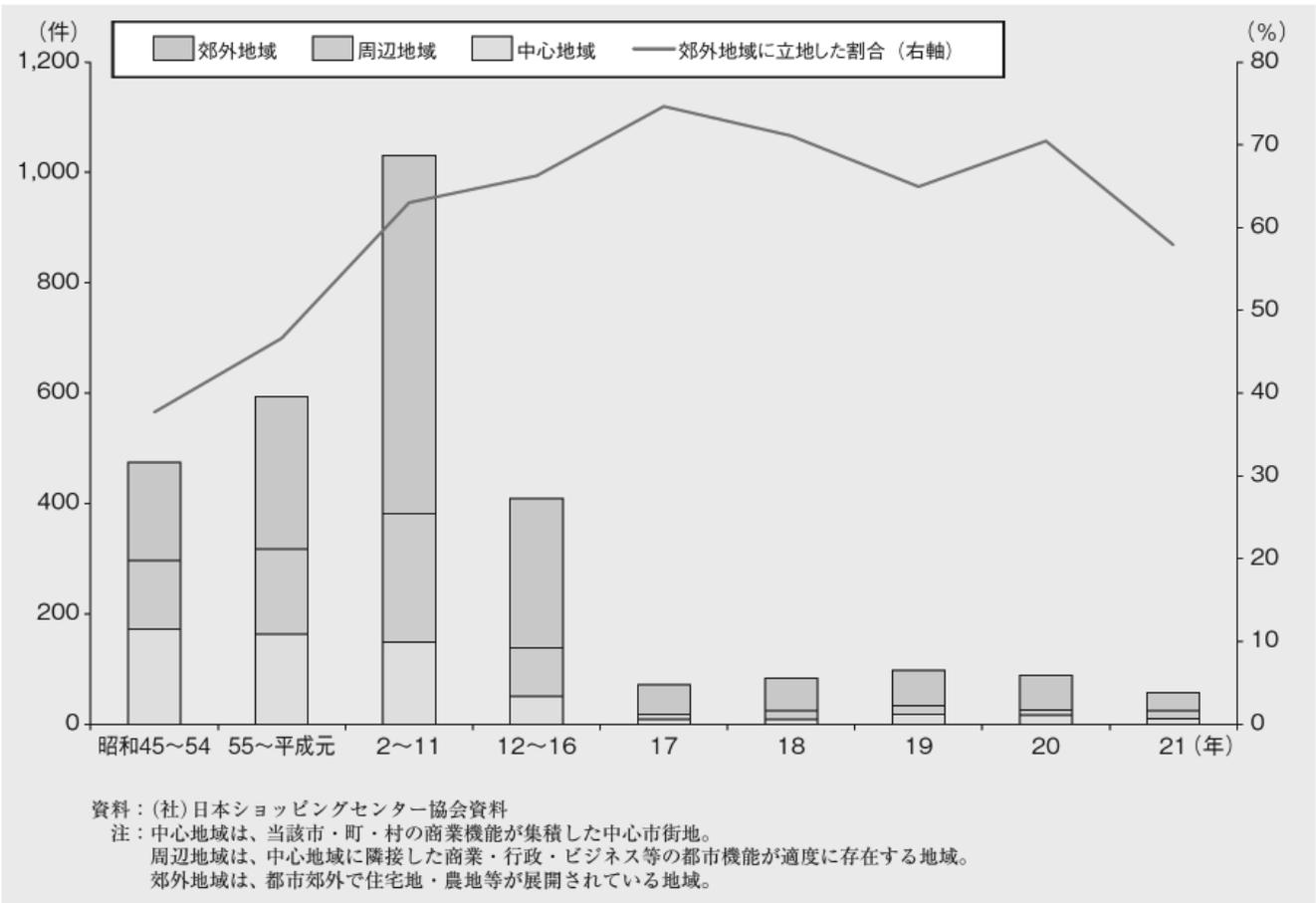
図表2-2-25 大規模小売店舗数の推移



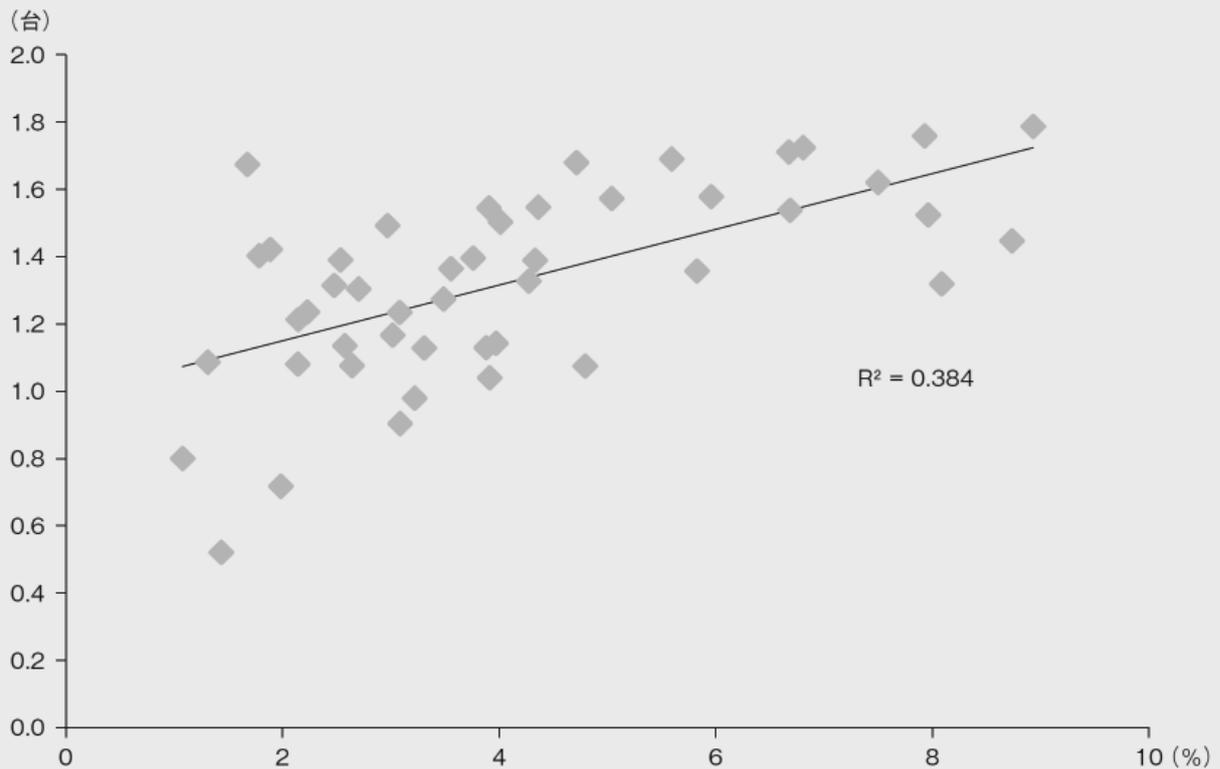
図表2-2-26 店舗の規模別着工面積の推移



図表2-2-27 立地別ショッピングセンター開設数



図表2-2-29 ロードサイド型商業集積地区の店舗割合と世帯あたり自動車保有台数



推計結果

	係数	標準誤差	t値
定数項	-0.134	0.019	-7.063 ***
世帯あたり自動車保有台数	0.067	0.005	12.361 ***
道路実延長/面積	0.035	0.008	4.567 ***
過去3年間の地価変動率	-0.045	0.004	-10.123 ***
一人あたり県民所得 (対数値)	-0.009	0.007	-1.344
自由度修正済み決定係数	0.970		

資料：経済産業省「商業統計」、(財)自動車検査情報登録協会「自動車保有台数統計データ」、国土交通省「道路統計年報」、内閣府「県民経済計算」

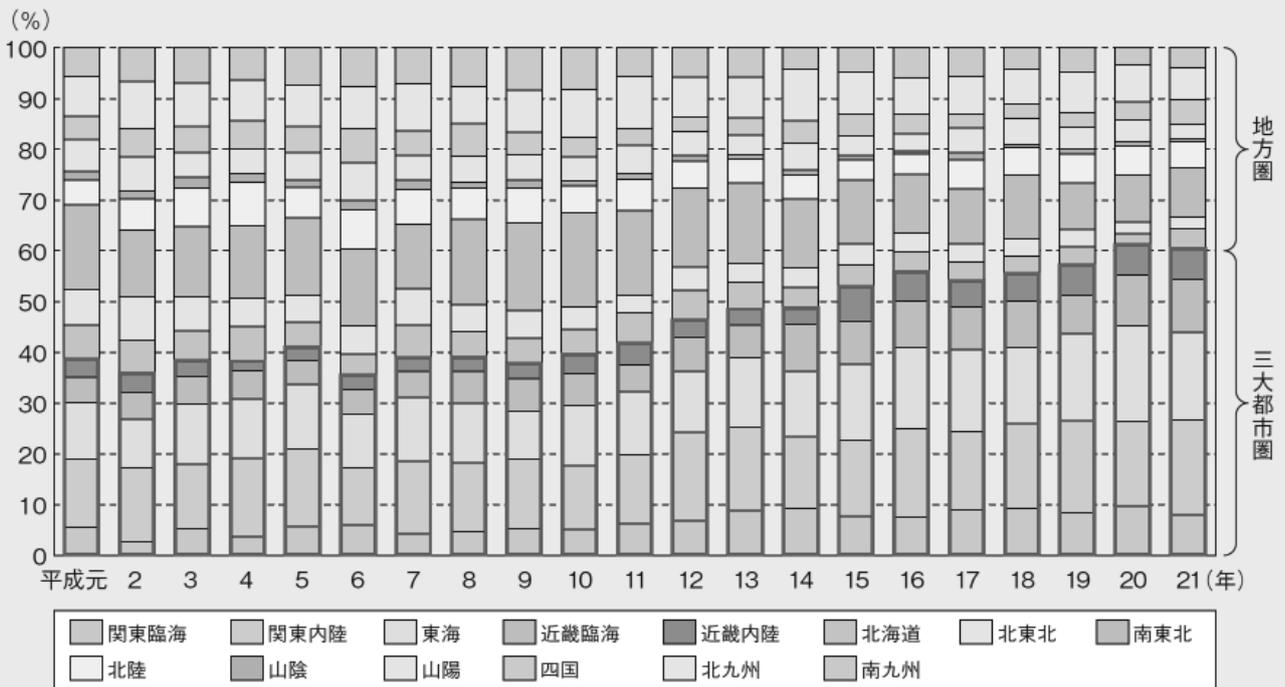
注1：推計式は以下のとおり。

ロードサイド型商業集積地区内事業所数/県内事業所数 = 定数項 + $a \times$ (自動車保有台数/世帯数) + $\beta \times$ (道路実延長/県内面積) + $\gamma \times$ 過去3年間の地価変動率 + $\delta \times$ 一人あたり県民所得 (対数値) + 都道府県ダミー + 時間効果

注2：***は1%水準、**は5%水準、*は10%水準で有意水準を満たしていることを示す。

注3：2002年、2004年、2007年の3時点の都道府県別データ (47×3=141サンプル) を用いて、都道府県別のダミーと時間効果を考慮した固定効果モデルにより推定をおこなっている。

図表2-2-33 地域別立地件数割合の推移



資料：経済産業省「工場立地動向調査」

注1：各地域は以下のとおり。

三大都市圏

関東臨海：埼玉、千葉、東京、神奈川 関東内陸：茨城、栃木、群馬、山梨、長野 東海：静岡、愛知、岐阜、三重

近畿臨海：大阪、兵庫、和歌山 近畿内陸：滋賀、京都、奈良

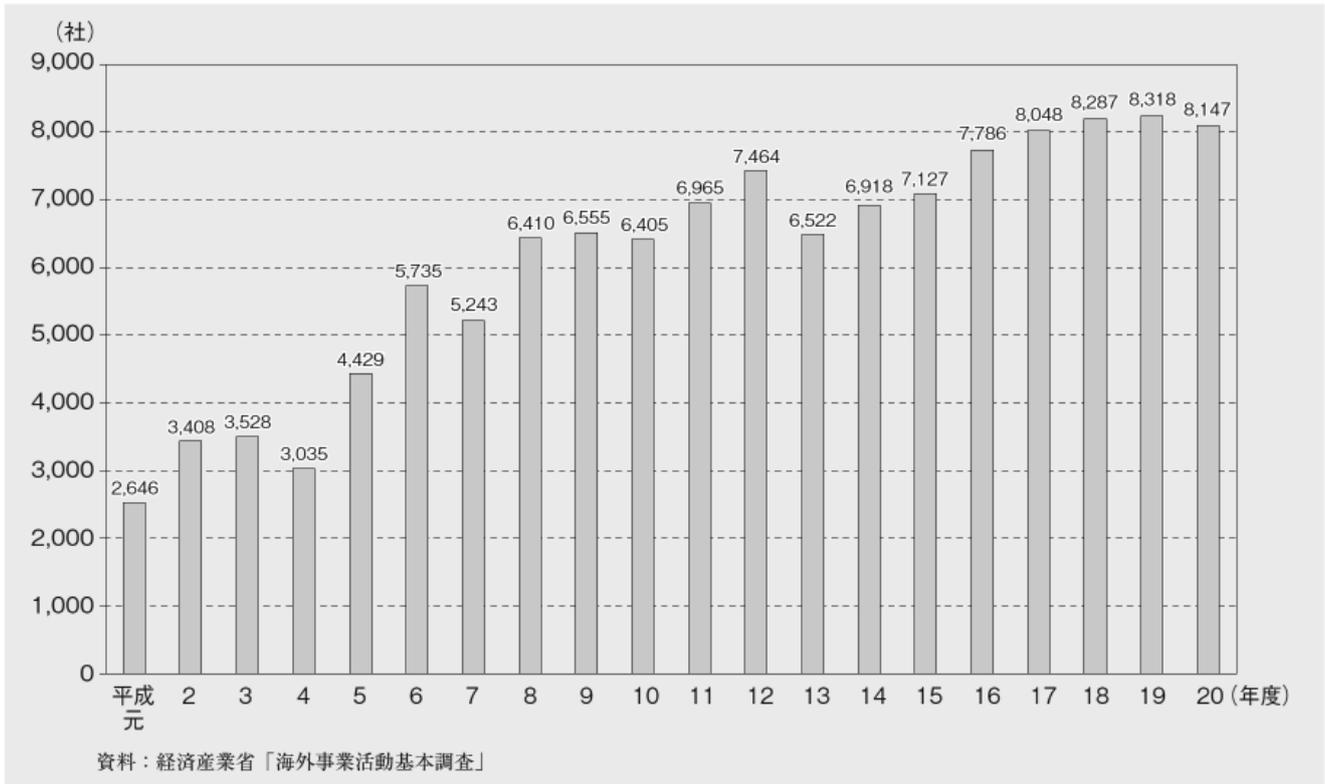
地方圏

北海道 北東北：青森、岩手、秋田 南東北：宮城、山形、福島、新潟 北陸：富山、石川、福井 山陰：鳥取、島根

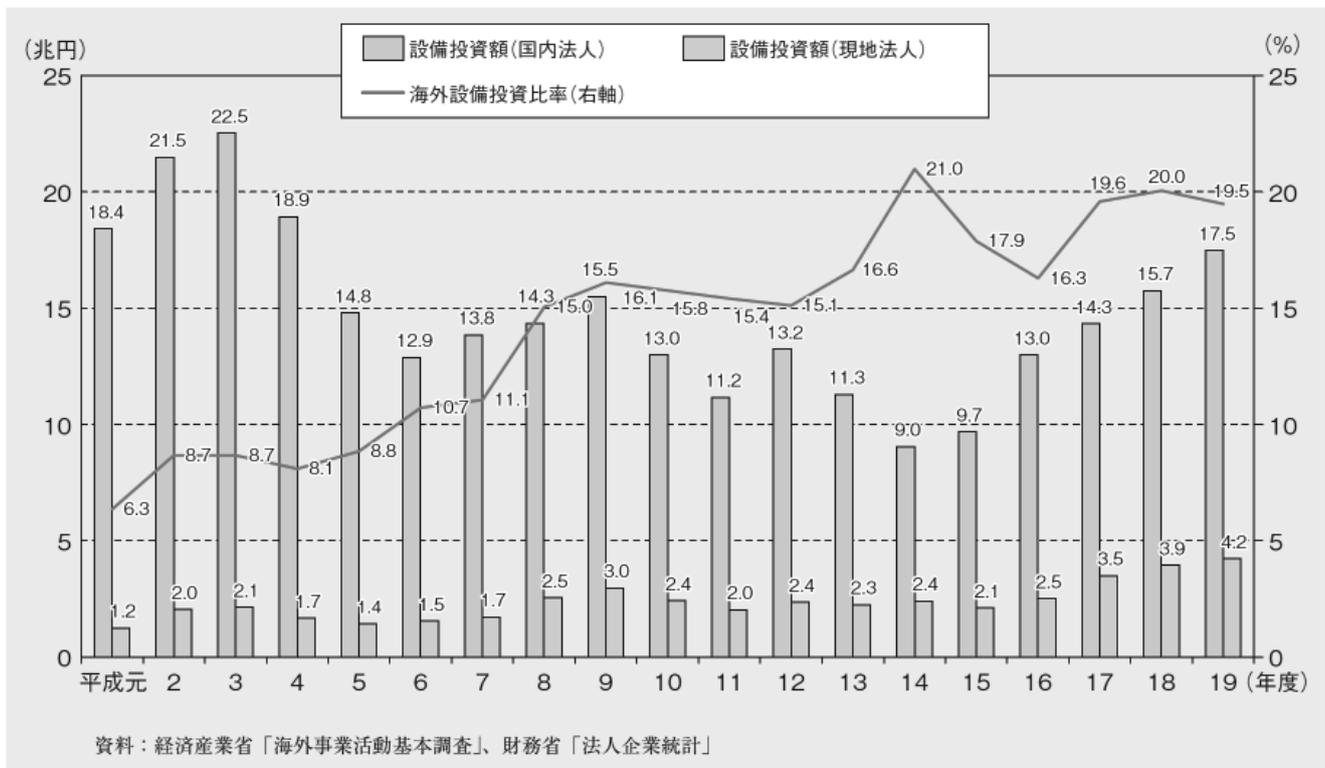
山陽：岡山、広島、山口 四国：徳島、香川、愛媛、高知 北九州：福岡、佐賀、長崎、大分 南九州：熊本、宮崎、鹿児島、沖縄

注2：平成21年は速報値。

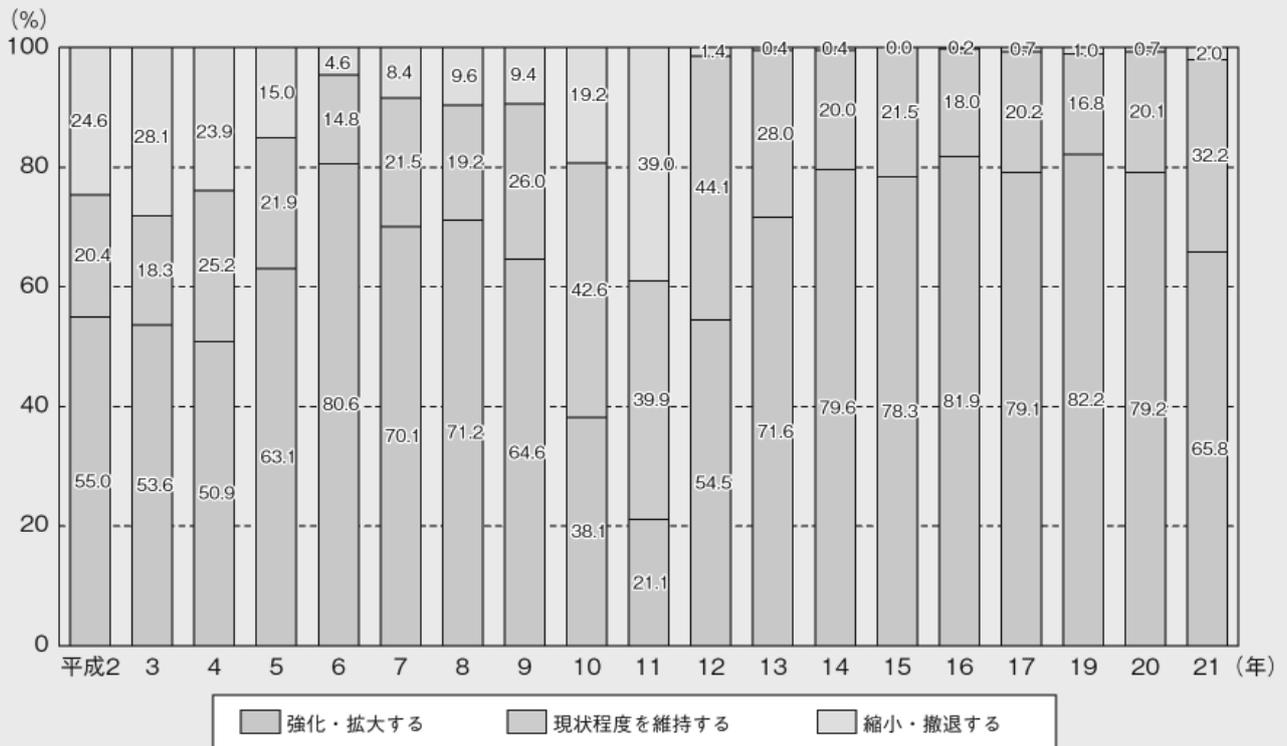
図表2-2-36 製造業海外現地法人数の推移



図表2-2-37 製造業の現地法人と国内法人の設備投資額、国内外設備投資比率の推移

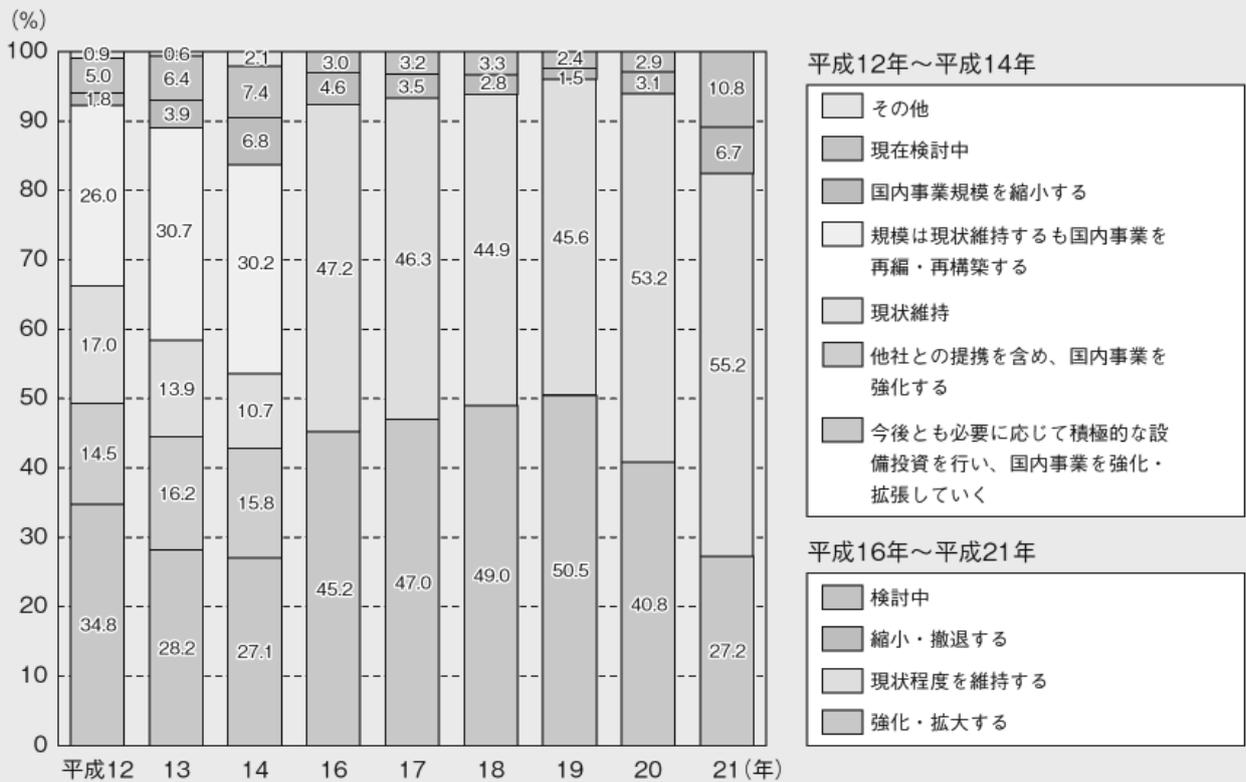


図表2-2-38 中期的（今後3年程度）な海外事業展開見通しの推移



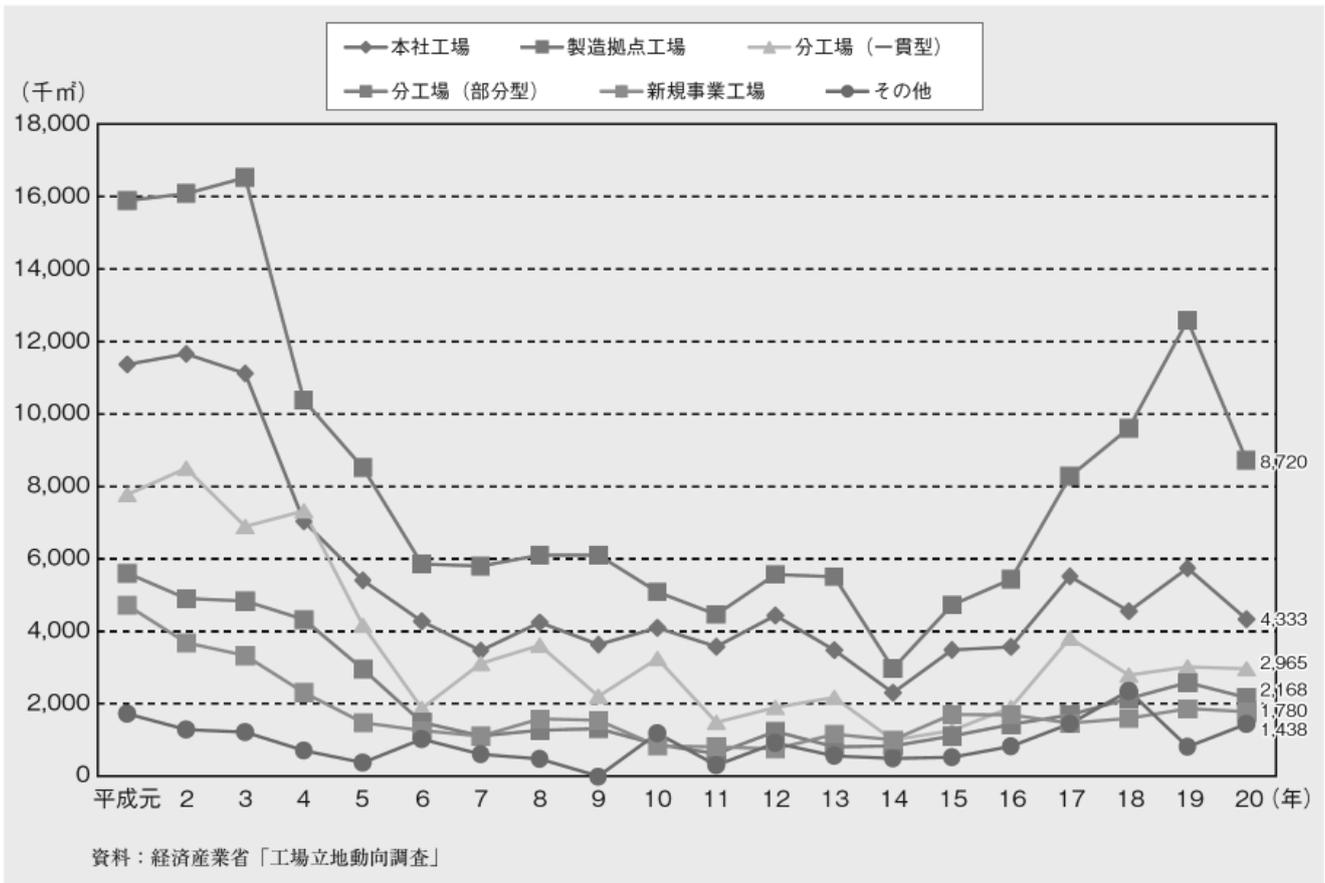
資料：国際協力銀行「我が国製造業企業の海外事業展開に関する調査報告」
注：平成18年は当該項目について調査が行われていない。

図表2-2-39 中期的（今後3年程度）な国内事業展開見通しの推移



資料：国際協力銀行「我が国製造業企業の海外事業展開に関する調査報告」
注：平成15年は当該項目について調査が行われていない。

図表2-2-40 工場の予定機能別立地面積の推移（国内）



図表2-2-41 倉庫の規模別着工床面積の推移

