

参考資料

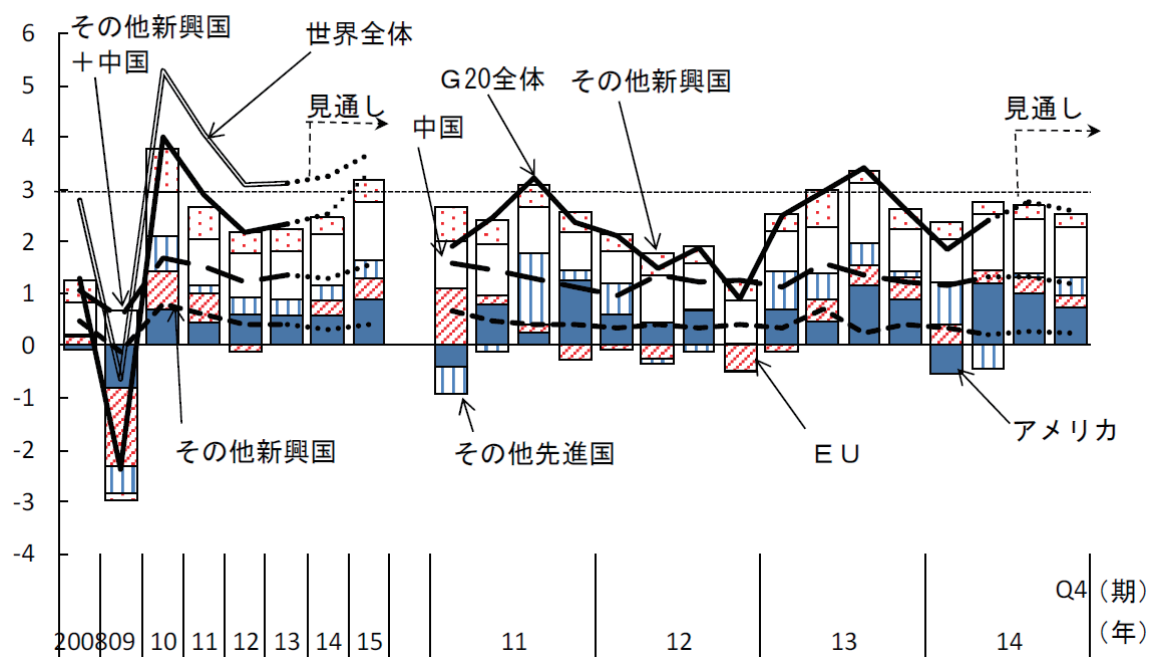
不動産市場を考えるうえで参考となる最近の経済指標（図表）

一般財団法人 土地総合研究所

A. グローバル経済の動向

A-1. 総じて回復基調を維持する世界経済

（前年比、前期比年率、％）



（出所） 内閣府『世界経済の潮流 2014年Ⅱ（平成27年1月19日）』、3ページ、第1-1-1-1図

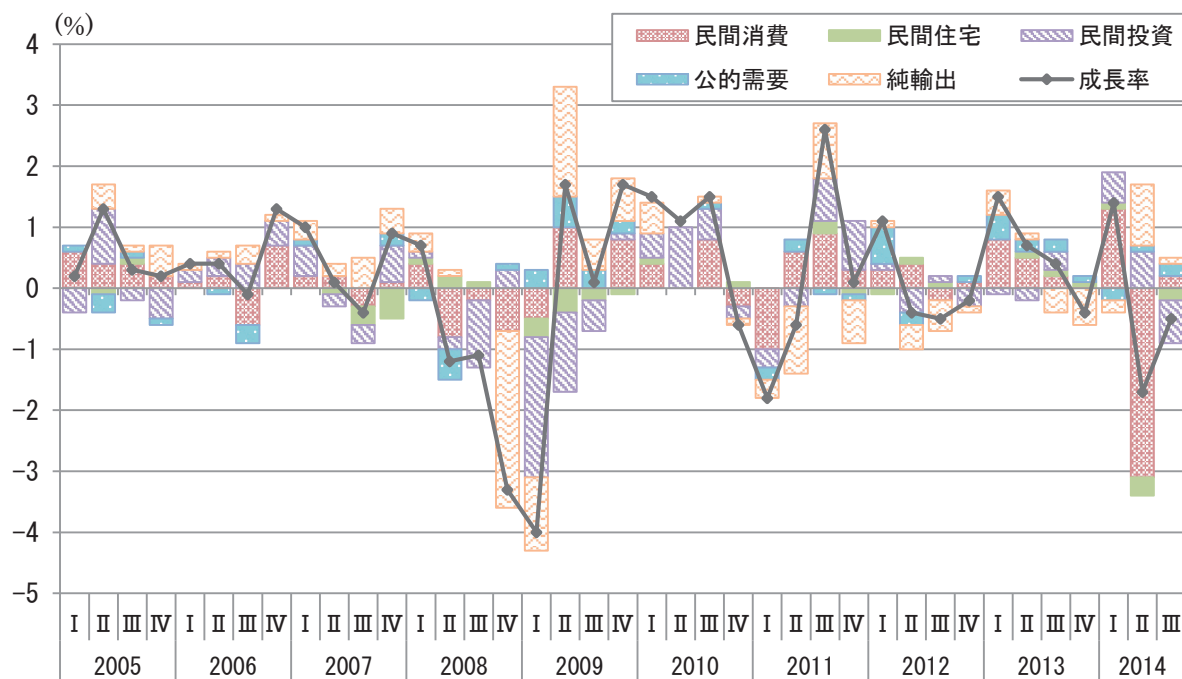
（備考） 1. IMF、OECD、欧州委員会、各国・地域統計、Oxford Economics、Consensus Economic、Fathom Financial Consulting Limited より作成。

2. 各国・各地域の実質経済成長率を前3年間の名目GDP（ドル・市場レート換算）シェアで按分して積上げ。

3. その他先進国には、オーストラリア、カナダ、日本、韓国が、その他新興国には、ブラジル、インド、インドネシア、ロシア、南アフリカ、トルコが含まれる。

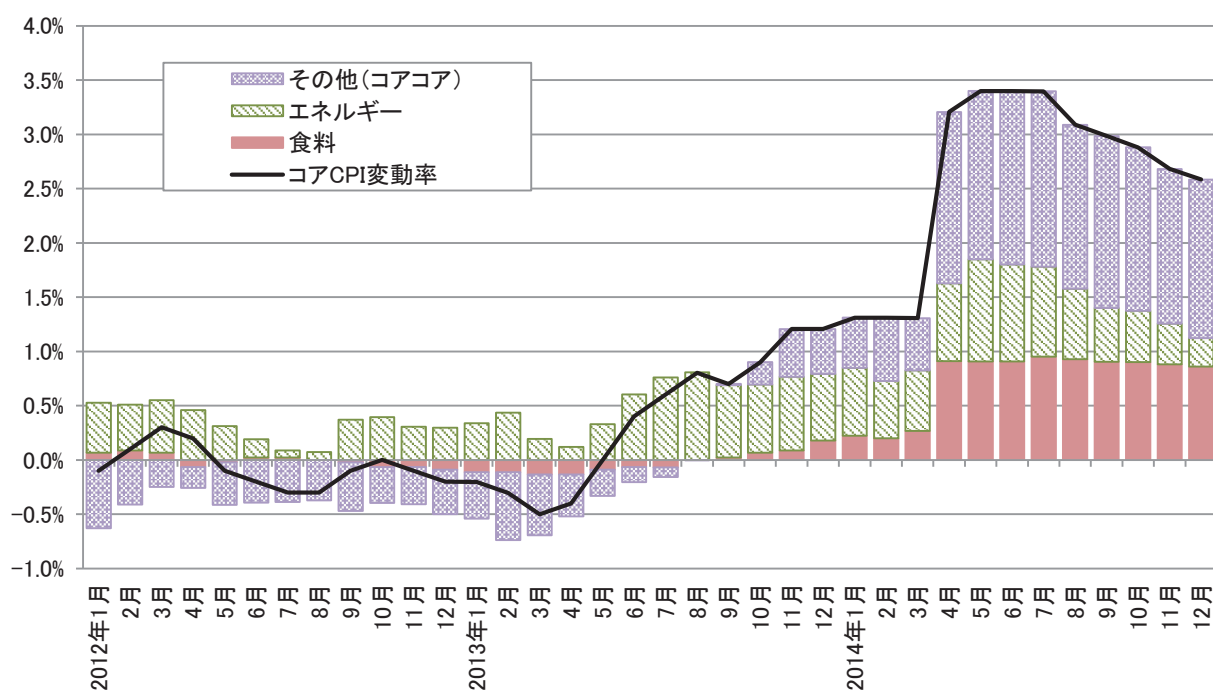
B. マクロ経済指標

B-1. 消費税増税後に大きく減少した実質 GDP（実質 GDP 成長率・内訳別寄与度）



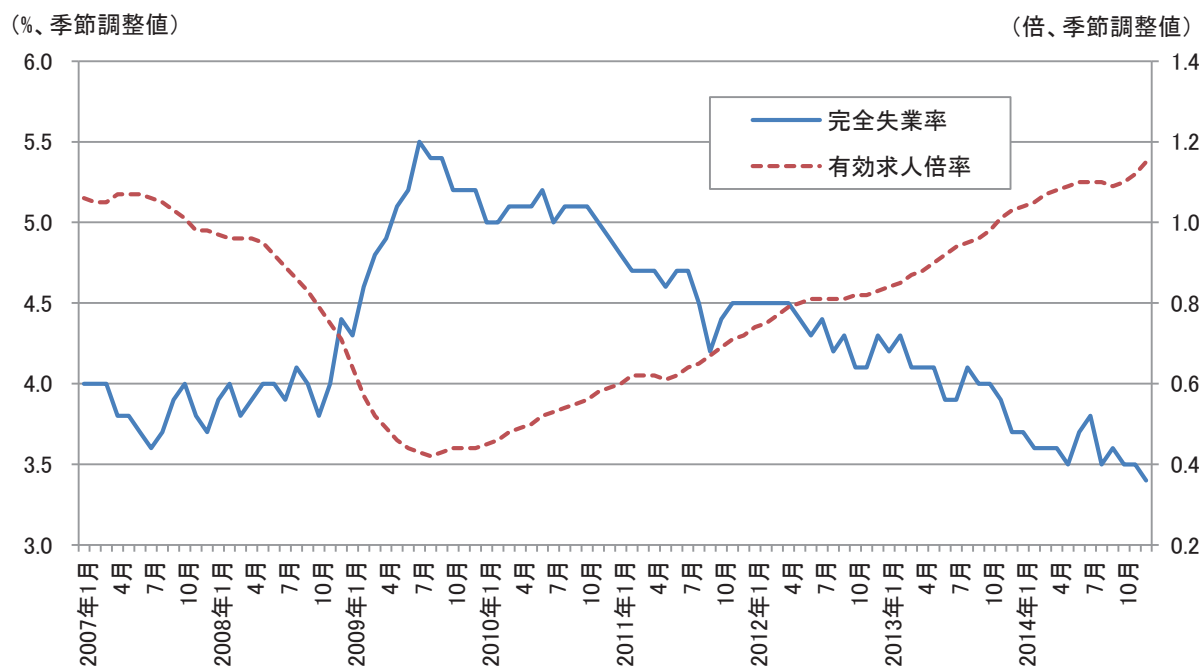
(出所) 内閣府『国民経済計算 (GDP 統計)』、四半期別 GDP 速報

B-2. 物価上昇率は低下傾向（消費者物価指数・対前年同月比）



(出所) 総務省『平成 22 年基準 消費者物価指数』

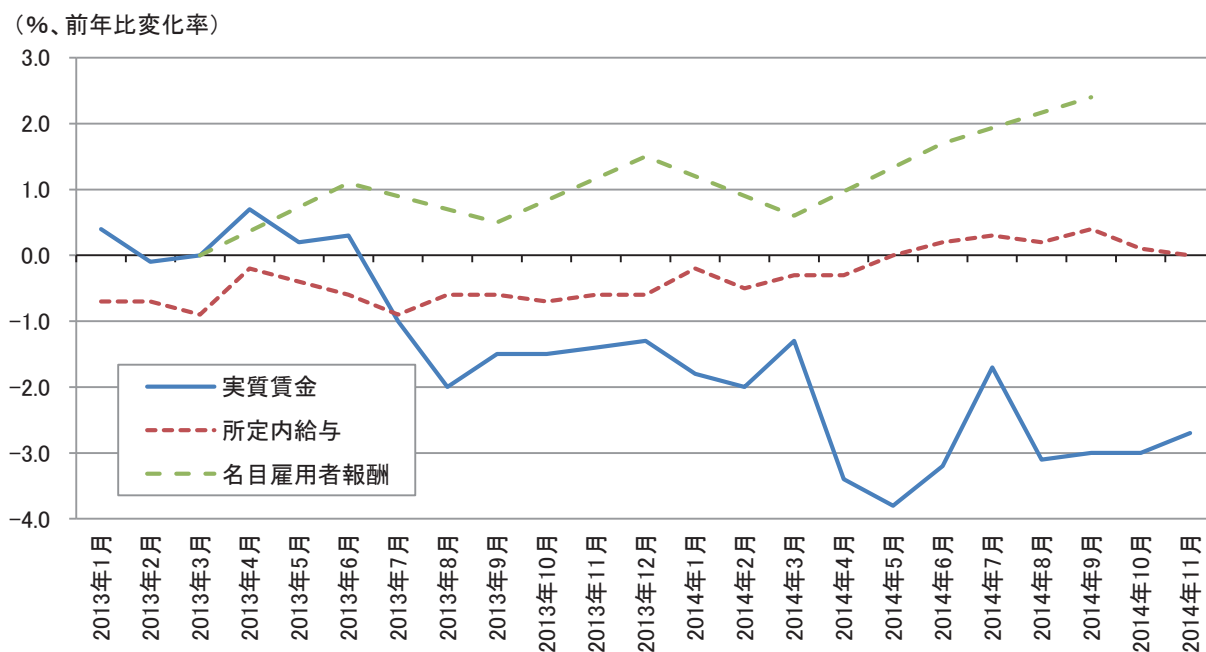
B-3. 雇用は回復方向にある



(出所) 総務省『労働力調査』、厚生労働省『一般職業紹介状況(職業安定業務統計)』

(備考) 有効求人倍率は、新規学卒者を除きパートタイムを含む。

B-4. 名目賃金は改善するも実質賃金動向は不透明

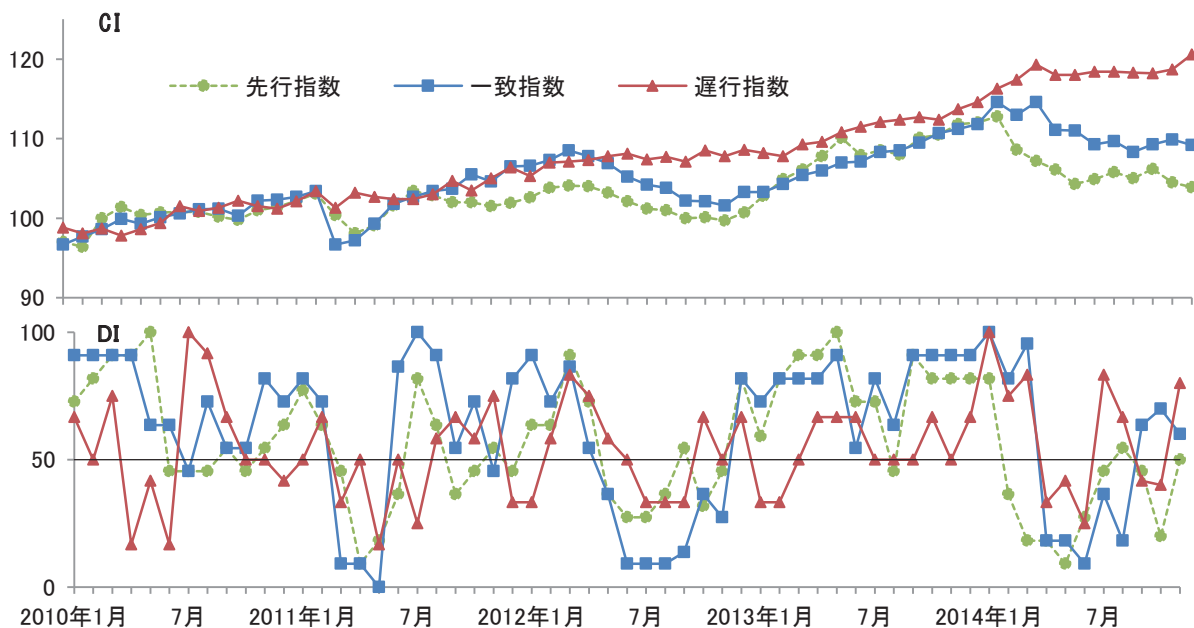


(出所) 内閣府『国民経済計算』、厚生労働省『毎月勤労統計調査』

(備考) 1. 名目雇用者報酬は、「国民経済計算」による値で四半期ベース。

2. 実質賃金と所定内給与は、「毎月勤労統計調査」による値で、5人以上の事業所。

B-5. 景況感は下方へと局面変化

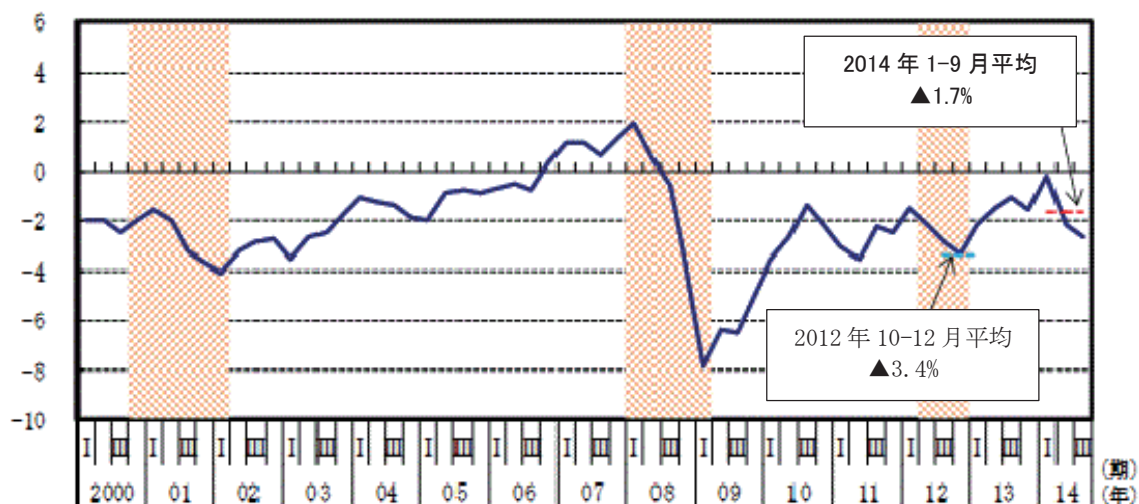


(出所) 内閣府『景気動向指数』

(備考) 1. GI は、主として景気変動の大きさやテンポ（量感）を測定することを目的とする。

2. DI は、景気拡張の動きの各経済部門への波及度合いを測定することを主な目的とする。

B-6. GDP ギャップは縮小傾向



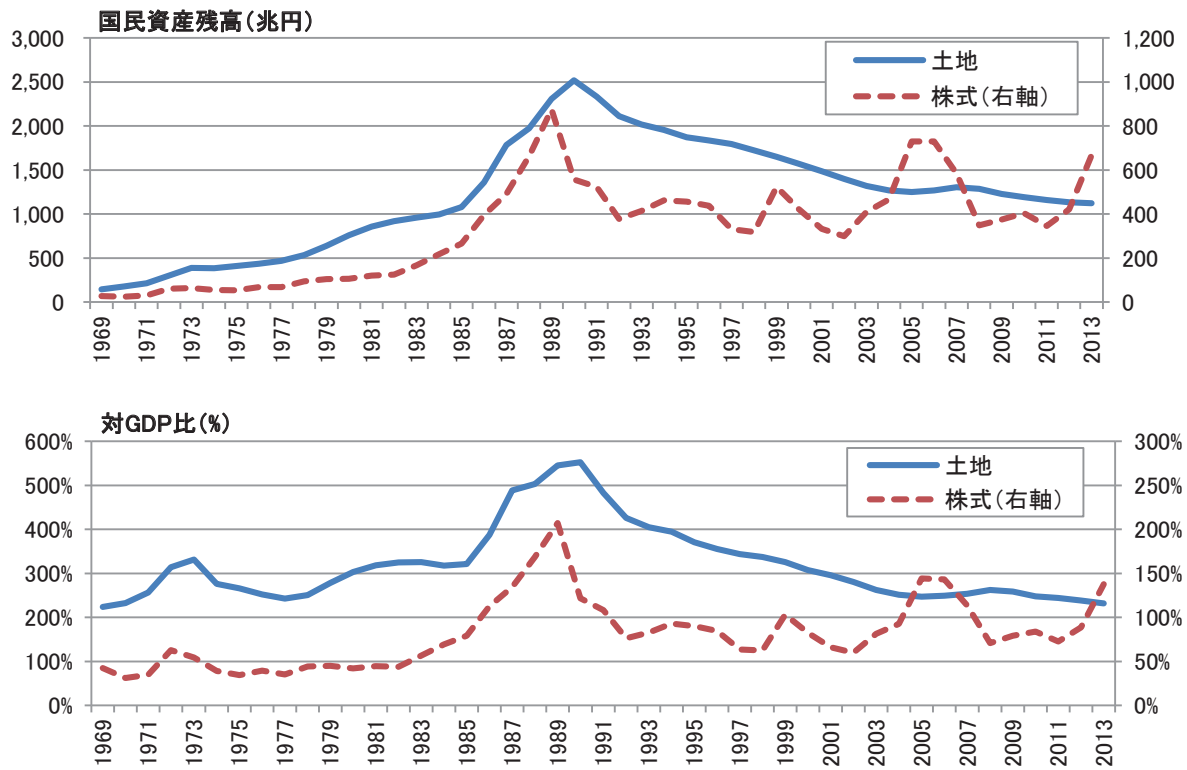
(出所) 内閣府ホームページ「今週の指標 No. 1109」、<http://www5.cao.go.jp/keizai3/shihyo/2014/1204/1109.html>

(備考) 1. 内閣府『国民経済計算』、『民間企業資本ストック』、経済産業省『鉱工業指数』等により作成。

2. 2011年Ⅰ～Ⅲ期においては、震災による供給制約を加味し潜在GDPを調整した。具体的には、潜在GDPの推計においては、潜在稼働率を一定と仮定しているが、2011年の潜在GDPについては、震災に伴うサプライチェーンの寸断等の影響を反映するため、潜在稼働率が一時的に低下したとみなした。なお東日本震災による電力供給制約、サプライチェーンの寸断等による供給制約により、2011年Ⅰ期は、実質年率換算4兆程度（前期比年率-2.9%程度）、Ⅱ期は、1兆円程度（前期比年率-1.0%程度）前期から減少したと試算される。また、供給制約が概ね解消したことにより、Ⅲ期は、実質年率換算7兆円程度（前期比年率-5.3%程度）、Ⅳ期は、1兆円程度（前期比年率換算1.0%程度）増加したと試算される。

3. シャドーは景気後退期。また、2012年第Ⅱ期～第Ⅳ期は暫定。

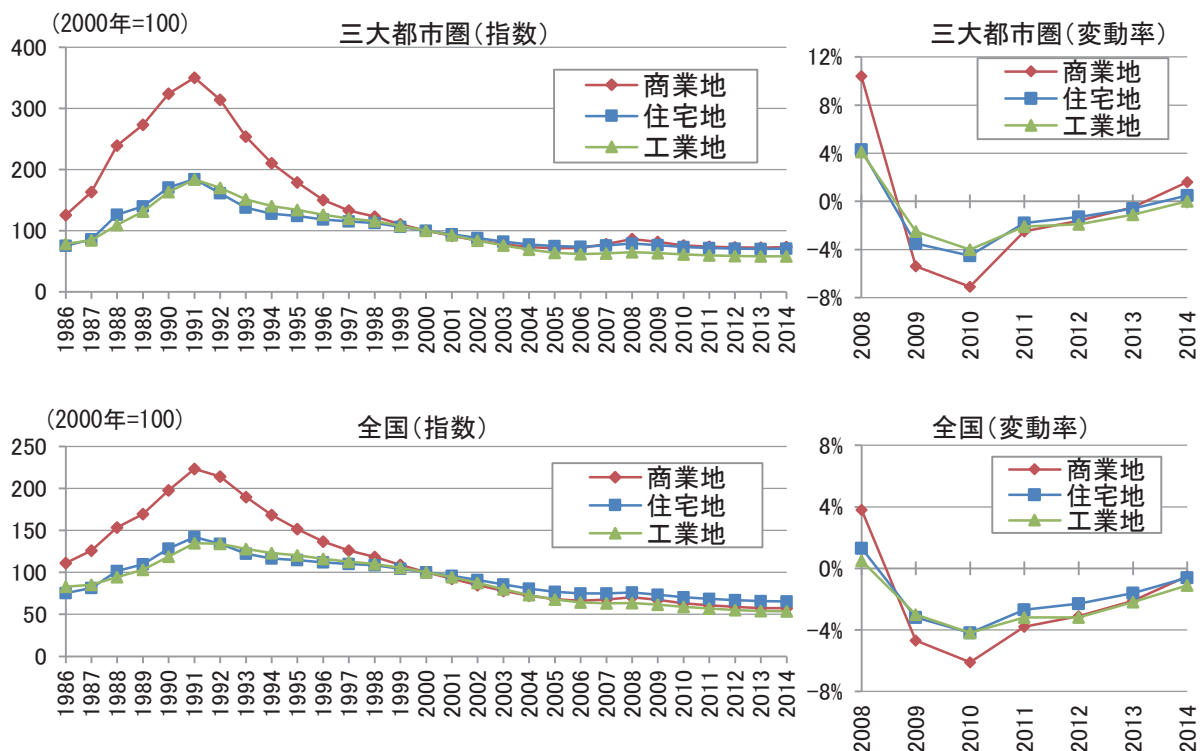
B- 7. ピーク時の5分の1に低下した国民土地資産残高



(出所) 内閣府『国民経済計算』

C. 土地市場

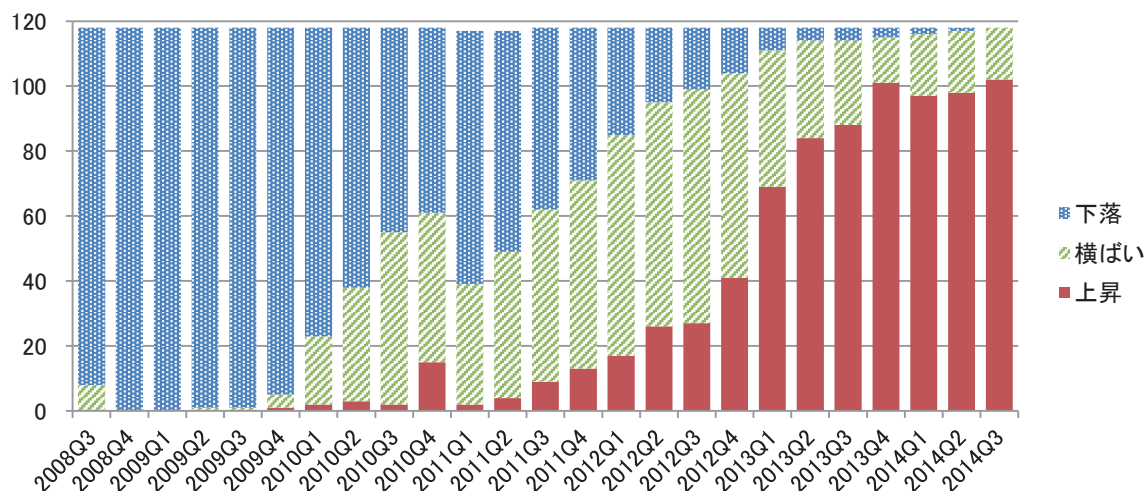
C-1. 三大都市圏でプラスに転じた公示地価（地価公示）



(出所) 国土交通省『地価公示』

(備考) 三大都市圏は、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏、大阪圏はそれぞれ、首都圏整備法、近畿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。名古屋圏は、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域。

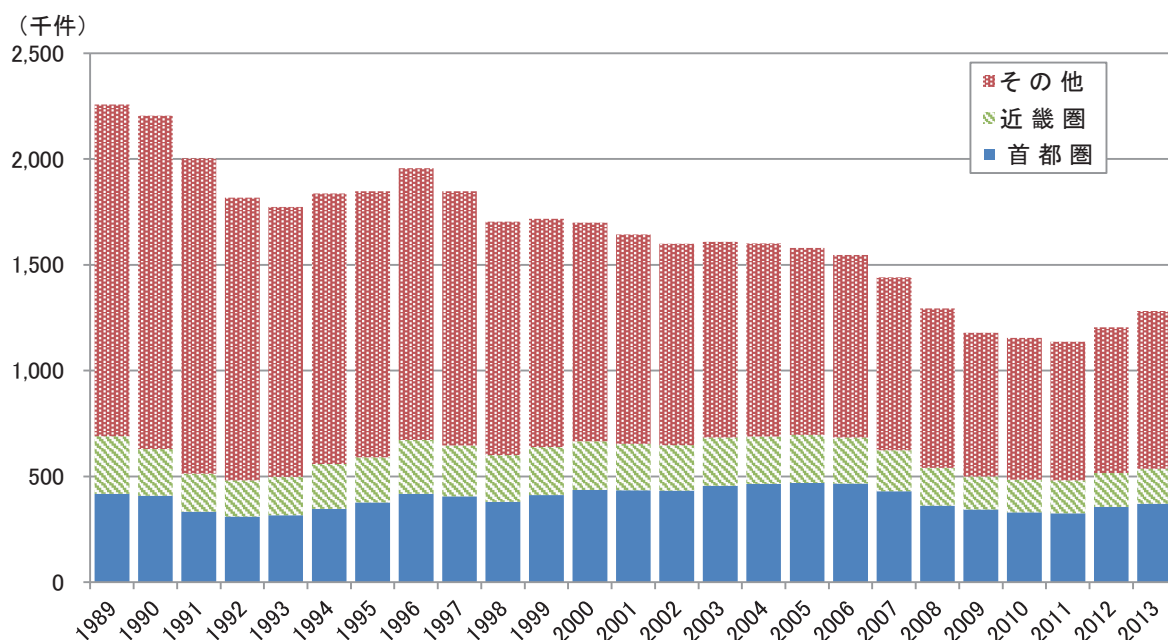
C-2. 主要都市の地価は上昇傾向強まる（地価 L00K レポート）



(出所) 国土交通省『主要都市の高度利用地地価動向報告』

(備考) 東京圏（65 地区）、名古屋圏（14 地区）、大阪圏（39 地区）の 118 地点。ただし、2011 年第 1-2 四半期については、浦安市を除く。

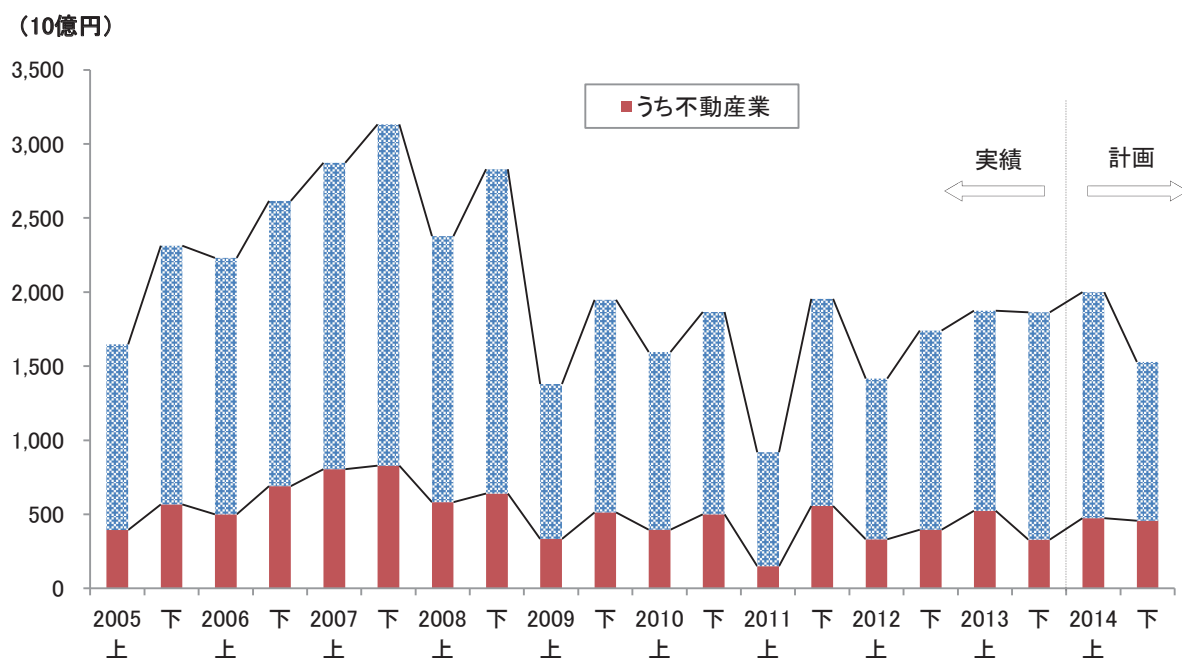
C-3. 趨勢的に減少傾向の売買による土地取引件数



(出所) 法務省『法務統計月報』

(備考) 1. 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
2. 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

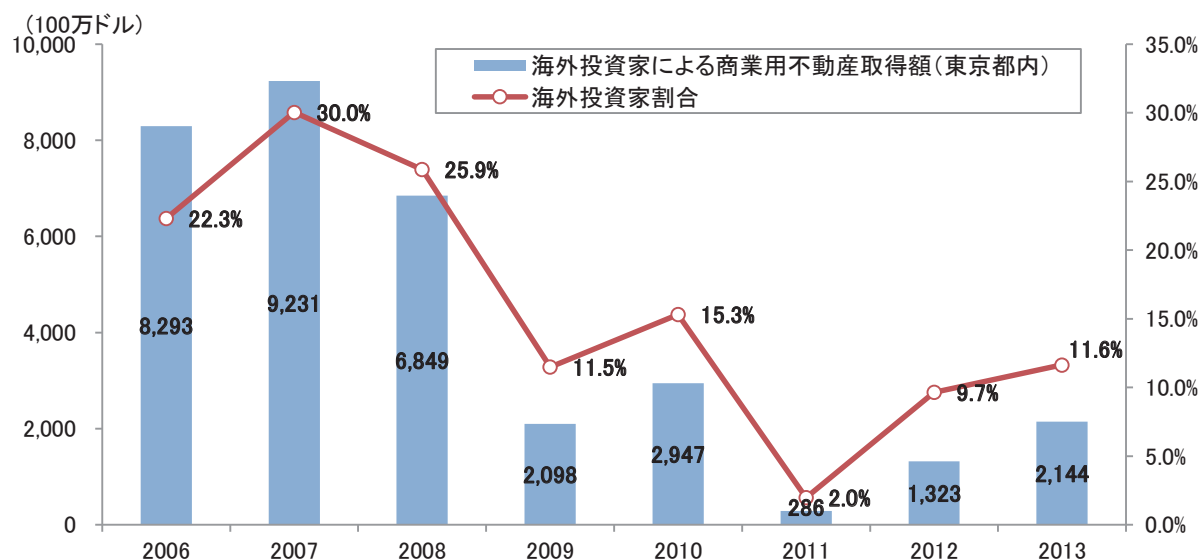
C-4. 弱含みで推移する企業による設備用土地投資額（日銀短観）



(出所) 日本銀行『全国企業短期経済観測調査』

(備考) 1. 直近の2半期は平成26年12月時点の計画（予測）計数、それ以前は実績計数。
2. 土地の新規取得分（土地の造成、整地費用等も含む）に該当する金額であり、販売用・分譲用不動産は含まない。

C-5. 増加に転じた海外投資家による商業用不動産取得額（東京都）

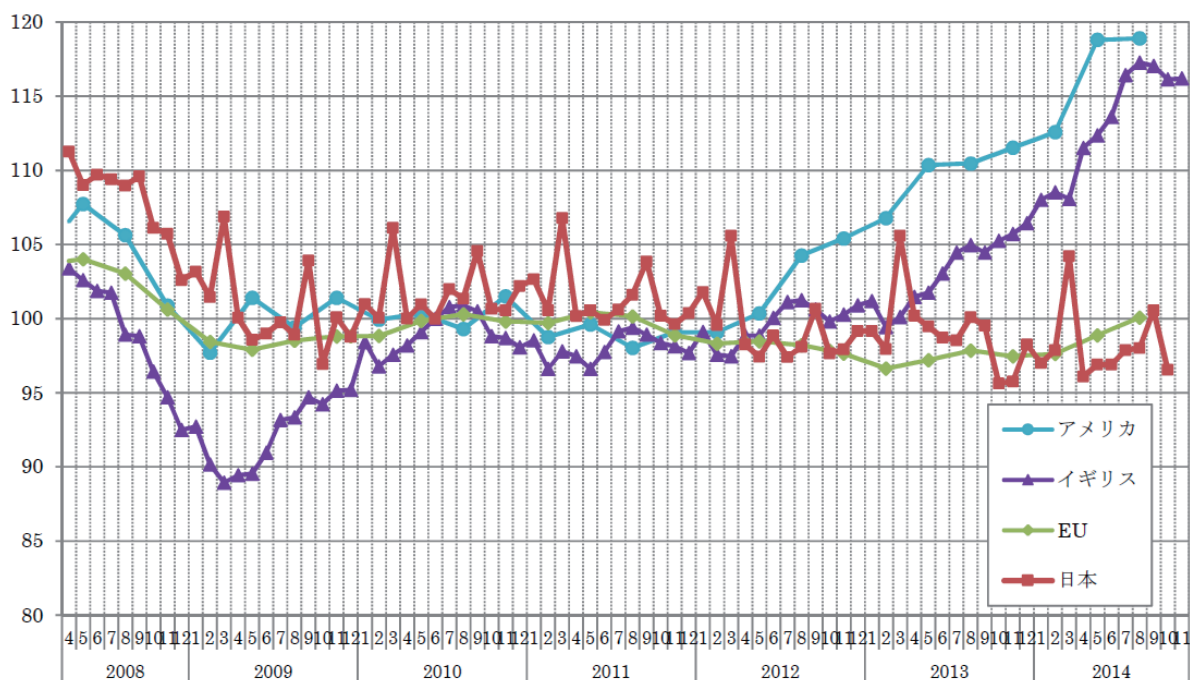


(出所) ジョーンズ ラング ラサール

(備考) 1. ジョーンズ ラング ラサール調べ。

2. 海外投資家割合＝海外投資家による商業用不動産取得額÷商業用不動産の直接投資額（東京都）。

C-6. 上昇トレンドが顕著であったイギリス、アメリカの不動産価格指数



(出所) 国土交通省『不動産価格指数（住宅）（平成 26 年 10 月分速報）』、10 ページ

(備考) 1. アメリカ：Construction Price Index (Census Bureau)

2. イギリス：House Price Indexes (Office for National Statistics)

3. EU：House price index (Eurostat)

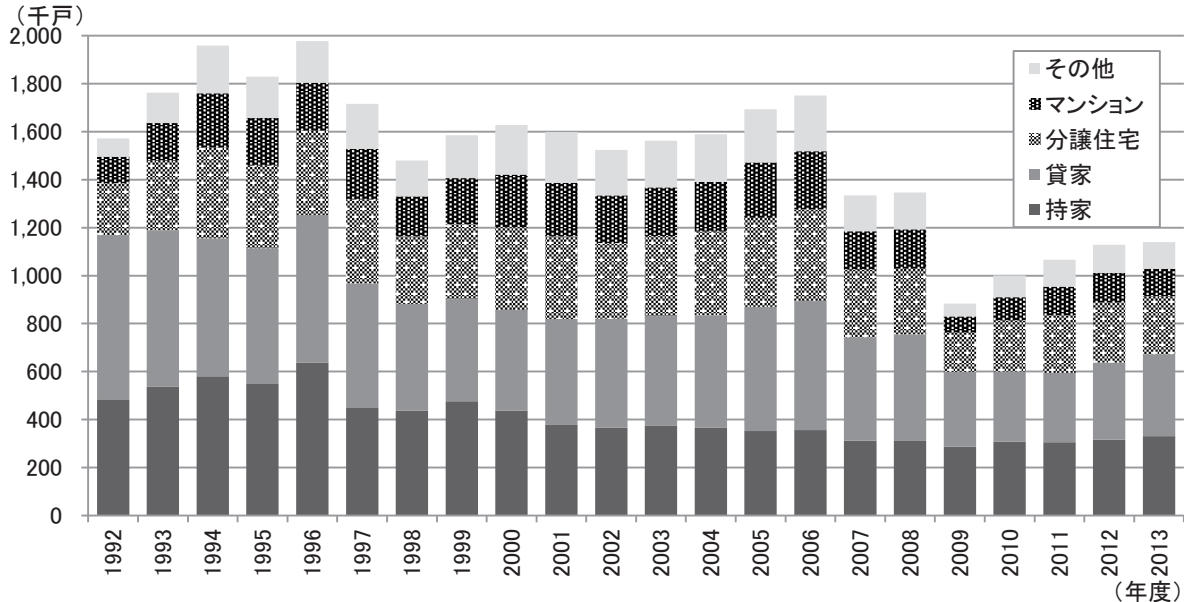
4. 日本：不動産価格指数（住宅）（国土交通省）

5. いずれも、政府機関の作成する、ヘドニック法による指数。EU、アメリカは四半期。

6. 各国の指数の比較のため、便宜的に 2010 年 6 月を 100 として作図している。

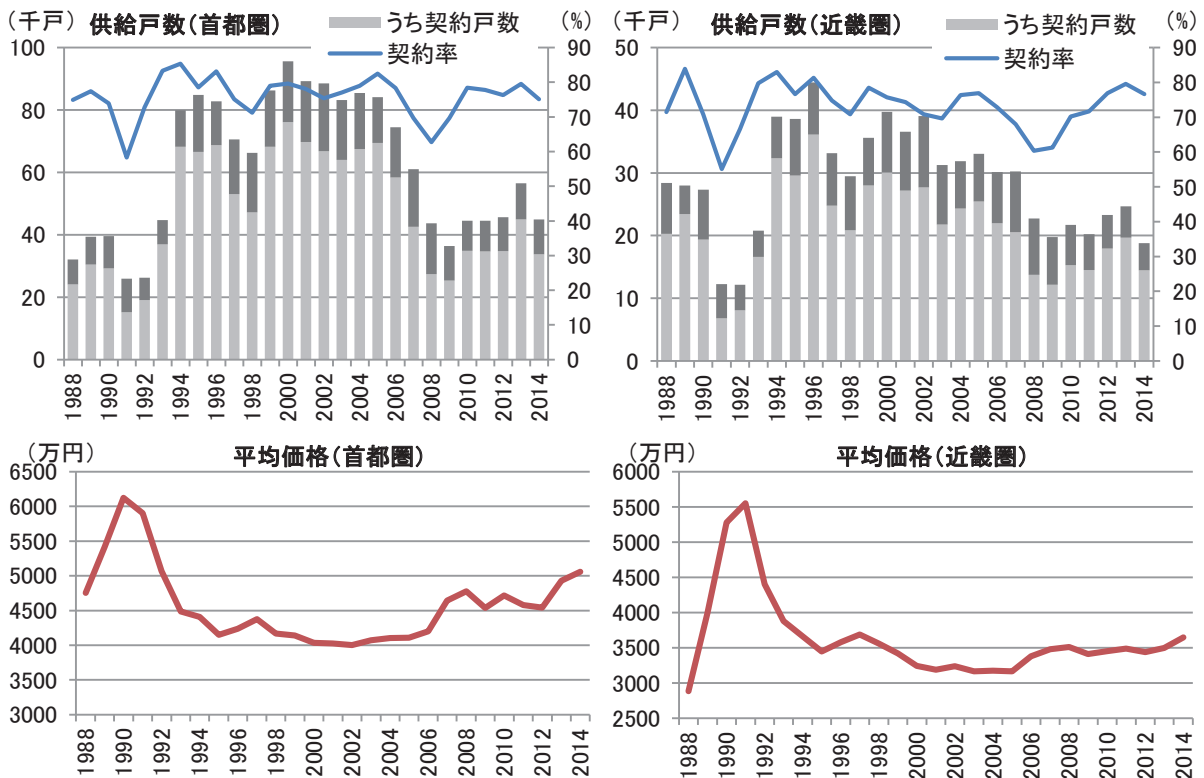
D. 住宅・オフィス市場

D-1. 先行き不透明な新設住宅着工戸数（全国）



(出所) 国土交通省『建築着工統計調査』

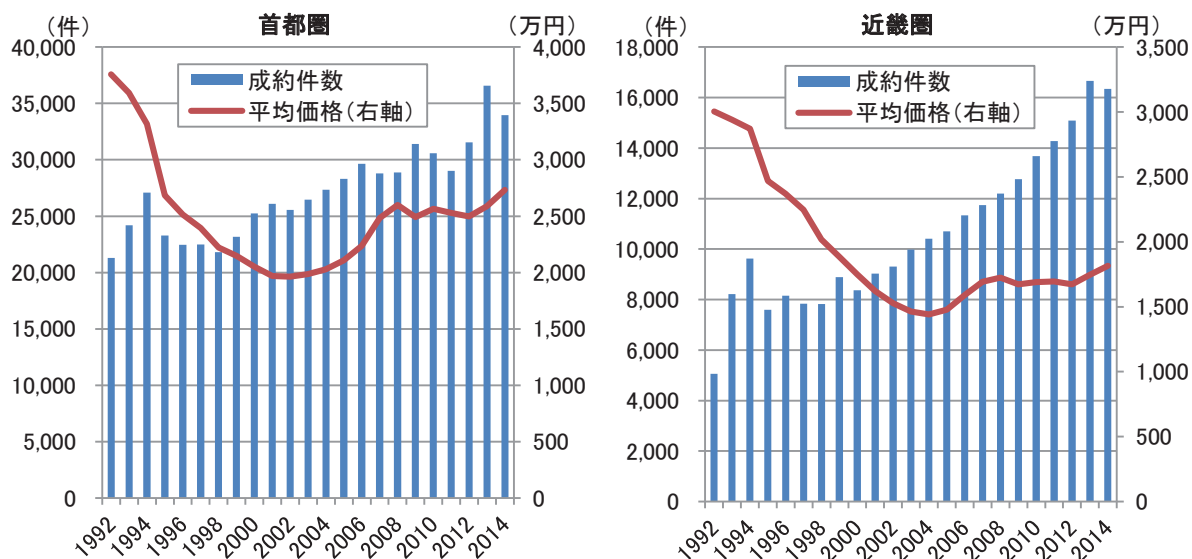
D-2-1. 消費増税後の供給が抑制される新築マンション市場



(出所) 不動産経済研究所『首都圏マンション・建売市場動向』、『近畿圏マンション・建売市場動向』

(備考) 1. 首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。近畿圏は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県。
2. リゾートマンションは含まず。

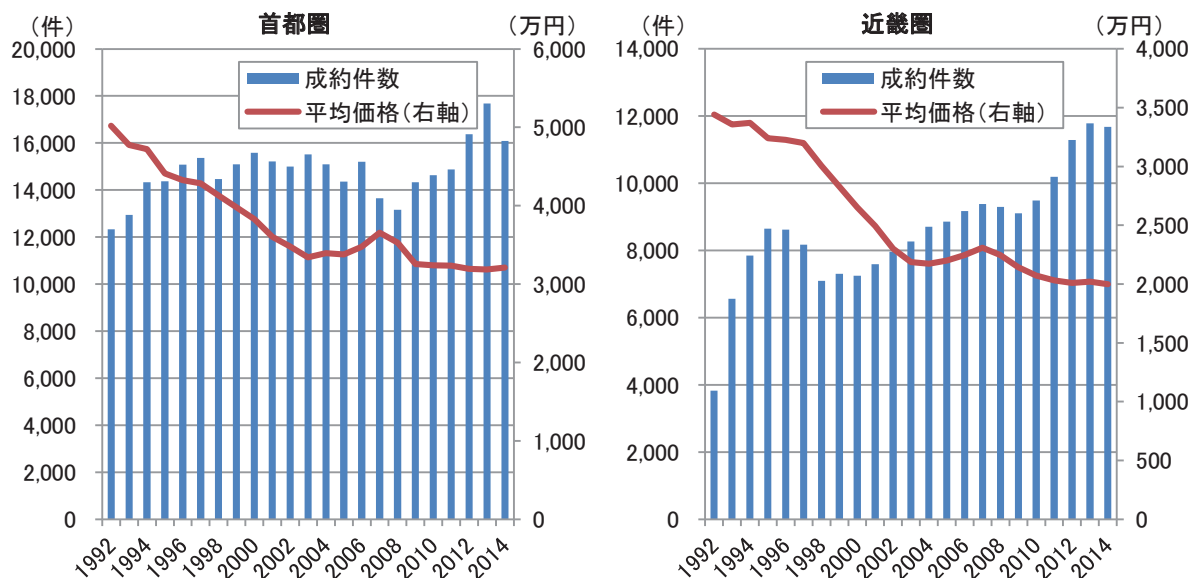
D-2-2. 上昇に転じた中古マンション売買価格



(出所) 東日本不動産流通機構『月例マーケットウォッチ』、『レイズシステム利用実績報告』、近畿圏不動産流通機構『近畿圏市況速報』

- (備考) 1. 首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。近畿圏は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県。
 2. 首都圏の新規登録件数・成約件数は、『レイズシステム利用実績報告』の「首都圏圏域登録状況」の「売物件合計」の当月登録・当月成約。
 3. 首都圏の平均価格・平均㎡単価：『Market Watch』の「中古マンションレポート・成約状況」の価格・㎡単価。

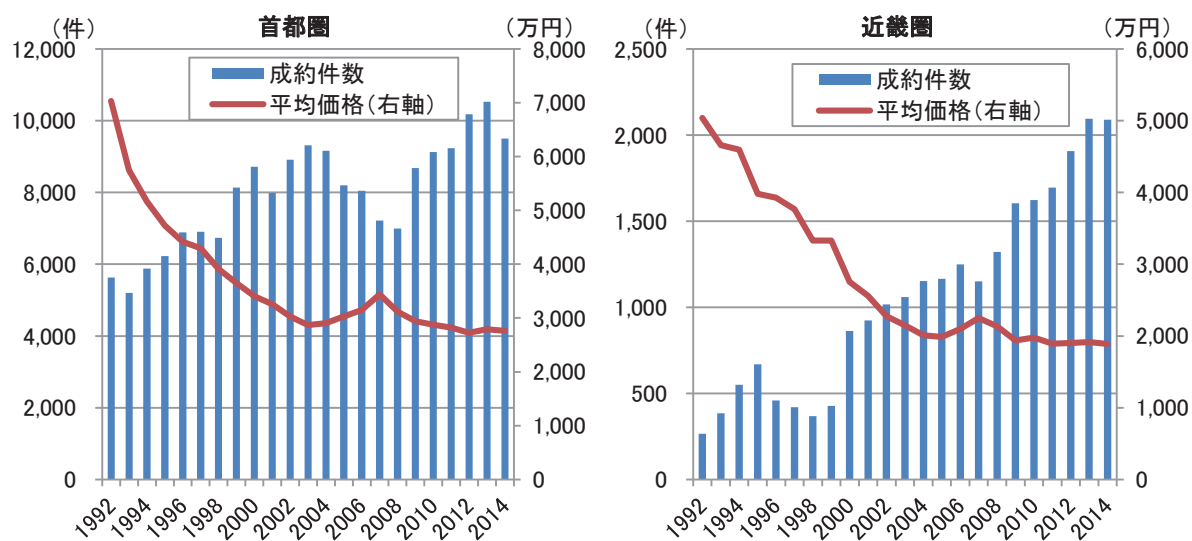
D-2-3. 弱含みで推移する中古戸建住宅売買価格



(出所) D-2-2 と同様。

- (備考) 1. D-2-2 と同様。
 2. D-2-2 と同様。
 3. 首都圏の平均価格は、『Market Watch』の「中古戸建住宅レポート・別集計・成約状況」の価格と新規戸建住宅レポート・別集計・成約状況の価格の加重平均値。

D-2-4. 弱含みで推移する宅地の売買価格



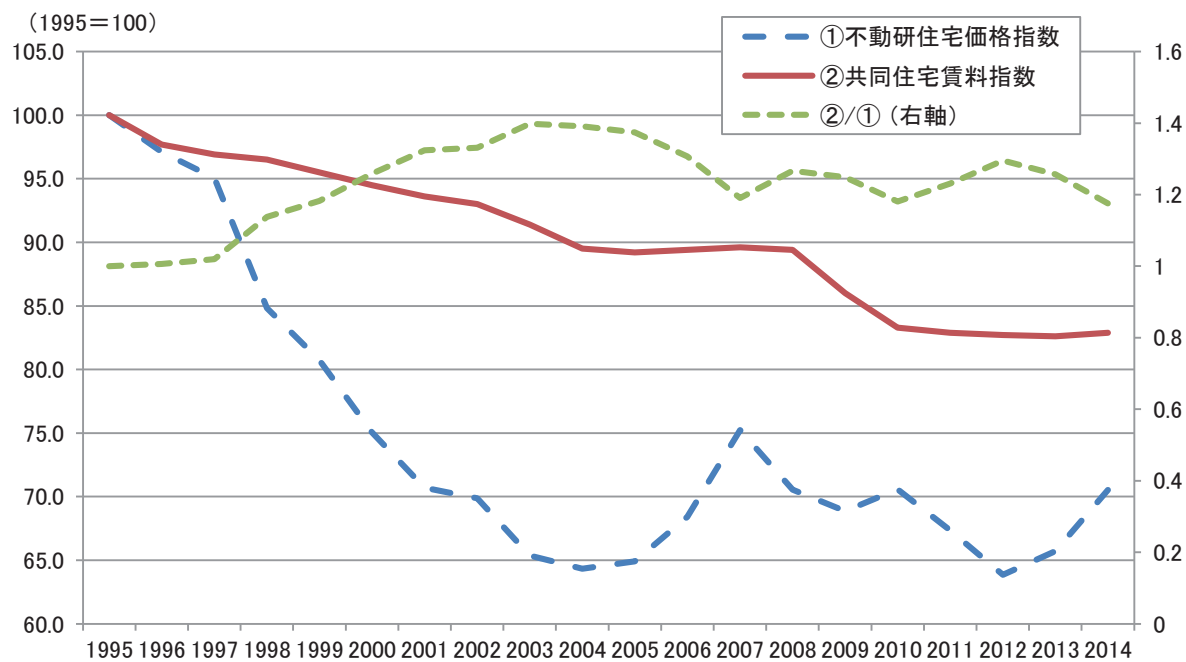
(出所) D-2-2 と同様。

(備考) 1. D-2-2 と同様。

2. D-2-2 と同様。

3. 首都圏の平均価格・平均㎡単価は、『Market Watch』の「土地（面積 100～200 ㎡）レポート・別集計（土地権利が所有権以外の物件等を除く）・成約状況」の価格・㎡単価。

D-3. 東京都区部の家賃は下げ止まり

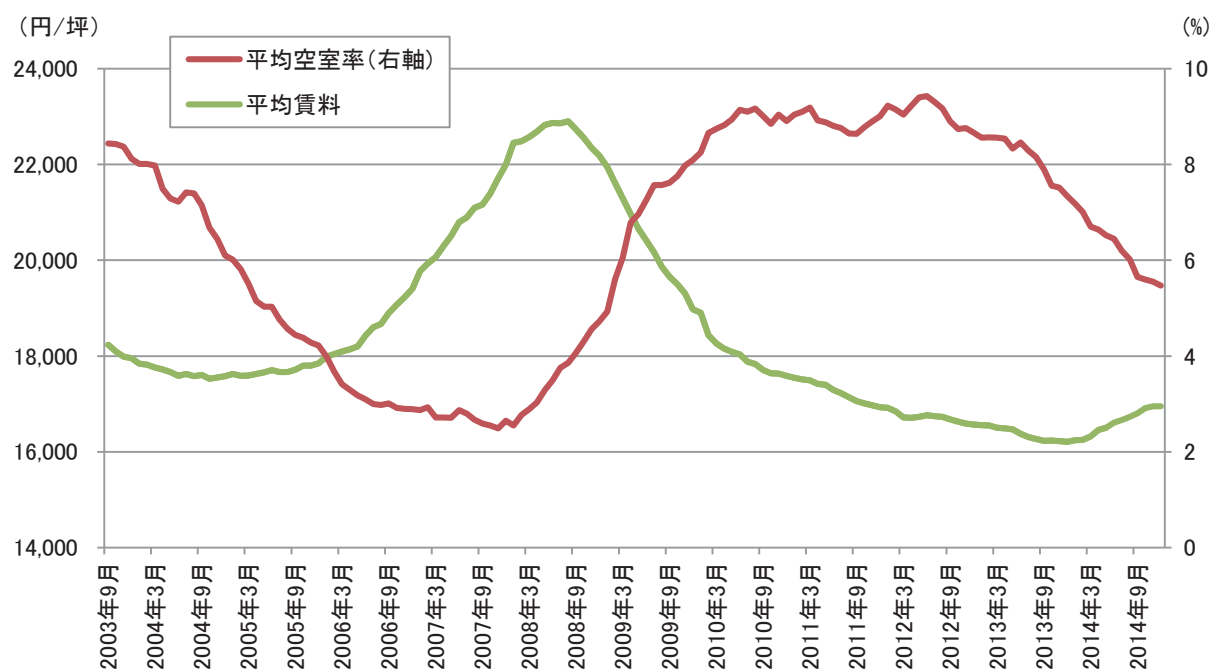


(出所) 日本不動産研究所『不動産住宅価格指数』、『全国賃料統計』

(備考) 1. 不動産住宅価格指数：リピートセールズ法を用いて算出された指数。既存マンションが対象。

2. 共同住宅賃料指数：不動産鑑定評価の手法に基づき、新規賃料を査定し、賃料指数を作成。

D-4. 低下を続けるオフィス空室率、上昇に転じたオフィス賃料（都心5区）



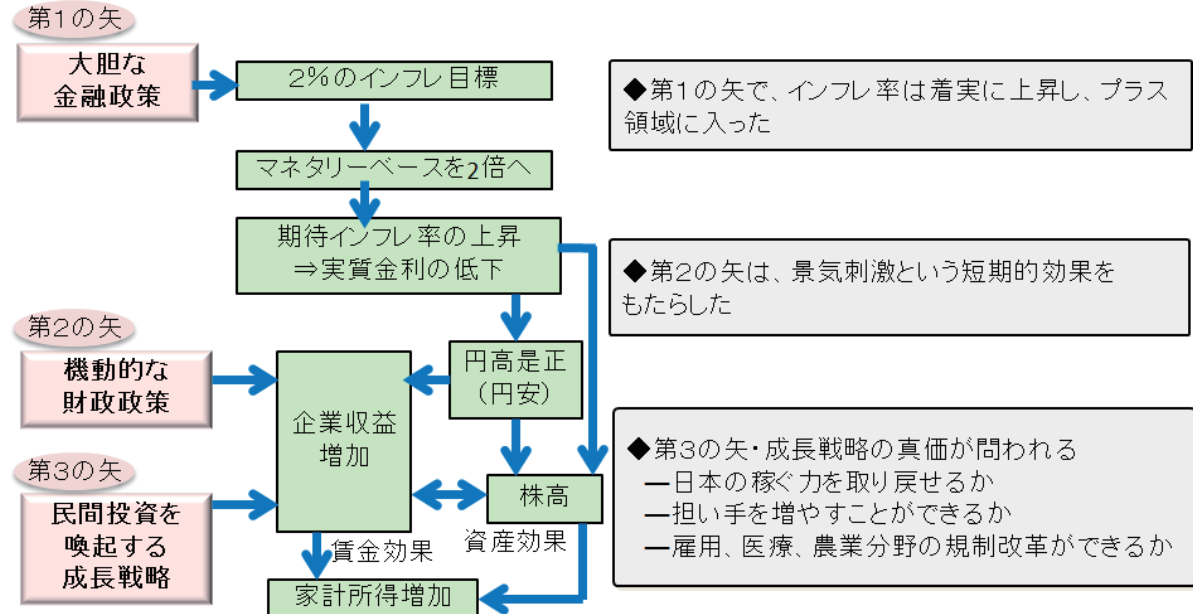
（出所） 三鬼商事『オフィスデータ』

（備考） 1. 調査対象地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

2. 調査対象ビル：東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル

E. 不動産金融

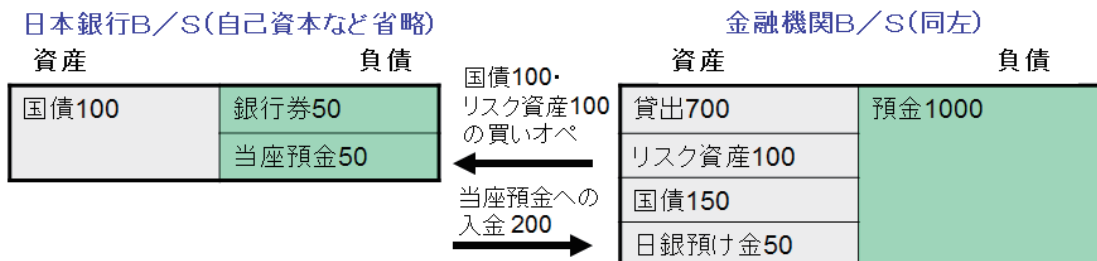
E-1. アベノミクス“3本の矢”の狙いと経過



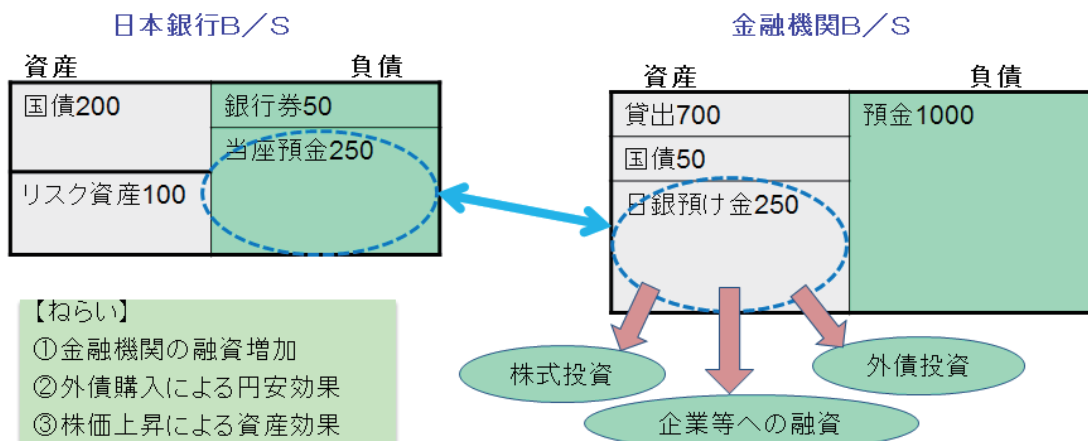
(出所) 土地総合研究所 (編)『超金融緩和期における不動産市場の行方』(東洋経済新報社)、62 ページ、第 5-1 図

【参考】(そもそも)異次元金融緩和の狙いは

●買いオペレーション・実施前

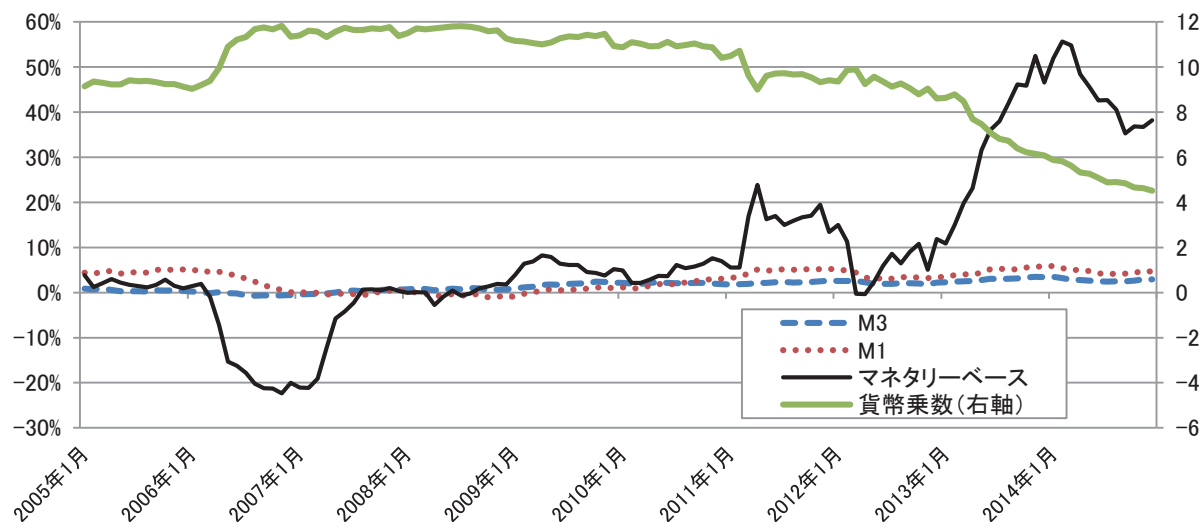


●買いオペレーション・実施後



(出所) 土地総合研究所 (編)『超金融緩和期における不動産市場の行方』(東洋経済新報社)、62 ページ、第 5-3 図

E-2. マネタリーベースほどは伸びないマネーストック（対前年同期比）



（出所） 日本銀行『金融経済統計月報』

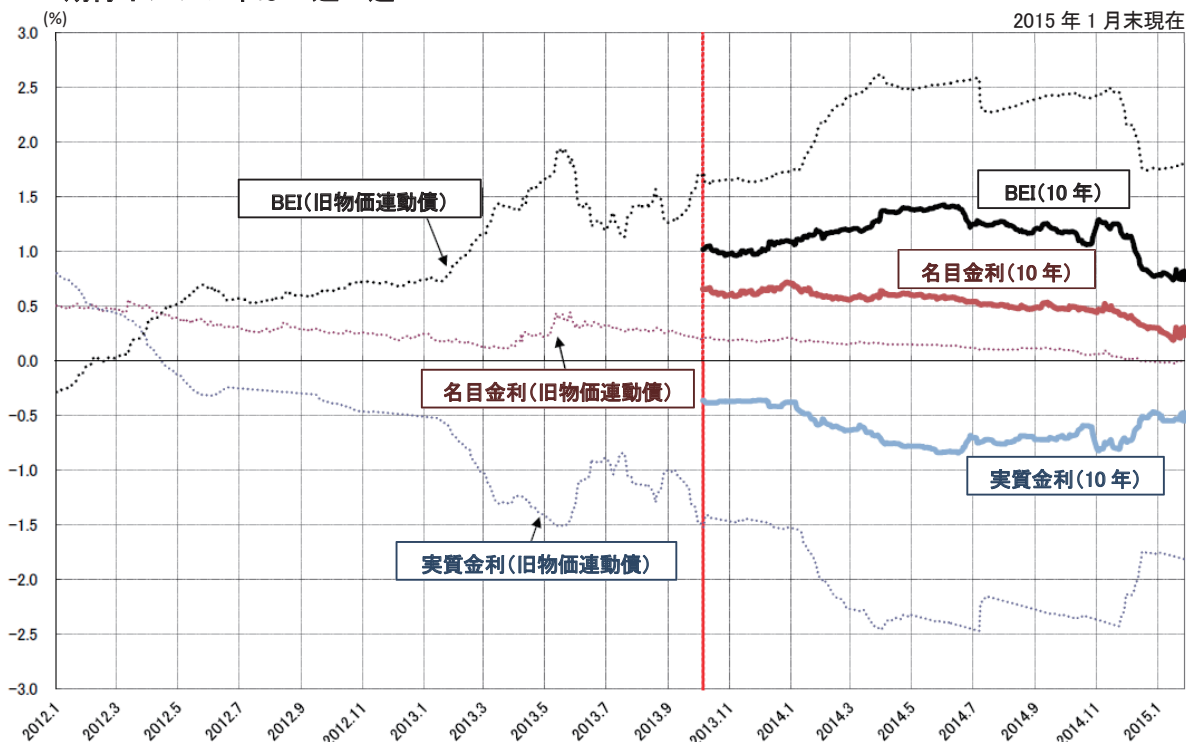
（備考） 1. M1＝現金通貨＋預金通貨

2. M3＝M1＋準通貨＋CD（譲渡性預金）＝現金通貨＋全預金取扱機関に預けられた預金

3. マネタリーベース＝日本銀行券発行高＋貨幣流通高＋日銀当座預金

4. 貨幣乗数＝M3÷マネタリーベース

E-3. 期待インフレ率は一進一退



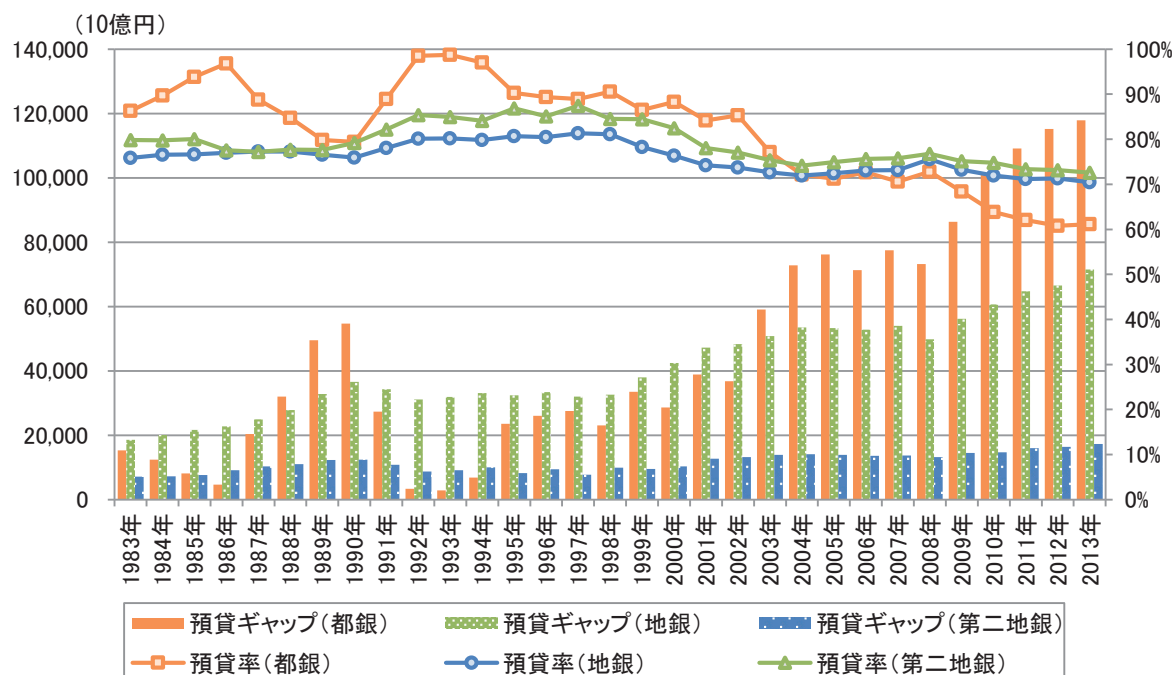
（出所） 財務省ホームページ、https://www.mof.go.jp/jgbs/topics/bond/10year_inflation-indexed/

（備考） 1. 物価連動国債は、元本が物価に連動して増減する国債。現在の発行残高は約4.1兆円。

2. BEI (旧物価連動国債) は、旧物価連動国債 (残存3年11ヶ月) の複利利回りと10年利付国債 (残存3年11ヶ月) の複利利回りを基に計算。

3. 期待インフレ率とはBEI (10年) のことであり、「10年利付国債の複利利回り－新物価連動国債の複利利回り」として算出。

E-4. 未だ大きい預貸ギャップ、低い預貸率



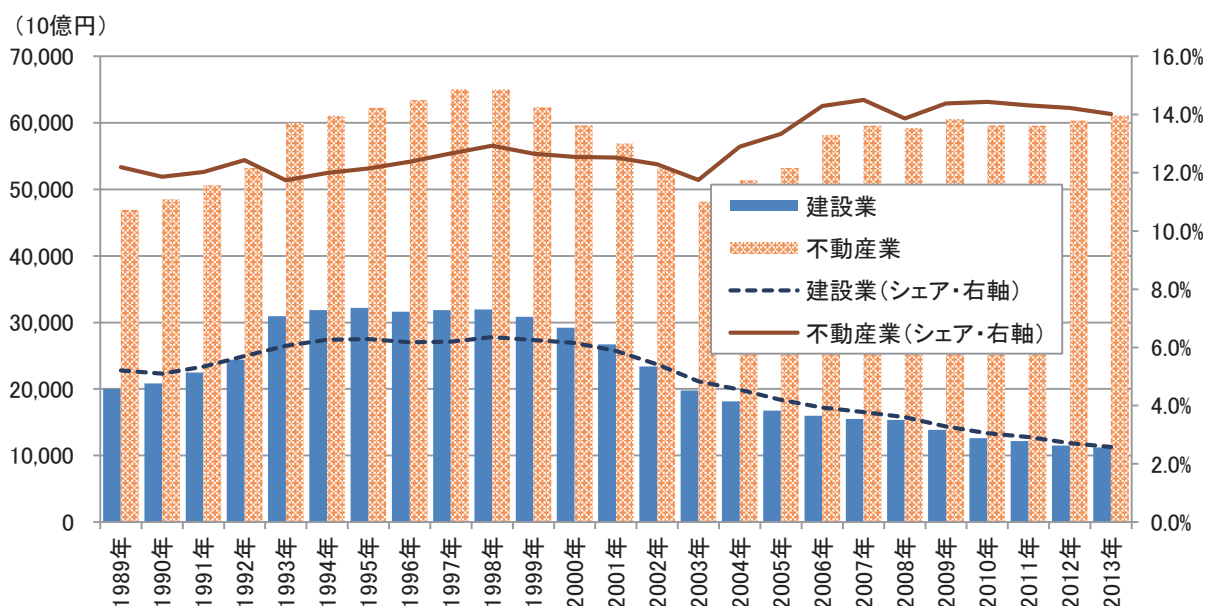
(出所) 日本銀行『金融経済統計月報』

(備考) 1. 年末残高(国内銀行の資産・負債)

2. 預貸ギャップ = (預金 + 譲渡性預金) - 貸出金

3. 預貸率 = 貸出金 / (預金 + 譲渡性預金)

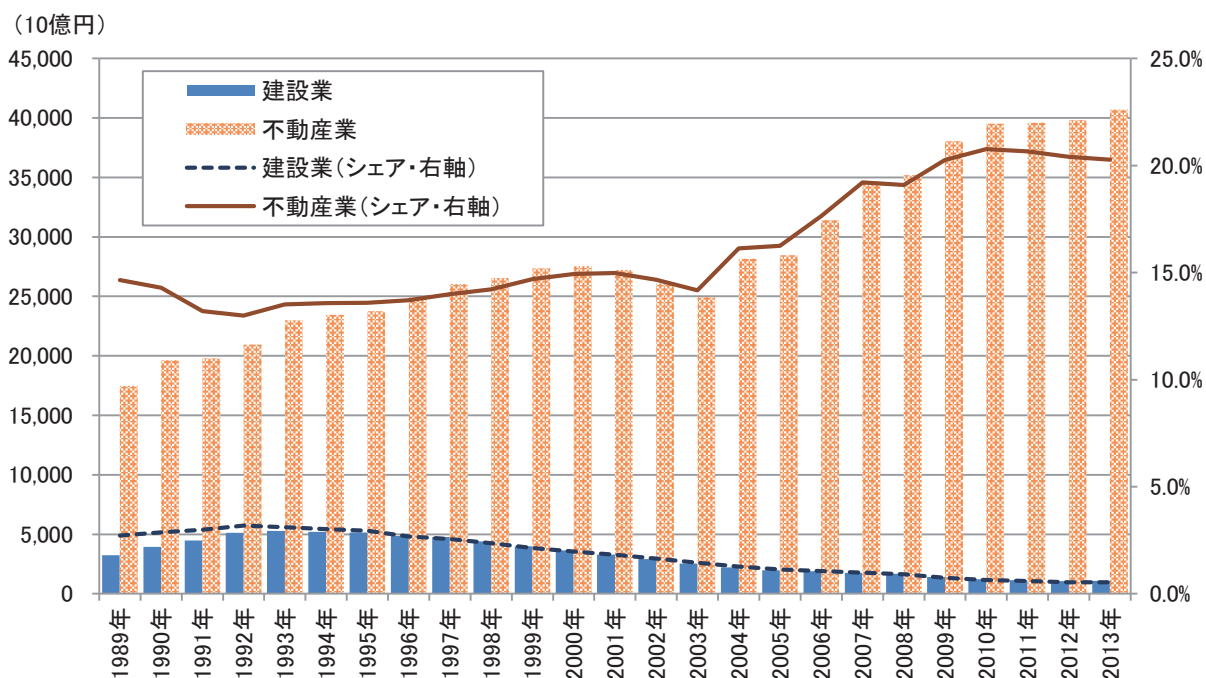
E-5. 不動産への国内銀行貸出残高割合は14%台で安定



(出所) 日本銀行『金融経済統計月報』

(備考) 銀行勘定、信託勘定、海外店勘定の合計

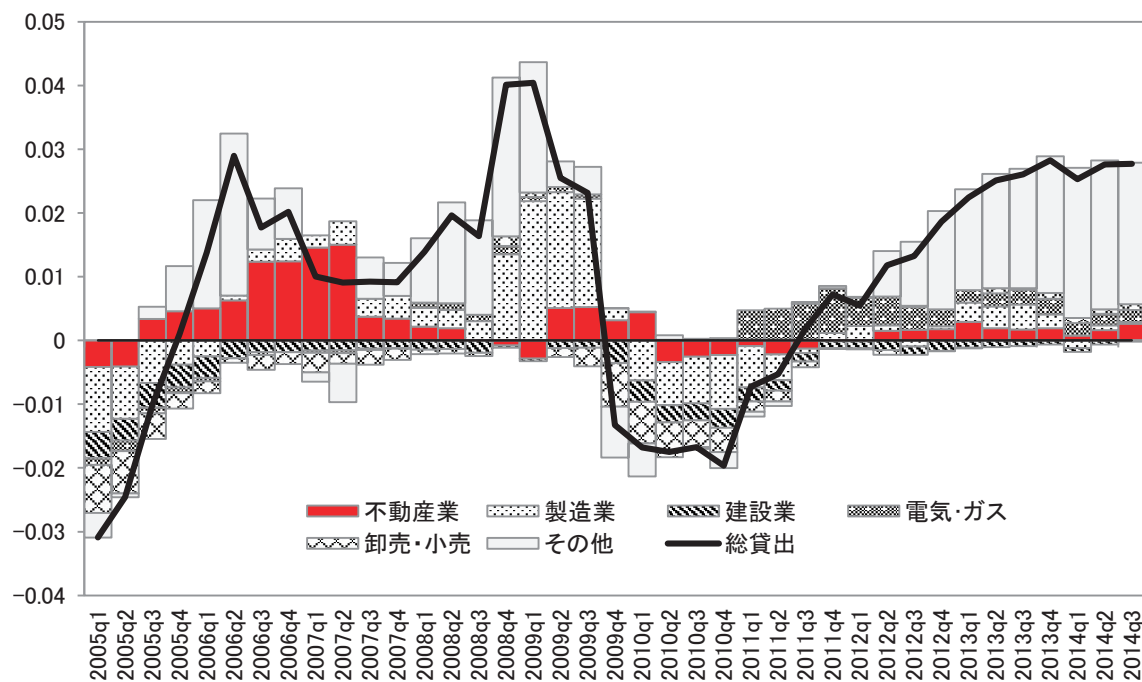
E-6. 不動産業への国内銀行の新規貸出は増加傾向



(出所) 日本銀行『金融経済統計月報』

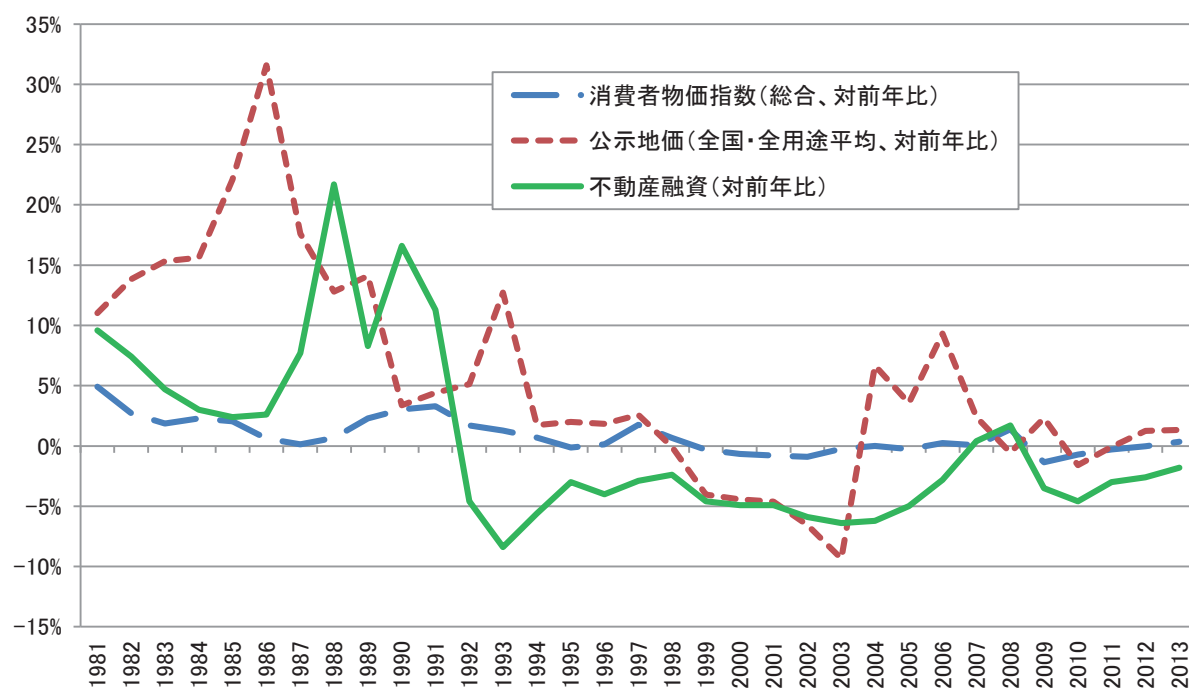
(備考) 銀行勘定、信託勘定、海外店勘定の合計

E-7. 不動産業向け貸出の寄与度は低い(貸出残高成長率・貸出先別寄与度)



(出所) 日本銀行『貸出先別貸出金』

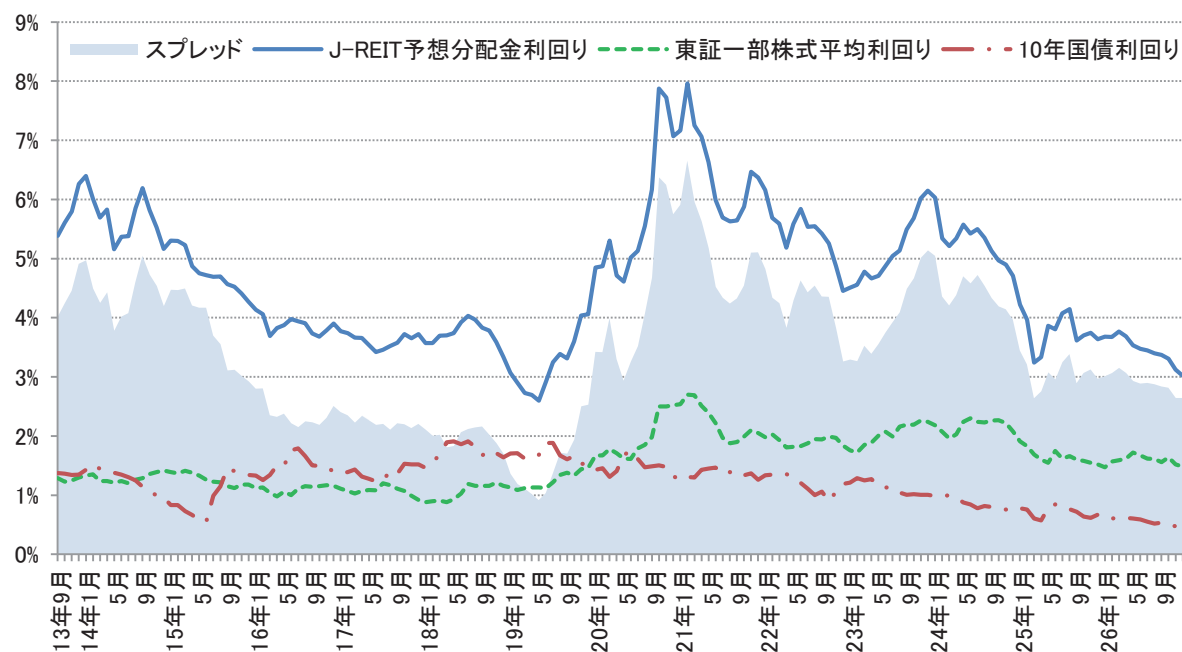
E-8. 不動産融資と地価は連動する傾向



(出所) 総務省『消費者物価指数』、国土交通省『地価公示』、日本銀行『金融経済統計月報』

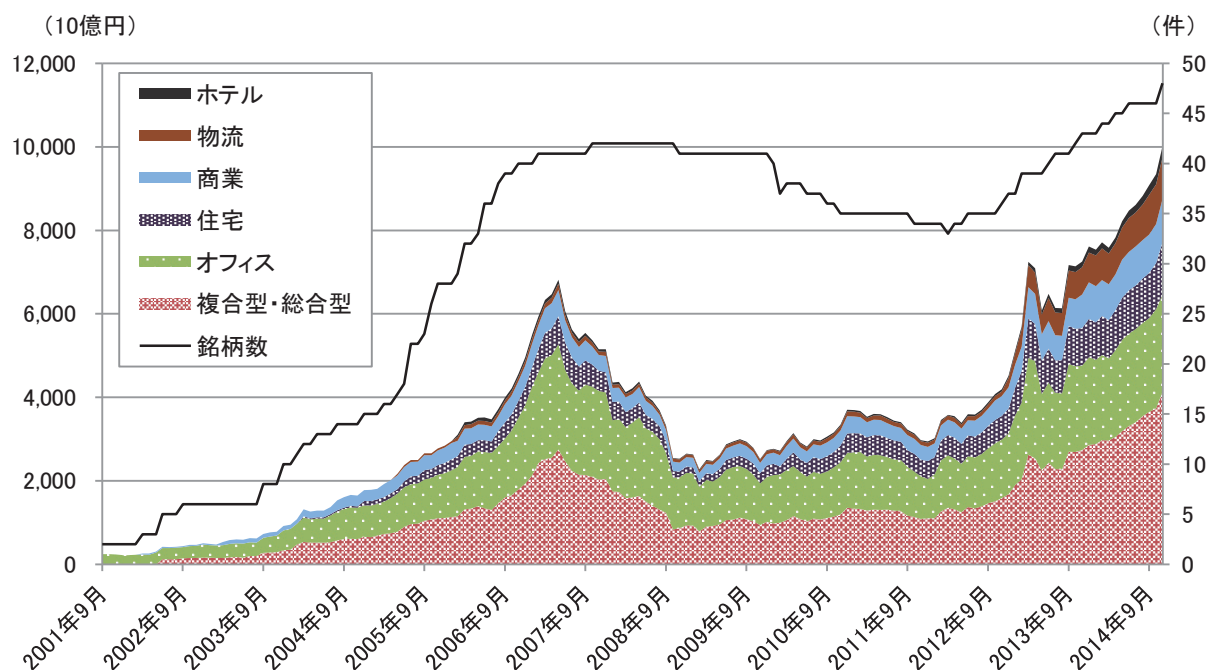
(備考) 日本の不動産融資は、不動産業に対する融資残高。

E-9. 長期金利の低下を上回って低下する J-REIT 分配金利回り



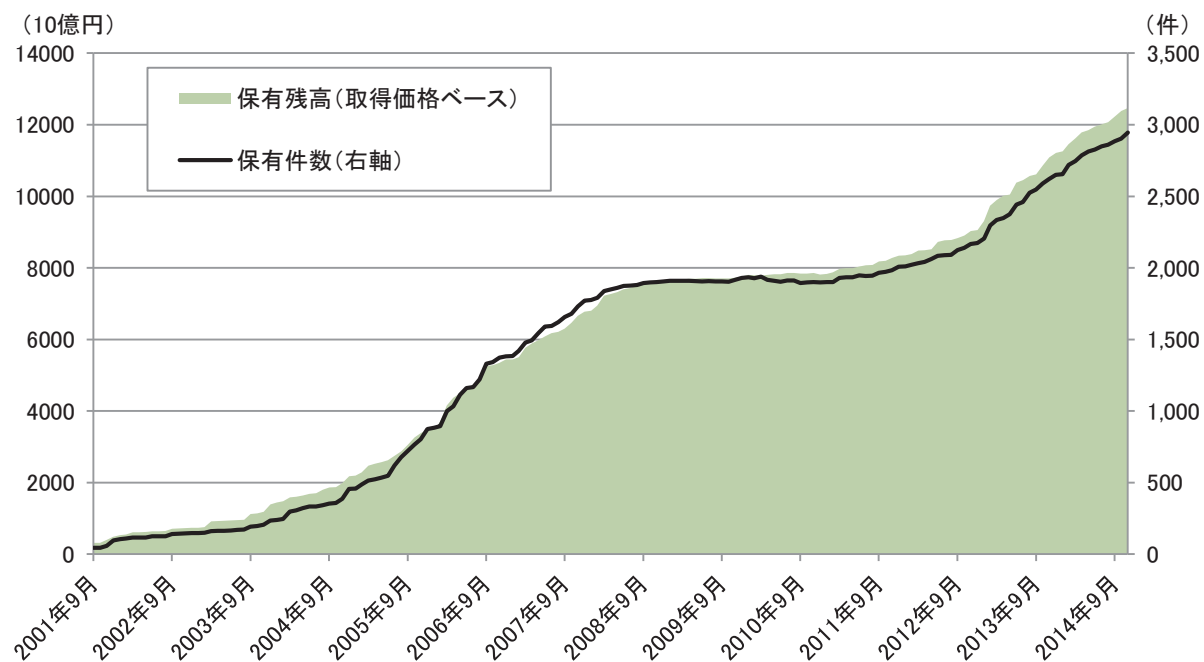
(出所) 不動産証券化協会ホームページ、東京証券取引所ホームページ、財務省ホームページ

E-10. 回復する J-REIT 時価総額



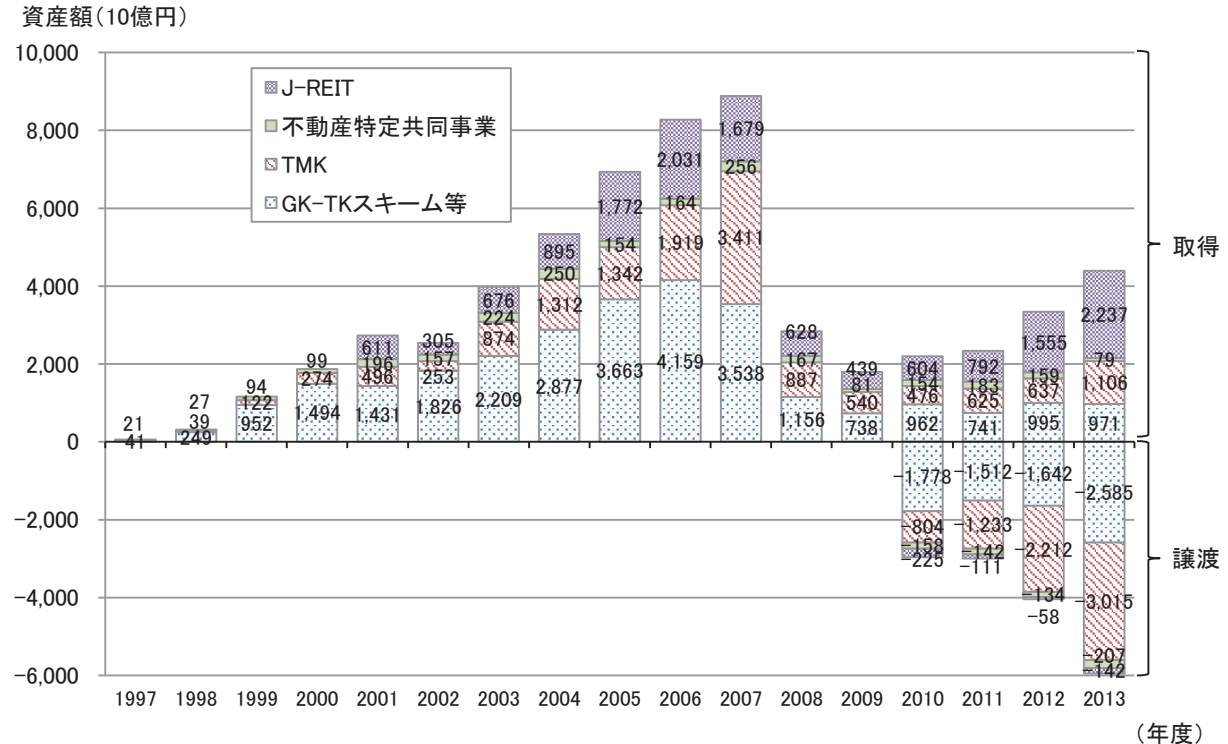
(出所) 不動産証券化協会『ARES J-REIT Databook』

E-11. 10兆円を超えた J-REIT 不動産額の保有残高



(出所) 不動産証券化協会『ARES J-REIT Databook』

E-12. 増加する証券化ビークルによる不動産取得

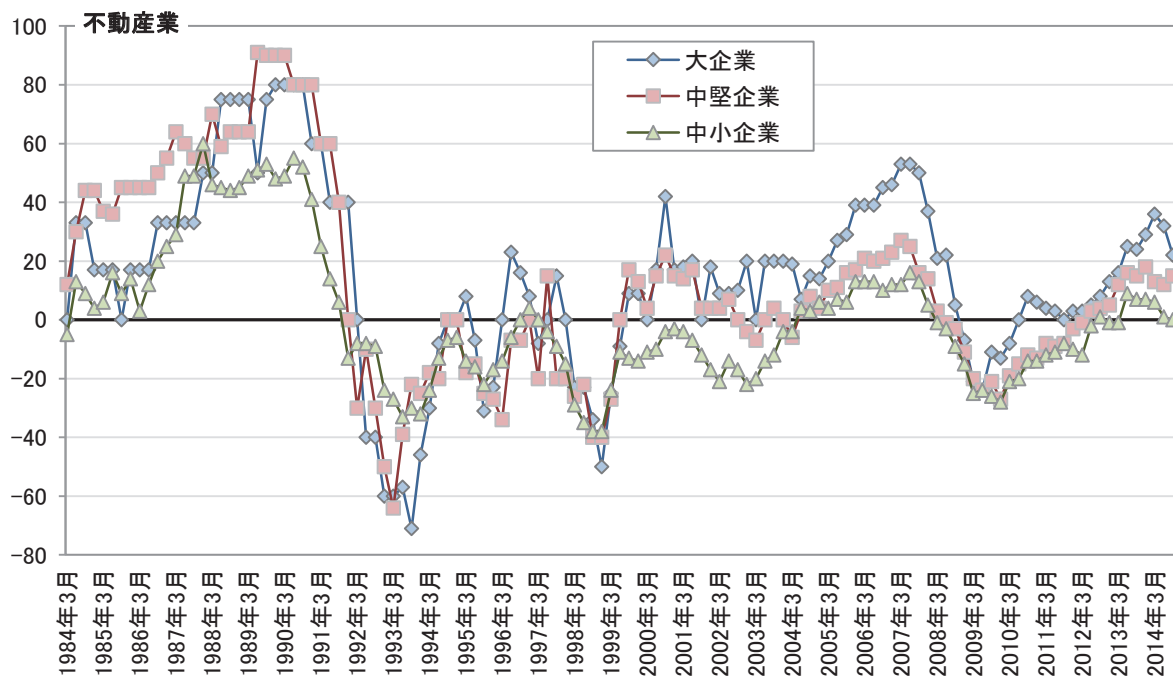


(出所) 国土交通省『平成 25 年度 不動産証券化の実態調査』

- (備考)
- 2010 年度調査以降は、不動産証券化のビークル等（Jリート、特定目的会社、GK-TK スキーム等における GK 等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。）が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している（2009 年度以前は取得のみ）。
 - J リートの取得額は匿名組合出資分等（2010 年度約 150 億円、2011 年度約 30 億円、2012 年度約 30 億円、2013 年度約 100 億円）を含まない。
 - 2003 年度調査から 2009 年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

F. 不動産業の動向/その他

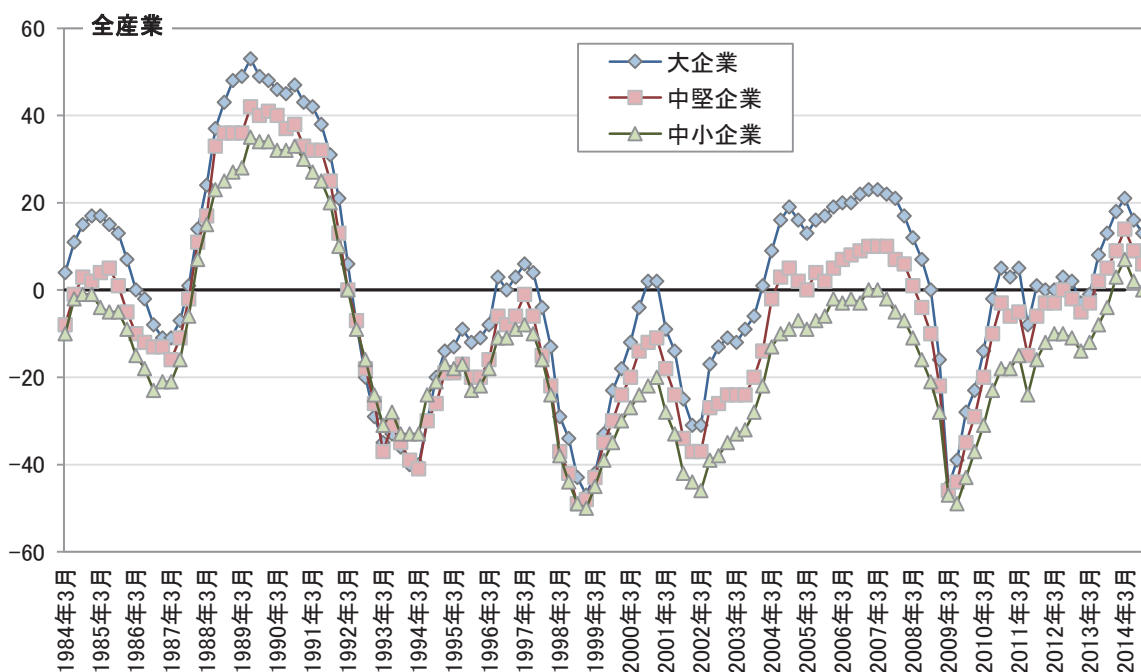
F-1. 大企業を中心に回復する不動産業の業況判断（日銀短観）



（出所）日本銀行『短観（全国企業短期経済観測調査）』

（備考）業況判断（DI）は、「良い」－「悪い」%ポイント。判断の分かれ目はゼロ%ポイント。

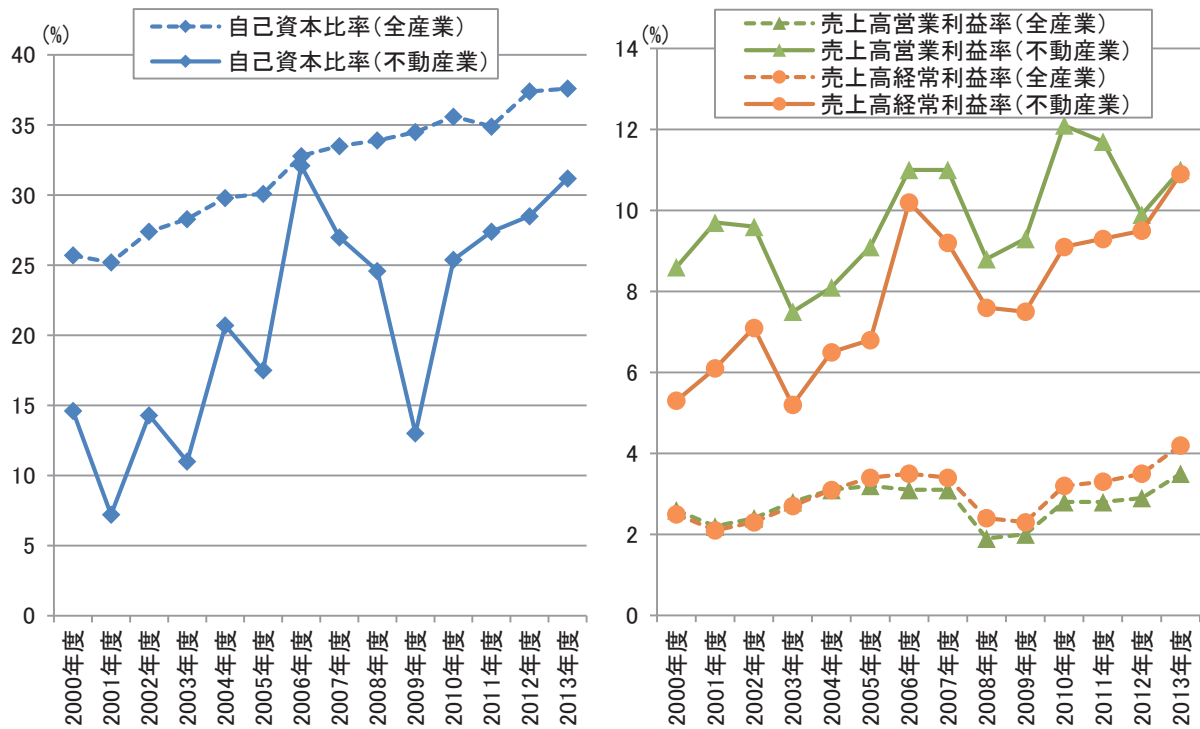
【参考】全産業でも業況判断は改善進む



（出所）日本銀行『短観（全国企業短期経済観測調査）』

（備考）業況判断（DI）は、「良い」－「悪い」%ポイント。判断の分かれ目はゼロ%ポイント。

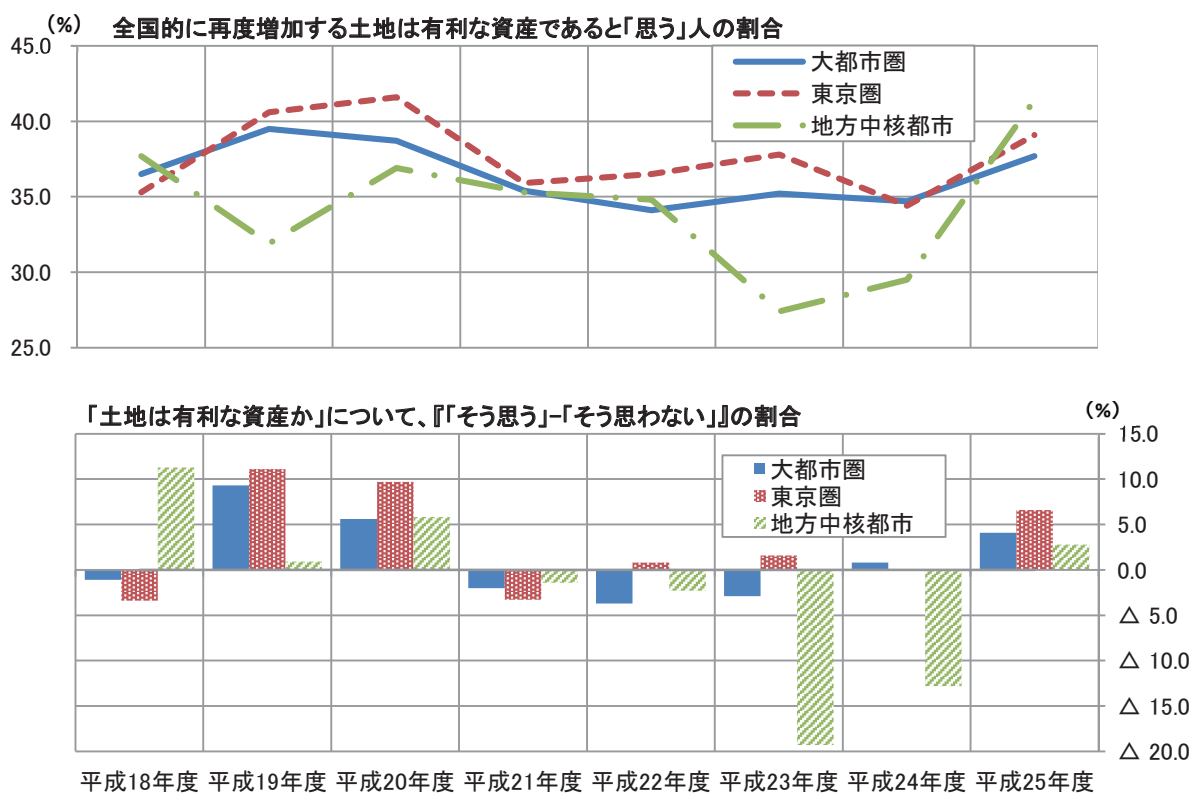
F-2. 他産業より低い不動産業の自己資本率、高い売上高利益率



(出所) 財務省『法人企業統計調査』

- (備考)
1. 自己資本比率 = $\frac{\text{純資産} - \text{新株予約権}}{\text{総資本}} \times 100$
 2. 売上高営業利益率 = $\frac{\text{営業利益}}{\text{売上高}} \times 100$
 3. 売上高経常利益率 = $\frac{\text{経常利益}}{\text{売上高}} \times 100$

F-3-1. 土地は有利な資産か？

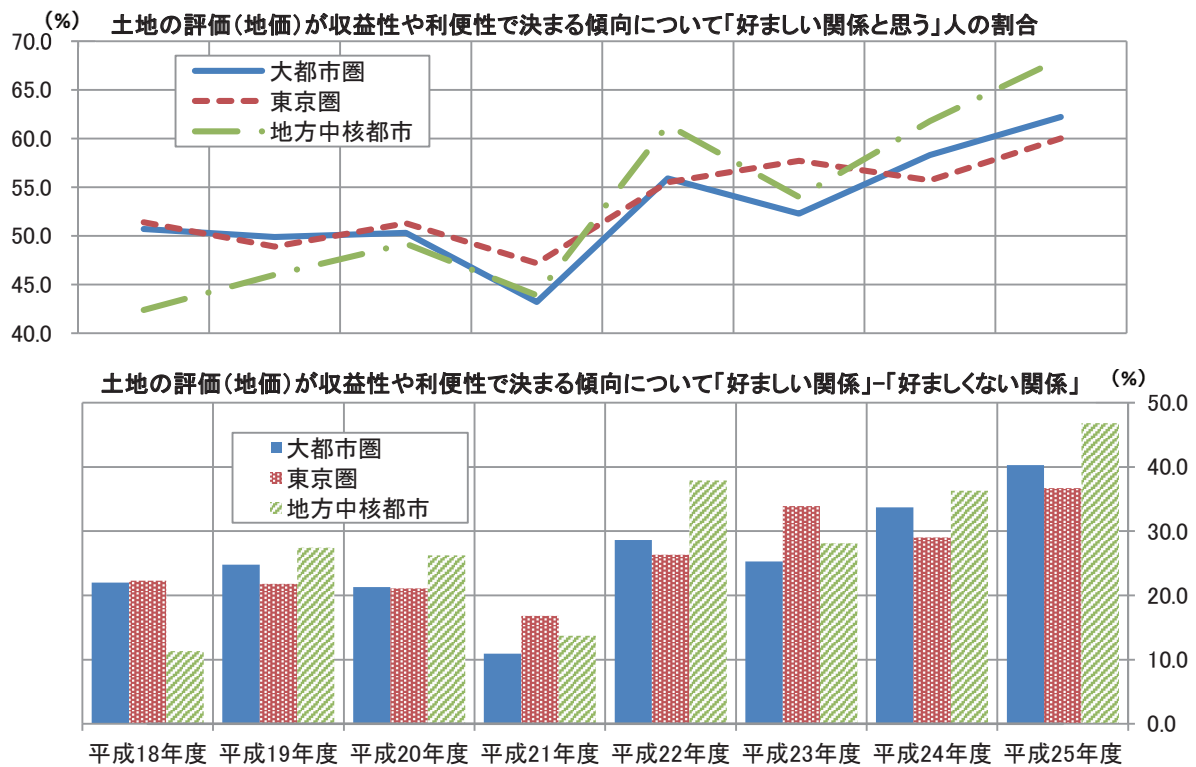


(出所) 国土交通省『土地問題に関する国民の意識調査』

(備考) 1. 調査対象は、全国の20歳以上の者3,000人(有効回答数1,713件)。

2. 大都市圏は、東京圏、大阪圏、名古屋圏。東京圏、大阪圏はそれぞれ、首都圏整備法、近畿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。名古屋圏は、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。地方中核都市は、大都市圏以外の地域における県庁所在市や人口が概ね30万人以上の都市である地方中核都市と社会的、経済的に一体性を有する地域。

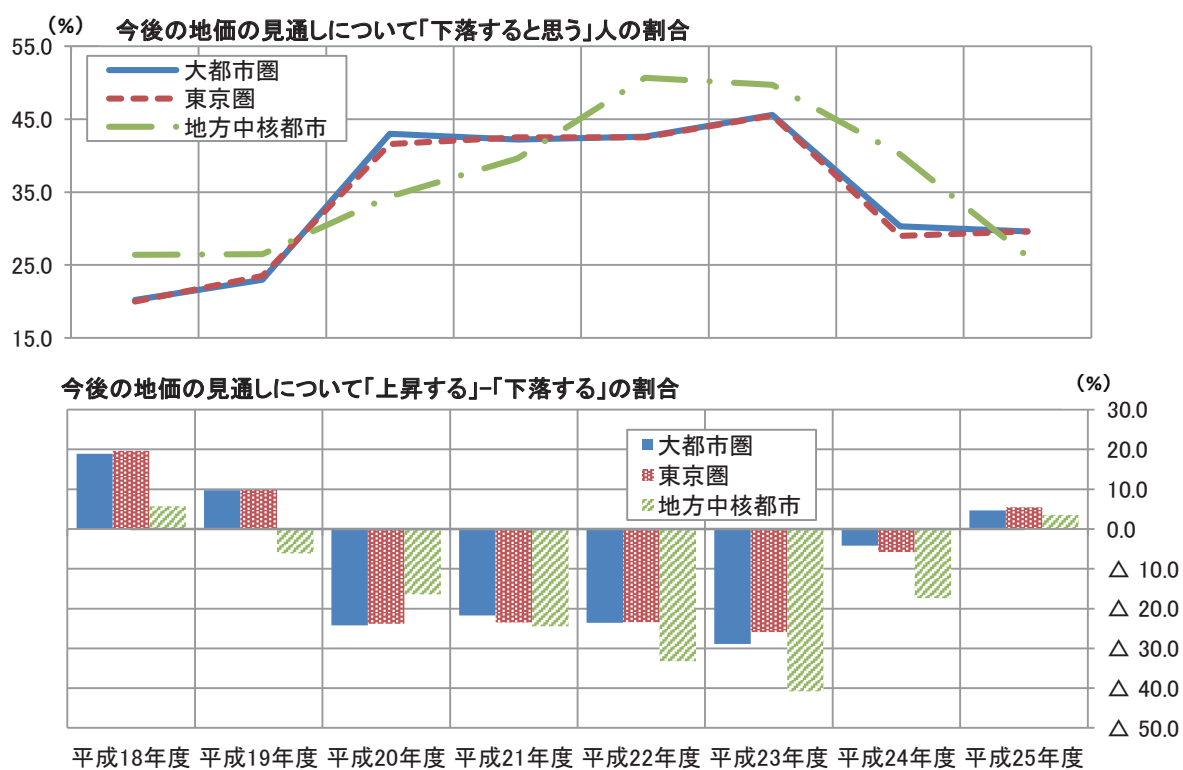
F-3-2. 土地の価格はどのように評価されるべきか？



(出所) F-3-1 と同様。

(備考) F-3-1 と同様。

F-3-4. 今後の地価の見通し



(出所) F-3-1 と同様。

(備考) F-3-1 と同様。