

## 第2節 土地の需給に影響を及ぼす社会経済の変化

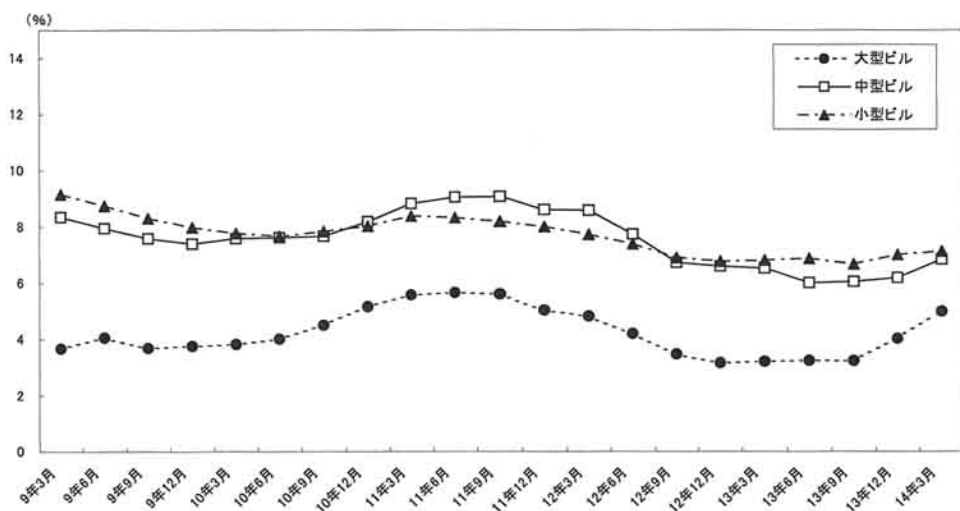
### 1. 需要側をめぐる情勢の変化

#### (1) 経済活動のグローバル化、産業構造の変化の影響

大都市を中心に、「近・新・大」の条件を備え、高度な業務に対応できる高機能オフィスビルに対する需要が強い。今後も国際的に通用する優れた都市環境と複合的な機能を備えた高度商業地に対する需要が伸びることが考えられる。

反面、国内の製造業では、生産拠点を海外に移転させる動きが加速している。さらに、第3次産業へのシフトの進行に伴い、生産・物流施設に関する土地需要が弱まることが考えられる。

規模別にみたオフィスビル空室率の推移



資料：(株)三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」により作成。

注1：調査対象は、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)における主要賃貸オフィスビル。

注2：大型ビルは基準階面積が100坪以上、中型ビルは50坪以上100坪未満、小型ビルは50坪未満である。

## (2) 人口構造の変化とそれに伴う住宅需要の動向

我が国の総人口は2006年（平成18年）にピークに達し、その後減少過程に入るため、将来的には住宅需要は沈静化すると考えられる。

しかし、全国的には世帯数が2014年（平成26年）まで増加することや、第2次ベビーブーム世代（昭和46年～49年生まれ）の住宅取得が本格化することにより、当面は高水準が続くと考えられる。

また、生活の利便性等が重視される中、都市における住まい方が変化し、郊外から都心への住み替え等も含めて、都心部やその周辺での住宅需要が強まることが考えられる。

### 第2次ベビーブーム世代（S46～49年生まれ）の人口

（単位：千人）

生年	年齢	総数	男	女
S42	34歳	1,818	919	899
S43	33歳	1,820	920	900
S44	32歳	1,856	938	919
S45	31歳	1,892	958	934
—	—	7,386	3,735	3,652
S46	30歳	1,941	982	959
S47	29歳	1,989	1,008	981
S48	28歳	2,026	1,025	1,001
S49	27歳	1,989	1,009	979
—	—	7,945	4,024	3,920
S50	26歳	1,890	960	930
S51	25歳	1,810	921	889
S52	24歳	1,725	879	846
S53	23歳	1,693	864	828
—	—	7,118	3,624	3,493

資料：総務省「平成13年10月1日現在推計人口」

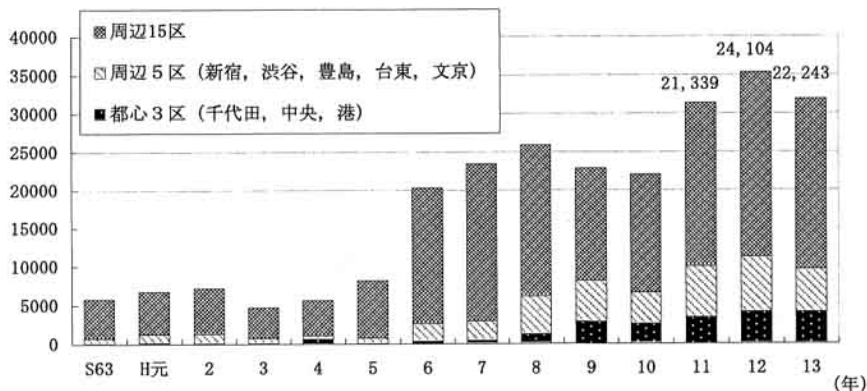
### 住宅金融公庫利用者の年齢

	マイホーム 新築融資	建売住宅 購入融資	マンション 購入融資
60歳以上	2.8%	1.0%	2.0%
50～59	17.1%	9.8%	11.5%
40～49	25.3%	21.9%	22.5%
30～39	40.9%	50.1%	45.8%
29歳以下	13.9%	17.2%	18.3%
平均	39.9歳	37.3歳	37.8歳

資料：住宅金融公庫「公庫融資利用者調査報告」（H12年度版）

販売戸数  
(戸)

### 分譲マンションの販売戸数の推移（東京都区部）



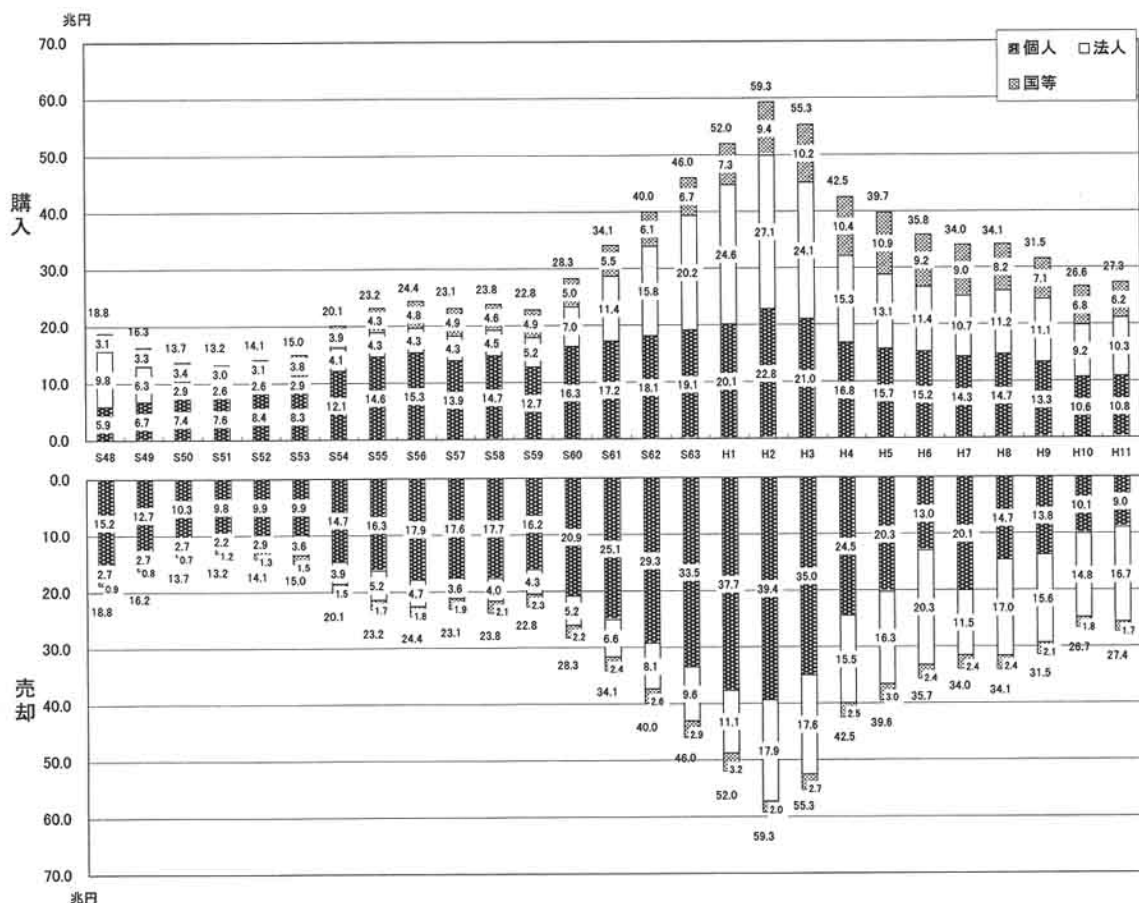
資料：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」により作成。

## 2. 供給側をめぐる情勢の変化

供給側をめぐる情勢の変化の中で、近年の土地市場に及ぼした影響が大きかったのは、企業による土地売却の動きであった。

企業の土地取引金額の長期的な推移を見ると、地価高騰期には大幅な買い越し、それ以外も若干の買い越しになる時期が多かった。しかし、平成4年以降は売り越しの状態が続いていることが特徴になっている。

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「監視区域詳細調査」、「土地取引規制基礎調査」、「都道府県地価調査」等より推計。

注: 1 推計は、金額ベースでの土地取引の規模についてみるため、種々の前提をおいて行った一つの試算であり、実際の取引価格を用いたものではないことに注意する必要がある。

また、推計方法の概要は次のとおりである。

(1) 推計は、基本的に、国土交通省において調査した全国各市町村の地目別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。

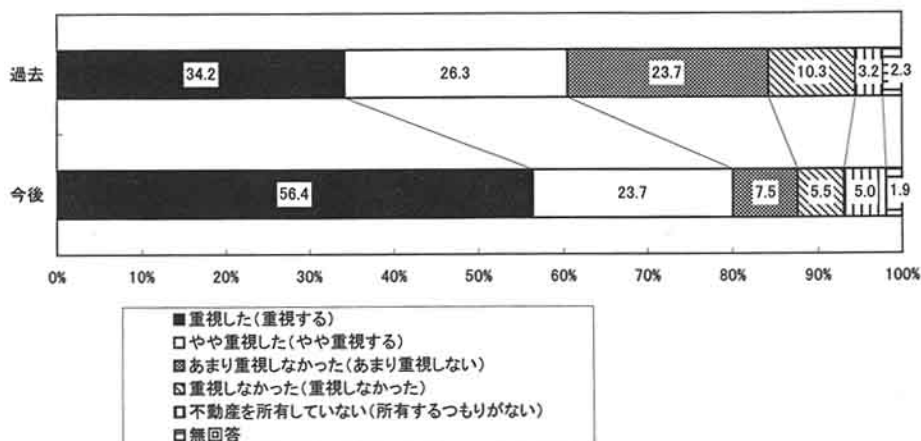
(2) 推計に用いたデータは、約86万件(全国の土地取引の約5割)である。

2 国等には、国、地方公共団体、公社、公団等を含む。

※ S49, S61, S62, S63における購入、売却金額は、データがないため、トレンドにより推計してある。

企業に対する意識調査の結果を見ると、保有不動産のキャッシュフローや収益性を重視する意識が今後も強まる可能性が高い。

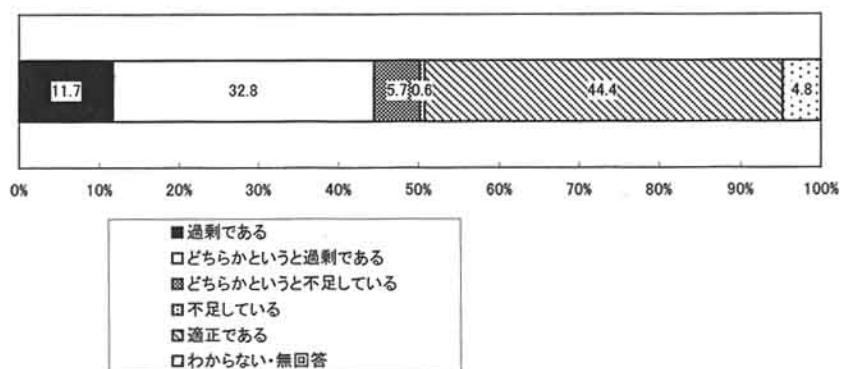
### 保有不動産のキャッシュフローや収益性を重視するか



資料：国土交通省「企業経営と不動産所有に関する調査」（平成14年2月）による。  
注：上場企業、店頭公開企業など約3,600社が対象。

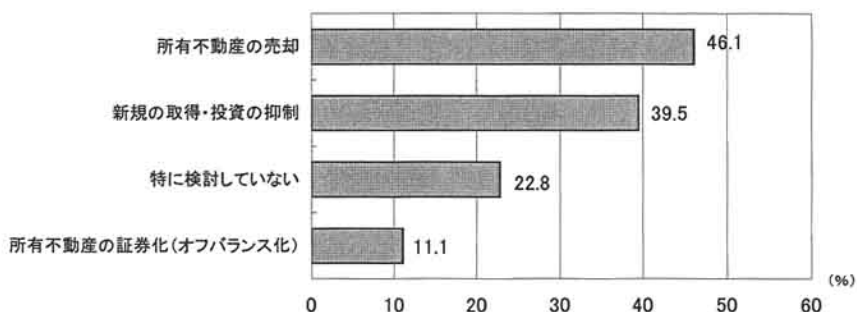
また、現在所有する不動産の水準を過剰と考える企業が約4割、今後の対応として不動産の売却を考える企業が約半数に上っている。こうしたことから、企業による土地売却の動きは、今後も続くと考えられる。

### 所有している不動産の水準についての考え方



資料：国土交通省「企業経営と不動産所有に関する調査」による。

### 所有不動産に関する今後の対応（複数回答）



資料：国土交通省「企業経営と不動産所有に関する調査」による。

### 3. 土地の需給の変化に伴う土地利用の変化

上記のような土地の需給をめぐる状況の変化の中で、企業による土地売却等が、土地利用の構造的な変化を促進することになると考えられる。

大都市では、既に生産・物流施設の跡地や企業が売却した土地が、複合的な都市拠点や都心部のマンション等に利用転換される動きが見られるが、不動産投資の活性化を図ることにより、こうした動きをダイナミックな都市構造の再編に結び付けていくことが重要である。