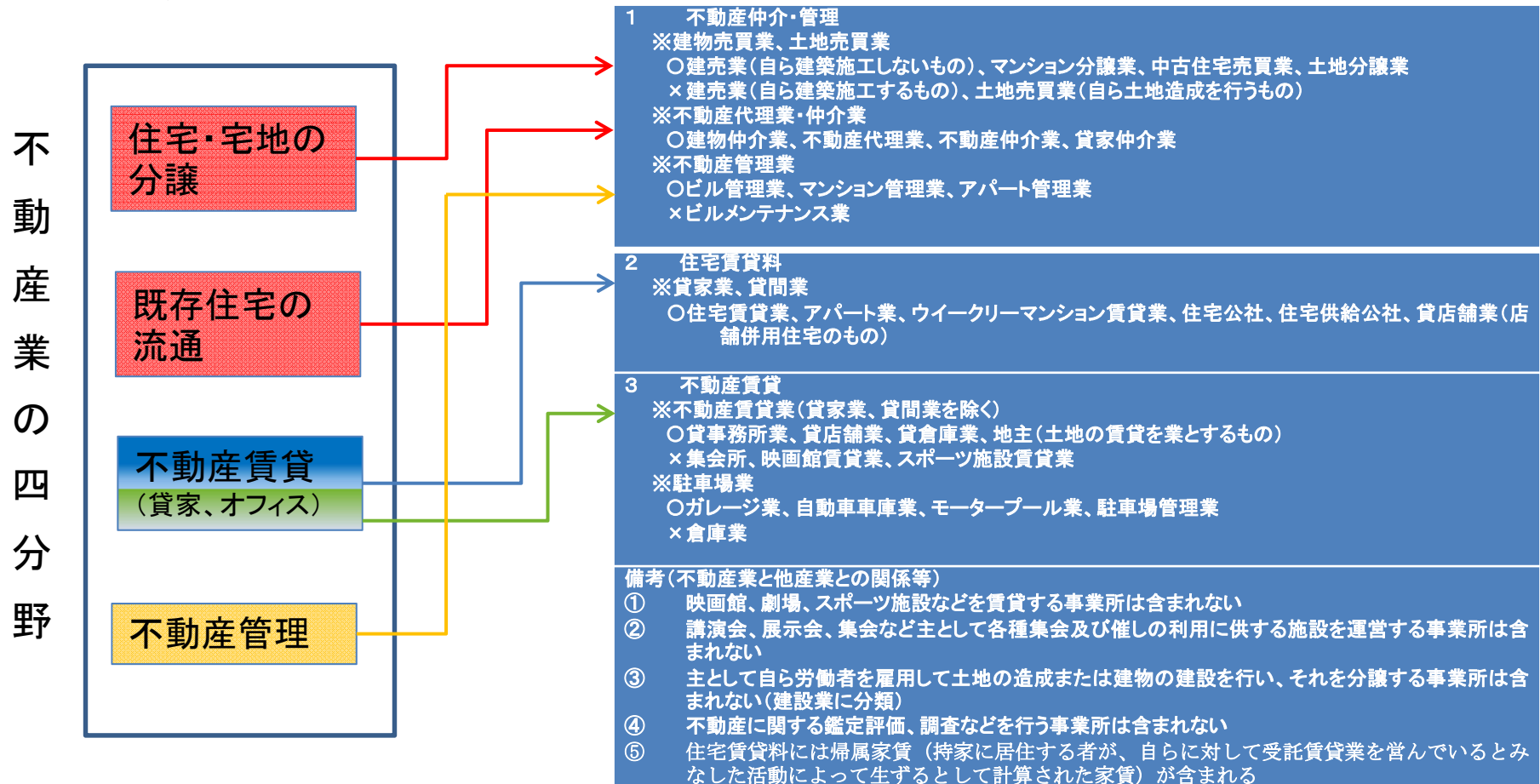


1. 不動産業の構成

○内閣府SNA統計では不動産業を3分野(不動産仲介、住宅賃貸料及び不動産賃貸)に分類。

○各々の分野に属する主な業種は下表の通り。(総務省日本標準産業分類を参照)

○留意点としては、①デベロッパー事業や不動産の管理業(マンション管理、ビル管理等)は不動産仲介に含まれること、②住宅賃貸料に帰属家賃も含まれること、③自ら労働者を雇用して建物を建設し分譲するものは建設業に含まれること、など。

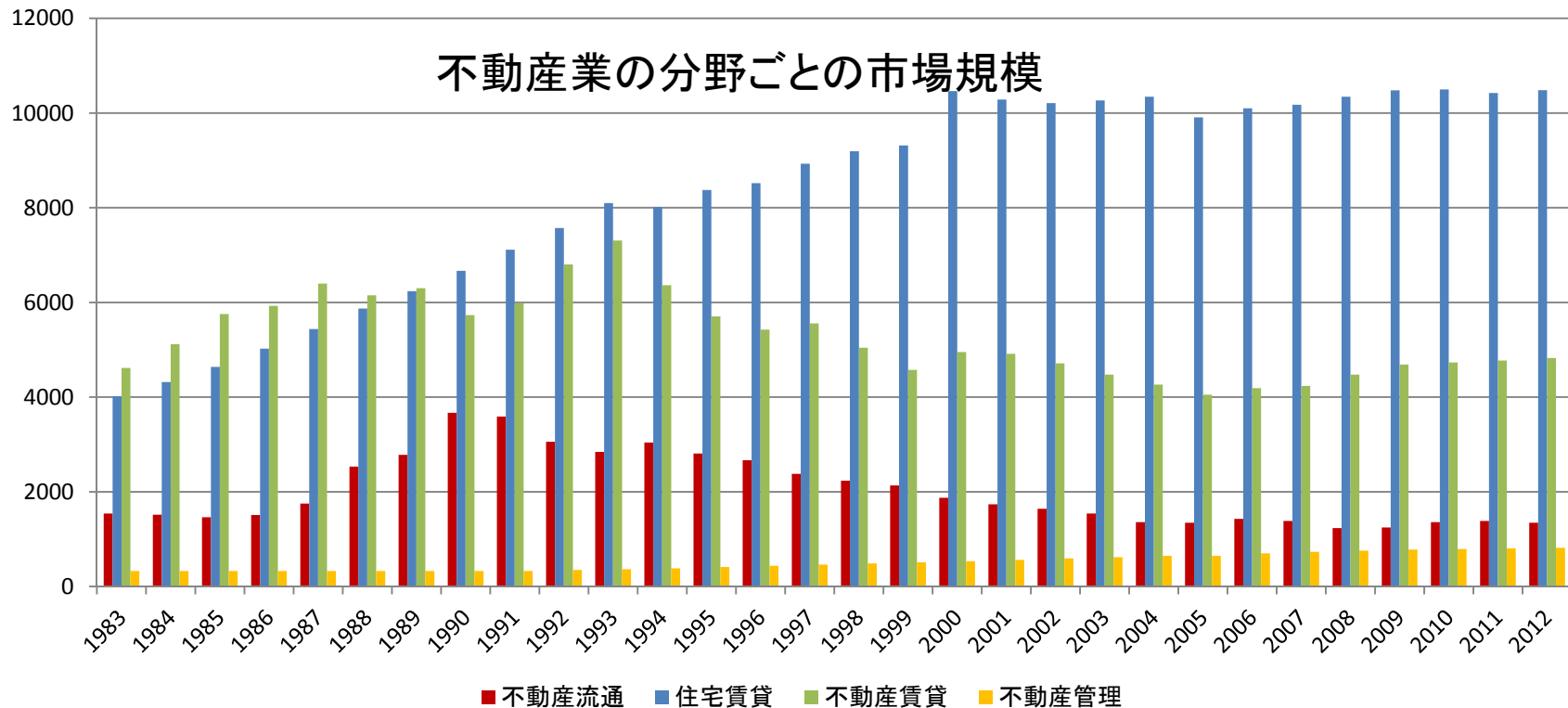


資料:内閣府SNA産業連関表及び総務省日本標準産業分類をもとに作成。

2. 不動産業の市場規模

- SNA統計をもとに過去30年にわたって不動産業マーケットの成長を俯瞰するとグラフの通り。
- 最も規模の大きな住宅賃貸は2000年に至るまで一貫して成長した後はほぼ変動なし。
- 不動産賃貸はバブルの崩壊後数年して減少に転ずるも2000年代初めとリーマンショック後に増加。
- 不動産流通はバブル期に向け駆け上がった後は逡減傾向。2000年代半ば以降はやや回復。
- 不動産管理は堅調に増加傾向が続く。

(10億円)

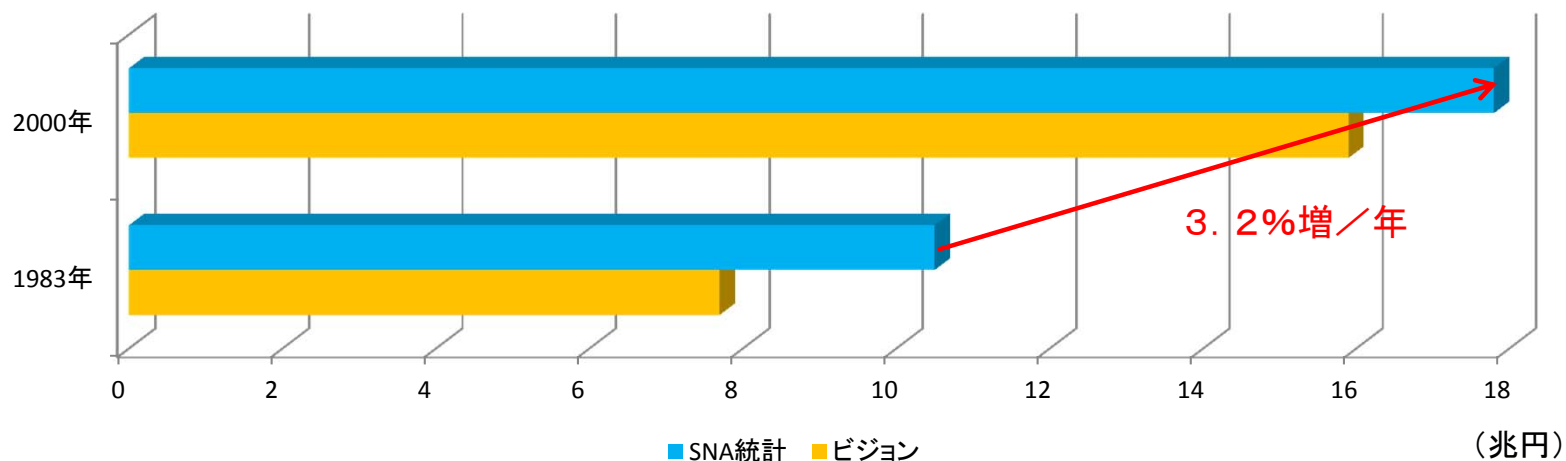


資料：内閣府SNA産業関連表、経済活動別国内総生産及び総務省産業関連表をもとに試算。（注：帰属家賃については一定の仮定をおいて控除している。）

注： 1996年以前は不動産流通、不動産賃貸及び不動産管理の相互間の分類不可、1997年以降も不動産流通と不動産管理の間の分類不可のため、一定の仮定のもとにそれぞれを推計している。

3. ビジョンのマーケット予測(その1)

- 不動産業ビジョン(S61)では2000年の不動産市場予測が行われた。
- 予測されたマーケットの伸び率は4.5%/年で実際の伸び率3.2%を上回っているものの、予測の精度としては妥当な範囲であったと評価できよう。



	1983年当時	ビジョン		2000年時点における実数値
		ケース1	ケース2	
経済成長率	5.5%(※)	4.2%	4.6%	3.4%
第3次産業生産額比率		57%	59%	
第3次産業就業者比率		62%	63%	65%
3大都市圏人口比率	48.2%	47.06%	47.24%	49.5%

ケース1：経済成長率が相対的に低く、大都市圏への集中がしだいに弱まると仮定したケース

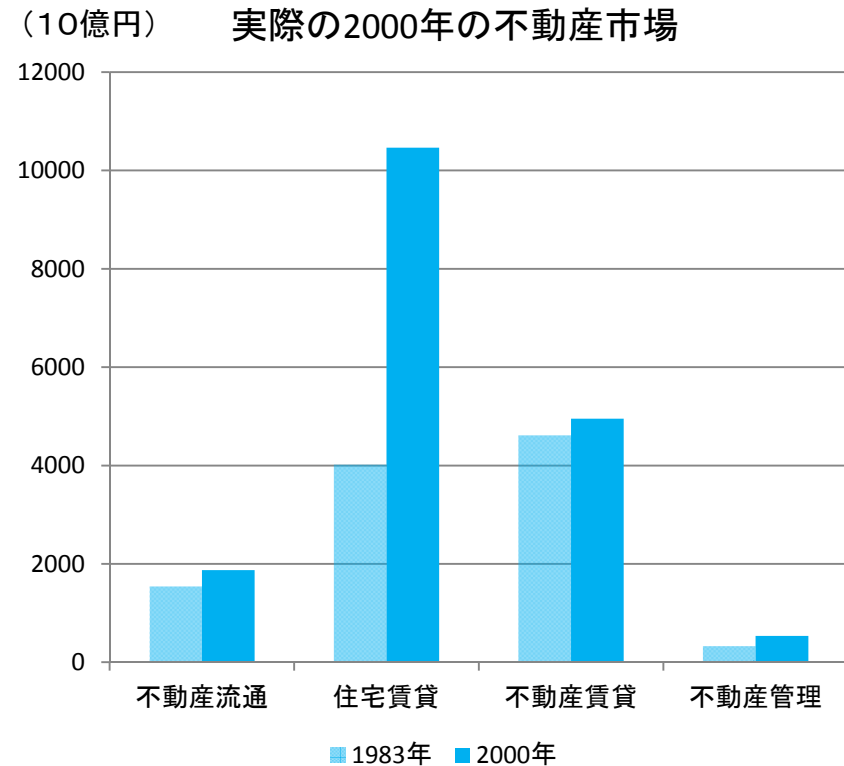
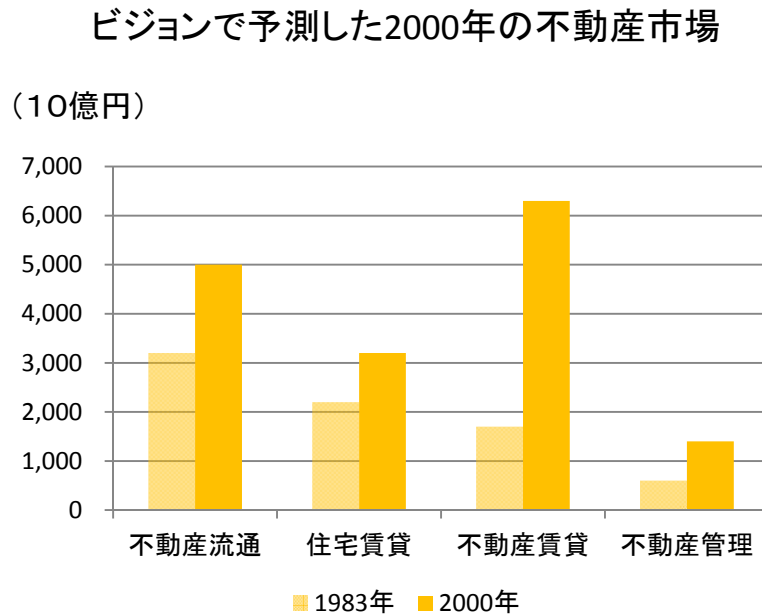
ケース2：経済成長率が相対的に高く、大都市圏への集中が今後も続くと仮定したケース

注①1983年当時の経済成長率は便宜的に1980年から83年までの平均成長率を採っている。

注②グラフで1983年のSNA統計とビジョンで市場規模に差があるのは、公的な住宅賃貸業のほか貸倉庫業や駐車場業などSNA統計に含まれるものをビジョンでは予測対象としていないため。(詳細は巻末の参考資料へ)

ビジョンのマーケット予測(その2)

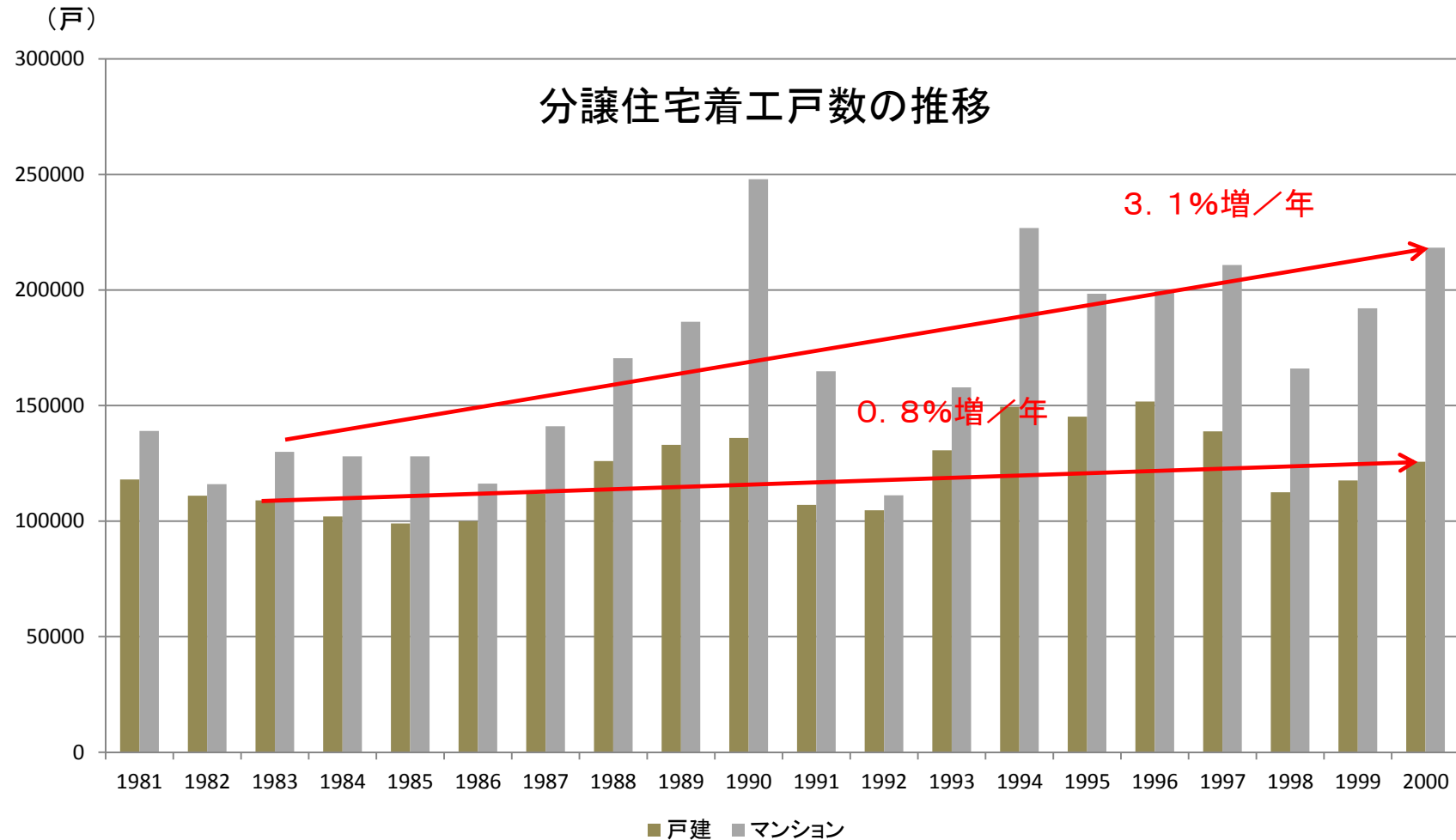
- 分野別にみると、ビジョンの予測と実際とでは乖離があった。
- 不動産流通部門は国民の持家志向を反映して市場がかなり成長すると予測したが、実際は伸びたものの大きく成長したとまでは言えなかった。
- 持家志向の反対側にあつて住宅賃貸市場はあまり伸びないであろうと予測したが、実際には大きく増加した。(年率5%強の伸び)
- 経済のサービス化がますます進展してビル賃貸や不動産管理は大きく増加すると予測したが、実際には大きな成長はなかった。



4. 分野ごとの趨勢

(1) 不動産流通(住宅分譲)

- 分譲住宅、特にマンションも年によって変動が激しかった。
- 全体としては絶対戸数でも増加率でも中古住宅流通を凌いでおり、国民の新築物件への嗜好性が現れているといえるだろう。

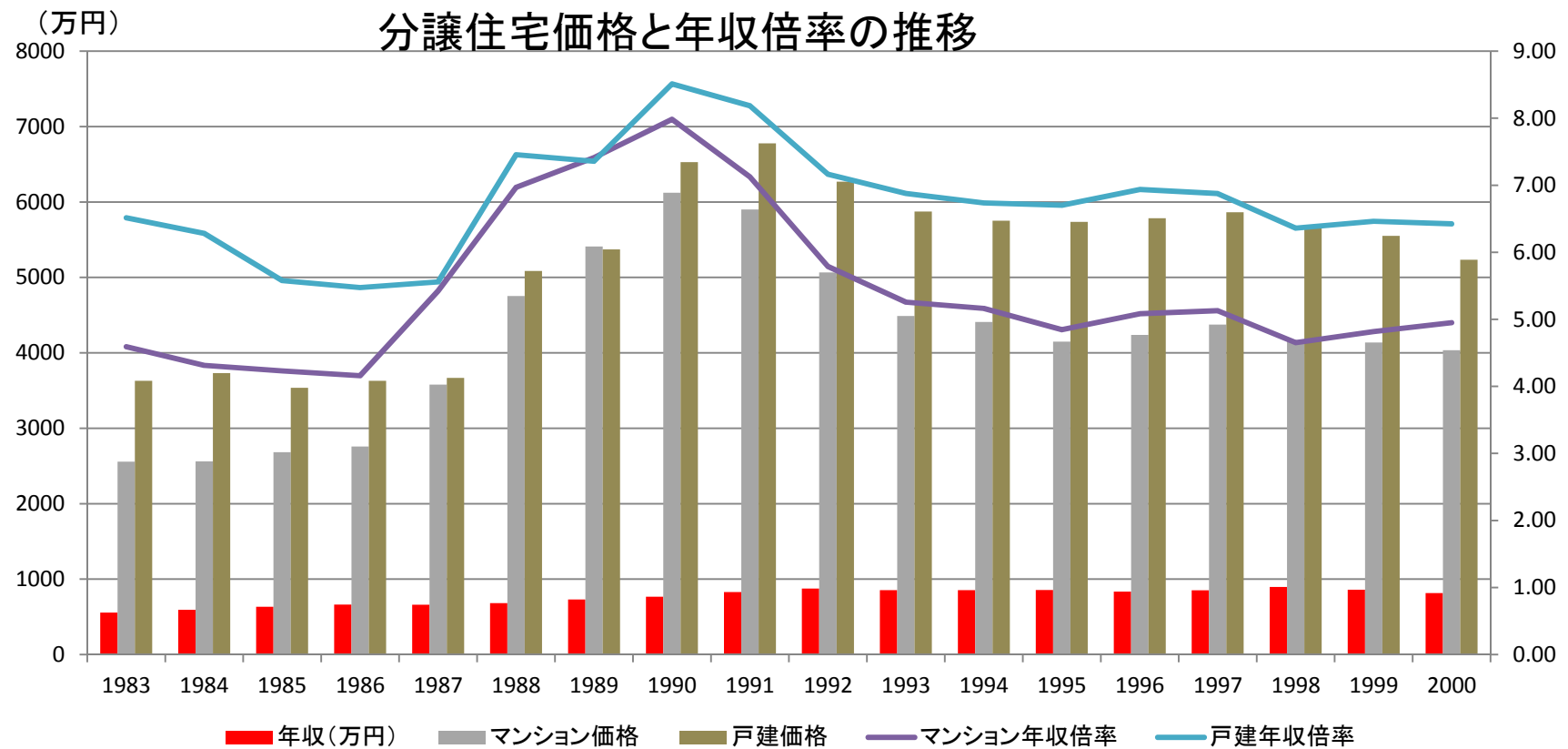


資料;国土交通省「住宅着工統計」

分野ごとの趨勢

(1) 不動産流通(住宅分譲)

○新規分譲住宅が伸びた背景の一つとして、90年代までは年収自体の伸びが期待でき、そのためバブル期の一時期を除いてリーズナブルな住宅取得能力があったことも挙げられよう。



資料: (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」、総務省「貯蓄動向調査」

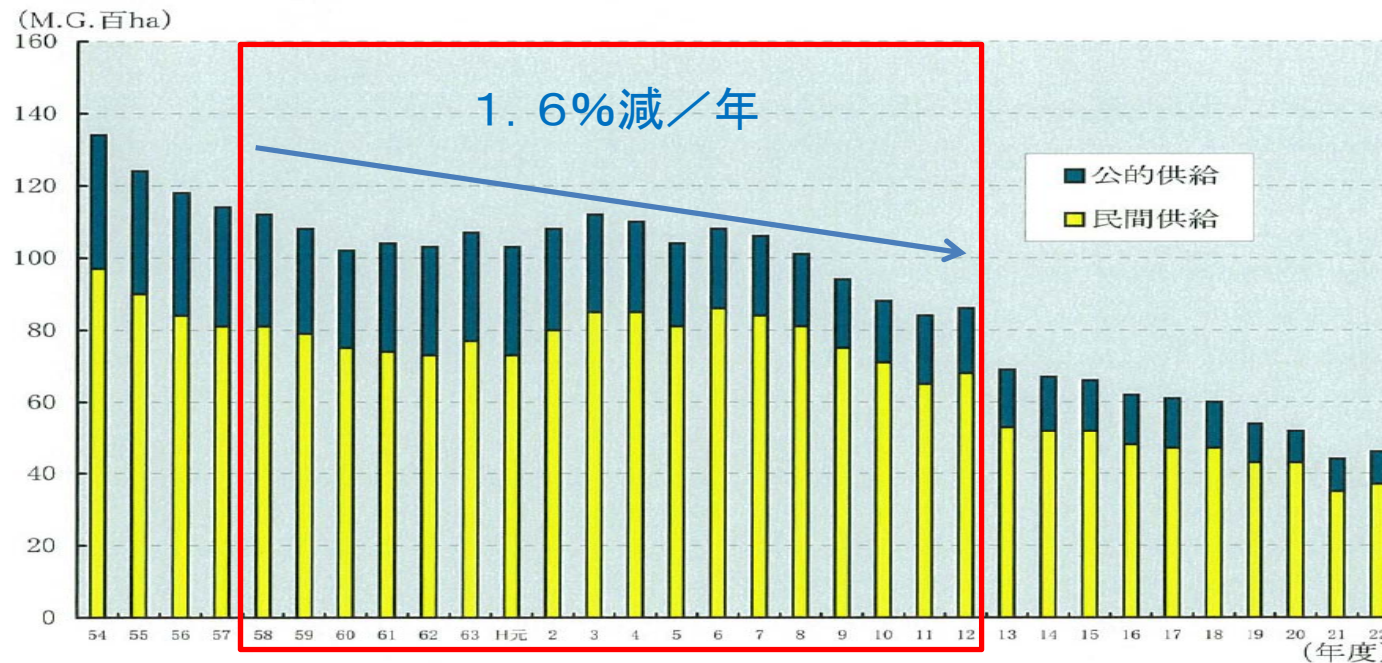
注1: 住宅のデータは首都圏の平均値

注2: 年収は大都市圏・京浜葉の勤労者世帯年間平均収入

分野ごとの趨勢

(1) 不動産流通(宅地分譲)

○宅地分譲は特にバブル期以降は減少傾向にある。(土地神話の崩壊)



資料: 国土交通省「平成20年度の宅地供給量について(推計結果報告)」及び土地総合情報ライブラリーによる。

注1: 公的供給とは、都市基再生機構、地方公共団体などの公的機関による供給であり、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む

注2: 民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む

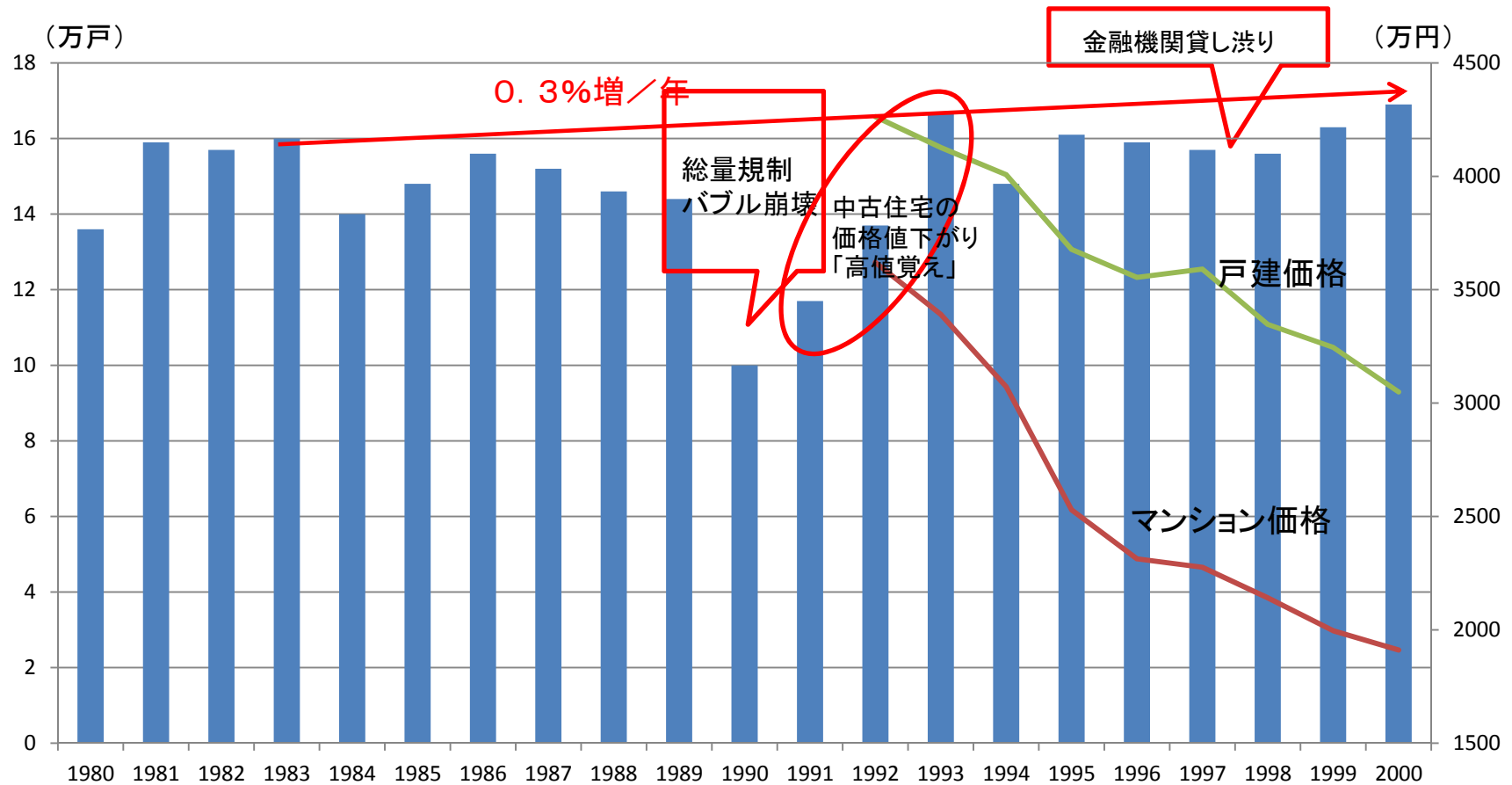
注3: 面積は、住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を加えたものである

資料: (公財)不動産流通近代化センター「2013不動産業統計集」

分野ごとの趨勢

(1) 不動産流通(既存住宅流通)

〇局面においては変動が激しい(バブル崩壊による急減、その後の急増、90年代末の金融貸し渋りによる減)が、全体としては微増にとどまる。

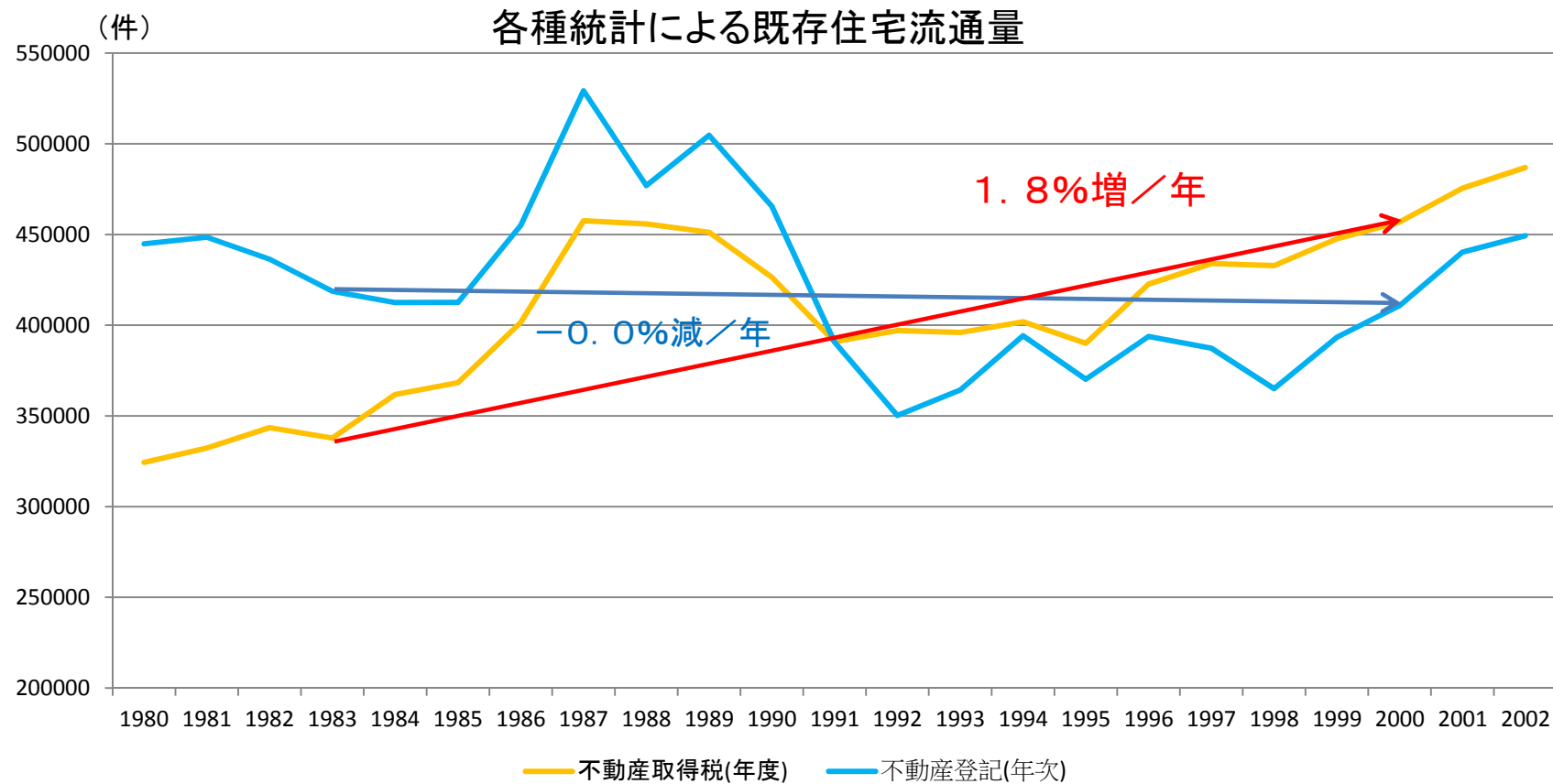


資料: 既存住宅の流通戸数については住宅・土地統計調査(総務省)、また中古住宅価格はアットホーム(株)首都圏データによる。(1991年以前のデータはない)

分野ごとの趨勢

(1) 不動産流通(既存住宅流通)

- 住宅・土地統計調査では既存住宅を持家として取得した場合だけが計上されるので、真の流通量に比して過小という指摘がある。
- そのため不動産取得税の課税件数や不動産登記(売買による移転登記)件数によって流通量を推測することが考えられる。これらの統計を用いる場合、流通量の絶対数では住宅・土地統計調査とかなり相違するものの、増加率では大きな差は生じない。よっていずれの統計を用いても既存住宅流通は微増であったと言えよう。



資料;原野啓(2014)「我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察」『都市住宅学』No85, pp. 124-132

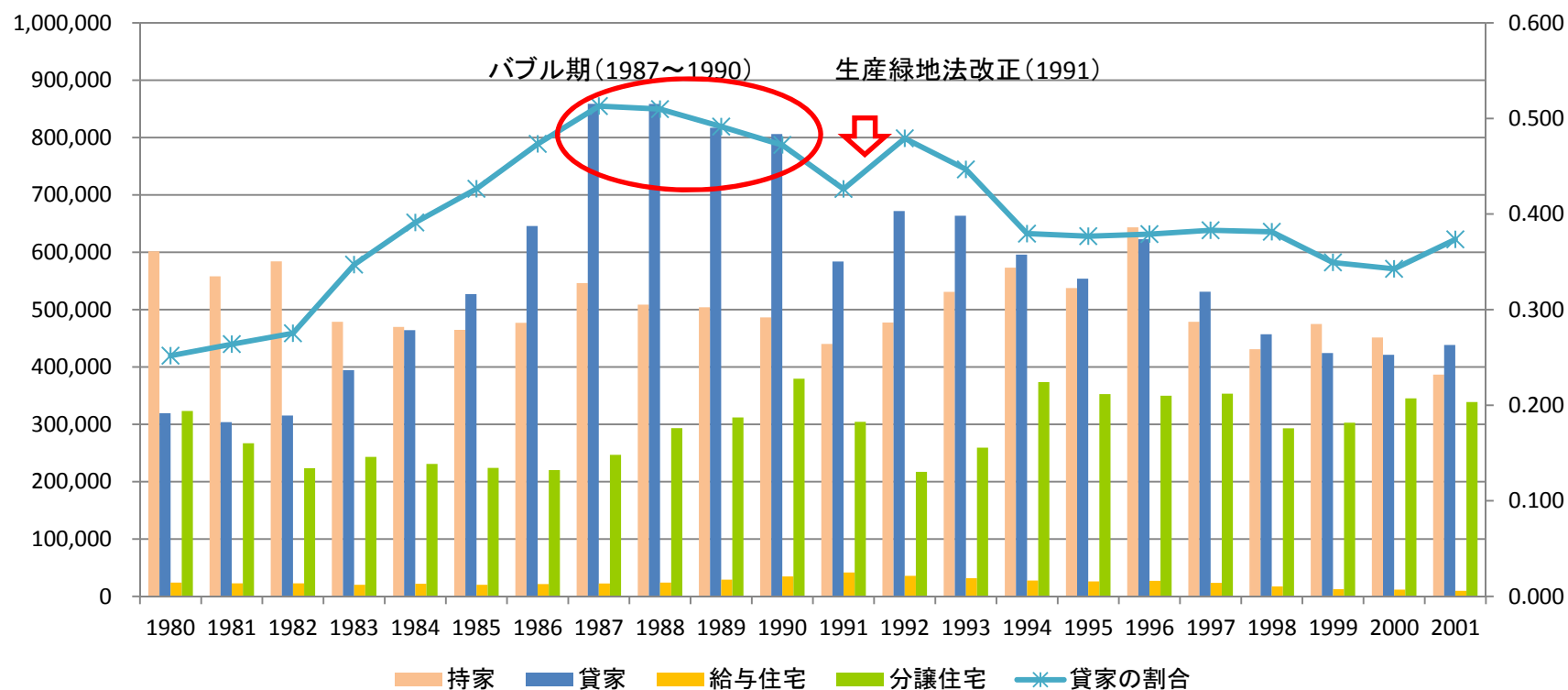
分野ごとの趨勢

(2) 住宅賃貸

○賃貸住宅建設はバブル期、生産緑地法改正(1991)後に増加。

- ・1991年の生産緑地法及び地方税法の改正:都市計画と土地保有課税との融合を図りながら、三大都市圏における特定市の市街化区域内農地の高度利用の促進、土地価格の安定を求めたもの。
- ・生産緑地法の改正によって「宅地化すべき農地」と「保全すべき農地」に明確に区分し、「宅地化すべき農地」に対しては、固定資産税及び都市計画税を宅地並みに課すこととなった。

○相続税の仕組み自体(実物資産に有利、債務控除、貸家建て付け地控除)が特にバブル期には賃貸住宅建設の強い誘因。

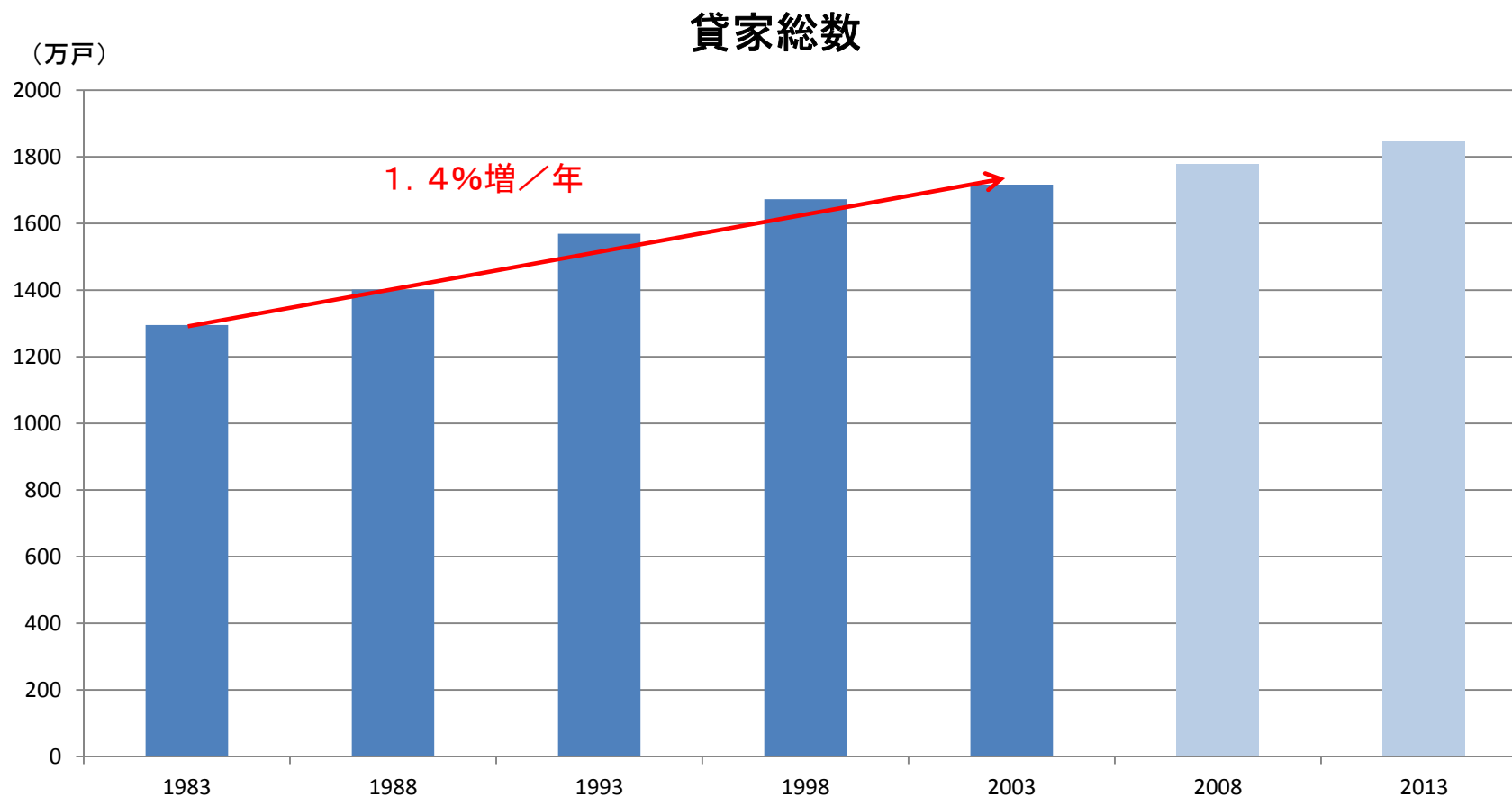


資料:国土交通省「住宅着工統計」

分野ごとの趨勢

(2) 住宅賃貸

○賃貸住宅ストックの伸びは旺盛な新規着工を反映して2000年代初頭にかけて年平均1.4%程度の伸びがあった。

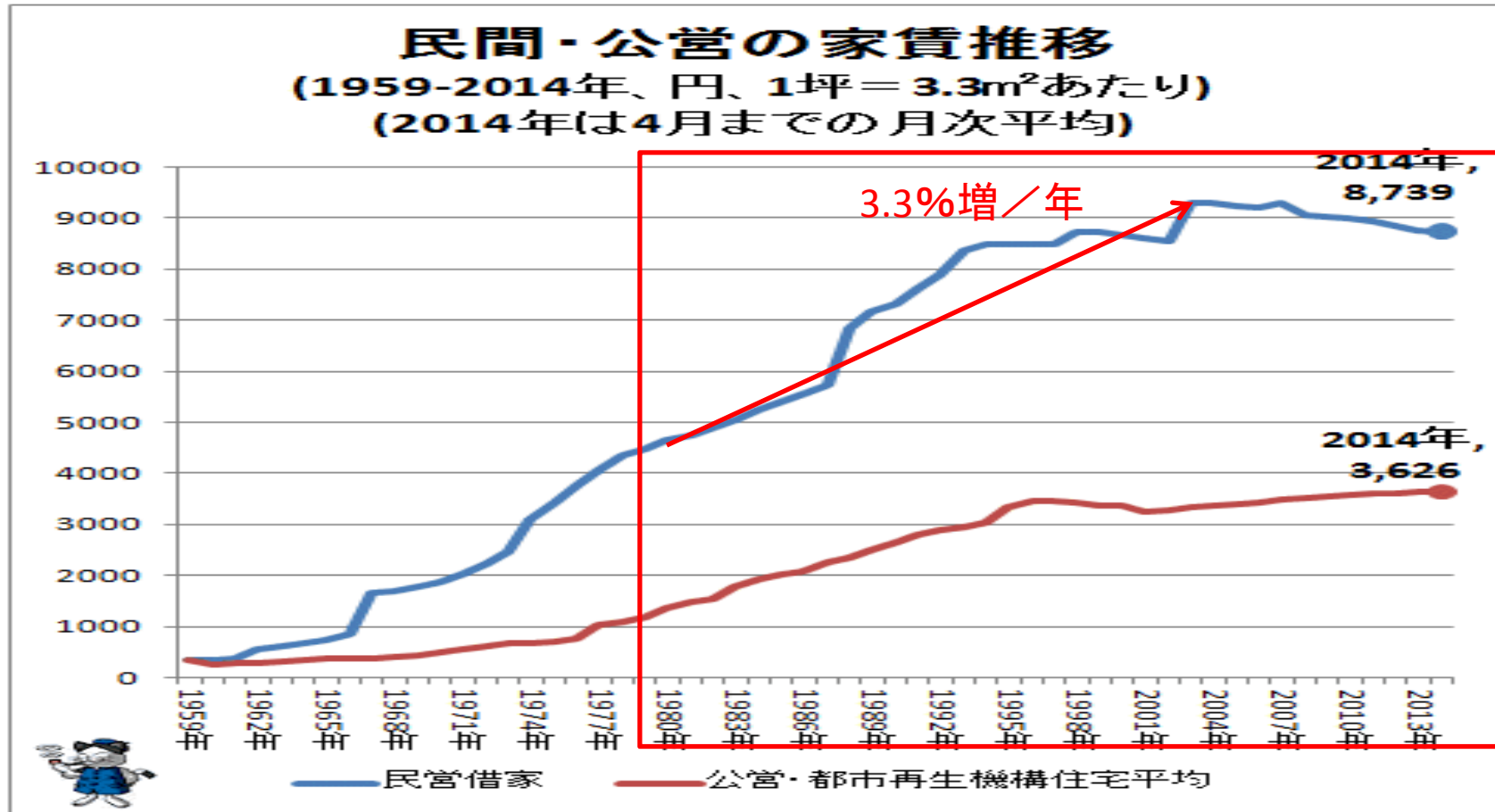


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

分野ごとの趨勢

(2)住宅賃貸

民間賃貸住宅の家賃はバブル期に一段の値上がり。その後は穏やかな推移から近年は若干の低下傾向にある。

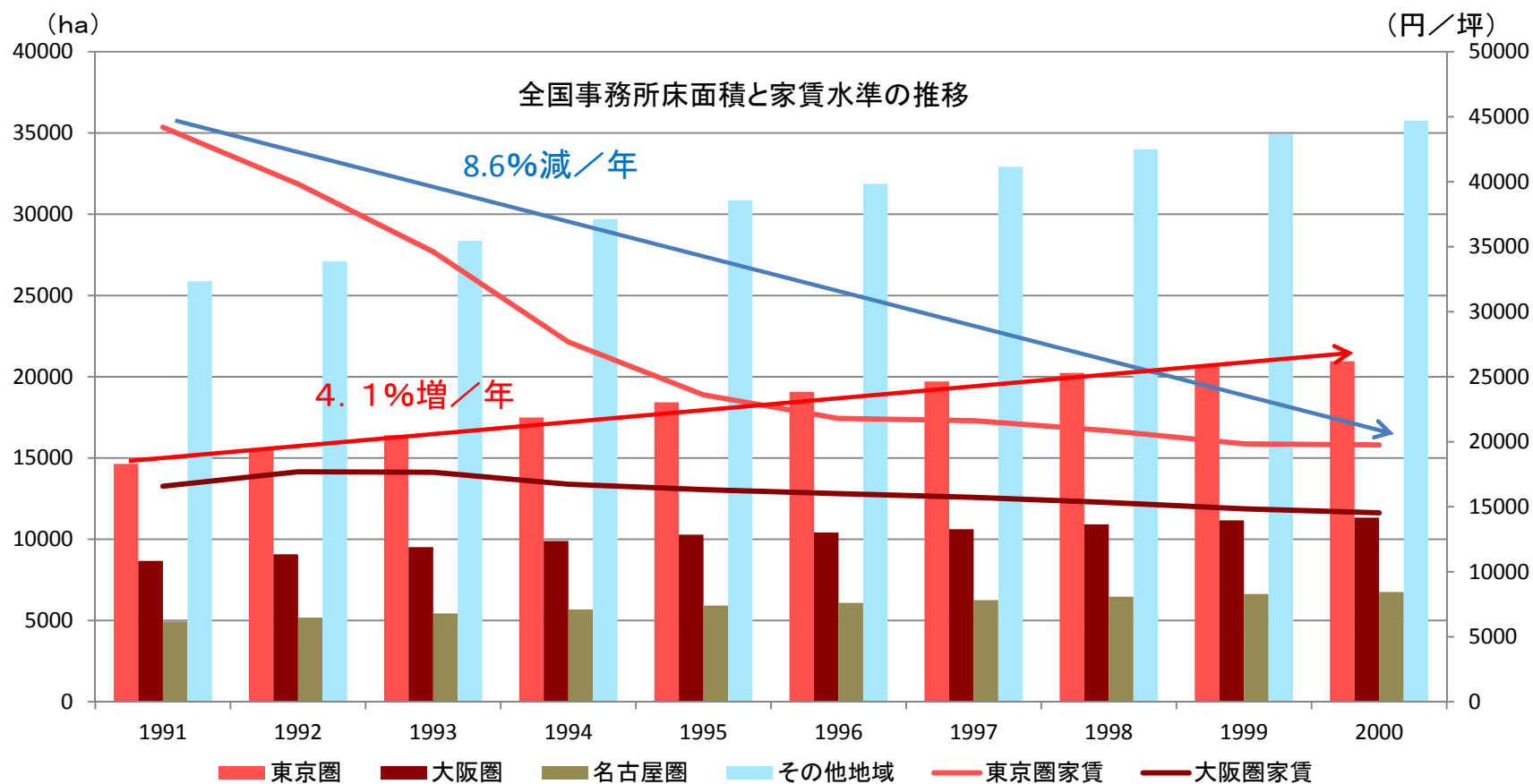


資料:小売物価統計調査 (Garbage News.com)

分野ごとの趨勢

(3) 不動産賃貸(オフィス賃貸)

- オフィス床面積は全国いずれの圏域でも着実に増加した。
- 一方、家賃はバブル崩壊後、特に東京圏では大幅に下落した。



資料: 床面積については総務省「固定資産税の価格等の概要調書」、家賃については、三鬼商事「オフィスデータ」から東京及び大阪のビジネス地区平均家賃(各年12月末時点)

分野ごとの趨勢

(4) 2000年までの不動産マーケット総括

1983年から2000年の間のビジョンの予測と実際の成長度合いの比較

	不動産業ビジョン		実 際		
		内訳		内訳	
不動産流通	2.7%		1.2%		
	既存住宅流通	3.4%	扱い件数; 2~8%	—	扱い件数; 0~1.8%
	新規分譲	1.6%	戸建; -3%、マンション; 7%	—	戸建; 0.8%、マンション3.1%
		宅地; 0.5%			宅地; -1.6%
住宅賃貸料	2.3%	賃貸戸数; 1.5%	5.8%	賃貸戸数; 1.4%	
		家賃; 0.8%		家賃; 3.3%	
オフィス賃貸	8.2%	賃貸ストック; 6~7%	0.4%	賃貸ストック; 4.1%	
		家賃; 1~2%		家賃; -8.6%	
				(いずれも東京圏、1990年代のみ)	
不動産管理	5.5%		3.0%		
不動産業計		4.5%		3.2%	
経済成長率		4.2%		3.4%	

(4) 2000年までの不動産マーケット総括

(1) 不動産業全体

不動産業全体の伸び率は3.2%であり、経済成長率(3.4%)とほぼ同水準だった。特に住宅賃貸や不動産管理を中心にして堅実な伸びがあった。

(2) 不動産流通

①新規住宅分譲はバブル崩壊によって一時的に売れ行きは急落するも、その後は割安感もあって市場は復活した。特にマンションが好況だった。ただし90年代末には金融貸し渋りの影響で一時的に落ち込んだ。住宅取得能力の点から見ても、90年代は金融危機の時期までは所得の上昇が続き、バブル後に物件価格が下落する中で住宅取得能力は回復した。

②既存住宅流通戸数は特にマンションでは8%の伸びを予測したが、実際にはバブル崩壊による急減とその後の急回復など変動が激しい中で、全体としては0~1.8%程度の伸び率にとどまった。

(3) 住宅賃貸

戸数の伸び率では1.4%程度だが、バブル期の家賃の一段の伸び(年3%以上)もあり、それに戸当たり床面積増も加わって全体としては5%を上回る伸びとなった。

(4) 不動産賃貸

ビル賃貸はビルストック増は4.1%(※)と堅調だったが、バブル崩壊後は家賃下落傾向が続き(8.6%減※)、さらに空室増もあってマーケットとしては0.4%程度の伸び率にとどまる。

(※いずれも東京圏の1990年代のデータに基づく。)

(5) 不動産管理

マンション管理はマンションストックの着実な増加を背景に堅実に増加した。