



法人総数の32.8%が土地所有、平成20年調査より低下

～国交省、平成25年土地基本調査、土地所有は法人低下、世帯は上昇

国土交通省は、全国の土地・建物の所有・利用状況等に関する「土地基本調査」を5年ごとに実施しているが、このほど「平成25年土地基本調査」をまとめた。同調査は、全国の法人における土地・建物及び全国の世帯における土地の所有・利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにし、土地の有効利用を的確に進める上で必要となる基礎的な統計データを収集・整備することが目的。前身の「土地基本調査法人調査」及び「土地基本調査世帯調査」を平成5年に開始以来5年ごとに実施し、平成25年調査は通算で5回目となる。同調査の対象は「法人土地・建物基本調査」の国及び地方公共団体を除き、日本国内に本所、本社又は本店を有する法人で、国土交通省が定める方法により抽出した約49万法人と「世帯土地統計(住宅・土地統計調査)」の住宅及び住宅以外に居住する建物並びにこれらに居住している世帯で、総務省が定める方法により抽出した約50万住戸・世帯。「平成25年土地基本調査」の概要は以下のとおり。

【平成25年法人土地・建物基本調査結果の概要】〔法人の土地・建物の所有状況〕法人(国及び地方公共団体を除く)のうち、土地を所有している法人は67万法人で、法人総数の32.8%(土地所有率)、建物を所有している法人は80万9000法人で、法人総数の39.6%(建物所有率)となっている。所有率は平成20年比(前回調査)で土地は1.7P、建物は1.2P低下した。これを土地・建物所有の有無別にみると、「土地・建物とも所有している法人」は法人総数の29.4%、「土地のみ所有している法人」は3.3%、「建物のみ所有している法人」は10.1%で、土地や建物を所有している場合は双方とも所有している法人が多い。また、「土地・建物のいずれも所有していない法人」は57.0%となっている。会社法人について資本金別に土地・建物の所有率をみると、土地・建物とも資本金の規模が大きくなるほど高くなる傾向がみられる。土地・建物の所有率は、調査開始以降、いずれもほとんどの階層で低下がみられる。平成20年比(同)で「100億円以上」の土地は4.0P低下、建物は3.3P低下するなど、大規模階層に所有率の低下傾向がみられる。

〔法人が所有している土地・建物の面積・資産額〕法人所有の土地面積は2万6074 km^2 で、平成20年比(前回調査)1102 km^2 増加した。建物延べ床面積は1849 km^2 、平成20年比(同)134 km^2 増加。また、法人所有の土地資産額は345.4兆円、建物資産額は80.2兆円で、これらを合わせた法人不動産の資産額は425.6兆円で平成20年比(同)45.3兆円(9.6%)減少した。法人所有の業種別土地面積をみると「製造業」が5584 km^2 で最も大きく、次いで「林業」が3700 km^2 、「宗教」が2542 km^2 、「サービス業(宗教を除く)」が1860 km^2 で、上位4業種で法人土地面積全体の52.5%を占めている。

〔法人が所有している土地・建物の状況〕法人所有の「宅地など」の土地面積 7531 ㎥のうち、「建物」は 4624 ㎥（「宅地など」の土地面積全体の 61.4%）、「建物以外の土地」は 2239 ㎥（同 29.7%）、「利用できない建物（廃屋等）」は 29 ㎥（同 0.4%）、「空き地」は 573 ㎥（同 7.6%）となっている。「宅地など」の土地の利用現況のうち、低・未利用地（駐車場、資材置場、廃屋等利用できない建物、空き地の合計）の面積は 930 ㎥と「宅地など」の土地面積全体の 12.3%を占め、平成 20 年比（前回調査）0.2%減少とほぼ横ばい。土地所在地（圏域区分）別では、三大都市圏の各圏域の割合は 8%、地方圏は 14%となっている。法人所有建物の件数を建築時期別にみると、建築基準法による新耐震基準が施行された昭和 56 年以降に建築された建物の割合は、建物所有件数全体の 62.3%で平成 20 年比（同）1.1P 上昇。昭和 55 年以前では、新耐震基準の適合状況は新耐震基準を満たしているかどうか「未確認」の建物の割合は 65.7%で平成 20 年比（同）11.2P 低下し、耐震判断等が進んでいることを示唆している。

【平成 25 年世帯土地統計の概要】〔世帯の土地の所有状況〕「現住居の敷地」所有の世帯は 2613 万世帯で、世帯総数（5230 万世帯）の 50.0%（土地所有率）と過半を占め、平成 20 年比（前回調査）0.9P 上昇し調査開始以降初めて上昇した。世帯所有の土地面積は 11 万 6361 ㎥で、土地面積割合は「農地」及び「山林」が 9 割を占め、「宅地など」の土地は 1 割だった。世帯所有の土地資産額は 598.4 兆円で、これを土地種類別に資産額割合をみると「宅地など」が 85.5%、「農地」及び「山林」は 14.5%だった。家計を主に支える者の年齢別土地所有率では、「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の土地」のいずれも、年齢とともに高くなる傾向だが、65 歳以上の階層では低下または横ばいの傾向もみられた。調査開始以降、平成 20 年まではほとんどの年齢階層で低下傾向にあったが、平成 25 年は「現住居の敷地」では 40 歳未満と 75 歳以上、「現住居の敷地以外の宅地」では多くの階層で上昇した。世帯所有の土地取得方法は「現住居の敷地」では「会社などの法人から購入」が 33.6%で最も高く、「現住居の敷地以外の土地」では「相続・贈与で取得」が 50.9%と最も高い。平成 20 年比（同）では、「現住居の敷地以外の土地」の「相続・贈与」による取得割合は平成 20 年の 45.9%から 5.0P 上昇し、全体の過半を占めている。

〔世帯が所有している土地の状況〕「宅地など」の土地面積 1 万 1370 ㎥のうち「現住居の敷地」が 7053 ㎥（「宅地など」の土地面積全体の 62.0%）、「現住居の敷地以外の宅地など」が 4317 ㎥（同 38.0%）となっている。これらのうち「利用していない（空き地・原野など）」土地が 8.6%。また、低・未利用地（屋外駐車場、資材置場、利用していない空き地・原野などの合計）の面積は 1413 ㎥（同 12.4%）で、このうち「利用していない（空き地・原野など）」土地が 69.4%を占める。これを世帯所在地（圏域区分）別にみると、三大都市圏の各圏域の割合は 9～10%、地方圏では 14%だった。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000083.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 03—5253—8111 内線 30243、30242



調査統計

国土省、平成 27 年 11 月の建設工事受注高は 6.5 兆円、不動産業の発注 27%減

国土交通省がまとめた平成 27 年 11 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受

注高は6兆5857億円で、前年同月比6.1%増加した。うち元請受注高は4兆3698億円で同7.3%増加し、下請受注高は2兆2159億円で同3.8%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆1127億円で、同0.6%減で10か月連続の減少。民間等からの受注高は3兆2571億円で、同10.4%増と14か月連続の増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は同17.0%減の4909億円で、2か月連続で減少。このうち発注者別に不動産業をみると、11月は同27.7%減の1970億円で、2か月連続で減少した。11月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆1127億円(前年同月比0.6%減)、「民間等」からは3兆2571億円(同10.4%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆3698億円(同7.3%増)、下請受注高は2兆2159億円(同3.8%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は4909億円(前年同月比17.0%減)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1254億円(同33.6%減)、次いで「医療・福祉施設」855億円(同23.1%増)、「工場・発電所」745億円(同17.4%減)—などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が1970億円(前年同月比27.7%減)で最多、次いで「サービス業」1191億円(同1.5%減)、「製造業」1009億円(同0.8%増)、「金融・保険業」142億円(同7.4%増)—と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1202億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=733億円◇製造業の「工場・発電所」=635億円—などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001115343.pdf>

【問合せ】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

東京都、平成27年11月の新設住宅着工は1万326戸で3か月連続の減少

東京都がまとめた「平成27年11月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における11月の新設住宅着工戸数は前年同月比で持家、貸家は増加したが、分譲住宅は減少し全体で6.8%減と3か月連続で減少した。

[主な利用関係別の内訳]◇持家は1428戸(前年同月比0.6%増)、3か月ぶりの増加◇貸家は4802戸(同8.0%増)、6か月連続の増加◇分譲住宅は4003戸(同11.5%減)、3か月連続の減少。うち、マンションは2293戸(同18.2%減)、5か月連続の減少、一戸建ては1679戸(同1.1%増)、2か月ぶりの増加[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は851戸(同121.6%増)、3か月ぶりの増加◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は2284戸(同6.8%減)、3か月連続の減少◇区部全体は7463戸(同11.6%減)、3か月連続の減少◇市部は2839戸(同9.7%増)、3か月ぶりの増加。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2016/01/60q17300.htm>

【問合せ】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03-5320-4932



市場動向

住金機構が調査、民間ローン借換後の金利タイプは変動型が最多

(独)住宅金融支援機構は「2015年度民間住宅ローン借換の実態調査」をまとめた。同調査

は、現在民間住宅ローンの借入があり 2014 年 11 月～2015 年 10 月に借換をした全国の 20 歳以上 70 歳未満(学生と無職を除く)を対象に、借換による住宅ローンの金利タイプの変化や借換理由などについてインターネットによるアンケート調査を実施したもの。概要は次のとおり。**1. 借換による金利タイプの変化**＝借換後の金利タイプは、「変動型」(40.5%)が最も多く、次いでほぼ同水準で「固定期間選択型」(39.3%)、「全期間固定型」(20.2%)の順となった。借換後の金利タイプ別利用割合の3か月ごとの推移をみると、「変動型」は2015年2月～4月以降利用が増加してきているが「全期間固定型」は同時期から減少しており、ほぼ逆相関の関係で推移している。**2. 借換までの経過期間**＝借換までの経過期間はすべての金利タイプで「5年超10年以内」に借換が37.8%と最も多かった。**3. 借換による金利タイプ(年齢階層別、世帯年収別)**＝まず年齢階層別では、30歳代(41.4%)、40歳代(37.7%)、50歳代(41.3%)が借換後の金利タイプが「固定期間選択型」でほぼ同じ割合となっている。世帯年収別では世帯年収が高くなるほど「変動型」への借換割合が多い(世帯年収での「変動型」への借換割合：400万円以下は30.1%、601万円～800万円は41.2%、1001万円～1500万円は43.6%)。**4. 借換理由**＝借換理由は「金利が低くなるから」(68.5%)が最も多く、次いで「返済額が少なくなるから」(53.3%)、「適用金利が上昇し、返済額が増加するから」(15.1%)の順。また借換により「金利が低下した」は全体の92.1%で、このうち「金利が0.5%超1.0%以下低くなった」が23.9%と最も多い。反対に「高くなった」が3.6%、「全く変わらない」が4.3%だった。金利が低下した人の借換後の返済期間の割合に関しては、金利低下幅が大きいほど借換後の返済期間が比較的短くても借換をする割合が多い。

[URL] http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_karikae.html

【問合せ先】調査部 03—3812—1111



ビル市況

三鬼商事、平成27年12月の都心5区のオフィス空室率、6か月連続で4%台

三鬼商事がまとめた平成27年12月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル19棟、既存ビル2577棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区＝千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比で0.16P下げ4.03%となり、8か月連続で改善し、4%台は6か月連続となった。12月は解約の動きが小規模にとどまったことや、新規供給がなかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万2千坪減少した。[大型新築ビル(19棟)] ◇空室率＝27.84%(前月比0.57P減、前年同月比14.44P増)。12月は新規供給がない中、竣工1年未満のビルに小規模な成約の動きが見られたため、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2577棟)] ◇空室率＝3.58%(前月比0.14P減、前年同月比1.73P減)、12月は解約の影響が少ない中、増床や自社ビルからの借り換え移転などの動きがあり、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料＝1万7692円(前年同月比4.36%、739円の上昇、前月比では0.31%、55円の上昇)、新築ビルや築年数の浅い大型空室の募集状況がおおむね好調に推移している一方、一部のビルでは募集賃料を抑える動きも見られるため、東京ビジネス地区の平均賃料は小幅な上昇にとどまっている。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1601_T0.pdf



資格試験

不動産流通推進C、平成27年度不動産コンサル技能試験の合格者は654名

(公財)不動産流通推進センターが発表した平成27年度「不動産コンサルティング技能試験の実施結果」によると、受験者数は1320名、このうち合格者数は654名で、合格率は49.5%(前年度46.2%)。合格者には合格証明書を送付するとともに、下記サイトにおいて、合格者の受験番号や問題の正解番号・正解を公表。合格者は合格発表日の1月8日から、随時登録を申請することができる。

[URL] <http://www.retpc.jp/consul-exam/result.html>

【問合先】コンサル係 03-5843-2079



講演会

土地総研、「2016年の日本、世界の金融・経済の見通し」定期講演会を開催

(一財)土地総合研究所は、「2016年の日本、世界の金融・経済の見通し」をテーマとした定期講演会を開催する。講師はCFP、1級FP技能士の乾晴彦氏。参加費は無料。日時と会場は1月27日(水)14:00~16:00、日本消防会館(東京都港区)。定員の140名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

[URL] <http://www.lij.jp/lec/lform.php>

【問合先】03-3509-6971



セミナー

日本ビルディング経営センター、新春特別ビル経営セミナーを開催

(一財)日本ビルディング経営センターは、新春特別ビル経営セミナー「持続的成長を目指すビル経営~2016年の日本経済と不動産市場を展望する~」を開催する。ビル市場は2020年に向け大規模開発の進行によるビルの大量供給を控え、内外の経済動向や経済構造の変化を踏まえたオフィス需要の行方など、不透明な要因も多くみられる。魅力ある都市の形成を支えるビル事業の持続的成長をするには、ビル経営として市場動向を的確に把握し、変化するテナントニーズへの積極的な対応が求められている。同セミナーでは、みずほ総合研究所常務執行役員・高田創氏による「2016年世界はどうか 日本はどうか」をはじめ、3人の講師が日本経済、外国からの投資動向、日本の不動産市況について講演を行う。

日時と会場は1月27日(水)13:30~17:00、大手町フィナンシャルシティサウスタワー(東京都千代田区)、参加費は2万円(税込)。参加申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.bmi.or.jp/news/2015/11/9500/>

【問合先】事務局 03-3211-6771