

不動産調査

No.398 (2015/1/20)

平成 26 年 定例講演会

2015年の日本経済と不動産市場

第 1 部・特別講演

人口減少時代の処方箋 2

野村総合研究所 顧問
東京大学公共政策大学院 客員教授 増田 寛也 氏

第 2 部・研究報告

2015年の不動産市場 27

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫



一般財団法人
日本不動産研究所

平成 26 年 定例講演会

2015 年の日本経済と不動産市場

第 1 部・特別講演

人口減少時代の処方箋

プロフィール

野村総合研究所 顧問
東京大学公共政策大学院 客員教授
ますだ ひろや
増田 寛也 氏



Contents

1. 消滅可能性都市	3
2. 人口の将来推計	5
3. 出 産	10
4. 人口の社会移動	14
5. 大都市問題	18
6. 政府の動き	20
7. 地方創生会議の動き	22

ただいまご紹介いただきました増田です。どうぞよろしくお願いたします。人口減少についてのメカニズムと、これに対しどう対応していけばいいかということ、ここは大変議論があり、どう対応していくかについてはいろいろな案を多角的に検討していただく必要があると思います。人口減少がすすごく進んでいくのであろうことは、私も岩手県の知事を 12 年ほどさせていただきましたが、特に自治体の首長は誰しもがそのことについては分かっているのではないかと思います。実は市町村ごとの将来推計人口を出すのは大変難しい。ご承知のとおり、

将来人口はそこで何人出生があるか、子どもさんが誕生するかという数と、せっかく子どもが生まれても育てていく過程、途中で例えば大学進学のために出ていく、あるいは地元就職口、働く場がないために働きに外に出ていくわけです。これがいわゆる社会移動です。

自然増減と社会増減の両方の数値を足し合わせて、それを推計して市町村ごとの将来推計人口になっていくのですが、これを出すのはなかなか難しい。この推計機関は社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」）がわが国では担当しています。これは精度の非常に高い推計を

出しています。世界で精度の最も高い優れた機関の一つだと思いますが、そこでも市町村ごとの数字を出したのは2003年3月で、10年ぐらい前にやっとそれが出せるようになりました。

2000年10月に国勢調査が行われています。これは5年ごとですが、2000年10月の国勢調査のデータを2年半ぐらいかけて分析して、2003年3月に出したのが最初です。ちょうど私が知事の時でした。まだまだ精度が粗いと言われていたので、市町村ではそれをもとに議論はなかなかできなかったのですが、その後、5年後の2005年の国勢調査に基づき2008年3月に発表されたもの。そして、今ある最新のデータは2010年10月の国勢調査に基づき昨年3月、2013年3月に出たものが最新のデータです。これを取り寄せ、「日本創生会議」（私が座長をしています）でいろいろな人口関係の専門家に入ってもらって分析をして、社人研の数字を少しだけ修正して改めて出し直したのが今年の5月です。全国の半分ぐらいの自治体が消滅可能性を持っていることを発表したの、だいぶご関心を持っていただけたと思っています。社人研とどこを変えたのか。本当にごく一部ですが、東京への人口の集中が社人研の場合にはいずれ収束する、そこが止むという前提でしたが、我々の分析では東京オリンピックが決まったこともありまして、いま一層、東京への人口の転入超過が見られます。これはずっと続いていくだろうということ。そこだけごく一部、修正して出し直したということです。

1 消滅可能性都市

人口減少の要因はいろいろ取り上げられますが、端的に言うとわが国の場合には20～39歳の若年女性の数が年々激減している。95%の子どもがこの年代の女性から出産されます。ですから、市町村に何人女性がいるかにより、もちろん出生数が決まってくるのですが、さらに言うと失礼な表現になるかもしれませんが、60、70歳の方がたくさんいても将来人口にはつながっていきません。まさに出産の可能性の一番高い、95%の子どもを出産するこの年代の女性が何人いるかということで決まってくるのですが、ここが年々激減しているというこ

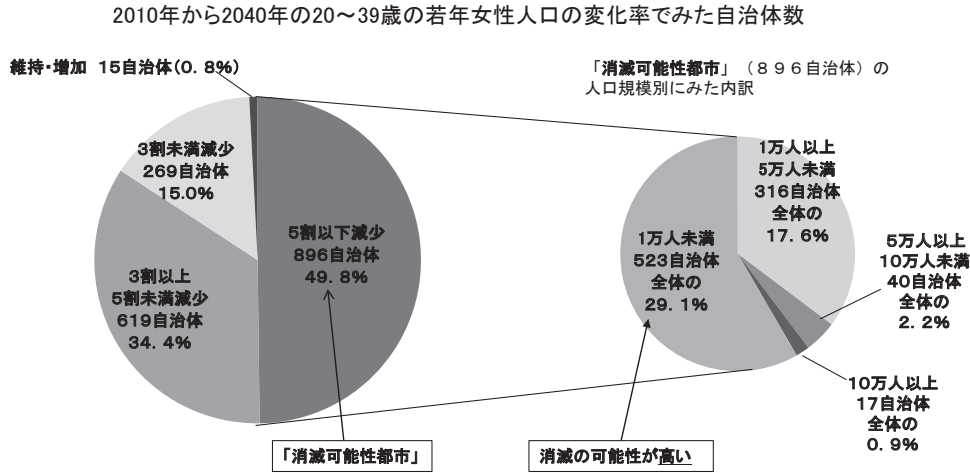
と。それからもう一つ、東京一極集中の問題です。この二つがわが国の人口減少を加速化させています。

われわれの推計だと、将来人口推計がいま出せる2040年までに全国896の市区町村がわれわれの定義で言う「消滅可能性都市」に該当します。そのうち、523の人口1万人未満、いわゆる数千人の自治体は本当に消滅する可能性が高いということです。分母は1799です。この数字は現在の数字とは違っています。市区町村で政令市の特別区も1自治体。ですから、23区の例えば千代田区、港区も1自治体になっています。横浜の西区とか、そういうのも1自治体になっています。現在はまだ少し多いのですが、2010年10月現在の市区町村数で言っています。ですから、その後昇格した相模原、熊本などは特別区ではなく全体で1自治体になっているので、今とは少し違いますが、ほとんど違います。そのうち896、ほぼ半分、49.8%です。ほぼ半分はわれわれの定義で言う消滅可能性都市に当たります。そのうちの人口1万人未満は大体3割ですが、そこは本当に消えてしまう可能性がある数千人の自治体です。この消滅可能性都市の中には、後で申し上げますが県庁所在地の秋田市や青森市とか30万近い非常に大きな都市も入っています。

この消滅可能性都市の定義ですが、いま申し上げましたように2010年の実績を基に将来推計が出ている2040年に、まさに人口の再生産力を持っている女性が半以下になる、5割以下に減少する市区町村です。したがって、消滅というと住民が本当にいなくなる、自治体がなくなることをイメージするかもしれませんが、そうではありません。女性の数が半分ということですが、この言葉をどうするか、いろいろ考え、最後、もうこれにしました。「持続可能性（サステナビリティ）」の反対語ですが「消滅可能性」。すなわち、若年女性が5割以下に減少してしまう市区町村の人口を維持しようとすると、いま直ちに合計特殊出生率を3近くまで上げないと、こういう自治体は人口が維持できない。そこまで減ってしまうということです。ですから、真っ先に何が起こるかという、人口はゼロになりませんが、恐らく自治体として見れば社会保障を維持するのが極めて困難になるだろう。そういう自治体を指しています。この合計特殊出生率が3という水準は、今もう日本では望めないぐらい高い水準です。これも大変失礼な言い方で、

1-(3) 「消滅可能性都市」の推計結果 (日本創成会議)

○2040年に若年女性人口が5割以下に減少する市区町村(「消滅可能性都市」)は全国1799のうち、896にのぼる。



(出典)国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口推計」より作成。
 ※福島県は調査対象外。

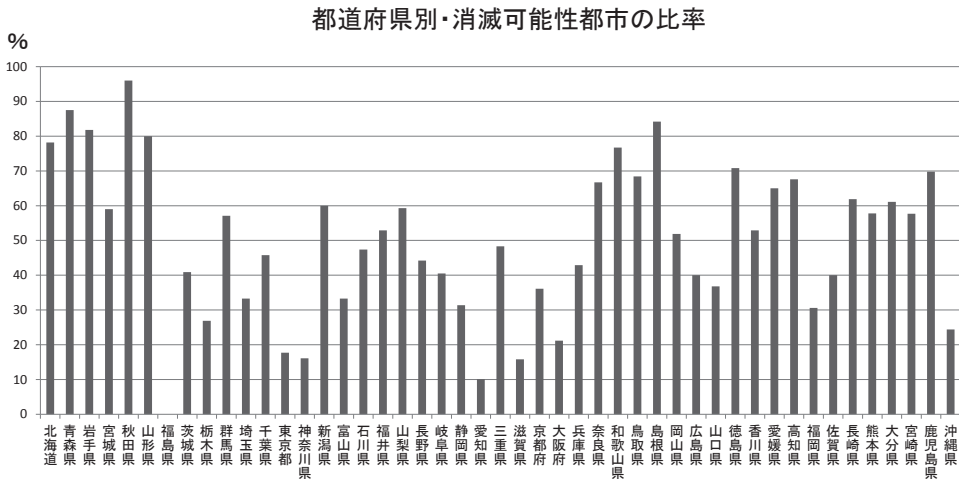
誤解を招くかもしれませんが、アフリカなど開発途上の国はやはり出生率が高いのですが、成熟国家になるに従いずっと下がってきます。フランスが今あれだけいろいろな対策をとっていますが、2.01です。北欧も1.9幾つというところがそのラインです。日本も全国平均で1.43、非常に低いのですが、3まで上げるのはやはり難しい。ちなみに、よくお聞きになっていると思いますが、合計特殊出生率が大体2だと人口が維持されます。一家の中でお父さんとお母さん、二人の大人から子どもが二人生まると、それが合計特殊出生率2の世界です。正確に言うと、日本の場合には亡くなる子どもさんが若干いるので2.07が維持する水準として必要だと言われています。その2.07は世の中の普通の姿だとなるかという、日本の女性を10人平均的な形でサンプリングして取ると、その10人のうち7人ぐらいの女性が子どもを3人出産するのがちょうど2の世界です。私も3人兄弟ですが、もう60歳をちょっと超えましたけれども、ですから時計の針を50年ぐらい前に戻すと合計特殊出生率2が出てきます。女性10人とすると、生涯非婚の方も十何パーセントいらっしゃる。結婚されても子どもさんがいない家庭、それから1人、2人という

ので、実に10人のうち7人が3人出産するとやっと2になる。それから言うと3はいかに高いか、お分かりになると思います。

結局、われわれの推計だと全国で半分ぐらいの自治体がこれ以上どうやっても人口が増えない。福島県だけデータがないので空欄になっていますが、それを都道府県ごとに消滅可能性都市、そういう自治体の数で割合を見ると、秋田県が一番多くて96%、実はこれに該当します。そこから外れるのは八郎潟を干拓して大規模農業、米中心ですが、それをいま展開している大潟村、3,200人ぐらいの住民だと思えますけれども、いま所得が好調で高く、2位の秋田市、あるいは電子産業が集中しているのは、にかほ市ですが、あの辺りに比べても一人当たりの所得がずぬけて高い。もちろん、納税額も非常に大きいですから村も豊かです。したがって、秋田県のほとんどの自治体では20代、30代の若年女性が半分以上になります。この秋田県の大潟村は、なんと女性の数が15.2%、全国で第2位となるほど、これからも増えていく。だから総人口も増えるということ。そこで消滅可能性都市の割合が高いのは青森県です。そこで消滅可能性都市から逃れているのは三沢市あるいは

1-(4) 都道府県別・「消滅可能性都市」の比率 (日本創成会議)

○消滅可能性都市は全国の自治体の49.8%。
 ○秋田県は大潟村を除いたすべての自治体が「消滅可能性都市」。その後青森県(87.5%)、島根県(84.2%)と続く。もっとも割合が低いのは愛知県(10.1%)。



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口推計」より作成。
 ※福島県は調査対象外

六ヶ所村。要は仕事の場合、特に女性に仕事場があるかどうかということ、米軍基地とか六ヶ所村の場合には原発関連の仕事ですから政策的にはもちろん異論あるいはご意見があると思いますが、とにかく雇用の場が安定している。大潟村はまさに株式会社で農業をやっています。女性が農業に従事するといっても、例えば経理などで働く場があり、親も収入が非常に安定しているので、農業を継がせる。そこで結婚して、村が子育て支援を潤沢な財政資金で相当展開しているので出産につながっている。もちろん大学に行く頃の進学はまたいろいろあると思いますが、それにしても出産が大変多く行われています。

三沢市、六ヶ所村は人口が減りますが、周りに比べるとその減りが緩やかです。北海道で言うと、ここから逃れているのはニセコ、観光だと思っています。それから、十勝地方の農業地帯。そんなところですが、それぞれが消滅可能性都市に該当しているところ、あるいは該当していないところで理由があります。

2 人口の将来推計

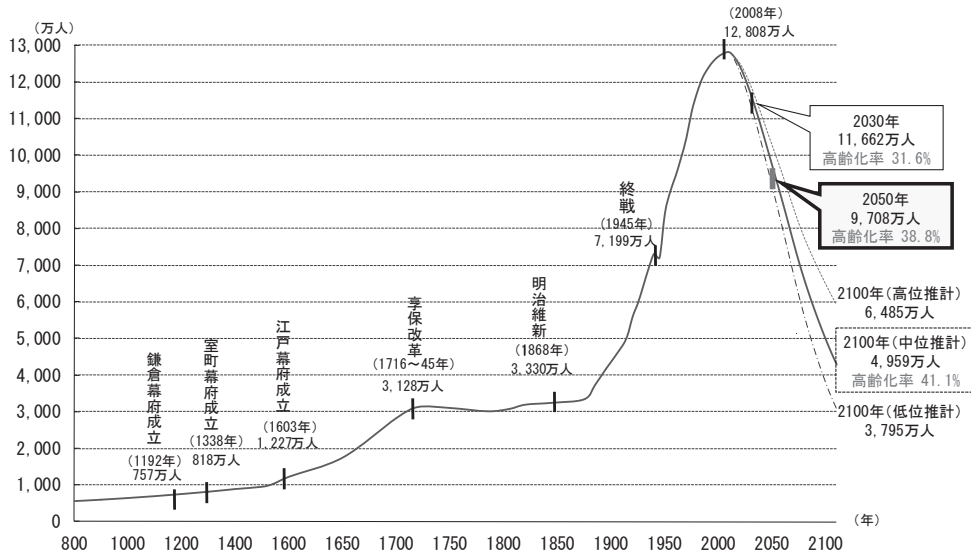
人口減少についてどう考えていくかということですが、わが国の場合はどうやっても当分人口は減っていきます。それを横ばいに止めるのはすぐには不可能です。これを前提に、どうやったらサイズを小さくして痛みを少なくするか。それしかないのです。そして、この人口減少は避けられません。

江戸時代には鎖国していたので、ずっと横ばいで安定していて3,000万人ちょっとです。わが国の人口が1億2,800万人までできたのは、わずかこの100年ちょっとの間で、明治以降に1億人に増やし、こういう数になったということです。

社人研の予測だとわが国の将来推計人口はこれから100年でまさに江戸時代と同じぐらいまでずっと下がっていくであろう。要は下げ止まらないということです。もう下がりっぱなしになるという予測になっています。したがって、この一番の問題は人口が減り続ける状況になっているということです。下げ止まらないということはどういうことを意味しているかというと、一つは

4-(1) 日本の総人口の推移と推計

○2008年の1億2808万人をピークに減少に転換。中位推計で2050年に9708万人となる見通し。



(出典)総務省「国勢調査」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

年齢構成が非常にアンバランスになり、社会保障を維持することが無理になります。よく年齢階層別で人口の数と年齢階層を組み合わせるとピラミッド型になり、普通の国は若い層のほうが多く、だんだん高齢者になるに従い少なくなる。途中で亡くなります。ですから、よく人口ピラミッドと言いますが、日本の場合にはそれがちょうど逆ピラミッドになります。高齢者が非常に多くなり、それが逆台形のような形になります。そして、そこからもっと逆三角形のような形になることを意味しています。稼ぐのは若いほうですから、いくら社会保障を維持しようと思っても、高齢者の負担を重くしても限界があり、社会保障は崩壊する。いわゆる年齢構成がよりアンバランスの社会が出てくるという、あの図はそういうことを意味しています。

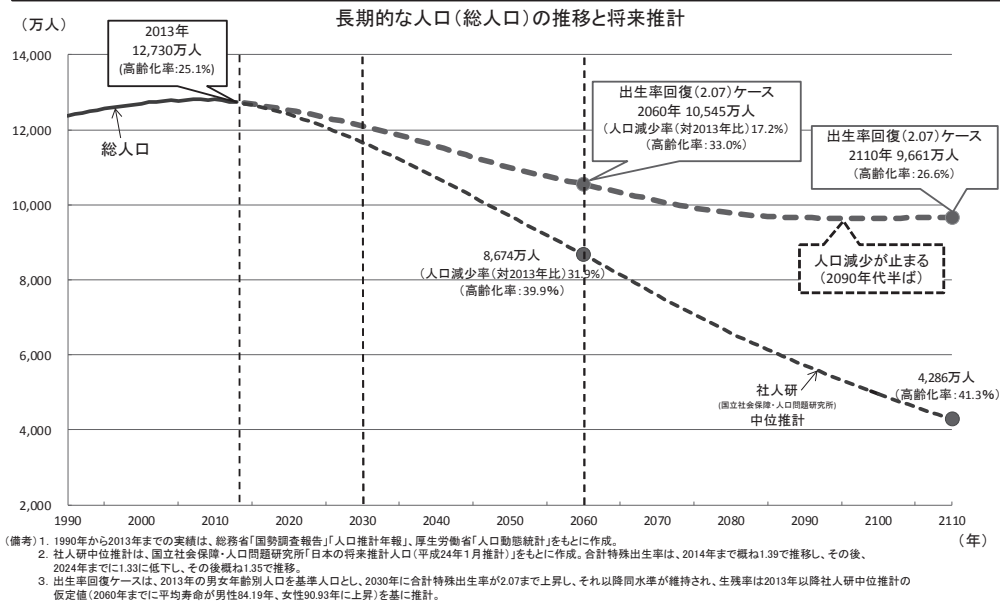
もう一つは、東京一極集中との関係ですが、国土利用が非常にアンバランスになり、地方が消滅して、国交省の国土ビジョンを見ても無居住地域が全国に広がり、そして荒れていく。国土利用の中で東京にだけ人口が集中するようになる極点社会が出現して、国土利用の面でも極めてアンバランスになります。この二つのアンバランスが生ずるような人口の減少の姿。さらに言うと経済学

上は人口減少もイノベーション、要するに付加価値生産性や全要素生産性を上げれば十分カバーできるわけですから、経済学上、人口減少はそれほど問題にならないと言われていますが、人口構成がこのようにいびつな形になっていると、いわゆる経済の縮小スパイラルに陥り、一人当たりの所得もずっと減ります。全体の人口が少なくなれば、恐らく海外の投資家は全部日本を無視して周辺国、間もなく人口では日本はフィリピンに抜かれるわけですが、そちらのほうに投資先を求めるところから、より経済が沈滞化する。ですから、今の日本の人口減少は経済的にも極めてダメージを与えますし、そういう意味でどこかで先ほどの下降ラインを止める必要があると思います。

後で申し上げますが政府は初めて閣議決定で、人口1億人で保とうということを6月の骨太の方針で決定して、今それを前提にいろいろ対策をつくろうとしています。人口1億人に向け収束していくようなカーブに切り替えよう。人口のカーブを切り替えるのはものすごく大変な話です。要は、行政がどこまで踏み込んでいいのか常に問題になります。結婚する、出産をするのは非常にデリケートな、当人同士の話し合いというか、それに

4-(2) 総人口の将来推計

- 現状が続けば、2060年には人口が約8,700万人と現在の3分の2の規模まで減少。
- 2030年までに合計特殊出生率が2.07に回復する場合、50年後に1億人程度、さらにその一世代後には微増に転じる。



よって決まることですから強制するわけにはいきません。そういうことをどうやって働きかけるかということ。それから、東京に集まっているのは経済的なメリットがあり、その理由で集まってきているわけですから、それを人為的に切り替えることによって、経済成長にダメージがあってはいけないわけです。客観的に見れば東京の成長力、潜在的な成長力も含め、それをもっと伸ばしていくことが非常に重要なことは明らかなので、そこを傷めないようにしつつ地方にいろいろな働く場をつくり、人口面で若い人が東京に来ることにより、人口が減ることを防ぐという、この両立を図っていく必要があります。非常に難しい操作が強いられていますが、政府は初めて1億人で人口を保つことを決め、石破さんが担当大臣に就任されました。

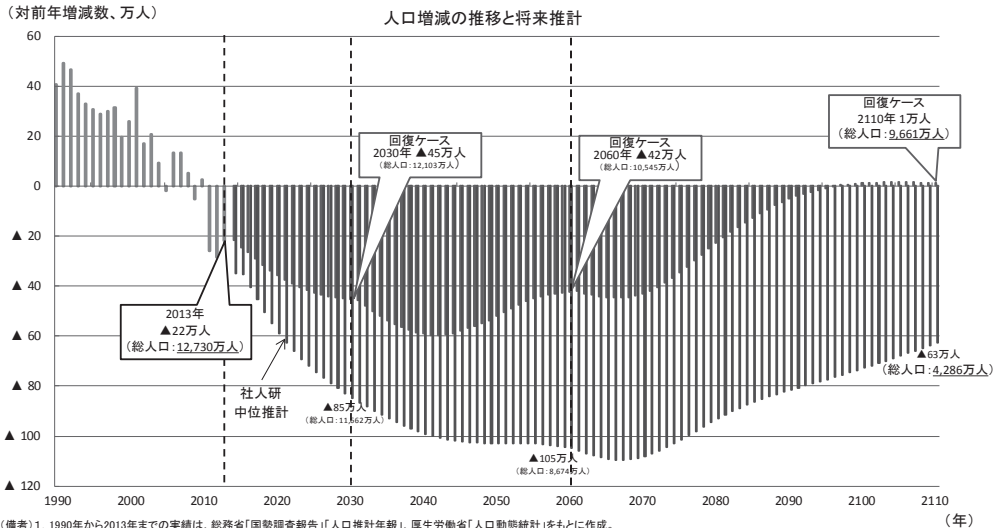
政府の考え方と、今のまま政策を変えなければ起こるであろうところとの差をご覧ください。1億人目標にして、何とかカーブをこう切り替えようというのが今の政府の閣議決定のラインです。これはハードルが非常に高い。そのためには2030年、あと16年後とか、もう12月ですから15年後と言ったほうがいいかもしれませんが、あと15年間で合計特殊出生率を先ほ

ど言った人口を維持する水準の2.07まで回復しないとこのラインになりません。私は目標を立てたのはとてもいいことだと思いますし、最終的には2.07を目指さなければいけないと思いますが、これだけ短期間にはそこまで回復できない。これはあまりにもハードルが高すぎて、わが国では正直難しい。せいぜい8,000万人か9,000万人ぐらいで横ばいになればいいのではないかと思います。政府はこのような高いハードルをお作りになったということです。

それを違う形でいうと、同じことを言っているわけですが、今の人口の減りが毎年毎年どのぐらい減っていくか。いま社人研の趨勢だとこちらのほうになります。毎年これだけ減っていきます。今ちょうど減り始めているところです。一番多いときは2040年ぐらいから70年、80年ぐらいまでの間は毎年100万人以上がどんどん無くなるぐらいの、これだけの人口減少になってきます。先ほどの極めて高いハードルですが、それをクリアするとこのぐらいの減少でとどめられます。すなわち、どうやっても毎年60万人ずつぐらいは減る時期がやがて来ますが、トータルでは何とか1億人ぐらいで収められるということです。

4-(3) 人口減少数の将来推計

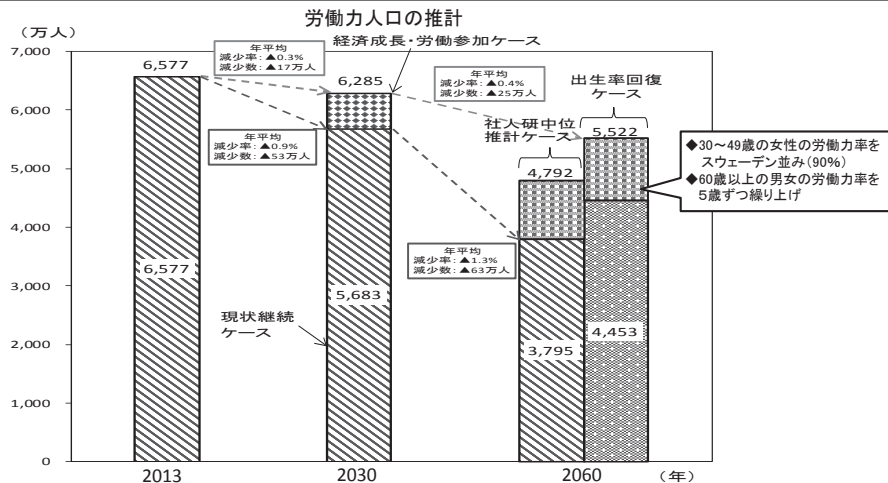
- 現状が続けば、2020年代初めに年60万人減、2040年頃には年100万人減となる。
- 2030年までに合計特殊出生率が2.07に回復する場合、2040年頃の年60万人減がボトムとなり、その後は減少数が小幅化。2090年代には人口減少は収束する。



(備考) 1. 1990年から2013年までの実績は、総務省「国勢調査報告」「人口推計年報」、厚生労働省「人口動態統計」をもとに作成。
 2. 社人研中位推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」をもとに作成。合計特殊出生率は、2014年まで概ね1.39で推移し、その後、2024年までに1.33に低下し、その後概ね1.35で推移。
 3. 出生率回復ケースは、2013年の男女年齢別人口を基準人口とし、2030年に合計特殊出生率が2.07まで上昇し、それ以降同水準が維持され、生残率は2013年以降社人研中位推計の仮定値(2060年までに平均寿命が男性84.19年、女性90.93年に上昇)を基に推計。

4-(4) 労働力人口の推計

- 労働力人口は、出生率が回復し(2030年に合計特殊出生率が2.07まで上昇)、かつ女性がスウェーデン並みに働き、高齢者が現在よりも5年長く働いたとしても、2060年には5,500万人程度まで減少。



(備考) 総務省「労働力調査」、厚生労働省雇用政策研究会「労働力需給推計」(2014)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」、スウェーデン統計局「労働調査」をもとに作成。
 (注) 1. 労働力人口は、15歳以上の人口のうち、就業者と完全失業者を合わせたもの。
 2. 現状継続ケースは、2012年の性・年齢階級の労働力率を固定して推計したもの(厚生労働省雇用政策研究会推計)。経済成長・労働参加ケースは、女性・高齢者や若年層の労働市場への参加が進むとして推計したもの(厚生労働省雇用政策研究会推計)。例えば、30~49歳の女性の労働力率は、2012年71%→2030年85%に上昇し、M字カーブは解消すると仮定している。
 3. 社人研中位推計ケースは、国立社会保障・人口問題研究所(社人研)が推計した2060年の性・年齢別人口に労働力率を乗じたもの。出生率回復ケースは、2030年に合計特殊出生率が2.07まで上昇し、それ以降同水準が維持され、生残率は2013年以降社人研中位推計の仮定値(2060年までに平均寿命が男性84.19年、女性90.93年に上昇)を基に推計した人口に労働力率を乗じたもの。
 4. 2060年の労働力人口では、上記「1.」の厚生労働省雇用政策研究会推計に加え、女性・高齢者の労働参加が更に進むとし、30~49歳の女性の労働力率をスウェーデン並み(2030年85%→2060年90%)、60歳以上の労働力率を5歳ずつ繰り上げて推計している。

労働力人口の推計でいうと、この辺りが経済に一番関係するのだと思いますが、2013年、労働力人口ということでいうと6,577万人ですが、このぐらいわが国にはいて、これから減っていくわけです。ずっと減っていきます。それをいろいろなことをして保とう。労働力人口がないと経済に極めてダメージを与えますが、それを避けるためには、まず、出生率を回復する。2030年2.07までというだけでなく、北欧と同じように女性の労働環境を解決する。そして、高齢者が現在よりも5年長く働くようにする。逆に言うと、年金支給年齢なども遅くするのだと思いますが、とにかく女性、高齢者の就業率が世界的に見ても低いところをもっともっと活躍できるようにする。それも非常に難しいのですが、その三つがそろったとしても2060年には5,500万人ぐらいまで減ります。三つそろるのは非常に難しいので、実際はもっと減ってしまうと思いますが、三つがそろっても5,500万人ですから、今よりも1,000万人は減りませんし、場合によっては2,000万人ぐらい減る可能性があります。今の人口減少は経済的にも厳しい局面をもたらします。後でいろいろ議論が出てくるかもしれませんが、移民の話などもそういうところから出てくると思います。

ここで話は少し変わります。人口減少を市町村ごと、都道府県ごとで見ると、よく総数で〇〇町の将来人口がこれだけ減る、いま2万3,000人いるところが将来は1万2,000~3,000人まで半分以下に減ってしまうとか、それを嘆くことがあります。総人口が減ることはもちろん重要な要素ですが、年齢ごとに、これでも非常に粗いですが、例えば高齢者65歳以上はどうか。生産年齢人口15~64歳は何人になるか。若年層は何人になるか。せめてこのぐらいで見っておかないと、これも粗いのですが、実態がなかなか把握できない。

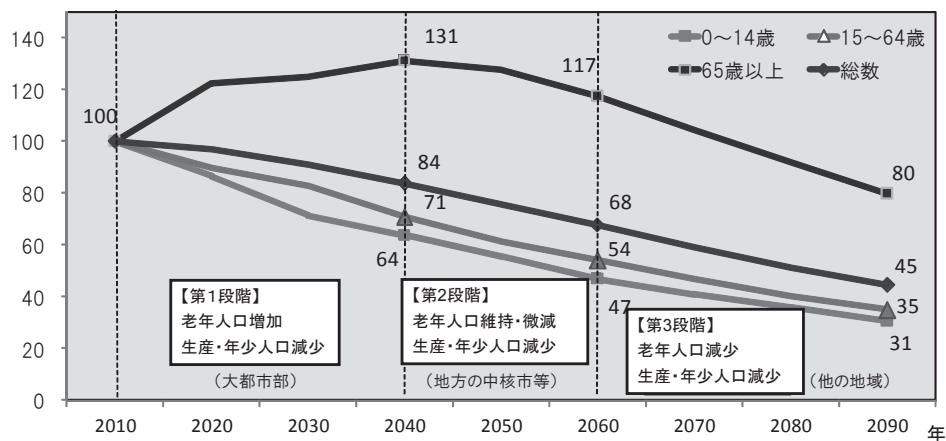
これは日本全体の趨勢です。先ほど言いましたように、2040年に1億728万人。2060年に8,674万人。これは指数化していますが、84とか68になっています。これだけ総数は減っていきますが、当分の間はこの高齢者65歳以上はわが国では増えます。これは2040年ですが、当分の間は高齢者が増えるので、これは多くの方々の実感にも合うのだと思います。総数が減る中で高齢者が増える。したがって、若年層はもっと減っていきます。

今年春に日本創成会議で提案を発表した後で、総理からこの話を詳しく聞きたいので説明してほしいというこ

4-(5) 年齢階層別にみた人口減少の推移

○人口減少は「3つの減少段階」を経て進む。すでに全国の自治体の44%（794市区町村）が「第2段階」「第3段階」に達している。

2010年を100として各年の推計値を指数化した。



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

とでした。そこで、こういう日本全体の傾向と、話が分かりやすいだろうと思い、総理のところには山口県の幾つか分析した資料を一緒にお持ちしてご説明申し上げました。山口県で言うと一番大きな都市は下関市です。県庁所在地の山口市ではなく下関市が一番大きな都市で、いま人口27~28万だと思えます。実は、下関市は高齢者が増えるというよりも、すでに高齢者が横ばいから減り始めている。日本全体で言うと2040年以降に出てくるところが、下関市ではすでにこういう状態に入っています。総理のご出身の長門市、日本海側ですが、あそこは高齢者が急激に減り始めています。こういう状況です。

全国の自治体の数で言うと、794の市区町村。私のところで全部一つ一つ分析すると、全体の半分近い44%に当たる794の市区町村がすでに高齢者すら横ばいから減るといふ、全国の傾向の30年ぐらい、あるいは40年ぐらい先の段階に突入しています。ですから、高齢者に対してのいろいろな商売、もちろん医療・福祉の関係もそうですが、例えば健康食品とか介護のためのいろいろな道具とか、高齢者向けの商品が世の中にたくさんあります。そういうものを販売するマーケットを選

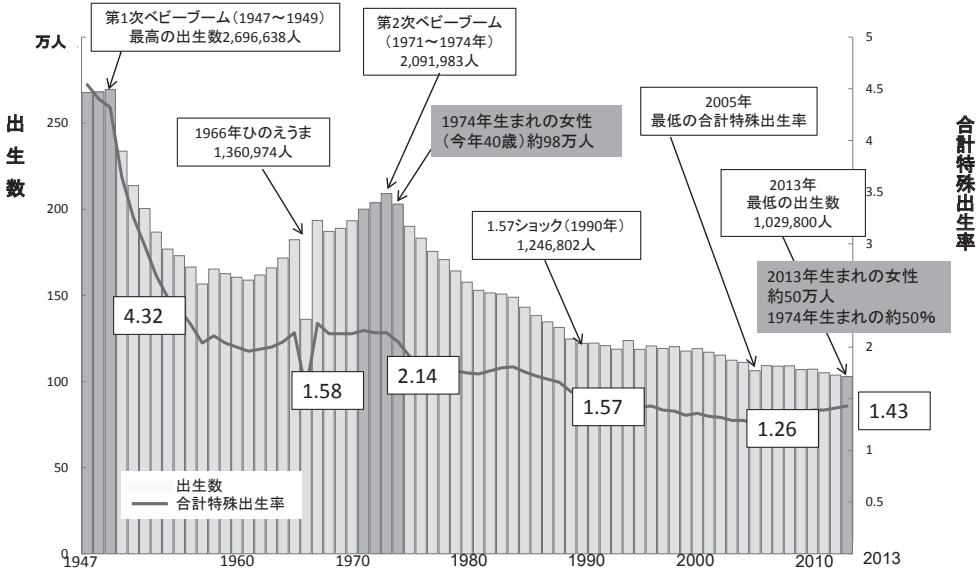
んでいくときに、そういったものはまだまだ商売のネタに十分なりませんが、場所をよく選ばないと、全国の半分近い自治体では高齢者のマーケットが急速に縮小しています。関東はこれから東京を中心に増える一方で、全国はこういう傾向になっています。マーケットということでは市町村ごとにすごく差があるということです。

3 出 産

合計特殊出生率の推移です。1966年で1年だけ下がっています。これが丙午という60年に一度の、迷信ですが、1966年だけは特異値で出生率が下がりました。その丙午の異常値よりも下がったと言われたのが1990年、1.57まで下がりました。人口関係の人たちや行政では1.57ショックと言われましたが、それはほとんどショックにもならず、ずっと下がっていき2005年ですが、わが国の合計特殊出生率が1.26まで下がりました。二人の大人からたった1.2人ぐらいしか出産されませんので、小泉内閣の最後でしたが、さすがに少子化担当大臣（猪口邦子さん）を置きました。それからいろいろ

5-(1) 出生率と出生数の推移

○2013年に出生率が1.43に回復。しかし出生数は約103万人で過去最少。



(出典)厚生労働省「人口動態統計」等

ろ少子化対策をとり、昨年は1.43まで回復したので、この数字を見ると少子化対策の成果が出てきたのではないかとも見えます。確かに、そういう部分はあると思いますが、わが国の実態がここまできた、非常に際どい危ないところまで来たことがよく分かるのは、出生率がこのように改善され、年々上がってきても出生数はずっと右肩下がりです。普通の国は出生率が上がれば子どもの数も上がるのですが、わが国は下がってきている。これは先ほども申し上げましたが、要は母親たるべき女性の数が年々減ってきている。したがって、出生率を上げてても効果が生じないぐらいの瀬戸際まで来ている。

人口のたまっているところ、戦後すぐの第一次ベビーブーム世代。その後、その団塊ジュニアが1971年から74年で第二次ベビーブーム世代ですが、この74年生まれが今年40歳で、いわゆる人口の再生産力というか、いわゆる出産可能年齢という大変失礼で、40歳以上でも高齢出産がありますが、本当に数が少ないので、出産を一番される年代から外れていきます。10年前、団塊ジュニアが30歳ぐらいのときにいろいろなことをやっていれば効果は全く違ったのですが、第三次ベ

ビーブーム世代は普通はありますが、わが国ではなくなり、それが生まれずに、それだけ出生の数が少なくなり、現在まで来てしまったということです。

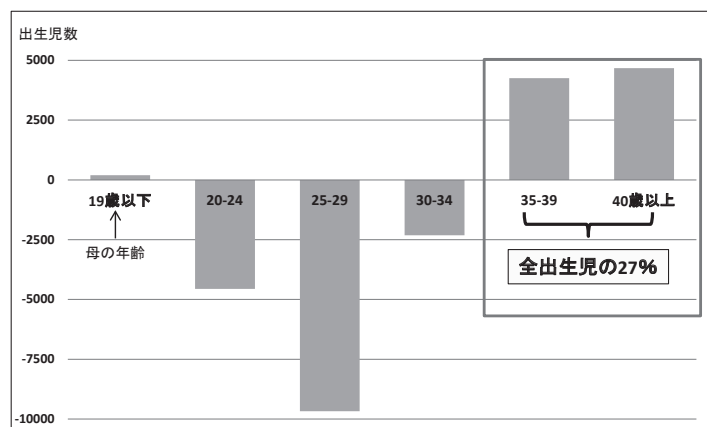
ちなみに、まだはっきりと政府のほうで発表しているわけではないのですが、いま年間生まれてくる子どもの数は、昨年はずっと下がり102万9,800人です。そういうところまで下がったのですが、今年出産される数はとうとう100万人ギリギリのようです。12月のこの時期なので、今年の子どもの数は決まっています。1月1日に多分速報値で発表されると思いますが、どうも100万ちょうどのようです。

あともう一つ、これも言うとも身もふたもないような話ですが、出生率はそれでも1.43まで上がってきましたが、来年は1.3台にまた戻るといって大変厳しい。しかし、このままだと本当に人口減少につながるの、デリケートな問題ですが、全体としてはもう何だかんだ言われていられません。やはり、出産がもっと行われるようなことをしていく。そのために、ただ単に当事者に「早く産め産め」と言うことは前近代的なことで効果は生じません。やはり社会的な環境、このようになってきている背景には若い人たちの不安定雇用、そして所得が

5-(2) 出産の現状（晩産化）①

- 団塊ジュニア世代の「駆け込み出産」により、全出生児の全3割は35歳以上の母親から出生。20代、30代前半は減少。
- 現在の30代前半以下の出生数がこのまま下落すれば、少子化は一気に加速する。

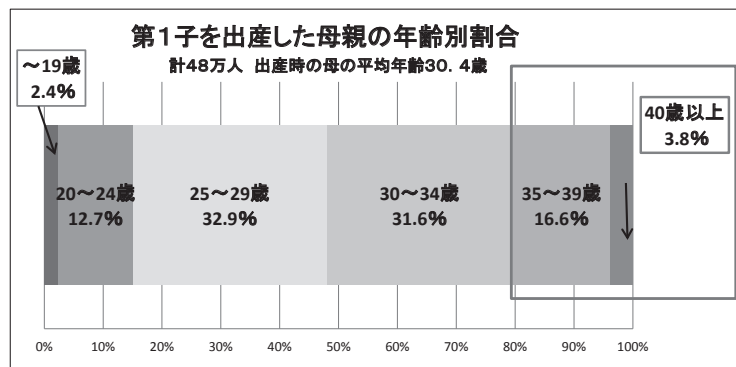
年齢階級別出生数(2013年102万9820人過去最小)の前年との増減比較



(出典)厚生労働省「人口動態統計」(2013年)

5-(3) 出産の現状（晩産化）②

- 第1子(48万人)の内、約20%が35歳以上の母親から出生。
→30代後半以降の初産では「2人目」はなかなか困難。
- 人口急減社会回避には、晩婚・晩産化傾向を断ち切ることが重要。



(出展)厚生労働省「若者(15～39歳)の意識に関する調査」(2013年)。

- ・男性の未婚理由:「経済的余裕がない」が1位。・子供が増やせない理由:「子育てや教育にお金がかかりすぎる」が突出(複数回答66.7%)
- ・約4割の女性が「初産は25～30歳未満ですべき」と回答。

低い人がずいぶん多い。結婚に踏み切れない。生活が安定しない。ですから、働き方を非正規から正規に切り替える。給料を上げる。そして、きちんとした育児・出産がちゃんと行われるような環境にする。女性が働く環境を改善していく。さまざまなことをやり、数が安定して増えていくように切り替えることが必要だと思います。

この関係で少し申し上げると、いかにいま晩産になっているかということです。生まれてくる100万人のうちの3割の子どもたちの母親の年齢層は35歳以上です。そこまで遅くなっているということ。

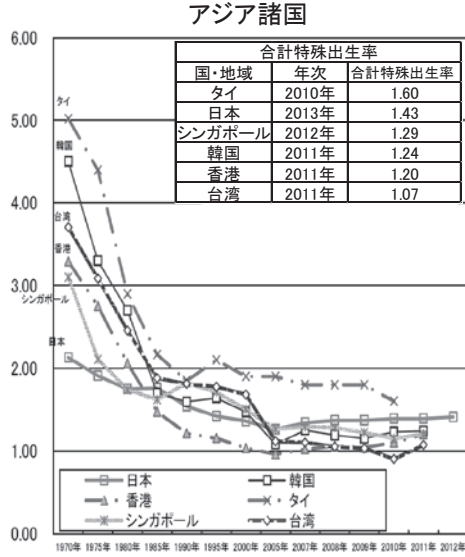
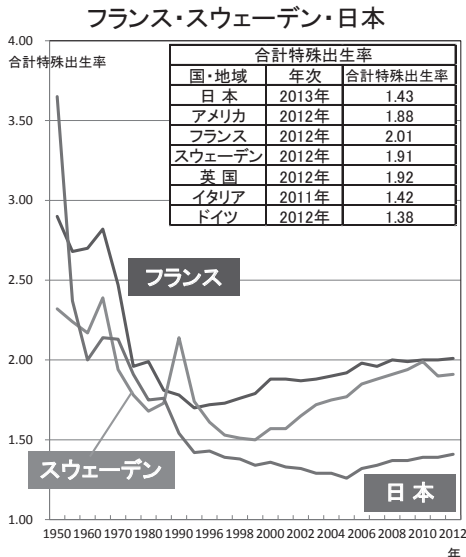
それから、100万人生まれてくる子どもの半分近くが長男長女、すなわち第一子として生まれてきます。ですから、いかに兄弟の数が少なくなっているかということです。100万人生まれてくる子どもたちのほぼ半数が第1子として生まれるのですが、その母親の年齢を見ても5人に1人が35歳以上です。35歳過ぎて初めて出産を意識するという、それだけ晩産化になっています。日本の場合は伝統的な家族観が維持されているというか、結婚があり初めて出産になります。婚外子はわずか2%なので、日本の場合には結婚が大前提です。そうしないとなかなか出産につながらない。その結婚が遅く

なっているので、より晩産化になり、40歳を超えるとほとんど生まれてこない。こういうことになります。

フランスは、そこがガラッと変わっています。フランスは先進国の中では唯一、2を超えて2.01です。一時期1.66まで下がったことがあり、それから猛烈に挽回しました。北欧のスウェーデンは今1.91です。スウェーデンも一時期1.50まで下がったことがあります。これは大変だということで猛烈な予算を投じて、GDP比の3%から4%近くまで入れて少子化対策をやりました。ただ、それだけでは出生率は上がらなかった。フランスあるいはスウェーデン、ヨーロッパのどこもそうですが、やったことは大規模な移民です。アフリカから人をたくさん連れてくる。そしてもう一つ、フランスはそれだけではなく、いわゆる事実婚の世界に切り替えていった。ですから、日本人は結婚して出産ですが、フランスの場合は出産が先にあり、それで籍を入れるかどうかは法律上子どもの権利保護ということでは関係がないです。フランスの女性は28歳で出産を平均的にしていますが初婚年齢は平均32歳で、4年ぐらいギャップがあります。日本の場合には結婚年齢がずっと遅くなっていますが、今ほぼ29歳です。初めての出産

5-(4) 主要国の合計特殊出生率の推移

○フランスは1995年の1.7から2012年には2.01まで上昇。
 スウェーデンは1999年1.50から2012年には1.91まで上昇。



(出典)国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」他

が30歳を超えましたので、ちょうどそこは逆です。オランダさんを見ても事実婚です。ですから、フランスは事実婚を主体にして、とにかく子どもが早く生まれやすいようにしています。出産しやすいようにしています。相続税も子どもの数が多ければ多いほどN分N乗方式といって安くなるので、子どもをうんと出産するようにしています。それでも追いつかないときは、たとえば、よく資産家がベトナムの子どもを養子にするように、自国民にして、それで数を増やす。そこまで割り切って踏み出しているということ。日本はそういうことをやるには大議論になると思います。

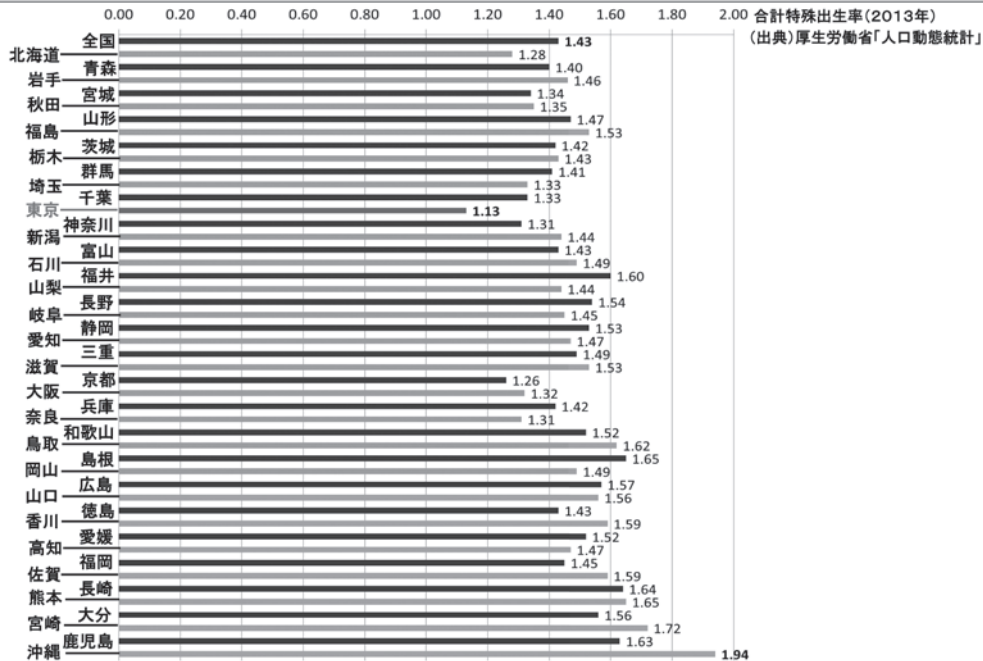
日本は、かつてはずぬけて少子化の国で、アジアの中ではいち早く少子化になっていったのですが、今はシンガポール、韓国、香港、台湾は日本以上の出生率の低下で、日本よりもむしろもっと大変な状況になっています。ですから、周辺国からの移民の議論がよくありますが、日本が移民によってこの問題を解決するのは私は難しいと思います。移民は国籍を変える話ですから、社会的ないろいろな問題が起きます。文化の多様性という意味で、外国人材をもっと入れていく。ハードルがあまりにも高いので、いい人はどんどん入れていくべきと思

ます。ただ、シンガポールのように、汚い道路工事はバングラの人にやらせる。そのために数百万人を全部移民させるといった政策を日本はとれない。また、とるべきでもない。入れる以上は日本人と同じように処遇して給料も払う。生活面もきちんと面倒を見るということではいけないと思います。

日本国内のことに戻ると、合計特殊出生率の全国平均は1.43です。都道府県ごとに差があります。沖縄はご存じの方が多いですが、出産活動が非常に盛んで1.94。北欧のスウェーデンと同じぐらいになっていて、ほぼ2のラインですから、地域で子育て支援の仕組みがすごく出来上がっています。都道府県ごとでいうとずぬけて高い。日本では九州が比較的高く、世界水準に比べると低いのですが、宮崎県が次に1.72です。ずいぶん差があります。私が知事をしていた岩手県もそうですが、北海道、東北、総じて寒いほうはあまり芳しくないのですが、北海道は全国の縮図のような形です。東京にいま若い人が集まってくるのと同じように、北海道の中では札幌に20代、30代の人たちが集まります。実は、札幌にたくさん集まった若い人は男が本州のほうに仕事でどんどん出ていくので、人口学会の会長の原さんがお

5-(5) 都道府県別合計特殊出生率

○最高は沖縄県の1.94。最低は東京の1.13で極端に低い。



しゃっていましたが、男女間のバランスが悪い。したがって、札幌にいる若い女性も相手をなかなか探せなくて結婚年齢が遅くなる。結婚年齢が遅くなると晩産になり、数がもう限られてくる。ですから、北海道は非常に低い。本当はもっと高くなければいけないのに1.28です。

東北はちょうど逆です。北海道の場合には男性が外に出ていくのですが、東北は岩手県もそうですが女性が関東のほうにたくさん来て、男がごろごろ残っていて、やはりバランスが悪く、結婚が遅くなる。九州は、そこはバランスがかなり整っていて、北海道や東北と比べると確かに早婚です。したがって、出産にもかなりつながりやすい。そんなことがあるようです。

正確に都道府県ごとにいろいろな要素を分解して究明して、それについて対策をとっていかないときちんとした対策をとれませんが、この中で一番見てもらいたいのには東京都です。東京都がずぬけて1.13で低いわけです。前の年は1.09でしたし、本当に東京都は低いのですが、東京都はなぜこんなに低いか。東京都は少子化対策をずいぶんやっていますが、なかなか効果が出ないのは、ひとつは、多分住宅の大きさの問題です。非常に狭

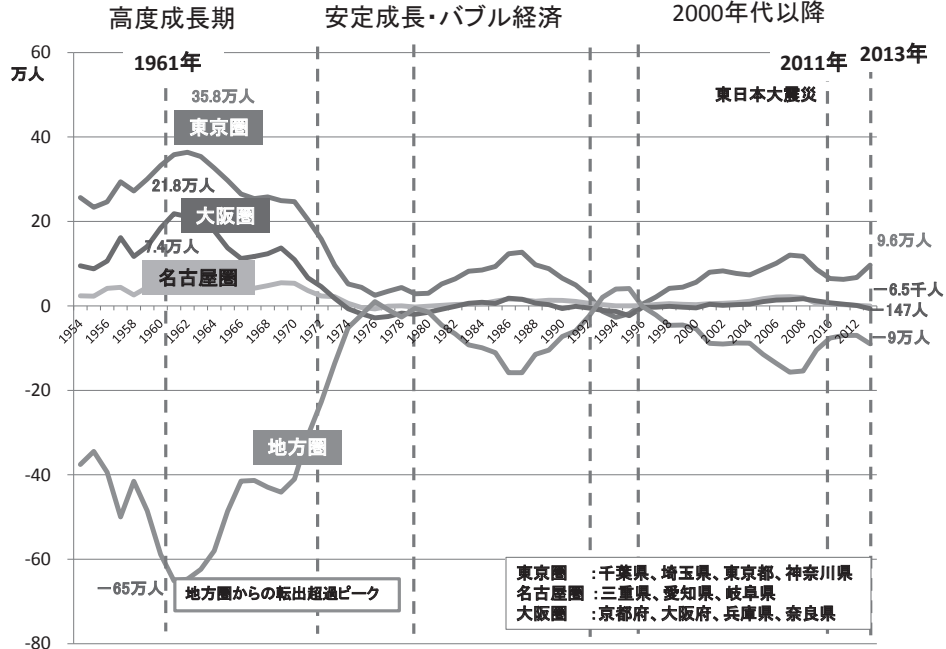
く、1人出産しても3人、4人は到底難しい。そういう狭い住宅です。それから、保育所の数も足りない。結婚、出産、子育て、特に教育費用などは非常に高い。子どもをたくさん出産すると大変なことになります。先輩方の苦勞を見て、若い人たちは全部控えるわけです。通勤時間も非常に長い。69分が東京の場合の通勤時間の平均のようです。若い人に限って言うと、どうしても住まいが遠くなりますから90分以上、往復180分で、残業も含めるとヘトヘトでなかなか結婚に踏みきれない。出産につながらない。

4 人口の社会移動

その東京に戦後（高度成長期ですが）、地方圏からこれだけ人が出て、その当時は三大圏に移ったのですが、1980年代のバブル期、それから最近また東京圏に入ってくる人は増えています。最近は大阪圏、名古屋圏は人を増やしていません。東京圏にだけ人が来る。積み重なり増えていく。こういうことになっています。震災でそれが少し止まりました。

6-(1) 人口移動(転入超過数)の推移

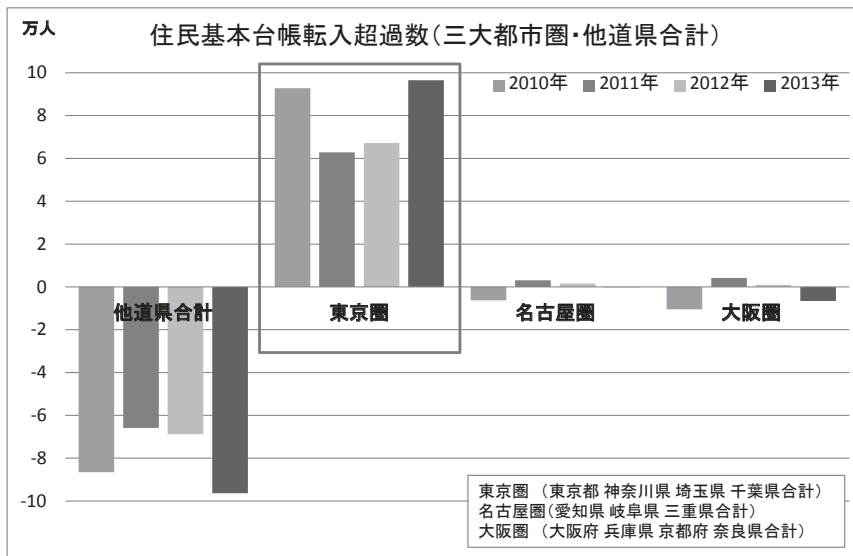
○戦後3度の大都市圏への人口移動を通じ、地方から累計1147万人の若年人口が流出した。



(出典)総務省「住民基本台帳人口移動報告」

6-(2) 東京圏への転入超過数

○東日本大震災後、転入超過数は減少したが、昨年は震災前の水準を上回っており、東京圏への転入は拡大している。



(出典)総務省統計局住民基本台帳人口移動報告(2010年～2013年)

これは東京圏への住民票での転入超過数です。2010年で9万人ちょっとです。それが、震災があった年、翌11年、12年は3万ぐらい減り6万人ぐらいでしたが、昨年の特に10月以降、また東京に人が入ってきました。今年間違いなく10万を超えます。昨年よりもずっと多くの人たちが転入超過になってきています。

名古屋、大阪が震災の年と翌年だけは人が増えましたが、この名古屋、大阪でさえもまた転出超過で人を出すほうに変わってしまいました。その東京に入ってくる人たちが、年間47万人ぐらい東京圏に入ってきて、出ていくほうは37万人ですから、常に10万人ぐらい入ってくる。全体の転入、転出を、年齢を見ると一番多いのは20～24歳です。そして、こちらが15～19歳です。明らかに就職のため、あるいは大学進学のためにこういう若い人たちが東京圏に入ってくるようになります。

私はいま大学で教えていますが、学生は住民票を移していないのがかなりいます。学生ぐらいだと住民票を移さなくても生活は十分できるので、実家にそのまま置いている学生が多いですから、現実には東京にいる若い人の数はもっと多いと思います。すなわち、東京に転入超過

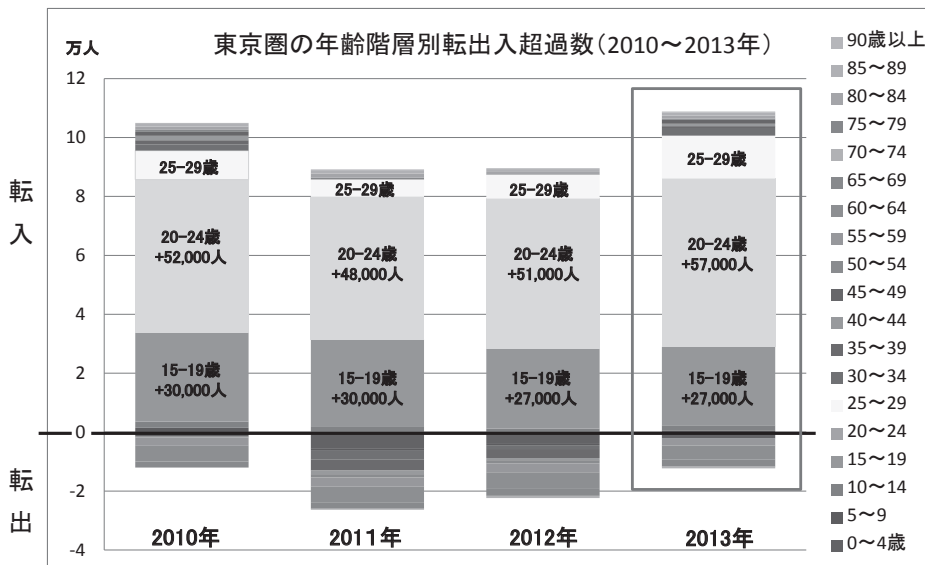
の数の9割以上がこういう若い層で、60代、70代の人があえて東京に来るわけではない。こういう若い人です。これがご承知のとおり、出産が一番関係する年齢層ですが、そこが先ほど見ましたように出産、子育てなどに一番厳しい地域に来る。この構造がずっと続いていることが悩ましい問題です。日本のまさに人口の再生産力を東京に集めることにより、出生率をさらに低めるような格好になってきています。

諸外国を見るとパリ、ロンドン、ニューヨーク、ローマ、ベルリン、いずれの都市も首都にそれだけ人が集まっているかということ、むしろ人口の比重を減らすか、せいぜい横ばいです。東京だけが一貫して右肩上がりです。ですから、経済がうまく回っている、発展している国が首都に人口が集まっているかということ、必ずしもそれは要素ではなく全く別のことです。日本のこういう構造も恐らく変えられるのだらうと思いますが、日本はずっと東京一極集中です。

日本の場合には大都市に人口が移っていき、それ以外のところからは人口が減っていく。ドイツも実は同じような傾向が見られますが、ドイツの大都市は日本の中都市ぐらいです。都市構造がだいぶ違うので、この図で日

6-(3) 東京圏への転入超過数

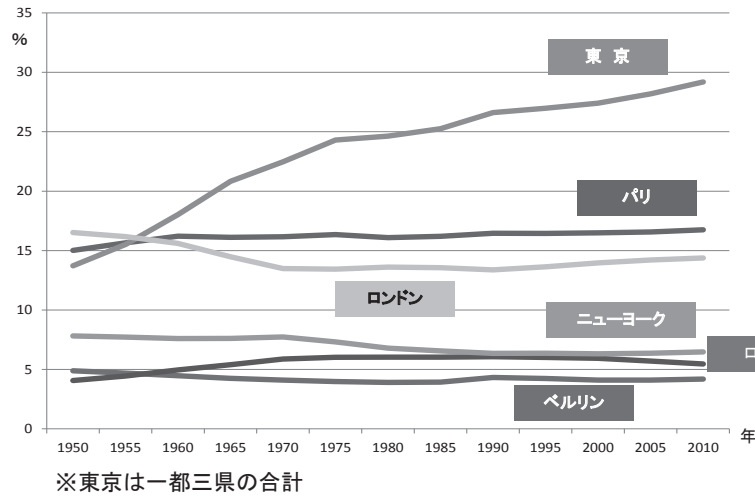
○東京圏への転入超過数の大半は20-24歳、15-19歳が占める。
大卒後就職時、大学進学時の転入が考えられる。



(出典)総務省統計局住民基本台帳人口移動報告(2010年—2013年)東京圏:東京、神奈川、埼玉、千葉各都県合計 グラフ内の人数は百人以下四捨五入

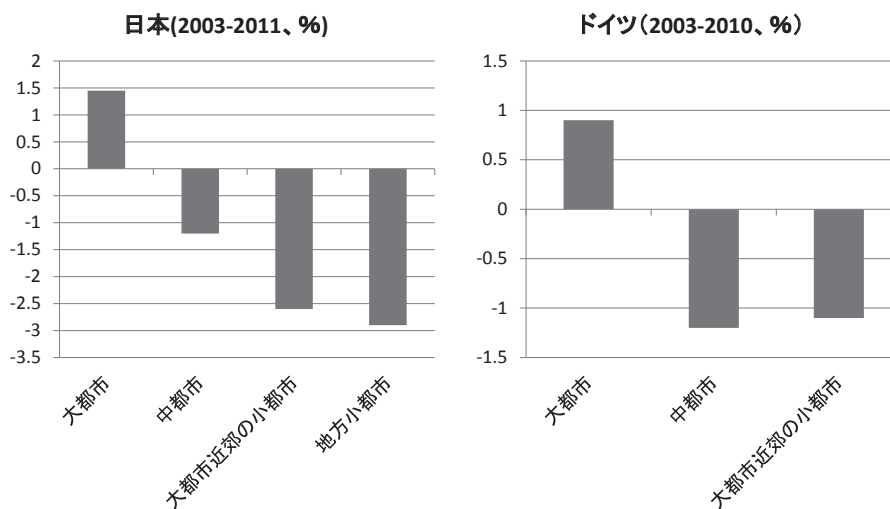
6-(4) 主要都市人口が全人口に占める割合

○東京の人口シェアは他先進国の主要都市に比べて高く、かつ現在も上昇を続けている。



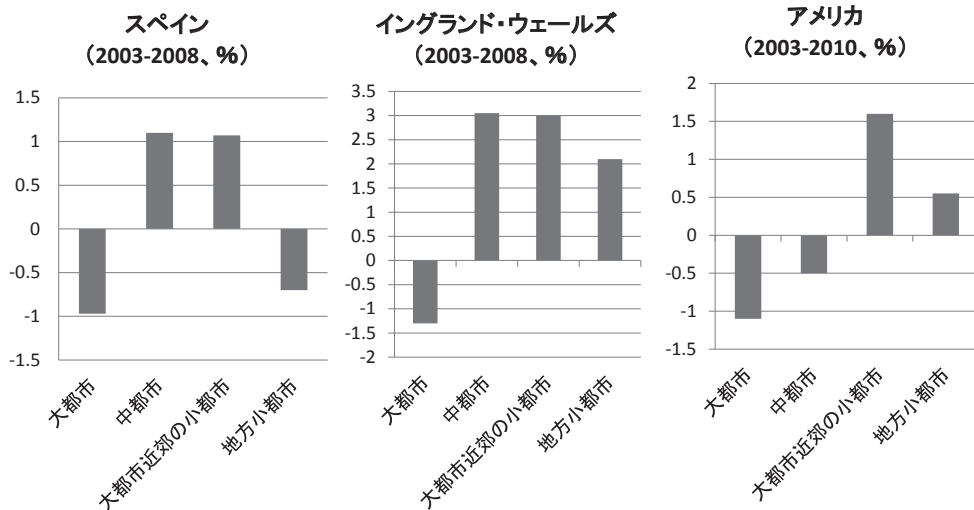
(出典)UN,World Urbanization Prospects,The 2011 Revision.

6-(5) 各国の都市間人口移動



出所:OECD LEED(Local Economic and Employment Development)調べ2014

6-(6) 日・独・西・英・米の地域間人口移動



出所: OECD LEED (Local Economic and Employment Development) 調べ2014

本と同じというわけにはいきません。

スペイン、イングランド・ウェールズ、それからアメリカは今どんどん首都をはじめ大都市の人口が減り、むしろ大都市の郊外の小さな都市、あるいは地方の中小都市に人が増えている。したがって、経済を回している会社の本社などはどこも全国に展開して、地方都市でも遜色なく仕事ができるような状況になっていますが、それと同時に生活の豊かさを求め、地方の中小都市に移っていくのがヨーロッパ、アメリカなど先進国の傾向だろうと思います。

5 大都市問題

日本は一方通行で東京にずっと人が来ているので、どうかが生じているか。これは後期高齢者、75歳以上の人口がどれだけ増えているかを見たものです。2040年の後期高齢者の増え方です。東京都は現在と比較して1.8倍ぐらいです。生産年齢人口が40%減るので、この高齢層と若い層とのギャップが増えていく、拡大していくということです。今日おいでの皆さん方の中

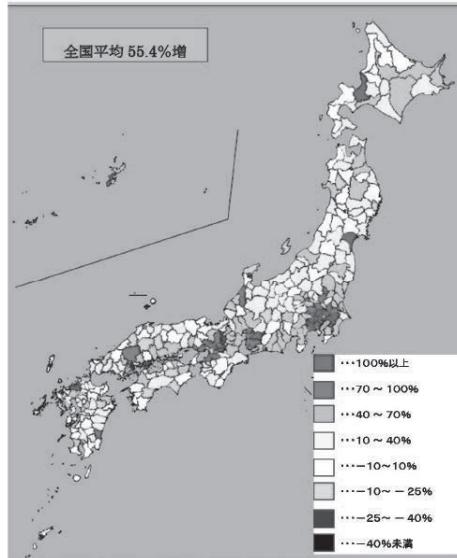
で両親をはじめご関係の方を介護するということで、都内にお住まいの方、大変ご苦労されたご経験の方がおられるかもしれません。これから高齢者、特に後期高齢者、団塊の世代が後期高齢者になるのは2025年です。そこから後期高齢者が増えていくのですが、実は東京都内で、今日現在で待機している介護老人の方が4万3,000人です。東京都の公式発表です。実際にはもっと掘り起こせばたくさんいらっしゃるのだらうと思います。ですから、いま関係者の間では常識として言われていますが、23区内で施設に入居する、それを見つけるのは困難、至難の業です。本来であれば要介護度4、5で施設に入っていたかなければいけないような人たちが非常に多いのですが、施設数が足りない。地価が高い等々の原因で数を増やせない。この間、舛添知事と対談しましたが、知事もそういうことで大変困った顔をしていました。

立川のニュータウンなど、昔の大規模団地の容積率を上げ、床をたくさん作り、そこに入れるとかいろいろ考えておっしゃっていました。東京都もいろいろなことをやろうとしてはいるようですが、いかんせん施設を増やせない。ですから、これからこういう高齢化のり

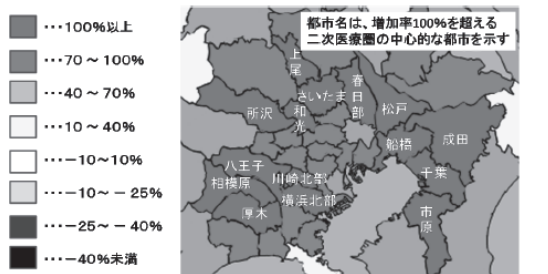
7-(1) 東京圏・大阪圏・名古屋圏の問題

○2040年までに、特に近郊市において高齢化が一挙に進む。

2010→40年 75歳以上増減率



2010→40年東京周辺の75歳以上人口増減率



2010年から40年にかけての75歳以上人口の伸びが特に激しい、東京周辺の様子を示す。千葉県西部、埼玉県東部・中央部、神奈川県北部は、2010年から40年にかけて、75歳以上人口が100%以上増加する。

2010→40年に、東京圏における15～64歳の生産年齢人口は6割に低下する。

(出典)第9回社会保障制度改革国民会議・国際医療福祉大学大学院高橋泰教授提出資料(次頁も同じ)

スク。とにかく一方通行で全国から人を集めてきていて、若いうちは良かったのですが、今では溜まる一方になっていて、すでに4万3,000人が溢れ返っています。

地域包括ケアが東京都は基本的にはコミュニティが崩壊していて難しいところですから、地方のような解決策をつくり出していくわけにはいかない。今日は不動産にご関係する方が大変多いと思いますが、結局、この高齢者の人たちをどうしていくか。それから、若い人たちが出産環境を得るために保育所などの整備をどうしていくのか。この辺りは引き続きこれからも課題になっていくと思いますが、それを東京都の中だけで解決するのではなく、少なくとも1都3県全体の中で解決策を考えていかなければいけないのではないかと。

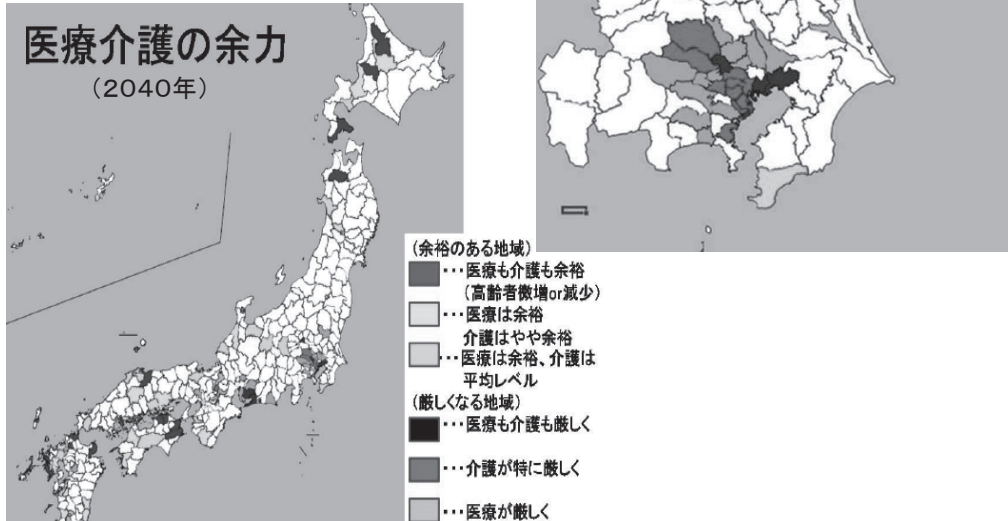
「医療介護の余力」と書いていますが、昨年の社会保障制度改革国民会議で高橋泰さんと一緒に共同作業をやっていて、会議に出した資料です。二次医療圏ごとですが、北海道、東北、それから北陸、中国、四国、九州、この辺りはベッド数、担い手などをトータルで見ると医療介護は2040年でスカスカになってきます。今が一番ピークぐらいです。先ほど言いましたように、高齢者すらこれからどんどん減っていくので、変な言い方で

すが、病院経営で言うこういう田舎は患者不足、介護で言うと、福祉施設で言えば老人不足ということでベッドが余ります。東京圏は先ほど言ったように全然足りない。ですから、全く単純な算術だけの問題で言えば、東京の老人たちをこういうところにうまく動かすことができればミスマッチも解消しますが、現実にはご本人、ご家族の意思があるのでそうはいきませんが、将来のことを考えると、東京都は不交付団体、交付税を国からもらうのではなく、全部自前で対応しなければいけないわけですから、莫大な少子化予算のほか、高齢問題もそれはきちんとやっていかなければいけません。

これから、高齢者がどんどん溢れ返ってきます。これにも莫大な予算、全部自前でやらなくてはいけない。今度東京オリンピック・パラリンピックをやりますが、そういったことの支出だけでなく、一番顕在化するの、東京都の人口は2020年がピークで、それからだんだん減っていきますが、高齢者の数だけすごく増えていくので、2025年ぐらいからはそちらのほうに莫大な予算を投じていかなければならない。そうすると高齢になる前にこの東京から地方に人口が移っていくようにすることが必要です。国交省は国土計画審議会で国土形成計画の

7-(2) 東京圏は高齢化に伴い医療・介護サービスが大幅に不足 /逆に地方はサービスが過剰に。

※第9回社会保障制度改革国民会議（平成25年4月19日）
国際医療福祉大学大学院高橋泰教授提出資料



全国計画の中間取りまとめをまもなく発表することになっています。

今度のキーワードは「対流促進型国土」です。人口を対流させていく。やかんの中でお湯がだんだんかき混ぜられて温まっていくのを対流現象といいます。対流促進型国土ということで、東京にだけ来るのではなく、人口が対流するような国土づくりと言っていますが、まさに人口が地方にも適切に展開していく。あるいは、そもそも東京に来ないと働けない、稼げないということではなく、地域地域で拠点を強化し、働き口をつくり、その土地土地の資源を生かしていく。そういうことが国全体として必要ではないか。こんな内容が国土形成計画の中で出てくるのではないかと思います。

6 政府の動き

「骨太の方針」ですが、この中で二つのことを閣議決定で決めました。政府のほうで50年後、すなわち2060年に人口が1億人程度で保たれるという、こういう数値目標を入れました。これは、私は高く評価してい

ますが、ハードルが少し高く、1億でとどめるのは難しいと思います。もう一つは、そのための司令塔をつくり、そこで人口減少を克服していくことです。

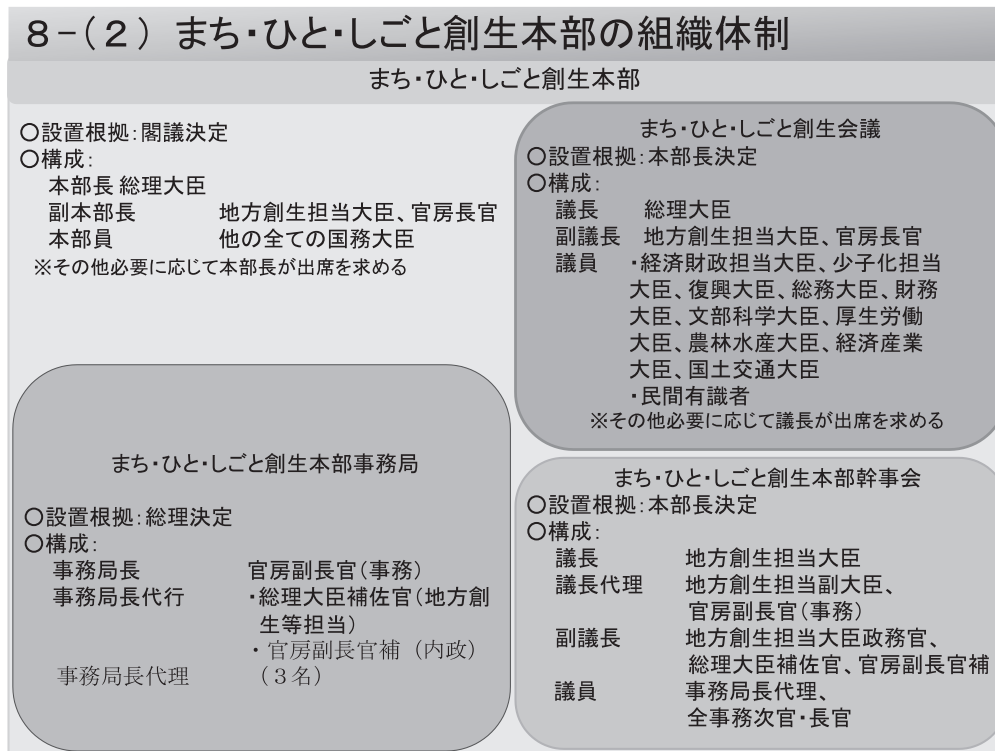
これが「まち・ひと・しごと創生本部」の体制です。石破大臣が担当大臣で、本部長は総理ですが、ここでいろいろと物事が進んでいます。そこでの議論を、実は私も有識者会議に入っているのでいろいろ話をしたりということですが、いま地方創生のためということでもまとめられようとしています。

一つは、先ほどから繰り返し言いましたが、地方への新しいひとの流れをつくる。対流型国土という、国交省の言い方ではそういうことになると思います。

二つ目、地方にとにかく仕事の間をつくり、安心して働けるようにする。

三つ目、若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる。出生動向基本調査などを見ると、結婚願望とか子どもさんは二人以上持ちたいということが出てきています。その希望がかなう国家をつくっていくということです。

では、具体的に何をするか。例えば、地方への新しい人の流れをつくる。骨子の段階ですから抽象的ですが、



国として地方移住を推進する。そのために移住を促進するような拠点をつくっていく。そこに行くと全部ワンストップの情報が得られるようなセンターをつくるのだと思いますが、地方移住を促進していく。それから、地方への新しい人の流れをつくるといっても、その流れを動かしていくために企業の皆さん方がほとんど仕事の間を展開しているわけです。企業の皆さん方があまりにも東京に集まっている。工場ではなく本社機能ですね。工場は地方に展開したものは全部アジアに移っているの、いま問題になるのはやはり本社機能だと思います。本社機能の中であえて東京に置かなくていいようなものは地方に移していただくなどにより、地方へ人が移っていく流れをつくっていこう。それは税制などを付けないといけません。「企業の地方拠点機能強化」とはそんな意味だと思います。

コマツの坂根相談役がよくおっしゃっています。コマツグループが全世界からグループの社員を集め、以前は東京のホテルや研修所で全部の研修をやっていたそうですが、今は発祥の地の石川県小松市に教育研修拠点を全部移して行っている。併せて、コマツの工場見学などもやると満足度が非常に高い。それから、東京の溜池にあ

る本社にある購買部門、これもあえて東京に置く必要がないので小松に移す。そうすると、最初は本社の人たちが移っていたようですが、やがて地元採用に切り替え、地元の人たちの雇用の場の拡大につながったと言っていました。そんな、企業の地方拠点機能強化。

それから、「地方大学の活性化」です。新しい人の流れをつくるということで、地方大学の活性化です。進学のために東京に来るということがありますので、大学をどうするかは非常に重要な問題です。私立大学が特に深刻ですが、2018年、さらに2021年から大学生の数が激減してきます。したがって、経営問題がずいぶん出てきます。いま私立は東京圏への一極集中、あるいは関西圏も相当頑張っているの二極ぐらいですが、経営危機で地方から学生がぼろぼろ減ってきています。大学は定員の1.2倍までは入学が認められ、それ以上増えると大学への交付金を減らすような形になっていると思います。東京の大学の定員をもっと抑えようとか、いろいろ文科省が考えています。地方大学のあり方もすごく問題になると思いますが、それと同時に首都の大学をどうするかという問題もあると思います。まず、地方大学を活性化させ、地方への新しい人の流れをつくる。

それから、地方に仕事をつくり、安心して働けるようにする。それから、出産、子育ての希望をかなえる。先ほど紹介した項目ごとにもっと具体的なタマが入り、それで今後5ヶ年間の総合戦略がまとめられる。こういうことになると思います。

7 地方創生会議の動き

地方に拠点をつくり、そこに集中投資をしていくべきだということが日本創成会議の考え方ですが、地方にばらばらに拠点をつくるということではありません。これは地方中枢拠点都市、総務省で出しているイメージです。三大圏を除き、人口20万以上の都市がここに書いてあります。県庁所在地は全部入りますが、全部で61都市。例えば青森県で言うと青森市だけでなく八戸市。岡山県で言えば岡山市だけでなく倉敷市も入っていますし、広島県で言えば福山市、呉市も含めたところ。この辺りを強化し、若い人中心に仕事の間を開拓していく。それなりのまちづくりをしていこうというのが一つの考え方です。この辺りの拠点をできるだけ強くして、

そこにいろいろな機能を集約化するのが、大きな方向性として出てくるものです。私もやはり地方の拠点強化がどうしても必要になってくると思います。

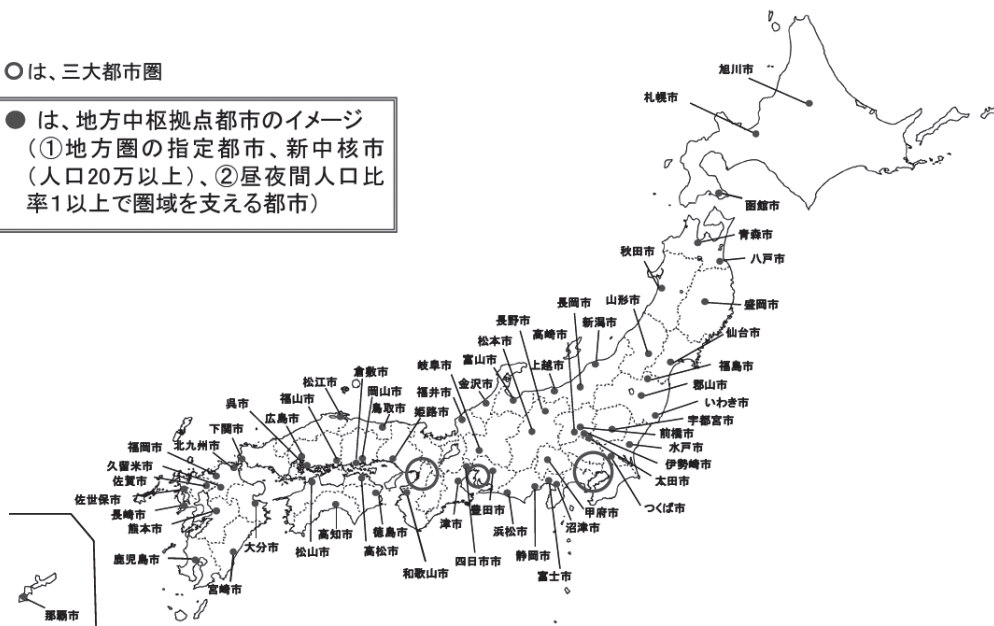
ただ、これは20万人以上ということですが、本当は40万人以上。40万人以上というと宮崎市以上ぐらいで、全国で24都市です。やはり、その辺りが一番強化されるべきところだと思います。ここから外れると、20万人都市でも北海道で言えば旭川市、函館市は入りますが、そこ以外は入らない。細かくなりますが、総務省では定住自立圏という5万人以上の都市をどう支えるかという構想があります。そういう圏域も活用してネットワーク化していくのだと思います。要は、そういう拠点を人口が減るのでコンパクト化していく。それを周辺とネットワーク、これも次世代型の高度ネットワーク、スマートネットワークでつなげて、そして地域全体をコンパクトプラススマートネットワークで住みやすい地域に変えていくことが必要ではないか。そのように向かっていくのだと思います。

コンパクト化のときによく例に出される高松市の壺番街の再開発。それから、鹿児島市の昔三越が入っていた後に地元の商業のほうで商業施設を入れ、コンパクトシ

1 「地方中枢拠点都市」イメージ例示

○は、三大都市圏

●は、地方中枢拠点都市のイメージ
 (①地方圏の指定都市、新中核市
 (人口20万以上)、②昼夜間人口比率1以上で圏域を支える都市)



2 再開発・コンパクトシティの取組事例

民間主導で行う再開発事業

高松市番館（香川県高松市）




- 丸亀町商店街は、420年の歴史を持つ商店街であったが、瀬戸大橋開通以降、郊外のショッピングセンター建設が相次いだことで、衰退した。
- 拠点となる再開発ビルは、地権者と定期借地権(82年)による賃貸契約を締結し、商店街振興組合が95%の筆頭株主である第3セクターが運営している。
- 全国展開するテナントではなく、地域に根ざした店舗の誘致に努めるなど、業種混合支援を実施している。

出所：街元気 まちづくり情報サイト(経済産業省 中心市街地商業活性化支援事務局)

コミュニティ機能の導入

マルヤガーデンズ（鹿児島県鹿児島市）




- 2009年5月、三越鹿児島店が撤退。
- 民間事業者主導の下、商品やサービスを提供するフロアだけでなく、ワークショップやトークイベント等のコミュニティ活動ができるフロアを設置。
- 地域の需要に合った水準まで、小売機能を縮小。買い物客に限らず、様々な目的を持った人が集まる仕組みを作った。

都市と自然の調和による取組

青森県青森市

- スプロール化による市街地の拡大で、冬の除排雪費用が財政を圧迫していた青森市は、新幹線開通を契機に駅前を再開発し、ウォーカブルタウン(徒歩圏)を形成。
- 市街地の更なる拡大を防ぎ、環境を保全する観点から、郊外にはブナを植林するなどの取組も実施している。




出所：青森市ホームページ

「あじさい型」都市構造への挑戦

岩手県北上市

- 企業誘致により、郊外の人口は増加している一方、中山間地区での人口減少、少子高齢化が顕著となっている。
- それぞれ特色を有する複数の生活圏と、拠点機能を有する中心部とが連携し、一つの街を作り上げる、「あじさい型」のコンパクトシティを目指している。



出所：特定非営利活動法人いわてNPO-NETサポート資料

6-(2) 「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」(内閣府)

○移住の理由や重視する点などは、年齢階層で大きく異なる。
○10～40代では「スローライフ志向」「生活コストへの関心」が特徴。

【Q3】移住したいと思ったきっかけは？

	10.20代	30代	40代	50代	60代
男性	就職 29%	早期退職 29%	早期退職 32%	早期退職 49%	定年退職 46%
	転職 16%	結婚 23%	介護 21%	介護 12%	介護 16%
	子育て 16%	結婚 21%	子育て 21%	子・孫と同居 16%	
女性	結婚 39%	子育て 26%	介護 25%	早期退職 34%	定年退職 38%
	子育て 32%	結婚 19%	早期退職 18%	介護 24%	子・孫と同居 9%
	妊娠・出産 20%				

○10-30代男性は就職・転職、10-30代女性は結婚・子育てで、40代からは男女ともに介護が主なきっかけ。

【Q5】移住を考える上で重視する点は？(複数回答)

	10.20代	30代	40代	50代	60代
男性	仕事 59%	仕事 58%	生活コスト 61%	生活コスト 57%	生活コスト 55%
	交通の利便性 52%	生活コスト 50%	買物環境 56%	医療・福祉 41%	医療・福祉 39%
	子育て環境 31%				
女性	生活コスト 70%	仕事 51%	生活コスト 52%	生活コスト 56%	医療・福祉 71%
	買物環境 66%	買物環境 51%	人間関係 50%	交通の利便性 56%	買物環境 65%
	子育て環境 48%	子育て環境 36%	買物環境 56%	人間関係 56%	医療・福祉 46%

○男女共に「仕事」「子育て環境」と同時に「生活コスト」への関心が高い。

(その他の質問)『移住を希望しない人が挙げる理由』:公共交通の利便性が良くない、今の生活に不満がない、日常生活の利便性が良くない、働き口が見つからない(全数結果の上位4項目)。『移住を希望する上で困っている点』:特に「ターンの希望者が「情報が十分でない」(40%弱)「情報の入手先がわからない」(30%弱)を挙げる人が多い。

(その他の調査)内閣府(2014)「農山漁村に関する世論調査」

「都市地域住民の農山漁村地域への定住願望の有無」:2005年「有」20.6%⇒2014年「有」31.6%

【Q4】移住したい理由は？(複数回答)

	10.20代	30代	40代	50代	60代
男性	出身地 43%	スローライフ 48%	スローライフ 40%	スローライフ 39%	食・水・空気 52%
	スローライフ 27%	出身地 35%	出身地 37%	出身地 34%	スローライフ 46%
	家族・知人 27%				
女性	出身地 54%	出身地 51%	食・水・空気 41%	出身地 46%	スローライフ 38%
	家族・知人 41%	家族・知人 36%	気候 34%	家族・知人 46%	食・水・空気 35%

○男女共に10-30代の約40%は出身地に戻ることを希望している。

○男性には年齢に関係なくスローライフ志向が強い。

【Q6】移住する上での不安・懸念点は？(複数回答)

	10.20代	30代	40代	50代	60代
男性	公共交通 48%	働き口 56%	生活の利便性 44%	働き口 38%	医療・福祉 50%
	働き口 43%	給与が下がる 44%	働き口 41%	人間関係 33%	生活の利便性 30%
					住居 30%
女性	働き口 66%	働き口 43%	働き口 57%	生活の利便性 37%	生活の利便性 53%
	公共交通 54%	公共交通 34%	生活の利便性 46%	公共交通 37%	医療・福祉 53%
	給与が下がる 54%			人間関係 37%	住居 37%

○男女ともに、働き口や賃金への懸念が強い。

ティの核にした例がありますが、これだけではなく、これからは例えば病院を核としたヘルスケアタウンづくりのようなもの。先月、ヘルスケアリートで、ヘルスケアを念頭においたREITが上場されました。これからは地方でも商業施設だけでなく、いわゆるアメリカなどで見られているようなヘルスケアを、医療、福祉施設を中核としてやっていくようなモデルももっとつくっていくべきではないか。

内閣府で8月に行った移住のアンケートですが、移住希望の問い合わせは最近すごく増えています。ところが、移住する上での不安、懸念があります。50代ぐらいまでは働き口が移住先にあるかどうか心配ですが、60歳になると今度は医療・福祉が出てきます。本当は東京の介護が一番悲惨ですが、世の中にはなかなか情報は伝わっていない。地方へ行って医療、福祉がきちんと受けられるかという心配をする人が多い。確かに、公共交通機関とアクセスしていない病院があります。そこは地方でも改善する必要があります。働き口も非常に問題になりますが、東京ほど所得が稼げなくても地方では十分生活できるし、住居費はずっと安いです。820万戸ある空き家の活用がもっとスムーズに行われると、そうした問題が解決できるだろう。移住についてのアンケートを見ておもしろいと思ったのは、男性と女性と、20代ぐらいのときはいずれも移住についての関心が高まっ

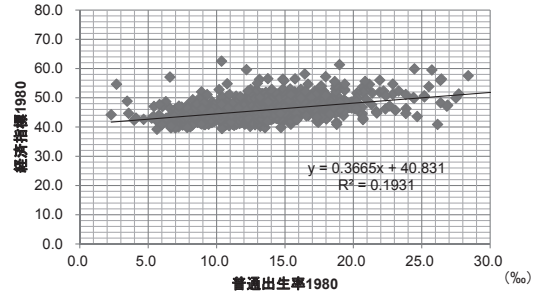
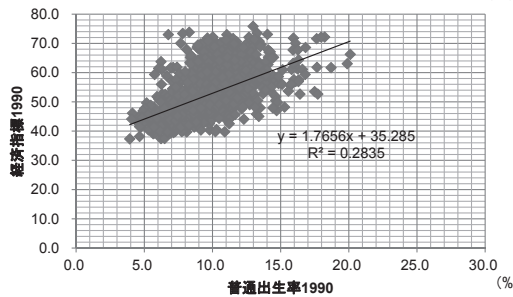
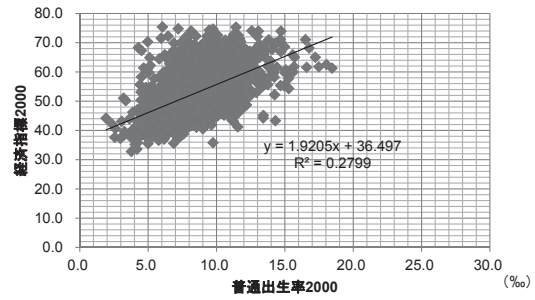
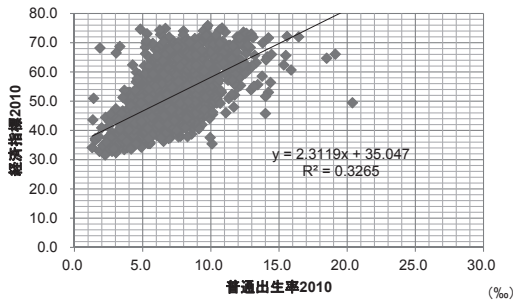
ていて同じぐらいですが、男性、女性とも年齢がいくに従って下がってきますが、60歳の定年を意識する前から男性はもう1回上がりますが、女性は下がりっぱなしです。年代がいくに従い、地域の縁が女性の場合にはいろいろ出来上がり、そこを断ち切られることはずいぶんご心配なのだと思います。

50、60歳になると男性と女性のギャップがすごく大きくなります。有楽町にふるさと回帰支援センターがあり、問い合わせはずいぶん多いようですが、男性の方が来られていろいろ相談されて、「いいな」と思って自宅に帰って奥さんと相談すると「駄目」と言われる。「行くなら一人で行きなさい」と言われて駄目になってしまう例もあるようです。こういうデータを見ると、それはそうだよなと思います。やはり、移住の大きなうねりをこれからつくっていくことは大事ですから、こういう不安、懸念をきちんと解消するようなこと。これも最近よく言われていますし、私も国のまち・ひと・しごと創生本部には言っていますが、お試し移住のようなものですね。3年とか5年に限ってです。生活を全部変えるわけですから移住とは大変な激変です。沖縄で移住者が作っているコミュニティを見てみると、5年たつと半分ぐらいが元に戻る、出ていきます。なかなかなじむことは難しいようですが、3年なり5年のお試し移住期間を設けて、その間は2地域居住になりますが、東京のほうに

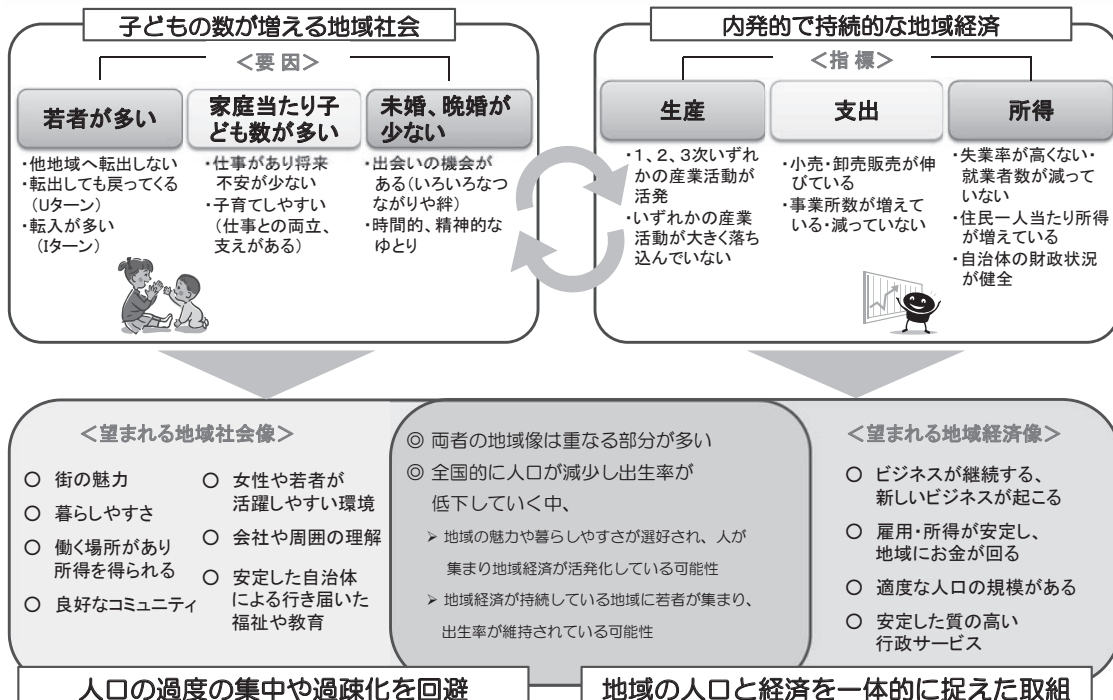


8-(2) 人口指標(普通出生率)と経済指標の関係

	2010	2000	1990	1980
相関係数	0.573	0.529	0.532	0.439



8-(3) 人口・経済・地域社会の関係



平成 26 年 10 月 28 日 第 12 回 選択する未来委員会

ある不動産は処分しなくてもいいような手だてを考えることをやり、大きな移住のうねりをつくっていく必要があると思います。

出生率と経済の状況、人口規模はどちらも関係があるようです。これは東京のことですが、あまりにも人口が過密になると出生率は下がる。あまりにも過疎になると、今度は小学校などがなくなってしまいますから、そこで教育ができないということで出生が低い。適度に人がいるところと経済指標、人口密度と出生率はある程度関係しているようです。内閣府の「選択する未来」委員会（私が入っている委員会ですが）で解析してもらいました。人口指標がある程度活発な地域、出産や子育てが行われる地域を、これは2010年ですがプロットして、こちらは経済指標が全国平均より上向いているところをプロットとすると、両者はかなりオーバーラップしています。両者が重なり合っています。しかも、10年ごとに、1980年、90年、2000年、2010年と相関度がずっと高まっています。

子どもの数が増える地域社会、元気な地域社会、そして経済もうまく回っている地域をつくっていくのが目標ですが、それは両者かなりオーバーラップしています。人口が過度に集中しているところ、あるいはあまりにも過疎なところでない適度な集積のあるところに経済が回るようなことをいろいろと工夫すると同時に、そこに「まちの魅力」、「暮らしやすさ」、特に「女性が働きやすい環境」をつくっていくことが一番必要ではないか。暮らしやすさ、若い人に魅力のあるまちづくり、そういうところが人口増の可能性が一番高い。これが全てではありませんが、ある程度拠点的なところからこれからきちんとした都市づくりをしていくことが必要ではないかということです。

ちょうど時間がきました。大変雑ばくな説明ですが、これから人口がどれだけ急激に減っていくかということなどについてお話し申し上げました。今日はどうもありがとうございました。（拍手）

※本稿は、平成26年12月5日に開催された平成26年定例講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

平成26年 定例講演会

2015年の日本経済と不動産市場

第2部・研究報告

2015年の不動産市場

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 不動産エコノミスト

よしの かおる
吉野 薫

Contents

1. 2014年を振り返って	27
2. 全般的な地価の動き	28
3. 地価上昇ペースが緩慢である要因(1)：実需	31
4. 地価上昇ペースが緩慢である要因(2)：金融	35
5. 2015年の不動産市場の見通し	40

日本不動産研究所の吉野です。本日は2015年の不動産市場について、どういった見通しを立てているか、私どもの考えを披露させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

1 2014年を振り返って

昨年も同じテーマでお話をさせていただきましたので、その答え合わせを皆さんと一緒にしていきたいと思っています。

昨年はメインシナリオとして、大都市圏における物件

価格の上昇が続いていくものの、地方圏、あるいは難しいアセットはなかなか価格が上がっていかないのではないかと、そういったことを掲げました。その一方で、サブシナリオとして、地方圏へと需要が染み出てくるといったこと、あるいは、外国人投資家の積極的な投資の動き。こういったことをお話ししてきました。

この一年を振り返ってみると、このメインシナリオ、これはこの後、図表をもって説明しますが、おおむね当たっていたのではないかと思います。また、サブシナリオのほうです。地方の物件、あるいは外国人投資家の動き、これは昨年考えを披露させていただいたときよりも、より積極的に強めに出た1年だったのではないかと

昨年お話しした内容／2014年を振り返って

【メインシナリオ】

- ・ 大都市圏における投資適格なエリア・物件の価格は緩やかな上昇基調が続く。
- ・ その一方、投資家の需要の対象として劣後するエリア・物件の価格は奮わない。

【サブシナリオ】

- ・ 収益機会を求める投資家が、地方物件やオペレーショナル物件など、これまで投資の主対象でなかった不動産への物色を強める。
- ・ 金融・資本市場の一般的な投資家と異なるプレイヤーが日本の不動産を買い進み、従来の値動きを逸脱した相場観を形成する可能性も。

2014年を総括すれば・・・

- ✓ 大都市圏における緩やかな不動産価格上昇が見られました。
- ✓ 地方圏での地価下落が反転するには至りませんでした。
- ✓ 投資家による物色の範囲（エリア／アセットクラス）にはわずかに広がりが見られました。
- ✓ 海外投資家による大型・高額取引が話題となりました。
（ただし不動産市場全体が従来の相場観を逸脱したとはいえません。）

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

と思っています。例えば、地方圏の動きです。さまざまな投資法人の方にヒアリングをすると、昨年の秋ぐらいの段階では、地方の物件はなかなか検討しづらいとお答えになる方が多くいらっしゃいましたが、今年になり、そのトーンも少し変わってきたようです。地方の物件であっても検討している、あるいは実際に投資が起こったという例も散見されたと思います。特に郊外の商業、あるいはホテル、こういったものは地方でもかなり強い動きになっていたと思います。また、中京圏や九州北部の物流です。こういったものも非常に活況だったと思います。そして、海外投資家、これはもう皆さんご承知のとおり、今年取引の中で一番の話題となったのは丸の内のパシフィックセンチュリープレイスだったのではないのでしょうか。シンガポールのソブリン・ウエルス・ファンドが1,700億円で買ったと報じられています。そのほか、アクサさんが買われた中野のセントラルパーク、あるいは中国の復星集団さんのシーフォートスクエア、こういったものも話題になりました。

2 全般的な地価の動き

7月1日時点の都道府県地価調査をグラフに示しました。ご覧いただくとお分かりのとおり、住宅地、商業地ともに上昇の地点が着実に増えています。また、1月1日の地価公示との共通地点で見ると半年間の地価動向、これを右側に付けていますが、こちらも全国平均で見るとプラスの領域が続いていて、地価は底入れというよりも上昇に転じたと言っている2014年だったと思います。

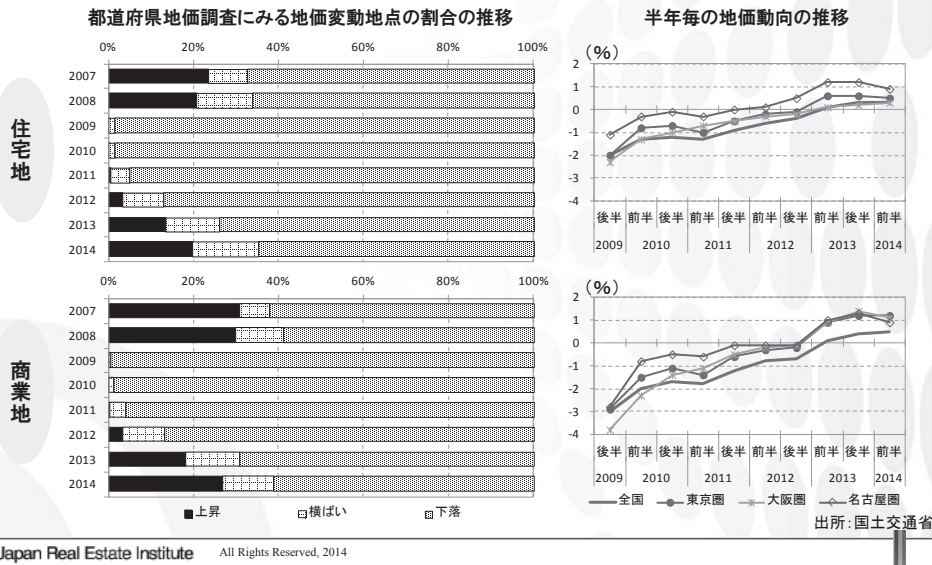
昨月の終わりごろに私どもの「市街地価格指数」も公表させていただきました。2014年の春から東京圏、大阪圏、名古屋圏、そして三大都市圏を除く政令指定都市、これらが軒並みにプラスに転じているということで、地価の上昇はより鮮明になっていると言えると思います。一方で、地方圏まで地価上昇が広がっている状況にないことは昨年と同様です。

再び都道府県地価調査のデータです。騰落地点の数をご覧いただきます。実際に上昇しているのは主に三大都市圏です。地方圏については、まだ調査地点の8割が下落です。

このように、大都市圏では地価が上昇し、地方圏では

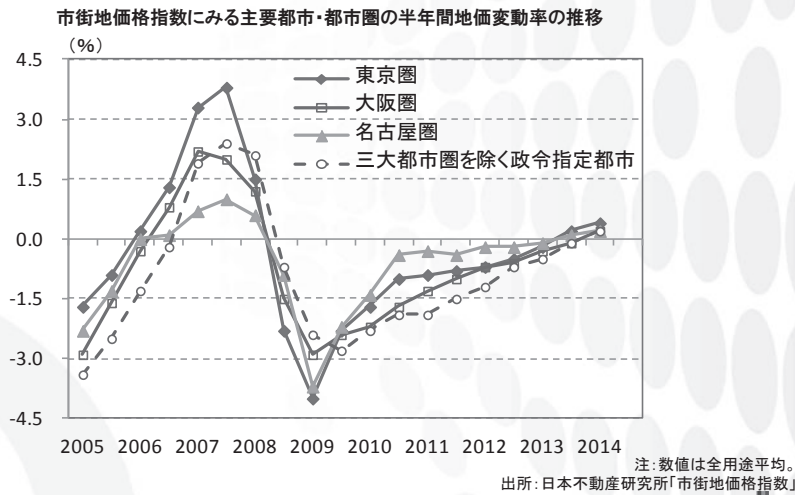
地価の底入れから上昇への動きは継続

- ・ 全国21.2%の地点で地価が上昇(都道府県地価調査)。



大都市圏では地価の上昇が定着した

- ・ 三大都市圏および政令指定都市の半年間地価変動率が揃ってプラスに転換した(2008年3月調査以来)。



地価下落が続いている。こういった状況が2013年に引き続き2014年も起こっている。これが地価の全般的な動きだと思います。

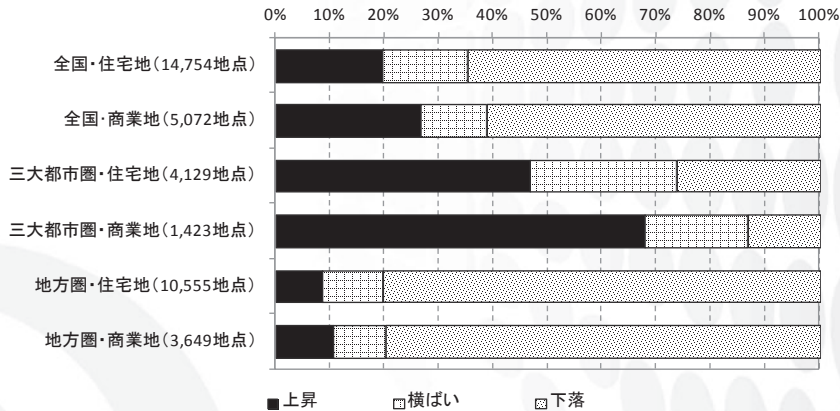
私どもの市街地価格指数でも全く同じです。六大都市

という区分ではプラスに転じていますが、六大都市を除く全国では下落幅は縮小しているとはいえ、まだ下落が続いている状況です。今回のこの地価上昇の特徴としてエリア間の差ということも一つ挙げられますが、もう一

地方圏では地価の下落が継続している

- 地方圏ではいまだ8割の地点で地価の下落が続いている（都道府県地価調査）。

圏域別・用途別にみた都道府県地価調査騰落地点数の割合



出所：国土交通省

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

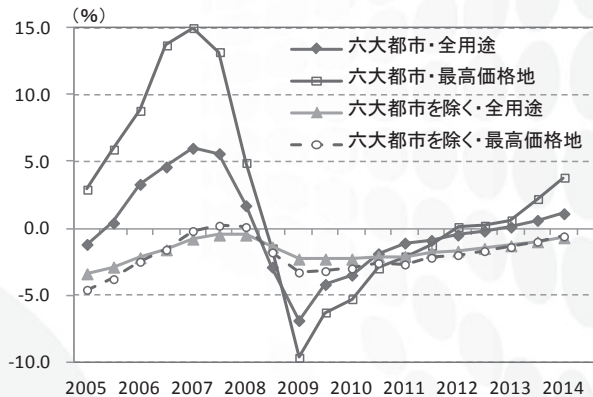
つには前回の地価上昇のときと比べ、地価の上昇ペースが緩慢にとどまっていることも特徴として重要なポイントだと思っています。

国交省の「地価 LOOK レポート」、主要都市の高度利用地価動向報告です。確かに今回、下落の地点がなくなりました。しかし、前回のころと比べ、地価が大き

“底入れ”感のあるエリアは限られている

- 市街地価格指数をみると、六大都市と六大都市以外の地価の動きは様相が異なる。

市街地価格指数にみる半年間地価変動率の推移(都市規模別)

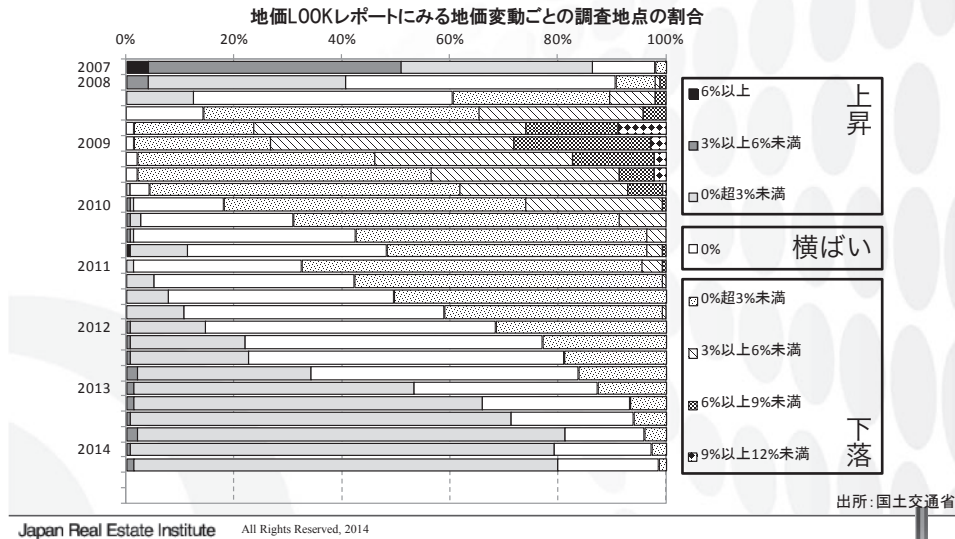


注：六大都市＝東京、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸。
出所：日本不動産研究所「市街地価格指数」

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

都心部においても、地価上昇率は低水準のまま

- 高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)によると、地価の上昇率は高まっていない。



く上昇している地点もほとんどない現状をお分かりいただけると思います。2007年の第4四半期からこの調査は始まっていますが、そのときは半分の地区が3%以上の上昇でした。しかし、いま150調査地区のうち3%以上の上昇をしているところはわずか2地区です。ほとんどの地区で地価は上昇しているけれども緩やかにとどまっている。これが今回の地価上昇局面の特徴です。

どうしてこういうことが起こっているか。これが来年の不動産市場の行方を占う上で重要なポイントだと思うので、二つの点から説明していきたいと思います。

3 地価上昇ペースが緩慢である要因(1): 実需

まず一つは実需、実態経済の面です。不動産の需要が増える時はどんな時かというと、結論から申しますと、企業が業容を拡大することに伴い、床需要を増やす瞬間、この瞬間がマクロで不動産の需要が増える瞬間です。家計の所得が上がっても高い家に住む可能性はありますが、家を2軒、3軒持つことはなかなか起こらないわけです。そういう意味で、床の純増は企業の活動、特に企業の設備投資が活発になってくるタイミングで起

こってくると思っています。そして、現在の企業による設備投資の状況は、2013年以来景気は拡大しているとはいいながら、かなり緩慢な回復にとどまっていたと言わざるを得ないと思います。

今月の頭に法人企業統計が出されました。それを見ると足元ではわずかに設備投資は増えていますが、2006、2007年あたりの状況と比べると、まだ低位にとどまっていることがお分かりいただけると思います。また、企業の設備投資の先行指標と言われる機械受注も足元で頭打ちの状況となっています。この棒グラフが水準ですが、そもそも水準自体2006、2007年に比べるとまだ低いこともありますし、伸びで見ても2013年は少し高かったのですけれども、消費税の増税の後、なぜか機械受注も頭打ちになっている。今のところ、企業の設備投資は弱い状況にあると考えています。ただ、2013年以降、私は企業の設備投資が弱い弱いと言いつけてきましたが、ここに来てそろそろ明るい兆しもあるのかなと見えています。

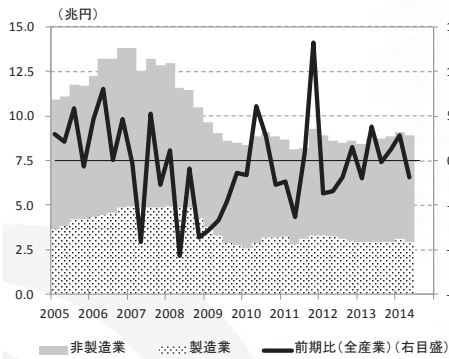
日銀短観に見る設備投資計画の動きです。これはボチボチいい傾向を示しているかと思っています。この見方を説明します。これは設備投資と土地投資の計画をそれぞれ表しています。○が実績、■が9月の調査時点に

地価上昇ペースが緩慢である要因 (1)

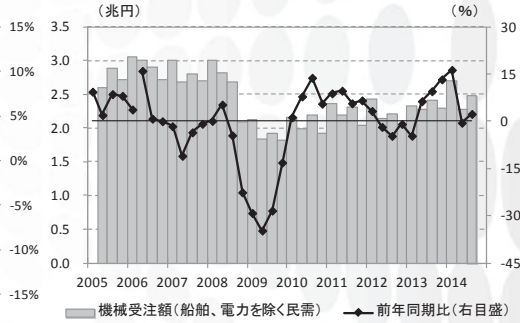
・ 実需のベースとなる企業の投資活動の回復は遅れている。

- 法人企業統計における企業の設備投資は力強さに欠いている。
- 設備投資の先行指標となる機械受注も本年第2四半期以降横ばい圏内に。

法人企業統計にみる企業の設備投資額の推移



機械受注額の推移



注: 法人企業統計は季節調整ベース。機械受注額の前年同季比の2006年第1四半期以前は業種組み替え前の数値。
出所: 財務省、内閣府

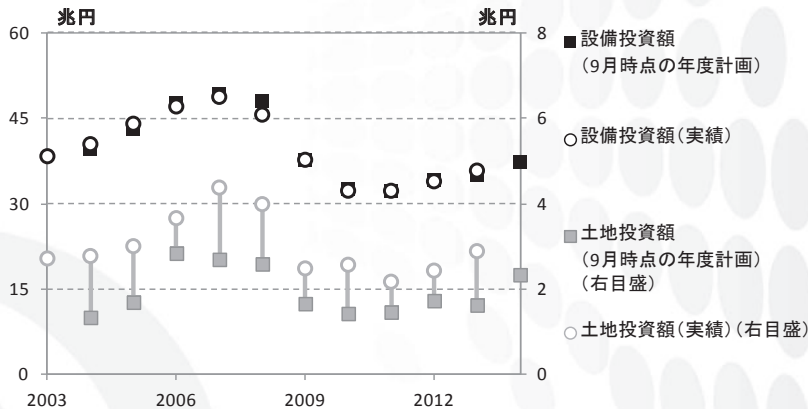
Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

設備投資の先行きには明るさも

・ 日銀短観にみる設備投資計画によると、わずかながら昨年度より設備投資が増加する見通し。

- 特に土地投資額についてはこれまでに比し強めの数値が出ている。

日銀短観にみる設備投資計画の推移



出所: 日本銀行

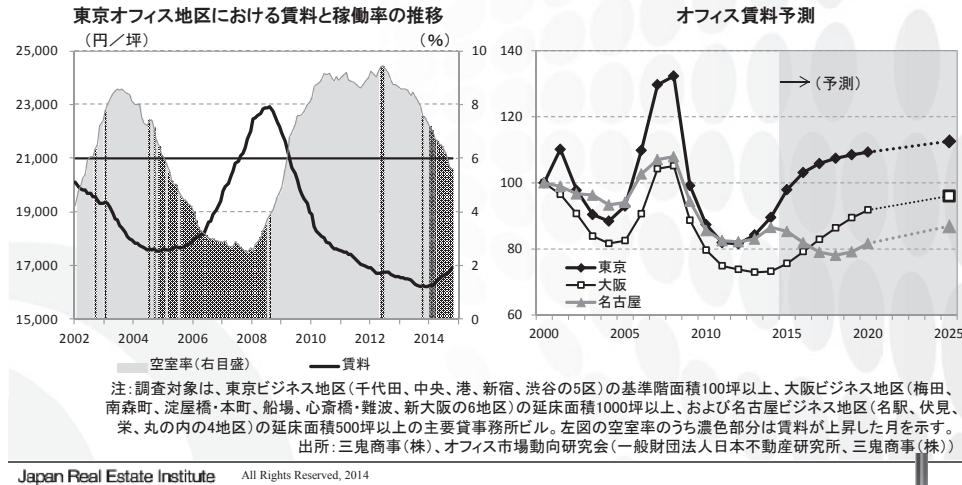
Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

おけるその年度の投資計画の額です。例えば上の段、設備投資を見てみると、○、これは2013年度の設備投資額の実績です。9月時点の調査によると、2014年度の設備投資は13年の実績よりも少し上に来ている状況で

す。少しずつ設備投資が出てくるのではないかと期待できるところです。土地投資は統計に癖があり、実績よりも計画がかなり下という状況ですが、少なくとも計画ベースで見ると昨年9月時点に比べるとかなり強めの

実際、オフィス賃貸市場は順調に引き締まっている

- ・ 主要都市における空室率は順調に解消。
 - 東京では賃料上昇の閾値とされる6%を割り込む水準にまで低下。
- ・ 東京のオフィス賃料は2014年に9%程度の上昇を予測。



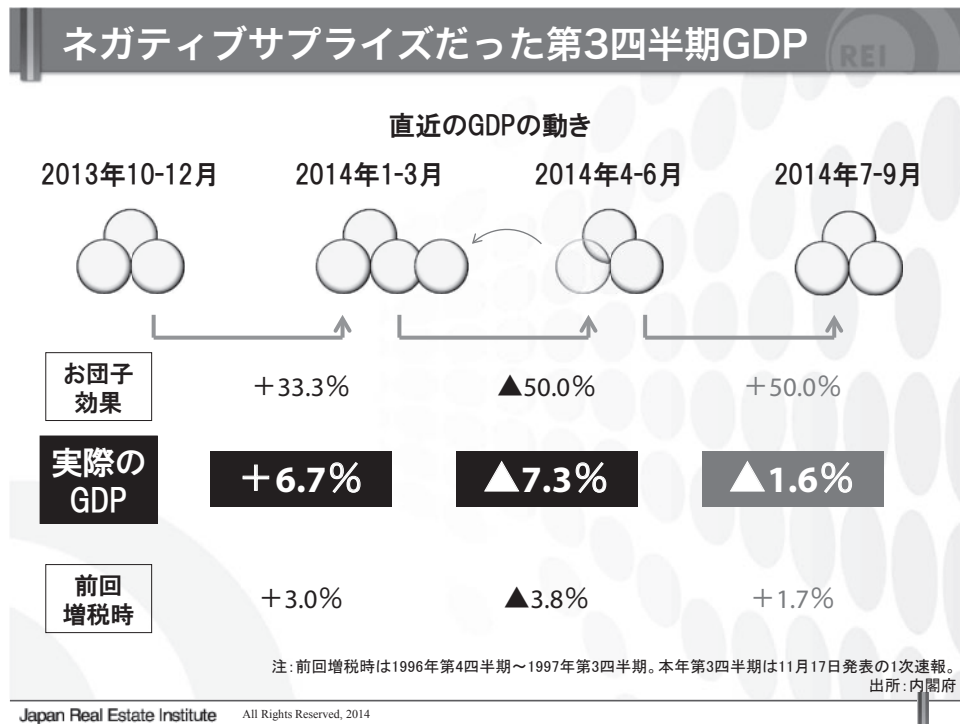
動きが出ています。先ほどの法人企業統計とは整合性はないのですが、いずれにしても9月の計画段階では設備投資を積極化する動きになっているので、今後、企業の設備投資も少しずつ出てくるのではないかと期待しているところです。

実際、実需が高まる中で、特にオフィスの賃貸市場はかなり引き締まっていると認識しています。三鬼商事さんの賃料と空室率のデータです。三鬼商事さんによると、2014年に入ってから賃料がずっと上がっている状況のようです。空室率が6%ぐらいを切ってくると賃料が上がり出すと言われているところ、実際に足元でもそのしきい値である6%を切ってきて、少なくとも東京においてはオフィスの賃貸市場はかなり強めの状況になっていると見ています。また、私どもは三鬼商事さんと共同でオフィス市場動向研究会というものを開いています。そこで先々のオフィスの賃料の予測を立てています。今年の秋時点の予測です。これを見ると東京では今年1割弱の賃料の伸び、そして先々もここ10年ぐらいかけ、今から2割ぐらい賃料が伸びていく見立てをしています。東京だけではなく、大阪も去年あたりは大量供給の影響もあり、オフィス市場は弱いと言われていましたが、足元では需給がかなり引き締まってきた

状況にあると認識しています。一方、名古屋は来年以降、大量供給が控えており、先々弱いのではないかと予測を立てています。実際、賃料ももう一段下がると見ていますが、いま聞いているところでは新しく建つビルもリーシングが順調に進んでいるということで、当初想定されていたほどはマーケットのクラッシュは起こらないのではと考えています。

もっともこの見立て、秋時点ということで、例えば先月17日に出された7-9月期のGDPが低かったのですが、こういった効果は実は入っていません。そういった意味で足元、景気が思ったより悪かったという状況を織り込むと、この予測はもう少し下方修正されるべきではないかという議論もあるかもしれません。実際に私たちも消費税率引き上げ後の景気の動き、あるいは経済成長の動きが想定以上に弱いことは認識しています。

消費税の引き上げがマクロ経済に与える効果には二つの経路があります。一つは需要を先食いする効果です。もう一つは実質所得の低下により、購買力そのものが下がるという効果です。もしも前者だけの効果があるとする、こういったGDPの動きになるか。これを法政大学の小峰先生という方が「お団子効果」と呼んでいるので、簡単に紹介したいと思います。每期每期三つずつお



団子を食べる人がいます。4月に消費税が引き上げられることが分ると、4月以降に食べるお団子を1個3月までに食べてしまおう。これが消費税による需要の先食い効果のモード図です。そうすると3個、4個、2個となりますから、1-3月期はGDPはプラスに押し上げられますし、4-6月期はその分マイナスになります。これは当たり前です。重要なのはこの次です。もし、この需要のベースが下がっていない、すなわち実質所得が低下する効果がGDPに及んでいないとすると、またお団子は三つに戻るので、そこでは通常考えるとプラスに出るはずですが、それが実際の表を見ていただくとお分かりのとおり、1-3月期が6.7のプラス、4-6月期が7.3のマイナス、そしてその後プラスになるかと思いきや1.6のマイナス、こういった状況になったわけです。

本当にこれほど弱いのかというと、議論があります。例えば、家計調査に見る消費の額は実感より相当悪いと私は思います。また、この1.6のマイナスに大きく寄与したのは在庫です。在庫がそれほど減っていると感じられない中で、少なくとも今回のマイナスではかなりネガティブなサプライズだったと思います。もっとも、消費税の悪影響はもう少し前から予見はされていました。

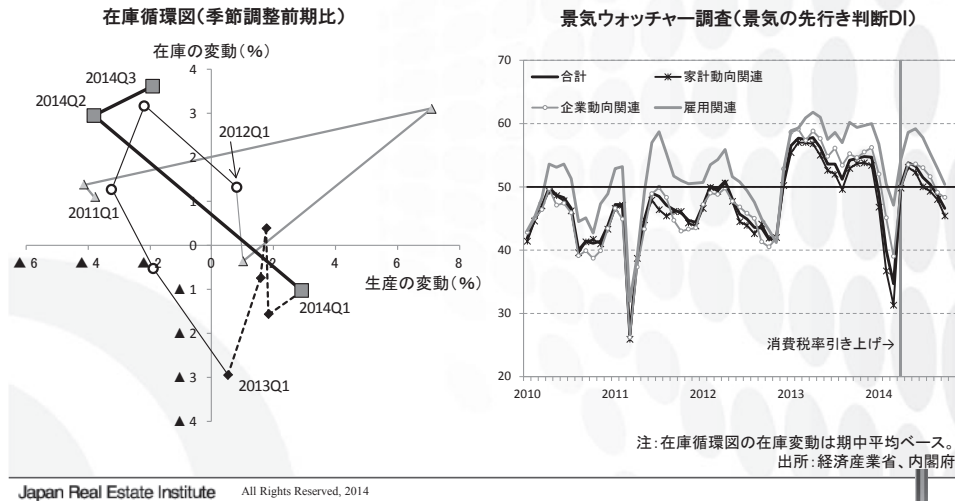
ここで「在庫循環図」をご覧ください。これは何

かということ、鉱工業における生産の動きと在庫の動きを2軸にプロットしたものです。景気が回復する初期の段階では、生産が増えて在庫が減る、右下の象限にポイントが来るのが一般的です。ご覧いただくとお分かりのとおり、2013年の間はほとんど生産増、そして在庫減というポイントにいました。そして、今年の第1四半期もそうです。ところが、今年の第2四半期に入り、一気に在庫増、生産減の象限に突入したわけです。製造業においても当然、消費税率の引き上げの影響は織り込んでいたので、売れ行きが悪くなることを見越して生産を減らす。これは当然です。しかし、さらに在庫が増えたということで、企業がもともと生産を計画していたときよりも売れ行きが悪かったことをこれは示唆しているわけです。そして、4-6月期に続き7-9月期も、生産を減らしているにもかかわらず在庫が増えている状況です。これは取りも直さず、企業が想定しているよりも消費税の影響が大きかったことを示唆するわけです。

次に景気ウォッチャーのグラフです。景気ウォッチャー調査とは何かというと、景気に感応性の高い方々へのアンケート調査です。このうち景気の先行き判断は、2-3カ月先に景気が上向いているかどうかを聞くものです。これも非常に象徴的な動きをしています。

不動産市場の下振れリスク：実需面

- ・ 当初の予想よりも消費税の影響は大だった。
 - 製造業者の生産調整を凌駕する在庫の積み増しが発生した。
 - 景気ウォッチャーによる景気回復に対する期待も剥落した。



2014年4月に消費税率の引き上げがあり、それに先立つ2月、3月、このときは先々の景気が悪くなるという予測が広がっていた。これは当然です。そして、消費税率の引き上げが起こった後、4月、5月、6月、7月、この辺りまでは景気ウォッチャーの方の多くが先々景気は上向いていくと予測していました。ところが足元、この「合計」の指標を見ていただくと、判断の基準となる50を割り込む水準になっている。つまり、先々の景気回復に対する期待が剥落していることになります。

こういった指標からも、マクロ経済全体で見ると消費税率引き上げ後の景気の減速感は、当初想定していたよりも強く出ていると認識せざるを得ません。これをもって先ほどお見せした賃料の予測などをどの程度下押しするかということですが、実はこういった実需の影響は大きく出ないと見ています。それはなぜかという、今のところ先々のGDPに対する民間のエコノミストの予測はさほど弱まっている感じはしませんし、また賃料は粘着性があります。すなわち、一時的に景気が悪かったからといって、すぐに大きく動くことはありません。統計学的にはこの予測モデルには自己回帰という項が入っていて、大きくは変わらないことになっています。

来年の春にこの見直しを公表させていただきますが、

恐らくそのときは多少の数値の調整はあると思いますが、今のところは、今後東京を中心にオフィス市場が活況になっていくという大方のシナリオについては変えないつもりでいます。

4 地価上昇ペースが緩慢である要因(2)：金融

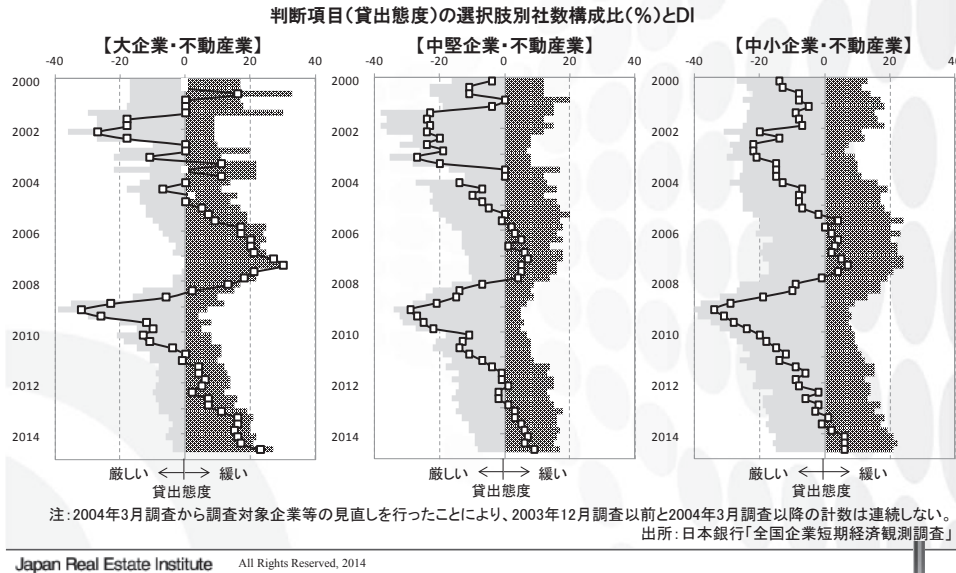
さて、企業の設備投資を中心に不動産価格の上昇が緩やかであることを説明してきたわけですが。もう一つの要因として金融環境が2007年の頃と違うことを説明していきたいと思います。

大方のイメージとして不動産に関するファイナンス環境はよくなっていると認識されていると思います。私もよくなっていると思います。例えば、これは日本銀行の短観です。不動産業について、企業規模別に金融機関の貸出態度の推移を見たものです。大企業、これは10億円以上の資本金の企業ですが、2007年のピークにほぼ近いところまで貸出態度は緩んでいます。これは企業規模にかかわらず、中堅企業であっても中小企業であっても同じということです。

大手の上場不動産会社、いわゆるメジャー7のサイ

地価上昇ペースが緩慢である要因（2）

- 金融機関の貸出態度は2006～07年頃と同様に軟化している。

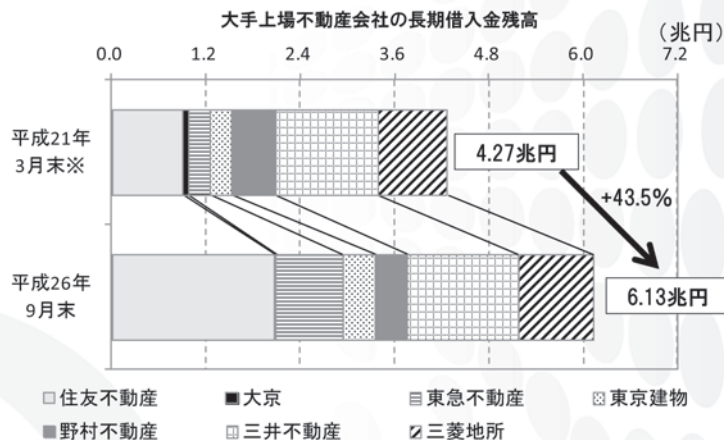


トに加盟されている7社の会社の有価証券報告書から長期借入金の推移、残高を見てみました。5年前と比べると、この7社のうち大京さん、野村不動産さんなど

は長期借入金を減らしていますが、全般的には大手の会社の借入金は増えている状況になっています。こういったことをもって不動産市場に係るファイナンス環境は良

主要不動産会社は借入を拡大

- 大手不動産会社7社のうち5社が、ここ5年で借入残高を増やしている。



注:「メジャーセブン」参加企業またはその親会社。各社連結ベース。ノンリコースローンを含む。1年内返済予定の長期借入金は含まない。東京建物は平成21年3月末に代えて平成20年12月末のデータを用いている。出所:各社有価証券報告書(EDINET)

くなっていると言えるかと思えます。ただ、スライドに+43.5%と書いてありますが、この数字だけ見ていると実態を正しく表現できていないと思えます。

日銀の統計による不動産業向け貸出残高です。不動産業向け貸出残高も大幅に伸びているイメージをお持ちの方がいらっしゃるかもしれませんが、それは必ずしも正しくありません。不動産業に限らない総貸出の伸びと不動産業向けの貸出残高の伸びを示しています。足元をご覧ください。総貸出残高は足元で前年同期比2%台、3%に近い伸びを示していますが、その一方で不動産業向けの貸出は1%後半から2%程度です。実は、世の中全体に出回っているお金ほどには、不動産業向けに出回っているお金は伸びていないのが現状です。

ここでは先ほどの貸出態度とは異なり、日銀短観の資金繰りDIのデータを載せています。これを見ると貸出態度とは様相が少し違うことがお分かりいただけると思います。大企業不動産業、資本金10億円以上の会社です。一番ピークだったのが2007年です。このとき資金繰りが楽であるという人が多く、DIでいうと27という数字でした。足元で20ということで、大企業にとっては当時と同じように資金繰りがいい環境が続いています。一方で中堅企業、資本金1億円以上10億円未満で

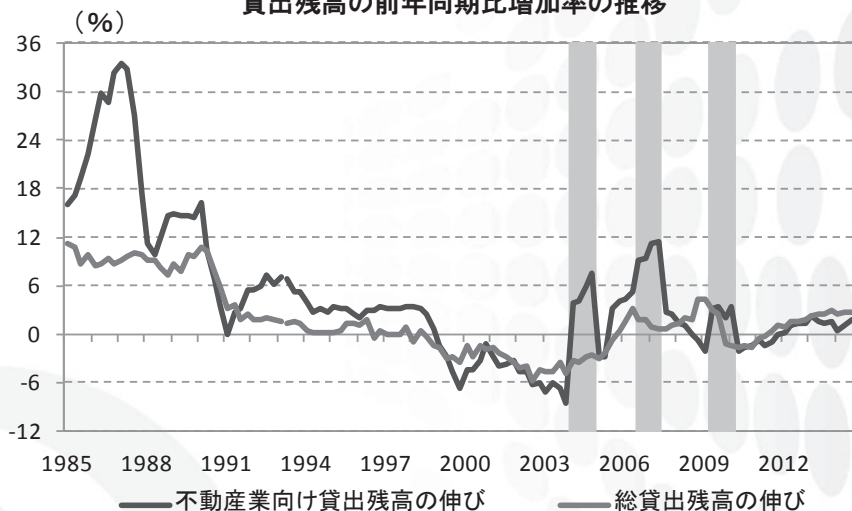
す。あるいは中小企業、資本金2,000万円以上1億円以下、これらはいかがでしょうか。2007年のころ、資金繰りが楽であると答えていた企業が多かったのですが、足元では中堅企業で言うとDIはゼロ。中小企業でいうと実はマイナス3です。確かに金融機関の貸出態度はよくなっているにもかかわらず、必ずしも全ての不動産プレーヤーにとって資金繰りがよくなっているとはいえないのが足元の状況です。

また、私どもが実施している「不動産投資家調査」で、想定借入割合(LTV)を聞いています。その回答の分布を2007年10月と今回2014年10月で比較しました。

私たちは中央値だけを公開しており、2007年10月は中央値70、そして今回2014年10月は中央値60と公開していますが、実際に回答の分布を見ると現在は分布の山が大きく左にあります。2007年のころはLTVをかなり高く想定されている投資家の方は多かったわけですが、現在はそこまでLTVは高くない。こういった状況にあります。こういったことから、2007年のころと比べ金融環境はだいぶ緩んでいるとはいえ、まだ状況としては大きく異なっていると認識しています。このLTVの議論は結構大事だと私は思っています。実は、

しかし不動産業向け貸出の伸びは大きくない

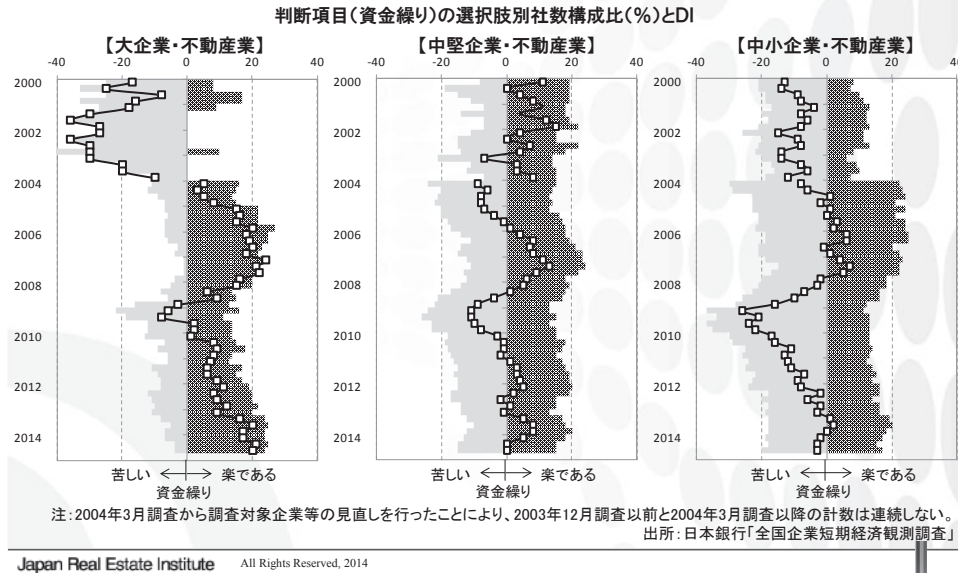
貸出残高の前年同期比増加率の推移



注：国内銀行・銀行勘定。ただし1993年第1四半期以前は、国内銀行(信託子会社・外銀信託を除く)・銀行勘定・除く当座貸越ベース。網掛け部は個人向け貸出残高の見直しによって不動産業向け貸出残高として組み込まれた数値の影響を受けている期。出所：日本銀行

中小企業の資金繰りの見方は改善していない

- ・ 中小企業は再び「苦しい」超過に。



日本銀行は2007年のころに大変控えめではありますが、不動産のファンドバブル的な動きについて警鐘を鳴らしていたというものがこちらのスライドです。

字ばかりで恐縮ですが、拾い読みしていきましょう。

2007年3月の金融システムレポートを見ると、不動産ファンドを通じた資金の流入、そして市場の期待の強気化、こういった文言が出ていたわけです。2007年秋も同様に不動産ファンドを経由して資金が流入していること、そして、不動産ファイナンスをめぐるリスク、こういったことに言及がありました。しかし、最新の2014年10月の金融システムレポートでは、そういった表現はまだ見られません。不動産業向け貸出は引き続き緩やかな伸びにとどまっていると認識しています。

繰り返しになりますが、不動産をめぐる金融環境が緩んでいるイメージが広がっていると思いますけれども、必ずしもそれが今2006、2007年のころと同じようになっているとは言えない状況だと思えます。

来年以降、賃貸市場が引き締まっていくことについて、私自身は疑いを持っていません。特に新規賃料は当然上がっていきますし、恐らく継続賃料も少しずつ上がっていく事例が来年からは増えてくると思えます。そんな中でこそ、金融機関あるいは投資家による期待の強

気化について警戒しなければいけないと考えます。

教科書的には、期待利回りを構成する要素としてベースレート、リスクプレミアム、そして賃料の上昇期待の三つが挙げられます。ここで、実際に賃料が上昇しているという認識が広がったときに、この利回り感の付け方を間違えると、それは市場のオーバーシュートにつながるということで、その警戒を怠ってはいけないということをお話しておきたいと思えます。例えば、足元で賃料が平均的に2%上がったと言って、成長のところに2と入れてしまうと、これは誤った利回りの捉え方です。ここに2が入るのは永遠に賃料が2%ずつ上がることを意味しているからです。賃料が上がったときに、その分利回りを下げることが起こってくると、これは期待の強気化ということになります。ましてや鑑定実務でこの利回りを下げた上に、さらに賃料の上昇まで織り込むようなダブルカウントで強気の鑑定が書かれるような業者が一部いるやに伺っていますが、それは誠意のある鑑定だとは思えません。賃料の上昇が実感される時期だからこそ、引き続き堅実な投資計画あるいは融資態度が必要になってくる。その堅実さを守れるかどうかということが、この2015年の不動産市場を考える上で重要ではないかと考えています。

日本銀行の認識：2007年と現在

「金融システムレポート」における不動産融資に関する記載

2007年3月	<ul style="list-style-type: none"> ここ数年の不動産市場への資金流入額をみると、銀行の不動産業者向け貸出は横ばいで推移しているほか、ノンバンク等の貸出は減少を続けている。この間、不動産ファンド等を通じた新たな資金流入の経路が拡大しているとみられる… 全体としての不動産市場への資金流入規模は、金額でみると1988～89年頃、また名目GDP比でみると1986～87年頃の水準に相当する。 足許、銀行の不動産業者向け貸出は緩やかな拡大にとどまっているものの、不動産市場には銀行セクター以外の投資家からの資金流入が続いている。この間、J-REIT 価格指数も2006年後半から上昇テンポを速めており、市場の期待がやや強固化している可能性がある… 金融システムの持続的な安定を実現していくためには、不動産市場の先行きとその金融システム面への影響を注意深くみていく必要がある。
2007年9月	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市場への資金流入は、近年、多様化が大きく進展し、伝統的な不動産業者向け貸出に加え、海外、事業法人、個人などの資金が不動産ファンドを經由して流入している… 特に、このところ、不動産ファンドを通じた資金流入が急速に拡大している… 大都市圏の不動産に対する価格上昇期待もあって、不動産ファンドへの資金流入は近年増加を続けている。こうした状況を踏まえ、リスク対比でみた金利の動向を含め、不動産ファイナンスを巡るリスクについては、引き続き注意深くみていく必要がある。
2014年10月	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者向け貸出は、引き続き、緩やかな伸びにとどまっている…伸び率自体は、前回の増加局面である2006年頃に比べればかなり低めである… 不動産市場では、都心部や大都市圏の一部で需給がタイト化し、高額取引も出てきているが、2006～2007年頃のような地域的広がりはまだみられていない。地価上昇の程度や広がり、大規模土地取引件数、キャップレートなど、様々な関連指標でみても、2006～2007年頃のような水準には達していない。金融機関の不動産業者向け貸出は、こうした不動産市場全般の状況と概ね整合的と考えられる。

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

不動産市場の上振れリスク：金融面

- これまで与信に慎重だった金融機関の行動の変化が生じれば、不動産市場がオーバーシュートを起こす可能性も。

今期の純収益を a 、純収益の成長率を g 、安全資産の利子率を i 、当該資産に求めるリスクプレミアムを π とすると、当該資産の収益価格 P は

$$P = \frac{a}{1+i+\pi} + \frac{a(1+g)}{(1+i+\pi)^2} + \frac{a(1+g)^2}{(1+i+\pi)^3} + \dots$$

と書ける。等比級数の和の性質を用いると、

$$P = \frac{a}{i + \pi - g}$$

である。

$$\left(\text{収益価格} = \frac{\text{純収益}}{\text{利回り}} \right)$$

- 賃料の上昇に直面した市場関係者が過度の期待を形成すれば持続可能性の乏しい不動産価格形成を招来するおそれ。

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

実際にマクロ全体では金融環境は非常に緩んでいます。消費税の税率の引き上げが延期されます。それから、10月31日には追加緩和が決まりました。こういった中で、日本の金融市場に対する国際的な信認は潜在的

にはかなり落ちているのだらうと思います。

足元で円安の動きはかなり足早に進んでいます。2013年の頭に円安が進んだと言われていますが、現在はそのペースよりもかなり速いということで、円高その

ものは当然、日本の景気にとってプラスですが、日本の資本市場に対する信認あるいは財政に対する信認という面では、あまりいい傾向ではないのかもしれない。

こういった状況なので何か期待の強気化が起こると、一気に火を噴く恐れを大きくはらんでいます。それが実現すると短期的には不動産市場は活況になると思いますが、それは必ずしも望ましくない活況だと思います。それは持続可能ではありませんので、必ずそういった活況には揺り戻しがきます。そして、揺り戻しが来たときには金融システム、決済システムが傷んでいることになり、日本の経済にとってはよくないということになるでしょう。

5 2015年の不動産市場の見通し

2015年の不動産市場に向け総括していきたいと思います。まず、現状認識として、ここに書いているとおり、賃貸市場は需給が引き締まりつつあると認識しています。また、投資家の投資意欲は引き続き活発だと思っています。私どもの不動産投資家調査を見ても利回りの低下はさまざまなアセット、さまざまなエリアに広がっ

ています。こういったことから、投資家の投資意欲は依然として活発であると思います。その一方で、再三申し上げましたとおり、金融機関における融資態度は極めて堅実だと考えています。結局、いま不動産市場にまつわる金融環境が緩んでいるのは、信用度の高い実績のある会社が有利に資金を調達できる一方、2007年の頃のように新興のファンド、あるいは新興のマンションディベロッパーがどんどんお金を借りていく状況にはないわけです。その意味で、マンション市場の寡占化が進んでいるとよく言われますが、不動産市場全体でみても寡占化が進んでいる状況だと思っています。その背景としては当然、建築費の高騰ということもあります。いま資材価格そのものは伸びが頭打ちになっていて、今後永続的にコストが上がっていくということではないのですが、結局、建築費の高騰は何が問題かという点、予定されている工事が予定どおりできないということ、これが真の問題であったと私は考えています。そうすると、いきおい新興系の実績の少ない会社が開発案件に入っていく余地はほとんどなく、むしろ実績のある大手の発注者の方が計画的にマネジメントされることにより、開発案件を手がけていく。こういった市場にあると思います。こういったことも背景に今の不動産市場は、いわゆる寡占化

総括：2015年の不動産市場の見通し

現状認識

- ・ 企業の設備投資は緩やかながら回復すると見込まれ、賃貸市場では需給が引き締まりつつある。
- ・ エクイティファイナンスは活発であり、投資家は収益機会を窺っている。引き続き不動産投資市場における物件取得意欲の高い状況が続いている。
- ・ 金融機関における融資態度は堅実性を保っている。

メインシナリオ

- ✓ オフィスや都心商業などのアセットでは賃料上昇が実感されるようになり、これまでの期待利回り低下の動きを追認する格好に。さらに一段の上値を探る展開も。
- ✓ 一方、住宅や物流などのアセットには過熱感が広がり、価格上昇ペースは一服。
- ✓ 利回り確保の必要性から、投資家の関心が及ぶ対象(エリア、アセット)の裾野が更に広がる。

【サブシナリオ1】

景気の腰折れや政治的な不透明性が、賃貸市場の下押し要因に。

【サブシナリオ2】

金融機関による過度の期待の強気化や与信の積極化により、不動産投資市場が過熱。資産価格の上昇ペースが一時的に加速する。

が進む状況にあるのではないのでしょうか。

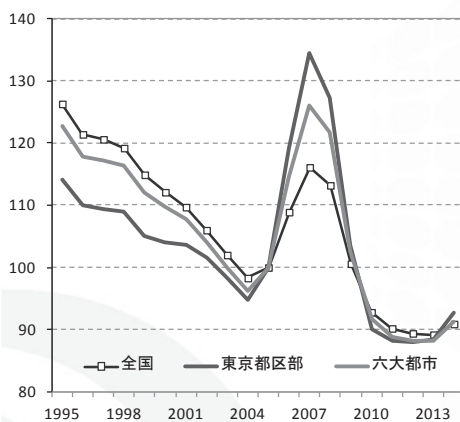
そして、来年に向けてのメインシナリオです。賃料上昇という中で、来年は賃料が上がるアセットと上がらないアセットの差がはっきりする1年になります。私どもが公表している全国賃料統計でオフィスの賃料と住宅の賃料を並べています。スケールは同じです。お分かりのとおり、賃料上昇局面において、オフィスは確かに賃料が上がってきます。しかし、住宅は賃料の動きがほとんどありません。2010年ごろ、不動産市場が冷え込んでいたとき、住宅の賃料が下がらないということで住宅がいち早く投資対象となったわけですが、来年はそれと逆のことが起こります。賃料の上昇が期待できるアセット、典型的にはオフィスあるいは商業施設、そしてホテル、こういったものが来年はさらに活況になっていくことが考えられます。一方で、住宅あるいは稼働している物流施設、それからいま話題のヘルスケアアセット、こういったものはどちらかというとデフレアセット、市場が冷え込むときに強いアセットであり、来年、市場が暖まっていく中では、どちらかというと動きは強くないことになるだろうと見ています。

全国賃料統計で見る地点ごとの需給状況です。例えばオフィスで見ると、調査158地点のうち、前回の活況

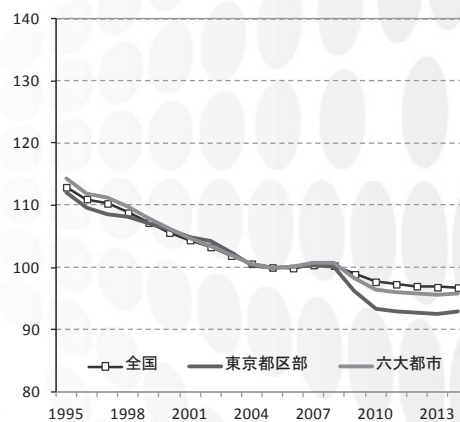
のとき、需要超過あるいはやや需要超過のところが4分の1ぐらいあったわけです。今回も需要超過とするところが少しずつ増えています。一方で住宅はどうでしょうか。前回の不動産市場の活況のときも、足元も需要超過になる地点はほとんどありません。当たり前と言えば当たり前ですが、オフィスや商業はそのエリアでなければいけないという、その場所の利は決定的なわけです。住宅の場合は、新しく住むところを考えると特定のエリアの需要超過は永続しません。そこで価格が上がる圧力がかかると、そこを選ばずに1駅遠い駅をみんな選ぶわけです。そういった柔軟性があるので、共同住宅において需要が逼迫することは基本的には考えられません。しかし、グラフでは需要超過している地点もみられます。実は2011年に2カ所、2012年、13年、3カ所需要超過のエリアがありました。ただし、これは福島県と宮城県の被災地です。ですから、一般的な不動産市場の波の中で住宅の需要が逼迫していき、賃料なり価格なりがどんどん上がっていくというシナリオは、あまり考えないほうがよろしいのではないかと思います。そういったわけで来年、オフィスや都心の商業といったアセット、あるいはそれに適した土地、こういったものはこれまでの利回り低下を追認する形でさらに一段の物件

来年はアセットごとの市況の差異に注視が必要

事務所(オフィス)の賃料の推移



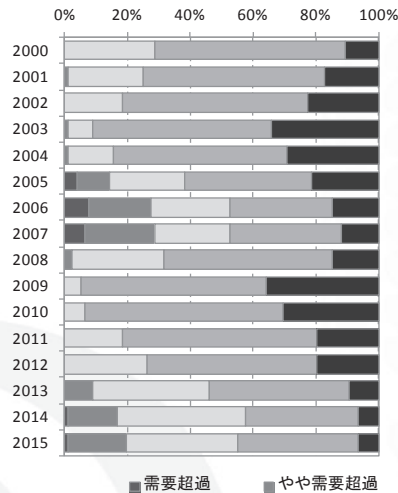
共同住宅の賃料の推移



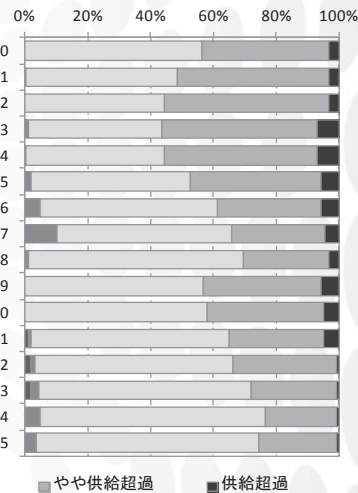
注: いずれも2005年=100とする指数。
出所: 日本不動産研究所「全国賃料統計」

(参考)住宅の需給が逼迫する状態は持続しない

事務所(オフィス)市場(158地点)の需給状況



共同住宅市場(76地点)の需給状況



注:新築物件の需給に対する不動産鑑定士の意見に基づく。2015年は2014年時点の予測。出所:日本不動産研究所「全国賃料統計」

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2014

価格、あるいは地価の上昇を窺っていく、そういった動きを見せるといいます。その一方で住宅や物流については飽和感が出てくるといいます。下がることはないにしても上昇ペースは緩慢になって、上値が重い展開になっていく。このように賃貸市場の特性に応じて資産市場もアセットごとの特徴が出てくる。そういった傾向が強まる1年になるのではないかと見ています。

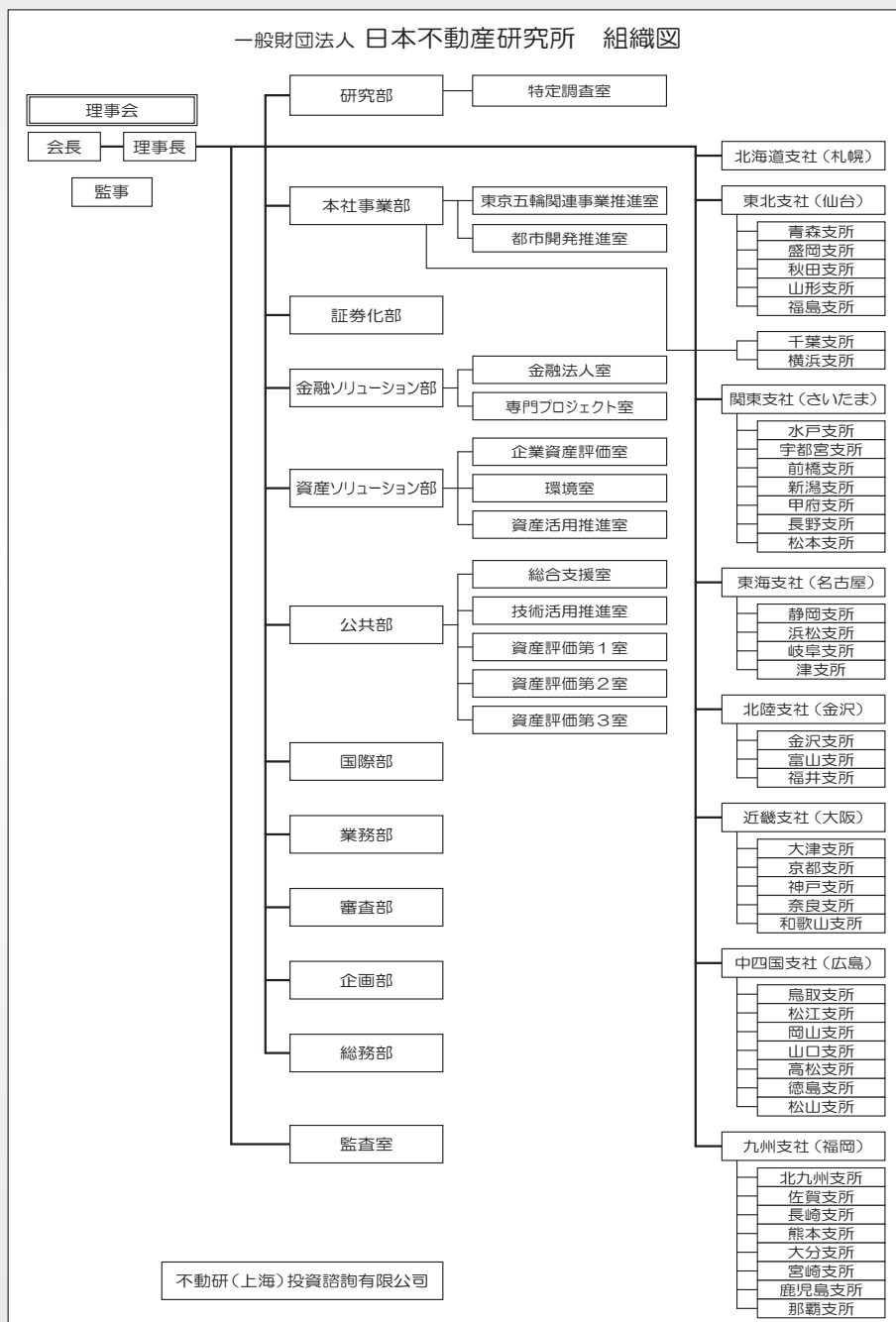
また、地方の物件が少しずつ検討されていることを申し上げました。例えば、オフィスのようなものは地方では物もなければ検討も難しいということで、これまであまり対象になってこなかったのですが、ヒアリングの中では一部、地方の物件でも検討できるというような投資家の方も出てきています。実際にオフィスが取引されるのは正直難しいかもしれませんが。ただ、利回りを確保するという観点から投資家の人たちの物色の範囲、エリアが特に広がっていく動きは来年1年観察されるだろうと思っています。一方で、これも先ほど説明したとおり、景気の悪化が長引くことにより、不動産市場も冷え込む可能性がないとは言えません。一応、ここをサブシ

ナリオとして掲げていますが、実はこの可能性は先ほど申し上げましたとおり、そんなに高くはないと思っています。むしろ注意すべきはサブシナリオ2と書いたものです。2007年のころと比べ、金融機関の貸出判断は今のところ堅実性を保っています。しかし、それゆえに今後そこが緩んでくることにより、不動産市場が悪しき活性化をすることについては警戒を怠ってはいけなと思っています。ここにも「一時的」と書きましたとおり、そのような形で活況化する不動産市場は永続的ではありません。いずれ調整がくることになるので、そういったことは起こらないほうがいいのではないかと考えている次第です。いずれにしても、来年は賃料の上昇が実感される中で金融まわりの期待が過度に強化しないように願いつつ、息の長い不動産市場の回復がみられることを信じています。以上、今年の研究発表として、2015年の不動産市場の見通しとさせていただきます。ご清聴、誠にありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成26年12月5日に開催された平成26年定例講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ
<http://www.reinet.or.jp/>
 フェイスブック
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人
日本不動産研究所 (JREI)
 〒105-8485
 東京都港区虎ノ門 1-3-2 勤銀不二屋ビル
 お問い合わせ先：03-3503-5330 (企画部)

業務内容のご案内

評価・ソリューション業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

中国現地法人
不動研（上海）投資諮詢有限公司

防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

各種調査・基礎研究

各種調査

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年2回）

基礎研究

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所
理事・企画部長 岡 淳二 ©2015
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2015年（平成27年）1月20日発行 不動産調査NO.398 ISSN 1882-6431

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。