マンスリー・トピックス

NO. 021　　平成25年７月23日

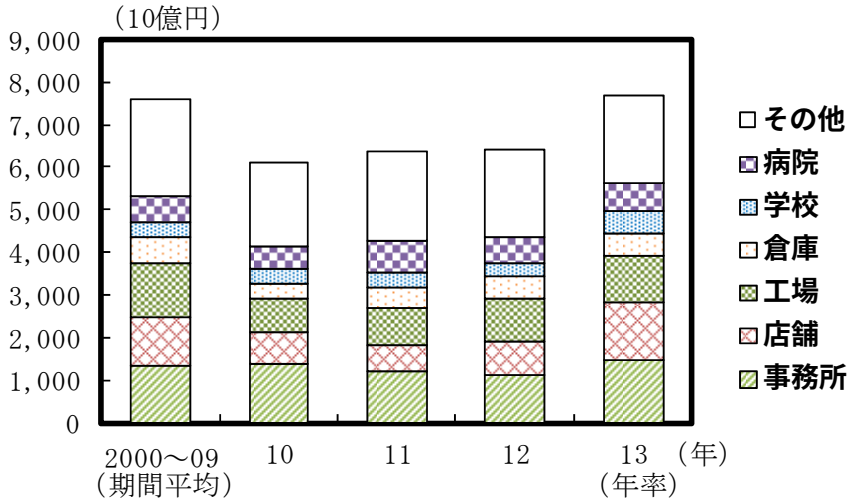
店舗・オフィスビル等への投資動向

参事官（経済財政分析―総括担当）付　宮嶋　貴之　※
参事官（経済財政分析―総括担当）付　森口　大輔　※
参事官（経済財政分析―総括担当）付　新井　崇徳　※
参事官（経済財政分析―総括担当）付参事官補佐　権田　直　※

我が国の設備投資は、企業収益の改善などを背景に、今後、持ち直していくことが期待される状況となっている[1]。設備投資の中でも、特に民間非居住用構築物投資（以下、「民間建設投資」という）については、2013 年に入ってから底堅く推移しているとみられる。先行指標となる民間非居住用建築工事費予定額を見ると、2013 年１－５月の年率値は 2000 年代平均と同水準になる（図１）。使途別には、店舗が最も大きく伸びており、次いで事務所（以下、「オフィスビル」という）、学校の順に伸びが大きい。

本稿では、最近の民間建設投資について、店舗やオフィスビルを中心に 13 年１－５月の着工が増加している背景を考察する。

図１　民間非居住用建築工事費予定額の推移



（備考）１．国土交通省「建築着工統計」により作成。
２．2013 年の値は内閣府の試算による季節調整値により、１－５月の値を年率換算。

＊ 本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。
[1] 杉野・宮嶋・権田（2013）参照。

１　店舗・オフィスビル等の着工の動向

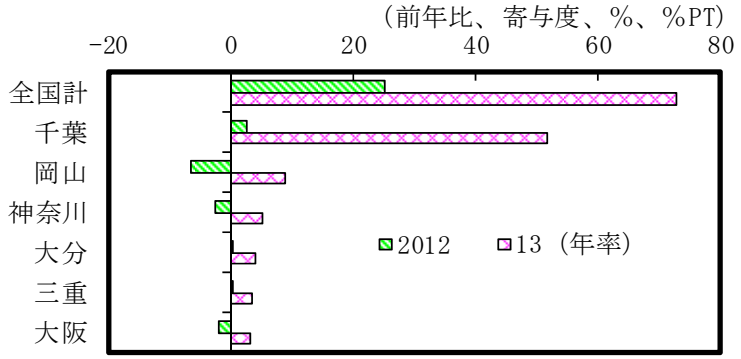
2013 年における店舗、オフィスビル、学校のそれぞれの着工動向について、各都道府県の寄与も確認しながら考察しよう。

（１）店舗の着工動向

（店舗着工の増加には地域的広がりが見られる）

初めに、2013 年の伸びが最も顕著な店舗着工について各都道府県の寄与度を確認しよう。特に、大規模な総合スーパーの建設により千葉県の寄与度が大きいが、千葉県の伸びをすべて除いたとしても、店舗はオフィスビルに次いで大きく伸びている（図２）。また、岡山県や三重県、大分県など地域的な広がりが見られることも特徴である。

図２　店舗着工の伸び率と都道府県別の寄与度（上位）



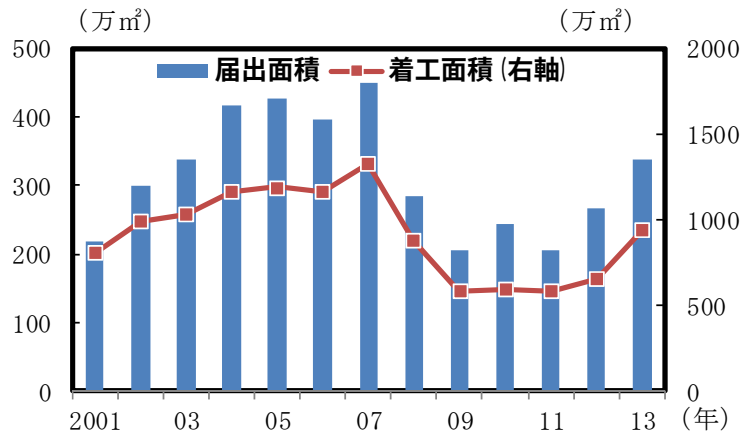
（備考）１．国土交通省「建築着工統計」により作成。
２．2013 年の値は、内閣府の試算による１－５月の季節調整値を年率換算。

（市街中心部シフトを進める総合スーパーなどの大型店舗の着工が各地で開始）

店舗着工が増加している背景を、業態別に分析するため、大型店舗の出店動向について確認する。経済産業省「大店立地法の届出状況について」[2]により新設の出店届出があった大型店舗の面積（以下、「届出面積」という）の合計を算出すると、国土交通省「建築着工統計」による店舗着工面積とほぼ連動した動きをしており、大店立地法の届出と着工にあまりラグはない（図３）。届出面積には小型店舗が含まれないことに注意が必要であるが、同統計を活用することで、店舗着工の動向を業態別に把握することが可能となる。

[2] 大規模小売店舗立地法に基づいて出店の届出がなされた店舗の情報が記録されている。

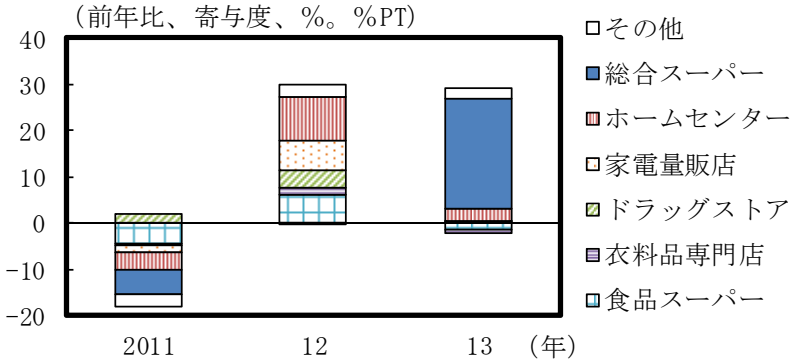
図３　大店立地法届出面積と店舗着工面積の推移



（備考）１．経済産業省「大店立地法による届出の状況について」、国土交通省「建築着工統計」により作成。
２．届出面積の 2013 年の値は１－５月の前年比伸び率で延伸。
３．2013 年の値は、内閣府の試算による１－５月の季節調整値を年率換算。

届出面積を見ると、2013 年は 2012 年に続いて高い伸びとなっており、業態別には総合スーパーの寄与度が極めて大きい（図４）。

図４　大店立地法届出面積の伸び率と業態別の寄与度



（備考）１．経済産業省「大店立地法による届出の状況について」により作成。
２．2013 年の値は１－５月の前年比伸び率で延伸。
３．業態別の集計は内閣府によるもの。各届出の業態の判別を内閣府独自で行ったものであり、結果については一定程度の幅を持ってみる必要がある。

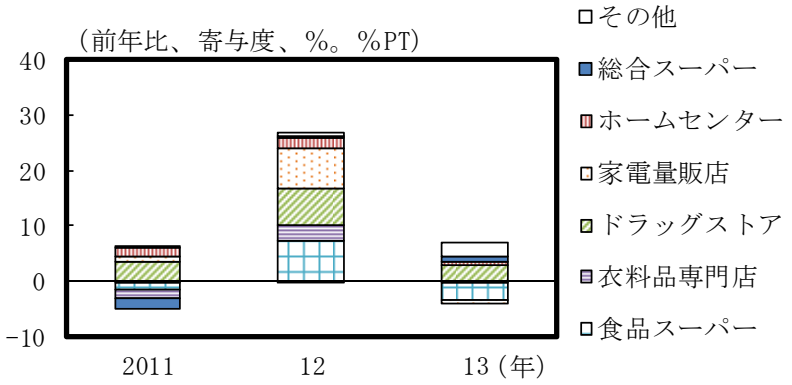
2013 年に入ってから総合スーパーの届出が増加している背景については、以下の要因が挙げられる。第一に、高齢化などで利便性の高い地域への人口回帰が進む中、総合スーパー各社は市街中心部に大型店舗を出店することで新たな成長機会を見出していると考えられる。リーマンショックや東日本大震災（以下、「大震災」という）の後、個人消費が底堅く推移する中で、大都市圏の市街中心部での大型店舗出店の計画が具体化され、2013 年の着工に結び付いたとみられる。また、2007 年 11 月完全施行の「改正まちづくり三法」により郊外への大型店舗出店が困難となったことも、市街地中心部への出店の動きを強める契機になったと推察される。第二に、地方主要都市での駅前再開発などに

より、地方自治体が大型店舗の出店を誘致するケースもあり、この流れに沿う形で 2013 年から駅前など利便性の高い区域での出店も増加していると推察される。第三に、大型の総合スーパーでは施設の老朽化が進むとともに、大震災の影響もあって耐震性の高い建物への建替需要により、既存店を閉店して利便性の高い地域で出店するという動きもあると推察される。

（出店件数で見るとドラッグストア、コンビニが増加）

届出面積の増加には総合スーパーの寄与が大きかったが、届出件数（新設の出店届出があった大型店舗の件数）ではどうだろうか。2013 年の届出件数の伸び率は、2012 年ほどではないものの増加傾向が続いており、業態別ではドラッグストアの寄与が最も大きい（図５）。

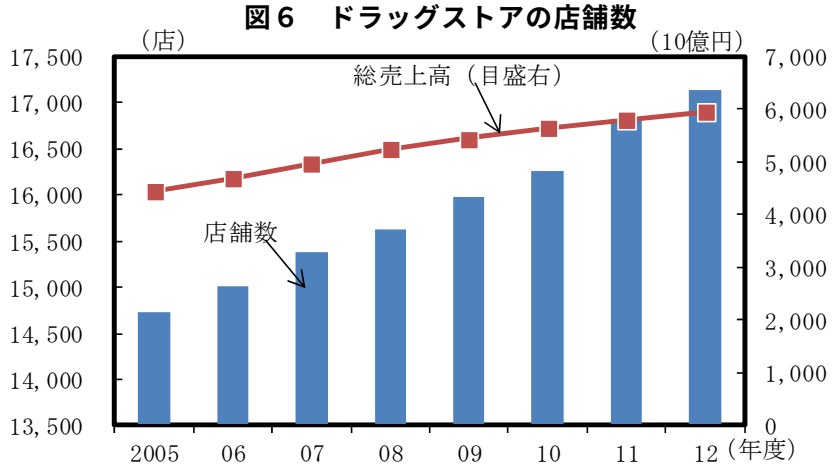
図５　大店立地法届出件数の伸び率と業態別の寄与度



（備考）１．経済産業省「大店立地法による届出の状況について」により作成。
２．2013 年の値は１－５月の前年比伸び率で延伸。
３．業態別の集計は内閣府によるもの。各届出の業態の判別を内閣府独自で行ったものであり、結果については一定程度の幅をもって見る必要がある。
４．一つの届け出で複数企業の異なる業態が同時に出店するとみられる場合、件数を二重にカウントした。

ドラッグストアの店舗数推移などを詳細に見るため、日本チェーンドラッグストア協会の統計を確認すると、2012 年度まで売上高、店舗数ともに増加傾向となっている（図６）。高齢者消費がとりわけ底堅く推移する中、医薬品だけでなく化粧品、日用雑貨、食品などの多様な商品を提供するドラッグストアへの需要は次第に強まっており、高齢者消費への対応を目的として出店を強化しているとみられる。

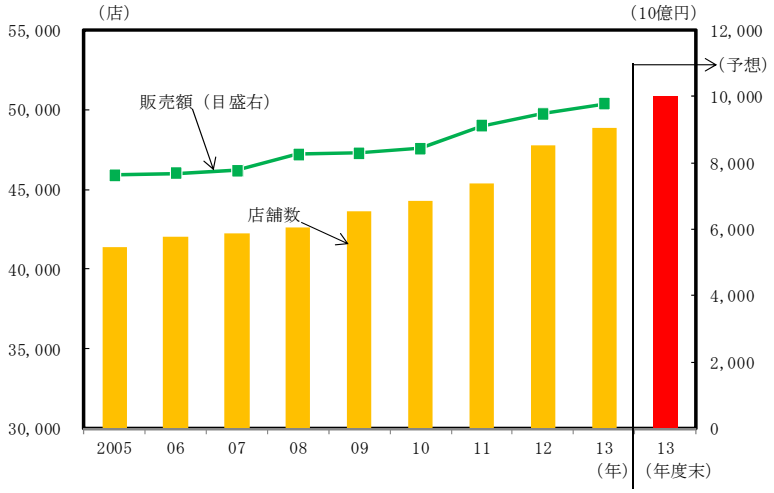
図６　ドラッグストアの店舗数



（備考）日本チェーンドラッグストア協会（JACDS）「日本のドラッグストア実態調査 2012 年度」により作成。

一方、大店立地法の届出では確認できないものの、ドラッグストアと同様に出店件数を増加させている業態として、コンビニエンスストア（以下、「コンビニ」という）も挙げられる。経済産業省「商業販売統計」によりコンビニの店舗数を確認すると、ドラッグストア同様に 2012 年まで増加傾向で推移している。また、大手５社の決算資料から 2013 年度末の店舗数を予想すると、今後さらに増加していくとみられる（図７）。

図７　コンビニエンスストアの店舗数



（備考）１．経済産業省「商業販売統計」、各社決算資料により作成。
２．2013 年の値は１－５月の前年比伸び率で延伸。
３．2013 年度末の店舗数の値は、大手各社決算資料により作成した予想値。

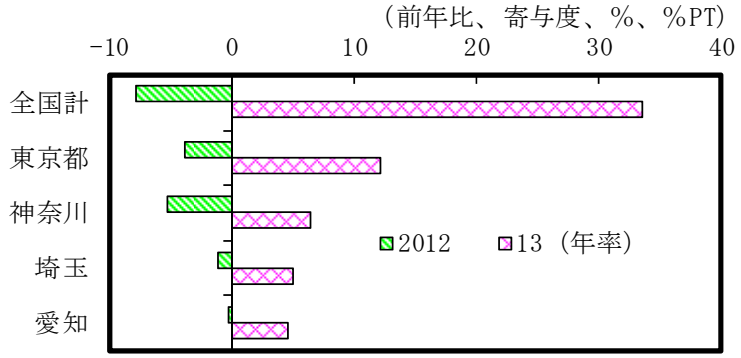
コンビニも、ドラッグストアと同様に高齢者を中心に利用客数が増加していることを背景として、出店を強化していることが推察される。特に、大震災を契機に利便性が広く認知されたことなどにより、主婦などの女性客や高齢者層のコンビニ利用が増加して

いると考えられる[3]。これを受けて、コンビニ各社は高齢者や主婦などの新規顧客層に対応するための新規出店を増やしているとみられる。

（２）オフィスビルの着工動向

次に、オフィスビル着工の増加について、その背景を探っていこう。2013 年のオフィスビル着工の伸びに対する各都道府県の寄与度を確認すると、東京都を中心に神奈川県、埼玉県、愛知県といった大都市圏の寄与度が大きいことが分かる（図８）。

図８　オフィスビル着工の伸び率と都道府県別の寄与度（上位）



（備考）１．国土交通省「建築着工統計」により作成。
２．2013 年の値は、内閣府の試算による１－５月の季節調整値を年率換算。

（東京都の着工には４～５年ごとにピークを迎える循環した動き）

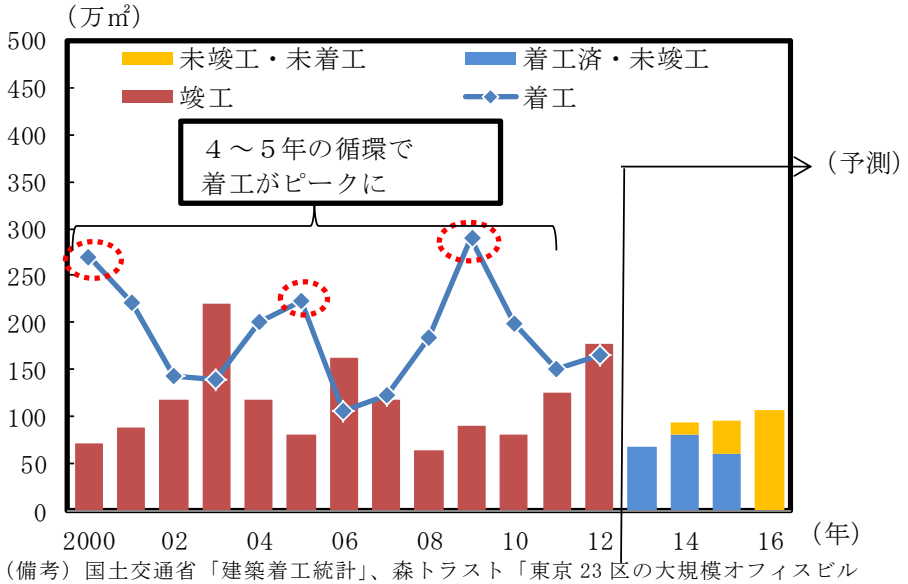
オフィスビル着工が増加している背景について、統計データの制約や工事費予定額の規模の大きさから、東京都に絞って考察する[4]。まず、東京都のオフィスビルの着工と竣工の関係を見てみよう（図９）。

短期的な動向を確認すると、竣工については 2012 年に大きく増加した後、2013 年は半分以下の水準まで落ち込み、以後は緩やかに増加していく見込みである。一方、着工は 2012 年より３年前の 2009 年がピークとなっており、その後は減少傾向にある。

中長期的な推移を見ると、着工は４～５年に一度、ピークが到来するという循環が確認できる。竣工と着工のピーク時期にはややラグがあり、竣工がピークの際に着工の水準は低く、着工がピークの際に竣工が少ない傾向にある。また、竣工と着工のピークは交互に到来する傾向にある。

[3] 宮嶋（2012）参照。
[4] オフィスビル着工に占める東京都の割合は 2000～2012 年の期間平均で約 40%。

図９　東京都のオフィスビル着工と竣工の推移



（備考）国土交通省「建築着工統計」、森トラスト「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査’13」により作成。

これらの傾向から、東京都のオフィスビル着工には以下のような循環が発生している可能性が示唆される。まず、オフィスビル着工が増加して高水準になる局面では、先行きの供給増加が予想され、賃料の上昇が見込みにくくなる。そのため、オフィスビル着工は、増加が数年間続いた後、減少に転じていく。一方、オフィスビル着工が減少して低水準になる局面では、将来の供給減少が予想されることで、需給ギャップ改善により先行きの賃料上昇期待が高まる。これを受けて数年後の竣工を目指した着工が増加し始める。

このような循環から考えれば、2013 年に東京都のオフィスビル着工が増加している背景は次のように整理できる。2012 年に竣工がピークを迎え、2013 年以降、竣工水準が低下することにより需給バランスが改善されていくと予想される。すると、先行きのオフィスビル賃料が上向いていく期待が高まることから、2016 年前後の竣工を目指した着工が増加している可能性がある[5]。

こうした着工と竣工の循環の背景を探るため、企業ヒアリングを実施した結果によれば、以下の要因から循環が発生している可能性がある[6]。第一に、不動産業が再開発計画を考案するタイミングが好景気の時期に重なりやすいことである。再開発計画には大規模な資金が必要であるため、手元資金に余裕が生じ、金融機関からの資金調達も相対的に容易となりやすい好景気時に各社で再開発が同時に計画され、その後の着工の時期が

[5] なお、森ビル調べによれば 2017 年、三幸エステート調べによれば 2016 年に竣工のピークが予想されている。

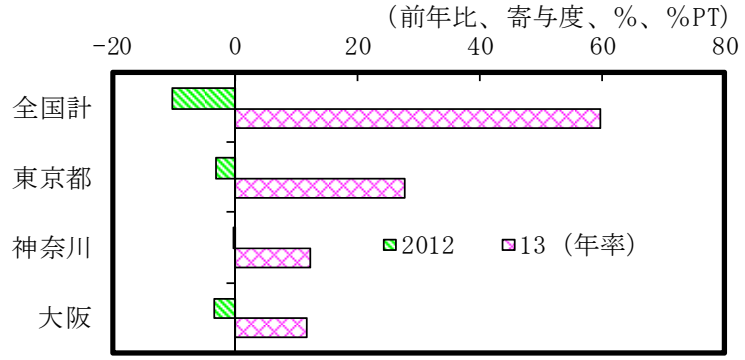
[6] ただし、ヒアリングを実施した企業の一部からは、大規模案件の竣工のタイミングを平準化するように計画を立案しているため、竣工と着工のピークが生まれるのは結果論であり、必ずしも上記したような着工と竣工の循環があるとは言い切れない部分もあるという意見も実際には聞かれた。

重なりやすくなると考えられる。第二に、オフィスビル関連のマクロ統計データはあまり整備されていない中で、ビル竣工のタイミングは各社の再開発計画から予想が比較的容易である。そのため、先行きの需給ギャップや賃料についての各社の予測が類似し、計画立案から着工実施が同時期になる傾向が表れると推察される。第三に、日本企業の場合、オフィスビルの着工が計画されると、その後の景気状況などを踏まえて計画が中止となる、あるいは延期とされることが極めて少ない傾向にある。したがって、好景気時に計画されたオフィスビル着工は、仮に不景気になったとしても着実に実行されるため、竣工が重なりやすくなるという要因も挙げられる[7]。

（３）学校の着工動向

最後に、学校着工の増加の背景について考察しよう。都道府県別の寄与度を確認すると、東京都、神奈川県、大阪府など、オフィスビル同様に大都市圏での寄与が大きいことが分かる（図 10）。

図 10　学校着工の伸び率と都道府県別の寄与度



（備考）１．国土交通省「建築着工統計」により作成。
２．2013 年の値は内閣府の試算による季節調整値により、１－５月の値を年率換算。

（耐震化目的の着工が増加）

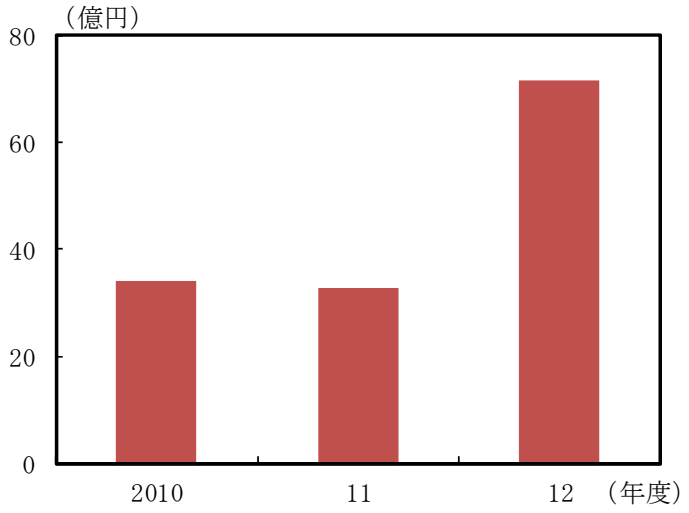
2011 年に発生した大震災以降、児童・生徒や学生の安全・安心確保のため、学校施設の防災機能強化が急務となっており、耐震化目的の学校着工が増加している。実際に、帝京大学八王子キャンパスでは、免震構造を採り入れた新校舎棟の建設が行われているほか、文教大学旗の台校舎では耐震改築が行われているなど、耐震化への需要は根強い。また、神奈川県や大阪府でも耐震化工事が行われている事例が一部みられる。

また、こうした状況を受け、政府は「私立学校施設防災機能強化集中支援プラン」を推進し、2011 年度第３次補正予算や 2012 年度予算において、防災機能強化支援策の基

[7] その他に、東京都におけるオフィスビル市場は他地域と比べて今後の需要増加期待が大きいため、各社の競争が激しく再開発計画が重なりやすいという要因もあるとする意見もあった。

盤の大幅拡充などの取組を実施している[8]。2012 年度には、私立学校における施設整備に対する補助金である私立学校施設整備補助金のうち耐震化目的の交付額が前年度の約 2 倍程度まで増加している（図 11）。こうした取組が、耐震化目的の着工の増加を後押ししている可能性がある。

図 11　私立学校施設整備費補助金（うち耐震化目的）の交付額の推移



（備考）文部科学省「私立学校施設整備費補助金（私立学校教育研究装置等施設整備費）交付実績一覧」（平成 22 年度～平成 24 年度）により作成。

２．店舗・オフィスビル等の着工の先行きについて

前項では､2013 年に入ってからの着工増加の背景について考察した｡ここからは店舗、オフィスビルなどの着工の先行きについて考察する。

（１）店舗着工の先行き

（業況予想の改善によって、出店増加傾向が続くことが期待）

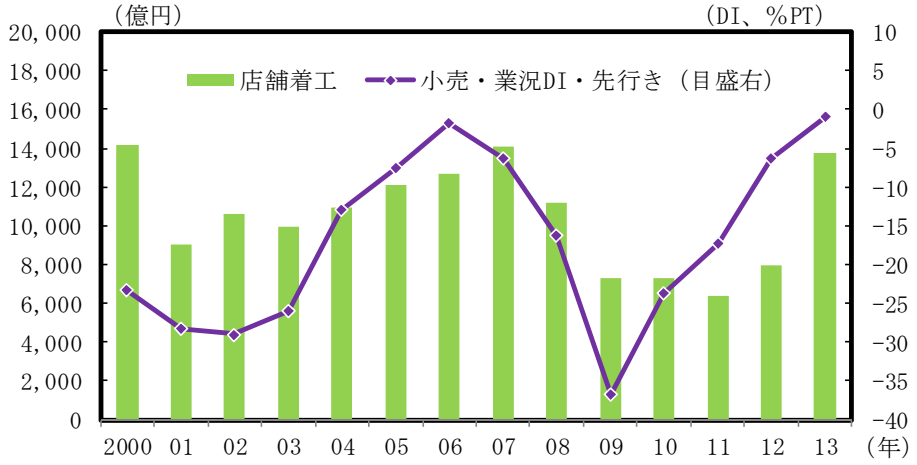
初めに、店舗着工の先行きを考察しよう。総合スーパーによる大型店舗の出店やコンビニ、ドラッグストアの出店強化の背景には、先に述べた通り高齢化に対応して新たな成長機会を見出そうとする動きがある。今後も、こうした流れが大きく変わるとは考えにくい。

ただし、高齢者消費への対応ニーズが強いとしても、マクロ全体の個人消費が悪化して小売業の収益が減少して先行きの業況予想が悲観的になれば、出店拡大傾向が鈍化する可能性もある。実際、日銀短観における小売業の業況判断ＤＩ（先行き）と店舗着工金額の推移を確認すると、業況判断ＤＩ（先行き）はやや先行する傾向がある[9]（図 12）。

[8] 2012 年度補正予算や 2013 年度予算においても、耐震化事業等への手当てがなされている。
[9] ただし、2007 年以前の増加傾向の背景には、2007 年 11 月の「改正まちづくり三法」完全施行

大震災以降の個人消費は底堅く推移しており、それに伴って小売業の業況判断ＤＩ（先行き）も改善傾向にある。さらに、2013 年に入ってからも株高などを背景に個人消費はさらに水準を高めており、６月調査の日銀短観でも、小売業の業況判断ＤＩ（先行き）はリーマンショック以前とほぼ同水準となっている。こうした業況予想の改善に伴って、今後も出店の増加傾向が続いていくことが期待される。

図 12　店舗着工金額と小売業・業況判断ＤＩ（先行き）



（備考）１．国土交通省「建築着工統計」、日本銀行「全国短期経済観測調査」により作成。
２．2013 年の値は内閣府の試算による季節調整値により、１－５月の値を年率換算。
３．2013 年の小売・業況ＤＩ・先行きの値は６月調査の値。

（２）オフィスビル着工の先行き

（2013 年に入ってオフィスビル需要はさらに増加、今後の着工につながる可能性）

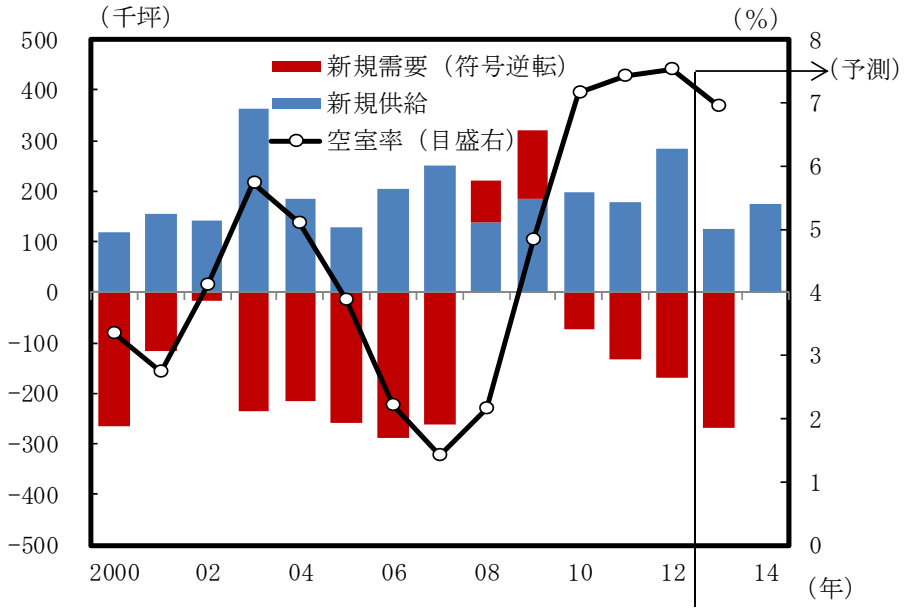
次に、オフィスビル着工の先行きについて、東京都に絞って考察しよう。前述したように、東京都のオフィスビル竣工は 2012 年にピークアウトして今後の竣工水準が大きく低下することが予想され、2016 年前後に竣工されるオフィスビルの着工が増加していく可能性が高い。

さらに、2013 年上半期のオフィスビル需要の増加が、今後のさらなる着工増加を促す可能性がある。オフィスビル需給状況をシービーアールイー（ＣＢＲＥ）のデータを用いて確認すると、2013 年になってオフィスビルの需要は増加しており、年率換算するとリーマンショック以前の水準程度まで回復している[10]（図 13）。

前の駆け込みが影響した面もある。

[10] オフィスビル需要が高まっている業種についても企業ヒアリングを行ったが、基本的には統計データが整備されていないため把握が困難であるという意見が多数であったものの、あえて言えば IT 企業を挙げる声が多かった。また、特定の業種ではなく全体的に幅広い業種で需要が増加しているとする意見が多かった。

図 13　東京 23 区のオフィスビル需給と空室率



（備考）１．シービーアールイー（CBRE）の統計データにより作成。
２．2013 年の新規需要の値は内閣府の試算による季節調整値により、１－６月の値を年率換算。
３．2013 年の空室率の値は１－６月期の平均値。

2013 年に入ってから東京都のオフィスビル需要が増加している背景は、以下の要因が考えられる。第一に、2012 年のオフィスビル大量竣工による需要喚起である。ＣＢＲＥや三鬼商事のデータから確認すると、2012 年半ばごろからオフィスビルへの需要が緩やかに持ち直し始めてきた中で、大震災以降は耐震性の高いオフィスビルへの移転需要が潜在的に相当程度高まっていた[11]。こうした状況下で、2012 年に竣工がピークとなって供給が増加したことから、新規ビル竣工と同時に需要が喚起されたとみられる。第二に、2013 年以降は竣工の水準が低下することから、今後の供給が減少することを見越して先行的にオフィスビルの移転を進めた可能性がある。第三に、2013 年に入ってから企業の業績予想が強気になり、それに伴ってオフィスビル需要の増加し、賃料上昇期待が相当程度高まったことも、オフィスビル需要を高めた要因とみられる[12]。

こうしたオフィスビル需要の増加に伴って、空室率も徐々に低下しており、先行きも竣工の水準低下もあって、基本的に空室率は低下傾向で推移するとみられる。今後さらにオフィスビル需要が増加すれば、賃料上昇期待がさらに高まり、オフィスビル着工の

[11] 森ビル「2012 年　東京 23 区オフィスニーズに関する調査」によれば、オフィスビルの新規貸借予定の理由として、「耐震性の高いビルに移りたい」が１位になっている。また、「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい」についても、2011 年以降に回答企業割合が大きく増加している。

[12] オフィス市場動向研究会の予測（2013 年４月 30 日発表）によれば、東京都のオフィスビル賃料は 2013 年に５年ぶりに上昇に転じ、2016 年まで３～５％程度の上昇が続く（ただし、上昇幅は減少）見通しとなっている。

増加が促される可能性もあると言えよう。

（３）学校着工の先行き

学校着工の先行きについては、2012 年度と同様、2013 年度においても私立学校の耐震化事業への予算措置がなされており、また、2012 年度補正予算執行後において、公立学校の耐震化率が 93%であるのに対し、私立学校の耐震化率は 80%台と相対的に低い。こうしたことから、今後も私立学校における耐震化目的の建替えや改築が増加する見込みはあると推察される。

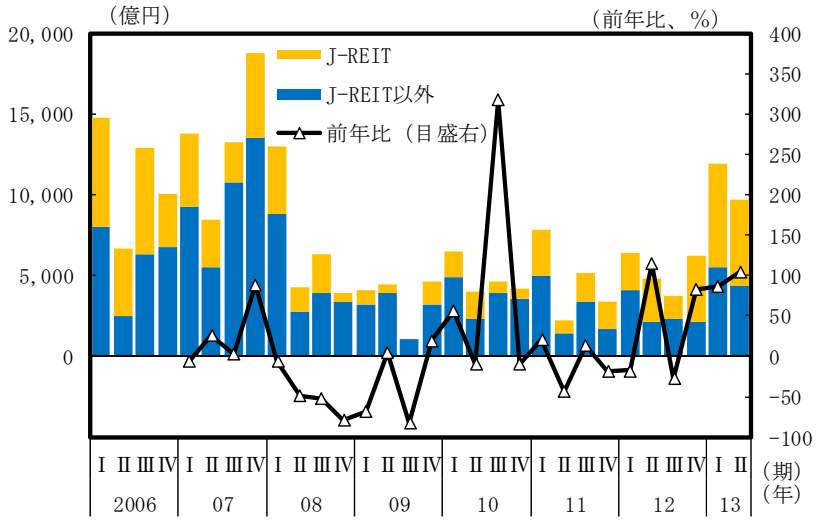
（４）不動産取得や地価などの動向について

ここまで店舗、オフィスビルへの投資の先行きを考察した。最後に、民間建設投資に対して先行的に動くと考えられる不動産取得や地価の動向、建設工事受注額について確認しよう。

（不動産取得は、2013 年に入ってから増加）

民間建設投資の増加に結びつく先行的な動きとして、不動産取得が 2013 年になって大きく増加していることが挙げられる（図 14）。この背景には、企業が、店舗出店やオフィスビル需要の増加などに**より、**事業拡大に備えた不動産取得を増加させていることがあるとみられる。このような不動産取得は、取得した土地への建築物の建設や、取得した建築物の建替えなどを通じて、民間建設投資の増加につながることが期待される。実際、企業による物流拠点建設のための土地の取得や建替えを目的としたオフィスビルの取得などの事例がみられる。

図 14　不動産取得額の推移

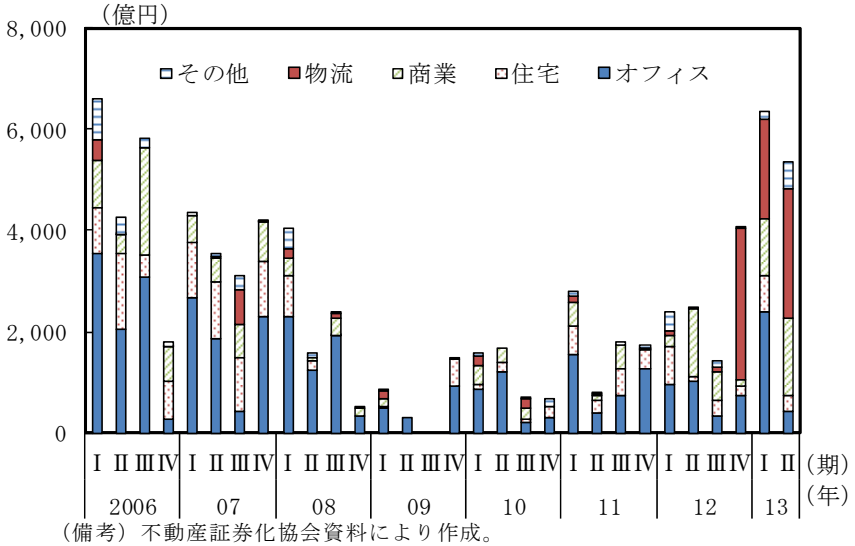


（備考）都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」により作成。

また、企業へのヒアリングによれば、J-REIT による不動産取得事例など J-REIT が開示している情報を基に、不動産業者が不動産取引を行うことも多いほか、一部の不動産業者は J-REIT による取得を前提にオフィスビルなどの建築計画を立てるなど、J-REIT による不動産取得が不動産業者の行動を通じて、民間建設投資へ影響を与えているとみられる。そうした中、2013 年の不動産取得については、J-REIT による不動産の取得が半分程度と大きなシェアを占めている。J-REIT による不動産取得の増加の背景には、投資口価格[13]の上昇がある。投資口価格の上昇は J-REIT 市場への資金流入の増加を意味しており、新たに投資口を発行しても、その新規投資口は増加した資金により順調に消化されることが期待される。さらに、投資口価格の上昇により、資金を調達するために必要な新規投資口の発行数を少なくすることができるため、既存投資主の権利の希薄化が抑制されることも期待される。こうしたことから、J-REIT にとっては、公募増資を行いやすい環境にある。こうしたこともあって、2013 年１－３月期以降、J-REIT によるオフィスビルや商業施設などの不動産取得が増加している（図 15）[14]。

これらを背景とした不動産取得の増加傾向は今後も継続すると見込まれ、今後の民間建設投資の増加につながることが期待される。

図 15　J-REIT による取得の内訳



（備考）不動産証券化協会資料により作成。

（利便性の高い地区を中心に、地価も上昇に転じる動き）

オフィスビルの空室率が低下傾向であるほか、J-REIT を中心とした不動産取引の活況

[13] 投資家が J-REIT の組成をした不動産投資法人に出資する単位である「投資口」の価格。

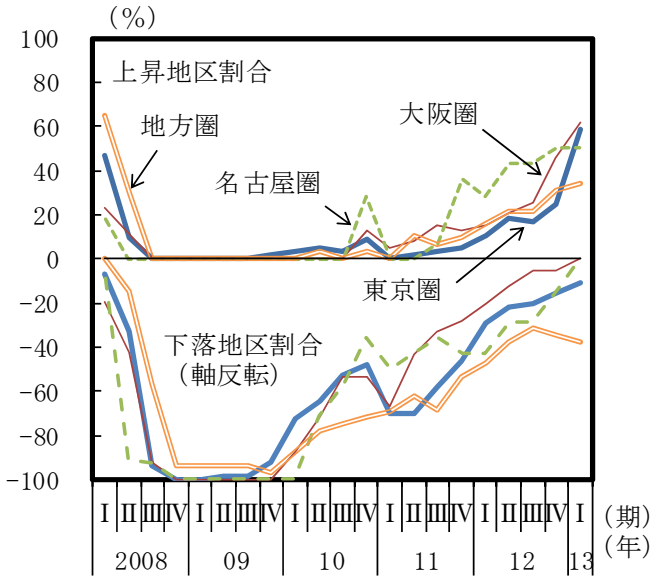
[14] なお、通販業における取扱アイテム数の増加や顧客ニーズの多様化への対応などもあり、高機能な大型物流施設への需要が拡大していることを受け、物流施設を主たる投資対象とする J-REIT の新規上場が増加している。これが 2012 年 10－12 月期以降の J-REIT による物流施設の取得増加につながっている。

に伴い、都心の利便性の高い地域で地価が上昇に転じている。

主要都市における高度利用地の地価動向をみると、2009 年以降、緩やかに下落地区の割合が低下し、2010 年からは上昇地区の割合も徐々に上昇、2013 年１－３月期には、東京圏を中心として上昇地区が加速的に増加し、上昇地区が過半数となった（図 16）。

今後、高度利用地では再開発事業の進捗を中心として業務環境が向上することなどにより地価上昇が見込まれるとともに、地価上昇の動きが先行的な高度利用地から周囲の地域へと広がっていくことも期待される。こうした地価上昇への期待は、早期の不動産取得を促し、民間建設投資を押し上げていくことが推察される。

図 16　圏域別の主要都市地価



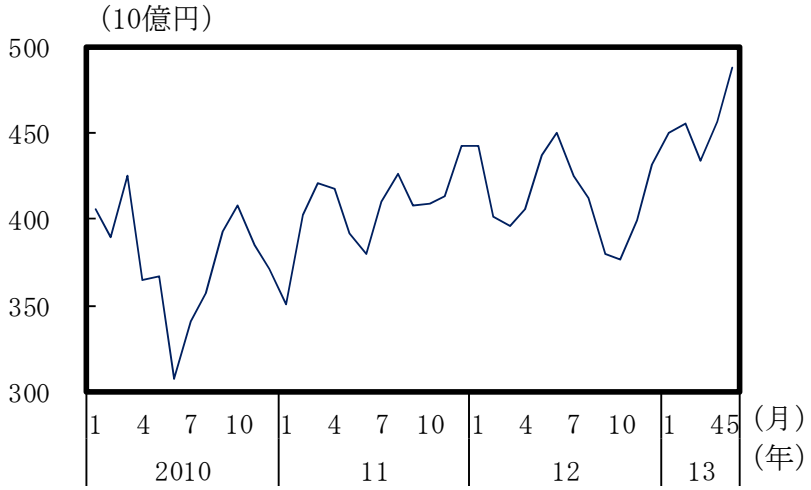
（備考）国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価 LOOK レポート～」により作成。

（建設工事受注額も、2013 年に入ってから増加傾向）

前述のような不動産取得の増加や今後の地価上昇期待の高まりといった動きは、民間建設投資に先行した動きと考えることができ、今後の民間建設工事の増加に繋がっていくことが期待される。

建築着工統計よりも若干の先行性があるとみられる建設工事受注額を確認しても、2012 年末から 2013 年５月まで店舗を中心に増加傾向で推移している（図 17）。

図 17　建設工事受注額（民間非居住用・大手 50 社）



（備考）１．国土交通省「建設工事受注動態統計調査（大手５０社）」により作成。
２．内閣府の試算による季節調整値。３カ月移動平均値。

３　まとめ

本稿では、2013 年に入って着工が増加している店舗、オフィスビル、学校それぞれについて、その背景や先行きを考察した。

店舗については、人口の都市回帰による新規需要機会を見出すため、市街地中心部への大型総合スーパーの出店が増加している。また、コンビニやドラッグストアについても、高齢者消費への対応などを目的とした出店が増加している。オフィスビルについては、統計データの制約などから東京都の考察を行った。2012 年の大量竣工後の竣工水準の低下と賃料上昇期待などを受けて、着工が増加し始めているとみられる。学校については、政策効果もあって耐震目的の着工が増加している。

着工の先行きに関しては、店舗については、高齢化への対応が今後も続くと考えられるとともに底堅い個人消費に伴った先行きの業況判断の改善もあって、出店強化の傾向が続くとみられる。オフィスビルについては、2013 年に入ってオフィスビル需要がさらに増加しており、賃料上昇期待もさらに高まっていることが着工を促す可能性がある。学校については、耐震化へのニーズが高く、政策効果もあって引き続き着工が底堅く推移するとみられる。不動産取得や地価、建設受注の動きからも、民間建設投資が底堅く推移することが示唆される。こうした流れをより強固なものにするためにも、成長戦略の着実な実施などを通じて内需を喚起していくことが重要であろう。

（　以　上　）

（参考文献）

大塚哲洋（2010）「最近の不動産市場の動向について～オフィス市場の低迷の要因と今後の見通し～」みずほ日本経済インサイト 2010 年 1 月 29 日発行、みずほ総合研究所（http://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/japan-insight/NKI100129.pdf）

風間春香（2010）「低迷が続く民間建設投資の今後の展望―建設業界、厳しい環境も、高度な技術力で商機をつかめ―」『経済百葉箱』第 39 号、日本経済研究センター（http://www.jcer.or.jp/report/econ100/index4074.html）

菊池暁(2013)「物流不動産市場への投資資金流入が高水準となった理由」2013 年 4 月 24 日 Report、三井住友トラスト基礎研究所（http://www.smtri.jp/report_column/report/pdf/report_20130424.pdf）

小林俊二（2013）「収益不動産取引活発化の背景と展望」調査月報 2013 年 5 月号、三井住友信託銀行（http://www.smtb.jp/others/report/economy/13_2.pdf）

杉野弘樹・宮嶋貴之・権田直（2013）「企業収益の動向と設備投資の行方」マンスリー・トピックス No. 20（2013）、内閣府（http://www5.cao.go.jp/keizai3/monthly_topics/2013/0613/topics_020.pdf）

宮嶋貴之（2012）「コンビニエンスストア販売動向」今週の指標 No.1044（2012）、内閣府（http://www5.cao.go.jp/keizai3/shihyo/2012/1001/1044.html）

宮嶋貴之（2013）「国際比較からみた設備投資の動向」マンスリー・トピックス No. 17（2013）、内閣府（http://www5.cao.go.jp/keizai3/monthly_topics/2013/0315/topics_017.pdf）

泰松真也・太田智之・木下アン絹子・草場洋方・前川亜由美（2007）「最近の不動産市場の動向について～都心部の不動産市場は一部にバブル的な側面も～」みずほリポート 2007 年 7 月 31 日号、みずほ総合研究所（http://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/report/report07-0731.pdf）

オフィス市場動向研究会「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（2013～2020 年）・2013 春」

国土交通省（2013）「平成 25 年第 1 四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価ＬＯＯＫレポート～」（http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look）

三幸エステート「オフィスマーケット」各月号

シービーアールイー（ＣＢＲＥ）「Japan Capital Market MarketView」各季号

シービーアールイー（ＣＢＲＥ）「Japan Industrial ＆ Logistics MarketView」各季号

シービーアールイー（ＣＢＲＥ）「Japan Office MarketView」各季号

日本チェーンドラッグストア協会「日本のドラッグストア実態調査　2012 年度版」

不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」各月号

三鬼商事「オフィスリポート」各月号

みずほ信託銀行「不動産トピックス」各月号

森ビル（2013）「東京 23 区の大規模オフィスビル市場動向調査＜速報版＞」
（http://www.mori.co.jp/img/article/130321.pdf）
森ビル（2013）「2012 年 東京 23 区オフィスニーズに関する調査」
（http://www.mori.co.jp/img/article/130110.pdf）
森トラスト（2013）「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査’13」
（http://www.mori-trust.co.jp/pressrelease/2013/20130516_2.pdf）