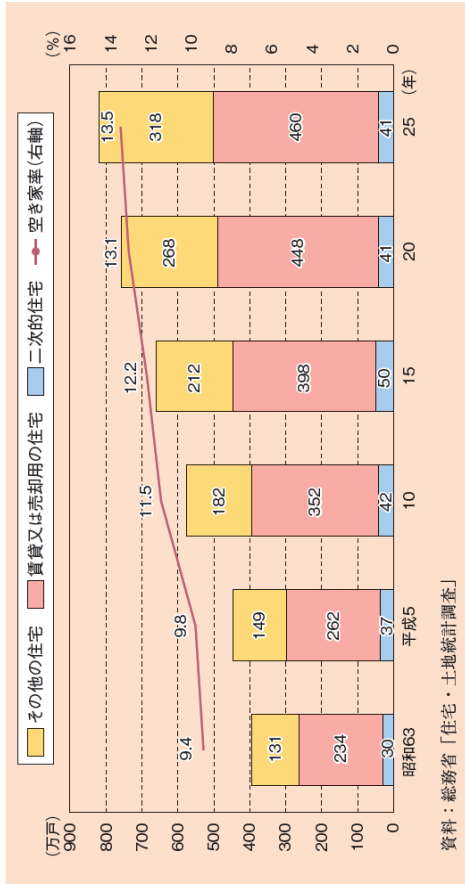


既存ストックを重視する社会への対応 - 低・未利用不動産の有効活用 -

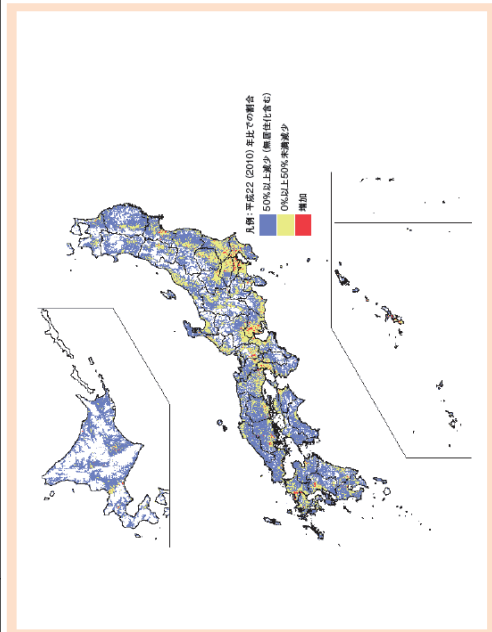
図表3-1-7 種類別空き家数の推移



第1部第3章
社会変化に対応した既存ストックの
有効活用と不動産情報の多様化

既存ストックを重視する社会への対応 - 低・未利用不動産の有効活用 -

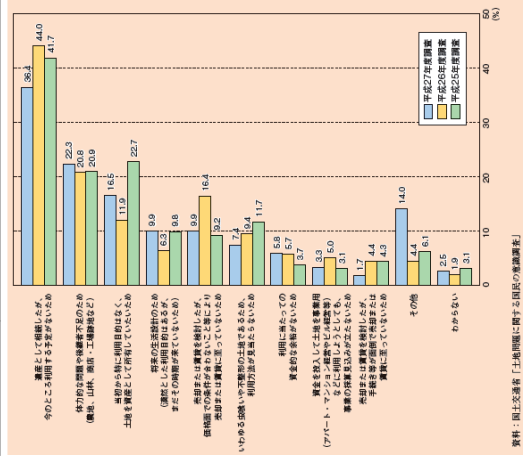
図表3-1-4 平成22(2010)年を基準とした場合の平成22(2050)年の人口増減状況



資料：総務省「国勢調査」、国土交通省推定より作成
 注：我が国の国土を網羅的に記したものはない

既存ストックを重視する社会への対応 - 低・未利用不動産の有効活用 -

図表3-1-12 未利用地について未利用の理由



既存ストックを重視する社会への対応 - 低・未利用不動産の有効活用 - 事例

空き家・空き地の管理代行・活用提案の実施

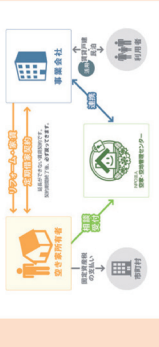
- NPO法人(埼玉県)
 - ▶ 全国で空き家等の管理代行を展開。事業会社がリフォームを行い賃貸戸建て等として活用する空き家の借り上げ・転賃サービスも提供

図表3-1-7 空き家管理代行サービスの様子



資料：NPO法人 空家・空地开展センター

図表3-1-7 空き家借り上げ制度「AKARI」の仕組み



資料：NPO法人 空家・空地开展センター

図表3-1-7 空き家借り上げ制度「AKARI」を活用したリフォームの例



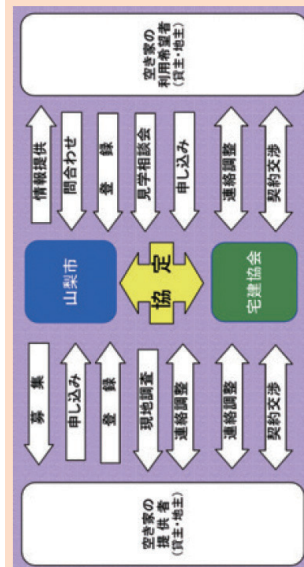
資料：NPO法人 空家・空地开展センター

既存ストックを重視する社会への対応 - 低・未利用不動産の有効活用 - 事例

空き家活用に関する地方自治体と宅建業協会の連携協定の締結

- 山梨県山梨市
 - ▶ 山梨市と山梨県宅建協会では空き家バンクの媒介に関する協定を締結
 - ▶ 宅建業者が空き家所有者と利用希望者の間に入り契約交渉等を担い、空き家流通を円滑化

図表3-1-19 山梨県山梨市における空き家バンクの運営体制



資料：山梨市資料

既存ストックを重視する社会への対応 - 低・未利用不動産の有効活用 - 事例

空き公共施設の活用を通じた企業誘致の推進

- 千葉県南房総市
 - ▶ 空き公共施設の3年間の無償貸付等により企業誘致を推進。企業の初期投資を抑制しつつ地域の雇用を創出

図表3-1-20 空き公共施設の活用例(農業生産法人による醸造物直売所等の活用)



資料：南房総市資料

図表3-1-21 南房総市における空き公共施設の活用状況



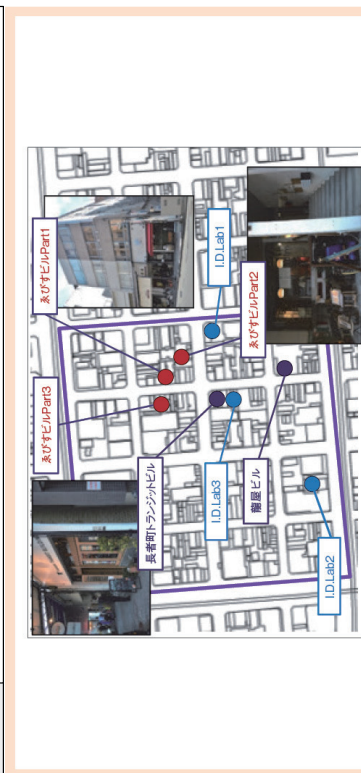
資料：南房総市資料

既存ストックを重視する社会への対応 - 低・未利用不動産の有効活用 - 事例

遊休不動産の連鎖的再生を通じたエリア価値向上

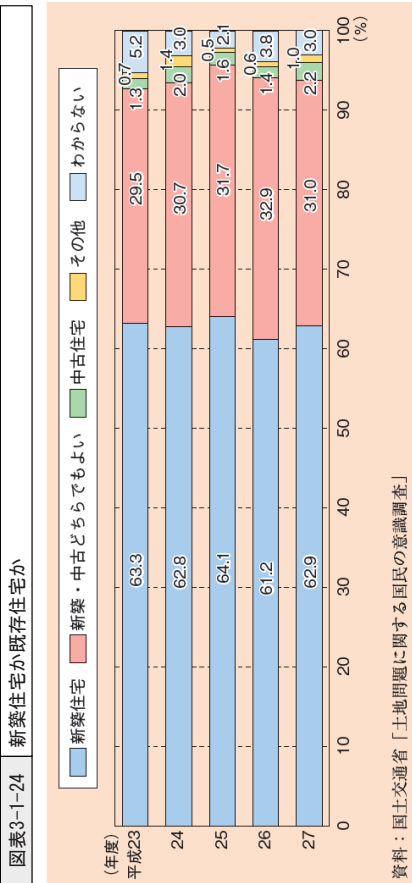
- 愛知県名古屋市長
 - ▶ 平成14年に空きビルの活用を通じた地域活性化を目的とするまちづくり会社を設立
 - ▶ 空きビルの再生を1棟行った後、連鎖的に複数の再生事例を展開し、エリア価値の向上を実現

図表3-1-23 遊休不動産再生の連鎖的展開の状況



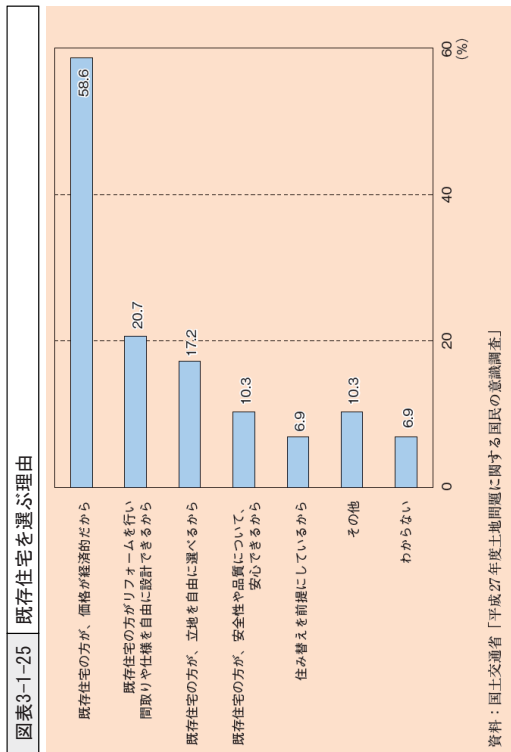
資料：国土交通省資料

既存ストックを重視する社会への対応 - 既存住宅流通市場の活性化 -



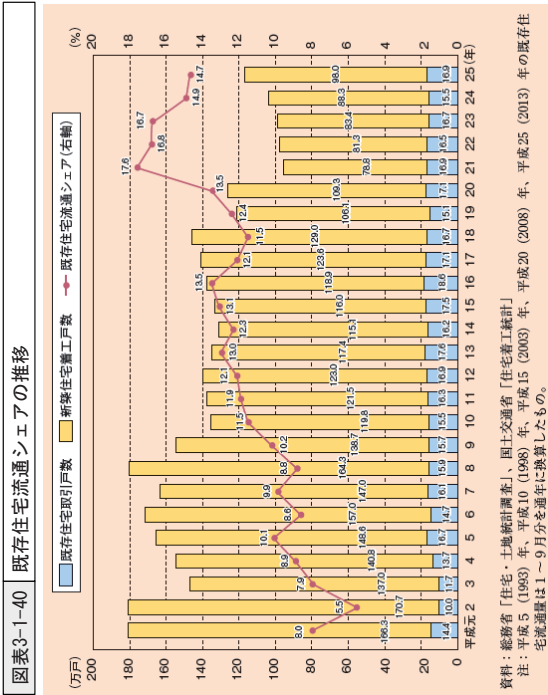
60

既存ストックを重視する社会への対応 - 既存住宅流通市場の活性化 -



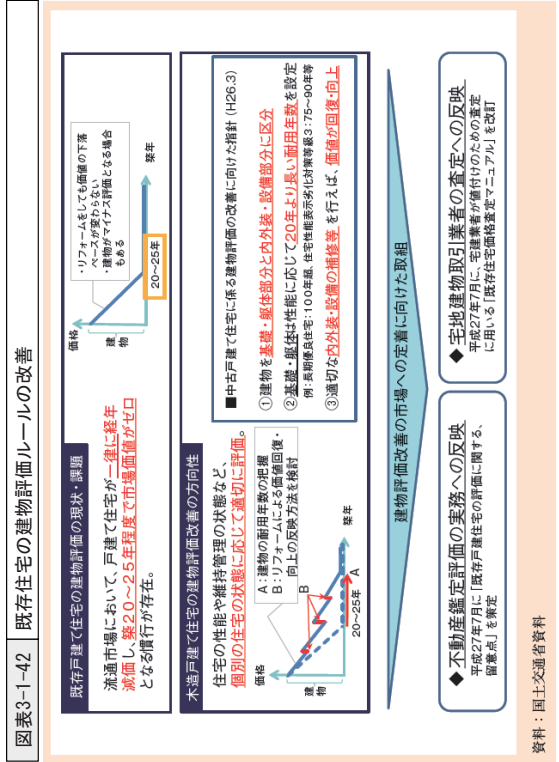
61

既存ストックを重視する社会への対応 - 既存住宅流通市場の活性化 -



62

既存ストックを重視する社会への対応 - 既存住宅流通市場の活性化 -



63

既存ストックを重視する社会への対応 - 既存住宅流通市場の活性化 -

図表3-1-45 インズベクシヨンの実施率・実施意向

＜売却経験者・購入経験者のインズベクシヨンの実施率＞	
売却経験者	65.0%
購入経験者	62.8%
＜購入予定者のインズベクシヨンの実施意向＞	
購入予定者	8.3%

＜売却経験者・購入経験者のインズベクシヨンの実施率＞	
売却経験者	15.3%
購入経験者	7.2%
＜購入予定者のインズベクシヨンの実施意向＞	
購入予定者	57.5%

資料：(一社)住宅性能担保責任保険協会 (平成28年3月)

図表3-1-44 インズベクシヨンの実施例



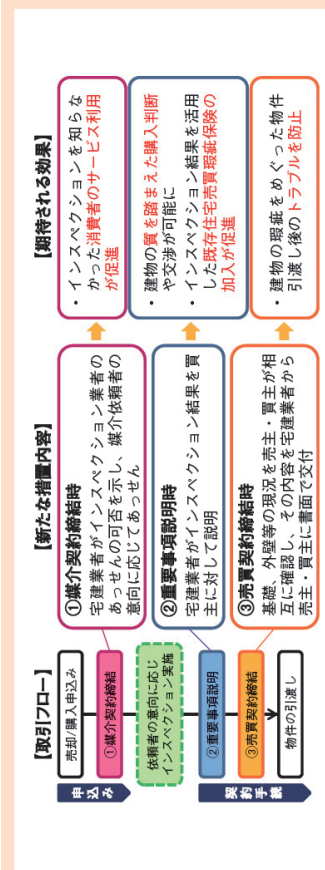
64

既存ストックを重視する社会への対応 - 既存住宅流通市場の活性化 -

施策

未施行

図表3-1-46 宅地建物取引業法の一部改正を改正する法律における既存住宅取引時の情報提供の充実

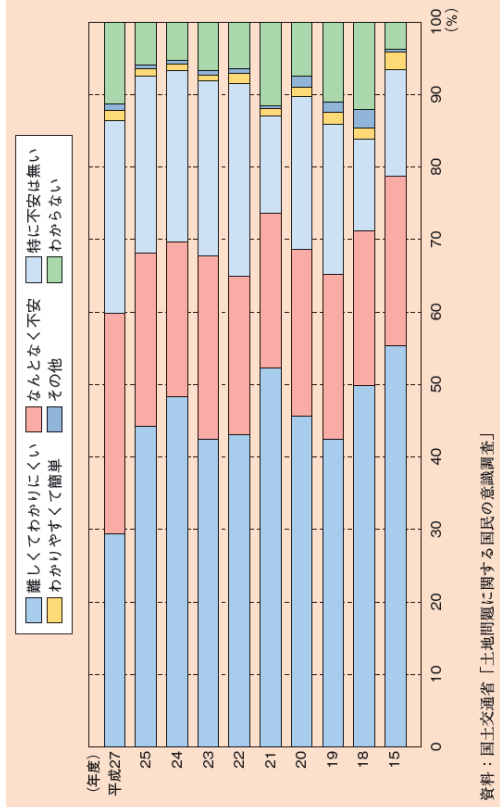


資料：国土交通省資料

65

多様な不動産情報が流通する社会への対応

図表3-2-1 不動産取引に対する印象

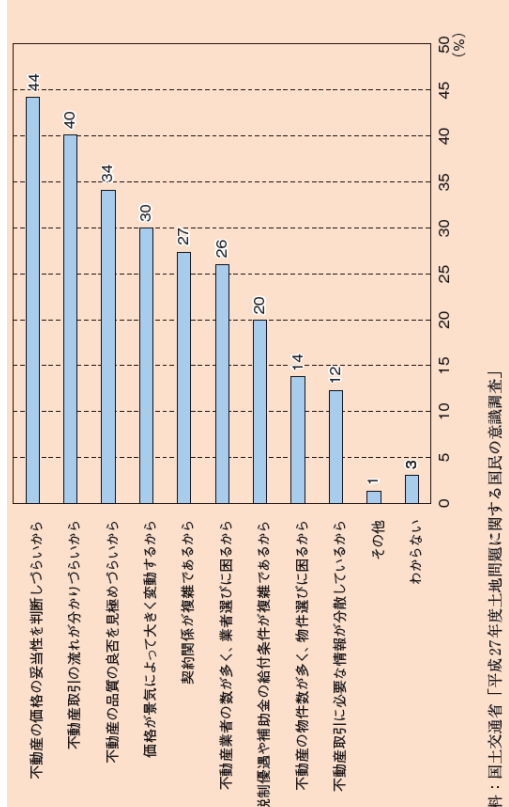


資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

66

多様な不動産情報が流通する社会への対応

図表3-2-3 不動産取引が「難しい」、「不安」と感じる理由

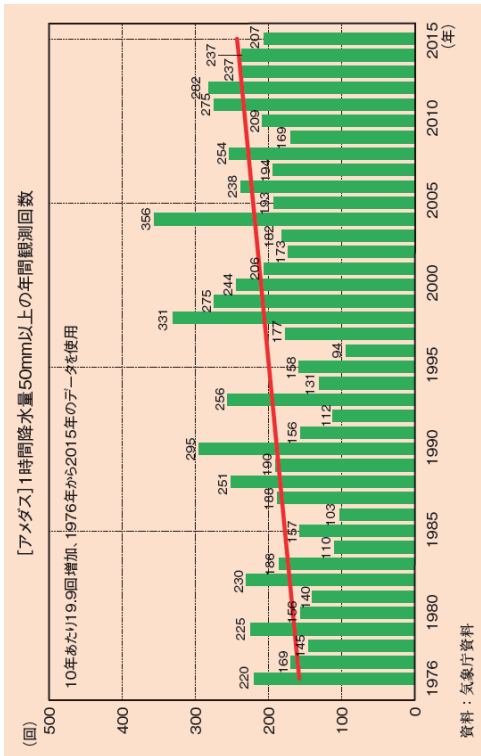


資料：国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」

67

多様な不動産情報が流通する社会への対応

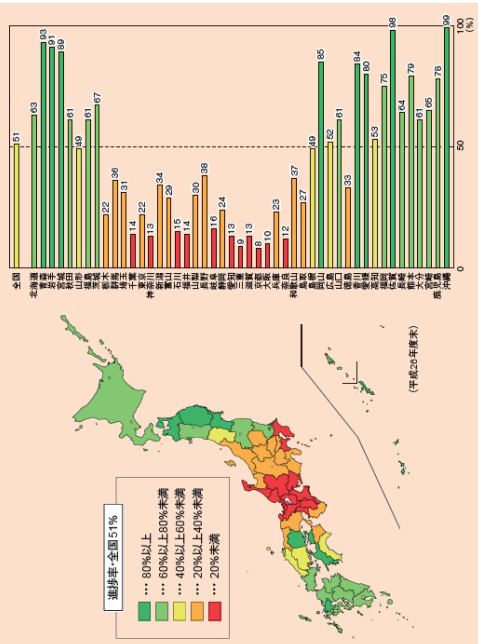
図表3-2-9 1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)



68

多様な不動産情報が流通する社会への対応

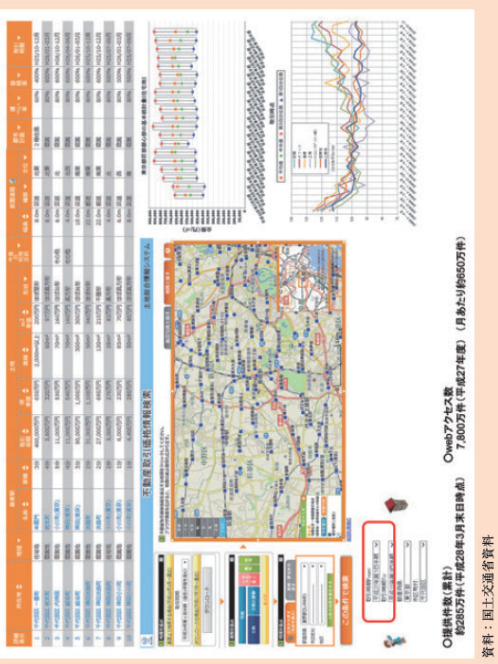
図表3-2-16 地籍調査の実施状況(進捗率(面積ベース))



69

多様な不動産情報が流通する社会への対応

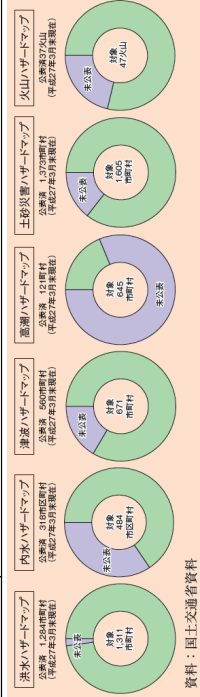
図表3-2-19 不動産取引価格情報及び不動産価格指数の提供イメージ



70

多様な不動産情報が流通する社会への対応

図表3-2-20 各種ハザードマップの公表状況



図表3-2-24 ハザードマップに関する情報提供の流れ



71

施策

事例

多様な不動産情報が流通する社会への対応

施策

図表3-2-26 不動産総合データベースの画面イメージ

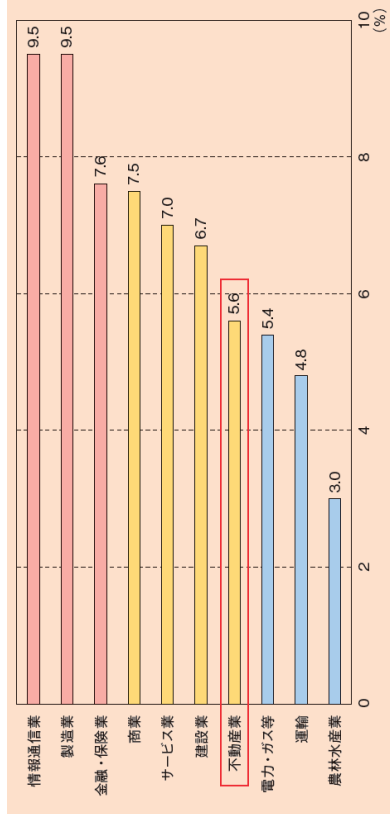


資料：国土交通省資料

72

先端技術を活用した不動産情報化の潮流

図表3-3-1 産業別ICTスコア



資料：総務省「ICTによる経済成長加速に向けた課題と解決方法に関する調査報告書」

73

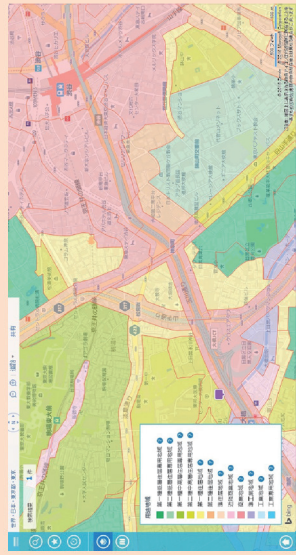
先端技術を活用した不動産情報化の潮流

事例

地理情報システムを用いた不動産情報の見える化

- 不動産物件情報会社・ソフトウェア開発・販売会社
 - webを活用し、地図上で不動産物件情報の検索・閲覧を可能とするサービスの提供を開始
 - 物件に関する様々な情報を一括して地図上で提供し、物件を「地図から探す」ことを可能に

図表3-3-2 物件と周辺施設情報の地図化（不動産物件情報の検索・閲覧画面）



資料：日本マイクロソフト(株)・(株)リクルート住まいカンパニー資料

74

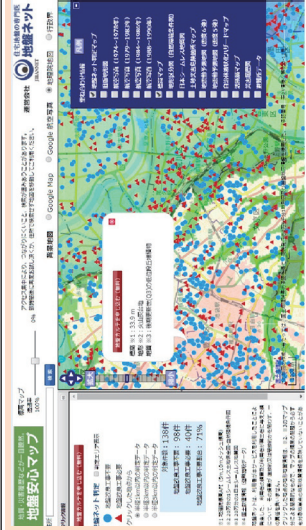
先端技術を活用した不動産情報化の潮流

事例

地理情報システムを用いた不動産情報の見える化

- 地盤解析会社
 - webを活用し、地図上で全国各地の地盤リスク情報の検索・閲覧を可能とするサービスの提供を開始
 - 土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を確認することを可能に

図表3-3-3 地盤情報の見える化（地盤リスク情報の閲覧画面）



資料：地盤ネット(株)資料

75

先端技術を活用した不動産情報化の潮流

事例

地理情報システムを用いた不動産情報の見える化

■ ソフトウェア開発会社

- ▶ 画像認識技術を活用した建物の築年代推定サービスの実用化に向け、建物単位でのデータベースを保持
- ▶ 将来的には、耐震基準の改正前後に建設された建物の把握、建物の老朽度の推定、災害時の建物強度の推定等への活用を想定

図表3-3-5 画像認識技術を応用した建物の築年代の推定（データベースの画面イメージ）



資料：株式会社マイクロベース資料

76

先端技術を活用した不動産情報化の潮流

事例

ビッグデータを活用した不動産価格の予測・推計

■ 不動産物件情報会社

- ▶ 自社の不動産物件ポータルサイトに蓄積されたビッグデータをもとに、物件の参考価格算出システムを開発
- ▶ 売り出し中でない既存マンションの参考価格（住戸単位）の提供を無償で開始
- ▶ 既存住宅の価格に関する情報を容易に把握することが可能に

図表3-3-6 ビッグデータを活用した不動産価格の予測・推計（既存住宅の参考価格算出サービス・閲覧画面イメージ）



資料：㈱ネクスト資料

77