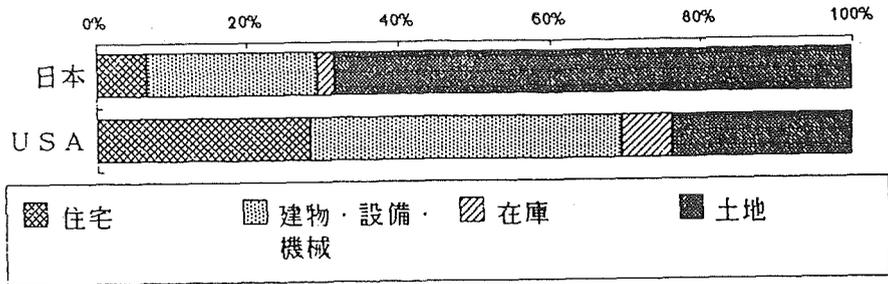
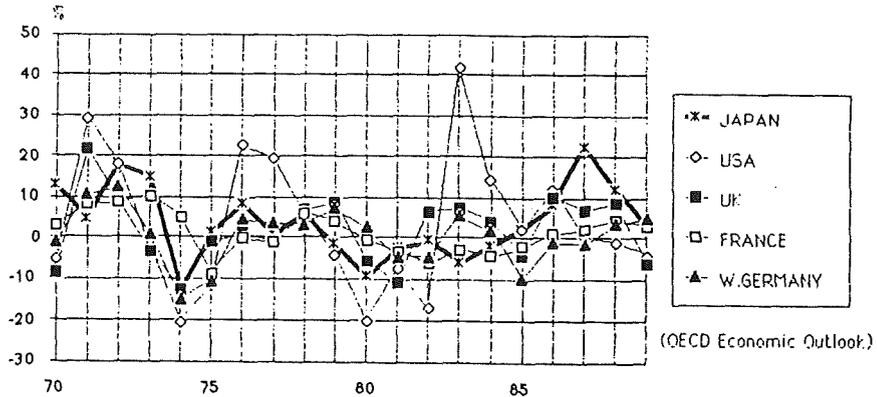


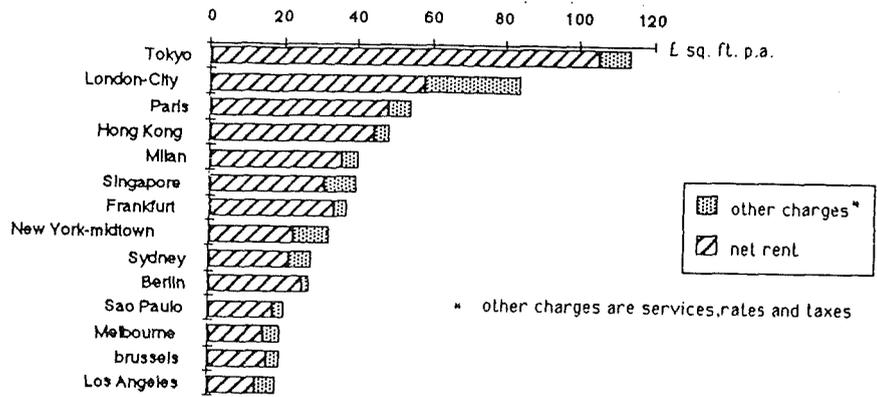
資料 1. 国富構成



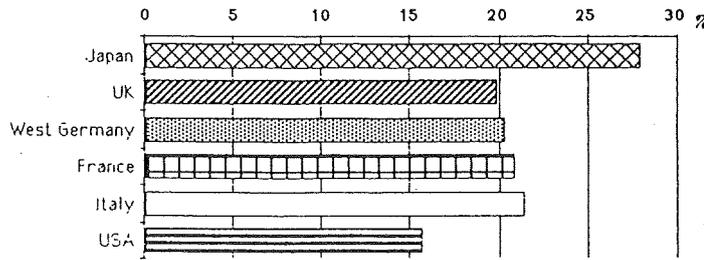
資料 2. Growth of gross private residential fixed capital formation



資料 3. Rent & occupation costs in world major cities
(surveyed by Richard Ellis UK)



資料4. The share of investment (% of GDP)



不動産業の国際比較

	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	日本
不動産業の業務内容	開発業務、仲介・コンサルタント業務、管理業務、不動産鑑定業務、権原関連業務が主要なもの。住宅の販売仲介が規模最大の市場。管理業務には不動産経営のマネージャー業務（投資の収益責任を含む）を含む。	住宅市場は小さく、不動産業は大部分商業用不動産市場を対象にする。開発業務、仲介・代理業務、管理業務があるが、不動産代理人（一種のゴールド資格者）が幅広い機能を担う。市場はロンドンに極端に集中。	デベロッパーと仲介・管理業務に大別。他人の建物を管理する業務が発達。デベロッパーは銀行や建設会社の子会社化。	70年代から業務が独立し始める。デベロッパー、不動産仲介、建物の管理、融資が不動産業の主要機能。融資との結びつきが強く、銀行の進出が著しい。	開発・分譲業、流通業、賃貸業、管理業に分類。比較的独立して営まれていることが多い。住宅市場が大きい。
産業分類上の扱い(大分類)	デベロッパー 不動産賃貸業 その他の不動産サービス	建設業 金融・保険・サービス業	建設業 不動産賃貸業 商業サービス業	建設業 サービス業	不動産業
不動産市場規模					
・住宅投資のGNP比(80～90の平均)	4.5%	3.5%	6.0%	5.9%	5.7%
・有形固定資産に占める割合(不動産のうち土地)	66.2% (24.2%)	52.1% (19.4%)	N.A.	N.A.	80.4% (67.8%)
不動産業に関する資格	不動産の販売代理・仲介・鑑定業務について、州政府の免許が必要。経験、試験合格などが要件となる。	資格不要。不動産代理人は、協会を作りそこで資格制度を運用（一種のゴールド）。	不動産代理業及び不動産管理業の営業には知事の免許が必要（1年更新）。	法的な資格不要。職業団体の資格を認定。教育及び試験が要件とする。職能組合が発達。	宅地建物の取引業について免許を要する。試験による取引主任者資格。
主な不動産制度	仲介についてはMLSやエスクロー制度が発達。登記は、権利移転の記録のみであり、権原保護が必要とされる。	土地は所有ではなく占有。土地のみでなくその上の建造物等を含めて権原を保有。厳しい計画許可制度。賃貸は1週間から99年までの期間で設定。更新は5～7年間隔。イングランドとウェールズには土地の登録制度あり。	不動産の取引（土地と建物とは一体的）を登記する。登記が対抗要件。建設許可により用途、容積率、外観などをコントロール。	建物と土地との分離取引はできない。登記は公債力の要件。	土地が独立して取引される。土地基本法。登記制度はあるが対抗要件としての効果のみ。不動産評価においては、「宅地見込地」など、未実現利用価値の先取りが普通。
取引コスト	仲介手数料は売主負担で6～7%。 その他エスクロー手数料等。	平均約2.75%（含消費税）	買主の代理手数料2.5～5%。 賃貸代理の手料は15～30%（対年間賃料）。	代理手数料3%程度	仲介手数料は売主・買主それぞれが3%程度
不動産評価に占める土地の割合	戸建住宅で20～30%、NY中心地のビルで25～35%程度。	住宅地で約1/3。ロンドン市内の住宅地では40%程度。	平均して20～30%。バリの一等地では50%程度。	戸建住宅で30%、マンションで10～15%。商業用不動産は、商業中心地では60%、その周辺で20～30%。	東京・都心商業地で70～80%、都内高級住宅地で80%、郊外住宅地・地方都市で50～60%（新築建物の場合）である。
特徴	デベロッパーは投資家をプロモートするという立場が強い。仲介は分業化、システム化が進んでいる。	ゴールドによる信用秩序維持が発達。不動産投資に対するサービス業務が発達。「不動産投資は、長期的には安全な投資」（商業用不動産の収益性は年率10%以上で伸びている）という。	デベロッパーは金融と強く結びつく。管理業についても免許を要す。法令による規制が整備されている。	金融との結びつきが強い。不動産業と建設業とが融合的。商業不動産投資の高まりに応じて不動産業の専門化が進む。	土地の重視。業務の総合性が強い。住宅と商業用不動産との分離が未発達。投資市場整備の遅れ。