

【第 166 回定期講演会 講演録】

日時:平成 24 年 7 月 27 日 (金)

会場:東海大学校友会館

「平成 24 年 土地白書について」

国土交通省土地・建設産業局 総務課 調整室長
小善 真司

ただ今ご紹介いただきました、国土交通省土地・建設産業局総務課調整室長の小善でございます。皆様方におかれましては、日頃より国土交通行政に多大なるご理解、ご協力をいただき感謝申し上げます。それでは、早速ではございますが、本日は「平成 24 年 土地白書」ということで、ご説明の方を始めさせていただきますと思います。お手元の方にパワーポイントの資料と本体がございますが、両方を行ったり来たりしながら、ご説明をしたいと思います。

まずパワーポイントの資料ですが、1枚めくっていただきますと、土地白書の構成が書いてございます。一番上に「土地白書は土地基本法に基づき毎年国会に提出」と書いてございますが、いわゆる法定白書というものでして、法律に基づき、毎年閣議決定して国会に提出することになっているものでございます。今年につきましては、6月15日に閣議決定をして、国会に提出した次第でございます。構成は、1部、2部、3部に分かれております。1部は土地に関する動向でして、第1章と書いてあるところでは、まず直近1年間の不動産市場の動向を説明しまして、その後、その時々に応じたテーマを設定して分析を行うというものでございます。本年は、「不動産の価値向上と市場の整備」というものと、「東日本大震災後の不動産を巡る状況」ということで、2つのテーマを設けて分析をしているところでございます。2部、3部は平成 23 年度に講じた施策と、平成 24 年度に講じようとする施策でございます。本日はその第1部を中心に説明をさせていただきますと思っております。また、本体の資料は、国土交通省のホームページ「土地総合情報ライブラリー (<http://tochi.mlit.go.jp/sosiki-yosan-hakusyoy/tochihakusho>)」の中に全文載っておりますので、ご覧頂ければと思います。

それではまず、パワーポイントの2ページで

ございますが、「平成 23 年度の地価・土地取引等の動向」でございます。

左上が地価変動率の推移でございます。色の濃いところは前年よりも下落率が拡大したり、上昇率が縮小したりしているところで、薄いものは下落率が縮小したり、上昇率が拡大しているところでございます。平成 24 年はご覧いただきますと前年よりも、全国、三大都市圏、地方圏を含めて、下落はしているものの、下落率が縮小しているという状況でございます。もう少し詳しく、本体の9ページを見ていただきますと、図表 1-2-4 は半期毎に分けたものでございますが、住宅地と商業地が分かれておりまして、24年公示のところの23年前半と23年後半を見ますと、前半よりも後半の方の下落率がさらに小さくなっております。商業地 を見て同様の傾向がございます。

同じく本体の11ページに、いわゆる「地価 LOOK (図表 1-2-6)」がございます。主要都市の高度利用地を四半期毎に調査しているわけでございますが、これは色の濃いところが、その期の最も地区数が多いものでして、下落から段々横這いの方に移ってきている様子が分かるかと思っております。これは四半期毎で、白書は平成 23 年度のデータまでしか載せていませんが、平成 24 年の第1四半期ではさらにその傾向が強まっております、下落している地点が減少してきて、さらに横這いや上昇の地点が増えてきているという傾向でございます。

パワーポイントの資料に戻っていただきまして、その他、本文にはいくつか色々な指標を載せておりますが、代表的なものとして、新設住宅着工戸数を左下に載せております。平成 23 年の新設住宅着工戸数は83万戸ということで、リーマンショック後大きく落ち込んで、徐々にではありますが、エコポイントやフラット35Sの金利引き下げなど、色々な政策効果もあって、少しずつ持ち直してきているという状況でございます。ただ、それ以前の100万戸とか120万戸というものから比べますと、まだまだ遠いというものでございます。平成

24年に入りましても、4月は若干高めの水準になりましたけれども、5月は年率換算で90万戸くらいの戸数になっております。

また右上が、企業の現在の土地取引状況の判断に関するDIでございまして、これは、活発と答えた人から不活発と答えた人を引いているものでして、全体としてはマイナスではございますが、リーマンショック後落ち込んでから、徐々に戻ってきてはいたのですが、最近は横這いのような状況になっているというところでございます。次がオフィスビルの空室率でございまして、これも東京23区で見ますと横這い、ただ大阪、名古屋は若干低下傾向が続いているというような状況でございまして。本文には他にも数字が載っておりますが、概ね地価や土地取引の動向を見ますと、徐々に良くなってきた回復傾向にあるものの、一時期の水準にはまだ戻っていないということが言えようと思えます。

続きまして、次からテーマの話になるわけですが、3ページから「不動産の価値向上と市場の整備」ということで、今年このテーマを取りあげましたのは、我が国は老朽不動産ストックが増えていくなかで、そういうものを更新するなり、再生していかないといけないという問題意識がございまして、その中で不動産の投資市場や中古住宅流通市場のどういうところに課題があるのかを分析して見たものでございます。まず、「不動産の価値向上の必要性」の背景でございまして、3ページの左上を見ていただきますと、法人所有の建物の建築の時期別ストック量がございまして、事務所、店舗、倉庫と書いてありますが、線が引いてあるところが、昭和55年以前のストック量でございまして、いわゆる56年が旧耐震基準から新耐震基準に基準が変わったところでございまして、概ねこの線より左側が旧耐震基準時代に建てられたものでございまして。旧耐震基準時代のもの全ての耐震性が劣るというわけではございませんが、やはりそういう可能性がそれ以降のものよりは高いですし、さらに耐震診断もなされていないものが多くございまして。宗教施設などは古いので、そこは高くなってはおりますけれども、一番下を見ていただきますと、利用していない建物ですと、半分を超えております。古いから利用されていないということもあろうかと思えます。その下が、住宅の建築時期別ストック量でございまして、ここも昭和55年のところで括りますと、32%ということで、住宅につきましてもストック全体の32%がいわゆる旧耐震基準に建てられたものだというものでございまして。こういう建物の更新が必要だろうと我々

は思っているところでございます。

右側が、不動産の投資家に対して、「築何年までの建物であれば投資対象と考えていますか」ということをお聞きしたものでございまして、築30年を過ぎると9割の方はもう投資対象として見ないというものでございます。築25年から30年のところで大きく落ち込んでいます。いわゆる旧耐震から新耐震に切り替わってから、現在、概ね30年くらいでございまして、そういう影響もあるかと思っております。

他にもいくつかデータがございまして、本体の44ページを見ていただきたいのですが、図表2-1-3が主要な価格形成要因のキャップレートに対する弾力性でございまして、概ね一番上の方に書いてある線が、築年数でございまして、19、20年を除いて、駅からの距離や規模というものより、築年数がキャップレートに対して大きな影響を与えているということが言えると思えます。さらに、次の45ページでございまして、図表2-1-5が、投資法人J-REITが保有するオフィス物件の平均築年数の分布です。これもやはり、J-REITの性格ということもあるのですが、やはり築浅のものが多くということになっております。ということで、古いと耐震診断もなされておらず、また耐震性の劣るものについては、やはり投資対象にもなりにくく、なかなか使われにくい、投資もされにくいということで、ますます古いストックがたまっていくという状況があろうかと思っております。

そういうものの価値の向上を図っていく必要があるということ、次にパワーポイントの4ページが、不動産の価値の向上を図っていく際に、どういう観点を重視されるのかということを見たものでございまして、一つは左上の図でございまして、やはり震災もございまして、企業が事業継続ということを考えたときに、どういう基準で不動産を選定しますか、ということをお聞きしたものでございまして、これは震災後の平成23年のアンケートでございまして、そういう時期でもありまして、やはり「建築の耐震性能」が一番高くなっております。本体の49ページを見ていただきますと、今度は不動産の投融資でございまして、図表2-1-9でございまして、不動産の投融資の判断における安全・安心に関する諸要素の重視度ということで、それぞれの項目について、これまでどうでしたかと、今後はどうですかということをお聞きしたものでございまして、一番上が「建築物の耐震・免震・制震」です。これも元々60%強の方が大いに重視する、重視すると答えていたのですが、それがさらに高く86%以上に高まっています。

次は今回の震災のこともありまして、「地盤の良

否（液化化）」に関心が高まっているということですが。従来は、重視する方が5割くらいということで、耐震性能に比べますと、少なかったのですが、今後ということについては、耐震性能と同じくらい重視する方が増えています。同じように「自然災害のリスク」ですとか、「ビルマネジメント（災害時の対応）の実施状況」ということについて、やはり今後重視する方が大きく増えているということが見てとれようかと思っております。

次に、もう一つ震災後の大きな関心の高まりとして、環境の問題があるかと思っております。本体の50ページでございます。我が国の部門別CO2排出量ですが、主に住宅、家庭部門で15.3%、業務その他部門、いわゆるオフィスビルなどの分野で19.3%ということで、住宅とかオフィス、このあたりで大体1/3のCO2を排出しているということでございます。その改善を図っていくというのがCO2削減という意味でも大きな意味があります。パワーポイントの4ページの方に戻っていただきますと、左下に不動産の投融资判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度ということで、これも先ほどの安全の話と同様、これまでどうでしたか、今後はどうですかということをお聞きしたものでございます。先ほどの耐震などは、これまでも重視しているという方がある程度いたのですが、ここの環境を見ていただきますと、「省エネ性能」につきまして元々は26%くらいしか重視すると答えていなかったのですが、今後についてはやはり7割くらいの方が重視するという事になっております。さらに「建築物のサービス性能」、これは省エネルギー性能より元々重視する方が多かったのですが、今後についても増えておりますけど、省エネより下になっているということで、全体として見ますと他の項目と比べて、省エネ性能について今後重視するという方が大きく増えてきているということでございます。

右側が今度は環境不動産に現在入居している理由をお聞きしたものでございます。環境不動産というのは、明確な定義を持ってここで聞いているわけではないのですけれど、環境に配慮した設計なり、対策がなされているビルを環境不動産ということで、どうしてそういうところに入居しているのですかと聞いたものでございます。平成23年は震災後のアンケートですけれど、大きく増えているのが「光熱費等のコスト削減効果」というところが伸びているということでございます。平成22年を見ますと、上から2つ目には「会社のイメージアップ」や「会社のCSRを考慮」ということで、どちらかといいますと、企業のイメージとか社会的責任という観点からそういうものを重視し

ていたのですが、震災後におきましてはエネルギーの問題もありまして、実際の光熱費等のコスト削減、実利と言いますか、そういうものを求めて環境不動産に入居するという方が増えておりまして、そういう機運が出てきているということが言えようかと思っております。

3、4ページを通しまして、全体として老朽不動産があるなかで、耐震性や環境性能などを重視して、価値の向上を図っていく必要があるということを描いているわけでございます。

続きまして5ページでございます。さらに市場の話のなかの一つとして、まず不動産投資市場の活性化を図っていく必要があるということを描いております。本体の方の55、56ページをご覧いただきたいのですが、本文ではまず不動産投資市場の役割ということを書いてございます。55ページの方は、いわゆる不動産証券化というのは、リスクを小口化して細分化しますので、例えばそういう古いビルを建て替えるとか、大規模に更新していくという、若干リスクが大きくなるプロジェクトに対して、資金供給という面で役立つということでございます。不動産投資市場が機能することで、そういう老朽不動産の再生という面でも役立つということがあるだろうと思っております。56ページのグラフ（図表2-2-1）でございますが、これはいわゆる開発資金を証券化によって調達する、開発型証券化の実績でございます。金額、件数ともリーマンショック前までは順調に伸びておったのですが、平成20年のリーマンショック後にガクンと落ち込みまして、若干戻りつつあるものの、以前ほどには戻っていないということでございます。もう一つ56ページのグラフの下に書いてあることでございますが、不動産投資市場と言いますのは、これは基本的に投資家から資金を集めますので、投資家に対して色々な収益、運用成績を当然説明をしなければいけないということで、経営の効率性が図られて、さらに物件の価値の向上を図っていくという、そういうインセンティブも働きます。さらに収益を向上させていこうという動きに繋がっていくことで、広く投資家からお金を集めるという性格自体から、不動産の価値の向上を図っていくインセンティブというものが組み込まれているというのが不動産投資市場ではないかと思っております。

それでパワーポイントの5ページの方に戻っていただきますと、なかなかそういう役割を数字で表すものが無いのですが、一つは左上の円グラフでございます。日本政策投資銀行のグリーンビルディング認証の制度というものがあ

いますが、これは平成 24 年 4 月時点で 44 件ですが、その内 19 件は J-REIT が持っているということでございます。世の中の物件の中で J-REIT が持っている割合というのは遙かに小さいのですが、やはりこういうグリーンビルディング認証という、環境に優しい良いものというところにおいては相当な割合を占めております。やはりそういう投資市場に物件を出すということになると質の向上が図られていくという傾向があるのではないかとということで、このグラフを載せているところでございます。

その下でございますが、不動産証券化市場全体で、毎年どれだけ不動産の証券化がなされたかという実績でございます。これは J-REIT、不動産特定共同事業、TMK、GK-TK などを全部足したものでございます。平成 19 年度までは大体 9 兆円近くまで順調に伸びておったのですが、平成 20 年のリーマンショックでガクンと落ち込みまして、それ以降、徐々に回復してはいるのですが、まだ平成 23 年度で 2 兆ということで、これは 10 年前くらいの数字にしかなくなってないということでございます。

ただ、日本の証券化市場は、まだまだ小さいと言われておりまして、この右上を見ていただきますと、右側の方が、世界各国の収益不動産市場の規模でございます。アメリカが 530 兆余りで、日本が 200 兆、イギリスが 100 兆ということで、日本はアメリカの 4 割ありますし、イギリスやフランスの 2 倍あるわけです。ただし、今度は左で、上場 REIT 市場の規模を見ますと、日本は 4 番目として、アメリカの 1/50 になりますし、日本より遙かに収益不動産の市場規模の小さいオーストラリア、フランスより小さくて、日本の半分ぐらいの収益不動産市場規模であるイギリスと同じくらいということでございます。まだまだ潜在的には、収益不動産を証券化していく余地があるのではないかと考えています。

日本の証券化市場は色々課題が指摘されておるわけでございますが、次にパワーポイントの 6 ページでございます。左上が、用途別の不動産証券化の実績の割合です。これは平成 9 年度から採っておりますが、オフィスがずっと相当な割合を占めておりまして、近年徐々にオフィス以外にも住宅や倉庫などの他の用途のものが増えております。

ただ、その右側がアメリカの上場の REIT の株式時価総額の用途別割合でございます。アメリカの場合は、オフィス、商業、住居というのは当然あるのですが、ホテルとか個人用倉庫、ヘルスケアさらに森林というようなものも相当な割合ございまして、アメリカに比べますと、まだまだ日本の証券化の対象資産の多様性が小さいのではないかと

なっております。

証券化につきましてもいくつかデータがございまして、本文の 62 ページをご覧くださいなのですが、62 ページは、対象物件の東京以外での拡大が必要だろうということを述べているのですが、その前提として図表 2-2-8 は、これはいわゆる旧耐震基準、56 年以前に竣工したオフィスストックの割合を主要な都市別にグラフにしているのですが、大阪、名古屋、札幌、福岡などは平均より高い。特に札幌や福岡は 4 割以上ということで、平均より高くなっている。その原因が何かというのは、にわかに分からないのですが、地方の都市にもそういう老朽のストックは結構あります。

ただ、そうは言いながら、次の 63 ページでございますが、証券化の手法がどの都市で活用されているかということで、図表 2-2-9 が証券化の対象として取得された不動産の所在地の件数割合でございます。平成 22 年度ですと東京が 66.0%、平成 23 年度でも 58.8%を占めております。ということは、証券化というものが活用されているのは東京が中心になっているということです。さらに図表 2-2-10 は、J-REIT が取得した物件です。証券化の中でも J-REIT に着目して集計したものでございますが、これはやはり東京に集中しております。平成 21 年度に少し上昇して 68.9%ということですが、これはリーマンショック後に東京に集中したのではないかと考えております。その後平成 22 年度に一旦下がりましたが、平成 23 年度においてもまだ 6 割程ございまして、東京以外の所へも証券化手法を使っていくということが一つ課題だろうと思っております。

パワーポイントの 6 ページへ戻っていただきますと、左下にあるのが、エリア毎の不動産の投融资姿勢でございます。国内の三大都市圏につきましては、やはり「拡大する」という投資家が一番多くなっておるわけですが、地方圏を見ますと、「拡大する」という投資家は 8.7%、逆に「縮小する」という投資家が 12.6%ということで、「縮小する」が「拡大する」を上回っているという状況にあるわけです。そういう地方圏を拡大するということが一つ課題だと思います。

もう一つ、日本の市場でよく言われているのは、情報面が不足しているということでございます。先ほど環境の話もありましたが、代表例として、環境面とか安心・安全などを広く含めたサステナビリティに関する情報の充実度について聞いたものを載せております。これは、そういう情報が「充分である」、「不十分である」、「収集してない」の順に並べてあるのですが、一番上の耐震性能につきましては、これまでは比較的充分であるとい

う人が、不十分より多くなっております。しかし、その下の地盤の話になりますと、充分という方は27%、不十分が55%になっておりますし、自然災害リスクの有無と対応となりますと、充分という方は19.7%、不十分が61.6%と高くなっております。さらに、建築物の省エネ性能というものも、充分という方は2割を切っております。それに対して不十分という方は55.7%いるということで、やはり情報が不足しているということがあります。

もう一つ、本体の67ページにデータをいくつか載せていますのでご紹介したいと思います。67ページ(図表2-2-15)は不動産の透明度インデックスというものでございまして、ジョーンズ・ラング・ラサール社が2年に1回程度出しているものでございます。日本は平成20年でも、平成22年でも26位ということでございます。やはり、先ほど言いましたようなREITの市場が発達しているオーストラリアやイギリスなどが、上の方にきております。26位と言いますと、アジアの中でもマレーシアなどより下になっております。日本の評価が低い理由が、66ページに書いてあるのですが、賃料とか利回りとか需給に関するマーケットの基礎的データの充実度が欠如しているということが、順位が低い原因になっているようです。ただ、平成24年の調査というのも先般出ておまして、それでは一つ上がって25位にはなったようでございます。ただ、あまり大きくは上昇していないということでございます。次に68ページ(図表2-2-16)が、海外の投資家の日本のオフィス市場に対する不動産投融资関連情報の評価でございまして、これは、左から、「優れている」、「やや優れている」、「どちらとも言えない」、「劣っている」と書いてあるわけですが、実勢取引の価格の公開度、不動産投資インデックスの整備、不動産市場に関する将来予測データ、投資対象エリアの開発計画ということで、若干程度の差はあるものの、やはり、「優れている」、「やや優れている」という方は3割以下というような状況になっております。さらにその下は同じく海外投資家に聞いたものですが、やはり英語対応が劣っているというのは、よく言われることでして、日本の不動産投資関連情報の英語対応は、「優れている」、「やや優れている」を合わせても12%しかいないというような状況でございまして。さらに次の69ページでございまして、これは不動産投融资の検討・実施・モニタリング時において信頼できる情報入手先があるかどうかということをお聞きしております。「ある」が左で、「ない」が右ですが、「ある」というものが若干低めになっているものが、国内外投資家の投資行動情報や、投資指標インデックス、不動産取

引価格の情報というものでございます。さらに70ページ(図表2-2-19)でございまして、先ほどは、情報の入手先についてでしたが、今度は情報が充実していますかということです。これは大体似ている結果になっているのですが、どこでも投資家の投資行動の情報でありますとか、投資指標インデックスの関係、取引価格というものについて、充実しているという方が他のものより低くなっているというような状況でございまして。ただ、インデックスに関しては、73ページにコラムで若干紹介をしております。現在、国土交通省の方で国際指針に基づく不動産価格指数というものを作っております。東証の方でも住宅のインデックスがあるわけですが、これは国際指針に基づくものを政府として作っているわけです。世界的にリーマンショックとかサブプライムローンの問題がございまして、日本に限らず、欧米でも住宅バブルなどで情報の不足というのは、危機を拡大させたのではないかという認識がございまして、タイムリーに政策を打てるようにするために指標を作っているということで、それも各国バラバラに作ったのではあまり意味がないということで、国際的に比較可能なものを作ろうということでして、RPPIハンドブックというものが作られまして、今はもう既にフランス、ドイツ、イタリアで作り始めています。日本も平成22年から準備をしてきていて、今年度中に試験運用を開始しようとしているところでございます。この図表はイメージでございまして、このような更地であるとか、建物付き住宅地、マンションとかそういうものに分けた指標を提供していこうという取り組みを現在しているところでございます。

もう一つ証券化について問題と言われておりますのが、本体の65、66ページを見ていただきたいのですが、不動産の証券化スキームでございまして。大きく言いますと、65ページ(図表2-2-12)にありますように、J-REIT、資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)、GK-TK、不動産特定共同事業というものがあるわけでございます。不動産の再生を図っていくということで、例えば、古いものを建て替えるとか、さらに地方の物件も証券化手法を活用して行くとか、高齢者向けの施設や介護施設を証券化手法を使って整備していくことを考えた場合、なかなか既存のスキームでは使いにくいという話がございます。J-REITというのは上場してしまっていて、広く一般の投資家を対象にするものですから、一回壊して建て替えるとか、テナントを殆ど追い出して大規模修繕をするとか、あまりそういうことをやりますと、収益全体に、配当に大きな影響を与えますので、あまりそういうこと

はしてはいけなくなっております。ですので、J-REIT は比較的ピカピカの良い物件がみんな組み込まれているわけです。さらに今度は特定目的会社の場合、これは資産流動化法に基づいて、特定目的会社という会社の仕組みが独自に存在しているわけです。ですので、結構セットアップコストと申しますか、この仕組みを使うのには比較的成本が高いということと、徐々に色々緩和されていますけど、資産流動化計画というものを作って、金融庁に出さなければいけないなどの、若干柔軟な対応をするときに困ることがあります。さらに小規模な物件では、コストが割に合わないというような話もあるようでございます。さらに左下の GK-TK の場合、SPC として合同会社を作って、コストは安いわけですが、必ず不動産信託受益権を入れるものですし、必ず信託をしなければいけないということになりますと、地方ではそもそも信託銀行がないとか、信託にお金がかかるということで、地方や小規模な物件では使いにくいです。さらに、耐震性が極めて劣るとか、若干遵法性に難があるとか、そういう物件を取得、改修してバリューアップしてお金を集めようと思っても、なかなかそういう難がある物件というのは、信託銀行が場合によっては信託を受けてくれないというようなこともございます。もう一つ一番下のスキーム別（図表 2-2-13）を見ても使われてはいないのですが、不動産特定共同事業というものがございまして、これは信託が必要なく、実物の不動産を使ってお金を集めるのですが、66 ページ（図表 2-2-14）に現在の仕組みを書いてありますように、会社本体が他の事業もやりながら、匿名組合契約でお金を集めるということにして、倒産隔離がなされていないのです。他の証券化スキームというのは J-REIT であれば投資法人、資産流動化法であれば TMK、GK-TK であればその合同会社を箱として使っているわけですが、今までは不動産特定共同事業については SPC を使ってやるという仕組みが無かったものですから、いくら良い物件でも、会社が他の商売をしていて、その影響で潰れてしまったら、いくら物件が回っていてもお金が返ってこないということになるので、なかなか出資を集めにくいという話があります。それで図の右側に書いてありますように、SPC を使ってそれは届出で良いですとする。それは唯の箱として、実際の不動産の管理とか賃貸とかそういうものは、許可を受けた不動産特定共同事業者に委託するというで良いですと、ただ、事業参加者はプロ投資家に限定するという仕組みを、法改正を今の国会に不動産特定共同事業法の改正案を今提出しております、まだ成立には至っていませんが、早

く審議をしていただきたいと思っているところでございます。この仕組みが出来れば、地方などでも、比較的小規模な物件であっても、この証券化のスキームを使って、建て替えてとか大規模修繕とか、そういうものが出来るのではないかなと思っております。また、ここには書いてございせんが J-REIT につきましても、来年の通常国会で法改正をするということになっておりまして、現在、金融審議会で種々議論が始まっております。資金調達手段を増やすとか、また、海外不動産の取得促進のために、少し要件を緩和するとか、今そういう議論がなされておまして、これは金融庁が主務でございまして、来年の通常国会を目指して、現在、金融審議会で議論をしておるところでございます。

というのが、不動産証券化、不動産投資市場の大体の話でございます。全体の課題としては対象資産の多様性がまだ小さいのではないかと、一つ裏返せば証券化のスキームに若干色々な制約があって、ヘルスケアの部分に使いにくいとか、地方の物件に使いにくいというのがあって、なかなか対象資産が拡大しない、東京圏以外の地方圏にも拡大しない、さらに全体としては情報面の課題というのが大きいと言えようかと思っております。そういうものに対する政策を今後やっていく必要があるということ、我々は述べているわけでございます。

次にもう一つの、中古住宅流通市場の話をしたと思います。パワーポイントの 7 ページでございます。左のグラフは、全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合の推移でございまして、棒グラフの右側が新設の着工戸数で、左側が中古の住宅流通戸数でして、折れ線グラフは、それを二つ足して、中古の戸数を割っているものでございます。平成 20 年で 13.5% ということでございますが、平成の初め頃の 1 桁に比べれば徐々に増えてきております。ただ、外国と比べるとどうかということで、本文の 76 ページ（図表 2-3-2）をご覧くださいますと、日本の場合は 13.5% ですが、アメリカは中古の方が遙かに多くて 9 割、イギリスで 85.8%、フランスでも 64% ございまして、相当な差があるということでございます。これは歴史的なものとか色々ありますので、一挙にこういう水準にいけるというものではないのですが、今度はパワーポイント 7 ページに戻っていただきますと、右側に 1 年間に流通した中古の戸数を住宅の全取得数で割った比率の国際比較がございまして、全住宅のストックなので賃貸住宅などの色々なものが入っているのですが、イギリスの場合 6.7%。全住

宅ストックのうち 6.7%は1年間の間に取引されているということとして、逆に言うと、一つの住宅について見ると、平均 15 年に 1 回は取引されているということになるのではないかと思います。アメリカは 3.3%ですが、日本は 0.3%なので、計算上は 300 年に 1 回取引されるということになるわけですが、普通に考えれば 1 回も取引されないで、滅失していつている住宅が多いということだろうと思います。さらに左下は、中古住宅購入前後のリフォームについてですが、流通の過程において、購入前後にリフォームするという方が結構多いわけですね。買主自らリフォームするというのが半分、売主がリフォームするというのが 16%ほどございまして、合わせると 6 割ということですね。流通の機会を捉えて質の向上を図っていくということが大事なのではないかという意味で、質の向上と流通市場というのは大きな関係があるのではないかということでこのグラフを載せております。

パワーポイントの 8 ページでございまして、これもアメリカとの比較ですが、左上は、戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合の日米比較でございまして、日本の場合、戸建て住宅のうち 70%強、3/4 くらいは注文住宅です。アメリカの場合は 3 割程度ということになっておりまして、これをどう見るか、というのもあるのですけれど、日本の場合、将来住み替えしないで、自分の好みにあった住宅を取得しているということとして、要は、中古住宅流通市場が充分機能していないから、どうせ将来売ろうと思ってめちゃんと売れないから、自分の好きなように建てちゃえというふうにも言えますし、逆に日本人は自分の好みであって個性の強いものを建てるので、逆に流通しにくくなっていると、鶏と卵のどちらが先かというのはあるのですが、多分両方の側面があって、こういう結果になっているのだらうと思っています。

さらに次は、中古住宅に抵抗がある理由をアンケートで聞いておるわけですが、一番多いのは、「新築の方が、気持ちが良いから」、さらに「中古住宅は間取りや仕様を自由に選べないから」と、この辺はなかなか如何ともしがたいところはあるのですけれど、「リフォーム費用とかメンテナンス費用が分からない」、さらに「品質に関する情報が少ない」などの、情報面の不安というものを感じている方が、それなりに多いのではないかということで、そういう意味で仲介業者、不動産業者の役割というのは大きいのではないかと考えております。そういうものを示すデータに右上のようなものがございまして、これは、中古住宅の購入を検討していた人に、新築を買ったか中古を買ったかということを知っているのですが、上と下で分か

れているのは、これは不動産会社からリフォームの案内とか提案があったかどうかということとでございます。上はなかったという人に対して、結局どちらを買ったかと聞くと、新築を買ったという人が 4 割くらいいるということとして、逆にそういう案内とか提案があったという人に、どちらを買ったか聞くと、中古を買ったという人が 8 割以上になるということですね、やはり、新築のみ、中古のみと予め決めてない方については、リフォームの案内や提案をすることで、中古を買うという方が多くなるということが言えるのではないかと考えています。そういう意味では、仲介業者の方がそういう情報提供をするとか、リフォームの提案をするとか、そういうコンサルティング機能みたいなことを果たしていくことで、中古の流通が活発になっていくのではないかなと思っています。

他にも若干データがございまして、本体の 81 ページをご覧くださいなのですが、図表 2-3-9 は、中古住宅購入時に受たいサービスということで、やはり耐震診断という方が一番多いですし、建物の検査（ホームインスペクション）を受たいという方も 4 割くらいいる。白アリについては、マンションは当然少ないのですが、戸建てについてはそれなりに多いということとでございます。やっぱりこういうサービスを不動産会社が提供する、またはそういうサービスを提供する方との間を取り持つということが重要ではないかと考えております。さらに、そういう情報面ということに関しては、次の 82 ページに、土地に関する情報の整備ということで、やはり震災以後、地盤や、土地の安全性に関する関心が高まっているわけですね。こういうものを一人一人、個人の方が調べるとするのは、結構大変な手間暇がかかりますので、こういう情報についてはなるべく行政が整備して、広く皆さんが使えるように提供することで、低コストで情報を活用できるようにしていく必要があるのではないかと考えております。

83 ページ（図表 2-3-10、2-3-11）は、地形分類図、土地利用分類図というものでございまして。現在、国土調査の中に土地分類調査という調査がございまして、その調査の一環として、県庁所在地とか DID 地区を中心に、今後、10 年間くらいかけて、順次整備していこうというのを考えております。現在、東京、神奈川、千葉、埼玉、名古屋については、ホームページで公開をしているところでございまして。地形分類図の右側の凡例の所に、盛土地、埋立地、切土地、昔の川の所だったとか、そういうような色の分類がなされております。さらに下の土地利用分類図ですが、これは例

えば、1909年、明治時代にここはどういうふう土地利用がなされていたかというものを示しているものでございます。これも先ほど言ったような所から順次提供してきておりまして、84ページ(図表2-3-12)にあるように、これも若干ばらつきがあるのですが、震災以後アクセス件数が増えてきているという状況があらうかと思っています。

次に85ページの地籍調査(図表2-3-13)でございますが、これはやはり、土地の境界が不明確ということで、今回の震災でも問題になっているところがあるわけでございます。地籍調査の進捗率は全国でやっと50%ということでございます。阪神・淡路大震災の被災地辺りを見ていただきますと低いと。それに比べますと、今回被災された東北地方というのは比較的進捗率は高い。そういう意味では、今回の震災でも役立つところはあるわけでございます。ただ、やはり海沿いの浸水したところで未実施の地域があり、課題があります。こういうものも整備していこうということでございます。

さらに、価格に関しては、不動産取引価格情報の提供を平成19年からやっています、関心が高まっております、86ページの図表2-3-14を見て頂いてもホームページへのアクセス件数は伸びてきておりますし、87ページの図表2-3-15でございますが、これは不動産取引価格情報制度の利用経験を聞いているのですが、「利用したことがある」、「利用したことはないが知っていた」というのが、若干、徐々に増えてきております。さらに平成23年度のアンケート対象者を分けてみますと、不動産の売買を考えているという方については、「利用したことがある」、「知っていた」という方が結構多くなっておるわけでございます。こういうものにつきましても、行政側で整備を進めていこうかと思っています。

さらに市場の担い手、仲介業者の方の役割ということでいいますと、87、88ページでございます。いわゆる住宅性能表示制度というのがあるわけですが、88ページの図表2-3-16は、利用しなかった人に対して、何故利用しなかったかというものを聞いているわけですが、「販売業者から説明がなかった」というのが平成21年は53.6%、平成22年は33.9%になっています。「購入費用が割増しとなる」というのは、1割程度、1割以下で、実は案内や説明がなかったから使わなかったという方が多いということで、ここでも不動産業者の役割というのがあるのではないかなと思っています。続いて90ページ(図表2-3-20)でございますが、リフォームについてです。先ほど言いましたように、中古を買ってリフォームしようという方は多

いのですが、リフォームで困ったこと、何が困ったかと聞くと、やはり多いのが、「見積もりが適切かどうかわからなかった」、「信頼できる業者が見つからなかった」というものが多くなっているわけでございます。こういうところも、例えば仲介業者の間を取り持つということが期待出来るのではないかと思っています。

さらに建築業者側から見しても、91ページ(図表2-3-21)に建築業者が進出を考えている分野ということで、「農業」、「環境」、「介護・福祉」とあるのですが、それよりも「リフォーム・リニューアル」ということを考えている方が多いということでございます。さらに新事業展開に取り組んでいる建設業者に、必要とすることを聞いたところ(図表2-3-22)、やはり1番多いのは、「外部とのコーディネート(金融機関、販路・顧客開拓など)」の47.7%でございます。こういう面からも建築業者側はリフォーム・リニューアルに進出したいが、自分で顧客を開拓するということもない。なかなか相談し難いということで、そういうところも仲介業者の方が間を取り持つていくということがあるのではないかと思っています。さらに当然92ページの図表2-3-23にありますように、買取再販でリフォームするというのも結構多くございます。当然消費者には色々なニーズがありまして、自分で買って、自分でリフォームしたいという方もいますし、事業者の方がそういうリフォームをして、良いものを市場に出していくという、両方のニーズがあらうかと思っています。

さらに92ページの図表2-3-24の売却について、売り手が不動産会社に期待することで一番多かったのは、「売出し価格についての的確なアドバイスがある」ということです。さらには、売り手側が「希望する時期や価格等の売却条件を正しく理解してくれる」ということに対して、期待が大きいということが言えようかと思っています。

最後、この中古に関しては93ページでございますが、中古流通市場の活性化というのが、今重要になっているということでございまして、国土交通省としましても、一つは去年から色々な関係者、有識者、仲介業者、リフォーム業者に入っていたいて、「①不動産流通市場活性化フォーラム」というのをやってきていまして、6月に提言が出たところでございます。今後さらに、その中でも不動産流通市場における情報整備の在り方研究会というのを、昨日第1回を開催しまして、さらにその情報面についての研究を進めていこうということをしております。さらに「②宅地建物取引事業者と関連事業者の連携支援」でございますが、先ほどから申しておりますように、宅建業者やリフ

ホーム業者など、色々な関係業者を連携してしてもらおうということで、これも本年度から予算を若干用意しまして、そういう取り組みを支援していこうということをしております。政府全体としましても、日本再生戦略を7月に取りまとめるという話もあったのですが、まだ若干遅れ気味になっているのですが、その素案というのは、暫く前に公表されているわけですし、日本再生戦略の中でも、不動産流通システムの抜本的改革を図ることが書かれる予定になっております。その中でも不動産取引の透明性、効率性を向上させるとか、事業者のコンサルティング機能を向上していくとか、不動産のストックを充実していくという事が書かれております。そういう意味でも、ここ1年くらいで、中古住宅流通を中心とした不動産流通というのを充実していけないと、日本の増えていくストックの質を向上していくということには繋がらないのではないかと問題意識が、政府の中で大きく出てきたと言えようかと思っております。中古住宅については以上でございます。

最後はパワーポイントの9ページが「東日本大震災後の不動産を巡る状況」でございます。昨年の白書でも震災の話を取りあげたわけですが、昨年は震災直後だったということもありまして、今回は1年経ったところで、地価であるとか取引がどうなっているかというのを、掲載しております。

左上は、岩手、宮城、福島の地価公示でございます。平成24年の地価公示は、これは岩手、宮城につきましては、全国的な傾向と同じく下落しているものの、下落率は縮小しております。ただ、やはり福島については、下落率が拡大しているという状況でございます。本文の方の103、104ページをご覧いただきたいのですが、地価公示の中のいくつかの被災地の状況を書いておるわけです。103ページ(図表3-2-2)は石巻市でございます。色の濃いところが津波で浸水があった地域でございます。そういう浸水があったところにつきましては、マイナスの15%とかマイナス11%下落をしているということでございます。それに対して、浸水しなかったところの宅地の部分、一番左上にありますような所は、60.7%上昇したところもあるということでございます。さらに図表3-2-3が液状化被害の出ました浦安市でございますが、ここでも液状化被害があったところというのは、15%程度のマイナスになっているわけですが、液状化被害がなかったところにつきましては、下落率はマイナス3.7%ということになっております。やはり今回、被災、浸水、液状化したというところで大

きな差が出ておるところでございます。

また、パワーポイントの9ページに戻っていただきまして、左下は、これは岩手と宮城と福島の土地取引の件数でございます。これは前年同月比でございます。1番上の方に40.7となっているのは宮城県でございます。その下の12.9という数字が書いてあるのは岩手、その下が福島になっております。震災後当然大きく落ち込んだのですが、岩手と宮城につきましては、その後徐々に前年比プラスの方になってきております。ただ、福島はずっとマイナスになっていたのですが、3月までですと、福島は引き続きマイナス4.9だったのですが、4月のデータを見ますと、福島も前年比47.7%のプラスになっております。岩手もさらに23%のプラスになっていますし、宮城も68%のプラスになっているということです。去年の4月が低かったという面もあるのですが、ただ、取引の実数を見ましても、3県とも、震災前の平成22年の4月とか、平成21年の4月よりも取引件数自体は大きくなっておりますので、全体として、復興とかの関係で、やっと経済取引が行われ、増えてきているのかなと思います。

次が右上でございますが、これは岩手、宮城、福島のオフィスビルの空室率でございます。これは四半期毎になっています。元々空室率は高かったのですが、平成23年の第一四半期から第二四半期にかけて、空室率が当然下がっております。一番下が福島の郡山でございます。ここの空室率が一番下がっている。仙台も下がっています。それに比べると盛岡は大きな変動はないのですけれど、いずれにしても被災した方の移転需要でありますとか、復興関連の方の新たなオフィス需要ということで空室率が改善して、その後、横這いになっているということでございます。

さらにその右下でございますが、これは国民にアンケートを震災後に聞いたものでして、不動産について以前より気になる場所はどこですか、ということで当然「耐震性能」というのが一番多かったわけですが、その後、「地盤の履歴」であるとか、そういうものについても以前より当然関心が高くなっている、ということが結果として出ております。

被災地の関連データとしては本文の方にまだいくつかございまして、105、106ページのあたりからご覧いただきたいのですが、106ページ(図表3-2-5)でございますが、これは新設の住宅着工の戸数でして、これも若干の上下はあるものの、前年同月比増に最近はなっているということでございます。図表3-2-6が、中古マンションの価格推移でございます。宮城、福島では震災後にマンシ

ン価格が上昇しております。岩手では、逆に下落しているという傾向が出ております。次は 107、108 ページでございますが、108 ページの仙台市のオフィスビルの被害状況（図表 3-2-9）というものを載せております。「無被害」、「僅かなひび割れ」があった、「顕著なひび割れ」があった、と 3 つに分けて調べられたものでございますが、全体としては、78%は被害がなかったのですが、築年別に見ますと、築 10 年以内でありますと、被害がなかったというのが 96%で、顕著なひび割れというのは 0.7%。それに対して、築 10 年を越えて 30 年までですと、顕著なひび割れというのは 8.4%になりますし、無被害というのは 77%まで下がります。さらに築 30 年以上ということになりますと、被害がなかったというのは 2/3 になりまして、ひび割れが 20%、顕著なひび割れも 13%ということで、築年数が古いビルに被害が出ているという状況があります。さらに 108 ページの被害状況の下に、これは文章でしか書いてないのですが、J-REIT が東北地方に保有する物件の被害状況を見ますと、J-REIT35 法人の内、東北地方に不動産を保有していたのは 17 法人でございますが、仙台市内 42、仙台市以外で 5 物件ですが、使用不能になった例はなく、被害額も比較的軽微に留まっているということです。先ほど申しましたが、J-REIT は比較的築年が新しい物を持っているということもあろうかと思っております。

パワーポイントへ戻っていただきまして、最後 10 ページでございますが、第 2 部、第 3 部ということで、平成 23 年度に土地に関して講じた施策と、平成 24 年度に土地に関して講じようとする施策を整理しているところでございます。今年につきましては、第 9 章で「東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策」というのを一章設けて整理しているところでございます。土地の関係で言いますと、震災直後結構心配されましたが、やはり土地の境界が分からなくなっているのではないかと、行方不明の方が多くて土地の所有者の方がなかなか探せないのではないかとというような話がございまして、東日本大震災の特例法で、大胆なことは出来ないのですが、いくつか特例を設けておりまして、一つは不動産登記法の特例で、筆界特定の申請でございます。今までは所有者の方しか申請が出来なかったわけですが、測量費用なども申請者負担になるので、負担が多かったのですが、今回につきましては、復興整備事業の施工者、公共事業の施行者であれば筆界特定の申請を出来るということになりまして、そういう場合は当然公共側の事業費の中で測量費用なども払いますので、

若干、筆界の分からなくなっているところについて役立つのかなということがございます。もう一つは、復興整備事業をやっていく上で、所有者の方が分からないと、測量や、移転先を探すのにボーリングしようというときも、なかなか立ち入りが出来なくて、調査も出来ないという問題がございます。元々、道路法や河川法などの個別法には、事業の為に必要であれば、人の土地に立ち入れるとか、木を切ってよいとか、ボーリングをしてよいという規定はあるのですが、今回一番話に出ていました、例えば、防災集団移転促進事業などは、そういう規定がありませんし、今問題になっている公営住宅を整備するときにもそういう規定がないということもございまして、今回、東日本大震災の特例法でまとめて、復興整備事業であれば、事業のための調査とかに必要であれば、所有者が分からなくても、同意をとらずに人の土地に立ち入って調査、測量してよいし、必要な場合には、木を伐除したり、後はボーリングしたりという、そういうことが出来るようになったところでございます。さらに、行方不明の方を探すという意味におきまして、決定的な妙案、良い方策があるわけではないのですが、去年、補正予算で調査費をとりまして、実際現地のいくつかの市町村と協力をして、どういう資料をもとに、どういう探し方をすれば所有者の方が見つけやすいかという、そういうマニュアルも作りまして、それを公共団体の方に説明会でも配っておるところでございます。当然用地に詳しい方であれば当たり前のことしか書いてないのですが、被災地の方で公共団体の方も色々な方が色々な仕事をしないと回らないということで、そういう経験のない方であっても、一定の手続きを踏めば、調査を出来るというようなマニュアルも作ったところがございます。さらに地籍調査について言えば、東北の方は比較的進捗率が高かったわけですが、そうは言いますが、海沿いで一部未実施の地域が残っているところがございまして、そういうところにつきまして、地籍調査の実施主体は、一義的には市町村ですが、市町村もなかなか体制が整わないということで、東日本大震災の特例法の中で、国が地籍調査を代行するという制度を初めて作ったところがございます。まだ実際に代行はしていませんが、いくつかの市町村から相談が来ておるような状況でございます。被災地の土地に関する取り組みということで、代表的なものをご紹介しますところがございます。

私の方からの話は以上でございます。

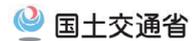
平成24年版土地白書について

国土交通省 土地・建設産業局
平成24年7月



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成24年版土地白書構成



土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第1部 土地に関する動向

- 各種統計データを用いて地価や土地取引の動向を紹介し、直近一年間の不動産市場の動向を総括【第1章】。
- 土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。

平成24年版土地白書分析テーマ

テーマ①：不動産の価値向上と市場の整備【第2章】

- ① 不動産の価値向上の必要性
- ② 不動産投資市場の活性化
- ③ 中古住宅流通市場の活性化

テーマ②：東日本大震災後の不動産を巡る状況【第3章】

- ① 東日本大震災による被害
- ② 被災地の不動産市場の動向
- ③ 震災を契機とする不動産に関する意識の変化

➡ p.2

➡ p.3~8

➡ p.9

第2部 土地に関して講じた施策

土地に関して、政府が

- 平成23年度に講じた基本的施策
- 平成24年度に講じようとする基本的施策

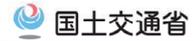
➡ p.10

第3部 土地に関して講じようとする施策

- 〔 ・ 土地に関する情報の整備 〕
- 〔 ・ 土地の有効利用等の推進 等 〕

について紹介。

第1章 平成23年度の地価・土地取引等の動向



- 地価の下落率は縮小傾向、企業の土地取引状況の判断に関するDIは横ばい状態。
- 新設住宅着工戸数は前年比でプラスとなったものの、引き続き低水準で推移。
- オフィスビル空室率は多くの地域で改善の傾向。

地価変動率の推移

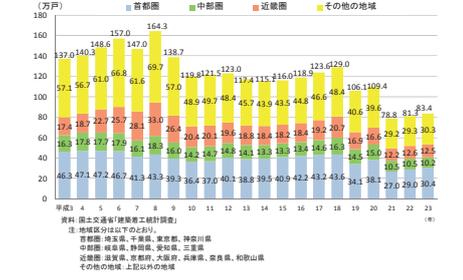
| | 住宅地 | | | | | 商業地 | | | | |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 20公示 | 21公示 | 22公示 | 23公示 | 24公示 | 20公示 | 21公示 | 22公示 | 23公示 | 24公示 |
| 全国 | ▲1.3 | ▲3.2 | ▲4.2 | ▲2.7 | ▲2.3 | ▲3.8 | ▲4.7 | ▲6.1 | ▲3.8 | ▲3.1 |
| 三大都市圏 | ▲4.3 | ▲3.5 | ▲4.5 | ▲1.8 | ▲1.3 | 10.4 | ▲5.4 | ▲7.1 | ▲2.5 | ▲1.6 |
| 東京圏 | 5.5 | ▲4.1 | ▲4.3 | ▲1.7 | ▲1.6 | 12.2 | ▲6.1 | ▲7.3 | ▲2.5 | ▲1.9 |
| 大阪圏 | 2.7 | ▲2.0 | ▲4.8 | ▲2.1 | ▲1.5 | 7.2 | ▲3.3 | ▲7.4 | ▲3.6 | ▲1.7 |
| 名古屋圏 | 2.8 | ▲2.8 | ▲2.5 | ▲0.6 | ▲0.4 | 8.4 | ▲5.9 | ▲6.1 | ▲1.2 | ▲0.8 |
| 地方圏 | ▲1.8 | ▲2.8 | ▲9.8 | ▲3.6 | ▲3.3 | ▲1.4 | ▲4.2 | ▲5.9 | ▲2.6 | ▲4.3 |

資料：国土交通省「地価公示」
注：黄色い背景は前年よりも下落率が縮小・上昇率拡大、青い背景は前年よりも下落率が拡大・上昇率縮小

企業の現在の土地取引状況の判断に関するDI



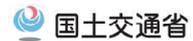
圏域別新設住宅着工戸数の推移



オフィスビル空室率の推移

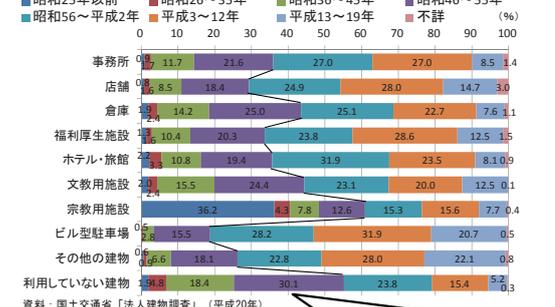


第2章 1. 不動産の価値向上の必要性①



- 我が国の不動産ストックの状況や、老朽化した不動産に対する投資家等の意識を紹介した上で、不動産の価値向上を図る上で考慮すべき不動産に対するニーズについて説明。

法人所有の建物の建築の時期別ストック量



ほとんどの用途において、昭和55年以前に建築された建物が3割以上を占めており、特に「利用していない建物」では半数以上を占める。

住宅の建築の時期別ストック量



住宅についても、昭和55年以前に建築されたものが約3割を占める。

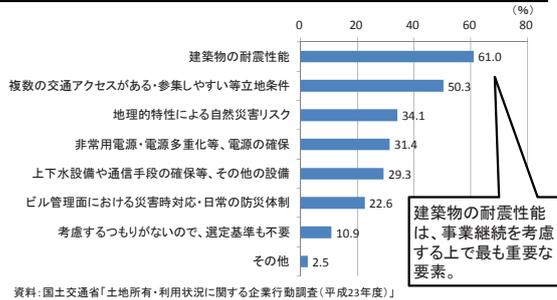
不動産投資における築年数の許容限界



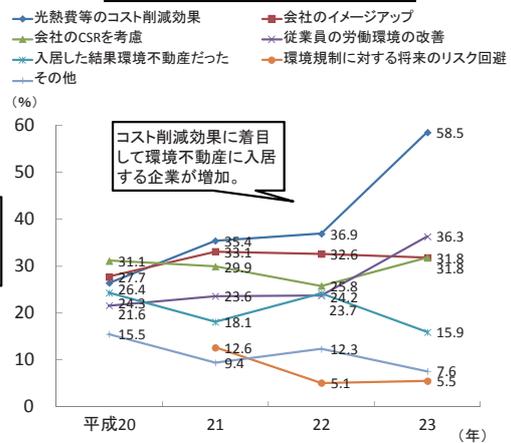
➢ 我が国には建築時期が古い不動産が多数存在しており、これらを改修・建替等することにより不動産の価値の向上を進めていくことが必要。

第2章 1. 不動産の価値向上の必要性②

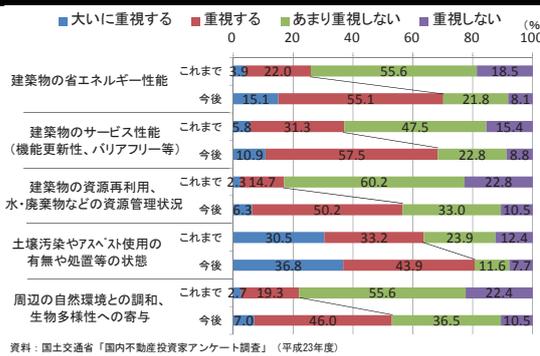
企業が事業継続を考慮した時の不動産の選定基準



環境不動産に入居している理由



不動産の投融資判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度



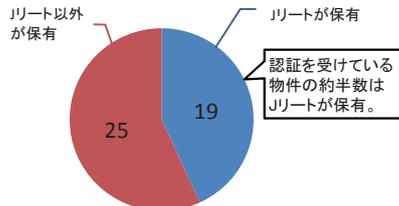
「大いに重視する」「重視する」と答えた者の割合をみると、全項目で「今後」は「これまで」に比べ増加。省エネルギー性能に関しては、約3倍となっている。

➢ 近年、安全・安心や環境の観点から不動産の価値の向上を図ることが求められている。

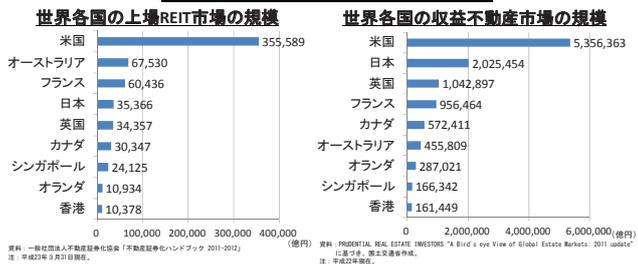
第2章 2. 不動産投資市場の活性化①

➢ 不動産の価値向上という観点から、不動産投資市場の役割を整理し、不動産投資市場の活性化に向けた課題と取組を紹介。

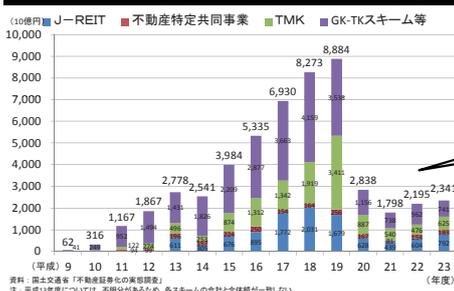
DBJグリーンビルディング認証を受けているJ-REITの物件数



世界各国のREIT市場規模の比較



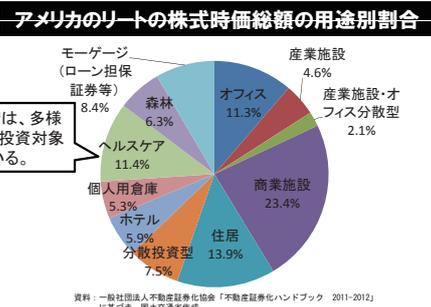
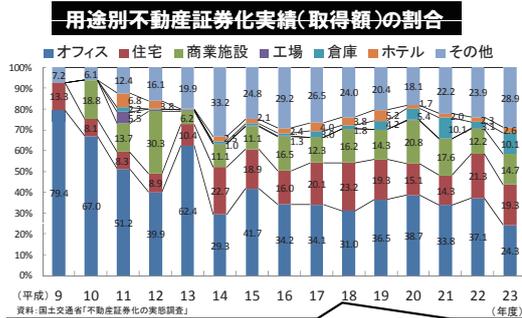
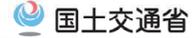
スキーム別不動産証券化の実績(取得額)の推移



日本の収益不動産市場の規模は、アメリカの約4割であるのに対し、上場REIT市場の規模は、アメリカの約1割。
平成19年度には全体で約9兆円まで拡大したが、リーマンショック以後市場全体が落ち込んでいる。

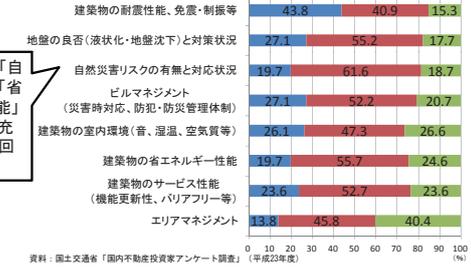
➢ 不動産投資市場は、不動産市場を牽引する存在。したがって、不動産の価値の向上を図るためには、不動産投資市場の活性化が必要。

第2章 2. 不動産投資市場の活性化②

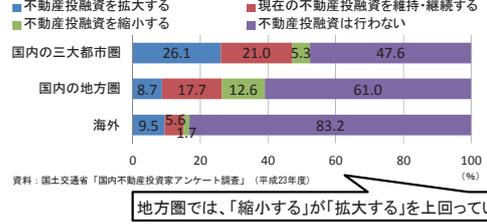


以前はオフィスが過半を占めていたが、近年は住宅や倉庫などの用途の割合が増えている。

不動産のサステナビリティに関する情報の充実度



エリア毎の不動産投資姿勢

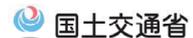


「地盤の情報」「自然災害リスク」「省エネルギー性能」について、「不十分である」との回答が多い。

地方圏では、「縮小する」が「拡大する」を上回っている。

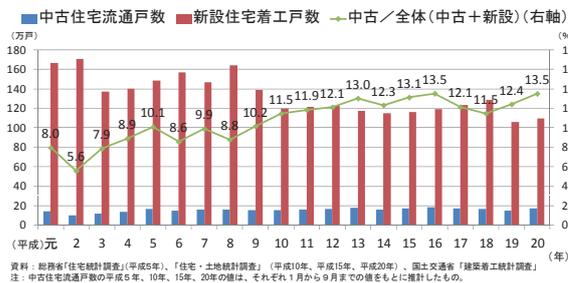
➤ 不動産投資市場の活性化のためには、不動産の再生に民間資金を振り向ける仕組みを用意すること、投資市場への資金の流入を促進すること、不動産市場の透明性を向上させることが必要。

第2章 3. 中古住宅流通市場の活性化①

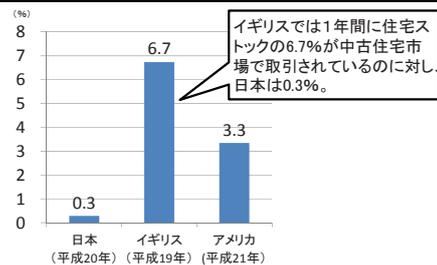


➤ 住宅の価値向上のためには中古住宅流通市場の活性化が必要であることを説明するとともに、中古住宅流通市場の現状や、市場の活性化に向けた課題と取組について説明。

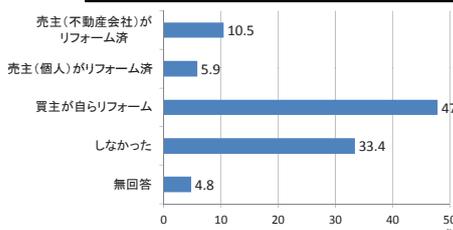
全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合の推移



中古住宅流通戸数と住宅ストックの比率の国際比較



中古住宅購入前後のリフォーム実施状況

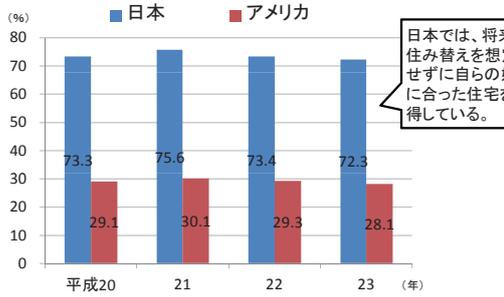


中古住宅購入の前後に、61.8%の物件でリフォームが行われている(売主、買主双方がリフォームを行った重複を除く)。そのなかでも、買主によるリフォームが多い。

➤ 中古住宅流通戸数が全住宅流通量に占める割合は上昇しているが、中古住宅流通市場の規模は欧米と比較すると未だ小さい。
 ➤ 中古住宅流通市場の活性化の程度とリフォーム投資等の間には密接な関係があるため、今後、資産価値の向上のためには中古住宅流通市場の整備を進めていくことが必要。

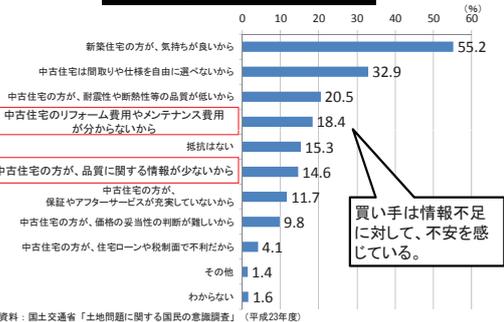
第2章 3. 中古住宅流通市場の活性化②

戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合の日米比較



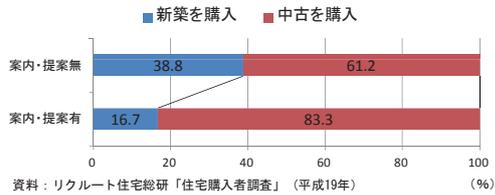
資料：国土交通省「建築着工統計調査」、U.S. Census Bureau「New Residential Construction」

中古住宅に抵抗がある理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成23年度)

不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無と住宅購入(対中古住宅購入検討者)



資料：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」(平成19年)

中古住宅購入を検討した者のうち、リフォームの案内・提案を受けた者の方が、案内・提案を受けていない者よりも中古住宅を購入している割合が大きい。

- 中古住宅流通市場の整備に向けた課題として、売り手と買い手の間の情報格差等がある。
- 市場への情報提供のため、不動産の取引価格に関する情報の提供や土地の履歴に関する情報の提供等の取組を行っている。
- 市場の活性化に向けては、仲介業者が適切な情報提供やリフォームの提案等を行うことにより、潜在的なニーズを顕在化させることが重要。

第3章 東日本大震災後の不動産を巡る状況

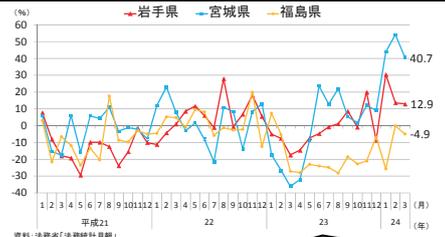
➢ 不動産に関する被害の状況や、被災地等における不動産市場の動向(地価の動向、土地取引の動向、住宅市場の動向、オフィス市場の動向など)、震災を契機とした意識の変化について説明。

岩手県、宮城県、福島県の年間の地価変動率の推移

| | 住宅地 | | 商業地 | |
|-----|------|------|------|------|
| | 23公示 | 24公示 | 23公示 | 24公示 |
| 岩手県 | ▲4.9 | ▲4.8 | ▲7.6 | ▲7.0 |
| 宮城県 | ▲2.9 | ▲0.7 | ▲6.5 | ▲3.9 |
| 福島県 | ▲3.4 | ▲6.2 | ▲4.3 | ▲7.2 |
| 全国 | ▲2.7 | ▲2.3 | ▲3.8 | ▲3.1 |

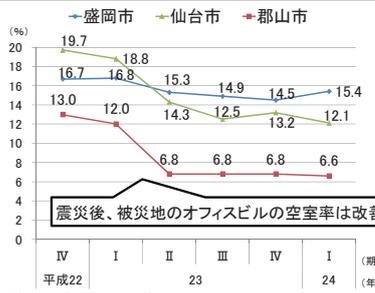
資料：国土交通省「地価公示」
注1：黄色い背景は前年よりも下落率縮小、青い背景は前年よりも下落率拡大
注2：23公示：平成23年地価公示(平成22年1月1日～平成23年1月1日)
24公示：平成24年地価公示(平成23年1月1日～平成24年1月1日)

岩手県、宮城県、福島県の土地取引の動向(前年同月比)

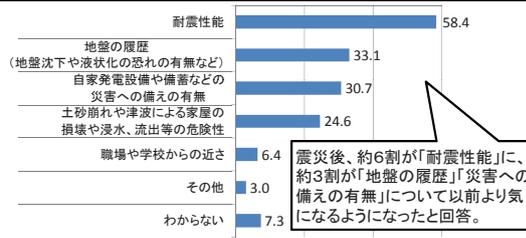


岩手県では震災後マイナス幅が拡大したが、昨年8月以降はプラスの月もみられるようになった。宮城県でも震災後マイナス幅が拡大したが、昨年6月以降はプラスとなっている。福島県では震災以降大幅なマイナスとなったが、マイナス幅は縮小傾向にある。

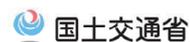
岩手県、宮城県、福島県のオフィスビルの空室率



震災による国民の志向の変化(不動産について以前より気になること)



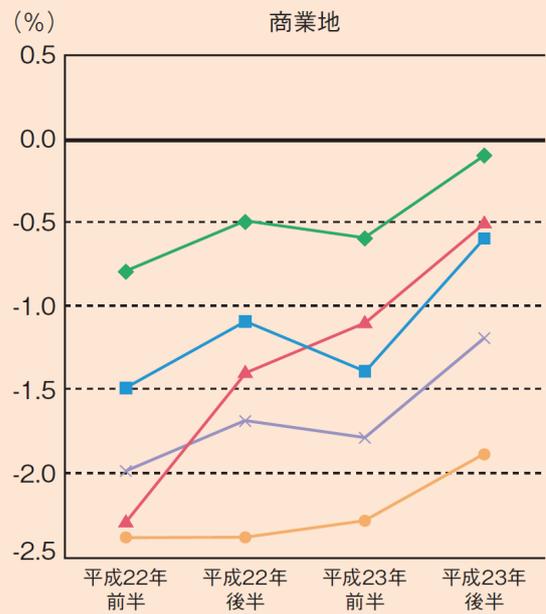
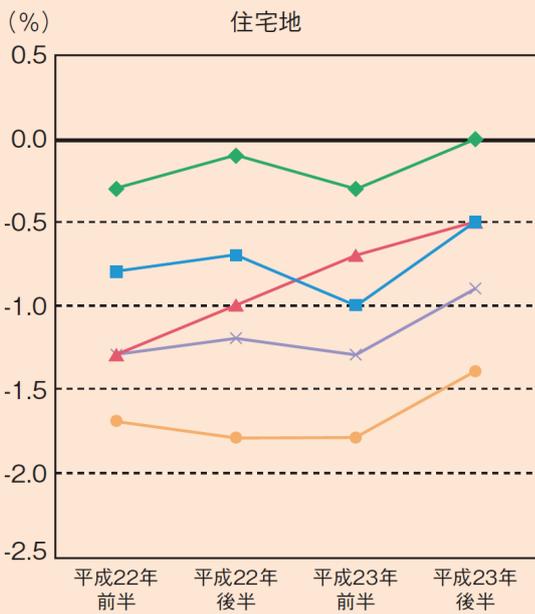
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成23年度)

【第2部・第3部】 土地に関する基本的な施策**第2部 土地に関して講じた施策****第3部 土地に関して講じようとする施策**

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等
地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等
不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応等
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進
農地・森林・河川流域の適正な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策
土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置

図表 1-2-4 地価変動率の推移 (半期)

| | 住宅地 | | | | 商業地 | | | |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 23公示 | | 24公示 | | 23公示 | | 24公示 | |
| | 平成22年 前半 | 平成22年 後半 | 平成23年 前半 | 平成23年 後半 | 平成22年 前半 | 平成22年 後半 | 平成23年 前半 | 平成23年 後半 |
| 全国 | ▲ 1.3 | ▲ 1.2 | ▲ 1.3 | ▲ 0.9 | ▲ 2.0 | ▲ 1.7 | ▲ 1.8 | ▲ 1.2 |
| 三大都市圏 | ▲ 0.9 | ▲ 0.7 | ▲ 0.8 | ▲ 0.4 | ▲ 1.6 | ▲ 1.1 | ▲ 1.2 | ▲ 0.5 |
| 東京圏 | ▲ 0.8 | ▲ 0.7 | ▲ 1.0 | ▲ 0.5 | ▲ 1.5 | ▲ 1.1 | ▲ 1.4 | ▲ 0.6 |
| 大阪圏 | ▲ 1.3 | ▲ 1.0 | ▲ 0.7 | ▲ 0.5 | ▲ 2.3 | ▲ 1.4 | ▲ 1.1 | ▲ 0.5 |
| 名古屋圏 | ▲ 0.3 | ▲ 0.1 | ▲ 0.3 | 0 | ▲ 0.8 | ▲ 0.5 | ▲ 0.6 | ▲ 0.1 |
| 地方圏 | ▲ 1.7 | ▲ 1.8 | ▲ 1.8 | ▲ 1.4 | ▲ 2.4 | ▲ 2.4 | ▲ 2.3 | ▲ 1.9 |



—×— 全国 —■— 東京圏 —◆— 名古屋圏 —▲— 大阪圏 —●— 地方圏

資料：国土交通省「地価公示」

注1：都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,637地点。うち住宅地1,164地点、商業地473地点）で分析を行った。

注2：地域区分は図表1-2-3に同じ。

注3：23公示：平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日）

24公示：平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日）

平成22年前半：平成22年1月1日～平成22年7月1日の変動率

平成22年後半：平成22年7月1日～平成23年1月1日の変動率

平成23年前半：平成23年1月1日～平成23年7月1日の変動率

平成23年後半：平成23年7月1日～平成24年1月1日の変動率

注4： 前期よりも下落率が縮小 前期よりも下落率が拡大 前期と下落率が同一

図表 1-2-6 主要都市の高度利用地における四半期毎の地価の動向

| 四半期 (平成) | 上昇 | | | 横ばい | | 下落 | | | | 横計 | | |
|-------------|-------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|--------------|---------------|-----------|----------|----------|--------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| | 6%以上 | 3%以上 6%未満 | 0%超 3%未満 | 0% | 0%超 3%未満 | 3%以上 6%未満 | 6%以上 9%未満 | 9%以上 12%未満 | 12%以上 | | | |
| 住宅系地区 | 19年第4 | 0 (0.0%) | 6 (18.8%) | 21 (65.6%) | 3 (9.4%) | 2 (6.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| | 20年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 5 (15.6%) | 23 (71.9%) | 3 (9.4%) | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| | 20年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (6.3%) | 13 (40.6%) | 13 (40.6%) | 3 (9.4%) | 1 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| | 20年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 5 (11.9%) | 25 (59.5%) | 10 (23.8%) | 2 (4.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 20年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 15 (35.7%) | 20 (47.6%) | 5 (11.9%) | 2 (4.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 21年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 16 (38.1%) | 22 (52.4%) | 4 (9.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 21年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 26 (61.9%) | 15 (35.7%) | 1 (2.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 21年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 34 (81.0%) | 7 (16.7%) | 1 (2.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 21年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (4.8%) | 35 (83.3%) | 5 (11.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 22年第1 | 0 (0.0%) | 1 (2.4%) | 0 (0.0%) | 11 (26.2%) | 28 (66.7%) | 2 (4.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 22年第2 | 0 (0.0%) | 1 (2.4%) | 1 (2.4%) | 22 (52.4%) | 18 (42.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 22年第3 | 0 (0.0%) | 1 (2.4%) | 0 (0.0%) | 32 (76.2%) | 9 (21.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 22年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (26.2%) | 24 (57.1%) | 7 (16.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 23年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (5.0%) | 22 (55.0%) | 15 (37.5%) | 1 (2.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 40 (100.0%) |
| | 23年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (10.0%) | 23 (57.5%) | 13 (32.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 40 (100.0%) |
| | 23年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 5 (11.9%) | 23 (54.8%) | 14 (33.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| | 23年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (21.4%) | 22 (52.4%) | 11 (26.2%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 42 (100.0%) |
| 商業系地区 | 19年第4 | 5 (7.4%) | 41 (60.3%) | 14 (20.6%) | 8 (11.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| | 20年第1 | 0 (0.0%) | 5 (7.4%) | 31 (45.6%) | 27 (39.7%) | 4 (5.9%) | 1 (1.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| | 20年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (16.2%) | 36 (52.9%) | 15 (22.1%) | 5 (7.4%) | 1 (1.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 68 (100.0%) |
| | 20年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 17 (15.7%) | 54 (50.0%) | 33 (30.6%) | 4 (3.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 20年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.9%) | 18 (16.7%) | 54 (50.0%) | 20 (18.5%) | 10 (9.3%) | 4 (3.7%) | 4 (3.7%) | 108 (100.0%) |
| | 21年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.9%) | 21 (19.4%) | 45 (41.7%) | 32 (29.6%) | 4 (3.7%) | 4 (3.7%) | 4 (3.7%) | 108 (100.0%) |
| | 21年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.8%) | 41 (38.0%) | 40 (37.0%) | 21 (19.4%) | 3 (2.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 21年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.8%) | 47 (43.5%) | 46 (42.6%) | 8 (7.4%) | 3 (2.8%) | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 21年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (0.9%) | 3 (2.8%) | 53 (49.1%) | 41 (38.0%) | 9 (8.3%) | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 22年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (0.9%) | 14 (13.0%) | 58 (53.7%) | 34 (31.5%) | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 22年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.9%) | 19 (17.6%) | 74 (68.5%) | 13 (12.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 22年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (0.9%) | 29 (26.9%) | 73 (67.6%) | 5 (4.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 22年第4 | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 4 (3.7%) | 30 (27.8%) | 68 (63.0%) | 4 (3.7%) | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 23年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 24 (22.6%) | 77 (72.6%) | 4 (3.8%) | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) |
| | 23年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.8%) | 30 (28.3%) | 72 (67.9%) | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) |
| | 23年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 6 (5.6%) | 38 (35.2%) | 64 (59.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| | 23年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (6.5%) | 48 (44.4%) | 52 (48.1%) | 1 (0.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 108 (100.0%) |
| 全地区 | 19年第4 | 5 (5.0%) | 47 (47.0%) | 35 (35.0%) | 11 (11.0%) | 2 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| | 20年第1 | 0 (0.0%) | 5 (5.0%) | 36 (36.0%) | 50 (50.0%) | 7 (7.0%) | 1 (1.0%) | 1 (1.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| | 20年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 13 (13.0%) | 49 (49.0%) | 28 (28.0%) | 8 (8.0%) | 2 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (100.0%) |
| | 20年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (14.7%) | 79 (52.7%) | 43 (28.7%) | 6 (4.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 20年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 33 (22.0%) | 74 (49.3%) | 25 (16.7%) | 12 (8.0%) | 4 (2.7%) | 4 (2.7%) | 150 (100.0%) |
| | 21年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 37 (24.7%) | 67 (44.7%) | 36 (24.0%) | 4 (2.7%) | 4 (2.7%) | 4 (2.7%) | 150 (100.0%) |
| | 21年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.0%) | 67 (44.7%) | 55 (36.7%) | 22 (14.7%) | 3 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 21年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.0%) | 81 (54.0%) | 53 (35.3%) | 9 (6.0%) | 3 (2.0%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 21年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 5 (3.3%) | 88 (58.7%) | 46 (30.7%) | 9 (6.0%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 22年第1 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 1 (0.7%) | 25 (16.7%) | 86 (57.3%) | 36 (24.0%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 22年第2 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 3 (2.0%) | 41 (27.3%) | 92 (61.3%) | 13 (8.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 22年第3 | 0 (0.0%) | 1 (0.7%) | 1 (0.7%) | 61 (40.7%) | 82 (54.7%) | 5 (3.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 22年第4 | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 15 (10.0%) | 54 (36.0%) | 75 (50.0%) | 4 (2.7%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 23年第1 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.4%) | 46 (31.5%) | 92 (63.0%) | 5 (3.4%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 146 (100.0%) |
| | 23年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 7 (4.8%) | 53 (36.3%) | 85 (58.2%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 146 (100.0%) |
| | 23年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 11 (7.3%) | 61 (40.7%) | 78 (52.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| | 23年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 16 (10.7%) | 70 (46.7%) | 63 (42.0%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |

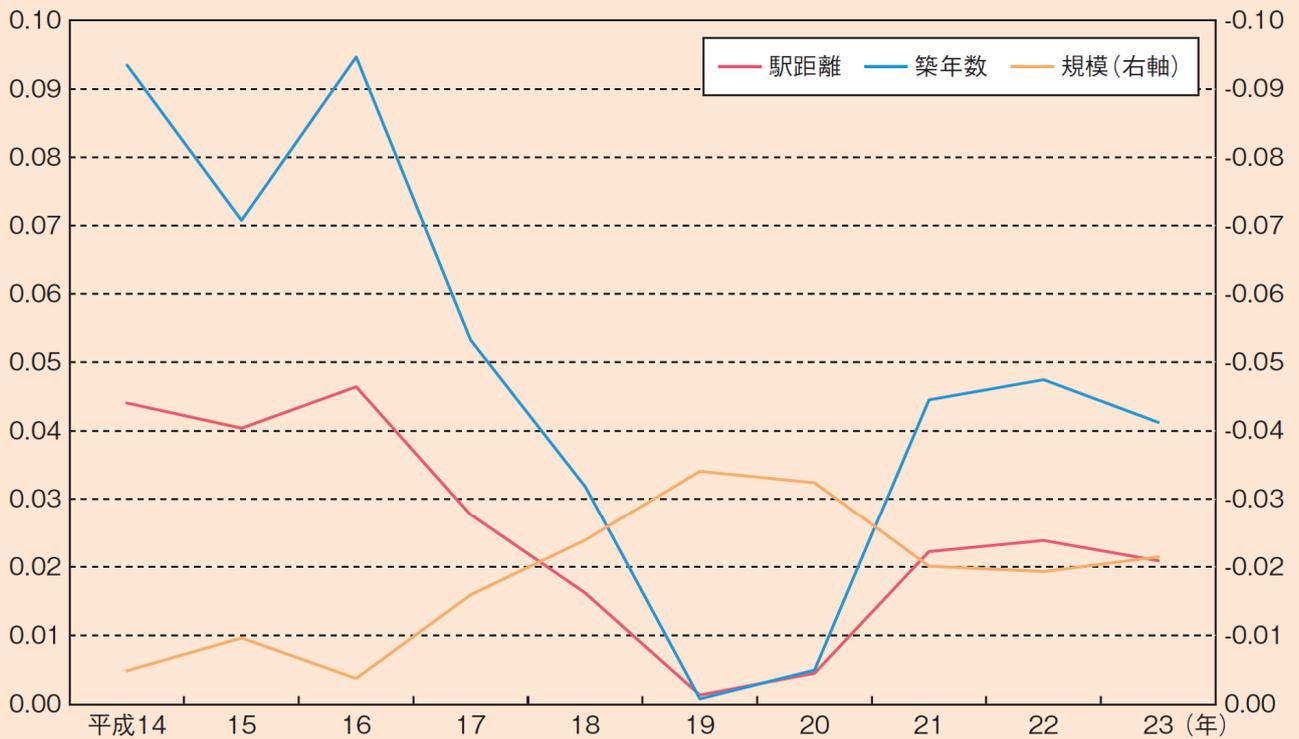
資料：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

注1：数字は地区数、()はその割合

注2： は、各期・各用途ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分。

注3：4地区（仙台市3地区及び浦安市1地区）を除いて集計している。

図表2-1-3 オフィスビルの主要な価格形成要因のキャップレートに対する弾力性



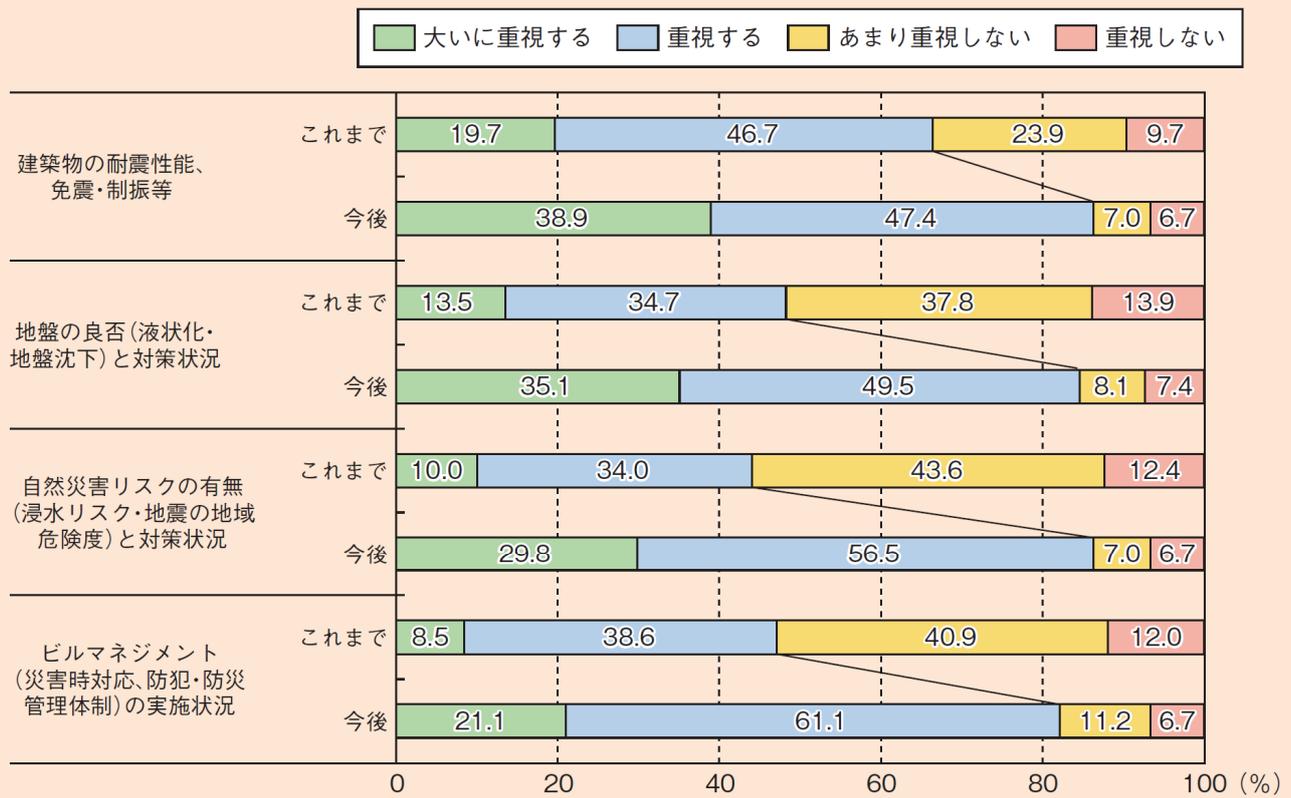
資料：一般財団法人日本不動産研究所

図表2-1-5 投資法人が所有するオフィス物件の平均築年数の分布



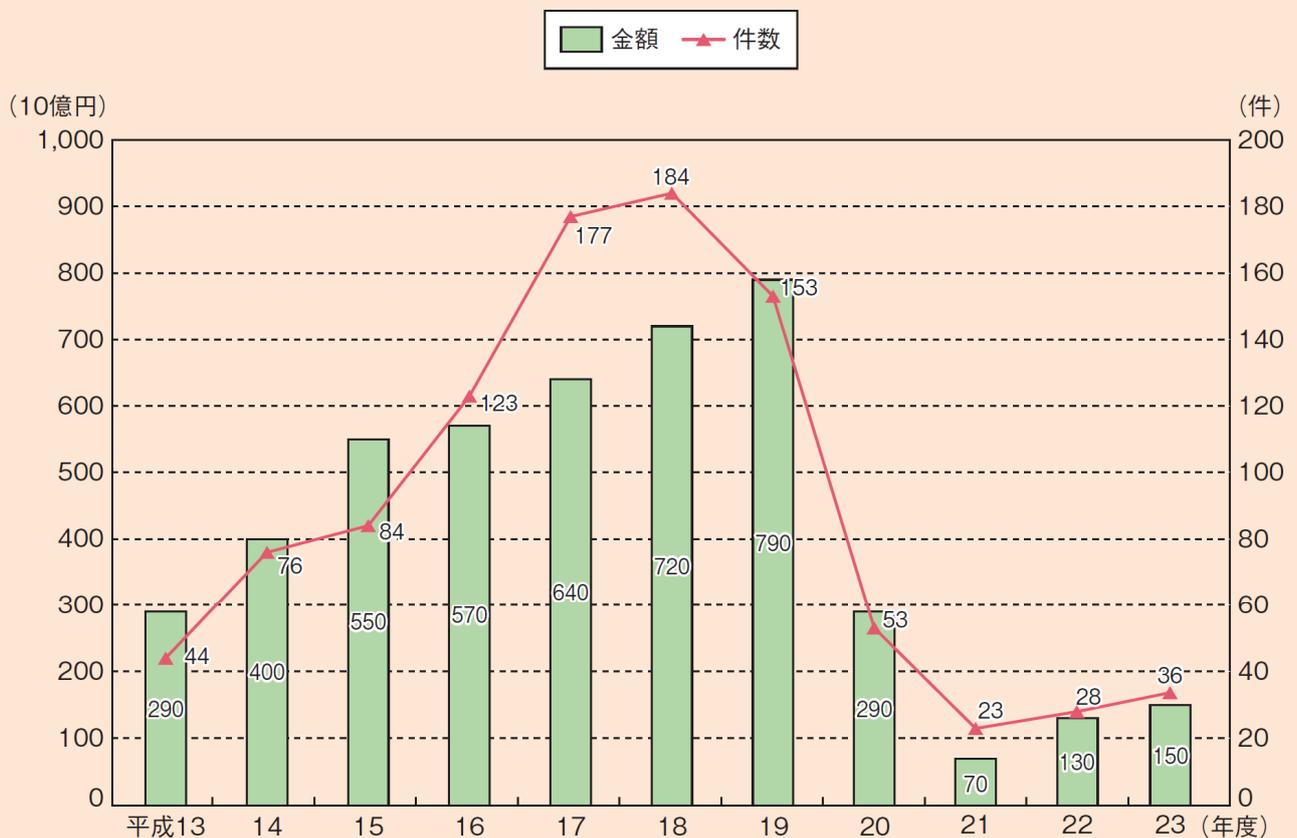
資料：一般財団法人日本不動産研究所

図表2-1-9 不動産の投融資判断における安全・安心に関する諸要素の重視度



資料：国土交通省「国内不動産投資家アンケート調査」(平成23年度)

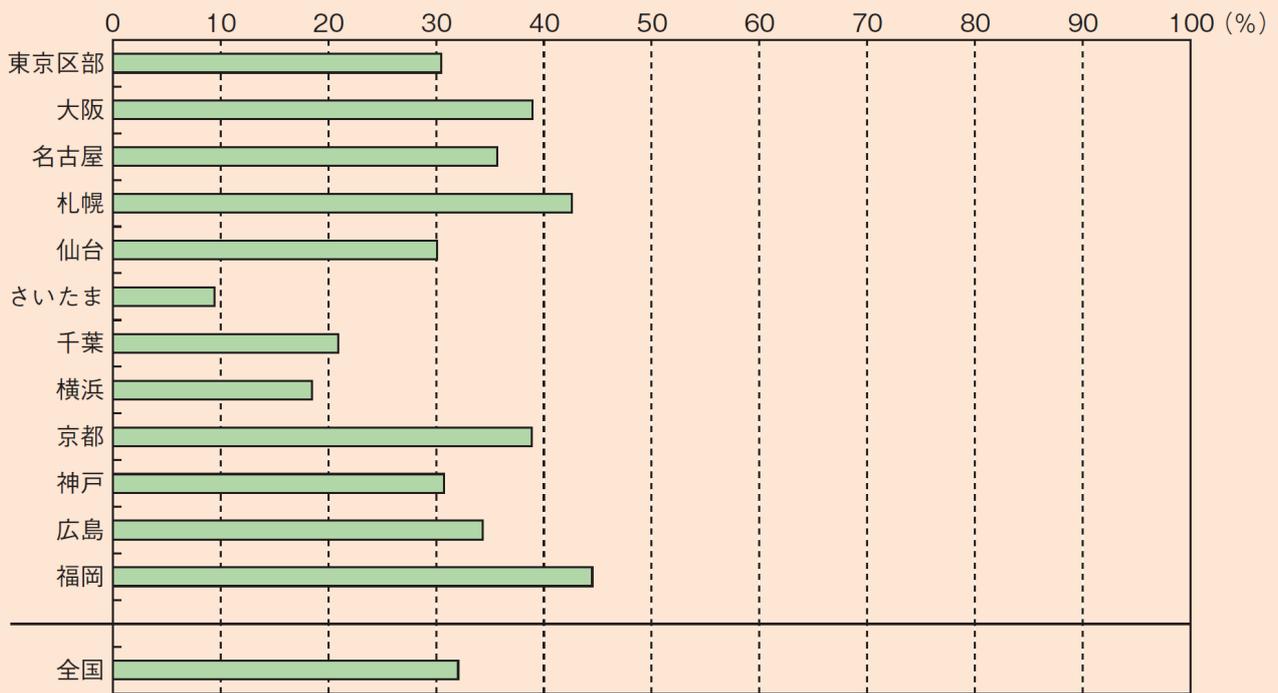
図表2-2-1 開発型証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

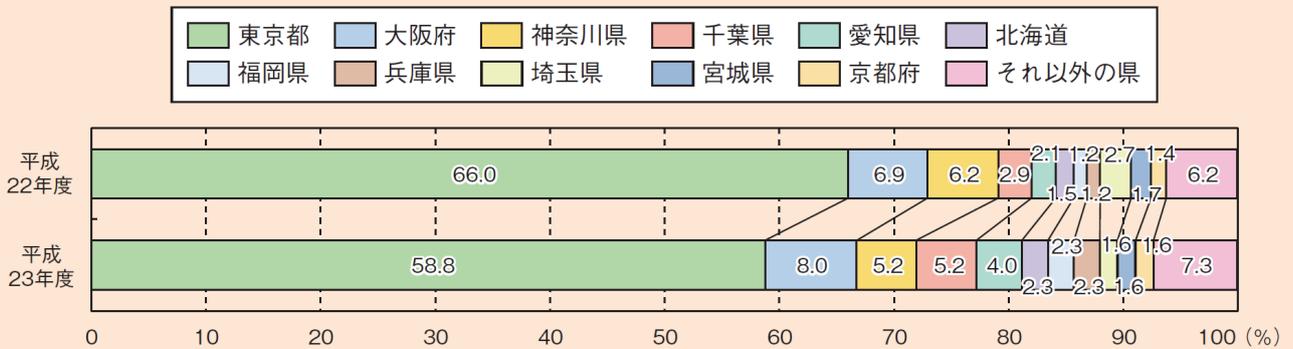
注：金額は概数。なお、TMKの実物に係る証券化については、内訳が不明のため含まない。

図表2-2-8 主要都市における昭和56年以前に竣工したオフィスストックの割合



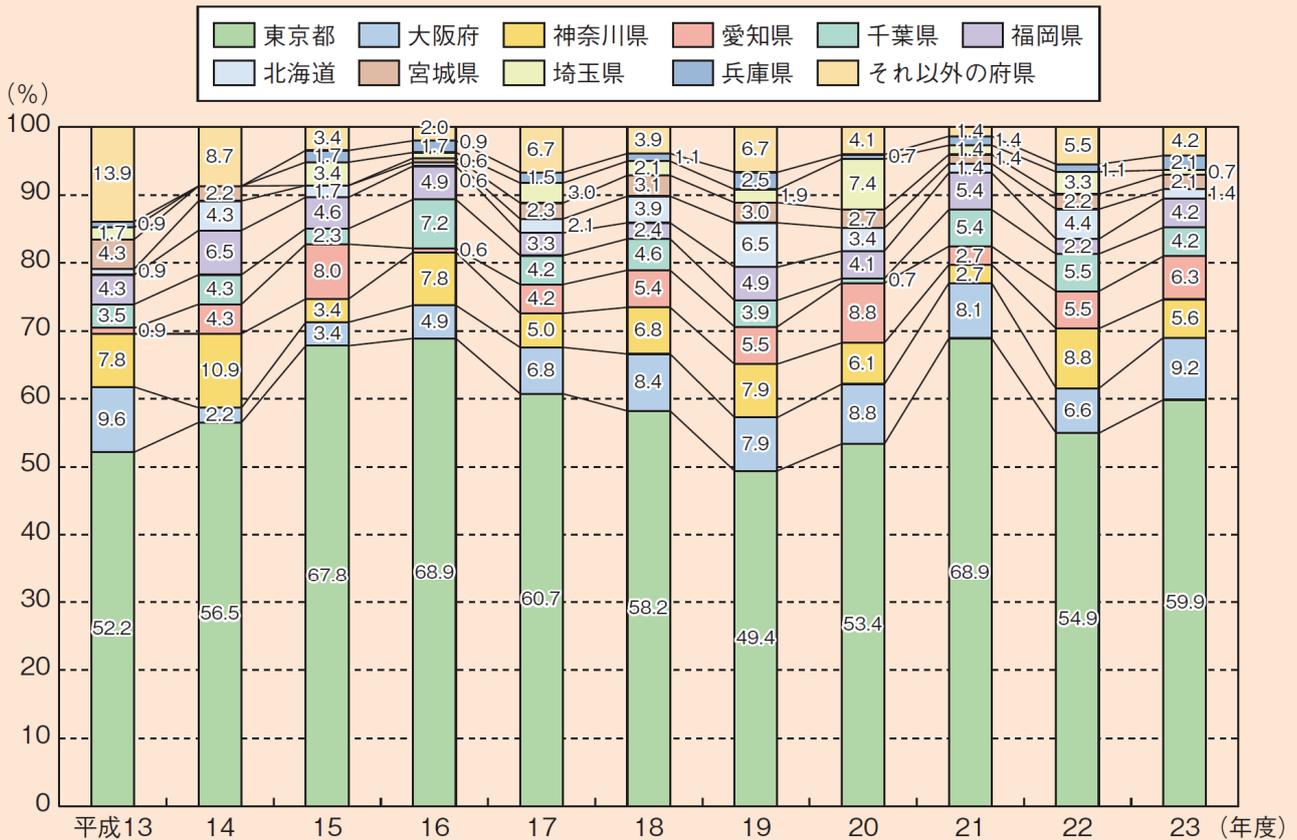
資料：一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」
注：平成23年末現在。

図表2-2-9 証券化の対象として取得された不動産の所在地別件数の割合



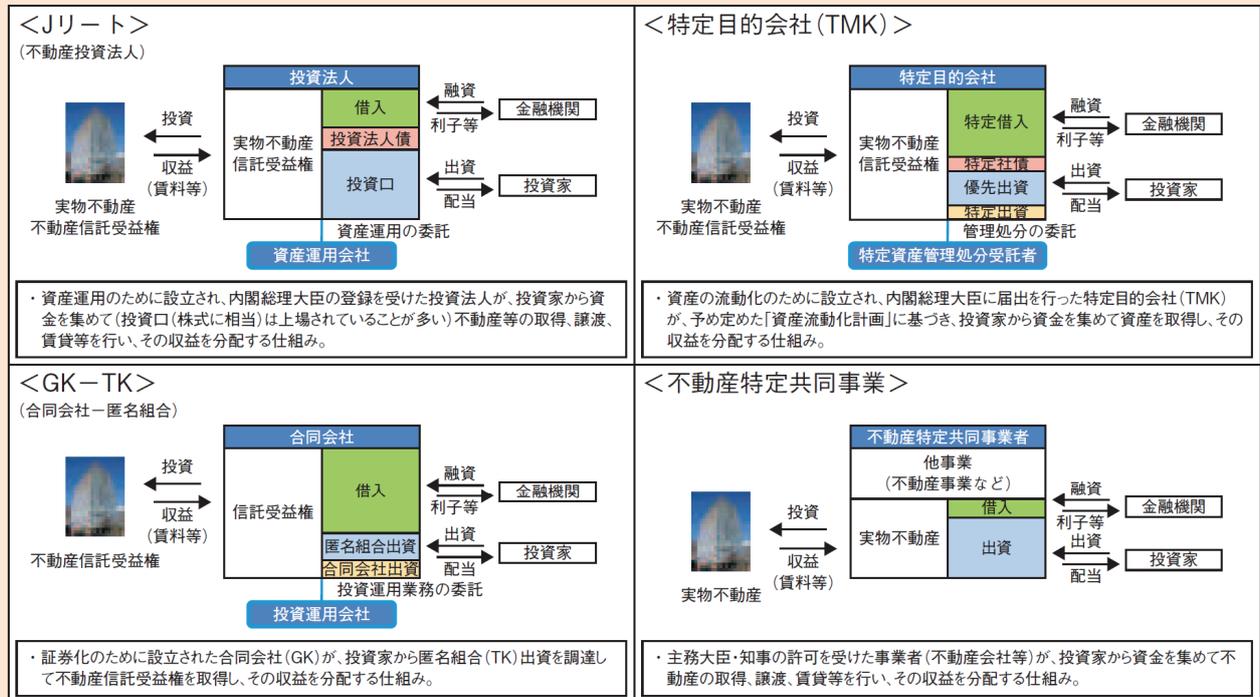
資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」
注1：TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。
注2：「それ以外の府県」には、複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

図表2-2-10 Jリートが取得した物件の所在地別物件数の割合の推移



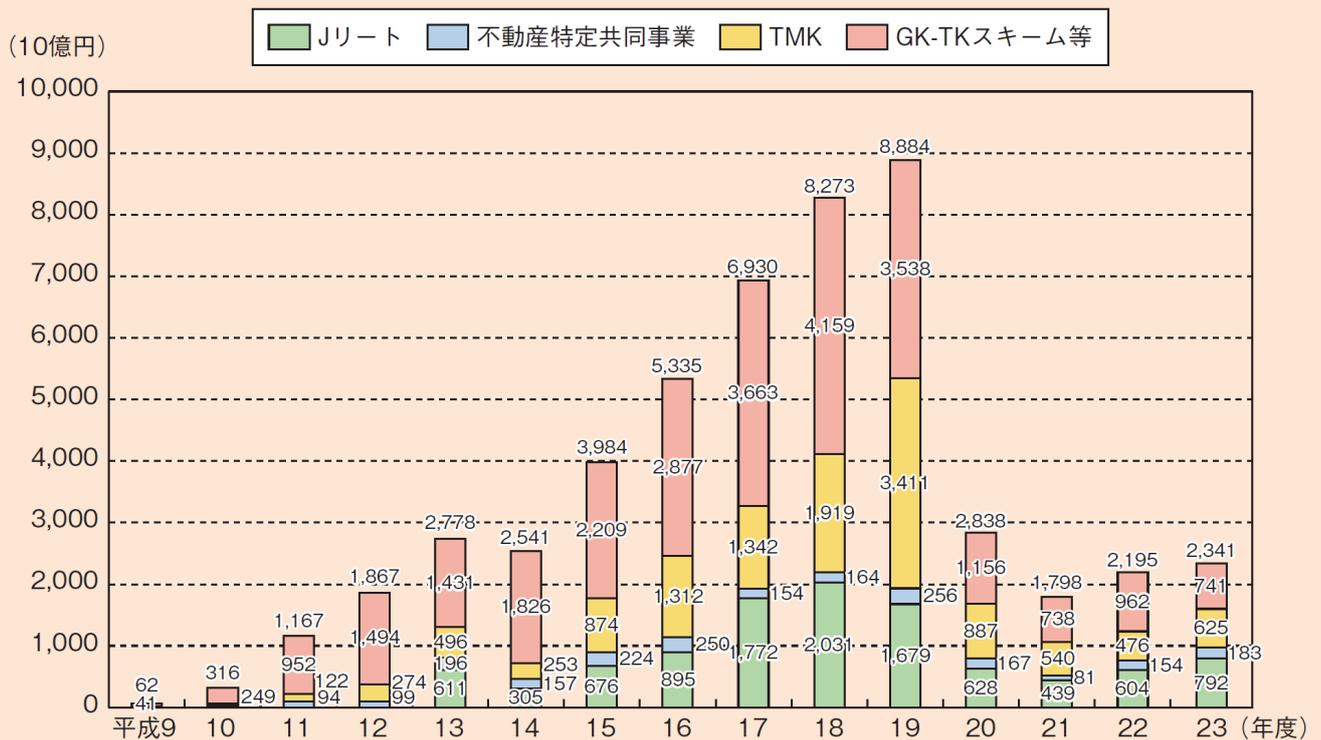
資料：一般財団法人日本不動産研究所

図表2-2-12 既存の不動産証券化スキーム



資料：国土交通省

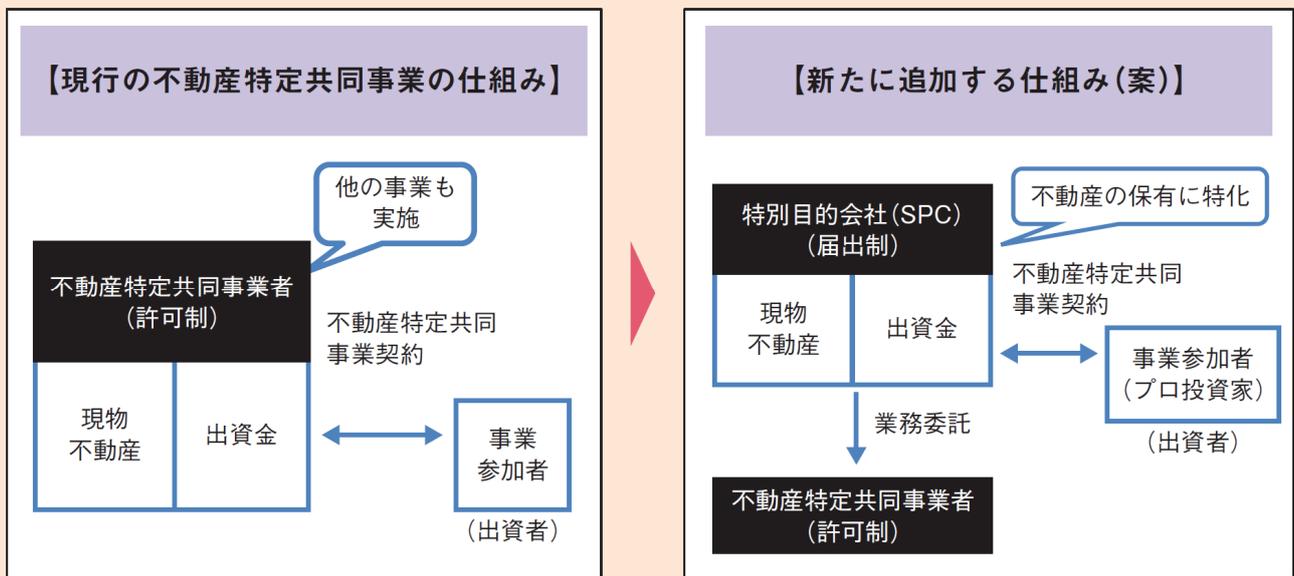
図表2-2-13 スキーム別証券化の対象となる不動産の取得実績の推移



資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注：図表1-4-1に同じ。また、平成13年度については、不明分があるため、各スキームの合計と全体額が一致しない。

図表2-2-14 不動産特定共同事業法改正案のイメージ



資料：国土交通省

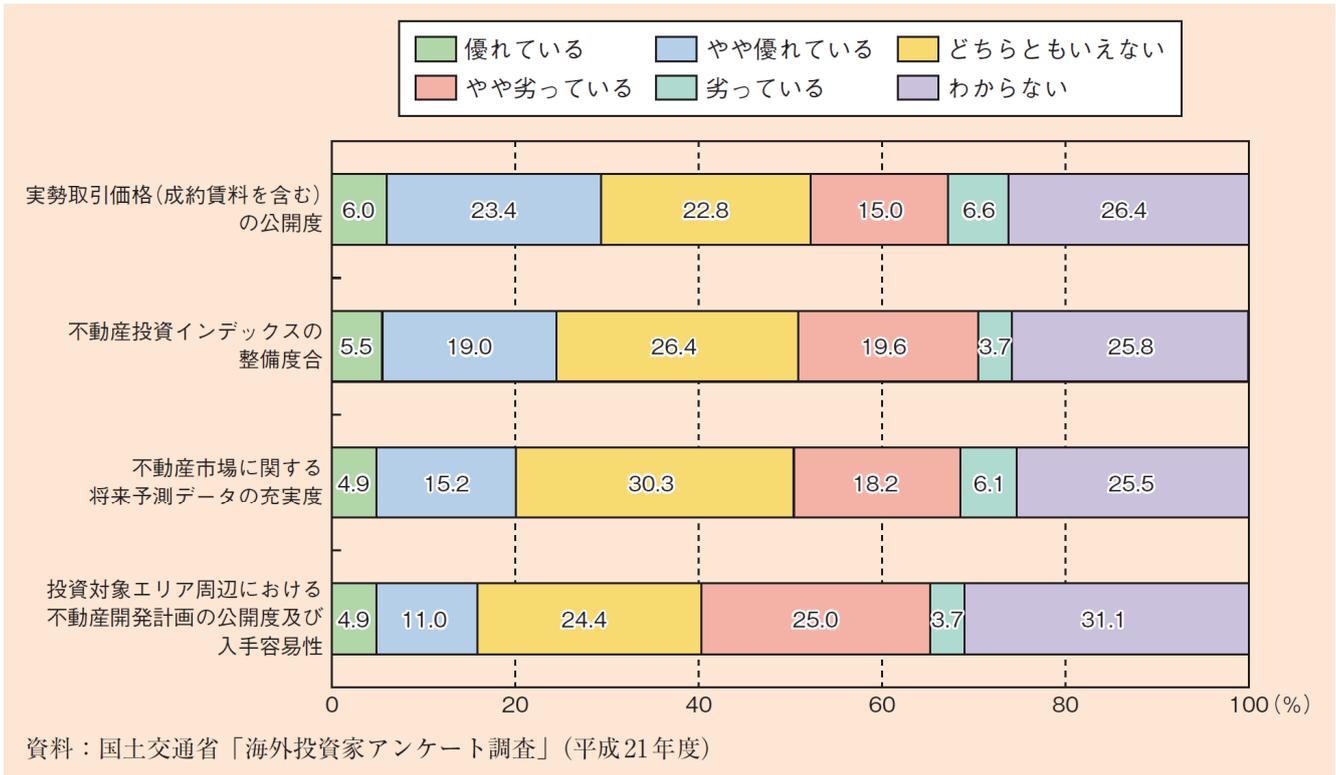
図表2-2-15 不動産透明度インデックス

| 平成20年 総合ランク | 市場 | 平成20年 総合スコア | 平成20年 総合段階 | 透明度 レベル | 平成22年 総合ランク | 市場 | 平成22年 総合スコア | 平成22年 総合段階 | 透明度 レベル |
|----------------|---------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|----------|----------------|---------------|------------|
| 1 | カナダ | 1.17 | 1 | 高 | 1 | オーストラリア | 1.22 | 1 | 高 |
| 2 | オーストラリア | 1.20 | 1 | 高 | 2 | カナダ | 1.23 | 1 | 高 |
| 2 | 米国 | 1.20 | 1 | 高 | 3 | 英国 | 1.24 | 1 | 高 |
| 4 | ニュージーランド | 1.21 | 1 | 高 | 4 | ニュージーランド | 1.25 | 1 | 高 |
| 5 | 英国 | 1.31 | 1 | 高 | 4 | スウェーデン | 1.25 | 1 | 高 |
| 6 | オランダ | 1.33 | 1 | 高 | 6 | 米国 | 1.25 | 1 | 高 |
| 7 | フランス | 1.34 | 1 | 高 | 7 | アイルランド | 1.27 | 1 | 高 |
| 8 | スウェーデン | 1.43 | 1 | 高 | 8 | フランス | 1.28 | 1 | 高 |
| 9 | ベルギー | 1.48 | 1 | 高 | 9 | オランダ | 1.38 | 1 | 高 |
| 10 | アイルランド | 1.52 | 2 | 中高 | 10 | ドイツ | 1.38 | 1 | 高 |
| 11 | 香港 | 1.55 | 2 | 中高 | 11 | ベルギー | 1.46 | 1 | 高 |
| 11 | シンガポール | 1.55 | 2 | 中高 | 12 | デンマーク | 1.50 | 1 | 高 |
| 13 | フィンランド | 1.56 | 2 | 中高 | 13 | フィンランド | 1.53 | 2 | 中高 |
| 14 | ドイツ | 1.58 | 2 | 中高 | 14 | スペイン | 1.58 | 2 | 中高 |
| 15 | デンマーク | 1.68 | 2 | 中高 | 15 | オーストリア | 1.71 | 2 | 中高 |
| 16 | スペイン | 1.70 | 2 | 中高 | 16 | シンガポール | 1.73 | 2 | 中高 |
| 17 | オーストリア | 1.72 | 2 | 中高 | 17 | ノルウェー | 1.75 | 2 | 中高 |
| 17 | ノルウェー | 1.78 | 2 | 中高 | 18 | 香港 | 1.76 | 2 | 中高 |
| 19 | イタリア | 1.82 | 2 | 中高 | 19 | ポルトガル | 1.82 | 2 | 中高 |
| 20 | スイス | 1.87 | 2 | 中高 | 20 | スイス | 1.87 | 2 | 中高 |
| 21 | 南アフリカ | 1.96 | 2 | 中高 | 21 | イタリア | 1.89 | 2 | 中高 |
| 22 | ポルトガル | 2.09 | 2 | 中高 | 22 | ポーランド | 1.99 | 2 | 中高 |
| 23 | マレーシア | 2.25 | 2 | 中高 | 23 | 南アフリカ | 2.09 | 2 | 中高 |
| 24 | チェコ共和国 | 2.32 | 2 | 中高 | 24 | チェコ共和国 | 2.15 | 2 | 中高 |
| 25 | ポーランド | 2.37 | 2 | 中高 | 25 | マレーシア | 2.30 | 2 | 中高 |
| 26 | 日本 | 2.39 | 2 | 中高 | 26 | 日本 | 2.30 | 2 | 中高 |
| 27 | ハンガリー | 2.50 | 3 | 中 | 27 | ハンガリー | 2.33 | 2 | 中高 |
| 27 | イスラエル | 2.50 | 3 | 中 | 28 | イスラエル | 2.38 | 2 | 中高 |
| 29 | ロシアのTier1都市 ^{※注} | 2.63 | 3 | 中 | 29 | ギリシャ | 2.60 | 3 | 中 |
| 30 | エストニア | 2.64 | 3 | 中 | 30 | スロヴァキア | 2.61 | 3 | 中 |

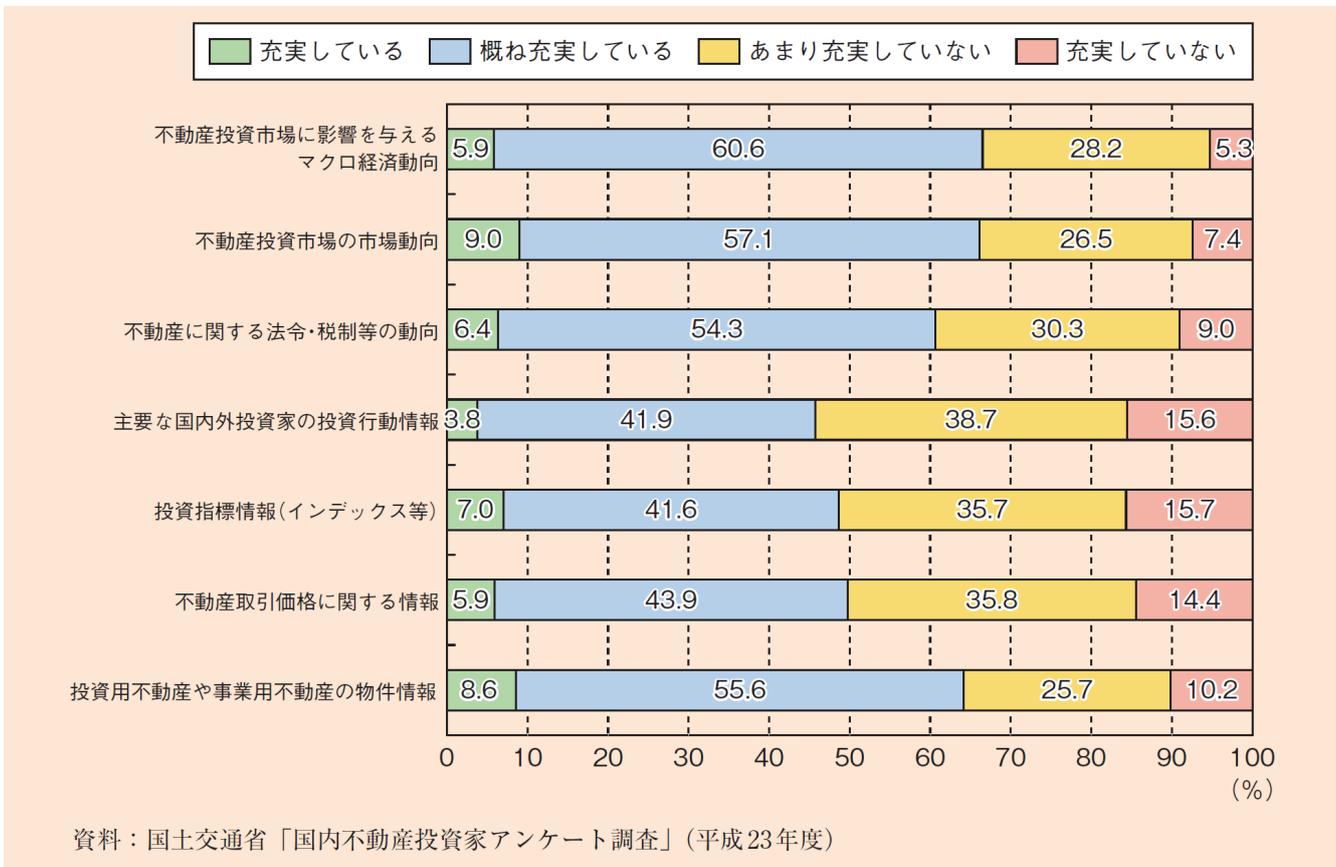
資料：ジョーンズ・ラング・ラサール「不動産透明度インデックス」

注：Tier1都市とは、モスクワのことである。

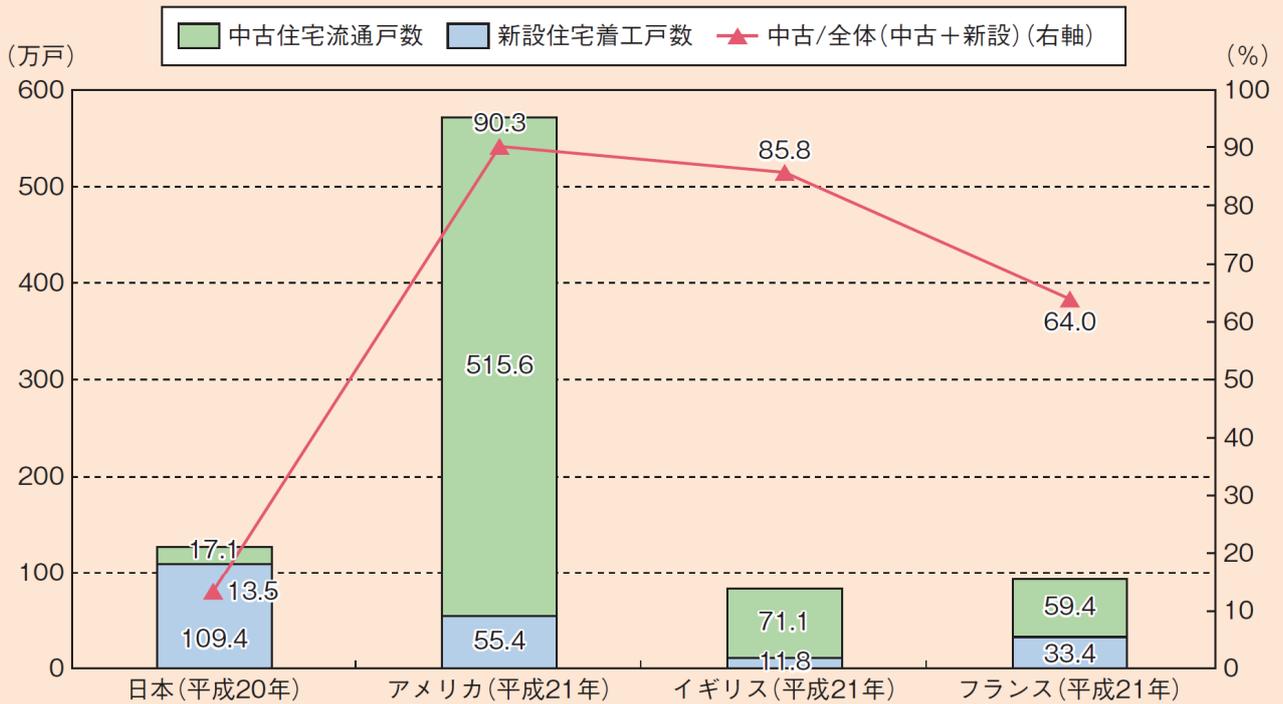
図表2-2-16 日本のオフィス市場の不動産投資関連情報に対する海外投資家の評価



図表2-2-19 不動産投融資の検討・実施・モニタリング時における情報の充実度

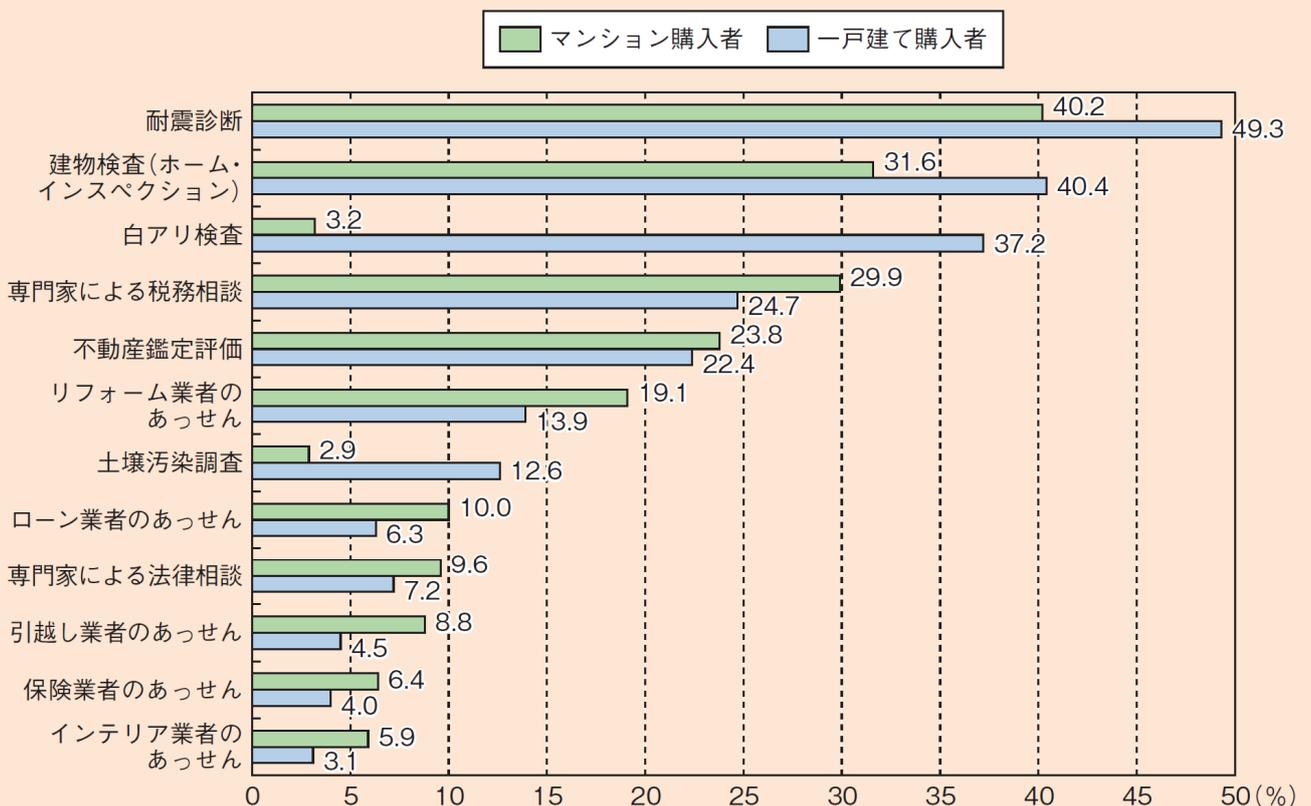


図表2-3-2 全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合の国際比較



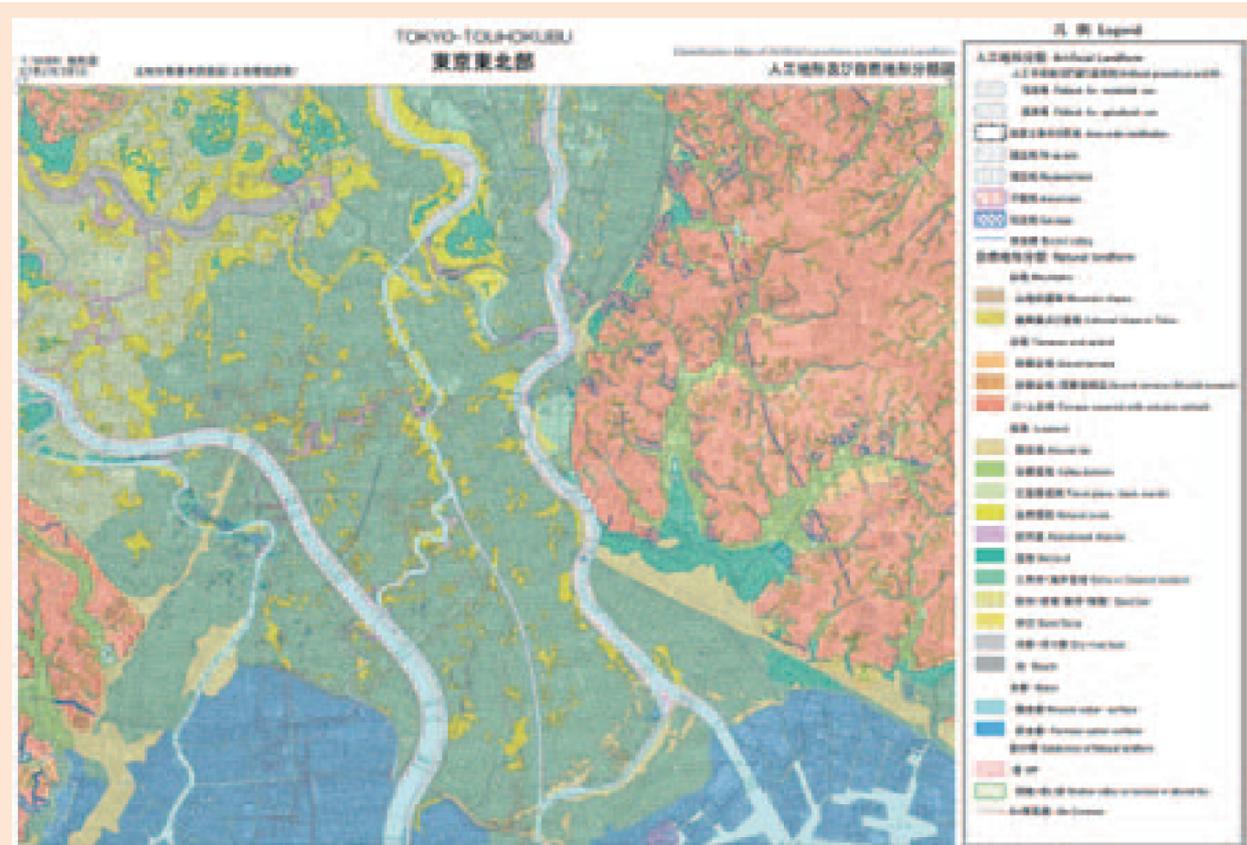
資料：日本…総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計調査」
 アメリカ…U.S.Census Bureau “New Residential Construction”、“The 2011 Statistical Abstract”
 イギリス…Department for Communities and Local Government “housingstatistics”
 フランス…Insee “enquête logement”、Ministère de l’écologie, de l’énergie, du développement durable et de la mer “Conseil général de l’environnement et du développement”

図表2-3-9 中古住宅購入時に受けたいサービス



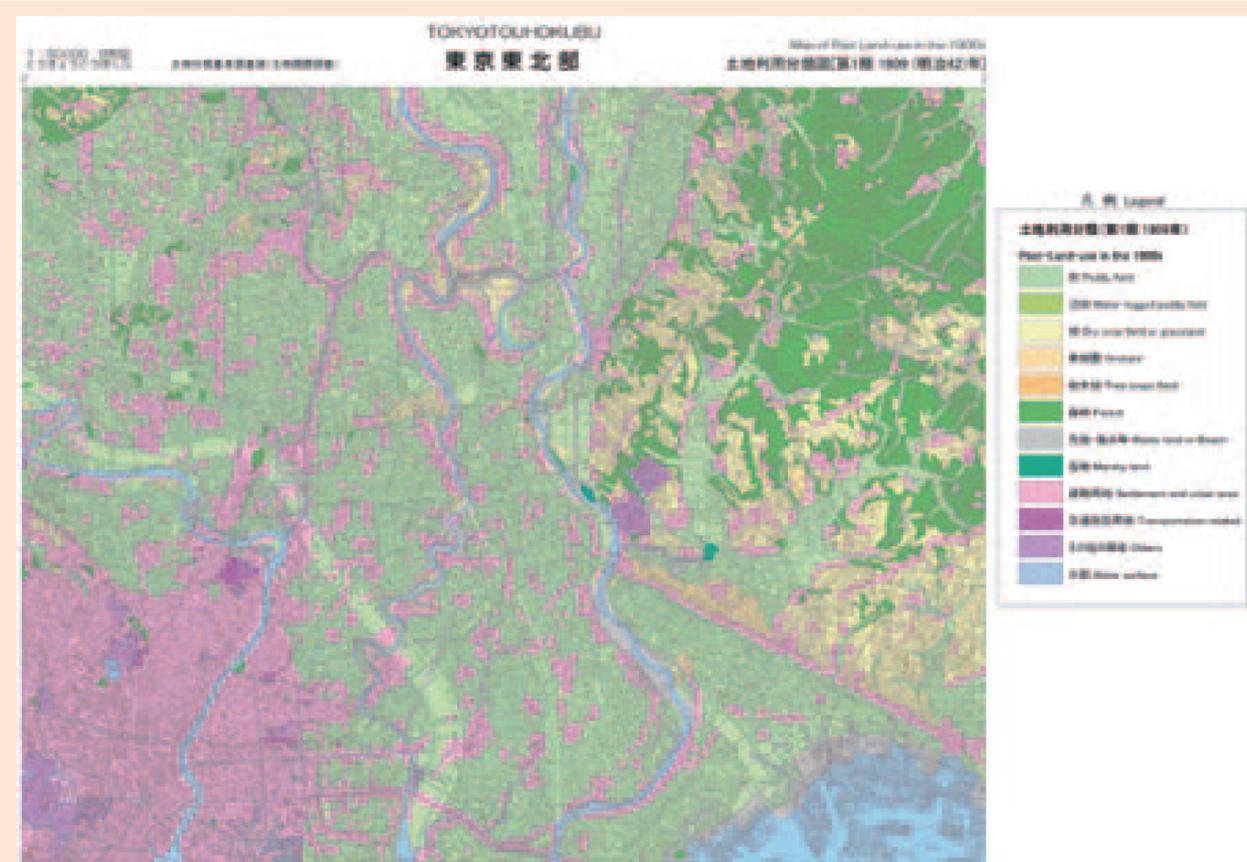
資料：一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」(平成23年度)

図表2-3-10 地形分類図



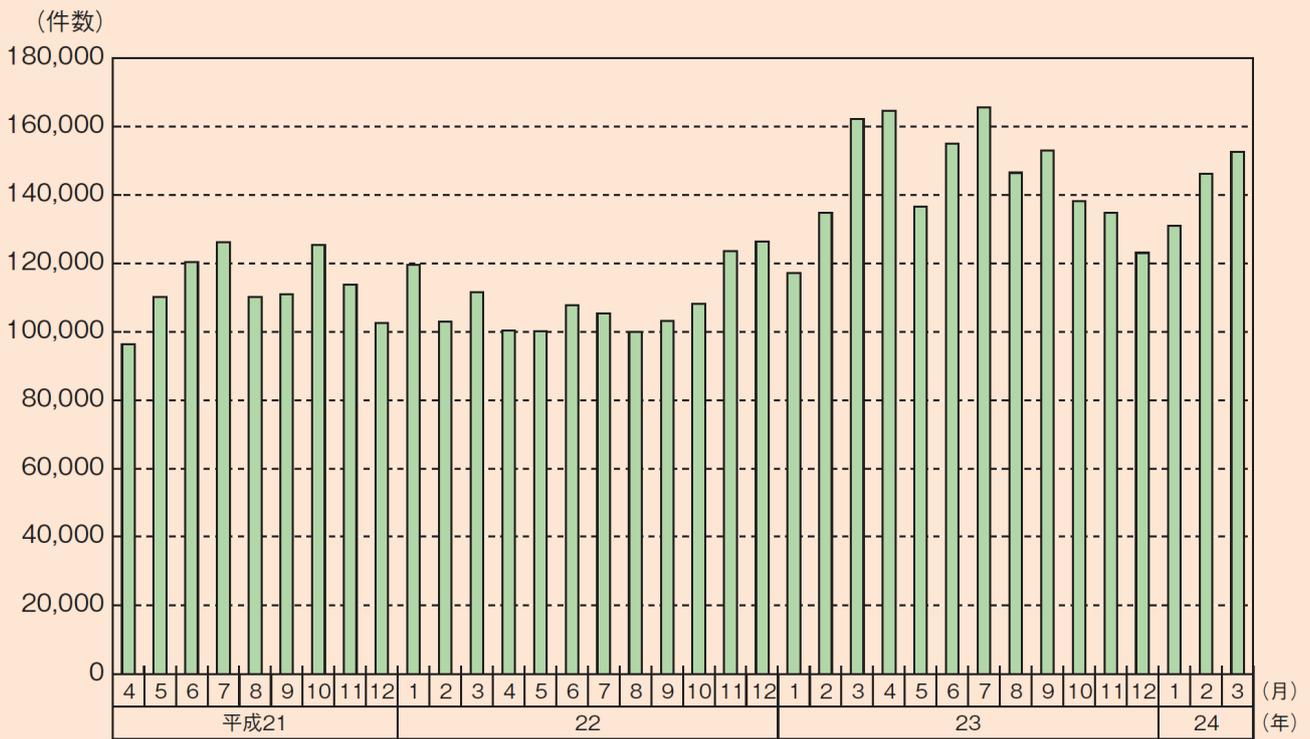
資料：国土交通省

図表2-3-11 土地利用分類図 (明治42年 (1909年) の土地利用)



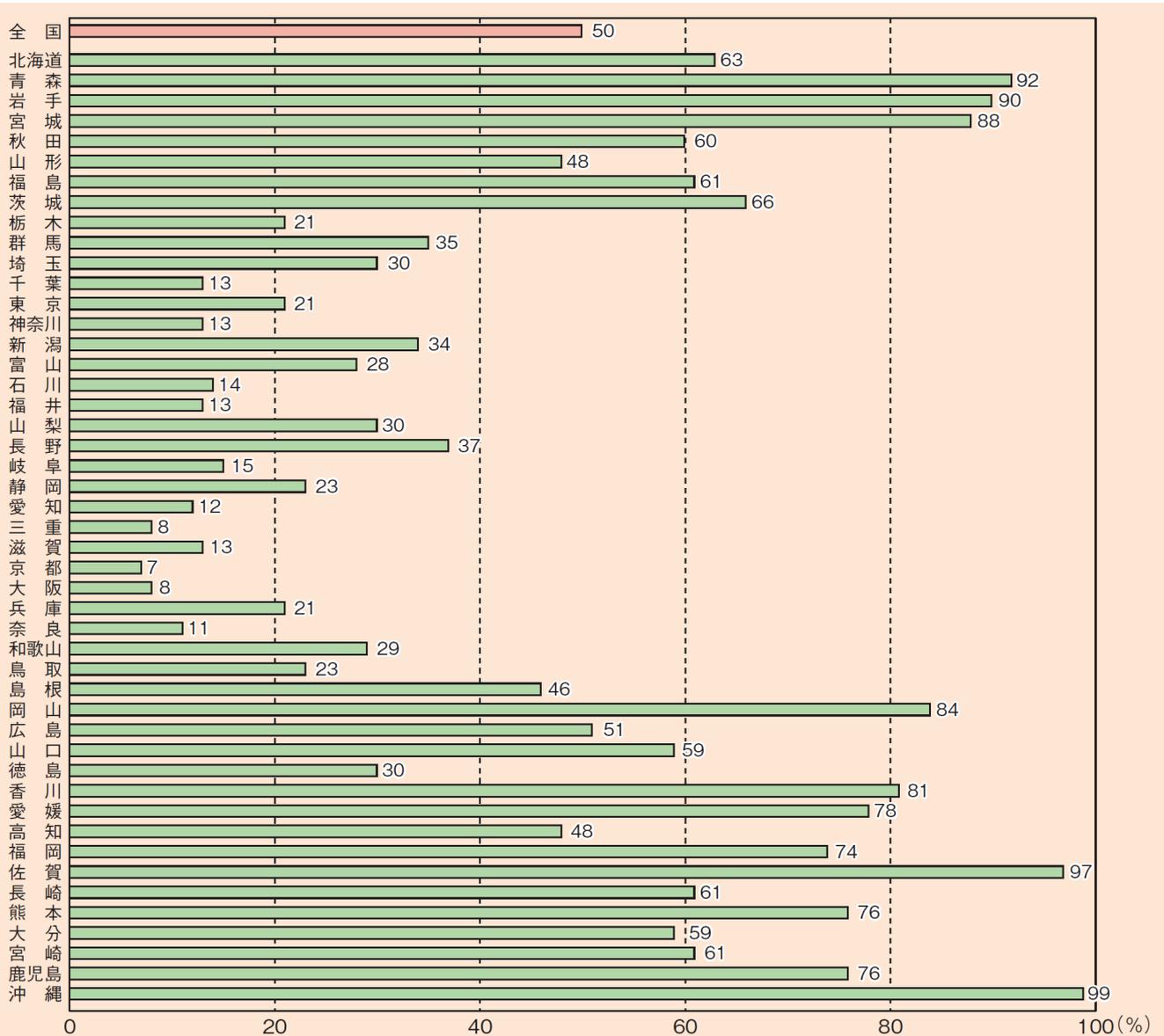
資料：国土交通省

図表2-3-12 土地分類調査ホームページへのアクセス件数



資料：国土交通省

図表2-3-13 都道府県別地籍調査進捗率



資料：国土交通省

注1：都市部官民境界基本調査と山村境界基本調査の実施分を含む。

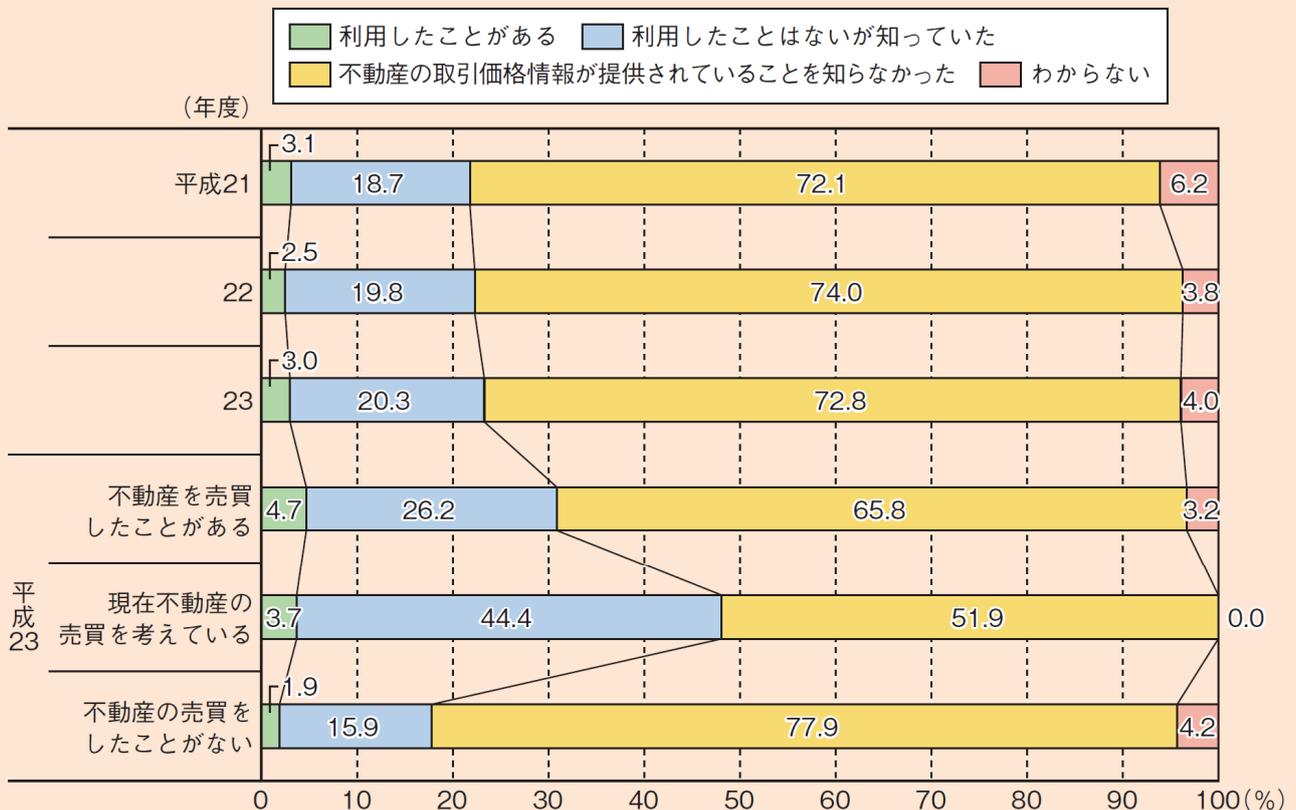
注2：平成24年3月末時点の値。

図表2-3-14 不動産取引価格情報提供ホームページへのアクセス件数



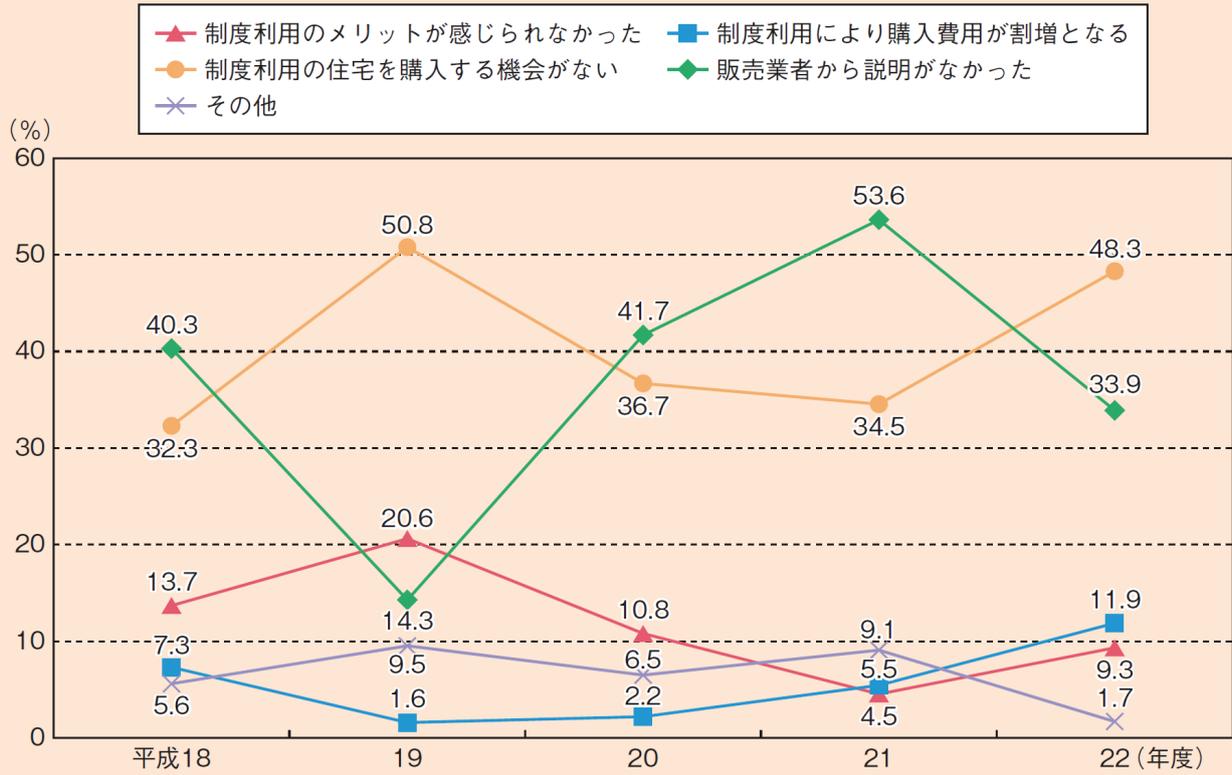
資料：国土交通省
注：平成19年は4月から12月までの数値。

図表2-3-15 不動産取引価格情報提供制度の利用経験・認知度



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

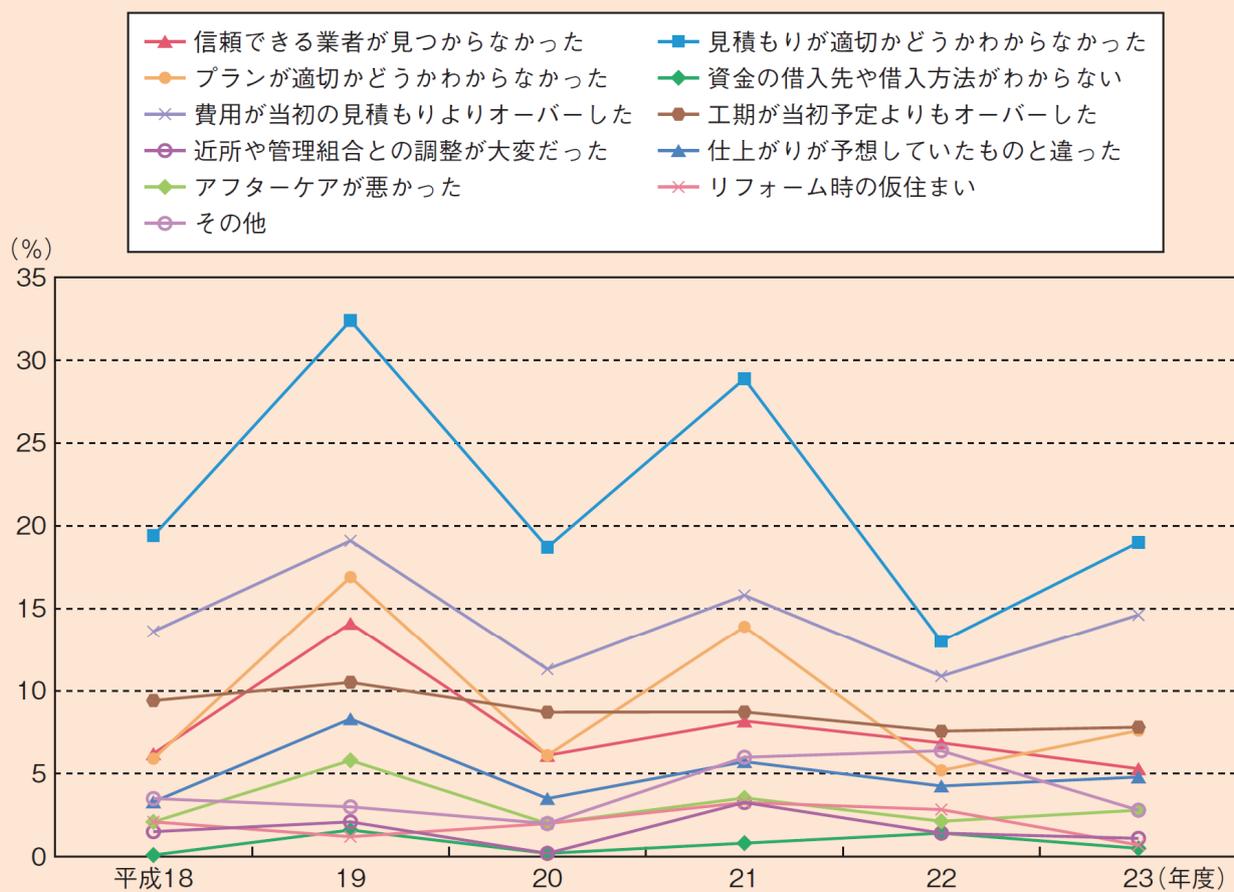
図表2-3-16 住宅性能表示制度を利用しなかった理由



資料：国土交通省「住宅市場動向調査」

注：無回答は除いている。

図表2-3-20 リフォーム時に困ったこと



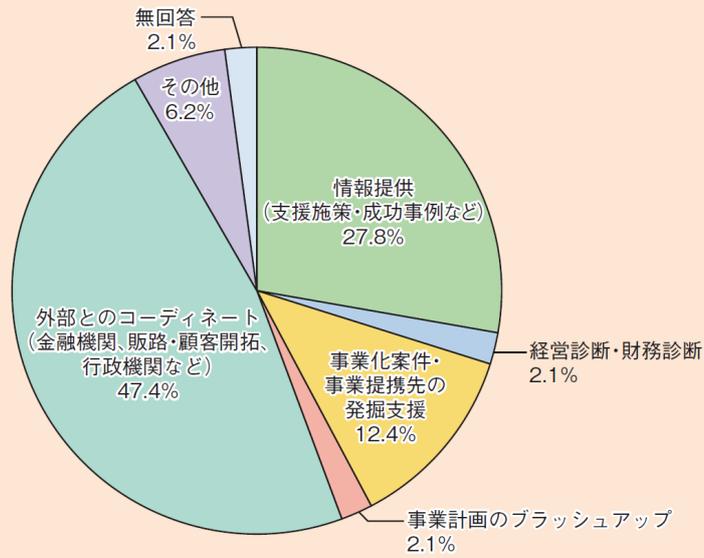
資料：国土交通省「住宅市場動向調査」
注：「特になし」は除いている。

図表2-3-21 建築業者が進出を考えている分野



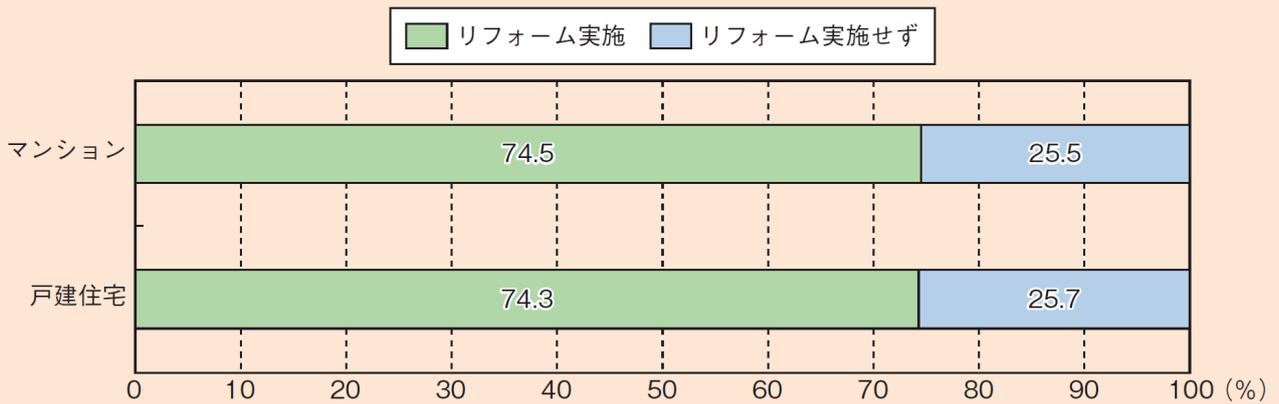
資料：国土交通省「建設業構造基本調査」(平成20年度)

図表2-3-22 新事業展開に取り組んでいる建設業者が必要とすること



資料：国土交通省「建設企業の新たな挑戦～展開事例・支援施策集2010～」

図表2-3-23 買取再販におけるリフォームの実施状況



資料：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会「平成24年度不動産税制に係る消費者実態調査」(平成23年)

図表2-3-24 住宅を売却する際に不動産会社に期待すること



資料：一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」(平成23年度)

図表3-2-2 石巻市における地価動向



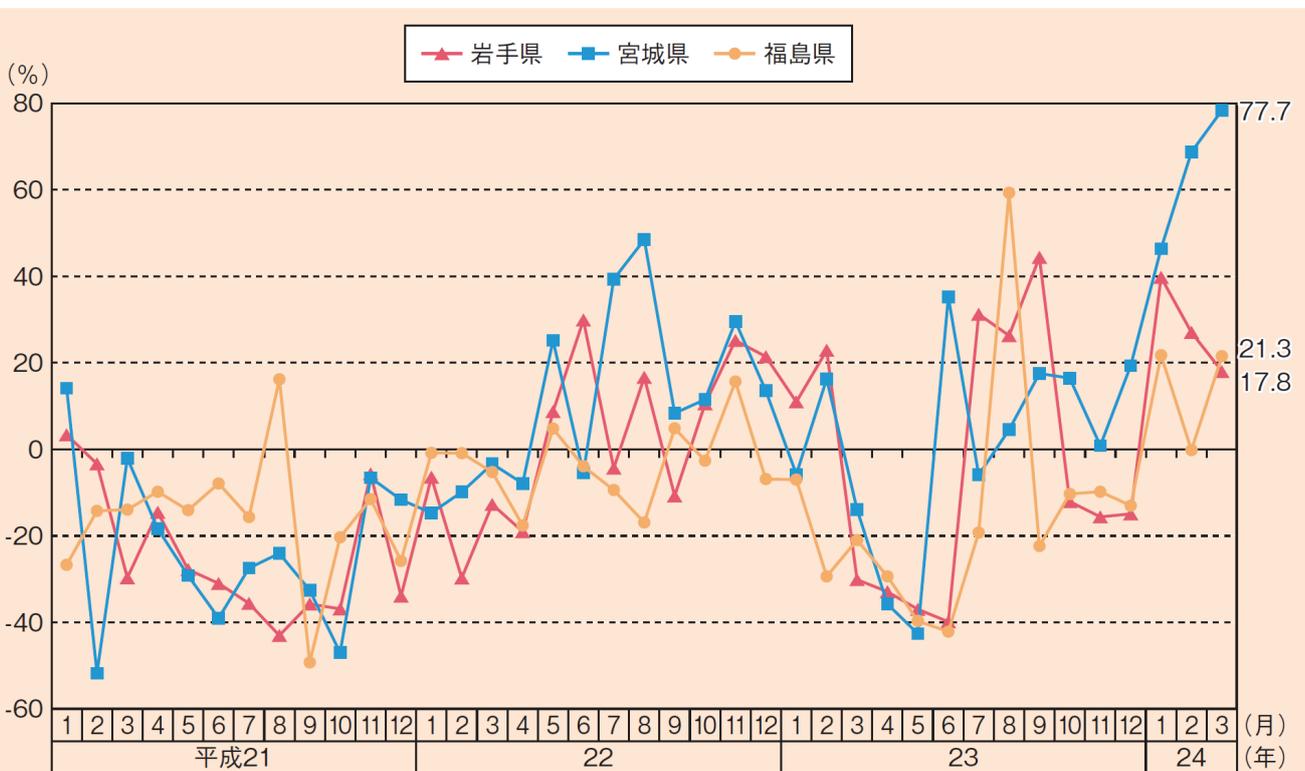
資料：国土交通省「地価公示」(平成24年)

図表3-2-3 浦安市における地価動向



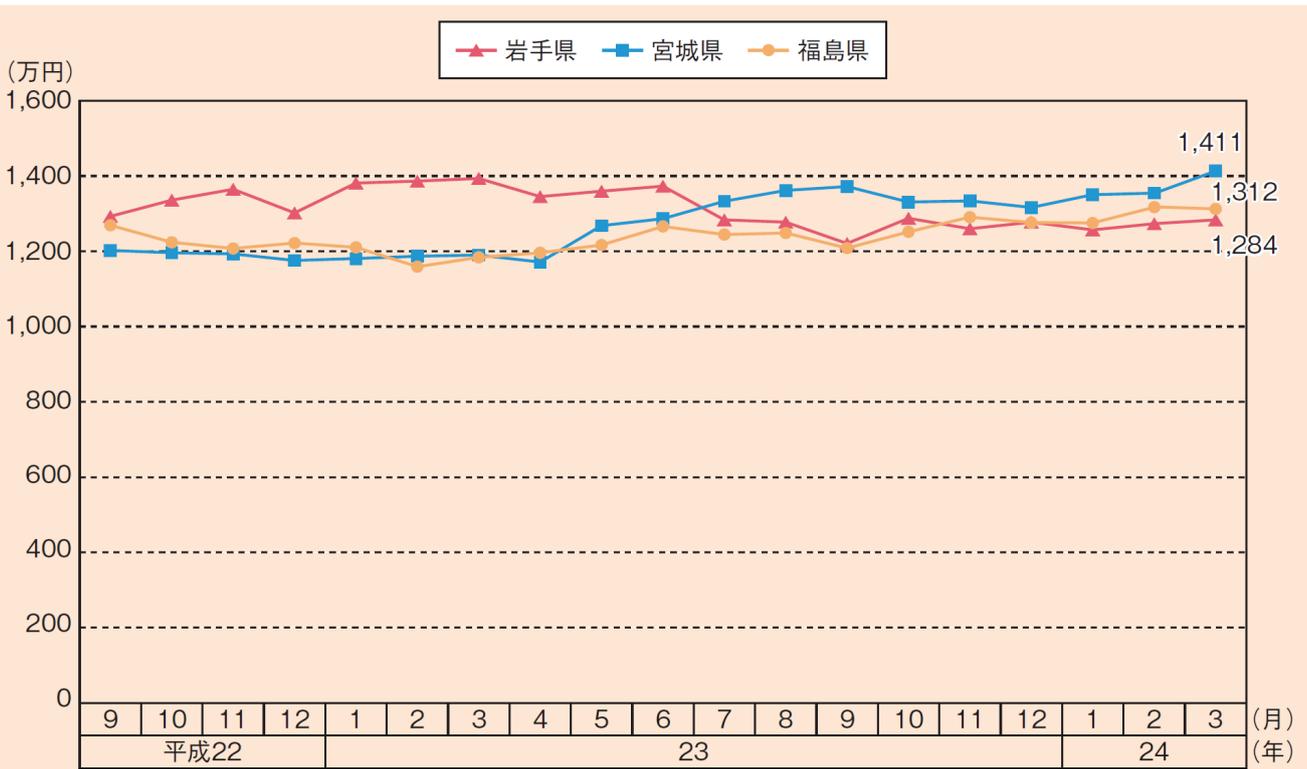
資料：国土交通省「地価公示」(平成24年)

図表3-2-5 岩手県、宮城県、福島県における新設住宅着工戸数(前年同月比)の推移



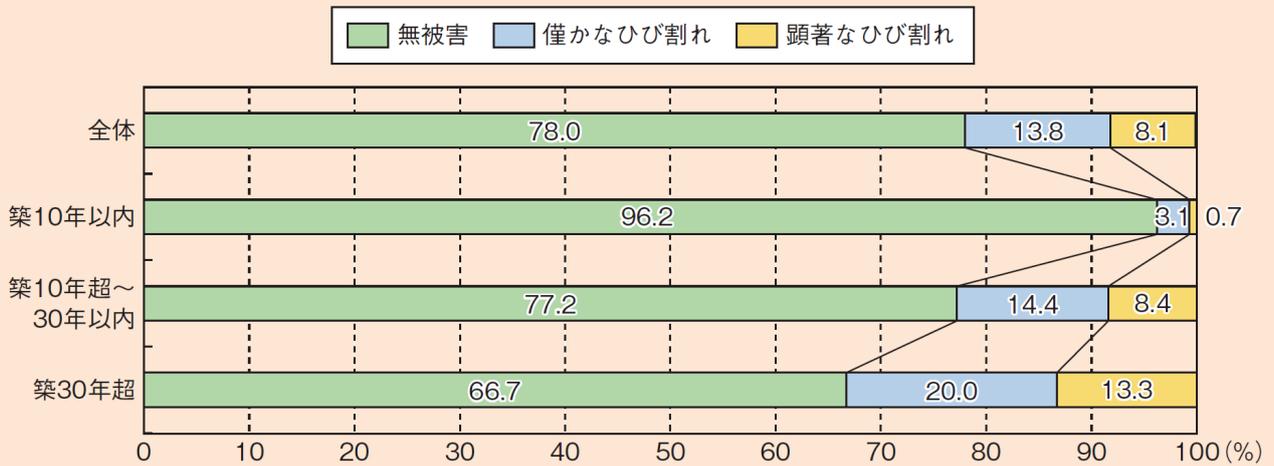
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

図表3-2-6 岩手県、宮城県、福島県における中古マンション価格の推移



資料：(株)東京カンテイ
 注：価格は一戸を70㎡に換算して算出。

図表3-2-9 仙台市のオフィスの被害状況



資料：シービーアールイー(株)「東日本大震災に関する仙台ビル調査」(平成23年)