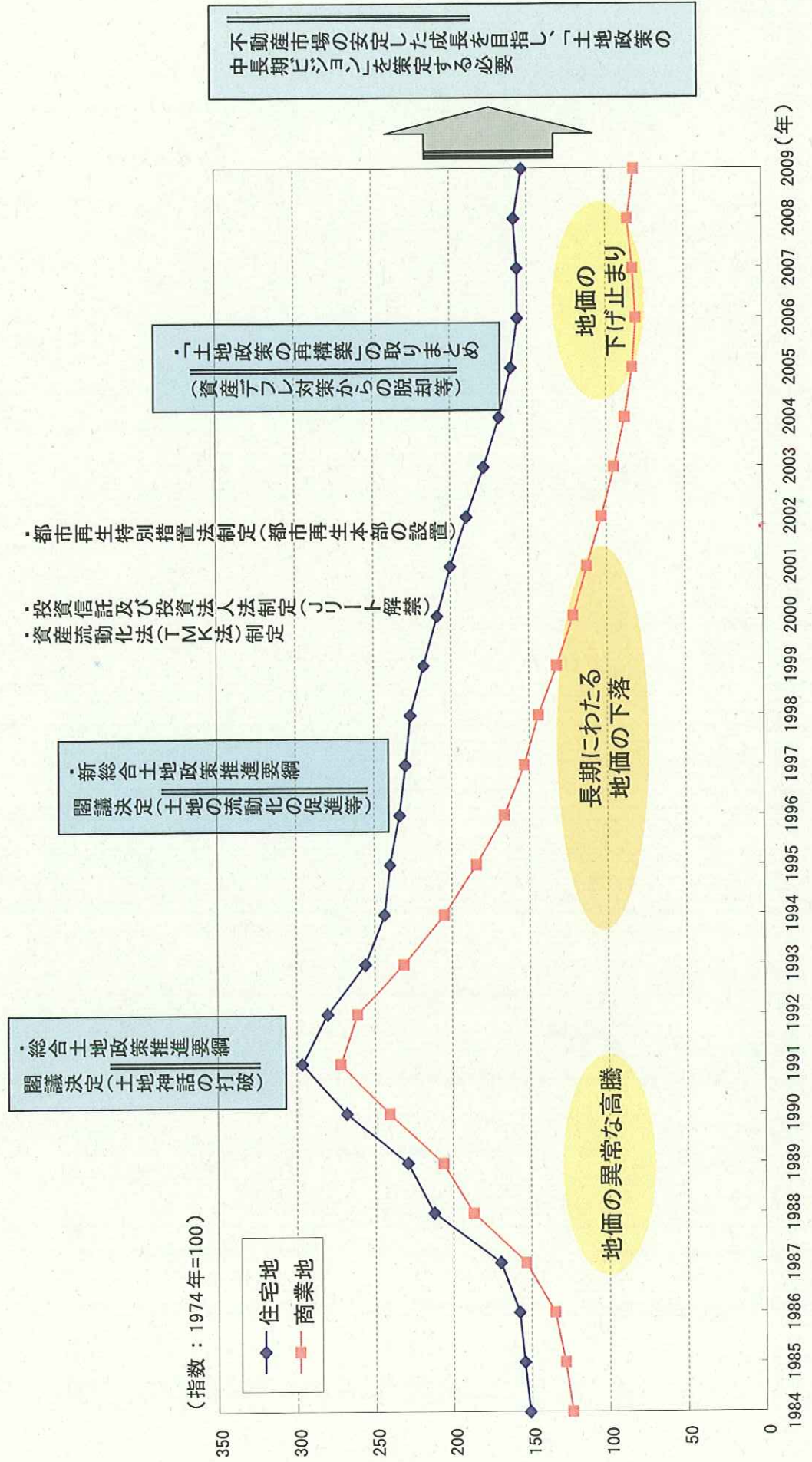


「土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする 不動産のあり方ビジョン)」 図表データ

[図1] 土地政策の経緯と今後の方向性

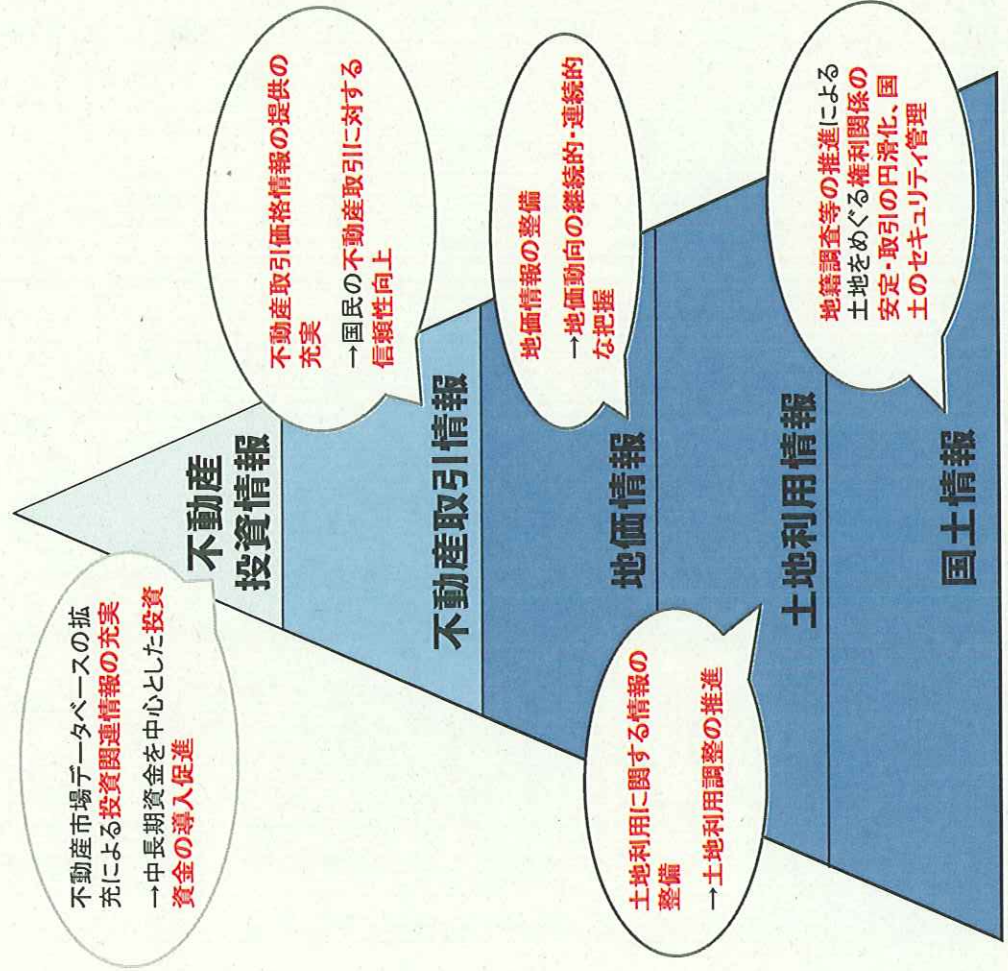
現在、国民生活を豊かにするための不動産や市場のあり方、政策の方向性を示す土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)を策定することが求められている



1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 (年)

[図2] 不動産に関する情報基盤の体系

不動産に関する情報基盤については、国民にわかりやすく、かつ使いやすい形で、総合的・体系的に整備されることが重要である



【 不動産投資情報 】

- **不動産市場データベース**〔行政〕
- リートプロパティデータベース〔民間団体〕
- その他民間事業者の情報

【 不動産取引情報 】

- **不動産取引価格情報**〔行政〕
- レインズ〔民間団体〕
- その他民間事業者の情報

【 地価情報 】

- **地価公示、都道府県地価調査、地価Lookレポート**〔行政〕

【 土地利用情報 】

- **土地利用に関する情報**〔行政〕

【 国土情報 】

- **地籍調査**〔行政〕
- 登記関連情報〔行政〕

[図3] 我が国経済における不動産の位置づけ

平成19年度の我が国の総資産 8,428兆円のうち、不動産(土地・建物)は約2,426兆円を形成
 平成19年度の建築投資額(見込み)は約28兆円にのぼる

◆平成19年度我が国の資産等

総資産	8427.7
非金融資産	2544.3
金融資産	5883.5
総負債	8427.7
負債	5633.3
正味資産(国富)	2794.5
正味資産(国富)	2794.5
うち在庫	94.8
うち有形固定資産	1171.5
うち無形固定資産	23.3
うち有形非生産資産	1254.7
土地	1253.6
対外純資産	250.2

資料:内閣府 平成19年度国民経済計算確報

- ◆平成19年度名目GDP 515.9兆円
- ◆平成19年度建設投資額(見込み)

(単位:億円)

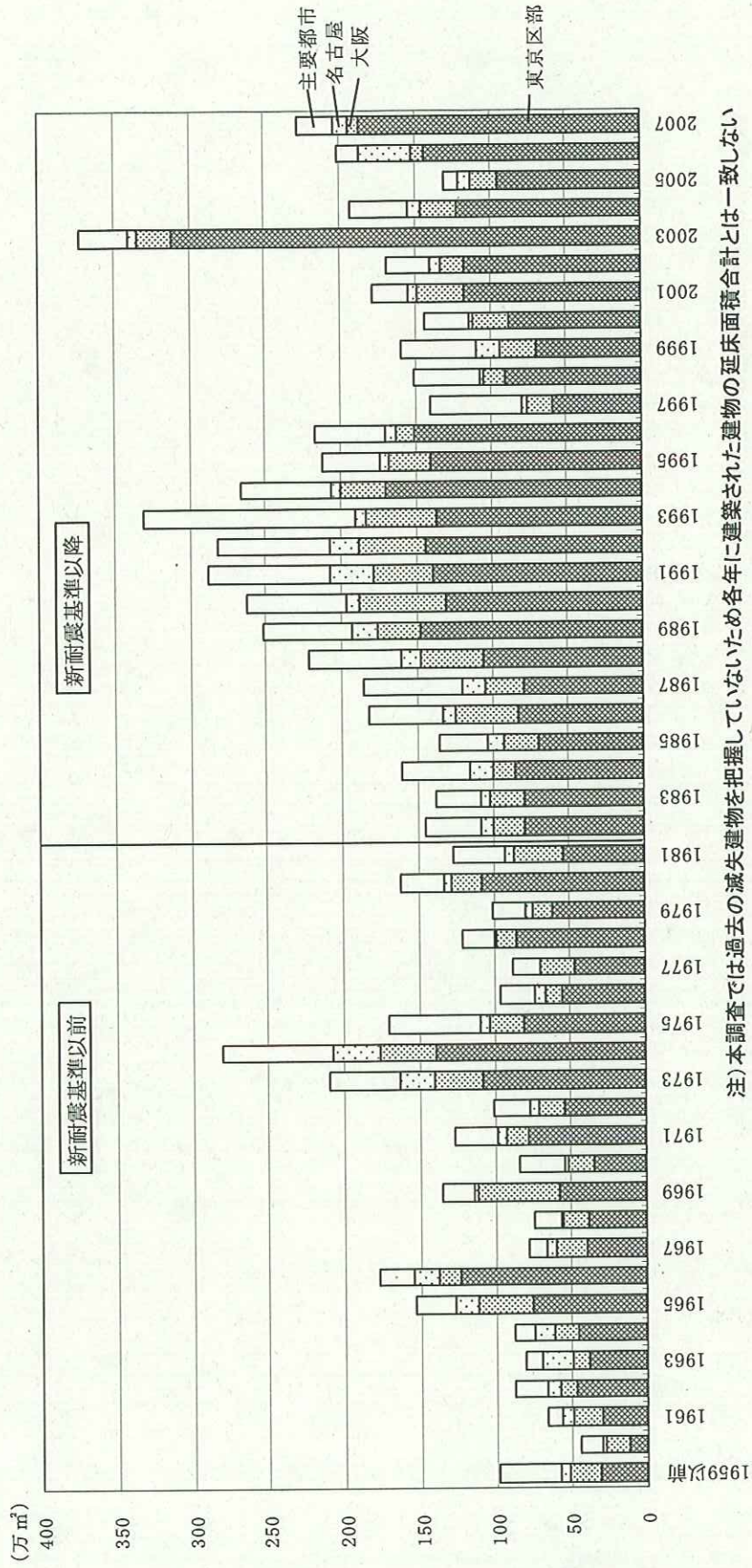
建築	278,300
住宅	177,000
政府	4,900
民間	172,100
非住宅	101,300
政府	15,100
民間	86,200

資料:国土交通省 平成20年度建設投資見通し 一概要とその要点一

[図4] オフィスビルの耐震対応の状況

主要都市の大規模ビルでは旧耐震基準のビルが32%となっており、ストックを再生させることが大きな課題

・新耐震基準(1981年)以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%(2,748万㎡)で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。

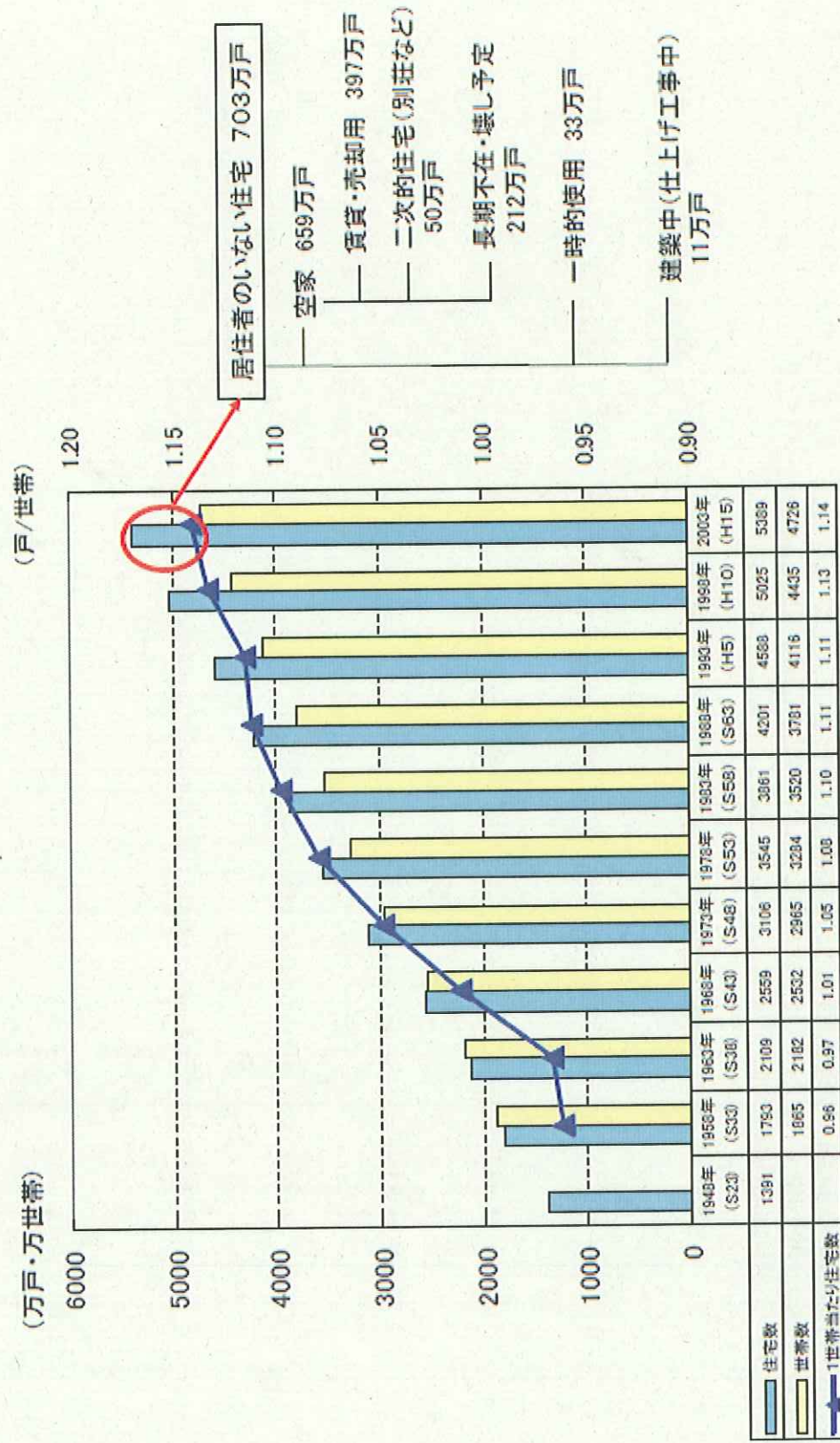


注)本調査では過去の滅失建築物を把握していないため各年に建築された建築物の延床面積合計とは一致しない

資料：(財)日本不動産研究所 2008年「日本不動産研究所オフィスビル調査」

[図5] 住宅ストックと世帯数の推移

住宅ストック数(約5,400万戸)は、総世帯(約4,700万戸)に対し14%多く、量的には充足

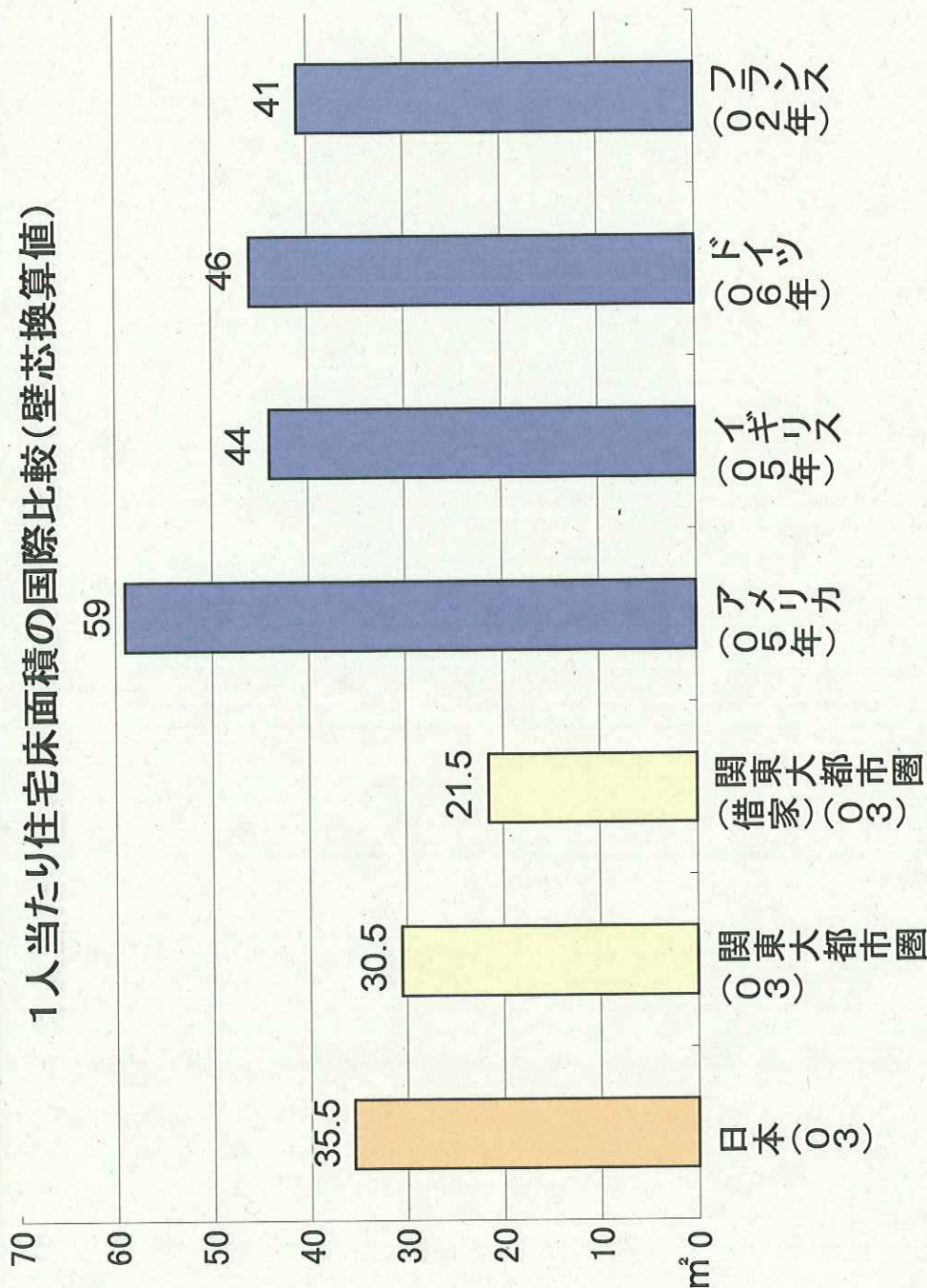


(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(資料) 住宅・土地統計調査[総務省]

[図6] 住む場としての不動産

諸外国と比べて1人当たりの住宅面積がまだ小さいなど、居住水準がまだ低い状況



<資料> 日本:平成15年住宅・土地統計調査

アメリカ: American Housing Survey for the United States 2005

イギリス: English Housing Condition Survey 2001(データはイングランド)

(注1)床面積は、補正可能なものは壁芯換算で補正を行った。(米×0.94、独仏×1.10)

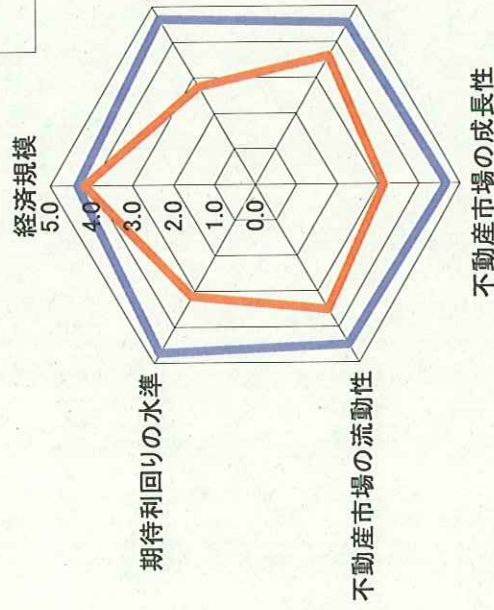
フランス: enquete Logement 2002, insee

ドイツ: Federal Statistical Office Germany 2006

[図7] 海外投資家の日本の不動産投資に関する評価

海外投資家から見ると、我が国不動産には大きなポテンシャルがある一方、不動産投資インフラ整備についての評価は低い

【投資の適格性に関する事項】



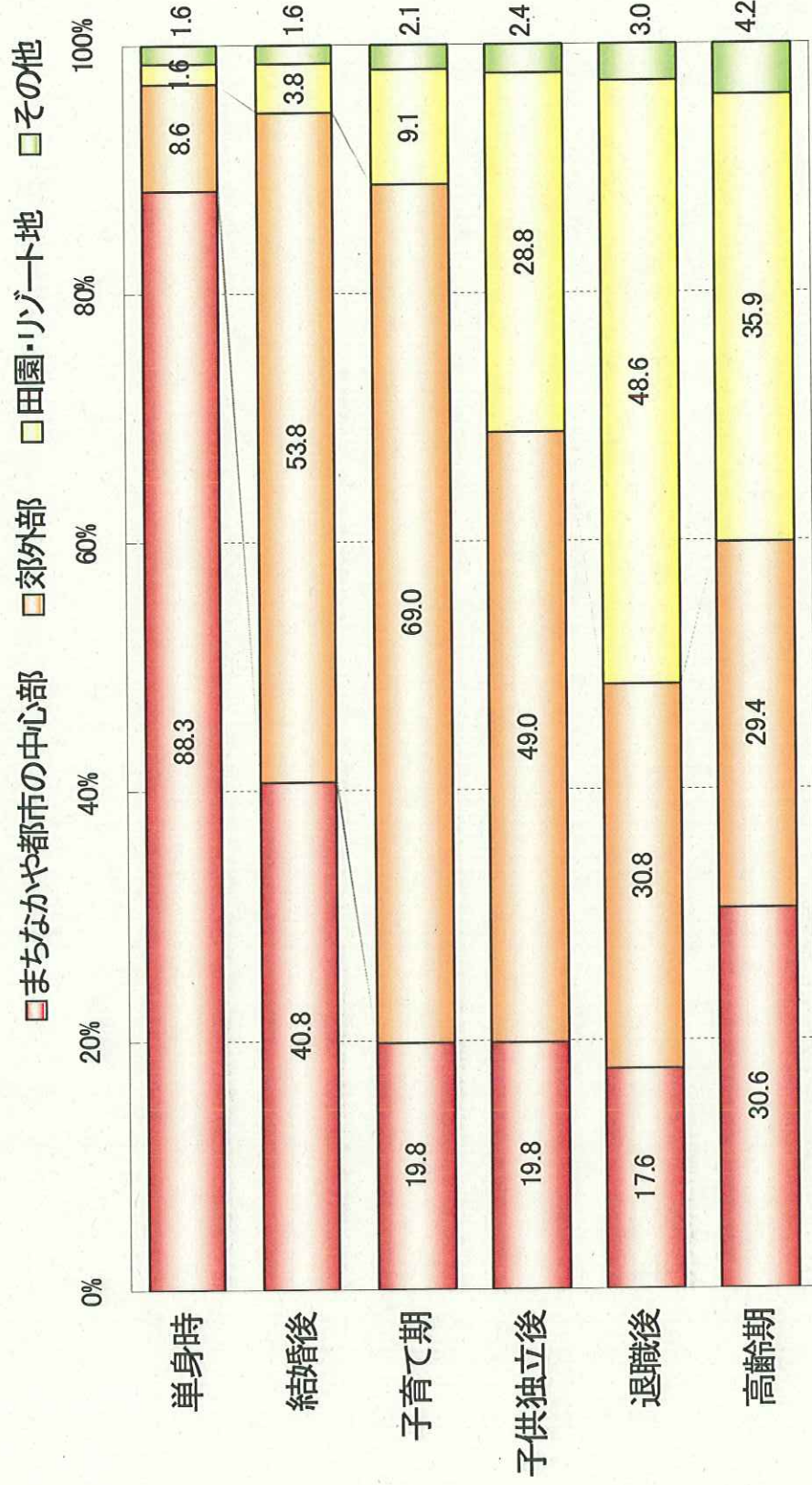
【不動産投資インフラ整備の状況に関する事項】



資料：国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」
 注：各項目について、「投資決定上の重要度」と「日本の評価」について5段階で尋ね、その回答を5ポイントから1ポイントまでで点数化し、回答数に応じて加重平均して求めた数値をグラフに表した。

[図8] 各ライフステージにおける望ましい居住地

各ライフステージに応じ、住宅を主体的に選択したいニーズが存在

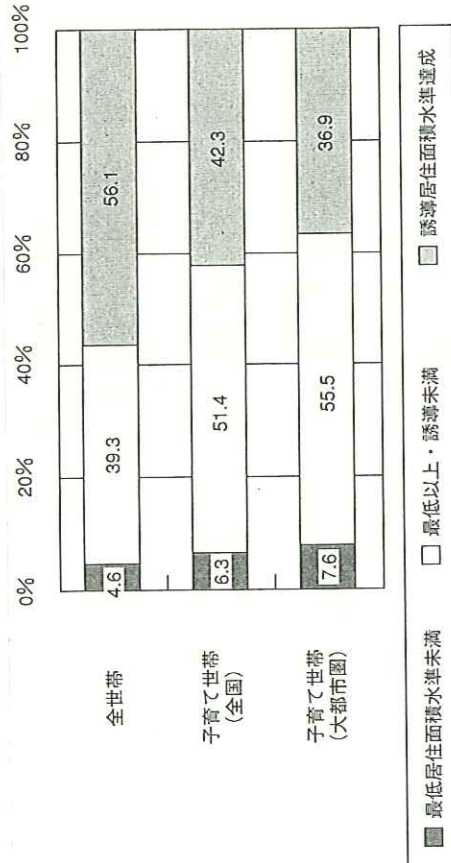


資料: 国土交通省「居住地域に関する意識調査」

[図9] 子育て世帯と高齢者世帯の住宅の状況

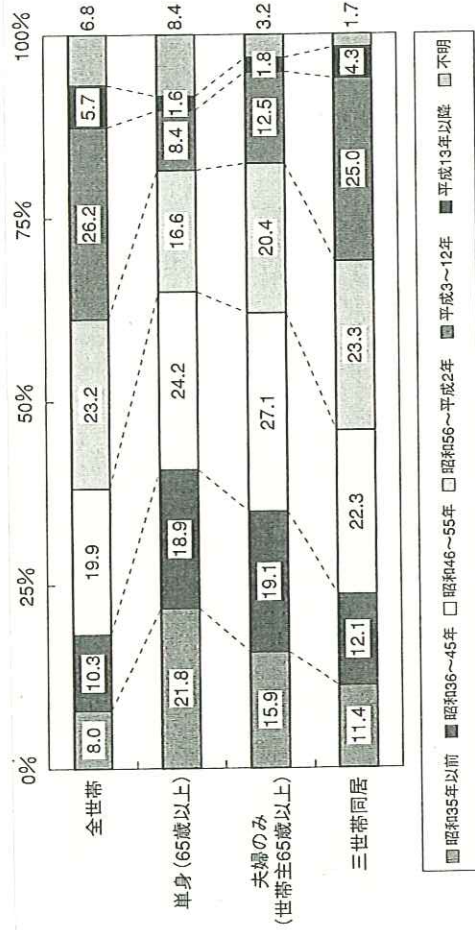
子育て世帯は、居住水準が低くなって一方、高齢者世帯は、昔に購入した住宅に住み続ける傾向

◆子育て世帯の居住面積水準(新水準)達成状況



(注) 1. 住生活基本計画(全国計画)に定める誘導居住面積水準及び最低居住面積水準により算定
 2. 子育て世帯とは、構成員に18歳未満の者が含まれる世帯
 (資料)「平成15年住宅・土地統計調査」(総務省)より国土交通省集計

◆高齢者を含む世帯の現住宅の建築時期

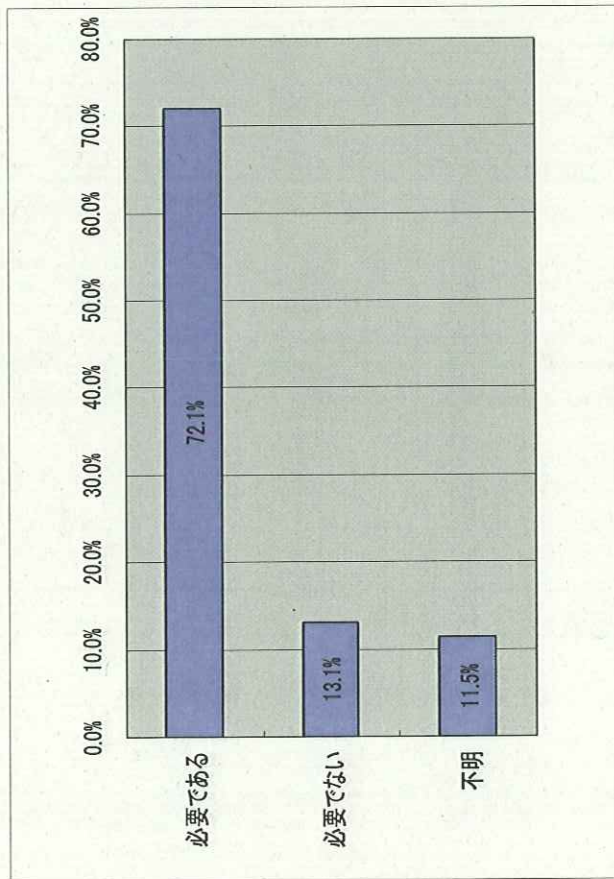


資料:「平成15年住宅需要実態調査」(国土交通省)

[図10] CRE・PRE戦略の必要性

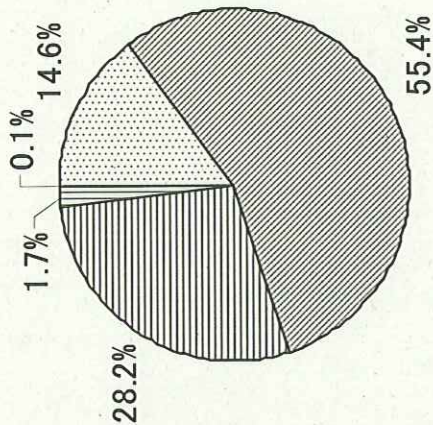
保有不動産の合理的な取得・管理・処分等の必要性を感じる企業、地方公共団体は多数にのぼる

【企業の不動産経営戦略の必要性】



アンケート対象：(財)日本不動産研究所の顧客企業
 調査方法：アンケート形式 調査時点：平成19年7月時点
 回答企業数：69社

【地方公共団体の保有不動産の合理的な所有の必要性】



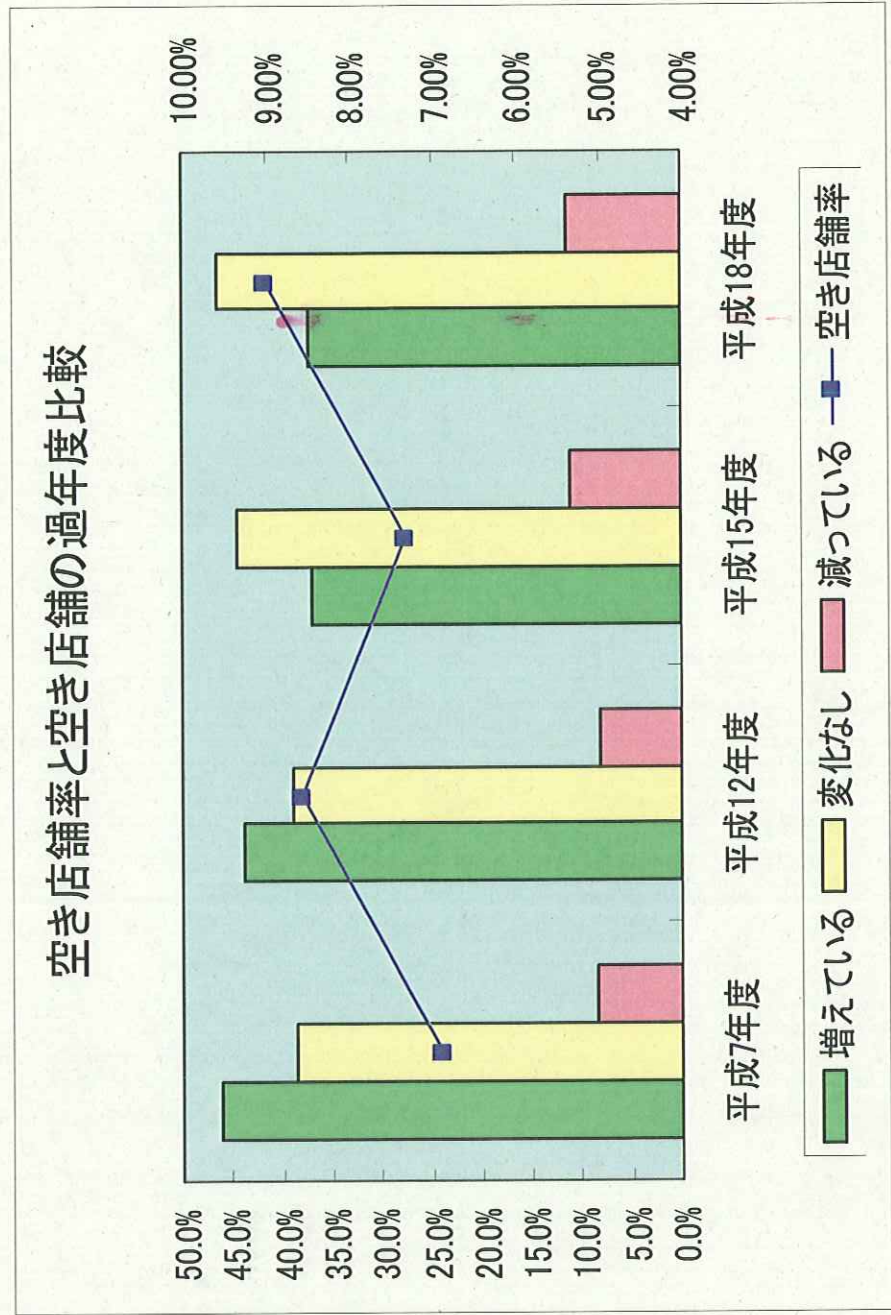
□ 必要性を感じており、既に実行している
 ▨ 必要性を感じており、今後、検討したいと考えている
 ◻ 必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない
 □ 特に必要性は感じていない
 □ その他

アンケート対象：1149団体（都道府県…全数、
 人口10万人以上かつ合併経験あり…全数、
 人口10万人以上かつ合併経験なし…全数、
 人口10万人未満かつ合併経験あり…全数、
 人口10万人未満かつ合併経験なし…380団体）

調査方法：アンケート形式、調査期間：平成20年8月8日～平成20年9月19日
 回答団体数：761団体

[図11] 空き店舗の状況

多くの地方公共団体では、空き店舗が増加しているか、空き店舗が解消されず長期間そのままになっている

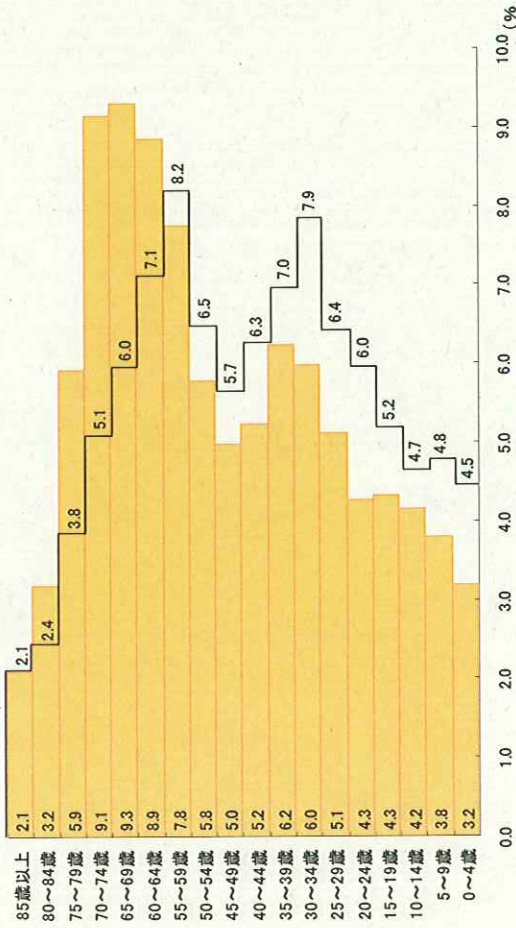


[図12] ニュータウンの高齢化の現状

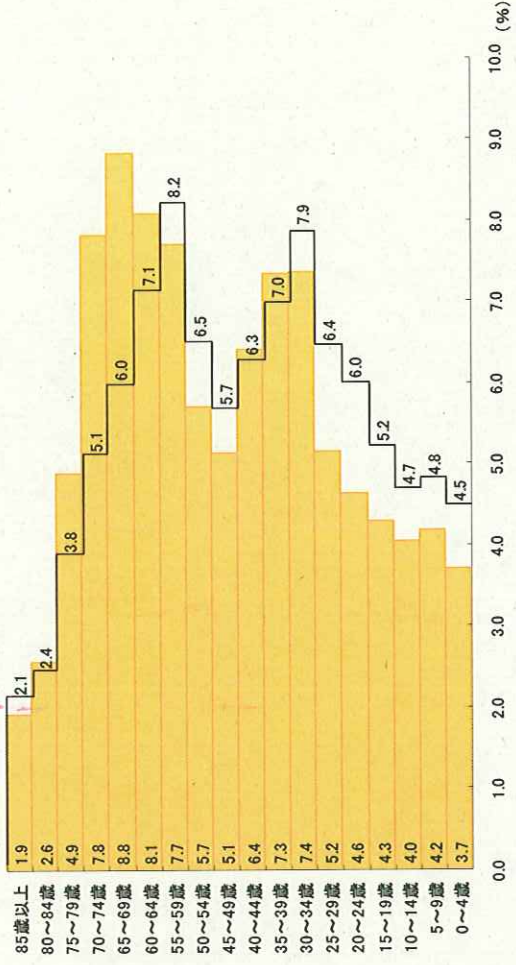
昭和40年代頃に事業着工された大都市郊外のニュータウン等では、居住者の高齢化が進展

●昭和40年代に事業着手されたニュータウン(平成17年国勢調査より)

<明石舞子>



<千里ニュータウン>

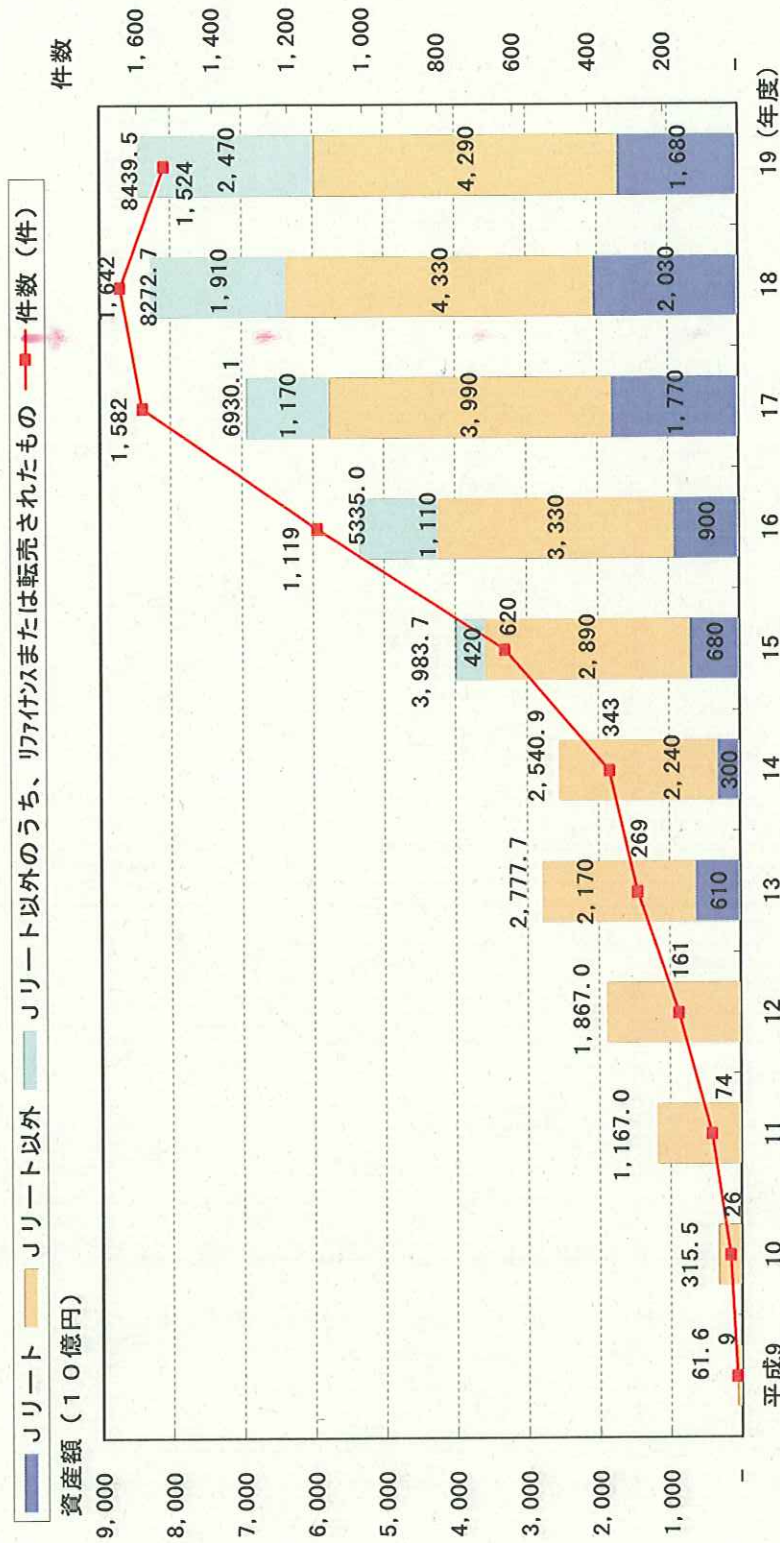


当該NT

当該NTを有する近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)の平均

[図13] 不動産証券化の実績

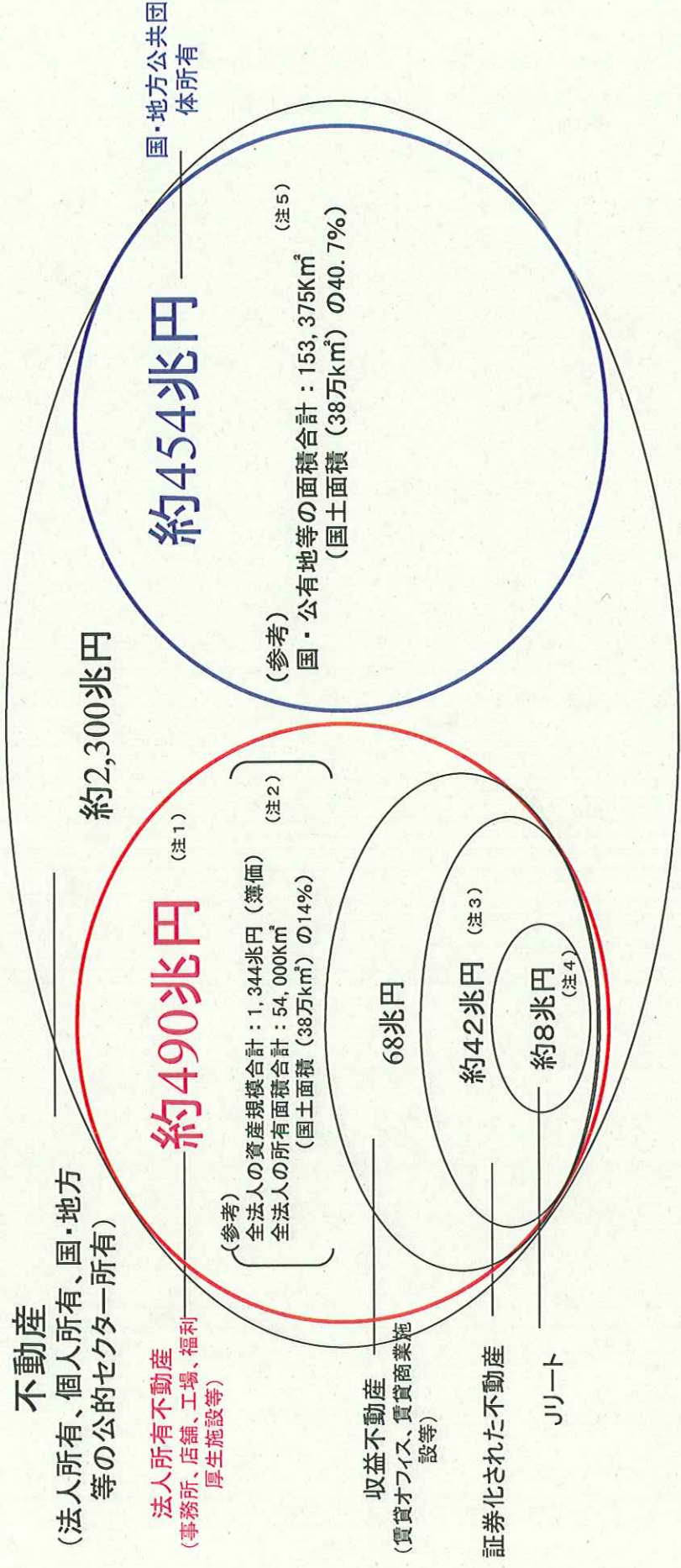
リートなどの不動産証券化市場は、平成19年度末までの累積で約42兆円に拡大



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」
 注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。
 注2:「リート以外」のうち、リファインンスまたは転売されたものは「広義の証券化」の対象としている。
 注3:リートについては、投資法人を1件としている。
 注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。
 注5:平成19年度分の値は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

[図14] 我が国の企業・公的不動産の資産規模

我が国の不動産の金額規模は約2,300兆円、そのうち企業所有は490兆円(国土面積の約14%)、国・地方公共団体は454兆円(国土面積の約40.7%)



資料: 国民経済計算年報(平成17年版)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成19年)
 (「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「リート」の資産額は平成19年度末時点)
 (注1) 土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成15年1月1日現在) (注2) 法人企業統計に基づく簿価ベースの金額(平成17年末時点)
 (注3) 証券化された不動産については、累計の実績規模(平成19年度末時点) (注4) 平成19年度末時点 (注5) 道路・水路等の面積を含む