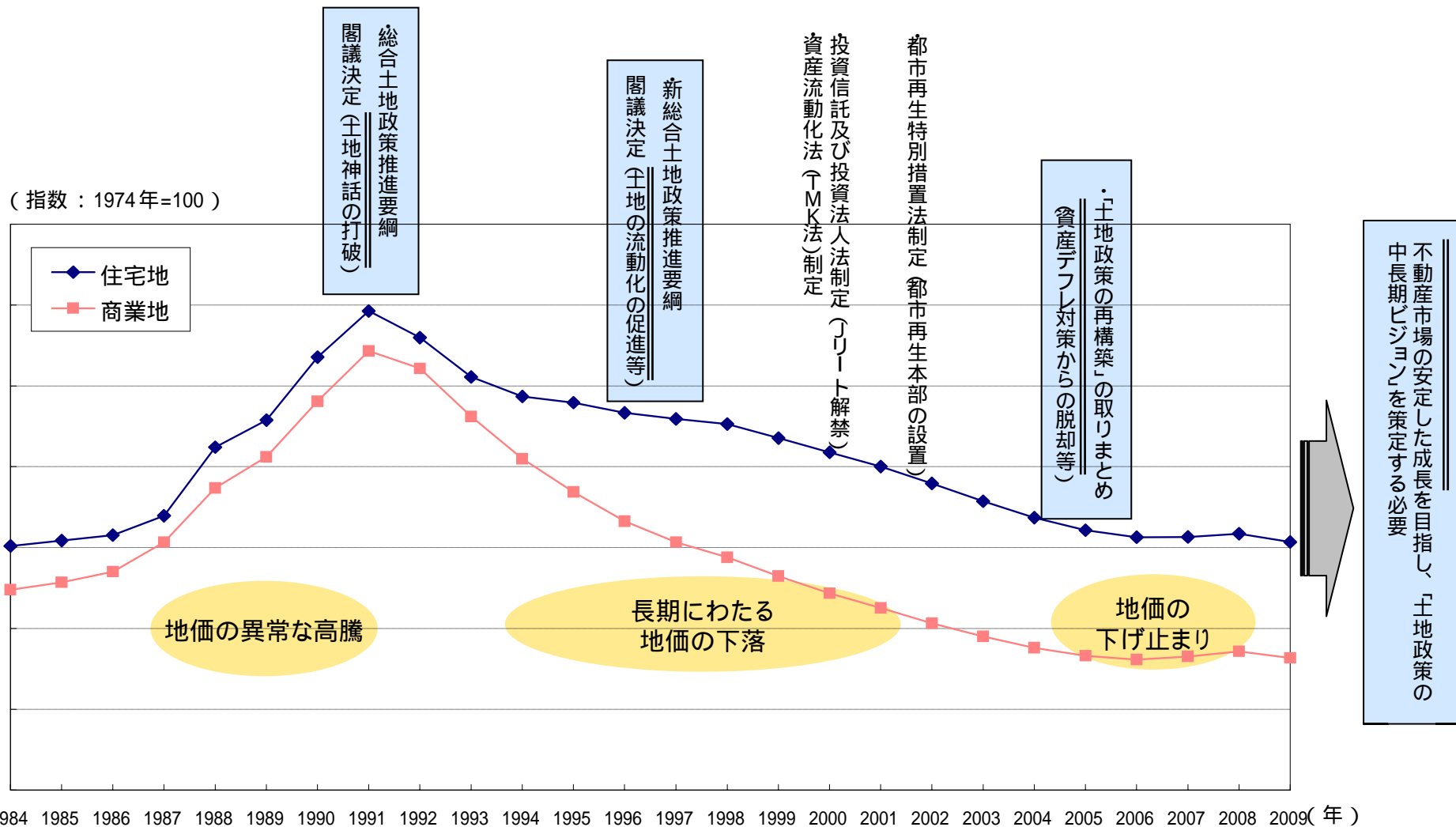


# 「土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする 不動産のあり方ビジョン)」 図表データ

---

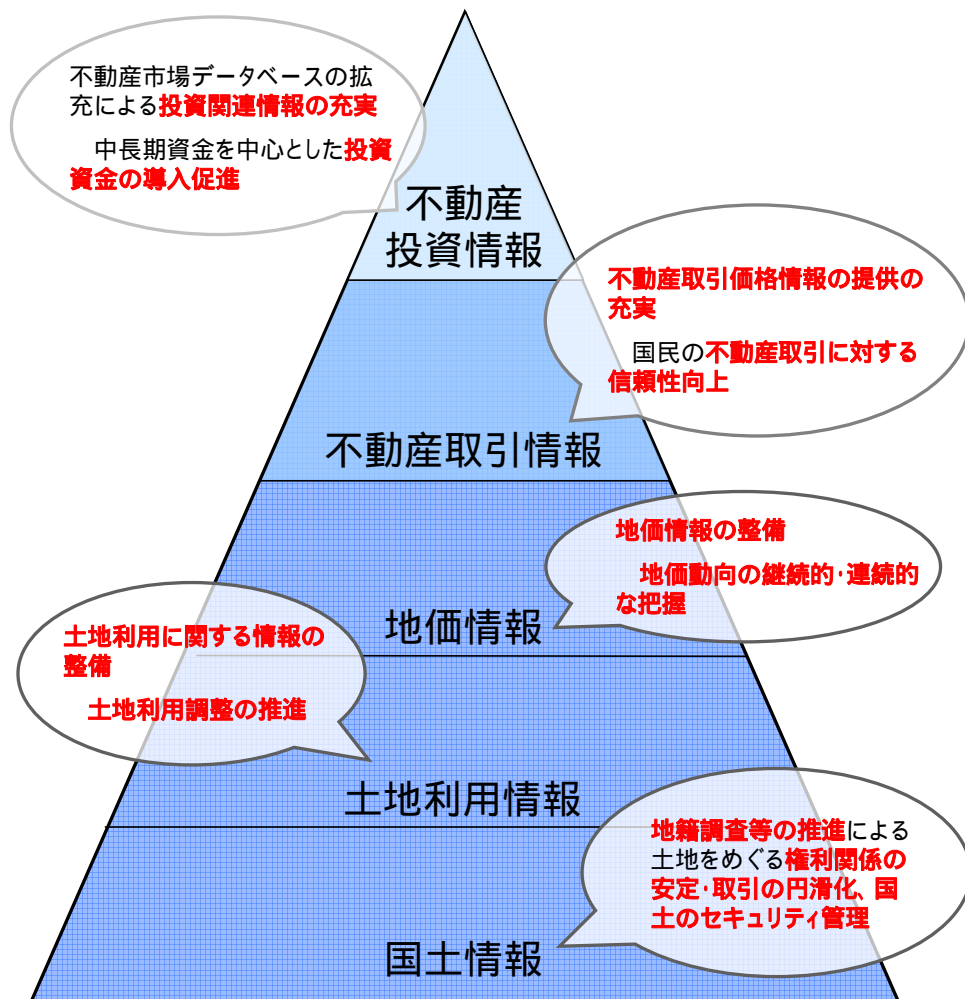
# [図1] 土地政策の経緯と今後の方向性

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



# [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)  
 J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2,267兆円を形成  
 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
土地・建物	1013.1
うち無形固定資産	23.3
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)

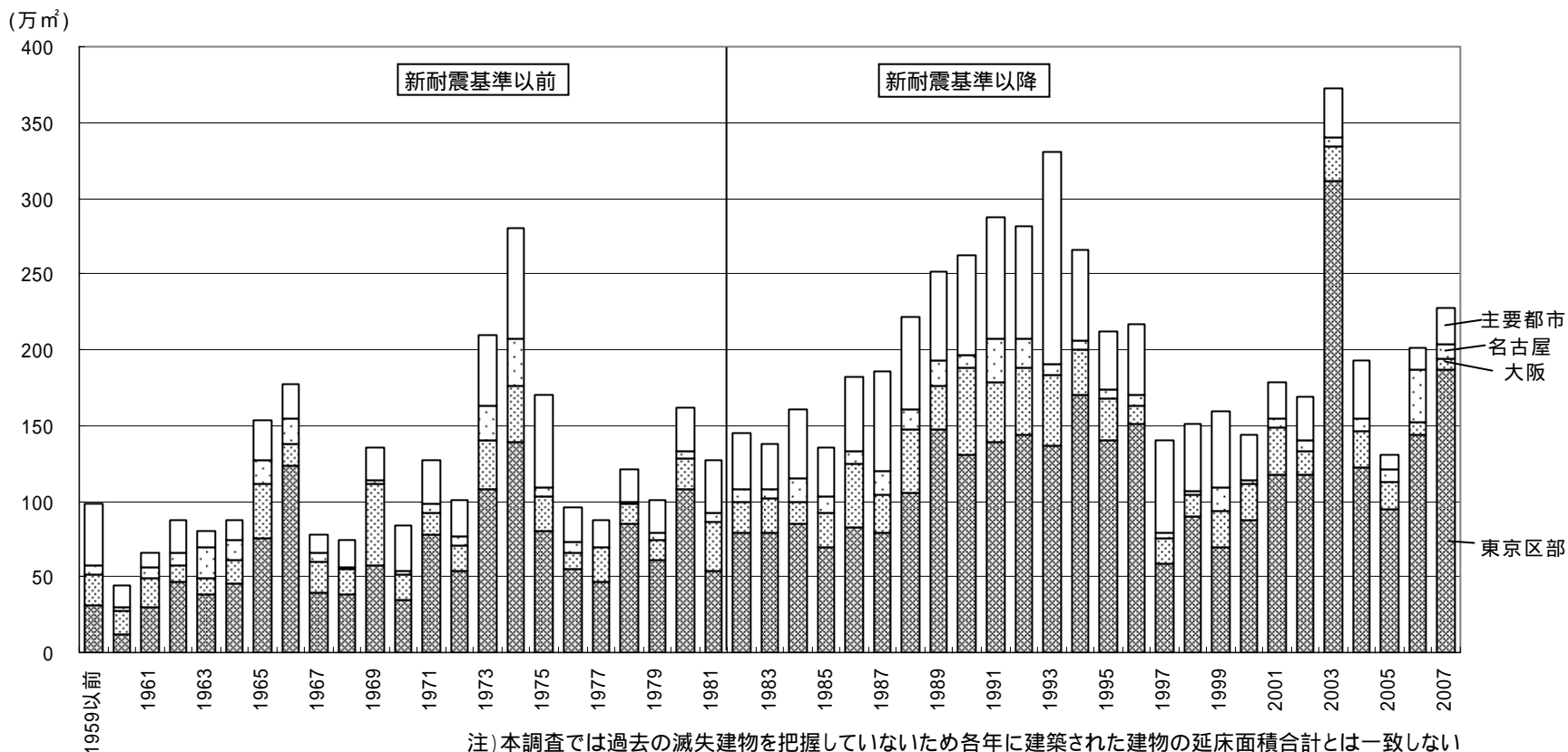
建 築	278,300
住 宅	177,000
政府	4,900
民間	172,100
非住宅	101,300
政府	15,100
民間	86,200

資料: 国土交通省 平成20年度建設投資見通し - 概要とその要点 -

# [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

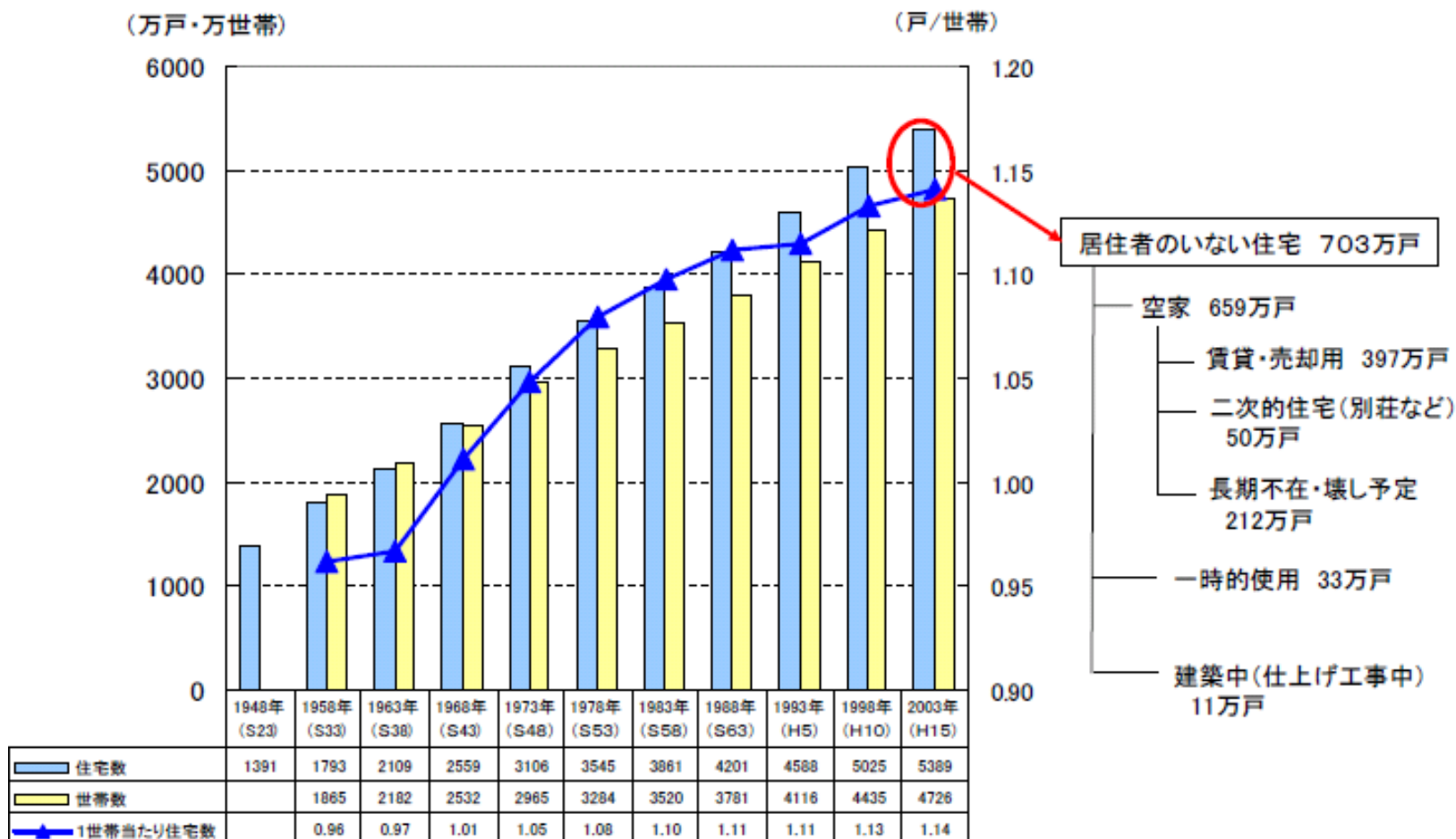
- ・新耐震基準(1981年)以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%(2,748万㎡)で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋は基準前が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。



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

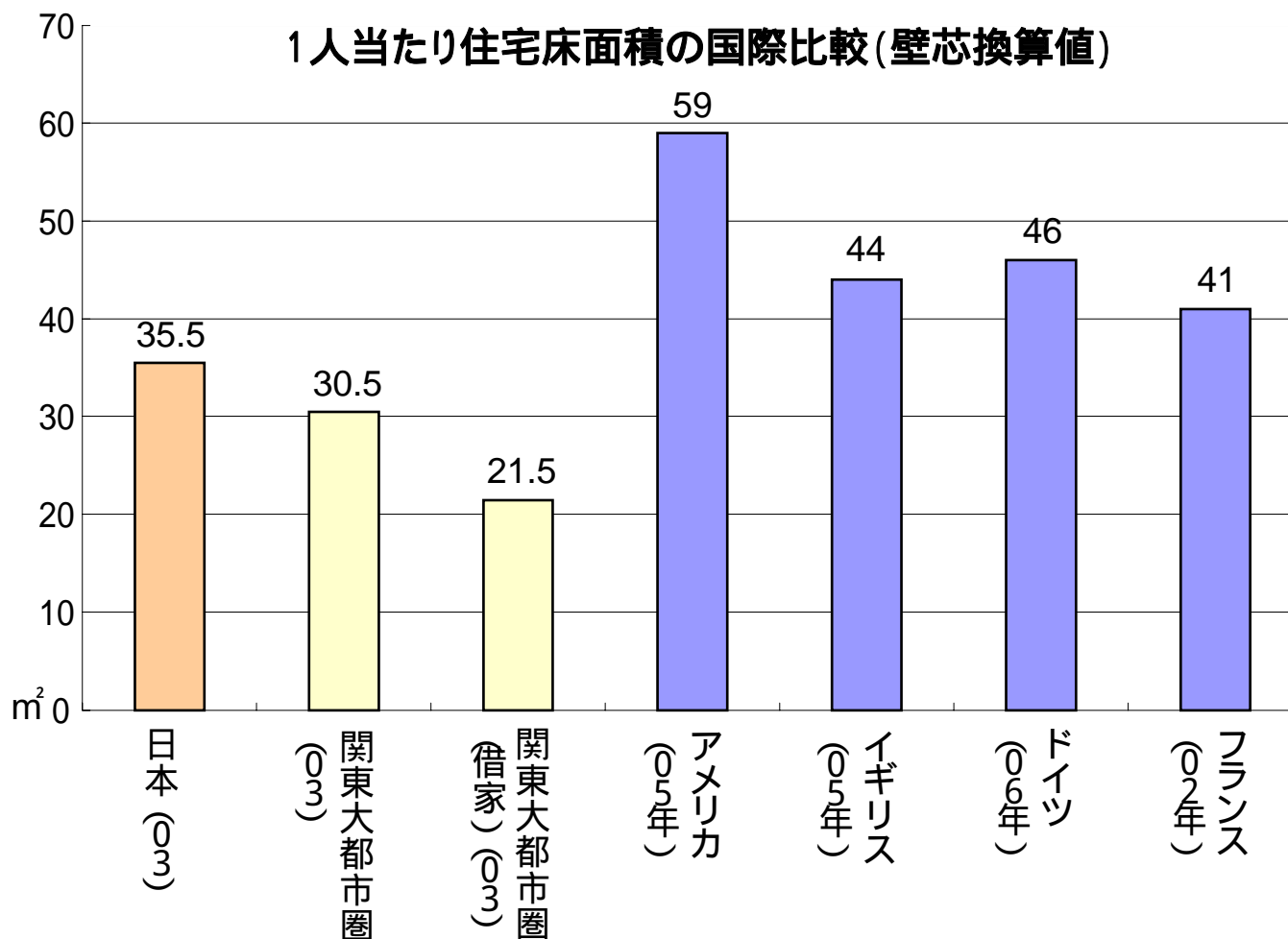


(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(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、居住水準が未だ低い状況



<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)

フランス: enquete Logemant 2002,insee

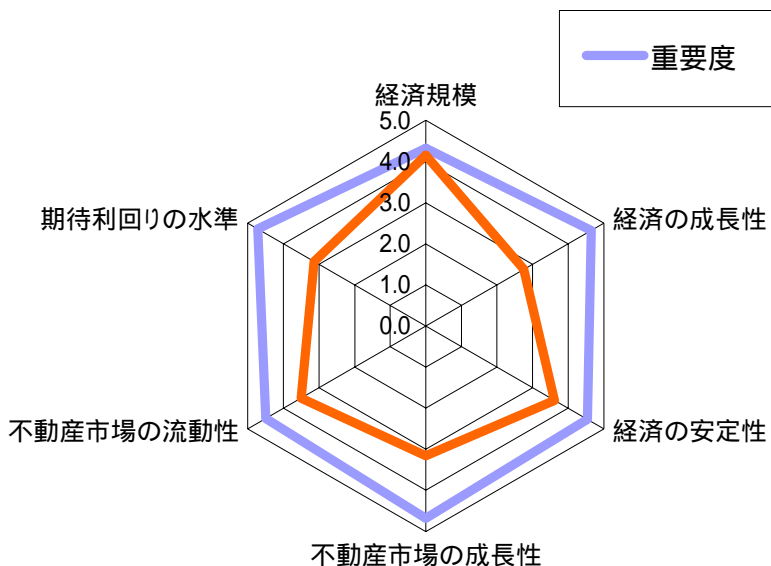
ドイツ: Federal Statistical Office Germany 2006

(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)

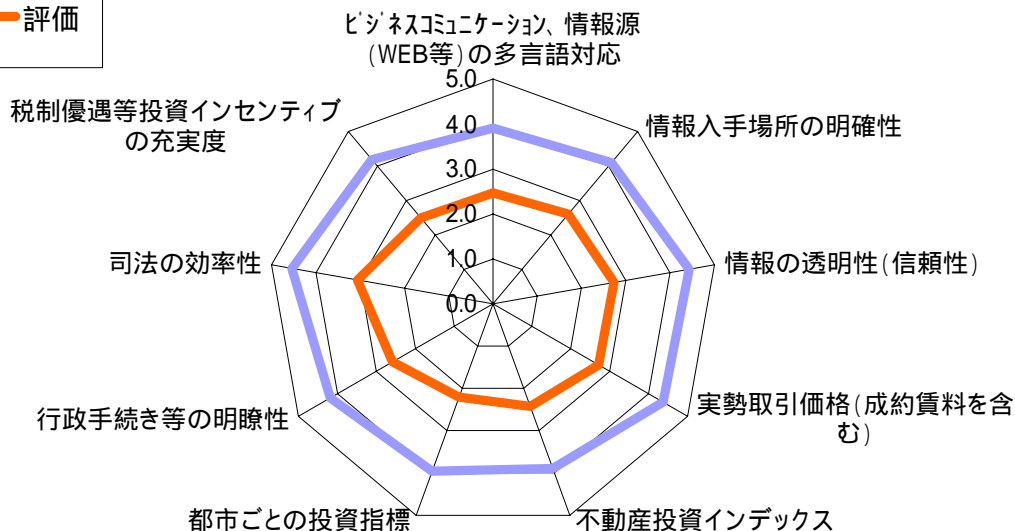
# [図7] 海外投資家の日本の不動産投資に関する評価

海外投資家から見て、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】



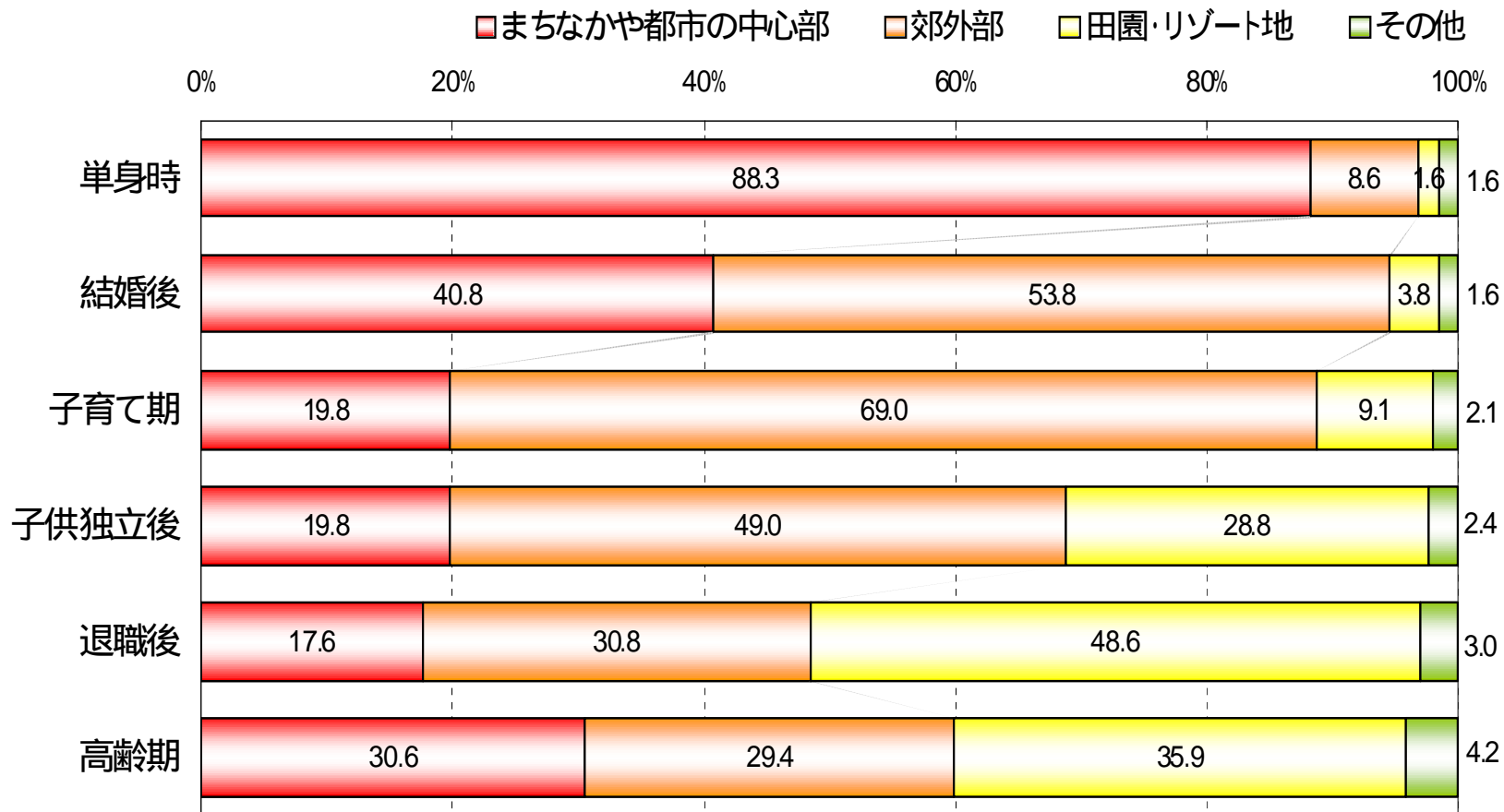
資料: 国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

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いる一方、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

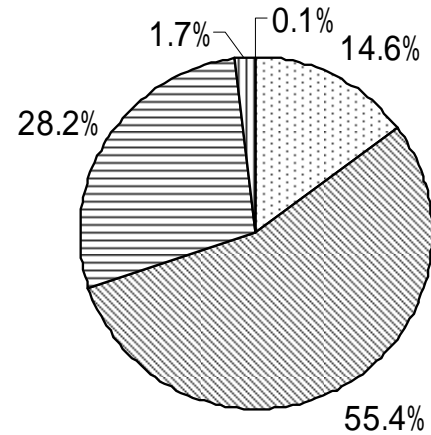
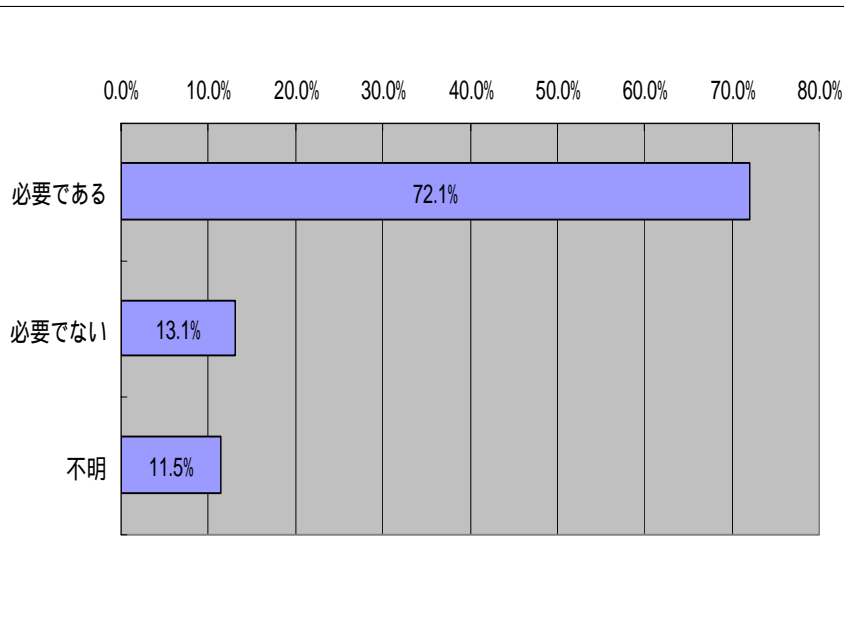
高齢者を含む世帯の現住宅の建築時期

# [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】

【地方公共団体の保有不動産の合理的な所有の必要性】



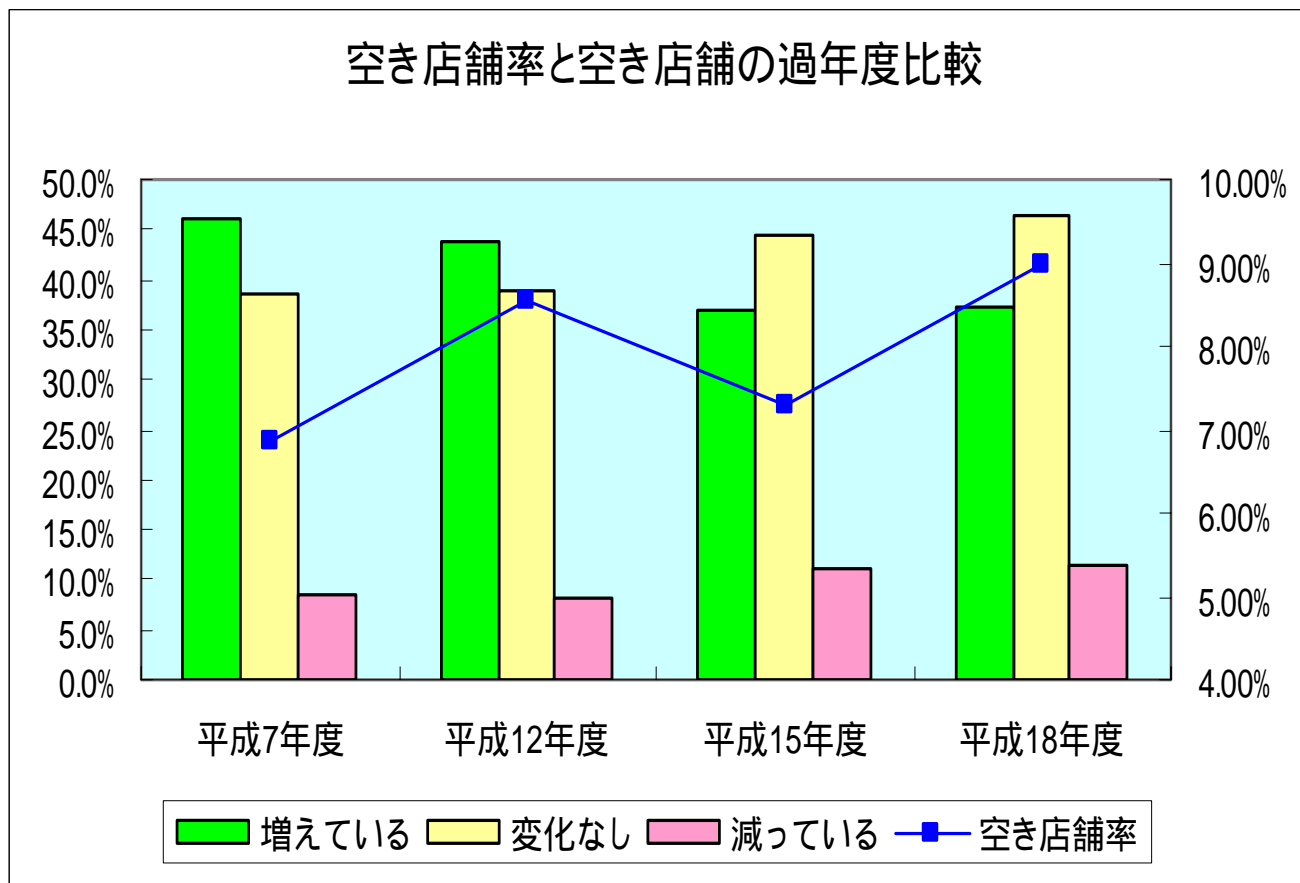
- 必要性を感じており、既に実行している
- ▨ 必要性を感じており、今後、検討したいと考えている
- 必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない
- 特に必要性は感じていない
- その他

アンケート対象：（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

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



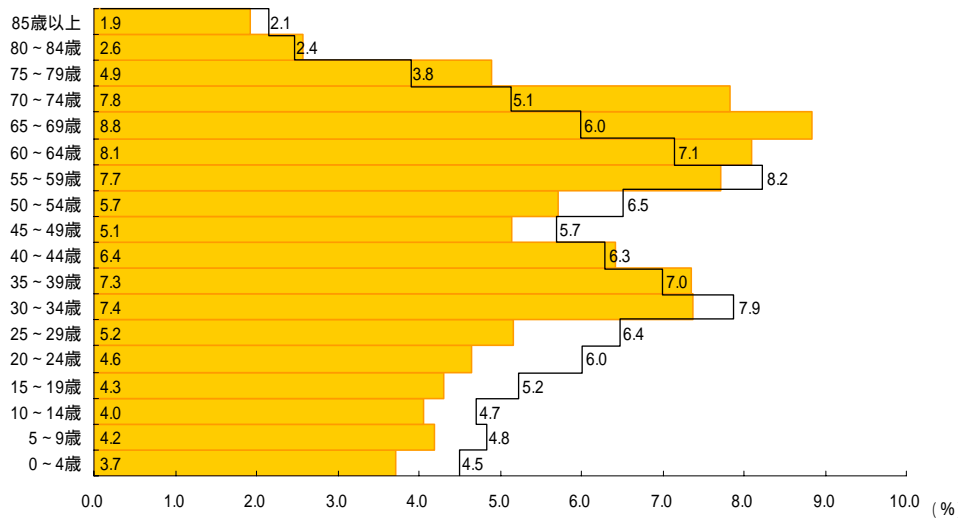
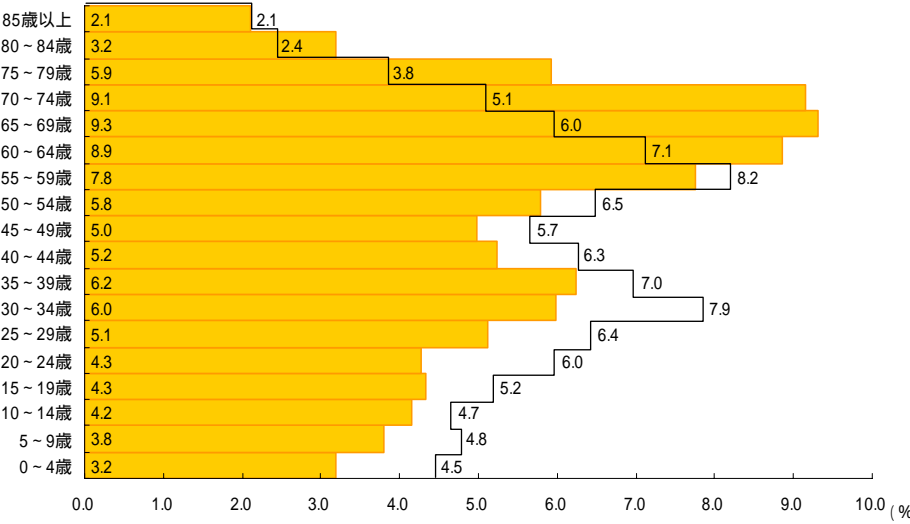
# [図12] ニュータウンの高齢化の現状

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>

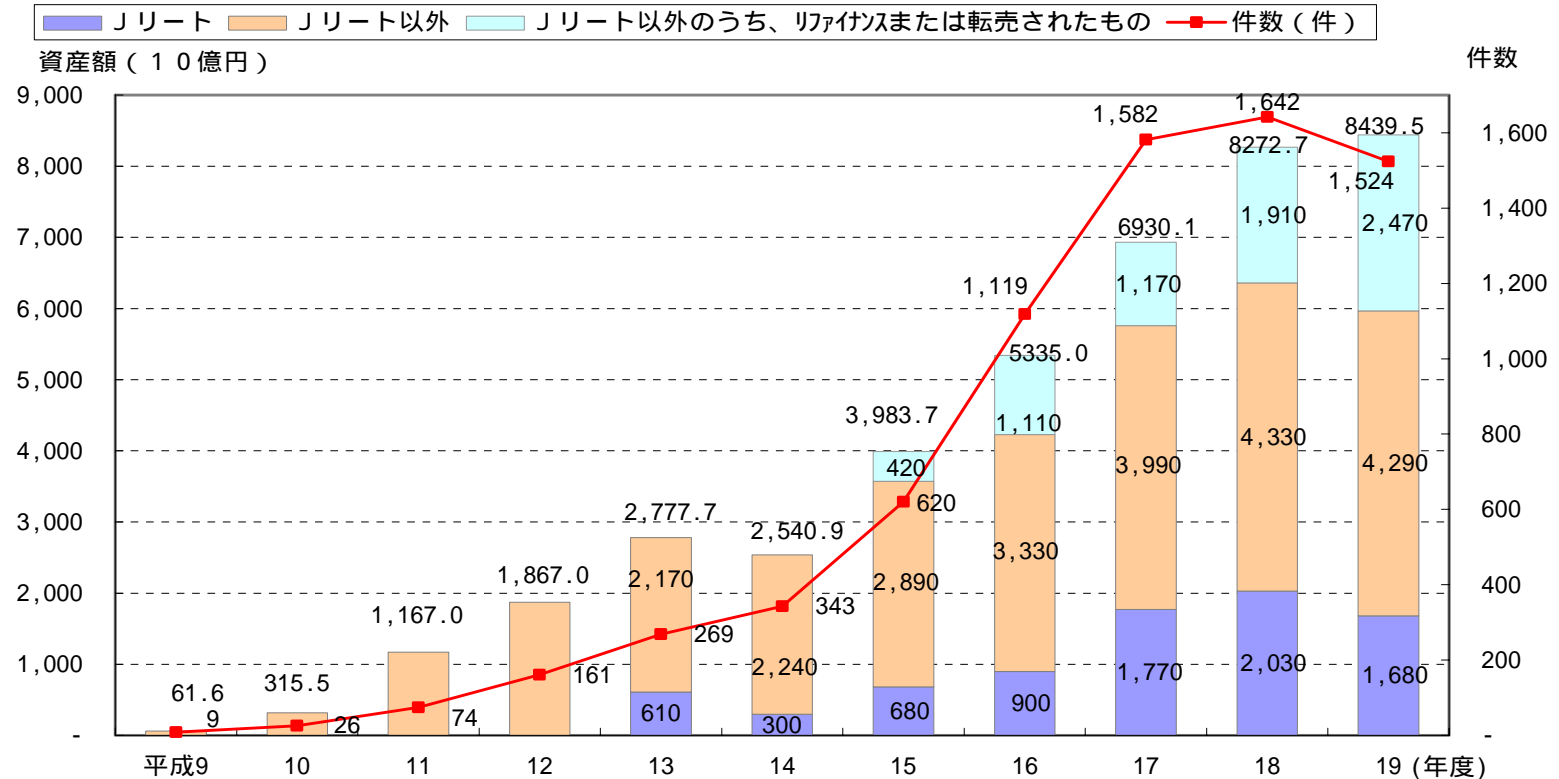
<千里ニュータウン>



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

J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:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

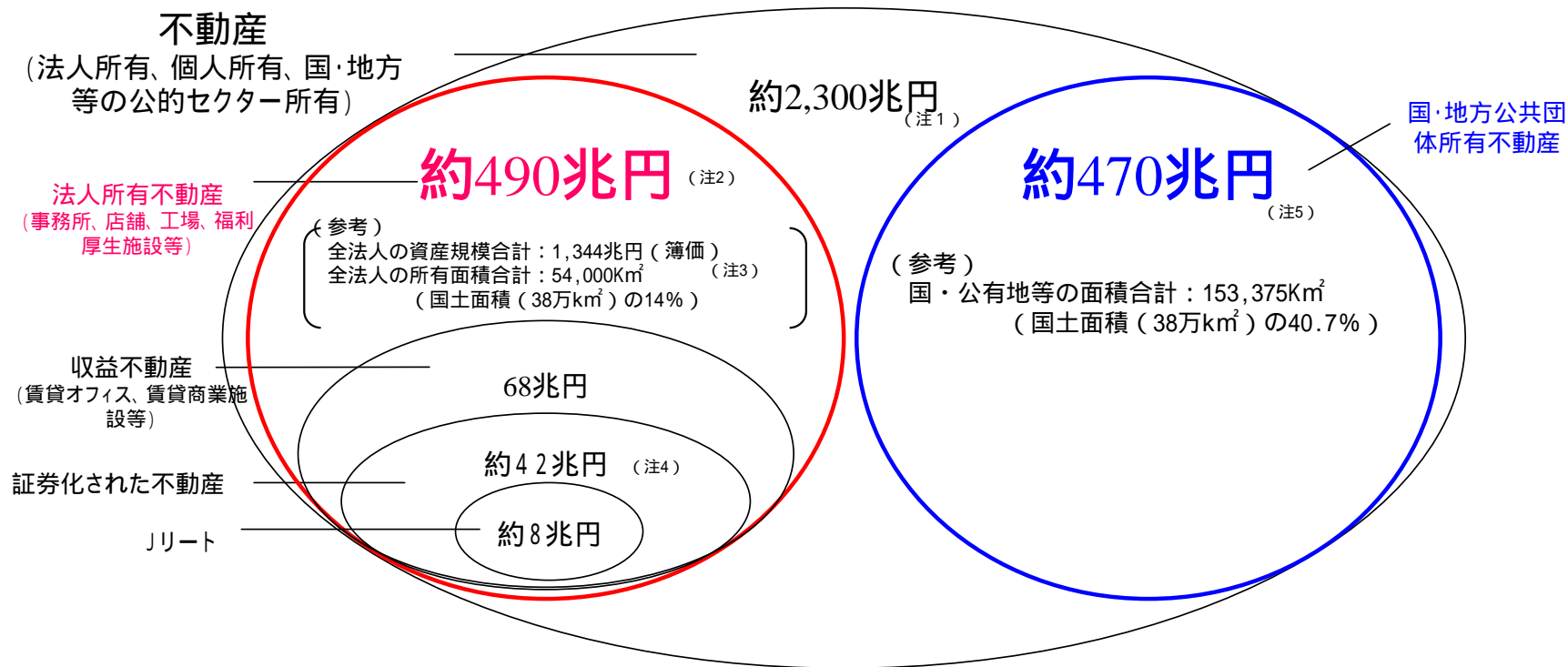
注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

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約490兆円(国土面積の約14%)、国・地方公共団体は約470兆円(国土面積の約40.7%)



資料：国民経済計算確報(平成19年度確報)、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年度)

(「不動産」、「国・地方公共団体所有不動産」は平成19年末時点。「法人所有不動産」、「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)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地の総額

(注2)土地基本調査に基づく時価ベースの金額

(注3)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4)証券化された不動産の累計の実績

(注5)固定資産及び土地の総額

# [図15] 不動産の取引価格情報提供

平成19年10月より全国を対象に土地取引の際に必要な取引価格情報等を提供  
 情報提供件数は483,401件、Webアクセス数は約7,000万件(月平均約200万件)

**土地総合情報システム - Netscape**

土地総合情報システム

**土地総合情報システム** [アンケートについてのご意見等](#) [制度についてのご意見等](#) [HELP](#) [見方について](#) [選択画面TOPに戻る](#)

場所：東京都中央区八重洲 付近 [テキスト版](#) [地図版](#)

不動産取引価格情報(市区町村)  
 平成19年第2四半期・東京都中央区・すべて  
 データ件数:80 件中 61 件目 ~ 80 件目を表示中(4/4 ページ目)

No	住所	取引の種類と内容	取引価格 (総額)	取引価格 (1㎡単価)	面積 (㎡)	土地の形状	建物の用途	建物の構造	間取り	延床面積 (㎡)	築年数	新築価格 (㎡単価)	中古価格 (㎡単価)	売却価格 (㎡単価)	売却時期	売却回数	売却回数 (1㎡単価)	売却時期	売却回数	売却時期	売却回数
61	中央区東日本橋	商業地(建付地)	¥330,000,000		165	ほぼ長方形	住宅、事務所、倉庫SRC														
62	中央区入船	商業地(建付地)	¥860,000,000		350	ほぼ長方形	共同住宅、事務所 RC														
63	中央区東日本橋	商業地(建付地)	¥130,000,000		85	長方形	事務所 RC														
64	中央区京橋	商業地(建付地)	¥2,500,000,000		430	不整形	事務所、店舗 SRC														
65	中央区銀座	商業地(建付地)	¥550,000,000		60	長方形	店舗 RC														
66	中央区銀座	商業地(建付地)	¥200,000,000		75	ほぼ長方形	店舗 W														
67	中央区新川	商業地(建付地)	¥300,000,000		85	長方形	店舗 S														
68	中央区銀座	商業地(建付地)	¥110,000,000		80	不整形	店舗 RC														
69	中央区日本橋本町	商業地(建付地)	¥300,000,000		90	不整形	住宅、事務所、店舗 RC														
70	中央区日本橋本町	商業地(建付地)	¥440,000,000		230	長方形	事務所 W														
71	中央区日本橋本町	商業地(建付地)	¥330,000,000		170	ほぼ長方形	事務所、工場、倉庫 RC														
72	中央区日本橋本町	商業地(建付地)	¥520,000,000		260	ほぼ長方形	事務所 S														
73	中央区日本橋本町	商業地(建付地)	¥260,000,000		170	ほぼ長方形	事務所、工場、倉庫 RC														
74	中央区日本橋本町	商業地(更地)	¥220,000,000	¥1,800,000	120	不整形															
75	中央区湊	商業地(更地)	¥160,000,000	¥1,500,000	105	長方形															
76	中央区日本橋本町	商業地(更地)	¥290,000,000	¥2,100,000	140	ほぼ長方形															
77	中央区日本橋本町	商業地(更地)	¥54,000,000	¥1,800,000	30	長方形															
78	中央区日本橋本町	商業地(更地)	¥340,000,000	¥1,400,000	250	不整形															
79	中央区新川	商業地(更地)	¥150,000,000	¥1,100,000	135	長方形															
80	中央区日本橋本町	商業地(更地)	¥1,200,000,000	¥6,700,000	175	ほぼ長方形															

都道府県:  東京都

市区町村: \_\_\_\_\_

地区: \_\_\_\_\_

**データ表示**

不動産取引価格情報  
 築年数別・売却時期別  
 売却時期: 平成19年第2四半期

日本橋入形町局

八重洲ビル  
 中央通り  
 銀座  
 中央区役所  
 中央大橋

Copyright(c) 2007 ZENRIN CO.,LTD

この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000(空間データ基盤)及び数値地図 2500(空間データ基盤)を使用したものである。(承認番号 平成17総保 第 62号)



# [図16] 土地の安全性に関する情報の整備・提供

人口改変地の改変履歴や災害履歴など、土地の安全性に関する情報を整備・提供する必要がある

## 土地状況変遷情報

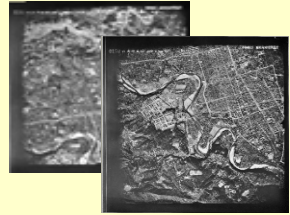
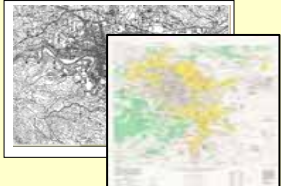
現在と対比することで土地の変遷がわかるよう過去の土地利用を地図資料に整理

典拠資料

旧版地形図・空中写真等

明治期の地形図（5万分の1）

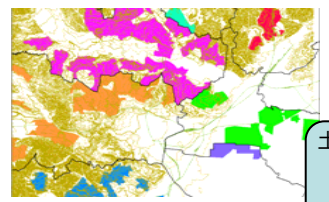
米軍空中写真（昭和20年代）



終戦時の地形図（12,500分の1）

人工改変地分布及び地形分類

都市化の進む前の土地利用



土地状況変遷情報整備

- 土地状況変遷図（人工改変地）
- 土地状況変遷図（旧地形分類）
- 土地状況変遷図（土地利用分類 時代）
- 土地状況変遷図（土地利用分類 時代）
- 土地状況変遷情報資料（図表、説明書）

## 災害履歴情報

自然災害により地域が受けた影響を地図資料に整理

既存の災害履歴情報

- 浸水実績図
- 水害統計等
- 気象庁資料
- 災害報告
- 自治体の災害履歴情報
- 災害誌、学術文献
- 郷土資料等

災害履歴図（土砂災害・・・）

災害履歴図（地震）

災害履歴（浸水）



災害履歴情報整備

- 災害履歴図
- 災害履歴情報（災害年表、文献等）

## 解説情報

土地状況変遷情報、災害履歴情報を重ね合わせ、土地の安全性に関する情報として利活用する「手引き」の作成

土地の安全性に関する情報の提供

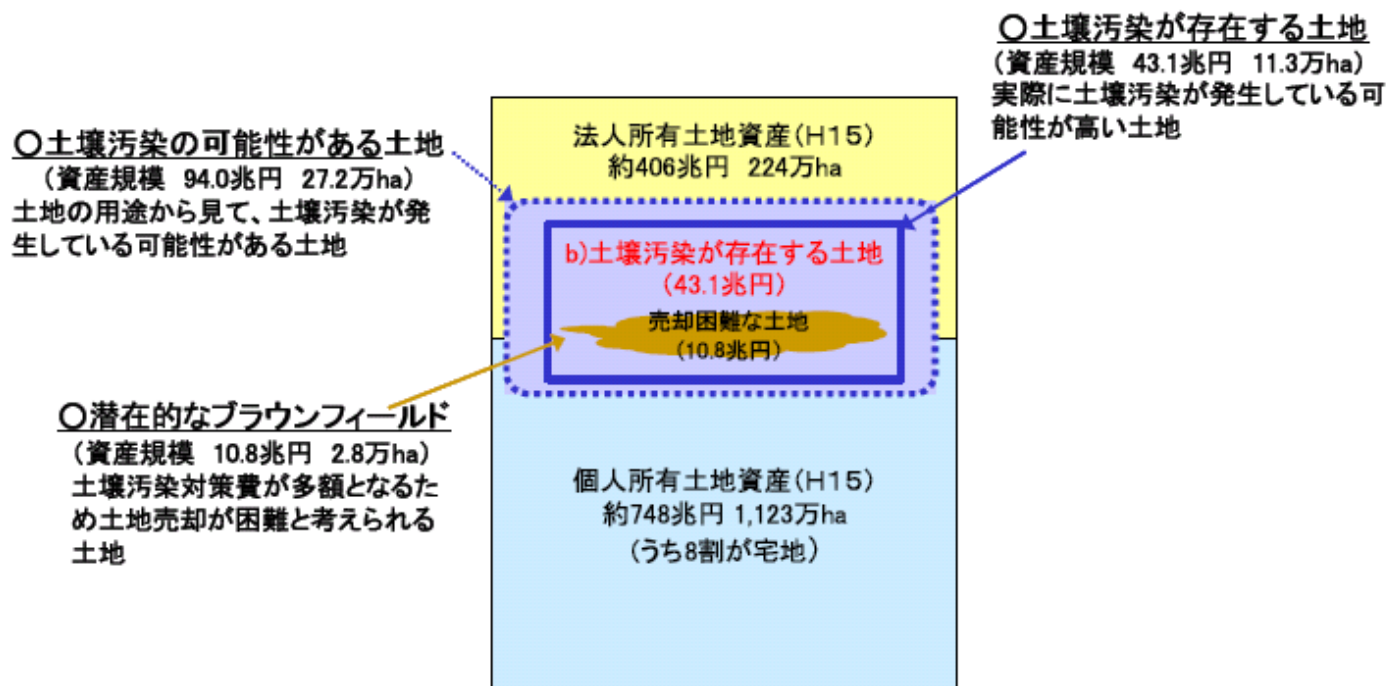
安全・安心な居住環境の実現  
被害発生抑制・軽減

- 地域特性に応じた総合的な土地の安全性に関する情報による安全性の確認
- 土地が潜在的に保有しているリスクを考慮した土地取引、土地利用の実現
- 土地特性をきめ細かく踏まえた、災害に強いまちづくりの推進

# [図17] ブラウンフィールドの推定規模

土壤汚染対策が多額となるため土地売却が困難と考えられる潜在的なブラウンフィールドは、資産規模10.8兆円、面積2.8万haにのぼる

区分	説明	土地資産価値	面積
土壤汚染が存在する土地	土壤汚染のある可能性の高い土地	43.1兆円	11.3万ha
潜在的なブラウンフィールド	汚染対策費が多額のため売却が困難な土地	10.8兆円	2.8万ha



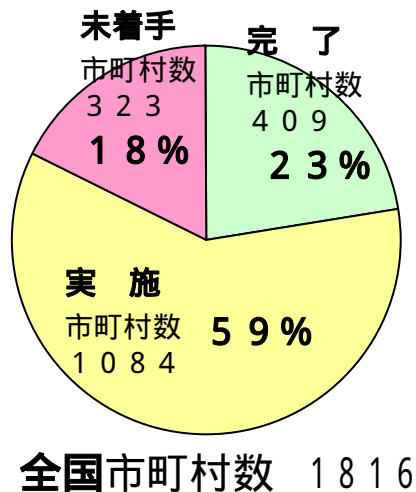
# [図18] 地籍調査の実施状況

地籍調査の実施状況は、平成19年度末で全国で48%、都市部では20%にとどまっている

## 地籍調査の進捗状況（平成19年度末現在）

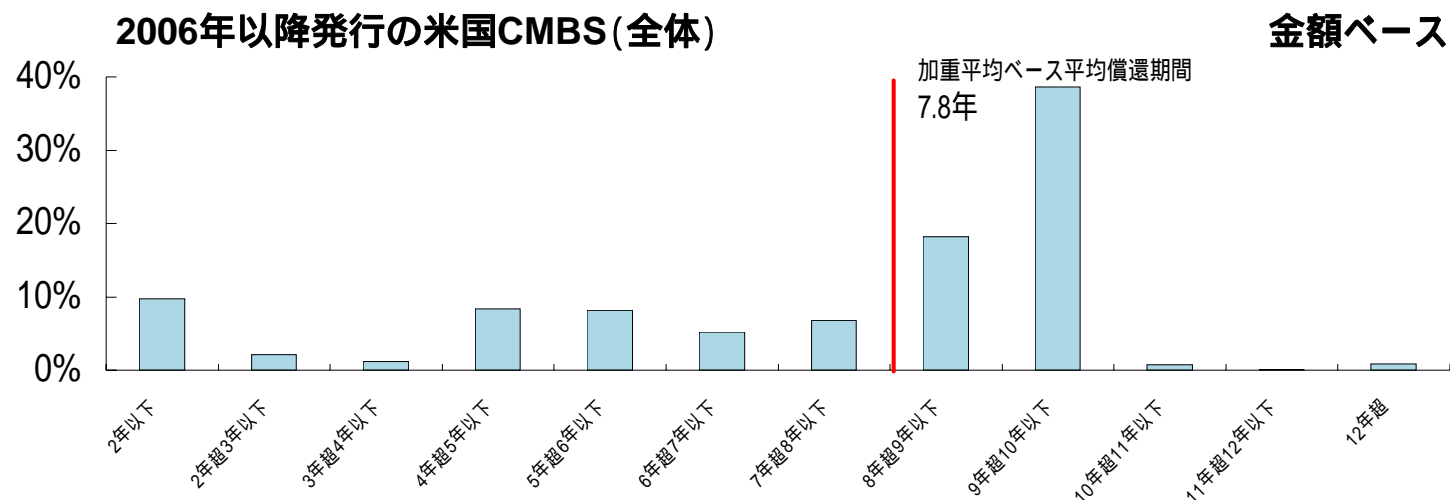
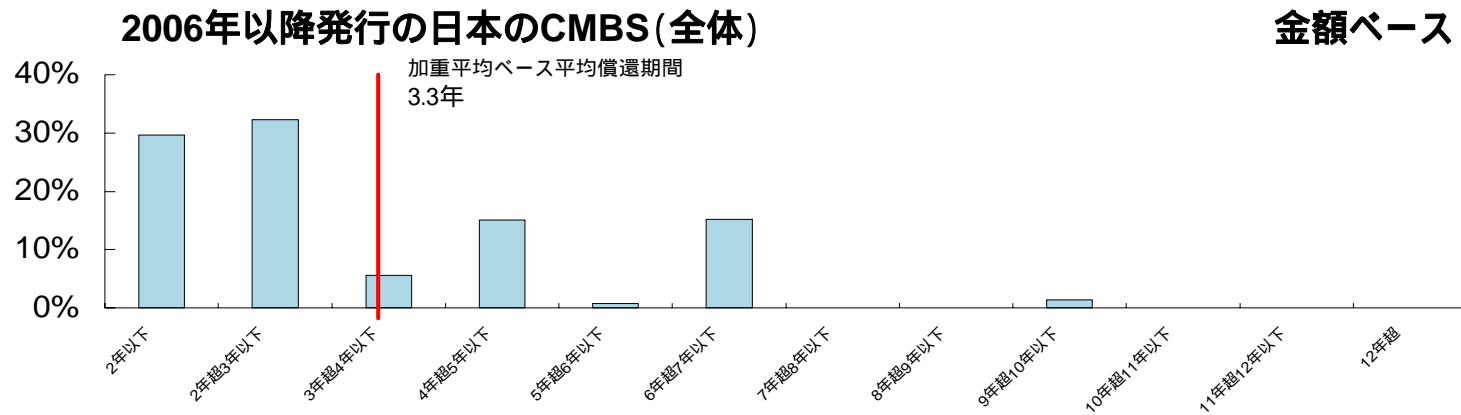
	対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )	進捗率(%)
全 体	286,200	136,932	48
都 市 部 ( D I D )	12,255	2,434	20
D I D 以 外 の 宅 地	17,793	8,918	50
農 用 地	72,058	50,485	70
林 地	184,094	75,095	41

## 地籍調査の着手状況（平成19年度末現在）



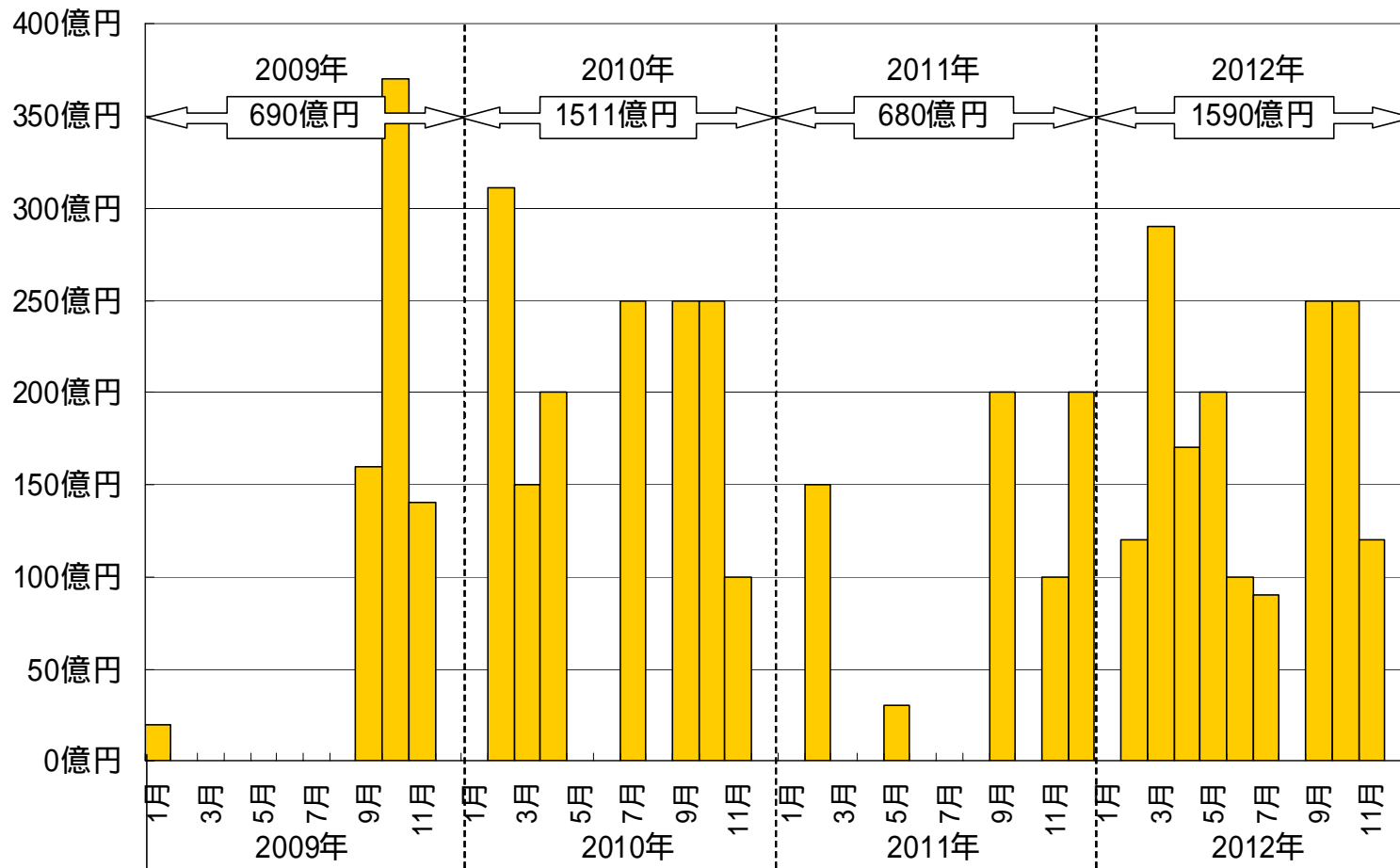
	市町村数	比率
地籍調査着手	1,493	82%
うち、全域完了	(409)	(23%)
調査実施中	(717)	(39%)
休止中	(367)	(20%)
地籍調査未着手	323	18%
合計	1,816	100%

CMBSの平均償還期間は米国の平均7.8年に対して、我が国は3.3年にとどまっている



# [図20] Jリートへの投資法人債の償還スケジュール

国際的な信用収縮の流れの中で、Jリートへの投資法人債の大量の償還が予定されている



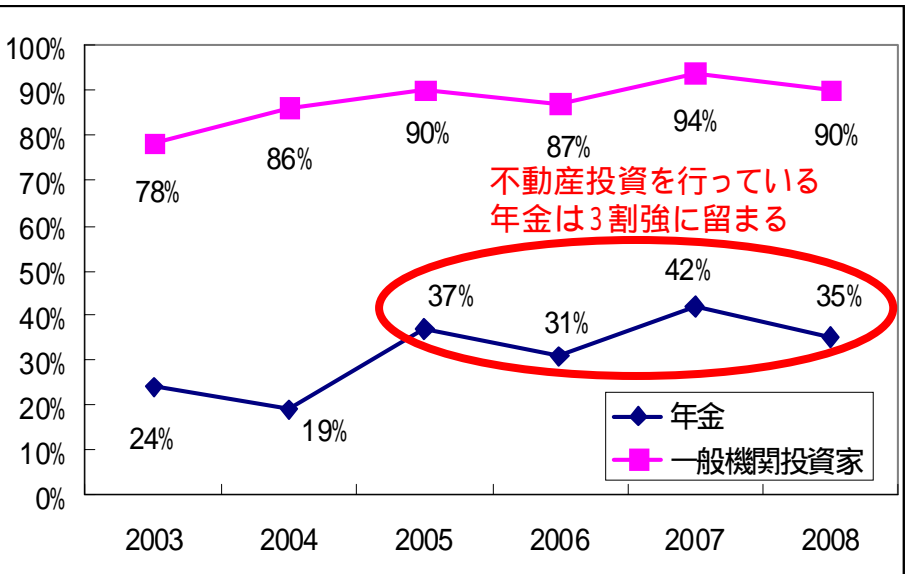
2008年12月末時点

資料：第4回「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」資料

# [図21] 年金の不動産投資の状況

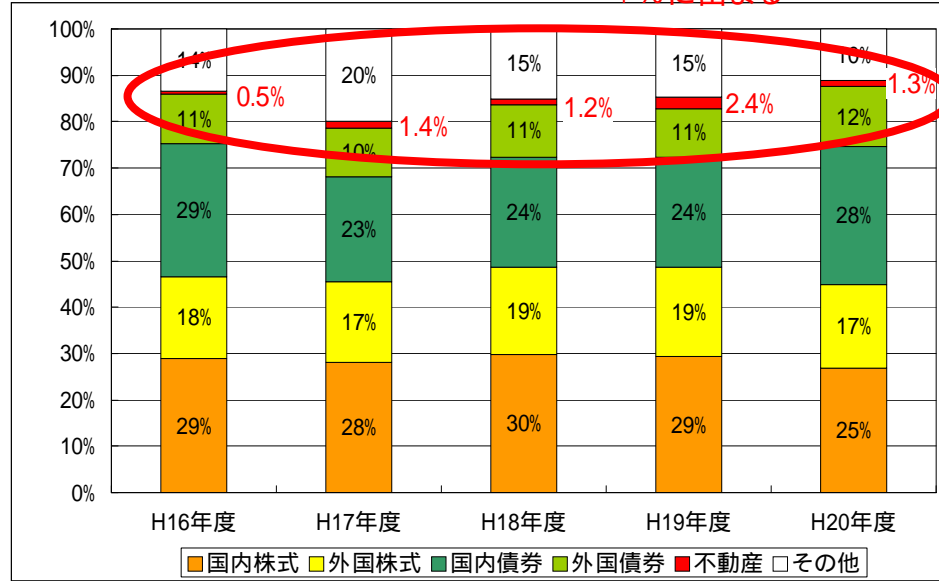
不動産投資を行っている年金は3割強に留まっており、年金の不動産への資金配分も1%に留まっている

< 実物不動産か不動産証券化商品に投資を行っている年金の割合 >



資料: 『第8回 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査報告書』 ARES(2008年7月)より

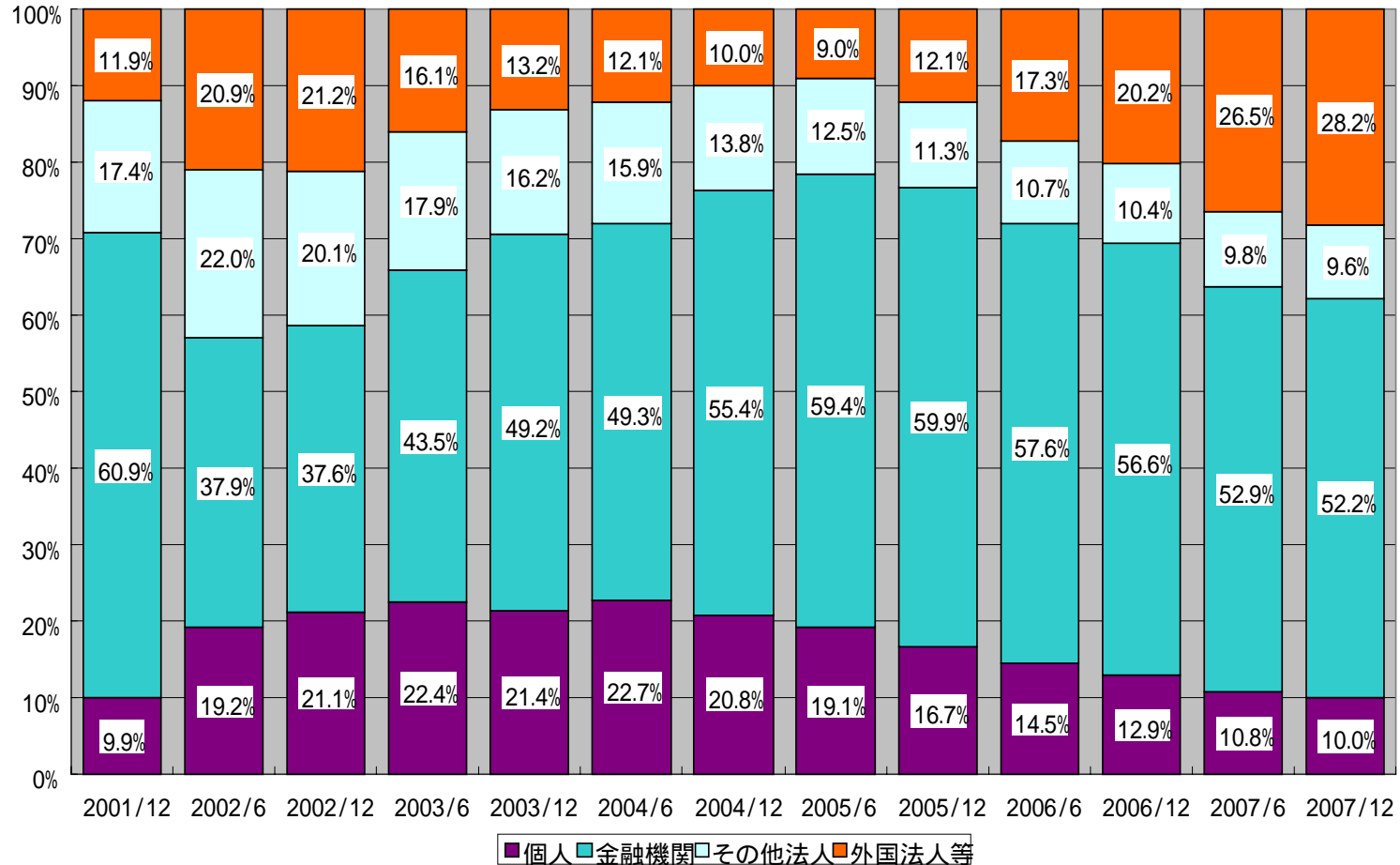
< 年金の資産配分 > 不動産への資金配分は1%に留まる



資料: 『第8回 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査報告書』 ARES(2008年7月)より

# [図22] Jリート投資家層の推移

Jリートについては、一時、個人投資家層の拡大が見られたが、近年、停滞が続いている

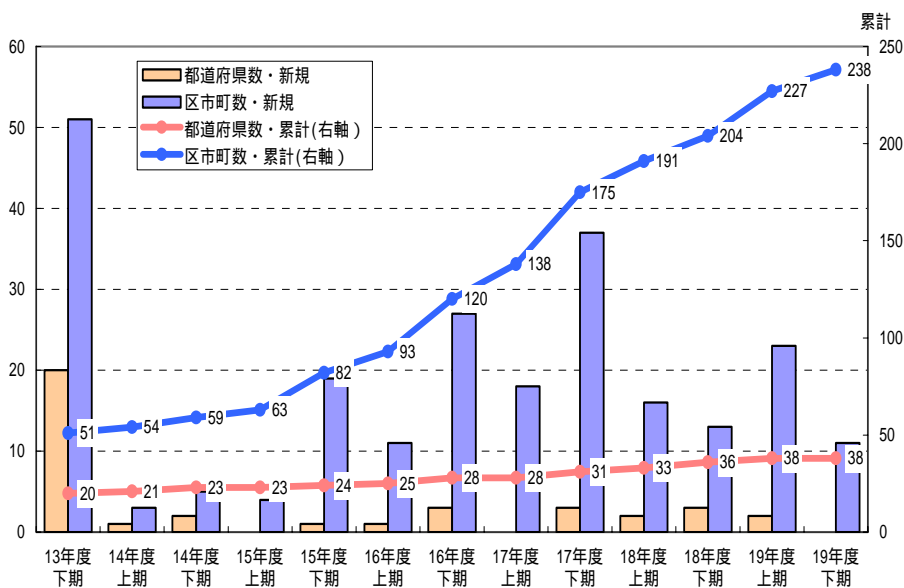


資料: 各運用会社資料から大和総研作成

# [図23] 地方における不動産証券化

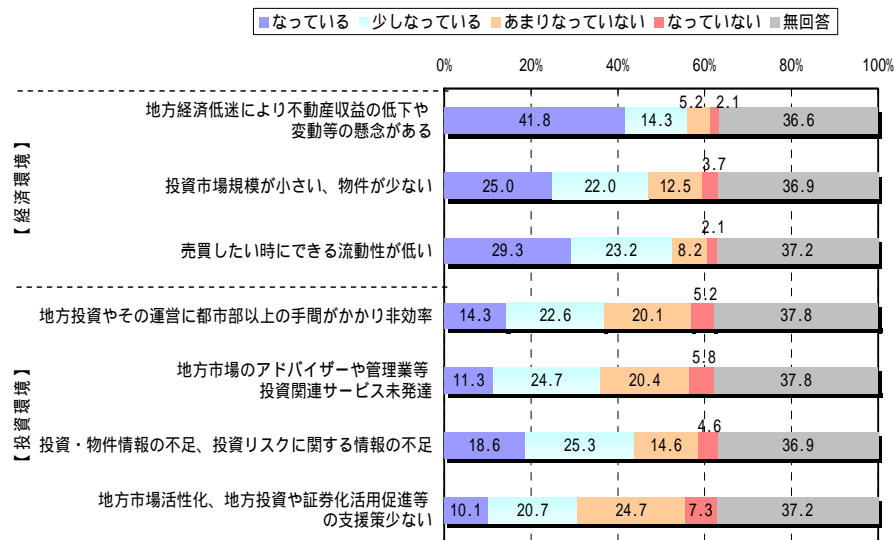
Jリートによる地方物件の取得の増加など、地方への不動産投資の拡大が見られたものの、地方の経済環境、情報や人材等の投資環境面で制約があるとされている

### Jリート取得物件の所在都道府県数と区市町数の推移



資料：(株)都市未来総合研究所

### 地方への不動産投資の阻害要因



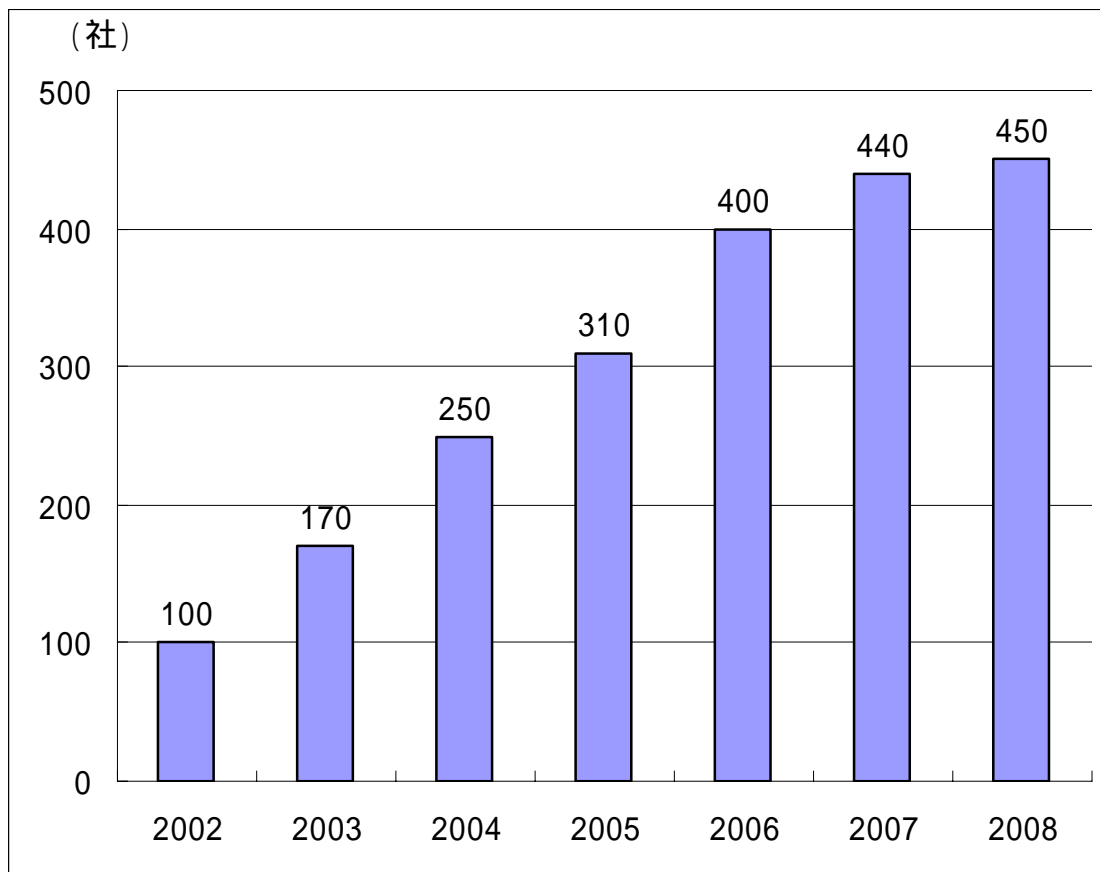
資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成19年度)



## [図24] プロパティマネジメント事業者数の推移

不動産証券化市場の拡大に伴い、プロパティマネジメント業務等の不動産関連ビジネスが拡大

PM事業者数の推移

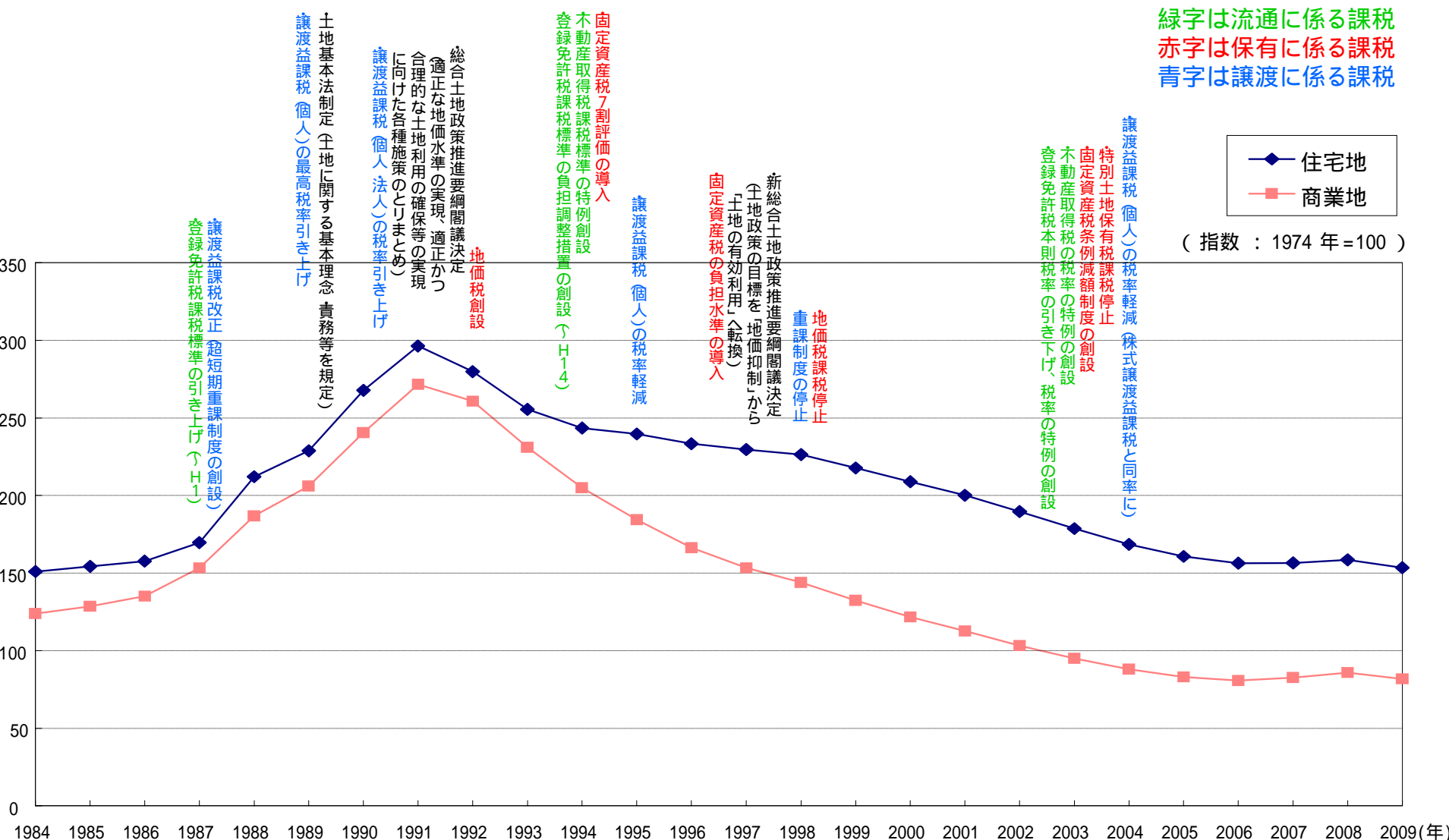


(出所) 総合ユニコム「月刊プロパティマネジメント」より住信基礎研究所作成

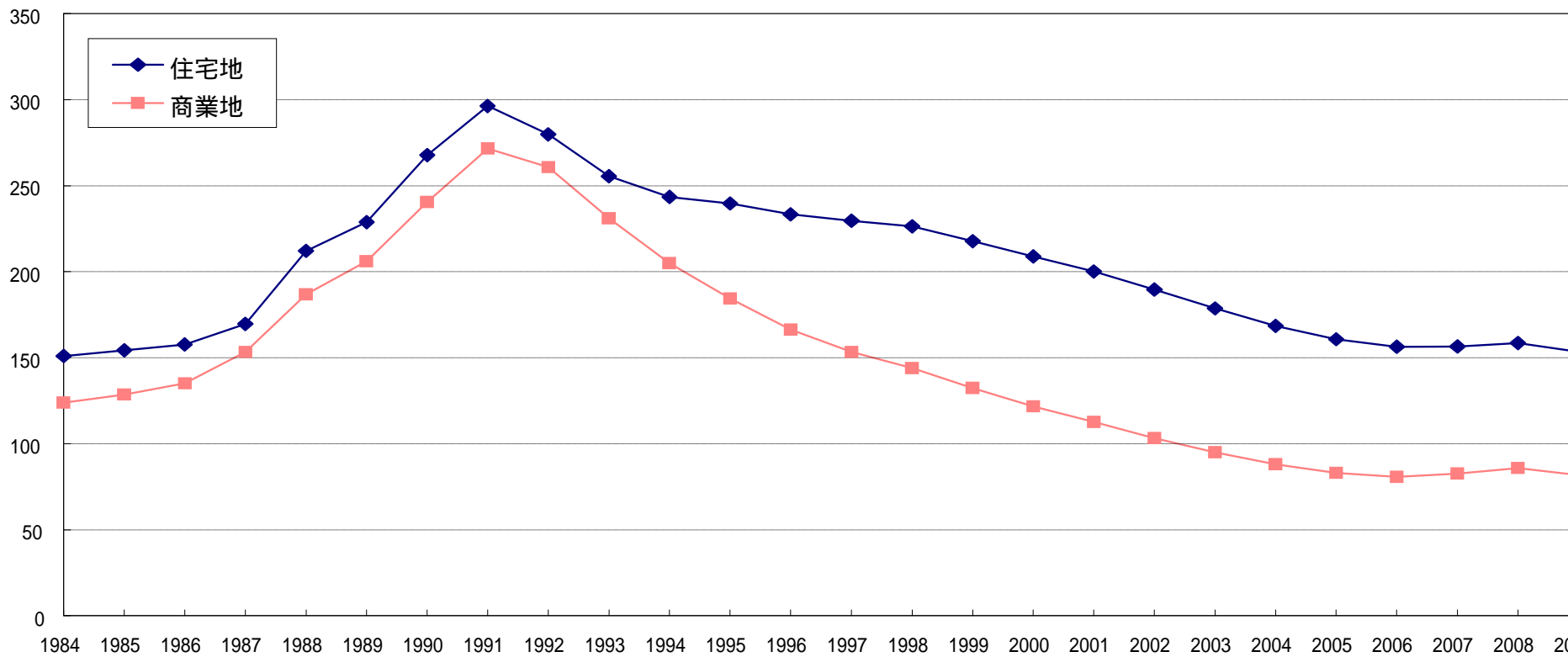
(注) 総合ユニコムがプロパティマネジメント事業者総覧アンケート発送数を元に推計したもの

# [図25] 土地税制の変遷

土地税制については、かつては「土地神話」を前提として地価高騰に対処するための課税強化が行われてきた



( 指数 : 1974 年 = 100 )

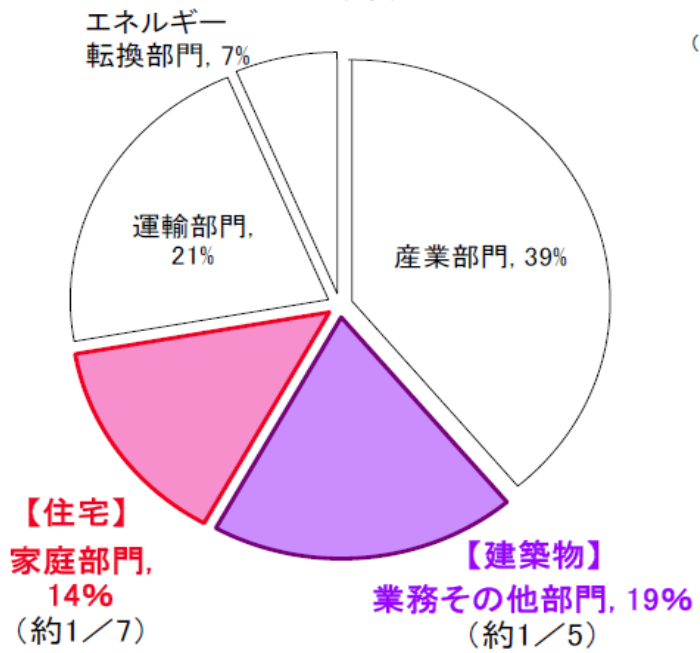


# [図26] CO2の排出量の部門別構成

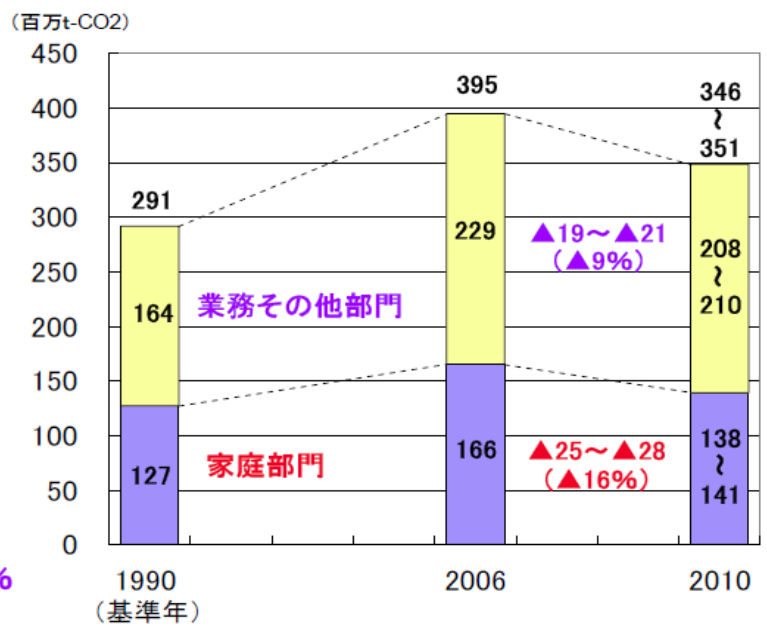
我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅・オフィスからの排出量は、全排出量の3分の1を占めている

2006年度の「家庭部門」、「業務その他部門」のCO2排出量は、1990年比でそれぞれ+30.0%、+39.5%増加。2010年度目標達成のためには、それぞれ約25～28百万t-CO2で、約19～21百万t-CO2の削減(2006年度比でそれぞれ16%、9%)が必要。

●エネルギー起源CO2排出量の部門別構成比 (2006年度)



●民生部門(家庭部門・業務その他部門)のCO2排出量の削減見通し



出典: 国土交通省社会資本整備審議会・建築環境部会資料

# [図27] 環境不動産の開発事例

省エネ効果の高い建築物や屋上緑化など、地域環境の向上をもたらす不動産の事例が増加

三菱地所では東京の「大丸有地区(東京都千代田区丸の内地区)」でヒートアイランド対策や省エネ対策を視野に入れた不動産開発を実施している(図1参照)

2007年3月に竣工した東京ミッドタウンは、建設にあたって「屋上緑化」、「省エネ」、「節水」等の環境に加え、さらに「緑のネットワーク」の形成を図ることで「都会における生物多様性の保護」も考慮している(図2参照)。



図1 「大丸有地区」

出典:三菱地所株式会社ウェブサイト

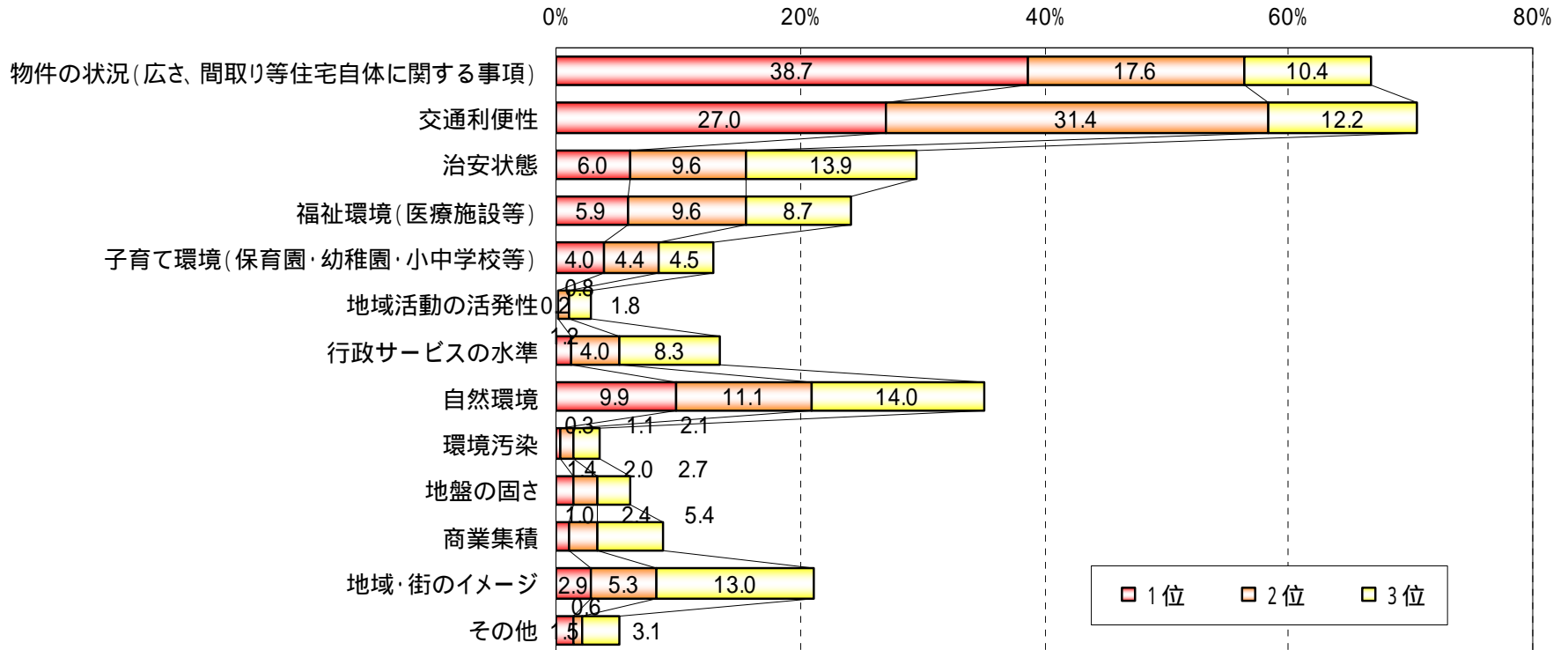


図2 東京ミッドタウン全景

出典:東京ミッドタウンウェブサイト

# [図28] 居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)

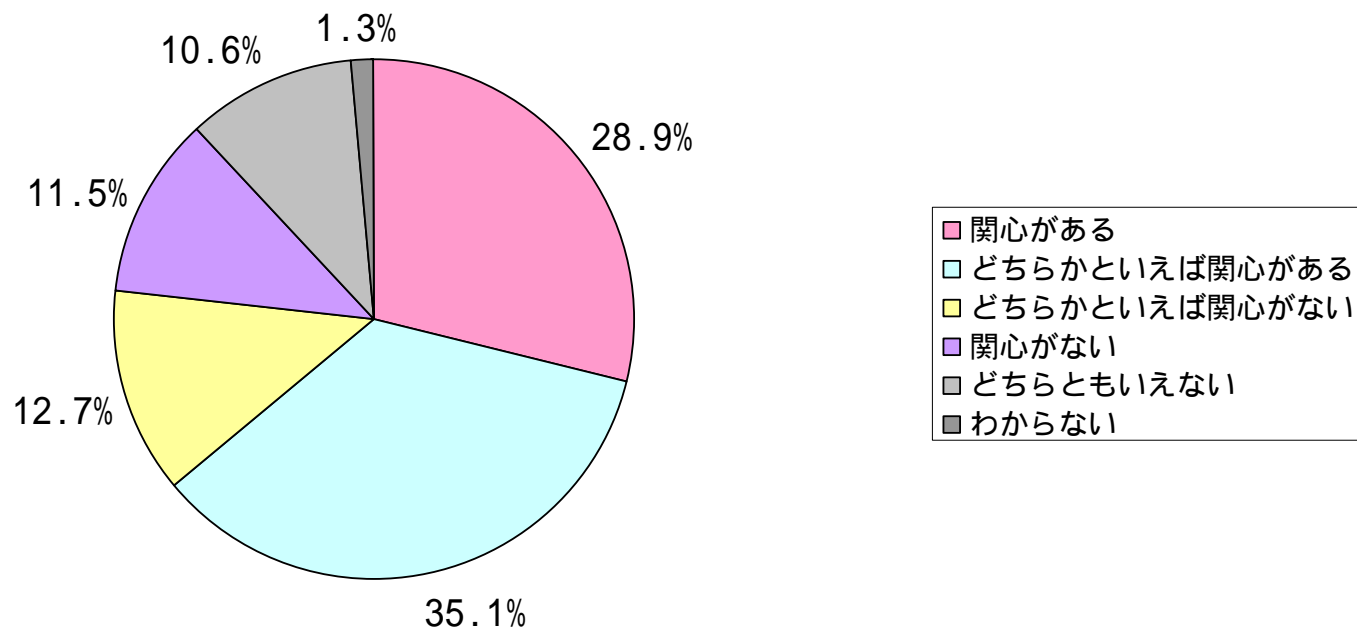
災害・健康に関する安全性、地域の治安や住宅のセキュリティ・防犯対策などの安全・安心価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

## [図29] 街並みや景観の向上・保全への関心

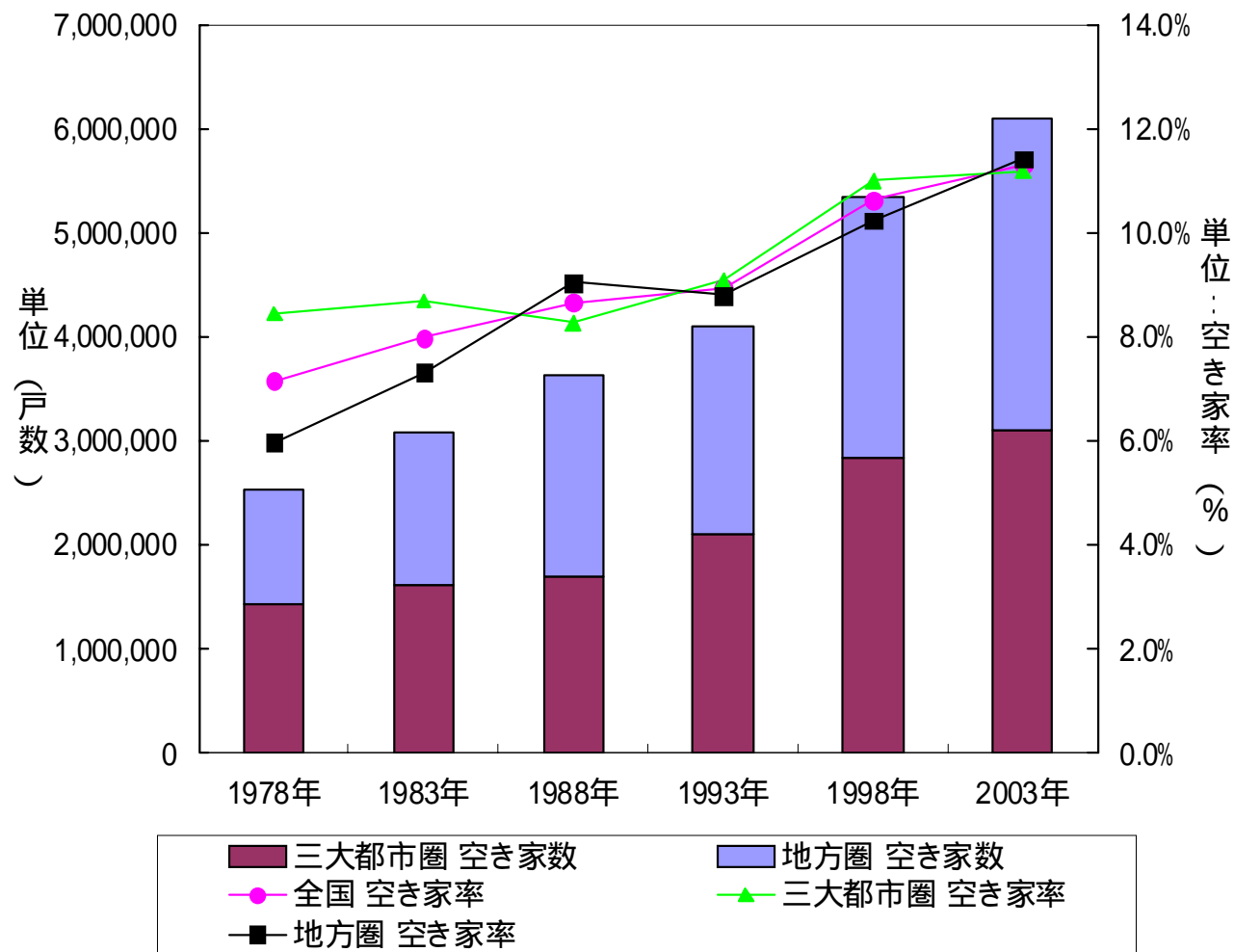
景観・街並み等の価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

# [図30] 空き家の推移

空き家数は都市圏・地方圏の両方で増加し、全国で600万戸にのぼっている(2003年現在)



資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成