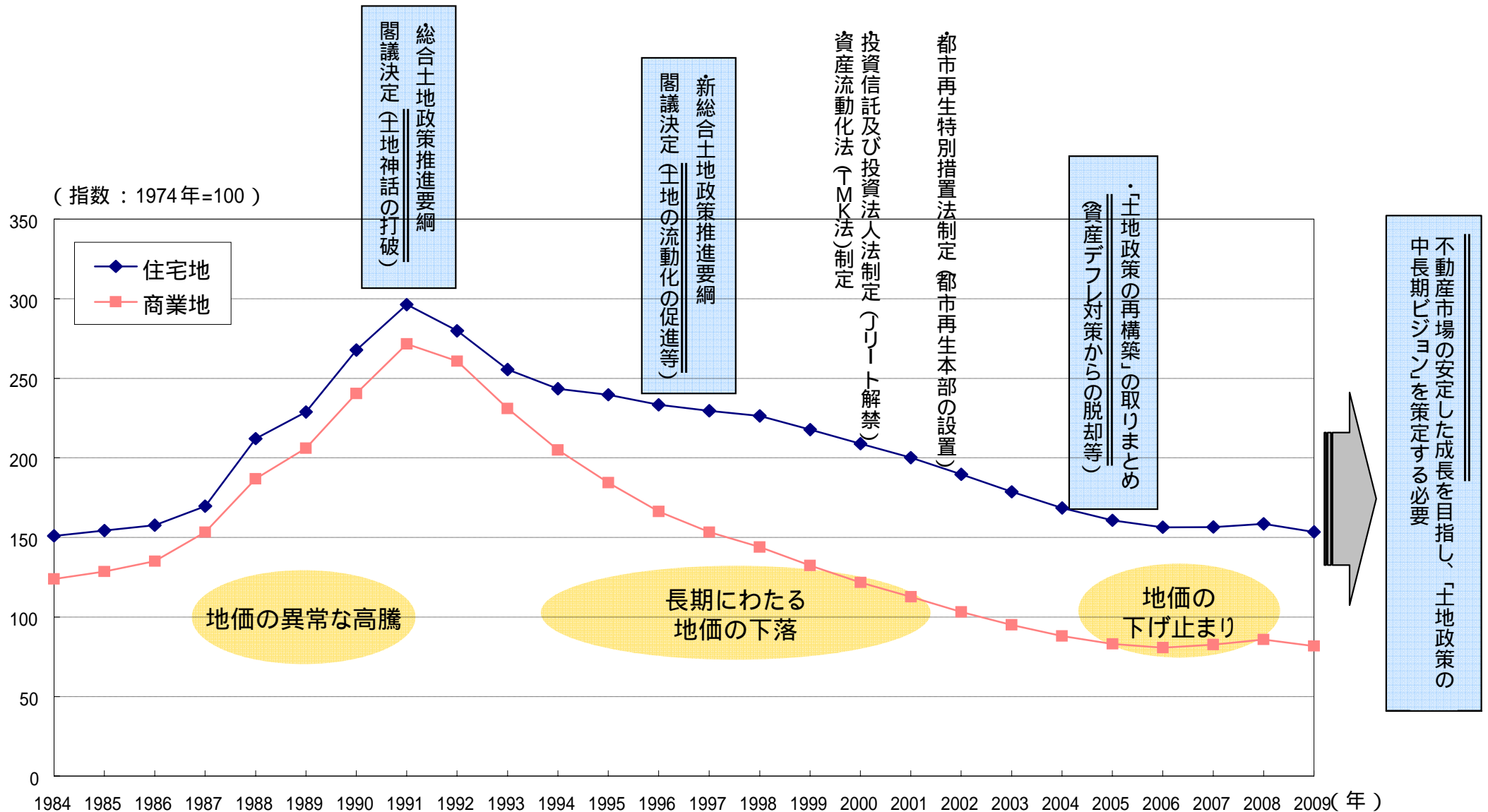


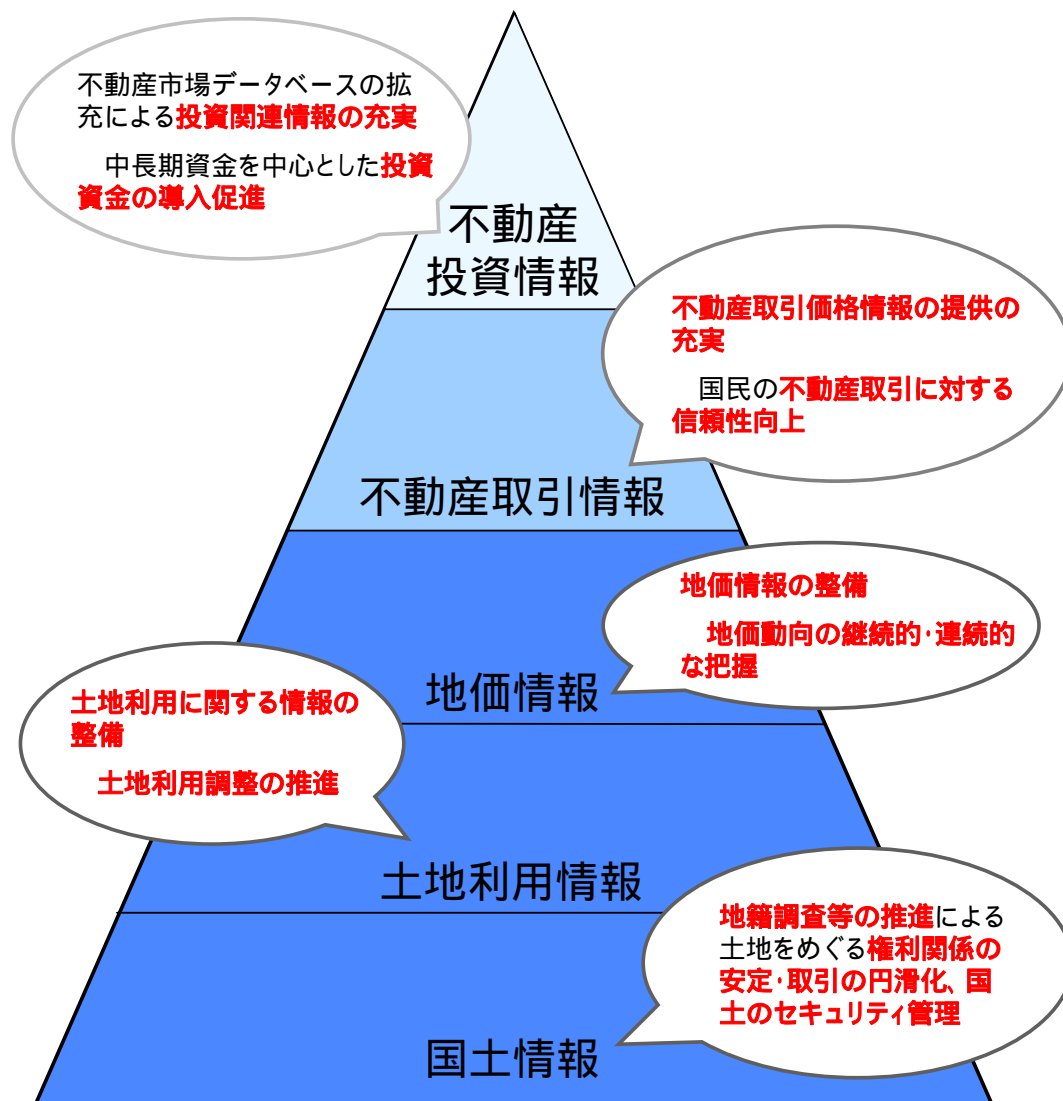
土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン) 図表データ

[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



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)
土地利用基本調査 (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

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

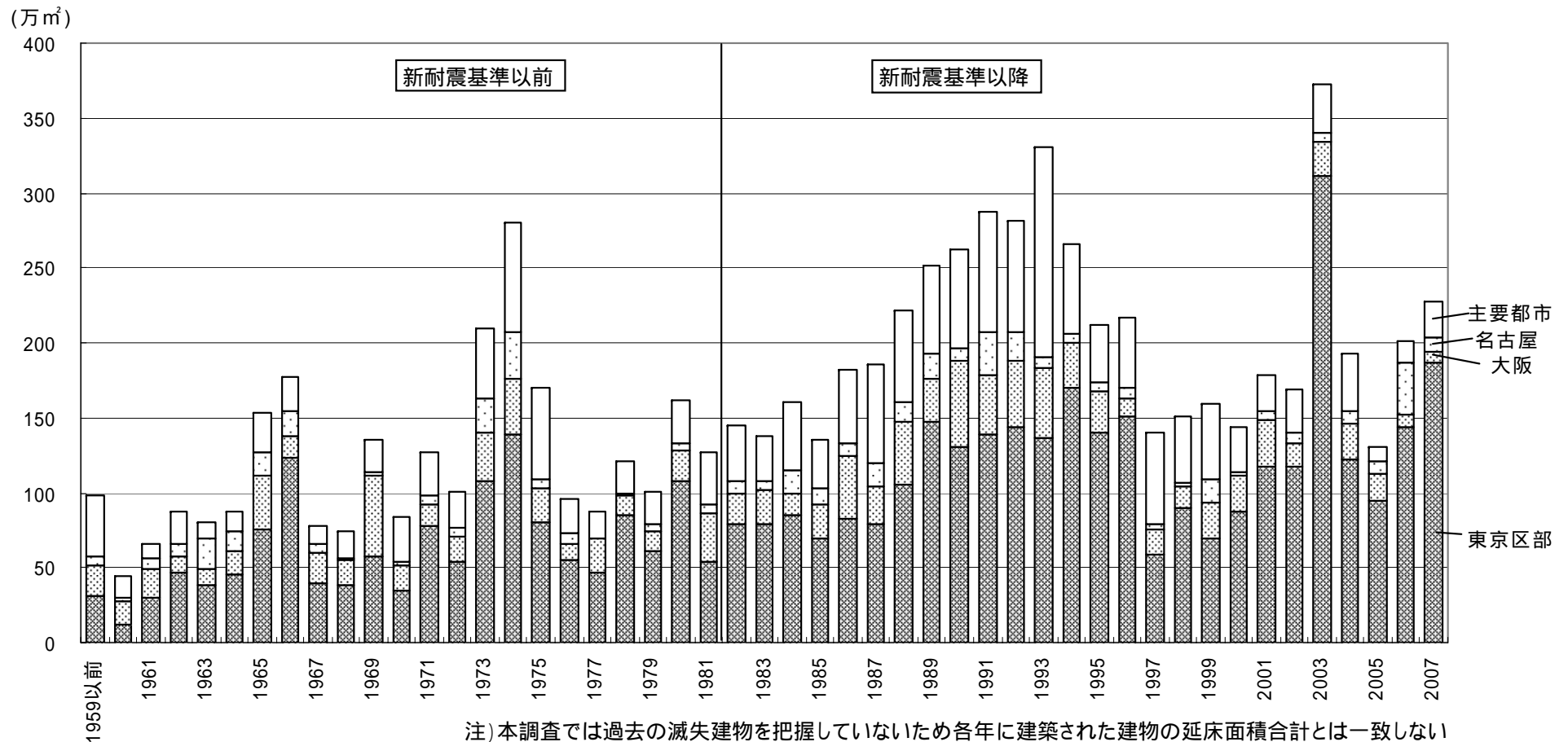
資料:国土交通省 平成20年度建設投資見通し - 概要とその要点 -

資料:内閣府 平成19年度国民経済計算確報

[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

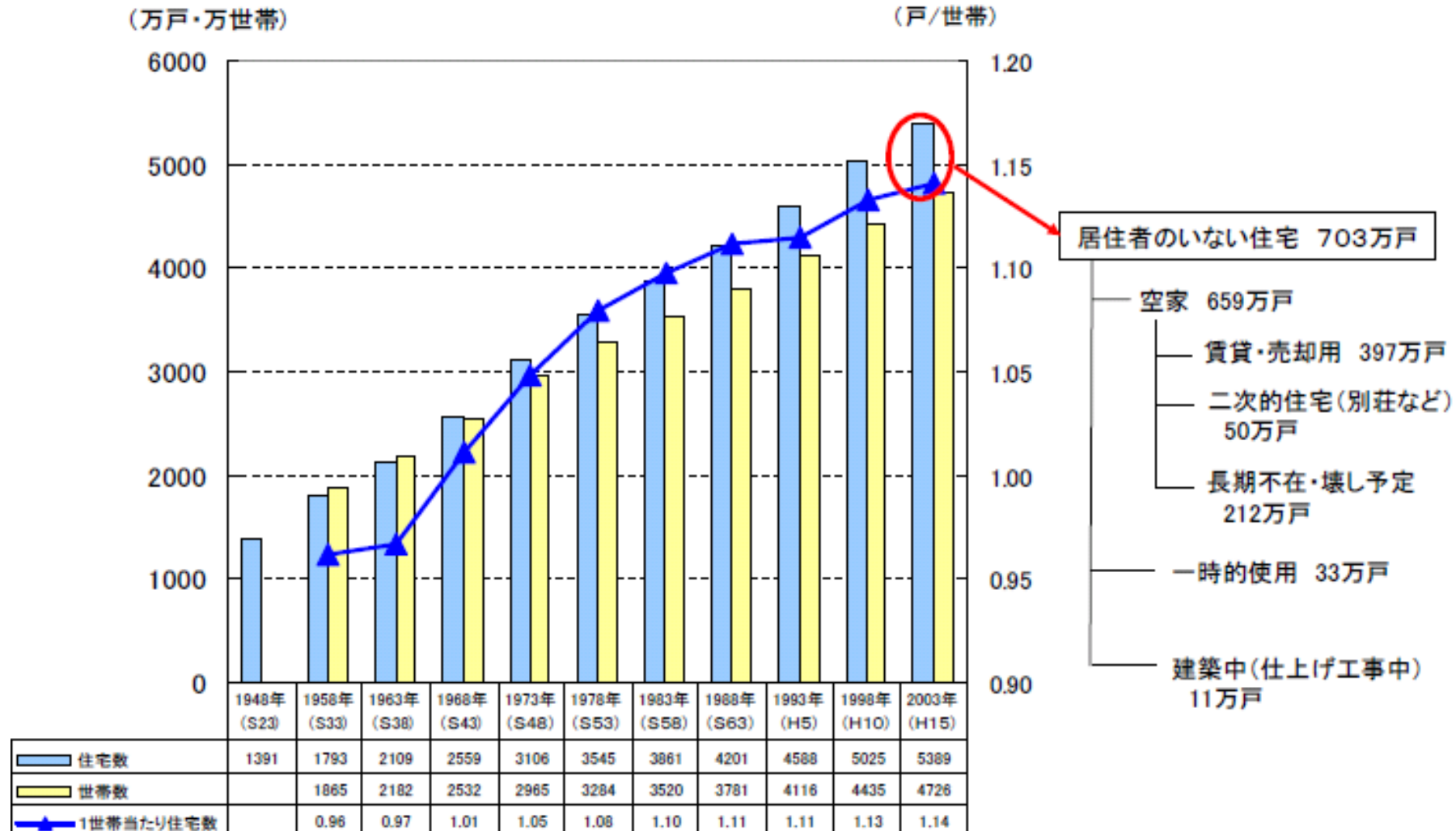
- ・新耐震基準(1981年)以前とその後のストックをみると、全都市では基準前が全体の32%(2,748万㎡)で、都市別にみると、東京区部は基準前が30%、大阪は基準前が38%、名古屋は基準前が41%と東京区部と比べて機能更新が遅れている。



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

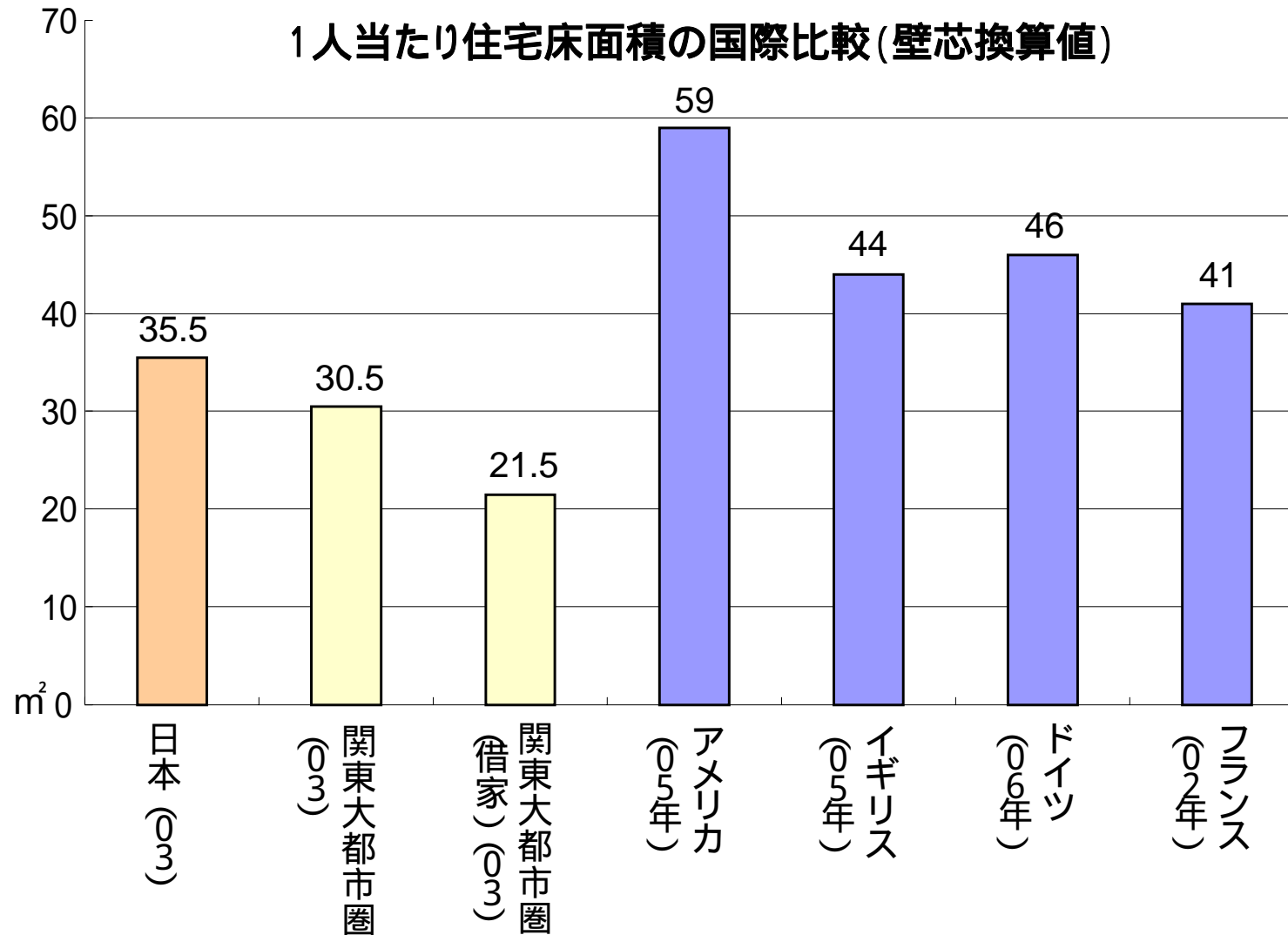


(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(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)

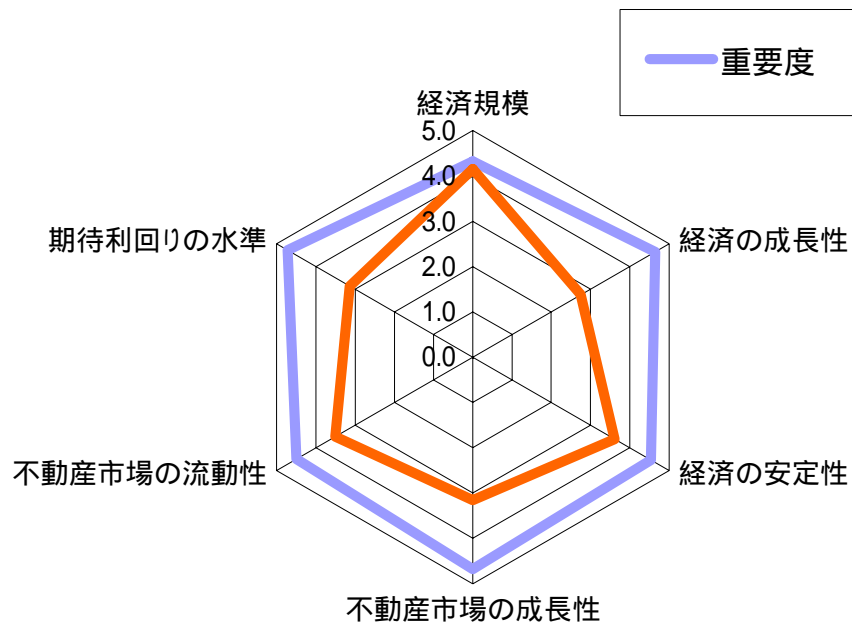
(注1) 床面積は、補正可能なものは壁芯換算で補正を行った。(米×0.94、独仏×1.10)

フランス: enquete Logemant 2002,insee

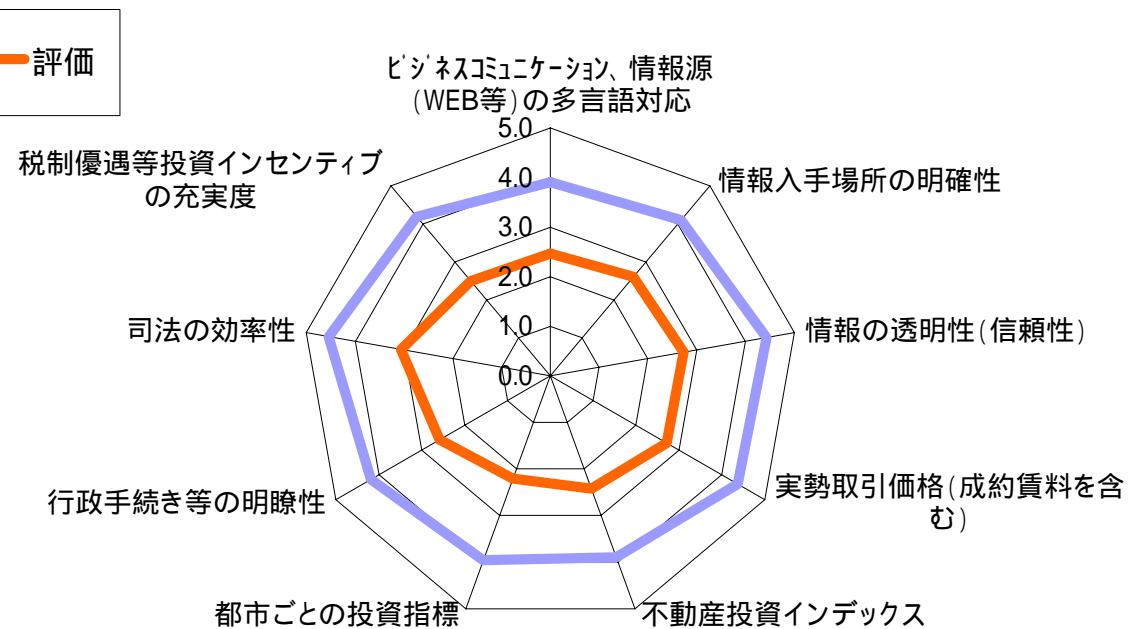
ドイツ: Federal Statistical Office Germany 2006

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】

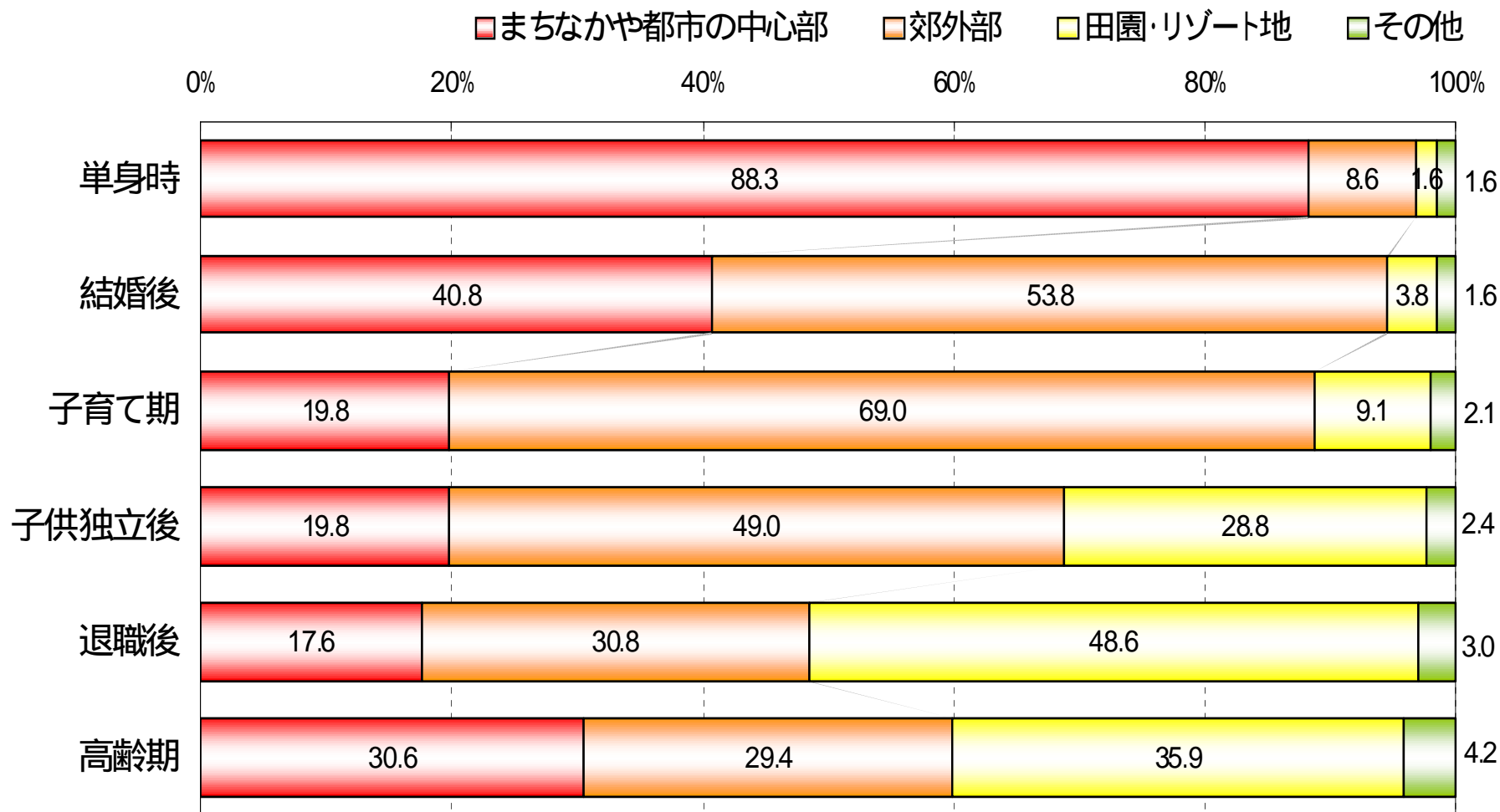


資料: 国土交通省「不動産市場の国際化の実態把握に関する調査」

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

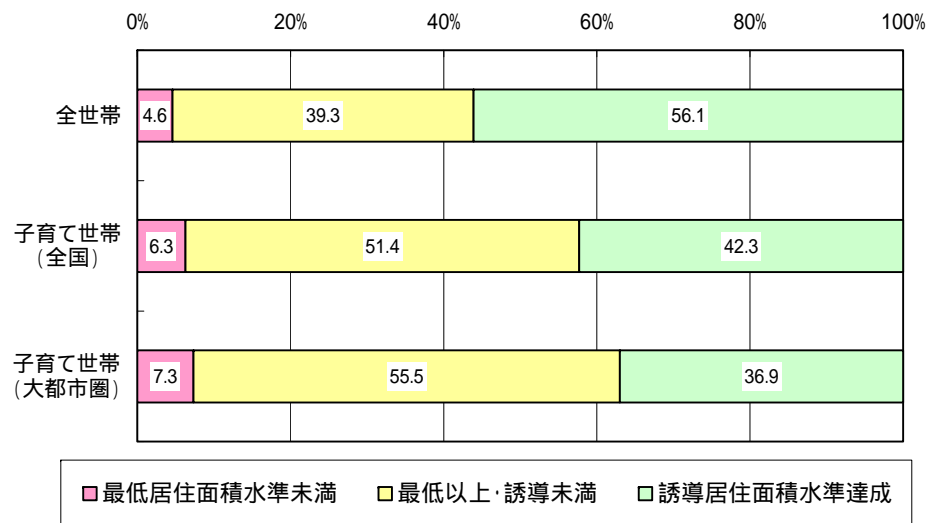


資料: 国土交通省「居住地域に関する意識調査」

[図9] 子育て世帯と高齢者世帯の住宅の状況

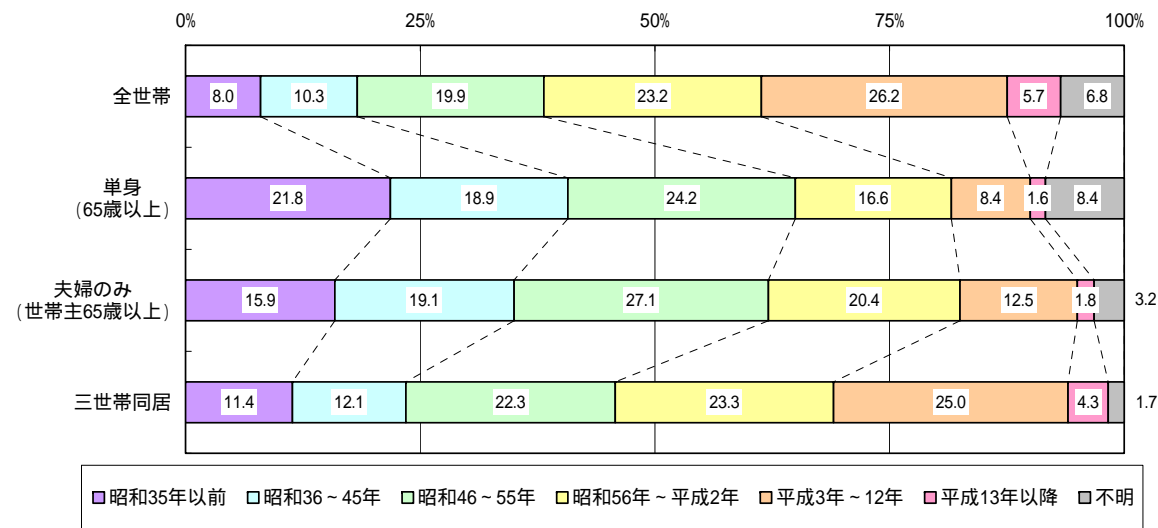
子育て世帯は、居住水準が低くなっている一方、高齢者世帯は、昔に購入した住宅に住み続ける傾向

子育て世帯の居住面積水準(新水準)達成状況



(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)より国交省推計

高齢者を含む世帯の現住宅の建築時期

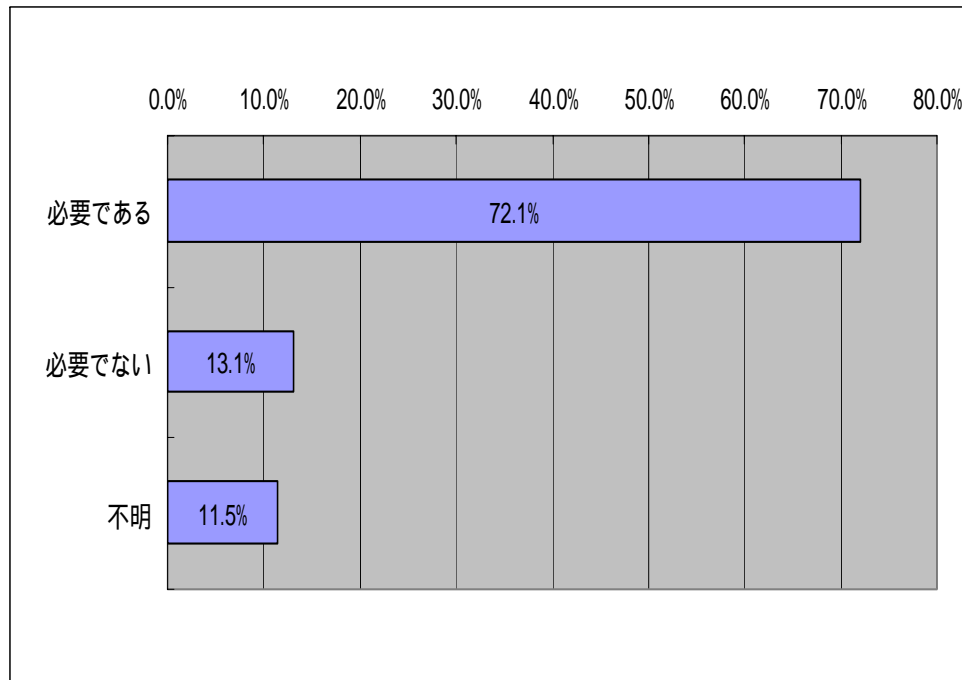


資料:「平成15年住宅需要実態調査」(国土交通省)

[図10] CRE・PRE戦略の必要性

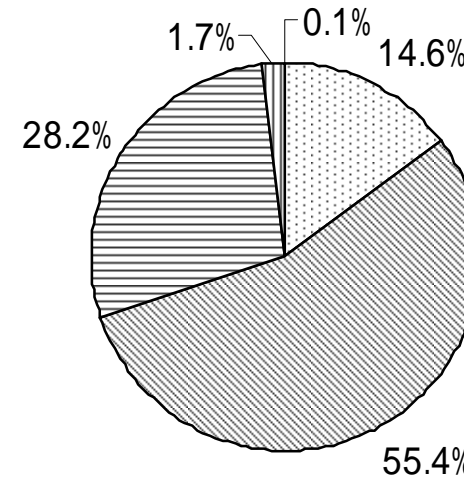
保有不動産の合理的な取得・管理・処分等の必要性を感じる企業、地方公共団体は多数にのぼる

【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

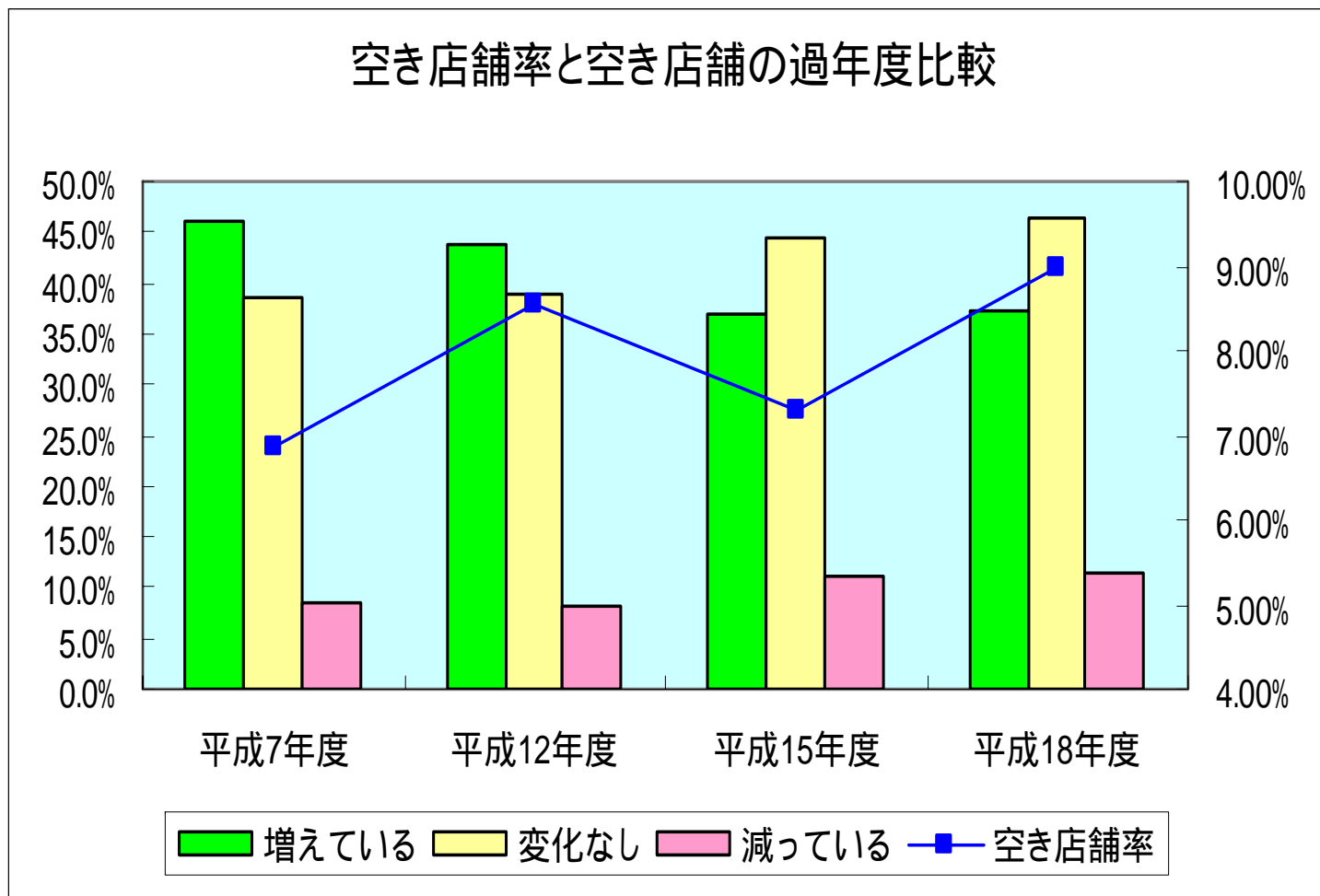
【地方公共団体の保有不動産の合理的な所有の必要性】



- 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

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

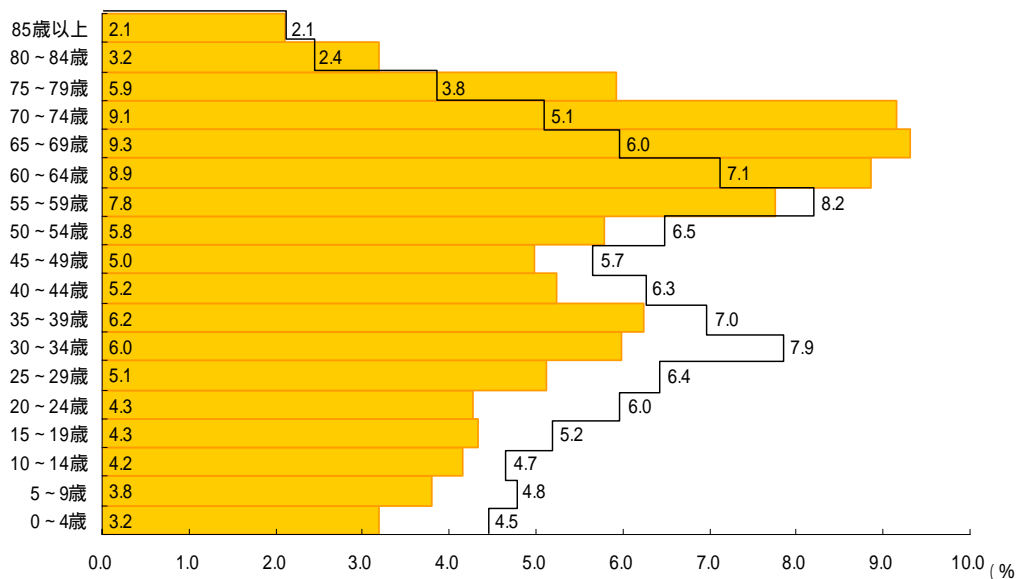


[図12] ニュータウンの高齢化の現状

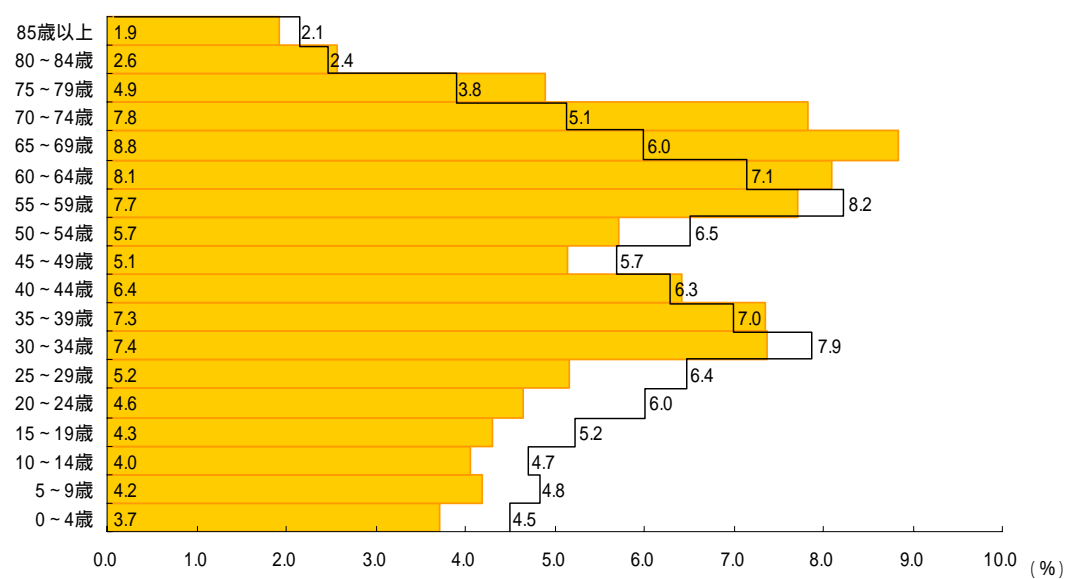
昭和40年代頃に事業着工された大都市郊外のニュータウン等では、居住者の高齢化が進展

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>



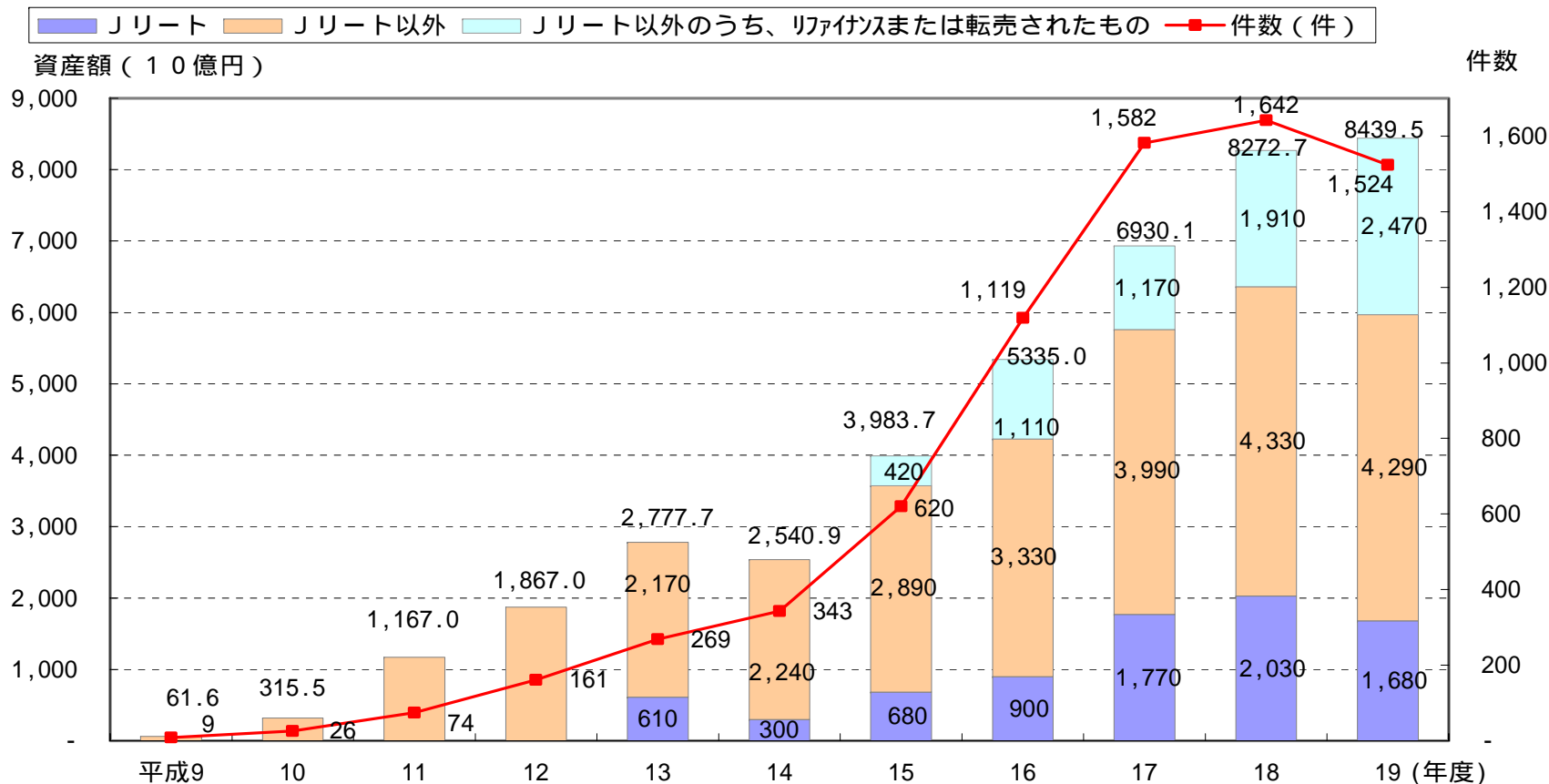
<千里ニュータウン>



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。

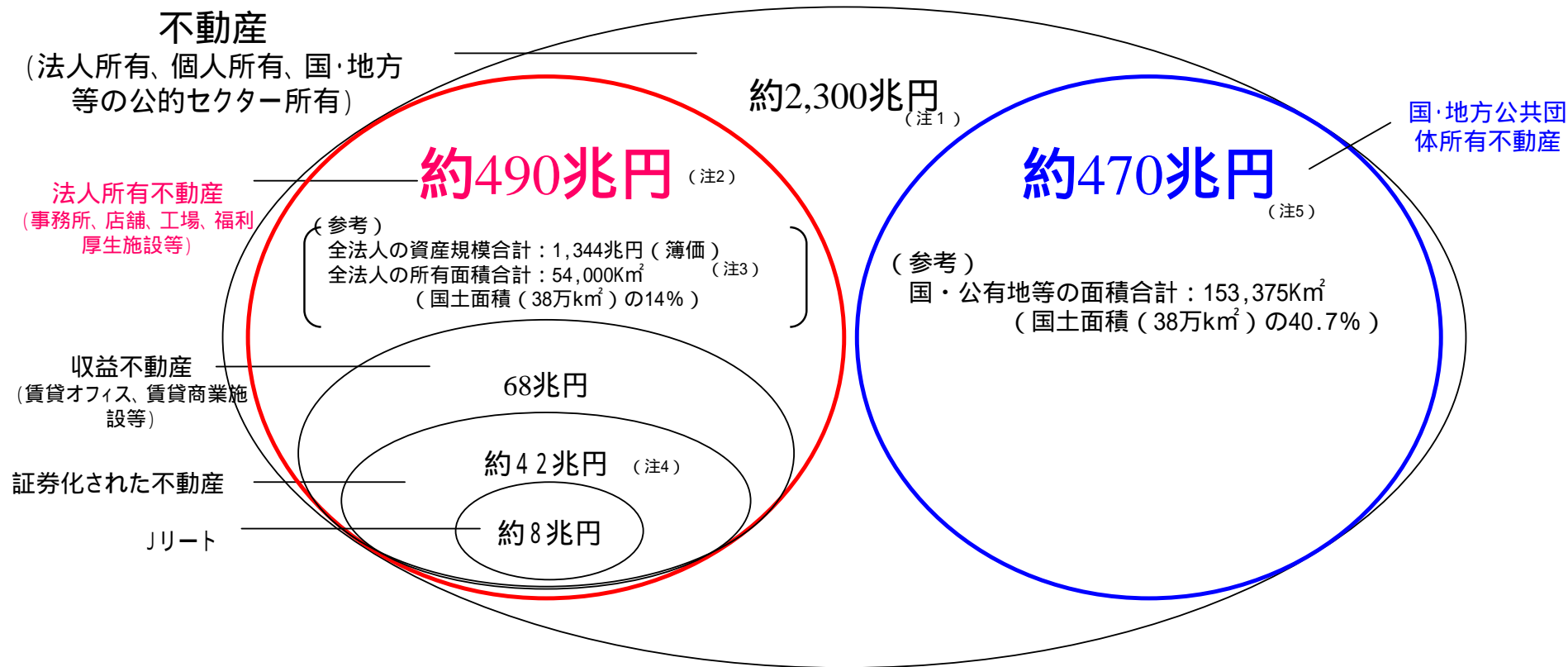
注3: Jリートについては、投資法人を1件としている。

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」、「J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560,000件、Webアクセス数は約8,100万件(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

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 ² (m ² 単価)	面積 ² (m ²)	土地の形状	建物の用途	建物の構造	間取り	延床面積 ² (m ²)	種類	幅員(m)	方位	種類	市町	区画(㎡)	用途	権利率(%)	容積率(%)	用途	用途	用途	用途	
61	中央区日本橋	商業地(建付地)	¥320,000,000		165	ほぼ長方形	住宅、事務所、倉庫	SRC				幅約55m	11	北西	区道	日本橋	2	商業	80	500				
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				幅約65m	8	南	区道	八丁堀	3	商業	80	500				
63	中央区日本橋	商業地(建付地)	¥130,000,000		85	長方形	事務所	RC				幅約63m	6	北西	区道	日本橋	3	商業	40	500				
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				幅約22m	7	南西	区道	京橋	1	商業	80	700				
65	中央区銀座	商業地(建付地)	¥550,000,000		60	長方形	店舗	RC				幅約63m	8	北西	区道	新橋	3	商業	80	700				
66	中央区銀座	商業地(建付地)	¥200,000,000		75	ほぼ長方形	店舗	W				幅約63m	2	北西	区道	新橋	4	商業	80	700				
67	中央区新山	商業地(建付地)	¥300,000,000		85	台形	店舗	S				幅約33m	2	北西	区道	八丁堀	5	商業	80	700				
68	中央区銀座	商業地(建付地)	¥110,000,000		80	不整形	店舗	W				幅約63m	15	南西	区道	銀座	4	商業	80	500				
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				幅約62m	4	南西	区道	日本橋	3	商業	80	500				
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				幅約62m	8	南西	区道	日本橋	4	商業	80	500				
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				幅約64m	8	南西	区道	日本橋	1	商業	80	500				
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				幅約64m	8	南西	区道	日本橋	3	商業	80	500				
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				幅約64m	8	南西	区道	日本橋	1	商業	80	500				
74	中央区日本橋本町	商業地(敷地)	¥220,000,000	¥1,800,000	120	不整形																		
75	中央区	商業地(敷地)	¥160,000,000	¥1,500,000	105	長方形																		
76	中央区日本橋本町	商業地(敷地)	¥290,000,000	¥2,100,000	140	ほぼ長方形																		
77	中央区日本橋本町	商業地(敷地)	¥54,000,000	¥1,800,000	30	長方形																		
78	中央区日本橋本町	商業地(敷地)	¥340,000,000	¥1,400,000	250	不整形																		
79	中央区新山	商業地(敷地)	¥150,000,000	¥1,100,000	135	長方形																		
80	中央区日本橋本町	商業地(敷地)	¥1,200,000,000	¥6,700,000	175	ほぼ長方形																		

都道府県： 東京都

市区町村：

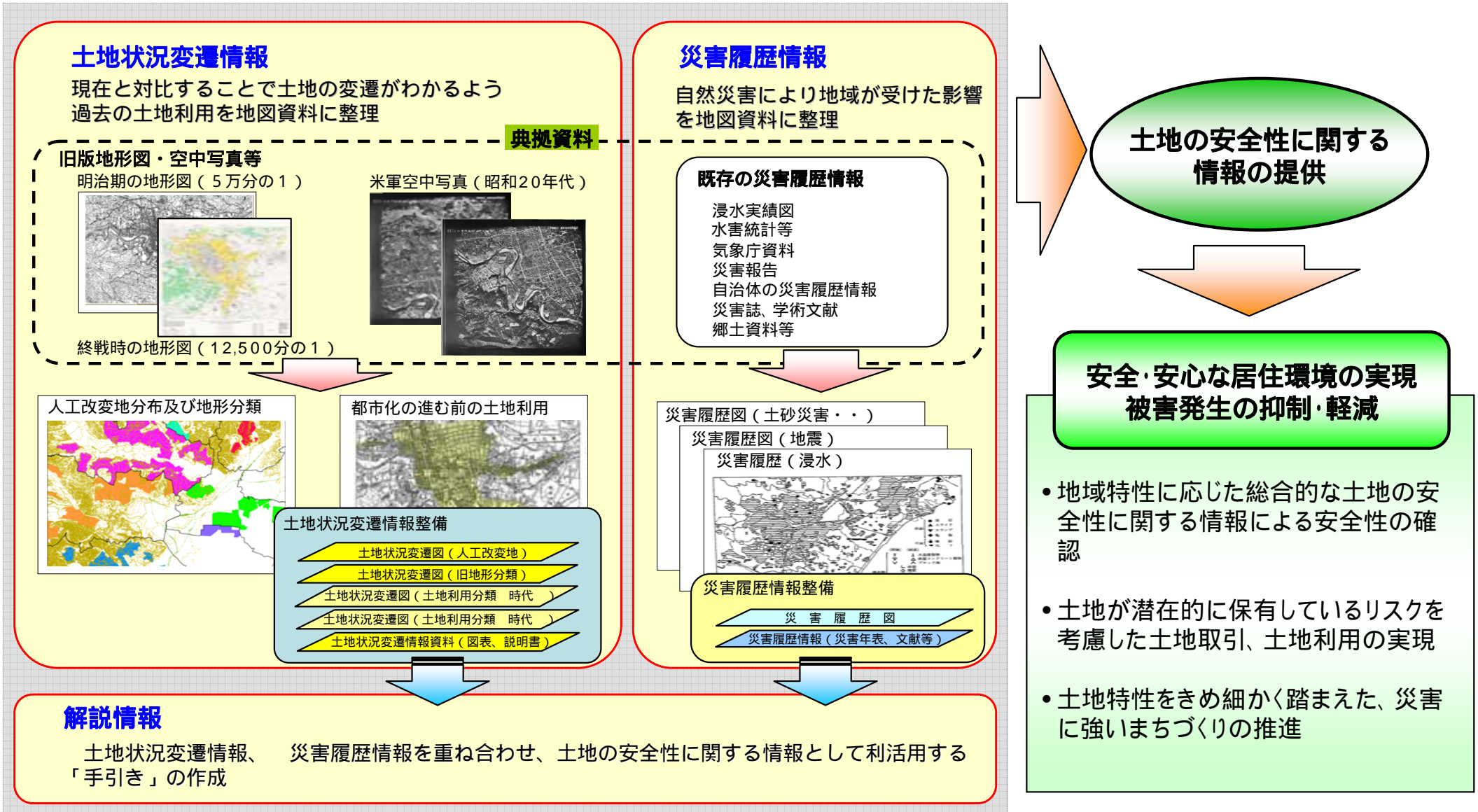
地区：

データ表示

この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承諾を得て、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

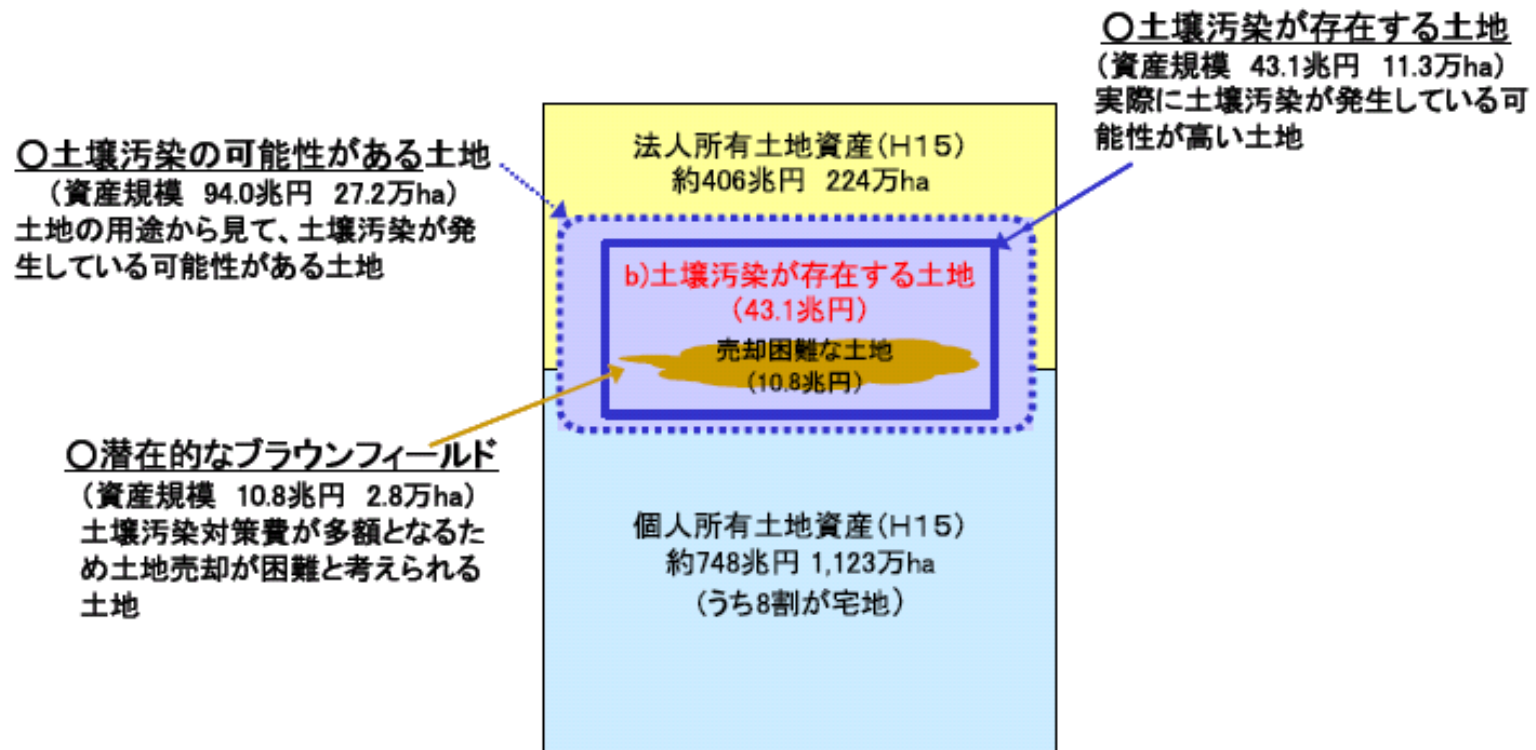
人口改变地の改变履歴や災害履歴など、土地の安全性に関する情報を整備・提供する必要性がある



[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



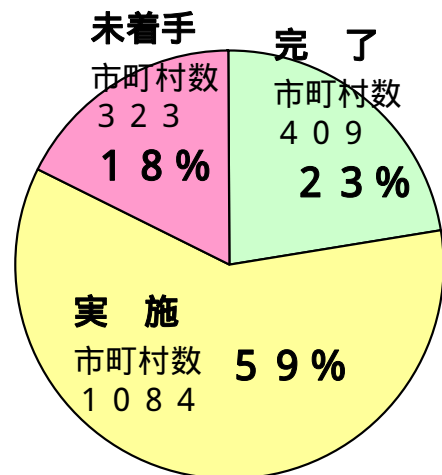
[図18] 地籍調査の実施状況

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 ²)	実績面積 (km ²)	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

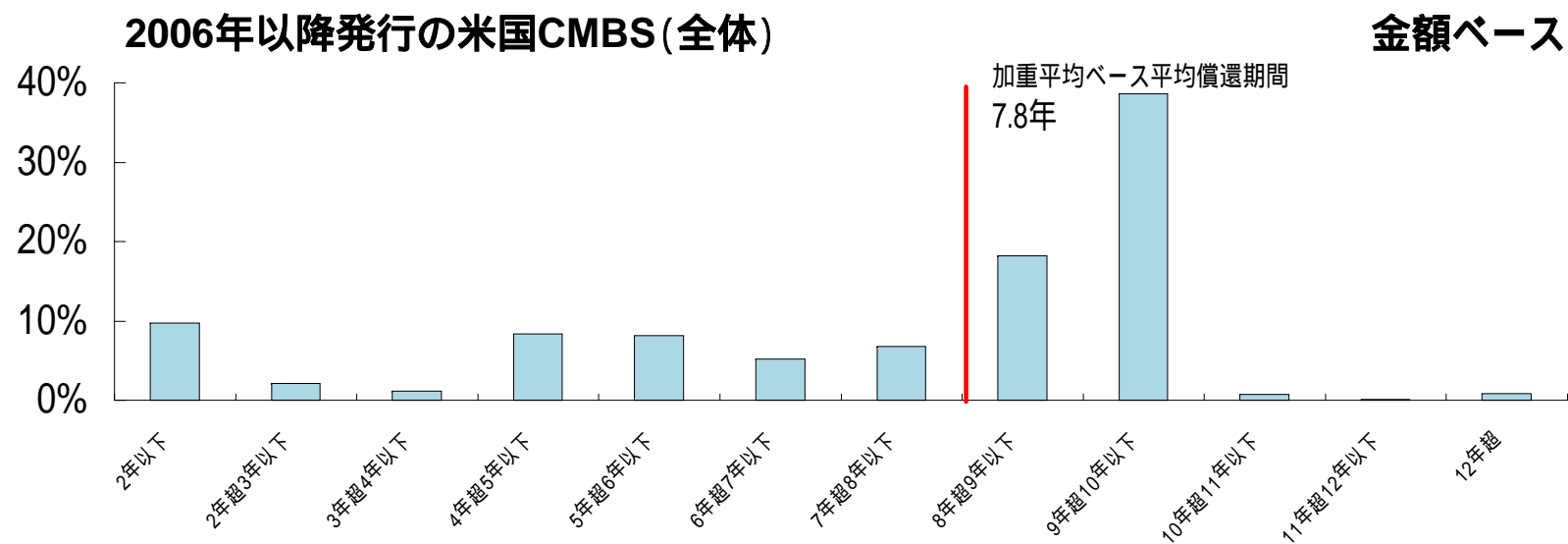
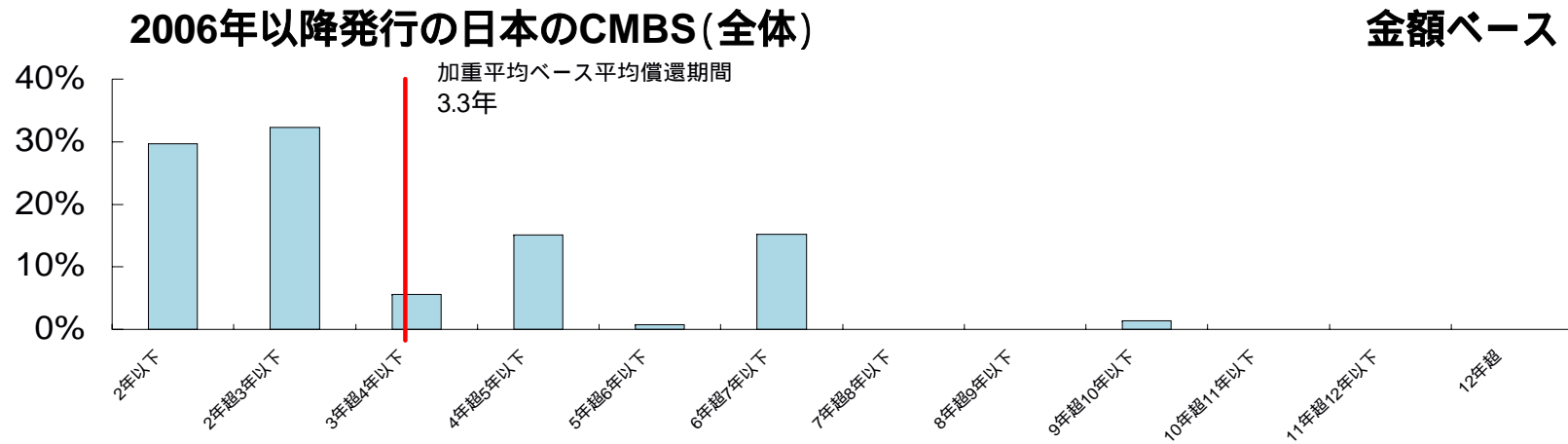
地籍調査の着手状況（平成19年度末現在）



全国市町村数 1816

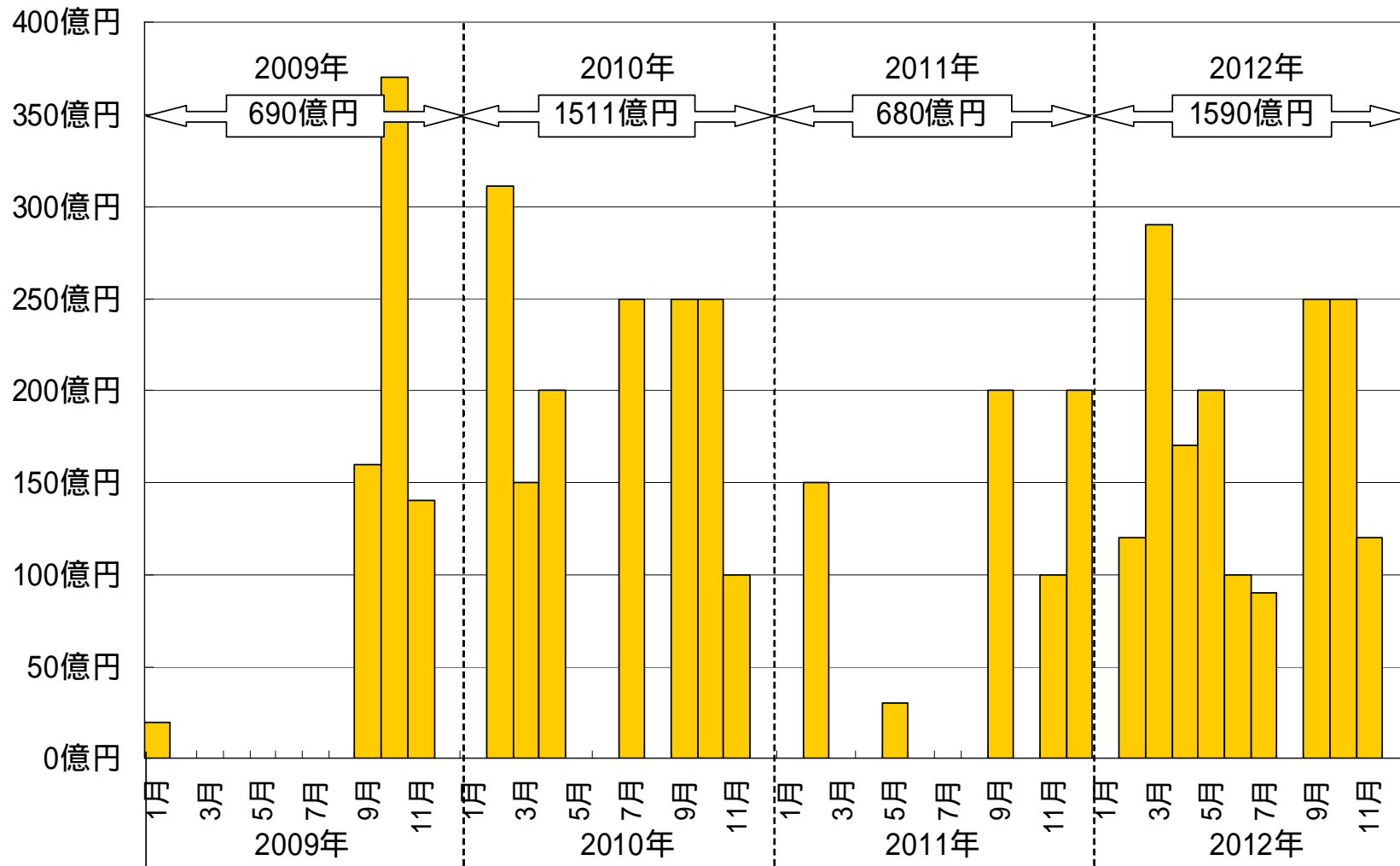
	市町村数	比率
地籍調査着手	1,493	82%
うち、全域完了	(409)	(23%)
調査実施中	(717)	(39%)
休止中	(367)	(20%)
地籍調査未着手	323	18%
合計	1,816	100%

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



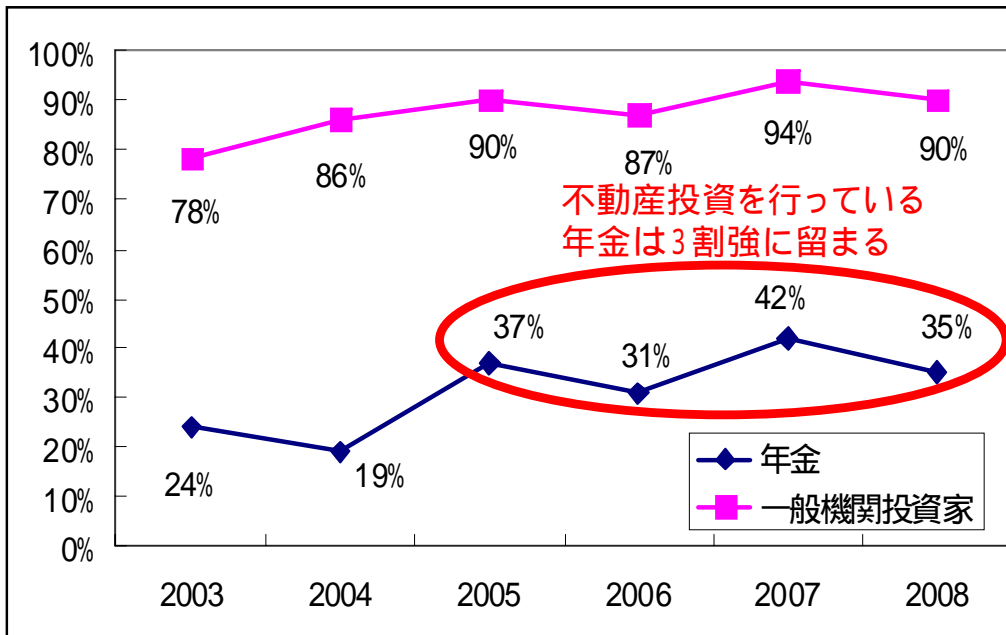
2008年12月末時点

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

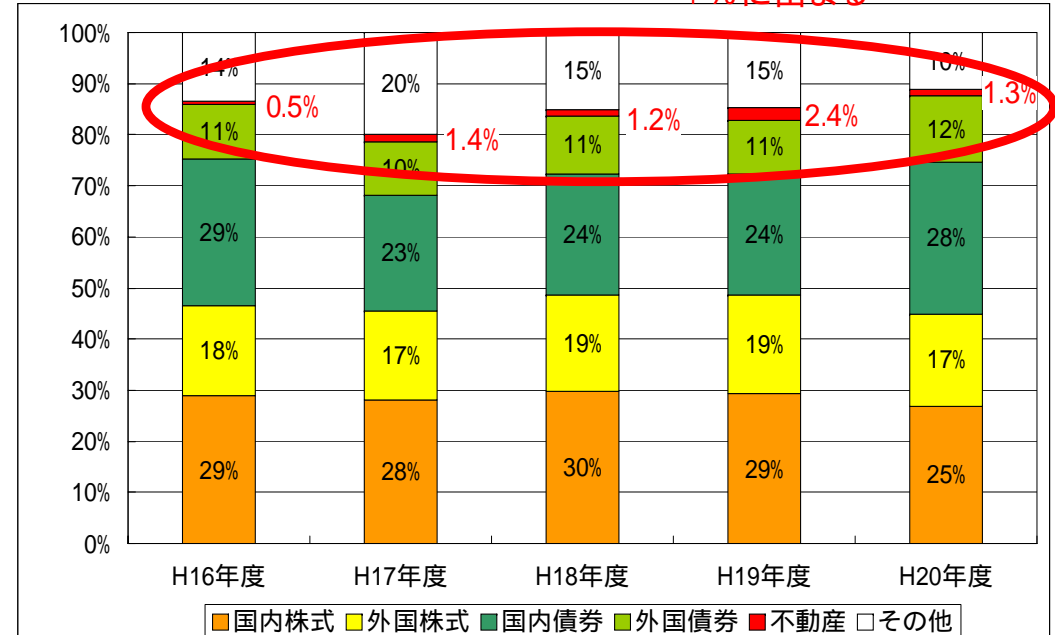
[図21] 年金の不動産投資の状況

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 >



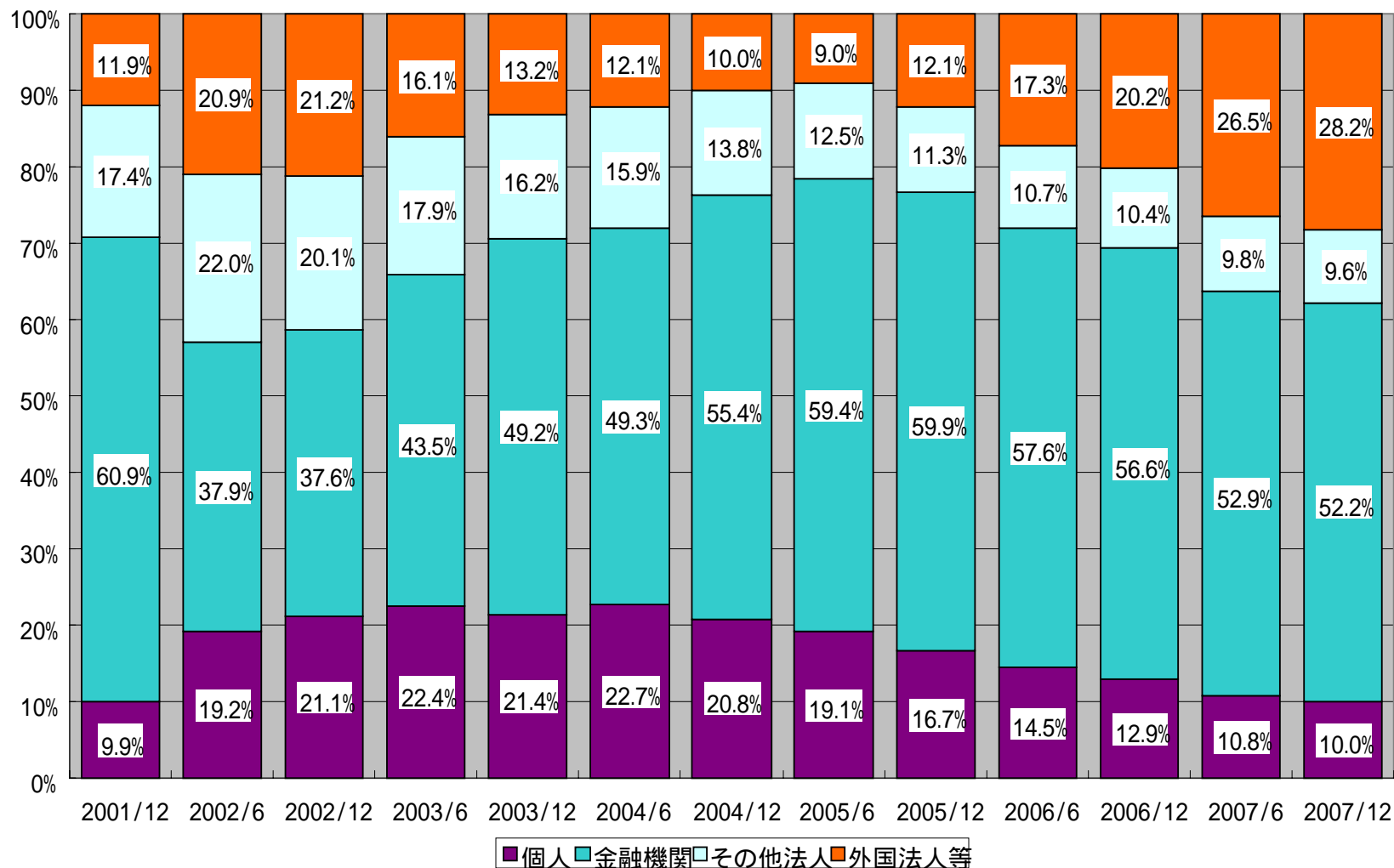
< 年金の資産配分 > 不動産への資金配分は1%に留まる



資料: 第3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

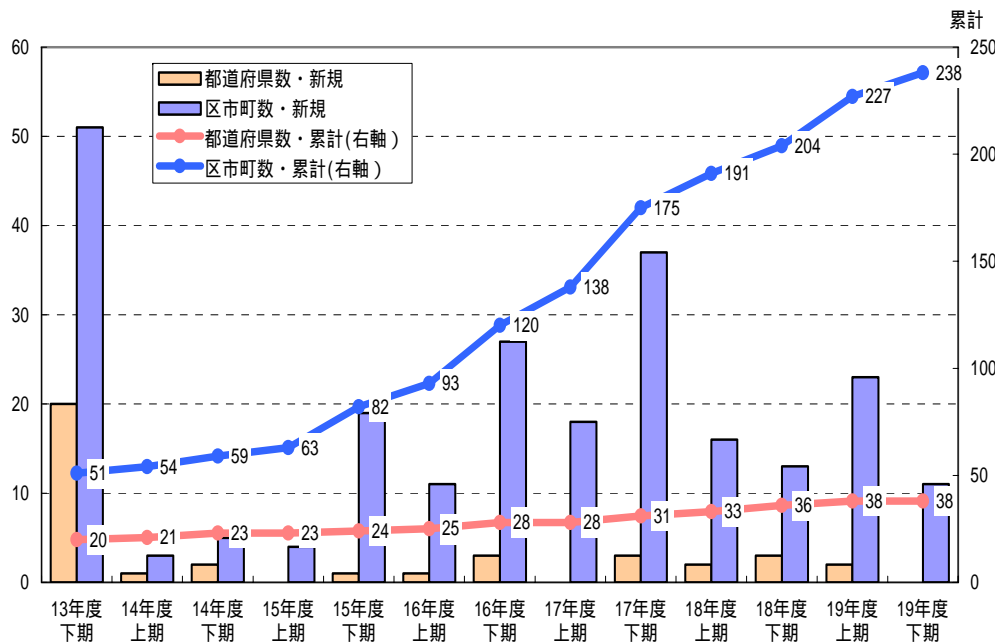


資料: 第3回「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」資料

[図23] 地方における不動産証券化

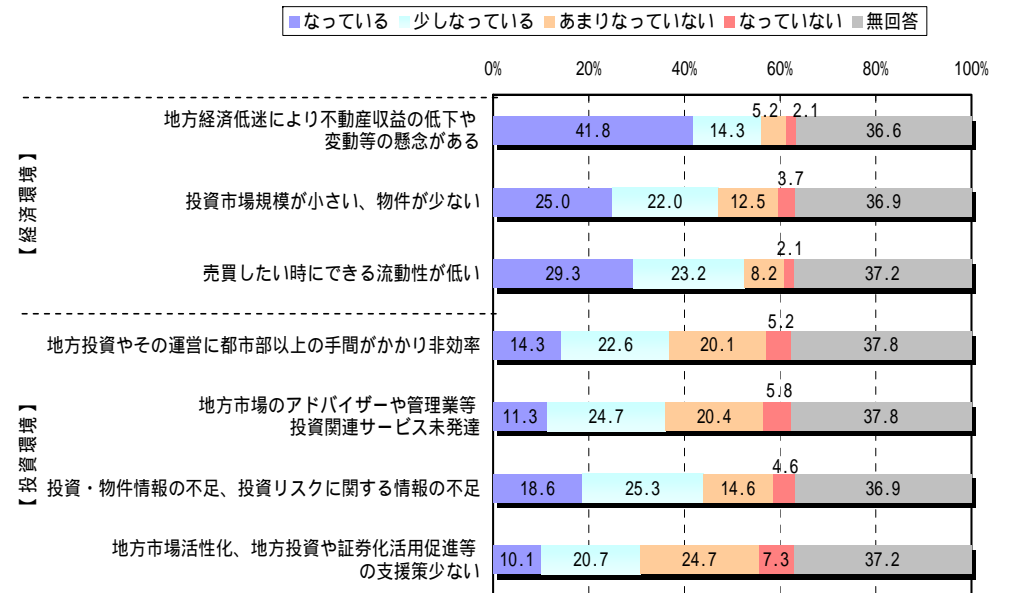
Jリートによる地方物件の取得の増加など、地方への不動産投資の拡大が見られたものの、地方の経済環境、情報や人材等の投資環境面で制約があるとされている

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

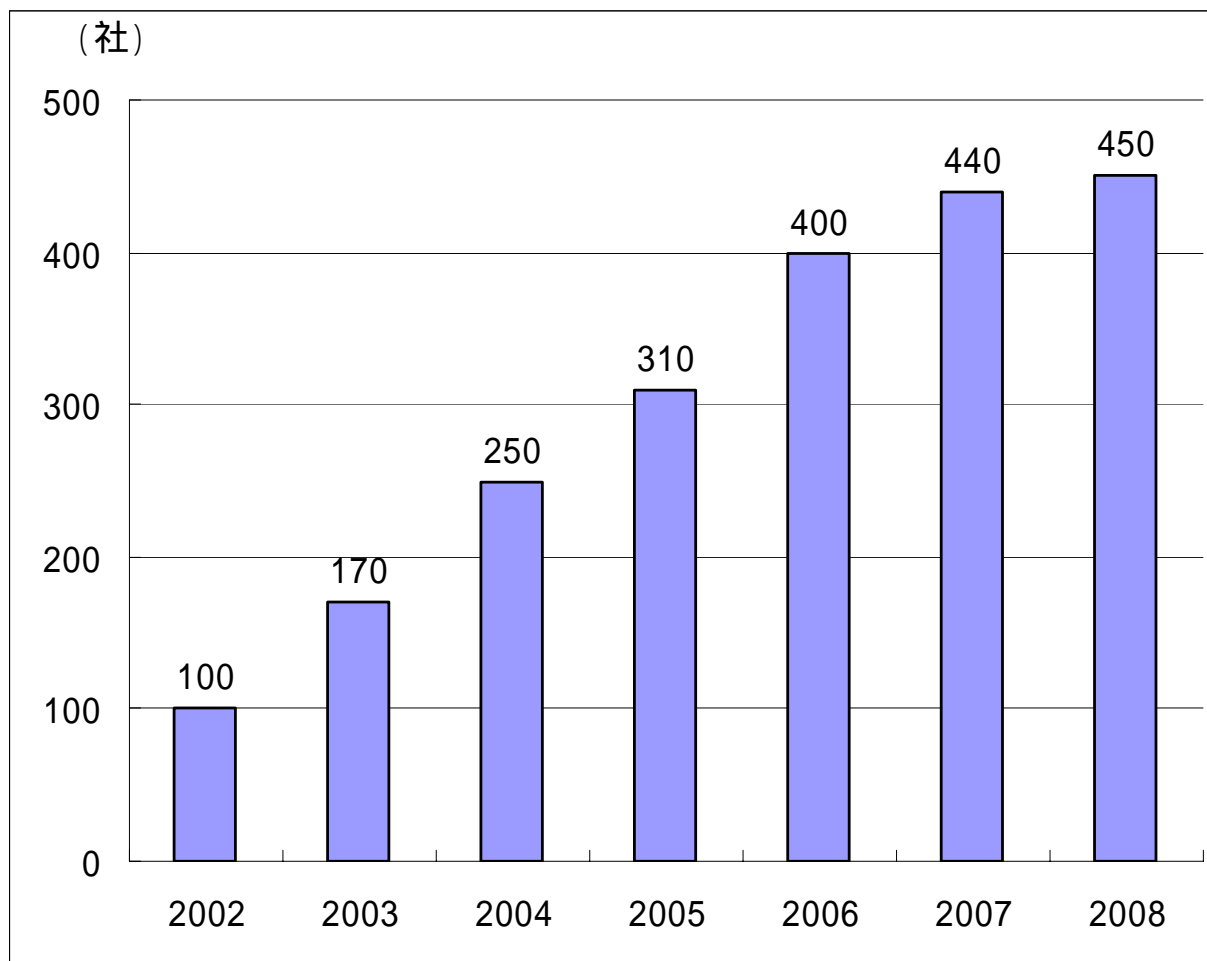
地方への不動産投資の阻害要因



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)

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

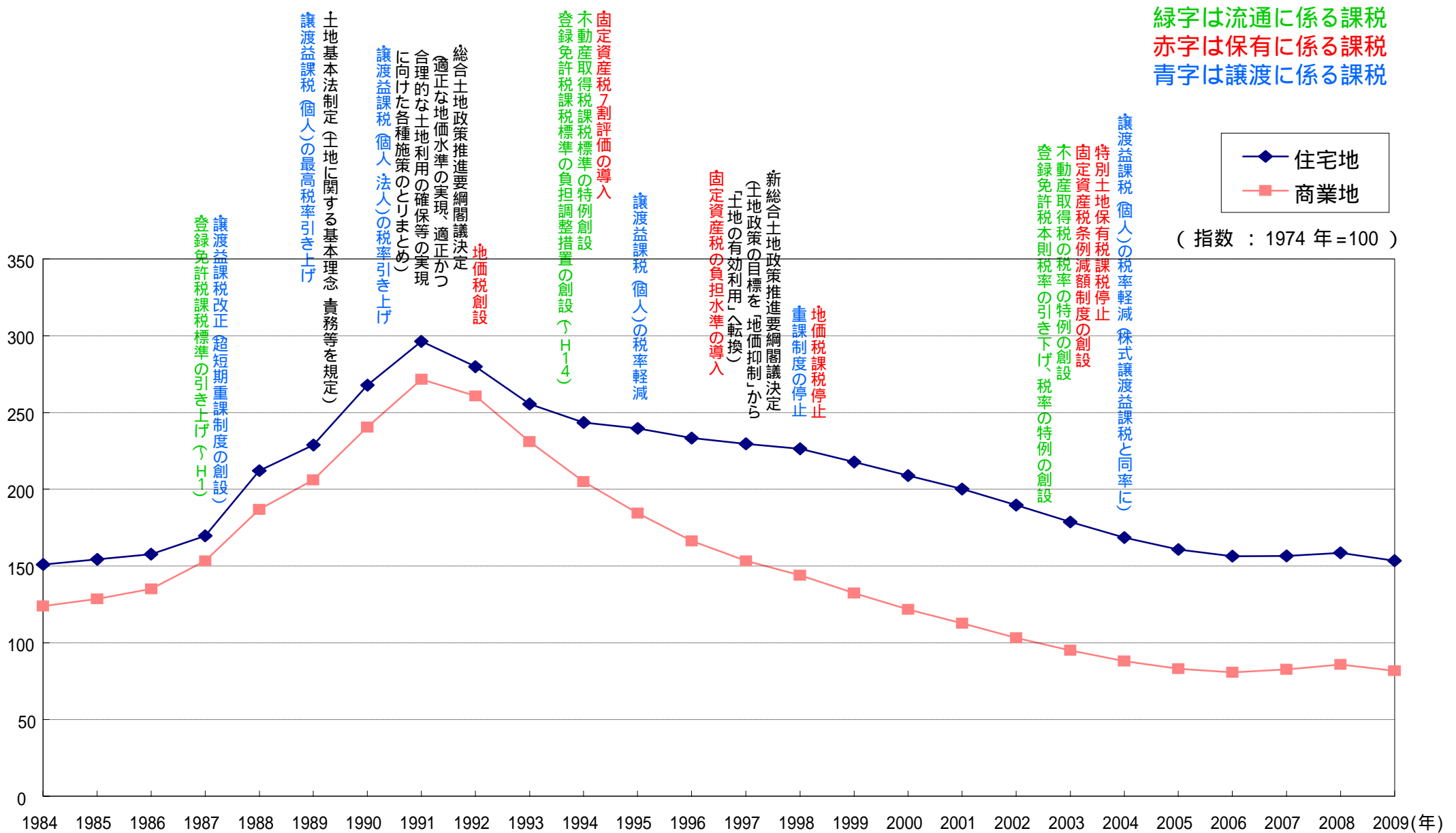


(出所) 総合ユニコム「月刊プロパティマネジメント」より住信基礎研究所作成

(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

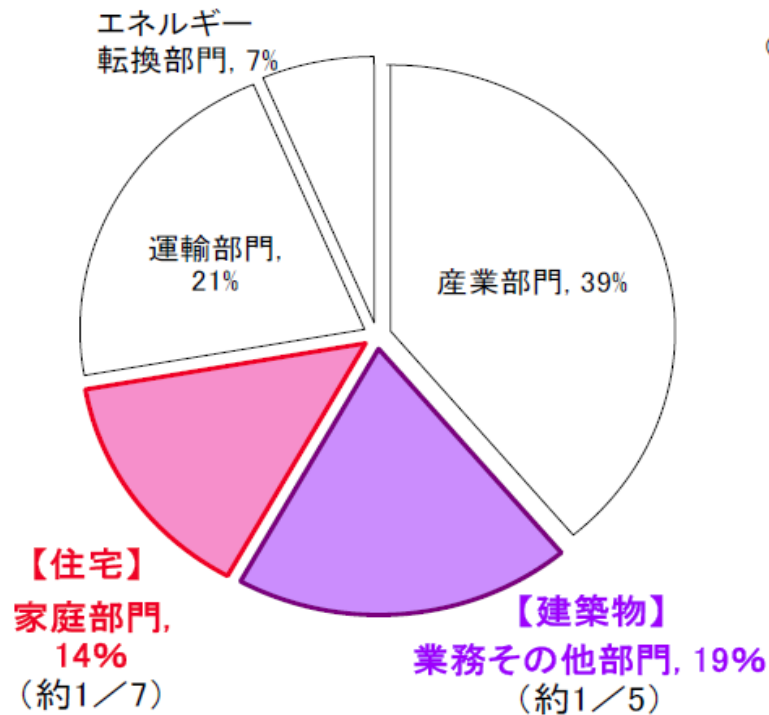


[図26] CO2の排出量の部門別構成

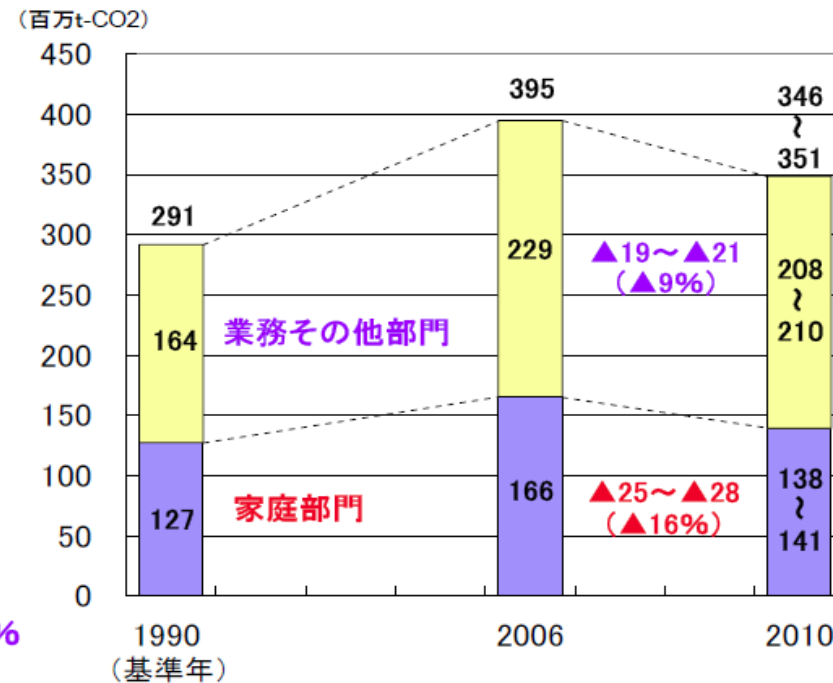
我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅・オフィスからの排出量は、全排出量の3分の1を占めている

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



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

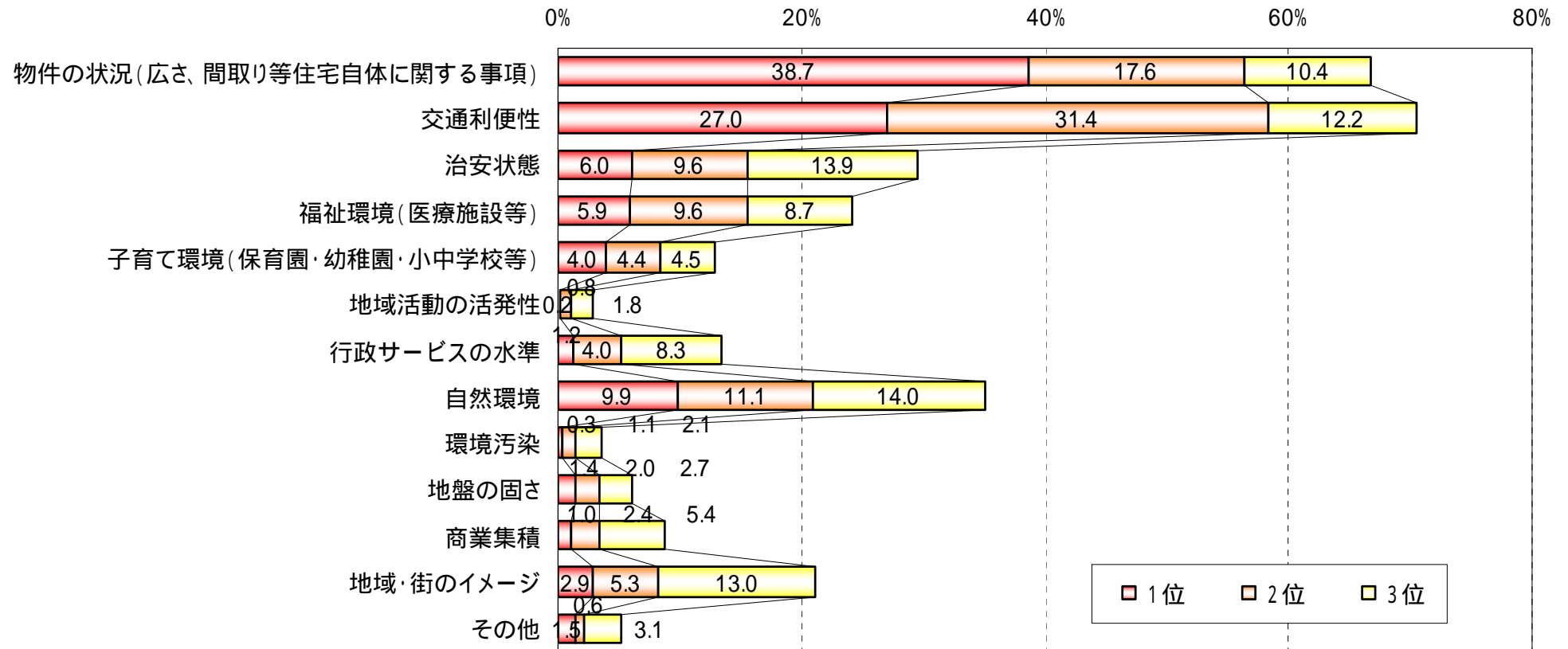


図2 東京ミッドタウン全景

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)

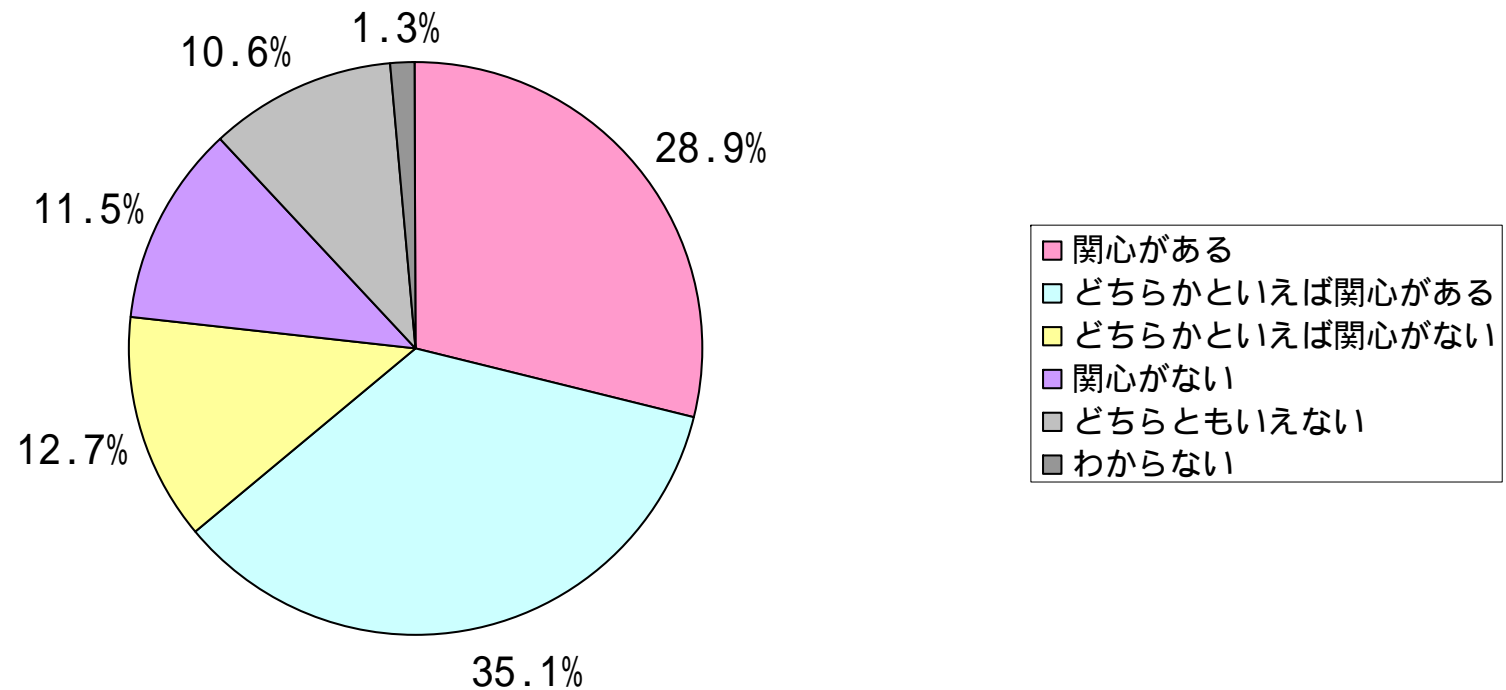
災害・健康に関する安全性、地域の治安や住宅のセキュリティ・防犯対策などの安全・安心価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



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

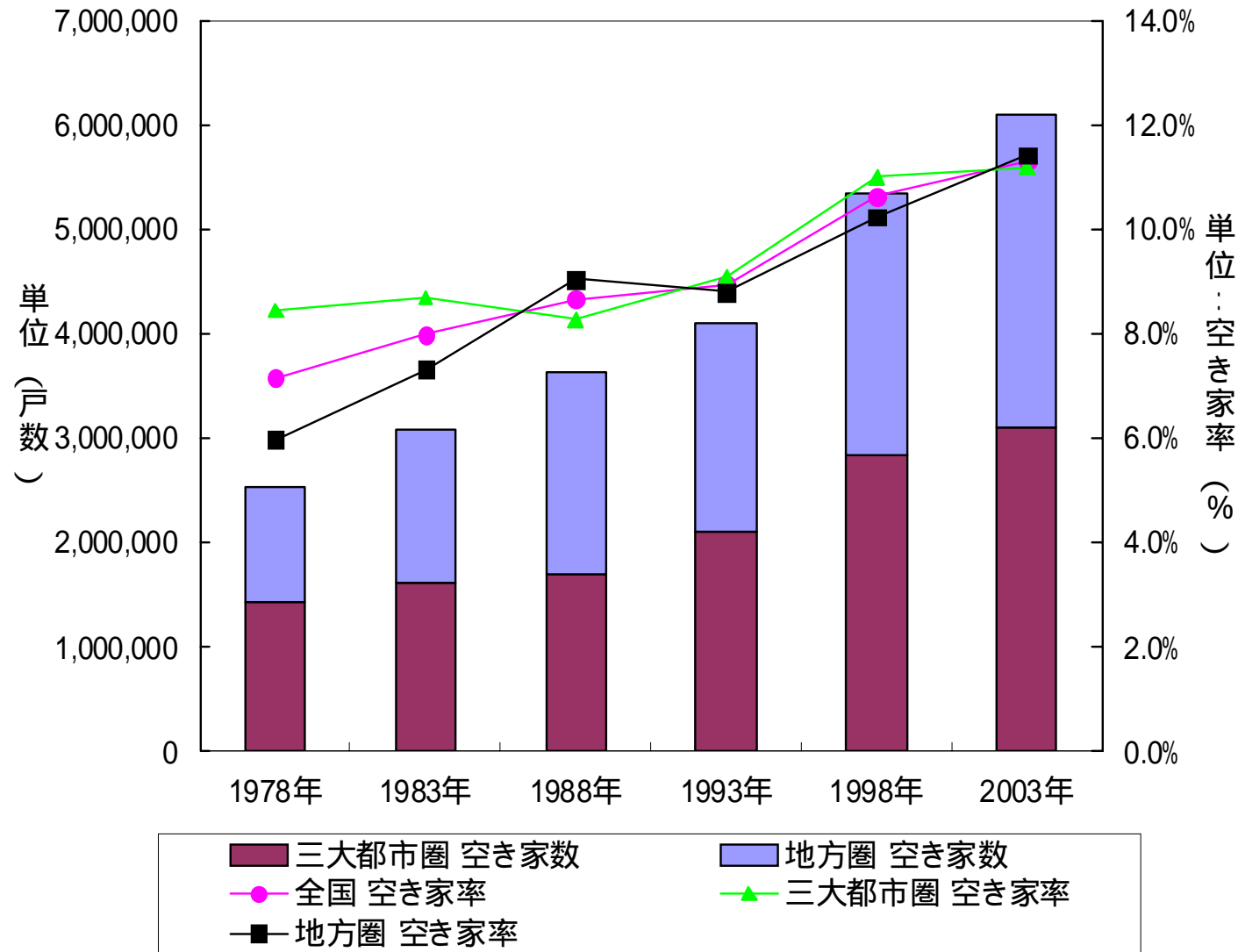
景観・街並み等の価値は、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっている



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)

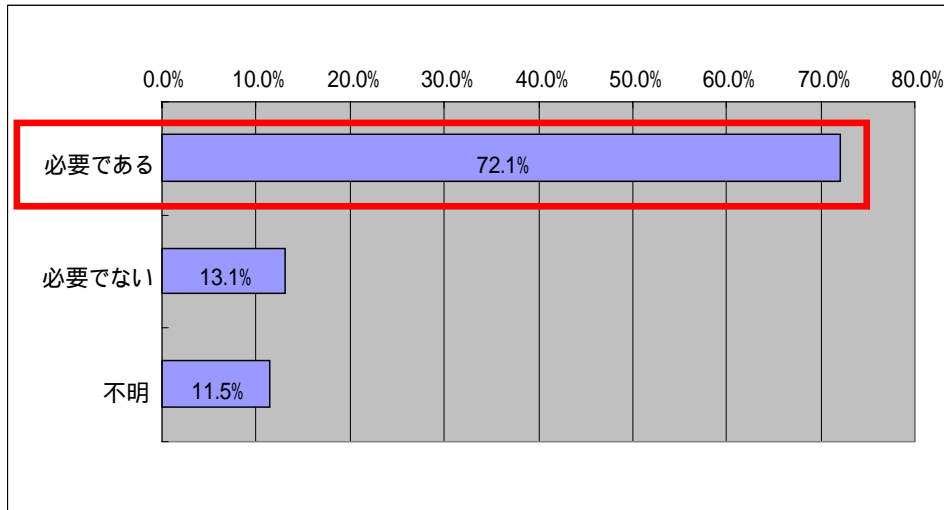


資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

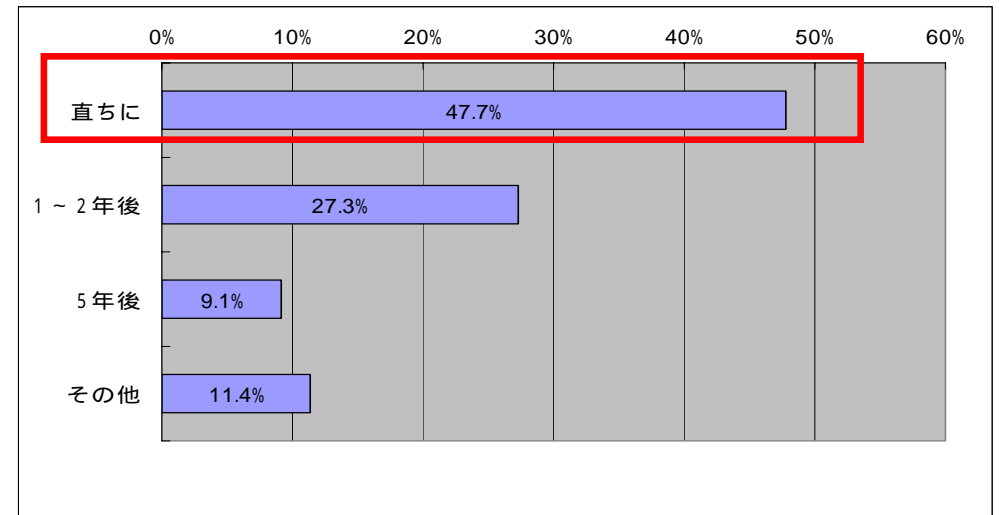
[図31] CRE戦略の必要性

企業においては、不動産の合理的・戦略的な取得・管理・処分等の必要性を感じている。

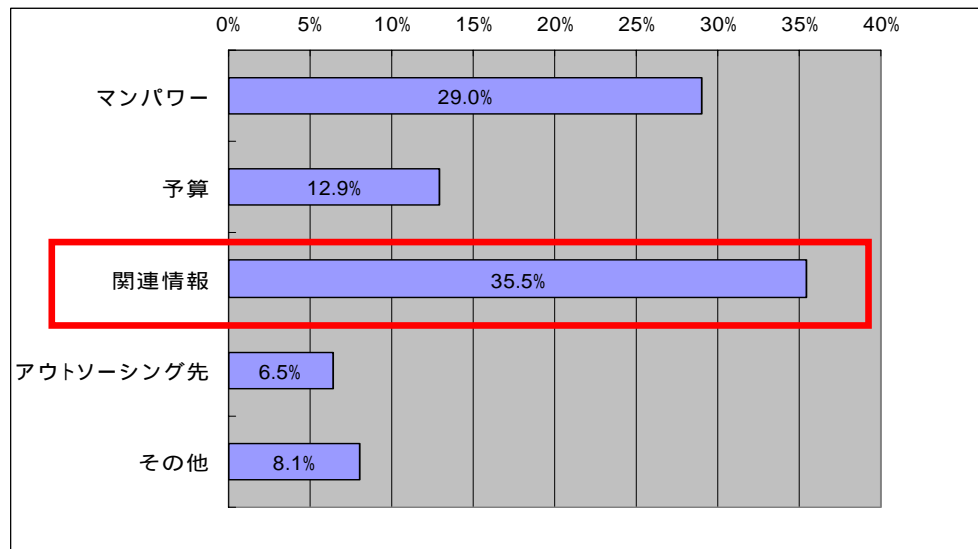
【企業の不動産経営戦略の必要性】



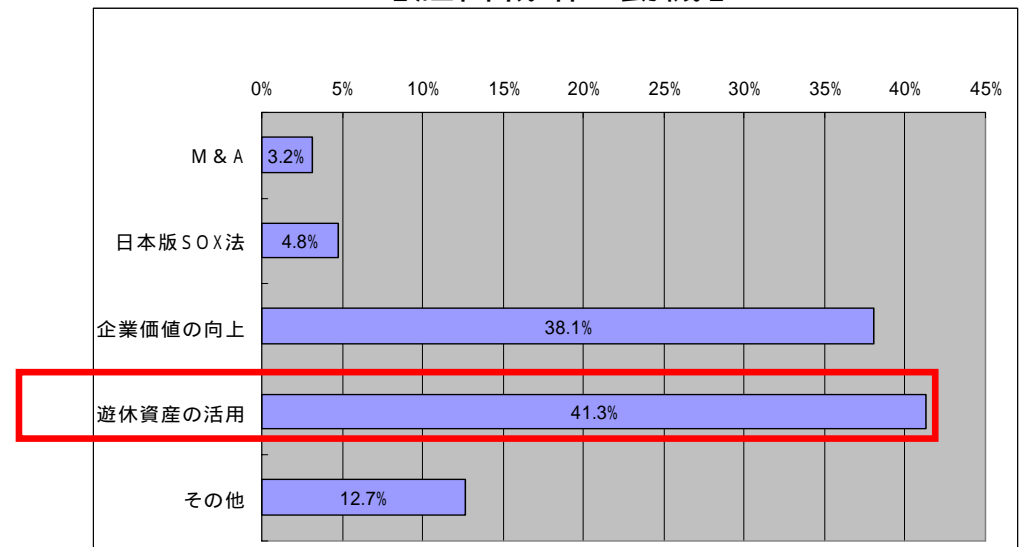
【不動産経営戦略の必要性の緊急度】



【経営戦略の不足要素】



【経営戦略の動機】



資料：財団法人日本不動産研究所アンケート調査より

調査対象：（財）日本不動産研究所の顧客企業

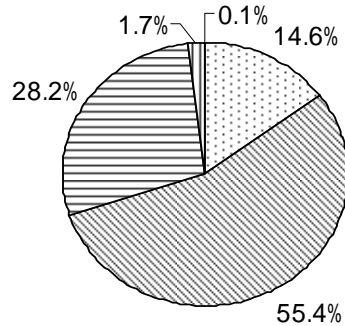
調査時期：平成19年7月

回答企業数：69社

[図32] PRE戦略の必要性

地方公共団体においても、不動産の合理的な取得・管理・処分等の必要性を感じている。

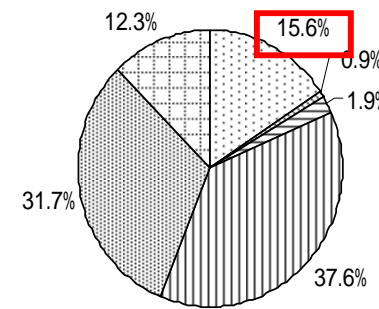
【不動産の合理的な所有・利用の必要性】



98.2%

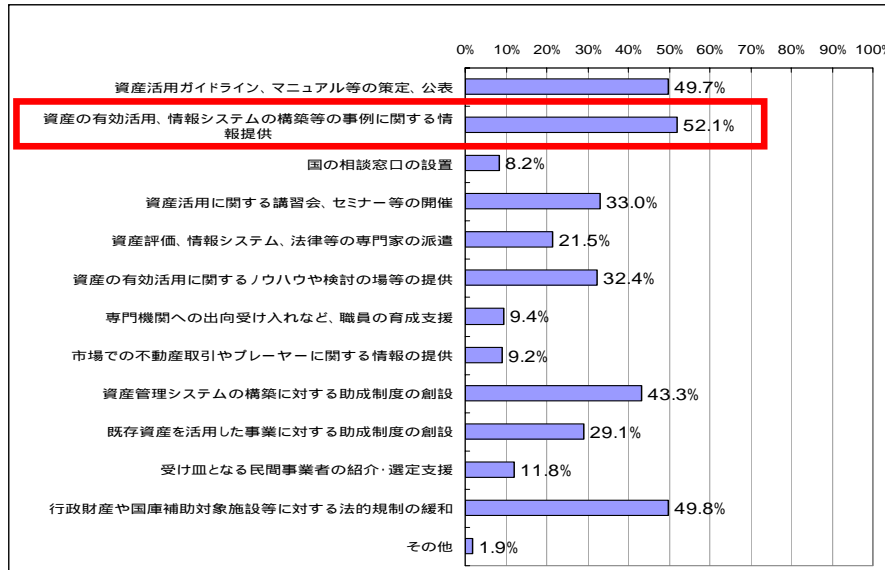
- 必要性を感じており、既に実行している
- 必要性を感じており、今後、検討したいと考えている
- 必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない
- 特に必要性は感じていない
- その他

【地方公共団体における不動産の一元管理の状況】

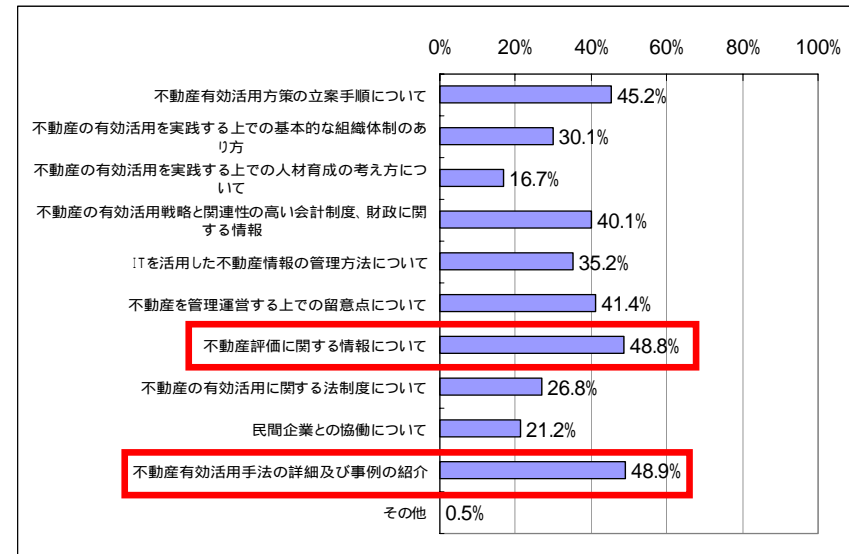


- ある
- 設置の計画があり、順調に準備が進んでいる
- 設置が予定されているが、具体的な計画が定められない
- 設置を求める声はあるが、具体的な検討には至っていない
- 必要ないので、特に設置の予定はない
- その他

【不動産の合理的な利活用についての国に対する要望】



【不動産の活用を円滑化するための有効な情報】



資料：公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査結果より

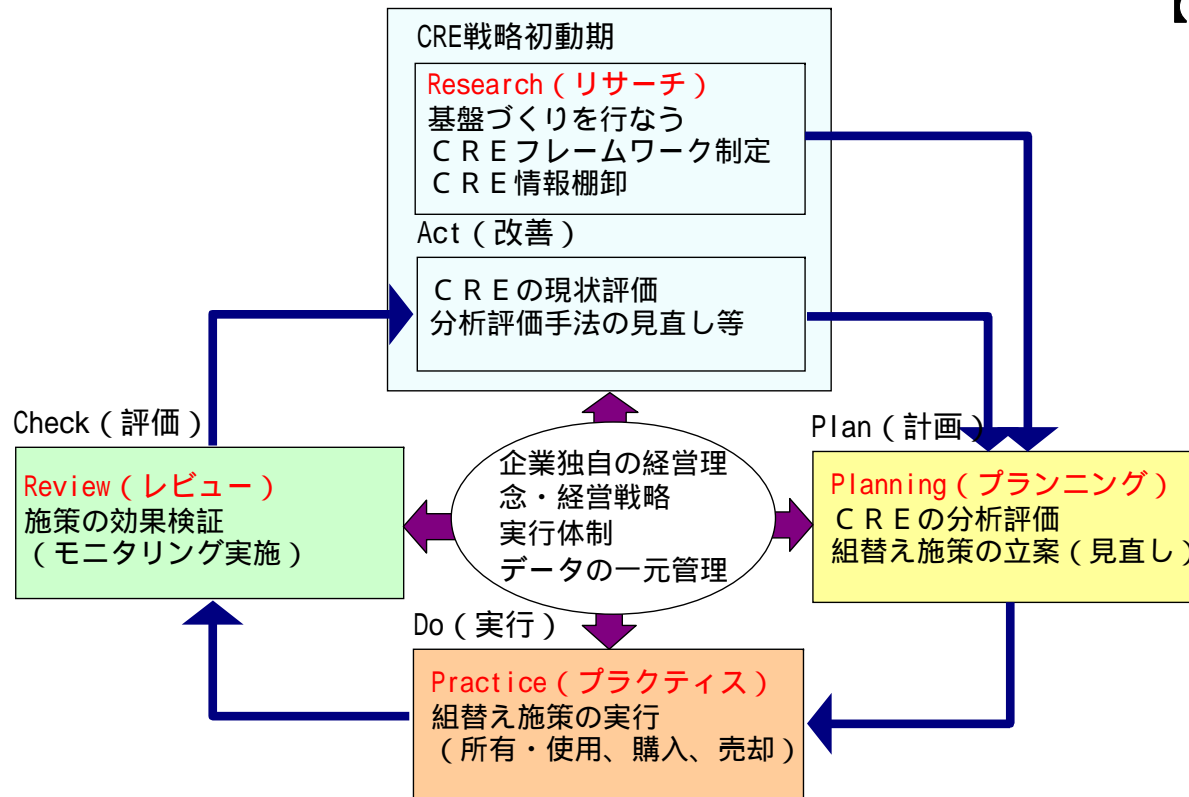
調査対象：都道府県：全数 人口10万人以上の市町村および合併経験がある市町村：全数 人口10万人未満かつ合併経験がない市町村：380団体を無作為抽出

調査時期：平成20年8月 回収率：66.2%

[図33] CREの取組

企業が所有・利用する不動産について、企業価値向上の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方を示す「CRE戦略」について、国において平成20年4月に「CRE戦略を実践するためのガイドライン」及び「手引き」を作成し、公表した。

【CRE戦略マネジメントサイクル】



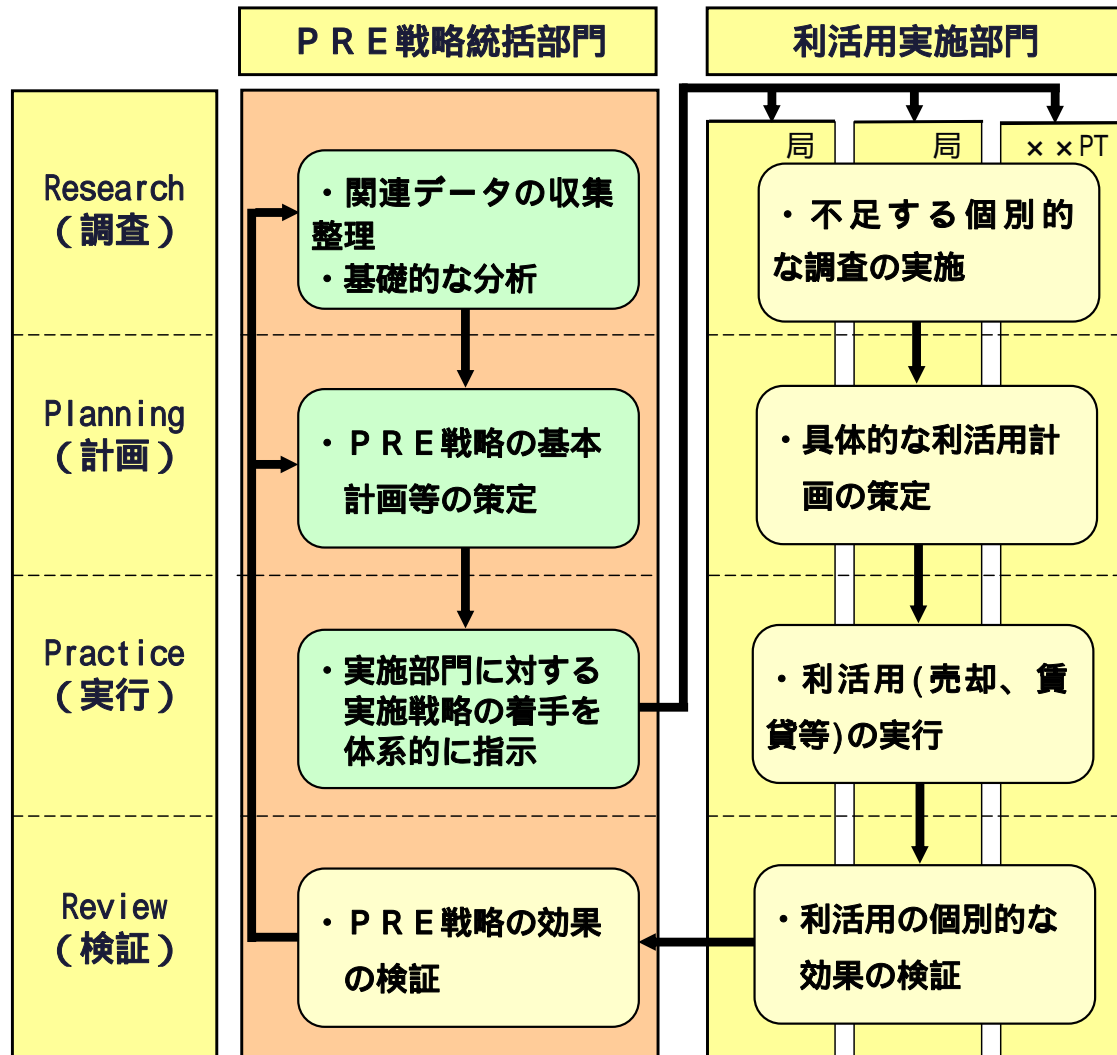
【「CRE戦略を実践するためのガイドライン」概要】

- ・CRE戦略を実践するためには、コーポレートガバナンスに対応した適切な「CREマネジメントサイクル」を構築する必要がある。
- また、そのサイクルの適用にあたっては、個別企業の規模、管理状況等を総合的に勘案しながら組織整備や情報化の範囲等を適切に判断すべきである。

[図34] PREの取組

地方公共団体が所有・利用する不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、財政的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方を示す「PRE戦略」について、国において平成21年5月に「PRE戦略を実践するための手引書」を作成し、公表した。

【PRE戦略マネジメントサイクル】



【「PRE戦略を実践手引書」概要】

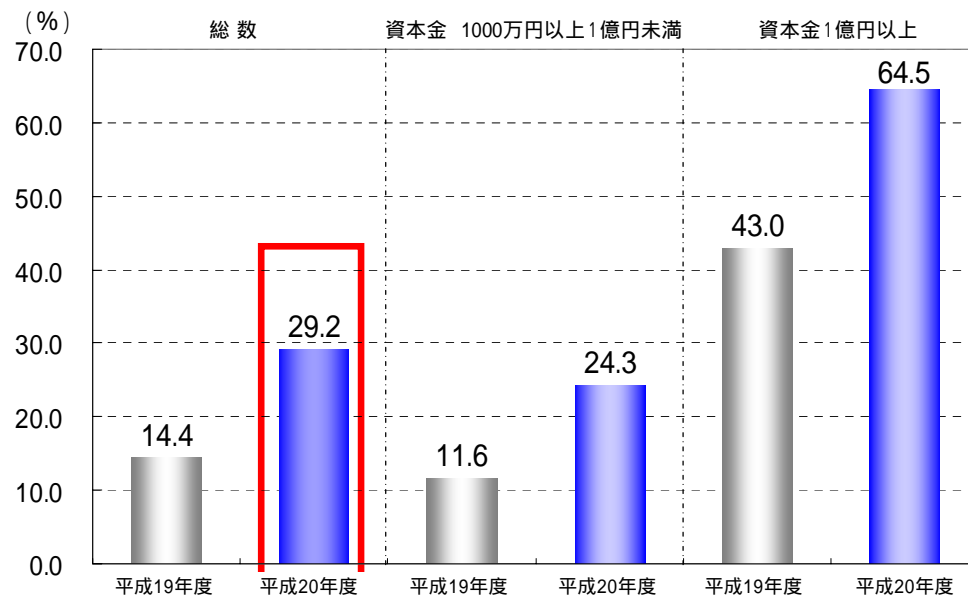
・ PRE戦略は、特に「全庁横断的な体制」、「不動産の積極的な利活用」、「継続性」の3つの視点を重視しつつ、「PRE戦略マネジメントサイクル」とそれを実施するための組織を構築することが重要である。

[図35] CRE・PRE推進の課題

CRE戦略については、民間主導の取組として企業連合体等により推進の動きが始まっているが、依然として浸透していないのが現状。引き続きCRE戦略の推進により土地利用の有効化が図られるよう、手引きの普及と情報更新、情報提供等を進めていく必要がある。

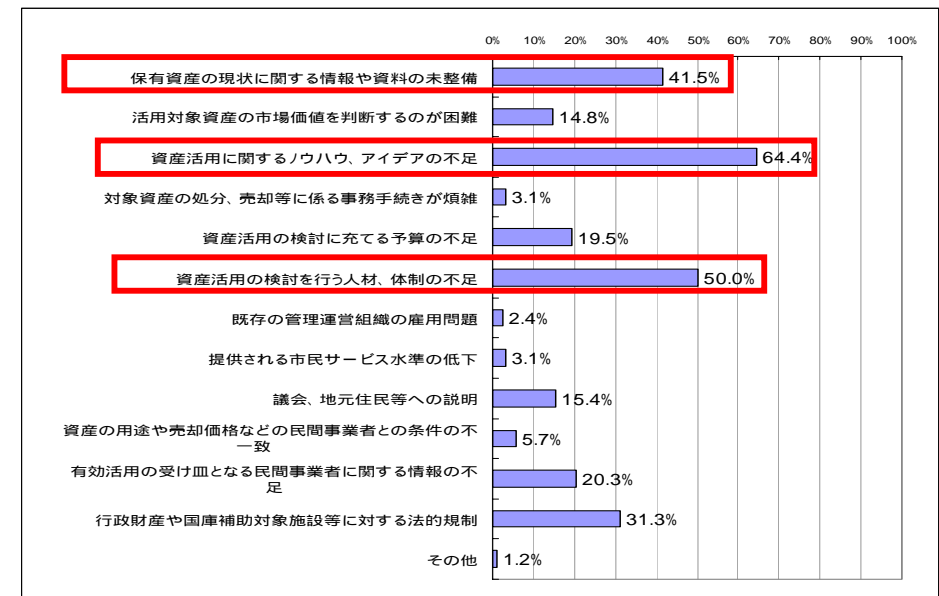
PRE戦略については、多くの地方公共団体が公的不動産のマネジメントの必要性は感じているものの、全庁的・計画的な不動産管理、資産活用に関するノウハウ、人材の確保など必要な取組がなされていない状況。また、手引書を応用したモデル的な実践事例が不足している状況。このため、手引書の普及・活用とPRE戦略実践のノウハウ蓄積・人材育成を図ることが必要である。

【企業における不動産を集中的に管理する部署の有無】



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成19年度、平成20年度）

【不動産の有効活用にあたっての課題】

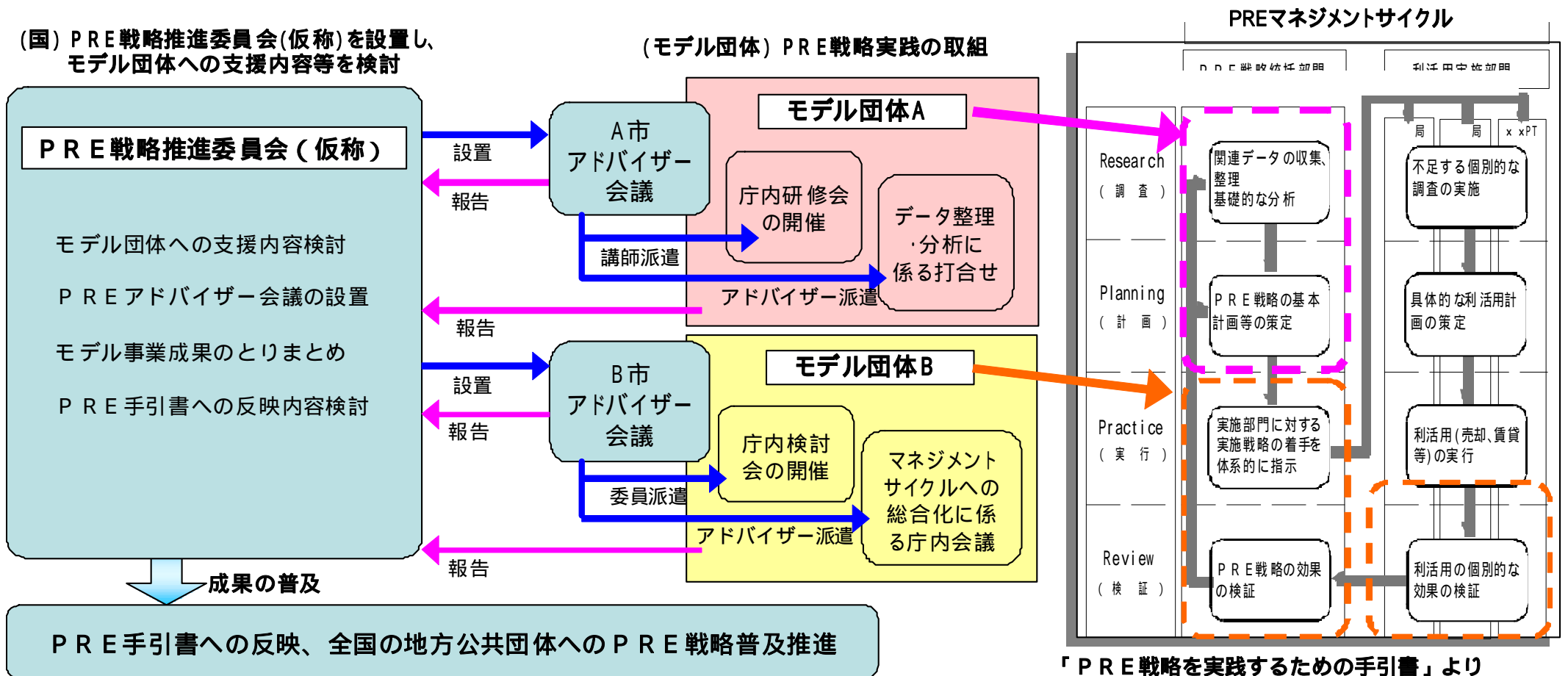


資料：公的不動産の合理的な所有・利用に関するアンケート調査結果より

[図36] CRE・PRE推進の方向性

CRE戦略については、引き続き、官民連携しつつ、手引きの普及と情報更新や必要な情報提供等を進めていく必要がある。PRE戦略については、トップランナーの地方公共団体におけるPRE戦略実践の過程を支援するPRE戦略モデル事業を通じて、手引書の普及・活用と地方公共団体におけるPRE戦略実践のノウハウ蓄積・人材育成を図る。

【PREモデル事業イメージ図】

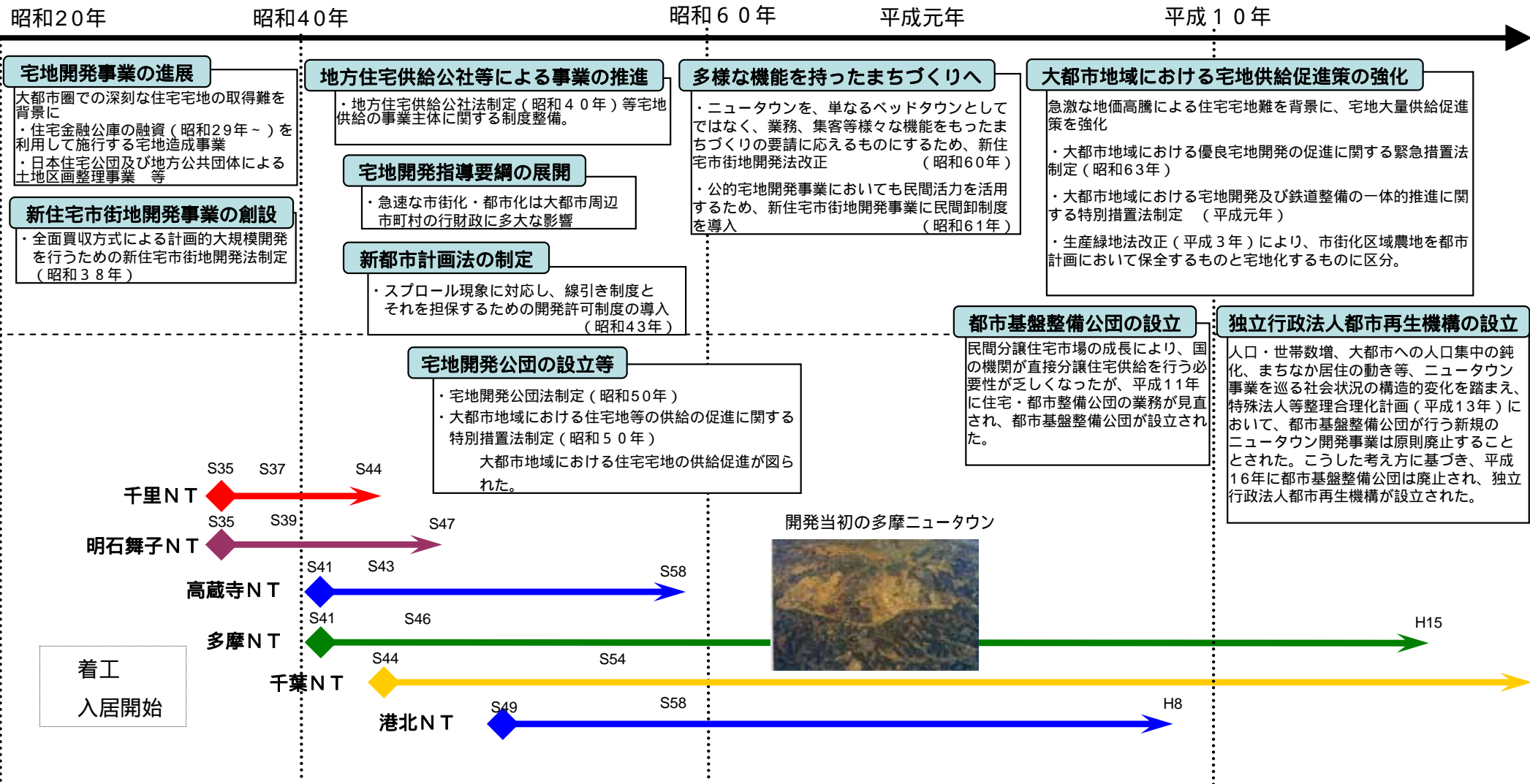


[図37] ニュータウンの整備の経緯

戦後の高度成長期における大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備

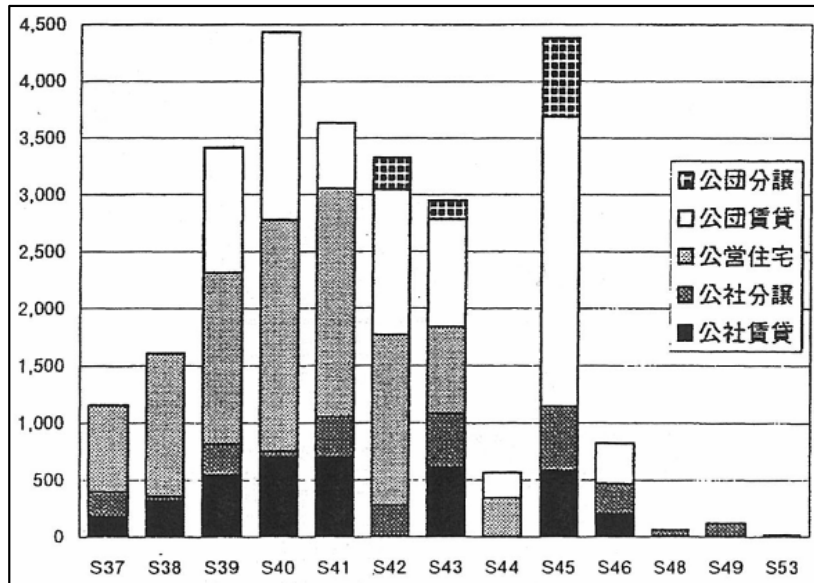
終戦直後からバブル期前（S60年頃）まで バブル期 バブル崩壊以降(H3年頃以降)

⇒ 産業構造の転換に対応した、大都市圏への人口集中への対応 ⇒ 単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ地価高騰に対応した供給能力の拡大 ⇒ 事業の採算性が悪化、ニュータウン事業の見直し



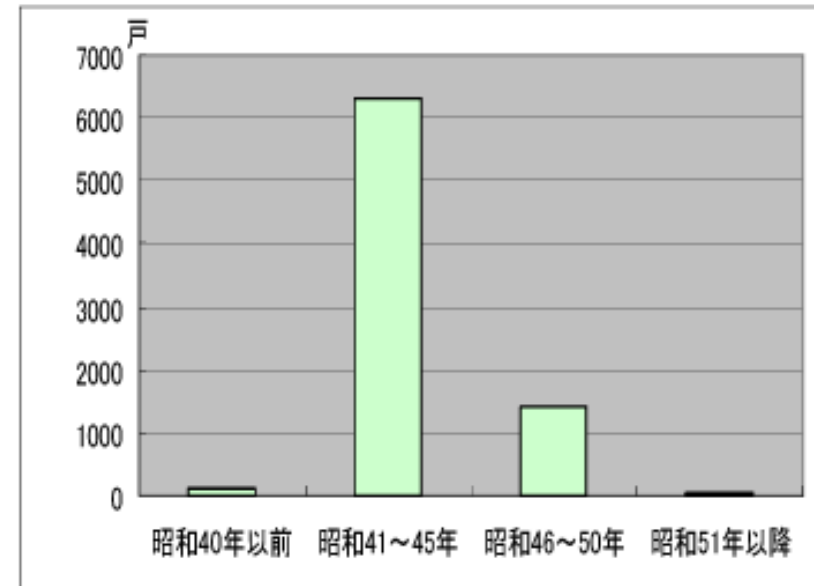
短期間に大量の住宅等が供給され、主として勤労子育て世代が一斉に入居

千里ニュータウンの年度別入居開始戸数



特に昭和39～43年度及び昭和45年度の入居開始戸数が多い。昭和37～昭和45年度までに25000戸以上の公的集合住宅が供給されている。

明石舞子団地の年代別住宅供給戸数



明石舞子団地においても昭和40年代に7000戸以上の住宅供給が行われている。

[図39] ニュータウンにおける諸問題

バリアフリー化の遅れ、近隣センター等の衰退、小中学校等の遊休化等の問題が顕著

バリアフリーへの対応の遅れ



バス停と住宅地を繋ぐスロープ



長い急勾配スロープ(勾配1/10)



敷地内随所にある階段

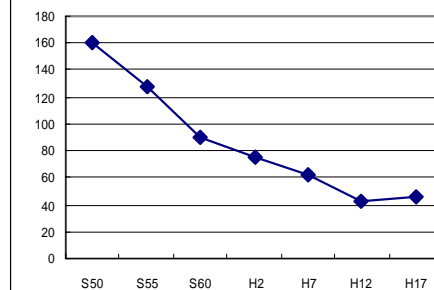
近隣センター等の衰退



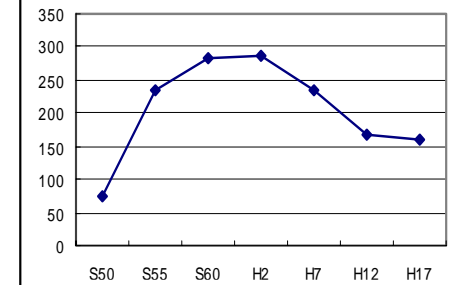
シャッター通り化した近隣センター

小中学校等の遊休化

千里NTクラス数(豊中市)



多摩NTクラス数(多摩市域)



[図40] ニュータウンにおける現状の取組

NPO法人等による地域の人材活用の場の創出、住民活動の活性化、近隣センター等の再生、遊休施設等の活用による必要なサービス機能の導入

NPO法人による介護保険事業、障害者自立支援事業、子育て支援活動等(鳴子団地)

- 高齢者・障害者・子供たちの生活支援ボランティア活動
- 介護保険法による居宅介護支援
- 障害者自立支援法による生活援助
- ボランティア・ドライバーによる福祉有償運送
- 名古屋市からの指定管理



鳴子団地内の活動拠点



デイサービスの様子

NPO法人による住宅リフォーム、DIY支援、買い物代行サービス(千葉海浜ニュータウン)

- 暮らしのサポート
(高齢者が近隣センターで買い物した商品の配達)
- 住まいのサポート
(DIY講習会の開催、低価格なリフォーム)
- コミュニティ形成
(空き店舗を住民が利用できる活動拠点として提供)



DIYリフォームサービスの様子



レディース隊による買物支援

民間活用によるセンター地区への高齢者向け施設の導入
(H19～明石舞子団地)

センター地区の再生事業の一環として、センター地区の県有地を県から購入し、自らの資金で特別養護老人ホーム、ショートステイ施設、デイサービスセンターを含む高齢者向け施設を整備する事業者を募集、選定。



完成イメージ

センター施設の空き店舗を活用して住民相互の交流・情報交換の場として、「明舞まちづくり広場」を開設
(H16～明石舞子団地)

県・都市機構・県住宅供給公社・NPO神戸まちづくり研究所による共同設置。

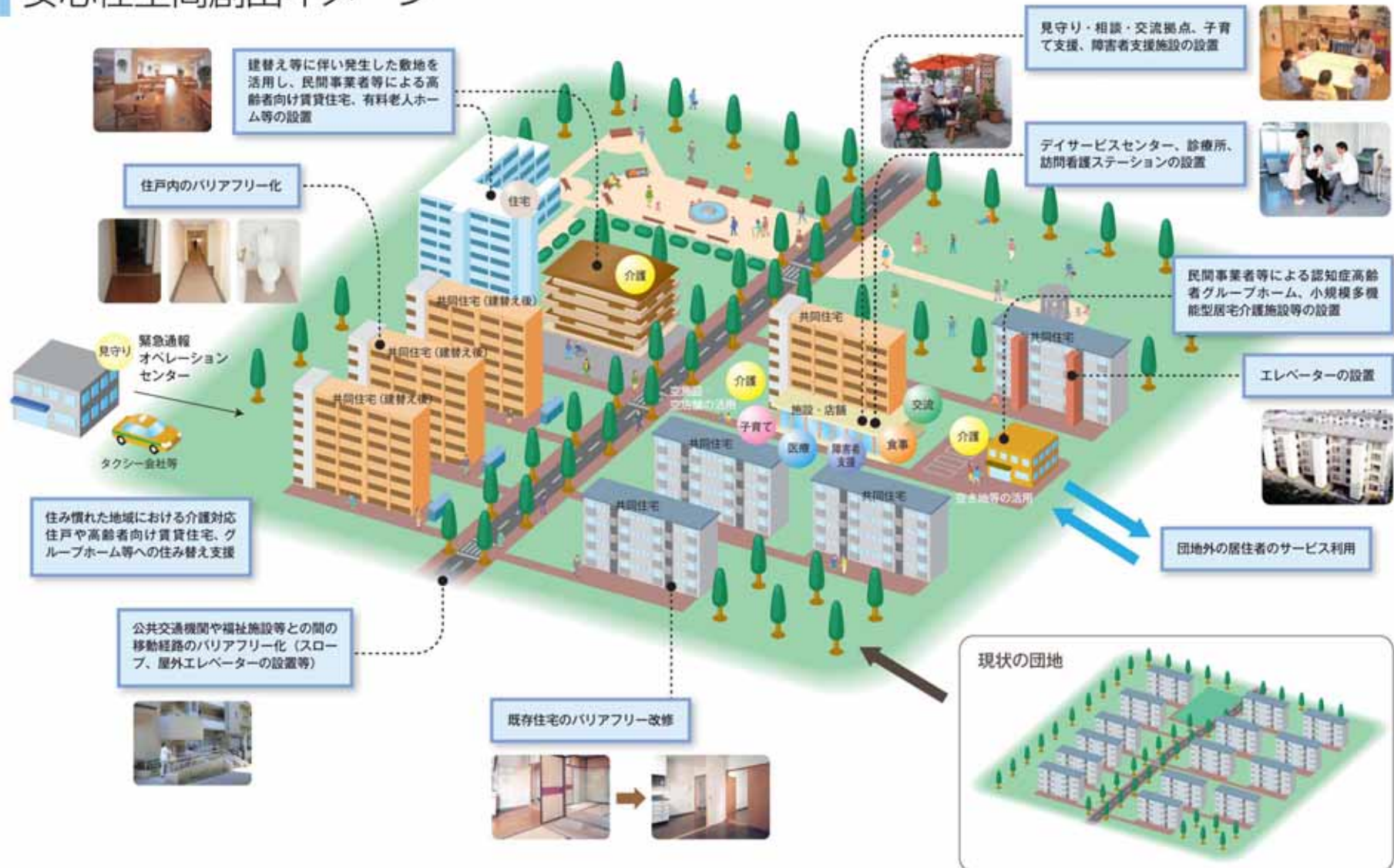


老朽化した公共賃貸住宅等ストックの再生とバリアフリー化の推進

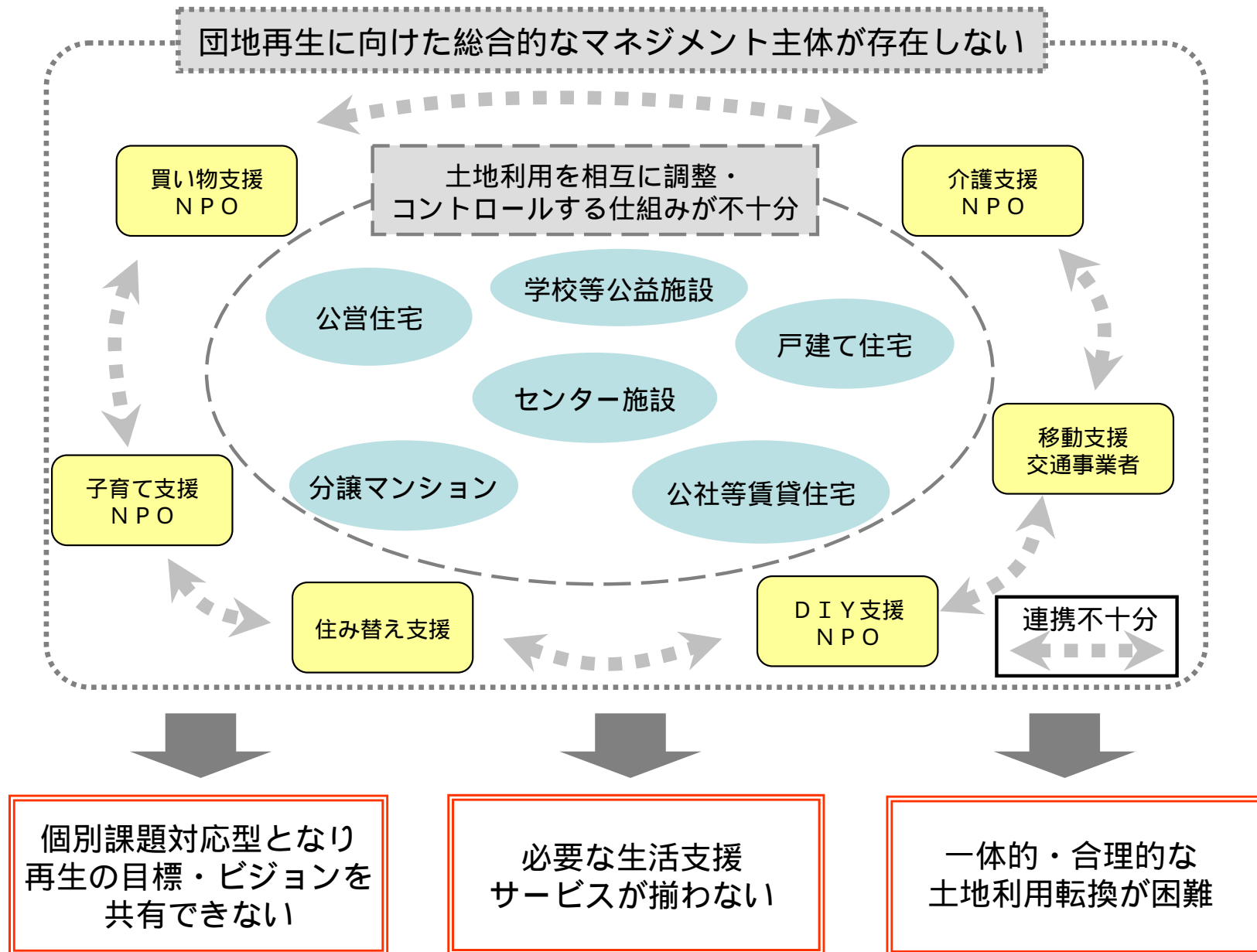
公的賃貸住宅団地における安心住空間創出プロジェクト

公的賃貸住宅団地を活用した安心住空間創出イメージ

公営住宅・UR都市機構住宅等が多数存在するエリアにおいて、住戸や屋外空間のバリアフリー化や見守り機能の強化を進めます。また、団地内の空き地や空き店舗等を活用して、医療・介護・交流・子育て支援等のサービス拠点の整備を支援します。これらにより、住み慣れた地域で住み続けられる環境づくりを推進します。



地域住民等が共有すべきビジョン等を策定し、これに基づき様々な取り組みを総合的にマネジメントしながら、一貫して再生事業等を進める体制の構築が必要

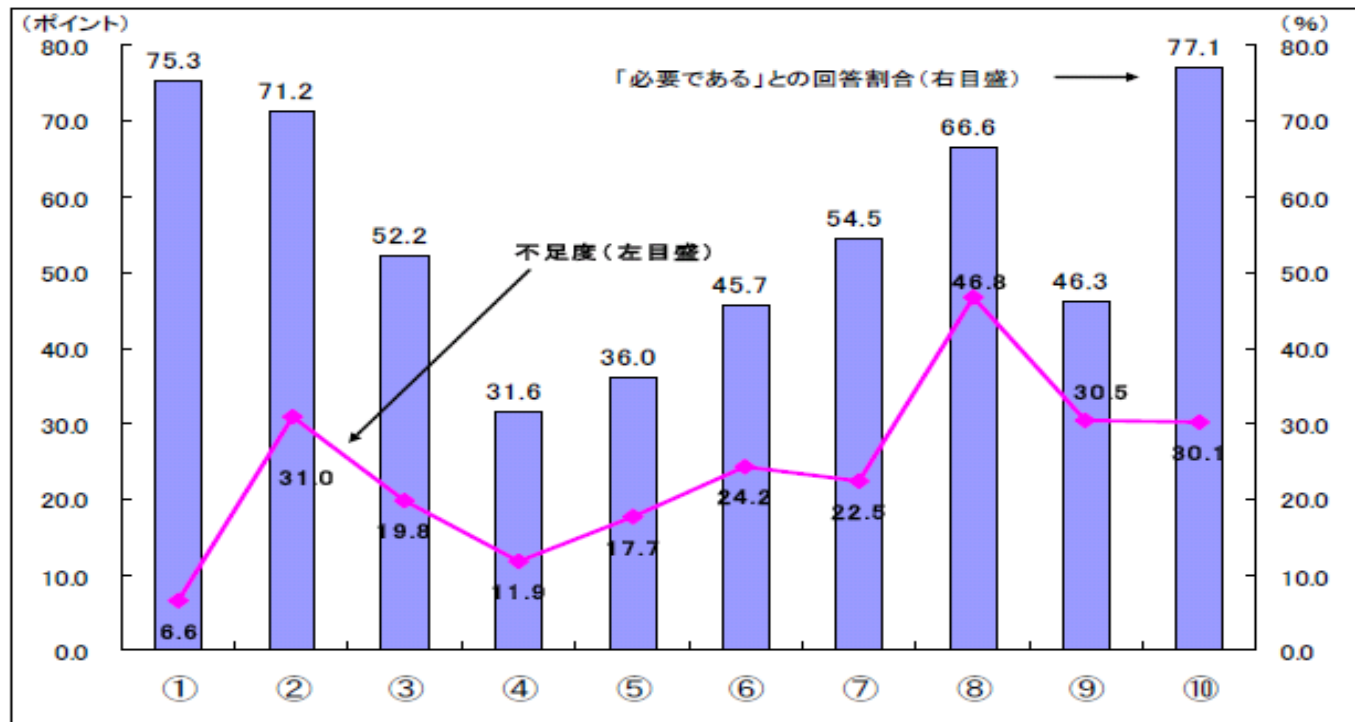


[図43] 不動産に関する情報の不足度

我が国には、不動産に関して一般的に提供されている情報としては、行政機関が公表している地価公示・都道府県地価調査など地価に関する情報や不動産取引価格情報等、民間団体が発表している不動産取引情報(レインズ)、Jリートプロパティデータベース等、その他民間事業者等が発表している不動産市場に係る各種調査結果等がある。

しかしながら、上場企業等にアンケート調査を行うと、土地の安全性(土壌汚染、災害履歴等)に関する情報、不動産取引価格に関する情報、環境価値の高い不動産に関する情報等について不足度が高い。

不動産に関する情報整備の不足度



注1：図表の①～⑩は、以下の①～⑩の情報に対応している。

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| ①地価公示に関する情報 | ⑥土地有効活用(証券化、定期借地、不動産信託等)の事例に関する情報 |
| ②不動産取引価格に関する情報 | ⑦土地の境界及び面積に関する情報 |
| ③国内外の不動産市況に関する情報 | ⑧土地の安全性(土壌汚染、災害履歴等)に関する情報 |
| ④国内外の不動産投資家の動向に関する情報 | ⑨環境価値の高い不動産に関する情報 |
| ⑤不動産に対する国民や企業の意識に関する情報 | ⑩不動産の法律・税制に関する情報 |

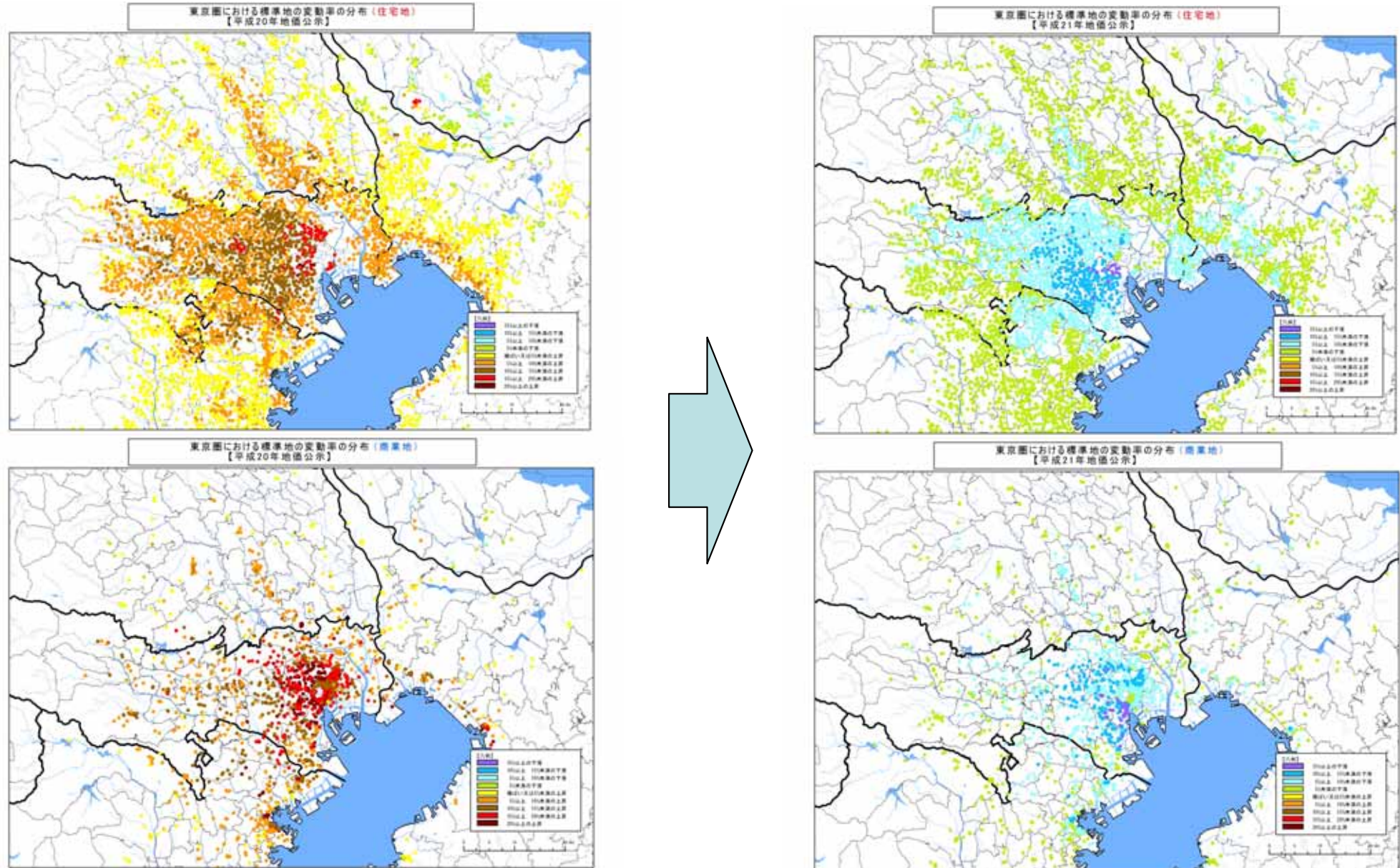
注2：不足度＝(必要である)－(十分整備されている)の割合。単位はポイント。

国土交通省平成20年度「土地投資動向調査(第2回)」より

[図44] 地価公示における変動率の変化

近年、三大都市圏の中心部等では、地価が急激に変化ようになってきている。

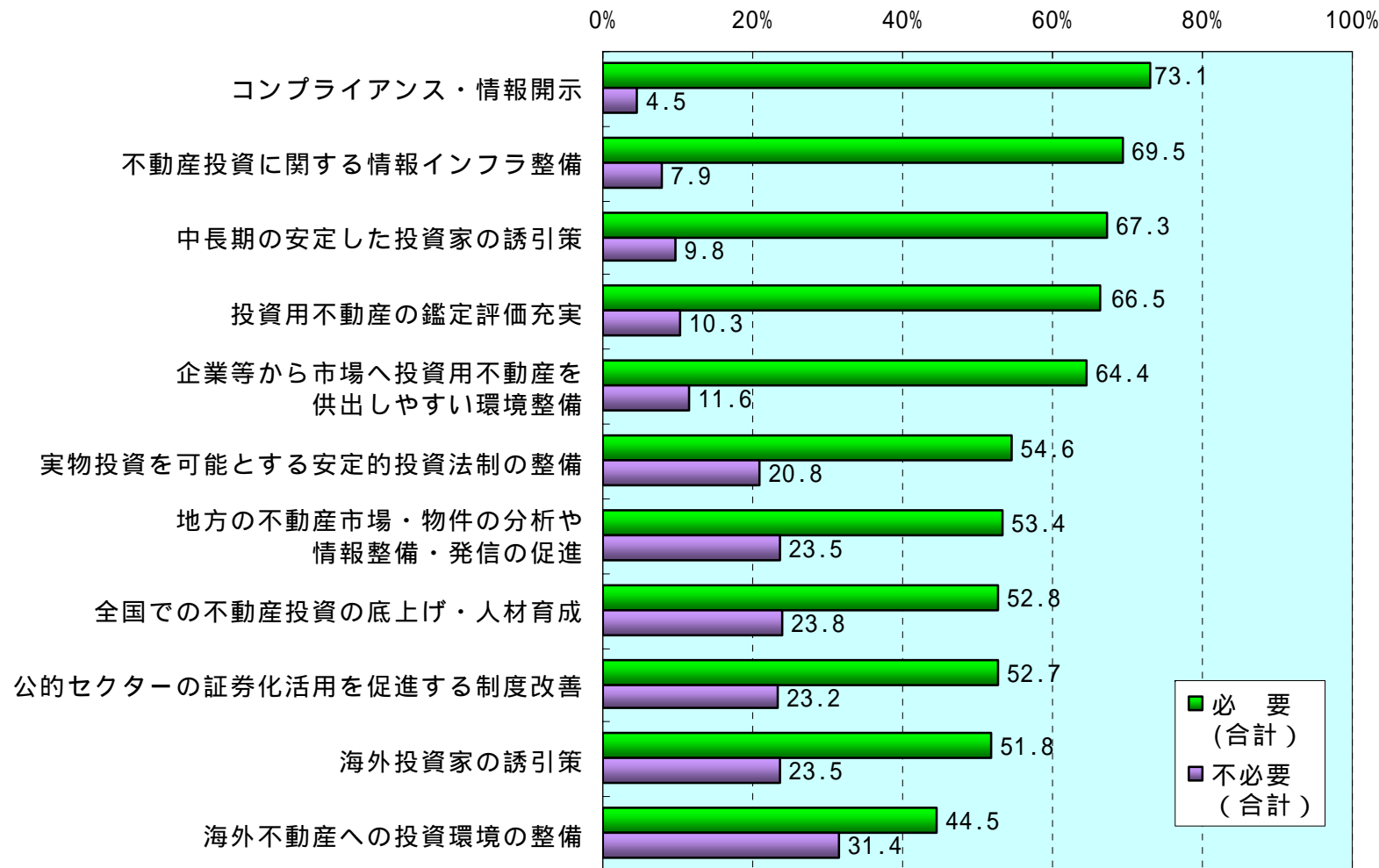
地価公示における変動率の変化(平成19年 20年から平成20年 21年)



[図45] 投資家が求める環境整備

一方、投資家が求める投資環境整備は、「コンプライアンス・情報開示」や「不動産投資に関する情報インフラ整備」が上位を占めており、日本の不動産に関する情報の不足、低い透明度が中長期的な投資資金の流入の障害になっている可能性がある

投資家が求める環境整備



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成20年2月)

不動産投資・融資に関係すると考えられる「リート・私募ファンドの運用機関、不動産会社・建設会社、銀行・保険会社 企業年金、などの機関を対象として実施

[図46] 不動産市場データベースの構築

さらに、不動産投資等に資する情報として、三大都市圏等の賃貸オフィス、賃貸マンション等賃貸不動産の収益・費用の情報をアンケート調査等により収集し、不動産の収益性に関する指標を提供する不動産市場データベースを平成20年度に新たに構築した。

- (1) 「事務所」「店舗」及び「住宅」の3用途の賃貸用物件の収益・費用に係る6つの指標(NOI、維持管理費など)を公表。
- (2) 「用途別」「地域別」「属性(延床面積及び築年数)別」に「中央値、四分位値等を示す図表」と「ヒストグラム」を公表。
- (3) 177図表で1,000以上の区分の値を公表。
- (4) アンケートにより収集した標本(1,919)と公表されているJ-REIT保有物件の標本(1,305)、合計3,224の標本を使用して作成。

不動産市場データベース

国土交通省においては、不動産市場の透明性・信頼性の向上を図るため、国内外からの……

データの種類	用途
アンケート標本 1	事務所 店舗 住宅
(参考) アンケート標本 + J-REIT標本 2	事務所 店舗 住宅

1 アンケート標本とは、不動産市場データベースを構築するために国土交通省が行ったアンケートにご回答頂いた物件(標本)です。

2 J-REIT標本とは、上場投資法人(J-REIT)が保有する物件(標本)です。

集計した標本数
集計した標本の属性(延床面積及び築年数)概要
不動産市場データベースの構築のため平成20年度行ったアンケートの概要

〒100-0001 東京都千代田区千代田2-1-2
国土交通省 土建・不動産局 総務課 課長室
TEL:03-5050-0111(内線)
国土交通省情報システムセンター 国土交通省ホームページ
All Rights Reserved, Copyright (C) 2008, Ministry of Land, Infrastructure and Transport

アンケート標本【事務所】

ご覧になりたい指標を選択してください。

指標	地域別	延床面積別	築年数別	ヒストグラム
NOI	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)
NCF	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)
維持管理費	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)
経費費	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)
資本的支出	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)
空室のある標本の比率	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)	(全国・圏外5区)

事務所NOIのヒストグラム

事務所NOIの図表

地域別	標本数	平均値	第3四分位値	第1四分位値	中央値
東京都	552	~40,000	~55,000	~20,000	~35,000
(関東圏(2区))	465	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
(関東圏(3区))	344	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
(関東圏(4区))	121	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
(関東圏(5区))	87	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
中部圏	94	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
近畿圏	255	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
中国圏	168	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
その他(圏外5区)	120	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000
【合計】	1,021	~35,000	~50,000	~15,000	~30,000

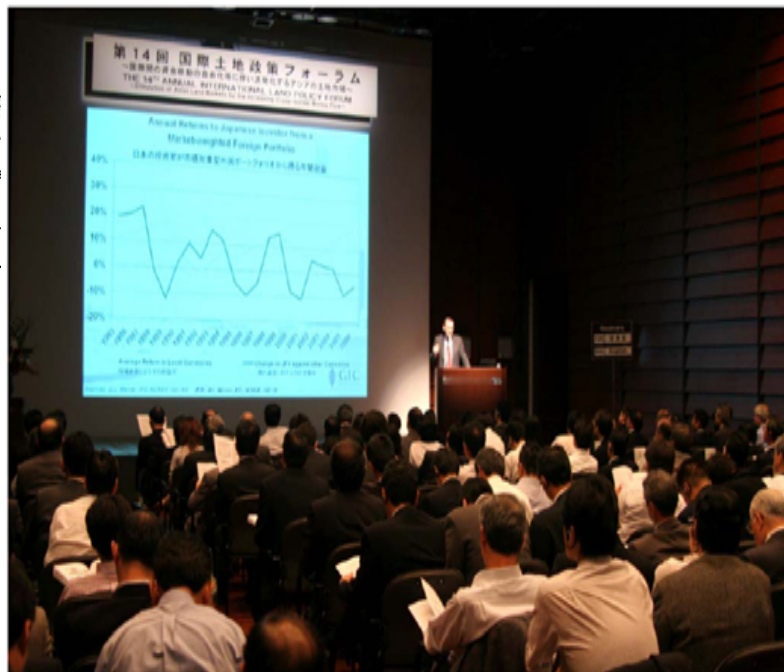
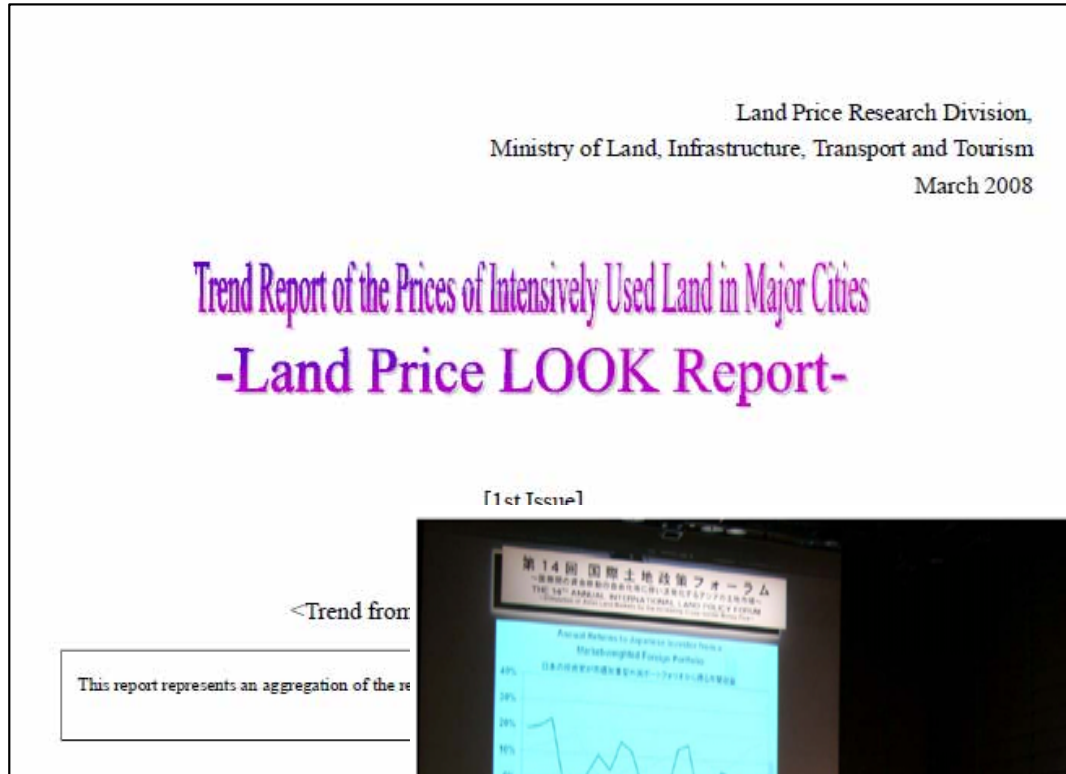
不動産市場の透明性・信頼性の向上

不動産市場データベースは、投資家の投資判断の参考となるとともに、不動産事業者のビル経営や不動産鑑定士の鑑定評価の精度向上に資するものと考えられる。

[図47] 海外への情報発信等

日本の不動産に係る情報の海外への提供・発信については、地価LOOKレポートや取引価格情報の英語による公表、国際土地政策フォーラムの開催等を通じての情報発信等を行っているところである。

< 地価LOOKレポート英語版の公表 >



< 海外へ向けての情報提供・発信の例 >

【英語による資料の公表】

取引価格情報

主要都市の高度利用地地価動向報告
(地価LOOKレポート)

地価公示・都道府県地価調査(予定)

土地白書

土地市場動向マンスリーレポート

【国際会議の開催等】

国際土地政策フォーラムの開催

不動産プロフェッショナル国際マーケット会議(MIPIM)への参加

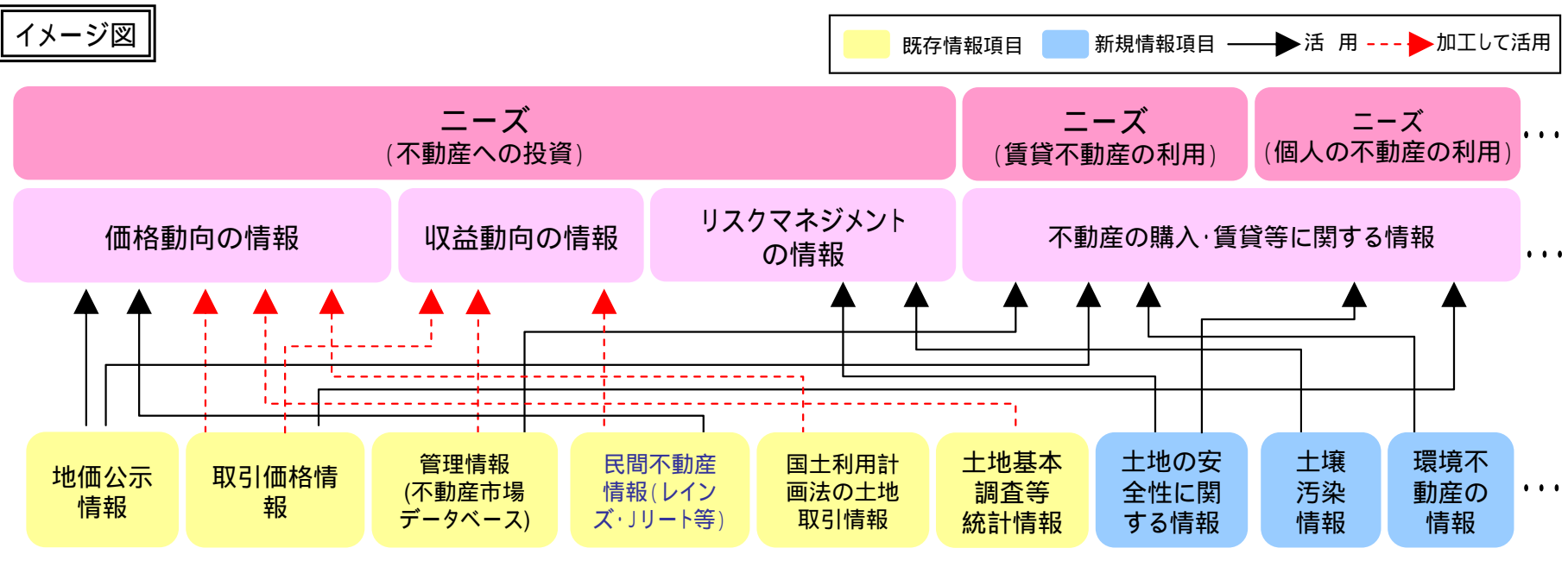
等

< 国際土地政策フォーラムの開催 >

[図48] 不動産情報の総合整備の推進

ニーズ把握 : 国民、民間企業、自治体、国内外の機関投資家、金融機関等の情報の利活用者に対してのヒアリング等により、ニーズを把握する。また、政策等の適切な立案・実行に必要な情報についても検討する。

提供情報内容の検討 : 把握したニーズに対し、既存情報の改良や組み合わせで対応できるか、新規の情報を収集しなければならないか等を含め、提供情報内容を検討する。



わかりやすい情報提供

ホームページで利用者に分かりやすく使いやすい形で情報提供を行う。



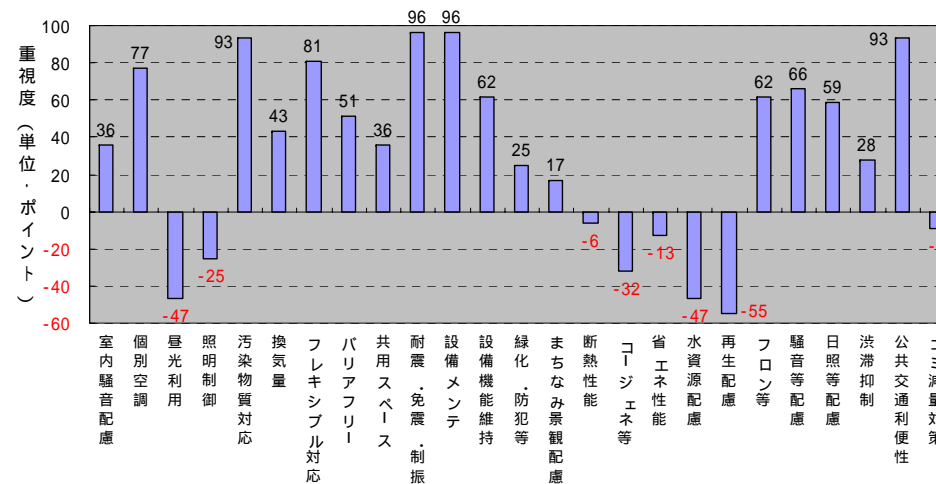
民間による情報提供の促進

透明性が高く、誰もが安心して参加できる不動産市場を形成し、不動産市場の活性化を促進

[図49] 不動産投資における環境配慮

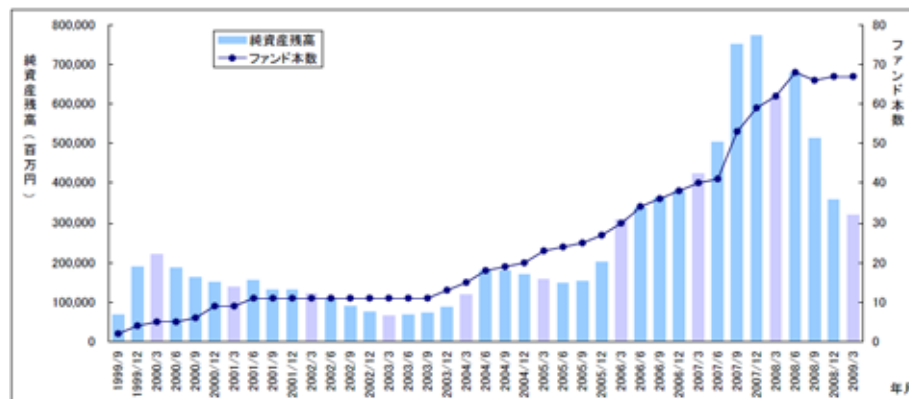
不動産投資において、省エネ・省資源のようなサステナビリティの向上に資する環境性能は重視されていないのが現状。また、1999年以来環境配慮型の企業を組入銘柄としたエコファンドが我が国の金融市場に登場し、SRI（社会的責任投資）ファンドが増加してきたが、欧米と比較すると我が国のSRI市場の規模は小さい。

不動産投資家が不動産投資で重視している事項

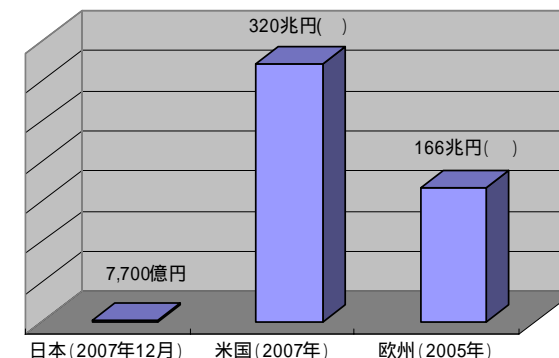


出典: (財)日本不動産研究所「ニュースリリース(平成21年6月)」(不動産投資で重視する環境性能について、不動産投資家170社を対象として、平成21年4月にアンケート調査を実施。)

我が国の公募SRI投信の純資産残高とファンド本数推移



SRI市場の国際比較



() 2007年平均の外国為替相場 (出典: 財務省貿易統計) を用いて円換算している。
出典: NPO法人 社会的責任投資フォーラム (SIF-JAPAN)

[図50] 不動産に係る環境価値評価基準

不動産に係る環境価値評価基準としては、我が国では建築物総合環境性能評価（CASBEE）が開発されている。一方、海外でも、LEED（米国）やBREEAM（英国）等が実用化されており、不動産投資の判断基準として投資家に活用されている。

評価基準名称	国	評価対象	概要
CASBEE	日本	<ul style="list-style-type: none"> ・事業段階毎(企画、新築、既存、改修) ・対象種別毎(建築系、住宅系、まちづくり系) ・その他(ヒートアイランド) 	<ul style="list-style-type: none"> ・2001年から現在に至るまで、国土交通省の主導の下、(財)建築環境・省エネルギー機構内に設置した委員会において、環境に配慮した建築物の普及を目的として開発が行われている。事業段階に応じた企画、新築、既存、改修の4つの基本ツールと、個別目的に応じた建築、住宅、まちづくり等の拡張ツールがある。 ・建築物のライフサイクルを通じた評価ができること、「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること、「環境効率」の考え方をを用いて新たに開発された評価指標「BEE(建築物の環境効率、Building Environmental Efficiency)」で評価すること、の3つを理念としている。
LEED	米国	<ul style="list-style-type: none"> ・対象種別毎(新築、既存、商業用不動産内装、学校、小売用、ヘルスケア、住宅) ・その他(近隣開発) 	<ul style="list-style-type: none"> ・1996年に建築の各分野の代表で構成されるU.S. Green Building Councilによって開発された。グリーンビル設計・構造・運用に関する評価基準の提供を目的としている。 ・評価項目は景観維持、エネルギー効率、資源保護、環境の質、水資源保護、設計の6分野に分類される。
BREEAM	英国	<ul style="list-style-type: none"> ・対象種別毎(オーダーメイド基準、裁判所、サステナブル住宅、既存住宅、保健・衛生、工業施設、インターナショナル、刑務所、オフィス、小売店舗、教育、地域施設) 	<ul style="list-style-type: none"> ・英国建築研究所BRE (Building Research Establishment) と、エネルギー・環境コンサルタントのECD (Energy and Environment) によって1990年に開発された。 ・「法律より厳しい基準を掲げることにより所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させること」を目的としている。 ・既存・新築のどちらにも適用でき、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用、地域生態系、汚染の最大9分野で評価される。 ・世界で最初の環境価値評価指標であり、英国外でも広く利用されている。
HQE	フランス	-	<ul style="list-style-type: none"> ・HQE Associationが提供しており、1996年から利用されている不動産の環境価値評価基準 ・当初は認証制度はなかったが、2004年から認証制度が開始された。 ・「環境に配慮した建築」、「環境に配慮したマネジメント」、「快適性」、「健康」の4つの視点から不動産を評価している

[図51] 環境不動産に関する自治体の取組

自治体においても、CASBEEの活用のほか、独自に「マンション環境性能表示」などの取組があり、これと連動して民間銀行が住宅ローンの金利優遇等を行っている事例がある。

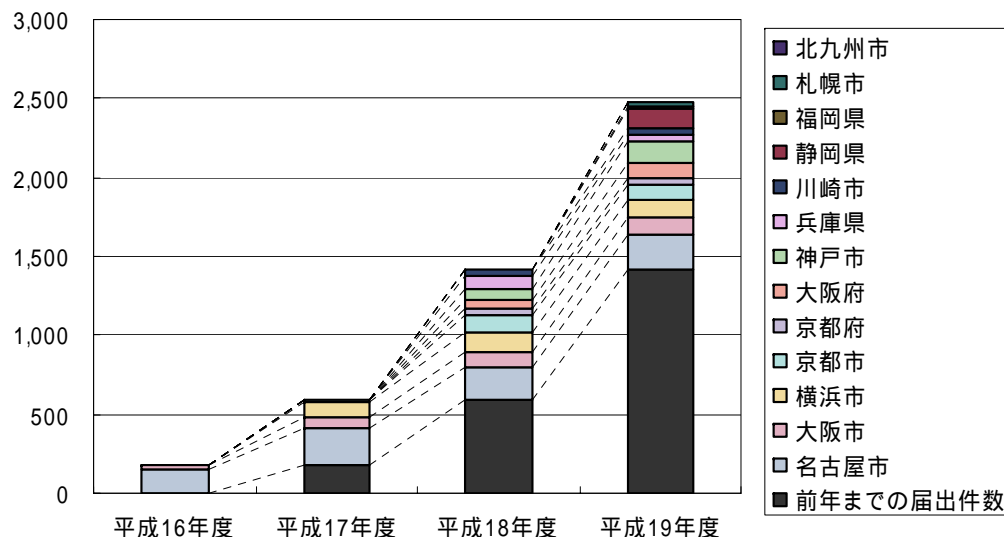
各自治体におけるCASBEEの運用

全国14の自治体では、一定規模以上の建築物を建てる際に、環境計画書の届出を義務付けており、その際にCASBEEによる評価書の添付が必要となっている。これらの自治体で利用されているCASBEEには、各自治体の地域性や政策等を勘案し、より地域の実態を反映した内容に改訂された自治体版CASBEEもある。

東京都の「マンション環境価値表示」等

東京都では平成17年より、大規模な新築または増築マンションの販売広告に、建物の断熱性、設備の省エネ性、建物の長寿命化、みどりの4項目の環境性能を示すラベルの表示を義務付ける、「マンション環境性能表示」制度を取り入れ、家庭部門の温暖化対策の推進を図っている。

各自治体におけるCASBEEの届出状況の推移



「マンション環境価値表示」

明豊エンタープライズは東京都「マンション環境価値表示」で最初に12点満点を取得した「シェルゼ木場公園」をはじめ、環境マンションの開発を手がけている



資本提携の実施

環境マンションの開発等を共同で実施するため、GEリアルエステートと長谷工コーポレーションは明豊エンタープライズと資本提携を結んだ

[図52] 環境不動産の市場価値に関する分析

LEED認証不動産の市場価値に関する分析

LEEDとEnergy STARの認証を受けたビルを対象として、その認証の市場価値を分析している事例（「Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings」, John M. Quigleyらによる論文）もある。

「Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings」(Quigleyら)の概要

- ・Energy STARとLEED認証を取得している物件の所在地に関する公開データと、商業データベースのある一般的ビルについて、その特徴とレンタルレート(賃料)に関する比較を行った。具体的には694のグリーンビルディング認証物件と、そこから1/4マイル(400m)以内の距離にあるノングリーンビルディング(一般的ビル)7,489物件について、最小二乗法回帰モデルにより分析している。

【分析結果】

- ・グリーンビルディングは、同じ地区内にある一般的ビル対比で、レント(賃料)に関しては約2%高いという体系的な証拠が明らかになった。
- ・実効賃料(effective rents: オフィスビルの入居率による調整を加えた賃料)については、グリーンビルディングの方が近隣の一般的ビルに比べて6%高いこともわかった。
- ・7,489物件の一般的ビルをグリーンビルディングに転換することによって上昇する収益は、それらのライフサイクルを通じて合計500万ドル以上となる計算である。

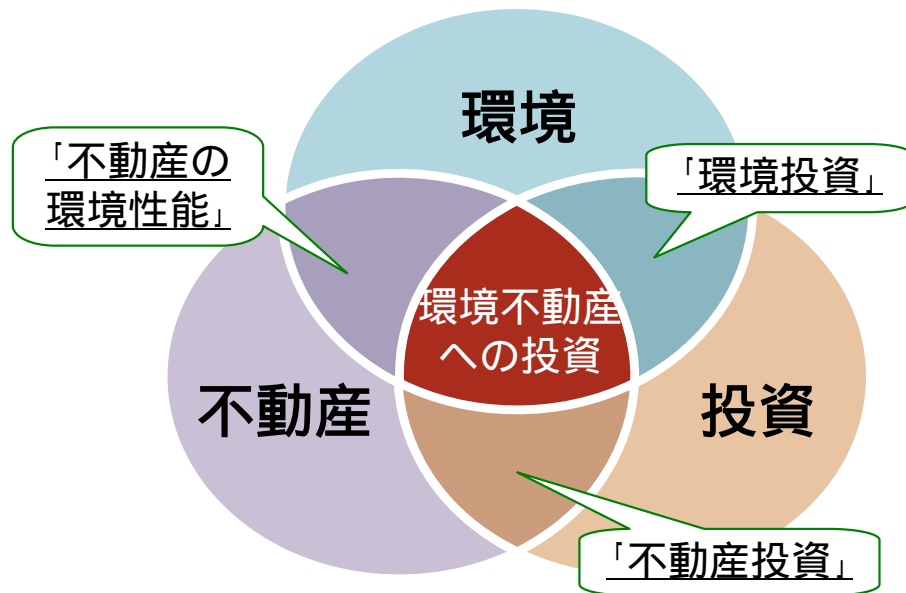
Energy STAR :

米国環境保護庁と米国エネルギー省が共同で提供している、省エネ製品認証制度。対象は建築物をはじめとして、コンピューター等も含まれ、多岐にわたる。

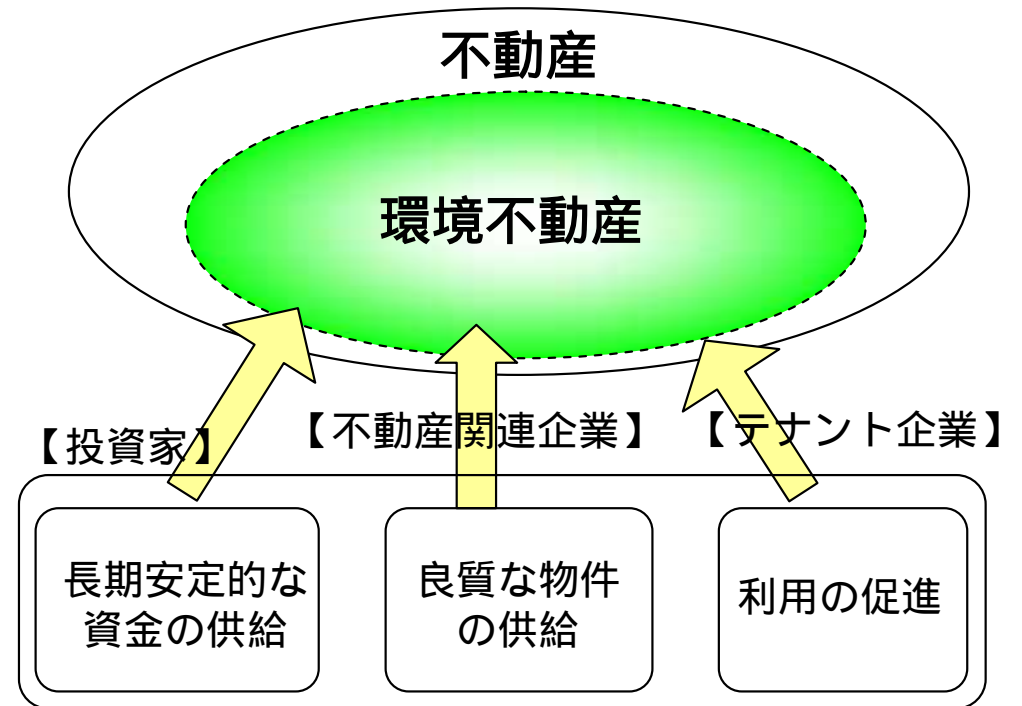
[図53] 環境不動産への投資促進の方向性

環境の観点から質の高い不動産ストックの形成促進を図るため、不動産の多様な環境価値が投資家やオーナー、テナントなど不動産を取り巻く多様な関係者に認識・評価され、その評価が不動産をめぐる長期的かつ安定的な資金の循環を生み出し、環境の改善が自立的に進んでいくサイクルを実現することが重要。そのための方策や鑑定評価のあり方等について、規制・助成等による適切な政策誘導と連携しつつ、検討を進めることが必要。

「環境」「不動産」「投資」の各分野の重なりが拡大することが必要



多様な関係者による環境価値の認識向上



[図54] 外部不経済をもたらす土地利用

少子高齢化・人口減少等に伴い、空き地・空き家といった適正な管理がされない不動産が増加するなど、周辺に外部不経済をもたらす土地利用が発生・増加

外部不経済をもたらす土地利用の例

- ・ 高齢化等により所有者が利用・管理しない(できない)ことに伴い生じる事象



- ・ その他



- ・ 管理者(土地を利用する事業者等)が適正な管理を行わないこと等に伴い生じる事象

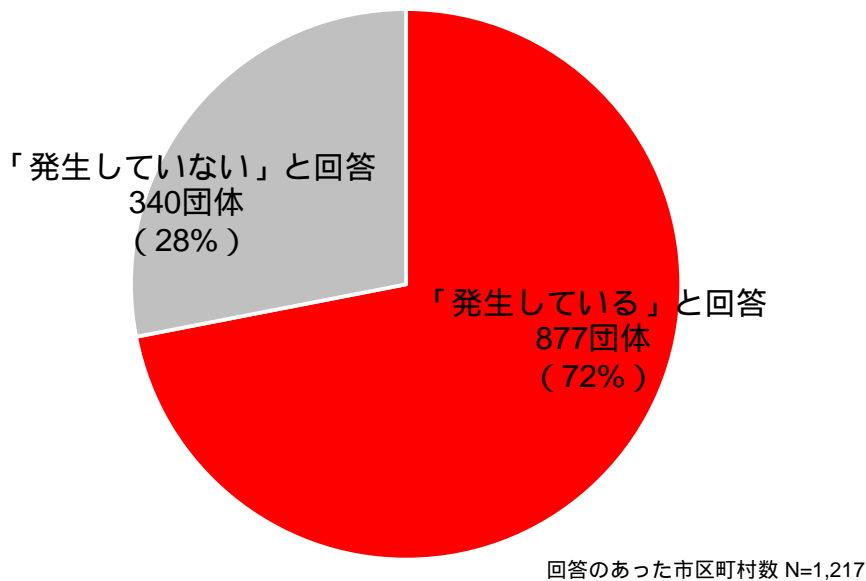


- このほか、
- ・ 耕作放棄地や手入れの行われていない山林
 - ・ 土壌汚染等があげられる

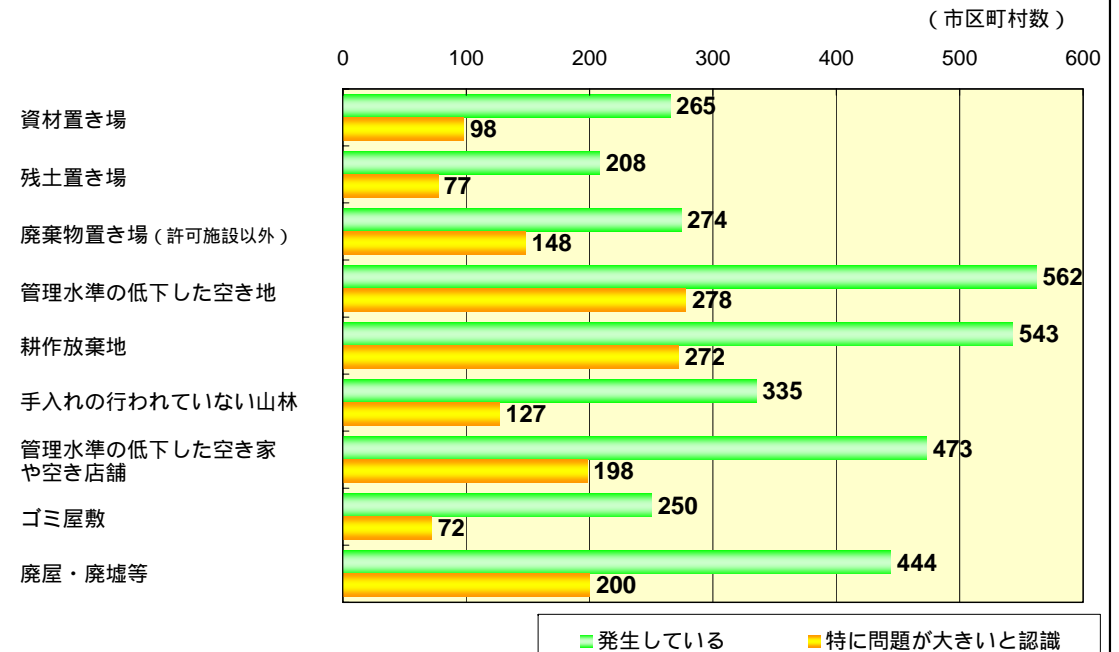
[図55] 外部不経済をもたらす土地利用の発生状況

全国の約7割の市区町村で外部不経済をもたらす土地利用が発生し、空き地・空き家の管理等を問題としている市区町村も数多くみられる等、全国的な問題として顕在化。

外部不経済をもたらす土地利用の発生している市区町村



外部不経済をもたらす土地利用の発生状況



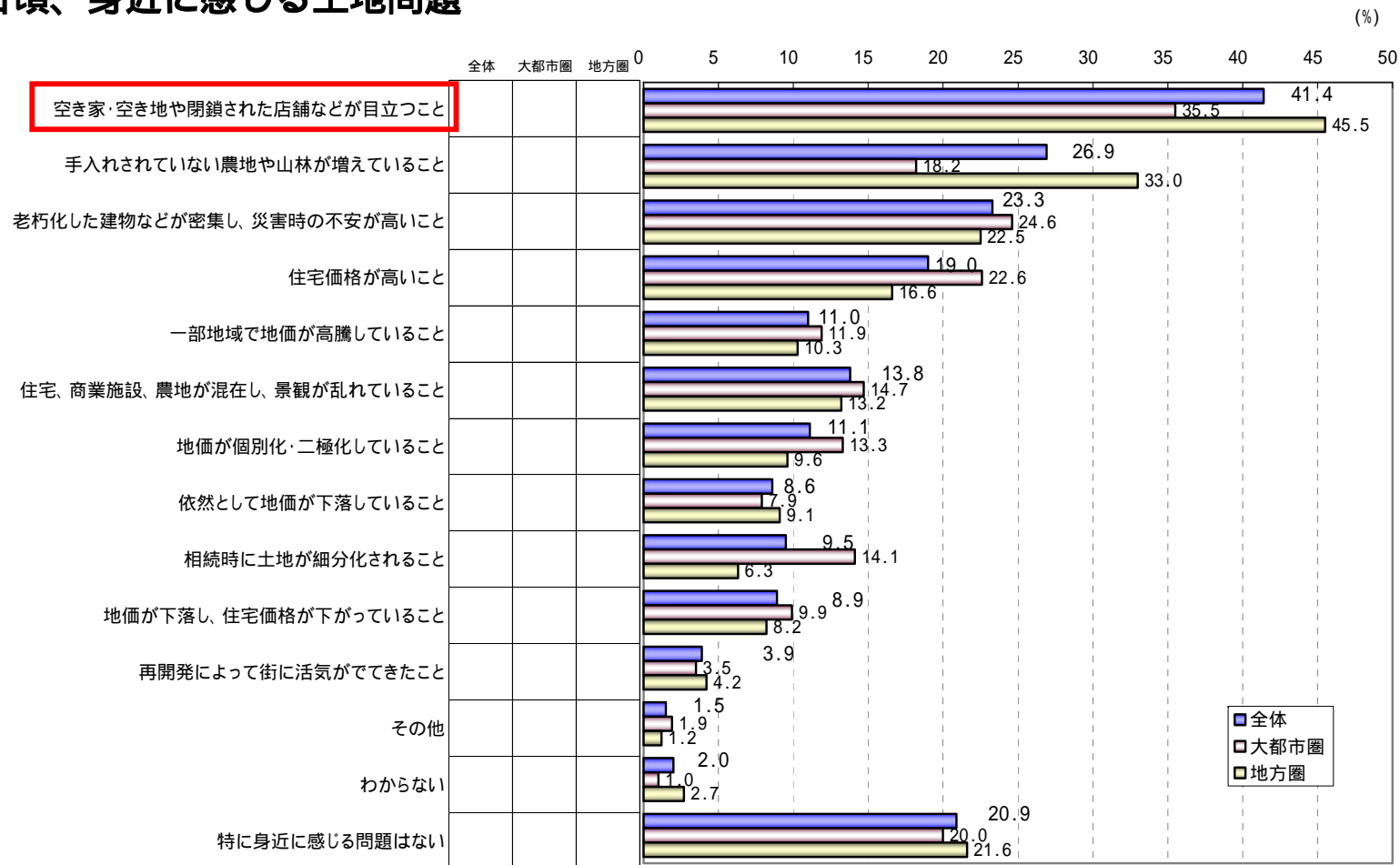
全国の市区町村を対象とするアンケート調査(平成21年1~2月に実施)

- ・ 全国の市区町村(1,804団体)を対象に実施(回答のあった市区町村:1,217団体、回収率67%)。
- ・ 外部不経済をもたらす土地利用としてP1の9事象を対象に調査。

[図56] 身近に感じる土地問題

国民の意識としても、最も身近に感じる土地問題として、空き地・空き家の問題が認識。

日頃、身近に感じる土地問題



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（平成21年1月）

注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

[図57] 空き地・空き家の管理活用等の取組

外部不経済をもたらす土地利用の問題に対処するため、自治体や地域住民、NPO等による取組がみられる。

所有者への維持管理の働きかけ、指導

条例等により空き地・空き家の維持管理の義務付け等を講じている市区町村

- ・ 空き地：292市区町村
- ・ 空き家：137市区町村

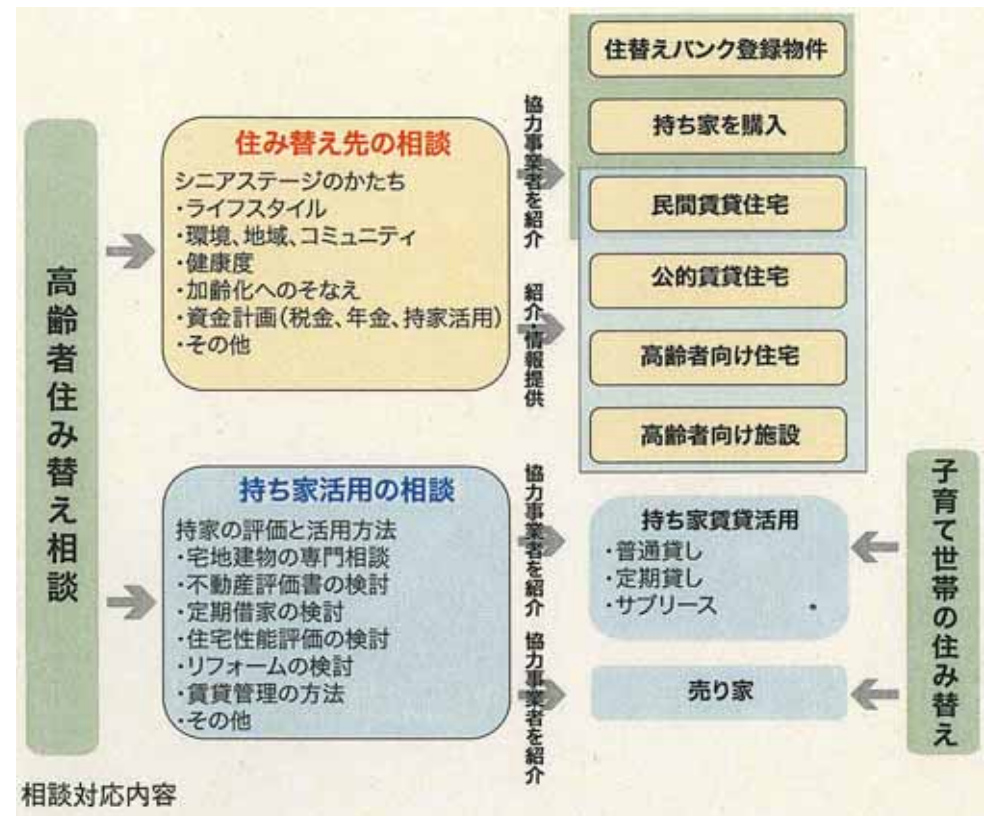
(全国の市区町村を対象とするアンケート調査結果による)

条例では、

- ・ 所有者や管理者への管理義務
- ・ 適切に管理されない場合の指導、助言、勧告等を定めるほか、命令、氏名公表、代執行等の強い措置を定めるものもある。

空き家バンク・住み替えの取組

〔福岡県・(財)福岡県建築住宅センター〕
「福岡県あんしん住替え情報バンク」



出典：住み替え支援活動ガイドブック（(財)ハウジングアンドコミュニティ財団）

隣地の空き地取得による敷地の拡大

(埼玉県毛呂山町)



隣地の取得による敷地の拡大事例

資料：国土交通省国土技術政策総合研究所「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」

[図58] 外部不経済の予防の取組

資材置き場の設置の際に管理者に外部不経済の予防措置を講じさせる等の取組を行っている自治体もみられる。

資材置き場への対応

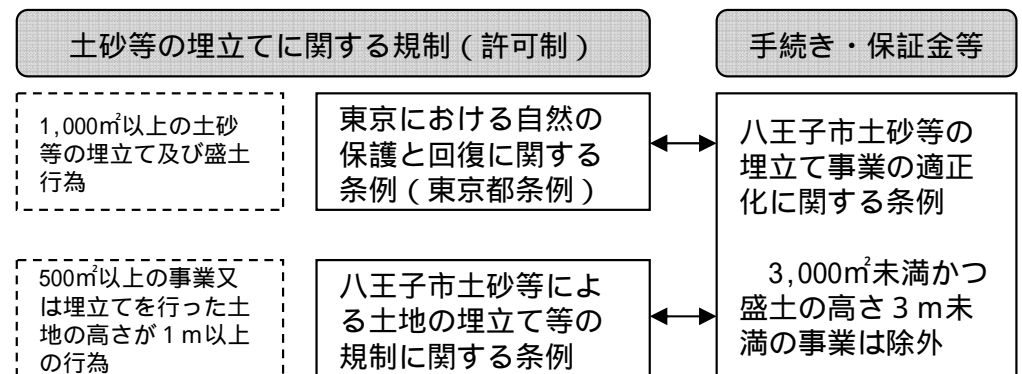
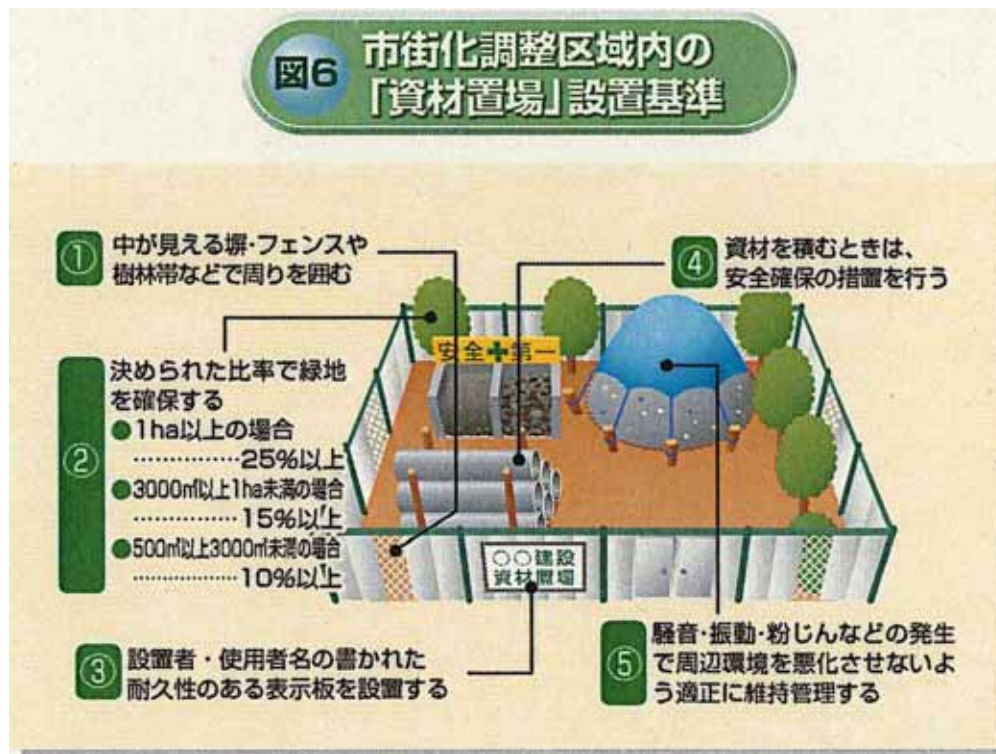
〔神奈川県横須賀市
「適正な土地利用の調整に関する条例」〕

- 市街化調整区域内の500㎡以上の資材置き場の設置について、市長の承認を受けることとし、必要な基準を設定。

残土置き場への対応

〔東京都八王子市
「土砂等の埋立て事業の適正化に関する条例」〕

- 一定規模以上の土砂の埋立等に対して許可制。
- 適正な事業執行を確保するために、事業者には保証金を預託することを義務付け（事業の完了検査終了時に返還）。



出典：外部不経済をもたらす土地利用状況の対策検討報告書（土地・水資源局）

[図59] 外部不経済の対策検討の方向性

外部不経済の未然防止、調整ルール・体制整備の確立

- 外部不経済の未然防止方策の確立・普及
 - ・ 実効性のある条例、協定制度の活用方策
- 円滑・迅速な紛争調整・処理方策の確立・普及
 - ・ 関係団体との協力によるADR法（裁判外紛争解決手続）の活用方策
 - ・ 実効性のある紛争調整・処理制度（行政版ADR制度）の検討
- 外部不経済の問題に対応できる人材の育成
 - ・ 広域的な自治体職員育成、専門家活用方策

空き地・空き家活用のための「プラットフォーム」の構築

地域ごと（中山間、都市近郊等）の実情や現場での実効性等も踏まえつつ、幅広い関係者・関係施策の連携・協調による空き地・空き家の活用・管理方策モデルを構築

土地需要の緩和を踏まえた土地利用コントロールのあり方、不動産の適正管理の観点からの所有者不在・不明の不動産の権利や管理のあり方等の検討