

## 第3章

# 社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化

空き家の増加、住まい選択における消費者意識の高まり、産業界におけるIT利活用の進展等、不動産を巡る社会の状況は大きく変化しつつある。そこで、本章ではこうした変化を概観しつつ、不動産分野における社会変化への対応について、その動向を紹介する。具体的には、「既存ストックを重視する社会への対応」に関する取組、「多様な不動産情報が流通する社会への対応」に関する取組について、その動向を紹介するとともに、ここ数年の特徴的な動向である、「先端技術を用いた不動産情報化（Real Estate Tech）」の動向についても紹介する。

### 第1節 既存ストックを重視する社会への対応

近年の空き家の大幅な増加等を背景に、いかに社会全体で既存ストックを有効に活用するかは、我が国において重要な課題となっている。そこで、本節では既存ストックを重視する社会への対応の動向について紹介する。具体的には、空き家等の低・未利用不動産を巡る動向を整理した後、低・未利用不動産の有効活用に関する地方自治体やNPO法人等による先進的な取組事例を紹介する。次いで、既存住宅流通市場の活性化を巡る動向を整理した後、既存住宅流通市場の活性化に関する国の取組状況を紹介する。

#### 1 低・未利用不動産の有効活用

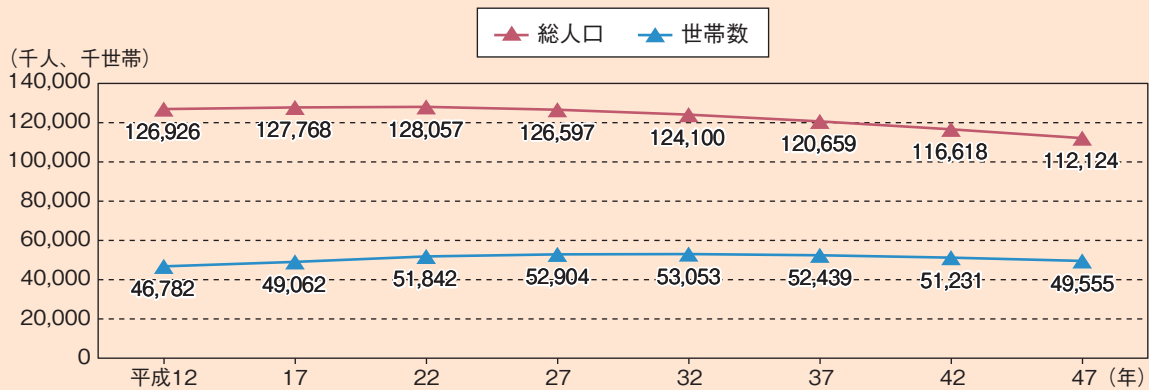
##### (1) 住宅需要の見込みと住宅ストックの動向

###### (人口・世帯数の長期的推移と将来推計)

我が国の人口は、平成22（2010）年を境に人口減少に転じており、今後、平成27（2015）年の1億2660万人から、20年後の平成47（2035）年には約1,550万人減となる1億1212万人にまで減少することが見込まれている。一般世帯数については、平成32（2020）年を境に減少に転じると推計されている（図表3-1-1）。

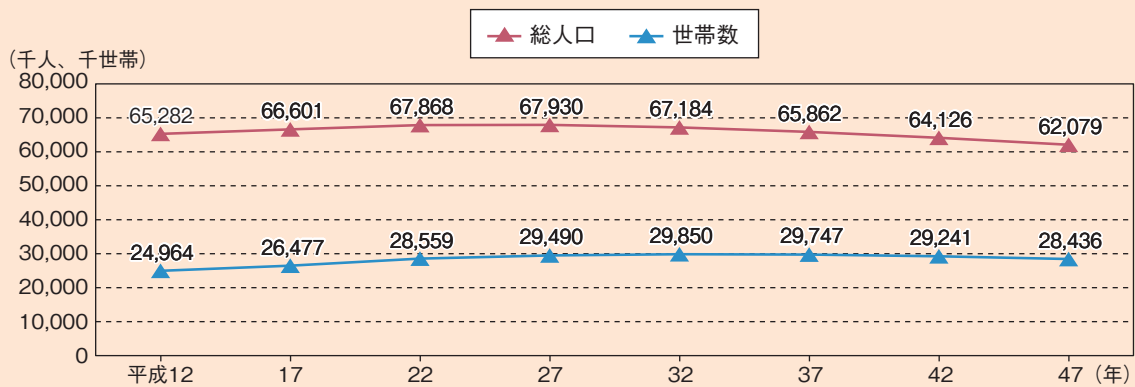
これを圏域別に見ると、大都市圏では、平成27（2015）年を境に人口は減少に転じるものの、世帯数についてはしばらく微増を続け、平成32（2020）年に減少に転じると推計されている（図表3-1-2）。一方、地方圏では、既に人口は減少しており、世帯数についても平成27（2015）年を境に減少に転じると推計されている（図表3-1-3）。

図表3-1-1 人口及び一般世帯数の推移（全国）



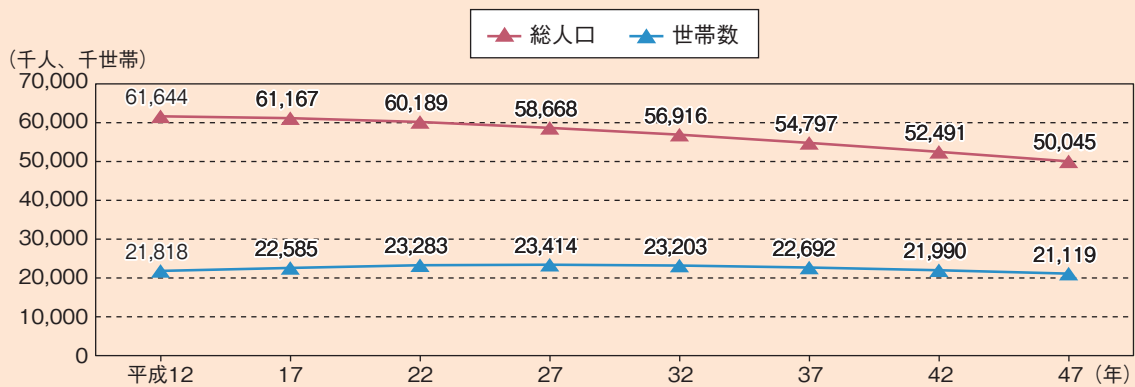
資料：平成12年、17年及び22年：総務省「国勢調査」  
 平成27年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成25年1月推計）」

図表3-1-2 人口及び一般世帯数の推移（大都市圏）



資料：平成12年、17年及び22年：総務省「国勢調査」  
 平成27年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成25年1月推計）」  
 注：大都市圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県

図表3-1-3 人口及び一般世帯数の推移（地方圏）

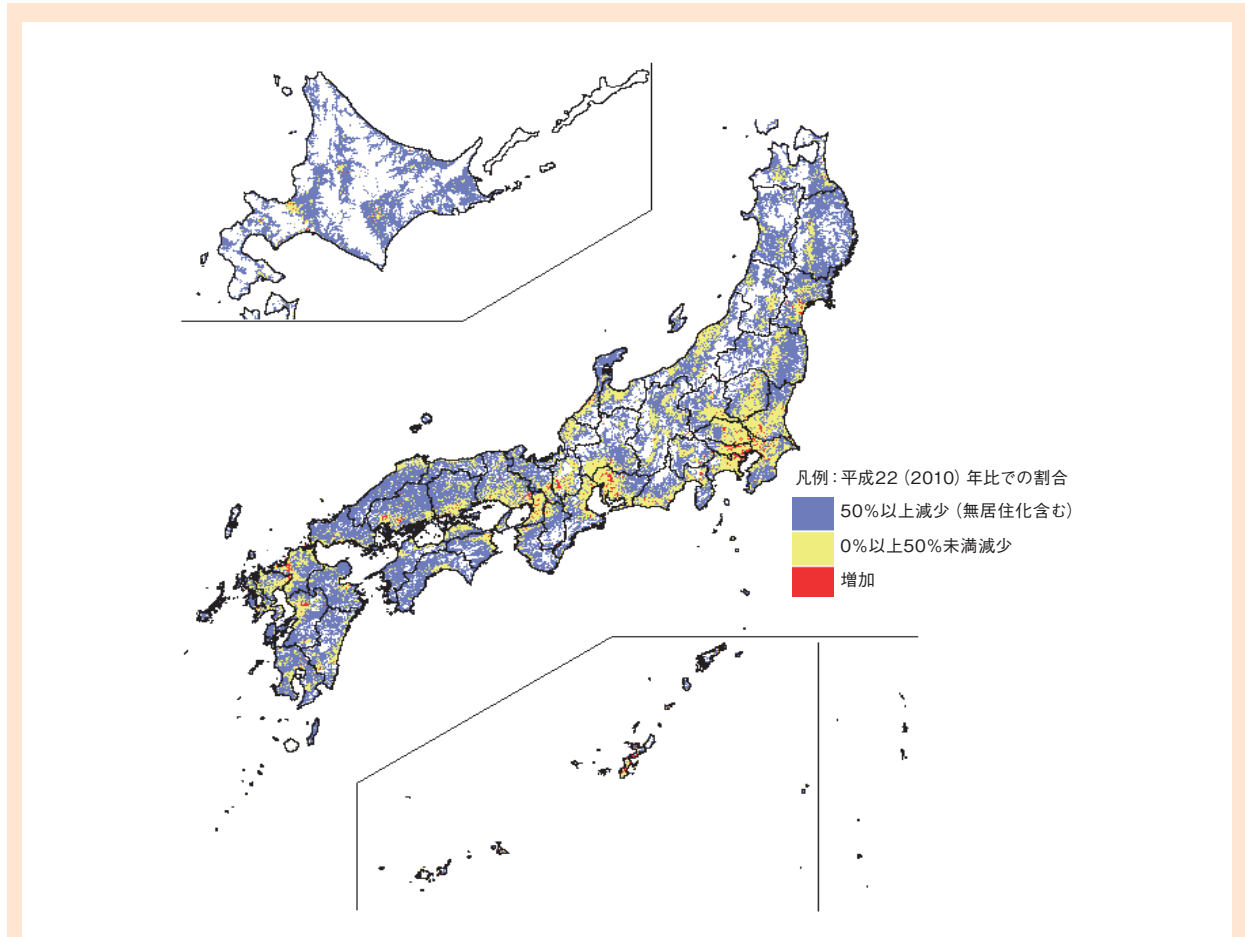


資料：平成12年、17年及び22年：総務省「国勢調査」  
 平成27年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成25年1月推計）」  
 注：地方圏：図表3-1-2の大都市圏以外の地域

(人口の低密度化と地域的偏在)

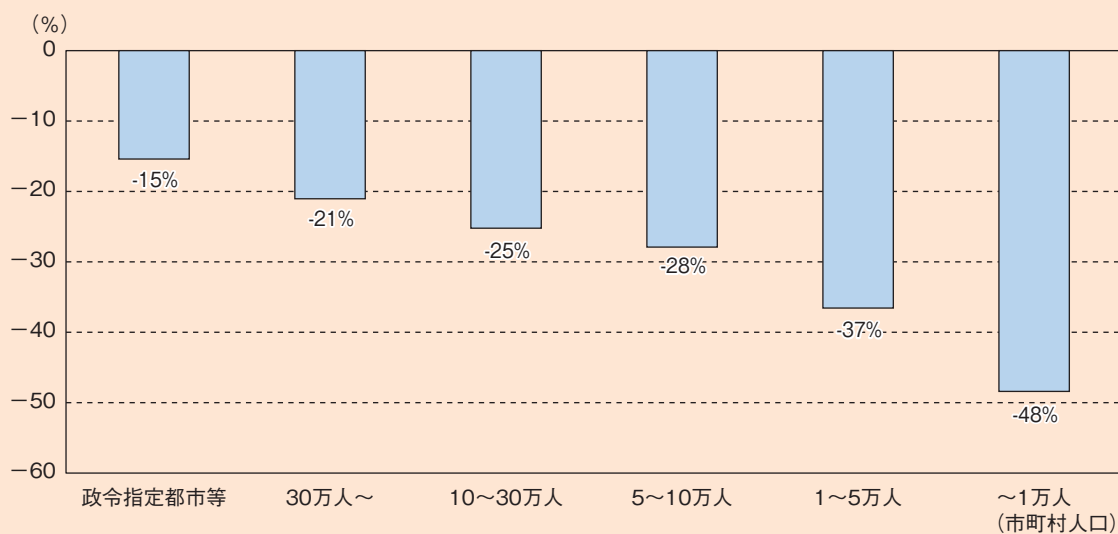
約1 km四方単位での人口動態に着目すると、一部の大都市中心部等を除き、全国の多くの地点において、平成62（2050）年までに平成22（2010）年比で人口が半分以下になると見込まれている（図表3-1-4）。これを市区町村別にみると、平成22（2010）年時点での人口規模が小さい市区町村ほど、平成62（2050）年までの人口減少率が高くなることが予想されている（図表3-1-5）。

図表3-1-4 平成22（2010）年を基準とした場合の平成62（2050）年の人口増減状況



資料：総務省「国勢調査」、国土交通省推計値より作成  
 注：我が国の領土を網羅的に記したものではない

図表3-1-5 平成22年から平成62年までの市町村人口規模別の人口減少率

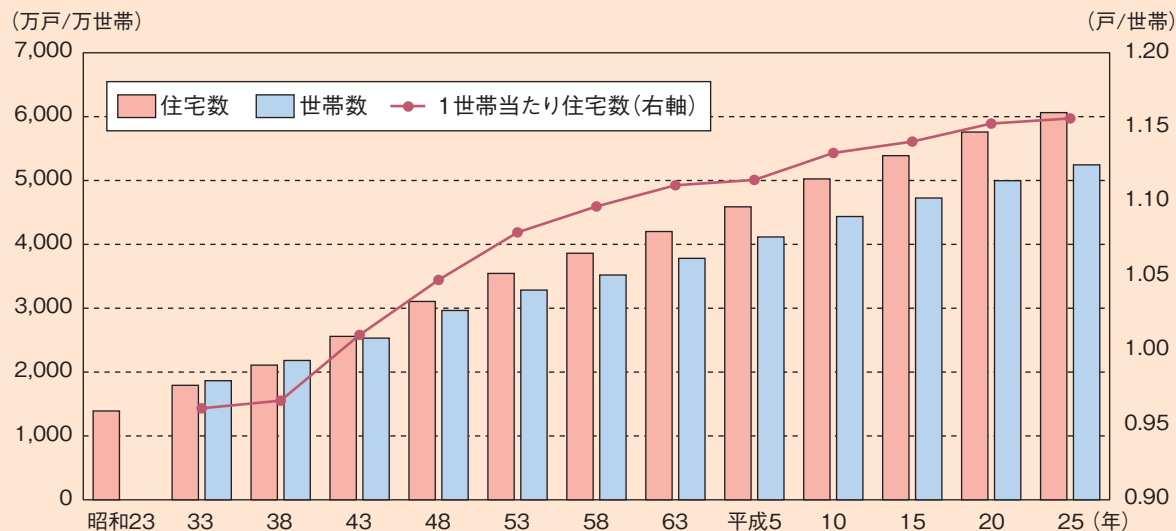


資料：総務省「国勢調査」、国土交通省推計値より作成

### (住宅ストック数の状況)

一方で、住宅ストックの状況を見ると、総務省「住宅・土地統計調査」によれば、住宅数は昭和43年に総世帯数を上回り、平成25年には6,063万戸となっている。一世帯当たりの住宅数は、昭和38年以降、一貫して上昇し、平成25年には1.16戸となっている（図表3-1-6）。

図表3-1-6 住宅ストック数と世帯数の推移

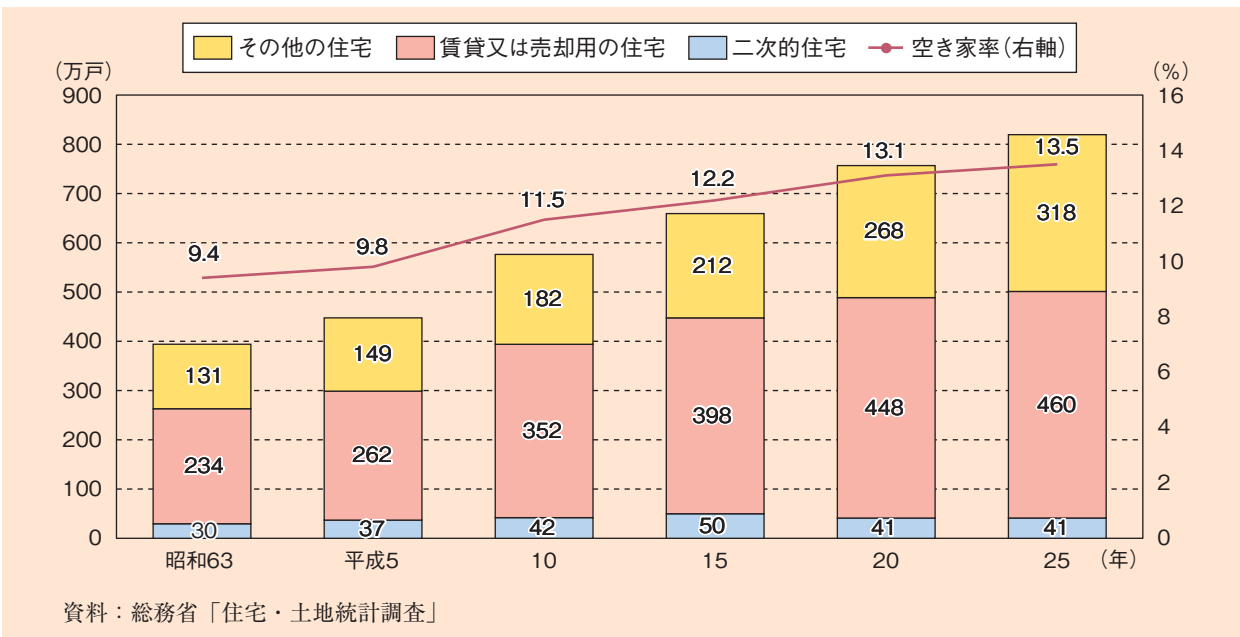


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

### (空き家の状況)

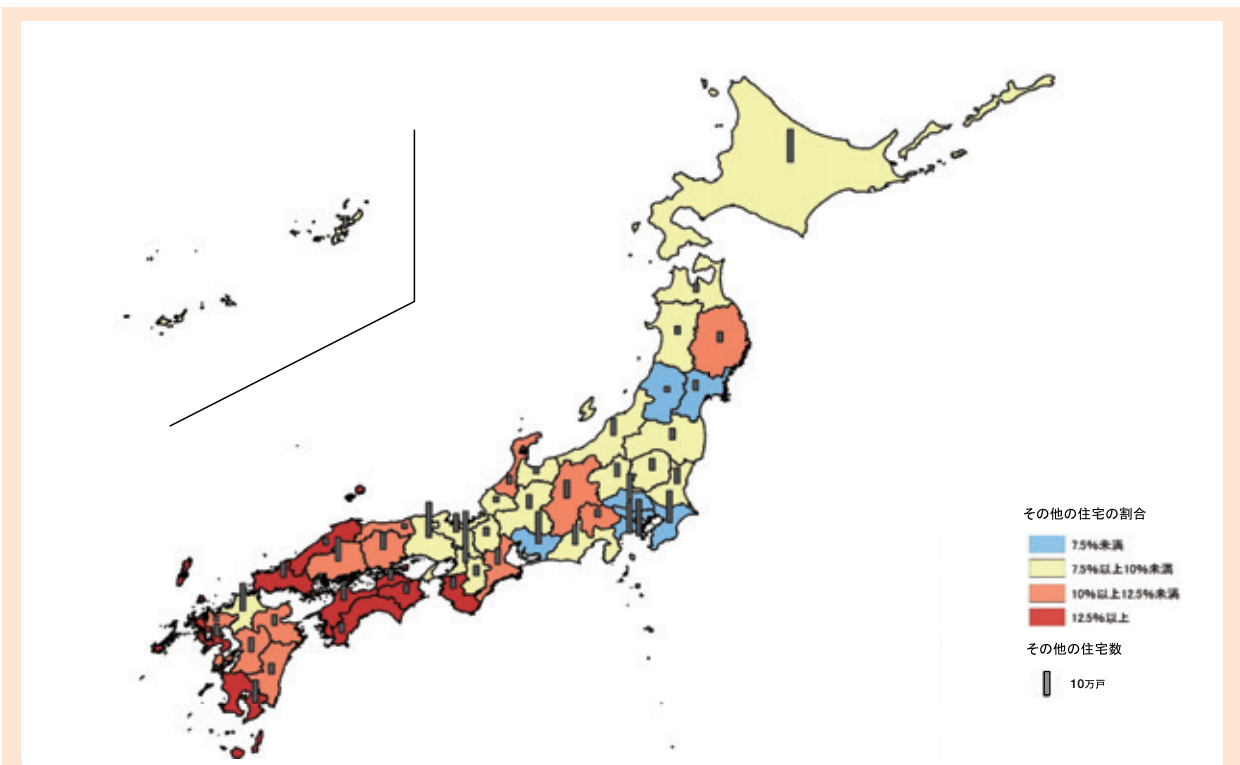
こうした住宅供給の増加により、空き家の総数は、平成25年に820万戸となり、平成15年と比べて1.2倍、平成5年と比べて1.8倍に増加している。空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（460万戸）が最も多いものの、売却・賃貸用以外の「その他の住宅」（318万戸）が平成15年と比べて1.5倍、平成5年と比べて2.1倍に増加している（図表3-1-7）。

図表3-1-7 種類別空き家数の推移



空き家の発生状況を都道府県別空き家率（「その他の住宅」/ 道府県別の住宅総数）で見ると、首都圏、愛知県は7.5%未満である一方、中国、四国、九州地方の一部は空き家率は12.5%以上と高い傾向にある（図表3-1-8）。

図表3-1-8 種類別空き家数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

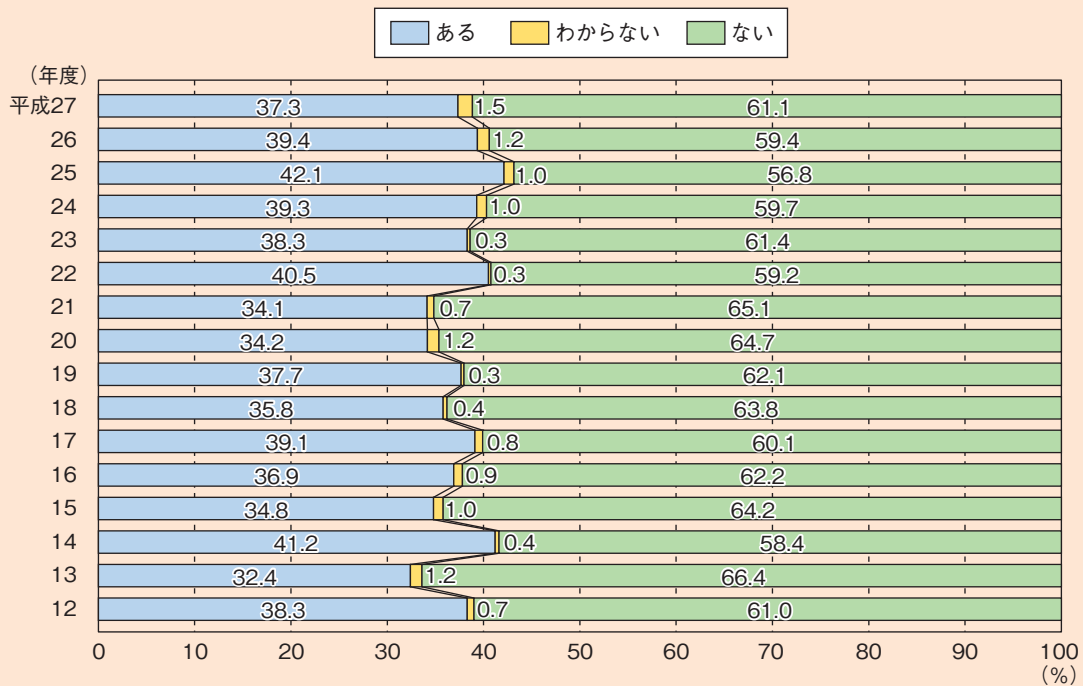
注1：その他空き家率=その他空き家戸数÷持家ストック（居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家）

注2：我が国の領土を網羅的に記したものではない

### (未利用地の状況)

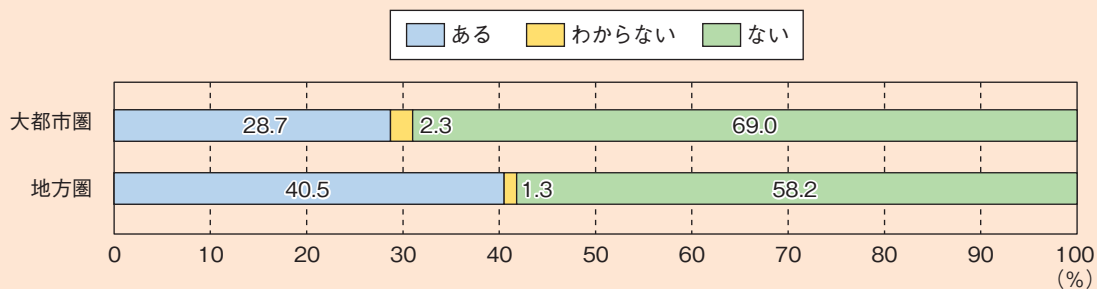
未利用地の状況を見ると、全国3,000人を対象に実施した国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」の結果によれば、対象者もしくはその配偶者が「現在居住している土地と、それ以外の土地を所有」または「現在の居住地以外の土地のみを所有」していると答えた者のうち、利用していない土地が「ある」と答えた者の割合は37.3%となっている（図表3-1-9）。これを圏域別にみると、「ある」と答えた者の割合は、地方圏で高くなっている（図表3-1-10）。

図表3-1-9 未利用地の有無



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表3-1-10 未利用地の有無（圏域別）



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

注：圏域区分は以下のとおり。

大都市圏：

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村

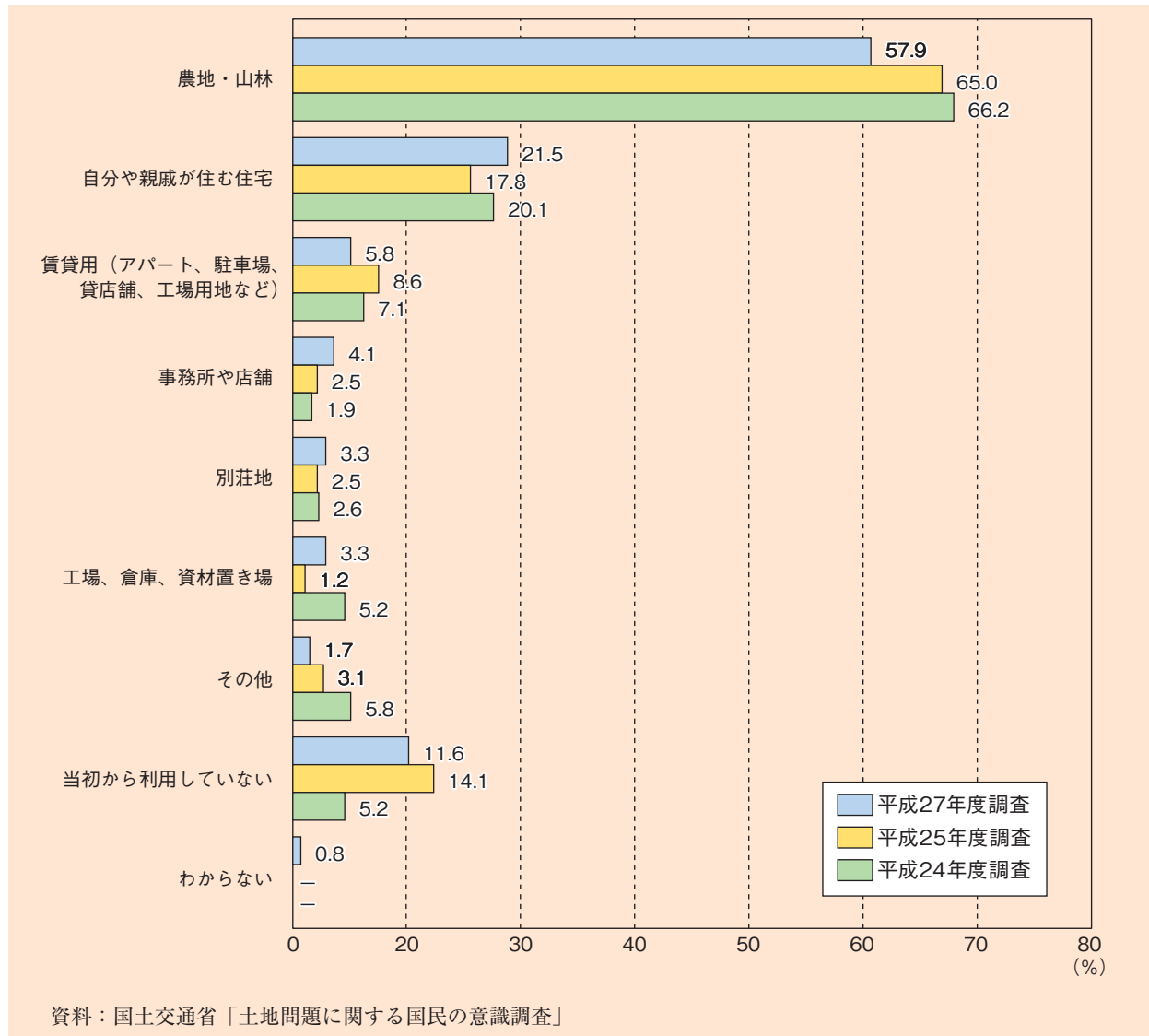
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村

地方圏：上記以外の地域

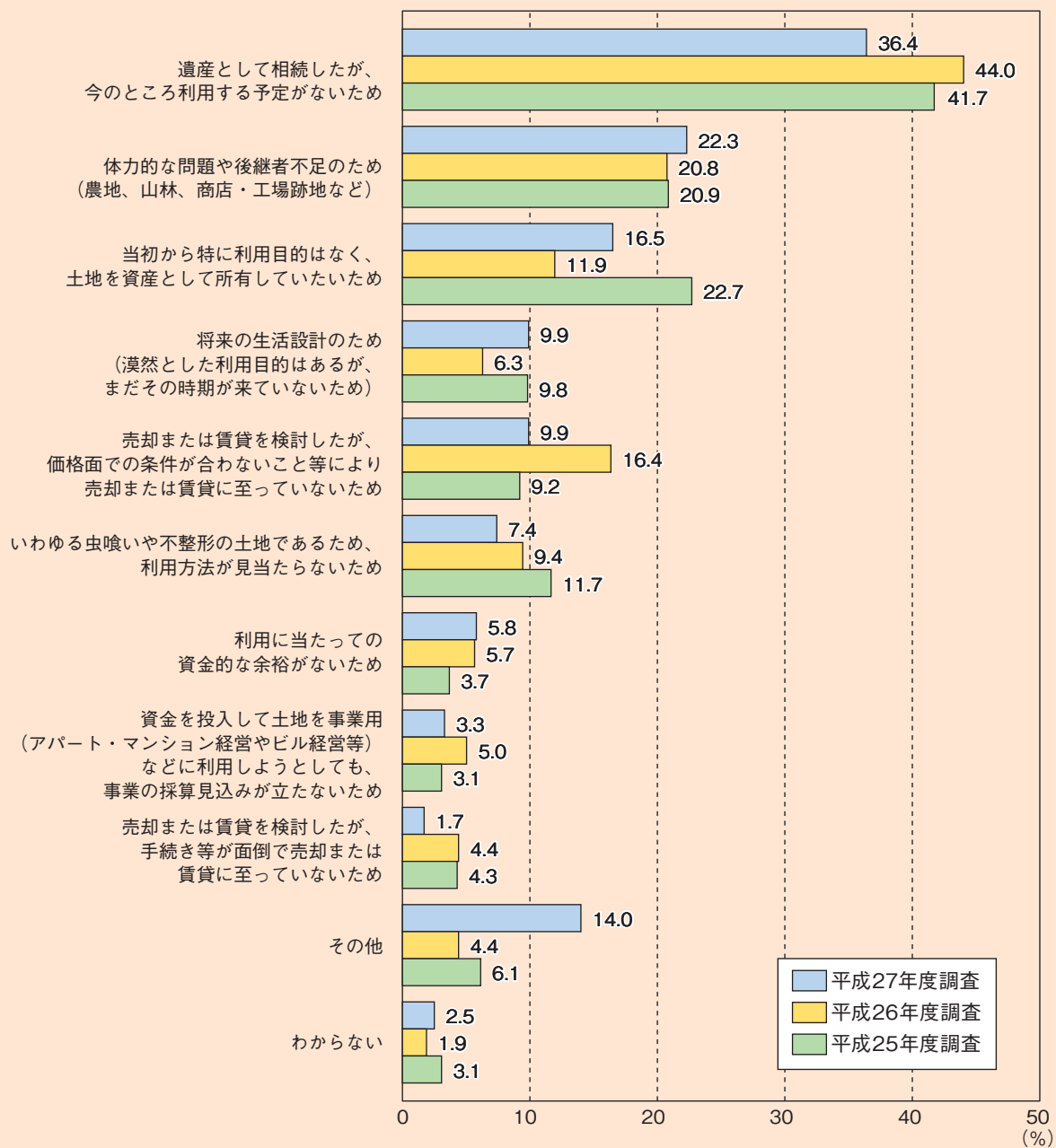
現在利用していない土地の以前の利用方法をみると、「農地・山林」が57.9%（平成25年度は65.0%）と最も高かった。「自分や親族が住む住宅」は21.5%（平成25年度は17.8%）で、農地・山林に次いで多いという結果になっている（図表3-1-11）。未利用の理由については、「遺産として相続したが、今のところ利用する理由がないため」が36.4%（前年度は44.0%）と最も高くなっている（図表3-1-12）。

図表3-1-11 未利用地の以前の利用方法





図表3-1-12 未利用の理由



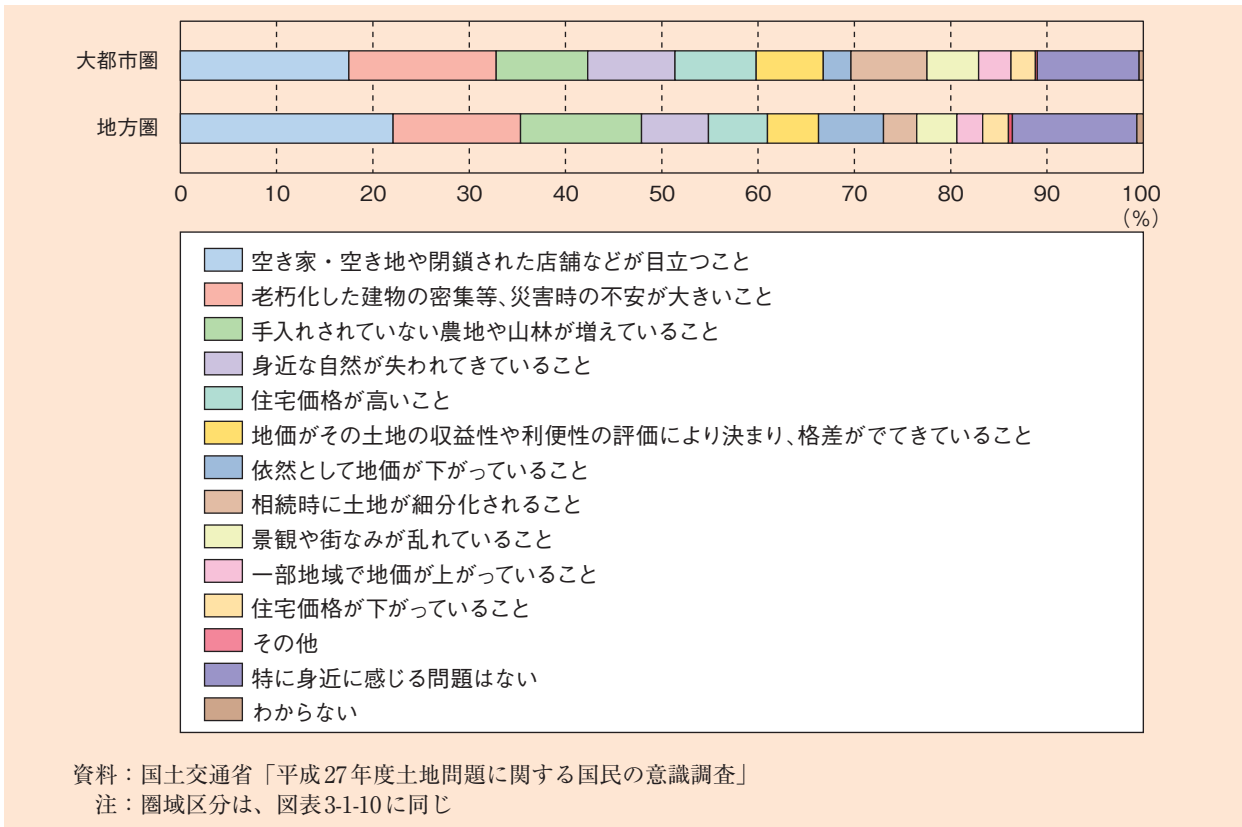
資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

### （空き家・空き地に対する国民の意識）

空き家や空き地の増加は、国民の意識にも表れている。近年、身近に感じる土地問題として、「空き家・空き地が目立つこと」を挙げる回答割合は最も多くなっている（第1部第2章第3節図表2-3-1）。この割合は大都市圏よりも地方圏で増加する傾向にあり、すでに地方圏を中心に空き家が相当程度の割合で発生している様子が見えてくる（図表3-1-13）。



図表3-1-13 身近に感じる土地問題（圏域別）



## （2）低・未利用不動産の有効活用に向けた取組

我が国における人口は減少局面にあり、世帯数についても、地方圏では都市圏よりも早く減少することが見込まれることから、今後、特に地方部を中心に住宅需要は減少していくものと考えられる。一方で、世帯数に対する住宅ストックは充足しており、すでに空き家・空き家が相当程度発生していることから、これから、低・未利用不動産が一層増加していくことが予想される。このため、今後、低・未利用不動産の利活用を図る必要がある。

### ■ 低・未利用不動産の利活用に関する先進的な取組

以下では低・未利用不動産の利活用に関する各地の先進的な取組について紹介する。具体的には、NPO法人が所有者の求めに応じて空き家や空き地の管理代行や活用相談を行っている事例、空き家活用に関して地方自治体と宅建業協会が連携協定を締結している事例、自治体にある空き公共施設を活用した企業誘致に取り組む事例を紹介するとともに、まちづくり会社により遊休不動産の連鎖的再生を通じてエリアの価値向上を図る事例についても紹介する。

### ●空き家・空き地の管理サービス（NPO法人 空家・空地管理センター）

空家・空地管理センターは、平成22年に全国に先駆けて「空き家対策条例」を制定した埼玉県所沢市において、平成25年7月に設立されたNPO法人であり、空き家管理代行サービスを行っている。平成27年5月、国による「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行により空き家所有者からの相談が増加したことを受け、同年10月には対応エリアを全国に拡大し、平成28年4月1日現在、11都道府県65市区町村において空き家管理代行サービスを提供している。

具体的には、管理に消極的な空き家・空き地所有者向けの「100円管理サービス」と管理に積極的な所有者向けの「しっかり管理サービス」の2種類のサービスを提供している。100円管理サービスは、毎月1回定期的に巡回をし、目視で玄関周辺などに問題がないか確認した結果を巡回報告書としてEメールで報告すること等を行っている。しっかり管理サービスは、巡回報告書の作成のほか、通気・換気、雨漏り点検、通水、庭のごみ処理等を行っている（図表3-1-14）。なお、巡回は独自資格である「空家空地管理士」を有するボランティア等によって行われている。

また、同センターは、空き家・空き地所有者からの相談受付や「売る・貸す・直す・壊す」といった空き家の活用提案にも力を入れている。例えば、隣地所有者が広く豊かに居住することができるよう、隣地所有者へ相場価格よりも割安な金額で現況のまま空き家・空き地を売却することの提案・あっせんを行っている。さらに、空き家を事業会社が3～7年間、固定資産税と都市計画税の合計額で定期借家契約により借上げた後、事業会社が自社の負担でリフォームを施し、空き家を賃貸戸建や店舗として活用する空き家借り上げ制度「AKARI」の提供も行っている（図表3-1-15、16）。事業会社にとっては相場賃料よりも低額で住宅を借り上げることができるというメリットがある一方、空き家所有者にとっても、収益性は高くないものの、①空き家処分の意思決定を先送りすることができる、②一定期間、管理の手間から解放される、③家賃収入で固定資産税の支払いが可能となる、④定期借家契約終了後にはリフォーム済みの空き家が自らの手に戻るというメリットがある。

図表3-1-14 空き家管理代行サービスの様子



資料：NPO法人 空家・空地管理センター

図表3-1-15 空き家借り上げ制度「AKARI」の仕組み



資料：NPO法人 空家・空地管理センター

図表3-1-16 空き家借り上げ制度「AKARI」を活用したリフォームの例



資料：NPO法人 空家・空地管理センター

### ●空き家活用に関する地方自治体と宅建業協会の連携協定の締結（山梨県山梨市）

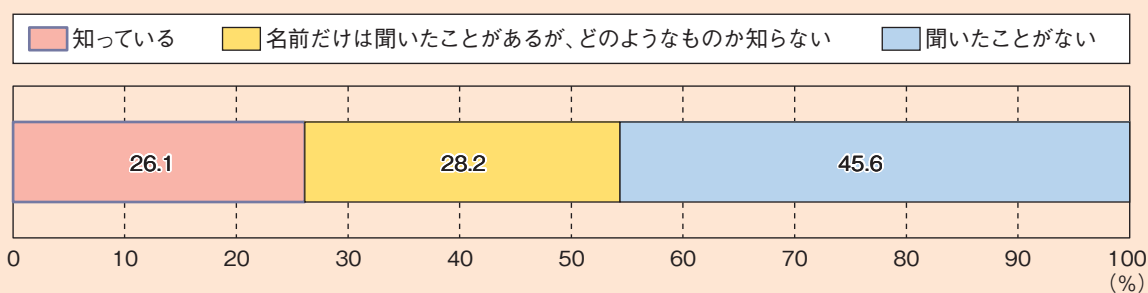
空き家の増大を受けて、地方公共団体には空き家への居住希望者からの問い合わせが多く寄せられており、移住希望者等を中心に空き家の利用について一定の需要が見込まれている。このため、地方公共団体が「空き家バンク」等を設置し、都心に居住する田舎暮らし希望者等へ空き家物件情報の提供を行い、空き家オーナーと入居希望者との間を取り持つケースが増えてきており、活用に向けた関心も高くなっている（図表3-1-17、18）。

しかしながら、空き家バンク等を円滑に運営するには、不動産取引に関する専門的な知識を要した相談員による的確なアドバイスや見学者への対応等、きめ細やかな対応が求められるため、地方自治体単独での事業展開には限界があり、関連団体との連携が望まれるところである。連携にあたっては、宅地建物に関する高度な専門性を有し、空き家物件情報を広く広報することができる宅地建物取引業者が適任であることから、近年、空き家バンクを運営する地方公共団体と宅地建物取引業者の業界団体が空き家活用に関する連携協定を締結するケースが増加している。

例えば、山梨県山梨市においては、山梨市と（公社）山梨県宅地建物取引業協会が空き家バンクの運営に関する連携協定を締結しており、宅地建物取引業者が空き家オーナーと入居希望者との間に調整に入ることによって、契約交渉を円滑にしている（図表3-1-19）。また、物件見学时に専門的な観点からアドバイスを行っているほか、物件の価格・広さ・構造などの基本的な情報に加えて、空き家バンク上で物件の保存状況を★5つで分かりやすく表示するといった工夫を行っている。

このように、地方公共団体の空き家バンクに登録された物件について、宅地建物取引業者が空き家オーナーと入居希望者との間を取り持つことで、未然にトラブルの発生を防ぎ、安心して取引を行うことができる環境の整備が進んでいる。

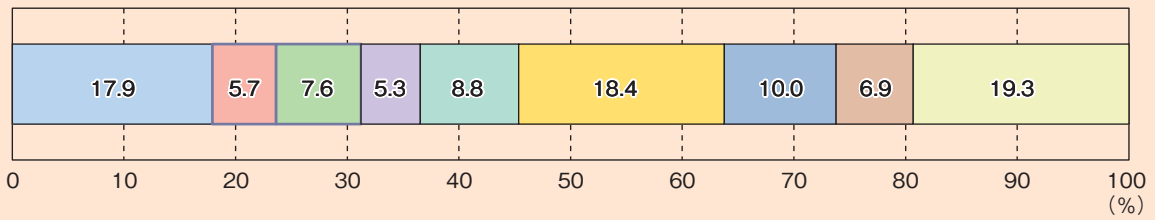
図表3-1-17 空き家バンク・空き地バンクの認知度



資料：国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」



図表3-1-18 空き家バンク・空き地バンクの活用意向



- 自治体によっては補助金等の優遇措置が受けられるから、利用したい
- 登録されている物件には価格が低いものがあり、積極的に利用したい
- 周辺環境や生活環境等の情報も入手しやすいから、積極的に利用したい
- 民間にはないような情報も登録されていることがあるから、利用したい
- 物件オーナーと直接交渉しなければならないものが多いから不安である
- 利用した取引の流れがよくわからないため、不安である
- 契約後のアフターサービスが充実していないから、不安である
- その他
- わからない

資料：国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」

図表3-1-19 山梨県山梨市における空き家バンクの運営体制



資料：山梨市資料

### ●空き公共施設の活用を通じた企業誘致の推進（千葉県南房総市）

千葉県南房総市は、房総丘陵の山々と太平洋・東京湾に囲まれた房総半島の南端に位置しており、首都圏にありながら東京湾の沖合を流れる暖流の影響により、冬は暖かく夏は涼しい海洋性の温暖な気候下にある。近年は、東京湾アクアラインの利用料金の引き下げや館山自動車道の全面開通、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の延伸等により、東京都心部や成田空港からのアクセス性が大幅に向上した。

一方で、都心部への若者の流出等によって生産年齢人口が減少しており、また、工業団地等の事業用地がないために企業立地が進まず、「雇用の場」の創出による地域活性化が市政の課題となっていた。さらに、本市は、平成18年に7町村の合併によって誕生した新しい市であるために、町村合併により類似の公共施設の再編の必要性や、少子化や過疎化の進行による小中学校等の統廃合の加速により、空き公共施設の増加も新たな課題となっていた。

そこで、市では平成24年より空き公共施設を活用した企業誘致の推進を加速させた。具体的には、空き公共施設についての3年間の無償貸付、市内全域で利用可能な光ファイバー網の整備、空き家バンク制度といった住宅支援制度等を実施することで、IT企業やベンチャー企業等の誘致を推進し、企業の初期投資の抑制を図りつつ、本市の雇用創出・税収増加・交流人口の拡大・人口減少の抑制を図っている。こうした取組によって、web制作やアプリケーションの開発を行うIT企業やスイーツ用イチゴの加工・洋菓子の製造販売を行う農業生産法人等が新たに南房総市に進出しており、平成28年4月1日現在、本市における14棟の空き公共施設のうち、11棟の施設について新たに企業が立地した（図表3-1-20、21）。

こうした取組に千葉県も注目しており、平成28年度から地方創生に係る国の交付金を活用し、県内の市町村や大学、金融機関等と連携して、空き公共施設等を活用した企業誘致の取組みを開始しており、県と市町村が一体となって、今後増加が見込まれる空き公共施設について、「しごと創生」の場としての活用を図ることとしている。

図表3-1-20 空き公共施設の活用例（農業生産法人による農産物直売所等の活用）



資料：南房総市資料

図表3-1-21 南房総市における空き公共施設の活用状況



資料：南房総市資料



## ●遊休不動産の連鎖的再生を通じたエリア価値向上（愛知県名古屋市）

愛知県名古屋市錦二丁目長者町地区では、空きビル等の連鎖的再生を推進することで、遊休不動産の再生とエリア価値向上の好循環を創出している。

名古屋駅と栄駅に挟まれた同地区は、高度経済成長期に繊維問屋街として栄えたものの、産業構造の変化等により、近年、地区の人口が減少し、治安や住環境の悪化が懸念されていた。また、戦災復興の土地区画整理事業で地区の基盤は整備されたものの、区画整理事業当時のまま細分化された敷地が多く残っており、建物の更新も進んでいなかった。

こうした状況を背景に、名古屋長者町織物協同組合の繊維問屋メンバーによる出資のもと、平成14年に空きビルの活用を通じた地域活性化を目的とするまちづくり会社が設立された。同社は事前に事業者を誘致した上で、空きビルを一棟ごと借り上げて改修し、賃貸経営まで実施するサブリース方式により、同年、ベンチャー企業等が入居する「ゑびすビル Part 1」を再生させた。その後、同様の取組を周辺エリアで展開し、平成17年の「ゑびすビル Part 3」まで同地区内で3棟の遊休不動産の再生を行った。

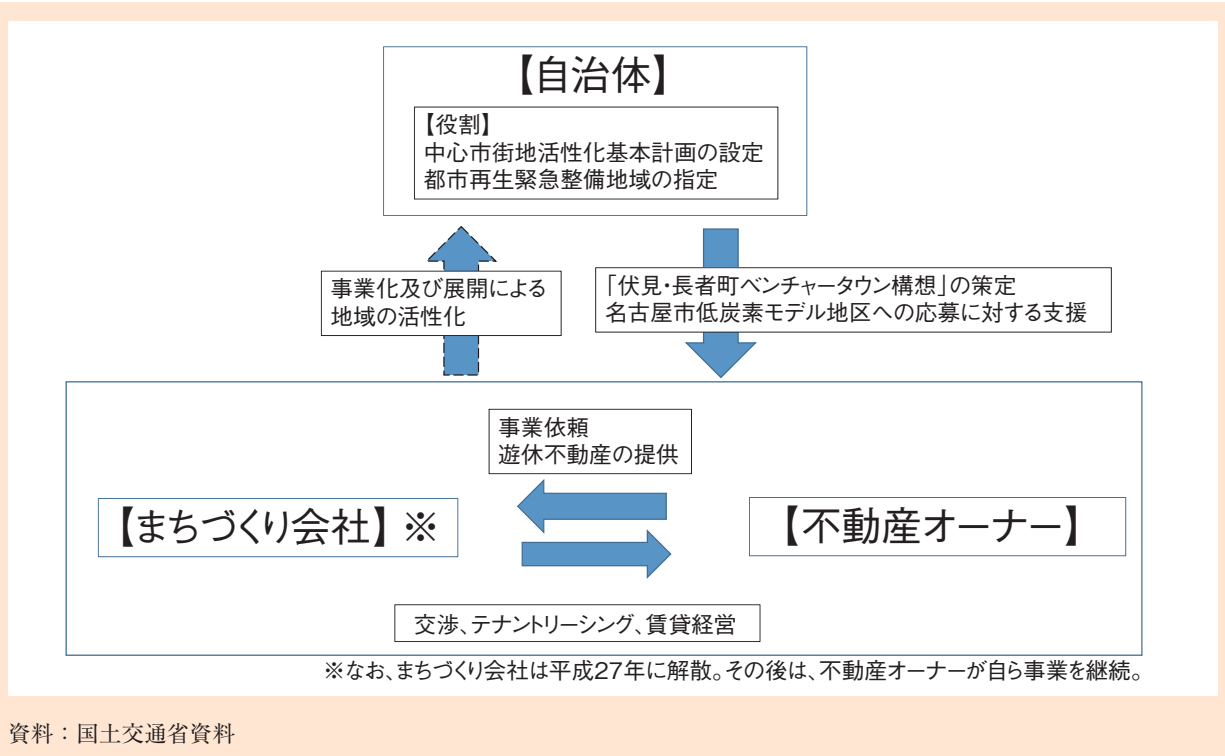
これを踏まえて、名古屋市では、平成17年に「伏見・長者町ベンチャータウン構想」を策定し、ベンチャー産業を育成する地区として同地区を位置付けるとともに、リノベーション事業における改修費の補助や家賃補助などを行い、ベンチャー向けビルである「I.D. Lab Part 1～3」の3棟のビルの開業を支援した。さらには、地元まちづくり組織である「錦二丁目まちづくり協議会」に対して、20年後を見据えた地区のまちづくり計画のアドバイス等の支援を実施した（図表3-1-22）。

こうした取組の結果、同地区では、「ゑびすビル Part 1～3」及び「I.D. Lab Part 1～3」の計6つのビルに新たに39事業者（累計では70事業者以上）が進出し、民間事業者も独自にビル3棟を再生させるなど、遊休不動産の「連鎖的な再生」が実現している（図表3-1-23）。これにより、平日の錦二丁目地区境界地点の歩行者交通量が17%増加する等、街のにぎわいが創出されている。

ゑびすビルの再生を企画・運営したまちづくり会社は平成27年に解散し、現在では、管理業務が困難なビル所有者に対して名古屋長者町織物協同組合が管理業務の手伝いを行いつつ、所有者自身の手によって安定的なビル経営がなされている。今後、同地区では、地区のまちづくり計画に位置づけられた法定再開発事業が予定されているほか、名古屋市の助言を受けながら、都市再生推進法人の認定を視野に入れたエリアマネジメント会社の設立が予定されている。

本事例においては、比較的小さなエリアにおいてまちづくり会社が遊休不動産の再生を一つ実現し、その後、同一コンセプトの下、複数の再生事例を実現していくことで遊休不動産を連鎖的に再生している。こうした手法でまちの賑わいを創出するとともに、エリアの価値を高める取組が注目されるようになってきている。

図表 3-1-22 名古屋市錦二丁目長者町地区における遊休不動産再生のスキーム



図表 3-1-23 遊休不動産再生の連鎖的展開の状況



空き家が年々増加している状況を踏まえ、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）が平成27年5月26日に完全施行された。

同法5条1項に基づき国土交通省と総務省は、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下、「基本指針」という）を定めており、市町村は、この基本指針に即して空家等対策計画を定めることができることとされている（6条）。この空家等対策計画には、空家等に関する対策に関する基本的な方針、適切な管理や活用の促進、後述する「特定空家等」に対する措置、対策の実施体制等について定めるものとされ、適切な管理が行われていない空家等に関する対策だけでなく、その予防的な措置についても定めることとされている。

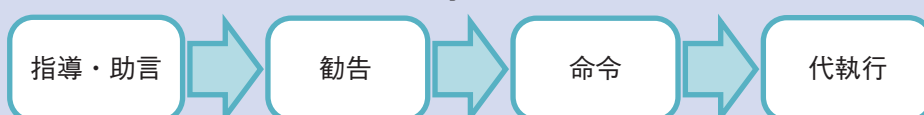
新たな住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月閣議決定。計画期間：平成28年度～平成37年度）では、空き家対策の取組を示す目標として、平成37年度までに概ね8割の市区町村において空家等対策計画を策定するという成果指標を定めた。

また、「空家等」の中でも、

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

にあると認められるものを「特定空家等」と定義している（2条2項）。市町村長は「特定空家等」に対し、除却、修繕等の必要な措置について、助言・指導、勧告、命令から代執行までを行うことができる（14条）。助言・指導によって措置がされない場合は勧告、さらには命令へと段階的に手続を進めることとしている。また、命令を受けた者が正当な理由なく必要な措置を実施しない等の場合は、市町村長は本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができることとされている。

[特定空家等に対する必要な措置の流れ]



※所有者不明の場合は、公告を経て略式代執行が可能。

[空家対策計画及び特定空家等に対する措置の実績]

	市区町村数
空家等対策計画を策定済	63

資料：平成28年3月31日現在 国土交通省・総務省調査により作成

特定空家等に対する措置実績	市区町村数
指導・助言	177
勧告	4
命令	0
代執行	0
略式代執行	1

資料：平成27年10月1日現在 国土交通省・総務省調査により作成

[ 神奈川県横須賀市における全国初の略式代執行の経緯 ]

- 平成24年10月 市民から苦情  
→所有者等を検索するが不明
- 平成27年5月 固定資産税課税情報の取得  
→所有者等を確知できないものと判断
- 平成27年9月1日 空家等対策特措法第14条第10項に基づく公告  
(公告の期日：10月22日)
- 平成27年10月26日 略式代執行の実施
- 平成27年11月24日 解体工事完了

略式執行前の建物の状況



略式代執行中の様子



解体後



## 2 既存住宅流通市場の活性化

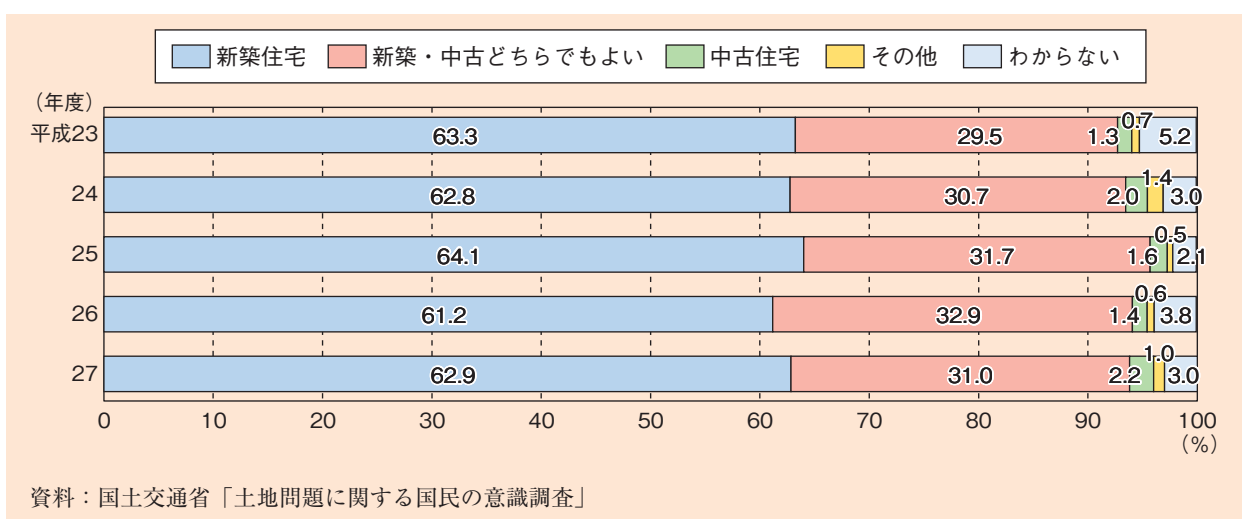
住宅需要の減少が見込まれる中で、空き家・空き地の発生を未然に防止するためには、良質な新築住宅を供給しつつも、すでに豊富にある住宅ストックを活かして、既存住宅流通市場の活性化を推進していくことも有効であると考えられる。実際に、耐震性、腐朽・破損、立地の状況ごとに利活用が有望なストック数を推計した結果によると、駅から1 km以内で、簡易な手入れにより活用可能な「その他空き家」は、全国で約48万戸あると推計されている<sup>22</sup>。そこで、以下では、消費者の不動産に対するニーズの変化を踏まえつつ、既存住宅流通市場の活性化に向けた現状と取組について紹介する。

### (1) 既存住宅に対する消費者のニーズ

#### (消費者の不動産に対するニーズの動向)

住宅の所有に関する意識については、土地問題に関する国民の意識調査によれば、約8割が「土地・建物については両方所有したい」と回答している（第1部第1章第6節図表1-6-6）。購入したい住宅をみると、回答者のうち約6割が「新築住宅がよい」と回答した一方、約3割が「新築・中古どちらでもよい」とした（図表3-1-24）。

図表3-1-24 新築住宅か既存住宅か



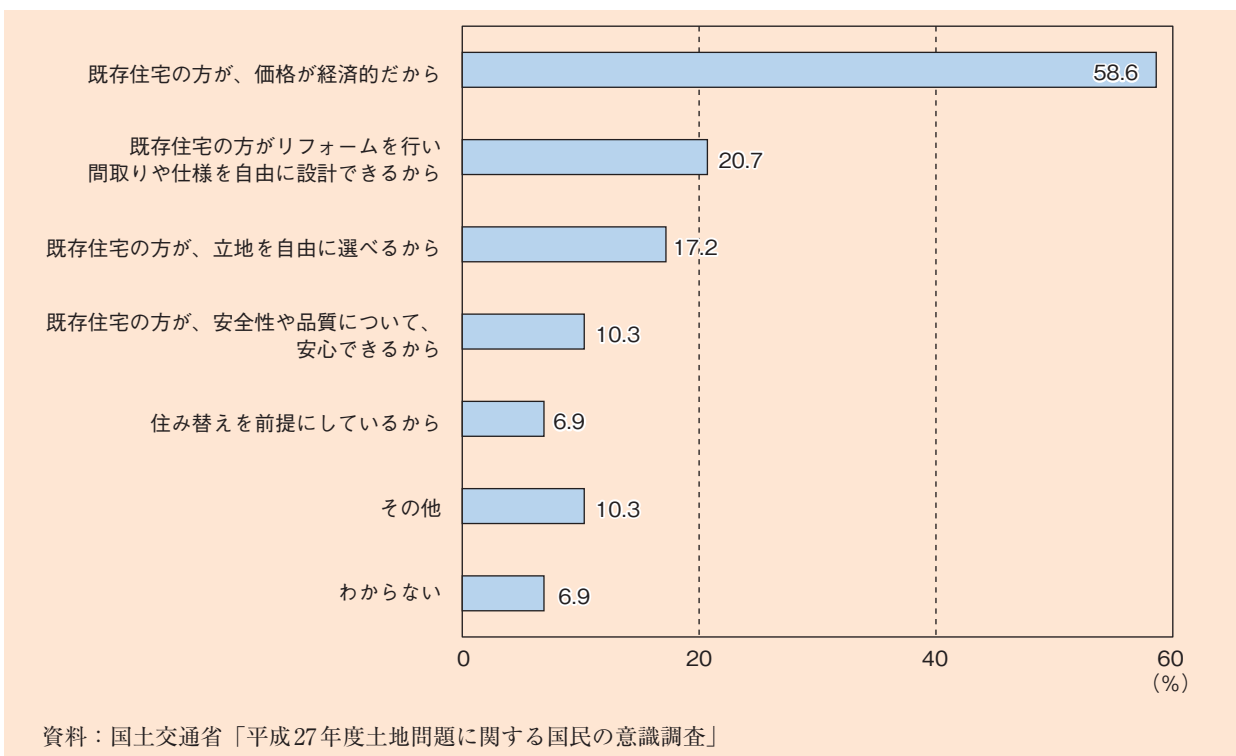
新築住宅よりも既存住宅がよいと思う理由については、「中古住宅の方が価格が経済的だから」の割合が最も高く、次いで、「中古住宅の方がリフォームを行い間取りや仕様を自由に設計できるから」が高かった（図表3-1-25）<sup>23</sup>。

<sup>22</sup> 第42回社会資本整備審議会住宅地分科会 事務局提出資料。

<sup>23</sup> こうした傾向は他の調査においても同様であり、内閣府「住生活に関する世論調査」では、「住みたい場所に住宅を購入するためには、中古住宅の価格の方が手が届きやすいから」が最も多く、「中古住宅を購入しておいて、時期をみて建替えやリフォームをする方が、資金計画などに無理がないから」が次に多いという結果になっている。



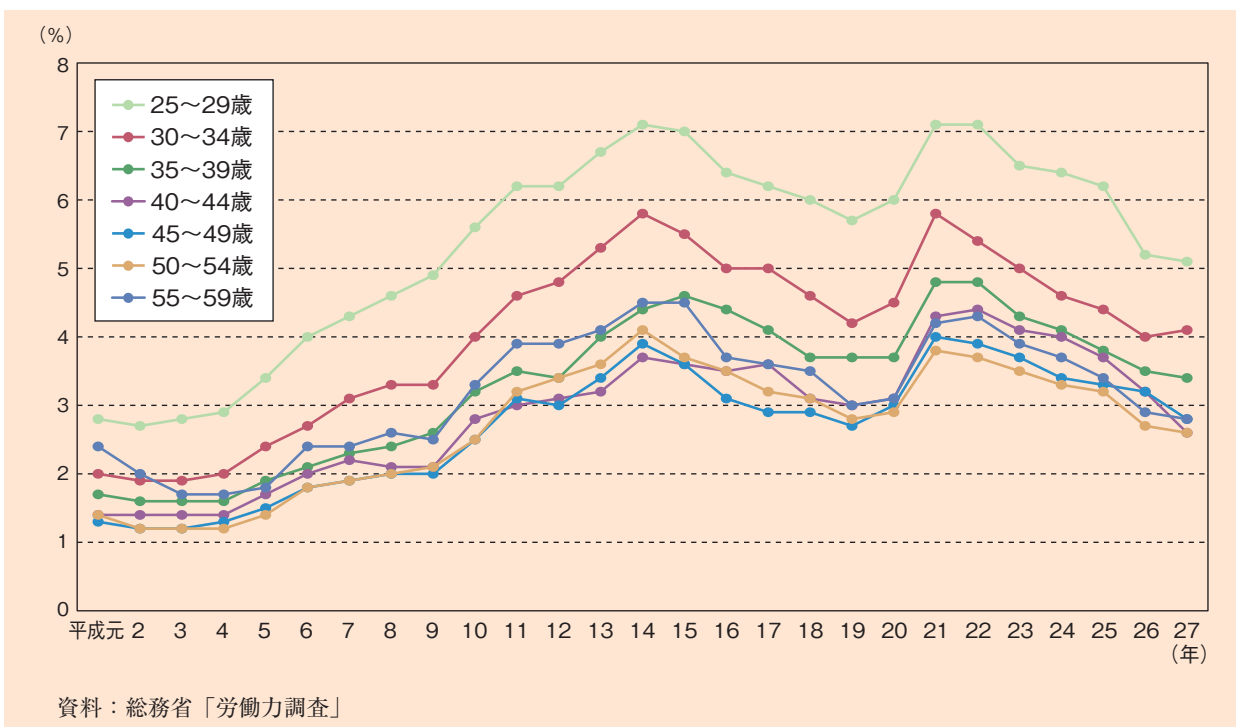
図表3-1-25 既存住宅を選ぶ理由



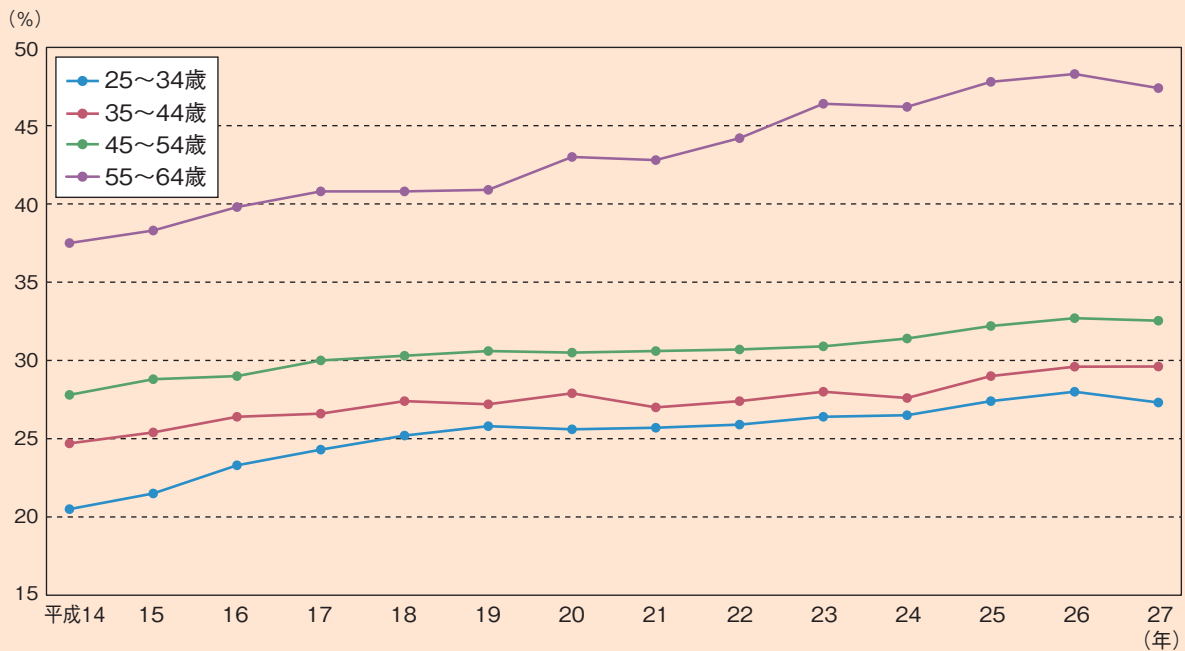
## (2) 家計の資産の動向と若年層における住居費負担の増大

次に、家計の資産と住居費の動向をみる。我が国の最近の雇用環境は、総務省「労働力調査」によれば、完全失業率については改善傾向にある（図表3-1-26）。一方、非正規の職員・従業員の割合については、近年の働き方の多様化等に伴い、上昇傾向にある（図表3-1-27）。

図表3-1-26 年齢階級別完全失業率の推移



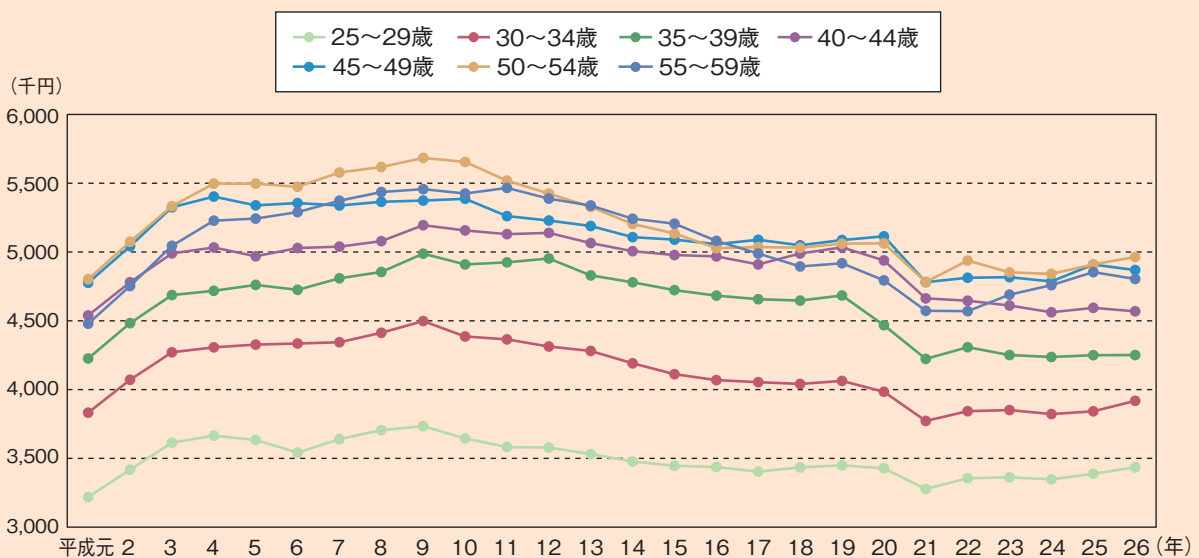
図表3-1-27 年齢階級別非正規の職員・従業員の割合の推移



資料：総務省「労働力調査」

所得の状況について、国税庁「民間給与実態調査」により年代別平均給与の推移をみると、足下では持ち直しの動きがみられるものの、総じて平均給与は平成9年頃と比較すると大きく減少している（図表3-1-28）。

図表3-1-28 年齢階級別平均給与の推移

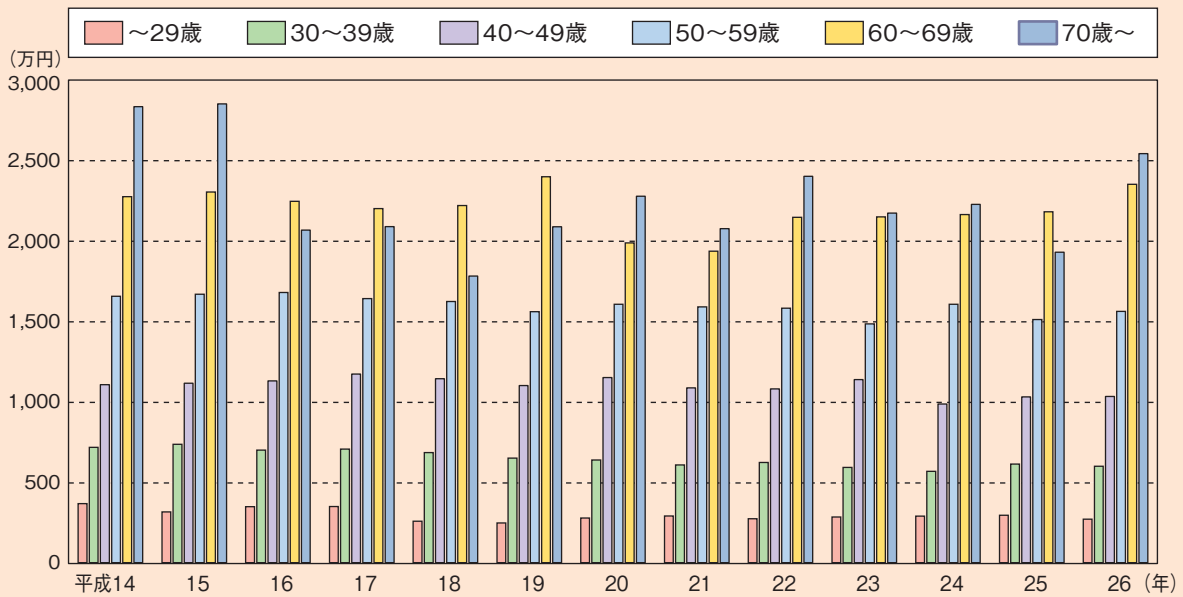


資料：国税庁「民間給与実態調査」

貯蓄の状況について、年代別貯蓄（二人以上の世帯のうち勤労者世帯の貯蓄）の推移をみると、平成26年の貯蓄現在高の平均値は1,290万円で、前年に比べ46万円と3.7%の増加となり、貯蓄保有世帯の中央値は741万円（前年735万円）となった（図表3-1-29）。



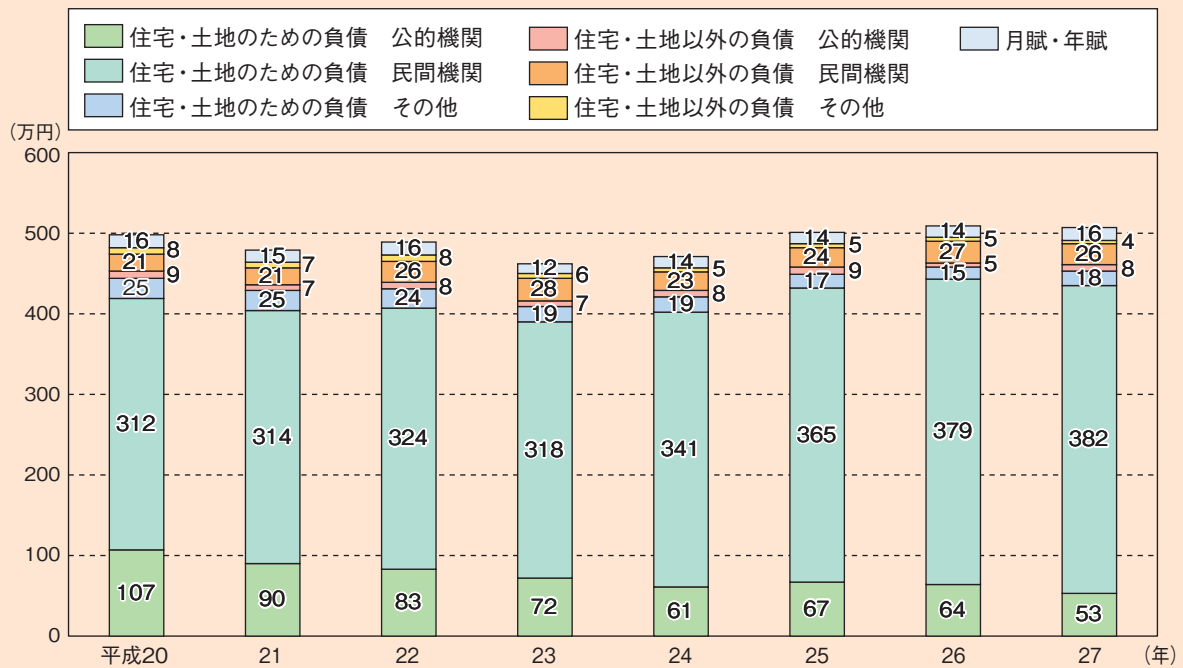
図表3-1-29 年齢階級別貯蓄の推移



資料：国税庁「民間給与実態調査」

負債については、平成20年から平成27年にかけての推移をみると、平成23年・24年に負債総額が低下したものの、平成24年から平成25年にかけて、住宅・土地のための負債がやや増加している傾向がうかがえる（図表3-1-30）。

図表3-1-30 1世帯あたり負債現在高の推移



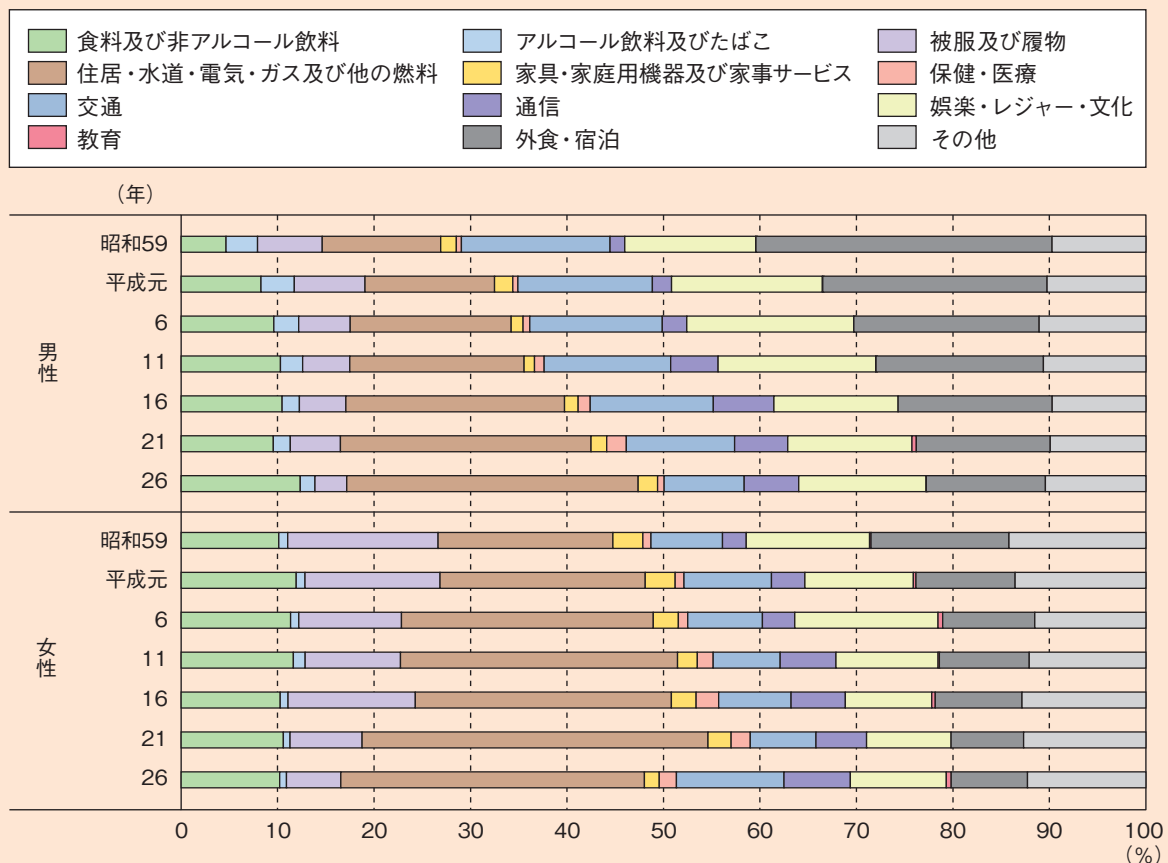
資料：総務省「家計調査」

注1：掲載グラフの値は、二人以上の世帯による負債の1世帯あたり現在高の値

注2：平成27年の値は平成27年7~9月期平均結果

しかしながら、30歳未満の単身世帯の1か月当たりの平均消費支出に占める住居費等（住居・水道・電気・ガス及び他の燃料）の割合をみると、総務省「消費実態調査」によれば、昭和59年では男女ともに15%程度であったものが、平成26年では、住居費等の割合が男女ともに約3割を占めていることから、若年世帯における住居費負担の増大がうかがわれる（図表3-1-31）。

図表3-1-31 30歳未満の単身世帯の男女別1か月平均消費支出の費目構成の推移



資料：総務省「全国消費実態調査」

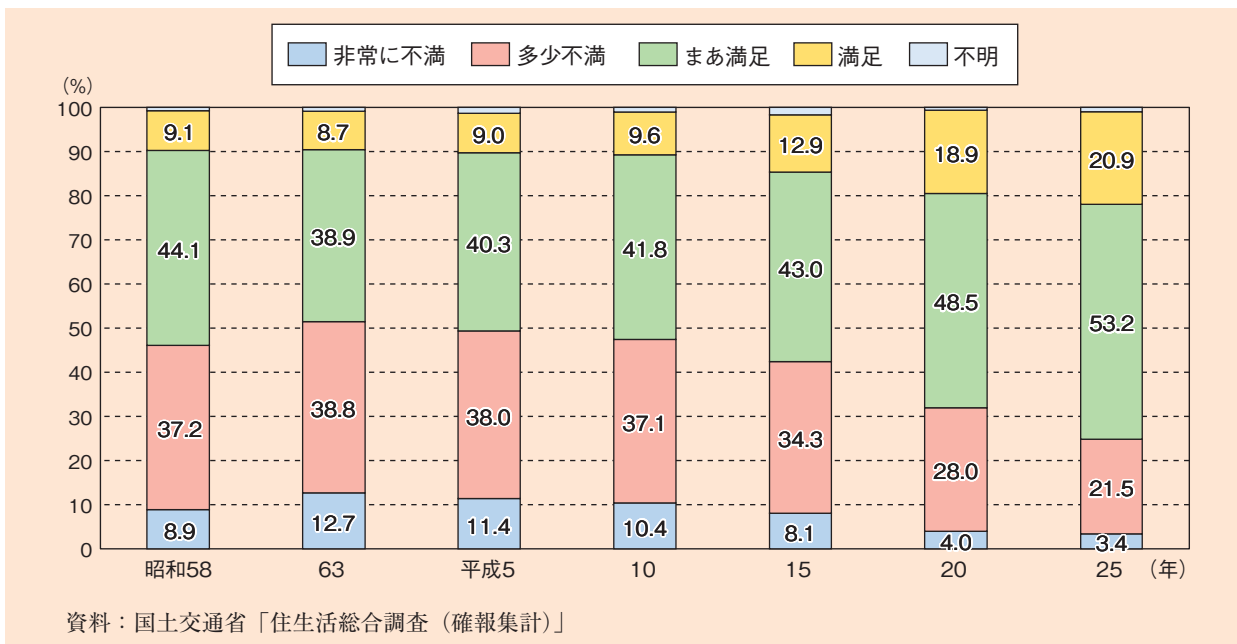
注：平成26年調査のCOICOP分類に従って、国土交通省において平成21年以前の調査結果を再分類

### (3) 消費者の住宅に対する評価と潜在的な住み替えニーズ

#### (住宅に対する評価)

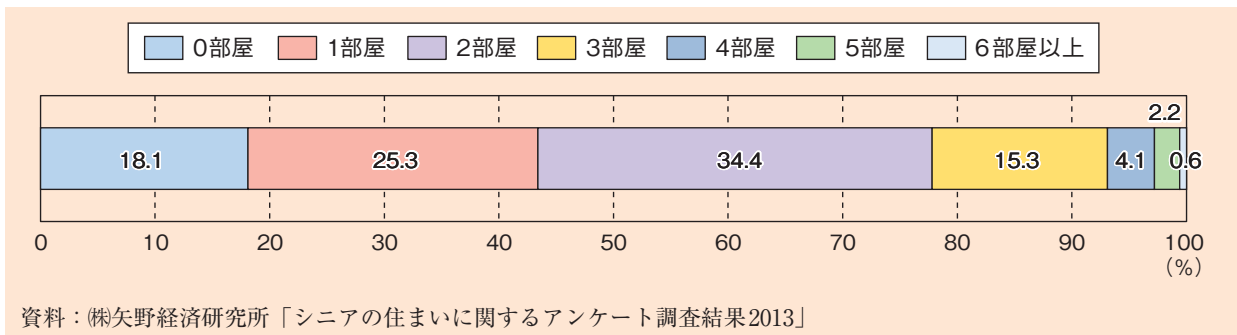
消費者の住宅に対する評価に着目すると、国土交通省「住生活総合調査」によれば、住宅に対して不満を持っている者の割合は減少傾向にあり、昭和63年に51.5%であった不満を持つ割合（「非常に不満」、「多少不満」の合計）は、平成25年には24.9%にまで低下している（図表3-1-32）。

図表3-1-32 住宅に対する評価の推移



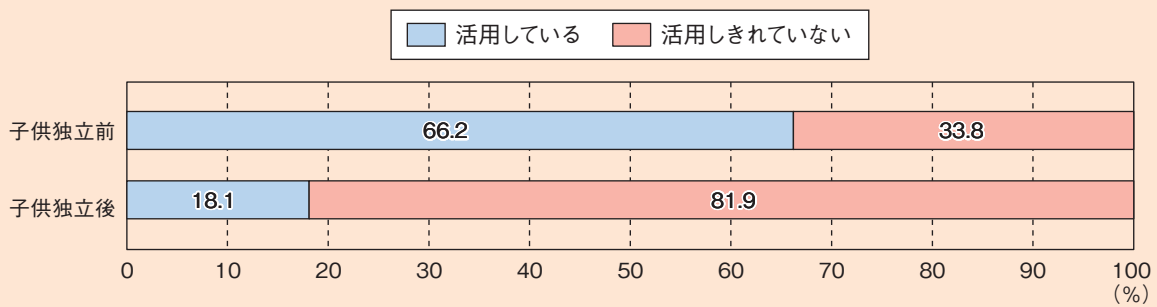
続いて、高齢者の住宅に対する評価をみると、高齢者世代に子供が独立した後の自宅の部屋の稼働状況等を聞いた、(株)矢野経済研究所「シニアの住まいに関するアンケート調査結果2013<sup>24</sup>」によれば、子供の独立後に活用し切れていない部屋が1部屋以上あると答えた回答者は8割以上に上っている（図表3-1-33）。子供独立前後の自宅の稼働率の変化を比較すると、独立前に「活用しきれない」比率は33.8%であったところ、独立後では81.9%になり、子供の独立後に部屋の稼働率が低下する傾向にあることがうかがえる（図表3-1-34）。

図表3-1-33 現在（子供独立後）、活用しきれない部屋数



<sup>24</sup> 調査時期：平成25年7月、集計対象：一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の戸建住宅（築10年以上）に居住し、子供が独立した60～75歳の男女823名、調査方法：インターネット形式、単数回答。

図表3-1-34 子供独立前後のマイホーム稼働率<sup>25</sup>の変化

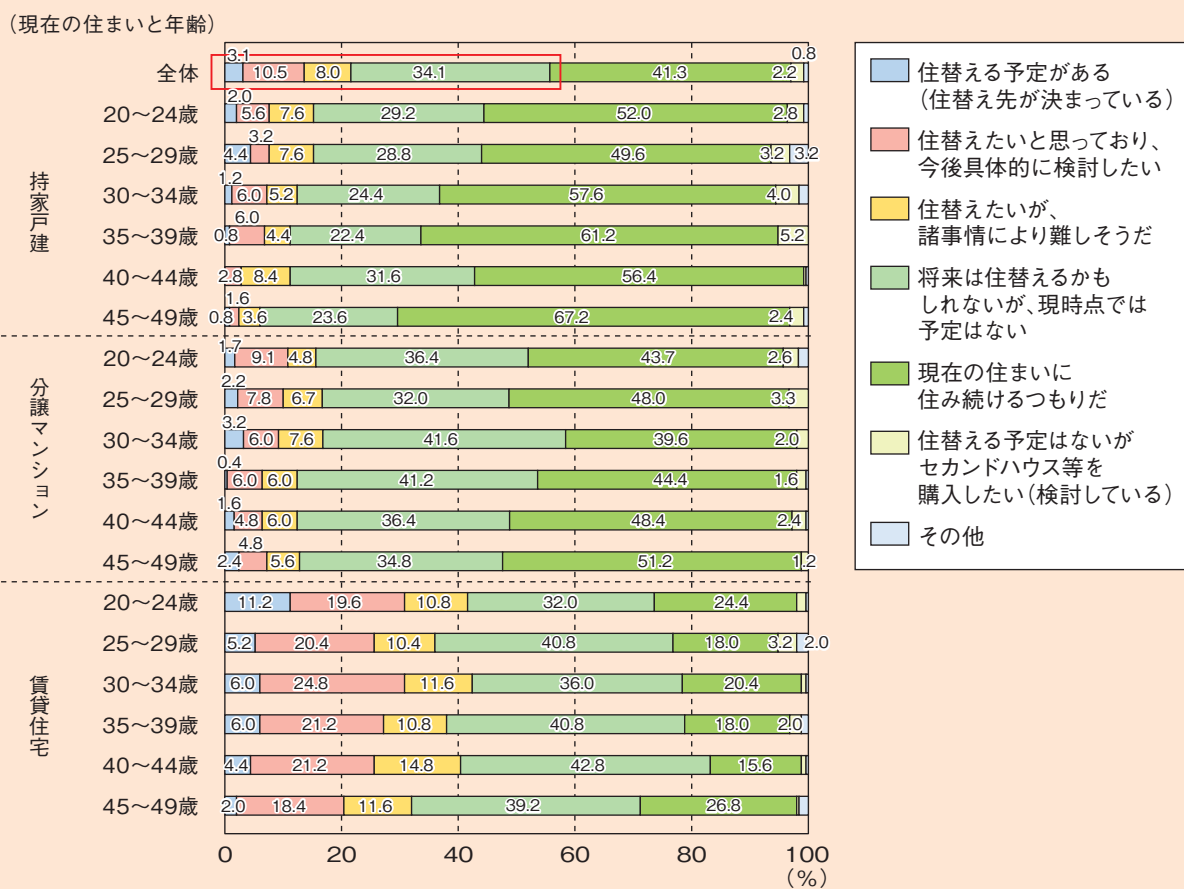


資料：(株)矢野経済研究所「シニアの住まいに関するアンケート調査結果2013」

(潜在的な住み替えへのニーズ)

住み替えの意向についてみると、若者世代の意向を聞いた(一社)不動産流通経営協会「若者世代の住替え意識調査<sup>26</sup>」によれば、「現在住み替え意向あり層」は全体の21.6%であるものの、「将来可能性あり層」(34.1%)を含めると、住み替えの意向がみられる層は55.7%に上る(図表3-1-35赤枠内)。

図表3-1-35 若者世代の住み替えの意向



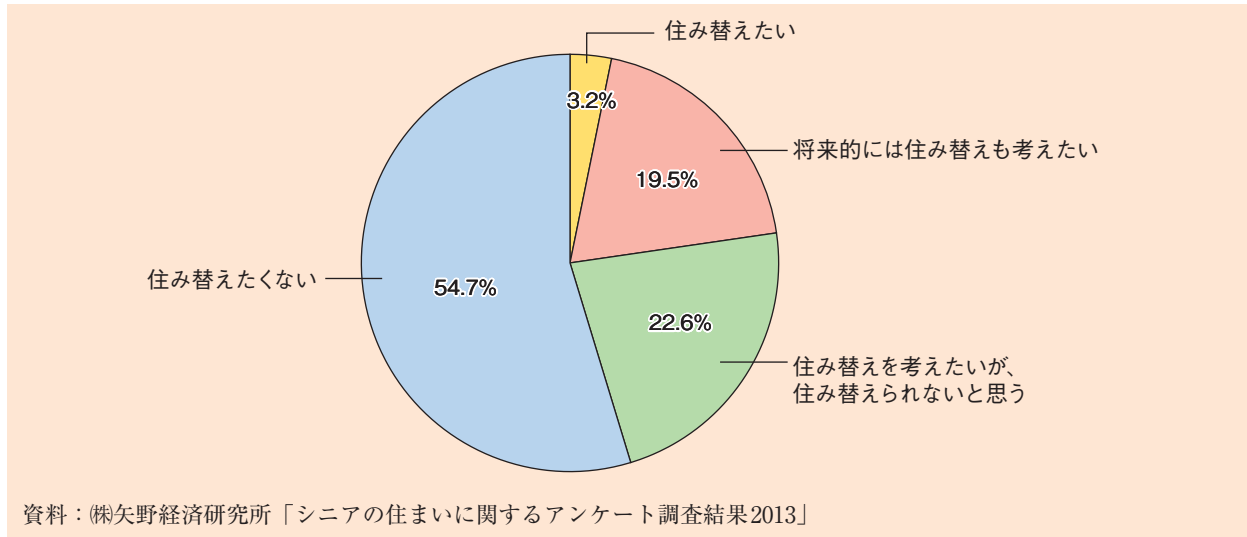
資料：(一社)不動産流通経営協会「若者世代の住替え意識調査」

<sup>25</sup>マイホーム稼働率とは、自宅にある部屋数について活用度合いをみるための指標であり、現在の全部屋数に対して活用している部屋数の比率を算出し、子供の独立前と後とで比較している。

<sup>26</sup>調査時期：平成25年7月、集計対象：一都三県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の戸建住宅(築10年以上)に居住し、子供が独立した60~75歳の男女823名、調査方法：インターネット形式、単数回答象に実施。

高齢者世代についてみると、(株)矢野経済研究所「シニアの住まいに関するアンケート調査結果2013」によれば、将来的に、あるいは現実的には難しいかもしれないが住み替えも考えたいといった潜在的な需要を含めると、45.3%の高齢者が住み替えの意向を示している(図表3-1-36)。

図表3-1-36 シニア世代の住み替えの意向



(住み替えの現状と阻害要因)

先のとおり、若者世代及び高齢者世代における潜在的なニーズを含めると、住み替えのニーズは約半数程度に上っているが、我が国の世帯あたりの持家への年間住み替え戸数は、米国や英国に比較して少ないものとなっている(図表3-1-37)。

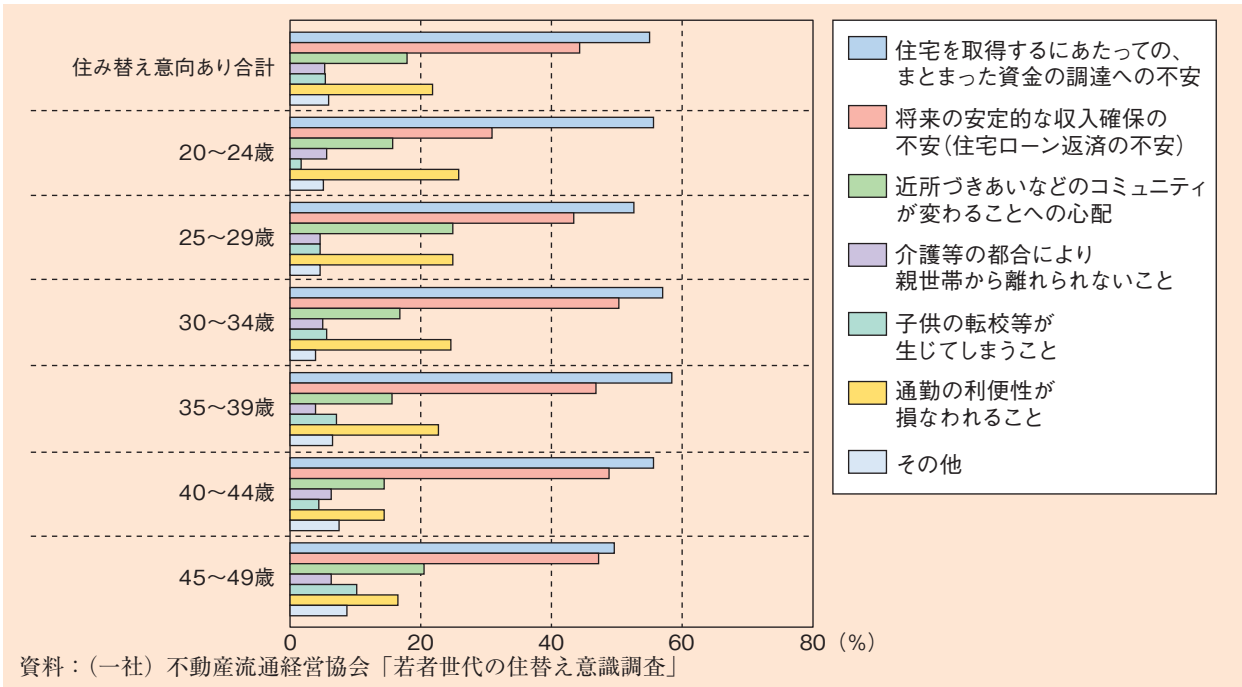
図表3-1-37 住み替え回数の日米英比較

	世帯(万)	持家への年間住み替え戸数(千戸)	持家への年間住み替え戸数/1万世帯	日本との比較(持家への年間住み替え戸数/1万世帯)
日本	5,184	634.2	122.3戸	-
米国	11,718	4367.3	372.7戸	3.0倍
英国(イングランド)	2,100	985.5	469.3戸	3.8倍

資料：日本：平成25年住宅・土地統計調査、米国：Housing Survey (2009)、英国：Survey of English Housing (2007)

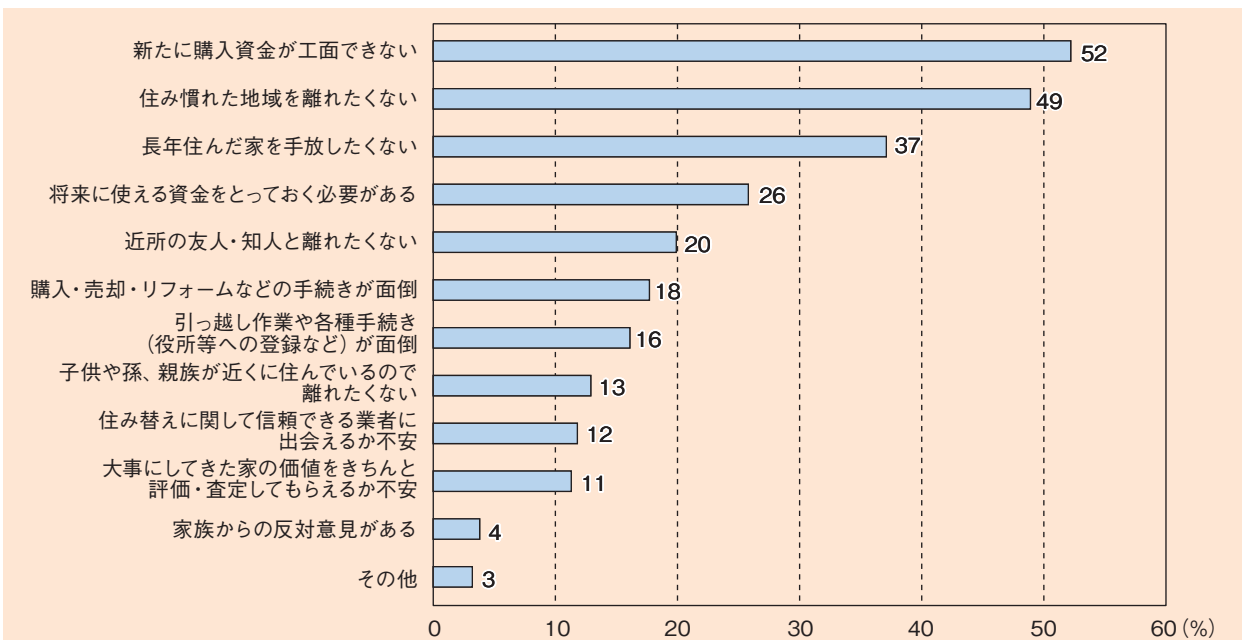
住み替えを阻害する要因についてみると、前出の「若者世代の住替え意識調査」によれば、現在住み替え意向あり層において「資金調達」や「住宅ローンの返済への不安」を挙げる回答割合が高くなっている（図表3-1-38）。

図表3-1-38 若者世代における住み替えの阻害要因



高齢者における住み替えの阻害要因についてみると、前出の「シニアの住まいに関するアンケート調査結果2013」によれば、現実的に住み替えられないとするシニア層の住み替えられない理由として、「新たに購入資金を工面できない」、「住み慣れた地域を離れたくない」、「長年住んだ家を手放したくない」という理由が上位に挙げられている（図表3-1-39）。

図表3-1-39 シニア世代における住み替えの阻害要因



注：調査時期：平成25年7月、集計対象：一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の戸建住宅（築10年以上）に居住し、子供が独立した60～75歳の男女823名のうち、今後の住み替えの意向について「住み替えを考えたいが住み替えられないと思う」と回答した186名、調査方法：インターネット形式、複数回答。

### (4) 既存住宅流通市場の現状と活性化に関する取組

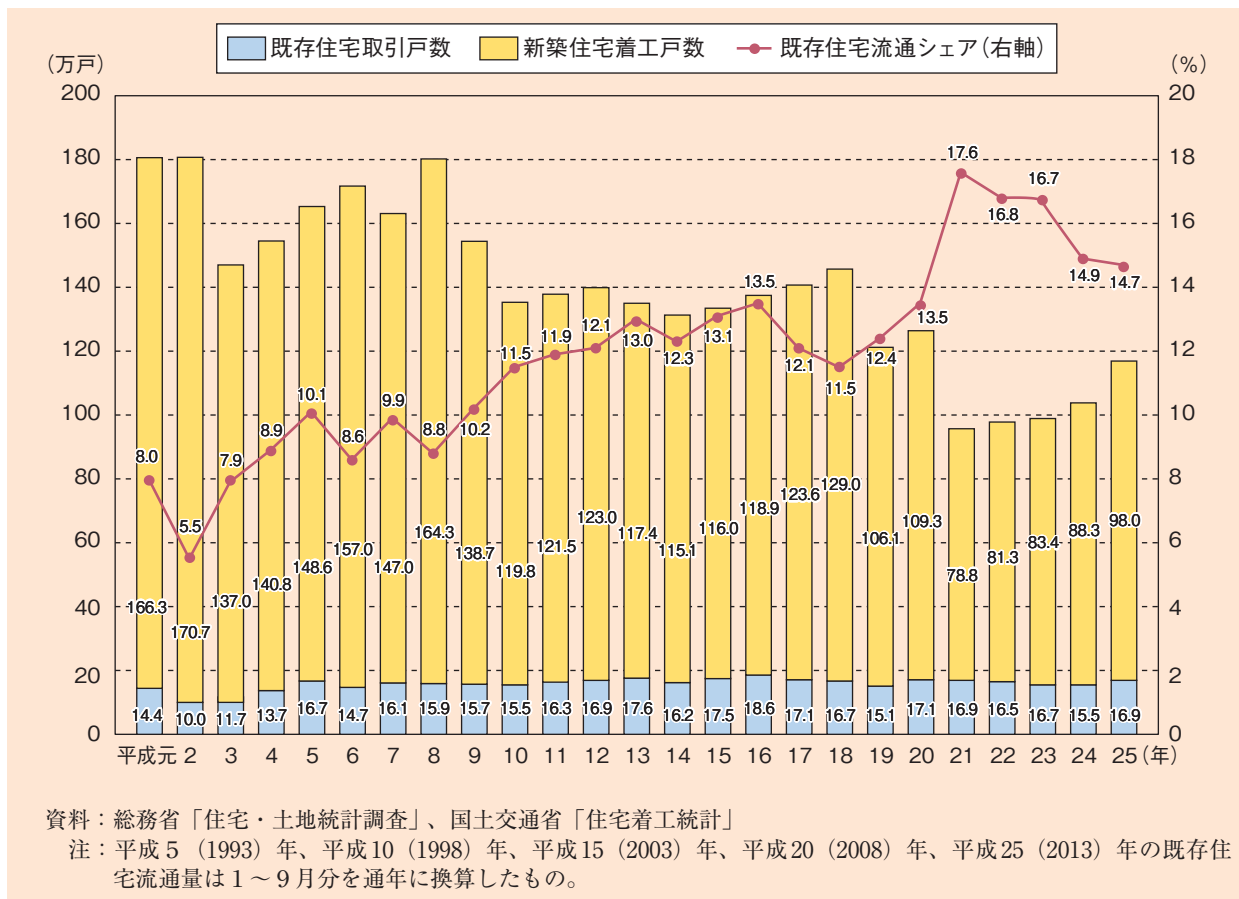
#### (既存住宅流通市場の現状)

前項のとおり、潜在的な住み替えニーズが一定程度あるものの、我が国においては欧米に比して住み替えの回数が少なく、ライフステージに応じた住み替えがなされていない。このため、既存住宅流通市場の活性化を通じて、ライフステージに応じた住み替えの実現を図ることが重要であると考えられる。

しかしながら、我が国の既存住宅流通市場の現状をみると、既存住宅の流通量は年間約17万戸程度であり、全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアも約14.7%にとどまり(図表3-1-40)、欧米諸国と比べると既存住宅の流通シェアは6分の1程度と低い水準にある(図表3-1-41)。

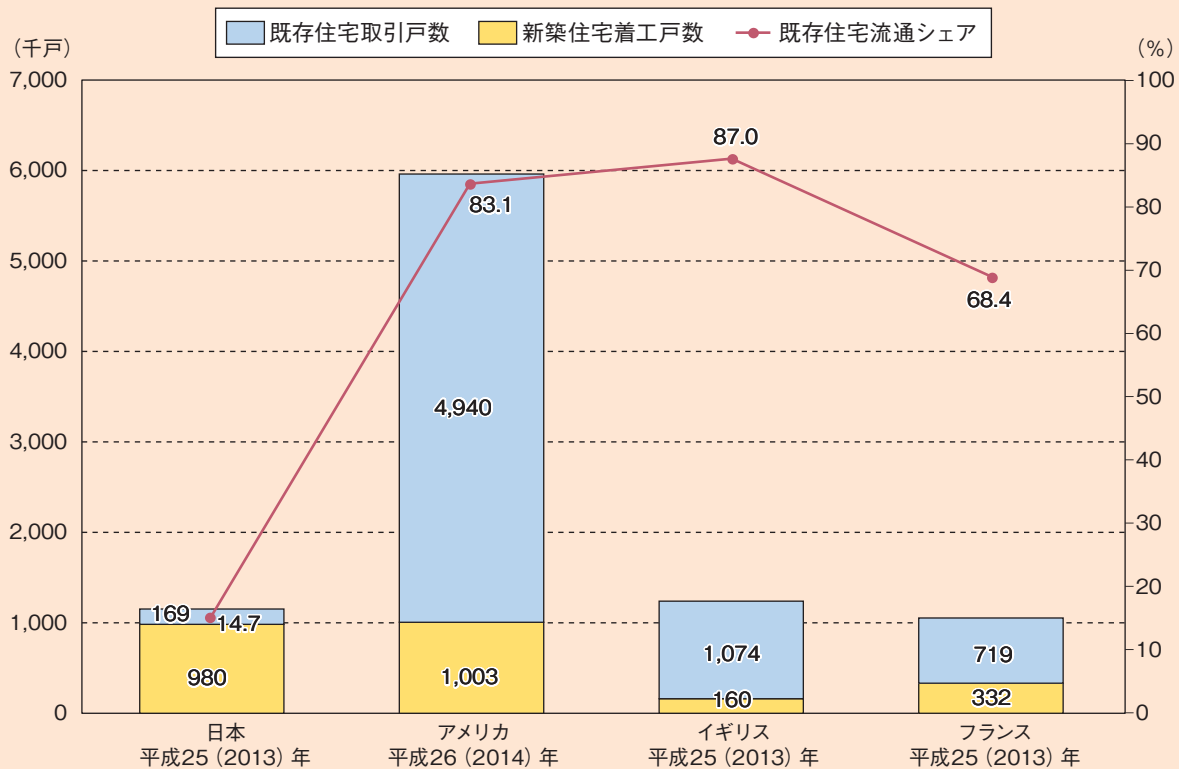
こうした状況を受けて、国においては既存住宅流通市場の活性化に向けて様々な施策を展開しているところであり、以下に主な施策を記載する。

図表3-1-40 既存住宅流通シェアの推移





図表3-1-41 既存住宅流通シェアの国際比較



資料：日本：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成 26 年計)」(データは平成 25 年)  
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」  
 (データは平成 26 年) <http://www.census.gov/http://www.realtor.org/>  
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは平成 25 年)  
 (<http://www.communities.gov.uk/>)  
 フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」,「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは平成 25 年)  
<http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

注 1：フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

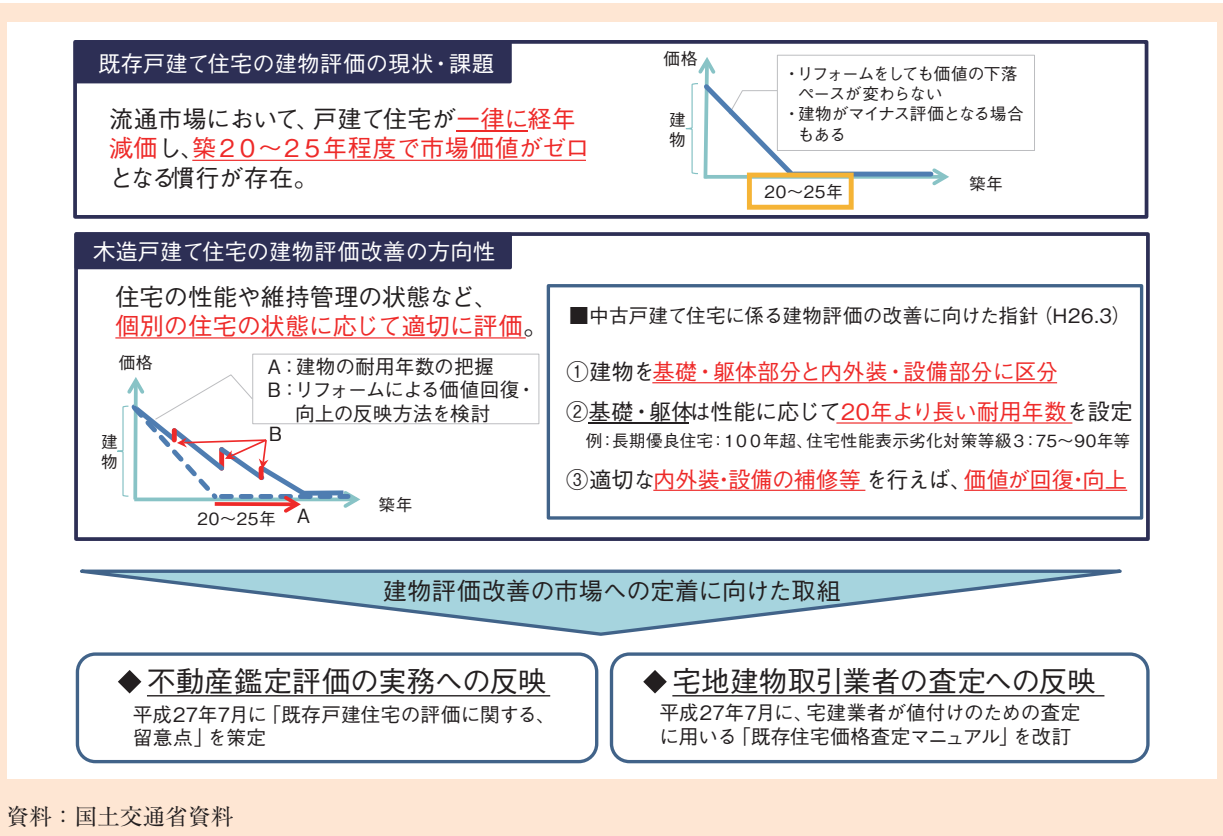
注 2：住宅取引戸数は取引額 4 万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関の HMRC は、このしきい値により全体のうちの 12%が調査対象からめると推計している。

### (既存住宅の建物評価ルールの改善)

既存戸建て住宅の建物評価は、住宅の状態にかかわらず、一律に、築 20～25 年程度で市場価値がゼロとされる扱いが一般的である。このため、住宅の性能や維持管理の状態などが適切に反映されておらず、結果として、住み替えや所有者による住宅の維持管理がされにくくなっている。

こうした問題に対応するため、平成 26 年 3 月に策定された「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」では、住宅の性能やリフォームの状況等を建物評価に適切に反映することを求めており、同指針の考え方を宅地建物取引業者に普及・定着させるため、平成 27 年 7 月に宅地建物取引業者が査定時に用いる「価格査定マニュアル」を改訂し、宅地建物取引業者の実務における普及を図っている。また、同月に不動産鑑定士が既存戸建て住宅の鑑定評価を行うに当たっての留意点を策定した (図表 3-1-42)。

図表3-1-42 既存住宅の建物評価ルールの改善



### (既存住宅の質に対する不安の解消)

既存住宅の売買にあたっては、通常、物件の質に対する買主の不安がある。このため、取引の対象となる既存住宅の安全性や劣化の状態等を売買の際に買主が適切に把握することができる環境の整備や、万が一、売買の後に隠れた瑕疵が発見された場合等に備えたセーフティネットの整備が必要である。

こうした問題に対応するため、国では、既存住宅売買瑕疵保険に関する仕組みの整備と「既存住宅インスペクション・ガイドライン」等を通じたインスペクションの普及促進を行っている。インスペクションとは、専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもので、具体的には、基礎・壁・柱等における構造耐力上の安全性や、屋根・外壁・開口部等における雨漏り等の劣化事象等を調査するものである（図表3-1-44）。

図表3-1-44 インスペクションの実施例

水平器による柱の傾きの計測



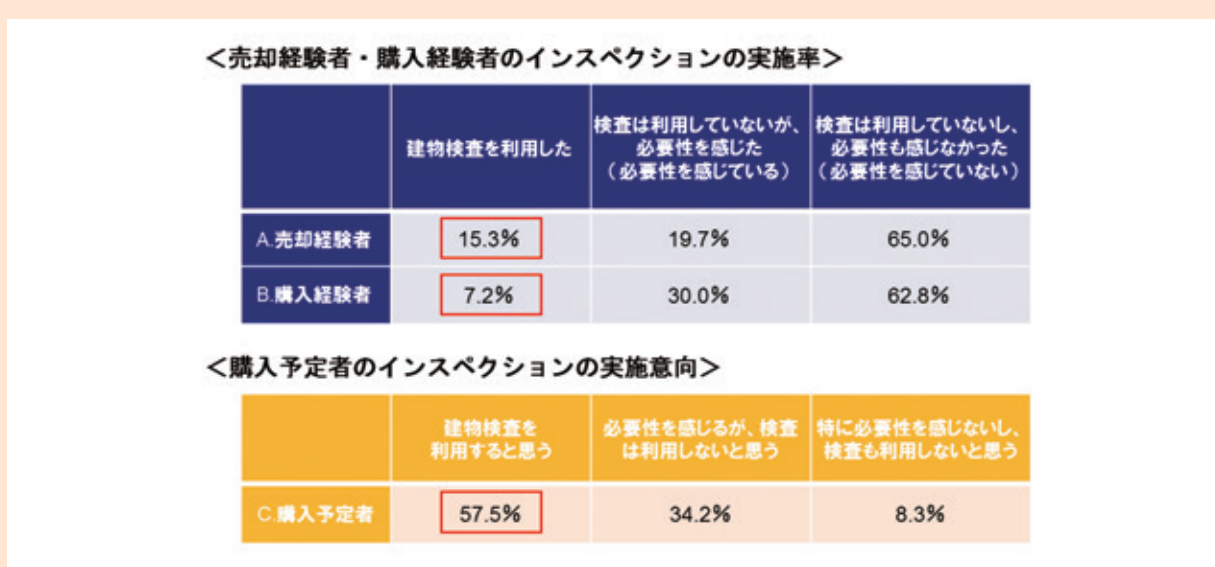
クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測



資料：国土交通省資料

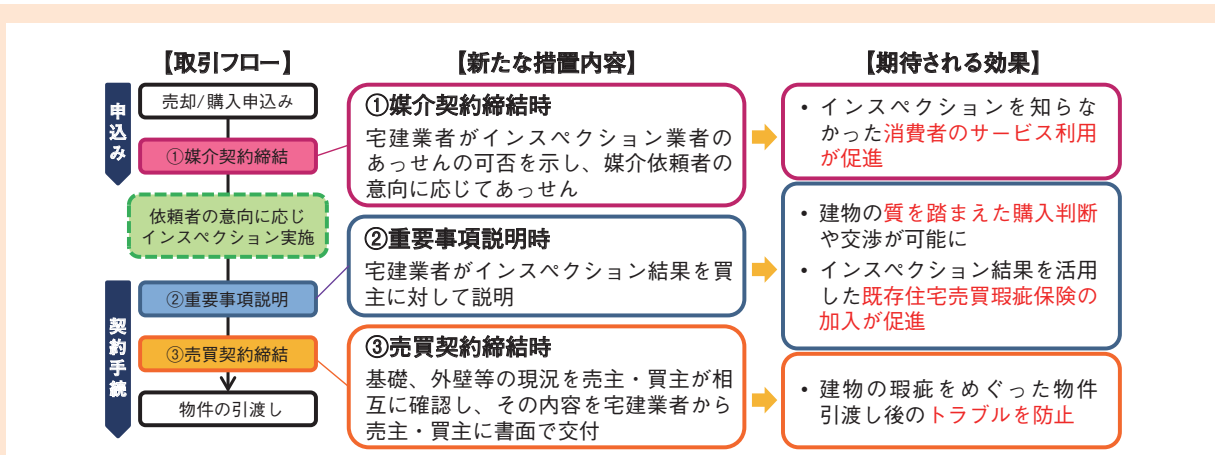
しかしながら、インスペクションの実施率・実施意向に関するアンケート調査によると、実際にインスペクションを利用した者は、既存住宅の売却経験者で15.3%、購入経験者で7.2%にとどまっており、現状では、インスペクションの実施率は低いものとなっている（図表3-1-45）。こうした現状を踏まえ、平成28年2月に閣議決定・国会提出された宅地建物取引業法の一部を改正する法律案では、既存住宅の取引時に、宅地建物取引業者が専門家によるインスペクションの活用を促すことで、既存住宅の買主が安心して取引できる市場環境を整備すること等を目的に、所要の措置を講ずるとされた。具体的には、①宅地建物取引業者が媒介契約を締結する際、あっせんの可否を示した上で、既存住宅の購入予定者の意向に応じてインスペクション業者をあっせんし、②重要事項説明時に、宅地建物取引業者がインスペクションの結果を買主に対して説明するとともに、③売買契約締結時には基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅地建物取引業者から売主・買主に書面で交付すること等を内容とする措置を講ずるとされた（図表3-1-46）。

図表3-1-45 インスペクションの実施率・実施意向



資料：（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会（平成28年3月）

図表3-1-46 宅地建物取引業法の一部改正案における既存住宅取引時の情報提供の充実



資料：国土交通省資料

（住宅履歴情報の蓄積・活用）

住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報（住宅履歴情報）が蓄積される仕組みを整備し、これを活用した計画的な維持管理や合理的なリフォームの実施、売買時の適切な評価等の普及・促進を図っている。

現在のところ、新築時やインスペクションの実施時等に得られた情報が住宅履歴情報として有効に蓄積・活用できていない。このため、平成27年度より、住宅所有者が維持管理等に容易に活用することができ、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスをつなぐプラットフォームとしても利用できるような住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組みについて補助等の支援を実施している。



### (マンションの管理情報の開示促進)

都市部における既存住宅の流通は、戸建て住宅よりも集合住宅の流通量が多いところ、大規模修繕の履歴といった管理組合が保有するマンションの管理情報については、外部からアクセスしにくい状況にあった。このため、国においては、平成27年3月、消費者が中古マンションを安心して購入することが可能となるよう、マンションの管理の状況等に関する情報の開示を促進する観点から、マンション標準管理規約にある修繕履歴等の管理情報に係る規定等を見直し、大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積立状況などの情報を開示する場合の条項を整備している。

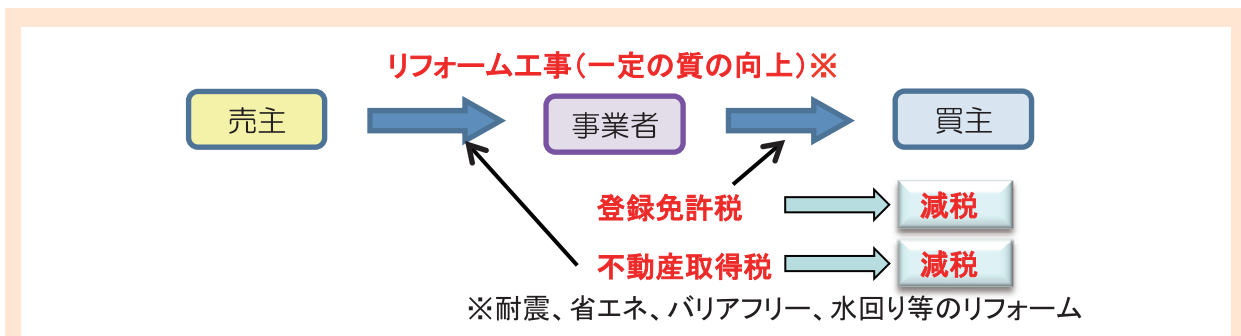
### (買取再販ビジネスの促進)

買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は住宅の質の安心を確保した上で入居することができるため、既存住宅流通市場の拡大の起爆剤として期待されている。

そこで、平成26年度より、買取再販事業者によって一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げ、消費者の負担を軽減している。

また、平成27年からは、買取再販事業者が既存住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後に住宅を再販売する場合に買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置を講じている。具体的には、当該税額から当該住宅の築年月日に応じた一定の額に税率を乗じて得た額を減額している（図表3-1-47）。

図表3-1-47 買取再販に係る税制優遇



資料：国土交通省資料

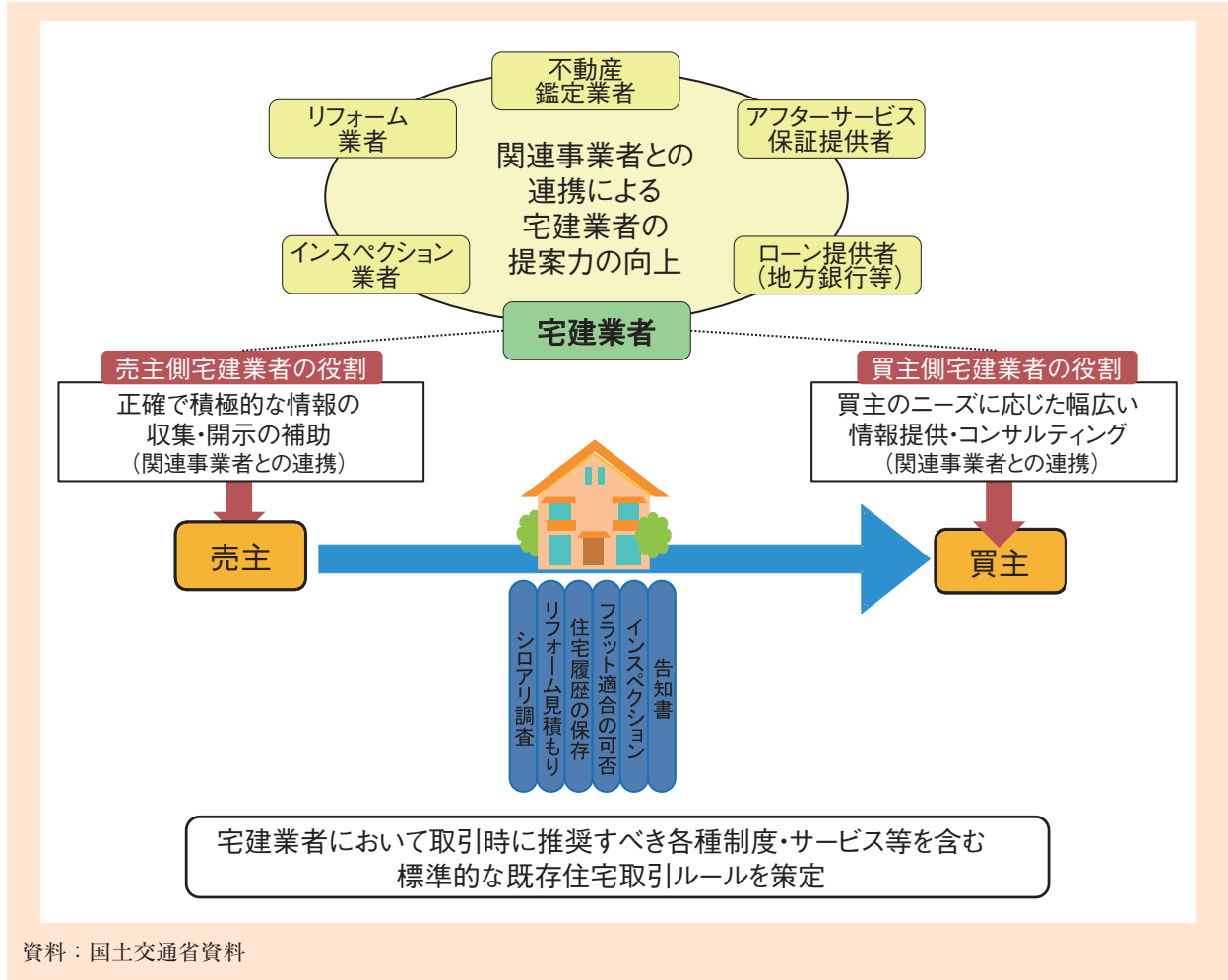
### (宅地建物取引業者と関連サービス事業者の連携の促進)

既存住宅売買においては、インスペクション、リフォーム、瑕疵保険等の関連サービスが存在しており、消費者が安心して取引を行うためには、物件の紹介とこれらの関連サービスが一体的に提供される必要がある。このため、消費者の窓口となる宅地建物取引業者において、これらの関連サービス事業者と連携をとりながら、ワンストップでサービスを提供する役割が期待されている。

このため、国では、平成24年度から平成26年度にかけてインスペクションやリフォーム

等の関連事業者と宅地建物取引業者が連携したワンストップのサービスの提供に係るビジネスモデルを検討する取組を支援した。平成27年度には既存住宅売買に係る媒介時に宅建業者が行う関連サービス事業者との連携業務のあり方について整理した（図表3-1-48）。

図表3-1-48 宅地建物取引業者と関連事業者の連携のイメージ



## 第2節 多様な不動産情報が流通する社会への対応

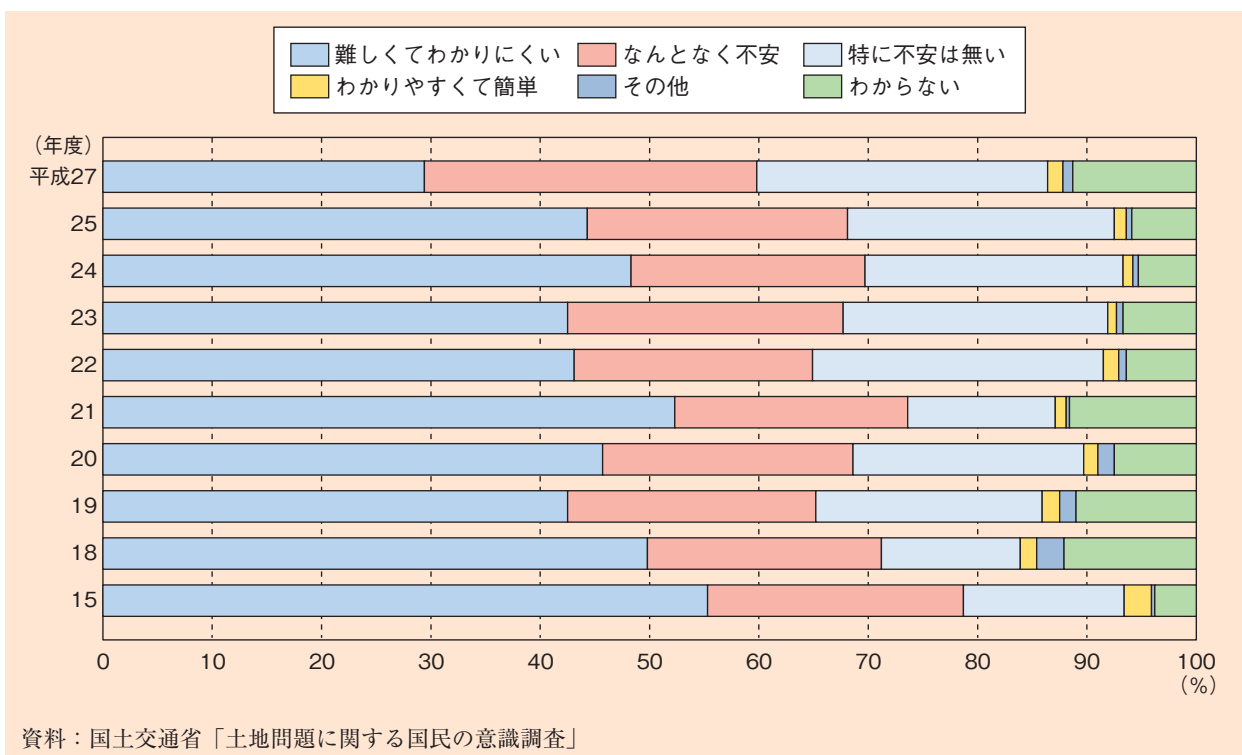
我が国の不動産市場においては、情報の非対称性の存在が指摘されており、市場の透明性の向上が課題として挙げられている。また、近年は災害の激甚化等に伴い、消費者の住まい選択の意識においても変化がみられ、消費者や投資家に対する情報提供の充実を図ることが必要となっている。そこで、本節では、消費者や投資家による不動産市場に対する評価等を整理しつつ、不動産情報の多様化に関する国や地方公共団体、民間企業等による取組の動向について紹介する。

### 1 我が国の不動産市場の透明性

#### (消費者の不動産取引に対する印象と投資家による不動産市場の評価)

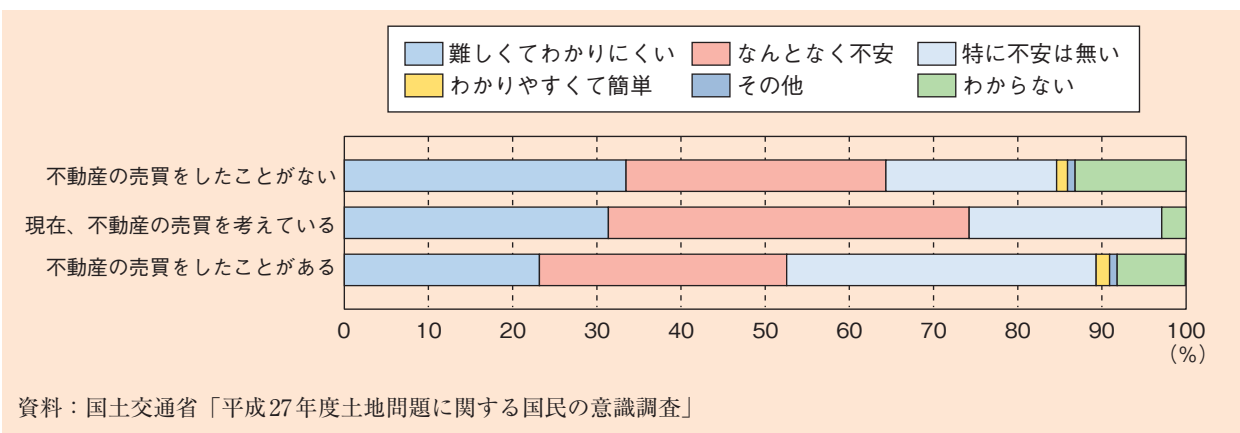
国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」の結果によれば、消費者の不動産取引に対する印象は、平成15年から比較してやや減少傾向にあるものの、「難しくわかりにくい」、「なんとなく不安」という回答が全体の約6割を占め、依然として高い水準となっている（図表3-2-1）。現在、不動産売買を考えている層については、7割以上が「難しくわかりにくい」、「なんとなく不安」としている（図表3-2-2）。

図表3-2-1 不動産取引に対する印象



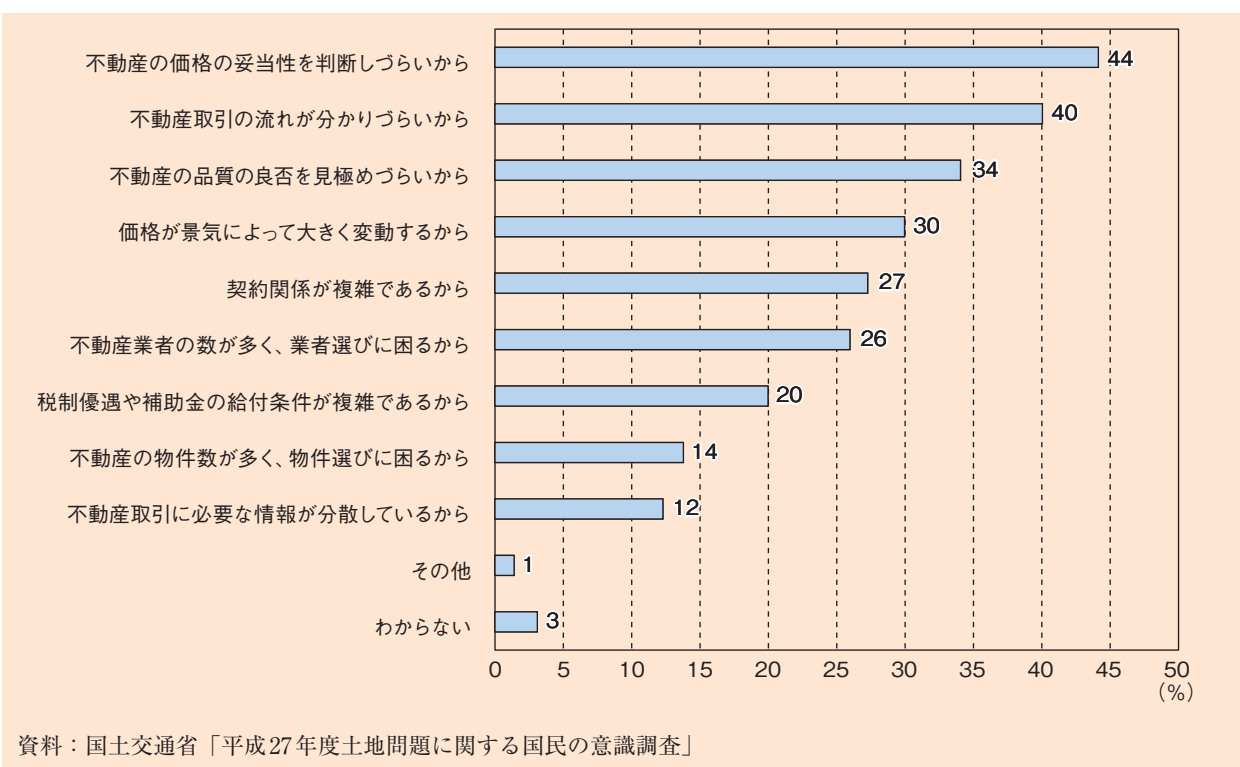


図表3-2-2 不動産取引に対する印象（不動産売買の経験別）



その理由は、「不動産の価格の妥当性を判断しづらいから」が最も割合が高く、次いで「不動産取引の流れが分かりづらいから」、「不動産の品質の良否を見極めづらいから」という理由が高い（図表3-2-3）。

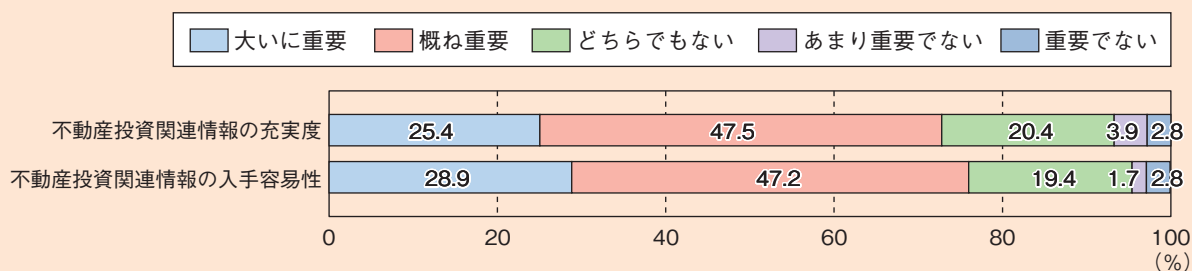
図表3-2-3 不動産取引が「難しい」、「不安」と感じる理由



国内投資家の評価についてみると、不動産以外の国内金融商品や国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の重視度及び現状の認識・評価を聞いた、国土交通省「国内投資家アンケート調査」によると、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」はいずれも約7割が重要であると答えているものの、3分の1以上が不十分であると回答している（図表3-2-4、5）。

図表3-2-4

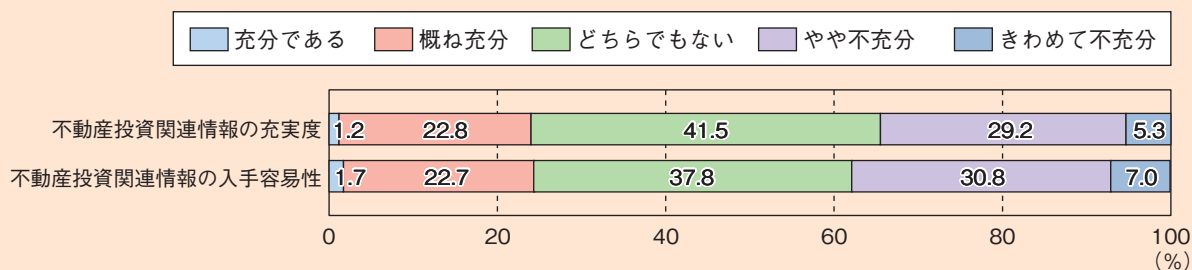
不動産以外の国内金融商品及び国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の重視度



資料：国土交通省「平成26年度国内投資家アンケート調査」

図表3-2-5

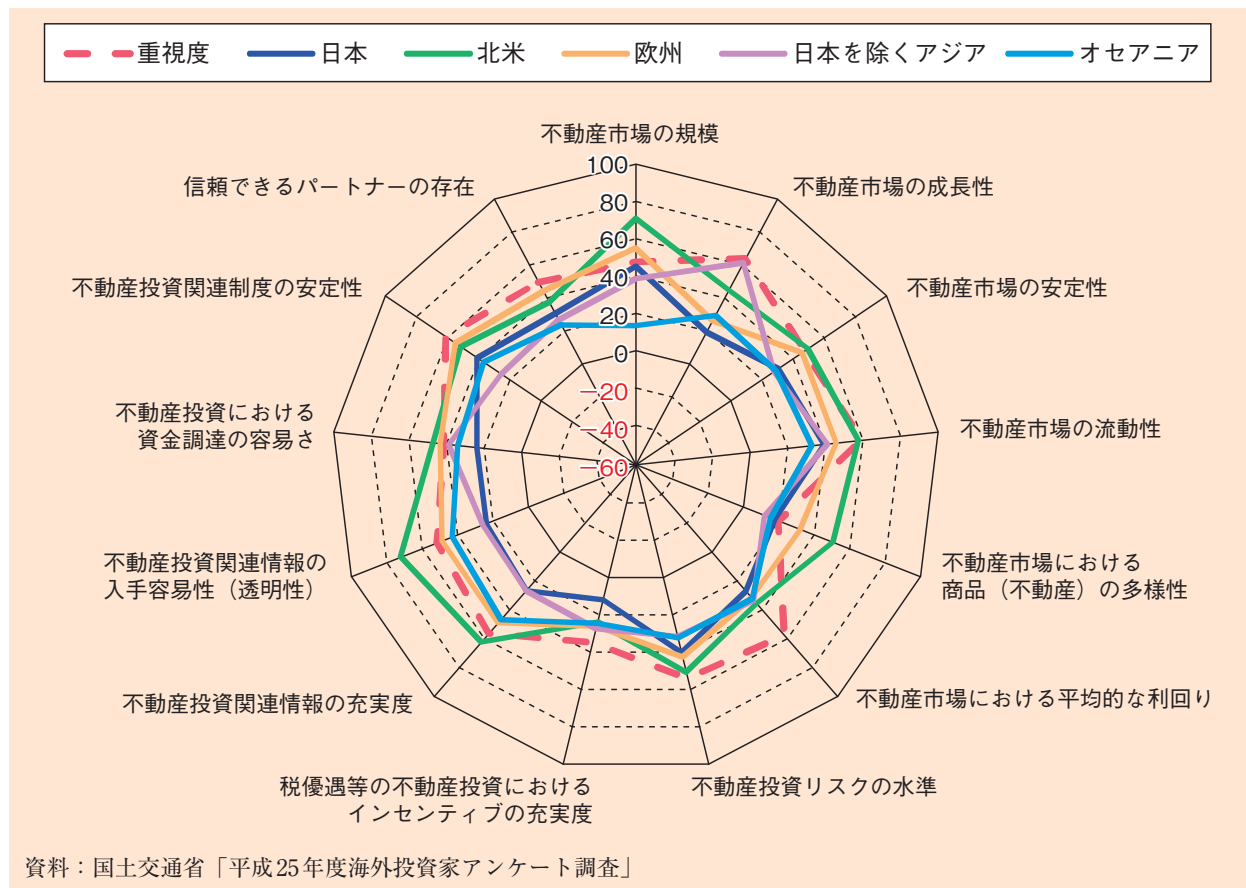
不動産以外の国内金融商品及び国外不動産市場と比較した投資判断時における諸要素の現状認識・評価



資料：国土交通省「平成26年度国内投資家アンケート調査」

海外投資家の評価をみると、投資地域の選択に際して重視する項目と日本の不動産市場に対する評価を聞いた、国土交通省「海外投資家アンケート調査」によると、「不動産投資関連情報の充実度」は約45%が重要であるとし、「不動産投資関連情報の入手容易性」は約35%が重要であるとした。一方で、これらについての我が国市場への評価（DI）は、北米、欧州、オセアニア等と比較して低いものとなっている（図表3-2-6）。

図表3-2-6 投資地域の選択に際して重視する項目と日本に対する評価比較



(市場の透明性の向上)

以上のとおり、消費者における不動産取引に対する印象や、国内・海外投資家による我が国の不動産市場に対する評価を踏まえると、我が国の不動産市場については、市場の透明性の向上が課題であると考えられる。実際に、ジョーンズ ラング ラサール社が定期的に公表している「グローバル不動産透明度調査」における不動産透明度インデックスによると、平成26年の我が国の不動産透明度は26位とされ、経済が比較的高度に発展している国としては低い評価となっている（図表3-2-7）。その理由としては、賃料、利回り、需給に関するマーケットの基礎的データが比較的欠如していることなどが挙げられており、消費者・投資家に対する不動産情報を一層、充実していくことが求められる。

図表3-2-7 不動産透明度インデックス消費者における住まい選択への意識

2014年 不動産透明度インデックス

不動産透明度	総合 ランク	市場	総合スコア	不動産透明度	総合 ランク	市場	総合スコア
高	1	英国	1.25	中	52	チリ	3.19
	2	米国	1.34		53	UAE-アブダビ	3.20
	3	オーストラリア	1.36		54	中国Tier3都市	3.26
	4	ニュージーランド	1.44		55	ケニア	3.29
	5	フランス	1.52		56	ケイマン諸島	3.29
	6	カナダ	1.52		57	アルゼンチン	3.37
	7	オランダ	1.57		58	カタール	3.37
	8	アイルランド	1.62		59	ロシアTier2都市	3.37
	9	フィンランド	1.69		60	バーレーン	3.40
中高	10	スイス	1.73	61	ペルー	3.44	
	11	スウェーデン	1.79	62	スロベニア	3.47	
	12	ドイツ	1.79	63	ザンビア	3.49	
	13	シンガポール	1.81	64	コロンビア	3.54	
	14	香港	1.87	65	セルビア	3.55	
	15	ベルギー	1.92	66	ブルガリア	3.55	
	16	デンマーク	1.96	67	サウジアラビア	3.57	
	17	ポーランド	2.02	68	ベトナム	3.59	
	18	スペイン	2.05	69	ヨルダン	3.62	
	19	ノルウェー	2.07	70	ロシアTier3都市	3.63	
	20	南アフリカ	2.09	71	マカオ	3.65	
	21	オーストリア	2.10	72	エジプト	3.67	
	22	イタリア	2.10	73	パナマ	3.70	
	23	ポルトガル	2.18	74	ウクライナ	3.71	
	24	チェコ共和国	2.20	75	クウェート	3.74	
	25	ハンガリー	2.21	76	モロッコ	3.76	
	中	26	日本	2.22	77	ウルグアイ	3.77
27		マレーシア	2.27	78	コスタリカ	3.81	
28		ブラジルTier1都市	2.44	79	バハマ	3.83	
29		台湾	2.55	80	オマーン	3.88	
30		ルーマニア	2.56	81	レバノン	3.90	
31		イスラエル	2.63	82	ウガンダ*	3.97	
32		スロバキア	2.66	83	ガーナ	3.98	
33		ギリシャ	2.71	84	カザフスタン	3.98	
34		トルコ	2.72	85	ジャマイカ	4.01	
35		中国Tier1都市	2.73	86	ナイジェリア	4.03	
36		タイ	2.76	87	ベネズエラ	4.11	
37		ロシアTier1都市	2.82	88	モザンビーク*	4.20	
38		フィリピン	2.84	89	グアテマラ	4.20	
39		インドネシア	2.85	90	アルジェリア	4.20	
40		インドTier1都市	2.86	91	ドミニカ共和国	4.21	
41		メキシコ	2.89	92	チュニジア	4.23	
42		インドTier2都市	2.90	93	パキスタン	4.25	
43		韓国	2.90	94	ベラルーシ	4.29	
44		プエルトリコ	2.95	95	アンゴラ	4.36	
45		ブラジルTier2都市	2.95	96	ホンジュラス	4.41	
46		クロアチア	3.00	97	イラク	4.45	
47		中国Tier2都市	3.04	98	エチオピア*	4.46	
48		ボツワナ	3.09	99	モンゴル	4.47	
49		UAE-ドバイ	3.11	100	ミャンマー*	4.48	
50		インドTier3都市	3.14	101	セネガル*	4.52	
51		モーリシャス	3.14	102	リビア*	4.63	

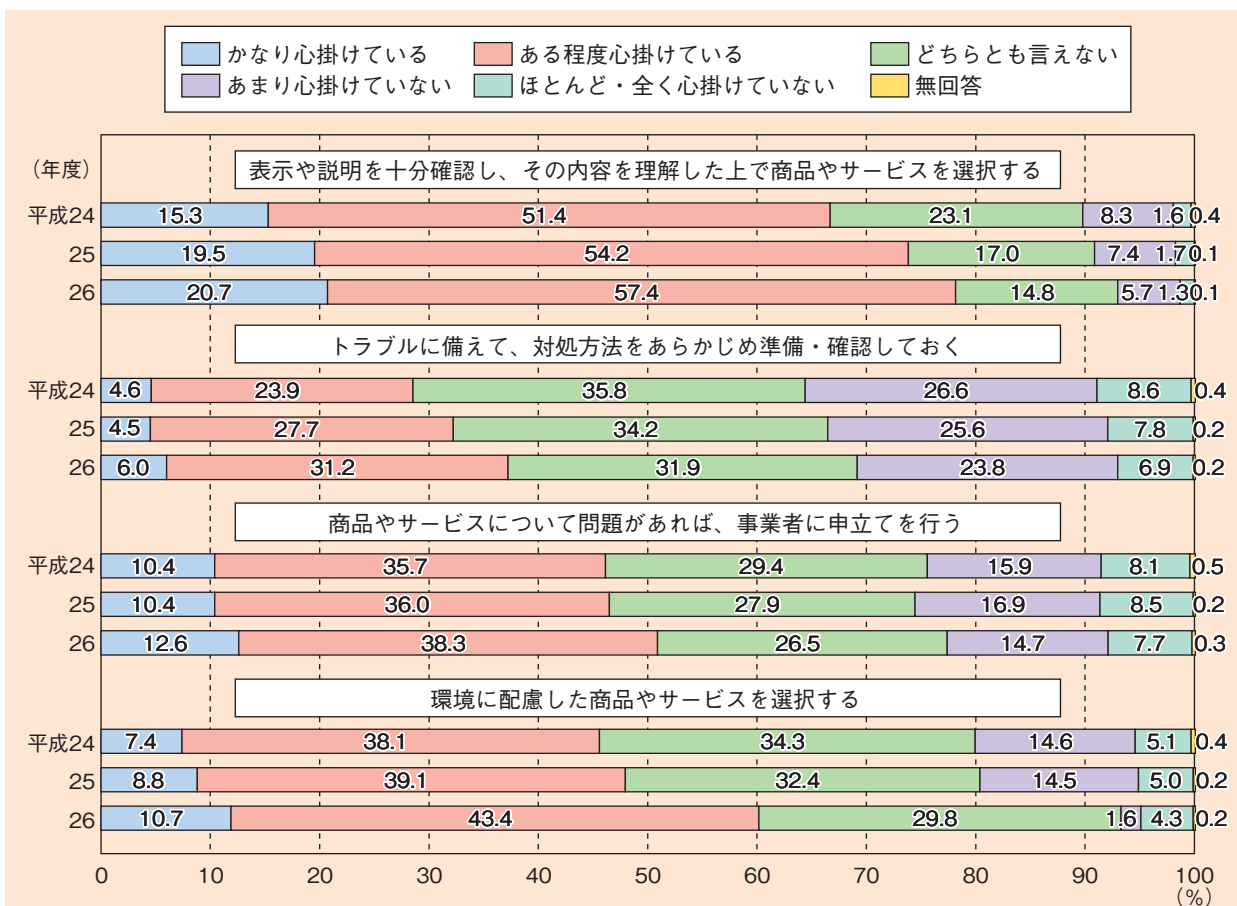
「\*」は2014年に新たに加えられた市場

資料：ジョーンズ ラング ラサール株式会社、ラサールインベストメントマネジメント株式会社「2014年度版グローバル不動産透明度調査」

(消費者意識の高まり)

自らの消費生活において必要な知識や情報を収集する等、主体的な行動をとる消費者が増加している。消費者として心がけている行動について聞いた、消費者庁「消費者意識基本調査」によると、「表示や説明を十分確認し、その内容を理解した上で商品やサービスを選択する」ことについて、平成26（2014）年度調査で78.1%が「心掛けている」と回答し、平成24（2012）年度調査に比べて11.4ポイント上昇した。また、「トラブルに備えて、対処方法をあらかじめ準備・確認しておく」ことについては、37.2%が「心掛けている」と回答し、平成24（2012）年度調査に比べ8.7ポイント上昇した。「商品やサービスについて問題があれば、事業者へ申立てを行う」ことについては、「心掛けている」が50.9%と平成24年度（2012）調査の46.1%より4.8ポイント上昇し、問題があった場合に事業者へ申立てを行うという回答が半数を超える結果となり、消費者意識の高まりがうかがわれる（図表3-2-8）。

図表3-2-8 消費者として心がけている行動



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」

注1：消費者庁「消費者意識基本調査」（平成26年度）により作成

注2：「あなたは、消費者として、以下の行動をどの程度心掛けていますか。」との問に対する回答

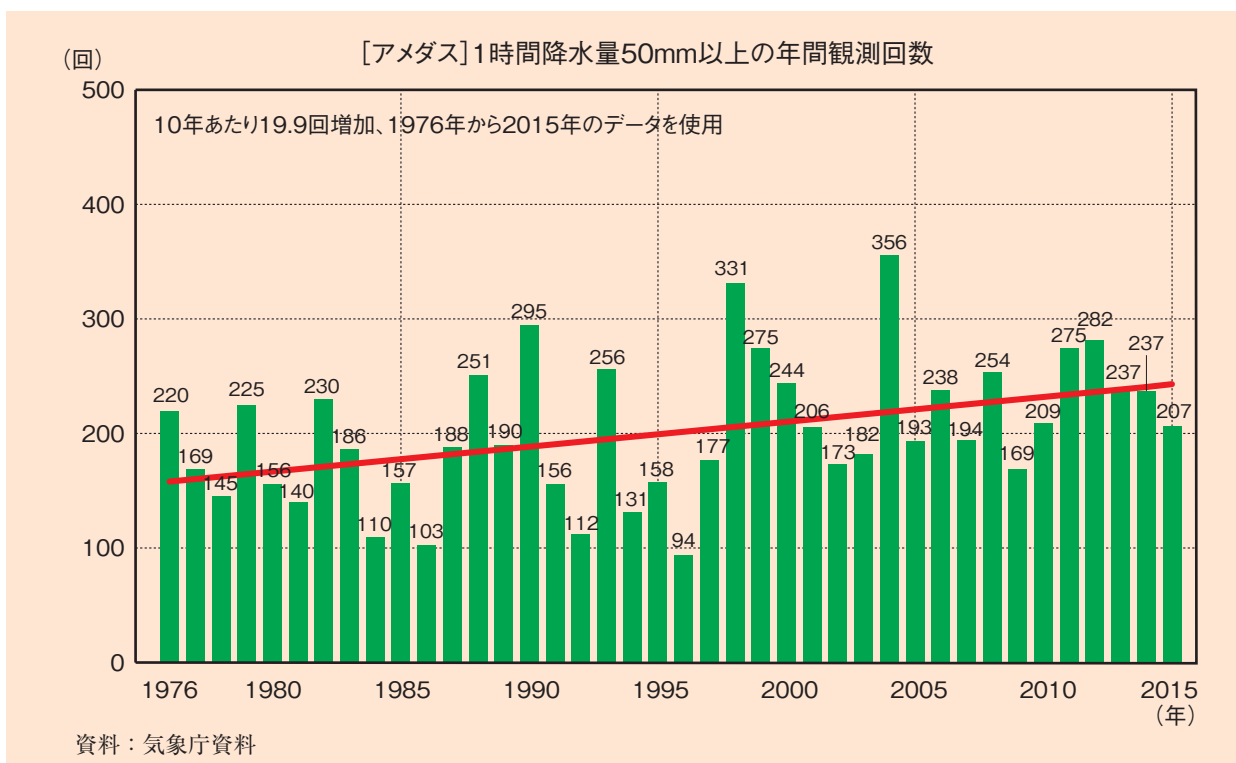
注3：回答者数は平成24年度は6,690人、平成25年度は6,528人、平成26年度は6,449人

注4：四捨五入のため合計は必ずしも一致しない

(災害の激甚化と災害リスク評価を踏まえた住まい選択)

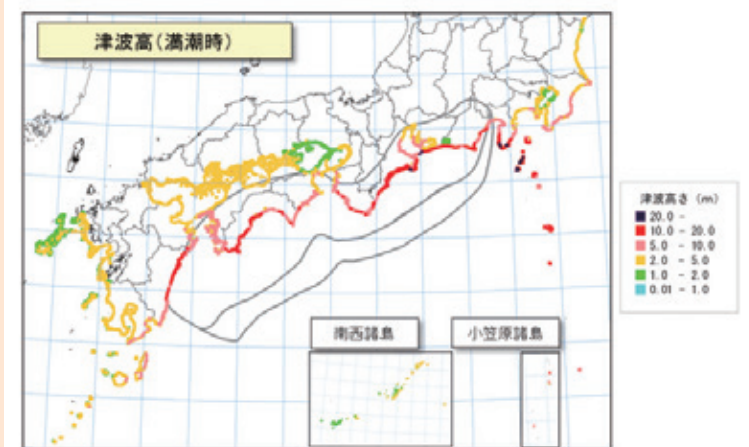
近年、時間雨量50mmを超える降雨の発生回数が増加しており、予測困難で局所的かつ集中的な災害が発生している（図表3-2-9）。平成26年8月20日には、広島県広島市で甚大な土砂災害が発生したほか、平成27年9月10日には茨城県常総市で鬼怒川が氾濫した。また、気候変動に関する政府間パネル（Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)）第5次評価報告書によると、21世紀末（2081～2100年）における世界平均地上気温は1986年～2005年平均に対して0.3～4.8℃上昇し、中緯度の陸域では極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高いとされており、強度の強い降雨による風水害がより激甚化することが懸念されている。さらに、南海トラフ地震の発生も懸念されており、最大震度7で34mの津波が想定され、甚大な被害をもたらすことが見込まれている（図表3-2-10）。

図表3-2-9 1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)





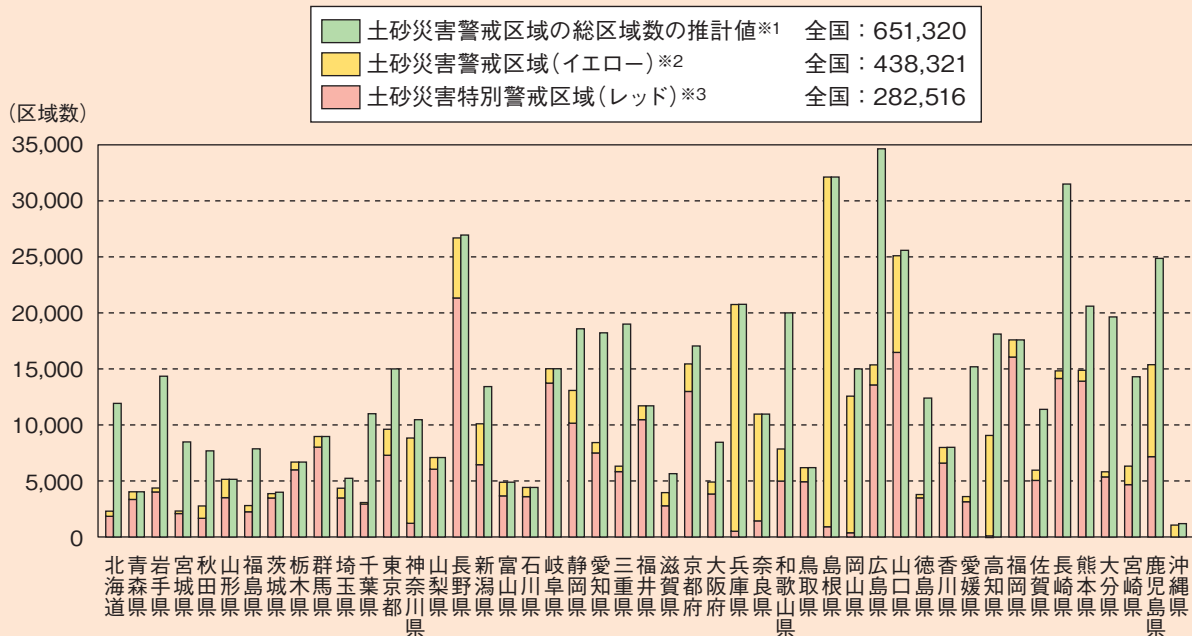
図表3-2-10 南海トラフ地震における最大クラスの津波高



資料：内閣府「平成26年防災白書」

現在、激甚化する土砂災害・水災害に備えて、災害のおそれのある地域を指定してハザードマップの作成等の警戒避難態勢の整備等を行う取組が進んでいる。土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域は43.8万箇所指定（平成28年3月末時点）されており（図表3-2-11）、津波防災地域づくり法（平成23年施行）に基づく津波災害警戒区域は徳島県、山口県、静岡県（東伊豆町、河津町）で指定（平成28年3月末時点）されている（図表3-2-12）。

図表3-2-11 土砂災害警戒区域等の区域総数の推計値と区域指定状況



資料：国土交通省資料より作成

※1：土砂災害警戒区域の総区域数の推計値

都道府県により推計した、土砂災害警戒区域の総数

平成28年3月末時点の値であり、基礎調査の進捗に伴い変更の可能性がある

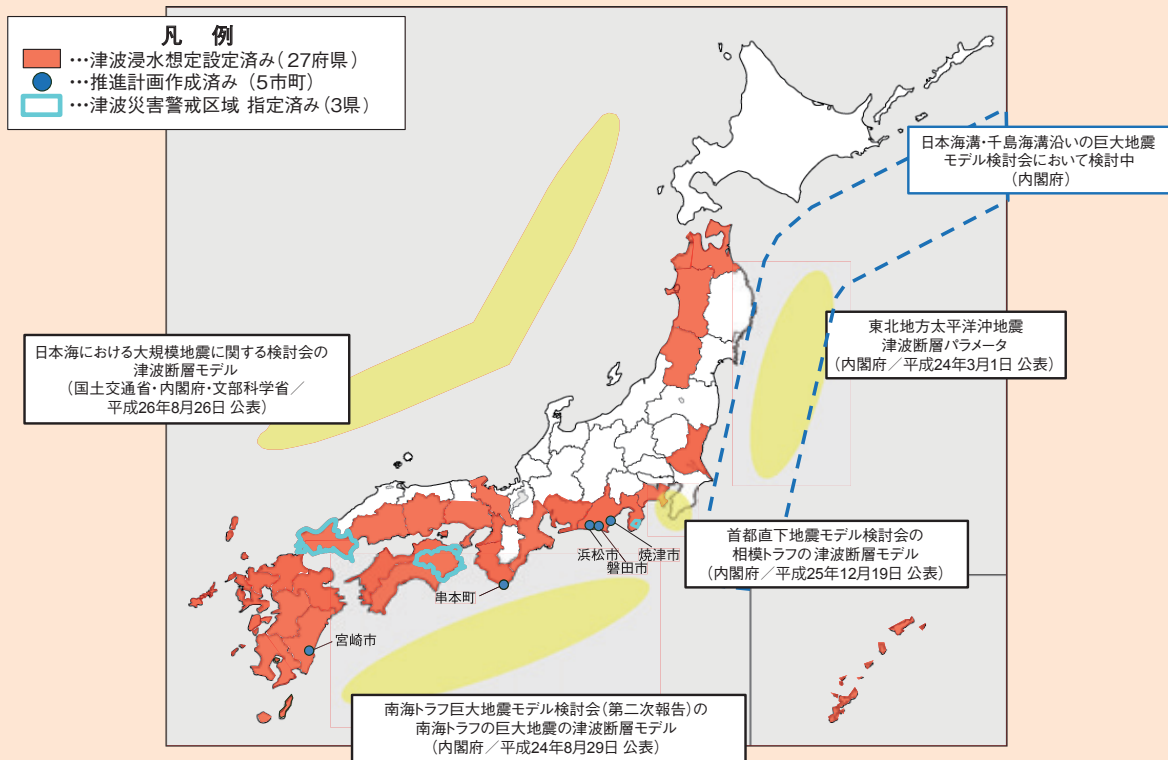
※2：土砂災害警戒区域（イエロー：警戒避難体制の整備）（土砂災害防止法）〈1/2,500の地形図より抽出〉

土砂災害が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

※3：土砂災害特別警戒区域（レッド：開発行為に対する規制）（土砂災害防止法）

土砂災害警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合には建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

図表3-2-12 津波浸水想定の設定、津波災害警戒区域の設定及び推進計画の作成状況



注：我が国の領土を網羅的に記したものではない

平成28年3月28日現在

**津波浸水想定**

設定済みの府県名	設定日	設定済みの府県名	設定日
茨城県	平成24年 8月	兵庫県(阪神、淡路、神戸、播磨地域)	平成26年 3月
青森県(下北八戸沿岸の一部)	平成24年10月	大分県	平成26年 3月
徳島県	平成24年12月	長崎県	平成26年 4月
高知県	平成24年12月	鹿児島県	平成26年 9月
宮崎県	平成25年 2月	愛知県	平成26年11月
青森県(陸奥湾、下北八戸沿岸の残部)	平成25年 2月	青森県(津軽、陸奥湾沿岸、下北八戸の一部(変更))	平成27年 3月
熊本県	平成25年 4月	山口県(日本海沿岸)	平成27年 3月
岡山県	平成25年 4月	沖縄県	平成27年 3月
和歌山県	平成25年 4月	三重県	平成27年 3月
広島県	平成25年 4月	神奈川県	平成27年 3月
香川県	平成25年 4月	佐賀県	平成27年 7月
愛媛県	平成25年 6月	静岡県(伊豆半島沿岸の一部)	平成27年 8月
大阪府	平成25年 8月	福岡県	平成28年 2月
静岡県(遠州灘、駿河湾沿岸、伊豆半島沿岸の一部)	平成25年11月	山形県	平成28年 3月
山口県(瀬戸内海沿岸)	平成26年 1月	京都府	平成28年 3月
		秋田県	平成28年 3月

※ 津波浸水想定の設定日は「津波防災地域づくりに関する法律」第8条第4項に基づく国土交通大臣への報告日による

**津波災害警戒区域**

指定済みの県名	指定日
徳島県	平成26年 3月
山口県(瀬戸内海沿岸)	平成27年 3月
山口県(日本海沿岸)	平成28年 2月
静岡県(東伊豆町、河津町)	平成28年 3月

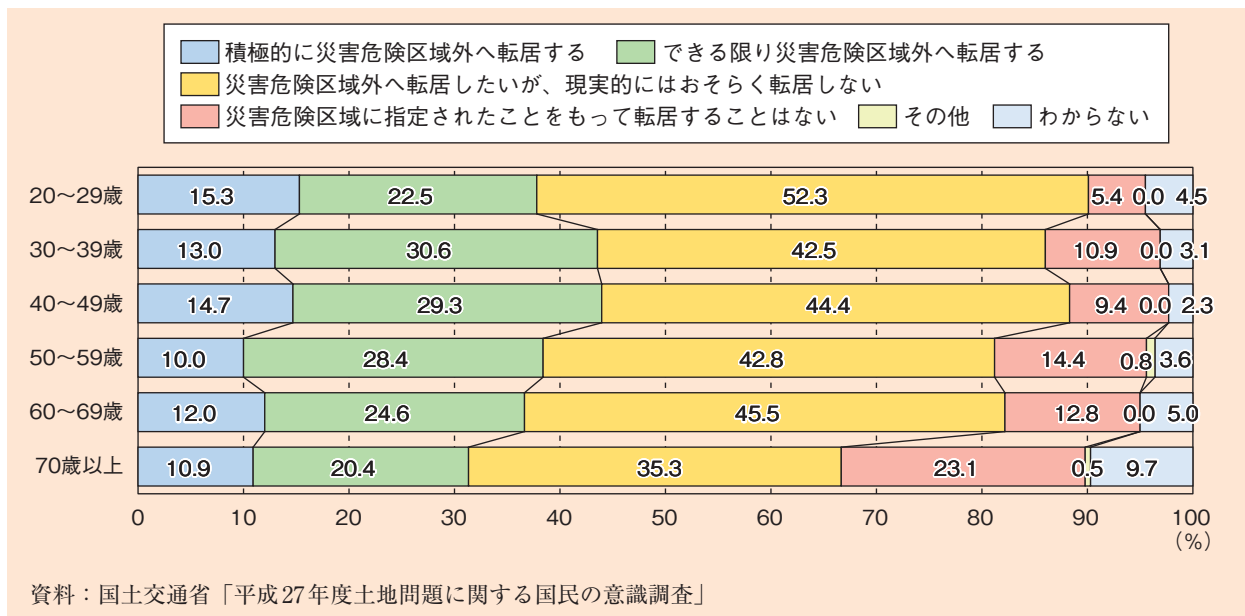
**推進計画**

作成済みの市町村名	指定日
静岡県 焼津市	平成26年 3月
静岡県 浜松市	平成26年 4月
和歌山県 串本町	平成27年 3月
宮崎県 宮崎市	平成27年 3月
静岡県 磐田市	平成27年11月

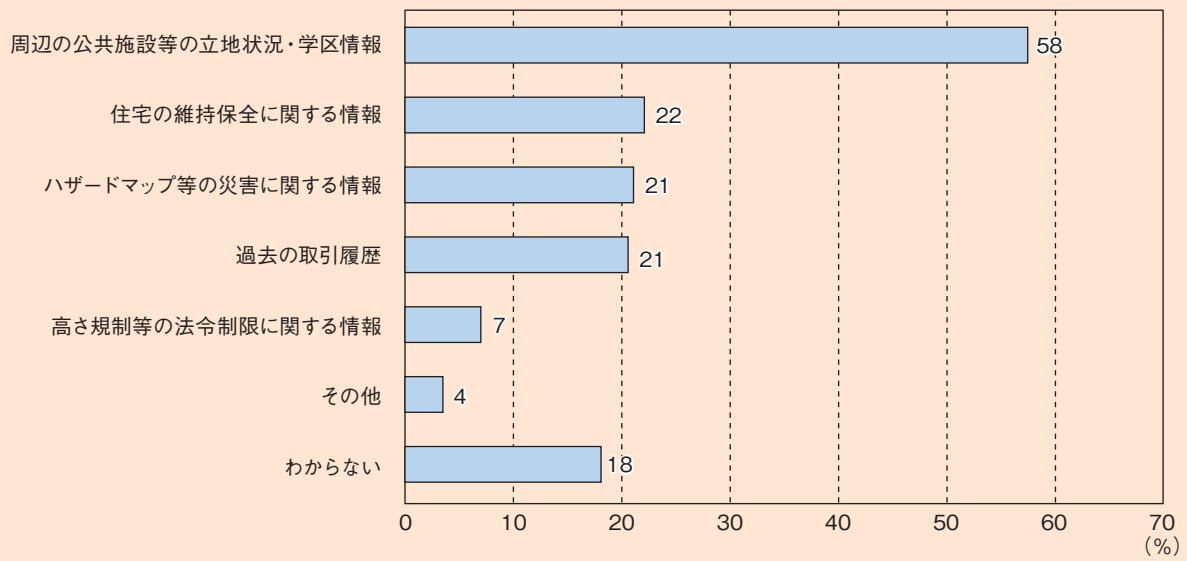
資料：国土交通省資料

国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」によると、土砂災害等の災害危険区域に自らの住居が指定された場合、住居の移転を検討する消費者の割合は約4割に上った（第1部第2章第3節図表2-3-6）。これを年齢別にみると、30歳代、40歳代の回答割合が高く、年齢が上昇すればするほど住居の移転を検討する割合が低下した（図表3-2-13）。また、不動産の購入等に際して不動産価格以外に参考にした情報としては、「周辺の公共施設等の立地状況・学区情報」が58%と最も高かったものの、「ハザードマップ等の災害に関する情報」も21%と比較的高かった（図表3-2-14）。さらに年齢別にみると、「ハザードマップ等の災害に関する情報」は、60歳以上と比べて59歳以下の年齢層の回答割合がやや高く、若年層や中高年層の間で住まい選択における災害情報への関心の高まりがうかがわれる（図表3-2-15）。

図表3-2-13 居住地が災害危険区域に指定された場合の対応

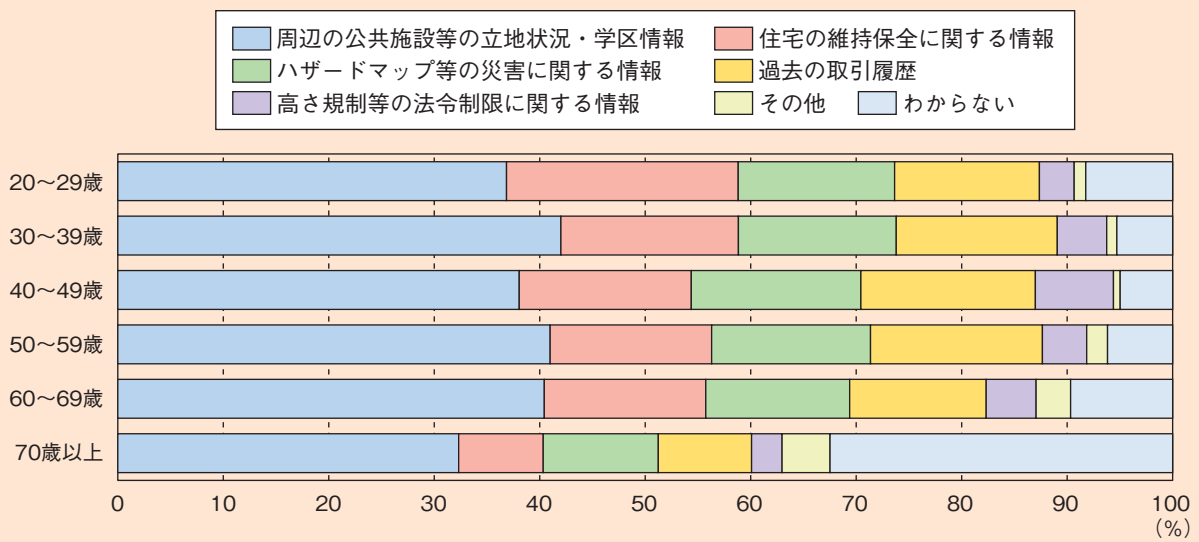


図表3-2-14 不動産取引時に価格以外に参考にする情報



資料：国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」

図表3-2-15 不動産取引時に価格以外に参考にする情報（年齢別）



資料：国土交通省「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」

## 2 不動産情報の多様化に関する取組

### (1) 基礎的な土地情報の整備・提供

我が国における土地に関する権利関係等の記録は、登記所が保有する登記簿及び地図に表され、一般に公示されているものの、現在登記所に備え付けられている地図の約半分は、明治時代初期に行われた地租改正の際に作成された図面等をもとにしたものであり、公図に表された土地の境界、形状等は現状と一致しない場合が多く、登記簿に記載された土地の面積も正確ではない場合もあるのが実態であり、不動産取引の基礎となる土地情報の整備に課題がある。

#### (地籍整備の推進)

こうした状況に対応するため、国では地籍整備の推進を行っている。地籍の整備は、主に市町村が実施主体となって個々の土地の境界や面積等を調査する地籍調査等<sup>27</sup>により進められており、その成果は、土地取引、民間開発事業・インフラ整備の円滑化のほか、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化等に大きく貢献している。

地籍調査により土地に関する基本的な情報である地籍が整備されると、その成果である地籍簿及び地籍図は、都道府県による認証後、市町村に保管され一般の閲覧に供されるとともに、その写しが管轄登記所に送付される。そして、登記所において地籍簿の内容が登記記録に反映されるとともに、地籍図が不動産登記法第14条第1項で定める地図として備え付けられる。これにより、地籍調査により明らかとなった正確な土地の境界や面積等の情報が一般に提供されることとなり、不明確な土地境界によるリスクや国民の不安が解消され、土地取引や開発事業用地の取得等が円滑にできるようになるなど、透明性の高い市場の整備に貢献することとなる。

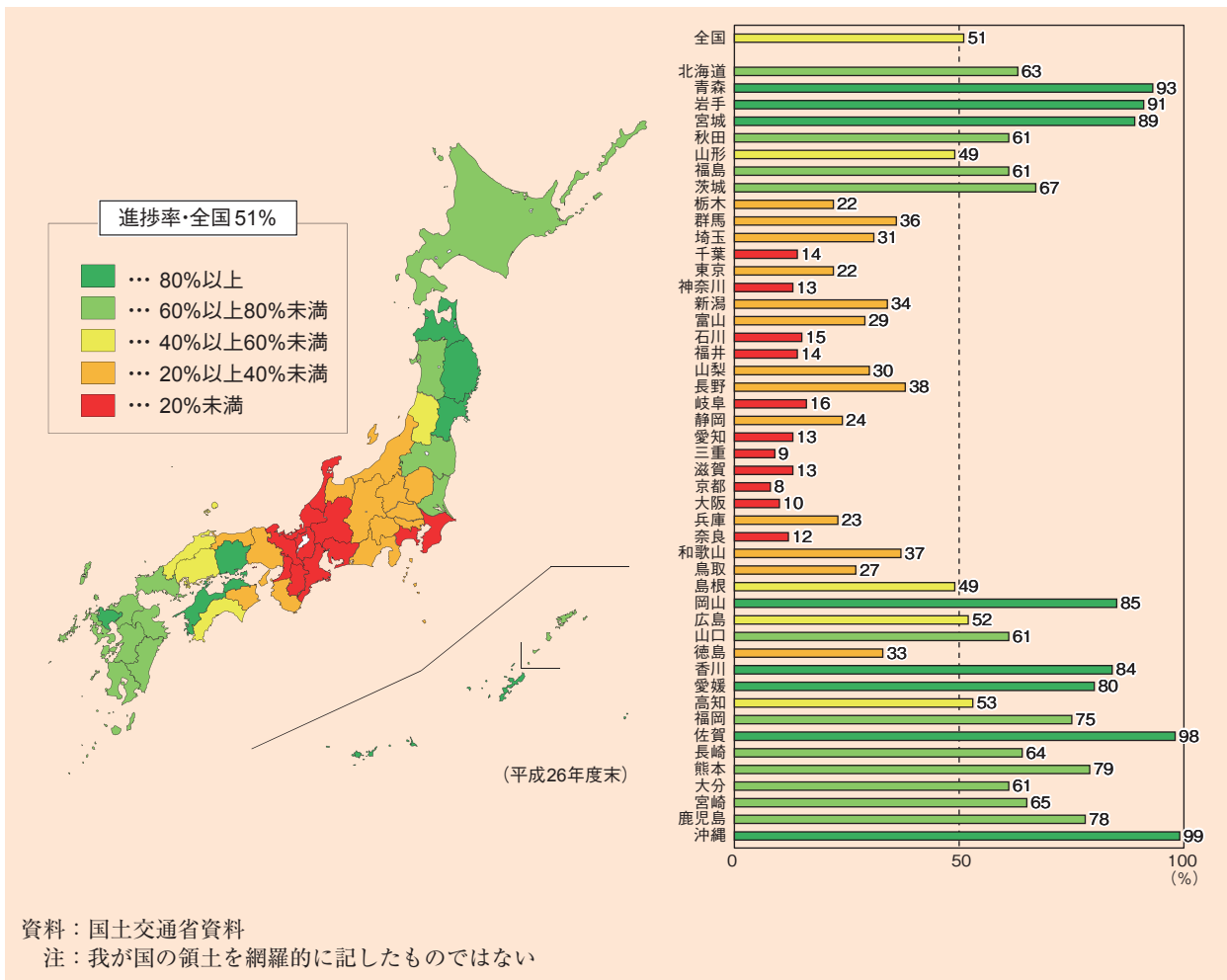
このため、国は、国土調査促進特別措置法に基づき国土調査事業十箇年計画を策定して計画的に地籍整備を促進し、現在は、平成22年に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画（以下「第6次計画」という）に基づき整備を進めている。第6次計画では、優先的に地籍を明確にすべき地域を中心に、21,000km<sup>2</sup>の地域で地籍調査を実施するとともに、特に進捗が遅れている都市部の地籍調査（図表3-2-16、17）を促進するため、地籍調査の前段として国直轄で官民境界情報<sup>28</sup>を整備する調査（都市部官民境界基本調査）を1,250km<sup>2</sup>実施することなどを目標としている。

<sup>27</sup>地籍整備には、地籍調査のほか、法務局・地方法務局が実施主体となる登記所備付地図作成作業がある。

<sup>28</sup>「官民境界情報」とは、地域の骨格となる道路等の官有地と民有地間の境界情報を指す。



図表3-2-16 地籍調査の実施状況（進捗率（面積ベース））



図表3-2-17 地籍調査の実施状況（進捗率）

		対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> ) (平成26年度末)	進捗率 (%) (平成26年度末)
D I D		12,255	2,884	24
非 D I D	宅地	17,793	9,484	53
	農用地等	72,058	52,435	73
	林地	184,094	80,928	44
三大都市圏		286,200	145,731	51

資料：国土交通省資料

注1：対象面積は、全国土面積（377,880km<sup>2</sup>）から国有林及び公有水面等を除いた面積である

注2：D I Dは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km<sup>2</sup>以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域

注3：都市部官民境界基本調査と山村境界基本調査の実績分を含む

コラム 地籍調査における新技術の活用

地籍調査における測量（地籍測量）では、土地の境界を示す筆界点の位置を測量するため、筆界点間の距離と角度を測定する測量機（トータルステーション）を用いた測量が行われてきたが、近年、GPS等の測位衛星を用いた測量技術（GNSS測量）の普及や測量機器等の高度化により簡便かつ高精度な測量が可能となってきた。

そこで、このような新技術の活用による地籍測量の効率化・高度化に向けて、以下の取組を行っている。



①電子基準点のみを与点とする地籍図根三角測量の導入

地籍図根多角測量及び地籍細部測量の基準となる点を設置するための測量である地籍図根三角測量において、電子基準点のみを与点とした測量手法を平成27年4月より導入し推進している。通常の測量では、与点（座標が分かっている点）と新点（新たに座標を求める点）に測量機器を設置し、新点の座標を求めるが、本手法を導入することで、与点における機器設置や観測作業の省略が可能となり、地籍測量の効率化が図られる。

[電子基準点]



②GNSS測量による単点観測法を用いた一筆地測量の普及・啓発

GNSS測量（ネットワーク型RTK法）による単点観測法が普及したことで、地籍図根三角測量、地籍図根多角測量、細部図根測量の各工程を省略し、筆界点上での10秒程度の観測により筆界点の位置を求めることが可能となった。そこで、地籍測量の効率化を進めるため、国ではマニュアル等を整備し、かかる単点観測法の普及に努めている。



③地籍調査作業規程準則の一部改正

地籍測量において、GNSS測量や高精度な機器による測量を本格導入するため、平成28年4月、地籍調査の標準的な手法を定める地籍調査作業規程準則（昭和32年総理府令第71号）について、測量手法に合わせて改正を行った。

資料：いずれも国土交通省資料

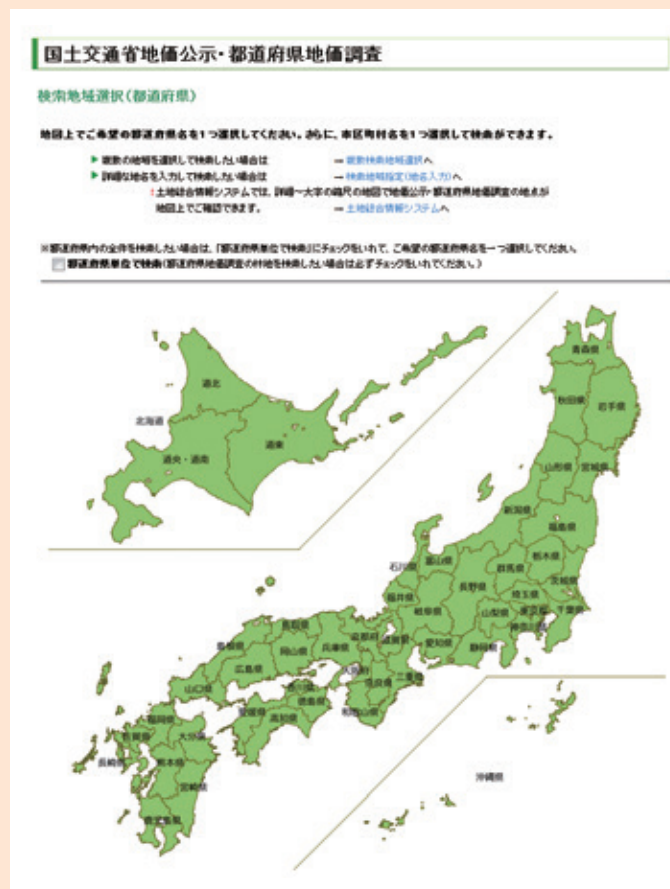
## (2) 不動産の価格に関する情報の提供

不動産は、一般的な財と比べて取引の頻度が高いものではなく、また、同一であるものが二つとしてないという個別性の強い財でもある。さらに、価格は景気や取引の事情によっても大きく左右されることから、不動産の適正な価格が不透明になりがちである。そこで、以下では、不動産の価格に関する情報提供の動向について紹介する。

### (地価公示の実施)

地価公示とは、土地鑑定委員会が毎年1回、標準値の正常な価格を公示するものであり、一般の土地取引の指標、不動産鑑定評価の規準、公共事業用地取得価格の算定の規準となることが地価公示法で定められている。また、土地基本法により、相続税評価額や固定資産税評価額の基準ともなっている。平成28年地価公示については、全国25,270地点（うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域内の15地点については調査を休止）の標準地で実施した結果に基づき、地価動向の分析結果を公表した。地価公示の結果は、都道府県地価調査の結果とともに「標準地・基準地検索システム」で公表しており、公示地点の1㎡あたりの価格や地積、形状、周辺の土地利用の状況等について閲覧することが可能となっている（図表3-2-18）。

図表3-2-18 標準地・基準地検索システムの画面イメージ



資料：国土交通省資料

注：我が国の領土を網羅的に記したものではない



(不動産の取引価格情報及び価格指数の提供)

国土交通省では、平成18年4月より、登記情報をもとにした不動産取引当事者へのアンケート調査の結果から、実際の取引価格に関する情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で、四半期ごとに土地総合情報システムにより公開している。これにより、今まで一般消費者や投資家が容易に知ることができなかった不動産の取引価格に関する情報を広く提供している。また、平成28年4月には、土地総合情報システムから不動産取引価格情報の複数年一括ダウンロードを可能にするとともに（図表3-2-19赤枠内参照）、API（アプリケーション・プログラミング・インターフェース：Application Programming Interface）を通じた情報提供を開始し、利用価値の向上・ユーザーの利便性の向上等を図っている。

また、平成24年8月より、不動産取引価格情報をもとに、Eurostat等の国際機関が作成した指針に基づいた不動産価格指数（住宅）の公表を毎月行っている。これに加え、平成28年3月からは、不動産価格指数（商業用不動産）の試験運用を開始した。不動産価格指数（商業用不動産）は、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート（一棟）、商業地、工業地の7区分別に、全国、都市圏別（3区分）、都道府県別（東京都、大阪府、愛知県）の不動産価格の動向を示すものであり、全国及び都市圏別の不動産価格指数は四半期ごとの、都道府県別の不動産価格指数は年次の指数を公表している。これにより、不動産価格の動向についての適時・的確な把握が可能となっている。

図表3-2-19 不動産取引価格情報及び不動産価格指数の提供イメージ



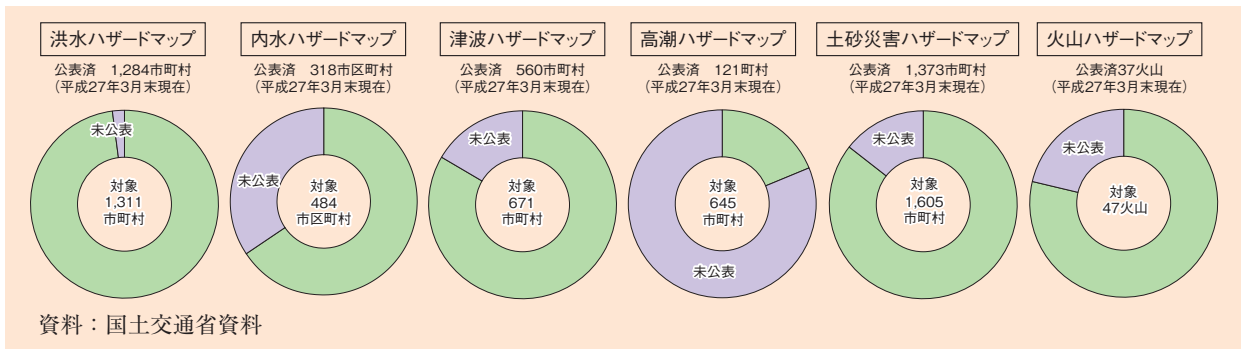
資料：国土交通省資料

### (3) 災害リスク情報の提供

不動産購入者等が物件選びを行う際に、土地ごとの災害の危険性を理解した上で物件の選択を行うことを促進するためには、個別の土地における災害リスクについて、地方公共団体等が情報を収集・整理するとともに、得られた情報を様々な方法を用いてわかりやすく正確に伝えることが必要である。

地域住民が入手できる災害リスク情報のひとつであるハザードマップについては、災害の種類によっては未整備のものも多く（図表3-2-20）、土地の災害リスクに係る情報整備は引き続き重要な課題となっている。また、災害リスクが過大・過小に受け止められることのないよう、情報の発信についても適切に行われることが求められている。

図表3-2-20 各種ハザードマップの公表状況



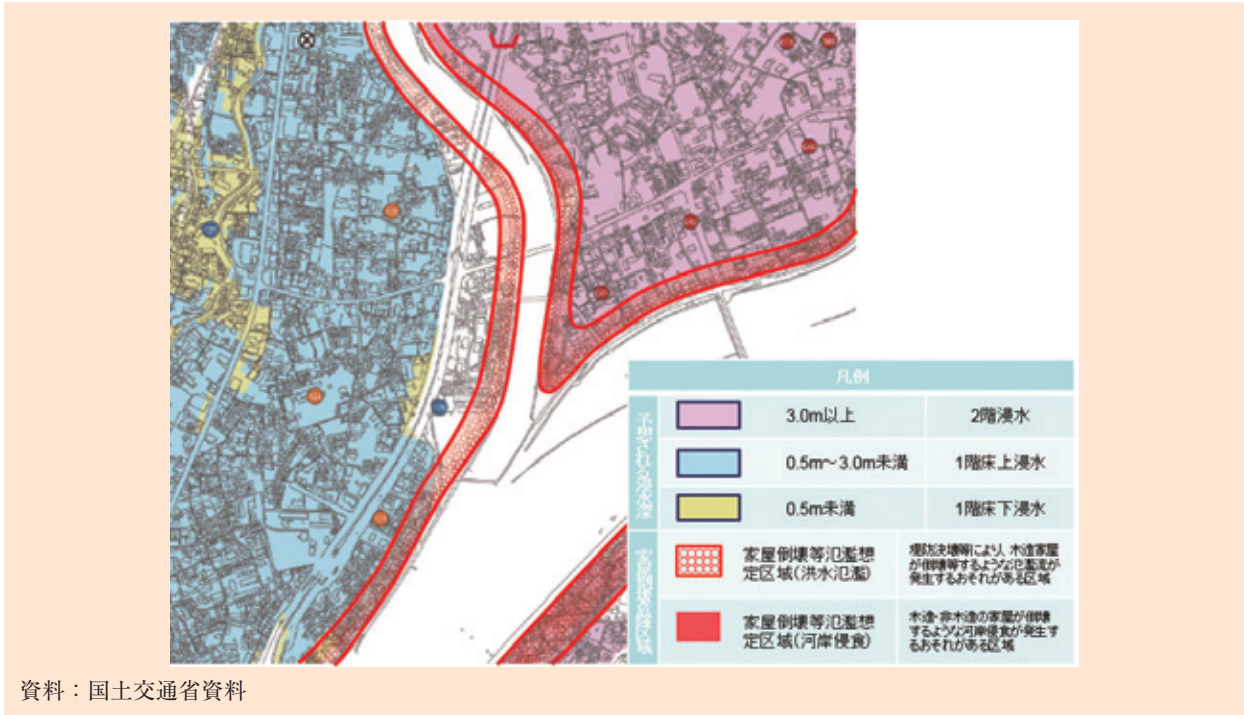
#### (水防法の改正)

洪水については、水防法に基づき、国・都道府県が浸水想定区域を指定した場合、市町村がハザードマップを作成し、災害リスク情報や避難場所等を住民等へ周知するとされているが、近年、洪水のほか内水や高潮によっても、従来の想定を超える浸水被害が多発している。このため、施設計画の規模を超える洪水に対する避難体制の充実・強化と、内水・高潮に対する避難態勢の充実・強化が課題となっている。

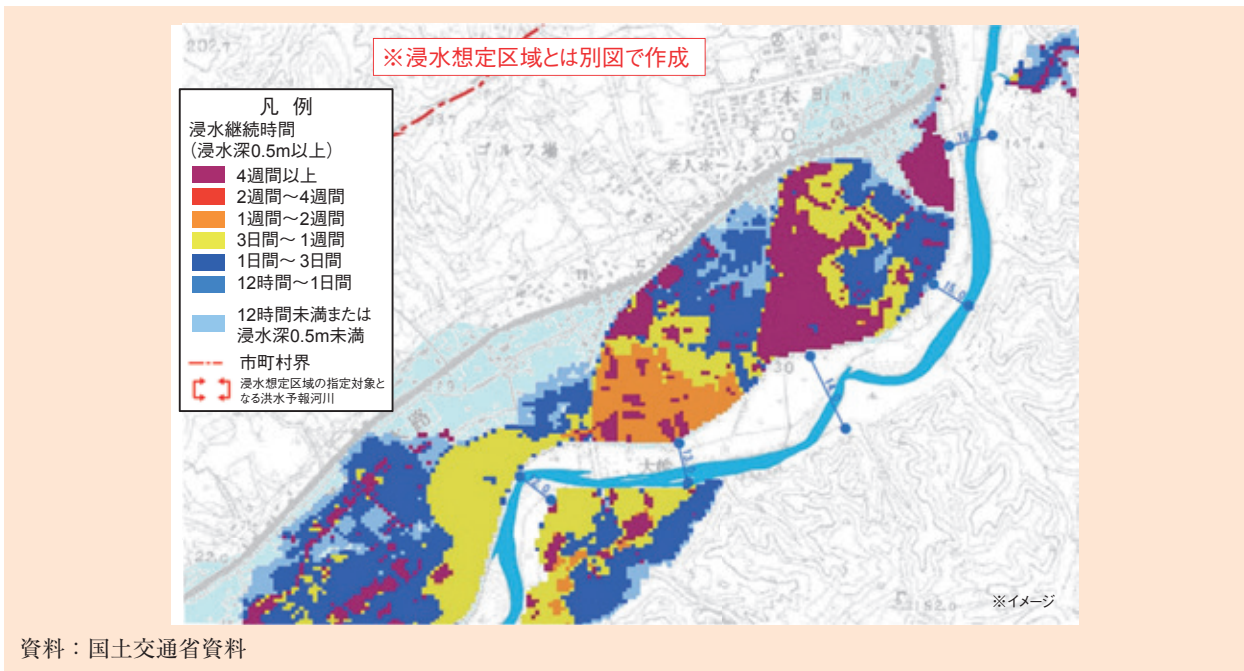
これを踏まえて、平成27年5月に、「水防法等の一部を改正する法律」が改正され、現行の洪水に係る浸水想定区域について、想定し得る最大規模の降雨を前提とした区域に拡充するとともに、これまで法律上規定のなかった内水・高潮に係る浸水想定区域について、新たに想定しうる最大規模の浸水想定区域を公表する制度を創設することとなった。また、水防法の改正に伴い、「洪水浸水想定区域図作成マニュアル」が改訂され、屋内安全確保（垂直避難）の適否の判断等に活用するため、洪水時に家屋倒壊等をもたらすような氾濫流等が発生するおそれがある区域を「家屋倒壊等氾濫想定区域」として浸水想定区域図に表示することや、浸水継続時間を表示する等、洪水浸水想定区域図の改善が図られている（図表3-2-21、22）。



図表 3-2-21 家屋倒壊等氾濫想定区域の表示例



図表 3-2-22 浸水継続時間の表示例



### 〔国土交通省ハザードマップポータルサイト〕の提供

「国土交通省ハザードマップポータルサイト」では、全国の市町村が作成した洪水・内水・土砂災害・高潮等の様々な種類のハザードマップの閲覧に加え、浸水想定区域や道路冠水想定箇所、川や沼であった場所を埋め立てた土地（旧河道等）や標高図等、様々な防災に役立つ情報を地図や空中写真に重ね合わせて閲覧することが可能となっており、住民による災害危険性の確認や避難先・避難ルート・避難方法の検討、行政による防災計画や避難計画等の策定、公共施設の立地検討・安全度評価、まちづくりの検討、住民や要配慮者施設等への注意喚起への利用が可能となっている（図表3-2-23）。

図表3-2-23 国土交通省ハザードマップポータルサイト



資料：国土交通省資料

## ■ 不動産情報の多様化に向けた先進的な取組

不動産購入者等が住宅等の物件選びを行う際に、土地ごとの災害の危険性を理解した上で物件の選択を行うことができるよう、行政・民間の関係者が一体となって尽力している事例として、広島県、（公社）広島県宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会広島県本部（以下、「協会」という）の取組を紹介する。

### ●不動産取引の機会を捉えた防災情報の周知

平成26年8月20日、前日から降り注いだ豪雨により、広島県広島市安佐北区及び安佐南区で甚大な土砂災害が発生した（死亡者数は76人（災害関連死2人を含む））。これを受けて、広島県では災害死ゼロを新たな目標として掲げた条例を平成27年3月に制定し、4月より『広島県「みんなで減災」県民総ぐるみ運動』を開始した。

この取組の一環として、平成27年3月、広島県及び協会は、「不動産取引の機会を捉えた防災情報の周知に関する協力協定」を締結した。具体的には、県内の宅地建物取引業者の事務所にマップを配備し、物件の説明の際には顧客に対してハザードマップ等を提示し、物件の位置を説明することを内容としている。これを支援するため、県・協会は宅地建物取引業

者への研修等を行い、市町はハザードマップ等の提供を行っている（図表3-2-24）。

不動産取引時にハザードマップ等が周知されることで、災害発生時の避難行動の迅速化等の効果もたらされることが期待されており、また、宅地建物取引業者にとっても、ハザードマップ等について情報提供することで、購入者等から宅建業者への信用を得ることができるといった側面がある。

図表3-2-24 ハザードマップに関する情報提供の流れ



#### (4) 不動産の環境性能の向上と性能表示

近年、予測困難で局所的かつ集中的な災害が発生しているが、今後、気候変動により、ますます災害が激化することが懸念されている。こうした気候変動への懸念に対し、エネルギー消費量が比較的多いとされる不動産分野においても、省エネルギー化等の環境性能の向上を図る取組や不動産の環境性能の表示を促す仕組みが整備されつつある。

#### (建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定)

平成27年7月、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が制定された。本法では、①大規模非住宅建築物の省エネルギー基準適合義務等の規制措置と、②全ての建築物を対象とした省エネルギー基準に適合している旨の表示制度及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置を一体的に講じており、それぞれ段階的に施行するとしている。上記、②の表示制度及び容積率特例については、平成28年4月1日に施行され、①の規制措置についても、平成29年に施行が予定されている。

### ■ 不動産情報の多様化に向けた先進的な取組

不動産購入者の住まい選びにおいては、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）<sup>29</sup>等の環境性能の高い住宅が徐々に市場に流通しつつあるが、住宅ストックの約4割を占める賃貸住宅については、環境性能の向上にかかる設備投資が賃料を押し上げる要因につながるため、市場展開そのものが遅れている。こうした現状に対し、賃貸住宅についても消費者が環

<sup>29</sup>年間の1次エネルギー消費量がネットでゼロになる住宅のこと。



境性能の高い住宅に入居することができるよう、「エコ賃貸」を市場に流通させるべく尽力している例として羽根木テラスBIOの取組を紹介する。

### ●環境性能の高い賃貸住宅の普及

羽根木テラスBIOでは、環境性能の高い賃貸住宅を「エコ賃貸」として提供している。住戸をメゾネットタイプの2戸（2LDK、76㎡）とし、郷土種で緑化した85㎡の庭を備え、平成25年に東京都世田谷区で竣工した同賃貸物件は、賃貸住宅としては異例の環境性能を有している。例えば、断熱性能については、東北北部でも暖かさを保てる高い断熱性（Q値1.8以下）を有しているほか、各戸で2.8kW分が搭載されている太陽光発電パネルについては、自家発電電力を各戸で利用可能とするだけでなく、余剰電力も各戸で売電することを可能としている。入居者はリビングに設置されたHEMS（Home Energy Management System）のパネルを通じて発電量、売電量、機器等の電力使用量を確認することができるようになっており、節電行動を支援している。実際に、同住宅では入居者の協力を得て性能等の実測も行われた。しかし、賃料が周辺相場より高くなる一方、不動産物件情報サイトでは環境性能の露出が難しいこともあって、入居者の獲得に比較的時間を要した。

こうした賃貸住宅の省エネルギー化には国も着目しており、賃貸住宅について一定の断熱性能を満たし、かつ住宅の省エネルギー基準よりも一定のCO<sup>2</sup>排出量が少ない賃貸住宅の新築等をする場合の費用の補助や、賃貸住宅の紹介・あっせんを行う事業者と連携し、賃貸住宅の検索時に、低炭素型であることをメルクマールとした検索を可能とすること等により、市場全体の低炭素化を官民連携で行うこととしている。

図表3-2-25 羽根木テラスBIO



資料：慶應義塾大学小林光研究室

(5) 不動産取引に係る情報の集約・提供

不動産取引に必要な物件情報・周辺地域情報（ハザードマップ等の自然災害リスクに関する情報、都市計画等の法令制限に関する情報、周辺地域の取引情報等）は、様々な機関や媒体に分散して存在しており、消費者に対して幅広い情報を早期に提供することは流通促進の課題となっている。

このような課題に対応するため、不動産取引に必要な情報を集約・提供するシステム（以下「不動産総合データベース」という）を市場インフラとして導入することにより、市場の透明性向上を図るとともに、宅地建物取引業者から消費者への適時適切かつ幅広い情報提供・コンサルティングサービスが普及・定着することが期待される。

このため、国においては、平成25年度より不動産総合データベースの構築に向けた検討を進めている（図表3-2-26）。

平成27年度は、6月より横浜市の物件を対象にプロトタイプシステムの試行運用を開始するとともに、地方公共団体が保有する行政情報のデータ整備状況等の調査を行い、システム導入によって得られる効果や、システムの機能・運営等に関する課題の把握に努めた。

平成28年度は、本格運用に向け、システムの改善、運営主体・運営ルール等の検討、自治体保有情報の整備・充実のための方策、消費者向けの情報提供のあり方について検討を実施する予定である。

図表3-2-26 不動産総合データベースの画面イメージ

**不動産総合データベース：メイン画面**

- 地図情報の表示**
  - ・地図中央に対象物件を表示する。
  - ・法令制限の情報、ハザードマップ、インフラ情報、周辺施設、航空写真などを地図上に表示する。
  - ・見たい情報を選択することで表示内容を切替えることができる。
- 過去の成約価格の表示**
  - ・当該物件の過去の成約情報を表示する。
  - ・別画面で成約情報の詳細内容を確認できる。
- 周辺の成約情報の表示**
  - ・周辺の成約情報（レインズ成約情報）を直近のものから5件表示する。
  - ・別画面ですべての成約情報や散布図を確認できる。
- 周辺の不動産取引情報の表示**
  - ・周辺の不動産取引情報を直近のものから5件表示する。
  - ・別画面ですべての取引情報や散布図を確認できる。
- 周辺施設の表示**
  - ・物件を中心に10Km以内に存在する周辺施設と施設までの距離を表示する。
- 外部サイトなどへのリンク**
  - ・物件関連情報や周辺地域に関連する情報を別画面や外部サイトにリンクして表示する。

資料：国土交通省資料



### 第3節 先端技術を活用した不動産情報化（Real Estate Tech）の潮流

インターネットやスマートフォン、SNSやオープンデータ等の普及により、現在、多種多量なデータが膨大に流通している。また、データ解析技術の進展も著しく、IT活用が国家・産業の競争力に直結する時代を迎えつつあるところ、近年、IT化の遅れが指摘されている不動産分野においても、急速にIT利活用の動きが広まりつつある。そこで、本節では、不動産分野における最新のIT利活用の動向を紹介する。

#### 1 我が国の不動産分野を巡るIT化の動向

##### （世界各国のIT競争力）

「ダボス会議」を主催する世界経済フォーラムの「世界IT報告」によると、我が国のIT競争力は、平成26年では143カ国・地域の中で16位であったが、平成27年では10位に上昇している。ITの活用度で政府部門が前年の22位から7位へと上昇したこと、人材教育の質などを示す「スキル」が29位から15位へと上昇したこと、円滑な法整備を示す「政治・規制環境」も8位へと平成26年の16位から上昇したことが主な要因である。

##### （IT利活用に向けた我が国の方針と産業活動のIT化）

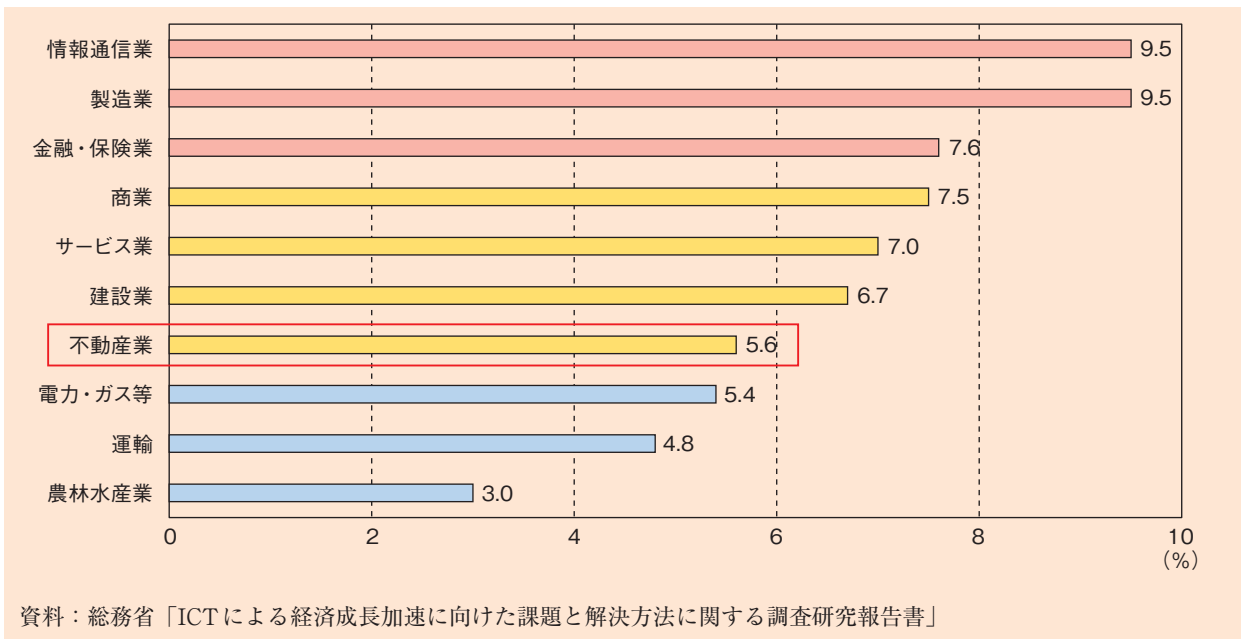
我が国政府においてはIT利活用を強力に推進する方針が打ち出されている。経済財政運営と改革の基本方針2015（平成27年6月閣議決定）では、ロボット、人工知能やビッグデータ、オープンデータ等を活用した「産業大変革」を具体化すること等が打ち出されている。また、世界最先端IT国家創造宣言（平成25年6月策定、平成26年6月改定、平成27年6月再改定：閣議決定）では、データの利活用に資する観点から、公共データの民間開放（オープンデータ）を推進し、企業が保有する顧客情報や個人のライフログ情報など、社会や市場に存在する多種多量の情報であるいわゆる「ビッグデータ」を相互に結び付け、活用することにより、新ビジネスや官民協働の新サービスが創出され、企業活動、消費者行動や社会生活にもイノベーションが創出される社会を実現するとしている。

一方、産業界においては、これまで情報通信業の飛躍的な発展や、製造業を中心とする生産活動や流通活動の効率化・生産性の向上等がもたらされてきたが、近年、金融業界におけるITの利活用「FinTech（金融(Finance)と技術(Technology)を合わせた造語）」が高まりを見せ、製造業や自動車産業においても「IoT（Internet of Things(モノのインターネット)）」が高まりを見せる等、産業活動においてITを活用する動きが本格化している。

##### （我が国の不動産分野におけるIT化の遅れ）

しかしながら、我が国の不動産分野については、対象産業の就業者アンケートを通じて主要産業におけるIT化の状況をスコア化した総務省の調査によれば、情報通信業、製造業、金融・保険業が9.5～7.6と高いスコアを記録する一方、不動産業は5.6と比較的低い結果となっており、我が国の不動産業のIT化の遅れがうかがわれる（図表3-3-1）。

図表3-3-1 産業別ICTスコア



## 2 不動産情報化 (Real Estate Tech) の潮流

我が国の不動産分野ではIT化の遅れがうかがわれるところ、ここ1～2年間において、金融業界におけるFinTechに続き、不動産と先端技術を融合した不動産情報化 (Real Estate Tech) が本格化しつつある。以下では、地理情報システムの活用、ビッグデータの活用、インターネット等の特徴を活用した新たなマッチングの創出に関して、特徴的な取組を紹介する。

### (地理情報システムを用いた不動産情報の見える化)

位置や空間に関する情報を重ね合わせた分析・解析や、情報の視覚的な表示を可能とする地理情報システム (GIS: Geographic Information System) が急速に発展している。かつては研究利用等、専門的な分野での利用が一般的であったが、最近では、その活用範囲が広がりをみせており、不動産分野でもその活用例が増加している。

## ■ 地理情報システムを用いた特徴的な取組

### ● 物件と周辺施設情報の地図化

平成27年5月より、不動産ポータルサイトを運営する不動産物件情報会社はソフトウェアの開発・販売会社と協同して、Webを活用し、地図上で不動産物件情報の検索・閲覧を可能とするサービスの提供を開始した (図表3-3-2)。これまで、不動産ポータルサイトを利用した物件探しは、価格帯や面積、間取り、最寄り駅からの所要時間といった条件をポータ

ルサイトに入力し、消費者の希望に近い物件をリスト形式で表示する形が一般的であったが、本サービスでは、物件に関する様々な情報を一括して地図上で提供し、物件を「地図から探す」ことを可能としている。具体的には、物件所在地の周辺にある様々な施設の場所（コンビニ、バス停、駅、郵便局等）や用途地域情報、地価公示データを地図上に重ね合わせて表示させることを可能としている。これにより、消費者は物件周辺の環境をより具体的なイメージをもって確認することができるほか、明確に自らが希望する条件を決めていない消費者に対して物件探しのきっかけを提供する等のメリットが生じている。

図表3-3-2 地図上での不動産物件情報の検索・閲覧画面



資料：日本マイクロソフト(株)・(株)リクルート住まいカンパニー資料

### ●地盤情報の見える化

東日本大震災の発生後、被災地において液状化現象が生じたこと等を受け、地盤の重要性が再認識されつつある。しかしながら、地盤調査は、土地を購入した後に行われることが多いため、消費者は土地購入後にはじめて災害リスクのあることを知る、という場合が生じがちである。

そこで、平成26年5月より地盤解析を手がける民間企業では、地盤情報の「見える化」を促進するため、一般向けに、地図化された全国各地の地盤リスク情報の閲覧・提供サービスを無償で開始した。これは、Web上で住所を入力すると、住所入力地点の旧版地形図、航空写真、土砂災害危険箇所、自治体液状化ハザードマップ、同社による戸建て住宅の地盤解析結果等の16種類の地図を重ね合わせて表示させることができるというものである（図表3-3-3）。また、事業者向けには、地震動予測地図、学区情報、地価公示結果等の41種類の地図を重ね合わせて表示させることができるサービスを有償で提供している。さらに、自治体担当者向けに国土地理院が作成した簡便な災害評価マニュアル<sup>30</sup>を参考に、任意の土地の地盤・災害リスクにつき、改良工事率・浸水リスク・地震による揺れやすさ・土砂災害危険リスク・液状化リスクの5項目を点数化して簡易レポートを作成するサービスも一般向けに無償で提供している（図表3-3-4）。

これにより、土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を消費者等が確認することを可能としている。

<sup>30</sup> 国土地理院技術資料「土地条件図の数値データを使用した簡便な災害危険性評価手法」。

図表 3-3-3 地盤リスク情報の閲覧画面



資料：地盤ネット(株)資料

図表 3-3-4 簡易レポートの出力イメージ



資料：地盤ネット(株)資料

●画像認識技術を応用した建物の築年代の推定

ソフトウェアの開発を手掛ける民間企業では、画像認識技術を応用し、複数年代の航空写真から建物の変化を検出することで、建物の築年代を推定するサービスの実用化に取り組んでいる。実際に、同社では画像認識技術を応用した建物単位の築年代データベース（図表 3-3-5）を保持しており、将来的には、耐震基準の改正前後に建設された建物の把握、建物の老朽度の推定、災害時の建物強度の推定等への活用が期待される。また、人口や世帯の分布と併せて分析することで、将来の空き家の発生状況の予測やバリアフリー対応に関する需要の予測等への活用が期待される。



図表3-3-5 築年代データベースの画面イメージ



資料：(株)マイクロベース資料

### (ビッグデータを活用した不動産価格の予測・推計)

不動産は個別性の強い財であるため、個別物件ごとの価格に関する情報は、一般消費者や個人投資家にとって容易には入手することができなかったが、近年、ビッグデータを活用することで、個別物件ごとに価格を予測・推計するサービスが広がりを見せている。

## ■ ビッグデータを活用した特徴的な取組

### ● 既存住宅の参考価格算出サービス

既存住宅流通市場の活性化は近年の注力課題であるものの、売り出し中でない既存住宅の価格については、専門業者に査定を依頼しなければその資産価値が分からず、一般消費者から見ると既存住宅の価格はわかりにくいものとなっている。このため、不動産ポータルサイト運営する不動産物件情報会社では、不動産の参考価格の提供を開始した。

具体的には、不動産ポータルサイトに掲載された既存住宅の売り出し募集情報等をもとに、自社開発ロジックによる価格決定構造解析（シンガポール国立大学不動産研究センター・清水千弘教授の研究成果を参考）を用いて、不動産価格の試算システムを開発し、住宅地図・航空写真上で既存マンションの参考価格を住戸単位でひと目で見られるサービスを無償で提供している（図表3-3-6）。

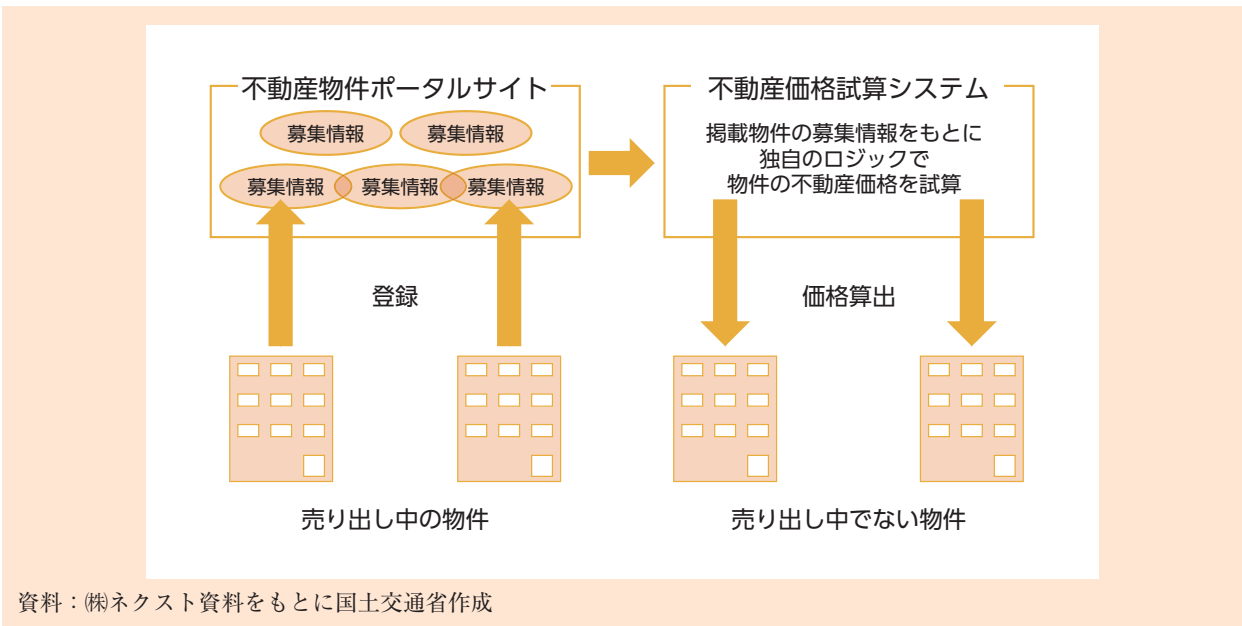
これにより、不動産の購入や売却を検討する際に、業者に査定を依頼せずとも、自宅で気軽に検討中の物件や周辺の物件の参考価格を調べ、比較検討することが可能になり、既存住宅流通市場の活性化に寄与している。



図表3-3-6 参考価格の閲覧画面イメージ



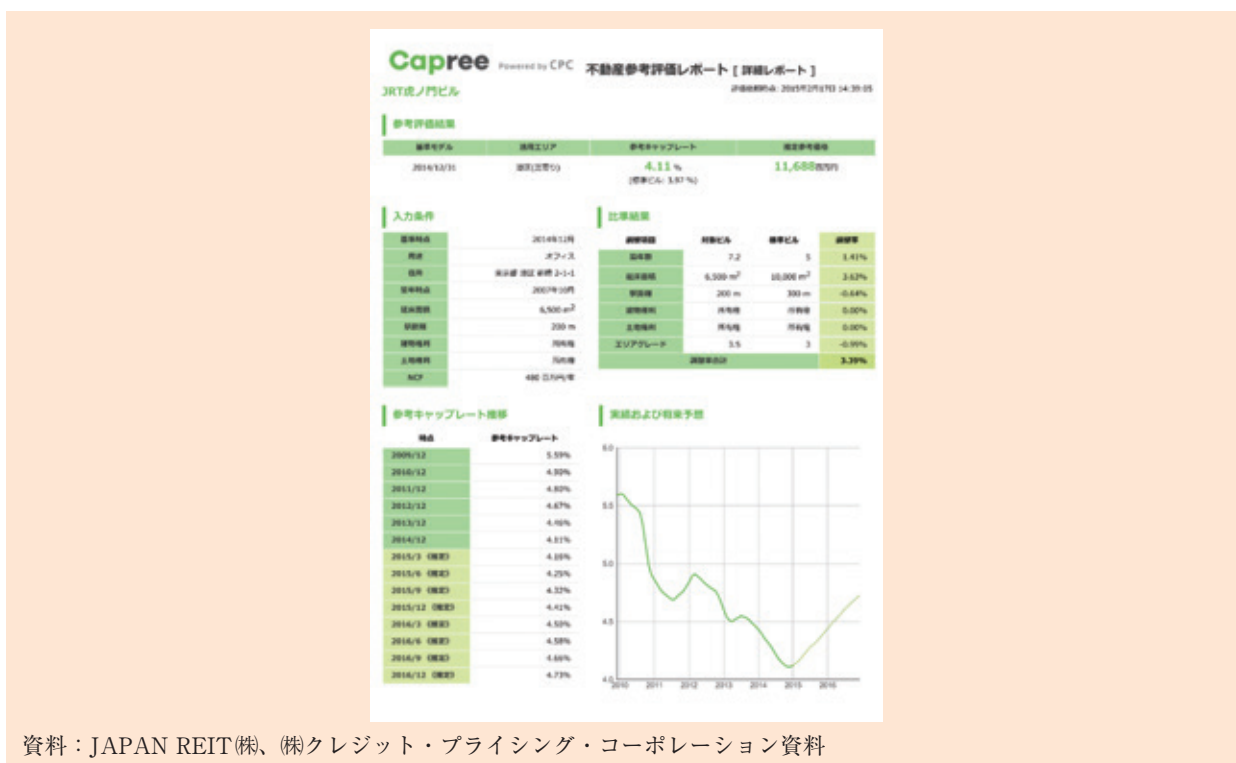
図表3-3-7 参考価格の算出の流れ



## ●不動産のキャップレート参考値の算出サービス

平成27年2月、リートのポータルサイト運営会社と金融コンサルティング会社は、キャップレート（期待利回り）参考値の自動算定サービスの提供を開始した。これは、物件の所在地・建物スペック等の条件を入力することで、共同住宅及びオフィスの商業用不動産について、指定された時点でのキャップレート参考値を統計的に算出し、結果をレポートとして出力するものである。レポートでは、Jリートにおける周辺の取引事例の参照や、マクロ経済指標を反映した将来のキャップレート推定値の出力等も可能としている。これにより、相場観や経験則、専門的な鑑定が必要となる等、アクセスが難しいとされていたキャップレートについて、参考値を容易に把握することを可能としている。

図表3-3-8 キャップレート参考値の算出画面（イメージ）



## (IoTを活用した新たなマッチングの機会の創出)

我が国のインターネットの人口普及率は82%を超え<sup>31</sup>、インターネットを通じた情報収集や消費活動は、私たちの生活に欠くことができないものになっている。不動産分野においても、各種ポータルサイトやホームページ等により、日々、新たなマッチングが生み出されているが、IoT：Internet Of Things（モノのインターネット）を活用することで、市場参加者のマッチングを拡大している例がある。

<sup>31</sup> 総務省「平成26年通信利用動向調査」。

## IoTを活用した特徴的な取組

### ●インターネットとIoTデバイスを融合した空きスペースの共有

IoTデバイスを不動産賃貸や管理の現場に活用する動きもみられる。スマートフォンやタブレット型端末で玄関の鍵の開閉を行うことができる「スマートロック」を製造・販売する民間企業では、特定の相手や特定の時間帯のみに権限を与えて鍵の開閉を行うことが可能となるスマートロックの特性を活用し、賃貸マンションに無人内覧システム「スマート内覧」を導入した。これにより、事前にインターネットから内覧の予約をした消費者は、スマートフォン等を持参するだけで自由に物件の内覧を行うことができるほか、気に入った物件については、すぐその場でインターネットから賃貸契約の申し込みを行うことを可能としており、不動産会社の営業担当者の立会や鍵の受け取りの省略化、賃貸契約締結の迅速化、消費者の利便性の向上、鍵の紛失リスクやコストの低減を図っている（図表3-3-9）。

さらに、同社はスマートロックと連動した時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトを試行的に運営している。同サイトは、ユーザー会員制機能を有しており、これによりオーナーが特定の者にだけスペースを貸すことを可能としており、例えば、友人・知人にだけ貸す、特定の地域の居住者や特定のコミュニティにだけ貸すといった貸し方を可能にしているほか、スマートロックと連動することで、自宅や会社オフィスを不在にしている間、レンタルスペースとして貸し出す等の貸し方も可能としている。空室や物件の内覧スペースを内覧の予定が無い期間にレンタルスペースとして貸し出し、空きスペースの稼働率の向上を図ることを意図したものであったが、その後、スマートロックと会員制機能を備えた時間貸し空きスペースの募集・紹介サイトが相まって、多様な空きスペースの活用が展開されている。

図表3-3-9 スマートロックのイメージと使い方の流れ



