

新・不動産業ビジョン(仮称)の策定に向けて

平成30年10月5日

土地・建設産業局 不動産業課

目次

1. 不動産市場及び不動産業各分野(※)の現状

※ ① 開発・分譲 ② 流通 ③ 管理 ④ 賃貸 ⑤ 証券化等

2. 不動産を取り巻く社会情勢の変化

3. 新・不動産業ビジョン(仮称)骨子イメージ(検討の視点)

1. 不動産市場及び不動産業各分野(※)の現状

※ ① 開発・分譲 ② 流通 ③ 管理 ④ 賃貸 ⑤ 証券化等

2. 不動産を取り巻く社会情勢の変化

3. 新・不動産業ビジョン(仮称)骨子イメージ(検討の視点)

「不動産業」の範囲について

これまでの不動産業ビジョンでは、**不動産の開発・分譲業、流通業、管理業、賃貸業**を「不動産業」としていたが、Jリート等の拡大により不動産投資の重要性が増していることに鑑み、新たに策定する新・不動産業ビジョン(仮称)では、**証券化も含めて「不動産業」と定義**することとする。

開発・分譲

(例)

宅地分譲、戸建・マンション分譲、既存住宅売買 等

流通

(例)

分譲販売の代理、持家売却の仲介、賃貸住宅の仲介 等

管理

(例)

分譲マンションの管理、賃貸住宅の管理、住宅宿泊管理業 等

賃貸

(例)

ビル・店舗の賃貸、戸建・マンションの賃貸 等

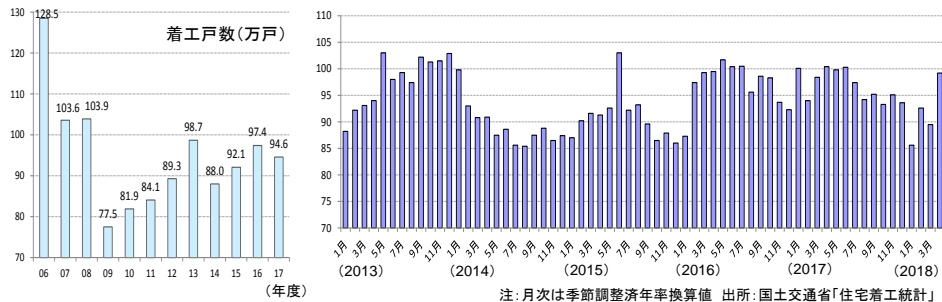
証券化

(例)

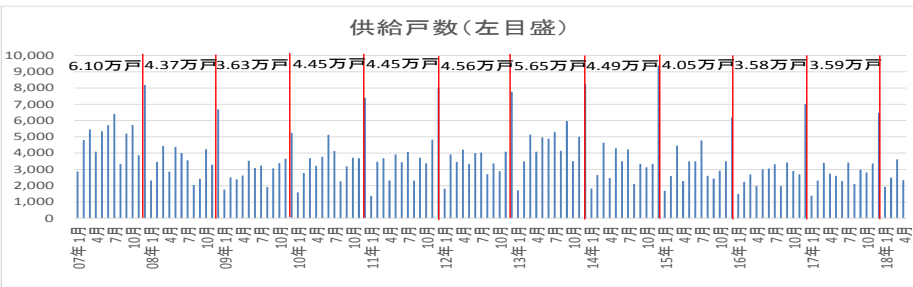
Jリート、不動産特定共同事業 等

住宅不動産市場の動向

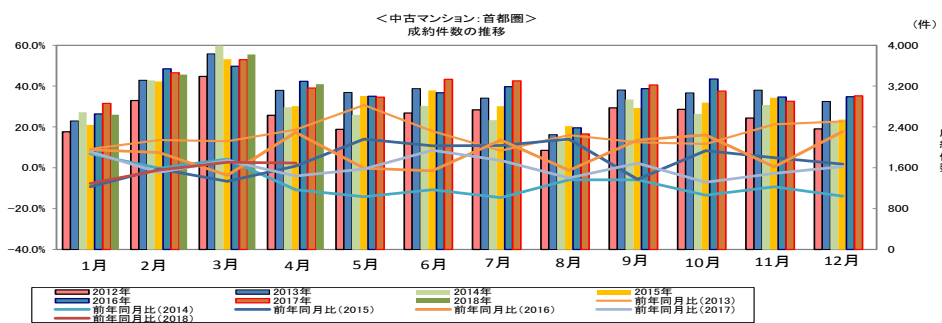
- ・2017年度の新設住宅着工戸数は、3年ぶりの減少。(前年度比2.8%減)。季節調整済年率換算値の月別(対前年同月比)では、1%減少。



- ・2017年の首都圏の新築マンション供給戸数は4年ぶりの増加。4月は2,342戸、前年同月比14.6%減。契約率は63.0%に減少。

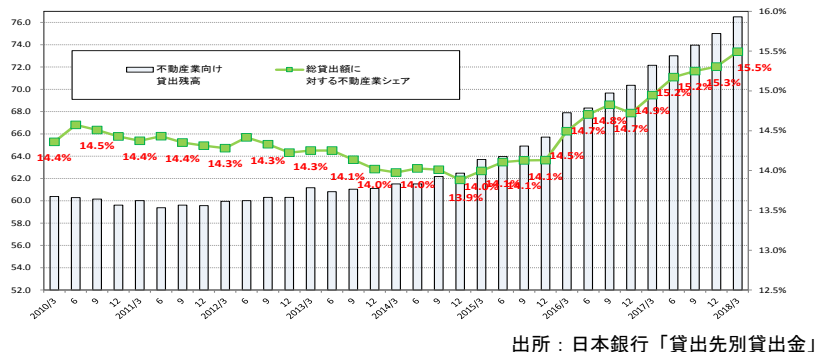


- ・首都圏の中古マンションの成約数は対前年度比で減少傾向が続いていたが、足下では、対前年度比で回復の傾向が強い。



不動産事業者向け融資の動向

- ・事業者向け融資は15%程度で推移。増加傾向にある。



不動産事業者の倒産

- ・昨年度に比べ、倒産件数は増加、負債総額は減少。
【2016年度】 → 【2017年度】
 倒産件数： 266件 (▲1.8%) → 274件 (3%)
 負債総額： 1,571億円 (7.4%) → 1,228億円 (▲21.8%)

出所：帝国データバンク「全国企業倒産集計」 () 内は前年度比

不動産業の産業規模・市場規模

- 【産業規模】 (2016年度)
 売上高 約 43.0兆円 (全産業[約1455.8兆円]の3.0%)
 法人数 約 32.1万社 (全産業[約277.6万社]の11.6%)
 従業者数 約147.7万人※ (全産業[約4639.4万人]の3.2%)
 ※役員数を含む。

出所：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

- 【市場規模】 (2016暦年)
 資産規模 約2,500兆円 (全体[約10000兆円]の25%)
 国内総生産 約 61.2兆円 (全体[約534.3兆円]の11.5%)

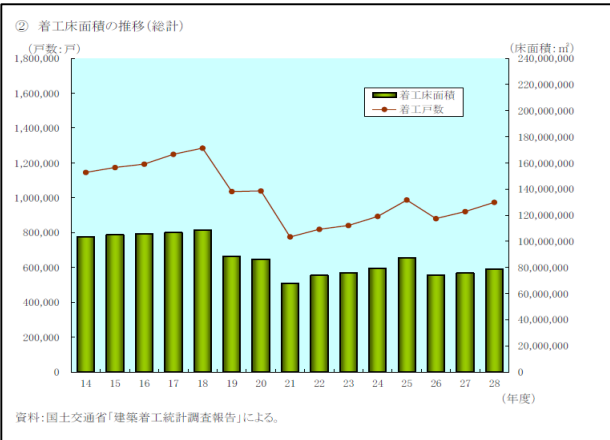
出所：内閣府「国民経済計算」

注) 不動産業：住宅賃貸業、不動産仲介業、不動産賃貸業

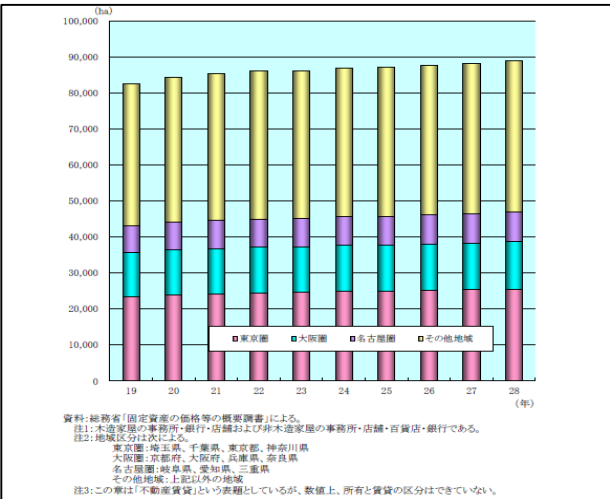
【①開発・分譲】不動産開発の多様化

○ 以前は、オフィス住宅の供給が中心であったが、社会経済の進展にともない開発が増加し、用途が多様化。

住宅着工床面積推移



オフィスビル賃貸の床面積推移



(分譲マンション)



(分譲住宅)



(物流施設)



(オフィス)



(シェアオフィス)

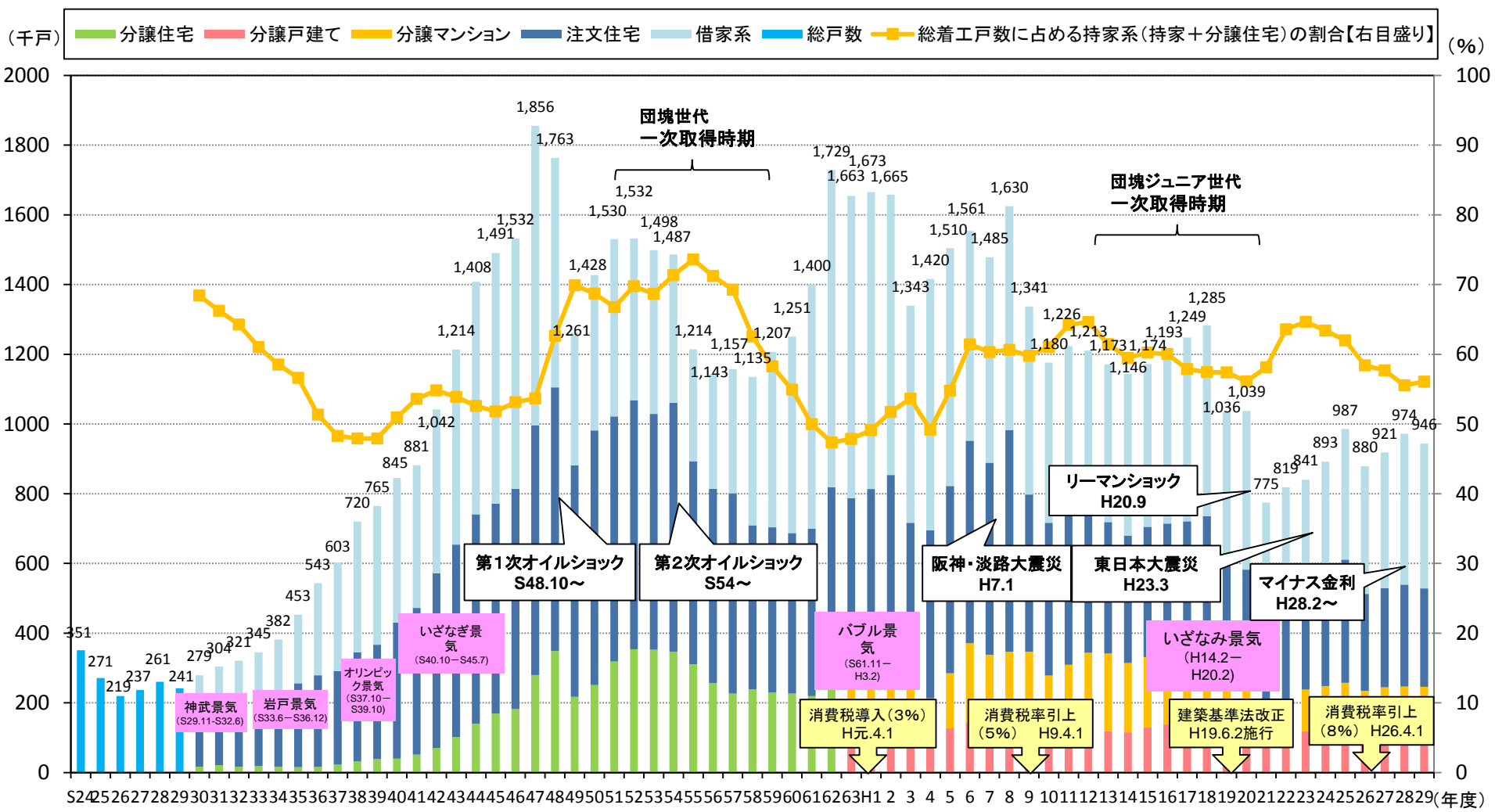


(ホテル)

出典:国土交通省「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」での各社等ご説明資料及びHPから引用。著作権は各社等にあるため、転載等の二次使用禁止。

【①開発・分譲】新設住宅着工戸数の推移

○昭和42年度に100万戸を越えた以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移。
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続。
 ○平成29年度は、持家、貸家、分譲住宅ともに減少し、3年ぶりの減少(▲2.8%)となった。

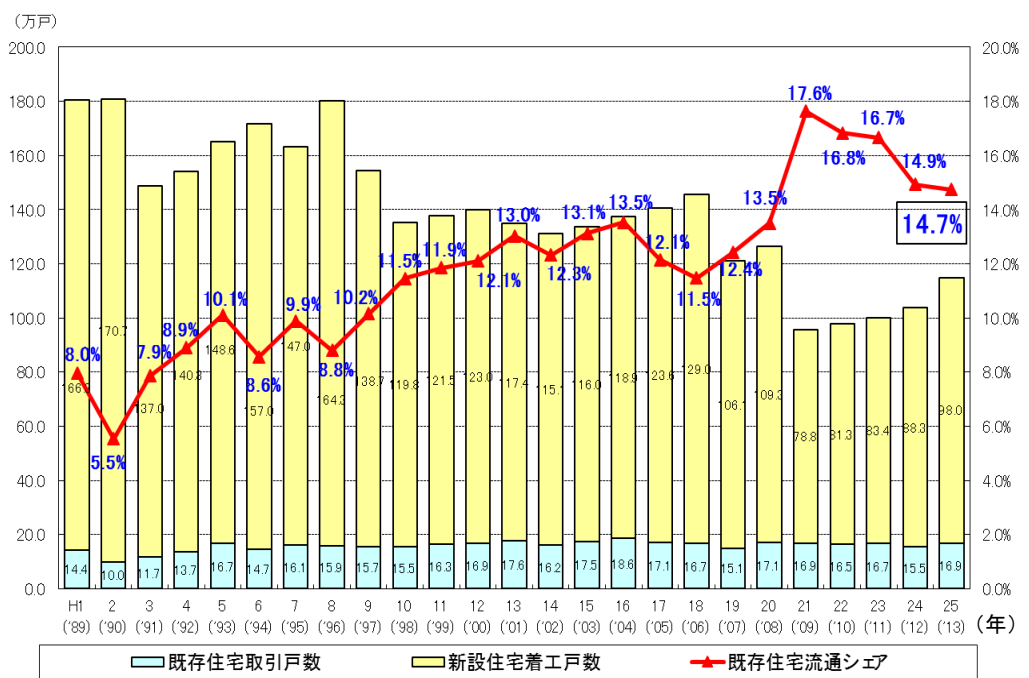


※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。 ※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。 (資料)住宅着工統計(国土交通省)

【②流通】既存住宅流通量の推移と国際比較

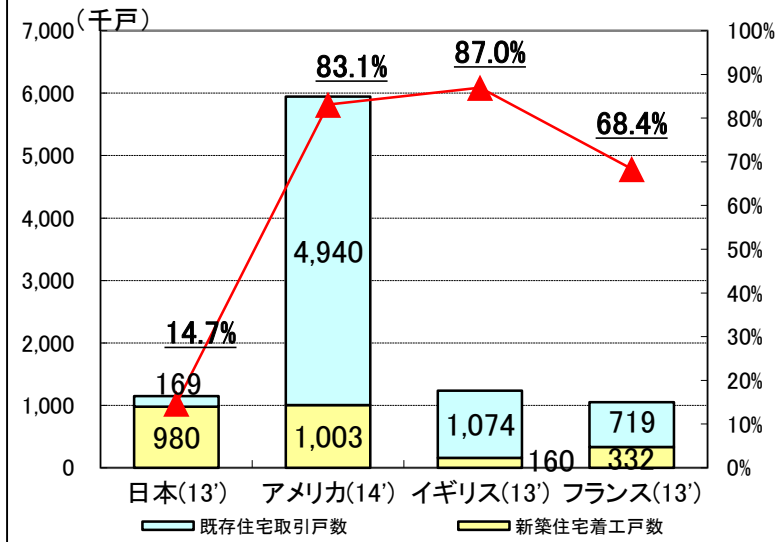
○ 全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、**増加傾向**。
 ○ しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準。

【既存住宅流通シェアの推移】



出典:住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
 (注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

【既存住宅流通シェアの国際比較】

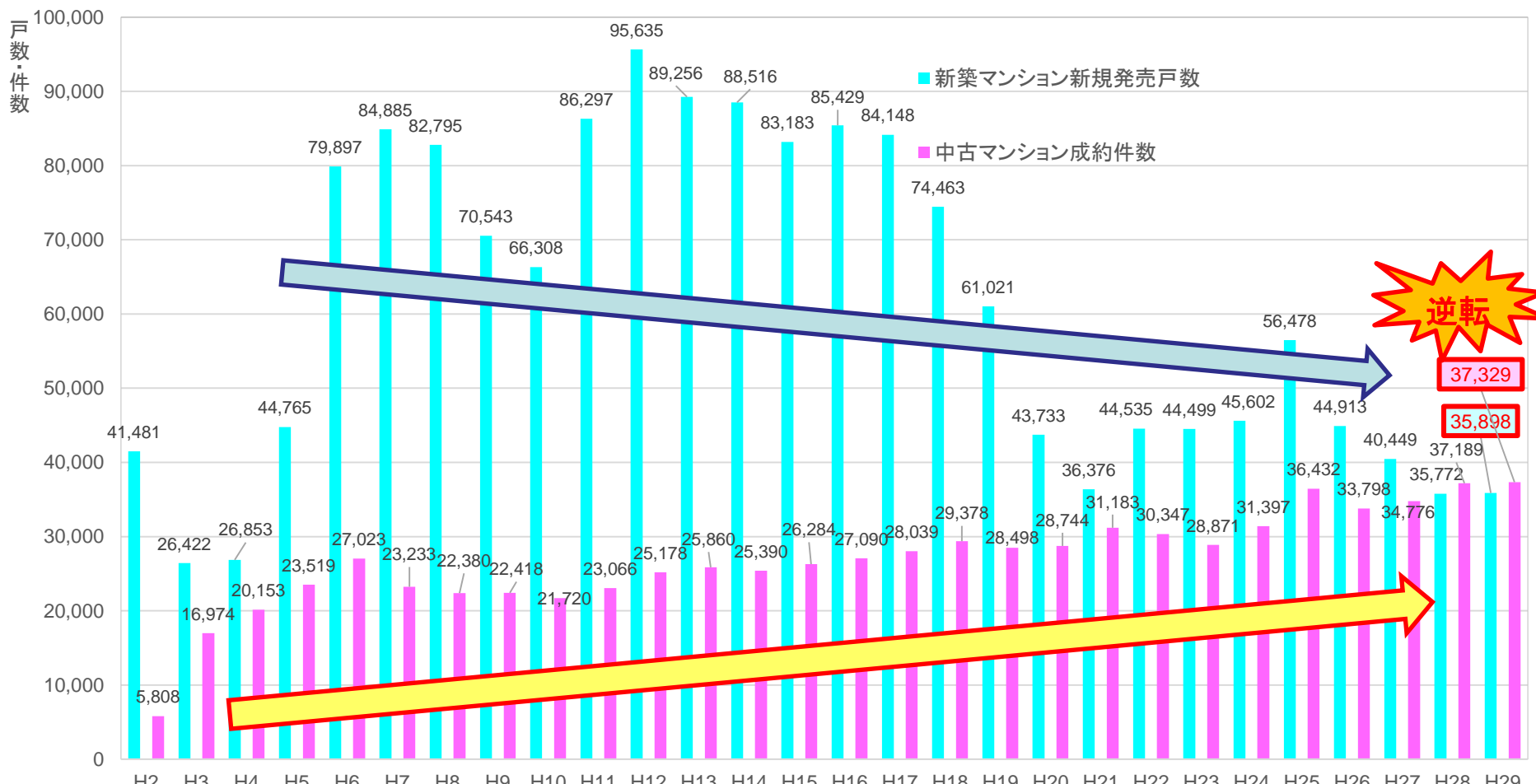


(資料)日本:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年)http://www.census.gov/ http://www.realtor.org/イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年)(http://www.communities.gov.uk/) 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2013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)イギリス:住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関のHMRC(英国歳入関税庁)は、全体のうちの12%が調査対象からまると推計している。

【②流通】首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

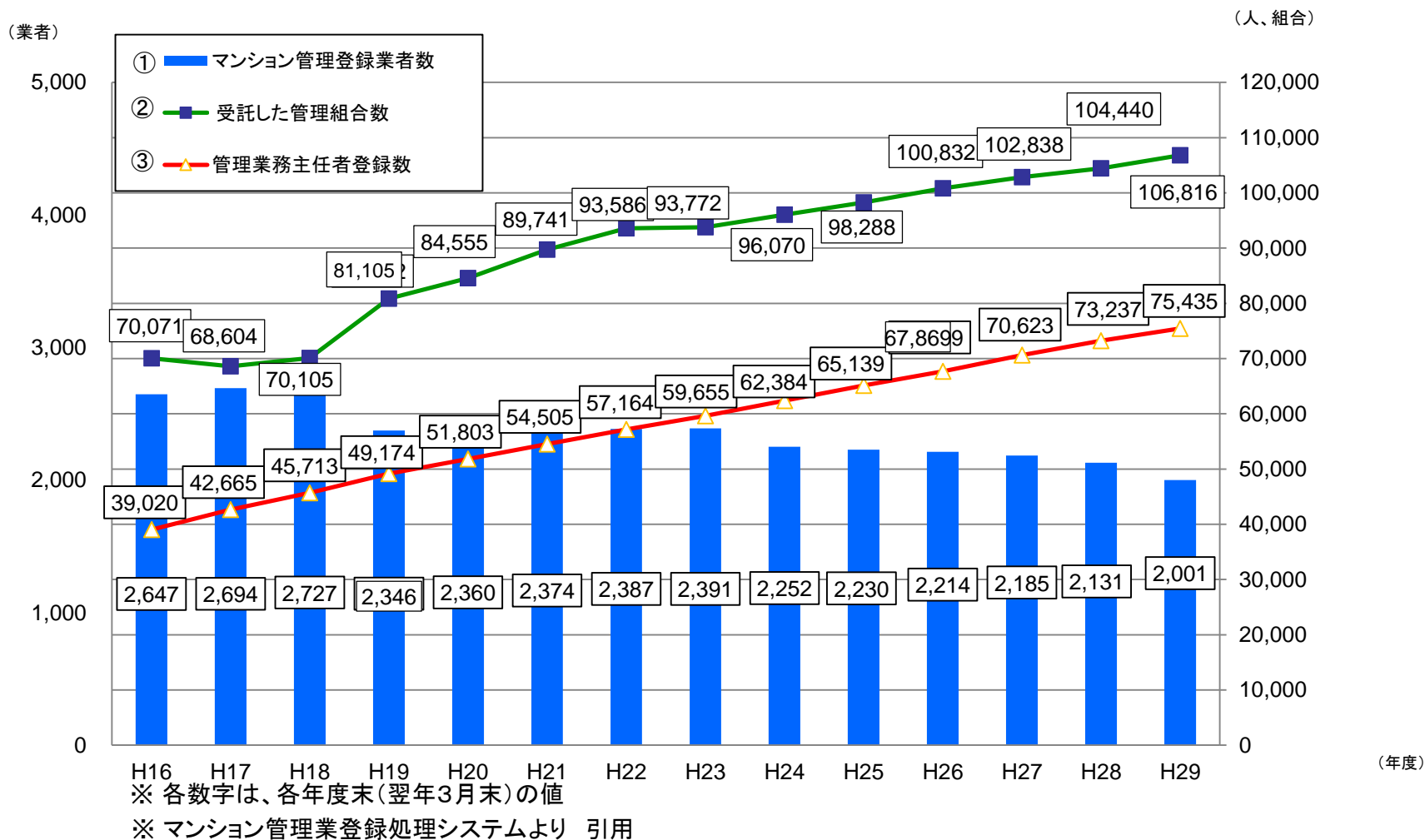
- 平成28年、東日本レインズによる集計開始（平成2年）以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 平成29年の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.6万戸、中古マンションの成約件数は約3.7万件。
2年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。



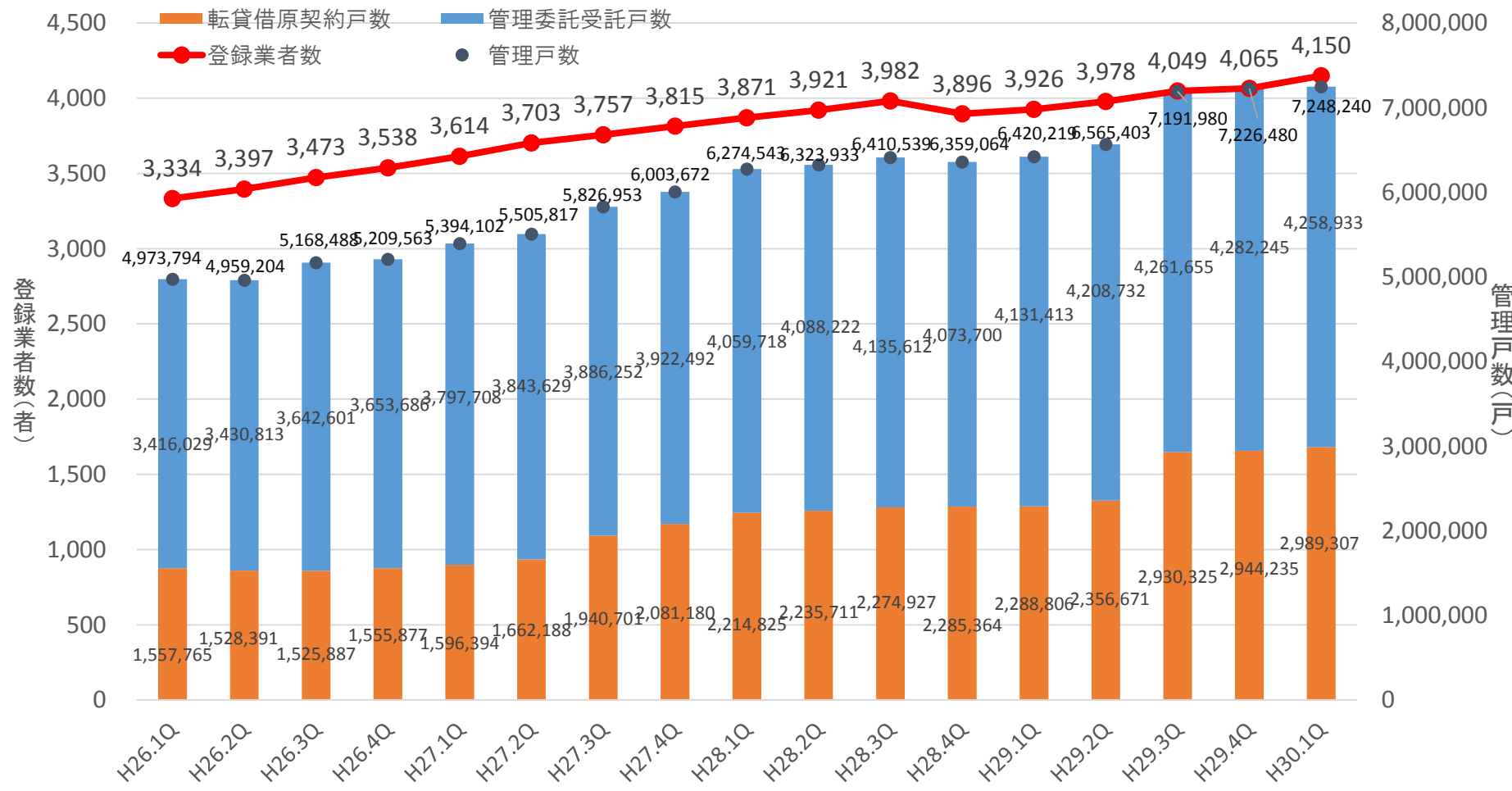
※ H2年の中古マンション成約件数は5月～12月分のデータ 【出典】 新築マンション発売戸数：(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数：月例マーケットウォッチ(公益財団法人 東日本不動産流通機構)

【③管理】マンション管理業者の登録数等の推移

- 平成29年の受託した管理組合数は約10.4万組合、管理業務主任者登録数は約7.5万人と年々増加。
- マンション管理登録業者数は約2千業者で減少傾向。



- 登録業者数、管理戸数ともに年々増加傾向。
- 登録業者の管理戸数は約725万戸(民営借家1,458万戸の約5割)



【注1】本分析における登録業者の管理戸数は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計。
 【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。
 【注3】「1Q」: 第1四半期、「2Q」: 第2四半期、「3Q」: 第3四半期、「4Q」: 第4四半期

【③管理】住宅宿泊管理業者の申請・登録件数

○ 平成30年3月15日から、住宅宿泊管理業の届出受付が開始され、同年9月14日時点で登録業者は1,167者。

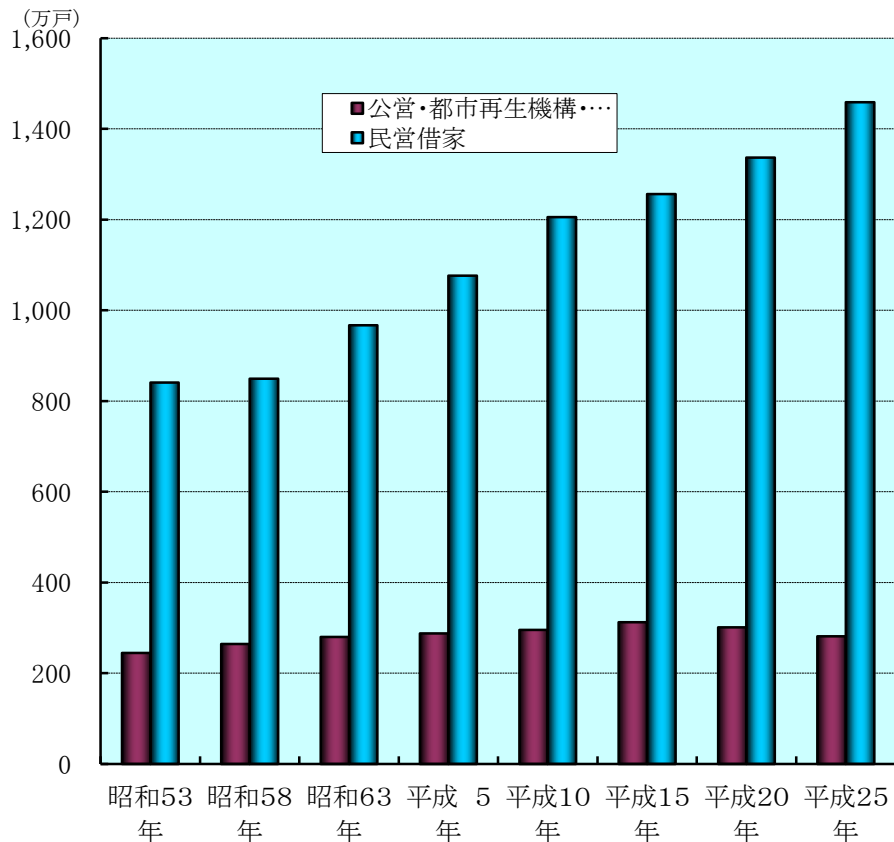
	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	合計
申請件数	135	14	610	14	55	256	30	15	106	57	1292
登録件数	126	13	546	13	54	229	26	14	91	55	1167



【④賃貸】貸家住宅戸数の増加

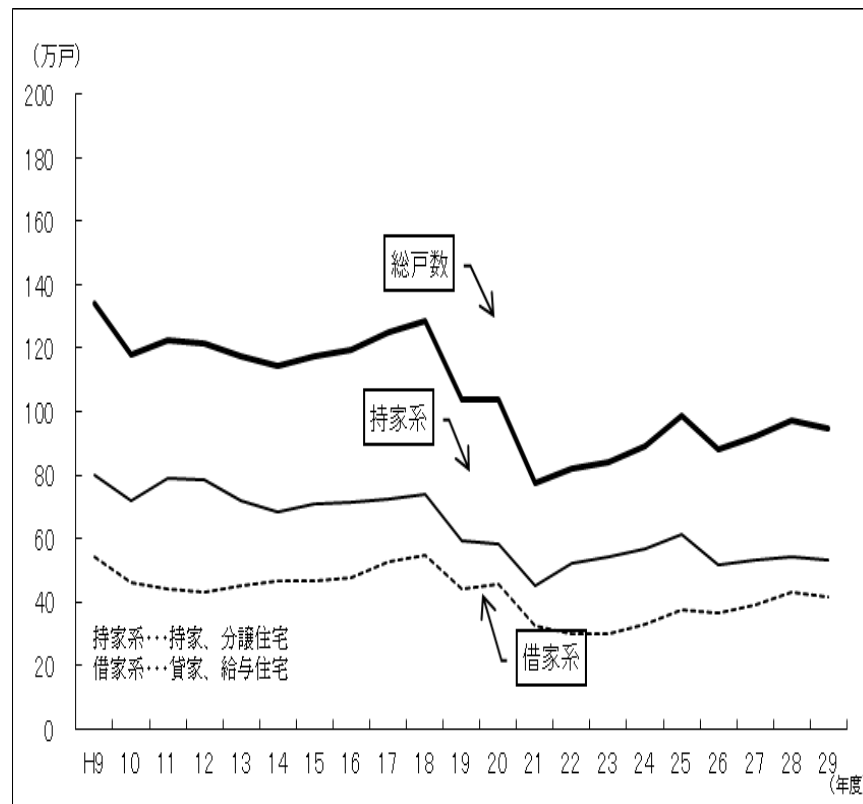
- 住宅貸家ストック数については、年々上昇傾向。
- 新設住宅着工戸数に占める貸家の割合についても、上昇傾向にある。

【貸家ストック数の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」による。

【新設住宅着工戸数の推移】 (総戸数、持家系・借家系)

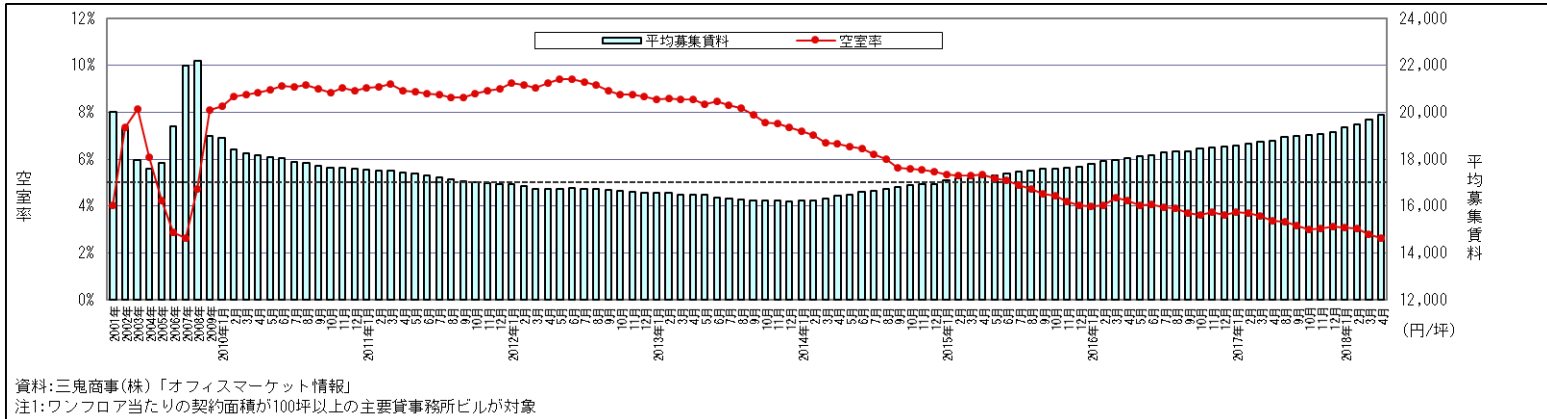


(資料)住宅着工統計(国土交通省)

【④賃貸】オフィス市場の動向

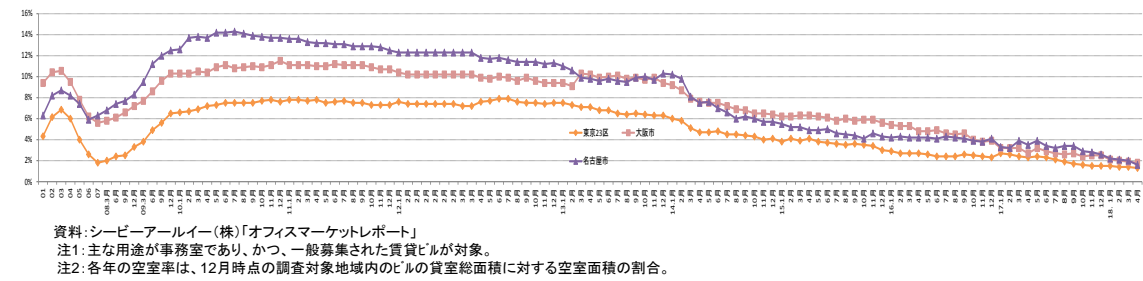
都心5区の賃貸オフィスビルの賃料及び空室率

賃料は上昇傾向、空室率は改善傾向



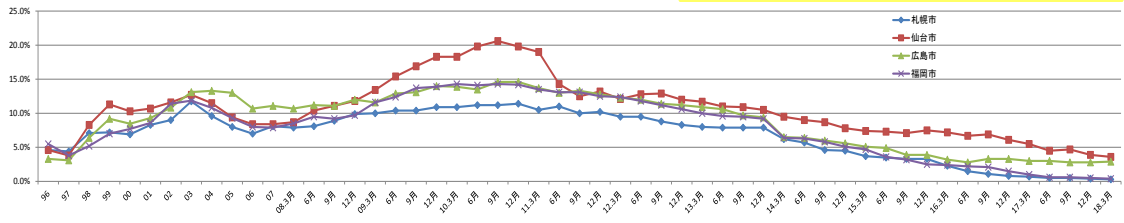
三大都市の賃貸オフィスビルの空室率

空室率は改善傾向



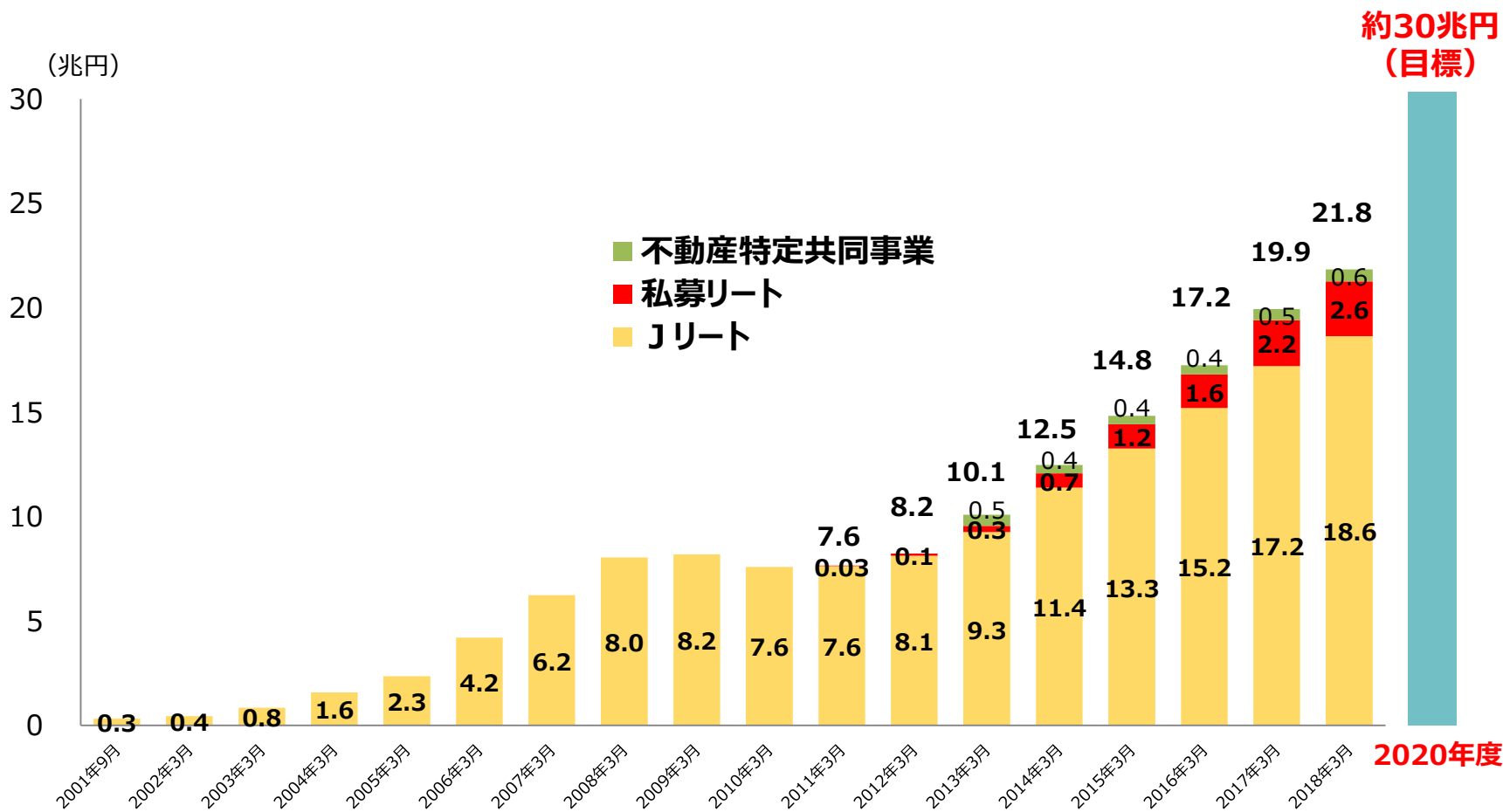
地方ブロック中心都市の賃貸オフィスビルの空室率

空室率は改善傾向



【⑤証券化等】リート等の資産総額の推移

□ 2012年以降、**リート等は拡大**しており、2018年には約22兆円となっている。2020年ごろに資産総額約30兆円を目指す。



＜Jリート＞ 投資信託協会公表データ
 ※2001年9月、2002年3月はARES推計値
 ※鑑定評価額に基づく

＜私募リート＞ 不動産証券化協会「私募リート・クォーター（2018年3月末）」
 ※2011年、2012年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値
 ※取得価格に基づく

＜不動産特定共同事業＞ 国土交通省「不動産証券化実態調査」に基づく
 ※2010年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし

【⑤証券化等】不動産市場に関する情報の整備・提供

不動産取引価格情報

- 登記データをもとにした**取引当事者へのアンケート調査**により**不動産取引価格情報を収集**し、個人情報**を秘匿処理**した上で、平成18年4月より四半期毎に、**国土交通省ホームページ**で公表。
- 不動産取引価格情報は、**不動産取引を考えている一般の方々、金融機関、不動産業者等**、幅広く活用されており、**不動産市場の透明性向上・活性化**に貢献。

【調査対象地域】

- 全国

【情報提供項目】

- 所在地（町・大字レベル）
- 取引価格（有効数字2桁）
- 土地の面積・形状
- 建物の用途・構造
- 延床面積 等
- 建築年
- 前面道路
- 最寄駅
- 今後の利用目的

【対象物件の種類】

- 更地（宅地）
- 建付地
- 中古マンション等

不動産取引価格情報 土地																
詳細表示	所在地	最寄駅	土地				今後の利用目的	前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期		
			名称	距離	取引総額	坪単価		面積	m ² 単価	形状					幅員	種類
1	千代田区 一番町	住宅地 半蔵門	1分	17,000万円	600万円	95m ²	180万円	不整形	その他	9.2m	区道	北東	2種住居	60%	400%	H28/10-12月
2	千代田区 錦糸町	商業地 神田(東京)	2分	18,000万円	660万円	90m ²	200万円	長方形	住宅	11.0m	区道	北東	商業	80%	600%	H29/01-03月
3	千代田区 神田和泉町	商業地 秋葉原	2分	8,000万円	650万円	40m ²	200万円	長方形	店舗	3.5m	私道	西	商業	80%	500%	H28/10-12月

不動産取引価格情報 中古マンション等														
詳細表示	所在地	最寄駅	取引総額	専有部分			今後の利用目的	建物		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
				間取り	面積	用途		建築年	構造					
1	久留米市 梅満町	花畑	9分	450万円	3LDK	65m ²	住宅	住宅	昭和62年	R C	2種住居	60%	200%	H28/10-12月
2	久留米市 梅満町	花畑	7分	1,500万円	3LDK	80m ²	住宅	住宅	平成9年	S R C	商業	80%	400%	H28/07-09月
3	久留米市 京町	久留米	2分	3,000万円	4LDK	90m ²	住宅	住宅	平成23年	R C	近隣商業	80%	200%	H28/07-09月

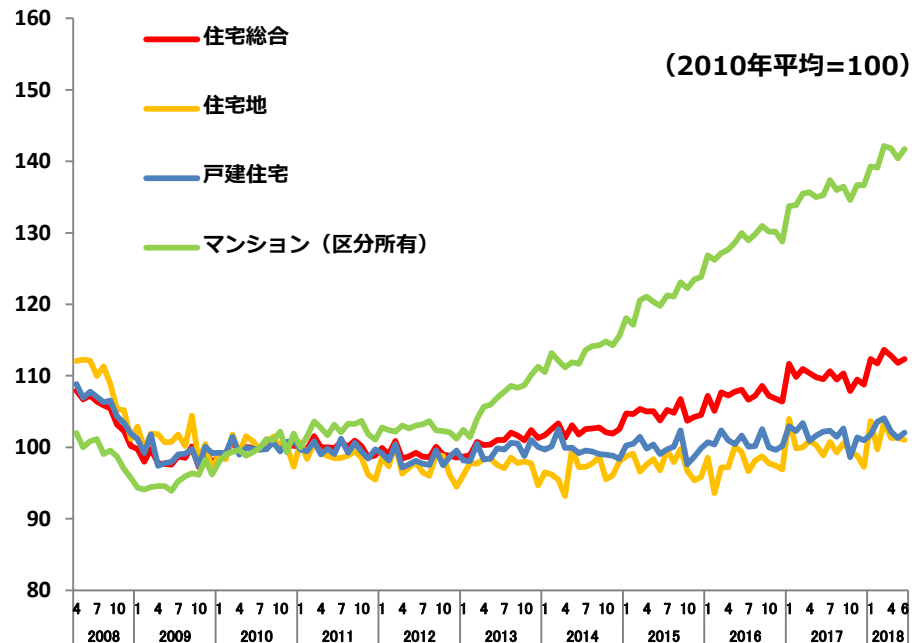
【提供件数】約345万件（平成30年7月時点累計）

【不動産取引価格情報へのアクセス数】約8,700万件（平成29年度）

不動産取引価格指数

- リーマンショックの発生を受け、IMF等はG20諸国に対し、将来の金融危機の発生に備えて、市場動向を把握するため、国際指針に基づき、**経済・金融に関する統計整備を要請**。IMFでは2012年に、経済・金融データの公表を強化したあらたな**特別データ公表基準（SDDSプラス）**を策定。
- 国土省は、平成25年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用、平成27年3月に本格運用を開始。平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。
- 日銀の金融システムレポート、民間シンクタンクのレポートなど**不動産市場の動向を把握する統計として幅広く利用**されている。

不動産取引価格指数（住宅）



【⑤証券化等】ESG不動産投資の基盤整備

- 不動産ストックは、国民生活や経済成長を支える不可欠の基盤であり、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のためには、その質的・量的な向上が喫緊の課題。
 - ESG※投資原則が、欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっている。
 - このため、健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けて検討。
- ※ 「責任投資原則(PRI:Principles for Responsible Investment)」の中で、資産運用に組み込むよう推奨された環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の概念。

ESG投資の普及促進に向けた検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会

- 健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けた意見交換・検討
- 健康性、快適性等に関する不動産の新たな認証制度のあり方の検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会 認証基準ワーキングチーム

- ・ 新たな認証制度のあり方に盛り込むべき評価要素の検討

健康性、快適性等の要素を「見える化」

認証制度

不動産市場への反映

- ESGに配慮した不動産に対する国内外からの投資喚起及び不動産供給の促進
 - ・ 健康性、快適性等の要素を「見える化」するような、新たな認証制度のあり方の呈示
 - ・ 健康性、快適性等の要素を、鑑定評価に反映させる仕組みの構築

不動産鑑定評価基準等

【基本的な考え方】

ESG投資の動きは今後加速していくと考えられることから、市場動向を十分観察し、不動産における健康性、快適性等の性能について鑑定評価に反映する方法を検討。

不動産鑑定評価

不動産鑑定士により、健康性・快適性等を考慮した鑑定評価

1. 不動産市場及び不動産業各分野(※)の現状

※ ① 開発・分譲 ② 流通 ③ 管理 ④ 賃貸 ⑤ 証券化等

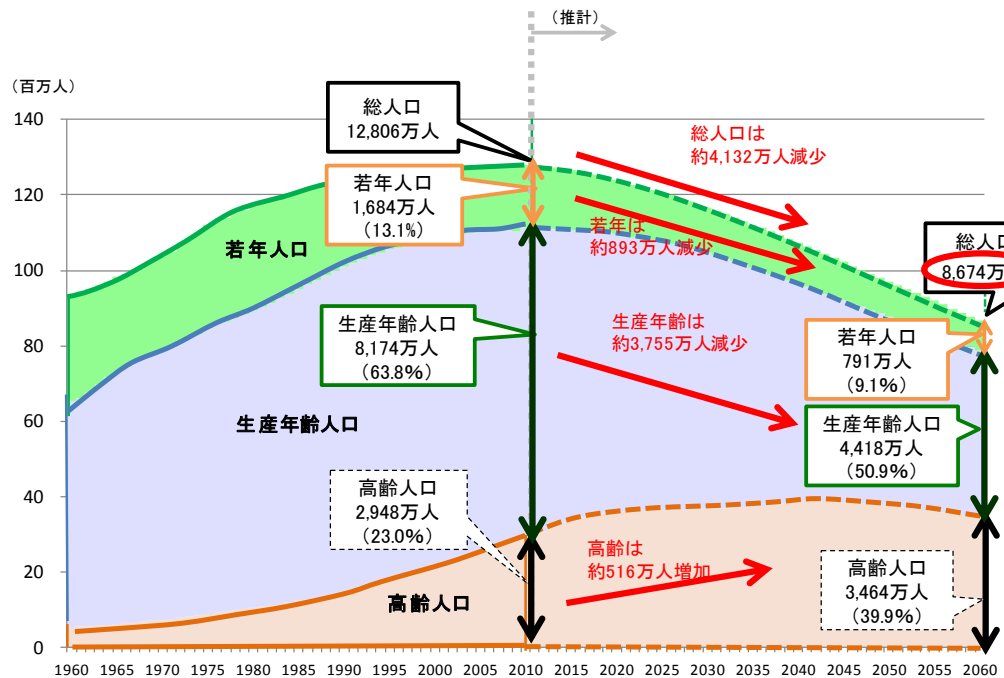
2. 不動産を取り巻く社会情勢の変化

3. 新・不動産業ビジョン(仮称)骨子イメージ(検討の視点)

○少子・高齢化、人口減少社会の進展

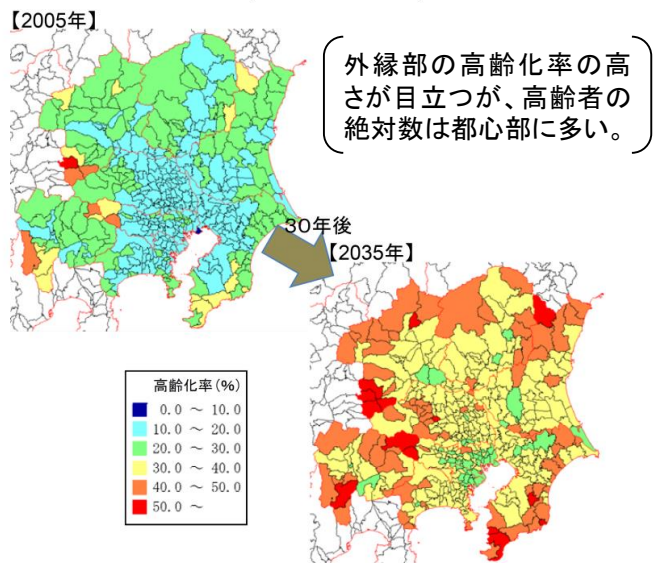
少子・高齢化が一層進展する本格的な人口減少社会。これに伴い、既存ストックの有効活用、都市の「コンパクト・プラス・ネットワーク」及びユニバーサルデザイン社会の実現を目指していくことが必要。

我が国の人口構造の変化



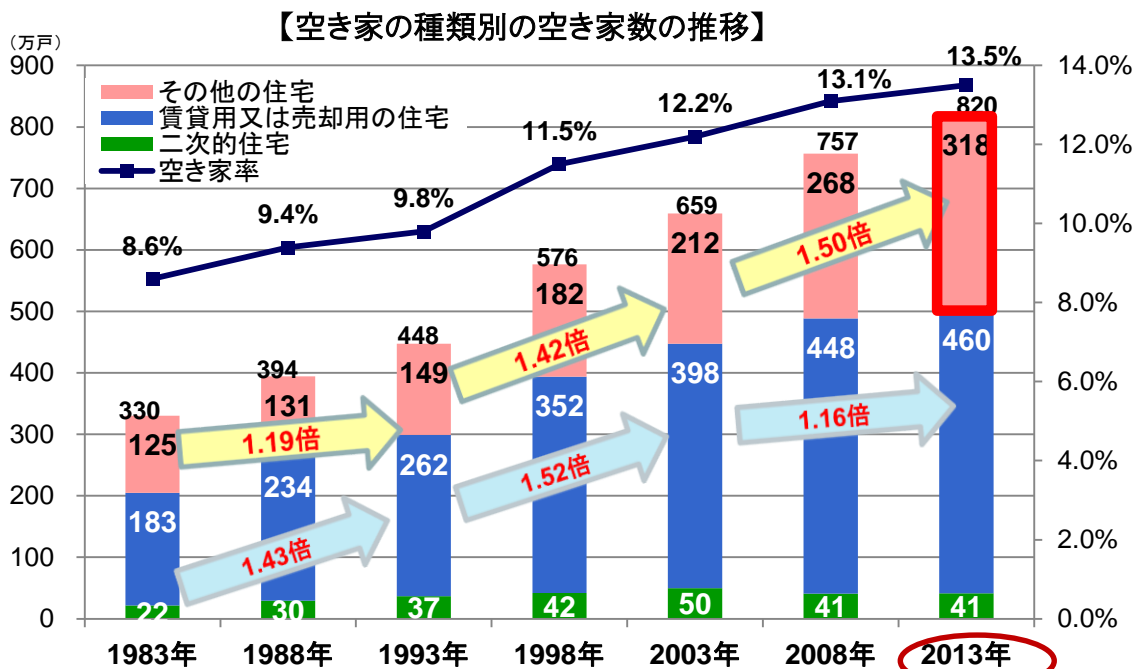
都市部における高齢化

<首都圏の高齢化率の変化(2005年→2035年)>



(注) 1 「若年人口」は0～14歳の者の人口、「生産年齢人口」は15～64歳の者の人口、「高齢人口」は65歳以上の者の人口
 2 ()内は若年人口、生産年齢人口、高齢人口がそれぞれ総人口のうち占める割合
 資料) 総務省「国勢調査(年齢不詳をあん分して含めた人口)」、同「人口推計」、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)」における出生中位(死亡中位)推計より国土交通省作成

- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。



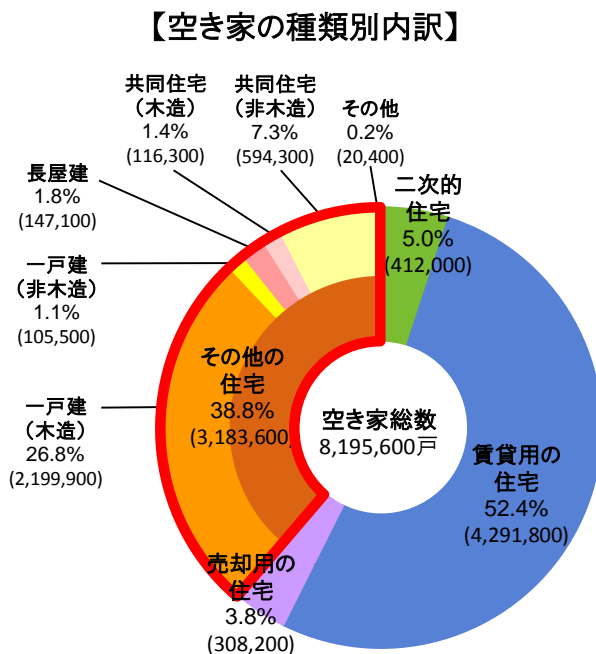
【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



【出典】: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

○「働き方改革」の推進

- 我が国は、「少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少」「育児や介護との両立など、働く方のニーズの多様化」などの状況に直面。こうした中、**投資やイノベーションによる生産性向上とともに、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境を作る**ことが重要な課題。
- 「働き方改革」では、この課題の解決のため、**働く方の置かれた個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる社会を実現し、働く方一人ひとりがより良い将来の展望を持てるようにすること**を目指している。



「働き方改革実現会議」
(写真は首相官邸HPより引用)

事業主の皆さまへ

「働き方」が変わります!!

2019年4月1日から
働き方改革関連法が順次施行されます

1 施行：2019年4月1日～ ※中小企業は、2020年4月1日～

時間外労働の上限規制が導入されます!

時間外労働の上限について、**月45時間、年360時間**を原則とし、
臨時的な特別な事情がある場合でも年720時間、月100時間未満(※日労働含む)、
概数月平均80時間(※日労働含む)を限度に設定する必要があります。

2 施行：2019年4月1日～

年次有給休暇の確実な取得が必要です!

使用者は、10日以上年次有給休暇が付与される全ての労働者に対し、
毎年5日、時季を指定して有給休暇を与える必要があります。

3 施行：2020年4月1日～ ※中小企業は、2021年4月1日～

正規雇用労働者と非正規雇用労働者間の 不合理な待遇差が禁止されます!

同一企業内において、
正規雇用労働者と非正規雇用労働者(パートタイム労働者、有期雇用労働者、派遣労働者)の間で、
基本給や賞与などの個々の待遇ごとに不合理な待遇差が禁止されます。

「働き方」に関する詳細・お悩みは【相談窓口】へ
改正法の詳細は厚生労働省HP『「働き方改革」の実現に向けて』をご覧ください。
<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000148322.html>



「『働き方』が変わります」
(厚生労働省、中小企業庁リーフレットから引用)

働き方改革の全体像

働き方改革の基本的な考え方

「働き方改革」は、働く方々が、**個々の事情に応じた多様で柔軟な働き方を、自分で「選択」できるようにするための改革**です。

日本が直面する「少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少」「働く方々のニーズの多様化」などの課題に対応するためには、投資やイノベーションによる生産性向上とともに、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境をつくる必要があります。

働く方の置かれた個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる社会を実現することで、成長と分配の好循環を構築し、働く方一人ひとりがより良い将来の展望を持てるようにすることを目指します。

中小企業・小規模事業者の働き方改革

「働き方改革」は、我が国雇用の7割を担う中小企業・小規模事業者において、着実に実施することが必要です。
魅力ある職場とすることで、人手不足解消にもつながります。

職場環境の改善などの「魅力ある職場づくり」が人手不足解消につながることから、人手不足感が強い中小企業・小規模事業者においては、生産性向上に加え、「働き方改革」による魅力ある職場づくりが重要です。

取組に当たっては、「意識の共有がしやすい」など、中小企業・小規模事業者だからこその強みもあります。

「魅力ある職場づくり」→「人材の確保」→「業績の向上」→「利益増」の好循環をつくるため、「働き方改革」により魅力ある職場をつくりましょう。

「働き方改革 ～一億総活躍社会の実現に向けて～」
(厚生労働省リーフレットから引用)

○新技術の活用(「Society5.0」)

IoT(Internet of Things)、ビッグデータ、AI、ロボット等の技術革新が進行。新技術の活用・浸透が、都市構造や経済構造に大きなインパクト(「Society5.0」への移行)。

Society5.0・・・狩猟社会(Society 1.0)、農耕社会(Society 2.0)、工業社会(Society 3.0)、情報社会(Society 4.0)に続く、新たな社会を指すもので、第5期科学技術基本計画において我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱



[内閣府作成]

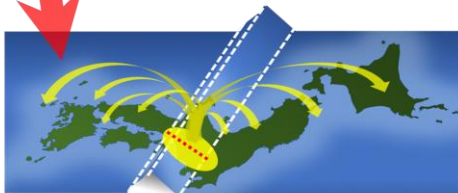
出典:内閣府資料

○インフラ整備の進展

- 全国を≪1km²毎の地点≫で見ると、**人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上**を占める。
- リニア中央新幹線(時速500kmを超える人類初の超電導リニア)によって我が国の高速交通ネットワークは飛躍的な進化を遂げる。
- 東京～大阪間は1時間(山手線1周に相当)で結ばれ、超高速大量輸送時代を迎える。



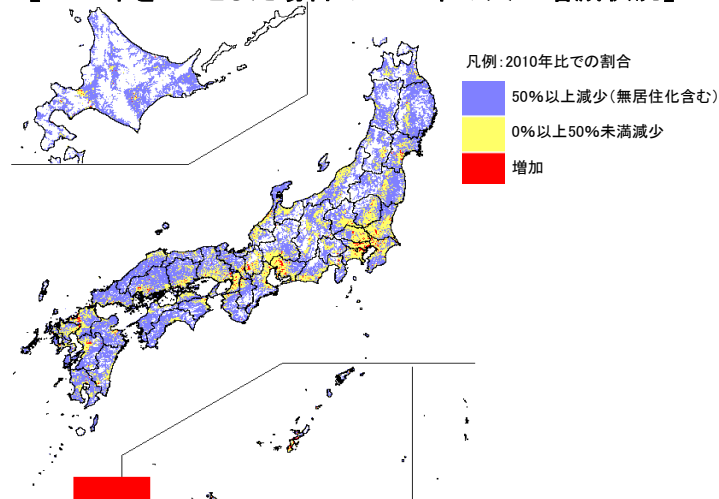
- ・ 2027年(おおよそ10年後) 品川～名古屋間開業
- ・ その約10年後 名古屋～大阪間開業
- ・ 全線開業を最大8年前倒しするための財政投融资の活用について、先の国会にて関係法令を改正(平成28年11月)



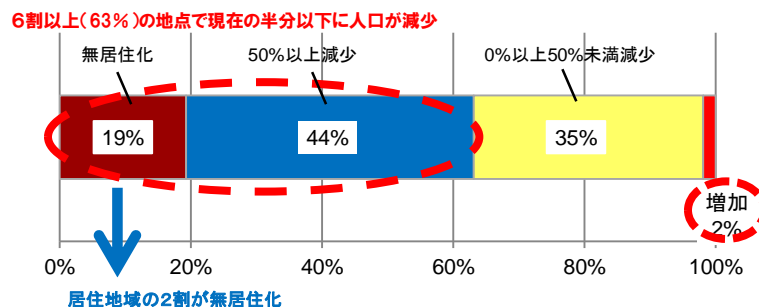
東京～大阪間が約1時間... 山手線1周に相当

- ①三大都市圏が一体化:三大都市圏の移動が都市内移動へ
- ②日本列島の東西時間距離が大幅に短縮

【2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況】



人口増減割合別の地点数



23

不動産を取り巻く社会情勢の変化(地球環境問題の制約)

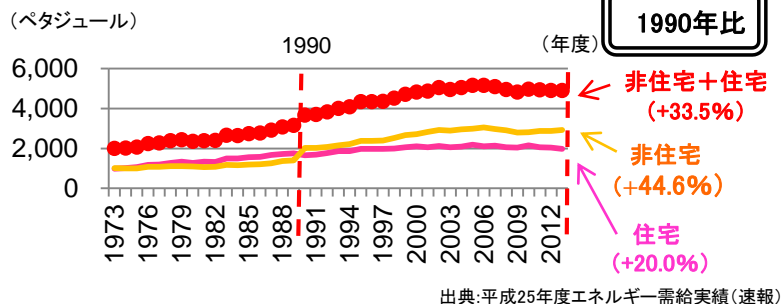
○地球環境問題の制約

住宅・建築物の省エネ性能の向上など、地球環境問題への対応が求められる。

【背景】

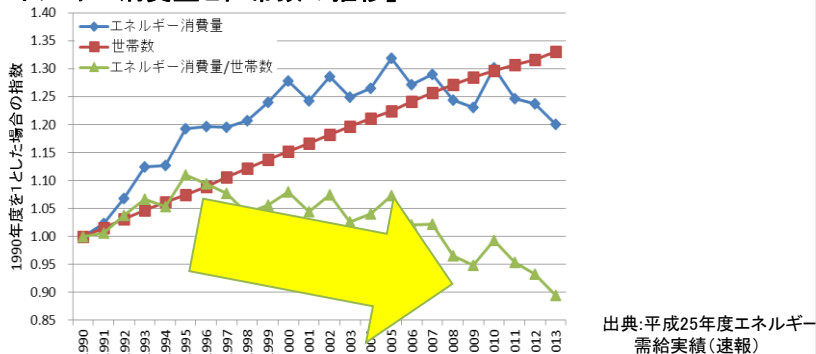
○ 建築物部門(非住宅+住宅)のエネルギー消費量は著しく増加。

【最終エネルギー消費の推移】



○住宅の世帯当たりエネルギー消費量は、機器の効率化等により減少傾向。

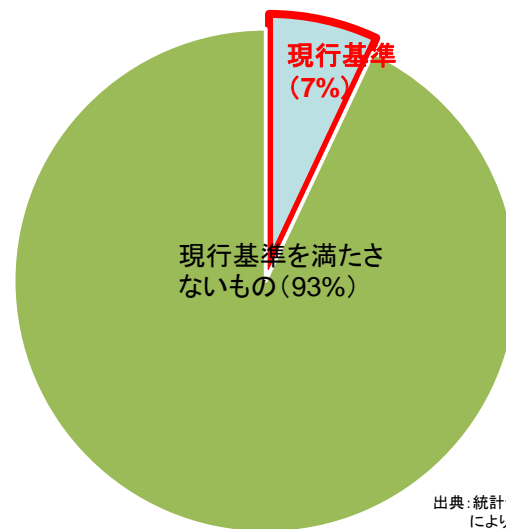
【エネルギー消費量と世帯数の推移】



(※)日本は2013年比で、2030年までに温室効果ガスを26%削減することが目標。

【現状】

○ ストックで見ると、エネルギー消費量等に関する現行の省エネ基準を満たす住宅は全体の約7%。

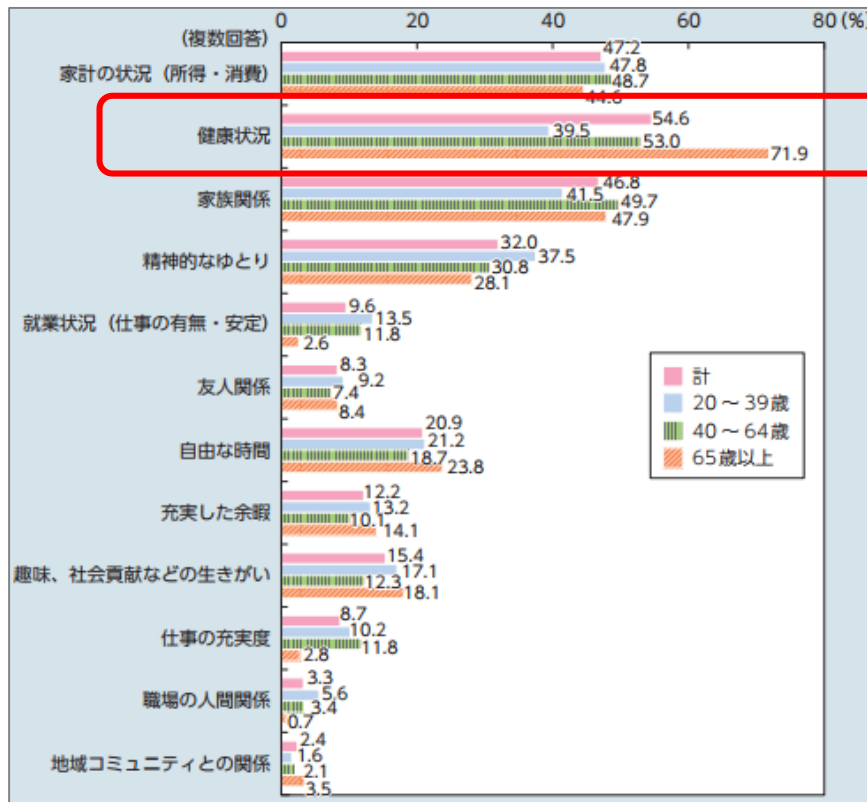


不動産を取り巻く社会情勢の変化(健康志向の高まり)

○健康志向の高まり

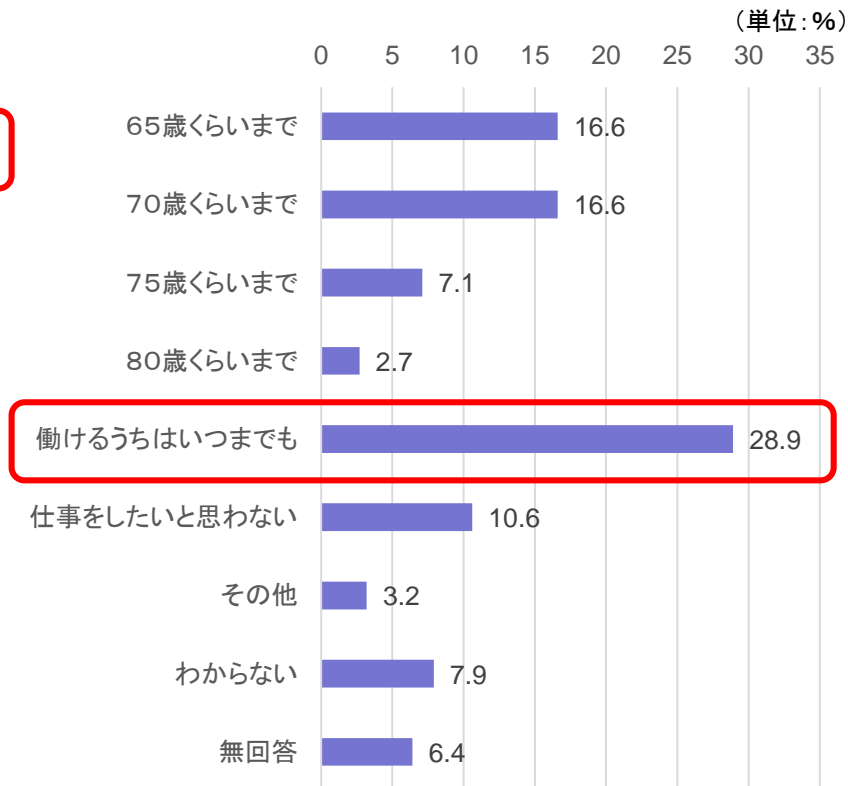
高齢化が進行する中、誰もが健康に暮らしていくことへの関心度合いが向上。併せて、介護費・医療費削減の政策的対応の必要性が高まる。

幸福感を判断するのに重視した事項(世代別)



出典:厚生労働省「健康意識に関する調査」(2014年)から引用

60歳以上の高齢者の就労希望状況



出典:内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査」(2014年)から作成

不動産を取り巻く社会情勢の変化(自然災害の脅威)

○自然災害の脅威

南海トラフ地震・首都直下地震等の巨大地震への備え、気候変動による水災害等のさらなる頻発化・激甚化への対応を推進。

首都直下地震

- ・南関東では、1885年以降、M7程度の地震が5回発生(※)
- ・平均発生頻度は23.8年と推定され、今後30年以内に地震が発生する確率は70%程度と予想される
- ・次の地震の規模はM6.7～M7.2程度と推定される。
 - ※1894年明治東京地震(M7.0)、1895年茨城県南部の地震(M7.2)、1921年茨城県南部の地震(M7.0)、1922年浦賀水道付近の地震(M6.8)、1987年千葉県東方沖(M6.7)

○将来の地震発生の可能性

地震の規模 : M6.7～7.2程度
 地震発生確率: 30年以内に、70%程度
 平均発生間隔: 23.8年

○被害想定(主なもの)

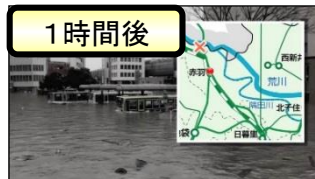
1. 地震の揺れによる被害
 - ・全壊家屋: 約17万5千棟
 - ・建物倒壊による死者: 最大 約1万1千人
 - ・揺れによる建物被害に伴う要救援者: 最大 約7万2千人
2. 市街地火災の多発と延焼
 - ・焼失: 最大 約41万2千棟
3. 死者数: 最大約2.3万人
4. インフラ・ライフライン等の被害
 - ・電力: 被災直後は都区部の約5割が停電
 - ・道路: 都区部の一般道の復旧には1か月以上を要する見込み
 - ・鉄道: 地下鉄は1週間、私鉄・在来線は1か月程度、運行停止する可能性 等
5. 経済的被害
 - ・建物等の直接被害: 約47兆円、生産・サービス低下: 約48兆円

資料: 地震発生確率は地震調査研究推進本部ウェブサイト(地震調査研究推進本部地震調査委員会が公表した評価)による。被害想定は、首都直下地震対策検討WG最終報告(平成25年12月)による。

水害シミュレーション(荒川決壊による赤羽駅付近等での被害)



堤防より低い位置に架かっているJR景品東北線付近の堤防から洪水が氾濫し、堤防が決壊。



赤羽駅付近は2m浸水。その後氾濫流は隅田川沿いに南下。



氾濫流は地下鉄町屋駅に到達



氾濫流が北区、板橋区、荒川区、足立区、台東区等に到達



氾濫流が隅田川と台地に挟まれた低地部南下、都心を走る地下鉄の多くが水没。千代田区、中央区のオフィス街が水没、首都機能の多くを喪失。

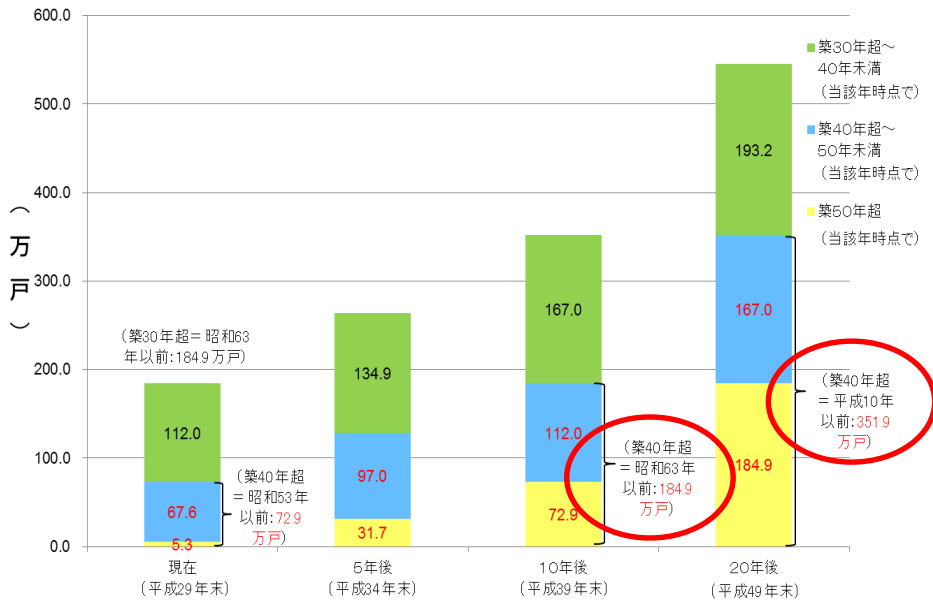
水が引くまでに2週間、長い場所は1か月かかり、復興の着手はその後となる(シミュレーション)。

資料: 国土交通省(関東地方整備局荒川下流河川事務所)、NHKIによる。

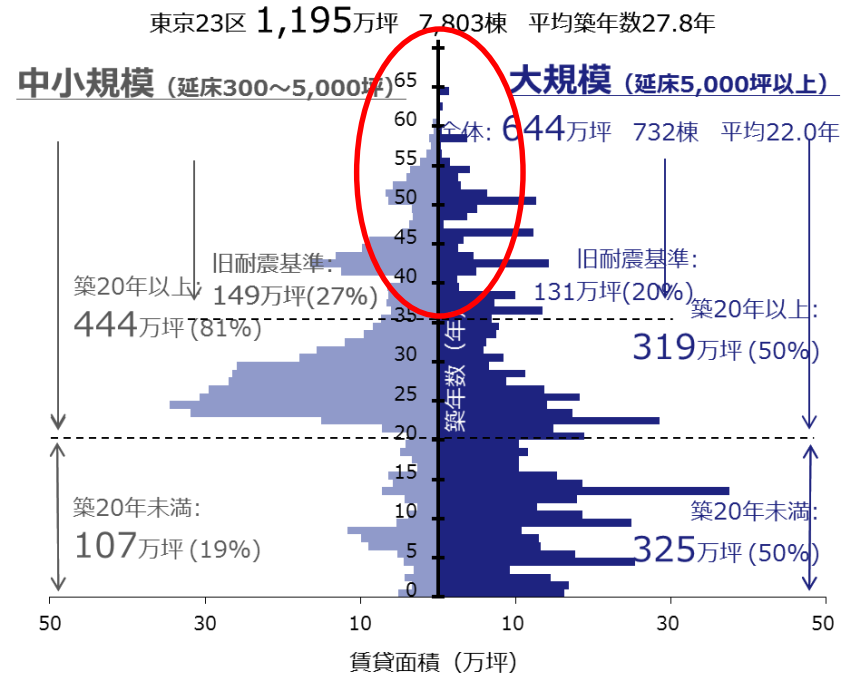
〇既存ストックの老朽化

築40年超のマンションは現在72.9万戸であり、10年後には約2.5倍の184.9万戸、20年後には約5倍の351.9万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み。東京23区ではバブル期に竣工した中小規模のビルのストックが存在し、今後そのリニューアルや建て替えに対するニーズが高まることが想定される。

築後30、40、50年超の分譲マンション数



築年ピラミッド

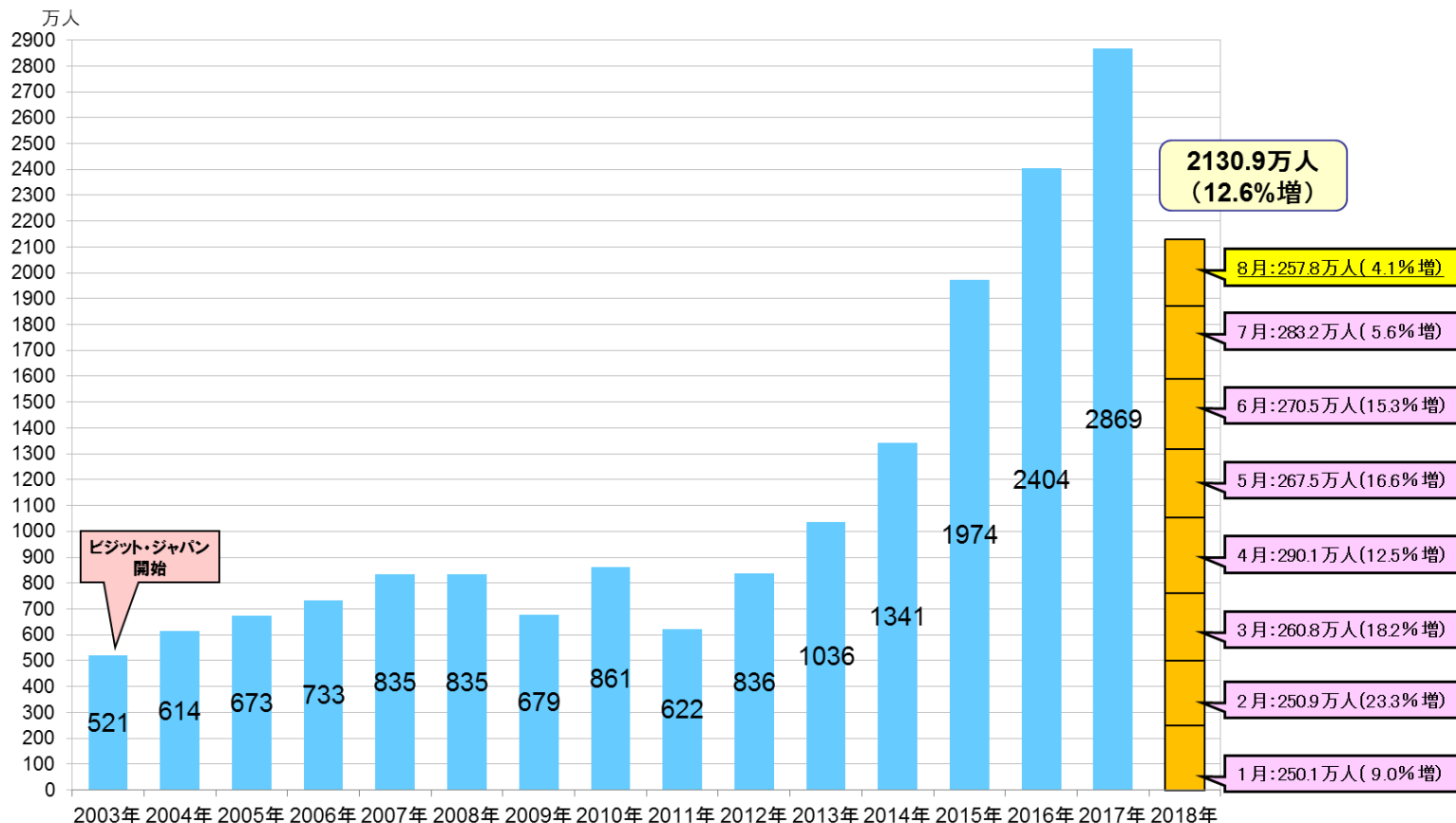


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成29年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したものの。

出典元:国土交通省「第5回不動産投資市場政策懇談会」資料

○訪日外国人旅行者数の増大

訪日外国人旅行者数は年々増加傾向にあり、平成29年には約2,869万人。平成30年8月時点で、約2,130万人となり、12.6%増。



注) 2017年以前の値は確定値、2018年1月～6月の値は暫定値、2018年7月～8月の値は推計値、%は対前年同月比

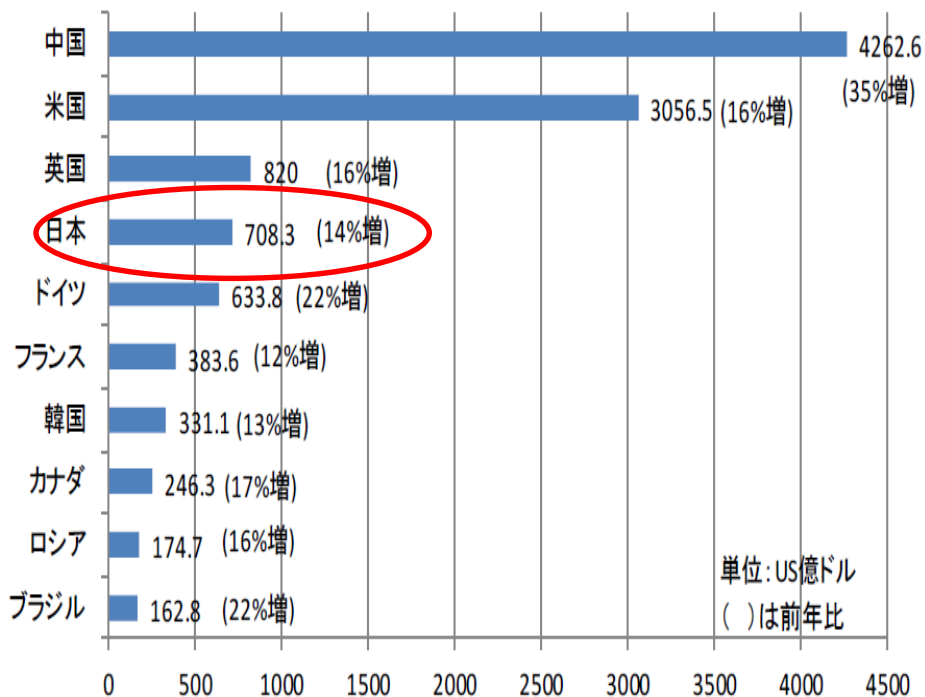
出典：日本政府観光局(JNTO)

不動産を取り巻く社会情勢の変化(eコマースの市場規模)

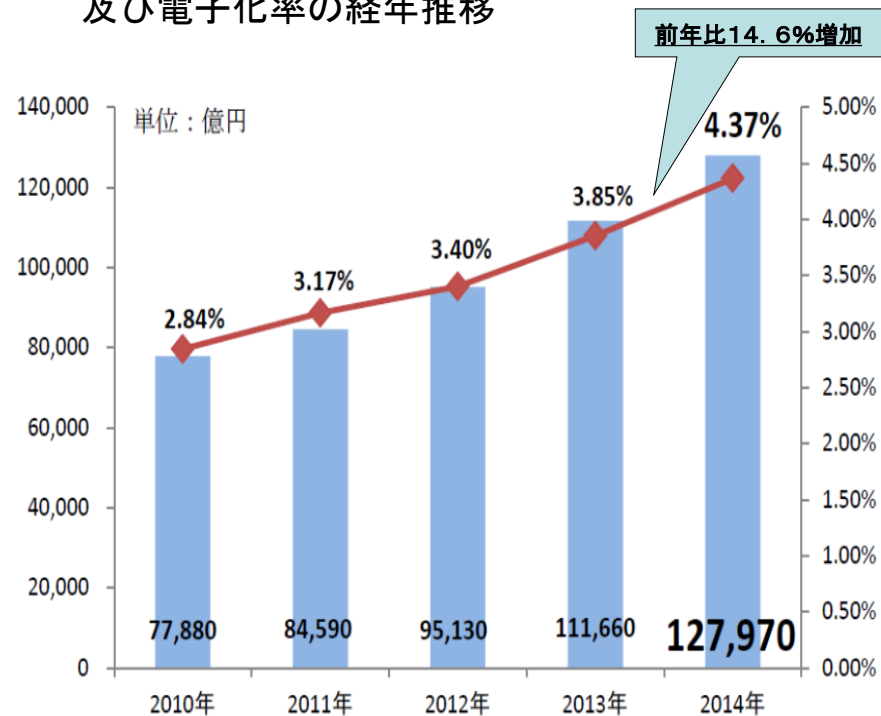
○eコマース市場の拡大

eコマース市場は今後も拡大することが予想される。

○ 世界各国のBtoC電子商取引市場規模 (2014)



○ 我が国におけるBtoC電子商取引の市場規模及び電子化率の経年推移



【出典】 経済産業省「平成26年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」

1. 不動産市場及び不動産業各分野(※)の現状

※ ① 開発・分譲 ② 流通 ③ 管理 ④ 賃貸 ⑤ 証券化等

2. 不動産を取り巻く社会情勢の変化

3. 新・不動産業ビジョン(仮称)骨子イメージ(検討の視点)

新・不動産業ビジョン(仮称)骨子イメージ(検討の視点)

I 不動産業の現状

[業態]

- ①開発分譲、②流通、③管理、④賃貸、⑤証券化

[産業規模]

- ・全産業に占める法人数、従業員数、売上高、GDP等
- ・関連産業への波及効果

[業態の変遷]

- ①開発分譲、②流通、③管理、④賃貸、⑤証券化

[不動産関連政策の変遷]

- ・国土・住宅・土地・都市

II 市場環境の変化

[社会経済の変化]

- ・少子高齢化、人口減少社会の進展
- ・新技術の活用・浸透
- ・インフラ整備の進展
- ・地球環境問題の制約
- ・健康志向の高まり
- ・自然災害の脅威
- ・グローバル化の進展
- ・Eコマース市場の拡大
- ・既存ストックの老朽化

[不動産市場の変化]

- ・消費者ニーズの変化
- ・投資家ニーズの変化

III 目指すべき方向性

不動産

社会のニーズを充足する良質な不動産

- ・快適性、利便性の高い不動産
- ・環境性能に優れ、耐震性が確保された安心・安全な不動産
- ・ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた不動産
- ・住民の健康や、エリア価値の向上に資する不動産

生産性向上を支える不動産

- ・サテライトオフィスなど“どこでも”オフィス
- ・クリエイティビティを刺激するオフィス環境づくり
- ・テレワークなど生活+αの住まい
- ・多様なコンテンツに満ちたサービス空間
- ・物流機能の強化

グローバル社会に対応した不動産

- ・ホテルなど外国人観光客向け不動産や海外投資家の視点を取り入れた不動産
- ・ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた不動産・まちづくり

都市部・地方部それぞれの持続的成長を支える不動産

- ・国際競争力強化
- ・知識創造、文化交流の拠点
- ・地域コミュニティの維持・発展、地方創生
- ・若年層の誘致

不動産業

良質な不動産の開発・流通

- ・良質な不動産の供給促進
- ・不動産の性能に関する知識の向上
- ・顧客に対する的確な説明

生産性向上を支える不動産の開発

- ・サテライトオフィス等の供給
- ・生産性向上に資するオフィス環境の工夫

グローバル視点の確保

- ・外国人観光客への対応、海外投資の誘因
- ・不動産取引における外国人への適切な対応

新技術の開発・活用

- ・新技術開発への積極投資
- ・AI、IoT等を活用した新たなサービス展開

不動産投資市場の活性化

- ・ESG投資、SDGs等の世界的潮流への対応
- ・リートの多様化に向けた取り組み

既存ストックの有効活用

- ・空き家・空き地・PRE・CREの有効利用
- ・不動産再生に取り組む産業分野の強化・拡大

不動産管理業の高度化

- ・良好な既存ストックの維持・保全
- ・不動産の価値を高める不動産管理の実現

新たな時代に対応した社会構造

- ・コンパクト・プラス・ネットワーク
- ・環境性の確保、災害対策等都市の質の向上
- ・エリア価値を向上させる新たなサービスの提供

業種連携・人材育成・研究開発への取組

- ・多様な人材や不動産政策の研究拠点の形成
- ・産学官連携、異業種連携の推進

安心・安全な取引の実現

- ・不動産取引ルールの一層の円滑化・適正化
- ・不動産市場に関する情報提供の充実
- ・賃貸住宅管理業の適正化

不動産業界の更なる信頼性の確保

- ・コンプライアンスの徹底、接遇意識向上
- ・不動産に関する“トータルサービス”の提供
- ・宅建業従事者の継続的な資質向上

「真に人に優しい不動産」の実現に取り組む不動産業の進化・発展

国民一人一人が幸福を感じられる社会を支える「真に人に優しい不動産」の実現

IV 具体的施策の方向性

目指すべき不動産や不動産業の方向性に関する議論を踏まえ記載予定

不動産業が他業種や学識者、行政と連携して新たな不動産の価値を創造する機会を提供