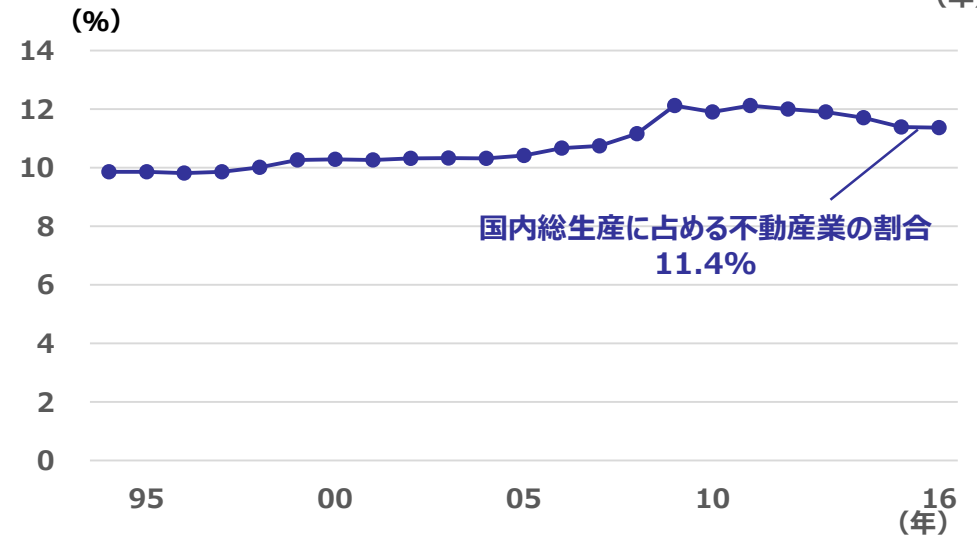
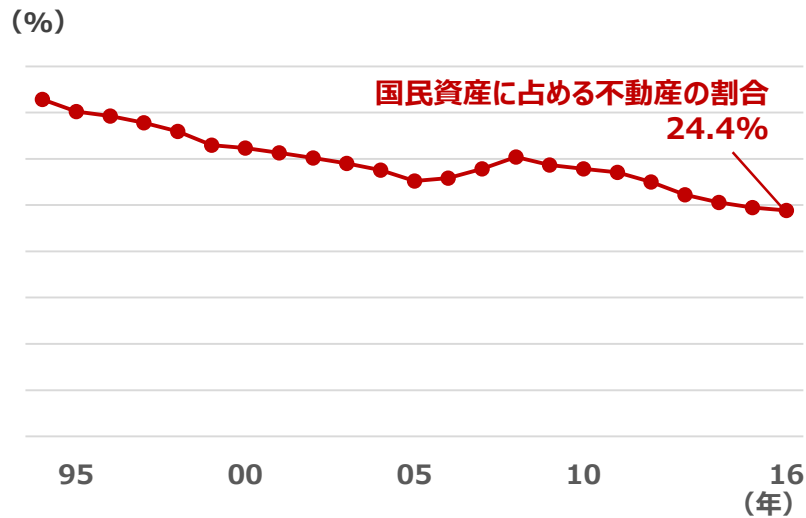
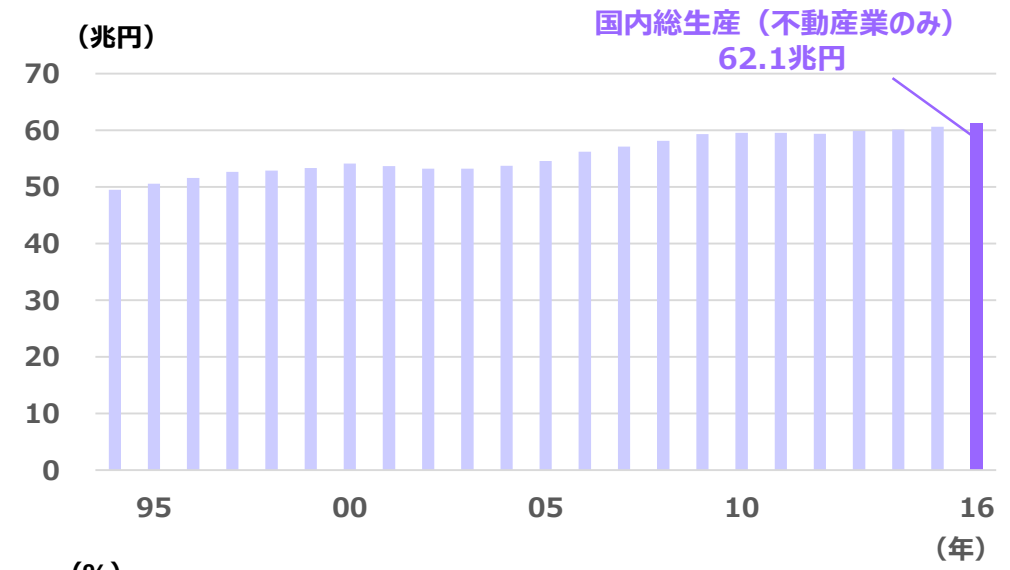
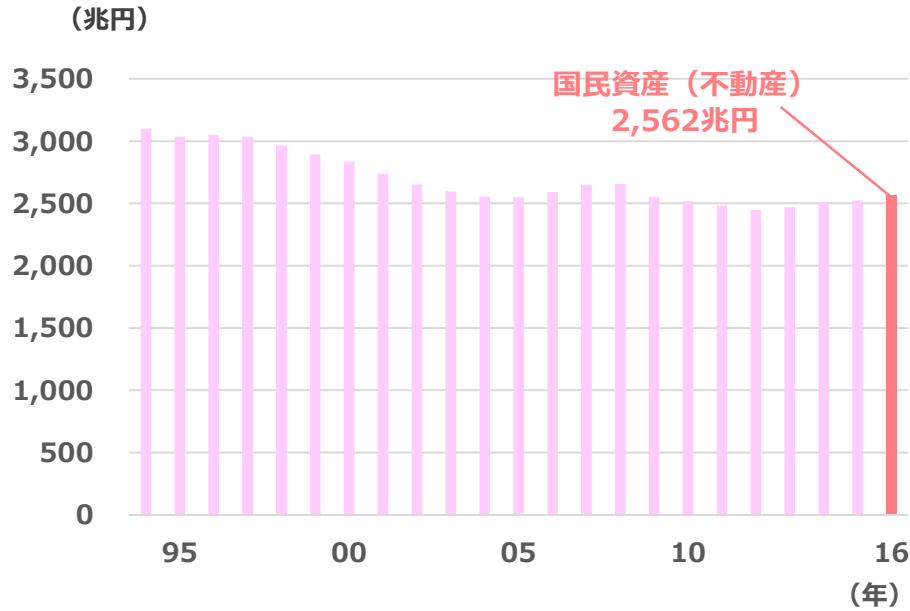


新・不動産業ビジョン2030（仮称） 参考資料集（案）

不動産業の現状 【不動産業の産業規模】

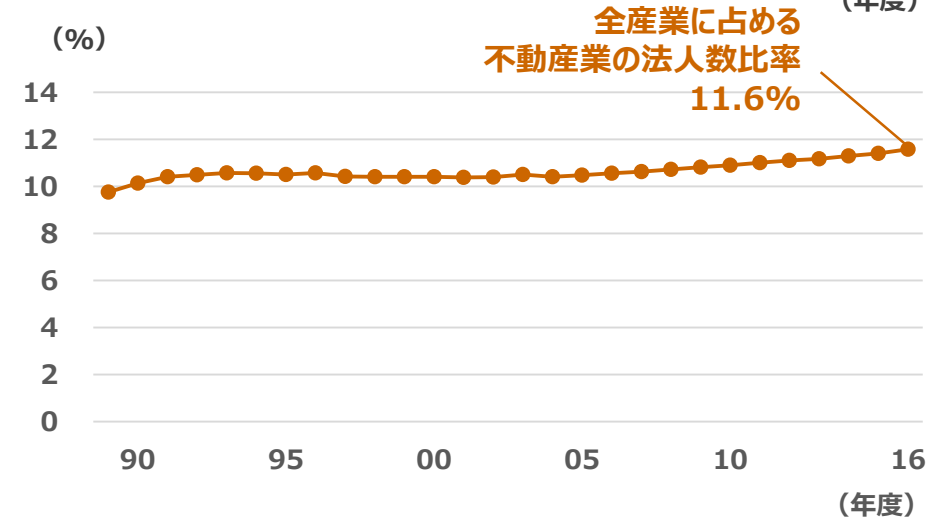
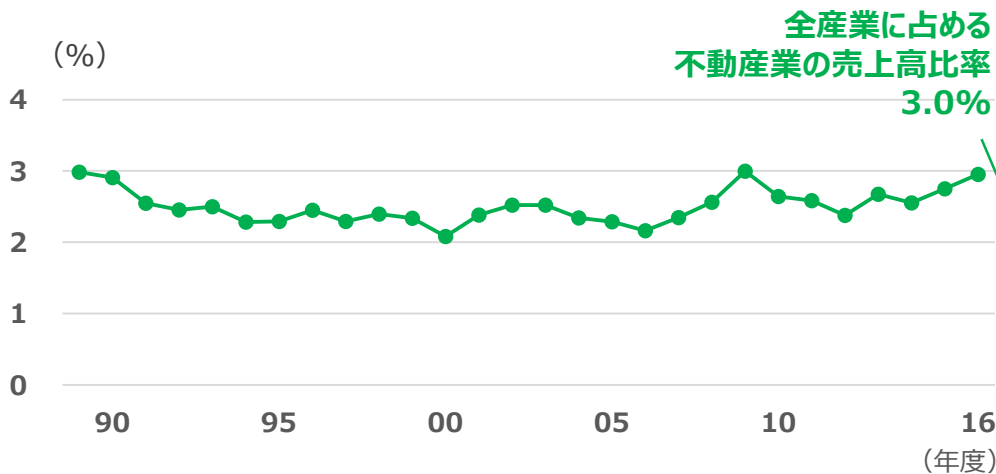
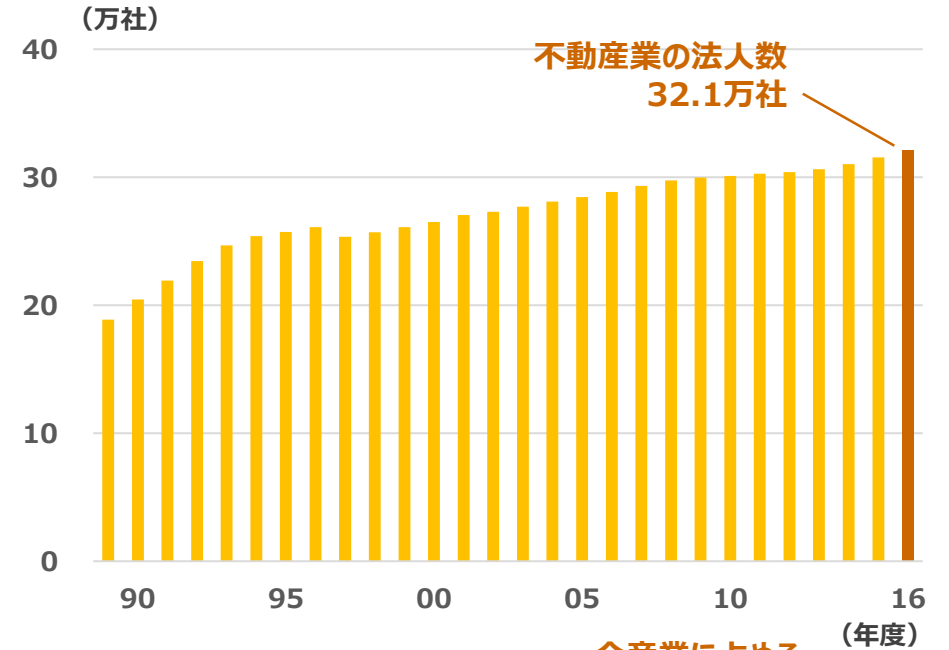
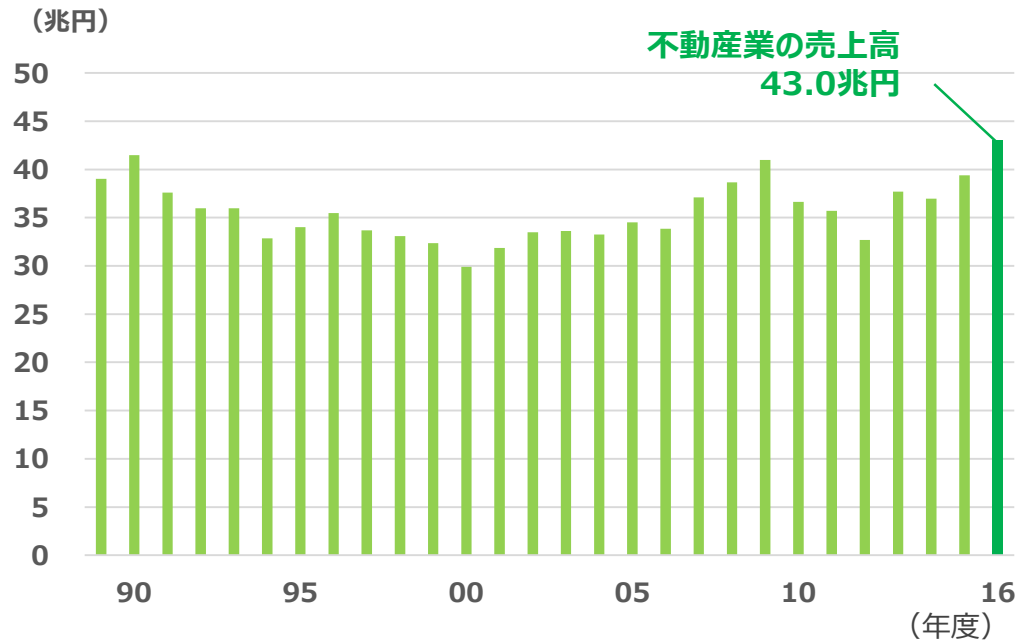
- 国民資産に占める不動産業の割合は、24.4%、国内総生産に占める不動産業の割合は、11.4%となっており、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業である。



注：不動産業として、住宅賃貸業、不動産仲介業、不動産賃貸業を含める。出典：内閣府「国民経済計算」

不動産業の現状 【不動産業の産業規模】

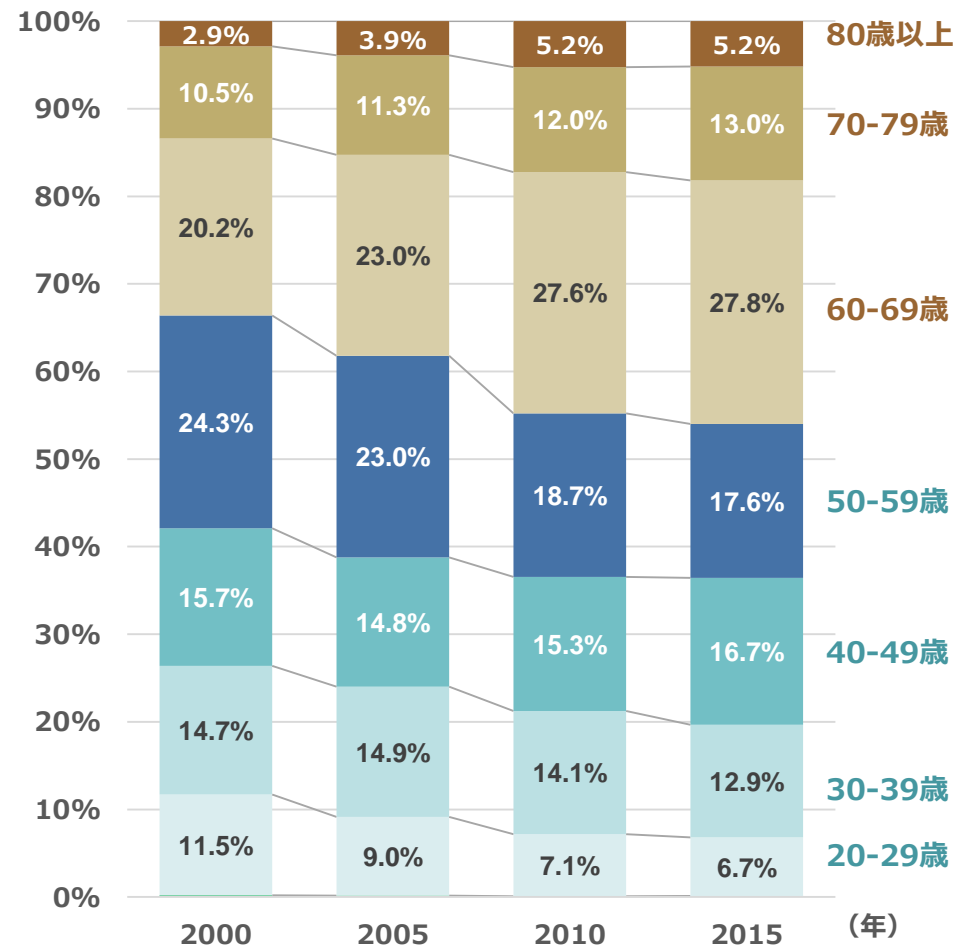
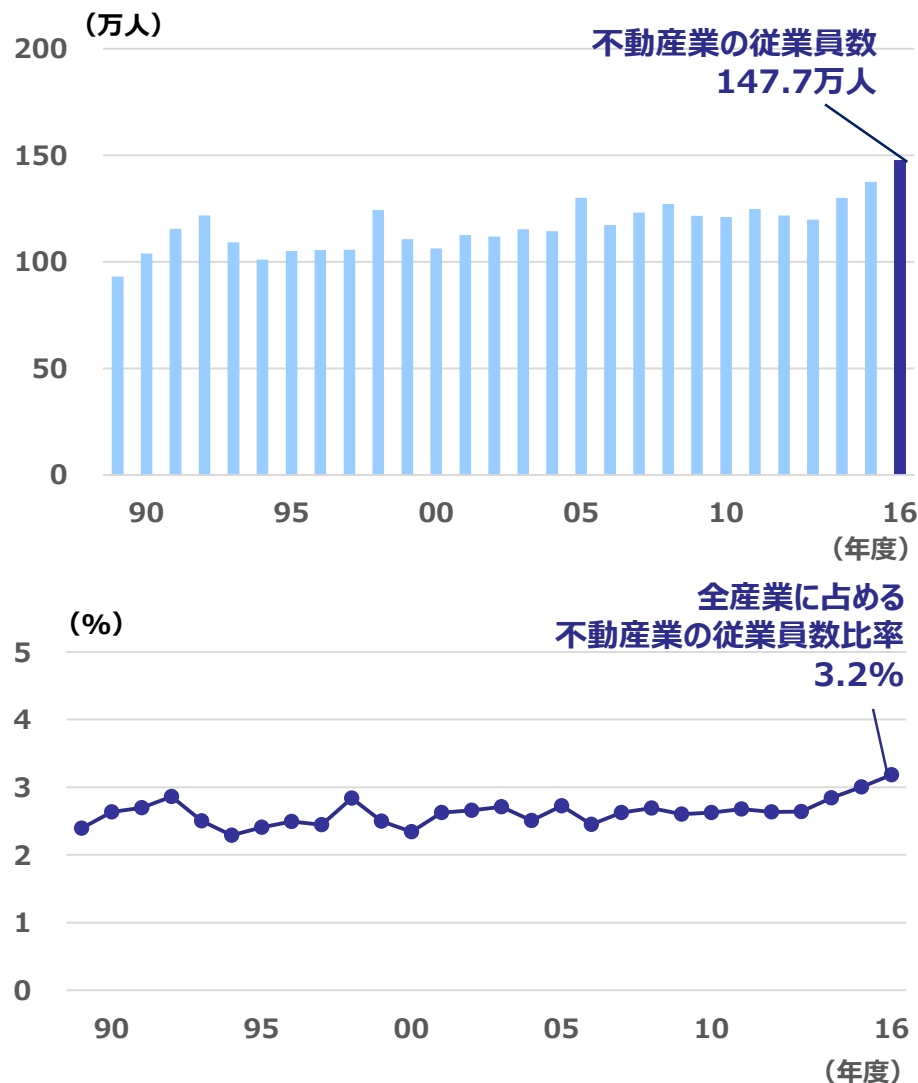
- 不動産業の売上高は43兆円、全産業に占める割合は3.0%、不動産業の法人数は、32.1万社、全産業に占める割合は11.6%となっており、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業である。



注：不動産業として、住宅賃貸業、不動産仲介業、不動産賃貸業を含める。出典：内閣府「国民経済計算」

不動産業の現状 【不動産業の産業規模】

- 不動産業の就業者の男女比率は、女性41.4%、男性58.6%で全産業比率とほぼ同じ（全産業女性43.8%、男性56.2%）
- 一方、就業者の年齢構成を見ると高齢化が進んでおり、担い手の確保が重要になってきている。



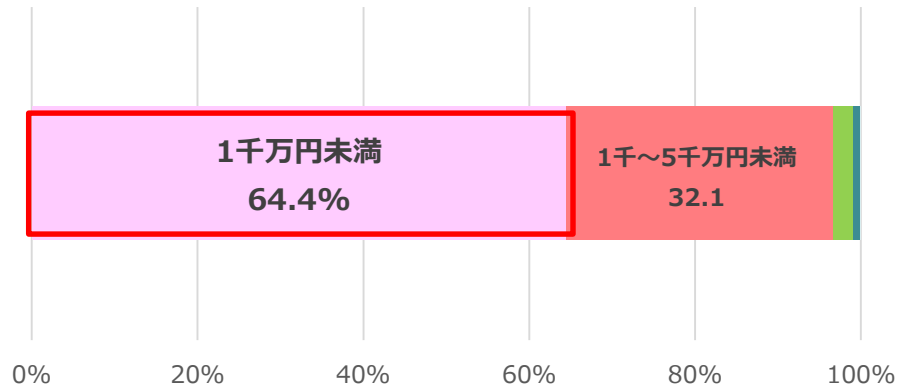
注：従業者数には役員数も含める。出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

出典：総務省「国勢調査」

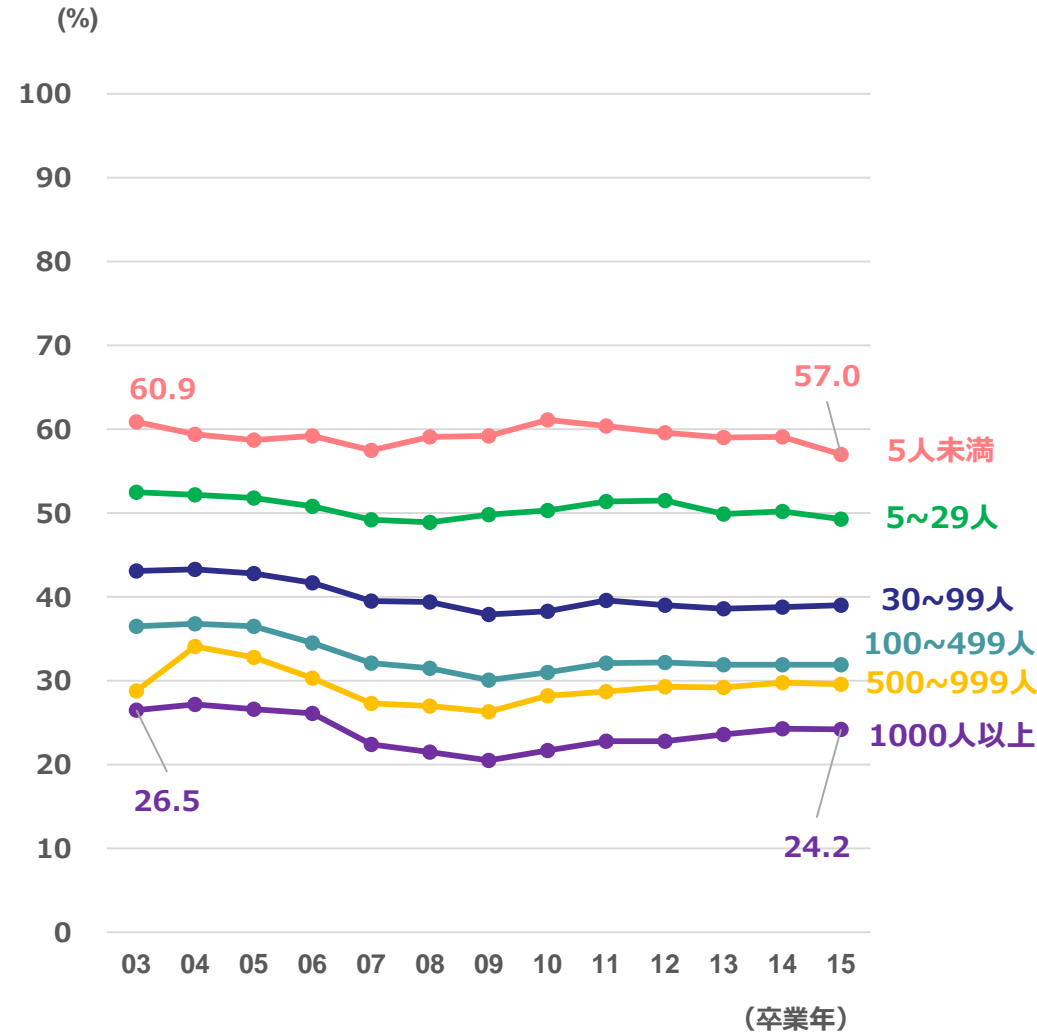
不動産業の現状 【不動産業の産業規模】

- 資本金規模1千万円未満の法人は、全体の64%を占め、従業員10名以下の事業所数は全体の9割以上を占める。
- 従業員数が小さいほど、新規学卒者の離職率が高い。

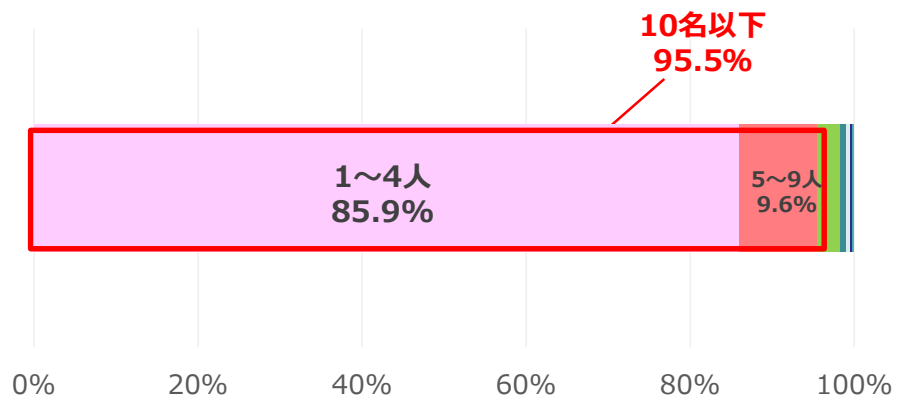
【資本金規模別の法人数（2016年）】



【新規学卒者の3年目までの離職率】



【従業員規模別の事業所数（2016年）】

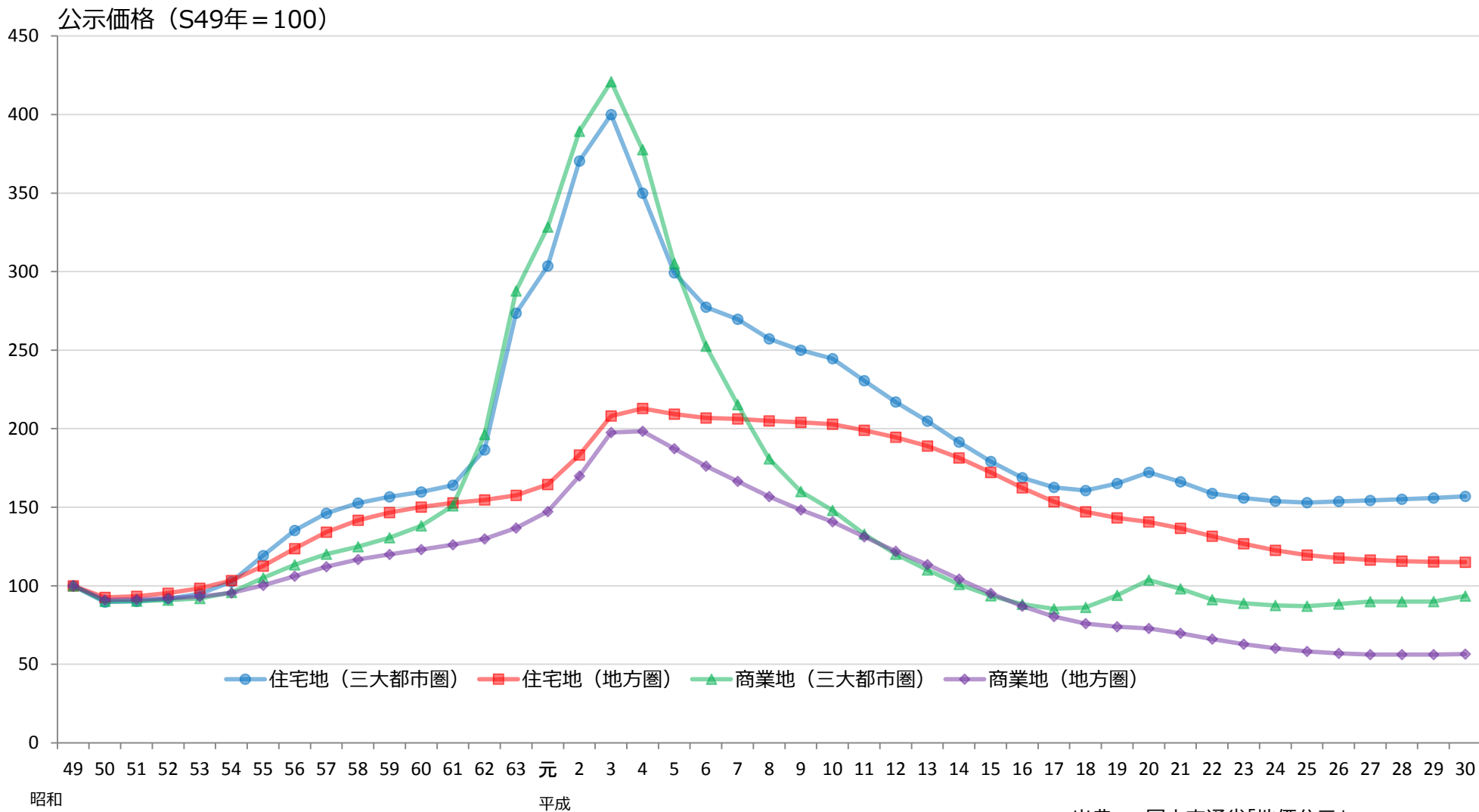


注：従業員数には役員は含まない。 出典：総務省「経済センサス」

出典：厚生労働省「新規学卒就職者の在職期間別離職率の推移」（各年）

不動産の現状【地価】

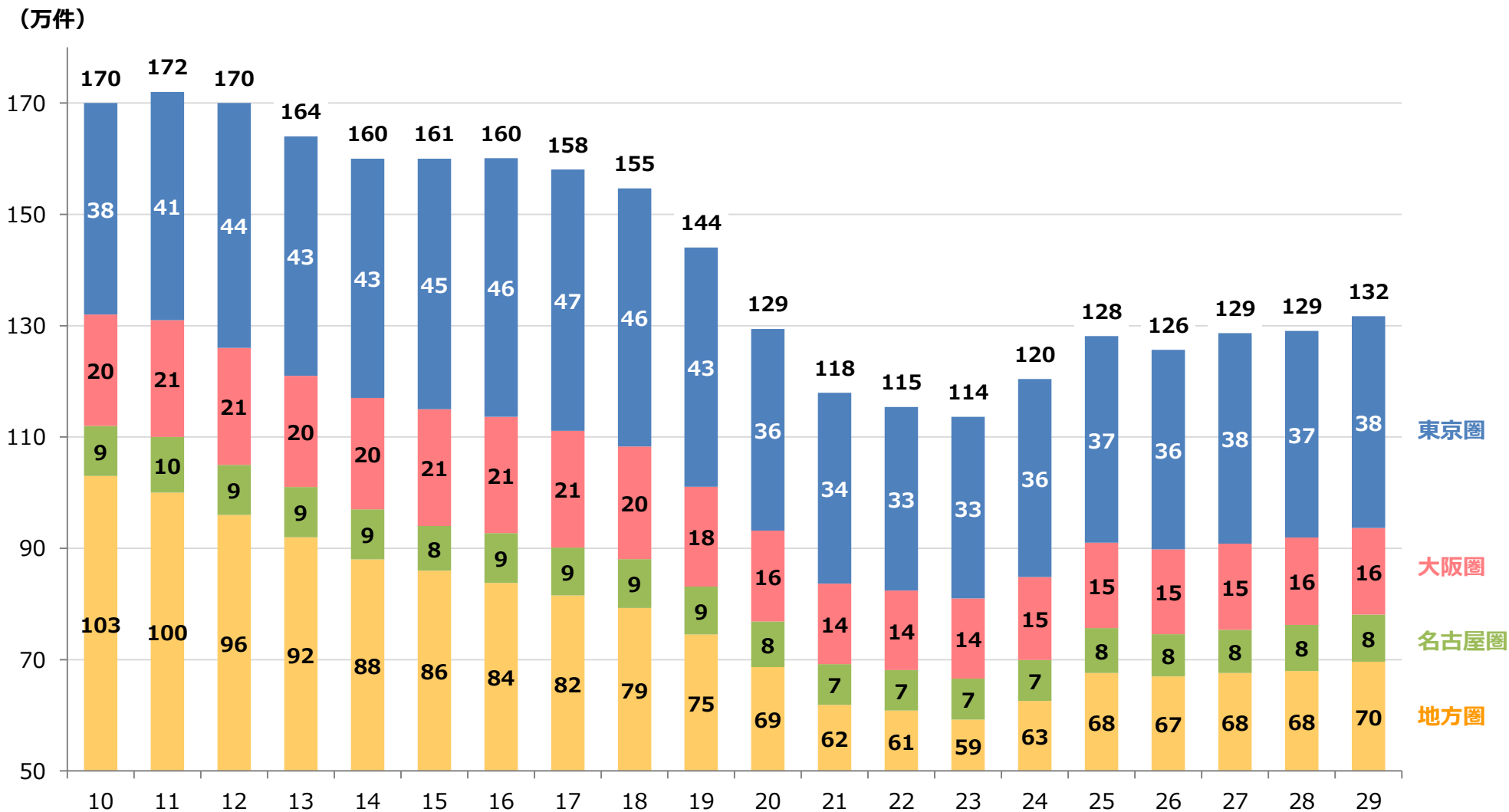
- 三大都市圏は、バブル期以降下落基調であったが、住宅地、商業地のいずれについても、近年上昇している。
- 地方圏をみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続。商業地及び工業地は26年ぶりに上昇に転じた



出典：国土交通省「地価公示」
※三大都市圏…東京圏、大阪圏、名古屋圏

不動産の現状【土地取引件数】

- リーマンショックによる落ち込みから回復傾向にあるが、リーマンショック前の水準には戻っていない。圏域別にみると、東京圏及び地方圏で微増の状況。



(平成)

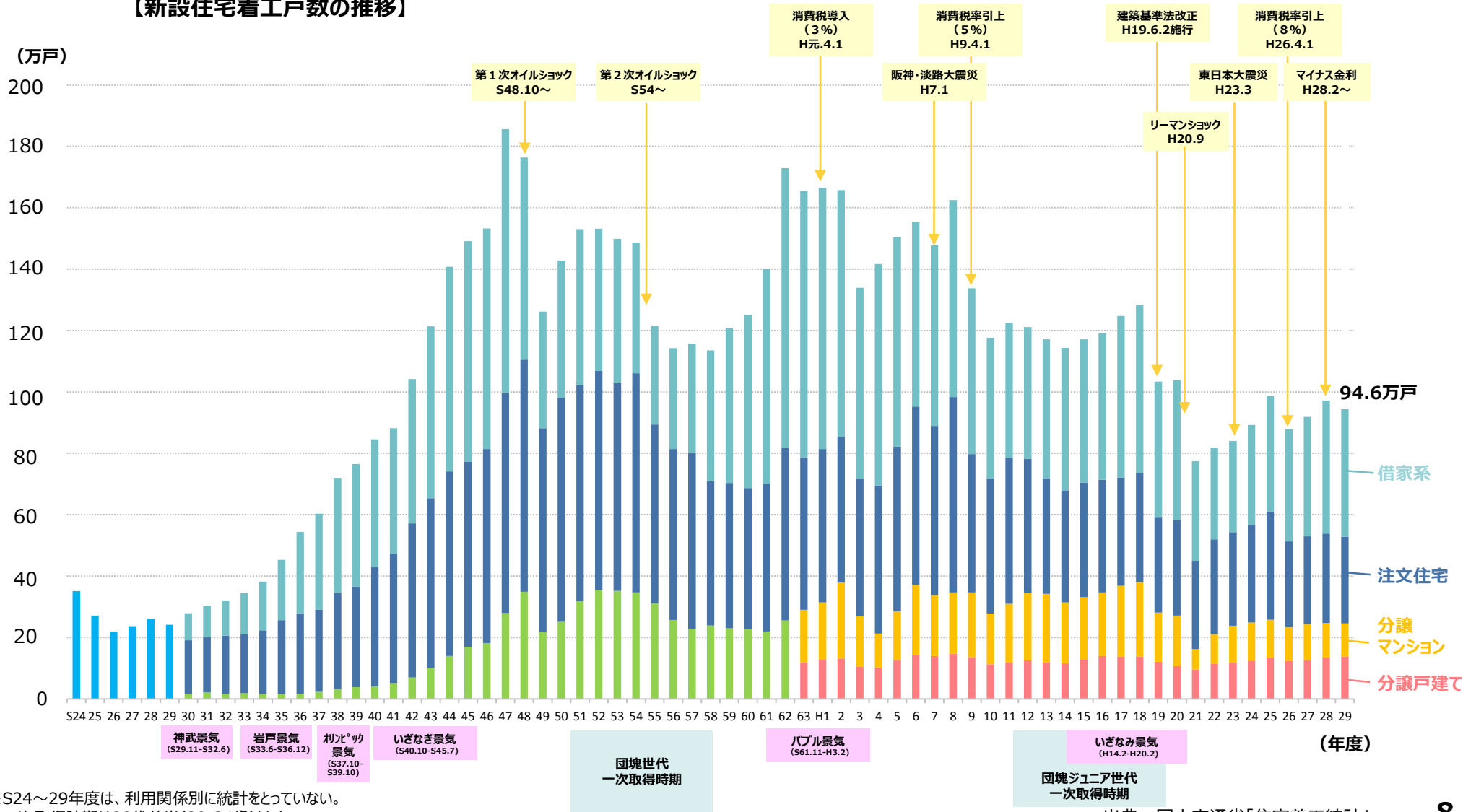
出典：法務省登記統計

注：【東京圏】：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 【名古屋圏】：愛知県、三重県 【大阪圏】：京都府、大阪府、兵庫県 【地方圏】：上記以外の地域

不動産業の現状【住宅着工統計】

- 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、100万戸を超える水準で推移。
- 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。

【新設住宅着工戸数の推移】



不動産の現状【開発・分譲】

- 従来のオフィス・住宅の供給に加え、ホテル、物流施設等、用途も多様化。



分譲マンション



オフィス



ホテル



分譲戸建て



シェアオフィス

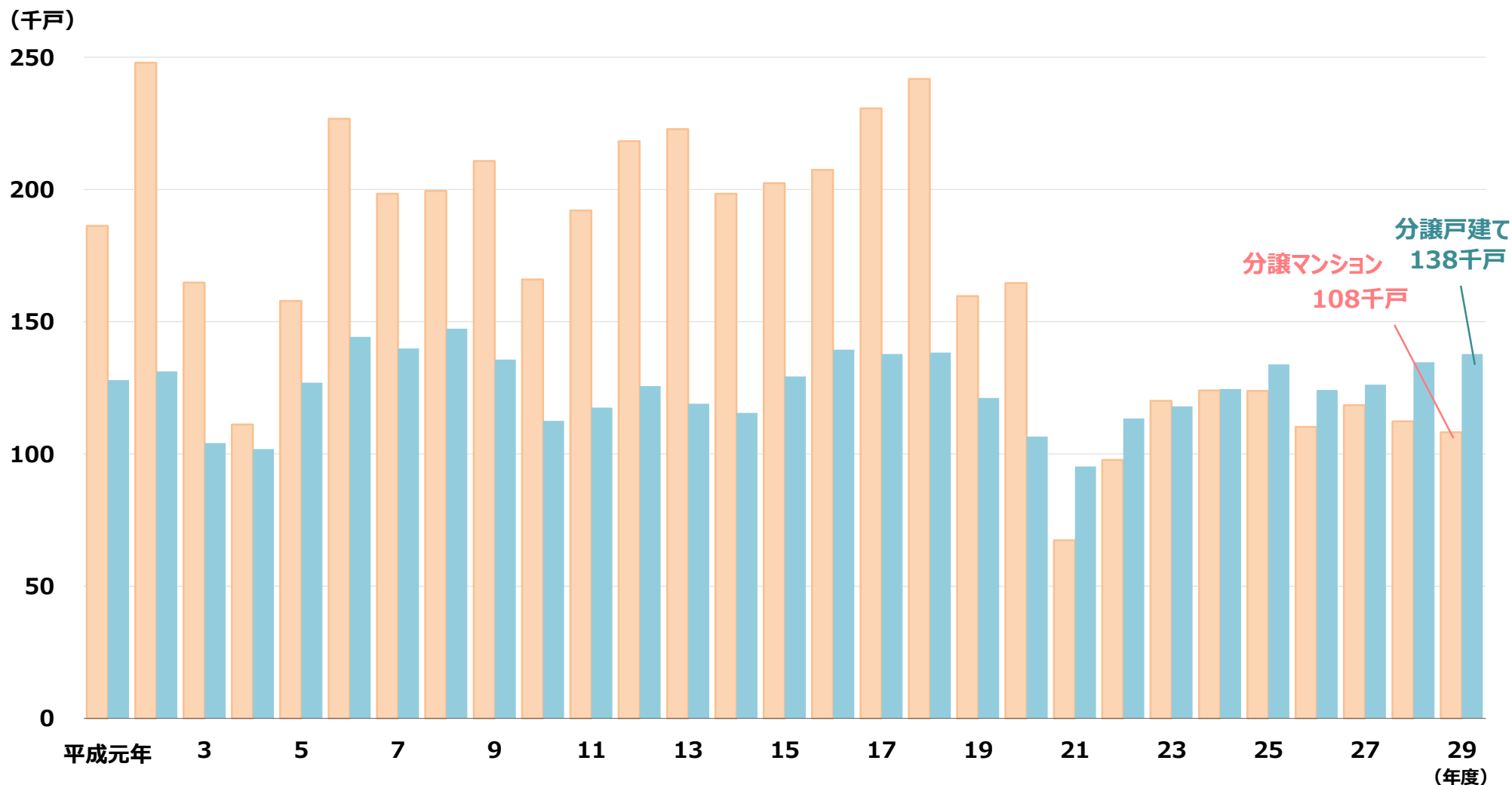


物流施設

不動産業の現状【開発・分譲】

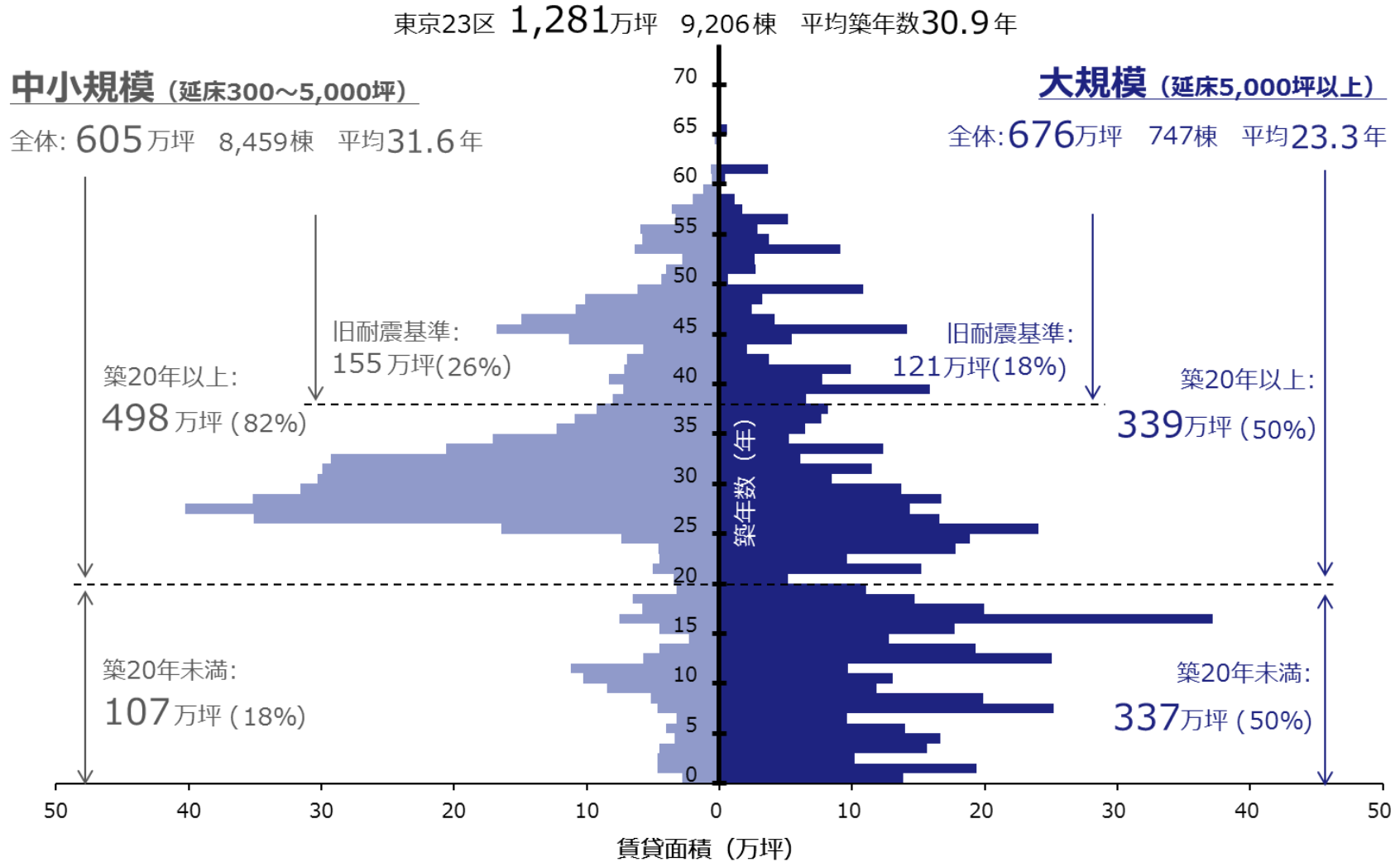
- 戸建て分譲住宅の着工件数は、リーマンショックで一時大きく落ち込んだものの、その後安定して増加傾向にある。
- 分譲マンションの着工件数は近年減少傾向であり、平成24年度以降は一戸建がマンション戸数を上回っている。

【分譲住宅着工件数の推移】



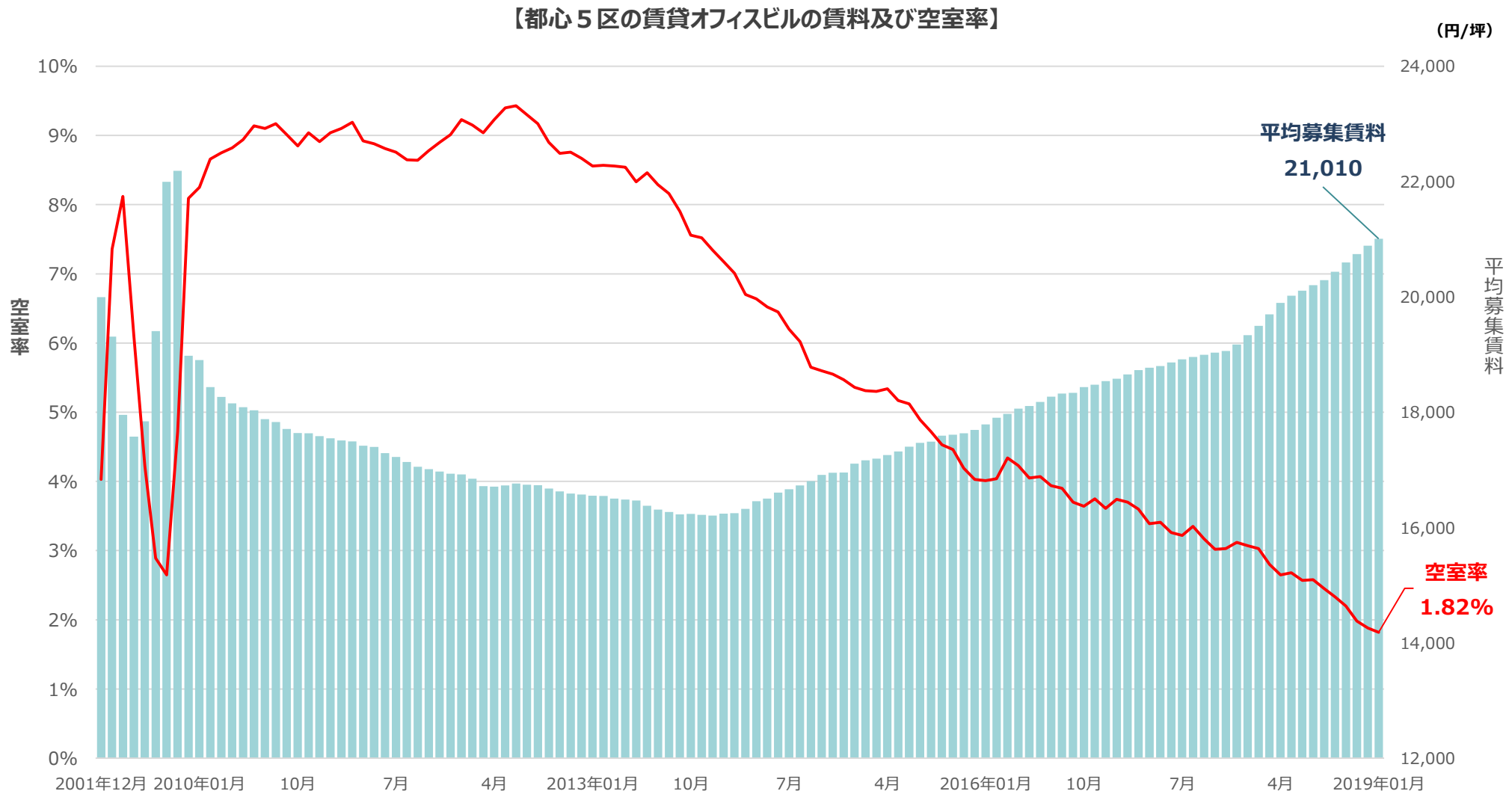
不動産業の現状【開発・分譲】

- 東京23区のオフィスビルのうち、中小規模ビル（延床面積5,000坪以下）はバブル期に竣工した物件が多い（築20年以上が床面積の82%）一方で、大規模ビル（延床面積5,000坪以上）バブル期以降も供給も一定の供給が継続（築20年以上と築20年未満がほぼ同面積）。



不動産業の現状【開発・分譲】

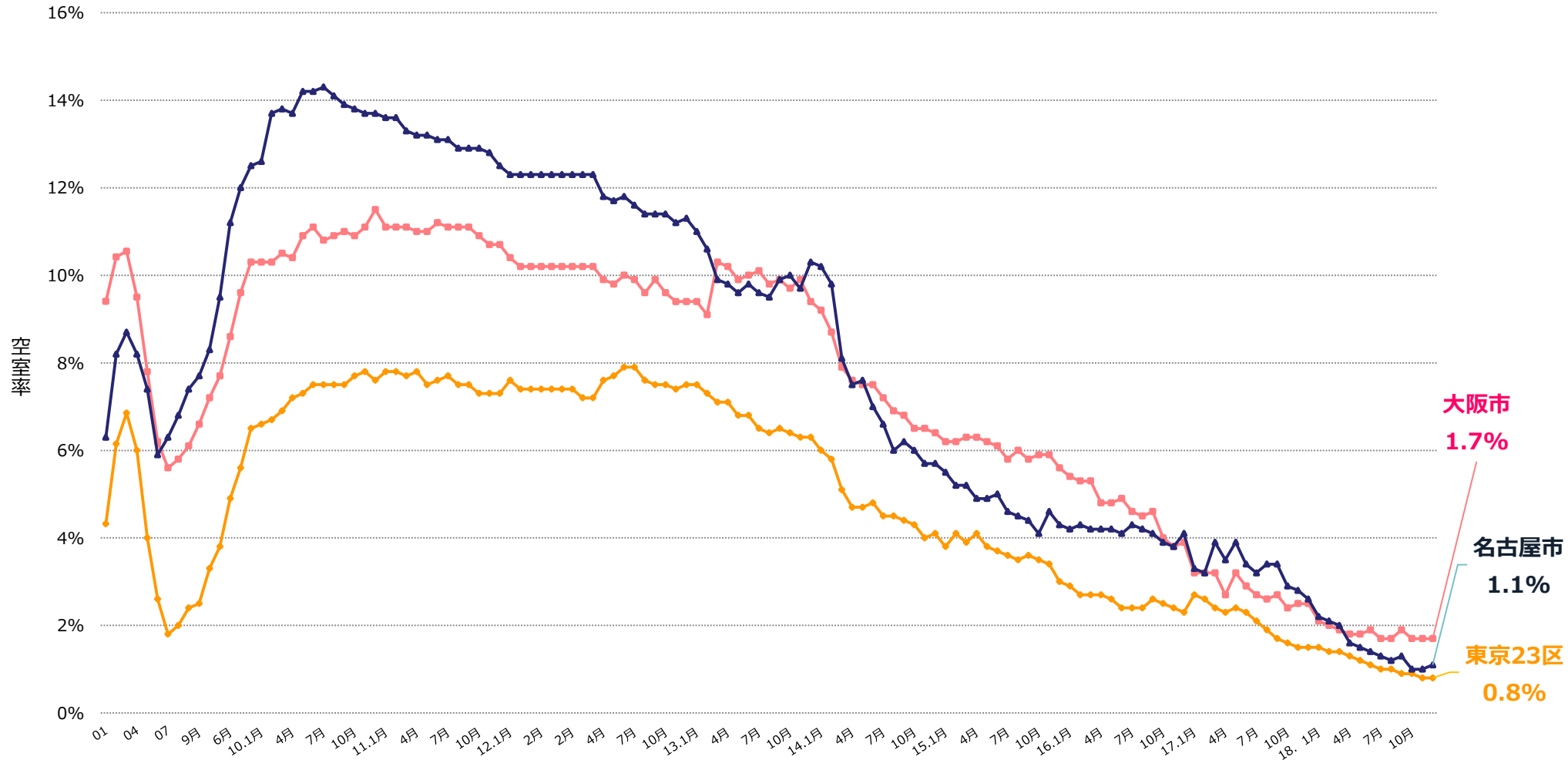
- 東京都心5区の賃貸オフィスビルの賃料は上昇傾向にあり、空室率も低下。



不動産業の現状【開発・分譲】

●リーマンショック後に下落したオフィス空室率は三大都市圏で見ても改善傾向にあり、足下では非常に低い水準で推移。

【三大都市の賃貸オフィスビルの空室率】



資料：シービーアールイー（株）「オフィスマーケットレポート」

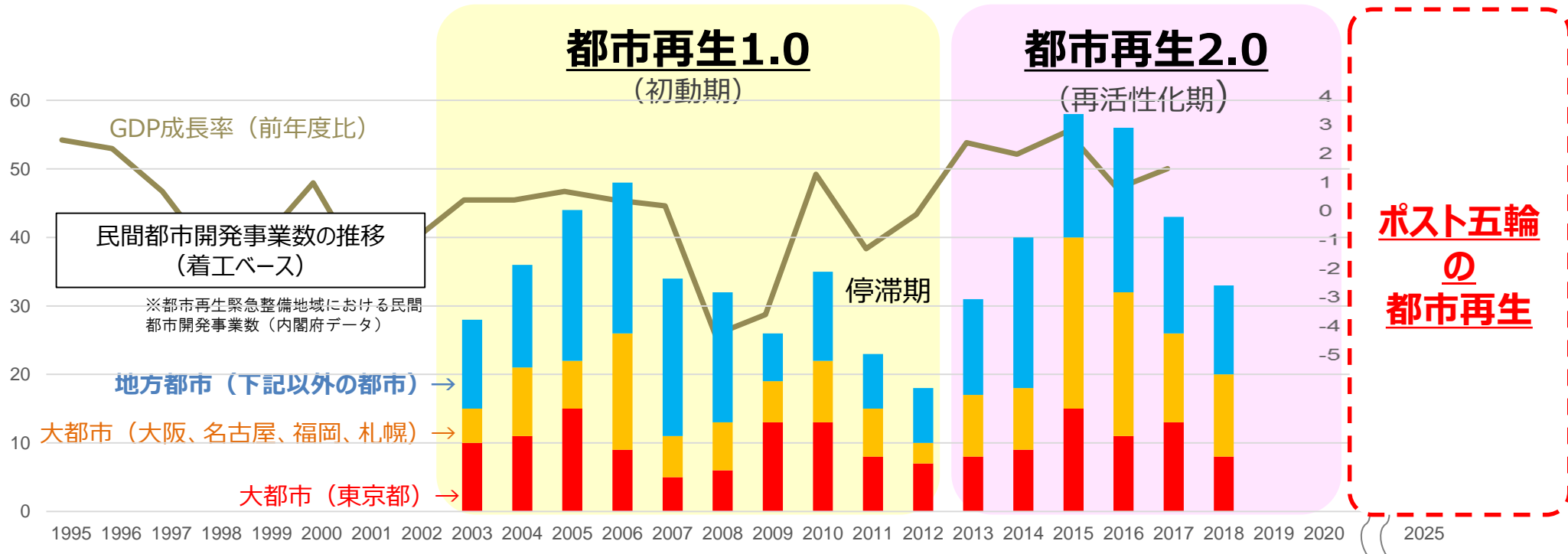
注1：主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルが対象。

注2：各年の空室率は、12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。

不動産業の現状【開発・分譲】

- 「失われた10年」を経た2000年代初頭、民間投資による「都市再生」が始動した。
- リーマンショック、震災等の停滞期を経て、現在は東京五輪に向け再活性化している。

【「都市再生」の動向】



社会経済情勢

- バブル崩壊、失われた10年
- アジア都市の発展 (四小龍、香港返還等)

- 構造改革、不良債権処理
- グローバル化の進展 (BRICS)

- リーマンショック
- アベノミクス3本の矢
- 東京オリパラ
- 東京オリパラ決定、訪日1000万人
- 東日本大震災
- 地方創生、一億総活躍
- 大阪・関西万博
- 新興国の本格台頭 (中国GDP世界2位)
- リニア
- IT産業 (GAFA等) の隆盛

不動産の現状【開発・分譲】

- 民間都市開発は、大都市においては、「大規模」から「国際化」・「多機能化」へ。
- 地方都市においては、「商業・店舗中心」から「住宅中心」へ変遷。

【「都市再生」の動向（大都市・地方都市）】

バブル崩壊後

- 海外等へ移転した工場跡地の土地利用転換
- 先導的な都市再生事例

〔例〕大崎シンクパーク、恵比寿ガーデンプレイス、六本木ヒルズ、丸ビル

都市再生1.0（初動期）

- 民間投資による**大規模プロジェクト**、**公共施設**（広場、緑地等）の増大
- 不動産の流動化（REIT）

〔例〕東京ミッドタウン、なんばパークス、ミッドランドスクエア

都市再生2.0（再活性化）

- 国際競争力**、**インバウンド**対応
- 女性活躍等のニーズへの対応（**都心集中**、**複合機能化**等）

〔例〕グランフロント大阪、虎の門ヒルズ、日比谷ミッドタウン、大名古屋ビル、常盤橋街区、渋谷駅前、うめきた2期



市街地整備（再開発・区画整理）の推進

- まちなかの顔となる**商業・店舗中心**の駅前再開発
 - 住宅・福祉・行政中心の駅前再開発
 - 操車場跡地等の**郊外大規模遊休地**の区画整理
 - まちなか**小規模**な区画整理
- ⇒再開発・区画整理を地域の「身の丈」に応じた規模とする流れが進行

まちづくり交付金による底上げ

- まちづくり交付金等を活用した**都市基盤整備**による市街地活性化

コンパクト+ネットワーク

- 都市機能の拠点誘導
- 公共施設の再編整備

出典：国土交通省「第1回都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」

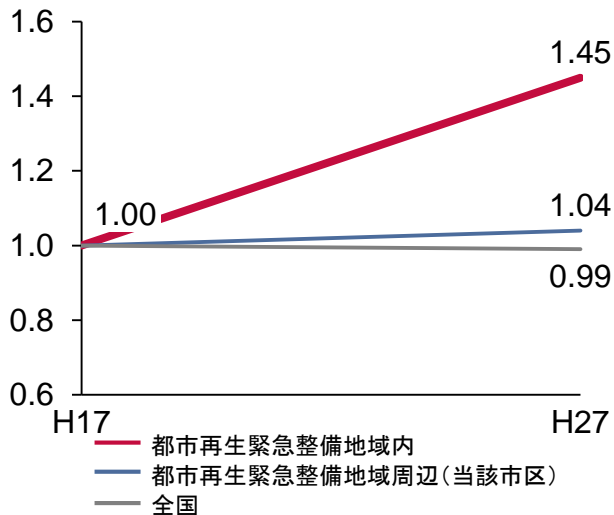
不動産業の現状【開発・分譲】

- 都市再生特措法に基づき、2002年以降、全国で89地区（約196ha）で都市再生促進され、認定民間都市再生事業の延床面積は東京ドーム約357個分に達する。
- 人口、世帯数、地価のいずれの指標においても、都市再生緊急整備地域内は当該市区のそれ以外の地域より高い増加傾向を示している。

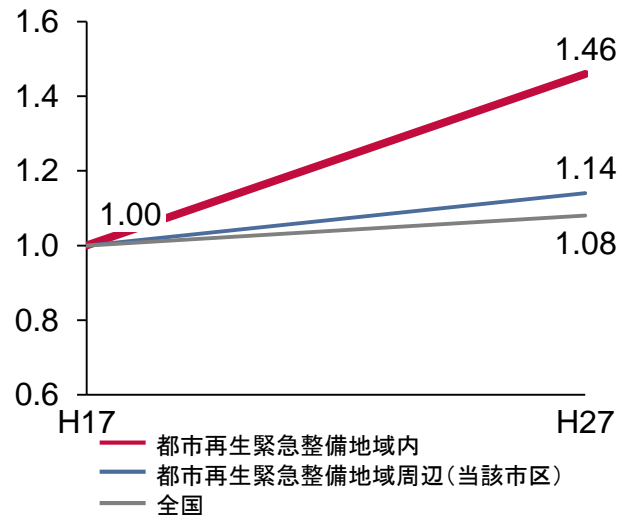
【都市再生の効果】

| | 東京都 | 三大都市圏 | 地方都市 | 総計 |
|-----------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| 都市再生特別地区 | 45地区、110.5ha | 66地区、151.8ha | 23地区、43.8ha | 89地区、195.6ha |
| 認定都市再生事業 | 61事業 | 84事業 | 34事業 | 118事業 |
| 建築投資額（累計） | 42,238億円 | 53,855億円 | 7,461億円 | 61,316億円 |

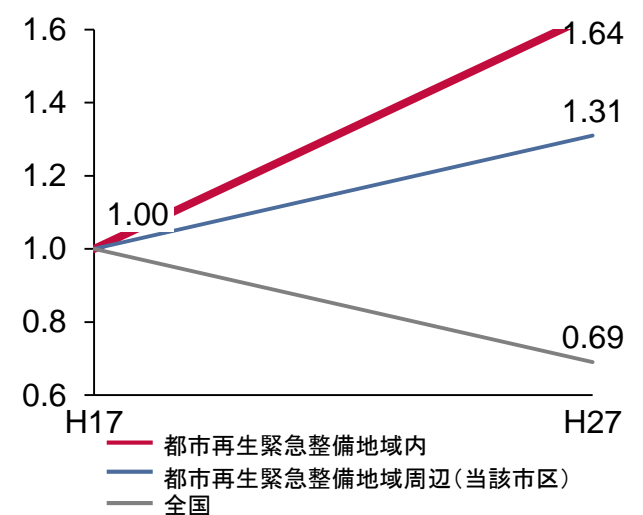
人口（平成17年を1とする）



世帯数（平成17年を1とする）



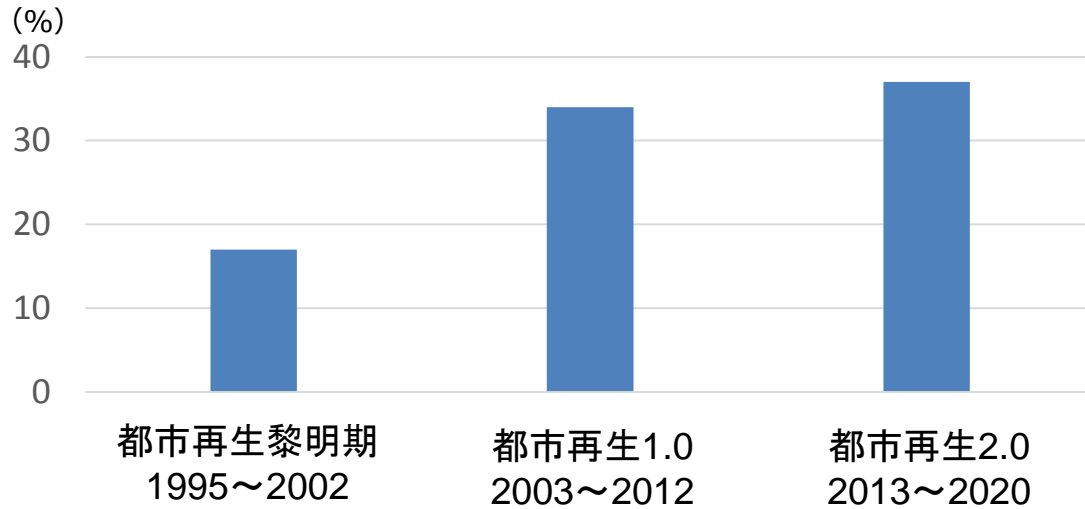
地価（平成17年を1とする）



不動産業の現状【開発・分譲】

- 都市再生の進捗に伴い、民間により供給される公共施設（※）の整備量が大きく増大した。（※）道路、広場、緑地、デッキ 等

【制度創設前後の事業区域に対する公共施設の整備量】



出典：認定民間都市再生事業（118件）の着工ベースで国土交通省都市局作成

【都市再生1.0】

- なんばパークス
屋上公園をはじめ多くのオープンスペースの整備



【都市再2.0】

- 大手町タワー 都心部における大規模な緑の整備



【都市再生2.0】

- 渋谷スクランブルスクエア
高低差やまちの分断を解消する立体的な歩行者ネットワークを整備



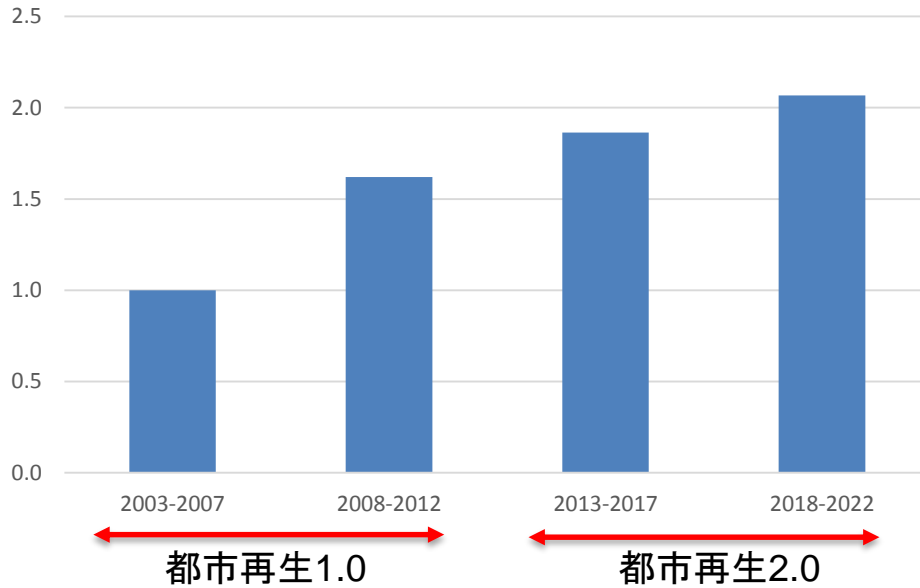
出典：国土交通省「第1回都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」

不動産業の現状【開発・分譲】

- 都市再生事業に伴い整備される公益的施設は、2010年代以降、その供給量が増加するとともに、国際競争力強化施設（MICE施設、インキュベーション施設など）を中心に、多様化が進んでいる。

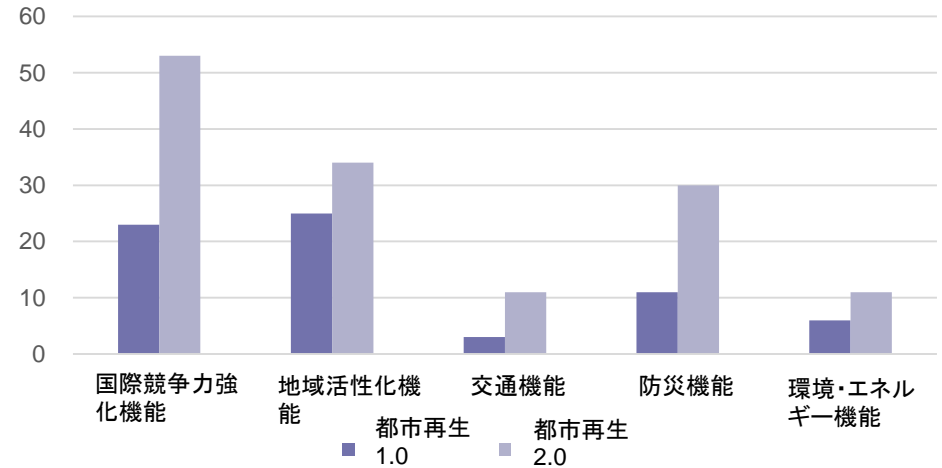
【都市再生の効果（例）】

5年間における平均公益系機能数

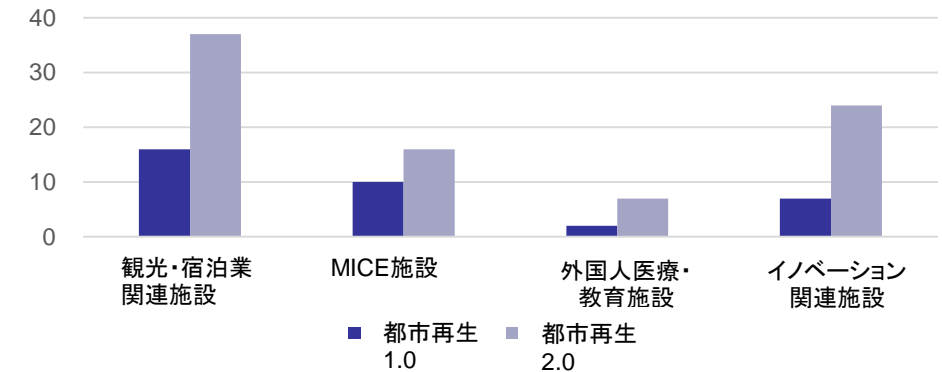


| 公益系機能 | |
|---------------|------------|
| 観光・宿泊業関連施設 | 国際競争力強化機能 |
| MICE施設 | |
| 外国人医療・教育施設 | |
| インキュベーション関連施設 | |
| 文化・スポーツ機能 | 地域活性化機能 |
| 医療・教育機能 | |
| コミュニティ・生活関連施設 | |
| 交通機能 | 交通機能 |
| 防災機能 | 防災機能 |
| 環境・エネルギー機能 | 環境・エネルギー機能 |

公益的施設の整備数



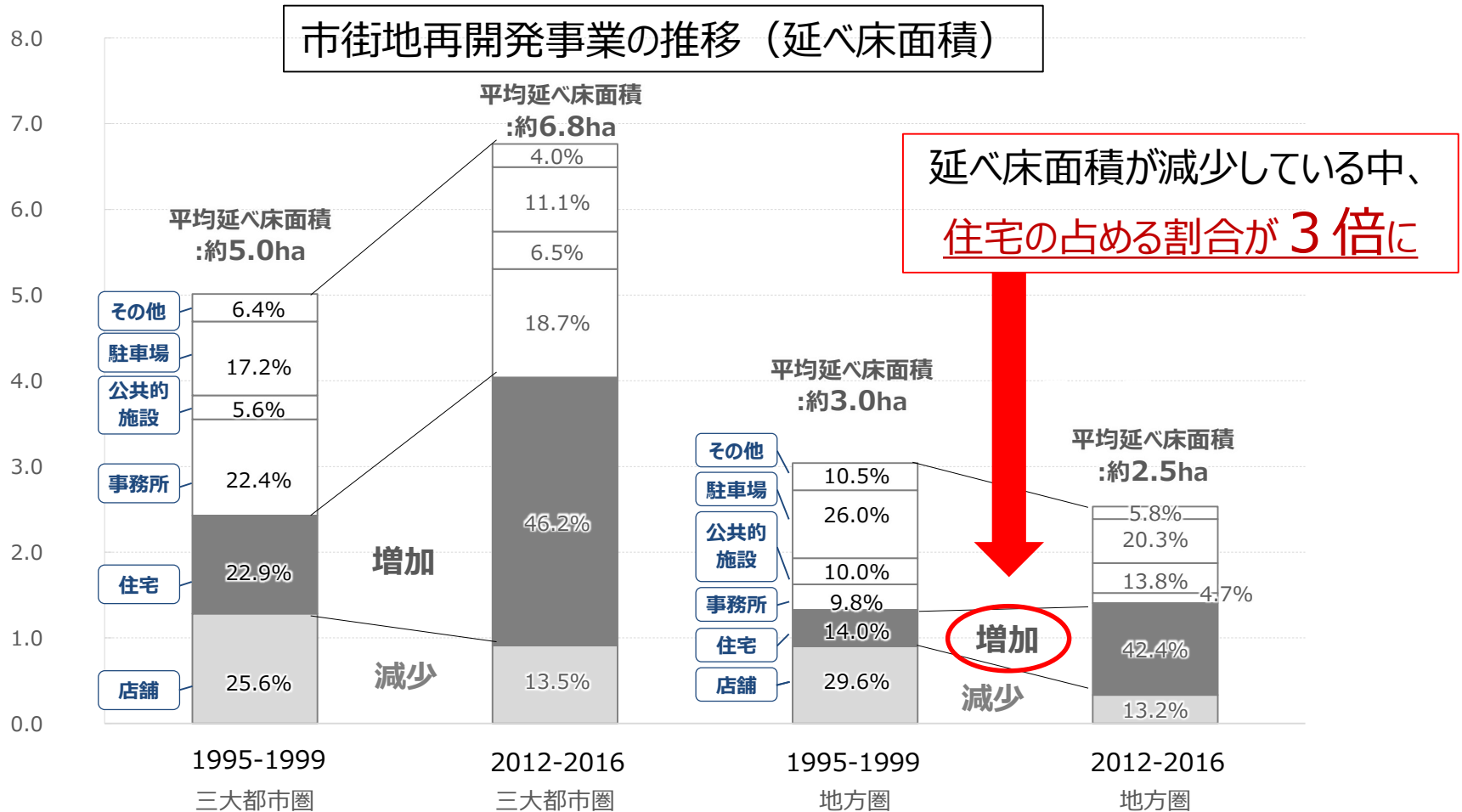
国際競争力強化機能の整備数



不動産業の現状【開発・分譲】

- 2010年代にかけて、地方都市においては、市街地再開発事業は延床面積の縮小が進むとともに、構成用途についても、店舗が減少した分、住宅や公共施設の占める割合が大きく増加した。

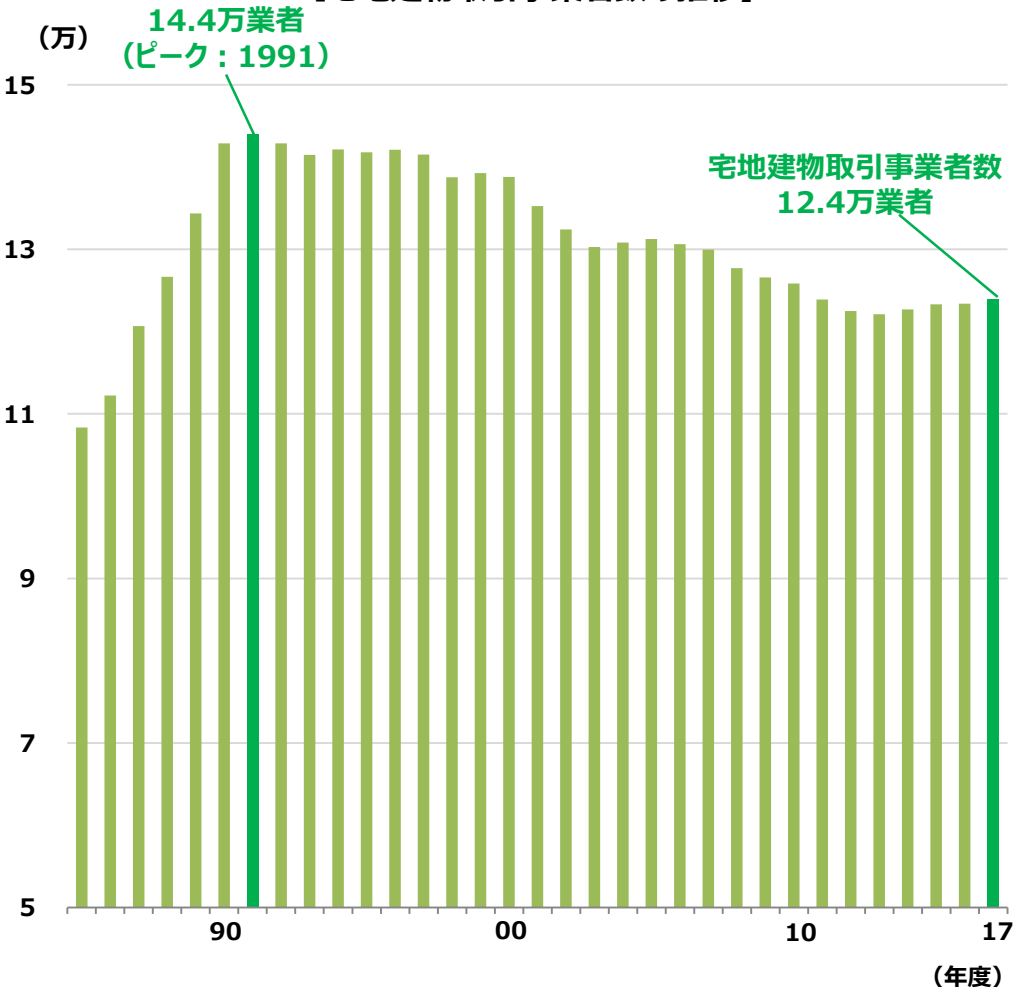
【近年の動き（住宅・公共的施設中心）】



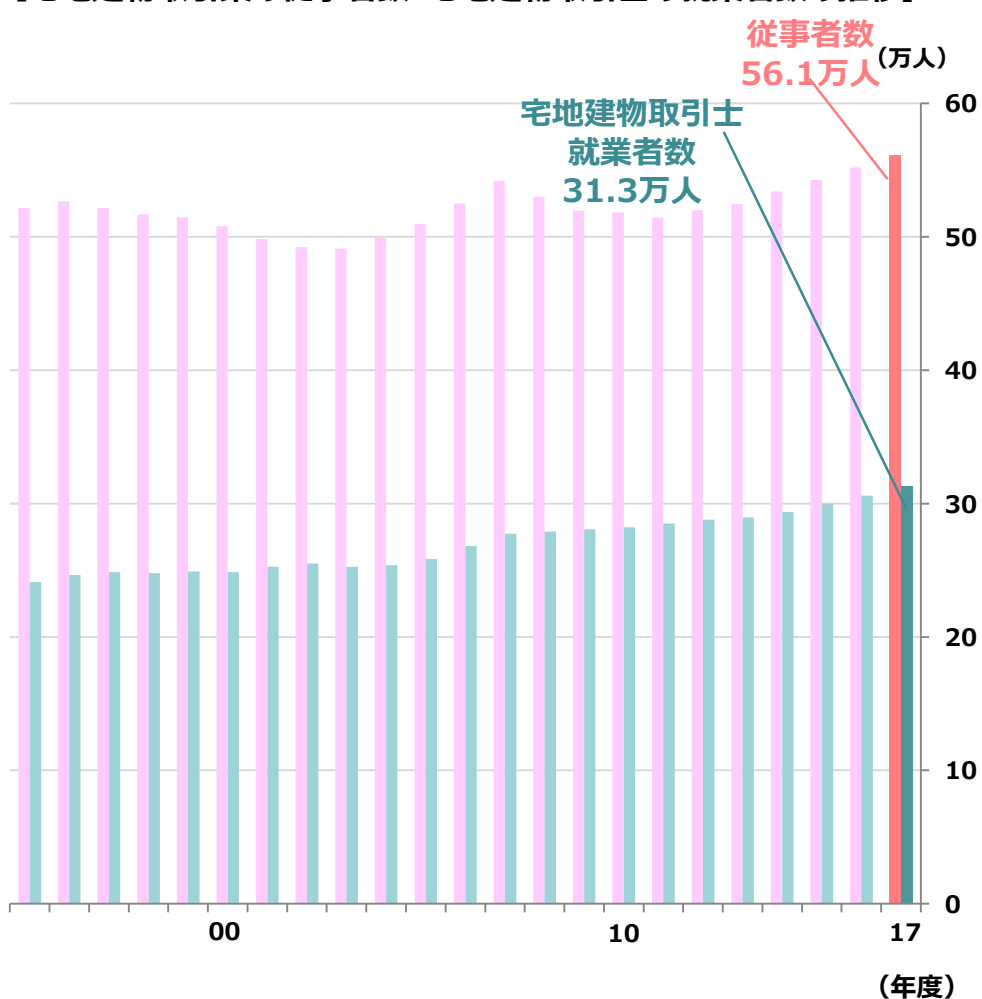
不動産の現状【流通】

- 宅地建物取引業者数は90年代初頭をピークに減少が続いたものの、ここ数年はほぼ横ばいで2017年度は約12.4万業者。
- 宅地建物取引業に従事する者の数は10年代以降は増加が続き、2017年度は56.1万人。
- 宅地建物取引士の就業者数は一貫して増加傾向にあり、2017年度は約31.3万人。

【宅地建物取引事業者数の推移】



【宅地建物取引業の従事者数・宅地建物取引士の就業者数の推移】



(注1) 宅地建物取引業：宅地や建物の売買や交換及び売買や交換、貸借をするときの代理や媒介を業として行うもの

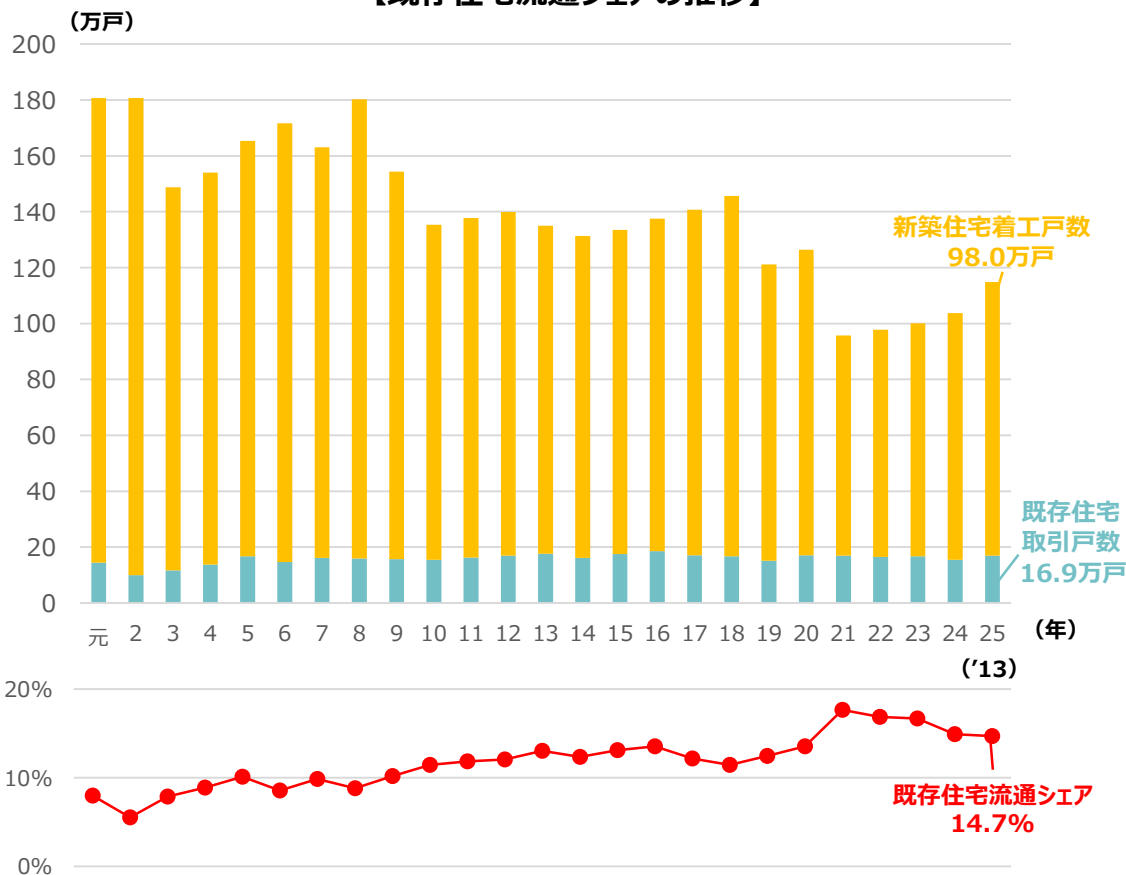
(注2) 宅地建物取引士の就業者：取引士証の交付を受け、かつ、宅建業に従事している者

出典：従事者数 (一財)不動産適正取引推進機構「宅建業者・取引主任者の統計」 業者数 国土交通省「宅地建物取引業者数調べ」

不動産業の現状【流通】

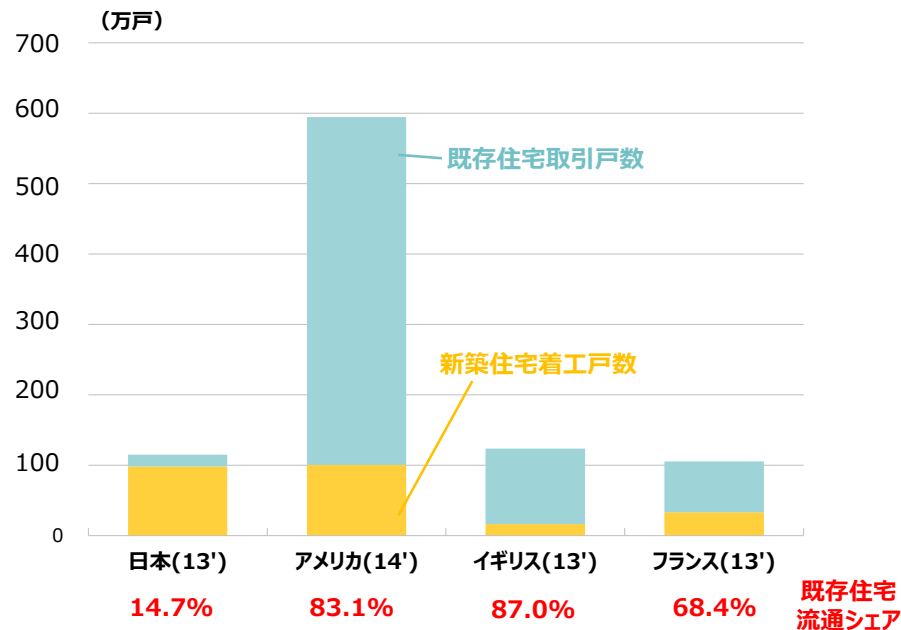
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%（平成25年）であり、**増加傾向**。
- しかし、欧米諸国と比べると1/6～1/5程度と低い水準。

【既存住宅流通シェアの推移】



出典：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」
 （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を。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



（出典）
 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。
 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%が調査対象からめられると推計。

不動産の現状【流通】

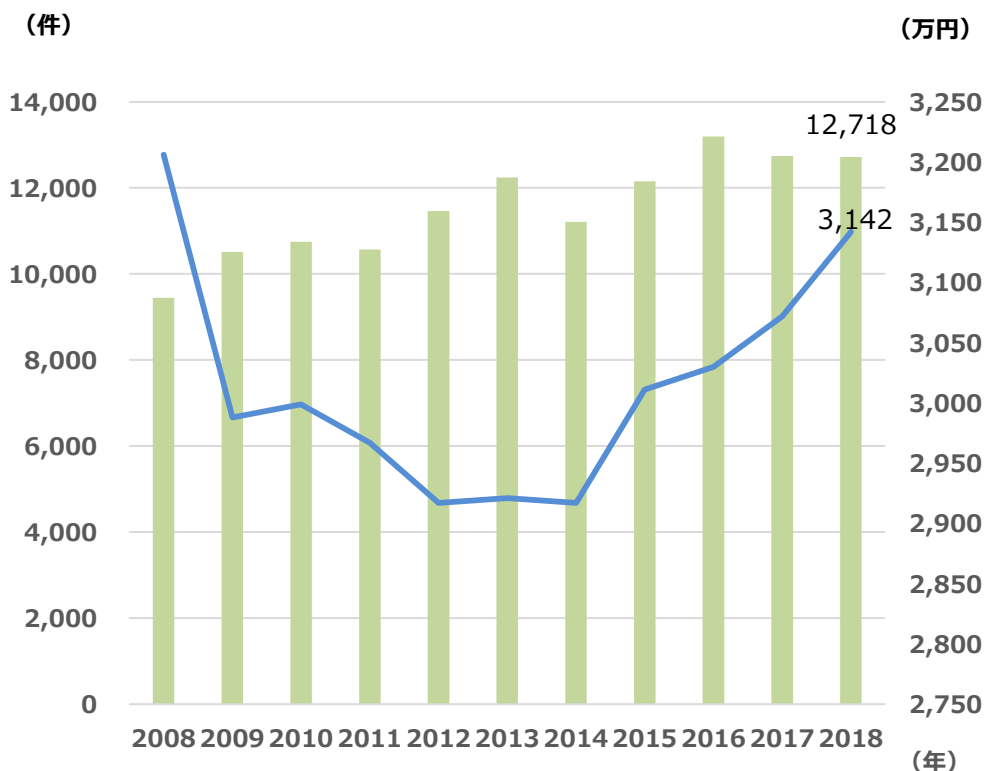
【中古戸建】

- 首都圏の中古戸建て住宅の成約件数は少しずつ増加する傾向にあり、2018年には12,718件が成約している。
- 成約戸建て住宅の価格は、リーマンショック後に落ち込んだものの、現在ではリーマンショック前の水準にまで近づいている。

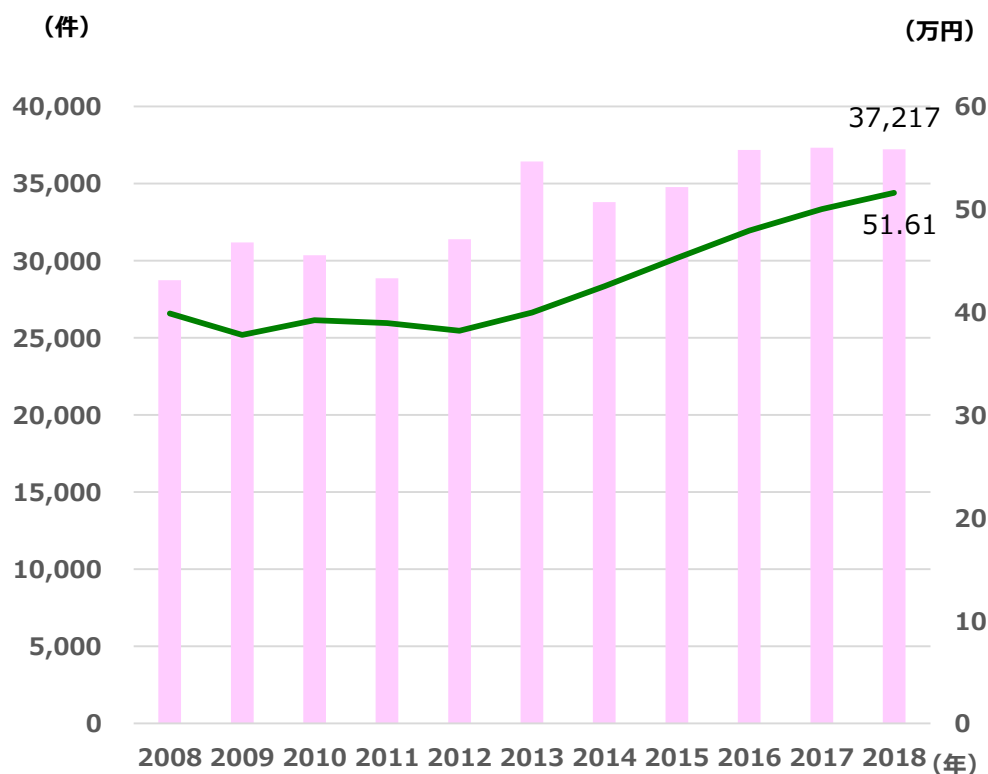
【中古マンション】

- 首都圏の中古マンションの成約数は緩やかな増加傾向にあり、2018年には37,217件の成約となっている。
- 成約した首都圏中古マンションの㎡単価は、2012年以前はやや下降の兆しがあるものの、2013年以降復調している。

【首都圏の中古戸建て住宅の成約件数及び成約価格の推移】



【首都圏の中古マンションの成約件数及び㎡単価の推移】

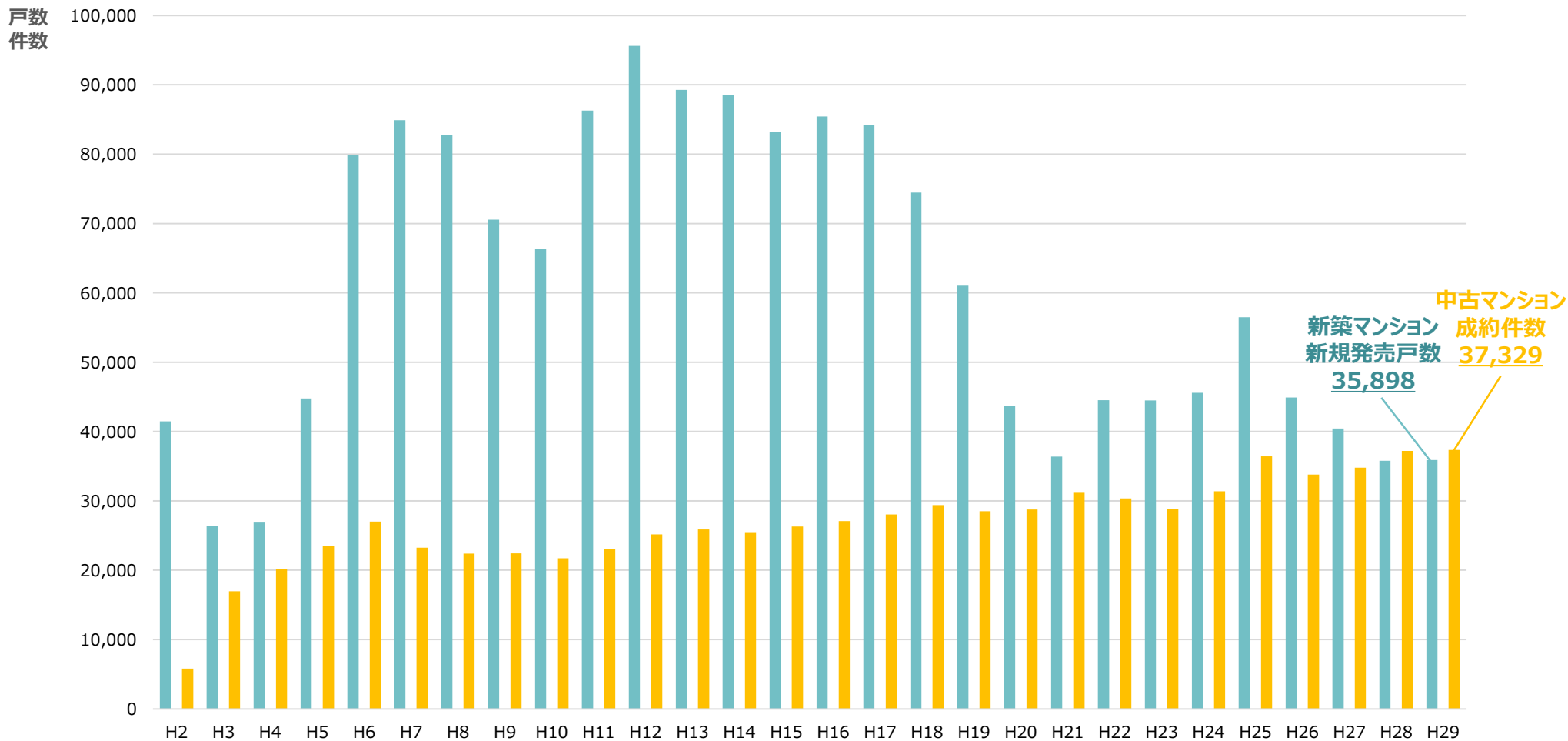


出典：(公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

不動産業の現状【流通】

- 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。**

【新築マンションの新規販売戸数・中古マンション成約件数の推移】

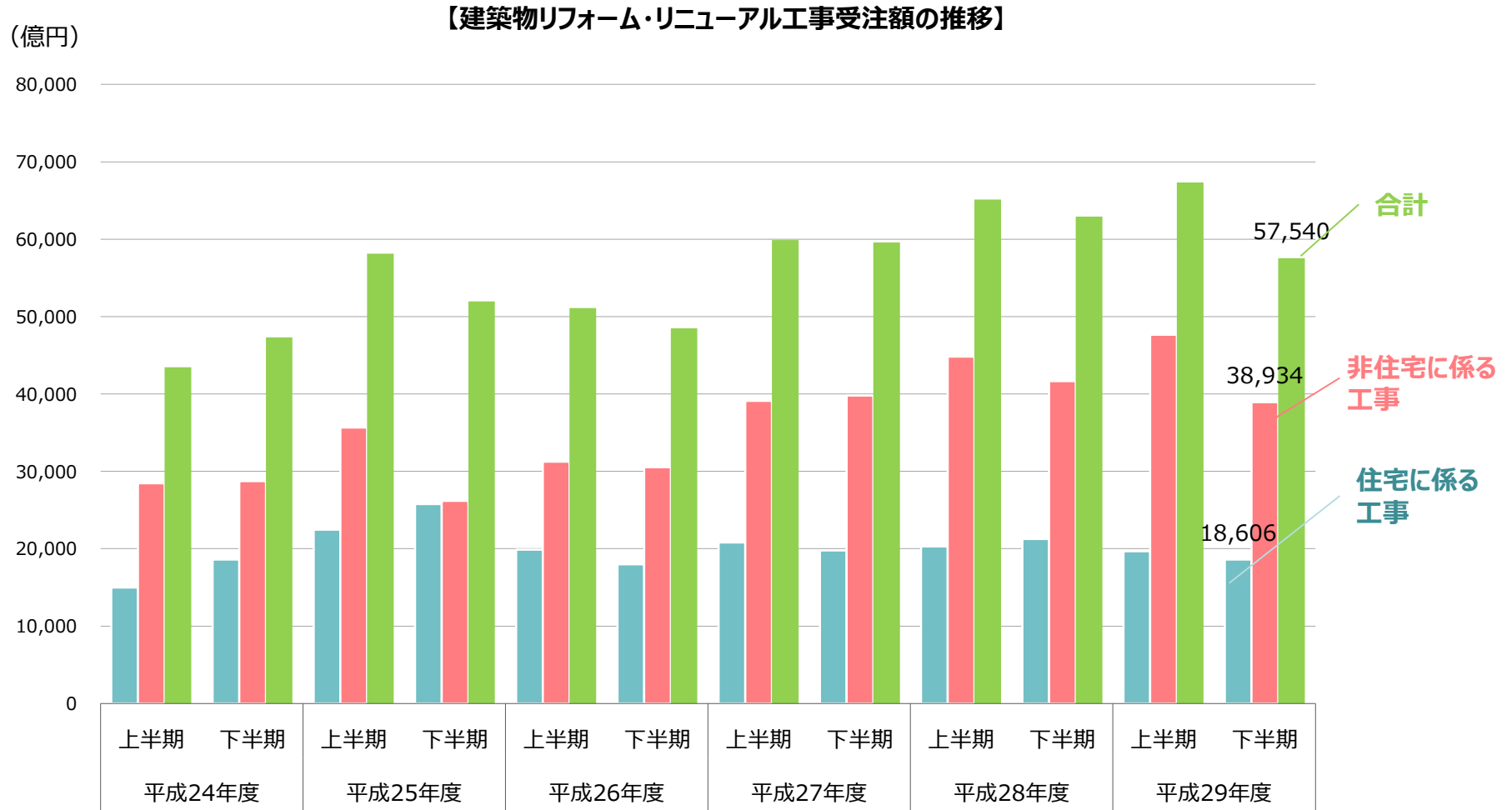


※ H2年の中古マンション成約件数は5月～12月分のデータ

【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）

不動産業の現状【流通】

- 建築物リフォーム・リニューアル工事受注額の推移はゆるやかに増加傾向にあり、近年は住宅に係る工事・非住宅に係る工事をあわせて6兆円前後を推移している。



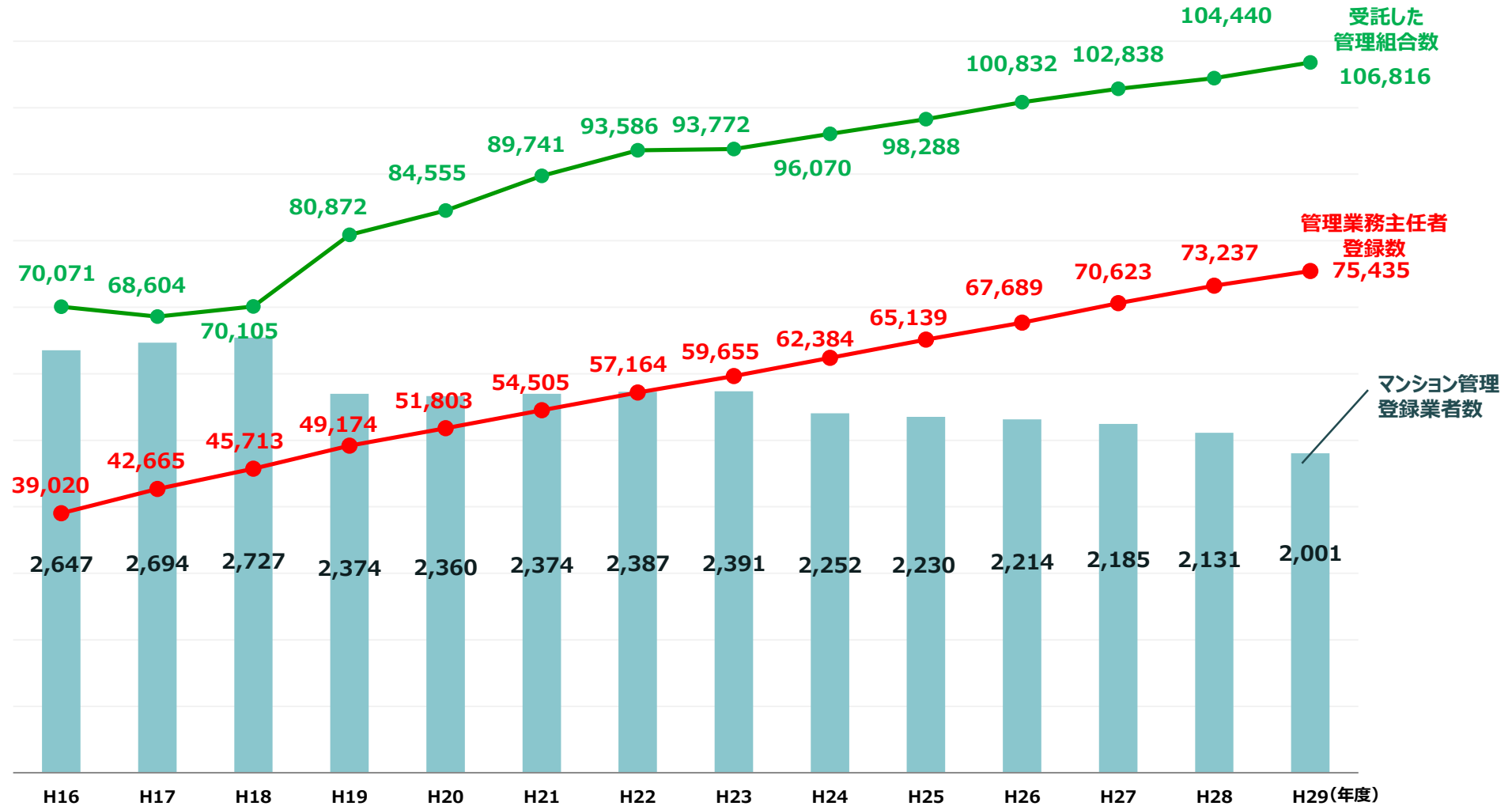
【注】平成28年度上・下半期の受注高は、外れ値処理を適用した特別集計結果の数値を使用している。

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」

不動産業の現状【管理】

- 平成29年の受託した管理組合数は約10.7万組合、管理業務主任者登録数は約7.5万人と年々増加。
- 一方、マンション管理登録業者数は約2千業者で減少傾向。

【マンション管理業登録業者数・受託管理組合数・管理業務主任者数の推移】

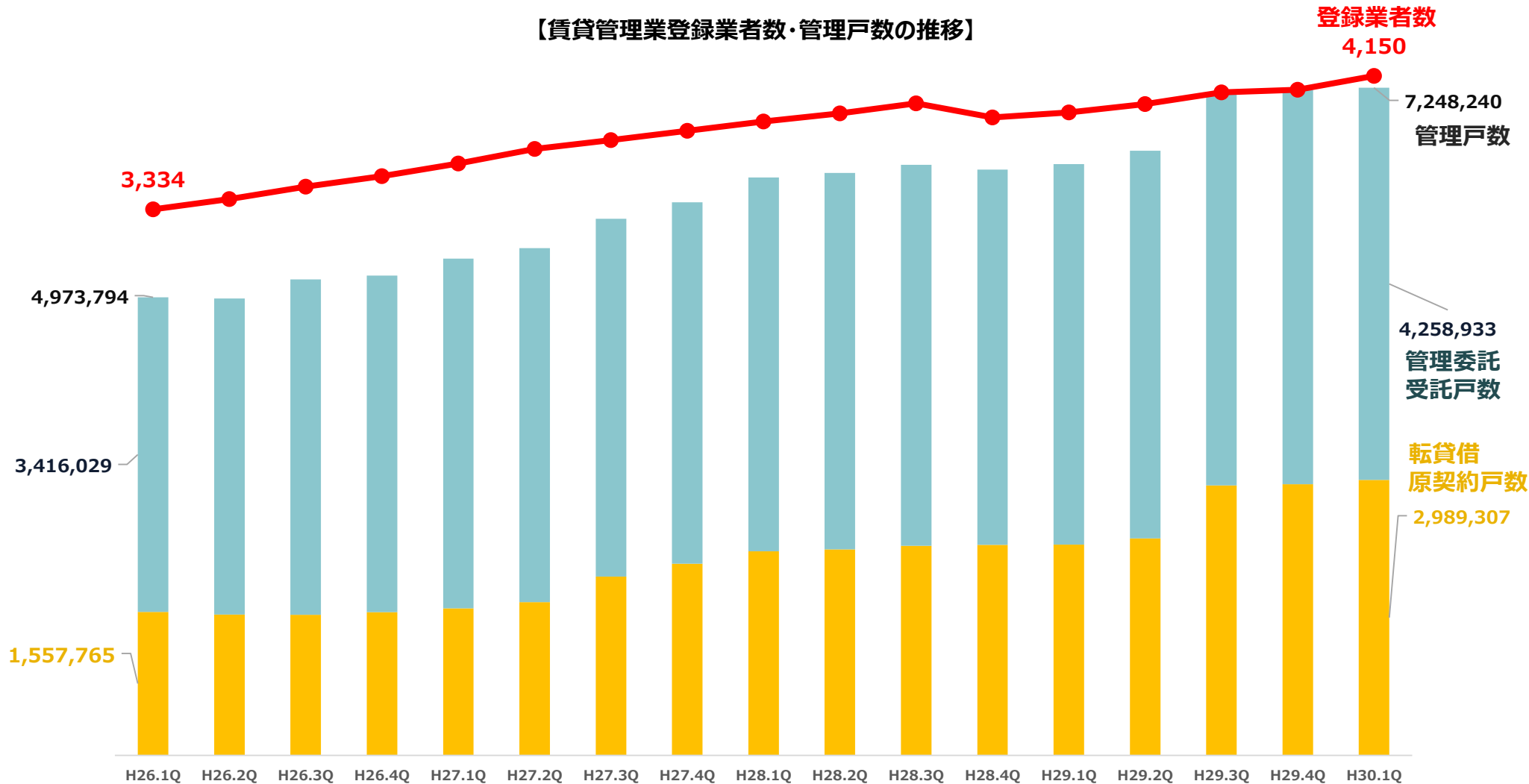


※各数字は、各年度末（翌年3月末）の値 ※マンション管理業登録処理システムより 引用

不動産業の現状【管理】

- 賃貸管理業の登録業者数、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**）。このうちサブリースが約300万戸を占める。

【賃貸管理業登録業者数・管理戸数の推移】



【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

不動産業の現状【管理】

- 賃貸不動産経営管理士受験者数は、賃貸住宅管理業者登録制度の改正を期に、大幅に増加。
- 平成25年度から受験者数は4倍以上に増え、平成29年度は受験者数約1.7万人に。
- 累計合格者数もここ5年で大きく増加し、平成29年度には約5.2万人に。

【賃貸不動産経営管理士受験者数・合格者数の推移】



(注1) 賃貸不動産経営管理士：賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理間を持つ専門家

(注2) 賃貸住宅管理業者登録制度：賃貸住宅管理に関し一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ることを目的とした登録制度

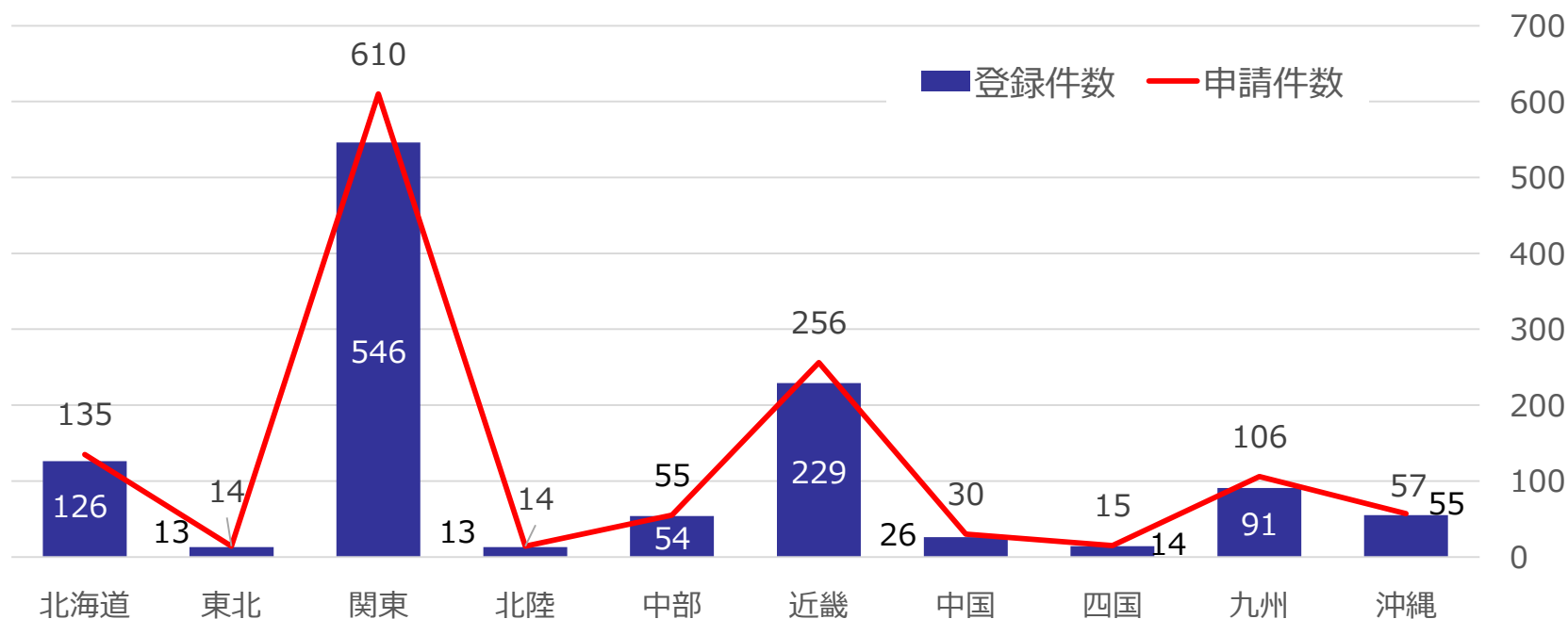
出典：国土交通省「第3回 賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」検討会資料（資料3）

不動産業の現状【管理】

- 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。関東地域の登録業者の全国の約半数を占める。

【住宅宿泊管理業登録業者数（平成30年9月14日現在）】

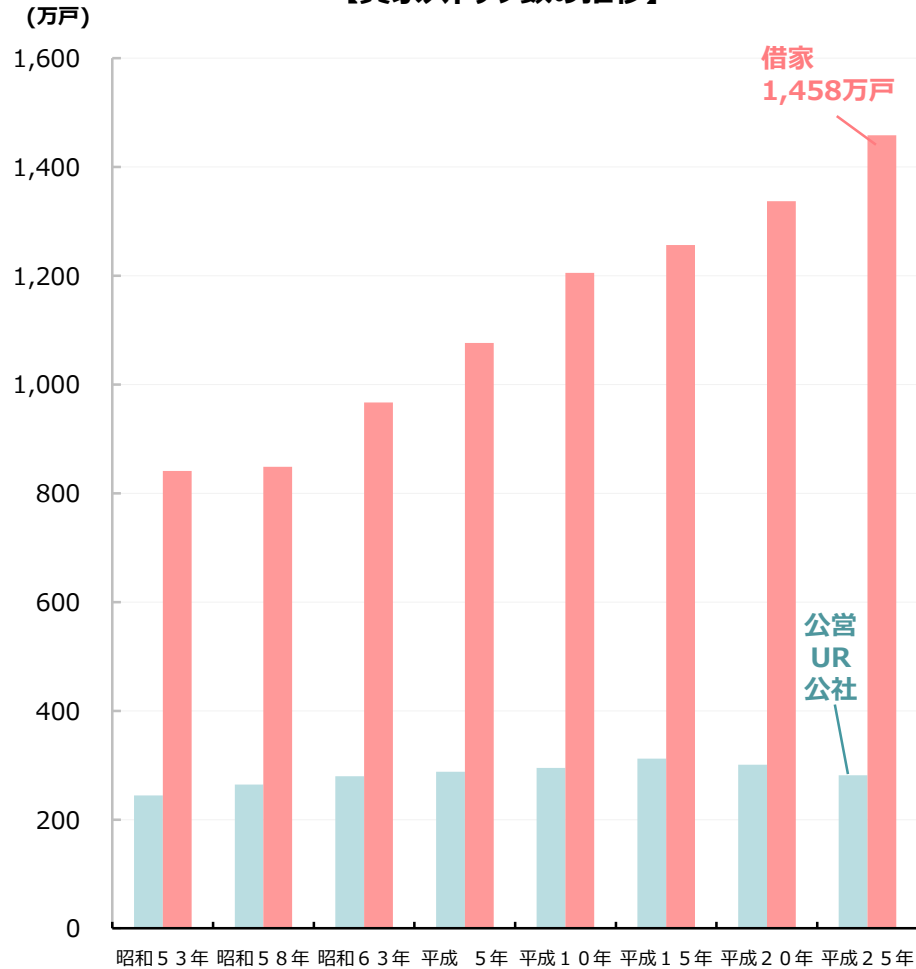
| | 北海道 | 東北 | 関東 | 北陸 | 中部 | 近畿 | 中国 | 四国 | 九州 | 沖縄 | 合計 |
|------|-----|----|-----|----|----|-----|----|----|-----|----|-------|
| 申請件数 | 135 | 14 | 610 | 14 | 55 | 256 | 30 | 15 | 106 | 57 | 1,292 |
| 登録件数 | 126 | 13 | 546 | 13 | 54 | 229 | 26 | 14 | 91 | 55 | 1,167 |



不動産業の現状【賃貸】

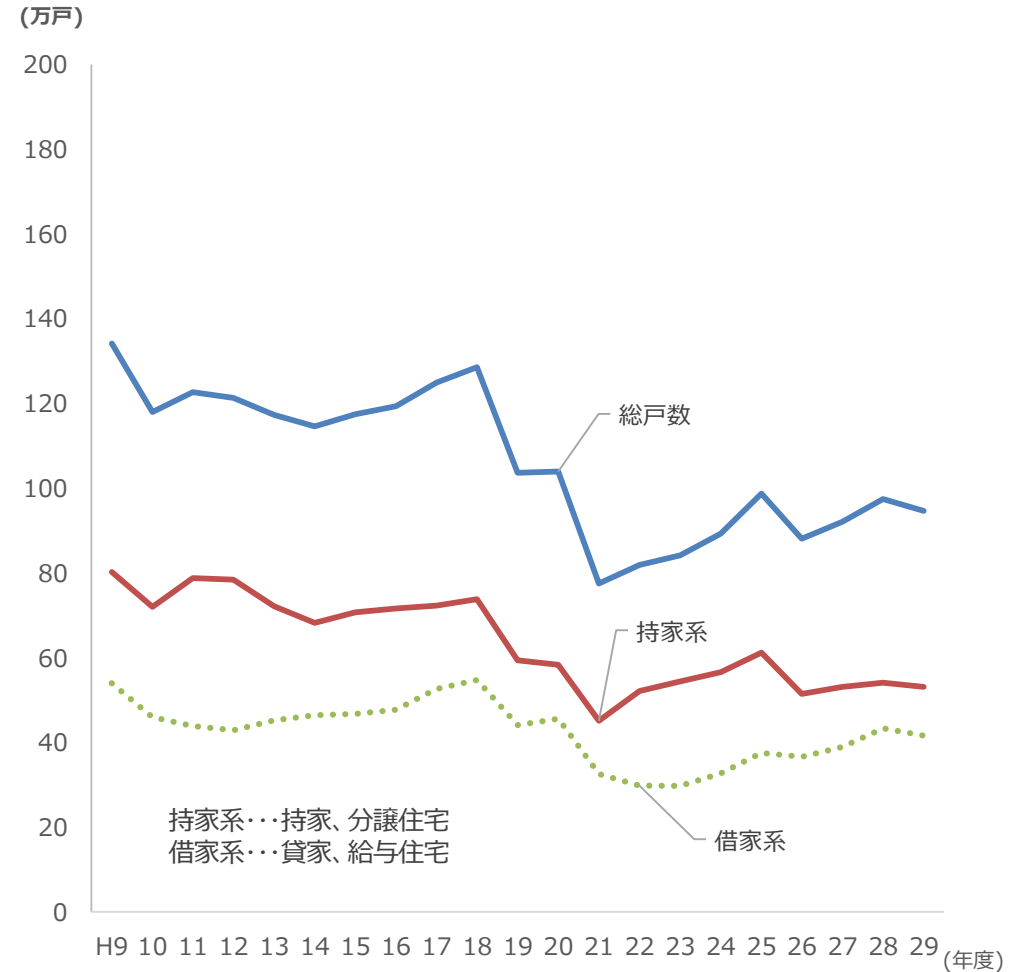
- 住宅貸家ストック数は、民営借家を中心に増加傾向にあり、新設住宅着工戸数に占める貸家の割合も上昇傾向にある。

【貸家ストック数の推移】



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」

【用途別新設住宅着工戸数の推移】



出典：国土交通省「住宅着工統計」

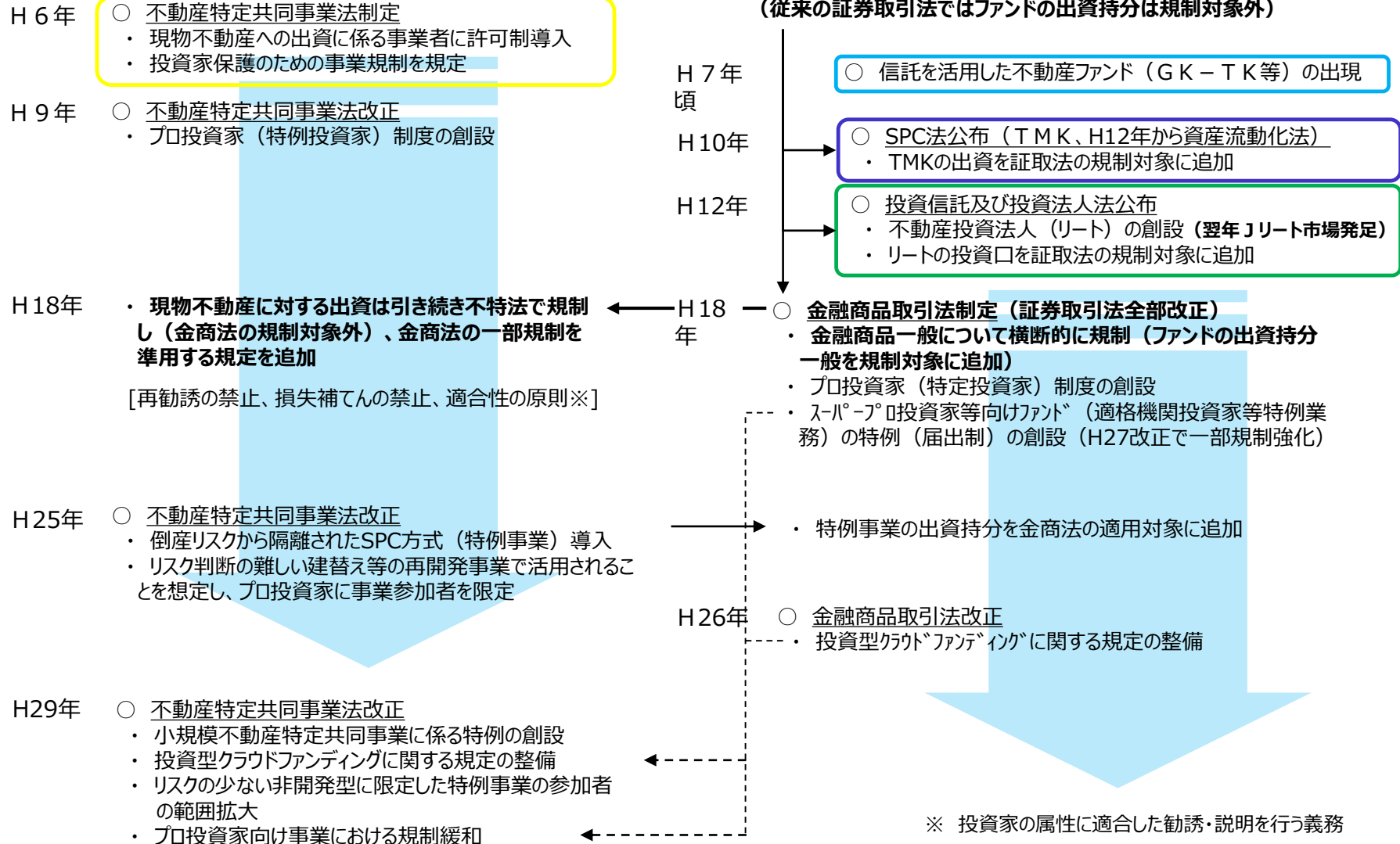
不動産業の現状【投資・運用】

- 不動産小口化商品について規制がなく、投資家に被害が生じる事例が発生したこと等を受けて、平成6年以降、不動産証券化に関する制度が整備されてきた。

不動産特定共同事業法

金融商品取引法等

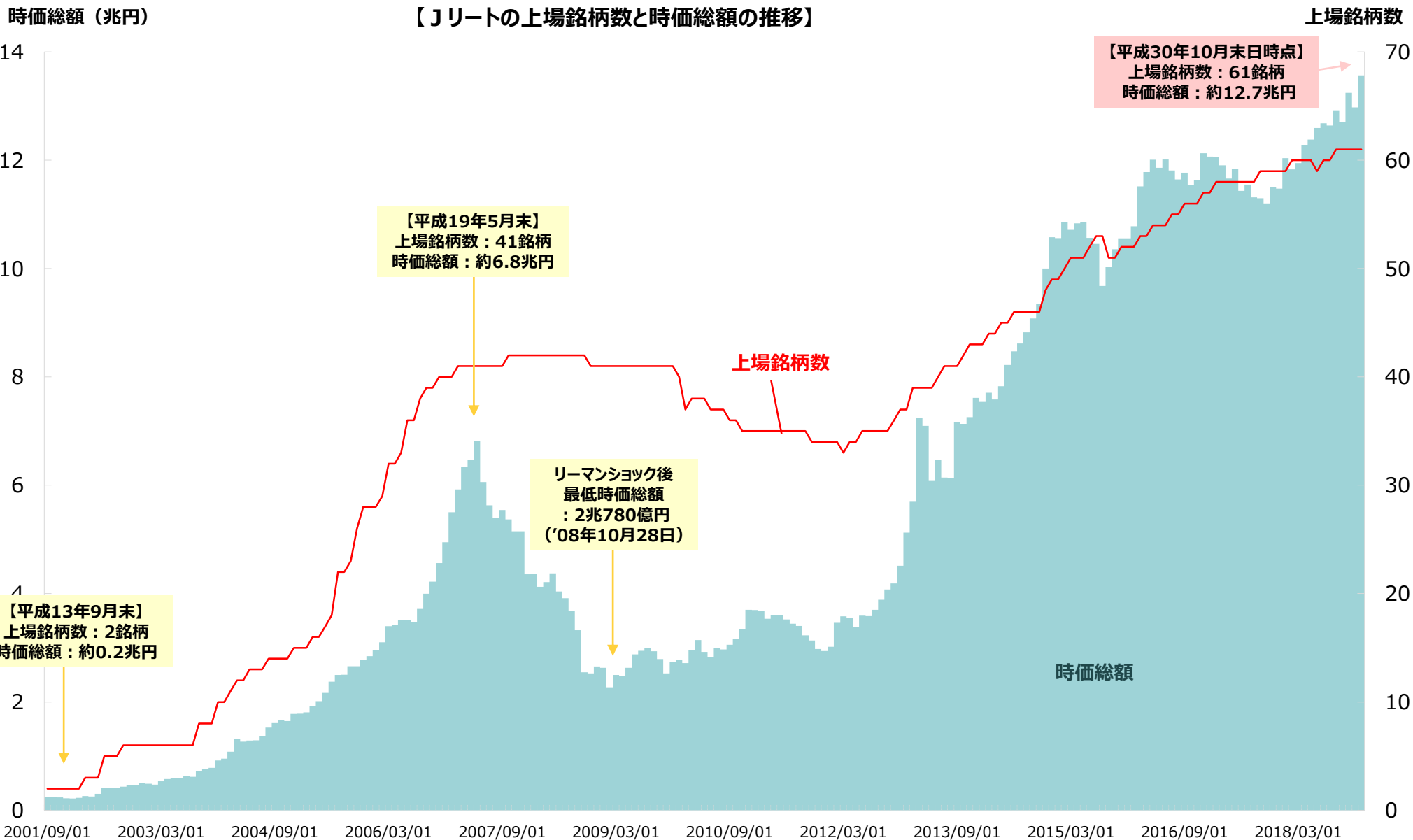
不動産小口化商品については規制がなく、投資家に被害が生じる事例が発生



※ 投資家の属性に適合した勧誘・説明を行う義務

不動産業の現状【投資・運用】

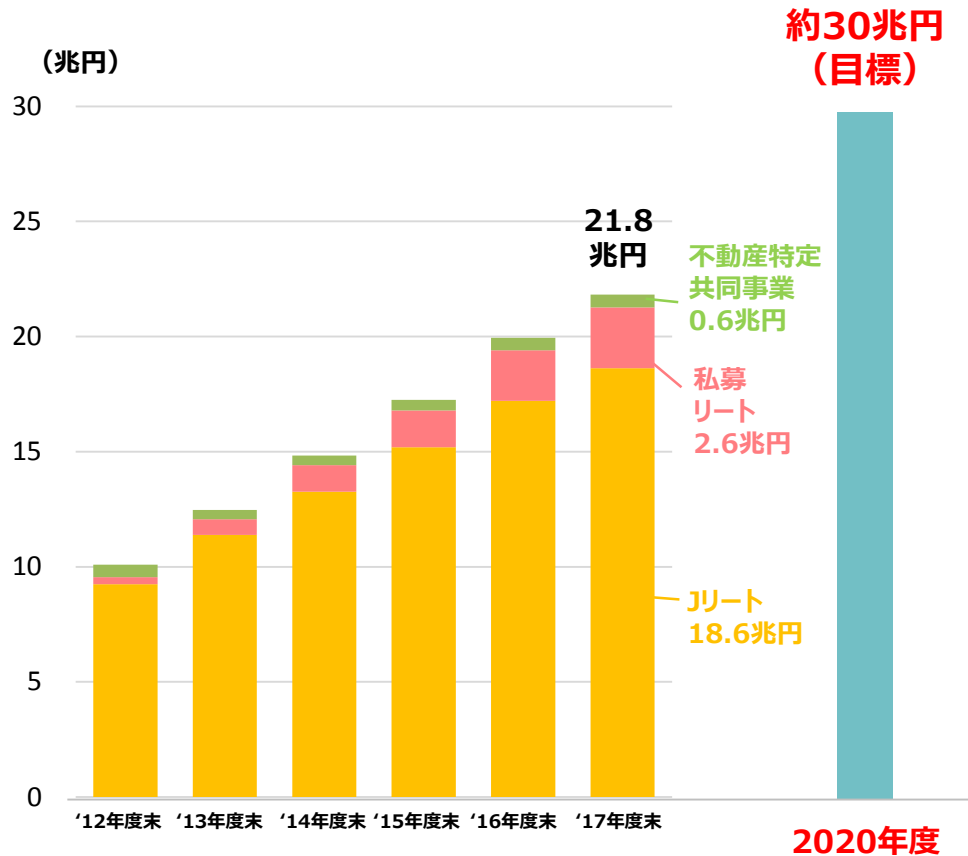
● リーマンショック後の落ち込みから回復して以降、Jリートの上場銘柄数・時価総額ともに上昇傾向。



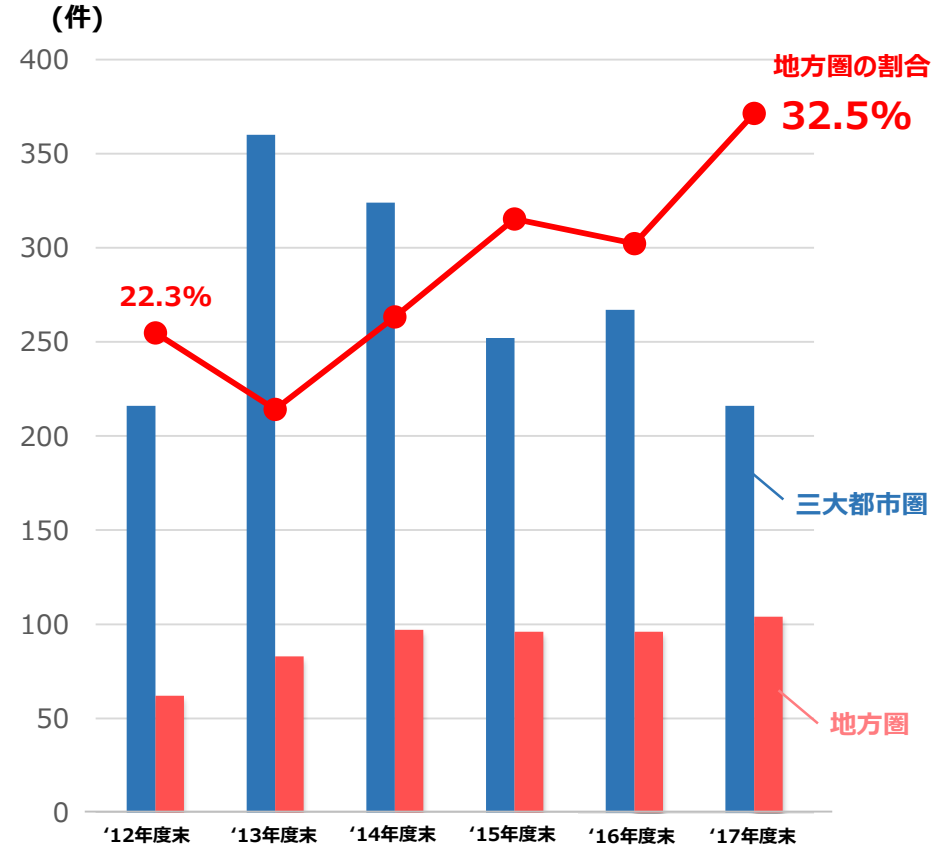
不動産業の現状【投資・運用】

- 2012年以降、Jリート等は拡大しており、**2017年度末には約22兆円**となっている。**2020年ごろに約30兆円**を目指す。
- Jリートによる不動産の取得は、三大都市圏だけでなく、**地方都市まで広がり**を見せている。近年、着実に地方都市における物件取得割合が増加し、全体に占める割合も拡大しており、**2017年度末には約3割**となっている。

【リート等の資産総額の推移】



【リートの地方都市における不動産取得動向】



<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

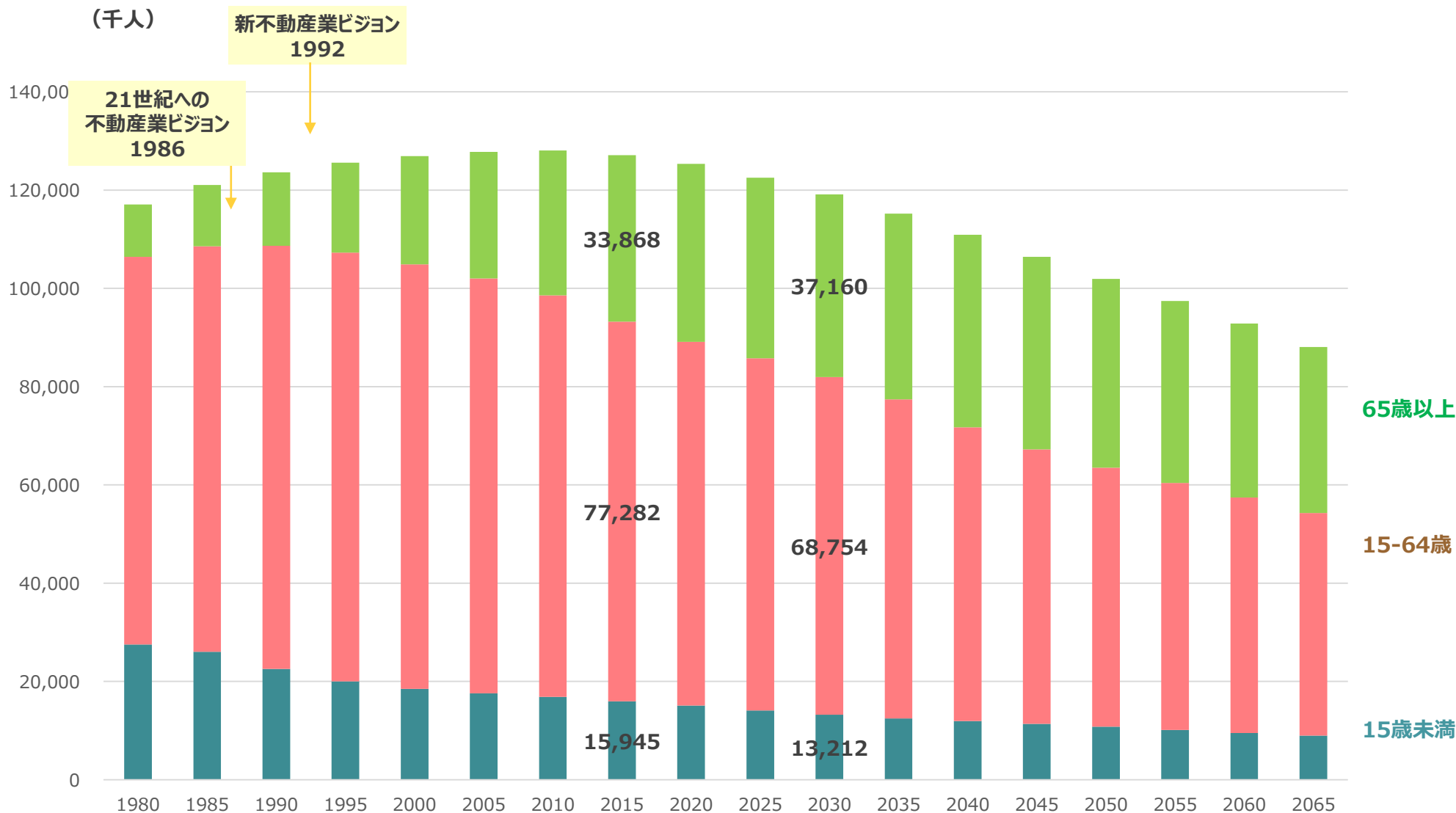
<私募リート> 不動産証券化協会「私募リート・クォーター（2018年3月末）
 ※2011年、2012年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値
 ※取得価格に基づく

<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

※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）名古屋圏（名古屋市）
 ※地方圏：上記以外の都市
 （不動産証券化協会提供データより国土交通省作成）

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【少子高齢化・人口減少】

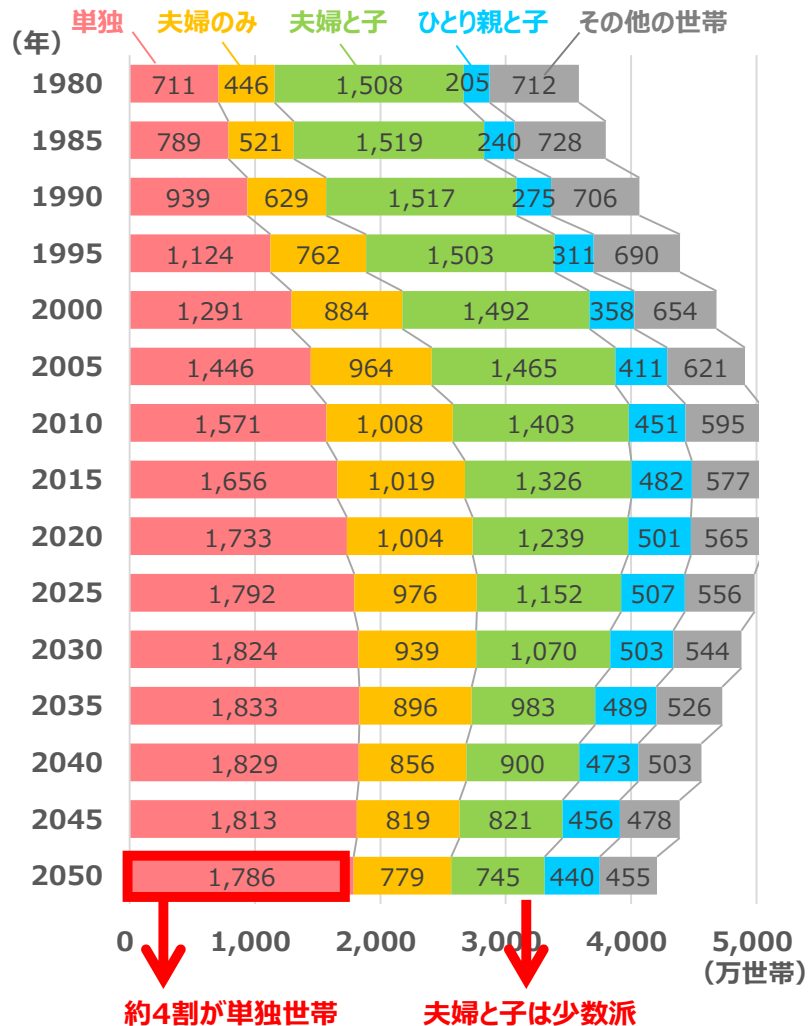
- 少子・高齢化が一層進展する本格的な人口減少社会に直面する。
- 2015年と2030年の変化をみると、総人口は797万人減少、65歳以上は329万人増加、15~64歳は853万人減少、15歳未満は273万人減少。



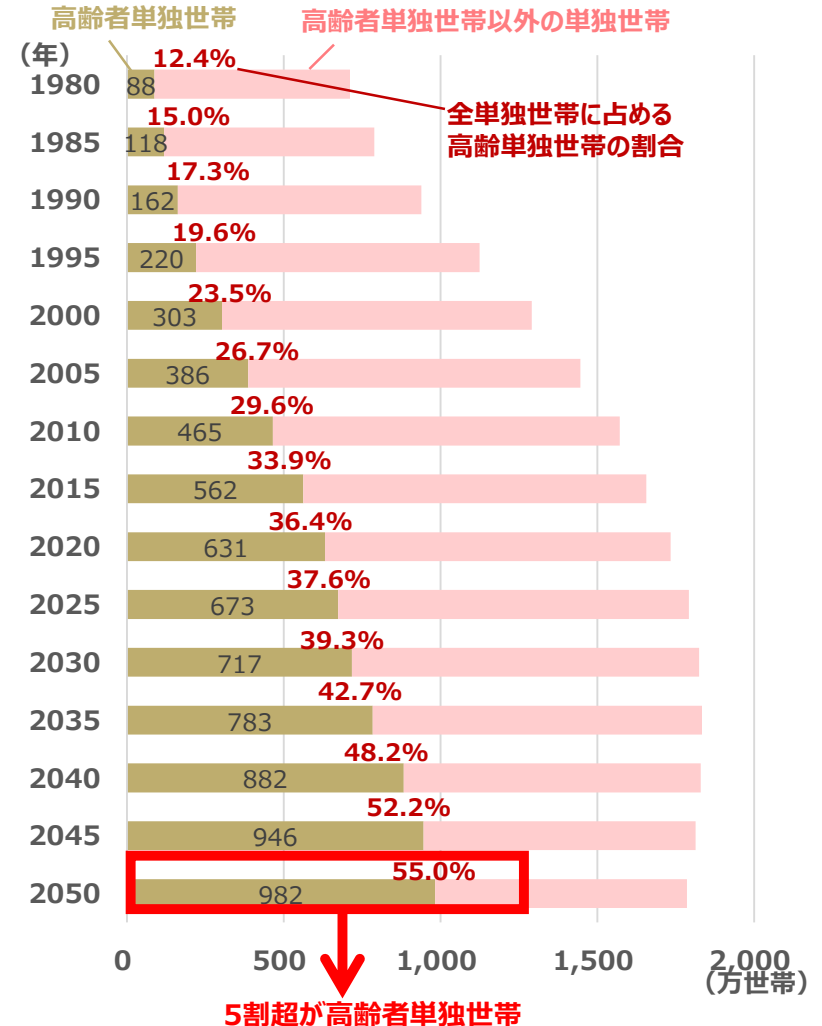
不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【少子高齢化・人口減少】

- これまで主流であった「夫婦と子」からなる世帯は、2050年には少数派となり、単独世帯が約4割を占め、主流となる。また、単独世帯のうち高齢者単独世帯の割合は5割を超える。

【世帯類型別世帯数の推移】



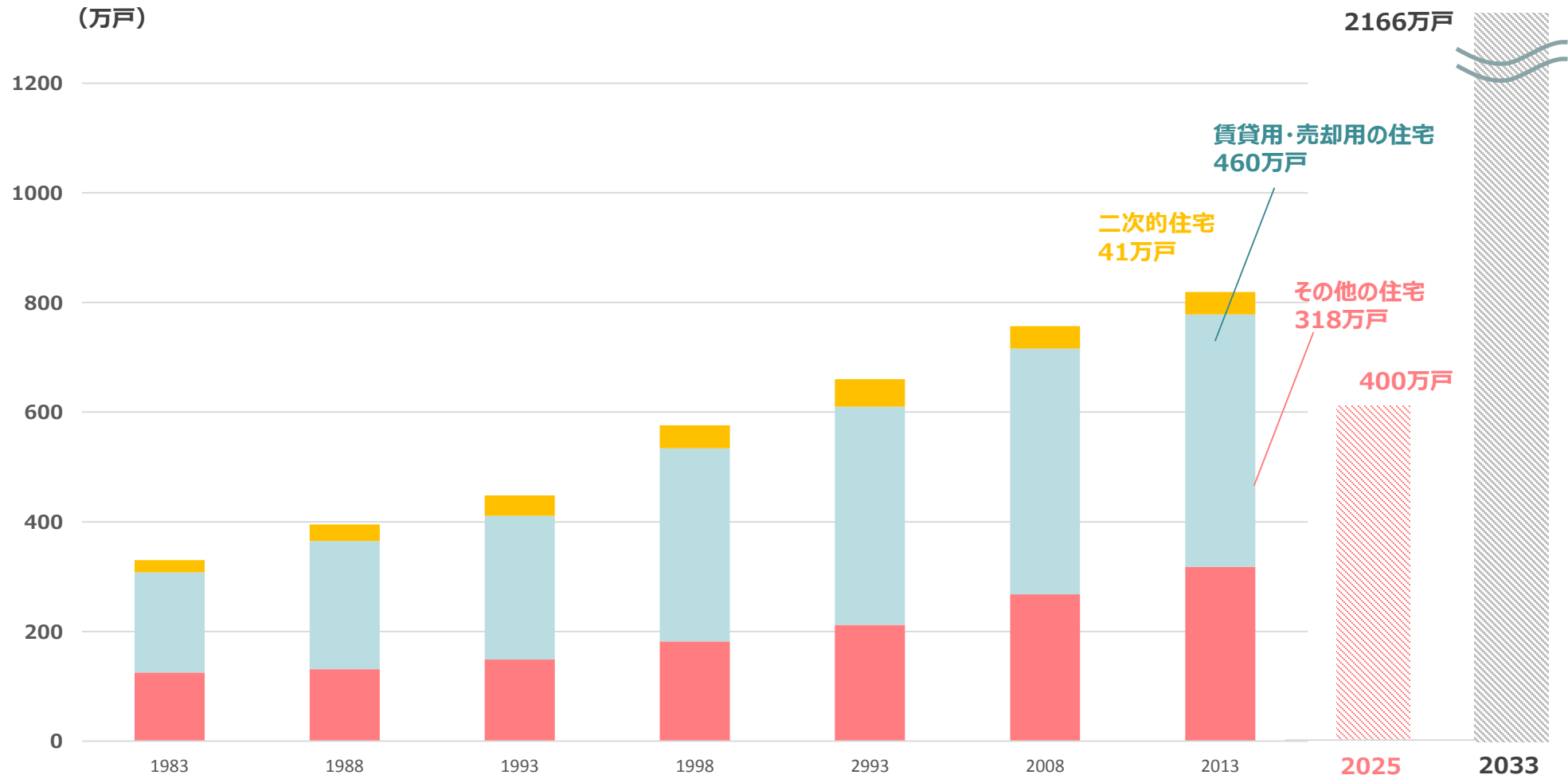
【世帯類型別世帯推移の推移】



出典：国土審議会政策部会長期展望委員会「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要（平成23年2月21日）より作成

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【空き家等の増加・既存ストックの老朽化】

- 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。
- 政府としては、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数をH37年400万戸程度におさえることを目標としている。
- 民間推計によると、2033年に空き家数は2,166万戸にまで増加すると見込まれている。



[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

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

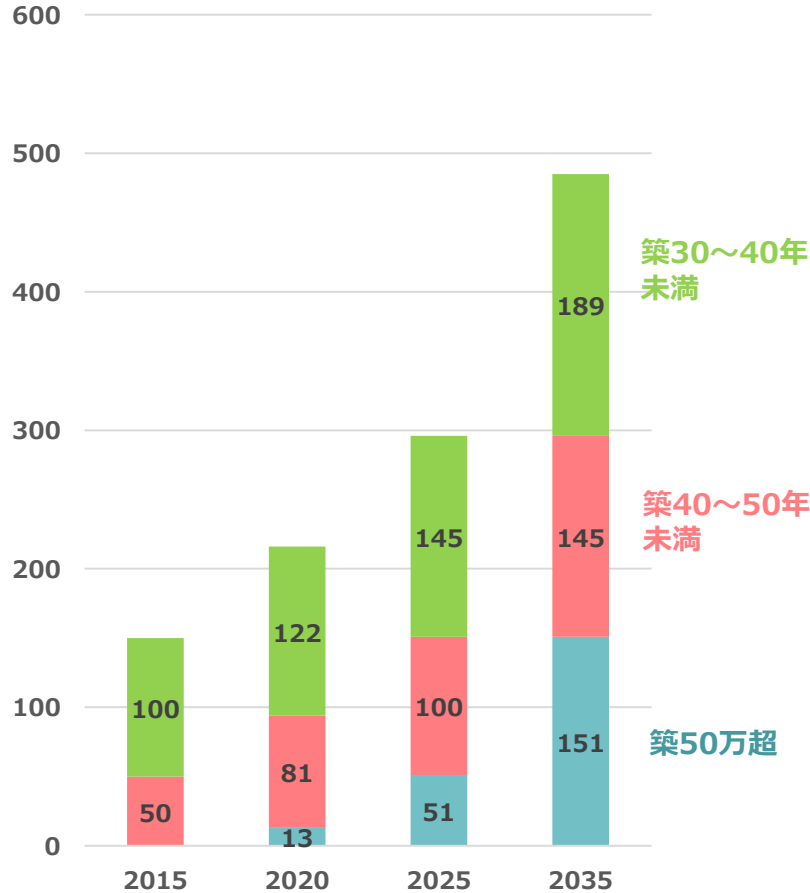
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※予測値：野村総合研究所

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【空き家等の増加・既存ストックの老朽化】

- 築後40年超のマンションは現在51万戸であり、10年後には3倍の151万戸、20年後には6倍の296万戸となるなど、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。

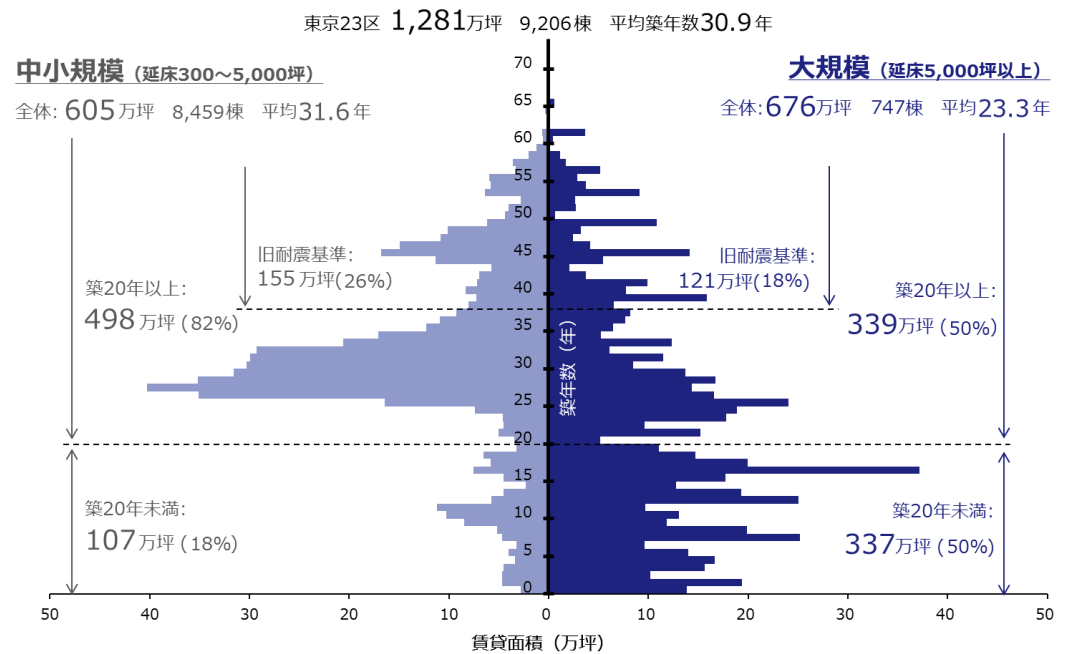
【築年数別マンション戸数の将来推計】



※2015年を現在として、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、建築着工統計等をもとに推計した平成26年末のストック分布をもとに、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を国土交通省が推計したもの

【東京23区オフィスピラミッド2019（賃貸面積ベース）】

- 平均築年数はストック全体で30.9年、中小規模ビルが31.6年、大規模ビルが23.3年と、中小規模ビルにおいて特にストックが高齢化している。
- 中小規模ビルでは、バブル期以降供給が少なく、築20年以上が棟数、賃貸面積ともに8割を超える。
- 大規模ビルでは、築20年以上が築20年未満を棟数ではやや上回っているものの、賃貸面積ではほぼ同数であり、バブル期以降も継続して供給されている。

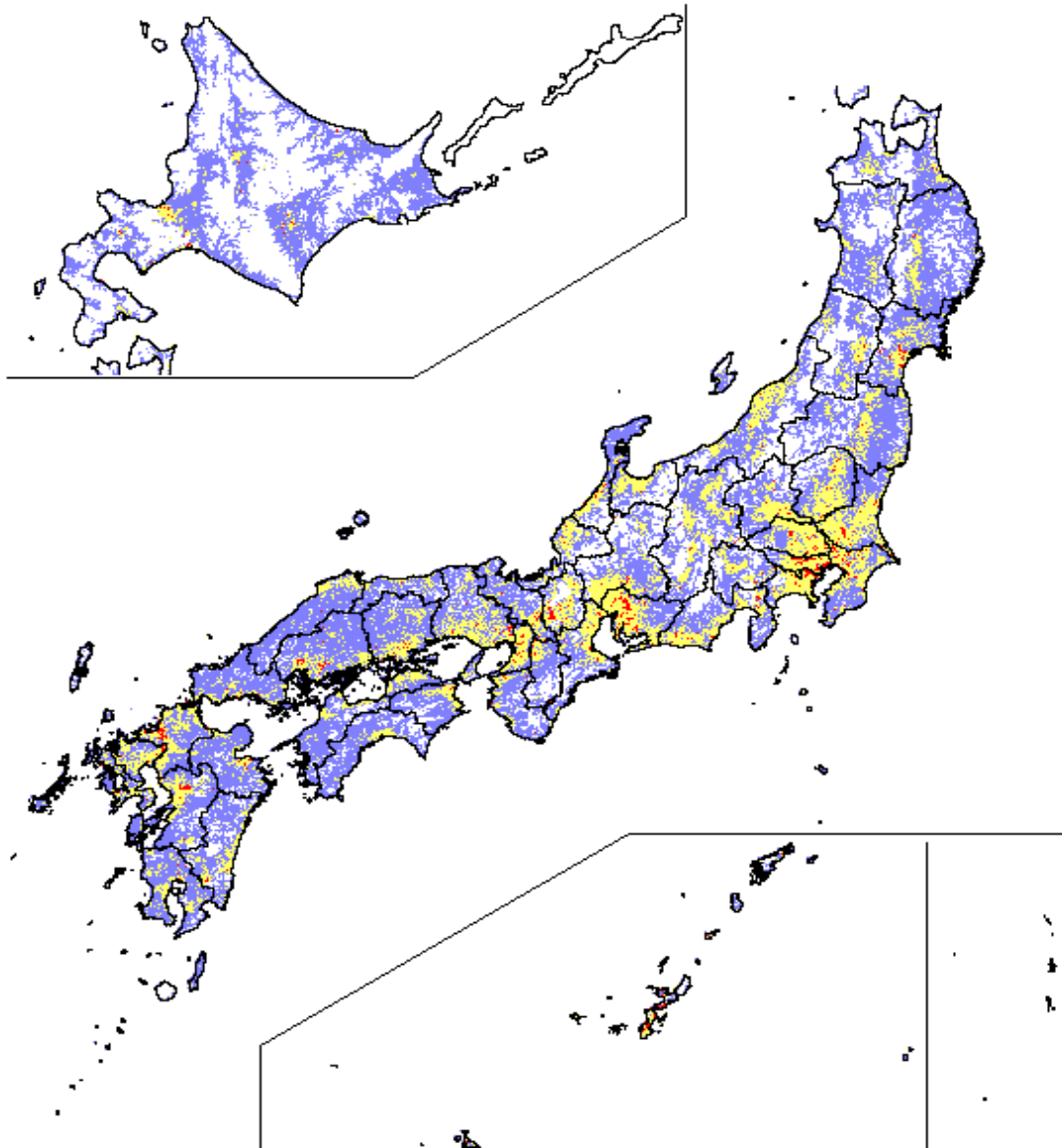


出典：ザイマックス総研
https://soken.yymax.co.jp/2019/01/23/1901-stock_pyramid_tokyo_2019/

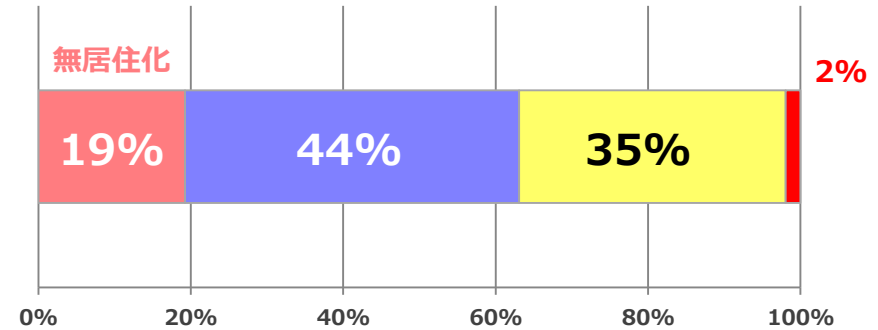
不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【空き家等の増加・既存ストックの老朽化】

- 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。

【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



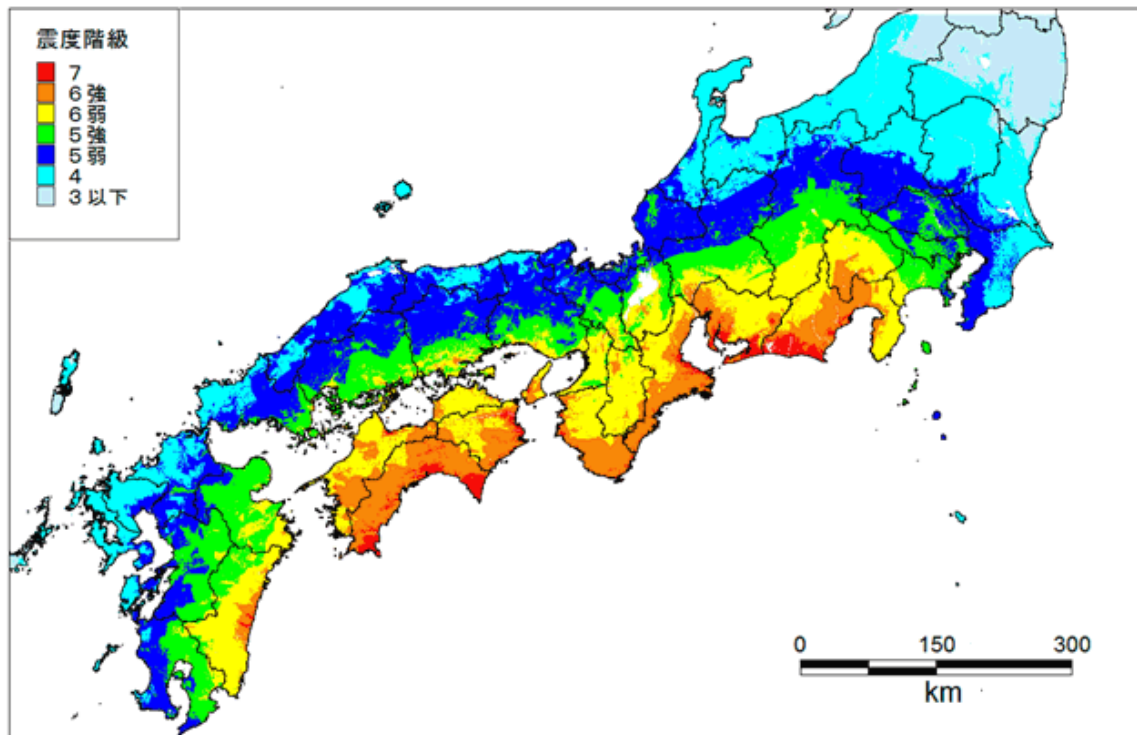
凡例：2010年比での割合

- 50%以上減少（無居住化含む）
- 0%以上50%未満減少
- 増加

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【自然災害】

- 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。

【南海トラフ地震による震度の最大値の分布】



【経済害の想定】

○資産等への被災【被災地】

- ・民間部門
- ・準公共部門（電気・ガス・通信、鉄道）
- ・公共部門

想定される被害額

169. 5兆円
148. 4兆円
0. 9兆円
20. 2兆円

○経済活動への影響【全国】

- ・生産、サービス低下に起因するもの
- ・交通寸断に起因するもの（上記とは別の独立した推計）
道路、鉄道の寸断

44. 7兆円
6. 1兆円

【人的被害・建物被害の想定】

○東海地方が大きく被災するケース

全壊及び焼失棟数：954千棟～2,382千棟 死者：80千人～323千人

○近畿地方が大きく被災するケース

全壊及び焼失棟数：951千棟～2,371千棟 死者：50千人～275千人

○四国地方が大きく被災するケース

全壊及び焼失棟数：940千棟～2,364千棟 死者：32千人～226千人

○九州地方が大きく被災するケース

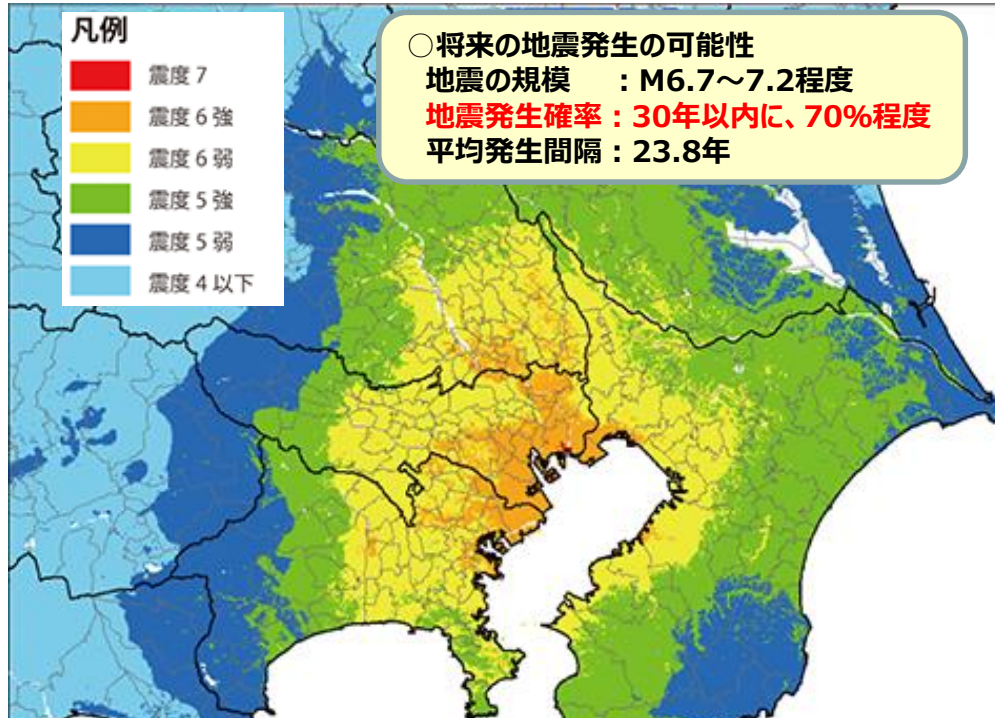
全壊及び焼失棟数：965千棟～2,386千棟 死者：32千人～229千人

出典：平成27年版防災白書

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【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。

【都心南部直下地震の震度分布と被害想定】



○被害想定（主なもの）

- ・全壊家屋：約17万5千棟
- ・揺れによる建物被害に伴う要救援者：最大 約7万2千人
- ・焼失：最大 約41万2千棟
- ・死者数：最大約2.3万人
- ・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
- ・建物等の直接被害：約47兆円、生産・サービス低下：約48兆円

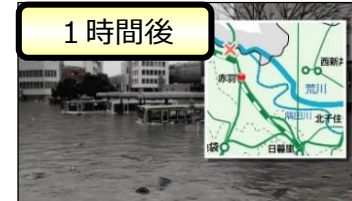
出典：地震発生確率は地震調査研究推進本部ウェブサイト（地震調査研究推進本部地震調査委員会が公表した評価）による。被害想定は、首都直下地震対策検討WG最終報告（平成25年12月）による。

【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）】



決壊発生

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



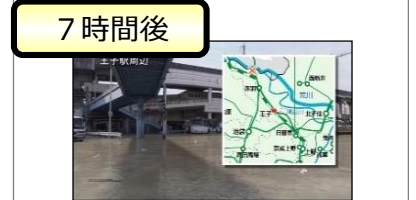
1 時間後

赤羽駅付近は 2 m 浸水。その後
 氾濫流は隅田川沿いに南下。



6 時間後

氾濫流は地下鉄町屋駅に到達



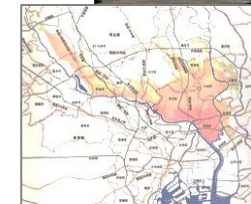
7 時間後



氾濫流が北区、板橋区、荒川区、
 足立区、台東区等に到達



1 3 時間後



氾濫流が隅田川と台地部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）。

出典：国土交通省（関東地方整備局荒川下流河川事務所）、NHKによる。

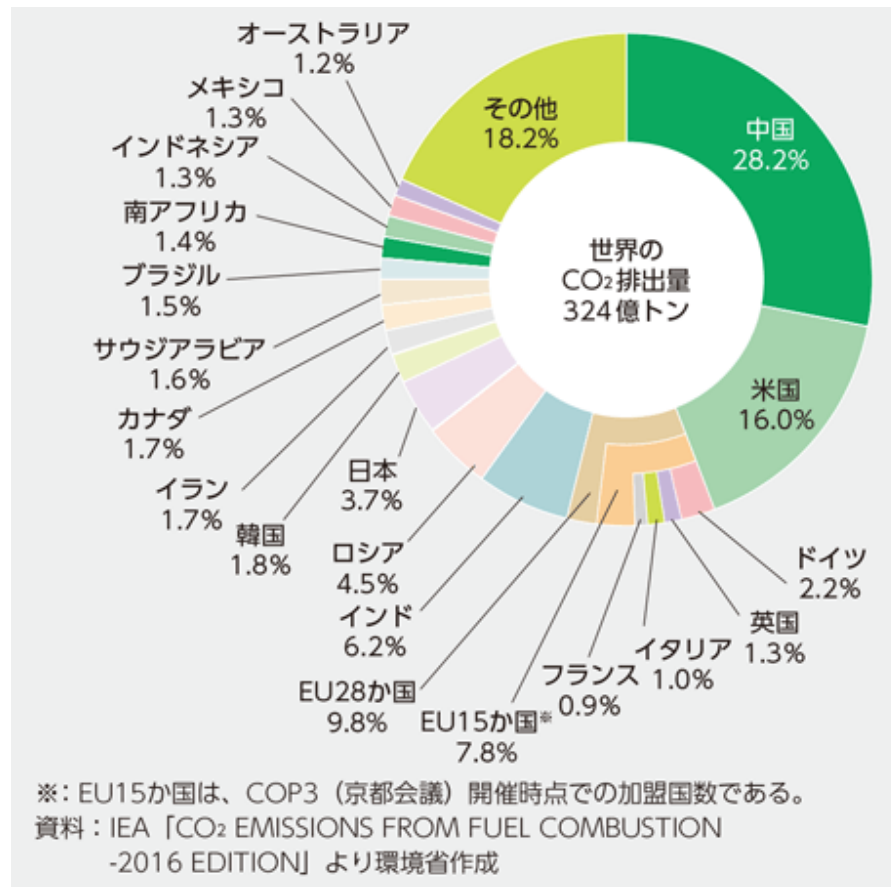
不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【地球環境問題の制約】

- 2015年のCOP21で採択されたパリ協定により、平均気温の上昇を産業革命以前に比べて2℃より十分低く保つとともに、1.5℃に抑える努力を行うことが世界共通の長期目標となった。

【パリ協定の概要】

| | |
|---------------------------|---|
| 目的 | 世界共通の長期目標として、産業革命前からの平均気温の上昇を2℃より十分下方に保持。1.5℃に抑える努力を追求。 |
| 目標 | 上記の目的を達するため、今世紀後半に温室効果ガスの人為的な排出と吸収のバランスを達成できるように、排出ピークをできるだけ早期に抑え、最新の科学に従って急激に削減。 |
| 各国の目標 | 各国は、貢献（削減目標）を作成・提出・維持する。各国の貢献（削減目標）の目的を達成するための国内対策をとる。各国の貢献（削減目標）は、5年ごとに提出・更新し、従来より前進を示す。 |
| 長期低排出発展戦略 | 全ての国が長期低排出発展戦略を策定・提出するよう努めるべき。（COP決定で、2020年までの提出を招請） |
| グローバル・ストックテイク（世界全体での棚卸ろし） | 5年ごとに全体進捗を評価するため、協定の実施状況を定期的に検討する。世界全体としての実施状況の検討結果は、各国が行動及び支援を更新する際の情報となる。 |

【世界のエネルギー起源二酸化炭素国別排出量（2014年）】

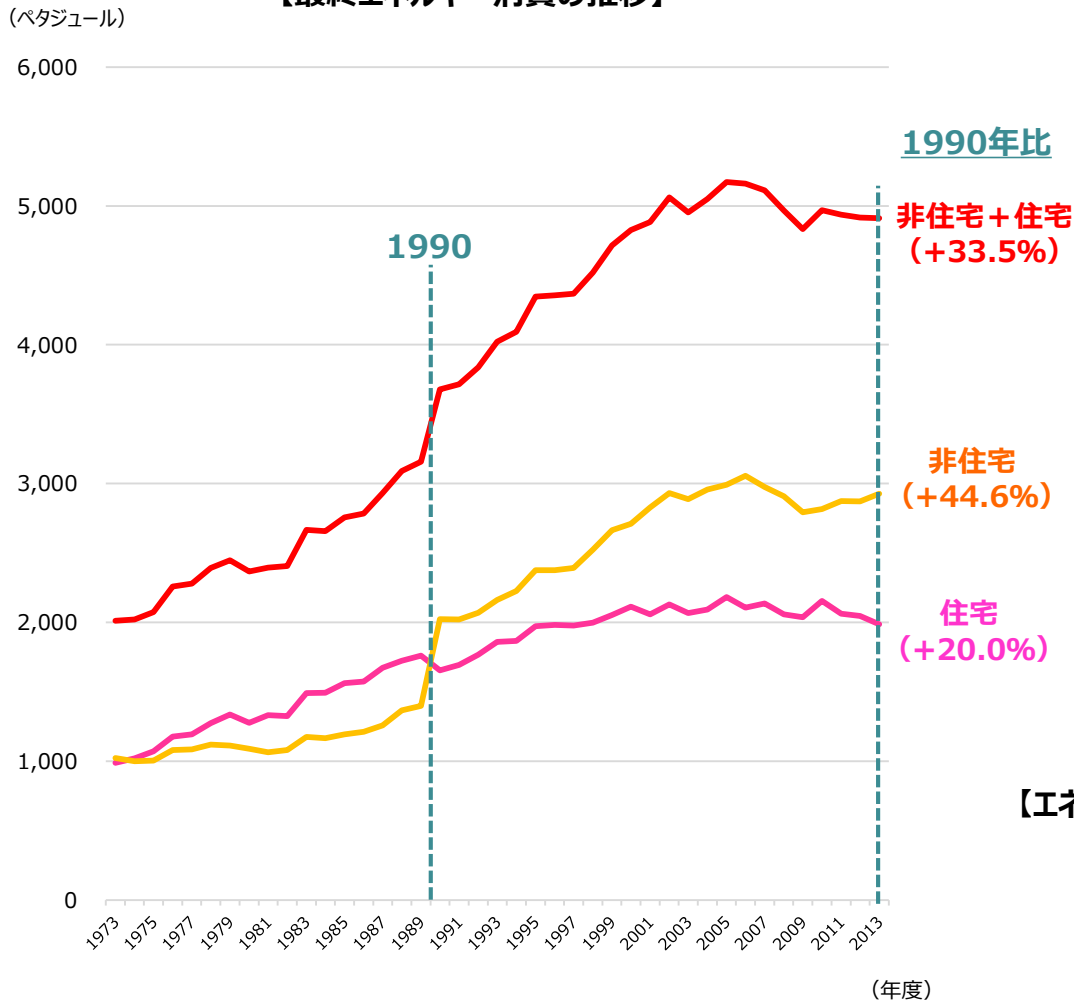


出典：平成29年版環境白書

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【地球環境問題の制約】

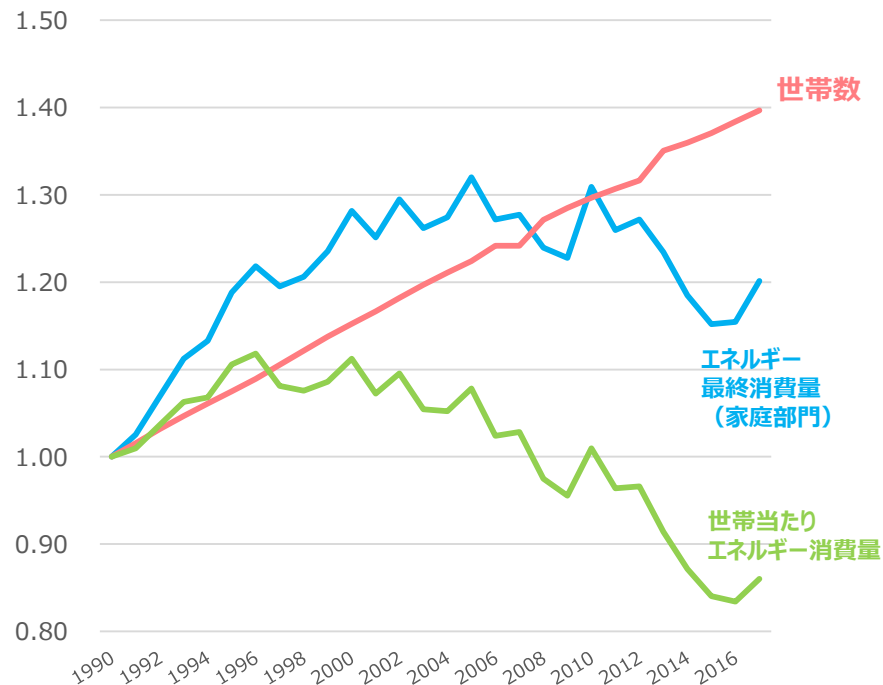
- 建築物部門（非住宅+住宅）のエネルギー消費量は著しく増加してきた一方で、住宅の世帯当たりエネルギー消費量は、機器の効率化等により減少傾向。
- ストックで見ると、エネルギー消費量等に関する現行の省エネ基準を満たす住宅は全体の約7%。
- 住宅・建築物の省エネ性能の向上など、地球環境問題への対応が求められる。（※）日本は2013年比で、2030年までに温室効果ガスを26%削減することが目標。

【最終エネルギー消費の推移】

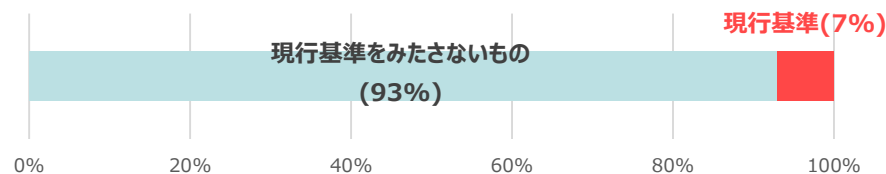


出典：平成25年度エネルギー需給実績（速報）

【エネルギー消費量と世帯数の推移】



【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の割合】

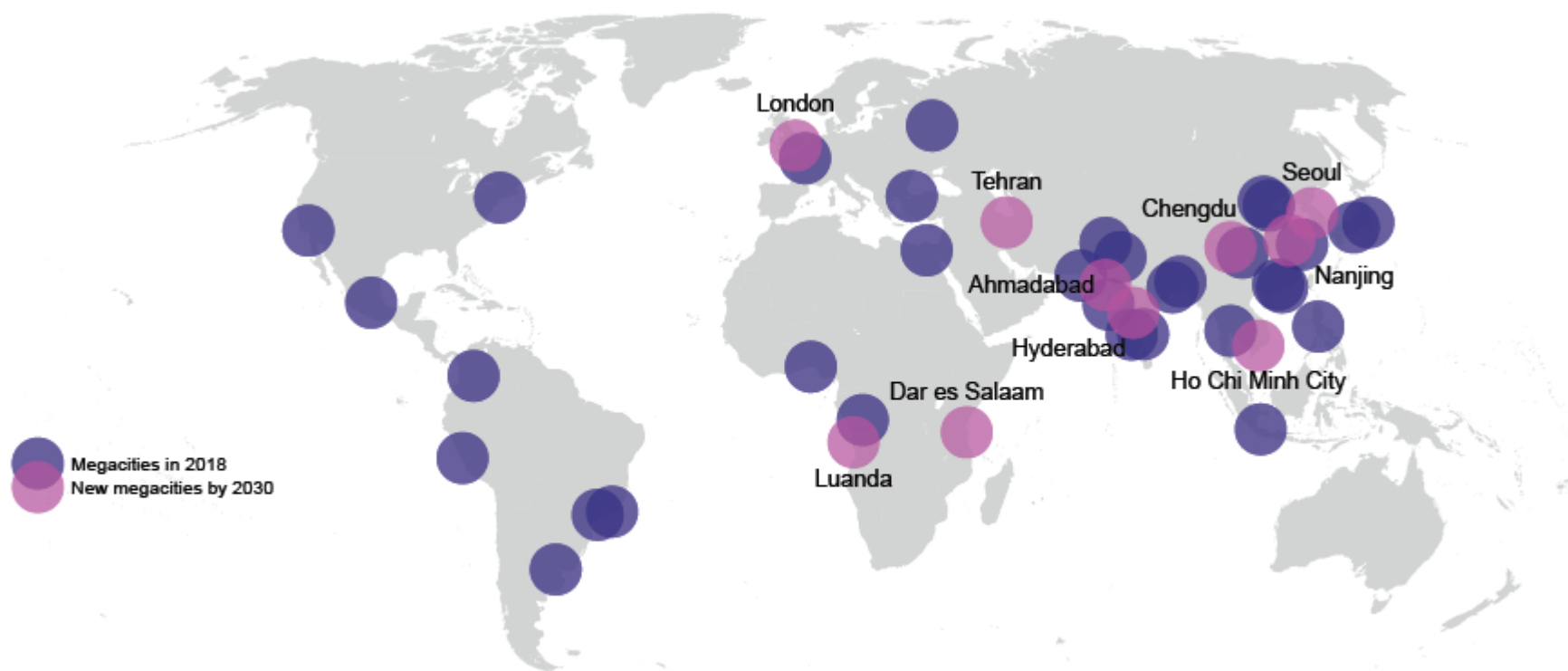


出典：統計データ、事業者アンケート等により推計（H26（2014）年）

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【グローバル化の進展】

- 世界的に都市への人口集中が進展し、グローバルな都市間競争は更に加速。人口1,000万人超のメガシティは、1970年に3都市であったのが、2018年は33都市に増加し、2030年には更に43都市にまで増加すると予想される。

【2018年現在および2030年までの人口1,000万人超のメガシティ】

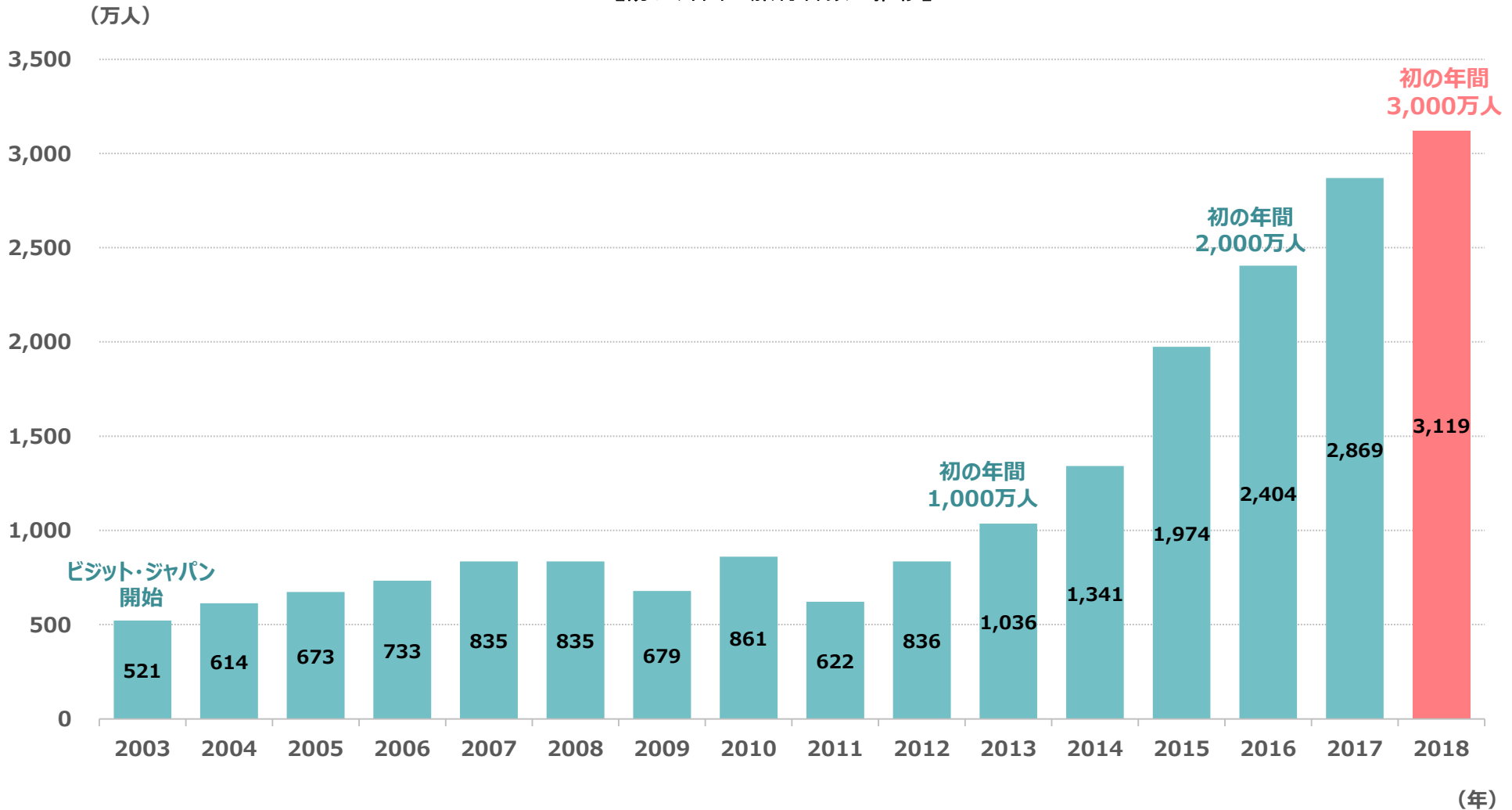


出典 : United Nations Department of Economic and Social Affairs 「The World's Cities in 2018」

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【グローバル化の進展】

- 訪日外国人旅行者数は年々増加傾向にあり、平成30年には史上初めて3,000万人を突破。2020年における4,000万人の目標に向けて一層の受け入れ環境整備が求められている。

【訪日外国人旅行客数の推移】

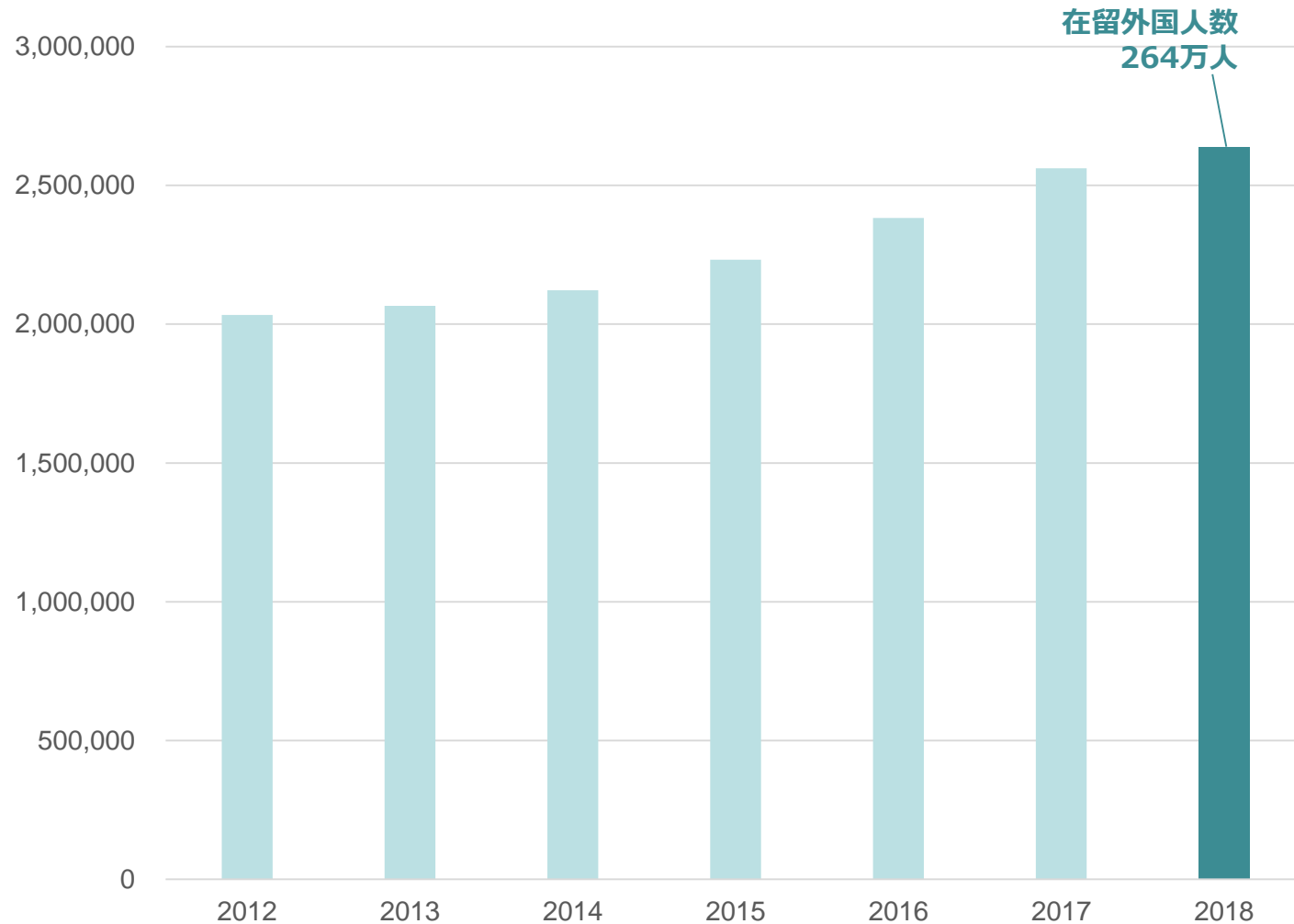


出典：日本政府観光局（JNTO）訪日外客数（年表）より作成

注：2017年までは確定値2018年1～10月までは暫定値、11～12月は推計値

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【在留外国人の増加】

- 2018年6月末の在留外国人数は、約264万人で、前年末に比べ7万5,403人（2.9%）増加となり過去最高。



出典：法務省

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【国土構造の変化】

- 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）によって我が国的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、三大都市圏の移動が都市内移動へ。一体化による巨大経済圏が誕生。
- 中間駅周辺地域は、劇的な時間短縮により、テレワークやジョブ型雇用等の普及とあいまって、大都市で働きながら自然豊かな地域で暮らしたり、ライフステージに応じた住み替え先となるなど、新たな居住の選択肢を提供する地域に発展していく可能性

【リニア中央新幹線の整備】



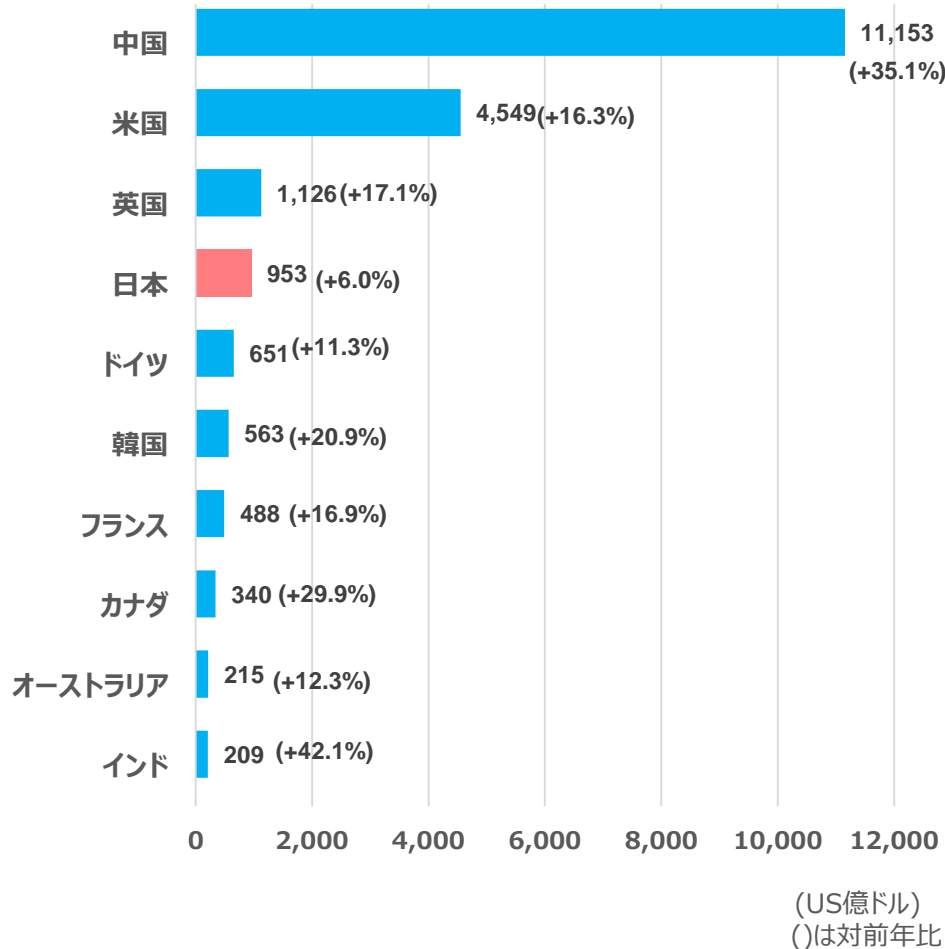
- 2027年（およそ10年後）品川～名古屋間開業
- その約10年後 名古屋～大阪間開業
- 全線開業を最大8年前倒しするための財政投融資の活用について、関係法令を改正（平成28年11月）



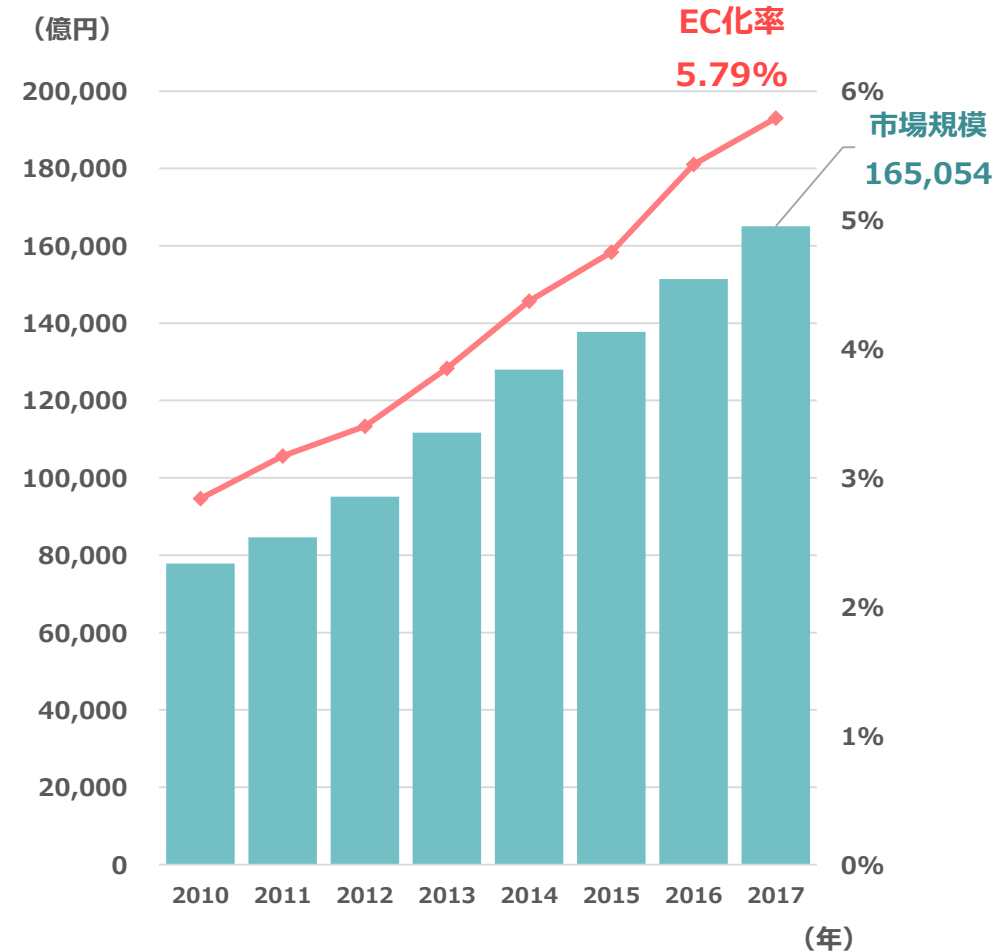
不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【新技術の活用・浸透】

- インターネットの普及・高速化、ライフスタイルの変化に伴い、eコマース市場は今後も拡大することが予想され、店舗に行かなくても必要なサービスや財を容易に入手可能に。

【世界各国のBtoC電子商取引市場規模（2017）】



【日本のBtoC電子商取引の市場規模および電子商取引率の経年推移】



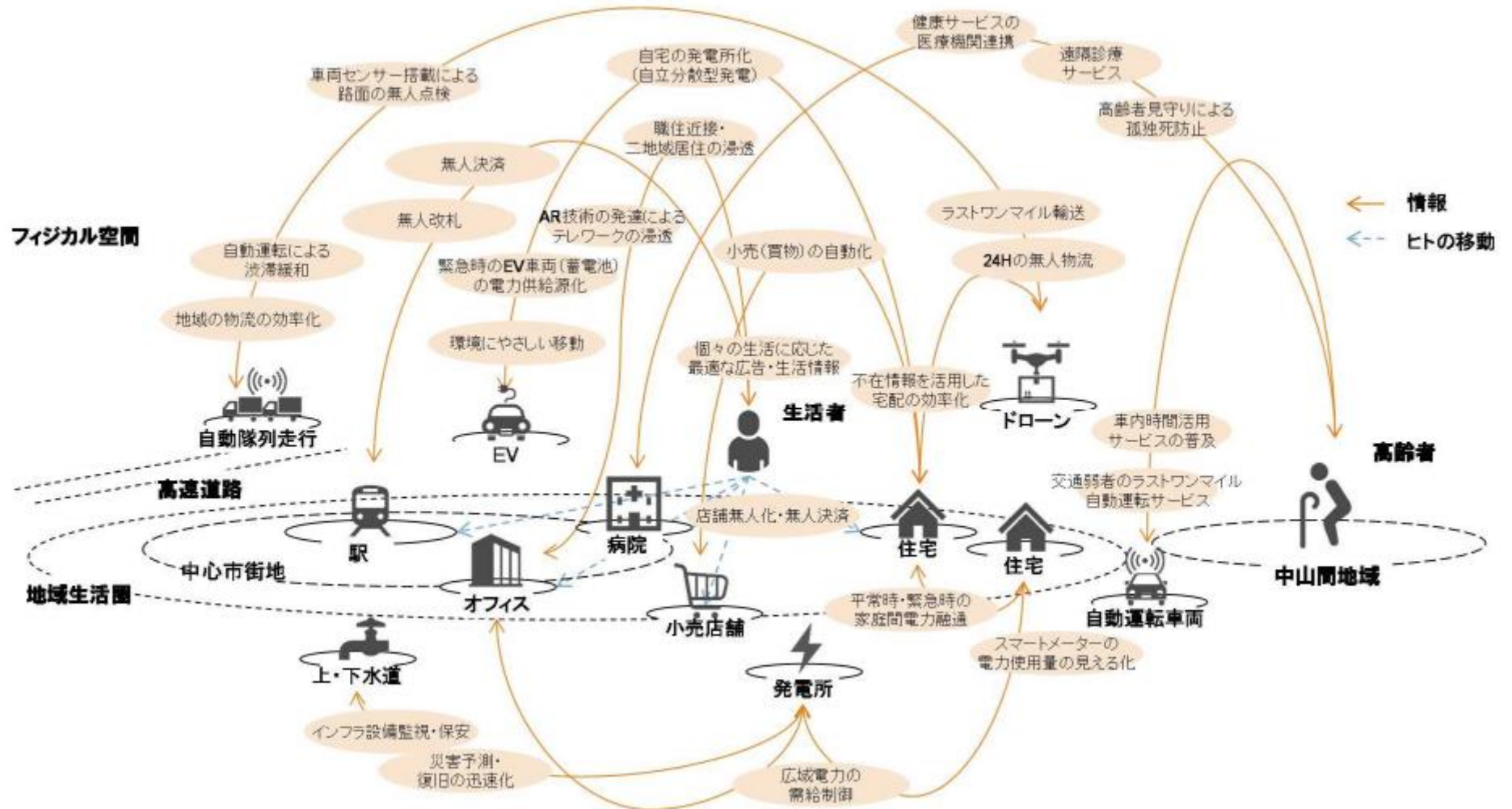
出典：経済産業省「平成29年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」

出典：経済産業省「平成29年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【新技術の活用・浸透】

- ICT技術の進展、自動運転・ドローン技術、ビッグデータの活用により、ヒト・モノの移動のあり方や都市・地域づくりに影響を与えていくことが見込まれている。

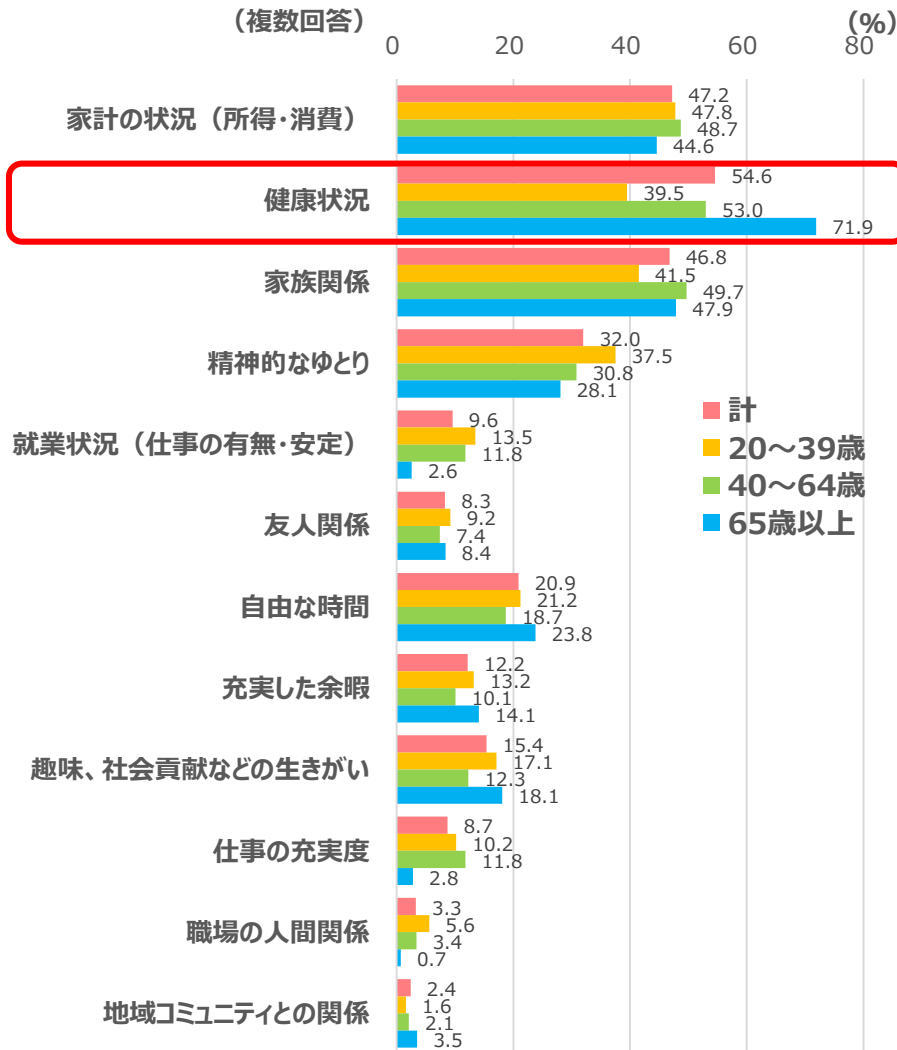
【まちづくりに生かされる技術イメージ】



不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【消費者ニーズの変化】

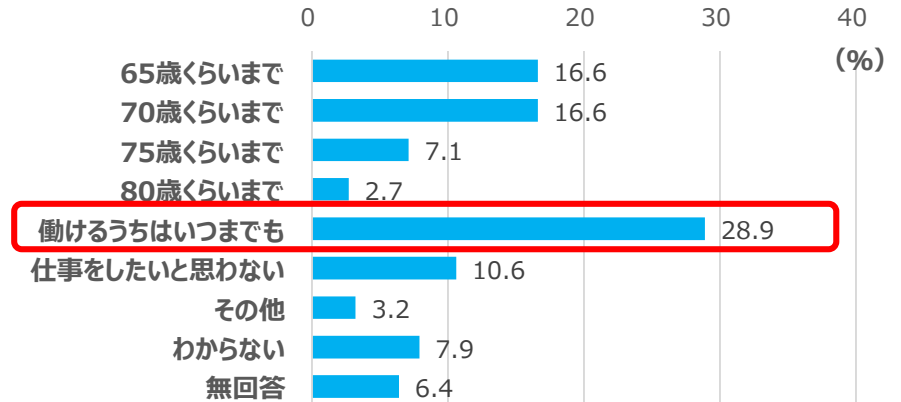
- 高齢化が進行する中、誰もが健康に暮らしていくことへの関心度合いが向上。

【幸福感を判断するのに重視した事項（世代別）】



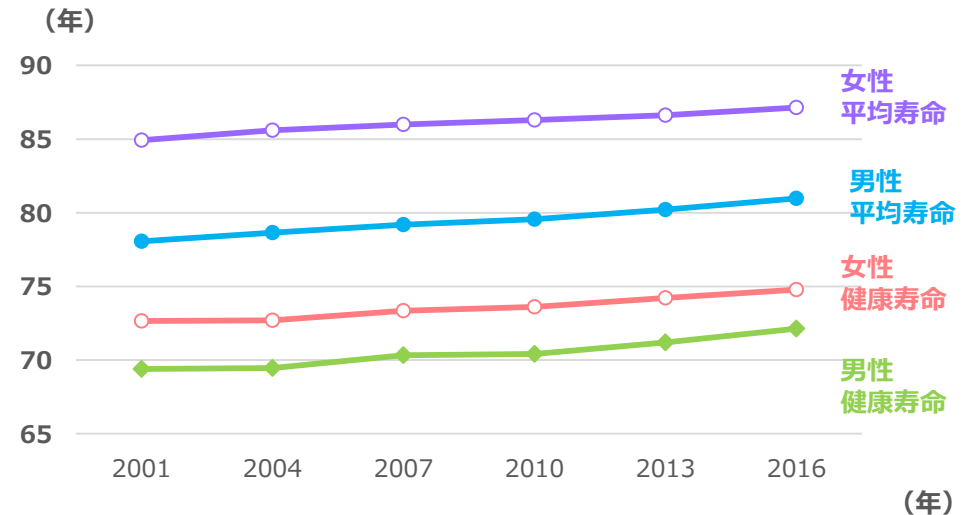
出典：厚生労働省「健康意識に関する調査」（2014年）

【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）

【健康寿命と平均寿命の推移】

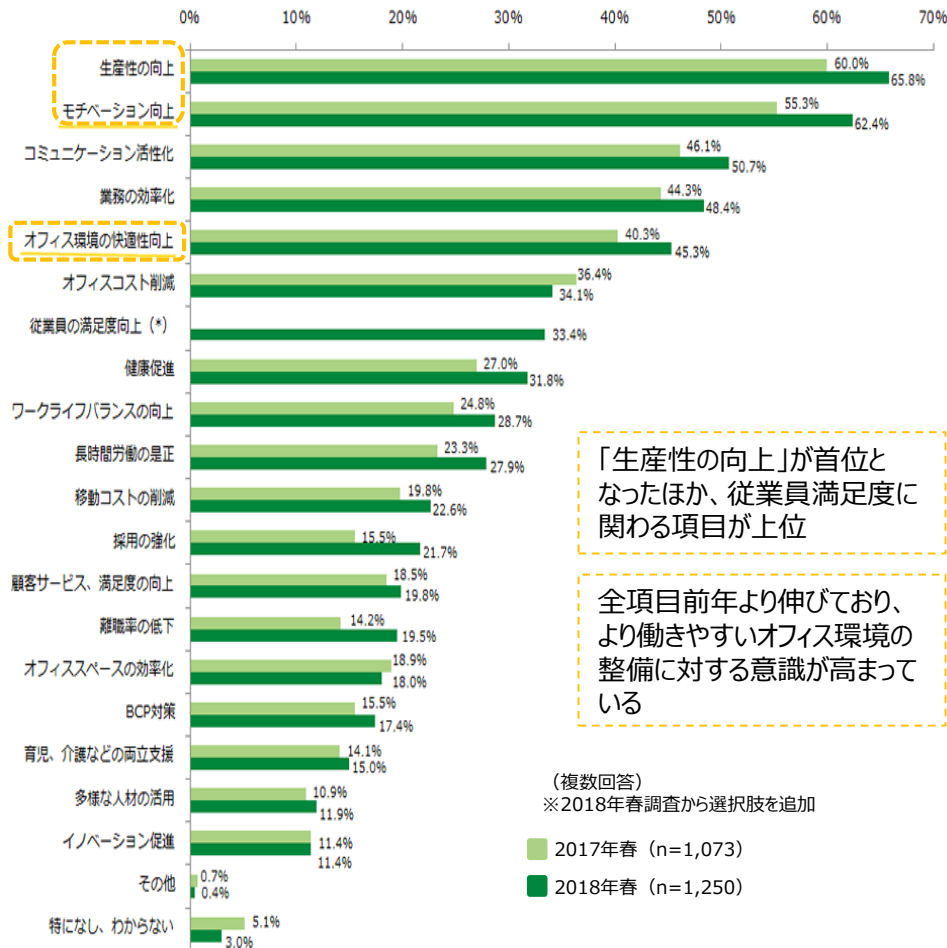


注：健康寿命とは、人の寿命において健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間
 出典：平均寿命：2001～2007、2013～2016年は、厚生労働省「簡易生命表」、2010年は「完全生命表」

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【消費者ニーズの変化】

- 生産性の向上や従業員満足度に資する、多様な働き方を支えるオフィス環境に対するニーズが強まっている。
- 企業の本社および本社以外のオフィスについて中長期的な戦略についてみると、本社については「交通利便性が高い都心に集約する」が最多である一方で、本社以外のオフィス戦略としては「在宅勤務を拡充する」、「本社以外の多様な場所にワークスペースを整備する」が多く、本社以外については自宅を含む多様なワークスペースを利用しようと考えている企業が多い。

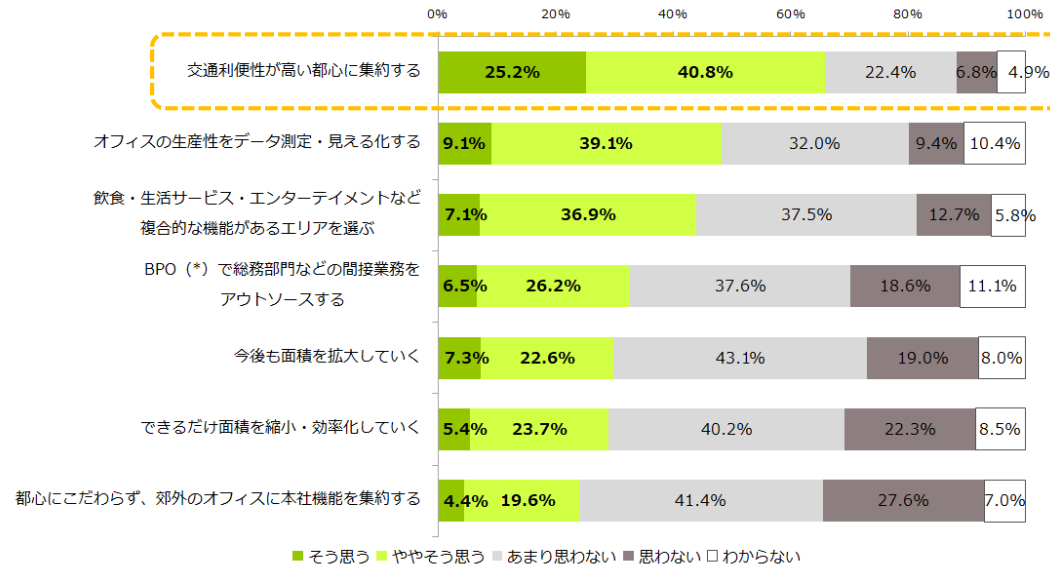
【企業がオフィスについて重視する項目】



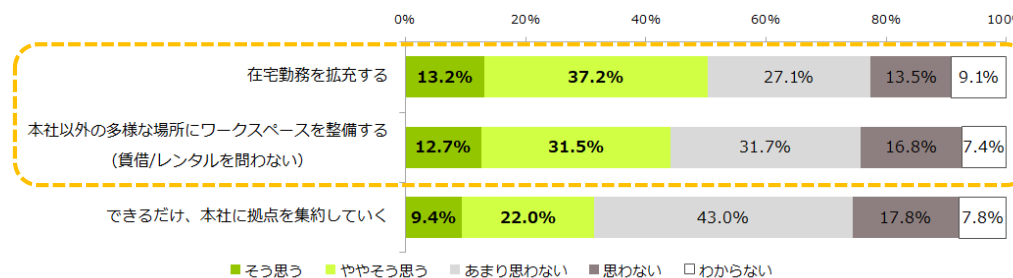
「生産性の向上」が首位となったほか、従業員満足度に関わる項目が上位

全項目前年より伸びており、より働きやすいオフィス環境の整備に対する意識が高まっている

【今後のオフィス戦略（本社）】



【今後のオフィス戦略（本社以外）】



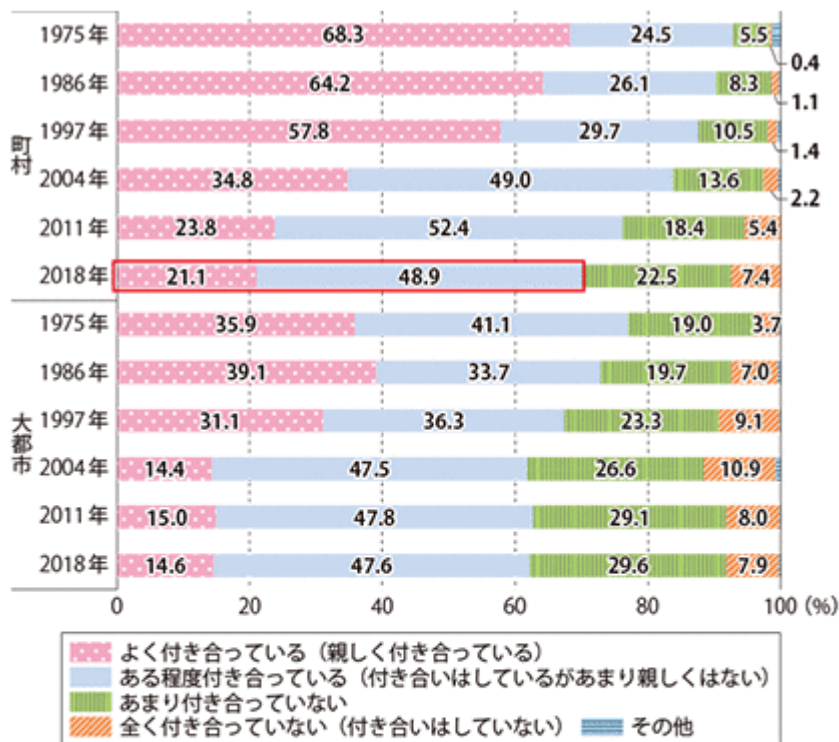
「大都市圏オフィス需要調査2018春」(2018) ザイマックス不動産総合研究所 より「オフィス施策を実施する上での重視項目」

出典：ザイマックス総研「これからのオフィスのあり方」https://soken.xymax.co.jp/2019/02/06/1902-the_future_of_the_office/

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【消費者ニーズの変化】

- 内閣府の世論調査によると、町内において地域での付き合いをしている人の割合は2018年70%と、1975年と比較して割合は減少しているが、大都市に比べるとコミュニティが機能。一方で、居住地域に対する不安として、コミュニティへの不安を挙げる人がすべての地域において多い。
- 将来の人口減少の中で、コミュニティ機能を維持していくことが課題。

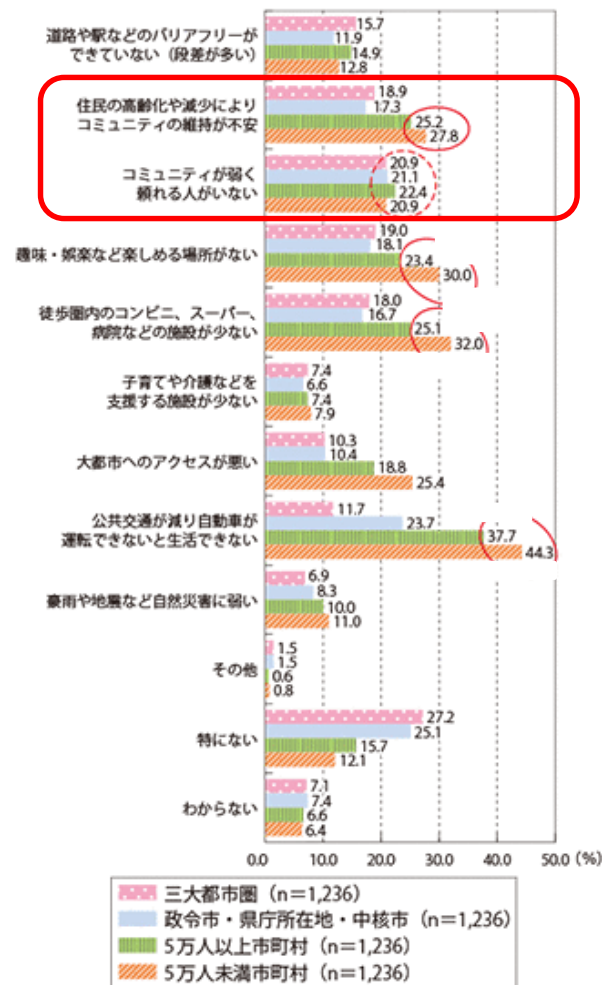
【地域での付き合いの程度に関する意識調査】



- (注) 1 大都市とは東京都区部及び政令指定都市を指す。
 2 1975年、1986年及び1997年の間及び選択肢は以下の通り。
 問：あなたは近所付き合いをどの程度していらっしゃいますか。
 選択肢：「親しく付き合っている」「付き合いはしているがあまり親しくはない」「あまり付き合っていない」「付き合いはしていない」
 3 2004年、2011年及び2018年の間及び選択肢は以下の通り。
 問：あなたは地域での付き合いをどの程度していますか。
 選択肢：「よく付き合っている」「ある程度付き合っている」「あまり付き合っていない」「全く付き合っていない」

資料) 内閣府「社会意識に関する世論調査 (昭和50年12月調査)、(昭和61年12月調査)、(平成9年12月調査)、(平成16年1月調査)、(平成23年1月調査) 及び (平成30年2月調査)」より国土交通省作成

【居住地域に対する不安 (居住地別)】



資料) 国土交通省「国民意識調査」

不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【投資家ニーズの変化】

- 国連の責任投資原則（PRI）を受け、投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大。
- 近年、SDGs（持続可能な開発目標）が国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組むことが重要とされている。
- 我が国における人口減少や少子高齢化、地球温暖化対策、国際競争力強化等の喫緊の諸課題に対応した不動産形成を進めるため、不動産投資市場への魅力を高め、SDGsやESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込む環境整備が必要。

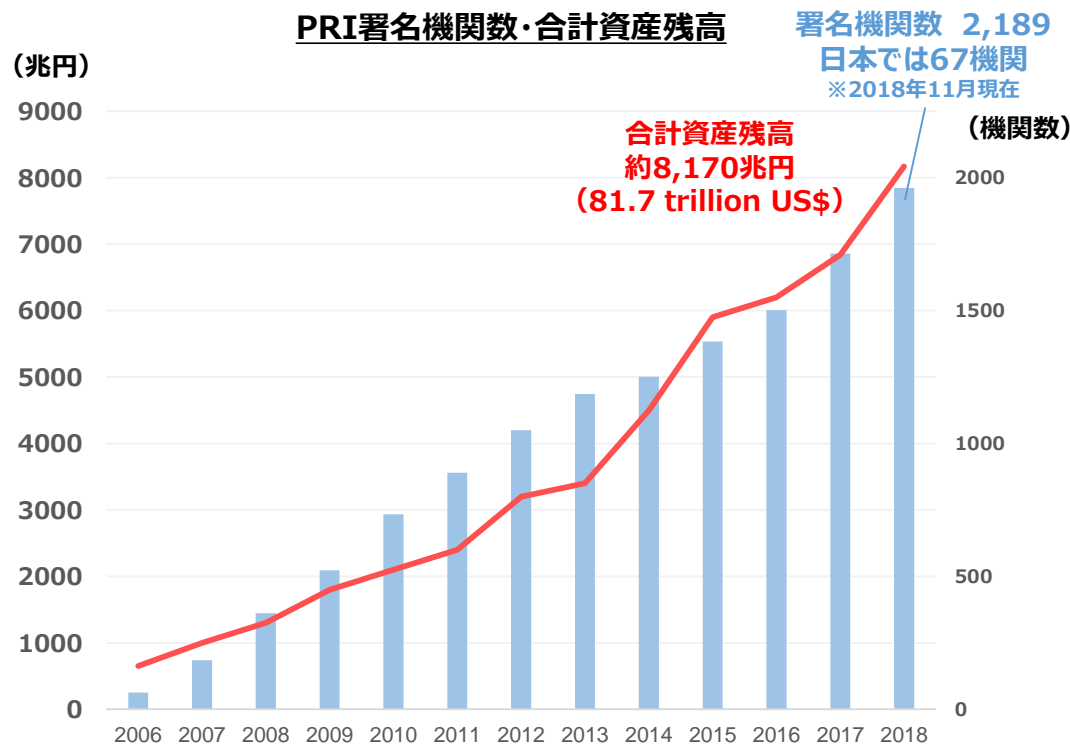
2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則（PRI）公表

2015年 ESGを考慮しないことは受託者責任の違反（21世紀の受託者責任レポート公表 <UNEP FI>）

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

2015年 国連でSDGs（持続可能な開発目標）採択

日本 2016年 SDGs実施指針策定
2017年 SDGsアクションプラン公表



※ 1ドル = 100円と換算
※ グラフは4月時点

(出典) PRI ウェブサイトより作成

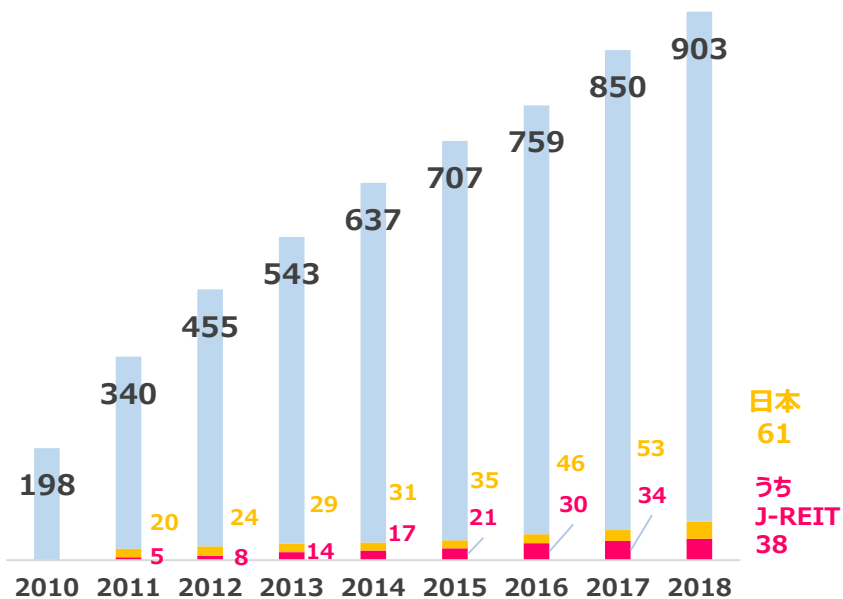
不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化【投資家ニーズの変化】

- GRESBの調査参加者数は年々増加。このうち、J-REITでは38社となり、参加率は J-REIT市場の約9割（時価総額ベース）
- 評価データを活用する者としてGRESB加盟している投資家は75社以上、その総運用資産額は1,980兆円。（2018年11月時点）。この数は、欧州の公的年金を中心に、他地域、他業態にも拡大してきている。
※1ドル=110円と換算
- 投資家はESG 投資に対する期待として「**不動産価値への影響**」とする回答が最も多く、**将来的な収益性の向上が期待**されている。



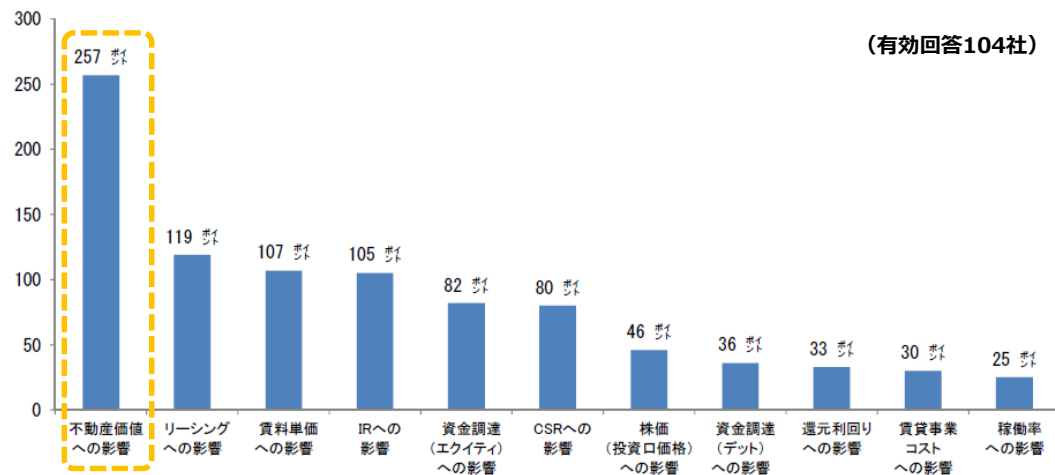
- 欧州の年金基金グループがESG要素を不動産投資判断に活用することを目的として創設した、不動産会社・運用機関のベンチマーク
- 不動産会社・運用機関単位（ポートフォリオ単位）の認証制度

GRESB調査（2018年）参加者数

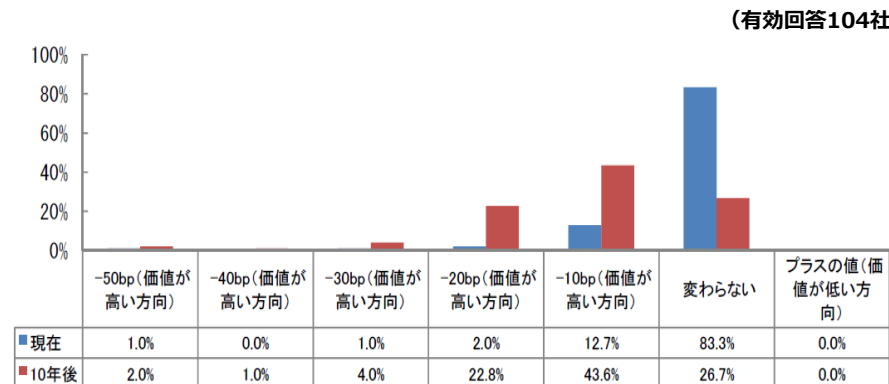


（出典）CSRデザイン環境投資顧問（株）HP

□ ESG投資に適した不動産に投融資をする場合、そうでない不動産への投融資に比べてどんなことを期待するか。



□ ESG投資に適した不動産はそうでない不動産に比べて、期待利回りはどの程度違うか



出典：第38回「不動産投資家調査」（2018年4月現在）（一財）日本不動産研究所