

## 総論

土地・不動産を取り巻く社会経済状況が大きく変化

### ○生産性向上や経済成長につながる動き

- ・観光、物流、ヘルスケア等新しい成長分野の土地需要の拡大
- ・リート市場の拡大
- ・ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

### ○本格的な人口減少に伴う動き

- ・生産性や社会コストを意識した戦略づくり
- ・空き家・空き地等の増加
- ・宅地の所有・利用意欲の減退

こうした変化に対応するため、不動産鑑定評価制度にどのようなことが期待されるのか。同時に、不動産鑑定士・不動産鑑定業者はどのように変わることが期待されるのか。

鑑定評価の更なる高度化・精緻化

不動産鑑定士が活躍・貢献できる分野の拡大

不動産鑑定士の資質の維持・向上

鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上

## 各論

1. 情報基盤としての鑑定評価の充実のあり方

2. 専門性を活かして活躍・貢献できる不動産鑑定士のあり方

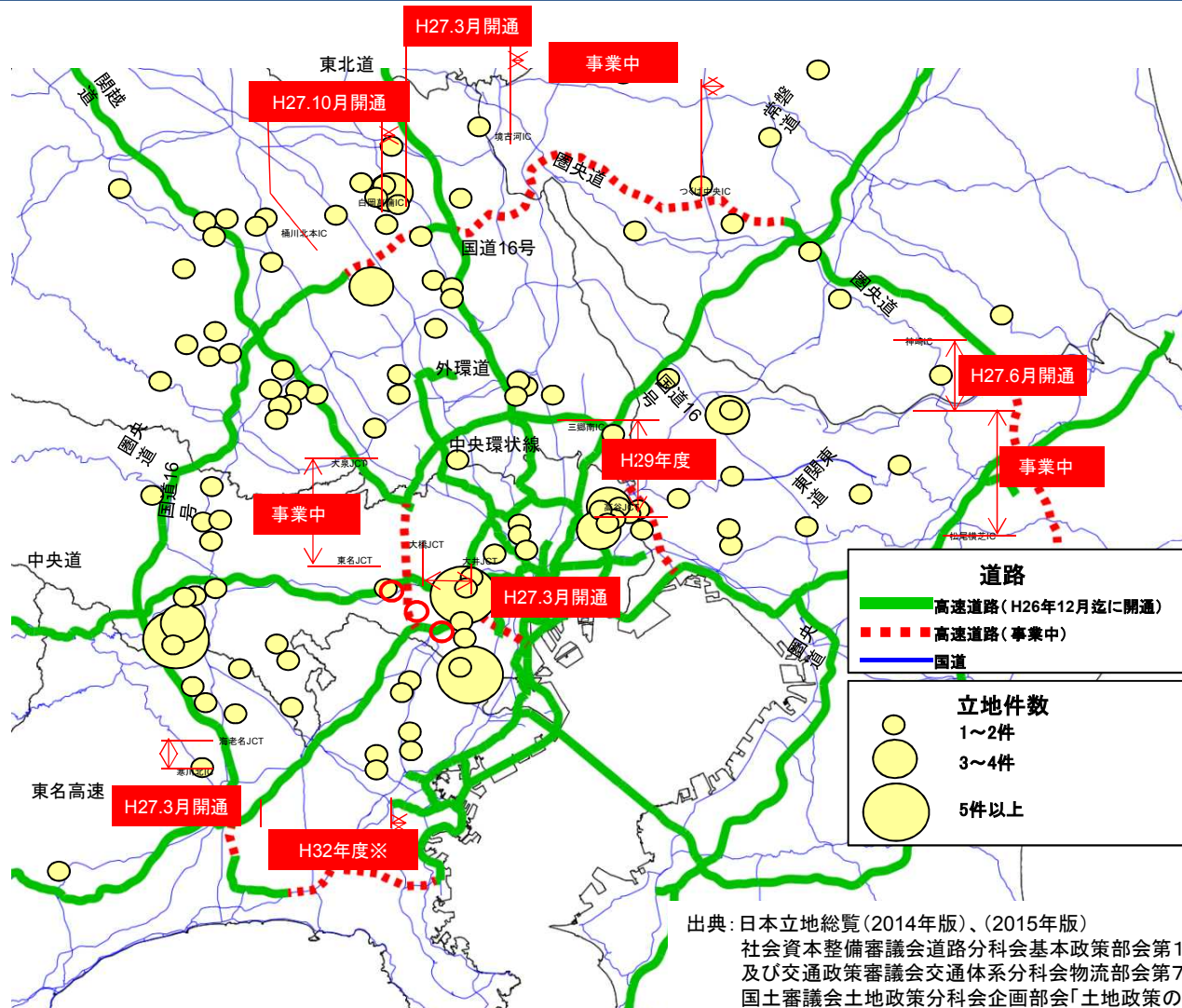
3. 不動産鑑定士の人材育成のあり方

4. ユーザー視点に立った制度のあり方

# 【参考】物流施設の立地状況

○ 首都圏では、交通利便性の高さから、東京都心部を通らずに広域移動が可能となる圏央道沿線等において物流施設の立地が進展

首都圏の物流施設の立地状況（平成25年及び平成26年における新規操業・着工・計画件数）



操業	225件
着工	193件
計画	12件

**道路**

- 高速道路 (H26年12月迄に開通)
- 高速道路 (事業中)
- 国道

**立地件数**

- 1~2件
- 3~4件
- 5件以上

(※) 開通時期は、土地収用法に基づく手続きによる用地取得等が速やかに完了する場合

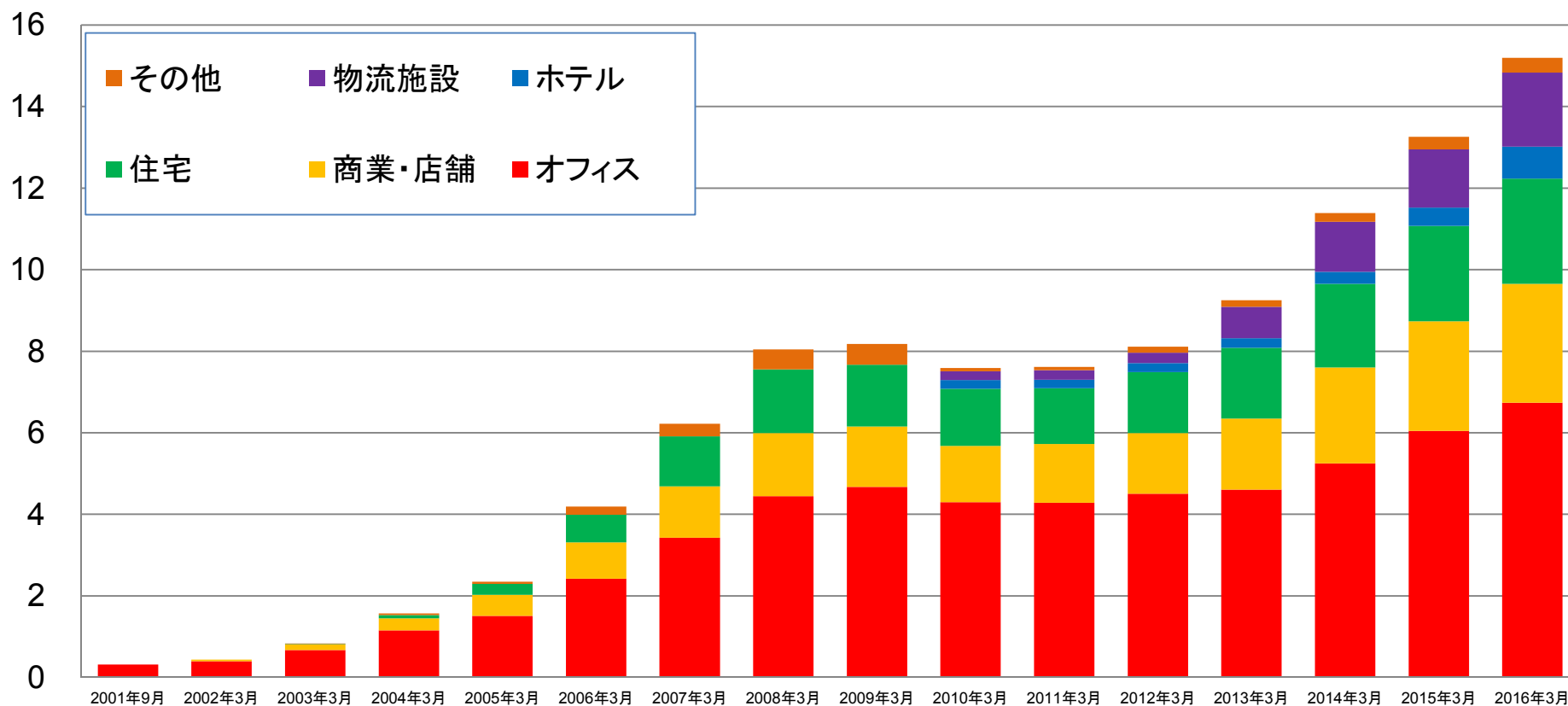
出典：日本立地総覧(2014年版)、(2015年版)  
 社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会第11回物流小委員会  
 及び交通政策審議会交通体系分科会物流部会第7回物流体系小委員会合同会議資料  
 国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」

# 【参考】Jリートを取得する不動産の多様化

○ Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。

## Jリートの投資対象の多様化と資産規模の推移について

(兆円)



2003年3月～2016年3月 投資信託協会公表データ  
2001年9月、2002年3月はARES推計値。

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。  
(注2)2009年3月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。

出典：国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」

# 【参考】不動産業界におけるビッグデータ等のIT活用

○ 不動産業界においてもビッグデータ、地理情報システム (GIS) 等のITを活用した多様なサービスが展開

## 不動産価格の推計サービス

- (株)おたには、不動産の取引価格を推計し地図上に表示するシステム「GEE0(ジーオ)」を無料で提供 (法人向けは有料)
- (株)ネクストは、自社の不動産物件ポータルサイトに蓄積されたビッグデータを活用し、既存マンションの参考価格を算出する「PRICE MAP(プライスマップ)」を無料で提供
- 消費者における物件選択をサポートするほか 不動産会社における物件の価格設定や投資家による投資の適正判断等にも活用が可能

GEE0 表示画面



出典：おたに HP

PRICE MAP 表示画面

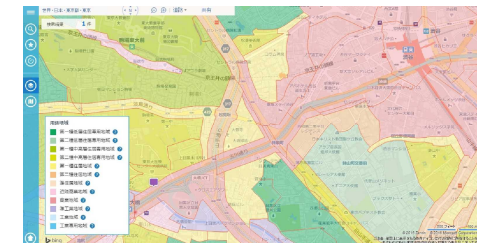


出典：平成28年版土地白書、(株)ネクスト資料

## 物件・エリア情報の一元化

- (株)リクルート住まいカンパニーでは、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「Bing不動産」の提供を開始
- 物件に関する様々な情報を一括して地図上で提供することで、地図から物件を探すことを可能に

Bing不動産 表示画面



出典：平成28年版土地白書、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

## 地盤リスク情報の見える化

- (株)地盤ネットでは、地図上で全国各地の地盤リスク情報の検索・閲覧を可能とするサービス「地盤安心マップ」の提供を開始
- 土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を確認することを可能に

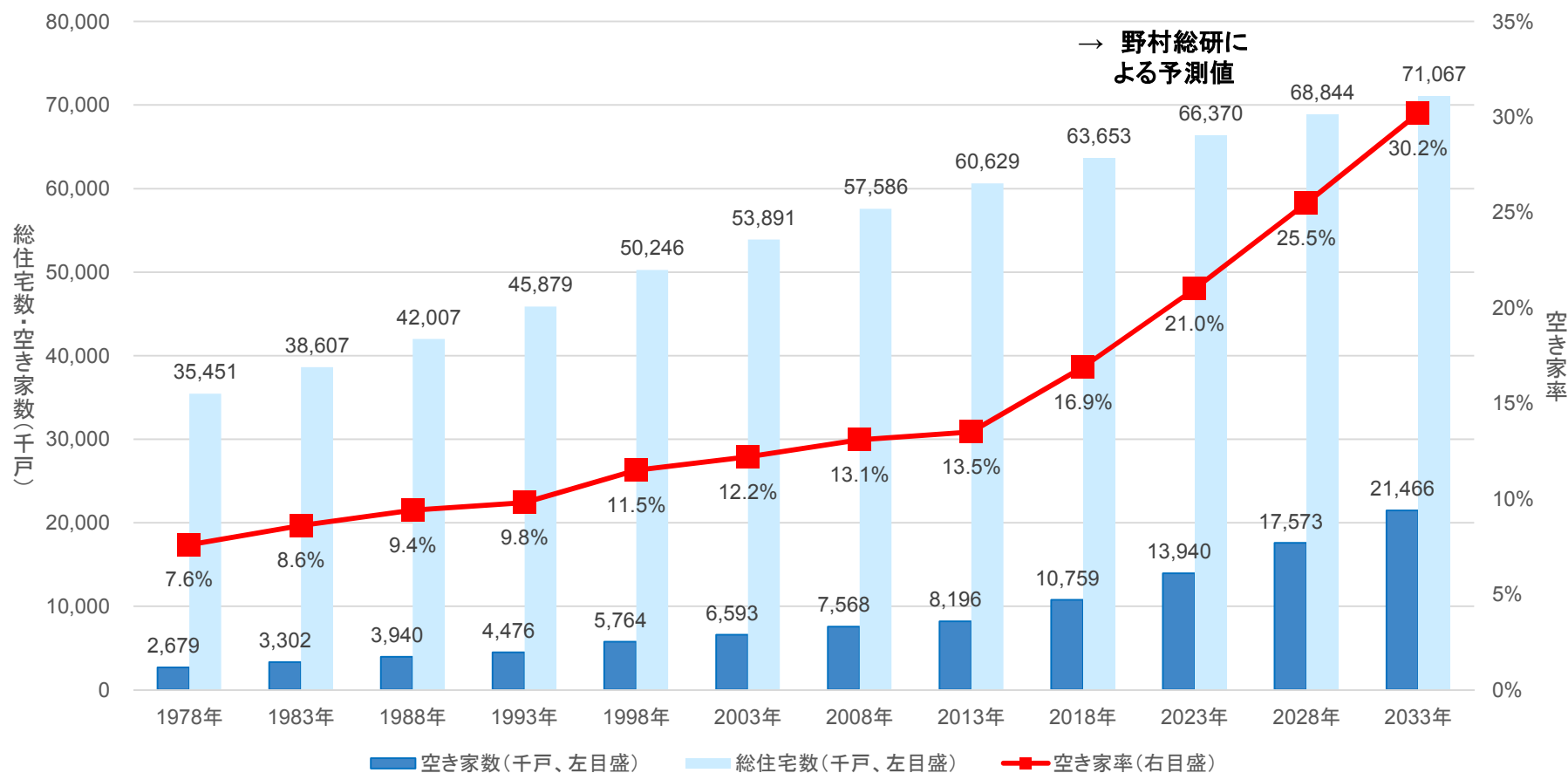
地盤安心マップ 表示画面



出典：平成28年版土地白書、(株)地盤ネット資料

## 【参考】空き家の増加の将来予測

- 民間シンクタンクは、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- 民間シンクタンクは、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。



出典：実績値は総務省「平成25年住宅・土地統計調査」  
 予測値は株式会社野村総合研究所  
 国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」