

# 働き方改革を支える今後の不動産の あり方検討会 参考資料

---

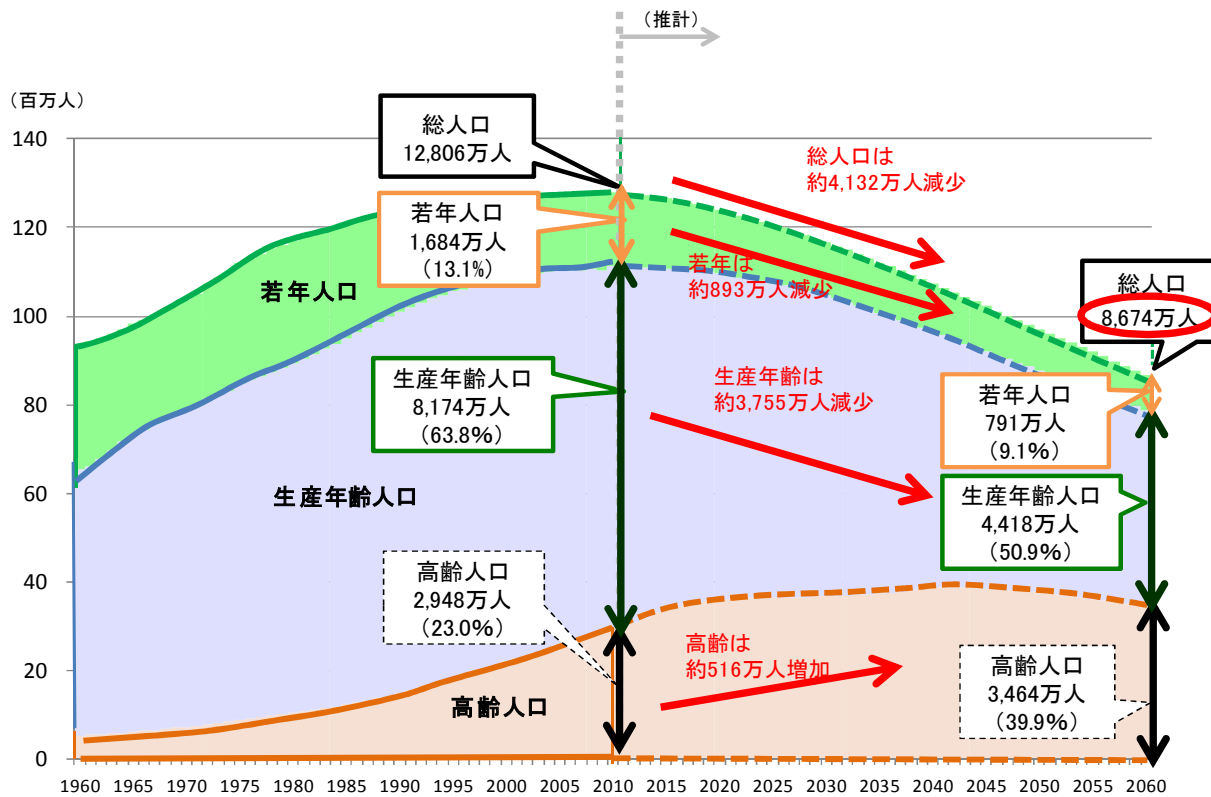
平成30年6月5日

土地・建設産業局 不動産業課

## ○少子・高齢化、人口減少社会の進展

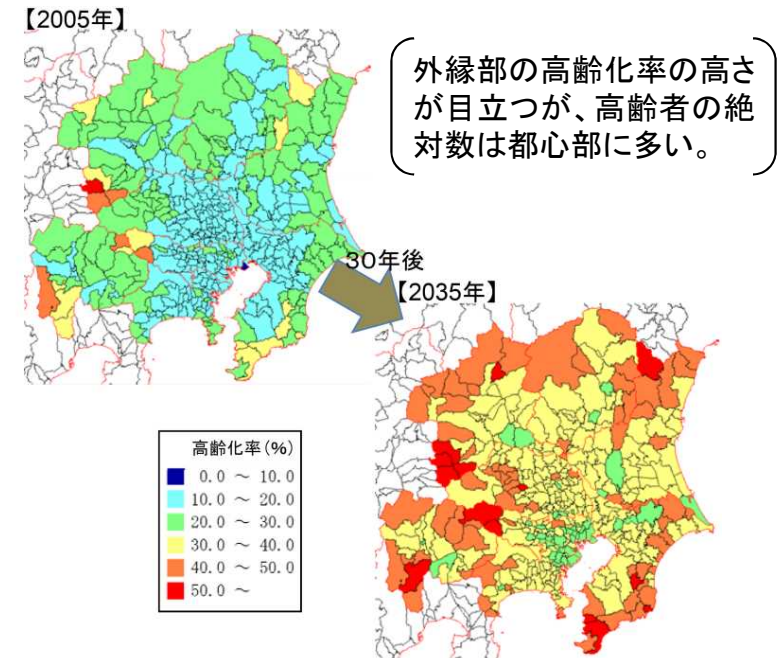
少子・高齢化が一層進展する本格的な人口減少社会。これに伴い、既存ストックの有効活用、都市の「コンパクト・プラス・ネットワーク」及びユニバーサルデザイン社会の実現を目指していくことが必要。

### 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

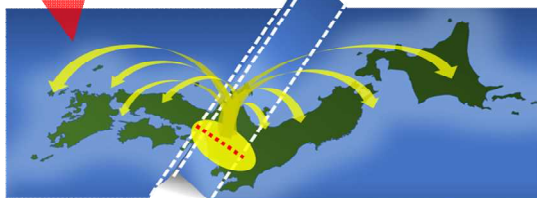
# 今後の不動産を取り巻く社会情勢(インフラ整備の進展)

## ○インフラ整備の進展

- 全国を「1km<sup>2</sup>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域の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。



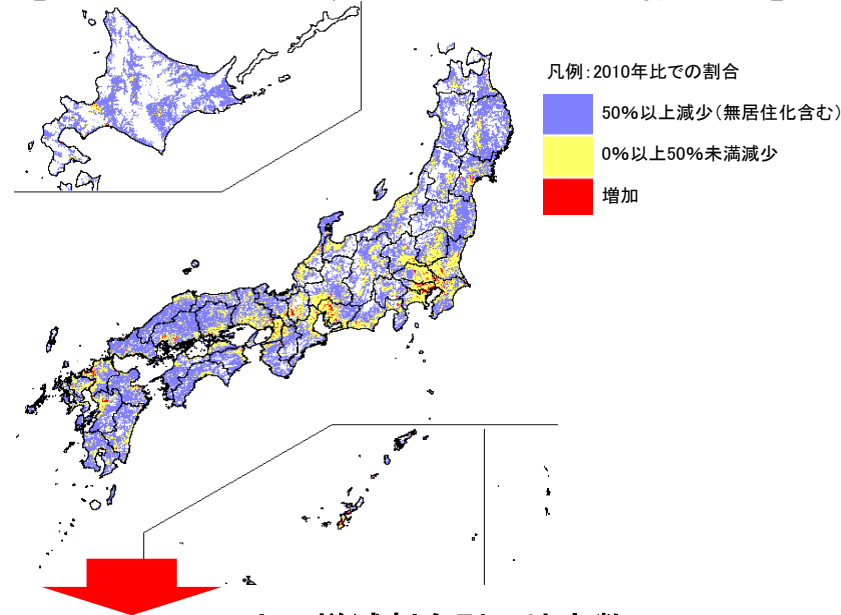
- ・ 2027年(おおよそ10年後) 品川～名古屋間開業
- ・ その約10年後 名古屋～大阪間開業
- ・ 全線開業を最大8年前倒しするための財政投融资の活用について、先の国会にて関係法令を改正(平成28年11月)



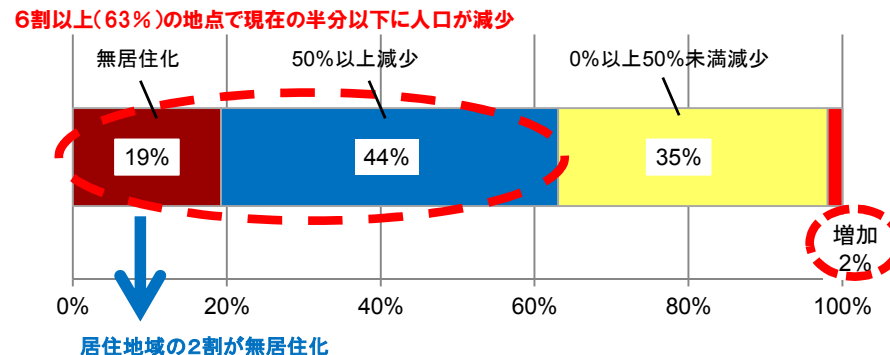
東京～大阪間が約1時間... **山手線1周に相当**

- 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



(出典) 総務省「国勢調査報告」、国土交通省国土政策局推計値により作成。

# 今後の不動産を取り巻く社会情勢(働き方改革の進展)

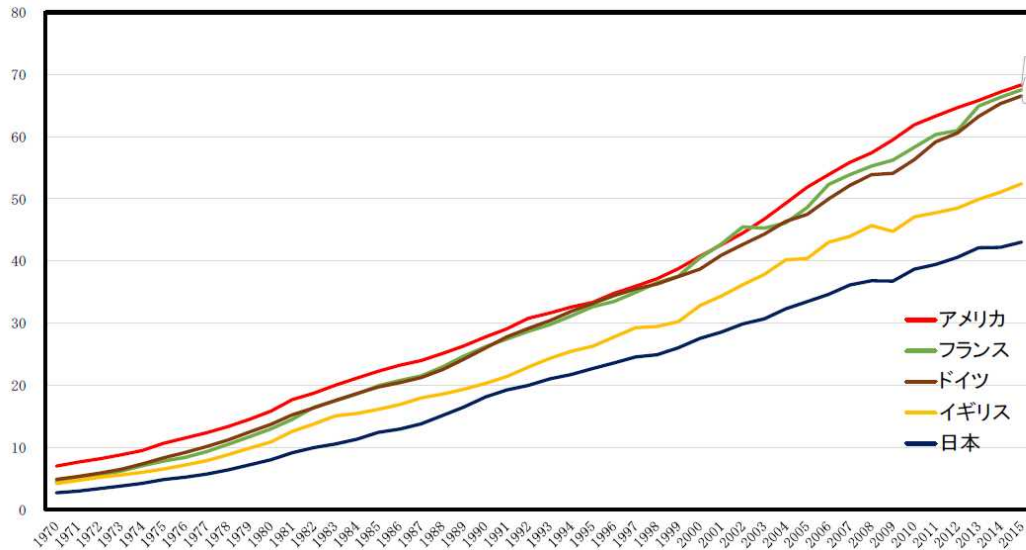
## ○働き方改革の進展

日本経済再生に向けて、最大のチャレンジは働き方改革。働く人の視点に立って、労働制度の抜本改革を行い、企業文化や風土も含めて変えようとするもの。働く方一人ひとりが、より良い将来の展望を持ち得るようにする。

### ○ 我が国の労働生産性

他の先進国と比べ、我が国の時間当たり労働生産性は低く、米仏独との差は拡大傾向。

一労働者一時間当たり労働生産性の推移

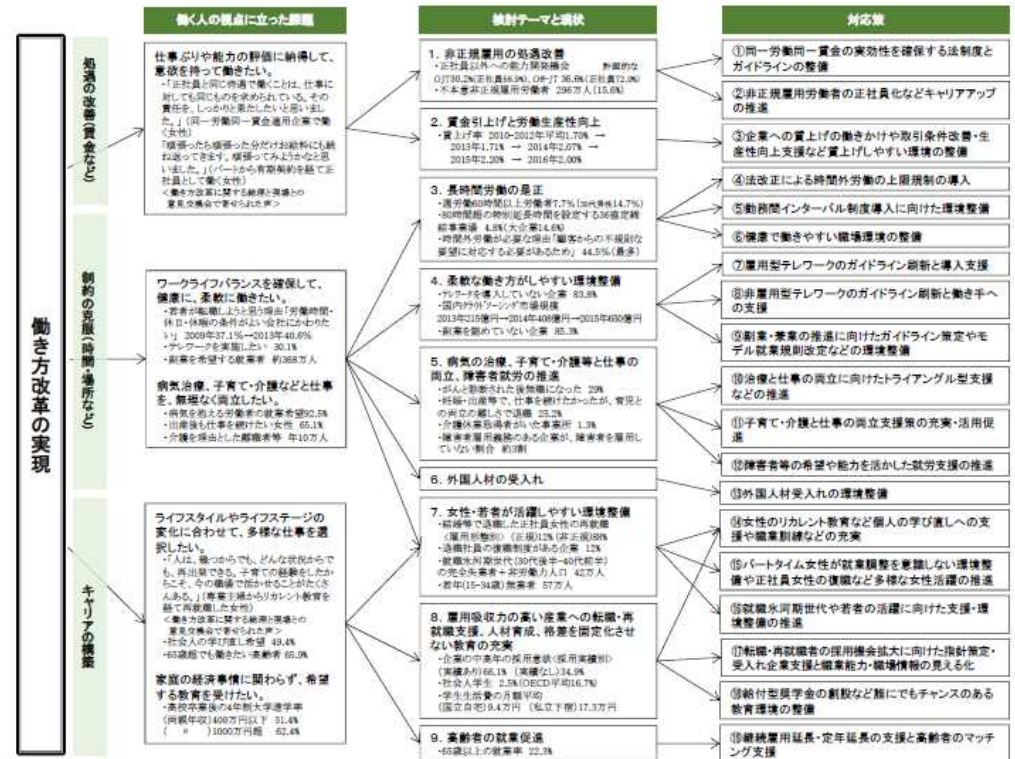


(備考) 1. OECD.Statにより作成。  
2. 労働生産性は一労働者一時間当たりの名目GDPで、購買力平価 [Current PPP] でドル換算したもの。

### ○ 10年先の未来を見据えたロードマップ

○①働く人の視点に立った課題、②検討テーマと現状、③対応策からなる「樹形図(ツリー図)」を提示。

○合計で19項目からなる対応策について、2026年度までに、どのような施策をいつ実行するかを具体的に定めた。



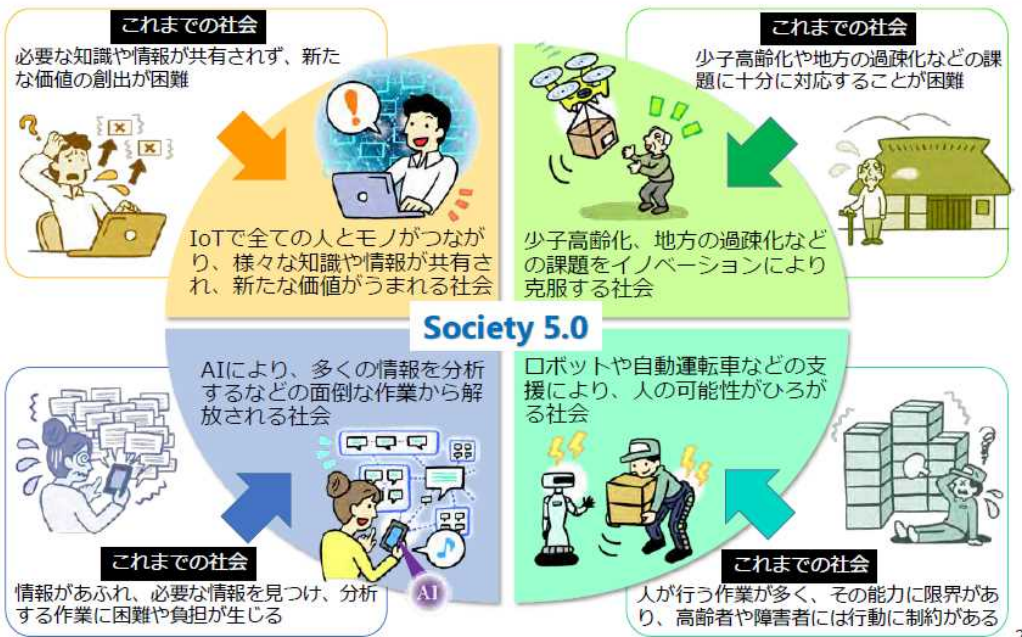
## ○新技術の活用・浸透(「Society5.0」)

サイバー空間とフィジカル(現実)空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会(Society)

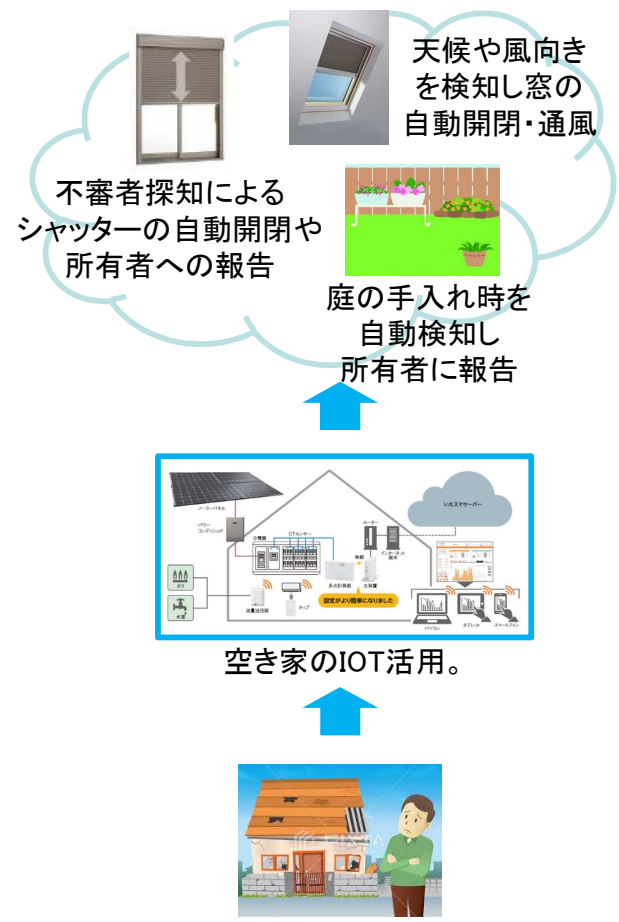
Society5.0

○society5.0の実現により、個人が自分の意思で働く場所と時間を選択できる、いわば、自分のライフスタイルを自分で選べるような社会になることが期待される。

### Society 5.0で実現する社会



### 新技術の活用 ex.新たな空き家管理手法の確立



遠方に居住しているので  
空き家の管理が疎かになっている。

# 今後の不動産を取り巻く社会情勢(地球環境問題の制約)

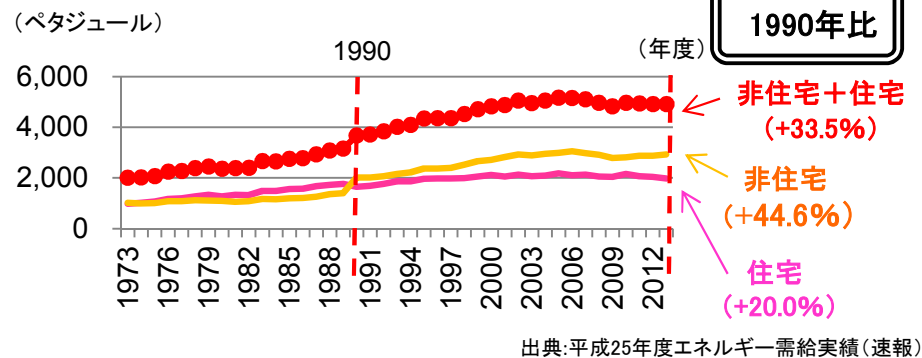
## ○地球環境問題の制約

地球環境問題への対応として住宅・建築物の省エネ性向上への要請が強まる。

### 【背景】

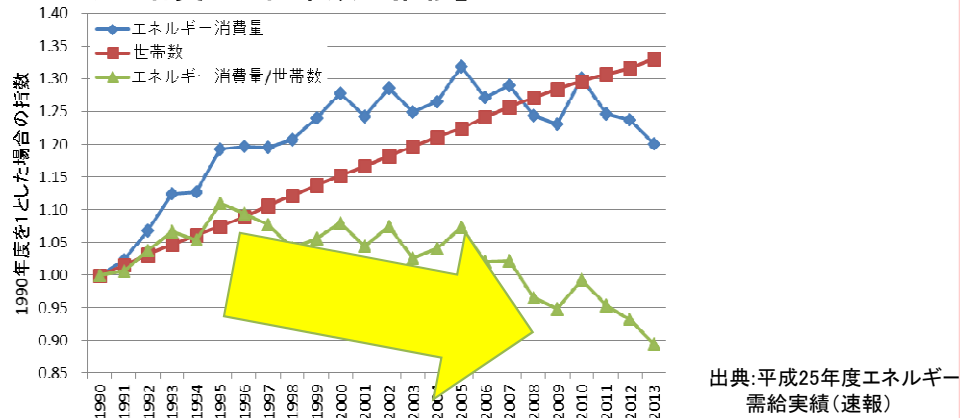
○ 建築物部門(非住宅+住宅)のエネルギー消費量は著しく増加。

#### 【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。

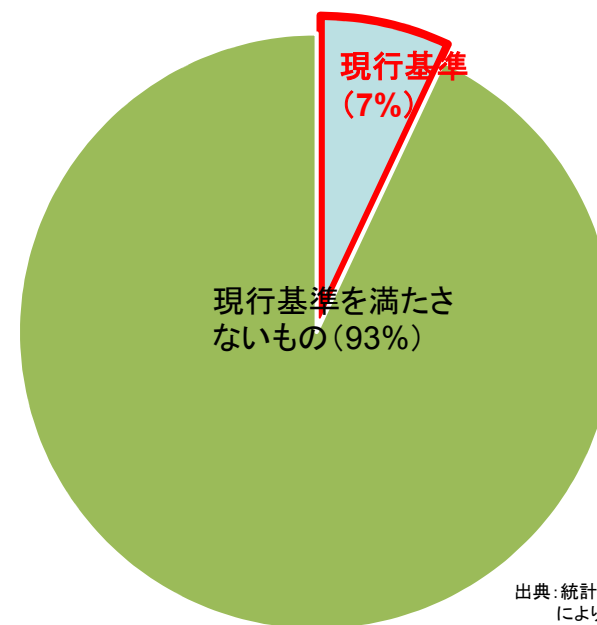
#### 【エネルギー消費量と世帯数の推移】



(※)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%。

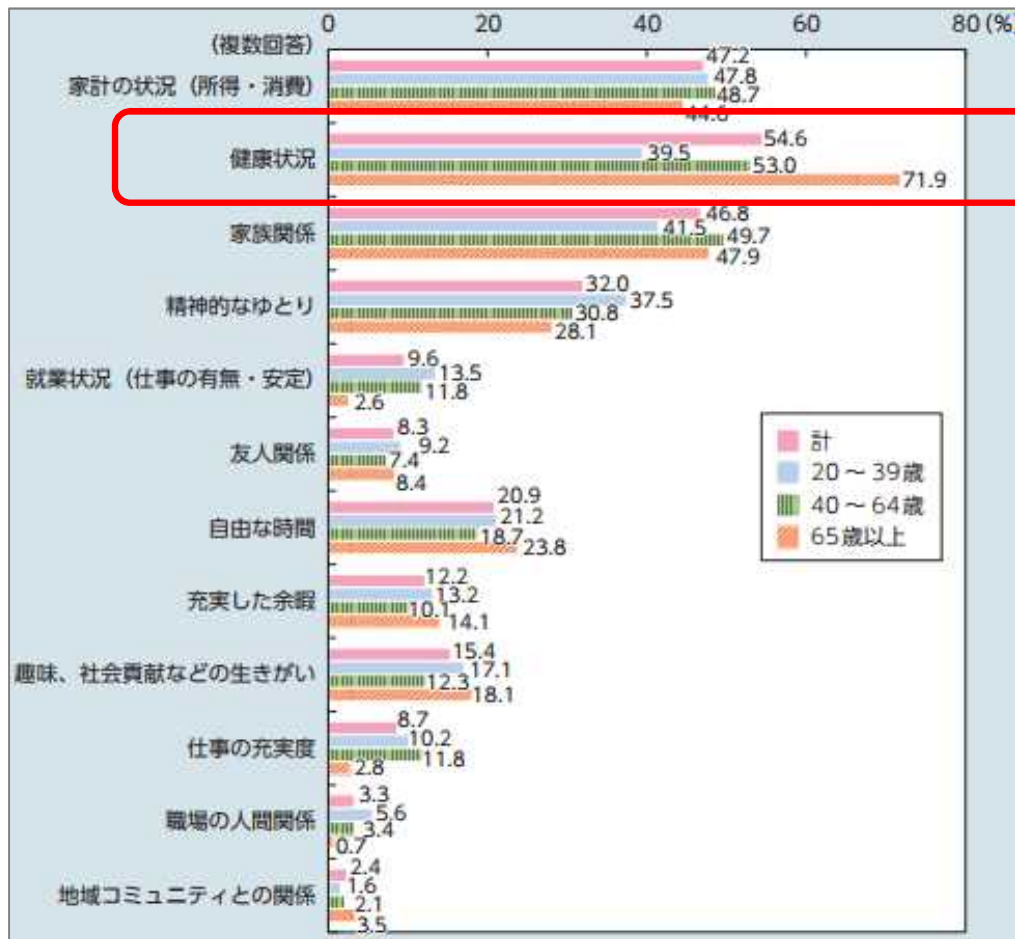


# 今後の不動産を取り巻く社会情勢(健康志向の高まり)

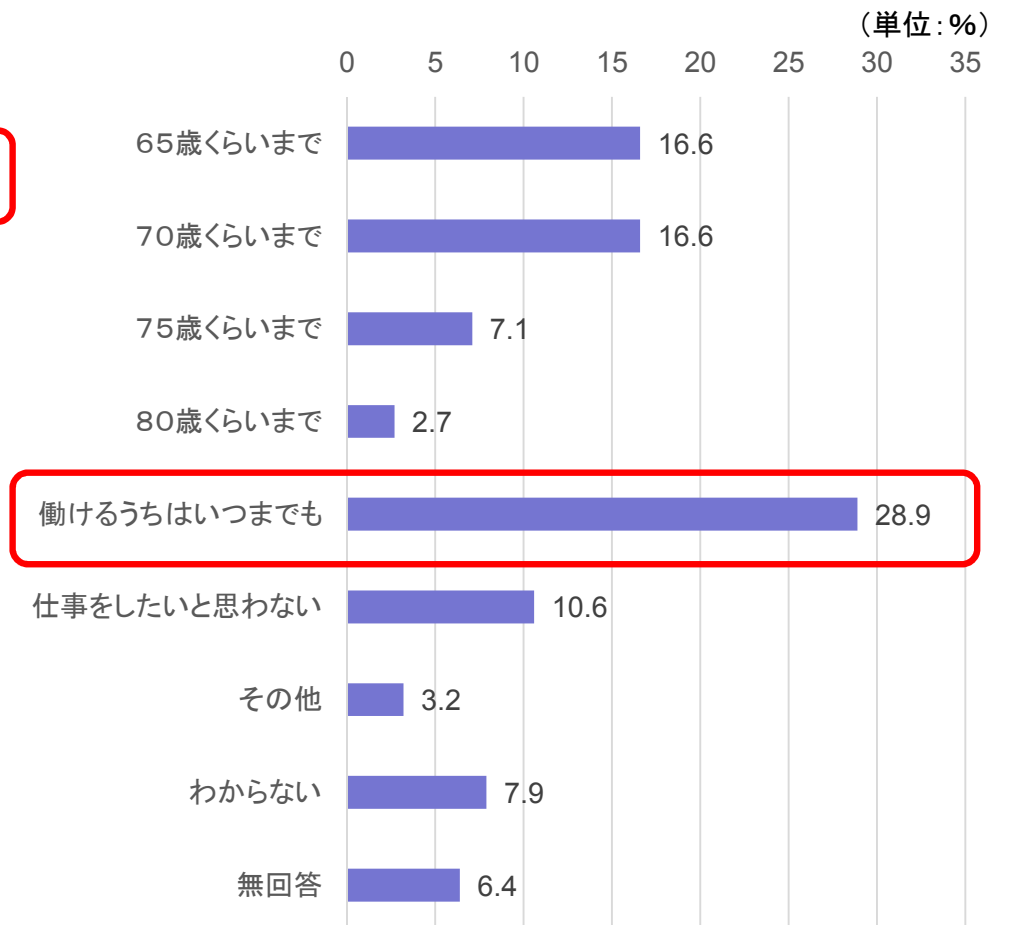
## ○健康志向の高まり

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)



60歳以上の高齢者の就労希望状況



出典:厚生労働省「健康意識に関する調査」(2014年)から引用

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

# 今後の不動産を取り巻く社会情勢(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の切迫や、気候変動による水災害等のさらなる頻発化・激甚化が現実のものに。

### 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)

#### 決壊発生



堤防より低い位置に架かっているJR京浜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



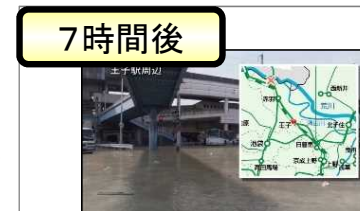
赤羽駅付近は2m浸水。その後氾濫流は隅田川沿いに南下。

#### 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

#### 13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)。

資料: 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。