

# **新・不動産業ビジョン2030（仮称） 参考資料集**

---

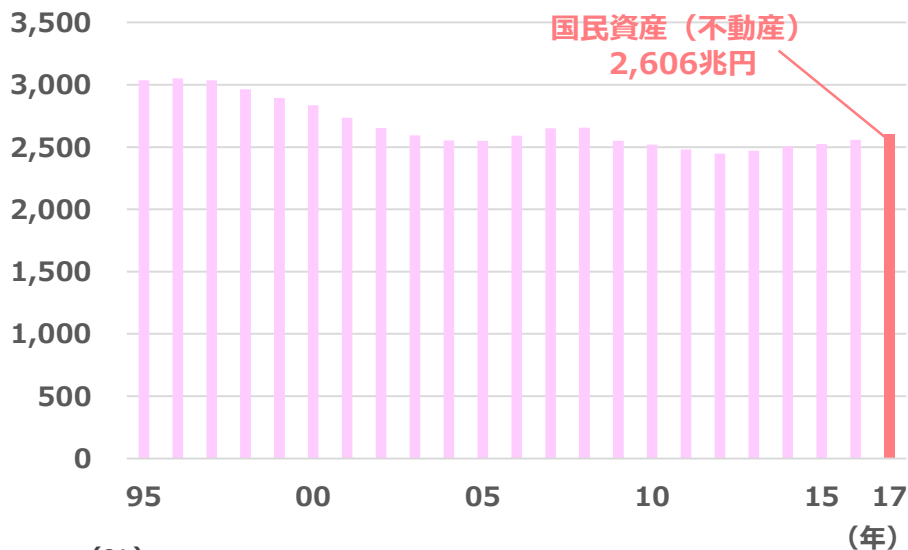
# 第一章 不動産業の現状

---

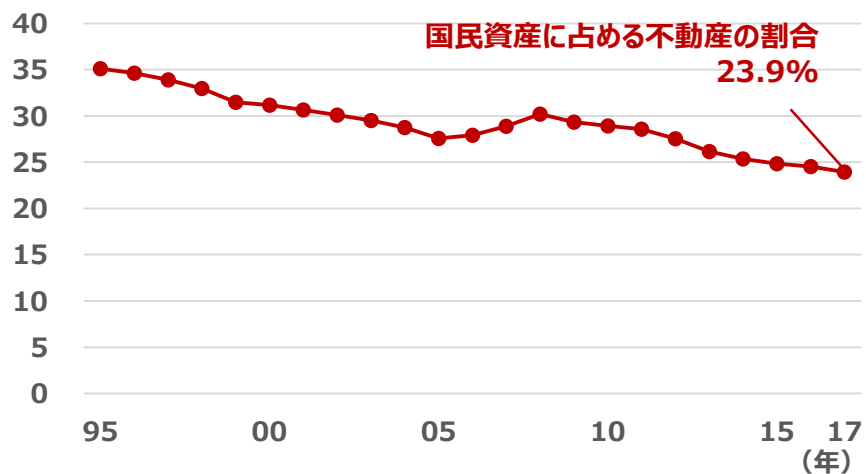
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の産業規模】

- 国民資産に占める不動産業の割合は、23.9%、国内総生産に占める不動産業の割合は、11.3%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。

(兆円)

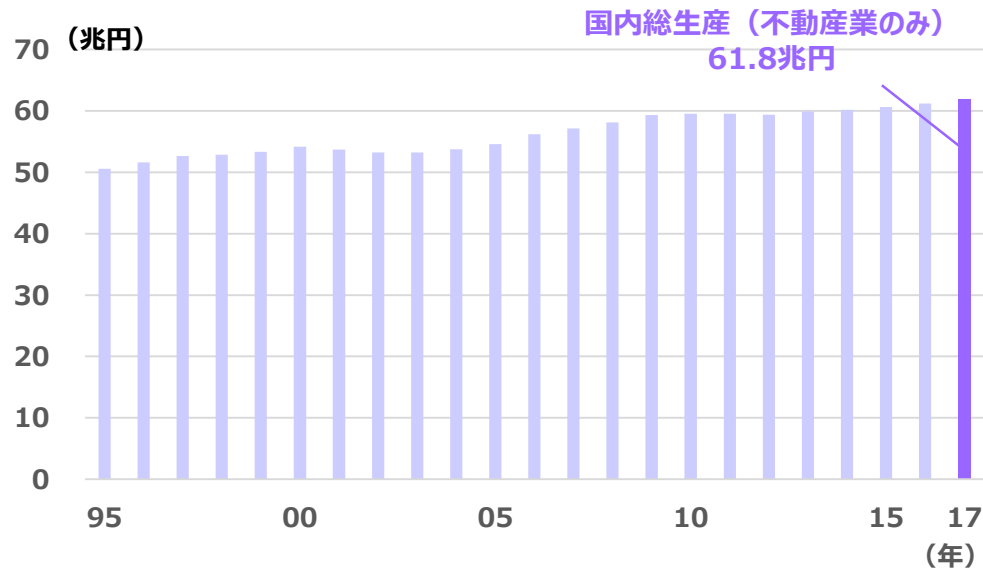


(%)

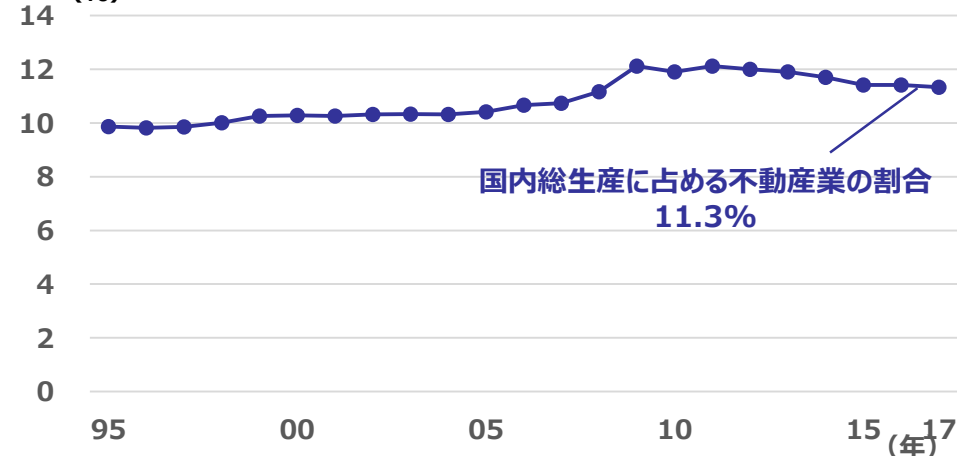


注：固定資産のうち住宅、その他の建物・建築物、非生産資産のうち土地の合計  
出典：内閣府「国民経済計算」

(兆円)



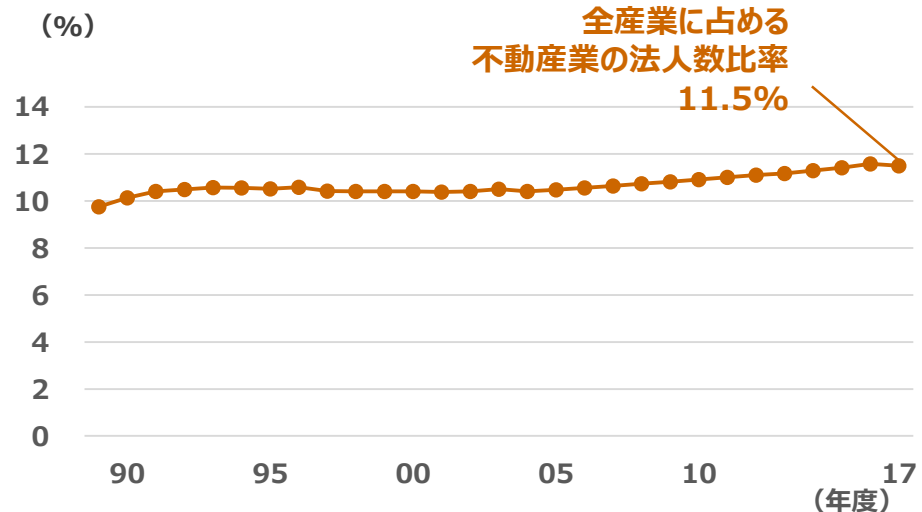
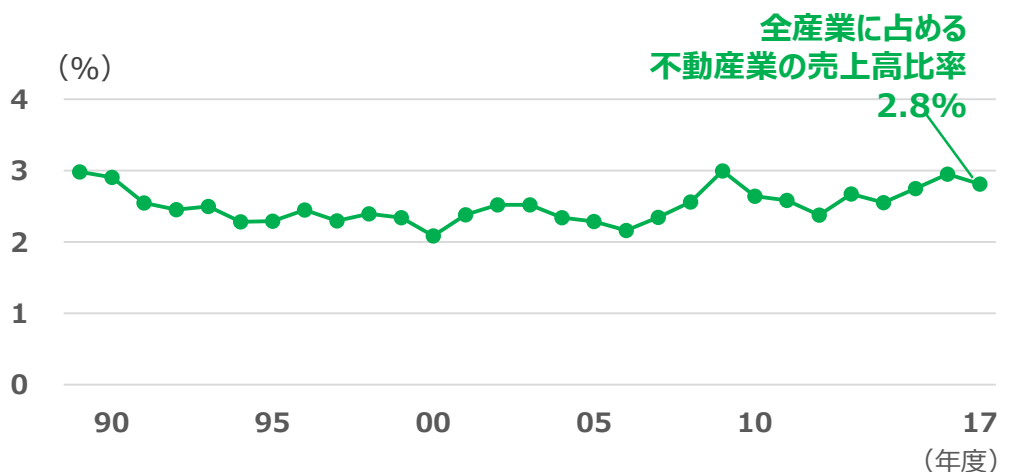
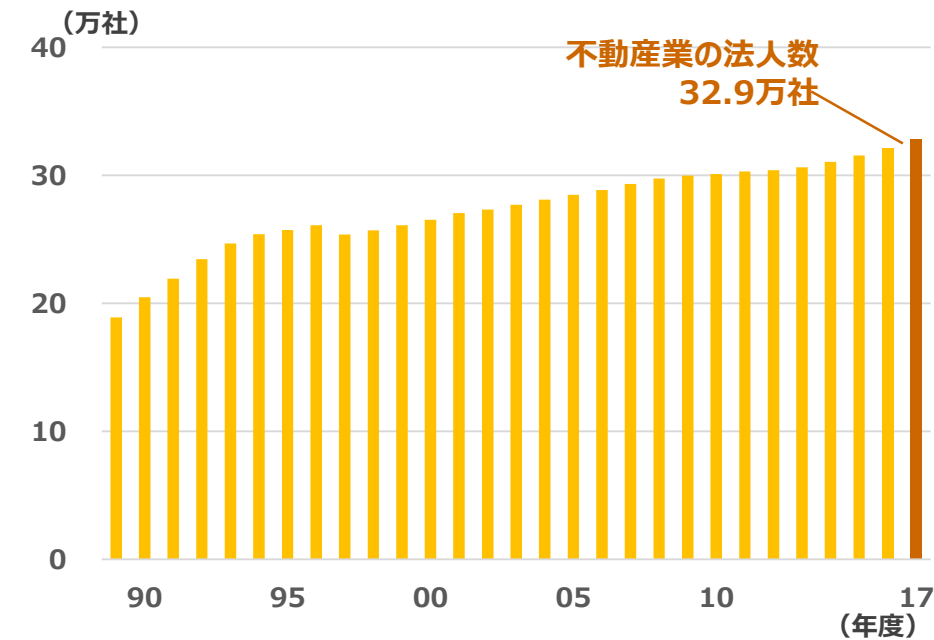
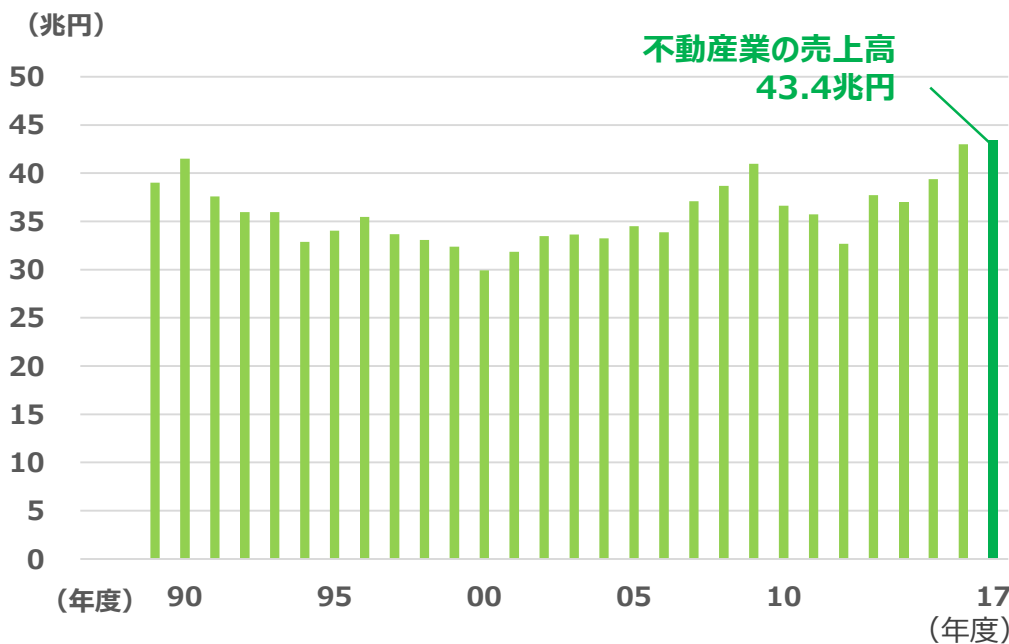
(%)



注：住宅賃貸業（開発・賃貸・管理）、不動産仲介業（流通）、不動産賃貸業（住宅以外の開発・賃貸・管理）が対象で、2002年以降駐車場業を含む。住宅賃貸業は、帰属計算する住宅賃貸料を含む。  
なお、不動産投資（証券化）については、「金融業、保険業」に含まれるため対象外とする。  
出典：内閣府「国民経済計算」

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の産業規模】

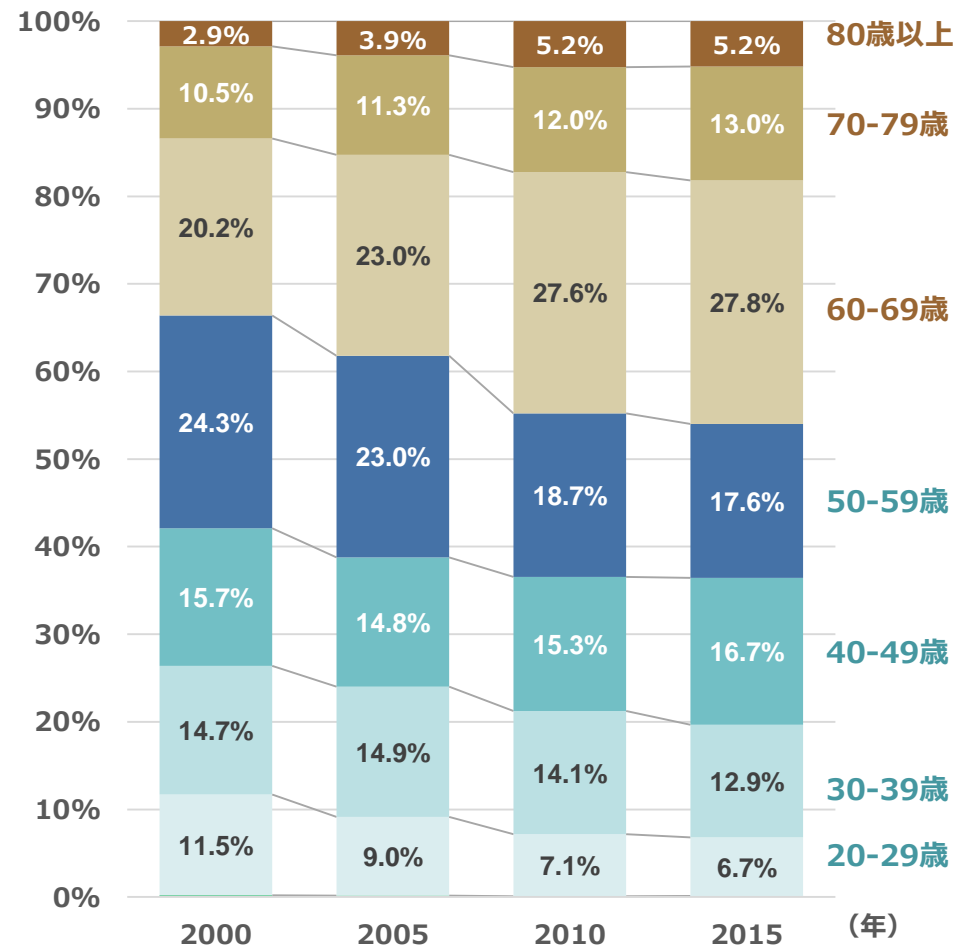
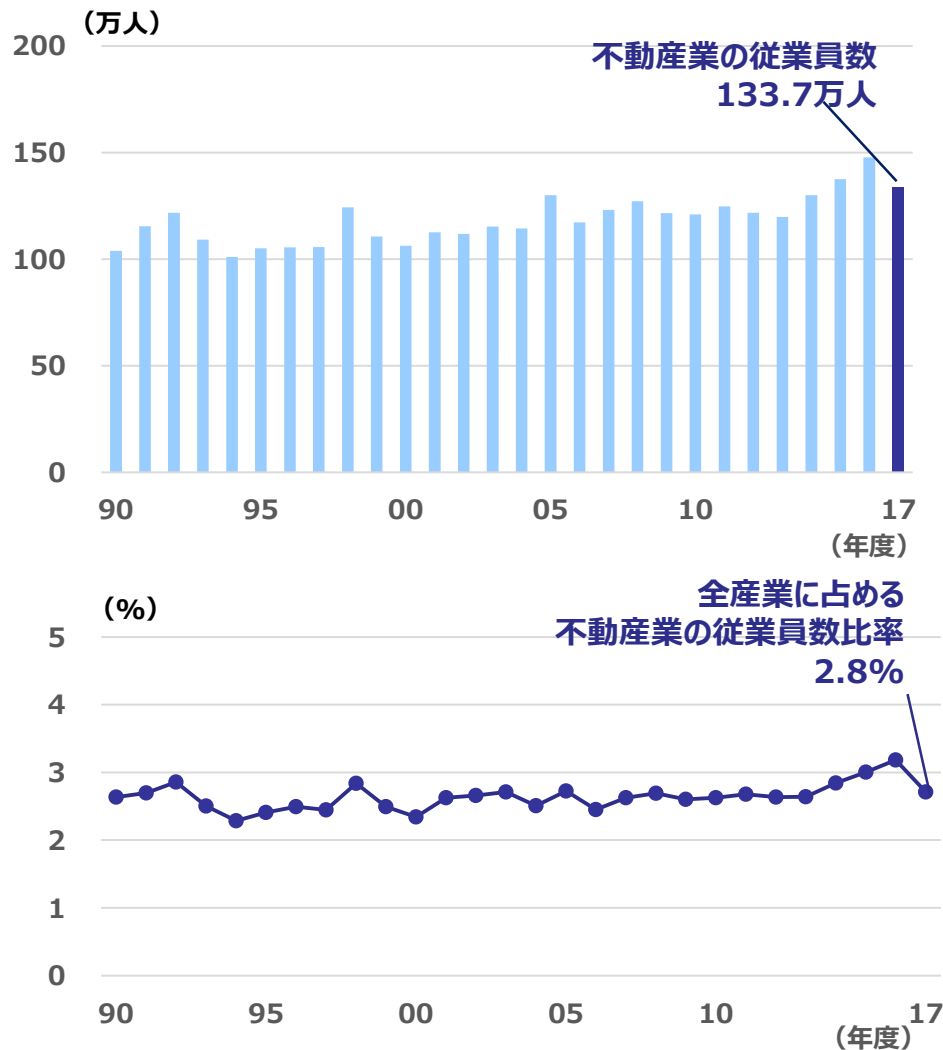
- 不動産業の売上高は43兆円、全産業に占める割合は2.8%、不動産業の法人数は、32.9万社、全産業に占める割合は11.5%となっており、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業である。



注：不動産取引業（開発・流通）、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業は除く。2002年以降駐車場業を含む。なお、不動産投資（証券化）については、「金融業、保険業」に含まれるため対象外とする。  
 出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の産業規模】

- 不動産業の従業員数は133.7万人、全産業に占める割合は2.8%である。
- 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。



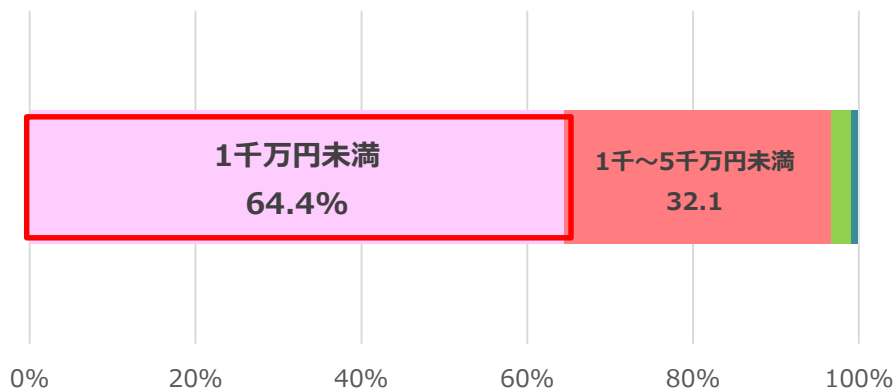
注1：従業員数は役員数も含めた常用者の期中平均人員と、当期中の臨時従業員との合計。  
 注2：不動産取引業（開発・流通）、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業は除く。2002年以降  
 駐車場業を含む。なお、不動産投資（証券化）については、「金融業、保険業」に含まれるため対象外とする。  
 出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

注：不動産取引業（開発・流通）、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業は除く。2002年以降  
 駐車場業を含む。なお、不動産投資（証券化）については、「金融業、保険業」に含まれるため対象外とする。  
 出典：総務省「国勢調査」

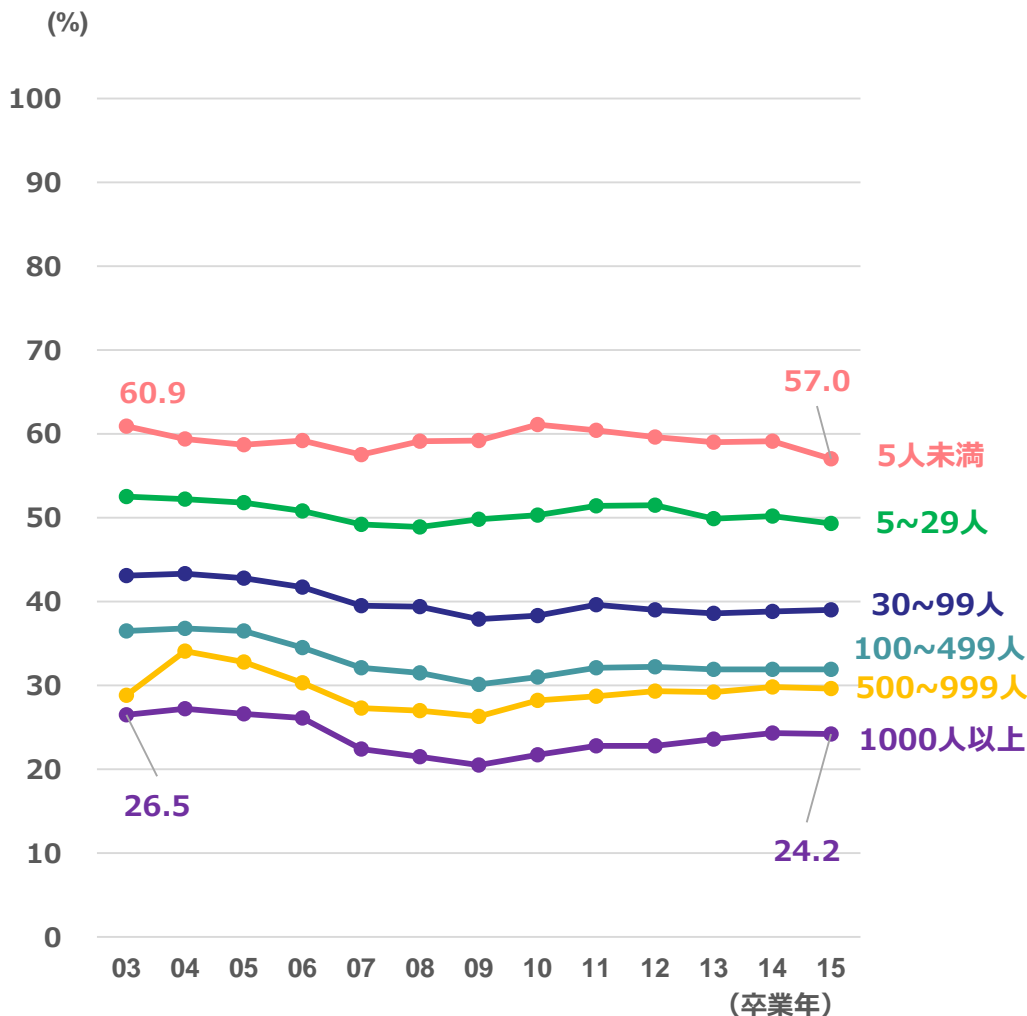
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の産業規模】

- 不動産業において、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名未満の事業所数は全体の9割以上を占める。
- 不動産業では、従業員数が小さい事業者ほど、新規学卒者の離職率が高い。

【不動産業：資本金規模別の法人数（2016年）】

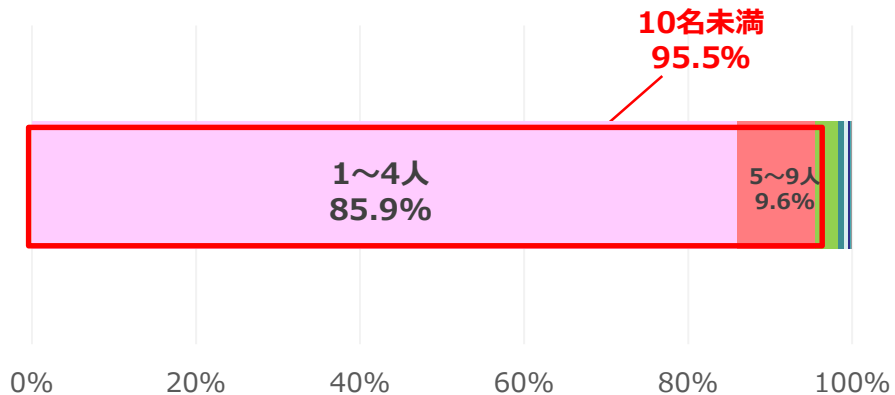


【不動産業：新規学卒者の3年目までの離職率】



注：従業員数には役員は含めない。不動産取引業（開発・流通）、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業は除く。2002年以降駐車場業を含む。なお、不動産投資については、「金融業、保険業」に含まれる。  
出典：総務省「経済センサス」

【不動産業：従業員規模別の事業所数（2016年）】

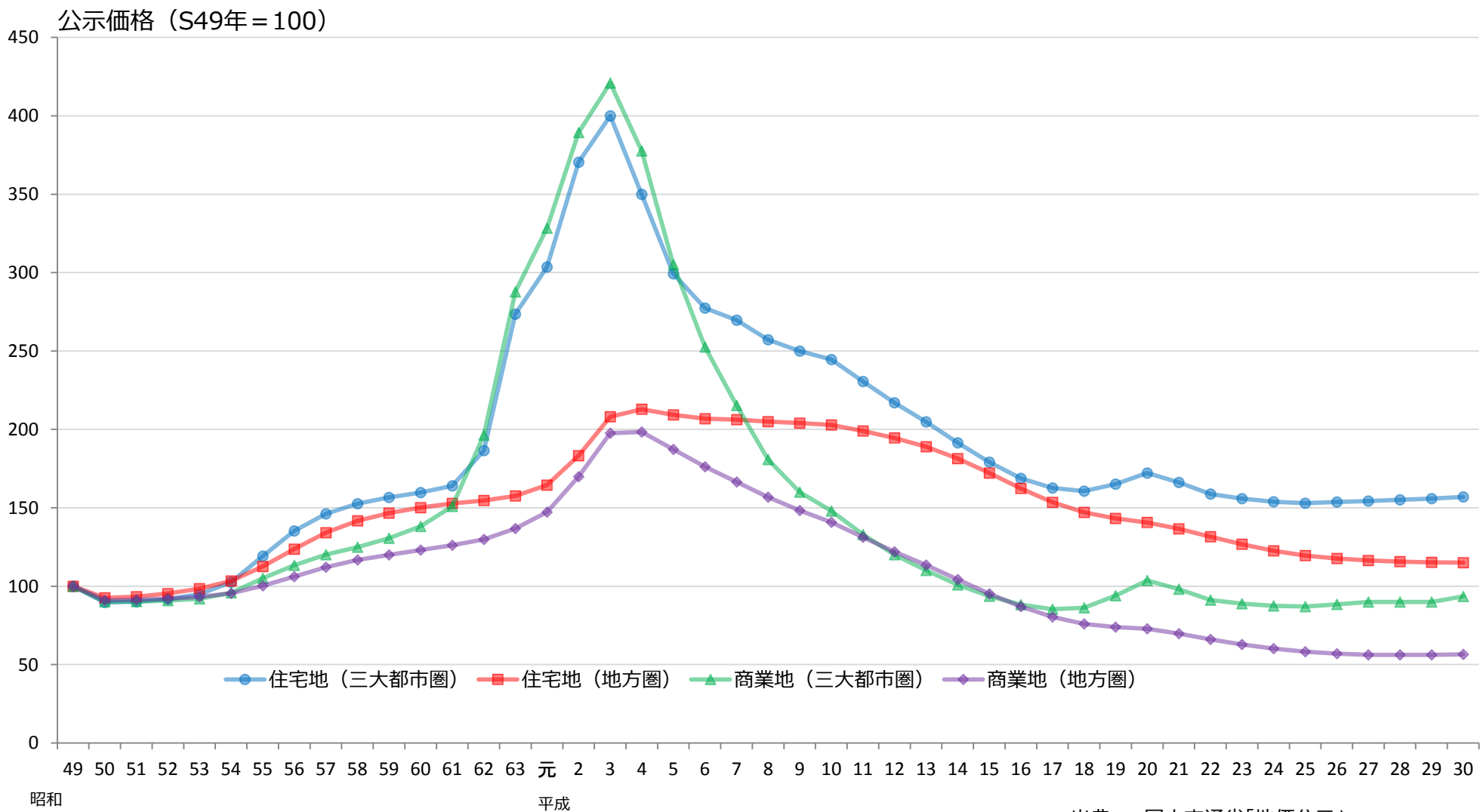


注：不動産取引業（開発・流通）、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業は除く。2002年以降駐車場業を含む。なお、不動産投資（証券化）については、「金融業、保険業」に含まれるため対象外とする。  
出典：総務省「経済センサス」

注：不動産取引業（開発・流通）、不動産賃貸業・管理業が対象である。物品賃貸業は除く。2002年以降駐車場業を含む。なお、不動産投資（証券化）については、「金融業、保険業」に含まれるため対象外とする。  
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）

# 国民経済における不動産業の位置づけ 【不動産業の産業規模】地価

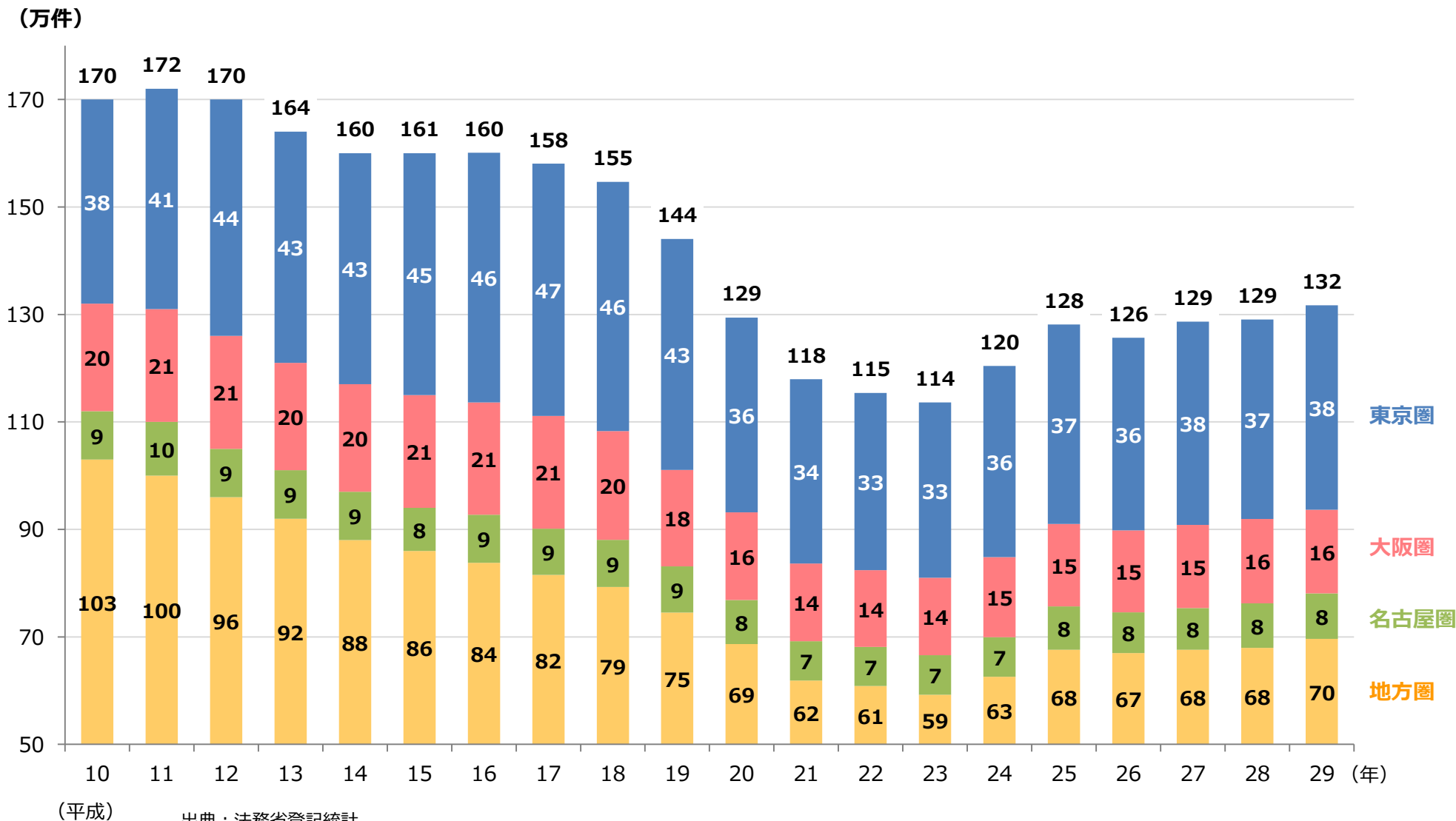
- 三大都市圏は、バブル期以降下落基調であったが、住宅地、商業地のいずれについても、近年上昇している。
- 地方圏をみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続。商業地及び工業地は26年ぶりに上昇に転じた



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

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の産業規模】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。



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



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の産業規模】就業者の高齢化、後継者不足

- 帝国データバンクの調査によれば、業態別における社長の平均年齢は、不動産業が61.5歳で調査対象の業種のうち最高。また、後継者不在率も、不動産業においては68.9%と、高齢化、後継者不在が喫緊の課題となっている。

## 【業種別 社長の年代構成比】(歳)

業種	平均年齢	30代未満	30代	40代	50代	60代	70代	80歳以上
建設業	59.0	0.1	3.4	20.8	26.1	29.6	17.3	2.8
製造業	61.1	0.1	2.4	15.7	25.7	30.8	20.8	4.6
卸売業	60.7	0.1	3.0	16.4	25.7	29.9	20.2	4.7
小売業	59.8	0.2	4.6	18.1	24.8	28.9	18.8	4.6
運輸・通信業	59.5	0.2	3.3	17.7	28.7	28.9	17.8	3.5
サービス業	58.2	0.4	5.6	19.6	27.2	28.8	15.6	2.9
<b>不動産業</b>	<b>61.7</b>	<b>0.2</b>	<b>4.3</b>	<b>15.1</b>	<b>23.1</b>	<b>26.6</b>	<b>22.9</b>	<b>7.7</b>
全体	59.7	0.2	3.8	18.3	25.9	29.4	18.5	3.9

※ 帝国データバンク「全国社長年齢分析（2019年）」による

## 【業種別・後継者不在率】(%)

	建設業	製造業	卸売業	小売業	運輸・通信業	サービス業	不動産業	その他	全国平均
<b>2016年</b>	70.9	58.7	64.9	66.7	64.2	71.3	<b>68.9</b>	54.4	66.1
<b>2017年</b>	71.2	58.97	64.9	67.4	64.0	71.8	<b>69.0</b>	55.4	66.5
<b>2018年</b>	71.4	58.04	64.7	67.3	63.7	71.6	<b>68.9</b>	56.1	66.4

※ 帝国データバンク「全国後継者不在企業」動向調査（2018年）」による

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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



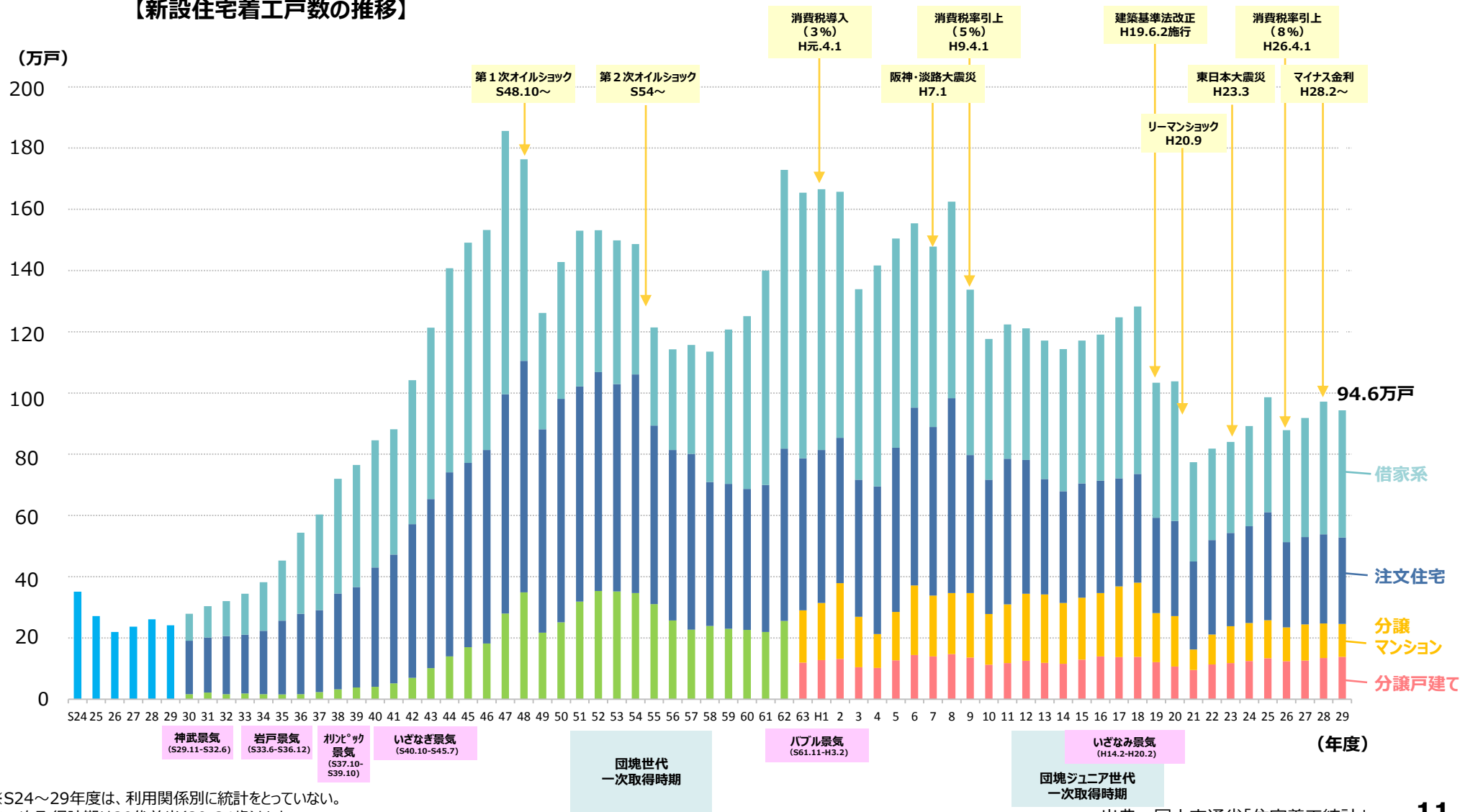
物流施設

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。

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】開発・分譲

- 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。

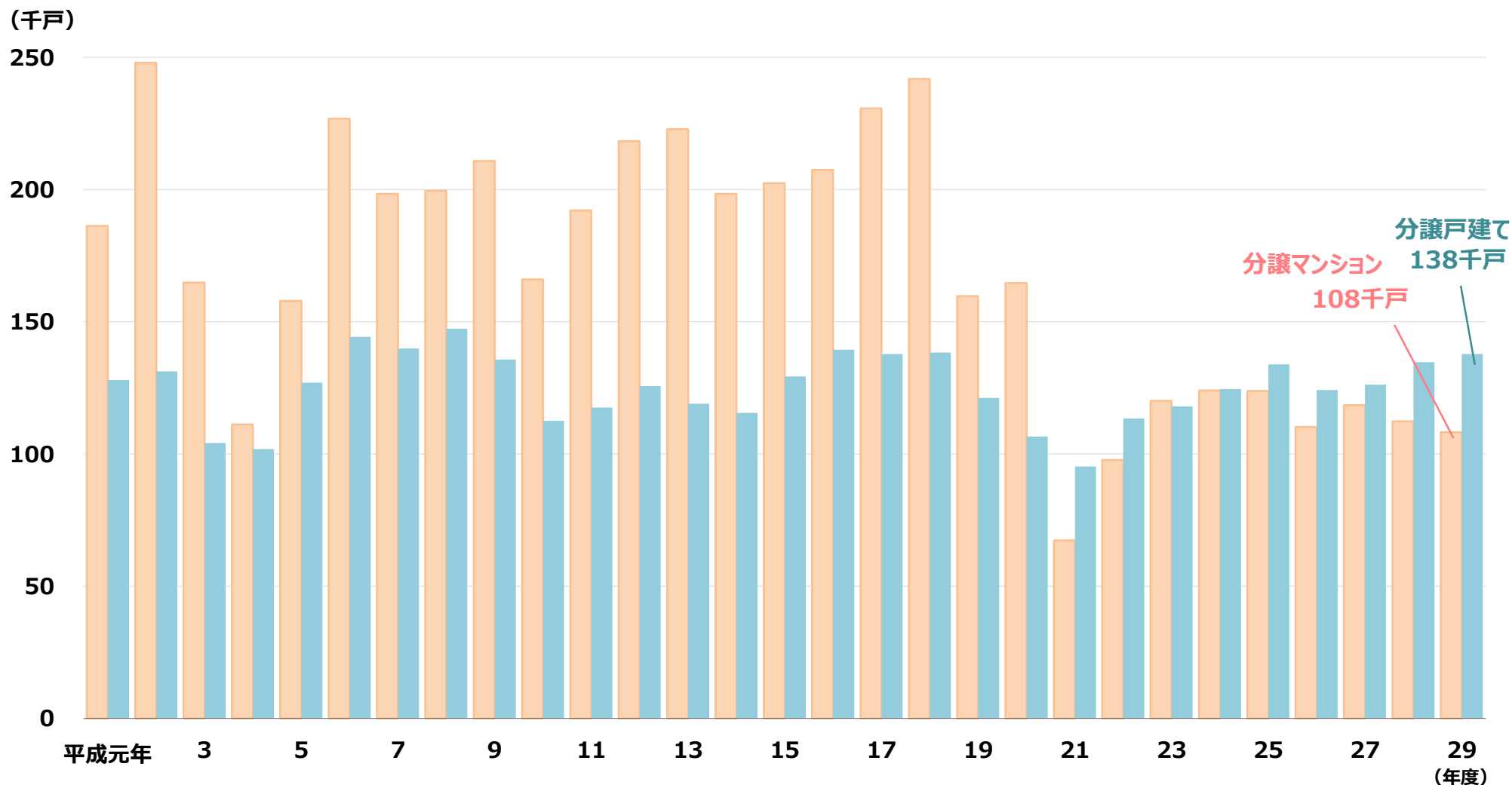
## 【新設住宅着工戸数の推移】



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】開発・分譲

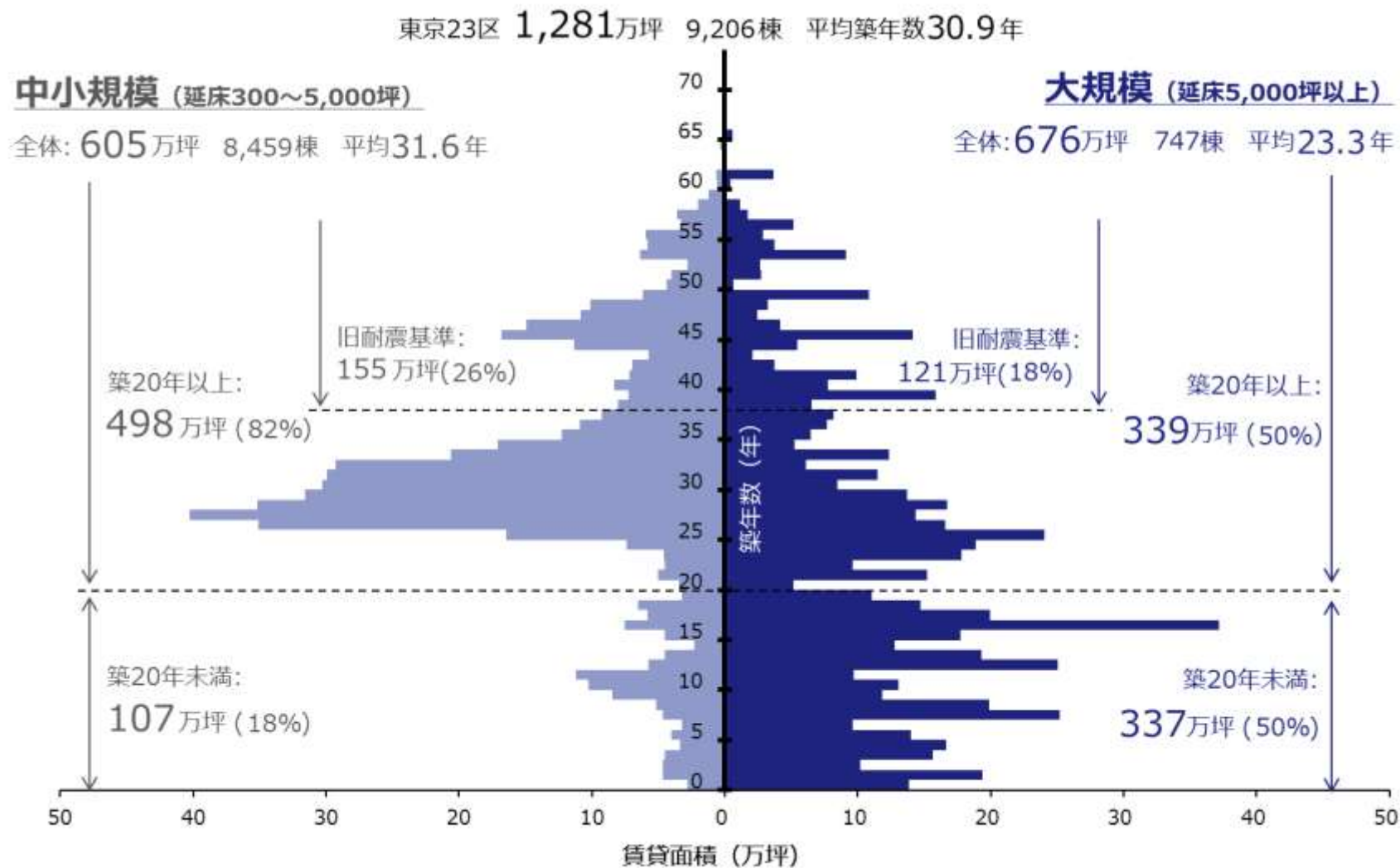
- 戸建て分譲住宅の着工件数は、リーマンショックで一時大きく落ち込んだものの、その後安定して増加傾向にある。
- 分譲マンションの着工件数は近年減少傾向であり、平成24年度以降は一戸建がマンション戸数を上回っている。

【分譲住宅着工件数の推移】



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】開発・分譲

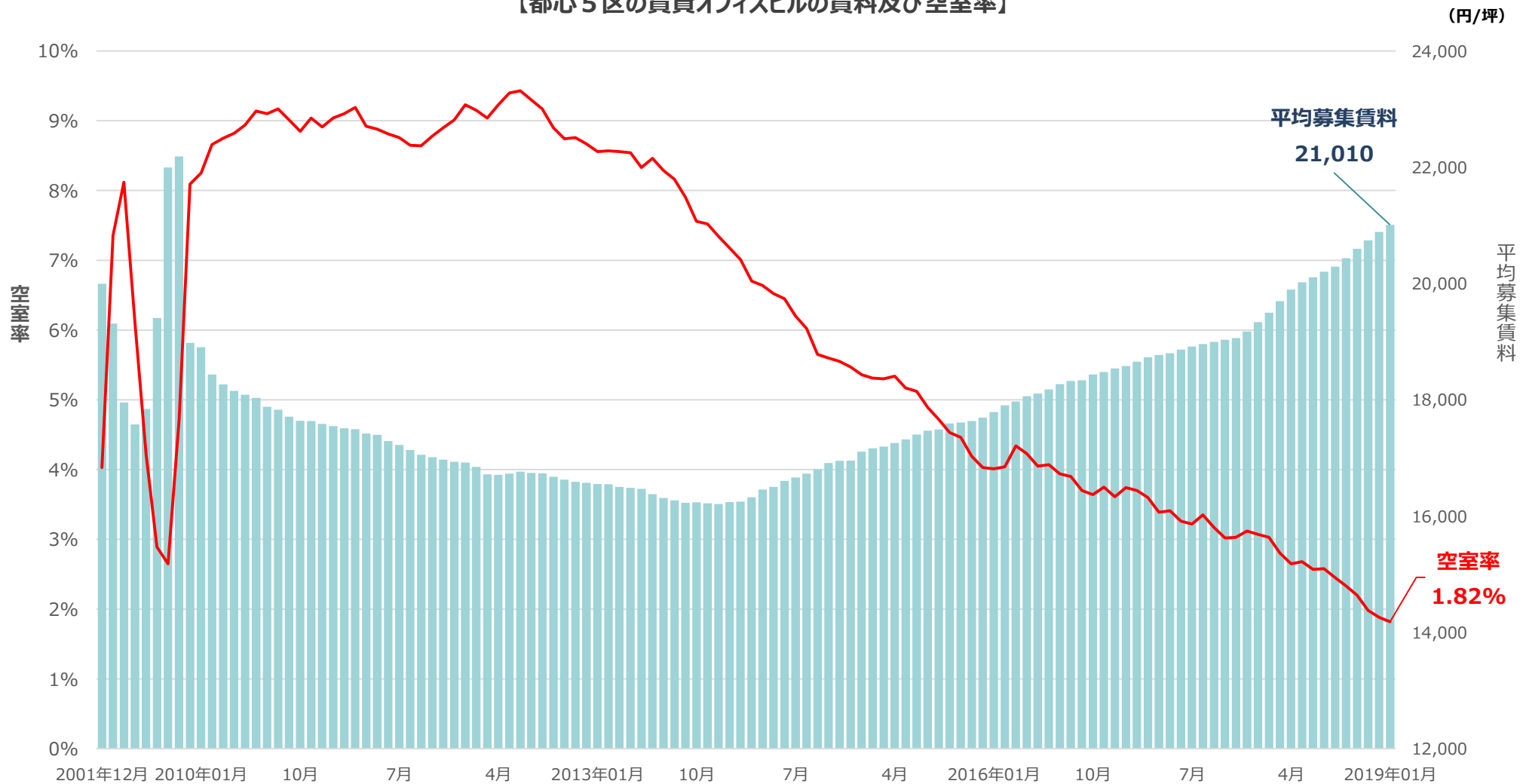
- 東京23区のオフィスビルのうち、中小規模ビル（延床面積5,000坪以下）はバブル期に竣工した物件が多い（築20年以上が床面積の82%）一方で、大規模ビル（延床面積5,000坪以上）バブル期以降も供給も一定の供給が継続（築20年以上と築20年未満がほぼ同面積）。



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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。

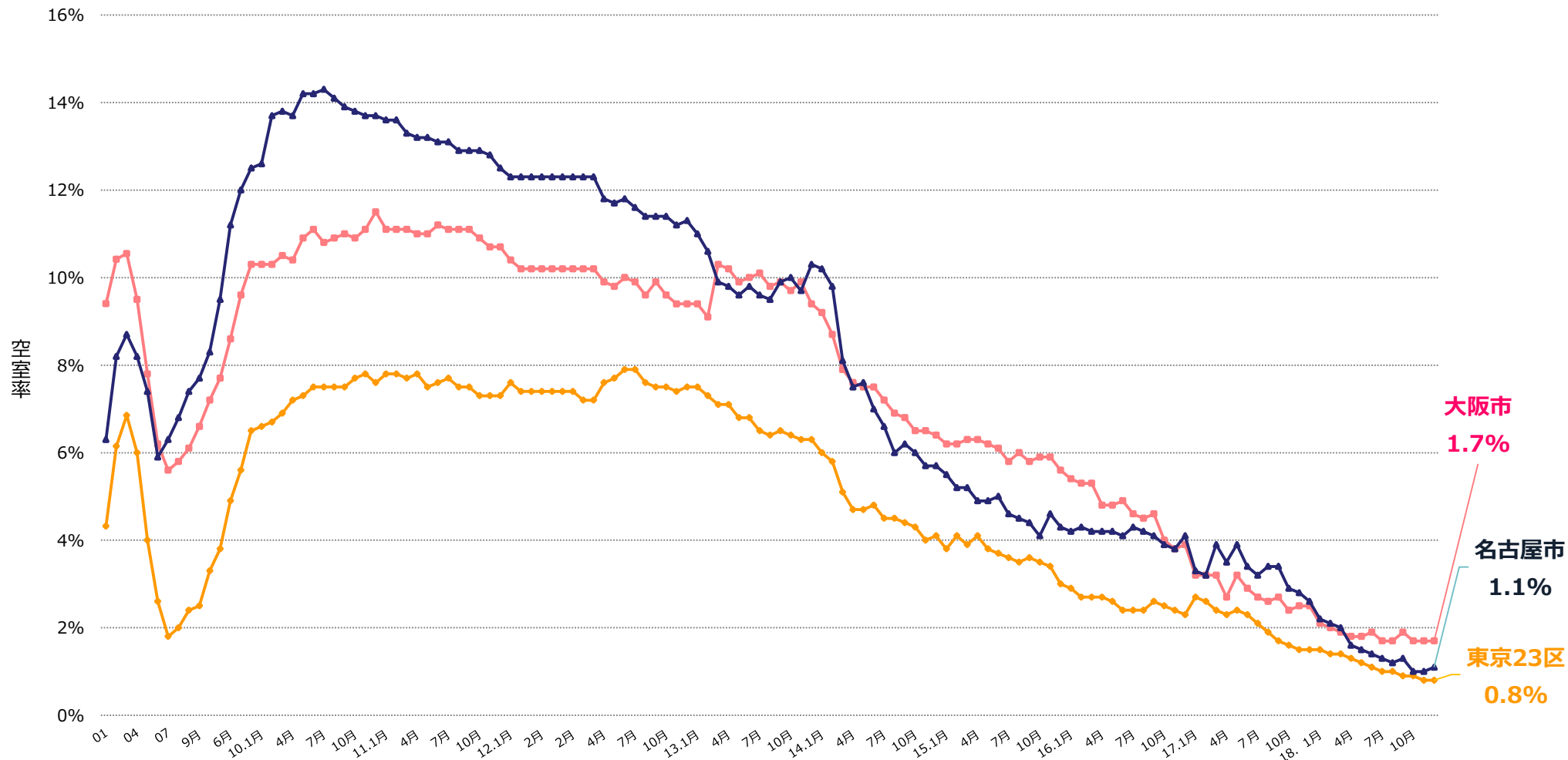
【都心5区の賃貸オフィスビルの賃料及び空室率】



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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」

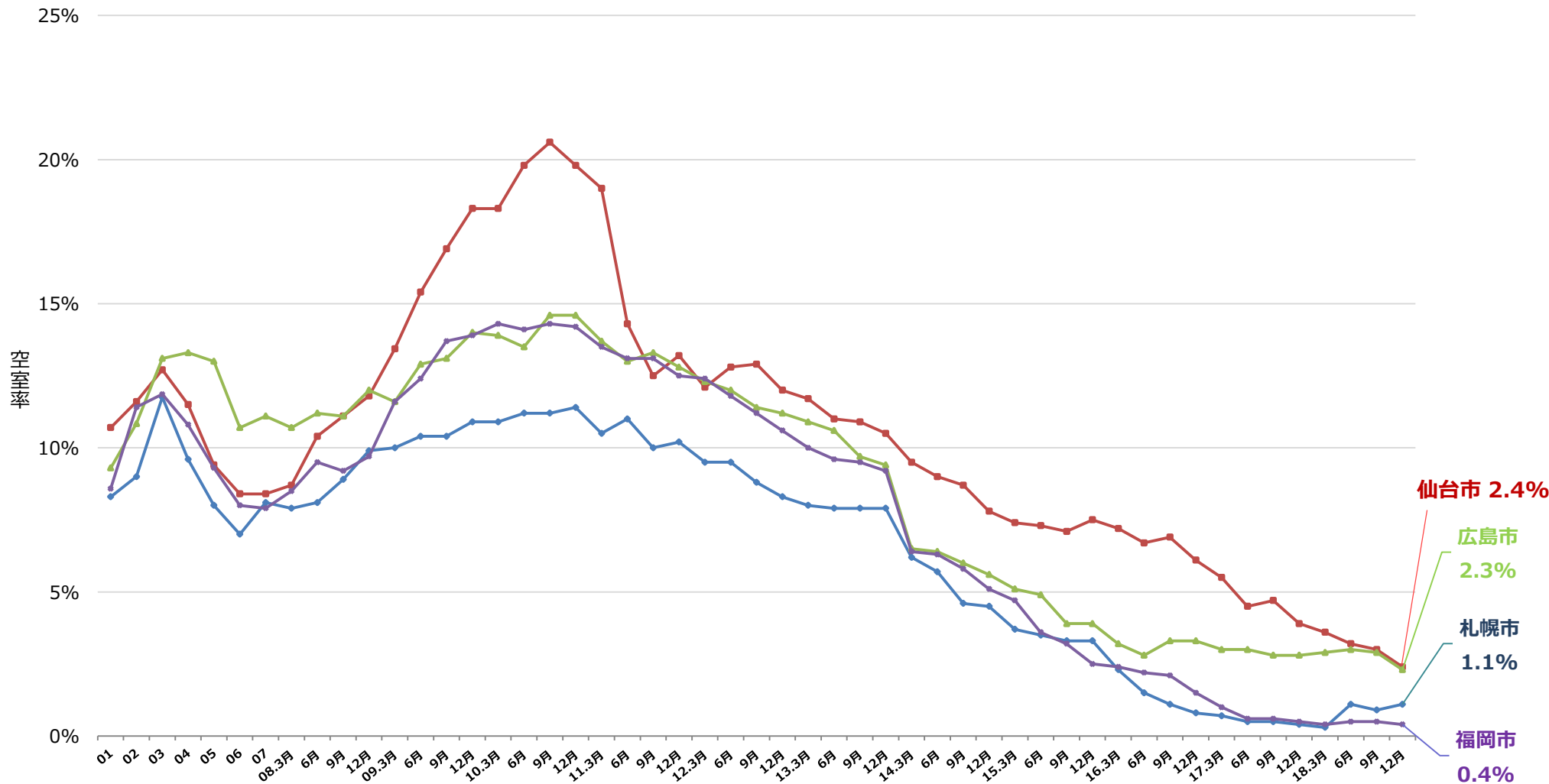
注1：主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルが対象。

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。

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】開発・分譲

- 地方ブロック中心都市においてもオフィス空室率は改善傾向にあり、足下では非常に低い水準で推移。

【地方ブロック中心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ビュー」

注1：全国13都市のオフィスエリア内にある延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルが対象。

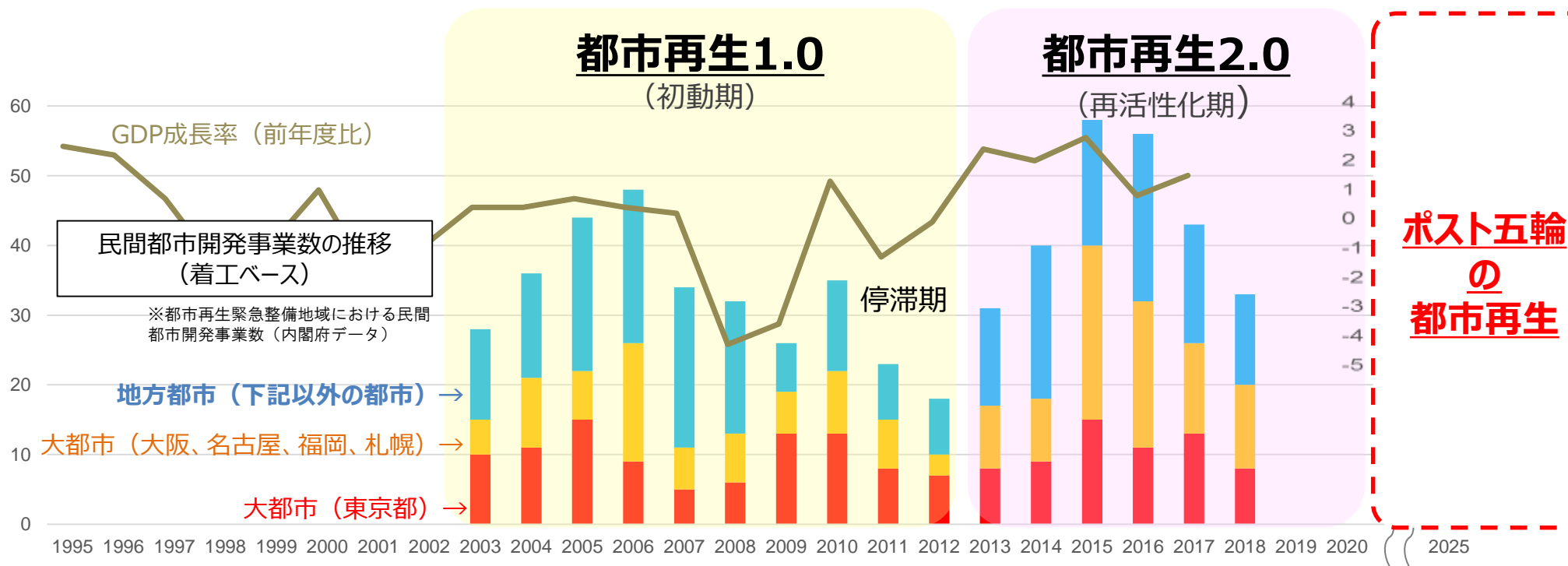
注2：各年の空室率は、12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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」

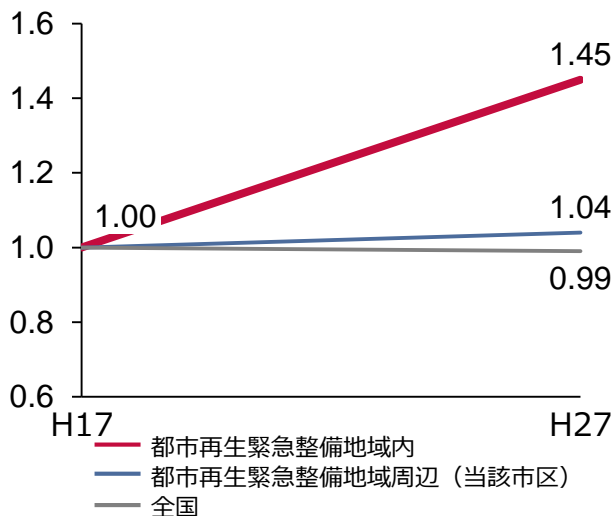
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】開発・分譲

- 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。

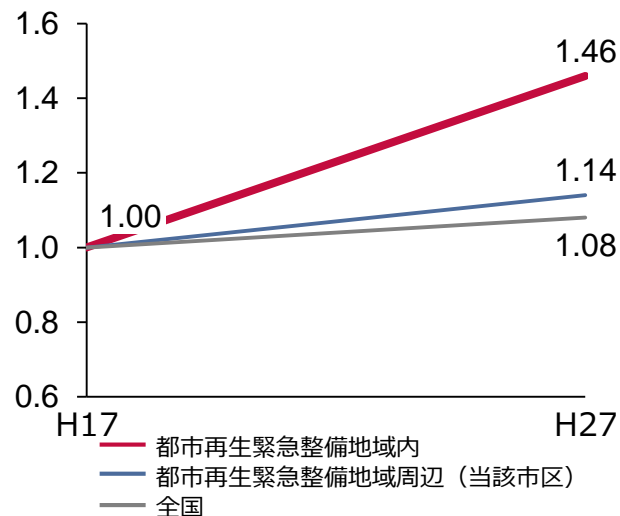
## 【都市再生の効果】

	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

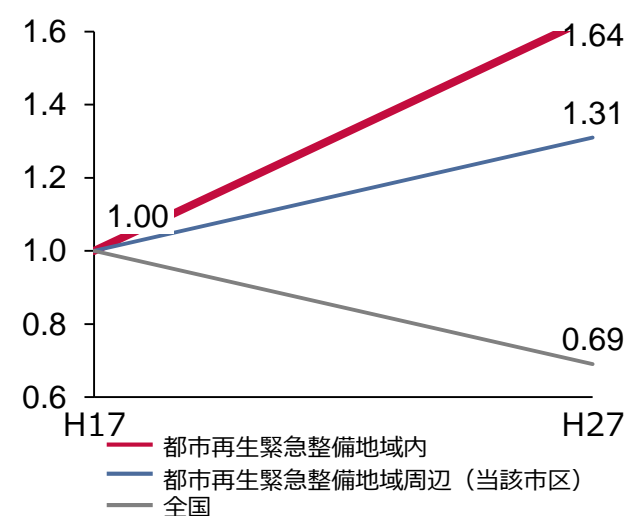
人口（平成17年を1とする）



世帯数（平成17年を1とする）



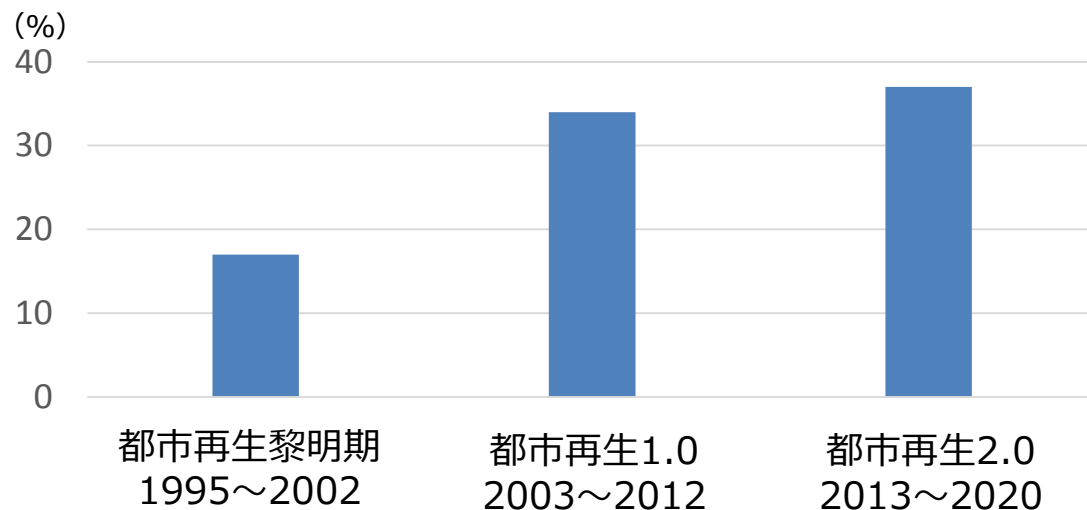
地価（平成17年を1とする）



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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

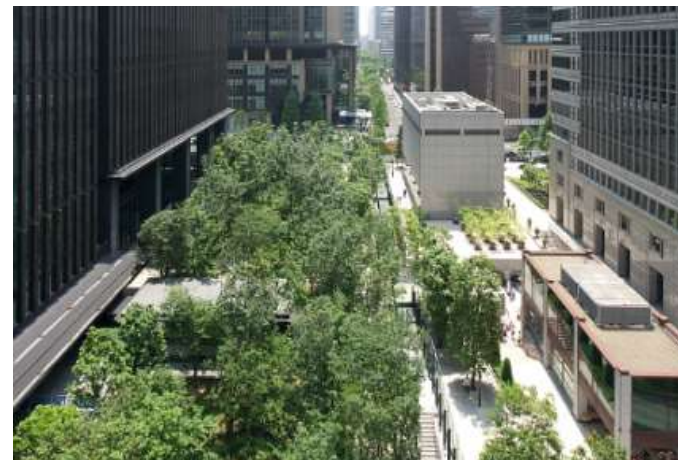
### 【都市再生1.0】

- 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



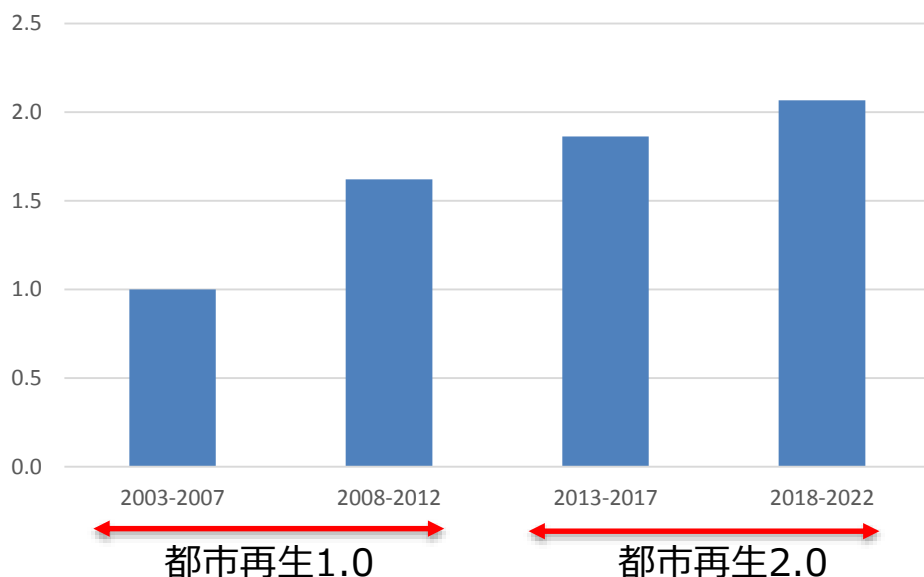
出典：国土交通省「第1回都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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。

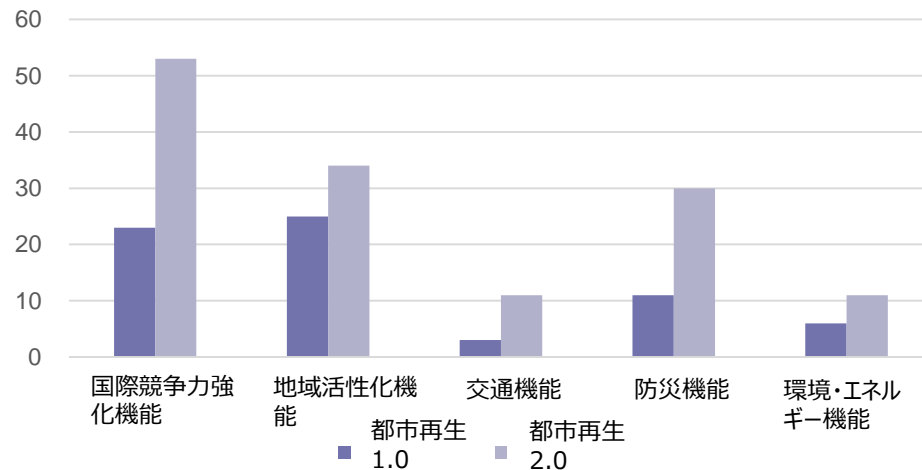
## 【都市再生の効果（例）】

5年間における平均公益系機能数

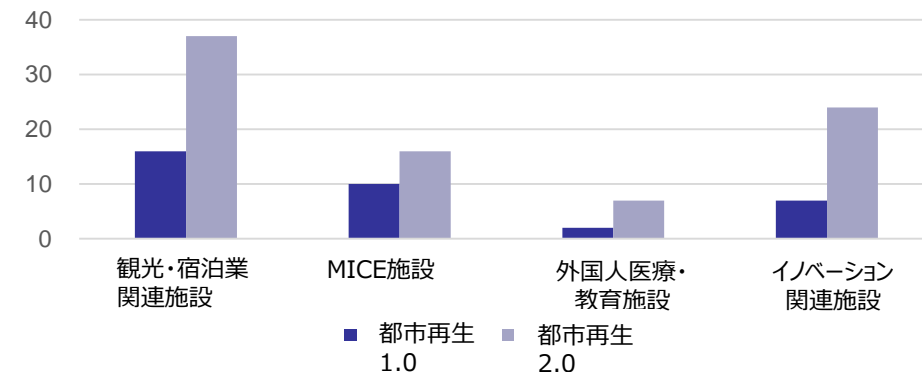


公益系機能	
観光・宿泊業関連施設	国際競争力強化機能
MICE施設	
外国人医療・教育施設	
インノベーション関連施設	
文化・スポーツ機能	地域活性化機能
医療・教育機能	
コミュニティ・生活関連施設	
交通機能	交通機能
防災機能	防災機能
環境・エネルギー機能	環境・エネルギー機能

公益的施設の整備数

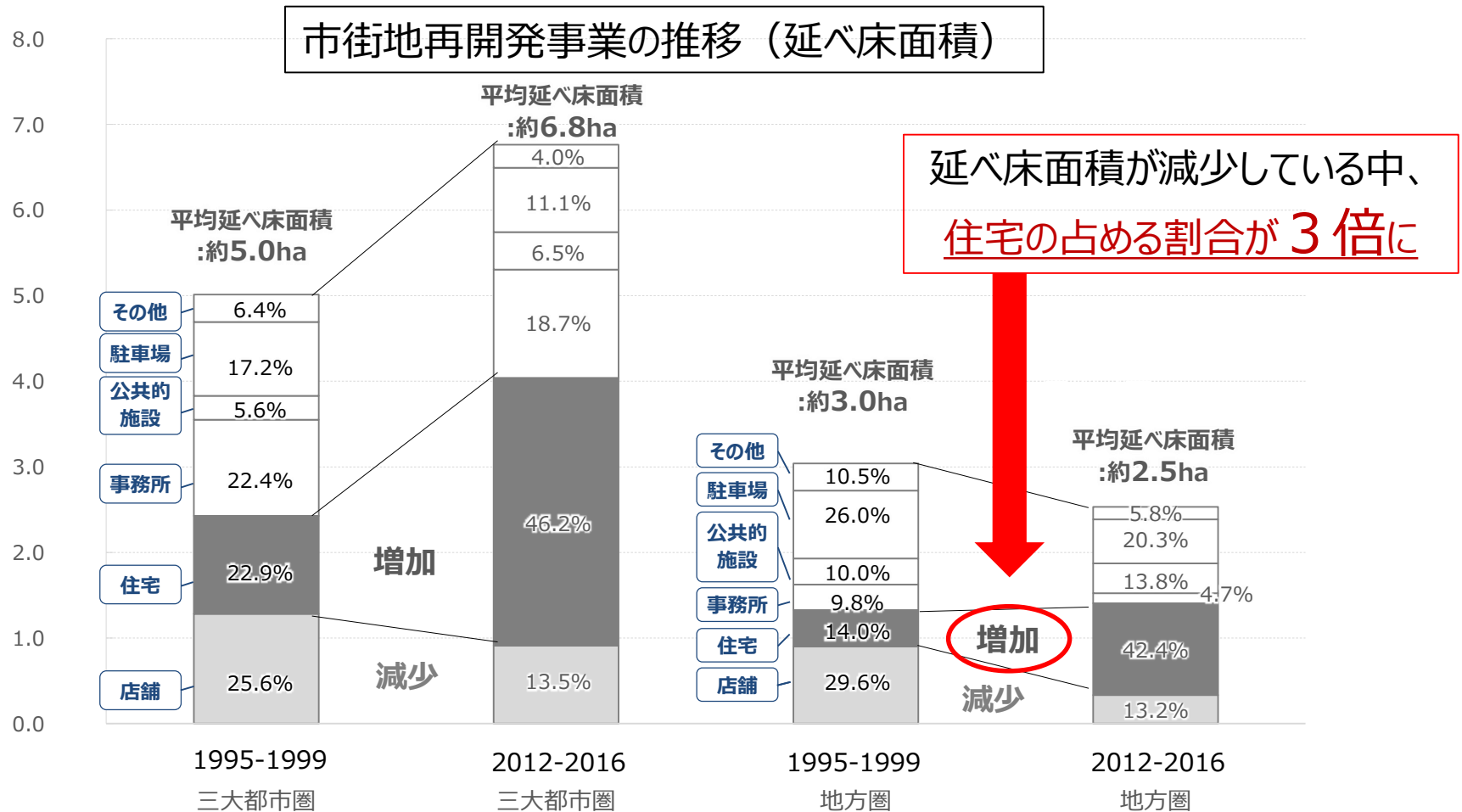


国際競争力強化機能の整備数



- 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）】



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】流通

- 不動産流通業については、従業者規模が10人未満の事業所が9割超を占める。

【従業員別にみた不動産取引業の事業所数（平成28年）】

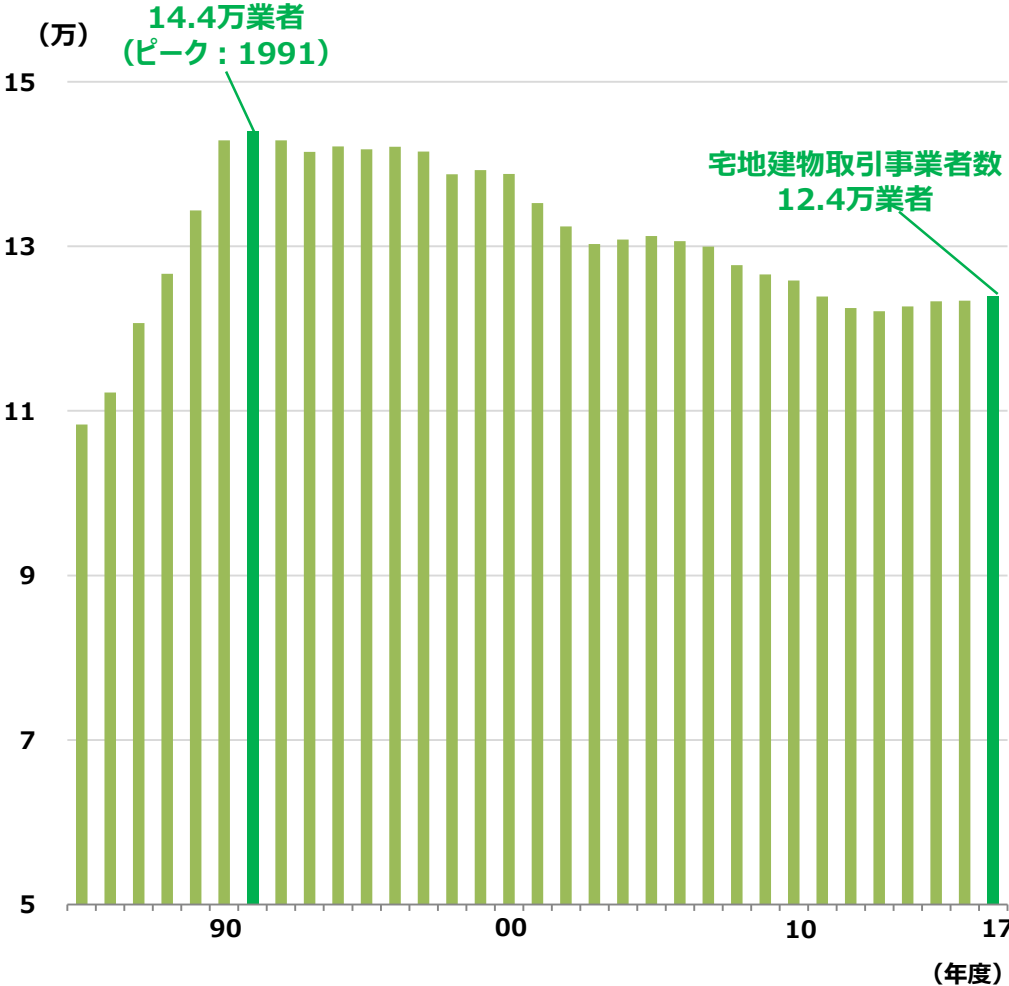
従業者規模	【事業所数】			
	全産業（公務を除く）		不動産取引業	
	5340783		63352	
1～4人	3047110	57.1%	45184	71.3%
5～9人	1057293	19.8%	12794	20.2%
10～19人	649836	12.2%	3560	5.6%
20～29人	232601	4.4%	757	1.2%
30～49人	163074	3.1%	438	0.7%
50～99人	100428	1.9%	251	0.4%
100～199人	39002	0.7%	115	0.2%
200～299人	10454	0.2%	30	0.0%
300～499人	6808	0.1%	25	0.0%
500～999人	3757	0.1%	7	0.0%
1,000人以上	1658	0.0%	4	0.0%
出向・派遣従業者のみ	28762	0.5%	187	0.3%

出典：総務省「経済センサス」（平成28年）

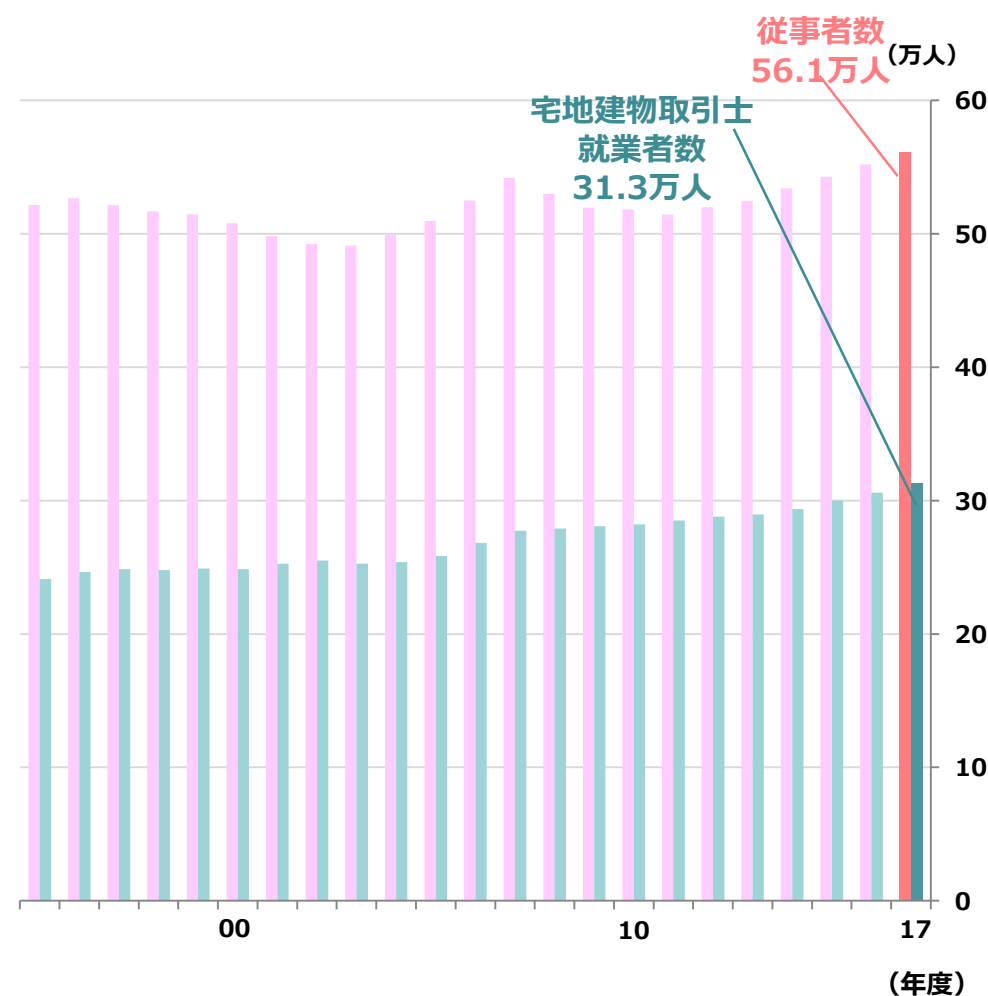
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】流通

- 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」

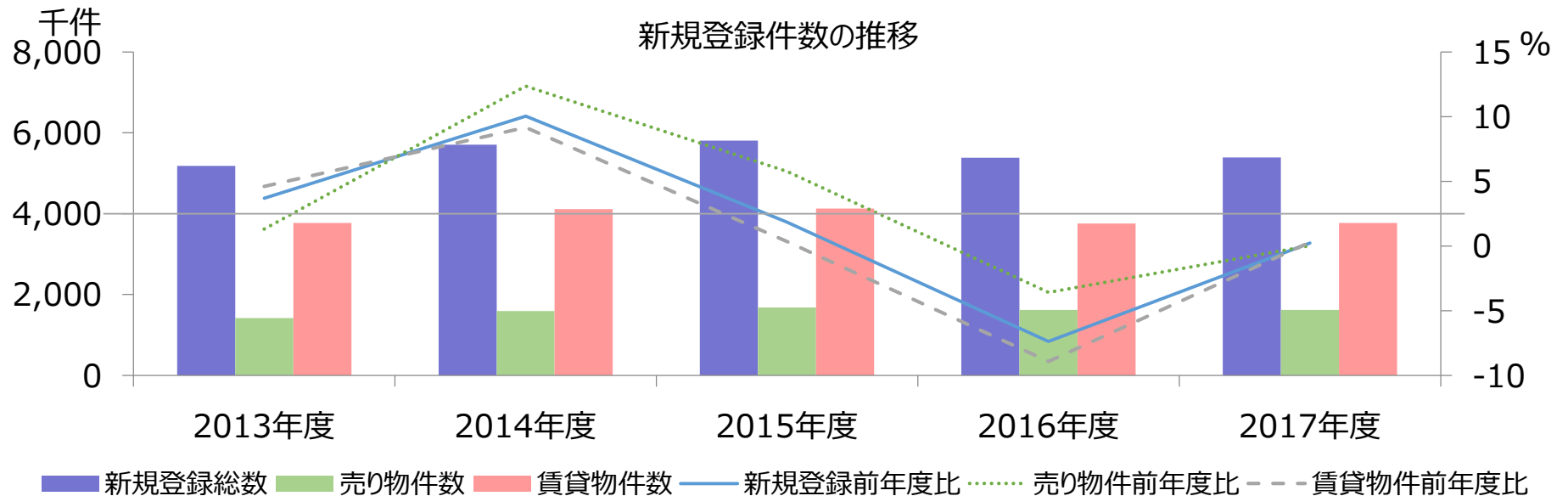


# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】流通

● 指定流通機構制度においては、月平均約45万件、年間約539万件（2017年度）の物件新規登録がなされている

【指定流通機構における新規登録件数の推移】

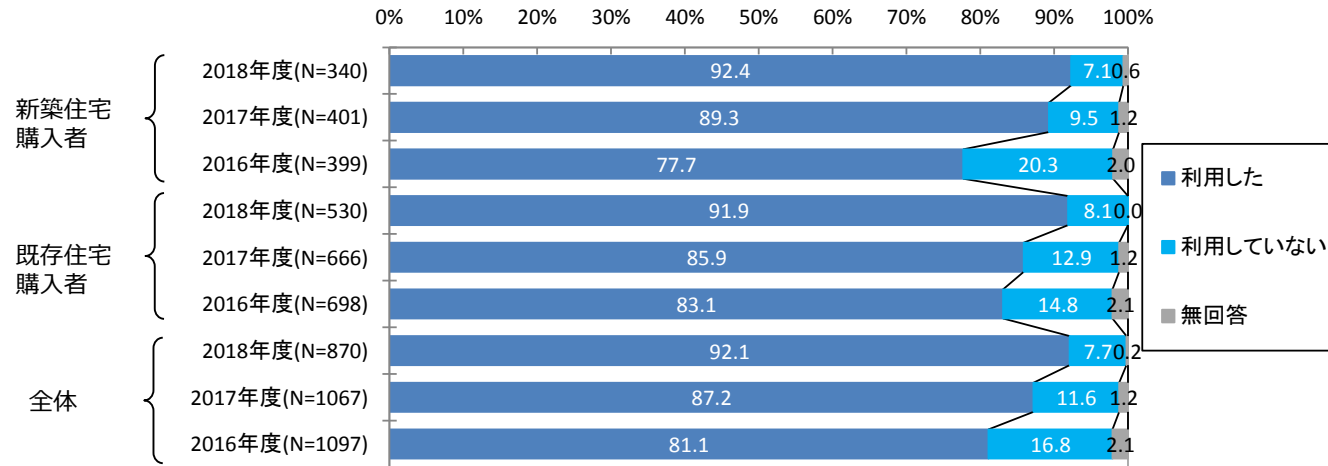
	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
新規登録総数（件）	5,184,207	5,705,182	5,810,523	5,381,737	5,393,553
前年比（%）	3.7	10.0	1.8	-7.4	0.2
売り物件数（件）	1,415,071	1,590,118	1,681,661	1,621,352	1,621,702
前年比（%）	1.3	12.4	5.8	-3.6	0.0
賃貸物件数（件）	3,769,136	4,115,064	4,128,862	3,760,385	3,771,851
前年比（%）	4.6	9.2	0.3	-8.9	0.3



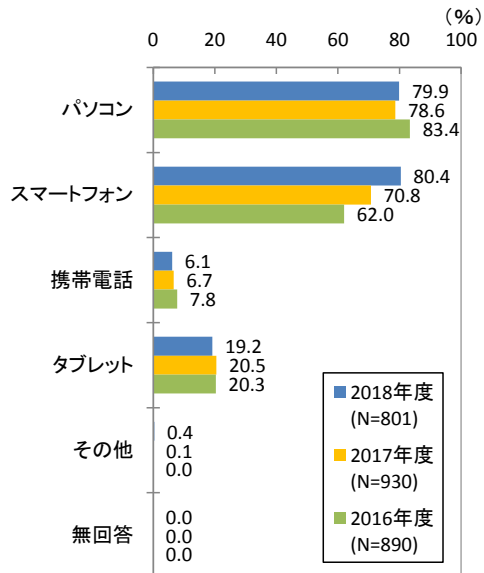
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】流通

- 消費者の多くが、不動産ポータルサイト等を通して、インターネットで物件探しを行い、物件情報を得るようになってきている。

### 【インターネットによる不動産情報収集の経験の有無】

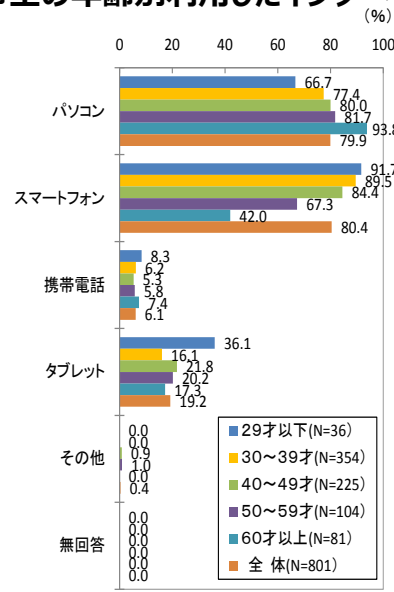


### 【利用したインターネット端末の変化】



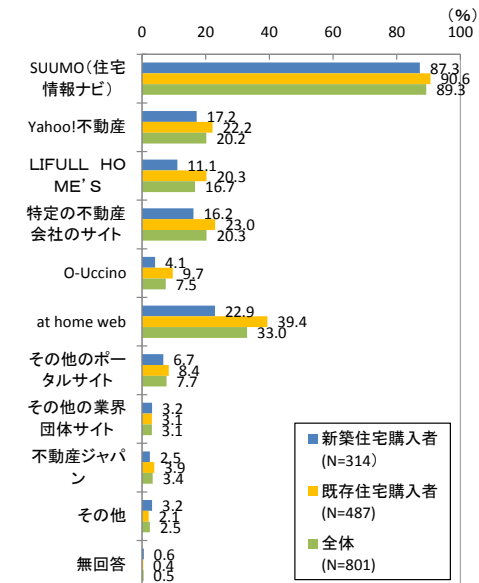
※複数回答

### 【世帯主の年齢別利用したインターネット端末】



※複数回答

### 【新築・既存別利用した不動産情報サイト】



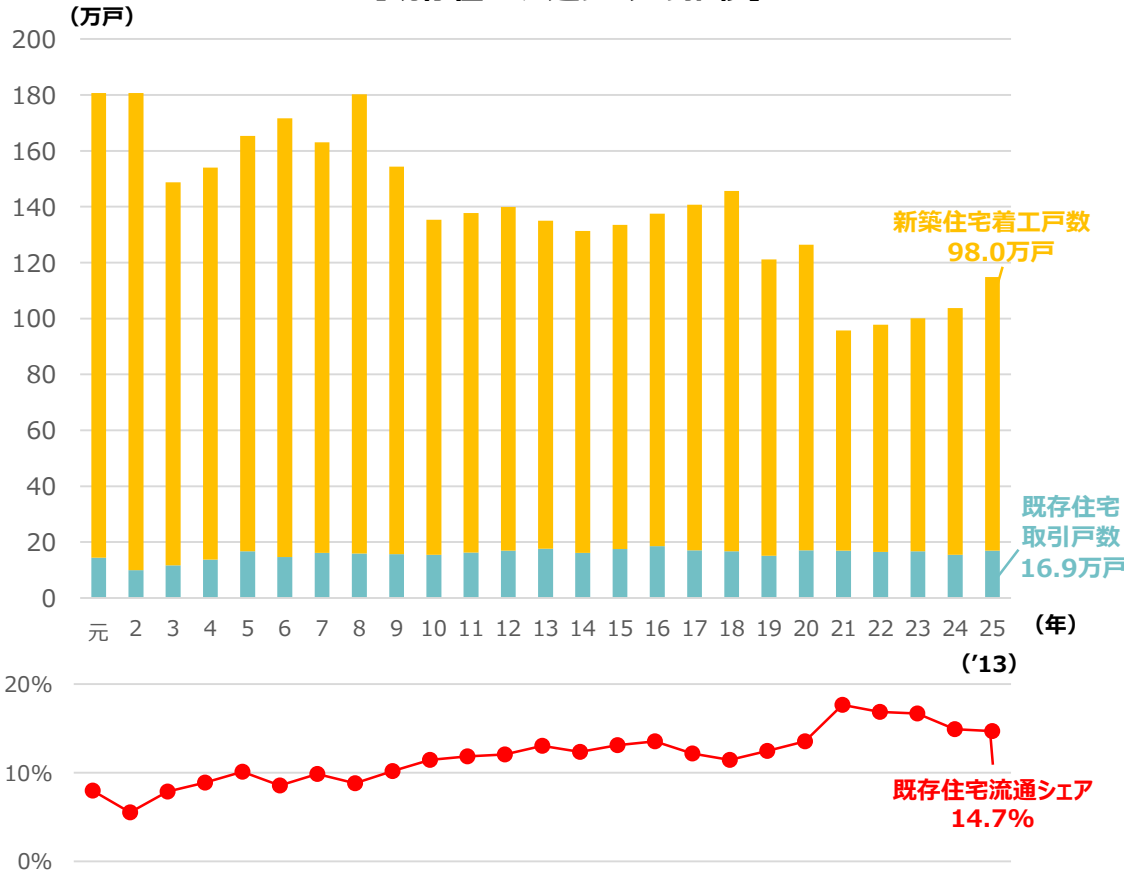
※複数回答

出典：一般社団法人 不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査（第23回（2018年度）」

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】流通

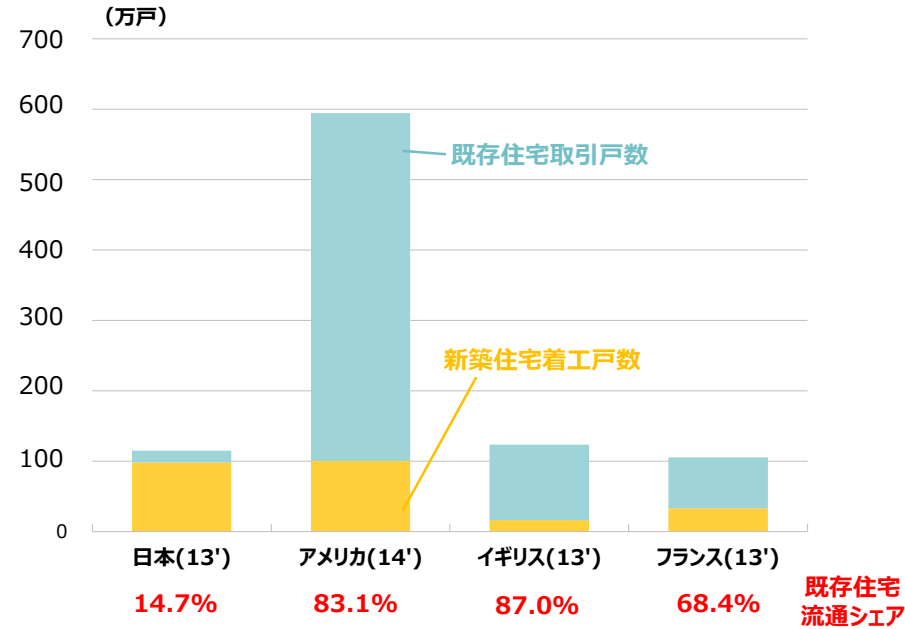
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%（平成25年）であり、**増加傾向**。
- しかし、欧米諸国と比べると1/6～1/5程度と低い水準。

【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。

【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%が調査対象からめると推計。

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】流通

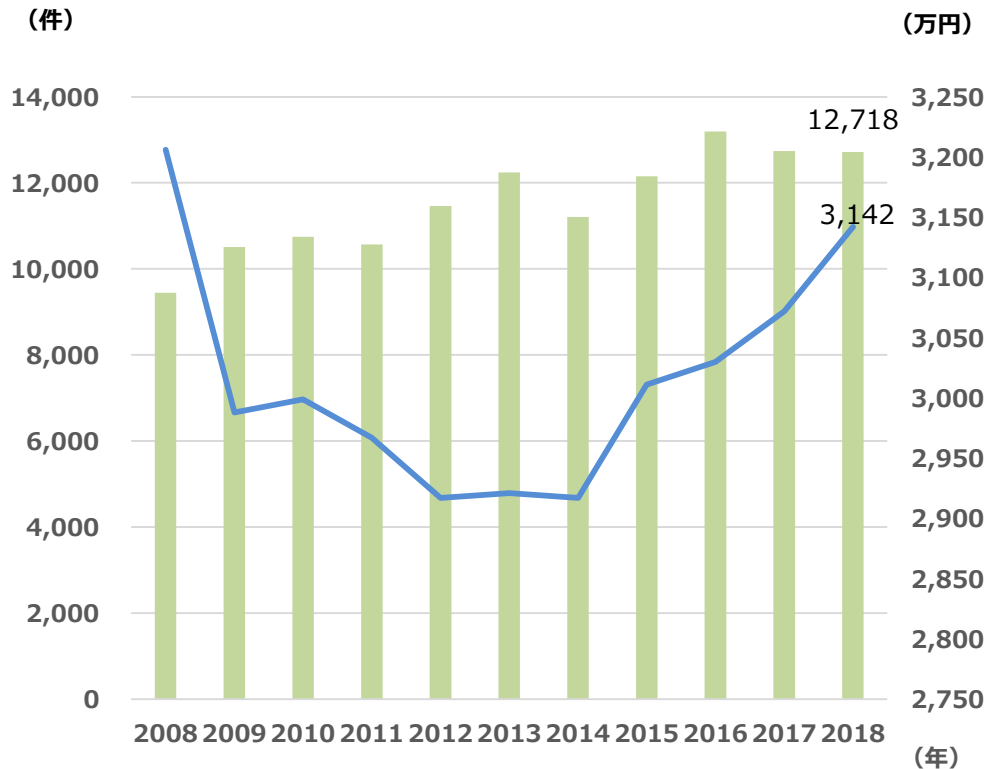
## 【中古戸建】

- 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。

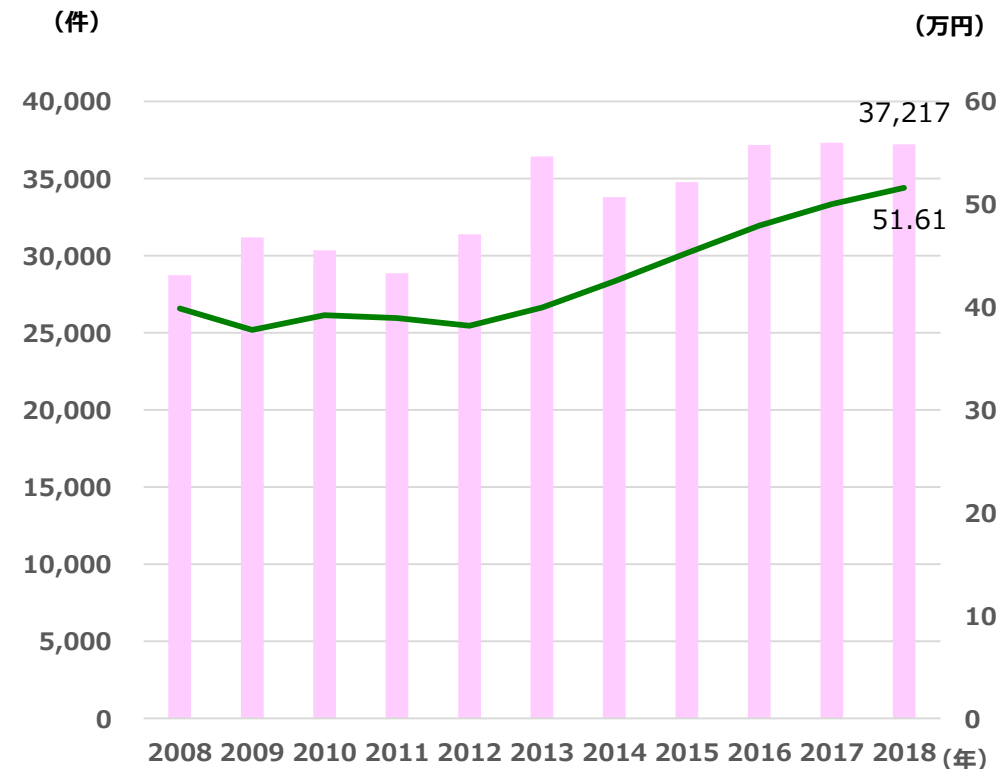
## 【中古マンション】

- 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】

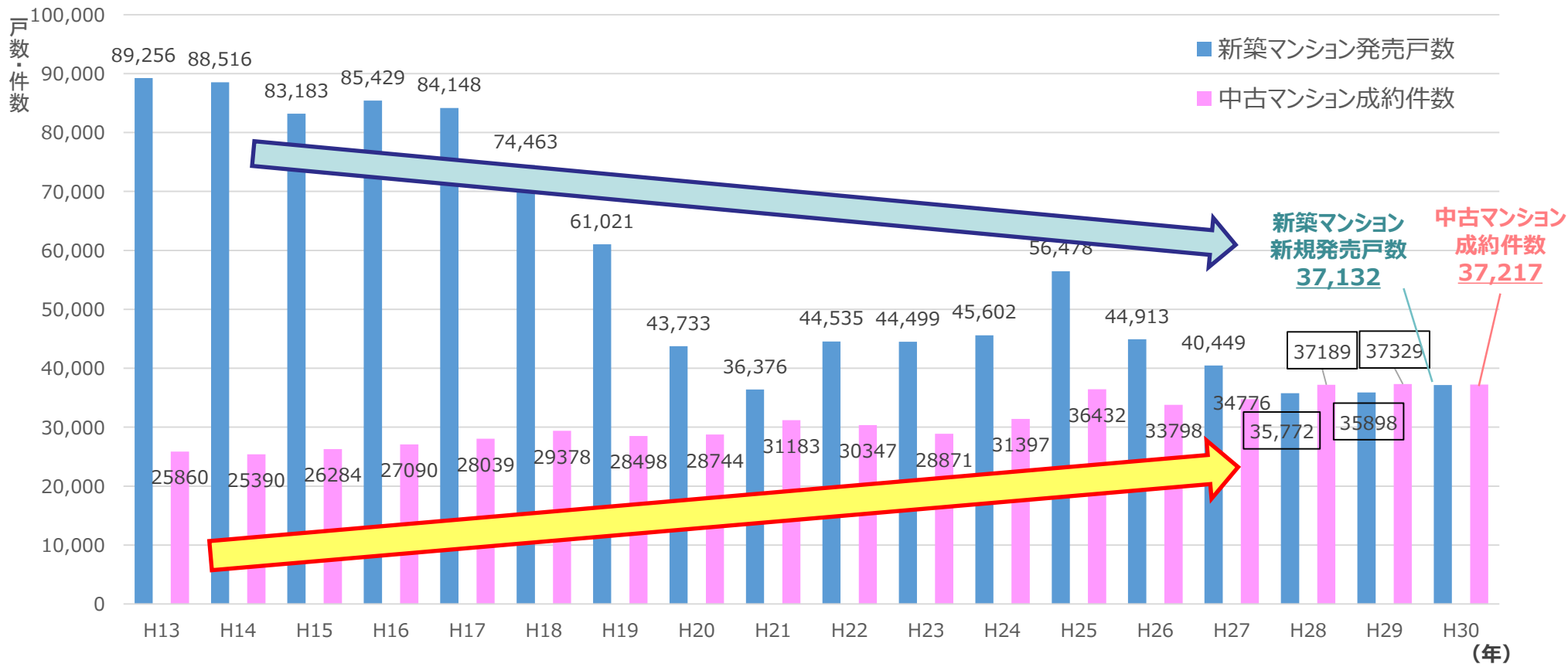


出典：(公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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。
- 平成年の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.71万戸、中古マンションの成約件数は約3.72万件。**3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。**

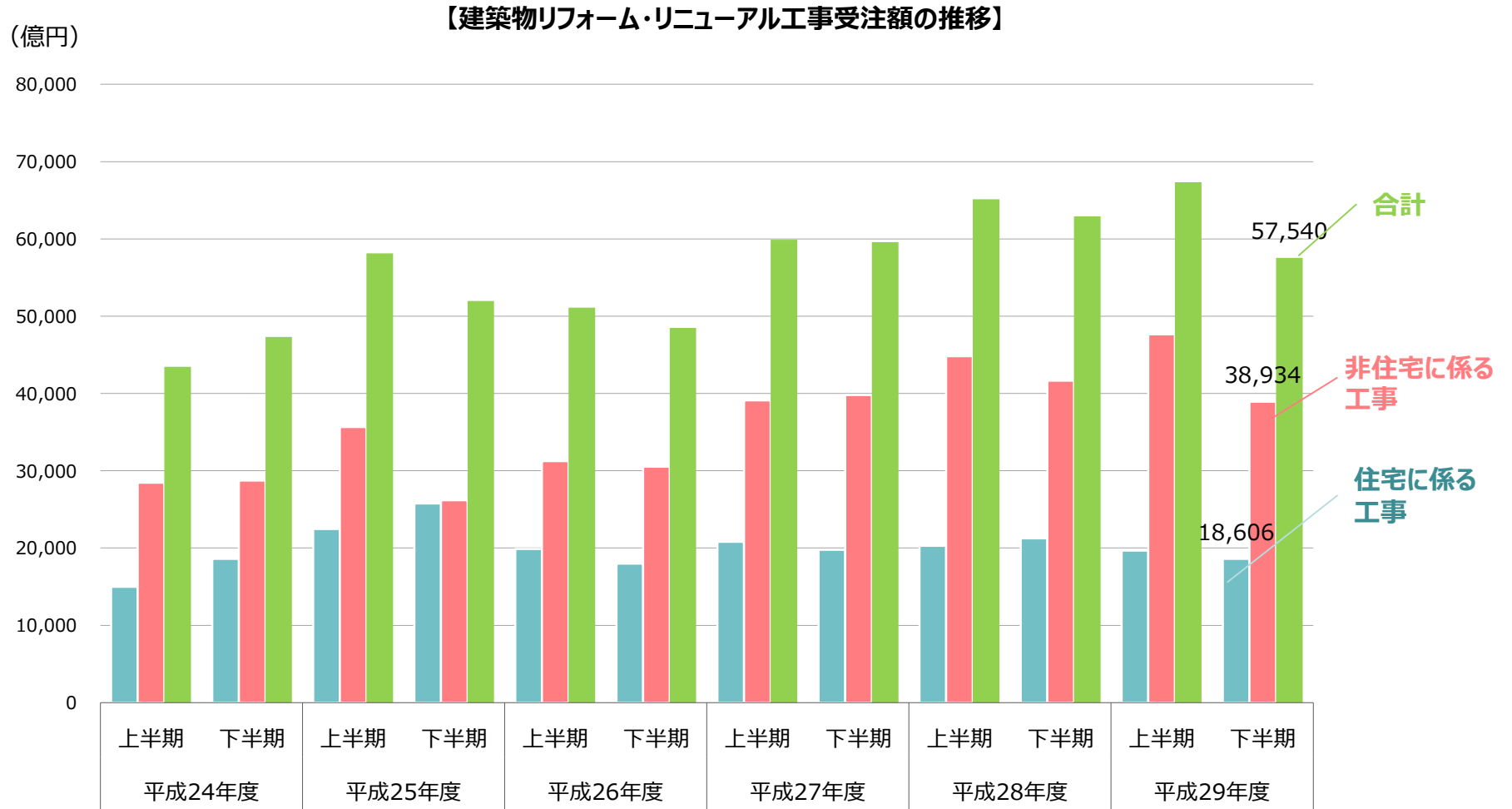
【首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数】



【出典】 新築マンション発売戸数 (株)不動産経済研究所 マンション市場動向  
 中古マンション成約件数 公益財団法人 東日本不動産流通機構 月例マーケットウォッチ

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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。



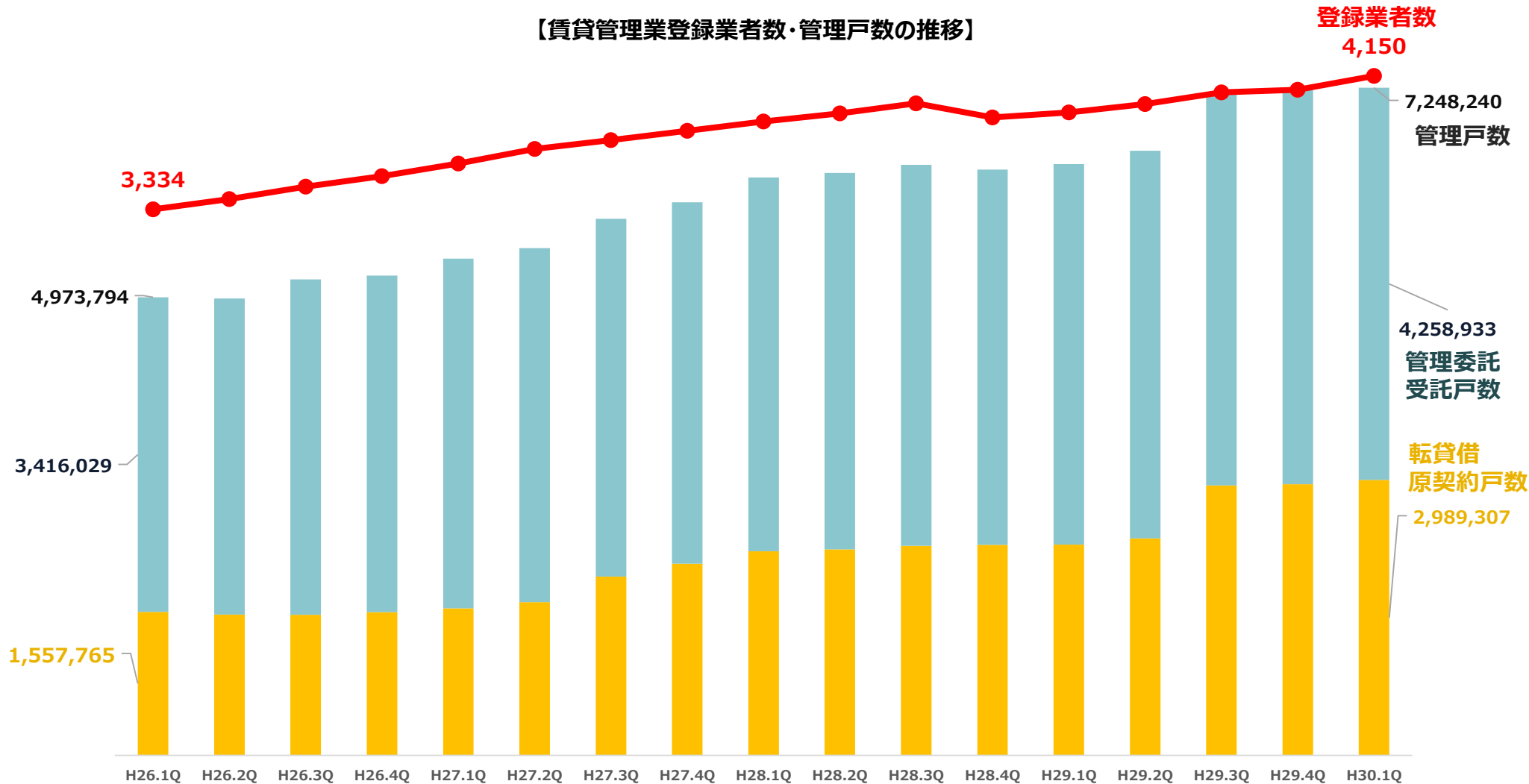
【注】平成28年度上・下半期の受注高は、外れ値処理を適用した特別集計結果の数値を使用している。

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」

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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。

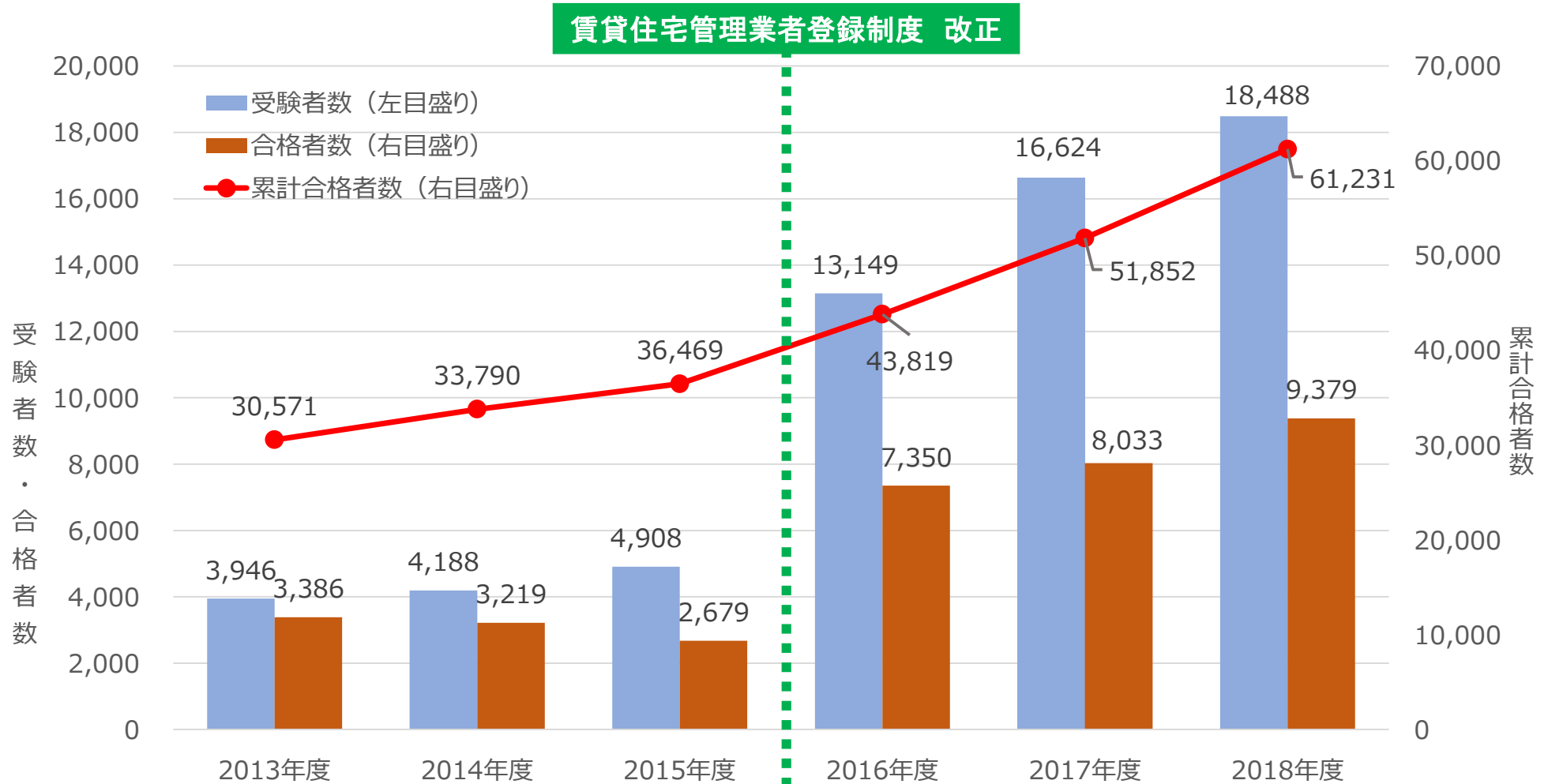
【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。

【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

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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。
- 2013年度から受験者数は4倍以上に増え、2018年度は受験者数約1.8万人に。
- 累計合格者数もここ5年で大きく増加し、2018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

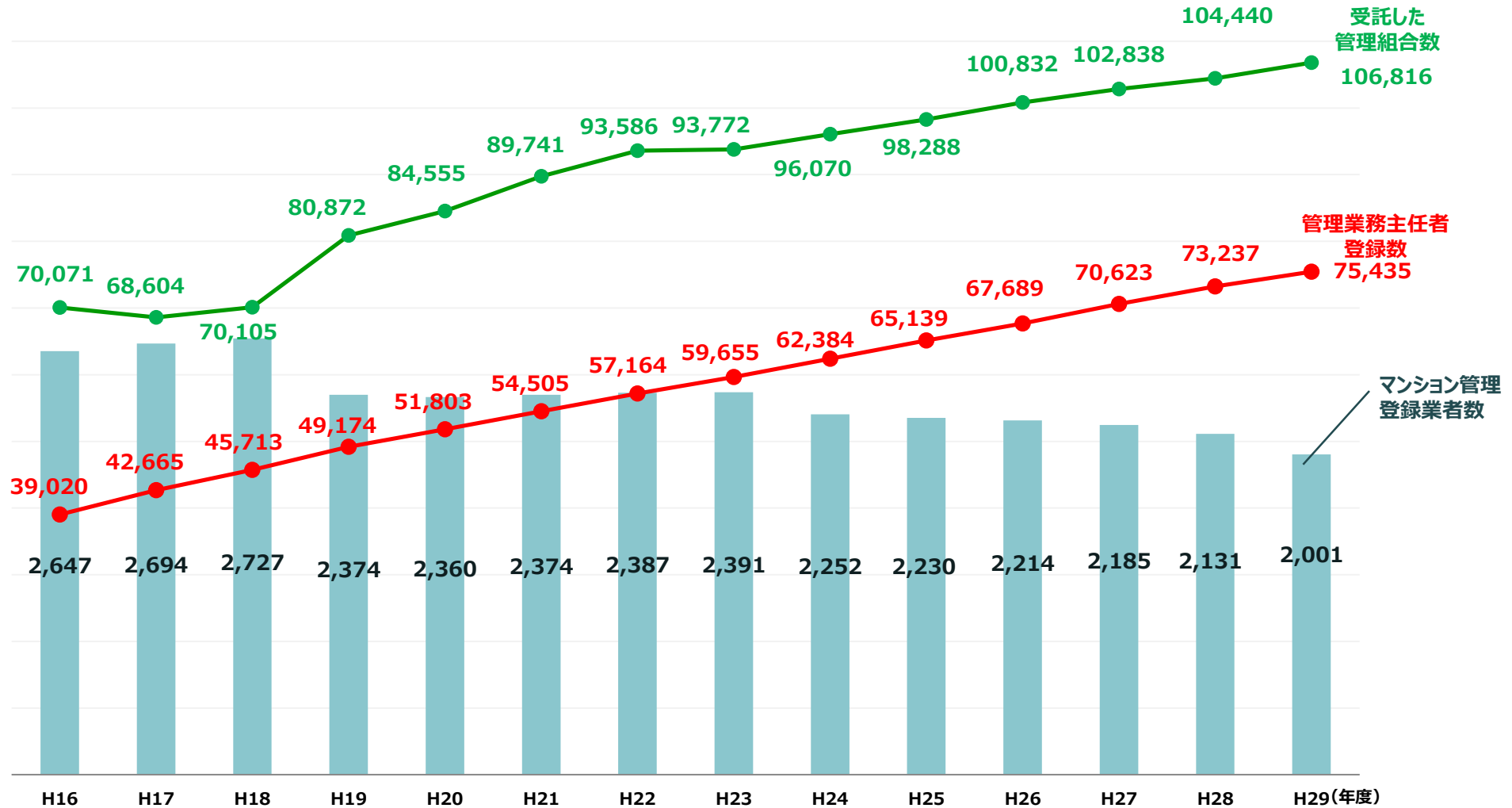
【出典】(一社) 賃貸不動産経営管理士協会作成資料 (2019年1月16日現在)



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】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】



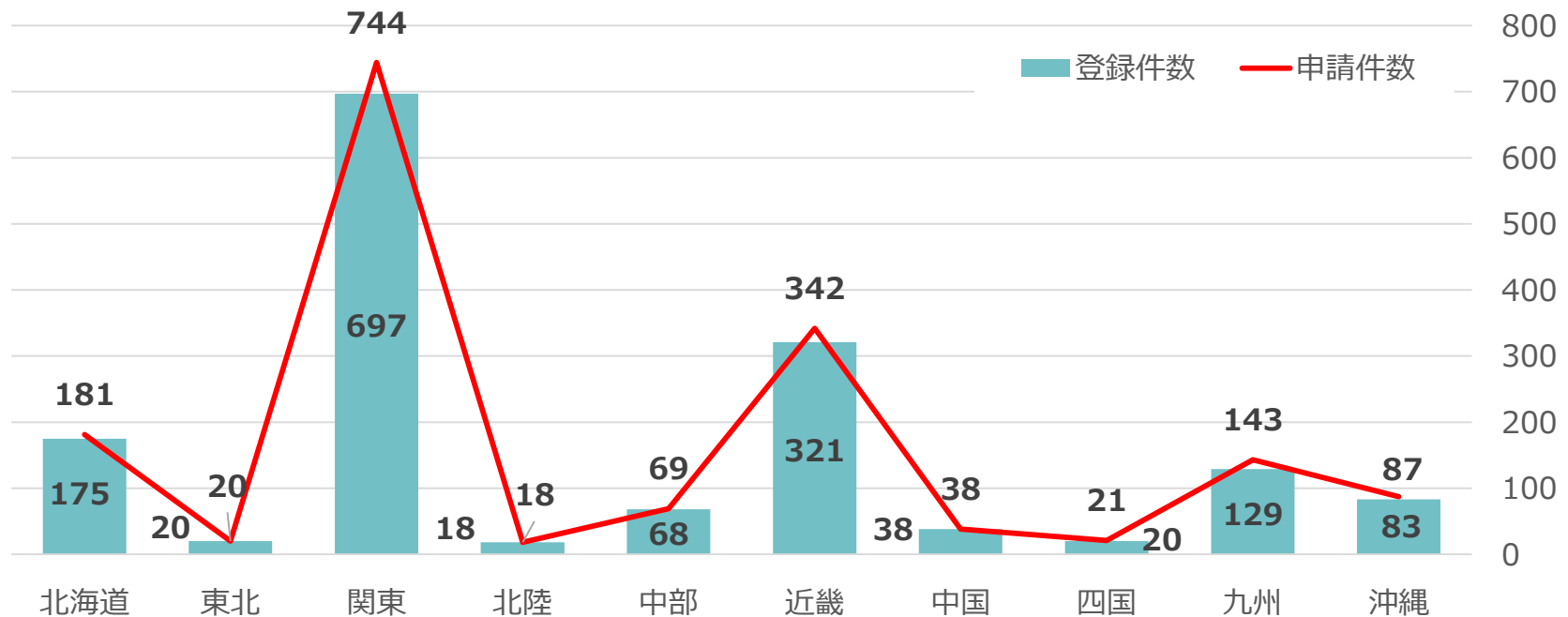
※各数字は、各年度末（翌年3月末）の値 ※マンション管理業登録処理システムより 引用

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】管理

- 2018年3月15日から、住宅宿泊管理業の届出受付が開始され、2019年3月15日時点で登録業者は1,458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（2019年3月15日現在）】

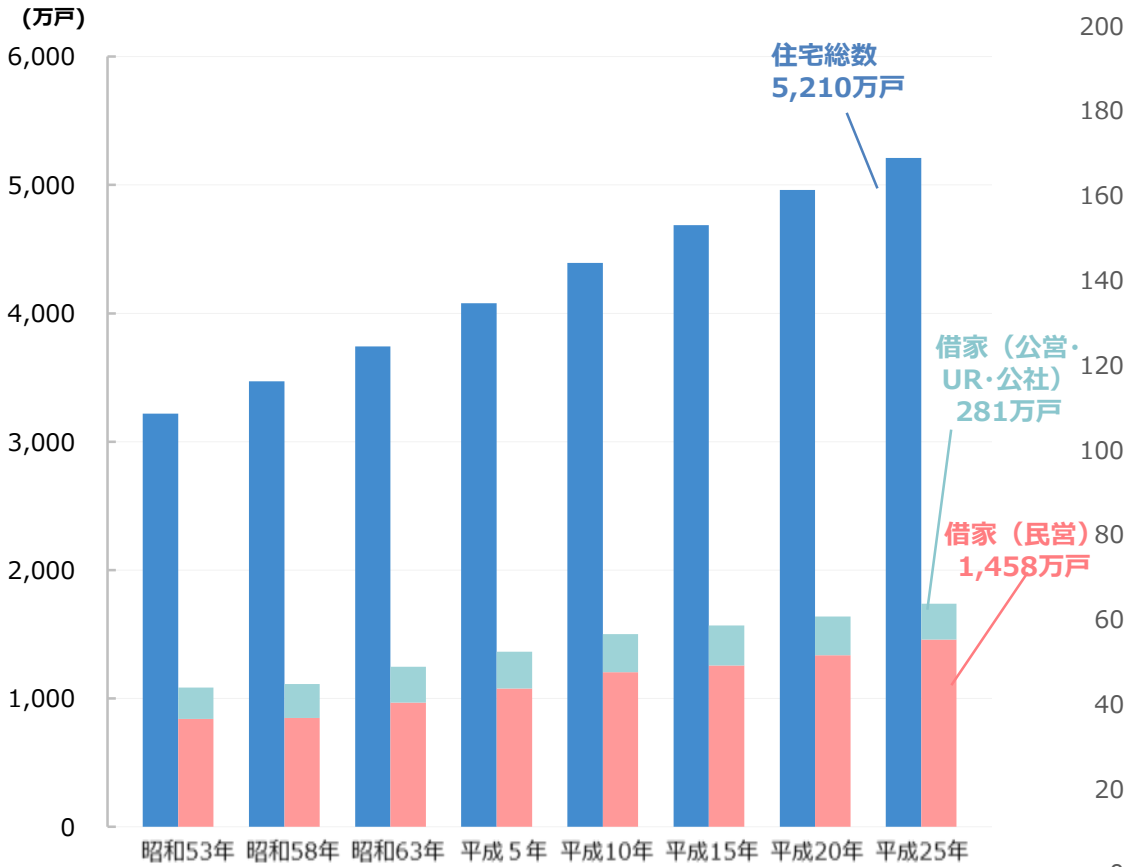
	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	合計
申請 件数	181	20	744	18	69	342	38	21	143	87	1,663
登録 件数	175	20	697	18	68	321	38	20	129	83	1,569



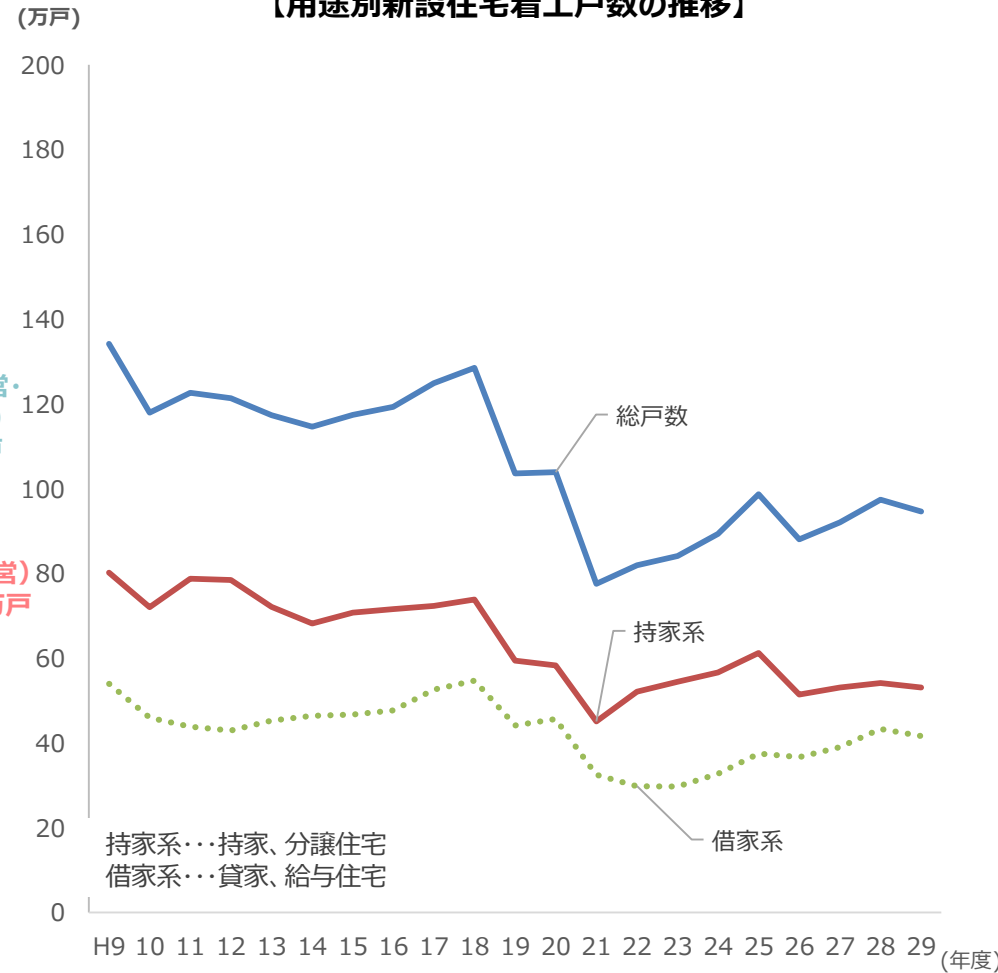
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】賃貸

- 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。

【住宅総数及び借家ストック数の推移】



【用途別新設住宅着工戸数の推移】



出典：総務省統計局「住宅統計調査報告」及び「住宅・土地統計調査結果」

出典：国土交通省「住宅着工統計」

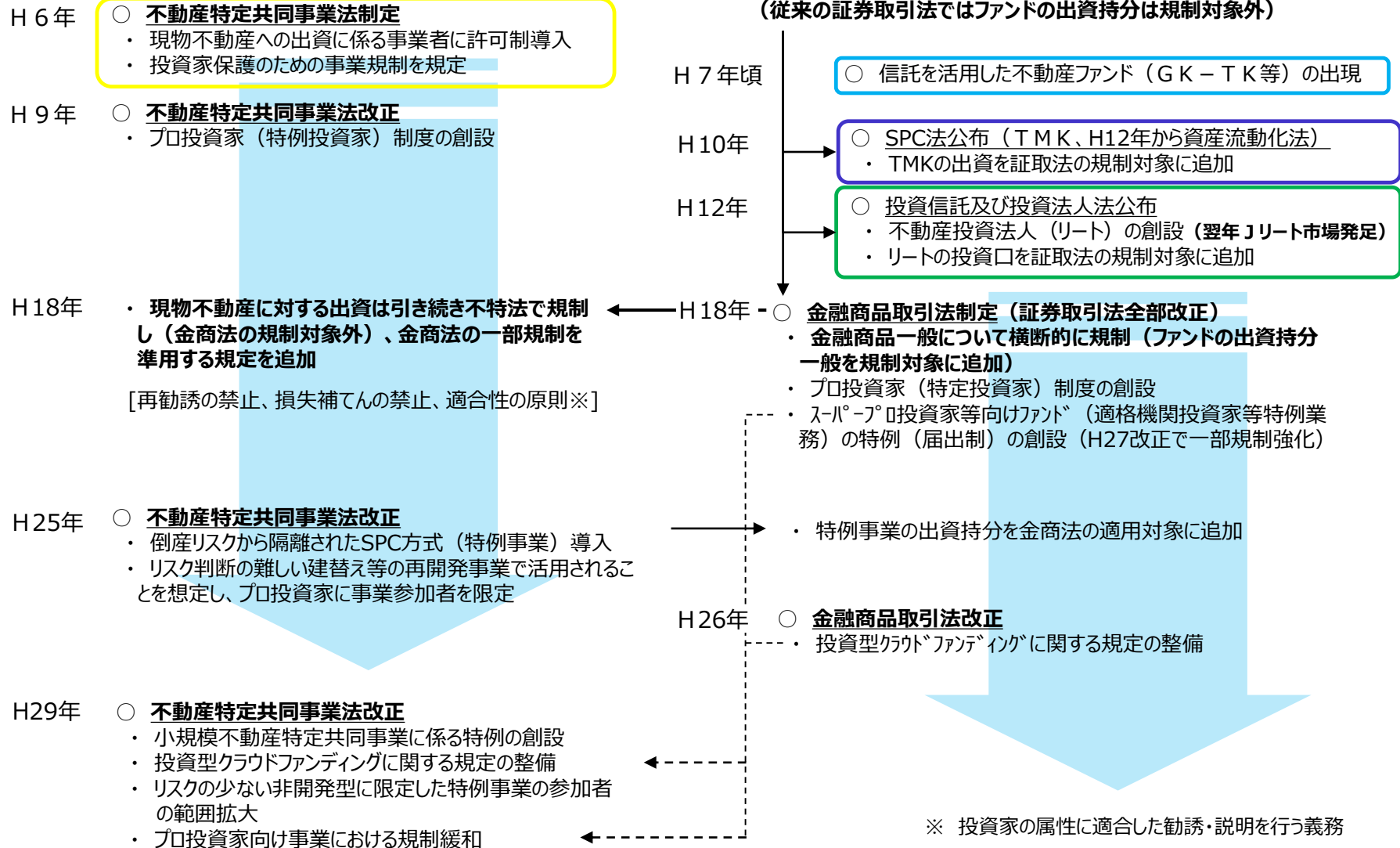
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】不動産投資・運用

- 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

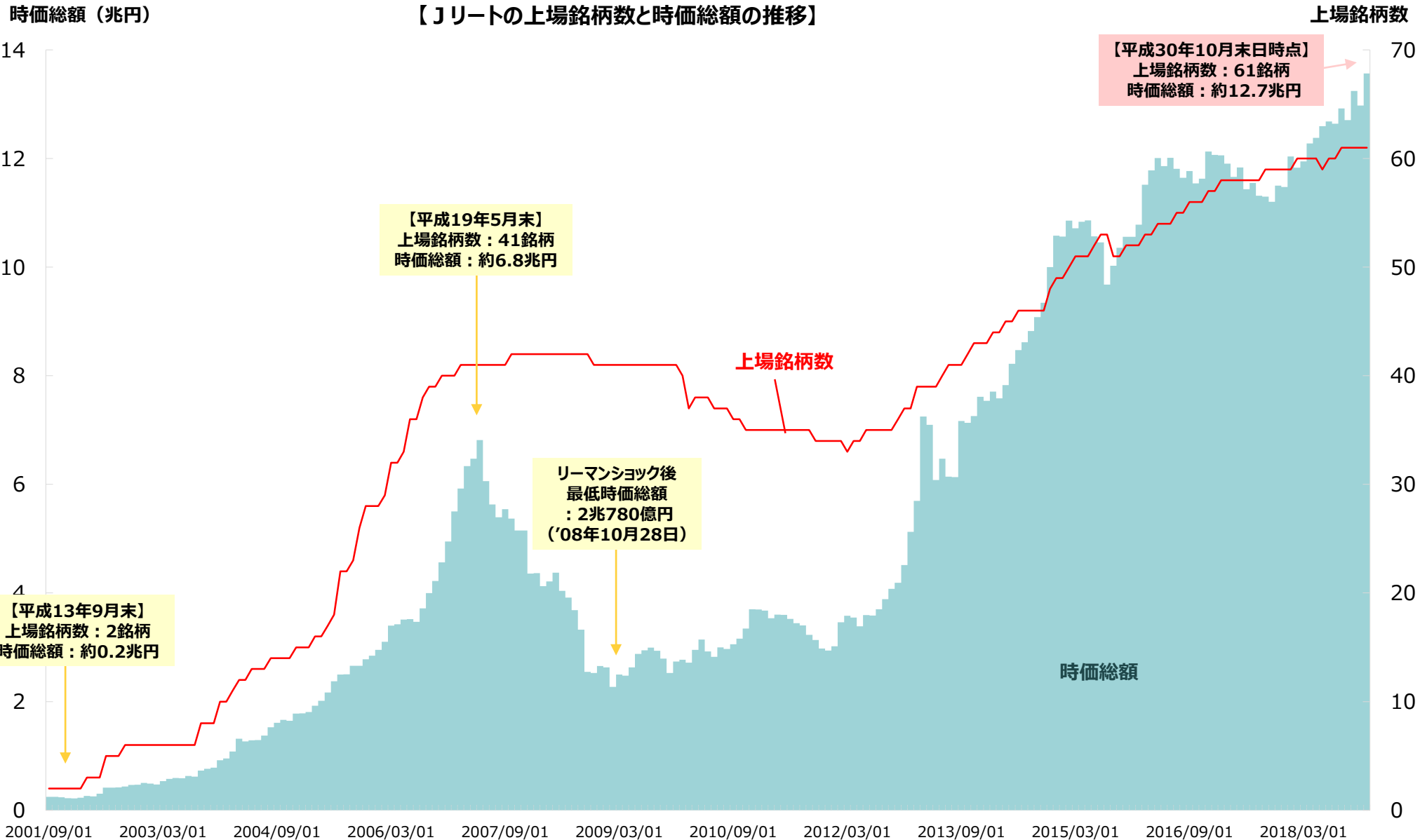
## 金融商品取引法等

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



# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】不動産投資・運用

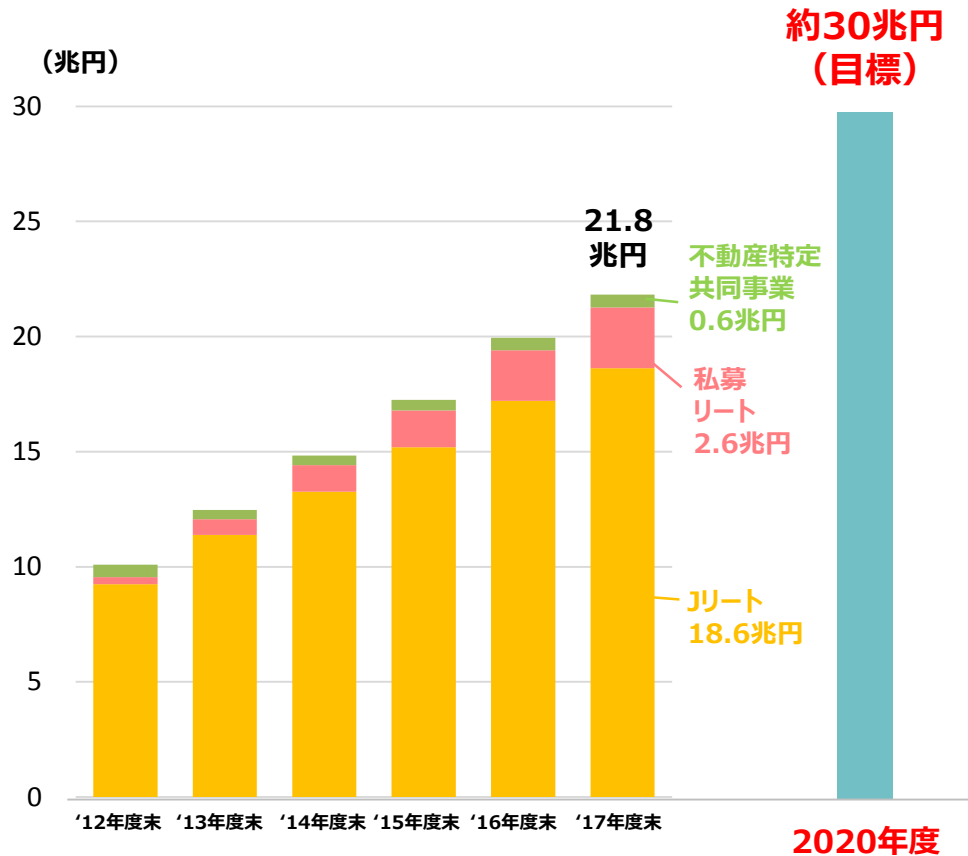
● リーマンショック後の落ち込みから回復して以降、Jリートの上場銘柄数・時価総額ともに上昇傾向。



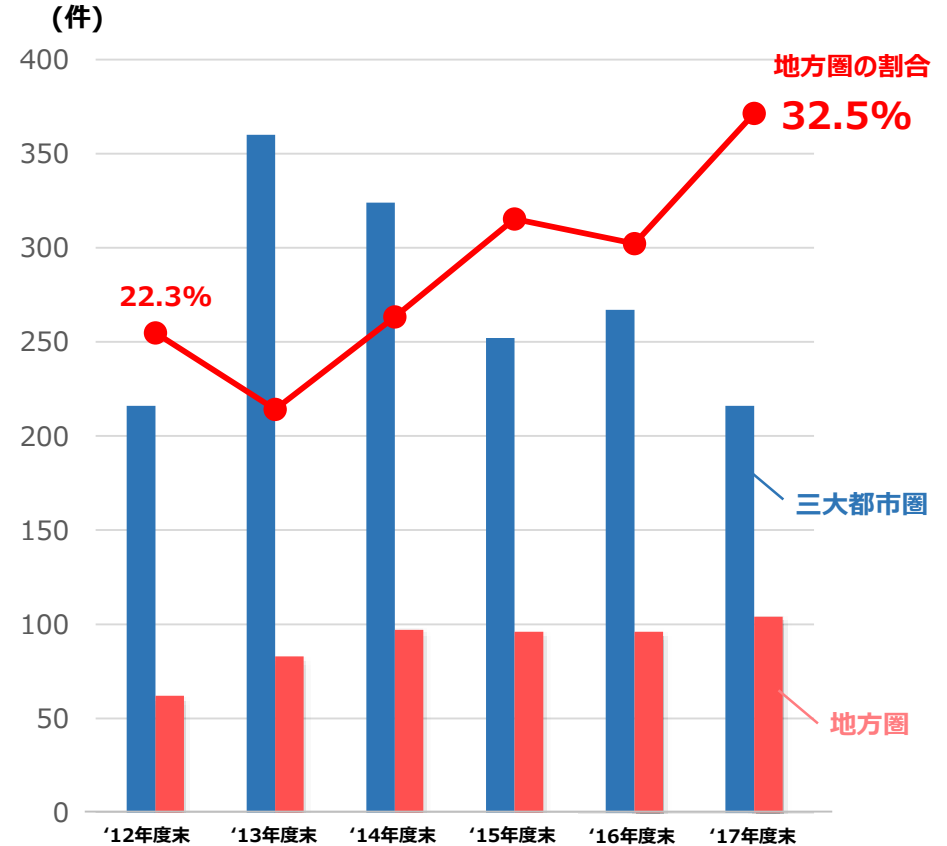
# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】不動産投資・運用

- 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

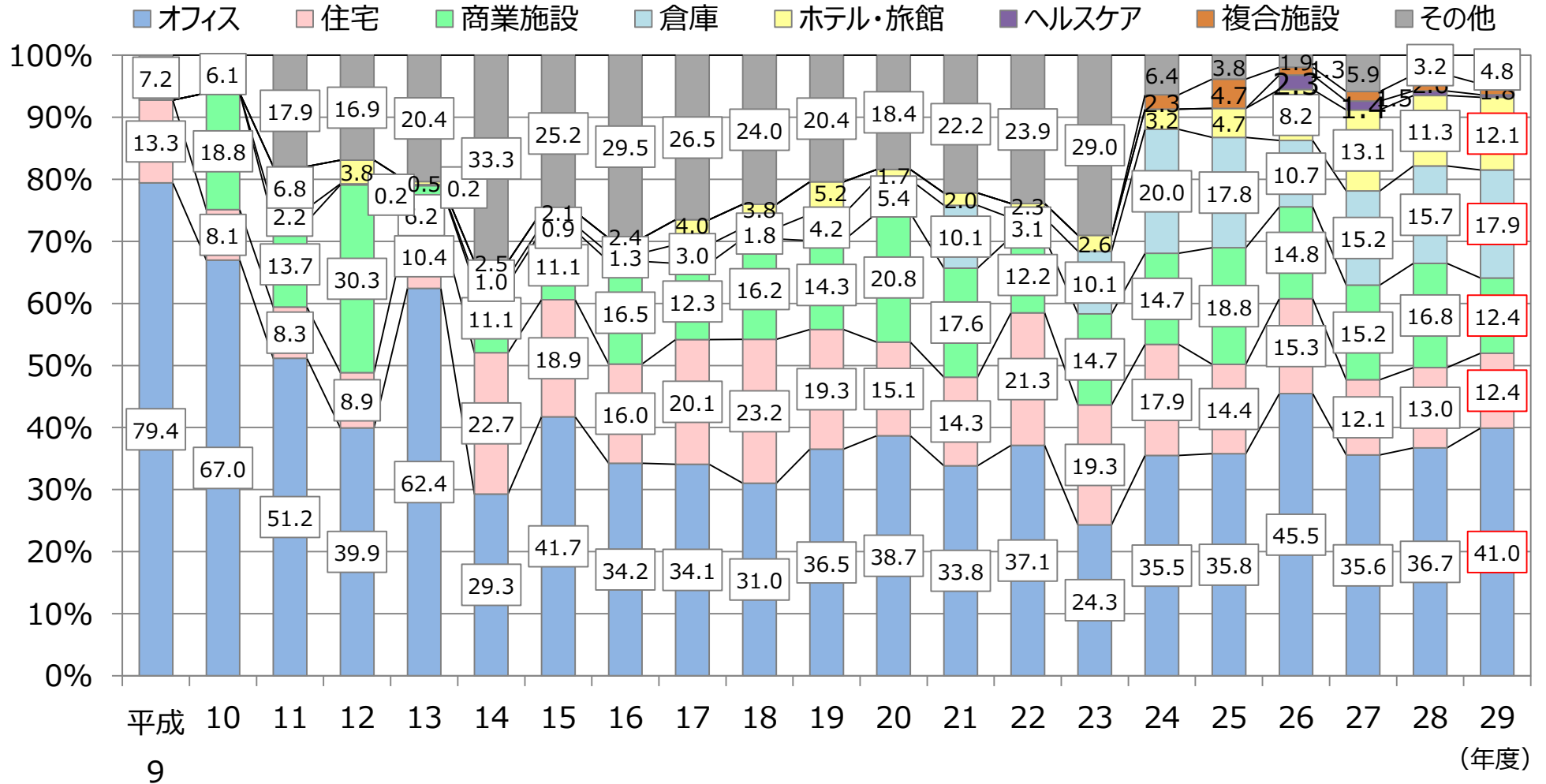
<不動産特定共同事業> 国土交通省「不動産証券化実態調査」に基づく  
 ※2010年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし

※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）

# 国民経済における不動産業の位置づけ【不動産業の各業態の現状】不動産投資・運用

- 2017年度にリート等が取得した不動産の用途別割合（資産額ベース）は、オフィス（41.0%）、住宅（12.4%）、商業施設（12.4%）、ホテル・旅館（12.1%）、倉庫（17.9%）等

【用途別 証券化の対象となる不動産の取得実績の推移（用途別資産額の割合）】



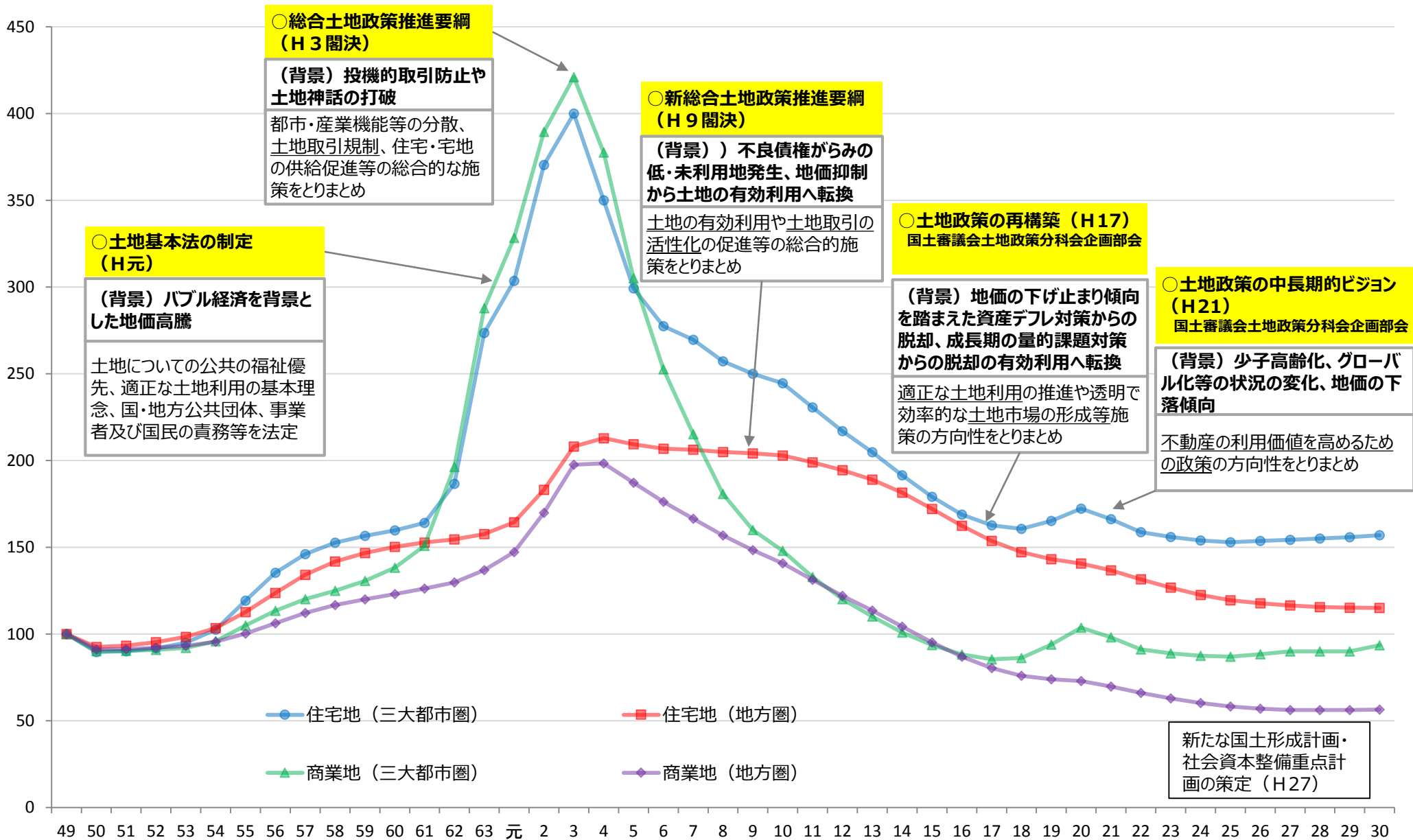
出典：国土交通省「平成29年度「不動産証券化の実態調査」の結果」

# 不動産関連政策の現状【国土政策】

	全国総合開発計画（一全総）	新全国総合開発計画（新全総）	第三次全国総合開発計画（三全総）	第四次全国総合開発計画（四全総）	21世紀の国土のグランドデザイン	国土形成計画（全国計画）	第二次国土形成計画（全国計画）
<b>閣議決定</b>	昭和37年10月5日 (1962年)	昭和44年5月30日 (1969年)	昭和52年11月4日 (1977年)	昭和62年6月30日 (1987年)	平成10年3月31日 (1998年)	平成20年7月4日 (2008年)	平成27年8月14日 (2015年)
<b>背景</b>	1 高度成長経済への移行 2 過大都市問題、所得格差の拡大 3 所得倍増計画(太平洋ベルト地帯構想)	1 高度成長経済 2 人口、産業の大都市集中 3 情報化、国際化、技術革新の進展	1 安定成長経済 2 人口、産業の地方分散の兆し 3 国土資源、エネルギー等の有限性の顕在化	1 人口、諸機能の東京一極集中 2 産業構造の急速な変化等により、地方圏での雇用問題の深刻化 3 本格的国際化の進展	1 地球時代(地球環境問題、大競争、アジア諸国との交流) 2 人口減少・高齢化時代 3 高度情報化時代	1 経済社会情勢の大転換(人口減少・高齢化、グローバル化、情報通信技術の発達) 2 国民の価値観の変化・多様化 3 国土をめぐる状況(一極一軸型国土構造等)	1 国土を取り巻く時代の潮流と課題(急激な人口減少・少子化、異次元の高齢化、巨大災害の増大、インフラの老朽化等) 2 国民の価値観の変化(「田園回帰」の意識の高まり等) 3 国土空間の変化(低・未利用地、空き家の増加等)
<b>目標年次</b>	昭和45年	昭和60年	昭和52年から概ね10年間	概ね平成12年(2000年)	平成22年から27年(2010-2015年)	平成20年から概ね10年間	平成27年から概ね10年間
<b>基本目標</b>	地域間の均衡ある発展	豊かな環境の創造	人間居住の総合的環境の整備	多極分散型国土の構築	多軸型国土構造形成の基礎づくり	多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築、美しく、暮らしやすい国土の形成	対流促進型国土の形成
<b>開発方式等</b>	拠点開発方式等	大規模開発プロジェクト構想	定住構想	交流ネットワーク構想	参加と連携	(5つの戦略的目標) 1 東アジアとの交流・連携 2 持続可能な地域の形成 3 災害に強いしなやかな国土の形成 4 美しい国土の管理と継承 5 「新たな公」を基軸とする地域づくり	重層的かつ強靱な「コンパクト＋ネットワーク」





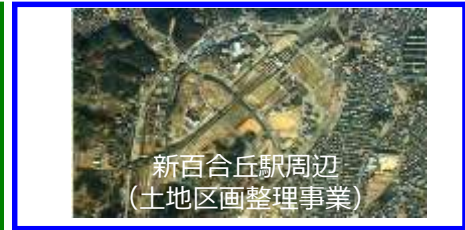





# 不動産関連政策の現状【土地政策】



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」（2016年8月）より作成

# 不動産関連政策の現状【都市政策】

## 都市計画制度の変遷

<b>社会背景</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京における伝染病、大火災等の問題</li> <li>近代国家としての体制整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大都市への人口流入に伴う住宅・保健衛生の問題</li> <li>近代産業の発展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度経済成長による都市への人口流入と、それに伴う環境悪化、土地利用の混乱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区環境に係わる住民主体のまちづくり活動の展開</li> </ul>
<b>制度</b>	1888（明治21年） 東京市区改正条例	1919（大正8年） 旧都市計画法 <small>震災復興 戦災復興</small>	1968（昭和43年） 新都市計画法	1980（昭和55年） ○地区計画制度
<b>内容</b>	 千代田区 内幸町通り	 大田区京浜国道（震災復興）	 新百合丘駅周辺 （土地区画整理事業）	 地区計画
<b>社会背景</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>バブル景気を背景とした住宅地へのオフィス進出</li> <li>市町村主体の計画策定の気運の高まり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方分権に向けた社会的要請の高まり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口集中圧力の低下</li> <li>都市計画区域外への無秩序な立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の衰退</li> </ul>
<b>制度</b>	1992（平成4年） ○用途地域細分化・市町村マスタ	1999（平成11年） ○地方分権一括法	2000（平成12年） ○線引き選択制 ○区域マス・準都計区域	2006（平成18年） ○まちづくり三法改正
<b>内容</b>	 江戸川区（用途地域細分化）	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶機関委任業務の廃止</li> <li>▶市町村の権限拡大</li> </ul>  自治体 対 国 認可→同意	 準都市計画区域	 公共交通軸 都市機能集積地 集約型都市構造形成イメージ（富山市）

# 不動産関連政策の現状【都市政策】

## 都市再生の制度に関する基本的な枠組み

### 都市再生本部

(本部長：内閣総理大臣 副本部長：内閣官房長官、地方創生担当大臣、国土交通大臣 本部員：本部長及び副本部長以外のすべての国務大臣)

### 都市再生基本方針〔閣議決定〕

#### 民間の活力を中心とした都市再生

**都市再生緊急整備地域** (政令で指定：55地域 9,092ha) **重点化**

都市の国際競争力の強化

**特定都市再生緊急整備地域** (政令で指定：13地域 4,110ha)

地域整備方針〔都市再生本部決定〕

都市再生緊急整備協議会〔官民で組織〕 (19地域)

#### 都市計画等の特例

**都市再生特別地区**  
〔都市計画決定〕  
容積緩和、道路上空建築  
(89地区)

都市計画提案制度

都市再生事業に係る  
認可等の迅速化

#### 民間都市再生 事業計画

〔国土交通  
大臣認定〕

(117計画  
認定)

税制特例

金融支援

#### 整備計画

(特定地域  
11地域  
で作成)

予算支援

#### 都市再生 安全確保 計画

(21計画)

予算支援

#### 都市再生 駐車施設 配置計画

#### 官民の公共公益施設整備 等による全国都市再生

#### 都市再生整備計画

〔市町村が作成〕

〔これまで2,932地区で作  
成  
(※社会資本整備総合交付  
金を交付した累計地区数)〕

社会資本整備総合交付金  
を活用

財政支援

#### 賑わい創出等法制度

都市利便増進協定、道路  
占用特例 (余地要件緩和)

#### 民間都市再生整備 事業計画

〔国土交通大臣認定〕  
(46計画認定)

金融支援

#### 土地利用誘導等による コンパクトシティの推進

#### 立地適正化計画

〔市町村が作成〕

#### 居住誘導区域

都市計画・景観計画提案制度

#### 都市機能誘導区域

特定用途誘導地区

#### 民間誘導施設等整備事業計画

〔国土交通大臣認定〕

(2計画認定)

金融支援

税制特例

誘導施設の建築等届出

一定以上の住宅建築等届出

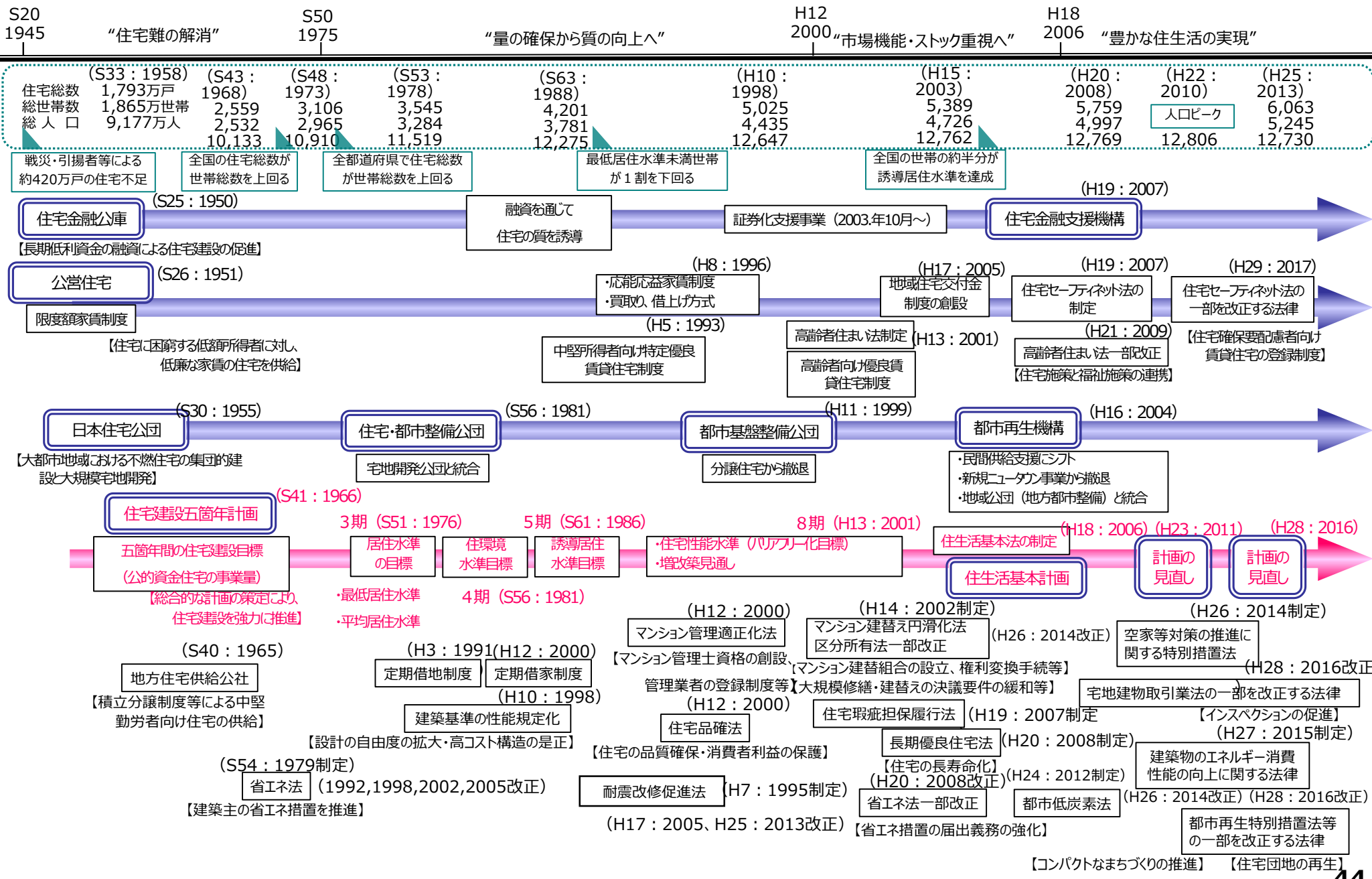
#### 都市のスポンジ化対策

低未利用土地権利設定等促進計画、  
立地誘導促進施設協定 等

居住調整地域

跡地等管理協定

# 不動産関連政策の現状【住宅政策】



# 不動産関連政策の現状【不動産政策】

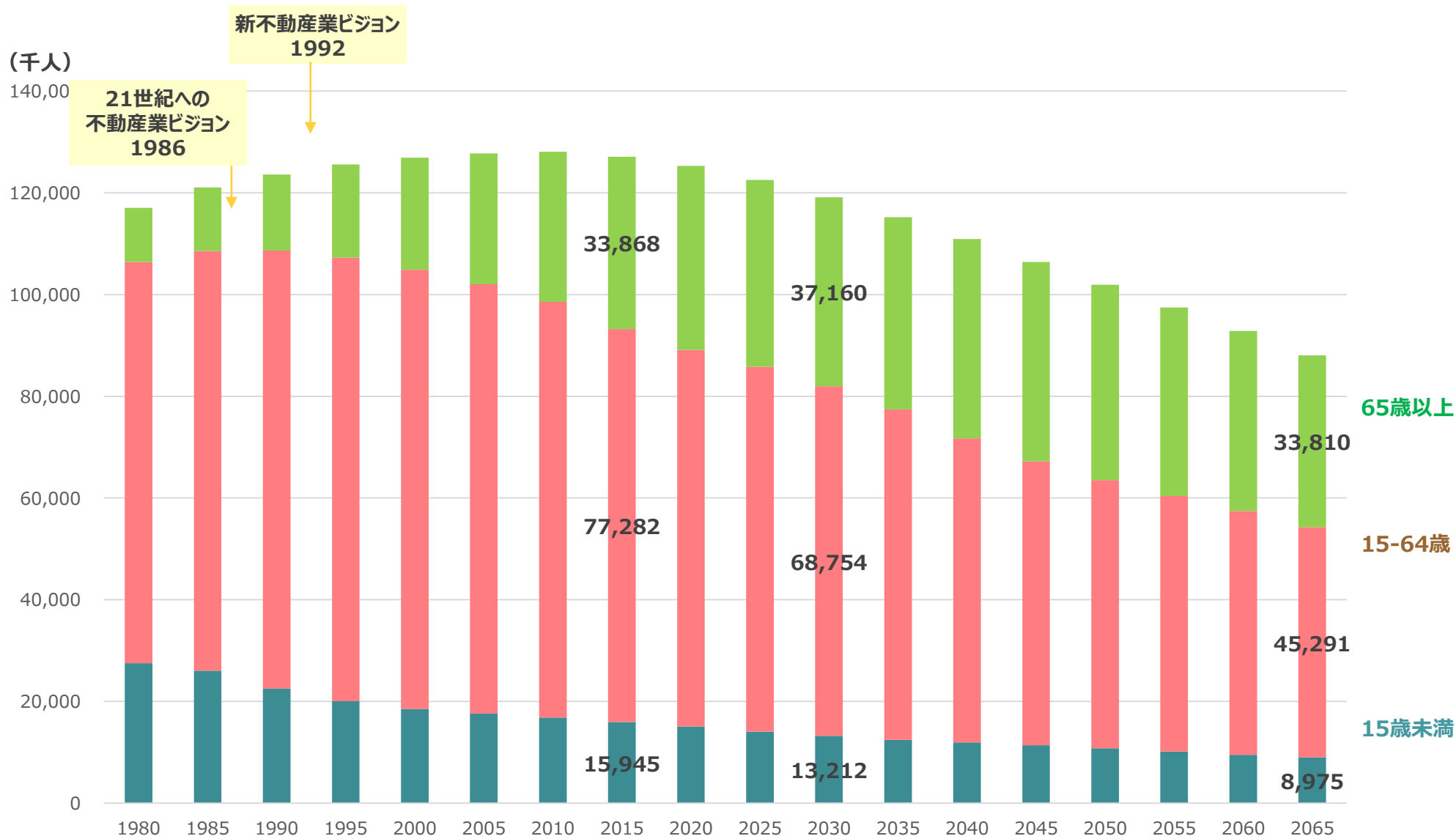


## 第二章 不動産業を取り巻く市場環境の変化

---

# 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。

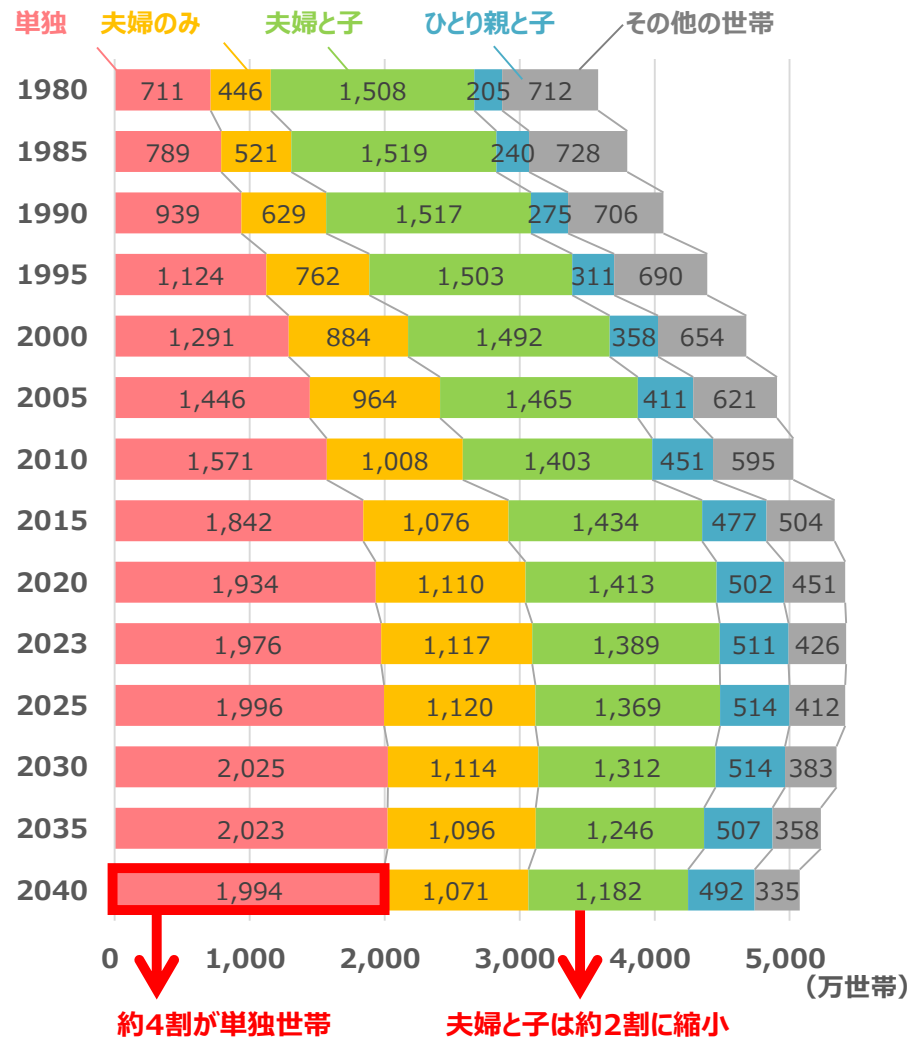


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」

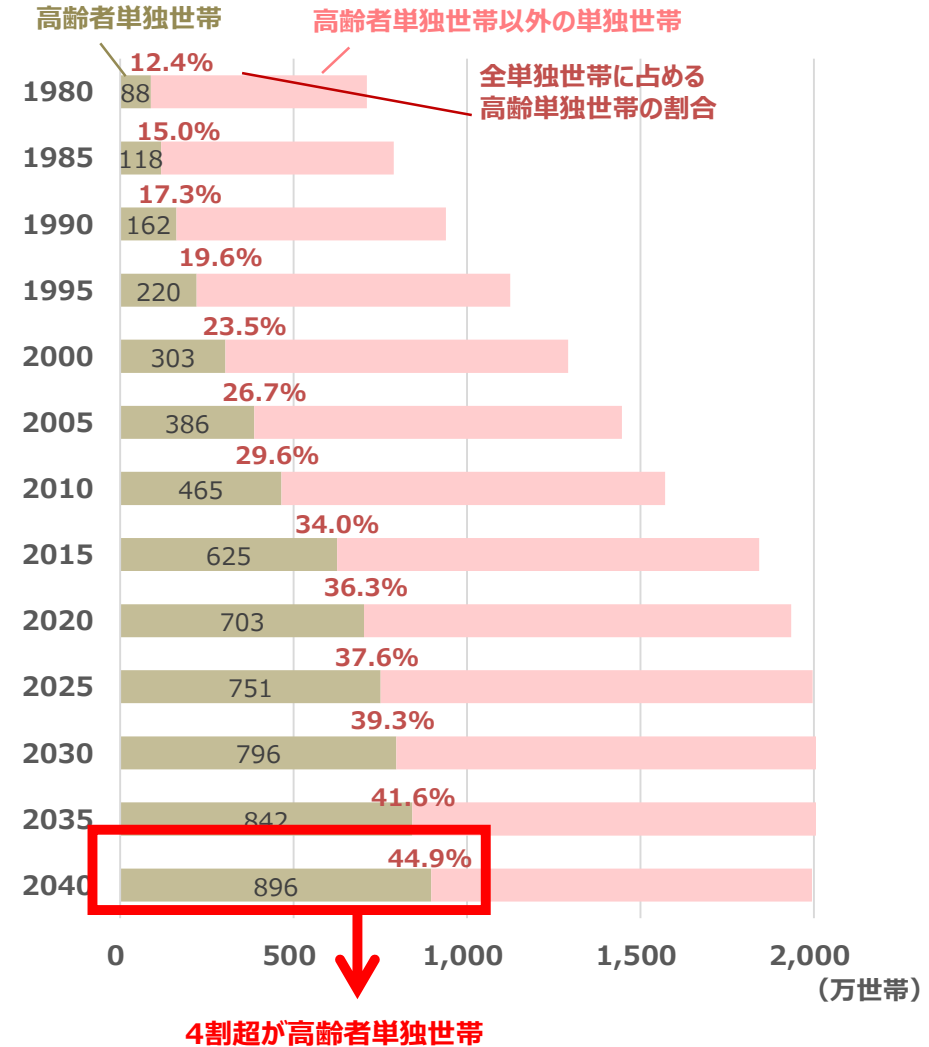
# 社会経済情勢の変化【少子高齢化・人口減少】

- 総世帯数は2015年の5,333万世帯から2023年まで増加を続け、5,419万世帯でピークアウトする見通し。
- 従来の家族類型の主流であった「夫婦と子」からなる世帯については、122万世帯減少し、単独世帯は183.6万世帯の増加。
- 高齢者単身世帯の増加が顕著で、2015年から2030年にかけて、1.27倍（625万世帯→796万世帯）に増えると推計。

### 【世帯類型別世帯数の推移】



### 【世帯類型別世帯推移の推移】

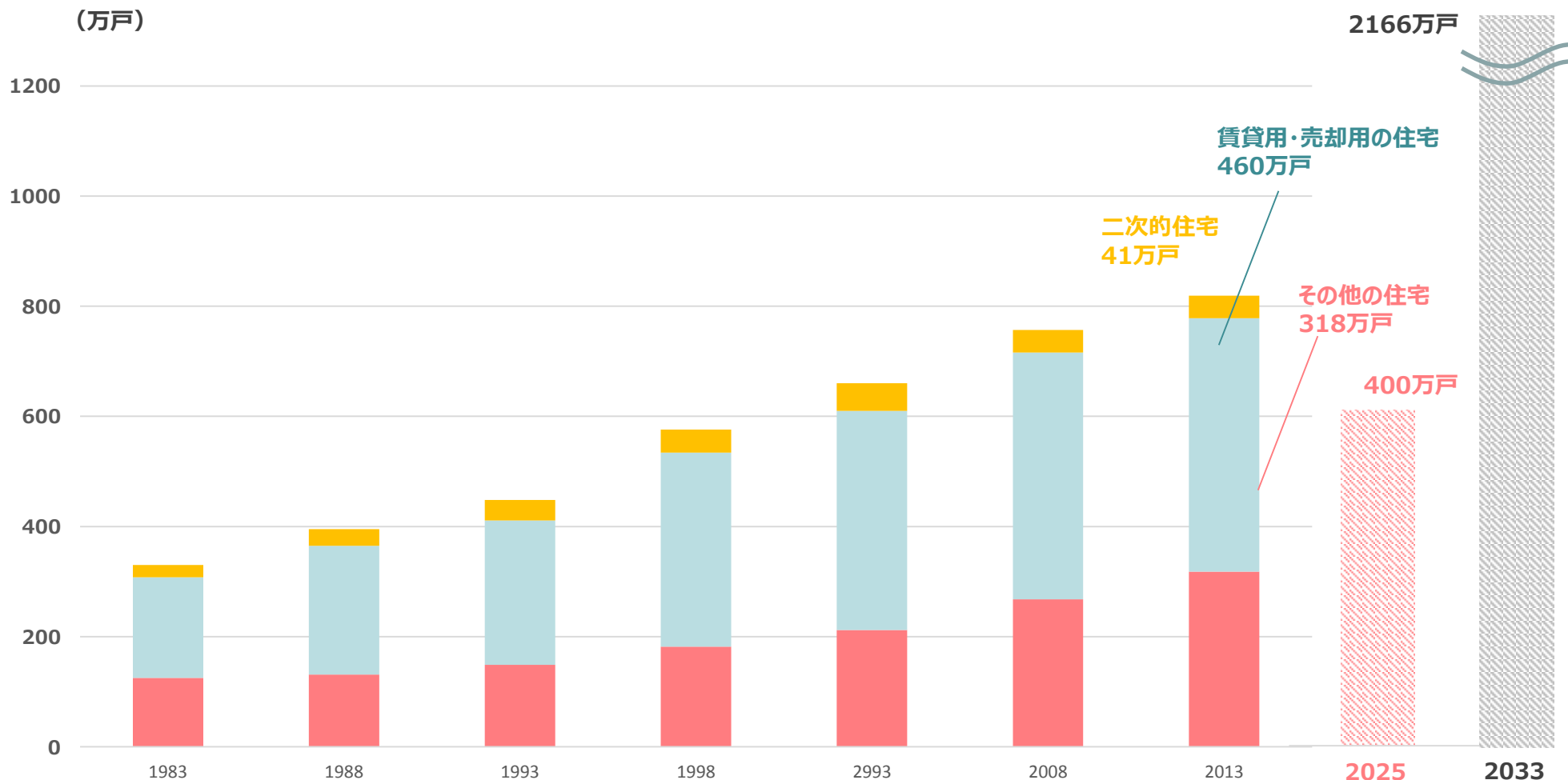


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018年推計)」より作成



# 社会経済情勢の変化【空き家・空き地等の遊休不動産の増加・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）

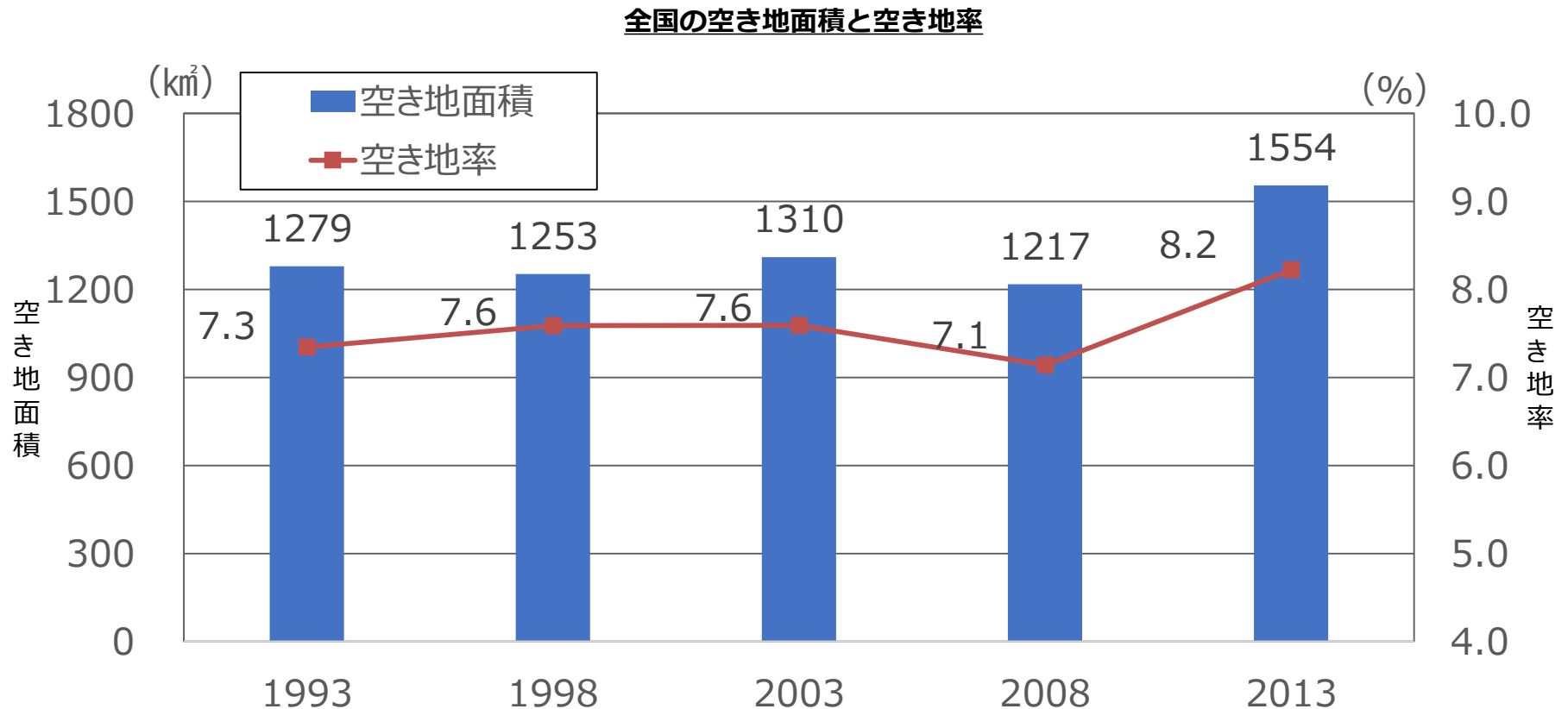
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

# 社会経済情勢の変化【空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化】

- 土地基本調査（国土交通省）によれば、空き地についても、全国の空き地面積は1,217km<sup>2</sup>（2008年）から1,554km<sup>2</sup>（2013年）に、同空き地率も7.1%から8.2%になるなど、増加傾向が続いている。



(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

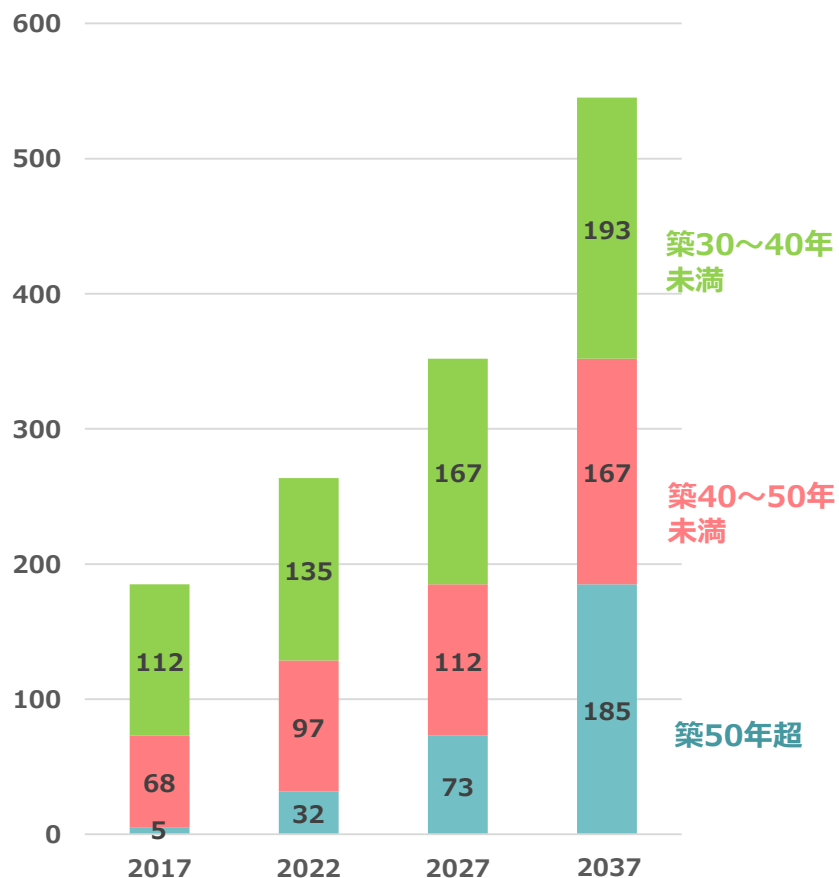
(注2) 2008年の数値は過小推計となっている可能性があることに留意。

(出典) 国土交通省「土地基本調査」

# 社会経済情勢の変化【空き家・空き地等の遊休不動産の増加・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。

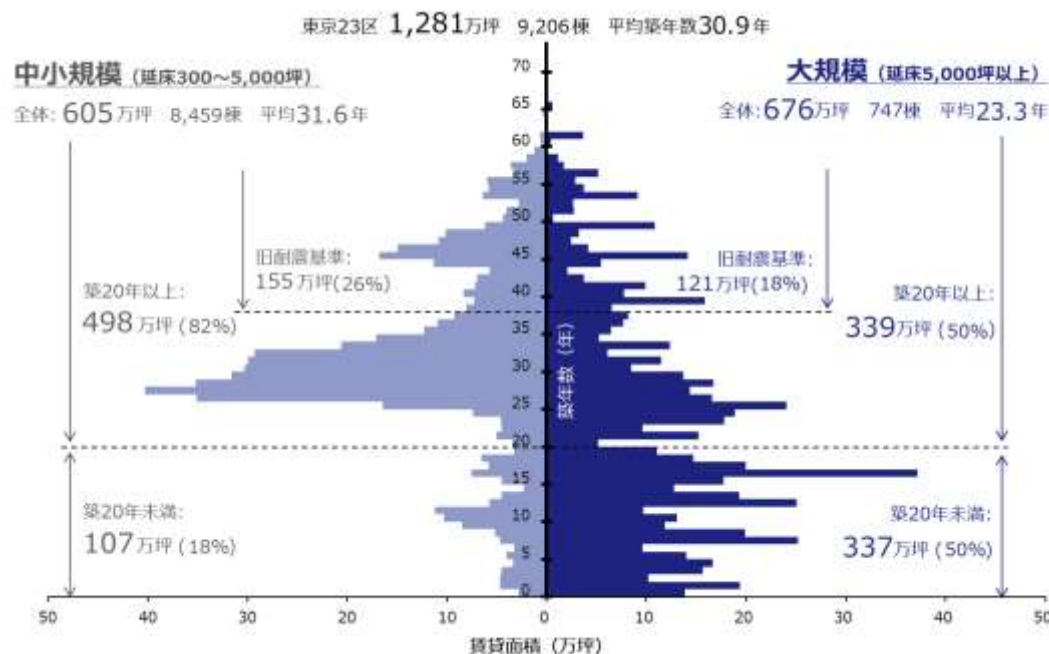
(万戸) 【築年数別マンション戸数の将来推計】



※2017年末を現在として、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29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。

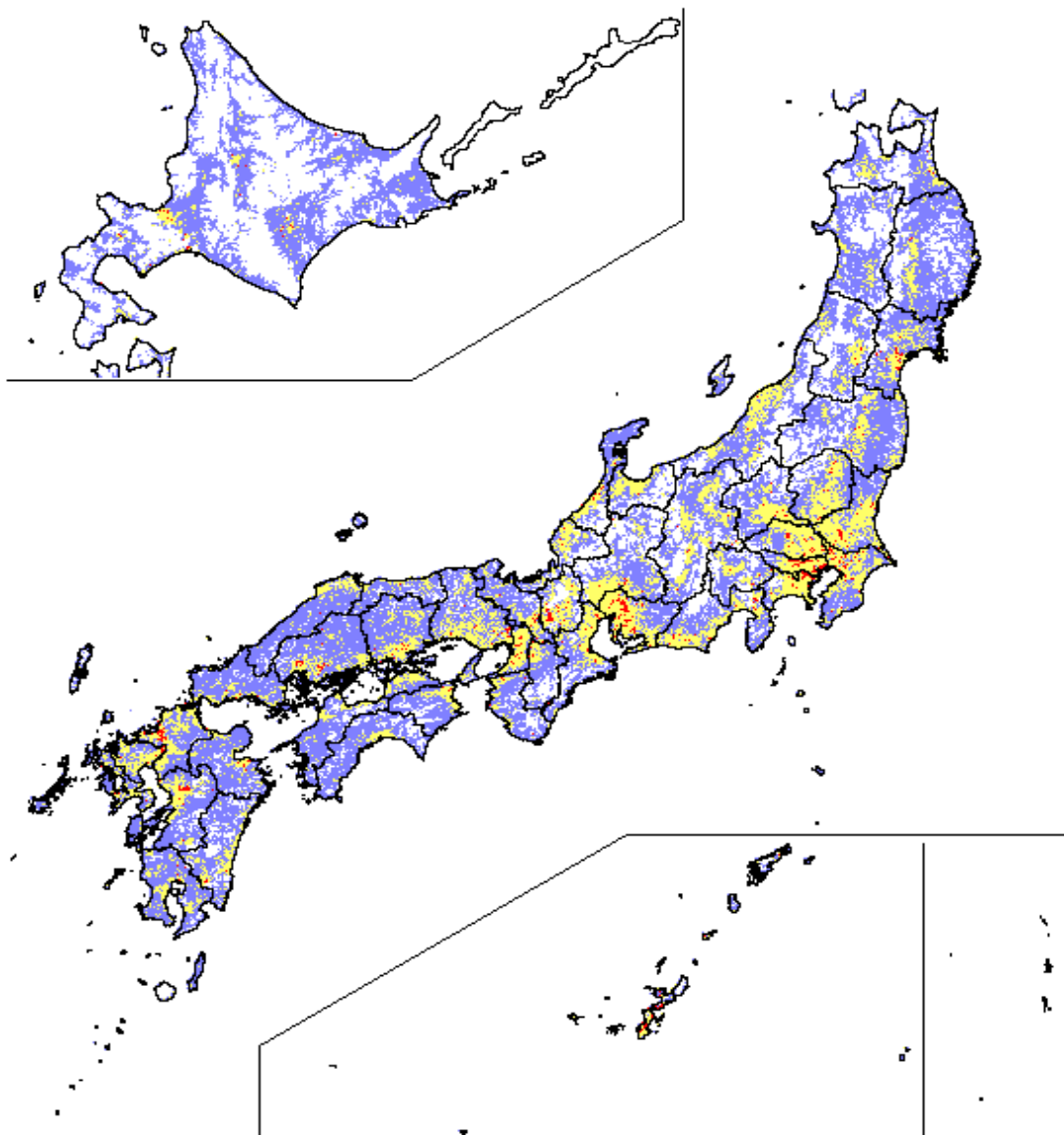


出典：ザイマックス総研  
[https://soken.yymax.co.jp/2019/01/23/1901-stock\\_pyramid\\_tokyo\\_2019/](https://soken.yymax.co.jp/2019/01/23/1901-stock_pyramid_tokyo_2019/)

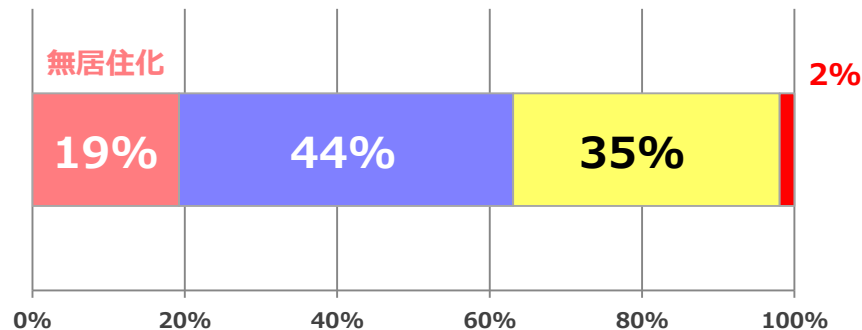
# 社会経済情勢の変化【空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化】

- 2010年と比較した2050年の我が国の人口分布について、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、うち約2割が無居住化するなど、過疎化が急速に進行するエリアが発生することが見込まれている。

【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



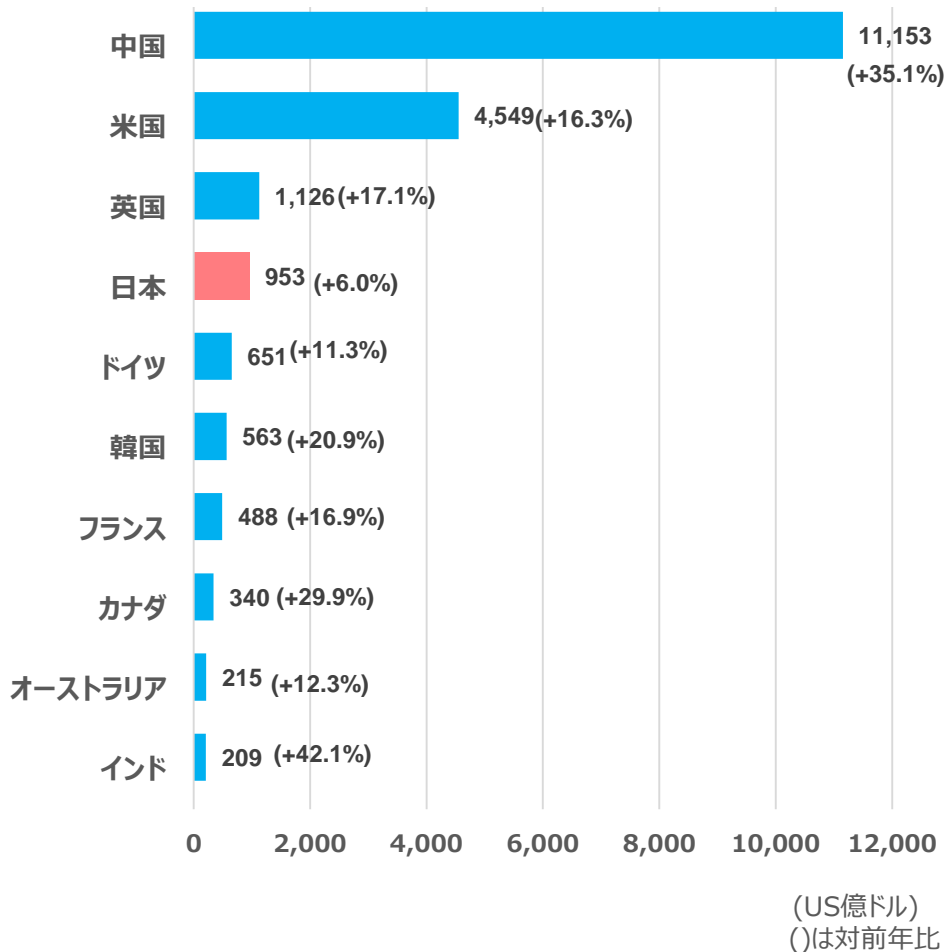
凡例：2010年比での割合

- 50%以上減少（無居住化含む）
- 0%以上50%未満減少
- 増加

# 社会経済情勢の変化【新技術の活用・浸透】

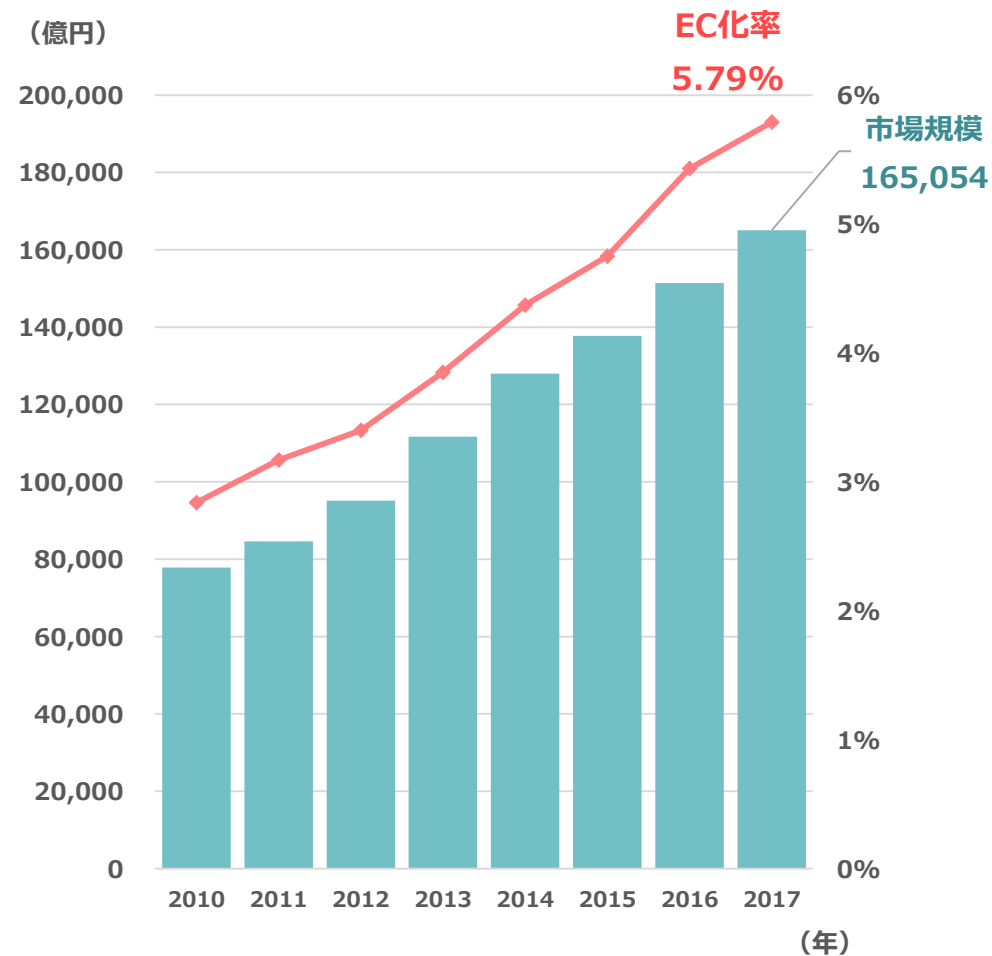
- インターネットの普及・高速化、ライフスタイルの変化に伴い、eコマース市場は今後も拡大することが予想され、店舗に行かなくても必要なサービスや財を容易に入手可能に。

【世界各国のBtoC電子商取引市場規模（2017）】



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」

【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】

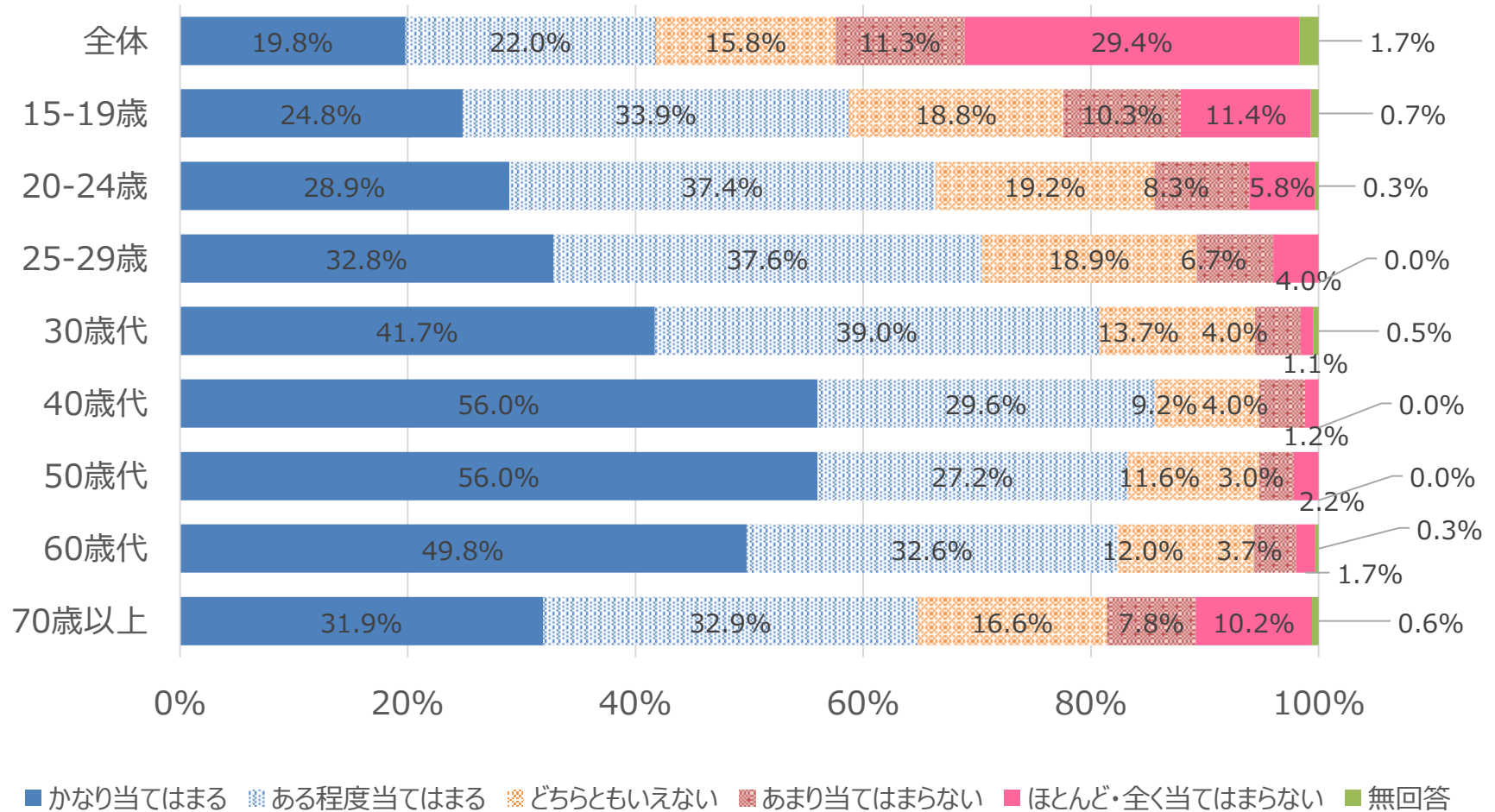


出典：経済産業省「平成29年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」

# 社会経済情勢の変化【新技術の活用・浸透】

- 「携帯電話やスマートフォンは自分の生活になくてはならない」と考えている割合は、10歳代後半では82.4%、20歳代前半は83.2%、20歳代後半は85.6%に上り、若い年代ほど携帯電話やスマートフォンを生活の必需品と考えている。

【携帯電話やスマートフォンを生活の必需品と考える割合】



出典：消費者庁「消費者意識基本調査」（2016年度）より作成。

注1：「携帯電話やスマートフォンは自分の生活になくてはならないと思う、という考え方について、あなたはどの程度当てはまりますか。」との間に対する回答。

注2：四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

# 社会経済情勢の変化【新技術の活用・浸透】

- 今後、自動運転・ドローン、IoT、ロボット、AI（人工知能）、ビッグデータの活用といった新技術が、交通・医療・介護・家事・育児・教育・決済などのあらゆる生活分野に生じる変革を通じて、人々の暮らしを変えていく可能性がある

## 【移動を支える新技術】



# 社会経済情勢の変化【働き方改革の進展】

- 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。



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、  
時局的な特別な事情がある場合で720時間、毎月100時間未満（稼働率）、  
稼働率平均60時間（稼働率）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!**  
雇用者は、10日以上の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の間の  
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、  
基本給の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>

厚生労働省 中小企業庁

「『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な柔軟な働き方を、  
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  
くするため、「働き方改革」により魅力ある職場をつくりましょう。

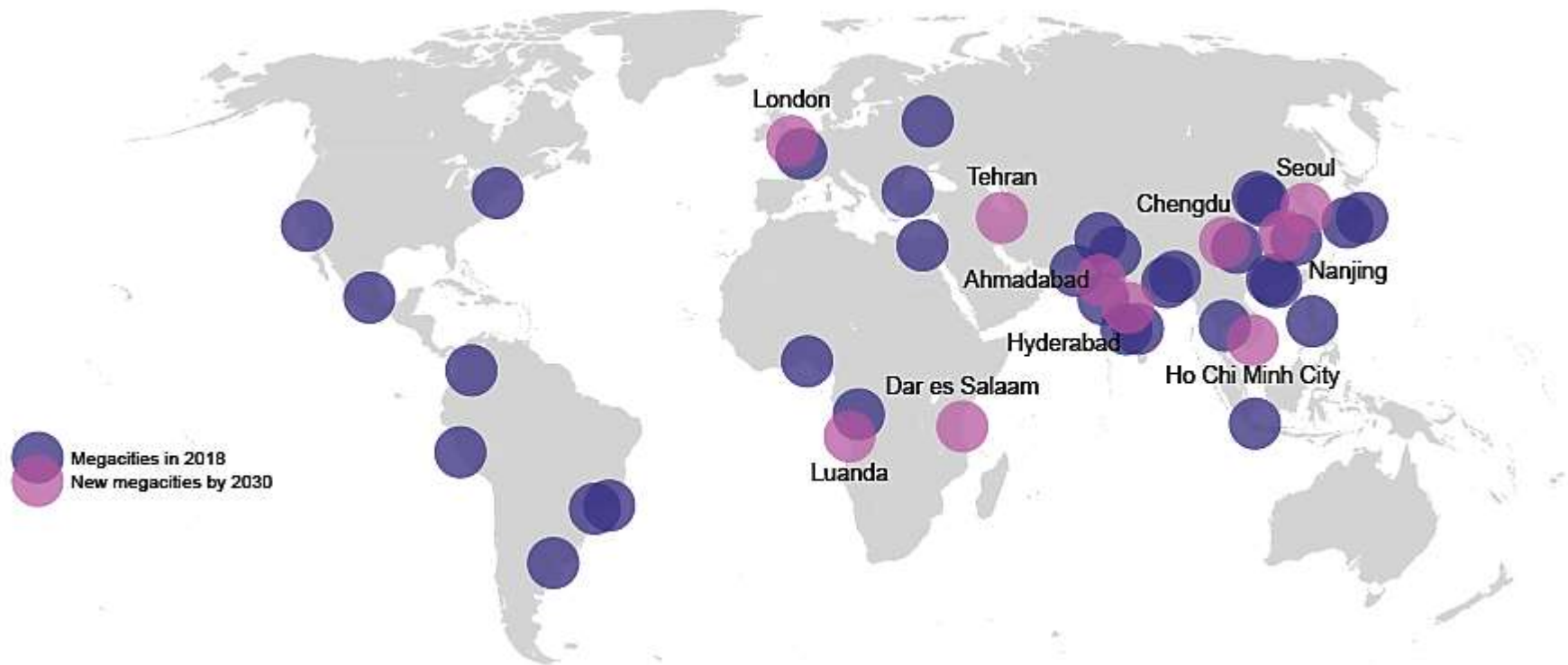
「働き方改革 ～一億総活躍社会の実現に向けて～」  
(厚生労働省リーフレットから引用)



## 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】

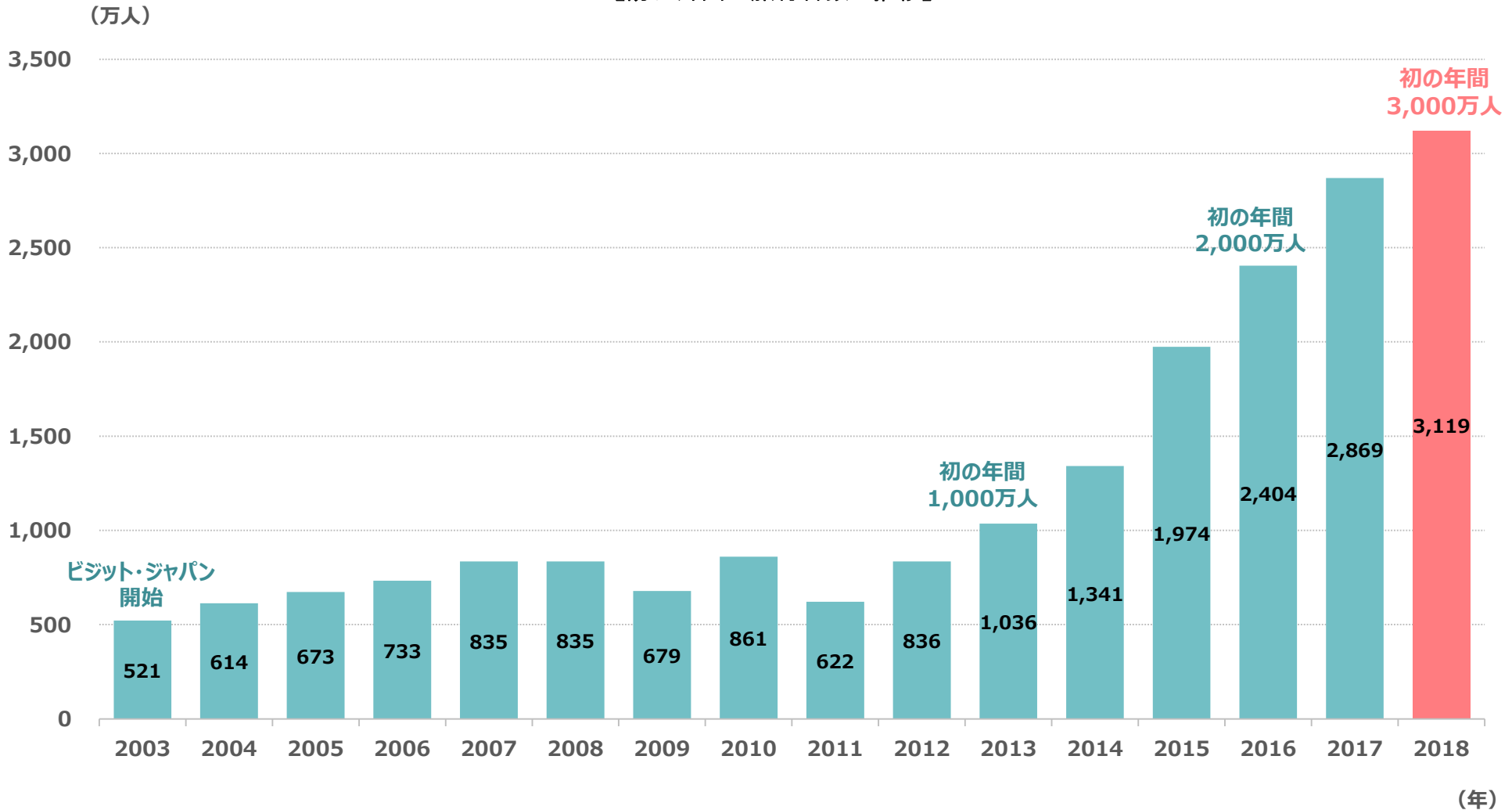


出典 : United Nations Department of Economic and Social Affairs 「The World's Cities in 2018」

# 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】

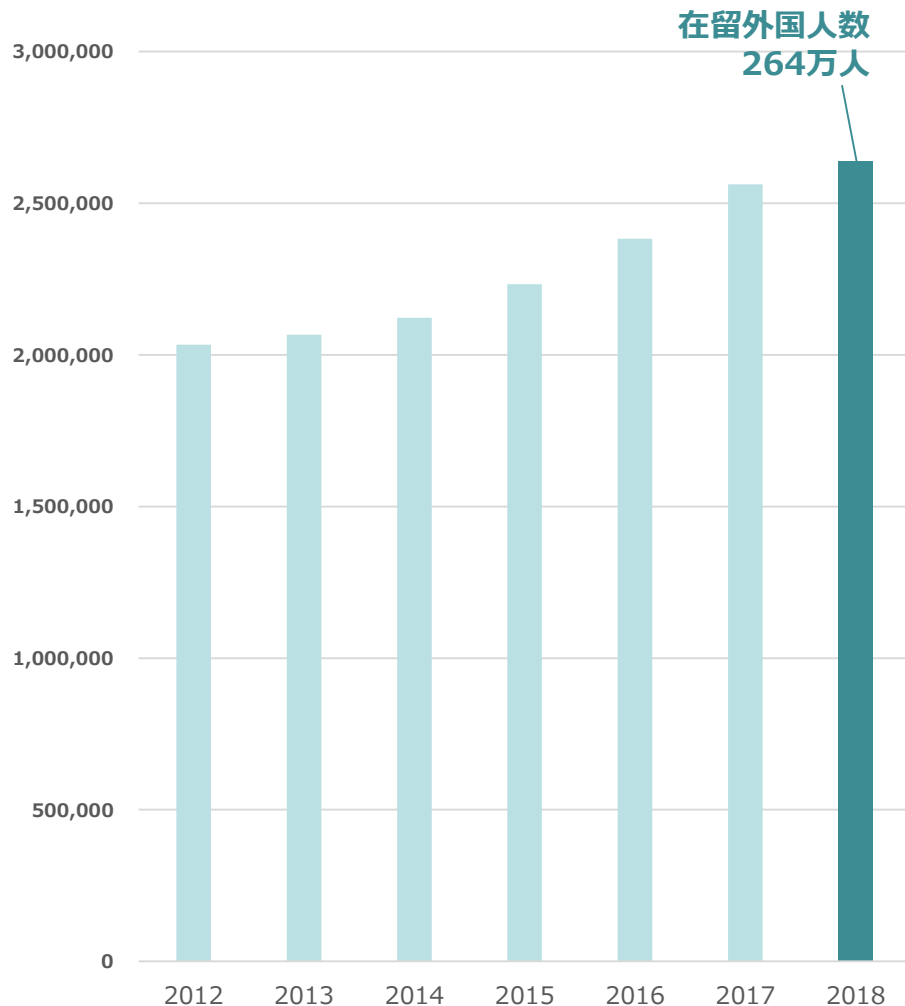


出典：日本政府観光局（JNTO）訪日外客数（年表）より作成  
注：2017年までは確定値2018年1～10月までは暫定値、11～12月は推計値

# 社会経済情勢の変化【グローバル化の進展】

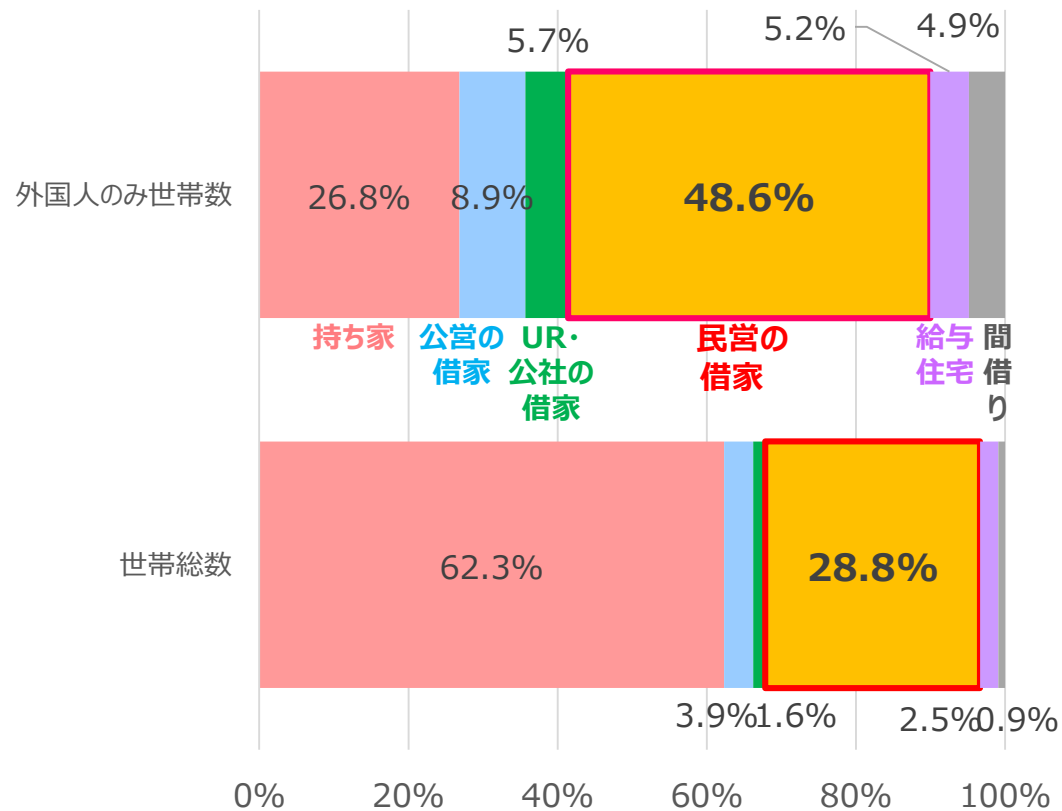
- 2018年6月末の在留外国人数は、約264万人で、前年末に比べ7万5,403人（2.9%）増加となり過去最高。
- 在留外国人数が増加傾向にあり、その約半数が賃貸住宅に居住。

【東京23区の新成人に占める外国人の割合】



出典：法務省

【外国人世帯の居住状況】



出典：総務省「国勢調査」（平成27年）

# 社会経済情勢の変化【インフラ整備の進展による国土構造の変化】

- 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）



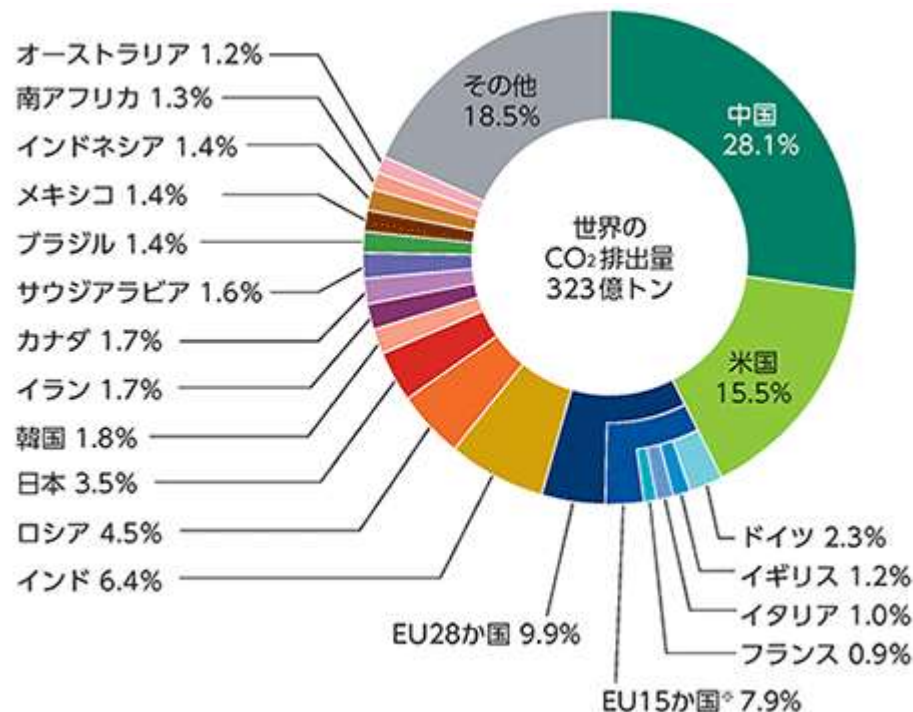
# 社会経済情勢の変化【地球環境問題の制約】

- 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	上記の目標を達するため、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、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（2015年）】



※：EU15か国は、COP3（京都会議）開催時点での加盟国数である。  
資料：IEA「CO<sub>2</sub> EMISSIONS FROM FUEL COMBUSTION 2017 EDITION」を元に環境省作成。

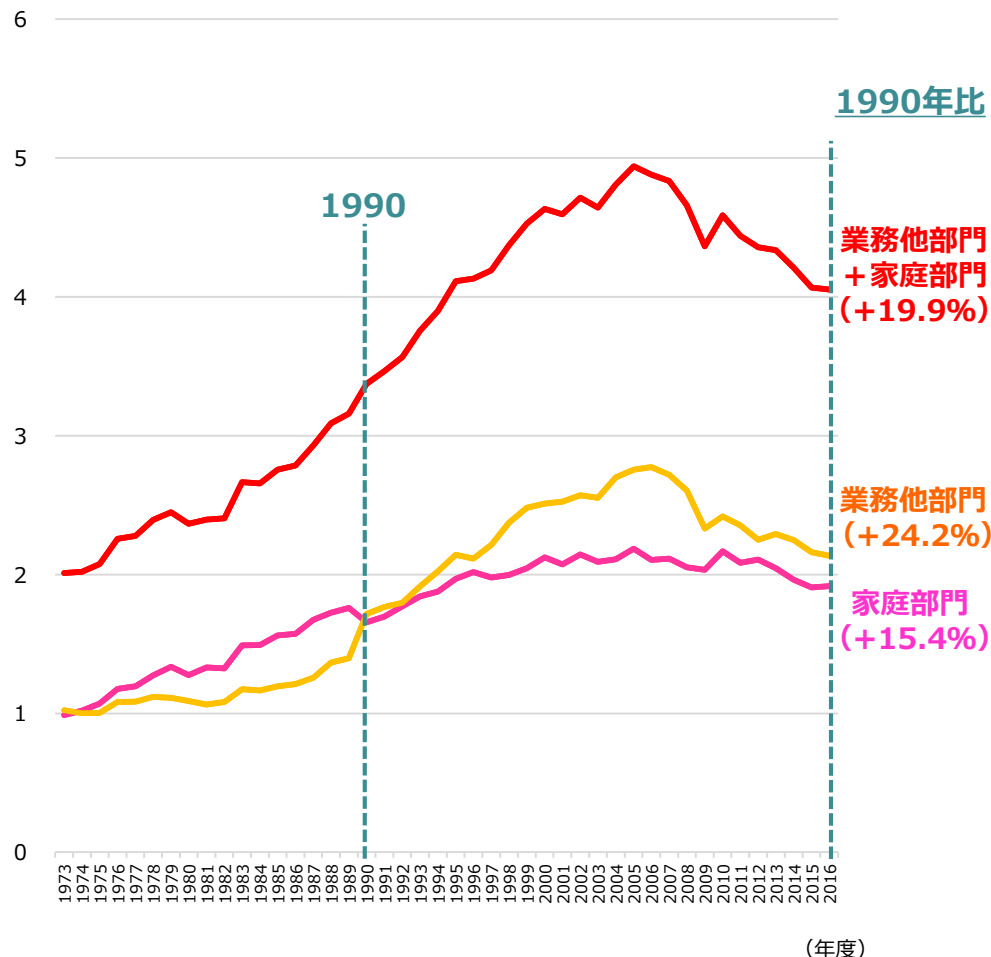
出典：平成30年版環境白書

# 社会経済情勢の変化【地球環境問題の制約】

- 建築物と関連の高い業務及び家庭部門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。

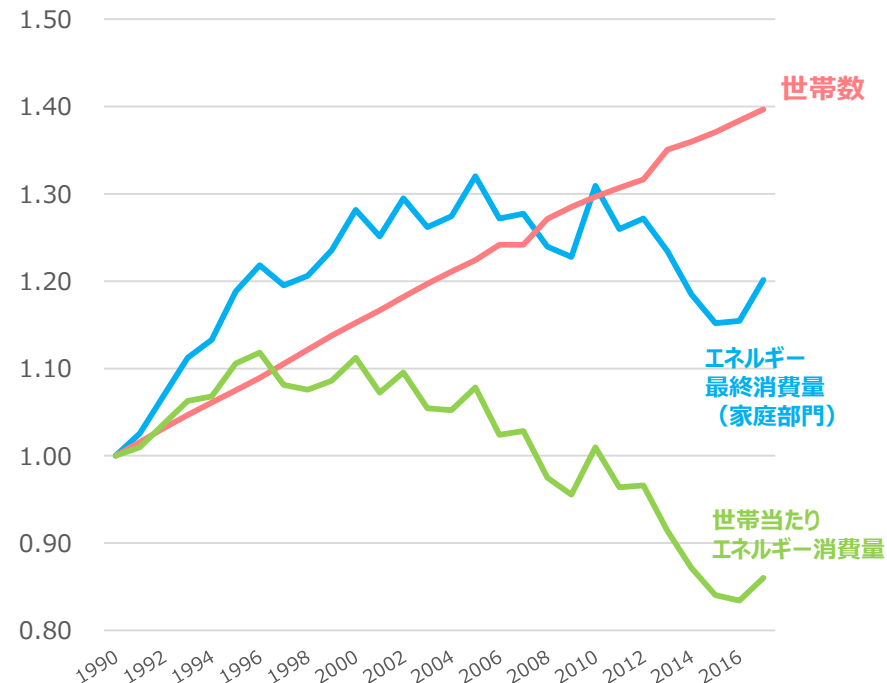
### 【最終エネルギー消費の推移】

(単位: 10<sup>18</sup>)

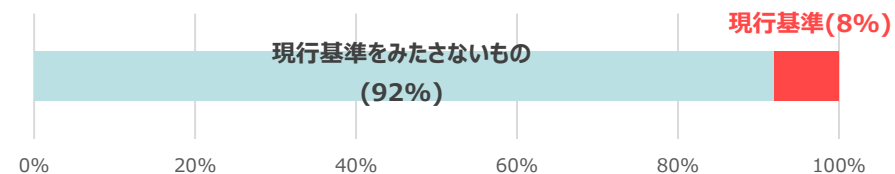


出典: 資源エネルギー庁「総合エネルギー統計」

### 【エネルギー消費量と世帯数の推移】



### 【現行の省エネ基準を満たす住宅の割合】

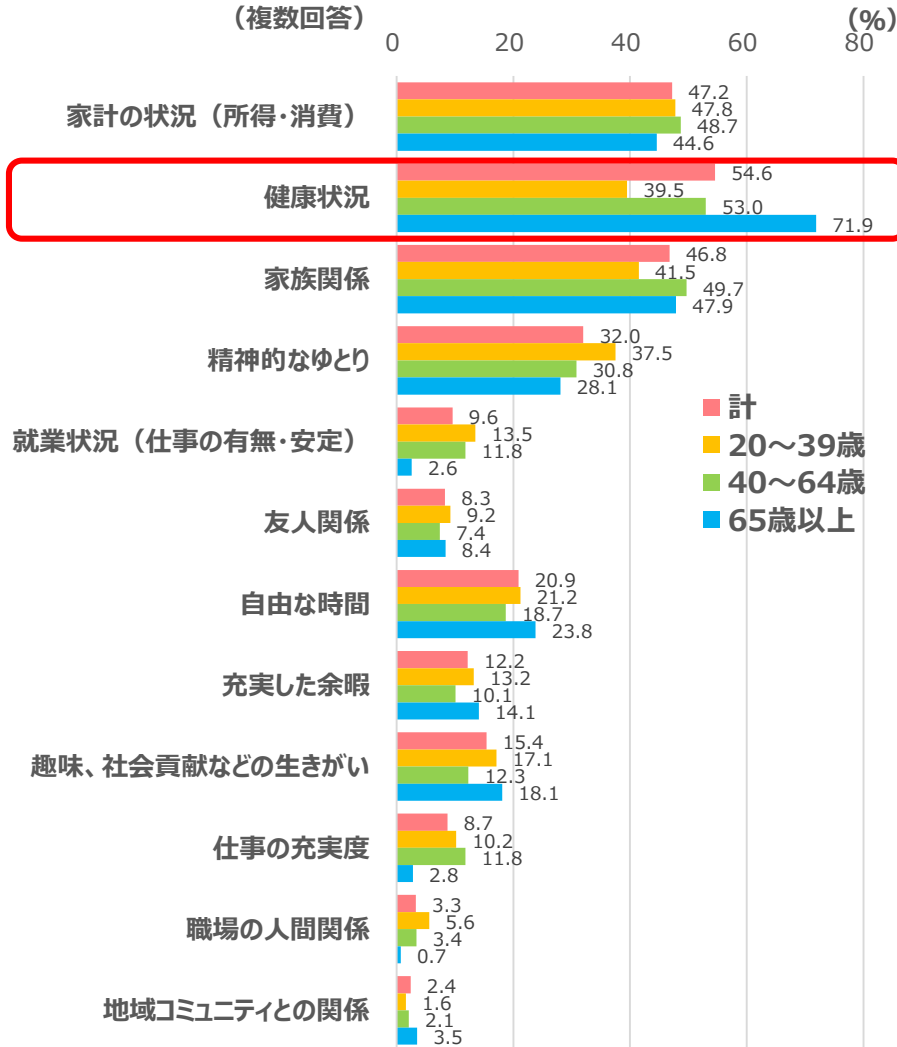


出典: 統計データ、事業者アンケート等により推計 (H27 (2015) 年)

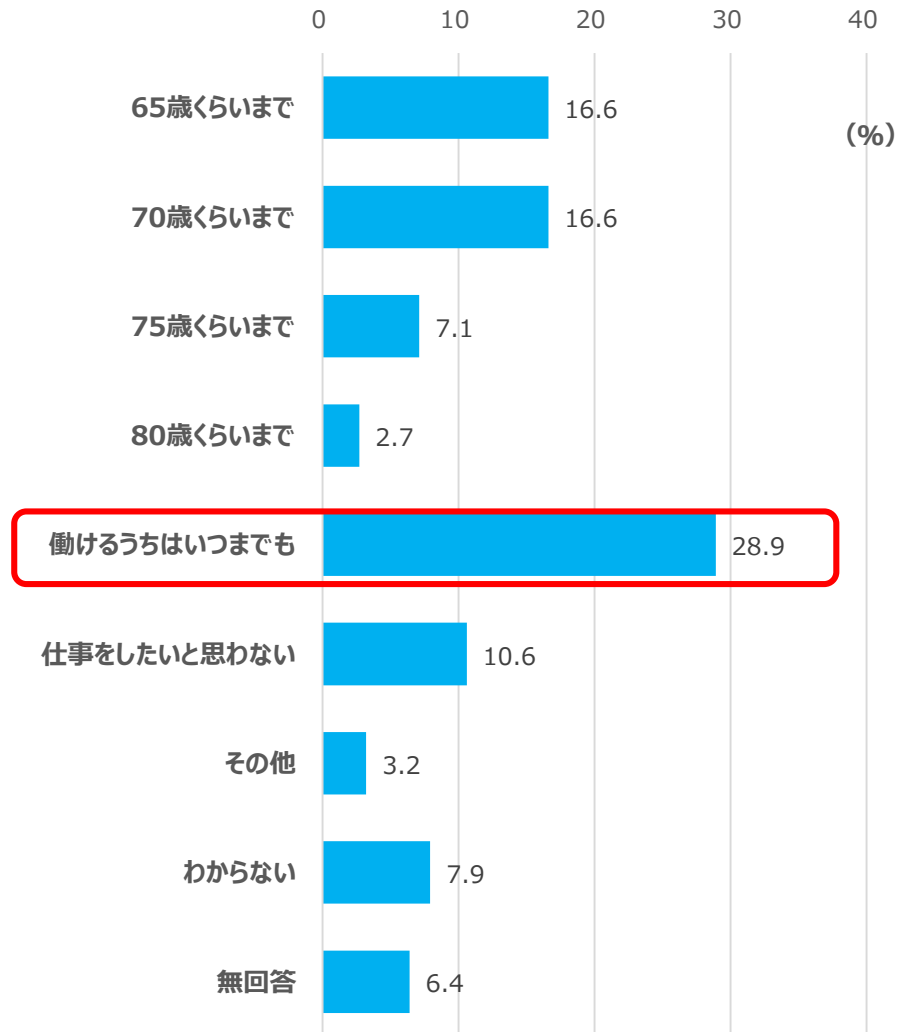
# 社会経済情勢の変化【健康志向の高まり】

- 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。

【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】



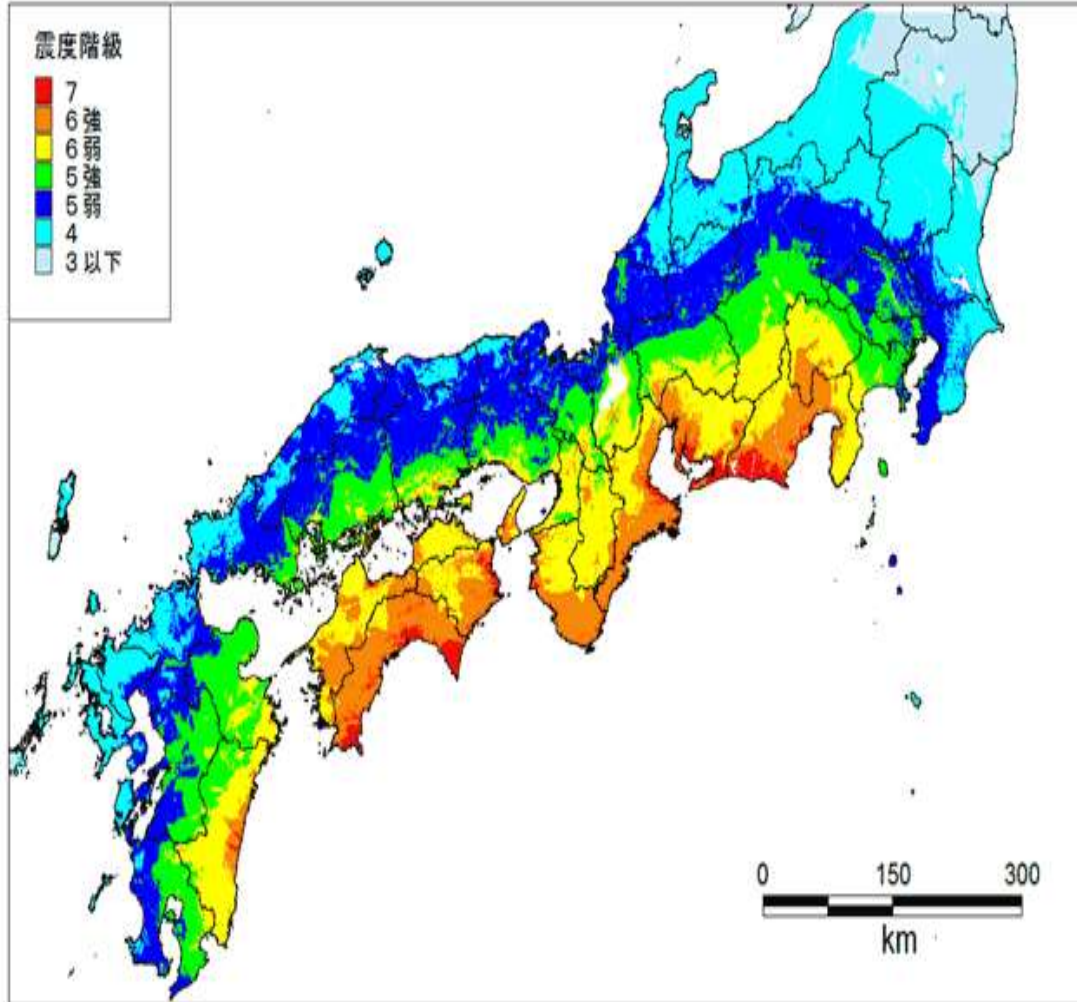
出典：厚生労働省「健康意識に関する調査」（2014年）

出典：内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査」（2014年）

# 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。

【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】

	想定される被害額
<b>資産等への被災【被災地】</b>	169.5兆円
・ 民間部門	148.4兆円
・ 準公共部門（電気・ガス・通信、鉄道）	0.9兆円
・ 公共部門	20.2兆円
<b>経済活動への影響【全国】</b>	
・ 生産、サービスの低下に起因するもの	44.7兆円
・ 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	6.1兆円

【人的被害・建物被害の想定】

	全壊及び焼失棟数	死者
東海地方が大きく被災するケース	954千棟～2,382千棟	80千人～323千人
近畿地方が大きく被災するケース	951千棟～2,371千棟	50千人～275千人
四国地方が大きく被災するケース	940千棟～2,364千棟	32千人～226千人
九州地方が大きく被災するケース	965千棟～2,386千棟	32千人～229千人

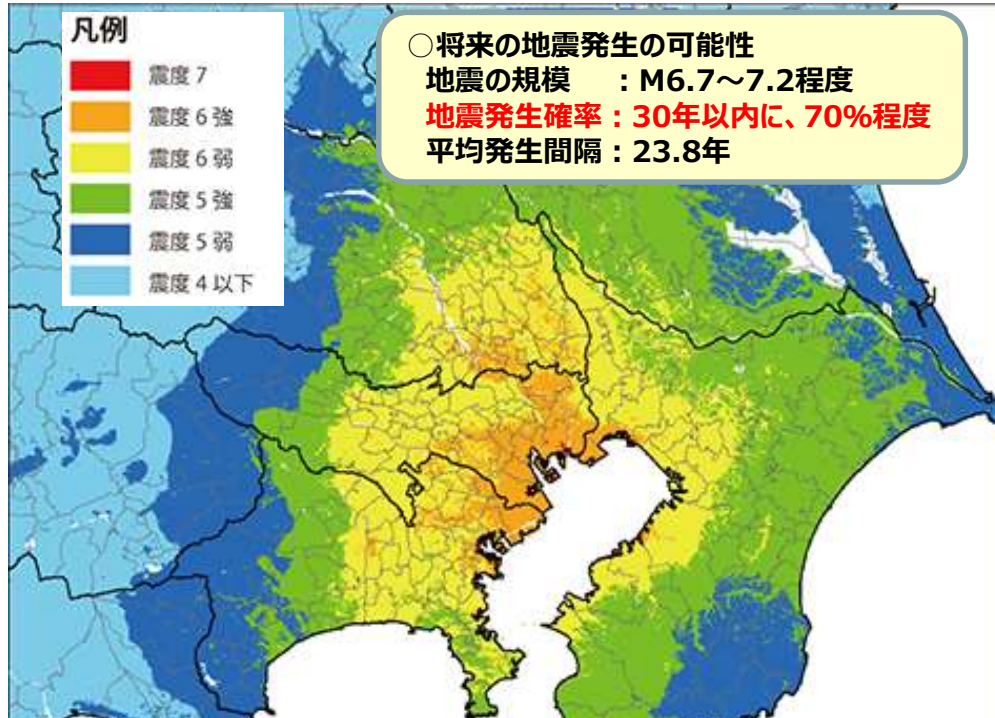
出典：平成27年版防災白書



# 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

## 【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

**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）。**

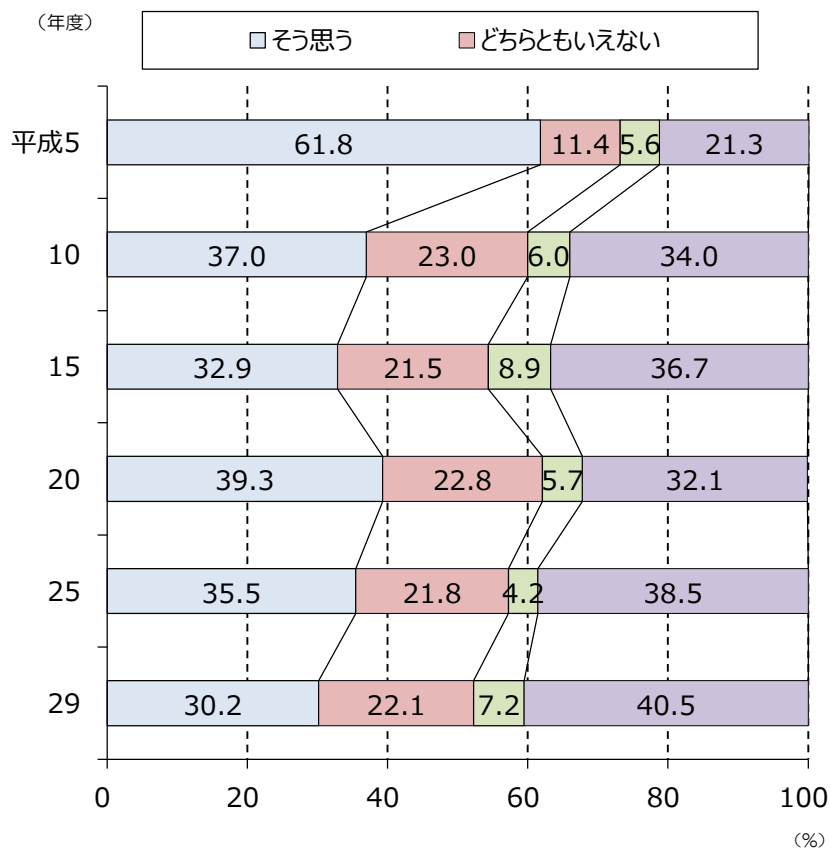
出典：国土交通省（関東地方整備局荒川下流河川事務所）、NHKによる。

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。

# 不動産市場の変化【消費者ニーズの変化】

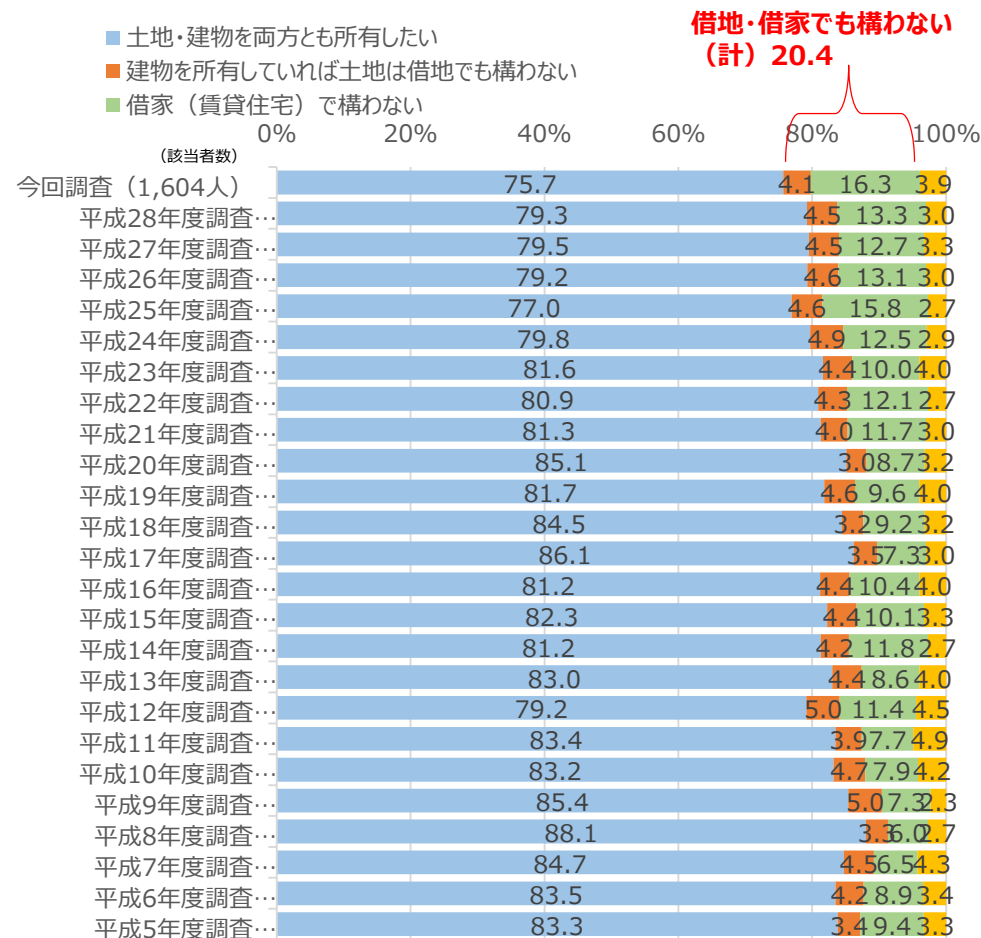
- 「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年度は6割以上だったが、その割合は年々低下しており、平成29年度は30.2%となっている。同時に、「そう思わない」と回答した者の割合は年々増加しており、平成29年度は40.5%となっている。
- 持ち家志向か借家志向かについて、平成29年度は「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した者の割合が75.7%と、調査開始以降最低。一方、「借家（賃貸住宅）で構わない」と回答した者の割合は16.3%と、調査開始以降最も高い結果となった。

### 【土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か】



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

### 【持ち家志向か借家志向か】



出典：国土交通省「平成29年度土地問題に関する国民の意識調査（平成30年7月）」

# 不動産市場の変化【消費者ニーズの変化】

- 空き地所有者のうち、約5割が負担を感じたことがあると回答（特に、相続により当該土地を取得した者が負担を感じる割合が高い。）
- 空き地の所有に負担を感じる者のうち、約4分の1が土地の所有権を手放したいと回答。土地の所有権を手放したいと回答した者のうち、半数は費用を支払ってでも手放したいと回答。

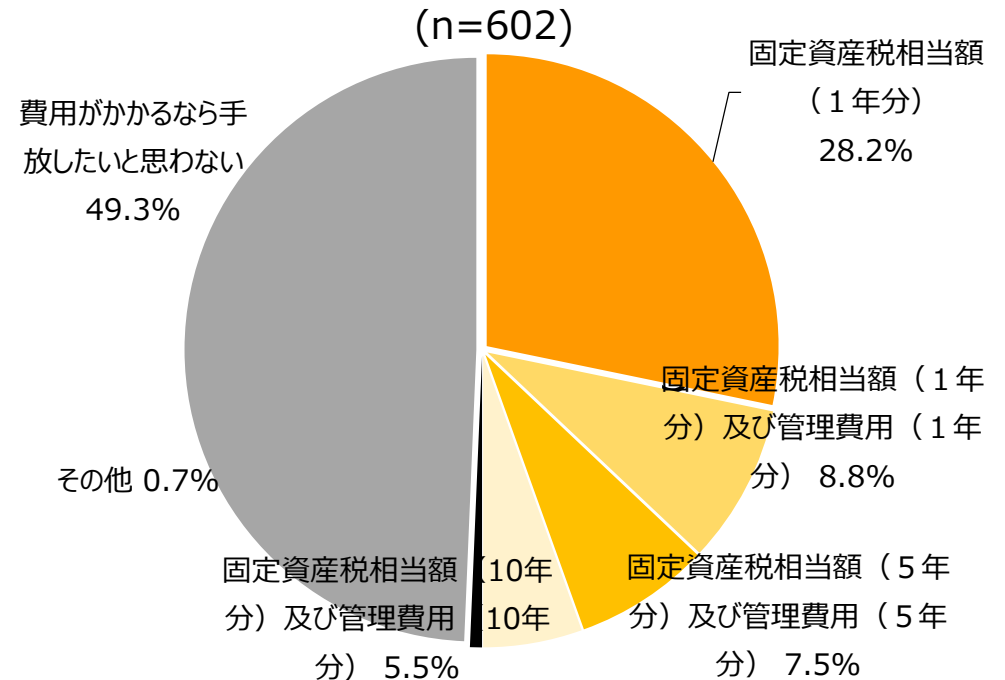
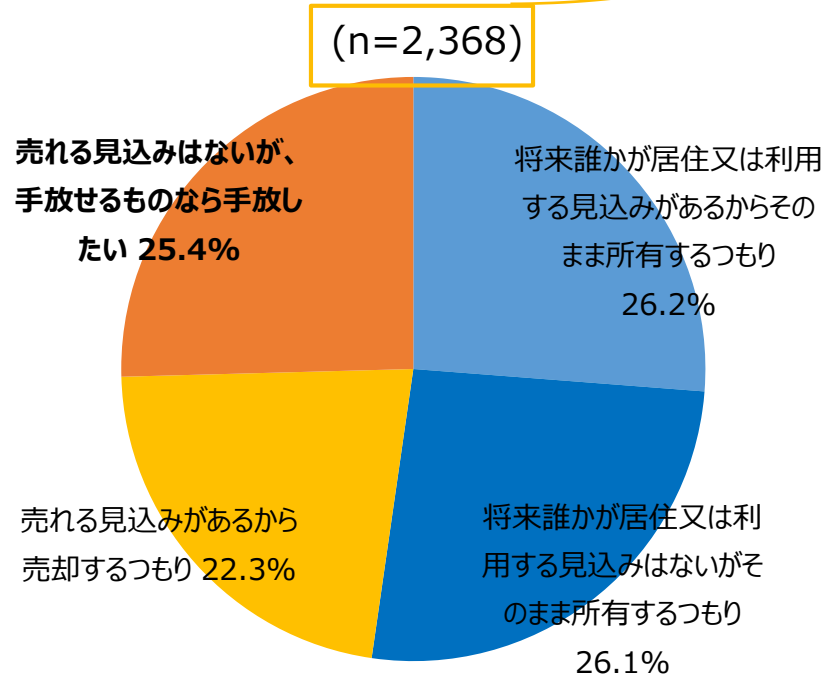
## 【所有する空き地に関する意向】

### 負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。

### 手放す場合の費用負担

左記で手放したいと回答した者のうち、約5割が手放すために何らかの費用を支払ってもよいと回答。



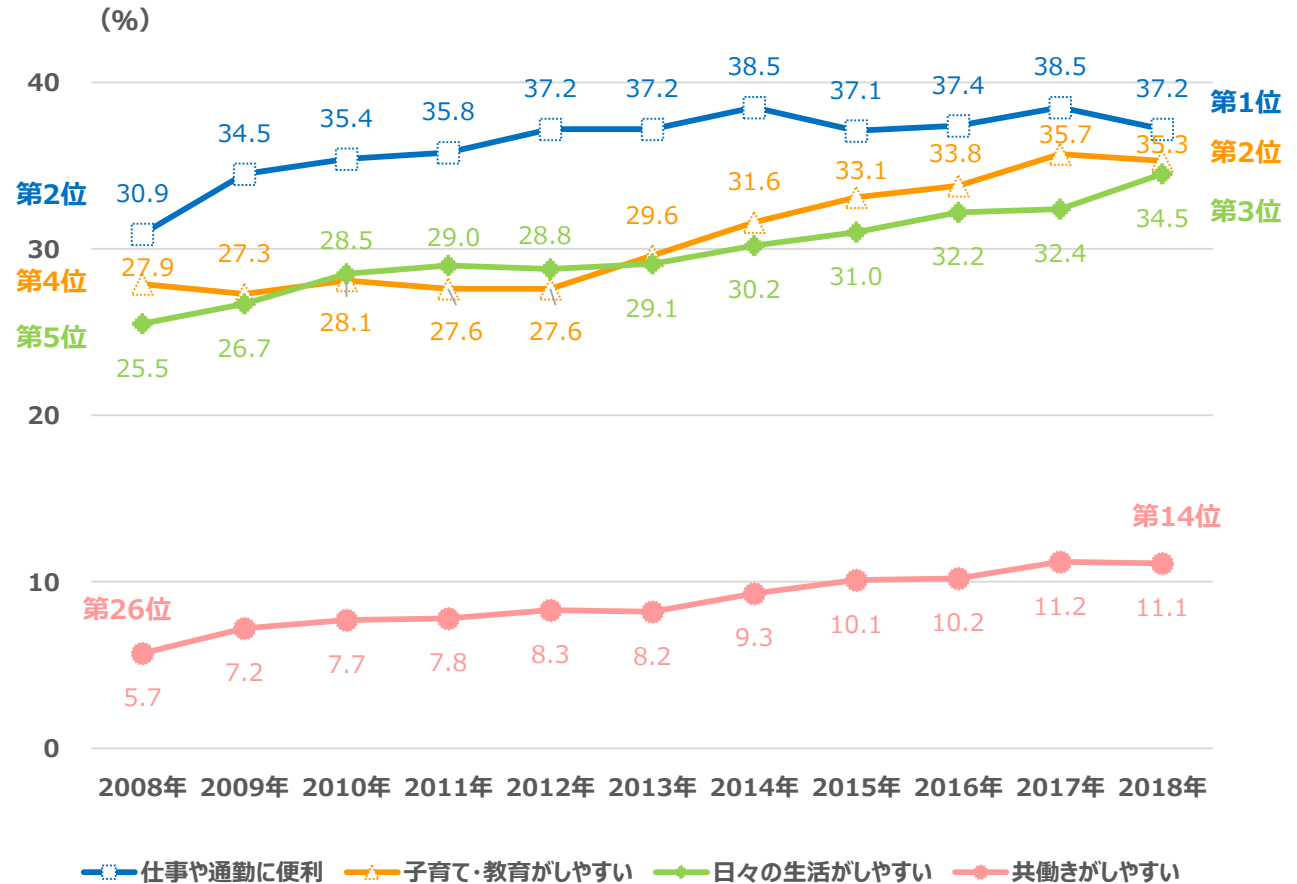
# 不動産市場の変化【消費者ニーズの変化】

- 株式会社リクルート住まいカンパニーによる調査によれば、住まい探しにあたって求めた暮らし方のイメージで最も多いのは、「仕事や通勤に便利」で37.2%。次いで、「子育て・教育がしやすい」（35.3%）と続く。
- 2008年以降の変化をみると、「仕事や通勤に便利」「子育て・教育がしやすい」「日々の生活がしやすい」「共働きがしやすい」などへの期待は増え、特に「共働きがしやすい」は優先順位も大きく上がっている。

【暮らし方のイメージ(上位20項目)】

順位 (2018年度)	項目	回答率 (%)
第1位	仕事や通勤に便利	37.2
第2位	子育て・教育がしやすい	35.3
第3位	日々の生活がしやすい	34.5
第4位	居住空間にゆとりがある	31.8
第5位	日当たりのよい生活ができる	28.8
第6位	買い物に便利である	23.5
第7位	各方面にアクセスが良い	21.3
第8位	心のゆとりが得られる	19.6
第9位	都心に近い	16.2
第10位	安全な暮らしができる	15.1
第11位	見晴らしや眺望がいい	14.8
第12位	休日を楽しめる	12.6
第13位	家事がしやすい	11.1
第13位	共働きがしやすい	11.1
第15位	緑のある暮らしが楽しめる	9.8
第16位	家族のだんらんが得られる	9.7
第17位	静かな生活ができる	9.4
第18位	時間のゆとりが得られる	9
第18位	親族・友人が呼べる	9
第20位	高級感がある	7.3

【暮らし方のイメージの変化(2008年と比べて5ポイント以上増加した項目の推移)】

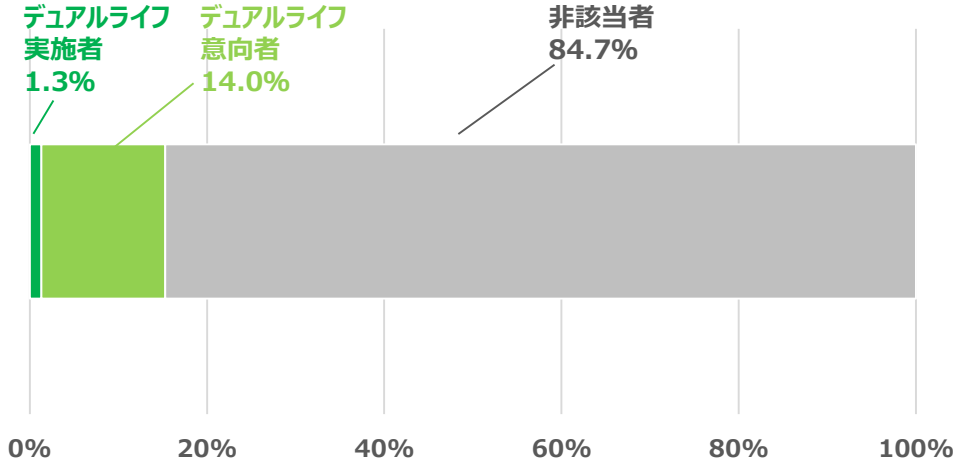


注1：調査対象は2018年1月～2018年12月の首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)新築分譲マンション購入契約者  
 注2：50項目中5つまでの限定回答  
 出典：(株)リクルート住まいカンパニー「2018年首都圏新築マンション契約者動向調査」(2019/3/14公表)調べ

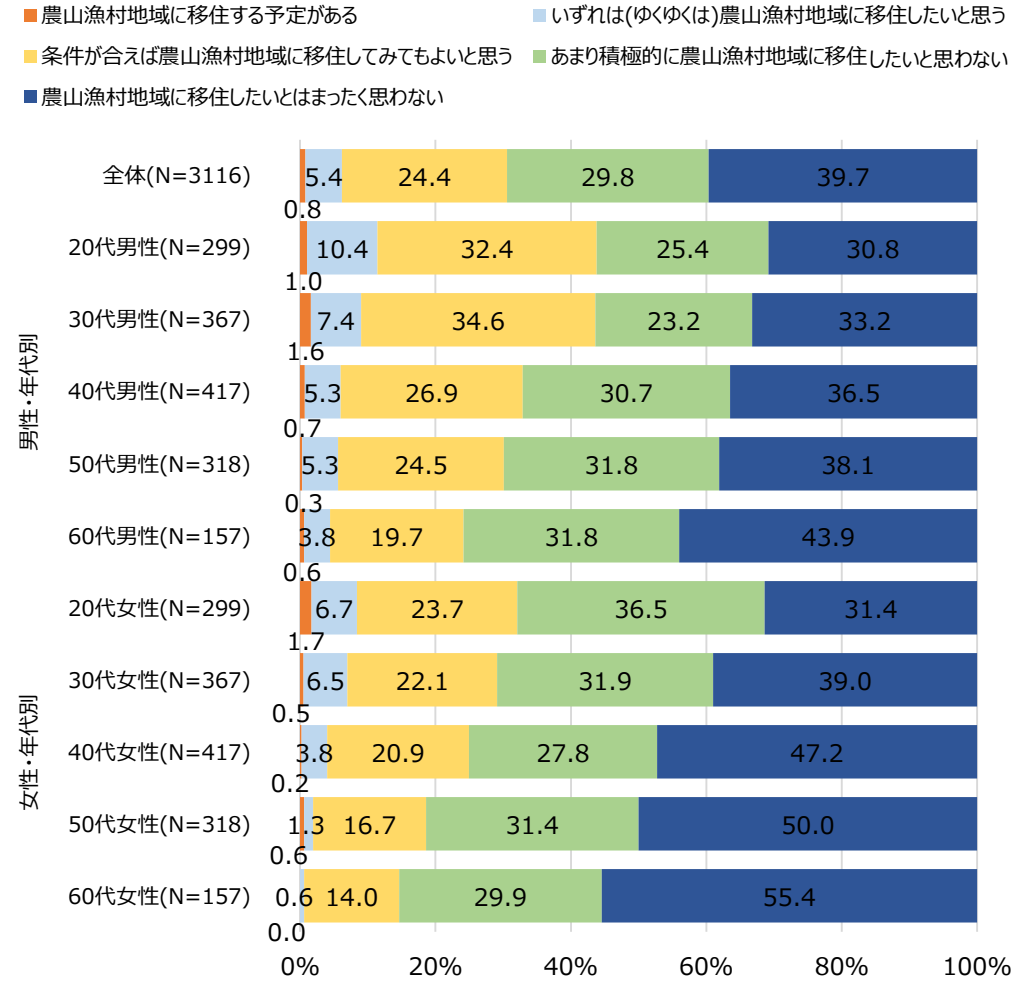
# 不動産市場の変化【消費者ニーズの変化】

- 二拠点生活（デュアルライフ）の実施率は全国で1.3%、意向率は全国で14.0%と、二地域居住を志向する需要層が出てきている。
- 都市住民のうち農山漁村地域に移住してみたいと考える者が全体で30.6%おり、移住についても一定の需要が見受けられる。

【二拠点生活（デュアルライフ）の実施率・意向率】



【農山漁村地域への移住に対する考え】

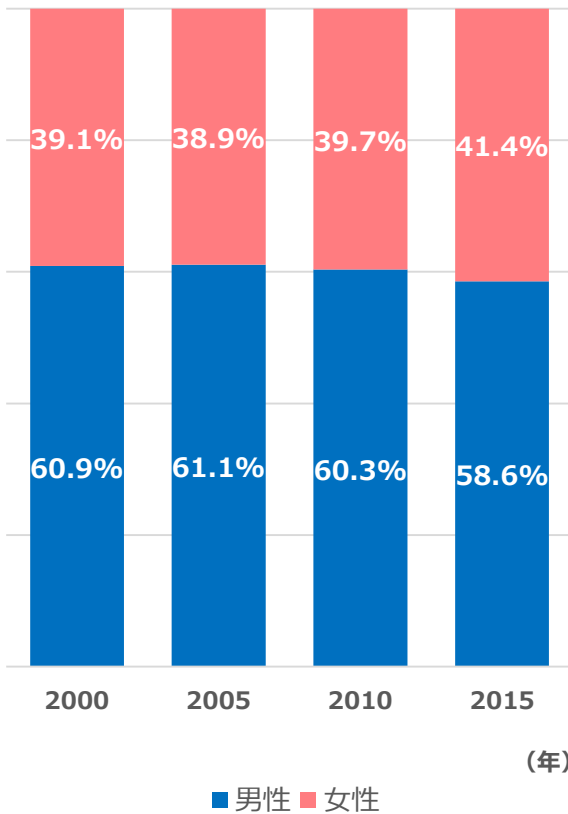


注1：調査対象は1都3県（東京・千葉・埼玉・神奈川）及び2府1県（京都・大阪・兵庫）に在住する、20-69歳の男女。  
 注2：デュアルライフ実施者は、2拠点目の年間滞在日数が20日以上で、主な住まい以外の拠点が複数ある場合は滞在日数が最も多い拠点を2拠点目とし、2拠点目についてのみ聴取している。  
 注3：デュアルライフ意向者は、下記いずれかの回答者。  
 ・今後したいと考えて、具体的に拠点探しなどの行動をしている  
 ・具体的な行動には至っていないが、今後したいと考えている  
 ・何となく興味がある・上記説明を見て興味を持った  
 注4：非該当者は、下記に該当する回答者  
 ・デュアルライフの目的が会社都合・介護・療養のみ  
 ・2拠点目の年間滞在日数が20日未満  
 ・自身および同居家族に投資家、自身および同居家族のうちいずれかが有職者ではない  
 ・個人年収・世帯年収いずれも100万未満  
 出典：(株)リクルート住まいカンパニー「デュアルライフ（2拠点生活）に関する意識・実態調査」（2019/2/20公表）調べ

# 不動産市場の変化【消費者ニーズの変化】

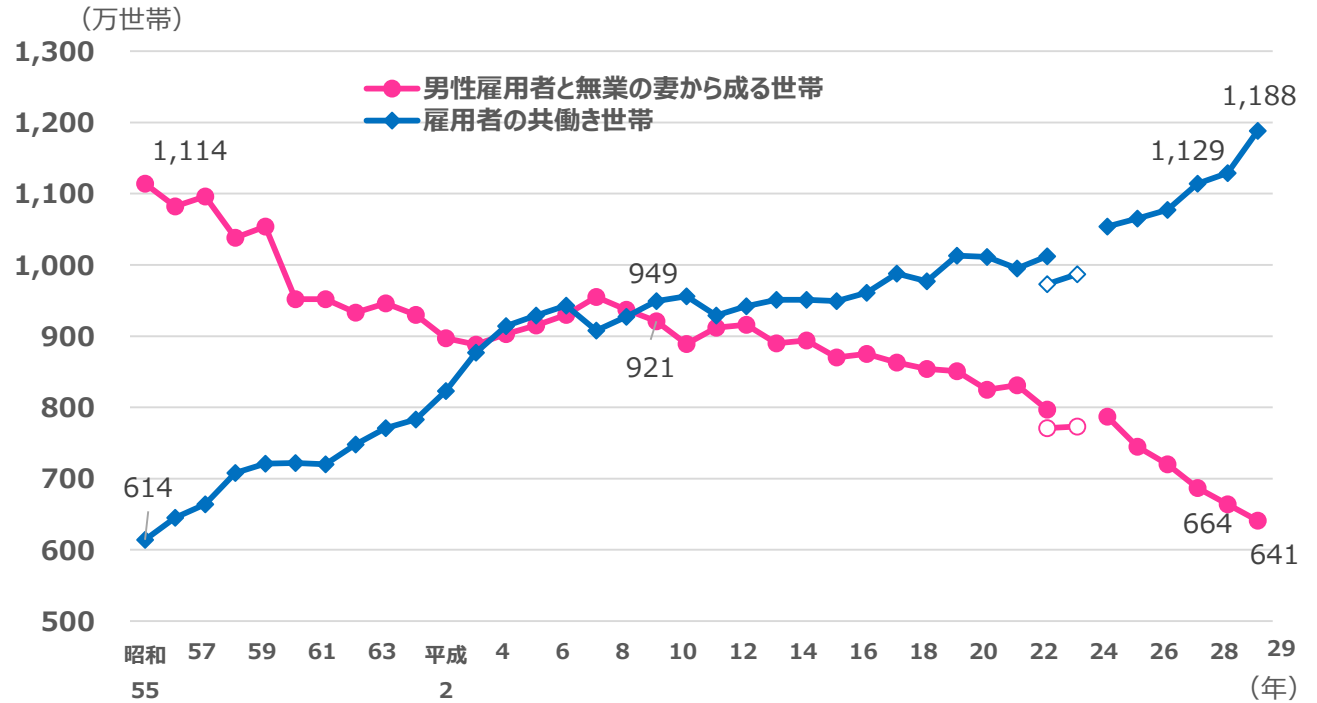
- 不動産業の就業者の男女比率は、女性41.4%、男性58.6%で増加傾向にある。
- 共働き世帯は増加傾向にある。

【不動産業就業者の男女比の推移】



注：就業者数には休業者を含む。  
出典：総務省「国勢調査」

【共働き等世帯数の推移】



注1：昭和55年から平成13年までは総務庁「労働力調査特別調査」（各年2月。ただし、昭和55年から57年は各3月）、平成14年以降は総務省「労働力調査（詳細集計）」より作成。「労働力調査特別調査」と「労働力調査（詳細集計）」とは、調査方法、調査月等が相違することから、時系列比較には注意を要する。

注2：「男性雇用者と無業の妻から成る世帯」とは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。

注3：「雇用者の共働き世帯」とは、夫婦ともに非農林業雇用者（非正規の職員・従業員を含む）の世帯。

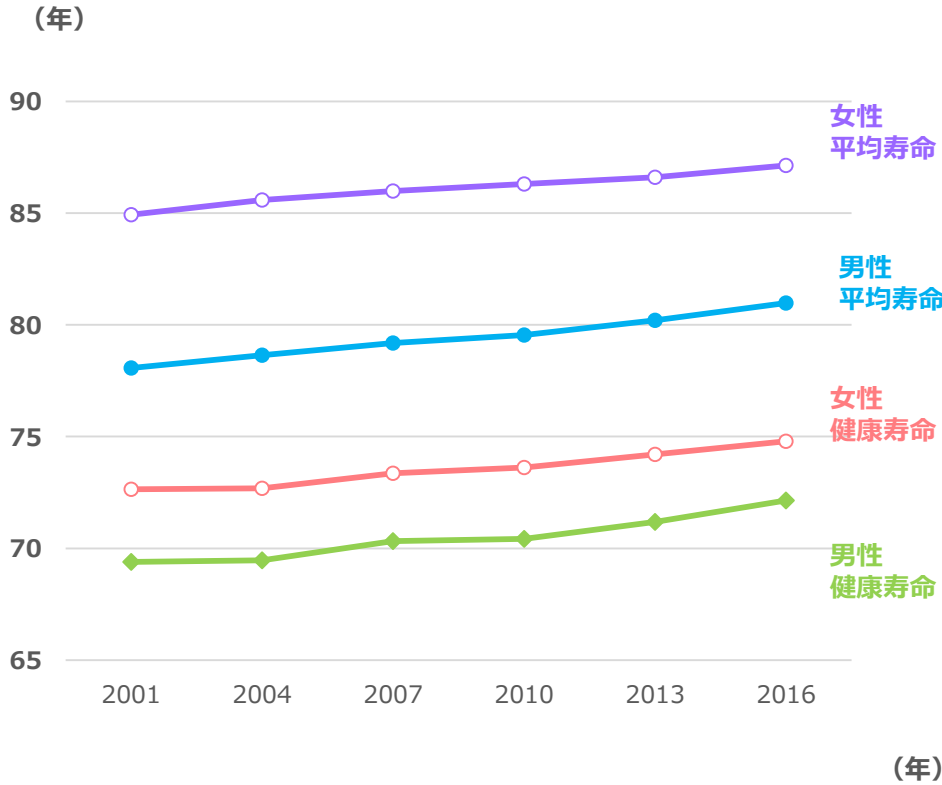
注4：平成22年及び23年の値（白抜き表示）は、岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

出典：内閣府男女共同参画局「男女共同参画白書（概要版）平成30年版」

# 不動産市場の変化【消費者ニーズの変化】

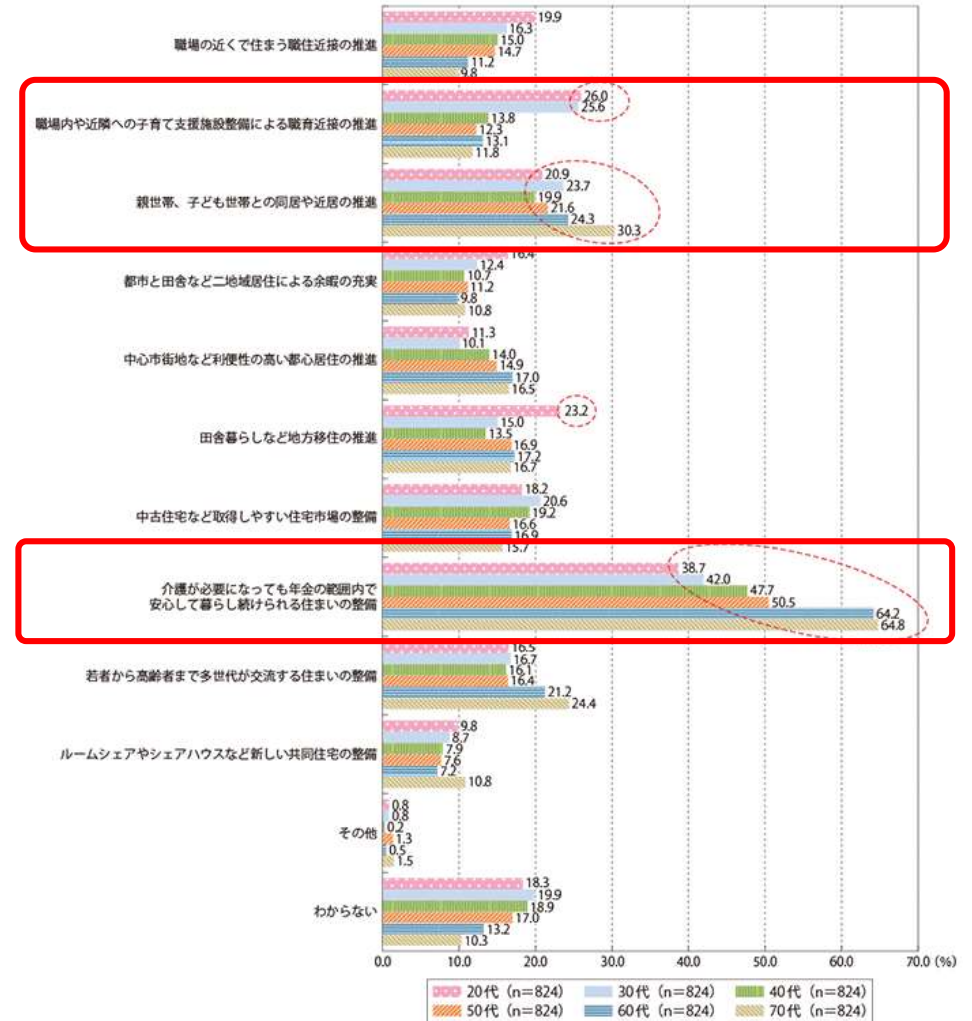
- 平均寿命の伸びに合わせて、健康寿命も延びている中で、増加する高齢者世帯が、健康に暮らし続けられる住まいへのニーズも強まっている。

【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」

今後求められる住まい方

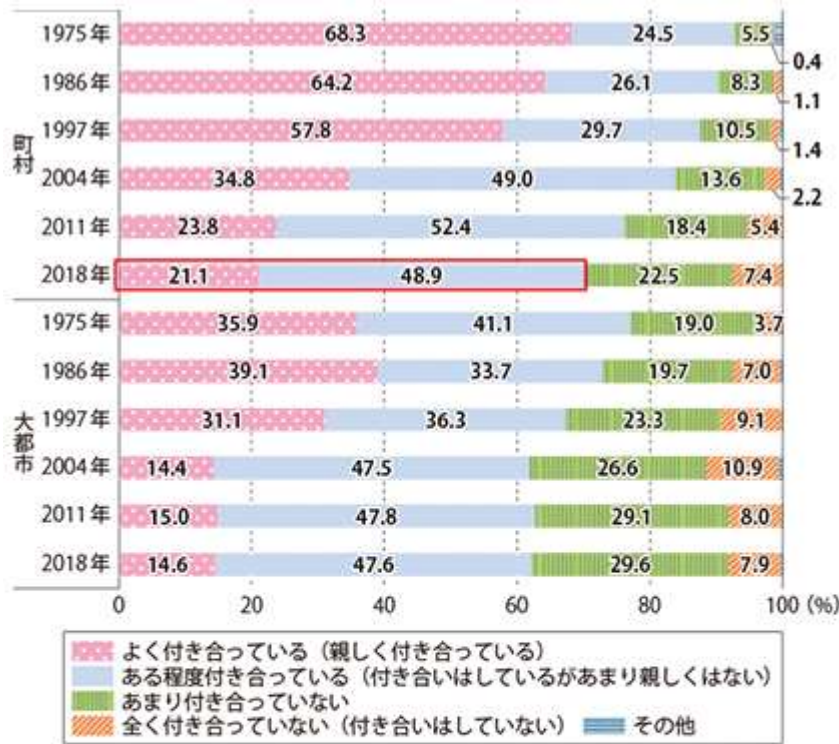


出典：国土交通省「国民意識調査」

# 不動産市場の変化【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。

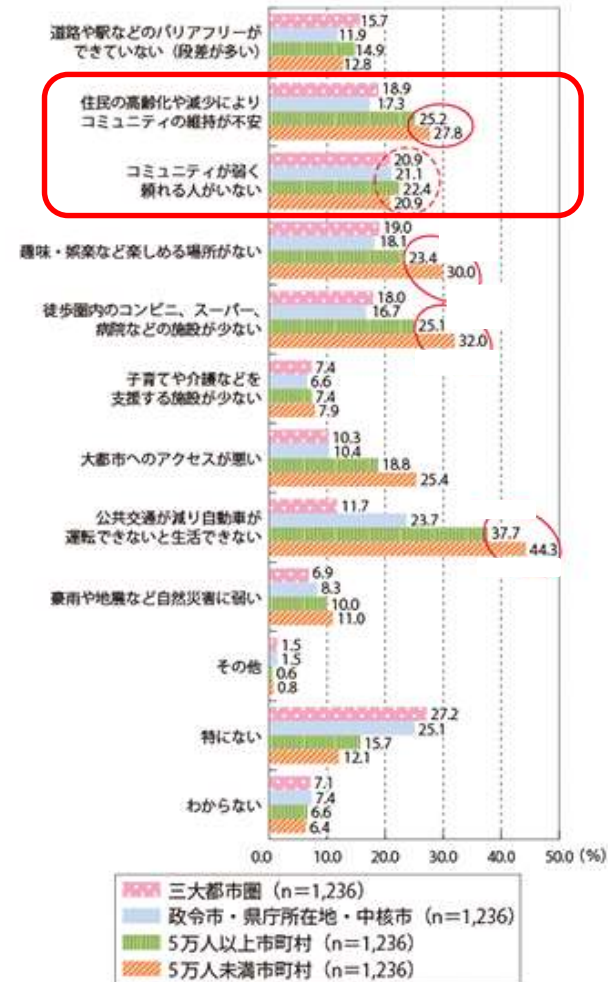
【地域での付き合いの程度に関する意識調査】



- (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)】



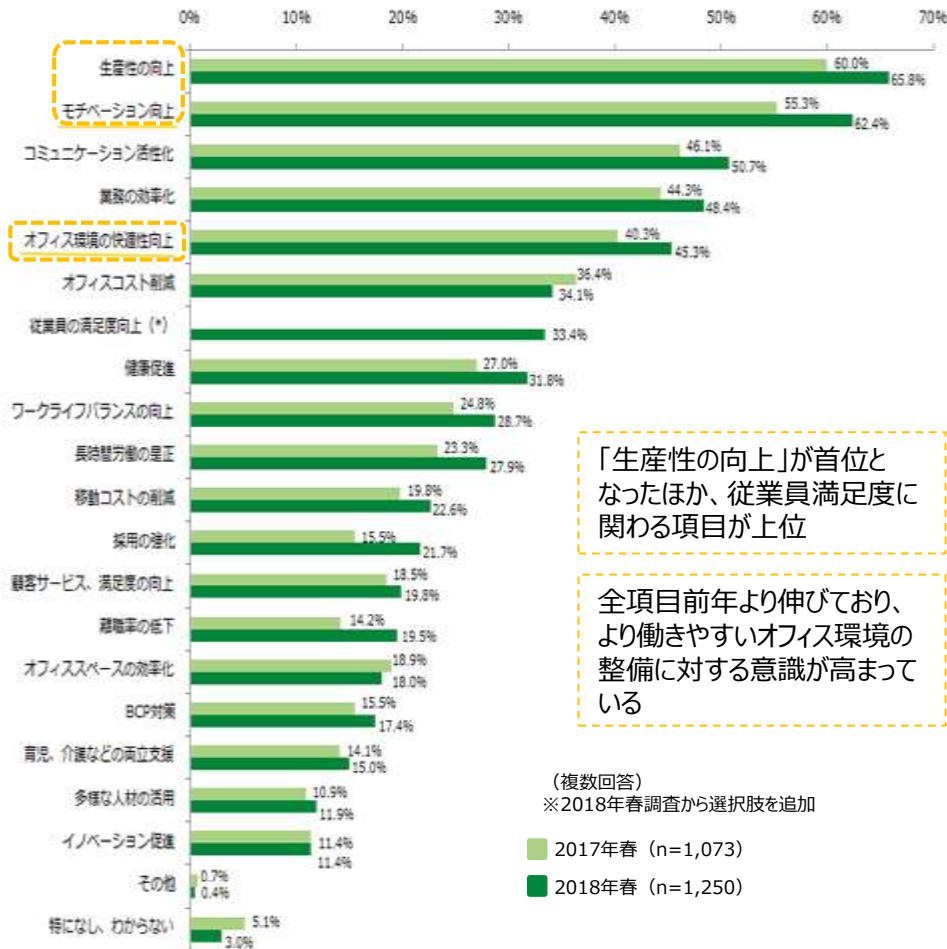
資料) 国土交通省「国民意識調査」



# 不動産市場の変化【企業ニーズの変化】

- 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。

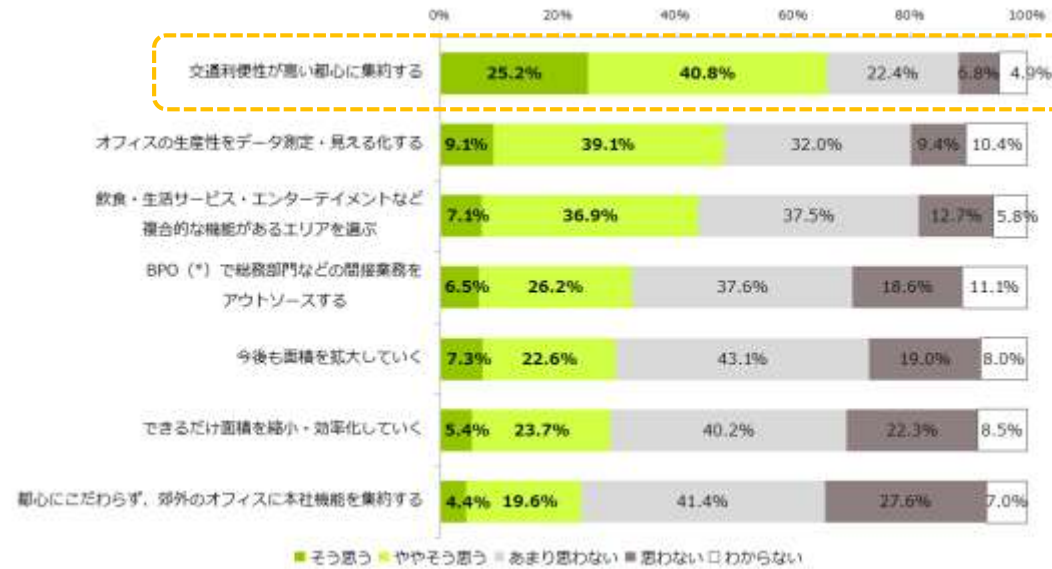
## 【企業がオフィスについて重視する項目】



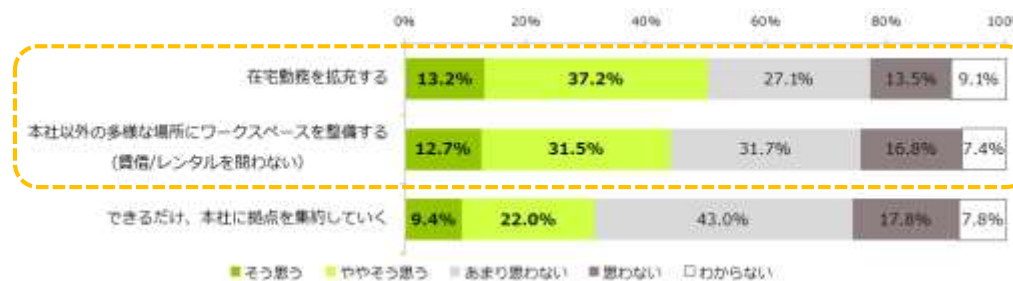
「生産性の向上」が首位となったほか、従業員満足度に関わる項目が上位

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）】



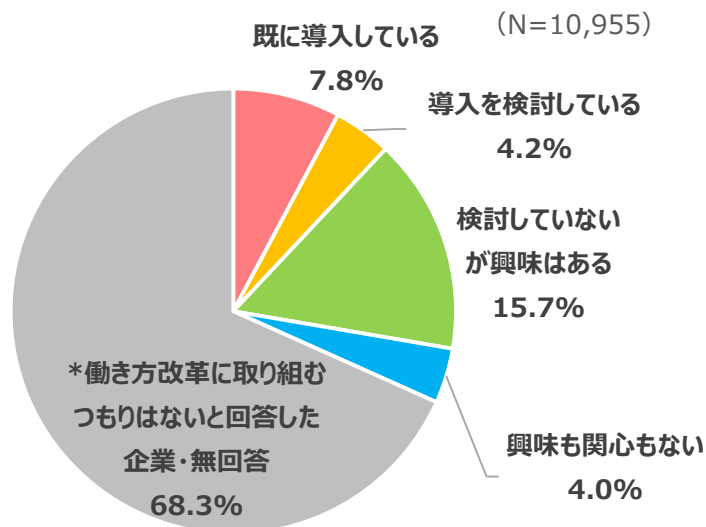
「大都市圏オフィス需要調査2018春」(2018) ザイマックス不動産総合研究所 より「オフィス施策を実施する上での重視項目」

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/](https://soken.xymax.co.jp/2019/02/06/1902-the_future_of_the_office/)

# 不動産市場の変化【企業ニーズの変化】

- 遠隔勤務のためのサテライトオフィスを導入、または導入を検討している企業もみられ、多様な働き方の実現や、業務効率、従業員のワークライフバランスの向上等の効果に期待が寄せられている。

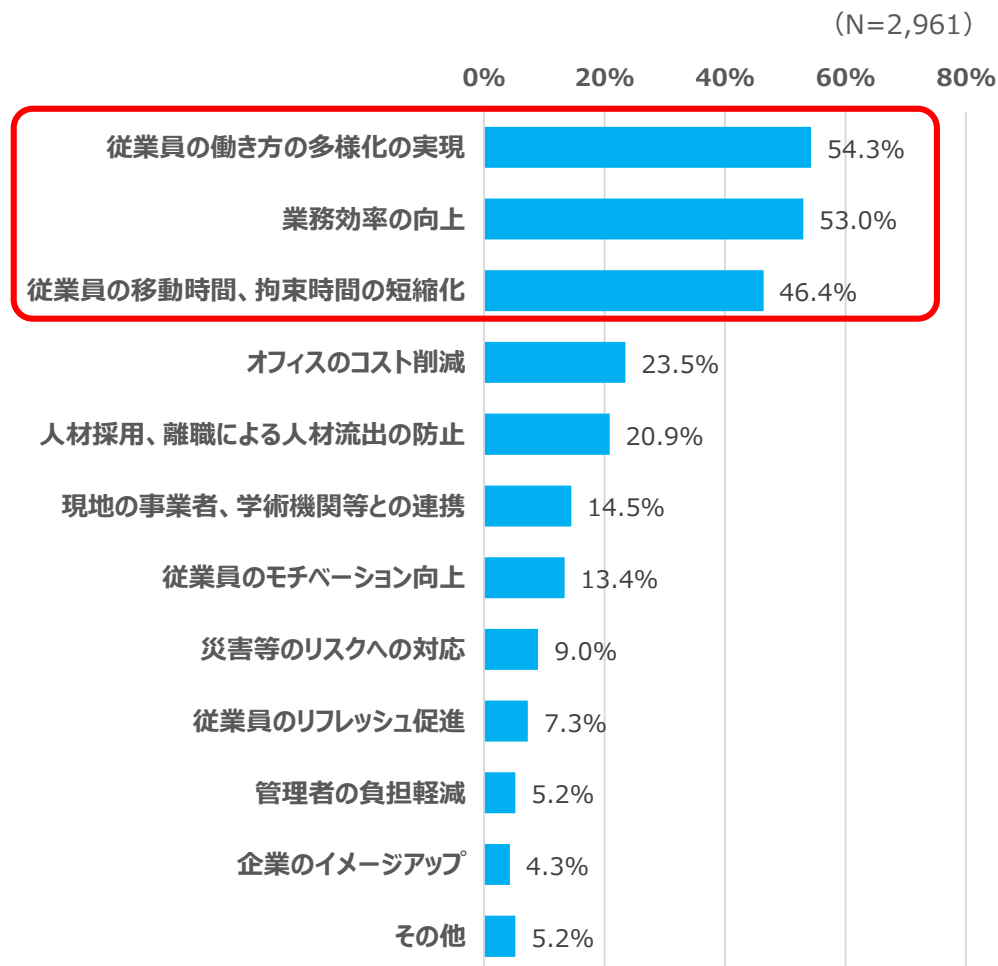
【企業のサテライトオフィスの導入状況】



注：働き方改革に関する設問で、「①既に取り組んでいる」「②今後取り組む予定である（がある）」「③ 検討中である」「⑤その他」と回答された人のみにサテライトオフィスの導入状況を尋ねたが、上図では、働き方改革に取り組むつもりはないと回答した企業や無回答の企業も含めて集計した結果を示した。

出典：総務省「サテライトオフィス」設置に係る民間企業等のニーズ調査」（2017）より作成

【サテライトオフィス導入の目的と期待した効果】



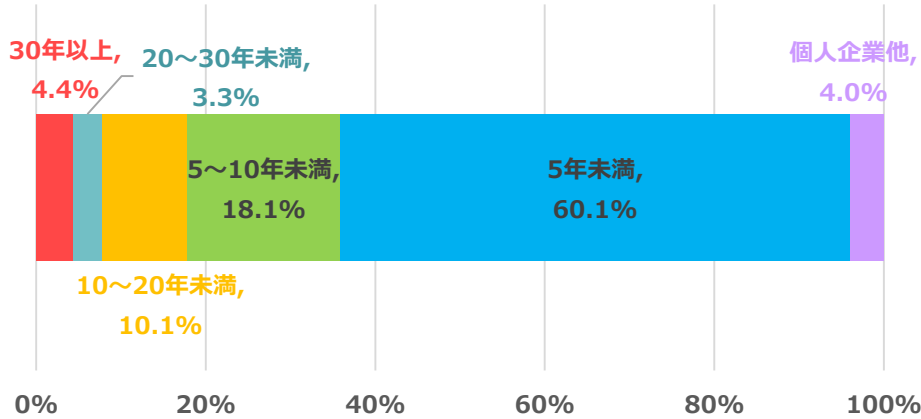
注：無回答を除いた集計

出典：総務省「通信利用動向調査」（各年）より作成

# 不動産市場の変化【企業ニーズの変化】

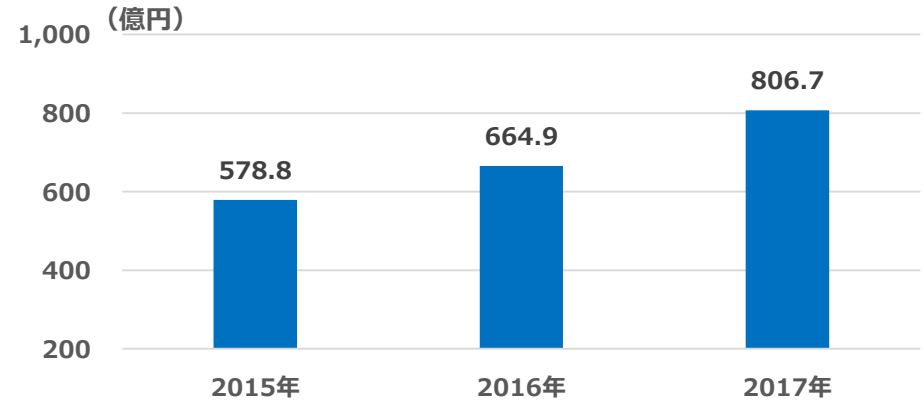
- シェアハウス業者の業歴は5年未満が約6割を占めている。また、シェアハウス業者の売上額は年々拡大している。
- 働く場の形態として、コワーキングスペースやオープンなミーティングスペースなど、社内外の交流を促進可能な施設が求められている。

【業歴別に見たシェアハウス業者752社の構成（2018年）】



出典：（株）東京商工リサーチ調べ

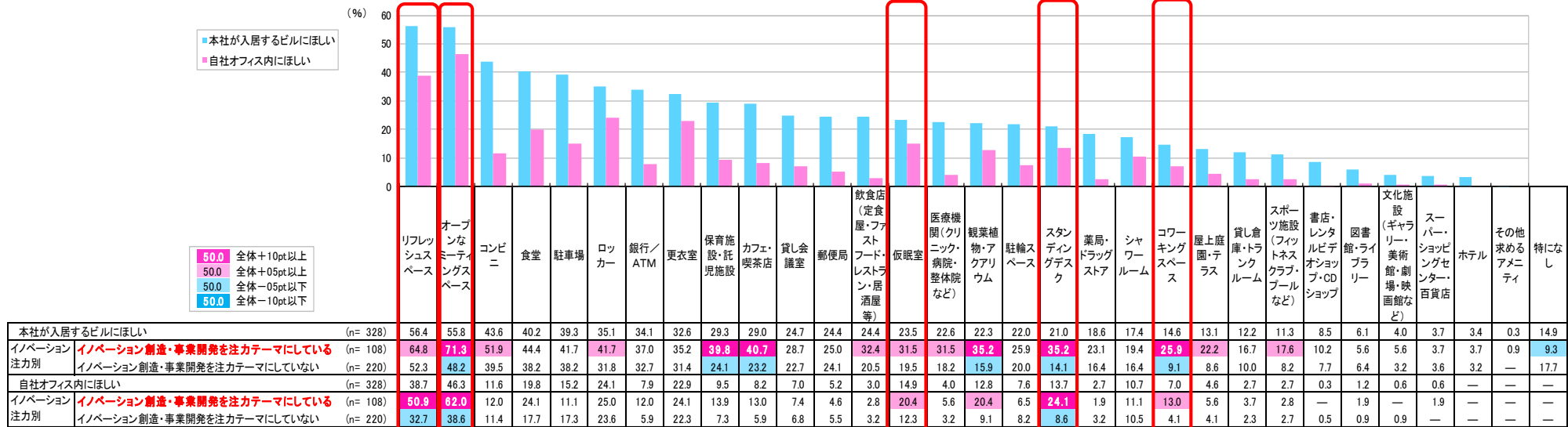
【シェアハウス業者124社の売上高の推移】



注：直近3年間の売上高を把握できた業者を対象に集計。

出典：（株）東京商工リサーチ調べ

【近未来の主たるオフィスビル本社が入居するビル・自社オフィスにほしい施設・お店・設備】



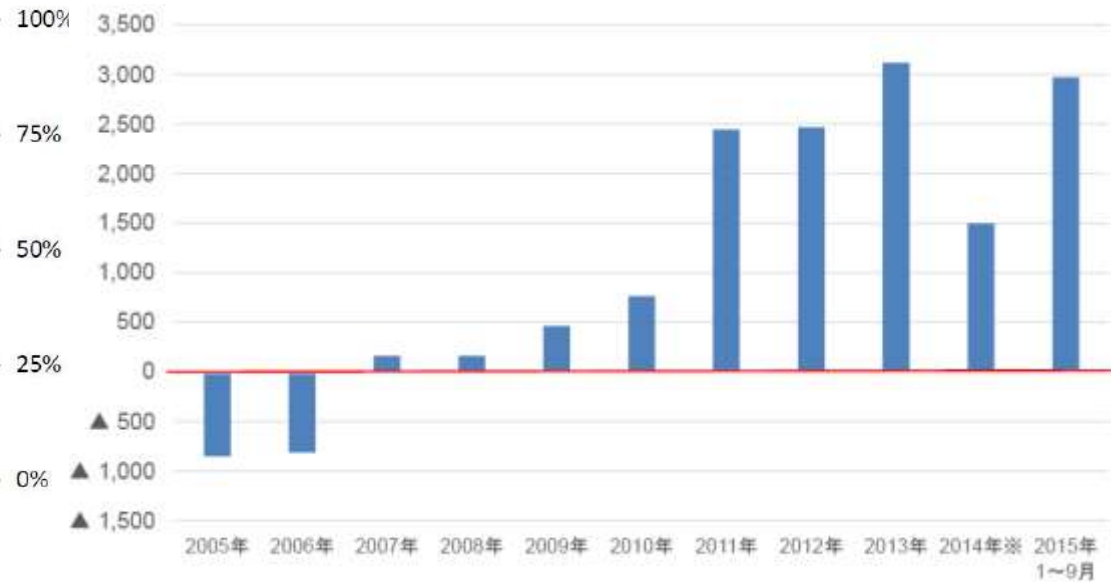
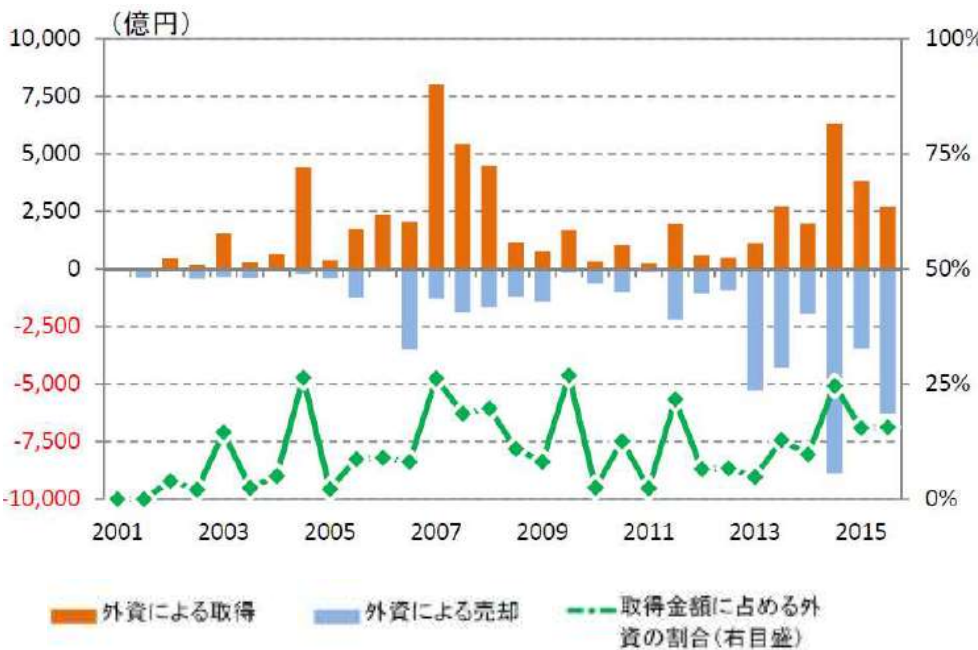
出典：一般社団法人不動産協会「オフィスの未来に関する調査」（2019年）

# 不動産市場の変化【投資家ニーズの変化】

- 我が国不動産市場の取得金額全体に占める外資の割合は、近年、上昇基調。
- 国内不動産と比較して高い成長余力等を背景に、不動産業における海外直接投資は増加の一途。

【外資による我が国不動産の売買の状況】

【不動産業の対外直接投資（ネット）の状況】



注：TOREIT・TDNET・日経不動産マーケット情報等に基づき、日本不動産研究所作成  
出典：第5回不動産投資市場政策懇談会 配布資料（平成28年5月25日）

注：JETRO資料より作成。2014年以降のデータについては、関連会社から親会社への投資を親会社による投資の回収として計上している(Directional Principle)。従って「国・地域別直接投資」(Asset and Liability Principle)とは一致しない。  
出典：第5回不動産投資市場政策懇談会 配布資料（平成28年5月25日）

# 不動産市場の変化【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。

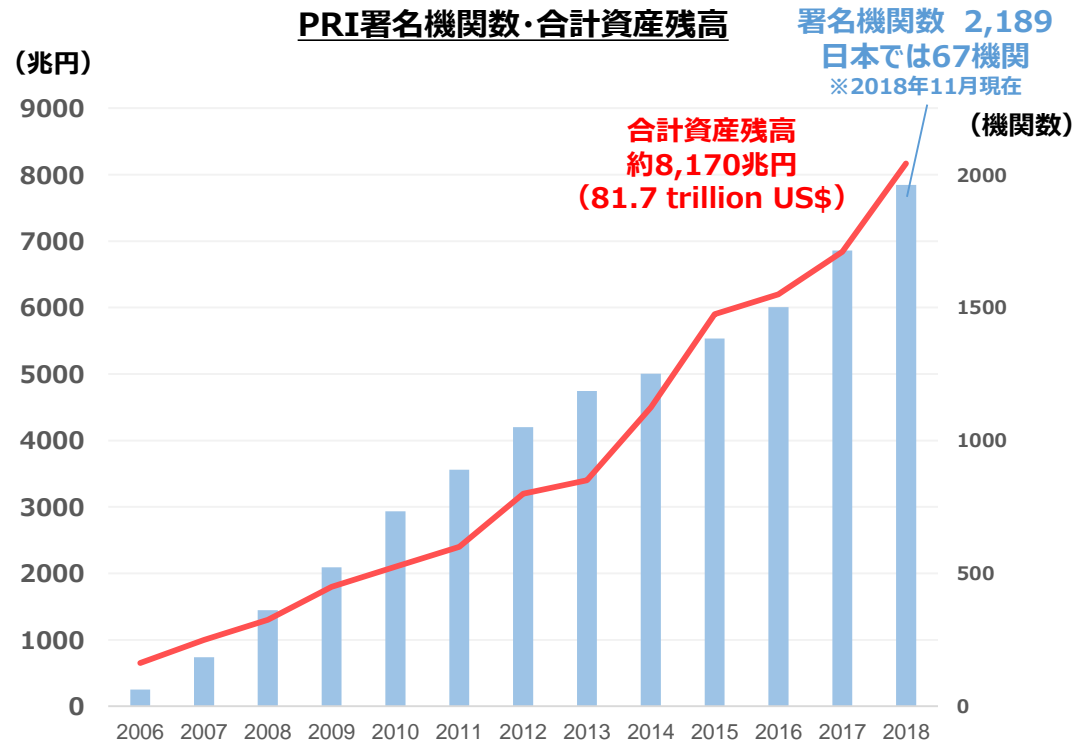
2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則（PRI）公表

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

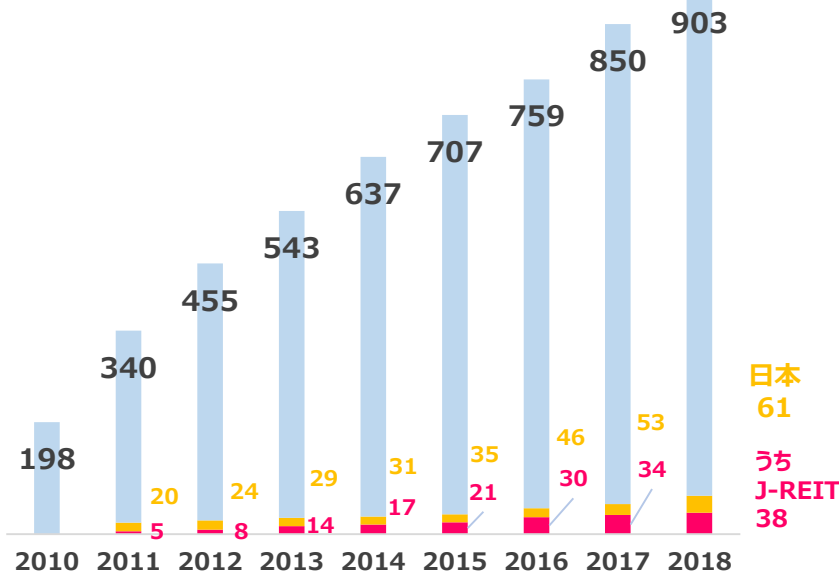
# 不動産市場の変化【投資家ニーズの変化】

- 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。



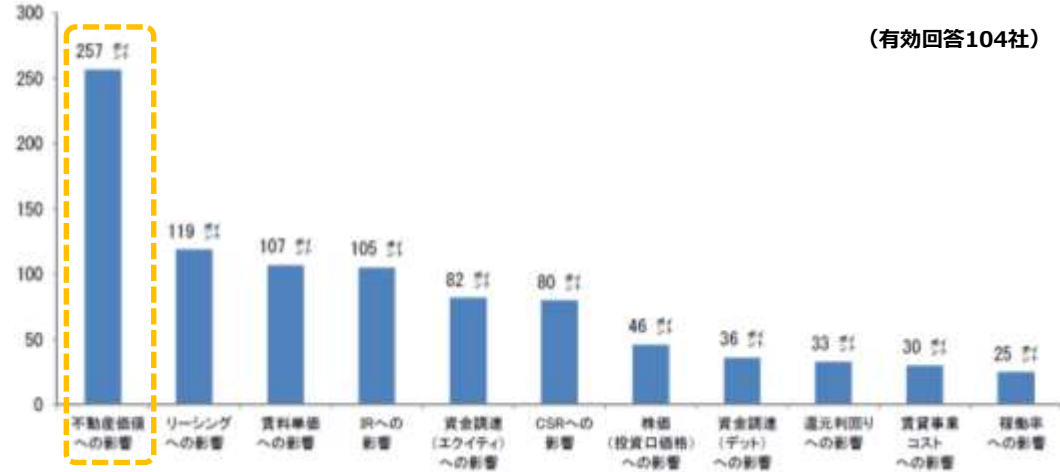
- 欧州の年金基金グループがESG要素を不動産投資判断に活用することを目的として創設した、不動産会社・運用機関のベンチマーク
- 不動産会社・運用機関単位（ポートフォリオ単位）の認証制度

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

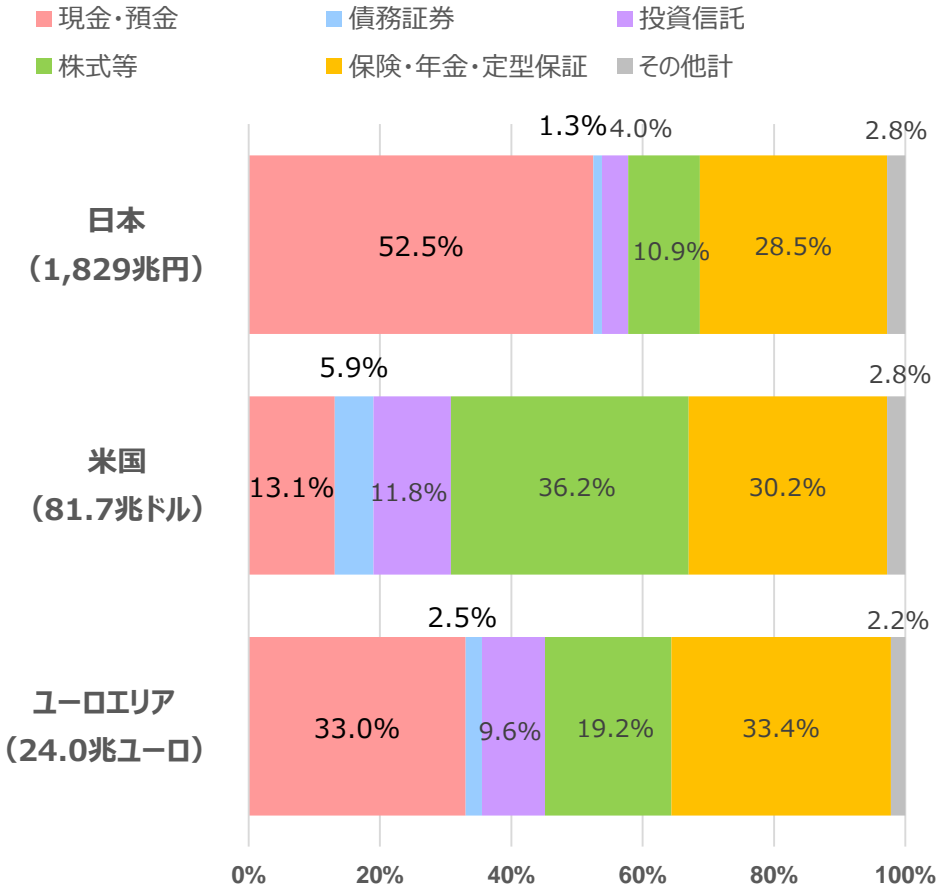


出典：第38回「不動産投資家調査」(2018年4月現在) (一財)日本不動産研究所

# 不動産市場の変化【投資家ニーズの変化】

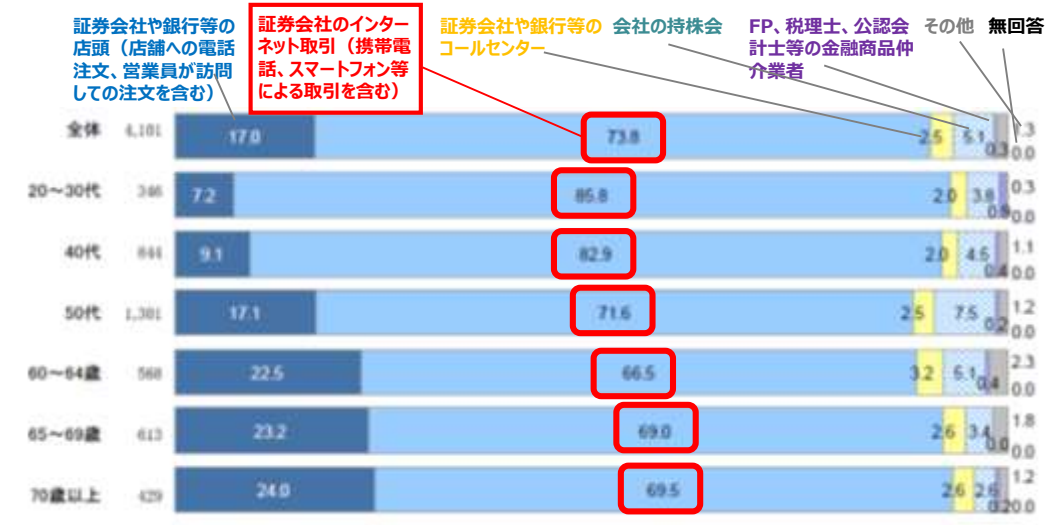
- 我が国においては、米英に比べ、株式・投信等の割合は低く、家計金融資産の伸びは低い水準。
- スマートフォン等を介して、インターネット上で気軽に不動産を含む資産への少額投資を行うなど、個人の投資手法に変化が見られる。

【家計の金融資産構成（平成30年3月末）】



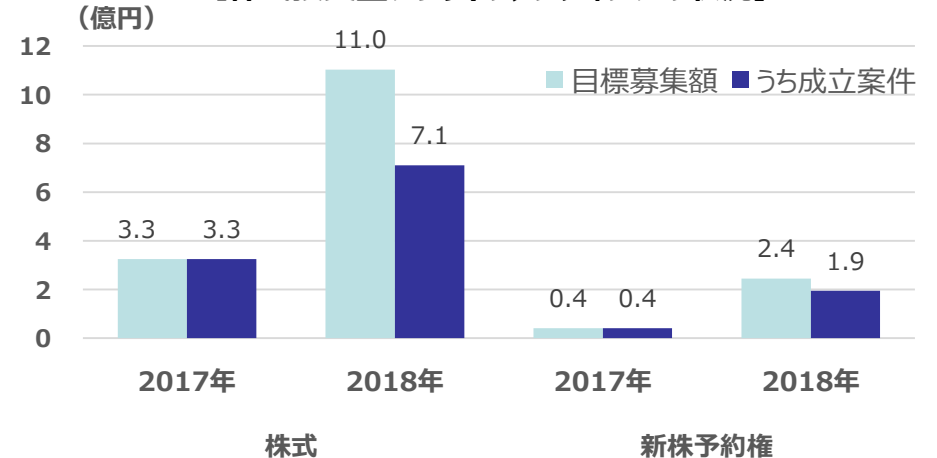
出典：日本銀行調査統計局「資金循環の日米欧比較」

【個人投資家の主な株式の購入方法】



出典：日本証券業協会「個人投資家の証券に関する意識調査報告書」（平成30年1月）

【株式投資型クラウドファンディングの状況】



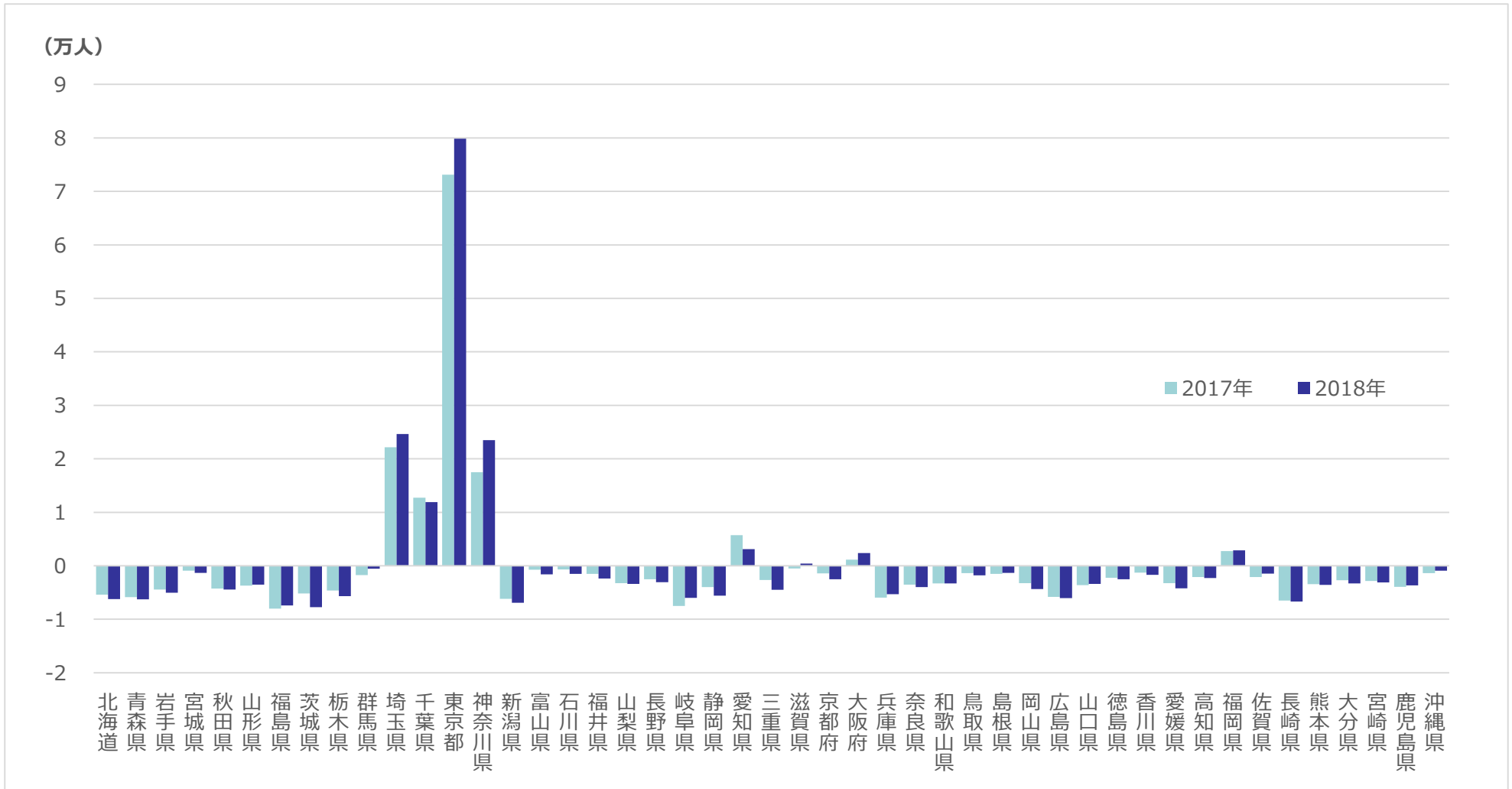
注：会員等から提出された月中の株式投資型クラウドファンディング業務の取扱状況についての報告をもとに集計。各期間の集計については、払込日ベース。

出典：日本証券業協会「株式投資型クラウドファンディング統計情報」

# 国土の姿に対応した不動産業の役割

- 2017年、2018年と首都圏（特に東京都）への一極集中が続いている

【都道府県別転入超過数（2017年、2018年）】





## 取組事例

---

## 【東京圏国家戦略特区の取組 （大手町から兜町地区における国際金融都市の実現）】



出典：東京都「TOKYO LEADING THE WORLD IN BUSINESS」

## 【東京圏国家戦略特区の取組 （日本橋室町周辺におけるライフサイエンスビジネス交流拠点）】



出典：三井不動産



出典：第5回東京都市再生分科会  
資料1 (平成27年4月/国家戦略特別区域会議)

出典：東京都都市計画審議会 第6回都市づくり調査特別委員会 資料  
(平成28年7月11日開催)

## 【大都市圏における国際競争力強化に向けた取組】

### うめきた2期地区再開発

**2期まちづくりの目標 ～「みどり」と「イノベーション」の融合拠点～**

＜未来志向のライフデザイン・イノベーション拠点＞

民間敷地等の「みどり」  
都市公園 4.5ha  
民間敷地等の「みどり」

地区全体で概ね8haの「みどり」

世界の人口を置きつける比類なき魅力を備えた「みどり」  
まち全体を包み込む「みどり」がここにしかない新しい都市景観を創出し、多様な活動、新しい価値を生み出す源となり、世界の人口を惹きつける

他に類のない参加型・屋外型施設フェスティバル

新たな国際競争力を獲得し、世界をリードする「イノベーション」の拠点  
世界からの人材、技術を高集約・交流させ、新しい産業・技術・人材を創出することで新たな国際競争力を獲得し、我が国の成長エンジンとして世界をリードする「イノベーション」の拠点となる

**～導入する都市機能～**

- 新産業創出**  
～新たなビジネスチャンスの創出～  
※知能制御研究、ビッグデータ活用、フレックスマーケティング
- 国際集客・交流**  
～まちと一体化する交流空間～  
屋外空間を活用したイベント、展示、レセプション
- 知的人材育成**  
～交流による多様な気づき～  
プロジェクトを通じた学び、実践的プログラムの実施

都市公園4.5haをメインに、北側を住宅、オフィスなどの新産業創出と産学官民の交流ゾーン、南側はMICE施設やホテルなど、国際的なビジネス・観光を促す高度複合都市機能の集積ゾーンとして整備予定。

## 【大都市圏における国際競争力強化に向けた取組】

### 名古屋駅・栄地区周辺のまちづくり

#### 都心部の再開発の動向

##### 容積率緩和による都市機能の誘導

- ・面的な容積率緩和制度の活用
- ・指定容積率の見直し

##### 開発に係る規制の見直し

- ・地下街接続基準
- ・駐車場附置義務制度
- ・環境影響評価の規模要件



#### Park-PFIによる栄・久屋大通公園の再生

改正都市公園法（平成29年）で創設された「Park-PFI制度」を活用し、久屋大通公園で民間主体の整備や管理運営により、栄地区の賑わいのシンボルとなる空間を目指す

##### ＜全体コンセプト＞

久屋大通公園を名古屋の「サステナブルな発展を底支えるインフラ」へと再生し、日本最大のPark-PFI事業にふさわしい、発信力のある公園を創出



出典：国土交通省「第6回稼げる国土専門委員会」大阪市発表資料（2017年12月）

出典：国土交通省「第15回スーパー・マガリッジン構想検討会」名古屋市発表資料（2017年11月）

- 中心市街地の空洞化に対し、商食住医といった機能を集約させることによって居住者を呼び込む再開発を行い、新たな商店街として生まれ変わり、活気を取り戻した。

## 高松丸亀商店街（香川県高松市） 中心市街地・商店街の再生



出典：国土交通省「人口減少時代における地方都市等の低未利用地等を、官民連携によるエリアマネジメントを通じて新たなまちの賑わいを創出する手法等に関する調査・検討業務 報告書」（平成29年3月）

香川県高松市の中心部に位置する、高松丸亀商店街では、高松丸亀町まちづくり（株）が、街区のデザインコーディネート、再開発事業構想策定、共同化による建替え、ビルの維持管理・テナントリーシングを実施。

・空洞化した商店街の再開発にあたっては、まちをコンパクト化して効率化を図るとともに、商・食・住・医などの機能を集約させることで「居住者」を呼び戻した。一時はピーク時の半数程度に落ち込んだ商店街通行量も、近年は回復の傾向を見せている。

出典：国土交通省・都市景観の日実行委員会「平成25年度 都市景観大賞『都市空間部門』受賞地区の概要 及び「景観教育・普及啓発部門」受賞団体の活動の概要」

# 不動産の現状【国土の姿に対応した不動産の役割：集落地域】

- 空き家を活用して宿泊施設を整備することで観光客の誘致を行う例や、空き家をコワーキングスペースに活用し、過疎地域において、二地域就労を推進した例。

## 古民家活用おもてなしファンド（奈良県明日香村） 空き家を活用した宿泊施設整備



事業型クラウドファンディングで調達した資金を活用して築110年の古民家をゲストハウスに改修し、外国人等の宿泊者に地域資源を活用した多彩な体験プログラムを提供。また、ゲストハウス営業等からの収益を配当するほか、無料宿泊券や特産品セット等の特典を提供。

出典：国土交通省「クラウドファンディング等の小口資金を活用した小規模不動産特定共同事業について」

## 「神山バレー・サテライトオフィス・コンプレックス」



徳島県では、都市圏のICT企業のサテライトオフィス誘致すべく、「徳島サテライトオフィス・プロモーションチーム」を設置し取組を推進している。

「神山バレー・サテライトオフィス・コンプレックス」は、閉鎖された元縫製工場を改修して、コワーキングスペースとして活用する例。「新しいビジネスコミュニティを創造して、地域発の先進的サービスやビジネスを生み出すこと」を目的に、企業家、支援者、地域住民等様々なひとが集う場となっている。

出典：国土交通省 総合交通メールマガジン 第85号  
「徳島県美馬市・神山町における地方創生に向けた交通の取組」  
(<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/soukou/soukou-magazine/1511tokushima.pdf>)

# ストック型社会の構築事例

●吉原住宅(有)及び(株)スペースRデザインは老朽化したビル（マンション）をリノベーションによってビンテージ化し、資産価値の向上と町の活性化をはかる取組を展開。「①リノベーションにより魅力的な人が入居し人気向上→②空室減少・家賃増加→③修繕投資増→④ブランディング・ビンテージ化→④地域の需要創出」という好循環を創出し、良質な不動産ストックの形成に寄与している。

## 【清川リトル商店街】

材料費が4～5万円の1坪サイズの小輪付きの小屋が集まる『清川リトル商店街』。月1万5,000円の低家賃を実現し、3カ月で11組の創業者が生まれた。ビジネスの担い手の発掘やビジネスの登竜門となっている。



## 【山王マンション】

築48年の物件で、45室中33室をリノベーション。デザイナーとして、ステンドグラス職人、新入社員の女性、鉄のアーティストなど、空間デザインはしたことがないけど能力は持っているような人に1室ずつリノベを依頼し、「リノベミュージアム」をコンセプトにビンテージ化に成功。



山王マンション外観



山王マンション401号  
ソフト・サイケデリック

山王マンション401号 改修前・居間



# ストック型社会の構築事例

- (株)メゾン青樹は、東京都豊島区、練馬区、杉並区を中心に、壁紙などのカスタマイズや、間取りなどのプランニングが可能なカスタマイズ賃貸、オーダーメイド賃貸を展開。
- 異業種（建築、不動産、生鮮食品販売、飲食）の有志が民間まちづくり会社（株）都電家守舎を設立し、古い建物の改修費用を所有者と入居者を含めた3社で分担し、物件を借り上げ、入居者を探し転貸。また、クラウドファンディングにより空き店舗を改修した飲食店の開業費用を調達し、都電荒川線沿線に4店舗展開。

## 【カスタマイズ賃貸、オーダーメイド賃貸による物件の高付加価値化（ロイヤルアネックス）】

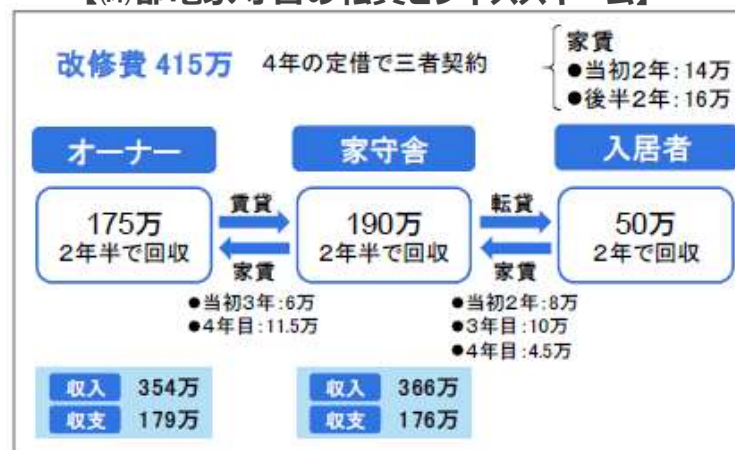


## 【まちに開かれた飲食店の運営（都電テーブル）】



出典：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会「災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取組等に関する調査研究 報告書」（平成26年度）

## 【(株)都電家守舎の転貸ビジネススキーム】



出典：経済産業省「平成26年度先進的なリフォーム事業者表彰 ベストプラクティス集」

出典：国土交通省「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて～今後の方向性と先進的な取組事例について～」(平成28年3月)

# ストック型社会の構築事例

- 千代田区では、中学校の廃校舎を利活用した文化芸術を通じた交流やコミュニティ活動、起業支援等の拠点施設の開設に向けて設計・改修から運営まで担う事業者を募集し、選定された遊休不動産再生事業者である合同会社コマンドAが、アーツ千代田3331として再生。運営事業者は区と5年間の普通財産賃貸借契約を締結、独立採算を前提に施設の管理運営を実施。
- 同社では、周辺地域においてアートイベントなどの活動を展開しており、施設周辺にはギャラリーや飲食店の立地が進む。

【廃校した校舎を活用した文化芸術活動拠点  
(アーツ千代田3331)】



【施設内のイベントスペース】



【アーツ千代田3331周辺のへのギャラリーの出



【施設内の企業支援ブース】 【施設開設後に周辺に開店した飲食店】





# ストック型社会の構築事例

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、現在使われていない「空き蔵」を宿泊施設『The Bath & Bed Hayama』に改修。

## 【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】 <第1号案件>

- 資本金1,375万円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集を2018年6月から行い、予定金額600万円の調達を達成した。

【概要】※会計期間は4年2ヶ月

所在地	神奈川県三浦郡葉山町
用途	宿泊施設（簡易宿所営業）
敷地/延床面積	敷地（約100㎡）、蔵（1F・2F共に約19.8㎡）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約1,400万円） 賃貸借契約等の諸費用（約200万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（約1000万円） クラウドファンディング（約600万円）

【改修前】



宿泊施設として、2018年7月に開業した築100年以上の空き蔵。

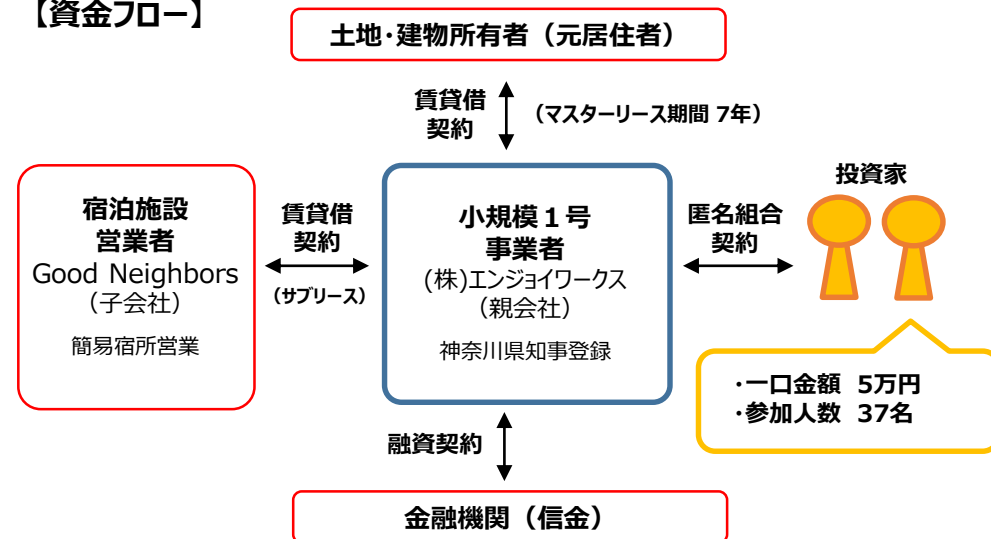
【改修後】



【再生のポイント】

- エンジョイワークスが中心となって、ワークショップ等を開催。
- 事業の計画初期段階から事業の運営段階までに、湘南エリアの様々な専門家を招き、SNSやホームページの告知等によって集まった人々が全11回の宿づくりイベントに参加。
- 得られたアイデアをその後の宿の運営に反映「参加型クラウドファンディング」

【資金フロー】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

# ストック型社会の構築事例

- 建築設計、不動産仲介、リサーチ、プロモーション関連事業を手掛ける（株）ブルースタジオは、全国各地でリノベーションによる不良債権再生に取り組む。
- 同社が手がけたホシノタニ団地（神奈川県座間市）は、築50年の鉄道会社の社宅をリノベーションにより再生した事例であり、自治体が一部を借り上げ、市営住宅（建替工事の一時移転先）や子育て支援施設として活用。

## 【再生前の団地の状況】



出典：国土交通省 平成27年度住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業シンポジウム 小田急電鉄（株）発表資料

## 【再生後のホシノタニ団地】



出典：国土交通省「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて～今後の方向性と先進的な取組事例について～」（平成28年3月）

## 【再生後の団地住棟・住戸内の様子】



出典：国土交通省 平成27年度住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業シンポジウム 小田急電鉄（株）発表資料

# ストック型社会の構築事例

- （株）リビタは、一棟丸ごとリノベーションの分譲マンションや、団地や老朽化した独身寮を再生し、入居者のコミュニティ形成の場となるラウンジやシアタールーム等の共用部を充実させたシェア型賃貸住宅を展開。
- また、地域の老朽ビルを再生した宿泊複合施設等、地域活性化の取組も開始。

【UR団地をリノベーションしたシェア型賃貸住宅（りえんと多摩平）】 【社宅をリノベーションしたシェア型賃貸住宅（桜アパートメント）】



【飲食店、シェアスペース等を併設した  
シェア型複合ホテルプロジェクト（石川県金沢市）】



## ■個室（標準タイプ）



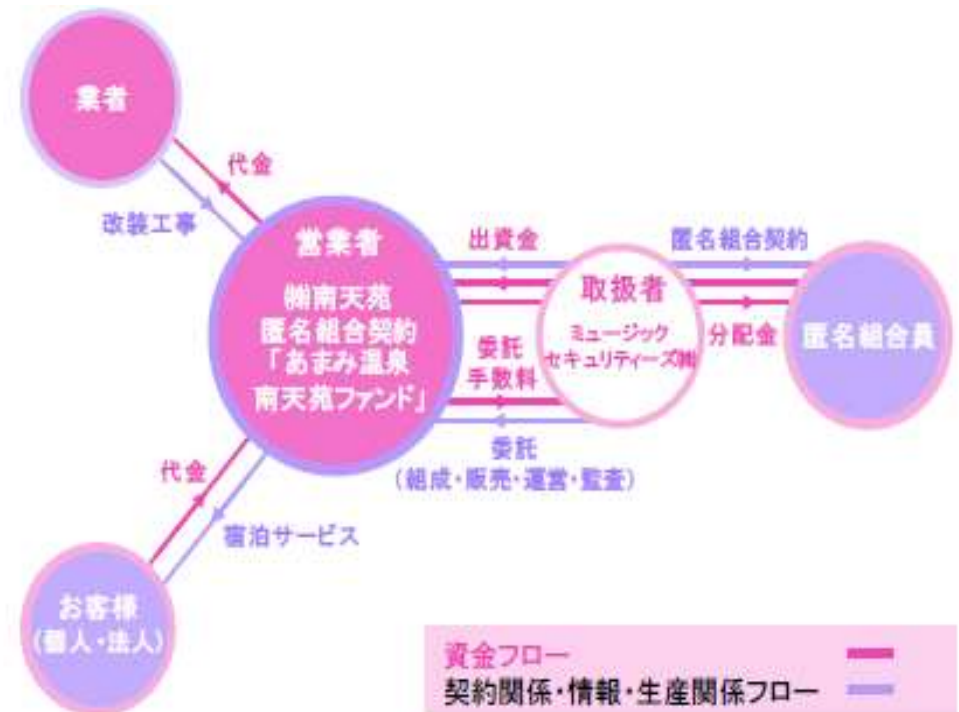
# ストック型社会の構築事例

●ミュージックセキュリティーズ（株）は、歴史的価値のある旅館の再生のため、稼働していない客室に露天風呂を増設する改装費用をクラウドファンディングにより募集し、ふるさと投資に関心のある投資家からの資金調達に成功。

【クラウドファンディングにより再生された旅館・南天苑】



【ファンドの組成・証券化のスキーム】



# 安全・安心な不動産取引の実現事例

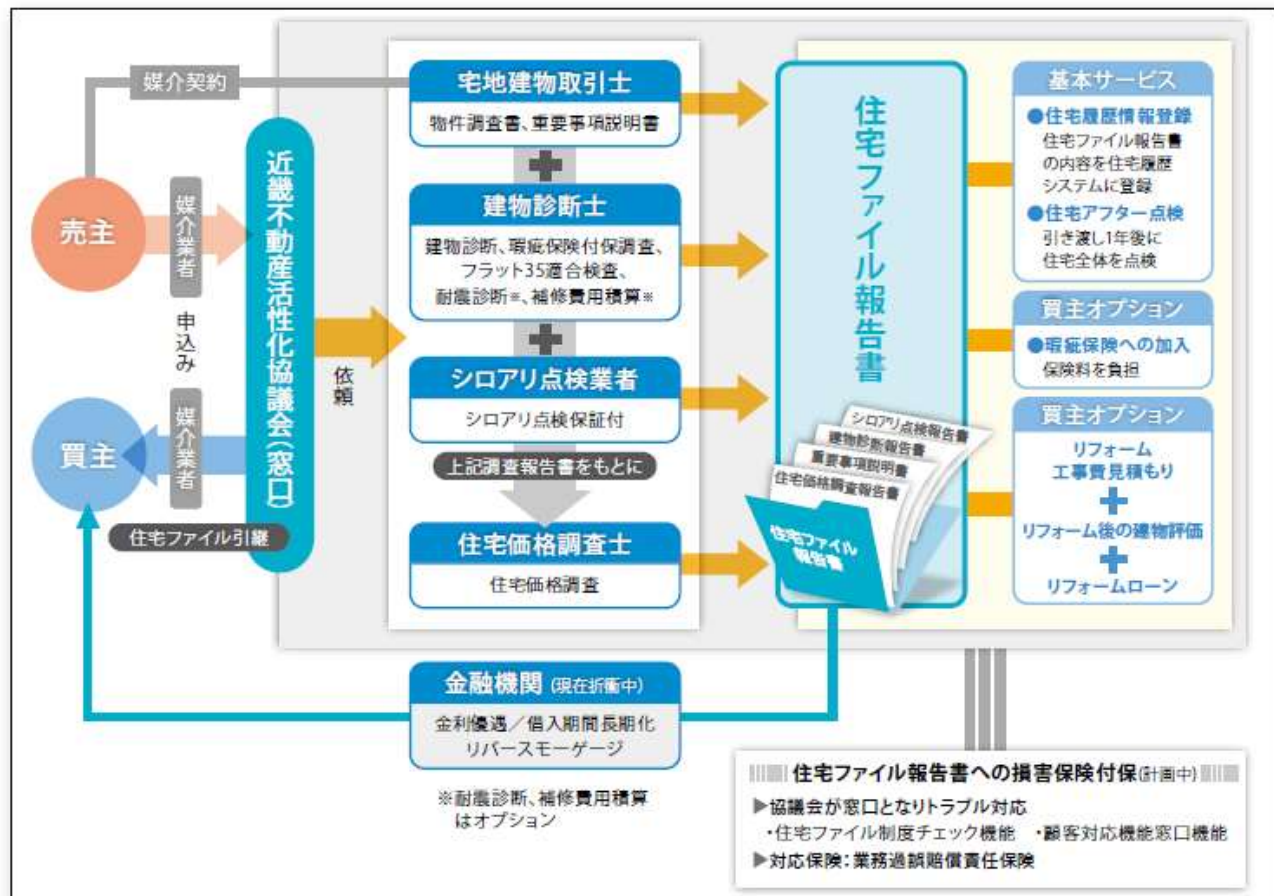
●近畿不動産活性化協議会は、インスペクションおよび白蟻検査の報告書を基に、中古住宅の経済的残存年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキームとして「住宅ファイル」を構築し、買主が抱く不安を払拭するサービスを展開している。

## 【「住宅ファイル」制度】

売買目的の不動産情報を精緻に示すことで、住宅の購入に際し買主が抱く不安を払拭し、取引の円滑化を促す。リフォームローンのためのリフォーム後の建物価値の把握やリバースモーゲージを見据えた金融機関向けに取引当事者が発信する情報ともなり得る。



住宅ファイル制度パンフレット



住宅ファイル制度のしくみ

# 多様なライフスタイル、地方創生の実現事例

●(株)畔道は、「家や地域と共にある“人の暮らし”を大切にしている不動産屋」をコンセプトに、福岡県福津市津屋崎において、空き家の利活用や、移住希望者に対して売買・賃貸仲介を行っている。また、まちづくり団体と連携し、移住希望者の相談窓口になり、物件だけでなく地域や人を紹介し、日本の伝統建築や技術力を再認識してもらう取組を実施。

【古い建物が残る津屋崎の町並み】



【津屋崎浜の豊富な自然】



【空き家活用のための総合相談窓口『空き家活用応援団』】

【1901年に建てられた町家形式を保存・活用する『藍の家』】



## 多様なライフスタイル、地方創生の実現事例

- 日南市では、2012年から中心市街地活性化事業を推進し、シャッター商店街となっていた油津商店街の再生のための人材を全国公募。333人の公募者の中から選ばれた木藤亮太氏などが中心となり、商店街の空き店舗等を改装し、市民の交流スペースや食堂をオープン。また、IT企業の誘致を進め、空きビルのリノベーションや、コワーキングスペースの設置を進め、商店街内に県外の社のサテライトオフィス等の設置を推進。政府より地方創生の成功事例として紹介された。

### 【宮崎県日南市・油津商店街】



コワーキングスペース

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」

# エリア価値向上の取組事例

- 環境・エネルギー、高齢化等への課題解決に向けた公民連携のまちづくりや、職・住・商・遊を融合した自然と調和した再開発が進められている。

## 【柏の葉スマートシティ】



まちの核となる商業施設「ゲートスクエア」と  
居住施設等



エネルギー管理システム



健康サポート施設「あ・し・た」



人材交流空間「KOIL パーク」

出典：国土交通省「先進的まちづくりシティコンペ（平成28年度）  
国土交通大臣賞 二子玉川ライズの街づくり」

## 【二子玉川ライズ】



駅前商業区画からオフィス区画、居住区画、二子玉川公園、  
多摩川へと抜ける。職・住・商・遊が融合した多様空間。



地区内を遊歩道「リボンストリート」で繋ぎ、沿道に生活利便  
施設を配置。住みやすい街・働きやすい街を実現している。



自然との調和を意識した屋上緑化で地域の生態系を表現



「街に立ち寄れば必ず何かイベントをやっている」というブラン  
ドイメージを確立。

出典：国土交通省「先進的まちづくりシティコンペ（平成29年度）  
国土交通大臣賞 二子玉川ライズの街づくり」



## 東京急行電鉄株式会社

交通、不動産、生活サービスの各事業を有機的・螺旋的に繋げることで、沿線価値の向上を図る。

ネットスーパーで購入すると自宅まで配送



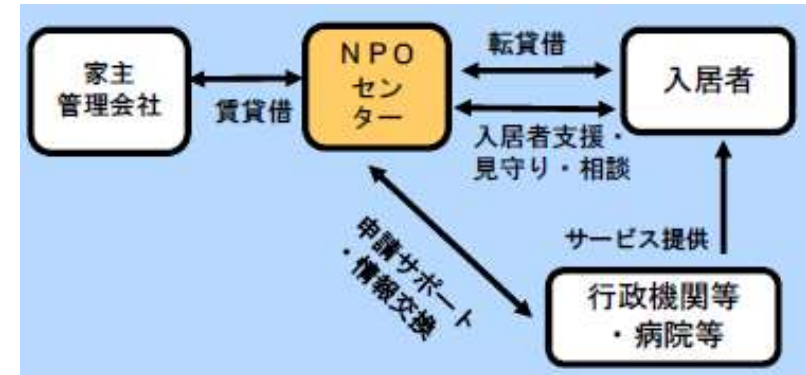
買い物代行やハウスクリーニングも



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」

## 三好不動産株式会社

総合的な資産管理の一環として、空き家サポートサービスや、外国人留学生向けの賃貸あっせんサービス、介護賃貸住宅NPOセンターによる高齢者の入居支援や見守りサービス等、地域に必要とされるサービスを提供。



出典：国土交通省「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて」

# エリア価値向上の取組事例

- 長浜まちづくり（株）は、滋賀県長浜市の中心市街地に立地する醤油醸造業を営んだ空き町家を1棟借りし、専有規模および家賃を小口化し、シェアハウスとして転貸。
- 同社では、まちづくり会社として、同エリア内の木造建築物のリノベーション・コンバージョンや、空き家管理代行、再生した町家への居住者誘致にも積極的に取り組んでいる。

## 【町家をリノベーションによりシェアハウスへと再生（絹市）】



## 【飲食店の出店トライアルを行うキッチンスペースや、オフィスに使えるワーキングスペースを備えた創業拠点（湖北の暮らし案内所どんどん）】



出典：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局「地方創生事例集」（平成29年1月）

# エリア価値向上の取組事例

- 福岡県北九州市では、小倉地区中心部における多様な都市型ビジネスの振興や遊休不動産の活用方策を示した「小倉家守構想」を平成22年度に策定。その後、地域の不動産所有者と学識者等からなる「北九州リノベーションまちづくり協議会」が発足し、実在の遊休不動産を対象にリノベーションに関わる人材育成を行う「リノベーションスクール」を開講。
- 同協議会関係者が設立した（株）北九州家守舎は、遊休不動産の再生やエリアマネジメントの担い手として活動し、平成23年に、10年間空き店舗になっていたビルをリノベーションし、クリエイターのためのアトリエ、オフィス、店舗等が集約したクリエイティブ拠点として「メルカート三番街」を開業。その後も近隣地区で同様の取組を展開。

【メルカート三番街】



出典：国土交通省「遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン」（平成27年3月）

【ポポラート三番街】



出典：社会資本整備審議会 新たな時代の都市マネジメント小委員会 第2回（株）北九州家守舎発表資料（平成26年9月1日）

【（株）北九州家守舎が再生に関わったエリア内の物件】



出典：国土交通省「遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン」（平成27年3月）

# エリア価値向上の取組事例

●千代田区が所有する旧・中小企業センターを区の外郭団体に貸し付け、遊休不動産再生事業者として選定されたプラットフォームサービス（株）が、SOHOオフィスの拠点として同施設を利活用し、ビルの管理運営からテナント誘致とインキュベーション施設としての支援に取り組むと共に、周辺の民間ビルを賃借し、サテライトオフィスを展開するほか、公開空地を活用したマルシェ「ちよだ青空市」を定期的開催。

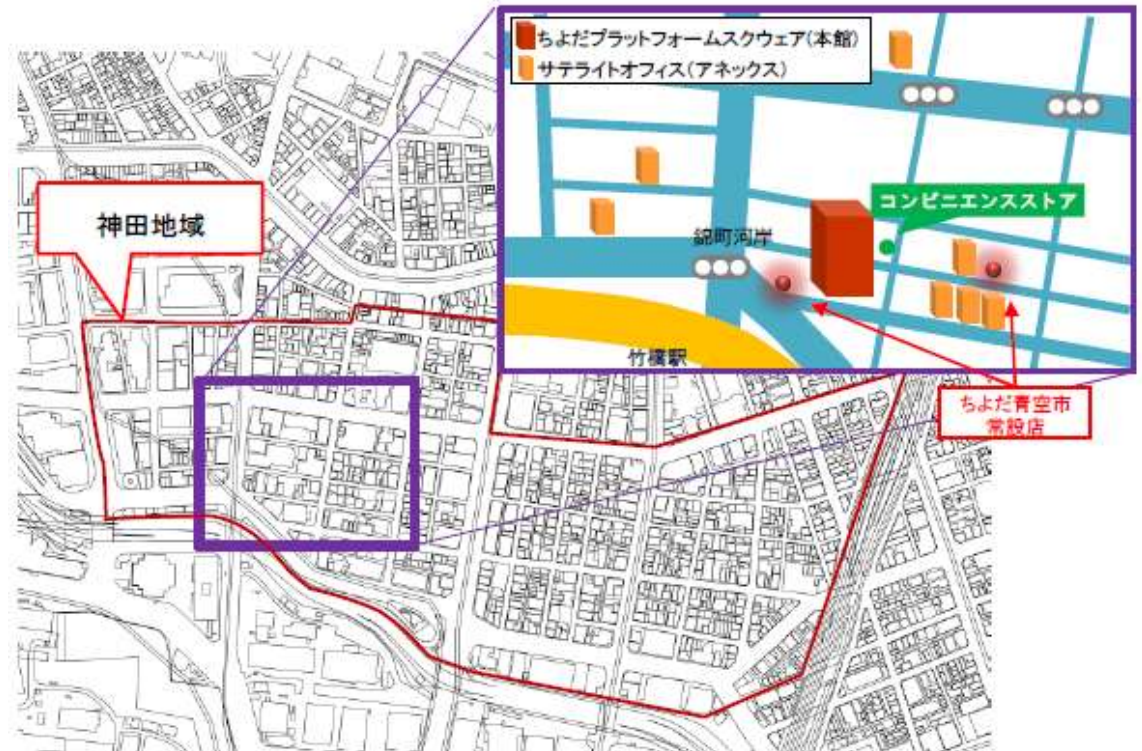
【ちよだプラットフォームスクエア】



出典：国土交通省「リノベーション・エリアマネジメントによるまち育て」（平成27年3月）

出典：国土交通省「遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン」（平成27年3月）

【ちよだプラットフォームスクエア周辺エリアへのサテライトオフィスの展開】



出典：国土交通省「遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン」（平成27年3月）

# 新たな需要の創造 –新しい形のオフィス–

- 人々の働き方の多様化に伴い、新しいかたちのオフィスが登場している。

## 【東急電鉄(株)「New Work」】



## 【三井不動産(株)「Work Styling」】



通勤時間等を短縮するには、大都市の近郊の街や郊外にサテライトオフィスやシェアオフィス等を設置することが有効。サテライトオフィス等が進むと、本社が持つ機能が変わり、インフォーマルなコミュニケーションの創出や、迅速な意思決定、企業理念の浸透等が本社機能としてより求められるようになる可能性がある。

## 【三菱地所(株)本社「大手町パークビル」】



グループアドレスの実施

ワークプレイス機能を  
兼ね備えたカフェテリア

フリーアドレス／グループアドレス、内部階段、打合せスペースの設置、ワークプレイス機能を兼ね備えたカフェテリアの設置等により、偶発的な打合せをし、業務効率の向上、知識創造の契機を創出。

## 【楽天(株)本社「楽天クリームゾンハウス」】



社員が本社周辺に居  
住し、1つの街を形成

本社を品川から二  
子玉川へ移転

本社オフィスが、住宅街に立地し、その近辺に従業員等が住まい、一つのまちを形成するといった事例。

# 新たな需要の創造 -ニーズに対応した新しい不動産サービス-

- 不動産業におけるシェアリングエコノミーの代表例として、空きスペースの有効活用が挙げられる。
- 空きスペースの有効活用を通してスタートアップの起業家を支援する取組や、空間の「時間貸し」という新しいモデルにチャレンジする取組などがある。

## 「もったいないスペースをシェアする」：軒先ビジネス



「使っていない僅かなスペースが、誰かにとって未来への懸け橋になる」  
軒先株式会社の提供する「軒先ビジネス」では、上記のような理念をもとに、空きスペースを貸し出したい人と、使いたい人を結ぶマッチングサービスを行っている。  
使っていない「もったいない」スペースを誰かとシェアし、全国の空きスペースの活性化を通して起業家のスタートアップを応援することも重要な目的としている。

出典：経済産業省「2017年版 中小企業白書」

## 空間の時間貸しサービス：スペースマーケット



不動産市場において、「売買」「賃貸」ではない、「時間貸し」という新しいサービスが登場している。  
株式会社スペースマーケットの運営するプラットフォームでは、様々な空きスペースを1時間単位で貸し借りができるサービスを提供し、パーティや会議、ロケ撮影など様々な用途で活用されている。

出典：国土交通省「平成30年版首都圏白書」  
国土交通省「第1回 今後の共助による地域づくりのあり方検討会」

# 新たな需要の創造 -ニーズに対応した新たな不動産サービス-

- 働き方の変化とともに、オフィス空間に求められる価値やサービスのあり方も多様化。
- トータル環境の整備や付加価値の高いサービスの提供など、オフィスに求められる役割が増え、ICT技術の活用が重要。
- ヘルスケアデータや行動の履歴を活用し、住宅や身近な地域の中で、一人ひとりに合った生活サービスが求められている。

## オフィスの知的生産性を高める環境制御システム

- AI・IoTにより、**室内温湿度や従業員のバイタルデータ**を分析。
- 業務内容や心身状態に合った環境を提供することで、生産性を向上を図る。



出所：NECプレスリリース

## 多様な働き方・ビジネスの共創を支援する会員制サテライトオフィス

- 個人、ベンチャー、大企業等多様な人材が集まる場として、会員制の**コワーキングスペース**を運営。
- 会員同士の**交流や共創**を促進。



出所：三井不動産/東急不動産プレスリリース

## 健康経営と働き方改革を実現するエリアサービス「クルソグ」

- エリア内で開催されるセミナーや運動等のコンテンツを、参加企業就業者へ**WEBアプリ「Well plus+」**を通して告知・申込み受付を実施。
- 活動ログの登録と併せて**リアルコンテンツとICTとの連動**を実現。



出所：三菱地所プレスリリース

## 複数センサーを組み合わせた見守りシステム（オウカス船橋）

- サービス付き高齢者向け住宅において、**複数のセンサーを組み合わせた見守りシステム**を導入。
- プライバシーを守りながら居住の安心を提供。



出所：野村不動産プレスリリース

## 生涯活躍のまちの取組事例（石川県 輪島市（わじまし））

H31.1月1日時点

### ◆コンセプト：「タウン型生涯活躍のまち」

市街地の空き家や空き地を活用し、多世代交流施設やサービス付高齢者住宅などを配置。青年海外協力協会の人材を活用し、地域課題を自ら解決できる住民自治機能の形成など、住民によるまちづくりを通じて多世代の移住者等の受入環境づくりを目指す。

- ＜特徴＞
- ・空き家空き地などの既存ストック活用
  - ・国際的感性を持つ青年海外協力協会の人材活用
  - ・住民自治機能の形成と移住者等受入意識の醸成



### （1）活躍の場の創出

#### 【主な取組内容】

- カブーレ大学（講座）の実施
- 就労の場の創出（就労継続支援A型・B型）
- 地域交流拠点を核とした住民自治活動への参加促進

#### 【進捗状況】

- ウエルネス教室、国際理解講座、自然体験教室などを実施中
- 飲食店や配食事業などでの障害者等の就労の場を確保



#### ■地域でのイベント開催（ビアガーデン・輪島大祭・もちつき など）



#### ■拠点施設での就労

#### 《今後の展開》

- 市内の空き家（旧居酒屋）を改修し、ゲストハウスや飲食店等を含む第2の拠点施設を整備

### （2）高齢者向け住宅等の整備

#### 【主な取組内容】

- サービス付き高齢者向け住宅整備（就労環境、地域交流機能付）
- 多様な人を集めるためのグループホーム、子育て支援施設、短期入所施設の整備

#### 【進捗状況】

- サービス付き高齢者向け住宅（H29.11供用開始・全6戸入居）
- グループホーム、ショートステイ開設
- グループホーム追加2棟調整中
- 子育て支援施設（H30.4 供用開始）

#### ■サ高住（新橋邸）



### （3）保健医療サービス、福祉サービスの提供体制の確保

#### 【主な取組内容】

- 健康促進施設（ウエルネス）の整備
- 交流拠点施設を核とした見守り体制整備

#### 【進捗状況】

- 健康促進施設（ウエルネス）（H30.4供用開始）
- 交流拠点施設（H30.4供用開始）



### （4）移住を希望する者の来訪及び滞在の促進

#### 【主な取組内容】

- 移住促進住宅（H28.4 整備）の入居者募集
- 起業新規出店支援事業の実施

#### 【進捗状況】

- ちょい住体験、入居者募集、起業促進のための出向宣伝などを実施中
- 空き家D Bの充実など移住者の受入環境の整備

基礎データ

- ・人口：27,131人（H31.1月時点）
- ・H27.10月 地方版総合戦略を策定
- ・地方創生先行型交付金（先駆的事業分）・地方創生加速化交付金を活用し、移住者募集の広報、事業計画策定、CCRCプログラム構築などを実施。交流拠点施設の整備には都市再構築戦略事業の交付金を、ウエルネス、ショートステイ、子育て支援施設の整備には空家再生等推進事業の交付金をそれぞれ活用。





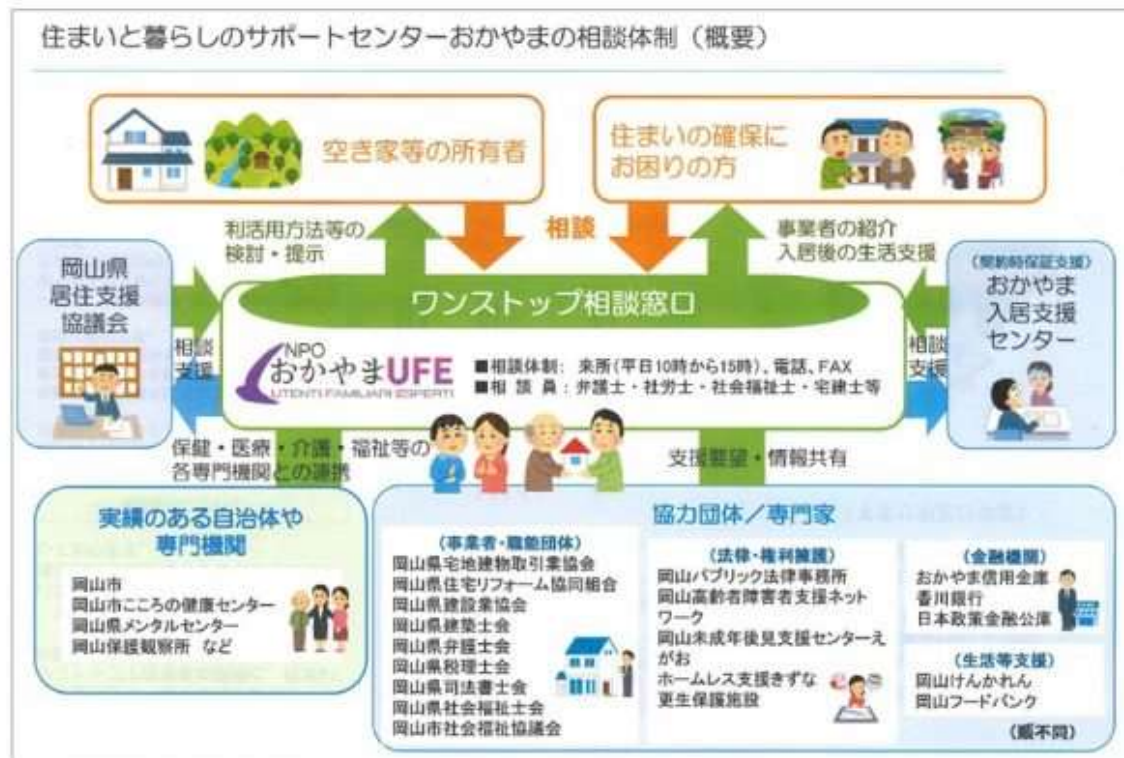
# すべての人が安心して暮らせる住まいの確保に関する取組事例

- コミュニティ形成や高齢者見回りなど付加価値サービス（具体例）を通じた居住・生活環境向上を推進

## 【精神障がい者の住まいの確保に取り組む事例（岡山県岡山市 阪井土地開発株式会社）】

・精神障がい者を中心に1,000人以上に住宅を提供。自ら投資をして物件購入することで部屋を確保。社会的弱者も本人の意思を尊重すべきだという考えのもと、アパートやシェアハウス、市内や郊外といったバリエーションを選択肢として用意している。

・精神障がい者が暮らしやすい地域づくりを進めるため、「NPO法人おかやまUFE」を設立し、空家所有者と入居希望者を対象とした相談窓口や、精神障がい者やその家族の居場所となるカフェを運営している。



# すべての人が安心して暮らせる住まいの確保に関する取組事例

- 不動産関連産業の相互連携はもとより、交通・運送・医療など他の業種や行政との連携・協働を通じて、不動産に係る“トータルサービス”の提供を推進

## 【多世代の住民が支え合い、安心して健康に暮らすタウン型・大学連携型CCRCの実現（石川県白山市）】

- ・高齢者、障害者、子ども、学生など、多世代の住民が支え合い、安心して健康に暮らせるまちづくりを進めるため、市と社会福祉法人佛子園、金城大学が連携し、「ごっちゃんプロジェクト」を始動。
- ・まちなかの出城地区において、多世代が交流し、健康増進を図る拠点施設を整備するとともに、エリア全体で居住・生活環境を整備することにより、タウン型・大学連携型CCRCの実現を目指している。

### 主なソフト・ハード事業

#### ○「ごっちゃんプロジェクト」の拠点となる施設整備

- ・白山市（まちなかの）出城地区において、地域交流拠点施設「三草二木 行善寺」、地域健康促進施設「B's」を整備。ここを拠点としたエリアを一つのまちとして捉え、市と佛子園、金城大学が連携し、タウン型・大学連携型CCRCの実現に向け取り組んでいる。



- ・「三草二木 行善寺」(H27年供用)には、入浴施設、飲食エリア、体育館、高齢者デイサービス、障害児者就労サービス等を整備。
- ・「B's」(H28年供用)には、自治会室、スポーツジム、プール、診療所、小規模保育施設、児童発達支援センター、キッチンスタジオ等を整備。

#### ○地域の課題解決

- ・地域住民や学生など多世代が混ざり合いまちづくりに参加する場として「B's」内に自治会室を設置し、地域課題の発掘と解決に取り組む。



#### ○健康増進・介護予防事業

- ・「B's」内のスポーツジムを利用し、地域住民の健康増進や介護予防を推進。(H28 会員500人登録)



#### ○子育て支援事業

- ・子育て世帯向けに、0～2歳の小規模保育施設や育児相談窓口を設けるとともに、佛子園が短時間の就労を希望する母親を積極的に雇用。(H28 新たに5人雇用)

### 生涯活躍のまち（日本版CCRC）の推進

「生涯活躍のまち」とは、地方創生の観点から、中高年齢者が希望に応じて地方や「まちなか」に移り住み、地域の住民（多世代）と交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる地域づくりである。国はノウハウ等の収集・蓄積・情報提供等を行っていく。

#### 「シェア金沢」（石川県金沢市）の取組

- ・佛子園が、金沢市内の病院跡地に、サービス付き高齢者向け住宅、障害児入所施設、学生向け住宅、天然温泉、レストランや売店、文化施設等を一体的に整備（H26年）。
- ・エリア内に住む障害者や高齢者がこれらの施設で就労したり、学生がボランティア活動に参加したりするなど、誰もが社会で隔離されることなく、多世代が助け合って生きる地域コミュニティの形成を目指している。

#### ＜官民協働＞

- 【民】佛子園が金融機関の融資等により拠点施設を整備し、事業を運営
- 【官】市民提案型まちづくり支援事業等を実施するとともに、高齢者や障害者、地域住民が共生するまちづくりの推進や活動を支援

#### ＜市の総合戦略における関連KPI＞

- ・市内大学卒業者の市内企業就業率：9.5%(H26) ⇒ 15%(H31)

#### 今後の取組

- ・金城大学の学生が、学術的調査や、自分の特技を活かした様々な地域貢献の取組に参画することで、市域での就職を促し、将来地域福祉を支える人材を育成。
- ・今後、佛子園においてサービス付き高齢者向け住宅やシェアハウス、グループホームを建設するとともに、生涯活躍の場としてのボランティア等の育成や活動しやすい体制づくりを進める。