

1 不動産市場をめぐる現状の問題

不動産市場をめぐる現状の問題① 不動産価値の毀損

不動産価値が毀損しており、家計や地域社会にとって重要な資産を守り再生・有効活用することが急務

住宅資産額；住宅投資累計額より約500兆円以上少ない 【参考資料①】

土地資産額；バブルピーク時(1990年)から約1,400兆円資産消滅 【参考資料②】

地価；2040年に、半分ないし3分の1にまで下落との予測 【参考資料③】

空き家率(空き家数/総住宅数)；2013年(実績) 13.5%⇒2033年(予想) 30.4% 【参考資料④】

荒廃農地；2014年 約27.6万ha(推計値) 【参考資料⑤】

公的不動産約570兆円(国;約150兆円、地方;約420兆円)
の有効活用が課題 【参考資料⑥】

資産価値の低い土地から相続未登記が起り、所有者不明土地を拡大させている
(所有者の所在の把握が難しい土地;私有地の約2割) 【参考資料⑦】

不動産市場をめぐる現状の問題② 情報の非対称性

不動産流通を促進させるための前提となる必要な情報の非対称性が解消せず、さらなる市場の活性化に阻害

- ・ 不動産市場における情報の非対称性は長年指摘されている問題。
- ・ その意味で、政府の成長戦略に「不動産総合データベースの2018年度からの本格運用」が位置付けられたことは画期的。一方、不動産の再生・有効活用を促進させるために効果を最大化させるには現状検討されている政府の「不動産総合データベース」には更なる見直しが望まれる事項も存在する。【参考資料⑧】

- 【「不動産総合データベース」が持つと更に望ましい事項】
- ・ 各種情報のひもづけを可能とする不動産 I D の整備
 - ・ 成約取引情報
 - ・ 民間における不動産売買以外の情報
 - ・ インスペクション実施の有無と実施している場合の内容の情報

5

不動産市場をめぐる現状の問題③ 政策的手当て

不動産の再生利活用促進にとって障害となる構造的要因があるがそこに対する政策的手当てが不十分

- ・ 不動産価値の毀損を取り戻すには、大胆なインセンティブが必要。
- ・ 流通やリセールを加速するうえで必要となる、金融と連動した統一的な建物評価・価格決定システムが未整備で、資金循環のサイクルが確立されていない。
(不動産情報の非対称性もあって、減価償却資産の法定耐用年数(※)をもとに建物価値をゼロに近づける形式的な金融評価が多く取引において慣習となっている) 【参考資料⑨】
※木造住宅22年、鉄筋コンクリート住宅47年など
- ・ 安心・安全につながる建物・地盤・土壌の検査、認証、保険サービスの活用・普及が不十分。
- ・ 所有者不明土地をはじめ有効活用されない不動産の再生方法が未整備。
米国では、ラントバンクといった第三者機関が、官民連携による支援を受けながら、不動産の取得・再生・管理の担い手として機能している例もある。
【参考資料⑩】

6

2 個別政策提言の内容

7

2. 個別政策提言の内容

日本の成長戦略として、データ活用等による不動産市場拡大を明確に位置づけ、具体的に以下の項目を検討していくことを提案する。

提言 1

『不動産情報バンク(仮称)』の整備(政府が進める「不動産総合データベース」のさらなる進化)

提言 2

不動産の利活用を推進するための評価手法の見直し

提言 3

不動産再生手法の導入の検討(不動産再生機構の設立含む)

※上記構想を実現するために、政府トツプレベルによる司令塔機能の確保と必要に応じた産官学連携組織を構築する

提言1 『不動産情報バンク(仮称)』の整備

現状の「不動産総合データベース」を進化させ、より総合的な情報データベースである『不動産情報バンク(仮称)』の構築を提案する

■制度設計のポイント

- ・『不動産版マイナンバー』の整備
- ・官によるオープンデータ政策の推進によるバンク搭載情報の充実化
- ・登記簿における成約取引情報の記載の必須化
- ・インスペクション実施の有無と実施している場合の内容を搭載する
- ・公的不動産(PRE)の情報を充実させる

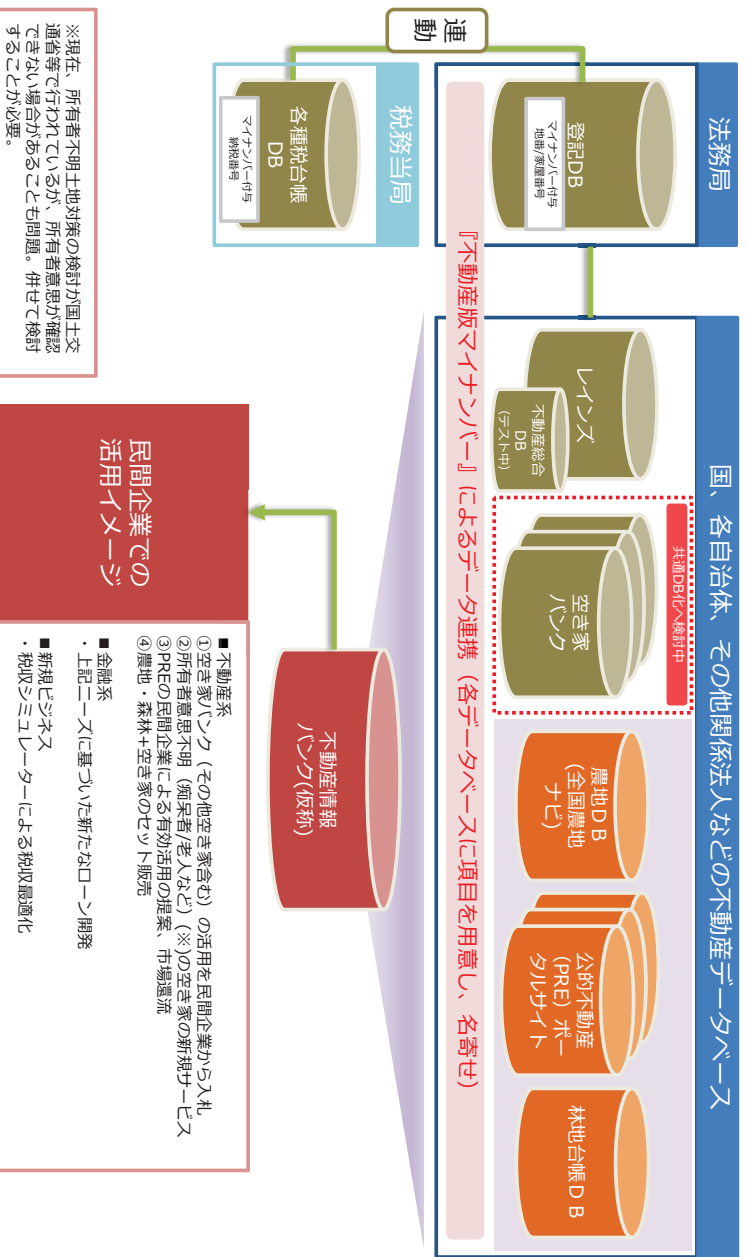
■制度設計の留意事項

- ・不動産関連の総合的な情報化を進めるための組織体制の強化を図るべき
- ・上記の整備に当たっては、新技術の積極活用を検討するべき
(登記簿等におけるブロックチェーンの活用、AIの有効活用など)
- ・公的不動産(PRE)の利用促進のための措置を同時に実施
(国・地方公共団体の低未利用な公的不動産の情報集約公開の拡充、低未利用公的不動産の民間活用手続きを進めるための全体的な方針・KPI決定と政府横断的なワンストップ体制・司令塔機能の構築、民間提案型の仕組みの構築、資産活用に関する代理人制度の導入等)

9

「不動産情報バンク(仮称)」のイメージ

共通IDとしての『不動産版マイナンバー』を用意し、それをキーに、中央政府機関、地方公共団体、その他関係法人の不動産関連データベースを連携する。地理空間情報とも連携。【参考資料⑩】



10

提言2 不動産利活用を推進するための評価手法の見直し

不動産利活用を推進するため以下の措置を講ずる。

■評価手法の見直しと利用促進

(公財)不動産流通推進センター策定の「既存住宅価格査定マニュアル」の制度化と不動産・金融業界による活用の促進

■その他、リフォーム、リノベーションを促進させるためのインセンティブについては検討する必要がある。

11

提言3 不動産再生手法の導入の検討

所有者不明土地をはじめ有効活用されない不動産を再生させ市場へ還流等を推進するための方策の検討が必要である。その方策の一つとして、『不動産再生機構(仮称)』の設立も考えられる。

再生に必要と考えられる事例

①有効活用されない不動産(※)の取得(寄附や所有権放棄の受け皿)

(※)所有者不明土地、不動産情報バンク・民間ブラットフォームで一定期間公開後買い手・借り手が見つからない空き家・空き地や、滞納税のある不動産、相続放棄不動産など(所有者意思の確認が困難な放置状態の不動産も要検討)

②上記①の不動産に係る経済的な障壁除去や権利関係整理等

(滞納税の賦課取りやめ、抵当権抹消の調整)

③利活用・再生が決まるまでの間の維持管理

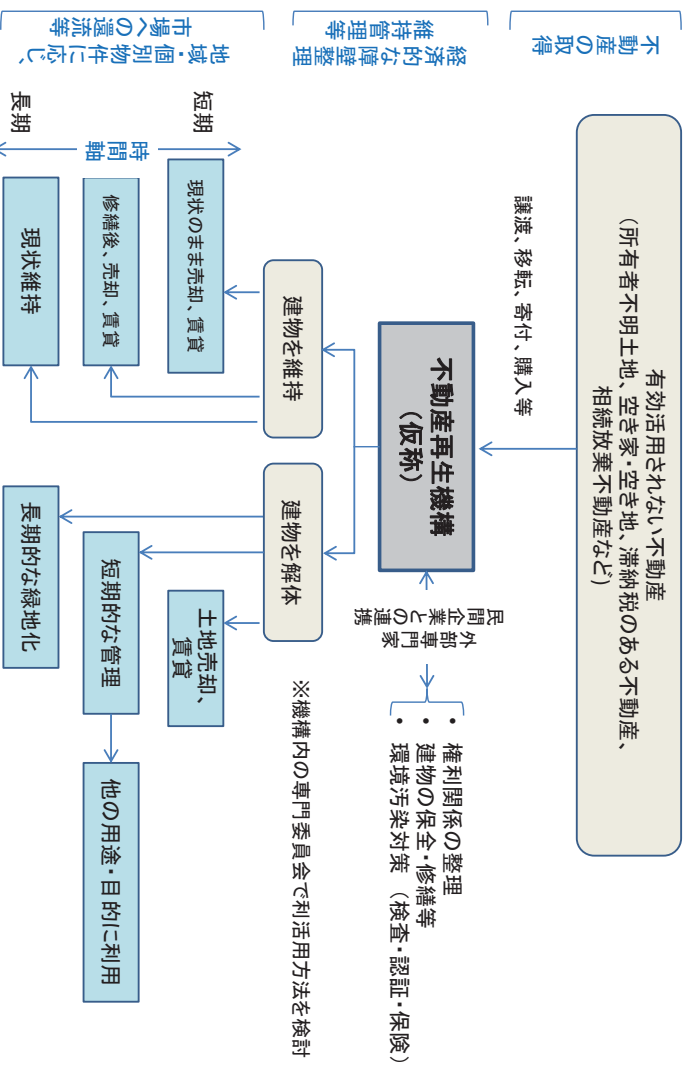
④土地・建物の状況調査と保全・解体等(建物・地盤・土壌の検査・認証・保険の活用など)

⑤利活用・再生における都市計画等の手続上の権原付与

⑥地域・個別物件に及び、市場への還流等

12

『不動産再生機構(仮称)』 の業務フローイメージ



(出典) 都市住宅学95号2016年秋号論文「米園におけるランパバンク及びコミュニティライブラリーの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究
—米園における2000年代の低米利用不動産の再生・流通システムの実態調査を通して—」での図表をもとに、当連盟が作成

3 政策提言の社会・経済的な効果

3. 社会・経済的な効果一覧

提案施策実現により以下の経済効果を実現する。また、不動産の有効活用は、都市のインベーション、中心市街地活性化等を通じて都市問題などの社会課題を解決する。

経済効果		参考値
不動産の価値保全・引き上げ	地価の下落の引きとめ 住宅投資額累計と住宅資産額の差分、つまり『失われた建物価値』の解消	— 約500兆円(次頁※1参照)の解消
	不動産利活用促進を通じたGDPへの寄与	30兆円拡大(次頁※2参照)
	既存住宅流通・リフォーム市場の活性化	政府の成長戦略の目標である「2025年までに20兆円」(次頁※3参照)を実現
不動産市場の拡大	不動産投資市場の拡大	国土交通省の政策目標である、「2020年までに30兆円」(次頁※4参照)を実現
	住宅市場と金融市場の融合・ビッグデータ解析による新市場拡大(リノベーション市場におけるクラウドファンディング、新しい金融ローン等) リアルテック系ビジネスの促進、不動産再生に関する新たな民間ビジネス(建物・地盤・土壌の検査、認証、保険等)の創出など	①国内フィンテック系ベンチャー企業の市場規模600億円台(2020年度)(次頁※5参照)の実現への寄与 ②フィンテック企業の資金調達額(未上場ベンチャー株式会社)による調達額の累計値) 1,000億円(2020年)(次頁※6参照)の実現への寄与
新産業の創出	遊休資産の利用転換拡大による新産業育成(民泊、子育て支援施設、観光施設、高齢者向け福祉施設など)	③ホームシェアの市場規模10兆円台(次頁※7参照)の実現への寄与

15

3. 経済効果一覧

※1 参考資料①を参照

- ※2 GDPへの寄与額30兆円の試算根拠
- ・居住地以外土地137兆円+建物価値+居住地の資産の一部の移転=200兆円が移転するとする
 - ・200兆円÷平均資産額2,000万円=1,000万戸
 - ・1,000万戸×リフォーム・リノベーション単価300万円

※3 「日本再興戦略2016」において、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化のKPIとして、現状11兆円(2013年)の市場規模を2025年までに20兆円にすることが記述されている。

※4 国交省「不動産投資市場政策懇談会」報告書において、不動産投資市場拡大の目標を2020年までに30兆円としている。

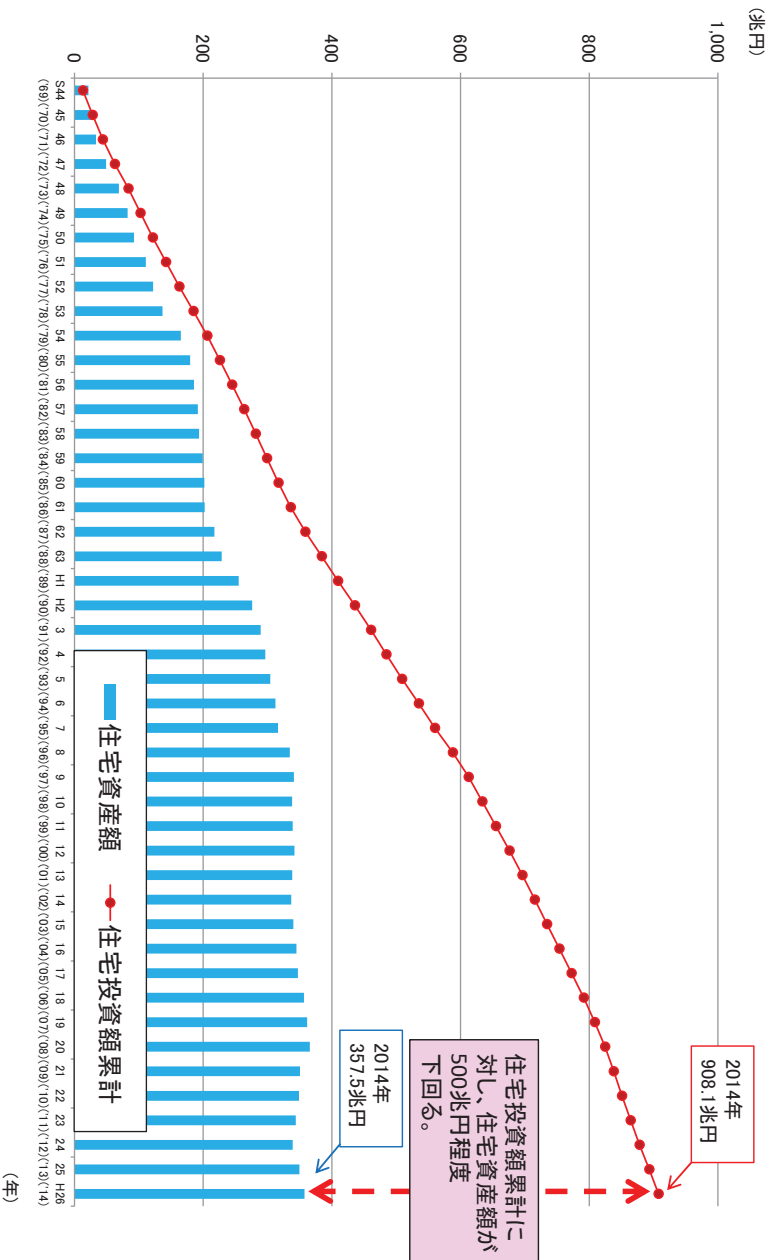
※5、6 当連盟の2016年7月28日提言「スタート金融立国の実現に向けて」の中で設定したKPI

※7 当連盟の2015年10月30日提言「シェアリングエコノミー活性化に必要な法的措置に係る具体的提案」の中で計算した経済効果

16

4 参考資料

参考資料① 住宅投資額累計と住宅資産額



出典：国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成した資料を抜粋
※住宅投資額、住宅資産額における平成12（2000）年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※昭和44（1969）年以前は統計がないため、図表データは昭和44（1969）年以降の累積

参考資料② 土地資産額の推移

土地資産額 (期末残高)

ピーク時額 (1990暦年末)	2,477.4兆円
直近の額 (2014暦年末)	1,118.3兆円

1,359.1兆円
の差

(出典) 内閣府「平成26年度国民経済計算確報 (ストック編) ポイント」より抜粋

19

参考資料③ 地価の予想

■ 予測① 住宅価格の推計値 (2010年=100)

2010年	2020年	2030年	2040年
100	78 (▲22)	68 (▲32)	54 (▲46)

(出典) 「人口減少・高齢化社会において住宅の価値はどうか-国際比較を通じて-」(2015年11月生活協同組合研究でのシンポジウム)国立大学不動産研究センター教授・清水千弘氏の執筆)の「国別住宅価格のシミュレーション結果」より抜粋

■ 予測② 2040年に3分の1

(出典) 「日本の地価が3分の1になる」(三浦展氏 光文社新書)の主張

20