

# 2018年の不動産行政について

国土交通省 土地・建設産業局不動産課長

中田 裕人

謹んで新春のお慶びを申し上げます。旧年中に賜りましたご厚情に深く御礼申し上げますとともに、本年も相変わらずご厚誼の程、お願い申し上げます。本年が皆様にとりまして素晴らしい年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。

本稿では、昨年の不動産市場の状況を振り返るとともに、本年重点的に取り組むべき不動産政策についてご紹介させていただきたいと思っております。

## 1 住宅・不動産市場の現状

2017年の住宅・不動産市場は、継続する低金利環境の中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の支えや、国内外からの来街者の増加、再開発事業等の進展による繁華性の向上等を背景とした不動産投資意欲の高まりにより、堅調に推移しました。

地価については、全国平均では住宅地が9年ぶりに下落を脱し横ばいに転じ、商業地も2年連続で上昇と、上昇傾向がみられます。特に三大都市圏の平均では、商業地について上昇基調が強まり、住宅地についても東京圏・名古屋圏で小幅な上昇を継続しています。

不動産投資市場に目を向けますと、J-REITについては、昨年新たに2銘柄が東京証券取引所に上場、昨年10月末時点で59銘柄、時価総額は約11.1兆円となり、銘柄数は増加傾向にありますが、時価総額はやや減少傾向となっています。東証REIT指数は、2013年11月末においては約1,467ポイントでしたが、昨年10月末時点においては約1,630ポイントと約11%の上昇であり、マーケット状況は拡大傾向にあります。

また、住宅着工戸数については昨年1月から9月までの合計が72.0万戸と、前年同期比で5.0%の増加となっています。

## 2 既存住宅流通市場の活性化

現在の日本を取り巻く課題には様々なものがありますが、とりわけ根本的・構造的なものとして挙げられるのが、本格的な人口減少社会、高齢化の進展です。少子高齢化の人口減少社会においては、一億総活躍、地域創生、働き方改革といった取組を通じ、経済成長とともに豊かな住生活の実現を図っていくことが大きな課題となっています。そして、この課題解決のためには、生活の基盤となる安心で質の高い住宅を増やし、その流通拡大を進めていくことが重要です。このため、国として現在力を入れて取り組んでいるのが、既存住宅流通市場の活性化です。我が国では、住宅取引の総数に占める既存住宅の流通シェアは14.7%と、欧米諸国と比較して6分の1程度の水準に留まっています。こうした既存住宅の流通シェアの低さは、一度建てた住宅が市場で再流通せず、社会全体での有効活用が図られていないことを表します。また、日本の住宅は平均して築後30年で取り壊されており、60年から80年使い続ける欧米諸国と比較すると低水準に留まっています。

既存住宅は、適切な維持管理やリフォーム等により、より長く使うことのできる大切な資産です。既存住宅流通市場の活性化は、資産の有効活用につながるだけでなく、ライフスタイルやライフステージに応じて、その時々自分に合った住宅の選択肢の拡大にもつながります。また、無理のない負担での住宅取得や持ち家の資産価値向上等を通じ、新たな消費・投資の喚起にもつながります。

このため、国土交通省では、既存住宅の適切な維持管理、既存住宅の品質向上を図るリフォーム住宅の状態に応じた建物評価の適正化、売主・買主が安心して