

3. 各国不動産事情 Real Estate

(1) 住宅ストックの内訳 Breakdown of Housing Stock

(単位:千戸、% / in 1,000units,%)

| | 日本(2018) Japan | | 米国(2019) United States | | 英国(2017) United Kingdom | | フランス(2019) France | | ドイツ(2018) Germany | |
|----------------------|------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|--|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 総数 Total (%) | 62,407 (100.0) | 総数 Total (%) | 139,684 (100.0) | 総数 Total (%) | 27,954 (100.0) | 総数 Total (%) | 36,806 (100.0) | 総数 Total (%) | 40,088 (100.0) |
| 居住世帯あり Occupied | 持家 Owned | 32,802 (52.6) | 持家 Owned | 79,475 (56.9) | 持家 Owned | 17,619 (63.0) | 持家 Owned | 17,321 (47.1) | 持家 Owned | 17,159 (42.8) |
| | 借家 Rented | 19,065 (30.5) | 借家 Rented | 44,660 (32.0) | 借家Ⅰ RentedⅠ | 5,414 (19.4) | 借家 Rented | 12,781 (34.7) | 借家 Rented | 19,768 (49.3) |
| | 不明 Not reported | 1,750 (2.8) | | | 借家Ⅱ RentedⅡ | 2,862 (10.2) | | | | |
| | | | | | 借家Ⅲ RentedⅢ | 2,060 (7.4) | | | | |
| | 小計 Subtotal | 53,616 (85.9) | 小計 Subtotal | 124,135 (88.9) | I:Privately etc. | | 小計 Subtotal | 30,103 (81.8) | 小計 Subtotal | 36,927 (92.1) |
| 居住世帯なし Unoccupied | 一時現在者 Temporary | 217 (0.3) | 季節住宅 Seasonal | 2,581 (1.8) | II:Registered Social Landlords | | 空き家 Vacant | 3,085 (8.4) | 居住世帯なし Unoccupied | 3,161 (7.9) |
| | 空き家 Vacant | 8,489 (13.6) | 空き家 Vacant | 12,968 (9.3) | III:Local Authorities and Other Public Sector Dwellings | | セカンドハウス Secondary | 3,618 (9.8) | | |
| | 建築中 Under construction | 86 (0.1) | | | | | | | | |
| | 小計 Subtotal | 8,791 (14.1) | 小計 Subtotal | 15,549 (11.1) | | | 小計 Subtotal | 6,703 (18.2) | 小計 Subtotal | 3,161 (7.9) |

(2) 建設時期別住宅数 Dwellings by Year of Construction

(単位:千戸、% / in 1,000units,%)

| | 日本(2018) Japan | | 米国(2019) United States | | 英国(2018)/ イングランドEngland | | フランス(2014)/持家 France/Owned | | ドイツ(2018) Germany | |
|--------------------------|-------------------|----------------|---------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|--|
| 計 Total (%) | 53,616 (100) | 計 Total (%) | 79,476 (100) | 計 Total (%) | 24,172 (100) | 計 Total (%) | 16,616 (100) | 計 Total (%) | 40,088 (100) | |
| 不詳 Not reported | 4,708 (8.8) | ~1949 | 12,302 (15.5) | ~1944 | 8,645 (35.8) | ~1949 | 1,446 (8.7) | 不詳 Not reported | 739 (1.8) | |
| ~1950 | 1,356 (2.5) | 1950~59 | 8,640 (10.9) | 1945~64 | 4,621 (19.1) | 1949~74 | 7,045 (42.4) | ~1948 | 10,097 (25.2) | |
| 1951~70 | 3,209 (6.0) | 1960~69 | 8,106 (10.2) | 1965~80 | 4,732 (19.6) | | | 1949~78 | 16,684 (41.6) | |
| 1971~80 | 7,447 (13.9) | 1970~79 | 11,244 (14.1) | | | 1975~99 | 5,749 (34.6) | 1979~90 | 4,976 (12.4) | |
| 1981~90 | 9,123 (17.0) | 1980~89 | 10,277 (12.9) | 1981~90 | 1,946 (8.1) | | | 1991~10 | 6,434 (16.0) | |
| 1991~00 | 10,784 (20.1) | 1990~99 | 11,358 (14.3) | 1991~02 | 1,999 (8.3) | 1999~11 | 2,376 (14.3) | | | |
| 2001~10 | 10,058 (18.8) | 2000~09 | 12,045 (15.2) | | | | | 2011~ | 1,158 (2.9) | |
| 2011~18.9 to Sep.2018 | 6,932 (12.9) | 2010~19 | 5,504 (6.9) | 2003~ | 2,229 (9.2) | | | | | |

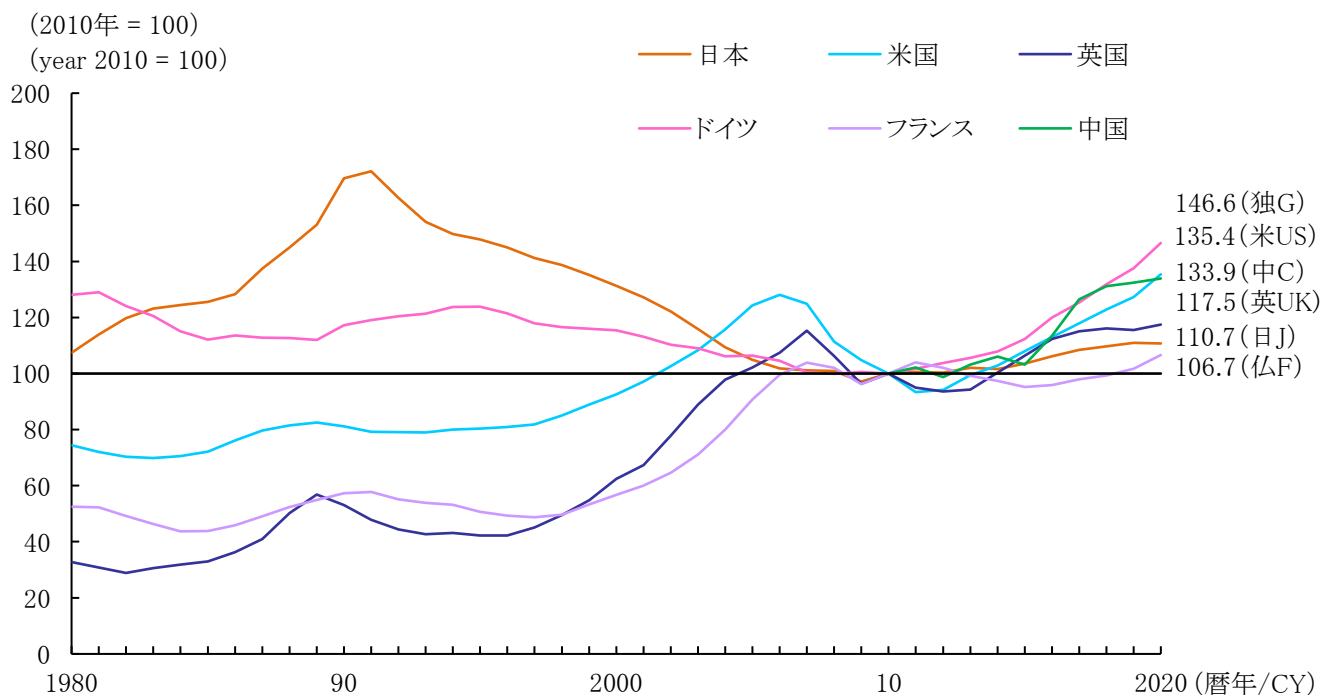
▶ 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」(日本)、商務省センサス局「2019 American Housing Survey」(米国)、MHCLG(英国)、環境・持続可能開発・エネルギー省「Compte du logement」(フランス)、統計局「Bauen und Wohnen-Wohnsituation」(ドイツ)より結果を引用。

注：英国(イングランド)の住宅ストックの数字は居住世帯なしを含む総数。

Prepared based on “Housing and Land Survey(2018)” by the Ministry of Internal Affairs and Communications (Japan), “2019 American Housing Survey Factsheets” by Census Bureau (US), MHCLG (UK), “Compte du logement” by Commissariat Général au Développement Durable (France), “Bauen und Wohnen-Wohnsituation” by DESTATIS (Germany).

Note: The figures of housing stock in England include vacants.

(3) 住宅価格指数 Housing Price Index



▶ OECDデータより作成。

注：実質価格の2010年を100とした指数。

Prepared based on OECD Data

Note: Real house prices, 2010=100

(4) 住宅投資額の GDP に占める割合

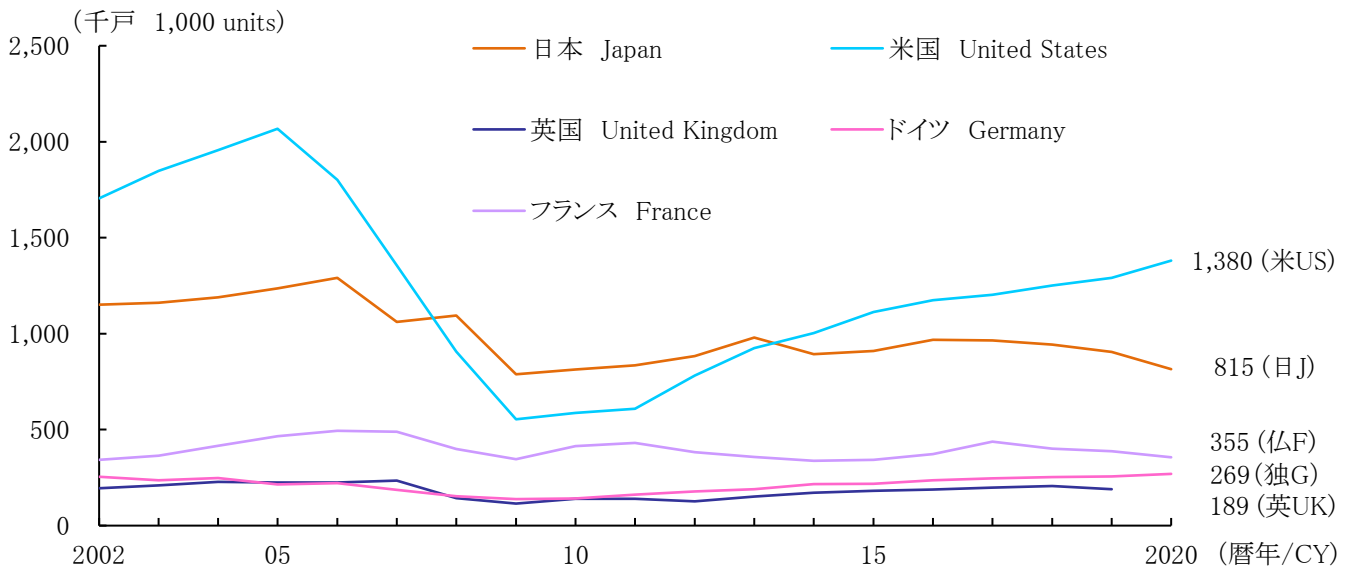
Residential Investment, Percentage of GDP

| 2020年 Year 2020 | 名目GDP Gross Domestic Product at current prices | 国内総固定資本形成 Gross Fixed Capital Formation | 住宅投資 Residential | 単位 units |
|---------------------------|--|---|------------------|--------------------------|
| 日本 Japan (% of GDP) | 538.6 (100.0) | 136.6 (25.4) | 20.1 (3.7) | 兆円 trillion ¥ (%) |
| 米国 U.S.A (% of GDP) | 20,936.6 (100.0) | 3,677.6 (17.6) | 885.2 (4.2) | 十億ドル billion US\$ (%) |
| 英国 UK (% of GDP) | 2,112.0 (100.0) | 371.0 (17.6) | 77.5 (3.7) | 十億ポンド billion £ (%) |
| ドイツ Germany (% of GDP) | 3,336.2 (100.0) | 738.4 (22.1) | 239.0 (7.2) | 十億ユーロ billion € (%) |

▶ 内閣府「国民経済計算」、米国商務省「National Income and Product Accounts」、英国国家統計局「United Kingdom Economic Accounts」、ドイツ連邦統計局「National Accounts」より作成。

Prepared based on “National Accounts” by the Cabinet Office (Japan), “National Income and Product Accounts” by the Bureau of Economic Analysis (US), “Quarterly national accounts” by the Office for National Statistics (UK), “National Accounts” by the Statistisches Bundesamt (Germany).

(5) 住宅着工戸数 Number of Housing Starts



▶ 国土交通省(日本)、商務省センサス局(米国)、英国国家統計局(英国)、ドイツ連邦統計局(ドイツ)、INSEE(フランス)の資料より作成。

注：ドイツは各年竣工戸数。

Prepared based on the materials from the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (Japan), United States Census Bureau (US), GOV.UK Department for Communities and Local Government (UK), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden (Germany) and INSEE (France).

Note: Germany: Numbers of completed dwellings in each year.

(6) 住宅年収倍率 House Price-to-Income Ratio

| 国名 Country | 年 Year | 単位 units | 新築住宅価格 New Housing Price (A) | 世帯年収 Household Annual Income (B) | 住宅年収倍率 Magnification 倍 (A/B) |
|---------------|-----------|-------------|------------------------------------|--|------------------------------------|
| 日本 Jpan | 2018 | 万円 10,000 ¥ | 4,759 | 729 | 6.53 |
| 米国 USA | 2017 | ドル US\$ | 343,300 | 60,336 | 5.69 |
| 英国 UK | 2016 | ポンド £ | 236,000 | 41,545 | 5.68 |

▶ 国土交通省「住宅経済関連データ」より作成。

注：米国：住宅価格(中位値・2017年12月時点)、年収(中位値・2017年時点)

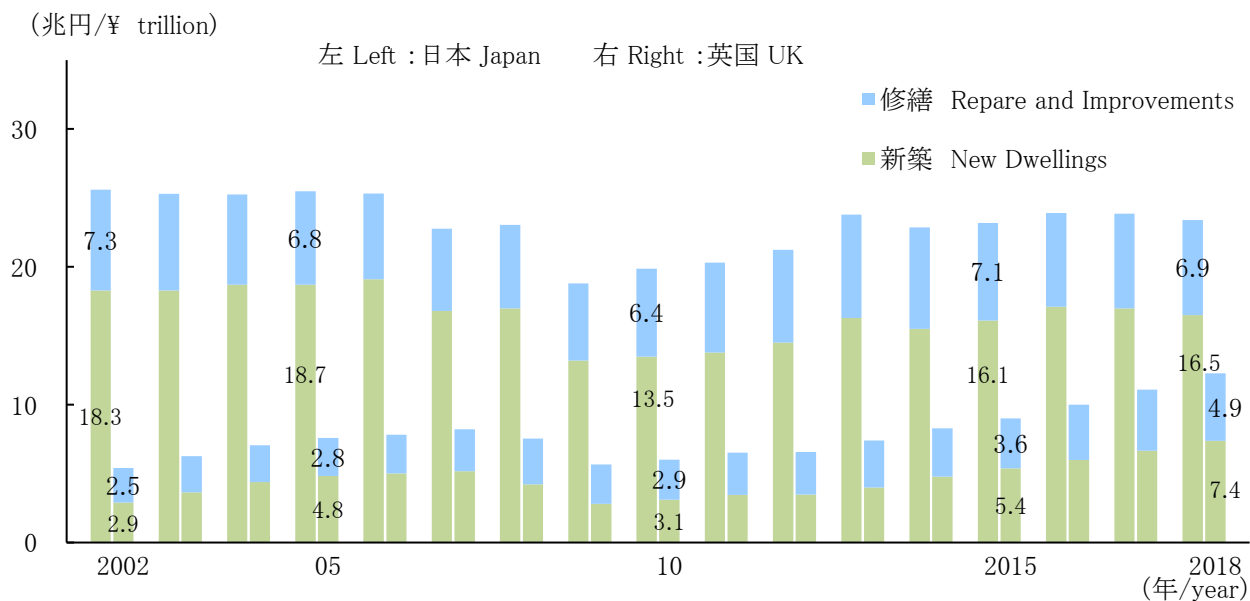
英国：住宅価格(平均値・2016年12月時点)、年収(2016年度の平均値)

日本：住宅価格：(マンション)新規発売民間分譲マンションの平均価格
(株不動産経済研究所「全国マンションの市場動向」)

年収：全国の勤労者世帯平均年収(総務省「家計調査貯蓄・負債編」)

Prepared based on the materials from Real Estate Economic Institute Co.,LTD, the Ministry of Internal Affairs and Communications (Japan), United States Census Bureau(US) and Official for National Statistics(UK).

(7) 住宅関連支出に関する日本と英国の比較 Comparison of Housing Related Expenditure (Japan and UK)



▶ 国土交通省(日本)、Office for National Statics(英国)のホームページより作成。

注 : (1) 英国ポンドを150円として換算

(2) 日本の新築は年度ベース

Prepared based on MLIT homepage(Japan), Office for National Statics homepage(UK)

Notes : (1) Exchanging 1 British pound as 150 Japanese yen

(2) Based on fisical year as for new dwellings of Japan

(8) 主要都市ビジネスエリアのオフィスストック推移

Office Inventory at Central Business District in Major Cities

(単位:1,000㎡、%)

| 都市 City | 該当エリア Areas | グレード Grade | オフィスストック Office Inventory (空室率 Vacancy Rate) | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------------|---|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2019 | 2020 |
| 香港 Hong Kong | Central, Wanchai/Causeway Bay, Tsimshatsui, Hong Kong East, Kowloon East | Grade A | 4,341 (4.8) | 5,549 (6.6) | 5,983 (5.1) | 6,501 (4.5) | 6,874 (2.3) | 7,361 (5.9) | 7,359 (8.9) |
| ロンドン London | Central London(West End, City, East London), Docklands | All Grades | 18,153 (10.0) | 17,659 (2.9) | 19,069 (7.4) | 20,253 (6.5) | 20,990 (3.4) | 21,880 (4.1) | 23,011 (6.8) |
| ニューヨーク New York | Midtown, Midtown South, Downtown | All Grades | 38,503 (12.6) | 39,381 (4.0) | 38,920 (7.1) | 39,731 (11.9) | 41,507 (9.7) | 42,501 (7.8) | 42,483 (12.1) |
| パリ Paris | City of Paris, La Defense | All Grades | 17,670 (8.7) | 17,901 (1.5) | 18,783 (4.7) | 19,440 (5.5) | 19,628 (5.8) | 20,477 (2.6) | 20,610 (5.4) |
| 上海 Shanghai | Puxi, Pudong | Grade A | 228 (35.0) | 1,827 (32.7) | 1,785 (6.1) | 2,475 (8.7) | 3,512 (3.8) | 4,547 (10.0) | 4,676 (12.0) |
| シンガポール Singapore | Marina Centre, Marina Bay, Raffles Place, Shenton Way | Institutional Grade | 1,020 (9.3) | 1,547 (5.1) | 1,746 (4.5) | 2,110 (4.4) | 2,603 (5.0) | 2,951 (4.2) | 2,979 (6.8) |
| 東京 Tokyo | 都心5区 (Chiyoda, Minato, Chuo, Shinjuku, Shibuya) | <u>Grade A</u> | 1,872 (7.4) | 2,592 (2.0) | 4,495 (1.6) | 5,831 (5.8) | 7,385 (2.0) | 9,072 (0.6) | 9,734 (1.3) |
| | | <u>Grade A & B</u> | 6,732 - | 7,953 (5.5) | 10,967 (2.6) | 13,375 (6.7) | 15,644 (2.2) | 17,852 (0.4) | 18,563 (1.1) |

▶ ジョーンズ ラング ラサール株式会社の調査結果(2021年2月時点)より作成。

注：(1) 調査対象は、ジョーンズ ラング ラサール社による以下の基準のオフィスビル。

(2) 東京 GradeA: 延床面積30,000㎡以上、1990年以降竣工、他。

(3) 東京 GradeB: 延床面積5,000㎡以上、1982年以降竣工、他。

(4) 香港(GradeA)、上海(GradeA)、シンガポール(Institutional Grade)は、東京のGradeAやGradeBに準じる。

(5) ロンドン、パリ、ニューヨークは、各市場で一定の競争力を持つ小規模ビルや、築年が古いビル等も含んだ「All Grades」である。

Prepared based on office buildings survey results by Jones Lang LaSalle as of February 2021.

Notes: (1) Survey targets are based on standards below set by Jones Lang LaSalle.

(2) Tokyo Grade A: Total Floor Area of 30,000㎡+, Built after 1990, etc.

(3) Tokyo Grade B: Total Floor Area of 5,000㎡+, Built after 1982, etc.

(4) Standards of Hong Kong (Grade A), Shanghai (Grade A) and Singapore (International Grade) correspond to Tokyo Grade A and Grade B.

(5) "All Grades" in London, Paris and New York include small-scale buildings with certain competitive reasons in the market and also such as vintage buildings.