

### 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、% 1,000units,%)

	日本(2018) Japan	米国(2021) United States	英国(2022) Great Britain	フランス(2022) France	ドイツ(2022) Germany
総数 Total (%)	62,407 (100.0)	142,153 (100.0)	29,319 (100.0)	37,657 (100.0)	43,367 (100.0)
居住世帯あり Occupied	持家 Owned 32,802 (52.6)	持家 Owned 82,513 (58.0)	持家 Owned 18,878 (64.4)	持家 Owned 17,678 (46.9)	持家 Owned 16,433 (37.9)
	借家 Rented 19,065 (30.5)	借家 Rented 45,991 (32.4)	借家 I Rented I 5,438 (18.5)	借家 Rented 13,225 (35.1)	借家 Rented 22,881 (52.8)
	不明 Not reported 1,750 (2.8)		借家 II Rented II 2,986 (10.2)		
			借家 III Rented III 2,019 (6.9)		
	小計 Subtotal 53,616 (85.9)	小計 Subtotal 128,504 (90.4)	I :Privately or with a job or business	小計 Subtotal 30,903 (82.1)	小計 Subtotal 39,314 (90.7)
居住世帯なし Unoccupied	一時現在者 Temporary 217 (0.3)	季節住宅 Seasonal 2,312 (1.6)	II :Private Registered Providers	空き家 Vacant 3,074 (8.2)	居住世帯なし Unoccupied 4,053 (9.3)
	空き家 Vacant 8,489 (13.6)	空き家 Vacant 11,338 (8.0)	III:Local Authorities and Other Public Sector Dwellings	セカンドハウス Secondary 3,682 (9.8)	
	建築中 Under constructio 86 (0.1)				
	小計 Subtotal 8,792 (14.1)	小計 Subtotal 13,650 (9.6)		小計 Subtotal 6,756 (17.9)	小計 Subtotal 4,053 (9.3)

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

(単位:千戸、% 1,000units,%)

	日本(2018) Japan	米国(2021) United States	英国(2022) イングランド England	フランス(2023) France	ドイツ(2018) Germany
計 Total (%)	53,616 (100)	128,504 (100)	21,032 (100)	30,226 (100)	40,088 (100)
不詳 Not reported	4,708 (8.8)	~1949 21,673 (16.9)	~1944 8,233 (39.1)	~1948 8,157 (27.0)	不詳 Not reported 739 (1.8)
~1950	1,356 (2.5)	1950~59 12,368 (10.3)	1945~64 3,289 (15.6)	1948~74 6,923 (22.9)	~1948 10,097 (25.2)
1951~70	3,209 (6.0)	1960~69 13,200 (10.6)	1965~80 3,697 (17.6)	1975~88 4,958 (16.4)	1949~78 16,684 (41.6)
1971~80	7,447 (13.9)	1970~79 18,472 (14.5)	1981~90 1,332 (6.3)	1989~00 3,238 (10.7)	1979~90 4,976 (12.4)
1981~90	9,123 (17.0)	1980~89 16,887 (13.2)	1991~02 1,947 (9.3)	2001~12 4,050 (13.4)	1991~10 6,434 (16.0)
1991~00	10,784 (20.1)	1990~99 15,913 (12.9)	2002~ 2,533 (12.0)	2013~ 2,900 (9.6)	2011~ 1,158 (2.9)
2001~10	10,058 (18.8)	2000~09 17,951 (14.0)			
2011~18.9 to Sep.2018	6,932 (12.9)	2010~21 12,041 (7.2)			

▶ 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「2021 American Housing Survey」(米国)、住宅・コミュニティ・地方自治省(英国)、エコロジー移行・地域結束省(フランス)、ドイツ連邦統計局「建設と住居」(ドイツ)より結果を引用。

注：住宅ストックの英国の数字は居住世帯なしを含む総数。

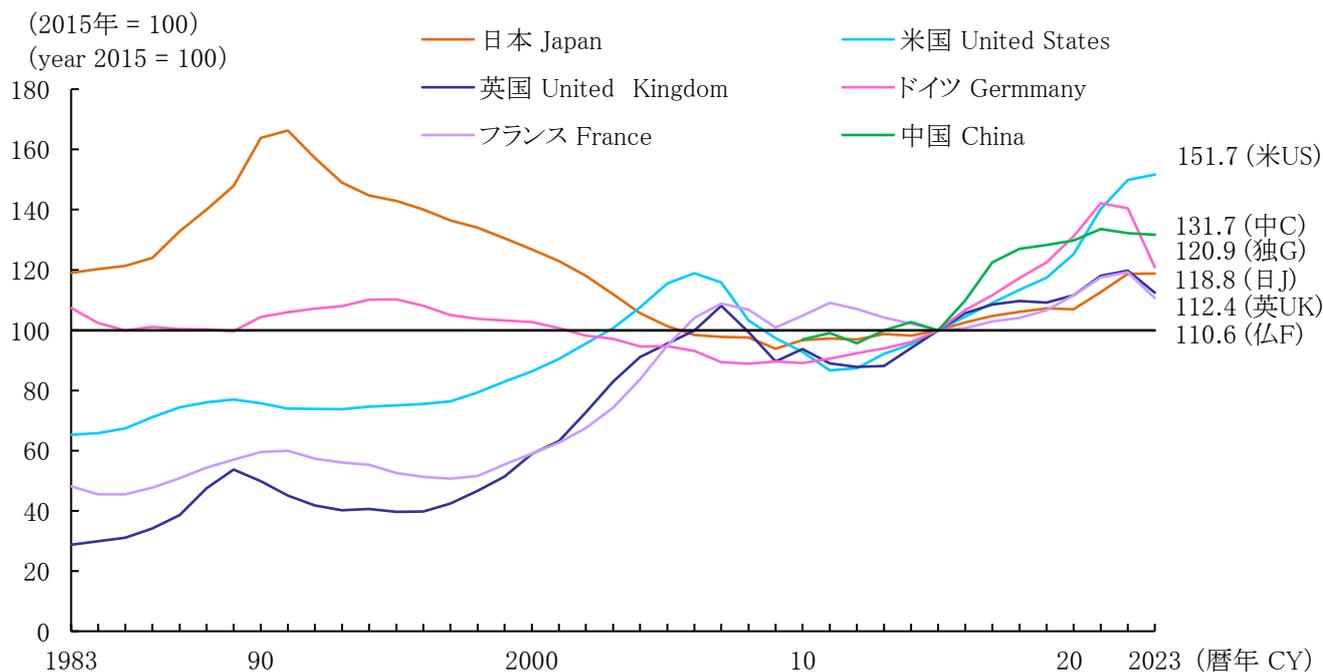
建設時期を調査する住宅の対象は国によって異なる。

Prepared based on “Housing and Land Survey(2018)” by the Ministry of Internal Affairs and Communications (Japan), “2021 American Housing Survey Factsheets” by Census Bureau (US), Department for Levelling Up, Housing and Communities(UK), Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (France), “Bauen und Wohnen” by Statistische Bundesamt (Germany).

Notes: The figures of housing stock in Great Britain include vacants.

The scope of the housing survey for constructed year varies from country to country.

### (3) 住宅価格指数 Housing Price Index



▶ OECDデータより作成。

注： 実質価格の2015年を100とした指数。

Prepared based on OECD Data.

Note: Real house prices, 2015=100.

### (4) 住宅投資額の GDP に占める割合

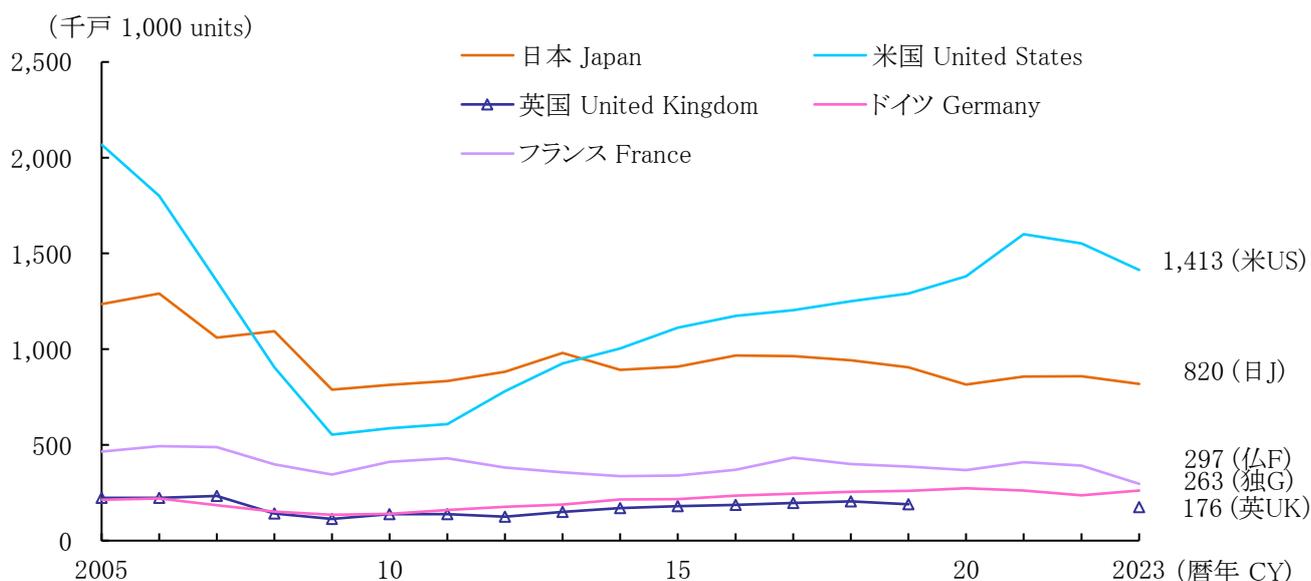
#### Residential Investment, Percentage of GDP

2023年 Year 2023	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)	593.4 (100.0)	154.1 (26.0)	22.0 (3.7)	兆円 trillion ¥	(%)	
米国 US (% of GDP)	27,360.9 (100.0)	4,790.3 (17.5)	1,074.2 (3.9)	十億ドル billion US\$	(%)	
英国 UK (% of GDP)	2,687.2 (100.0)	490.9 (18.3)	112.0 (4.2)	十億ポンド billion £	(%)	
ドイツ Germany (% of GDP)	4,121.2 (100.0)	908.8 (22.1)	299.7 (7.3)	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)、フランス国立統計経済研究所(フランス)の資料より作成。

注：(1) ドイツは各年竣工戸数。

(2) 新型コロナウイルス感染症の影響で、2020年4月から2022年3月までの期間に、一部の地域のデータが収集できなかった。

Prepared based on the materials from the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (Japan), United States Census Bureau (US), Office for National Statistics (UK), Statistisches Bundesamt (Germany) and L'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (France).

Notes: (1) Germany: Numbers of completed dwellings in each year.

(2) Due to the situation with COVID-19, data for some regions could not be collected for the period from Apr. 2020 to Mar. 2022.

## (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 Japan	2022	万円 ¥10,000	5,121	768	6.67
米国 US	2021	ドル US\$	410,000	69,717	5.88
英国 UK	2021	ポンド £	274,712	48,723	5.64
フランス France	2019	ユーロ €	278,229	45,320	6.14

▶ 国土交通省「住宅経済関連データ」より作成。

注：日本：住宅価格(平均値・2022年時点)：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(平均値・2022年時点)：全国の勤労者世帯平均年収(総務省「家計調査貯蓄・負債編」)

米国：住宅価格(中位値・2021年12月時点)、年収(中位値・2021年時点)

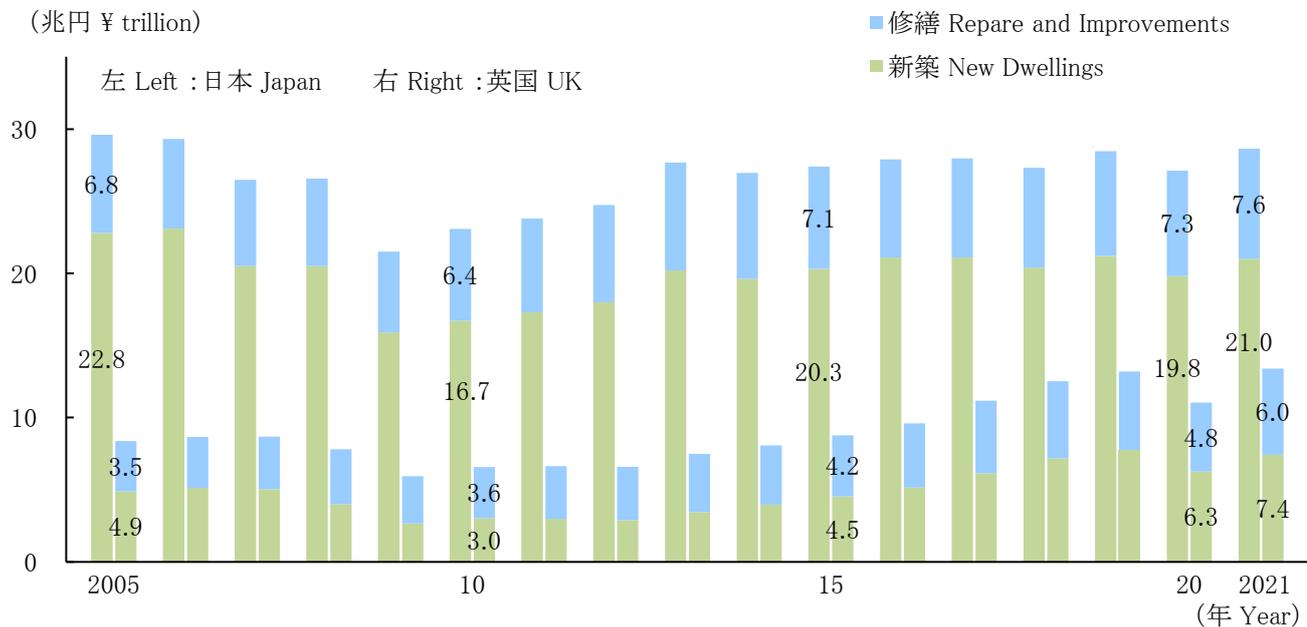
英国：住宅価格(平均値・2021年12月時点)、年収(平均値・2021年時点)

フランス：住宅価格(平均値・2019年時点)、年収(平均値・2019年時点)

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), Office for National Statistics(UK) and Ministère de la Transition écologique(France).

## (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 Statistics(英国)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 (Japan), Office for National Statistics(UK).

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

(2) Based on fiscal 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)								
			2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023
香港 Hong Kong	Central, Wanchai/ Causeway Bay, Tsimshatsui, Hong Kong East, Kowloon East	Grade A	6,357 (6.6)	7,208 (5.1)	7,925 (4.5)	8,514 (2.3)	9,219 (5.9)	9,242 (8.9)	9,251 (9.8)	9,719 (12.2)	9,881 (12.8)
ロンドン London	Central London (West End, City, East London), Docklands	All Grades	17,659 (2.9)	19,069 (7.4)	20,253 (6.5)	20,990 (3.4)	21,880 (4.1)	23,011 (6.8)	23,279 (7.6)	23,589 (8.5)	23,385 (9.2)
ニューヨーク New York	Midtown, Midtown South, Downtown	All Grades	39,381 (4.0)	38,920 (7.1)	39,731 (11.9)	41,507 (9.6)	42,501 (7.6)	42,483 (12.1)	43,034 (14.4)	43,533 (15.7)	44,012 (17.0)
パリ Paris	City of Paris, La Defense	All Grades	17,901 (1.5)	18,783 (4.7)	19,440 (5.5)	19,628 (5.8)	20,477 (2.6)	20,610 (5.4)	20,954 (5.7)	21,170 (5.6)	21,333 (5.8)
上海 Shanghai	Puxi, Pudong	Grade A	1,827 (32.7)	1,785 (6.1)	2,475 (8.7)	3,807 (3.8)	4,861 (10.1)	4,989 (12.3)	5,052 (7.9)	5,197 (10.2)	5,502 (14.9)
シンガポール Singapore	Marina Centre, Marina Bay, Raffles Place, Shenton Way	Institutional Grade	1,547 (5.1)	1,746 (4.5)	2,110 (4.4)	2,603 (5.0)	2,951 (4.1)	2,979 (6.8)	2,982 (8.6)	2,994 (5.5)	3,060 (5.5)
東京 Tokyo	都心5区 (Chiyoda, Minato, Chuo, Shinjuku, Shibuya)	Grade A	2,592 (2.0)	4,495 (1.6)	5,831 (5.8)	7,385 (2.0)	9,059 (0.6)	9,722 (1.3)	9,888 (3.5)	10,014 (3.7)	10,633 (4.6)
		Grade A & B	7,953 (5.5)	10,967 (2.6)	13,375 (6.7)	15,644 (2.2)	17,839 (0.4)	18,547 (1.1)	18,791 (2.9)	19,094 (3.7)	19,723 (4.2)

▶ ジョーンズ ラング ラサール株式会社の調査結果(2024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 2024.

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.