

## はじめに： 新たなビジョン策定の必要性

**第一章 不動産業の現状**

## 1. 国民経済における不動産業の位置づけ

- (1) 不動産業の産業規模
- (2) 不動産業の各業態の現状
  - ①開発分譲 ②流通
  - ③管理 ④賃貸
  - ⑤不動産投資・運用

## 2. 不動産関連政策の現状

## 3. 国土の姿に対応した不動産業の役割

- (1) 大都市圏
- (2) 地方都市圏
- (3) 集落地域

**第二章 不動産業を取り巻く最近の市場環境の変化**

## 1. 日本経済と社会の変化

- (1) 少子高齢化・人口減少の進展
- (2) 空き家の増加・既存ストックの老朽化
- (3) 自然災害の脅威
- (4) 地球環境問題の制約
- (5) グローバリゼーションの進展
- (6) インフラ整備の進展による国土構造の変化
- (7) 新技術の活用・浸透

## 2. 不動産市場の変化

- (1) 消費者ニーズの変化
- (2) 投資家ニーズの変化

**第三章 これからの不動産業ビジョン**

## 1. 不動産業の将来像

- (1) 豊かな住生活を支える産業
- (2) 我が国の持続的な成長を支える産業
- (3) 人々の交流の「場」を支える産業

## 2. 官民共通の目標

- (1) スtock型社会の構築
- (2) 安全・安心な不動産取引の実現
- (3) 多様なライフスタイルへの対応、地方創生の実現
- (4) エリア価値の向上
- (5) 新たな需要喚起
- (6) 全ての人々が安心して暮らせる住まいの確保
- (7) 不動産教育・研究の充実

## 3. これからの不動産業のあり方：民の役割

- (1) 業界共通のあり方
  - ①開発分譲 ②流通
  - ③管理 ④賃貸
  - ⑤不動産投資・運用
- (2) 各業態のあり方

## 4. これからの不動産業のあり方：官の役割

## 5. 今後10年程度の間重点的に検討を要する主な政策課題

- |              |               |
|--------------|---------------|
| ・ストック型社会の構築  | ・国際競争力の強化     |
| ・安全・安心な取引の実現 | ・地方創生・エリア価値向上 |
| ・少子・高齢化社会    | ・不動産教育・担い手確保  |
| ・外国人・グローバル化  | ・投資環境の整備      |
| ・技術革新・業務効率化  | ・現行要件の妥当性検証   |

# 新・不動産業ビジョン2030（仮称）に盛り込む主要要素①【イメージ】

## ●ビジョン策定の背景・狙い

※ 主として、はじめに（新たなビジョン策定の必要性）、第一章（不動産業の現状）、第二章（不動産業を取り巻く最近の市場環境の変化）で記載予定

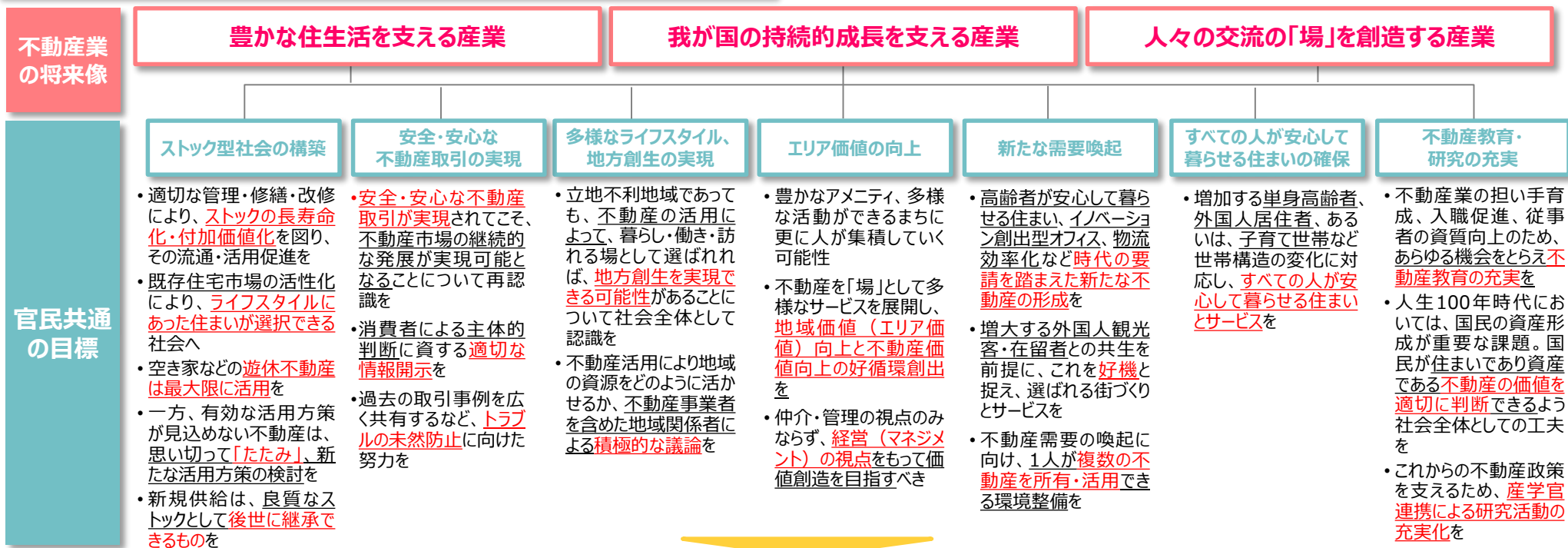
- 不動産業は、**国民生活や経済活動の基盤となる住宅・オフィス・商業施設等の開発・流通・管理**等を通じて、**我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業**。 ※不動産業の産業規模（H28） 売上高:約43兆円（全産業の3.0%）、法人数:約32万社（同11.6%）、従業者数:約148万人（同3.2%）
- 特に2020年以降のこれからの10年、**社会経済情勢の急激な変化に的確に対応しつつ、人々の生活を豊かにするとともに、我が国不動産市場の発展を継続的に確保していくためには、これからの日本社会のあるべき方向性を認識し、その実現を支える不動産の形成に努めることが重要**。

【**これからの10年間に想定される社会経済情勢の変化**】 人口減少・少子高齢化の進展 流入外国人の増大、AI・IoTをはじめとする新技術の進展、自然災害の脅威、空き家・空き地等の遊休不動産の増大、働き方改革の進展、リニア新幹線をはじめとするインフラ整備の進展（スーパーメガリージョン形成等）、健康志向の高まり等  
 【**不動産の需要と供給をめぐる環境の変化**】 供給側:立地場所に係る制約の緩和 需要側:不動産の所有意識の変化（シェアオフィス、ルームシェア等）

- 本ビジョンは、**不動産業に携わる全てのプレーヤーが不動産業の将来像を共有し、その実現に向けて取り組むことができるよう、約四半世紀ぶりに策定するもの**。  
 ※ 建設省（当時）では、過去（昭和61年・平成4年）にも、不動産業に係る中長期ビジョンを策定したことはあるが、人口減少局面におけるビジョン策定は今回が初めて
- 本ビジョンを契機とし、**不動産業に関わる関係者すべてが、各々の立場で本ビジョンに掲げられた課題に取り組み、更なる施策の推進につなげていくことが重要**。

## ●これからの不動産業ビジョン ～不動産業の将来像と官民共通の目標～

※ 主として、第三章（これからの不動産業ビジョン） 1. 及び 2. で記載予定



官民協働による我が国不動産市場の継続的発展へ

# 新・不動産業ビジョン2030（仮称）に盛り込む主要素②【イメージ】

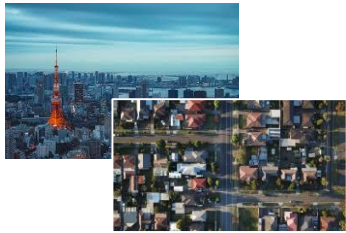
## ●これからの不動産業のあり方 ～民の役割～

※ 主として、第三章（これからの不動産業ビジョン） 3. で記載予定

総論

- 法令遵守、コンプライアンスの徹底等を通じて、**更なる信頼産業としての地位確立**を
- 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
- AI、IoT等の新技術を効果的に活用し、**業務生産性の向上、消費者サービスの向上**を
- 人口減少下においても**不動産業の担い手を確保**できるよう、業界が一丸となって**入職促進**に努めるとともに、**事業承継**のあり方についての課題認識を
- 各業態それぞれのあり方は下記のとおり

### 開発・分譲



- **省エネ、バリアフリー、コンパクト・プラス・ネットワークなど良質なストック形成**に資する不動産を供給し、**快適な住・勤務環境の提供**を
- ホテル、MICE、物流、インベーション創出型オフィスなど**時代の要請に応じた不動産供給**を通じ、**国際競争力の更なる強化**を支える存在に
- 分譲時における消費者への**的確な情報提供**を（将来の管理費等）

### 流通



- 消費者ニーズを踏まえた**的確な情報提供**等により**不動産取引の透明性・安全性・信頼性向上**に向けた不断努力を（情報の非対称性解消、囲い込み解消等）
- 消費者や地域における多様なニーズに対応する**コンサルティング能力**を磨き、エリア価値を上げ、**地域活性化を支える存在**に

### 管理



- **資産価値の維持・向上**に向けた**適切な管理サービスの提供**を（ストック型社会の構築は良好な管理によってこそ初めて実現可）
- **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を通じた**居住・生活環境向上**を
- **管理情報の蓄積化**を図り、適切に**開示**を

### 賃貸



- 所有から利用への流れの中で、多様化する借り手や利用者の**ニーズを的確に把握**し、公的目的地での活用も視野に入れつつ、**不動産ストックの最適活用の実現**を
- 新たな賃貸物件の供給は、**的確な投資リスク判断のもとに実施**を

### 不動産投資・運用



- 省エネ、働きやすさ、育児・ヘルスケアなどの社会課題への対応と投資リターン確保を両立する**ESGに即した不動産投資**の推進を
- 良質なストック形成・適正な投資の推進のための**ガバナンスの確保**を
- 市場の透明性確保のための**不動産取引に関する情報提供の充実**を
- 新技術を取り込むなど、個人が安全に投資し、**人生100年時代に向け長期的な資産形成ができる投資機会の提供**を

## ●これからの不動産政策のあり方 ～官の役割～

※ 主として、第三章（これからの不動産業ビジョン） 4. で記載予定

- 国は、**各業態が3. に掲げる役割を十分に果たせるよう**、また、**不動産市場全体の発展のために必要な市場環境整備**に注力すべき。  
（例：円滑な取引環境の整備、各種インセンティブ措置・規制措置の整備、情報基盤の整備、優良事例の横展開等）
- 国は、**時代の変化や社会ニーズを的確にとらえ、柔軟な不動産政策**を展開すべき（今後10年程度の間に検討を要する政策課題の例は別紙参照）。
- 国は、地方公共団体と連携し、不動産業に対する**適切な監視活動**を通じて、不動産業に対する**信頼確保**を根底から支えるべき。



※ 主として、第三章（これからの不動産業ビジョン）5. で記載予定

今後10年程度の間に重点的に検討を要する政策課題は次のとおり。国は、毎年度の予算・税制の要求・執行等の過程において、関係機関の協力を得つつ、これらの政策課題の解決に向け具体的な検討を進めるべき。

**ストック型社会**

- 不動産の管理状況、ガバナンスを考慮した不動産評価
- マンション管理状況の把握
- 老朽ストックの修繕・再生（修繕積立金確保等）
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略
- 所有者や所有者以外の者が土地の利用・管理の責務や役割を担うことへの支援
- 心理的瑕疵に係る説明責任の範囲

**安全・安心な不動産取引**

- 賃貸住宅管理業に係る登録制度の法制化
- 不動産取引の円滑化に資する各種情報提供のあり方（不動産総合データベースの構築、不動産取引価格情報、官民の情報連携等）
- 災害リスクや不動産の性能・管理状況に係る情報提供のあり方
- 売買契約書、重要事項説明書の標準化

**少子・高齢化社会**

- 子育て世帯、高齢者にとって暮らしやすい住まいづくり、まちづくりと不動産業の貢献方策
- ライフステージに応じた円滑な住み替え

**外国人・グローバル化**

- 外国人向け不動産取引の円滑化、日本の不動産ルールの提供方策
- 外国人を含めた不動産の所有者・利用者に係る管理ルールの明確化
- インバウンド・アウトバウンド投資の推進

**国際競争力の強化**

- 個別事例の蓄積と横展開、普遍化
- 国際競争力の更なる強化を図るための施策のあり方
- イノベーションの創出を促す仕掛けと効果分析
- 大都市と地方都市の相乗的発展方策

**技術革新・業務効率化**

- 不動産取引の電子化
- Society5.0への対応（高付加価値サービスの不動産価値への反映等）
- 不動産情報のオープン化と個人情報保護の関係
- 不動産の利用形態の変化（不動産の“動産化”等）に伴う管理、規制のあり方

**地方創生・エリア価値向上**

- 二地域居住など複数不動産の利用・購入を誘引する需要喚起方策
- エリアマネジメントの推進方策
- 外出支援など付加価値サービス提供によるエリア再生と不動産価値への反映方策

**不動産教育・担い手確保**

- 教育機関との連携による不動産教育の推進（一般消費者・不動産業従事者向け）
- 円滑な事業承継方策

**投資環境の整備**

- ESGに即した不動産投資の推進に向けた環境整備
- ガバナンスの確保（クラウドファンディングの活用促進・不動産投資を行う個人に対する顧問・助言体制のあり方の検討）
- 不動産投資教育の推進（不動産業従事者・個人投資家向け）

**現行要件の妥当性検証**

- 宅建士の人数要件
- 業務の高度化や地域性を踏まえた流通コストのあり方
- 不動産取引における個人投資家の位置づけ
- 建物状況調査など既存ストックの有効活用・流通促進に向けた施策（H28改正法定期見直し）
- 政策推進のための各種インセンティブ措置（予算・税制等）のあり方