

はじめに： 新たな不動産業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) 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

- (1) 国土政策 (2) 土地政策 (3) 都市政策
- (4) 住宅政策 (5) 不動産政策

第二章 不動産業を取り巻く市場環境の変化

1. 社会経済情勢の変化

- (1) 少子高齢化・人口減少の進展
- (2) 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
- (3) 新技術の活用・浸透
- (4) 働き方改革の進展
- (5) グローバル化の進展
- (6) インフラ整備の進展による国土構造の変化
- (7) 地球環境問題の制約
- (8) 健康志向の高まり
- (9) 自然災害の脅威

2. 不動産市場の変化

- (1) 消費者ニーズの変化
- (2) 企業ニーズの変化
- (3) 投資家ニーズの変化

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) 「ストック型社会」の実現 (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、地方創生の実現 (4) エリア価値の向上
- (5) 新たな需要の創造 (6) すべての人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更なる信頼産業としての地位確立
 - ②他業種や行政との連携・協働を通じた“トータルサービス”の提供
 - ③業務生産性の向上及び消費者サービスの向上
 - ④不動産業の担い手確保等
- (2) 各業態のあり方
 - ①開発・分譲 ②流通 ③管理 ④賃貸 ⑤不動産投資・運用

4. これからの不動産政策のあり方：官の役割

- (1) 市場環境整備 (2) 柔軟な不動産政策の展開
- (3) 不動産業に対する適切な指導・監督

5. 2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題

- (1) 「ストック型社会」の実現 (2) 安全・安心な不動産取引の実現
- (3) 少子高齢化社会への対応 (4) 増加する外国人・グローバル化への対応
- (5) 国際競争力の強化 (6) 技術革新・業務効率化
- (7) 地方創生・エリア価値向上 (8) 不動産教育・研究の推進、担い手確保
- (9) 投資環境の整備 (10) 現行制度の妥当性検証

●ビジョン策定の背景・狙い

※不動産業の産業規模（2017年度） 売上高:約43兆円（全産業の2.8%）、法人数:約32万社（同11.5%）、従業者数:約134万人（同2.8%）

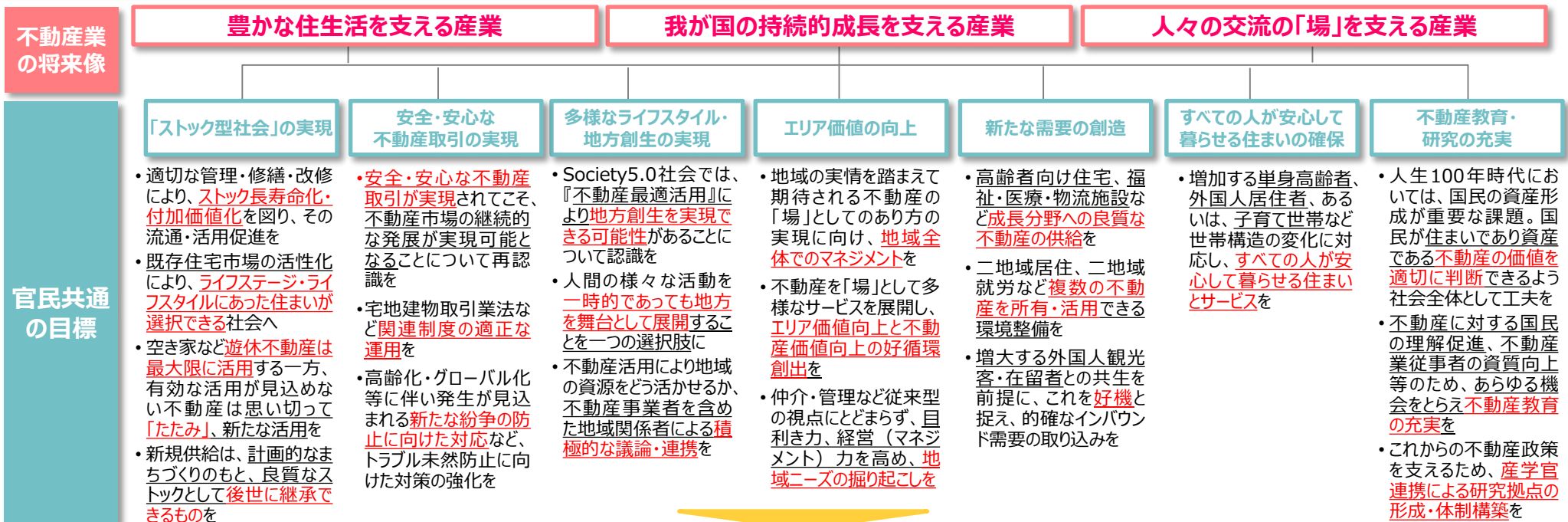
- 不動産業は、**我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業**。
- オリ・パラ東京大会後のこれからの10年は、**社会経済情勢の急激な変化**（以下）が予想され、**不動産を取り巻く状況も大きく変化**する見込み。

【これからの10年間に想定される社会経済情勢の変化】 少子高齢化・人口減少の進展、空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化、新技術の活用・浸透、働き方改革の進展、グローバル化の進展、インフラ整備の進展による国土構造の変化、地球環境問題の制約、健康志向の高まり、自然災害の脅威等

【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）
- こうした社会経済情勢の変化を前に、これからの不動産業・不動産政策には、**時代や地域のニーズを的確に把握し、それに応える不動産を形成するとともに、社会における最適な活用（不動産最適活用）を通じて、個人・企業・社会それぞれにとっての価値創造の最大化を支える**ことが期待される。
- 本ビジョンは、**不動産業に携わる全てのプレイ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（1986年・1992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。また、今後の社会経済情勢等の変化を踏まえ、本ビジョンは**定期的に見直しを図る**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～

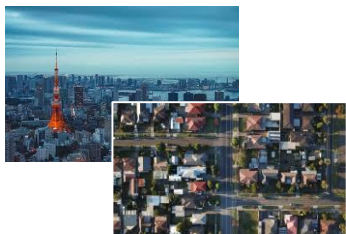


●これからの不動産業のあり方 ～民の役割～

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。
- 交通・医療・福祉など**他の業種や行政と連携・協働し、不動産に係る“トータルサービス”の提供**を。不動産業側からも**新たな住まい方・働き方の提案**を。
- AI、IoT等の**新技術を効果的に活用し、業を支える担い手一人当たりの業務生産性の向上、消費者サービスの向上**を。
- 不動産業は**人と情報が支える産業**。人口減少下でも担い手を確保できるよう、業態の**魅力向上**に努めるとともに、**事業承継**についての課題認識を。

開発・分譲



- 省エネ、ユニバーサルデザイン、コンパクト+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するとともに、**建替、コンバージョンなど不動産の「たまたみ方」を併せて提案し、快適な住・勤務環境の提供**を
- ホテル、MICE、物流、イノベーション創出型オフィスなど**時代ニーズを踏まえた不動産供給**を通じ『不動産最適活用』を実現し、**国際競争力の更なる強化**を支える存在に
- 将来の管理費等について消費者への**的確な情報提供**を

流通



- 消費者ニーズを踏まえた**的確な情報提供**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
- 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、仲介業務の周辺部についても積極的にマネジメントを
- 「**地域の守り手**」として、『**不動産最適活用**』を通じて**エリア価値を上げ、地域活性化を支える存在**に

管理



- スtock型社会の実現には、**資産価値を維持・向上**させる管理サービスが極めて重要（『不動産最適活用』を根源的に支える役割を担う）
- **コミュニティ形成、高齢者見回り、買い物支援、子育て支援**など幅広い付加価値サービスを通じて**居住環境・生活環境の向上**を
- 不動産単体を中心とした管理行為に加え、面的な管理（エリアマネジメント）も推進
- **管理情報の蓄積化**を図り、**開示・活用**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、公的目的での活用も視野に入れつつ、『不動産最適活用』の促進**を
- 新たな賃貸物件の供給は、**的確な事業リスク判断**のもとに**実施**を

不動産投資・運用



- 不動産投資市場の拡大は『**不動産最適活用**』を促進する**原動力**であり、**更なるREIT等市場の発展**を
- 不動産は、ESGの観点から社会課題の解決に貢献できるポテンシャルが大きく、**ESGに沿った中長期的な投資**を多様な投資家から安定的に呼び込める不動産の開発、再生、投資環境の整備を
- 新技術を取り込むなど、個人が不動産投資を通じて、**人生100年時代に向け長期的な資産形成ができる投資環境の整備**を

●これからの不動産政策のあり方 ～官の役割～

- 国は、**各業態が3. に掲げる役割を十分に果たし得るよう**、また、**不動産市場全体の発展に必要な市場環境整備**に注力すべき。
（例：円滑な不動産取引環境の整備、各種インセンティブ措置・規制措置の整備、不動産情報基盤の整備、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、社会実験等を通じて柔軟に不動産政策を展開**すべき（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**適切な指導・監督**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。

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」の実現

- 管理・ガバナンスなどソフト面を考慮した不動産の普及方策
- マンションストックの適正管理と再生の促進
- 不動産を「たたむ」ことに対する政策的アプローチ
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決

安全・安心な不動産取引

- 不動産業に係る制度的確な運用及び改善（賃貸住宅管理業に係る登録制度の法制化、売買契約書等の標準化等）
- 不動産関連情報基盤の整備・充実（不動産総合データベースの構築・充実化、不動産取引価格情報、官民の情報連携等）

少子高齢化社会への対応

- 子育て世帯、高齢者世帯が安心して暮らせる環境づくり
- 高齢者による安全・円滑な不動産取引の実現

外国人・グローバル化

- 外国人向け不動産取引の円滑化
- 外国人所有者等の増加を踏まえた不動産の管理方策
- インバウンド・アウトバウンド投資方策

国際競争力の強化

- 国際競争力の更なる強化
- 個別事例の蓄積を通じた普遍化
- イノベーションの創出を促す仕掛けと効果分析

技術革新・業務効率化

- 不動産取引の電子化
- 「Society5.0社会」への対応
- 不動産情報の公開と個人情報保護の関係
- 不動産の利用形態変化に伴う規制のあり方

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に係る誘引方策
- エリアマネジメントの推進方策
- 付加価値サービス提供によるエリア再生

教育・研究・担い手確保

- 国民向け不動産教育の充実
- 不動産政策の推進に資する各種研究の充実
- 円滑な事業承継方策
- 担い手の確保

投資環境の整備

- 新たな投資環境へのシームレスな対応
- ESGに即した不動産投資の推進に向けた環境整備
- 不動産投資に係るガバナンスの確保
- 不動産投資教育の推進

現行制度の妥当性検証

- 不動産流通促進に向けた制度のあり方
- 個人投資家に係る宅地建物取引業法上の位置づけ
- 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のあり方
- 政策推進のための各種インセンティブ措置等のあり方