

新たな不動産業ビジョンの必要性

- 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**であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、**成長産業としての発展が期待**される。
- そのためには、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが**不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となり必要な取組を推進することが不可欠**。
- 平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機をとらえ、**次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針**として、およそ四半世紀ぶりに『不動産業ビジョン』を策定する。

議論の経緯

平成30年10月より、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、下記のとおり議論を開始。

委員名簿

※敬称略

部会長	中田 裕康	早稲田大学大学院法務研究科 教授
委員	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
臨時委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科 教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部 教授
	内山 俊夫	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
	宇仁 美咲	岡本正治法律事務所 弁護士
	熊谷 則一	涼風法律事務所 弁護士
	中川 雅之	日本大学経済学部 教授
	中城 康彦	明海大学不動産学部長
	丹羽 洋子	(株)不動産流通研究所 取締役編集長
	濱田 繁敏	(一社)全国住宅産業協会 理事・流通委員会 委員長
	林 徳財	(一社)不動産流通経営協会 倫理紛争委員会 委員
	森川 誠	(一社)不動産協会 理事 事務局長
	山田 達也	(公社)全日本不動産協会 常務理事
	唯根 妙子	(一財)日本消費者協会 専務理事
	横山 美夏	京都大学大学院法学研究科 教授

開催経緯

- 第34回:不動産部会(平成30年10月5日)
 - ・不動産政策に関する最近の取組
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称)の策定に向けて
- 第35回:不動産部会(平成30年11月8日)
 - ・業界ヒアリング①(全宅連、FRK、全住協)
- 第36回:不動産部会(平成30年12月21日)
 - ・業界ヒアリング②(全日、不動協、ARES)
- 第37回:不動産部会(平成31年1月30日)
 - ・業界ヒアリング③(日管協、ちんたい協、マン管協)
- 第38回:不動産部会(平成31年3月1日)
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称) 骨子の議論
- 第39回:不動産部会(平成31年3月28日)
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称) 本文の議論

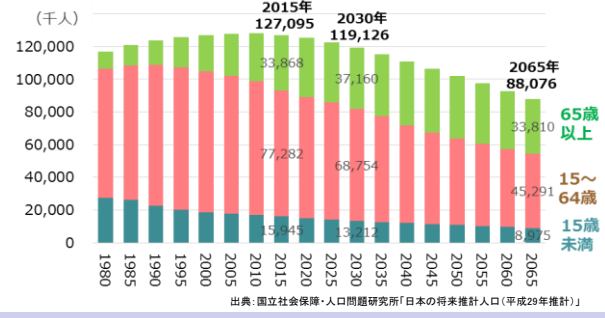
I. 不動産業を取り巻く市場環境の変化

※主として第2章で記述

1. 社会経済情勢の変化：我が国を取り巻く社会経済情勢の変化を以下のとおり整理。

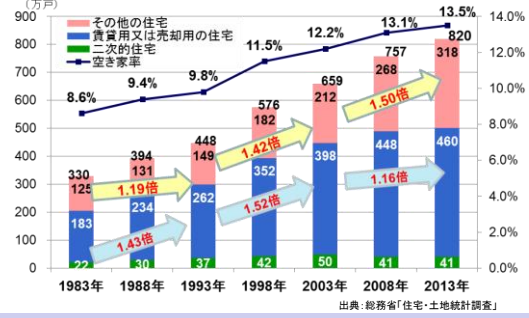
少子高齢化・人口減少の進展	空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
新技術の活用・浸透	働き方改革の進展
インフラ整備の進展による国土構造の変化	地球環境問題の制約
	健康志向の高まり
	自然災害の脅威

【日本の将来推計人口】



少子高齢化が一層進展し、本格的な人口減少局面に突入。

【種類別空き家の推移】



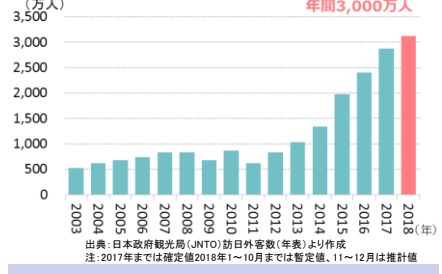
空き家は増加傾向にあり、今後もその傾向が続く見込み。

【Society5.0社会】



新技術は人々の暮らしを変える可能性。

【訪日外国人旅行者数の推移】



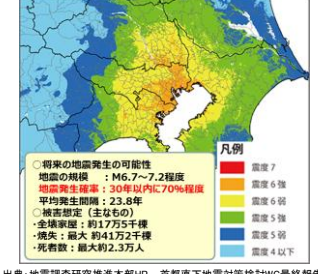
訪日外国人旅行者数は3,000万人を突破。今後も更なる増加が期待。

【インフラ整備の進展(リニア新幹線等)】



スーパー・メガリージョンの形成。

【首都直下地震の震度分布と被害想定】

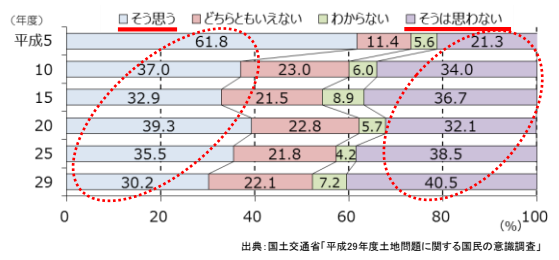


巨大地震への備えが必要。

2. 不動産市場の変化 : 不動産市場に対する消費者・企業・投資家ニーズの主な変化を以下のとおり整理。

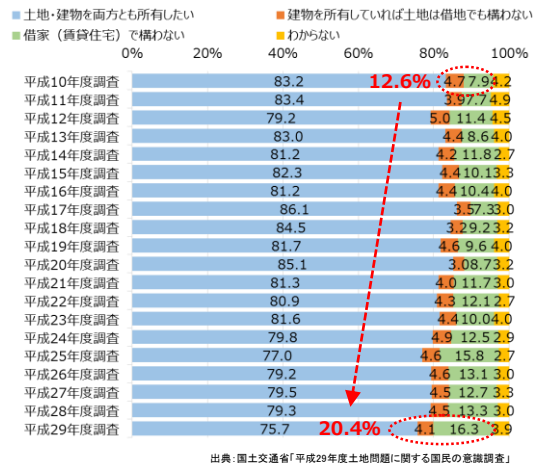
消費者ニーズの変化

【土地の資産性に関する意識調査】



土地が有利な資産と考える国民の割合は年々低下。
不動産の質的な需給ギャップの発生要因に。

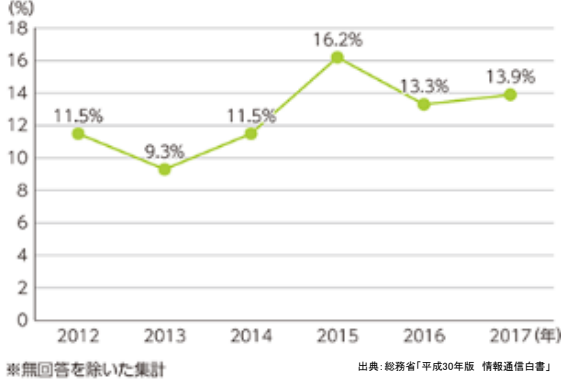
【持家・借家志向】



「借地、借家でも構わない」がこの20年で約6割増。
「所有から利用へ」の傾向が進行。

企業ニーズの変化

【企業のテレワーク導入率】



テレワーク導入企業はゆるやかな増加傾向。



シェアオフィスの例

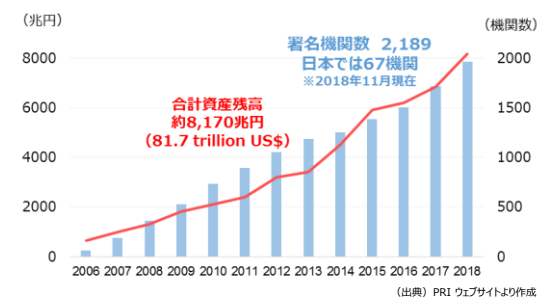


業務集中ブースの例

快適性・利便性の高いオフィス空間に対するニーズが拡大。

投資家ニーズの変化

【PRI署名機関数・合計資産残高の推移】



【ESG投資・SDGsを巡る国際的な動き】

2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則 (PRI) 公表 <UNEP FI・UNGC>

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

2015年 国連でSDGs (持続可能な開発目標) 採択

日本 2016年 SDGs実施指針策定
2017年 SDGsアクションプラン公表



国連の責任投資原則 (PRI) を受け、投資家が投資先に対してESGへの配慮を求める動きが拡大。

Ⅱ. これからの不動産業ビジョン

※主として第3章で記述

【本ビジョン全体を通じた基本コンセプト】

■ 人口減少・少子高齢化など社会経済情勢が急速に変化する状況下においては、次の2点が重要。

- ① **時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産を形成し、**
- ② それら不動産の活用を通じて、個人・企業・社会にとっての**価値創造の最大化(=『不動産最適活用』)**を図ること

■ これからの不動産業は、**『不動産最適活用』の実現をサポートしていく**ことが必要。

1. 不動産業の将来像 : 不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定。

豊かな住生活を支える産業

快適な居住環境の創造、円滑な住替え等

我が国の持続的成長を支える産業

オフィス、物流施設、ホテル等の供給等

人々の交流の「場」を支える産業

憩いの「場」、イノベーションの「場」等

2. 官民共通の目標 : 上記将来像を実現する上での官民共通の目標として、次の7点を設定。

「ストック型社会」の実現

- ・既存住宅市場の活性化、空き家等の最大限の活用に加え、不動産の「たたみ方」にも配慮を
- ・新規供給は、後世に承継できる良質なものを

安全・安心な不動産取引の実現

- ・安全・安心な不動産取引こそすべての基礎
- ・宅建業法など制度の適正な運用徹底を
- ・高齢化、グローバル化等に対応した紛争防止を

多様なライフスタイル・地方創生の実現

- ・技術革新により場所制約が緩やかになっているため、一時的でも地方を拠点とした活動展開の検討を
- ・地域資源の活用など、関係者による積極的な議論を

エリア価値の向上

- ・地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じて、**エリア価値、不動産価値の相乗的な向上**を

新たな需要の創造

- ・高齢化、外国人対応など**新たなニーズの確実な取り込み**を
- ・複数不動産の**所有・活用促進**を

すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

- ・単身高齢者、外国人、子育て世帯など**すべての人が安心して暮らせる住まいとサービス**を

不動産教育・研究の充実

- ・不動産に対する国民の理解促進に向け様々な機会を通じた**不動産教育の充実**を

3. 民の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を以下のとおり整理。

【業態共通の役割】

他業種連携によるトータルサービス提供

AI、IoT等新技術の有効活用

業界の魅力向上による人材確保

法令遵守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立

【業態固有の役割】

開発・分譲	流通	管理	賃貸	不動産投資・運用
<ul style="list-style-type: none"> 耐震性、省エネ性などに優れた良質な不動産の供給、老朽ストックの更新 ホテル、サテライトオフィスなど時代ニーズに応える不動産の供給を通じた国際競争力の強化 	<ul style="list-style-type: none"> 的確な情報提供による取引の安全性確保 消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化 地域の守り手として地域活性化を支える存在に 	<ul style="list-style-type: none"> 資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現 コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供 エリアマネジメント推進 	<ul style="list-style-type: none"> “所有から利用へ”の中、多様化するニーズを的確に把握し、民泊など公的活用も視野に 新規賃貸物件の供給は的確な事業リスク判断のもとで実施 	<ul style="list-style-type: none"> ESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込める不動産開発、再生、投資環境整備を 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

4. 官の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を以下のとおり整理のうえ、今後10年程度の間、重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理。

市場環境整備

社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開

不動産業に対する適切な指導・監督

今後重点的に検討すべき政策課題(例)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 不動産関連情報基盤の充実
- 不動産業分野における新技術の活用方策
- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 国民向け不動産教育の推進
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- ESGに即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証