

# 不動産業ビジョン 2030

～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～

平成 31 年 4 月

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

委員名簿

(敬称略・50音順)

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

## 目 次

### **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信頼産業としての一層の深化
  - 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) 社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開
- (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
  - ①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
  - ②マンションストックの適正管理と再生の促進
  - ③不動産を「たたむ」ことに対する政策的アプローチ
  - ④心理的瑕疵を巡る課題の解決
- (2) 安全・安心な不動産取引の実現
  - ①不動産業に係る制度の的確な運用及び改善
  - ②不動産関連情報基盤の整備・充実
- (3) 少子高齢化社会への対応
  - ①子育て世帯向け対応
  - ②高齢者世帯向け対応
  - ③高齢者による安全・円滑な不動産取引の実現
- (4) 増加する外国人・グローバル化への対応
  - ①外国人向け不動産取引の円滑化
  - ②外国人所有者等の増加を踏まえた不動産の管理方策
  - ③インバウンド・アウトバウンド投資方策
- (5) 国際競争力の強化
  - ①国際競争力の更なる強化
  - ②個別事例の蓄積を通じた普遍化
  - ③イノベーションの創出を促す仕掛けと効果分析
- (6) 技術革新・業務効率化
  - ①不動産取引の電子化

- ②「Society5.0 社会」への対応
- ③不動産情報の公開と個人情報保護の関係
- ④不動産の利用形態変化に伴う規制のあり方

#### **(7) 地方創生・エリア価値向上**

- ①二地域居住など複数不動産の利用に係る誘引方策
- ②エリアマネジメントの推進方策
- ③付加価値サービス提供によるエリア再生

#### **(8) 不動産教育・研究の推進、担い手確保**

- ①国民向け不動産教育の充実
- ②不動産政策の推進に資する各種研究の充実
- ③円滑な事業承継方策
- ④担い手の確保

#### **(9) 投資環境の整備**

- ①新たな投資環境へのシームレスな対応
- ②ESGに即した不動産投資の推進に向けた環境整備
- ③不動産投資に係るガバナンスの確保
- ④不動産投資教育の推進

#### **(10) 現行制度の妥当性検証**

- ①不動産流通促進に向けた制度のあり方
- ②個人投資家に係る宅地建物取引業法上の位置づけ
- ③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
- ④政策推進のための各種インセンティブ措置等のあり方

## はじめに：新たな不動産業ビジョン策定の必要性

不動産は、国民生活や経済活動を支える「場」として、これまで、また今後も、その普遍的な役割を果たしていくことが期待されている。

オリンピック・パラリンピック東京大会を翌年に控えた2019年現在、今後10年程度の間には、様々な社会経済情勢の変化が予想されており、不動産を取り巻く状況も大きく変化すると見込まれる。

まず、少子高齢化・人口減少が急速に進展することに伴い、例えば、高齢者単身世帯が増加するなど、不動産の需要層に変化が生じ得る。また、国民の不動産所有に対する意識の変化に伴い、空き家・空き地等の遊休不動産の増加が見込まれるほか、不動産ストックの老朽化も一層進展すると考えられる。

AI<sup>1</sup>、IoT<sup>2</sup>をはじめとする技術革新により「Society5.0社会<sup>3</sup>」が実現すると、従来は、不動産を供給し、あるいは、選択する際の制約要因であった不動産の「立地場所」について、これが必ずしも制約要因ではなくなり、生活や働く「場」を選択する際の自由度が高まることが考えられる。また、不動産の「所有から利用へ」の傾向がさらに強まると、シェアオフィスや二地域居住など不動産活用の多様化が実現するほか、グローバル化の進展により外国人が増加すると、不動産に対する新たな需要の創出が期待される。

こうした社会経済情勢の急速な変化にあたり、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、それに応え得る不動産を形成するとともに、それらが社会において最適に活用され

<sup>1</sup> Artificial Intelligence（人工知能）の略

<sup>2</sup> Internet of Things の略

<sup>3</sup> 2016年に閣議決定された第5期科学技術基本計画において提唱された

ること、いわば『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。

従来、不動産業は、不動産を通じて、国民生活や経済活動の「場」を創造してきた。今後も、不動産業が、豊かな暮らしと持続的な経済成長の実現を支え、我が国の基幹産業として発展していくためには、不動産業に携わるすべてのプレーヤーが、これからの日本社会が目指すべき方向性を認識し、それを支える不動産や不動産業のあり方を考え、その実現に努めていくことが重要である。

不動産の開発やリノベーションといった一定の期間を要する事業をはじめ、住まいやオフィスなど人々の生活や経済活動の場を支える事業では、あらかじめ中長期的な視点に立って検討を行う必要がある。まさに「待ったなし」の検討課題と言っても過言ではない。

不動産業に関する中・長期ビジョンは、過去（1986年・1992年）にも策定されているが、その当時と比較して、現在の我が国を取り巻く社会経済情勢は大きく変化している。

このため、現実的な将来として想起し得る「2030年」をターゲットとした不動産業の中長期ビジョンづくりについて、2018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審議を重ねてきたところであるが、今般、その成果を「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」としてとりまとめた。

本ビジョンで示した不動産業の将来像の実現に向けて、不動産業に関わる関係者すべてが連携の上、それぞれの立場で課題の解決に向けた取組が進められるとともに、本ビジョンの策定後も、社会経済情勢の変化等を踏まえ、定期的に内容の見直しが行われ、更なる施策の推進が図られることを強く期待する。



## **第一章 不動産の現状**

### **1. 国民経済における不動産の位置づけ**

#### (1) 不動産の産業規模

不動産は、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、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る。

- ・ 国民資産としての不動産（2017年）：法人所有・個人所有・国地方等の公的セクター所有の不動産のストック総額：約2,606兆円、国民資産の 23.9%
- ・ 不動産の産業規模：売上高 43.4兆円（2017年度、全産業の2.8%）、法人数約33万社（同11.5%）、従業者数約134万人（同2.7%）、国内総生産 61.8兆円（2017年、国内総生産に占める不動産の割合11.3%）
- ・ 不動産取引業の規模（2018年3月時点）：宅地建物取引業者数約12.4万業者、宅地建物取引業従事者数約56.1万人、宅地建物取引士数約31.3万人

また、不動産は、建設業、住宅産業、リフォーム、金融・保険業、運送業など他の産業に大きな波及効果をもたらす裾野の広い産業である。

不動産の産業規模は、人口・世帯数等の動向、景気動向、マクロ経済動向と密接な関連をもつほか、金利等の金融政策や金融機関の融資姿勢などによっても影響を受け得る。

企業の状況を見ると、資本金規模1,000万円未満の法人が全体の64%、従業者10名未満の事業者数が全体の9割以上を占めるなど（いずれも2016年12月時点）、中小規模事業者が多い産業である。生産年齢人口の減少に伴い、不動産の従業者も高齢化が進展しており、担い手の確保と円滑な事業承継の確保が現実的な課題として顕在化しつつある。

## (2) 各業態の現状

不動産業は、オフィスや住宅等を開発・分譲する、不動産の売買・賃貸を仲介する、不動産を管理する、不動産を賃貸する、出資を募って不動産の開発・売買・賃貸等を行い、その収益を分配するなどの業態が存在する。本ビジョンでは、不動産業を、①開発・分譲、②流通、③管理、④賃貸、⑤不動産投資・運用の5つの業態に分けてとらえ、ここでは、それぞれの業態の現状を示す。

### ①開発・分譲

不動産開発・分譲業は、土地の取得等を行い、住宅・オフィス等の建築物の造成、分譲を行う事業であり、従来、面的なまちづくりの中で重要な役割を果たしてきた。また、住宅・オフィスのみならず、商業施設、物流施設、ホテルなどの様々な都市機能を提供している。

分譲住宅については、着工戸数は、戸建て、マンション<sup>4</sup>ともに、リーマンショックにより大きく落ち込んだが、その後、戸建ては、リーマンショック前の水準並みに回復し、2017年度は約13.8万戸となっている。一方、マンションは同約10.8万戸となっており、未だリーマンショック前の水準には戻っていない。

オフィスについては、東京23区では、延床面積5,000坪以下の中小規模ビルはバブル期に竣工した物件が多い（築20年以上が床面積の82%）一方で、延床面積5,000坪以上の大規模ビルはバブル期以降も一定の供給が継続している（築20年以上と築20年未満がほぼ同面積）。東京、大阪、名古屋の三大都市圏や、札幌、仙台、広島、福岡など地方主要都市においては、リーマンショック後、賃貸オフィスビルの空室率は回復傾向にあり、近年は非常に低い水準で推移している。

都市開発については、バブル崩壊後、大都市地域では、工場跡

---

<sup>4</sup> 本ビジョンでは、主として区分所有マンションを念頭に置いている。以下同じ。

地等の土地利用転換が進み、東京では、六本木、恵比寿、丸の内等において先導的な都市再生事業が進められた。2000年代始めから、都市再生特別措置法（2002年）に基づき、全国89地区（約196ha）で都市再生が進められた。民間投資による大規模プロジェクトが行われる中で、公共施設（広場、緑地等）の整備量が増大している。2010年代以降は、都市再生事業に併せて、公益的施設の供給が進み、例えば、MICE施設、イノベーション関連施設等が供給されるなど、事業の多様化が進んでいる。地方部においては、まちの顔となる商業・店舗中心の駅前再開発や郊外大規模遊休地の区画整理から、地域の実情に応じた事業や、住宅・公共的施設の整備に関する事業の占める割合が増えている。

## ②流通

不動産流通業は、不動産の売買・賃貸借の媒介・代理等を行う事業であり、円滑な不動産取引を実現する上で重要な役割を担っている。地域密着性の高い中小規模事業者が多くを占めているのが特徴である。

円滑な不動産取引の実現に向けては不動産情報基盤の整備が不可欠であり、1990年から実施されている指定流通機構制度に基づき、月平均約45万件、年間約539万件（2017年度）の新規物件が登録されている。また、近年では、消費者の多くが、自ら不動産ポータルサイトなどインターネット等で物件探しを行い、その情報を得るようになってきている。

住宅分野においては、既存住宅の流通シェアが増加傾向（2013年14.7%。）にあり、首都圏では、中古マンションの成約件数が新築マンションの販売戸数を3年連続（2016年、2017年、2018年）で上回っており、既存住宅売買と併せたリフォーム提案、建物状況調査（インスペクション）の実施、住宅瑕疵担保責任保険への加入等、既存住宅の仲介業務に関連する周辺サービスの充実が求

められている。

### ③管理

不動産管理業は、不動産の所有者に代わり、住宅・オフィス、商業施設等の建物・設備の補修・点検などのハード面の管理と、テナント募集・賃料回収、苦情処理などのソフト面の管理の両面を担う事業であり、不動産の資産価値を維持・向上させる上で重要な役割を担っている。

このうち、賃貸住宅の管理については、借主と貸主（所有者）の利益保護を図るため、2011年に国土交通大臣の告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度が創設された。賃貸住宅管理業の登録事業者数は4,287者、管理戸数は約749万戸（いずれも2018年12月時点）となっている。近年では、賃貸住宅管理業者が、貸主（所有者）に一定の賃料収入を保証するとして物件を一括で借り上げ、これを第三者に転貸する、いわゆるサブリース契約に関するトラブルが多発しており、賃貸住宅管理業の適正化を図ることが喫緊の課題となっている。

マンションの管理については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（2000年）によりマンション管理業者の登録制や管理業務主任者の設置義務化等が措置され、登録事業者数は2,001者（2018年3月時点）となっている。近年は、建物及び居住者の両面での高齢化が進展し、修繕積立金の不足や管理組合の役員のみ手不足等が課題になっている。

また、民泊の管理については、住宅宿泊事業法（2017年）により、住宅宿泊管理業者の登録制等が措置され、登録者数は1,569者（2019年3月時点）となっている。急増するインバウンド需要の受け皿の一つとして、適正な管理のもと健全な民泊の普及が求められている。

#### ④ 賃貸

不動産賃貸業は、住宅・オフィス等の不動産賃貸を行う事業で、法人・個人の家主が存在している。不動産の「所有から利用へ」の流れやシェアリングエコノミーの台頭等を踏まえ、賃貸不動産に対する借り手のニーズは、今後一層多様化すると考えられる。

賃貸住宅は、住宅確保要配慮者、急増する単身高齢者、外国人などを含む多様な世帯にとって生活の場となっており、民営の賃貸住宅ストックは我が国の居住されている住宅ストックのうち約3割を占めている。近年の賃貸住宅の着工動向は、リーマンショック後に大幅に減少したものの、その後増加し、2016年、2017年は約42万戸程度の高い水準で推移してきたが、2018年は約40万戸となっている。

賃貸オフィスは、三大都市圏や地方主要都市において、リーマンショック後、空室率は回復傾向にあり、特に近年は非常に低い水準で推移している。また、働き方改革の進展を踏まえ、シェアオフィスやコワーキングスペースなど業務の生産性向上を支えるオフィス環境が求められている。

#### ⑤ 不動産投資・運用

経済活動や生活の基盤となる基本的な財である不動産に対する投資は、従来からごく一般的に行われてきたが、不動産特定共同事業法（1994年）、特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（1998年）、投資信託及び投資法人に関する法律（2000年）、資産の流動化に関する法律（2000年）の制定により、不動産証券化に関する制度が整備され、不動産投資市場が拡大してきたことは、過去の不動産業ビジョンの策定時からの大きな変化である。

不動産投資が、不動産の価格上昇に対する期待ではなく、資産が生み出す価値に着目して行われるようになるとともに、証券化手法の活用により、一定の流動性が付与され、多数の投資家の参

加を得てリスク分散を図ることが可能となった。

不動産投資市場の拡大は、資産価値の高い不動産への選好を高め、良質な不動産ストックの形成を促すとともに、資産価値の維持・向上のための不動産のマネジメントの重要性を強め、ひいては魅力的な都市・地域の創造にもつながるものであり、不動産業の各業態の発展と密接に関係する。

2012年度以降、Jリート等の資産総額は拡大しており、2018年3月時点で約 21.8 兆円（Jリート・私募リート・不動産特定共同事業）となっている。また、Jリートによる不動産の取得は、三大都市圏だけでなく地方都市にも広がりを見せている。

- ・ 2017年度にJリート等が取得した不動産の用途別割合（資産額ベース）：オフィス（41.0%）、住宅（12.4%）、商業施設（12.4%）、ホテル・旅館（12.1%）、倉庫（17.9%）等
- ・ 地方都市におけるJリートの物件取得割合 32.5%（2018年3月時点）

## **2. 不動産関連政策の現状**

不動産業が、オフィス、住宅、商業施設などの「場」を創造し、その活用を促すにあたっては、地域のニーズに応えることに加え、我が国の国土政策、土地政策、都市政策、住宅政策の方向性とも整合的であることが求められる。

ここでは、それぞれの政策分野における今後の方向性について、不動産政策自体の最近の動向とともに示す。

### **（1）国土政策**

2014年に策定された「国土のグランドデザイン 2050～対流促進型国土の形成～」では、本格的な人口減少社会の到来、巨大災害の切迫等に対する危機意識の下、2050年を見据えた国土づくりの理念が示された。基本的な考え方として、各種サービスを効率的に提

供するための集約化（コンパクト化）と、各地域をネットワーク化することにより、都市機能に応じた圏域人口を確保していく「コンパクト+ネットワーク」によって、国全体の「生産性」を高める国土構造を構築していくことが示された。さらに、多様な複数の地域間の連携による「対流促進型国土」の形成に向け、日常生活を支える「小さな拠点」の形成やリニア中央新幹線の整備によるスーパー・メガリージョンの形成等の基本戦略がとりまとめられた。

2015年に閣議決定された「第二次国土形成計画」（計画期間 2015年～2025年）では、①安全で、豊かさを実感することのできる国、②経済成長を続ける活力ある国、③国際社会の中で存在感を発揮する国を国土づくりの目標とし、「コンパクト+ネットワーク」や対流促進型国土の形成に加えて、「住み続けられる国土」の維持と経済成長を支える「稼げる国土」の形成が施策の方向性として示され、それに基づき、各地域の特性に即して、各分野の施策を計画的に推進することが目指されている。

## （２）土地政策

バブル期の投機的取引抑制の要請等を背景として、1989年に、土地に関する基本理念等を定めた土地基本法が制定され、「総合土地政策推進要綱」（1991年閣議決定）では、土地神話の打破が政策目標とされた。

バブル崩壊後は、長期的な地価下落と不良債権がらみの低未利用地の発生等に対応するため、「新総合土地政策推進要綱」（1997年閣議決定）では、土地の「所有から利用へ」の方針の下、地価抑制から適正な土地利用の推進への政策転換が目標とされた。

地価の下げ止まり傾向の中で、2005年には、市場機能重視と宅地ストックの量から質への政策転換を図る「土地政策の再構築」が策定され、2009年策定の「土地政策の中長期ビジョン」では、不動産の利用価値を高めていくことが基本戦略と位置付けられた。

さらに、2016年策定の「土地政策の新たな方向性 2016」では、

成長分野の需要に対応した土地の最適活用、低未利用地の需要を顕在化する創造的活用、放棄宅地化の抑制が目標として示された。

現在は、人口減少による土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景とした管理不全の土地の増加が大きな課題となっている。

このため、国土審議会土地政策分科会特別部会において、人口減少社会における土地に関する基本制度の見直しについて検討が進められ、2019年2月、とりまとめが公表された。同とりまとめでは、所有者が土地の利用・管理に関し第一次的な責務を負うこと、所有者による土地の利用・管理が困難な場合に近隣住民、地域コミュニティ等が行う利用・管理には公益性があり、そのために所有権は制限され得ること、国、地方公共団体は、利用・管理の促進策やその法的障害の解消のための施策を講ずること等が盛り込まれた。

今後、同とりまとめ等を踏まえ、2020年までに土地基本法等を改正することとされている。

### (3) 都市政策

1990年代後半、モータリゼーションの進展等により、中心市街地の空洞化が進んだことを背景として、1998年に、大規模店舗の出店に際し周辺的生活環境保持への配慮を求める大規模小売店舗立地法、空洞化が進行する中心市街地の活性化を図る中心市街地活性化法、まちづくりの観点から大規模店舗の立地規制を行う改正都市計画法の、いわゆる「まちづくり三法」が制定された。2006年には、都市機能がコンパクトに集約された、歩いて暮らせるまちづくりを進めるため、大規模集客施設に係る立地規制の強化等を内容とする「まちづくり三法」の改正が行われた。

都市再生については、2002年に制定された都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域の指定を受けた地域に対して、民間の創意工夫を生かした自由度の高い計画を定めることを可能とする都市再生特別地区制度などの各種支援措置が導入され、2011



年改正では、官民の連携を通じた国際競争力強化を図るため特定都市再生緊急整備地域制度が創設された。

2014年改正では、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設等の立地の適正化を図り、「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくりを進めるため、立地適正化計画制度が創設された。

#### (4) 住宅政策

少子高齢化の急速な進展等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題への対応や、住宅や居住環境の「質」について、十分な水準とは言えない状況にあるという課題へ対応するため、2006年に、住生活基本法が策定された。これにより、住宅政策において、「住宅の「量」の確保から、国民の豊かな住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られた。

住生活基本法に基づき、10年間の政策の目標と基本的な施策等を定める「住生活基本計画」が2006年、2011年、2016年にそれぞれ閣議決定され、現行の住生活基本計画(計画期間2016年度～2025年度)では、今後取り組む施策の基本的な方針として、若年・子育て世帯、高齢者、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住生活の実現、良質な既存住宅が市場で評価され次世代に承継されていく好循環の構築、建替やリフォームによる住宅ストックの更新、空き家の活用・除却の推進等が示されている。

消費者が良質な住宅を安心して取得できる市場環境を形成する観点からは、住宅性能表示制度(2000年)、住宅瑕疵担保履行制度(2007年)、長期優良住宅認定制度(2009年)、安心R住宅制度(2017年)等が整備されている。

また、良質なマンションストックを形成する観点からは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(2000年)、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(2002年)等に基づき、適正な管理とストック更新に向けた取組が実施されている。

加えて、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る観点からは、

公営住宅、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（2017年）等により、すべての人が安心して暮らせる住宅を確保できるための環境整備が進められている。

## （５）不動産政策

1986年には、内需主導型経済への転換の担い手としての役割を果たす不動産業の目指すべき将来像を示す「21世紀への不動産ビジョン」が策定された。その後、バブル経済期の地価の乱高下とそれに伴う社会経済上の問題等を踏まえ、1992年に「新不動産業ビジョン」が策定された。

これら不動産業に関する中長期ビジョン等を踏まえ、不動産業の信頼の向上、住生活サービスの充実、都市環境の創造と運営、不動産活用サービスの高度化を目指し、随時、制度改正等が行われてきた。

適正な不動産流通市場の拡大に向け、数次の宅地建物取引業法の改正が行われた。1995年改正では、不動産流通市場の透明性を確保する等の観点から、専任媒介物件に係る指定流通機構への登録義務化等の措置が講じられた。また、2005年に発覚した耐震偽装問題を契機として、不実告知の対象事項の明確化等が図られた。さらに、2014年改正では、宅地建物取引主任者が宅地建物取引士へ改称されたほか、2016年改正では、建物状況調査（インスペクション）に関する情報提供の充実化が図られた。

不動産投資については、1990年代前半頃、経営基盤が弱い不動産小口化商品販売業者の倒産や、悪質業者への対応を図るべく、1994年に不動産特定共同事業法が制定され、不動産の共同投資事業スキームに係る投資家保護のルール整備が行われた。

次いで、1999年に特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（現名称：資産の流動化に関する法律）が、2000年に投資信託及び投資法人に関する法律が、それぞれ制定され、リートの組

成が可能となり、翌 2001 年には、初めての上場銘柄が登場した。

更に、2013 年の不動産特定共同事業法改正では、SPC を用いた特例事業が創設された。また、直近の 2017 年改正では、空き家等の活用による地方創生に向けた取組を支援する観点から、小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設やクラウドファンディングに対応した環境整備等が行われた。

## **第二章 不動産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**

我が国の総人口は2008年の約1億2,800万人をピークに減少を始め、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（出生中位推計）によると、2030年には約1億1,900万人、2065年には約8,800万人になると見込まれている。我が国は、既に本格的な人口減少局面に突入している。

2015年から2030年にかけて見込まれる人口構成変化としては、年少（15歳未満）人口は273万人、生産年齢（15～64歳）人口は853万人の減少となる一方、高齢（65歳以上）人口は329万人の増加となるなど、今後、少子高齢化が急速に進展すると想定される。

世帯数は、2015年の5,333万世帯から2023年まで増加を続け、5,419万世帯でピークアウトする見通しである。特に従来の家族類型の主流であった「夫婦と子」の世帯は122.4万世帯の減少となる一方で、単独世帯は183.6万世帯の増加、特に、65歳以上の高齢者単身世帯の増加が顕著で、2015年から2030年にかけて1.27倍（625万世帯→796万世帯）に増加すると推計されている。

#### **(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**

住宅・土地統計調査（総務省）によれば、2013年までの20年間で、空き家の総数は、448万戸から820万戸へと1.8倍に増加している。このうち賃貸・売却用等を除いた利活用されていない空き家、いわゆる「その他空き家」は149万戸から318万戸へと2.1倍もの増加となっている。民間調査によると、今後も世帯数の減少等に伴い、一層、空き家の増加が見込まれており、政府は「その他空き家」の数を2025年時点で400万戸程度に抑えることを目指している。

また、土地基本調査（国土交通省）によれば、全国の空き地面積は 1,217 km<sup>2</sup>（2008 年 12 月時点）から 1,554 km<sup>2</sup>（2013 年 12 月時点）に、同空き地率も 7.1%から 8.2%になるなど、空き家と同様に、空き地も増加傾向が続いている。

住宅用途・商業用途とも既存ストックの老朽化が進展しており、築 40 年超のマンションが 2017 年からの 20 年間で 279 万戸増加すると見込まれるほか、東京 23 区のオフィスの平均築年数は 30.9 年（2019 年 1 月時点）に達している。

さらに、2010 年と比較して、2050 年の我が国の人口分布が、全国を 1 km<sup>2</sup>毎の地点でみた場合に人口が半分以下になる地点数が居住地域の 6 割以上を占め、うち約 2 割が無居住化するなど、過疎化が急速に進行するエリアの発生が見込まれている。

### （3）新技術の活用・浸透

インターネット等の情報技術の進展は、企業の生産活動を大きく効率化させるとともに、国民の生活利便性を飛躍的に向上させた。メールやテレビ会議システム等の活用で遠隔地に居ても業務が可能になったほか、EC<sup>5</sup>の活用で店舗に行かなくても必要なサービスや財を容易に入手できるようになった。こうした環境変化は、不動産の供給側からは、不動産の立地に関する制約が緩やかになってきたことを示している。

さらに、今後、自動運転、ドローン、IoT、ロボット、AI、ビッグデータの活用といった新技術が、交通・医療・介護・家事・育児・教育・決済などのあらゆる生活分野に生じる変革を通じて、人々の暮らしを変えていく可能性がある。

こうした新技術の普及が図られると、どこででも生活し、あるいは、どこででも働くことができる社会が実現する可能性がある。

---

<sup>5</sup> Electronic Commerce（電子商取引）の略

#### (4) 働き方改革の進展

我が国が、少子高齢化、生産年齢人口の減少など人口構造を巡る課題に直面する中、経済成長を実現するためには、投資やイノベーションの促進を通じた生産性向上と労働参加率の向上を図ることが重要である。そのためには、誰もが生きがいを持って、その能力を最大限に発揮できる社会を創ることが必要不可欠であるが、仕事と育児・介護の両立など働き手のニーズが多様化する一方で、例えば、画一的な労働制度が障壁となり、その実現が困難となっているとの指摘もある。

こうした状況の中、2017年には、内閣総理大臣を議長とする「働き方改革実現会議」において「働き方改革実行計画」が策定され、イ)労働者のモチベーション向上のための正規・非正規の不合理的な処遇の差の解消、ロ)仕事と家庭生活の両立等のための長時間労働の是正、ハ)ライフステージにあった仕事を選択しやすくするための単線型のキャリアパスの見直し、といった働き方改革について、2026年までのロードマップを示して官民が連携の上、取組を進めていくこととされている。

#### (5) グローバル化の進展

国連の推計によると、人口1,000万人超のメガシティは、1970年に3都市であったが、2018年には33都市に増加し、2030年には更に43都市にまで増加すると予想され、世界的に大都市への人口集中が進展する傾向が強まっている。とりわけ経済発展により存在感を高めるアジアの主要都市が急速に台頭しており、グローバルな都市間競争は更に加速すると考えられる。

また、国際的な交通・物流インフラの充実や情報技術の進展に伴い、国際間でのヒト、モノ、カネ、情報の移動が一層活発になっている。我が国が持続的な経済発展を維持し、国際社会の中で存在感を発揮していくためには、産業の国際競争力を強化するとともに、激化する都市間競争に勝ち抜く必要がある。東京をはじめ

めとする大都市において、世界中の企業や人々からビジネスや生活の場として選ばれるための魅力を高めていく必要がある。

なお、訪日外国人旅行者数は、2018年に史上初めて3,000万人を突破し、2020年に4,000万人とする目標が掲げられている。また、在留外国人数は約264万人（2018年6月時点）と過去最高となっており、2019年4月より新たな外国人材の受入れ制度が開始されることも相まって、住まいの確保など新たな需要の拡大が見込まれる。

#### (6) インフラ整備の進展による国土構造の変化

リニア中央新幹線が、2027年に品川～名古屋間において、その約10年後に名古屋～大阪間において、それぞれ開業予定となっている。これにより東京～大阪間は1時間で結ばれ、三大都市圏間の移動が時間的には都市内移動に近いものとなり、三大都市圏の一体化により世界最大の人口を有するスーパー・メガリージョンとして、世界から、ヒト・モノ・カネ・情報を引き付ける巨大経済圏の形成が期待されている。さらに、中間駅周辺地域においても、劇的な移動時間短縮による大きなインパクトがもたらされる。

リニア中央新幹線の開通がもたらす移動時間の短縮は、情報技術の進展とともに、ビジネスやライフスタイルに変化をもたらすことが期待される。リニア中央新幹線の開通を契機に、二地域居住、二地域就労などライフスタイル、ワークスタイルの選択肢が広がる可能性がある。

#### (7) 地球環境問題の制約

二酸化炭素国別排出量をみると、中国、米国、EU加盟国、インド、ロシアに続き、我が国のシェアは3.5%（2015年12月時点）となっている。2015年に採択されたパリ協定を受けて2016年に閣議決定された「地球温暖化対策計画」では、2013年度比で2030

年度までに温室効果ガスの排出を 26%削減することが中期目標として定められ、長期的には、2050 年までに 80%の排出削減を目指すと位置づけられている。

我が国における住宅、非住宅を合わせた建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加してきた一方で、2000 年代半ば以降減少に転じ、1990 年度比 19.9%（2017 年 3 月時点）の増加となっている。住宅の世帯当たりエネルギー消費量は、機器の効率化等により減少傾向にあり、近年の住宅全体のエネルギー消費量は横ばいで推移している一方、省エネ基準を満たす住宅はストック全体の約 8%（2016 年 3 月時点）に留まっており、住宅・建築物の省エネ性能のさらなる向上が求められている。

#### （8）健康志向の高まり

高齢化が進行する中、介護費や医療費をはじめとする社会保障関係費が増加傾向にあり、その削減に向けた対応が急務である。また、誰もが健康に暮らしていくことへの関心度合いが向上しており、「幸福感を判断するのに重視する事項」に関する厚生労働省の調査によると、「健康状況」を重視する者が過半数を超え、「家計の状況」や「就業状況」より重視される傾向にある。また、内閣府の調査によると、「働けるうちはいつまでも働きたいと考える人は 60 歳以上の高齢者のうち約 3 割を占めており、高齢化が進行する中、健康に暮らしていくことへの関心が高まっている」と言える。

「健康」とは、WHO（世界保健機関）では、「肉体的、精神的及び社会的に、完全に良好な状態にあること」と定義されている。これからは、単に肉体的に健康であるだけでなく、働き方改革の進展等と相まって、「精神的、社会的にもゆとりある状況をつくり、人々の健康を確保することが求められている。」



## (9) 自然災害の脅威

1995年の阪神・淡路大震災、2011年の東日本大震災を契機として、順次、地震・津波等への防災対策の強化が図られてきたが、我が国全体に甚大な被害を及ぼし得る南海トラフ地震や首都直下地震は、今後30年以内の発生確率が70%程度と切迫した状況にあり、ひとたびこうした巨大地震が発生すれば、家屋の倒壊や、市街地火災、インフラ・ライフラインの断絶等の甚大な被害をもたらす可能性がある。

また、地球温暖化に伴う気候変動により、雨の降り方が局地化、集中化、激甚化しており、極端な降水がより強く、より頻繁となる可能性が指摘されている。このため、風水害、土砂災害、高潮災害等の自然災害が頻発し、激甚化する傾向が強まるとみられており、都市部等で堤防が決壊するような水害が発生した場合は、深刻な被害をもたらす可能性がある。

都市化や土地の高度利用、物流システムの高度化、ICT<sup>6</sup>の進展等に伴い、利便性や効率性が向上した反面、災害が発生した場合、広域かつ甚大な人的、物的被害が予想されるなど、災害に対する社会の脆弱性は増大しており、ハード対策・ソフト対策の適切な組合せによる防災・減災対策を進め、国土の強靱化を推進することが求められている。

## 2. 不動産市場の変化

### (1) 消費者ニーズの変化

近年、不動産の所有に関する国民の意識が大きく変化している。国土交通省の調査によれば、土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であると考える国民の割合は年々低下する一方で、そう考えない国民の割合が年々増加している。こうした意識の変化は、不動産の所有を巡る環境が、過去には経験したことがない局面に

---

<sup>6</sup> Information and Communication Technology の略

入っていることを示唆しており、空き家・空き地の増加、あるいは、所有者不明土地問題といった不動産の質的な需給ギャップが生じる一因になっていると考えられる。

実際に相続で空き地を取得した者は、所有に負担を感じることも多く、今後、相続多発時代を迎える中、遠隔地に居住するケースなど日常的な管理が困難であることを理由に、土地の遊休地化が一層進む可能性がある。

住宅の所有意識に関しても変化が見られる。依然として、持ち家志向は強いものの、賃貸住宅での居住ニーズも増加している。また、新築住宅に加えて、既存住宅を選択肢に入れる消費者が大都市圏を中心に増加しており、特に首都圏の中古マンションの成約件数は、新築マンションの販売戸数を3年連続（2016年、2017年、2018年）で上回っている。

住宅選択の際に考慮する事項についても変化の兆しがある。女性就労者数が増加傾向にあり、共働き世帯も増える中で、職住近接に加え、子育て環境・子供の教育環境を重視する消費者が増えている。こうした傾向の一方で、都市部と異なる地方部の自然環境等での暮らしや子育てなどを志向する移住や二地域居住に関心を持つ需要もでてきている。

高齢者に目を向けると、平均寿命の伸びに合わせて、健康寿命も延びている中で、増加する高齢者世帯が、健康に暮らし続けられる住まいへのニーズも強まっている。また単身世帯、特に単身高齢者世帯が増加する中で、コミュニティの中でのつながりの重要性がますます高まる可能性がある。

住宅の需要層の大きな変化も見込まれる。従来の家族形態の主流であった「夫婦と子」からなる世帯が減少する一方で、単身世帯、特に高齢者単身世帯が増加する。また、在留外国人数が増加傾向にあり、その約半数が賃貸住宅に居住している現状を踏まえると、外国人が暮らしやすい賃貸住宅へのニーズも強まる可能性がある。さらに、訪日外国人旅行者数が年間3,000万人以上訪れ

る中で、民泊などの不動産活用の選択肢が増えていくことが考えられる。

## (2) 企業ニーズの変化

オフィスに対する企業のニーズも変化している。生産年齢人口が減少する中、人材獲得、生産性向上の観点から、快適性・利便性の高いオフィス空間に対するニーズが高まりつつある。大企業やIT系企業を中心に、イノベーションを促すオフィスづくりに取り組む企業も登場し、こうした傾向も踏まえ、イノベーション創出に向け、人々が集まって働くことの価値が再認識されつつある。人々の交流を促し、イノベーションの創発につなげるため、企業内に、フリーアドレス、オープンなミーティングスペース、コワーキングスペース等を導入する事例や、働き手の健康を支えるため、リフレッシュスペース、仮眠室、スタンディングデスク等を導入する事例も登場している。

一方で、情報技術の進展に伴い、必ずしも働く場を固定化する必要がなくなってきたことや、育児・介護と仕事の両立等を図るワークライフバランスの観点から、テレワークを導入する企業が拡大しているほか、サテライトオフィス、シェアオフィスなど、いわゆるサードプレイスオフィスを活用する企業も出てきている。

以上の流れも踏まえると、企業の業種特性や働き方改革の進展等に応じて、オフィス機能の集積と分散を適切に組み合わせること(ベストミックス)がこれからのオフィス戦略として考えられ、これらを通じたオフィスニーズの拡大が期待される。

## (3) 投資家ニーズの変化

グローバル化の進展に伴い、国境を越えたクロスボーダーな不動産投資が急速に進展する中、日本の不動産投資市場の国際競争力を強化し、グローバルな投資が流入するための市場環境の整備が必要となっている。

こうした中で、2019年現在、リート等市場は、「2020年頃に資産規模約30兆円」の政府目標（「未来投資戦略2017」（平成29年6月9日閣議決定））の達成に向けて、その資産規模を拡大させているところであるが、その更に先の2030年頃においても、官民の努力により、更なる拡大を続けているものと期待される。

また、2006年の国連の責任投資原則を受け、投資家が投資先に対してESG<sup>7</sup>への配慮を求める動きが拡大している。また、近年では、SDGs<sup>8</sup>が国際社会全体の目標として共有され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に総合的に取り組むことが重要とされている。

不動産は、人々の暮らしや経済活動を支えるものとして、省エネや快適性の向上、災害への対応、エリア価値の向上など地域社会への貢献、運用者における適切なガバナンスの確保など、ESGの観点から社会課題の解決に貢献できる潜在力が大きいことから、ESGやSDGs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、投資環境の整備が求められている。

また、人生100年時代を迎える中で、個人の長期的かつ安定的な資産形成・資産運用が重要な課題になりつつある。さらに、技術の進展により、個人の投資手法にも変化がみられるようになり、インターネット上で個人の不動産を含む資産への少額投資（クラウドファンディング）市場が拡大してきているなど、金融全般に関する新技術の進展が見られる。

### **3. 国土の姿に対応した不動産業の役割**

#### **(1) 大都市圏**

グローバル化の進展により都市間競争が加速する中で、我が国の持続的な成長のためには、国内外のヒト・モノ・カネ・情報などの交流・対流を促す魅力ある都市圏の形成が不可欠である。不動産業は、都市再生を通じ、働き、暮らす場として世界中の企業・人材か

<sup>7</sup> Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）の略

<sup>8</sup> Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略

ら選ばれる魅力的な都市環境を整備することや、都市の文化、歴史、自然といった個性を活かしたまちづくりを通じて観光立国の実現を支えていくことが求められている。

東京圏は、我が国の政治・経済の中枢を担い、様々な都市機能が高度に集積する世界有数の大都市圏であり、さらなる国際競争力の強化が必要である。圏域内の複数の国際ビジネス拠点で持続的な経済成長を牽引し、質の高いインフラで高密度な都市活動を支え、起業家や外国人が魅力を感じるビジネス・滞在環境を創造する必要がある。東京都の人口は、現在は増加傾向にあるものの、2025年の1,398万人をピークに減少に転じ、高齢化も急速に進んでいくと見込まれる。このため、子育て世代や高齢者が安心して暮らせるまちづくりにも配慮が必要となる。

関西圏は、長きにわたり培われてきた文化、歴史、アジア有数の商業機能、健康・医療分野の産業集積など、名古屋圏は自動車、航空宇宙産業をはじめとする世界最先端のものづくりとそれを支える研究開発など、それぞれの圏域が個性を有しており、それらを活かせる都市圏整備が必要となる。リニア中央新幹線の開業により三大都市圏が巨大経済圏として一体化することで、移動時間が劇的に短縮されれば、企業立地や住まい方に関する企業・消費者の行動にも変化が生ずる可能性がある。こうした中、不動産業は、各都市がそれぞれの個性を活かし、人々の様々な活動の「場」を創造することで、スーパー・メガリージョンの利点の最大化が可能となる。

また、大都市圏内においても、郊外部を中心に、人口減少に伴う開発圧力の低下等を背景とした不動産の老朽化、空き家・空き地等の遊休不動産の増加等の課題が生じる可能性があり、不動産業は、都市のリノベーション、遊休不動産の利活用の促進などの観点からも、その役割を果たすことが期待される。

## (2) 地方都市圏

地方都市圏の中枢中核都市等から東京圏への人口流出が継続し

ている中で、地方都市圏の持続的な発展を確保していくためには、これらの都市圏において、広範に高度な都市機能を配置し、雇用の場を確保する必要がある。そのため、都市圏内に立地する地場産業等の競争力強化、企業誘致、近隣市町村を含めた地域全体の生活を支える機能の提供など、地域の個性を活かしつつ、企業や人を集積する魅力ある拠点づくりに資する不動産形成が求められている。また、行政、商業、金融等の比較的高次な都市機能を一定の地域にコンパクトに集約化することで、サービス産業等都市における諸活動のスケールメリットを実現することが求められている。このような「コンパクト+ネットワーク」を実現するための不動産活用が重要となる。

地方都市圏の郊外部においては、東京圏への人口流出や少子化による人口減少、相続に伴う管理不全などに起因して空き家・空き地等の問題がより顕著に発生し得る。こうした課題への対応としては、各地域の個性を活かしつつ、その魅力を高めるとともに、不動産業は、都市から地方への移住・住み替えや、二地域居住・就労などライフスタイルやライフステージに応じた暮らし方を提案する既存ストックの有効活用策や、利活用が見込めない不動産を「たたみ」、新たな活用方策を提案するなど不動産活用のコンサルティング機能の強化が求められる。

### (3) 集落地域

中山間地域など人口規模の小さな集落地域においては、住民の生活に必要な生活サービス機能やコミュニティの維持が困難になっている地域がある。こうした地域において持続可能なまちづくりを進める上では、住民の日常生活を支えるための生活サービス機能を集約した、いわゆる「小さな拠点」の形成が必要となる。そのためには、自治体・住民自らが主体的にこれからの地域のあり方を考えるとともに、不動産業が、地域のニーズに即した「場」を創造することが重要である。

一方で、情報技術の進展等により働く場や住む場の自由度が向上していることを契機として、都市から地方への移住・住み替えや、二地域居住・就労、長期休暇を積極的に活用した滞在型観光といった新たなニーズも生まれている。このような変化を的確にとらえ、地域の豊かな自然や歴史、文化といった個性を磨き、その魅力を高めつつ、地域ニーズを踏まえた『不動産最適活用』を促し、不動産業が、空き家・空き地、あるいは、廃校などの公的不動産の有効活用策を提案するなど社会にとって新しい価値を生み出す場となるよう努めていくことが重要である。

## 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

ここでは第二章で整理した不動産業を取り巻く市場環境の変化を踏まえ、2030年をターゲットに、不動産業が果たすべき役割や期待される将来像として、以下の三点を示す。

#### (1) 豊かな住生活を支える産業

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であることに加えて、都市や街並みの重要な構成要素として地域の生活環境にも大きな影響を及ぼすなど社会的性格を有するものである。

したがって、豊かな住生活の実現は、社会の持続的発展・安定を図る上で特に重要な意義を有するものであり、不動産業による貢献が期待される。

具体的には、

- 良質な住宅供給を通じて快適な居住環境を創造する
- ライフステージやライフスタイルの変化に応じた円滑な住み替えを実現する
- 良好な建物管理を通じて住まいの資産価値を維持する
- 相続財産の活用方策をコンサルティングし、これを資産として第三者に賃貸する

など、不動産業は、住まいに関する国民の多様なニーズに的確に応え、国民の豊かな住生活を支える産業となることが期待される。

#### (2) 我が国の持続的成長を支える産業

都市間競争が激化する中、我が国の大都市が、人口減少下においても競争力を確保しつつ持続的に成長し、活気あふれる豊かな



エリアとして引き続き発展するためには、国内外からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込み、企業や人々が活発に交流・対流するための環境整備を通じ、新たな付加価値やイノベーションの創出を促していくことが重要である。

また、地方都市にあっても、都市部で働く者の積極的な誘致や、就業環境・子育て環境の整備、若者の起業支援などを通じて、個性ある地域づくりを進めていくことが重要である。

こうした地域特性を踏まえつつも、不動産業は、

- 企業活動を支えるオフィス
- 生産活動を支える製造拠点、物流施設
- 宿泊・余暇活動の拠点となるホテル、リゾート施設
- 各種サービスを提供する物販・飲食施設、商業施設

などの供給、流通、賃貸、管理等を通じて、国の経済活動や持続的な成長を支える産業となることが期待される。

### (3) 人々の交流の「場」を支える産業

不動産業は、従来、不動産を通じて様々なサービスを提供してきたが、今後、少子高齢化・人口減少の進展、都市間競争の加速、地域コミュニティの衰退等が懸念される中で、様々な活動の基礎となる人と人との交流を促し、まちのにぎわいを確保するため、そのための「場」づくりが一層重要になる。

具体的には、空き家を改修してカフェとして再生し、これを地域における憩いの場として開放するといった取組から、オフィス空間を工夫することで、人と人との交流を促しイノベーションの創出につなげるといった取組まで、不動産業が人々の交流の「場」を創造し、活用を促し、マネジメントする産業となることが期待される。

## **2. 官民共通の目標**

ここでは、1. の不動産業の将来像を踏まえ、不動産業に携わる官民すべての関係者が共通して目指すべき具体的な目標として、以下の七点を示す。

### **(1) 「ストック型社会」の実現**

既に人口減少局面に入り、空き家・空き地などの遊休状態にある不動産が増加している現状や、こうした傾向が今後とも継続する見込みであることに鑑みれば、今後は、不動産ストックの質を高め、それらをできる限り有効に活用する「ストック型社会」を実現する必要がある。これは、人口増加局面において策定された過去の不動産産業ビジョンにはない新たな目標設定であり、その実現に向け官民が特に意識する必要がある。

「ストック型社会」の実現には、ストックを適切に管理・修繕・改修し、長寿命化・付加価値化を図りつつ、その価値が市場で適正に評価される好循環を創出する必要がある。この好循環が実現されてこそ、所有／賃貸、新築／中古、戸建て／マンションといった多様な選択肢から、ニーズに沿った不動産の活用を実現することができる。

特に、住宅市場においては、諸外国と比較すると既存住宅流通量が極端に少ない中、多様化するライフスタイルやライフステージに応じた住まいを選択できるよう、既存住宅市場の活性化が急務となっている。

近年急増している空き家・空き地など遊休状態にある不動産については、地域のニーズに応じて、例えば、宿泊施設や交流施設へのリノベーション・コンバージョンを行い、地域課題の解消につながるよう最大限の活用を促すなど、適切な管理が行われず、そのまま放置されると周辺に悪影響を生じさせるなど有効な活用方策が見込めない不動産は思い切って「たたむ」ことも視野に入れ、そのための適切な「たたみ方」や、その後の活用方策を探る必要がある。

今後は、人口・世帯数の減少が見込まれていることから、不動産の新規供給に際しては、量的拡大に力点を置くのではなく、良質な不動産ストックの形成に資する観点から、後世に継承できるものとなるよう留意するとともに、計画的なまちづくりのもとに実施されるべきである。また、エリアマネジメントなど適切な管理を通じて、良質な不動産ができる限り長期にわたって活用される社会づくりを目指すことが重要である。

## (2) 安全・安心な不動産取引の実現

不動産は、とりわけ売買等の取引における取得価格等が高額であることから、他の一般取引に比べ、消費者保護の必要性が特に高い。このため、従前より官民が連携し、宅地建物取引業法など各種制度の創設やその運用等を通じて、取引の公正性確保に努めてきたところであるが、依然としてアパート投資や原野商法を巡るトラブル等消費者被害が発生している。こうしたことから、不動産取引を巡る紛争の根絶や悪質な不動産業者の排除など、安全・安心な不動産取引の実現は未だ発展途上にある。また、既存住宅市場の拡大、老朽ストックへの対応、海外との不動産取引機会の増大など不動産を巡る環境が急速に変化している中で、不動産取引に関するこれまでの対応策を顧みつつ、今後のあり様を問う時期にあるとも言える。

こうした状況も踏まえ、不動産業に携わるすべての者は、安全・安心な不動産取引の実現こそ、不動産市場や不動産業の持続的な発展を可能とすることを再認識する必要がある。今後も、宅地建物取引業法など関連制度を適正に運用するとともに、適切な情報提供の推進、高齢化の進展や外国人の増加等に伴い新たに発生すると見込まれる紛争の防止に向けた検討など、トラブルの未然防止に向けた対策を強化する必要がある。

### (3) 多様なライフスタイル、地方創生の実現

IoT、VR<sup>9</sup>などの新技術により、距離的な制約を乗り越え、遠隔地に居ながらにして人間が様々な活動を行えるようになると、従来、立地不利とされていた地域であっても『不動産最適活用』を通じて、暮らし・働き・訪れる場として選択され、地方創生を実現できる可能性があることを認識する必要がある。

現に、地方都市においてサテライトオフィスを整備し、そこに都市部からIT企業を誘致することなどを通じ、衰退する商店街の再生に成功した事例もある。

「Society5.0社会」では、暮らし・働く・学ぶ・余暇活動を楽しむなど人間の様々な活動を、一時的であっても、地方を拠点として展開することを一つの選択肢とし、地方創生の実現を図る必要がある。

その前提として、それぞれの地域がそうした活動の拠点として選択されるよう魅力を高めていくことが必要となる。地域の資源をどう捉え、それをどう活かすかなど、地方公共団体をはじめとする地域の関係者自らが主体的にこれからの地域のあり方を議論し、関係者が連携して取組を進めていくことが重要である。不動産業者としても、こうしたプロセスへの積極的な参画が求められる。

### (4) エリア価値の向上

1.において、不動産の将来像の一つとして『人々の交流の「場」を支える産業』を掲げたが、少子高齢化・人口減少社会にあっては、この不動産が有する「場」としての意義が根源的に重要になる。

不動産は、国民生活や経済活動を支える不可欠の基盤であるが、具体的に期待される役割は、不動産の規模・用途等によって異なるほか、地域の実情によっても異なり得る。重要なことは、地域の実情に応じて期待される不動産の「場」としてのあり方(=『不動産

<sup>9</sup> Virtual Reality (バーチャルリアリティ) の略。

最適活用』のあり方)が地域の関係者によって認識された上で、その実現を図るべく地域全体でマネジメントしていくことである。言い換えれば、不動産を「場」として捉え、そこから多面的なサービスを展開することで不動産固有の価値を上げつつ、こうした取組をエリア全体に拡大することで当該エリア全体の価値をも上げる方向を目指す必要がある。

都市再開発を通じた都市機能の更新等により周辺エリアの価値を高めていくことも重要であるが、こうした局面によらずとも、『不動産最適活用』を通じて地域が持つ潜在的な可能性を引き出し、エリア再生につなげていくことが重要である。

このため、不動産業者は、例えば、仲介、管理といった従来型の視点にとどまらず、目利き力や経営(マネジメント)力を高めつつ、『不動産最適活用』の実現に向けた地域ニーズの掘り起こしなどに努めていく必要がある。

## (5) 新たな需要の創造

国民生活や経済活動の基盤である不動産は、そこで暮らし、働く人々のニーズの変化に応じて、求められるあり方も変容し得る。今後、少子高齢化・人口減少が進展し、かつてのように、不動産の量的拡大が見込まれない時代となっても、その時代の要請を踏まえた新たな不動産の形成に対するニーズが確実に存在しており、不動産業は、そうしたニーズを着実に取り込んでいくことが求められる。

そのため、第一には、国内における不動産に対するニーズとその変化を的確に捉えることが重要である。世界中のどの国も経験したことのない異次元の水準で高齢化が進展する中、高齢者が安心して暮らせる住宅やヘルスケア施設の供給は喫緊の課題である。また、単身世帯、共働き世帯の増加や、EC市場の急速な成長を背景とした物流ニーズの高度化への対応が必要であり、高齢者向け住宅や福祉・医療・物流施設など、これからの我が国を支える成長

分野への良質な不動産の供給が求められている。これに加え、個人のライフスタイル・ワークスタイルの変化に伴い、例えば、移住や農林漁業体験などへのニーズの高まりも踏まえ、地方創生の推進にも資するよう、二地域居住、二地域就労などの場面において複数の不動産を所有し、活用できる環境整備等に取り組む必要がある。

第二に、国内需要だけでなく、インバウンド需要を的確に捉えることも不可欠である。グローバル化が進展し、国境を越えた都市間競争が激化する中、我が国の都市が世界からヒト・モノ・カネ・情報を惹きつけるためには、新たなニーズを見据えた不動産及び不動産を核としたサービスの提供等による都市の国際競争力の向上が不可欠である。2019年現在、外国人観光客や在留者が堅調に増加している中、そうした者との共生を前提としつつ、これを好機と捉えて、今後とも、『不動産最適活用』を通じて、世界から選ばれるまちづくりとサービス展開を進める必要がある。そのためには、地域の自然・景観資源を活かしたまちづくり、異文化に配慮した生活・就労環境を確保する必要がある。

#### (6) すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

少子高齢化が進展する中、現時点で高齢化率が高い、あるいは、郊外の住宅地で急速に高齢化が進展すると見込まれる地域では、持続可能なまちづくりの実現に向け、若年世代にとって住みやすく、魅力ある地域とすることが重要であり、例えば、子どもを安心して産み育てられる環境整備を推進する必要がある。加えて、増加する単身高齢者を含め、高齢者が自宅で安心して暮らし続けられるよう、例えば、見守り、介護等のサービスの充実化、サービス付き高齢者向け住宅の整備等に向け、官民が連携して取り組む必要がある。

また、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現を図るため、住宅セーフティネット制度において、セーフ

ティネット住宅の登録を促進するとともに、居住支援協議会及び居住支援法人による取組の一層の充実を図る必要がある。

## (7) 不動産教育・研究の充実

人生 100 年時代においては、住まいであり資産である不動産の価値を国民が的確に判断し、適切な維持・修繕・管理を行いつつ良質なストックとして後世に継承していくことが当然に選択される環境整備を進めることが社会全体に求められている。

また、不動産取引は、不動産の購入・売却の場面のみならず、例えば、学生・単身世帯が賃貸住宅に入居する、相続人が相続財産を第三者に賃貸するなど誰しものが関わり得るものである。加えて、既存住宅市場の活性化に向けた社会的ニーズの高まりや個人の不動産投資商品の多様化等が見込まれていることなども踏まえれば、不動産や不動産取引・不動産投資に対する国民の正確な理解を促すとともに、トラブル・紛争の未然防止等を図ることが喫緊の課題となっている。

そのためには、教育現場において、若年世代が不動産を巡る社会課題や不動産取引に際し必要となる最低限の知識を習得できるよう必要な環境整備を行うとともに、国民の社会生活に関連する様々な局面において、安心・安全な不動産取引・不動産投資の実現に向けた周知・啓発を行うなど、あらゆる機会を捉えて、不動産に関わる教育、周知等の取組を推進することが有効である。

加えて、現に不動産業に従事している者に向けて、日々急速に変化する不動産を巡る情勢等について、正確かつ最新の情報が容易に取得できる環境を整備しつつ、消費者利益の保護、サービス向上等に繋げていくことが重要である。

また、時代の要請を踏まえた的確な不動産政策を推進するため、政策の現場と不動産業のマーケットを結びつけるべく、産と官が協働し、加えて、学の知識も入れて、常に先を見通しながら、産・学・官が連携しつつ研究を進めていくことが重要である。これら研

究成果を新たな不動産政策の企画・立案にフィードバックするとともに、社会全体に還元するため、産・学・官連携による研究拠点の形成及び体制の構築が重要である。

### **3. これからの不動産業のあり方：民の役割**

実際に不動産業に関する活動を実施する民間分野においては、以下の視点に留意して業務を遂行する必要がある。便宜上、各業態に共通する視点と固有の視点に分けて記載する。

#### **(1) 業界共通のあり方**

##### **① 信頼産業としての一層の深化**

不動産取引における消費者保護の必要性に鑑み、国は、宅地建物取引業法をはじめとする不動産取引に係る各種ルールを策定・運用してきたほか、業界団体は、不動産業者向けの研修や人材育成の活動など様々な取組を進めてきた。これらの結果、例えば、宅地建物取引業者に対する監督処分件数や宅地建物取引に係る苦情紛争件数は長期的に減少傾向にあるなど、不動産業は着実に健全な発達を遂げてきた。

他方、近年においてもアパート投資や原野商法を巡るトラブルが発生しており、依然として悪質な不動産業者が存在していることも事実である。不動産業が我が国の基幹産業として継続的に発展するためには、国民から信頼される産業となることが何よりも重要である。このため、不動産業者においては、法令遵守はもとより、コンプライアンスの徹底等を図るとともに、顧客の視点に立った業務の透明化や接客意識の向上に努めることが求められる。また、業界全体として、不動産業に携わる者の資質向上・人材育成を一層推進するとともに、業務の適正化やトラブル防止に向けた体制を充実させ、信頼産業としての一層の深化に向け努めていく必要がある。



## 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

本格的な人口減少社会を迎え、不動産に対する需要が一義的には減少していくことが想定される中、従来の画一的な手法に従って物件を開発し、流通させ、管理するという古典的なビジネス・スタイルに拘っては、不動産業の将来像は必ずしも明るくない。したがって、今後は、不動産に付加価値を付け、他との差別化を図るなど、多様化するニーズにできる限り応える姿勢が極めて重要であり、例えば、交通・運送・医療・福祉など他の業種や行政との連携・協働等を通じて、不動産に係る“トータルサービス”の提供を推進することが重要である。

また、不動産業の側から、社会経済情勢の変化等を踏まえた新たな住まい方や働き方、それらの実現に必要な不動産の活用方法等を提案するといった姿勢も重要になる。

## ③業務生産性の向上及び消費者サービスの向上

「Society5.0 社会」においては、不動産業分野においても、AI、IoT等の新技術を効果的に活用し、業務の効率化や消費者サービスの拡大と相まって不動産分野の生産性を向上し、ひいては、不動産業界全体の健全な発展につながることを期待される。

例えば、VRを活用し、オンラインで物件を内覧できるようにすれば、過疎地域など人口減少が進行している地域にあっても、不動産業が維持され、ひいては、地域住民にとっての利便性向上につながり得る。

加えて、長年の業務経験を通じて培われた宅地建物取引士の知見やノウハウを構造化・文書化するなど業務の生産性の向上に取り組んでいく必要がある。

#### ④不動産業の担い手確保等

不動産業は、人と情報が支える産業であり、少子高齢化・人口減少下にあってもその更なる発展を実現するためには、継続的に不動産業の担い手を確保することが重要となる。他方、特に中小規模事業者においては、大手事業者と比較して従業員の定着率が低い状況にあることに加え、経営者の高齢化が進み、後継者の確保や事業承継が現実的な課題として顕在化しつつある。

このため、これからの不動産業には、業界全体として、従業員の教育体制の充実、顧客への提案能力の強化、キャリアアップ支援、働き方改革、女性活躍、業務効率化等の取組を総合的に推進することにより、不動産業従事者の満足度を高めつつ、その能力を最大限に発揮して活躍できる環境整備を進めていくことが求められる。こうした取組を進めることこそが、不動産業界の魅力を高め、ひいては就業を希望する若年層の世代等に対して魅力を発信していくことに繋がり得る。

また、中小規模事業者における後継者確保に係る課題を業界全体で共有し、廃業を検討している事業者と開業を希望する者とのマッチングを進めるなど効果的な事業承継を実現していく必要がある。

### (2) 各業態のあり方

#### ①開発・分譲

「ストック型社会」における開発・分譲業の役割は、第一に、良質な不動産を市場に供給する点にある。具体的には、耐震性、省エネ性、ユニバーサルデザイン等に優れた不動産や、「コンパクト+ネットワーク」など地域のまちづくりとも整合する不動産を供給することで、快適で魅力的な居住環境・勤務環境を提供するとともに、ストック全体の質を高めることが求められる。

第二に、老朽ストック更新の場面において、建替え、コンバージョン、リニューアルなど多様な選択肢の中から不動産の「たたみ方」を含めて提案し、新たな不動産活用を促していくことが求められる。

第三に、新たな社会ニーズを踏まえた不動産、具体的には、外国人観光客の増加に対応する宿泊施設（ホテル）、新しいビジネス機会の創出等に資するMICE施設、EC取引の増大を踏まえた物流施設の高度化、知識集約型産業に対応するイノベーション創出型オフィス、働く場の多様化を実現するサテライトオフィス・シェアオフィスなどの供給を通じて『不動産最適活用』を促し、我が国の経済成長を支え、国際競争力の更なる強化を図る必要がある。

第四に、特にマンションにおいては、良質なストックとして長く利用するため、居住者による修繕積立金や管理費等のコスト負担のもと、管理組合が適切に管理を行い、資産価値の維持・向上に努めていく必要があり、居住者がその積立方式や修繕計画等を十分に理解することが重要である。このため、将来的な維持・修繕・管理等に係るコストについて、分譲段階における購入者への一層の情報提供に努める必要がある。

これらに加えて、従来から取り組んできた、良好な都市景観の創造、地域コミュニティの形成などについても、引き続き、積極的に取り組んでいくことが求められる。

## ②流通

不動産流通に携わる事業者は、不動産取引に当たり消費者との直接の接点になるため、消費者自らが必要な情報を入手し、物事を主体的に判断する傾向が強まっていることをも考慮し、第一の役割として、消費者ニーズを的確に把握し、適切な情報提供を通じて、不動産取引の透明性・安全性・信頼性の向上に向け不断の努力を払うことが求められる。

第二に、不動産取引に関する専門家として、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向上させることが重要である。不動産に係る“トータルサービス”を率先して提供すべく、仲介業務の周辺部についても積極的にマネジメントしていくことが求められる。例えば、リフォームや建物状況調査（インスペクション）の円滑な実施に向け、建設業者、建築士、金融機関など様々な関係者と日頃からネットワーク関係を構築する、顧客のニーズを踏まえ生活の総合的なサポートを行うなどが重要となる。

これらに加えて、例えば、高齢化の進展や相続機会の増加、外国人・留学生等の増加などの新たな社会的課題に加え、既存住宅市場の活性化、空き家・空き地対策など先行的に取り組が進められている分野についても、地域事情に精通し、地域のニーズにきめ細かく対応できる不動産流通事業者には、いわば「地域の守り手」として、引き続き、『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となることが期待される。

### ③管理

「ストック型社会」の実現に向けては、不動産の資産価値を維持・向上させる管理サービスが何よりも重要であることから、今後、不動産管理業者は、『不動産最適活用』を根源的に支える役割を担うことになる。社会経済情勢の変化や多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応し、個人・企業の不動産に対するニーズが変容すると、その管理に対するニーズもさらに多様化・高度化することが見込まれるため、こうしたニーズを的確に取り込み、サービスを展開していくことが重要となる。

多様化する管理サービスへのニーズの例としては、戸建て住宅、共同住宅を問わず、子育て世帯、高齢者単身世帯向けに、子育て支援、買い物、日常生活の見守り、安否確認、コミュニ

ティ形成などの幅広いサービスを展開し、居住・生活環境向上に寄与することが考えられる。その実現に向けては、従来の不動産管理に留まらない新たなサービス提供に向けたノウハウを蓄積するとともに、介護・福祉、法務などの専門家や地方公共団体等との緊密な連携が不可欠となる。

また、高度化する管理サービスへのニーズの例としては、老朽化するマンションや賃貸住宅において、建物・設備についても価値を維持・向上させるための管理技術が求められる。管理業者は専門的な知見・ノウハウを有する立場から、適時適切な計画修繕・改修の実施や建物・設備の性能向上に向け、オーナーの投資判断に対する支援を行うとともに、建物の管理情報等が適切に蓄積、活用されるよう配慮し、それらが流通段階においても購入希望者等に対して情報開示がなされるよう努めることが重要である。

これらの管理サービスを提供する上では、管理業者の担い手の確保や資質の向上が重要となる。入居者との接点が多い現場における従業員の働き方改善や、接遇意識の向上、スキルアップ等に取り組むとともに、AI、IoT、ロボット等の新技術の積極的な導入など、管理業務の効率化や付加価値の高いサービスの提供に向けた取組を強化することが重要である。

また、これらの不動産単体を中心とした管理行為に加えて、面的な管理（エリアマネジメント）を推進し、エリア全体における価値の向上に努めていくことも重要である。

#### ④賃貸

国民の不動産に対する所有意識や、個人のライフスタイル・ワークスタイルの変化、企業における働き方改革の進展等に伴い、賃貸業においては、多様化する借り手側のニーズを的確に把握し、『不動産最適活用』を促していくことが重要となる。特に、近年、住宅セーフティネットの確保や民泊の推進などを後

押しする施策の充実化が図られてきたところであり、こうした公的な目的での活用方策も視野に入れる必要がある。

また、オフィスなど事業用物件の賃貸については、新技術の活用等により、場所や時間の制約を受けずに働くことができる環境整備に向けたニーズが高まっている。加えて、人々の交流を促し、イノベーションを誘発する観点から、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの活用が求められている。このため、事業用施設の賃貸に当たっては、その立地、施設内のレイアウト、利用形態等において利用者のニーズに応じた自由度の高い就業空間を提供していくほか、利用者の快適性・利便性に資する多様なサービスを提供していくことが必要である。

一方、賃貸住宅については、その建設投資を巡るトラブルが多発していることを踏まえ、オーナーが新たに賃貸住宅を供給しようとする際には、市場ニーズや賃料収入の減少等による事業のリスクに関する情報がオーナーに適切に提供される環境を整備する必要がある。また、賃貸住宅は、住宅確保要配慮者、急増する単身高齢者、外国人など多様な世帯にとっての住まいの確保といった観点から重要な役割を担っていることから、賃貸住宅のオーナーは、居住者に良質な居住空間を安定的に提供する責務を負っていることを十分理解する必要がある。

## ⑤不動産投資・運用

先述のとおり、2030年頃を見据えたとき、リート等市場は、資産規模30兆円を超えて拡大していくものと期待される。

「不動産証券化ハンドブック2018」((一社)不動産証券化協会発行)によれば、2018年3月末現在における株式時価総額ベースで、日本の上場リート市場は、米国の上場リート市場に次いで第2位の規模を誇るものの、未だ米国の10分の1程度の規模にとどまっている。

不動産投資市場の拡大は、資産価値の高い不動産への選好を

高め、資産価値の維持・向上のためのマネジメントを強化することにつながり、『不動産最適活用』を促進する原動力となるものである。そのため、将来的には、米国に比肩する規模の上場リート市場となることも視野に、2030年に向けて、引き続き官民の協働によるリート等市場の発展を目指していくべきである。

一方、投資家が投資先に対して ESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが世界的潮流となりつつある中で、ESG の観点から社会課題の解決に貢献できる潜在性が大きいという産業の特徴を活かして、ESG や SDGs 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、再生を推進するとともに、適切な情報開示などの投資環境の整備を進めていくべきである。

また、人生 100 年時代とも言われる時代に入り、個人の長期的な資産形成がますます重要となるとともに、技術の進展に伴い、不動産への投資手法が多様化する中で、約 1,800 兆円あると言われる個人金融資産を有効に活用し、不動産投資を通じた資産形成を図ることを容易にする環境整備が必要である。

具体的には、適切なガバナンスが図られた投資商品の組成や個人投資家が適切なリスク判断を行うことができるよう「不動産投資リテラシー」を向上させるなど、安心して投資できる環境整備に一層取り組んでいくとともに、ブロックチェーン等の新技術を活用した、いわゆる Fintech の更なる活用や、AI による投資助言サービス等により、投資家が容易に不動産投資を行い、資産形成を図ることができる環境整備を行うべきである。

※ なお、賃貸住宅の建設投資を巡るトラブルの回避に向けては、前述「④賃貸」の項を参照のこと

#### **4. これからの不動産政策のあり方：官の役割**

前述の「1. 不動産業の将来像」や「2. 官民共通の目標」を実現

するため、不動産行政に取り組む官は、今後、次の三点に留意して業務を遂行する必要がある。その過程においては、国は、地域の課題と可能性を理解し、エリア価値の向上に向けて不動産業に対する明確な期待感（ビジョン）を有する地方公共団体とも適切に連携する必要がある。

#### (1) 市場環境整備

国は、各業態が前述 3. の役割を十分に果たし得るよう、円滑な不動産取引環境の整備、各種インセンティブ措置や規制措置の整備、不動産情報基盤の整備、優良事例の横展開など不動産市場全体の発展に必要な市場環境整備に注力していく必要がある。

#### (2) 社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開

社会経済情勢の急速な変化を的確にとらえ、必要に応じて社会実験等を通じて制度のあり方を検討するなど、社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策を展開していく必要がある（2030 年に向けて展開すべき不動産政策の例は、5. に記載する。）。

#### (3) 不動産業に対する適切な指導・監督

国は、宅地建物取引業法の執行を担う地方公共団体（免許行政庁）とも連携しつつ、不動産業に対する適切な指導・監督を通じ、国民の不動産業に対する信頼の確保を根底から支えていく必要がある。

### 5. 2030 年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題

技術革新など社会経済情勢の変化を正確に予測することは困難であるが、少なくとも以下の諸点については、本ビジョンの検討過程において、2030 年頃までの間に重点的な検討が加えられるべき視点として提示された。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た具体的な検討を進めていくことが求められる。



## (1) 「ストック型社会」の実現

### ①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

「ストック型社会」の実現に向けては、適切な管理・修繕・改修が施された不動産が市場において適正に評価される環境を整備することが極めて重要であるが、これに加えて、例えば、不動産の管理履歴に関する情報が適切に蓄積され、流通段階において適切に情報開示されるなどのガバナンスが確保された不動産が市場において高く評価されるための方策の検討が必要である。

### ②マンションストックの適正管理と再生の促進

マンションストックは約 644 万戸とストックの時代になり、今後は老朽ストックの増加が見込まれている。老朽ストックでは、区分所有者の高齢化や空き家化・賃貸化の進行に伴う管理組合の担い手や修繕積立金の不足等により、適切な維持管理が懸念されるマンションも多数存在しているのが実情である。

このため、マンションの管理状況に応じた支援を行う地方公共団体の先進的な取組も踏まえつつ、マンション管理の一層の適正化を図るとともに、老朽ストックの再生を促進するための施策の検討が必要である。

### ③不動産を「たたむ」ことに対する政策的アプローチ

人口減少や相続機会の増加などを背景に空き家・空き地等が増加するなか、市場原理では流通市場に乗らない物件に係るマッチング機能の強化に向けた仕組みづくりや、管理不全で周囲に悪影響が生ずる前に不動産を早期に「たたむ」ことへの動機づけ、政府一体となって対策の検討が進められている土地所有権の放棄、引き取り手のない不動産への対応など不動産の出口戦略のあり方について検討が必要である。

また、不動産の所有者が果たすべき責務のあり方や、所有者

以外の者が地域の利益のために土地の利用・管理を確保するための仕組みについても検討が必要である。

#### ④心理的瑕疵を巡る課題の解決

「ストック型社会」の実現に向けては、既存住宅市場の活性化が不可欠であるが、その実現を阻害しかねない要因として、昨今、過去に物件内で自殺や事件があった事実などいわゆる「心理的瑕疵」を巡る課題をどのように取り扱うべきかが課題となっている。

このため、見守りサービス等を通じた未然防止策や宅地建物取引業者の説明実務も踏まえた適正な情報提供のあり方等を検討し、取引関係者や地域関係者等の利益確保が図られることを前提に、不動産の流通を促進する必要がある。

### (2) 安全・安心な不動産取引の実現

#### ①不動産業に係る制度の的確な運用及び改善

不動産業が持続的に発展し、更なる信頼産業としての地位を確立するためには、第一義的には、不動産業に携わる者による法令遵守、コンプライアンスの徹底等が根源的に重要となる。こうしたことに加えて、行政側でも、不動産業を規律する各種制度を的確に運用し、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて、それら制度・運用の見直しを検討する必要がある。

とりわけ、近年、サブリース契約を結んでいる賃貸住宅の家主に対する家賃保証を巡るトラブルが社会問題化していることを踏まえ、こうしたトラブルの実態を正確に把握しつつ、現行の国土交通大臣告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度のあり方について検証の上、中小規模事業者に配慮し、法制化も視野に入れた検討を進めるべきである。

また、業界団体が各々策定している売買契約書や重要事項説明書の書式については、業界団体と協力体制を構築した上で、

不動産業に対する消費者の信頼性向上を図る観点からそのあり方について精査・検証を行い、必要に応じて改善を施しつつ、その標準化も含め検討を進めるべきである。

## ②不動産関連情報基盤の整備・充実

インターネットの普及等に伴い、不動産取引に際し消費者側で取得できる不動産関連情報は、過去の不動産業ビジョン策定時と比較しても格段に増え、その限りにおいて、不動産業者と消費者との間に存在する情報の非対称性は縮小傾向にあるといっても過言ではない。しかし、こうした状況は、消費者自身が主体的に物事を判断する傾向が強まっていることを意味しているとも言え、消費者ニーズを踏まえた的確な情報提供等により、不動産取引に関する透明性・安全性・信頼性の向上を図ることの重要性が一層高まっている。

このため、政府一体となって対策の検討が進められている不動産登記情報の更新を図る方策の検討に加え、所在地、土地の境界、価格、面積といった不動産固有の情報、地域特性や周辺環境等に関する情報を一元的に提供するための環境整備が重要となる。具体的には、不動産取引価格情報や不動産取引価格指数など、これまでの公開情報に加え、不動産インデックスの充実、データの提供方法の改善等に取り組むほか、これらの情報を一覧性をもって提供する「不動産総合データベース」の構築・充実や、官民それぞれが有する情報の活用等を推進する必要がある。

また、現に自然災害が頻発しており、今後もそのリスクが懸念されていることを踏まえ、不動産取引に際して、災害リスクに関する情報をどのように消費者へ提供すべきかについて検討が必要である。併せて、不動産の性能や管理状況に関する情報をどのように消費者へ提供すべきかについても検討が必要である。

### (3) 少子高齢化社会への対応

少子高齢化社会が進展する中、子育て世帯や高齢者世帯が安心して暮らせる環境づくりを進めることが重要である。住宅セーフティネット関連施策の充実化が図られてきたことを踏まえ、これら施策がより円滑に活用されるよう施策を強化する必要がある。

#### ① 子育て世帯向け対応

子育て世帯向けには、良質で魅力的な既存住宅の流通を促進するなど、ライフステージや負担能力に応じて無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるようにするとともに、住まいの近くへ子育て支援施設の立地誘導を図るなど、地域ぐるみで子どもを育む環境整備を促進することが重要であり、こうした取組を後押しする施策を推進する必要がある。

#### ② 高齢者世帯向け対応

高齢者世帯向けには、高齢者が自宅で安心して健康に暮らし続けられるよう、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進することが重要である。加えて、単身高齢者世帯が増加する中で、サービス付き高齢者向け住宅など、生活相談サービスや状況把握サービス等と連携した住まいの整備や居住支援協議会及び居住支援法人と連携して、地域による見守り等に取り組む必要がある。

#### ③ 高齢者による安全・円滑な不動産取引、管理の実現

高齢化の進展により、意思能力が不十分な者などによる不動産取引や不動産管理の機会が増大することが見込まれるため、こうした場合における安全かつ円滑な不動産取引、管理の実現に向けた施策の検討が必要である。

#### (4) 増加する外国人・グローバル化への対応

##### ①外国人向け不動産取引の円滑化

グローバル化が進展する中、外国人との不動産取引機会が増加すると見込まれる。人口減少が進展する中であっても不動産業の継続的な発展を確保するためには、こうした新しい需要を取り込むことが重要であるため、外国人が暮らし、働きやすい環境づくりを不動産業が積極的に支えていくことが期待される。

このため、生活習慣や取引慣行の違いといった要因により近隣住民や取引当事者との間でトラブルが発生することのないよう、外国人を相手方とする不動産取引等に関するガイドラインの普及など不動産業者が外国人に適切に対応できるよう必要な環境整備を進める必要がある。

##### ②外国人所有者等の増加を踏まえた不動産の管理方策

外国人が不動産を所有・賃貸・利用する機会が増加しつつあることなどを踏まえ、グローバル化時代における不動産の管理のあり方について検討が必要である。

##### ③インバウンド・アウトバウンド投資方策

我が国における不動産投資市場の拡大のためには、国内資本だけでなく、海外から投資を呼び込むことが重要である。そのため、海外の機関投資家・個人投資家に対し、我が国の不動産や不動産投資市場の魅力を積極的に発信していくとともに、海外の投資家が日本の不動産に投資しやすい環境を整備する必要がある。特に、技術革新に伴い、クロスボーダー投資に係るコストが低くなり、市場のグローバル化が進展する中で、個人投資家がインターネット等を通じて、安全に不動産証券化商品に投資できる環境整備も必要である。

また、アウトバウンド投資については、クロスボーダー取引の活発化や、投資家が直面するカントリーリスクの分散化は、我が

国の不動産市場にとってもプラスの影響があるものと考えられる。このため、例えば、業界や関係府省庁が連携し、投資法人が海外不動産を取得する際の情報開示のあり方や資産運用会社の体制整備等が進展するとともに、投資家にとって透明性があり、ガバナンスが確保された形での海外不動産投資の推進が期待される。

## (5) 国際競争力の強化

### ①国際競争力の更なる強化

グローバル化の進展に伴い都市間競争が激化する中で、都市の国際競争力を強化し、魅力ある都市圏を形成していくことが今後とも重要となることから、これを更に後押しする政策のあり方について、検討が必要である。また、都市の国際競争力を高めることで地方との交流・連携を促し、双方の持続的な成長を確保するための方策について検討が必要である。

### ②個別事例の蓄積を通じた普遍化

都市再生の推進に向けては、従来、都市再生特別措置法に基づく都市再生事業等が推進されてきたが、これは、個別地域に限り特別の措置を適用するという個別性に着目した取組である。同法施行後、その支援実績が蓄積してきた中、これを普及させ普遍化させる必要がある。

### ③イノベーションの創出を促す仕掛けと効果分析

人口減少社会において経済成長を持続するには、生産年齢人口の減少を上回る生産性の向上が必要であるところ、働き手や企業構成など社会経済において生じつつある多様性の兆候をとらえ、その集積・交流を通じたイノベーションの創出を促すための仕掛けや効果分析方策について検討する必要がある。

## (6) 技術革新・業務効率化

AI・IoTをはじめとする新技術の活用は、業務の効率化や消費者サービスの拡大と相まって、不動産分野の生産性を向上させ、新たなビジネスの創出にも繋がり得るものとして期待される。

「Society5.0社会」の実現が国の重要な政策課題とされている中、不動産分野においても積極的に情報化を推進する必要がある、その実現に向けた制度インフラの整備に努めていく必要がある。

特に今後の不動産需要を担い得る、いわゆるミレニアル世代は、スマートフォン・タブレットを生活必需品ととらえ、それらによる商品・サービスの購入・予約等を日常的に行っていることから、こうした者による取引を念頭に置いた場合に現在の不動産取引環境が十分なものとなっているかについては検証が必要である。

### ①不動産取引の電子化

従来、不動産取引は、取引価額が高いこと等を背景に、消費者保護等の観点から、対面で、かつ、書面により行われてきたが、近年では技術革新により、遠隔地間の円滑なコミュニケーションの実施や電子署名等が可能となり、将来的にはブロックチェーン技術を活用した新たな決済手段や取引方法の登場など、これら新技術の精度・安全性の向上が見込まれているところである。

不動産業界においてこれら新技術を積極的に活用するためには、不動産取引の安全性確保を大前提としつつも、売買におけるITを活用した重要事項説明の導入や重要事項説明書等の書面の電子化に係る検討を進めるなど、導入に向けた実証実験プロセスも取り入れつつ、新技術に対応した制度インフラの整備を柔軟に進める必要がある。

### ②「Society5.0社会」への対応

AI、IoTなどの新技術については、不動産取引の安全性確保、消費者保護、業務生産性、あるいは、業界全体の発展を図る等の

観点から、不動産分野における具体的な活用方策について検証の余地が大きい。このため、関係団体と協力体制を構築した上で、「Society5.0」社会の実現に向けた不動産の対応について道筋を付けるべく検討が必要である。

### ③不動産情報の公開と個人情報保護の関係

「Society5.0 社会」では、様々な情報が蓄積され、これをオープンデータとすることが求められる。不動産分野も例外でなく、例えば、不動産に関わる取引データや不動産を「場」とした人々の活動データ等をできる限り公開することが求められる一方で、個人情報として認識し得る部分については、消費者の意向に配慮するなど慎重な判断を要する。このため、既往の判例等の趣旨を踏まえつつ、不動産情報の公開と個人情報保護の関係性に関し、政府全体での議論も含め、検討が進められるべきである。

### ④不動産の利用形態変化に伴う規制のあり方

技術革新に伴い不動産の場所的な制約が緩み、どこでも仕事ができ、あるいは、どこでも住めるといった不動産の“どこでも化”や、シェアリングエコノミーの普及等に伴う不動産の“24時間稼働化”が進むと、従来、画一的な活用が想定されていた不動産の利用形態が大きく異なるものとなる可能性がある。こうした状況下における不動産の管理手法、規制のあり方等については、今後の状況推移を踏まえつつ検討が必要となる。

## (7) 地方創生・エリア価値向上

### ①二地域居住など複数不動産の利用に係る誘引方策

消費者ニーズの多様化や情報技術の発展等に伴い、人々が働く場や暮らす場を選択する自由度が増す中、従来は、立地的に不利と考えられていた地域においても、その地域の自然・文化・歴史等の魅力を磨くことで、人々が働き、暮らし、訪れる場として選



択される可能性がある。移住、曜日・季節に応じ複数の活動拠点を  
持つなど、新しいライフスタイル・ワークスタイルの実現に向け、  
複数の不動産を利用し、あるいは、保有することを容易にする  
ための仕組みを検討し、生活の幸福度を上げ、地方創生にも資  
する不動産の活用を促すべきである。

## ②エリアマネジメントの推進方策

不動産業は、人々の活動の「場」を創造するとともに、その「場」  
が有効に活用されるよう人の活動をマネジメントすることにつ  
いても役割を果たすことが期待されている。建物の管理といった  
ハード面だけでなく、例えば、空き家・空き地など遊休状態にあ  
る不動産を活用した人々の居場所づくりや、コミュニティのつな  
がりを維持・強化するためのイベント運営といったソフト対策に  
ついて、不動産業によるエリアマネジメントの推進方策の強化  
を図る一環として検討する必要がある。

## ③付加価値サービス提供によるエリア再生

子育て世帯や高齢者世帯が安心して暮らせる地域づくりを推  
進するためには、子育て支援、見守りサービス、外出支援、買い  
物代行などの付加価値サービスを提供することが有効であると  
考えられるが、そうしたサービスの提供により、地域（エリア）  
の価値、あるいは、その地域（エリア）に存在する不動産の価値  
にどのようなプラスの効果を生じさせ得るか、具体の事例に基づ  
き、その有用性等を検証する必要がある。

## （８）不動産教育・研究の推進、担い手確保

### ①国民向け不動産教育の充実

不動産に関する素養を高めるため、国民向けに、日本の不動  
産市場における課題や不動産取引に関する基礎知識等を習得  
する機会を設けることが重要であり、例えば、教育機関との連

携を模索するなど施策のあり方について検討が必要である。

## ②不動産政策の推進に資する各種研究の充実

不動産政策の方向性を検討する上で必要となる各種研究について、産・学・官が連携して取り組む必要がある（本ビジョンの策定過程では、定期借地権満了時における建物の取扱い、宅地建物取引業法による規制の対象とされていない賃貸業の取扱い、不動産取引に係るトラブル回避に向けた方策などが具体的な研究テーマとして提示された。）。

## ③円滑な事業承継方策

経営者の高齢化が進む小規模事業者において現実的な課題として顕在化しつつある事業承継に関し、これを円滑に行うための方策について検討が必要である。

## ④担い手の確保

少子高齢化・人口減少が進展する中、不動産業の持続的な発展を確保するため、不動産業界の魅力度を高めるための業界団体による取組を支援するなどの施策を推進する必要がある。

# (9) 投資環境の整備

## ① 新たな投資環境へのシームレスな対応

不動産投資においては、国内市場だけでなく、国境を超えて投資資金が行き交うクロスボーダー取引も活発化しており、今後、こうした傾向はますます強くなるものと考えられる。

また、新技術は、今後も矢継ぎ早に登場すると考えられ、現行の法規制が想定していない新たな投資手法が誕生する可能性もある。

このように時々刻々と変化する投資環境に対して、業界と連携し、シームレスな対応を行い、不動産投資市場の更なる活性

化に向けた環境整備を行う必要がある。

## ②ESG に即した不動産投資の推進に向けた環境整備

不動産は、ESG の観点から社会課題の解決に貢献できる潜在性が高い産業であり、ESG や SDGs に沿った中長期的なリターンの確保された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、再生を推進する必要がある。

例えば、個々の運用会社等が ESG や SDGs に沿った取組を行っているかについて情報開示がなされることが不可欠であり、機関投資家等の性質が異なることに十分配慮しつつ、ESG・SDGs に係る一定の事項について情報開示がなされることが望ましい。また、投資家についても、ESG・SDGs に資する取組が、中長期的なリターンが確保され得るものであることを認識し、その上で、それぞれの投資方針の中で、可能な限り、ESG・SDGs に沿った投資が促進されることが期待される。

このため、ESG・SDGs に沿った不動産投資に促進に向けて、行政としても、予算、税制を含め、様々な政策ツールの活用を想定し、必要な支援を検討していく必要がある。

## ③不動産投資に係るガバナンスの確保

不動産投資においては、投資家の適切な投資判断に資するよう、投資家に対し適切な情報提供がなされることが極めて重要であることから、こうした環境を確保するための不断の努力が必要である。

また、集団投資スキームにおける安全な不動産投資を一層推進するため、例えば、一般投資家が任意組合を組成し、無限責任を負いながら行う投資について、組合内において無限責任を負う者と有限責任を負う者が併存するスキームを検討することが考えられる。

さらに、個人投資家による安定的な投資を促進するため、一

定の不動産投資の知識を有する者が個人投資家に対して適切に助言する企業・人材のあり方について検討することが考えられる。

#### ④不動産投資教育の推進

個人投資家が適切な投資判断を行えるようにするためには、不動産投資リテラシーを身につけられる環境を整備することが重要である。このため、業界団体と連携し、不動産投資に関する被害事例、望ましくない勧誘の態様・契約内容、不動産の投資対象資産としての一般的な性質等の知識・情報を発信し、個人投資家がこれらに触れる機会を増やす取組を行うことが重要である。

また、海外では義務教育等において「お金」や「投資」に関する教育を行っている国々もあり、我が国においても、将来的に、業界団体等と協力しながら、義務教育の時期や社会人を含めたより幅広い教育機会において不動産投資をテーマに扱うことが期待される。

### (10) 現行制度の妥当性検証

今後、社会経済情勢や不動産を取り巻く環境が急速に変化していくことが見込まれる中、不動産業を規律する各種制度の今日的妥当性について不断に検証を行い、必要に応じて要件の見直しを図るなどの対応が必要である。

#### ①不動産流通促進に向けた制度のあり方

重要事項説明などの業務を担う宅地建物取引士については、今後とも、国の重要な政策課題である既存住宅市場の活性化を実現する観点、複雑化する不動産関連制度を習得しこれを消費者に伝達する観点等から、その果たすべき役割は更に高度化す

ることが見込まれる。業界団体による体系的研修の実施状況等も踏まえつつ、不動産流通促進に向け宅地建物取引士が果たすべき役割・権能・処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方等について検証する必要がある。

## ②個人投資家に係る宅地建物取引業法上の位置づけ

不動産業を規律する宅地建物取引業法など現行の制度・運用は、企業等が事業性を持って行う取引を規律する前提としてい  
る中で、近年増加している個人投資家による不動産取引をどう  
取り扱うかは、不動産投資の促進と不動産取引の安全性確保と  
いった両面から検証する必要がある。

## ③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

2018年4月より施行された改正宅地建物取引業法に基づく  
建物状況調査（インスペクション）制度について、その定期見  
直しのタイミングが今後10年の間に到来することから、制度  
の活用状況等を踏まえその妥当性を改めて検証し、必要に応じ  
見直しを図るなど、既存ストックの有効活用・流通促進に向け  
た施策の強化を図る必要がある。

## ④政策推進のための各種インセンティブ措置等のあり方

現在、国においては、住宅政策、都市政策、不動産政策等を  
推進する観点から、予算・税制・金融等の各種インセンティブ  
措置が講じられているが、これらの措置が政策目的を実現する  
上で妥当なものになっているか等については、不断に検証を行  
い、その結果に基づき、随時、必要な見直しを行うべきである。

併せて、こうした政策を効果的に推進するために求められる  
体制のあり方（官民連携方策、運用を担う地方自治体への支援  
等）についても検討が必要である。

## おわりに

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て、次なる時代における不動産業の発展を期待し、関係者の幅広い議論のもとに、「不動産業ビジョン 2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を策定したことは、大きな意義をもつものである。

きたるべき令和時代においては、少子高齢化・人口減少の進展など不動産業を取り巻く環境は一層厳しさを増すと推測されるが、人々の生活や企業活動を支えるのは常に「不動産」であり、これは、いつの時代にあっても不動産に期待された普遍的な役割であるといえる。

本ビジョンでは、当面の目標年次として「2030年」をターゲットにしているが、その後にも続く令和時代においても、不動産に対する需要が確実に存在するはずであり、時代の要請を的確にとらえつつ、そうした需要を着実に取り込み、正に『不動産最適活用』を通じて、豊かな国民生活や経済成長の実現に貢献する必要がある。

このビジョンは、そのための第一歩を踏み出すものである。不動産部会として、不動産業に携わるすべての者に対し、本ビジョンの考え方を実行に移していくことを期待したい。