

平成31年3月28日

**【矢吹不動産市場整備課企画調整官】**

それでは、皆様、お集まりいただきましたので、ただいまから第39回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催させていただきます。

委員の皆様方にはご多用のところ、ご出席いただきありがとうございます。事務局の不動産市場整備課の矢吹でございます。よろしくお願いいたします。

まず、お手元の資料に沿って会議資料の確認をさせていただきます。議事次第、座席表、委員名簿、それ以降が本日の議事で使用いたします資料1、不動産業ビジョン本文、資料2、不動産業ビジョン概要、また、参考資料として、不動産業ビジョン参考資料集を配付させていただいておりますので、ご参照ください。

また、本日のご出席の委員の皆様は、お手元にごございます座席表のとおりでございます。熊谷委員、中川委員につきましては、所用のためご欠席というご連絡をいただいております。委員16名のうち14名の皆様にご出席いただいております、総数の3分の1以上に達しておりますので、不動産部会が成立していますことをご報告いたします。

なお、浅見委員につきましては、所用のため議事の途中でご退席いただく予定でございます。

それでは、議事に入らせていただきます。カメラ撮りはここまでとさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以降は中田部会長に進行をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

**【中田部会長】**

おはようございます。本日もよろしくお願いいたします。

早速ですが、不動産部会の議事に入ります。本日は、これまでのご議論を踏まえまして、新たな不動産業ビジョンの取りまとめに向けたご審議をお願いしたいと思います。

本日の進行は次のように考えております。

初めに事務局より資料1に基づいて、不動産業ビジョン本文案について、25分程度ご説明をいただきます。その後、全体でのご審議を75分程度行いたいと思っております。

最後にタイトルや副題等を含めまして、新たな不動産業ビジョン全般に関するご審議を残された時間、10分程度でお願いしたいと考えております。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

#### 【飯沼不動産業課不動産政策推進官】

不動産政策推進官の飯沼でございます。よろしくお願いいたします。お手元の資料の1に基づきまして、不動産業ビジョンの本文案につきましてご説明をさせていただきます。

まず、3ページ、お開きいただければと思います。この3ページから6ページまでが不動産業ビジョンの全体の構成となっております。前回のご議論を受けまして、一部表現を修正している箇所がございますが、大きく基本的な構成につきましては、特段修正しておりません。

1点補足いたしますと、4ページの第二章の3ポツ、国土の姿に対応した不動産業の役割という部分がございますが、この部分につきましては、前回のご議論を踏まえまして、記述の位置をもともと第一章にしておりましたが、これを第二章に移動しております。大きく変更したのはその点のみでございます。

続きまして7ページ、8ページをご覧くださいければと思います。

ここでは「はじめに」と題しまして、新たな不動産業ビジョン策定の必要性等について記載してございます。8ページの5行目以降に、簡単にその趣旨を記載してございますが、不動産業が我が国の基幹産業として今後とも発展していけるように、不動産業にかかわる全てのプレーヤーが共通して認識できる指針づくりが必要ではないかと考えまして、今回ビジョンの改定を行うことにしたものでございます。

なお、今回は表紙に記載をさせていただいてございますが、副題といたしまして、「～新元号（〇〇）時代の『不動産最適活用』に向けて～」というものを付させていただいてございます。その考え方につきましては、7ページの26行目以降に少し記載をさせていただいております。

これからの不動産業、あるいは不動産政策には、時代や地域のニーズを的確に把握をして、それに応える不動産の場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ること、いわば不動産の最適活用を通じて、個人、企業、それから社会にとっての価値創造の最大化を支えていくということが期待をされるのではないかと考えてございます。

次の元号時代におきましても、こうした不動産業に求められる役割を的確に伝えられる

ように、そういう希望も込めまして、副題として今回案として提示をさせていただいているところがございます。

続きまして、9ページ以降でございます。

第一章 不動産の現状ということで、1ポツの(1)不動産の産業規模とございます。ここでは不動産のストックの総額、あるいは不動産の産業規模につきまして、各種データも用いながら記載させていただいております。

また、9ページの14行目以降でございますが、業態の特性を簡単に記載させていただいているところもございます。

また、同じく9ページの下から27行目以降の(2)各業態の現状におきましては、不動産を5つの業態に分けまして、各業態をめぐる現状を簡単に記載させていただいているところがございます。

特徴的な部分のみ簡単に申し上げますと、10ページ、①開発・分譲というところがございますが、これの3パラ目、17行目以降でございますが、オフィスの空室率が近年非常に低い水準で推移をしていること、それから、11ページの②の流通の関係でいうと、3パラ目、19行目以降でございますが、消費者みずからが物件の情報をみずから得ていくという傾向が強まっていること、13ページ、④賃貸でございますが、この部分では、1パラ目でございますけれども、「所有から利用へ」といった傾向、あるいはシェアリングエコノミーといったものの普及も踏まえまして、借り手側のニーズが非常に多様化しているといったことを書かせていただいております。

また、同じく13ページの⑤不動産投資・運用の部分でございますが、1パラ目、20行目以降でございますけれども、不動産証券化に関する制度化によりまして、不動産投資市場の拡大というものが随分進んでいるということでございまして、この点は過去のビジョンにはない、過去のビジョン策定時とは大きく異なる点という形で整理をさせていただいているところがございます。

続きまして、14ページでございます。17行目以降で、2ポツ、不動産関連政策の現状ということで書かせていただいております。

不動産とも関連の深い国土政策、それから土地政策、そして都市政策、そして最後に住宅政策という形で、これまでの各政策の変遷等を記載するとともに、最後に18ページでございますけれども、(5)ということで、不動産政策の最近の動向も含めまして記載させていただいているところがございます。

内容につきましては、それぞれ事実関係に関するものでございますので、説明自体は省略をさせていただければと思います。

続きまして、20ページ目以降でございます。第二章ということで、不動産を取り巻く市場環境の変化ということで、まず1ポツ、社会経済情勢の変化ということで、ここから25ページにかけて、2030年ごろまでの間に予測される社会経済情勢の変化ということで、9点ほどお示しをしているところでございます。

特筆すべき点として、まず20ページの(2)、22行目でありますけれども、空き家空き地等の遊休不動産が増えているという文脈でございますが、この点につきましては前回のご議論も踏まえまして、空き家のみならず空き地に関する最近の動向についても言及をさせていただいているところでございます。

また21ページ、(3)の新技术の活用・浸透とございますが、ここで1パラ目に下線を引いているところでございますけれども、不動産の立地場所に関する制約というものが、この新技术の発展によって緩んできているのではないかと、あるいは2パラ目でございますけれども、これは前回のご議論も踏まえまして、資金決済についてもこの新しい技術の影響でいろいろな変革が生じるのではないかと、こういう旨を書かせていただいているところでございます。

また22ページ、(5)のグローバル化の観点で申し上げますと、23ページの3行目以降の段落になりますけれども、新たな外国人材の受け入れ制度というものが始まるといったこともございまして、需要の拡大が見込まれるといった旨もそれぞれ記載させていただいているところでございます。

続きまして、25ページご覧いただければと思います。2ポツの不動産市場の変化ということで、ここから28ページにかけて消費者、企業、そして投資家の各ニーズの変化ということで記載させていただいております。

まず、消費者のニーズの変化ということで特徴的な部分を申し上げますと、まず25ページの22行目以降、1パラ目のところではありますが、土地を預貯金や株式に比べて有利な資産であるとする国民の割合が年々低下をしているということと、その逆が年々増加をしているといったところで、不動産の質的な需給ギャップが生じているといったことを書かせていただいております。

また、27ページ、企業のニーズの変化というところで申し上げますと、3パラ目、18行目以降ですが、これからのオフィスの機能というのは集積と分散をベストミックスで考

えていくという傾向が考えられるのではないかと書かせていただいております。

また、同じく27ページの(3)投資家のニーズの変化という点で申し上げますと、28ページの3行目になりますが、ESG、あるいはSDGsといったようなものが世界的な潮流になっているといったことを書かせていただいているところでございます。

続きまして28ページ、3ポツ、国土の姿に対応した不動産の役割ということで、ここから31ページにかけて、都市を大都市圏、地方都市圏、そして集落地域という形で大きく3つに分類をした上で、各地域における不動産の役割ということで記載させていただいております。

まず28ページ、大都市圏の関係で申し上げますと、1パラ目、22行目以降でございますが、国内外のヒト・モノ・カネ・情報の交流、それから対流を促す魅力ある都市環境整備が必要であるとした上で、29ページの2パラ目、3パラ目にありますけれども、これは前回のご議論も踏まえまして、東京、関西、名古屋といった形で、各圏域に分けた形で不動産の求められる役割について少し言及させていただいているところでございます。

また、29ページの(2)地方都市圏でございますけれども、これは30ページのほうの9行目ですが、既存ストックの有効活用策ですとか不動産の活用コンサルティング機能の強化が、特にこういった圏域では必要になるのではないかとということを書かせていただいております。

また、30ページの(3)集落地域でございますが、20行目の1パラ目でございますが、小さな拠点の形成でありますとか、あるいは地域のニーズに即した場の創造が必要になるのではないかと、こういったような旨を書かせていただいているところでございます。

続きまして、32ページ目以降が第三章ということで、これからの不動産ビジョンという部分になります。まず1ポツの不動産の将来像ということでございますが、不動産に期待される将来像といたしまして3点、お示しをしております。

まず、32ページの7行目でございますが、豊かな住生活を支える産業ということでございます。真ん中に丸を付しているところがございますが、例えばそちらにもございましており、良質な住宅を供給するでありますとか、あるいは円滑な住みかえを実現するでありますとか、資産価値の維持を図っていくでありますとか、あるいは資産活用のコンサルティングを行うですとか、およそ住まいに関する国民の多様なニーズに的確に応えていくといったことが期待されると考えております。

また、25行目の(2)でございますが、我が国の持続的な成長を支える産業ということ

でございます。これは大都市、それから地方都市を問わず、33ページの真ん中少し上に少し具体例を書いてございますが、例えばオフィスでありますとか生産活動を支える製造拠点とか物流施設、あるいはホテル、リゾート、それから物販・飲食、あるいは商業施設といったようなものの供給、流通などを通じて、国の経済活動、あるいは持続的な成長を支える産業となっていくことが期待されるものと考えてございます。

また、33ページの16行目の(3)でございますが、人々の交流の「場」を支える産業としております。人口減少等の進展を踏まえますと、人と人との交流を促すまちのにぎわいを確保するための場がより一層重要になってくると考えられまして、不動産業がそういう場をつくり出す、それから活用を促して、そしてマネジメントをしていく、こういう産業になることが期待されるのではないかとということで、3点お示しをしているところでございます。

続きまして、34ページ以降が2番、官民共通の目標ということで、ここから40ページまでで7つの具体的な目標を掲げさせていただいているところでございます。

まず、34ページ、(1)「ストック型社会」の実現ということでございます。8行目からでございますが、既に人口減少局面に入っております。また、空き家が増加しているといった現状もございますので、今後、不動産ストックの質を高めて、できる限りそれらを有効に活用していくといったストック型の社会を実現していく必要があるのではないかとということが1つ。

また、21行目からでございますが、ライフスタイルあるいはライフステージに応じた住まいを選択できるようにするといった観点から、既存住宅市場の活性化が急務になっているのではないかとということ。

また、25行目からでございますが、リノベーションやコンバージョンによって、遊休の不動産を最大限に活用していくということが必要である一方で、そのまま放置されると悪影響を及ぼすような不動産につきましては、思い切って「たたむ」といったようなことも視野に入れつつ、新たな活用方策を探っていくという必要があるのではないかと。

また、35ページの2行目からのパラグラフでは、新規の供給に当たっての留意点ということで、従前のような量的な拡大に力点を置くということではなくて、良質な不動産ストックの形成に資するという観点から、後世に承継できるようなものになるように留意をする必要があるのではないかとということ、このストック型社会のところで書かせていただいているところでございます。

次に、(2)安全・安心な不動産取引の実現というところでございますが、11行目からでございますが、真ん中ぐらいにアパート投資ですとか、あるいは原野商法をめぐるトラブル、今現在も発生しているといった状況でございますので、安全・安心な不動産の取引の実現、まだ発展途上というところの基本的な認識の上で、それから、23行目以降でございますけど、こういった安全・安心な不動産取引の実現こそが、市場の発展を図る上で不可欠な要素であるということを、いま一度認識する必要があるのではないかとということを書かせていただいております。

続きまして、36ページの(3)多様なライフスタイル、地方創生の実現でございます。ここでは2行目でございますけれども、新技術により、遠隔地でありましても人間がさまざまな活動を行えるようになるということ、従来であれば立地不利とされている地域でありましても、まさに不動産の最適な活用を図ることを通じまして、地方創生を実現できる可能性があるのではないかとことでございます。このため10行目以降の3パラでありますけれども、人間がさまざまな活動について、一時的であっても地方を拠点に展開をしていくということを、1つの選択肢に据えていくことが重要ではないかとしてございます。

また、14行目からでございますが、そうした前提として、地方自身がまずはそういう拠点として選ばれるような努力、みずから魅力を高めていくといった努力も必要ではないかということを書かせていただいているところでございます。

続きまして、(4)エリア価値の向上とございます。25行目以降の2パラ目でございますけど、事業の実情を踏まえて期待される不動産の「場」としてのあり方、これを実現していくということが非常に重要でありまして、地域全体でマネジメントをしていくことが必要ではないかということ。そして、不動産を場として多様なサービスを展開し、そのエリアの価値と不動産そのものの価値というもの両方を上げていく、向上させていくと、こういうような好循環を図っていくことを目指していくべきではないかとしてございます。

それから、(5)が新たな需要の創造ということ。17行目からの1パラでございますけど、時代の要請に応じた新しいニーズというものが着実に、確実に存在をしているはずでありまして、不動産業としてはやはりそういうものを着実に取り込んでいくということが重要ではないかということが1つ。

また、24行目以降、38ページにかけて、国内外の需要を的確に捉えて、そのニーズに対応するような不動産の形成を進めていくことが重要ではないかと書いてございます。

続きまして、38ページの(6)すべての人が安心して暮らせる住まいの確保ということでございまして、19行目からの1パラ目でありますけれども、高齢化率が高いような地域においては若年世代にとって住みやすく、また魅力ある地域づくりをしていくということが重要であるとした上で、特に高齢者世帯向けには、見守りサービスなどの充実を図っていくことが必要ではないかとしております。

また、28行目からの2パラ目では、セーフティネット住宅の登録促進といったことも施策として取り組んでいく、一層の充実化を図っていく必要があるのではないかとさせていただきます。

最後、(7)、39ページでございますけど、不動産教育、それから研究の充実としてございます。5行目の1パラ目でございますけど、不動産の適切な維持管理、修繕、そういったものを通じて良質なストックとして、後世にそれを継承していくということがいわば当然に今選択されるということ、そういう環境整備が非常に重要ではないかとした上で、9行目以降でございますけど、不動産の取引、あるいはその不動産そのものについての国民の正確な理解を促していくということが重要ではないかということでございまして、教育との連携なども視野に入れながら、そういう国民の正確な理解を促すような機会をできる限りつくっていくことが重要ではないかとしております。

また、24行目の4パラでございますが、ここでは、不動産業に実際従事されている方の資質の向上という観点での環境整備が重要であろうということ、また、28行目の5パラでは、時代の要請に応じた的確な不動産政策を進めていくという観点からは、産・学・官が連携しながら研究を進めていくということが重要であろうということでございまして、そのための拠点の形成でありますとか、あるいは体制の構築といったようなものが重要であるとしているところでございます。

以上7点が、官民が共通して認識すべき目標ということで掲げさせていただいてございます。

続きまして、40ページ目以降でございますが、これからの不動産業のあり方ということで、ここでは主として民の役割という形で整理をさせていただきます。先ほど申し上げた官民共通の目標を実現する上で、民として担うべき役割というものを業態に共通するものと、それから業態固有のものに分けて整理をしております。

まず、業界共通のものという観点で申し上げますと、この40ページから全部で4点ということでございます。



まず、40ページの12行目でございますが、「更なる信頼産業としての地位の確立」ということございまして、例えば2パラ目、20行目以降でございますが、法令の遵守ですとかコンプライアンスの徹底でありますとか、そういったことを通じてさらなる信頼性の確保ということに努めていくということが1つ。あとは業界全体として不動産業に従事されている方の資質の向上でありますとか、人材育成を進めていくということが重要であろうと書かせていただいております。

また、41ページの②でございますが、多様化するニーズに的確に応えていくということが重要であろうということで、真ん中ぐらいにございますが、他業種、あるいは行政との連携・協働を通じまして、不動産に関するトータルサービスをできる限り提供していくということに努めていくことが重要ではないかと書かせていただいているところでございます。

続きまして、③、17行目でございますが、業務生産性の向上、それから消費者サービスの向上ということで、ここではAIですとかIoTといったような新しい技術もできる限り効果的に使っていくということで、業務の効率化ですとかサービスの拡大といったようなもの、それを通じて不動産分野における生産性の向上につなげていくということが重要であろうと考えているところでございます。

続きまして42ページ、④ということで、不動産業の担い手の確保ということでございます。2行目にもございますとおり、不動産業は人と情報が支えていく産業であろうということでございますので、当然、担い手を確保していくということが非常に重要であろうということでございます。その観点からは、従業員の満足度を高めること、そして、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重要であろうということで、そういった趣旨のことを書かせていただいているところでございます。

次に、業態固有のあり方ということでございまして、まず、42ページの23行目以降が、開発・分譲というくくりで書かせていただいているところでございます。

24行目の1パラでございますけど、まず、1つには良質な不動産を市場に供給して、ストック全体の質を高めていくということが重要であろうということが1つ。それから、43ページの1行目以降でありますけど、老朽ストックの更新というものを考えたときに、例えば建てかえですとかコンバージョンですとかリニューアルといった多様な選択肢の中から、不動産の「たたみ方」も含めて提案をして、新たな活用を促していくといったようなこと。

それから、5行目以降でありますけど、新しい社会ニーズを踏まえた不動産、そこにもございますが、ホテルですとかMICEですとか物流施設の高度化でありますとか、そういった新しいニーズを踏まえた不動産を供給していくことも重要であろうとしております。

また、13行目以降でございますけど、これは後々の管理に関する情報を購入の段階で的確に情報提供をしていくことも重要であろうと記載をさせていただいているところでございます。

次に、24行目以降が流通の関係でありまして、25行目以降の1パラでございます。消費者ニーズを的確に把握し、適切な情報提供を通じて取引の透明性、安全性、それから信頼性の向上に努めていくということがまず重要であろうということが1つ。

それから、44ページに入ってくださいまして、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といったようなこと。それから、例えばリフォームですとかインスペクションといったような仲介業務の周辺の業務についても、積極的にマネジメントを増していくということが求められるのではないかとということで書かせていただいています。

また、10行目以降の3パラでありますけど、地域の実情に精通して、地域のニーズにきめ細やかに対応できると、いわば地域の守り手というようなことで、不動産の最適活用を通じてエリアの価値を上げる、そして地域の活性化にも貢献をしていただくことが重要であろうと書かせていただいているところであります。

次に、③の管理であります。20行目でございますが、管理業者の不動産最適活用を根源的に支える非常に重要な役割を担うというところでございますが、その上で、28行目以降でありますけど、子育て支援ですとか買い物、あるいは見守り、それから安否の確認、コミュニティの形成など、幅広いサービスを展開することによりまして、居住、あるいは生活環境の向上を図っていくということが1つ。

それから、45ページに移りまして、5行目以降でありますけど、建物の管理の情報を適切に蓄積、活用をしながら、そして、流通の段階ではそれらが適切に情報開示されるように努めていくことも重要であろうということで書かせていただいているところでございます。

次に、45ページの④賃貸でございます。24行目でございますけど、多様化する借り手のニーズを的確に把握をしていくということが、賃貸営業の非常に大きなポイントであろうということでございまして、いわば不動産の最適活用を促していくような立場ということかと思えます。

特に近年、公的な目的での賃貸不動産の活用といったことについて、いろいろと制度も充実化が図られてきているということもございますので、そういう公的目的での活用もぜひ視野に入れるべきなのではないかということが1つ。

それから、46ページでございますけど、10行目以降でありますけど、賃貸住宅のオーナーになろうとする者が、事業リスクを正確に理解した上でそういったオーナーになる、賃貸住宅の供給を行うことが必要であろうと書かせていただいているところでございます。

最後に、46ページの⑤不動産投資運用でございます。28行目でございますけど、不動産投資市場の拡大、『不動産最適活用』を促進する原動力となるといったようなところでございまして、リート市場の発展ということが必要であるということ。

それから、47ページの5行目でございますけど、ESGとかSDGsに沿った中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ですとか、あるいは再生を進めていくといったようなことが重要であるということ。また、12行目以降でございますけど、個人が不動産投資を通じて人生100年時代に向けた長期的な資産形成ができる投資環境整備が重要であるといったようなことを書かせていただいているところでございます。

続きまして、47ページ以降が、これからの不動産政策のあり方：官の役割ということで、ここでは3点留意をすべき視点として書かせていただいております。

48ページの5行目以降でありますけど、1つが今申し上げたような民がその役割を十分に果たせるよう市場全体の発展に資するような必要な環境整備を行っていくというのが1つ。2点目がこの社会のニーズの変化を柔軟に捉えて、社会実験も必要に応じて講じながら柔軟に不動産政策を進めていくということ。3点目が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という観点で、適切な不動産業に対する指導・監督を行っていくということでございます。

続きまして48ページの5ポツ、2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題ということでございます。この点につきましては、本ビジョンの検討過程におきまして委員の皆様からさまざまな課題の提起をいただきましたので、それらをできる限り取り込み、2030年に向けて検討すべき課題として、10の政策テーマに分けて整理をしているところでございます。

まず49ページでございます。(1)「ストック型社会」の実現ということで、①が管理・ガバナンスなどソフト面を考慮した不動産の普及ということで、管理履歴がきちんと蓄積をされて、それが流通の段階で適切に開示されるといった不動産の普及をどのように図っ

ていくのかという視点。②がマンションストックの適正管理と再生の促進ということで、マンションの管理状況に応じて支援を行う地方公共団体の先進的な取り組みが出てきているところでもありますので、そういったものも念頭に置きつつマンション管理の一層の適正化ですとか老朽ストックの再生といったようなものをどのように図っていけるのかという視点。③が不動産を早期に「たたむ」といったようなことも含めてのいわゆる出口戦略のあり方についての検討。

50ページが、④心理的瑕疵をめぐる課題への対応ということで大きく4つ掲げているところがございます。

次に(2)安全・安心な不動産取引の実現ということで、ここでは2点ございまして、1つが①でありますけど、例えばこの2パラ目にもございますが、賃貸住宅管理業者の登録制度の例えば法制化の検討でありますとか、あるいは3パラ目でございますが、業界の団体がおのおの策定している契約書や重要事項説明書の標準化を含めた改善の方策。

51ページに移りまして、②でございますが、不動産インデックスですとか不動産総合データベースといった不動産関連情報基盤の整備・充実をいかに図っていくのかという視点であります。

(3)少子高齢化社会への対応ということで、大きく3点ありまして、52ページでございます。1点目が子育て世帯向けの住まいの確保でありますとか子育て環境の整備というものの、②が高齢者向けの例えば住宅のバリアフリー化ですとかヒートショック対策の推進、あるいはサービス付き高齢者向け住宅のさらなる整備といったようなこと、3点目が意思決定能力が不十分である者など、高齢化による高齢者との安全、円滑な不動産取引の実現をどのように図っていけるのかという視点であります。

52ページの(4)であります。増加する外国人・グローバル化への対応ということで、1点目が外国人との円滑な不動産取引をどのように実現していけるのかという視点でありまして、2点目が外国人の所有者の方、所有に限らず賃貸の利用ということでありますけど、そういうことが増えているといったような中で、不動産の管理をいかに適正に保っていけるのかということ。3点目がインバウンドあるいはアウトバンドの投資を促すための方策をどのように捉えていくのかという点についての検討が必要だろうと考えております。

54ページ、国際競争力の強化ということでございまして、3点ありまして、1つが「国際競争力の更なる強化」ということで、都市の国際競争力強化を一層推進していくための施策のあり方ですとか、あるいは都市と地方の双方の持続的な成長を確保するための方策

についてどのように考えるか、あるいは②で都市再生の分野において、これまでいろいろな事例の蓄積というものがございますので、そういった事例の蓄積を踏まえ、これを普遍化していくことについてどういうふうに捉えていくのか。③でイノベーションのリソースを促す仕掛けと効果分析ということで、今、イノベーションの創出という点に非常に関心が高まっているという中で、それをどのように促していくのか、あるいはそれをどういうふうに効果分析を図っていくのかといった点についての検討が必要であろうと考えてございます。

それから、54ページ(6)で、技術革新・業務効率化ということで、いわゆるミレニアル世代を念頭に置いた場合に、現在の取引環境が十分か否かという点については、検証が必要ではないかという問題提起をした上で、大きく4つございまして、1つが不動産取引の電子化ということで、取引の安全性確保を大前提としつつも、売買におけるIT重説を導入するでありますとか、各種書面の電子化を図っていくでありますとか、取引の電子化に向けた制度インフラを整えていくことが必要ではないかというのが1点。2点目が不動産分野におけるSociety 5.0社会への対応をどのように捉えていくのか。

それから、3点目は56ページでございますけど、不動産情報のオープン化と個人情報保護のバランスをどのようにとっていくのかと。4点目が不動産の利用形態変化に伴う規制のあり方ということで、いろいろな技術革新ですとかシェアリングエコノミーといったもので、不動産のどこでも化ですとか、あるいは24時間稼働化みたいなことができると、それに伴う管理ですとか規制のあり方をどのように捉えていくのかという視点であります。

(7)が地方創生・エリア価値の向上ということで3点ありまして、1つが①複数の不動産を利用あるいは保有することを容認していくような仕組みについて、どういうふうに考えていくのか。

57ページの②でございますけど、不動産業によるエリアマネジメントの推進方策をどういうふうに捉えていくのか。③が子育ての支援ですとか見守りサービスといったような付加価値のサービスを提供することで、エリアの再生がどのように図られていくのかといったようなことについて検討は必要と考えてございます。

57ページの(8)不動産教育・研究の推進、担い手の確保ということでございまして、①が教育機関との連携等による国民向けの不動産教育の充実でありますとか、②が前回ご議論ございました産・官・学による不動産関連の研究を充実させていくということ。

58ページの③が円滑な事業承継をどのように図っていくのかという視点、④が若年世代に対するPR機会の確保など、いわゆる担い手の確保をどのように図っていくのかという視点であります。

(9)が投資環境の整備ということで4点ございまして、1つが①で日々変化をしていく投資環境に対してシームレスな対応を行って、不動産投資市場のさらなる活性化を図っていくということに必要な環境整備をどういうふうに捉えていくのかという視点。

59ページの2番でありますけれども、ESGやSDGsに沿った不動産投資を促していくと、そのために必要な支援方策のあり方をどういうふうに捉えていくのかということ、③が不動産投資に係るガバナンスの確保という視点。

60ページにいていただきまして、④が不動産投資教育をどのように進めていくのかという視点であります。

最後に(10)が現行制度の妥当性検証ということで、社会経済情勢の変化に応じまして、各種制度の今日的な妥当性というものを改めて検証し、必要に応じて見直しを図っていくということが必要だろうということでありまして、具体的には4点ありまして、1つが①で不動産流通の促進に向けた制度のあり方ということで、宅地建物取引士の果たす役割ですとか権能のあり方、あるいは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の検証、②で個人投資家に係る宅建業法上の位置づけということで、近年増加している個人投資家による不動産取引についての業法上の取り扱いをどういうふうに捉えていくのか、③で昨年施行されましたインスペクションの制度につきまして、定期的な見直しというものもこの10年の間にまいりますので、いま一度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についての検証が必要ではないかという視点、最後の④は各種の政策を進める上でのインセンティブ措置でありますとか、あるいは政策を進める上での推進体制のあり方みたいなものについても検証、検討が必要だろうというふうにしてございます。

大変駆け足になって恐縮でございますが、説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく願いできればと思います。

#### 【中田部会長】

ありがとうございました。それでは、ただいま事務局からご説明のありました不動産業ビジョン本文に関する審議に入ります。ご審議は3つのパートに分けて行いたいと存じま

す。最初のパートは資料1の7ページから31ページまででございます。「第一章 不動産の現状」、「第二章 不動産を取り巻く市場環境の変化」についてご議論をお願いいたします。

第2のパートは32ページから40ページの4行目までで示されております「第三章 これからの不動産ビジョン」のうちの「1. 不動産の将来像」、「2. 官民共通の目標」についてご議論をお願いいたします。

最後ですけれども、40ページの6行目から62ページで示されました部分、すなわち、「第三章 これからの不動産ビジョン」のうちの「3. これからの不動産のあり方：民の役割」、「4. 官の役割」、「5. 2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題」についてご議論をお願いいたします。

もちろん委員の皆様にご発言いただく内容によっては、パート間をまたがったのご意見となることも想定されますけれども、その場合でありましてご発言いただく内容が事務局から提示されました、この資料1のうちのどの部分に関するものなのかをできる限り明確にしていただければありがたく存じます。なお、全体やタイトルなどにつきましては、この本文についてのご審議の後、また別途コーナーを設けておりますので、ここではまず内容についてのご意見を頂戴したいと存じます。

それから、ご発言の際に資料1の何ページのどのあたりかということをお示しくさせていただきますと、全員が理解しやすいと思いますので、ご協力くださいますようお願いいたします。

それでは、最初のパートでございます資料1の7ページから31ページまで示されました第一章及び第二章についてご議論をお願いしたいと存じます。事務局から提示されました本文の案につきまして、内容に関するご意見、ご質問、どのようなことでも結構でございますので、ご発言をお願いしたいと存じます。このコーナーは大体15分程度を予定しております。どうぞよろしく申し上げます。それでは、ご意見を申し上げます。浅見委員。

#### 【浅見委員】

単純に委員名簿なのですが、私の所属は工系研究科ではなくて工学系研究科ですので、学ぶという字を直していただければと思います。

内容に関しては1点だけ指摘させてください。25ページあたりですが、最近の不動産では駄じゃれだと思うのですが、不動産の不はマイナスというか、「負」にしたり、場合によっては「腐」という字を書いたりして、かなり不動産の価値が下がってきている、場合

によってはマイナスになっているものがあるということで、これについては取り扱いが非常に難しいですね。なかなか不動産業に単純に任せるわけではないのですけれども、ただ、日本の不動産全体を見ると非常にゆゆしき問題で、今後10年間でかなり深刻になるのではないかと思います。

1つ可能性としては負になる前に、早く意思決定をしてきちんとできるようにする。そのための仕組みを整えるというのが1つと、ほんとうに負になってしまった場合にそれをどうするかということで、その場合は若干公的な機関もかかわらざるを得ないのではないかと思います。その場合の仕組みについて今後検討を要するので、そのあたりは書いていただいてもよかったかもしれないと思います。近い話は書いてはあるのですが、少しそれが気になったのでご指摘申し上げたいと思います。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。齊藤委員。

**【齊藤委員】**

ありがとうございます。全体として非常に皆さんの意見を取り入れていただけてほんとうにいいものができ上がっていると思います。

細かいことで恐縮ですが、7ページ目の22行目で二拠点居住と、あと全部二地域居住と言葉がなっているので、あえて違う言葉が使われているのであればよいのですが、もし同じであればそろえていただきたいなと思いました。

それからもう1つ、18ページのあたり、このビジョン全体もそうなのですが、マンションという言葉が使われていて、このときのマンションは全部区分所有を想定されていると思うのですが、不動産業界において、マンションとアパートは違うもの、賃貸も含めて考えられていると思うので、この冊子全体が区分所有を指されているのであれば、一番初めに出てくるときにそれを明記されたほうが誤解がないのかなと思いました。

以上です。

**【中田部会長】**

どうもありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。丹羽委員。



**【丹羽委員】**

まず、前回申し上げましたことを何点か追加していただきましたことを御礼申し上げます。気がついたのが2点ほどございます。1つは9ページからの各業態の現状では5分野に分けて、現在の各業態の状況についてお示しいただいているのですが、出てくる数字について、あるものには業者数が入っていたり、あるものには市場の数字が入っていたりと、ばらつきがあると感じました。例えば流通ですと宅建業者数ですとか従業者数ですとか取引指数なども書いてあるのですが、開発・分譲のジャンルでは業者数ですとか管理業者数には触れていないとか、少し統一感がないかなと思います。このビジョンが公表されましたら各業界全体で共有されていくことになると思うのですが、そうしたときに他業界の実情もわかりやすくなっているといいと思いますし、一般の方が読まれたときとか将来このビジョンを振り返ってみるときなどに、どのような業界の状態だったかというのがもう少しわかりやすくなるといいかなと思いますので、ベーシックなレベルでいいと思うのですが、表記する数値など統一したらいいのではないかと思います。

それともう1点は8ページですけれども、12行目からのところの「不動産の開発やリノベーションには一定の期間を要することから、こうした検討は、あらかじめ中長期的視点に立って行う必要がある。まさに『待ったなし』の検討課題と言っても過言ではない」というくだりがあるのですが、この書き方ですと不動産の開発とリノベーションについてのみ中長期的な視点に立って行う検討課題であるという読み取り方もできるのではないかと、ほかにも中長期的な視点に立って行う必要のある検討課題もあるのかなと思いますので、書きぶり、表現についてご検討いただければなと思います。

以上です。

**【中田部会長】**

ほかにはいかがでしょうか。今、3人の委員からご指摘いただきましたが、事務局のほうでもし何かございましたらお願いします。

**【飯沼不動産課不動産政策推進官】**

ありがとうございます。齊藤先生からいただいた二拠点居住と二地域居住については、単純に誤植ですので、表現の統一を図らせていただきたいと思います。

丹羽委員からいただきましたデータのばらつきの件、できる限り統一を図れるよう工夫

をさせていただきたいと思います。

浅見先生からご指摘いただいた点については、例えば49ページ、(1)の③、不動産を「たたむ」ことに対する政策的なアプローチの部分で、ご意見の趣旨も踏まえて書きこんでいるつもりではあったのですが、改めてもう1回精査をさせていただいて、さらに踏み込んだ記述ができるかどうか検討させていただきたいと思います。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。委員からいただいたご意見、ほかにもございましたが、そのあたりもまたご検討いただけるものと思います。第1部については大体よろしいでしょうか。

それでは、続きまして第2部でございます。資料1の32ページから40ページの4行目まで、第三章のうちの1と2についてご意見を頂戴したいと存じます。唯根委員、お願いいたします。

**【唯根委員】**

ありがとうございます。早速ですが、35ページの16行目、「アパート投資や原野商法を巡るトラブル等」と具体的に書いていただいてありがたいのですが、消費者被害が既に発生していますので、トラブル等だけではなくて「トラブル等消費者被害」を入れていただいてよろしいでしょうか。

そして18行目、「発展途上にあると言える」ではなくて、「ある」としていただけないかなと思いました。

以上です。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ほかにはいかがでしょうか。宇仁委員。

**【宇仁委員】**

この35ページの(2)安全・安心な不動産取引の実現ということで、これが官民共通の目標として挙げられているので、この真ん中、18行目から22行目ぐらいを担保するというか、もしくはその次の段落23行目から29行目、これは適時、適切、的確という

情報の提供の仕方は官であれ民であれ、そのところは目標として持つておかないといけない。後ろのほうでも人と情報が支えるというくだりがございましたので、その辺も踏まえて共通の目標として何か一言入れていただいてもいいのかなというふうには思いました。

以上です。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。丹羽委員。

**【丹羽委員】**

すいません、漢字の間違いかと思いますが、細かいところで33ページの23行目、「憩いの場として解放」の「解」は「開く」のほうかなという気がします。

以上です。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。唯根委員。

**【唯根委員】**

ありがとうございます。39ページの28行目以降のところの民が入ってこないのですが、民というのは事業者さんだけではなくて、私たち消費者も参加できないのでしょうかというところを伺いたいというか、学の知識もそうですけれども、民のニーズというか、私たちが欲しいというところも書き込んでいただけないのか。その後の40ページの次になるのですが、民の役割の民には消費者の発言、消費者の自発的などころは盛り込まれないのかというところを伺っておきたいと思います。

**【中田部会長】**

ほかにいかがでしょうか。横山委員。

**【横山委員】**

まだ理解していないので教えていただければということも含めてなのですが、39ページの不動産教育のところです。9行目「また」から始まるところで、「誰しものが関わり得る」、

また、「契約・保証等の内容が複雑」だから、「馴染みが薄い」とあります。この関係は、複雑だとなじみが薄いのか、この趣旨がどういうことなのだろうと思ったので教えていただければと思います。この前の話とのつながりでは、誰でも借りるのになじみが薄いというのは、あれという感じはしました。

投資の話と、一般的に借りるときの話の教育は別なのではないかと思ったのですが、ここだと18行目から「そのためには」ということで、突然教育現場で、幼少期から投資の話をするとなっています。このご趣旨もよくわからないのですが、一般的な契約の知識を不動産について進めましょうということ、とは、分けたほうがわかりやすいのかなと思いました。私が誤解していることもあるかと思いますが、ご検討いただければと思います。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ただいま4人の委員からご意見あるいはご質問を頂戴しております。事務局のほうから何かございますでしょうか。

**【飯沼不動産課不動産政策推進官】**

ありがとうございます。今、横山委員からいただいた複雑となじみが薄いという点については、あまり思いが至っていなかったところもあろうかと思えます。表現ぶりは少し改めさせていただきたいと思っておりますが、なじみが薄いというのは、賃貸は別にしても、売買については、通常、一生のうちに何度も取引することはないであろう、といった認識のもと、「なじみが薄い」としていたものです。ただ、その前の複雑であるということと、なじみが薄いということが必ずしもイコールではないのではないかとというのはご指摘のとおりかと思えますので、記述ぶりを含めて考えさせていただきたいと思えます。

また、唯根委員から「民」の範囲がどこまでかのご質問がありましたが、一義的には、この文章をつくっている中では、「民」とは不動産業に携わる民間事業者を念頭に置いておりました。消費者とのかかわりはどうかと言われれば、当然、民間事業者は消費者に対するサービスを提供することになりますので、常に消費者のニーズを踏まえる立場にあるかと思えますし、我々官も最終的なエンドユーザーは国民でありますので、国民のために政策を推進するということからすると、消費者の意向を把握し、それを的確に政策に反映していくことになろうかと思えます。そういう意味では、キャッチボールさせていただきながら進めていくものと考えております。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ほかにもご意見、ご質問ございましたけれども、よろしいですか。横山委員、唯根委員とよろしいでしょうか、今のようなお答えで。ありがとうございます。

ほかにこの第2部についてご意見ございますでしょうか。齊藤委員。

**【齊藤委員】**

ありがとうございます。39ページのところ、不動産教育・研究の充実という項目を立てていただいていること、大変うれしく思います。16行目のところで紛争の未然防止、細かいことですが、紛争に行く前のトラブルから予防したいので、紛争に行くものは割と限られていると思いますが、トラブルという言葉を入れていただいたらいいかと思います。

あと18行目で幼少期からってどんなことをイメージされているのか。小さいときからという意味ですが、幼少期とイメージが湧かなくて、みんな、えっと思われたと思いますが、あえて幼少期を入れる必要があるか。幼稚園教育か何かから不動産の買い方は少し早い、マナーの問題はいいかもしれないです。あえてえっと思ったので、もう少しご検討いただけたらと思います。

それから、最後の行ですが、「産と官が一体となり」とか、次の40ページにも「一体的に研究」するってどんなことだろうとちょっと考えたのですが、それぞれの立場を踏まえて、一体になるよりか、むしろ共同でやるほうがいいのかかなと思ったので、「共」の共同のほうが一緒にやっていくことに適切なのかと思います。ご検討いただけたらと思います。お願いいたします。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。4点ご指摘いただいたわけですが、1点は先ほどの横山委員のご指摘とも重なっております。また事務局のほうでご検討いただければと存じます。

ほかに。中城委員。

**【中城委員】**

ありがとうございます。ご指摘と重なるところはありますが、39ページです。なじみ

はあるが、関心が薄いというご指摘、私も全く同じような印象を持っていました。齊藤委員のご指摘もごもっともですけれども、ここでは不動産は危ないものだから注意喚起ということが繰り返し出ています。

しかし、勉強する、知識を身につけるといのは将来契約の当事者になるための準備と、自分も当事者になる、そのための準備をしておくという意味での教育という書きぶりがあると、危ないものだから注意しろというとすごくさめた目、客観的、第三者的な目ではなくて、自分もやがて契約当事者になるのだから、そのための準備をするという意味での教育が必要という書きぶりがあるといいのかなという印象を持ちました。

以上です。

#### 【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにこの第2部についてございますでしょうか。よろしいでしょうか。ただいまの中城委員のご発言も含めまして、またご検討いただきたいと存じます。

それでは、本文に関する議論としては最後になりますけれども、資料1の40ページの6行目から最後まででございます。第三章のうちの3、4、そして5についてご議論を賜りたいと存じます。よろしく申し上げます。井出委員。

#### 【井出委員】

2点だけお伺いしたい、感想があります。まず46ページのところの④の賃貸の部分ですが、先ほどの民というところで、不動産の業界にかかわる方々というお話がありましたが、46ページの賃貸の最後の段落は、そのオーナーの方の責任みたいなことがかなり強く書かれていて、ちょっとここが異質な感じがしました。確かにオーナーの責任というのは非常に重要だと思いますけれども、例えばオーナーの多くの方は個人の方が多いですね。そうすると例えば市場ニーズを正確に把握することは自分ではできないだろうし、中には非常に過大な、高い収益性をうたってオーナーさんに投資をさせたり、過剰な貸し付けを行うことが普通に行われているので、オーナーとしての責務は書くけれども、業界としてはそういった方々にどういうふうに市場ニーズを的確に提供したり、アドバイスをするかといったことも書かないと、あまりにも個人のオーナーさんの責務が全面的に出てしまうと、ここだけきついなという感じがしたということが1つです。

あともう1つは人材育成にかかわるところですが、58ページのところに(8)の④担い手の確保というのがあります。ここの下段の最後のところで線を引いてあるところですが、「PRする機会の獲得」とありますが、発想として古いというか、中身が充実していないから人が来ないので、PRする機会が少ないから人が来ないわけじゃないということを経界としてもう少し認識していただきたいなということと、やっぱりそのためには若者に不動産業界の魅力度を高めということに関して、もう少し業界団体と連携して、例えば労働環境の整備とか人材育成のためのいろいろな研修制度の充実とか資格制度とか、いろいろなことを政策としてきちんとやっていかないと、PRしても中身がないと結局来ないということになってしまうと思っています。それに関連して、60ページの一番下の行からですが、「宅地建物取引士が果たすべき役割や権能のあり方」というところがありますが、ここに報酬制度とかそういったこともやっぱり改めてこういうビジョンをつくる時代ですし、しかも今までに取引のフィーを成功報酬で賄うという形ではなく、コンサルティングとかトータルサービスということも考えるのであれば、それに対する適正な報酬というものも検討する必要があると思います。ですから、宅地建物取引士だけではないと思いますが、そういった不動産業の方々に対する報酬のあり方というものをきちんとしていかないと、魅力ある業界にならないし、人も集まらないと思います。

以上2つです。

#### 【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。浅見委員。

#### 【浅見委員】

3点ございますけれども、まず1つはどっちのページがいいのかわからないですけど、41ページか58ページですけども、今後特に過疎地域においては不動産のみをやって生計を立てるといのは難しくなるという感じがします。そうすると1人でできる不動産ではなくて場合によって0.5人でとか0.25人とか、つまり兼業的なこと、もしくは少しネットみたいなものを生かした不動産はできないかというような趣旨を入れてもいいかもしれないと思いました。どこに入れていいのか具体的にわからないので、ただ、今後のニーズとしては着実にあるような気がいたします。

それから、もう1つは不動産の登記の問題ですが、これも51ページか60ページかど

っちかだと思うのですが、やっぱり登記情報をしっかりしないと、なかなか今後の不動産の取引ですとかそういったものを円滑に行うのは難しいと思います。

もう1つは登記をして、さらに所有者責任を果たしていただく、もし果たしてもらえない場合に何らかの措置をしていかないと、特に周辺の人たちが非常に困ることになりかねないので、そのあたりも少し何か書いてもいいかなと思いました。

3点目ですが、管理不全に関する問題というのをもう少し書けるかもしれないと思いました。これは多分51ページあたり、場合によっては52ページの高齢者の部分があるかもしれませんが、特に管理不全の場合なかなか権利調整が難しくなってきましたので、そうなる前にある種の成年後見制度みたいなものに移行するとか、もう少し意見調整がしやすく、さらに実際の管理をしてもらえるような形に移行するとか、そういったような仕組みも今後考える必要があると思いますので、どこかに書いていただければいいかもしれないと思いました。

以上です。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。まだご意見を頂戴したいと思いますが、2人の委員から複数のご意見、ご質問を頂戴しましたので、ここで一旦事務局からもし何かございましたらお願いしたいと存じます。

**【飯沼不動産課不動産政策推進官】**

ありがとうございます。井出先生と浅見先生にもう少し今の書き方に加えて、政策的に書き込むことができないかですとか、あるいは、少し書き込み過ぎているのではないかといったご指摘をいただきましたので、いま一度どういう記述ぶりができるか、今書いてあるものが適切なのかも含めて、改めて精査をさせていただければと思います。

**【中田部会長】**

そのようにお願いいたします。

ほかにこの部分についてご意見を頂戴したいと存じますが、いかがでしょうか。横山委員。



### 【横山委員】

2点あります。1点目は51ページの登記のお話が浅見委員からありましたけれども、不動産関連情報基盤という点からいきますと、登記だけではなくてそもそも地図情報とか境界とか、そういう基本的なことができていないところも相当あると思いますので、このあたりも情報を流す前に基本的な情報の基礎を構築するというのも入れていただいたほうがいいのではないかと思います。

もう1点は、50ページの心理的瑕疵の問題です。これは前回、課題として取り組んでくださいということを申し上げて、入れていただいてありがたいのですが、ここを拝見しまして、まず順番として、効率的な情報提供ということを強調するのはどうか、と思います。心理的瑕疵について裁判例がありますので、情報提供しなければいけないというのは仕方がないと私自身思うのですが、どういう情報の提供をするのかについては、プライバシーの問題も関係するところですし、そもそも自死がなぜ瑕疵なのかというあたりも本質的な議論もあり得るところだと思います。

そうしますと、「効率的に」どんどん情報を提供しますというよりは、「適正に」情報を提供しますというような表現のほうがいいのではないかと思います。

また、8行目からですけれども、まず自殺の防止がそれ自体大切であることが伝わる文章にした方が良くと思います。先に、「見守りサービス等を通じた未然防止策及び」と文章を始めないと、あたかも、自分の家の価値を守るために自死を防ごうとするような印象を下手すると持たれかねないなと思いました。誤解がないような表記をしていただくといいかなと思います。そして、最終的には不動産の流通を促進するという形でまとめていただければと思います。以上です。

### 【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。森川委員。

### 【森川委員】

42ページの開発・分譲の業態のあり方、的確にまとめていただきましてありがとうございます。1点ご指摘させていただきたいのが、43ページの18行目のところ、将来的な維持・修繕・管理に関するコストについて、まずは分譲段階において的確に情報提供という、「まずは」というと今ほとんどやられていないような印象を受けますが、実際は結構

ちゃんとやっているところも多いと思います。そういう意味で、まずはじゃなくて、例えば「より一層」というような形にさせていただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。宇仁委員。

**【宇仁委員】**

40ページの12行目ですが、「更なる信頼産業としての地位確立」というタイトルになっており、この「更なる」はどこにかかるのだろうか。昭和61年のビジョンの中には53ページに「信頼産業」という項目が上がっていきまして、平成4年の部分を拝見しますと、「社会的な信頼と理解の促進」と70ページに上がっていたと思いますが、30年以上前から信頼産業と言っているけど、まだいま一つ欠ける部分があるから更なるなのか、それとも既に確立されているけれど、それを更に向上しようという趣旨なのか、この①のタイトルが若干「更なる」がどこへかかるのか。何か今対案はないのですが、お考えいただくほうがいいのかなという気がいたしました。

**【中田部会長】**

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。中城委員。

**【中城委員】**

ありがとうございます。44ページ、45ページ、管理に関してです。44ページの26行目ほか、「高度化・多様化」という言葉が何度か出てきます。その多様化ということについての記述は45ページにたくさん出てきますが、高度化ということについて、例えば45ページの9行目、「オーナーの投資判断に対する支援を行う」ということで、このあたりは全般的にプロパティマネジメントのことが書かれていることに対して、このあたりはアセットマネジメントに近いことが書かれていて、それは確かに高度化だと思います。そういう意味で多様化・高度化はそのとおりですけれども、どのあたりが多様化で、どの部分が高度化ともう少し書き分ける、わかるような記述があればよいのではないかという印象を持ちました。

以上です。

**【中田部会長】**

ただいま4人の委員からご意見を頂戴しておりますが、事務局のほうからございますでしょうか。

**【飯沼不動産課不動産政策推進官】**

ありがとうございます。横山委員、森川委員、中城委員からご指摘いただいた点については、記述ぶりをどういうふう工夫できるか検証させていただきたいと思います。

宇仁委員からいただいた「信頼産業」ですが、確かにかつてのビジョンで「信頼産業」という言葉を使っておりました。ただ、その当時と比べると、40ページ17行目にも書いてございますけど、いわゆる物理的な監督処分の件数や苦情の件数は、長期的には減少傾向になっているのが客観的な事実でもあります。したがって、そういう意味では、過去と同列に「信頼産業」ということではなく、より一歩前に進めることが重要であるとのニュアンスが出るよう、「更なる」という言葉を使わせていただいたものですが、いただいたご指摘も踏まえて、さらによりワーディングがないかどうか改めて精査したいと思います。

**【中田部会長】**

よろしく申し上げます。ほかにこの部分についてご意見はございますでしょうか。齊藤委員。

**【齊藤委員】**

ありがとうございます。48ページの11行目で悩んでいたのですが、「柔軟な不動産政策」、柔軟な、もうちょっと違う言葉がないかなと。今は柔軟じゃないみたいなので、これは趣旨からするとかなり時代に、社会に適用したという意味ですが、ずっとかわりにいい言葉が浮かばないのでなかなか手が挙げられなかった。もう1回だけ考えてもらっていいですか、もう1回だけ。よろしくお願ひいたします。

**【中田部会長】**

ほかにいかがでしょうか。これまでの第1パート、第2パートでさらにご発言がござい

ましたら、その点もあわせてお出しただければと存じますが、それもよろしいでしょうか。それでは、この資料1の本文についてはご意見を頂戴したものであるということでもよろしいでしょうか。

ありがとうございます。申しおくれましたが、ただいまの齊藤委員のご指摘についても事務局のほうでご検討をお願いしたいと存じます。

それでは、最後になりますけれども、今回の不動産業ビジョンのタイトル及び副題、1ページに記載されておりますが、これについて、あるいはこれまでの議論を通してお気づきになった全体にかかわる点など、ご意見がございますようでしたら、ぜひお願いしたいと存じます。いかがでしょうか。浅見委員。

#### 【浅見委員】

タイトルはちょっと悩ましいですが、まず1つ「新」とつけると、10年後になると新じゃなくなりますよね。なので、不動産業ビジョン2030でいいのではないかなという感じがいたします。すいません、揚げ足的で申しわけないですが、ただ、新とつけるとすぐに新じゃなくなることが多いので。

#### 【中田部会長】

ほかにはいかがでしょうか。特にございませんでしょうか。それでは、タイトルにつきましては、ただいまの浅見委員のご指摘を踏まえて、さらにご検討いただければと存じます。ほかにはよろしいでしょうか。ありがとうございました。

本日皆様から多くのご意見を頂戴いたしました。これらのご意見につきましては、事務局においてさらにご検討の上、適切に反映していただくこととなりますけれども、資料1の全体につきましては、皆様からのご賛同をいただいたものと理解しております。このほか特にご意見がないようでしたら、本日のご意見に基づく修正があることを前提とした上で、資料1をもって本部会の取りまとめとしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

#### 【中田部会長】

ありがとうございます。そのようにさせていただきます。

なお、資料1につきましては、本日いただきましたご意見に基づく修正のほか、誤字等の修正や実質的な内容の変更にはわたらない表現、あるいは字句等の修正を要する点もなおあり得るかと思存します。これらを含めまして、今後の取り扱いにつきましては、恐縮でございますけれども、部会長である私にご一任いただければ幸いです。いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【中田部会長】**

ありがとうございます。それでは、本日ご提示いただきました本文案につきまして、修正の上、事務局と調整した上で、本部会の取りまとめとさせていただきます。

ここで、一言お礼を申し上げさせていただきます。今回のテーマはここ数年来の本部会のテーマに比べまして、格段に大きなものでございました。これからの不動産業のビジョンを考えるということは、これからの日本社会の状況を考えることにほかならないということに審議を通じて気がつきました。そのような大きく難しいテーマでございましたが、委員の皆様の非常に熱心なご審議と事務局の皆様の多大のご尽力によりまして、本日取りまとめに至ることができました。このビジョンは今後の不動産業界にとって重要な意味を持つ指針になることと存じます。本部会においてこのような成果が得られましたことにつき、皆様に厚くお礼を申し上げます。どうもありがとうございました。

それでは、最後になりますけれども、不動産業ビジョンの取りまとめに当たりまして、本日の部会が一旦の区切りとなりますので、野村土地・建設産業局長よりご挨拶を頂戴できればと思います。よろしく願いいたします。

**【野村土地・建設産業局長】**

それでは、一言お礼も兼ねましてご挨拶をさせていただきたいと思っております。

まず本日も含め、中田部会長はじめ委員の皆様方、比較的凝縮された時間の中で、ほんとうにご熱心なご議論を賜りまして、ありがとうございます。週明け月曜日には新しい元号が決まり、そして平成もあと1カ月あまりで幕を閉じる。平成は30年と数カ月続いたわけでございますけれども、まさにバブルで幕をあげてバブル崩壊、あるいはリーマン・ショック等々の超経済的な大きな幾つかのイベントもありました。何よりこの平成の中で

日本は人口減少社会に転じたという大きなターニングポイントがまさに特筆すべきことであって、そしてまた一方で、普通は30年という昔はワンジェネレーションでしたが、これまでのワンジェネレーションの中よりははるかにさまざまな変化が平成の中で起きたと思っております。

まさに平成が間もなく幕を閉じて新しい時代にバトンタッチされるというこのタイミングで、経済やあるいは安心・安全な生活そのものを支える不動産というものにつき、ほんとうに総括的なご議論をしていただき、そしてまとめていただいたということは、ほんとうに意義のあることだと思っております。

新時代が始まりますと、来年はオリンピック・パラリンピックもあり、しばらくはスキームが高揚する時代だろうと思えますけど、むしろこの平成が終わろうとするこの時点で、ほんとうに幅広いご議論をいただいたことは、私にとってもすばらしい、これはほんとうに委員の皆様方のさまざまな、まさに今中田部会長がおっしゃった将来の日本に対する思いも込められたものであろうかと考えております。

いずれにしても、これから先もさまざま国内経済、国際経済ともどんどん多元化し、秩序も多元化し、そしてさまざま流動化していく。個人の生活も人生100年時代ではありませんけれども、複線化、多元化をして、人も企業も組織もこれからほんとうにさまざまなステージの中をまさに泳いでいかななくちゃいけないということだろうと思えますが、その中であって必ず不動産というのは生活や生産の基本となる資産であり、資本であるということと同時に、物理的な場でもあります。間違いなくそこには必ず不動産に対するニーズがあって、そしてさまざまそれを支え、促すサービスである不動産業に対するニーズもあろうかと思えます。

そして、まさにそこで達成されるべき1つのテーマとして、不動産最適活用という言葉掲げさせていただきましたけれども、まさにさまざまな状況変化の中にも、あるいはほんとうにこの先は社会経済情勢としてはむしろ厳しさを増すということの中で、それでも踏みとどまって生活と生産、経済成長を支えていくことの中での不動産業の果たす役割は、むしろこれから重きをなしていくことと思えます。

ほんとうに議論の集大成としてまとめられたビジョン、私どもは行政も含めさまざまなステークホルダーの方々がこのビジョンの中からヒントを見つけて、それぞれの専門的な分野の中で不動産を取り巻く、とりあえず今回は業という切り口ではありますけれども、もちろん制度的な対応も含めてそれぞれの専門分野に応じて課題を深めて、そして、その

課題の解決を目指していくという1つのこれはテキストとなるビジョンが取りまとまったかと思えます。

私どももそういう意味でのさまざまな主体に向けてこのビジョンを広くお知らせし、普及をしていくとともに、その中でさらなる深まりが生じるような環境整備にも努めていきたいと思えます。その過程では引き続き委員の皆様方にご指導、ご鞭撻を頂戴する場面があるかと思えますけれども、どうぞ引き続きましてさまざまな私どもに対するご指導を頂戴しますよう、重ねてお願い申し上げたいと思えます。

いずれにしても、本日までのご議論、ご審議、中田部会長はじめ各委員の皆様方に改めて衷心より御礼申し上げて、この取りまとめに当たりましてのご挨拶とさせていただきます。ほんとうにありがとうございました。大変お世話になりました。

**【中田部会長】**

野村局長、どうもありがとうございました。

それでは、予定していた事項が終わりましたので、本日の審議はこれを持ちまして終了といたします。後の進行を事務局にお返しいたします。

**【矢吹不動産市場整備課企画調整官】**

ありがとうございます。先ほど部会長からお話がありましたとおり、本部会につきましては今回で一旦の区切りとさせていただき、本日いただいたご意見は部会長とご相談の上、本文に修正、反映させていただいた上で、4月中旬ごろまでの公表を目指して、作業を進めてまいります。公表する際には委員の皆様にご改めてご連絡させていただきます。

以上を持ちまして、第39回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を閉会いたします。

これまでのご審議、大変ありがとうございました。

— 了 —