

2030年を目途とする今後の不動産のあり方について

～『真に人に優しい不動産』の実現～

平成30年7月

働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会

働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会 委員

(敬称略)

- 【座長】 中川 雅之 日本大学 経済学部 教授
- 【委員】 安藤 至大 日本大学 経済学部 教授
- 池本 洋一 株式会社リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長
- 井上 高志 株式会社 LIFULL 代表取締役社長
- 佐藤 泰裕 東京大学大学院 経済学研究科・経済学部 教授
- 首藤 若菜 立教大学 経済学部 教授
- 瀬田 史彦 東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 准教授
- 松田 雄二 東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 准教授
- 森川 誠 (一社) 不動産協会 事務局長
- 矢ヶ崎 紀子 東洋大学 国際観光学部 国際観光学科 教授
- 山元 光次郎 (一社) 全国住宅産業協会 常任理事

働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会 開催経緯

【第1回検討会】 「働き方改革と不動産（総論）」

- ・開催日時：2017年12月25日（月）13時～15時
- ・プレゼンテーション：株式会社ザイマックス不動産総合研究所
株式会社リクルートホールディングス

【第2回検討会】 「生産性の向上に資するオフィス環境のあり方」

- ・開催日時：2018年2月21日（水）15時～17時
- ・プレゼンテーション：松田雄二委員、安藤至大委員、コクヨ株式会社、三菱地所株式会社

【第3回検討会】 「女性をはじめとする誰もが働きやすいオフィス環境のあり方」

- ・開催日時：2018年3月13日（火）10時～12時
- ・プレゼンテーション：首藤若菜委員、楽天株式会社、森ビル株式会社

【第4回検討会】 「働き方や暮らし方の多様化と不動産・まちづくりのあり方」

- ・開催日時：2018年4月10日（火）13時～15時
- ・プレゼンテーション：瀬田史彦委員、井上高志委員、東京急行電鉄株式会社

【第5回検討会】 「働き方や暮らし方の多様化と不動産・まちづくりのあり方」

- ・開催日時：2018年5月11日（金）16時30分～18時30分
- ・プレゼンテーション：池本洋一委員、三井不動産株式会社、
株式会社油津応援団、日南市マーケティング専門官

【第6回検討会】 検討会とりまとめに向けての議論

- ・開催日時：2018年6月5日（火）10時～12時

【第7回検討会】 検討会とりまとめに向けての議論

- ・開催日時：2018年6月19日（火）13時～15時

目 次

I. 日本社会の変化とあるべき方向性	P6
II. これからの不動産のあり方	P10
III. 今後の不動産業の関わり	P18
IV. 先取的・戦略的な不動産政策研究の推進	P19
参考事例 具体的な取組事例等	P20

2030年を目途とする今後の不動産のあり方について ～『真に人に優しい不動産』の実現～

現在、「働き方改革」の推進が我が国の重要課題となっている。「働き方改革」には、長時間労働の是正、非正規雇用の処遇改善など多様な内容が含まれるが、中でも生産性の向上や女性・高齢者等の労働参加率の向上等は、不動産のあり方と密接な関係がある。今日、不動産においても、人々の働く時間や場所の自由度を高め、生産性の向上に係る工夫やコミュニケーションを円滑化するための業務環境の改善を進めるなど、「働く場」としてそのあり方を見つめなおす時期に来ている。

また、少子・高齢化、人口減少社会の進展、AI（人工知能）・IoT等の技術革新の進展、自然災害の脅威など、日本の社会情勢が大きな変化を遂げている中、国民生活と経済活動を支える上で不可欠の基盤である不動産に求められる役割も変化しつつある。

このため、働き方改革の進展を踏まえつつ、オリンピック・パラリンピック東京大会を2020年に控える中、社会情勢の変化に対応したその後の我が国の不動産市場の発展を確保していくためには、社会全体として、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には一定の期間を要することから、あらかじめ中長期的な視点に立って、これからの日本社会のあるべき方向性を踏まえた不動産のあり方を整理・検討し、関係者間でその方向性について意識を共有し、社会全体で取組を推進していく必要がある。

本検討会においては、現実的な将来となる今から約10年先、2030年頃の日本社会が真に豊かさを実感できるようにするための不動産のあり方を検討すべく、昨年12月より、先駆的な取組を行っている民間企業からのヒアリング等を進め、今般、考え方をとりまとめたところである。

今後、このとりまとめを踏まえ、日本社会のあるべき方向性を実現する「次代の不動産」が広く展開されるよう期待する。

※ 不動産には、オフィス、住宅、ホテル、商業施設、公共施設など多様なものが含まれるが、本とりまとめでは、「働き方改革」と関連の深い、働く「場」としての「オフィス」、暮らす「場」としての「住まい」、そして、仕事や生活の「場」としての「まち」を中心に、考え方を提示することとした。

1. 日本社会の変化とあるべき方向性

1. 我が国不動産の需要と供給をめぐる環境の変化

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（電子商取引）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、不動産の供給側の視点で見れば、不動産の立地場所に係る制約が緩やかになってきたことを示している。

一方で、不動産の需要側の視点で見れば、賃貸の活用など、不動産の所有意識に変化が見られる中、シェアオフィスやルームシェアなど、不動産に求める活用内容も多様化しつつある。今後、働き方改革の進展等によってワーク・ライフ・バランスが進み、不動産に対する新たな需要が生まれると、こうした傾向はさらに強まると見込まれる。

加えて、都市のコンパクト化の進展を踏まえ、さまざまなサービスに容易にアクセスできる用途複合型の不動産・まちづくりに対する需要が高まっている。

このように、現在、我が国の不動産においては需要と供給をめぐる環境の変化が進行しつつあり、不動産の需給両面の変化を的確に捉えて、今後の不動産のあり方を考えていく必要がある。

2. 今後予想される日本社会の変化

不動産のあり方に影響を与えるような需給両面をめぐる今後の日本社会の変化は、概ね次のとおり整理される。

（1）働き方改革の進展

現在、少子・高齢化、人口減少社会の進展に伴う生産年齢人口の減少や、仕事と育児・介護の両立など働き手のニーズの多様化等を背景として、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境の整備が重要となっている。性別、年齢、国籍、障がいの有無等にかかわらず多様な者の社会参画を促すため、働く人の視点に立った「働き方改革」を進める必要がある。

2017年の民間調査¹によれば、働き方改革について、『すでに実施済み』又は『現在、取り組み中』の企業が4割弱で、『これから取り組む予定・検討中』の企業を合わせると全体の過半数を超えるなど、その取組は広がりつつあり、また、今後もその拡大が見込まれる。

現時点では大企業の取組が先行しているが、中小企業や地方においても、ITを活用した地方密着型オフィスの設立やテレワーク等の取組が進みつつあり、今後、働き方改革の進展と併せ、こうした取組を更に強化していく必要がある。

なお、同調査によると、オフィス施策の懸念事項として、コストの負担や費用対効果等が挙げられており、こうした事項への対応が今後の課題である。また、働き方改革を実効あるものとするためには、企業の人事・労務制度の改善、従業員の意識改革を併せて進めていくことが求められる。

(2) 少子・高齢化、人口減少社会の進展

我が国の生産年齢人口は2060年までに8,174万人から4,418万人に減少する一方、高齢人口は2,948万人から3,464万人に増加すると推計されている²。今後、人口減少下においても必要な労働力を確保していくことが重要であり、柔軟な働き方の実現や女性の活躍推進等が求められている。また、不動産やまちづくりの観点からは、既存ストックの有効活用、都市のコンパクト化等が求められている。

(3) 新技術の活用・浸透（「Society5.0」）

狩猟社会(Society 1.0)、農耕社会(Society 2.0)、工業社会(Society 3.0)、情報社会(Society 4.0)に続く新たな社会として、サイバー空間(仮想空間)とフィジカル空間(現実空間)を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、Society5.0の到来が目前のものとなっている。

これにより、例えば、IoTにより全ての人とモノがつながり新たな価値が生まれる社会、AIにより必要な情報が必要なときに提供される社会、ロボットや自動走行車などの技術により人の可能性がひろがる社会の実現が期待される。

¹ 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査」

² いずれも、総務省「国勢調査(年齢不詳をあん分して含めた人口)」、同「人口統計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」における出生(死亡中位)推計より国土交通省推計。

(4) インフラ整備の進展

リニア中央新幹線³が 2027 年に品川～名古屋間で開業され、その約 10 年後に名古屋～大阪間においても開業される予定である。東京～大阪間が約 1 時間で移動できるようになり、世界からヒト、モノ、カネ、情報をひきつける「スーパーメガリージョン」の形成が期待される。また、三環状⁴の整備により、地域経済の雇用創出や輸送時間の短縮も期待される。

このようなインフラ整備の進展を背景に、ヒト、モノ、サービスの円滑な流動が、ますます広域化・活発化することが予測される。

(5) 地球環境問題の制約

2015 年 12 月に「パリ協定」が締結され、我が国は、2013 年比で、2030 年までに温室効果ガスを 26%削減することを目標としている。現在、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るものの、建築物部門（住宅及び非住宅）のエネルギー消費量は著しく増加している⁵。

このため、建築物の省エネ性を向上させることが急務である。

(6) 健康志向の高まり

「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アンケートによると、「健康状況」を重視する者が過半数を超え、最も多くなっている⁶。また、内閣府の調査によると、60 歳以上の高齢者のうち働けるうちはいつまでも働きたいと考える人は約 3 割を占めており⁷、高齢化が進行する中、健康に暮らしていくことへの関心度合いが高まっている。

(7) 自然災害の脅威

今後 30 年以内に、首都直下地震が 70%程度の確率で、また、南海トラフ地震が 70～80%の確率で発生すると予測されており⁸、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被害が想定される。また、水害等の頻発化・激甚化も懸念され、都市部等で堤防が決壊するような水害が発生した場合、深刻な被害をもたらす可能性がある。

³ 時速 500km を超える人類初の超電動リニア。

⁴ 「圏央道（首都圏中央連絡自動車道）」、「外環（東京外かく環状道路）」、「中央環状（首都高速道路中央環状線）」の 3 つの環状道路の総称。

⁵ 経済産業省「平成 25 年度エネルギー需給実績」。

⁶ 厚生労働省「健康意識に関する調査」（2014 年）。

⁷ 内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査」（2014 年）。

⁸ 地震調査研究推進本部地震調査委員会による予測。なお、南海トラフ地震は 70～80%の確率であると予測されている。

こうした自然災害の脅威に備え、不動産やまちの安全性、防災機能の向上がますます重要となる。

3. 日本社会のあるべき方向性

前述のような不動産をめぐる需給環境の変化や今後予想される社会情勢の変化を踏まえると、これからの時代にあっては、多様な働き方やライフスタイルを選択し、幸福感をもって仕事や生活ができるよう、新技術の活用等を図りながら、人々が働き、暮らす上での場所的・時間的制約を解放していくことが重要となる。

すなわち、これからは、生産性の向上とともに多様なワークスタイル、ライフスタイルを選択できる時代であり、日々活動し、休息する人間の1日24時間の充実を図っていくことが重要である。

例えば、女性のライフプランニングに関する内閣府の調査によると⁹、子どもをもつ女性は「家でできる仕事」、「短時間勤務」等を希望する割合が高い一方で、日本の雇用・労働慣行等の現状が必ずしもこのような希望に対応できていないため、理想と現実の間にギャップが生じている。自宅や自宅近くにおいて、従来と同様、高スキルな仕事を遂行できる勤務環境を整備すれば、女性の社会進出が促され、生産年齢人口の減少による労働力不足の懸念を緩和できると考えられる。

また、前述の「幸福感を判断するのに重視した事項」に関する厚生労働省の調査¹⁰によると、「家族関係」、「精神的なゆとり」、「自由な時間」、「充実した余暇」、「趣味・社会貢献などの生きがい」などを求める傾向が高まっている。自宅や自宅近くで勤務することで、子育てと両立したり、趣味や娯楽の時間を持つことができるようになれば、人々の幸福度が高まる。

このような多様化するニーズを満たし、幸福感が高まっていくよう、1日24時間を有効に使えるための環境を社会全体で整えていく必要がある。

⁹ 内閣府男女共同参画局「女性のライフプランニング支援に関する調査報告書」（2007年）

¹⁰ 厚生労働省「健康意識に関する調査」（2014年）

II. これからの不動産のあり方

1. 1日 24 時間を充実させる『真に人に優しい不動産』

これからの不動産は、前述の日本社会のあるべき方向性（人々が働き、暮らす上での場所的・時間的制約を解放する）を踏まえ、そのあり方を考えていく必要がある。

例えば、現在、

- ・ サテライトオフィスや在宅でのテレワーク等を活用することで、職場までの時間距離を短縮し、通勤時間・移動時間を大幅に削減する
- ・ オフィス内やオフィス近くに保育・託児機能など多様な機能を確保することで、子育て支援等を行う
- ・ コワーキングスペースにより「働く場」を共有し、企業間の交流を促すことで、知識創造性を高める

など、不動産を核に多様なサービスを確保し、人々の多様な働き方を支援する取組が進められている。

これらの取組は、人々の「1日 24 時間の充実」を図るものであり、幸福感を高め、「well-being¹¹」の実現につながるものである。

こうしたことを踏まえ、これからの不動産は、人々が幸福を感じる『真に人に優しい不動産』を目指すべきと考えられる。

2. 「オフィス」・「住まい」・「まち」それぞれのあり方

『真に人に優しい不動産』は、交通ネットワークや新技術を活かした快適性・利便性、健康性、省エネ性、安全性等に満ちた、人々の活動、休息の「場」であると言える。このような観点から、これからのあるべき「オフィス」、「住まい」、「まち」の具体的なイメージを整理すると、それぞれ次のように考えられる。

（1）「オフィス」のあり方 ～機能性の高い“どこでもオフィス”へ～

①オフィス自体の性能向上

まずは、オフィス自体の性能を向上していくことが重要である。知識創造性が求められるような業務を行うためのオフィスは、その創造的活動を支

¹¹ 肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあること（WHO 憲章）。

えるような場である必要がある。また、これからのオフィスは、女性や高齢者をはじめとする誰もが働きやすい空間であるよう、安全性や健康性に配慮する必要がある。

具体的には、

- 快適性・利便性を高めるオフィス空間づくりとして、フリーアドレス（従業員が個々に机を持たないオフィススタイル）の導入、従業員が業務に集中して取り組むことができるスペースの確保、打合せスペースの確保、仮眠室・リフレッシュスペースの設置、人の交流を促す共用空間（カフェテリア等）の導入等が、
- 国民の健康志向の高まりに対応するオフィス空間づくりとして、オフィス内における運動スペースや診療所機能の確保、自転車で通勤する従業員等向けの駐輪場の確保等が、
- 女性や高齢者を含めた多様な者による就労を促進するためのオフィス空間づくりとして、オフィス内、あるいは、その周辺における医療クリニック、保育所、買い物、美容サロン等の個人の暮らしに関わる施設の併設等により、オフィス内、あるいは、その周辺において各種のニーズをワンストップで満たすことができるよう、暮らしの垣根をなくし、シームレスな空間を作っていくことが、それぞれ必要である。

②多様なワークスタイル確保

働き手の多様なワークスタイルに対応できるようにする観点からは、働く「場」を固定するのではなく、場所・時間に制約されず「どこでも働くことができる」環境を整備することが重要である。

オフィス機能の集積や分散については、事業活動によってさまざまな考え方があがる。イノベーションを誘発して生産性の向上を図る観点、通勤時間短縮や介護・子育て支援をする観点、多様なワークスタイルを可能として充実した余暇や趣味等の活動を広げる観点など、さまざまな観点から、業種特性等を踏まえつつ、集積と分散の適切な組合せ（ベストミックス）を図るなど、オフィスの最適な立地戦略を選択していくべきである。

「どこでも働くことができる」環境の整備としては、サテライトオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース等を有効に活用することが考えられる。一定の人口集積がみられる郊外部にサテライトオフィス等を設置す

れば、「郊外居住」によっても「職住近接」が実現され得ることとなり、働き手にとって居住地選択の自由度が向上することとなる。

①及び②の取組を通じ、これからのオフィスは、オフィス自体の機能性を高めるとともに、多様なワークスタイルを実現するため場所的・時間的な制約から解放された“どこでもオフィス”を目指していくべきである。

なお、このような取組は、中小企業でも徐々に進みつつある。自治体等の公的主体や大手のデベロッパーがコワーキングスペース等を運営・提供するような取組が広がっており、中小企業であっても、これらのスペースを活用して働き方の改善を図ることが可能である。また、室空間環境とレイアウトの工夫などにより、コストをかけずに職場環境の改善を図ることも可能であることから、まずは、こうした取組を積極的に進めていく必要がある。

また、テレワークに必要な通信機器の導入等に当たり国の補助金を活用するなど、中小企業等を対象とした財政支援措置を活用することで、テレビ会議システム等のIT機器の導入やテレワーク推進のための環境整備等が可能となる。

(2)「住まい」のあり方 ～“生活+α”の住まいへ～

住まいは、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り、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

従来、住まいは食事、育児、介護等の生活を中心とした空間であったが、近年では、情報技術の進展等により、「生活空間」としてのみならず、さまざまな活動の「場」（例：テレワークによる仕事場）を兼ねる傾向にあることから、これからの住まいには、「生活+α」の新たな機能を付加していくことが必要である。

まず、住まいの快適・利便性を高める観点からは、テレワークのための通信環境や書斎空間・仕事に集中するための間仕切り空間等の確保、IoT住宅によるセンシング等を通じた住まいの見守り確保や最適な温度・風量調整等を通じた健康管理、ガス・電力等の外部からのコントロール、宅配受取ポストの整備、

電気自動車用の充電設備の確保等の取組を進める必要がある。加えて、共同住宅内へ保育所や民間学童を設置する等、住まいを核とした生活サービスが展開されることにより、居住者の快適性・利便性の向上を図っていく必要がある。

国民の健康志向の高まりに対応する観点からは、ヒートショック防止に向けた対策の実施、遠隔医療や介護等が可能な環境の整備等が必要である。また、環境性能を向上させる観点からは、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）仕様、植栽・緑化等が必要である。

以上のように、これからの住まいには、“生活+α”の機能を付加していくことが必要である。

(3)「まち」のあり方～“多様なコンテンツに満ちたサービス空間へ”～

少子・高齢化、人口減少が進展する現状においては、高齢者や子育て世代の若年層等の健康・快適な生活を確保するとともに、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とするため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を進めるとともに、点在する空き家・空き地・空きビル等の遊休不動産や廃校等の公的不動産を積極的に活用するなど、既存ストックの有効活用を図っていく必要がある。また、身体的状況、年齢、国籍などを問わず、可能な限り全ての人が、人格と個性を尊重され、自由に社会に参画し、いきいきと安全で豊かに暮らせるよう、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、まちづくりを進めていく必要がある。

加えて、

- まちの快適性・利便性を高める観点からは、自動運転等の発展を見据えた各種施設の最適配置、安心して歩ける、賑わいある街並みの保全等が、
- 国民の健康志向の高まりに対応する観点からは、公園の整備、安心して歩き、あるいは、自転車通行するための空間づくり、ジョギングコースの確保等の取組を広げていくことが、
- 省エネ・環境性に配慮する観点からは、二酸化炭素の吸収源となる緑地や自然環境の保全、スマートシティ（交通、エネルギー、健康、コミュニティなど、都市の抱えるさまざまな課題を、ICTなどの技術により解決する、快適で、持続可能な都市）の形成等が、
- 安全・安心な空間づくりに配慮する観点からは、防犯カメラの設置、災害時における避難者・帰宅困難者の安全確保、多言語表示の実践等の取組を広げていくことが、

それぞれ必要である。

このような考え方のもと、まちのあり方については、地域の特性を踏まえることが重要であり、①大都市及びその近郊の街、②郊外の団地、③地方の中心市街地に分けて具体的なイメージを整理すると、次のとおりとなる。

①大都市及びその近郊の街

大都市は、ヒト、モノ、カネ、情報の集積地として、引き続き国際競争力の強化に向けた取組を進めていく必要がある。

大都市に立地する企業の本社等は、先述したこれからのオフィスのあり方を実践していくことが求められる。また、今後の社会では、グローバル化が進む中で、企業の本社等に限らず、その他の幅広い多様な不動産においても、空間をより自由に使い、クリエイティブな発想を生み出しやすい環境づくりを進めていくことが重要になると考えられる。こうした取組を通じ、大都市は、知識創造、文化交流の拠点としての機能を果たすとともに、そのあり方を世界にも積極的にアピールしていく必要がある。

また、大都市の近郊の街は、主として大都市へ通勤する働き手の居住地となっているが、育児や介護等を行う働き手が多様なライフスタイル・ワークスタイルの選択を可能とするため、働くための利便性と暮らすための利便性の双方を高めていくことが重要である。このため、駅前にサテライトオフィスを設置する等により、暮らしの中に働く場を展開させる必要がある。また、暮らしにあたっての利便性を高める観点から、子育て支援、医療・飲食・物販サービスなど、さまざまなサービスを多面的に展開していく必要がある。

②郊外の団地

郊外の団地周辺では、高齢化の進展を踏まえ、地域コミュニティの維持・発展のため、生活に必要なサービスをきめ細かく確保していく必要がある。また、持続可能なまちづくりを実現するため、若年層にとって住みやすく、魅力ある地域としていくことが重要である。このため、介護サービスや移動・移送支援サービスなどの高齢者の生活利便性を高める取組に加えて、子どもの見守りサービスや子育て世代の住替支援などの取組を進めていく必要がある。現在でも、交通・運輸事業者、インフラ事業者、不動産業者等の民間の事業者が行政等と連携しながら、このような地域密着型の新たなサ

サービス展開を始めている。郊外の団地周辺においても、コンパクト・プラス・ネットワークの推進により、既存の生活サービスが引き続き確保されるよう努めていくことを前提として、このような新しい地域密着型のサービスも組み合わせ、また、既存のサービスを補完することにより、子育てや高齢者の生活支援を進め、人口減少下にあっても、地域の日常生活やコミュニティを支えていく必要がある。

③地方の中心市街地

地方の中心市街地では、昨今、居住人口の流出や、それに伴う空き家・空きビルの発生等が顕著となっている。従来、地方から居住人口が流出してきたことの要因の一つには、雇用の受け皿となる企業・産業等が大都市圏への集積傾向を強めていったことがある。

このため、地方の中心市街地については、点在する遊休不動産や既存ストックを活用し、都心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必要な対策を選択しながら、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、社会にとって新しい価値を生み出す場となるように努めていく必要がある。

例えば、IT企業は、最小限の通信環境と執務環境があれば業務遂行が可能であると考えられることから、地域の空き家等をオフィスとしてリノベーションし、そこに誘致するといった手法も一案である。また、それ以外の企業であっても、地方の中心市街地に支社や研修拠点等を設置し、一定期間、大都市とは異なる環境下でリフレッシュして働き、学ぶことも有益であり、都市部と地方部の居住・就業の新しい循環モデルを構築していくことができる。

こうした取組を進めることにより、大都市及びその近郊の街、郊外の団地、地方の中心市街地といった地理的な垣根をなくし、人の働く場所、暮らす場所をよりシームレスにすることで、二地域居住、二地域生活・就労の実現が期待される。

3. 今後の不動産政策の基本的な考え方

個々の不動産の価値は、地域の利便性や活気と密接不可分であるとともに、地域の価値としては、個々の不動産を場としてさまざまなサービスが展開されることが重要である。

以上のような「オフィス」、「住まい」、「まち」を実現していくためには、不動産自体の質を高めるだけでなく、個々の不動産が有機的に結びつき、面として地域の価値（エリア価値）の向上に資するよう、不動産を「場」として多様なサービスが展開される必要がある。

不動産を「場」として多様なサービスが面的に展開されると、当該地域のエリア価値が高まり、結果として当該地域における不動産の価値の維持・向上にもつながることが期待される。このことは、人口減少下にあっても地域の活力を維持し、コミュニティの形成を円滑にしていくための解決策の一つになり得る。エリア価値の向上に向け、具体例を挙げると、次のようなものがある。

①大都市の例（大手町、丸の内、有楽町）

大手町、丸の内、有楽町（大丸有）エリアでは、シェアオフィス等の環境を整備し、セミナーを開催できるサロン等を備えた交流拠点施設が運営されるなど、企業同士のマッチングや業種を超えた交流を促進することで、新たなビジネス等が創出される環境を作り出している。また、地域が連携して MICE¹²（国際会議等）を招致し、より高い付加価値を生み出すための取組が行われており、パブリックスペース等を活用しながら、国際会議等を招致・開催することで、海外から多くの集客を促し、経済波及効果を創出し、まちとしての魅力を高めている。このような取組が後押しとなり、東京 23 区内における国際会議の年開催件数は、2007 年は 440 件だったが、2016 年には 574 件まで増えている¹³。

②地方の中心市街地の例（静岡県藤枝市）

静岡県藤枝市では、IoT と既存ストックを活用し、ビジネスと人の流れを生み出す都市再生を目指している。同市の藤枝駅周辺では中心市街地活性化事業により、商業施設やホテル、マンション等が立地したが、昼間の賑わい不足や既存店の空き店舗化など新たな課題が発生していた。そこで、産学官連携の下、

¹² Meeting（企業等の会議）、Incentive Travel（企業等の行う報酬・研修旅行）、Convention（国際機関・団体、学会等が行う国際会議）、Exhibition / Event（展示会・見本市、イベント）の略。

¹³ J N T O（日本政府観光局）「2016 年の「日本の国際会議 開催件数」（平成 29 年 10 月）」

駅前広場、スポーツ施設の高質化や、空き店舗のリノベーションを図るとともに、ICT活用教育やビジネス教育プログラム提供等による起業・創業を推進することで、新たなビジネスや人の流れを生み出すまちづくりを推進している。これにより、10年間で空き店舗数を半減させるほか、昼間の歩行者数を1割増加させること等を目指している。

このように、今後の不動産政策は、不動産固有の価値とエリア価値を相乗的に発展させていくための社会づくりを目指していくべきである。

このため、『真に人に優しい不動産』の普及・拡大に向け、行政は、オフィスや住まいの高機能化や多様なサービスに満ちたまちづくりの展開などが進むよう、公共空間の整備とともに、民間の建築やリノベーション等に一定のインセンティブを付与するなど、政策誘導的な措置の強化に努めるべきである。また、不動産取引を支える情報基盤の充実を図ることが重要である。

同時に、国においては、自らが率先してこれからの不動産のあり方を体現していくことが、今後の不動産政策を推進する上でも極めて重要である。このため、他の国の機関や自治体のモデルとなるよう、国土交通省自らフリーアドレスの導入に取り組むなど、『真に人に優しい不動産』を目指し、率先して取組を進めていくべきである。

Ⅲ. 今後の不動産の関わり

『真に人に優しい不動産』の実現に向けて「オフィス」、「住まい」、「まち」のあり方が変化すると、不動産の開発・ファイナンス・流通・管理等を担う業態である「不動産」についても、その変化に適切に対応していく必要がある。

例えば、不動産に対するニーズの多様化やエリア価値向上の必要性等を踏まえ、不動産業者は、単に物件を開発・流通させるだけでなく、既存ストックを適切に管理し、不動産を「場」とした多様なサービスの展開を支えるなど、不動産とエリアの価値の相乗的な向上に向けて、交通、運送、医療等、他の業種や行政との連携・協働を図っていくことがより重要になる。

また、不動産の質的・量的向上を図るため、健全で厚みのある不動産投資市場を育成する必要があるほか、急増する空き家等の遊休不動産を有効に活用していくことが喫緊の課題となっている。安全・安心な不動産取引の実現に当たっては、売り手と買い手の間の情報の非対称性を縮小させていく必要があり、不動産業に携わる者の役割は、値付けや性能、隠れた瑕疵等に対する目利き能力と市場のニーズを捕まえることが、ますます重要となる。

このように、不動産業は、不動産の開発・流通・管理等のさまざまな分野において新たな役割が期待されているところである。このため、『真に人に優しい不動産』の実現を図るとともに、「不動産」の発展を計画的・戦略的に進めるため、「不動産業」のあり方に係る中長期的なビジョンを本年度内を目途として策定すべきである。

IV. 先取的・戦略的な不動産政策研究の推進

本検討会では、日本社会のあるべき方向性を実現する「次代の不動産」のあり方を検討し、一定の方向性を提示したところである。一方で、こうした不動産を実現することによって具体的にどのような効果が得られるのか、現時点では定量的に分析・把握できていない部分も多い。例えば、オフィス内において勤務環境を改善することや、人々の交流を促進することが生産性向上やイノベーションの創出等の観点から有益であることは、本検討会において実施したヒアリング等から一定程度判明しているところであるが、具体的な効果は必ずしも明らかでない。

また、現在、SDGs¹⁴、well-being、ESG¹⁵など、貧困からの解放を目指し、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも満たされた状態を目指していくことが世界的な潮流となっているなか、日本もこうした考え方を支持し、その実現に向け努めていく必要がある。『真に人に優しい不動産』が普及すると、働き、休息する者の1日24時間の充実化が実現し、こうした世界的な潮流の実現に向けて不動産の観点から貢献できるものと考えられるが、その結果、人々の幸福度がどのように変化していくか等については、評価指標の開発を含め、今後、更なる検討の余地がある。

このような不動産に関連する分析や評価は、経済学、工学、環境科学、建築学、社会学など多分野にまたがるとともに、不動産情報の充実や、新技術を活かしたブレークスルー、制度基盤の充実、不動産業に関わる「人」の育成、国際社会における日本の競争力確保などのさまざまな視点が求められる。このため、産学官が一体となって、事例の積み重ねや分析による調査・研究等を進めるための実装体制が不可欠である。

本とりまとめで提示した『真に人に優しい不動産』を早期に実現・普及させていくためにも、これからのグローバル社会の進展を踏まえつつ、産学官が一体となって、戦略的に不動産ビジネスの発展に取り組むことが重要であることから、産学官連携による不動産政策の研究拠点を、2020年を目途に形成する必要がある。

¹⁴ 持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）をいう。貧困の撲滅等を進め、誰一人として取り残されない（no one will be left behind）、包摂的（inclusive）な世界を目指すことを掲げている。

¹⁵ 環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の頭文字を取ったもの。

【参考事例】 具体的な取組事例等（オフィス）

- ✓ 今後、サテライトオフィスや在宅勤務が進むと、本社が持つ機能が変化し、インフォーマルなコミュニケーションの創出や、迅速な意思決定、企業理念の浸透等が本社機能としてより求められるようになる可能性がある。
- ✓ フリーアドレス／グループアドレス、内部階段、打合せスペースの設置、ワークプレイス機能を兼ね備えたカフェテリアの設置等は、偶発的な打合せを創出し、業務効率の向上、知識創造の契機となり得る。

例：三菱地所(株)本社「大手町パークビル」

◇グループアドレスの実施



◇ワークプレイス機能を兼ね備えたカフェテリア



例：グランフロント大阪「ナレッジキャピタル」

…企業人、研究者、クリエイター等が行き交う“知的創造・交流の場”

◇製品化前のアイデアの展示スペース



◇企業人、クリエイター等が集うコラボオフィス



- ✓ オフィス内に、託児所、母親向けルームのほか、ヘアサロンやネイルサロンを設けている事例もある。仕事とプライベートの線引きが難しくなっている現在、自己啓発やリフレッシュ、生活関連サービスをオフィス内あるいはその周辺に求める傾向が高まりつつある。こうしたサービスをワンストップで提供できる環境を確保することで、多様な用途がシームレスにつながるまちの形成が図られる。

例：森ビル(株)による子育て支援の取組

◇オフィスビル内に設置されたベビーエリア



◇ワーキングマザーの交流イベントも開催



- ✓ 通勤時間等を短縮するには、大都市の近郊の街や郊外にサテライトオフィスやシェアオフィス等を設置することが有効。

例：大手デベロッパーによるサテライトオフィスの展開

◇東急電鉄㈱「New Work」



◇三井不動産㈱「Work Styling」



■中小企業であっても比較的容易に取り組むことができる例

- ✓ 室空間環境と家具レイアウトの組合せによっても、知識創造を触発し得る。身近な環境変化や改善策であっても、社員の生産性に効果を与え得ることを認識することも重要である。

例：ブレインストーミングによる実験

…2つの異なるオフィス環境でブレインストーミングを実施。この実験では、室空間、家具レイアウト等が、ブレインストーミングの回答数に影響を与え得ることが分かった。



- ✓ 公的主体が運営するコワーキングスペースの活用や、中小企業等を対象とした財政支援措置の活用により、コストを抑えつつ、職場環境を改善することが可能。

◇公的主体（日南市）が運営する

コワーキングスペースの例



◇ふるさとテレワーク支援事業（総務省）

によるテレワークの支援事例



具体的な取組事例等（住まい）

- ✓ 技術革新等を背景として、住まいがさまざまな活動の「場」を兼ねる傾向にある。テレワーク等によって住まいが「仕事場」を兼ねるケースを想定し、住まいにワークスペースを設ける例が増えている。

【例：リビング脇ワークスペース】



【例：自宅で会議に参加】



【例：自宅に設置したスタディコーナー】



具体的な取組事例等（まち）

- ✓ 本社オフィスが、住宅街に立地し、その近辺に従業員等が住まい、一つのまちを形成するといった事例が国内外を問わず展開されつつある。今後のまちづくりの主体は、行政やデベロッパーだけでなく、民間企業となることも想定される。

例：楽天㈱本社「楽天クリームゾンハウス」

【本社を品川から二子玉川へ移転】



【社員が本社周辺に居住し、1つの街を形成】



- ✓ サテライトオフィス等の整備に当たっては、地域に点在する遊休不動産を活用することが一案である。現在、全国の空き家・空き地情報をワンストップで提供する「全国版空き家・空き地バンク」が運営されている。同バンクでは、ハザード情報や生活支援情報等を地図上に重ねて表示することができ、農山漁村地域への移住や空き家等を活用して店舗を経営したいというニーズに応えるため、「農地付き空き家」、「店舗付き空き家」に関する検索軸も設けられている。

参考：全国版空き家空き地バンク（㈱LIFULL、アットホーム㈱の2社による運営）

【㈱LIFULL】



【アットホーム㈱】



例：宮崎県日南市油津商店街（地方部における商店街の再生事例）

【空き店舗等利用し29の新規出店誘致】



【商店街内に東京のIT企業が進出】



例：東京急行電鉄㈱『生活サービス「東急ベル」による沿線価値の向上』

【ネットスーパーで購入すると自宅まで配送】



【買い物代行やハウスクリーニングも】



※ 本とりまとめにおける写真は「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」での各社等ご説明資料及びHPから引用。著作権は各社等にあるため、転載等の二次使用禁止。