

全日・保証中期ビジョンの 検討状況について

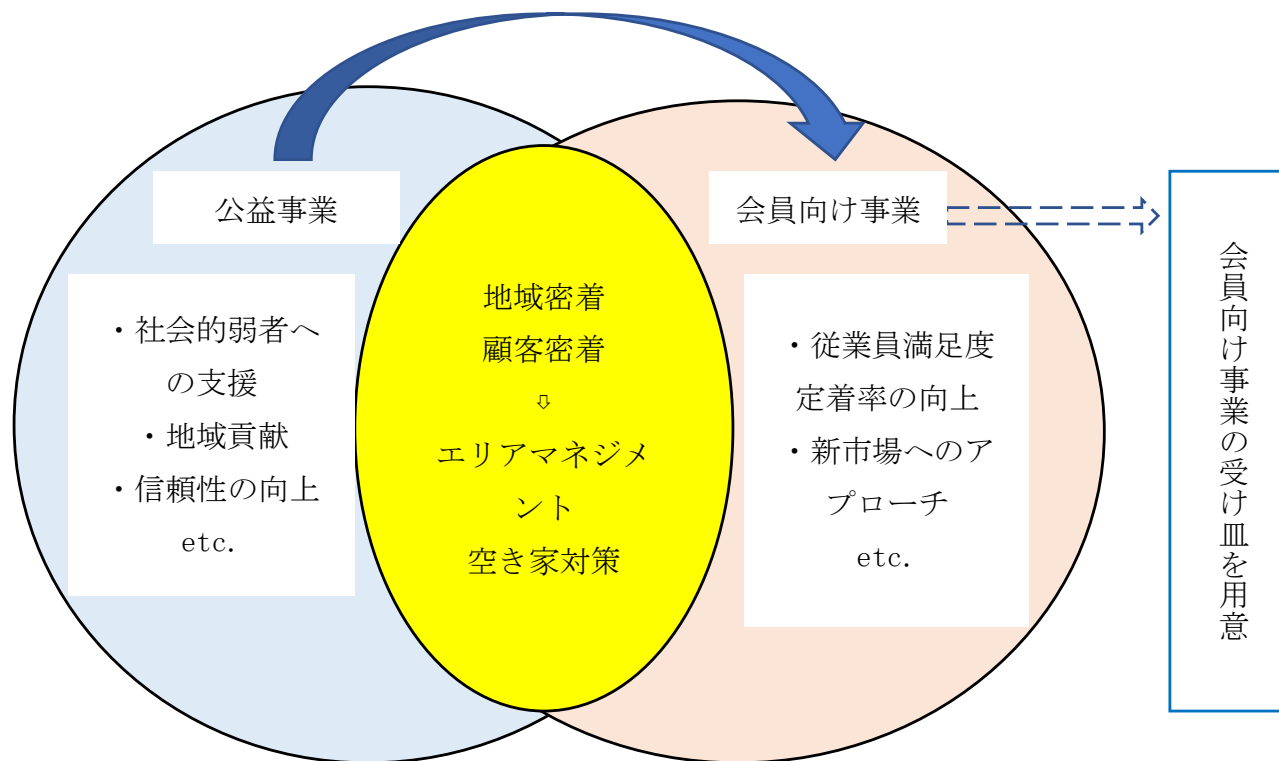


平成30年12月21日

公益社団法人 全日本不動産協会

全日・保証中期戦略

- 全日・保証の目的は宅建業者の資質向上と消費者の保護
- 中小不動産業者の強みを引き出し、弱みを補完する方策が必要
- 事業提案型、誘導的な取り組みが求められる
- 公益的な事業が会員のビジネスにフィードバックされる連携性



全日・保証中期戦略

不動産業を取り巻く7つの社会・経済環境の変化

① 少子高齢化と人口減少の進展

- 人口減少・高齢化で消費は減退
- しかし、高齢者は資産リッチ
- 介護施設需要、相続不動産増加に不動産業のビジネスチャンス
- 事業承継が不動産経営上の問題点

② インバウンドの増加

- インバウンド宿泊費の増加は不動産業にビジネスチャンス
- 民泊は軋轢を巻き起こしつつも定着化
- インバウンドは地方へも波及

③ 不動産業とICT、IoT、AIのかかわりの進化

- 不動産テックの潮流は住宅という“場”と不動産業務という“流れ”の二方向から
- 不動産業務の合理化・高度化と住宅の媒体化・多機能化が進む
- 不動産テック企業はライバルではない
- 便利なツールの提供者

④ シェアリングエコノミーの進展

- 不動産はシェアリングの対象になりやすい資産
- 住宅、オフィスでシェアリング進む
- 不動産シェアリングエコノミーはライバルではない
- 不動産業者にとって新たなビジネスチャンス

⑤ コンパクトシティ化と働き方改革

- 地方都市で中心部への集中(ミニ都心集中)が自律的に始まっている
- 働き方改革は利便性の高いエリアへのピンポイント集中を促す
- コンパクトシティ化でサービス業の生産性が向上
- 「コンパクト+ネットワーク」の観点から、集落周辺の開発も

⑥ 広義の“空き家”対策に収斂する住宅・不動産政策

- 住宅・不動産業政策の最大のテーマは広義の空き家対策
- 都市再生特別措置法、建築基準法がその方向で改正
- 仲介手数料大臣告示でも手当

⑦ 東京オリンピック閉幕とアベノミクスの終了

- 不動産市場に天井感
- 消費税駆け込み、天皇ご即位で国内景気に高まり
- 異次元金融緩和の出口を誤るとハードランディングも
- 東京オリンピック以降の市場動向は警戒感を持って注視

全日・保証中期戦略

環境の変化を踏まえた9つの検討課題

① リバースモーゲージ、低所得者向け住宅ローン等の検討

- リバースモーゲージを扱う金融機関、リースバックを扱う不動産FCへのヒアリング、調査
- それぞれのメリット・デメリットの確認
- 低所得者向けの住宅ローン実現性の問題点を検証
- 金融機関と連携し、具体的な商品設計、取り組み態勢を検討
- 金融機関、不動産FCとの提携等も視野に入れる

② 事業承継マッチングの検討

- 事業譲渡を望む(廃業を考えている)会員と、事業授受を望む新規入会者、及び既存会員が登録
- その情報を双方が閲覧(事業エリア、譲渡金額等)
- 組織委員会がマッチング
- 譲渡希望者、譲受希望者がそれぞれの自己責任において話し合い、契約を締結

③ 観光推進機構との連携の検討

- 観光協会に加盟している全日会員に現状・取り組みをヒアリング
- 全日のかかわり方を模索
- 民泊法施行後の経過を見極め、民泊セミナーを全国で実施

④ 外国人と共生できるまちづくりの検討

- 各地域の事例を調査
- 問題点を抽出し解決案検討
- 中小不動産業者の役割とビジネスチャンスを提案

⑤ エリアマネジメントへの主体的な取り組みの検討

- 各都道府県本部から具体的なエリアの候補を募る
- 中小不動産業者が主人公となるエリアマネジメント、まちおこしの具体的なスキームを立案
- 当該自治体との連携を取りながら、具体策の落とし込み
- その成果をフィードバックし共有

全日・保証中期戦略

環境の変化を踏まえた9つの検討課題

⑥ 「全日空き家対策」取りまとめの検討

- 空き家バンクを通じた全日と自治体の協定の現状把握とその評価
- 会員からの空き家対策事例を募る
- 成功事例を集める
- それぞれの事例を分析、成功要因を抽出
- 必要な政策的な措置を列記するとともに、公的関与を促す政策提言のとりまとめ

⑦ 不動産テック企業、シェアリングエコミー企業の取り込みの検討

- 不動産テック、不動産シェアリングエコミーのベンチャー企業を積極的にリクルーティングする
- 不動産テック、不動産シェアリングに関する勉強会を定期的を開催する
- 全日にカスタマイズした会員向けサービスを検討する

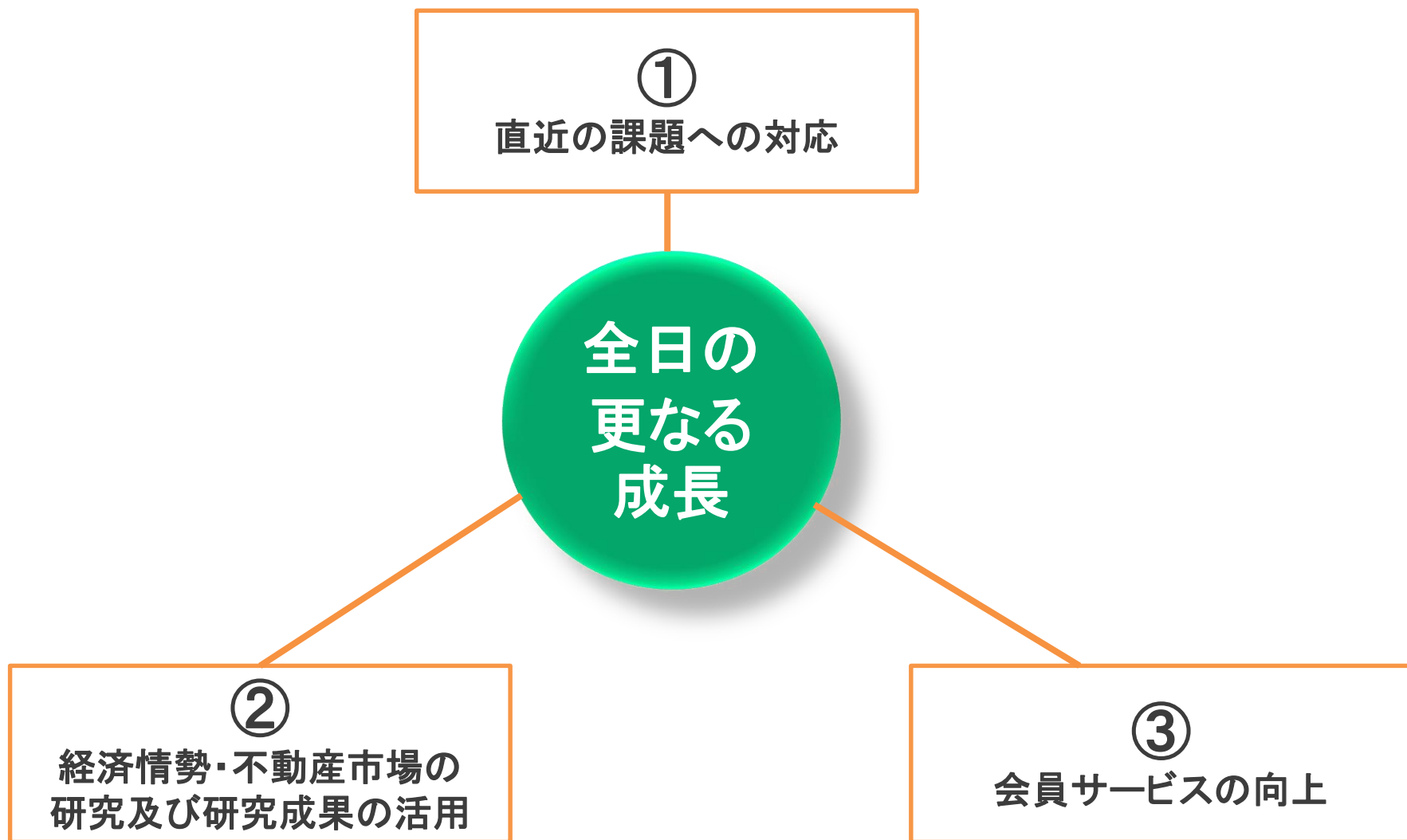
⑧ 会員満足度・定着率向上への具体的な方策の検討

- 全国の会員から候補を募る
- 審査後、全国大会で表彰
- 免許番号10以上の「10クラブ」を組織、知見を共有
- 会員向け事業を行う組織が必要

⑨ 経済情勢・不動産市場の見通しを会員及び一般に発信する手段の検討

- 経済アナリスト、不動産アナリスト、もしくは著名シンクタンクとの提携
- それを基にした経済・不動産市場セミナー、および会員向けのレポート
- ホームページ上でのコラム連載

環境変化を踏まえた全日・保証の三大中期戦略



①直近の課題への対応

空き家問題や地域のまちづくりの検討

○ 調査項目

- ・ 空き家バンクを通じた全日と自治体の協定の現状把握
- ・ 空き家対策事例の収集(全国の自治体から)

○ 研究項目例

- ・ 空き家問題について自治体との連携方法を研究(特に対応が進んでいない自治体を中心に行う)
- ・ 全日会員が活用できる空き家対策事例の検討
- ・ 全日会員への空き家の利用方法の提案・助成制度の検討
- ・ 中古住宅の魅力を向上させ再利用しやすい住宅の研究
- ・ 中古住宅を購入する際のローンやリフォーム費用への優遇措置の検討
- ・ 民泊活用における留意点(全日及び全日会員が果たす役割)の策定
- ・ 外国人と共生できるまちづくりをするための住宅提供に係る説明資料や契約書などの外国語による編纂



全日・保証が果たすべき役割を実行する。

②経済情勢・不動産市場の研究及び研究成果の活用

I 経済情勢・不動産市場の研究

○研究事項について

■最新技術の研究

- ・人工知能やビッグデータ解析に基づく物件価格査定やスマート住宅に関する調査・研究
- ・IoTの導入による不動産業務の効率性・生産性の向上に向けた調査・研究
- ・経済情勢、不動産市場、最新技術、新たな取り組み等(徐々に研究の幅を広げていく)

○研究方法について

- ・外部の専門家(大学教授、業界紙、シンクタンク等)との連携
- ・全日独自のシンクタンクの設置

II 研究成果の活用

○研究成果の発信

- ・セミナーの開催やレポートの発行
- ・ホームページ上でのコラム連載

○研究に基づく意思決定(将来的に)

- ・協会の方向性
- ・導入すべきサービス



経済情勢・不動産市場を研究し、活用する。

③会員サービスの向上

I 会員の意見や要望の収集

○検討事項

■アンケートについて

・アンケートの内容

（全日の今後の方向性、望む事業サービス、自社で困っている点等）

・実施方法

II 収集した意見や要望の実現

○検討事項

■アンケート結果に基づく行動方針の決定。

・全日の今後の方向性

・実現させるべき会員サービス

■想定される検討事項への対応

・会員の福利厚生制度の構築

・共済制度の検討

・全日住宅ローンの新たなスキームの検討

・家賃保証サービスの検討

・各種保険制度の見直し



会員の協会に対する満足度の向上を目指す。

全日・保証中期ビジョン検討特別委員会の設置

中期ビジョン策定のために「全日・保証中期ビジョン検討特別委員会」を11月に設置し、中期ビジョン策定に向けて取り組んでいるところ

【検討状況】

- ・ 中期ビジョンで重視すべき方向性の高い課題、それらの方向性に即した具体的な全日としての取り組み、または国や地方公共団体への要望等について、特別委員会委員に対してアンケート
- ・ その結果に基づきA部会（①直近の課題への対応、②経済情勢・不動産市場の研究及び研究成果の活用）、B部会（③会員サービスの向上）においてそれぞれ検討する取り組みを開始。