

## 新・不動産業ビジョン 2030（骨子）

## はじめに：新たなビジョン策定の必要性

- ・ 不動産業は、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・管理等を通じて、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。
- ・ 特に 2020 年以降のこれからの 10 年、我が国全体の社会経済情勢の急激な変化に的確に対応しつつ、三大都市圏に代表される大都市圏、地方都市圏、集落地域などの地域の課題とポテンシャルを踏まえながら、人々の生活を豊かにするとともに、我が国不動産市場の発展を継続的に確保していくためには、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ることが重要。

【これからの 10 年間に想定される社会経済情勢の変化】 人口減少・少子高齢化の進展  
流入外国人の増大、AI、IoT をはじめとする新技術の進展、自然災害の脅威、空き家・空き地等の遊休不動産の増大、働き方改革の進展、リニア新幹線をはじめとするインフラ整備の進展（スーパーメガリージョン形成等）、健康志向の高まり 等

【不動産の需要と供給をめぐる環境の変化】 供給側：立地場所に係る制約の緩和  
需要側：不動産の所有意識の変化（シェアオフィス、ルームシェア等）

- ・ 本ビジョンは、不動産業に携わる全てのプレイヤーが不動産業の将来像を共有し、その実現に向けて取り組むことができるよう、約四半世紀ぶりに策定するもの。
  - ※ 建設省（当時）では、過去（1986 年・1992 年）にも、不動産業に係るビジョンを策定したことはあるが、人口減少局面におけるビジョン策定は今回が初めて
- ・ 本ビジョンで示した不動産業の将来像の実現に向けては、取り組むべき施策の具体化のためにさらなる検討を要するものも多く、不動産業に関わる関係者全てがそれぞれの立場で課題に取り組み、本ビジョンを契機として、具体的な施策についてさらに議論を深め、関係者それぞれの責務を果たすことが重要。

## 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

- ・ 不動産業は、国民資産としての不動産（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 2,562 兆円（国民資産に占める割合 24.4%）を、社会経済やニーズの変化に応じて提供・維持管理する重要な産業。
- ・ 不動産業の産業規模（2016 年度）は、売上高 43 兆円（全産業の 3.0%）、法人数：約 32 万社（同 11.6%）、従業者数：約 148 万人（同 3.2%）、国民総生産 62.1 兆円（国民総生産に占める不動産の割合 11.4%）となっており、我が国の基幹産業の一つ。

- ・ 不動産業は、建設業、住宅産業、リフォーム・インテリア、金融・保険業、運送業、広告・情報産業等他の産業に大きな波及効果を有する裾野の広い産業。
- ・ 資本金規模 1,000 万円未満の法人が全体の 64%を占め、従業者 10 名以下の事業所数は全体の 9 割以上を占める。
- ・ 生産年齢人口の減少に伴い、不動産業の就業者も高齢化が進展。担い手の確保と事業承継が課題に。
- ・ 不動産業は、人口・世帯数等の要因に影響されるとともに、バブル経済からその崩壊後の地価低迷のように景気動向に大きな影響を受けるだけでなく、リーマンショックのように、住宅バブルの崩壊が世界的な金融危機を招くなど、マクロ経済動向と密接な関連をもつ。さらに、金利等の金融政策や金融機関の融資姿勢が与える不動産業に与える影響も大きい。

## (2) 不動産業の各業態の現状

### 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。いわゆるデベロッパーと呼ばれ、従来から、面的なまちづくりの中で重要な役割を果たしてきた。住宅・オフィスだけでなく、商業施設、物流施設、ホテル等様々な都市機能を提供。
- ・ 分譲住宅の着工戸数は、戸建て、マンションともに、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 年度約 13.8 万戸。マンションは、2017 年度約 10.8 万戸で、リーマンショック前の水準には戻っていない。
- ・ オフィスは、東京 23 区を見ると、中小規模ビル（延床面積 5,000 坪以下）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、大規模ビル（延床面積 5,000 坪以上）バブル期以降も供給も一定の供給が継続（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、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。
- ・ 都市開発を見ると、バブル崩壊後、大都市地域では、工場跡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例が進められた。2000 年代始めから、都市再生特措法に基づき、全国 89 地区（約 196ha）で都市再生が促進。民間投資による大規模プロジェクトが行なわれる中で、公共施設（広場、緑地等）の整備量が増大。さらに、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、MICE 施設、イノベーション関連施設等の多様化が進んでいる。地方部においては、まちな顔となる商業・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、地域の身の丈に応じた規模の事業への流れや、住宅や公共的施設の占める割合の増加が見られる。

### ②流通

- ・ 不動産流通業は、不動産の売買・賃貸借の仲介・代理を行う事業であり、円滑な不動産取

引において重要な役割を担っている。地域密着性の高い中小事業者が多い。

- ・ 宅地建物取引業者数は、90年代初頭をピークに減少が続いたものの、ここ数年はほぼ横ばいで2017年度は約12.4万業者。宅地建物取引業に従事する者は、2010年代以降は増加が続き、2017年度は56.1万人、宅地建物取引士の就業者数は一貫して増加傾向にあり、2017年度は約31.3万人が、不動産流通業を支えている。
- ・ 不動産取引の円滑化のためには、情報基盤の整備が不可欠。1990年から実施されている指定流通機構制度においては、月平均約45万件、年間約536万件（2017年）の物件新規登録がなされている。また、近年、消費者の多くが、不動産ポータルサイト等、インターネットで物件探しを行い、物件情報を得るようになってきている。
- ・ 住宅流通において、既存住宅の流通シェアは増加傾向（2013年14.7%）にあり、首都圏では、中古マンションの制約件数が新築マンションの販売戸数を2年連続（2016年、2017年）逆転。新築だけでなく、既存住宅も選択肢に入れて物件探しをする消費者も増えており、リフォーム提案、インスペクションの実施、瑕疵保険等、既存住宅の仲介業務に関連したサービス内容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、商業施設等の建物や設備の補修点検等のハード面とテナントの募集・契約賃料回収、苦情処理などのソフト面の両面を担う事業であり、不動産の最適活用において重要な役割を担っている。
- ・ 賃貸住宅管理業については、借主と貸主の利益保護を図るため、2011年の賃貸住宅管理業者登録制度が創設。2016年には一層の適正化を図るための見直しが行われ、賃貸不動産経営管理士等が重要事項説明を行う者として位置づけられた。賃貸住宅管理業の登録事業者数は4,150者、管理戸数は約725万戸（2018年第一四半期）。近年では、アパートの建築の請負と一括借上げにより家主に賃料収入を保証すると謳うサブリース契約等をめぐるトラブルが発生。
- ・ マンション管理業については、2001年のマンション管理適正化法による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整理され、登録事業者数は2,001者（2017年度）。近年は、建物・居住者の2つの高齢化が進展し、修繕積立金の不足や管理組合の役員のなり手不足が課題に。
- ・ 急増するインバウンド需要への受け皿の一つである民泊物件の管理については、住宅宿泊事業法に基づき、住宅宿泊管理業者の登録が進んでいる（登録者数1,167者（2018年9月））

### ④賃貸

- ・ 不動産賃貸業は、住宅・オフィス等の賃貸を行う事業で、法人・個人の家主が存在。
- ・ 賃貸住宅は、住宅確保要配慮者や急増する単身高齢者、外国人なども含めた多様な世帯の住まいの場を提供する役割を担っており、賃貸住宅ストックは約1460万戸、住宅ストックの約4分の1を占める。近年の着工動向をみると、リーマンショックで大幅に減少したが、その後回復傾向にあり、2016年度は約43万戸、2017年度は約42万戸と高い水準で推

移。近年、相続税対策や投資目的のサブリース等による賃貸アパートの建設が増え、家主と事業者の間でサブリース契約等を巡るトラブルが発生。

- ・ 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、近年は非常に低い水準で推移している。また、働き方改革が進む中で、シェアオフィスやコワーキングスペースなど、働く人が快適に過ごすことができ、労働生産性の向上に資するオフィスが求められている。

## 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、過去の不動産ビジョンの策定時からの大きな変化。
- ・ 不動産投資が、不動産の価格上昇に対する期待ではなく、資産の生み出す価値を基本と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、一定の流動性を付与され、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。
- ・ 2012年度以降、Jリート等の資産総額は拡大しており、2017年度には約21.8兆円。  
※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
- ・ 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みせている  
※地方都市における物件取得割合32.5%（2017年度）

## 2. 不動産関連政策の現状

### ①国土政策

- ・ 2014年に、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を共有し、2050年を見据えた国土づくりの理念・考え方を示す「国土のグランドデザイン2050～対流促進型国土の形成～」を策定。人口減少下において、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、各種の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」により、人・もの・情報の高密度な交流を実現し、国全体の「生産性」を高める国土構造を構築していくことを新たな国土づくりの基本的な考え方として示した。各地域の多様性と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」の形成と高次地方都市連合の構築やリニア中央新幹線の整備による三大都市圏の一体化（スーパーメガリージョン）の形成とその内外との連携促進などの基本戦略をとりまとめた。
- ・ 2015年には、第二次国土形成計画（計画期間2015年～2025年）が閣議決定され、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」や地域の個性と地域間の連携による対流の促進に加えて、「住み続けられる国土」の維持と我が国の経済成長を支える「稼げる国土」の形成を施策の方向性として示され、この方向性に沿って、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

- ・ バブル期の地価高騰における投機的取引抑制の要請等を背景として、1989年に、土地についての基本理念等を定めた土地基本法が制定され、1991年には、土地神話の打破を土地政策の目標とした「総合土地政策推進要綱」が閣議決定。バブル崩壊後に発生した、長期的な地価の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、1997年に「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、土地の「所有から利用へ」の方針の下、地価抑制から土地の有効利用による適正な土地利用の推進への政策転換が目標とされ、低未利用地の有効利用、資産デフレ対策・市場中立性の確保のための土地税制の再構築、不動産証券化や定期借地権の普及といった所有と利用を分離する取組の推進等が進められた。
- ・ 地価の下げ止まり傾向も踏まえ、2005年に、資産デフレ対策からの脱却し、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」が国土審議会土地政策分科会企画部会で取りまとめられた。2009年には、「土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）」が同企画部会でとりまとめられ、土地と建物を一体的に不動産として取り扱う動きが進展し、利便性・収益性といった不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場に変化していること等を踏まえ、豊かな国民生活の実現に向けて、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略と位置付け、新たな政策課題への対応として、CRE（企業不動産）・PRE（公的不動産）戦略の推進や、環境不動産の普及促進、不動産情報の更なる充実・提供等を進めていく方針が示された。さらに、2016年には、同企画部会において「土地政策の新たな方向性2016」がとりまとめられ、宅地ストックのマネジメントに焦点を当て、成長分野の需要に対応した最適活用、低未利用地の活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化する創造的活用、放棄宅地化の抑制という目標が示された。
- ・ 現在、人口減少社会における土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に空き家・空き地が増加する中で、全体として高い土地利用ニーズがあることを前提とした土地基本法を見直し、土地に関する制度・施策を再構築することが求められている。国土審議会土地政策分科会特別部会において、見直しの前提として、特に現行の土地基本法において規律が不明確になっている所有者に利用意向がない土地を含め、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその責務の担保方策について検討がなされている。

## ③住宅政策

- ・ 戦後の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅制度及び日本住宅公団等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、住宅建設計画法の下で住宅の「量」の確保を図ることを通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等を進めてきたが、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴う課題に対応するため、2006年に、住生活

基本法が制定され、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換が図られた。

- ・ 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、住宅政策について、居住者の視点から、①若年世帯・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現、②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現、③住宅確保要配慮者の居住の安定の確保、住宅ストックの視点から、④維持管理された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循環システムの構築、⑤建替やリフォームによる住宅ストックの更新、⑥空き家の活用・除却の推進、産業・地域の視点から、⑦住生活産業の成長、⑧住宅地の魅力の維持・向上の8つの目標を示した。
- ・ 良質な住宅を安心して取得できる住宅市場の形成のために、住宅性能表示制度（2000年、既存住宅2002年）、住宅瑕疵担保保険制度（2007年）、長期優良住宅認定制度（2009年）、宅建業法改正によるインスペクションの説明義務化（2016年）、安心R住宅制度（2017年）等が整備されてきた。
- ・ 良質なマンションストックの形成については、マンション管理適正化法（2000年）、マンション建替え円滑化法・区分所有法改正（2002年）、マンション建替え円滑化法の改正（2014年）等により、適正な管理とストックの更新のための制度が整備されてきた。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の確保については、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、住宅セーフティネット法の改正（2017年）による住宅確保用配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等により、すべての人が安心して暮らせる住宅を確保できる環境整備を進めている。

#### ④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に、大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境の保持の観点から配慮を求める大規模小売店舗立地法、空洞化の進行してい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などを可能とする改正都市計画法の、いわゆるまちづくり三法が1998年に制定。2000年には、地方分権改革の流れ等を踏まえ、都市計画法が改正され、線引き制度の選択制、区域マスタープラン、準都市計画区域の導入等が行われた。
- ・ 中心市街地の空洞化と居住・公益施設などの都市機能の郊外への移転等を背景として、都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるため、2006年にまちづくり三法の見直しが行われた。
- ・ 都市再生については、バブル崩壊以降地価下落が続く状況や、少子高齢化や情報化の進展等に対応した産業構造転換の必要性から、2002年に都市再生特別措置法が制定され、政令で指定した都市再生緊急整備地域に対して、民間の創意工夫を生かし自由度の高い計画を定めることが可能な都市再生特別地区の運用をはじめとした各種支援措置が導入され、2011年には、国際競争力強化を図るための特定都市再生緊急整備地域制度が創設された。

さらに、2014年には、市町村によるコンパクトなまちづくりを支援するための立地適正化計画に関する制度の創設が行われた。

### ⑤不動産政策

- ・ 1986年に策定された「21世紀への不動産ビジョン」においては、国民及び社会のニーズの変化に対応し、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の目指すべき将来像として「信頼産業」、「都市環境想像産業」、「高付加価値型サービス産業」、「生活サービス総合提供産業」の4つが示された。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への対応や、不動産を支える法制度の整備を踏まえ、1992年に「新不動産ビジョン」が策定された。同ビジョンでは前ビジョンも踏まえつつ、不動産の展開方向として、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の4つが示されるとともに、これに対応した施策として不動産流通の充実、不動産管理の高度化、都市環境の創造と運営への展開、社会的な信頼と理解の促進、国際化への対応が示された。
- ・ 宅建業の適正化に向けて数次の宅建業法改正が行われ、不動産市場の閉鎖性・不透明性への対応として、1995年改正により専任媒介物件情報の指定流通機構への登録義務化、指定流通機構の法的位置づけの明確化などの措置が取られた。2005年に発覚した耐震偽装問題を契機とした建築基準法改正に対応して重要事項の追加や不実告知の対象事項が明確化された。2014年改正では、宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士へ改称され、2016年改正では、インスペクションの説明義務化が行われた。
- ・ 住宅を中心とした不動産賃貸については、1993年に「賃貸住宅標準契約書」1994年に「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託の標準契約書」が公表され、その後も賃貸住宅管理業務の適正化等に対応した改訂が行われた。また、退去時の原状回復費用への敷金充当の適正限度が問題化したことから、1998年には「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が公表され、その後も改訂が重ねられた。
- ・ 賃貸住宅管理業務の適正化に向けた取組としては、2011年に、賃貸住宅管理業の適正化に向けて賃貸住宅管理業者登録制度が創設され、その後のサブリースの増加を受けて、2016年に賃貸不動産経営管理士の位置づけをはじめとする制度の拡充が行われた。
- ・ 不動産投資については、2000年の投資信託及び投資法人に関する法律により、Jリートの組成が可能となり、上場制度が整備された。また、不動産投資環境の整備に向けて、経営基盤が弱い不動産小口化商品販売業者の倒産や、悪質業者の発生への対応を図るべく、不動産特定共同事業法（1994年）により不動産の共同投資事業スキームについての投資家保護のルールが整備が行われ、2013年にはSPCを用いた特例事業が創設された。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。

## 3. 国土の姿に対応した不動産業の役割

## (1) 大都市圏

(東京圏を始めとする大都市圏中心部)

- ・ 世界的な都市間競争が加速する中、世界の高度人材や投資を惹きつける魅力的な都市整備が求められる。
- ・ 過度な一極集中の是正や老朽化ストックの再生により災害リスクを低減する必要。
- ・ リニア新幹線の開業により誕生する巨大経済圏の利点を活かす不動産活用も求められる。

(大都市圏郊外部)

- ・ 人口減少に伴う開発圧力の低下や、職住近接ニーズの強まりなどにより、大都市圏においても郊外部の空き家・空き地の有効活用が課題に。

## (2) 地方都市圏

(中枢中核都市等)

- ・ 東京圏への人口流出が継続する中で、活力ある地域社会を維持するための中心・拠点として、近隣市町村を含めた地域全体の経済、生活を支える機能を提供する不動産活用が求められる。
- ・ 都市のコンパクト化を推進し、人口密度の向上を通じて、サービス産業等都市における諸活動の「密度の経済」を実現することが必要。
- ・ リニア新幹線の開業による大都市圏との移動時間短縮に伴う新たなニーズへの対応も必要。

(中枢中核都市等郊外部・その他地方都市)

- ・ 大都市圏郊外部よりも顕著に、東京圏への人口流出や少子化による人口減少に伴う空き地・空き家の対応が課題に。

## (3) 集落地域

- ・ 生活サービス機能を集約した小さな拠点の形成・活用という方向性に応じた不動産活用が求められる。
- ・ 一方で、ICT技術の進展等による働く場・住む場の自由度の向上という変化等を契機とし、不動産活用を通じて地域の自然や歴史的個性を磨くことにより、地方創生に寄与する可能性。

## 第二章 不動産を取り巻く最近の市場環境の変化

### (1) 日本経済と社会の変化

#### ①少子高齢化・人口減少の進展

- ・ 少子高齢化・人口減少が急速に進展。

※総人口（2015年→2030年）797万人減少、65歳以上329万人増加、15～64歳853万人減少



- ・ 世帯数も減少に転じ、特に「夫婦と子」からなる世帯が減少。一方、単独世帯が増加し、特に高齢者単独世帯が増加。

※全世界帯数（2015年→2030年）180万世帯減少、「夫婦と子」（2015年→2030年）256万世帯減少、「単独世帯」168万世帯増加、「高齢者単独世帯」155万世帯増加

## ②空き家の増加・既存ストックの老朽化

- ・ 世帯数の減少により、空き家も増加。

※その他空き家（2013年318万戸→2025年400万戸に抑える政府目標）

- ・ 住宅用途・商業用途ともに既存ストックの老朽化も進展。

※築40年超のマンション（2017年→2037年）279万戸増加、東京23区のオフィスの平均築年数（2019年）30.9年

- ・ 人口が半分以下になるエリアや無居住化するエリアも存在。

※全国を1km毎の地点で見ると、人口が半分以下になる地点が現在の居住地域の6割以上

## ③自然災害の脅威

- ・ 南海トラフ地震・首都直下地震等の切迫。

※30年以内の発生確率70%

- ・ 気候変動による風水害・土砂災害の激甚化。

## ④地球環境問題の制約

- ・ 2015年パリ協定により、平均気温の上昇を産業革命以前に比べて2℃より十分低く保つとともに、1.5℃に抑える努力を行うことが世界共通の長期目標に。

※エネルギー消費量に関する現行の省エネ基準を満たす住宅は全体の約7%（2014年）

## ⑤グローバル化の進展

- ・ 世界的に都市への人口集中が進展し、グローバルな都市間競争は更に加速。

※人口1,000万人超のメガシティの数（1970年3都市→2018年33都市→2030年43都市）

- ・ 訪日外国人・在留外国人の増加。

※訪日外国人2020年4,000万人目標

## ⑥インフラ整備の進展による国土構造の変化

- ・ リニア中央新幹線により、三大都市圏の一体化による巨大経済圏が誕生。中間駅周辺地域は、劇的な時間短縮により、テレワークやジョブ型雇用の普及とあいまって、新たな居住の選択肢を提供する地域に発展する可能性。

※2027年品川～名古屋間、2037年に名古屋～大阪間開業予定

## ⑦新技術の活用・浸透

- ・ EC（電子商取引）の活用により、店舗に行かなくても必要なサービスや財を容易に入手可能に。

- ・ さらなる ICT 技術の進展、自動運転・ドローン技術、ビッグデータの活用等を通じて、交通・医療・介護・家事・育児・教育などの分野に生じる変革により、不動産の立地や不動産に求められる要素に変化が生じる可能性。

## (2) 不動産市場の変化

### ①消費者ニーズの変化

- ・ 不動産の所有意識の変化（既存住宅ニーズ、賃貸住宅ニーズ、シェアオフィス、ルームシェア等）
- ・ 不動産に求めるものに関する変化（高齢化に伴う健康に暮らしていくことへの関心の強まり、仕事と育児の両立のための施設立地・職育近接、ICT 技術の発展による住む場所・働く場所の自由度の向上、コミュニティの希薄化が進む中でのつながりや「居場所」へのニーズ等）
- ・ 単身高齢者・外国人等の増加による新しいニーズ

### ②投資家ニーズの変化

- ・ 投資家が ESG（環境・社会・ガバナンス）や SDGs（持続可能な開発目標）への配慮を投資先に求める動きが世界的な潮流に。
- ・ 人生 100 年時代を迎えようとしている中で、個人の長期的な資産形成が重要な課題に。

## 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

- ・ 不動産業は、すべての人が、自分のライフスタイルに応じた暮らしを、安心して、快適に過ごし続けることができる社会を支える産業を目指すべきである。

#### (2)我が国の持続的成長を支える産業

- ・ 不動産業は、人々が快適に働く場を提供することによる生産性向上、訪れたいと思う場を提供することによる新たな需要喚起、地域資源を活かした不動産活用による地方創生など、我が国の生産性向上と力強い経済成長を支える産業を目指すべきである。

#### (3)人々の交流の「場」を創造する産業

- ・ 不動産業は、地域の課題やポテンシャルを理解し、不動産を「場」として多様なサービスを展開することにより、人々が交流するコミュニティの中の居場所を提供する産業を目指すべきである。

### 2. 官民共通の目標

#### (1)ストック型社会の構築

- ・ 適切な管理・修繕・改修により、ストックの長寿命化・付加価値化を図り、その流通・活用促進を
- ・ 既存住宅市場の活性化により、ライフスタイルにあった住まいが選択できる社会へ
- ・ 空き家などの遊休不動産は最大限に活用を
- ・ 一方、有効な活用方策が見込めない不動産は、思い切って「たたみ」、新たな活用方策の検討を
- ・ 新規供給は、良質なストックとして後世に継承できるものを

## (2) 安全・安心な不動産取引の実現

- ・ 安全・安心な不動産取引が実現されてこそ、不動産市場の継続的な発展が実現可能となることについて再認識を
- ・ 消費者による主体的判断に資する適切な情報開示を
- ・ 過去の取引事例を広く共有するなど、トラブルの未然防止に向けた努力を

## (3) 多様なライフスタイルへの対応、地方創生の実現

- ・ 立地不利地域であっても、不動産の活用によって、暮らし・働き・訪れる場として選ばれれば、地方創生を実現できる可能性があることについて社会全体として認識を
- ・ 不動産活用により地域の資源をどのように活かせるか、不動産事業者を含めた地域関係者による積極的な議論を

## (4) エリア価値の向上

- ・ 豊かなアメニティ、多様な活動ができるまちに更に人が集積していく可能性
- ・ 不動産を「場」として多様なサービスを展開し、地域価値（エリア価値）向上と不動産価値向上の好循環創出を
- ・ 仲介・管理の視点のみならず、経営（マネジメント）の視点をもって価値創造を目指すべき

## (5) 新たな需要喚起

- ・ 高齢者が安心して暮らせる住まい、イノベーション創出型オフィス、物流効率化など時代の要請を踏まえた新たな不動産の形成を
- ・ 増大する外国人観光客・在留者との共生を前提に、これを好機と捉え、選ばれる街づくりとサービスを
- ・ 不動産需要の喚起に向け、1人が複数の不動産を所有・活用できる環境整備を

## (6) すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

- ・ 増加する単身高齢者、外国人居住者、あるいは、子育て世帯など世帯構造の変化に対応し、すべての人が安心して暮らせる住まいとサービスを

### (7)不動産教育・研究の充実

- ・ 不動産業の担い手育成、入職促進、従事者の資質向上のため、あらゆる機会をとらえ不動産教育の充実を
- ・ 人生100年時代においては、国民の資産形成が重要な課題。国民が住まいであり資産である不動産の価値を適切に判断できるよう社会全体としての工夫を
- ・ これからの不動産政策を支えるため、産学官連携による研究活動の充実化を

## 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

- ・ 法令遵守、コンプライアンスの徹底等を通じて、更なる信頼産業としての地位確立を
- ・ 不動産関連産業の相互連携はもとより、交通・運送・医療など他の業種や行政との連携・協働を通じて、不動産に係る“トータルサービス”の提供を
- ・ AI、IoT等の新技術を効果的に活用し、業務生産性の向上、消費者サービスの向上を
- ・ 人口減少下においても不動産業の担い手を確保できるよう、業界が一丸となって入職促進に努めるとともに、事業承継のあり方についての課題認識を

### (2)各業態のあり方

#### ①開発・分譲

- ・ 省エネ、バリアフリー、コンパクト・プラス・ネットワークなど良質なストック形成に資する不動産を供給し、快適な住・勤務環境の提供を
- ・ ホテル、MICE、物流、イノベーション創出型オフィスなど時代の要請に応じた不動産供給を通じ、国際競争力の更なる強化を支える存在に
- ・ 分譲時における消費者への的確な情報提供を（将来の管理費等）

#### ②流通

- ・ 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の透明性・安全性・信頼性向上に向けた不断の努力を（情報の非対称性解消、囲い込み解消等）
- ・ 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磨き、エリア価値を上げ、地域活性化を支える存在に

#### ③管理

- ・ 資産価値の維持・向上に向けた適切な管理サービスの提供を（ストック型社会の構築は良好な管理によってこそ初めて実現可）
- ・ コミュニティ形成や高齢者見回りなど付加価値サービスを通じた居住・生活環境向上を
- ・ 管理情報の蓄積化を図り、適切に開示を

#### ④賃貸

- ・ 所有から利用への流れの中で、多様化する借り手や利用者のニーズを的確に把握し、公的目的での活用も視野に入れつつ、不動産ストックの最適活用の実現を
- ・ 新たな賃貸物件の供給は、的確な投資リスク判断のもとに実施を

## ⑤不動産投資・運用

- ・ 省エネ、働きやすさ、育児・ヘルスケアなどの社会課題への対応と投資リターンの確保を両立する ESG に即した不動産投資の推進を
- ・ 良質なストック形成・適正な投資の推進のためのガバナンスの確保を
- ・ 市場の透明性確保のための不動産取引に関する情報提供の充実を
- ・ 新技術を取り込むなど、個人が安全に投資し、人生 100 年時代に向け長期的な資産形成ができる投資機会の提供を

## 4. これからの不動産業のあり方：官の役割

- ・ 国は、各業態が 3. に掲げる役割を十分に果たせるよう、また、不動産市場全体の発展のために必要な市場環境整備に注力すべき。  
(例：円滑な取引環境の整備、各種インセンティブ措置・規制措置の整備、情報基盤の整備、優良事例の横展開等)
- ・ 国は、時代の変化や社会ニーズを的確にとらえ、柔軟な不動産政策を展開すべき。
- ・ 国は、地方公共団体と連携し、不動産業に対する適切な監視活動を通じて、不動産業に対する信頼確保を根底から支えるべき。

## 5. 今後 10 年程度の間重点的に検討を要する主な政策課題

### (1) ストック型社会

- ・ 不動産の管理状況、ガバナンスを考慮した不動産評価
- ・ マンション管理状況の把握
- ・ 老朽ストックの再生  
(修繕積立金確保等)
- ・ 不動産の「たたみ方」などの出口戦略
- ・ 所有者や所有者以外の者が土地の利用・管理の責務や役割を担うことへの支援
- ・ 心理的瑕疵に係る説明責任の範囲

### (2) 安全・安心な不動産取引

- ・ 賃貸住宅管理業に係る登録制度の法制化
- ・ 不動産取引の円滑化に資する各種情報提供のあり方（不動産総合データベースの構築、不動産取引価格情報、官民の情報連携等）
- ・ 災害リスクや不動産の性能・管理状況に係る情報提供のあり方
- ・ 売買契約書、重要事項説明書の標準化

### (3) 少子・高齢化社会

- ・ 子育て世帯、高齢者にとって暮らしやすい住まいづくり、まちづくりと不動産業の貢献方策
- ・ ライフステージに応じた円滑な住み替え

#### (4) 外国人・グローバル化

- ・ 外国人向け不動産取引の円滑化、日本の不動産ルールの提供方策
- ・ 外国人を含めた不動産の所有者・利用者に係る管理ルールの明確化
- ・ インバウンド・アウトバウンド投資の推進

#### (5) 国際競争力の強化

- ・ 個別事例の蓄積と横展開、普遍化
- ・ 国際競争力の更なる強化を図るための施策のあり方
- ・ イノベーションの創出を促す仕掛けと効果分析
- ・ 大都市と地方都市の相乗的発展方策

#### (6) 技術革新・業務効率化

- ・ 不動産取引の電子化
- ・ Society5.0 への対応  
(高付加価値サービスの不動産価値への反映等)
- ・ 不動産情報のオープン化と個人情報保護の関係
- ・ 不動産の利用形態の変化（不動産の“動産化”等）に伴う管理、規制のあり方

#### (7) 地方創生・エリア価値向上

- ・ 二地域居住など複数不動産の利用・購入を誘引する需要喚起方策
- ・ エリアマネジメントの推進方策
- ・ 外出支援など付加価値サービス提供によるエリア再生と不動産価値への反映方策

#### (8) 不動産教育・担い手確保

- ・ 教育機関との連携による不動産教育の推進（一般消費者・不動産業従事者向け）
- ・ 円滑な事業承継方策

#### (9) 投資環境の整備

- ・ ESG に即した不動産投資の推進に向けた環境整備
- ・ ガバナンスの確保（クラウドファンディングの活用促進・不動産投資を行う個人に対する顧問・助言体制のあり方の検討）
- ・ 不動産投資教育の推進（不動産業従事者・個人投資家向け）

#### (10) 現行要件の妥当性検証

- ・ 宅建士の人数要件
- ・ 業務の高度化や地域性を踏まえた流通コストのあり方
- ・ 不動産取引における個人投資家の位置づけ

- ・ 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  
(H28 改正法定期見直し)
- ・ 政策推進のための各種インセンティブ措置（予算・税制等）のあり方