

2030 年を目途とする今後の不動産のあり方について
(案)

～『真に人に優しい不動産』の実現～

平成 30 年 6 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）」

- ・日 時：2017年12月25日（月）13時～15時
- ・プレゼンター：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」

- ・日 時：2018年2月21日（水）15時～17時
- ・プレゼンター：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」

- ・日 時：2018年3月13日（火）10時～12時
- ・プレゼンター：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」

- ・日 時：2018年4月10日（火）13時～15時
- ・プレゼンター：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」

- ・日 時：2018年5月11日（金）16時30分～18時30分
- ・プレゼンター：池本洋一委員、三井不動産株式会社、油津応援団

【第6回検討会】 検討会とりまとめに向けての議論

- ・日 時：2018年6月5日（火）10時～12時

目 次

I. 日本社会の変化とあるべき方向性	P5
II. これからの不動産のあり方	P9
III. 今後の不動産業の関わり	P16
IV. 先取的・戦略的な不動産政策の推進	P17
参考事例 具体的な取組事例等	P18

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

1
2
3
4
5 少子・高齢化、人口減少社会の進展、働き方改革の進展、AI（人工知能）、IoT等
6 の技術革新など、日本社会が大きな変化を遂げている中、国民生活と経済活動を
7 支えるうえ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。オ
8 リンピック・パラリンピック東京大会以降 2020 年代の我が国の不動産市場を牽引
9 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
10 識し、その実現を支える不動産を形成していく必要がある。

11 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
12 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
13 産のあり方を整理・検討し、関係者間で共通認識としておくことが重要である。こ
14 のため、平成 29 年 12 月に設置された「働き方改革を支える今後の不動産のあり
15 方検討会」において、先駆的な取組を行っている民間企業からのヒアリングや、専
16 門的知見を有する学識経験者等による事例紹介等を行いながら、今からおよそ 10
17 年先、2030 年頃の日本社会が今以上に発展し、そして、豊かさを実感できるよう
18 にするための不動産のあり方について議論を重ねてきた。

19 今般、これまでの議論を総括し、新たな時代に相応しい不動産のあり方をとりま
20 とめた。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
21 「次代の不動産」が広く展開されるよう期待する。

1. 日本社会の変化とあるべき方向性

1. 今後予想される日本社会の変化

22
23
24
25
26
27
28 不動産を取り巻く環境は大きく変化しつつある。少子・高齢化、人口減少社会が
29 進展する中、女性や高齢者をはじめとする誰もが働きやすく、暮らしやすいオフ
30 イスや住宅、まちづくりに対するニーズが高まっているほか、空き家、空き地等の
31 遊休不動産の有効活用も大きな課題となっている。

32 また、インフラ整備や技術革新により、時間的・場所的な制約にとらわれること
33 なく、情報の共有・伝達を行えるようになってきている一方で、地球環境問題や、頻発

1 化・激甚化する災害への対応の必要性が高まっており、不動産そのものの環境性・
2 安全性の向上が重要な課題となっている。

3 これからの時代に相応しい不動産のあり方を論ずるにあたっては、まずは、今後
4 予想される日本社会の変化を的確に捉えておく必要がある。本とりまとめにあた
5 っては、以下の7つの視点を掲げることとする。

6 7 **(1) 少子・高齢化、人口減少社会の進展**

8 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
9 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¹。
10 将来的に本格的な人口減少社会を迎えるに伴って、既存ストックの有効活用、
11 都市のコンパクト・プラス・ネットワーク化及びユニバーサルデザイン社会の
12 実現を目指していく必要がある。

13 14 **(2) インフラ整備の進展**

15 リニア中央新幹線²が2027年に品川～名古屋間で開業され、その約10年後
16 に名古屋～大阪間においても開業される予定である。これにより、東京～大阪
17 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
18 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³の整
19 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。こうしたイン
20 フラ整備の進展を踏まえ、ヒト、モノ、サービスの流動は、ますます円滑にな
21 ることが予測される。

22 23 **(3) 働き方改革の進展**

24 少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少や、仕事と育児・介護の両立など働く
25 者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
26 揮できる環境を作ることが求められている。働く者の置かれた個々の事情に応
27 じ、多様な働き方を選択できる社会を実現し、一人ひとりがより良い将来の展
28 望を持てるようにすることを目指し、働く人の視点に立った働き方改革を進め
29 ていく必要がある。

1 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。

2 時速500kmを超える人類初の超電動リニア。

3 「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。

1 (4) 新技術の活用・浸透 (「Society5.0」)

2 狩猟社会 (Society 1.0)、農耕社会 (Society 2.0)、工業社会 (Society 3.0)、
3 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)
4 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
5 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。
6 これにより、IoT で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され
7 ることにより、今までにない新たな価値が創出され得る。

8 9 (5) 地球環境問題の制約

10 2015 年 12 月に「パリ協定」が締結され、我が国は、2013 年比で、2030 年
11 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
12 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、
13 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⁴。今
14 後、建築物の省エネ性の向上を図ることが急務である。

15 16 (6) 健康志向の高まり

17 「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
18 によると、「家計の状況」や「就業状況」よりも「健康状況」を重視する者が
19 最も多い⁵。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
20 高まりつつある。

21 22 (7) 自然災害の脅威

23 将来的に、首都直下地震、南海トラフ地震の発生が予測されている。首都直
24 下地震の場合、その規模は M6.2~7.2 程度の規模になると考えられており、家
25 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
26 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
27 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。このため、不
28 動産やまちの安全性、防災機能の向上は、ますます重要となる。

4 経済産業省「平成 25 年度エネルギー需給実績」。

5 厚生労働省「健康意識に関する調査」(2014 年)。

2. 日本社会のあるべき方向性

働き方改革を推進するとともに、多様化する個人のニーズを実現するためには、これからの日本社会において、インターネットやクラウドコンピューティング等の情報技術を背景として、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極めて重要である。これにより、

① 生産性の向上を図るとともに、多様なワークスタイル、ライフスタイルを選
択できる時代を実現するとともに、

② 活動し、休息する人間の1日24時間の充実化を図る

ことを目指していくべきである。

このような日本社会を構築することによって、現在、我が国が直面している様々な課題の解決につながり得る。

例えば、女性の社会進出の関係では、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、人々が幸福感を得るためには、健康状況のほかにも、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。自宅近くで勤務することにより、本社に通勤するより通勤時間を短縮させることで、通勤に縛られずにゆとりある郊外部での居住を楽しむ、あるいは、余暇時間を利用して趣味や娯楽の時間を楽しむことが可能となり、人々の幸福度が高まる。

このような多様化する個人のニーズを満たすためには、まずは個人がゆとりをもって暮らせるようにすることが重要であり、限りある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。

11. 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、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）の実現に向け、それを支えていく存在となるべきである。

具体的には、サテライトオフィスやテレワーク等を有効に活用することで通勤時間を大幅に削減する、医療機能や託児機能などオフィス内に多様な機能を配置することで様々なニーズにワンストップで対応できるようにする等、不動産を切り口とした取組を積極的に進めていく必要がある。

こうした事例を数多く積み重ね、「1日24時間の充実化」をより多くの者が実感できるようにしていくことが、日本社会の今後の発展を支えるとともに、「well-being⁶」の考え方を実践していくことにもつながる。

こうした社会の実現に向けて、これからの不動産は人間の幸福度を高めるもの、すなわち『真に人に優しい不動産』の実現を目指していくべきである。

2. 「オフィス」・「住まい」・「まち」それぞれのあり方

これからの不動産は、単に「働く」、「住む」といった基本的な性能を確保することのみならず、快適性・利便性、健康性、省エネ性、安全性などこれからの社会情勢の変化に順応できるものとしていく必要がある。また、同時に、それは単体で整備されるだけでなく、面的に展開されることで、その地域の価値（エリア価値）を高めていくものとする必要がある。ここでは、不動産を「オフィス」、「住まい」、そしてそれを取り巻く「まち」に分類し、それぞれのあり方を提示する。

(1) 「オフィス」のあり方 ～機能性の高い“どこでもオフィス”へ～

今後、日本の競争力強化を図る観点から、働き手は、より付加価値を生み出すための知識創造性が求められるようになると考えられる。このため、働く「場」となるオフィスについても、こうした創造的活動を支え、生産性の向上に寄与するとともに、安全性や健康性に配慮した機能性の高い空間としていく必要がある。

⁶ 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）。

1 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、例えば、
2 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
3 業者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
4 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
5 フェテリア等）の導入等が必要である。また、国民の健康志向の高まりに対応
6 するオフィス空間づくりとして、例えば、オフィス内における運動スペースや
7 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必要で
8 ある。

9 こうしたオフィス自体の性能を高める取組と併せて、従業員の多様なワーク
10 スタイルに対応できるように、働く「場」を本社以外にも複数用意し、時間・場
11 所に制約されず「どこでも働くことができる」環境を整備する必要がある。例
12 えば、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
13 に活用し、従業員の多様なワークスタイルに柔軟に対応していくべきである。
14 サテライトオフィス等の立地については、地域のまちづくりとの整合が図られ
15 ることを前提に、一定の人口集積がみられる郊外部に設置するなど、本社機能
16 を適度に分散させていくことも検討されるべきである。これにより、従来であ
17 れば、「職住近接」は主として「都心居住」によって実現されていたものが、
18 今後は「郊外居住」によっても実現され得るものとなり、働き手の居住地選択
19 の自由度が向上すると考えられる。

20 また、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
21 空間づくりとして、例えば、オフィス内、あるいは、その周辺における医療ク
22 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
23 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
24 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
25 作っていくことが求められる。

26 以上のように、これからのオフィスは、まずはオフィス自体の機能性を高め
27 るとともに、多様なワークスタイルを実現するため、時間的・場所的な制約か
28 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。

30 (2)「住まい」のあり方 ～“生活+α”の住まいへ～

31 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
32 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
33 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

1 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
2 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
3 である。

4 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
5 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、様々な活
6 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
7 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
8 である。

9 まず、住まいの快適・利便性を高める観点からは、例えば、テレワークのため
10 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
11 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
12 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
13 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ことが求められる。
14 加えて、例えば、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
15 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
16 図っていく必要がある。

17 国民の健康志向の高まりに対応する観点からは、例えば、ヒートショック防
18 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求められる。
19 また、環境性能を向上させる観点からは、例えば、ZEH（ネット・ゼロ・エネ
20 ルギー・ハウス）仕様、植栽・緑化等が求められる。

21 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
22 必要がある。

24 (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”～

25 少子・高齢化、人口減少が進展する現状においては、高齢者でも出歩きやす
26 く健康・快適な生活を確保し、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにす
27 ること、あるいは、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること等
28 の観点から、現在推進している「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え
29 方を徹底のうえ、引き続きコンパクトなまちづくりを進めていく必要がある。

30 加えて、まちの快適性・利便性を高める観点からは、例えば、自動運転等の
31 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
32 全等が求められる。

33 また、国民の健康志向の高まりに対応する観点からは、例えば、公園の整備、

1 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
2 スの確保等の取組を広げていくことが求められる。

3 省エネ・環境性に配慮する観点からは、例えば、二酸化炭素の吸収源となる
4 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
5 ティなど、都市の抱える様々な課題を、ICTなどの技術により解決する、快適
6 で、持続可能な都市）の形成等が求められる。

7 安全・安心な空間づくりに配慮する観点からは、例えば、防犯カメラの設置、
8 非常用トイレの確保、多言語表示の実践等の取組を広げていくことが求められ
9 る。

10 以上のような共通認識のもと、これからの「まち」のあり方は、例えば、①
11 大都市及びその近郊、②郊外の団地、③地方の中心市街地ごとに、次の方向性
12 に基づき、まちづくりを推進していくことが考えられる。

13 14 **①大都市及びその近郊のまち**

15 大都市は、ヒト、モノ、カネ、情報の集積地として、引き続きその競争力
16 の強化を図る必要がある。現在、企業の本社等が大都市に立地しているが、
17 企業としての意思決定の迅速化、face to faceでのコミュニケーションの
18 活性化、イノベーションの創出等の観点から、引き続き、知識創造、文化交
19 流の拠点として、その機能を果たしていく必要がある。

20 また、大都市の近郊は、現在は、主として大都市へ通勤する働き手の居住
21 地となっているが、育児や介護等を行う者の多様なライフスタイル・ワーク
22 スタイルの選択を可能とするためにも、働くための利便性と暮らすための
23 利便性の双方を高めていくことが重要である。このため、例えば、駅前にワ
24 ークプレイ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
25 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、
26 医療・飲食・物販サービスなど、様々なサービスを多面的に展開していく必
27 要がある。

28 29 **②郊外の団地**

30 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・
31 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。
32 現在でも、交通・運輸事業者、インフラ事業者、不動産業者など、様々な産
33 業分野において、買い物支援や移送サービスなど、本業に関連した新しい地

1 域密着型のサービスが展開されつつある。郊外の団地においても、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・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。

2
3
4
5
6
7 また、地域のまちづくりとの整合が図られることを前提に、サテライトオフィスやシェアオフィスを設置する等により、本社機能を分散させていくことが考えられる。

11 ③地方の中心市街地

12 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、地方の中心市街地の活性化に向けては、点在する有休不動産や既存ストックを活用しながら、都心部で働き、暮らす者を積極的に誘致し、就業環境や子育て環境の整備、若者の起業支援等を通じて、社会にとって新しい価値を生み出す場としていく必要がある。例えば、IT企業は、最低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期待される。

26 こうした取組みを進めることにより、大都市及びその近郊、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・就労を実現することが求められる。

33 3. 今後の不動産政策の基本的な考え方

1
2 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
3 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
4 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
5 が展開される必要がある。

6 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
7 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
8 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、
9 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。現在では、
10 例えば、大都市や地方の中心市街地といった類型ごとに、次のようなエリア価値
11 の向上に向けた取組みが進められつつある。

12 13 **(1) 大都市の例（大手町、丸の内、有楽町）**

14 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
15 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
16 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
17 ネス等が創出される環境を作り出している。また、地域で連携して MICE（国際
18 会議）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
19 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
20 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
21 いる。このような取組みが後押しし、東京 23 区内における国際会議の年開催
22 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。

23 24 **(2) 地方の中心市街地の例（静岡県藤枝市）**

25 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
26 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
27 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
28 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、
29 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
30 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
31 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。
32 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
33 増加させること等を目指している。

1

2 以上を踏まえると、今後の不動産政策には、不動産固有の価値とエリア価値を相
3 乗効果で、相互の価値を更に発展させていくための社会づくりを目指していく視
4 点が必要である。具体的には、『真に人に優しい不動産』の普及・拡大に向け、行
5 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
6 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
7 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
8 る。

9 また、行政においても、フリーアドレスの導入等できることから率先して取り組
10 むべきである。

III. 今後の不動産の関わり

IIで述べたような、「活動し、休息する人間」の1日24時間を充実する『人に優しい不動産』の実現には、その開発、ファイナンス、流通、管理等を一体的にとらえた「不動産」としての取組みが必要である。「オフィス」、「住まい」、「まち」のあり方の変化に伴い、不動産についても、その役割の変化が求められている。

例えば、不動産に対するニーズの多様化・高度化や、エリア価値の向上の必要性等を背景として、不動産業者は、単に物件を開発・流通させるだけでなく、既存ストックの管理や、不動産を軸とした生活支援サービスの展開等、新しい役割が求められるようになりつつある。不動産やまちの変化とともに、これまでの流通業者としての役割に限らず、地域のニーズを適確に汲み取った新サービスの提供が必要となりつつある。人口減少社会にあっても、不動産とエリアの価値を相乗的に向上させるためには、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、技術の進歩等により、不動産開発等のファイナンスの方法も大きく変化している。不動産の質的・量的向上のためには、不動産投資市場の魅力的かつ安定的な成長により、不動産ストックのフロー化による投資を促進し、民間の資金である「カネ」や「ヒト」のノウハウを活用して不動産ストックをより良いものにしていくことが求められている。また、空き家等が増加し、既存ストックの有効活用が必要となる中、その流通・管理のあり方も変化している。安全・安心な不動産取引を求める消費者の声が高まり、建物状況調査（インスペクション）の手續の法制化や、「安心R住宅」制度の創設など、売り手と買い手の間の情報の非対称性の縮小に向けて制度インフラの整備が進んでいる。適確な情報提供が安全・安心な取引をもたらし、市場の活性化につながることを考えれば、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、開発・流通・管理等の様々な分野において新たな発展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』の実現のため、おおよそ10年先、2030年を見据え、不動産の開発・流通・管理や、地域サービスの展開、ファイナンス等を総括した「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。

1 **IV. 先取的・戦略的な不動産政策研究の推進**

2
3 本検討会では、新たな時代に相応しい不動産のあり方を検討し、一定の方向性を
4 提示したところである。一方で、こうしたあるべき不動産を実現していくことに
5 よって具体的にどのような社会的な効用が得られるのか、現時点では定量的に分
6 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
7 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
8 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も一定
9 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。

10 不動産の流通や利活用等に関する分析や評価は、経済学、工学、環境科学、建築
11 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、新技術によるブ
12 レークスルー、制度基盤の充実、不動産業に関わる「人」の育成など、様々な情勢
13 変化やインフラ整備に係る視点が必要となる。こうした不動産に関わる多様な分
14 野・視点を総括して分析や評価をするためには、産学官が一体となって、事例の積
15 み重ねや分析による調査・研究等を進め、国民に分かりやすい形で提供していく
16 実装体制が不可欠である。

17 本とりまとめで提示した新たな時代に相応しい不動産を早期に実現・普及させ
18 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
19 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、
20 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。

【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テレワークが進むと、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、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



- ✓ 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。



- ✓ オフィス内に、託児所、母親向けルームのほか、ヘアー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、サテライトオフィスやシェアオフィス等の活用が有効。オフィスは都心部に立地するという既成概念は必ずしも妥当しなくなっている。

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(株)「New Work」



◇三井不動産(株)「Work Styling」



具体的な取組事例等（住まい）

- ✓ 技術革新等を背景として、住まいが様々な活動の「場」を兼ねる傾向にある。例えば、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、地域に点在する有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、農産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】

