

第6回 働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会 議事概要

日時：平成30年6月5日（火）10時00分～12時00分

場所：国土交通省1階共用会議室（中央合同庁舎第3号館）

議事概要は、以下のとおり。

【事務局からとりまとめ案について説明ののち、質疑応答】

- 場所・時間的な制約の解放といった基本的な思想の背景にある話をもう少しの方が良い。人口減少やテクノロジーの進展で不動産の供給制約が緩んでいくことが非常に大きな時代の背景だということを説明するほうがメッセージ性が強くなるように思える。都市計画制度や用途のあり方の変化にも言及してもらった方が良い。不動産業のあり方については、IT技術を活用する業態のあり方や、売る・貸すだけではなく管理の重要性といった方向性も示してもらった方がわかりやすい。
- 余裕のある大企業でできる取組だけを先進的な未来像として扱っても、中小企業は現実感がない。人口減少の中で人材を確保するためには中小企業においても執務環境をあげていく必要があり、どういう支援を受ければ中小企業でも大企業と同様に働きやすい環境が実現できるのかという観点が盛り込めるとよい。
- 不動産業のあり方について示すのだとすれば、供給量から質の時代への変化としてコンパクトシティへ向かう中で、オフィス・住宅・まちを平行に扱うことは良いと思う。一方、検討会のこれまでの流れを尊重し、働き方の変化を大きな軸としてまとめるという方向性も考えられ、どちらのプランでいくのかについては決めておいた方がよい。
- KPIとしては、幸福度を一つの尺度として盛り込んでどうか。身体的にも精神的にもみたされた「well-being」といった概念等、世界的な潮流に合わせた国の方向性が、国民の幸福度に寄与する住まい方や働き方、都市のあり方に归结していくと、その先の各種施策が分かりやすくなるのではないか。
- 労働の観点からは、「集中と分散」が大きなキーワード。分散している中で、どのように安心した働き方・暮らし方を確保するかという点を考えると、効率性が課題となり、地方に行けば行くほどそうした課題は大きくなる。そうした中、規模が小さい企業や分散された大企業のコワーキングスペース等が、連携・シェアしてつながっていくことで効率性を確保することが重要となってくるのではないか。
- 「本社機能の分散」について、どういった面でメリットがあるのかといった点や、分散することがファーストベストなのか、セカンドベストなのかといった点について整理する必要がある。
- 生産性を上げるための集積は今後も必要であり「集中と分散」についてはどちらかを強く打ち出すという話ではない。また、分散した場合におけるワンストップ化したサービスの提供については、コンパクトプラスネットワークがある程度進んだ世界で、不動産としてどのように付き合っていくのかということがテーマになる。ファーストベストかセカンドベストかという点については、どちらもあり得る話であるが、そうした選択が可能となりつつあるということ、不動産のビジョンとしても共有し、示していくということだと思う。
- KPIを現段階で示すことは難しいが、今後KPIについてどういう検討をしていくのかということを示すことは一つの方法として考えられる。不動産に関する幸福度の研究等、KPIを示すための道筋やスケジュールを示すことができれば良いのではないか。

- 不動産の質を高め、エリア価値を高めるという観点からは、大都市の国際競争力の強化についても強調して頂きたい。
- 働き方改革がどの程度進んでいるのかという現状、働き方改革の望ましい進め方及びそこに対する課題を提示し、その課題を解決するために不動産のあり方がどのように貢献していけるのか、という順番ではないか。また、都心の一極集中については放っておくと自然に進展していく可能性はあり、暮らしの多様性を実現するのであればより郊外、より地方といった部分に強く意識を向ける必要がある。
- 必ずしも中央に集中していることが幸福には寄与しないということが分かってきており、2030年までの技術の進歩を考えれば、分散することはそこまで難しくなくなる。デジタルの発展も視野に入れながらこれからの10年、20年を描けると良い。
- 集中のメリットに関する研究については、最近では業種によってメリットの及ぶ範囲が違うという論調。分散しても問題ない業種・職種が存在する一方で、集中が必要な業種・職種もあり、どこを集中させてどこを分散させるのかという部分はある程度意識して区別する必要がある。
- 「集中と分散」については、この提言で決着を付けるというよりは、議論をしたということ形付けることになるだろう。