

(参考①) 不動産業ビジョン新旧対照表

≪1986年6月≫

≪1992年5月≫

≪2019年≫

21世紀への不動産業ビジョン

- 高い信頼性と豊かな創造性ある産業を目指して -

新不動産業ビジョン

- 21世紀の社会経済ニーズに応えるために -

新・不動産業ビジョン(仮称)

第一章 我が国不動産業の展開及び現状

- 1 不動産業の国民生活、経済活動への貢献とその位置付け
 - (1) 不動産業の国民生活、経済活動への貢献
 - ① 分譲業:分譲戸数
 - ② 流通業:総住宅流通量
 - ③ 賃貸業:住宅貸家数、事務所貸床数
 - ④ 管理業:マンション管理戸数、ビルメン業者請負面積
 - (2) 不動産業の国民経済に占める位置
全産業に占める売上高・GDP・法人数の割合
 - (3) 不動産業の経済波及効果
建設業、住宅産業、リフォーム・インテリア、金融・保険業、有創業、広告・情報産業等に波及

2 不動産業の特性・問題点及び変容

- (1) 不動産業の特性と問題点
 - ① 特性:自己資本率が低い、利益率が高い、中小零細性が著しい、参入退出率が高い、就業者に占める高齢者の比率が高い、兼業が多い
 - ② 問題点:国民のイメージが低い、雇用条件が悪い
- (2) 経済・社会経済の変化に対応した不動産業の変容
 - ① 不動産業の変容
オイルショックからの落ち込みと回復、大企業を中心に関連業務への積極進出、不動産サービスの高度化、多様化、システム化
 - ② 部門別の変容(分譲部門・流通部門・賃貸部門・管理部門)
 - ③ 不動産業の関連業務分野の拡大及び不動産業への他産業からの参入

第二章 2000年の不動産業

- 1 2000年の不動産業を取り巻く経済・社会環境
 - (1) サービス経済化
 - (2) 高齢化
 - (3) 技術革新の進展
 - (4) 情報化
 - (5) 国際化
 - (6) 都市化
 - (7) ストックの増大と老朽化
 - (8) 余資運用の活発化
 - (9) 消費者ニーズの多様化・高度化
 - (10) 余暇時間の増大と余暇需要の一層の拡大

第一章 不動産業の現状

- 1 国民経済における不動産業の地位と役割
 - ① 産業規模:全産業に占める法人数、従業者数、売上高、GDP)
 - ② 波及効果: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
 - ③ マクロ経済動向、ミクロ経済動向と密接に関連(住宅投資動向、金融政策)
- 2 不動産業が生み出した成果
 - (1) 住宅・宅地の供給
 - (2) 住み替えニーズへの対応
 - (3) マンション管理の適正化
 - (4) オフィスビルの供給と管理
- 3 不動産業の業態
 - (1) 不動産開発・分譲業
 - (2) 不動産流通業
 - (3) 不動産賃貸業
 - (4) 不動産管理業

(再掲)

- 2 不動産業が生み出した成果
 - (1) 住宅・宅地の供給
 - (2) 住み替えニーズへの対応
 - (3) マンション管理の適正化
 - (4) オフィスビルの供給と管理

- 4 国際比較から見た日本の不動産業
(欧米との比較:国民資産に占める土地の割合、産業分類の違い、法制度)

第二章 不動産業に対するニーズ

- 1 社会経済ニーズの変化
 - (1) 社会構造の変化
(高齢化、情報化、自然・環境との調和)
 - (2) 経済活動の変化
(ストック経済化、国際化、金融サービスの自由化・高度化・多様化)
 - (3) 産業活動の再構成
(技術革新、産業のソフト化、多角的・複合的な産業展開)
 - (4) 生活の変化
(「ゆとり」を求めるライフスタイル、ソフトなサービス需要の増大)
 - (5) 国土構造の変化
(土地対策の推進、社会資本の充実、地域ごとの自律的整備、大都市圏の住宅対策)

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) 不動産業の業態
 - ① 開発分譲
 - ② 流通
 - ③ 管理
 - ④ 賃貸
 - ⑤ 証券化
 - (2) 不動産業の産業規模
 - (3) 波及効果: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

2 不動産業の各業態の変遷

- (1) 開発分譲
- (2) 流通
- (3) 管理
- (4) 賃貸
- (5) 証券化

3 不動産関連政策の変遷

第二章 不動産業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、人口減少社会の進展
 - (2) 新技術の活用・浸透
 - (3) インフラ整備の進展
 - (4) 地球環境問題の制約
 - (5) 健康志向の高まり
 - (6) 自然災害の脅威
 - (7) グローバリゼーションの進展
 - (8) Eコマース市場の拡大
 - (9) 既存ストックの老朽化
- 2 不動産市場の変化
 - (1) 消費者ニーズの変化
 - (2) 投資家ニーズの変化

<p>(第二章 2000年の不動産業)</p>	<p>第二章 不動産業に対するニーズ</p> <p>2 不動産業を支える制度の変容(将来予想)</p> <p>(1) 不動産の利用の重視</p> <p>(2) ストック経済化への対応</p> <p>(3) 市場機能の活用</p> <p>(4) 国際的な開放性の確保</p> <p>3 不動産業への期待</p> <p>(1) 住生活の向上</p> <p>(2) 都市環境の創造と運営</p> <p>(3) 不動産ストックの適正な管理</p> <p>(4) 不動産の適正利用と信頼性の確保</p>	<p>第二章 不動産業を取り巻く最近の市場環境の変化</p>
<p>(第二章 2000年の不動産業)</p> <p>2 2000年の不動産市場</p> <p>(1) 不動産市場の現状(昭和58年)</p> <p>(2) 不動産市場の将来予測(昭和75年)</p> <p>(3) 各業態の売上高及び付加価値額のシェアの推移について</p> <p>(4) 不動産業課かかわる全体の市場規模の将来の見通し</p> <p>(5) 既存ストックの建て替えニーズの規模について</p> <p>(6) 予測結果と業界の自助努力及び政策努力</p>	<p>第三章 不動産市場の展望</p> <p>1 不動産市場予測(2000年の需要予測)</p> <p>(1) 住宅市場の需要</p> <p>(2) ビル市場の需要</p> <p>(3) 部門別の需要</p> <p>(4) 地域別の需要</p> <p>(5) 付加価値額</p> <p>(6) 不動産関連分野の概況</p> <p>2 不動産市場の変化(現に起きている変化)</p> <p>(1) 不動産の多様化 不動産物件の多様化(リゾート、複合ビル等)、アメニティや景観にも配慮した良質な生活空間を備えた未来都市へのニーズ、社会的弱者や高齢者の生活を支える居住空間確保の必要性</p> <p>(2) ソフトな価値の重視 生活の豊かさを支えるものとして、居住環境・利便性・コミュニティの状況、修繕計画、地域の将来の姿や取引後の管理といったソフト面への関心の高まり</p> <p>(3) 不動産経営への関心の高まり 不動産の利用重視の認識の下で、ストックの適正な管理・経営への関心の高まり。</p> <p>(4) 業務の複合化 仲介と賃貸管理の兼営、管理業務に伴う建替コンサル等。ストックの維持・更新に寄与することへの寄与することへの期待</p> <p>(5) 市場の国際化</p>	<p>第三章 これからの不動産のあり方</p> <p>(1) 社会のニーズを充足する良質な不動産</p> <p>(2) 生産性向上を支える不動産</p> <p>(3) グローバル社会に対応した不動産</p> <p>(4) 都市部・地域部それぞれの持続的成長を支える不動産</p>
<p>(第二章 2000年の不動産業)</p> <p>3 不動産業の目指すべき将来像</p> <p>(1) 不動産業の将来像</p> <p>① 信頼産業</p> <p>② 都市環境創造産業</p> <p>③ 高付加価値型サービス産業</p> <p>④ 生活サービス総合提供産業</p> <p>(2) 内需主導型経済への転換の担い手としての不動産業(ニューリーディング産業)</p> <p>① 不動産業に期待される役割</p> <p>② ニューリーディング産業としての不動産業</p>	<p>第四章 不動産業の展開方向と課題</p> <p>1 信頼の向上</p> <p>(1) 消費者保護の徹底と紛争の予防</p> <p>(2) 不動産流通市場の整備・活性化</p> <p>(3) 住宅の賃貸借等の適正化</p> <p>(4) 不動産に対する理解の促進</p> <p>2 住生活サービスの充実</p> <p>(1) 不動産流通サービスの強化</p> <p>(2) コミュニティ問題への取り組み</p> <p>(3) 業態の専門家と連携の強化</p> <p>3 都市環境の創造と運営</p> <p>(1) 事業主体としての役割</p> <p>(2) 事業手法の充実・向上</p> <p>(3) 事業ファイナンスの充実</p> <p>(4) 産業展開のための環境整備</p> <p>4 不動産活用サービスの高度化</p> <p>(1) 不動産経営サービスの提供</p> <p>(2) 住宅リフォームへの対応</p> <p>(3) 生活空間の充実への寄与</p>	<p>第四章 これからの不動産業のあり方</p> <p>(1) 良質な不動産の開発・流通</p> <p>(2) 生産性向上を支える不動産の開発</p> <p>(3) グローバル視点の確保</p> <p>(4) 新技術の開発・活用</p> <p>(5) 不動産投資市場の活性化</p> <p>(6) 既存ストックの有効活用</p> <p>(7) 不動産管理業の高度化</p> <p>(8) 新たな時代に対応した社会構造</p> <p>(9) 業種連携・人材育成・研究開発への取組</p> <p>(10) 安心・安全な取引の実現</p> <p>(11) 不動産業界の更なる信頼性の確保</p>

第三章 業界の自助努力と不動産政策の方向性	第五章 必要な施策	第五章 具体的施策の方向性
<p>1 信頼性と安全性の向上-信頼産業-</p> <p>(1) 消費者及び地域社会からの信頼にこたえ得る経営の確立</p> <p>(2) 人材の育成と企業定着のための基礎条件づくり</p> <p>(3) 適正な価格での迅速かつ安全な取引の実現</p> <p>2 良好なストック形成・保全と最有効利用-都市環境創造産業-</p> <p>(1) 官民の協調による都市整備</p> <p>(2) 都市環境創造のための条件の整備</p> <p>(3) 都市プロジェクト等の実施手法の改善等</p> <p>(4) ストックの良好な管理</p> <p>3 サービスの高度化と多様化-高付加価値型サービス産業及び生活総合提供産業-</p> <p>(1) 高付加価値型への業の展開</p> <p>(2) 不動産周辺業務等の展開</p> <p>4 体制の整備</p> <p>(1) 業界団体活動の活性化と業界団体間の協調への努力</p> <p>(2) 不動産研究所(仮称)の設立等</p> <p>(3) 不動産教育文化基金(仮称)の設立と不動産業フォーラム(仮称)の設置</p> <p>(4) (財)不動産流通近代化センター及び(財)不動産適正取引推進機構の活用</p> <p>(5) 不動産業に係る諸制度及び行政体制の整備</p> <p>5 企業レベル別の方向</p> <p>(1) 大企業-不動産をベースとした総合サービス業へ-</p> <p>(2) 中企業-経営の多角化・総合化又は専門化-</p> <p>(3) 小企業-流通機構、地域センターの活用による地域密着型展開-</p>	<p>1 不動産流通の充実</p> <p>(1) 不動産流通市場の整備</p> <p>(2) 不動産情報の把握・公開</p> <p>(3) 流通と管理との連携の強化</p> <p>(4) 不動産流通サービスの高度化</p> <p>2 不動産管理の高度化</p> <p>(1) 賃貸住宅管理業務の適正化</p> <p>(2) マンション管理能力の向上</p> <p>(3) ビル管理機能の充実</p> <p>3 都市環境の創造と運営への展開</p> <p>(1) 事業体制、事業主体等の枠組みの整理</p> <p>(2) 事業手法・産業技術の充実・向上</p> <p>(3) 産業の社会的認知の促進</p> <p>4 社会的な信頼と理解の促進</p> <p>(1) 紛争の未然防止策の充実</p> <p>(2) 消費者教育の充実</p> <p>(3) 不動産研究の強化</p> <p>(4) 社会的なイメージの向上</p> <p>5 国際化への対応</p>	<div data-bbox="1066 432 1572 600" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>目指すべき不動産や不動産業に関する議論を踏まえ記載予定。</p> </div>

(参考②) 過去のビジョンで提言された施策

※ 『(実現)』欄に記載の施策は、主として国において講じたものを指す

《1986年6月》

《1992年5月》

21世紀への不動産業ビジョン

- 高い信頼性と豊かな創造性ある産業を目指して -

(実現)

サービス

1 信頼性と安全性の向上 -信頼産業-

- (1) 消費者及び地域社会からの信頼にこたえ得る経営の確立
 - 消費者の信頼に応える専門家としての業務能力の向上(大企業は専門的子会社の設立、中企業は内部組織の充実、小企業向け「地域センター」の設立)
 - 地域社会の信頼に応え得る経営の確立(地域社会との「つながり」を深め、イメージ向上。「モデル店舗」基準の検討)

人材

- (2) 人材の育成と企業定着のための基礎条件づくり
 - トラブルの多い分野における資質の向上(研修・教育体制の整備)
 - 不動産業の新たな展開に対応した人材の育成(教育研修システムの充実)
 - 人材育成の体系づくりのバックアップ(人材育成の基本的体系及びガイドラインの策定)
 - 高等実務教育の充実(不動産学部・学科設置の要請)**
 - 企業への定着のための基礎条件づくり(福利厚生、給与体系・処遇体制の是正、**業界団体における厚生年金基金の設立**)

流通

- (3) 適正な価格での迅速かつ安全な取引の実現
 - REINSの普及及び**流通機構間の業務提携・統合推進**(REINS制度はS61年4月よりスタート)
 - 流通機構の活性化等による情報の網羅性の確保
 - 需要圏域ごとの流通市場形成のための制度の創設の検討(需要圏域ごとの流通機構の指定、義務登録、専属専任媒介制度等の創設)**
 - 総合取引保証制度の創設の検討
 - 売買契約書の標準化
 - 消費者に対する媒介契約制度及び流通機構の周知徹底と事前相談体制の整備(媒介制度はS57年5月施行)

都市

7 良好なストック形成・保全と最有効利用 -都市環境創造産業-

- (1) 官民の協調による都市整備
 - 新しいニーズに対応した都市プロジェクトの積極的提案及び担い手としての事業の実施(プロジェクトの積極提案の呼びかけ)
 - 都市整備の方向の明示と基盤施設整備(都市開発、再開発の重点地区、整備の方向及び民間の役割の明示)
- (2) 都市環境創造のための条件の整備
 - 時代に応じた規制の見直し
 - 国有地等の適正な利用・処分(国有地処分を国土利用計画法の対象とする検討)
 - 税制の改善
 - 金融の見直し(住宅金融公庫による融資の拡充、新たな融資方式の検討)
 - 借地借家法の見直し**
- (3) 都市プロジェクト等の実施手法の改善等
 - 土地所有者参画型事業手法の活用
 - 複数事業者による事業の実施

管理

- (4) ストックの良好な管理
 - 分譲マンションの管理の適正化、人材の育成、機械化への対応
 - 修繕積立金の積立額のあり方、標準的な長期修繕計画の作成等、システムの確立、指針の作成
 - 登録制度の的確な運用による業者の指導・育成、必要に応じて法制化**

H4/4
明海大学に不動産学部設立

H5 全宅連厚生年金基金設立

S63/5改正宅建業法成立、H2/5施行
専属専任媒介制度創設・レインズ登録義務付け

H2/5
東京レインズ、霞が関レインズを統合し、首都圏不動産流通機構設立

H13/10月借地借家法成立、H4/8月施行

H13/8月マン管法成立

新不動産業ビジョン

- 21世紀の社会経済ニーズに応えるために -

(実現)

流通

1 不動産流通の充実

- (1) 不動産流通市場の整備
 - 指定流通機構の機能の拡充**(取引監視機能・取引秩序の維持機能・市況の把握機能等)
 - 指定流通機構を通じた共同仲介のルール整備
 - 不動産の特性に応じた流通市場の整備
 - 取引事務の円滑・総合的な処理のための体制の整備
- (2) 不動産情報の把握・公開
 - 市場動向の把握体制の強化**(土地情報のみでなく、立体的な建物利用の情報、賃料、家賃等の情報を把握できる体制強化)
 - 不動産情報の機動的な公開体制の整備(レインズに蓄積されたデータの活用)
 - 市場分析力の強化(不動産研究の推進)
- (3) 流通と管理との連携の強化
 - 住宅カルテの確立**(住宅の状態・履歴を管理するシステムの構築)
 - 分譲時のマンション管理計画の明示等の制度化
 - 管理情報を含めた賃貸住宅流通の確立

サービス

- (4) 不動産流通サービスの高度化
 - 総合的・体系的な教育研修の実施
 - サービス向上のための仕組みの整備(コンサルティング機能への期待)
 - サービスを基本とする業務体制の確立(顧客目線でのサービスの提供、サービス提供の良否により競争する業務体制の確立)

管理

2 不動産管理の高度化

- (1) **賃貸住宅管理業務の適正化**
 - 賃貸住宅管理業務の明確化・標準化(標準的賃貸管理住宅受託契約の検討)
 - 敷金等の負担その他の賃貸借関係の適正化(**標準賃貸住宅契約約款の早期策定**)
 - 賃貸借に係る媒介・代理業務の法制上の整理(重畳事項の整理・充実、**媒介・代理契約の書面化義務付け**)
 - 経営力の強化(簡単なリフォームへの対応、生活アドバイスの実施、一定要件を満たす業者の登録や、業務に従事するものの能力向上策)
- (2) マンション管理能力の向上
 - 業務の標準化の推進
 - 大規模修繕・コミュニティ運営への対応力の強化(大規模修繕の計画策定・合意形成・事業管理等の対応、地縁のコミュニティの円滑な運営)
 - マンション管理組合との責任関係の整理
- (3) ビル管理機能の充実
 - ビル経営へのコンサルティング機能の向上(人材の養成)
 - 優良管理ビルの認定などによる管理業務の重要性の認知
 - ビル管理技術の向上と人材の養成

都市

3 都市環境の創造と運営への展開

- (1) 事業体制、事業主体等の枠組みの整理
 - 企画から管理までを総合的・一体的に管理する事業主体の認知向上、責任・要件の明確化
 - 事業関係者が共同プロジェクトを推進する上で権利義務を明確にする制度
 - 事業に関する情報公開・評価制度
 - プロジェクトファイナンスの制度化
- (2) 事業手法・産業技術の充実・向上
- (3) 産業の社会的認知の促進

H7/4改正宅建業法成立
H9/4施行。「指定流通機構」を法的に位置付け(専任媒介契約におけるレインズ登録義務付け)

H12~土地取引動向調査開始

H22~ 住宅履歴情報サービス機関の設立

H23 賃貸住宅管理業者登録制度創設

H5 標準賃貸住宅契約約款作成
H6 賃貸住宅標準媒介契約書作成(通達)

サービス

3 サービスの高度化と多様化 -高付加価値型サービス産業及び生活総合提供産業-

- (1) 高付加価値型への業の展開
 - ・ 従来の提供サービスにソフトな付加価値を付けたサービスの提供(シルバーマンション、インテリジェントビル等)、高付加価値型の新規業務(健康スポーツ産業、レジャー産業、ホテル等)の充実
- (2) 不動産周辺業務等の展開
 - ・ ビルマネジメント(業務準則、報酬基準の明確化、人材・企業の指導育成)
 - ・ 海外投資・仲介(現地情報の提供及び人材教育を可能にする体制検討、宅建業法上の取扱いの見直し)
 - ・ 不動産コンサルティング(業務内容及び報酬基準の明確化、**コンサル業者登録制度の創設**)
 - ・ ファイナンス(不動産担保ローンの状況フォロー、投機的取引への融資を自粛する行動指針の確立)
 - ・ 建替え、リフォーム及びインテリア(中小企業と地元の工務店と連携してリフォーム需要へ対応、建て替え期間中の消費者の不便を軽減させるシステムの確立)

H5
不動産流通推進センターにおいて、不動産コンサルティング技能試験創設

4 体制の整備

- (1) 業界団体活動の活性化と業界団体間の協調への努力
- (2) **不動産業研究所(仮称)の設立等**
- (3) 不動産教育文化基金(仮称)の設立と不動産業フォーラム(仮称)の設置
- (4) (財)不動産流通近代化センター及び(財)不動産適正取引推進機構の活用
- (5) 不動産業に係る諸制度及び行政体制の整備

H4/3月
土地総合研究所設立

5 企業レベル別の方向

- (1) 大企業 -不動産をベースとした総合サービス業へ(不動産周辺事業、さらに健康・医療さん御油当の新規事業への着手)
- (2) 中企業 -経営の多角化・総合化又は専門化
- (3) 小企業 -流通機構、地域センターの活用による地域密着型展開

人材

4 社会的な信頼と理解の促進

- (1) 紛争の未然防止策の充実
 - ・ 新人従事者に対する教育の徹底
 - ・ 業者情報の通報体制の充実など監視・相談体制の強化
 - ・ 宅地建物取引主任者の社会的責任の明確化
 - ・ **賃貸借に係る媒介契約の書面化等業務の標準化の推進**
 - ・ 取引後の管理が重要な場合の取引の適正化
 - ・ 紛争事例研究等の紛争予防・解決についての研究の充実
- (2) 消費者教育の充実
 - ・ 消費者に対する不動産教育の充実
 - ・ 義務教育等における教育
- (3) 不動産研究の強化
 - ・ 研究、教育体制の拡充
 - ・ 不動産研究の充実
- (4) 社会的なイメージの向上
 - ・ 労働条件の改善
 - ・ 社会的理解の促進(シンポジウム等の開催)

H6/4月
賃貸借標準媒介契約書作成(通達)

5 国際化への対応

- ・ アウトバウンド投資に係る投資指針の制定、遵守していく体制の検討
- ・ 海外不動産取引に関する情報提供の体制整備
- ・ 外国人に対する不当な扱いがないよう、日本のルール・商習慣の周知
- ・ 国際的な透明性・公平性の確保