

2050年を見据えた住宅政策の論点 ～総括的視点から～



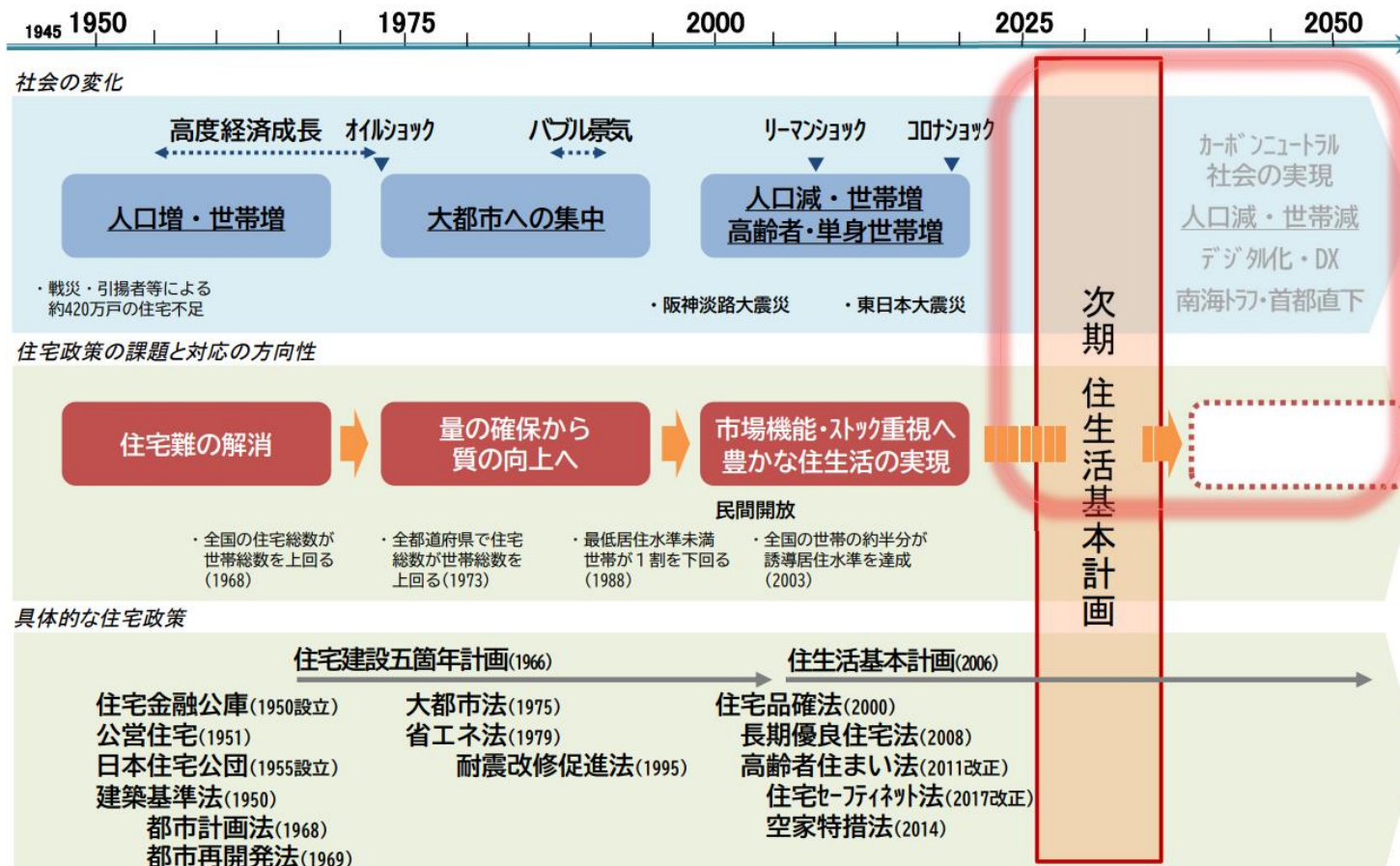
SUUMO リサーチセンター
スーモ

2025年1月28日

株式会社リクルート
SUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長
池本 洋一

25年サイクルでみる住宅の在り方

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



①1950－1975年
・住宅数の充足

②1975－2000年
・広さの担保（1人25㎡）
・耐震強化、省エネ意識

③2000－2025年
・品質担保
（性能評価＆瑕疵担保）
・ストック活用
・高齢者/弱者配慮

④2025－2050年
・次世代を意識して『整える』
・幸福度×市場拡大の観点から
注力すべき分野は

出典：国土交通省 社会資本整備審議会住宅地分科会（第59回）資料
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001852922.pdf>



①整える

次世代へのバトンパスを意識して
住まう場所・家（質）・コストをどうするか？

2050年を見据えて『整える』。政策的支援のメリハリの考え方の例

■ 前提となる社会

- ・人口減
- ・世帯減
- ・災害の激甚化
- ・地震への備え
- ・脱炭素社会

		人口が増加or 人口誘導する 地域	人口が維持or 緩かに減少する 地域	人口が大きく 減少する地域	人口がほぼいな くなる地域	災害リスクが やや高い地域	災害リスクが 特に高い地域
先導的な新築 省エネ性能、維持管理等 が極めて高い住宅 一般的な新築 普及型の新築 先導的な既存改修 普及型の新築レベルの改修 通常の既存性能改修 ○性能向上の改修 ×表層リフォーム 既存住宅の除却 持ち家・賃貸住宅の 除却・移住のための支援							
		○	○	△	—	△	—
		△	△	—	—	—	—
		◎	◎	△	—	△	—
		○	○	○	—	△	—
		△	△	○	◎	○	◎

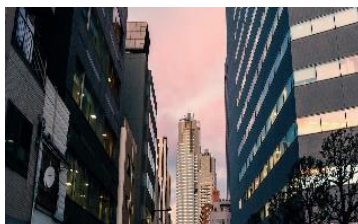
①住まう場所：『整える』 人口減少の中で、居住誘導を推進の是非



背景

- 人口 / 世帯数減少で、**生活インフラ**を自治体負担で**維持するのは困難**
- 若い世代の資産形成**の観点から、**住宅 / 不動産が価値の落ちにくい資産**となり、住み替え自由度と老後資金が担保できるように
- 大きな方向性として、**一定の居住地の集約化**が望ましいが、立地適正化法など動きはあるが強く推進できていない状況

居住誘導地域A



駅前・郊外幹線道路
旧市街地

居住維持地域B



郊外の
戸建て専用地域

農地・里山に戻す地域C



インフラコストが
負担になる過疎地域

観光促進地域D



観光資源のある地域

例



提言・
論点

- ① 全自治体が、将来人口・世帯推計に基づき、**居住誘導地域**を明示化。**ガイドラインは国が大枠を定める**検討
- ② 余剰建物が少ない場合は、**容積率緩和**など建て替え・増床策・再開発の促進策を検討（既に実施）
- ③ 余剰建物はあるが、住居でない場合、**用途変更の柔軟性**の検討
- ① 誘導はしないが居住地域として残す地域
- ② 若年の世代居住者ニーズを満たす形に**用途変更を容易**にする検討
- ③ 一定のメッシュあたり人口、昨今の人口動態（居住実態）から予測を立て、C地域に移行する目安を定めるかの検討
- ④ **レベル4の自動運転**が機能した際にコストが合うかの現実性の探求
- ⑤ **テレワークの再進展の有無**の探求
- ① 残す場合の30年程度の**インフラコスト更新コスト**を計算もしくはAとC地域の一人当たりインフラコストの差額を算出
- ② ①を**居住誘導のための解体費・移住補償に充てる**検討
- ③ 該当地域の**固定資産税は建物除去で軽減される**形の検討
- ④ 撤退計画を自治体で作りがれるか？国が撤退基準のガイドラインを提示すべき？最後残った人の強制執行を認めるかの検討も
- ① 自由に手上げ制にするのか？基準を作って観光推進地域を定めて優先度を作るかの検討
- ② オーバーツーリズム分散のための中核観光都市からの分散化計画
- ③ **観光から二地域居住・関係人口への昇華を後押しする支援の在り方**の検討。同じく個人や企業単位で応援する仕組みのさらなる検討。例）ふるさと納税制度の一部要件変更等

参考：C.農地・里山に戻す地域の大義はなにか？

■ 防災・国防観点での整備

① 国土の保全役割としての農地

- ・食糧自給率を高める
- ・生活必需品を生産し、地域内で流通させる
- ・可能な範囲で大規模法人化して効率化

② 国土の保全役割としての再エネ生産地

- ・水力/バイオマス/地熱/（太陽光発電）

③ 災害抑止としての森・丘陵地の整備

- ・森林資源の適切管理による災害の抑止・軽減（保水力の担保等による地滑り、洪水の抑止）
- ・木材活用、林業増進による脱炭素政策の推進

■ 生物多様性の整備

① ヒューマンエリアとアニマルエリア

- ・熊が人の居住エリアに出没する問題



①住まう場所：『整える』 観点から、郊外スプロール化の抑止の是非



背景

- ・現状も市街化調整区域/未線引き地域の住宅開発は進んでいる。例：北関東のある市は調整区域の人口が30%を占める
- ・家を購入する側からすると市街地より安い価格で買えるため&郊外ロードサイド&車生活が快適なためで合理性がある
- ・自治体側からすると人口獲得の側面、市民の声から許可してしまう。農地など土地持ちの地主も売れるなら売りたい

■O市の背景

- ・市街化区域では住宅ニーズに対して賄いきれない
- ・市街化調整区域に住むことのデメリットが小さい(浄化槽が当たり前等)
- ・O市居住歴通算10年以上で調整区域への住宅建築可
- ・調整区域に大規模な農地を持つ地主が継ぐ人のいない土地を切り売りし供給

良い点：離農したい地主と、広い家に住みたい若い世代とで需給がマッチ

悪い点：市街化区域の住環境の悪化(若い人が買わず高齢化、学校統廃合等で不便で不人気化)、調整区域へのスプロール進行
子育てを終え、広い家が不要になったときに、調整区域の再販価値の低さから移住できない、相続時の負遺産化



提言・
論点

①



市街化調整区域の建築の例外規定の見直し、抜け穴を防ぐ検討をしてはどうか？
もしくは調整区域に建築可能な住宅の要件レベルを相応に高めてはどうか？

②



【抜本案】市街化区域と市街化調整区域の線引きは再度行う検討

例) 250~500mメッシュでの実態数字を基に基準を定める等

- ①人口密度が一定以上あるか？
- ②過去10年と今後20年の人口実態と推計（自然増減+社会増減）
- ③過去10年の不動産の流通数
- ④ハザードリスクの高低、対策があるか？



②住まう家：『整える』観点から マンション高騰化の抑止の是非



背景

- ・大都市に限らず、**地方都市も再開発ラッシュ**。2003年以降、多数の再開発タワーマンションが建設
- ・事業資金の回収のしやすさ、駅近の居住ニーズから、再開発の分譲型の高層マンションが多数。約20年で1都3県で8万戸
- ・自治体としては、民間資金で人口を集め、かつ**耐震化が必要な公共施設、不燃化が必要な密集地の再整備**が可能という利点
- ・コロナ後の金余り、インフレ状況から、当該マンションに**投資系の資金も流入**。**地元の人を買えない価格帯に**
- ・**短期転売がこの2年で2～3倍に**、住民票を置かない**セカンド利用**も多く、自治体収入には必ずしも貢献しない案件も
- ・中心部の高騰が周辺部にも波及。ただ**自己居住ニーズ**も多数あり、**地価・建設費高騰で高くせざるを得ない側面**をどう捉えるか？



①

- ・地価、建築費の高騰が不可避の状況で、**再開発&タワマン**は**都市の再整備の現実解**としては必要ではないか？
- ・**主たる居住者はシニア、パワーカップルなど実居住であり、問題視すべき？**世界の大都市に比べて高すぎ？



②

- ・東京都心部など、地価が高い地域における超高層の必要性はあるが、**地方、郊外部の駅前に超高層が必要か**の検討。



③

- ・**投資の抑制策/セカンドハウス購入抑止策**の検討するか？
- ・例) 特定物件の短期転売禁止。短期転売時の加算税制の復活検討。(神戸市検討の) 空き家税導入



④

- ・**東京都がアフォーダブル住宅の導入**を表明したが、(高騰化の抑止とは) **別の施策**を検討すべきか？

投資層

駅近物件が多く
資産性が高い
5年前の価格が
2倍になった例も

セカンドハウス

大都市圏居住者の
セカンド需要
高層・眺望ニーズ



地元の人が**適正な価格で住めない**

修繕費が高い。40年目以降の合意形成が難しく
ケースによっては“管理不全化”する可能性がある

住んでいないと**住民税**を納めてもらえない

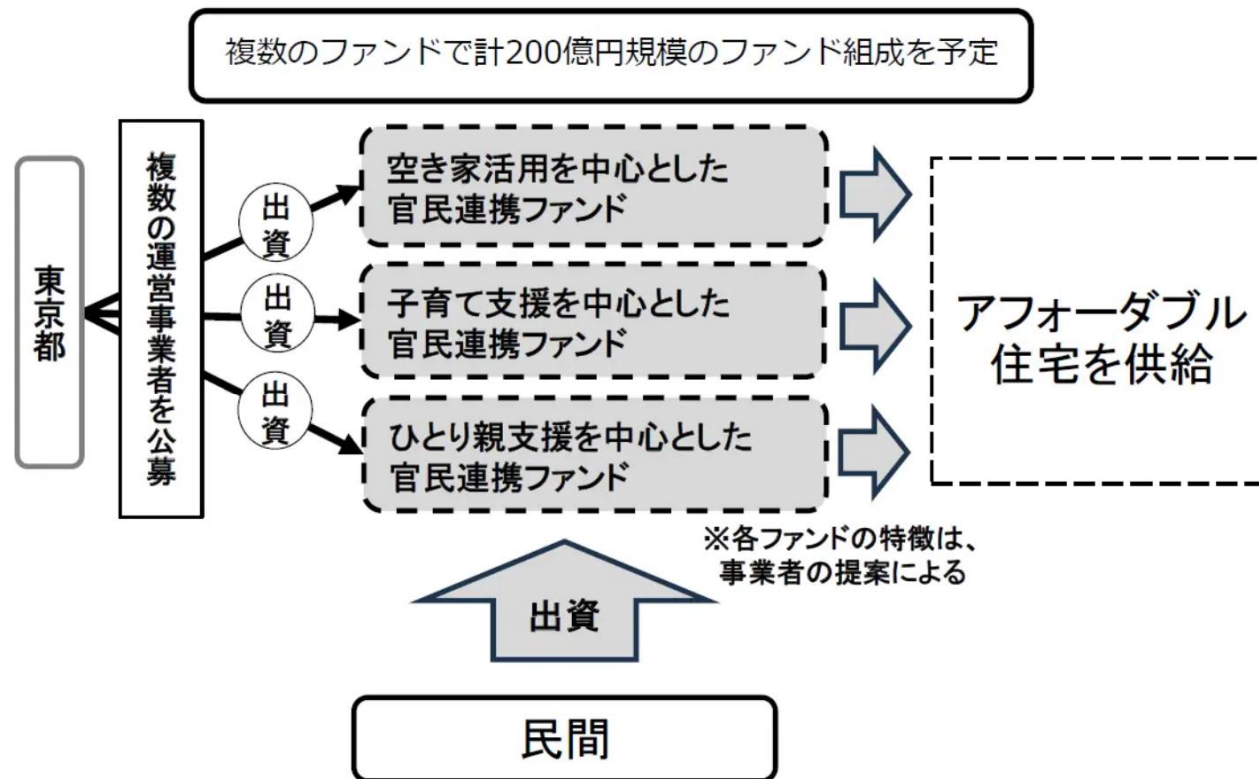


提言・
論点

参考： 東京都が検討を表明したアフォーダブル住宅政策

アフォーダブル賃貸の供給促進に向け、東京都は新規に100億円を出資、民間からの出資も合わせ合計200億円規模の複数ファンドの立ち上げを目指す。創設するファンドは、

「空き家活用を中心としたもの」、「子育て支援を中心としたもの」、「ひとり親支援を中心としたもの」の3つを想定



出典：東京都公表資料より抜粋

参考：キーワーカー政策の海外事例 東京都心の居住立地限定層

- 住宅価格の高いロンドン等において、「Key Worker(キー・ワーカー:地域に必要不可欠な公共サービスの従事者)」がアフォーダブル住宅を取得・賃借できないという問題が顕在化
- このため、政府は2004年に「Key Worker Living(KWL)programme」を打ち出し、アフォーダブルな価格で「Key Worker」が住宅を取得・賃借できるよう各種支援策を実施

Key Worker の対象

- 国営医療サービス従事者、教師、警察官、刑務官、消防士、地方公務員、政府の出先機関職員 等

支援要件

- 世帯年収が6万ポンド(※)以下、住宅の一次取得者であること 等 ※日本円 約800万円(為替レート 1ポンド=130円(2010年10月))

主な支援策

○ HomeBuy Direct

- (ホームバイ ディレクト)【予算:3億ポンド(08~09)】
- ・ 新築住宅の取得に係る初期負担軽減のため、政府及び事業者が最大で住宅取得価格の30%まで無利子で融資(当初5年間)。
- ・ 住宅取得者が所有権100%を有するため、いつでも売却可能。

【HomeBuy Directのコストサンプル】

HomeBuy Directの例	コスト	%
新築住宅価格	20万ポンド	
無利子融資(当初5年間)※	6万ポンド	30
必要資金	14万ポンド	70

※6年目以降は住宅価値等に応じた利子がかかっている。

○ Shared Ownership

- (シェアード・オーナーシップ)【予算:2億ポンドの内数(08~10)】
- ・ 開発会社は、一定規模以上の住宅開発を行う際に、許可の条件として一定のアフォーダブル住宅を供給することが求められている(通常、25~30%)。
- ・ 新築住宅購入者は、25%~75%の住宅所有権を購入し、残りは住宅協会の所有となる。
- ・ 住宅協会側の所有分については、賃料として毎月支払うが、賃貸料は市場家賃より低く設定されている(住宅協会側の所有分の最大3%)。
- ・ 購入者は、いつでも住宅協会側の所有分をその時点の価格で購入することが可能。
- ・ 維持管理費、修繕費は、居住者負担。

【Shared Ownershipのコストサンプル】

Shared Ownershipの例	コスト	%	※左記の場合、年間の支払家賃=3,000ポンド(10万ポンド×3%)
新築住宅購入価格	20万ポンド		
住宅購入者の所有権	10万ポンド	50	
住宅協会の所有権	10万ポンド	50	

○ Rent to HomeBuy

- (ホームバイ 賃貸)【予算額:4億ポンドの内数(08~09)】
- ・ ホームバイディレクト、シェアード・オーナーシップを活用できないほど貯蓄がない世帯に対する支援。
- ・ 最大5年間、市場家賃から低い家賃(市場家賃の80%以下)で新築住宅を賃貸。
- ・ その差額分を当該住宅を購入する際の頭金として準備してもらい、シェアード・オーナーシップのスキームへ移行。
- ・ ホームバイ賃貸はパイロットプロジェクトとして取り組まれており、対象地域はロンドン等に限定。

職業の拘束から都心に住む人として、「居住立地限定層」とすると、16.9%が該当する(20~60代の有職者の約2割が該当)。
都心居住有職者の約2割が職業との関係から都心に住まざるを得ない状況がある

表2 都心居住理由(複数回答)

項目	都心居住理由(複数回答)	%
都市的暮らし	①都市的な暮らしができる	50.4
	②利便性が高い	73.5
	③多様な機会と場がある	18.1
資産価値	④不動産の資産価値が維持できる	14.6
地域縁	⑤馴染みのある地域だから	20.4
	⑥親・親族が近くにいるから	10.0
	⑦住まいを相続したから	3.5
	⑧社宅・寮・給与住宅だから	3.8
教育環境	⑨子供の教育の為	4.2
通勤時間短縮	⑩都心に職場があるから	39.2
	⑪通勤時間を短縮できる	38.1
職業との関係で居住立地限定	⑫1日の勤務時間が長い	5.4
	⑬勤務時間が不規則だから	3.8
	⑭出勤日が多い	5.4
	⑮緊急時に駆付ける必要がある	4.2
	⑯自宅兼職場になっている	2.7
	⑰深夜や早朝の勤務がある	2.7
	⑱在宅勤務できない	2.3
職業との関係で都心居住を選択した居住立地限定層		16.9

※2 アメリカ、フランス、ドイツにおいてはKey Workerに対して特別な支援を行っていない。
※3 住宅協会:非営利法人で社会住宅(低所得者等に対して民間資金だけではなく政府資金も活用して供給する公的住宅)の建設・管理等を行っている。
※4 Homes & Communities Agency(住宅・コミュニティ局)資料より

出典:国土交通省 社会資本整備審議会住宅地分科会(第29回)資料
<https://www.mlit.go.jp/common/000126331.pdf>

出典:日本建築学会技術報告集 第30巻第74号
(齊藤広子教授)

②住まう家：『既存住宅の品質と価値』をどのように上げていくか？

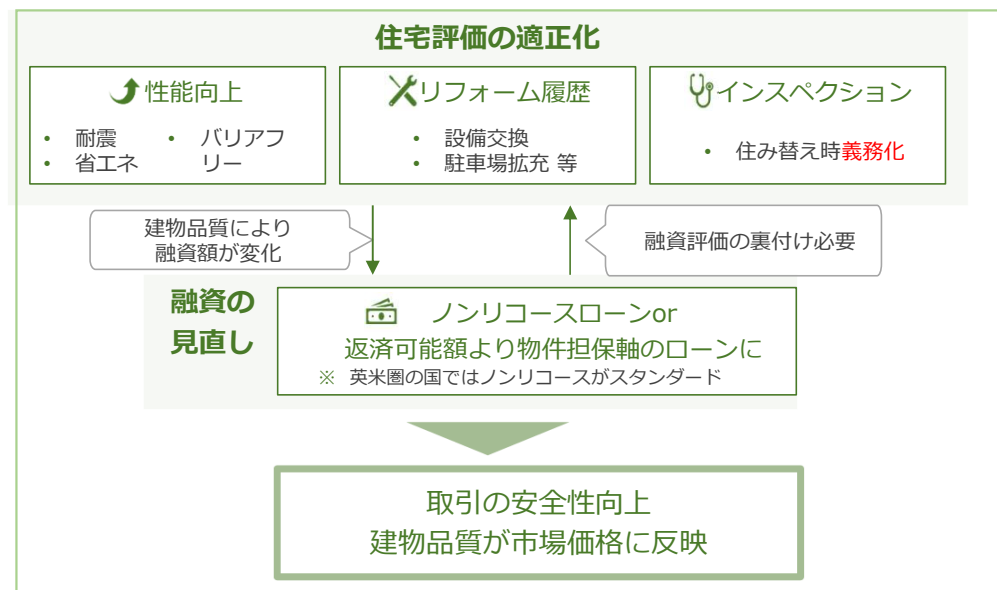


- 新築が2050年には50万戸前後になると予想。新築→既存に住み替え選択肢がシフト
- 住み替えの際に、ニーズに合わせた適切な改修が入り、ストックが良化する市場原理がある
- 性能向上リフォームが、売買/賃貸市場価格、金融評価に反映しきれていない状況
- 既存リフォーム&再販事業が性能向上で適切な収益を確保でき、推進される市場を作る必要がある



提言・論点

- ①  性能、内外装設備交換などの価値を売買 / 賃貸市場で評価するため査定評価法を確立し確実に稼働させる。財務省・金融庁とともに、リフォーム等による耐用年数（目標使用年数）増加などの基準見直しの検討。
- ②  金融機関の融資は、人物の返済可能額の評価軸→建物品質を軸としたローン、可能なら、ノンリコースローンに移行。融資が厳しくなる地域や物件が出るが居住誘導策と連動するのでやむなしとするかの検討。
- ③  住み替え時、売買時のインスペクション（建物検査）は必須化。義務化当初は、シロアリ、雨漏り、アスベスト、水道等のインフラなどリスク高いところに絞る。また結果は取引価格・融資額へ影響させる検討。
- ④  人口減少地域では、リフォームで価値を上げてでも市場評価されないところがある。論点①の耐用年数の増加議論とともに、市場評価額の算出（①の居住誘導との関連性整理）は分けて議論する必要性あり。

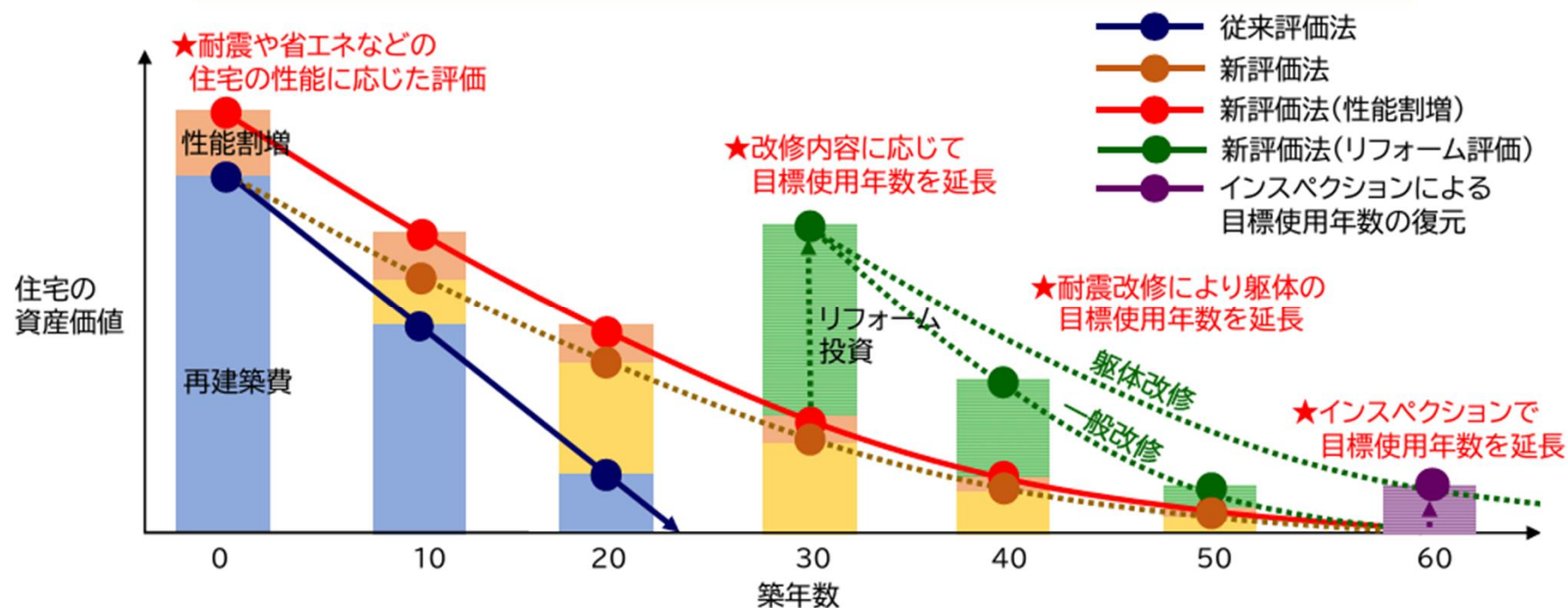


参考：既存建物の良質化を評価する仕組みづくりの例

鳥取県で既存住宅の性能や品質を価値に反映する新評価法を制定・実装

鳥取県の既存住宅の評価法（T-HAS）では、基準を満たした性能への改修、設備改修内容に応じて、目標使用年数＝耐用年数的なものを延長し、それに応じて評価額が定まる。ただし金融機関では耐用年数見直しはできず、金融庁含めた基準見直しが必要との認識

従来評価法と鳥取県版評価法の経年による評価の違いのイメージ



②住まう家：『賃貸住宅の品質と価値』をどのようにあげていくか？



背景

- ・ **賃貸住宅**は地域にとっての**社会的な財**であり、居住の受け皿、地域内外の居住循環の役割として重要
- ・ 1991年、生産緑地法、都市の農地は宅地並み課税で賃貸の新規建設が進む
- ・ 2000年、**住宅性能評価制度**ができたが、**賃貸分野は広がらず**。長期優良住宅も同様。理由は家賃転嫁が困難なため。
- ・ 低コスト×狭い間取りほど利回りがよく、**高品質とはいえない賃貸**が生まれやすい状況が続いている
- ・ 相続税対策、老後の余剰資産活用系の**オーナー**は、サブリース型も相まって、**賃貸の知識、管理・改修意欲が低い傾向**
- ・ **単身世帯が増加と災害リスク顕在化**の中での**共用部の充実や、交流促進ソフト**関連は、利回り主義の中では、生み出しにくい



提言・
論点



① **性能向上（耐震 / 省エネ / バリアフリー/長期優良住宅等）補助は持ち家と同様の要件・額**とする方向性の検討
特に**改修時の補助を充実**させる



賃貸の**品質を家賃に反映させる**仕組みを作る

- ・ 物件の広告の目立つ位置に賃貸品質（省エネ・耐震・バリアフリー・防犯・防災等）に記載することを規定化する
- ・ 民間金融機関の融資額、金利、返済期間（＝耐用年数見直し含む）にそれらを反映させる仕組みの検討
- ・ 重要事項説明において、品質項目の説明を義務化することの検討



③ **相続税の貸家にする**と**相続評価額が下がるルール**の再検討

国が求める「貸家の誘導基準（品質）」を定め、基準に達した貸家のみ、評価額を下げる等の新たな仕組みの検討



④ **地域価値/住民交流/防災等に役立つ共用空間、共用ストック・ソフト的なものを促進する補助、容積不算入等の検討**

②住まう家：脱炭素社会（省エネ分野）の実現に向けて

背景

- 日本の2030年の温室効果ガス削減目標は、2013年度比で46%の削減目標
- 24年4月～省エネ性能ラベルの罰則付き努力義務化。広告表示は進んでいるが、まだ道半ば
- 新築25年に省エネ適合義務化、30年にはZEH水準を最低水準に。
- 既存住宅の省エネ化については、明確な目標やマイルストーンは描けていない
- 既存の断熱・省エネは財産権への介入という課題と、国民意識が高まりきっていないか課題がある
- 省エネ性能の高さが、売買/賃貸市場、融資に十分に反映される形とはなっていない



提言・論点

- ① 省エネ性能ラベルの義務化に向けたマイルストーンを示す検討
（公取規約の位置づけ時期、罰則の実行、重要事項説明等）
- ② 新築住宅には、義務化レベルを引き上げるマイルストーンを示す
ZEH水準の先を明示するか？補助要件を伴って引き上げる検討
- ③ 既存住宅は（新築補助を多少削ってでも）より多くの補助金を提示する検討（欧州では新築への補助はほぼない）
- ④ 単身世帯、高齢世帯が世帯の主流となる中で、子育て層だけに補助を出すのはどうか？面積要件の必要はあるか？
より多くの世帯の品質向上、快適担保が重要ではないか？ 少子化の要因に物件広さ・取得容易性はあるが、主因ではない



【参考】省エネ性能表示の普及に向けて

①省エネ性能ラベルの普及に向けた中長期マイルストーンを検討する

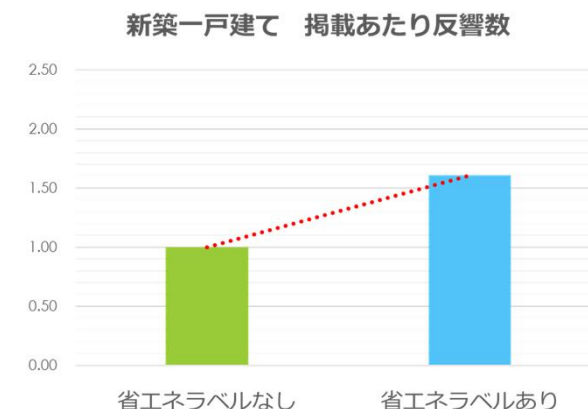
- A. 省エネ系の補助金を活用する際には、必取得、必掲載とする
- B. 売主/貸主/サブリース事業者に、努力義務→義務のマイルストーンを提示、実行する
- C. 仲介会社、管理会社にも表示を（努力）義務化するマイルストーンを提示、実行する
- D. 不動産公取規約に位置づけるマイルストーンを提示、実行する
- E. 重要事項説明に省エネに関する説明事項を追加する

②省エネ表示の広告効果を可視化し、事業者や消費者に伝達する

③省エネ表示に関して、事業者に広く知らしめる

- A. 宅建事業者の出席率の高い勉強会にて省エネについての理解を深める場を作る
- B. ポータルサイト事業者からのメール配信、動画、営業チャネルを使って広める
- C. 一定規模の宅建事業者には省エネに関する社内勉強会の実施を義務付ける

④「目安光熱費」の普及と毎月の家賃と目安光熱費を合算する表示ルール等を検討する



出典：株式会社リクルート SUUMO基本商品のネットコマ+オプションで 掲載の同一商品同士での比較（2024年6-8月）



②伸ばす

幸福度×市場拡大の観点から
注力する分野はどこか？

① 住み替え回数の増加 50・60代の住み替え・建替・リフォーム推進



背景

- 住み替えが実施されるとストックの物件品質は良化する
- 若年世代より50～60代のほうが資産がある。未来継承観点でも資産価値が残りやすい地域への資産移転や高性能化を該当世代で実施頂くほうが若年世代のコスト負担が下がる
- 70歳を超えると体力が落ち、住み替え意欲が減退するため、50～60代に向けたアプローチが必要



提言・
論点

- 住まいの満足度は直線的に下降し、特に居住30年を超えると大きく下降。心身ともに健康なうちに、人生100年時代における『60代以降の暮らしを一度考える』ことを当たり前化できないか？



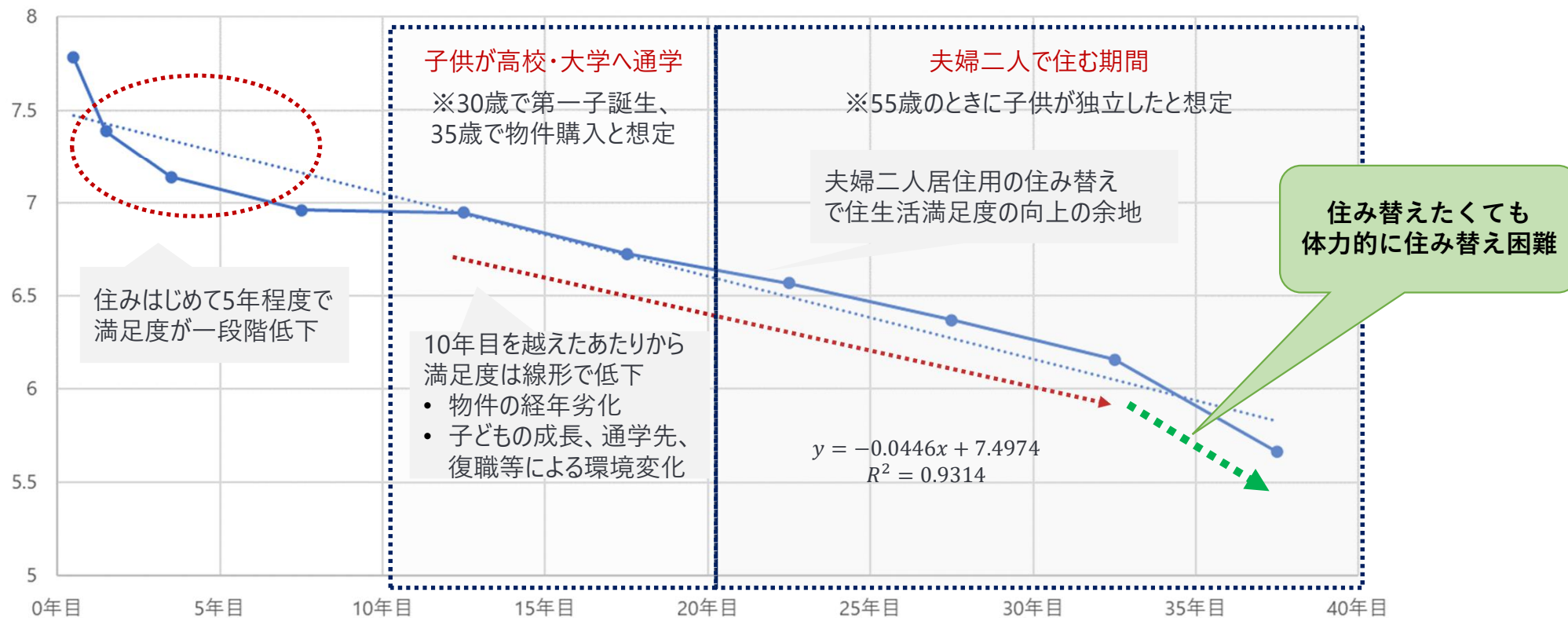
50代半ば～60代半ばに「この先の住まいを考える」意欲醸成形成

- ① マス・WEB・SNS等での発信、企業の研修等を活用した『世の中への呼びかけ策』
- ② リバース60等のファイナンス知識の認知、リバースモーゲージの活用促進
- ③ 同世代の住み替え等の促進に向けた補助・減税策の拡充・追加策検討
- ④ 多様かつニーズに応える不動産事業者のコンサルティング力の向上（後述）

参考：居住年数と住生活満足度の関係

住生活満足度は**なだらかに低下**し続けるため、転換点の50、60代を迎えても住み替えのきっかけがない。
また**入居30年目以降はさらに降下**するが、その時点では体力も低下し、前向きな住み替えは起きにくい

居住年数と住まいの満足度の経時変化（満足度は10点満点評価）



出典：株式会社リクルート 生活者基幹調査（2023年）

参考：住み替えの有無と住生活満足度の関係

住み替えの実施は住生活満足度の向上に寄与。特に50代以上で持ち家戸建てからの住み替えを実施した場合では、そうでない場合に比べ、1.4pt程度住生活満足度が高い

全体の直近1年間の住み替え有無と平均住生活満足度

	未実施	実施	差分
全体	6.36	6.96	0.61
持ち家（戸建て）	6.56	7.58	1.02
持ち家（マンション）	6.91	7.70	0.79
賃貸	5.80	6.57	0.77

50代以降の直近1年間の住み替え有無と平均住生活満足度

	未実施	実施	差分
総計	6.28	6.78	0.49
持ち家（戸建て）	6.47	7.90	1.43
持ち家（マンション）	6.91	7.00	0.09
賃貸	5.37	6.08	0.72

※シニアの住み替え実施者はnが少なく参考値

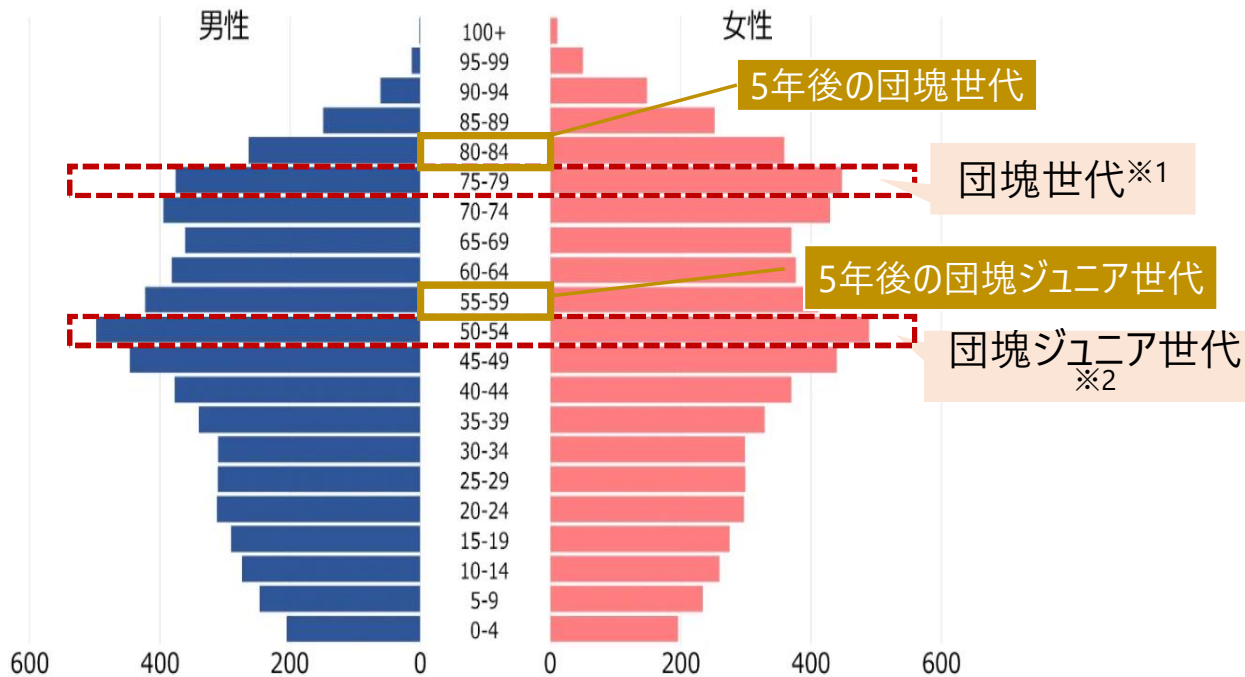
出典：株式会社リクルート 生活者基幹調査（2023年）

参考：団塊世代からの資産移転

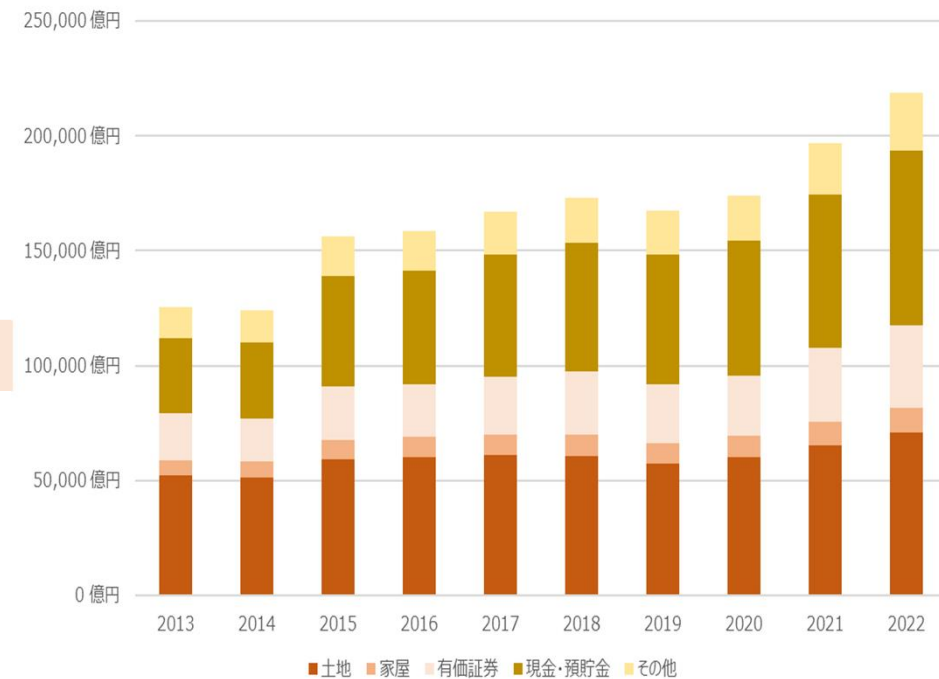
今後、**団塊世代からの相続が本格化**。その資産移転が、次に人口の多い**団塊ジュニア世代が50代半ば～60代**に突入する。**2025年～35年は不動産移転・住み替え提案**において重要な時期。

日本の人口ピラミッド (2024年)

(単位:万人)



相続財産の金額推移



※1) 1947～1949年生まれで、2024年時点で75～77歳 ※2) 1970年前半に生まれ、2024年時点で50代前半

※3) 国税庁 令和4年分 相続税の申告実績の概要
https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2023/sozoku_shinkoku/pdf/sozoku_shinkoku.pdf

②一人あたり拠点数の増加 都市居住者の地方居住体験の増進



背景

- 世帯あたりの拠点数が増えることで**豊富な空間資源（空き家）を生かせる可能性あり**
- 田舎、故郷がない大都市圏の若い世代の一部は地方に関心あり。ただ移住は、仕事、子育て、諸々不安で動けない
- **都市と地方の両方の暮らしを知ることは、その個人や家族の人生の幸福な選択肢を増やす観点からも有益**
- 拠点数が増えれば、移動・滞在・購買等の**経済活性の効果**があり、地方の**不動産業界の持続性・活性化**にも寄与する

①2拠点目を実質負担なく持てる仕組みの例



- **ふるさと納税の空き家活用版の検討**
- 数万～数十万の小額投資。一定期間の滞在権利＋少額の運用利回りも確保。宿泊業・民泊等で収益化してリターンを得る設計
- **住民税を納税**する自治体を物件保有や利用実態に合わせて**複数分割**できる仕組みの検討

③都会⇄地方の行き来しやすい教育の仕組み

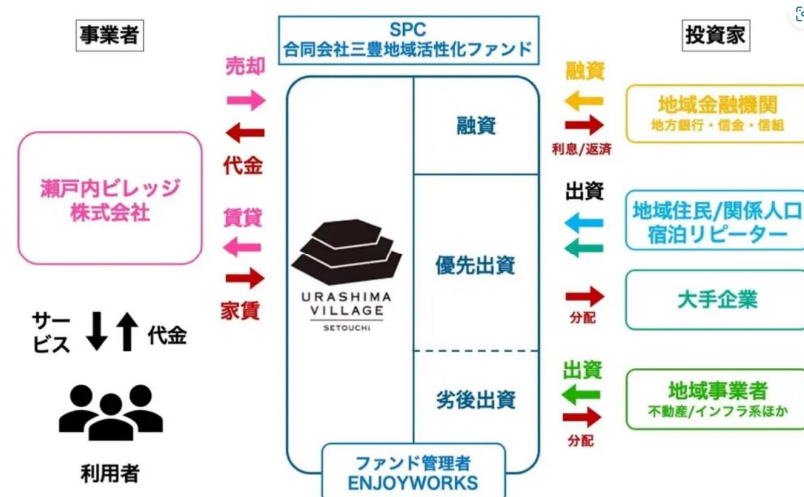


- **東京でのお受験当たり前の教育**についていけない、**疑問を呈する親・子が増加**している
- 大都市・地方での相互の探求学習・体験で、大学進学（総合型選抜）や就職先の幅を広げる
- **地域またぎの単位読替**を柔軟に行う仕組み検討

②不動産特定共同事業で関係人口→株主人口



- **東京本社の企業が地方を支援**する仕組みの検討
- 地元密着企業が地元の活性化に投資を促進策の検討
- 企業版ふるさと納税やその人材派遣版等を活用



出典：エンジョイワークスのPOTLUCKでの発表資料

参考：地域価値を創造する不動産アワード大賞の案件

課題 地域活性・地方創生につながる持続可能性の高いエリアマネジメントが困難

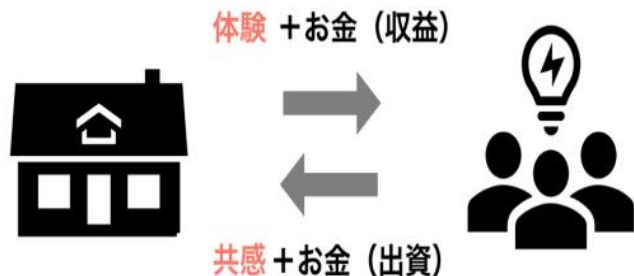
- ①地域での人材が不足している
- ②地域と連動してエリアマネジメントができる組織が少ない
- ③単年度予算組みの行政財源に頼る傾向が強く、自律的、継続的に事業が進みにくい傾向がある

取組概要 参加型のまちづくりプラットフォーム&ファンド事業を運営

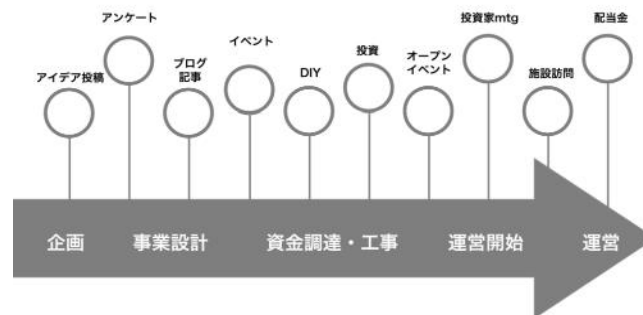
- ①共感投資ファンド 様々なステークホルダーが参加できる地域ファイナンス・スキームの構築
- ②地域に関わる人材育成と組織支援 地域に根ざす事業者・プロデューサーを育成、自治体連携した組織の構築および支援

空き家・遊休不動産

共感投資家



多くのタッチポイントで
体験を共有し、共感をあつめる



【ファンド概要】

泊まれる蔵プロジェクト
出資総額： 600万円
共感投資家数： 37人
運用期間： 4年2ヶ月
想定利回り： 4.0%

出典：国土交通省 地域価値を創造する不動産アワード（エンジョイワークス資料より話者が加工）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/kyousou_awards/img/pdf/enjoy_works.pdf

③相続不動産の増加、既存活用時代の不動産コンサルティング業



- ・ 今後は既存住宅の相談が増える。売却、解体、リフォームなど。建築・ファイナンスの知識をもつ相談の第一人者が必要
- ・ 宅建士は、相談相手となるべく、必要知識をつけてつつ、税理士・建築士・FPなど専門家との外部連携をよりシームレスに行えると良い。
- ・ 2050年に向けては人材確保が課題。若年層の仕事選びは、①賃金（最低賃金）②年間休日日数 ③業種・職種。
- ・ 賃金×休日日数の確保には、DX化は不可避であり、また各種DXサービスを使うための会社の情報基盤のIT化も必要。
- ・ DX推進、既存流通活性化の文脈の中で、既存のREINSの仕組みの維持・拡張で良いか？新たな仕組みの検討が必要か？



提言・論点

①



仲介業の人材確保＝給与・休日を増やすには、DX化含めた一人当たり生産性の向上が必須。利便性の高いDXサービスAIなどの新技術が出ている中で、不動産業に従事する方のITリテラシー向上は必須。ITや建築を含む一定の知識習熟をどのように高めていくか？

②



米国のMLSのようにREINSの入力義務化と違反者に対する罰則適用とともに、AI等の活用も視野に入れ、利便性と拡張性を持つ情報プラットフォームへの更新の検討

※米国MLSは各種民間のITサービスがビルトインを競い合う仕組みとなっている

③



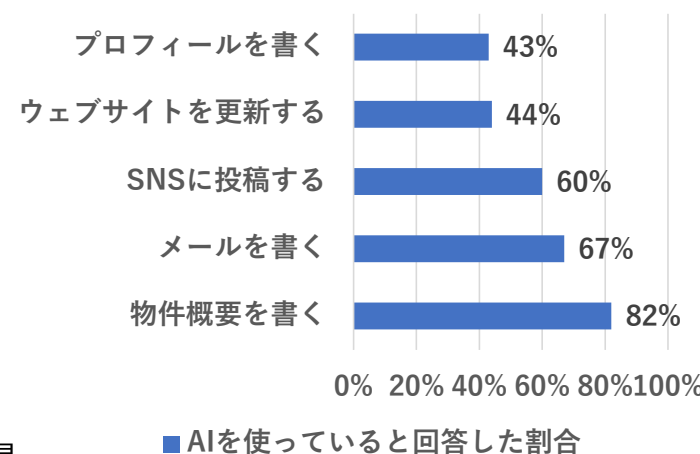
- ・（将来的に）宅建士資格は5人に1人ではなく、全員宅建取得を必須の方向の検討をしては？
- ・ 試験の頻度は年に4回程度に増やし、試験問題も、日常的に発生するケース問題を増やすなどを検討しては？

④



- ・ 宅建士資格を2段階的にして、建築やファイナンス等も含めた不動産コンサルティング知識を有する資格＝不動産コンサルティング技能士を国家資格にして、仲介料とは別に適切なコンサルティングフィーが得られることを容易にしては？

米国リアルターがAIを使っている用途



出典: <https://www.realestatenews.com/2024/01/21/ai-a-bigger-danger-to-real-estate-than-lawsuits>

提言：政策の実効性を高める国民・業界周知の体制づくり



背景

- ・住宅の政策は、**広く国民に知れ渡ること**でその実効性が高まる
- ・（国交省政策に限らないが）現状の各種政策、各種補助金政策が必ずしも広く認知されているとはいえない
- ・PR予算の確保、編集加工する人材/機能的にPRする人材/その仕組み化ができていないことがあるのではないか？



提言・
論点

①



国民への周知

- ・浸透に向けた**PR予算を予算化する**。外部委託するならその要件に入れる
- ・特にテレビなどのマスプロモ、Web、SNSプロモ予算を積んで実行する
※前年末費消に終わった補助事業は、改善策なければ次年度予算化は見送る等の策を検討してはどうか？

②



業界への周知

- ・住宅政策の説明・補助事業の説明に**プロの編集・PR人材投入**し、Web、SNS、動画、講習などのコンテンツを分かりやすく作る
※補助金の存在や、活用法を知らない建設・不動産事業者を少しでも減らす

③



人材の採用

- ・プロセス設計と編集・PR技術に相応の**知見・経験ある人を企業派遣、もしくは中途採用**で獲得する