



「不動産業ビジョン2030」(社会資本整備審議会不動産部会)が公表されました。

(<https://www.mlit.go.jp/common/001287086.pdf>)

不動産関係者であれば業態によらず基礎的な情報源として、税制改正や法制度改定等とともに白書や関係省庁を含む審議会等のレポートは一通り眼を通してしているので、これもその一つですが、これは3回目であり、前は1992年という27年ぶりのレポートですので特別感があります。

不動産業ビジョンは名の通り「不動産業」のビジョンであり、「不動産ビジョン」ではありません。不動産業は不動産を利活用・管理等する業界です。不動産環境の過去・現在・将来を見て、それに対して必要な政策や関連業界での取り組みが記載されていますが、必ずしも官民の不動産保有者の視点ではありません。紙面に限りがありますので、まずは、これまでの不動産業ビジョンとの比較をして、今回の不動産業ビジョン2030のポイントを記載してみます。

■これまでの不動産業ビジョンのとの比較

過去2回の不動産業ビジョンは1986年と1992年に公表されましたが、これらはちょうどバブル期を挟んだものとなっています。

各レポートの章立てを軸に比較表を作成しました。最初の「21世紀の不動産業ビジョン」はオイルショック後、バブル期直前の状況を反映して、信頼産業、都市環境創造産業、高付加価値型サービス産業、生活サービス総合提供産業等の視点からであり、6年後の新不動産業ビジョンではバブル崩壊直後の状況の中で不動産流通の充実、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、国際化への対応等が謳われています。ストック化や管理面はいずれも着目されています。

<不動産ビジョンの比較>

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 (1986年6月)	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 (1992年5月)	不動産業ビジョン2030 令和時代の『不動産最適活用』に向けて (2019年4月)
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 2 不動産業の特性・問題点及び変容 (⇒オイルショック後社会経済変化への対応)	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 2 不動産業が生み出した成果 3 不動産業の業態	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 2. 不動産関連政策の現状 ⇒バブル崩壊後の多様な政策の変遷
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 ⇒ストックの増大・老朽化等への問題意識 2 2000年の不動産市場 ⇒首都改造計画でのオフィス需要等の反映 3 不動産業の目指すべき将来像 ⇒内需主導型経済への担い手の期待	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 2 不動産業を支える制度の変容(将来予想) ⇒ストック経済化や不動産の適正利用・管理等に着目	第二章 不動産業を取り巻く市場環境の変化 1. 社会経済情勢の変化 ⇒空き家・空き地、老朽ストック増大を懸念 2. 不動産市場の変化 3. 国土の姿に対応した不動産業の役割 ⇒国土政策との関連を意識
第三章 業界の自助努力と不動産業政策の方向性 1 信頼性と安全性の向上-信頼産業- 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- 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- 4 体制の整備 5 企業レベル別の方向	第三章 不動産市場の展望 1 不動産市場予測(2000年の需要予測) 2 不動産市場の変化(現に起きている変化⇒不動産物件の多様化、ソフト価値重視等 第四章 不動産業の展開方向と課題 1 信頼の向上 2 住生活サービスの充実 3 都市環境の創造と運営 4 不動産活用サービスの高度化 ⇒流通管理や信頼の向上を重視	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 ⇒住生活、持続的成長、交流の「場」を支える産業として位置づけ 2. 官民共通の目標 3. これからの不動産業のあり方:民の役割 4. これからの不動産政策のあり方:官の役割の役割 ⇒官民連携・分担を重視
	第五章 必要な施策 1 不動産流通の充実 2 不動産管理の高度化 3 都市環境の創造と運営への展開 4 社会的な信頼と理解の促進 5 国際化への対応	5. 2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題 ⇒(1)「ストック型社会」の実現、国人・グローバル化への対応、技術革新、不動産教育、投資家対応等を重視

■不動産業ビジョン 2030

今回の27年ぶりのレポートです。副題は「令和時代の『不動産最適活用』に向けて」ですが、最適活用と言われても今更感があります。ストック活用等多用されていますが過去のビジョンでも同様です。前回以来、失われた10年、20年があり、都心部での大量の空き地放置問題から各エリアでの大規模開発の続発、全国的な人口減少・少子高齢化の拍車、インバウンド、不動産証券化等大きな変化がありましたので、これらを総括した内容になっています。これはこれで良くまとまっていますし、特に参考資料は知っておくべき統計資料や事例が一つにまとめられていて大変参考になります。

不動産業の将来像が下図にまとめられていますが、本文にも「不動産を資産とする」ことを目標にする趣旨の表現がありません。「不動産業」が主語だとそうならざるを得ないかもしれませんが、これまで、相当な資金が投融資された結果、特に住宅が資産になっていないことは「不動産投資」としてはあり得ない状況です。本来はこれまでは十分にできなかった「不動産の資産化」を本気で目指すことがビジョンの趣旨であるべきかと思えます。

<不動産業の将来像>

不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定。



出所：不動産業ビジョン 2030 概要版（社会資本整備審議会不動産部会）

■「不動産ビジョン」が必要

不動産業ビジョン 2030 は国が審議会を通じて、業界や識者等の多様な分野からの意見をまとめたものであり、特別な提案や将来像を示したものではありませんが、参考資料も含めて一読しておく必要はあります。本来は民間の関連業界が自らの社会的信用力を高め、必要な政策などを国に提案して実現していくものかと思えます。このビジョンの中には業界団体自らが実行すべき事項も多く含まれています。かぼちゃの馬車、レオパレス等の問題により、さらに、不動産業界そして金融業界も含めて信用が薄らいでいる今こそ、民間からの第三者的な立場での「不動産ビジョン」があるべきかと思えます。

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次