

全日本不動産協会中期ビジョン（概要版）  
—新時代の「豊かな生活」を支える産業であるために—

第1章 中期ビジョン策定の背景

- (1) 短中期的経済社会情勢の変化（2018～2022年度 不動産業を取り巻く7つの環境変化）
- (2) 中長期的な経済社会情勢の変化

第2章 全日ビジョン策定の検討経過

- (1) なぜ全日ビジョンを策定するのか？
- (2) 全日の特徴
- (3) 中期ビジョン検討特別委員会における「アクションプラン」検討
- (4) 会員アンケートによる声の吸い上げ

第3章 全日ビジョンに基づくアクションプラン

- (1) 短中期的アクションプラン（2022年までの環境変化を踏まえた8つの検討）
- (2) 長期的アクションプラン（3つのリボルビング、4つのプロジェクト、10のガバナンスの確立）

## (1) 短中期的経済社会情勢の変化（2018～2022年度 不動産を取り巻く7つの環境変化）

### 1. 少子高齢化と人口減少の進展

- 人口減少・高齢化で消費は減退
- 介護施設需要、相続不動産増加に不動産のビジネスチャンス
- 事業承継が不動産経営上の問題点

### 2. インバウンドの増加

- インバウンド宿泊費の増加は不動産業にビジネスチャンス
- 民泊は軋轢を巻き起こしつつも定着化
- インバウンドは地方へも波及

### 3. 不動産業とICT、IoT、AIのかかわりの進化

- 不動産テックの潮流は住宅という“場”と不動産業務という“流れ”の二方向から
- 不動産業務の合理化・高度化と住宅の媒体化・多機能化が進む
- 不動産テック企業はライバルではない

### 4. シェアリングエコノミーの進展

- 不動産はシェアリングの対象になりやすい資産
- 住宅、オフィスでシェアリング進む
- 不動産シェアリングエコノミーはライバルではない
- 不動産業者にとって新たなビジネスチャンス

### 5. コンパクトシティ化と働き方改革

- 地方都市で中心部への集中（ミニ都心集中）が自律的に始まっている
- 働き方改革は利便性の高いエリアへのピンポイント集中を促す
- コンパクトシティ化でサービス業の生産性が向上
- 「コンパクト+ネットワーク」の観点から、集落周辺の開発も

### 6. 広義の空家対策に収斂する住宅・不動産政策

- 住宅・不動産業政策の最大のテーマは広義の空き家対策
- 都市再生特別措置法、建築基準法がその方向で改正
- 仲介手数料大臣告示でも手当

### 7. 東京オリンピック閉幕とアベノミクスの終了

- 不動産市場に天井感
- 消費税駆け込み、天皇ご即位で国内景気に高まり
- 異次元金融緩和の出口を誤るとハードランディングも
- 東京オリンピック以降の市場動向は警戒感を持って注視

## (2)中長期的な経済社会情勢の変化

### 1.不動産関連政策の変化

- 宅建業法の改正
- 宅地建物取引主任者が宅地建物取引士に
- インспекションの説明義務化

### 2.長期的な経済社会の変化

- 少子高齢化・人口減少の進展
- 空家の増加・既存ストックの老朽化
- グローバリゼーションの進展

### 3.新しい不動産業ビジョンの作成

- 良質な不動産の開発・流通
- 生産性向上を支える不動産の開発
- グローバル視点の確保、など11の視点からの取り組み

## (1)なぜ全日ビジョンを策定するのか？

### 1.全日本不動産協会というブランドによる消費者の信頼の獲得

- 全日本不動産協会のミッション、ガバナンスなどから消費者の信頼を獲得する
- 良質な不動産取引を増やし、そのことにより不動産市場の拡大を目指す

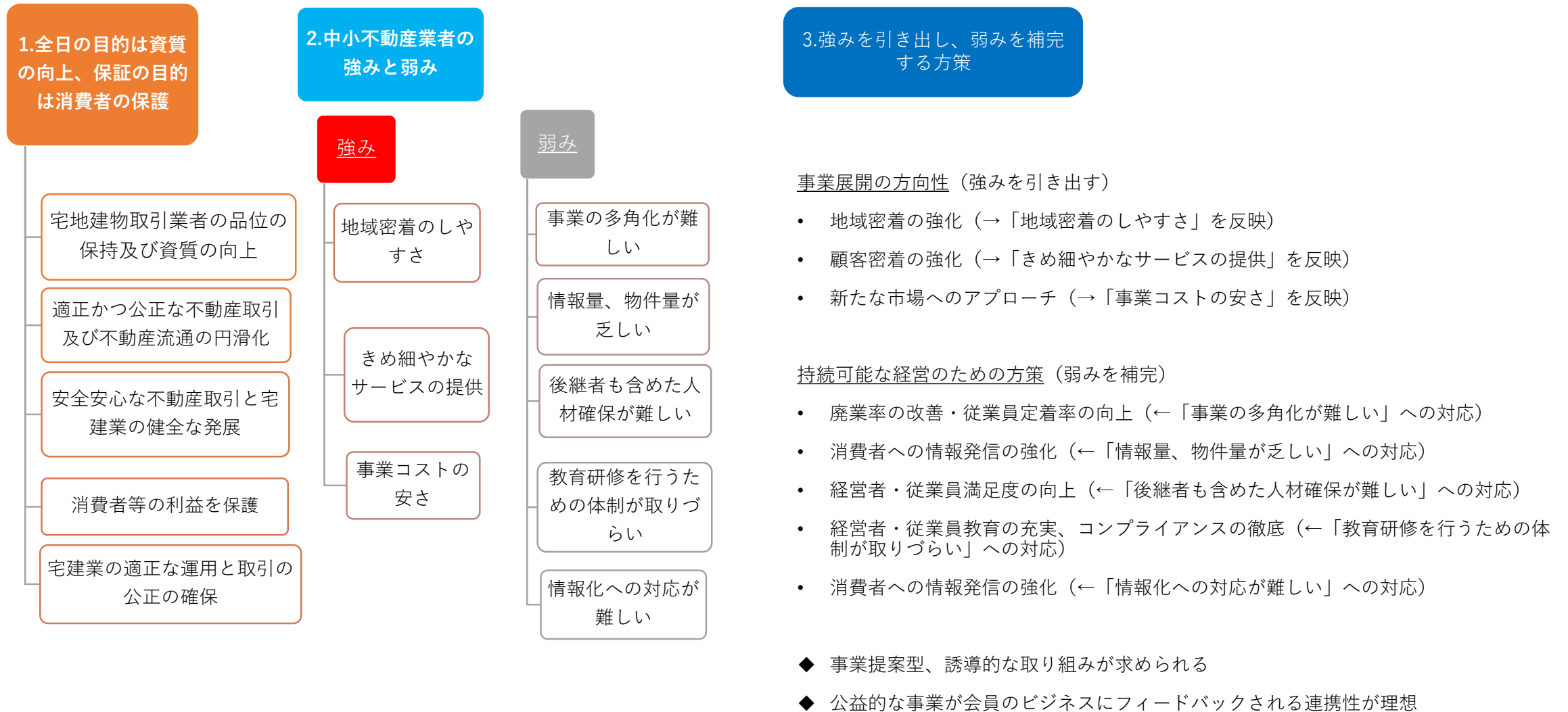
### 2.共通の情報システムや保証事業などの、共同で利用できるインフラの共有

- 個々の事業者のみでは、そのコストやリスクを負いきれないものについて、それらを共通で負担することで、ソフトインフラの構築を行う
- ソフトインフラの中には、前述の経済社会情勢の変化の把握、それへの対応なども含む

### 3.個々の事業者の取組から生じた新しい知識、情報のネットワーク化

- 個々の事業者のビジネス経験だけでは対応できない、あるいは対応の仕方を知りえない、新しい経済社会情勢への対応の成功事例などを、広範に共有する
- 事業者間の交流から新しいビジネスのアイデアなどが生まれる集積の経済を活かす

## (2)全日の特徴



### (3)中期ビジョン検討特別委員会における「アクションプラン」検討

#### 1.全日ビジョンのリボルビング (定期的な検証)

- 2018年度に見通せる経済社会情勢が前提。
- 日々生まれてくる新しいプロジェクトの成果を反映しきれていない。
- 策定されたアクションプラン (=ビジョン) の見直しを定期的に行う。

#### 2.全日プロジェクトの実施

- 課題への対応あるいは積極的にビジネスチャンスに結びつける研究会を設置。
- 「なぜそのような取り組みが成功した?」、「当該プロジェクトの成果を広げていくためには、どんな制度が必要でどう要望活動を行っていくべきか」などを含む検討を行う。
- 研究成果を会員向けに広く周知、研修等に結びつけるとともに、全日ビジョンのリボルビングに反映させる。

#### 3.全日ガバナンスの確立

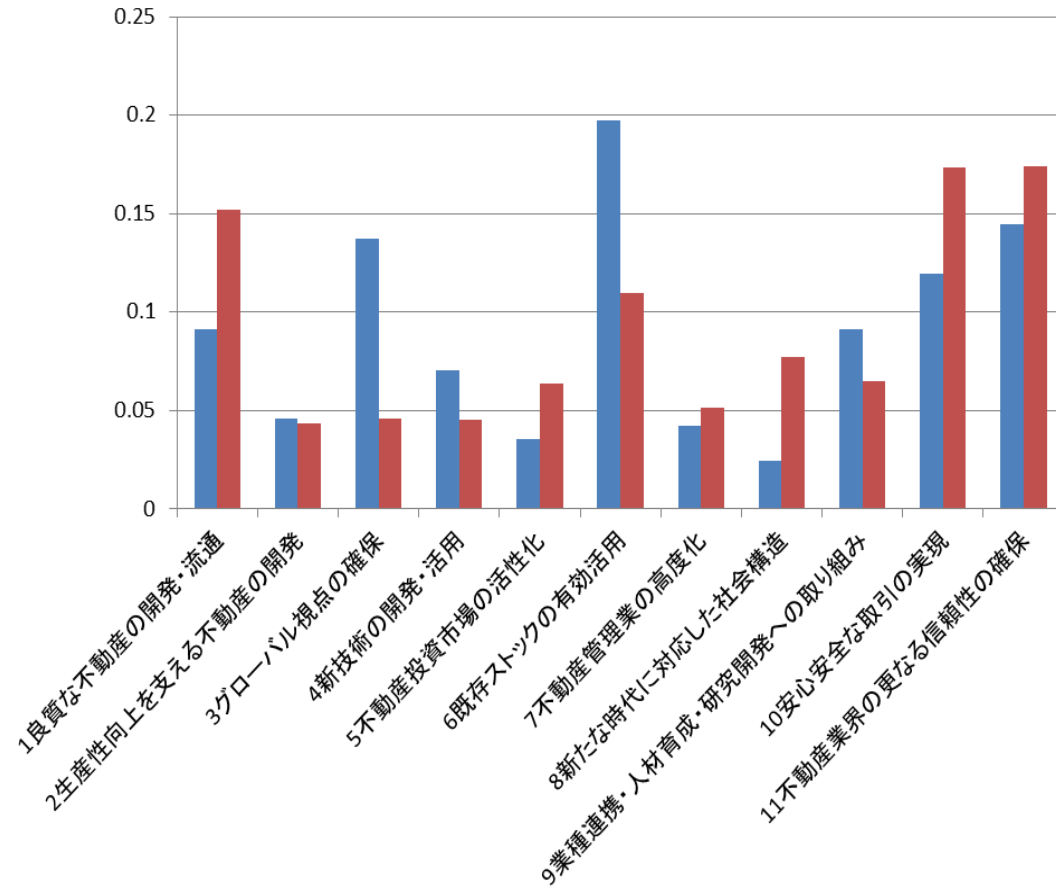
(ビジネス環境の改善のためのソフトインフラの整備)

- 全日のミッションを再確認。
- ネットワークの強化を図る観点から、ラビーネットのような共通して用いることのできるインフラ、共催の進化、本部と各県本部との関係の強化等を目指す。

## (4) 会員アンケートによる声の吸い上げ

重視すべき課題に関する委員アンケートと会員アンケートの比較

■ 委員のボルダ投票数 ■ アンケート回答者のボルダ投票数



- 国土交通省がまとめた新不動産業ビジョンに則って、重視すべき課題を本ビジョンを作成した「中期ビジョン検討特別委員会」委員と一般会員へアンケートした。
- 会員は、「良質な不動産の開発・流通」「安心・安全な取引の実現」「不動産業の更なる信頼性の確保」など、比較的伝統的な不動産業の取り組みとして挙げられる項目を重視する。
- 委員は、「グローバル視点の確保」「新技術の開発・活用」「既存ストックの有効活用」「業種連携・人材育成・研究開発への取り組み」などの経済社会の新しい潮流に挑むものを重視する。

## (1)短中期的アクションプラン（2022年までの環境変化を踏まえた8つの検討）

### 1.リバースモーゲージ、低所得者向け住宅ローン等の検討

- リバースモーゲージを扱う金融機関、リースバックを扱う不動産FCへのヒアリング、調査
- 低所得者向けの住宅ローン実現性の問題点を検証

### 2.事業承継マッチングの検討

- 都道府県本部に事業譲渡を望む（廃業を考えている）会員と、事業授受を望む新規入会者、及び既存会員が登録
- 譲渡希望者、譲受希望者がそれぞれの自己責任において話し合い、契約を締結

### 3.観光推進機構との連携の検討

- 観光協会に加盟している全日会員に現状・取り組みをヒアリング
- 民泊法施行後の経過を見極め、民泊セミナーを全国で実施

### 4.エリアマネジメントへの主体的な取り組みの検討

- 各都道府県本部から具体的なエリアの候補を募集
- 中小不動産業者が主人公となるエリアマネジメント、クラウドファンディング等も想定した具体的なスキームを検討

### 5.「全日空家対策大全」取りまとめの検討

- 空家バンクを通じた全日地方本部・支部と自治体の協定の現状把握及びその評価
- 会員からの空家対策事例を募り分析、成功要因を抽出

### 6.不動産テック企業、シェアリングエコノミー企業取り込み検討

- 不動産テック、不動産シェアリングに関する勉強会を定期的  
に開催
- 全日にカスタマイズした会員向けサービスを検討

### 7.従業員（会員）満足度・定着率向上への具体的な方策の検討

- 優秀社員を募り、全国大会で表彰
- 免許番号10を超える会員を対象に「10クラブ」を組織、その知見を全日全体で共有

### 8.経済情勢・不動産市場の見通しの情報発信の検討

- 経済アナリスト、不動産アナリスト、もしくは著名シンクタンクとの提携
- それを基にした経済・不動産市場セミナー、及び会員向けのレポート



## (2)長期的アクションプラン（3つのリボルビング、4つのプロジェクト、10のガバナンスの確立）

### 全日ビジョンのリボルビング

1. インバウンドへの対応について、中小不動産事業者の戦略を構築する研究会を立ち上げ、ビジネスチャンスとして捉えるか、トラブル回避の姿勢にとどまるか、ビジネスチャンスとして捉える場合、どのような配慮が必要なのか、などを検討する。
2. 不動産とテクノロジーの向き合い方について、異業種と連携した市場拡大、効率性に伴う収益機会増大などの観点も交えつつ、導入の是非も含めて研究する。
3. 人口減少に伴う不動産需要減退に対応するため、セカンドハウスを含めた豊かな居住生活ビジョンなどの不動産需要拡大策を検討するとともに、所有権放棄制度・放棄不動産受け皿について研究する。

## (2)長期的アクションプラン（3つのリボルビング、4つのプロジェクト、10のガバナンスの確立）

### 全日プロジェクト

1. 地方レベルでの個別具体的なプロジェクト研究会（エリアマネジメント、省エネ住宅の整備・流通、民泊等）を実施し、その成果を会員間で共有化する。
2. 全日ビジョンのリボルビング1. の成果を反映した外国人向けのセミナー（不動産取引制度や商慣習だけでなく、地域コミュニティとの共生も含む）、外国人向けの不動産情報サイトを検討する。
3. 全日ビジョンのリボルビング2. を踏まえ、不動産テックによって「何ができるか」を明確にし、活用可能性の高い技術についてガイドラインを策定する。
4. 全日ビジョンのリボルビング3. の検討を通じ、会員が取り組んでいる空家活用などの不動産需要喚起型ビジネスの共有化を図る。具体的には、会員アンケートを基にした「全日空地・空家大全」を取りまとめる。事例収集、事例分析を行うとともに、地方本部間のネットワークを利用したマッチングの可能性などを探る。

## (2)長期的アクションプラン (3つのリボルビング、4つのプロジェクト、10のガバナンスの確立)

## 全日ガバナンス

1. 会員のスキル向上を図るために、既存の研修を確実に実施するとともに、インスペクション、安心R住宅、不動産テック、リノベーションなどの新制度・新ニーズに対応した研修の実施をe-ラーニングも視野に入れながら検討する。
2. グローバル化に対応したソフトインフラとして、▽多言語訳のついた重要事項説明書・契約書▽翻訳アプリの利用▽外国人の賃貸借・売買に関する標準的なモデルの策定一などに取り組む。
3. 上記2. に対応するため、外部の語学教育機関等との連携による会員の語学力向上に取り組むほか、全日プロジェクト2. で収集された事例の共有化を図る。
4. レインズ改革、情報ストックシステムの整備など国全体で進められているプロジェクトの状況を踏まえ、現状のラビーネットについて、▽他の地域情報との重ね合わせの充実▽キイボックスとの連動▽レポート、契約書などの作成との連動▽スケジュール管理との連動一などの機能向上を図る。
5. 国際化、テクノロジー、シェアリングエコノミーに関する外部の研究・開発機関との連携を図ることによって、e-ラーニングの可否に注目しながら、会員に対する啓蒙を推し進める。
6. 全日ビジョンのリボルビング、全日プロジェクトで挙げた課題の研究や会員へのフィードバック、及び会員のスムーズな事業承継の推進のため、全日固有の研究機関を立ち上げる。
7. 会員から重視すべきとする意見が多かった、安心・安全な取引の実現を図るために、既存の研修会、各種ガイドブックの充実に取り組むほか、不動産賃貸管理業に携わる人材の育成を目指す。
8. 消費者利益の保護とガバナンス充実の観点から、ラビーネットの使用ルールの厳格化を図る。
9. 現行の消費者相談会を充実させるとともに、テクノロジー、空家、相続等に関する消費者相談会も企画する。
10. 全日ガバナンス確立のため、▽倫理綱領の再検討▽そのための規律の見直し▽ラビーネットの魅力を向上させ、倫理綱領等の逸脱時には利用を制限することで、ガバナンス徹底一などに取り組む。併せて▽総本部及び地方本部のあり方▽事業継承のスムーズ化▽全国組織としてのメリットの向上（入会金の統一化）▽会員の福利厚生充実一などについても検討する。