

土地活用のこれからを考える。
(リスクと対策)

株式会社優益FPオフィス 代表取締役
CFP®認定者
佐藤 益弘

講師プロフィール

佐藤 益弘(さとう よしひろ)

ライフプランFP® CFP®認定者(J-90032758)

宅地建物取引士

賃貸不動産経営管理士

住宅ローンアドバイザー(一財:住宅金融普及協会)

日本学生支援機構認定スカラシップ・アドバイザー(令和元年10月認定)



- ・ Yahoo! Japan等主要webサイト や 独立行政法人住宅金融支援機構等の公共機関の広報誌、読売新聞、朝日新聞等大手新聞社への執筆・取材
- ・ 国土交通省や財団法人マンション管理センター、日本コープ共済生活協同組合連合会(COOP共済)、宅地建物取引業協会等で行われる講演会講師
- ・ 日本FP協会 金融経済教育委員会委員や広報センター相談員(6期)、旧郵政公社暮らしの相談センター相談員(横浜)、大手マンション管理会社を通じたライフプラン相談
- ・ NHK「クローズアップ現代」「ゆうどきネットワーク」などTVへの出演
- ・ オールアバウト 土地活用・相続ガイド、産業能率大学兼任講師 等も務める

本セミナーのポイント！

土地活用≡賃貸経営に失敗しないためには、何が必要か？



失敗＝問題が起きたときの「対応」がまずい！



何が問題≡リスクになるのか？

事前に把握しておくが重要！



リスク (Risk)…って、なあに？



危険…

ハザード (Hazard) = 潜在的な危険の原因

デンジャー (Danger) = 危険(状態・原因)、脅威

リスク (Risk)…危険性

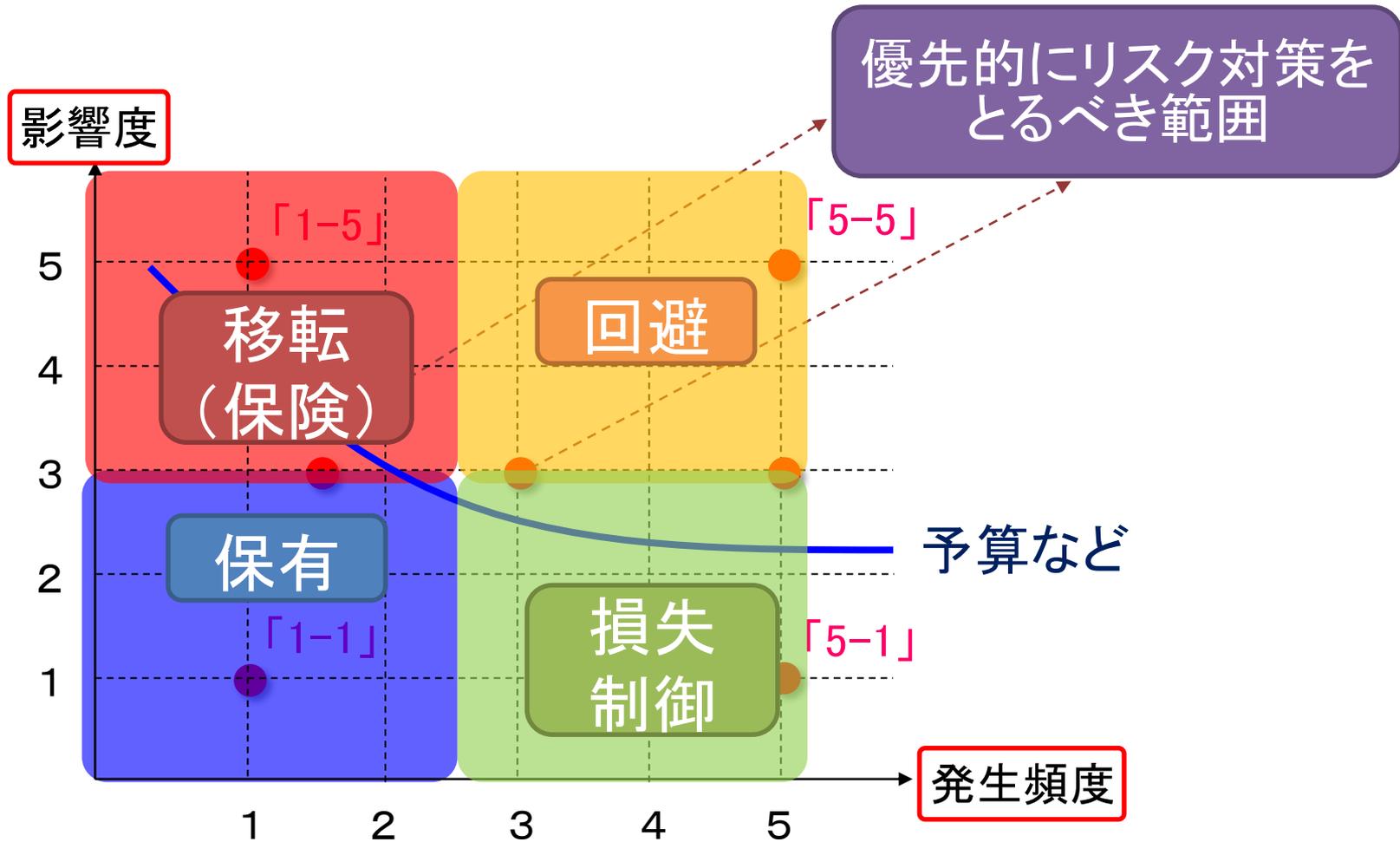
ある行動に伴って(あるいは行動しないことによって)、危険に遭う
可能性や損をする可能性を意味する

↓

事前把握するとは… リスクを ①確認(洗い出し)

→②分類(整理) →③対応(評価)

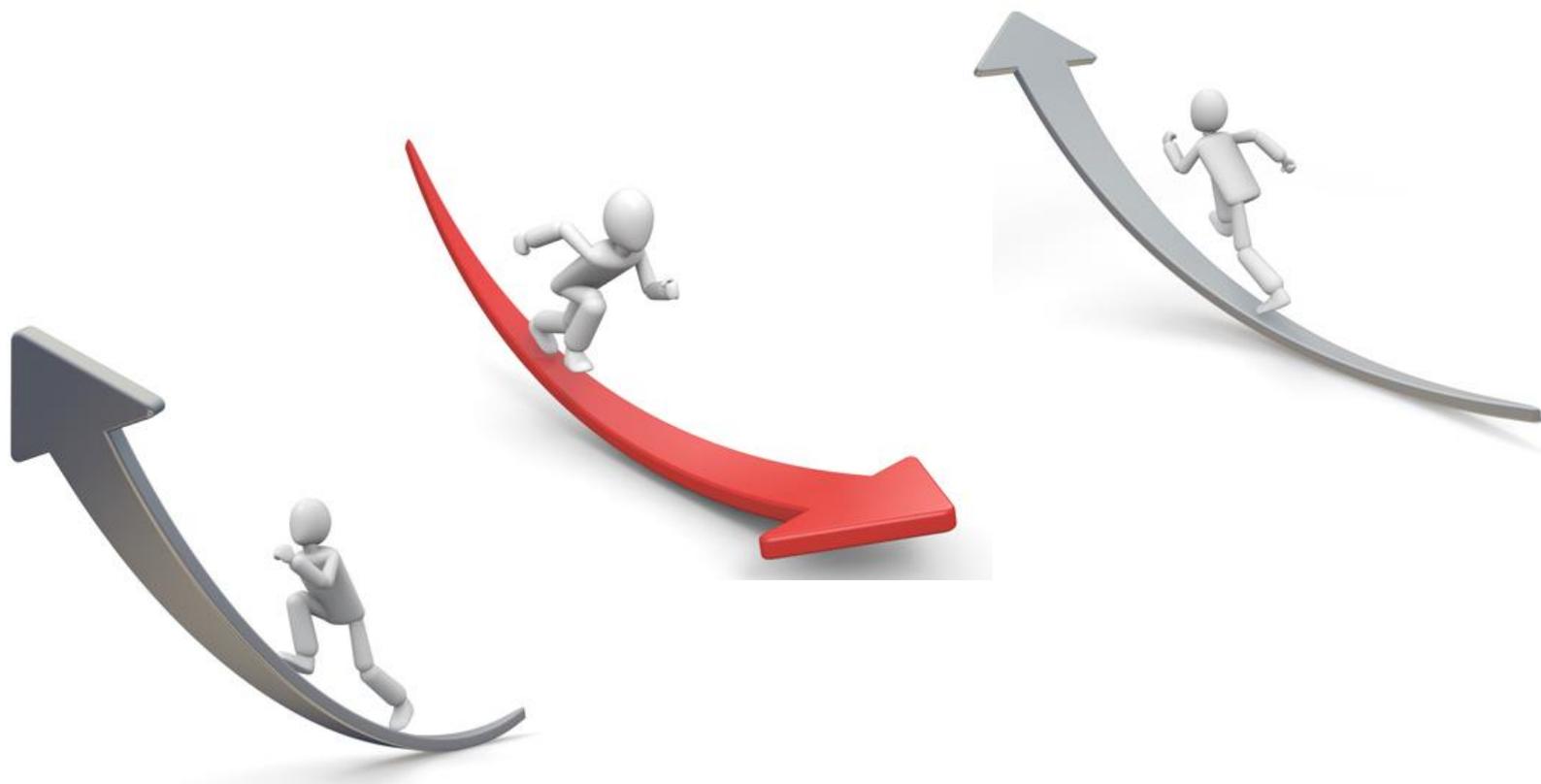
リスク対応の基本



「確認(洗い出し)」 → 「分類(整理)」
→ 「対応(評価)」

リスク への対応って？

一歩先を予測して、行動すること



そのためには、新しい視点の発見と情報収集が必要!

本日のテーマ



1. 未来はハッピーか？
2. 土地活用の現状
3. 土地活用のリスクと対策
4. 土地活用のこれから… どんな変化の波が？

特定年齢まで生存する割合

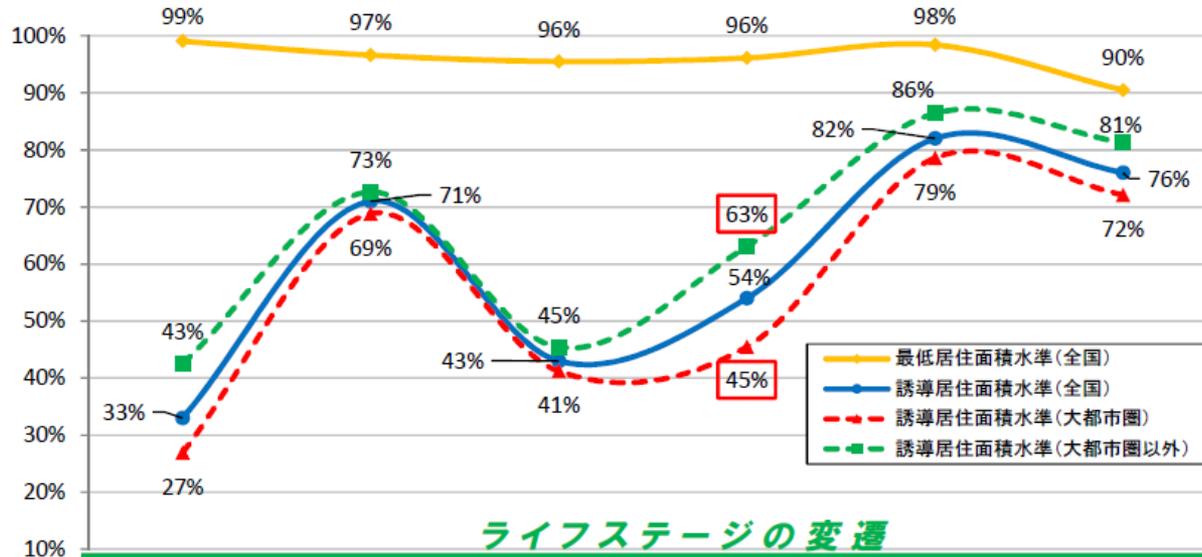
西暦	和暦	男						女					
		40歳	65歳	75歳	90歳	95歳	100歳	40歳	65歳	75歳	90歳	95歳	100歳
1947年	昭和22年	68.0	39.8	18.5	0.9	0.1		70.9	49.1	29.0	2.0	0.2	
1950年	昭和25年	81.8	55.1	29.4	2.0	0.3		83.2	62.8	40.5	4.0	0.6	
1955年	昭和30年	87.0	61.8	34.6	2.7	0.5		89.0	70.6	47.6	6.2	1.3	
1960年	昭和35年	89.7	64.8	36.1	2.3	0.4		92.2	75.2	51.5	6.0	1.2	
1965年	昭和40年	92.6	69.1	39.9	2.3	0.3		95.0	80.0	57.1	6.5	1.2	
1970年	昭和45年	93.7	72.1	43.5	3.5	0.6		96.1	82.6	61.2	8.6	1.9	
1975年	昭和50年	95.1	76.8	51.0	5.4	1.1		96.9	86.1	67.8	12.0	2.9	
1980年	昭和55年	96.1	79.4	55.7	7.1	1.5		97.6	88.5	72.7	16.0	4.2	
1985年	昭和60年	96.7	81.1	60.2	9.4	2.2		98.0	90.1	76.9	21.2	6.4	
1990年	平成2年	97.1	82.6	63.0	11.6	3.0		98.3	91.3	79.8	26.3	9.0	
1995年	平成7年	97.2	83.3	63.8	12.8	3.4		98.4	91.6	81.2	30.9	11.9	
2000年	平成12年	97.5	84.7	66.7	17.3	2.7	0.9	98.6	92.6	83.7	38.8	17.7	5.2
2005年	平成17年	97.7	85.7	69.3	19.3	6.5	1.3	98.7	93.1	85.1	42.7	20.8	6.2
2010年	平成22年	97.9	87.0	72.2	21.5	7.3	1.7	98.8	93.6	86.5	46.2	22.8	7.4
2015年	平成27年	98.2	88.8	74.6	25.0	9.0	1.9	99.0	94.2	87.7	49.1	24.9	7.4
2016年	平成28年	98.3	89.1	75.1	25.6	9.1	1.6	99.0	94.3	87.8	49.9	25.2	6.9
2017年	平成29年	98.3	89.4	75.3	25.8	9.1	1.5	99.0	94.5	88.1	50.2	25.5	6.8
2018年	平成30年	98.4	89.5	75.6	26.5	9.6	1.7	99.0	94.5	88.1	50.5	26	7.1
2019年	令和元年	98.4	89.6	75.8	27.2	10.1	1.9	99.0	94.5	88.2	51.1	26.7	7.4
2020年	令和2年	98.4	89.7	76.1	28.4	11.1	2.3	99.0	94.6	88.4	52.5	28.3	8.5

平均余命(令和2年) 厚生労働省「簡易生命表・寿命中位数等生命表上の生存状況」

ライフステージ毎の住まいの面積【大都市圏・大都市圏以外】

- 子育て世代では、十分な居住面積の確保に至っていない
- リタイア世代では、世帯人員に対して比較的広い面積の世帯も多い（100㎡以上の住宅に住む高齢夫婦・高齢単身世帯は全国で約550万世帯）
- 大都市圏とその他の地域における誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、特に長子18歳以上の世帯で差が大きい

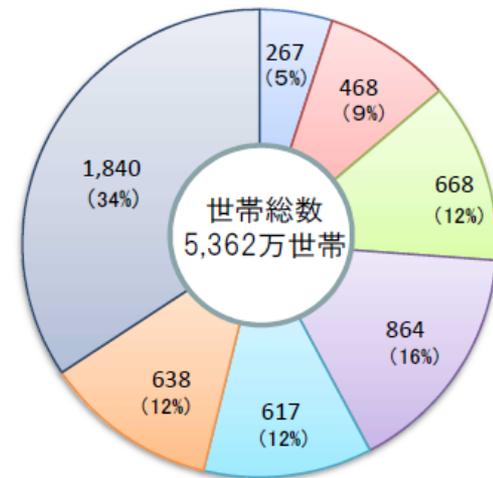
【誘導居住面積水準・最低居住面積水準達成率】 ※持家・借家の合計



ライフステージの変遷

	若年単身 (~29歳)※1	夫婦のみ (高齢夫婦以外)	子育て期※2 (長子18歳未満)	子離れ期※2 (長子18歳以上)	高齢夫婦※3	高齢単身※1,3
一般型	55㎡	75㎡	~100㎡	~125㎡	75㎡	55㎡
都市居住型	40㎡	55㎡	~75㎡ (3人の場合)※5	~95㎡ (4人の場合)※5	55㎡	40㎡

参考) ライフステージ別世帯数と世帯総数に占める割合(全国)



- 若年単身世帯(~29歳)
- 夫婦のみ(高齢夫婦以外)
- 子育て期(長子18歳未満)
- 子離れ期(長子18歳以上)
- 高齢夫婦
- 高齢単身
- その他※

※ひとり親世帯、単身赴任者等

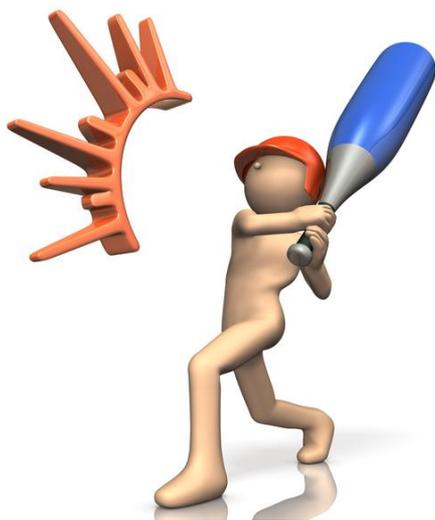
誘導水準※4

※大都市圏:住生活基本法で定める都府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、及び奈良県)
 (出典)平成30年住宅・土地統計調査(総務省)から集計

※1 住宅・土地統計調査の表章結果による割合(住生活総合調査による単身世帯(単身赴任者等)の調整を行っていない)。
 ※2 「子育て期」は夫婦と長子の年齢が18歳未満の世帯を対象としている。「子離れ期」は夫婦と長子の年齢が18歳以上の世帯を対象としている。
 ※3 「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身」は65歳以上の単身世帯をいう。
 ※4 住宅・土地統計調査における誘導居住面積水準は、都市居住型は共同住宅について、一般型は共同住宅以外について集計。
 ※5 子の年齢により必要とされる面積水準が異なるが、ここでは各世帯人員における最大値を記載

昭和…平成… 令和のライフプラン=人生は？

ダイバーシティ
多様性社会の到来



野球型



から サッカー型

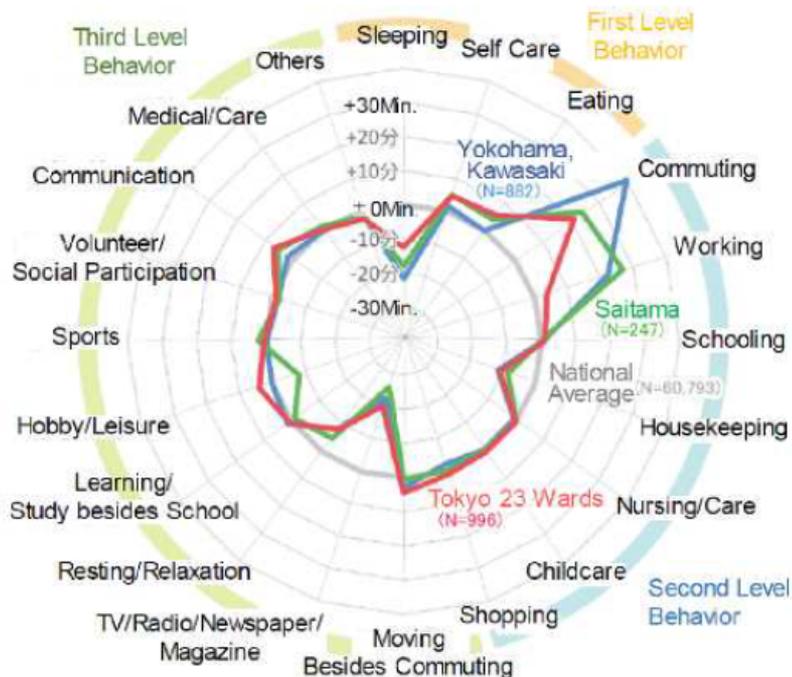


ラグビー型へ

- デジタル化の進展に伴い、物理的な距離や時間的な制約が解消される影響等により、個人の時間配分にも変化が生じる可能性がある。

【これまでの時間の使い方】

○これまで、就業者においては、地域差はあるものの、決まった場所・時間に出勤するなどの制約等により、個人の時間を自由に配分することが難しかった



Differential of Daily Behavior Average Minutes for Each Working Person Compared with Nationwide Average
Source: Social Life Basic Survey in 2011

【今後の時間の使い方(例)】

○例えばスマートシティが実現した社会では、生活者は、物理的な距離や時間的な制約から解放され、削減・短縮された余剰の時間を本当に時間を使いたい活動や、付加価値の高い活動に対し、より多くの時間を注入できるようになる

○生活者が対面接触の経験的活動を充実させるためには、様々なヒト・モノ・コトが集まっており、そこに居ることで生活者が様々な経験をできる都市環境であることが前提

⇒都市に様々な機能をコンパクトにまとめていく考え方が重要

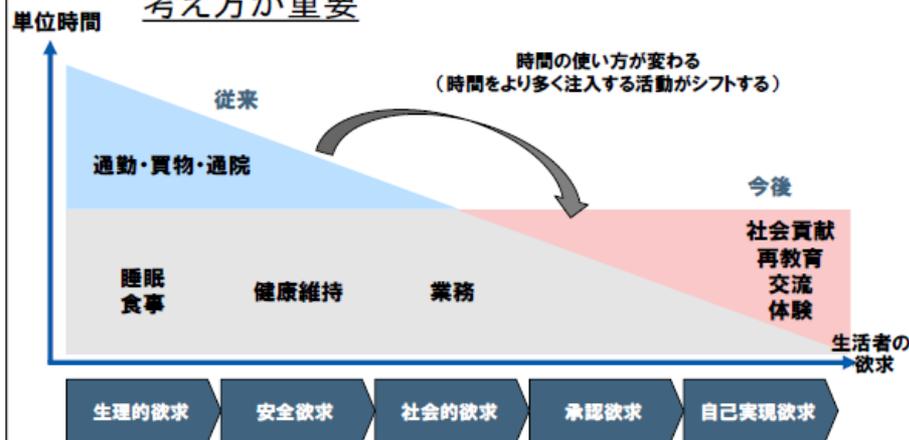
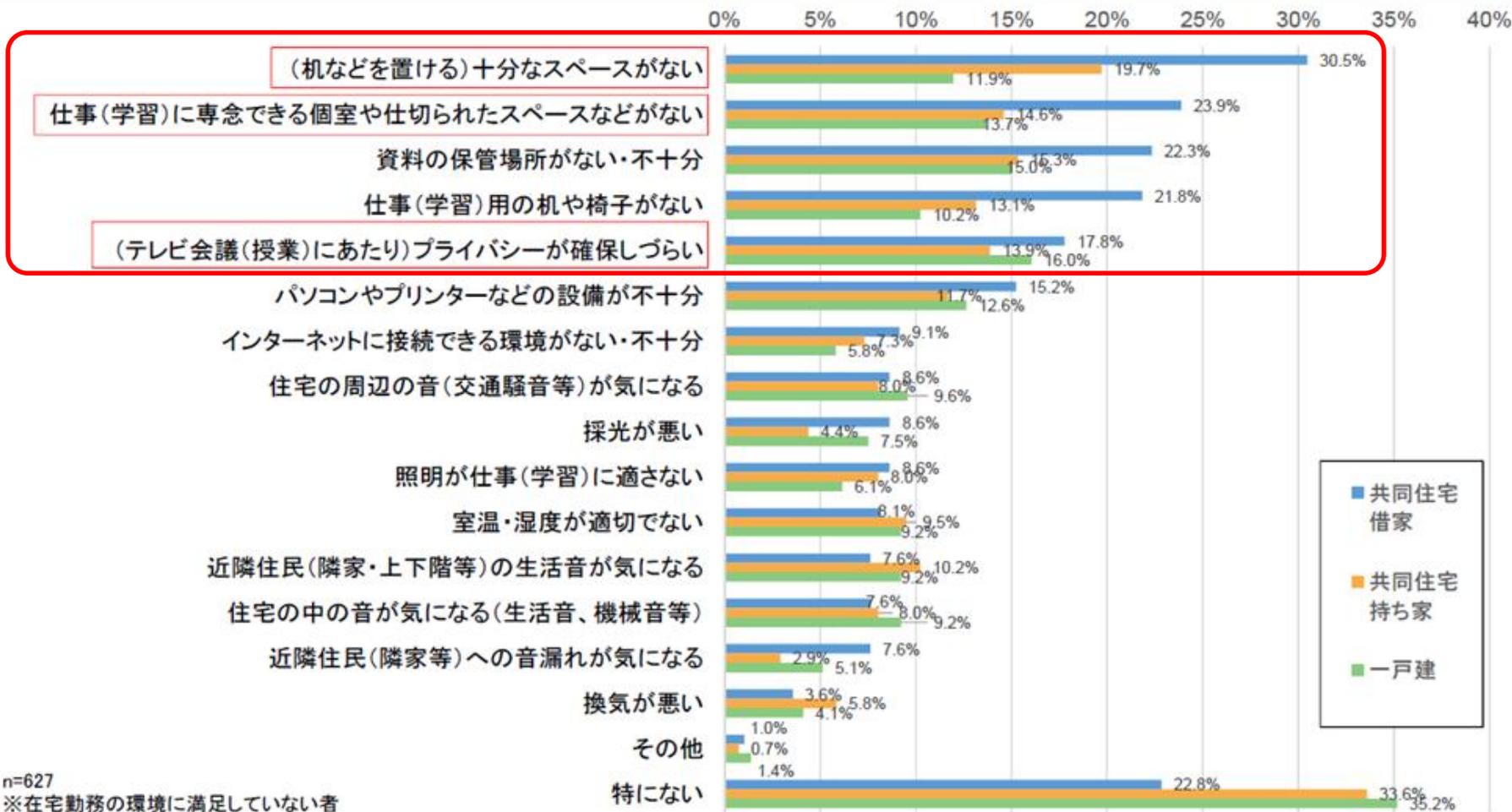


図 生活者の視点

出典:国土交通省「スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】」

在宅勤務に際しての住宅に対する不満点について

○共同住宅では十分なスペースがないことに対する不満が最も高く、借家では約3割となっている。
 ○一戸建ではプライバシーの確保に対する不満が最も高くなっている。



n=627
 ※在宅勤務の環境に満足していない者

本日のテーマ



1. 未来はハッピーか？

2. 土地活用の現状

3. 土地活用のリスクと対策

4. 土地活用のこれから… どんな変化の波が？

土地活用の現状(一例)

賃貸経営(レジデンス)

- 節税効果【高】、長期収益【高＋安定】、実績ノウハウ【多】
- × コスト負担【大】、地域性の影響【大】

店舗貸

- 収益性【高】、節税効果【高】、
- × コスト負担【大】、長期収益【不安】、ノウハウ【限定】

駐車場

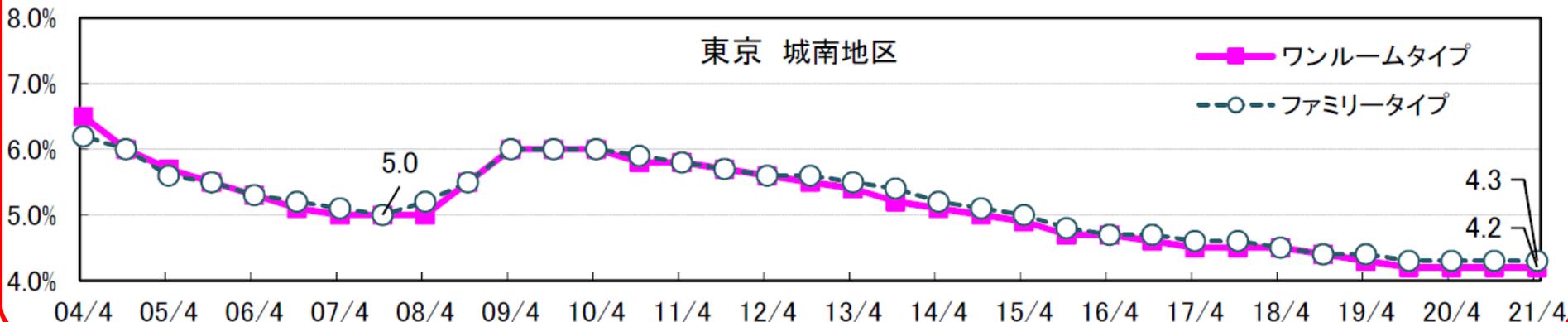
- 費用負担【少】、転用【容易】、立地の影響【大】
- × 法規制【大】、節税効果【低】、責任＆対応リスク【多】

トランクルーム

- 費用負担【少】、転用【容易】、立地の影響【少】
- × 収益性【低】、節税効果【低】、収益【不安】

プロの不動産投資家＝業者の見方は？ 賃貸住宅（ワンルームタイプ）の期待利回り

【図表】[賃貸住宅一棟の期待利回り]



【期待利回り：ワンルームタイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第43回（2020年10月）	4.2%	5.5%	5.5%	4.9%	5.0%	5.2%	4.8%	5.2%	5.7%	5.0%
第44回（2021年04月）	4.2%	5.5%	5.5%	4.8%	5.0%	5.2%	4.8%	5.1%	5.7%	5.0%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%

【期待利回り：ファミリータイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第43回（2020年10月）	4.3%	5.5%	5.6%	5.0%	5.2%	5.3%	5.0%	5.3%	5.8%	5.2%
第44回（2021年04月）	4.3%	5.5%	5.5%	4.9%	5.0%	5.2%	4.9%	5.2%	5.8%	5.1%
前回差	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%

新型コロナウイルス感染症の拡大 と 投資市場への影響等に係る 不動産投資家の認識

(有効回答 132 社)

※かっこ内は前回調査 (2020 年 10 月) の数値

今後1年間の市場動向を念頭に、
新型コロナウイルスの感染拡大が
各アセットに及ぼす影響について

	ネガティブな影響が かなりあった。	ネガティブな影響が あった。	ネガティブな影響は あまりなかった。	ネガティブな影響は 全くなかった。
オフィス	6.2% (4.4%)	75.2% (63.2%)	18.6% (31.6%)	0.0% (0.7%)
レジデンシャル (ワルム・ファミリー)	0.0% (0.0%)	8.0% (7.5%)	68.0% (66.2%)	24.0% (26.3%)
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	20.8% (21.3%)	55.0% (46.5%)	20.8% (26.8%)	3.3% (5.5%)
都心型商業施設	75.8% (70.1%)	23.4% (29.9%)	0.8% (0.0%)	0.0% (0.0%)
郊外型商業施設	14.3% (22.1%)	54.0% (54.2%)	26.2% (22.9%)	5.6% (0.8%)
ビジネスホテル	96.9% (96.3%)	3.1% (3.7%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)
シティホテル	96.8% (94.0%)	3.2% (6.0%)	0.0% (0.0%)	0.0% (0.0%)
物流施設	0.0% (0.0%)	1.6% (3.8%)	20.0% (29.5%)	78.4% (66.7%)
底地	0.0% (0.0%)	9.9% (14.5%)	47.9% (52.4%)	42.1% (33.1%)
ヘルスケア	0.9% (2.5%)	14.5% (21.0%)	64.1% (57.1%)	20.5% (19.3%)

新型コロナウイルス感染症の拡大 と 投資市場への影響等に係る 不動産投資家の認識

(有効回答 131 社)

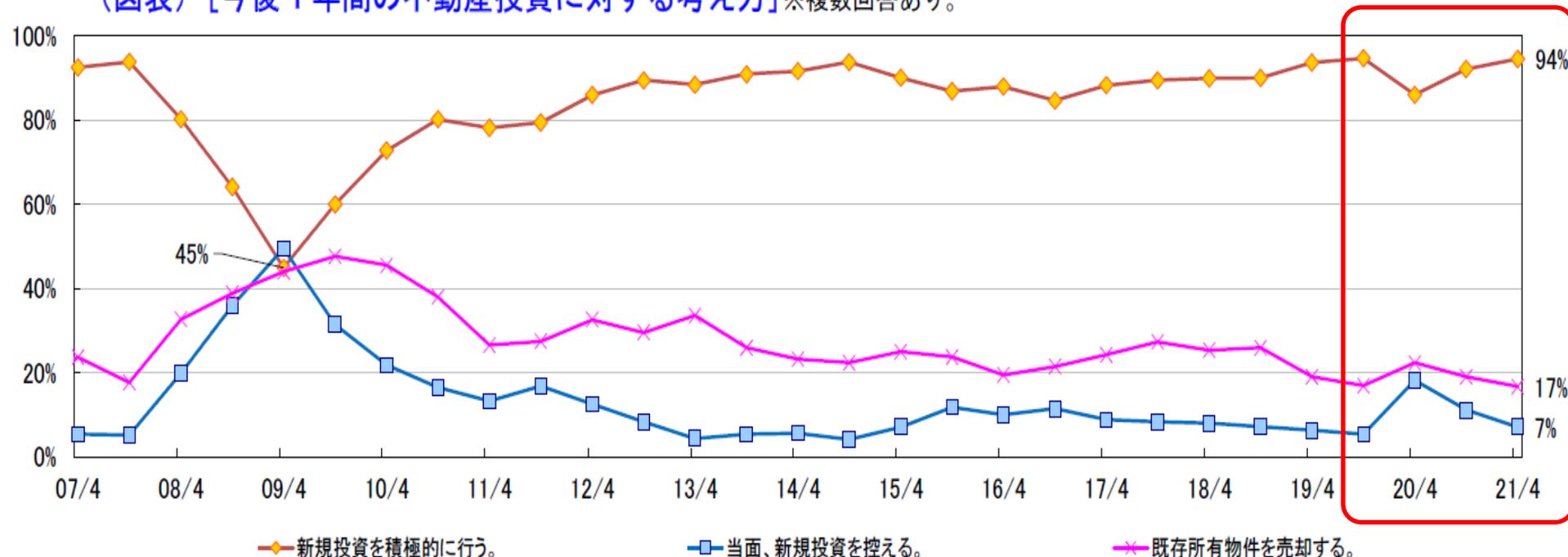
※カッコ内は前回調査 (2020 年 10 月) の数値

今後1年間の市場動向を念頭に、
新型コロナウイルスの感染拡大が
各アセットに及ぼす影響について

	いち早く反転回復 する。	反転回復まで、 半年程度の期間を 要する。	反転回復まで、 1年程度の期間を 要する。	反転回復まで、 長期間を要する。
オフィス	13.6% (18.0%)	32.0% (39.8%)	36.8% (30.8%)	17.6% (11.3%)
レジデンシャル (ワルーム・ファミリー)	71.4% (65.0%)	22.3% (27.6%)	6.3% (7.3%)	0.0% (0.0%)
レジデンシャル (外国人向け高級賃貸)	14.4% (20.3%)	23.4% (27.6%)	46.8% (33.3%)	15.3% (18.7%)
都心型商業施設	14.4% (9.9%)	26.4% (26.0%)	40.8% (41.2%)	18.4% (22.9%)
郊外型商業施設	30.5% (23.8%)	45.8% (40.0%)	17.8% (26.2%)	5.9% (10.0%)
ビジネスホテル	14.3% (7.6%)	17.5% (15.9%)	35.7% (34.8%)	32.5% (41.7%)
シティホテル	14.6% (6.9%)	13.0% (15.4%)	39.8% (37.7%)	32.5% (40.0%)
物流施設	97.2% (91.7%)	1.9% (5.8%)	0.9% (2.5%)	0.0% (0.0%)
底地	73.8% (63.9%)	19.4% (26.1%)	5.8% (8.4%)	1.0% (1.7%)
ヘルスケア	66.7% (54.9%)	22.5% (31.9%)	10.8% (11.5%)	0.0% (1.8%)

プロの不動産投資家＝業者の見方は？ 今後1年間の不動産投資に対する考え方

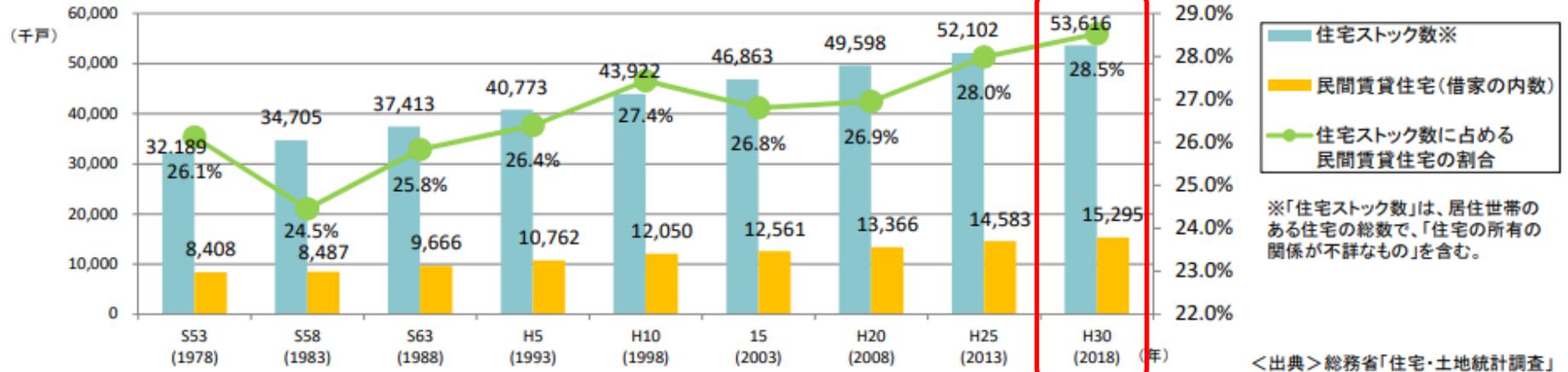
(図表) [今後1年間の不動産投資に対する考え方] ※複数回答あり。



【参考】賃貸住宅を巡る現状①

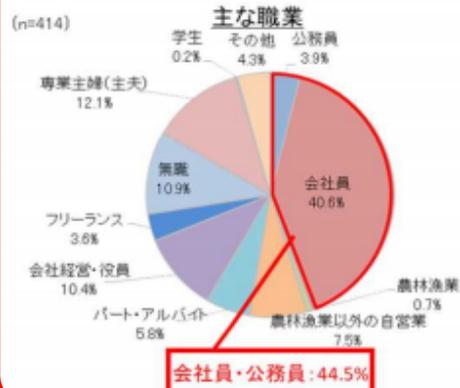
賃貸住宅ストックの推移

○民間主体が保有する賃貸住宅のストック数は増加傾向にあり、平成30年時点では**住宅ストック総数**(約5,360万戸)の**4分の1強**(28.5%：**1,530万戸**)を占める。

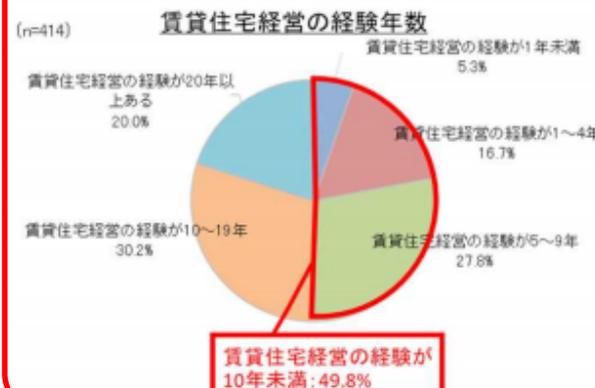


賃貸住宅の所有者の状況

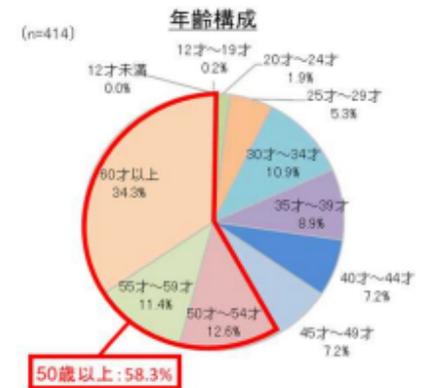
○会社員等と兼業の者が多い



○経験年数の浅い者が多い



○50歳以上の者が半数以上を占める

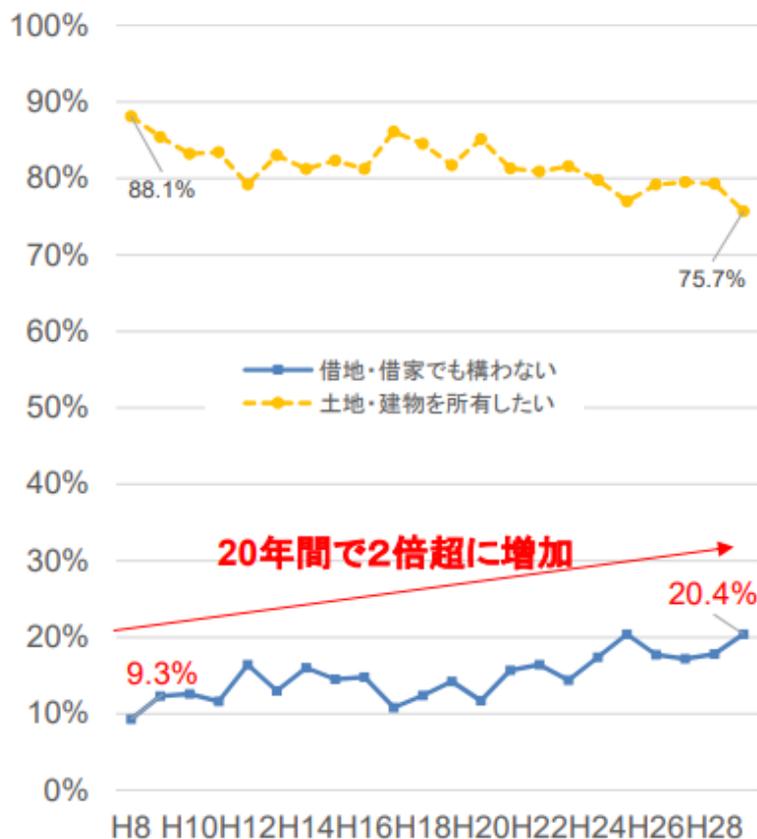


<出典>国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査(家主)」(令和元年度)

【参考】賃貸住宅を巡る現状②

消費者ニーズの変化

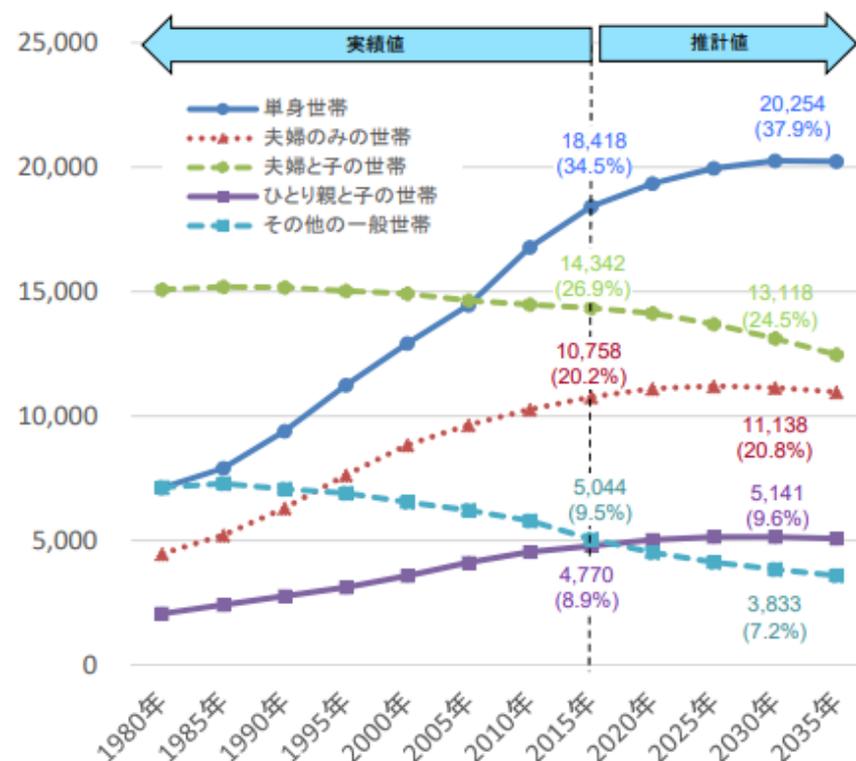
- 持ち家よりも借地・借家を指向する消費者が増加



国土交通省「平成29年度土地問題に関する国民の意識調査(平成30年7月)」

世帯構成の変化

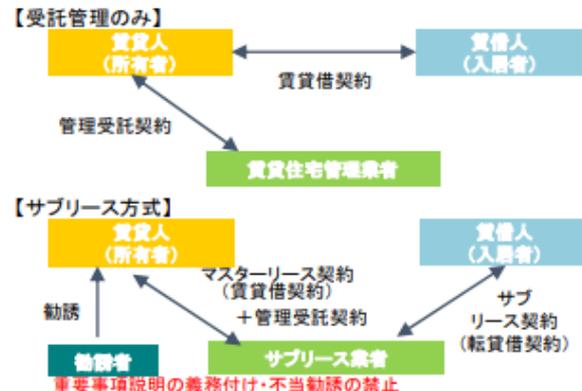
- 2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計) (平成30年推計)」

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

(1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設**

(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① **業務管理者の配置**
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
- ② **管理受託契約締結前の重要事項の説明**
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
- ③ **財産の分別管理**
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④ **定期報告**
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置: 公布の日(R2.6.19)から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: 公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日

本日のテーマ



1. 未来はハッピーか？
2. 土地活用の現状
3. 土地活用のリスクと対策
4. 土地活用のこれから… どんな変化の波が？

成功するため、リスク対応するためには

リスクには、それぞれ特徴があるので・・・知っておくこと！



ライフプラン作成が不可欠！

つまり・・・「予測」「予防」「対応」が大切！

4つの目＝視点を持つ！

- 固定観念にとらわれない物の見方
⇒いろいろな面から物事を分析することが大切
- 人は、見えていないもの(実在しないもの)を認識することがある
⇒一度ついた認識は、消えづらい



4つの目＝視点を持つ！

⇒“鳥”の目、“虫”の目、“魚”の目・・・“コウモリ”の目

賃貸“経営”を成功させるために 必要不可欠なものとは？

賃貸“経営”のメリット＝長期スタンスで投資できる

↓ ただ

「親から相続などで賃貸物件を引き継いだ」

「安易な気持ちで投資を始めた」

→何の対策&準備もなく始めている方も意外に多い

＝経営的な発想&心構えが欠如

↓ 経営には…

明確な目標と方針が必要不可欠！

→ライフプランが必要！

対応方法



① 賃貸経営を“行うか？”“行わない(辞める)か？”

→行わない(辞める)なら、可否も含め、撤退プランを検討

↓ 行う場合・・・

② プレイヤー・個人経営者として対応

③ スペシャルチームを組織し、
プレイングマネージャー(現場監督)として対応

④ 経営と資本(所有)の分離
オーナーor ジェネラルマネージャーとして対応

→具体的な「成功」「リスク」を知り、先読みが大切！

具体的な6つのリスク≡注意点・ハードル



① 空室・家賃滞納リスク

収入ダウン

② 家賃下落リスク

③ 原状回復・修繕リスク

支出アップ

④ 金利上昇リスク

⑤ 入居者トラブル

管理トラブル

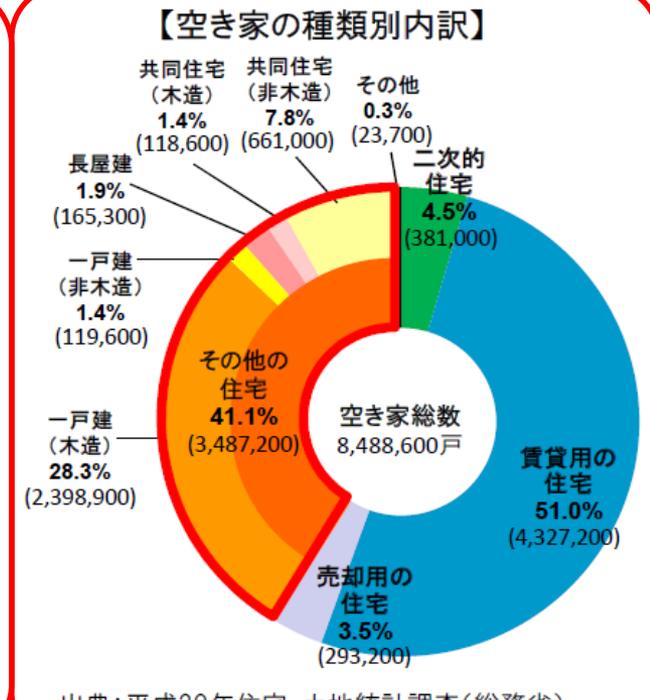
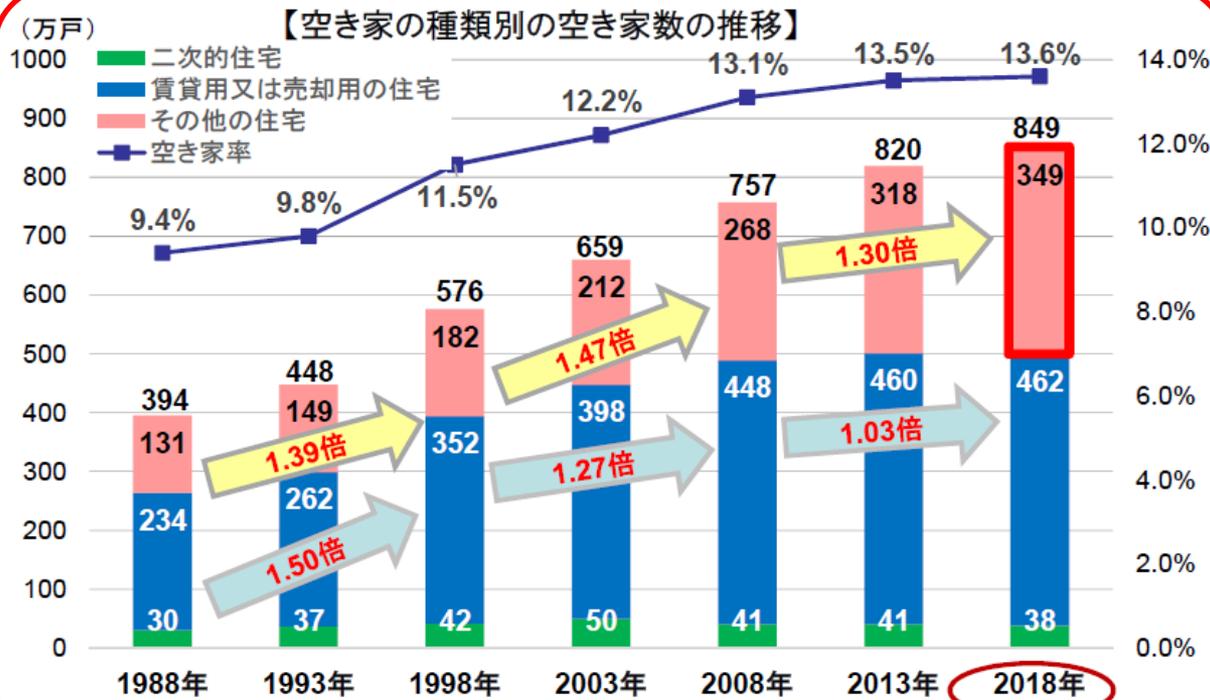
⑥ 災害リスク

アクシデント

詳細は…「賃貸経営のリスクと対策」(パンフレット)を参照!

空き家の現状－推移と種類別内訳 (R元.9.30公表)

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加
- なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類】

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

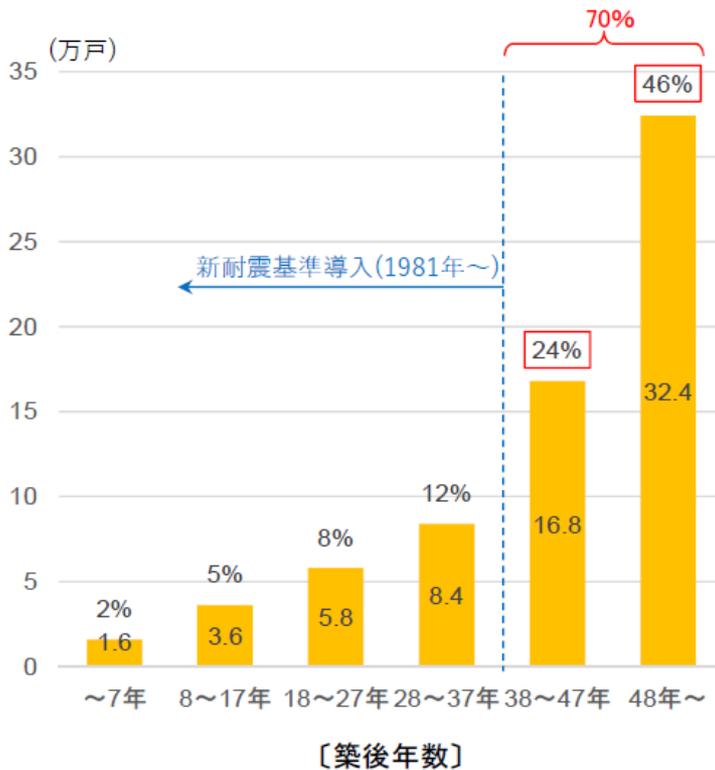
賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

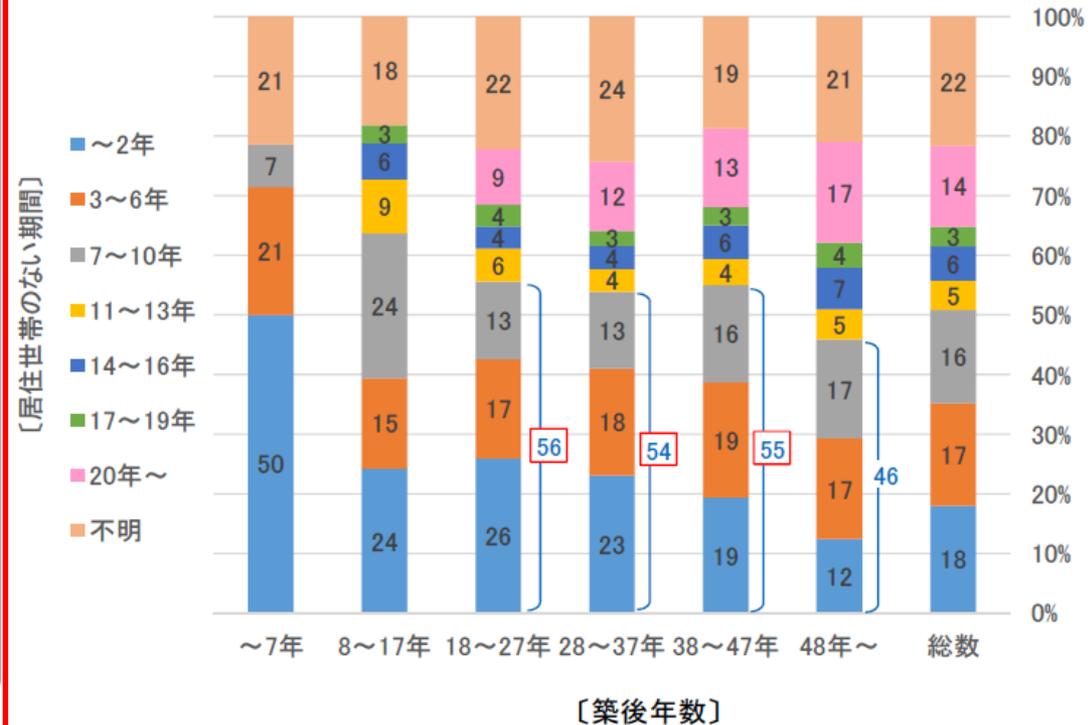
世帯所有空き家の築後経過年数・居住世帯のない期間 **空室** 国土交通省

- 世帯所有空き家の約7割が1981年以前の建築で、築後40年以上経過したものが多い
- 空き家になってからの期間は、築後約20年～50年で10年以内が概ね半数を占めるなど、築後年数による差は比較的小さい

【築後年数別世帯所有空き家数】



【築後年数別居住世帯のない期間】

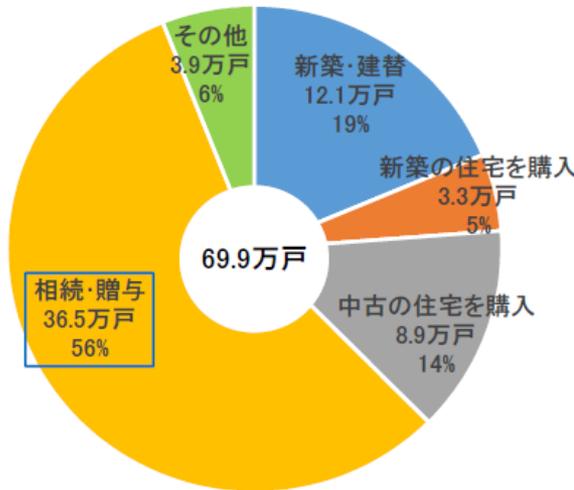


出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

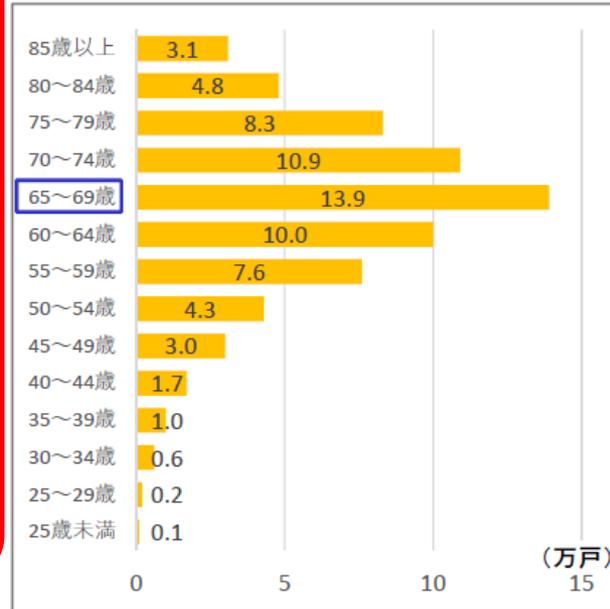
世帯所有空き家の取得方法、家計主の年齢

- 世帯所有空き家の概ね6割が「相続・贈与」により当該住宅を取得
- 家計主※の年齢が65～69歳の世帯が最も多くの世帯所有空き家を所有しており、60歳以上の世帯が所有する空き家で概ね3/4を占める。

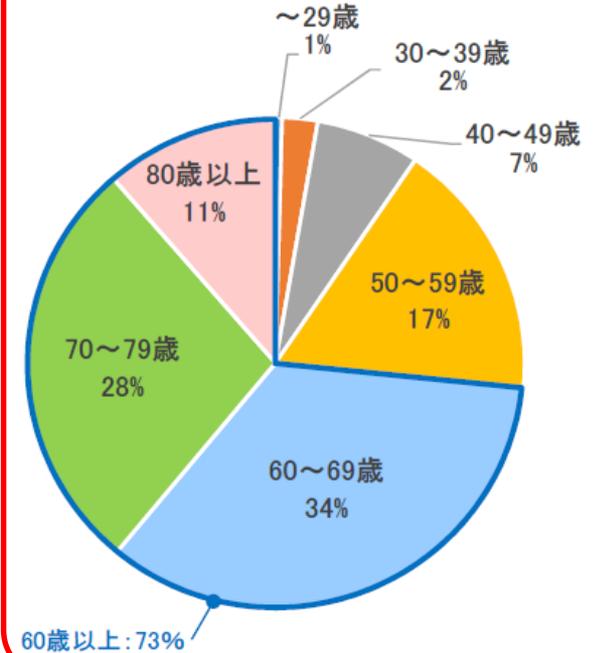
【取得方法別世帯所有空き家数】



【家計主の年齢別世帯所有空き家数】



【世帯所有空き家を所有する家計主の年齢構成】



※ 家計を主に支える者。他世帯からの送金等により家計を支えている場合は、世帯の代表者。
 注) ・世帯所有空き家は、世帯主を含む世帯員が所有している空き家について調査
 ・共同で所有している場合は、世帯員の持ち分に基づき戸数を集計。複数所有している場合は、居住世帯のない期間が長い住宅から3宅目までを調査・集計

家賃債務保証業者の損害額

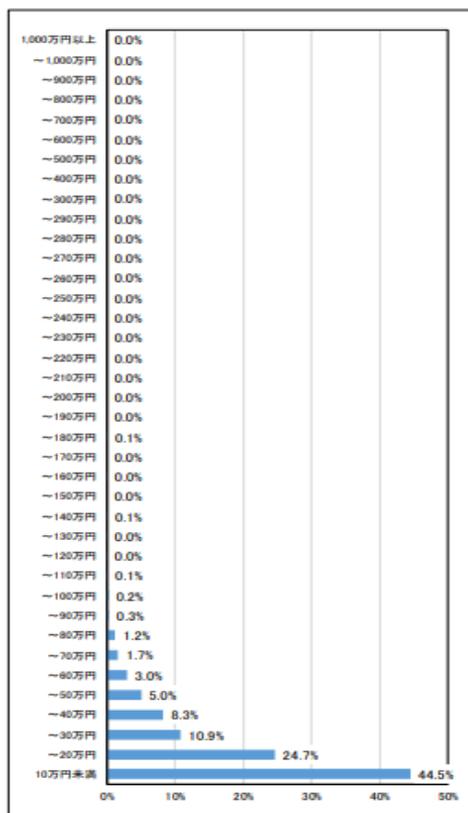
滞納

①賃料4万円未満の物件の損害額

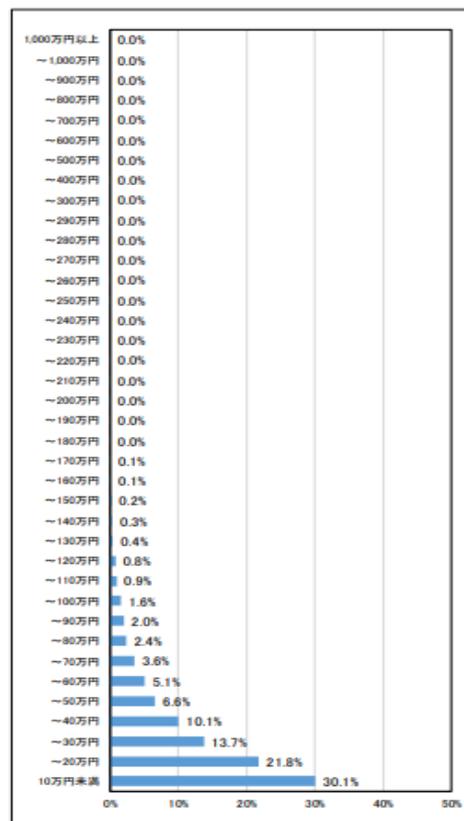
- ・ 10万円未満が44.5%
- ・ 30万円未満が80.0%
- ・ 中央値は11.5万円、平均値は17.7万円、最高額は178.4万円

②賃料4万円～8万円未満の物件の損害額

- ・ 20万円未満が51.9%
- ・ 40万円未満が75.7%
- ・ 中央値は19.0万円、平均値は28.2万円、最高額は346.0万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	0	0.0%	100.0%
～600万円	0	0.0%	100.0%
～500万円	0	0.0%	100.0%
～400万円	0	0.0%	100.0%
～300万円	0	0.0%	100.0%
～290万円	0	0.0%	100.0%
～280万円	0	0.0%	100.0%
～270万円	0	0.0%	100.0%
～260万円	0	0.0%	100.0%
～250万円	0	0.0%	100.0%
～240万円	0	0.0%	100.0%
～230万円	0	0.0%	100.0%
～220万円	0	0.0%	100.0%
～210万円	0	0.0%	100.0%
～200万円	0	0.0%	100.0%
～190万円	0	0.0%	100.0%
～180万円	2	0.1%	100.0%
～170万円	0	0.0%	99.9%
～160万円	1	0.0%	99.9%
～150万円	0	0.0%	99.9%
～140万円	2	0.1%	99.9%
～130万円	1	0.0%	99.9%
～120万円	1	0.0%	99.8%
～110万円	5	0.1%	99.8%
～100万円	8	0.2%	99.7%
～90万円	11	0.3%	99.5%
～80万円	46	1.2%	99.2%
～70万円	64	1.7%	98.0%
～60万円	113	3.0%	96.3%
～50万円	191	5.0%	93.3%
～40万円	314	8.3%	88.3%
～30万円	412	10.9%	80.0%
～20万円	936	24.7%	69.2%
10万円未満	1,690	44.5%	44.5%
合計	3,797	100.0%	



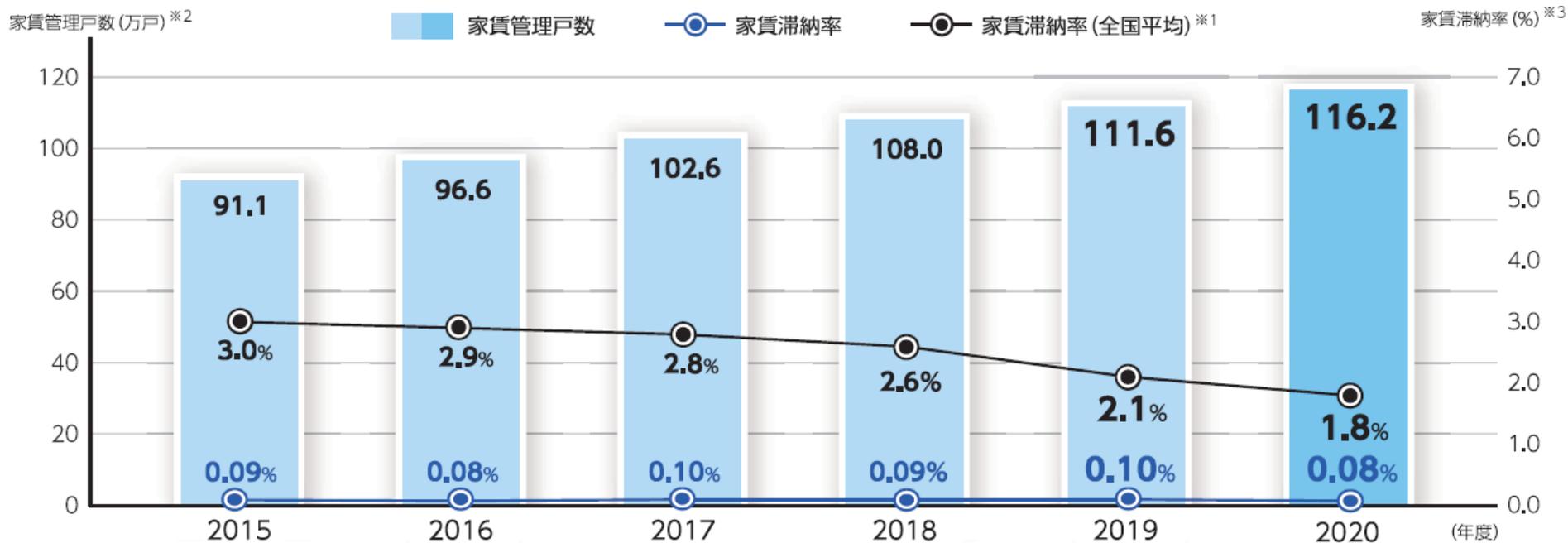
損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	0	0.0%	100.0%
～600万円	0	0.0%	100.0%
～500万円	0	0.0%	100.0%
～400万円	2	0.0%	100.0%
～300万円	0	0.0%	100.0%
～290万円	1	0.0%	100.0%
～280万円	0	0.0%	100.0%
～270万円	0	0.0%	100.0%
～260万円	1	0.0%	100.0%
～250万円	1	0.0%	100.0%
～240万円	0	0.0%	100.0%
～230万円	0	0.0%	100.0%
～220万円	2	0.0%	100.0%
～210万円	1	0.0%	99.9%
～200万円	2	0.0%	99.9%
～190万円	3	0.0%	99.9%
～180万円	4	0.0%	99.9%
～170万円	7	0.1%	99.9%
～160万円	7	0.1%	99.8%
～150万円	24	0.2%	99.7%
～140万円	40	0.3%	99.5%
～130万円	56	0.4%	99.2%
～120万円	103	0.8%	98.7%
～110万円	120	0.9%	97.9%
～100万円	202	1.6%	97.0%
～90万円	256	2.0%	95.4%
～80万円	311	2.4%	93.4%
～70万円	457	3.6%	91.0%
～60万円	656	5.1%	87.4%
～50万円	839	6.6%	82.3%
～40万円	1,291	10.1%	75.7%
～30万円	1,758	13.7%	65.6%
～20万円	2,791	21.8%	51.9%
10万円未満	3,844	30.1%	30.1%
合計	12,789	100.0%	

▶ 管理体制

独自の管理体制で、低いデフォルト(家賃未回収)率を実現しています。

家賃管理力

管理専門スタッフによる確実な家賃回収を実現



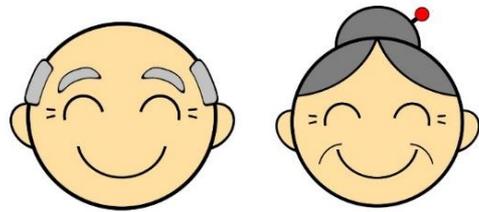
【出所】 当社データ ※1：全国平均 日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅市場景況感調査(2014年～2019年下期、2020年上期)

※2：管理物件のうち、家賃の回収管理を受託している戸数(居住用・事業用の合算値)

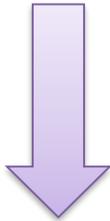
※3：家賃滞納率とは、全家賃管理戸数に占める家賃滞納(1カ月を超える滞納)の延べ月数の割合を示します。

当社の家賃滞納率は、滞納保証会社からの代位弁済分を回収として算出しています。

サブリース～一括借り上げ制度とは？



賃貸



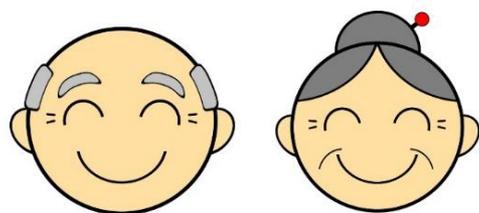
一棟の満室時の賃料が100万円

一括借り上げ制度
保証賃料＝80万円



保険！
20万円

サブリース～一括借り上げ制度 を検討する際の3つのポイント



① 管理・運営・業務代行力

契約管理

家賃管理

② 仲介力

入居者募集

入居者問合せ対応



原状回復・修繕管理



建物管理

③ 事業リスク対応力

どれだけ間に入る会社を
信用できるか？！

金利

今後の経済動向予想！

ベースラインケース

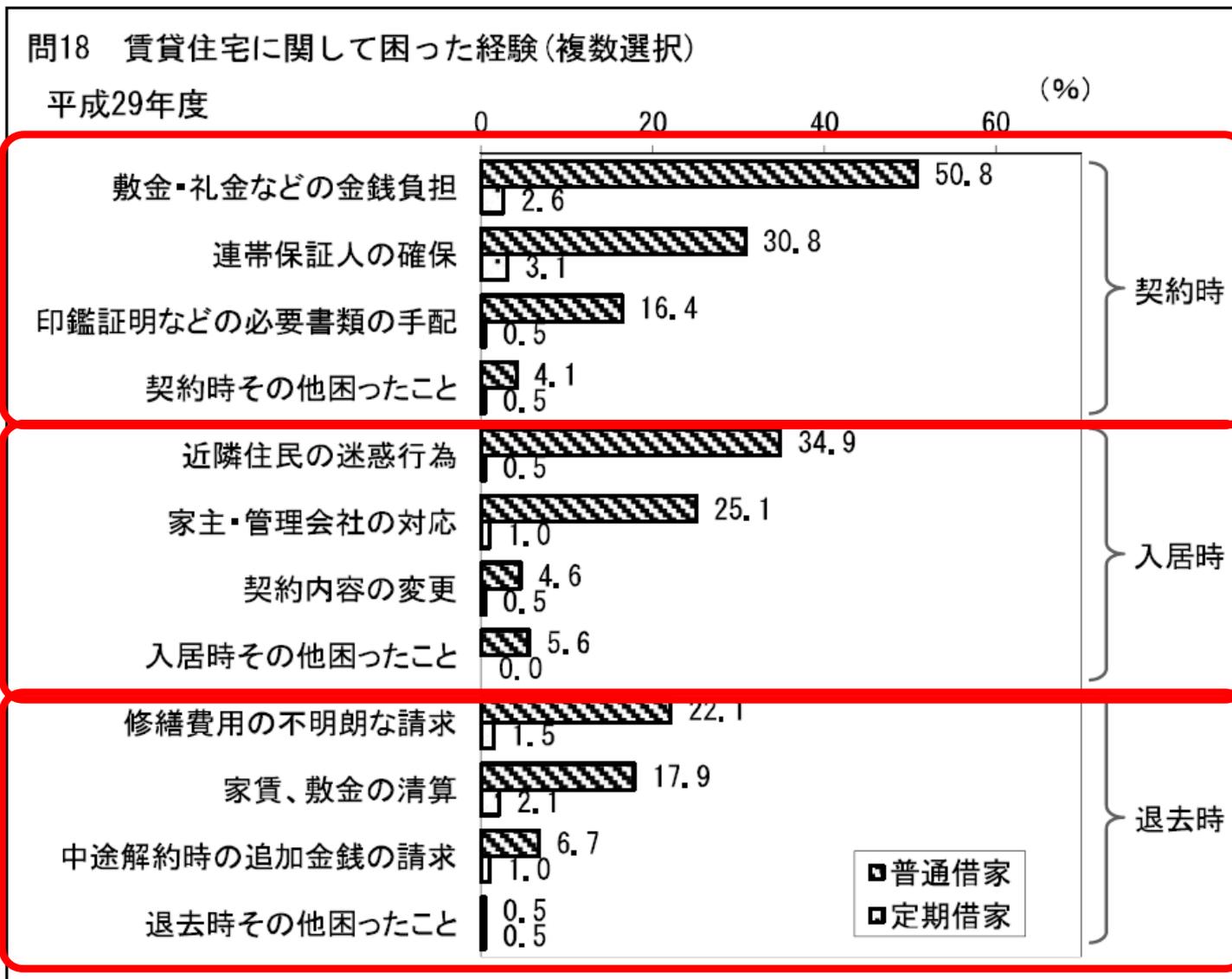
【マクロ経済の姿】

(%程度)、[対GDP比、%程度]、兆円程度

年 度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
実質GDP成長率	(▲0.5)	(▲4.6)	(3.7)	(2.2)	(2.0)	(1.8)	(1.5)	(1.2)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.8)
実質GNI成長率	(▲0.3)	(▲3.6)	(2.9)	(2.2)	(2.0)	(1.7)	(1.5)	(1.3)	(1.0)	(0.9)	(0.8)	(0.8)
名目GDP成長率	(0.3)	(▲3.9)	(3.1)	(2.5)	(2.0)	(1.8)	(1.6)	(1.4)	(1.2)	(1.1)	(1.1)	(1.1)
名目GDP	558.3	536.3	553.0	567.0	578.4	589.0	598.7	607.3	614.3	621.3	628.1	634.8
1人当たり名目GNI成長率	(0.6)	(▲3.6)	(3.4)	(3.4)	(2.4)	(2.4)	(2.2)	(2.0)	(1.7)	(1.7)	(1.7)	(1.7)
1人当たり名目GNI (※万円)	460	443	458	474	486	497	508	518	527	536	545	554
潜在成長率	(0.7)	(0.6)	(1.0)	(1.2)	(1.0)	(1.0)	(1.0)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.8)
物価上昇率												
消費者物価	(0.5)	(▲0.2)	(0.1)	(0.7)	(0.6)	(0.6)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)
国内企業物価	(0.1)	(▲1.4)	(3.6)	(0.6)	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.3)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
GDPデフレーター	(0.9)	(0.6)	(▲0.6)	(0.3)	(0.0)	(0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
完全失業率	(2.3)	(2.9)	(2.7)	(2.4)	(2.4)	(2.4)	(2.5)	(2.5)	(2.6)	(2.6)	(2.7)	(2.7)
名目長期金利	(▲0.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.1)	(0.3)	(0.7)	(1.1)	(1.4)	(1.4)
部門別収支												
一般政府	[▲3.1]	[▲10.5]	[▲7.2]	[▲3.3]	[▲2.4]	[▲1.8]	[▲1.2]	[▲0.9]	[▲0.7]	[▲0.6]	[▲0.7]	[▲0.9]
民間	[6.6]	[14.3]	[11.0]	[7.5]	[6.5]	[5.9]	[5.3]	[4.9]	[4.6]	[4.5]	[4.5]	[4.6]
海外	[▲3.5]	[▲3.8]	[▲3.8]	[▲4.2]	[▲4.2]	[▲4.1]	[▲4.1]	[▲4.0]	[▲3.9]	[▲3.9]	[▲3.8]	[▲3.7]

入居者トラブル の例

トラブル

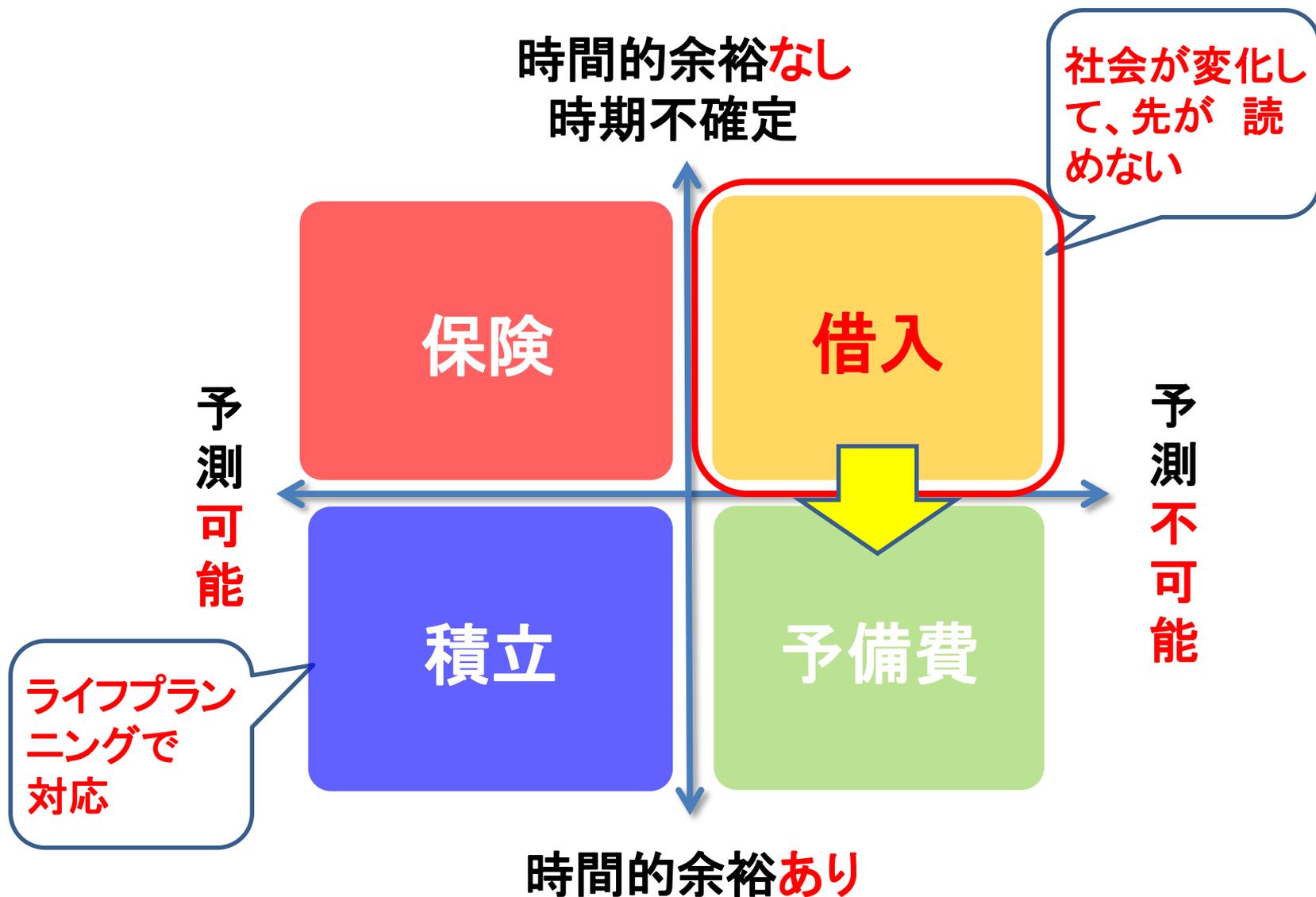


参考例 読売新聞「防災ニッポン」



- 生活再建は保険・預貯金・公的支援の3点セットで！

新型コロナ禍で・・・改めて気付いたこと



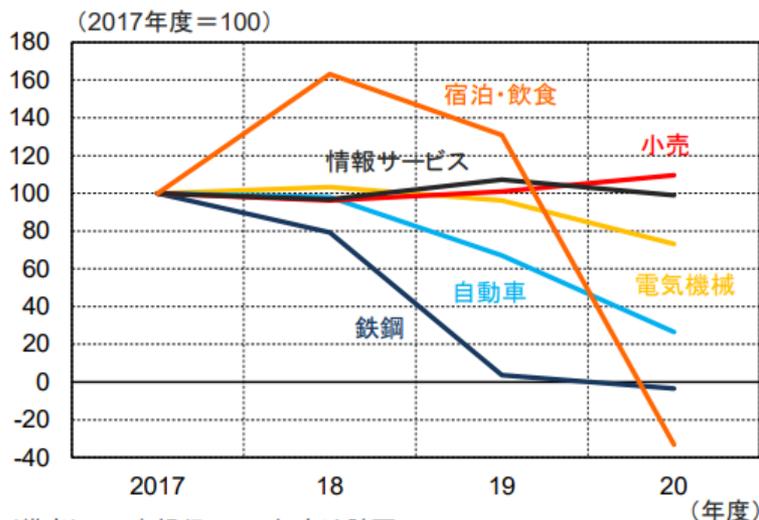
本日のテーマ



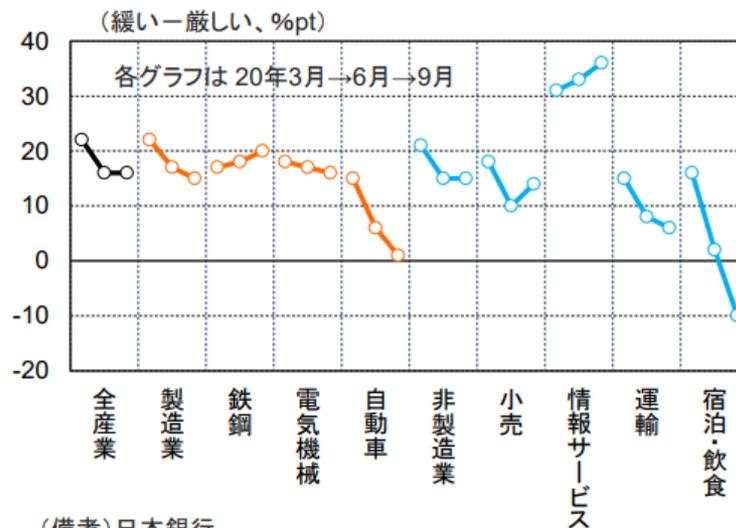
1. 未来はハッピーか？
2. 土地活用の現状
3. 土地活用のリスクと対策
4. 土地活用のこれから… どんな変化の波が？

K字回復・・・経済格差＝回復格差の顕在化

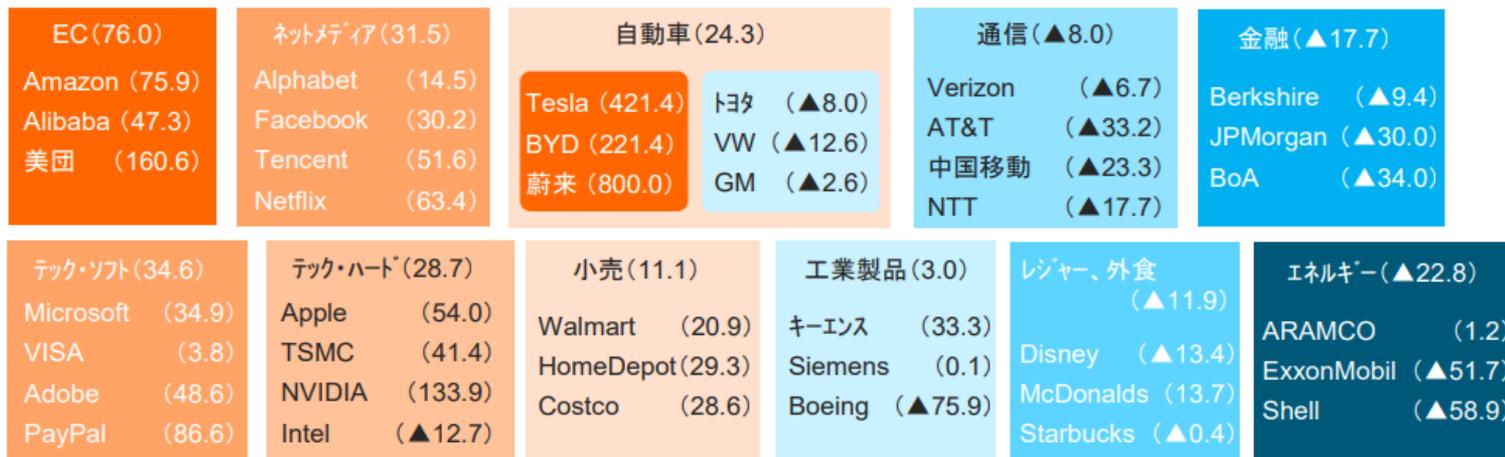
図表1-3 業種別経常利益(大企業)



図表1-4 業種別金融機関貸出態度(大企業)



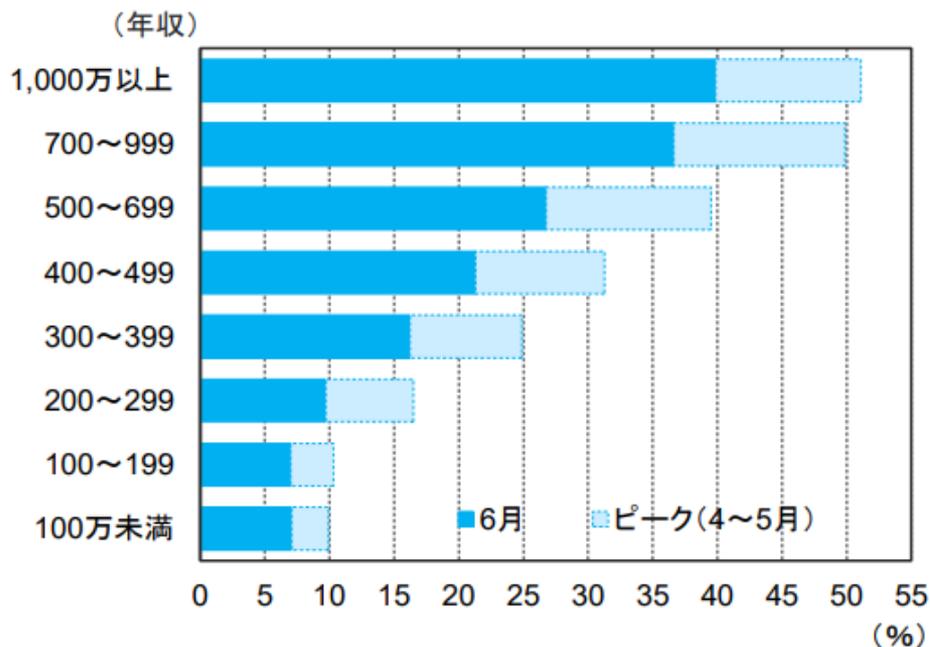
図表2-3 世界の株式時価総額の変化(20年初～10/21、%)



(備考) 1.Bloomberg、各業種上位500社を集計 2.個社は主要企業の時価総額順 3.世界平均は5.4%上昇

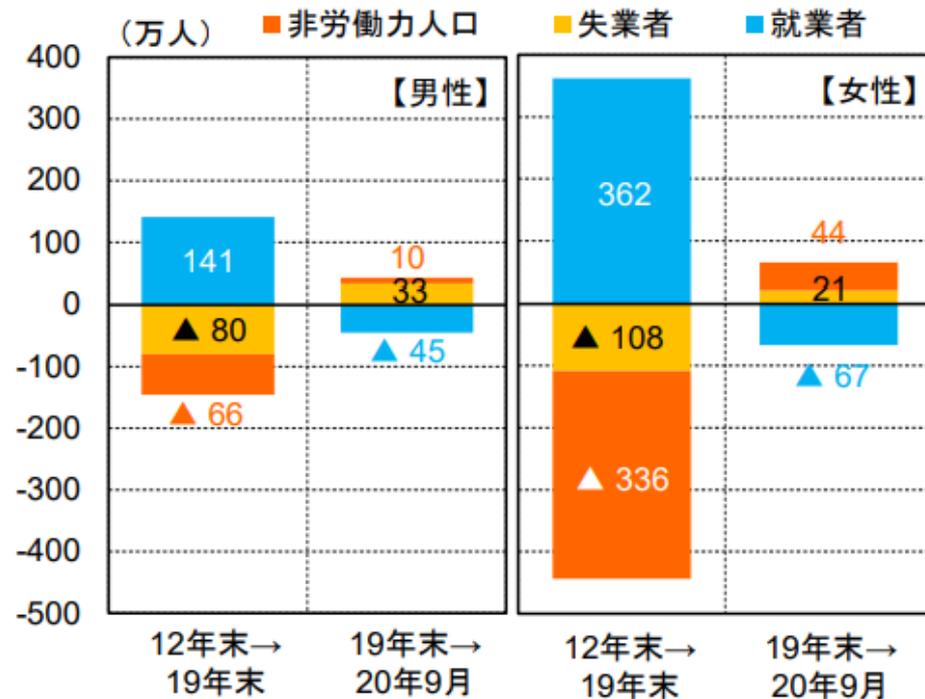
K字回復・・・経済格差＝回復格差の顕在化

図表3-1 所得階層別テレワーク率



(備考) 大久保敏弘・NIRA 総合研究開発機構(2020)「第2回テレワークに関する就業者実態調査報告書」により日本政策投資銀行作成

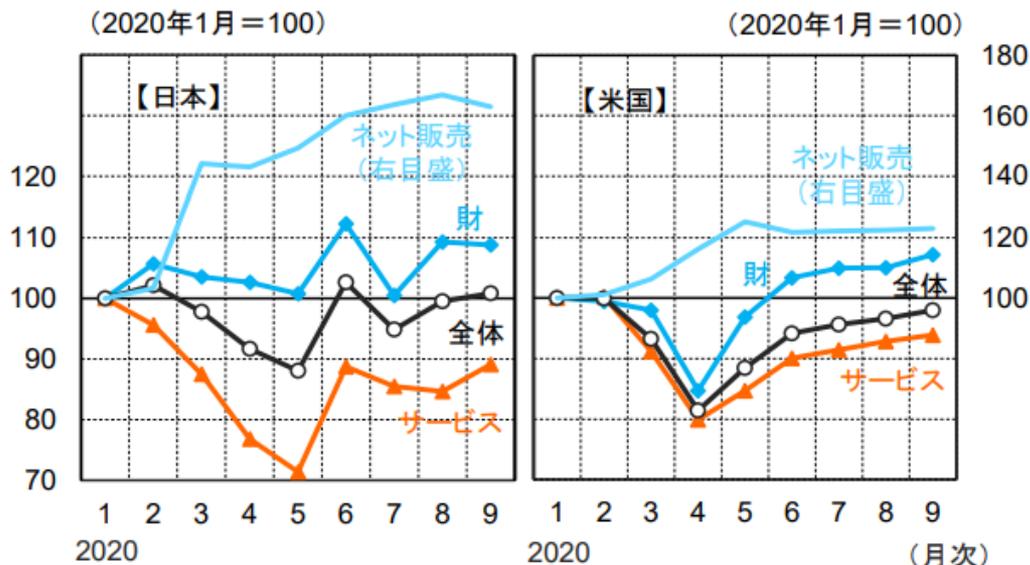
図表3-2 男女別労働市場の変化



(備考) 1.総務省 2.季節調整値 3.15歳以上人口の内訳

K字回復・・・経済格差＝回復格差の顕在化

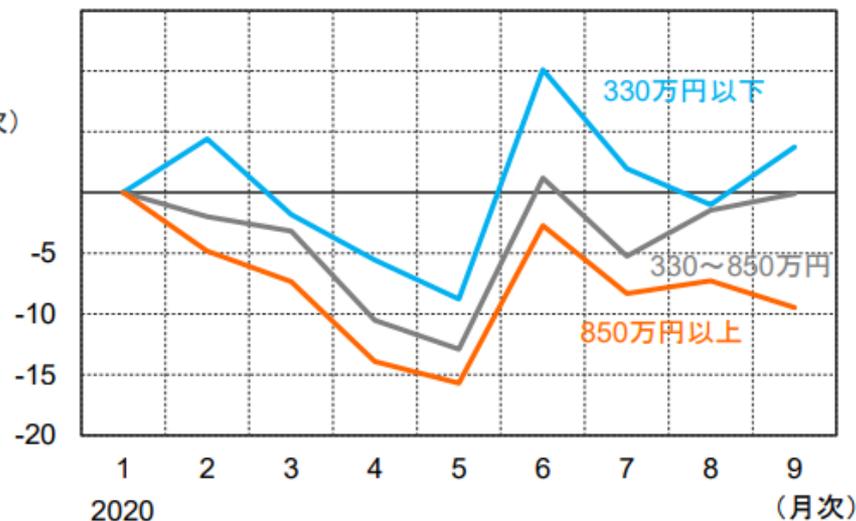
図表4-1 財消費とサービス消費



(備考) 1.総務省、経済産業省、米商務省
2.季節調整値(日本は日本政策投資銀行試算)

図表4-3 日本の所得階層別消費支出

(1月対比、%)



(備考) 1.総務省
2.季節調整値(日本政策投資銀行試算)

- 改正土地基本法及び土地基本方針に基づき、個別施策と今後の制度見直しに向けた検討を推進。
- 特に、所有者不明土地特措法^(※)の施行後3年経過(令和3年11月)の見直しに向けて、所有者不明土地や管理不全の土地、低未利用土地の利活用・管理に向けた仕組み等を検討し、来年中を目途にとりまとめるとともに、令和4年に必要な制度見直し等を実施。
(※)最長10年間の利用権を設定する等により所有者不明土地を公共的な事業のために活用すること等を可能とする法律(平成30年6月公布)。
- 土地基本方針は、社会経済情勢の変化、施策の進捗等を踏まえ、国土審議会等での調査審議を通じて不断の見直しを行い、個別施策を着実に推進(次回改定は令和3年)。
- 地籍調査については、土地基本方針に即した新たな「国土調査事業十箇年計画」に基づき、円滑・迅速に推進。

土地基本法、国土調査法等の改正

○土地基本法等の一部を改正する法律

＜土地基本法＞ (令和2年3月31日公布)

- ・土地の適正な利用・管理の観点から基本理念を見直すとともに土地所有者等の責務を明確化
- ・新たな土地政策の方向性を具体化する「土地基本方針」の創設

＜国土調査法等＞

- ・地籍調査の効率的調査手法の導入
- ・令和2年度を初年度とする新たな国土調査事業十箇年計画の策定

○土地基本方針(令和2年5月26日閣議決定)

- ・所有者不明土地、管理不全の土地への対応
- ・土地の境界・所有者情報の明確化に関する措置等の基本的事項を規定

○第7次国土調査事業十箇年計画

(令和2年5月26日閣議決定)

土地基本方針に基づく個別施策、制度見直しの検討の推進

所有者不明土地特措法施行3年経過見直しに向けた検討、とりまとめ

- ・所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組みの拡充
- ・所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる管理不全の土地・低未利用土地対策について必要な制度・予算(利用ニーズのマッチング等を促進するランドバンクの取組、地方公共団体等による土地所有者への助言、勧告・命令等の実施を後押しする仕組み など)等を検討(令和3年目途でとりまとめ)(国土審議会)

土地基本方針の改定

- ・民事基本法制の見直し、所有者不明土地特措法施行3年経過見直しに向けた検討内容等を反映(令和3年)

必要な制度見直し等(令和4年)

- 昨年3月に公布・施行された土地の適正な「利用」「管理」の確保の必要性等を明確化した改正土地基本法の内容を踏まえ、今後は、関係省庁と連携の上、民法・不動産登記法等の改正も踏まえ、所有者不明土地等対策に資する具体的施策を着実に展開していく。

所有者不明土地等対策の推進

- 本関係閣僚会議の基本方針(令和2年7月)・工程表等に基づき、所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向け、
 - ・所有者不明土地の円滑な利活用と、管理の確保を図るための仕組みの拡充
 - ・所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み
- 等を検討し、本年12月頃を目途にとりまとめ、令和4年に必要な制度見直しを実施
- 土地基本方針は、関係省庁の施策の進捗や、特措法の見直しに向けた検討等を踏まえ、本年5月頃に見直し。

平成30年6月 所有者不明土地特措法制定（令和元年6月全面施行）

令和2年3月 土地基本法改正

令和2年5月 土地基本方針の策定（閣議決定）

令和2年10月
～令和3年末 国土審議会における調査審議等

民事基本法制の見直し

令和3年5月頃 土地基本方針の改定（閣議決定）

令和4年 所有者不明土地特措法施行3年経過の見直し

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

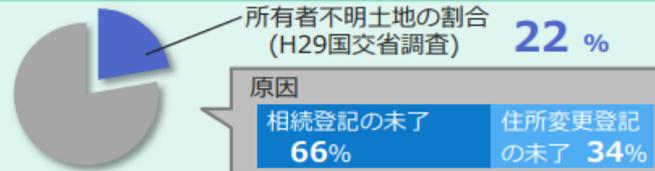
法務省民事局
令和3年5月

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず**、**民間取引が阻害される**など、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）
「民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、**今年度（令和2年度）中できるだけ速やかに必要となる法案を提出**するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
- 骨太の方針2020 「所有者不明土地等について、**基本方針等に基づき対策を推進**する。」

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の**発生予防**と、既に発生している所有者不明土地の**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化 など

発生予防

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

発生予防

3 土地利用に関連する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

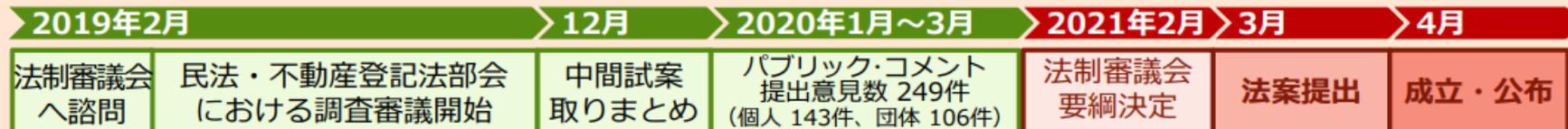
土地利用の円滑化

施行日等

原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日 * 政令は未制定

- * **1**のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日、住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日

【検討の経過】



所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】 登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
- ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができるとの指摘がある。

①相続登記の申請を義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

②登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ **登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。**

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

（単独で申告可・添付書面も簡略化）

⇒ **相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。**

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

登記手続の費用負担を軽減

登録免許税の負担軽減策の導入などを要望予定

（参考）

R3年度与党税制改正大綱
「不動産登記法の見直し…の成案を踏まえ、令和4年度税制改正において必要な措置を検討する。」

登記漏れの防止

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ **相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。**

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

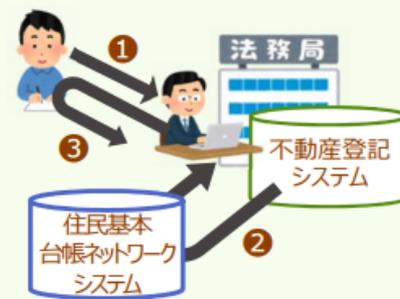
○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ 転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。

新たな方策の仕組み

自然人の場合

- 1 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索性情報」の申出を行う。
- 2 登記官が、検索性情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする。



法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- 2 法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- 3 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする。



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

- 背景**
- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
 - ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。
- ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

- 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

手続イメージ

1 承認申請



【申請権者】

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

2 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保

3 申請者が10年分の 土地管理費相当額の 負担金を納付



4 国庫帰属

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。
⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

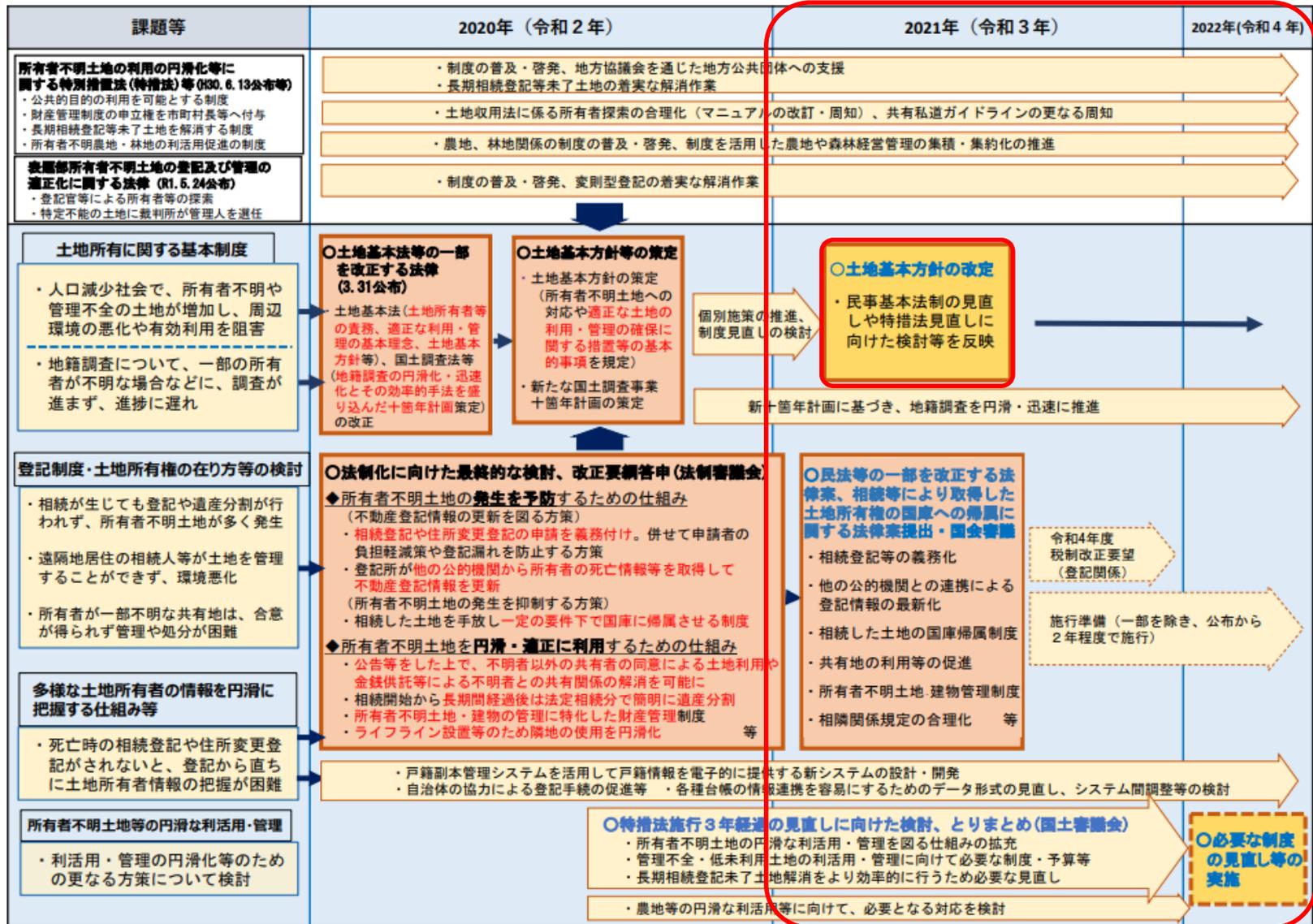
○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

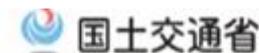
今後の展開 ～タイムスケジュール

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表



変化する国の住宅政策

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）



住生活基本法
平成18年6月施行

現行の住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）
【計画期間】令和3年度～令和12年度

住生活をめぐる現状と課題

- 世帯の状況
 - ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
 - ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
- 気候変動問題
 - ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
 - ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
- 住宅ストック
 - ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
 - ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。
- 多様な住まい方、新しい住まい方
 - ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
 - ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。
- 新技術の活用、DXの進展等
 - ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
 - ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
- 災害と住まい
 - ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
 - ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

今後の展開 ～法改正(住宅政策)

① 「社会環境の変化」の視点

目標1

「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数地域での生活や、生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の多様化・柔軟化の推進

(基本的な施策)

○住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィスを確保し、**職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進**。宅配ボックスの設置等による**非接触型の環境整備の推進**

○空き家等の既存住宅活用を重視し、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する**賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進**

○住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの**既存住宅市場の整備**
計画的な修繕、持家の円滑な賃貸化など、**子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進**

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのデジタル化、住宅の生産・管理プロセスのデジタル化の推進

(基本的な施策)

○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの**契約・取引プロセスのデジタル化による利便性の向上**

○AIによる設計支援等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、**住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進**

目標2

頻発・激甚化する災害新ステージにおける
安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

○ハザードマップの整備・周知等による**水災害リスク情報の空白地帯の解消**、不動産取引時における**災害リスク情報の提供**

○地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
・災害危険区域等の指定の促進により、**水害や土砂災害等、災害の危険性の高いエリアでの開発の抑制**
・優遇措置等の対象地域について、**災害の危険性の高いエリアを除外する等、安全なエリアへの住宅立地、移転の誘導**

○住宅の改修による**耐風性等の向上**、耐震改修・建替え等による**住宅・市街地の耐震性の向上**

○災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な**住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上**

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

○**今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに提供することを基本とし**、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供

○地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、**応急住宅を迅速に建設し**、被災者の応急的な住まいを早急に確保

今後の展開 ～法改正(住宅政策)

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

○住宅価格や年収倍率の上昇等、住宅取得環境の変化を踏まえ、若年世帯・子育て世帯の職住一体・近接やテレワーク等のニーズに適応した住宅取得の推進

○利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進

○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者の適切な管理業務により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進

○防音性や省エネ性能、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

○住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備

○地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等

目標4

多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進

○エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の視点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

○IoT技術等を活用した高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のサービスの普及

○地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を踏まえた地方公共団体の適切な関与を通じたサービス付き高齢者向け住宅等の整備

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

○住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、コミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備

○住宅団地等において、三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進するとともに、世代間の支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミストコミュニティの形成

今後の展開 ～法改正(住宅政策)

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標5

住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 公営住宅、セーフティネット登録住宅、UR賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住まいの確保

(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替えやバリアフリー化等のストック改善による長寿命化の推進

- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を進めるとともに、地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進

- UR賃貸住宅を活用し、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境の整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活保護、住居確保給付金等に関する生活相談・支援体制の確保

- 地方公共団体の住宅・福祉部局や居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施

- 残置物の円滑な処理方法や多言語化した契約書等の普及啓発

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める

- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進

- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション数地売却)の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進

- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる良質な住宅ストックへの更新

- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を促進

今後の展開 ～法改正(住宅政策)

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

- 省エネルギー性能を一層向上しつつ、**長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充**。ライフサイクルでCO2排出量をマイナスにする**LCCM住宅の評価と普及**を推進
- レジリエンス機能の強化に資する**住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H**（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素固定効果の高い**木造住宅の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅の木造化**等により、まちにおける炭素の固定の促進
- 住宅事業者の**省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かり易く公表する仕組みの構築**

目標7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす**管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化**
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、**空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止**を推進
- 所有者不明空家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、**財産管理制度の活用等の取組を拡大**

(2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用**しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して、古民家等の空き家の改修等を進め、**セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進**
- 中心市街地等において、**空き家の除却と合わせた敷地整序や空き家・空き地の一体的な活用・売却等**による総合的な整備などを、**地方創生やコンパクトシティ等と一体的に推進**
- 空き家の情報収集や発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

今後の展開 ～法改正(住宅政策)

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標 8

居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成による住宅生産体制の整備

(基本的な施策)

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成について、**職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに**、伝統的な建築技術の継承や和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、デジタル化など生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

基本的な考え方

○大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在

○このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、**それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保**できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。

○具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進

・都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステーションや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、**建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進**する。

・郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限る。

一つのヒント！ 変化が多い⇨チャンスも多い！？

「変化」を「チャンス」だと知る方法…

• チェンジ「CHANGE」 → チャンス「CHANCE」

↓

どうすればいいか？

ご質問

↓

「G」を「C」に変える

→「T」を取る

TIME



T = 「Try」・「Timidity」・「Territory」・「Tense」
・「Tactics」・「Tradition」・「Tide」・「Trigger」

より多くのチャンスに“巡りあう”方法！

幸運の女神は前髪しか無い！

- 勝手に、黙って、巡ってくるモノではない



- 先回りをしていないと幸運(チャンス)は
逃げていってしまう

＝後ろから追いかけても捕まえられない

- チャンスだと意識していなければ・・・



- “将来予測”“事前準備”しておかないと捕まえられない！



最後に

- 今回のような発想 や 情報を 定期的 かつ積極的 に収集するよう務めましょう。

～一次情報を得ることが肝要です

↓その上で…

- 顧客のニーズ に基づいた サポート体制が 実行できるようにしておきましょう！

→場合によっては、適切なパートナーシップも必要！