

新春特別企画

午年

二地域居住や地域貢献へ
積極的な不動産コンサルティングを

国土交通省 倉石 誠司 不動産業課長 に聞く



に業界の飛躍へ



午年は不動産業が担う地域活性化元年へ——。

国土交通省不動産・建設経済局の倉石誠司・不動産業課長に、新年号の特別インタビューとして、日本の不動産業界の現状と課題や不動産コンサルティングへの期待について、語っていただきました。

中古住宅市場の重要性の高まり、空き家・空き地の問題など、幅広いテーマから浮き彫りになるのは、不動産の捉え方が「所有」から「利用」に変化しつつあるという現実です。この変革期において、地域活性化の鍵となる官民連携と民間同士の産業横断的な協力とは何か。そして、新たな取組みである「ローカルマネジメント法人」構想とは？

二地域居住の推進や空き家・空き地などの問題解決や地域活性化において、不動産コンサルティングが果たすべき役割への期待から、正当なコンサルティング報酬の定着を進めていく力強い意気込みまで、踏み込んで話してくださっています。

新年の幕開けに、今後のビジネスの羅針盤として、ぜひご一読ください。

業界を進化させる「Cの3乗」

- 不動産業界の現状と課題についてどう感じていますか。

日本の不動産業界は近年活況を呈しています。不動産会社の数や宅建士の資格取得者数は増加傾向にあります。海外からの投資や外国人の実需による取引も活発です。住宅分野では中古市場が長期トレンドで見ても非常に活況で、今後も伸びていくでしょう。

特に東京などの大都市ではマンション・戸建て住宅が高騰しています。一方で、都市部と地方部の格差が顕在化しており、特に地方部では空き家問題が深刻化しています。不動産業には、主として開発分

譲、仲介、管理の分野がありますが、国民の価値観の変化に伴い、新築を追い続ける時代から、中古住宅に対する認識が向上しつつある時期に差し掛かっています。

とりわけ地方を中心とした空き家・空き地問題の解決には不動産業の担い手が重要な役割を果たしています。長期的な視点で振り返ると、地方から都会に若者が出てきて、地方の実家の相続の問題が生じているのが実情です。国は2024年に空き家・空き地の流通を促すために、価格が800万円以下の物件は媒介手数料の上限を33万円（税込み）とする報酬規程の見直しを行いました。不要な土地を国が引き取る相続土地国庫帰属制度もスタートしています。

一方、民間による空き家・空き地の有償引き取りとその後の再販や活用といった、新たなサービスも出現してきました。こういった民間のビジネスにお



ける動きを促進し、問題解決の一助となるよう、一般の方が安心して取引できる環境づくりが急務であると考えています。

管理業も人々の暮らしや働き方と密接に関係しており、地域のコミュニティづくりの観点からも重要性が高まっています。2021年に賃貸住宅管理業法が施行され、業の位置付けが明確になりました。分譲マンションや商業ビルも含めて、管理業は人と人とのつながりの面において鍵となる業態であると考えています。

●「不動産業ビジョン2030」における提言について、進捗などがあれば教えてください。

2019年4月に策定された「不動産業ビジョン2030」では、「ストック型社会の実現」などに加え、「多様なライフスタイル・地方創生の実現」や「エリア価値の向上」「新たな需要の創造」などを目標に掲げました。コロナ禍の前に検討されたものですが、コロナ禍前後で人々の価値観、特に暮らし方と働き方が大きく変わりました。テレワークの普及が多大な影響を与えています。

ビジョンには二地域居住の概念が含まれていましたが、コロナ後にこの考え方方が一気に理解されるよ

うになりました。2024年には私が法案を担当した二地域居住促進法も施行され、様々な場所での多様な働き方・生き方の選択肢を増やす取組みが進んでいます。この成否を握っているのが不動産業です。住宅も所有からシェア・利用へという価値観の変化が大きな潮流となっており、二地域居住の実現に向けても不動産業はこの変化に対応していく必要があります。

●「C-cube」というモットーをお持ちだとうかがいました。

「C」の3乗ということで「C-cube(シーキューブ)」というコンセプトを大事にしています。不動産管理業担当の参事官であった2021年に「『ひと』と『暮らし』の未来研究会」を立ち上げ、全国各地の「幸せなくらし」の実現に向けた実地調査を行い、新たな地域価値創造や地域コミュニティとの関わり方について提言をしました。ここでの経験が大きく影響しています。

1つ目はクリエイティブ (Creative) で、不動産業は創造力を働かせ、新たな価値を作り出す産業だという認識です。場づくり・空間づくりを通じて地域の資源や価値を生かし、地域価値共創を行うこと

宅地建物取引業者数の推移（過去20年間）



出典：国土交通省資料