#### Practical Study & Research

# 第34回

# 不動産リアルトレンド2020

# ~世の中と不動産の「今」と「これから」~



中山 善夫 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 代表取締役社長 (ARES マスター M0600051)



大西順一郎 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員

#### はじめに

ザイマックス不動産総合研究所は、世の中と不動産の今とこれからを知るための特別レポート『不動産リアルトレンド2020』をとりまとめ、2019年9月30日に公開した。このレポートでは、今後、不動産および不動産ビジネスを変える可能性がある世の中の変化のうち、11テーマを取り上げ、その影響について考察している(図表1)。なお、この11テーマ

には特に優劣はなく、いずれも重要 で、相互に関連性がある項目の順番 で並べてある。

「これから不動産がどうなるか?」は、不動産プレーヤーだけでなく、他産業(金融・小売・ITなど)・公的機関・個人にとっても関心が高い話題であろう。しかし、われわれが普段目にするのは不動産市場の指標や断片的なニュースが中心であり、これらだけを見ていても、不動産の先

行きはつかみづらいのが現実だ。

米国では、不動産業界の権威あ る専門家団体である米国不動産カウ ンセラー協会(Counselors of Real Estate®)が"不動産に影響を与える 今年の10大テーマ<sup>TM</sup>"を発表してい る。CRE®のレポートは、不動産に 影響を与える社会経済的な10テー マを選び、その状況や不動産への 影響についてまとめており、米国の 不動産市場の今後を見通すうえで 重要な示唆をもたらしてくれる(※ザ イマックス総研は、毎年このレポー トを日本語に翻訳し、本誌で紹介し ている)。しかし、これまで日本には、 不動産に関するリアル("真"の、"実 際"の)トレンドについて取りまとめ た網羅的なレポートは、ほとんど存 在しなかった。

図表1 不動産リアルトレンド 2020 が取り上げた 11 のテーマ

1 多様化する価値観	5 データ社会	9 自然災害
2 人手不足	6 テクノロジーの進歩	10 環境問題
3 働き方改革	7 都市と地方	11 メガイベント
4 国際化・外国人との共生	8 建物ストックの老朽化	

本レポートは、多様化する価値 観・人手不足・テクノロジーの進 歩・老朽化など、日本の社会課題 を俯瞰し不動産への影響を整理す ることで、不動産および不動産ビ ジネスの先行きを考えるための視点 やヒントを提示するものである。な お、テーマの選定にあたっては、人 口減や高齢化などメガトレンドでは なく、具体的に不動産を変化させる 社会的な課題を取り上げることに留 意した。レポート作成にあたっては、 ザイマックス総研の4人の主任研究 員(大西順一郎、山方俊彦、鎌田佳 子、山田賢一) がプロジェクトチー ムを立ち上げ、共同執筆を行った。 レポートの全文(全46ページ)およ び要約は、ザイマックス不動産総 合研究所のホームページからダウン ロードできる(https://soken.xymax. co.jp/2019/09/30/1909-real trend/)。本誌では、紙面の関係か らその概要をご紹介する。

#### 1. 多様化する価値観

一億総中流と形容されるように、かつての日本社会は国民の大多数が比較的均質な価値観を共有していた。しかし、バブル崩壊・グローバリゼーションの浸透・デジタル革命の幕開けを経て、現在は団塊世代・新人類・バブル世代・氷河期世代・ゆとり世代・デジタルネイティブといった価値観の異なる世代が共存する社会に変化している。さらに、近年、外国からの留学生・就労者・観光客の増加が続いており、外国の文化・宗教・生活習慣も加わること

で、日本社会における価値観はより 多様化していくものと考えられる。

このような価値観の多様化は、不動産ビジネスを**多品種少量生産・情報産業**に変える。人口減少・低成長もあり、**住宅すごろく**に代表される、従来のマス向け・少品種大量生産を前提にした不動産ビジネスは縮小の一途をたどらざるを得ない。今後は、これまでニッチと考えられていた層をターゲットとした事業も機動的かつ柔軟に展開できなければ、不動産ビジネスの持続的な成長は見込めないだろう。

また、不動産は、多様な価値観を 持つ人々による「生の消費行動デー タやニーズを入手できる場」としても 注目されるようになる。シェアハウ ス事業からは、若い世代の住まいへ の考え方とコミュニティ形成過程を 学ぶことができる。サードプレイス オフィス事業からは、働き方改革に よって広まる柔軟なワークスタイル に関するデータを得ることができる。 EコマースやSNSと連携したリアル 店舗からは、認知・比較検討・購入・ 口コミまでのカスタマージャーニー 全体を描くための一連の情報を得 ることができる。外国人の習慣や行 動に注目したホテルや住宅、職場を デザインすることで、増え続ける外 国人観光客と労働者を取り込むこと ができる。このように、不動産から 得られた生の情報やデータは、様々 な新しい不動産ビジネスを生み出す だけでなく、製造業・小売業など他 産業における新商品・サービス開発 や政策立案の材料としても期待され る。不動産が取り扱う商品に、床だけではなく情報やデータが加わるようになる。いわば、多様化する価値観に目を向けることは、ニーズの変化に着目することであり、不動産を含む新しいビジネスの方向性にもつながるものである。

#### 2. 人手不足

人手不足は、日本が経済成長を 続けていく上での大きな課題の一 つとなっている。完全失業率2.2%、 有効求人倍率1.59倍(厚生労働省、 2019.7)と、過去に例を見ないほど労 働需給が逼迫している。人手不足 解消の対策として、政府は女性・高 齢者・外国人に注目し、様々な施策 を行ってきた。女性については、子 育てと仕事の両立支援策を進め、待 機児童など課題は残るもののM字 カーブは解消されつつある。高齢者 については、高齢者雇用安定法を改 正(2016)し、定年延長と継続雇用 制度の導入により意欲と能力に応じ て働き続けられる環境を整備してい る。外国人については、出入国管理 法を改正(2019)し、新たな在留資 格「特定技能 | を新設し、最大34.5 万人の受け入れを見込んでいる。

しかし、すでに不動産の「現場」では人手不足の負の影響が顕在化している。不動産を建築する現場では、職人が手配できないことで工事着手の遅れやコストアップにつながっている。また、不動産を日々運営する現場では、点検・清掃・警備・運搬する作業員の確保が難しい状況が続いている。特にオペレーショ

ナルアセットでの影響は深刻で、ホ テルの客室稼働やチェーンストアの 新規出店に支障をきたしているケー スもみられる。

このような人手不足問題は、労働 力を量的にいかに確保するかの問 題だけではなく、不動産の選好性に 影響を与えたり、競争力に働きやす さという新しい要素を加えたりする。 これまでは顧客・役所・工場などバ リューチェーンにおける効率性から 交通結節点が選好されてきた。物 流施設であればインターチェンジ付 近であり、オフィスビルであればター ミナル駅や都心地下鉄駅近傍が好 まれた。しかし、これらは女性・高 齢者・外国人にとって出勤しにくい 立地でもある。したがって、今後は 住宅地近傍かどうかも立地条件に加 わる。さらに、彼ら・彼女らにとっ て働きやすい職場となっているかも 重要になる。従来の日本人若年・壮 年男性向けに最適化された人事制 度・作業手順・教育・用具・福利厚 生・バックヤードをデザインしなお し、あらゆる働く人にとって健康で 快適に仕事に取り組める不動産づく りが求められるようになるだろう。

# 3. 働き方改革

「働き方改革」は現在の日本社会における一大ムーブメントである。かねてより、日本経済の中長期的成長のためには、諸外国と比べ低いとされる労働生産性の向上が不可欠との指摘がなされてきた。一般社会においても過重労働・長時間労働が

社会問題化し、毎朝の通勤ラッシュ・ 長時間残業に代表されるような、これまで常識とされてきた働き方に対して疑問が投げかけられるようになった。2019年には働き方改革関連法が施行され、官民あげた取組みが本格化している。東京オリンピックを機に働き方を見直すテレワーク・デイズの参加団体は、2017年の900団体から2019年には2,900団体を数えるまでに増加した。

政府は、働き方改革により「労働者がそれぞれの事情に応じた多様な働き方を選択できる社会の実現を目指す」としている。例えば、働く時間や場所を柔軟に選択できるテレワークが浸透し、人事評価は成果に基づくようになり長時間労働が是正される。また、企業はプロジェクトの集合体へと変わり、正規・非正規の区分はなくなり、兼業・副業・複業が一般化する。そのほか、介護・子育て、性別・人種・国籍・年齢なども働く上での制約にならなくなる。

このような働き方改革の進展に伴い、オフィスの使われ方が高度化・ 複雑化する。企業のオフィス設計は、 作業内容にあわせ最も生産性の高い場所をワーカー自身が選択できる ABW (Activity Based Working)が増えてくる。また、企業の拠点配置は、 固定的な本社ビルと柔軟なフレキシブルオフィス(シェアオフィス・サービスオフィス・コワーキングスペースなどの総称)とを、事業状況に応じて組み合わせるハイブリッド型が主流になる。このトレンドに伴い、フレキシブルオフィスやサテライトオフィ スに適した立地として、これまで競争力が劣るとされてきた中小オフィスビルや、郊外部での金融機関店舗・商業施設・交通施設・学校・公共施設がフレキシブルオフィスの立地として注目されるようになる。このように、働き方改革が進展するに従い、オフィスに求められる機能は変化し、高度化・柔軟化・複雑化する。これに伴い、フレキシブルオフィスなどのオフィススペースをサービスとしての不動産(REaaS:Real Estate as a Service)として、ワーカーや企業へ向けて提供することも広がっていくであろう。

### 4. 国際化・外国人との共生

少子高齢化が進む一方、経済の グローバル化が進展し、人の国際移動が活発化している。訪日外国人(インバウンド旅行客)は急増し、2015年には1,000万人、2018年には3,000万人を超えた。インバウンド消費は4兆5,000億円を超え、ホテル建設ラッシュ、商業施設の売上増、地方観光地の地価上昇、民泊ビジネスの誕生と定着など、不動産事業にとってもプラスの影響をもたらしている。インバウンド関連のインフラ整備やアジア新興国の経済発展を背景に、日本政府は2020年4,000万人、2030年6,000万人の目標を掲げている。

外国人労働者は2018年時点で約146万人(前年比14%増)、外国人留学生は約29万人(同12%増)を数え、大幅に増加している。2019年の出入国管理法改正により、人手不足14業種を対象に新たな在留資格(特定

1号)が創設され、今後5年間で34 万人の外国人労働者受け入れが想 定されている。外国人が安全に安心 して暮らせるように、総務省は多文 化共生事例集を発表し、地方公共 団体・NPO法人などの取組み52事 例を紹介している。ほかにも多文化 共生総合相談ワンストップセンター を全国に100か所設置する計画を発 表している。

このような<u>国際化・外国人との共生は、不動産事業者に異業種や外</u>国との**コラボレーション**を促す。

ひとくちに外国人といっても、国 籍・性別・年代・収入・家族構成・ 価値観・消費行動パターンはそれ ぞれ異なる。そして、彼らのほとん どはインターネットで情報を収集し、 計画を検討し、感想をSNSに投稿 する。今後は、SNS・クチコミ・ウェ ブアクセス解析・グローバルアンケー トなどダイレクトに外国人とつなが るデジタル・マーケティングが重要 となる。得られたデータからペルソ ナを設定し、それぞれのカスタマー ジャーニー(旅マエ・旅ナカ・旅ア ト) に着目した商品開発を行うことで 高評価の口コミを獲得することがで きる。例えば、家族全員で宿泊でき る広い部屋、荷物配送、多言語対応、 キャッシュレス、洗濯・充電サービ スである。わが国が観光立国として 成長するためには、一度だけではな く、何度も「日本を訪れたい」という 人をいかに増やせるかがポイントで ある。そのためには、日本人の価値 観や常識はひとまず置いて、国境を 超えて外国人の声を直接聴き、外国

人が求める日本旅行体験を作ってい くことが重要である。

外国人にとって働きたい・学びたい日本となるためには、外国人向け社員寮・学生寮の整備のほか、企業や学校が細やかな生活支援が必要である。さらに、人手不足問題を解決するには、地方と外国人材とのマッチングも必要である。今後の不動産事業者には、業種や国の壁を越え、教育業界・人材業界・地方自治体・外国政府とコラボレーションする力が求められる。

#### 5. データ社会

「パーソナルデータはインターネットにおける新しい石油であり、デジタル世界における新たな通貨である」-2011年の世界経済フォーラムで発表された報告書の一節である。GAFA(Google、Amazon、Facebook、Apple)をはじめとしたデジタル・プラットフォーマーは急成長を遂げ、その動向は様々な産業・市場・国家に大きな影響を及ぼすようになった。

また、パーソナルデータだけでなく、IoT (Internet of Things) によってあらゆる「モノ」もデータ化されつつある。政府は2016年に、第4次産業革命による技術の革新を踏まえ、サイバーとフィジカルが高度に融合した未来社会(超スマート社会、Society 5.0)の構想を打ち出した。Society 5.0実現のため、経産省が提唱した日本の産業の未来像がConnected Industryである。自動走行・ロボティクス・バイオ・インフラ保安・スマートライフなどあら

ゆる分野のリアルデータを共有・利 活用し、グローバルな競争の中での 日本の勝ち筋を実現するとしている。

このような<u>データ社会への変容に</u> 伴い、既存の不動産は**DX(デジタル・ トランスフォーメーション**) される。

リアル店舗は、Eコマースとのシームレスな連携を前提とした、リアルでしか味わえない体験を提供する「場」に変容する。マーケティング・商品検索・決済・受け渡しといった、ショッピングにおけるUX(ユーザーエクスペリエンス)が分解されデジタルに置換される。リアル店舗はデジタルに置換されない・できない役割を担うことになる。

金融機関の支店は、FinTechの 進展に伴い、多機能化・他用途転 用される。現在、金融業界には巨大 デジタル・プラットフォーマーや新 興ベンチャー、流通事業者が競合と して押し寄せている。金融機関は競 争力を高めるため、情報産業化や業 務自動化を進めており、人員だけで なく支店網の再整理・収益化を模索 している。支店の多くは人の往来が 活発な好立地に所在しており、これ らの有効活用が不動産プレーヤーに とってビジネスチャンスになる。

MaaS (Mobility as a Service) により、不動産が担っていたサービスが動産に置き換えられる。MaaSの進展に伴い自家用車は所有から利用へ転換すると考えられており、自動車製造業は危機感を募らせている。トヨタ自動車は、2018年にB2B向け次世代電気自動車「e-Palette」を発表した。e-palette は箱型の形状をし

た**多目的自動運転車**で、これまでオフィス・店舗・ショッピングモール・ホテル・物流施設が提供してきたサービスを、クルマが担うようになる可能性がある。

不動産テック(RealTech、PropTech)により、不動産会社の業務プロセスがアンバンドリングされ、紙からデジタルに置き換わる。その対象は、管理業務・仲介業務・マッチング・物件情報・IoT・リノベーション・スペースシェアリング・クラウドファンディング・ローン・価格可視化・VRなど広範囲にわたる。多くの新興テック企業が誕生し、消費者と不動産会社の両方にとって時間と手間とコストを節約し、効率化を進めるサービスを提案している。

# 6. テクノロジーの進歩

近年の科学技術、特にデジタル・ テクノロジーの進歩は目覚ましい。 コンピュータの計算処理能力は指数 関数的に向上し、ストレージは大容 量化し、通信速度は5Gへと高速化 し、データ処理はクラウドコンピュー ティングへ移行し、AI(Artificial Intelligence: 人工知能) の精度は飛 躍的に高まり、スマートフォンが多 くの人々に普及した。このようなテ クノロジーの進歩はビジネスへ波及 し、様々な産業でリアルとデジタル が融合したビジネス領域(X-Tech: クロステック)が生まれ、既存の産 業構造や競争原理が破壊・再定義 (デジタル・ディスラプション)され る現象が起きている。

このような<u>テクノロジーの進歩は、</u> 不動産プレーヤー間の**生産性格差**を 広げる。

まず、不動産を建てる・動かすテ クノロジーを導入したプレーヤーは、 建設資材・労働力・時間・エネルギー を無駄なく使うことができるようにな る。3 Dプリンタは施工期間の短縮・ 低コスト化・品質の安定化・多品種 少量生産を可能にする。ロボティク スとパワーアシストスーツは現場作 業の負荷を軽減し、省力化・省人化 を進める。ドローン(UAV)とBIM (Building Information Modeling) は土地・建物・設備を詳細にデー タ化して建築プロジェクトの生産 性を向上させる。**ZEB**(net Zero Energy Building) · ZEH (net Zero Energy House) は正味のエネルギー 消費をゼロにする。

次に、不動産を利用するテクノロ ジーを導入したプレーヤーは、不動 産の時間あたり面積あたりの収益や 価値を高めることが可能になる。価 値観の多様化とスマートフォンの普 及を背景に、インターネット上のプ ラットフォームを介して、遊休資産 を個人間で賃借・売買・交換する 新しい経済の動き(シェアリングエ コノミー)が浸透しつつある。不動 産業界でもスペースシェアリングが 様々な用途(会議室、イベントスペー ス、駐車場、民泊、シェアオフィス、 美容室、空きスペース)に展開され ている。定額で複数の住居に住み 放題となるサブスクリプション型の サービスも現れ、「買うか借りるか」 問題に新しい選択肢を提供し始めて いる。

そして、不動産を取引するテクノ ロジーを導入したプレーヤーは、複 雑で特殊な性質を持つ不動産という 財を、公平・安全・迅速・円滑・効 率的に取引できるようにする。 不動 産ポータルサイトは、これまで不動 産会社が収集してきた紙情報をデー タ化しインターネットで検索できるよ うにした。**VR** (Virtual Reality) によ り、現地まで行かずに物件確認がで きるようになった。AI査定は、不動 産価格を知りたい市場参加者のニー ズに応えている。ソーシャルレンディ ングとクラウドファンディングは、個 人投資家と不動産事業者をインター ネット上でマッチングする。電子契 約は、不動産取引手続き・書面・重 要事項説明を電子化する。ブロック チェーンは、不動産登記やデータ共 有プラットフォームへの適用が見込 まれている。

### 7. 都市と地方

産業が集積し経済を牽引する「都市」、豊かな自然に溢れ人々を育む「地方」は、現在に到るまで、日本の社会と経済の発展にそれぞれの役割で貢献してきた。一方でまた、地方からの人口流出と都市への企業集積の傾向は高度経済成長以降も継続し、都市では集積の利益が薄くなるほど過密し、地方では産業が空洞化し過疎化が進行してきた。

1962年に策定された全国総合開発計画(全総)は均衡ある発展を掲げ、新幹線・空港・高速道路など交通インフラの整備や工業分散を進めた。しかし、東京一極集中は進行

し、バブル崩壊後の経済低迷・人 口減少・高齢化もあり、都市と地方 それぞれで問題は一層深刻さと複雑 さを増している。政府は、2001年に 都市再生本部を設置し、2002年に は**PFI** (Private Finance Initiative) と構造改革特区を盛り込んだ都市再 生特別措置法を制定した。その後 も、総合特区(2011年)、コンパクト シティを提唱した地域再生法とまち・ ひと・しごと創生法(2014年)、国家 戦略特区(2014年)、i-都市再生など、 各地域がそれぞれの特徴を生かし て自律的に都市再生と地域創生に取 り組めるように環境整備が継続され てきた。

このように<u>都市と地方それぞれが</u>深刻な問題を抱える中で、不動産が もたらす**周辺地域へのソーシャルイ** ンパクトが再認識されるようになる。

不動産事業者は、都市再生において高さ制限や容積率緩和など制度を十二分に活用しながら、社会ニーズの変化に合わせて最適な使い方へ転換する役割を担う。大規模複合再開発では、周辺地権者を取りまとめつつ、待機児童や地域防災など周辺地域が抱える課題解決に貢献していくことも求められる。ほかにも、ハイクラスホテルや統合型リゾートの開発は国際観光都市としての魅力を増すことにつながる。

一方、地方創生においては、地方の魅力を高め、多様化する価値観のもとでの新しいニーズを発掘する役割を担うことが不動産事業者には期待されている。空き家・空き地といった遊休不動産の活用、リノベー

ション事業の展開、エリアマネジメントの担い手、森林資源・歴史的観光資源の活用、二拠点居住サービスの開発、サテライトオフィスの設置など、不動産業のアイデアとビジネス実行力は、地方が抱える課題の解決に貢献できる可能性がある。

国交省「不動産業ビジョン 2030」では、不動産業は日本の豊かな国民生活と経済成長を支える基幹産業として期待されている。今後は、不動産単体の事業性だけでなく、周辺地域の抱える社会課題へソリューションを提供することが求められるようになるだろう。

## 8. 建物ストックの老朽化

現在、あらゆるアセットタイプで建物の老朽化が進んでいる。現在、築35年を超える住宅は1,369万戸を数え、うち腐朽・破損がある住宅は448万戸ある。空き家は820万戸あり、空き家率13.5%と増加を続けている。このうち、分譲マンションに限ると築40年超は81万戸あり、修繕積立金が不足するマンションは35%にのほっている。

また、オフィスビルに関しても、 東京23区で築35年以上が2,884棟、 約3割を占めている。ビルオーナー の高齢化が進行し、大改修や建て 替えに躊躇するケースもみられる。 物流施設については、東京都市圏の うち約3割が築30年以上経過してお り、近年のグローバル化や高機能化 に対応できず、通販事業者や3PL 事業者の需要を取りこぼす可能性が ある。そのほか、デッドモール化し た商業施設や、廃墟化したホテルや 旅館が各地で見られるようになって いる。

政府は、2015年に空家等の対策 の推進に関する特別措置法を施行 し、行政による代執行や税制優遇措 置の除外ができるようにした。ほか にも用途転換を促す建築基準法の 改正や、空き家バンクの支援など空 き家対策を進めている。また、マン ション建替え等の円滑化に関する法 律を改正し、区分所有者の5分の4 以上の賛成で売却ができるようにし た。

このような<u>建物ストックの老朽化</u>は、**不動産再生ビジネス**を産業として確立させる。

空き家の潜在市場規模はすでに 9兆円を超えるとの試算もあり、空 き家問題は中古住宅流通・リノベー ション・建替え・解体・賃貸・管理 などの新たな事業機会を生み出して いる。また、商業不動産の再生ビジ ネスは、より高度化・大規模化して いる。大手デベロッパーによる中小 ビルを巻き込んだ大規模再開発や、 行政との連携による温泉地の再生、 所有者変更による商業施設の大幅 なコンセプト刷新・用途転換などで ある。ほかにも、シェアハウス・民泊・ 古民家再生・シェアオフィス・サテ ライトオフィスといった、これまでに ないビジネスモデルが創出されてい る。これらは今まで競争力が劣ると 考えられていた不動産に、別のニー ズを発見し、新しい顧客を探し出し、 価値を発掘している。不動産再生ビ ジネスは、日本がスクラップ・アンド・



ビルドからストック化社会へ移行す るうえで、重要な役割を果たすもの と考えられる。

#### 9. 自然災害

自然災害は、人命や経済活動、 社会生活に大きな損失や被害をもた らす。2011年に発生した東北地方 太平洋沖地震の被害は、死者行方 不明者22,252人、家屋倒損壞115 万棟、倒産1,800件、被害総額約16 兆円にのぼった。その後も2016年 の熊本地震、2018年の北海道胆振 東部地震と、大規模な地震が引き続 き発生している。さらに南海トラフ で今後30年以内にマグニチュード8 ~9クラスの巨大地震が起こる確率 は70~80%と予測されている。加 えて、地球温暖化・海面温度上昇 の影響で、巨大台風の発生や局所 的豪雨が列島各地を襲っている。1 時間あたり100mm以上の豪雨が観 測された回数は、1977年からの10 年間で20回だったのに対し、1997 年からの10年間では50回へ増加し ている。

政府は、2013年**国土強靭化計画**を打ち出し、防波堤や護岸工事のほか、建築物の適正な点検維持、災害に強いまちづくりを進めている。1995年施行の耐震改修促進法により、災害時の**緊急輸送道路**の確保が進められ、東京都では2018年時点で耐震診断済みの建物が97.4%、耐震化率は84.3%まで上昇した。また、地方自治体は、浸水・土砂災害のハザードマップをインターネット上で公開し、防災拠点の見直しと防

災備品の備蓄を進めている。

このような自然災害による脅威の 高まりは、周辺地域からの社会的支 持を獲得するチャンスをもたらす。 まず、個々の不動産における防災性 能が高まる。例えば、長周期振動対 策も含めた耐震性能の向上、BCP (Business Continuity Plan: 事業 継続計画)の立案、エレベータの遠 隔操作機能の追加、止水シャッター・ 土嚢の配備、防災用品の備蓄などで ある。これらに加え、今後は周辺地 域との主体的な連携が期待されるよ うになる。特に、大規模施設では、 地方自治体・自衛隊・電力会社・通 信会社と防災協定を締結するケース がみられるようになる。帰宅困難者 を受け入れ、備蓄物資を供給し、避 難所・防災拠点・復旧拠点としての 場所を提供し、地域ぐるみの防災訓 練を主導するなど、地域社会の防災 に貢献することができる。新規開発、 競合施設対策、収益安定化のため には、周辺地域住民・地場産業から の社会的支持が欠かせない。これら の防災対策は不動産事業者にとって 地域社会に受け入れられる第一歩と なりうる。

#### 10. 環境問題

いまや環境問題は、人類発展の 持続可能性(サスティナビリティ)に 対する最大の不確実性・リスク要因 と認識されるようになっている。こ れまで京都議定書やパリ協定による 排出規制(直接的手段)や、環境税 や排出量取引(経済的手段)といっ た国際的な環境問題対策が実施されてきた。しかし、これらの国際的枠組みは、先進国と開発途上国の対立や大国の離脱といった政治問題に発展しやすく、また、環境問題自体も自由な経済活動の下での外部不経済効果によって発生するため、個人や企業の自主的な経済活動の抑制にはつながりにくかった。

そのような中、新しい経済的手 段として注目されているのがESG 投資である。すでに投資家の間で は、ESG要素(Environment:環境、 Social:社会、Governance:企業統 治)を長期リスク要因とするコンセン サスが形成されている。国連が提唱 したPRI(責任投資原則)にはGPIF 含め国内外の巨大年金基金が署名 している。G20が設置したTCFD(気 候関連財務情報開示タスクフォー ス)の報告書には世界834機関が賛 同している。世界のESG投資市場 は31兆ドル(2016 $\rightarrow$ 2018で+34%)、 日本でも2.2兆ドル(同+360%)まで 拡大している。

このような環境問題は、投資家やテナント企業による不動産の選別をもたらす。不動産の環境性能向上・エネルギーデータの蓄積・環境認証の取得(GRESB、CASBEE、DBJ Green Building認証、BELSなど)・情報開示は投資資金の呼び込みにプラスに働く。一方で、ESG関連リスクが高い不動産は撤退(Divestment)の対象となる。また、巨大年金基金から投資をうけるグローバル企業は、座礁資産と見なされることを避ける

ため、事業用の不動産を購入や賃借する際に、環境性能の低い不動産を避け、環境性能の高い不動産を選好する。このような投資サイドやテナント企業からの圧力に加え、建築物省エネ法の改正、資金調達手法の拡大(Re-Seed機構、グリーンボンド)、建築環境技術の進歩などにより、今後不動産ストックの環境不動産化は着実に進むと考えられる。

#### 11. メガイベント

メガイベントの開催は、社会イン フラの整備のほか、開催都市の魅力 向上と国際的知名度を向上させる効 果を持つ。

2020年の東京オリンピック・パラリンピックの期間中には、国内外から1,000万人を超える来場者が見込まれている。多くのホテルの開業が計画されており、大会期間とその後一定期間は宿泊施設や商業施設の売上げの増加が期待される。また、選手宿舎は大会終了後にマンションとして供給(23棟5,632戸)されるため、マンション市場にも一定の影響があると考えられる。

2025年の大阪・関西万博は、開

催期間は5/3~11/3の185日間で、国内外から2,800万人の来場者が見込まれている。開催地の夢洲には、関西の新たな国際観光拠点としてIR (Integrated Resort: 統合型リゾート)が誘致され、国際会議場や展示場(MICE)の建設、大阪メトロ中央線の延伸が計画されている。

このような<u>メガイベントの開催は、</u> 日本国民の**ライフスタイルや時代感 覚を変えるきっかけ**となる。

2020年に開催される東京オリン ピック・パラリンピックを通じて、多 くの日本国民が「社会の多様性」を 体験する。訪日外国人が増加するこ とで意識の国際化が進み、パラリン ピックにより障がいのある人への理 解が深まる。そして、サービス・施 設の多言語対応・ユニバーサルデ ザイン化・バリアフリー化がさらに 進展すると考えられる。また、大会 期間中は混雑緩和のため輸送・物流 調整が行われる。都心に通勤する多 数のワーカーが、働く場所と時間の フレキシビリティを体感し、テレワー クなどの**働き方の多様性**への理解を 深めることとなる。

2025年の大阪・関西万博では、 多くの日本国民が「超スマート社会 で生きる」ことを体験する。会場ではライフサイエンス・バイオメディカルなど最先端テクノロジーが展示される。AI・再生医療・ロボティクスにより衰えた身体機能を代替・強化することで、ただ命を長らえるのみならず、社会の中でいきいきと長く活躍し続けられる時代が到来したことを知ることとなる。

かつての1964年の東京オリンピックは敗戦からの復興を世界中に印象付けた。1970年の大阪万博は科学技術の時代が到来したことを日本国民に知らしめた。今回は、成熟国・課題先進国ならではの時代の変化を世界に先んじて体感する機会となるだろう。

#### おわりに

これまで見てきたように、不動産を取り巻く社会は大きく変化しつつある。その社会変化を受け、不動産および不動産ビジネスも確実に、大きく、そして静かに変化しつつある。このような時代に不動産投資プレーヤーに求められるのは、過度な楽観にも悲観にも陥ることなく、社会を広く俯瞰できる視点ではないだろうか。

#### なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102不動産投資の実務」及び「201不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士 課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

#### おおにし じゅんいちろう

2002年ザイマックス入社。2009年よりマーケティング部(現ザイマックス不動産総合研究所)でオフィス市場分析、国内外の大学との共同研究、不動産所有者向け情報誌・セミナーの企画運営などを担当。2018年より現職。不動産市場のダイナミズム、環境不動産の経済性、指標開発に関する研究を担当。東京工業大学工学部土木工学科卒業。東京大学空間情報科学研究センター不動産情報科学研究室協力研究員。