



発刊にあたって

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

本部長 中村裕昌

平成 25 年 9 月、国際オリンピック委員会総会で 2020 年オリンピック・パラリンピック競技大会（以下、「五輪」とします。）の開催都市が東京に決定されました。東京都民はもちろん、日本国中が喜びに沸いたことは記憶に新しいところ です。

これまで、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部は、調査研究機関として設立した「全日東京アカデミー」において、元東京都副知事で明治大学大学院教授の青山侑先生を学院長として、マンション政策や地域防災と都市計画についての調査研究とこれに基づく提言を行ってきました。

東京五輪開催決定後はこれを受けて 2 か年にわたり、「全日東京アカデミー」において「東京オリンピック開催と不動産業の関わり」をテーマとして調査研究を進めてきました。

五輪開催を控え、外国人による不動産取引がさらに増加していくと予想されますが、他方、少子化や人口減少により空き家が目立つようになり、社会問題化しています。「全日東京アカデミー」ではビジネスの面で繁栄する東京とともに、国際化しつつ、いつまでも安全安心で暮らしやすい東京を維持発展させることが重要との認識に立ち、議論が進められました。

実質的な調査研究を行う「調査・研究小委員会」メンバーには、学院長や東京都本部理事のほか、弁護士や行政、不動産業界に従事している方々等各界で活躍されている学識経験者に就任をお願いしました。この調査・研究小委員会では、開発現場の視察や各界の実務者や都市計画行政に携わっている方等をお招きしてのヒアリングや討議が活発に行われました。

調査研究を進めるにあたっては、五輪開催を契機にさらに国際化し、変化していく東京がどのような方向に進むべきか、どのような施策が求められているのかという視点で、少子高齢・人口減社会の到来という社会状況も踏まえつつ議論をしてきました。人口減少時代を迎え、新しいものを作るよりむしろ既存のものを活用すべきとの観点から、中古市場の成熟化を図ることが望ましいという方向性が見えてきました。

また、外国人の不動産取引の現状を把握するために、東京都本部の8千社を超える会員にアンケート調査を行ったところ、業務多忙の中で相当数の会員から回答を得ることができました。これによって見えてきた事実や課題もあり、大変興味深いものとなっております。

この報告書では、行政はじめ各機関に政策提言をするのみならず、私ども東京都本部としても取り組むべきことを議論し、まとめています。五輪を契機に変わりゆく東京の課題解決の一助になれば幸いです。

ぜひ、ご一読いただき、ご意見ご指導を賜りたいと思います。併せて、課題解決にご協力いただきますようよろしくお願い申し上げます。

結びに、調査研究活動に多大なるご協力をいただいた関係各位及び関係機関に対して心から感謝の意を表します。

政策提言に当たって



全日東京アカデミー学院長
明治大学教授・元東京都副知事
青山 侑

全日本不動産協会東京都本部は、東京都内の各地域で不動産事業を展開する中小事業者の立場から、急増する老朽マンションへの対策、防災のための細街路を拡げる対策などについて政策提言を行ってきました。

その後、東京都や区市町村そして関係者の努力や取り組みにも関わらず、事態は深刻化しつつあるように見えます。

そういう中で東京は、2020年の東京オリンピック・パラリンピック大会を控え、多くの外国人を迎えつつあります。その結果、東京の都心部を中心に外国人による不動産取引が増加し、一方、周辺部では空家が目立ちつつあります。

実際にこれらのビジネスを扱っている東京の不動産事業者の実感からすると外国人による不動産取得が増加していくと、納税や管理費の納付、修繕費用の積み立て、さらには管理組合活動への協力などの面において将来に対する懸念があります。これらが円滑に行われてきたからこそ、日本は世界一安全で安心な社会を築いてきたのに、不動産の維持管理に問題が生じると、老朽マンションの増加の問題と同様に地域社会にスラムができていくリスクが大きいと思います。周辺部の空家の増加についても同様の懸念があります。

全日本不動産協会東京都本部に集うメンバーは、東京が世界一暮らしやすい都市であることを誇りにして地域におけるビジネスを展開してきています。そういう立場から、今年度は、東京オリンピック開催と不動産業との関わりについて勉強会を重ね、関係者の意見を聴取し、現場を視察するなどしながら議論を重ね、今回の報告書をつくりました。

第三者的な立場ではなく、当事者の立場からの提言なので、行政に要求するだけでなく、全日本不動産協会東京都本部としては、あるいは加盟する事業者としてはこう取り組みたいという気持ちでこの報告書を作成しています。

言い換えれば、行政は、各地域で現実に不動産を扱っている全日本不動産協会東京都本部の事業者を十分に活用してほしいという気持ちもこの報告書には込められています。関係者の皆様には、この提言の趣旨をお汲み取り頂ければ幸いです。

目次

はじめに	8
1 東京オリンピック開催にむけた東京の都市づくり	10
1-1 東京オリンピック開催と経済波及効果の予測	10
1-2 国際都市ランキングにみる東京の位置づけ	14
1-3 東京オリンピック開催にむけた不動産業の関わり	18
2 東京における外国人不動産取引の動向	25
2-1 政府統計調査にみる外国人不動産取引の動向	25
2-2 全日会員調査にみる外国人不動産取引の動向	30
3 今日的な都市政策課題への取り組み	56
3-1 空き家・空き室対策の取り組み	56
3-2 所有者不明宅地の管理方法の検討	60
3-3 都市農地の位置づけの明確化	63
4 全日からの提言	70
4-1 提言	70
4-2 全日本不動産協会の今後の取り組み	74