

年頭挨拶（2020年）

一般社団法人不動産協会
理事長 菰田正信
（三井不動産㈱社長）

謹んで新春のお慶びを申し上げます。

昨年を振り返ってみますと、5月に新天皇が即位されて元号が変わり、令和の新たな時代の幕開けとなった年でした。日本初開催となったラグビーワールドカップでは、日本代表の躍進とともに大会も大成功を収め、日本の良さ、素晴らしさを世界に発信することができました。一方、一昨年に続いて台風や集中豪雨が相次いで発生し、自然災害が激甚化・常態化していることに改めて気づかされた年でもありました。10月には消費税率の引上げが実施されましたが、総じて大きな混乱を招くことはなく、不動産業界においても、政府による税制・予算措置が功を奏し、大きな駆け込み、反動減は見られませんでした。

さて、今年はいよいよ東京オリンピック・パラリンピックイヤーとなります。日本の魅力を世界の人々に知っていただき、我が国のプレゼンスを高める絶好の機会です。不動産業界としても魅力的なまちづくりを通して、世界から来られた方々に日本の魅力を積極的に発信していきたいと思えます。

振り返ってみますと、56年前の先のオリンピック・パラリンピックから日本の高度経済成長が始まりました。2020年は、既に先進国となり成熟した日本が新しい成長を始めるスタートの年になるのではないのでしょうか。

足元の我が国の経済は、ほぼ踊り場に近しい状況にあります。米中貿易摩擦や中国経済の減速懸念、それに加えて年明けに生じた米・イラン関係の緊張等といった地政学的なリスクが日本経済に与える影響などをしっかりと見極めていかなければいけないと考えております。

こうした中で、足元の不動産市場は今のところ堅調に推移しておりますが、一般経済情勢や金融マーケットの状況が大きく変化するような場合、あるいは地政学的リスクが顕在化するような場合には、不動産市場にも大きな影響があると認識しております。

一方、中長期的には、人口減少や少子高齢化が進行するとともに、AI・IoT・ロボティクスなどを使ったデジタル・トランスフォーメーションが進むなど、不動産を取り巻く環境や都市のあり方も大きく変わってきております。

そうした変化や新しいニーズを的確に捉えたまちづくりを通して、新たな価値を創造し、持続可能な経済社会の実現に貢献していくことが、我々不動産業界に求められている役割であると認識しております。

当協会では、そうした観点から、税制および政策について、要望活動を積極的に進めております。先日決定された令和2年度与党税制改正大綱では、最重点要望であった「事業用資産の買換特例」について延長が認められました。また、「新築住宅の固定資産税の軽減特例」、「居住用財産の買換え・売却に伴う特例」、「国家戦略特区の特例」の延長をはじめ、当協会の主要な要望はすべて認めていただいております。経済の力強い成長に寄与する措置として大いに歓迎したいと思います。ご尽力いただいた先生方、関係の皆様方に、厚く御礼申し上げます。

都市政策につきましては、都市の国際競争力を高め、世界中から人材・企業・資金・情報呼び込むためには、デジタル・トランスフォーメーションをまちづくりの中にスピード感を持って取り込み、まちづくりを通して様々な社会課題解決を行い、イノベーションや新しい産業が次々と生まれ続ける魅力的な都市づくりを行うことが必要であります。そのためには時代のニーズに対応し、都市の多様性を柔軟に受け入れる開発のあり方を検討していくことが重要です。

また、台風等の自然災害が激甚化・常態化している中、防災性能を高める取り組みも大切です。

住宅政策につきましては、多様なニーズに対応した質の高い住宅ストックを形成し、新たな住宅循環の環境を整備していくためには、既存住宅の活用だけでなく、性能の不十分なストックの更新を図るため、新規ストックの創出が重要です。こうしたことから、需給のミスマッチ解消に向けた多様な住宅ニーズへの対応や、マンション再生の一層の推進、優良な住宅ストックの維持保全・管理の推進が必要です。

環境への取り組みも引き続き重要です。近時の自然災害についても、地球レベルの気候変動に起因するものと考えられます。そうした中、不動産業環境実行計画のさらなる推進により、SDGs に掲げられた諸課題を解決するためのサステナブルなまちづくりに向けた取り組みを行うとともに、環境に関する規制の動きに適切に対応していきます。

その他、国際化への対応を進めるほか、事業環境の整備について、物流不動産やリゾートの開発なども対象として、幅広く取り組んでまいります。

当協会としては、国民の暮らしを豊かにするまちづくりや住環境の整備を通じ、我が国の経済・社会の発展に向けて、貢献していきたいと考えております。

皆様の一層のご活躍とご健勝をお祈りし、また今年一年が皆様にとって明るく良い年となることを祈念申し上げて、新年の挨拶とさせていただきます。

以 上