

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（第31回）

平成29年4月4日

【中田不動産課長】 おはようございます。早いのですけれども、委員の先生方、皆さんおそろいでいらっしゃるの、始めさせていただいてもよろしいですか。それでは、ただいまから第31回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、ご多用のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。事務局を務めております、国土交通省不動産課長の中田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日お手元にお配りしております資料につきましては、議事次第に記載のとおりでございますので、ご確認をお願いできればと思います。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申し付けいただければと思います。また、審議の中でご発言をいただく際には、目の前のマイクの紫色のボタンを押していただき、ご発言の終了時には、再度紫色のボタンを押していただきますようお願い申し上げます。

本日ご出席の委員は、お手元の座席表のとおりでございます。浅見委員、齊藤委員、井出委員、中城委員は、所用のためご欠席というご連絡をいただいております。委員16名のうち、12名の皆様にご出席いただいております、総数の3分の1以上に達しておりますので、不動産部会が成立していることをご報告いたします。

カメラ撮り等ありましたら、よろしいですか。カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

それでは、以降は中田部会長に進行をお願いしたいと存じます。部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【中田部会長】 おはようございます。それでは、不動産部会の議事を進めたいと思います。よろしくお願いいたします。

今回の不動産部会は前回に引き続きまして、現下の不動産行政を取り巻く諸課題について検討を行ってまいります。本日は空き家等への対応の第2回目になります。まず、空き家等への対応に関しまして、実際に実務に携わっていらっしゃる方から、取り組み状況や課題認識についてお話しいただこうと思います。本日は横浜市役所の中川部長をお招きし

ているほか、小林委員、山田委員から不動産業団体における取り組みについてご発表いただく予定です。審議の時間は、横浜市、宅地建物取引業者団体における取り組み事例等のご説明の後に設けることといたく存じますので、よろしく申し上げます。

まず、横浜市役所の中川部長より、地方自治体における取り組みについて説明をお願いします。

【中川企画部長】 横浜市建築局の中川でございます。本日はこのような場で横浜市の施策をご紹介いただく機会をいただきまして、まことにありがとうございます。失礼ですが、座って資料をご説明いたします。

幾つか資料がございますが、主に資料1と右肩に書かれておりますものに沿ってお話しさせていただきますと思います。

それでは、1ページめくっていただきまして、目次でございます。本日も報告させていただきます内容ですが、1番として横浜市の空き家を取り巻く現状、2番目としまして、昨年2月に策定しました横浜市空家等対策計画について、空き家対策の基本的な理念、取り組みの4本柱、中でも空き家化の予防に向けた取り組みですとか、流通・活用に向けた取り組みをご紹介させていただいて、最後、今後の取り組みと課題ということで整理したいと考えております。

3ページをごらんください。横浜市の空き家を取り巻く現状です。下にグラフがございます。一番下に凡例がございます、オレンジ色の棒グラフが住宅総数、青い棒グラフが世帯総数、一番右の世帯当たり住宅総数、紫の折れ線グラフになっております。これをごらんいただきますと、まず平成10年の部分で、住宅総数オレンジの部分と世帯総数の青よりも増えておりまして、この状況が続いているという傾向がございます。このデータ自体は住宅・土地統計調査のデータでございますけれども、平成25年、横浜市の住宅総数、オレンジの部分と177万戸、世帯数が159万戸という形になっております。

4ページをごらんください。こちらのグラフは住宅の総数と空き家率ということで、住宅総数が青の棒グラフ、空き家率がオレンジの折れ線グラフになっております。一番右側、平成25年の住宅総数が約177万戸で、そのうち空き家数が17万8,000戸、この空き家は戸建て及びマンション等を含んでおります。空き家率は10.09%という形になっております。特徴としましては、平成20年、5年前に比べると空き家率が非常に伸びているということがございます。

5ページをごらんください。これは地域比較をしたもので、空き家率と空き家増加率を

表にしております。横浜市は右下にございますけれども、空き家率は10.09%、空き家増加率は11.02%で、全国とか、東京都、都区部等に比べますと空き家率は低いのですが、空き家の増加率が高いという傾向がございます。

次、6ページをごらんください。これは空き家率を地域比較したもので、東京及び神奈川県の一部の地図になっております。青い点線で囲まれたところが横浜の市域でございます。黒い線については市、区、町の境界、それから鉄道のラインを引いてございます。横浜市の真ん中、字が小さくて恐縮なのですが「西区」と書かれたところがありまして、その上に鉄道がかなり交差している部分がありまして、ここが横浜駅になります。この横浜駅から右下のほうに「中区」という字があるのですが、その間の海岸線の部分のみなとみらいとか、関内、山下町という観光客も多く訪れる横浜の中の中心部、都心部と言われる部分でございます。横浜の都心部、その周辺は比較的早くから開発が進んでいる既成市街地ということで、その周り北側、南側、西側が後に開発された郊外の住宅地となります。空き家率に関して申しますと、中心部、都心部が高くなっております。また、もう少し広いレンジでごらんいただきますと、東京都心中心の一部の区と神奈川県の南側、西側が市町の空き家率が比較的高くなってございます。

7ページをごらんください。平成25年の空き家数17万8,000戸と申し上げましたけれども、その内訳で言いますと、戸建てが16%、2万8,740戸、共同住宅が84%、14万9,310戸という形で、共同住宅が非常に多いのですが、もう少しその内訳ということで、まず左側の円グラフをごらんください。一戸建て住宅の場合です。賃貸用、売却用、二次的、別荘を除く「その他の住宅」、この割合が72%、約2万戸ということになります。戸建ての場合は「その他の住宅」が圧倒的に多い。右のグラフをごらんいただきますと、共同住宅等の場合は、「賃貸用の住宅」が約73%、市場には出ているのですが、調査時点では住んでいる人がいないということで、こちらが約11万戸となっております。

共同住宅の「賃貸用の住宅」はおそらく流通しているということと、管理も比較的良好にされていることが多いかと思っておりますので、横浜市の場合は空き家対策の主な対象を一戸建ての住宅の「その他の住宅」と考えております。ちなみに「その他の住宅」の総数は一戸建てが約2万、右のグラフに数字がありませんけれども、共同住宅が約3万2,000で、合わせて5万2,000戸となりまして、住宅総数に占める割合が3%、全国平均が5.3%ですから、そこよりは多少低いということになります。

8ページをごらんください。一戸建ての空き家の状況でございます。一戸建ての「その

他の住宅」というのが25年の時点で約2万戸あります、5年前に比べますと、約1.3倍ということで増加しております。この5年間で5,000戸、年間1,000戸当たり、「空き家」と「その他の住宅」が増えているということになります。

9ページをごらんください。一戸建て住宅総数に占める「その他の住宅」の空き家率ということで、先ほど6ページでごらんいただいたものと大体同じような傾向がありまして、横浜市の中心部、都心部で空き家の割合が高いということになります。

10ページをごらんください。空き家の実態調査を平成15年に行いました。調査地区としましては都心部、中心部で特に空き家数が多いと思われる密集市街地が1つ、それから郊外部のうち駅から500メートル以遠にある郊外住宅地という形で調査をしております。外観目視調査とか、近隣へのヒアリングといった内容でございます。

11ページをごらんください。調査結果と書いてありますが、密集市街地に空き家数が多く、また課題のある空き家も多いということで、この表ですと、「西区」と書いてある上の2つが都心部の密集市街地で、下の「旭区」と書いてあるのが郊外住宅地ですが、中ほどにあります課題のある空き家数の占める割合が、密集市街地で76%、郊外区では50%、その中でどのようなものが空き家課題と考えられているというのがその右にございます。

1つは耐火性の問題、外壁等の防火性がないということで、木がむき出しになって、特段耐火上の手当てがされていない問題、それから樹木が生い茂って、非常に物騒だとかいうような形がございます。

12ページをごらんください。そちらをまとめますと、密集市街地については空き家が比較的多いということと、ヒアリングとして出てきた課題としましては、地域では課題となっているのですが、所有者や管理者が不明なため、なかなか対応ができないのだよということとか、あるいはわかったのですが、権利関係が複雑であるため、なかなか手を加えようとしてもできないというような問題がございます。全体的にはハードな、建物自体の問題が結構多いかということでございます。

一方、郊外住宅地の場合はソフト的な課題が多い。空き家率としては少ない、比較的新しい住宅が多いということだと思います。ただ、ヒアリングによりますと、将来の地域コミュニティに支障が生じるのではないかという不安があります。それに対応している自治会組織などが活動している部分も一部にはございます。

13ページをごらんください。この背景として空き家予備軍が増加傾向にあるということがございます。こちらに書いてあるとおり、グラフでいきますと、20年から25年で、

持ち家で暮らす単身高齢者比率というのが急増しております。現在、問題がそれほど顕在化しておりませんが、だからといって安心していただけるわけではなく、特に横浜市の郊外住宅地は、ある時期にかなり大規模な開発を行いまして、一斉にある年齢層の人が住まわれましたので、そういった方々が一斉に高齢者になっていくということで、これは大変だぞという問題意識を皆さん持たれているということでございます。

14ページをごらんいただきますと、ここに書いてあるような様々な課題がございまして、総合的な対策が必要ということになりまして、15ページになりますが、横浜市空家等対策計画を昨年2月に策定いたしました。概要版という青いものをつけております。後ほどごらんいただきたいと思いますが、こちらの資料で引き続きご案内をさせていただきます。目的、位置づけ、計画期間については15ページに書かれておりです。

16ページをごらんください。先ほど申し上げましたとおり、一戸建ての空き家を主なターゲットにするということです。その中でも一番下の図の右側、黄色い丸がありますけれども、腐朽・破損がある住宅7,330戸、これは管理上の問題も出てきて、周りに迷惑をかけているような事例もございまして、管理不全の解消とか、場合によっては除却をするといった対応を考えております。特にひどいものについては、空家特措法に基づく特定空き家に認定しまして、指導して行っていくということになります。もう少し大きな青い丸が「その他の住宅」、戸建ての空き家2万戸ということで、そのうち状況がそれほど悪くないものについては流通・活用を促進していく。さらに全体の戸建て住宅については、空き家になる前の予防策をしっかり行っていこうと考えております。

17ページをごらんください。横浜市の空き家対策の基本的な理念としまして、3つございます。1つ目が市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応、2つ目が地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進、3つ目が実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携ということで、右側に図絵がございまして、いろいろな方々と連携して進めていこうと。特に右上に「専門家団体・NPO」とございまして、こちらは18ページをごらんください。

横浜市と専門家団体が、「空家等対策に関する協定」というのをそれぞれの方々と締結させていただきました。建築、法務、不動産、税務、まちづくりなど様々な方々に協力いただきまして、取り組み内容としましては、下を書いてありますとおり、空き家に関する市民相談窓口、相談会をそれぞれ行っていただいたり、あるいは空家等対策協議会に参加いただいて、対策計画をつくる部分でご協力いただく。あと、今はそのフォローとい

う形で年2回ほど協議会を開催しております。ちなみにこの協議会の会長は、本日ご欠席ですけれども、本部会の委員でもいらっしゃいます齊藤広子先生でございます。

19ページをごらんください。空家等対策計画の取り組みの4本柱ということで、住まいが空き家になる以前の利用中の状態から空き家除却後の跡地活用まで、住まいの各段階の状況に応じて対策を講じようと考えております。

取り組みの柱、①空き家化の予防ということで、啓発リーフレットの作成や、あるいは納税通知書を活用した適正管理のお願いというのを行っております。資料3というのが出てきて、これが横浜市の場合、年間約120万通送っている固定資産税の通知の最後のところに、「空き家所有者の方へ」という形で啓発、お願い等をしてございます。

②の空き家の流通・活用促進ということで、中古住宅として市場流通を図っていくという側面と、住宅ではなく、地域の活動拠点など住宅以外の用途として活用を図っていくのを進めておりますが、この後ご説明させていただきます。

③管理不全な空き家の防止・解消ということで、所有者への啓発とか地域での取り組み支援、行政による改善指導を行っております。1つご紹介させていただきます。シルバー人材センターによる維持管理という形で、こちらに掲げてあるような実績がございます。また、特に状況、地元で問題になっているようなものについては、件数で言いますと、こちらに書かれておりますとおり27年度で五、六百件、これは地域に一番近い区役所を窓口にしてお話を承って対応を考えていくということになっております。

また、④としましては、空き家を除却後、跡地の活用ということで、例えば密集市街地における防災広場としての活用を進めてまいります。

20ページをごらんください。空き家化の予防に向けた取り組みということで、啓発リーフレット、これは資料としてもお配りしております。こういったものをつくりまして、適正管理のお願いとか、考えてください、あるいは相談窓口がここにありますので、それぞれの団体の方で無料相談などをしていただきますので、そういうところにつなげていくということでございます。

21ページをごらんください。つい先日ですが、3月30日、個別の相談もいいけれどもみんなでまとまってやろうじゃないかということで、11団体プラス横浜市が一緒になりまして、横浜駅の近く、デパートの入り口のところで「空家無料相談会」を行いまして、様々な方々が、事前予約の方もいらっしゃいましたし、当日通りすがりで相談をいただいたという方もいらっしゃいます。このような取り組みを進めております。

22ページをごらんください。空き家化の予防に向けた取り組みということで、税制面で昨年新しく制度ができて、中ほどのイメージ図をごらんいただきますと、まず、家主さん、住んでいらっしゃる方が亡くなって相続が発生、空き家になった。相続を受けた方がリフォームをする、あるいは取り壊して更地にするということで、空き家の状況をよいもの、あるいは完全に除却して譲渡した場合は、空き家の譲渡所得3,000万円特別控除が受けられるという制度ができました。税務署に出す書類の一部を横浜市のほうで出すということになっております。横浜市はほかの政令指定都市と比べても結構件数が多くて、下記にございますように159件となっております。なぜこういうことかという、はっきりはわからないのですけれども、1つは税理士会さんと提携させていただきまして、結構宣伝していただいているのかなということと、もう一つは土地建物について、まだ流通ポテンシャルがかなりあるのかなと思っております。

23ページをごらんください。こちら資料4という形で流通・活用の手引というものをつくりました。この内容は空き家をお持ちの方々等に役立てていただくということで、内容をホームページで公表しております。あるいは専門家団体の窓口で相談のときに活用いただいたり、場合によっては、自治会等でもこれをもとに活用していただくというようなことを考えております。

その中の具体的な事例を1つご紹介させていただきますと、24ページになります。横浜市の南のほうにある金沢区という住宅地の中にある「ジュピのえんがわ」というもので、これは地域の方々が主体で、もともと昭和13年の古い建物を使いまして、一部補強工事等も行っており、子供の居場所、駄菓子屋を核とした子供から大人まで多世代が立ち寄れるサロンといったものを展開されているということです。行政としましては一部分アシストをする、あるいは補助金を出すといったようなことを行っております。

25ページをごらんください。これは資料5という形でつけてございますが、ストック活用の行政施策としまして、国の制度で言いますと地域優良賃貸住宅制度を使いまして、「戸建て子育てりぶいん」、子育て世代を対象にしまして、オーナーさんから戸建ての住宅を子育て世帯向けに使うときに、必要な設備整備、改良整備費等をお出しするというのと、入居する子育て世代の方々には収入に応じて家賃補助を行うといったもの、従来、共同住宅ではやっていたのですけれども、戸建てを対象にこの3月からスタートしているということでございます。

26ページをごらんください。これは「ヨコイチ 空き家利活用プロジェクト」という

ことで、産官学連携というところが特徴でございます。齊藤先生の横浜市立大学のまちづくり実習という形で、空き家を見つけてきてこれを活用する方策を考えなさいという夏のテーマがございまして、大学生がいろいろ考えた。それでコンテストをやりまして、選ばれたところに対しては鉄道事業者、金沢区は京浜急行電鉄が通っているのですけれども、京急さんがオーナーと交渉しまして、買ってリノベーションをして、横浜市立大学が留学生向けのシェアハウスとして借り上げるということを行っております。また、横浜市並びに区役所は、こういったものについて地域とのつながり、地域の交流の場、あるいは学生、若い人と地域の高齢の方々とつなぐような仕掛けを考えていこうという形で、全体のプログラムからずっと参画してまいりました。

もともとの建物は26ページにあるような三連棟の長屋でございますが、リフォームしたものが27ページにございまして、かなりきれいな形にでき上がりました。1階、2階合わせて日本人及び留学生向けのシェアハウスとして8部屋、キッチンとかシャワールームが共有になっております。そのほか地域交流の場としても使えるリビングダイニングを設けたものが、この7グループから提案した中のマルチコミュニケーションハウスが京急賞という形で選ばれて、実現したということでございます。

最後に28ページでございます。今後の取り組みと課題について簡単に整理させていただきます。1つは効果的な啓発の実施、セミナー・相談会をやってみると、かなり潜在的ニーズがございますので、これからも進めていきたいと思っております。その中での課題としましては、空き家所有者の特定の困難さ。相談があっても居住地が市外、あるいは物件が市外にあるというようなケースがございます。相続登記の推進をオーナーさん方に呼びかけることとか、あるいは行政と地域で連携して地域による見守り、あるいは広域連携の必要性を感じております。

続いて既存ストックの流通・活用を促進する仕組みの構築ということで、新築前提の法制度というのがかなりございまして、用途転用するときには建築基準法の問題とかがネックになる。例えば都市計画で言うと住居専用地域になっている部分に、そのほかのお店をやりたいとか、地域コミュニティー系のものをやろうとすると問題があるのではないかという指摘や、バリアフリー、避難、耐震性がものすごく大事ですけれども、そんなに多額なお金ができないときに100%を目指さなくてはいけないかどうかというようなご相談をいつも受けております。

そして、3番目が郊外戸建て住宅地の再生に向けた取り組み、先ほども申し上げました

とおり、高度成長期に横浜市の郊外部は人口が急増しまして、そういった住宅地に住まわれた人は同じ年代ですので一斉に高齢化すると、かなり問題意識があります。住むだけではなくて、多世代のための「住む」「活動する」「働く」といった場を実現できる郊外住宅地に転換していかななくてはならないかなと思っております。

以上、限られたお時間ですけれども、ご報告させていただきます。どうもありがとうございました。

【中田部会長】 中川様、どうもありがとうございました。後ほど審議の時間を設けておりますけれども、ただいまのご説明について、この段階でご質問などございましたら、お願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、後ほど審議のときにあわせてご質問、ご意見等をいただきたいと存じます。

続きまして、小林委員より、全国宅地建物取引業協会連合会における取り組みについて説明をお願いいたします。

【小林委員】 全国宅地建物取引業協会連合会の小林と申します。よろしくお願いたします。

それでは、私どもでお出しました「空き家等の流通促進に向けた取組と課題」をお開きいただきたいと思えます。

私どもの会員業者はほとんど各地域に根づいた中小・零細の宅地建物取引業者でございます。不動産マーケットの大幅な拡大が期待できない中で、我々は今後どのように仕事をしていけばいいのか、どうすれば生き残っていけるのか、大変な危機感を持ってまいりました。こうした状況の中で、私ども全国宅地建物取引業協会連合会では、2ページにございますように、「ハトマークグループビジョン」を4年前に策定いたしまして、私どもの会員業者がどのような未来像を持って活動していくべきかを示しました。ビジョンにつきましては、私たちハトマークグループは、みんなを笑顔にするために地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指すということを言ってございます。具体的には、下段の枠の中にあるように、地域を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続して地域守り、家守り、資産守りのお手伝いを行い、地域生活者の笑顔、地域コミュニティーの笑顔を実現するという目標を掲げております。

私どもが目指す地域守りのイメージが3ページにございます。単に不動産を売ったり貸したりするだけでなく、その不動産が立地する地域にも目配りをしながら、町全体の魅力を高めたり、コミュニティーを維持・管理していく担い手になっていくべきだという考え

方でございます。こうした地域守りを進める上で重要な鍵を握るのが、本日のテーマである空き家の問題でございます。まさに私どものような地域に密着した宅建業者が中核となって携わっていくべきだと考えております。

私どもでは空き家問題解決のためにいろいろな取り組みをしておりますが、その主なものが4ページでございます。空き家バンクへの協力、消費者に対する空き家の実態調査、空き家管理マニュアルの策定、会員業者にヒアリングをいたしまして、空き家の取り組み事例を集めた事例集の作成等を行っております。この中で最も中心的な取り組みが、1の空き家バンク、この事業への協力でございます。右の表にありますように、現在41の宅地建物取引業協会が空き家事業に協力しておりますが、提携している地方公共団体の数は県・市町村合わせて361に及びます。空き家バンクにつきましては、機能しているところもあれば、まだまだこれからというところも当然ございますけれども、本日は成功している事例として山梨県と山形県酒田市の例を簡単にご紹介させていただきたいと思っております。

5ページが山梨県の事例でございますけれども、山梨県は平成18年に山梨市を皮切りに12市4町と協定を結びまして、県全体では393件の成約実績を出しております。当初行政は、宅建協会のような特定の民間団体と提携することに消極的で、スタート時は山梨市が空き家物件の紹介のみを行いました。あとは希望者が自分で宅建業者を探して依頼するというスタイルでございました。しかしながら、消費者から、宅地建物取引業者を紹介してほしいという問い合わせや物件に対する問い合わせが市に殺到いたしまして、市の職員の方々も対応が難しくなったということで、平成18年に現在のような山梨県宅地建物取引業協会との協力体制が構築されました。

これによりまして、成約数が飛躍的に増えただけでなく、不動産の専門家が入ったことで、行政へのクレームにつきましてもほとんどないということでございます。山梨市の場合、空き家バンク物件を扱う会員業者にあらかじめ手を挙げていただいて、「空き家バンク協力会」をつくり上げました。そこに登録された宅地建物取引業者が順番に対応するわけでございますけれども、価格が安い物件、あるいは権利関係等が複雑な物件につきましては、どうしても協会会員がやりたがらないというケースがしばしば発生する事実がございました。市からの委託事業ですので、こうした場合でもお断りはできません。やむを得ず協会役員が対応するというような結果になっておりました。現場ではそういった苦勞をしながら、何とか地元に貢献したいという思いで取り組んでおります。

もう一つは、次の6ページでございます。山形県酒田市の例でございますけれども、こ

ちらは平成24年に、酒田市が「空き家の適正管理に関する条例」を全国に先駆けて制定いたしました。これをきっかけに宅地建物取引業者を活用したスキームが構築されました。酒田市では宅地建物取引士や司法書士、建築業者等からなる空き家ネットワーク協議会を設立いたしまして、空き家に関する消費者の悩みをワンストップで受け付ける無料相談の仕組みをつくり上げました。相談を受けまして、空き家を売りたい、買いたいということになれば、協会内で志のある会員業者が順番に対応することになっております。

酒田市では、空き家の所有者に送付する固定資産税の納税通知書がございますけれども、これに空き家相談会の案内文書を同封していただきました。これによって、空き家の所有者に対して、空き家の処分や活用の検討を促すということを実現してございます。そうした4万5,000通のうち約70通の所有者から相談会に参加したいという返信があったということでございます。

それから、右枠下段に空き家事業に参加している宅建業者の意見がございますけれども、市からの無料相談会の依頼に参加したのは、宅建業者としてボランティアのつもりでかわっていかねばならないという気持ちがあった。あるいは事業としては成り立たないけれども、社会貢献事業として取り組むことで市民からの信頼が得られるといったように、こちら地域に貢献したいという熱い思いが事業を支えています。

この他、県もいろいろと試行錯誤を重ねながらも、地元の活性化のためにさまざまな取り組みを進めておりますけれども、現場の方々にヒアリングをいたしますと、空き家の流通を進める上で共通して聞かれる課題が2点ほどございます。その1点目が7ページ、空き家の所有者情報の問題でございます。私ども宅地建物取引業者が空き家調査を行う際に、所有者が不明のケースがしばしばございます。最も典型的なものは相続登記がなされていない場合がございます。この場合には固定資産税の納税者情報が何らかの形で開示される仕組みをつくっていただければ、空き家の調査をスムーズに行うことができますし、結果として空き家の流通促進につながるものと思います。ただ、この点につきましては、国土交通省でご検討いただき、先般、空き家所有者情報に関するガイドラインをまとめたいただきましたので、これを参考に、各地方における取り組みを私どもも推進していきたいと考えております。

もう1点の課題が、空き家媒介の採算性の問題でございます。これは売買に関しまして、8ページに記載してございます。

まず1点目ですけれども、特に地方の空き家の場合、物件が駅から随分離れていたり、

郡部にあることが多いということがございますので、物件調査や現地案内に要する時間、あるいは費用が通常より余計にかかるという傾向がございます。また、地方は役所の所在地が点在していることが多く、登記調査や法令の調査、インフラの調査なども通常よりも手間がかかるという実態がございます。

2点目につきましては、空き家は一般的に築年数が古い物件が多いことがありまして、より入念な劣化調査が必要となるということでございます。

3点目が先ほど申し上げましたとおり、所有者不明の場合が多く、その確認に大変な労力がかかります。

4点目でございますが、空き家の維持管理、あるいは物件を売り出すまでに行う作業、例えば草むしり、あるいは清掃等の作業でございますが、こういうものが通常よりもかかるということ。

そして5点目が、空き家はどれもおしなべて成約率が低い。せっかく手間をかけてご案内したりしても、成約しなければ全くの無駄骨になってしまいます。そういったリスクが通常の物件より高くなる傾向がございます。

このように空き家の仲介につきましては、通常の物件より労力がかかることが多いのですが、特に地方部の空き家は価格が低く、成約しても現行の報酬規定では採算がとれないケースがかなりの数に上ります。先ほどの山梨と酒田市の事例でもご説明いたしましたけれども、価格の低い物件につきましては、会員業者は手をつけたがらないというコメントがございました。それでも社会貢献の一環としてほとんどの会員業者がボランティアでやっているというのが実態であります。赤字ならばやらなければいいということになります。が、国として、本気で空き家や中古住宅の流通を促進していただくということであれば、こうした現場の実態をぜひともご理解いただきたいと思います。

最後に、これは参考までにお聞きいただければと思いますけれども、9ページに、先般私どもが行った消費者に対する空き家実態調査の概要を載せております。一番上につきましては、空き家所有者の現在の住まいをお聞きしたものでございますけれども、約3割が空き家の所在地とは別の場所に住んでいるというお答えでございます。また、その下段の空き家となった理由でございますけれども、約5割が相続と答えております。

11ページ下段、点線で囲んだ部分でございますけれども、空き家の相談を誰にしたいかという問いに対しましても、一番多かったのが行政機関ということでございました。2番目が私ども宅地建物取引業者というお答えになっております。そして次位でございます

けれども、それでは相談できる宅地建物取引業者がありますかという問いに、約半分の方が相談できる業者がないというお答えでございます。

以上の調査結果から、空き家の処分や利活用に踏み切れない典型的なケースが浮かび上がってまいります。すなわち親から空き家を相続しましたが、自身は結婚して東京に住んでいる、あるいは都会に住んでいる。空き家の相談を地元の宅地建物取引業者に相談したいとは思っているのですが、大学を卒業してすぐに都市部に出てしまったということがございますので、相談できる宅地建物取引業者を知らない。結果としてそのまま放置しているという、こんなイメージでございます。

したがって、例えば東京や大阪などの都市部に住んでいる空き家所有者と、空き家が所在する地方の相談窓口をつなぐ全国相談ネットワークのようなものがあると大変便利なのではないかと考えております。こういった仕組みづくりにつきましても、今後ご検討いただければと考えております。

以上、雑駁でございますけれども、説明を終わります。ありがとうございました。

【中田部会長】 小林委員、どうもありがとうございました。後ほど審議の時間を設けておりますけれども、ただいまのご説明につきまして、ご質問等ございましたらお出しいただきたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、後ほどあわせてご質問、ご意見を頂戴したいと存じます。

最後になりましたけれども、山田委員より、全日本不動産協会における取り組みについて、説明をお願いいたします。

【山田委員】 全日本不動産協会の山田でございます。資料3をごらんいただきたいと思います。

まず2ページから3ページにかけてですが、各地方本部の主な空き家等の流通活性化の関係の取り組み状況でございます。空き家等の流通促進に係る連携協力に関する協定や、空き家バンク制度施行に伴う媒介等の協定を締結した取り組みとか、所有者等への意識啓発の取り組みや空き家等対策協議会の開催などについて、関係市町村とともに取り組んでおります。それぞれ各県本部、各市町村で様々取り組み方は違いますが、始まったばかりでございますので、機能しているところ、まだまだこれからというところが見受けられます。

次に4ページをごらんください。取り組み事例といたしまして、青梅市と青梅市住宅施策推進協議会の事例です。空き家所有者と空き家利用希望者との間に青梅市と青梅市住宅

施策推進協議会が入り込んだ空き家バンクのスキームです。協議会の構成は、青梅市、私ども全日本不動産協会、それから宅地建物取引業協会さんなど、こちらに記載されているとおりでございます。

5ページをごらんください。青梅市の空き家バンクの現状や課題についてご説明させていただきます。去年後半にできたばかりでございます、現在、ネット上に上がっている空き家バンクの物件はまだ2件のみとなっております。実態としては、物件によりまして、接道がない違反建築物などのためにネット掲載に至らないものがあります。あるいは宅地建物取引業者で媒介契約済みとなっている案件についてもネットには掲載できないという条件がありますので、こういう物件に関しては掲載されないということになります。また、こうした状況は所有者が違反建築を是正するための工事費用を負担できないことも考えられまして、当然行政が取り組んでおりますので、違反建築物そのものをネット上に掲載ということができないという問題があります。ただ、青梅市の推進協議会で、平成28年度予算において初めて事務費や調査費を計上していただいております。内訳としては、宅地建物取引業協会さんと私どもそれぞれ事務局に月5,000円ずつ、それから1物件の調査費が3,000円ということで予算をつけていただいております。

6ページをごらんください。青梅市空家バンク運営業務委託契約を締結しておりまして、その内容を記載しております。概要としまして、記載のとおりでございますが、(1)現地調査の実施、(2)居住可否の判断、空き家等の外観、内観等の写真撮影、(3)地図、間取り図、及び撮影した写真のデータを添付した登録カードの作成、(4)空き家バンクに関する相談、(5)空き家等の所有者と利用希望者との契約交渉の結果報告。業務の内容については、実際にこういうことを行っていくことになっております。なお、業務は登録会員が順番に受け持つということで、物件があつて実際に改修とかが必要になれば、こちらに団体で入っております建築関係だったり、設計事務所関係だったり、そういう形で順番に行っていくというルールを決めてやっているところです。

7ページをごらんください。富岡市の事例です。富岡市と群馬県本部の富岡市空き家等の利活用の促進に関する協定でございます。この協定では、所有者等に対する空き家等の相談に関する事、空き家等の売却、賃貸その他空き家等の市場への流通の促進に関する事業、特定空き家等の発生を予防するための啓発事業について連携するものです。本協定では、全日本不動産協会に所属する会員のうち連携事業に協力可能な会員を協力会員としまして、この会員が順番に取り扱うこととしております。

次に8ページをごらんください。こちらは全日北海道・不動産センターのチラシでございます。不動産の無料相談のチラシでございますが、下段のほうに札幌市ということで、空き家の流通促進に係る連携協力に関する協定ということで、こういうことに関して札幌市と協定を結んで取り組んでいますので、ぜひ相談もしてくださいというPRをしております。

9ページをごらんください。既存住宅流通活性化を図るため、平成28年4月1日に住宅インスペクションサービス提供事業者と提携しまして、会員向けのサービスを開始いたしました。その内容についてでございます。この不動産部会でも前半、インスペクションの件が出ましたけれども、間接的に空き家を残すという意味で、インスペクションを受けて活用できるものについては活用していくことに取り入れられればということで、考えております。

10ページをごらんください。その後、住宅インスペクション普及のための会員向け研修を全国で実施しておりまして、参加人数は1万3,806人です。本年2月現在でございます。また、住宅インスペクションの実績は今65件、このうち既存住宅瑕疵保証保険に至った件数は13件でございます。ただ、数値は新たに提携した調査会社のみの数値ですので、その他の件数、各会員が直接ほかの会社、業者と結んだインスペクション等は含まれておりません。平成29年度から住宅インスペクションのさらなる普及を図るために、全日本不動産協会独自の助成制度を予定しております。これはあくまでインスペクションの費用についてのみ助成するというので、始める予定でございます。保険の助成ではございません。

11ページをごらんください。これは実際に住宅インスペクションを実施しまして、既存住宅瑕疵保証保険のついた既存住宅が流通した物件ということで、こういう形で掲載してという事例でございます。

12ページをごらんください。空き家等の流通活性化の課題をまとめたものでございます。当会では所有者不明の空き家等について、市町村固定資産税等に関する情報の宅地建物取引士への開示を要望してきたところですが、全国で活用できるようにルール化していただきますよう今後お願いしたいと思います。これに関しましては、今、ある程度見直しできて、一定の条件のもとに開示をという方向で動いておりますので、さらに進めていける様をお願いできればと思います。市町村と民間事業者の連携により、活用困難空き家等の見極めなど協働する必要がある出てくると思いますが、費用負担を含めた仕組みの制度の

構築をお願いしたいと思います。今後、実質的にかかる費用に関してどういう形で捻出していくのかということも1つの問題になってくると思います。また、空き家等所有者の不動産利活用の意識不足がありますので、空き家等利活用のための成功事例パンフレットの配布などにより、空き家等所有者の意識の啓蒙を図ることが必要と考えております。

いずれにいたしましても、各地方本部でも取り組みを始めたばかりで、まだ本格的に機能しているという段階には至っていないと思われまます。空き家で市場に乗りやすい物件であれば、当然、おのおの会員業者が直接所有者から依頼を受け、情報提供ができています。それ以外の難しい案件の調査や取り組みとなりますと、今後も問題点を精査しまして、様々な方策を構築していく必要があると思っております。

以上、簡単ですが、説明させていただきました。

【中田部会長】 山田委員、どうもありがとうございました。

それでは、意見交換に入りたいと思います。中川部長、小林委員、山田委員、お三方のお話を伺いました上で、空き家対策を進めていくに当たっての課題や取り組みの方向性についてご意見、ご質問をお出しいただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

唯根委員。

【唯根委員】 ありがとうございます。今までの取り組み、行政、そして業界の取り組みについて非常に前向きでいらっしゃって、皆さんの問題意識は私たち消費者というか、実際にこれから空き家を持つかもしれない私たちにとっても、非常に貴重な情報だと思うのです。ご紹介いただいた中に産学官で取り組んでいらっしゃる、それから「見守り」という言葉もたくさん使われているのですが、実際の当事者である私たち消費者を巻き込んでいただけていない、逆に言うと、消費者から問題意識を持って空き家をつくらぬように声を出していくような仕組みになっていないというのが、今ご紹介いただいたところで感じたことです。

なぜかという、私は消費者団体として様々な取り組みをさせていただいていますし、消費者契約だけではなくて、市民啓発のいろいろな場面で、今流行の「終活」という、高齢者の方々がこれからの余生をどう暮らすかということで様々な講座を行っているのですが、非常に関心が高いのです。そういう中にこの空き家問題なんかも入れていたり、こういう取り組み、不動産業界さんとか、空き家バンクの存在とか、そういうものも情報提供していきたいなと強く感じたところです。

申しわけないのですが、横浜市さんのお話を伺って、この情報というのは消費者センタ

一を巻き込んでいらっしゃるでしょうか。先ほどご紹介いただいた機関の中には、市民側というか、消費者側の団体さんが入っていないのです。消費者団体、横浜市、神奈川県は非常に活発な団体がたくさんあります。消費者センターがまずそういうところの情報は持っているし、申しわけないのですが、不動産業界に関して消費者のイメージは、悪質商法のアプローチでいろいろな情報を出されているというイメージのほうが強くて、業界さんからパンフレットが来たり、ご案内が来たりしても素直に信用されないのです。すみません、言い過ぎて恐縮なのですが、それを消費者センターのような、本来そういう悪質業者に気をつけましょうというようなところから、逆にこういうものを利用しませんかと発信するというのは、非常に有効だと思います。本当に自分の問題として、それこそ親の古い家や、今自分が住んでいるところをこれからバリアフリーどうしよう、ここで老いまで暮らそうかという60代、70代、今元気な高齢者にこの情報を早く伝えていただきたいと思いますし、そのために市民を巻き込んで取り組んでいただきたい、そういう制度にしていきたいと非常に強く思いました。

すみません、長くなって恐縮なのですが、先ほど小林委員からも、地元を離れて長くいますと地元の情報が、信用できる不動産屋さんがどこにあるかもわからないですし、どういった情報をどこに伝えれば自分の実家なりを有効活用できるかという手立てがわからないという方々もたくさんいらっしゃいますので、山田委員がおっしゃったように全国的な情報ネットワークの中に消費者センターのようなところもぜひ入れていただいて、取り組みを図っていただけたら、行政から固定資産の情報提供を待つよりは、自発的にうちの実家とか、自分の家を空き家にしないための情報を求めたいという消費者は非常に多いと思いますので、ぜひそういう視点も取り入れてお考えいただきたいと思います。

以上です。

【中田部会長】 どうもありがとうございました。消費者との連携、あるいは消費者に安心感を持っていただけるような方法、具体的な方向性をお示しくださったと思います。今のご意見、ご質問について、お三方からコメントをいただけますでしょうか。

それでは、中川部長、お願いします。

【中川企画部長】 まさにおっしゃられるとおりで、この問題にかかわっていきますと、様々なところにどんどん広がっていくということで、今、空き家になっていなくても、終活セミナーとかに参加される方は非常に多いと思うので、そのときにご自身、あるいはお父さん、お母さん方がいらっしゃるときに、将来発生するトラブルを防ぐために何をやっ

ていかなくはないかというのをしっかりお話しして、例えば登記をしっかりとしておくとか、権利関係をしっかりとしておくというのが非常に大事だというのは、参加される方々、こうなる前に何とかしてほしかったのだよというのはよく聞きますので、その部分の啓発をぜひ進めていかないといけないと思っております。

【中田部会長】 それでは、小林委員、山田委員の順にお願いします。

【小林委員】 先ほど私の説明の中で最後にありましたけれども、全国宅地建物取引業協会連合会の各都道府県の協会本部を窓口として、要するに他県に居住している方が空き家を所有している場合、相談窓口を開設する。常々、行政との連携については私どもも訴えてきております。いまだにこの空き家バンク、あるいは取り組みの協議会みたいなものがなかなか全国的にまだ広まっていないのです。幾つもできてはいるのですけれども、先ほどご紹介した361を私どもでやっておりますが、全国的に見るとまだまだ数的に少ないのです。私ども全国宅地建物取引業協会連合会では、こういう相談窓口をまず開設したい。それについても各都道府県の行政と結びついていないと、せっかく開いた窓口も一般の方に周知できないということがあります。

それと、東京で言うと、例えば特別区の23区で幾つかの協議会ができていますけれども、区によって特徴があるのです。要するに空き家対策でも目的を絞ってしまっている区もあるとか、協議会自体が中身についての統制がとれていないとか、様々な問題がありまして、今後の取り組みだと思えますけれども、先ほどのご質問については十分対応していくことができると思っております。できれば私どもにもご連絡いただければ、そういう会に参加させていただくことも可能だと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

【中田部会長】 それでは、山田委員、お願いします。

【山田委員】 非常に貴重なご意見いただきまして、私ども業界としましても、ぜひ取り組んでいきたいと思っております。先ほど横浜市の中川企画部長さんから、私ども全日本不動産協会の横浜支部も入っておりますが、市のそういう取り組みについてご説明いただきました。

1つこういうことに携わっておりますと感じますのは、行政との関係でも、どうしても神奈川県で言いますと、神奈川県、川崎市、横浜市というふうに居住支援協議会の例えば空き家分科会があると、大どころではその3つということになります。それぞれ別々に横浜市さん、川崎市さん、神奈川県ということでの動きになります。要は神奈川県のそうい

うところに会員が登録して、でも、宅地建物取引業協会さんも全日本不動産協会も横浜市の会員が圧倒的に多いわけです。だから、例えばワインポイントでここに登録したら、それは横浜市に登録したとすると、県の物件も川崎市の物件もというふうな1つの整理が必要になってくるのかなと思っております。行政で空き家問題とはまた別になりますけれども、住宅要配慮者の問題にしましても、神奈川県 of 居住支援協議会でやっておりまして、そこにも当然、横浜市さん、川崎市さん。外国人とかそういう要配慮者の方の登録も別なのです。横浜市との協定、県と川崎。これもそれぞれ登録という条件になっています。

だから、そういう居住支援協議会という我々も参加させていただいている会議だけではなくて、今、行政としても、どういうNPO法人さんがいろいろご協力を得られるかというところと、逆に活用といいますか、お互い高めていけるところは高めていって、行政で手に負えない部分を、地域の消費者団体の方も含めて、取り組んでいければよいかなと思います。

それから、私が思いますのは、国土交通省の空き家対策についての資料の中で、空き家対策に係る取り組み一覧で、もうある程度いろいろ体系的な整理がされています。横浜市さんの先ほどの説明の中でも、特定空き家になる部分と予防のものという、発生防止をする部分から特定空き家になって、もうこれは除去しかないという部分と、そういうことに関して各市町村さんでも取り組んでいます。国土交通省もある程度そういう整理がされていますので、課題ごとにこれから取り組みを整理していって、具体的にそういう部分はこう、こういう部分はこうというふうに。長くなって恐縮ですが、例えば特定空き家を壊すというものはある意味法律的事が必要になりますけれども、税金をいただくには差し押さえということもあって、そういうことでないにしても、例えば行政が予算をつかって壊すのであれば、ある程度土地とかを担保にして、所有者がいなかったら壊しますが、何かで活用できたり、何かで判明して売却できたらそこからその費用は回収できるとか、今後そういうことも具体的に進めていかないとなかなか難しい問題だなと思っております。

【中田部会長】 どうもありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

中川委員。

【中川委員】 小林委員のご説明で収益をとるのが非常に難しいという話がありまして、小林委員のプレゼンも、山田委員のプレゼンも、地方自治体の空き家バンクと宅地建物取引業団体様が連携してというようなお話が主だったと思うのですが、私の質問というのは、空き家バンクに登録されるものは、要は市町村とか地方公共団体様ですと手を挙げられた

者は全て登録するような形になって、不動産業者はマーケット性があまりないなという判断はありながらも、それについて調査や、様々な経営資源をつぎ込まないといけない。そうだとすると、多分、収益性が低くなるというのは当たり前の話であって、それをボランティアベースで会員が交互にやっていくというのは、私はお伺いして何となく、宅地建物取引業団体様の取り組みがということではなくて、社会の取り組みとして非効率過ぎるのじゃないかなと。要はマーケットというような仕組みを使うのであれば、ある程度セレクトされたようなことが必要で、山田委員の青梅市の空き家バンクの中で、あれはどちらかというとな違法建築物かというような相当最低限の世界であって、それ以上に空き家バンクに登録されるものについてマーケット性とか、マーケット性がないにしても地方公共団体としては非常に大切だとか、そういうチョイスがなければ、全てのものについて経営資源を投入するというのはあまりにも非効率ではないかと。

そういう意味で、空き家バンクに登録するものについても、ある程度マーケットを利用して再生できるとか、流通するとか、そういう目をどこかで働かせないといけない。地方公共団体が働かすのか、それとも受託といたしますか、協力する宅地建物取引業者さんが働かすのかわからないのですけれども、いずれにしろその全てについて経営資源を使うというのは少し非効率なのではないかなと、そういう何か仕組みを社会として考えていく必要があるのではないかなという感想を持ちました。

【中田部会長】 ありがとうございます。直接的には小林委員に対するご質問というところからいただきましたので、まず小林委員にお答えいただきまして、そのあとお二方から、もしございましたらコメントをいただきたいと思います。

【小林委員】 空き家バンクの登録について、おそらく言うのはおかしいのですけれども、私どもは東京なので、箸にも棒にもかからないという物件はまず23区内は少ない。値段を落とせば売却したり、あるいは賃貸で出したりということができのですが、その中でも建物が空き家物件で、賃貸といたしますか、二次的なものに限ると、大体3割ぐらいは建物が使えない物件があると聞いております。今の絞り込みの話ですけれども、当然、使いようがない物件についてはもう除却しかないわけで、ただ特定されるほどに至っていないという物件もあるのだらうと思うのですが、これについては行政との話し合いでそういう絞り込みをしていかざるを得ないのかなと思っています。

先ほどご紹介申し上げたのは、私どもは協会会員ともどもで順番に調査するわけですが、役員が負担せざるを得ないような場面が多々あるのです。その為、協会の一般会

員は手を出さなくても役員が調べると。とりあえず調査しない限り、どういう使い道があるか目処が立たないということになりますので、それについては先生がおっしゃるとおり、徒労に終わることが多いので、私どもの商売自体が常に制約されていることでもないので、現場の意見としては、徒労に終わってしまったとしても仕方がないなという気持ちは半分あるのです。

どの程度費用がかかるか、たまたま試算はしてみたのです。まず労務コストが一番はじきにくいのですが、厚生労働省の毎月勤労統計調査という調査結果があるのですけれども、これから算出した時間当たりの労務コストは2,300円というのが出てきます。これで私どもが1つの物件にかかわって、調査からご案内、成約に至るまで、成約に至らない場合もあるのですが、その辺の時間を大体平均的に出しまして、先ほど申し上げました山梨県の1つの事例ですけれども、これは成約した事例で、198万円で売れた事例があります。これにつきまして、ガソリン代とか、あるいは登記簿謄本の取得費用とか、そういうものも含めた費用が約4万7,000円ぐらい。それと、今の時間コストで出した2,300円でたたき出した労務コストの相当額が19万1,000円ぐらいということで、合計24万ぐらいかかるのです。198万なので手数料自体は19万8,000円。コストが24万ですから当然赤字なのです。こういうものをやらざるを得ないというのが実態でございますから、この部会に関係ないのかもしれませんが、要するに作業報酬に係る改定をある程度実施していただければありがたいなど。それが協会会員のインセンティブにもなるなど考えております。

ご指摘のとおりだと思いますので、その辺の絞り込みについて、多分、行政との綿密な打ち合わせが必要になるだろうと思います。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。お二方からは特によろしいでしょうか。中川委員、よろしいでしょうか。ほかにご意見、ご質問ございましたらお出しくだけさいますよう、お願いします。

【小林委員】 質問でもよろしいですか。

【中田部会長】 どうぞ、小林委員。

【小林委員】 すみません、横浜市さんにお聞きしたいのですけれども、まず1つ目は、除却費用の助成は横浜市独自のものがあるのかということと、それから防災広場として跡地活用したという事例が書いてございましたが、これについては固定資産税、都市計画税

についてはどうなっているのか、減免措置があるのかどうかということです。それと、例えば賃貸に活用して、子育て世帯にお貸しした場合の助成金があるということですが、助成期間についてお聞きしたいという、3点をよろしくお願いします。

【中田部会長】 中川部長、お願いいたします。

【中川企画部長】 ご質問ありがとうございました。

まず除却につきましては、横浜市の中でもエリアを絞り込みまして、木造密集市街地については、そのメニューとして除却費用を補助するという制度がございます。広場などに使われた場合については、固定資産税を減免するという内容でございます。

それから、子育ての分は資料5に「戸建て子育てりぶいん」というのがありまして、家賃管理期間というところがあるのですけれども、原則10年間でございます。

【小林委員】 除却費用の金額は対象によって変わるのですか。

【中川企画部長】 すみません、調べて後ほど。

【小林委員】 後で結構です。

【中田部会長】 ほかにいかがでしょうか。

宇仁委員。

【宇仁委員】 様々なお話を伺ってしまして、全部のことを一遍にやるのが非常に難しい問題なのかなという感想を持ってしまして、特に地域、まだ流通に回せる地域とそうでない地域の問題を一緒に検討するのはなかなか難しかりょうし、物件についてもまだ流通する物件なのか、それとも除却しないといけないところにまで朽廃が進んでいる物件なのかということと一緒に議論するのもなかなか難しいのかなと。今後、どういう形で情報を提供するかということを考える際には、今、唯根委員から、消費者への情報提供というようなお話もあって、なるほどと思いました。特に終活のセミナーなんかに来られる方への周知徹底があってもよいじゃないか、意見を聞いてもらってもよいじゃないかというのは確かにそれもあるかなと思いました。

日常的に相談とか紛争を扱っている側からすると、空き家問題で消費者センターを頼ろうという所有者はあまりおられないかなという感じがします。むしろ何とかしないといけないなというぐらいのことをぼんやり思っていて、だけど「空き家問題」とはまさに“私の問題よ”とは思ってなくて、「このごろ空き家が問題になっているらしい」とかいうような話の中で、「ああ、それは私のことだな」とは、多分皆さんあまり思っておられなくて、もう少し症状が悪化した段階で、あれは何とかしないといけないと自分の問題として考え

始める。悪化というのは、つまり年齢を重ねるとか、物件の老朽化というようなことがどんどん進む、草引きもできなくなるというような段階に至って初めて、これ何とかしないといけないなどになってしまう。このような事態に陥ることを防ぐところからまず始めるほうがいいのかなどお話を伺っていて思いました。そうするとまだ流通に回せる地域、まだ流通に回せる段階で、任意に相談に来てもらう。そうしないと、戸籍だ何だという調査が非常に大変なので、法律事務所に相談に来られる方なんかだと、「固定資産税の納付通知書を持ってきて」とかって、そういう形でお話をする。先ほどもたしか山田委員から成功事例を入れたらというようなお話があったかと思いますが、多分、固定資産税の納付書を送る際など、行政からのパンフレットは信用があります。だから、自分から積極的に動くことができない人にとっても、こんなプランなり、こんな成功例もあるから、もし何だったらご相談に来てください、そこから広がるような形のほうが相談には行きやすいかなと思います。

そこをつなぎながら何らかの形で連携していくというのが、多分、入り口がスムーズ、出口のところは方策を様々考えないとまだまだいけない部分があるのだと思うんです。まず吸い上げることを、吸い上げるためにはこんなメリットがありますよ、流通したらこういうメリット、取り壊しても、例えば先ほどの固定資産税の減額がありますよというような話もありますけれども、地域によってはこういうメリットが出たところもありますよ、ですのでぜひご連絡くださいみたいな形で、不動産は個人の所有物だから処分するのは自由ですと個人に任せてしまうと、なかなか問題解決できないので、そうだとすると入り口から出口まで、出口はともかくも入り口から中盤あたりまでは行政との連携が不可欠のかなというようなことを印象として持ちました。

【中田部会長】 ありがとうございます。ただいまのご意見について、コメントがもしございましたらどうぞ。

【中川企画部長】 入り口部分で、とにかくどこの専門家に行っているのかわからないということもありますので、入り口で幅広く受けとめる必要があると思いますし、その部分は行政あるいは民間のNPO団体、そういうところと連携しながら進めていく必要があるかなと思っております。

先ほど調べてお伝えすると言った建築物の除却費用の話でございますけれども、対象地域にもよるのですが、補助率として4分の3または3分の2で、上限額が150万円という形で横浜市はやっております。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

熊谷委員。

【熊谷委員】 質問を2つと、感想めいたものを3つほど申し上げたいと思います。

まず横浜市ですけれども、私も実は横浜市に住んでいて、周りに少しずつ空き家が出てくるような状況なのですが、そもそも横浜市だとすると、多分、不動産に対する需要そのものはあるかと思うのですけれども、なぜ空き家のような形でそういったものが増加しているのかというあたりについて何かあれば教えていただきたいと思います。売主がわからない問題が仮にあったとして、じゃ、売主がわかれば市場に出てくるのかというところもそうでもないような気がするのですが、そのあたりに関して何か分析されていることがあれば教えていただきたいと思います。

それから、全国宅地建物取引業協会さんと全日本不動産協会さんの関係なのですが、地方の場合の空き家は需要そのものがない事例も少なくないかと思うのですけれども、逆に言いますと、どうやったらそういった需要が増やせるのかというようなこととの関係で、需要の喚起という点で何か行政と取り組みをやっているような事例があれば教えていただきたいというところがもう一つの質問です。

あとは感想めいた話で、全国宅地建物取引業協会さんの資料の11ページですけれども、一番下に「あなたには相談できる不動産会社がありますか」というところで、半数の方が「いない」というような回答になっているのですが、逆に言うと、これはすごくビジネスチャンスでもあるのだなと、ものすごく膨大なマーケットが広がっているというふうにも読めるわけです。おそらく私も含め、家に住んでいない方はいらっしやらないので、買うなり借りるなりして不動産会社と1回はつき合いがあったはずなのに、半数の方が相談できる場所がないということはこれから様々やる余地があるのではないかと。まさにホームドクターみたいな形で関与していくようなことをやっていくことによって、長期的にいろいろ対策を立てていくことにもなりますし、宅地建物取引業者としてこれからの生き残り作戦にも影響してくるのかなと思いました。

それから、手数料の関係ですけれども、どうしてもそれが採算性に合わないということだとすれば、採算に合うようなものを採算が合うような形できちんと手数料をもらえるように、何か媒介業者が動くことができるような仕組みは考えていったほうがいいのかと思います。

最後なのですが、唯根委員のお話にも関連するのですけれども、空き家予備軍が高齢者

であるということを考えると、将来的には消費者問題になり得る。つまり、空き家商法的な消費者被害をもたらすような事犯が起こる可能性があるということでもあるので、そういった観点からもいろいろな形での情報提供とか、高齢者の方に対するアプローチは多分やっておいたほうがいいのだろうなと思いました。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ご質問のほうについてお答えを願いますでしょうか。最初に中川部長。

【中川企画部長】 なぜ増えているのかというお話ですけれども、一言で言うと、あまり困っていない。どういうことかと言いますと、様々なご相談もされる中で、すごく切実なのは、かなり遠くに親元の家があって、それはとても管理ができないから何とかしたいということで焦っていらっしゃる方が多いのですが、例えば市内に家がある場合は、実は横浜市立大学の研修のときに学生と町内会長さんに連れられて町を歩いて、ここどうも空き家らしいのだよね、ここも人が住んでいないのですよねというところがあって、そこで調べてみると、空き家ではありません、住んでないけれども物が置いてあります。それで困っていないのですという、2つ家を持っていても管理ができるという状況のものが結構あるのかと思います。ただ、これは将来的にご自身がまだ管理ができて、草刈りなんかもしっかりやっけていられれば問題は生じないですけれども、それがいつまで続くかという形で空き家予備軍になるのかなと思います。

【中田部会長】 それでは、小林委員、山田委員、願いますでしょうか。

【山田委員】 全部的確にはお答えできないのですけれども、私は横浜なのですが、神奈川県、東京都、大阪府、そういう都市部と、人口自体が少ない地方部では、まずどうしても全然扱いの仕方が違うということです。ただ、そうはいつでも各市町村でいいアイデアを出して、その地域の人が力を出し合って、地域のコミュニケーションを高めるための場として活用した成功事例は、数は少ないですけれども、幾つもそういう事例を様々な方から研修とかで我々も聞いております。

ですから、そういう場所における成功事例、こういう場所におけるこういうものに対する成功事例、これは各地域、市町村が、我々の地域はこういう地域だからこういうことができるのじゃないかと。先ほど小林委員からご説明がありました山梨の行政の方と宅地建物取引業協会さんの熱い思いでやると、これだけ数値が出るというのはすごいと思うのです。だから、もちろん情熱だけあればできるというわけではありませんけれども、

例えば山梨のそういう取り組みだったり、行政と例えばその地域の大学生たちのプランでというようなことも、皆さんもいろいろな成功事例をお聞きになっていると思いますが、そういう成功事例を勉強するということが1つだと思うのです。

それから、中川企画部長からお話がありました、困っていない。例えば固定資産税も払えるし、困っていない。だけど、その地域から、例えば消費者団体の方からクレームが出て、植木がすごいのだと。これはある程度やってくださいと行政なり何なりが言え、困っていない人はお金があればできることで、困っていてできない人と困っていない人は別の問題で管理がきちっとできていれば、空き家だろうと何だろうと特定空き家に指定されるようなものにならなければ、近所の方も困らないからまずそういう整理で。ただ、それがもったいないから活用しようというところは我々、まさに業者がアプローチして、経費がかかるからこういうふうに賃貸にしたらどうですかというところを行っていく。

先ほど宇仁委員からもお話がありましたけれども、我々も承知しているのですが、様々なところがありますから、細かいことは言えないのですけれども、情報が1つのところに上がってきて、そこで整理する誰かがいて、これは業界団体に振って、こっちの団体に振って、これはもう行政として取り組んで除去しなければいけないからこれはこうだというふうな整理の仕方をして、その部署間連携といいますか、まずはそういうこともやっていかないといけないかなと思います。

【中田部会長】 ありがとうございます。小林委員、何かございましたら。

【小林委員】 特に地方の空き家はまず需要がないというのが前提としてあります。ですから、絶対に売れないし、絶対に貸せないという物件も数多くあるわけです。これについては私どもでは手の出しようがないわけで、それが一番困る事例です。行政との連携でうまくいった方法というのは、私の手元にはあまりデータとしてはないのですけれども、例えばまちおこし策として、Iターンを呼び込んで子育て支援をすとかいうような事例、あるいは空き店舗とか、シャッター通りと言われるようなところをNPOでまちおこしをしたという事例はあります。それについては、町が起業するに当たっての助成金を出すとかいう事例は耳にしております。

私どもが研究していて実際にデータとして入っているのは、個々の努力で、NPOとか、あるいは若い人たちの集まりで、今お話ししたようなシャッター通りとか、あるいは倉庫街、大きな倉庫を小間割りにして、少ない家賃で皆さんで経営したとか、結果的にまちおこしにつながったとか、そういう事例は現実的に聞いております。資料もございます。

それから手数料、報酬の問題ですけれども、これについては費用をいただけると多少は助かるのかな。先ほど申しあげましたように、我々、人件費は今までほとんど考えていなかったのですが、計算してみると赤字になってしまうというのが現実です。そこで費用を頂戴できれば、先ほど低額物件で赤字になるというのは数万単位なので、その程度がとれれば多少でも黒字になるというような考え方を持っています。実際は低額でももう少し手厚くしていただきたいのですが、なかなかこれは難しそうなので、理論的に難しいということであれば費用をというふうに考えております。

すみません、事例についてはあまりお話ができなくて申しわけありません。

以上です。

【中田部会長】 熊谷委員、よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

山田委員。

【山田委員】 あと1つ言い忘れたんですけども、1つの事例としましては、細かなことですが、これは直接空き家云々という問題ではなかったのですが、住宅要配慮者の方の問題で、ご両親が亡くなられて一人っ子でお子さんが残って、生活する能力がないということで、あるNPO法人のほうに相談に行って、家屋敷は築四十五、六年、古い物件で、これを処分してどうにかしないといけないとNPOから私どもの団体に連絡が来ました。それは空き家対策のネットワークの中ではなくて、住宅要配慮者の中で、全日本不動産協会、宅地建物取引業協会さんもそうですけれども、いつもネットワークを持って賃貸とかで具体的に頻繁に会っているNPO法人です。その担当者の方は、ああ、この件だったら宅地建物取引業協会さん、全日本不動産協会さんに相談してどうしたらいいかということで、そうすると実際にそこは売却できる場所なのでそこは整理していけるということになるので、そういう各地域のNPO法人さんだったり、消費者団体の方からだったり、そういうネットワークを持っていると、実際に上がってきて動きやすいかなということもすごく感じます。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

唯根委員。

【唯根委員】 すみません、よろしいでしょうか。補足というか、消費者団体とNPOはイコールではない、NPOの法人の中にもいろいろ怪しいところが多いというのが現状で、先ほどご紹介しましたように、消費者センターは苦情だけを受けているところではなくて、全国1,500以上の自治体で運営している行政のサービスですが、啓発の部分も大

きい意義というか、職務を持っています。簡単に言えば、先ほど終活とご紹介してしまったのですが、衣食住全て消費生活にかかわることは何でも受けているので、今ですと桜の花の塩漬けのお塩のあんばい、これを教えてくれというところから始まりますし、さっき近隣の雑草とか、木の葉が生い茂ってどうしようなんていうところも入ってくるわけです。山田委員じゃないですけども、それを整理して専門のところにご紹介するという職務も非常に重要な仕事の中に入っていますので、本当に苦情になる前に予防という段階、それから情報提供という段階で、全国にそれだけの拠点を持っていますので、ぜひこういう情報を早く、まずは行政の中で共有していただきたいと思った次第です。

先ほど「どうぞ」とおっしゃっていただいて、地元の消費者団体を知っているのも消費者センターですので、業界の方もそういうところに積極的に働きかけをしていただくのが一番早い道ではないか、NPOと消費者団体の連絡会もごございますので、そういうものもぜひご活用いただければと。何か変ですね、すみません。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

丹羽委員。

【丹羽委員】 今日はありがとうございます。様々な自治体の空き家バンクサイトを拝見させていただくと、自治体によって空き家問題への取り組み方、情報の出し方などがばらばらであると感じています。横浜市のように熱心に取り組んでいらっしゃる場所もあれば、空き家バンクというサイトはあるけれども、開いてみると情報が何も載っていない場合もあります。それから空き家というべきかどうか、市場に流通している物件とかを載せているところもあります。地方によってはIターン、Uターンなどのニーズも見込むなど、様々な事情もありますし、地域性もあると思うのですが、物件を探す側からすると複数の地域の情報を見比べて家を探したい、空き家に住みたい、あるいは活用してみたいといったニーズがあるかと思しますので、ある程度の標準化が必要なのかなと感じております。

横浜市では、今、戸建てに関する空き家の調査や対策が喫緊の問題であり、様々な取り組みられているようではありますが、横浜市内ではマンションもかなりたくさん供給されております。徐々に老朽化も進みますし、マンションで一人暮らしの高齢者も多くいらっしゃいますので、空き家予備軍となる物件は多いかと思えます。それに対して、もし何かお考えのことがあれば教えていただきたいなと思えます。それから、先ほど小林委員から空き家の調査とか、買い手を探すためのコストの話もありましたけれども、探している間は時間

もかかるかと思うのですが、その間の物件の管理がどういう形で行われているかについてお伺いできればと思います。

よろしく申し上げます。

【中田部会長】 それでは、中川部長と小林委員、お答え願えますでしょうか。

【中川企画部長】 共同住宅の場合、先ほど申し上げましたのは共同住宅の一部があい
ている場合は管理組合がしっかりしていればそれほど問題はないでしょうということにな
っているのですが、かなり老朽化したもの、どんどん抜けていくというようなものになり
ますと、スラム化するようなものが発生する可能性はありますので、そこについてはまた
別に対策を考えております。

今、横浜市の場合も、かつて高度成長期に建てられたマンション等がそろそろ更新する。
建て替えをするのか、あるいはリフォーム、リノベーションするののかという時期になっ
ておまして、大きな課題になっております。民間のマンションも多いのですが、公
社、あるいはUR都市機構といったところで作られたものも非常に多くございます。実
は昨年、神奈川県、横浜市、それぞれの住宅供給公社、URといったところとコンソーシ
アムということで連携しまして、こういった問題にそれぞれ対応していこうという試みを
始めたところですが、個別の団地についても、建てかえをするとか、あるいは改修して
いくところについて相談窓口を持って対応しておりますし、いろいろなものがありますので、
連携して、例えばあるところで更新があるときにほかの部分の問題も解消するというよ
うなことはやっていかないといけないと思っておりますので、取り組みを始めているところ
です。

【中田部会長】 ありがとうございます。それでは、小林委員、お願いします。

【小林委員】 管理についてのご質問ですよね。

【丹羽委員】 はい。

【小林委員】 通常私どもの管理というのは、賃料の集金業務がメインですが、
そうするとアンケートをとっても賃料に対して大体5%が一番多いのです。これは空室に
なった場合には当然賃料が入りませんからいただかないということなのですが、空き家の
管理についてはまだ始まってそんなに古いものではありませんので、業者の数が少ないの
ですが、確認したところ建物を外から目視でチェックしていくと。そこで、例えば
修繕箇所が発見されたとか、どこかに劣化事象があったとか、あるいは草むしりをしなけ
ればいけないとかいう場合には持ち主さんにご連絡して、その費用をご請求するという形。

それと、建物の内部も家財がまだ残っているような場合、時々風通しをしなくてはいけないとかいう場合があるので、そういう場合は大体数千円前後とっているところがあると聞いております。

風通しといたしますか、中に入る作業が入ってきますと、財産管理の問題が出てくるので、かなりノウハウが必要になってくるのかなと、管理しているところの業者はおっしゃっていました。初めにきちんと写真を撮っておいて、確認して、それがなくなっていたときには責任をとるようなこともしなくてはいけないということがあります。私が聞いているのは、大体そんなところですか。よろしいですか。

【中田部会長】 どうぞ、丹羽委員。

【丹羽委員】 その管理会社というのは、仲介会社が委託してお願いしているということですか。その費用はオーナーさんに請求しているということでしょうか。

【小林委員】 そうです。

【丹羽委員】 わかりました。ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにいかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。

それでは、中川部長、小林委員、山田委員、どうもありがとうございました。お三方のご説明と委員の皆様のご意見によりまして、幾つかの重要なポイント、あるいは分析のための視点、さらには具体的な解決案をお示しいただけたかと存じます。どうもありがとうございました。

国土交通省のほうから、これまでのことについて何かございますでしょうか。

【中田不動産課長】 本日もいろいろ貴重なご意見をいただきましたので、本日もそうですし、前回もそうですし、私どもでまた整理して、次回、先生方にさらに議論を深めさせていただくように準備を進めたいと思います。ありがとうございます。

【中田部会長】 それでは、次の議事に移りたいと思います。議事次第に報告事項として3点掲げられておりますので、これについて国土交通省から順次説明をお願いいたします。

【小善住宅企画官】 住宅局の小善と申します。よろしく申し上げます。

資料4をごらんいただきたいと思います。私のほうから資料4に従いまして、空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）、先月、3月29日に公表したものをご紹介させていただきたいと思います。

一番上の囲みでございますが、もうご承知のとおり、空き家を利活用するということで

あれば、宅地建物取引業者さんなど外部の力をかりることが必要だということは当然でございます。ただ、先ほどから議論の中でも出ておりますが、登記簿などで所有者がわからない場合があるということがございます。ただ、一方、市町村の固定資産税部局におきましては固定資産税を徴収するために、自分たちで住民票、戸籍を調べて真の所有者を把握しているという場合が多くございます。そういう情報を活用していこうということでございます。

2つ目の丸でございますが、一昨年、平成27年に施行されました空家特措法によりまして、市町村の内部では利用できることになりまして、今ほとんどの市町村で税務部局の情報を空き家部局が利用させていただいているところでございます。ただ、それをさらに外部の方に提供するというになると、個人情報保護条例とか、地方税法とか、様々な法制上の課題があるのではないかとか、またはやり方がわからないという声がありまして、実際なかなか進んでいないということでもございました。そのため法制的な整理と先進的な取り組みをしている市町村を踏まえた運用の方法とか留意点、さらに実際に取り組まれている市町村の具体の同意書とか、様々な事例もつけてガイドラインの試案としてまとめたものでございます。

1ページでございます。大きくガイドラインの中身は3点ございまして、緑色の法制的整理、オレンジ色の運用の方法とその留意点、赤色の市町村における先進的な取り組みでございます。

まず法制的な取り組みでございますが、懸念としては地方税法の秘密漏えいの話、個人情報保護条例との関係、地方公務員法の秘密を守る義務との関係というのが懸念されていたところでございますけれども、総務省等とも調整いたしまして、所有者本人の同意を受ければそれぞれ問題なく外部に提供できるという整理をさせていただいたところでございます。

また、2番の運用の方法とその留意点でございます。まず空き家所有者の同意をとっていただくことがポイントでございますので、同意取得の相手方、これは当然所有者なわけですが、同意取得の内容として情報の提供先を明示していただくと。これは例えば個別の事業者名でなくても、「何々協会、何々支部、及び所属事業者」という書き方でもいいのではないかとというようなこととか、提供先における利用目的を明示する、さらにどの情報が提供されるかと内容を明示する、そういうことを明示した上で同意をとっていただくと。さらに(3)でございますが、同意取得の方法として書面が望ましいというようなことも

書かせていただいております。

もう一つが民間事業者との連携方法でございますが、例としては大きく2つございます。3ページをごらんいただいたほうがわかりいいかと思っておりますので、右側のほうをごらんいただきたいと思っております。民間事業者等との連携方法ということで、大きく市町村が登録した者、これは京都市の空き家相談員に提供するというような場合、京都市は空き家相談員という方を市のほうで登録しておりまして、これは宅地建物取引士さんですが、研修を行うというようなことをした上で、市から同意をとった方の情報を相談員の方に提供していくというやり方でございます。

また、松戸市と太田市は下の団体のほうに情報提供するというところでございます。宅地建物取引業者団体と協定を締結しまして、団体のほうに提供していただくと。そして、宅地建物取引業者団体の中でそれぞれ業者の方を選ぶか、または複数の業者に幅広く提供すると、やり方は幾つかございますが、そういう方法でしているところでございます。いずれにしても協定を締結するとか、さらにトラブルの防止とか、相談窓口、苦情対応というような対応をしっかりとっていただくことが重要であるということも書かせていただいております。

あと1ページ戻っていただきまして、市町村における先進的な取り組みとして、京都市、松戸市、太田市における例をスキーム図とか、実際に使用している同意書の書式等とあわせて掲載しているところでございます。

初めての取り組みということもございまして、ガイドライン（試案）という形で出させていただいております。また、今年は予算もございまして、別のやり方とか、先進的な取り組みをしているところがあれば支援しながら、さらにそういう中身を取り込んで内容を充実して、今後さらに改訂をしていきたいと思っております。

以上でございます。

【中田不動産課長】 それでは、引き続きまして、国交省から報告の2番目でございます。これも空き家と関係があるかもしれませんと思ひまして、住宅宿泊事業法案、資料5になります。いわゆる民泊新法ということで、この3月10日に閣議決定されまして、今通常国会で審議が行われる予定でございます。

お手元の資料5の1枚目、字が小さいですけれども右下のほうに絵図がございます。この枠組みと申しますのは、家主さん、オーナーさんが自分の住んでいる部屋を貸す場合と、持っているアパートの1室を貸す場合と、2ケースに大きく分かれるのですけれども、例

例えばオーナーさんが民泊をやるといったときは、都道府県知事に届出をしていただくというものがまず1点になります。その際、例えばホームステイのように、同じ家でお客さんを迎えるというケースは自分がよく目が届くので、この場合は自分でやらしてもらえばいいのですけれども、離れたアパートを貸すといった場合には、右下の小さい字になって恐縮ですけれども住宅宿泊管理業者、管理業者さんに管理を委託しないといけないという枠組みになっております。この住宅宿泊管理業者は国土交通省に登録をいただく、私どもに登録いただくような制度を構築するということになります。この部分は私ども不動産課で所管するというので、まさに不動産部会にもかかわるということでご報告させていただいております。

もう一つ、Airbnbと言われるような旅行サイトについては、ここでは住宅宿泊仲介事業者という名前でお呼びしておりますけれども、法律上この住宅宿泊仲介事業者については観光庁のほうに登録いただくということになっております。大きな枠組みといたしまして、この1ページ、法案1.①の括弧書きに小さく書いておりますけれども、年間提供日数の上限は180日（泊）ということで、地域の実情を反映する仕組み、これは日数制限条例と呼んでおりますが、例えば学校周辺の住宅地などで受験期なんかには様々な人が来るとどうかな、生活環境の保全上どうかなといった話を考えて、自治体はその期間は民泊をやめてほしいというふうな扱いをすることは可能だということでございます。

具体的には、めくっていただきまして次の2ページ目に、これはオーナーさん、家主さん、住宅宿泊事業者と呼んでいますが、ちゃんとやっていただくための措置ということで、特に届け出は①に書いておりますけれども、1の②をごらんいただきますと、宿泊者の生活確保の措置とか、あるいは避難機器の設置といった安全対策とか、外国語の施設利用方法の説明とか、名簿の備えつけということも色々やっていただくと。あわせて近隣トラブルの防止、その他の取り組みをオーナーさんはちゃんとしてくださいというふうな形になります。

その下、3ページ目になりますが、2.住宅宿泊管理業者に係る制度、これが管理業者の果たすべき役割ですけれども、基本的に家主さんがすべきことのかわりにするということですので、家主さんが行わないといけない苦情等の処理なども含めまして、あと家主さんとは管理委託を結びますので、家主さんに対する適正な業務執行上の諸原則を守っていただくと、こんな形になってございます。この法案については非予算関連法案ということで、どれぐらいの時期になるかまだ日程は決まっておられませんけれども、本日、まずは不動産

特定共同事業法の改正案が参議院のほうで審議が始まりましたが、そういうのが順次進めば、通常国会は6月半ばまで続きますけれども、その間に成立がなされるものと見込まれております。

以上、現状のご報告でございます。

それから、もう1点、資料6でございます。ITを活用した重要事項説明に係る社会実験ということで、添付させていただきました。IT重説と呼んでおりますけれども、これは検討会を別途設けまして、本日お越しの中川委員を座長としまして、各団体の皆様、専門家の皆様が入った中で、社会実験を続けてまいりました。25年6月の閣議決定のIT国家創造宣言を踏まえた流れの中で実験を行ってきたのですけれども、3月22日に今後の取りまとめについて一定的な決定をいたしましたので、ご報告させていただきます。

2ページ目をごらんいただければと思います。これまで行ってきました社会実験、平成27年の8月から平成29年1月31日、今年1月末までやっておりました。何かといいますと、法人、個人を含む賃貸取引と法人間売買取引について、ITを用いました重要事項説明をということで社会実験しておりました。実施方法については、細かく書いてありますが、テレビ会議などということで、動画と音声同時に双方向でやりとりできるようなシステムをつくりまして、それをツールとして実験してきました。これまでの社会実験の総数で言いますと、1,071件でございます。このうち大半は賃貸取引に係るものでございまして、法人間売買は2件でありました。

検証していただきました結果、賃貸取引については特に問題が生じているということもなく、また実施研修もこうやって伸びてきていることも踏まえまして、3ページ目になります。取りまとめの概要となっておりますけれども、賃貸取引につきましては、諸準備を整えた後本格運用に移行するというところでございまして、本年の10月をめどに、私ども今準備を進めさせていただいているところでございます。そして、一方、法人間売買取引につきましてはこれまで2件で、引き続き社会実験を継続することが適当だということで、さらに今後1年かけて実験を進めたいと思っております。また、残されました個人の売買取引でございます。ここにつきましては法人間取引の社会実験の状況とか、あるいはこれから賃貸取引の本格運用をやっていきますけれども、こういった状況をよく見ながら、私どもとしては検証検討会でぜひまた様々ご相談させていただきながら、その検討を踏まえて社会実験をするのかどうかについて、いろいろご相談、検討を進めていきたいというふうな状況でございます。

以上、最近の状況につきまして、まずご報告申し上げます。よろしくお願ひいたします。

【中田部会長】 ありがとうございます。ただいま3点ご報告いただきましたけれども、時間が限られておりますが、もしご質問などございましたらと思ひますがいかがでしょうか。

山野目委員。

【山野目委員】 空き家所有者情報の用い方、外部提供に関するガイドラインをおつくりいただき、本日も議論いただいた空き家対策との関係で大変に重要な営みであると受けとめました。ぜひお進めいただければと感じます。まだ試案の段階であるというお話ですから、引き続きご検討いただくことでよろしいと考えますけれども、地方税法22条の規定に抵触して刑事罰を受けるおそれがないかという問題は、懸念を払拭するために、どのような説明を用意することが可能か、という観点から、税務部局の職員ではなくて、空き家部局の職員がすることであるから不可罰であるという説明をご用意いただいているところではありますが、このような説明を強調することがよいかどうかについては、なおご検討いただければと思ひます。むしろ所有者の同意があつて外部提供した場合にはそれが適法になるということをきちつと強調していただくことがよろしいのではないかと感じますし、そもそもロジックの組み立てはこれが最善の説明であるかということも、引き続きもう少しご検討いただければありがたいと感じるものでございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにもございますでしょうか。

それでは、ただいまの山野目委員のご指摘についてまたご検討いただければと思ひます。もし何かございましたら。

【小善住宅企画官】 総務省とも調整した結果こう書かせていただいておりますが、別途の説明もそもそも秘密ではないんじゃないかという議論もあろうかと思ひますので、そういう説明のほうが入るといふ場合もあろうかと思ひます。また、改訂に向けて検討させていただきます。

【中田部会長】 それでは、よろしくご検討お願ひいたします。ほかにもございませんようでしたら、本日の審議はこれで終了とさせていただきますと存じます。

事務局から連絡事項がありましたら、よろしくお願ひいたします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。次回の不動産部会につきましては、先ほど申し上げましたけれども、これまで2回にわたる団体の皆様方からのご発表とかも

踏まえまして、中間的になるのかもしれませんが、一旦整理させていただいて、さらに空き家等への対応についてご議論を深めていただくようにご準備をさせていただければと思います。詳細につきましては、委員の皆様にご追ってご連絡いたします。

本日お配りしました資料につきましては、席に置いていただきますれば、後ほど事務局より送付させていただきますので、お荷物になるようでしたら置いておいていただければと思います。

本日は長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。

— 了 —