

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（第32回）

平成29年5月12日

【中田不動産課長】 時間がまいりましたので、会を開催させていただければと思います。

それでは、定刻になりましたので、ただいまから第32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、委員の皆様方には大変ご多用のところをご出席賜りまして、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不動産課長の中田でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

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。ご確認をお願いいたします。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、事務局にお申しつ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、目の前にございますマイクの紫色のボタンを押していただいて、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いたします。

本日ご出席の委員は、座席表のとおりでございます。井出委員、宇仁委員、濱田委員、山野目委員、唯根委員は、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11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おりますことをご報告いたします。

なお、カメラ撮りはここまでということで、よろしいですか。

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、よろしく願います。

【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させていただきます。

本日の不動産部会のテーマは、議事次第にございます「2. 空き家等への対応について」、「3. 不動産分野のサービス向上・業務の効率化等に向けた新技術等の活用について」の2点でございます。まず、前回に引き続きまして、空き家等への対応について検討を行ってまいります。まず、空き家対策にかかるこれまでの議論等について、整理を行った上で、今後取り組むべき施策等についてご審議をいただきたく存じますので、よろしくお願いい

たします。

それでは、事務局から資料の説明をお願いします。

【中田不動産課長】 それでは、資料をご説明申し上げます。

まず、1つ目の話題になります。これまで空き家対策ということで、自治体の皆さん、あるいは宅地建物取引業者団体の皆様方から、ヒアリング等を当部会でさせていただきました。2回にわたりましてヒアリングがあったかと思えます。その中で、委員の先生方から様々なご指摘いただいたこと、あるいは自治体さん、宅地建物取引業者団体さんからの問題提起、こういったことを踏まえまして、今までの議論を一旦整理しようということで、本日資料1、資料1参考資料を用意させていただいております。

本日は、ヒアリングという形ではございませんが、今までの整理も踏まえまして、委員の皆様方から空き家対策としてこういうことに取り組むべきではないかという話、ご意見を幅広くいただいて、私どもとしましては、6月を1つの目安といたしまして、現在、政府としても重要な社会問題・課題と考えております空き家対策について、不動産部会としてのまとめをいただきたいということでございます。今日は、そのためのご討議を自由闊達な幅広い観点からいただければと思っております。

それでは、資料の1をごらんいただきながら、資料1参考資料を横目に見ていただければと思います。まず、これまでの議論の中間的な整理と題しておりますが、大きな考え方のIは総論です。空き家に関する数字、データをもとにしながら、その概要について簡単にはございますが、まとめさせていただきました。

まず、1つ目のポチにございますように、空き家の総数はこの20年で1.8倍になり、480万から820万戸に増加しております。種類別に見ましても、賃貸用以外のその他の住宅で、ここが一户建てのようなものが想定されますが、この20年で2.1倍と増加しております。

2つ目のポチにございますが、空き家となった住宅の取得原因、これは半数以上が相続の形になっております。空き家の所有者の約4分の1が、電車・車で1時間以上かかるといった遠隔地に居住していると、日常的な維持・管理についても難しい面があると。また、人口減少あるいは世帯数の減少が見込まれまして、今後の空き家数の増加が避けられない状況と思っております。

「このため」ということで、3ポチ目になります。空家対策特別措置法などを踏まえまして、今自治体、政府を含め総合的な空き家対策で取り組むことになっております。具体

的には、6つほどのフェーズに分けて整理をさせていただければと思っております。

まずは、所有者への周知・啓発等によります空き家の発生の予防、2番目には地域住民の生活環境を考慮しました空き家の適正な管理という面です。それから、3つ目にはマッチングあるいは用途転換で空き家の活用についてどうかと。4つ目には、活用が見込めない空き家もございますが、こういったものの除却をどう進めるのか。そして、5つ目にはその除却した後の空き地をどう活用するか。6つ目でございますが、空き家対策ということで、まだ政府を挙げて空家対策特別措置法の法律ができて、私どもの取組みもまだ始まったばかりの段階でございます。そういったことで空き家の調査、今自治体で行っております様々な取組みをどう整理して、何が問題かをきちんと自治体に即した形で調べながら、有効な手立てをもう少し深めていく、そういった研究の充実のような局面に分けて、ご説明をさせていただければと思います。

それぞれにつきましては、各論になります。こういった様々なフェーズに分けてやっていく際に、その前提となる基礎です。まず1つ目、1ポチとして整理させていただいております。この課題につきましては、自治体で総合的・計画的な空き家対策をどう進めるのかということで、今空家法に基づきまして、計画・策定が市町村で進んでおります。参考資料で申し上げますと、2ページでございます。空家対策特別措置法に基づきまして、平成28年10月の時点ですが、既に107の市区町村が計画を策定済みでございます。昨年度内に取組みを進めているところを含めると、400を超える数字になっているかと思っております。今、数字については改めて調査をしている段階でございます。

それから、大きな問題としては空き家の所有者情報がなかなかわからないということで、相続の登記の未登記といった様々な課題がございます。所有者をどう特定していくのかという取組みについて、前回の部会で少しご説明させていただきました。3ページ目、空き家所有者情報の外部提供に関するガイドラインです。税務当局の情報を住宅空家対策部局と連携します。実際に空き家対策を進めるためには、宅地建物取引業者さんとの協力が必要だと。その所有者情報をどのようにお互い共有しながら物事を進めていくのかということです。これは京都市をモデルとしまして、行政運用のガイドラインとして自治体をどう進めたらいいかを整理しております。個人情報保護の関係、あるいは自治体の職員から言いますと公務員の守秘義務との関係、こういったところを整理してガイドラインの試案として3月にまとめました。本年度については、もっとほかの都市で様々な点でこちらのガイドラインを改訂することも念頭におきまして、モデル的な取組みを進めている状況でござ

ざいます。

これは所有者情報が今までの基礎の前提だったのですが、資料1、本体資料の2ページ目の上部をごらんいただければと思います。不動産部会における指摘・意見です。空き家につきましては、例えば認知証の方々が所有する住宅についての管理を考えると、財産管理人あるいは成年後見人制度がございます。こういったことに詳しい人材の育成などをもっと進めるべきではないかと、このような話をいただいております。

それから、2ポチ目になります。具体的なフェーズ毎の課題と対策で、まず1点目、空き家の発生予防でございます。これは課題につきましては、元々住民の所有者の方の空き家問題に関する意識をもう少し高める必要があるのではないかと。あるいは、相続した住宅が空き家にならないように、譲渡にかかるインセンティブを強化すべきではないかといったような話が課題でございます。具体策としてこれまでにについては、譲渡所得の特別控除の特例です。参考資料で言いますと、2ページ目の右下になります。相続人が相続により生じた古い空き住宅などを除却後の敷地、これを相続後3年以内に譲渡した場合には譲渡所得から3,000万円を特別控除する、こういった税制が平成28年に創設されました。

また、部会でも様々にご審議いただきましたインспекションの手續、導入です。宅地建物取引業法の改正なども空き家を安心して購入できる取引環境ということで、この発生予防にもつながるのではないかと考えております。これ以外にもどうかということで、その下に点線で囲っております。不動産部会における指摘・意見です。1つ目のポチでは、空き家問題にかかる所有者の意識を高めるために、空き家管理などに関する所有者への周知や啓発、納税通知書にその案内を入れる、リーフレットを作成するなど、こういったことを自治体はやっています。そういうものをもう少し進めるべきではないか。

2つ目のポチでございます。空き家の発生を予防するために専門家を活用した相談窓口を設置したり、相談会、セミナーの開催を進めるべきではないか。あるいは3つ目でございます。二地域の居住などを促進するために、もう少し情報提供の充実が要るのではないかと。4つ目でございます。消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する仕組みとして、「安心R住宅」の開始・普及に努めるべきではないか。

この安心R住宅につきましては、本部会で後ほど住宅局から簡単にご説明させていただきます。資料で言いますと、参考資料の5ページから8ページになります。特に7ページをごらんいただければと思います。仮称で「安心R住宅」と呼んでいますが、一定の耐震

性を有する、あるいはきちんとしたインスペクションを実施しているもの、あるいはリフォームも適切にやっているといった、様々な各種要件を備えたものについて、8ページに商標付与のイメージとあります。事業者団体でそういった要件を備えたものについて安心R住宅ということで商標を付与する取組みを、今、住宅局で検討を進めさせていただいております。こういった取組みも空き家にならないような予防にも効いてくるのではないかとということで、後ほど詳しく説明させていただければと思います。

それから、資料1、A4縦に戻りまして(2)でございます。空き家の適正な管理です。管理面の課題につきましては、空き家管理に関するノウハウ、これもきちんと考えないといけない、整理しないといけないというご意見をいただいております。また、地域住民の生活環境への悪化をどう防止していくのか。住民の方の空き家管理に関する意識の向上といった課題でございます。

具体策として、3ページの上、点線の囲った中をごらんいただければと思います。不動産部会では、1つ目のポチでございます、適正な空き家管理サービスを普及するため、空き家管理マニュアルなどを活用した空き家管理事業者の育成・研修、専門家の活用などを進めるべきではないかと。これは業界の皆様の中で、空き家管理マニュアルといったことで整理を進めていただいております。そういったことをもう少し活用して生かしていくべきではないかという問題意識でございます。

それから、2つ目のポチでございます。地域における空き家管理サービス等の充実を図るため、消費者センター、シルバー人材センター、NPOなどとの連携も進めるべきではないか。3つ目のポチでございます。安心・安全な空き家管理などを確保するため、空き家管理における新技術の活用を促進すべきではないか。空き家管理ということで、スマートロックといったような技術等が出てきておりますので、そういった活用をすべきではないか。4つ目、これは再掲でございます。空き家管理に関する所有者への周知のために納税通知書、その他の活用をすべきではないかなどが、今までいただいているところでございます。

それから、(3) マッチング・媒介機能の強化でございます。課題としましては、安心して取引できる環境を整備する。あるいは、行政と不動産業団体等の連携強化でミスマッチを解消していく。あるいは、空き家バンク等の情報を一元的に集約するような機関・媒体の充実です。それから、空き家の媒介業務に係る宅建業者さんの負担が非常に大きくなっている課題がございます。

これまでの具体策としましては、宅建業法の改正あるいは地域関係者の連携による流通・利活用の促進、空き家・空き地バンクとあります。参考資料9ページをごらんいただければと思います。これは本年度の予算措置で1.1億ほどありますが、中身としまして全国版空き家・空き地バンクの構築を今1つ進めている取組みでございます。どこからでもきちんと検索して、マッチング等の機会を増大する取組みを進めております。2つ目には各地域において宅地建物取引業団体さんが自治体などとも連携しながら、地域の空き家対策に汗をかいていらっしゃる。そういったことに対して、モデル的にでも私どもとして支援・助成させていただく予算を今年度から開始しているところでございます。

本体資料に戻りまして、(3) マッチング・媒介機能の強化で、部会からのご指摘・意見のところでございます。四角の中、囲ってございます。まず、1つは後ほどご説明させていただきます安心R住宅の開始・普及です。2つ目のポチですが、空き家のマッチングや媒介が着実に進むよう、宅地建物取引業者の負担になっている媒介コストにも配慮が必要ではないか。3つ目は全国版空き家バンクの活用支援で、マッチング・媒介機能の強化を図るべきではないかと。4つ目が、これは長野県の上田市さん、上田市長がプレゼンされたものにもありました。農地付き空き家の課題もあるということで、これを取得する際の手続の負担軽減などを検討すべきではないかと、このような話をいただいております。

めくっていただきまして4ページ目でございます。空き家の再生・リノベーションというフェーズでございます。課題としましては、空き家を改修する際の費用をどうするのか。あるいはコンバージョンや用途変更をする際の建築規制についてはどうかと。このようなところが課題になっています。

具体策としまして、これまでは、不動産特定共同事業法という法律改正、クラウドファンディングを使いまして、小口投資を集めた空き店舗や空いている民家の改修と。あるいは、資料で言いますと参考資料11ページになりますが、民間都市開発機構のまちづくりファンドと。例えば、空いている京町家を再生する際にまちづくりファンドを通じた出資等の支援です。それから、3つ目は12ページ、日本政策金融公庫の空き家対策融資制度です。空き家・空き店舗などの改修を行う不動産賃貸業を営む者に対して、要件を満たす場合の貸付の制度、これは今年度から措置してもらっています。それから、13ページにはこれまでの補助になりますが、長期優良住宅化リフォーム推進事業で、私ども住宅局から一定の限度額の範囲内で改修助成をしております。あるいは、14ページの税制では、買取再販にかかる税制特例で不動産取得税、登録免許税の軽減です。

これからどういう課題があるのかということで、不動産部会における指摘・意見が4ページ真ん中ほどにございます。まず、1つ目が空き家の改修を促進し活用を図るため、用途転用等が円滑に行われるような建築制度の合理化を行うべきではないか。用途転用というのは、例えば空き家を改修して高齢者のグループホームのような形にする、あるいは子育ての支援施設にする、そういったときに一定の建築制限、今まで家族で住んでいたところをほかの方にもご利用いただくようにするので変わります。それがきついため、なかなかうまく転用できていないケースがあるのではないかという問題意識でございます。

それから2つ目のポチでございます。空き家の改修費用の負担軽減を図るため、各種助成措置の活用、あるいは法改正でできますクラウドファンディングなどの活用、それからリバースモーゲージ、こういった資金調達手段を多様化することで選択の幅を広げることで進めるべきではないかと。3つ目のポチでございます。郊外戸建て住宅団地、今後空き家の増大も予想される中で、その対策をもっと進めるべき、考えるべきではないかと。4つ目でございますが、古民家です。古民家などの再生をし、民泊などの活用する努力を促進するべきではないか。この辺、様々な課題をいただいております。問題は どう取り組むかということ、私どもも部内で様々な検討を、頭を悩ませながらやっております。先方から様々なお知恵、ご意見をいただきたいと考えております。

(5) 地域における活用、4ページの下になります。地域においてどのように空き家の活用を進めるかです。これまでの取組みにつきましては、各種予算の支援事業、助成事業です。あるいは4ページ下から2つ目のポチにございます。高齢者、低額所得者、子育て世帯向け賃貸住宅に空き家を活用とございます。

例えば、これは参考資料で言いますと16ページです。先般、法律が……。これは新法でしたか？

【立岩賃貸住宅対策室長】 法改正です。

【中田不動産課長】 法改正を行いました、住宅セーフティネットです。低所得者の方に一定の家賃、支援などを行いながら既存の賃貸住宅の部屋を活用していただきます。一部この空き家についてもその活用の対象となってくるということで、こういった取組みを進めることを今やっております。

5ページをごらんいただきます。一番上でございますが、不動産部会における指摘・意見です。こういった取組みを進める際にも、空き家の活用に取り組めます地域的な取組みが重要だということで、地域プラットフォームの組成や活動です。あるいはNPO法人、

不動産部会でもヒアリングで来ていただきました。そういったNPO法人の活動にもっと後押しする手立てを深めるべきではないかと、このようなご意見をいただいております。

(6) 除却でございます。除却につきましては、具体策、これまでの取組みということで、各種の予算支援措置、あるいは税制で言いますと固定資産税ですね。空き地になると6倍になるというそのような話が、取組みがあります。それ以外に不動産部会では、実は遺品整理などへの対応や事例と、こういったことについての問題を一部いただいております。情報提供や相談の充実がなかなかできていないのではないかとのお話もございましたので、問題提起として書かせていただきました。

(7) 空き地の活用でございます。空き地については、別途今日はいらっしゃいませんが、山野目先生の研究会でも検討を深めていただいております。不動産部会の指摘・意見で、点線括弧の中でございます。1つ目が、地域において意義ある空き地の活用を図るため、密集市街地における防災広場としての活用や緑地化、コミュニティスペースとしての活用を進めるべきではないかということです。横浜市さんからのヒアリングのときに、少し空いたところをコミュニティスペース、あるいは防災広場として位置づけて活用している例を挙げていただいております。

2つ目のポチでございます。空き地の流通・活用のためのノウハウを共有するため、手引きの作成や優良な取組みに関する事例集をもっと進めるべきではないか。3つ目でございます。近隣の空き地の取得を促進するため、情報提供の充実などを行うべきではないか。ここがなかなかどういう手立てかという難しい面はあります。実際に空き家あるいは空き地を考えたときに、例えばお隣の土地や近所のところなど、そういったところをご利用される方が一定的に取り組みやすいのではないかと、このような話をいただいておりますので、書かせていただいております。

それから、6ページ、これは最後になります。(8) 空き家に係る調査・分析や政策研究の充実とあります。今、冒頭申し上げましたように、地方自治体で空き家の総合的な計画をつくって取組みを進めております。その中で自治体的にこういう課題があるのではないかと、結構地域的に様々な課題がばらばらでございます。そういったところをもう少しきちんと整理して、データも揃えながら研究を深めて政策に生かすべきではないかという問題意識でございます。

雑駁なまとめになっておりますが、本日は今までのご議論を整理しながらさらに先生方、委員の方々の意見をいただきまして、6月に向け私どもが全体、具体策を含めた取りまと

めになるように努めていきます。本日はこれまでの整理ということで、資料の説明を冒頭申し上げます。

それでは、時間が長くなって恐縮ですが、「安心R住宅」について簡単にご説明させていただきます。

【中澤住宅活用・国際調整官】 住宅局の住宅政策課の中澤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

資料1参考資料の5ページをお開きください。この「安心R住宅」につきましては、本部会の熊谷先生、齋藤先生をはじめ関係団体の皆様にもご参加いただきまして、本年3月に、流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度を検討会で取りまとめていただいたものです。改めて感謝を申し上げます。

この安心R住宅でございますが、従来の中古住宅にありがちな品質が不安、不具合があるかもしれない、古い、汚い、選ぶための情報が少ない、わからないといったイメージを変える取組みの1つでございます。インスペクション済みで、かつ物件に関する情報が開示されている、そういった既存住宅にレッテル、商標を貼ることによりまして、中古住宅と差別化をいたしまして、消費者の選択肢を増やしていこうとするものでございます。下でございますが、現在制度の詳細を検討中ございまして、先月まで実施しておりましたパブリックコメントのご意見を取り入れながら、夏ごろの告示、制定を目指しております。その後団体登録を開始という段取りになります。

安心R住宅の「安心」でございますが、この「安心」の意味するところは、耐震性があるって構造上の不具合や雨漏りが認められないと、こういった基礎的な品質があって、かつ広告時点で様々な情報が開示されていて安心という意味でございます。性能が高いということではございません。また、「R」でございますが、リユース、リフォーム、リノベーションといった意味を込めているものでございます。私ども住宅局は、土地建設産業局とも連携して取り組んでおります。

6ページをごらんください。安心R住宅の要件が大きく3つございます。まず、「基礎的な品質があり安心」ということです。昭和56年6月1日以降に着工されたものでインスペクション済み、かつ購入者の方が求められれば既存住宅売買瑕疵保険をつけられる状態になっているものとしております。また次に、「リフォームが実施されていてきれい」につきましては、リフォームが実施済み、またはリフォームプランに参考価格をつけて消費者にご提示いただくこと。またさらに、外装、主たる内装、水周りの現況写真をご提供いた

だくことにしております。最後に、「情報が開示されていてわかりやすい」ということで、重要事項説明の段階より前の広告出しの段階で、情報の有無、不明を消費者に開示していただくこととしております。情報開示の項目につきましては、制度をより広く活用いただけるように、基本的なものにとどめております。

おめくりいただきまして、7ページでございます。今ご説明いたしました安心R住宅の要件を詳しく記載しているものでございます。これは後ほどごらんいただければと思います。

8ページをごらんください。注意していただきたいのは、既存住宅の物件そのものではなくて、既存住宅の流通に取り組む事業者団体を国へ登録いただく制度でございます。国が登録団体に対しまして、商標の使用を許可いたしまして、登録団体が会員企業へさらに商標の使用を許可するという二重の許可の仕組みを用いることとしております。登録事業者団体は団体による自治が効くということで、一般社団法人等を想定しております。団体には事業者の指導、相談、運営状況等の国への報告をしていただきます。国は団体からいただいたお客様や事業者からの評判を聞きまして、場合によっては、今後さらに制度を見直していくこともあり得ると考えております。

既に、こうした商標付与の仕組みに独自に取り組んでおられる団体もございます。まだ、既存住宅流通全体の総量に占める割合はわずかでございます。この安心R住宅の商標と併用していただくことで、消費者認知の向上が期待できるのではないかと考えております。また、独自の商標付与の仕組みを持たない団体が、新たに安心R住宅の商標付与を行うことによりまして、既存住宅の流通拡大が期待できるのではないかと考えております。

冒頭お話ししましたとおり、現在パブリックコメントのご意見をもとに詳細を詰めておるところでございます。夏ごろに告示を予定しております。商標の付与、レッテリングによって、中古住宅に安心をという制度でございます。戸建て、マンションともに既存住宅流通市場の成長を後押ししたいと考えております。

以上でございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。先ほど不動産課長からお話のありましたとおり、不動産部会としての取りまとめに向けてご審議をお願いいたします。ただいまのお二方のご説明を踏まえまして、これまでの議論の整理や今後の取組みについてご意見等がございましたら、よろしくお願いたします。ご質問でも結構ですし、それから資料1についてこういう点をもっと補充すべきではないかといったご意見でも結構でございます。

どこからでも結構でございます。

齋藤委員。

【齋藤委員】 ありがとうございます。資料1、丁寧に様々な議論をまとめていただいてどうもありがとうございます。

前回に、横浜市が来られたので、横浜市からご紹介があったかもしれません。横浜市は3月30日に、横浜のそごうの前の、オープンなスペースで空き家の相談会をしました。フリーで予約なしでも可でしたが、事前予約もある程度ありました。当日もかなり飛び込んで相談に来られたのは、私はとても驚きました。

その飛び込みの話聞いて、「えっ？ そういうことがあるの？」と私が驚いたのは、まず1つは、空き家のある周りの住宅がかなり深刻に悩まれているということ。様々な動物等が発生してきて、自分の家にかかなりの被害が直接あって、でもそういう費用も自分が負担しなければいけないこと。私としては頭でわかっていることが「そんなに深刻なんだ」と思いました。そういった相談を受け入れる、地域から迷惑があつて何とかして欲しいという行政への要望はいっぱいあると思います。それも余り来たらどのようにコントロールしていきながら、それを対処していくかのようなフローが、各自治体の方が様々な工夫されていると思います。それは周りの方からしたら、いかに速やかに適切にやっていただけるかという期待が大きいと思います。そういったフローが確立していけばいいと思いました。

2つ目に私は「えっ？」と思ってまた驚いたのが、戸建ての空き家、それが借家なのですが、夜逃げをされて約10年間手をつけられないままじっと見ているという相談でした。「そういうことがあるのだ」と思っていたところ、このような相談は1件ではなくて複数件ありました。空き家で悩まれているのは、決して所有者が売りたい、貸したいだけではなく、こういう専門的な知識を持って対処しなければならぬけれど誰に相談すればよいかわからないという相談もあり、相談の窓口もしっかり開設していく必要があるのかと思います。このほかにも、どうして今まで誰にも相談しなかったのだろうということが結構ありました。かなり専門的な相談を必要とするものがあるので、ここに書かれているような「相談窓口の充実」にあたるのかと思いました。

3つ目に地域に使ってほしいという、自分が生まれ育ったうちだから簡単に取り壊したくないので使って欲しいというご希望が多いことです。どういうメニューを紹介できるかということで、横浜市が持っているメニューを紹介したのですが、その辺りも充実してい

く必要があると思いました。そういった意味では、相談は、決して所有者だけではなく、地域の方も含め、お困りのことを的確に受け入れてそこから対処していく流れがあればと思います。

以上です。

【中田部会長】 どうもありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

中川委員。

【中川委員】 私はここで書かれていることはほんとうに最もなことで、よくまとめていると思います。最終的にこういうものを整理していくときに、私が思ったのは総論でこうなっていますということと、それから空き地の発生の予防から調査・研究の叙述まで7つの柱で整理をされていること自体はよく整理されていると思います。その後書かれている政策といいますか、提案がそれぞれ最もなことだと思いますが、やや全体の思想のようなものが伝わりにくいと思っております。

私なりに、ここで中間的な整理を行っている全体の流れのようなものを考えたときに、基本的には空き家として発生させない、あるいは空き家になった場合でも流通に乗せていく事自体が所有者の方にとってそもそもメリットがある、得であると思う。そういうことを所有者の責任や所有者にとっても意味があることを基本的に情報提供して行って、それを流通経路に乗せていくための安心R住宅や、あるいは情報をやり取りするような仕組みについては整備していくと。

何を申し上げたいかという、基本的には所有者とそれの売却や賃貸のお手伝いするマーケットで処理していくようなそういう環境整備の政策をここで整理をしていると。ただ、宅地建物取引業者の負担になっている部分については、法的に縛っている部分があるから、それはきちんと適切に処理しないといけないでしょうということ、基本的にはマーケットを考えた政策をここで整理をしていくと。ただ、それだけではなかなか処理できない部分があるので、例えば密集市街地におけるコミュニティスペース云々や、改修の助成やコミュニティの役割を周辺のものとして整理をしているというような、何となくこの報告書の流れといいますか、思想のようなものを総論のところでもう少し最終的にまとめる際には整理された方がわかりやすいのかと。

まさに、国土交通省は今回省を挙げてこのようなことを寄ってたかってやっているの、是非この不動産部会の思想のようなものを表現するような文章があったらわかりやすいと思いました。

【中田部会長】 中川委員、どうもありがとうございました。ほかにございますか。

それでは浅見委員、その次に山田委員、お願いします。

【浅見委員】 空家対策特別措置法ができたのは非常に画期的だと思います。そのできたときに既に議論されていたのは、あれだけでは空き家対策にはならないことを言われていたと思います。そういう意味で考えると、例えば1つの例として、空き家を特定空き家のような「大迷惑空き家」のようなものと、プチからもう少し「迷惑空き家」のような、先ほど齋藤委員が周辺からかなり深刻になっている話がありました。それなどはそれにあたると思います。それから、少し「惜しい空き家」のような感じのものですね。それから、活用される可能性が非常に高いので、別に特に何もする必要のないある種「活用空き家」といいますか。その4つぐらいの類型に分けて、それぞれ何をするかを少し考える必要があるかと思います。

まず、特定空き家は法定的な措置がありますので、それは適切に行えるよう環境整備をすることでいいと思います。一方で、「迷惑空き家」のようなものをどうするかということです。「迷惑」というのはかなり主観的なものになってしまっていて、それをそのまま認めていくとまた社会的に混乱を招く可能性があります。迷惑的な部分を少し認定するような仕組みを例えば入れるなどして、その部分については、例えば所有者等に費用負担させるようなことをすると、迷惑を外部不経済的に発生させることに対して、所有者がもう少しケアをするようになります。それによって、例えばより処分が進む、あるいは適切な管理が進むことがあり得ると思うので、その部分をもう少し充実させるようなことを考える。そのときに充実させるために、客観的に適切な方法にするための施策を考えるのは1つありかと思います。それから、「惜しい空き家」は少し手を加えれば十分活用できるということだと思います。その部分は、むしろ例えば相談、あるいは意識を高めることをいけばいいでしょう。「活用空き家」については、マーケットを整備していけばいいです。特に、焦点にすべき部分は、むしろ「迷惑空き家」的な、特定空き家にはならないけれども迷惑になる空き家をどう対処したらいいかと。この辺りを少し深掘りすると、少し新しさが出ると思いました。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございました。

山田委員、お願いします。

【山田委員】 資料を読ませていただいて、資料1のところで非常にまとまってきてお

りまして内容がわかりやすくなっていると思います。基本的に私どもがこういう会議に出させていただいていても、なかなか参考資料の資料総体に目を通したときに、これだけ参加していて多少の知識がある中でも、最初に中川先生がおっしゃったように、整理の仕方をどうしていったらいいのか、我々全日本不動産協会として、ではどういう取組みを実際にやっていったらいいのか非常に迷うところがあると思います。

最初に齋藤先生がおっしゃったように、横浜市でそういう地域で取組みをしていくと実際に具体的なことがあります。例えば、横浜市でいうと、前回は申し上げましたが、神奈川県居住支援協議会ですと、空き家分科会でも年に3回ぐらいあります。横浜市さんでそういうことをやったのが、協議会に参加している委員自体、我々団体が情報を把握するのも遅いわけですね。そうすると、全国宅地建物取引業協会さん、全日本不動産協会、横浜支部は把握しているけれども、ほかの支部は把握していなかったり、そういうことになるので、まずは情報が統合できないのかということです。資料の中にも一部出てきていますが、市や政令市、県、町でというバックを1つという図が出てきています。ここを整理していかないと、せっかくいいことをやっていい事例があるのに情報が出てくるのが少し遅いことがあると思います。

総体を見たときに国土交通省さんの業務とすると、これだけのことをやらなければいけなくて、それは不動産課だったり、住宅局だったりして様々な制度があります。結局、どのように機能させていったらいいかという部分で、我々業者としてもリフォーム事業を主体にやっている不動産業者、あるいは賃貸管理を主体にやっている業者が資料を見たときに、「こういう制度が使える」というのが具体的に整理されてわかるようなシステムになっていけば非常にいいです。

あと、空き家バンクの場合も、例えば今、レイنزは、ほとんど我々は利用しているわけですが。高齢者だったり、セーフティネットが掲載可能だったり、1つオーケーのボタンを押せばそれが表示されて、自動的にそれが逆に県やそういう団体に、わざわざインプットしなくてもそこから情報が流れていくなどそういう簡単なシステムにしていかないと、実際使うほうは、これはこれでセーフティネットだからこちらに登録して、レイنزにも登録してという二度手間になっていることがあります。そういうところを整理していくルールが、これから非常に大変かもしれないですが、やっていかないといけないかと思いません。

せめて、100%整理して進むことはできませんから、地域は地域で先ほどの横浜市さ

んの取組みだったりを少し考えながらこつこつとやっていくことと、システムをつくるのはこういう会議だったり様々な会議の中で、皆さんのご意見の中で使いやすいようにまとめていくというように、同時並行で進めていくしかないのかと。

あと、長くなって恐縮ですが、要は今インターネットの世界です。我々宅地建物取引業者が「空き家」や「セーフティネット」と引いていった場合に、こういうように宅地建物取引業者はこういう制度が利用できると。それから、一般消費者の方が「空き家」や「高齢者」と引いたときに、そこからインターネットに入っていけて、こういうところがそういう問題だったら、県あるいは市のこういうところに相談しなさい、宅地建物取引業団体のこういうところに相談しなさいという、そういう入って行き方がいけると非常にわかりやすいかと思えます。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございました。

小林委員。

【小林委員】 小林でございます。具体的な事例になりますが、2ページにあります空き家の発生予防の中の、要するに相続案件です。これですが、現在制度化されているのが3,000万円の売却したときの特別控除となっています。ただし、これは3年前からのということで、それ以前のものについては含まれていないことと、それから、事業に一度でも使うとこの対象にならないという、極めて使いにくいという意見が私どもの会員から多いです。この辺をできれば改善していただければ、とてもありがたいと考えています。

それと、4ページです。私ども宅地建物取引業者が買取再販する場合です。これは建物については取得税の減免措置がありますが、土地がついていることがほとんどになります。既存住宅流通促進も考えていくと、土地についても二重課税になっているという私どもの気持ちが強いので、土地についても業者が買ったときの取得税については減免措置を講じていただきたい。

この2点です。要望ですが、よろしく願いいたします。

【中田部会長】 中城委員、お願いします。

【中城委員】 ありがとうございます。

資料1の総論のところ、中川委員の発言と基本的に同じ理解をしております。黒ポチが6つありまして、1つ目の黒ポチが予防、2つ目と3つ目が発生したときにどうするかということで、管理と活用です。それから4つ目、5つ目が除却等です。空き家の活用と

という意味からいうと、2番と3番で、この辺りをもっと厚くする必要があるのではないかという印象を持っていて、その関連で発言をさせていただきたいと思います。

特に3つ目です。活用方法として3ページに示す媒介機能を働かせると、売買するか、賃貸することになり利用する人が代わり、それに伴って管理する人も変わります。2つ目の②は空き家を空き家のまま所有者が自ら管理するということから、管理は所有者に置いたままです。3つ目は売買や賃貸に伴って利用権が100%移り、管理権も100%そちらに移ります。管理という意味では、2番と3番では主体が100%入れ替わることとなります。その両方をつなぐような利用と活用のメニューを考えることはできないのかということです。

つまり、売買や賃貸、あるいは民泊などのいずれでもない、住宅を住宅として使う例として、思い浮かぶ海外でよくあるタイムシェアの住宅を考えてみます。相続で発生した空き家については仏壇を置いておきたい、物置としては一部屋使いたい、1年に何回は使いたいということである一方、残りの期間は、あるいは残りの部屋は時期を限りあるいは部分を限り、タイムシェアで使うような仕組みを考える。タイムシェアで収入を得ます。一方で、利用してもらう前の日に、例えば窓を開けて換気する、使った後のごみの廃棄を管理会社にお願いと管理の費用が発生する。タイムシェアをすることによる収入は収入として、費用は費用として、その人が給与所得者を得ている個人とすると、給与所得から損益通算することを認めます。持ち家に限らず借家も、個人の場合には住宅はコスト化できない悩みがあると思います。それを補う意味でも、タイムシェアの住宅で所有者は所有を継続したまま利用を望む人が利用する。すると、収益もあるし費用もあって、それを税制上のテーブルに載せる、こういう仕組みがあってはどうかと思っています。

空き家に限らず一般の住宅も、先ほど申し上げましたように、コスト化できない問題があると思います。空き家でない住宅でも適用できることを視野に検討してはいかがかと思っています。

つまり、空き家のことだけを取り上げていますと、空き家は自己責任でしょうと。そういう人に特別の恩恵を与えるのは公平の意味でどうかと、こういうこともあろうかと思えます。住宅全般に適用できる仕組みとして、しかし空き家の管理と利用を意識しながら制度設計することがあってもいいのではないかと思います。

二地域居住も賛成ですが、2つ目の住宅を買うにせよ、借りるにせよ、場所が限定されてしまいます。タイムシェアのいいところは行ってみたいところで使えることがあります。

そういった意味でも可能性があるのではないかと考えています。

損益通算を通じた所有権と利用権と管理権の並存という仕組みで、冒頭申し上げました総論の2つ目と3つ目をもう少し厚くする方向性が出せないかと考えております。

以上でございます。

【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。

はい、熊谷委員。

【熊谷委員】 まとめ全体としてみるととても全体的な課題がよくわかって、それから現在されている施策、これからやろうとする施策がわかっていて、非常にわかりやすいかと思っております。

そのような中で、幾つか細かい話にはなってくると思います。まずは、空き家の発生予防の関係ですが、課題として3つほど挙がっています。この課題はどちらかという、まず空き家の所有者の問題であったり、それから購入ですから譲渡の話ですので、いずれにしても所有者さんに何らかの課題があるだろうという位置づけでつくられているのだろうと思います。

先ほどの齋藤委員のお話からすると、どうも所有者側の問題だけではなくて、問題意識はあるけれどもその相談組織がないことも課題ではないかというようなこともあります。そういう意味でのこちらからの受け皿づくりというか、相談の窓口をきちんとつくっていくこと自体も、課題としてきちんと挙げておいたほうがいいかと思った点が1点であります。

それから、全体的な対策は、これは役所で作るものですので最終的には公共的な観点から様々なものが配慮されているわけです。ただ、役所で膨大なお金を費やすわけにはいかないかと思えます。そういう意味ではどういう形であれ、民間の力を活用していかなければ、最終的にはなかなか回りにくいところがあるだろうと思います。

その関係では、例えば、空き家の適正な管理では消費者センター、シルバー人材センター、NPO法人との連携の話があります。マッチング、媒介機能の強化では、宅建業者の費用の負担を考えていきたいと思いますという課題が挙がっていて、具体的な対策も述べられています。他方で、空き家の発生予防のところ、そこら辺は弱いのかと考えています。発生予防で、民間に何かできるところはないのだろうかという視点もあったほうがいいかと思えます。今回、必ずしも具体的な事例としては挙がってきてはいません。例えば、そういう空き家の発生予防に関して、民間で宅建業者さんが相談会をやったらその後流通につ

ながったといったような事例や、そういったものを何か積極的にPRしていくこともあっていいかという気はいたします。

そういった空き家の発生予防に関する民間活力と申しますか、民間の力をうまく使って成功した事例も、今後何か打ち出していくことを考えていいのではないかと思います。その辺も今後の意見で加えていただければというところであります。

以上です。

【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。

丹羽委員、お願いします。

【丹羽委員】 ありがとうございます。皆様のご意見と重なる部分もあります。当部会では、これまで自治体の方の空き家活用事例の紹介などいただいておりますが、民間レベルでも様々な空き家の活用が進んでおります。そういう事例を全国版空き地・空き家バンクのサイトの中で紹介して、自治体で共有できるようにしていったらどうでしょうか。

特にITを活用して古民家の再生や空き家になっている物件の活用などをして、地域の活性化につなげている事例もあります。例えば、「シェアビレッジ」という取組みがあり、田舎の古民家でも100年以上たつて維持管理も大変で解体しようとしていたものを、若い人が全国からクラウドファンディングでその改修費用を集めました。それでお金を出してくれた方々を「村民」という名称で「会員」としまして、改修された物件を宿泊施設や交流施設にして活用しています。それは1物件だけではなくて、その物件はたしか最初が秋田でしたが、四国にもまた同じような物件があったので、またもう1つ拠点を同じような形でつくって、複数の拠点をつなげて一つのシェアビレッジとして利用をしていると。ネットを活用して、古い物件再生の資金を集めたり、ユニークな施設運営をしているという例です。 そのように若者とかあるいは外国人などの発想などから面白い空き家活用のアイデアが出てくる例もありますので、そのような方たちも取り込みながら、地域の中で自治体と事業者などがもっと連携していけないかと考えます。

そういったところに出てきた成功例などを、是非全国的に情報が共有できるようにしていくことや、あるいは空き家の所有者さんに配布するリーフレットなどに、「このような事例で空き家がうまく再生しました」、「うまく流通しました」などもお伝えしていくような取組みもあっていいのかなと思います。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにもございますか。

林委員。

【林委員】 この整理していただいた中で、流通業界で関わってくる部分としましては、3ページのマッチング・媒介機能の強化の面、それと4ページの再生・リノベーションの部分が挙げられるかと思います。

その中で、最近気になることとして、この3ページのマッチング・媒介機能の強化の課題の1番目です。空き家を安心して購入できる取引環境の整備に関しまして、空き家を発端とした「地面師」の暗躍のようなものが、社会問題として出てくる動きがあるのではないかと危惧をしております。

この空き家を安心して購入できる取引環境の整備としまして、この安心R住宅というようなものを1つ取り上げられているかと思います。その定義の中を見させていただいて、A4横の資料の7ページになりますが、要件で(1)から(3)まで挙げていただいております。ハード面を中心として要件を構築されているようですが、その安心して取引ができるという1つの根拠としまして、所有者、権利が特定できるところがあるかと思います。要件の中にその点が加わっていただいて、そういうリスクのある取引にならないようなものを要件として構築していただくのはどうかというご提案でございます。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにもございますか。

森川委員。

【森川委員】 内容的にはとてもよく整理していただいておりますので、これでよろしいかと、最後までコメントを待っていたのですが、せっかくの機会なのでコメントさせていただきます。

空き家対策は需要を増やしていくのも必要なことかと思っております。そうした中でもタイムシェアの話もありますが、二地域居住という少し大げさですが、例えば近居のために2戸目の住宅を持つ、身近にもそういう人はいます。そうしたことも含めて、2戸目の住宅への税制等の支援が大切かと思っております。

それと、前回も指摘がありました。空き家はどうしても一戸建てのイメージがあります。マンションも今後老朽化していく中で、マンションの空き室も社会問題になってくる可能性があると思っております。こちらも視野には入れていただいて、良好な管理の継続や、最終的には建て替えを円滑に進める方策が重要と思っております。

以上、2つコメントをさせていただきました。

【中田部会長】 ありがとうございます。おそらく、全員の方からご発言いただいたかと思います。ありがとうございます。ほかにさらに追加してということはございますか。大体お話いただけた……。

どうぞ、丹羽委員。

【丹羽委員】 「安心R住宅」が、こういう形で認知されて普及されていきますと、非常に既存住宅の流通の活性化に期待できるもの大きいと思います。そして、それが空き家問題の解決策というか、防止策にもなっていくのではという期待はしています。

質問をさせていただいてよろしいでしょうか。団体ごとにリフォームの基準を定める、事業者ルールも登録団体ごとに決めるとなっております。この点は団体ごとにばらばらでいいのか、何か標準的なもの、モデル的なものがあるのかならないのでしょうか。ばらばらである場合、同じ「安心R住宅」という名称を使っていながら内容が違うこともあり得るわけで、消費者にとってわかりにくいものに、ならないか。それから、事業者にとってはいろいろやるが増えますし、開示する項目も多分増えてくると思うのですが、この辺の労力というか、手間ひまかかることについて、何か配慮するところやお考えのところがありましたら、教えていただきたいと思います。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにご質問などございますか。

今まで10人の委員からご発言いただきました。齋藤委員からは、具体例を示された上で、専門的な相談を要する、その仕組みをつくる必要があると。中川委員からは、全体の思想をもう少し明確にしたほうがいいのではないかと、その中で特にマーケットで処理をする環境整備が必要ではないかというご指摘をいただきました。浅見委員からは、空き家の類型化が必要であり、中でも迷惑的なものの対処が必要ではないかというご指摘をいただきました。山田委員からは、制度や物件についての情報の統合や伝達、流れを構築していくべきではないかと。小林委員からは2点について、税制の具体的な課題をご指摘いただきました。また、中城委員からは、具体的には時期や部分を限ったタイムシェアを考えていいのではないかと。特に、この問題は空き家だけに特化すると自己責任の面もあるから、より広い観点から取り組む必要があるのではないかと。さらに、熊谷委員からは、予防が弱い、まださらに追加するところがあって、そこで民間にできることを入れてはどうかと。それから、丹羽委員からは、空き家活用についての成功例のPRが必要ではないかと。林委員からは、安心R住宅の要件についての具体的なお提言、所有者あるいは権利が特定されていることでリスクを除外することが必要ではないかと。最後、森川委員からは、特に

二地域居住の問題と、それから、マンションの空き室についても指摘をいただきました。最後に、丹羽委員から安心R住宅について、その商標付与の要件や基準の統一化、あるいは事業者の負担の配慮についてのご質問をいただきました。

以上について、国交省からご回答なり、ご説明なりいただければと思います。

【中田不動産課長】 はい。大変貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。今日、先生方のお話を伺ってほんとうにそうだなと。これから6月に向け様々な整備をさせていただきますが、1つずつというよりは貴重なお話をいただきましたので、具体策として我々がどこまでできるかということも含めて、次回までに様々な整理をさせていただければと思います。

税制の話は、かなり高めの球で様々な話をいただいているところがあります。これからそういう時期にもなってきます。私どもは先生方、委員の皆様方の意見をしっかり受け止めて内部でも検討を進めさせていただければと思います。

1件、安心R住宅についてお話をさせていただければと思います。

【中澤住宅活用・国際調整官】 改めまして、住宅政策課の中澤でございます。

安心R住宅についての丹羽先生のご質問がございました。リフォーム基準につきまして、先ほどごらんになっていただいた資料1参考資料の7ページをごらんいただきます。表がございまして、真ん中に「(2) 汚いイメージの払拭」という欄がございまして、ここに米印の4を小さく書いております。リフォーム基準については部位に応じて原則的な取替時期の数値やチェック項目等を参考までに国からご提供させていただき、その目安を参考に団体ごとにリフォーム基準をつくっていただくことを考えております。

また、事業者ごとに守るべきルールにつきましては、商標を貼っていただくのが宅建業者の皆様になるかと考えております。まず、一般に宅建業法の規制がかかった上で、さらに安心R住宅独自としては、商標の信頼性を損なわないようにしていただきといったことがルール化されるのかと。こちらは何らかお示しできないかを検討しております。

また最後に、事業者の手間への配慮につきましては、インスペクション付き住宅でございまして、インスペクションを広報の時点の前にやっておいただくのが、売主様のご負担になるのかと思っております。それ以外は、元々重要事項説明のときには用意していただくべき情報を広告の段階で示していただく、前倒ししていただくこととお考えいただければよいと考えております。

いずれもパブリックコメントで意見をいただいております。今後詰めて、改めて皆様に

お示しをできればと思っております。

林委員から、所有者の権利が特定できるようなものを要件に加えてほしいというご指摘もございました。こちらにつきましては、宅地建物取引業者の皆様が通常取引の現場で把握すべきものを把握いただくことをまず考えて、先ほどご説明したとおりです。より制度を広く使っていただけるように、情報開示の内容は基本的なものにとどめたいと、そういうところからスタートさせていただきたいということで、今後見直しの余地はもちろん残してまいります。まずは、そういう形でスタートすることを基本的な方針とさせていただいております。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ただいまのお二方のご説明を受けて、何かさらにご質問、ご意見はございますか。よろしいですか。

【中田不動産課長】 1つだけ。

【中田部会長】 どうぞ。

【中田不動産課長】 情報提供や相談など様々な話をいただいて、もっと地域で様々な情報を共有しながらやっていくことが重要ではないかと。そういった面で工夫が必要ではないかと、先生方の大きな意味でのご指摘だと思っています。

実は、空き家バンクの取組みを今進めております。そのバンクも様々な地域情報も重ねて、本日もご示唆いただきました齋藤先生からは相談会の話やその他様々な地域情報を重ねることでもっと見る人が多くなるし、活用の可能性も広がるような提案も出てくるのではないかと思います。こういったバンクについて、今私どもは行政、自分がデータを抱えて公開するよりも、民間の大手のサイトさんたちとうまく連携しながら様々な知恵をいただいて、情報を見ようとする方が見たいと思うようなサイト構築、バンクにしていきたいと思っております。その中で、全員の先生方からいただいた内容もどうかうまく生かせる方法がないか、これからまた部内で検討を深めていきたいと思っております。

【中田部会長】 では、よろしくご検討をお願いいたします。ほかにご意見がございましたら、次の議事に移りたいと思っておりますが、よろしいですか。

それでは、不動産分野のサービス向上・業務の効率化等に向けた新技術等の活用について、事務局より説明をお願いいたします。

【中田不動産課長】 はい、恐れ入ります。それでは、資料2をもとにご説明申し上げます。

実は、年明け以降、本部会におきまして空き家を中心にご審議をいただいているわけがございます。私どもの問題意識の中には空き家はもう最優先ですが、これから夏、来年度、そして再来年度と、オリンピックにつなげていく中で、今、時代の変化の中で新しい技術的な要素がどんどん出てきているのを、どう不動産分野の中で生かしていくのかの問題意識もございます。

実は、来月6月をめどに、空き家対策を中心とする取りまとめをお願いしたいと思っております。その中で、さらに今後の方向として、こういった新しい技術をどう活用できるのかについて大きな観点から、技術も日進月歩のように変わっていくところもあります。大きな観点から部会、審議会のご指導を賜りたいと、今回残りの時間をいただきまして、不動産分野の新技术の活用でこれからのサービス向上、あるいは業務の効率化にどうつなげていくのかについて、ご意見を賜ればと思っております。

資料は大きく分けて、最後のページに全体の、本日このような考え方で私どもは思いますがよろしいでしょうかという絵を描いております。まずは、今までどのような取組みをしているのかについて、大きく3つに分けながら説明申し上げたいと思います。

それでは、2ページをごらんいただければと思います。まず、行政におきましては、もとななる不動産情報をきちんと整備する、データを整備する、こういったところが我々の大きな役割になってくるかと思っております。2ページ、字面が多くて恐縮でございます。これまでの地価情報や不動産価格情報を出しております。実は、様々なデータを集めて処理する過程の中で、その最後の部分だけ出したりしております。

実は今、ビッグデータ処理やA Iといった形で様々な今までできなかった対応ができる。分析が可能になってくる中で、もう少しオープンな情報を増やしていいのではないかと。あるいは、不動産のデータの提供方法も、それぞれの事務所のパソコンからうまく操作できる操作環境のよいデータ提供の方法を考えるべきではないかと。

2ページ、例えば丸の2つ目でございます対策・施策の内容です。不動産データ項目の充実、あるいはC S V形式での情報提供とあります。例えば、不動産データ項目といいますと、3ページをお開きいただければと思います。「不動産データ項目の充実」と書いておりまして、これは地価情報、不動産価格情報、真ん中に箱がございます。今までは黒字の部分公表項目としてやっている中で、その赤字の部分などについてもっと増やせないかという検討を本年度着手しております。例えば、不動産価格情報で見いただきますと、一番右の欄になります。右手の「区分所有建物」、赤字で書いている1つ目に「改装の有無」

とあります。リフォームしたのか、していないかで、価格がこうなるだろうと。あるいは、建物全体の改装はその下に出てきますが、高層マンションの上と下で値段が違うのではないかと。今までそういうところがわからないというか、不明確なまま価格を表示していたところがございます。こういったところについて項目を発展することができないかと、このような取組みを1つしております。

あるいは、5ページをお開きいただければと思います。不動産の価格指数に関しましては、まずは住宅の不動産価格指数を発表した後、昨年2016年3月から、商業用不動産の価格指数の試行運用を開始しています。不動産価格指数について、新しい指数を開発しているのが1つございます。

それから、6ページでございます。これは不動産総合データベースとあります。先ほどの空き家対策の空き家バンクの発展形のような形になるかと思えます。不動産、単に個々の、個別の不動産情報だけではなくて、その物件については、例えば防災上どういうところなのか、あるいは都市計画のまちづくりでどういうところなのか、こういった話を一覧性を持って便利に見ていただけるようなデータベースの整備を今進めているところでございます。本年の3月まで横浜、大阪、福岡、静岡市さんで試行の実験の運用をしてまいりました。本年度に入りまして、どういう項目を優先しながら整備していったらいいかなども含めまして、今、本格運用に向けた調整を進めております。

それから、7ページをごらんいただければと思います。これは、先ほど来の空き家・空き地バンクでございます。こういった空き家情報プラス地域の情報なども交えながら、まずは空き家を持っている方が、バンクに載せたら流通するかもしれないと思っていただけるようなものにする必要があるのと同時に、買主さんというか、利用されようとする方がその空き家はどういうところなのかがよくわかるものにできればと、今対応を進めているところでございます。

そういったデータの話とともに、実は8ページから、AI・IoTを活用したサービスの拡大です。データだけで整備したいというわけではない、実は業界、不動産分野でどのようにサービスが拡大、向上し、そしてまた業務の効率化につながるのか、私ども業をやっている行政の者としてはとても関心があります。

最近の事例をご紹介させていただければと思います。9ページでございます。まず、サービス事例としまして、左手は「お問い合わせ自動対応システム」です。今まで人が全部対応したのが、これが自動応答で対応できるようになって切り替えると、人件費がかかり

ますが、ほかの業務にもできるようになることで業務が効率化する。右手では、「顧客管理システム」があります。これは消費者の様々な希望が出ますが、それに応じた物件を抽出してご案内すると。必要な際には、顧客のお問い合わせ等にきちんとやり取りしていくこととなります。こういったことの自動化です。

それから、10ページには、左手にバーチャルリアリティとあります。これは設計図を書いて、設計図あるいは間取り図など、そういったものだけではなかなか現地まで行かないとわからないところがあります。特に、設計段階で、まだものができていないときでもバーチャルの空間を描いて、実際に写真でめがねのようなものを人がつけている絵がありますが、こういったもので歩きながら全体の空間を体験できるような仕組みです。それから、10ページ右では、「セルフ内覧」とあります。スマートフォン等でドアを自動解錠すると。不動産会社の方がわざわざ同行するところまで求められないケースもありますので、そういったことが可能になると思います。

それから、11ページには、少し毛色は違いますが、これは「投資物件の収益分析」につきまして、人工知能などを活用しまして過去の成約データの比較分析を通した詳細な分析予測も可能になってくると。あるいは、11ページ右手ですが、「webによる接客・内覧」です。これは絵がわかりにくいですが、不動産会社さんの現地のスタッフが、スマートフォンなどを持ちながら顧客にその部屋を写しながら相談ができると。顧客は家にいられますが、不動産会社の方が現地の部屋を顧客の指示に従って、様々なご案内することも可能になると。

それから、12ページ左手です。これは管理に関しても、今設計・施行の段階でのデータとして「BIM」というものがあります。こういうデータを維持・管理、マネジメント段階でも活用していくと。そうすると、建設するときから維持・管理が30年、50年と続くわけですが、全体コストが一通貫で大体予測というか、見えるようになります。将来的な建物の始まりから使い終わりまで通じて、こういったところにどうお金をかけていくのがいいのかもわかってくるようになる。それから、12ページ「IoT住宅」です。家などにいろいろなセンサーを設置して、住む人の状況に応じた対応が可能になると。こういうことで、様々な技術が進みつつありまして、産業などにどう生かすのかが大きなテーマの1つでございます。

それから、13ページからです。ここは不動産への投資や流通関係でどのようなことができるのか。これは今まで私どもが1つやってきましたのは、14ページにありますIT

重説です。重要事項説明についてテレビ会議等のシステムを活用して対応できないかと。これにつきましては、中川先生をはじめとする専門家、事業者の皆様方のご指導の下で、賃貸につきましては、賃貸取引本格運用ということで今進んでおります。15ページにその本年の3月のとりまとめをやっております。賃貸を本格運用、本年10月をめどとしておりますが、今準備を進めております。また、売買については法人間の社会実験を継続させていただいて、そういった状況を見ながら、個人の売買についても考えていく、このようなことになっております。

あるいは、16ページにございます流通に関しまして、不動産特定共同事業法の改正で、今、国会の審議をいただいているところでございます。先ほど来話題に出ておりますクラウドファンディング、こういった小口投資に対応しまして、空き家、空き店舗の再生ができないかという新たな枠組みができることを考えております。

それから、17ページです。これは少し毛色が違いますが、昨今のESG投資の流れもあります。環境にやさしいビルオーナーとテナントさんとの契約関係になろうかと思えます。ビルの中の例えばLEDに切り替えるコストであれば、オーナーさんが負うのではなくて、LEDにすると電気代がテナントさんは助かりますので、一定のそれぞれの負担をいただきながら環境性能の向上に努めようというものでございます。これは昨年2月にグリーンリースガイドをおまとめいただきまして、今、その普及に私どもが努めさせていただいております。それから、18ページはそのグリーンリースなどに関連しました私ども国土交通省と環境省とともにやっている補助でございます。

それから、19ページをごらんください。不動産投資市場に関しましては、今別途、不動産投資市場政策懇談会という場があります。その場でご検討いただいていることでございます。19ページに「主な論点」とございます。例えば、企業のCRE戦略の強化や、リート市場の拡大、今までのリートの物件の多様化、設立母体をどう広げるのかといったような話や、ESG投資に沿った環境整備です。あるいは、19ページの一番下になります。投資家の投資環境の整備では、新たに成約賃料インデックスなどの指標が充実できないか、こういった勉強を別途させていただいております。

今まで申し上げたところが、私どもが行政としてやっているところです。これらをどのように体系的に考えたらいいかと、21ページでございます。一番後ろのページになります。私どもの中で考えたもので、どこまで先生方がこれでいいのか、お話、ご意見を賜りたいと思っております。

今後の方向で、1つは基盤となるようなデータを整備する。これは行政として大きな役割だろうということで、赤い部分を描かせていただいています。不動産に関するデータをオープン化していく。あるいは、新しいインデックスを開発するなどのインデックスを充実する。あるいは、データの提供方法を改善したり、不動産総合データベースのような一元的なわかりやすい物件地域情報の提供に努めることが、まず1つ大事だろうと思っております。

そこで、左手の緑の部分です。これを産業に新しい技術的な進歩などをどう生かすかということでは、今、様々な事例が出てきつつありますが、AI、IoTなどの活用したサービス拡大をどう進めていけばいいのか。あるいは、付随して新たなビジネス、不動産のより広がり、消費者に喜ばれるサービスをどう拡大していくのかと、こういったことにどうつなげるのかという点で取り組むべきではないかが2つ目です。

3つ目が青い部分です。不動産投資や流通促進のための環境整備です。不動産の取引・投資におけますIT環境をどう整備していくか。あるいは、環境性や健康性、アメリカではウエル認証などが出てきていますが、こういった認証制度なども含めまして活用して、不動産の普及・投資をどう進めるのか。3番目には、企業の不動産CREでかなりお持ちでうまく活用されていないものがあるとすればどうするか。企業だけではなくてPREなどあります。自治体さん、国もそうですが、これから公的不動産の有効活用をどう進めるのか、こういったところが大きなテーマではないかと。

具体的にどう進めるべきなのかという話を、我々はもっと考えていかなければいけないのですが、まずは、大きな観点からこういう方向でいいのかどうか、先生方のご意見を頂戴したいと思います。

黄色の部分がございます。実は、不動産は私どもの行政の中でも、それぞれ法律的なテーマや経済学的なテーマなど、結構個別な話で考えてくることが多くございました。技術的な進歩と合わせて考えますと、今までの分野ごとの考え方よりも様々な横断的な、そして産学官と経済界、学識界、我々が一緒になって、新たに今の不動産分野のあり方についてももう一遍見つめ直して、勉強していかないといけない認識に立っております。黄色の部分を書かせていただきました。こういったことで消費者サービスの拡大や業務の効率化につなげていければという考え方を今、事務方案として持っており、本日こういう紙をつくらせていただきました。

先生方には、大所高所からこういう新しい時代にもっとこのようなことをすべきではな

いかという話で本日ご説明仕様は申しわけないのですが、ご意見を頂戴できればと思います。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。ただいまの説明を踏まえまして、新技術などの活用にあたっての課題、あるいは取組みの方向性について、ご意見、ご質問がありましたらお出しいただきたいと思ひます。

山田委員。

【山田委員】 私はこういう部分にはあまり詳しくないので、総体的なことしか考えられないのですが、その中で今、実質的にある程度こういう便利な機能を使って、マッチングさせて業務が非常に便利になることは、ある程度必要だと思ひます。また、実際今、テストケースで重要事項説明が、賃貸の遠隔地の場合は非常に有効なことかと思ひております。

ただ、データをオープンしていって、非常にマッチングまで全て機械がこなして上がってきたところで初めて先方とやり取りを、それも今、ほとんどがメールという状況です。実際の仕事の内容を見てみますと、まずは朝メールの整理が30分ぐらいかかります。実際に業務を開始するのがメールの整理から始まって、こういう部分が発達して非常に便利にはなりますが、多分マッチングしてある程度持つていくまでは、またその会社とメールでのやり取りです。当然、社内でもある程度はメールでのやり取りになっていますから、そのところの便利さと、それから、だんだん実際の肉声でのやり取りのバランスというのでしょうか。その辺を考えないと、今後働いていく部分で非常にずっと画面を見つばなしの仕事になっていきます。その辺の基準を考える部分もないといけなかつと感じています。

【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。

中川委員。

【中川委員】 私は、これは非常に意義のある検討だと思ひています。今の山田委員からご指摘ありましたように、様々なフリクションは生じると思ひます。基本的には、全体として生産性が上がっていく話です。それは全ての人に対してこういうことをやれというよりは、基本的には全体の方向性を示して、それに対して事業者も事業者団体もそういう目線合わせをするところに、一番大きな目的があると思ひています。

元々、こういう生産性を上げていくような技術については、外部性があります。要するに、基本的には収益の拡大に、最終的には事業者の収益の拡大に結びつきますが、技術は

皆真似することができます。国全体に恩恵が上がっていく意味で、私は国がこういうことに、産業に関する技術政策として関わっていくことの意味はあるのではないかと考えています。

それは、そもそもそういう外部性があるからだけではなくて、非常に今日はいろいろなこういう技術があるという資料をおまとめいただきました。総覧性を持った情報を集めやすいというのは、こういう国で一覧性を持って、総覧性を持って集めることが可能ではないかと思うので、そういう役割に期待したいです。

もう1点あるのは、技術製作としては国がやれといっても、それは導入していくプレイヤーは基本的には事業者さんですので、共通のプラットフォームをつくる。要は、国と地方公共団体と、それから事業者さんの団体になると思います。さらには、宅地建物取引業法の中で動いていた産業だけではないプラットフォームをつくって、その中でどういう技術ビジョンが考えられるのかを、大枠の方向性として合意をしていくことについては、私は非常に意味があるかと思っています。

そもそも、新しい技術を導入することは既存の新しいショックですから、それが得意な人と不得意な人もいらっしゃいます。それについては、なかなかもろ手を挙げて導入賛成というわけでもありません。どういうところで合意ができるのかを、そのプラットフォームで話し合っていくことが必要なのではないかと。

さらにもう1つ言ってしまうと、こういう技術があるからやります、こういう技術があります、基本的には事業者さんの経営判断で導入してくださいというのであればやりやすいのですが、基本的に私は不動産に関するテクノロジーは、かなり共同行為に近い、ネットワーク技術になると思う。

何を申し上げたいかと言いますと、要は、レインズやMLSのような共同のデータベースに接続することによって、ものすごく効用を発揮すると。例えば、スマートロックや電子契約はMLSに導入することで、MLSに登録されている住宅については、全部鍵が要らないでスマートロックがあります。全部電子書式が統一された透明な形で契約できますなどそういう形です。個々の事業者さんがテクノロジーを導入するかしないかということだけではなくて共同行為として、例えば各種団体さんや、あるいはレインズなどそういった共同行為を様々な人たちがプロ・テクノロジーといいますか、どういうテクノロジーを導入したほうがいいのか、どこまでできるのかについて合意をしていくことについて、私は非常に意味があるのではないかと考えております。

【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。

浅見委員。

【浅見委員】 ありがとうございます。こういった様々な技術を生かしていくことですが、おそらく元々の情報等が確かでない、それがその後生きてこない。というか、いつまでたってもそのリスクが伴うので、その分何かしらの新たな手間が発生すると思います。

そういう意味でいうと、例えばですが不動産の登記の情報が正しいように、法制的な環境を変えていくことをしなければいけない。それから、これも必ずしも十分進んでいないですが、土地の境界の情報が確実になるようにするなど、こういったことは地道ではありますが、こういうことをするための基礎ですので、これは是非進めていただければいいと思います。

また、新技術を活用しようとなると、おそらく宅建業の内容もいろいろ変わってきます。そういう意味でいうと、そういったことに対するフィーを実際に徴収するような仕組みのビジネスにしなければいけないのではないかと。そういったビジネスのあり方についても、少し検討いただくといいのではないかと思います。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにございますか。

中城委員。

【中城委員】 私も基本的に大変期待をしております。ただ、全体として様々な都市計画であったり、国土計画であったり、マクロで、さらにはビジネスサイドの利用を想定していて、それはそれでよいと思います。

例えば、3ページに地価公示関連のことが書いてあります。地価公示はご案内のように土地の価格です。それから、隣の不動産価格情報も土地と区分所有建物です。建物も含めた土地建物の情報についてはあまり意識されていない。あるいは、意識しているけれど、国としてそれを開示することを躊躇している、どちらかだろうと思います。仮に後者だったとすると、地価公示のポイントは圧倒的に住宅地が多いわけです。一般の個人から見ると一番興味があるのは、住宅の値段、つまり土地建物の値段です。

そういう意味で、土地建物の値段も開示する方向で検討できないものか。もし、国ができないのであれば、データをオープン化し、それを利用してニーズに対応する情報提供を民間が仕組むことをあわせてフォローしていくとよいのではないかと考えております。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにございますか。

それでは、熊谷委員、お願いします。

【熊谷委員】 まず、私の極めて個人的な話からすると、先日スマホに、「売買契約における瑕疵担保責任」と吹き込んだわけです。そうすると、それをスマホで即座に認識して、誤字なく正しい変換をするような状態に、今なっています。それは何を意味しているかという、多分「心理的瑕疵に関する売買契約における瑕疵担保責任の判例を探して」というと、自動的に探せるような状態が多分間もなく来るだろうと思います。そうすると、元々弁護士の仕事は判例を探すことも非常に重要な仕事でして、どう探すかもノウハウであったりするし、またそれをうまくまとめ上げて依頼者に提示するのも、非常にある意味時間もかかるけれどもそこがお金になる、そういうところでもあったわけです。そこがおそらく時間がかからなくなるし、ひょっとしたら弁護士でなくてもできるようになる時代が、間もなく来ることだろうと思います。

そういう意味では、そういったことを体験すると、「これは様々なことを考えなければいけない」と思うわけです。同じことがおそらくこの業界であるわけです。様々なIT技術を利用すると、今はこのようなことができますよということを知ることによって、ひょっとしたらこの業態はだんだん変えていかなければいけないのではないかと、きちんと考えるきっかけにも多分なるだろうと思います。したがって様々な技術をこういった場で検討して、またそれを紹介していくことは、非常に意味があることだろうと思いますので、それは積極的にやっていくといいと思います。

それから、視点は違うのですが、今回の一連の民泊にかかわる議論はIT技術の進化から出てきているのは間違いないわけです。つまり、昔から例えば旅館業の許可を取っていない人でも宿泊サービスを提供しようと思えば、理屈上はできたわけです。でも、従来は幾ら宿泊サービスを提供しようとしても、そこに宿泊を希望する人を宿泊させることはできなかったわけです。マッチングができなかったので、実際にはそのようなことはビジネスにはならなかったわけです。しかし、IT技術が発展することによって、マッチングが容易にできるようになった。一般の方でもそういうマッチングの技術を利用することによって宿泊サービスを提供できる、宿泊希望者を宿泊させることができるようになったというものがあるわけです。

我々は、既存のものがあって、これができる、できないと考えがちです。IT技術は逆で、希望者がいるのだったら、技術でやってしまおうという観点から技術を開発していき

ます。今までできなかったことや、今まで無理であると思っていたことができるようになるのが、まさにIT技術だと思います。そういったことができるようになることによって、多分宅地建物取引に関わっていく技術も様々な点で変わってくるだろうと思います。

それによって、先ほどお話がありましたように、法律も変えなければいけない、考え方を変えなければいけないことが出てくるはずですが、そこは元々ニーズに合った技術を開発するところから出てきますから、そこを全く無視することは今後できなくなるだろうと思います。そういった観点からもこういった検討を早めに始めることは、私も非常に興味がありますし、非常に意味のあることかと思っています。

以上です。

【中田部会長】 齋藤委員、よろしいでしょうか。

【齋藤委員】 はい。ありがとうございます。2点あります。

まず1つ目は、情報は基本的に開示していく方向でよいと思いますが、専門家が確認する情報と消費者が見る情報は分けて考えたほうがよいと思います。消費者に何でもたくさん情報を開示すれば幸せかという、その情報を読み取る力が同時に要ります。専門家が確実に確認できる情報をきちんとつくっていくことと、消費者にわかりやすく、そして容易に安価なもので情報をきちんと開示していけることの情報の中身を精査していくことも大事ではないかと思っています。1つ目です。

2つ目は、情報を開示していくとなれば情報の確からしさです。先ほどの空き家や空き地のときにずっと思っていたのですが、所有者をしっかりと確定できる方法をつくっていく必要があるのではないかと思っています。空き家の利活用に取り組まれている方は空き家を探しに行き、登記を調べてそしたら意外に空き家に住所が残っている、あるいは登記が別のところにあったからお手紙を出した、そうするとかなりの率で返ってくるということをお伺いいたします。そうすると、民間の方が自分たちで努力して所有者を追いかけようと思っても、もう全然追いかけるツールがないわけです。

ということは、先ほどの固定資産税の情報が使えるとありましても、きちんと情報が確定していない、所有者が確定していないと、所有者を確定するまでのエネルギーが、今大き過ぎるのではないかと思っています。今後、こうした状態を改善し、制度をしっかりとつくっていく必要があるのではないかと思っています。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにございますか。大体よろしいですか。

全体としてこの方向性について非常に積極的な評価であり、期待するという多くのご意見が寄せられました。その上で具体的なご指摘もお出しいただきました。これらにつきまして、さらに国土交通省でご検討いただければと思います。

これまでのところで、何か国土交通省からコメント等ございますか。

【中田不動産課長】 恐れ入ります。ありがとうございます。ほんとうに先生方から大きな方向のお話をいただいて、私どももしっかりやっていけないと思っています。

実は、どのように具体的にやっていくかというところで、今の私どもの法律制度の中で、例えば先ほどありました登記の話も非常に大きなテーマです。実は、所有者不明の話については関係省庁を集めて、今まさに検討しているところでございます。そういったことを私の役所だけではなくて、ほかの役所も巻き込んだ形で、この不動産周りの話が少しでも前に進むように、今努めておるところでございます。

先生方からいただきましたこの大きな方向を踏まえまして、もう一度私どもの中で整理をさせていただきます。次回、空き家対策を中心にこの半年でご議論させていただいていますが、次につながるような方向、まとめを少し入れさせていただければと、勉強を深めていきたいと思っています。ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにご意見などございませんか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の審議はこれで終了といたします。事務局から連絡事項がありましたら、よろしくをお願いします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。次回の不動産部会は6月になりますが、引き続き空き家問題を中心にご審議を予定しております。詳細につきましては、委員の皆様にご追ってご連絡させていただきます。

本日お配りしました資料につきましては、席に置いていただければ、後ほど事務局よりご送付させていただきます。

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 —