

平成29年6月16日

【本間不動産課課長補佐】 少し時間が早いですけれども、おそろいですので、よろしければ始めさせていただければと思います。

では、ただいまから第33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、ありがとうございます。

私、事務局を務めております、国土交通省土地・建設産業局不動産課の本間と申します。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すので、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存じます。

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いたします。

本日ご出席の委員はお手元の座席表のとおりです。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頂戴しております。委員16名のうち14名の皆様にご出席いただいておりますので、総数の3分の1以上に達しておりますして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。

それでは、取材の方、カメラはここまでとさせていただきますが、皆様、よろしいでしょうか。

それでは、以降は中田部会長に進行をお願いしたいと思います。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。これまで不動産部会では、空き家対策の推進や今後の不動産分野における新技術の活用等について審議を重ねてまいりました。本日は、委員の皆様からいただいたご意見をもとに部会としての取りまとめを行いたいと存じます。

それでは、事務局から資料の説明をお願いします。

【本間不動産課課長補佐】 それでは、お手元にごございます資料に基づきまして説明

を申し上げます。資料1-1から1-3までございますけれども、提言の本体の資料1-2をご参照ください。

まず、ページをお開きいただきまして、これまでのご議論を踏まえた形で提言案ということで取りまとめの文案をご用意させていただいております。まず、お開きいただきまして1ページ目、「はじめに」のところでございますけれども、空き家問題への対応が喫緊の課題となっているということを受けまして、これまでこの本部会でも地方自治体の方々からヒアリングなどを行ってご審議をいただいていたところですので、今般、このようなご審議を踏まえまして、空き家対策等について考え方をまとめるということで記載してございます。

中身のところでございますけれども、1ページ目の下のⅡのところでございます。まず空き家の現状ということで、空き家の総数が現在増加傾向にあるということ、それと1ページ目の下のほうの段落のところでございますけれども、空き家の中には適正な管理が行われていないものがあり、生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあるという状況です。また、空き家の管理不全は物件の市場性の低下をもたらす、不動産の有効活用機会損失につながる懸念もあるとしております。

めくっていただきまして2ページ目の上のところでございます。資産として有効活用できる空き家についても、空き家に関する情報提供の媒体ですとか、流通や活用に係るノウハウの不足などによる需給のミスマッチが生じているといった課題があるという形で現状認識をお示ししております。

その上で、2番目、基本的な考え方ということでこの本提言の考え方を記してございます。空き家ですけれども、資料1-1の横の資料の3枚目をごらんいただきながらお聞きいただければと思いますが、空き家には、空家等対策の推進に関する特別措置法の中の除却すべき対象である特定空家のように除却すべきものから、管理が十分でなく周囲に迷惑を及ぼす可能性のあるもの、また多少の改修等を行えば円滑な流通・活用が見込めるもの、また資産価値があつてそのまま市場に流通させることが可能であるものまで多様な形態のものが存在しております。

このため、対策に当たっては空き家の態様に応じてその所有・利用・管理といった各方面に留意しつつ、除却だけではなくて空き家発生の予防、資産価値を維持するための適正な管理、それから空き家を市場において流通・活用させる取組みなどについても強化する必要があるとしております。

この際、今後の人口減少社会にあつては、これまでのように住宅として24時間定住する住まいとしてのみ捉えて流通・活用するというだけでは需要が不十分であろうということで、需給のミスマッチの解消とあわせて地域活動への空き家の一時的な利用、また隣地取得などによる居住・活動空間の拡大、それから用途転換を含む再生・リノベーションなど、こういった新たな需要の創出や対応に力を入れるべきであるとしております。

そして空き家対策の社会的意義ということで、そもそもこういった住宅は国民の貴重な資産である不動産ストックということで、そういった流通などを通じまして有効活用を図るというのは、住宅の所有者にとって資産活用になるといった側面もございますし、そればかりか、我が国の社会経済にとっては豊かさの向上につながるものである、こうした観点から、国民の貴重な不動産ストックを空き家にさせずに活用されるようにすることが重要である、そのため、空き家化させないための発生予防に取り組んでいく必要があるとしております。

また、諸般の事情で空き家になった場合にも、適正な管理ですとかリノベーションを通じて資産価値の維持・向上、それからマッチングの強化を通じてマーケットでの流通がなされるようにしていくことが重要であり、また、市場での流通が難しいものについても、地域におけるコミュニティスペース等への活用など、新たな需要を創出しつつ、有効活用を進める。この際に空き家の部分的な利用ですとか、期間限定の利用などタイムシェア的な方法の導入について検討することも有効である。この際、官民が十分に連携して、地域力を生かして取り組むことが重要というように考え方をまとめさせていただきました。

こうした考え方のもと、空き家対策推進の基礎環境の整備を行いつつ、それぞれの空き家の態様に応じて求められる課題ごとに取組みを進める必要があるということで、前回ご審議いただきました骨子も踏まえまして、具体的には空き家の発生予防、それから適正な管理、空き家の活用、除却、除却後の空き地の活用、そして空き家に係る調査・政策研究等の充実といったそれぞれの課題ごとに対応策、提言を整理してございます。

では、3ページの下から以降、この課題ごとにご提言いただくところを中心に説明させていただきます。まず1つ目は空き家対策推進のための基礎整備ということで、空き家対策を推進していく上では、各地方自治体において今空家法に基づいて空家等対策計画の策定が順次進んでいるところですが、こういった取組みを総合的かつ計画的に進めていくことが重要です。しかし、空き家の流通や除却を進める上では所有者情報の把握が課題となっております。

こういったような課題をお示しした上で、おめくりいただきまして4ページ目の真ん中ほどの「今後の更なる取組」というところですが、ご提言いただく部分としまして、各地方自治体の首長が参加し、空き家対策に係る情報ですとかそれぞれの自治体の優良事例を共有するような全国協議会の設置等を行うべきであること、また、空き家の所有者情報の外部提供に関するガイドラインの充実を進め、地方自治体への普及を図ること、また財産管理制度ですとか成年後見人制度などの制度に詳しい人材の育成を進める必要があること、こういったことを提言としてまとめさせていただいております。

次が空き家の発生予防でございます。こちらについては5ページ目の真ん中の「今後の更なる取組」というところの段落をごらんください。こちらは所有者に対しまして空き家の適正な管理や活用を積極的に働きかけ空き家所有者の意識を高めるという観点から、リーフレットの作成ですとか、所有者の方に送る納税通知書といったものを活用させていただいて、所有者に対する空き家管理についての周知・啓発を図ること、また専門家を活用した相談窓口の設置、相談会・セミナーなどの開催を進めるべきこと、また、地方自治体や民間団体等の優良事例の普及・拡大を進めていくこと、こういったことを記載させていただいております。

また、空き家対策について所有者の方が安心して総合的に相談できる人材の育成に向けた取組みの支援をするということで、空き家の発生につながりかねない兆候というのをまずいち早くつかむためにも、行政は福祉関係者などとの連携を強化するべきこと、そういった空き家発生の兆候把握に努めるべきであること、こういったことを記載させていただいております。

次は空き家の適正な管理でございます。こちらは6ページ目をお開きいただきまして、真ん中の「今後の更なる取組」という段落をごらんください。こちらでも所有者に対する管理の周知・啓発ですとかそういった所有者の方のサポート体制の充実を図るべきこと、また関係者間の連携強化に努めるべきこと、またこの審議会の中のご発表にもございましたけれども、空き家管理マニュアル等を活用した空き家管理業者の育成・研修を進めること、また、こういった地域における空き家管理サービスの充実を図るために、地方自治体や宅建業者、消費者センター、シルバー人材センター、NPO法人など関係者の相互連携の強化を進めるべきこと、また、空き家の所有者の方が空き家の所在地から離れてお住まいのことも多いということで、遠隔地に居住する所有者の方が安心して空き家を所有・管理できるような空き家の防犯・監視システムの導入など新技術の活用といったことも推進すべ

きであること、こういったことをまとめさせていただいております。

次は4番目のマッチング・媒介機能の強化です。こちらは7ページ目の下半分ほどのところに提言をまとめさせていただいております。まず、安心R住宅など既存住宅の情報提供を充実させる仕組みの構築、また全国版空き家・空き地バンクの構築ですとか、空き家・空き地バンクの登録物件に対するインセンティブの付与を通じて空き家バンクを基軸とした施策を強化し、その活用を支援すべきこと、また、不動産関連団体等が連携して地域で空き家対策の活動等が行われておりますけれども、こういった活動に対する支援を一層進めるべきであることをまとめております。

また、市場でのマッチングを通じて空き家の流通を促進するためには、取引の専門家である宅建業者のもとで所有者が円滑に空き家の売却に進めることが重要でございます。しかし、現状では遠隔地における老朽化した空き家の現地調査などには通常よりも調査費用がかかるにもかかわらず、物件価格が低いため、成約しても報酬が伴わずに赤字になるなど、そういった宅建業者の媒介コストの負担というものが課題になってございました。こうした状況に鑑み、空き家の流通を促進するといった観点から、流通コスト全体のあり方にも留意しつつ、空き家などの低額物件に係る宅建業者の媒介には現地調査に費用がかさむといったことを踏まえまして、空き家の売却を望む所有者、売主さんに当たる方との関係において、一定の限度内で宅建業者の負担の適正化を図るべきであるとしております。

また、農地付き空き家を円滑に取得できるような、その際の手続の負担軽減を図ること、また、DIY型賃貸借契約の活用など、空き家の賃貸借を促進する方策の検討を進めるべきであること、こういったことをこちらでは記載してございます。

次に5番目、空き家の再生・リノベーションのところでございます。こちらは9ページ目の上のほうの段落をごらんください。こちらは空き家を住宅としてだけでなく、コンバージョンや用途変更ということではほかの用途に活用する際に、用途変更などが円滑に行えるような建築規制の合理化を一層推進すべきであること、また、空き家の改修費用の負担を軽減するために、各種助成・支援制度の活用ですとか、クラウドファンディング、リバースモーゲージの活用などによる資金調達手段の多様化を進めること、また、古民家等の価値に着目し、有効活用する取組みについて促進していくこと、こういったことを記載してございます。

次に6番目、地域における空き家の活用でございます。こちらは9ページ目の一番下の段落をごらんください。まず、地域における空き家の活用やエリアマネジメントに関する

ノウハウの強化を図り、実効的な対策が進むように、地域の多様な担い手からなる地域連携の基盤となる組織（プラットフォーム）の組成・活動を支援することなどを記載してご
ざいます。

次に、おめくりいただきまして10ページ目の除却です。除却すべきものについては除却を進めていくということで、今自治体でもいろいろな取組みが進んでいるところですが、まずは所有者の方の責任で除却を進めることが適切であるという考え方のもとに、財産管理制度などの活用や、空き家に残っている残置物、遺品などの整理、処分の扱いに関する情報提供ですとか相談体制の充実を通じて、所有者の方の意識啓発をすべきであるということに記載してご
ざいます。

次に、除却した後の空き地の活用でございます。こちらは11ページの前半の段落をごらんください。11ページの上、「今後の更なる取組」というところですが、こういった空き地の活用に関しても優良事例の普及・拡大を進めていくですとか、また密集市街地における防災広場としての活用ですとか、地域での緑地、コミュニティスペースとしての活用を進めるべきであること、また、空き地に関する情報の集約、情報提供の充実により、空き地についてもマッチングの機会の拡大を図る必要があるといったことを記載して
ご
ざいます。

次に9番目、最後ですが、空き家に係る調査・分析や政策研究の充実というところで、11ページ目の下の段落をごらんください。空き家管理に関する新技術ですとか、全国版の空き家・空き地バンクといったものから得られるデータなどをもとにしまして、産学官で連携し、空き家に関する調査・分析、政策研究をさらに進めるべきであるということをご
ざいます。

空き家対策の関係については以上です。

ページをおめくりいただきまして12ページ目以降は、前回ご審議いただきました不動産分野の新技術の活用に関する事項でございます。こちらは今後の大きな方向性についてのまとめということで記載してご
ざいます。

12ページの上のほうの段落ですが、昨今のインターネットですとかGIS、あるいはAI（人工知能）やビッグデータ処理の技術といった技術進歩を背景に、これまでではできなかったような新しい形の不動産サービスの提供、あと業務の効率化などが可能になってきているというのが現下の状況かと思えます。こういった状況を踏まえまして、不動産分野においても新技術の活用等を進めて、さらなる産業の発展につなげていくことが

重要であるという考え方をまとめさせていただいております。

その上で3点ほど、まず（1）基盤となる不動産情報（データ）整備・充実でございます。こういった不動産情報の整備・充実に力を入れるべきということで、行政のほうもデータのオープン化を進めるといった取組み、あるいは不動産総合データベースと呼んでおりますけれども、不動産情報がわかりやすく一元的に把握できるような環境を整備していくことにより、より一層不動産のマッチングの向上、投資判断等に活用できるものとするべきであるということをこちらでは記載しております。

次に、12ページ目の下の（2）新技術を活用した産業の振興ですけれども、こういったデータ、基盤となる不動産情報を生かしながら産業振興につながる取組みを今後も推進していくということを記載しております。実際に様々な新技術によって業務の効率化ですとか消費者サービスの拡大と相まって不動産分野の生産性の向上ということで、こういった取組みによって新たなビジネスの創出にもつながってこようということを記載しております。こういった新たなサービスの普及促進に取り組んでいくことが必要ということをここでは述べております。

次に、13ページ目の（3）不動産流通や投資促進のための環境整備ということで、データの整備や充実などと並行しまして、実際にそういった情報の活用が可能なものとなるように投資ですとか流通促進に係る環境整備を進めることが必要ということで、具体的には不動産取引におけるITを活用した重要事項説明ですとか、今般、法改正も行っている不動産特定共同事業への電子取引の導入といった取組みを通じて、取引や投資などにおけるIT活用環境整備を進めるべきであること、また、健康性・環境性などに優れた不動産の普及とか、これらの投資の促進といったものを図るべきであることを記載しております。

以上のような取組みを進める上では、産学官での連携のもと、不動産分野の発展に係る課題を関係者が相互に認識し、その方向性を共有しながら進めていくということが重要であろうと考えております。その前提のもとに幅広い分野横断的な政策的アプローチというものを進め、消費者サービスの拡大、業務の効率化、新たなビジネスの創出を実現していくことが重要であるということで、13ページ目の下のところでございますけれども、国もそうですし、有識者の方々、民間事業者などが連携した政策研究の推進を図っていくことにより、不動産政策に関して分野横断的に多角的な観点から継続的に検討を進めていくことが重要ということでまとめさせていただいております。

本提言の取りまとめの末尾でございますけれども、不動産というものは地域における「場の産業」としまして、地域の魅力の向上ですとか地域活性化に貢献していくことが求められているということで、地域における新たなサービスの提供ですとか不動産の管理などの充実は人々の豊かな暮らしやまちづくりの実現に直結するとともに、今後の不動産の発展にもつながるものであるということでまとめさせていただきました。

あと、これまでご審議いただいた関係する政策の資料ですとかデータなどを参考資料でおつけしております。

事務局からの説明は以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明を踏まえましてご意見等がございましたらよろしく願いいたします。

それでは、浅見委員、お願いします。

【浅見委員】 どうもありがとうございます。3つほど、修正をとということではないですけれども少し気になった点を3点ほど述べさせていただきたいと思います。

1つは、5ページの真ん中より少し下あたりに空き家発生の兆候把握というのがございます。なかなかこれ自体は奥深くて、兆候把握というと、例えば高齢になって施設に入るとか、結局家族のプライバシーにかかわるようなことを様々な点で考えなければいけないということなのですけれども、個人情報との関係でそう簡単ではない可能性もあるなと思いつつ読みました。今後、空き家発生の兆候把握を実際実施するときには様々な苦勞がありそうな感じなので、例えばこれを出した後で解説だとかというときに、少しこれについては何か説明があってもいいのかもしれない、あるいは今後考えなければならない検討課題ということなのかもしれませんということで、少し気になった言葉ということでお話をさせていただきました。

それから、これは私が前に案をいただいたときに気づかなかいけなかったのですが、7ページの下から7行目、大したことではないのですけれども、「円滑に空き家売却等に進める」というのは「売却を進める」か何かだと思うので、これは単なる表現の問題ですが少し気になったので述べさせていただきました。

それから最後に1つ、概括的な話なのですけれども新技術のお話がありました。新技術で、ここでは主として言っているのは不動産情報の新技術だと思うのです。実は不動産情報以外の新技術というのもありまして、例えば材料ですとか、あるいは建築物だとかで

そういった新技術もあると思うのです。例えばですが、ビルディング・インフォメーション・マネジメントだとかそういう、もう少し不動産とはいえ若干建築寄りなのですが、そういったものが今後様々な点で活用されることで不動産自体の流通というのでも促すというのがあり得ると思いますし、それから最近では様々な材料の開発というのが行われていまして、例えば材料の中には自動修復するような材料だとかそういったものまで現在できているのですけれども、そういった新技術の中にほかの分野の新技術というのもあり得るので、ただこれをここに入れるべきかどうかは判断がつかないのですが、そういうものもあるなと思ったということです。

ついでに言いますと、IoTという言葉が出てくるのですが、実際にIoTを使って不動産関連で生かすということはあまり書いていないのですけれども、例えば実際家電製品等がどう使われているかによることで様々なサービスですとか、あるいは生活状況のモニタリングですとか、あるいは不動産自体のモニタリングなんかもできると思うのですが、そういったこともあり得るということで、ここに書くかどうかはわからないのですけれども、新技術とまとめた場合にはもう少し広いものがあるかなと思ったということです。

以上です。

【中田部会長】 どうもありがとうございました。第2点については誤記ということで、修正でよろしゅうございますね。

【中田不動産課長】 はい。

【中田部会長】 ほかにいかがでしょうか。齊藤委員。

【齊藤委員】 ありがとうございます。大変丁寧にまとめていただきまして、ありがとうございます。どうしてもこういうふうに修正してほしいというわけではなく、もしうまくおさまったらということでございますが、まず1ページ目の空き家の現状なのですが、これも、全国一律の数がぼんといつも出てくるのですが、かなり地方によって違うし、空き家の中身も違う趣旨の内容を加筆いただくと、あとでの記述にあうと思います。これが1点目です。

2点目に、2ページの基本的な考え方に入れていただくことをご検討いただきたいのは、空き家の問題は、様々な政策と連携して考えていかななくてはならないということです。福祉やまちづくり、都市計画、住宅政策、居住政策と連携した上で空き家の問題を考えていくという基本的なスタンスが必要かと思いますので、それも上手にうまくどこか無理なくおさまれば、加筆していただければと思いました。

それから3点目は5ページなのですけれども、真ん中のあたり、「今後の更なる取組」のところで、リーフレットの作成の次のところに宅地建物取引士、弁護士、税理士等の専門家と、この3者の専門家に限られています、何か理由があるのでしょうか。例えば空き家が使えるかどうかといったら建築士もすごく重要な係りだと思いますし、横浜市で空き家相談会を行ったときは土地家屋調査士、司法書士、行政書士等たくさんの専門家が参加していただき、相談に答えていただきました。こうした不動産を取り巻く多様な専門家を加えていただいたほうが、多くの専門家が自分たちも期待されているのだなと思っていただけではないかという意味で、ぜひ少し幅広に書いていただいたほうが良いのではないかと思います。

それから、その次の「加えて」の段落のところで、空き家対策について所有者が安心して総合的に相談できる人材の育成とありますが、なかなかお一人で空き家の問題全部をお答えするのは難しいと思います。という意味では総合的に相談できる体制をまずつくっていく、様々な人たちが一緒に、横浜市でやったときも土地家屋調査士と建築士と弁護士と一緒に席に座ってもらうということもしましたので、お一人で全部対応するというよりも、総合的に相談を受けれる体制と、それから人材の育成というのがあったらよいかと思いました。

その段落のところで最後に「また、消費者が既存住宅を安心して購入できるような取引環境の整備を進める」ということで、安心R住宅の仕組みとあるのですけれども、ぜひここでは「建物状況調査と住宅履歴情報（いえかるて）を活用し」と入れていただけたら、私の立場上、大変ありがたいと思います。ぜひ前向きにご検討いただけたらと思います。よろしくお願いします。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。宇仁委員。

【宇仁委員】 用語の問題なのですけれども、2ページの下から8行目ぐらいに「用途転換」という言葉が出てきます。3ページの真ん中よりちょっと下のところにも「マッチングの強化、用途転換」という言葉が出てきて、それから次に8ページ上から3つ目の段落で「用途転換を含む再生・リノベーション付き」と、それから下へ、8ページの(5)の課題というところの真ん中あたりに「用途変更等を進めることも」、それから「コンバージョン、用途変更等に係る建築規制に適合させるための」というような、これは9ページ

の上から2行目にも「用途変更」という言葉が出てきて、用途転換というのは、おそらくイメージされているのは用途変更よりももう少し広い概念でここに書かれているのかなと思うのですが、例えば火事のニュースなんかを見ていたら建築基準法って大事だなとすごく思うのです。日本の建築基準法はかなりしっかりしていて、用途変更というのは結構重要な要素だと思います。特に現状と異なる用途に用いる目的で売買するときには、媒介においては何をどこまで説明すべきかという具体的な問題がおそらくは発生してくる、そうすると、これは用途転換という漠然とした言葉よりは用途変更というような形にするのか、それとももっと広い意味の用途転換という言葉で統一していくのか、何かそこらあたりが同じ文書の中に似た2つの言葉があって、これを読まれる方がそれぞれ思い描く定義がずれると困るなと思うので、どちらかに何らかの基準をもって、外縁部分があまり漠としないような形で用語を使われるほうがいいのかという気はしております。

【中田部会長】 ありがとうございました。

これまで浅見委員、齊藤委員、宇仁委員からそれぞれご意見をいただきましたけれども、ここまでのところでもし国土交通省から何かございましたらいただけますでしょうか。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。先生方からいずれもごもっともなお話をいただいておりますので、少し後ほど、どういように変えたらいいかというのを検討させていただければと思います。1点、用途変更と用途転換、そんな深い意味で使い分けしているということではないと思うのですが、みずから主体的に何かする場合には用途転換、一般的に用途を変えるかどうかという際には用途変更と使っていることが多いです。今先生からご指摘がありましたので、もう一度どういようを使うのがいいのかを整理して、きちんと対応させ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した。

ほかにご意見はございませんでしょうか。丹羽委員。

【丹羽委員】 ありがとうございます。空き家の問題、それから現状についてポイントが整理され、明確化できたと思っております。「更なる取組」というのがかなりたくさんあることもここで明確になっているかと思うのですが、実際に取り組んでいく場合にはどれも大事な取組みであるのですが、スピーディにすぐにでも取り組んでいかなくてはいけない課題と、時間をかけてじっくりという課題があると思います。その辺をこのとりまとめの中に盛り込むかどうかというのは別途ご判断になるかと思うのですが、できるところから速やかに対策なりの具体化を進めていくべきであるというようなことを感じてお

りますので、ご考慮いただければと思っております。よろしく申し上げます。

【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】 すみません、素晴らしいご提言をまとめていただいて、文言についてどうこうという話ではなくて少し感想めいたことなんですが、浅見先生がご指摘いただいた中で、空き家の兆候を福祉関係者と連携を強化して兆候を把握するということについては、浅見先生がおっしゃったようにプライバシーの関係もあるので、それをきちんとご説明いただくというようなやり方で私は結構だと思うのですが、少し思ったのは、事前にそういうものを把握して早目に手を打っていくというのは非常に重要なことだと思って、将来的なこととして考えていただければと思うのは、この報告書の中でIT技術とかそういうものの提言も入っておりますけれども、米国でビッグデータを使うことでプレディクションというような、とにかく様々な家族の形態とか、いつ取引があつてとか、地域がどういう状況なのかというようなデータを使って、AIでいつ売り物件が出るのかということとを事前に予想するというような技術が結構ビジネスとして登場していると。基本的にはアメリカみたいに人口がふえていく、あるいは都市も拡大しているような、そうでもないところもありますけれども、そういう状況ではビジネスにそれを活用するというような方向性であります。日本においては売り物件が出るのがプレディクションできるのであれば市場性のないところでは空き家になるというような蓋然性が多分高いということなので、おそらくこういう福祉部局と連携してまさに個別、個別のものとして予想していくというものだけではなくて、テクノロジーの導入でそういうことも将来の研究とか、そういう世界の中では非常に人口減少社会とか都市縮小する社会の中で様々な発展の余地があるのじゃないかなと思ひまして、そういうことも書けとは全く申し上げませんが、そういうことも少し頭に置いて今後の政策研究とかそういうことをご提言いただいておりますので、ご配慮いただければなと思ひました。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。

ほかに。熊谷委員。

【熊谷委員】 空き家等ということの切り口に大分様々な形を網羅的にまとめていただいて、非常にわかりやすい資料ができてよかったなと思っております。

1点ご質問ということになるのですが、これは中間取りまとめという位置づけになって

いるかと思うのですが、この後何か最終取りまとめのようなものが予定されているのかどうかということが1点あります。この内容を見ますと、「今後の更なる取組」というところを見ると多分ここ1年、2年で片のつく話ではなくて、多分10年、20年という長いスパンで考えていくような話も入っておりますので、そういうものも含めて何か今後もうちょっと違うものが出てくるのかどうかというのに興味があったものですから、教えていただければと思います。

そうなったときに、まずは空き家から入ったのですけれども、2番目のところではITとの関係の話があり、今後の技術の開発に従った産業の変わり方にもらんでいこうというようなことが入っていて、非常に長いスパンで様々な点で考えていく上ではいいのかなと思っております。

この長いスパンで考えていくときということの話との関係なのですけれども、1980年の中ごろに当時の不動産課で21世紀への不動産ビジョンというものをつくっています。そのところで21世紀への不動産ビジョンの中でのキーワードというのが3つあって、それが高齢化、情報化、それから国際化という3つだったと思います。今回の提言というのは高齢化との関係で空き家対策、それから情報化ということで新技術というところが出てきているのですけれども、国際化のところがないものですから、もしこれから先、最終提言みたいなものまであるのだとすれば、国際化も少し考えていくといいのかなと思いました。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ただいまの熊谷委員のご発言の中にご質問が1点含まれておりました。また、丹羽委員、中川委員からもご意見を頂戴しました。これらの3委員のご発言について、もし国土交通省からございましたらお願いいたします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。熊谷先生のお話で、中間というのはどういうことかとありましたが、実は年明け以降、この不動産部会で空き家対策でありますとか新しい技術の動向だとか、あるいは民泊の管理も含めて不動産の管理の側面をもう少し研究できないかと、そういうテーマについて部会でご議論いただきたいと思ってやってきました。半年ほどずっと続けさせていただいてきましたが、まずは空き家対策ということでこれを中心に取りまとめをさせていただいて、民泊新法が先週成立したばかりですので、管理の面については私どもがもう少し勉強を深める中でまた先生方のご指導を仰ぎたいと思っております。このため、今回は中間取りまとめという形で整理させてい

ただいております。

それから、丹羽委員、中川委員のご指摘、ごもっともでございます、それに対応したいと思いますが、1点、中川先生のお話でアメリカのほうでどこが売り物件になるかプログラミングして予測する取組みが始まっているのが事実でございます。では、これを日本でどこまでやるかというようなところは、まさに様々なデータベースを整理する中で、あとは民間企業さんの活動が広がる中でどこまでできるかというのは今からスタートというところの時期にあります。産官学連携した政策研究等の中でこういった空き家対策にどう生かせるかというところについても分析・調査を深めていきたいと思っております。ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにございますでしょうか。小林委員。

【小林委員】 地域における空き家の活用、9ページなのですけれども、課題の2行目にコミュニティスペースや高齢者・子育て世帯等向けとあるのですが、今までの議論で感じられるのは、全てこの空き家の活用策という有料で出すという考え方なのですが、管理ということになると管理の費用が発生するという点もありますので、逆に無料貸し出しみたいなことを考えてもいいのかなと今一瞬思ったのです。コミュニティスペースの場合には地域での活用になりますから、例えば地域にはただで貸し出すと、そのかわり管理を依頼する、あるいはDIY型の簡単な修理といいますかりフォームぐらいは協議した上でやっていくような形もとれるのではないかと、そういう考え方が一つあるんじゃないかなと思ったので、少しご質問したいと思います。

【中田部会長】 ご質問ということですので、お願いいたします。

【中田不動産課長】 小林委員のご指摘のとおりと思います。

【小林委員】 すみません、ついでにもう一つ。例えばコミュニティセンターみたいなものをつくったとしますよね。そのときに、先ほど出た用途変更ということで、住宅が住宅でなくなると固定資産税、都市計画税の負担がふえるという点もあるのですね、そこも含めてお願いします。

【中田不動産課長】 もう少し勉強したいと思いますが、税の話はおそらく1年間の間にどう使っているとかそういうのをもとに税務当局がそれぞれ個別で判断するので、一概に言いにくいところがございます。

小林委員のご指摘のように地域との関係で、無料とするそのかわりにリノベーションの費用は一部持ってもらおうというような対応というのは、それぞれの地域、地域で柔軟性を

持ってやる事が一番空き家活用につながると思いますので、そういったことがうまく反映できるように工夫させていただければと思います。

【小林委員】 ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにございますでしょうか。大体よろしいでしょうか。ありがとうございます。

本日、事務局より提示していただきました資料1-2の取りまとめ案につきまして、さまざまなお意見を頂戴いたしました。そのなかには、表現や字句などの修正を検討してほしいという部分と、今後国土交通省におかれましてさらにご検討をいただければという部分と2通りあったかと存じます。前者の、つまり字句や表現についての修正部分というのも、この資料1-2自体をどうこうというよりも、さらによくするにはどうしたらいいのかというご意見だったかと存じます。この点につきましては、本日のご審議を踏まえましてさらに検討する必要がございますけれども、しかし大宗においてはこれでよいということでございますので、これらの点、さらには誤字などの修正、あるいは細かな表現や字句等の修正もあり得るかと思存しますが、これらの取り扱いにつきましては、大変恐縮ではございますけれども、部会長である私にご一任いただければ幸いです。

ということで、これらの点を検討し、必要な修正をした上で本部会の取りまとめとすることではいかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【中田部会長】 ありがとうございます。それでは、本日ご提示いただきました案につきまして先ほどの修正をし、さらに事務局と調整した上で取りまとめとさせていただきます。

最後に事務局から報告がございます。

【本間不動産課課長補佐】 本日お配りした資料の中に、「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」といったものを参考につけさせていただいております。こちらは昨年12月にご提言の取りまとめをいただきました「改正宅地建物取引業法の施行に向けて」というところの中で、Q&Aの整備をご提言いただいております。これに対応するものとして国土交通省のほうで準備させていただきまして、今ホームページなどでも公表しているところでございます。ご報告させていただきます。

また、少し本審議会とは別になるのですがけれどもご参考に、不動産政策フォーラムといったものを今後6月下旬に開催させていただこうと思っております。こちらは次代を見据

えまして不動産の展望を議論する場ということで、産官学の様々な有識者の方々においていただこうかと思っております。一部審議会の委員の方々にもご出席いただく予定でお願いしております。おかげさまで多くの来場の申し込みをいただきまして、定員に達したという状況でございます。ご紹介させていただきます。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは、本日の審議はこれで終了といたします。

最後に谷脇局長から一言お願いいたします。

【谷脇土地・建設産業局長】 大変熱心なご議論を賜りまして、どうもありがとうございます。2月から4回にわたりまして今回の中間取りまとめをしていただいたということでした。空き家の対策につきましては、特に政府内あるいは与党の中でも非常に大きな政府全体としての最も重要な政策課題の1つということになってございます。私も住宅局などとも連携しながらさまざまな施策を実行してきておりますけれども、最近の取組みといたしましては、宅建業法の改正をしてインスペクションの位置づけをしたりとか、あるいは今国会では、これも地方創生に資するというような意味で空き家対策の1つとして不特法の改正というものも成立したところでございます。今月9日に閣議決定されました政府の成長戦略にもこの空き家対策が盛り込まれております。そういう中で幅広い観点からご議論いただきまして、この不動産部会におきまして本日空き家対策に係る今後のさらなる取組みについて重要なお提言をまとめていただきました。またさらに今回の提言の中では不動産分野の新技術の活用、産業のさらなる発展のための今後の取組みの方向というものもまとめていただきました。これから取り組まないといけない課題もたくさんございます。継続中の課題もございますので、この継続中の課題につきましては着実に実施しつつ、今後様々な点で考えていかないといけないところにつきましては、また引き続きこの部会等々でのご審議等も賜りながらしっかりと進めていきたいと思っておりますので、この中間取りまとめ、大変ありがとうございました。引き続きのご指導をよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは、事務局から連絡事項がありましたらお願いします。

【本間不動産業課課長補佐】 これまで熱心にご審議をいただきまして、まことにありがとうございました。先ほど熊谷委員からもご質問がございましたが、本部会は本日で一

且の区切りとさせていただきます、またご審議いただくべき議題が出てきた段階でまた再開とさせていただきますと思っております。本日はご審議いただきましてありがとうございました。

— 了 —