

不動産政策に関する最近の取組について

平成30年10月5日
土地・建設産業局 不動産業課

目次

1. **空き家対策等に係る中間とりまとめ(平成29年6月)に基づく施策の進捗状況について**
2. **「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」のとりまとめについて**

- 1. 空き家対策等に係る中間とりまとめ(平成29年6月)に基づく施策の進捗状況について**
2. 「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」のとりまとめについて

空き家対策等に係る中間とりまとめ(提言)概要

平成29年6月 社会資本整備審議会不動産部会とりまとめ

1. 空き家対策の推進

【基本的な方向性】

- 空き家には、除却すべきものから、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。
- 空き家の態様に応じて、その所有・利用・管理の各面に留意し、除却、発生予防、適正な管理、市場での流通・活用等、対策を強化する必要。
- 特に、空き家の再生・流通は、所有者及び我が国の社会経済にとって、国民の貴重な不動産ストックの活用の観点から有意義であり、マーケットでの流通がなされるよう、環境整備を進めていくことが重要。
- 市場での流通が難しいものは、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、有効活用。
- 空き家対策推進の基礎環境の整備を行いつつ、空き家の態様に応じて求められる課題ごとに取組を進める必要。

【具体的取組】

- 空き家対策推進のための基礎整備
ex. 地方自治体の首長で構成する空き家対策全国協議会の設置
- 空き家の発生予防 ex. 相談窓口の設置、相談会等の開催
- 空き家の適正な管理 ex. 空き家管理業者の育成
- マッチング・媒介機能の強化
ex. 宅地建物取引業者の媒介業務に係る負担の適正化
- 空き家の再生・リノベーション
ex. コンバージョンや用途変更等が円滑に行えるような建築規制の合理化



【移住者に売却・賃貸】



【古民家を宿泊施設に改装】

2. 不動産分野における新技術の活用等の方向性

- 今後の不動産業の発展に向けては、①基盤となる不動産情報(データ)の整備・充実、②新技術等を活用した産業の振興、③不動産流通や不動産投資促進のための環境整備が重要。
- 従来の不動産分野の枠を超えて、産学官の連携のもと、幅広い分野横断的政策的アプローチを進め、消費者サービスの拡大、業務効率化、新たなビジネスの創出等を実現。
- 国、有識者、民間事業者等が連携した、政策研究の推進、政策フォーラムの開催等により、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。

3. 今後の不動産業の発展に向けて

- 地域活性化には、不動産を核としたソフト面での各種サービスの充実と併せ、地域を支える不動産をどのように育て、管理し、流通・活用していくかが極めて重要。
- 不動産業は、地域における「場の産業」として、地域の魅力の向上や地域活性化に貢献していくことが求められる。
- 地域における新たなサービスの提供や不動産管理の充実等は、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、今後の不動産業の発展につながる。

中間とりまとめに基づく施策の進捗状況①

● 空き家対策推進のための基礎整備

- 地方自治体の首長で構成する空き家対策全国協議会の設置
- 「空き家の所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)」の充実
- 財産管理制度、成年後見人制度等の制度に詳しい人材の育成

● 空き家の発生予防

- リーフレットの作成や納税通知書の活用等による周知・啓発
- 空き家に係る相談窓口の設置、相談会等の開催等
- 空き家対策について総合的に相談できる人材育成と体制整備の取組の支援
- 「安心R住宅」の仕組みの構築等による情報提供の充実

● 空き家の適正な管理

- 所有者に対する管理等についての周知・啓発、空き家の所有者に対するサポート体制の充実等
- 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
- 地方自治体、宅地建物取引業者、消費者センター、シルバー人材センター、NPO法人等の相互連携の強化
- 防犯・監視システムなど、空き家管理における新技術の活用

● マッチング・媒介機能の強化

- 「安心R住宅」の仕組みの構築等による情報提供の充実
- 「全国版空き家・空き地バンク」の構築、登録物件に対するインセンティブの付与等の「全国版空き家・空き地バンク」を基軸とした施策の強化
- 不動産関連団体等が連携して地域のために行う空き家対策の活動等への支援の強化
- 宅地建物取引業者の媒介業務に係る負担の適正化
- 農地付き空き家の取得における手続の負担軽減

対応状況

- **空き家対策全国協議会**を設置(平成29年8月)【P6】
- 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業を実施(平成29年度予算)。また同事業を踏まえ、内容の充実を図り、**ガイドラインを正式に策定**(平成30年6月)【P7】
- 空き家対策全国協議会において、**所有者特定・財産管理制度部会**を設置(平成29年11月)【P6】

- **空き家対策の担い手強化・連携モデル事業**による支援(平成30年度予算、平成31年度予算概算要求)【P8】
- 先進的な取組を行う**不動産関係団体等を支援**(平成29年度・30年度予算、平成31年度予算概算要求)【P12】
- **安心R住宅制度**の創設(平成29年11月告示公布、平成30年12月施行。標章の使用開始は平成30年4月から)【P10】

- **空き家対策の担い手強化・連携モデル事業**による支援(平成30年度予算、平成31年度予算概算要求)(再掲)【P8】
- 先進的な取組を行う**不動産関係団体等を支援**(平成29年度・30年度予算、平成31年度予算概算要求)(再掲)【P12】

- **安心R住宅制度**の創設(平成29年11月告示公布、平成30年12月施行。標章の使用開始は平成30年4月から)(再掲)【P10】
- 「**全国版空き家・空き地バンク**」を構築(平成29年10月に構築し、平成30年4月から本格運用開始)【P11】
- 先進的な取組を行う**不動産関係団体等を支援**(平成29年度・30年度予算、平成31年度予算概算要求)(再掲)【P12】
- 媒介業務に係る負担の適正化のため**報酬告示**を改正(平成29年告示公布、平成30年1月施行)【P14】
- **農地付き空き家の取り組み推進に関する手引き**の作成(平成30年3月)【P15】

中間とりまとめに基づく施策の進捗状況②

● 空き家の再生・リノベーション

- コンバージョンや用途変更等が円滑に行えるような建築規制の合理化
- 改修に係る各種助成・支援制度の活用、クラウドファンディングやリバースモーゲージの活用等による資金調達手段の多様化
- 古民家等を宿泊施設やカフェ等に有効活用する取組の促進

対応状況

- **建築基準法**を改正(平成30年6月公布、1年以内施行)【P9】
- **不動産特定共同事業法**の改正(平成29年12月施行)等【P16・17】
- 先進的な取組を行う**不動産関係団体等を支援**(平成29年度・30年度予算。平成31年度予算概算要求)(再掲)【P12】

● 地域における空き家の活用

- 多様な担い手からなる地域プラットフォームの組成・活動の支援
- 官民連携しながら地域の空き家活用等に取り組むNPO法人等の活動の後押し

- **空き家対策の担い手強化・連携モデル事業**による支援(平成30年度予算、平成31年度予算概算要求)(再掲)【P8】
- 先進的な取組を行う**不動産関係団体等を支援**(平成29年度・30年度予算。平成31年度予算概算要求)(再掲)【P12】

● 除却

- 財産管理制度等の活用や残置物、遺品等の整理、処分等の扱いに関する情報提供、相談体制の充実

- 空き家対策全国協議会において、**所有者特定・財産管理制度部会**を設置(平成29年11月)(再掲)【P6】

● 空き地の活用

- 空き地の流通・活用に係る優良事例の普及・拡大
- 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等としての活用の促進
- 空き地に係る情報の集約、情報提供の充実等によるマッチングの機会の拡大

- **空き地等の活用促進事業**(土地政策に係る制度課題等検討経費)(平成29年度・30年度予算。平成31年度予算概算要求)【P13】
- 「**全国版空き家・空き地バンク**」を構築(平29年10月に構築し、平成30年4月から本格運用開始)(再掲)【P11】

● 空き家に係る調査・分析や政策研究の充実

- 空き家管理に係る新技術や空き家バンクから得られるデータ、不動産関連団体等を中心とした空き家の管理・流通に係る優良な取組等から得られた情報をもととした、産学官の連携による、空き家に係る調査・分析、政策研究の推進

- **不動産政策フォーラム**を開催(平成29年6月、平成30年6月)、政策研究拠点の形成を視野に調整・検討中。【P18】

【関係施策の概要】全国空き家対策推進協議会

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。(平成29年8月31日設立) ※参加団体数 1,083団体(平成30年9月30日時点)

全国空き家対策推進協議会

会 長 岡山県 総社市(市長:片岡聡一)

全国市長会 経済委員長

副会長 京都府 井手町(町長:汐見明男)

全国町村会 財政委員長

- ・参加を希望する地方公共団体等が参加
- ・情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画など多様な参加が可能
- ・会費は無料

適宜部会に参加

< 協議会の構成員 >

- 地方公共団体
市区町村
都道府県

- 連携専門家団体等
不動産関係団体
法務関係団体
金融機関
すままちセンター連合会 等
- 顧問(アドバイザー)
学識経験者、国総研担当官 等

企画・普及部会

- ・協議会全体の取組方針等について協議・検討
- ・先進的な取組を見極めて情報提供
- ・政策提言案の検討

部会長:総社市

部会員:本別町、朝日町、古河市、笠間市、足利市、小山市、前橋市、東金市、板橋区、世田谷区、町田市、横須賀市、藤沢市、浜松市、栗東市、舞鶴市、井手町、日高町、四国中央市、安田町、太宰府市、熊本市、荒尾市、南九州市

所有者特定・財産管理制度部会

- ・空き家所有者の効率的な探索方法等の検討
- ・所有者不在空き家等に係る財産管理制度の活用推進方策等の検討

部会長:板橋区

部会員:最上町、会津若松市、香取市、金沢市、敦賀市、小諸市、岡崎市、京都市、八尾市、尼崎市、川西町、佐賀市

空き家バンク部会

- ・空き家バンクへの登録促進方策、空き家・空き地の活用促進方策等の検討

部会長:浜松市

部会員:池田町、中泊町、三戸町、大江町、那須町、桐生市、国分寺市、松田町、甲州市、高山市、美浜町、京丹後市、邑南町、武雄市、みやき町、玉東町、別府市、佐伯市

< 運営事務局 > (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会

< オブザーバー > 総務省 自治行政局 地域自立応援課 地域振興室
法務省 民事局
国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
土地・建設産業局 不動産業課

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

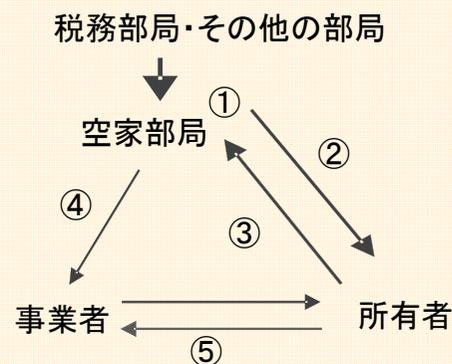
ガイドラインの概要

1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を**民間事業者等に提供することが可能**であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

○ 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報

固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

○ 同意取得(左記③)に当たっての留意事項

- (1) 同意取得の相手方：所有者
- (2) 同意取得の内容：
 - ① 情報の提供先
例：〇〇協会△△支部及び所属事業者
 - ② 提供先における利用目的
 - ③ 提供される情報の内容
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等
- (3) 同意取得の方法：書面が望ましい

○ 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項

- 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
- 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

平成31年度概算要求額:5億円(1.67倍)

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 人材育成と相談体制の整備(個別課題の解決)

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。

2. モデル的取組への支援(共通課題の解決)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

<取組例>

- 「発生抑制」
 - ・相続登記の徹底を促す取組
 - ・成年後見制度、民事信託の利用等
- 「除却」
 - ・財産管理制度の活用
 - ・効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」
 - ・地域において空き家を活用する取組
 - ・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

事業要件 ・地方公共団体と専門家等が連携して実施
 ・本事業の成果を広く公開

事業主体
 市区町村、民間事業者等

補助率
 定額補助

事業期間
 平成30年度～32年度



背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修後 [グループホーム、飲食店、宿泊施設等]

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は1年以内施行/平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

等

※施行日：【平成30年9月25日施行】又は【1年以内施行】(公布の日から1年以内)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

登録団体一覧

平成30年9月末現在

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、事業者に課される不動産取得税を減額する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」である場合等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

【関係施策の概要】全国版空き家・空き地バンク

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約4割(763自治体)が設置済み、約2割(276自治体)が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。
- しかしながら、現状では、自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 昨年10月より、公募により選定した2事業者((株)LIFULL・アットホーム(株))が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、今年度より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



アットホーム株式会社



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/> URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧いただけます。

現在の運用状況

- 平成30年10月1日時点で554自治体参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。
(現在、429自治体が掲載済)

これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、1,100件を超える物件が成約済。※平成30年9月20日時点
※2社による重複を含む

【関係施策の概要】空き家等の流通・活用促進事業

H31年度要求額：70,000千円

H30年度予算額：51,678千円

継続

- 需給のミスマッチ解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め有効活用**を推進。
- 不動産取引の専門家である**宅建業者等のノウハウ**を生かし、**地域における空き家等の利活用**を促進。

施策

【空き家等の流通・活用促進に向けた地域活動の支援】

- 地方公共団体等と連携して地域の不動産ストックである空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援し成功事例を蓄積。
- H29年度・H30年度の取組事例から成功要因を分析・ポイントを整理し自治体への横展開を実施(説明会の開催)。

【対象となる取組例】

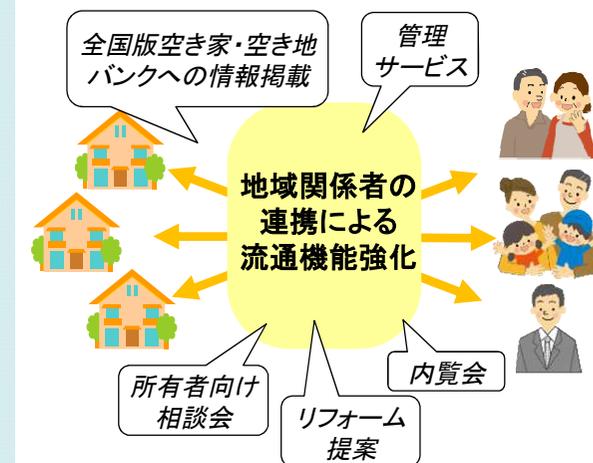
- 空き店舗を活用した起業スキームの研究
(チャレンジショップの運営)



- 空き家を活用した「コミュニティカフェ」の運営
(小規模ビジネスの開業支援モデルの開発と普及)



- 空きビルのサテライトオフィスとしての活用



効果

- ◎不動産流通市場の活性化
- ◎空き家・空き地等の有効活用の推進

【関係施策の概要】空き地等の活用促進事業（土地政策に係る制度課題等検討経費）

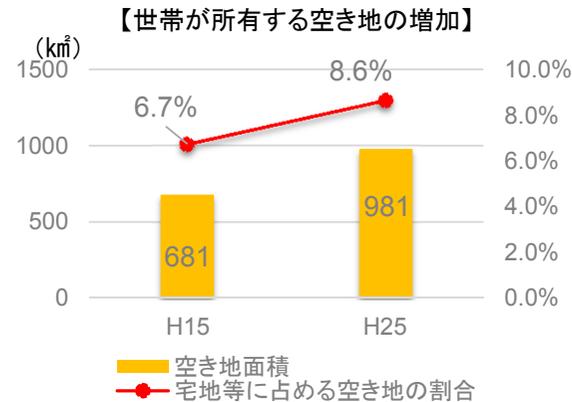
H31年度要求額：60,000千円
H30年度予算額：43,217千円

継続

- 世帯が所有する空き地はこの10年間で大幅に増加。雑草繁茂やゴミの不法投棄等、近隣への悪影響や地域イメージ・活力の低下、所有者不明土地化等が懸念。空き地の有効利用・適正管理を促すことが重要。
⇒ 空き地を地域の「資源」として利用する取組も存在。優良事例の横展開等を図り、自治体や地域の取組を推進。
- 土地基本法等の見直しに向け、土地所有者が追うべき責務について、それを担保するための方策とあわせて検討。

空き地等の現状と課題

■ 世帯所有の空き地は10年で約1.4倍に増加
(H15:681km² ⇒ H25:981km²)



(出典)土地基本調査

⇒ 雑草繁茂など管理水準が低下した空き地が増大

- ・ ゴミの不法投棄、害虫の発生等、近隣環境に悪影響
- ・ 地域イメージや資産価値、地域の活力が低下

■ 土地所有に関する基本制度の見直し

- ・ 今後、大量相続の発生等により、管理不全の土地の拡大、所有者不明土地化等が懸念。
- ・ 土地基本法はバブル期の地価高騰等を背景に制定。地価が下落し、利用意向が低下する中で、所有者が負うべき責務等について検討が必要。

空き地の活用促進等

○地域における空き地の適正管理・活用の先進的取組の支援

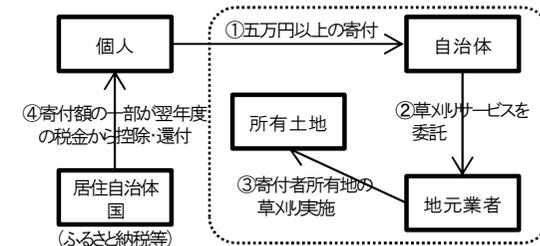
- ・ 長期間未利用・管理不全となっている空き地について、地域での共同管理や共用空間化、隣地取得の促進等を行っている先進的な取組に対し、NPO等が行う計画策定や地域の合意形成等を支援
- ・ H30年度調査の取組事例を含め、優良事例のノウハウや外部不経済を発生させている場合の対応等について手引き等に整理し、同様の課題を有する自治体等への情報共有、取組の普及を推進
- ・ 併せて、土地の所有・利用、管理に関する国民の意識啓発を推進

〔空き地の管理代行の例〕

遠方に転出し、相続した土地等を管理できない人向けに地域で草刈り等を代行



〔良質な宅地ストックの維持〕



○土地基本法等の見直し

- ・ 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議等において、土地所有者の責務や所有権の放棄・寄付の可能性等についての検討が求められており、平成32年に予定している民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直しを検討。
- ・ 土地が適切に管理・利用されるための所有者の責務や、その担保方策等について、有識者検討会等を開催しながら検討。広く国民生活、自治体施策等に影響を及ぼすことから、国民意識や自治体の考え方等に関するアンケート調査、制度改正に向けた基礎データの収集・整理、実態把握、土地の管理・利用手法や実現可能性等の検討を実施。

【関係施策の概要】報酬告示の改正

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、**依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制**

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3・4 (略)

現行の報酬額の上限の算定方法

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、**以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

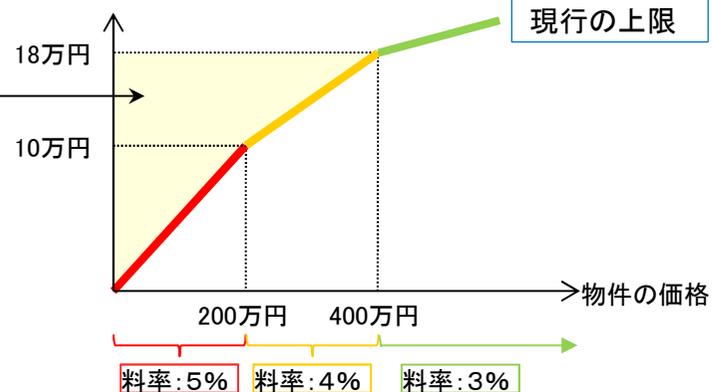
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.4%
200万円超～400万円以下	4.32%
400万円超	3.24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定

報酬の上限額(税抜)



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】**低廉な空き家等**(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、**通常より現地調査費用等を要するものについては**、従前の報酬額の上限に加えて、**当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする**(ただし、18万円を上限とする)。

【関係施策の概要】「農地付き空き家」の手引きについて

- 平成25年に約820万戸あった空き家は、平成35年には約1,400万戸まで増加するおそれがある。
- 都市部の住民における農山漁村への潜在的な移住希望ニーズは高く、農業への関心も強い。
- 移住にあたり、農地付き空き家を希望するケースも多く見られるため、同取組の自治体への普及を図るため、手引きを作成した。

農地付き空き家提供の流れ

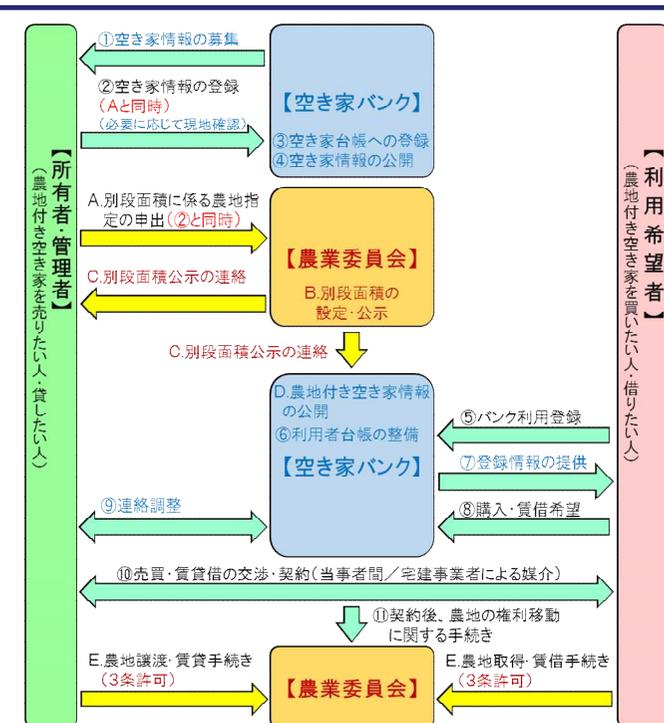
- (1) 農地付き空き家の取組に向け、空き家物件情報を外部に発信するための**空き家バンク**を地方公共団体のHP上で提供。
- (2) 農地法では、農地の権利移転の際に一定の面積要件(北海道では2ha、都府県では50a以上)が定められているが、地域の実情に応じて農業委員会の判断で、**下限面積の引下げを行うことが可能**(農地法施行規則第17条第2項)。これにより、1a(100㎡)程度を下限面積としている例あり。



しろうし
【農地付き空き家の例(兵庫県宍粟市)】

【取組フロー】

- 空き家バンクの立ち上げ〔自治体〕、空き家情報の募集〔空き家バンク〕
- 空き家情報の登録、別段面積に係る農地指定の申出〔空き家・農地所有者〕
- 別段面積の設定・公示〔農業委員会〕
- 農地付き空き家情報の公開〔空き家バンク〕
- バンク利用登録〔空き家・農地の購入又は賃借希望者〕
- 購入又は賃借希望者への空き家・農地登録情報の提供〔空き家バンク〕
- 売買・賃貸借の交渉・契約〔宅建事業者等〕
- 農地譲渡・取得、賃貸借手続き〔農地所有者、購入者・賃借人〕



手引きの構成

第1章 田園回帰や空き家等をめぐる動向

- ・ 田園回帰、空き家、新規就農者をめぐる動向

第2章 取組を進めるにあたっての手続きガイド

- ・ 別段の面積の設定、農地付き空き家提供の流れ
- ・ 取組を進める際のポイント、各主体の役割と連携

第3章 取組事例

- 宍粟市(兵庫県)、佐用町(兵庫県)、雲南市(島根県)、豊後高田市(大分県)、竹田市(大分県)

第4章 関連制度

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参加できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営
(明日香村おもてなしファンド)

舟屋をカフェ・宿に改装して運営
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

出典:ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上での手続き**に関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 株式会社経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。

(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

【関係施策の概要】不動産特定共同事業法の近年の改正と活用事例

- 不動産特定共同事業法では、平成25年改正によりSPC型倒産隔離スキームである特例事業を創設するとともに、平成29年改正においては、小規模事業のみを行う小規模不動産特定共同事業の創設及びクラウドファンディングの実質解禁を措置。
- 今後、地方等において、不動産特定共同事業の一層の普及が期待される。

【特例事業】 小松駅南ブロック複合施設 (Komatsu A × Z Square)

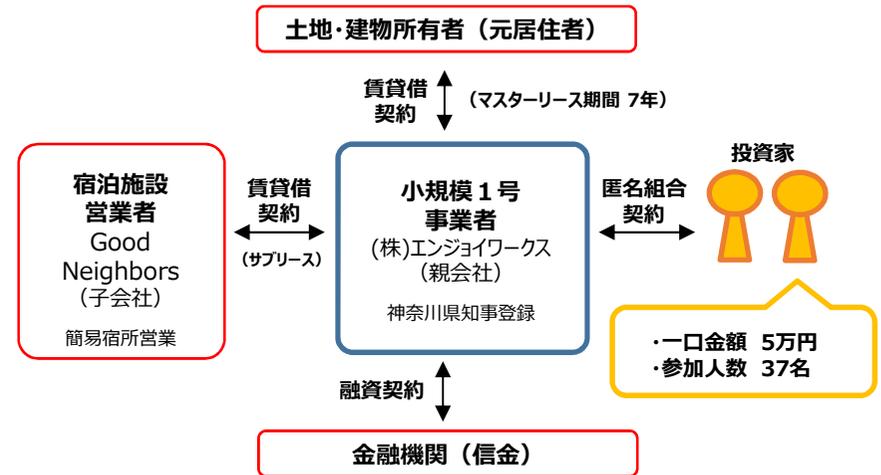
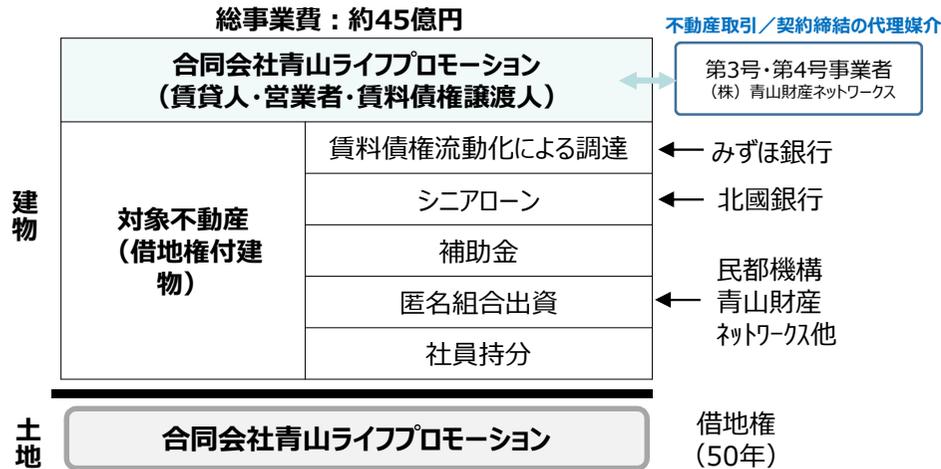
H25
改正

- 小松駅前の遊休市有地（百貨店跡地）を活用し、ホテル・大学・子育て支援施設等の官民複合施設を、特例事業により整備。
- 遊休化していた小松駅前の一等地において、若者や観光客等の新たな人の流れを呼び込み、賑わいを再生する拠点を形成。
- 市有地を建物譲渡特約付定期借地（50年間）により賃貸。

【小規模不動産特定共同事業／クラウドファンディング】 Bath & Bed Hayama

H29
改正

- クラウドファンディングで調達した資金（600万円）と借入（1000万円）を活用し、現在使われていない築100年以上の「空き蔵」を宿泊施設『The Bath & Bed Hayama』に改修。
- エンジョイワークスが中心となって、ワークショップ等を開催。得られたアイデアをその後の宿の運営に反映。（「参加型クラウドファンディング」）



(出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供)



(出典) 株式会社柿本商会HP

客室
大学
大学
ホテルフロント
小売店
ブック・カフェ
子ども市民のカルチャー施設

(出典) 青山財産ネットワークス資料

【改修前】



宿泊施設として、2018年7月に開業した築100年以上の空き蔵。

【改修後】



不動産政策フォーラム開催概要

- 日時:平成30年6月28日(木) 開催
- 講演者等(順不同・敬称略)

<第一部:基調講演>

- ・柳川 範之(東京大学大学院経済学研究科 教授)
- ・清水 千弘(日本大学スポーツ科学部 教授)
- ・山下 和則(三井不動産(株) 日比谷街づくり推進部長)

<第二部:パネルディスカッション>

- ・中川 雅之(日本大学経済学部 教授)
- ・浅見 泰司(東京大学大学院工学系研究科 教授)
- ・井上 高志(株)LIFULL 代表取締役社長)
- ・赤井 厚雄((株)ナウキャスト 取締役会長/
早稲田大学大学院客員教授)
- ・青木 由行(国土交通省大臣官房建設流通政策審議官)
- ・姫野 和弘((一財)不動産適正取引推進機構 総括研究理事)



(1)参加申込状況

総申込者数:300名(定員に達したため、申込締切日前に募集終了)

(2)アンケート結果

- 「とても参考になった」「参考になった」とする回答が約8割。
- 「時間が足りない」「定期的に開催してほしい」等の感想が多数。
- 「このようなフォーラムがあればまた参加したい」という回答が9割以上を占める等、不動産政策や産学官連携への強い関心が伺い知れる結果となった。

1. 空き家対策等に係る中間とりまとめ(平成29年6月)に基づく施策の進捗状況について
2. 「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」のとりまとめについて

背景・目的

- 現在、政府として働き方改革の推進が求められている中、フリーアドレスやサテライトオフィスの設置など、不動産を切り口として業務効率や生産性の向上につなげる取組が登場。
- 不動産は国民生活や経済活動を支える不可欠の基盤であり、開発やリノベーションに一定期間を要することを踏まえれば、**中長期的な視点に立って今後の不動産の「あるべき姿」を検討・整理していくことが必要。**
- こうした問題意識に基づき、働き方改革を支えるための不動産のあり方や課題検証、働き方や暮らし方の変化に対応した今後の不動産のありべき姿等を検討するため、『**働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会**』を設置。

検討会委員

- 中川 雅之 日本大学 経済学部 教授【座長】
- 安藤 至大 日本大学 経済学部 教授
- 池本 洋一 リクルート住まい研究所 主任員
- 井上 高志 株式会社 LIFULL 代表取締役社長
- 佐藤 泰裕 東京大学院 経済学研究科 教授
- 首藤 若菜 立教大学 経済学部 経済政策学科 教授
- 瀬田 史彦 東京大学院 工学系研究科 都市工学専攻 准教授
- 松田 雄二 東京大学院 工学系研究科 建築学専攻 准教授
- 森川 誠 (一社)不動産協会 事務局長
- 矢ヶ崎 紀子 東洋大学 国際地域学部 国際観光学科 教授
- 山元 光次郎 (一社)全国住宅産業協会 常任理事

開催実績

【第1回検討会】「働き方改革と不動産(総論)」

- ・開催日時: 2017年12月25日(月)13時~15時
- ・プレゼンテーション: 株式会社ザイマックス不動産総合研究所
株式会社リクルートホールディングス

【第2回検討会】「生産性の向上に資するオフィス環境のあり方」

- ・開催日時: 2018年2月21日(水)15時~17時
- ・プレゼンテーション: 松田雄二委員、安藤至大委員、
コクヨ株式会社、三菱地所株式会社

【第3回検討会】「女性をはじめとする誰もが働きやすいオフィス環境のあり方」

- ・開催日時: 2018年3月13日(火)10時~12時
- ・プレゼンテーション: 首藤若菜委員、楽天株式会社、森ビル株式会社

【第4回検討会】「働き方や暮らし方の多様化と不動産・まちづくりのあり方」

- ・開催日時: 2018年4月10日(火)13時~15時
- ・プレゼンテーション: 瀬田史彦委員、井上高志委員、東京急行電鉄株式会社

【第5回検討会】「働き方や暮らし方の多様化と不動産・まちづくりのあり方」

- ・開催日時: 2018年5月11日(金)16時30分~18時30分
- ・プレゼンテーション: 池本洋一委員、三井不動産株式会社、株式会社油津応援団

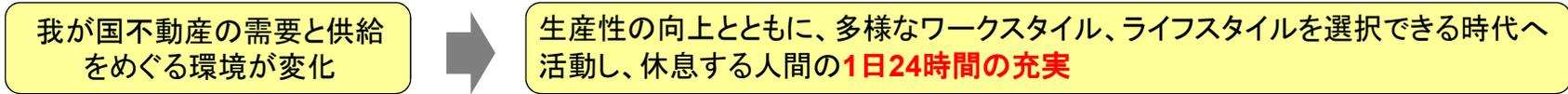
【第6回検討会】検討会とりまとめに向けての議論

- ・開催日時: 2018年6月5日(火)10時~12時

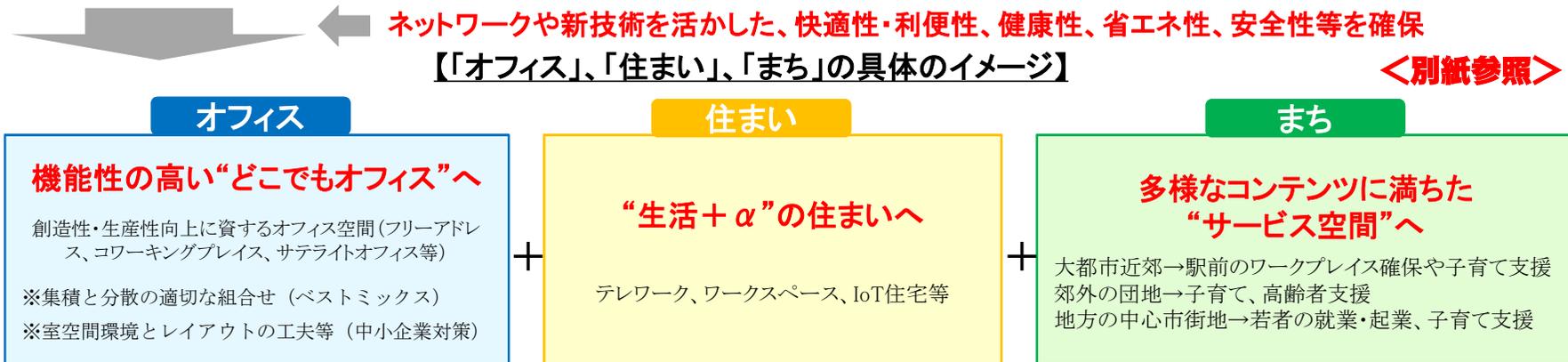
【第7回検討会】検討会とりまとめに向けての議論

- ・開催日時: 2018年6月19日(火)13時~15時

I. 日本社会の変化とあるべき方向性 = 人々が働き、暮らす上で、**場所的・時間的制約から解放する**



II. これからの不動産のあり方 = 1日24時間を充実させる『真に人に優しい不動産』の実現



個々の不動産の質を高め、多様なサービスを提供する「場」とすると同時に、各種サービスの面的な展開により、地域のエリア価値を向上。また、個々の不動産価値とエリア価値の相乗効果で、相互の価値を更に発展させる。

→ 行政は、『真に人に優しい不動産』の普及・拡大に向け、**政策誘導的な措置の強化**に努めるべき。また、国の機関や自治体のモデルとなるよう、国土交通省において**フリーアドレスの導入等に先導して**取り組むべき。

III. 今後の不動産業の関わり

人口減少社会にあっても、不動産とエリアの価値を相乗的に向上させるためには、交通、運送、医療等、他の業種や行政との連携・協働も重要。これからの不動産のあり方を踏まえ、**今後の不動産業に係る中長期ビジョンを年度内に策定**。

IV. 先取的・戦略的な不動産政策研究の推進

- ・グローバル社会の中で、産学官が一体となって、戦略的に不動産ビジネスの発展に取り組むことが重要。このため、産学官連携による**不動産政策推進の研究拠点を2020年頃を目途に形成**。
- ・SDGs、Well-being等の世界的な潮流を踏まえつつ、不動産のあり方がどのように人々の幸福度に寄与し得るか等について研究を推進。

2030年頃を見据えたこれからの不動産像<別紙>

機能等\分野	オフィス	住まい	まち
快適・利便	<ul style="list-style-type: none"> ○ IT環境の確保、利便性高い立地 ○ フリーアドレス、リフレッシュスペース、コミュニケーションゾーン、集中ブース、パウダールーム、キッズスペース、仮眠室、カフェテリアの開放 ○ オープンでフラットな空間、クリエイティブな空間、時間・場所を選ばないサイバーオフィス ○ サテライトオフィス、シェアオフィス(学童保育・保育所サービス付き等)、コワーキングプレイス<多様性に応えるハード+サービス> ○ 入退館管理システム、同時通訳ブース 	<ul style="list-style-type: none"> ○ IoT住宅で空調等を最適化 ○ テレワークのための通信環境 ○ 働く「場」としての機能確保(書斎、通信、セキュリティ等) ○ マンションの共有部をリノベーションしたワークスペース、スタディールーム ○ リビングにおけるワークスペースの設置(リビ充) ○ 育住近接(共同住宅内への保育所設置等) ○ 宅配受取ポスト ○ 電気自動車への対応(充電設備) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ モビリティ、自動運転、物流施設・駐車場の最適配置 ○ 人が行き交い、佇む、憩う公共空間(電線地中化、緑などで寛げる洒落た広場、バス停、ベンチ等) ○ 安心して歩ける、賑わいある街並み ○ 身近な所での移送・買い物、子育て等の支援 ○ 地域の課題や特性を踏まえたまちづくり <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大都市近郊→駅前のワークプレイス確保や子育て支援 郊外の団地→子育て、高齢者支援 地方の中心市街地→若者の就業・起業、子育て支援
健康・医療	<ul style="list-style-type: none"> ○ 運動スペース ○ 診療所、メンタルヘルス対策 ○ 駐輪場確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ヒートショック防止・バリアフリー ○ デジタルヘルス情報基盤の整備 ○ 遠隔医療可能な通信環境 ○ 介護等可能な環境 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公園やジョギングコース等 ○ 自転車通行・歩行空間
省エネ・環境	<ul style="list-style-type: none"> ○ ZEB仕様 ○ 壁面や屋上の緑化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ZEH仕様 ○ 植栽、緑化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 緑地、自然環境の保全・活用 ○ 地域循環型冷暖房システム ○ CO2吸収源(森林等保全) ○ スマートシティ
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震性 ○ 自動認証、防犯・警備システム ○ 非常用電源・備蓄スペース ○ 避難スペースの確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震性 ○ 見守り・異常時通報システム ○ 自動認証、防犯システム ○ 非常用電源等の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 防犯カメラの設置 ○ 非常用トイレ等の確保 ○ 多言語表示 ○ 無電柱
エリア価値の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 学校・集客にぎわい施設の併設 ○ エリアマネジメントシステム ○ 他業種交流を促す環境づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 資産価値の重視 ○ 空き家の有効活用 ○ 日本版CCRC ○ 民泊との調和 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 美術館・博物館等の文化施設 ○ コンパクト・プラス・ネットワーク ○ スポンジ化対策 ○ 遊休不動産の有効活用 ○ ユニバーサルデザイン ○ 二地域居住、二地域生活・就労

■生産性を向上し業務効率化を実現

例) 偶発的な打合せを誘発し **イノベーションを促進**



フリーアドレスの例 内部階段の例 打合せスペースの例 緑地空間の例

【実現方策】

- ・フリーアドレス、内部階段、打合せスペース、リフレッシュルーム、緑地空間

■多様なニーズをオフィス内でワンストップ実現

例) 女性、高齢者など **多様な主体の社会参画**を促進



託児所の例 医療クリニックの例 フィットネスクラブの例

【実現方策】

- ・オフィス内への託児、医療、運動機能等の導入

■多様なワークスタイルの確保

例) 業務内容やその日の予定に応じて **自由に職場を選択**

例) 地方圏で **二地域居住、二地域生活・就労**を実現



サテライトオフィス・シェアオフィスの例 移住生活の例

【実現方策】

- ・サテライトオフィス、シェアオフィス等の活用(オフィスの分散化)
- ・地域の遊休不動産(空き家・空きビル等)の有効活用

■“生活+α”の実現

例) **テレワーク**に適した自宅環境の整備(生活“+仕事”)

例) **センシング**を通じた最適環境の提供(生活“+健康管理”)



書斎の例 スタディールームの例 民間学童の例 IoT住宅の例

【実現方策】

- ・書斎、スタディールーム、育児サービス等の整備・展開
- ・住まいの高機能化(IoT住宅等)

※ 上記写真は「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」での各社等ご説明資料及びHPから引用。著作権は各社等にあるため、転載等の二次使用禁止。

フリーアドレス実施前



フリーアドレス実施後



○課内に設けた打ち合わせスペース



着席型



半個室型



スタンディング型

○不動産グループの心がけや 世界的視野を意識させる壁や柱のデザイン



○観葉植物の皿の色によるグルーピング



水色:集中作業テーブル



淡い緑:クリエイティブな取組テーブル



○書籍・雑誌スペースや
備品スペース等を整理し
て確保し、職員の利便性
に配慮

○帰宅時はPCも含め
机の上を片付け。脇机
は撤廃、各自の荷物は
袖机に収納するなど、
無駄な書類を削減

