

# 最近の不動産政策に関する取組について

---

**国土交通省 不動産・建設経済局**  
**不動産業課**  
**令和5年3月**

平成31年4月24日公表

## 1. 不動産業の将来像

不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定

### 豊かな住生活を支える産業

快適な居住環境の創造、円滑な住替え等

### 人々の交流の「場」を支える産業

憩いの「場」、イノベーションの「場」等

### 我が国の持続的成長を支える産業

オフィス、物流施設、ホテル等の供給等

## 4. 官の役割

官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を整理のうえ、重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理

市場環境整備

社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開

不動産業に対する適切な指導・監督

### 今後重点的に検討すべき政策課題（例）

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 不動産関連情報基盤の充実
- 不動産業分野における新技術の活用方策

## 2. 官民共通の目標

将来像を実現する上での官民共通の目標7点を設定

- ・「ストック型社会」の実現
- ・安全・安心な不動産取引の実現
- ・多様なライフスタイル・地方創生の実現
- ・エリア価値の向上
- ・新たな需要の創造
- ・すべての人が安心して暮らせる住まいの確保
- ・不動産教育・研究の充実

## 3. 民の役割

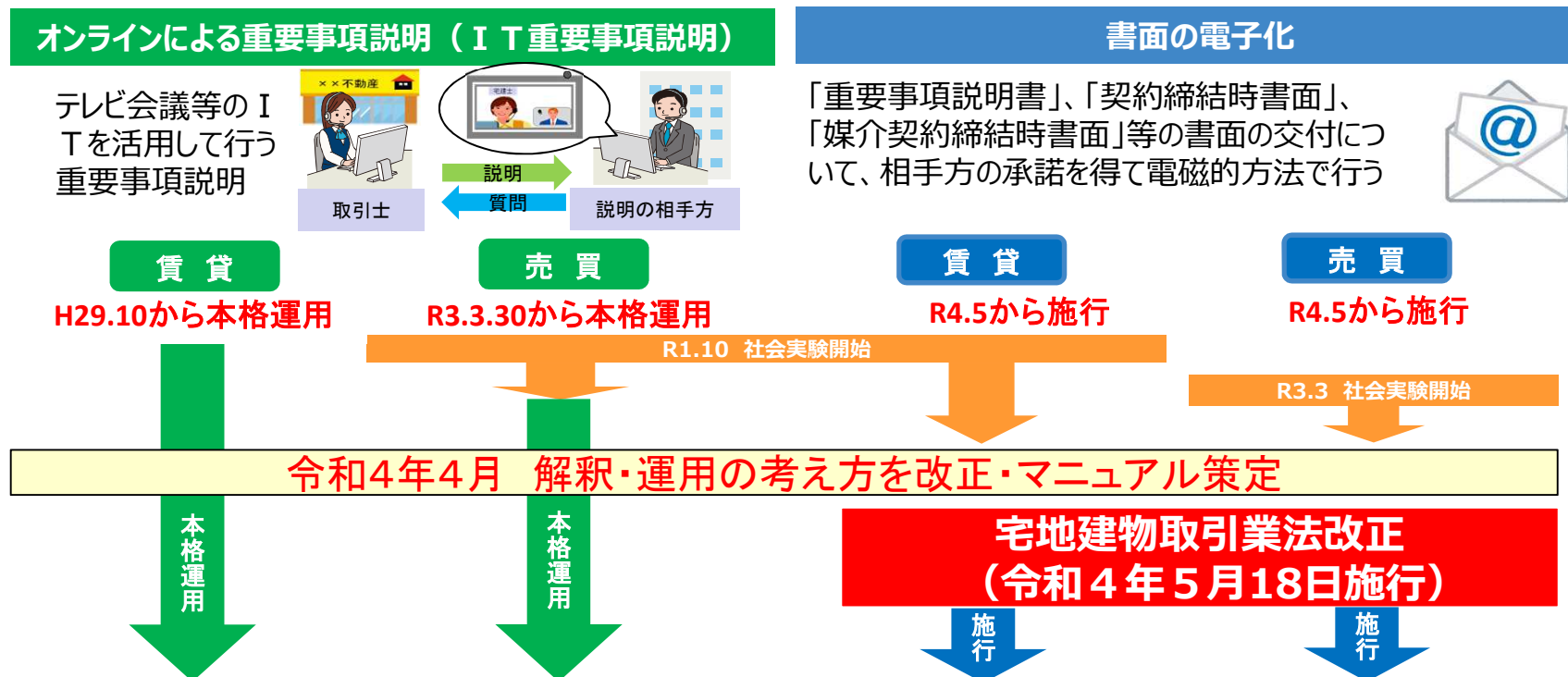
官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を整理

### 【業態共通の役割】

- ・他業種連携によるトータルサービスの提供
- ・AI、IoT等新技術の有効活用
- ・業界の魅力向上による人材確保
- ・法令遵守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立

- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 国民向け不動産教育の推進
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- ESGに即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

- 不動産取引のオンライン化については、新型コロナウイルス感染症拡大による非対面・電子書面での取引ニーズの拡大も踏まえ、社会実験を行いながら取組みを推進。
- オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）については、賃貸取引は平成29年、売買取引は令和3年より本格運用を開始。
- 書面の電子化については、賃貸・売買・媒介の契約締結時交付書面及び重要事項説明書等について電磁的方法による交付を可能とするよう、宅地建物取引業法の関連規定を改正し、令和4年5月18日に施行。



# 「不動産ID」の基本ルール(令和4年3月「不動産IDルールガイドライン」)

不動産登記簿の「不動産番号」を基本に、同番号だけで特定できない場合にも対応できるように「特定コード」を加えた17桁の番号を使用する。

**不動産ID (17桁) = 不動産番号(13桁)-特定コード(4桁)**

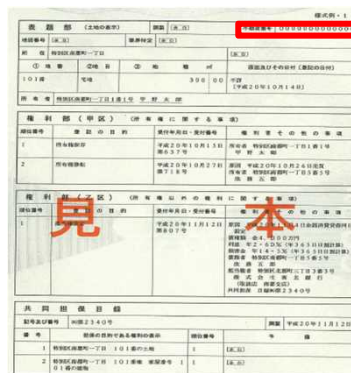
例：不動産番号が [1234567890123] である賃貸マンションの [203号室]

1234567890123-0203

不動産番号13桁

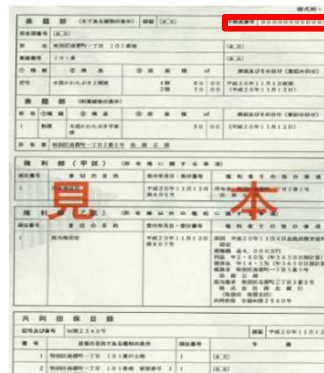
部屋番号4桁

【土地】



見本

【建物 (戸建て)】



見本

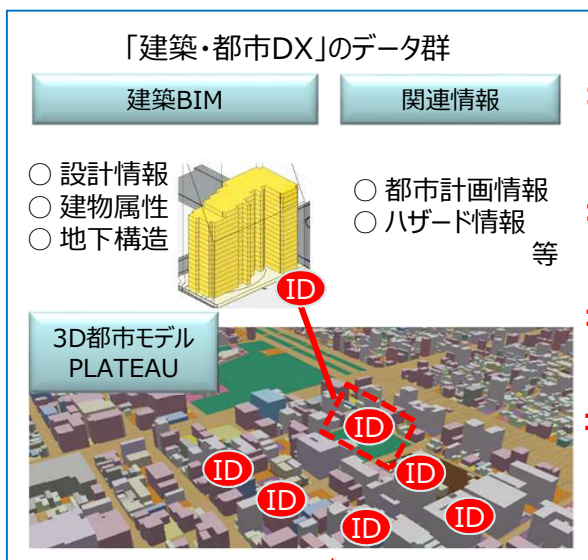
※特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に、一定のルールに基づき付す。それ以外の場合には「0000」とする。

⇒ 行政又は民間におけるサービスの共通基盤として利活用すべき「ベースレジストリ」の一種として「不動産ID」を追加指定することがデジタル庁を中心に検討されている。

令和4年度第二次補正予算額：4.6億円（非公共・調査）

「不動産ID」を情報連携のキーとして、「建築・都市のDX」と官民データの連携を促進し、不動産取引・都市開発の活性化、物流・流通の高度化、インシュアテックの推進、行政のDXなど、官民の幅広い分野における成長力強化を図る。

## 「建築・都市DX」と官民データの連携



※官民協議会（プラットフォーム）を設置し、幅広い分野で連携促進を図る。  
 ※不動産IDを情報連携のキーとして、各分野で成長力強化に資するビジネス実証を行う。

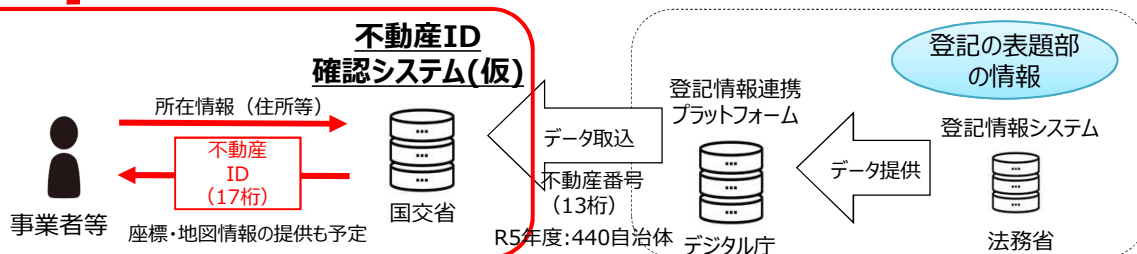
- 不動産・建設DX**
  - ・生活インフラ（ガス、上下水道等）や都市計画情報等の取得容易化による**重要事項説明**に係る調査負担の軽減や**都市開発のスピードアップ**。
- 物流DX**
  - ・**正確な住所データベース**を構築し、配送管理を効率化
  - ・自動運転やドローン配送にあたり、玄関・屋上など**配送個所のピンポイント指定**が可能に
- 防犯DX**
  - ・防犯センサー等のセキュリティ情報を組み合わせ、緊急時の**家屋把握、関係機関への情報連携**を迅速化
- 保険DX**
  - ・浸水等のハザード情報を組み合わせ、個別建物に係るリスク算定の精緻化による**保険料算出の高度化**
- 行政DX**
  - ・実地調査結果に、住民基本台帳（年齢等）、水道使用量データ等を紐付け、**空き家を把握、推定**
  - ・豪雨・土砂災害時における**被害家屋・世帯把握、推定**

↑ PLATEAUに対する不動産IDマッチングシステムの開発

↑ 官民データへの不動産IDの付番

## 不動産IDの付番支援

- ・官民の幅広い主体の共通コードとして普及するため、**デジタル庁・法務省と連携**。
- ・「登記情報連携プラットフォーム」と連動した、不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた技術実証を実施。



## 目的

- 「不動産ID官民連携協議会」は、不動産に関わる幅広い官民の主体の積極的な参画を通じて、「不動産ID」（令和4年3月ガイドライン策定）を情報連携のキーとして、「建築・都市のDX」と官民データの連携を促進し、官民の幅広い分野において、デジタル時代に対応した成長力強化の基盤を形成することを目的とする。

※3D都市モデルの整備・活用促進に関する検討分科会、建築BIM推進会議と連携して推進

## 活動内容

1. 不動産IDをはじめ、「建築・都市のDX」の「官民ロードマップ」の共有（2030年頃までの目標・工程を記載。毎年ローリング改訂）
2. 不動産IDをはじめ「建築・都市のDX」のユースケース開発に向けた実証事業の展開
3. 会員間で共通する課題の共有、解決策等の検討（特定テーマの共同調査・研究等を実施するためにWGを設置予定）  
【不動産IDルール高度化、「不動産ID確認システム」の改善等】
4. 不動産IDをはじめ「建築・都市のDX」を巡る政策動向、会員の取組事例等の情報提供、ビジネスマッチング機会の提供 等

## 会員等

1. 正会員（年1回程度の公募）
  - （1） 個社会員：不動産IDの活用推進に協力する民間事業者・地方公共団体等
  - （2） 団体会員：不動産IDの活用推進に協力する業界団体・学術団体等
2. オブザーバー：学識経験者等の有識者
3. 関係府省庁：デジタル庁、法務省、内閣府、金融庁、総務省、農林水産省、経済産業省、国土交通省 等 ※調整中  
※正会員・オブザーバーは、国土交通省提供の「不動産ID確認システム」を利用することができる。

## 開催スケジュール（見込）

- 令和5年3月17日：個社会員・団体会員の募集を開始。同時に実証事業の応募開始（オンライン説明会を開催）
- 5月下旬：協議会を設置（「官民ロードマップ」共有、実証事業の立上げ等）
- ～：会員間の情報共有・意見交換会、WG（ルール検討、ID確認システム改善など）を適時開催（総会は年に1回程度）

## 事務局

- 国土交通省（不動産・建設経済局、都市局、住宅局）、内閣府、内閣官房の共同事務局

○ 法令に位置付けられた7項目の**アナログ規制**(**目視、定期検査・点検、実地監査、常駐・専任、対面講習、書面掲示、往訪閲覧・縦覧**)について、政府全体で見直しに向けた取組を推進。

⇒ 「**デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直しに係る工程表**」決定（令和4年12月21日）  
(**9669条項**全ての見直し方針及び工程表を策定)

## 主な見直し事項（宅建業法関係）

※令和6年6月までに実施

### ①対面講習

- ・講習の受講申込や実施のオンライン化、修了証のデジタル化等を推進  
(法定講習、登録講習)

### ②常駐・専任

- ・宅地建物取引士の専任設置義務に関し、近年のIT技術の進展等を踏まえ、専任の宅地建物取引士が他の事務所等の業務を行うことができる場合について検討

### ③書面掲示、往訪閲覧・縦覧

- ・業者票の掲示事項や、宅地建物取引業者名簿等の記載事項について、デジタルでの閲覧等を可能とするため、プライバシー保護とのバランスに配慮しつつ、規制を見直し

## 規制の趣旨・背景

宅地建物取引業の免許は、国土交通大臣免許と都道府県知事免許の2種類。

本規定の趣旨は、国土交通大臣又は都道府県（免許行政庁）がそれぞれ免許した業者について、宅地建物取引業者名簿等を一般の閲覧に供することによって、宅建業者の事業の状態に関する情報を提供し、宅建業者と取引する相手方や取引の関係者が、当該宅建業者の免許の有無、事業規模等を把握し、適切な宅建業者を選定することができる措置を講ずることにある。

## 閲覧させる書類

### 1 業者名簿の記載事項

- 1 免許証番号及び免許の年月日
- 2 商号又は名称
- 3 役員及び政令で定める使用人の氏名(法人)
- 4 本人及び政令で定める使用人の氏名(個人)
- 5 事務所の名称及び所在地
- 6 前号の事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名
- 7 認可宅建業者であるときは、その旨及び認可の年月日
- 8 行政処分に関する情報
- 9 他の事業の種類

### 2 免許申請書(以下、記載事項)

- 1 商号又は名称
- 2 役員及び政令で定める使用人の氏名(法人)
- 3 本人及び政令で定める使用人の氏名(個人)
- 4 事務所の名称及び所在地
- 5 前号の事務所ごとに置く専任の宅地建物取引士の氏名
- 6 他に事業を行っているときは、その事業の種類

### 3 免許申請書の添付書類

- 1 宅地建物取引業経歴書
  - 2 欠格要件に該当しないことを誓約する書面
  - 3 事務所ごとに必要数の専任の宅建士を備えていることを証する書面
  - 4 申請者等が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
  - 5 相談役、顧問及び実質的支配者の氏名又は名称、住所等(法人)
  - 6 事務所を使用する権原に関する書面
  - 7 事務所付近の地図及び事務所の写真
  - 8 免許申請者、政令で定める使用人及び事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の略歴を記載した書面
  - 9 直前一年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書(法人)
  - 10 資産に関する調書(個人)
  - 11 宅地建物取引業に従業する者の名簿
  - 12 法人税(法人)、所得税(個人)の直前一年の各年度における納付済額等
  - 13 登記事項証明書(法人)
  - 14 法定代理人の登記事項証明書(法定代理人が法人である未成年者)
  - 15 住民票の抄本(個人。ただし、住基ネットで本人確認ができない場合に限る)
  - 16 その他必要と認める書類
- ※一部項目は略記

## ○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(宅地建物取引業者名簿等の閲覧)

第十条 国土交通大臣又は都道府県知事は、国土交通省令の定めるところにより、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び前条の届出に係る書類又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない。





## 目的・概要

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体毎に各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、**自治体を横断して簡単に検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て、**平成30年4月から本格運用**を開始。



株式会社LIFULL URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>



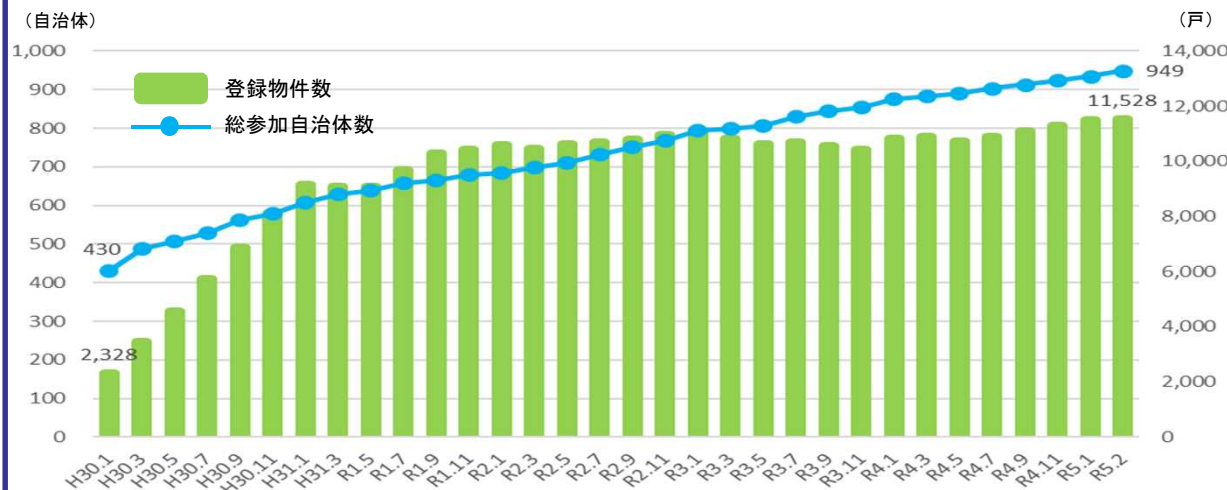
アットホーム株式会社 URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

## 運用開始後の効果

- 47都道府県含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の**参画自治体数は949自治体(参画率53%)**、物件掲載件数は11,528件。  
※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、これまで**約13,300件の物件が成約済**。

【令和5年2月末時点】

全国版空き家・空き地バンク 参加自治体・登録物件数 推移



## 空き家・空き地バンク導入のポイント集

- 空き家・空き地バンクの未設置自治体を対象に「**空き家・空き地バンク導入のポイント集**」を令和4年6月に公表。空き家・空き地バンクの設置や「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- 空き家・空き地バンクの設置・運営に必要な自治体内における体制構築等のポイントを解説。**先行自治体の事例**(要綱等)も掲載。



URL: [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei1.const\\_tk3\\_000131.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei1.const_tk3_000131.html)

○ 人の死が生じた不動産の取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定するため、「不動産取引に係る心理的瑕疵に関する検討会」を開催し、ガイドラインの方向性・内容について議論。 ⇒令和3年10月8日 ガイドラインを公表

取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと  
考えられる場合は告げる必要

原則として、告げなくてもよい

事案発生からの経過時間

3年

賃貸借取引

事案の種類・発生場所

①対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した  
自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃あり)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した①以外の死

※事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

③対象不動産の隣接住戸・日常使用しない共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死  
※事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

売買取引

事案の種類・発生場所

①対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃なし)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(特殊清掃あり)

②対象不動産・日常使用する共用部分で発生した①以外の死

③対象不動産の隣接住戸・日常使用しない共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死  
※事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではない。

※上記の整理に関わらず、①買主・借主から事案の有無について問われた場合、②その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等には、事案の発覚から経過した期間や死因に関わらず、告げる必要がある。

## 1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

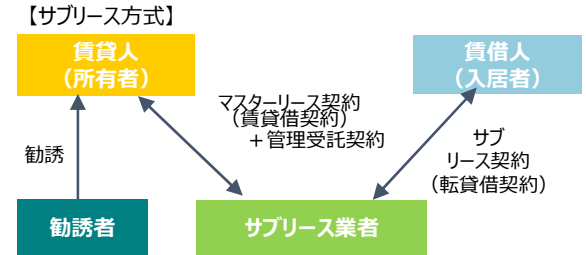
(令和2年12月15日施行)

- **トラブルを未然に防止するため、サブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、(1)(2)の規制の対象**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

**(1) 不当な勧誘行為の禁止**

**(2) 誇大広告等の禁止**

**(3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明**



## 2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

(令和3年6月15日施行)

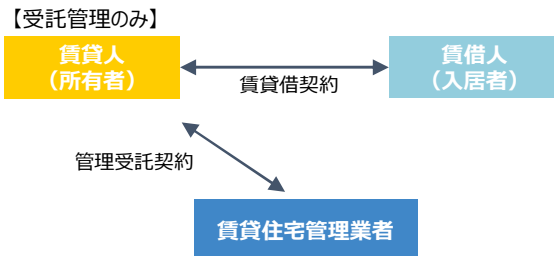
- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、登録制度を創設**

### (1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け  
 ※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

### (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① 業務管理者の配置
- ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明
- ③ 財産の分別管理
- ④ 定期報告



令和4年12月31日現在 **8,754 件**

### ○ 賃貸住宅管理業登録事業者数の推移

