

講演録

特別講演会 講演録

日時: 平成 30 年 1 月 18 日 (木)

会場: 日本消防会館

「最近の不動産行政の取組について」

国土交通省 土地・建設産業局不動産課長 中田 裕人

皆さま、こんにちは。ご紹介いただきました、国交省不動産課長の中田です。皆さまには日頃より不動産行政にいろいろご協力賜り、感謝申し上げます。本日は、不動産ビジネスでご活躍の皆さま方に、最近の不動産行政の話題等について、小 1 時間ほど、お話をさせていただければと思います。

本日は、幅広に資料を用意しておりますが、日本経済全体の話、その中で私ども不動産行政の取組をどう進めているのかといったところを中心に、お話をさせていただければと思います。

最初に、最近の経済動向ということで、3 ページ目。先月発表させていただきました「政府経済見通し」の概要をお示ししております。今の足元の経済は、皆さま、実感があるかと思いますが、ビジネスとしては好調な状況にあるのではないかというふうに思います。平成 28 年度の経済成長実績で実質 GDP1.2%、29 年度の実績見込みでは 1.9%、30 年度は 1.8%となっております。平成 28 年度の頃には、外需の寄与度が 0.8 ということで高かったのですが、29 年度、30 年度にかけまして、内需の寄与度が高くなっていくだろう、そういう見通しになっています。これ自体は非常に内需が拡大しているということの流れなので、いいことではないかと思います。消費者物価指数については、28 年度がマイナス 0.1、29 年度は 0.7、30 年度は 1.1 という見通しになっています。

GDP については、足元で言いますと、去年の 7 月から 9 月期、名目 GDP で 549 兆円、大体 550 兆円に近づいております。アベノミクスの中で 600 兆円を目指すとことになっており、着実に伸びてきております。実は 2016 年以降、過去最高を更新中

というのが、今のわが国の GDP の状況です。

景気の拡大局面も、このまま 2019 年 1 月まで続けば、戦後最長になります。1994 年から 2009 年辺りの 20 年間は、日本の経済の GDP は大体 500 兆円と覚えていれば通用していた感じですが、2012 年以降、アベノミクスの中でどんどん伸び始めて、今、550 兆円近くになってきております。もっと昔を振り返りますと、1980 年からバブル期にかけては 1980 年に約 250 兆円だった GDP が約 500 兆円に倍増し、それがしばらくの間大体 500 兆円にあった GDP が最近伸びている、このような状況です。

経済状況として、2012 年頃と今と比較してどうかといいますと、安倍政権発足前は、GDP は 493 兆円だったのが、今現在 550 兆近くと、過去最高水準となっているような状況です。皆さまいろいろ、報道等でご承知かと思いますが、失業率は、2012 年 12 月で 4.3 だったのが、今 2.7% ということで、これは 24 年ぶりの低水準。有効求人倍率は、2012 年の 0.83 倍が今は 1.56 倍となり。史上初めて全都道府県で 1 を超えている状況です。企業収益については、今、過去最高水準の 20 兆円を超えるぐらい、設備投資については 10 兆円ぐらいで、リーマンショック前の水準を回復しつつあるというような状況にあります。

また、足元の株価ですが、今日の朝 9 時の時点で、26 年 2 カ月ぶりに 2 万 4000 円台になりました。2012 年のときは、1 万 230 円です。2012 年から 18 年にかけて、かなり伸びているということで、実はこの水準は、26 年ぶりの高水準になります。

一方、個人消費については、2011 年を 100 とした場合に 2012 年は 102.3、これが 2017 年で 103.9。個人消費をどう伸ばしていくかというのが、わが国の経済の今の課題かと思います。働き方改革の

中で、働く方の労働環境をどう改善していくか、政府全体の大きな取組として進めている状況かと思えます。

さて、こうした中での不動産市場の現状ですが、細かいところは皆さまよくご承知だと思いますので省略しますが、不動産市場の規模と就業者について言いますと、全就業者の約3%でGDPの12%近くを生み出すというふうな産業です。非常にレバレッジが利いているというふうなところかと思えますが、実はこの不動産業、一口に言っても、開発、流通、管理、さらには不動産投資、投資顧問業といった形で幅広く、さらにどんどん広がりがつあるのが現状かと思えます。管理一つとっても、最近では民泊管理などの話が出てきていますが、単に箱を管理するというだけではなくて、建物、不動産、いわゆるその不動産を一つの場にしながら、いろんなサービスを重ねて付加価値を高めていく。このようにマーケット的にもどんどん広がる産業として、政府全体の中でも非常に期待されている産業かと思えます。そういった不動産業の中で、国土交通省としてどのような取組を進めてきたかについて、次の資料から、いろいろ項目が挙がっていますので、順次、ご紹介させていただこうと思えます。

まずは、空き家・空き地対策。今日、実は、経済の話からさせていただきましたのは、空き家・空き地対策からお話ししていくと、少子・高齢化や人口減少社会で、不動産市場はこれから先、非常につらくなるばかりじゃないかと悲観される方もいらっしゃるのですが、実はそういうことばかりではない、と申し上げたかったからです。

高齢者の方が増えるということですが、昔と今の高齢者では、だいぶ違います。松田聖子さんはいつまでも若々しいと思いませんか。1969年、昭和44年に放映開始した『サザエさん』のお父さんの波平さんは54歳の設定ですが、実は松田聖子さんのほうが年上になります。1969年と今では、人も全然違います。

統計によりますと、60歳以上の就業者の方について働きますかと聞いたアンケートでは、男性で33パーセント、女性で26パーセントの方が、死ぬまで働くとお答えされています。昭和40年代、30年代の頃の「高齢」と今では、だいぶ変わって

きているのではないのでしょうか。仕事をご退職された後、どのようなライフスタイルを組まれるのか、あるいは仕事をされるのか、こういったところで、実は不動産の使い方というの、いろんな場所で違った使い道、ニーズが出てくるのではないかと、そのように考えております。

以前には、ウサギ小屋のように狭いと揶揄された頃もあったかと思えますが、今や空き家・空き地の増大が課題となっています。国民の方一人一人が、あと10パーセント広いところに住めば、空き家となっている床面積を解消できるのではないかと。そういったマクロ的な視点も含め、もうちょっと広く住むインセンティブなど、いろんな工夫をすれば、少子・高齢化や人口減少社会のもとでも新しい未来を開けるのではないかと。そのように思えます。

ちょっと前まで、例えば宅急便、平成4年の宅配の数は120億個と言われました。今、平成26年の数字ですが、360億個。だんだん世の中も変わってきて、家のパソコンで商品を申し込んですぐ家まで配達してくれるようになりました。圏央道の周辺には、高機能型の物流施設が次々に建設されています。こんなこと20年前に予想した人など、ほとんどいなかったのではないかと。思えます。

これから先のことを考えれば、何かもっと違う形で、わが国の今の不動産の有効活用もできるだろうし、新しい不動産のあり方というものを考えていくことができるのではないのでしょうか。そういうふうにご考えております。この点は本日のお話の最後にまた触れたいと思えますが、まずは足元の空き家対策について、お話を少し進めさせていただければと思えます。

我が国の空き家はビジネス用の賃貸物件の空き家を含めて約820万戸。特に近年はいわゆる持家の一軒家などの空き家がグラフでいう「その他住宅」として増大し、この伸びが激しくなっています。この「その他住宅」は約320万戸。今後、どんどん増大する可能性がある中で、いかに有効活用を図れるか、これが大きな課題です。民間シンクタンクによる予測だと、放っておくと、2033年の住宅戸数7100万のうち、空き家が2150万戸になるとのことです。

そういう中で、昨年、国においては、社会資本整備審議会の不動産部会で多面的な議論を行い、

提言をとりまとめました。現在、土地・建設産業局、住宅局等において、提言に沿って対策を進めているところです。今日はあまり時間もありませんので、いくつかだけ紹介させていただきます。

まずは、資料 13 ページの「全国版空き家・空き地バンク」の構築。今、約 4 割の自治体さんで空き家バンクを設置していると聞いていますが、実は空き家情報を PDF で HP に貼り付けただけだったり、広報としての対象項目が十分でなかったり、検索もできなかったりと、うまく使えないという問題も指摘されています。このため、国から全国の自治体に話をし、今、どこからでもわかりやすく検索できるような全国版の空き家バンク・空き地バンクの構築を進めています。二つの事業者、LIFULLさんとアットホームさんを開発を進めてもらっており、昨年 10 月から試行運用を開始しています。現時点で 434 の自治体が参加表明しており、順次自治体からの情報をつないで、1 月 18 日現在、146 自治体が掲載済みとなっています。これをどんどん増やして行って、移住したい方とか、あるいは I ターンや U ターンとしたい方々などに広くご利用いただくようにしていきたいと思えます。

ある自治体では、空き家バンクに載っている物件については、信用組合等の地元金融機関が低利で改修経費の融資を行うとか、あるいは地元自治体からの補助金等の支援が出るだとか、そういった地域のバックアップの下で、空き家バンクに載った物件の成約が進んでいるという事例も既にあります。これからのバンクづくりと合わせて、自治体と連携して空き家物件の活用に努めていくと予定です。

自治体サイドでは、昨年の 8 月 31 日、空き家対策推進協議会が誕生し、空き家対策の情報交換等を行う協議会ができました。まだキックオフの段階ですが、昨年 11 月時点で全国 1060 団体が参画し、空き家バンクも含め、取組を強化していくこととなっています。

次に、空き家の流通で皆さまからよく指摘されたのが、空き家情報というのがよく分からず、なかなか対応できないということでした。空き家に関しては、行政庁のほうで持っている情報、特に税務情報をうまく活用できないか、そのような点も課題になります。行政庁の中では、活用して対

応することが可能なのですけれども、宅地建物取引に携わる皆さんにどのような形で情報提供を行ってご活用していただくかがはっきりせず、十分に対応できていませんでした。そこで、昨年、京都市で実験しながらガイドラインを作成し、今年度はそのガイドラインを他の自治体で活用しながら、より良いガイドラインとなるよう、改正に努めているところです。

空き家情報の提供には、公務員の守秘義務や消費者情報の保護といった課題もあったのですが、そういう点をクリアしたガイドラインができると、市役所や町役場の公務員の方も、安心して情報をお渡しできるようになります。国としても積極的に取り組んでいるところです。

それからもう一つ、空き家の流通には仲介をしていただくことが多いと思いますが、空き家は一般に低額物件が多い状況です。例えば 100 万の物件でありますと、これまでの報酬告示において上限として定められている仲介手数料ですと、売主、買主さん双方から最大限にいただいて 10 万となりますが、1 つの物件を扱うのにはそれ以上に経費が多くかかるとお聞きしております。ずっと赤字でやっていただくとわけにはいかないのです。報酬告示をこの 1 月 1 日から改定し、施行しました。内容は、売主さんとの間においては、400 万以下の低額物件について、18 万を上限にする中で、最初に媒介契約を結ぶときに手数料の額を決めていただく、というものです。

一方、空き地の問題ですが、皆さま、どこかでお聞きになられたかもしれません。日本の空き地、今、登記情報に基づいて所有者確認すると、実は、410 万ヘクタール、九州に相当する面積が所有者不明空き地なのだというふうな発表が民間シンクタンクからありました。同民間シンクタンクは、これを放っておくと、北海道に相当する 720 万ヘクタールが所有者不明空き地になっていくのではないかと言っています。

この所有者不明空き地について、昨年来、国の審議会でも対策の検討を行ってきております。資料の 20 ページに話が載っているかと思いますが、所有者不明の空き地対策の第 1 弾として、公共事業などをする場合にどこまで所有者を探索していくのか、また、土地収用の手続の合理化はできな

いか、さらには NPO 等が地域のために行う空き地の活用など、公共的な利用のための新しい枠組みはできないか、こういったところについて、法制化を含めた対応ができないか検討を進めているところ です。

資料 23 ページ、既存住宅流通の促進についてです。本日は前半の講演でインスペクションの話があったかと思いますが、詳細は割愛させていただきますが、本年 4 月 1 日から、インスペクションに係る改正宅地建物取引業法が本格施行されるということで、ぜひ関係の皆さまには、万事遺漏なきようにご準備もいただき、新しいルールを実践していただきたいと思っております。

また、既存住宅流通の促進に関連して、安心 R 住宅の取組もごさいます。いろんな団体において前向きにご検討いただいていると聞いておりますので、これについても 4 月からスタートを念頭に、ぜひご協力をお願いできればと思います。

それでは、次に、民泊の話をしていただきます。

民泊といっても、広い意味での民泊は、いろいろなものがあります。旅館業法の簡易宿所の形態を取る民泊、農家民泊、国家戦略特区の特区民泊。ここでお話をさせていただくのは、昨年法制化されました民泊新法に基づく民泊です。

住宅をお持ちの方が広く取り組んでいただける枠組みとして、住宅宿泊事業法、いわゆる民泊新法として制度化されました。住宅について、年間 180 日が上限に、届出を都道府県知事にしていただいた上で宿泊事業ができるようにするという、新しい民泊でございます。その制度が本年 6 月 15 日から施行されるということで、届出の開始等は本年 3 月 15 日、施行の 3 カ月前から始まります。

これについて、特に不動産業の関連でいいますと、例えばホームステイみたいに、自分の家でお客さん呼んで、そこで宿泊の面倒を見るところについてはいいのですが、例えば、自分で管理しない、持っているアパートを使う場合などには、宿泊の管理は新たに住宅宿泊管理者に任せる必要があります。不動産関連業に、新しく住宅宿泊管理者という枠組みが出てきます。そして、管理業の登録は国土交通省にさせていただく必要があります、これも本年 3 月 15 日から登録受付を開始する

ということになっております。ご関心の方がいらっしゃれば、それに向けて準備をお願いしたいと思っております。

民泊新法の詳細は、また別途見ていただければと思いますが、管理業をされる方々には、ぜひトラブル防止等に一生懸命努めていただけたらと思います。ガイドラインに沿った対応がしっかりと図られるよう、ご協力をお願い致します。

次に、賃貸住宅管理業についてです。最近のトラブルとして聞いたものに、サブリースの関係があります。例えば、家賃保証と聞いてサブリース業者への管理委託を前提にアパートを建てたが、思うように賃貸、入居者がなく、オーナーに十分な家賃が入らなくなった、というものです。

こうした事態を踏まえ、平成 28 年夏、国土交通省告示に基づく賃貸住宅管理業登録制度を改正・施行しました。賃貸住宅経営管理士のような経験・能力ある方がきちんと説明をする枠組みになっています。未登録の管理者には登録をお願いするとともに、未登録の間においても、ルールに沿って重説等を行うよう指導しているところです。

現在、サブリース業や先ほどの民泊管理業を含め、管理業に関連する標準の委託契約書はどうあるべきか、見直し作業を進めています。春までに発表できる段階になってくると思いますので、関係の方には、ぜひご留意いただきたいと思っております。

それから、IT 重説については、社会実験を踏まえ、昨年 10 月から賃貸は本格運用ということで、皆さまに広くご利用いただけるようにしております。法人間売買については、引き続き社会実験継続中という状況です。

本格運用した賃貸の IT 重説については、聞いているところでは、非常に件数が伸びているということでございます。年末のアンケートでは、44 ページになりますが、200 件ほど回答があって、そのうち 62 パーセント、6 割強の方が利用したいと回答しています。次回も IT 重説でという方が多く、これからも次第に増えていこうと見込んでいます。機器の設置とか、テレビ会議システムみたいなものを使うので、機器の不具合とかも一部あるようですが、IT の活用については、これから受験シーズン等を迎える中で広がってくるのではと考えています。

不動産投資市場については、少し触れますと、今、日本の不動産資産は約 2519 兆円、その中で法人所有が 430 兆円、公的不動産が 590 兆円。こういった不動産をどう活用していくか、我が国にとって重要な課題だと思います。

Jリートの扱う物件について、最近の状況を表したのが 47 ページのグラフになります。赤いところがオフィス。黄色く塗ったのは、商業、店舗で、ショッピングモールとかが入ります。特に近年伸びているところを見ていただくと、ご覧のとおり、物流施設、ホテルといった辺りになります。訪日客が大きく伸びているということもあって、ホテルが伸びています。

ちなみに、訪日客の数については、つい先日発表がありました。去年は 2869 万人ということで、4.4 兆円を日本で遣ったということです。2011 年、東日本の震災の年は 622 万人です。2020 年には 4000 万人が目標で、着実に伸びてきています。そうした中で、Jリートが対象とする取得物件についても、ホテルなどがすごく伸びてきています。

あと、まだこれからですが、老人ホームやサ高住といったヘルスケア施設がこれから広がるのではないかとされています。

このような取得物件の多様化が進む中で、Jリートなり不動産投資の市場が、全体として量的にも質的にも裾野が広がり、より安定した市場になる。そのように考えて、国として、取り組みを進めています。2 年ほど前に、2020 年頃の Jリート等の資産総額を約 30 兆円に倍増する目標を立てて、今、いろんな取組を懸命に進めています。

最近では、不動産特定共同事業法を改正し、クラウドファンディング等を活用した小規模不動産特定事業制度の創設などを行いました。例えば、地域の空いている古民家や商店街の空き家を再生する事業のため、広く全国から小口の資金を集めて、取組を進めることが可能となります。また、手続の簡素化により事業の案件形成を促進する措置も講じました。昨年 12 月から制度は施行されていますので、これから市場での動きが期待されます。

いろいろとお話ししてきましたが、今日は、最後に、これからどんなことを考えているのかについて、少しお話をさせていただければと思います。

今日、技術的な進歩はいろんなところで進んでいます。IT 関係、情報化もあれば、AI、ロボット、さらには今まで出来なかったようなビッグデータ処理といった話もあります。そういう中で、不動産のあり方はどうなのか、どうあるべきなのか、そういったことを考える時期に来ているのではないかと思います。

例えば、不動産情報をどう活用するか。行政データについては、できるだけ皆さまに活用いただけるようなオープン化も検討する必要があるだろうし、参考となるインデックスの開発などについても検討が必要かもしれません。また、地価公示など、いろいろなデータを加工集計処理しながら発表するのですが、その過程で活用いただける項目については、できるだけオープンにすることを検討する、そのように取り組んでいます。

また、物件に絡めた地域情報の一元的な提供のため、単に価格だけではなくて、都市計画上、防災上、その地域がどういう地域なのかとか、あるいは生活するための高齢者の支援の施設だとか、便利施設等がどう配置されているのかとか、種々の情報ができるだけ提示できるように取組を進めています。

さらには、AI とか IoT 住宅など、新しい利便性というか、快適性というか、次世代型の不動産のありようについて、どう考えたらいいのか。どう支援していけばいいのかと、そういう検討を進めています。

そして、ファイナンス。不動産の開発や流通等には資金が必要です。投資が活性化する中で、不動産マーケット全体が大きく広がっていくことを考えて、国交省として取り組んでいるところです。

これまでの蓄積を活かした新しい展開が求められる時代、不動産に係る政策を戦略的・重層的に展開していくことが重要となっています。私ども自身の反省でもあるのですが、産学官連携して、不動産に係る政策研究の拠点のような場を設け、民間の知恵や学の知見等を結集しながら、国の政策を深めていく必要があるのではないかと考えています。

昨年 6 月には東大の先生を始め第一線の学識経験者や業界代表に集まっていたいで不動産政策フォーラムを開催しましたが、こうした不動産政策の研究拠点となるような取組を強化し、不動産

サービスの向上や業務の効率化など、新しい不動産のステージを開けるよう努めていきたいと思えます。

こうした中で、昨年12月から、「働き方改革を支える不動産のあり方検討会」を始めました。働き方改革の中でオフィスのあり方や住まい方も変化しますが、まさにその「場」となる不動産のあり方はどのようなものか。どうあるべきか。そういったことをきちんと考え、整理し、そして「業」としての不動産業のあり方についても考えていきたいと思えます。

生活する場としては住宅、仕事をする場としてのオフィス。人の営みの「場」となるそれぞれの不動産について、実はこれからどうなるのかというふうな話について、自分たち自身も落ち着いて見つめ直す機会がなかなかなかったかもしれません。

東京の銀座4丁目の通り。今は車道として、土日は歩行者天国になっています。明治期、あの場所は馬車が通っていたんですね。レンガ街の時期もあり、戦後また立て直しを図って、今の銀座の通りになっていると聞きました。明治維新後150年。150年前に今の銀座通りになると予想した人は、誰もいなかったかもしれませんが、日本を代表する街路にしようという、明治以降の営々とした先人の努力の結果、今の銀座になっています。

と同じように、私どもも、今を預かる人間として、2100年とか、さすがにそこまで、日本のこの首都が、この周辺がどうなっているかまでは、なかなか大それたことは言えないのですけれども、実際、あとこれから10年とか、オリンピックを越えて、2020年を越えて2030年ぐらい、このときにわが国のオフィスのあり方だとか、住宅のあり方だとか、あるいは街のあり方ですとか、そういったことについてどうあるべきなのかというのを、ちょっと考えてみたいと思っております。

自分たちの10年後、15年後ぐらいのビジネス空間、その時のライフスタイルに応じた住まいのあり方、そのようなことを考えさせていただいて、その上で不動産業は、もっとこういうふうにあるべきではないかと、こういうふうにしていったらいいのではないかと、こういうふうなところを、ビジョンとしてまとめられないかと、勉強を始めております。

資料の56ページ。今申し上げたようなところの

一端で、論点例となっています。オフィス環境ですと、フリーアドレスの職場、リフレッシュスペースなども増えていますし、ビルの中にワーカーク向けのサポートとして医療や子育て支援施設があるところも増えているのではないかと思います。

Appleがアメリカで50億ドル、6000億円弱ぐらいでしょうか。それだけ掛けて、自前の本社をつくったりしていますけれども、そういう、1社として考えるオフィスづくりもあるのでしょうか、わが国、この日本国として、どういうふうなオフィス空間とか、ライフ空間を提示できるかというようなところについて、多様な有識者の方に集まっていただいて検討し、6月ぐらいにはまとめをしたいと考えています。

この資料でいうと、オフィスもあれば、家でのテレワークやサテライトオフィス、働き方もどんどん多様化します。建物の中だけでなく、建物の周りの空間、緑なども含め、街のあり方も重要です。国交省の土地・建設産業局ほか、都市局や住宅局といった他の部局と一緒にあって、新しい国の空間、街の空間について、何か提示できればなというふうなことで、勉強を開始しました。

本日、こういう話をさせていただきましたのは、皆さま方、いろいろなお仕事で、いろいろお考えになる話を、ぜひ機会あるごと私どもに聞かせていただきたいし、一緒になって将来のあるべき姿を描き、そういう方向に取り組んでいただけるような、そういう形になっていければいいなと思ったからです。この年明けを迎え、今日の土地総研のこの会が、そのキックオフになれば幸いです。

とりとめのないお話で恐縮ですが、ぜひ年明け早々でございますので、この1年、今、足元の景気、冒頭に申し上げましたように、良い方向にきているかと思っておりますので、ぜひ力を合わせていただいて、より良い日本、元気な経済になっていきますよう、ご協力を賜ればと思います。

少し長くなりましたが、これを持ちまして私のお話とさせていただきます。ご静聴、誠にありがとうございました。