

最近の不動産行政の取組について

平成30年1月18日
国土交通省 土地・建設産業局
不動産課長 中田 裕人



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



1. 最近の経済動向について.....	2
2. 空き地・空き家対策について.....	5
3. 既存住宅流通促進について.....	23
4. 住宅宿泊事業法について.....	28
5. 賃貸住宅管理業について.....	36
6. ITを活用した重要事項説明について.....	41
7. 不動産投資市場について.....	45
8. 今後の不動産政策について.....	51

1. 最近の経済動向について

平成30年度政府経済見通しの概要

● 平成30年度は、「新しい政策パッケージ」などの政策効果もあいまって、雇用・所得環境の改善が続き、消費や設備投資など民需を中心とした景気回復が見込まれる。この結果、実質GDP成長率は1.8%程度、名目GDP成長率は2.5%程度と見込まれる。

実質、名目GDP成長率の推移



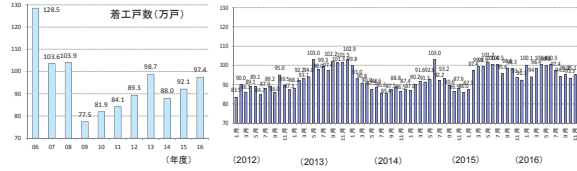
	平成28年度 (2016年度) 実績 (%)	平成29年度 (2017年度) 実績見込み (%程度)	平成30年度 (2018年度) 見通し (%程度)
実質GDP	1.2	1.9	1.8
民間消費	0.3	1.2	1.4
民間企業設備	1.2	3.4	3.9
内需寄与度	(0.4)	(1.6)	(1.6)
民間寄与度	(0.3)	(1.3)	(1.5)
公需寄与度	(0.1)	(0.3)	(0.1)
外需寄与度	(0.8)	(0.3)	(0.1)
名目GDP	1.0 539.3兆円	2.0 550.3兆円	2.5 564.3兆円
消費者物価(総合)	▲ 0.1	0.7	1.1
失業率	3.0	2.8	2.7

不動産市場の現状



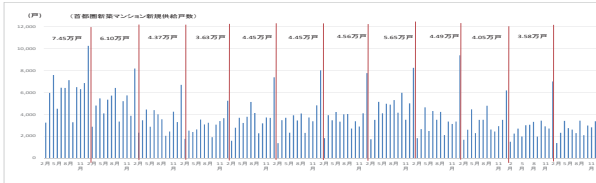
住宅不動産市場の動向

・2016年度の新設住宅着工戸数は、昨年度から引き続き増加。(前年度比5.8%増)。季節調整値の月別(対前年同月比)では1.5%の増、全体としては、持ち直しの傾向。



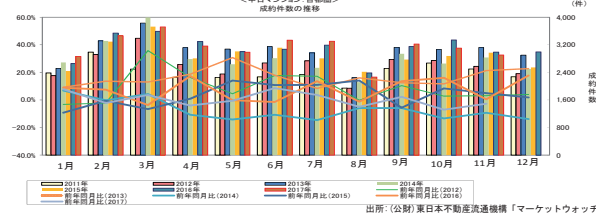
注:月次は季節調整済年率換算値 出所:国土交通省「住宅着工統計」

・2016年の首都圏の新築マンション供給戸数は価格上昇に伴い3年連続の減少。11月は3366戸、前年同月比24.6%増。契約率は67.9%に増加。



出所:(株)不動産経済研究所「マンション市場動向」

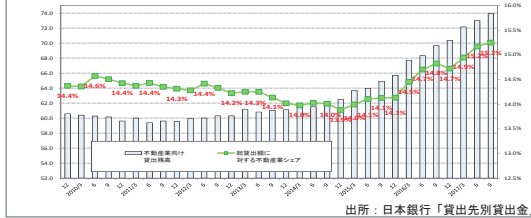
・首都圏の中古マンションの成約数は対前年度比で減少傾向が続いていたが、足下では、対前年度比で回復の傾向が強い。



出所:(公財)東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

不動産事業者向け融資の動向

・事業者向け融資は14%程度で推移



出所:日本銀行「貸出先別貸出金」

不動産事業者の倒産

・昨年度に比べ、倒産件数は減少、負債総額は増加。

【2015年度】 → 【2016年度】

倒産件数: 271件 (▲10.6%) → 266件 (▲1.8%)

負債総額: 1,462億円 (▲24.4%) → 1,571億円 (7.4%)

出所:帝国データバンク「全国企業倒産集計」 ()内は前年度比

不動産業の産業規模・市場規模

【産業規模】(2015年度)

売上高 約 39.4兆円 (全産業[約1431.5兆円]の2.8%)

法人数 約 31.6万社 (全産業[約276.6万社]の11.4%)

従業者数 約137.4万人※ (全産業[約4577.3万人]の3.0%)

※役員数を含む。

出所:財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

【市場規模】

資産規模 約2,519兆円 (2015暦年)

国内総生産 約61.2兆円 (全体[約534.3兆円]の11.5%) (2016暦年)

出所:内閣府「国民経済計算」

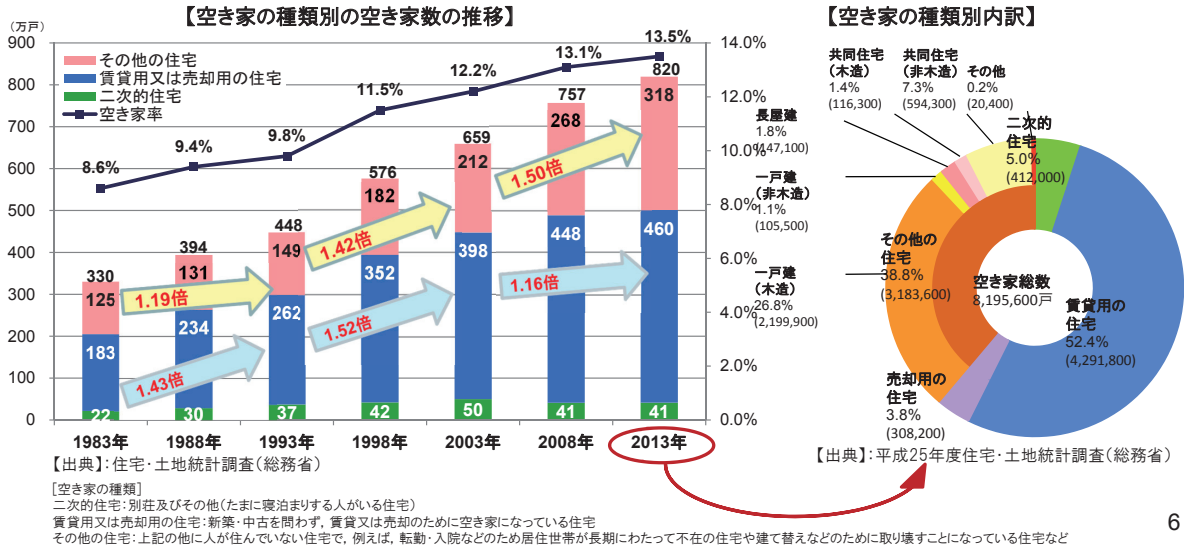
注)不動産業:住宅賃貸業、不動産仲介業、不動産賃貸業



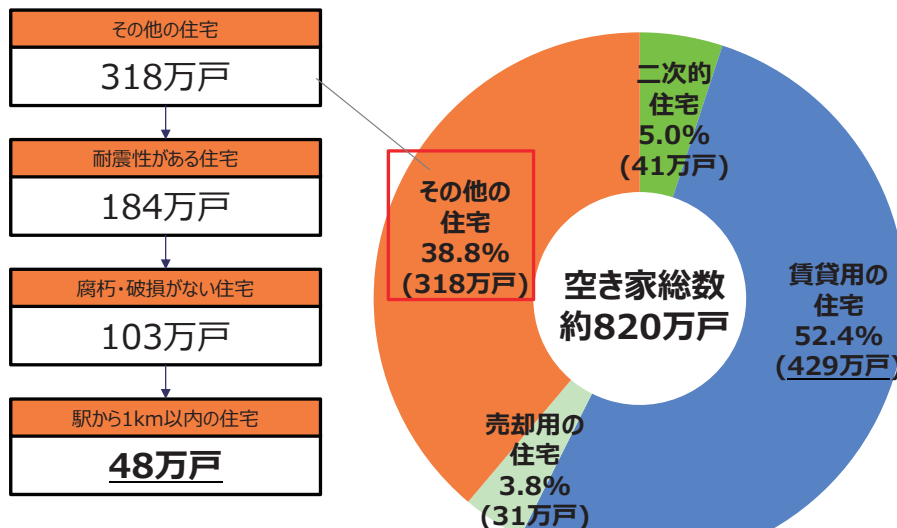
2. 空き家・空き地対策について

空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍（448万戸→820万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（460万戸）が最も多いが、「その他の住宅」（318万戸）がこの20年で2.1倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（318万戸）のうち、「一戸建（木造）」（220万戸）が最も多い。



空き家の現状（その他空き家について）

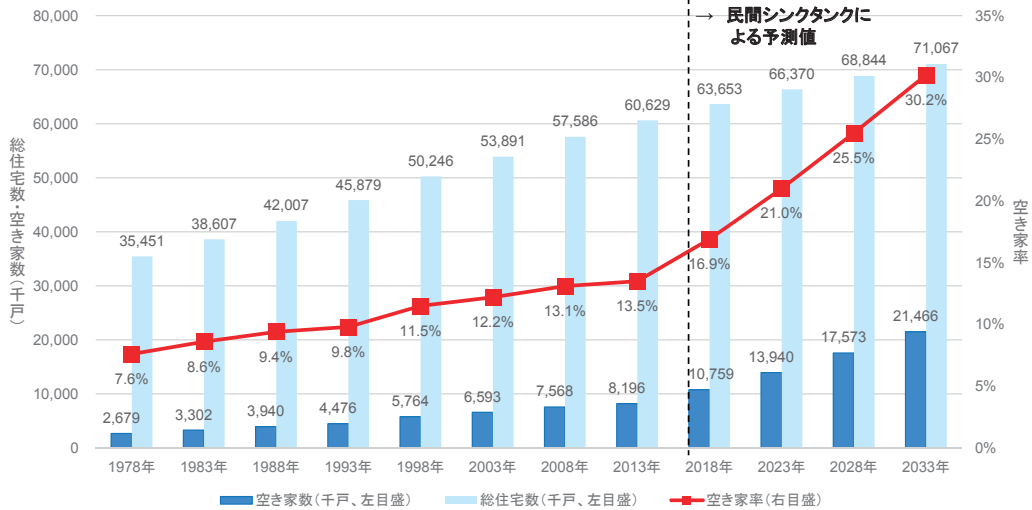


【空き家の種類】
 二次的住宅：別荘及びその他（たまたま寝泊まりする人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

空き家の将来予測

○ 民間シンクタンクの予測によれば、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少し、既存住宅の除却や住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸、空き家数は約2,150万戸に増大、空き家率は30.2%に上昇。



(出典) 実績値は総務省「住宅・土地統計調査」
予測値は株式会社 野村総合研究所

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、資産価値があっ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(別紙)】

- **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。**





空き家問題解消に向けた主な取組(別紙)



<p>● 空き家対策推進のための基礎整</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<p>● 空き家の再生・リノベーション</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
<p>● 空き家の発生予防</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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(仮称)」の仕組みの構築等による情報提供の充実 	<p>● 地域における空き家の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
<p>● 空き家の適正な管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<p>● 除却</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
<p>● マッチング・媒介機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「安心R住宅(仮称)」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 	<p>● 空き地の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
	<p>● 空き家に係る調査・分析や政策研究の充</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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にした、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

空き家の態様に応じた具体的取組

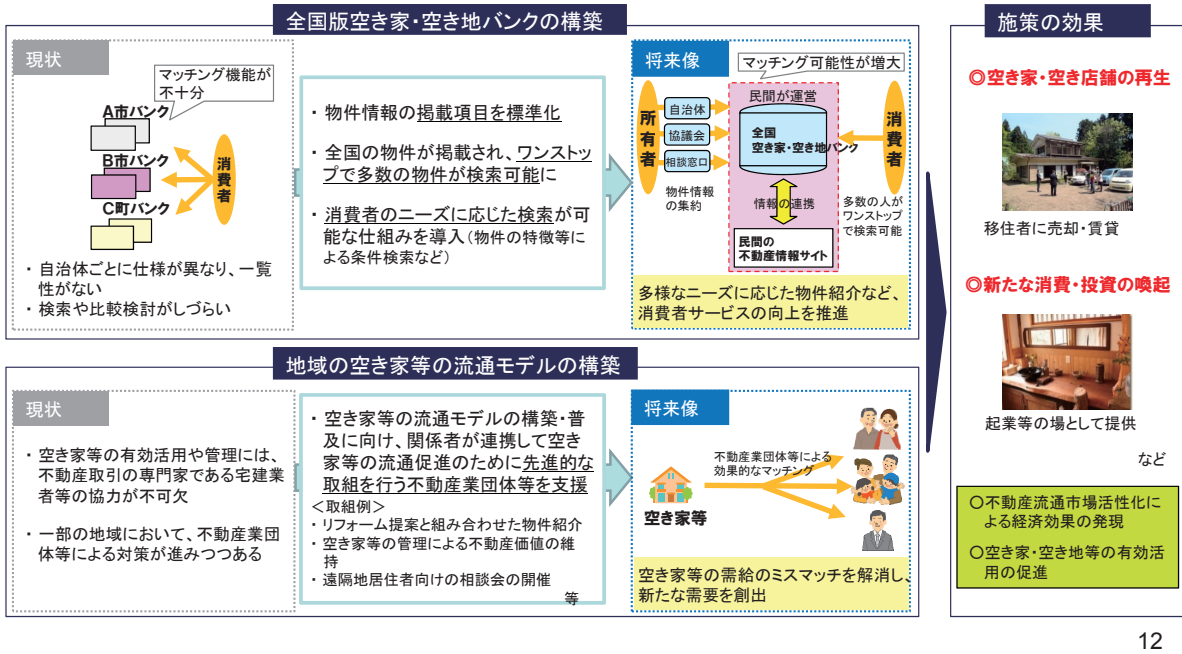


 <p>そのまま市場に流通させることが可能であるもの</p>	<p>【空き家の適正な管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所有者に対する管理等についての周知・啓発、空き家の所有者に対するサポート体制の充実等 ● 空き家管理マニュアル等を活用した空き家管理業者の育成・研修 ● 地方自治体、宅地建物取引業者、消費者センター、NPO法人等の相互連携の強化 ● 防犯・監視システムなど、空き家管理における新技術の活用 <p>【マッチング・媒介機能の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「安心R住宅(仮称)」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
 <p>多少の改修等を行えば円滑な流通・活用が見込めるもの</p>	<p>【空き家の適正な管理】 【マッチング・媒介機能の強化】</p> <p>【空き家の再生・リノベーション】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
 <p>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</p>	<p>【空き家の適正な管理】 【空き家の再生・リノベーション】</p> <p>【地域における空き家の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
 <p>特定空き家等のように除却すべきもの</p>	<p>【除却】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>【空き地の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
	<p>【空き家対策推進のための基礎整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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・空き地等の流通の活性化の推進

平成29年度予算：1.1億円

- ・需給のミスマッチの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。**
- ・具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。



「全国版空き家・空き地バンク」について



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、**来年度より本格運用**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HPIにも下記バナーを設置



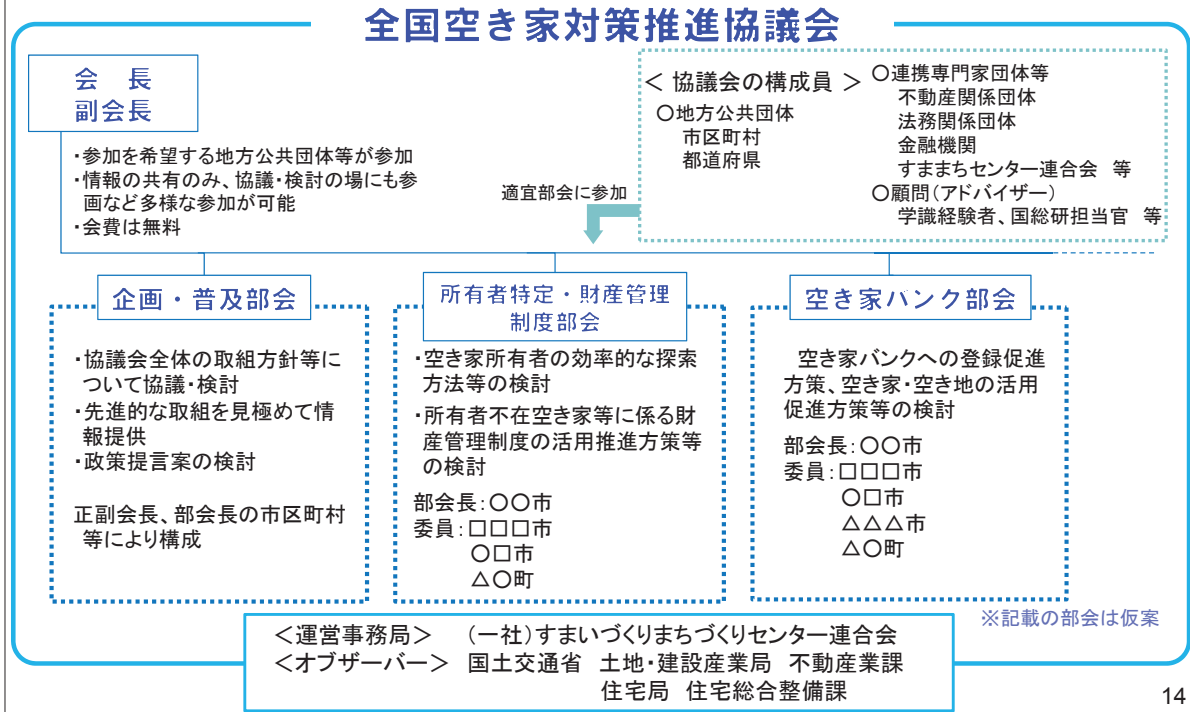
←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

現在の運用状況

- 1月15日時点で**434自治体**が参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。
(現在、**146自治体**が掲載済)

空き家対策推進のための全国協議会の設置について

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策を協議・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。(8月31日設立総会)



空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案) 国土交通省

- 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。
- 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。
- そのため、空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点をガイドライン(試案)としてとりまとめた。市町村に活用していただきながら、今後更に内容の充実を図る。

ガイドラインの概要

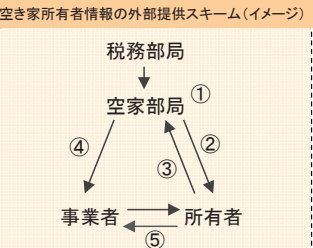
1. 法制的な整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部でできるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、**所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む所有者情報を**外部提供することも可能**。
- 地方税法(秘密漏えい)との関係
 - ・ 「**空き家部局に所属する者**」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の**処罰の対象になることはない**。
- 個人情報保護条例との関係
 - ・ **所有者本人の同意**を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に**抵触することはない**。
- 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係
 - ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「**秘密**」にあらず、地方公務員法に**抵触することはない**。

2. 運用の方法及びその留意点

- **空き家所有者の同意**
- (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：○○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
- **民間事業者等との連携方法**
 - 市町村による**民間事業者の登録制度**や市町村と**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

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

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(京都市、松戸市、太田市)を、その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

15

「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正について



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

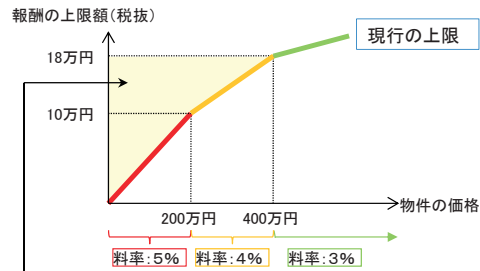
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、**以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

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



報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

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。

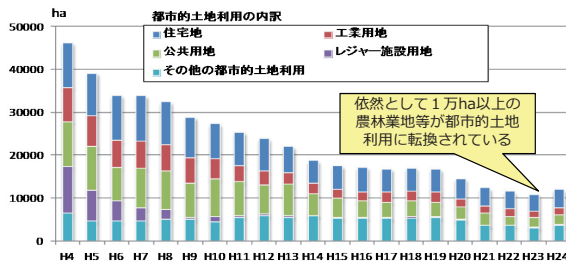
【概要】**低廉な空き家等**(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、**当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする**(ただし、18万円を上限とする)。

空き地の面積と空き地率の推移等



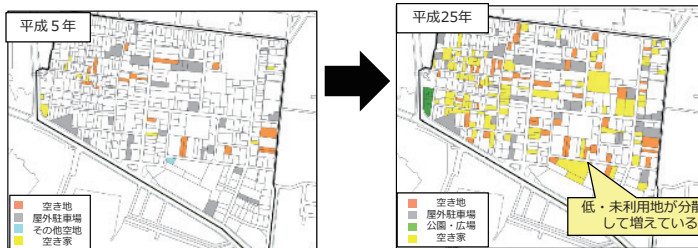
- 経済活動、産業構造の変化や少子高齢化・人口減少等の社会構造の変化により、空き地は増加傾向にある。
- 空き地は個々の所有者の意向によって散発・離散的に発生し、多くの場合まとまりなく存在している。

農林地から都市的土地利用への転換面積の推移及び転換後の用途内訳



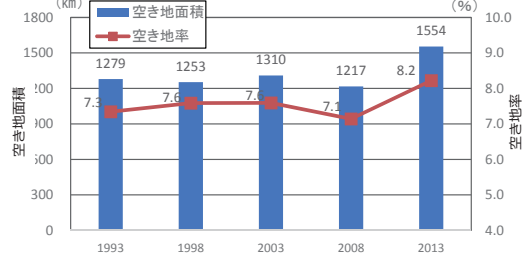
(出典) 土地白書

低・未利用地の変遷(近畿の地方都市の一般住宅地)



(出典) 国土交通政策研究所「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究」

全国の空き地面積と空き地率



(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む
(注2) 2008年の数値は過小推計となっている可能性があることに留意。

(出典) 国土交通省「土地基本調査」

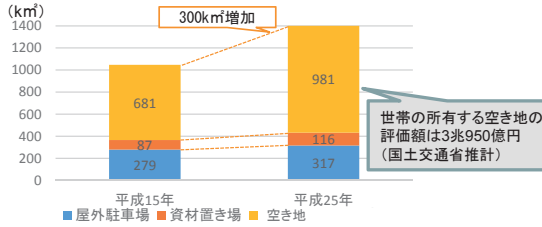
人口減少により、新たな都市的土地利用の需要は少なくなるにも関わらず、依然として農業的土地利用から新たな都市的土地利用への転換は進んでおり、一方で、市街地において低・未利用地が増えている。

土地利用の非効率化

世帯の所有する空き地の取得原因等

- 世帯の所有する空き地は10年間で300km²増加。
- 世帯の所有する空き地について、平成15年と平成25年の状況を比較すると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加している。

■世帯の所有する土地利用の変化



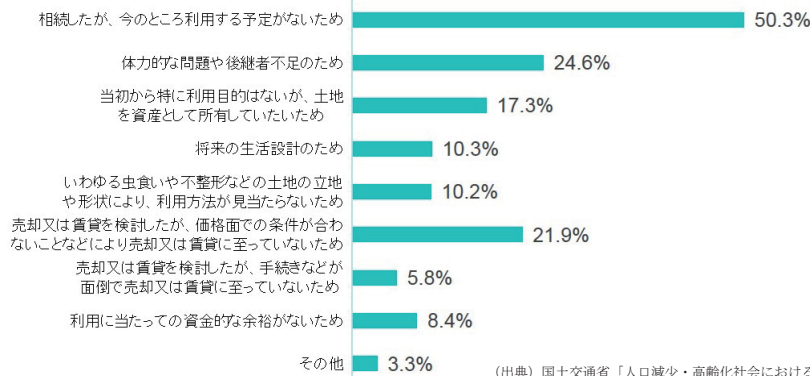
(出典) 国土交通省「土地基本調査」
(注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

■世帯の所有する空き地の取得方法 (km²)

取得方法	平成15年 時面積	平成25年 時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

(出典) 国土交通省「土地基本調査」
(注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

■所有する土地を利用していない理由(複数回答)



(出典) 国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」

空き地対策(国土審議会土地政策分科会特別部会について) 国土交通省

1. 趣旨

- ・ 人口減少・超高齢化を迎え、土地に対する国民の意識や家族・相続の形態が変化の中で、いわゆる「所有者不明土地」問題が喫緊の政策課題となっている。
- ・ このため、国土審議会土地政策分科会に特別部会を設け、喫緊な課題である所有者不明土地問題に関する制度の方向性等について検討を行うとともに、中長期的課題として人口減少社会における土地制度のあり方について検討を行う。

2. 検討項目及びスケジュール

【平成29年9月～】

所有者不明土地問題に関する制度の方向性等について検討

- ・平成29年 9月12日 第1回特別部会 ※ 特別部会のほか、学識者によるWGを2回程度開催
- ・平成29年10月25日 第2回特別部会
- ・平成29年12月 5日 第3回特別部会
- ・平成29年12月 特別部会において、中間取りまとめ

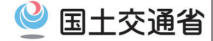
【平成30年～】

人口減少社会における土地制度のあり方について検討

3. 委員名簿

宇賀 克也	東京大学法学部・法学政治研究科教授	中出 文平	長岡技術科学大学副学長
奥田 かつ枝	株式会社緒方不動産鑑定事務所取締役	久元 喜造	神戸市長
小山 剛	慶應義塾大学法科大学院教授	増田 寛也	株式会社野村総合研究所顧問
田辺 隆一郎	八王子商工会議所会頭	松尾 弘	慶應義塾大学法学部教授
茅野 静仁	三菱地所株式会社経営企画部長	三原 秀哲	長島・大野・常松法律事務所弁護士
中井 検裕	東京工業大学環境・社会理工学院教授	◎ 山野目 章夫	早稲田大学大学院法務研究科教授
中川 雅之	日本大学経済学部教授	弓指 博昭	公益財団法人鹿児島県地域振興公社理事長
永沢 裕美子	公益社団法人日本消費者生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会理事	吉原 祥子	公益財団法人東京財団研究員・政策プロデューサー

国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ概要①



I 所有者不明土地の現状と課題

1. 所有者不明土地の現状

所有者不明土地
 不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しておらず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地

○地籍調査(28年度)において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合は、概ね20%程度(所有者不明土地の外縁)

○地籍調査(28年度)において、探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地は0.41%(最狭義の所有者不明土地)

2. 所有者不明土地に関する課題

登記簿等の所有者台帳と実態の乖離
 相続時に登記がされない等の理由で不動産登記簿等の所有者台帳から所有者が直ちに判明しない

利用意向のある者がいる場合

所有者の探索
 探索に時間・費用を過大に要するケースが存在

探索の範囲が負担
 →相続未登記で権利者が多数の場合、氏名の表示がない共有者がいる場合など、探索に多大な時間・費用を要するケースが存在

情報源の制約
 →有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になるケースが存在

所有者が判明し、利用開始

探索の結果、所有者が不明

現行制度を活用して利用
 →現行制度(収用)の適用にあたって、手続きに時間を要するケースが存在

利用意向があっても利用されない
 →現行制度(収用)の適用が困難なケースが存在

利用意向のある者がいない場合

長期間管理されず荒廃するケースも存在

人口減少など土地利用の前提の変化を踏まえた上で抜本的な検討を行う必要

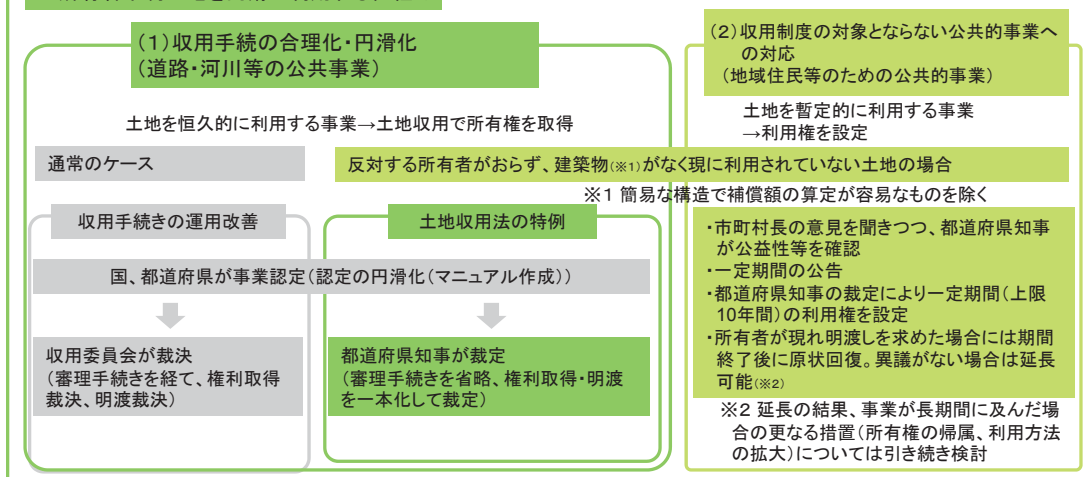
所有者不明土地の現況、特性を踏まえた対応について速やかに検討していく必要

国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ概要②



II 所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み



2. 所有者の探索を合理化する仕組み

原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ業者保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用を可能に
- ・地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)

3. 所有者不明土地の適切な管理のための措置

財産管理人の選任申立権を地方公共団体の長等に付与(民法の特例)

4. 地方公共団体や民間主体への支援・サポート

(1) 地方公共団体に対する支援

国等が有する用地取得事務のノウハウ等を提供

- ・整備局等から地方公共団体へ用地業務に精通した職員を派遣
- ・整備局等、地方公共団体、関係団体で構成する協議会を組織。地方公共団体からの相談に対応
- ・事業の適切な段階での収用手続きへの移行を促す

(2) 地方公共団体による助言・専門家の斡旋

所有者不明土地を利用しようとする民間主体に、地方公共団体が助言や専門家の斡旋を行う取組を促す

(3) 長期相続登記等未了土地の解消のための措置(不動産登記法の特例)

- ・登記官は、長期相続登記等未了土地(所有権の登記名義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない土地)を特定し、職権でその旨を登記に記録
- ・相続人を調査し、必要な登記手続きを促す

III 更なる検討課題

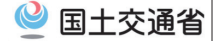
1. 更なる利用の円滑化

- ・利用権が長期間に及んだ場合の措置 等

2. 土地所有の在り方等

3. 既存住宅流通促進について

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要



背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

【新たな措置内容】

- ①媒介契約締結時
宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん
- ②重要事項説明時
宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明
- ③売買契約締結時
基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

- ・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進
- ・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
- ・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進
- ・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

施行に向けた対応

- 平成29年4月1日 : 改正法の一部の規定が施行。平成30年施行分の省令、告示、通知についてもあわせて整備。
- 6月1日 : 「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」を公表
- 7月以降 : 業界団体向け説明会・講演・研修等を順次実施
- 9月~10月 : 全国向け説明会を10ブロックで実施

インスペクションとは



※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

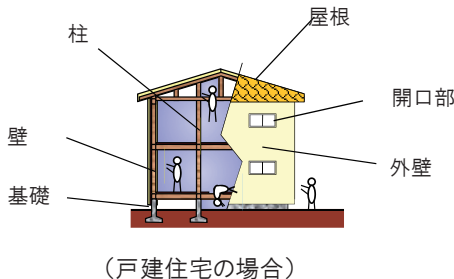
インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

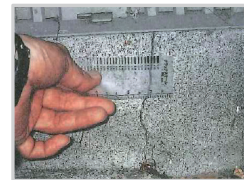
- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等



インスペクションのイメージ

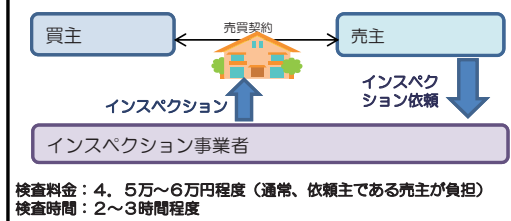


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の創設



- 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する。

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))



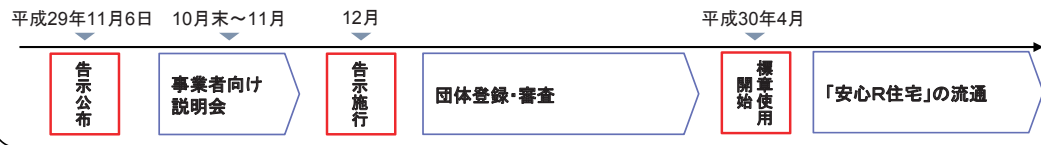
「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「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」



- 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

<スケジュール>



26

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

- **買取再販**は、ノウハウを有する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。**消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤**として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、「**安心R住宅**」制度の創設など、**既存住宅流通市場の更なる活性化**に向けて取組をスタート。

目標 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
(未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定))

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。
【登録免許税(買主)】税率を一般住宅特例より引き下げ
【不動産取得税(事業者)】築年数に応じ、一定額を減額

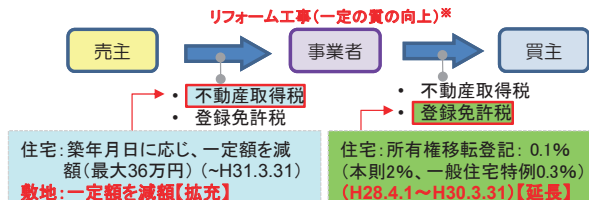
結果

【登録免許税(買主)】現行の措置を**2年間**(平成30年4月1日～平成32年3月31日)**延長**する。

【不動産取得税(事業者)】一定の場合に**特例措置の対象を敷地部分に拡充**(敷地に係る不動産取得税を減額)する。

※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

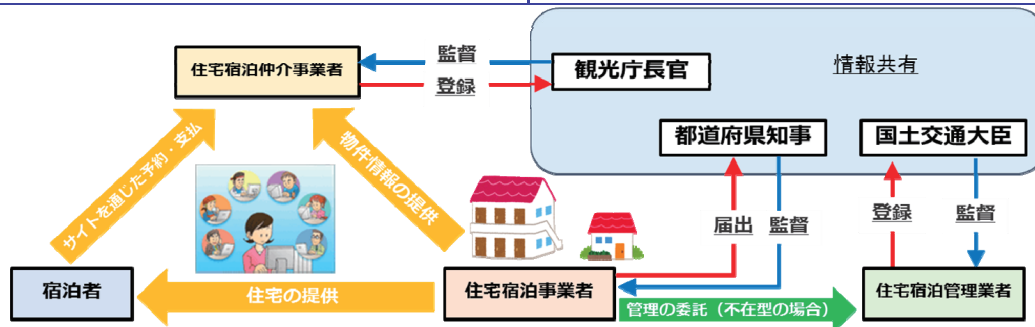
27

4. 住宅宿泊事業法について

住宅宿泊事業法の概要及び基本的な枠組み

平成30年6月15日施行

背景・必要性	<ul style="list-style-type: none"> ○ ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及 ○ 多様化する宿泊ニーズや逼迫する宿泊需給への対応 ○ 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等 	<p>※ 都道府県に代わり、保健所設置市（政令市、中核市等）、特別区（東京23区）が監督（届出の受理を含む）・条例制定措置を処理できる</p>
概要	<p>1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都道府県知事への届出が必要 (年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設) ② 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）を義務付け ③ 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施 	<p>2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 国土交通大臣の登録が必要 ② 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（住宅宿泊事業者への契約内容の説明等）の実施と1②の措置（標識の掲示を除く）の代行を義務付け ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施
	<p>3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 観光庁長官の登録が必要 ② 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）を義務付け ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施 <p>○公布 平成29年6月16日 ○施行期日 平成30年6月15日</p>	



住宅宿泊事業者に係る制度

- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**(氏名、住所、住宅の所在地その他)が必要
 - ⇒ **匿名性の排除**
- ※ 年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(例:日数(期間)制限条例)の創設
- ※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できるととする
- ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**を義務付け
 - ＜住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置＞
 - (1) 宿泊者の衛生確保の措置
 - (2) 避難機器設置等の安全確保の措置
 - (3) 外国語による施設利用方法の説明
 - (4) 宿泊者名簿の備付け
 - (5) 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明
 - (6) 苦情等の処理
 - (7) 契約の仲介を委託する場合、登録を受けた旅行業者又は住宅宿泊仲介業者へ委託
 - ⇒ **違法な無登録仲介業者の排除**
 - (8) 標識の掲示
 - ⇒ **合法民泊の明示(その結果、違法民泊も特定可能)**
 - ⇒ **チャイムの押し間違え等の迷惑防止**
 - (9) 年間提供日数の定期報告
- ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
 - ※ 罰則あり
 - ⇒ **管理不全の防止**
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督(業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令、報告徴収、立入検査)を実施
- ⑤ 保健所設置市の市長への通知

30

住宅宿泊管理業者に係る制度

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて、前頁の1②(1)~(6)の措置等を行うもの)を営もうとする者は**国土交通大臣の登録**が必要
- ② 住宅宿泊管理業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行**と**住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**の実施を義務付け
 - ＜住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置＞
 - (1) 宿泊者の衛生確保の措置
 - (2) 避難機器設置等の安全確保の措置
 - (3) 外国語による施設利用方法の説明
 - (4) 宿泊者名簿の備付け
 - (5) 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明
 - (6) 苦情等の処理
 - ⇒ **安全面、衛生面の確保**
 - ⇒ **近隣トラブルの防止**
 - ＜住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置＞
 - (1) 信義・誠実に業務を処理する原則
 - (2) 誇大広告等の禁止
 - (3) 不実告知等の禁止
 - (4) 管理受託契約の内容の説明
 - (5) 契約書面の交付
 - (6) 住宅宿泊事業者への定期報告
 - ⇒ **管理を委託した住宅宿泊事業者の保護他**
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督(業務改善命令、業務停止命令、登録の取消し、報告徴収、立入検査)を実施 ※罰則あり
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督(業務改善命令、国土交通大臣への業務停止命令要請、報告徴収、立入検査)を実施

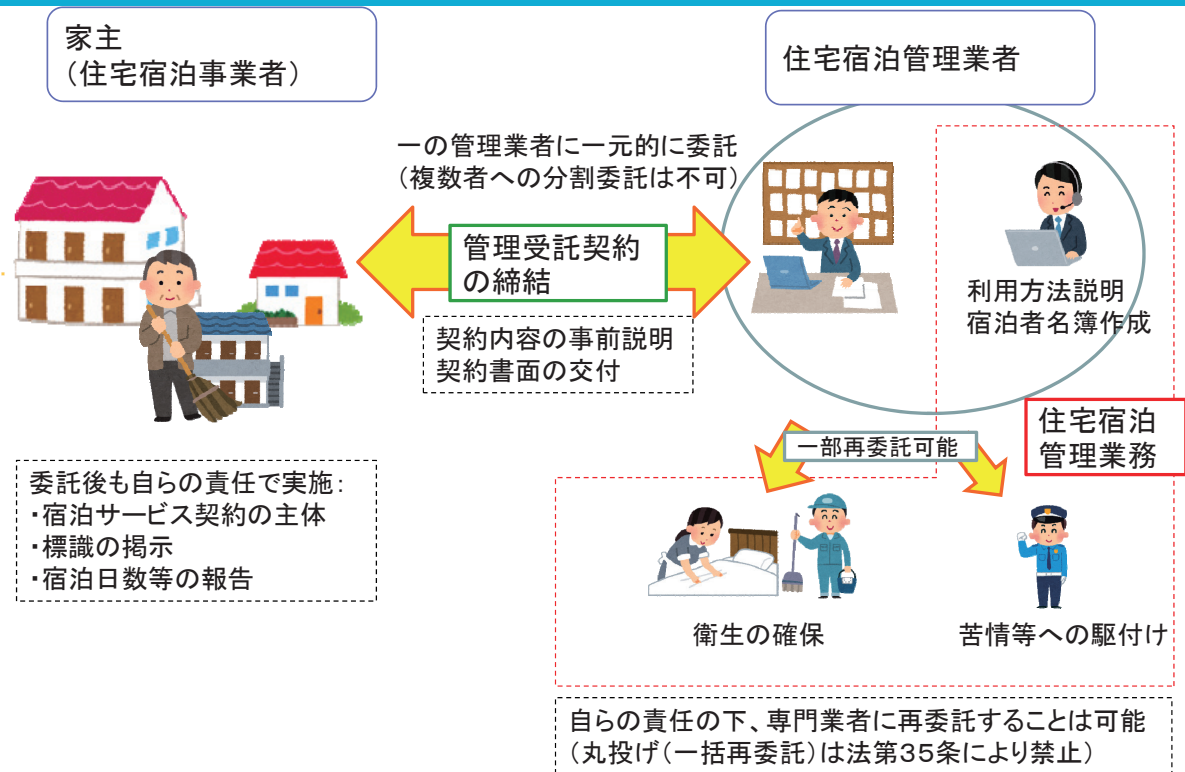
31

住宅宿泊仲介業者に係る制度

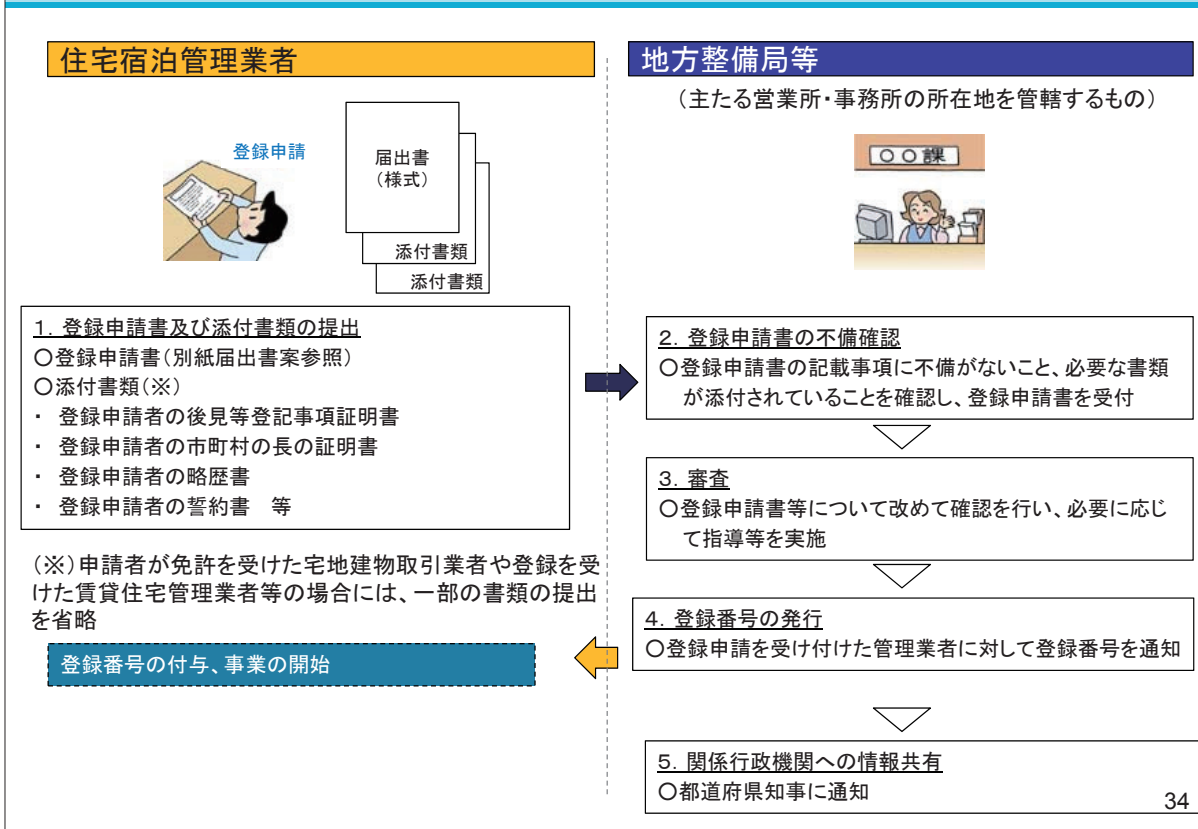
- ① 住宅宿泊仲介業を営もうとする者は、**観光庁長官の登録**が必要
(※日本に事務所等のない外国住宅宿泊仲介業者も登録が必要)
- ② 住宅宿泊仲介業者に対し、**住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**を義務付け
 - <住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置>
 - (1) 信義・誠実に義務を処理する原則
 - (2) 住宅宿泊仲介業約款の届出及び掲示
 - (3) 宿泊料金、仲介手数料の公示
 - (4) 住宅宿泊仲介契約の内容説明及び書面交付
(情報通信システムの利用も可)
 - (5) 不当な勧誘等の防止
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督(業務改善命令、登録の取消し、報告徴収、立入検査)を実施
 ※観光庁長官が、住宅宿泊仲介業の適正な運営の確保のために、外国住宅宿泊仲介業者に求めた報告や資料の提出がない場合は登録の取消し(→監督処分)の公告
 ※罰則あり

⇒ 宿泊者(利用者)の保護の確保

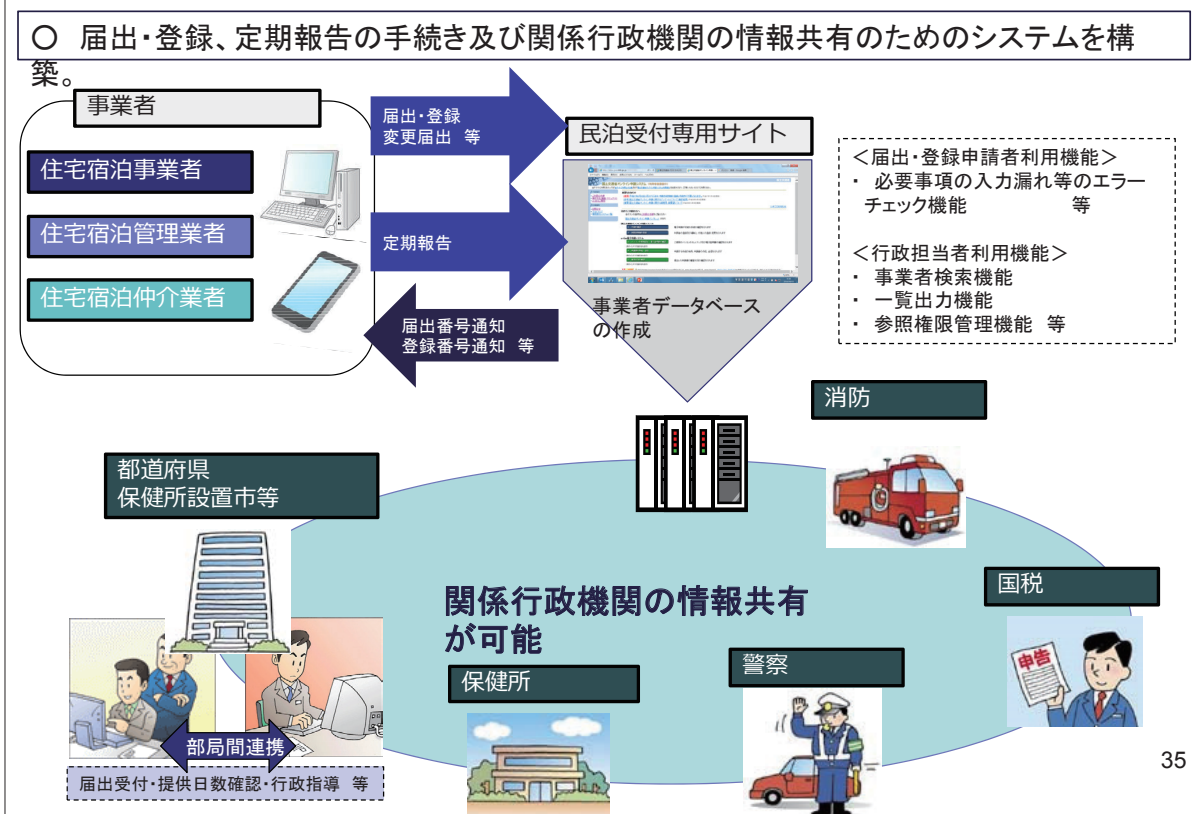
住宅宿泊管理業者の業務(イメージ)



住宅宿泊管理業者の登録申請の流れ



民泊システムの概要



5. 賃貸住宅管理業について

賃貸住宅管理業者登録制度の概要 (平成23年12月1日施行) 国土交通省

1. 登録制度の目的・効果

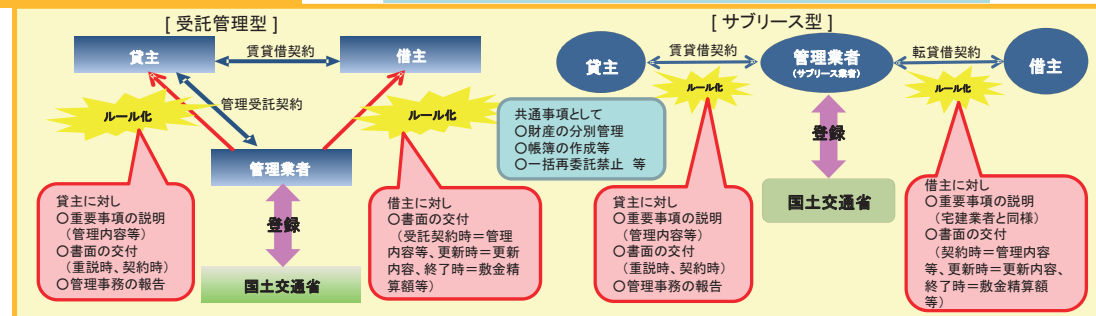
- ①一定の業務上のルールを定めることにより、登録業者による業務の適正な運営を確保する。
- ②登録制度の普及により、消費者が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択することを可能にする。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、勧告、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を一般の閲覧に供する。

2. 登録制度の仕組み

- ①賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ②登録事業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守しなければならない。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、勧告、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を一般の閲覧に供する。

3. 登録制度の対象

基幹事務（家賃等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）の少なくとも一の事務を含む管理事務を業として行う者



4. 登録業者の登録状況等

- ①登録業者数は3,896業者（平成29年3月末現在）、民間賃貸住宅市場の規模に応じて地域的な偏りもなく登録が進展。
- ②登録業者の管理戸数合計は約63.6万戸で民間賃貸住宅の約4割に相当（平均管理戸数は約1,600戸）。うち、サブリース戸数が約22.9万戸。

賃貸住宅管理業者登録制度の改正の概要



賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会におけるとりまとめ結果を踏まえ、登録規程及び業務処理準則を改正（平成28年8月12日国土交通省告示 第927号・第928号、9月1日施行）

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

<一定の資格者の設置の義務化>

- 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」（以下「実務経験者等」という。）の設置を義務化（第7条）

※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」（不動産業課長通知）により「賃貸不動産経営管理士」（（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の資格）である旨を規定

<国に対する業務状況報告等の簡素化>

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等（第8条・別記様式第3号）
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略（第4条）

2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

<貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化>

- 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第5条・第6条）
- 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第8条・第9条）

<サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底>

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記（第8条・第9条）
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化（第8条・第9条・第17条）

38

標準契約書の見直しについて



<見直しの背景>

現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るため、平成19年に作成された。

その後、サブリースを含む賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年に賃貸住宅管理業者登録制度が施行され、平成28年にサブリースに関するトラブル等に対応するため、一部改正を行ったところである。

現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、賃貸住宅管理業者登録制度の規定が十分に反映されていないため、見直しが必要である。

<見直し事項>

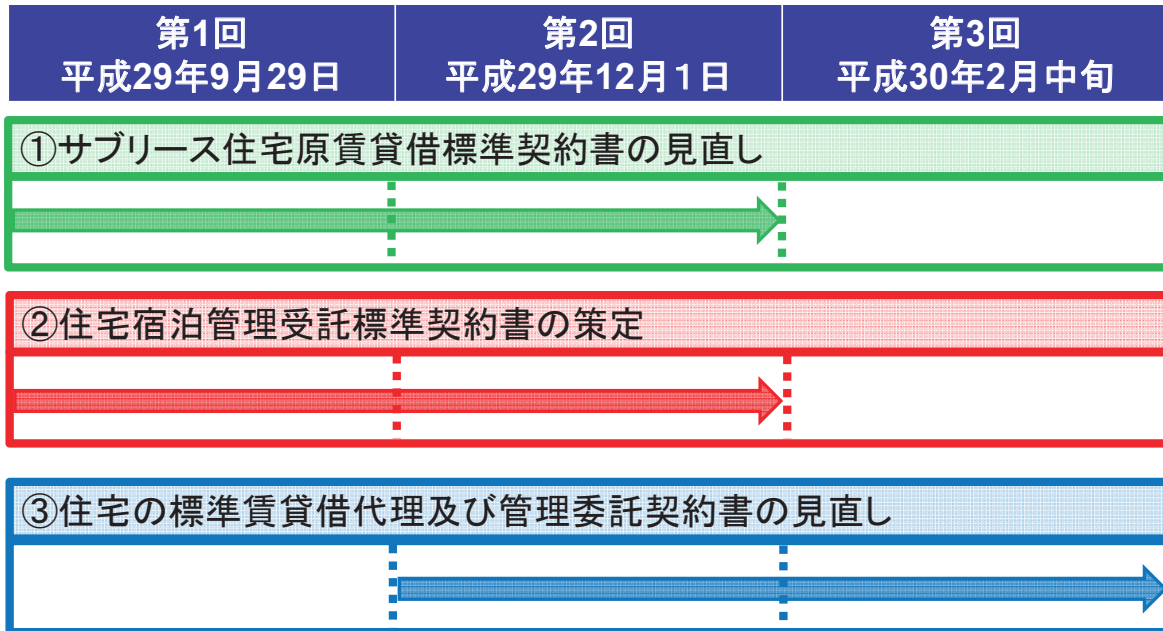
- | | | |
|---|---|-----------------------|
| <p>① 賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項（契約成立時の書面） ➢ 賃貸住宅管理業務処理準則第9条第3項（実務経験者等の記名押印） | } | <p>第1回検討会（※）の検討事項</p> |
| <p>② その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 個人情報保護 ➢ 通常管理業務以外の管理業務に係る取り扱い ➢ 物件所有者の賠償責任保険加入状況の確認 ➢ 管理業者の変更時の円滑な引継ぎ又は精算 等 | } | <p>第2回検討会の検討事項</p> |

※有識者等により構成される「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」において検討

39

検討事項と実施時期

「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」では、主に以下の契約書についての見直し又は策定に係る検討を実施



40

6. ITを活用した重要事項説明について

41

賃貸取引に係るIT重説の本格運用の開始について

本格運用の概要

- 開始時期 : 平成29年10月1日(日)より開始
- 対象とする取引 : 賃貸契約に関する取引に限定 ※ 売買取引については対象外。
- 活用する情報ツール : テレビ会議等(テレビ会議システムやテレビ電話(スカイプ)等)

「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」の策定

IT重説において遵守すべき事項	IT重説において留意すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> ○ 双方向でやりとりできるIT環境の整備 図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、双方が発する音声を十分に聞き取れるIT環境 ○ 重要事項説明書の事前送付 宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等を事前に送付 ○ 重要事項説明書等の準備とIT環境の確認 説明の開始前に相手方の重要事項説明書の準備とIT環境を確認 ○ 宅地建物取引士証の提示と確認 宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示し、相手方が画面上で視認できたことを確認 ○ IT環境に不具合があれば中断 説明の開始後に映像、音声に不具合があれば直ちに中断 	<ul style="list-style-type: none"> ○ IT重説実施に関する関係者からの同意 説明の相手方、物件の貸主等の関係者から書面等での同意取得 ○ 相手方のIT環境の確認 相手方がIT重説を希望した場合に相手方のIT環境を事前確認 ○ 説明の相手方の本人確認 相手方が契約当事者本人又はその代理人であることの確認 ○ 必要に応じて内覧の実施 トラブル回避のため、必要に応じて内覧の実施を勧める ○ 録画・録音した場合の対応 録画・録音する場合は宅建業者と相手方の双方了解のうえ実施 ○ 個人情報保護法に関する対応 録画・録音した場合を含めて、関係者の個人情報が含まれるため適切な管理が必要
<p>その他、IT重説の具体的な手順・工夫事例の紹介・FAQ等で構成</p>	

IT重説相談窓口の開設

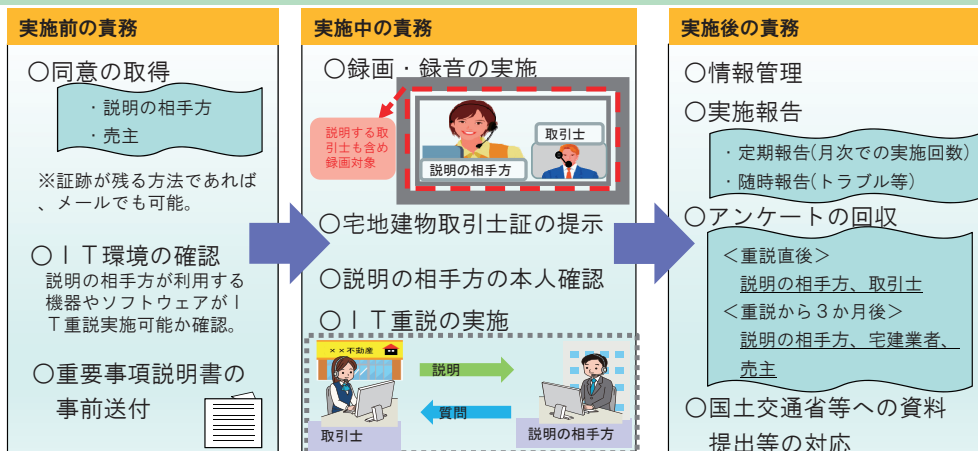
- 賃貸取引の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため、相談窓口を国土交通本省及び地方整備局等に開設。

IT重説の法人間売買取引社会実験の継続実施について

社会実験の概要

- 実施期間 : 平成29年8月1日から平成30年7月末まで(予定)
- 対象とする取引 : 法人間売買取引 ※ 個人を含んだ売買取引については社会実験の対象外。
- 活用する情報ツール : テレビ会議等(テレビ会議システムやテレビ電話(スカイプ)等)

実施方法



<参考> 個人を含む売買取引について

- 個人を含む売買取引は、賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検証検討会において検討する。

「賃貸取引に係るIT重説」に関する実施状況について



<概要・目的>

- 賃貸取引に係るIT重説において本格運用開始(平成29年10月1日)後の実施状況(件数やトラブルの発生等)を把握するために業界団体^(※)を通じて協力を依頼し、任意アンケートを実施。
- 対象は①IT重説を受けた者②IT重説を実施した宅建業者とし、IT重説実施後に随時回答。

※(公社)全国宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会、(一社)不動産協会、(一社)全国住宅産業協会、(一社)不動産流通経営協会

<アンケート結果(H29.12.22集計)>

IT重説を受けた者

- 回答数は**212件**。
- 「次回もIT重説を利用したいか。」の設問には**133件(62.7%)**の者が利用したいと回答。

宅建業者

- 回答数は**252件**。
- アパート・マンション(居住用)で多く利用されている。

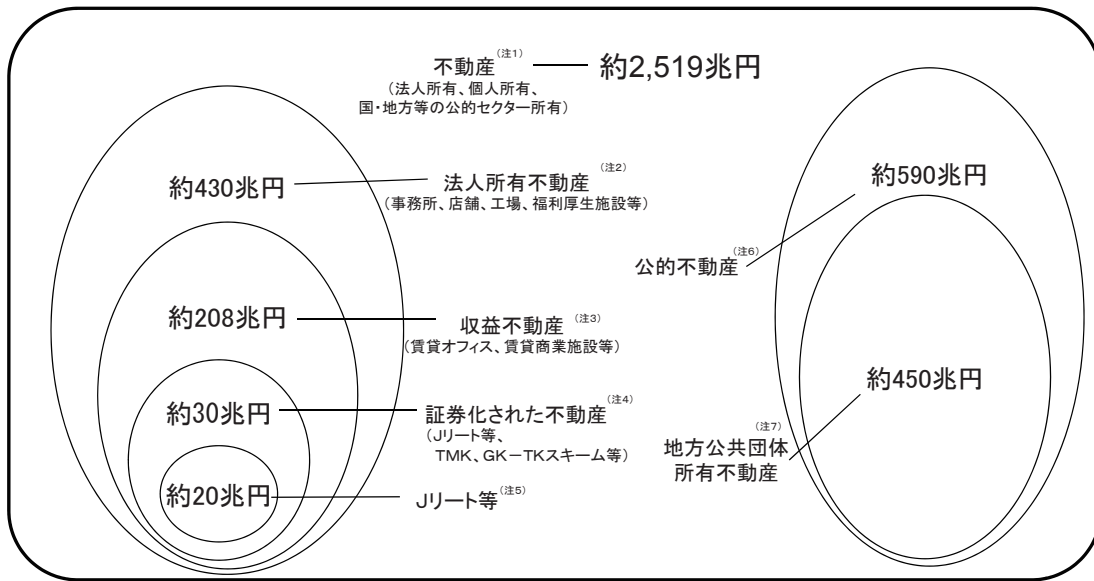
44



7. 不動産投資市場について

45

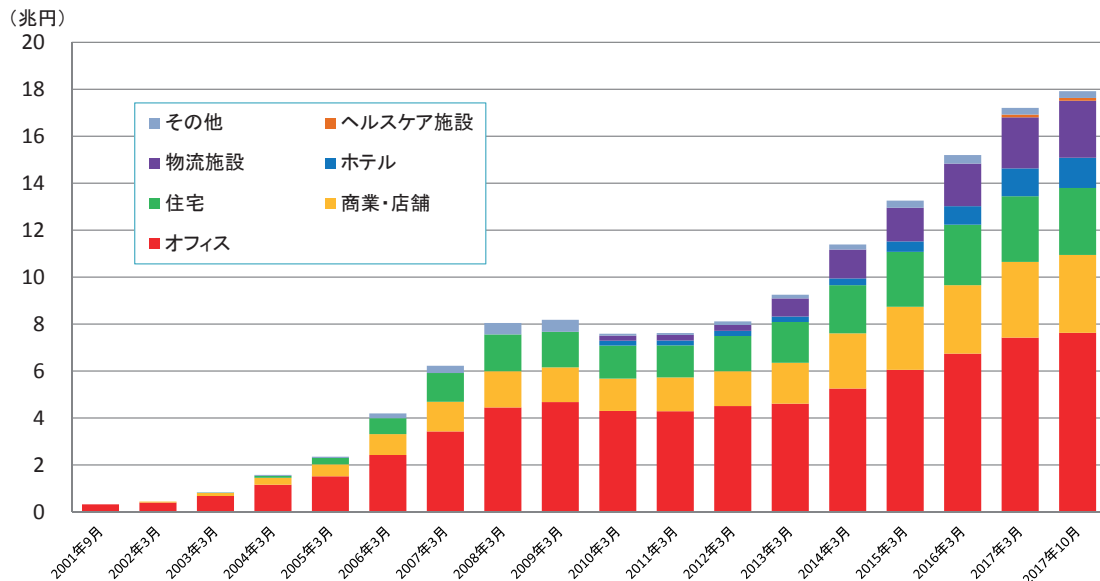
我が国の不動産投資市場の概要



(注1) 内閣府「国民経済計算(平成27年度確報)」より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額
(注2) 事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成25年1月1日時点)
(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2012 update" (円換算)
(注4) 国土交通省 平成27年度 不動産証券化の実態調査
(注5) 投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー(2017年3月末)」、国土交通省「平成28年度 不動産証券化の実態調査」より国土交通省作成 ※Jリート(2017年3月末)、私募リート(2017年3月末)、不動産特定共同事業(2017年3月末)の合計額
(注6) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)
(注7) 内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定資本形成の累計額(昭和55年度～平成25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

Jリートの取得する不動産の多様化

Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。



2003年3月～2016年9月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値

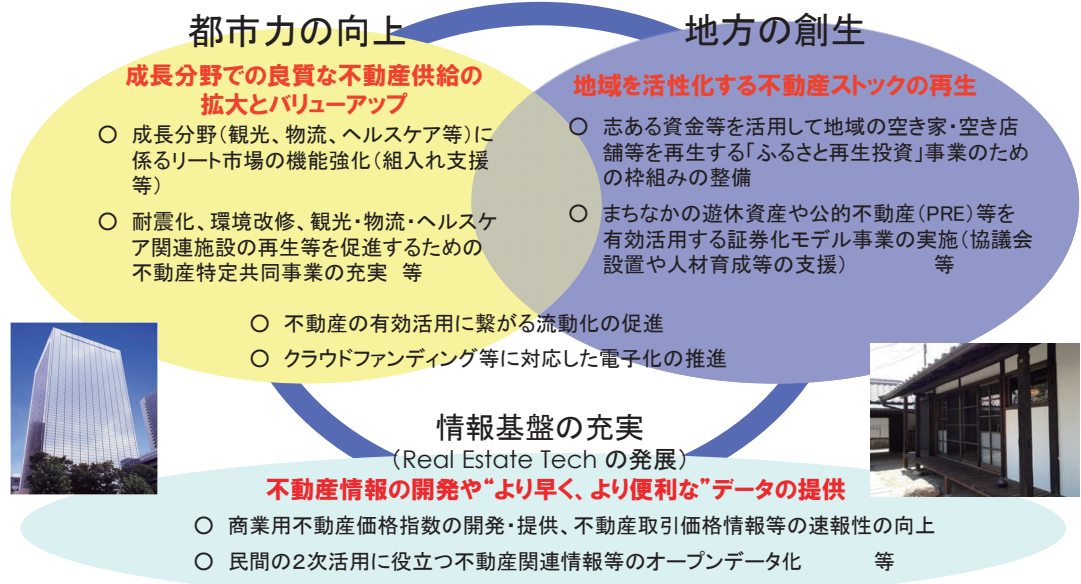
(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
(注2) 2009年3月以前の「ホテル」「物流施設」「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。

不動産投資市場政策懇談会提言のポイント

不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～



不動産投資市場の成長目標：2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に倍増



不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン

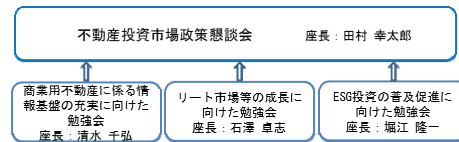


はじめに

○本アクションプランは、経済の三要素「ヒト・モノ・カネ」のうち、「モノ」の大きな比重を占める土地・不動産分野の市場成長に向けた取組を促進。

○成長戦略における2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増する不動産投資市場の成長目標の実現に寄与。

アクションプランの検討体制

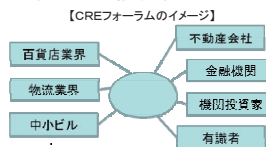


具体的施策

1. CRE等の改革 (企業・団体不動産の活性化)

① CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充
-企業・団体の先導的なCRE戦略について調査・分析を行いガイドライン・手引きを拡充。
(例)百貨店の複合施設化、物流施設のマルチテナント施設化、空きビル等のリノベーション・コアバージョン

② CREフォーラムの設置・運営等
-これまでCRE戦略が十分に進んでいなかった業界・団体と、不動産会社、金融機関、機関投資家、有識者等からなるフォーラムを設置・運営し、ボトルネックの把握と解消に向けた取組につなげる場とする。



③ 老朽化不動産の更新・活用の促進
-中小ビル等の遊休不動産について再生や建て替えなどの有効活用を加速するための方策を検討。

④ PRE戦略の一層の推進
-多様な資金調達手法を活用したPREの質の向上を図るため、先導的なモデル事業を支援。

2. リート市場等の改革

① リートの多様化の促進
-病院・インフラ・海外不動産等対象不動産の多様化。
-CRE戦略の一環としての私募リートの組成等の促進。

② ESG(環境・社会・ガバナンス)不動産投資の基盤整備
-環境性等に優れた不動産について、新たな認証制度を設け、鑑定評価に反映する仕組みを構築。



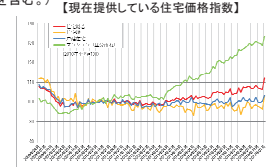
③ 地方創生型の不動産証券化の促進
-小規模不動産特定共同事業の活用のための自治体・事業者等のネットワークづくりを促進。
【空き家等の再生・活用事業の例】



3. 不動産投資家の投資環境の改革

① 不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定等
-比較検討が容易に行えるよう、機関投資家、ファンドマネージャー、不動産関係事業者、有識者等でプラットフォームを組成し、パフォーマンス評価のガイドラインを策定。

② 不動産情報基盤の充実
-オフィス、住宅市場に係る不動産情報の充実を推進。成約資料のインデックス等を検討。(情報の乏しい主要な地方都市を含む。)



③ 不動産投資環境のグローバル化に向けた不動産投資運用サービスの高度化

4. 人材育成の改革
-不動産市場における「market maker」(運営、資産流動化、リベーンション、市場ナリストなどの様々な人材)の育成が重要であり、不動産、金融、機関投資家などが連携して、必要となる human resourceの育成を推進。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律

平成29年6月2日公布、12月1日施行

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入できるよう、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】



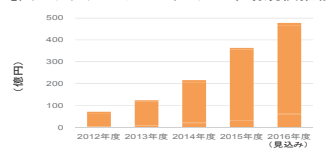
古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)
舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

(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)

8. 今後の不動産政策について

今後の方向性～消費者サービスの拡大、業務効率化、新しいビジネスの創出に向けて～ 国土交通省

基盤となる不動産情報の整備・充実

- 不動産に関するデータのオープン化
- 不動産インデックス※の充実
※不動産投資の収益性を判断するための指標
- 地価公示等の不動産に関するデータの提供方法の改善
- 物件・地域情報等の不動産情報の一元的な提供

新技術等を活かした産業の振興

- AIやIoT等の新技術を活用したサービスの拡大の推進
- 新たなビジネス創出支援
- 優れたサービスの普及促進 等

不動産投資や流通促進のための環境整備

- 不動産取引・不動産投資等におけるIT活用環境の整備
- 環境性、健康性等に優れた不動産の普及・投資の促進
- CRE（企業不動産）やPRE（公的不動産）の有効活用の促進

次代を見据えた不動産サービスの向上・高度化を図るとともに、世界の不動産マーケットを牽引する役割を果たしていくためには、国土計画や都市計画、環境、健康・福祉、防災、そして不動産証券化に係る金融分野など、従来の不動産分野の枠を超えて、産学官が連携し、幅広い分野横断的な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、新たなビジネス展開等を実現していくことが重要。

産学官の連携による不動産政策の推進

- 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、幅広い分野横断的な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。

不動産政策フォーラムの開催

- 日時：6月26日（月）開催
- 講演者等（順不同・敬称略）

<第一部：産学リレー講演>

- ・清水 千弘（日本大学スポーツ科学部 教授）
- ・西澤 侑希（ヤマトホールディングス（株）顧問）
- ・中川 雅之（日本大学経済学部 教授）
- ・林 祐輔（（株）ナウキャスト データサイエンティスト）

<第二部：パネルディスカッション>

- ・浅見 泰司（東京大学大学院工学系研究科 教授）
- ・城山 英明（東京大学公共政策大学院 教授）
- ・柳川 範之（東京大学大学院経済学研究科 教授）
- ・内田 要（（一社）不動産協会 副理事長専務理事）
- ・内藤 伸浩（（一社）不動産証券化協会 専務理事）

(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) 当日の参加状況

総参加者数：255名（定員300名に対し、満席率85%）

(3) アンケート結果

フォーラムへの感想：

「とても参考になった」「参考になった」とする回答が多数（約8割）

その他多かった意見：

- ・幅広い話を聞くことができてよかった
- ・興味深い話が多く、1つのテーマをもっと深掘してほしい
- ・定期的を開催してほしい
- ・官産学が連携して不動産政策を議論することの重要性を感じた 等



今後、フォーラムの開催結果も踏まえ、不動産政策に関する学際的な研究拠点の形成を視野に取り組みを発展させる

最近の取組例(働き方改革を支える不動産のあり方検討会について)



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、不動産の分野においては、フリーアドレス(社員が個々に机を持たないオフィススタイル)やサテライトオフィスの設置など、業務効率や生産性の向上につながる取組が進められつつある。
- 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**である。
- このため、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を検討するため、今般、**『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**することとする。

検討会の構成

- 中川 雅之 日本大学 経済学部 教授【座長】
- 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
- 佐藤 泰裕 東京大学院 経済学研究科 准教授
- 安藤 至大 日本大学 総合科学研究所 准教授
- 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
- 矢ヶ崎 紀子 東洋大学 国際地域学部 国際観光学科 准教授
- 首藤 若菜 立教大学 経済学部 経済政策学科 准教授
- 森川 誠 (一社)不動産協会 事務局長
- 山元 光次郎 (一社)全国住宅産業協会 常任理事

進め方・スケジュール(予定)

平成29年12月 第1回

平成30年 2月
~5月 第2回~5回

先進事例等の
ヒアリング・議論

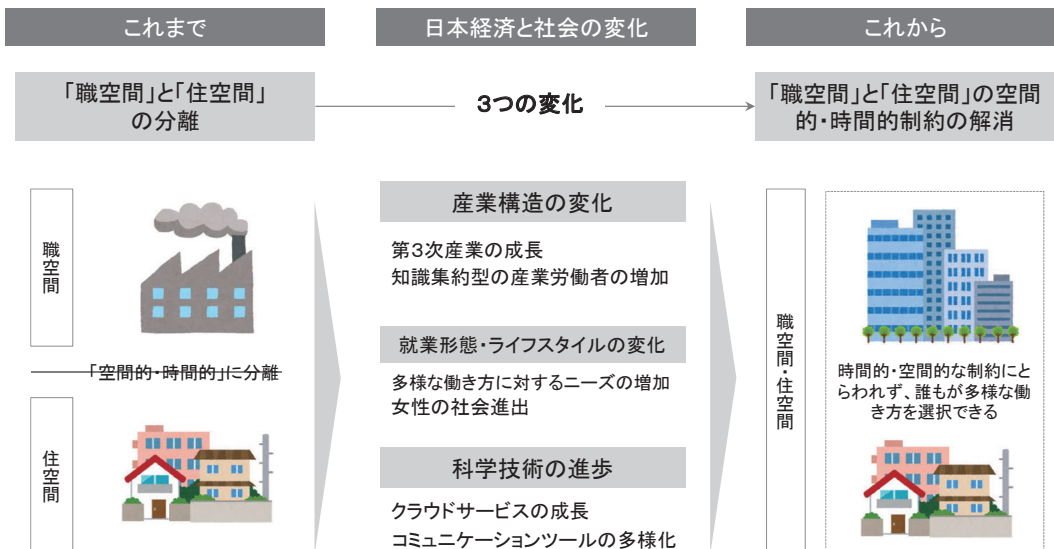
6月~ → 方向性の取りまとめ

働き方改革を支える不動産のあり方検討会における検討テーマ



新たな社会の方向性

- 産業・就業構造やライフスタイルが変化し、また、科学技術が進歩することにより、「決められた時間、場所に働きに行く」のではなく、時間的・空間的な制約にとらわれず、誰もが多様な働き方を選択できる社会の実現が期待されている。



働き方改革を支える今後の不動産のあり方(論点例)

オフィス環境の改善に関するテーマ

- 生産性向上やコミュニケーション円滑化等に寄与するオフィス環境のあり方(フリーアドレス、リフレッシュスペース等)
- ワーカー向けサポートサービス(医療機関・保育所等)



フリーアドレスの例
(株)LIFULL 本社オフィス



リフレッシュスペースの例
(株)楽天



クリニックモールの例(赤坂インターシティAIR)

在宅勤務等の推進に関するテーマ

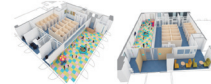
- テレワーク環境、サテライトオフィス等の整備
- IoT住宅の普及



「法人向け多拠点型シェアオフィス」の例
(三井不動産「WORKSTYLING霞が関」)



IoT住宅(ポップアップ表示)の例
(株)LIXIL



キッズスペース付きサテライトオフィスの例
(株)リクルート、(株)ザイマックス 他

まちづくりに関するテーマ

- 在宅勤務等が進んだ際のオフィスの立地戦略
- 周辺の空き家・空き地・空きビルの有効活用(サテライトオフィス等としての活用等)
- 憩い空間の提供(屋上緑化・建物)

空きビルの例→



←駅型保育園の例
(JR東日本「HAPPY CHILD PROJECT」)

その他

- 不動産投資の対象としての魅力向上方策
- AI等新しい技術の活用による業務の効率化

(出典)写真・図、取組例については、各社のHP等から国土交通省にて引用。