

本日も議論いただく論点等について

平成30年11月8日
土地・建設産業局 不動産課

第34回不動産部会における委員からの主なご意見①

発出元 → 発出先

1. ビジョン全般

- 「供給制約」「場所的制約」という2つの制約が緩んでいく中で、不動産・不動産のあり方が変化するという過去のビジョンとの違いを明確に意識することが必要
- 不動産の中で完結するようなビジョンではなく、「日本経済の生産性を維持・発展させていく」という観点から、不動産や不動産業が果たすべき役割について議論することが必要
- 「不動産業をより発展させる」という視点と、「空き地・空き家等の増加を食い止める」という2つの視点が必要
- 不動産に係る需要喚起の観点から、1人が複数の不動産を利用・購入できる社会を目指すべき
- 都市圏と地方圏では不動産業を巡る様相が異なるので、明確に線引きして議論することが必要
- 不動産を「資産」として有効活用するという視点が必要
- ビジョンの中で、「不動産経営」という言葉を使うことができると良い
- 「不動産の供給」から「不動産を閉じていく」ことが大きなテーマ
- 経済社会の変化に伴い「狭まる」ような側面もあり、そうしたことも考えていく必要がある
- 「不動産業が新たな不動産の価値を創造する機会を創造する」にあたっては、「不動産業と地域との連携」がより強く求められる

2. 不動産業の業態

- 不動産業の業態区分については、賃貸業、金融等の業態があり、買取再販をどのように取り扱うのかなどを含め、不動産業の再定義が必要
- 不動産において個人間取引のためのプラットフォームが登場した場合、不動産業はどのような役割を果たすべきか、といった視点が必要

3. 市場環境の変化

【グローバル化】

- 外国人所有者の増加に伴い新たな管理方式に対するニーズが存在し始め、「不動産取引以外の場面においてもグローバル化を意識」することが必要

【新技術】

- 「新技術の活用」は、デベロッパー各社にとっての懸案事項

【働き方】

- オフィス以外の空間もオフィスとして活用されるように変化してきており、「不動産の利用形態の変化に対応した不動産業のあり方を考える」ことが必要

【ニーズの変化】

- 所有のニーズと投資のニーズが融合してきている
- 不動産を通じて人とのつながりを求めるといった新しいニーズに対応した新しい不動産情報(評価指標)の提供という視点も必要

第34回不動産部会における委員からの主なご意見②

発出元 → 発出先

4. 目指すべき方向性

【地域との関わり】

- 高齢化社会への対応や、既存ストックの老朽化については、**入居者コミュニティと不動産業者との関わり方**について議論が必要
- **防災という観点から、地域に根差した業種である不動産業が自治体等と連携して果たすことのできる役割**について議論が必要

【他業との連携】

- 生活支援サービスと不動産をセットで販売するといった「**他業との連携**」については、議論を深めることが必要
- 「**トータルサービスの提供**」については、不動産業に留まらず、**他産業に進出していくという視点**も必要
- **他業種との連携**ができていない。例えば、既存住宅の流通では、宅地建物取引業者は**リフォーム等も含めて考えていく必要**

【所有者・利用者】

- **不動産の所有者・利用者の社会的責任についてルール化し、外国人など日本にいない人も含めて幅広く周知**する必要がある

【管理】

- 不動産管理においては、**不動産の資産価値を向上させるような「経営(マネジメント)」の視点**を意識することが必要

【人材育成・教育】

- 安心・安全な取引を支え、将来の不動産業にとって重要となるのは「人」であり、**人材の育成に力を入れるべき**
- 宅地建物取引士の**資質・地位の向上**が必要。また、**将来の不動産業界において担うべき役割について整理**が必要
- **一般消費者に対する不動産教育の充実**が必要

【信頼性の確保】

- 「安心・安全な取引の実現」や「不動産業界の更なる信頼性の確保」の観点から、**一部の悪質業者を排除するための施策**が必要
- 原野商法のような不動産取引に係る被害者の**2次被害を防止するような施策**についても議論すべき
- 不動産投資を巡るトラブルも発生している中、**法令違反を犯すような悪質な業者を排除するような仕組み**が必要
- **宅地建物取引業に関わる従業員は、全て宅建士を取得すべきといった方向性**を示してはどうか
- **売買契約書の書式を業界団体に統一**してはどうか

【老朽化対策】

- **マンションの建替費用・修繕費用を居住者が公平に負担するための仕組み作り**について議論が必要
- 自治体の取組を国がプロモーションするということも一案

【高齢者】

- 「安心・安全」というテーマに、**高齢者が安心・安全に住むことのできる不動産という観点**を盛り込むことが必要

【情報・その他】

- 消費者が主体的に情報を獲得し、判断できる環境整備が必要であり、**不動産に係る情報開示を進展**させていくことが必要
- 「不動産を通じて人とのつながりを求める」というような新しいニーズが登場してきており、**新しい不動産情報(評価指標)の提供**が必要
- 固定資産税の家屋の評価のあり方についても、見直していく必要がある

不動産流通に係る主要現行施策の概要

制度

支援措置

安全・安心な
取引・
信頼性の確保

宅地建物取引業法に基づくルール整備
(免許制度・宅地建物取引士・重要事項説明等)

不動産の取引環境整備等に係る調査

マッチング・
透明化

レインズへの登録義務
RMI (レインズマーケットインフォメーション) における成約情報の公表

不動産総合データベースの構築に向けた検討
レインズの改良

不動産取引価格情報・価格指数の公表

既存住宅流通
の促進

価格査定マニュアルの改定 (H27)

買取再販に係る税制特例措置

インスペクション結果の概要説明等 (H30～)

安心R住宅制度の創設 (H30～)

『全国版空き家・空き地バンク』の運用

報酬告示の改正 (H30～)

IT等の
活用による
サービス向上

賃貸取引に係るIT重説の本格運用等 (H29～)

新技術を活用した空き家対策モデル支援
(VR・オンライン内覧・スマートロック等)

本日主にご議論いただきたい論点

今後の不動産業(主として流通業)の発展に向け、従来から宅地建物取引業者に求められている役割をいかに進化させていくか、また、社会情勢の変化を踏まえ新たに宅地建物取引業者に求められる役割をどのように果たしていくか、この2つの視点に係る以下の論点についてご意見を頂戴したい。

従来から宅建業者に求められている役割の進化

- 安全・安心な取引を一層実現するためには、不動産業はどのような役割を担い、どのような情報提供を行うべきか。
そのために、国は、どのような環境整備を行うべきか。

(参考)宅建業法に基づき、現在、宅建業者に求められている役割例

誇大広告の禁止(§32)、広告時期の制限(§33)、重要事項説明(§35)、契約成立後の書面交付(§37)等

- 空き家・空き地等の遊休不動産の有効活用や既存住宅の流通を一層推進するためには、不動産業はどのような役割を担い、どのような情報提供を行うべきか。そのために、国は、どのような環境整備を行うべきか。

(参考)宅建業法に基づき、現在、宅建業者に求められている役割例

インスペクション(建物状況調査)に係る情報提供(§34の2、§35)等

新たに宅建業者に求められる役割

- 人口減少社会においてこれ以上の遊休不動産を発生させないためにも、今後は、不動産を“たたむ”といった視点も必要になると考えられるが、そのために不動産業はどのような役割を果たすべきか、また、そのために、国は、どのような環境整備を行うべきか。

- 人口減少下において、不動産業が地域における信頼産業としての地位を確立し、不動産自体の価値、地域全体の価値(エリア価値)を上げていく存在となるためには、どのようなビジネスモデルを構築すべきか、また、そのために、国は、どのような環境整備を行うべきか。

- 今後、外国との不動産取引(外国人による日本の不動産取得、日本人による外国の不動産取得等)の機会も増大すると想定されるが、円滑な取引を実現する観点から、不動産業はどのような役割を果たすべきか、また、そのために、国は、どのような環境整備を行うべきか。