

平成31年3月1日

【矢吹不動産市場整備課企画調整官】

それでは、皆様、おそろいになりましたので、ただいまから第38回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多用のところ、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。事務局を務めております不動産市場整備課の矢吹でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日の資料でございますが、前回まではペーパーレスを実施してきましたが、本日は機器の都合によりまして、タブレットをご用意できておりません。そのため、資料は委員の皆様のお手元に配付させていただいております。

では、お手元の資料に沿って会議資料の確認をさせていただきます。議事次第、座席表、資料1から資料3、参考資料1、2をお配りしておりますので、不足等ございましたら議事の途中でもお申しつけください。

続きまして、本日ご出席の委員の皆様でございますが、お手元の座席表のとおりでございます。浅見委員、井出委員、中城委員につきましては、所用のためご欠席というご連絡をいただいております。委員16名のうち、13名の皆様にご出席いただいております。総数の3分の1以上に達しておりますので、不動産部会が成立していることをご報告いたします。

なお、山田委員につきましては、所用のため、議事の途中で退席させていただく予定でございます。あらかじめご了承ください。

ここで、議事に先立ちまして、大臣官房建設流通政策審議官の北村より、一言ご挨拶申し上げます。

【北村大臣官房建設流通政策審議官】

建設流通政策審議官の北村でございます。本日、野村局長が所用のためおくれてまいりますので、かわりましてご挨拶させていただきたいと思っております。

委員の皆様方には本日はご多忙の中、また、年度末のお忙しい中、不動産部会にご出席

賜りまして、まことにありがとうございます。新たな不動産ビジョンを策定するというところで、昨年の10月からこの不動産部会において議論を開始していただきまして、これまで開発・分譲、流通、管理、賃貸、最後に不動産投資・運用といった不動産業の業態ごとにその目指す将来像等について各業界団体からヒアリングをいただいて、委員の皆さんからさまざまなご意見を頂戴してきたところでございます。

本日は、これまでの議論を一旦総括いたしまして、事務局において骨子ということで、不動産ビジョン骨子案を作成させていただいておりますので、こちらをご議論いただきたいと考えております。

取りまとめに向けまして、委員の皆様方にはぜひ忌憚のないご意見を頂戴して、活発にご議論いただきますようご挨拶させていただきまして、簡単ではございますけれども、冒頭のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【矢吹不動産市場整備課企画調整官】

最後に、土地建設産業局長の野村につきましては、公務の都合により、議事の途中で入室させていただきますことをあらかじめおわび申し上げます。

それでは、議事に入らせていただきます。カメラ撮りはここまでとさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以降は中田部会長に進行をお願いいたします。部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【中田部会長】

おはようございます。本日もよろしくお願いいたします。

早速ですが、議事に入ります。今日からは取りまとめに向けての段階になります。これまでのご議論を踏まえまして、事務局において新たな不動産業ビジョンの骨子案を作成してくださいました。これが資料2でございます。本日はこれについてご審議いただきたいと存じます。

本日の進め方ですけれども、まず、事務局から25分程度でご説明いただきまして、その後、残りの90分を3つのパートに分けて、それぞれ大体30分程度で議論したいと考えております。盛りだくさんですので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、事務局からのご説明をお願いします。

【飯沼不動産課不動産政策推進官】

不動産政策推進官をしております飯沼でございます。よろしくお願いいたします。

ビジョンの骨子のご説明に入ります前に、参考資料1をごらんいただければと思います。

昨年の10月から今年の1月まで計4回、不動産部会を開催してまいりました。その過程では、委員の皆様からさまざまな意見を頂戴したところでありまして、それらを事務局の責任においてまとめ、便宜上幾つかのグループに分けて記載をしたものがこの参考資料1でございます。

本日は時間の都合もございまして、大変恐縮ながら説明は省略させていただきますので、適宜ご参照いただければと考えております。

続きまして、資料2をごらんいただければと思います。これまでに頂戴しましたご意見を可能な限り盛り込む形で、新たな不動産業ビジョン、これは2030年をゴールとするという意味を込めまして、便宜上、仮称でございますけれども、新・不動産業ビジョン2030としてございますが、その骨子案を作成いたしましたので、順次ご説明させていただきますと思います。

まず、1ページでございます。新たなビジョンの全体像を記載項目レベルでお示しをしております。今回のビジョンは3章構成という形で考えてございます。

まず、第1章が左の上であります、「不動産業の現状」と題しまして、不動産業の産業規模等々の現状を記載していくという予定にしております。

1点補足いたしますと、3ポツ、「国土の姿に対応した不動産業の役割」と書いてあるところがございますが、これはビジョンの検討に当たっては、ぜひ都市と地方両面の視点を持つべきといったご意見がございましたので、地域に応じた課題でありますとか、あるいは求められる不動産業の役割といったものを、ここにございますとおり大都市圏、それから地方都市圏、集落地域といった大きく3つに分けて、それぞれに対応する不動産業のあり方等を記載していければと考えている次第でございます。

続きまして、第2章でございますが、「不動産業を取り巻く最近の市場環境の変化」と題しまして、今後10年程度の間には予想されます社会経済状況の変化等々を記載していくという予定にしております。

昨年の10月の部会でもお示しをしておりますが、ここにも記載がございますとおり、例えば少子高齢化でありますとか人口減少、それからストックの老朽化、自然災害、ある

いは環境問題、グローバル化、新技術等々、こういった世の中の変化を順次記載していくというイメージでございます。

それから右側の第3章でございますが、3章の具体的な中身につきましては、次のページ以降でご説明をしたいと思います、ここでは項目の内容だけ簡単にご紹介したいと思います。

3章は「これからの不動産業ビジョン」と題しまして、1番が不動産業の将来像、それから、2点目が官民共通の目標、それから3点目、4点目がそれらを実現する上での官民の取り組み方針といった形で整理をしていきたいと思っております。

以上が大枠になりますが、基本的には過去に策定しております不動産業ビジョンの構成を極力踏襲するような格好で進めていきたいと考えている次第であります。

続きまして、2ページをごらんいただければと思います。今ご説明しました骨格を前提といたしまして、具体的に盛り込む内容を現段階で想定しているものベースで記載をしているところでございます。

まず一番上の「ビジョン策定の背景・狙い」と書いてあるところがございます。ここでは新たなビジョンを策定する背景ですとか、あるいは狙いを記載していくということにしておりまして、ここがございますとおり、不動産業は我が国の基幹産業であるという認識のもとに、2つ目の四角にございますが、特に2020年以降の10年間、これも非常に小さな字で恐縮でございますけれども、緑色で書いているところがございますが、先ほど申し上げたような、いろんな社会経済情勢の急速な変化というものが予想されている中で、そういったものに的確に対応していくと。我が国不動産市場の発展を継続的に確保していくという観点からは、3つ目の四角でありますけど、不動産業にかかわる全てのプレーヤーが不動産業の将来像を共有し、その実現に向けた取り組みを促していくということが重要であろうと考えておりまして、こうした考え方に基きまして、新たなビジョンを策定していくというものでございます。

このビジョンの性格でございますけど、これからの10年間、不動産業が目指すべき大きな方向性をお示しするものとしてご理解いただければと思います。

このため、4つ目の四角にもございますが、本ビジョンの策定を契機といたしまして、不動産業にかかわる関係者がおのおの立場でビジョンに掲げられた課題に取り組み、さらなる施策の推進につなげていくということが重要であろうと考えております。

続きまして、真ん中の不動産業の将来像と官民共通の目標という部分をごらんだけ

ればと思います。ここでは目指すべき不動産の将来像ですとか、官民が共通して認識しておくべき具体的な目標という形で整理をしております。

まず、不動産の将来像でございますが、これからの10年間、不動産がどう発展し、どのような役割を担っていくべきなのかという視点で大きく3つ掲げております。

1つが豊かな住生活を支える産業でございます。これは例えば良質な住宅を供給する、それが市場で円滑に流通する、適切な管理によってその価値が維持されるといった、まさに国民のライフステージに応じた住まいが確保されていくということを支えていく産業としての期待感を示したというものでございます。

真ん中の我が国の持続的成長を支える産業というところでございますが、こちらにつきましては、企業活動を支えるオフィスでありますとか、宿泊、余暇活動の拠点となるホテル、リゾートでありますとか、あるいは各種のサービスを提供する商業施設でありますとか、国の経済活動ですとか、持続的な成長を支えていく産業としての期待感、こういったものを示したものでございます。

3つ目が人々の交流の「場」を創造する産業でございます。これは例えば、空き家をカフェとして活用して地域住民の憩いの場としていくといったものから、人々の偶発的な出会いを促してイノベーションを創出するといったようなものまで、まさに人と人の交流を支える産業ということでの期待感を示したものでございます。

次に、官民共通の目標と書いてございます。ここでは官民間わず、不動産関係業務を進めていく上で目指すべき7つの具体的な目標という形で掲げております。

1点目がストック型社会の構築であります。次の10年間、人口減少が本格的に進展をしていくということを踏まえすと、この点は過去のビジョンは2000年を目標としておりましたので、過去のビジョンにはない現在ならではの目標になるのではないかなと考えております。

この実現に当たりましては、その下にもございますとおり、適切な管理・修繕、あるいは改修によって、ストックの長寿命化、付加価値化を図っていくということ、それから既存住宅市場の活性化によって、ライフスタイルに合った住まいを選択できる社会を形成するという、それから空き家などの遊休不動産を最大限に活用するという、一方で有効活用が見込めない不動産については思い切って畳むといったことも選択肢に入れ、新たな活用方策を模索していくということが重要ではないかと考えております。

また、量から質への流れの中で、良質なストックとして後世に継承できるものをできる

限り供給していくという視点も重要であろうと考えております。

2点目が安全・安心な不動産取引の実現であります。価格が高額であるという不動産の特性を踏まえ、取引の安全性、常に目指すべき視点ではないかと考えております。この実現に当たりましては、いま一度、この安全・安心の確保が不動産市場の継続的發展を実現する上で不可欠な要素であるということ認識することが必要であり、こういったことに加えまして、消費者がみずから取得できる情報量も増えている中、消費者の主体的な判断に資するような適切な情報開示を行っていくということでもありますとか、過去の取引の事例を広く共有するなど、トラブルの未然防止を図っていくということが重要ではないかと考えております。

3点目が多様なライフスタイル、地方創生の実現であります。従来は不動産供給に係る制約の要因であった場所性につきまして、これがテクノロジーの進展によって、必ずしも制約要因にはならない時代が訪れつつある中で、立地不利な地域であっても不動産を活用することによって地方創生を実現できる可能性があるということはいま一度認識することと同時に、不動産の活用によって地域の資源をどういうふうに生かしていけるのかということについては、地域の関係者が積極的に議論をしていくことが重要ではないかと考えております。

4点目がエリア価値の向上でありまして、豊かなアメニティー、多様な活動ができるまちに人が集積するという可能性がある中で、不動産を「場」として多様なサービスを展開していく、エリアと不動産双方の価値を向上させていくということを目指すことに加えまして、仲介・管理といった視点のみならず、いわゆる経営、マネジメントの視点を持って価値の創造に取り組んでいくということが重要ではないかと考えております。

5点目が新たな需要の喚起であります。人口の減少下におきましても、例えば高齢者の住まいでありますとか、イノベーション創出型のオフィスでありますとか、あるいは物流施設、それから増大する外国人、これは外国人との共生ということが前提にはなるかと思いますが、こういった新たな不動産に対するニーズというものも出てくるはずでありまして、これらを着実に取り込んでいくということが重要ではないかと考えられます。

また、この部会でも議論がございましたが、1人の人間が複数の不動産を所有したり活用できるような環境整備というものも必要な視点として掲げさせていただいているところでございます。

6点目が全ての人が安心して暮らせる住まいの確保ということで、多様なライフスタイル

ルに対応できるよう、例えば増加する単身の高齢者でありますとか、外国人の居住者、それから子育て世帯など世帯構造の変化に対応して、全ての人が安心して暮らせる住まいとサービスを提供することが重要ではないかと考えております。

最後が不動産教育・研究の充実ということでございまして、人口減少下にあつて、不動産業の発展を確保するという観点からは、やはり人材育成が重要であるということが議論としてもございました。したがいまして、あらゆる機会を捉えて不動産教育の充実を図っていくということと、国民が不動産を資産として捉えて、その価値を適切に判断できるような社会全体としての工夫が必要であろうかと考えております。

また、社会ニーズを踏まえて、適切な、的確な不動産政策を進めていくという観点からは、産学官が連携をしながら研究活動を充実化していくという視点も必要ではないかと考えております。

3ページごらんいただければと思います。今申し上げました不動産業の将来像ですとか、あるいは官民共通の目標を実現する上での、まずは民の役割ということで記載をしております。各業態に共通する内容と、それから固有の内容に分けてここでは整理をしております。

まず、共通の内容につきましては、この部会でも議論のあった点を中心に、上の総論というところで記載をしておりますが、1つが、やはり法令の遵守ですとか、コンプライアンスの徹底等を通じて、さらなる信頼産業としての地位を確立していくことが必要ではないかということ、それから不動産関連産業の相互連携はもとより、交通、運送、医療など他業種との連携、あるいは行政との連携、こういうものを通じまして、不動産に係るトータルサービスを提供していくということが必要ではないか、それから3点目がAI、IoT等の新しい技術を効果的に活用しながら業務の生産性ですとか、あるいは消費者サービスの向上を図っていくという視点が必要ではないか、それから4点目が、業界が一丸となりまして入職促進に努めていくということ、それから事業承継のあり方にもぜひ課題認識を持って取り組んでいく必要があるのではないかとこのことを掲げさせていただいております。

続きまして、各業態に応じた内容ということでございまして、まず、一番左での開発・分譲と書いているところがございます。これにつきましては、例えば省エネ、バリアフリー、あるいはコンパクト・プラス・ネットワークといったような良質な不動産ストック、良質なストックの形成に資するような不動産をまずは供給していくということ、それを通

じて快適な住環境ですとか、あるいは勤務環境を提供していくということが1つ、それからホテルですとか、MICEですとか、物流、あるいはイノベーション創出型のオフィスなど、時代の要請に応じた新しい不動産の供給といったものを通じまして、国際競争力のさらなる強化でありますとか、生産性の向上でありますとか、こういったことにつなげていくということが必要ではないかと思っております。

また、前回の部会でも多少議論がございましたが、将来に向けた大規模修繕のあり方ですとか、あるいは管理費等を分譲する際に消費者にできる限りの確に情報提供していくという視点が必要ではないかということもございましたので、ここに掲げさせていただいているところでございます。

続いて、流通であります。不動産の取引に際して、消費者との直接の接点になる部分でございまして、そこに記載がございまして、消費者ニーズを踏まえた的確な情報提供等によって、不動産取引の透明性、安全性、あるいは信頼性の向上に向けて努力をしていくということに加えて、消費者や地域における多様なニーズに対応するコンサルティング能力を磨き、また、エリア価値を上げる、そして地方活性化を支える存在になっていただく、ということが求められるのではないかと書いています。

続きまして、管理業であります。ストック型社会の実現に当たりましては、資産価値の維持・向上に資するような適切な管理サービスを提供するといったことが何よりも重要であろうと考えております。

こうしたことに加えて、コミュニティの形成ですとか、あるいは高齢者の見守りですとか、いろんな付加価値サービスを通じて、居住、あるいは生活環境を向上させていくといったことが必要ではないかと考えております。また、管理情報の蓄積を図っていきながら、これを適切に開示していくということも必要であろうと考えております。

続きまして、賃貸業であります。不動産の所有に対する国民の意識が変化をしていく中、多様化する借り手、あるいは利用者のニーズなども的確に把握をしながら、そして公的な活用といったものも含めまして、不動産ストックの最適活用を図っていく必要があるのではないかと1つと、もう一つは、昨今の賃貸住宅をめぐるトラブルなんかも念頭に、新たな賃貸物件の供給、的確な投資リスク判断のもとに実施をしていく必要があるのではないかと書かせていただいております。

続いて、不動産投資・運用であります。省エネ、働きやすさ、育児・ヘルスケアといったような社会課題へ対応と、そこへの投資によるリターンの確保を両立していく、まさに

ESGの考え方に即した不動産投資を進めていくということ、それから良質なストック形成、あるいは適正な投資を進めていく上でのガバナンスの確保、そして、市場の透明性確保に向けて不動産取引に関する情報提供の充実化、そして、新技術を取り込むなど、個人が安全に投資をし、人生100年時代に向けて長期的な資産形成ができるような投資機会の提供をするということが重要ではないかと書かせていただいております。

また、3ページ下の官の役割の部分をごらんいただければと思います。

大きく3つございまして、1つが、今申し上げているのは、各業態が3に掲げたような役割を十分に果たせるよう、また、不動産市場全体の発展に必要なような市場環境整備を行っていくということが1つ、それから時代の変化や社会のニーズを的確に捉えながら柔軟な不動産政策を展開していくと。それから3点目が、自治体とも連携をしながら不動産業に対する適切な監視活動を通じて、不動産業に対する信頼の確保を根底から支えていくといったことが必要ではないかと考えております。

4ページをごらんいただければと思います。2つ目に申し上げました柔軟な不動産政策ということの推進でございますが、これはできる限り具体化したほうがよいと考えまして、これまでの部会における論点、可能な限り取り込むような形で、今後10年の間に重点的に取り組むべき政策課題という形で大きく10テーマに分けて、ここで記載をさせていただいております。

取り組みの時期については、短期的に取り組むもの、あるいは中長期に取り組むもの、違いがございますが、毎年度、業務を遂行する過程で関係機関の協力も得ながら解決に向けた具体的な検討を進めていく必要があるものとして、ここに整理をさせていただいております。

まず、左上のストック型社会でございます。例えば、この部会の議論がございました不動産の管理やガバナンスの状況をどう不動産の評価につなげていくかでありますとか、マンションの管理の状況を公共側で把握するような仕掛けでありますとか、修繕積立金を適正に確保するなど、老朽ストックの修繕・再生をどういうふうに進めていくでありますとか、不動産の畳み方といったような出口戦略のあり方をどう捉えていくか、あるいは所有者や所有者以外の者が土地の利用ですとか管理、こういった責務を果たしていく役割を担っていくということをどのように進めていくのかといった視点について検討が必要だろうと考えております。

また、前回の部会でも議論のございました心理的瑕疵に係る説明責任の範囲につきまし

でも検討が必要であろうと考えております。

次に、安全・安心な不動産取引でございます。例えばこの部会でも議論がございました国土交通大臣告示に基づいて現在行っております賃貸住宅管理業の登録制度、これはサブリースをめぐる家賃保証トラブルが今、社会問題になっているといった中で、これを法律に基づく制度とする必要があるのではないかというご議論もございました。

また、不動産総合データベースの構築など、不動産取引の円滑化に資するような情報提供をどのように進めていくのか、あるいは頻発する災害のリスクですとか、あるいは不動産の性能とか管理の状況、こういったものをどのように情報提供していくのかという視点、そして業界ごとに異なる売買契約書でありますとか、重要事項説明書の標準化について、こういったものについて検討が必要であろうと考えております。

続いて、少子高齢化社会であります。例えば、子育て世帯、高齢者にとって暮らしやすい住まいづくりですとか、まちづくり、あるいはライフステージに応じた円滑な住みかえというものを不動産業がどのように後押ししていけるのかという点について検討が必要であろうと考えております。

次に、外国人・グローバル化であります。例えば日本の不動産ルールを明確にしていくといったことによりまして、外国人による取引を円滑に行うための方策をどのように捉えていくのか、管理のグローバル化といった話もございましたが、外国人を含めた不動産の所有者・利用者がどのように管理を行っていくのか、そのルールを明確にしていくことが必要なのではないという視点、それからインバウンド、アウトバウンドの投資の推進をどういうふうに進めていくのか、こういった点についての検討が必要であろうと考えております。

次に、国際競争力の強化の視点であります。この部会でも議論がございました現在の都市再生推進のスキームにつきましては、非常に個別性が強いというところで、これを事例の蓄積と横展開を図りつつ、いかに普遍化を図っていけるのかということが1つ、それから国際競争力をさらに強化していくという観点で行うべき施策のあり方、それからイノベーションの創出を促すような仕掛けづくりですとか、あるいはそれをどのように効果を分析していくのかといった視点、それから大都市と地方都市が相互に発展を図っていけるような方策について、こういったものについての検討が必要であろうと考えております。

次に技術革新、業務の効率化であります。例えば現在行っておりますITを活用した重要事項説明、これを売買取引に拡大していくでありますとか、いわゆる37条書面といっ

た法律上、書面による交付を求めている手続の取り扱いなど、取引の安全性確保にも配慮しながら、この不動産取引の電子化というものをどういうふうに進めていくのかということ、それからAI、IoTなどの不動産業への活用可能性など、いわゆるSociety 5.0への対応、そして、個人情報にも十分配慮をしながら、不動産情報のオープン化をどういうふうに進めていくのかということ、そして、住まいですとかオフィスがどこでも化するといったような不動産の利用の形態の変化に伴う管理ですとか規制のあり方、こういったものについての検討が必要であろうと考えております。

次に、地方創生・エリア価値の向上であります。例えば2地域居住ですとか、1人の方が複数の不動産を利用・購入できるような需要の喚起というものをどういうふうに行っていくのかということが1つ、それからエリアマネジメントをどのように進めていくのか、そのための方策のあり方、そして、外出支援など付加価値サービスを提供することでエリアの再生がどのように図られ、それによって不動産の価値がどう反映していくのかといった視点、こういった点についての検討が必要であろうと考えております。

次に、不動産教育・担い手の確保というところでございます。国民が不動産に対して適切な知識を持っていただくということが大事じゃないかというご議論もございましたので、教育機関との連携によります不動産教育を推進していくということ、それに加えて、特に中小宅建業者さんの直面されている円滑な事業承継をいかに確保していくのかといった視点についての検討が必要ではないかと考えております。

次に、投資環境の整備であります。ESGの考え方に即した不動産投資を推進するための環境整備でありますとか、ガバナンスの確保、それから不動産業の従事者ですとか、個人投資家向けに不動産の投資教育をいかに推進していくのかという視点、こういった点についての検討が必要であろうと考えております。

最後が、現行要件の妥当性の検証ということでございます。例えばこの部会でも議論がございましたが、宅建士の人数要件でありますとか、あるいは媒介業務が高度化しているといった中、あるいは都市と地方で格差が生じているといったことと流通コストの関係性についてどう捉えていくのか、こういった視点について、現在の設定の要件が今日的に妥当するものであるか否かという点については、不断に検証していく必要があるのではないかと考えてございます。

また、3点目、個人の投資家の方が現物を持ってそれを売却するといった場面が増えていくという中で、宅建業法の適用の関係をどういうふうに整理していくのかということ、

それから4点目が、昨年4月より導入をいたしましたインスペクション、建物状況調査など、既存のストックを有効活用する、あるいは流通促進を図っていくという観点で現在講じている施策がございますが、これにつきましては、その実施の状況を定期的にフォローアップしながら必要に応じて見直しを図っていくということが必要であろうと。

また、最後、政策推進のために講じている各種のインセンティブ、税制ですとか、予算とかがございますけれども、こういったものが引き続き今日的に妥当するものであるのかどうかといった点については検証が必要ではないかと考えております。

以上、駆け足になりましたが、不動産業ビジョンの骨子案、それから現段階で考えてございます盛り込むべき内容についてご説明をさせていただきました。ぜひご審議のほど、よろしく願いいたします。

【中田部会長】

ありがとうございました。それではここから、ただいま事務局からご説明いただきました不動産業ビジョンの骨子に関する議論を行いたいと思います。便宜上3つのパートに分けてご審議をお願いしたいと存じます。

最初のパートは資料2の1ページと2ページの部分です。1ページの不動産業ビジョンの全体像の骨子、2ページのビジョンに盛り込む主要素①、つまりビジョン策定の背景と狙い、そして不動産業の将来像、官民共通の目標、ここまでが第1パートでございます。

2つ目のパートは3ページの前半部分です。これからの不動産業のあり方～民の役割～というところです。

3つ目、最後のパートは3ページの下にあります官の役割と4ページにあります今後の検討課題の部分です。もちろんご発言が3つのパートをまたがるものとなることもあり得ると思います。ただ、その場合もご発言いただきます内容が資料2の不動産業ビジョンの骨子案のうちのどの部分についてのものなのかということお示しくくださいますと、これから取りまとめの作業を進めるに当たって有益かと存じますので、その点、できるだけ明確にしてくださいとありがたく存じます。

それでは、最初のパートとして資料2の1ページと2ページについてご審議をお願いいたします。これについては便宜上ですが、2つに区切ってお願いしたいと存じます。

まず、総論的なこととしまして、1ページで示されました不動産業ビジョンの全体像の構成、そして、2ページの上段にありますビジョン策定の背景・狙い、この部分について

ご意見を頂戴したいと存じます。

全体像の構成についてこれでよいかどうか、また、背景と狙いについては、ここに記載された内容がビジョン本文に盛り込まれていく形になりますので、やはりこれでよいかどうか、このあたりについてご意見があれば頂戴したいと存じます。

具体的なことは後ほど詳しく各論の部分でご検討いただきますので、ここでは全体像の構成、そして背景・狙いといった総論的なことについてご発言をお願いできればと存じます。

それでは、1ページから2ページの前半にかけてご意見を頂戴したいと存じます。いかがでしょうか。中川委員。

【中川委員】

私は、大きな異論はございません。骨子の構成も、それから背景についても大きな異論はございません。

ただ、1点だけ申し上げますと、背景・狙いのところで書かれております「本ビジョンは、不動産業に携わる全てのプレーヤーが不動産業の将来像を共有し、その実現に向けて取り組むことができるよう、四半世紀ぶりに策定」、これは事実だからそのとおりですが、公の役割のところでも少し関係してきますけれども、公というのはやっぱりいろんな役割がありますが、情報が総合的に集まっているという観点から、様々な情報を総合的に見ることができるし、業界とか消費者とか、そうした人たちに対して色々なものを提示できるという、そうした意味で色々な人が参加したビジョンを策定できるというのは、国が非常に大きな役割を果たせると思います。

そういう意味で何を申し上げたいかということ、25年間、経済社会情勢が固定されているということはある得ないわけで、四半世紀ぶりに策定するというのはやはり変なことのように感じます。

そういう意味で、今回、四半世紀ぶりに改定するのは非常に良いことだと思いますけれども、こうしたビジョンというのは、1年ごとには申し上げませんが、絶えずリボルビングしていくということが必要だと思いますので、今後もこのビジョンを絶え間なく改定・見直していくという姿勢が必要だと思います。

何となく思ったときに大きく変えるということではなくて、行政の非常に大きな役割として、経済社会情勢プラス業の将来像みたいなものを定期的に見直して、目線合わせをし

ていくというスタンスを私は入れたほうが良いのではないかと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。総論的なことについて、ほかにございますでしょうか。横山委員。

【横山委員】

2点ございます。1点は、1ページ目に将来像とあって、3番目に人々の交流の「場」を支える産業というのがございます。

2ページ目の上段の部分において、人々の交流の「場」を支える産業というところに対応している文章というのはどこに当たるのかと。もしこれが3つ並ぶのであれば、それを書いたほうが良いのではないかと思いますし、あるいはもしこの文章を中心にするのであれば、3つ並列にはならないのかなと思いました。それが1点目です。

それから第1章の部分ですけれども、3番目、国土の姿に対応した不動産の役割というところについて、この3つに分けることに異論はございませんが、大都市圏の中で、以前の説明では、首都圏をはじめとする大都市圏というような説明もあったように思います。首都圏と名古屋・大阪圏では相当状況が違うように思いますので、そのあたりの表現ぶりについてはご検討いただければよいのではないかと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにございますでしょうか。

山田委員。

【山田委員】

まず1ページ目の第3章の5のところ、今後10年程度の間に重点的に検討を要する主な政策課題という部分につきましては、基本的にここにありますとおり、現状、少子高齢化やエリアマネジメントということを念頭に、例えば国の施策でありますセーフティネットですとか、空き家・空き地のバンク、高齢者の住宅の補助金制度のサ高住等、色々な政策があるわけです。

各地域でそれぞれ状況が違う中で効率的にこのような国の施策を進めるためには、各分野に特化した第3セクターを立ち上げて、行政、NPO法人、我々不動産業者、地域の住民の方が連携して動くことのできるシステムの構築が必要であると感じます。

現実、神奈川県におきましても、神奈川県居住支援協議会、横浜市の居住支援協議会、川崎市の居住支援協議会と複数の居住支援協議会があり、第3セクターは県の住まいまちづくり協会があり、県はここで事務を全て司っているのですが、やはり複数の分野全てを扱っておりますので、事務局としては対応が大変な状況であると思っています。

ですので、特化したシステムを構築して、それが機能していけば、もう少し我々業者としても携わりやすくなると思いますし、今後一層未利用空地ですとか、空き家が増えていったときには、地域に合った政策を進めるようにしないと、具体的に対応し切れないのではないかと感じています。

【中田部会長】

ありがとうございました。各論的な部分についてはまた後ほど、それぞれご意見いただきますけれども、今、ほかに総論的なところで何かございますでしょうか。

唯根委員。

【唯根委員】

ありがとうございます。2ページ目のこれから10年間に想定されるところの要素として、今、決済手段の変化が随分急激に起きていると思いますが、そうした要素も、「等」の中で入るかもしれませんが、含めていただけたらと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。どうぞ、丹羽委員。

【丹羽委員】

まず、第1章の3番目の国土の姿に対応した不動産の役割という項目についてですが、第1章は不動産の現状ということで、全体の産業規模ですとか、各業態の現状、それから関連政策の現状ということに触れられていて、ここで大都市圏と地方、集落地域という

地域格差といった話が1つの項目として取り上げられておりますが、少し浮いているように感じてしまいます。ほかにも色々な課題が第2章でも挙げられている中で、この大都市圏と地方との格差という課題が1つの項目としてあえてここに挙げてあるのであれば、これに対応して、ビジョンの中で、例えば地域別、あるいは大都市圏と地域における不動産業のあり方のような、そうした方向性が示されるのでしょうか。そうでないのであれば、少しここにこの項目があることに違和感というか、浮いた感というか、言葉がうまく見つからないのですが、感じておまして、例えばですが、下の第2章の7つの課題というか、社会の変化というのがありますけど、ここの中に8番ですとか、別の項目として盛り込んでいく、あるいは不動産業の業態の現状の中に入れていくとかいったことは考えられないのか、と思います。次に、2030年を照準としたビジョンということですので、第2章の最後あたりに2030年に不動産市場がどんなイメージになっているのかということに触れられるといいのかなと感じました。

それと、過去のビジョンでは大きなスローガンがあり、例えば第1回目では「高い信頼性と豊かな創造性ある産業を目指して」というスローガンが挙げられておりましたが、今回の場合は、不動産業の将来像ということで3つの項目が挙げられていますけれども、このような形でまとめられていくのか、それとも今後、最終的な段階で何か大きな1つタイトルというか、そういったものがつくのかどうかというところを確認したいと思います。よろしくお祈りします。

【中田部会長】

ありがとうございました。まだ総論についてご意見がございましたらいただいてもよろしいのですが、各論のほうでのご議論をいただきたいと思いますので、できましたら先に進めさせていただいてよろしいでしょうか。

ただし、ただいま丹羽委員から1点ご質問がございましたが、スローガンに関しまして、事務局から何かございますでしょうか。

【須藤不動産業課長】

かつてビジョンも副題といいますか、スローガンを付けております。今回も実はそれを設けようと思っております。

本日の議論も参考にさせていただきますので、私どものほうで幾つか案を考えたいので、

次の回には事務局としての案をご提示させていただき、ご議論いただきたいと考えております。

【中田部会長】

丹羽委員、それでよろしいでしょうか。それでは、ほかに総論についてご意見ございませんようでしたら、先に進めさせていただきます。

1つ目のパートの後半になりますけれども、2ページ後半の不動産の将来像と官民共通の目標の部分について、ご意見を頂戴したいと存じます。林委員。

【林委員】

2ページ目の官民共通の目標のところ、2点ほどご意見を申し上げたいと思います。

まず、1点目でございますけれども、一番左側、ストック型社会の構築というところのドットの2番目、「既存住宅市場の活性化により、ライフスタイルにあった住まいが選択できる社会へ」という部分で、ライフスタイルという言葉が使われておりますけれども、ライフスタイルはどちらかというと個人の個性、人々の個性に着目した言葉と理解しておりますが、例えば、各自のライフステージ、これからの人生100年時代、そういうものを考えますと、例えば若年世代、中堅世代、そしてシニアの世代といずれもがそれぞれのパートでライフステージに応じた住まいを選択できる、そのような環境の構築が大事ではないかと思えます。ライフステージという言葉の取り上げ方についてご検討いただきたいというのが1点目でございます。

もう一点目は、右から3番目、新たな需要喚起というところのドットの3番目、「不動産需要の喚起に向け、1人が複数の不動産を所有・活用できる環境整備を」という話が出ておりますが、昨今、複数の不動産を所有するというのが1つのトレンドとして取り上げられる局面もあるように思いますが、これを需要喚起という供給サイドの話で取り上げるだけではなく、例えば、左から3番目の多様なライフスタイル、地方創生の実現という話から、複数の不動産を所有・活用できるという話に持っていくのも1つの考え方としてあるのではないかと思います。

よく都心の居住と、いわゆる近郊との不動産、この2つを持つという、デュアラーというような言葉が取り上げられると聞いたこともございますので、それこそまさにライフスタイルや地方創生の実現にもつながるのかなと思われまますので、この2点、ご検討いただ

ければと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。齊藤委員。

【齊藤委員】

ありがとうございます。総論のところでは言うべきだったかもしれませんが、まず、これまでの議論を良く踏まえていただいて、大変いい構成でつくっていただいていると全体については思いました。

不動産業のことを考えていくにあたり、第1章あたりで不動産業にいきなり入っておりますが、初めに不動産の現状みたいなものは要らないでしょうか。前回のビジョンのときと我々が取り扱う不動産そのものが大きく変わってきているということもございますので、そこが要るのではないかと思いました。

それから、これからの不動産ビジョンを考えていく中で、空き家だけではなく空き地というものが同列に非常に大きな問題になってくるので、第2章の1の(2)、空き家だけではなく空き地という言葉もあったほうがいいのではないかと思いました。

そうすると2ページ目の2つの四角のところ、これからの10年という部分で「空き地・空き家」と入っております、ここに先ほどのご指摘もありましたように、やはり首都圏と地方の格差、状況が非常に大きく変わってきているということも背景の中に入れていただいたほうが読みやすくなるのではないかと思いました。

それから、これは後半の議論になると思いますが、これからの不動産業のあり方における官の役割について、どうしても国の視点でばかり議論しているかもしれません。やはりこれからは地方自治体との連携がすごく重要になってきて、一般消費者から見ると国というのは遠いところなので、官の中にも地方自治体を考慮したという視点が全体の中にあっただろうが、官民共通の目標についても少し違う目線が出てくるのかなと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。山田委員。

【山田委員】

内容の確認ですが、一番左のストック型社会の構築という部分について、一番下の「新規供給は、良質なストックとして後世に継承できるものを」というところですが、例えば住宅であれば長い間持ちますから、基本的にはそういう考え方が1つありますのと、あともう一つは、大手のディベロッパーで大規模な開発事業を行った場合において、後々のメンテナンスを含めて後世に残していける良質なものを供給するという、そういうエリアマネジメント的な考え方といえますか、そうした2つの要素を含むという考え方で良いのか確認したいと思います。

【中田部会長】

ご指摘ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。熊谷委員。

【熊谷委員】

官民共通の目標のところの安全・安心な不動産取引の実現との関係で、3ポツ目のところに「過去の取引事例を広く共有するなど、トラブルの未然防止に向けた努力を」とあって、ここの中にひょっとしたら含まれるのかなと思いつつ、今後の不動産業の将来像との関係で言うと、経済や社会の変化に伴う新たな紛争のようなものが出てくる可能性があると思っております、それは高齢化社会の進展によって、例えば、契約そのものの問題が今後増えるであるとか、亡くなったことに伴う相続人との間の紛争が増えるであるとか、それから外国の方が取引に参加することによって文化や考え方の違いによる紛争が起こるであるとか、そういった従来型の紛争とは違う新たな紛争が増える可能性があるので、こうした事例を広く共有する、対応事例、それから解決事例といったものを広く共有する努力といったようなものも明確に出してもいいのかなということをおもいました。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにございますでしょうか。内山委員。

【内山委員】

軸の意味合いの理解の問題ではございますが、不動産業の将来像という中で、人々の交

流の「場」を創造する産業と書いてあるんですけども、骨子の案では支える産業という意味合いで書いてあるので、これは支えるということで統一するのか、あるいは新たに創造するということに重点を置くのか、その辺を明確に示しておかないと共通性がなくなるのではないかと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。先ほど横山委員からご指摘いただいた点でもございますけれども、このあたりは事務局のほうでまたご検討いただければと存じます。

ほかに。中川委員。

【中川委員】

先ほどの林委員のご指摘に関係しますが、ライフスタイルということについて、多様でライフステージごとに変わるものにきちんと対応していきましょうという姿勢については、私は良いと思うのですが、おそらく今まで不動産が経済活動に比べて、人口に比べて足りないという時代と全く違う時代が来るときに、どういう生活が豊かな生活なのかということについて誰もわからない、そういう状況にあるように私は思います。

通常、豊かな生活はこういうものだとかというのは、経済審議会で経済計画をつくるときは、A氏の1日とか、そんな感じで政府が提示していたのですが、それが当たったことはなくて、これから不動産市場が需給関係の緩む中で、どういう住まい方とか仕事の関係が豊かなのかということ的前提にして、不動産業の方が色々な開発、流通、投資等のビジネスモデルをつくっていくのではないかなと思います。

その意味で、ライフスタイルとかライフステージというものは不動産業の外から与えられるものではなくて、新しい需給関係が緩んだ、あるいは21世紀の豊かな生活だということそれぞれ不動産業の方が頭の中に置いて、それを提案しながら、ビジネスを展開していくということが非常に重要なのではないかなと思います。

そういう意味で、ライフスタイルと書いているものは、与えられた外生的なものというよりは、不動産業の方々、提案する側の提案力ですとかコンサルティング力とかいうものを喚起していく、そういう側面もあるものとして私は捉えております。とりあえずの今の私の理解を申し上げたということでございます。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。
宇仁委員、そして齊藤委員の順にお願いします。

【宇仁委員】

2ページの官民共通の目標というところに、安全・安心な不動産取引の実現とあり、それから右側から2つ目で、全ての人が安心して暮らせる住まいの確保とあります。取引に当たっての2つ目のポツの適切な情報の開示ということと、安心して住まえる住まいの確保という点についての情報の開示は実は少しずれていると思います。安全・安心な不動産取引の実現というのは、宅建業法等で業規制がなされている部分における適切な情報開示というところだと思うのですが、暮らし、住まいの確保という点における情報の開示というのは、前回も問題になっていたリプレースの話とか、中川委員からもお話があったように、管理の質や内容を何か見えるような形にできないものかというようなことだと思います。管理における重要事項として、現在実施されているような事項だけではなく、営業段階での管理の質や内容をよりわかりやすく開示するというか、何かそういうもの少し取り入れてみてもいいのではないかなという気がいたしました。

【中田部会長】

それでは、齊藤委員、お願いします。

【齊藤委員】

ありがとうございます。官民共通の目標の左から3つ目、多様なライフスタイル、地方創生の実現の最後のところで、赤字の「積極的な議論を」は「積極的な連携を」ではだめでしょうか。議論で終わってしまっただけではいけないので、やはり連携をしていくという、具体的なアクションのほうがいいかなと思いました。

それから、左から5個目、新たな需要の喚起、これは「新たな需要の喚起」ではなく、「新たな需要の創造」ではだめでしょうか。もう少し暮らしを支えるというようなイメージが、もっと豊かな暮らしを実現することに向けての需要をつくっていくとか、支えていくみたいなのが優しくていいかなと思いました。また、需要の喚起とあるところの3つ目のポツで、「不動産需要の喚起に向け」、そこは少しダイレクト過ぎるように思います。

「1人が」というのはわかりやすいですが、1人が幾つも持つだけではなくて、色々な人で色々なシェアをしていくみたいなものがもう少しあって、1人と決めつけなくてもいいのではないかなと思いました。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。宇仁委員からは安全・安心、特に安心という言葉が2つの項目で少し違っているのではかというご指摘、それから、齊藤委員からは3つの点について、その表現を含めたご指摘をいただきました。

ほかにございますでしょうか。パート1の部分については大体よろしいでしょうか。ここまでのところで事務局から、何かございますでしょうか。

【飯沼不動産課不動産政策推進官】

いろいろとご議論いただきまして、ありがとうございます。少し書きぶりというか、書き方でちょっと配慮が足りなかったというか、十分に精査し切れてないところがありまして、この点については、まさにご指摘をいただいた点をごもっともなものが多かったと思いますので、本文にするとき、またこの骨子を少し見直した形で本文に反映をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

山田委員からご質問いただきました新規の供給の良質なストックというところですが、これはつくる段階での良質性というのはもちろんですし、まさにおっしゃっていただいたような、それがつくられた後のうまくマネジメントしていくということも含めての良質性と捉えております。それが1つ。

内山委員からもありました「場」を創造するというのと、こっちの骨子のほうが「支える」となっていて、ちょっとここは統一がとれていなくて、考え方としては「場」を支えるということなのかなと思っております。

以上、いろいろご議論いただきましたので、いただいた視点をぜひ反映させていただきたいと思っております。

【中田部会長】

ありがとうございました。

それでは、2つ目のパートに進みたいと思います。資料2の3ページの上段にあります、これからの不動産業のあり方～民の役割～という部分です。先ほど事務局からご説明がありましたとおり、この部分は業態ごとに今後の役割が示されておりますので、ご議論も業態ごとに分けて進めたいと存じます。もちろん総論の部分もあるわけでございますので、総論につきましては、関連するところであわせてご発言いただければと存じます。

では、早速ですけれども、最初に開発・分譲についてご意見を頂戴したいと存じます。
山田委員。

【山田委員】

今、高層マンションが非常にベイエリア等で建築されていますけれども、特区を設けても容積率を最大限利用して、その分、空間が増えて上に行くという形なんです。特区ができて建築確認がおりて、いわゆる高層マンションが建って、眺望がいいところ、価値がいい物件が当然高く売れますが、その後目の前に高層マンションが建ってしまう状況の特区ですと、既存のマンションの価格が大きく下がるという実態があるわけです。ですから、こういった緩和措置を設けていろいろ発展させるというのは賛成ですが、今後そういう問題を、開発・分譲のときにはその辺の政策を考えていかないといけないのではないかという感じます。

【中田部会長】

ありがとうございます。ここで取り上げるのか、あるいは全体としてどこかで取り上げるのか、そういう視点も検討すべきであるというご指摘かと存じます。

ほかに。中川委員。

【中川委員】

開発・分譲で、ここに3点書かれていることはそのとおりだと思うのですが、この辺は私の個人的な考えですが、要は都市が拡大していくとか、人口が増えていくということを前提にした場合には、中心業務地の地代が一番高く、例えば沿線開発といいますか、交通費を下げれば都市が拡大していきますから、農業地代と開発した住宅地代との格差をとることができて、基本的には、郊外を開発することによって収益を得ることができたと思います。それが沿線開発とか言われているものの本質だと思います。

おそらくこれから都市が縮小していく、東京大都市圏であってさえも二十何年をピークにして縮小していくとしたら、そういう郊外型の開発をしていくことは非常に難しくなるということを、基本的な思想としては持っておいたほうがいいのかと思います。

そういったときにどうしたらいいのかということですが、基本的には交通費を下げた沿線開発するよりは、CBDと言われている中心業務地域の価値、付加価値を高めるということが必要になってくる。電鉄系の不動産会社さんが、例えば渋谷の再開発に大きくコミットしているのは、都心の生産性とか付加価値を上げるということに、大きく自分のビジネスモデルがかかわってきていることじゃないかと思います。

そういう意味で、これからの開発・分譲、起こっていることはこの3つの点なんだろうけれども、背景にあるのは、都市が縮小するときに、不動産会社として何をやるべきなのか。要は、都市の生産性、CBDの生産性を前提にして郊外を開発していく、それで農業地代との差をとっていくというビジネスは多分難しく、そもそも都市の生産性自体をどうやって上げていくのかということについて、すごくコミットしていかないといけない。それがイノベーション創出型オフィスとか、あるいは、何て言うかわかりませんが、都市の構造みたいなものにかかわっていくということだと思います。

ここに3つ書かれていることの背景を本文では工夫してご説明いただいたらいいではないかと私は思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。齊藤委員。

【齊藤委員】

ありがとうございます。総論のところでもよろしいでしょうか。

3ページの上の総論のところ、2つ目の丸で、交通・運送・医療、ここでの議論を聞いていると、何か福祉みたいなキーワードもここにあったほうがいいのか、ご検討いただければと思います。

それから、4つ目のポツのところ、「業界が一丸となって入職促進に努める」については、もう少し丸い言い方があるのではないのでしょうか。不動産業がもっと魅力的になるということですね。クリエイティブな、入りたくなるような職種になっていくというイメージ、今いい言葉が生まれませんけれども、そういうイメージにご検討いただけたらいいか

なと思いました。

それから、開発・分譲のところなんですけれども、ここは今までやってきたことは当たり前だから、新たにやるというところを書くんでしょうか。というのは、例えば開発・分譲でずっと大事にしてきたこと、例えばコミュニティや景観の形成というのは、皆さんずっと大事にされてきたと思うんですけれども、改めて災害があったときにコミュニティがあつてよかったね、役に立ったねという意味では、基本的にやってきたことについても、より進めていくという視点もあってもいいのかと思います。今までやってきたことは書かない、新たにやることだけ書くのであれば、このような視点になるのかと思いますが、でも、バリアフリーはずっとやってきていますから、バリアフリーというかユニバーサルデザインというものについても、一歩進めたほうがより良いのかなという気がしましたので、少しこのあたりをご検討いただけたらと思います。

以上です。

【中田部会長】

ほかにございますでしょうか。丹羽委員。

【丹羽委員】

開発・分譲のところの3つの項目に加わるのかと思うんですけれども、老朽化するストックのリニューアルとか建てかえというのも加えてもいいのかと思いますのと、それから、建てかえに当たっては、人口減少とか、いろいろ社会的な要因もありますので、必ずしもマンションをマンションにということだけではなく、都市の中ではコンバージョンということも、例えばオフィスに変えていくとか、そういったこともあるかと思いますので、リノベーション、コンバージョン、建てかえみたいな、そのような項目も入れたらどうかと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにございますでしょうか。横山委員。

【横山委員】

今の点との関係で、開発・分譲、たたむという話が随分出てまいりましたけれども、たたむ話もこの開発・分譲に入るという理解でよろしいでしょうか。

【中田部会長】

ここまでの分もそうですけれども、ここでは民の役割というところを出ているわけですが、どうも民に限らないで、もっと広い観点から検討すべきではないかというのは、ただいまの数名の委員のご発言に共通していることかと存じます。今の横山委員のご質問もそういうことかと思えますけれども、もし事務局から何かございましたらよろしく願います。

【飯沼不動産課不動産政策推進官】

ありがとうございます。ここでは資料の分量との関係で、必ずしも全ての項目を盛り切れていないところもございますので、今いただいた視点については、ぜひ本文を書くときに留意をしながら、そういった要素も盛り込んでいきたいと思っております。ご指摘いただいた点は、まさにごもっともな点ばかりだと思いますので、実際に本文をつくるときにそれに留意していきたいと思っております。

【中田部会長】

ありがとうございます。開発・分譲について、ほかにご覧しませんようでしたら、先に進ませていただきます。

次は、流通についてですが、いかがでしょうか。それでは、林委員。

【林委員】

前回、業態ごとのヒアリングで、私ども流通業態としてお話ししたことを、総論あるいは流通のところでは端的におまとめいただきありがとうございました。

意見とお願いがございます。意見のほうは、総論のところなんですけれども、流通のところのドットの2番目、コンサルティング能力とか地域活性化を支える存在というところを受けまして、総論のところ、不動産業は人が主役の産業であるということを何か明記していただければありがたいと考えております。AIやIoTという技術革新は、あくまでも人が使いこなして初めて活用できるツールかと思えます。また、働き方改革等で生産

性の向上ということが叫ばれるとともに、やはり我々流通の業を営む者の従業者一人一人のモチベーション、そういうものが活力になっているわけですので、そういう意味でも、人が主要な担い手となっているんだということを総論の中でぜひともご検討いただければというのが1つです。

お願いといたしますのは、流通のドットの1番目なんですけれども、括弧で表示されている「情報の非対称性解消、囲い込み解消等」と記載されているわけなんですけれども、解消と記載されているのは、暗に、現在いまだ解消されていないということを表示しているのかと思われまます。2030年の世代の人間がこの記載を見て、先達は何をやっていたんだというお叱りを受けかねませんので、他の業態にはこれらのような記載もないということもございまして、この括弧の表記につきましては、ぜひともご再考いただきたいと考えております。

以上です。

【濱田委員】

私も今の意見に大賛成です。これは自分としても違和感をすごく感じていましたので、これだけご留意いただきたいです。

【中田部会長】

ありがとうございました。今、お二人の委員からご意見が出ましたので、またご検討いただきたいと存じます。

ほかに、流通についていかがでしょうか。大体お二人のご意見でよろしいでしょうか。もし、またありましたら、後で戻っていただいても結構でございますので、それでは次の管理に進みたいと存じます。いかがでしょう。

森川委員。

【森川委員】

管理によって資産価値を高めていくというのは非常に重要な観点でございまして、経年劣化ではなくて経年優化管理みたいな考え方もあるわけでございます。これ単体でのことが専ら書かれていますけれども、エリアマネジメントのような、エリアでの対応も重要だと思いますので、その辺も盛り込んでいただければと思います。

以上でございます。

【中田部会長】

ほかにごございますでしょうか。齊藤委員。

【齊藤委員】

ありがとうございます。管理のところで、1つ目の「適切な管理サービス」の「適切」が要るかなと。今、適切じゃないと思われたらいけないなと思ったんですけども、これはご検討ください。

それから、3つ目で、「管理情報の蓄積化を図り、適切に開示を」の前に、管理情報はぜひ活用されたほうが良く、活用と開示、つまり修繕のときに使うとか、大規模な改修をするときに活用できるように管理情報を蓄積していただきたいので、「活用」という言葉を入れていただけたらいいかと思いました。

あと、先ほどもご質問あったんですけども、不動産開発・分譲、あるいは管理ではなく、たたむとか解消する、とりわけ分譲マンション建てかえだけではなくて、解消して解散していくという行為が必ず出てくるので、従来と違うので、開発なのか管理に入れるべきなのか判断がつきませんが、たたむに対応するような項目を、ご検討いただけたらと思います。お願いいたします。

【中田部会長】

ありがとうございました。先ほど横山委員からもご指摘いただいた点、ただいまの齊藤委員のご発言とあわせてご検討いただきたいと存じます。

ほかによろしいでしょうか。山田委員。

【山田委員】

管理の部分で、マンションがかなり古くなってきており、また私ども仲介の部分でも、価値があるマンションは、外国人の方が投資目的で買われるケースが非常に増えてきておりまして、ひとたび災害になったときに、以前も問題になりましたけれども、建てかえなのか、大規模改修工事なのか、要は区分所有法によって管理組合で決めなければいけない部分がございます。ここで外国人が投資目的で使っていたりしますと、海外で連絡がとれ

なかつたりとか、そういったことが今後増えてくるのかと思います。ハードの部分もそうですが、そういうソフトの部分につきましても、今、国の政策で、所有者不明土地の活用方法といった点で政策が進んでいるところではございますけれども、公共事業に利用できるということだけではなくて、マンションの場合の、何かあったときに所有者が不明であってもそういう対応がスムーズにできるという法律的な考え方も今後取り入れていく必要があるのではないかと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかに、管理については。齊藤委員。

【齊藤委員】

管理のところで、どちらかという分譲マンションを想定されているような項目が多いのですけれども、基本的な修繕とか改修を適正にしていく、特に賃貸の住宅で、それはまだ不十分だというご報告があったと思いますので、修繕とか改修を適切にしていくという項目も増やしていただきたいと思います。それから2つ目のところ、コミュニティ形成や高齢者の見回りだけになっているので、本文をお書きになるときは、この付加価値サービスというところに、もう少し、子育ての支援ですとか、幅広い生活支援みたいなことも想定されて書いていただければいいかと思います。

あと、戸建て住宅地でも管理というのが、管理会社を雇用して委託してやってもらうみたいなものもありますので、マンションだけではなく、広くそういう目線で本文を膨らませていただけたらいいかと思いました。よろしくをお願いします。

【中田部会長】

管理については大体よろしいでしょうか。

それでは、次の賃貸についてご意見をお願いいたします。これまでのご発言の中でも、賃貸にも関係するご指摘が幾つかあったかと存じます。さらに、ここで掲げられている2つのドット、あるいはそれに関連することについて、もしご意見ございましたらお出しただければと存じます。

これについては、大体原案、あるいはこれまでご指摘いただいたようなことでよろしいでしょうか。もし、お気づきの点があったら、後でもご指摘いただければと存じます。

それでは、最後に、不動産投資・運用についてご意見を頂戴したいと存じます。宇仁委員。

【宇仁委員】

今、眺めていて、ふと、賃貸の2つ目のポツの「新たな賃貸物件の供給は、的確な投資リスク判断のもとに実施を」というのは、賃貸の中の話なのか、投資・運用のところの話なのか。書かれていること自体に別に異議はないのですけれども、少しそこが気になりました。

【中田部会長】

ありがとうございます。唯根委員。

【唯根委員】

質問になってしまうかもしれないのですが、今回、レオパレスのような、ああいう賃貸物件の品質というか、管理の形での消費者被害や何かについてというところは、賃貸の部分で取り上げる問題なのでしょうか。

【中田部会長】

いかがでしょうか。

【須藤不動産課長】

今回のレオパレスの件は、建築基準法違反ということが指摘されておって、賃貸住宅の外壁だとか天井だとか、そういったところの施工不良ということで指摘を受けています。それは、建物の安全性ということなので、建物の安全性をどう確保していくかというのは、直接的には不動産業のビジョンの射程とは違って、安全な建物が供給されるということが前提の上で不動産業のビジョンというものを捉えていきたいと思っています。ただ、家賃保証をめぐる、大家とサブリース業者とのトラブルですとか、そういったものもありますので、そういったことを踏まえて、投資をする場合は的確な判断も必要だろうし、あるいは、それに対応した必要な業の規制のあり方といったものも検討する必要があるということで記述させていただいているという趣旨であります。

【中田部会長】

唯根委員、よろしいでしょうか。

【唯根委員】

はい。

【中田部会長】

ほかにいかがでしょうか。山田委員。

【山田委員】

地方創生・エリア価値向上のところですが、大きなくくりではエリアマネジメントの推進方策を進めていかなければなりません、考え方としましては、基本的に都市部と郊外、もちろん地方と、コンパクトシティを目指さなければいけない中で、とりわけ地方においては、より一層それを集約していかなければいけないわけですから、エリアマネジメントという考えを利用していかないといけないと思います。

それを推進する場合に、各地方で状況は違いますから、当然、インフラの問題ですとか、公共施設の利用の問題ですとかを考えた上で、今あります、いわゆる居住誘導区域等ですとか、そういった誘導地域、区域を地方自治体が力を入れて定めていって、例えば賃貸住宅を建てるにしても、その地域であれば、都市計画規制ですとか、何らかの費用が、そういう区域に入れば免除されるとか、そういうふうにして、分散したものを取り込んでエリアマネジメントに力を入れるという事を方向性として考えないと、ただ緩和処置だけを色々なところで展開していくとまた分散してしまうので、エリアマネジメントを推進する上では、そういう部分も考えて各自治体でやっていけるように、国のほうでも政策を考えていただければと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。ただいまご指摘いただいたのは、直接的には4ページの下の方から2番目のこのあたりのことになりますが、それと関連して、ただいまの3ページとの関連をご指摘いただいたものと理解いたしました。ありがとうございました。

ほかに、不動産投資・運用、あるいはこれまでの他の業態、あるいは3ページの上の総論にかかわる点について、ご指摘がございましたらお願いしたいと存じます。大体よろしいでしょうか。

それでは、これでパート2を一応終えたということにしたいと存じますが、ここまでにしても不動産課の方からは適宜ご発言いただいておりますので、今の段階ではよろしいでしょうか。それでは、先に進めさせていただきます。

それでは、最後のパートになりますけれども、3ページの下にあります、これからの不動産政策のあり方～官の役割～、それから4ページの今後の検討課題についてご審議をいただきたいと存じます。どちらからでも結構ですので、ご意見のある方はご発言をお願いいたします。

内山委員。

【内山委員】

4ページの安全・安心な不動産取引の中で、賃貸住宅管理業に係る登録制度の法制化が挙げられておりますが、現状の登録制度を法制化することについては、方向性としては賛成であります。2点ほど配慮してもらいたい点があります。

まず、1点目としましては、賃貸の管理というものが、大家さんから受託して、継続的に賃貸管理を行う形式ということで、不動産仲介の延長として賃貸管理業を担っているというケースがありまして、宅建業者が管理業と宅建業を兼業で行っているというのが実情であります。そういった意味で、小規模な業者がおりますので、そのあたりへの配慮をした制度づくりを検討してもらいたいということです。

2点目は、制度が法制化されますと、人的に賃貸不動産経営管理士等を配置することになるかと思っておりますけれども、宅建士の専任性という問題もありますが、人的確保が必要となるような制度ですと、過度の負担がかかってくるということがございますので、法制化の議論をする場合には、中小事業者が排除されないような組み立てというのをぜひお願いしたいと思います。

【中田部会長】

ほかにいかがでしょうか。それでは、横山委員、中川委員の順にお願いします。

【横山委員】

ありがとうございます。2点ございます。

1点目は、4ページの不動産教育・担い手確保についてですが、教育・担い手確保のほかに、最初の2ページの官民共通の目標という中の一番右側に、教育・研究の充実という項目がございます。教育だけではなくて研究という部分、しかも民ではなかなか先までできないところについて、官でもって研究をしていただくということが必要なのではないかと思います。

具体的に何を念頭に置いておりますかといいますと、次の10年もたみ方の問題があって、高層マンション等が問題になると思いますが、その次に出てくるのは、おそらく定期借地で建てられた建物の借地期限の満了という問題であると思います。これは満了になってから対応するのでは遅いので、生じる問題をあらかじめ予想して、対応方法を検討する必要がありますと思います。このあたりは、民では状況が起きていない段階で取組にくいところを、官で産学連携等を使って研究していただくという項目も入れていただければというのが第1点です。

それから、第2点は、ストック型社会の一番最後にあります心理的瑕疵の問題ですけれども、こちらは説明責任の範囲と限定しておりますが、ご案内のように、心理的瑕疵の問題が不動産取引に及ぼす影響は非常に多大なものがあると思います。ですので、説明責任の範囲をどうするかということに区切らず、心理的瑕疵の問題にどう取り組むかという、もう少し広いレンジで検討していただければいいのではないかと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。それでは、中川委員、お願いします。

【中川委員】

3ページに書かれている官の役割の基本的な方向性についてですが、これはこのとおりだと思います。

2番目で、「国は、時代の変化や社会ニーズを的確にとらえ、柔軟な不動産政策を展開すべき」ということで、具体的な政策が4ページに展開されているわけです。4ページに展開されているものは、委員皆様方からいろんな意見がこれから出るものだと思いますけれ

ども、基本的には今考えられる、将来を見越した政策が網羅されているのではないかと思っています。

ただ、今後は何が起こるか分からないというか、テクノロジーの進展の仕方とか、あるいはグローバル化の進展の仕方とか、あるいは都市と地域の関係性ですとか、そういったものがどのような進捗ができるのかということについては、はっきり言って分からない部分があると思います。そこで、不動産行政として求められることは、的確に付加価値を生み出せる産業として育てるということと、それが消費者保護とか、国民のためにほんとうになるのか、あるいは現場で受け入れられるのかということを考えて、調整していくことだと思います。

それは、このように有識者の皆様に集まっていたいで議論したとしても、分からない部分が相当あると思います。何を申し上げたいかという、要は柔軟な政策を展開していくうえでは、はっきり言って見通せない部分があって、やってみなければ分からないところがある。やってみなければ分からないということについて、法規制にかかわるような部分については、国が音頭をとって何らかの実験をするということしか手段はないと思います。おそらく不動産行政というのは、社会実験に関してかなり前向きに取り組んでいらっしゃる場所だとは思っていますので、社会実験を積極的にやって、こういう柔軟な法規制とか、あるいは何らかの政策を考えていく姿勢を出すことは、私は1つの政策の新しい方向性を打ち出すことではないかと思っています。本文の執筆に際しては、少しお考えいただければと思っております。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかに。林委員。

【林委員】

4ページ目の下段、技術革新・業務効率化のドットの1番目、不動産取引の電子化で書かれておるところですが、重要事項説明のこれからのあり方、特に賃貸では一部始めているかと思うのですが、それが売買のほうにどう波及されるのかということも含めまして、もう少し踏み込んだ形で書いていただければと思いました。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。丹羽委員。

【丹羽委員】

3ページのこれからの不動産政策のあり方の四角3番目のところに、「国は、地方公共団体と連携し、不動産業に対する適切な監視活動を通じて」とありますが、「適切な監視活動」という言葉が少しきつい表現だなと思いました。ビジョンは色々なところに公表されていくと思うのですが、一般の方が読まれたときに、不動産業そのものが非常にダークな業界のようなイメージを与えかねないかなと思うので、もう少し丸いというか、やわらかい言い方にしたらどうかと感じました。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょう。それでは、山田委員、それから熊谷委員、お願いします。

【山田委員】

ありがとうございます。4ページ目の外国人・グローバル化というところで、先ほども少し申し上げたのですが、海外に在住している外国人所有者、不動産所有者は、国内にいる方であれば容易ではないにしても捜すことができるわけで、住民票その他、登録ですとか、そういうことで捜せるのですが、海外にいる場合、捜しようがないというのが現実ございまして、そういったものは法律なのかルールなのか、外国人の不動産所有者は登記制度の中で居住地が変わったらそういう届け出をしないといけないというような制度を作っていないと、色々なところで連絡がとれなくなると考えていますので、そういうことも含んでいただければと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。それでは、熊谷委員、お願いします。

【熊谷委員】

今後の10年の重点的な政策課題との関係ですけれども、従来といいますか、宅地建物

取引業法の中で、賃貸業というのは業法の中では取り上げられていないということもあって、賃貸業に関するいろいろな検討であるとか研究が若干おこなっているのではないかと気がいたしております。法律の枠外だったということではしょうがないとは思いますが、ただ、賃貸住宅や賃貸契約というものを含めて、その重要性というのはかなりあるのだらうと思っております。

先ほど、官民の役割のところでも賃貸のところ若干議論が低調だったのは、そのあたりの影響もあるのではないかと気がいたしますので、賃貸業にかかわるさまざまな問題も、一応今後の10年の中で検討していったほうがいいのではないかと気がいたします。現行要件の妥当性検証の中になるのかどうか、ちょっとよくわかりませんが、そんな視点もちょっと盛り込んでいただければと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。齊藤委員。

【齊藤委員】

ありがとうございます。1点目は、4枚目のストック型社会のところですが、2つ目のマンション管理状況の把握とは、何を意図されているのでしょうか。フランスの修繕カルテのように、情報を貯めておいて、買いたいと思う人がそれにアクセスできるようなシステムの構築なのか、誰が把握するのか分かりませんので、誰が蓄積、活用、開示するのか、ここをご検討いただけたらと思いました。

それから、地方創生・エリア価値向上のところ、エリアマネジメントの推進方策とあるのですが、例えば空き地とか空き家を使った、不動産を通じたエリア価値向上のほう、エリアマネジメントの中に入っているというニュアンスをもう少し出したほうがいいなと思いました。

3つ目、不動産教育・担い手確保のところ、先ほどもご指摘ありましたが、不動産に関するトラブルの予防ですとか、解消のための政策ですとか、業のあり方に関する研究という言葉があったほうがいいかと思っておりますので、ぜひご検討ください。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。内山委員。

【内山委員】

ありがとうございます。4ページの現行要件の妥当性検証ということで、「宅建士の人数要件」という言葉がダイレクトに出ておりますけれども、宅建士の業務のあり方とか、そういうものを検討した上で、人数要件に足りているのかどうかといった意味合いで検証する必要があるのではないかと思います。

それから、現状、データの中では、従業者あるいは宅建士は非常に増えている、増加傾向にあると書いてありますけれども、現実問題として、増えているという現場の感覚はございません。人材確保は非常に厳しいということを感じております。現状の業務として、宅建士と従業者の営業の業務が分担して行われている傾向にあります。宅建業法改正で、従業員の質の向上ということを団体に義務づけてあるようなことが示されていますけれども、具体的に質の向上が行われているかどうかという検証・追跡がされていないという状況であります。

例えばですけれども、5年間で免許更新がありますので、5年目の更新のときに従業者研修がなされているかどうかを検証するような機能と申しますか、そういったものも具体的に検討されたいかがかと考えております。

あと1点、宅建士の地位向上といった意味で、空き家とか空き地管理とか、その他所有者不明土地の件につきまして、宅建士に情報が入らないという現状があります。そういったところの地位向上を含めて検討していく必要があるのではないかとということで、3点ほど盛り込んでいただければと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。唯根委員。

【唯根委員】

ありがとうございます。先ほど丹羽委員から、3ページの官の役割の3つ目のポツの監視活動を厳しい言葉でというご指摘があつて、消費者側からしますと、今でも何か事件が起きて、国や自治体が動いてくださるので相当後だなという感覚があつて、これは監視

ではなくて指導でもいいのですけれども、やはり官が事業者の方々というか、業界をしっかり見ていていただけるというところで、後ろの不動産業に対する信頼確保を根底から支えていていただけていると思っていますので、この辺の書きぶりはぜひ工夫していただきたいと思います。

【中田部会長】

ありがとうございました。今、両面からのご意見が出たわけですが、多分、対立しているものではなくて両立するご意見だと思いますので、事務局におかれましてご検討いただきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。このパート3については、大体ご意見をお出しいただきましたでしょうか。

それでは、全体を通じておっしゃり残したことであるとか、あるいは議論を聞いていて補足するところなどがございましたら、お出しいただければと存じます。

丹羽委員。

【丹羽委員】

1つ質問ですけれども、2ページ目のビジョン策定の背景・狙いのところに不動産業の産業規模というのがあるのですが、売上高とか法人数、従業者数という数字は、今回のビジョンの対象となっている5分野全ての合計の数字と考えてよろしいでしょうか。

【中田部会長】

事務局からご回答いかがでしょうか。

【飯沼不動産課不動産政策推進官】

参考資料2でございます。2ページをお開きいただくと、現状ということで書かせていただいているのですが、一番下の注をごらんいただくと、住宅賃貸業、不動産仲介業、あるいは不動産賃貸業ということでありまして、投資のようなものは、ここには入っていない数字になっておりますので、最終的にどういうふうに表示するかどうかにつきましては、検討させていただきたいと思います。

【中田部会長】

よろしいでしょうか。ほかに全体を通じて何かございますでしょうか。横山委員。

【横山委員】

ありがとうございます。先ほどの3ページの総論の部分で、2行目、交通・運送・医療、あるいは福祉など、他の業種や行政との連携・協働を通じて云々という部分がありましたけれども、医療とか福祉については、見守りサービスとかそういうので4ページ目の重点施策の中に出てきましたが、交通・運送について、他の業種との連携・協働を通じて何かするということが、4ページ目のビジョンの中でどこに反映されているのかということ、もし既にお考えであれば教えていただきたいです。特に交通、外に出られなければ買い物難民とかいろいろありますけれども、そういう連携のことは、現在非常に重要になっておりますので、そのあたりも入れていただければと思います。

【飯沼不動産課不動産政策推進官】

ご指摘いただいた点については、4ページの下から2つの地方創生・エリア価値向上がございますが、一番最後のポツのところ、例えば買い物支援ですとか外出支援ですとか、いろんなサービスを組み合わせることで、その地域の価値がどのように上がるのかとか、不動産の価値がどのように上がっていくのかみたいなことを、よく検証というか、できる限りそういうものの成果をまとめることを通じて、こういう政策の展開につなげていけるのではないかと考えています。そういう意味では研究をしていくということになるのかと考えておるのですが、そういうことを意識して書かせていただいております。

【横山委員】

ありがとうございます。

【中田部会長】

ほかにいかがでしょうか。あるいは、取りまとめについてのご希望などございましたら、それもあわせて承りたいと存じます。大体よろしいでしょうか。

ここまでのところで、事務局からもし補足のご発言がございましたら頂戴したいと思います。

【須藤不動産課長】

たくさんのご意見をいただきましてありがとうございます。最後のほうのパートの中でも、幾つかまた有益なご指摘をたくさんいただきました。特に、幾つか申し上げますと、内山委員から法制化、中小事業者への配慮、検討する場合は、そういったところにきちんと配慮というご指摘もいただきまして、その点は十分留意しなきゃいけないと思っております。

また、心理的瑕疵の点について、説明責任の分野だけじゃなくて、いろんな広いレンジでということも、まさにそのとおりだと思います。

また、中川委員からも、社会実験としての政策展開を打ち出していくべきということで、これは私どもも電子取引等々、IT重説など、積極的に進めておりますので、それに対する応援演説として受けとめさせていただきます。

それから、その他、まだありましたけれども、特に山田委員から海外在住の外国人は捜しようがないということで、これは今、日本人で、所有していて海外に行って所有者がなかなか捜しにくいという話もありまして、これはまた、所有者不明土地の問題なんかでもそういう探索のあり方というものも議論されておりますので、そういったところを見ながらよく検討していきたいと思っております。

また、熊谷委員から、賃貸業の検討、契約の重要性等、こういったものにも光を当てるべきというご意見をいただきまして、これについても付記するような方向で検討させていただきたいと思っております。

その他、まだまだたくさんいただきました。いただいたご意見、私どもでも可能な限り整理させていただきたいと思っております。次回にまた提示させていただきたいと思っておりますけれども、今日の議論の中で意見を言うのを忘れたとか、そういったことがあれば、ぜひ遠慮せずにまたメール等々、いろんなもので事務局のほうに追加でお寄せいただければ、それについても検討させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

【中田部会長】

ありがとうございます。ほかに委員の皆様からご発言ございませんでしょうか。

それでは、この程度で本日の審議を終了することにしたいと存じます。本日は、全体については、おおむねこれでよからうということで、ただその上で、中身について、実質で

あるとか表現であるとか、あるいは、より大きな視点からのご指摘であるとか、さまざまな活発なご意見を頂戴いたしました。事務局におかれましては、本日の議論を踏まえまして、また、ただいま課長からございましたけれども、追加のコメントなどございましたら、それもいただいた上で、不動産業ビジョンの本文の作成につきまして、作業を進めていただくようお願いいたします。

最後に、事務局から次回のスケジュールについてのご説明をお願いします。

【矢吹不動産市場整備課企画調整官】

ありがとうございます。次回の不動産部会は、3月28日木曜日の10時から12時に開催させていただく予定でございます。次回の部会では、本日いただいたご指摘を踏まえまして、不動産業ビジョンの取りまとめを行いたいと考えております。詳細につきましては、委員の皆様にご追ってご連絡いたします。

本日は、長時間にわたるご審議、ありがとうございました。

— 了 —