

令和5年12月1日

**【大矢不動産課長補佐】**

それでは、定刻になりましたので、ただいまから第41回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方には御多用のところ御出席をいただき、ありがとうございます。事務局を務めております国土交通省不動産建設経済局不動産課の大矢です。よろしくお願いいたします。

本日は、オンラインと対面、併用での開催となっております。対面で御出席の皆様におかれましては、御発言いただく際には、目の前にございますマイクの紫色のボタンを押していただき、御発言の終了時には、再度紫色のボタンを押していただきますようお願いいたします。また、オンラインにて御出席の皆様におかれましては、カメラは常時オン、そしてマイクは御発言いただくときのみオンをお願いいたします。

なお、本日の議事録につきましては、後日、国土交通省ウェブサイトにて公表させていただきます。

次に、本日の会議資料につきましては、席上に御用意いたしましたiPad端末を使用して閲覧をお願いいたします。資料の一覧につきましては、議事次第に記載しているとおり、6点ございます。ファイルに不足のある方がいらっしゃいましたら、挙手にてお知らせいただけますでしょうか。ありがとうございます。iPad端末の操作について不具合が発生した場合や御不明点がある場合には、皆様の席の後ろに事務局担当者が控えておりますので、適宜お申しつけください。

それでは、議事に先立ちまして、不動産・建設経済局長の塩見より一言御挨拶申し上げます。

**【塩見不動産・建設経済局長】**

おはようございます。不動産・建設経済局長の塩見でございます。委員の先生方には、大変お忙しい中、御参集いただきまして、大変ありがとうございます。

この部会で取り上げていただく不動産業は、国民の生活を支える上で非常に重要な役割

を果たしている産業でございます。この不動産産業も、大きな時代の流れの中で、変化を迫られている状況にあります。これまでも、この部会の先生方の御指導を賜りながら、新しい不動産業の方向性を目指してまいりましたけれども、特に今日、デジタル化への対応が非常に大きな課題となっており、その推進を図っていかねばなりません。本日は、そのことを第1の議題として掲げさせていただきます、これまで進めてまいりました取引のオンライン化や業務の効率化をより一層進めるためにはどう取り組んだらよいかにつきまして、現状を改めて御説明の上で、先生方の御意見をぜひ賜りたいと思います。ご議論を踏まえて、さらなる推進方策を政府としてもしっかり検討してまいりたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

二つ目として、空家対策も非常に大きなテーマでございます。今年の通常国会で、空家対策特別措置法が改正され、これまでどちらかというと状態が悪くなってからの空き家を政策対象としてきたところですが、状態が悪くなる前のいい状態の空き家も含めて、空き家を除却することよりも、むしろ積極的に活用することに力点、重点を置いた法改正が行われたところでございます。空き家対策の担い手となりますのは、一義的には市町村でありますけれども、実務を担っていただけるのは、何といたっても不動産業界の事業者の皆様であると思います。不動産業界の方がこうした役割を担っていただけるかどうか、我が国の空き家対策を進める上で、まさに鍵となるということだと思います。改正法は間もなく施行されますけれども、これを受けて不動産業界がどういう役割を果たしていけるのか、何をどう改善すればより活動しやすくなるのか、こういった点が今後の大きな検討テーマであろうと思います。空き家対策を実効たらしめるため、まさにこの部会の先生方の御意見が今後の空き家対策を大きく左右する、そう思っておりますので、この点につきましても、ぜひ前向きな御検討、御意見を賜れば幸いです。

そのほか、この間ずっと進めてまいりましたインスペクションの問題等につきましても状況の御報告をさせていただきます、御示唆を賜ればありがたいと思います。

いずれにいたしましても、不動産業は、大変大きな曲がり角、転換期にあると思っております。どうか忌憚のない御意見を賜りまして、私どもの今後の政策にぜひ反映させていただきたいと思っております。本日は、どうかよろしくお願い申し上げます。

#### 【大矢不動産業課長補佐】

それでは、続きまして、本日の部会の御出席状況を御報告いたします。

まず、前回の部会開催以降に新たに就任された委員の御紹介をさせていただきます。一般社団法人不動産流通経営協会企画専門委員会委員長 青木委員です。

**【青木委員】**

よろしく申し上げます。

**【大矢不動産課長補佐】**

ありがとうございます。

本日は、委員16名のうち、対面で11名の委員に御出席いただいております。また、宇仁委員、宮嶋委員、唯根委員、横山委員におかれましては、オンラインにて御出席いただいております。なお、井出委員は、本日御欠席となっております。御出席の委員が総数の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おりますことを御報告いたします。

それでは、議事に入らせていただきますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

以降は、中城部会長に進行をお願いしたいと思います。中城部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

**【中城部会長】**

よろしくお願いいたします。

それでは、不動産部会の議事を進めたいと思います。

本日の議題は、大きく2点です。1点目は、不動産分野におけるDXの推進について。2点目は、不動産業における空き家対策の推進に向けた取組についてでございます。その他として、事務局より報告をいただく予定になっております。

まず、事務局より、資料2に基づき、不動産分野におけるDXの推進についての説明をお願いいたします。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

それでは、資料2の御説明をさせていただきます。お手元のタブレットのほうにも画面共有させていただきますので、そちらも御活用ください。

資料2、不動産分野におけるDXの推進についてでございます。2ページ目、目次を御確

認いただければと思います。今回、DXの推進という中で大きく2つ分けますと、1つが宅建業法に基づく行政手続等のDXということで、宅建業法に基づくアナログ規制の見直し、そして免許申請等のオンライン化。そしてもう一つが、昨年から取り組んでございます取引のオンライン化についてでございます。

まず、4ページを御覧いただければと思います。宅建業法におけるアナログ規制の見直しについてでございます。本年3月の不動産部会におきましても、こちらの資料を御説明させていただきましたが、昨年12月、政府全体で取り組んでございます、いわゆるアナログ規制の見直しにつきまして、取組の方向性をまとめた工程表を策定してございます。この中で、宅建業法に関しましては、以下の3項目につきまして、来年6月までに実施をしていくということで見直し事項を掲げられてございます。本日、それぞれにつきまして、現在の検討状況あるいは取組状況について御説明させていただきます。

なお、この②番の対面講習につきましては、既に関係する法令の改正、公布・施行済みということでございます。

それでは、5ページを御覧いただければと思います。宅建業法に基づく閲覧制度の見直しの方向性についてでございます。宅地建物取引業法におきましては、一番下、参考に条文を記載してございますけれども、免許を行っております国土交通省または都道府県の事務所に行きますと、宅建業者に関する情報について閲覧させるという制度がございます。これにつきましては、消費者の方が適切に宅建業者を選ぶことができるようにということで、こうした制度を設けているところでございますが、真ん中に書いてございますように、現状、紙による対応のみということになってございますので、閲覧を希望される消費者の方からしますと、閲覧所まで行かなければいけない。また、行政庁の職員の方にとりましても、閲覧用に大量の書類を紙で保管したり、あるいはこの書類につきまして、一部プライバシー情報を含んでいるために、慎重な取扱いが必要であるといった課題がございます。

今回、この閲覧制度に関しまして、デジタルでの閲覧を可能とする見直しを行ってまいりたいと考えてございます。これによりまして、閲覧希望者の方にとりましては、いつでもどこでもデジタルで閲覧可能にということで、利便性の向上が期待できると思っております。その際、現在、現行の法律の規定上、申請書類全てを閲覧に供するというルールになってございますけれども、これにつきましては、今回、下赤枠に囲ってございますように、例えばプライバシーに関するような情報でございますとか、あるいは、申請書の中で、例えば欠格要件に該当しないことの誓約書等、こういった、情報を除外しても消費者の方が業者を選定

するときに支障がないと考えられる情報につきましては、一定の合理化を図るということによりまして、行政庁職員にとりましても、閲覧対象書類の再整理・合理化ということで、一定の業務負担の軽減ということ、あるいは、プライバシーの保護ということを行ってまいりたいと考えてございます。これらに係る宅地建物取引業法の改正につきまして、来年の通常国会に係る法案の提出を検討してまいりたいと考えてございます。

続きまして、8ページ、御覧いただければと思います。宅建業法に基づく講習に関するデジタル対応でございます。こちら、本年9月1日に係る省令・告示の公布を行ってございまして、10月1日より施行されてございます。宅建業法に基づきます、宅地建物取引士等に関する講習制度、大きく3つございますけれども、これらにつきまして、講習の実施あるいは申込手続につきましては、既にオンライン化されているものがございますけれども、こういった講習を終えた方に対する修了証の発行プロセス、これにつきまして紙で行うといったルールが残っていたところではございましたが、以下でございますように、関係法令の改正を行いまして、講習の修了証について、デジタルでの発行を可能とする、あるいは、一部のものにつきましては、そもそも修了者情報について、機関同士のデータ連携を行った上で、修了証自体を廃止すると、こういった見直しをしているところでございます。

9ページ、御覧いただければと思います。宅地建物取引士の専任性の考え方の明確化でございます。宅地建物取引業法に基づきまして、宅建業者の事務所ごとに、従業員5人に1人以上の専任の宅地建物取引士を置くこととされているところでございます。この専任の宅地建物取引士でございますが、一昨年、解釈・運用の考え方、通達の改正を行いまして、テレワークにより勤務することも可能であるということを既に明確化をさせていただいております。また、後ほど御説明いたしますけれども、オンラインによる取引ということで、宅建業法に基づきます重要事項説明等の業務につきましては、離れた場所からの重要事項説明等も可能となっているところでございます。こういった状況を踏まえまして、今回、見直しの方向性としまして、専任の宅地建物取引士の方が、ITの活用等により、その事務所において一時的に宅建業の業務が行われていない間に、同一事業者の他の事務所に係る業務に従事するということが差し支えないということを明確化してはどうかと考えてございます。一番下の表のところ、現状の解釈・運用の中の、専任に係る解釈を書いておりますが、現状でも、専任の宅建士が、その事務所ではほかの事業を兼業しているような場合に、一時的に宅建業の業務が行われていない間に当該兼業している業を行うこと、これは可能というふうに示してございまして、今回、同一の考え方の下、一時的に業務が行われて

いない間であれば、改正後のイメージに描いてございますように、同じ宅建業者の別の事務所の業務を一時的に手伝うことができるということを明確にしたかどうかと考えてございます。ただし、見直しの方向性に、※書きが書いてございますけれども、これはあくまで一時的なものということでございまして、当該他の事務所における専任の宅建士となることは認められないということ併せて明確にしてはどうかと考えているところでございます。

続きまして、10ページからでございます。宅建業法に基づく行政手続等のDX、2つ目の免許申請等のオンライン化について、11ページを御覧いただければと思います。宅地建物取引業法に基づきます免許申請あるいは宅地建物取引士に関する登録の申請の手続につきましても、現状、全て郵送あるいは持参で申請となっているところでございますが、これにつきましては、現在、システム環境整備を進めておりまして、来年度より順次オンラインの申請を可能としましてまいる予定でございます。

12ページ、御覧いただければと思います。オンライン申請と関連する制度改正の内容といたしまして、一昨年、宅地建物取引業法、地方分権一括法による改正を行ってございます。現状、国土交通大臣に対する免許申請につきましては、図にございますように、都道府県知事を経由して行うというルールがございまして、この法改正によって、直接、地方整備局に提出すると、ルールの見直しを行うところでございます。まだ未施行でございまして、施行期限は、来年の5月25日までとなっているところでございます。今般、この経由事務の廃止に併せまして、国に対するオンライン申請の導入を開始してまいりたいと考えてございます。また、施行に当たりましては、十分に周知期間を確保してまいりたいと考えてございます。

13ページ、御覧いただければと思います。今ほど申し上げました、免許申請等のオンライン化のスケジュールと、冒頭御説明いたしました閲覧のデジタル化のスケジュール感を、イメージとしてお示しをさせていただきます。来年5月25日までに、経由事務の廃止と併せまして、まず、大臣に対する免許申請についてのオンライン化を開始してまいりたいと考えております。それから、都道府県知事に対する免許申請手続につきましても、順次ということで、現在、システム準備を進めてございまして、令和6年度下期以降、令和6年度中にオンライン申請を開始してまいりたいと考えてございます。その上で、申請書類の閲覧対応につきましては、先ほど御説明いたしましたように、一定書類の再整理・合理化を行った上で、オンラインで来たものについてもスムーズにオンラインで閲覧できるようにということも考えますと、デジタル閲覧の開始につきましては、令和7年度からの開始としてはどう

かというふうを考えてございます。なお、※書きで書いてございますが、このデジタル閲覧の対応につきましては、施行日前、例えば令和7年度当初より前に提出されたような免許申請書類等については、従前のルールで行うという経過措置を設ける予定でございます。

以上が行政手続等のDXの関係でございまして、それから14ページから、もう一点、不動産取引のオンライン化についてでございます。15ページ、御覧いただければと思います。宅地建物取引業法に基づきます、重要事項説明あるいは書面の交付といったルールにつきましては、順次、オンラインによる対応を可能としてきてございまして、一昨年、宅地建物取引業法改正が行われまして、この書面の電子化、右側のほうにつきましてもオンラインでできるという制度につき\_\_昨年5月18日に施行されたところでございます。

施行から1年半経過したところでございますけれども、16ページ、本年10月時点の実施状況につきまして、宅地建物取引業者、それから消費者の方、それぞれからアンケート調査を取っているところでございます。

まず、そちらの結果について御報告させていただきます。17ページでございます。宅地建物取引業者に対するアンケート結果でございます。IT重説あるいは書面電子化の導入状況でございますけれども、左側、IT重説につきましては、既に導入済み、かつ直近1年以内の実績ありが11%、実績なしであるが、導入済みも含めると、18%の事業者が導入済みという回答でございます。一方で、70%の事業者につきましては、導入の予定はないという回答となっております。また、右側の書面電子化につきましては、11%の事業者が導入済み、73%の事業者が導入予定はなしという回答となっております。IT重説、書面電子化、いずれにおきましても、賃貸のほうが売買よりも比較的、実施・導入が進んでいる状況となっているところでございます。

続きまして、18ページ、御覧いただければと思います。左側のグループでございますけれども、導入を予定していないという73%の事業者の方に、導入を予定していない理由についてお聞きしております。IT重説につきましては、顧客の反応が把握しづらい、あるいは現状顧客ニーズがあまりないと思うためといった回答が上位に来てございます。また、書面電子化につきましても、現状顧客ニーズがあまりないと思う、あるいは大事な契約は十分な理解のために紙ですべきと思うといった回答が上位に来てございます。

一方で、こうした方々を含めまして、IT重説、書面電子化の導入実施を検討する際に求めるサポートということについても今回のアンケートで聞いてございますけれども、特にサポートは必要ない、あるいはサポートの有無に関係なく導入を検討しないといった回答

は少ない状況でございます、上にごさいますように、例えば導入や実施方法に関するマニュアルでございますとか、あるいは規定・ルールの説明を目的とした研修、システムの導入方法等に関する研修、また、顧客向けの説明用のリーフレット等、こういったサポートについて、多くの事業者の方にニーズがあるというようなことが今回、アンケートで分かったところでございます。

それから、19ページを御覧いただければと思います。消費者の方のアンケート結果の中で、IT重説・書面電子化をやらなかったという方に、その理由をお聞きしてございます。

こちら、いずれも共通いたしまして、約半分の方が不動産会社から提案がなかったからという回答が最も上位に来ているところでございます。また、そのほか、IT重説につきましては、対面のほうが何かと安心。書面電子化につきましても、紙のほうが見やすい、理解しやすい、あるいはセキュリティーや安全面に不安というところも理由として挙げられているところでございます。

20ページ、御覧いただければと思います。以上のアンケート結果を踏まえまして、取引オンライン化の活用環境整備に向けた今後の取組の方向性というところでございます。アンケート結果を踏まえ、取引オンライン化の今後の推進という観点で申し上げますと、まず、宅建業者側におきましては、まだ制度も含めて、十分な理解がなかなか進んでいないということで、これについて宅建業者側の導入環境の整備・改善に向けた取組を行っていく必要があると思っております。

具体的には、下のところに書いてございますが、例えば導入・活用支援ツールといたしまして、昨年5月の制度創設時に、詳細なマニュアルは、国交省ホームページに策定・公表してございますけれども、実施のフローあるいは要点等をまとめたマニュアルのハンディ版ガイド、またこのマニュアルあるいはハンディ版ガイドを説明する動画、こういったものを作成してはどうかと考えてございます。それから、事業者向けマニュアルに搭載されているQ&Aの中で、特に事業者の方から制度創設以降質問が多いような項目につきましては、明確な回答を入れるということで、Q&Aについても充実を図ってまいりたいと考えてございます。このような導入・活用支援ツールあるいはマニュアルの改善につきましては、DX関連情報を集約した事業者向けのウェブサイトを今後開設して、その中で事業者の方に見ていただけるように取り組んでまいりたいと考えております。

一方で、消費者の方に対しましても、消費者の方の安全面の不安感でありますとか、あるいはそもそもの制度の周知というところを取り組んでいく必要があると思っております。



て、オンライン取引のメリットでありますとか、あるいは安全性、留意点等について説明するリーフレットあるいはガイドブック等、こういったものを作成し、ウェブサイトへの掲載でありますとか、あるいは宅建業者から顧客への案内時に活用していただく、こういった取組を進めてはどうかと考えているところでございます。

21ページ、22ページにおきましては、今、申し上げました導入支援ツールのイメージとしてつけてございますので、御参照いただければと思います。

説明は以上でございます。

#### 【中城部会長】

ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明を踏まえまして、委員の皆様から御発言をいただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

#### 【草間委員】

全宅連の草間です。

まず、資料2の不動産分野におけるDXの推進について、11ページ、13ページなんです。宅建免許の登録申請のオンライン化は、大臣免許が来年の5月に開始されるとともに、知事免許についても来年の下期以降を予定されており、今後のDX化を考えるに当たり、速やかな実施が望まれるところでございます。しかしながら、申請手数料の決済方法については何も示されておりません。というのは、私の地元、神奈川県では、知事免許の登録申請に係る手数料の支払いが現状、県証紙を現金購入での支払いに限定され、オンライン決済システムを使用することができず、宅建業においては一気通貫で利便性のあるオンライン申請ができておりません。また、県に確認したところ、決済システムの構築に時間を要し、登録申請のオンライン化は、令和8年の開始を予定していると聞いております。一方で、建設業の免許申請については、神奈川県では、今年1月よりオンライン申請を開始しており、手数料申請も、民間の決済システムによって支払うことができます。同じ県の中でも、デジタル申請について、建設業と宅建業でこれほどの差があるのは、私としては不合理ではないかというふうに思います。

この問題は、あくまで県の問題であると理解しておりますが、どちらの業種も法律の所管は国交省でありますので、こういった県の事情も考慮しつつ、速やかなオンライン化の実施

に向けて、ぜひとも国交省の支援をお願いしたいと思います。以上でございます。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

ただいまの御指摘に対して、何か事務局からございますでしょうか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

ありがとうございます。

委員御指摘いただきましたように、オンライン申請に併せまして、申請の手数料等の納付についても、オンライン化される、あるいはオンラインで納付した情報がシステム上も簡単に連携できるというようなところも非常に重要だと思っております。都道府県の事務でございますけれども、都道府県の方々にもしっかり私どものほうからお願いをし、また御相談も聞いて、サポートして、多くの都道府県で、整備したシステムを使っていただけるように、併せて準備してまいりたいと考えております。

**【中城部会長】**

ありがとうございました。

そのほか御発言いかがでしょうか。齊藤委員、お願いします。

**【齊藤委員】**

御説明どうもありがとうございました。

簡単なことなのですが、まず、5ページ目のところで教えていただきたいのですが、消費者の方から見たら、こうした閲覧がいつでもどこでもというのはとても魅力的だと思いますし、特に遠方におられて、今まで行けなかつた、例えば空き家の処分とかは本当に遠方におられる方が多いから、とても魅力的に思うんですけど、いつでもどこでもできるというのは、本当に全国どこでも、そして、いつでもどこでも無料でという条件なんですかということと、そうした情報を閲覧だけではなくて、見れるんだけど印刷ができないとかいうようなことがよくあると思うのですが、印刷をして手に持つことまで可能になるんでしょうかということが1点めでございます。

もう一つ、消費者の方から見たら、デジタル、オンラインがどんどん進んでいく。そして、

情報に触れる機会が増えて、より主体的に物事を決める行動につながっていただきたいということで、19ページのところの質問です。オンライン取引を実施しなかった理由として、不動産業者の方から御提案がなかったということなんですけど、逆に普及していくと、消費者の方から、例えば「重説は契約より前にちょっと早めにオンラインでやってほしいわ」という御要望も出てくると思うんですが、「うちの会社はやっていません、対面しか駄目ですよ」ということも可能なんではないでしょうか。消費者の目線から見ると、いち早く情報をキャッチして適正な判断につなげたい。そのためにはオンラインのよさをしっかりと享受していただきたいという視点からの質問になります。お願いいたします。

**【中城部会長】**

事務局から何かございますでしょうか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

1点目の御質問につきましては、5ページでございますけれども、現状の閲覧の対応につきまして、先生御指摘のように、あくまでも閲覧ということでございますので、現地においてコピーを取って保管するということには行ってないと聞いてございます。オンラインになった場合も、基本的には同様の運用を念頭に置いてございまして、画面上で見ることができるところにとどめるものであると考えてございますが、ただ、今よりも間違いなく、確認するに当たってのやりやすさというところが出るのかなというふうに思っております。

いつでもどこでもというところにつきましては、即時的に簡単にというところではなく、一定程度、行政庁のほうに申し込んでいただいて、行政庁のほうから閲覧可能として、それを画面で見られるようにするというような仕組みを念頭に置いているところでございます。

手数料につきましては、地方整備局では基本的に無料でございますけれども、都道府県におきましては手数料を一定取っていらっしゃる場所も現状、対面のほうですけども、あるというふうに聞いてございます。

2点目の御質問、消費者の方から御要望があった場合というところでございます。先生おっしゃるとおりでございまして、消費者の方からそういうふうに言われたときに宅建業者が対応できないことが、何かしら法令に違反するというものではなくないというふうに認識をしておりますけれども、一方でそういったことになることはあまりよろしくない、もっと申し上げますと、オンラインに対応できるかどうかというところをもって、せつかく宅

建業者の方々が持っているノウハウであるとか、そういったところが、その要素だけで選ばれるかどうか決まるということはよくないと思っております、そういう意味でも、まず、業者の方々への活用環境の整備をしっかりと図っていくことをやってまいりたいと思っております。

**【齊藤委員】**

ありがとうございます。

**【中城部会長】**

重説をなるべく早くというふうなことについて、何かお考えございますでしょうか。

**【伏原不動産業課不動産政策企画官】**

ありがとうございます。

例えば、賃貸住宅の契約などで、内見のために現地に行って、それから重説、契約で何度も来てもらうのは、ということで重説と契約をまとめてやっているところ、今、齊藤先生、中城先生がおっしゃられたように、重説を早めにやってほしい、オンラインで、といったニーズも実際あると思いますし、法律上はあくまでも契約の前に行わなければならないとされているものでございますので、それは当然できるものと思っております。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

そのほか御発言いかがでしょうか。葉袋委員、お願いします。

**【葉袋委員】**

御説明ありがとうございました。

質問というよりは、お願いに近いことです。先ほどの消費者目線のほうからのお話ですが、オンラインで重説や、その他いろいろな取引の資料が提供されるということが可能になることを、Q&A集をつくって分かりやすくお伝えするということはとてもよいことだと思います。オンライン化すること、デジタルデータで渡せることによって、メリットについて割と強調して説明がされるんですが、消費者の方にとっては、それによって不利益になる

可能性があることのほうを丁寧に分かりやすく説明すべきと思っています。

特に、住宅を購入するような場合に、契約のときにもらった資料が、20年後、30年後の家を売ろうかなとか、建て替えようかなといったときに必要になることがあります。そのときに、紙でもらったものは割と皆さん大事にたんすの奥にしまっただけでいらっしやるかと思うのです。デジタルデータの場合には、例えば、今だと多分PDF形式で提供されることが多いかと思いますが、20年後、30年後に今のPDFが本当に開けるだろうかとか、あるいはメモリースティック、ハードディスク等に入れていると、そもそもそれが破損することが多かったり、パソコンにダウンロードしておいたのだけど、そのパソコンをもう捨てちゃったとか開けなくなることがあるかと思っています。そういったときにはあなたの手元になくなってしまふんですよというような警告、注意喚起をきちんとしなくてはいけないと思います。そうすれば、今のうちに紙でも印刷しておこうと考えたり、あるいは、電子データだけで提供しますと言われていたけども大量のプリントは家では大変ですから、不動産屋さん紙でもお願いをしたときにちゃんと提供してもらえるように依頼するという必要があります。そういったことに気が付けるように、要は、消費者の方が長期的な目線で見るときに不利益にならない。そういうQ&A集をしっかりつくって、分かりやすくお伝えいただければと思います。以上です。

#### 【中城部会長】

ありがとうございます。

浅見委員、お願いします。

#### 【浅見委員】

ありがとうございます。

IT重説の関連なんですけども、先ほど齊藤委員がちらっと言われて、重説って、契約の本当に直前、判子をつく直前にやることが多いんですけど、でも、そのときに言われたってよく分からないよ、あるいは遅いよ、みたいなことがよくあると思うんです。電子化の1つのいいところというのは、事前にそれを例えば分析するだとか、ないしは場合によっては変更していただくか、そういうことができることだと思うんです。何かそういう柔軟性というのをもうちょっと強調してもいいのかなというふうに思います。

例えば、事前に重説のデータをもらって、それを生成AIか何かにかけて、ほかの契約と

比べて、こういうところは注意が必要だとかという自動判断を消費者もできるようになっ  
ちゃうと思うんですけども、そんなことだとか。あるいは、逆に電子化したものを今後、  
家歴書・・・

**【齊藤委員】**

住宅履歴情報、「いえかるて」。

**【浅見委員】**

「いえかるて」か。という既にあるシステムを使えば、今、薬袋委員が言われたようなこ  
とも、少しは不安を払拭できると思うんです。そういうデジタル化のいいところ、フレキシ  
ビリティとか可変性とか、そういうところをもうちょっと強調してもいいのかなというふ  
うに思いました。

あと、ついでなんですけど、電子書面だとセキュリティーが不安だということなんですけど、  
どこが不安なのかよく分からなくて、例えば、電子書面を交付すると同時に印刷して渡せば、  
両方持つことになるわけですね。両方持ったほうが私としてはうれしいような気がする  
んですけども、セキュリティーというのがどういう意味なのかというのをちょっと教え  
ていただければと思いました。以上です。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

ただいま、2つの御発言に対して事務局からお願いします。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

ありがとうございます。

1点目の柔軟性というメリットということは、先生御指摘のとおりかなと思います。消費  
者の方に対して、まさに情報提供を行っていくというところで、どういったメリットがある  
のかというようなところもしっかりと盛り込んでいくことを検討してまいりたいと思いま  
す。ありがとうございます。

それから、もう一点でございますけれども、セキュリティーのところにつきましては、消  
費者の方も、選択肢について様々な観点でつけておられると思いますけれども、1点よくあ

るのが、電子書面の場合は、紙と違って、後で改変できるとか、言った言わないということになったときに、宅建業者が持っているものと自分が持っているものが違うといったことになるんじゃないかというような心配があるということであれば、そこは、法令のルール上、電子署名、改変防止措置を講じるということが要件になっているということをしっかりと強調してお伝えしていくといった対応があるのかなと考えてございます。

#### 【中城部会長】

そのほか御発言いかがでしょうか。森川委員、お願いします。

#### 【森川委員】

不動産協会、森川でございます。

今回の取りまとめにおきまして、閲覧情報の開示におきまして、宅建士のプライバシー保護の方向をしっかりと打ち出していただきまして、ありがとうございます。そうした中で、2点お願いがございまして、申し上げさせていただきます。

1つは、デジタル化とは直接関係がないんですが、宅建業法の見直しに関連しましてということで、モデルルーム等で継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、一団地の宅地建物の分譲をする場合に、1名以上の専任の取引士を設置して、50条2項の届出を行ってございます。しかし、当該物件の販売がまだ終了しておらずに、その案内所を利用して新たに物件を同時に販売する、2物件以上の複数の販売を同時に行うケースがございまして。そうした場合には、一団の宅地建物案内所とみなされずに、業法上、事務所扱いになってしまう。そうした中で、先ほどの届け出しました専任の取引士が、事務所における政令で定める使用人ということになる場合がございますけれども、単に案内所の専任の取引士でございますので、とても政令で定める使用人という実態には即していない状況でございます。そうしたことを踏まえすと、永続的な営業を目的としない単なる案内所につきましては、一団地に限った要件を緩和していただいて、2物件以上でも案内所として運用できるよう改善をお願いしたいと考えてございます。

それともう一つが、宅建業者の標識のデジタル化でございます。標識をデジタルで表示する場合、既成のテレビ等が、現状省令等で定められております標識サイズと合致しておらないという状況がございまして、これが課題と考えてございます。内容につきまして、従業者の異動等により、変更があり得ますけれども、紙の場合よりも、デジタルのほうが対応しや

すいということがございますので、ぜひデジタル対応したいと考えてございますが、サイズにつきまして、テレビのインチ数等で規定していただくとか、合うように、使いやすいようにしていただけるようお願いしたいと思います。以上でございます。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

まず、委員の方の御発言をいただきたいと思いますが、御発言がある委員、いらしたら。熊谷委員、お願いします。

**【熊谷委員】**

熊谷でございます。

2点ほど。1つ質問ともう1つが意見なんですけれども、スライドの9ページですか、専任制のところ、この考え方というのは従来から出ている緩和化の延長線というところでの明確化というふうに判断しているんですけれども、複数の事務所の説明が可能ですよというところはいいかなと思うんですが、「IT活用等」とあり、IT重説の場合に限られるような話なのか、例えば物理的に移動するようなことも多少は許されると考えているのか、その辺りどうなっているのかというのをちょっと教えていただければと思いました。

それから、IT化の関係の、例えば契約書を電子化したというような場合で、それが最終的に10年後、20年後、どこにあるのか分からないというような状況というお話があって、その懸念はまさにそのとおりなんだろうなと思います。そこで、例えばそういったものに関して、デジタル保管をするというようなサービスを公益法人などでやるというようなことが考えられるのかなと思うので、ちゃんとクラウドで安全性も担保してということになりますけれども、そういうサービスを提供することによって、消費者の方の不安感に 대응していくということも可能かなと思うので、その辺りもちょっと御検討いただくといいのかなと思います。以上です。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

そのほか御発言ございますでしょうか。唯根委員、お願いいたします。



**【唯根委員】**

消費者のほうからの御意見もたくさんいただいでいて、ダブるかもしれないのですが、電子化、契約書や重要事項説明書のIT化については、反対する訳ではないんですが、消費者側からしますと、何かトラブルになったときに、自分の手元にあるものが電子化されていて、先ほど来、他の委員もおっしゃられるように、すぐ見れない。それから、当事者であればよろしいんですけども、長期で所有するものと相続ですとか譲渡ですとか、そういうときに電子化された書類をどういうふうに扱えるかというところが、アンケートでもあるようにスキルの違いもありますし、ハードの部分での進化もあると思うので、本当にその辺の対応はどうなっていくのかというのがすごく不安です。

あと、賃貸のほうは、事業者さんが途中で変わったりすることもありますし、トラブルになったときに、最初のときの状況がどうだったかというのを自分で確認できるかどうかというのが不安になる方が多いと思います。私のような高齢者は特に払拭できなくて、手を挙げられないんじゃないかなと。そういう部分で、消費者側へのフォローも重要になってきていると感じておりますので、ぜひネット弱者の対応について御検討いただければと思います。以上です。

**【中城部会長】**

ありがとうございました。

それでは、横山委員、お願いいたします。

**【横山委員】**

横山でございます。

同じくといいますか、消費者に限らず、相手方に関しましては、書面を使うか、それとも電子書面を使うかを選択できる仕組みが必要かなと思っております。

1点御確認をお願いしたいんですけども、契約書の書面の署名、サインはどうなるのでしょうか。自署は残るのでしょうか。それとも、電子署名といいますか、タイピングでもよいのでしょうか。すみません、前提の御確認をお願いいたします。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

幾つか御質問事項もございましたので、この時点で御発言、事務局からいただきたいと思  
います。

**【横山委員】**

ごめんなさい、まだ続いているんですけども。

**【中城部会長】**

ごめんなさい、大変失礼しました。

**【横山委員】**

書面を使うかどうかを選べるということにつきまして、先ほどQ&Aでもってメリット、  
デメリットを御説明するということがありました。サービスを拡大するということはもち  
ろんでございますけれども、事業者さんにとっては、たくさんの契約を処理しますので、メ  
リットが大きいところ、消費者にとっては、重説に事業者のところまで行かなくてもいいと  
いうのはメリットかもしれませんが、その場に行くコストをかけますと、ちゃんと説  
明を聞こう、あるいは、この機会だから何か質問があったら言おうという気構えで行くこと  
になると思います。これに対してオンラインでスルスルと説明されて終わりです、と言われて  
しまえば、何となくそこで過ぎてしまう。オンラインですと、消費者は、自分にとって、  
これが重要な機会だということを感じないという点もあると思います。消費者にとっ  
ては、そんなにたくさんある機会じゃないので、電子化されたからといって、それほどメリ  
ットはないだろうというふうに考えております。そうしますと、消費者にとってメリットが  
ちゃんとあるように、そしてデメリットが生じないようにするためには、制度設計をきちん  
とする必要があります。例えば、先ほど出ておりました、重要事項説明書を電子化す  
るんだったら簡単に渡せますというのであれば、今までと違って、例えば契約の10日前ぐ  
らいまでには渡すようにするようにして消費者が検討する機会をきちんと与えること。そ  
れから、説明義務として、メリットがあります、でもデメリットもありますよ、と、先ほど  
の保管の問題とかもきちんと説明した上で、どうしますかということを選択できるような  
説明義務もはっきりしていただきたいと思います。よろしく申し上げます。以上です。

**【中城部会長】**

大変失礼いたしました。また、御発言ありがとうございます。

それでは、この時点で事務局から幾つかの質問をお願いいたします。

#### 【伏原不動産課不動産政策企画官】

まず、森川委員からの御意見2つにつきまして。

1点目につきましては、現状の宅建業法の整理上、案内所か事務所かというのは基本的には、類型として一団地の施設というのがございますけれども、事務所になるかどうかは、継続的な業務をやるかどうかと、あと、契約締結権限を有する使用人を置くかどうかというところがポイントだと思っております。御指摘いただいたようなケースにおいて、必ずしも事務所として扱われなければならないというものではないと理解をしておりますが、行政庁の運用もあるかと思っておりますので、御相談させていただければと思っております。

それから、2点目の標識につきまして、現状、宅建業法におきましての標識について、デジタル的な方法でやることができるかどうか、明確にはしてございませんけれども、建設業法等の他の法令におきまして、一定、デジタルサイネージを活用することが可能と示されているものがございますので、そこは検討してまいりたいと思っております。ただ、委員の御指摘のサイズのところにつきましては、視認性の観点から、現在、省令でサイズが定められてございますので、視認性、消費者の保護という観点からも検討が必要と思っております。

それから、熊谷委員から御指摘いただきました1点目、専任のところの改正でございますが、こちらにつきましては、基本的に今回の解釈の明確化の中では、「IT等の活用等により」、つまり、これまではあまり想定されなかった、体を動かさなくてもほかの事務所の仕事ができるというようなケースであれば、一時的な間にということもできるであろうということで、それについて明確にするということが射程であると考えております。

それから、熊谷委員から2点目の御質問と、唯根委員からの御意見と関連する保存の話でございます。御指摘のとおりだというふうに思っております。現状の法令の規定上は、電磁的方法により交付をする場合であっても、書面に出力ができるものでなければならないという要件を設けております。これは主に保存するときの利便性を念頭に置いた規定でございます。消費者の方で必要であれば、紙でもしっかり保管していただけるようにということで、要件を設けているものでございます。さはさりながら、保存の方法というところ、これについて紙で打ち出すのがいいのか、あるいは熊谷委員から御指摘があったように、デジタルで保管するようなサービスということの普及すればいいのか、様々な方法があるか

と思いますが、そこは検討してまいりたいと思っております。

また、唯根委員、横山委員からも御指摘ありました、見られないものにつながるといったデメリットにならないようにというところについて、今後、宅建業者向けあるいは消費者向けにガイドブック、マニュアル等を示していく中で、しっかりと強調していくようにしたいと思っております。

それから、横山委員からの御質問1点目、署名というところでございますけれども、宅建業法上のルールだけで申し上げますと、今回、重要事項説明書、それから契約締結時の書面につきまして、宅地建物取引士による自署というものが紙の場合は必要となつてございませぬけれども、電磁的方法による交付の場合につきましては、記名ということで宅建士の名前が表示されていればいいとなっておりますので、自署までは求められていないというルールとなっております。以上でございます。

#### 【中城部会長】

ありがとうございます。

そのほか、この議事について何かございますでしょうか。お願いいたします。

#### 【中川委員】

すみません、意見なんですけれども、先ほど来の御意見をお伺いして、こういうDX化というのは、基本的に日本で生産年齢人口が減ってきますから、失業の心配はなくなるかもしれないけれども、人手不足はものすごく心配な社会になってくる。幸いなことに宅建士は増えていきますけれども、いずれその宅建業界も、労働力は非常に不足するような時代というのは多分必然的に来ると思います。そういう中で、DX化で生産性を上げていくというような流れに沿った積極的な政策だと思っております。

そういう中で、消費者がなかなかDX化に慣れてないということで、いろんな御心配を委員の先生方からいただいているんだと思っておりますけれども、あまりにも消費者を手取り足取りみたいなことをやると、生産性の向上という所期の目的が果たせない形になるように私は思います。そういう意味で、消費者の能力といいますか、ITスキルとか、あるいはデジタル化した取引に関する知識というものについても、葉袋委員のお話でありましたけれども、メリットとデメリットを伝えていくというのは、多分不動産業界にとっても非常に重要なことではないかなと。せつかく生産性が上がるような取引形態を備えていただいて、法令

上も位置づけていただいているのに、それが選ばれないというような形になったり、トラブルが続出するというのは、お互いにとって悪いことだと思いますので、マニュアルですとか、そういったものの中で、いろんなメリット、デメリットを伝えるということは、消費者教育というか不動産教育であるのか、ちょっと分からないんですけども、そういう役割も果たしているということで、きちんとやったほうが、多分、不動産業界あるいは消費者にとっても非常にいいことにはなるのではないかと。

ただし、それは過渡的な話であって、いずれはこういう取引形態が当たり前の世界になるということ、業界、それから消費者、行政もそうですけども、お互いにつくっていくという意味での出発点なのかなと、そんなふうに解釈しました。すみません、意見といたしますか、感想ですね。失礼しました。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

そのほか、この議事に関して御発言ございますでしょうか。横山委員、お願いします。

**【横山委員】**

横山です。

今の御意見について、おっしゃることはもっともだと思えるんですけども、他方で不動産の取引というのはほかのものと同じように考えることはできないということも、なお考慮する必要があります。と申しますのは、不動産は、居住とか業とかの基本的な拠地で、生活の基盤、営業の基盤となるインフラでございます。ですので、動産の売買とかレンタルとか、そういうものと同じように考えることはできないのではないかと。もちろん、消費者の啓発ということも大事でございますけれども、皆様方そういうものを扱っておられるという業界でいらっしゃると思いますので、その辺りは、他のものと同じように考えることはできないだろうと思います。特に、今おっしゃった人口の減少ということを考えますと、借りて取引をする者も数が減るはずで、かつ、高齢化の問題が出てきますので、そういうことにきちんと対応できるという形でやっていったほうが、最終的には、中長期的には、おっしゃるようなデジタル化が当たり前の世界になっていくのではないかなと思います。以上です。

【中城部会長】

ありがとうございます。両委員の言いたいことは基本的には同じだというふうに思いますので、その辺りを反映したマニュアル、ガイドラインの作り方を願う次第です。

そのほかにも御意見あろうかと思えますけれども、他に議事もございますので、取りあえず次に進ませていただきます。もし関連があれば、後ほど御発言いただくことも可能かと思えます。それでは、事務局より資料3に基づいて、不動産業における空き家対策の推進に向けた取組について説明をお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

それでは、続きまして、資料の3、御説明させていただきます。画面共有もさせていただきます。

不動産業における空き家対策の推進に向けた取組についてでございます。まず、1点目、空家特措法の改正ということで、4ページ、御覧いただければと思います。冒頭、局長のほうからも発言させていただきましたように、本年の通常国会で空家対策推進特別措置法の改正をされたところでございまして、12月13日の施行を予定しているところでございます。今般の改正でございますが、いわゆる除却等の対象となるような特定空き家と言われる状態の悪いものになる前の段階から、適切な管理あるいは活用を図っていくということをしっかり行う、そのための制度を充実するといったところが改正のポイントでございます。その中でも、この資料の中で青い枠で囲ってございますが、今般の改正によりまして、空家等管理活用支援法人という、一定の民間法人を市町村が指定できるような制度が新たに設けられてございまして、こういった支援法人が所有者の方からの相談対応を行う、あるいは、事前に所有者の方の同意を取った上で、一定の情報を市町村から提供を受けると、こういったような制度が新しく設けられたところでございます。

5ページ、御覧いただければと思います。空家特措法の空き家についてでございますけれども、いわゆる空き家と言われてイメージされるようなものとして、状態が悪くなったようなものをイメージされる方も多いのかなというふうに思いますが、空家特措法上の空き家、これは居住その他の使用がなされていないことが常態であるものというところでございますので、まさに相続等が発生して空き家となったものの早い段階から、この法の対象となってくるというところでございます。そのため、こういったものについて適切な管理や利活用をしていくということで、所有者の方々に対する、赤い枠で囲ってございますよう

な、空家等管理活用支援法人による相談対応といったところが重要になってくると思っております。なお、空家特措法における空き家は、基本的には定義上、戸建てを想定しているものになると考えております。

続きまして、6ページから空き家に関する現状というところでございます。7ページでございます。空き家と言われるものの数ということで、住宅・土地統計調査、2018年の数字で、いわゆるその他空き家と呼ばれております居住目的のない空き家の数、これが349万戸でございます。この数、20年間で約1.9倍に増加をしてきているという状況でございます。

この、その他空き家349万戸につきまして、次の8ページでございしますが、こういった状態にあるかというところですが、空き家の建設時期につきましては、4分の3超がいわゆる旧耐震の建築物であるというようなアンケート結果が出てございます。反対に、築年が浅く、状態が良いようなものも一定数存在すると思っております、単純に349万に4分の1を掛けますと、約62万戸が新耐震基準以降じゃないかというような推定もできるのかなというふうに思っております。

次の9ページでございします。こうした空き家に関して、所有者の方がこういった属性にいらっしゃるかというところでございますけれども、取得経緯につきましては、54%の方が相続であるというところ。また、この空き家の所有者の方と空き家の所在地の関係を見ますと、約3割の方は所要1時間超のところにお住まいであるというところでございます。また、この空き家の所有者の方の年齢を見ますと、下のグラフでございしますが、6割超は65歳以上でいらっしゃるというところでございます。

こうした方々に、空き家の管理面での心配事を聞いてございまして、心配事はないという方は20%と少ない状況でございまして、一定、住宅の腐朽・破損の進行、あるいは樹木・雑草の繁茂といったところに心配事を抱えていらっしゃる。ただ、なかなか手が出せないといったような状況にあるのかなというふうに受け止めてございます。

続きまして、10ページからでございます。空き家の流通・利活用に向けた取組と課題というところでございます。まず、11ページでございします。空き家バンクについての現状の取組でございますけれども、各地方自治体が空き家バンクと言われる空き家に関する物件情報を紹介するサイト等を立ち上げてございしますが、これについて全国版の空き家・空き地バンクということで、左側でございますように、国土交通省のほうで自治体を横断して検索できるような仕組みを設けてございます。こちらのサイトを通じたこれまでの成約累計数

は約1万5,000件、また、現状でも掲載物件数約1万3,000件ということで、一定の実績が出てきていると思っております。

それから、市町村の空き家バンクの運営状況を聞いてみますと、空き家バンクの担当職員数は、多くが1人または2人ということで、一定、マンパワーに限度を抱えながらやっつけらっしゃるという状況でございます。

一方で、空き家バンクの運営に当たりまして、特に積極的に空き家の活用に取り組む市町村におかれましては、右側に新潟県佐渡市さんの事例を書いておりますけれども、空き家所有者の方から空き家バンクへの登録申込みがあった場合に、例えば現況の確認等につきましては、連携協定を結んでおられる地域の宅建協会のほうにお願いをしていらっしゃるということで、このような宅建業界・団体等との連携を図りながら、空き家の利活用に積極的に取り組んでおられる自治体がいらっしゃるところでございます。そういう意味で、上の箱に書いてございますように、このような地域活性化等の取組、佐渡市さんであれば、移住の施策と併せて空き家の利活用に取り組むというところで積極的にやっておられますけれども、こういった地域の活性化等の取組と併せて総合的に空き家の対策、利活用に取り組むということが重要ではないかと思っております。

一方で、12ページでございます。空き家の流通における課題というところでございますが、全国版空き家・空き地バンク、これまで累計1万5,000件の成約、そして現状掲載されている物件数が約1.3万戸でございます。一方で、これも単純な数字でございますけれども、その他空き家の数、トータル349万戸と比較しますと0.4%。また、その中で、例えば4分の1の新耐震以降と推定される62万戸に限っても、その2%にとどまる状況でございますので、その他空き家と言われるものの多くは、基本的にはマーケットに出てきていないような状況であるというふうに受け止めております。

また、先ほど佐渡市さんの取組を御紹介いたしましたけれども、空き家の活用・取組を進めていきたいという自治体におきましては、右側のグラフがございしますが、行政のマンパワー、そしてもう一つ、この空き家の所有者、利活用希望者へのアプローチに課題を持っているということでございますので、マーケットに出てきていないような空き家の所有者の方に対するアプローチの拡大、そして掘り起こしを強化していくということが、より悪くなる前の段階から活用していくということでは大きな課題であるというふうに受け止めております。

一方で、次の13ページから不動産業のほうの現状・課題というところでございますけれ



ども、全宅連のほうで不動産の日アンケートということで、消費者の方向けのアンケートを行っております。まず、左側でございますが、空き家の所有者の方あるいは空き家の所有者になる可能性がある方に聞いたアンケートで、どのような検討をされているかということで、特に何も考えていないという方が最も多く35%でございますが、不動産業者に利活用の相談をしているという方が5.6%にとどまっている状況でございます。

また、消費者の不動産に対するイメージというところを聞いてございますが、普通という回答が最も多いんですけれども、良いあるいは悪いというところの数を括ってみますと、30代から60代の年齢層では悪いのほうを上回っているという状況。特に、空き家の所有者の方は65歳以上の方が6割超でございますので、空き家の所有者等の方にとっては、空き家の相談先として不動産というところがイメージしにくい、あるいは相談しづらいといった可能性もあるのかなというふうに理解をしております。

続きまして、14ページでございます。不動産が空き家の流通に係る業務、仲介を行うときの課題といたしましては、物件の状況等によって、例えば真ん中のグラフに書いてございますように、空き家の劣化状況の確認でありますとか、境界確認のための調整、あるいは成約前の物件の管理等、様々な負担が発生するというところで、一定コストが大きくなるような傾向があるというところ。それに対して、業務負担に対する収益性という面では、取引価格が低廉であることが一般的でございますので、得られる収入も少ないということで、ビジネスとして取り扱う上での課題が存在すると認識をしております。また、右側の円グラフでございますけれども、特にこの成約までの物件の管理を取り扱う宅建業者の方、空き家の管理について、仲介手数料と別に受領した金銭はなしという方が8割を占めているという状況でございます。

15ページでございます。宅建業者の数に着目した分析でございます。全国の宅建業者数、免許を受けた宅建業者の数につきましては、毎年、国土交通省で公表してございますが、令和5年と平成25年を比較いたしますと、トータル5.6%の増加ということで、オールジャパンでは宅建業者は増加しているという状況でございます。

他方で、これを都道府県別に見ましたものを色分けしたものがこの地図でございますが、22の府県では、この10年間で知事免許の事業者数は減少しているという状況でございます。特に減少しているところでは、8割まで減っているという状況でございます。

また、右側のグラフでございますが、その他空き家の数349万と、令和5年時点の宅建業者の数、これを単純に割り算した数字でございます。1宅建業者当たりのその他空き家数

ということを見ますと、最小の東京都から最大の高知県を比較すると、最大で約1.1倍の格差があるという状況でございます。この意味では、地域におきまして、空き家を含めた宅地建物流通の円滑化という観点から、不動産の担い手の育成・確保ということも今後必要になってくるというふうに理解をしております。

以上申し上げました課題を踏まえまして、不動産における空き家対策の今後の取組の方向性でございます。17ページ、御覧いただければと思います。空き家の流通拡大に向けて目指す方向、フロー・イメージということでまとめてございます。空き家の活用促進に取り組む上では、所有者の方へのアプローチの拡大・掘り起こしの強化ということがまず大きな課題だと思っております。そのときに、所有者の方の視点から言いますと、まず最初の段階でニーズに合わせた相談窓口。所有者の方、様々な事情に応じて、例えば左側の下のほうに吹き出しで書いてございますけれども、まだ家が片づいていないでありますとか、あるいは、どういった活用イメージか分からないといった状況。場合によっては、相続発生前の空き家予備軍の段階、こうした様々なニーズがございますので、ニーズに合わせた相談窓口がしっかりと用意されて選択できるということが、まず大事かなと思っております。

その上で、②番でございますが、そうした相談窓口におきまして適切なアドバイス、あるいはその右側に書いてございますように、ニーズに合わせた専門家、税理士や建築士、土地家屋調査士、そして仲介であれば宅建業者といった形で専門家の紹介が受けられることが重要であると。

その上で、最終的には、空き家の状況、様々ございます。市場性が高いものであれば通常のマーケットに乗せるということもございまして、市場性が低いものであれば空き家バンクに掲載する。あるいは、一定リフォームを行ったり、事業者による買取りによる賃貸、様々な活用方法がございます。こういった活用方法をしっかりと選択できるということが望ましいと思っております。活用方法の中には、適切な管理と書いてございますが、空き家の発生直後、なかなか今、売ることは考えにくいというような御事情あるかと思っておりますけど、そういった場合は、一定期間、管理を第三者にお任せするというのも重要な選択肢になるのかなと思っております。

今、申し上げました①番から③番のプロセスにつきましては、黄色く塗ってございますけれども、今般の空家特措法改正におきまして創設された、空家等管理活用支援法人の大きな役割であると思っております。その上で、こうしたプロセスにつきましては、ノウハウを有する不動産でありますとか、あるいは宅建士の活用・役割拡大ということが非常に期待さ

れると考えております。他方で、現状、所有者の方にとっては、この不動産業者というところ、なかなか相談先としてイメージしにくいといった可能性もあると思っております。

このイメージを踏まえまして、次の18ページでございます。不動産業による空き家対策の推進に向けた今後の取組（案）でございます。空き家の利活用をしっかりと早い段階から進めていくということを、不動産業としてどういうことができるかというところでございますが、不動産業における空き家業務への参入を促進し、空き家の流通拡大につなげていくために、相談から管理・利活用・流通に至るまでの取組について、官・民で目指すべき方向性を共有して、一体的に取組を強化していくことが必要であると考えてございます。このため、下に書いてございますような取組について、今後、不動産業による空き家対策推進プログラム、これは仮称でございますけれども、こうした取組の具体化を今後さらに進めてまいりまして、令和6年の中頃にこうしたプログラムを策定し、このプログラムに沿って取組を具体化して実行してまいりたいと考えております。考えられる取組について、幾つか案として掲載させていただいております。

まず、空き家所有者の方、あるいは利用検討者の方の課題として、そもそも相談先が分からない、あるいは不動産業者はなかなかイメージしにくいというところにつきましては、不動産業におきます事業者団体等の全国的なネットワークを生かして、相談体制の整備・充実を図っていくことであると思いますとか、あるいは空き家の相談業務の担い手になりますような、地域における宅建士等専門家の育成・確保ということを不動産業分野において行っていくことも必要であると思っております。また、不動産業者がなかなかイメージしにくいというところにつきましては、これまで地域の宅建業者の方等不動産業の方が、空き家業務、相談・管理・活用等において取り組んでこられた事例をしっかりと発信していくということも必要かと思っておりますし、一番重要なのは、地域活性化・移住・二地域居住・空き家対策等、こういった取組を積極的にやる地方自治体と不動産業との連携を強化していく。そのときに、今般創設されます空家等管理活用支援法人の指定を不動産業団体として受けていくといったことも必要じゃないかと考えております。

また、所有者の方にとって活用イメージがなかなかわからないといった課題につきましては、国交省のほうの全国版空き家・空き地バンクにおけます、所有者の方、利用検討者の方への発信の強化。特に現状、利用検討者の方向けの情報発信がメインでございますので、所有者の方向けの情報ということもしっかり発信を強化してまいりたいと考えております。

また、不動産業の方の課題といたしまして、不動産業者の方、空き家に関する情報がなか

なか得にくいといった課題があると伺ってございますが、これにつきましては、今般創設されました空き家等管理活用支援法人の制度を活用して情報の提供を円滑化していくということも考えられると思っております。

それから、不動産業、ビジネスとして取り扱うような課題が存在するということにつきましては、こうした空き家の業務は宅建業法に基づく仲介業務だけじゃないような業務も含まれてくると思っております。こうした空き家の業務に係る報酬等について、宅建業法に基づく媒介報酬との関係についての解釈の明確化でありますとかルールの検討、こういったところも今後必要となってくると思っております。また、併せまして、空き家の適切な管理ということで、第三者による空き家の管理ということにつきましては、今年度中に空き家管理業のガイドラインの策定ということを行ってまいりたいと思っております。

最後、19ページに空き家管理業のガイドラインについて、現状の検討しているイメージについてお示しをさせていただいております。空き家特措法の改正によりまして、適切な管理の確保ということは所有者の方の責務にもなってくるというところがございますので、第三者の方に空き家の管理を委託するニーズが高まることが想定されております。一方で、現状、空き家の管理サービスというものは様々な事業者の方が参入してやっておられるところがございますけれども、空き家の管理を委託したことがある所有者の方、あるいは空き家管理を受託したことがある不動産業者の方にアンケートを取ってございますが、例えば右側の円グラフに書いてございますように、所有者の方に対する報告の方法について、口頭で行っているような方が3割いらっしゃるというところがございます。空き家の場合、委託者のチェックが働きづらい特性を踏まえまして、できれば基本的には写真・動画等による報告を原則としてはどうかというところがございます。こういった中で、実際のトラブル事例あるいは空き家管理の特性も踏まえて、空き家の管理を受託する方が留意すべき一定のルールをガイドラインとしてお示しをすることで、トラブルの回避でありますとか、空き家管理の業務の円滑な実施に資するのではないかと考えてございまして、下に示してございますように、例えば管理業務の実施に当たり、契約締結前に説明すべき事項でありますとか、あるいは留意すべき事項等について明確にするガイドラインを今後検討して、今年度中に策定をしてみたいと考えております。御説明、以上でございます。

**【中城部会長】**

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から御発言いただきたいと思います。お願いいたします。

#### 【草間委員】

全宅連の草間です。

まず、資料の17ページの空き家の流通拡大に向けて目指す方向のフローについてですが、私も空き家の相談等の対応ができるのは宅建業者・宅建士しかいないと思っています。このフローにもあるとおり、相談窓口は宅建業者が担い、空き家の状況によって、他の士業と連携することができ、また自ら空き家の売買・賃貸・管理等を手がけることができるため、単なる相談だけではない、空き家の活用促進に向けた取組を実施することができると思います。

しかしながら、宅建士なら誰でもできるかといえば、そうではなくて、宅建士の中でも一定の知識と経験を有する者が行うべきだと思います。私どもの地方の協会では、空き家対策に関し、自らが空き家相談に係る研修制度を構築し、会員に向けて実施しているケースも出始めております。私は、全国一律で研修制度を構築し、空き家問題を担う宅建士の育成を全国的に行うことが急務であると考えております。そのために、私どもでは今後、空き家相談に係る研修コンテンツを会員に向けて配信していきたいと考えております。空き家問題を解決することができる宅建士をどこまで増やせるかが課題となりますが、民間の力では限界があるため、国において、こういった取組に対し、ぜひともバックアップをお願いしたいと思います。

もう一点でございますが、18ページの空き家所有者の課題について、活用イメージがわからないとありますが、活用以前に、空き家の売却や賃貸等に差し迫る必要がなく、かつ全く使用していない空き家を所有しているケースも多数存在しております。こういった空き家が放置されることが一番危険であるため、所有者のマインドをどうするかについて重要な課題ではないかと思います。資料の13ページで先ほど御紹介いただきましたが、私どものアンケート結果が掲載されておりますが、所有者が空き家について放置・何もしていないという回答が大変多くございますので、こういった事例も踏まえつつ、具体的な取組の検討をぜひともお願いしたいと思います。以上です。

#### 【中城部会長】

ありがとうございました。

浅見委員、お願いします。

**【浅見委員】**

ありがとうございます。

空き家の問題というのは非常に重要で、これから取り組まなきゃいけないんですけども、ちょっと分からなかったのは、空き家と言ってもいろんな定義がありまして、特措法の定義と、住宅・土地統計調査における定義と、それから空き家バンクの対象になる空き家。それから支援法人の対象となる空き家、これはもしかしたら特措法と一致するのかもしれませんが。それが、どうも伺っていると一致してないような感じにお見受けして、例えば共同住宅における空き家というのが、多分特措法上は入っていないのかなと思うんですね。空き家というと、一般の方が考えると、全ての空き家に対応してくれるのかと思ったら、実はそうじゃなかったみたいなどころがあると思うので、そういう仕分というのと、実際、それらに対してどのような対策になっているのかというのを教えていただけるといいなと思いました。以上です。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

齊藤委員、お願いします。

**【齊藤委員】**

御説明どうもありがとうございました。

空き家問題はなかなか深刻になってきて、全国でも大変重要な課題になっているかと思えます。こうして特定空き家になる前に管理不全空き家、そして利活用を促進していこうということは大変重要なことだと思います。

そこで、17ページのところで教えていただきたいことがあります。私自身はこの支援法人に非常に期待しているところでございますが、確かに空き家の利活用というのは、空き家所有者は本当にどうしたらいいか分からないから、その所有者に寄り添って行って、しっかりと意思決定をサポートしていくという意味では多様な側面が求められると思います。相談内容を見ても、例えば境界がはっきりしていないとか、接道してないとか、売るときはどうしたらいいのかとか、あと相続が確定していないとか多様な問題があり、こういう多

様な問題に多様な専門家が一緒に対応できるワンストップ型の、17ページに示されるような支援法人というのは非常に望ましいと思います。改正法がもうすぐスタートすることですので、支援法人について決まっていること等、御検討のことがあれば教えていただきたいと思います。この支援法人のイメージが、一般社団とかNPOなどというふうになっておりましたが、先ほど御案内ありましたように、空き家のことについては不動産業の方も詳しいということで、例えば民間の株式会社の方も支援法人にお手を挙げていただくのは可能なのでしょうか。

それから、地域によっては、自治会等でしっかりと空き家の予防の取組をして、登記を調べて、その方々が空き家所有者に空き家を使ってよいかどうかの意向調査をされてという事例もあるということを考えますと、非常に多様な方がプレーヤーになる可能性があって、実際は市町村が指定されると思いますが、その前提になるガイドラインの考え方の中で、この支援法人についてどう考えておられるか。そして、相談業務と、その後の空き家の利活用、売買や賃貸などの斡旋の独立性も課題となると思います。相談して、売りたいのならわが社へどうぞということになりますと、相談業務の専門性・独立性というものが問われることにもなってくるかと思しますので、その辺りについてのお考えがあれば教えていただきたいと思いました。以上です。

#### 【中城部会長】

もうお一方、質問、発言いただいて、その時点で今までのことに対して事務局からまとめていただければと思います。

宮嶋委員、お願いいたします。

#### 【宮嶋委員】

全日本不動産協会の宮嶋です。

このテーマについて1点だけ申し上げたいと思います。まず、空き家の流通を促進する上で、我々専門業者ができるだけ早い段階、理想を言えば空き家となる前の段階から関与して、物件の状態や特性、また、市場動向などを踏まえ、さらには関係する士業や事業者との調整を図りながら、よりよい出口戦略をプランニングしていくことが重要であると考えます。

しかしながら、資料14ページ、左側の棒グラフでも示されていますが、業務負担の度合いに対して収益性が低いため、残念ながら宅建業者にとってビジネスとして成立しきれて

いないのが現在の空き家取引ではないかと思います。私ども全日本不動産協会では、令和2年に空家対策大全として、宅建業者の視点による空き家の実情について調査結果を公表しましたが、その中でも、報酬が少ないから取引を断念した、さらには、そもそも空き家に関心がないという回答が計12%ほどありました。同じく14ページ、右側の円グラフでは、8割以上が成約に至るまで無償で空き家管理を担っていたという結果が示されています。我々宅建業者の感覚としても、現状はまさにこの数値のとおりだと感じております。

まずは、宅建業者が空き家の管理を請け負うことが1つのビジネスチャンスになると認識していただいて、積極的に市場に参入するよう、空き家管理の業務、それ自体が対価性のある、非常に重要なものであることを社会一般のスタンダードにしていくべきだと考えております。したがって、御発案のとおり、空き家管理業のガイドラインが策定されることによって、我々事業者側の業務の質を担保する準則ができるとともに、そうしたパラダイムシフトの後押しになることを期待しております。以上です。

**【中城部会長】**

ありがとうございました。

それでは、一旦事務局のほうでまとめていただければ。

**【丹羽委員】**

関連なので、1個だけいいですか。

**【中城部会長】**

失礼いたしました。お願いします。

**【丹羽委員】**

すみません。

齊藤先生の質問とほぼかぶっている部分もあるんですけども、私も空家管理活用支援法人については、今後、自治体のマンパワー不足の解消につながっていくのであれば期待していきたいなと思っているんですが、そのためには、自治体のある意味お墨つきをもらって活動する法人というようなイメージになると思うので、信頼性の高い法人ということが期待されると思うんですけども、要件はどんなことなのかとか、これまでの空き家対策に対



する実績なども考慮されて自治体から指定されるのかとか。この辺は齊藤さんがおっしゃったこととかぶってすみません。

その上で4ページのところで、今後の目標というところに空家等管理活用支援法人の指定数を施行後5年間で120法人という数値があるんですが、これはもう何らかのイメージを想定されているのかどうかということ。どんな法人が指定されるというイメージで120という数字があるのか、何かその根拠がありましたら、ぜひ教えていただきたいなど。

それと、1自治体1指定法人ということではないのか。自治体が指定すれば、認めれば幾つでも可能なのか。そうすると、自治体の数と比べますと、120というのは何となく少ない気もしたりするので、その辺のところの何か想定されているイメージがありましたら教えていただきたいと思います。よろしく申し上げます。すみませんでした。

**【中城部会長】**

申し訳ございません。

いかがでしょうか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

ありがとうございます。

草間委員から御質問、御指摘、御意見いただきました。

1点目、空き家の管理の相談を担うような宅建士の育成というところ、この取組を広げていく、それに対するバックアップをとるところは、まさに今回プログラムを策定していくということは、業界、それから不動産行政、共に同じ方向性を目指してやっていくことですので、引き続きどういった対応ができるかというところを御相談させていただきながら、一緒に取り組んでまいりたいというふうに思っております。非常に重要だと思っております。

また、所有者のマインドがそもそもというところ、そこはまさに、本年2月策定されました、住宅地分科会の空き家対策小委員会の取りまとめの中でも明確に、所有者に対する普及啓発を行っていくということの重要性を示されてございますので、今般の空家対策特措法の施行と併せまして、国土交通省、それから地方部局などと共にしっかり取り組んでいく必要があると考えております。

それから、浅見先生から御指摘ありました空き家の定義のところでございます。特に空き

家特措法につきましては、御指摘のとおり、建物としての単位での状態で見るということで、長屋であるとか共同住宅というところは1棟単位になるというところで、基本的に戸建てになるというふうに思っております。他方で、除却等ではなく、利活用していくというところに着目いたしますと、この取組をやっていくということは、まさに使われていない状態の共同住宅の住戸についても同じようにしっかり相談に乗って、その状況を聞いて、しっかり流通させていくという共通する課題も多いと思っておりますので、法律上の明確な射程かどうかというところは別として、管理支援法人のような民間団体によって、そこも含めて、ある程度活用・取組についてやっていくことが必要じゃないかと理解をしております。

それから、齊藤先生から御質問いただきました空家等管理活用支援法人でございますが、こちらの支援法人の制度自体は、まず主体となることができるのは、基本的にはNPO法人あるいは一般社団、一般財団、公益社団等ということで、株式会社につきましては、空き家等の管理または活用を目的とする会社ということで、一定程度個社が指定を受けることは制度上できますけれども、念頭にあるのは社団法人あるいはNPO法人等の団体であると。不動産業の関係であれば、不動産業関係の都道府県や市町村単位の団体というところを指定していただくということが念頭にあると考えております。

その上で、相談業務につきましては、これは当然、所有者等あるいは利活用希望者の方への援助を行うということが法律上の業務でございますので、一定の独立性でありますとか、そこについてしっかりと担保される、そのための市町村からの指定あるいは監督ということを行われるということが必要であると思っております。なお、指定の基準あるいは支援法人の手引きというところにつきましては、この施行と併せて、市町村に対して、今後お示しをしていく予定であると承知しております。

それから、宮嶋委員から御指摘いただきましたとおり、まさに空き家管理というもののニーズが今後高まっていく中で、所有者の方に安心してサービスを受けていただくための一定の水準というものをしっかり示すということが、それに対しての対価を得ることができるということにもつながるというふうに理解をしております。

また、最後、丹羽委員から御指摘いただきました、同じく管理活用支援法人に関するもので、すみません、120というKPIの策定の根拠について、今、手元に資料がないところでございますが、指定の数というところにつきましては、1つの自治体ごとに一の法人をとというようなルールを設けるということは念頭には置いてございませんで、むしろ、17ページの図にもございますように、相談窓口を十分用意されるということ、これはこれで重要な

ことであると思っておりますので、1の市町村ごとに1つの指定法人といったルールを設けるということは基本的にはないというふうに理解をしております。

**【中城部会長】**

ありがとうございました。

それでは、引き続き、この議事について御発言いただきたいと思います。薬袋委員、お願いします。

**【薬袋委員】**

先ほど来、出ている指定法人ですけれども、指定されたらどんなメリットがあるのかというのをもう少し分かりやすく教えていただければと思います。

**【中城部会長】**

いかがでしょうか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

支援法人のメリットでございますけれども、空家等管理活用支援法人に指定をされた法人から市町村に対して、例えば空き家を使いたいという方から御相談を受けたときに、所有者の方が分からない、といったような御相談があるようなことをイメージしておりますが、そういった場合に管理活用支援法人から市町村に対して、空き家の所有者の情報の提供を申し出ることができるという規定がございます。それを踏まえまして、市町村長が支援法人から指定の申出を受けた場合には、本人の同意を得た上で提供することになるというような規定を設けておりますので、現行の運用と、本人の同意をいただいた上で情報を提供することは変わらないんですけれども、これまでよりも法律上の根拠を持ってしっかりと情報提供ができるということで、情報を得られやすくなるということが法律上の効果としてあるかなと思っております。

ただ、それよりもメリットとして大きいところは、民間法人が空き家の特に相談対応等を行うときに、ちゃんとその市町村の指定を受けた公的な立場で取り組んでいるんだということをしかりと明確にした上で業務に取り組んでいただけるということが、より大きなメリットなのではないかなと理解をしております。

**【葉袋委員】**

具体的に、例えばそれに対する報酬がどこかで保障されていなければ、別の業務に乗せることにことになりますよね。ちょっとその辺のイメージがわいていなくて。特にNPOというのが最初に来ていまして、NPOはただで働く人の集まりという誤解の下に、もしかしてここに書かれていたら困るなというふうに思いまして、予算措置も含めて、そういった活動をするのに対してどういうメリットがあるのかなというのが気になりますが、いかがでしょうか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

空家等管理活用支援法人の活動費用というところについてでございます。そこは、法律上の明確な位置づけがあるわけではございませんけれども、1つ念頭にありますのは、例えば市町村等の空き家対策の関係で、今でも連携協定を結んでいるような団体に対して、一定の委託等の費用ということでお支払いをされているというようなケースがございます。そういった市町村の委託等による活動費の助成というところは、1つ活動費用としてはあると思っております。そのときに、市町村の中でも、空き家対策だけじゃなくて、地域の活性化でありますとか、移住でありますとか、そういった地域の活性化につながるような目的と併せて、空き家の利活用に取り組むということで、管理活用支援法人に対する助成というところを行っていくということも考えられるのかなと理解をしております。

**【中城部会長】**

中川委員、お願いします。

**【中川委員】**

ありがとうございます。

先ほど来、支援法人についてすごく議論が集中していますけれども、私も不動産業関連の団体あるいはその個社が支援法人として位置づけられるということが非常に望ましいとは思っておりますけれども、支援法人に直接位置づけられるか、られないかは別にしても、不動産業者というのが、地域の情報ですとか、あるいはそもそもこういう土業とネットワークを持っているとか、空き家対策について、その地域で一番大きなスキルを持っているような

プレーヤーであるということは実態上変わらないわけですので、そういう意味で、御提案いただいている不動産業における空き家対策推進プログラムというのは、支援法人への指定有無に関わらず、空き家対策に対して取り組むことについて、一般的に環境整備していただくということを目指すんだと思っておりますので、そういう意味で私は非常に期待したいと思っております。

1点、やや心配なのは、人手不足のことばかり言っていますけれども、地図で22都道府県で減少しているという話がありましたけれども、恐らく、市町村レベルに行ったらなくなっちゃうみたいな感じのところもあるように思います。空き家対策に限らず、宅建士あるいは不動産業者というものが政策の担い手として活躍していく、あるいはその地域の維持可能性を高めるというような場面というのは非常に大きくなる一方で、宅建士あるいは不動産業者が市町村に一つも存在しなくなるという状況は多分避けたほうがいいように思っております。そういう意味で、この空き家対策推進プログラムに設けろと言うつもりはないんですけれども、建設業なんかにおいては、地方公共団体と連携するような形で、例えば後継者不足ですか、あるいは地域の建設業のビジョンのようなものをつくっているところもあるかと思えます。

そういう意味で、地域政策の担い手としての不動産業者の位置づけというのは、今後高くなっていきますので、恐らく地方公共団体において、不動産業に関する政策に関するビジョンですとか考え方とか、どういうものを期待するのかということについて考えを整理しておくということは、多分必要なことだと思います。このプログラムをつくったとしても担い手がなくなっちゃったらどうしようもない話なので、そういったことも今後の話としては少しお考えいただいたほうがよろしいのかなと思えました。以上です。

#### 【中城部会長】

ありがとうございます。

それでは、御発言を先に伺いたいと思います。宇仁委員、お願いいたします。

#### 【宇仁委員】

ありがとうございます。弁護士の宇仁です。

ずっとお話を伺っていて、多分、皆さん方が考えておられるのは、ほぼ同じことなんだろうなとは思いながら、空き家の場合に特に管理というところで考えると、地域性、つまり、

空き家がどこにあるのか。一般的に住みたい場所にあるというような場合と、それから、そういうことを考える人がそれほど多いとは言えない地域にある空き家とでは、恐らく出口の戦略というのは違ってくるんだろうなど。これを考えたときに、流通に乗るのか乗らないのかということ判断する能力が一番高いのは宅建業者ではないかなと。だから、宅建業者が何らか関わらないまま出口戦略をつくらうと思っても、これはなかなか現実性がないかなというふうに思っていて、その辺りの宅建業者のコミットの仕方というのをスキームの中で考えてみてもいいかなという感想めいたことと。

それから、もう一つは、それではお願いしようというような形で、管理もお願いして、最終、うまく流通に乗ったという場合のその成功事例を上手に発信していく。そうすると、では、うちもやってみようかという流れになっていくかもしれない。発信という場合には個人情報観点があるので、どういうふうに上手に発信するかというのは難しいかと思いますがけれども、そこは大事だろうなど。

それから、もう一つは、民間会社が参入していく中で、管理の報酬というのが幾つか出ておりましたけれども、原野商法の話を持ち出すとよくないのかもしれませんが、原野を管理するからといって二重三重に被害が生じてしまっているという例もなきにしもあらずで、空き家が原野商法の二の舞になってはいけないということもある。しかもNPO法人が全部駄目だと言うつもりは全くありませんけれども、消費者にとって、NPOというのは、イコール信用できる団体というふうに思っておられる方もおられるので、何らかの資格というか、法的にここは大丈夫だよ、だからこういう業務をしてもいいんだよ、というようなものをつくらないと、別の意味での被害が生じることは避けなければいけないかなと思っております。以上です。

**【中城部会長】**

ありがとうございました。

それでは、これまでの発言、事務局のほうからコメントございますか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

ありがとうございます。

中川先生から御指摘いただきました内容の中の、特に担い手としての宅建業者が、市町村単位も含めれば、その確保というところも非常に重要な課題なのではないかという御指

摘につきましては、空き家対策推進プログラムの中でも、特に地域の空き家に対する宅建業者数の状態も踏まえて、まさにプログラムに盛り込むことができるような中身なのかなと思いますので、検討してまいりたいと思っております。ありがとうございます。

それから、宇仁先生から御指摘いただきました、空き家の管理に困ったときに、最終的に宅建業者がかむということがないと、特に場所によって、マーケットに乗るかどうかが判断できないというところの御指摘、問題意識としては、まさにそういうことも含めて、17ページのフローの中で、不動産の活用・役割拡大というところが必要になってくると認識しております。そのときの組み込み方というところも、プログラムの中にしっかり考え方をまとめていきたいと思えますし、成功事例を発信していくということは大変重要だと思っております。地方の宅建業者で空き家対策に取り組んでおられる方の中で、実績があるようなものを幾つか、当然御本人の同意を取った上で発信をやっていくと、あそこの家もそういうふうに見えるんだったらうちもやろうかなということで、かなり流通が進むというケースも実際にあると聞いておりますので、そこもしっかり力を入れていきたいと思っております。

同時に、原野商法の二の舞になってはというところでもございまして、まさに法的な仕組みというところで、空家管理活用支援法人もその一つだというふうに思っておりますけれども、民間等の力を使っていくというところと、一定の質というものをどう担保するかというところのバランスをしっかりと考慮しながら進めていく必要があると理解しております。

以上でございます。

#### 【中城部会長】

ありがとうございます。

この議題について、そのほか御発言ございますでしょうか。お願いいたします。

#### 【葉袋委員】

すみません、ちょっと重ねた感じになってしまうかもしれないんですけど、イメージがわきにくくて。モデル的にもう既にある組織だとか、あるいはどこかの実際のやり方で、既に類似した、例えばNPOが何か活動しているとか空き家バンクがやっていて、これがそのまま支援法人のイメージの一つなんだよというのであれば、ちょっとお示しいたいたり、あるいはそもそもそういうものをモデル事業として、まず幾つかやってから、具体

的に移行していくといいんじゃないかなと思うんですが、公表されたり、調査されたりだとかしているのでしょうか。

**【中城部会長】**

いかがでしょうか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

11ページのほうで、先ほど簡単に御説明させていただいたんですけれども、例えば新潟県佐渡市の事例でございますけれども、佐渡市で移住対策等の取組を進めていく上で、空き家の活用をしっかりとやっていくということで、移住の関係の担当課で空き家バンクの運営もやっているという事例でございますが、こちら実際には宅建協会と連携協定を結んでいて、市のバンクへの登録を行うのかどうかという調査の段階から、この所有者の方と実際に宅建協会の方が接して相談を受けて、これはバンクに乗せられる、あるいは、こういった補修が必要であるといったところの対応を、市町村さんの委託・協定を受けているという立場で行っていただくというような仕組みでございますので、こういった連携協定に基づいて、市町村の業務に対して連携しながら、所有者の方への対応、あるいは利用を希望される方に対する内見対応というところも、市町村の職員の方ではなくて宅建協会の方がやっているという事例でございますので、こういった今、取り組んでおられるようなケースというものは、指定法人の指定を受けるということも考えられるのかなというふうに思っております。

**【葉袋委員】**

ありがとうございます。所有者と新たに入る方と、いろんな方にとって、つぼになるポイントをしっかり示したモデル事例集みたいなものを同時に発信していただいて、何か間違った方向に支援法人が活動していったり、されたりということがないようにぜひお願いしたいとお願ひします。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

この議事について、あと1つか2つ、御意見があれば伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。ございませんでしょうか。



それでは、事務局より、報告事項として資料4、5、まとめて説明をお願いいたします。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

それでは、御説明させていただきます。

資料の4、建物状況調査、インスペクションの活用促進に向けた見直しについてでございます。2ページ、御覧いただければと思います。本年3月30日に開催しました不動産部会におきまして、平成30年に施行されました宅建業法改正に基づきます建物状況調査、インスペクションの活用の制度につきまして、アンケートによる実施状況を踏まえて、一定の見直しの方向性を御議論いただきまして、取りまとめていただいたところでございます。それに沿った形で、今後、以下の対応を予定しているところでございます。

こちらの資料でまとめて御説明させていただきますが、まず、ルールの整備ということで、省令あるいは告示の見直しというところを予定しているものがございます。

左側の箱を簡単に御説明させていただきますけれども、標準の媒介契約書を告示で定めておりますが、そちらでインスペクション、建物状況調査のあっせん「無」とする場合に理由の記載欄を追加する。

また、これは通達でございますけれども、建物状況調査の実施と併せて、告知書というものの提出・活用を促進していくといったことが1点ございます。

それから、マンション、共同住宅につきましては、建物状況調査の結果について、本年4月の告示の改正で、共用部分と専有部分について、別のタイミングでやることもできるというような見直しを行ってございますので、それに合わせまして有効期間を見直していくと。これは省令改正になってまいります。

それから、建物の維持保全等の状況に関する書類、これは例えば建築基準法に基づく定期調査の報告の結果でございますが、現状の重要事項説明の際には、保存の有り無しというところのみの説明義務を付けてございますけれども、必要に応じて、その概要等についても消費者の方に情報提供していただく、こういったことを通達に明確化してまいりたいと思っております。

それから、真ん中のところでございますが、認知・理解の向上というところで、アンケートの結果を見ましたときに、消費者の方、宅建業者の方、いずれもインスペクションのメリットが十分に浸透していないというところがございます。これにつきましては、この実施のメリット、あるいはやらない場合のリスクをしっかりと分かりやすく示したようなリー

フレットを消費者向けとして御用意した上で、宅建業者の方から消費者の方に対して制度を紹介していただくときに使っていただく。これについて整備を行ってまいりたいと考えております。

それから、右側の箱でございます。活用支援というところでございます。宅建業者の方で、そもそもインスペクションをやるような事業者がどこにいるか、なかなか分からないというような方も一定数いらっしゃるというところでございました。これにつきまして国土交通省のほうで、インスペクション、建物状況調査を行うことができる技術者の方を検索できるサイトの改修を昨年実施したところでございます。

また、インスペクションを行うことのメリットの強化というアプローチで、インセンティブ等の支援策。実際に地方公共団体におきましては、その下に書いてございますように、都道府県、それから宅建業者の団体、あるいは建築関係団体が連携いたしまして、建物状況調査の実施の促進、あるいは一定の実施費用の補助というところを取り組んでおられる自治体もございます。こういった取組に対しまして、国土交通省のほうでも、まずはモデル的な形で、こうした連携の取組につきまして、地方自治体に対するモデル的な支援ということを今後行ってまいりたいと考えているところでございます。

法令・通達等の改正につきましては、令和6年1月頃に公布を行いまして、4月からの施行。また、それに併せまして、リーフレット、Q&A等につきましても、1月以降作成・公表としてまいりたいと考えてございます。

3ページ以降は、今、申し上げましたものについてのそれぞれ資料でございます。御参照いただければと思います。

引き続きまして、もう1点、資料の5番、説明させていただきます。宅地建物取引業者の物件調査負担等の軽減に向けた取組についてでございます。

2ページ、御覧いただければと思います。不動産取引におきまして、宅建業者が重要事項説明を行う際、法令に基づく制限ということで、各種法令に基づいて、その土地に対してどういった規制がかかっているかということの説明をいただくルールになってございます。この対象となる法令に基づく制限について、年々、対象法令が増加してございまして、現在52の法律に基づく規制がかかっている。それについて説明していただくということになっております。

これについて、宅建業者の方に重要事項説明をしっかり行っていただくために、こういったルールであるか、あるいはどこに規制がかかっているかということの情報を分かりやす

く、簡単に、効率的に得ることができるようにということで、まず、本年11月、昨年より、国土交通省のウェブサイトにおきまして、法令に基づく制限等の各項目に関します制度の概要資料、実際にはそれぞれの都市計画・建築基準法等の制度所管部局のほうで既に公表されているものを、1つのホームページの中で一覧性を持って既に公開をさせていただいておりまして、左側のイメージにございますように、それぞれの制限等に関する制度概要資料あるいは制度概要のページのURLのリンクを貼るということで、こういった制度かということ調べていただくことができるように公表しているところでございます。

さらに今後でございますけれども、実際の制限等を所管しておられる都道府県あるいは市町村の担当部局、具体的には、この土地であれば、こういった規制がかかっているかということ問合せする先になるところ、そうした担当部局連絡先等につきまして、ウェブサイトで整理・公表する取組を実施してはどうかというふうに考えてございます。既に一部の都道府県におきまして、右側にあるイメージのように、それぞれの法令に基づく制限ごとに、都道府県あるいは市町村のこういった部局が問合せ先になっているかということ、一覧にまとめてホームページに掲載されているところでございますので、これについて、できるだけ多くの都道府県で取り組んでいただけるように、今後お願いをしてみたいと思っております。一定程度取りまとまった段階で国土交通省のホームページのほうで取組について公表をしてみたいと考えているところでございます。

それから、もう一点、3ページでございます。不動産取引における不動産ID活用社会実験の概要でございます。

不動産IDにつきまして、本年3月の不動産部会で今後の取組ということで御紹介させていただきました。不動産に関しまして、17桁、13桁の登記上の不動産番号と下4桁を活用しまして、不動産、土地建物を一意に特定できるような番号、こちらを昨年3月にルールのガイドラインをつくりまして、今後様々な分野で活用について取組を進めていくところでございます。

その中で、不動産取引の分野におきましては、先ほど2ページで御説明した話とも関連いたしますけれども、物件調査に係る情報収集というところで、宅建業者の方が地方公共団体等の窓口に行って確認するといった手間、これは公共団体側にとっても、一定の手間・負担を要しているという実態があるところでございます。

今般、左下のほうに活用イメージと書いてございますけれども、この不動産ID、17桁の数字を地図のところの検索欄に入れますと、この17桁に対応した地点に対して、正確に

ピンが落ちて、その地点に紐づいている都市計画情報が表示されるというような実証サイトを立ち上げたいと思っております。こちらの地域につきましては、右側にご覧いただけますが、3つの自治体、山形県の山形市さん、それから神奈川県横浜市さんと兵庫県加古川市さんの御協力をいただきまして、それぞれの地域における、こうした情報が表示できるようなサイトを設けております。宅建業者の方には、この実証サイトを使っていただく社会実験を行ってまいりたいと思っております。先月21日から社会実験の参加事業者の公募を行っております。来月から取組を行ってまいりたいと思っております。この実証によりまして、不動産IDを用いた検索によって容易に取得できる環境を試行的に整備し、この実証により得られた効果・課題、あるいは改善点といったものにつきましては、社会実験に参加した事業者からアンケートを取った上で、今後、さらに活用環境の構築の際に生かしてまいりたいと考えております。御説明は以上でございます。

#### 【中城部会長】

ありがとうございました。

ただいまの説明を踏まえて、そしてまた、全体を通じて御質問や御意見があれば御発言いただきたいと思っております。まだ御発言いただけていない青木委員、お願いいたします。

#### 【青木委員】

不動産流通経営協会の青木でございます。日頃から不動産流通の活性化につながる政策を推進いただきまして、ありがとうございます。お願いと御質問がございます。

まず、インスペクションでございますが、建物状況調査の活用促進に関して御説明をいただきました。既存住宅状況調査技術者検索サイトの改善は有用なものと思われまます。一方で、複数の建物調査制度が縦割りで、資格者も異なる点において、消費者及び不動産会社には理解されにくいという課題が残るため、各種建物検査の統一プラットフォーム化、あるいは検査の結果を複数の制度で活用できるような仕組みについて、引き続き御検討いただきますようお願いしたいということでございます。

それと、宅建士の調査負担軽減に向けた取組については、役所と不動産業者の営業日が異なり、実質的に不動産業者は火・水休みというところが多いものですから、月・木・金の3日に調査業務が集中するという構造的な課題解決に向けた非常に重要なありがたい取組と感謝しております。ただ、実務の観点からは、情報の精度と確実性が重要となりますので、

自治体ごとにばらつきが生じないように、国土交通省においてデータのアップデートに関するルールを作成いただきますようお願いしたいということでございます。

それと、最後に御質問です。不動産 I D 活用社会実験について御説明いただきましたところ、不動産 I D の活用は今後の不動産 D X 展開の中核となるものと理解しております。一方で、その運用はこれからであり、細かい修正等も必要な場面が考えられますが、不動産 I D について、中長期的に国土交通省が直接管理していくものなのか、特定の運営主体に移管を予定されているか、お聞かせいただければと思います。以上でございます。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

いかがでしょうか。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

ありがとうございます。

御意見いただきました点につきまして、インスペクションにつきましては、今般の 3 月の議論の中でも、まさに複数の検査、これはそれぞれ趣旨・目的が異なるものでございますが、一方で、例えば既存住宅売買瑕疵保険の検査であれば、建物状況調査を行っている場合に、不具合がない等の一定の条件を満たせば、それをそのまま活用できるといったものもございまして、そういった、それぞれの検査の資格者等について横断的に検索できるようにということで、検索サイトの改善を行っております。その先、その制度自体、複雑で分かりにくい方については、御意見として承りたいと思っております。

それから、調査負担の軽減というところでございますが、データの精度というところがございました。今回、この社会実験に御協力いただいている 3 自治体につきましては、基本的に都市計画決定されたデータについて直ちにアップロードされて、正確な時点の新しいデータを頂いて、それを表示するという形でやってございますが、一方で、取組の先には、おっしゃるように、そもそもインターネット上で得られるような情報というものがどういった精度なのかというところについての明確なルールがないというところ、そこは共通の問題意識は持ってございまして、検討してまいる必要があるというふうに理解しております。

最後、御質問のところでございますけれども、確認システムの不動産 I D を誰が取り扱っていくかということについてですけれども、不動産 I D 自体につきましては、ルールとして

不動産番号を使った13桁、プラス4桁ということですので、誰でもある意味ルールを踏まえて番号をつけることができるというものでございます。他方で、御質問の趣旨が、特に不動産IDの確認システムという、住所を活用してIDの確認ができるような仕組みという、こちらにつきましては、今年度、試作版ということで不動産IDの官民連携協議会の会員、あるいは、実証事業の参加者向けに導入するところでございますけれども、この確認システムにつきましては、現在、試作版という位置づけでございますので、御質問の点についても、引き続き今後の検討課題になるというふうに思っております。以上でございます。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

唯根委員、お願いいたします。

**【唯根委員】**

ありがとうございます。

すみません、ちょっと戻ってしまいますが、空き家対策の件で、支援法人制度につきまして、1点情報提供というか、消費者庁が進めている消費者安全確保地域協議会というのが、全国で471、既にできております。これは空き家の所有者が高齢者という面も含めまして、健康上の問題ですとか認知上の問題で、高齢者の見守りネットワークというのを当初つくったところからのこの協議会なんですが、先ほど宇仁委員のほうから原野商法の被害というお話が出ましたので、こういう消費者被害を防ぐためにも、この支援法人制度、市町村長が指名されるという条件の中に、ぜひこの協議会への参加といったものとの連携ということも御検討いただきたいと、最後、一言意見させていただきたかったんです。

以上です。ありがとうございました。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょう。濱田委員、御発言。

**【濱田委員】**

全国住宅産業の濱田と申します。

今日、一番私がドキッとしたのは、DXをやった場合、紙がないと、不動産業者さんが途中でなくなった場合はどうなるという指摘を受けたことです。確かに今まで考えたことがなかったんです、この話をいただいたとき。恐らく町場の会社で長く続くかどうかは我々には分からない。そうなった場合、10年、15年、20年と、今度お客さんがデータを保存していない時、そういう場合どうするのかというのが、私は先ほど聞いていてドキッとしたのが一つです。

それと、もう一つ。今、重要事項説明で大体2時間かかるんです。最低2時間、2時間から3時間かかるんです、契約する前に。そうすると、お客さんも疲れちゃうんです。私ども、幹部会議を開いて、今度オンラインになった場合はどうだろうかって聞いたら、恐らくもつとかかるんじゃないでしょうか。最初の頃はですよ。慣れればそうじゃないんでしょう。お客さんのことを考えると、その辺も少し考えていかないといけないのかなというのが、1つ意見としては出ています。これはちょっと参考にさせていただければと思います。一番心配になったのは、途中で会社がなくなったときのことは、今後気をつけて考えていかなきゃいけないのかなというふうに思いました。以上でございます。

**【中城部会長】**

ありがとうございます。

齊藤委員、お願いします。

**【齊藤委員】**

御説明どうもありがとうございました。

インスペクションの3ページのところで、2点教えてほしいことがあります。

3ページの一番下の欄の③のところなんですけれども、今まで取引のときに図面があるかないかというだけでよかったけど、今後、必要に応じて、その概要等を消費者に説明するということがあるというのは、例えば図面がありますよ。立面図というのがあったら、立面図はどういうものですよという、図面の説明なのか、図面が示していることの内容まで御説明するようなことをイメージしているのか、教えていただけたらというのが1点目でございます。

それから、2点目は、共同住宅の建物状況調査の結果というのが、今1年で使われているものが2年になっていくという、非常に合理的だと思います。かつ、同じものを使っていく

ということになったら、例えばマンションの管理組合にとっても、そのために検査をする必要がなくなって負担が減るのかなと思ったんですけど、このときの図面を2年間使えるというのは、誰か別の方が調査したものを、例えば管理組合がもらっていて、「どうぞ検査するならこちらをお使いください、2年未満ですから」、というのは、別の主体が検査したもので、別の取引のときに使っていけるというようなイメージ。つまり、情報を社会的に共有していくというようなイメージなんではないかということなんです。

**【中城部会長】**

お願いします。

**【伏原不動産課不動産政策企画官】**

3ページのところでございますが、1点目の御質問ですが、あくまでも概要等についてということでイメージしておりまして、かつ、説明義務は保存の有無でございますが、特にマンションの場合などに、管理組合や管理業者等から、基準法の定期報告の概要といった情報を宅建業者のほうでいただいているのであれば、それを消費者の方に説明いただくということは、法律上の説明の義務の対象外ではあるんですけども、それを行っていただくことが消費者の方にメリットがあることであるということを確認を示していきたいというふうに思っております。

それから、2点目でございますけれども、瑕疵保険の運用について申し上げますと、別の方がということまでは、基本的に登録検査事業者としての瑕疵保険の現場検査の主体になるのは、共用部分と専有部分、時期が違って同じ事業者であることが制度上は現状、求められるというふうに認識しておりますので、おっしゃるように、全く別の人同士がやった結果を突き合わせるということまでは現状はできないかなというふうに思っております。以上です。

**【齊藤委員】**

分かりました。ありがとうございます。

**【中城部会長】**

おおよそ時間が参っておりますが、御発言あれば、一つ二つ伺います。いかがでしょうか。



ございませんでしょうか。

ありがとうございました。予定の時刻になっておりますので、本日の審議はこれにて閉じたいと思います。進行を事務局にお戻しいたします。

**【川合不動産課長】**

長時間、いろいろ活発な御意見いただきまして、大変ありがとうございました。

特にDXと空き家ということを中心に議論していただきましたけれども、DXにつきましては、不動産業の中で取り入れていくことについて、まだ黎明期ということがあるかと思えますけれども、足下でのいろいろな課題とか不安とか、そういったものに丁寧に対応しつつ、ただ、取引ですとか、重要事項説明の話もありましたけれども、産業全体に与えていく可能性というか、そういったポテンシャルといったものについても中長期的なところを見据えながら取り組んでいかなければいけないということかなと、本日、よく実感いたしました。いろいろと御意見いただきましたことを本当に感謝しております。

また、空き家につきましても、課題というのは、地方だけじゃなくて、この都市部でも現に発生している問題でございまして、そういう中で不動産業の役割というのを十分果たすことが、産業全体についても未来を考えていくきっかけということにもなっていけばというふうに思っております。支援法人の制度の活用というのも、まだこれから始めるところということもありまして、いろいろ試行錯誤ではありますけれども、支援法人も含めた相談窓口が一般の方々に対していろいろできていくということが、これもまた中長期的には、取引にも、また所有者の方々のプランニングといいますか、資産活用における参考という意味でも必要なことだと思っておりますので、ちょっと宿題が多くてなかなか大変なんですけれども、今日いただいたお話を一つ一つ具体化できていくように、プランの作成と実行と、皆さんの御協力をいただきながらやっていきたいと思っております。

今日は本当にありがとうございました。

**【大矢不動産課長補佐】**

本日は、委員の皆様におかれましては、熱心に御議論いただきありがとうございました。いただいた御意見を踏まえ、方策に取り組んでまいります。

以上をもちまして、第41回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を閉会いたします。ありがとうございました。

— 了 —