

## 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

住生活基本計画の見直しにあたって  
～ストックからの視点「空き家対策」を中心に～



公益社団法人 全日本不動産協会  
常務理事 山田 達也

令和2年6月12日



公益社団法人 全日本不動産協会  
公益社団法人 不動産保証協会

# 公益社団法人 全日本不動産協会の概要

昭和27年設立 全国約32,000社が加盟する宅建業者の団体

## 全日本不動産協会とは



公益社団法人全日本不動産協会は、建設大臣より設立許可を受けた公益法人で、昭和27年6月10日「宅地建物取引業法」が初めて公布されたのを機に、同年10月1日設立された業界最古の歴史を誇る全国に47の都道府県本部を持つ不動産業者の全国組織です。

本協会は、不動産が産業の基盤であり、土地や宅地建物の供給及び流通が国民生活の根幹をなすとの認識のもと、消費者の安全と公正を確保し、その有効利用を促すなど、社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。

さらに、本会は、公益法人制度改革に伴い、内閣総理大臣から、公益認定基準に適合する団体であると認められ、「公益社団法人」として認定を受け、平成25年4月1日からは、「公益社団法人全日本不動産協会」として活動しています。

# 主な事業活動

## ★調査研究事業（全国不動産会議）

昭和42年より、不動産業・不動産取引に係る諸問題について、有識者及び専門家を交えた調査研究を行い、その研究成果を共有する機会として毎年「全国不動産会議」を開催しています。

## ★啓発事業

消費者等の不動産知識の啓発を目的とした不動産無料相談事業を実施し、不動産取引の知識の普及ならびにトラブルの未然防止等に努めています。

## ★研修事業

宅地建物取引業に従事するにあたり、専門知識の習得または向上を目的として、全日ステップアップトレーニング、全日本不動産学院などの研修事業を実施しています。

## ★公益社団法人不動産保証協会との連携

苦情解決業務、弁済業務、研修業務、その他業務を行うことにより、消費者等の利益を保護し、取引の公正を確保することを目的としています。



無料相談会



研修事業



全国不動産会議



# 全国不動産会議（シンポジウム）

## 島根県大会（第53回・平成29年）

**シンポジウム**  
15:35~16:45

### 日本版CCRCのためのスマートタウン

～地域の活性化を育む、既存地域資源の活用～

**コーディネーター**  
南泰裕 国士館大学理工学部教授

**パネリスト**  
高橋正 日本ホスピスホールディングス株式会社代表取締役社長  
大島芳彦 株式会社ブルスタジオ専務取締役  
姥浦道生 東北大学大学院工学研究科・工学部災害科学国際研究所地域・都市再生研究部門准教授



「日本版CCRCのためのスマートタウン」をテーマに調査研究発表が行われました。

**コーディネーター**  
南 泰裕氏（国士館大学理工学部教授）

**パネリスト**  
高橋 正氏（日本ホスピスホールディングス(株)代表取締役社長）  
大島 芳彦氏（(株)ブルスタジオ専務取締役）  
姥浦 道生氏（東北大学大学院工学研究科准教授）

**日本版CCRCとは？**  
Continuing Care Retirement Communityの略称。  
1970年代以降、主にアメリカで発展した、  
**高齢者のコミュニティ**  
↓  
地方活性化、高齢者のセカンド・ステージの提供  
日本版CCRCは、「生涯活躍のまち」と名付けられている。

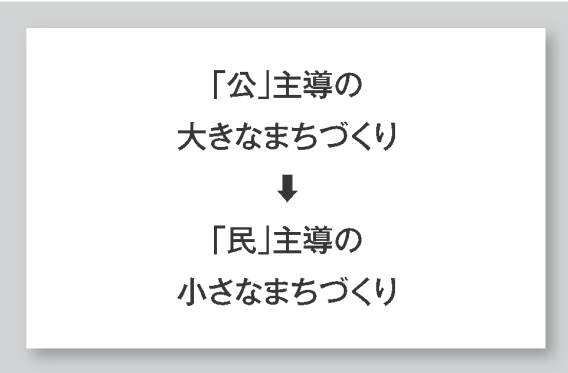
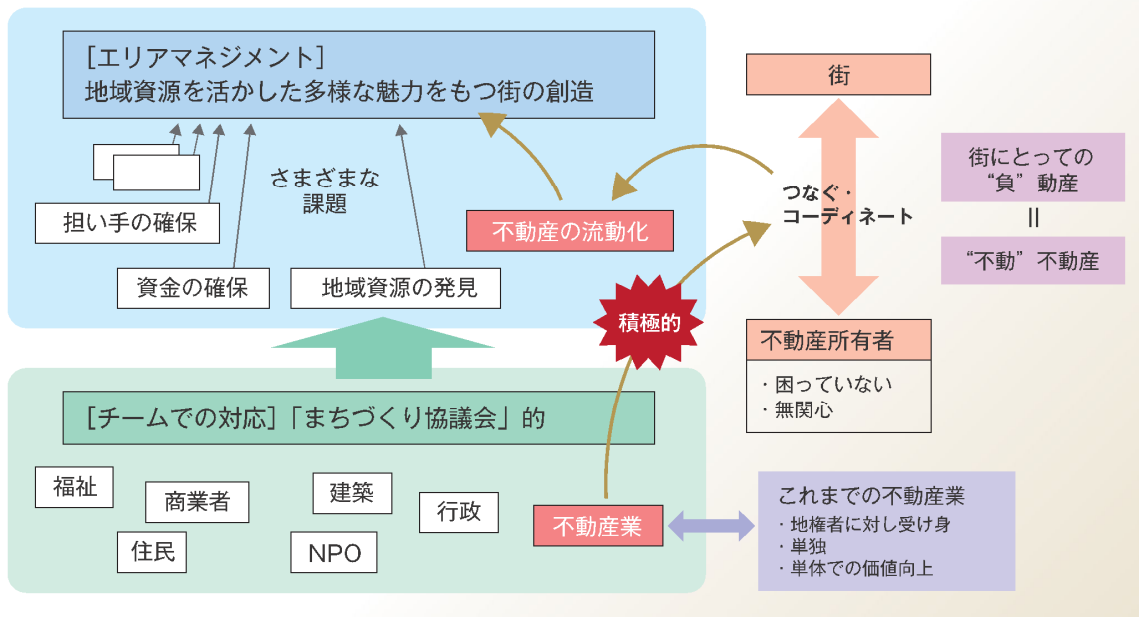


図 これからの「街の不動産屋さん」に求められる仮説的役割



# 全国不動産会議（シンポジウム）

## 石川県大会（第54回・平成30年）

コーディネーターに南泰裕氏、上記6名の方をパネリストに迎え、「生涯活躍のまち」構想の現状と課題について調査研究発表が行われました。

# 「生涯活躍のまち」構想の現状と課題

～地域における行政と不動産業の役割～

コーディネーター



南泰裕 国士舘大学理工学部教授

パネリスト



石浦裕治 金沢市文化スポーツ局 歴史都市推進課町家保全活用室長

パネリスト



土村誠二 金沢市経済局 産業政策課長

パネリスト



山下慎一 金沢市福祉局 長寿福祉課長

パネリスト



姥浦道生 東北大学大学院工学研究科・工学部災害科学国際研究所地域・都市再生研究部門准教授

パネリスト



高橋正 日本ホスピスホールディングス(株) 代表取締役社長

パネリスト



大島芳彦(株) プレースタジオ 専務取締役

### 「生涯活躍のまち」構想の背景

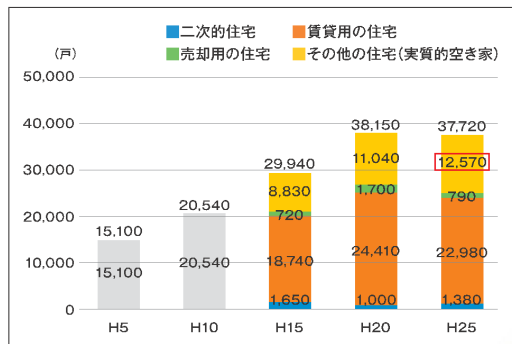
- ・少子高齢化
- ・空き家の増加
- ・地域の衰退



- ・コンパクトシティ化による「選択と集中」
- ・既存ストックの利活用
- ・定住人口増加の工夫

地域活性化のための移住誘致施策

「第二の人生」としての、中高年の地方移住と新しい暮らし



※金澤町家の空き家推定1,000棟(H29悉皆調査)  
出典：住宅・土地統計調査(H10～25)



詳細は、「金澤町家情報バンク」

(<http://www.kanazawa-sumai.net/machiya/main.html>) ウェブサイトを参照

### 金澤町家の再生活用事例

町家がフレンチレストランへ



事務所兼住宅へ



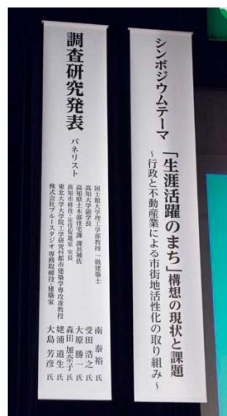
出典：金沢市役所

# 全国不動産会議（シンポジウム）

## 高知県大会（第55回・令和元年）

「生涯活躍のまち」構想の現状と課題

～行政と不動産業による市街地活性化の取り組み～



パネリスト

 南泰裕 国土館大学理工学部教授	 埴浦道生 東北大学大学院工学研究科都市建築学専攻准教授	 大島芳彦 株式会社ブルースタジオ専務取締役
 粟田浩之 高知大学理事(地域・国際・広報・IR担当)・副学長	 大原勝一 高知県土木部住宅課課長補佐	 森田加奈子 高知市総務部市長公室政策企画課移住・定住促進室長

**2015年以降、内閣府・内閣官房が推進する、地方創生プラン**

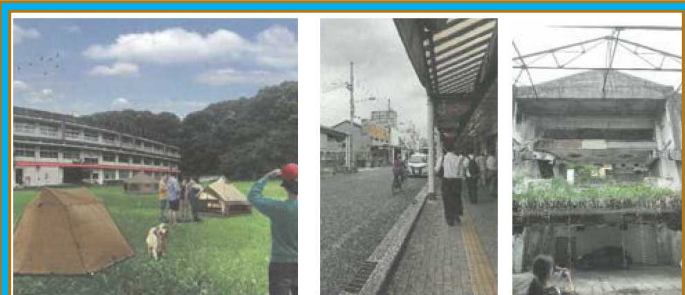
少子高齢化／空き家の増加／市街地の衰退

既存ストックの再生と活用／定住人口増加の工夫／市街地の再編集

地域活性化のための移住誘致施策

施策立案から5年を経て、日本版CCRC（高齢者の移住コミュニティ）から、多様な世代が混合して活動する、**多世代型移住**へと焦点が移りつつある。

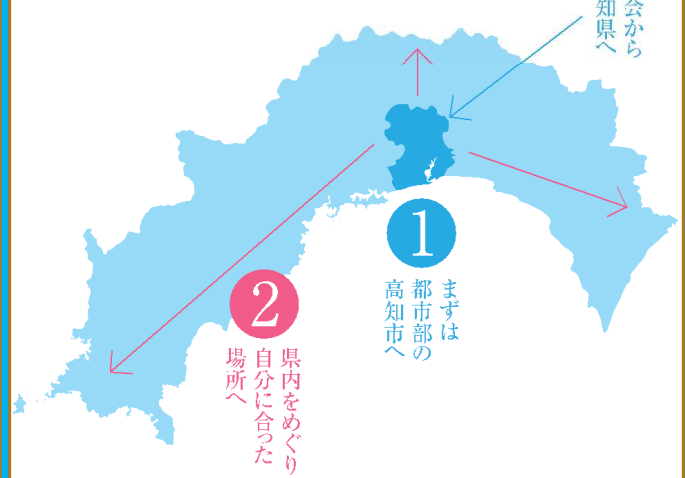
また、単独施設型でなく、タウン型・大学連携型の有効性が語られることが多い。



廃校になった御畳瀬小学校を  
体感型キャンプ場に(写真はイメージ)

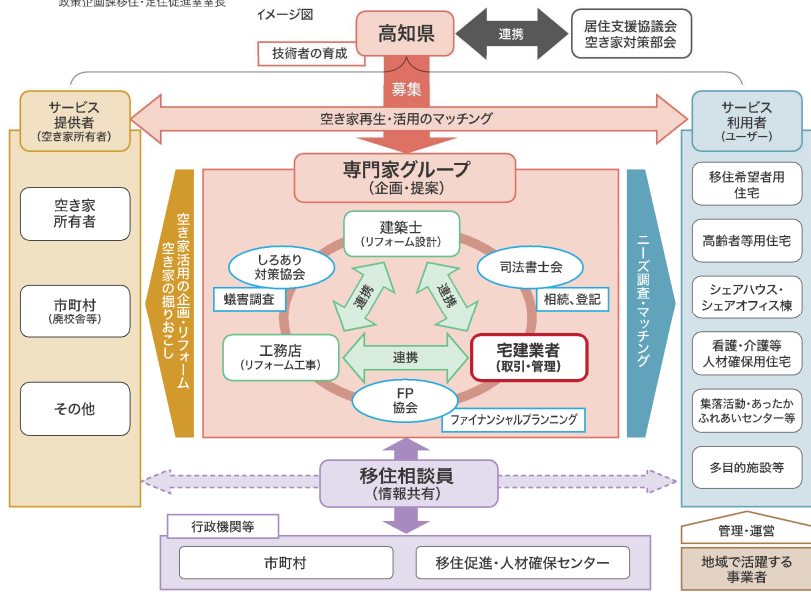
実際に菜園場商店街周辺を歩いて取材

図表3 二段階移住



出典：「れんけいこうち広域都市圏」ウェブサイトより抜粋

『「生涯活躍のまち」構想の現状と課題』をテーマに「行政と不動産業による市街地活性化の取り組み」について、座長の南泰裕国土館大学理工学部教授を含め、上記6名の方をパネリストに迎えて、調査研究発表が行われました。



出典：第55回全国不動産会議 高知県大会「調査研究発表」資料より抜粋・編集

# 全日本不動産協会中期ビジョン①

～新時代の「豊かな生活」を支える産業であるために～

## 短中期的経済社会情勢の変化

1. 少子高齢化と人口減少の進展
2. インバウンドの増加
3. 不動産業とICT、IoT、AIのかかわりの進化
4. シェアリングエコノミーの進展
5. コンパクトシティ化と働き方改革
6. 広義の空家対策に収斂する住宅・不動産政策
7. 東京オリンピック閉幕とアベノミクスの終了

## 短中期的アクションプラン

1. リバースモーゲージ、低所得者向け住宅ローン等の検討
2. 事業継承マッチングの検討
3. 観光推進機構との連携の検討
4. エリアマネジメントへの主体的な取り組みの検討
5. 「全日空家対策大全」取りまとめの検討
6. 不動産テック企業、シェアリングエコノミー企業取り込み検討
7. 従業員（会員）満足度・定着率向上への具体的な方策の検討
8. 経済情勢・不動産市場の見通しの情報発信の検討

## 長期的に対応すべきアクション

### 全日ビジョンのリボルビング

研究会活動を通じて基本的なスタンス、方向性を打ち出すことで、ビジョン自体を見直す。

### 全日プロジェクト

実験的プロジェクトを通じた新たなビジネスモデルの構築とその会員間の共有化。

### 全日ガバナンス

ビジネス環境改善のためのソフトインフラの検討。

# 全日本不動産協会中期ビジョン②

～新時代の「豊かな生活」を支える産業であるために～

## (2) 中長期的な経済社会情勢の変化

### 1. 不動産関連政策の変化

- 宅建業法の改正
- 宅地建物取引主任者が宅地建物取引士に
- インспекションの説明義務化

### 2. 長期的な経済社会の変化

- 少子高齢化・人口減少の進展
- 空家の増加・既存ストックの老朽化
- グローバリゼーションの進展

### 3. 新しい不動産業ビジョンの作成

- 良質な不動産の開発・流通
- 生産性向上を支える不動産の開発
- グローバル視点の確保
- 新技術の開発・活用

をはじめとした計 11 の視点からの取組み

## (2) 長期的アクションプラン

### 全日ビジョンのリボルビング

1. インバウンドへの対応について、中小不動産事業者の戦略を構築する研究会を立ち上げ、ビジネスチャンスとして捉えるか、トラブル回避の姿勢にとどまるか、ビジネスチャンスとして捉える場合、どのような配慮が必要なのか、などを検討する。
2. 不動産とテクノロジーの向き合い方について、異業種と連携した市場拡大、効率性に伴う収益機会増大などの観点も交えつつ、導入の是非も含めて研究する。
3. 人口減少に伴う不動産需要減退に対応するため、セカンドハウスを含めた豊かな居住生活ビジョンなどの不動産需要拡大策を検討するとともに、所有権放棄制度・放棄不動産受け皿について研究する。

### 全日プロジェクト

1. 地方レベルでの個別具体的なプロジェクト研究会（エリアマネジメント、省エネ住他の整備・流通、民泊等）を実施し、その成果を会員間で共有化する。
2. 全日ビジョンのリボルビング1. の成果を反映した外国人向けのセミナー（不動産取引制度や商慣習だけでなく、地域コミュニティとの共生も含む）、外国人向けの不動産情報サイトを検討する。
3. 全日ビジョンのリボルビング2. を踏まえ、不動産テックによって「何ができるか」を明確にし、活用可能性の高い技術についてガイドラインを策定する。
4. 全日ビジョンのリボルビング3. の検討を通じ、会員が取り組んでいる空家活用などの不動産需要喚起型ビジネスの共有化を図る。具体的には、会員アンケートを基にした「全日空地・空家大全」を取りまとめる。事例収集、事例分析を行うとともに、地方本部間のネットワークを利用したマッチングの可能性などを探る。

### 全日ガバナンス



# 既存住宅の流通活性化への取組み

## ☆建物状況調査（インスペクション）☆

既存住宅が取引される時点において物件の状況を把握することで、売主・買主双方の不安が払拭され、既存住宅の流通が促進されることが期待されてる。

## ☆安心R住宅制度☆

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環境の整備を図る。

### 協会としての取組み

- 普及促進には課題も・・・
- 消費者への周知不足・認知不足
- 様々な調査や現場検査等が複数乱立しており複雑化
- 売主に対するメリットが不明瞭、リスクの顕在化を嫌悪
- マンション共用部の調査実施が困難

- 建物状況調査サービスの拡充  
【サービス会社との提携により、様々なインスペクション（フラット35調査、既存住宅瑕疵保険の現場検査等）の同時調査を選択可能に。】
- 安心R住宅制度への事業団体登録
- 会員への周知広報活動
- 消費者（買主）の認知度向上のためのセミナーの開催



# 空き家・未利用空地に関する取り組み

## 「全国空家計画データベース」により全国自治体の情報を積極的に提供



全日本不動産協会 | 不動産保証協会

### 全国空家計画データベース

全国市区町村が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき策定した、空家計画や施策をデータベース化し、都道府県ごとに、またはキーワードで検索できるシステムです。

全日中期ビジョンのアクションプランである「全日空家対策大全」の一環として公開しており、皆様の業務に役立つコンテンツを引き続き提供してまいります。

キーワードで探す

例：北海道

検索

都道府県名から探す



北海道 > 北海道

東北 > 青森 > 岩手 > 宮城 > 秋田  
> 山形 > 福島

関東 > 茨城 > 栃木 > 群馬 > 埼玉  
> 千葉 > 東京 > 神奈川 > 新潟  
> 山梨

中部 > 富山 > 石川 > 福井 > 長野  
> 岐阜 > 静岡 > 愛知 > 三重

近畿 > 滋賀 > 京都 > 大阪 > 兵庫



全日本不動産協会 | 不動産保証協会

### 横浜市

担当部署名	建築局住宅政策課
計画の構成	<ul style="list-style-type: none"><li>横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ</li><li>横浜市の空き家をとりまく現状と課題</li><li>空家等対策の基本的な方針</li><li>具体的な施策</li></ul>
基本的な方針・目標・理念・考え方・施策・方向性等項目	<ul style="list-style-type: none"><li>空家等の調査</li><li>空家等対策の基本的な理念</li><li>空家等対策の実施体制の整備</li><li>空家等対策の取組方針</li></ul>
計画期間	2018年度 ～ 2027年度
空き家戸数	178,300
対策計画URL	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/keikaku/housdata.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/keikaku/housdata.html</a>
空き家バンクURL	
電話番号	045-671-2917
メールアドレス	kc-jutakuseisaku@city.yokohama.jp

検索TOPへ戻る

# 空き家・未利用空地に関する取り組み

「全日みらい研究所」により『空家対策大全』を策定中



The screenshot shows the website of the All Japan Future Research Institute. At the top left is the institute's logo, a blue circle with a white rabbit and the text '全日みらい研究所'. To the right is the logo of the All Japan Real Estate Association, featuring a green and orange circle with the text '全日保証' and '公益社団法人 全日本不動産協会'. Below these are three navigation tabs: '新着情報', '概要', and '関連リンク'. A green button with a white downward arrow and the text '▼ 空家対策策定中' is visible. Below it, a white box contains the text '特措法に基づく全国空家計画DB'. The main content area features a large blue-bordered box with a white rabbit illustration at the top. Inside the box, the text reads '全日みらい研究所' in large blue characters, with '公益社団法人 全日本不動産協会' in smaller blue characters below it. At the bottom of the page, a paragraph of text explains the institute's establishment: '「全日みらい研究所」(通称「みらい研」)は、(公社)全日本不動産協会が2019年6月に公表した「中期ビジョン～新時代の「豊かな生活」を支える産業であるために～」に基づき、同協会の専属研究機関として、2020年4月1日に設立されました。'

# 全日本不動産協会による提言

【空き家、未利用空地、所有者不明土地の流通促進のために】

## 1. 宅地建物取引士への情報開示制度の創設

空き家、所有者不明土地、未利用空地の流通を促進するため、宅地建物取引士（※宅地建物取引業者に従事する者に限る）による職務上請求を認めて**所有者情報を開示**すべきである。

## 2. 官民連携の仕組み構築

**行政の施策と民間の協力**により空き家等の利活用を促進するため、行政と不動産業者等民間による特徴的な情報交換を行っている自治体を参考に、有効的な**官民連携の仕組み**を構築し、その全国的な展開を図る必要がある。

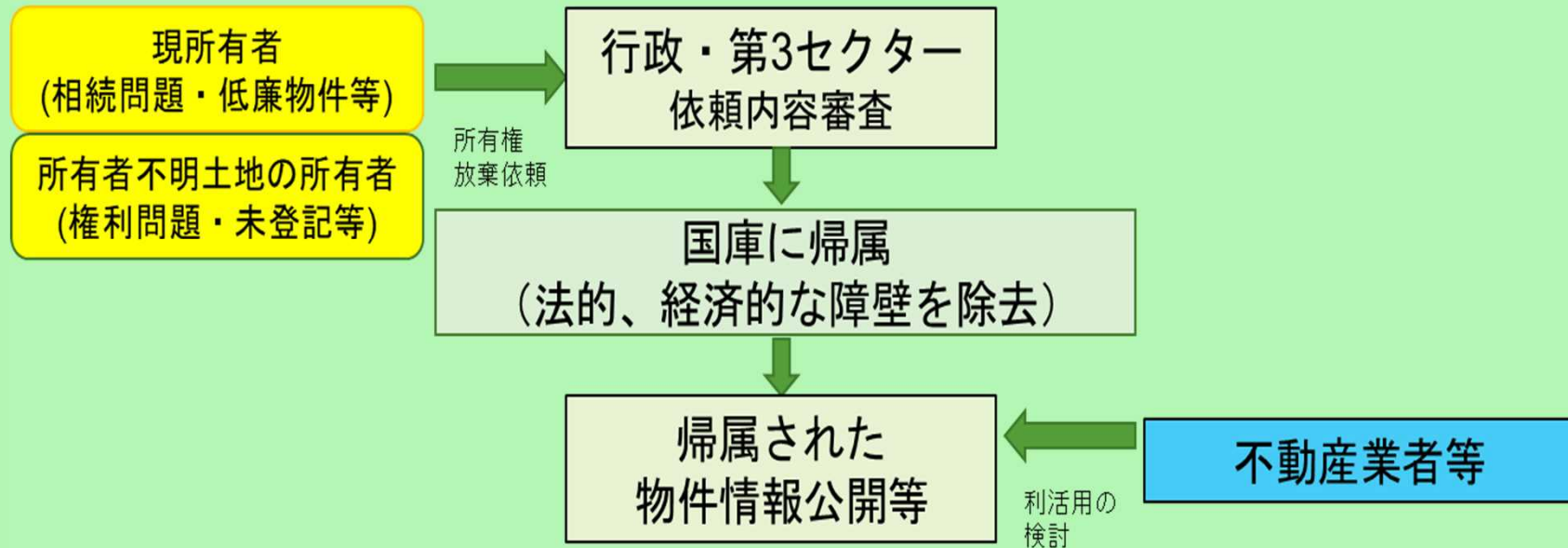
## 3. 国庫への帰属促進と利活用

空き家や未利用空地に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、行政や民間による利活用を促進するため、空き家や未利用空地に関して**所有権の放棄**を認めて**国庫に帰属**させ、あらためて当該不動産が**スムーズに流通市場に流れる仕組み**を構築すべきである。

# 全日本不動産協会による提言

【空き家、未利用空地、所有者不明土地の流通促進のために】

※所有者不明土地を一度国(又は地方自治体に関わる非営利組織等)が所有し、再度市場に流通する仕組みイメージ



## ○土地所有権の放棄を認める制度の創設

土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでないが、**現在適切に管理されている土地が将来管理不全状態になることを防止するとともに、相続による所有者不明土地の発生を抑制**する観点から、所有者(自然人に限る)が所有権を放棄することにより**土地が国に帰属し国が土地を管理する制度を創設**する方向で検討する。

もっとも、本来所有者が負担すべき**土地の管理コストの他者への転嫁**や、将来、所有権を放棄するつもりで土地を適切に管理しなくなる**モラルハザード**が発生するおそれがあるため、一定の要件を満たす場合にのみ、土地所有権の放棄を認める方向で検討する。

※要件の有無を国の行政機関が事前に審査し、放棄を認可することで国庫帰属(民法第239条第2項)の効果が発生することを想定  
 ※土地の取得を希望する地方公共団体や国には、贈与契約(寄附受け)の機会を与える方向で検討

## ○所有権放棄の要件

### ◎実体的要件

#### ・主に土地の管理コスト抑制に着目した要件

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること
- ② 土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されず所有者以外に土地を占有する者がいないこと

#### ・主にモラルハザード防止に着目した要件

- ③ 現状のままで土地を管理することが将来的にも容易な状態であること

(例) ⑦建物や土地の性質に応じた管理を阻害する有体物(工作物、車両、樹木等)が存在しないこと  
 ⑧崖地等の管理困難な土地ではないこと  
 ⑨土地に埋設物や土壌汚染がないこと  
 ⑩土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないこと

- ④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること

### ◎手続的要件

- ⑤ 土地所有者が、相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等を行うことができないこと  
 (例) 民間市場で売却を試みたこと、専門機関に相談し、土地取得・利用の希望者のあっせんを受けるを試みたことなど

## ○所有権放棄の手続(イメージ)

