

空き家対策等に係る中間とりまとめ（提言）

平成29年6月

社会資本整備審議会産業分科会

不動産部会

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

委員名簿

(敬称略)

部会長	中田 裕康	早稲田大学大学院法務研究科	教授
委員	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部	教授
臨時委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科	教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部	教授
	宇仁 美咲	岡本正治法律事務所	弁護士
	熊谷 則一	涼風法律事務所	弁護士
	小林 勇	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会政策推進委員会	委員長
	中川 雅之	日本大学経済学部	教授
	中城 康彦	明海大学不動産学部長	
	丹羽 洋子	(株)不動産流通研究所	取締役編集長
	濱田 繁敏	(一社)全国住宅産業協会	理事・流通委員会 委員長
	林 徳財	(一社)不動産流通経営協会	倫理紛争委員会委員
	森川 誠	(一社)不動産協会	事務局長
	山田 達也	(公社)全日本不動産協会	常務理事
	山野目 章夫	早稲田大学大学院法務研究科	教授
	唯根 妙子	(公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会	常任顧問

目 次

	頁
I. はじめに	1
II. 空き家対策の推進について	
1. 空き家の現状	1
2. 基本的な考え方	2
3. 空き家問題解消に向けた具体的取組	
(1) 空き家対策推進のための基礎整備	3
(2) 空き家の発生予防	4
(3) 空き家の適正な管理	5
(4) マッチング・媒介機能の強化	6
(5) 空き家の再生・リノベーション	8
(6) 地域における空き家の活用	9
(7) 除却	10
(8) 空き地の活用	10
(9) 空き家に係る調査・分析や政策研究の充実	11
III. 不動産分野の新技术の活用等に係る今後の取組の方向性について	12
IV. 今後の不動産業の発展に向けて	14

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会 空き家対策等に係る中間とりまとめ（提言）

I. はじめに

我が国では、少子高齢化の進展等により、空き家が年々増加しており、今後もさらなる増加が見込まれ、空き家問題への対応は喫緊の課題となっている。

平成27年に全面施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）においては、「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」とされ、現在、同法に基づき、空き家対策が全国的に進められつつある。

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会では、これまで地方自治体等からのヒアリングを行いながら、このような空き家対策の推進について審議を重ねてきた。併せて、今後の不動産業の発展に向けて、不動産分野における新技術の活用等について審議を行ったところである。

今般、これまでの審議を踏まえ、空き家対策等について次のとおり考え方を取りまとめた。今後、国において、この取りまとめを踏まえ、可能なものから速やかに適切な対応が図られることを強く期待する。

II. 空き家対策の推進について

1. 空き家の現状

我が国では、少子高齢化の進展等により、都市部、地方部を問わず、様々な形で空き家が年々増加している。住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍（448万戸→820万戸）、種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた「その他の住宅」（いわゆる「その他空き家」）が、この20年で2.1倍（149万戸→318万戸）となっている。なお、「その他の住宅」（318万戸）のうち、「一戸建（木造）」（220万戸）が最も多い。

空き家の中には適正な管理が行われていないものがあり、その結果、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が生じており、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもある。また、空き家の管理不全是、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用の機会損失につなが

る懸念もある。

戸建て住宅のいわゆる「その他空き家」の取得原因は、相続が半数以上を占めている。空き家の所有者の約4分の1が遠隔地（車・電車などで1時間超）に居住していることから、所有者が日常的に空き家の適正な管理が行うことが難しい面がある。他方、資産として有効活用できる空き家についても、空き家に関する情報提供媒体や流通・活用に係るノウハウの不足等による需給のミスマッチが生じている等の課題がある。

2. 基本的な考え方

現在、空家法に基づき、全国の各地方自治体において、空家等対策計画の策定や同計画に沿った空き家対策に係る取組（適正な管理が行われていない空き家等に対する助言・指導、空き家の除却）等が進められている。

空き家には、特定空家等のように除却すべきものから、管理が十分でなく周囲に迷惑を及ぼす可能性のあるもの、多少の改修等を行えば円滑な流通・活用が見込めるもの、資産価値があつてそのまま市場に流通させることが可能であるものまで、多様なものが存在する。このため、対策に当たっては、空き家の態様に応じて、その所有・利用・管理の各面に留意して、除却のみならず、空き家の発生の予防、資産価値を維持するための適正な管理、空き家を市場において流通・活用させる取組等についても強化する必要がある。利用できるものは利用し、除却すべきものは除却するという考え方のもと、住宅や福祉、まちづくり政策等と連携して、資産として有効活用できる空き家を流通・活用することは、地域経済の活性化や地域価値の向上、地域コミュニティの活性化等につながり、地方創生にも貢献するものである。

この際、今後の人口減少社会にあつては、これまでのように住宅を24時間定住する住まいとしてのみ捉えて空き家を流通・活用するだけでは需要が不十分であり、需給のミスマッチ解消と併せ、地域活動への空き家の一時的な利用、隣地取得等による居住・活動空間の拡大、用途変更を含む再生・リノベーションなど、新しい需要の創出や対応に力を入れるべきである。

一方、空き家の状況は地域や築年数等によって様々であるが、そもそも住宅は国民の貴重な資産たる不動産ストックであり、流通等を通じてその有効活用を図ることは、所有者にとって資産活用になるばかりか、我が国の社会経済にとっては豊かさの向上につながるものである。

こうした観点から、所有者にとっても、我が国の社会経済にとっても、まずは、

国民の貴重な不動産ストックを空き家にさせずに活用されるようにすることが重要であり、空き家化させないための発生予防にしっかりと取り組んでいく必要がある。この際、既存住宅等の流通が円滑に進むよう、既存住宅等の適切な流通市場（マーケット）の整備が重要であり、安心して取引のできる環境整備をさらに進めるべきである。

また、諸般の事情で空き家になった場合にも、空き家の再生・流通は、所有者にとっても、我が国の社会経済にとっても、国民の貴重な不動産ストックの活用の観点から有意義であり、適正な管理やリノベーション等を通じた資産価値の維持・向上、マッチングの強化等を通じて、マーケットでの流通がなされるよう、資金調達手法の多様化を含め、その環境整備を進めていくことが重要である。併せて、市場での流通が難しいものについては、地域におけるコミュニティスペース等への活用など、新たな需要を創出しつつ、その有効活用を進めることが適当である。この場合、空き家の部分的な利用や期間限定の利用など、タイムシェア的な方法の導入について検討することも有効である。なお、このような取組は、官民が十分に連携し、地域力を活かして取り組むことが重要である。

こうした考え方のもと、空き家対策推進の基礎環境の整備を行いつつ、空き家の態様に応じて求められる課題ごとに取組を進める必要がある。具体的には、

- ・ 所有者への周知・意識啓発等による空き家の発生予防
- ・ 地域住民の生活環境への悪影響を防止するため等の空き家の適正な管理
- ・ マッチングの強化、用途変更を含む再生・リノベーション、地域における活用等を通じた空き家の活用
- ・ 良好な居住環境を確保するための活用が見込めない空き家の除却
- ・ 有効に土地を活用するための除却後の空き地の活用
- ・ 空き家対策推進のための空き家に係る調査・政策研究等の充実

等の課題ごとに具体策を整理し、総合的かつ計画的な空き家対策を円滑かつ着実に進めていくことが重要である。

3. 空き家問題解消に向けた具体的取組

(1) 空き家対策推進のための基礎整備

【課題】

空き家対策を推進していく上では、各地方自治体において地域の空き家の現状を的確に把握するとともに、空家法に基づく空家等対策計画を策定し、空き家対策に係る取組を総合的かつ計画的に進めていくことが重要である。

空き家の中には相続登記がなされていないものもあり、空き家の流通や除却を進める上で所有者情報の把握が課題となっている。また、認知症等により意思決定が困難な方等が所有する住宅が適正に管理・処分されず空き家となり、近隣に悪影響がもたらされるといった事態も生じている。

【具体策】

(これまでの取組)

各市町村において、空家法に基づく空家等対策計画を策定し、これに基づく取組を進めている。平成29年3月、市町村が空き家の所有者情報を民間事業者等の外部に提供する際の参考となる「空き家の所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」を策定、公表した。

(今後の更なる取組)

地方自治体の優れた取組を共有し、全国的な空き家対策の総合的な推進を図るため、各地方自治体の首長が参画し空き家対策に係る情報や優良事例を共有するための全国協議会の設置等を行うべきである。また、「空き家の所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」の充実を進め、地方自治体への普及を図るとともに、認知症の方等が所有する住宅について管理等が適正に行われるよう、財産管理制度や成年後見人制度等の制度に詳しい人材の育成等を進める必要がある。

(2) 空き家の発生予防

【課題】

相続を契機とした空き家の取得が多い中、空き家を活用・処分する必要性を感じないことを理由として、空き家となる場合が多い。また、空き家をどのように活用・処分すべきかわからない、相談したくてもどこに相談すべきかわからないといった理由により、空き家となる場合も生じている。このため、住民の空き家問題に関する意識の向上や空き家の譲渡等に係るインセンティブの強化を図る必要がある。

また、空き家の発生を予防するには、消費者が住宅購入の選択肢として既存住宅を選択する機会を拡大することが必要であり、既存住宅を安心して購入できる取引環境の整備が課題となっている。

【具体策】

(これまでの取組)

相続した空き家等を譲渡した場合における譲渡所得の特別控除、宅地建物取引業法の改正による既存住宅流通促進のための建物状況調査（インスペクション）手続の導入により、流通促進を通じた空き家の発生予防の取組を進めている。

(今後の更なる取組)

所有者に対し空き家の適正な管理や活用を積極的に働きかけ、空き家問題に係る所有者の意識を高めるとともに、相続等により空き家を取得した所有者が、空き家を資産として活用できるよう、空き家の活用等に係るサポート体制の充実を図る必要がある。このため、リーフレットの作成や納税通知書の活用等による所有者に対する空き家管理等についての周知・啓発、宅地建物取引士、建築士、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家を活用した相談窓口の設置や相談会・セミナー等の開催などを進めるべきである。また、こうした際には、参考となるトラブル事例の紹介を行うとともに、地方自治体や民間団体等の優良事例の普及・拡大を進めていくことが重要である。

加えて、空き家に関する様々な相談をワンストップで受けることができるよう、空き家対策について所有者が安心して総合的に相談できる人材の育成と体制の整備に向けた取組の支援を行うとともに、空き家の発生につながりかねない兆候をいち早く掴み、対応を進めることができるよう、行政は福祉関係者等との連携を強化し、プライバシーの保護等に十分配慮しながら、空き家発生の兆候把握に努めるべきである。

また、消費者が既存住宅を安心して購入できるような取引環境の整備を進めるため、消費者が「住みたい」「買いたい」と思う「新しいイメージの既存住宅」として「安心R住宅（仮称）」の仕組みを構築し、普及を図るとともに、建物状況調査（インスペクション）や住宅履歴情報の活用等を通じ、既存住宅に係る情報提供を充実させることが必要である。

(3) 空き家の適正な管理

【課題】

地域住民の生活環境への悪影響を防止するため、日常的に空き家の適正な管理を行う必要がある。また、資産価値を維持し、有効活用できるようにす

る観点からも、空き家の適正な管理は重要である。しかし、所有者における空き家の管理に関する意識やノウハウの不足、空き家の所有者の遠隔地での居住等を理由として、日常的に適正な管理が行われていない場合もあり、地域において安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が生じている。

【具体策】

(これまでの取組)

放置することが不適切な特定空家等については、空家法に基づき市町村長が所有者等に対して除却等の必要な措置をとることを勧告した場合に、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地の特例の対象から除外し、空き家等の除却・適正な管理等を促進している。

(今後の更なる取組)

所有者に対し空き家の適正な管理を積極的に働きかけ、所有者の意識を高めるため、所有者に対する空き家管理等についての周知・啓発、空き家の所有者に対するサポート体制の充実等を図るべきである。この際、空き家の管理等が地域において適切に確保されるようにするためには、専門家など複数の関係者が複層的に関わることが有効と考えられ、行政は空き家対策に関わる関係者間の連携強化に努めるべきである。加えて、地方自治体等の優良事例の普及・拡大を進めていくことが重要である。

また、所有者の負担を軽減しつつ適正な管理が行われるよう、空き家管理マニュアル等を活用した空き家管理業者の育成・研修等を進めるとともに、地域における空き家管理サービス等の充実を図るため、地方自治体、宅地建物取引業者、消費者センター、シルバー人材センター、NPO法人等の相互連携の強化を進めるべきである。

さらに、遠隔地に居住する所有者等が安心して空き家を所有・管理できるよう、空き家の防犯・監視システムの導入等、新技術の活用を推進すべきである。

(4) マッチング・媒介機能の強化

【課題】

空き家や空き地は、移住や二地域居住、起業、コミュニティ活動等、暮らしや経済活動、地域活動の場となるものであり、マッチングの機会を拡大し、

空き家等の流通を促進することは重要である。

マッチングの機会を拡大するには、まず、消費者が住宅購入の選択肢として空き家を選択できるよう、空き家を安心して購入できる取引環境を整備する必要がある。また、消費者が空き家等に係る情報を容易に入手できるよう、一元的な情報基盤の構築など、情報提供の充実が求められている。

一部の地域においては、市町村が不動産関連団体と協定を締結し、官民連携のもとで空き家対策に取り組んだ結果、空き家の成約数が増加している。また、需給のミスマッチ解消には不動産取引の専門家である宅地建物取引業者が空き家等の仲介に積極的に取り組むことが求められるが、空き家等の低額物件を扱う際に媒介業務に係るコストが負担となっており、流通が進まない要因の一つとなっている。

【具体策】

(これまでの取組)

宅地建物取引業法を改正し、既存住宅流通促進のための建物状況調査（インスペクション）手続等の導入を行ったほか、全国の空き家等に関する情報を一元的に集約し、どこからでも検索可能な「全国版空き家・空き地バンク」の創設、空き家の流通促進に向けて先進的な取組を行う不動産関連団体等に対する支援などを進めている。

(今後の更なる取組)

「安心R住宅（仮称）」等の既存住宅物件に係る情報提供を充実させる仕組みの構築等により、消費者が空き家を安心して購入できる取引環境の整備を進めることが必要である。

また、空き家等に係る情報提供を充実させるため、「全国版空き家・空き地バンク」を構築し、登録物件に対するインセンティブの付与等を通じて当該バンクを基軸とした施策を強化し、その活用を支援すべきである。さらに、不動産関連団体等の持つノウハウや経験等を活かした取組を推進するため、不動産関連団体等が連携して地域のために行う空き家対策の活動等の支援を一層進めるべきである。

マッチングを通じて空き家等の流通を促進するためには、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者のもとで所有者が円滑に空き家の売却等を行えることが重要である。しかしながら、現状では、遠隔地における老朽化した空き家の現地調査等には通常より調査費用等がかかるにもかかわらず、物件価額が低いために成約しても報酬が伴わず赤字になるなど、媒介業務に要する費用の負担が宅地建物取引業者の重荷となって空き家等の仲介は避け

られる傾向にある。こうした状況に鑑み、空き家の流通等を促進する観点から、流通コスト全体のあり方にも留意しつつ、空き家等の低額物件に係る宅地建物取引業者の媒介には現地調査等に費用がかさむこと等を踏まえ、空き家の売却等を望む所有者との関係において、一定の限度内で、宅地建物取引業者の負担の適正化を図るべきである。

また、地方部においては、農地付きの空き家も多いところ、地方への移住や二地域居住等の多様なライフスタイルに応じた居住を促進するため、消費者が農地付き空き家を円滑に取得できるよう、取得する際の手続の負担軽減を図るべきである。

さらに、消費者のニーズが多様化している中、マッチング強化の上では空き家の賃貸借を広げることも有効と考えられることから、用途変更を含む再生・リノベーション付き賃貸やDIY型賃貸借契約の活用など、空き家の賃貸借を促進する方策の検討を進めるべきである。

(5) 空き家の再生・リノベーション

【課題】

空き家の有効活用を進めるには、住み替えや二地域居住等による住宅としての活用のほか、消費者ニーズ等に応じて、宿泊施設や保育所、グループホーム等へのコンバージョン、用途変更等を進めることも重要である。しかし、こうした空き家の再生・リノベーションの取組には、空き家の改修等に要する費用の負担が大きいことや、コンバージョン、用途変更等に係る建築規制に適合させるための改修が困難なことにより、円滑に進まない場合もある。

【具体策】

(これまでの取組)

空き家の再生・リノベーションは地域価値の維持・向上や経済活性化等の観点から重要であり、改修等に要する費用の調達方法の多様化等に取り組んできた。具体的には、クラウドファンディングへの対応を含む小規模不動産特定共同事業制度の創設、民間都市開発推進機構等によるまちづくりファンド支援事業の創設、日本政策金融公庫による空き家改修への融資、長期優良住宅化リフォーム推進事業による費用助成、買取再販事業で扱われる住宅の取得に係る税制特例措置の創設等を行った。また、消費者ニーズに応じた空き家の賃貸流通の促進のため、DIY型賃貸借に関する契約書式例やガイドブックの策定を行った。

(今後の更なる取組)

空き家の改修を促進し、再生・リノベーションを進めるため、安全性を確保しつつコンバージョンや用途変更等が円滑に行えるような建築規制の合理化を一層推進すべきである。また、空き家の改修費用の負担を軽減するため、各種助成・支援制度の活用やクラウドファンディング、リバースモーゲージの活用等による資金調達手段の多様化を進め、地域活性化に資する空き家の再生・リノベーションの取組を後押しすべきである。

さらに、近年、古民家等の伝統的な日本家屋について、宿泊施設、カフェ等としての活用も増加しており、このような古民家等の価値に着目し有効活用する取組について促進することも重要である。

(6) 地域における空き家の活用

【課題】

地域の活性化や地域コミュニティの向上等を図るため、空き家をコミュニティスペースや高齢者・子育て世帯等向けの施設等に再生し、有効活用を図ることは重要である。こうした方向を後押しするためには、地域における空き家の活用やエリアマネジメントに係るノウハウの強化、空き家改修等に要する地方自治体の費用の手当て等が必要である。また、郊外の住宅団地については今後空き家の発生が多く見込まれ、速やかな対応が求められる。

【具体策】

(これまでの取組)

空き家対策総合支援事業や社会資本整備総合交付金等の各種助成・支援制度により、市町村の総合的な取組を支援するとともに、専門家等と連携した空き家対策の先駆的な事業や空き家の流通促進に向けた先進的な取組を行う不動産関連団体等に対する支援等を行っている。また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正により、高齢者、子育て世帯等の居住の安定を確保するために民間賃貸住宅の空き室や空き家を活用する新たな住宅セーフティネット制度の創設を行った。

(今後の更なる取組)

地域における空き家の活用やエリアマネジメントに係るノウハウの強化等を図り、実効的な対策が進むよう、多様な担い手からなる地域連携の基盤となる組織（プラットフォーム）の組成・活動を支援するとともに、官民連

携しながら地域の空き家活用等に取り組むNPO法人等の活動を後押しすべきである。なお、地域における空き家の活用を円滑に進めるには、関係者の間で空き家の所有・利用・管理の役割分担を工夫することも考えるべきである。

(7) 除却

【課題】

利活用が見込めない空き家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の観点から、まずは所有者の責任で除却を進めることが適切であり、住民の空き家問題に対する意識・認識の向上に努めることが必要である。所有者によって除却されない場合には、地方自治体が空家法に基づき必要な対応をとることも可能であるが、除却を行うに当たっては、空き家内の残置物や遺品等の整理、処分等が課題となっている。

【具体策】

(これまでの取組)

空き家対策総合支援事業や社会資本整備総合交付金等の各種助成・支援制度により、市町村の総合的な取組を支援するとともに、専門家等と連携した空き家対策の先駆的な事業に対する支援を行っている。また、一定の場合の特定空家等については、敷地に係る固定資産税等の住宅用地の特例の対象から除外し、空き家等の除却等を促進している。

(今後の更なる取組)

財産管理制度等の活用や残置物、遺品等の整理、処分等の扱いに関する情報提供、相談体制の充実等を通じて、空き家の除却の円滑化に向けた取組を後押しすべきである。

(8) 空き地の活用

【課題】

空き家の除却後に発生する空き地について、その流通や活用を促進することは、空き家と同様に、地域の価値の向上や地域コミュニティの活性化等にとって重要である。ゴミ等の投棄や害虫の発生等、地域住民の生活環境に悪影響が生じないように、地域コミュニティ等による空き地の管理や利活用のノ

ノウハウの共有を進める必要がある。

また、空き地は、小規模な空き地がまとまりなく存在している場合も多く、そのままでは活用しづらいといった課題もある。

【具体策】

(今後の更なる取組)

空き地の適正な管理、利活用を進めるためには、まず地方自治体を中心に地域の空き地の実態について十分把握する必要がある。その上で、適正な管理、利活用が促進されるよう、空き地の流通・活用のためのノウハウを共有するため、優良事例の普及・拡大を進めるべきである。密集市街地における防災広場としての活用や緑地化、コミュニティスペース等としての活用を進めるべきである。

また、そのままでは活用が難しい小規模の空き地については、近隣の空き地の取得やエリアマネジメント等が促進されるよう、空き地に係る情報の集約、情報提供の充実等によりマッチングの機会の拡大を図る必要がある。

(9) 空き家に係る調査・分析や政策研究の充実

【課題】

空家法において、市町村は、データベースの整備等により空き家に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずることが努力義務とされ、各地方自治体は地域に所在する空き家の調査やデータの収集等に取り組んでいる。今後、人口減少や世帯数の減少により、空き家数の増加が避けられない見通しであり、効果的かつ着実に空き家対策を進めていくためには、空き家に関するデータの把握、分析や調査、そして政策研究の充実を進めていくことが重要である。

【具体策】

(今後の取組)

空き家管理に係る新技術や空き家バンクから得られるデータ、不動産関連団体等を中心とした空き家の管理・流通に係る優良な取組等から得られた情報等をもとに、産学官で連携し、空き家に係る調査・分析、政策研究を更に進め、空き家対策に活用していくべきである。

Ⅲ. 不動産分野の新技术の活用等に係る今後の取組の方向性について

不動産分野は、国民生活や経済活動の基盤となる住宅やビル、商業施設等の開発・流通・管理等を通じて、我が国の豊かな国民生活、経済成長を支えている。法人企業統計調査によると、不動産業の産業規模は、法人数が約31万社、従業者数が約130万人、売上高が約39兆円となっている（平成27年度）。

こうした中、我が国の人口・世帯構造やライフスタイル等にも変化が生じており、消費者の住まい・暮らしに対するニーズも多様化している。また、インターネットやGIS等の普及、AI（人工知能）やビッグデータ処理等の技術進歩を背景に、これまではできなかったような新しい形の不動産サービスの提供、業務の効率化等が可能となってきている。

不動産分野を取り巻く社会状況や事業環境の変化を踏まえ、他分野での新技术の動向も勘案して、不動産分野においても新技术の活用等を進め、さらなる産業の発展につなげていくことが重要である。

(1) 基盤となる不動産情報（データ）の整備・充実

不動産の取引や管理、投資等において、まず重要となるのは不動産情報に係るデータである。データの整備・充実は、不動産マーケットにおける消費者サービスの向上や業務の効率化等の基盤となるものであり、行政においては、第一に、産学が活用できる不動産情報の整備・充実に力を入れるべきである。

地価情報や不動産取引価格情報等のこれまでの公開情報に加え、不動産に関するデータのオープン化を進めるとともに、不動産インデックスの充実、データの提供方法の改善等に取り組む必要がある。同時に、空き家を含む物件情報や防災・まちづくり情報などの地域情報等の不動産情報がわかりやすく一元的に把握できる「不動産総合データベース」を整備するなどにより、マッチングの向上、投資判断等に一層活用できるものとしていくべきである。

(2) 新技术等を活用した産業の振興

第二に、基盤となる不動産情報を活かしながら、産業振興につながる取組を推進することが重要である。現在、例えば、AIの活用による問合せへの自動応答や投資物件の収益分析、スマートロック活用による現地内覧、新築設計時のバーチャル体験の提供、高性能なIoT住宅・オフィスの導入など、サービスの高度化や

業務改善等につながる取組が進みつつある。

新技術の活用は、業務の効率化や消費者サービスの拡大と相まって不動産分野の生産性を向上し、新たなビジネスの創出にもつながるものと考えられ、GIS、AI、IoT等を活用したサービスの拡大、新たなビジネス創出のサポート、優れたサービスの普及促進などに取り組んでいくことが必要である。

(3) 不動産流通や不動産投資促進のための環境整備

第三に、新技術の活用等を進めるためには、データの整備・充実等と併行して、実際に活用が可能なものとなるよう、不動産投資や流通促進に係る環境整備を進めることが必要である。

具体的には、不動産取引におけるITを活用した重要事項説明や不動産特定共同事業への電子取引の導入など、不動産取引・不動産投資等におけるIT活用環境の整備を進めるべきである。また、ESG投資原則^(※1)が世界的潮流として広がりを見せる中で、不動産評価とリンクした不動産の品質に係る新たな認証制度の創設、グリーンリース^(※2)の普及・促進など、健康性・環境性等に優れた不動産の普及やこれらへの投資の促進を図るべきである。さらに、我が国の不動産資産2,400兆円のうち430兆円を占めるCRE(企業不動産)と590兆円を占めるPRE(公的不動産)について、有効活用が図られるよう戦略的な取組を進めるべきである。

(※1) 投資家が投資先企業に環境・社会・ガバナンスへの配慮を求める投資。

(※2) ビルオーナーとテナントが協働し、双方にとって有利な形(いわゆるWIN-WIN)で省エネ等の環境負荷を低減する取組について取り決めを行い、実践する取組。

(1)～(3)の取組を進める上では、産学官での連携のもと、不動産分野の発展に係る課題を認識し、その方向性を共有しながら行うことが重要である。

特に、今後、不動産分野に求められる役割に的確に応え、次代を見据えた不動産サービスの向上・高度化を図るとともに、世界の不動産市場を牽引していくためには、国土計画や都市計画、環境、健康・福祉、防災そして不動産証券化に係る金融分野等、従来の不動産分野の枠を超えて、産学官の連携のもと、幅広い分野横断的政策的アプローチを進め、消費者サービスの拡大、業務効率化、新たなビジネスの創出等を実現していくことが重要である。

このため、国、有識者、民間事業者等が連携した、政策研究の推進、政策フオ

一ラムの開催等により、不動産政策に関して分野横断的に多角的な観点から継続的に検討を進めていくことが重要である。

IV. 今後の不動産業の発展に向けて

人口減少、少子高齢化が進展し、建物の老朽化や空き家・空き店舗が増加する中、地域を活性化するまちづくりを進めていくには、見守りサービスや子育てサービスなど、不動産を核としたソフト面での各種サービスの充実と併せ、地域を支える不動産をどのように育て、管理し、流通・活用していくかが極めて重要である。

このために期待される不動産業の役割は益々大きくなるものと考えられ、不動産業は、地域における「場の産業」として、地域の魅力の向上や地域活性化に貢献していくことが求められる。地域における新たなサービスの提供や不動産管理の充実等は、人々の豊かな暮らしやまちづくりの実現に直結するとともに、今後の不動産業の発展につながるものである。

不動産部会として、引き続き、こうした観点から、地域の魅力の向上や地域活性化等に貢献できるよう、不動産業の発展に向けた検討を進めていきたい。

