

「不動産業ビジョン2030」と不動産の適正取引

研究理事・調査研究部長 藤川 眞行

1. はじめに

不動産政策については、去る4月24日に、国土交通省より、「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」が発表された。

本ビジョンは、昨年（平成30年）10月より、国土交通省の社会資本整備審議会の産業分科会の不動産部会（部会長：中田裕康 早稲田大学大学院法務研究科教授）で審議が重ねられ、不動産業ビジョンとしては約四半世紀ぶりに取りまとめられたものである。

本ビジョンでは、大きな問題認識として、「これからの不動産業、不動産政策には、社会経済情勢の急速な変化の中で（例：少子高齢化・人口減少、空き家・空き地等の増加、不動産ストックの老朽化、AI・IT等の技術革新、グローバル化の進展）『不動産最適活用』（時代や地域のニーズを的確に把握し、それに応える不動産を形成するとともに、最適に活用されること）を通じて、経済社会の価値創造の最大化を支えることが期待されている。」としています。

そして、そのような問題認識を踏まえ、不動産業の将来像、官民共通の目標、官民の役割、2030年に向けて重点的に検討すべき主な政策課題等が示されています（図表参照）。

ここでは、紙幅の関係で、主に、不動産の適正取引に関係する部分のポイントを説明

し、併せて、当機構の関連する取組をご紹介します。

なお、去る5月23日に開催された当機構の「創立35周年記念講演会」では、国土交通省の須藤明夫 不動産業課長から、「不動産業ビジョン2030の概要」について、また、飯沼宏規 不動産業課不動産政策企画官から、「最近の不動産政策」について、講演があった。後日、当機構から講演録が刊行されるので、ご関心がある方は、参考にされたい（<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>）。

2. 不動産ビジョン2030と不動産の適正取引

不動産ビジョン2030においては、不動産の適正取引に関し、まず、前提となる不動産流通業の今後のあり方として、

消費者のニーズを的確に把握し、適切な情報提供を通じて、不動産取引の透明性・安全性・信頼性の向上に向け不断の努力を払うこと

消費者や地域の多様なニーズに対応するコンサルティング能力を向上させること。例えば、リフォーム・インスペクションの円滑な実施のため、様々な関係者と日頃からネットワーク関係を構築する、また、相続機会の増加、外国人等の増加などの新たな社会的課題への対応に

図表 不動産業ビジョン2030 ~ 令和時代の『不動産最適活用』に向けて ~ (概要) 抜すい



| | |
|---|---|
| <p>今後重点的に検討すべき政策課題(例)</p> | <p>○不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理</p> |
| <p>○賃貸住宅管理業者登録制度の法制化 サブリースに関する家賃保証トラブルを踏まえ、トラブルの実態を正確に把握しつつ、現行の告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度のあり方について検証の上、中小規模事業者にも配慮し、法制化も視野に入れた検討を進める。</p> | <p>Society5.0社会におけるデータ活用の必要性を踏まえ、既往の判例等の趣旨を踏まえつつ、不動産情報の公開と個人情報保護の関係性に関し、政府全体での議論も含め、検討する。</p> |
| <p>○不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方 不動産を早期に「たたむ」ことへの動機づけ、土地所有権の放棄、引き取り手のない不動産への対応など不動産の出口戦略のあり方を検討する。</p> | <p>○高齢者、外国人等による円滑な不動産取引実現方策 高齢化・グローバル化の進展を踏まえ、意思能力が不十分な者による不動産取引や外国人との不動産取引を円滑に行うための方策を検討する。</p> |
| <p>○マンション管理の適正化、老朽ストックの再生 マンションの管理状況に応じた支援を行う地方公共団体の先進的な取組も踏まえつつ、マンション管理の一層の適正化を図るとともに、老朽ストックの再生を促進するための施策を検討する。</p> | <p>○国民向け不動産教育の推進 日本の不動産市場における課題や不動産取引に関する基礎知識等を習得する機会を設けるため、教育機関との連携方策を含めた施策のあり方を検討する。</p> |
| <p>○心理的瑕疵を巡る課題の解決 見守りサービス等を通じた未然防止策や宅地建物取引業者による適正な情報提供のあり方等を検討する。</p> | <p>○産・学・官連携による不動産政策研究の推進 時代の要請を踏まえた的確な不動産政策の推進に向け、産・学・官連携による研究拠点の形成及び体制の構築を進める。</p> |
| <p>○不動産関連情報基盤の整備 不動産登記情報の更新方策の検討に加え、所在地・土地の境界・価格・面積など不動産固有の情報、地域特性や周辺環境等に関する情報を一元的に提供するための環境整備を進める。</p> | <p>○円滑な事業承継のあり方 経営者の高齢化が進展していることを踏まえ、円滑な事業承継方策のあり方について検討する。</p> |
| <p>○不動産業分野における新技術の活用方策 関係団体と協力体制を構築した上で、Society5.0社会の実現に向けた不動産業の対応について道筋を付けるべく検討する。</p> | <p>○ESGに即した不動産投資の推進方策 ESG・SDGsに沿った不動産投資の促進に向け、予算・税制を含む必要な支援方策について検討する。</p> |
| | <p>○宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度検証 宅地建物取引士、インスペクションなど各種制度の今日的妥当性を不断に検証し、必要に応じて見直しを図る。</p> |

(出典：国土交通省資料)

加え、既存住宅市場の活性化、空き家・空き地対策等の分野でも、きめ細かく対応すること等が重要であるとしています。

そして、ビジョンにおいては、このような考え方を踏まえ、2030年に向けて重点的に検討すべき主な政策課題を記載していますが、そのポイントと、それに関連する当機構の取組は、以下のとおりです。

不動産業に係る制度的な運用及び改善
(ビジョンの5.)

不動産業が持続的に発展し、更なる信頼産業としての地位を確立するためには、不動産業に携わる者による法令遵守、コンプライアンスの徹底等が根源的に重要である。行政においても、不動産業を

規律する各種制度を的確に運用し、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ、それら制度・運用の見直しを検討していくことが必要である。

(当機構の取組)

当機構においては、不動産取引紛争を未然に防止し、宅建業の健全な発展に寄与するため、不動産取引に関する研究、紛争事例の研究、裁判例の研究を行うとともに、業界団体等からの要請に応じ各種研修会等に講師を派遣している(講師派遣事業)。今後とも、宅建業界が更に信頼産業としての地位を確立するため、現行制度の運用状況の把握も行いつつ、所要の取組を進めていく。

不動産関連情報基盤の整備・充実
(ビジョン5.)

所在地、土地の境界、価格、面積といった不動産固有の情報、地域特性や周辺環境等に関する情報を一元的に提供するための環境整備が重要である。また、災害リスクに関する情報や、不動産の性能や管理状況に関する情報をどのように消費者へ提供すべきかについて検討が必要である。

(当機構の取組)

機構においては、特に、不動産取引紛争の予防の観点から、宅建業者等が提供すべき情報について、裁判例等の調査研究を行ってきているが、今後とも、調査研究を進めつつ、情報提供ノウハウについて、書籍出版事業や講師派遣事業等の場を通じて、宅建業界への普及に努めていく。

高齢者による安全・円滑な不動産取引、管理の実現

(ビジョン5.)

高齢化の進展により、意思能力が不十分な者などによる不動産取引等の機会が増大することが見込まれるため、こうした場合における安全かつ円滑な不動産取引、管理の実現に向けた施策の検討が必要である。

(当機構の取組)

当機構としても、意思能力が不十分な者等に関して不動産取引の適正化を図ることが重要な課題であると認識しており、裁判例等の調査研究を進めているが、今後は、必要に応じ、電話相談事業、講師派遣事業、機関紙RETIO発刊事業等

の場を通じて意識啓発を行うとともに、適宜、消費者行政関係機関との連携も図っていく。

外国人向け不動産取引の円滑化

(ビジョン5.)

外国人と近隣住民、取引関係者との間でトラブルが発生することのないよう、外国人を相手方とする不動産取引等に関するガイドラインの普及など不動産業者が外国人に適切に対応できるよう必要な環境整備を進める必要がある。

(当機構の取組)

当機構としても、外国人に関して不動産取引の適正化を図ることが重要な課題であると認識しており、不動産政策研究会(海外不動産取引研究会)等において、実態把握に努めているが、今後は、必要に応じ、電話相談事業、講師派遣事業、機関紙RETIO発刊事業等の場を通じて意識啓発を行っていく。

不動産取引の電子化

(ビジョン5.)

不動産取引の安全性確保を大前提としつつ、売買におけるITを活用した重要事項説明の導入や、重要事項説明書等の書面の電子化に係る検討を進めるなど、新技術に対応した制度インフラの整備を柔軟に進める必要がある。

(当機構の取組)

当機構としては、国土交通省における不動産取引の電子化に関する検討の場に参画し、具体的な方針が決まった暁には、講師派遣事業、機関紙RETIO発刊事業等の場を通じて普及を図るとともに、電

話相談事業等の場を活用して、取引の安全が確保されていることの実態把握を行っていく。

不動産政策の推進に資する各種研究の充実

(ビジョン5.)

不動産政策の方向性を検討する上で必要となる各種研究について、産・官・学が連携して取り組む必要がある。(研究テーマの例：定期借地権満了時における建物の取扱い、宅建業法の規制の対象とされていない賃貸業の取扱い、不動産取引に係るトラブル回避に向けた方策など)

(当機構の取組)

当機構においては、平成21年以降、「不動産取引法務研究会」、「不動産経済分析研究会」、「不動産再生研究会」、「海外不動産取引研究会」の4つの研究会を開催し、不動産政策研究を推進してきており、昨年(平成30年)7月には、『不動産政策研究 ~ 』(東洋経済新報社)の出版を行った。今後とも、産・官・学が連携して取り組む不動産政策研究に積極的に参画していく。

心理的瑕疵を巡る課題の解決

(ビジョン5.)

いわゆる「心理的瑕疵」の課題解決のため、宅建業者の説明実務も踏まえた適正な情報提供のあり方等を検討し、取引関係者や地域関係者等の利益確保が図られることを前提に、不動産の流通を促進する必要がある。

(当機構の取組)

当機構においては、これまで、いわゆ

る「心理的瑕疵」に関する裁判例等の調査研究を進めるとともに、機関紙RETIOに裁判例を整理した論考を掲載した(RETIO 2011.7 NO.82、RETIO 2019.1 NO.112)。今後は、国土交通省と連携して、課題解決に向けた取組を行っていく。

その他

(ビジョン5. 、 、)

以下のような事項について、必要に応じ、制度・運用等の見直しを行っていくことが必要である。

- ・ 不動産情報の公開と個人情報保護の関係
- ・ 不動産流通促進に向けた制度のあり方
- ・ 建物状況調査など既存ストックの有効活用・流通促進に向けた施策のあり方

(当機構の取組)

当機構においては、これまで、不動産取引紛争の予防や、不動産政策研究の推進の観点から、様々な調査研究を行い、制度運用の実態把握や、課題整理を行ってきたが、今後とも、このような取組を進めていく。

3. おわりに

以上が、ビジョンの中の、主に不動産の適正取引に関する部分のポイントと、関連した当機構の取組であるが、いずれにしても、ビジョンの中でも述べられているように、官民が、2030年に向けて、このようなビジョンを共有し、一步一步、課題を克服していくことが何よりも重要である。

当機構としては、今後、国土交通省、地方公共団体、関係団体、関係有識者等と連携を図りながら、当機構に求められる各種の取組みを着実にやってまいりたい。