

平成31年1月30日

【矢吹不動産市場整備課企画調整官】

それでは、委員の皆様、おそろいになりましたので、ただいまから第37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。

委員の皆様、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。

今回の不動産部会につきましても、引き続きペーパーレスにて実施させていただきます。タブレットの画面が暗転するなど、不具合がございましたら、議事の途中でも委員の席の後ろに控えております事務局員まで、適宜、お申しつけください。

それでは、タブレット画面に表示されております会議資料の確認をさせていただきます。会議資料は1から10までございます。3から7が本日の議事で使用いたします資料1から資料5でございます。また、8から10は参考資料でございます。必要に応じてご参照ください。

タブレット操作につきましては、お手元に「会議資料の閲覧方法について」を配付させていただきましたので、あわせてご参照ください。

本日ご出席の委員の皆様はファイル一覧の座席表のとおりでございます。浅見委員、井出委員、森川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ますことをご報告いたします。

議事に入る前に事務局を代表いたしまして、不動産課長より一言ご挨拶を申し上げます。

【須藤不動産課長】

皆さん、おはようございます。不動産課長の須藤でございます。

まずもって、今日もお忙しいところ、お集まりいただきまして、ほんとうにありがとうございます。今日で団体の方々からのヒアリングの最後になります。実は局長の野村も出

席予定だったのですが、ご案内のとおり、一昨日から通常国会が始まりまして、国会の要務の関係で、今日は出席がかなわないということでお許しをいただきたいと思います。

今日のヒアリングでございますけれども、日本賃貸住宅管理協会の末永様、全国賃貸住宅経営者協会連合会の稲本様、マンション管理業協会、広畑様からお話を伺うこととしております。

いずれも今日的な話題といたしますか、国民の皆様の関心の高いお話を伺うことができると思っております。本日の議論も従前同様、活発なご議論が交わされることを期待申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。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】

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したいと思います。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、不動産部会の議事に入りたいと思います。本日のテーマは、不動産業（管理・賃貸業）でございます。前半と後半、大まかに分けて2つございまして、前半では、ヒアリングといたしまして、ただいま不動産課長からご紹介をいただきました3つの関係団体の皆様からお話を伺います。それぞれのご発表の後、それぞれ5分程度、ご質問をいただく時間を設けたいと存じます。後半では、不動産業ビジョン策定に係る議論をお願いしたいと存じます。その際、議論に先立ちまして、事務局から主な論点等についてのご説明がございます。委員の皆様におかれましては、提示された論点等も参考にご議論いただければと思います。

それでは、ご発表に移らせていただきます。まず、不動産管理業の現状と将来像をテーマに、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会より、末永様にご発表をいただきます。

末永様、よろしくお願いいたします。

【末永様】

おはようございます。今日は、貴重な発表の機会を与えていただきまして、ありがとうございました。それでは、日本賃貸住宅管理協会のビジョンについてというこの資料に基づいて、10分程度ご説明をさせていただきたいと思っております。

まず、私たち日本賃貸住宅管理協会について、ご紹介したいと思います。全国の賃貸住宅の管理業者、1,600社で組織をしています、業界団体ではあるのですが公益財団法人でございます。会員数は1,600社ですが、その1,600社が管理をしています賃貸住宅の戸数が650万戸あります。この650万戸というのは、オーナーさんから管理を委託している業者管理の約70%に当たります。民間賃貸住宅というのは全国に1,500万戸あると言われておりまして、そのうち600万戸が自主管理。大家さん自身が自分で管理をしていると言われておりますので、業者管理は900万戸あります。そのうちの650万戸を私どもの会員が管理をしております。

次に私たちのイメージマークをご紹介したいと思います。というのは、このイメージマークに我々の理念が象徴されております。これは四つ葉のクローバーですけれども、1つ1つの葉っぱに意味がございます。それは賃貸管理市場におけるプレーヤーというか、代表する人たちです。1つは貸し主です。賃貸住宅のオーナーであります。そして1つはそこに住む入居者、賃貸住宅の借り主であります。それからその賃貸住宅がある地域、社会が1つです。そして我々管理業者です。この4者のそれぞれの幸せを求めていこう。1つ1つの葉っぱがハートのマークをしておりまして、それぞれが幸せになるように、そして四つ葉のクローバーということで、全体としても幸せになっていくということを我々は目指しております。

次に我々のビジョンについてご紹介をしたいと思います。我々、4つのビジョンを持っております。1つは高度な職業倫理に基づいた専門的な賃貸管理業務の確立でございます。2つ目が専門知識を必要とする賃貸住宅の管理業務の確立。3つ目が不動産管理業から資産管理業への領域の拡大。そして最後がプロの管理する質の高い管理物件の増大ということとあります。これについて1つずつ説明をしていきたいと思っております。

まず、高度な職業倫理に基づいた専門的な賃貸管理業務の確立ということですが、この表は左のところに、現状の課題が書いてあります。左下の緑のところはその課題に対して我々が行っている活動であります。その活動することによって右側、先ほどご紹介しました4者、借り主、貸し主、我々管理会社、業界、そして社会、それにどのような貢献をできるかというフレームワークになっております。

まず、このビジョンについての現状課題としては、残念ながら一部のサブリース業者によって不適切な管理が行われていたのは去年、大きな社会問題になったことですが、こういうトラブルが発生をしております。また、賃貸管理業に関するトラブルは家主さんの被害にとどまらないで、結局、住んでいる入居者の居住の安定に非常に大きな問題になっています。やっぱり管理会社が適切に管理業を行っていくためには、業務水準とそして高い倫理観を持つ必要がある。そういう人材をやはり確保していく必要があるということであり、それに対して、活動としては賃貸住宅管理の法制化を進めていきたいということと、賃貸不動産経営管理士。これは後で説明をいたしますが、この資格の国家資格化を推進していく必要があると思っています。

こういうことによって、借り主に対しては、質の高い賃貸住宅。安心、安全、快適な賃貸住宅を提供することができます。また、貸し主に対しても、安心した賃貸経営の確保。賃貸経営が安定をするというメリットを提供できるということです。業界としては、この賃貸管理業の社会的認知と、一部のほんとうに悪質な管理業者を淘汰していくことができると思います。社会としては、こういうことによって、賃貸住宅の水準が全国で一定水準が保たれるということと、この社会財である民間の賃貸住宅の質の向上が実現できると考えております。

続きまして、賃貸不動産経営管理士についてご紹介をしたいと思います。この資格は宅建協会、全宅連さん、全日さん、そして日管協。この3団体で運営をしている任意の資格でございます。10年前からこの資格を運営しておりまして、数年前から賃貸住宅の管理業者登録制度、これは国交省の任意登録制度ですが、この中にも一定の役割を与えていただいた結果、非常に注目が集まって、昨年も11月に試験がございましたが、現在、合格者数が6万1,000人ということで、大変たくさんの方がこの資格を取ってくれています。

次に2番目のビジョンについて、ご紹介をしたいと思います。専門知識を必要とする賃貸住宅管理業務の確立ということで、やはりこれから人口減少社会を迎えて、賃貸住宅についても新たな貸し方が求められています。また、賃貸住宅においても住宅確保要配慮者の入居が期待されているところであります。セーフティネット法の施行においても、この住宅確保要配慮者の住環境の改善が求められているところです。我々は住宅セーフティネットの普及であるとか、いわゆる住宅弱者の皆さんを拒否しないような活動をしております。また、新しい貸し方として、民泊であるとか、シェアハウスということに対応できるような研究、また外国人向けの賃貸管理の研究などを行っております。このことによって、

借り主は誰でも賃貸住宅に入居ができるようになります。貸し主にとっては、入居者が増えるということで、空室の対策にもなり、我々にとっては管理業務のノウハウの蓄積、社会にとっては民間賃貸住宅を活用したいろいろな社会政策の実現に寄与できると考えています。

続きまして、不動産管理業から資産管理業への領域拡大ということですが、オーナー様の相続に伴っていろいろな問題が起きております。また、経営の悪化等で資産を売却して組みかえていくということも求められています。こういうことに対して我々は相続支援業務を行っております。相続支援コンサルタントという認定制度をつくって、1,200人ぐらいの人がこの認定を受けております。また、オーナーさんが売却をするときにスムーズに売却ができるようなサポートを考えております。これも借り主にとっては質の高い住宅サービスの提供を受けることにつながりますし、貸し主にとっても資産を安定的に運用していくことができます。これは社会に対しては、やはり賃貸住宅がうまく相続されて、あるいはうまく所有者が新しい所有者に移って安定した経営、居住環境を整備することができます。

最後に、プロが管理する質の高い管理物件の増大ということですが、現在もオーナーさんの8割が個人経営、そして小規模で高齢化が進んでいると言われております。そういう中ではなかなかオーナーさん自身の自主管理が難しく、専門家の管理が必要だと考えています。それから貸し方も非常に複雑化しております、先ほど言いました民泊とかシェアハウスにもやっぱり対応していく必要があります。また建物の長寿命化という観点からも、きちんとした修繕計画に基づいて修繕をしていく必要があります。こういうことに対して、我々、その実現を今、活動しております、これはやっぱりこのことによって借り主は安定した快適な住環境を享受でき、貸し主は経営をプロに任せることができる、また安定した経営が期待できます。我々自身も管理が増えて、そして管理の質の向上が実現できます。社会としては、建物の長寿命化や性能強化が実現し、また空き家の減少につながると考えております。

最後、まとめでございますが、私たちが今、申し上げた4つのビジョンを実現していくためには、賃貸管理業の法制化と、そしてそれを行っていく賃貸不動産経営管理士の国家資格化が期待されております。

以上です。ありがとうございました。

【中田部会長】

末永様、ありがとうございます。

賃貸管理業務について、4つのビジョンに分けて、それぞれ課題と目標、そして現在取り組んでおられる具体的な活動について、ご紹介いただきました。

それでは、これから5分程度、質疑応答の時間を設けたいと存じます。なお、不動産業ビジョン策定にかかわる議論につきましては、後ほど時間を設けておりますので、この時間帯はそれぞれの団体の皆様のご発表についてのご質問を頂戴したいと存じます。

まず、ただいまの末永様のご発表についてのご質問をお願いしたいと思います。どなたでも。齊藤委員。

【齊藤委員】

末永さん、ご発表ありがとうございます。

簡単なことかもしれませんが、3点確認させてください。初めのほうにご発表いただきました、賃貸住宅管理の法制化というのは具体的にどういうことを考えられているのかが1点目です。

2点目に、賃貸不動産経営管理士のご説明があったのですが、これは主に賃貸住宅を想定されているのか。不動産ですからオフィスビルとかも入っておられるのか。やはり主に住宅を想定されている資格なのでしょうか。

3点目に、最後のほうにおっしゃられた長期修繕をしっかりとやっていこうということで、今、賃貸住宅で長期の修繕計画をきちんと立案されて、それに対して積み立てをしっかりとされる、あるいはそういう計画自体をつくられているのはどの程度あるのかを、ご存じであれば、教えていただきたいと思います。

【末永様】

ありがとうございます。

法制化につきましては、国土交通省の任意資格であります賃貸住宅管理業者登録制度は今、任意制度なのですが、こちらの法制化。これが我々としては具体的な法制化のイメージとして持っております。

管理士については、この管理士の資格は住宅に限らず、商業物件等も行うことができますが、やはり数的には圧倒的にこの賃貸住宅が多いことと、先ほど言いました登録制度の

法制化ということを考えると、主な活動はこの賃貸住宅に絞られていくのかなと考えています。

計画的な修繕につきましては、残念ながら、あまりまだ我々の業界の中では標準化されていないので、これからこれを標準化する努力をしていく必要があると考えております。

【齊藤委員】

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。中川委員。

【中川委員】

今の齊藤委員のご質問と少しつながるのですけれども、賃貸住宅管理の法制化について、1の高度の職業倫理に基づいたというところを書いていますが、一部の方がこのルールを逸脱したようなことがあって、非常に影響が大きかったという流れの中で、法制化という議論がこのペーパーの中ではあるのですが、一部のルールを逸脱するという点について、非常に影響が大きいということはわかりました。そういう人たちに対して、どういうやり方があるのかというと、まずは団体様です。団体様の自主管理という形で、例えばアメリカのリアルターでしたら、ルールを逸脱した場合にはMLSのような情報システムを使えなくするとか、そういうパニッシュが自分の団体の中でできるわけですが、今、末永様の団体様の中で、ルールを逸脱したような場合には、業界として何らかのパニッシュができるのだろうか。それがパニッシュとして機能しないから賃貸住宅管理の法制化みたいなのが必要だと。もしも非常に大きな影響があるから、裁判とか民法とかその世界だけでは非常に迅速性が欠けるからこういう法制化が必要だという議論をここでおっしゃっているのかということ、少し確認したいと思っています。

【末永様】

ありがとうございます。

高度の倫理を必要とするというのは、サブリースの事件もありますが、我々の考え方としては、貸し主と借り主と双方に対して公平な活動を行っていくためにはやはり職業倫理

が非常に重要ではないかということで、この倫理ということを設定しております。

そして、大変残念なことに、問題を起こす一部の悪質な管理業者というのは、我々の業界に加入をしてくれません。大体問題を起こすのは、会員外です。我々会員の中でいろいろなルールをつくったり、あるいは倫理委員会等があつて、問題を起こせばいろいろ対応できるのですが、そもそもこの業界に入ってくれない人たちが問題を起こすというところにやはり我々の限界を感じている次第です。

【中田部会長】

もうお1方ぐらいしか時間がとれないのですが、どうぞ、唯根委員。

【唯根委員】

よろしいでしょうか。ありがとうございます。唯根です。

2の専門知識を必要とする賃貸住宅の管理業務の確立の中に、住宅確保要配慮者という表現があるのですが、高齢者ですとか若年者で保証人がつかないような方々で、賃貸住宅の契約ができないというご相談を受けることがあります。昨年、厚労省の委員会では、高齢者の保証人を立てられない形での住宅確保ができない問題を取り上げて、それは保証人の側の問題だったのですが、こちらではこの管理業務の確立という、もう少しこの辺を具体的に何か対応を実際になさっているところを伺えれば教えていただきたいと思います。

【末永様】

ありがとうございます。

住宅セーフティネット法で住宅確保要配慮者という定義があるのですが、いわゆる今おっしゃった高齢者であるとか、子育て世帯、いわゆる母子家庭なんかもそうですし、外国人もそうです。こういう人たちに対して、どうしたらスムーズに貸していただけるか。賃貸ができていくかということを考えて、高齢者向けのいろいろ研究や、外国人向けの研究などを今やっています。外国人については、主にやっぱりコミュニケーションの問題とか、あるいは契約時における契約書の理解の問題という点は、いろいろなツールを使うことによって改善が図れるのではないかということで、外国人対応の契約書であるとか、入居の説明書とか、そういうものもつくって活用しているところです。

【中田部会長】

まだご質問ございますかもしれませんけれども、まだ2つの団体からご発表いただくことになっていきますので、丹羽委員、ごく手短かにお願いします。

【丹羽委員】

済みません。ありがとうございます。

今のお話の流れとなりますが、住宅セーフティネットの登録住宅がなかなか伸びないことの理由の中に、先ほどの資料で貸し主に入居拒否感がまだ強いということがあったのですけれども、これは貸し主の意識もあるかもしれないのですが、制度の中で何か要件を改善すれば登録戸数が伸びていくのではないかというような改善要望はございますか。

【末永様】

家主さんにとっては、今まであまり貸したことがないような人たちに貸すことに対して、非常に不安を持っているところなのですが、一方では空き家問題があって、オーナーさんも入居率を上げていくためにはこういう方たちにもチャレンジをしていきたいという動機が強いのも事実です。そのため、その辺の不安を解消するようなサービスを、我々業界や行政が実施していけば、広がっていくと思います。登録の仕方が非常に煩雑であるという点に苦労しておりますが、この点に関しては行政で改善をしてくれておりますので、登録自体は改善されていくと考えています。

【中田部会長】

それでは、最初のご発表についてのご質問はこの程度にさせていただきます。

末永様、どうもありがとうございました。

続きまして、不動産賃貸業の現状と将来像をテーマに、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会より、稲本様にご発表いただきます。

稲本様、よろしくお願いたします。

【稲本様】

ちんたい協会、稲本でございます。どうぞよろしくお願いたします。

今日、会長の三好が海外におりますので、私が代理でお話をさせていただきます。

ペーパーレスということですので、極力紙が少ないほうが良いと思って、1枚しかお出ししていないのですが、私が今から与えられたお時間の中でお話しさせていただくのは、3つございます。まず1つは家主業が変わってきたということ。2つ目がいわゆる賃貸住宅の政策及び制度についてお話しさせていただきます。3つ目がこのペーパーのある、事業性もしくは公共性。大家さんがどの方向を選びますかと。この3つをお話しさせていただきます。

まず、家主業についてですが、家主業というのはいわゆる江戸時代から始まって、長屋に間借りをしていたというところから始まっているようでございます。50年ほど前に、大家さんは空き室もしくは空き部屋ありますよという紙を張っていたということでございますが、もう今はそういう形の募集というのは一切見ることはないと思います。今はアットホームさんを初め、大手のサイトの方々が活躍されていますので、スマホ、パソコン等で空き室を自分で探すと。当然、大家さんから入居者までの間にたくさんいろいろな専門の方が入っています。

大家の立場からいうと、まず日管協さんのような管理会社の方々。半分以上が管理をされているということですので、私たちの強い味方でございます。管理会社の向こうにはいわゆる宅建仲介業の方々。そして、大手のサイトの方々、そして入居希望者という形に流れます。この流れの中でいきますと、大家さんは借金をしてアパートを建てるということだけで終わると、時代に沿わない家主になってしまって、実例を挙げますと、昨日、私どものフリーダイヤルにこんな電話がありました。旦那が死んで、テナントの家賃が入ってこない。5年も入ってこない。請求書は出しているのですけれどもどうしたらいいですかという、箱物を持っていけば大家業だと納得している方がまだいらっしゃいます。片や、生活保護の支給を受ける予定ですと。現在、刑務所から出て救護施設で一応試験的に生活をしているのですが、そこのルールも守らない人をアパートに入れてくださいという問い合わせがありました。これはお断りしました。

アパート経営というものがそういう状況であるということと、いろいろな方々が介在していて大家さんも勉強しなければならないということとをまずよく理解する必要があります。これは私どもの反省でもあるし、もっと大家さんも勉強しなければなりません。これは管理を委託するとかしないとかという問題ではなく、大変難しくなっているということです。結論を言いますと、箱物さえ用意すればいいのではなく、今置かれている状況や環境を理解して、的確に法律制度を学ばなければならないということです。

2番目は住宅政策です。先ほど、セーフティネットの登録が進まないというのが、大家さんの心配だとおっしゃられました。そのネックは2つあります。高齢者は物理的に50年生きず、その間に必ず亡くなります。単身の高齢者であれば、いわゆる孤独死になるわけです。そのときに、契約の終了が、例えばサ高住のように終身ということであればいいのですが、別の手続をしなければなりません。もう1つは亡くなった後の遺品の相続権。相続人を探さなければいけない。これも手続に沿ってやればいいのですが、一大家さんがそこまで理解して受け入れるかという2つの大きな問題があります。

ですから、セーフティネットの制度は私どもの会からも、必ず100%大家さんが納得できる制度にしてくださいと、何回もお願いしました。でも、立ち上がったときには、安心住宅がセーフティネットに変わり、登録住宅と専用住宅に分かれて、従来のリフォームの補助もなくなったということで、大家さんにしてみると全くおいしくない。飛びつくような制度ではありません。ただ、住宅政策として、住宅確保要配慮者の方々をきちんと受けますよということは国として示さなければいけないということは確かな背景でございますので、それであればもう少しやり方があったのではないかと思います。

次に、手続の煩雑さというのは、まず1つは大家さんが登録して使ってもらおうという方々にとって、当初は行政が手数料を請求して、さらに煩雑な登録をやりなさいと。大家さんからすると、また事務の代行もしなければならぬし、手数料もかかると。そんなにお金かかるのであればいいですよとなるのは当然なことでございます。まして大手のサイトさんにつながっているわけでもありませんので、私自身もセーフティネットの登録は、2回しか見ておりません。それもどこにあるのですかと聞いて探したぐらいです。これを大家さんや要配慮者の方々が見て探すかどうか。ですから、政策も実情に応じた形で、少し民間に寄りながら、民間のよさ、機能、そういうものを使わないといけないという実態であるということ。それが2つ目です。

家賃債務保証や少額短期保険のような新しい民間の力で、大家さんの悩みが少しずつ解決しています。ですから先ほどの相続の件も、契約の終了にしても、何かしら手を打たなければいけないと。例えば、1歳の方でも100歳の方でも、必ず1度は亡くなります。ですから終身契約でもいいではないかと。特に身寄りのない方は。この理屈は少額短期保険の団体があり、アンケートをとってレポートを出しました。皆さん、単身の高齢者の方が圧倒的に孤独死が多いと考えると思いますが、その数値では10のうちの4割が単身の高齢者です。次に多いのが、20から50の働き盛りの方の病気による急死。その次に

はシングルマザーの精神疾患、DVを受けてということですが、自殺。これが4、3、2割の順で、残りの1割はその他です。4割の高齢者のような住宅確保要配慮者だけでなく、それぞれに対して政策を出すべきだと思います。人間は必ず死ぬことは間違いありませんから、終身でもいいのではないかと。サ付きにだけ、60歳以上の終身契約が該当するのか。サ付きは高齢者である場合、もしくはサ付きの高齢者でない、例えば働き盛りのとか、例えばシングルマザーのというのであれば、それでも終身でもいいのにと。思います。

最後の3番目はタブレットに表示されている内容になります。大家さんは、今お持ちのアパートをどのように考えていくのか、ということでございます。右側がいわゆる国のセーフティネット制度に登録しよう、弱者の方にお部屋を使ってもらおうという方々が公共性重視としてみました。その背景は下にございます。60歳以上の人口の増加。60歳以上のひとり暮らしの増加。生活保護の受給世帯の増加。母子世帯の所得の伸び悩み。こういうものを背景にして、一番右が国、また自治体が重ねてこういう方々に使ってもらおうという、公営住宅の代替品という形です。その次は被災者。これも私どもの会から、東日本大震災のときにみなし仮設という形で使ってくださいという提案をさせていただいて、その後の熊本、昨年の西日本の水害とボランティアで活動しております。今日も東京都と防災訓練をやっているという状況でございます。そして右から3番目です。ひとり親世帯。特に母子の方が多いと思います。そして子育て世帯。障害者。単身高齢者。高齢者世帯。そして生活困窮者。生活保護受給者。生活保護受給者が比較的真ん中というのは、家賃分の、東京でいうと5万3,700円ですか、住宅扶助があるということで、大家さんにしてみると、きちんと直接払う、代理納付であれば、安定的ではないかという意味で真ん中にしました。

片や左側、緑のほうです。事業性を重視したものとして、一番右はアパート。例えば3階建のRCのもので、9部屋ありますと。これは全部新しい用語ですが、サテライト型民泊、簡宿に転用する、もしくは一部を転用する。もしくは特区民泊。地域限定でございませうが、そういうものに活用する。シェアハウス、マンスリーマンション、住宅宿泊事業法を活用。通常の賃貸者契約、サブリース、社宅契約、イベント民泊。使う頻度とか、緑の部分はどちらが右か左かとわからない部分はあるのですが、時代に沿った形でたくさんお金が回るところにシフトするのか、ある程度、弱者の方を考えて使ってもらおうとするのかということでございます。

ここでまた問題が1つございます。先ほど、末永会長もお話しされた大規模修繕。長期

計画の修繕です。あるものを長く使うということは、例えば築20年のアパートをさらに20年使うには当然10年程度の修繕計画にのっかって、外壁の割れや配管の修繕、いろいろな保守点検が必要になります。十二、三年のものもあれば、中にはエアコンが例えば5年で、そういうものもごございます。修繕を絶対やらないと使えなくなります。それも保守をして、点検をしなければならぬ、必ず替える必要がある部品です。設備交換もしなければならぬ。そして時代に沿った形への改修。修繕と改修を混同されることが多いのですが、改修というのはバリアフリーやエコ、省エネという形になります。これは家賃収入から本来ためておけばいいのですが、分譲マンションの場合は、積立金を管理組合という形で、保持されていると。しかし、賃貸の場合は、そういうものはありませんので、自分でためることになります。そんなことで10年たつと生まれたお孫さんが小学校高学年になってお年玉も上がるわけですが、家賃はそんなに変わらない、もしくは下がってくる。となると、目減りして、最終的に修繕計画によってためるはずだった修繕費が不足し、修繕を先延ばしにすることによって、だんだん建物が悪くなってくる。ですから、修繕計画にのっかったもの、また設備交換しなければいけないものについては、大家さんの収入からこれだけは課税しませんよというものがあるべき姿である。大体1億だと、3分の1ぐらいは修繕、保守等の交換にかかると思っていますので、3,000万をためるということは10年で1年、300万ずつか、そのぐらいのお金をためないといけないということでごございます。

3つに絞ってお話をしてきましたが、私たち大家さんは、ライセンスもなければ資格もありません。日本に大家さんがどれだけいるのかと国交省の方が聞かれたりしますが、逆に教えてほしいぐらいです。どこにいるかわからない。何をしているかわからない。申告はいろいろしていると思います。国会議員の方が資産を公開しますが、数年前に調べたら大体4分の1が駐車場だとかマンションとか持っている。多分、大家さんが登録制や免許制になったときに、国交省の人は多分、言えないと思います。お仕える先生方に、あなた大家さんですから届け出なさいと、多分言えないと思うのですが、そういうことの積み重ねで大家さんも勉強してレベルを上げていかないと管理の方々の説明についていけないのではないかとということで、大家ももっと勉強なさいという自分に対してのことも含めまして、発表を終わらせていただきます。

ありがとうございました。

【中田部会長】

どうもありがとうございました。

家主業の変化、賃貸住宅の制度、政策についてのご要望、そして空き室活用のあり方について、事業性と公共性の観点からの整理ということで、3つお話を頂戴しました。

これから5分程度、質疑応答の時間を設けたいと存じます。稲本様のご報告に対して、ご質問のある委員の皆様、ご意見をお願いいたします。横山委員。

【横山委員】

1点だけ教えてください。保守のための修繕準備資金は家主が自分で貯めなければならぬため、税制上の免除を考えてほしい。というお話でしたけれども、それにその場合、免除の対象は、このいただいた資料の中で、セーフティネットとしての物件が中心になるのか、それとも全体なのか、そのあたりを教えてくださいたいと思います。

【稲本様】

全体です。私どもも国交省のいろいろな方とお話しさせていただきながら、どうあるべきかということから入って活動しております。先ほどの大体30%ぐらいのものが安定的に毎月、プールできて、できれば課税をされなくて、そして必ず決まったときにできると。そうすると長くものを使えるという形になるかと思います。

【横山委員】

ありがとうございます。

その点で、もう一言だけ。賃貸を予定していない通常の家屋については、所有者は将来の修理費用を自分で貯めておかなければならず、課税は免れません。賃貸物件に限って、課税を免除するという正当化理由がどのようにされるのか、そこを教えてください。

【稲本様】

分譲マンションと同じように、決まったところに計画にのっとって積み立てる。そうすると、大家さんは使いませんので、そのような形を考えています。

【横山委員】

ありがとうございます。

【中田部会長】

ほかにありますか。内山委員。

【内山委員】

先ほど、セーフティネットの関係でお話でしたが、孤独死等による残置物の処理につきましては、よく市町村の市営住宅などもいろいろ問題化されていると聞きました。この残置処理について、相続人が見つからないと移動できないということで、国交省からのガイドラインが出たと聞いているのですが、具体的に政策面での考えや提案があれば聞かせてください。

【稲本様】

残置物や遺留品の取り扱いに関して、廃棄していいものなのかどうか、そこだけ契約終了前に明確にさせていただきたいということをお願いしています。今年1月6日に公営住宅の残置物の取り扱いについて新聞記事になっていましたが、その記者ともお話ししたのですが、やはり公営でも困っている、民間でも困っている。これは要するに大家さんはみんな困っているわけですから、何か一手を打たないといけないと私どもは思います。それを公営住宅の会はないと思いますので、逆に私たちから広く大家として発言しているということでもあります。

【内山委員】

具体的な法制度の改正等を見込んだものが必要だということのご意見なのでしょうか。

【稲本様】

法改正となると、また数年かかりますし、それを待っていると今度4月1日から外国人就労者がいらっしゃるので、早くしてほしいのですが、ほんとうは三、四年前から言えばよかったのかという、民法改正のときにやればよかったなという後悔は少しあります。

【内山委員】

ありがとうございます。

【中田部会長】

まだございますかもしれませんが、時間が迫っておりますので、この程度にさせていただきます。

稲本様、どうもありがとうございました。

【稲本様】

ありがとうございました。

【中田部会長】

続きまして、不動産管理業の現状と将来像をテーマに、一般社団法人マンション管理業協会より、広畑様にご発表いただきます。

広畑様、よろしく願いいたします。

【広畑様】

マンション管理業協会の専務理事の広畑でございます。本日、理事長が欠席で、私がかわって説明をさせていただきます。

中田部会長初め、委員の皆様には平素よりマンション管理について、いろいろご提言、ご指導いただいていることに感謝を申し上げます。時間も少し押しているようですので、かいつまんで、理事長の問題意識を中心に説明をさせていただきます。

私どもの協会でございますが、発足は昭和54年の10月ということで、最初は任意団体として、名称はご存じかもしれませんが、高層住宅管理業協会という形でスタートいたしまして、同年12月に社団法人設立の許可を受けました。平成13年のマンション管理適正化法に基づきまして、第95条の指定法人ということで、平成25年に一般社団法人化して、名称を変更しております。

会員数は360社でございますが、実はマンション管理業の登録を受けている業者さんは全国で2,000社でございますので、会員数でのカバー率は15%になるわけでございますが、受託管理戸数に書いてございますように、私どもの会員各社で約600万戸管理し

ております。下の円グラフをごらんいただきますと、全体の92%を管理しているということでございます。私どものマンション管理業の各社でございますが、実はもう大きいところから小さいところまで非常にはっきり分かれておりまして、上位の、3万戸以上を管理する36社で既に75%を管理するということでございますが、申し上げたいことは92%、管理をしているということで、多分不動産関係の団体とかそういったことで、こうしたカバー率はほとんどないだろうということで、私どもの提言が行政のほうにも取り入れられやすい環境にあることをご理解いただければと思います。

主要業務をかいつまんで申し上げますが、まずは管理業務主任者試験ということで、宅建士と同じように、私どもも主任者試験を行っております、それについての指定試験機関としてもやっております。

これもまた宅建業に似ていることでございますが、②にございます保証事業を実施しております、これは会員全てではございませんが、299社で、例えば管理組合からお預かりしているお金が、こう言うてはなんですけれども、事故で毀損した場合について、それについては保証するというようなことを行っております。それから③にございますように、研修の実施や、管理組合からの相談、⑤の立ち入り調査が毎年100件程度ということで、3年に1回回ってくるということで、実はその下に国土交通省の全国一斉立ち入り検査があると思っておりますけれども、件数は何を申し上げたいかと申しますと、国土交通省、全国で地方整備局がやっているわけでございますが、145件でございますけれども、そのカバーといいますか、そういった補完をするという役割も果たしているのかなということでございます。

直近の主な調査・研究ということで、いろいろな刊行物を出しております。ちなみに『マンション暮らしBOOK』とございますが、これは齊藤先生に中身のご審査をいただき、ついでに肖像権までいただきまして、この女性をヒロコさんということで、これは英語版にもなっております。この場をかりまして、お礼を申し上げます。

次にマンション管理の現状と課題でございます。これは委員の先生方は既にご承知の2つの高齢化ということで、建物の高齢化と居住者の高齢化が非常に大きな問題になっているということでございます。これは当協会に限った話ではございませんが、人手不足の余波が非常に大きいということでございます。

最初に管理組合の財政難と修繕実施の困難ということで、修繕積立金の不足がございまず。これは消費税の引き上げ。後ほど税制改正要望の話も申し上げますけれども、消費税

が、予定であれば今年の10月から10%に引き上げられるということでございますが、積立金を設定したときに、特に古いマンションでは消費税3%とかいった時代からやっているわけでございますので、そういったことについても問題になりますし、それから実は大きな問題として滞納の問題がございます。これは国土交通省のほうでマンション総合調査をやっていただいておりますけれども、2,300組合の抽出調査で、ここに数字は出しておりませんが、3カ月以上の滞納が37%の管理組合で行われている、そのうち6カ月以上が22%、1年以上で約16%ということでございますので、戸数割合は1%以下が一番多いのでありますけれども、残念ながら欠損率という概念がないので、管理戸数といったことはわかりますが、どれぐらいの修繕積立金が欠損しているのかがわかっていないのが問題であると思っています。こういった問題は古くなればなるほど、あるいは戸数が多くなればなるほど欠損率が高いということは、先生方もご承知のとおりでございます。

それから2つ目でございます。高齢化等による環境変化ということで、コミュニティ、防災です。特に今回、水害等もありましたし、私どもの管理会社は自分が被災者になってもマンションに駆けつけていろいろな活動をしているということで、後ほどご説明する予定ですが、今年の3月から東京海上と一緒になしまして、管理会社が災害出動した場合について、あらかじめ保険金を掛けておいて、出動にかかった経費を後ほど保険金からいただくという制度を今年からスタートさせることとしております。それからクレマー、管理会社への過度の要求ということがございますが、その上にありますように、管理組合の役員のなり手が不足しております。これは(3)と関連いたしますが、高齢者雇用が65歳まで進んだこともありまして、かつてでございますと、例えば高級マンションの管理員さんが実は大企業の営業部長さんだったとかいったことがあったわけでございますが、今は65歳まで同じ会社に勤められるということで、実は人手不足が非常に大きくなっているということでございます。

続きまして、今の岡本理事長になりまして、中期事業計画ということで、私ども別に株式会社ではございませんけれども、協会のミッションを定めまして、こういった中期事業計画と年度計画を立てたところでございます。時間もありませんので、大きく言いますと、2つのミッションということで、私どもの業界の成長・発展。それから社会的評価を向上していこうと。それからローマ数字の2つですけれども、マンション管理業界の従事者の処遇改善・社会的評価を確立していくということで、こういったことをやっております。特に大きな問題になっておりますのが、最初の黒ポチでございます、マンション管理業務

共通見積書式の策定ということで、これはいわゆるダンピング受注といったことで、当然、私ども業界だけではなくて、例えば建設業界とか、建設コンサルタントとか測量業界とかいろいろあったわけですが、残念ながら私どもの業界でもよく言われています。プレイス営業と言いまして、管理会社を変えてくださいというようなことを管理組合に営業していくわけですが、そのときにどういうサービスをするのかということが明確でないということでございますので、こういったマンション管理業務を受託するときの見積りをできるだけ共通化していこうということでございますが、普及を今、図っているところでございますけれども、なかなかそう簡単にもいかないというのが実態であります。

それからマンション管理多言語文例集ということで先ほどございましたけれども、さらに今年の1月に多言語文例集もつくろうということで、やっております。当然、英語、中国語、韓国語を最初に想定しております。

それから最後の黒ポチでございます。IT活用ということでございまして、これは法定書面でやるということで、大体、宅建業並びで規定されておるものでございますので、こういったところは宅建業についていくのかなと思っております。

財政逼迫化への対応ということで、実はこれは平成31年度税制改正要望ということで、私どもから国土交通省の住宅局に提出しておりますけれども、残念ながら役所を出なかったということでございます。これについては、詳細は割愛いたしますが、今後は関係の団体と一緒にやっていかなければいけないということで、例えば一番上の消費税の軽減税率の適用でございまして、先ほど申し上げましたように、修繕積立金をスタートした、あるいは基金でいただいたときには、当然、消費税10%を想定しないで積立金をしておりますので、そういったところについては何らかの手当をしてくれないのかと。あるいはそういったことで、マンション修繕積立金を所得税額控除してくれないのかといったことを要望いたしました。これによって、修繕積立金を増額していただくことになる数少ない増収策だと思っておりますので、これはまた関係団体とか国土交通省の理解を得ながらやっていきたいと思っております。

防災対策の充実は、先ほどご説明申し上げたとおりでございます。

それから、計画修繕について、とにかく大規模修繕についてはいろいろなことを言われておりまして、経済週刊誌の悪質コンサル問題とかいろいろ言われております。これについて、私どもも非常に危機感を持っておりまして、現在、アンケート調査をやっておりまして、私どもも会員各社がどのぐらい大規模修繕を受注しているのか。あるいは設計段階

でどのぐらいかかわっているのかというアンケート調査を実施しておりますので、こういったところを踏まえて、何らかの提言ができればということでございます。

最後に、理事長の一番大きな問題意識ということで、何といたっても管理組合財政の健全化が最大の問題であろうということございまして、私どももお客様である管理組合がどんどん財政が正直悪い方向に進んでいるということ、これを何とかしなければいけないと。それがひいては私ども管理会社の経営の安定化につながっていくわけでございますが、残念ながら今は3番にありますように、マンション管理が市場価値へ正しく反映されるという仕組みにはなっていないのが実態です。消費者の方々はいろいろな消費者教育が進みまして、中古マンションでも新築でもいいのですけれども、買うときには管理を気にしろと。良好な管理を気にして買えと言われているのですけれども、実際に買って、区分所有者になってしまいますと、やれ、管理費が高いとか、修繕積立金が高いとなってしましまして、さらに先ほどのようにリプレイス営業をされますと、そんなに安くできるのだったらそっちにしてしまおうかということで、非常に私どもにとっては困るなということで、管理会社は残念ながらそういった意味では逃げられませんので、できるだけ信用していただきたいというのはございます。

中でも価格の問題を申し上げますと、批判したいわけではないのですけれども、今の価格査定マニュアルがどうなっているかということ申し上げますと、マンションでありますと、取引事例比較法が第一優先順位でございまして、特に同じマンションで比較しろということになっていますので、同じマンションで比較しますと、管理の差が一切出てこないということになります。同じマンションでない場合はもちろん比較があるわけでございますけれども、それでいくと、例えば管理費が高いこともマイナスポイントになっていますので、管理費が高いことが問題なのか、管理費の質が問題なのか、そういったところがあまり顧みられていないというのが1点でございます。

かいつまんで申し上げますけれども、宅建業法でインスペクションが強化されまして、私どもFRKさんと一緒になりまして、インスペクションガイドラインをつくりまして、共通の書式をつくりました。これで内容は非常に充実しているのはいいのですけれども、例えばFRKさんの標準書式では計画修繕積立金あるいは管理費用については当該専有部分の滞納の部分、それから滞納に関する情報開示の有無と滞納額ということが標準書式になるわけでございますが、これはあくまでも管理組合が同意することが前提だということになっていますので、同意をされないとどういう取引慣行になっているかという、それ

だったらば売値を下げましょうとか、買値を下げましょうとかいったことが実際には行われているのではないかと我々は思っています。こういったところを関係団体と協力しながら、例えば理事長がよく申していますのは、管理の質が格付できないのかといったことは私どもだけでやっても仕方がないので、関係団体と一緒に、あるいは国のお墨つきを得てとか、そういったことができないかということになります。要は管理組合の意識の变革といいますか、情報開示がきちんとできるマンションは資産価値が高いんだということが取引慣行として定着していかないと、なかなか私どものマンション管理の先行きは暗いというのがあります。

それとこれは余計な話ですけども、東京都が区分所有法の前後のマンションを比較しまして、特に区分所有法前のマンションについて、条例で届出制をするということは今検討していただいておりますが、私ども現場でも問題意識を持っているのは、そもそも区分所有法があればよかったのかという、そもそもの私どもの手を越える大きな問題意識も別途持っていることもあわせて申し上げます。

以上でございます。

【中田部会長】

どうもありがとうございました。

マンション管理の現状と課題、特に協会の中期事業計画とその実現に向けての具体的な取り組み、さらに今後の課題と活動の見通しについてお話を頂戴いたしました。

それでは、5分程度、ただいまのご発表に対するご質問を頂戴したいと存じます。

齊藤委員。

【齊藤委員】

ご発表、ご説明、どうもありがとうございました。

2点、質問がございます。一番最後におっしゃられた管理の質が頑張って管理しているところは市場で評価されるべきである。私もまさにそうだと思うのですが、さっきおっしゃられたFRKさんとおつくりになられた標準書式は実際の流通のとき、どのぐらい使われているのか。これは管理業協会に聞くべきことではないのかもしれませんが、それを教えていただきたいということと、さらにもっと積極的に情報開示をしていきたいと思いますということと、管理組合のお仕事が増えて、もう少し言うと管理会社

の実質的にお仕事が増えるわけですが、それでもより積極的に開示をしていくことが管理組合、管理会社にとってよいとお考えなのかということが1点目でございます。

2点目はお話がなかったのですが、まだまだ旧耐震のマンションがあって、安全性問題が考えられるのですが、管理会社さんはあまり耐震診断、耐震改修などに関与されないのでしょうかということの2点でございます。

【広畑様】

ありがとうございます。

最初にFRKの標準書式の話ですが、今もFRKさんといろいろまた意見交換をしているのですが、必ずしも取引で使われているようには、我々としてはあまり感じられません。もし違ったら申しわけないです。全宅連さんもいらっしゃるので、団体が違いますけれども違ったら違ったとおっしゃっていただければと思います。

それから管理組合。管理組合の情報開示やそういったことについて、仕事が増えていくということは当然だと思いますが、さきほど欠損率と申し上げましたけれども、エクセルが何かで当然、簡単に出てくる話なので、やること自体はそんなに難しいことだとは思わないのですが、やはり区分所有法の問題として、素人さんが管理組合の理事長とか役員をやることはある意味、会社の経営者みたいなことなので、少し無理があるのではないかと思います。それは正直思っていますので、それに寄り添って働ける管理会社かどうか、ということは当然、業界の中でも淘汰が進められるべきことなのだろうなと思っています。

それから旧耐震のマンションの話ですが、おそらく大規模修繕の比ではないお金がかかってしまう。緊急避難道路閉塞建築物ならともかく、そうでないと基本的には耐震診断の義務づけもありませんので、なかなか提案できる事案ではないのだろうと、内心では思っております。幸か不幸か分かりませんが、旧耐震、新耐震で価格が大きく違っているということは、さすがに区分所有者の方もわかっていると思うので、それを甘受されているのかなと思っております。

【齊藤委員】

ありがとうございます。

【中田部会長】

ほかにありますか。それでは、お2方から頂戴します。

恐縮ですが、時間の関係がございますので、続けてご質問いただいて、あわせてご回答
いただきたいと存じます。

宇仁委員、中川委員の順でお願いします。

【宇仁委員】

ありがとうございました。

リプレースのことでお伺いしたいのですが、協会の会員受託戸数、92.2%
というお話が最初にありまして、そうするとその中でリプレースの営業の中でお互いに取
り合いをしているような状態が起きているのではないかと思いますし、現実には紛争の場面
で見ていると、リプレースの際の説明というか、管理の質についての説明が、いま一つ
不十分かなと思われる案件が非常に多くございます。こういうことについて、まさに92.
2%の会員数、会員受託戸数を誇っておられるのであれば、協会としてこのようなもの
に対して、お考えのことがあるのかどうかお聞かせください。

【中川委員】

同じ質問です。住宅局かどうかわかりませんが、国交省でこのぐらいの規模のマンショ
ンであればこれぐらいの修繕積立金というような相場が一応出ているかと思うのですけれ
ども、広畑専務のご説明では、安いほうに流れて、管理が非常に不十分であることは多分
管理に関する相場観が形成されていない、少なくとも管理組合が認識するほど、相場観が
形成されていないということだと思います。それは情報不足なのか、あるいはそもそも技
術的に管理の質と修繕積立金のその金額のレベルについて、難しい関係があるにご認識な
のか、なぜ相場観がそもそもマーケットで区別できないような状況になっているとお考え
なのかを教えていただければと思います。

【広畑様】

まず、最初のリプレースのお話ですが、私どもの会員各社いろいろな色がついていまし
て、分譲系の100%子会社であったり、あるいは独立系と申しまして、もう管理しかや
らない会社があったりして、そういった意味ではおっしゃっていただいたとおり、会員各
社の間でもいろいろなリプレース営業とのトラブルは正直生じております。私ども行動綱

領を定めておりました、これはやってはいけないというようなことを定めているのですが、例えば管理組合の役員のところ、ポスティングはいいのですけれども、そういったチラシお断りということを書いてあるにもかかわらず入れるということについては、我々として問題視して、会員各社に注意をするということをやっています。そういう意味では、商慣行として許されるぎりぎりのところまでは認めた上で、それでも、さっき申し上げましたこの標準見積書式も実は会員の中でも必ずしも活用されていないので、ここも徹底していくというのが大きな問題となっている状況でございます。そういう意味では、会員各社に標準見積書式を徹底することが実は大変だというのが実態です。

次に、中川委員からございました相場観の問題につきましては、話をあえて簡単に言ってしまうと、いろいろな標準管理規約の問題であるとか、修繕積立金の目安であるとか、そういった道具はそろっているのですけれども、それはあくまでも新築については非常に効果的に働くのですが、残念ながら管理組合が機能しなくなってくると、修繕積立金を上げるなんてとんでもない話になってしまいますし、情報開示なんてとんでもないなんということになりますので、むしろ古いマンションをどうするのが大きな問題で、新しいマンションであればあるほど情報開示も積極的になりますし、修繕積立金も目安どおりにいきます。なので、古いマンションの管理組合にそこを直してもらうのは相当程度大変で、なかなか現実には進んでいないのが実態です。

【中田部会長】

まだご質問、ご意見おありかと存じますが、時間がそろそろ来ておりますので、この程度にさせていただきますと存じます。

広畑様、どうもありがとうございました。

【広畑様】

ありがとうございました。

【中田部会長】

それではここから後半に入ります。不動産業ビジョンの策定に関するご議論をお願いしたいと存じます。それに先立ちまして、事務局より、資料5、本日の議論における主な論点（管理・賃貸業）についてご説明をいただきます。よろしく申し上げます。

【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。

私から資料5に基づきまして、本日も議論いただく論点等についてご説明をさせていただきたいと思っております。

まず2ページでございます。賃貸業、それから不動産管理業に関連いたしまして、現在国で講じております施策のうち主なものをここに列記させていただいております。まず、上の賃貸業でございます。左側の制度と書いた部分がございますが、上の箱でございますとおり、例えば契約でありますとか、賃貸借の基本的なルールといたしまして、民法ですとか、あるいは借地借家法の運用をしているということに加えて、下の箱で居住支援と書いてございますが、これは先ほど来、ご議論がございますが、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を、いわゆる住宅セーフティネット事業法という枠組みによって進めているのが1点。そして、2点目といたしまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律。いわゆる高齢者住まい法に基づきまして、高齢者が終身にわたって賃貸住宅に居住できる仕組みということで、終身建物賃貸借制度を運用するといったようなことを進めているところであります。

右側の支援措置の部分でございますけれども、ここに記載してございますように、賃貸借に係る標準契約書ですとか、あるいは各種のガイドラインの策定に加えて、空き家を活用して一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るということで、空き家のリフォームとコンバージョンに対する一定の財政支援を行うことを進めているところでございます。

続きまして、下の管理業の部分でございます。ここで不動産管理業というところでありまして、ここではマンション管理業、それから賃貸住宅の管理業、そして住宅宿泊管理業。これは民泊であります。そしてビル管理業などの総称という意味で、ここでは使わせていただいております。

まず、左側の制度の部分でありますけれども、消費者保護等を図る観点から、例えば管理業務を営むに当たっては事前に国土交通大臣の登録を受けなければいけないといったこととありますとか、あるいは管理業務の受託契約の締結の前に、所有者等に対しまして一定の重要事項を説明するような業務の規制を各法律に基づき、あるいは国土交通大臣が定める告示に基づいて行っているということとあります。

また、右側の支援措置というところがございますけれども、ここに記載してございます

ように、各管理業務に係る標準的な管理受託の契約書のモデルを策定するなどを通じまして、取引の円滑化が図られるように努めているところでございます。

続きまして、3ページであります。本日、主にご議論いただきたい論点ということで、簡単にまとめさせていただいております。本日、不動産賃貸業、管理業ということで、これからあるべき姿ということでご議論いただければと思っております、大きく6つの視点で用意をしております。一番上の安全・安心な取引の実現というところでございますが、2点ほどございまして、1つ目が昨今増加しているサブリースの関係の問題であります。先ほど日管協の末永会長からもご説明がございましたが、賃貸住宅の管理を巡りましては、これは現状、法律ではなく国土交通大臣が定める告示という格好で業務の適正性を確保しているというところでございますが、昨今、賃貸アパートの建設を勧誘する行為、一部の未登録業者によって行われているといったような実態もある中で、こうしたトラブルの回避に向けて、どのような方策が必要なのかというのが1点であります。

それから2点目が外国人の問題でありまして、外国からの流入人口がこれから増加することが想定される中で、外国人による賃貸不動産への居住のニーズも増えてくるのではないかと見込まれるところであります。この外国人を対象とした不動産取引を円滑に行っていくというためにどのような方策が必要なのか。これはオーナーさんもそうですし、管理業者さんもそうでありまして、あと流通業者さんにもかかわる論点であろうかと思っておりますが、こうした観点でご議論いただければと考えております。

続きまして、2点目が既存ストックの有効活用ということでありまして、これも2点ございまして、1点目がこれも先ほど来、ご議論がございまして、高齢者、障害者あるいは外国人などの国民のセーフティネットとしての不動産ストックの有効活用が求められている中で、これを一層進めていくためにどういった方策が必要なのかという視点。そして2点目が空き家の管理でありまして、空き家の管理につきましては、現状特段、法規制等なく不動産業者さんによって任意に行われているといった状況でございまして、ご案内のとおり、空き家の発生が今後も見込まれている中で、その管理をどのように進めていくべきなのかという視点であります。

3つ目の視点が、不動産ストックの適切な管理の関係であります。1点目は先ほど日管協様からもご発表がございましたとおり、建物と居住者の高齢化が進んでいる中で、多様化する居住ニーズへの対応ですとか、計画的な建物の管理・修繕に向けて、管理業としてどのような取り組みを進めていくべきなのかという視点が1つ。

2点目が、これは昨年10月のこの部会でも浅見委員からもご指摘があった点にもなりますが、不動産の管理についての所有者の責務をどのように考えていくべきなのかと。これを徹底させていくためにどのような方策が必要なのかという視点であります。

4つ目が不動産をたたむといった観点でありまして、空き家などの遊休不動産につきましても、適切な維持管理のもとにその有効活用を図っていくというのが原則的な考え方になるかとは思いますが、一方で、例えば外部不経済を乱すような場合など、一定のケースにあってはそれをたたんでいくということも必要になると考えられると。オーナーさんによる自発的な取り組みを進めていくために、どういった方策が必要なのかという視点であります。

5つ目がエリア価値の向上とございます。特に人口減少が進む地域におきましては、地域のニーズを踏まえた不動産の活用を通じて地域の価値、エリアの価値を高めていくことが重要であろうと考えられますが、そうした中で賃貸業あるいは管理業が果たすべき役割は何かということと、それをどのような方策によって実現していくべきなのかという視点であります。

そして6点目、最後が、人材育成の観点であります。不動産の管理業務が特に複雑化する中で、これを担う人材をどのように育成をしていくべきなのか、あるいは入職促進をどのように図っていくべきなのかという視点でございます。

以上、簡単ではございますけれども、この後の全体での意見交換に当たりまして、ご議論をいただきたい論点としてお示しをさせていただきました。

今、申し上げた点でも結構でございますし、あるいは別の観点でも結構でございますので、委員の皆様からご意見を頂戴できればと考えております。よろしくお願いいたします。

私からは以上でございます。

【中田部会長】

ありがとうございました。

それでは、ただいま事務局より提示されました論点を中心に、また今、お話がございましたとおり、提示されたもの以外でも結構でございますので、委員の皆様からご意見を頂戴したいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

【内山委員】

よろしいですか。

【中田部会長】

内山委員。

【内山委員】

今日、賃貸管理、マンション管理ということで発表いただきまして、この日本の中で、非常に多様化した住まい方というのが多いのではないかなと思います。そのような中で管理業をビジョンの中で取り組むというのは、非常に大切だと思います。特に末永会長からご提案のありました賃貸不動産経営管理士という資格は人材という面でも必要ですし、セーフティネットや不動産所有者の責務など、いろいろな面で働きかけが強い資格ではないかと思いました。ぜひ、この辺のところを推進していただきたいと思っております。

それからあと1点、空き家の管理サービスに関して、実は私の埼玉県で県と取り組んでいる事例がありまして、昨年4月から、安心・空き家・空き地管理サービス事業者登録制度というのを県と協定し、その登録制度で登録した業者さんと市町村に紹介しております。これまでは、シルバー人材センターの方が空き地、空き家の管理をしていたのですが、利活用につながらないといった問題点があり、登録制度を進めました。全国でそういう取り組みが進んでほしいと考えております。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

ほかはいかがでしょう。中川委員。

【中川委員】

論点が少し広いので、適切な意見を述べられるかどうかかわからないのですが、今日のテーマである賃貸や管理は、基本的に既にあるストックが形成されているようなものを、どのようにうまく国民にとっていいものとして維持していくのか、あるいはそのサービスを提供していくのかということだと思います。

全体的な方向感で少し抽象度が高い話になってしまうのですが、これは行政の範疇なの

かどうかわからないのですけれども、どちらかというと、いいものをつくるとか、バリアフリーのハードをつくるとかいったものに関しての支援は、非常にいろいろなものを国交省さんとしてご用意をいただいているかと思うのですけれども、今日のお話をお伺いしてきて、いいものができているかどうかは別にしても、少なくともいいものとして管理をしていくとか、いいサービスを提供していくことについては、どちらかというと、ガバナンスとかあるいは何らかのソフトな体制を組んでおく必要があるということのように受け止めました。例えば広畑専務から最後のほうにあったものとして、相場観の話として、情報を開示するとかしないとかは別にしても、古いマンションではそもそもそういう情報開示をするというような決定ができないとか、そういうものを管理する体制に関していろいろな問題があるというご指摘があったように思っています。

そういう意味から、何を申し上げたいかということ、国の政策としてご用意している支援政策というのは、補助とか融資とか税制とかいろいろとあると思うのですが、何らかのハードなものに対して、そういった支援を持っていくというよりは、例えば情報開示ですとか、あるいはガバナンスですね。管理に関するガバナンスに関して、何らかの支援策をつけていくというような方向でお考えいただいたら、それは非常にいいことなのではないかなと、今日のヒアリングを聞いて思いました。

そういう意味で、すぐに何らかの答えが見つかるというよりは、かなり業界の実態と、コミュニケーションを密にしながらそういったものをしていくという継続的な作業が必要だと思うので、ビジョンを出して一発でというよりは、ビジョンを出してからさらにコミュニケーションでビジョンをリボルビングして行って、具体的な支援策につなげていくとか、そういった作業がこれから必要なのかなと。済みません。感想になってしまいましたけれども、そういう感想を持ちました。

【中田部会長】

どうも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】

論点の内容が非常に多岐にわたっていますので、今後どう我々団体業界もしていったらいいかというところもありますが、1つは賃貸関係につきましては、先ほど末永会長から

お話がありましたように、登録制度と管理士の国家資格化等も含めまして、国交省さんといろいろな討議もさせていただいているところであります。また、賃貸不動産経営管理士の資格制度等に関しましては、日管協さん、全宅さん、全日が賃貸不動産経営管理士協会において運営をしているところです。こういう中で、今後私たちが業界団体としてどういことができるかということ、詰めておく必要があると思います。

それから、実務の部分で、現場になってきますと、各都道府県。都道府県といっても市町村エリアによって違いがあるため、空き家、空き地の対策といっても一言では片づけられない状況。それから私どもが不動産業者の協会として、先ほど内山さんから説明もありましたけれども、各都道府県でいろいろ市町村とも提携をして、進めていくのですが、ここにいろいろな問題があります。国のほうでいろいろな政策、セーフティネットに関しましてもそうですし、ハードな部分でのサ高住等の補助金の問題ですとか、それから空き家の問題等様々な事柄があります。例えば一都道府県で、政令指定都市が1つしかないところとか、3つあるところと。これは我々協会では県で1つ、もちろん支部はございますが、そうすると政令指定都市2つ、それから都道府県の居住支援協議会と、3つの連携というスタンスになるわけです。大どころでいえば、例えば県の居住支援協議会、そこの第三セクターで、そこには政令指定都市の担当者も参加しますが、政令指定都市は指定都市としてやはりつくるわけです。1つずつ我々との提携をしていくわけです。ですからやはりこの取り組みをどうしていくかを決めませんと、なかなかこれを地域で進めていくというのは非常に難しい問題かなと思います。

セーフティネットの取扱う範囲が広くて、ここは1つの主に賃貸のことということですが、けれども、空き家の問題は空き家の問題で、同じ組織の中でやるのではなくて、空き家は空き家で、もう独立した組織で、我々業界、NPO法人、行政という形をとっていかないと、あまりにも行政としましても各都道府県がやることが多いものですから、どうしても分散してしまいますので、そういったものをやはり構築していかないとなかなか、制度はいろいろできますけれども、現場で携わる我々を含むNPO法人や現場の行政の方たちは動きにくいのかなと思います。

以上です。

【中田部会長】

どうもありがとうございました。

ほかにかがでしょうか。熊谷委員。

【熊谷委員】

論点がほんとうに多岐にわたっているので、そのうちから2つほど意見を申し上げておきたいと思います。

まず1点目ですけれども、先ほどの稲本専務のお話は大家さんサイドの見方が大変率直に出て、私は非常に勉強になりました。ありがとうございました。

そこの関係で1点ですが、高齢の方が亡くなった、高齢の方でなくても同じだと思うのですけれども、亡くなった後の遺品整理の問題というのは、やはり実務的には非常に大きな問題なのだろうと思います。遺品整理との関係で、例えば、死後事務の委任の制度といったようなものをうまく活用できるようところを積極的に推進していてもいいのかなと思います。ただ、おそらく死後事務の委任ということになった場合には、中立性がかなり問題になってくるのかなと思いますので、どういった人たちにそういうものを委託するのか。その受任者と、例えば管理業者さん、それから大家さんがうまく連携するような仕組みをつくる、もしくは支援するというようなことをするといいいのかなと思いました。費用の問題もあるかと思いますが、そのあたりが何かうまくワークするような制度ができると、相続の問題が少し残るにしても、遺品の整理のところはひょっとしたらうまくいくかもしれないと思いました。

もう1点はエリア価値向上の関係ですが、これはおそらく今後、エリア間の競争が激しくなるのは間違いないので、その中で、どのような形で人を集めるということをやめるのかという問題になってくるのだろうと思います。賃貸業の方も不動産管理業の方もかかわると思うのですが、例えば企業であるとか観光、場合によっては教育とかそういう当事者もかかわってくるのだと思いますが、従来とは違う切り口の中で協議を進めていかないとエリア間競争にはうまく対応できないのではないかと思うので、協議会のような場を設置して、積極的に話し合いをしていただくことが重要なかなと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

では横山委員。

【横山委員】

大規模修繕の話が出ましたので、その点について少し意見を申し上げたいと思います。

先ほど家主さんのお話が出ましたけれども、初回にも申し上げたかと思いますが、そもそも買う段階、新築の段階で果たしてきちんと将来に向けた大規模修繕の必要性、費用が買い主に適切に情報開示されているかという、必ずしもそうではないのではないかと思います。販売業者は、どうしても将来の適切な修繕費を安く見ることがありますので、そこをきちんと情報を開示させる、正しい情報を提供させることが必要なのではないかと思います。

それから、これはもしかすると行政の問題かもしれませんが、先ほどお話に出ましたように、マンションの所有者は、どうしても、購入後は自分が所有者である間は修繕積立金を安くしたいと思う。そのうえで、数年後に売ってそのマンションから出ることが多いかと思います。そのような状況で、大規模修繕の費用について、現所有者に金額の決定について完全な自由を認めてしまってもよいのか。先ほど人間は必ず死ぬというお話がありましたけれども、不動産も命があるということを考えますと、その寿命全体について、住んでいる間、所有者がある程度の責任、将来の費用についてですね、その負担をどのようにさせるかということは考える必要があるのではないかと思います。

その関係で、先ほど、家主さんには、大規模修繕のためにかかるお金については、課税をしないようにするというご提案がございましたけれども、これはおそらく通常のマンション所有者にとっても、大規模修繕費の積立を促進するような何か法的な仕組みがあれば、と思います。もちろん、そのお金は管理組合が勝手に使えないということが前提ではありますが、何かそういうような策があってもいいのではないかと。すでに、もうどうしようもなくなっているというマンションもあると思うのですが、「たたむ」というところでは、空き家のみならず、人は住んでいるけれども、非常に老朽化している、しかし管理組合は機能していない、このような状況が将来も生じることを見据えて、どうしていくか、このことも考えていかざるを得な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。

では齊藤委員。

【齊藤委員】

ありがとうございます。

1つ目の問題と、それからこの中の2つ目の高齢者、障害者のところで教えてください。
まず、稲本さんの協会は経営者協会ですけれども、経営者というのはほとんど所有者だと思えばいいですか。

【稲本様】

大家さんと思っています。

【齊藤委員】

大家さんと思ってよろしいですか。わかりました。そして、多分1つ目の問題との関係からすると、大家さん自身がすごく学ばなければなくなっている、勉強しなければないという中で、大家さんと言われる人が一体世の中にどのぐらいいるかわからないのですけれども、どのぐらいこの協会にお入りなのでしょうか。つまり、大家さんがいろいろ勉強する機会がどのぐらいあるかなと思ひましての質問です。全くわからないでしょうか。

【稲本様】

60万とか80万とかという話は聞くんですが、何を根拠に言っているのかなと思うと、建物から考えてということがあるんですけれども、それもいわゆる共同住宅だけで建築基準も書いてありますが、分譲なのか賃貸なのかわかりませんので、誰が知っているのかなと。

【齊藤委員】

わかりました。つまり、大家さん、勉強しましょうとか、もっと知識をつけましょうといってもなかなか大家さん同士が集まって情報交換する機会がないということですね。そしてこういう流れの中で、大家さんが、例えば登録とか、免許は少し厳しいけれども、そういう制度があったほうがいいとお考えでしょうか。これは1つ目の問題で、もちろん業者の方もしっかりとやっていただくという一方もあります。大家さん自身も学んでいか

なければならぬという視点からすると、そういうことをお考えでしょうか。

【稲本様】

登録制みたいなものがあるべきだと思います。

【齊藤委員】

あるべきだと。そうすると、それを今、導入しようと思うと何がネックになりますでしょうか。

【稲本様】

実は10年ぐらい前に、大家さんの登録制度みたいな文書を勝手につくって、当時の方にお見せしたのですが、登録しなければならない理由は何ですかと言われたのです。いずれ大家さんも大変になりますよという話はしたのですが、正直言って受け付けてもらえなかったというのが現状です。

【齊藤委員】

ありがとうございます。業者の方もそうですが、大家さん自身もしっかり学んで情報を得る機会が必要かなと思ってご質問させていただきました。

そうすると、もう1つ、高齢者、障害者、外国の方などに対して、賃貸住宅の空き室を上手にセーフティネットの場にしていくということで、今日お越しでない、三好さんのところで以前NPOをおつくりになられて、NPOが大家さんとお入りになる方が真ん中に立たれてというワンストップサービスをされているのは非常に有効だなと思ったのですが、あれを不動産会社自身がするというのは難しいのでしょうか。また、それをしていこうと思うと、何がネックになるのかを教えてくださいたいと思います。

【稲本様】

私の知っている範囲内で全てお話ししますが、問題は誰かがお金を出さなければならない。例えば見守りですが、私が聞いているのは2人訪問をしている、そして電話をかけている、必ず週2回はアクセスしていると。要するに亡くなっても、2泊というか、2日。要するに遺体が腐らないようにということでアクセスしている。その人件費なんかは三

好さんのところの会社できちんと見ていると。ですから、そういうものを合わせて、NPO法人が成り立っていると。

それと、三好会長は自分の管理している大家さんだけではなく、管理契約している、していないにかかわらず、出していただける空き室に全ての生活保護の方々に入っていただくということで、もうボランティアがないとやっていけないというので、皆さん、どうやっているのですかとお聞きになる方が多いです。

【齊藤委員】

ありがとうございます。つまり、住宅を貸すだけではなく、入居する方に生活的な支援も一緒にやっていくという意味では、そういう地域のネットワークが必要であるという理解でよろしいでしょうか。ということは不動産業だけではなく、もう少し不動産業自体が広がってもいいけれども地域の中のネットワークの中で機能していくと考えていけばよろしいですか。

【稲本様】

そうです。

【齊藤委員】

ありがとうございます。不動産業というのはそういう方向にあるのかなと思ったもので、ありがとうございます。

【中田部会長】

ありがとうございました。

それでは、中城委員、お願いします。

【中城委員】

ありがとうございます。

2点ほど、意見を述べたいと思います。1点目は今、映っている画面の3つ目、適切な管理です。本日、分譲マンションの管理と賃貸住宅の管理の両団体から発表がありましたので、その関連で申し上げたいと思います。

両者を比較しますと、正直なところ、分譲マンションの管理のほうが先行している。法制度もあるし、国家資格制度もある。それを賃貸住宅の管理にも普遍することを提案したいと思います。つまり、例えばマンション管理では毎年の管理を受注するときに、管理業務主任者は主任者証を提示して、次年度の業務内容と予算を述べる。それを総会で承認を受けて、1年間の管理業務を行いますし、1年が終われば決算報告をして承認を得るという仕組みです。その1年間の業務を説明するときに長期修繕計画を明らかにして、そのうちの当該年度の具体的な予算も提示して、実行していくという仕組みがあります。こういうことを賃貸住宅の管理においても、今日のご発表との関連ですと、賃貸不動産経営管理士が管理士証を示して、同様のことをすれば、賃貸住宅の計画修繕が進むのではないかと思いますし、オーナーに毎年毎年、予算決算を示す、あるいは長期修繕の必要性を示すということの中で、管理の2つ目の丸にあります所有者の責務が徹底するのではないかとということが1点目でございます。

2点目は同じく所有者の責務、あるいは次のたたむということでございますけれども、前回のこの席でも申し上げたように記憶しておりますが、例えば持ち家であっても減価償却を認めることで、所有者に対して、経営者としての自覚を高める仕組みを導入することによって、利用や管理も高度化することが期待できると思います。そういう意味でいいますと、超高齢社会を迎えて、住宅の資産性がすごく大事になっています。リバースモーゲージがどのように普及するかということが代表的だと思います。しかし一方で、たたむということに象徴されるように、住宅が負債になっている、そのギャップをどうしていくかということが課題と思います。

そういう意味ではうまくいけば資産にもなるし、うまくいかなければ負債にもなるということの中で、不動産の所有者、特に住宅の所有者に対しては、経営者としての自覚。それができない場合にはそれを自覚せざるを得ない仕組み。例えば管理不十分、たたむことが相応の住宅が放置されることに対して、固定資産税を取っていますけれども、それでは不十分だということに対応するために、例えば固定資産税を強化することはしたくでもできないでしょうから、例えば一定のエリアマネジメント的な団体に対して、解体準備費的な意味も含めて管理の必要性ということで、不適切な管理のものに対して賦課をしていくということもできるような仕組みがあるとよいのではないかと考えます。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

ただいま7人の委員の方々から具体的な問題、あるいは非常に大きな観点からのご提言等々、いただきました。あるいはご質問がございました。このあたりで国交省からもしございましたら、若干コメントを頂戴できればと存じます。

【須藤不動産課長】

ありがとうございます。

本日の議題の中で、賃貸住宅管理業の問題につきまして、末永さんからもプレゼンテーションがありましたし、また法制化、あるいは経営管理士の国家資格化という話もありました。この点について少しお知らせしますと、私ども、来年度の予算要求の中で、調査費を計上しております。まさにいろいろなトラブル等々発生して、社会問題に一部なっておりますけれども、さまざまな形態がありますので、まずはその状況をしっかりと調査してみたいと考えております。調査費が予算成立したあかつきには、次年度早々にも調査に入りたいと思っています。その上で、実態を把握した上でどういったような対策が必要か。法制化というお話もありましたけれども、当然そういったものも視野に入れて、検討を進めたいと考えております。

それから稲本さんから、経営者といいますか、大家さんの立場でのお話、さまざまなご提言、それからご注文もたくさんいただきました。私どもの国交省の中でもこの不動産業の部局のみならず、住宅局にわたる部分もあろうかと思いますが、いずれにしてもお話を伺った中で、セーフティネット制度、それからこれからまさに今年の4月以降に、外国人の労働者の方がたくさん日本に入国されるという中で、住宅の手当に関するようなところも問題があろうかと思います。特に残置物の話は公営住宅の話が新聞記事に出ましたけれども、それだけではないというお話もあって、それもまさにご指摘のとおりだと思いますので、まさに大家さんの立場で契約をして入っていただく、それから管理をする場合は管理会社の方が適切に管理をしていただく、それから契約が終了した場合にどう適切にそこがうまくスムーズに回るのかということだと思いますので、ご指摘を踏まえて我々も検討を進めたいと思います。

それからマンションの管理業に関しては、適切に管理をすることがどう評価されて格付され、適切に格付をされる、これがきちんとした価格で取引される、それがまた取引の慣

行として定着していくといった段階を踏む好循環をつくらなければいけないということだと思いますので、その際にまた委員の先生方からもご指摘をいただきましたし、特にハードとしてのものに対する支援だけではなくて、ガバナンスといいますか、情報開示ですとか、そういったものの評価もご指摘としていただきましたし、さまざまな観点からそういった管理の質を高めるための方策も、私どもとしても検討する余地があるだろうと感じた次第です。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

引き続き、委員の皆様からご意見を頂戴したいと存じますが、いかがでしょうか。

末永会長。

【末永様】

ありがとうございます。

では、賃貸住宅の建物の長寿命化について申し上げたいと思います。この建物の長寿命化を推進していくためには、適切に管理をされて、大規模修繕がきちんと行われているという賃貸住宅については、市場で評価をされる必要があります。ただ、今、残念ながら耐用年数を超えた賃貸住宅については、銀行のローンがなかなか借りられないという現状があります。ぜひこれを改善してもらいたいと思います。ですから賃貸住宅についても何かインスペクションの制度を導入していただいて、適切に管理がされている賃貸住宅には、そういう評価を与えて、そういうものについては、耐用年数を超えていてもローンがつくような仕組みがぜひ必要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。

続きまして、資料5につきまして、委員の方々からご意見を頂戴したいと思います。

林委員。

【林委員】

本日の6つの論点のうちの1つ、人材育成についてお話をさせていただきたいと思いません。

管理が複雑化される中で人材の確保と、あるいは入職の促進と書かれておりますが、流通、それから管理、その接点の中で、やはりマンション管理会社さん、そこに働く人たちの業務がやはり夜討ち朝駆けではございませんけれども、非常に不規則な時間で、言葉は大変悪いのですけれども、ブラックと言われても仕方がないようなお話を聞く機会が多くございます。そういうところが若年層からの就業の1つの妨げになっているのではないかなと非常に危惧しております。そういう中で昨今これだけ働き方改革ということで、我々、流通業も例外ではございませんが、そういうことが叫ばれている中で、ぜひとも管理会社さんの中でもそういうような動き、具体的なアクションを考えていただければなと思っています。

それと入職促進ということで、管理組合の組合員の方、あるいは執行部役員の方が高齢化されるということで、そこで働く方も深い知見と高度な知識を求められるわけですから、やはり年齢のある程度キャリアを積んだ方を確保する必要があるのではないかと思います。ですので、例えば復職制度、あるいはマスター制度ではございませんが、高齢者、経験者の門戸を広くして、入職促進につなげていただき、なおかつそういう方が分厚く人材の層にあれば、後進の指導という面でも重要になってくるのではないかなと考えます。管理業はやはり人対人というところで、なかなか新しいことに対する取り組みがしにくいところもありますが、だからこそ、そういうところが非常に大事になってくるのではないかなと考えております。

【中田部会長】

ありがとうございました。

そのほかいかがでしょうか。では内山委員。

【内山委員】

既存ストックの有効活用というところですが、先ほどお話がありました高齢者とかが部屋で亡くなるといったことで、残置物の処理問題の話があったのですが、実は亡くなった後、もう1回ストックの活用を進めるという意味では、宅建業者としては、死亡し

ていますよとか、どういう状況で亡くなりましたとかということを重要事項で説明しているわけですが、実はそれが死んでから何年間説明しなければならないのかが明確になっていないと、裁判事例でいろいろ変わっているものですから、そういったところから大家さんが高齢者に貸すのを嫌がるのかといった問題もありますので、そういったところを心理的瑕疵という問題につきましても、これから若干議論をしていただいて、方向性を示していただければよろしいかなと思います。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

唯根委員。

【唯根委員】

ありがとうございます。

エリア価値向上の点での意見です。皆様ご存じかどうかともわからないのですが、今、消費者庁の消費者安全法の中で、高齢者の見守りネットワークという地方消費者行政を中心とした協議会を全国の5万人以上の都市でつくろうという計画が実行中です。簡単に言うと、地域で消費者被害を防ごう、高齢者の見守りをしていこうという目的ですが、地域の構成メンバーに不動産関係の事業者団体さんの参加が低いような気がしております。エリア価値の向上ですとか、既存ストックの有効活用や何かでもっと地元の方々と接点の多い不動産関係者の方々が参加して下さったら、現状の地方で協議会をつくっても、課題や取り組みを皆さんで話し合ったりする場の提供がなかったり、それから一人住まいや空き家にかかわる問題など非常に大きな消費者問題なので、専門家であり情報をお持ちの不動産関係の事業者の方々にご協力をいただければ心強いなど、今日のお話を伺っていて思いました。両方で情報共有ができることは随分いろいろなところでメリットがあるように思いますので、ぜひ消費者庁の取組みも視野に入れてよろしくをお願いします。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

ほかに委員のご発言はございませんか。丹羽委員。

【丹羽委員】

高齢化と管理ということを申し上げたいと思います。

先ほどマンション管理業協会の方からのご報告の中では、認知症の高齢者に対する対応が一つの課題になっているというお話がありましたけれども、今、高齢者人口があと5年後ぐらいに全人口の半分以上になると言われている中で、単身でマンションの中に住む高齢者も今まで以上に増えていくことが予想されまして、そういう方たちが認知症に限らず、足腰が弱くなったり、耳が遠くなったりとか、いろいろそういう身体的な変化も出てくるということを、管理会社の方々がどのようにフォローしていくか、ケアしていくか、居住者の情報を把握して、先ほど唯根さんからもお話があったような高齢者見守りネットワークと提携するとか、管理の中で何かそういうサービスを考えていく、生活のサポートを含めた管理業への取組も今後は必要ではないかなと感じています。

また、エリア価値向上ということですが、先ほど熊谷先生もおっしゃっていたので、少し重なるのですが、やはりどの地方も同じことをやっても結局地域の魅力づくりとか活性化になかなかつながりにくいと思うのですが、エリア、エリアで固有の地域資源というか、文化とか伝統とか歴史とか、観光、産業などいろいろな資源があると思うのですが、そうしたものを生かしながら町の活性化につなげていくことができないかということ、不動産会社と、自治体とか住民の方、あるいは異業種や金融機関も含めて、連携したネットワークで進めていくことも一つのやり方ではないかなと思っています。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

ほかに委員のご発言はよろしいでしょうか。

それでは、先ほどから大変お待たせいたしました、失礼しました。広畑専務理事、お願いいたします。

【広畑様】

ありがとうございます。

先ほど、林委員からご指摘をいただきました。私ども先ほどのパワーポイントで申しました、中期事業計画の2つのミッションで業界従事者の処遇改善ということで、実は年に1度、齊藤先生にご協力いただきまして、マンション管理員とか、あるいはフロント営業をしている者を、賞金も出して、表彰する制度というのをやっています、それはホームページにもアップしたりしていますので、そういったことで、若手のやる気、モチベーションアップを図っていきたいと思っております。

それから見守りサービスのことについてご指摘いただきました。これについては、先行事例がございまして、例えば愛知県ですと、居住支援協議会の中に私どもの協会も入りまして、高齢者と子供の見守りをマンションの管理員さんがやるということで、愛知県警から表彰状をいただくなど、いろいろやっておりますので、こういったことを横展開していかなければいけないと思っています。特に高齢者の見守りにつきましては、私ども、ある意味、社会的な要請もそうですけれども、ビジネスとしてもその専有部分にどうしても入っていかないと私どもの業界としては先細りですので、専有部分のサービスの中に高齢者に対してどういった支援ができるのかを、今、手探りですけれどもやっているということをご紹介させていただきます。

【中田部会長】

どうもありがとうございました。

ただいままでのところについて、国交省から追加のコメントがございましたらお願いします。

【須藤不動産課長】

先ほど内山委員から心理的瑕疵の重要事項説明の話がございました。確かにこの部分、どこまでを説明するのかというのは大きな課題となってくると思いますので、これについては、私ども予算の調査費を計上しております、新年度、検討に入りたいと思っております。でき上がったものが例えばガイドラインとか、そういったような形でお示しできればと思いますが、いずれにしろ検討に入りたいと思っておりますので、ご紹介をさせていただきます。

また、いろいろな人材の関係では、今日に限らず、これまでもさまざまなご意見をいただいておりますけれども、いずれにしても不動産業界全体がやはり平たく言えばいいイメ

ージで思ってもらえるように、我々もいろいろな施策を講じていきたいと思っています。

また、今の見守りサービスの話もありましたし、いろいろな面でやはり不動産にかかわる立場の方が、地域との連携ですとかあるいは他産業の連携ですとか、こういった広がりをおかなり必要となってきたというようなご指摘を再度たくさんいただいたと思っておりますので、この点についても今後のビジョンの作成の中で十分に記していきたいなという感想を持った次第でございます。

以上です。

【中田部会長】

ありがとうございました。

それでは、予定した時間が来ておりますので、特にご発言がございませんようでしたら、このあたりで審議を終了としたいと存じます。

最後に事務局から次回のスケジュールについて、ご説明をお願いいたします。

【矢吹不動産市場整備課企画調整官】

次回の不動産部会は3月1日金曜日の10時から12時に開催させていただき予定でございます。次回の部会では、これまでご議論いただいた内容を踏まえまして、不動産業ビジョン（骨子）の議論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 —