

○司会（武市財務局長） それでは本日の意見交換会を始めさせていただきます。初めに東京都宅地建物取引業協会の皆様でございます。

（東京都宅地建物取引業協会 入室）

（要望書手交）

○司会（武市財務局長） それではどうぞご着席お願いいたします。

おはようございます。それではこれより東京都宅地建物取引業協会の皆様との意見交換会を始めさせていただきます。ではまず冒頭知事からお願いいたします。

○小池知事 10月も後半になりまして、いよいよ来年度の予算編成の時期になりました。皆様方には年度毎年この時期お越しいただいて、ご要望をお聞かせいただいているということで、もう段取りについてはご存知だと思います。

宅建業界の皆様方、1万5,000社を会員企業にかかえておられるということで、まさしく住まいの最前線におられると、このように認識をいたしております。そしてまた、これまでもいろいろご協力いただき、震災時など被害者の民間賃貸住宅への円滑な入居などでもご協力いただいております。

課題はいくつもあるかと思えます。約82万戸という数字がいつもありますけれども、空き家対策をいったいどうやっていくのか、それをどのようにして活かしていくことが実際できるのかどうか、都民にとって豊かな住生活の確保というのは、これはいつの時代も大変要望の高いところでございます。

今日は率直なご意見なども加えまして、ご要望伺わせていただきます。よろしく願いいたします。

○司会（武市財務局長） それでは早速ではございますが、瀬川会長のほうからよろしくどうぞ、どうぞご着席のままお願いいたします。

○東京都宅地建物取引業協会 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、会長をやっております瀬川でございます。

小池東京都知事並びに御都におかれましては、日頃より東京の都市づくりや不動産取引の円滑化のために、特別のご支援ご協力を賜りましてありがとうございます。

本日お忙しい中、このような機会を設けていただきまして誠にありがとうございます。

本日は私を始め4人の副会長と専務理事合計6名で出席をさせていただきます。

本会は公益法人として宅地建物業取引にかかる不動産相談など、都民の皆様方の利益のおもに役立つ事業、また東京の街づくりと、宅地、建物の流通の円滑化を図るための事業を実施しております。

今年は大阪府の北部地震や北海道胆振東部地震におかれまして、日本を襲った七月の豪雨また台風等による強風被害など、自然災害が相次いで発生をしております。防災機能を強化するという意味でも、木密地域の解消や無電柱化の一層の推進は、極めて優先度の高い課題であると考えております。

今回におきましても、いつ起きてもおかしくない首都直下型地震などへの危機管理対策

の必要性を強く感じまして、全国の47宅建協会に先駆けて、危機管理対策特別委員会を設置いたしました。災害対応、人命確保さらには危機管理対応マニュアルの策定など、誠意検討を現在進めているところでございます。

本日要望する事項につきましては、すでに御都において取り組まれている事業であります。今回都と緊密な連携、協力をすることで事業の促進等に寄与するものと考えております。

なお、要望につきましては、具体的な内容につきましては、専務の方から説明をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○東京都宅地建物取引業協会 改めましておはようございます。東京都宅建協会専務理事をしております飯野でございます。本日はよろしくお願い申し上げます。

私から要望事項3点の骨子について説明させていただきますが、3項目とも全て平成29年、30年に引き続いての内容となっております。人口減少問題を見据えたうえで、是非ともお願いしたい項目ですので、よろしくお願いいたします。

まず、1点目の空き家の流通についてですが、空き家を解消するため、空き家また空き地の所有者に対し、まずもって周知を図ることが肝要と考えております。

固定資産税納付書、その他行政からの都民へのお知らせを送付する際、空き家に関してのチラシを同封させていただいて、周知の徹底を図っていききたいなというふうに思っております。

その際、ポイントになっております、相続登記の依頼を促すような文章があれば早いかなと思っております。相続登記自体は義務化されてはおりませんが、その1点だけクリア出来れば、所有者も判明できるという形になろうかと思っております。

また2番目の、空き家の流通についての2番目という形で、新たな住宅セーフティネット制度における仕組みについても始まっております。都民のみなさんの高齢化が非常に進んでおります。早期に各市町村、区市町村の全域に居住支援協議会を設立したいというふうに考えております。

具体的な施策といたしましては、本要望書の左の所の下から3番目なんですけれども、社会福祉協議会などと連携を図り、入居支援から入居後の見守りサービス等を図り、生活支援の確保に至るまでという形で、宅建業者また家主などの貸主側が安心できる仕組みを作っていきたいなというふうに思っております。

ちなみに、私どもの32支部のうち、区側、要するに行政側と社会福祉協議会、それと我々の宅建協会と連携を図った契約書づくり、その契約書は見守りサービスに紐づいているものという契約書を作りました。弁護士の先生にも相談してもらって、これだったら問題ないだろうという形で始めました。ある程度の成果が出ればいいなという形で、がんばっている次第でございます。

それと2番目と3番目の木造密集地域の解消並びに無電柱化うんぬんにつきましては、震災発生時における対応にも大変大きな意味合いを持ちますので、引き続き頑張ってい

たいと。我々考えているのは、東京が住みよい街、美しい街という形になっていけば、我々東京の宅建業者も喜ばしいことかなというふうに考えております。要望は以上でございます。

○司会（武市財務局長） はい、どうもありがとうございました。それでは、まず初めに知事からお願いいたします。

○小池知事 はい、大きく3点ご要望いただきました。

空き家の流通促進で、かつ相続を促すという方法など、まさしく今社会が必要としているポイントかと思えます。高齢者子育て世帯の住宅の確保の要配慮者に対しての抽象的な住宅セーフティネットの機能強化ということも含めて、都としてしっかり考えて対応していきたいと考えております。

それから木密地域の解消、改善策については、こちらの方に記載をされておりますように、だれもが安全安心に暮らすことできる街づくりを行う上で不可欠でございますので、これらについても、燃えない、燃え広がらない街の実現に向けた取組を、着実に進めてまいりたいと考えております。その際は、不動産事業者、皆様方としっかり連携をしていきたいと考えております。

3番目に無電柱化を入れて頂いてありがとうございます。というか、最初からいろいろとご協力いただいて、11月の10日が例の無電柱化の日「111が0になる」ということで、11月10日で、今年は土曜日にかかりますので、前日の金曜日にイベントを行う予定にいたしております。俳句を募集、無電柱化に関する俳句を募集したところ、なんと、8千句、8千首集まったというので、意外と皆さん、無電柱と俳句と、なかなか、ミックスしづらいところですけど、大変関心がある。今年は特に台風などで、そういうシーンがあちこち映像として流れたこともあったかと思えます。これはまさしく不動産価値を上げるという点、それから防災の観点からにも資するということで、みなさんが気付き始めたことかと思えます。それに対応していきたいと思っております。局長のほうから。

○司会（武市財務局長） それでは都市整備局長、補足願いますか。

○佐藤都市整備局長 都市整備局長、佐藤でございます。いつも大変お世話になっております。

空き家の流通促進の、所有者情報の関係のご要望があった、ということなんで、ちょっと一言コメント差し上げます。

昨年度に区市町村と共同で空き家対策連絡協議会を設置いたしまして、各区市町村の取組の参考になる情報の共有とか、課題解決に向けていろいろと意見交換を始めたところでございますけれども、空き家の所有者情報を、区市町村が外部に提供するというに当たって、たとえば所有者の意向の確認の調査とか、必要となる費用については、今年度から私共でも補助を開始いたしました。ですから、そういった取組はどんどん促進してまいりたいと思えます。

それから、先進的な青梅の事例とかなんかではすでに、いろいろとご協力頂いておりま

して、ありがとうございます。ただ今後、区市町村などいろいろと事情がおりだと思えますので、そういった動向を踏まえながら、ぜひ皆さんとの連携を強化して、空き家所有者情報を活用して、区市町村の取組を促進していくということで取り組んで参りますので、今後共また力をお貸しいただきたいと思えます。よろしくお願ひします。

○司会（武市財務局長） はい。ありがとうございます。皆様から何かござひますか、さらに。よろしいですかね。また、引き続きよろしく。はい、どうもありがとうございます。それでは、以上を持ちまして終了とさせていただきます。

（東京都宅地建物取引業協会 退室）

○司会（武市財務局長） はい。どうもありがとうございます。それでは引き続きまして全日本不動産協会東京都支部の皆様でござひます。よろしくお願ひいたします。

（全日本不動産協会東京都本部 入室）

（要望書手交）

○司会（武市財務局長） はい。どうもありがとうございます。では、どうぞご着席をお願ひいたします。

はい、それではこれより全日本不動産協会東京都支部の皆様との意見交換会始めさせていただきます。ではまず冒頭、知事からお願ひいたします。

○小池知事 おはようござひます。都庁までお越しいただくこの予算要望もこれで3回目になります。現場の実態に精通しておられる皆様方から、住宅に関連し、不動産に関連したご要望承りたいとこのように思っております。

今年はまだ本当に大変な年でござひました。台風に豪雨にということで、非常にこの土地がどういふ土地なのかという、地歴とかですね、そういったことも非常に皆が見直すようなそういう瞬間も何度かござひました。そして空き家対策など、課題も多く出ているわけでございます。

それから10月1日都民広場で「オールドミーツニュー東京150年事業」行いまして、メダルプロジェクトにかかるイベントと合わせて全国一斉不動産無料相談会を実施していただきました。感謝申し上げたく存じます。それではさっそく、皆様方からのご要望承らせていただきたいと思えます。よろしくお願ひいたします。

○司会（武市財務局長） それでは、中村本部長、どうぞご着席のままで結構でございます。どうぞ、はい。

○全日本不動産協会東京都支部 本日は大変お忙しい中、従前に引き続きこのような機会を設けていただき本当にありがとうございます。また今知事から全国一斉相談会、全日は、全国組織でござひますので、47都道府県に、地方本部がありまして、その一斉で開催する相談会でございますので、都庁の場をお借りして、開催させていただきました。できれば、続けていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思えます。

われわれの要望は、継続的な要望が殆どでござひまして、詳細については、担当の石川副本部長が説明させていただきますけれど、私のほうから、今非常に東京都で問題になっ

ている、都民の税金5千億も消えてしまうという問題がございますけれど、我々不動産事業者は、都内で事業をやっているわけございまして、地方で法人税を納めているわけございまして、知事がおっしゃっているように、お金が、個人課税の見直し、それから消費税の見直し等によって、5千億円、これたぶん、4千億は法人課税で1千億は消費税だと思っておりますけど、まあ、そういうことが、出来ればないように我々も協力しますので、お願いできればと思う次第でございます。幸い今知事から話がありましたように、東京は今年には災害がなかったんですけど、オリンピックもありますし、お金もかかりますし、万が一災害があった場合に、じゃ、国が費用を、面倒みってくれるのかということもあるかと思っておりますので、我々事業者としても、その辺のところは一生懸命協力させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。それでは説明を石川さん、石川副本部長よろしく申し上げます。

○全日本不動産協会東京都本部 本日はありがとうございます。それではさっそく、今回の要望につきまして6項目ございますが、説明をさせていただきたいと思っております。

まず、最初の項目は、1. 都市整備の推進に関する要望について、でございます。

先程お話もありましたけど、防災、災害、そういった対策は、喫緊の課題でございます。引き続き木密地域の不燃化10年プロジェクト、これの重点的、集中的な取組を更にお願いたしたいと考えております。

それから、木密地域不燃化10年プロジェクトの中で、特定整備路線の整備が進められておりますし、無電柱化についても、知事が積極的に推進していただいていることは、私も充分存じ上げております。引き続き無電柱化の推進と共に狭あい道路の解消につきましても、早急に進めていただきますようお願いいたしますと共に、防災、減災の観点から建築物の不燃化、耐震化の促進の為の助成制度、これの更なる充実とインフラ整備等、都市の安全対策の一層の強化に取り組んでいただきたいということを要望させていただきます。

続きまして、2番目ですが、空き家・空き地対策の推進に関する要望でございます。

空き家、空き地の実態調査について、区市町村が実施することになっておりまして、これに加えて、今年度は総務省所管で、5年に1度の全国を対象とした住宅土地統計調査が行われています。国や区市町村との連携を一層密にして、広域自治体としまして、これらの調査結果を元に詳細かつ的確な分析が可能となるデータベースを構築するなど、事業者が空き家、空き地を有効に活用できるよう、情報を管理し、積極的に公開し、また新たな施策に反映するなど、更に効果的な対策を講じていただきたく、改めてお願いをさせていただきます。

続きまして、既存住宅流通の推進に向けた支援に関する要望についてでございます。

最初に、1としまして、既存住宅市場の社会的価値の向上についてですが、今年3月に東京都では、既存住宅の流通促進に向けた指針を取りまとめられました。国の同様な施策と共に、既存住宅の流通促進のために、私どもとしまして、公益団体といたしまして、インスペクションの実施、あるいは安心R住宅制度といったこの制度にもですね、いち早

く取組を進めております。これらの制度を活用しまして、リフォームを行うなど、しっかりした性能や品質を確保した既存住宅でも築年数によっては、融資の段階で金融機関の担保評価に適切に反映されないと、結果として流通がしにくい状況が見受けられております。そのための住宅の資産価値が長期に渡り維持される環境整備に加え、建物評価の方法を見直すよう、国や金融機関等に求めていただき、既存住宅市場の活性化を図っていただきたいと、要望するものでございます。

続きまして、2といたしまして、既存住宅流通促進事業支援補助制度の見直しでございます。

平成30年度に東京都において新たに設置された、既存住宅流通促進事業支援の補助制度がございますが、これは宅建業者、建築業者、建築士事務所、金融機関等の複数の事業者で構成されるグループを登録するということが1つの要件になっております。既存住宅の流通の促進を図る観点から、より円滑に補助制度を活用出来るよう、特にインスペクションの要件については、グループ登録を要件としないような制度の見直しを図っていただきたいと、お願いするものでございます。

続きまして、中古住宅の不動産取得税の軽減措置の拡充についてでございます。

これまでも不動産関連税制につきましては国税であっても、東京都のご支援をいただくため要望をさせていただいておりました。今回も買取再販の不動産取得税の優遇については継続するなど一層の優遇制度が講じられるよう関係局を通じて、国の施策及び予算に対する東京都の提案要求等の様々な機会を捉えて国へぜひ働きかけて頂きたいとお願いするものでございます。

続きまして、適正な民泊サービスの実現に関する要望についてでございます。

民泊本来の利便性を失わず、安心・安全に運営できるよう相談窓口の設置、あるいは無届け民泊などのルールを無視した民泊業者の取り締まり、こういったことを行う体制の整備をぜひお願いするものでございます。

続きまして、ワンルームマンション規制の見直しに関する要望についてでございます。

主に特別区では条例や要綱により狭小マンションの建築を抑制するためにワンルームマンション規制が行われています。高齢者の増加や若年層の晩婚化、未婚化が進み、単身者が増加していく中、特に専有面積の拡大や建築コストの上昇により賃料が上昇し、住みづらい状況が見られることから、単身世帯の需要の増加に対応できるよう、最低専有面積を20平米に緩和するなど東京都においてガイドライン等を策定し、規制の見直しが進むようお願いするものでございます。

最後に、中小不動産業者への融資に関する要望についてありますが、これにつきましては昨年以前も、継続して要望させていただいておりますので今回もぜひお願いしたいところでございます。

引き続きご支援ご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。以上でございます。

○司会（武市財務局長） はい。どうもありがとうございます。それでは、まず初めに知事から、その後局長の方からご回答させていただきます。

○小池知事 はい。ご要望につきまして、まず私の方から3点、都の考え方をお伝えしたいと思います。

まず、木密地域の不燃化10年プロジェクトでございます。これは防災そのもの、そしてまたセーフシティそのものでございまして、燃えない街づくりを作り上げるということで、不燃化対策ということは極めて重要であります。一方で、不燃化のこの対策をやって進めてきている中で、進みやすいところが進んできたけれども、これからより難易度の高い所に差し掛かるかと思えます。そういった点も踏まえながらしっかり対応して、着実に取組を進めてまいりたいと考えております。ご協力の程よろしく申し上げます。

空き家、空き地対策でありますけれども、実態調査とその公開ということで、ご要望ございました。やはりまず実態の調査、把握ということで、区市町村毎の細かな実態を掴んでなんぼの話かと思えますので、都としてそれについて必要な対応を行っていきたいと考えております。

それから既存住宅の流通推進ということでございます。これについては、円滑な流通のためには、安心して取引できる市場の整備や充実を図ることは重要でございますので、都として必要な対応を図ってまいりたいと考えております。なんて言うんですかね、海外などは100年住宅、150年住宅、当たり前のような市場がもう成熟しておりますが、日本の場合、まだまだそこに至っていないということもあろうかと思えますが、ここも連携させていただきながら、進める様に図っていきたいと考えております。私から以上です。

○司会（武市財務局長） 局長、お願いいたします。

○佐藤都市整備局長 都市整備局長の佐藤でございます。いつも大変お世話になっております。

ただ今の既存住宅流通のお話、知事からございましたけれども、やはり建物の評価が適切に行われる、が一番大事だと思っております。私どもが指針を策定した後に、都内の金融機関向けに説明会を開催いたしまして、その周知を図っていくということも取り組んでおります。

それから皆様方も先程お話あった通り、インスペクションをおやりになったり、安心R住宅ですか、そちらも取り組んでおられまして、ありがとうございます。既存住宅の円滑な流通のためにやはりインスペクションの実施というのは大事なんですけども、私どもはそのインスペクションをした後に、どうやってその売買につなげていくか、そういうところもセットで考えたいというところで、このグループ登録制度を始めたところでございます。まずはそちら、どれだけで出来るか、取り組むようにしていきたいと思えます。そちらのほうもですね、ぜひとも皆様ご協力をお願いしたいというふうに考えてございます。今後共引き続きよろしく申し上げます。

○藤田産業労働局長 産業労働局でございます。いつも大変お世話になっております。

まずは民泊の関係でございますが、お話の通りニーズに応える一方では、住民への影響が大きいということがございますので、都では独自のガイドラインを設けまして、事業者の周知、指導を徹底しているところでございます。市町村エリアは都が管轄しておりますが、こちらの苦情は一括して受ける窓口を設けておりますのと、それから保健所、消防、警察と連携をしてですね、事業者への指導、監督を行っているところでございまして、今後共適正な運営管理に努めていきたいと思っております。

それから制度融資の方でございますが、信用保証料補助と、都独自の優遇処置でございますが、これにつきましても小規模企業を対象にいたしまして、信用保証料2分の1補助ということで、引き続き資金調達に万全を期していきたいというふうに思っております。

それから最後のセーフティネット、国の経産省の、ご案内の通り指定ということで、四半期ごとの指定という事ですが、これに関しましても対象業種は、きちっと実態を的確に把握して指定していただくように、我々としても国に要求しているというところでございます。以上でございますけれども、今後共よろしく願いいたします。

○司会（武市財務局長） はい、私のほうから以上でございますが、何かございますでしょうか。

○全日本不動産協会東京都本部 空き家の調査の件はお願いしたんですけれど、これ区市町村とかに依頼してやってらっしゃるんですけど、区市町村で調査の仕方がバラバラなんですよね。だから、なかなかその実態が把握できない。区市町村が同じ調査会社に頼めばいいんですけど、自分のとこでやっているところもあるし、たとえば大学に出しているところもあるし、その辺でなかなか実態が、我々としても把握できてないのが現状である。それはもうちょっと深く掘り下げてやっていただければと思うところが一つあります。

先程それからインスペクションとか安心R住宅についてはですね、今年の4月に宅建業法が変わって、事業の説明会を開いてたわけですけど、これは非常にもう難しいところがあるわけですね。あくまで義務付けと言ってる訳じゃなくて、あくまでもやるかやらないかを明示しようということだけでございまして、非常に売主側の立場と買主側の立場が全然違うわけでございますが、時々そういう取組をさせていただいておりますので、当方としても協力させていただきますけれども、もうちょっとそこを深く突っ込んでいかないと、普及していかないと思いますので、一緒にやらしていただければよろしんじゃないかと思う次第でございます。

○司会（武市財務局長） どうもありがとうございました。いろいろまたご指摘の点を、私どももいろいろ研究検討させていただければと思っております。それではよろしゅうございませうか。では引き続き連携させていただければと、どうぞよろしく願いいたします。

（全日本不動産協会東京都本部 退室）

○司会（武市財務局長） どうもありがとうございました。では、本日は以上を持って終了とさせていただきます。