

# 宅建業者の果たすべき社会的役割と地域貢献

弁護士 佐藤貴美

## I 宅建業者の役割～伝統的な考えかたと新たな視点

宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」）の業務のよりどころとなる法律は、いうまでもなく宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」）です。宅建業法は、自らの法の目的を、「宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行なうことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もつて購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること」と記しているところです（同法1条）。

不動産が適切に社会に提供され、需要に応じた適正な取引がなされることは、その不動産の資産価値を保ち、購入・利用者である消費者（住宅の場合）や事業者（店舗、事務所等の場合）にとっても、安全・安心に不動産を利用できるという利益につながります。従って宅建業者は、宅地・建物の購入者等の利益を保護するとともに、宅地建物の流通の円滑化を図るため、法令の規制のもとでの適正な取引の実現を業務の基本としなければなりません。

しかし、宅建業者が業務の対象とする不動産～宅地・建物～が有する機能や国民生活における位置付けを考慮したとき、宅建業者には、「安全安心な不動産取引の実現」のみならず、「取引と管理に関し責任ある一元的な対応」、「地域においてその地域の生活に根差した価値創造等のための対応」などが、その社会的役割として今後大きく注目されてくることが予想されます。

以下、このような宅建業者の社会的役割に係る新たな視点について、順を追って見ていきましょう。

## II 宅建業者の地域貢献

### 1 中古住宅の流通促進と不動産の再生及び街の再活性化のための役割

最近は、不動産ストックの量的充実に伴い、住宅政策等においても、ス

トク重視の取り組みの一環として、中古住宅流通の促進が大きなテーマとなっています。中古住宅流通の促進のためには、安全・安心な取引の実現のために、宅建業法の規制に従い、かつ当事者に対し十分な情報提供等が行なわれる中で、実際の契約手続き等がなされなければならないのはもちろんですが、併せて、既存の物件の価値をどのように高め、市場で評価される商品とするかといった点も大変重要となります。そこで、不動産取引のプロである宅建業者が、市場や社会のニーズ等を把握しながら、ハード面におけるリノベーション等を通じた価値創造や、ソフト面における新たな不動産の利用のあり方などを企画立案し提供するなどの取り組みを積極的に行なうことが、中古住宅流通の活性化にとってとても大切であるといえましょう。

本報告書で採りあげているたなべ物産(株)の老朽団地の再生や、吉原住宅(有)・(株)スペースRデザインのビルの再生・リノベーションへの取り組み、(株)ひつじインキュベーション・スクエアのシェアハウス事業への取り組みは、既存の不動産の商品価値を高め、または新たに創造し、あるいは不動産の利用の新たなあり方を提供する取り組みとして、大いに注目されるどころです。

## 2 居住拠点の提供による国民生活の基盤整備に寄与する役割

しかし、宅建業者の取り扱う商品たる不動産の機能と、その円滑な取引の実現を通して生み出される地域社会の姿を考察したとき、宅建業者の社会的役割にはさらに大きなものがあることに気づかされます。

宅地・建物という不動産は、その建物・土地に生活をし、あるいは経済活動を営む拠点を確保するとともに、社会生活上のさまざまな利益を享受し、行政サービスを受けるための条件を整備するなどの意味において、国民生活の基盤をなすものです。

ところが、低所得者や被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下、「住宅確保要配慮者」）については、なかなかその生活の拠点たる住居を確保することが困難であるという現実があります。

国や地方公共団体は、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もと、住宅セーフティネット推進事業などを講じるなどして、これらの者に対し民間賃貸住宅が積極的に提供されるような施策を進めています。実際にこれらの施策を実効性あるものとするためには、不

動産、とりわけ賃貸物件等が、その所有者から住宅確保要配慮者に対し安心して提供されるための環境整備が必須であると言えます。そうすると、以上のような取り組みの成否は、いかにして宅建業者がそのような不動産の提供や契約、管理に関して適切に関与できるかにかかっているということもできましょう。

本報告書で採りあげている阪井土地開発(株)の精神障がい者への住宅あっせんへの取り組みや、(株)タカハシの住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅あっせん、NPO法人介護賃貸住宅NPOセンターの高齢者サポートの取り組みは、住宅確保要配慮者への住まいの提供を現場レベルで現実化するものとして大変有益であり、宅建業者が果たすべき社会的役割の一つを体現しているということができましょう。

### 3 実効性ある空き家対策の推進のための役割

近年大きな話題となっている空き家問題は、防犯・防災等の側面に加え、限られた有用な資源である不動産が経済活動から取り残されることによる社会的経済的損失という側面も考慮しなければなりません。

老朽化が激しくそのままでは使えない建物については、地域の防災・防犯等の観点からすみやかに「撤去」をし、その上で土地として再活用することが必要となります。しかし、建物(住宅)がなくなることによって住宅用宅地としての固定資産税の軽減措置が受けられなくなることに加え、相続等に伴い権利関係が複雑化して処分したくてもその意思決定が困難となっていること、撤去後の土地の活用等についてビジョンが描けないということなどの要因から、なかなか撤去が進まない現状があるとわれています。そこで、不動産取引のプロである宅建業者が関与し、その不動産の将来的な処分や有効活用等も見据えて助言等を行なうことが、有効な枠組みとなります。

一方、そのままでも利用が可能な空き家については、有効活用策の一つとして、賃貸物件として利用することが有力な選択肢となります。しかし、このような空き家の所有者は賃貸経営の経験がないケースが多いこと、修繕義務の所在など契約関係について特別な取扱いが必要な場合があること、現在賃貸市場に出ていない物件であることなどが、ネックとなっています。そこで、不動産取引のプロである宅建業者が、空き家を賃貸に供する意思のある物件所有者に対して賃貸借に係る情報・ノウハウを助言すること、市場価値を適切に評価し、契約条件などを適切に設定し、優良な借

り主の募集等を行うこと、その後の賃貸物件の管理や契約に係る管理を継続することなどが、安心して賃貸経営ができる環境を構築し、空き家の有効活用を促進する有効な枠組みであるといえましょう。

本報告書で採りあげている(有)渡邊土地建物や千葉県いすみ市の空き家バンク事業への取り組みは、まさにこのような観点での宅建業者の直接的な関与のあり方として大変参考になります。さらに、(株)MYROOMの門前町の活性化に向けての地域プロデュース、丸順不動産(株)のタウンマネジメント、(株)八清の京町家の再生への取り組み、たなべ物産(株)の老朽団地の再生や、吉原住宅(有)・(株)スペースRデザインのビルの再生・リノベーションへの取り組みは、後述の地域の価値創造の担い手といった側面のほか、空き家問題を生じさせない取り組みとして、注目されるところです。

#### 4 災害時における住宅確保などのための役割

わが国は自然災害が多く発生しうる地理的環境にあり、近年も、大規模な自然災害により家を失ったり、経済活動拠点の機能がまひするような事態が生じています。災害が発生したとき、被災者の住まいをどのように確保するかは大変重要な課題です。とりわけ大規模な災害の発生時においては、多数の被災者が長期間避難を要するケースも想定されることから、行政が仮設住宅を建設して提供する手法のほか、すでにある民間所有の不動産を賃貸住宅等として提供する手法が検討され、東日本大震災時などには、民間賃貸住宅を行政が借り上げて被災者に提供する「応急借上げ住宅」方式が積極的に活用されたところです。

しかし、このような応急借上げ住宅としての利用の動きや、被災地域に居住していた者が自主的な避難等に伴い自ら転居先を探そうとする動きに対しては、その需要に対し供給物件の不足が想定されることなどから、最新かつ正確な物件情報の把握と提供、被災者等のニーズと物件のマッチング、迅速な手続きの実行、各種対応に係る地域全体としての速やかな意思決定などが不可欠となります。

ところが、行政がそのすべてを一手に担うことは不可能に近く、宅建業者が、これらの一連の対応において重要な役割を果たすことが期待されています。宅建業者が行政と連携し、かつ仲介と管理の密接な連携、業者間の密接な連携等によって、被災者に対してできるだけ速やかに住居を確保することは、宅建業者が果たすべき社会的な役割として、その意義は極めて大きいところです。ただし、このような取り組みは、個々の宅建業者の努

力だけではいかんともしがたいところであり、各都道府県の宅地建物取引業協会（以下、「宅建協会」）等が中心となって行政をはじめとする地域全体の取り組みにコミットするとともに、個々の宅建業者の活動をサポートする枠組みづくりが必須であるといえましょう。

本報告書で採りあげている（公社）広島県宅建協会の大規模土砂災害への対応や、（公社）山梨県宅建協会の災害時民間賃貸住宅提供の取り組みは、このような観点からの宅建協会としての取り組みとして注目される所です。

また、災害発生後には、さまざまな情報が入り乱れる中で、いわゆる風評被害のほか、その地域における本来あるべき不動産の活用に支障が生じてしまうようなケースがあります。被害の状況や復旧等の見込みなどについては、正しい情報が適時適切に提供されることが不可欠であり、不動産については、不動産取引のプロである宅建業者が、必要に応じてその役割を担うことが期待されます。本報告書で採りあげている（株）明和地所の東日本大震災時の情報提供の取り組みは、正しい情報を伝えることによって、不動産所有者の正しい選択を支援し、まちの存続・価値維持に貢献するものとして大いに参考になるものでしょう。

## 5 まちづくり・地域の価値創造の担い手としての役割

不動産は、ほかの建物や公共施設、周辺環境等と一体となって一つの地域を形成し、街並み景観等を構成しています。仮に適正な管理がなされていない不動産が存在したり、無秩序な取引の結果建物や施設等が周辺環境とミスマッチとなるようでは、その地域の環境や地域全体の価値に大きな影響を及ぼしかねません。反対に、地域の特徴を生かした不動産の利用やそのことを通しての地域の活性化が図られれば、その不動産が本来有している価値が発揮でき、地域全体の価値を高め、地域住民の明るい未来を提供することにつながるものといえます。

このような観点に立てば、宅建業者は、地域を構成する不動産の流通や利用、維持保全に適切に関与することを通じ、国民生活の基盤形成や、まちづくり、地域社会の形成に多大なる影響を有しているといえることができます。すなわち宅建業者は、宅建業法に従い安全・安心な不動産の取引の実現に資することを基本としつつ、その先には、地域社会のあり方や行く末を規定し、国民生活や社会全体の利益の形成向上をも担っている立場にあるといえるでしょう。

本報告書で採りあげた、(株)MYROOMの門前町の活性化に向けての地域プロデュース、丸順不動産(株)のタウンマネジメント、(株)八清の京町家の再生への取り組みは、このような宅建業者の地域の価値創造者としての姿を体現するものとして大変参考となるものです。さらに、山万(株)のまちの生活基盤の整備への取り組みは、地域が一体となって環境等を整備していくことの大切さを教えてくれるものといえましょう。

さらに、地域社会が一体となってその価値を維持存続していくためには、その地域内の個々の不動産に対し、継続的・体系的な管理がなされていくことが必要です。不動産の管理については、近年とくにその有用性・重要性が指摘されていますが、これは単体としての不動産にとどまらず、その不動産が存する地域全体の価値の維持存続という観点からも評価されるべきものです。そして、個々の不動産の取引に直接関与した宅建業者がその後の管理も継続して責任をもって対応すること、地域の一員として管理を継続し当該地域の価値等に精通した宅建業者がさらに新たな取引にも関与することを通じて、以上に述べた「管理」の意義が最大限に発揮されるものとなるでしょう。

本報告書で採りあげた(株)三好不動産の管理業務へのパイオニアとしてのさまざまな取り組みや、(株)リビタのコミュニティ管理への取り組みは、取引と管理の一連の流れに係る責任ある体制のもたらすさまざまな効用につき大いに示唆を与えてくれるものです。

### Ⅲ 地域貢献の担い手として期待される 宅建業者とそのサポート体制の確立など

#### 1 地域密着の宅建業者だからこそできる地域貢献

今回の報告書で採りあげたさまざまな事例をもとに、宅建業者が担うべき社会的役割や地域貢献の様々なあり方をみると、その実現にあたっては、日ごろからその地域に密着し、生活空間を肌で共有している者だからこそ把握できるニーズや価値観、自らがともに歩むからこそ培われる責任感などが、大変重要な要因であることが浮かび上がってきます。

これは、全国規模の大きな事業者が、支店・事業所レベルで対応するというだけで簡単に実現できるものではありません。確かににそのような事業者は、資金力やノウハウ等においては大きなアドバンテージを有しているということもできましょう。しかし、例えば経営的視点からその地域の

事業所等が将来閉鎖されることがあり得たり、異動等により担当者が変わり得る組織においては、組織としての業務の継続性があるのは当然であるとしても、やはり生活レベルでの地域に根差した活動を基本とする地域貢献などを継続することは困難でしょう。すなわち、地域の価値創造等のアイデア等の企画立案は外部の専門家による新たな視点等が有用であるとしても、その地域に最も適するアイデアの選択や実際の地域社会への適用という局面では、地域住民と生活レベルで日ごろからお付き合いがあり、生活空間を肌で共有する立場にあるものしかできないことが多々あるように思われます。

このように考えたとき、これまで述べてきたような宅建業者の果たすべき社会的役割を体現し、地域貢献の真の担い手となり得るのは、不動産に関するさまざまな知識や情報に精通した不動産のプロであるのみならず、地域とともに歩む、地域密着型の宅建業者である、と整理することができるのではないのでしょうか。

## 2 宅建業者に対する宅建協会の適切なサポート体制の構築など

ただし、このような宅建業者の地域貢献への取り組みは、被災者への住宅の提供等のところでも触れたように、個々の宅建業者の努力だけではいかんともしがたい場合があります。不動産の利用のあり方等を通じた地域全体の価値創造といっても、その地域を構成する不動産の所有者や管理を担う者、取引を担う者が、共通の価値観や方向性をもって取り組まない限り、やはり地域としての一体的な対応が成就することはないでしょう。また、住宅確保要配慮者に対する取り組みなどでは、個々の特性に応じた外部専門家との連携及びそれらの者のサポートがあつてこそはじめて有効に機能するというケースも少なくありません。

そこで、地域の宅建業者や不動産所有者との間の日ごろからの連携や、外部の専門家等との連携をもとにした適切なサポート体制の構築が必要となります。各都道府県の宅建協会におかれては、行政や地域の他の専門家集団との情報の共有や、連携体制の構築などにより、宅建業者の地域貢献・社会貢献への取り組みを支援することができる体制を検討していくことが大切となってきましょう。

本研究会では、2012（平成24）年度以降、災害時における宅建業者の役割を議論する中で、災害協定のあり方や災害に備えての日常的な宅建協会の取り組みのあり方、精神障がい者に対する住宅提供等におけるサポート

体制の必要性等につき提言してきました。全宅連におかれては、今後も引き続き、宅建業者が果たし得る社会的役割や地域貢献や社会的貢献の実現のための適切なサポート体制の構築等を、総合的視点から研究提言していくことを期待いたします。

また、本年度は、本報告書にあるとおり、地域貢献につき積極的に取り組んでいる宅建業者の活動事例を収集し紹介することをテーマとしてきました。しかし、全国には地域で先進的な取り組みを行っている事業者がまだまだ多くいらっしゃるものと思われます。宅建業者が担うべき社会的役割を体現し、「大手に負けない、大手ではできない」、地域の生活レベルでの価値創造などに積極的に取り組む宅建業者を、今後もさまざまなチャンネルを通じて社会に広く知らしめることは、個々の事業者の経営の安定化に資するとともに、宅建業者の社会的地位のいっそうの向上等にもつながり、ひいてはわが国全体にとって、国民生活にとっての明るい未来像へとつながっていくものと考えられます。全宅連におかれては、今後も継続してこのような事業者の活動を積極的にとりあげて全国の事業者で情報を共有するとともに、社会に広く発信していく取り組みを推進していくことを期待いたします。