

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
第2回空き家対策小委員会資料



空き家対策に係る 本会の取組みと課題について

令和4年11月22日
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)は 宅地建物取引業法に規定された国内最大の業界団体です。



全国10万社の不動産会員企業



47都道府県 宅建協会
47都道府県 全宅保証地方本部



全宅連・全宅保証

全宅連とは

全国47都道府県の宅建協会（宅地建物取引業協会）には、各都道府県で事業を行っている多くの宅地建物取引業者が会員となって所属しています。この各都道府県の宅建協会の全国組織が全宅連（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）です。宅建協会傘下の会員業者数は約10万事業者で、全国の不動産業者の約80%が会員となっている国内最大の組織です。



ハトマークとは

シンボルマーク(ハトマーク)は、会員とユーザーの信頼の絆を表しています。

ハトマークは、私たちが目指していきべき姿の象徴です。2羽の鳩は、会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。赤色は“太陽” 緑色は“大地” そして白色は“取引の公正”を表しています。全宅連、宅建協会は、左記ハトマークをシンボルとして掲げ、会員の皆様、地域の皆様に支援しています。

全宅連はハトマークビジョン2025を策定

「会員が住生活サポーターとして選ばれるための各種施策の実現」を第3期中期計画のゴールに掲げ、理想の姿の実現を目指します。

全宅連第3期中期計画 ハトマークグループ・ビジョン2025

対会員

- 成約データを活用した的確な価格査定サービスの構築
- 顧問弁護士、専門相談員体制の強化
- 金融機関の不動産参入阻止
- 会員支援プラットフォームとしてハトサポの利用促進を図る
- ハトサポを通じて、スケールメリットを活かした新たなコンテンツを提供する
- ハトサポ等を通じて、ITスキル習得支援を行う
- ハトサポコンテンツの利用円滑化のため、会員サポート体制を充実する
- 新流通システム、Web書式作成システムの利用促進を図る
- ハトサポを通じて会員の業態等を収集・分析、相互連絡できる仕組みを構築する
- ハトサポを安定的に運営できる財源を確保する
- デジタルツールを活用した迅速な情報伝達
- 教育研修体系モデルの構築
- キャリアパーソン制度の見直し
- ハトマークタウンマネジメントスクール（事例発表会）のパッケージ化と運営
- 会費以外の収入の確保
- 入会申込書類請求システムの利便性向上により入会促進を図る
- Web広告を活用した入会促進活動の推進

対地域生活者(消費者)

遊休資産(空き家、空き地)の有効活用のための政策、税制の実現

地域生活者への「不動産ならハトマーク」という認識の浸透

動画配信を活用したハトマークブランディング戦略

対宅建協会

ハトマークグループ一体となった広報展開

教育研修体系モデルの構築

ハトサポを活用した全宅連⇄宅建協会における情報共有環境の構築

対消費者に対しては、2025年までの目標として遊休資産(空き家、空き地)の有効活用のための政策及び税制の実現を掲げ、各種事業を展開



【その一環として2022年度事業】
空き家の発生を抑制するための特例措置(3000万円控除)の延長及び拡充を関係各方面に要望し実現に向けた活動を行っている。

空き家対策に係る全宅連の取組みについて(1)

空き家を取扱う会員業者に向け、管理マニュアルの策定、全国で空き家ビジネスを実践する各事業者の事例報告、次世代の空き家ビジネスモデルの情報発信等、会員の空き家ビジネスに係るツールや情報提供を行っている。



全宅連 不動産
総合研究所

空き家管理 マニュアル

会員向けに空き家管理マニュアルを策定(2017年1月発刊)

空き家問題を取り巻く状況が変化していることに踏まえ、空き家対策の3本柱「利活用」「除却」「管理」のうち、「管理」に主眼を置いた、宅建業者が空き家の取扱いを直ぐに始められるよう、実地に役立つビジネスとしての空き家管理のためのマニュアル本を策定。



全宅連
不動産総研

地域密着不動産業 のビジネスモデル 事例集

空き家対策等地域守りに関する調査研究報告書 (RENOVATION2022の発刊)

住宅確保要配慮者への居住支援、空き家等の地域資源を活用した地域価値の向上、顧客志向の経営など、宅建業者の地域での取組に関する調査研究報告書を定期的に発刊。会員等へ情報提供を行っている。



地域の価値を高める次世代不動産業
第2クールついに始動!

「地域未来創造大学校・次世代まちづくりスクール」との共催でweb セミナーの開催

「地域未来創造大学校・次世代まちづくりスクール（まちスク）」と共催でWebセミナーを開催。「地域の価値を高める次世代不動産業」をテーマに、後半部分では「空き家にスモールビジネスを呼び込み、地域の価値を上げる」ことを目的に、各分野のプロフェッショナルからの情報発信とともに学びの場を提供。

空き家対策に係る全宅連の取組みについて(2)

空き家の発生・抑制を早期に図る観点から、著名人の実体験による一般消費者向け周知動画を作成。HP等で広く配信を行う予定。



空き家問題消費者向けコンテンツの配信(2023年配信)

「実家じまい」を経験し、話題となった著名人を起用しコンテンツを作成・配信。

国交省の「不動産業ビジョン2030」にも列挙された「不動産のたたみ方」の重要性やノウハウを消費者に対し、わかりやすく解説し、一般消費者に向け空き家の発生・抑制に向けたPRを実施

Chapter 1 父親の遺言で 実家を相続

父が思い入れを込めて建てた実家を、継いでほしい、との遺言がきっかけで実家を相続。

- ・今すぐにはできること。親子での話し合い、遺言書作成 実家の整理・家族信託、成年後見制度について

Chapter 2 空き家なのに こんなに維持費が...

庭木や家屋の手入れ、固定資産税、火災保険料など、意外とかかる維持費。その合計は年間約37万円に...。さらにリフォームで600万円の出費に...

- ・空き家時の管理方法と注意点 物件管理、防犯、火災保険・税金や維持コスト 固定資産税、マンションの管理費・修繕費等

Chapter 3 遂に実家じまいを決断。 しかし査定額が...

実家の売却を決断するが、査定額は0円。更地にすれば売りやすくなるが、500万円の費用がかかると言われ...

- ・不動産を売却する場合の手続き・注意点、情報収集、査定、媒介契約（専属専任、専任、一般媒介の違い）売却活動、契約、引渡、確定申告

Chapter 4 空き家バンクに登録。 希望の光が...

無料で登録できる空き家バンクの存在を知り、早速、売却と賃貸の双方で登録。問い合わせが増えるかも...

- ・不動産を活用する場合の方法とメリット・デメリット
- ・ロケーションに合った活用法

Chapter 5 ついに売却！ 実家じまいが遂に完結。

空き家バンクを通して、ついに買い手が見つかる！心残りはあったものの、買い手の方の言葉に救われる。

- ・相続手続きの手順や期間について
- ・相続空き家の3000万円特別控除について

各宅建協会の取組み①（各自治体と宅建協会との連携の状況）

全国で直面する空き家・空地の有効活用の促進のため各自治体と連携
さらには全国各地で空き家等に対する相談会を実施

各都道府県協会の空き家物件の流通に
おける行政との協定の締結状況

2021年国土交通省採択
空き家の利活用セミナー&相談会
こんな方法で参加ください **参加無料**

空き家を何と
有効活用する
どうすればいいか
売却や賃貸へ移る
住まいが空き家に
空き家の税金や相続
空き家をどうするか
管理やトラブルなど

空家セミナー & 無料相談会
空き家コーディネーターによる

お近くの会場にご来場

射水会場
2021年10月8日(土) 10:00~13:00
会場 クロスベイ新湊
富山県射水市東町2丁目10番地
TEL: 0776-88-9900

第1部 セミナー
古い空き家を、地域のワケ
Q相談したい
Q売却や賃貸
Q長野県

第2部
空き家にならないための留意
富山県土木建築師住宅部

新開コロナウイルス
対策は、コロナウイルス感染防止対策を徹底して実施します。

富山県
〒930-0031 富山県石川市

相談会のお申込みは下記
①希望の開催時間 (先着順)
②氏名
③住所
④電話番号
⑤メールアドレス
⑥参加人数・希望時間(満席)
⑦相談内容 (●空き家と相談したい相談の順に、)

●今後の開催予定
【お問合せ先】 公益社団法人 山形県宅建協会 TEL 023-633-7609

関谷市・下原町・原町市・茅野市・原村・富士見町
空き家・空き地相談会

令和4年度 第2回
県内一斉 空き家相談会
11月26日(土) 開催! 県内12会場
相談は無料! 要予約制

会場名	種別	開催時間	問い合わせ先
山形 山形市霞城公民館	山形県宅建協会の協賛施設	9:30~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (023-642-8133)
米沢 米沢市さくらセンター 第1会議室	山形県宅建協会の協賛施設	9:30~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (0238-23-0001)
真井 交流センターふりふり	山形県宅建協会の協賛施設	9:00~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (0238-84-0667)
南陽 シェルター・なんよホール	山形県宅建協会の協賛施設	9:30~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (0238-40-3880)
南河江 カートフルセンター 会議室	山形県宅建協会の協賛施設	10:00~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (0237-96-4341)
天童 天童中部公民館	山形県宅建協会の協賛施設	9:30~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (023-652-9070)
東根 東根福祉センター	山形県宅建協会の協賛施設	9:00~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (023-652-9070)
村山 村山地域市庁舎センター	山形県宅建協会の協賛施設	9:00~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (023-652-9070)
新庄 新庄市民プラザ	山形県宅建協会の協賛施設	9:00~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (0233-29-7333)
鶴岡 鶴岡市民労働者会館	山形県宅建協会の協賛施設	10:00~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (0235-24-9846)
酒田 酒田労働者福祉センター	山形県宅建協会の協賛施設	13:00~15:00	山形県宅建協会の協賛施設 (0234-26-4420)
南陽会 山形県電機倉庫	山形県宅建協会の協賛施設	9:00~12:00	山形県宅建協会の協賛施設 (023-623-7502/0800-800-7509)

公益社団法人 山形県宅建協会
山形県石川市下町10番地10号 TEL 023-633-7609
http://www.pref-yamagata-labors.jp

山形県 山形県空き家活用支援協議会

長野県に空き家をお持ちの方へ
長野県宅建協会主催 首都圏出張空き家相談会
参加費無料

- 長野県内に空き家・使用されていない不動産をお持ちの方
- 長野県内で実家などを相続されてお困りの方
- 長野県内で不動産の管理に苦勞されている方

不動産のプロ宅建協会がご相談にのります!
11月5日(土)
11:00 ~ 16:00 1組50分 事前予約制
会場 銀座NAGANO 5階 東京都中央区銀座5丁目6-5
対象者 長野県内に空き家・不動産をお持ちの方(長野県外の不動産に関するご相談は承れませんので、ご了承ください)

※長野県の場合、東京へ出向いて
相談会を実施

空き家対策に関して
全国の宅建協会が
811自治体とで
協定を結び
積極的な連携を展開
(令和4年3月現在)

空き家
のことなら
ハトマーク

都道府県協会	都道府県	市町村	計	
1	北海道	1	8	9
2	青森		19	19
3	岩手		13	13
4	秋田		3	3
5	山形		14	14
6	宮城		10	10
7	福島		35	35
8	茨城		38	38
9	栃木		22	22
10	群馬		20	20
11	埼玉		55	55
12	千葉		38	38
13	東京	1	23	24
14	神奈川		26	26
15	新潟		24	24
16	長野	1	37	38
17	山梨		20	20
18	富山	1	2	3
19	石川	1	13	14
20	福井		2	2
21	岐阜		18	18
22	静岡	1	22	23
23	愛知		53	53
24	三重		25	25
25	滋賀	1	11	12
26	京都		15	15
27	大阪		28	28
28	兵庫		29	29
29	奈良		4	4
30	和歌山	1	4	5
31	鳥取		8	8
32	島根		6	6
33	岡山	1	17	18
34	広島	1	20	21
35	山口	1	5	6
36	徳島	1	3	4
37	香川	1	13	14
38	愛媛		3	3
39	高知		0	0
40	福岡	1	25	26
41	佐賀		10	10
42	長崎		4	4
43	熊本	1	22	23
44	大分		7	7
45	宮崎		8	8
46	鹿児島		13	13
47	沖縄		1	1
	合計	15	796	811

RE AL PARTNER
宅建協会

各宅建協会の取組み②（空き家相談員制度1）

6

空き家の取扱いに係る人材の育成及び相談体制の確立を目的に、各地域において空き家相談員制度を創設しており、空き家問題に関する知識やルール等の取得した後に協会に登録の上、空き家所有者に対する相談業務等を行っている。



登録者数:503名
(2020年3月現在)

愛知県宅建協会

愛知県宅建協会では、「空き家マスター」認定制度を創設し、宅地建物取引業等に従事する者等が空き家に関する知識を習得することにより、空き家の流通を活性化に貢献するとともに、消費者に対して安全・安心な取引を提供し、トラブル等を未然に防ぐこと等を目的とした制度

認定制度
の概要



登録認定講座の受講

空き家に関する基礎知識等
についての講義を受講



効果測定



合格



登録・認定



山形県宅建協会

県内の空き家問題解決を進めるべく、山形県宅建協会が独自の民間資格「空き家相談専門士」を設けている。専用テキストを作り、座学の講義を受けた上で効果測定テストで合格した宅地建物取引士に資格を与える。空き家に特化した専門知識とノウハウを持ち、相談者の悩みにワンストップで対応している。



行政から相談会への派遣要請があった場合は専門士を派遣する。

各宅建協会の取組み②（空き家相談員制度2）

各地域で登録された空き家相談員は、空き家を何とかしたいという所有者の意向に応じて、様々な活用方法のアドバイスを行っている。



滋賀県宅建協会

滋賀県宅建協会会員企業に従事する宅地建物取引士が空き家相談員研修を受講し『空き家相談員』として登録される制度。

滋賀県の空き家所有者等から、空き家の利活用や売買・管理に関する相談についてアドバイスを行っている。

? 空家相談員とは？

年々増える空家問題…所有者様、地域の皆さまのご相談にしっかり対応できる、
「公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会」認定の相談員です！



その他、各協会と自治体等とが連携して全国各地で空き家相談員等の制度が確立されている



京都府宅建協会
京都市地域の空き家相談員登録制度
(京都市との連携)



埼玉県宅建協会
埼玉県安心空き家管理サービス事業者登録制度
(埼玉県との連携)



東京都宅建協会
国分寺国立支部
空き家相談員制度
(国分寺市との連携)



青森県宅建協会
空き家相談員制度
(青森県居住支援協議会との連携)



埼玉県宅建協会
所沢支部
空き家利活用等ワンストップ相談事業
(所沢市との連携)

所有者が不明な空き家の所有者情報の開示制度の創設への提言

全宅連は、全国6ブロックにわけて地区連絡会を構成。各地区から空き家問題に係る課題及び要望について意見が寄せられている。

【所有者情報開示制度に係る全国からの意見・要望等】

- 空き家の流通を的確・迅速に促進できるよう、所有者の委任状なしに、当該業務に従事する宅地建物取引士証の提示により、固定資産税評価証明書の発行や納税義務者の情報を開示できるようにすること。又は、固定資産税窓口で宅建業者が確認できるようにする等、所有者情報が確認できる制度を創設すること。（近畿）
- 国は、所有者不明土地を知事の判断で10年間公有地として利用できる特別措置法を制定しているが、同様に空き家所有者情報開示の特別措置法を早急に制定すること。（中国・四国）
- 既存住宅流通の専門家である宅建業者が、放置されている空き家等の所有者情報を十分な調査を行った場合においても判明しない場合、かつ目的が空き家等の適正利用（売買・賃貸借等）である場合に限定して、宅建業者は宅建協会を通じて市町村に情報開示を請求することが出来るようにすること。（中国・四国）
- 宅建協会から市町村に請求し、市町村は請求があった場合、土地所有者（納税義務者等）に対して請求の内容を説明し承諾のあったものに限り協会に固定資産税の代表納付者情報の開示が出来るようにすること。（中国・四国）

【国の動向及び各自治体の現状】

●国土交通省においては、空き家に関し市町村が空き家所有者情報を民間事業者等の外部に提供するにあたっての法的な整理所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法等を内容とする「空き家所有情報の外部提供に関するガイドライン」が平成30年6月に策定公表され、一定の整理がなされているが、**各地方自治体においては、空き家所有者情報に関し、必ずしも上記ガイドラインに即した運用がなされてない。結果的に取引を行う宅建業者は空き家についての所有者探索に多大な労力を要し、不動産取引上弊害がおきている。**



については空き家所有者情報の外部提供ガイドラインの考え方を基本としつつ、住宅等ストック流通の担い手である宅地建物取引業者（宅地建物取引士）に対して、一定のルールのもと固定資産税を基にした所有者情報を開示できる仕組みの構築が必要！