

# 「不動産業による空き家対策推進プログラム」 の進捗状況について

**国土交通省 不動産・建設経済局**  
**不動産業課**  
**令和7年2月**

1. 総合的な相談窓口の整備について
2. 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し
3. 不動産業における担い手確保と地方公共団体との連携

# 「不動産業による空き家対策推進プログラム

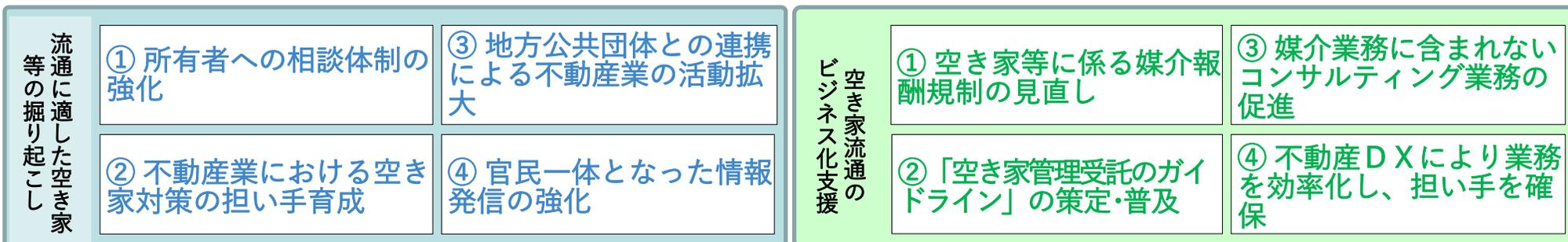
## ～地域価値を共創する不動産業を目指して～」の概要(R6.6策定)

- 空き家等の全国的な増加を受けて、「活用可能な空き家等」の流通・利活用を推進するため、令和5年12月に**空家等対策特別措置法の改正法が施行**された。
- この「流通・利活用」には、**不動産取引に関する幅広いノウハウを有する不動産事業者の役割が非常に重要**。
- 本プログラムは、**空き家等を含む社会課題への対応**を通じて、**不動産業が地域とともに新しい価値を創造していく役割をより強く果たしていく**ことを目指すもの。

### ■ 不動産業が提供する包括的な課題解決



### ■ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要



# 1. 総合的な相談窓口の整備について

- (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会では、**全国ネットワークを活かした空き家相談体制の整備と、空き家相談研修システム**を構築予定。
- 空き家に関する具体的な取引に至る前の**一次相談の窓口の整備と、内容に応じた各専門家の紹介、簡単なアドバイス**を実施（一次相談窓口は全宅連のホームページ等で公表予定）。
- 一次相談窓口で相談を受けた結果、利活用や売買等の意思がある場合は、相談者に対して、**対応可能な会員業者の紹介**や、**研修等を受けた会員業者や各地区で選定された会員業者のリスト**を提供。
- また、空き家所有者からの様々な相談に対し、**基本事項のアドバイスや専門家への取り次ぎができる人材の養成を図るため、全宅連で整備する研修の受講を広く推進**していく。

## 空き家相談体制の今後のスケジュール

- ・～令和7年2月下旬：空き家相談体制の宅建協会への整備方針の確認
- ・令和7年4月～：全宅連空き家相談研修制度スタート  
※以降、体制が整った協会から順次窓口を公表



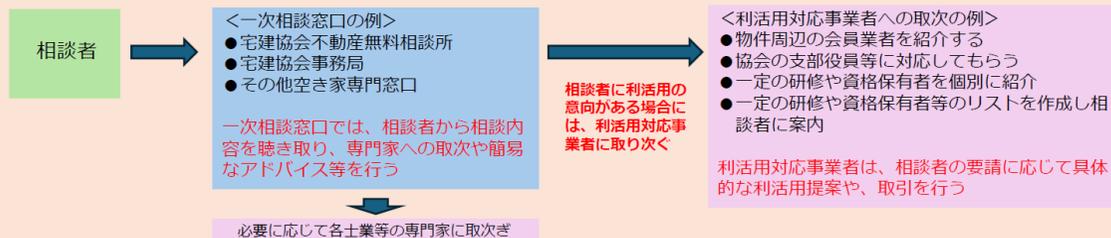
## 空き家相談研修の今後のスケジュール

- ・～令和7年2月下旬：各協会の利用意向の最終確認
- ・～令和7年3月下旬：システムの設計・開発・テスト
- ・令和7年4月：稼働（予定）

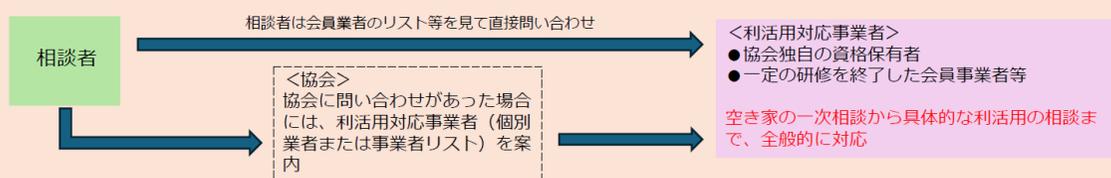


## &lt;空き家相談体制のイメージ(例)&gt;

## イメージA 宅建協会での一次相談を行い、利活用対応事業者に取り次ぐ



## イメージB 一次相談も利活用相談も会員業者が対応 協会に相談があれば会員業者に取り次ぐ

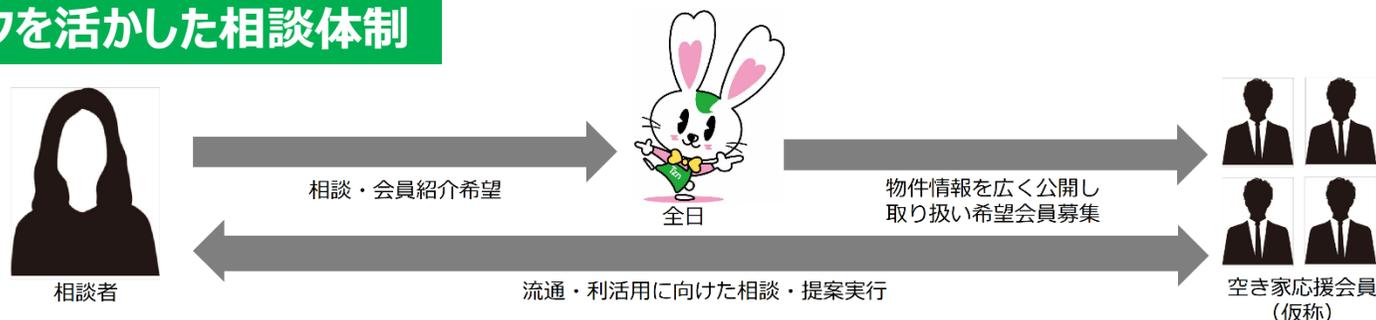


受講対象者	①空家所有者等からの一般的な相談に対応する者+担い手として協会が受講を推奨する者（独自資格を有する協会は除く） ②会員企業従事者
受講要件	宅建士資格保有
研修方法	【原則】インターネット学習 テキストと動画による講習+確認テスト（20問）
研修内容	【テキスト】全166ページ 【動画】約4時間 【講師】一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会 理事 空き家対策特別委員会委員長 米田 淳氏
修了要件	確認テスト合格（全問正解で合格者に修了証を発行）
受講料	無料

# (公社)全日本不動産協会 「全日ラビー空き家相談ネットワーク」の開設について

- 「全日空き家対策プログラム」の主幹事業として、新たに47地方本部が連携する相談機構「**全日ラビー空き家相談ネットワーク**」を開設予定（令和7年4月1日）。
- 全国で実施する**相談会において空き家を掘り起こし**、当該物件情報を広く公開することで**会員とのマッチングを推進**することで、**空き家問題の解決に資するとともに、会員の営業機会を創出**することを目的とする。
- 本スキームは登録制とし、**参画希望会員は登録基準を満たした上で、空き家に特化した実務に関する研修の受講**を必須とする。登録会員の名称は「**空き家応援会員**」。

## 全日ネットワークを活かした相談体制



物件所在地等に所在する空き家の利活用を応援する会員を紹介することにより、該当物件の売却や賃貸借契約の締結、民泊活用など一般相談に止まらない具体的な利活用相談に対応可能な全国組織のネットワークを活かした相談体制を構築。

## 空き家見守りサービス提供法人・自治体との提携を活かした相談体制



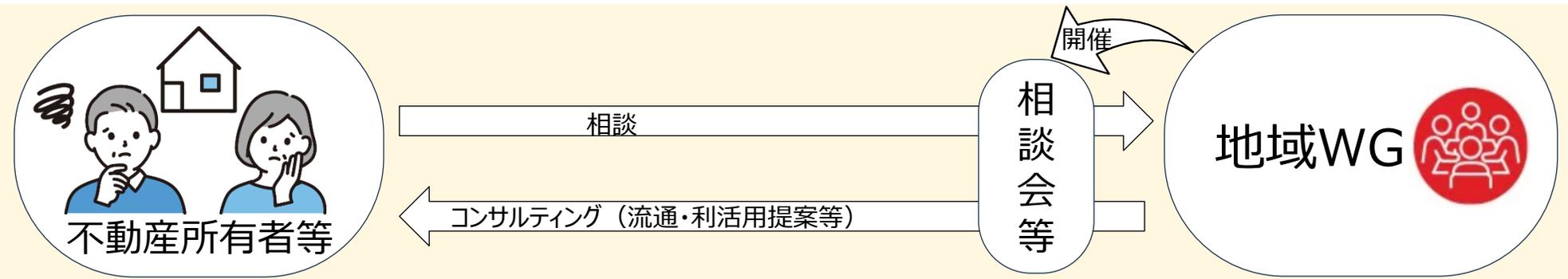
不動産業以外の法人や自治体が『空き家見守りサービス』を展開しており、不動産業界とは異なる側面から空き家の掘り起こしがなされていることから、これらの法人や自治体と提携し、サービス利用者から利活用に関する相談が当該法人等になされた際は、本ネットワークを活用しサービス利用者に会員の紹介を行っていく。

# (公財)不動産流通推進センター

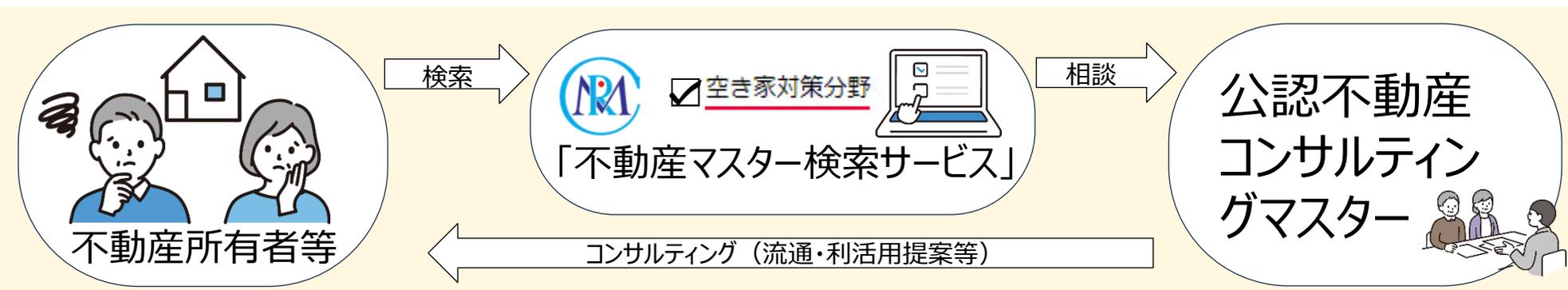
## 「不動産コンサルティング地域WG」による相談体制について

- (公財) 不動産流通推進センターでは、**保有不動産等に係る課題の整理や利活用方針等の検討時に相談先**となりえる、「**不動産コンサルティング地域ワーキンググループ (地域WG)**」の登録制度を創設。  
 ※令和7年1月末時点で14グループが登録。
- また、同センターでは、全国の「公認不動産コンサルティングマスター」(不動産コンサルティング技能登録者)を  
 検索できるサービスを提供しており、住所・業務エリア・業務内容等の条件で検索し、相談することが可能。

### 地域WGへの相談



### 公認不動産コンサルティングマスターへの相談



## 2. 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

## 報酬規制の現状と課題

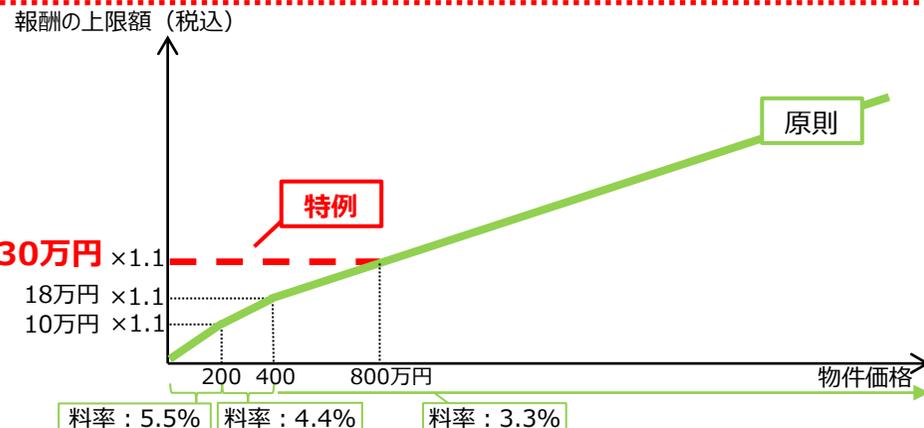
- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる**報酬額に上限を設定**（法第46条に基づく大臣告示）  
⇒ **空き家等の流通促進が喫緊の課題**となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うには**ビジネス上の課題**があることから、**報酬の上限について見直し**

## 売買取引に係る報酬額

【原則】  
依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて**一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内**

### 【低廉な空き家等の媒介の特例】

物件価格が**800万円以下**の宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による**上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）**。



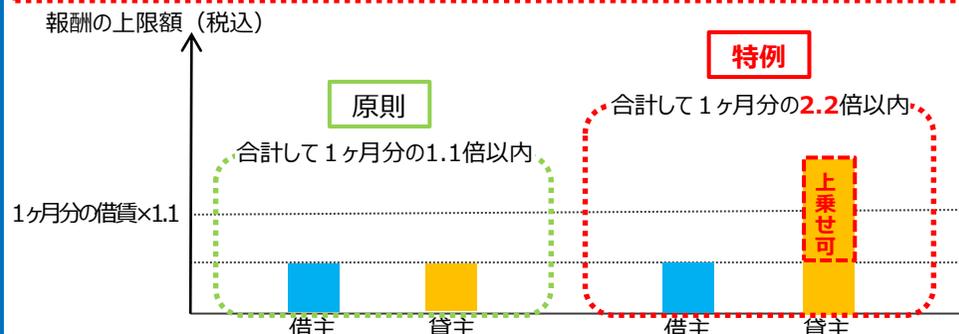
## 賃貸借取引に係る報酬額

【原則】  
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

### 【長期の空き家等の媒介の特例】

長期の空き家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）**。

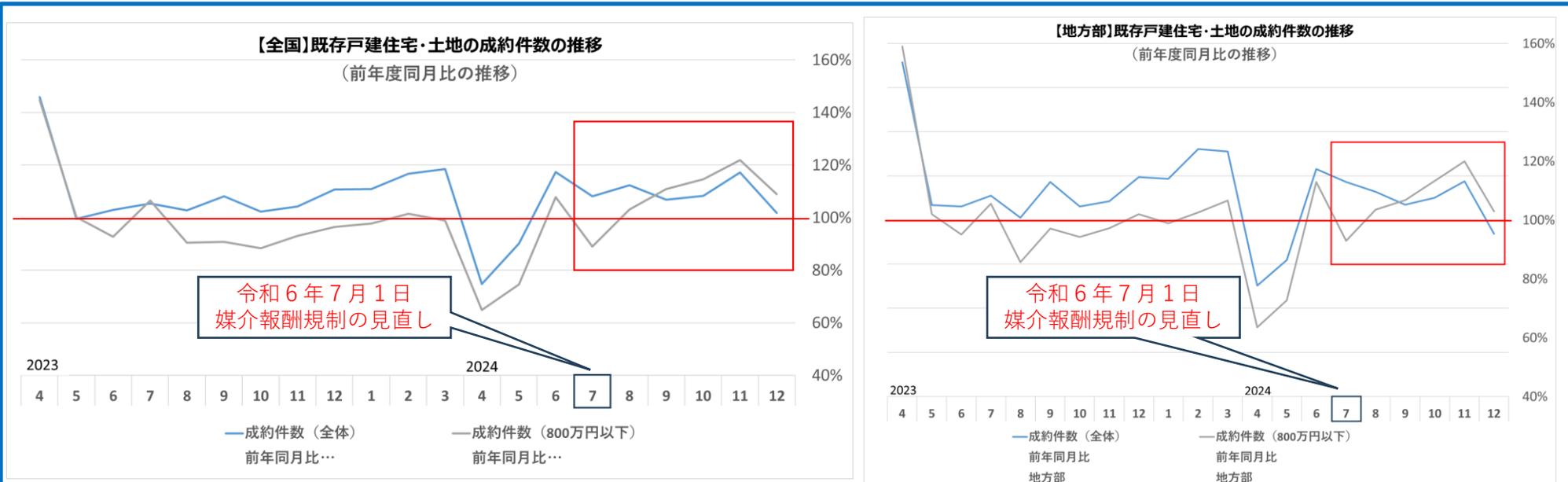


## 報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際し**あらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある**ことを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

# 媒介報酬規制の見直し後(令和6年7月以降)の売買成約状況

- 令和6年7月に制度が施行されたばかりであり、今後の動向を見守る必要はあるが、「**成約価格が800万円以下の宅地建物**」の成約件数は、全国・地方部ともに、**5ヶ月連続で前年同月を上回っている**。
- 令和6年9月以降、「**成約価格が800万円以下の宅地建物**」の成約件数の前年同月比は、「**宅地建物全体**」を上回っている。



※出典: 指定流通機構の成約情報を元に国土交通省が独自に集計した数値

## ポータルサイト運営事業者の所感

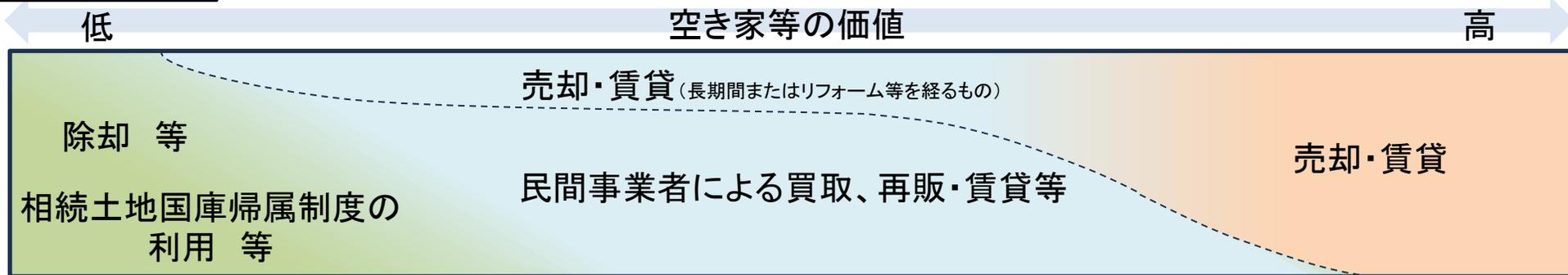
- 【A社】売出価格が800万円以下の戸建住宅の登録数が、全体よりも明らかに傾斜がついて伸びている。
- 【B社】新潟県湯沢町の低廉なりゾート物件の売り出しチラシを見ると、媒介報酬の特例に基づく上限が引き上げられた100万～200万の物件が多く掲載されていた。(取引件数の変化は未確認)

### 3. 不動産業における担い手確保と地方公共団体との連携

# 空き家等の市場価値に応じた官民の役割分担のイメージ

- 空き家等の利活用には、その市場価値に応じ、特定のニーズを持つ利用者の探索や、リフォーム等の工夫を要する場合が多い。
- 流通やリフォーム等のノウハウを有する民間事業者等と、地域課題に対応した施策を講じる地方公共団体とが適切に役割分担することにより、利活用可能な物件の増加や、地域価値の向上につながることを期待される。

## 活用等の分類



## 官民の役割分担

民間事業者等	・一般相談(流通可能性等の見極め)
	・管理 ・コンサルティング(利活用等方針の提案、相続等の課題整理 等)
民間事業者等	・引取 → 再販・管理 等
	・<リフォーム、コンバージョン等> → 媒介
	・買取 → 再販・賃貸 ・サブリース ・買取 → リフォーム → 再販・賃貸 ・買取 → コンバージョン → 再販・賃貸
地方公共団体	・解体、国庫帰属に向けた支援 等
	・地域課題(福祉政策、移住促進等)に対応した空き家等の利活用等方針の策定及びその支援(補助金等)
地方公共団体	・総合的な相談窓口の設置 ・空き家所有者等への働きかけ
	・特定空家等への助言・指導 ・空家等管理活用支援法人の指定 ・空家等活用促進地区の指定 等

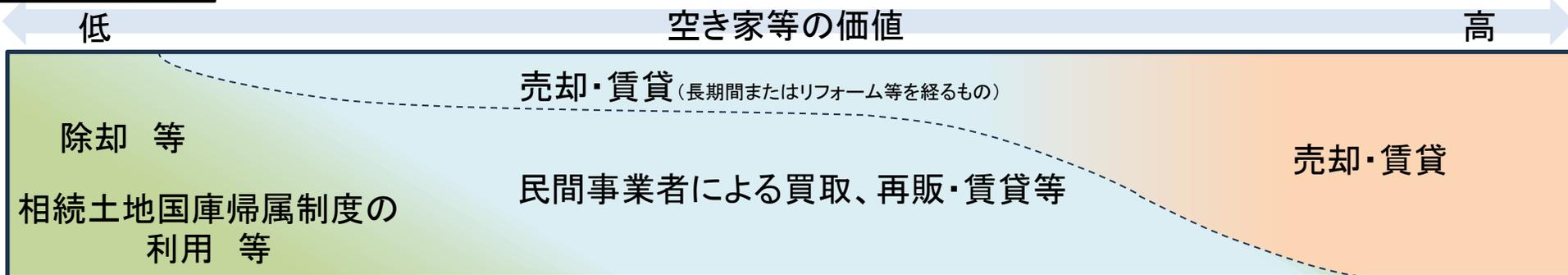
## 国土交通省による官民連携強化のための取組

- 「不動産業による空き家対策推進プログラム」を周知・啓発するため、**業界団体や地方公共団体等に対するセミナー**を実施（令和7年1月末時点までに22回開催）
- 地域課題の解決を目指す地方公共団体と不動産事業者等のマッチングや、官民連携事例の紹介を目的として、**空き家対策推進に関する官民連携イベント**を開催（令和7年1月以降、各地域で順次開催）
- 不動産事業者の有するノウハウを活用した**官民連携事例を収集・横展開**（令和6年度補正予算事業）
- 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、地域価値共創に関する知識と経験の集積・ネットワークの構築の場として**地域価値共創プラットフォーム**を立ち上げ（令和6年9月）

# 地方公共団体との連携事例

- 事例① 買取再販事業者等複数事業者との連携（鹿児島県日置市）
- 事例② 空家等管理活用支援法人による相談・利活用提案（長野県塩尻市）
- 事例③ 自治会が掘り起こした空き家に対する利活用提案（静岡県磐田市）
- 事例④ 地域利用促進に向けたマッチングと各種支援含む総合的な取組（兵庫県神戸市）
- 事例⑤ 空き家の活用による地域課題の解決（奈良県生駒市）

## 活用等の分類



## 官民の役割分担

民間事業者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般相談（流通可能性等の見極め）</li> <li>①～⑤ 管理</li> <li>・コンサルティング（利活用等方針の提案、相続等の課題整理等）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引取 → 再販・管理 等</li> <li>②～④</li> <li>・＜リフォーム、コンバージョン等＞ 媒介</li> <li>⑤</li> <li>・買取 → 再販・賃貸</li> <li>・買取 → リフォーム → 再販・賃貸</li> <li>①</li> <li>・買取 → コンバージョン → 再販・賃貸</li> <li>・サブリース</li> <li>・媒介</li> </ul>
地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑤ 地域課題（福祉政策、移住促進等）に対応した空き家等の利活用等方針の策定及びその支援（補助金等）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>①～⑤ 総合的な相談窓口の設置</li> <li>③ 空き家所有者等への働きかけ</li> <li>・特定空き家等への助言・指導</li> <li>② 空家等管理活用支援法人の指定</li> <li>・空家等活用促進地区の指定 等</li> </ul>

# 事例① 買取再販事業者等複数事業者との連携(鹿児島県日置市)

- **複数の民間事業者等と連携協定**を結び、充実した相談体制を構築。
- 利活用に関しては、**買取再販事業者**である(株)カチタスが、**空き家の査定、買取**。各地の支店を通じた遠隔地からの相談も可能。リフォームについては、可能な範囲で**市内のリフォーム業者を活用**。
- 再販については空き家バンクを活用しつつ、**地元の不動産事業者が仲介**。

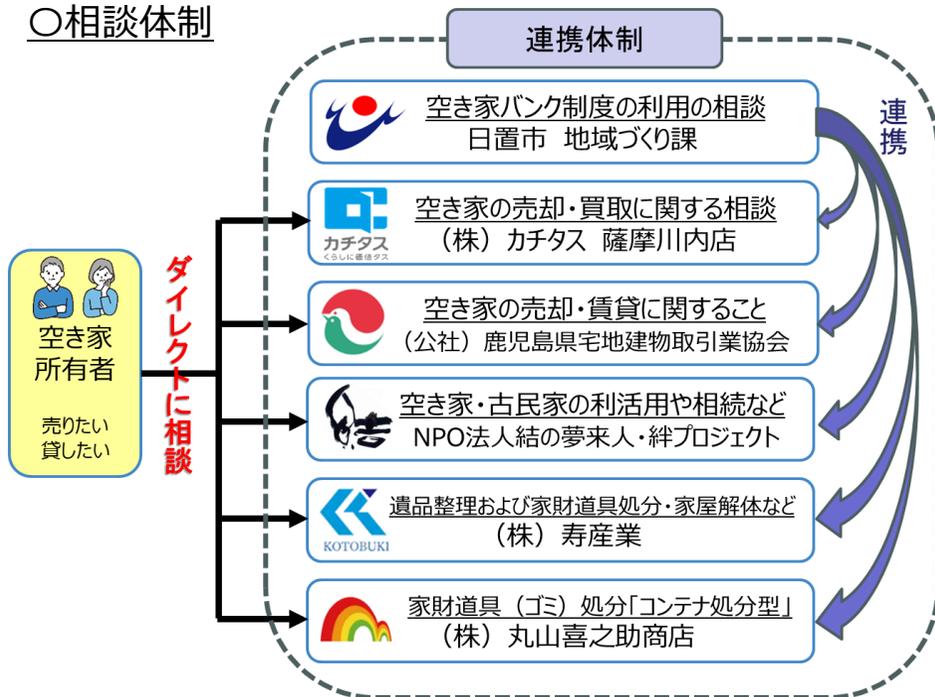
## ○基本情報

- 人口：47,153人 (R2 国調)
- 世帯数：19,415世帯 (R2 国調)
- 空き家数：3,480 (R5 住宅土地統計・その他空き家)
- 所管課・担当職員数：地域づくり課3名

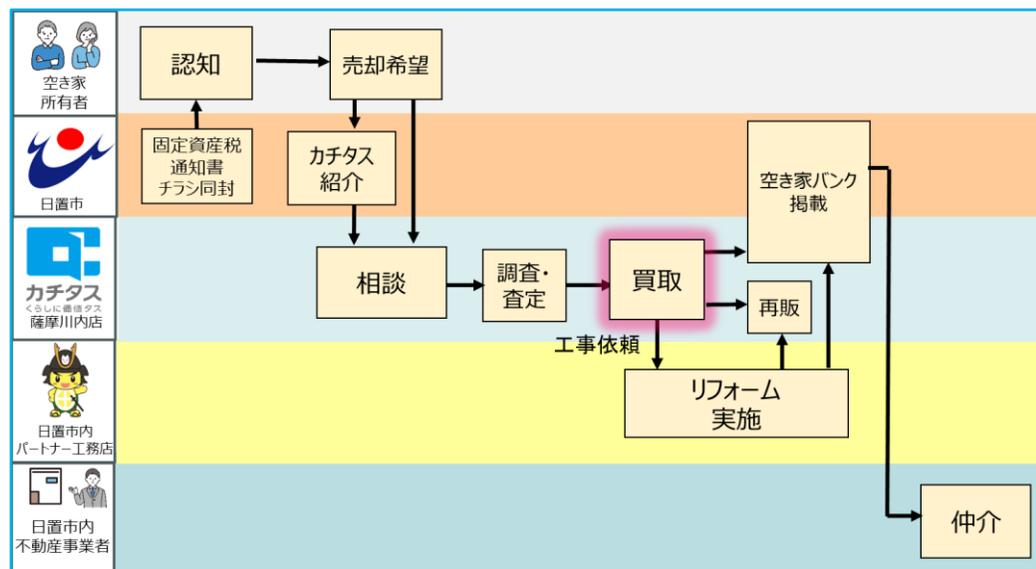
## ○カチタスとの連携実績 (R7年1月10日時点)

- ・案件相談：20件  
(固定資産税納付書：15件・協定報道を見て：4件・日置市より：1件)
- ・カチタスによる買取：5件 (県内：3件・県外：2件)
- ・カチタスでリフォームして販売：3件 (全て市内居住者)

## ○相談体制



## ○買取再販のスキーム



# 事例② 空家等管理活用支援法人による相談・利活用提案(長野県塩尻市)

- **移住や中心市街地活性化に取り組む第三セクター（（株）しおじり街元気カンパニー）**に、空き家等利活用事業を業務委託。同社が、空き家コーディネーターとなり、**ワンストップ相談窓口から課題の整理、利活用提案まで実施**。令和6年6月、同社を**空家等管理活用支援法人に指定**。
- また、同市は、市内不動産事業者で構成される「**塩尻市空き家利活用促進連絡会**」と業務協定を締結。上記コーディネート後の**仲介**は、同連絡会に加盟の**市内不動産事業者が実施**。

## ○基本情報

- 人口：65,668人（R7.1現在）
- 世帯数：29,004世帯（R7.1現在）
- 空き家数：1,089件 空き家率5.2%（R3調査）
- 所管課・担当職員数：建築住宅課2名

## ○（株）しおじり街元気カンパニー（街カン）の主な事業

- （1）空き家等利活用事業及び移住定住促進事業
- （2）移住定住住宅（お試し住宅含む）運営事業
- （3）中心市街地活性化事業
  - ・空き店舗改修及び管理業務
  - ・再開発コーディネート事業
  - ・イルミネーション事業等
- （4）市営駐車場等運営事業
- （5）ショッピングセンター管理事業
- （6）日々別荘（1棟貸し宿泊施設）運営事業
- （7）不動産事業（宅地建物取引業）

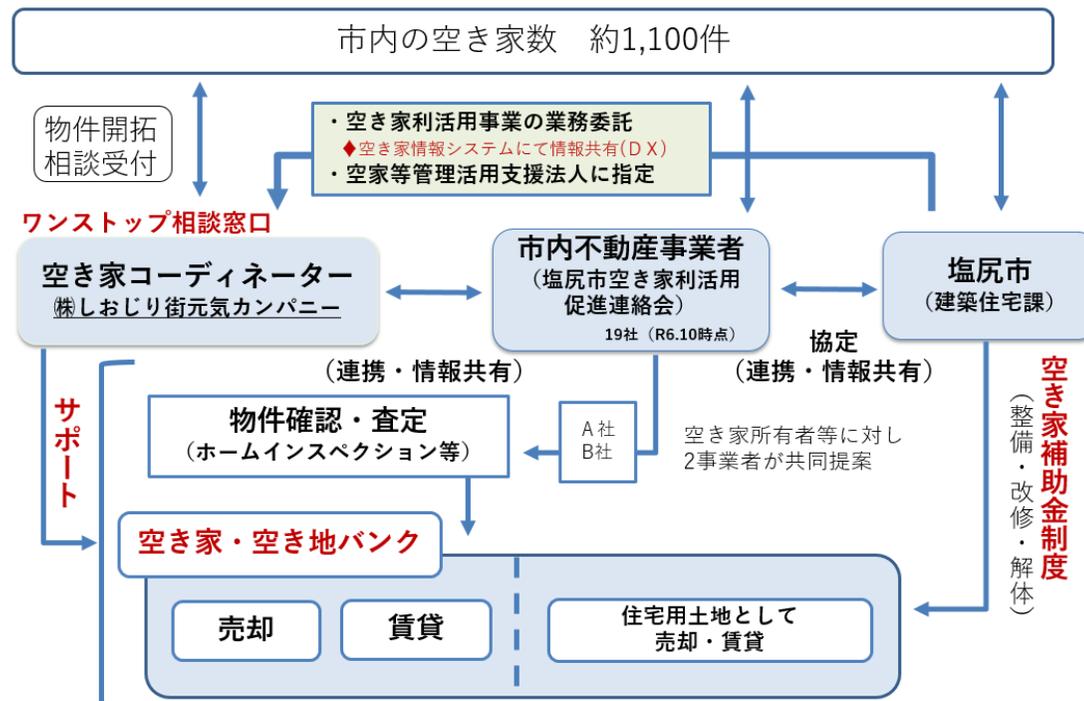
## ○実績

空き家バンク事業	H24 件数	H25 件数	H26 件数	H27 件数	H28 件数	H29 件数	H30 件数	R1 件数	R2 件数	R3 件数	R4 件数	R5 件数	合計
新規登録件数	3	0	4	0	14	26	29	27	43	38	42	65	291
成約件数 <sup>※1</sup>	0	0	2	2	12	20	23	26	30	39	37	45	236

※1 過去に空き家バンクに登録された物件に対する成約も含む

## ○体制及びスキーム

- ・街カンは、空き家コーディネーター3名（うち1名が宅建士）、空き家担当と移住定住担当の計5名。



## 事例③ 自治会が掘り起こした空き家に対する利活用提案(静岡県磐田市)

- 令和6年8月、社会福祉協議会や地域包括支援センター、商工会議所等で構成された「空き家おこしプロジェクト」を開始し、空き家の掘り起こしや、地域における利活用希望者の把握等を通じて、空き家の有効活用を促進。
- 令和6年9月、「活用可能性調査事業」を開始し、**自治会が掘り起こした全ての空き家について、不動産事業者2社が物件調査を行い、その調査資料等を所有者に提示し、希望により買取や仲介を実施。**

### ○基本情報

- 人口：167,375人（R5現在）
- 世帯数：70,706世帯（R5現在）
- 空き家数：7,840戸 空き家率10.7%（R5調査）

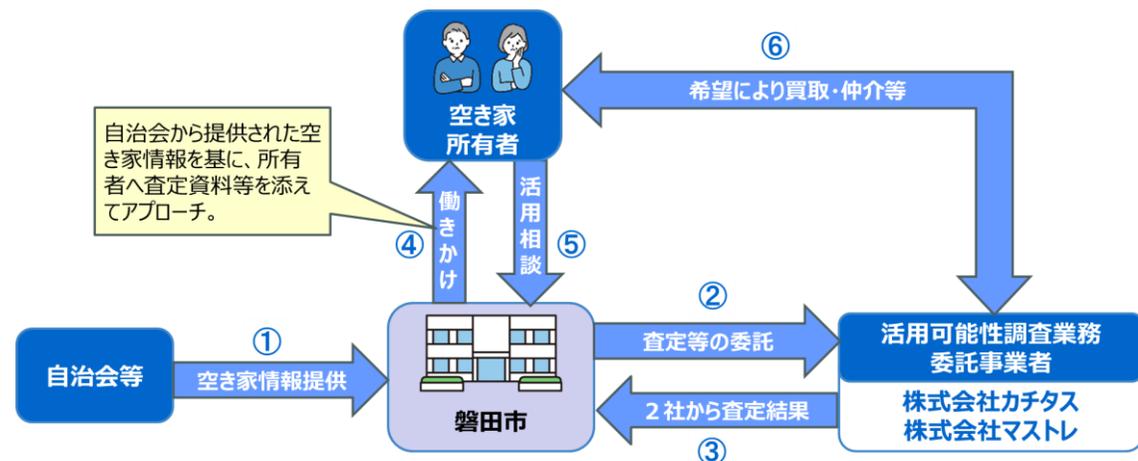
### ○空き家おこしプロジェクトメンバー（R6.12現在）

- ・特定非営利活動法人遠州空き家対策ネットワーク
- ・磐田市自治会連合会
- ・中部地域包括支援センター
- ・豊田地域包括支援センター
- ・社会福祉法人 磐田市社会福祉協議会
- ・公益社団法人 磐田市シルバー人材センター
- ・南部地域包括支援センター
- ・磐田市南部障害者相談支援センター
- ・磐田市障害者相談支援センター
- ・福田地域包括支援センター
- ・磐田市商工会
- ・磐田市商工会議所
- ・磐田市 <防犯アドバイザー> 磐田警察署

### ○実績

- ・ジビロ磐田と連携した「移住体験ツアー」や、NPO遠州空き家対策ネットワーク同席のもと「就農希望者向けのバスツアー」を開催。  
→所有者と利用者のマッチング事例あり。
- ・自治会からの空き家の情報提供数 9月～12月72件。  
(参考：令和5年度42件)
- ・「活用可能性調査事業」開始後、自治会からの空き家の情報提供が約5倍に増加。

### ○「空き家おこしプロジェクト」による「活用可能性調査事業」のスキーム



## 事例④ 地域利用促進に向けたマッチングと各種支援含む総合的な取り組み(兵庫県神戸市)

- 平成27年11月に、空き家等活用相談窓口を開設（すまいるネット）。不動産業団体等と連携し、**相談の内容や段階に応じた助言や提案を行っている。**  
一般的な助言→物件確認後に専門的な相談→市内の複数の不動産事業者による活用方策を提案
- 平成30年10月、**地域の交流拠点や保育施設、高齢者施設等、公益的な利活用のためのマッチングに向け、「空き家・空き地地域利用バンク」**を創設し、空き家・空き地の活用を促している。
- 上記相談体制に加え、各種補助金やアドバイザー派遣制度なども備え、広く活用支援制度を設けている。

### ○基本情報

- 人口：1,492,017人（R6.12現在）
- 世帯数：7,515,555世帯（R6.12現在）
- 空き家数：118,400棟 空き家率13.9%（R5調査）

### ○実績（令和5年度）

- 一般相談件数：1,003件
- 専門相談物件数：104件
- 市場流通：61件
- 177社の不動産事業者と連携（令和5年度末時点）

### ○各種補助制度

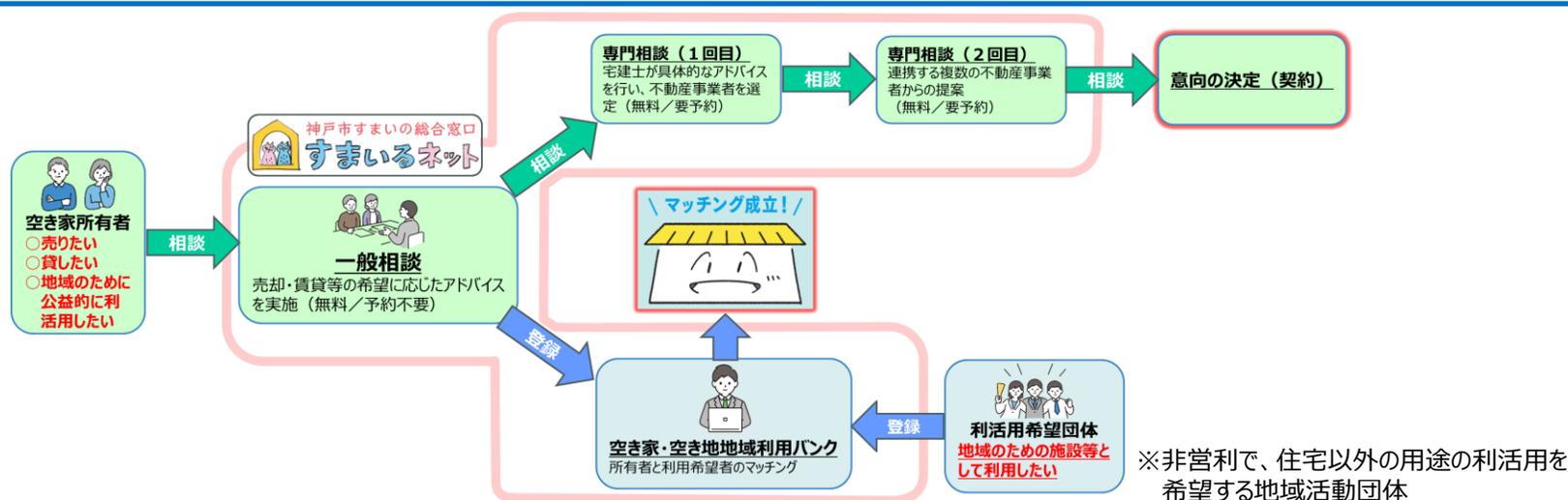
#### ・空き家地域利用・空き地活用応援制度

- ①隣地統合補助：狭小空き家など、単独で市場価値が低い物件を、隣地と統合することで課題解消する際の費用補助。
- ②空き家リノベーション補助：空き家を地域利用に活用する場合の改修費補助
- ③空き家・空き地維持費用補助：地域利用のため物件を無償貸借した場合固定資産税等相当額を補助 ※他にも、多様な補助制度あり

#### ・建築家との協働による空き家活用促進事業（最大500万円）

空き家の所有者等が建築家と協働し、空き家を魅力的に改修して社会貢献に取り組み、神戸市の広報協力に同意する場合、審査会を経て事業費の1/2を補助。

## 神戸市の相談体制



# 事例⑤ 空き家の活用による地域課題の解決(奈良県生駒市)

- 平成30年に不動産流通関連の8団体と連携協定を締結し、「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立。
- 空き家の売却・賃貸を支援する仕組みを提供。同プラットフォームには、不動産や建築等の不動産流通に関わる**専門家団体が参画**。同市からの情報提供に基づき、**利活用方針の検討や事業者の指名**を実施。
- 1つの成果として、「地域のニーズに対して学童保育が不足している」という**地域課題を解決するための空き家の活用可能性**について、生駒市とプラットフォームに参画している事業者が空き家所有者と協議を重ね、公募型プロポーザルで運営事業者を決定、**学童保育所へ転用**。

## ○基本情報

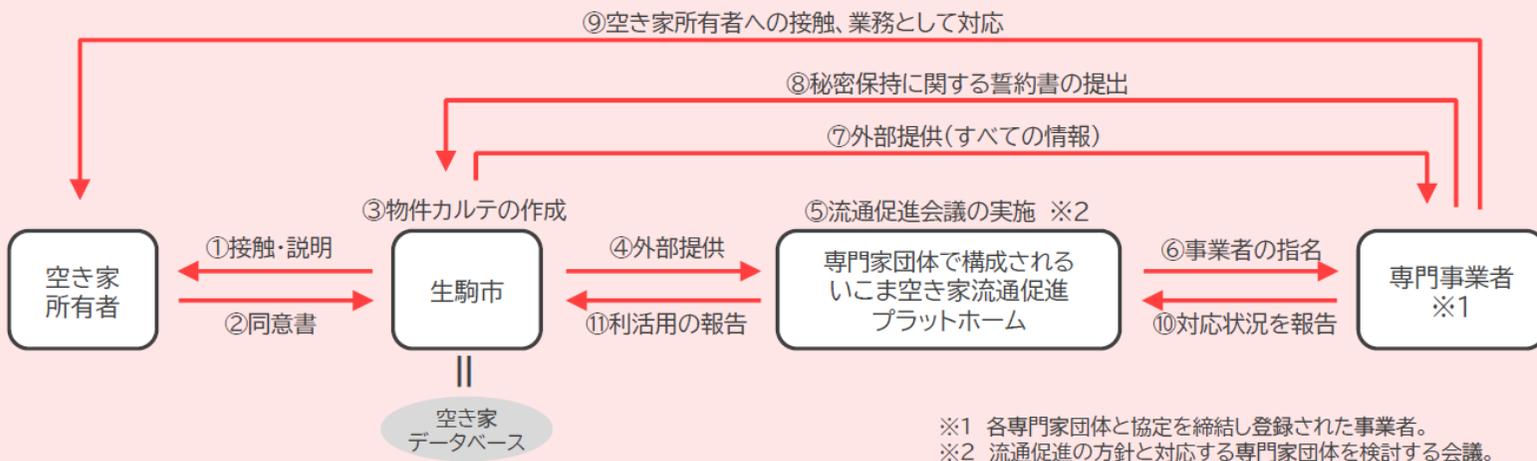
- 人口：116,549人 (R6.12.1現在)
- 世帯数：51,859世帯 (R6.12.1現在)
- 空き家数：1,444棟 空き家率2.8% (H28空き家調査)

## ○実績

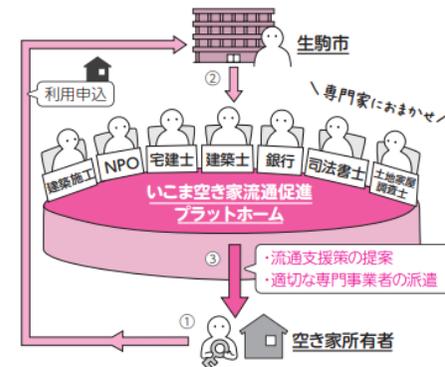
- 約7年間で157棟の空き家を取り扱い84件が成約。
- 地域課題や物件の特徴に応じて学童保育所へコンバージョン。

## ○体制・スキーム

### 市が保有する空き家所有者情報の外部提供の流れ



※実際の学童保育所



# 空き家対策の推進に関する官民連携イベントと今後の取組について

- 国土交通省では、官民一体となった空き家対策の推進を目的として、マッチングの機会を創出するため、「**空き家対策の推進に関する官民連携イベント**」を開催。
- 地方公共団体と不動産事業者等とのマッチングや情報交換の機会の提供のほか、官民連携事例を紹介。
- 第一弾として、令和7年1月31日に関東地方整備局管内の地方公共団体と不動産事業者等を対象として開催。今後、各地域で順次開催予定（令和7年3月3日に近畿地方整備局管内で開催予定）。

## ■官民連携イベント

### 「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」(関東)

日時：令和7年1月31日(金) 14:00~17:00 場所：三田共用会議所 1階講堂

参加者：①関東地方整備局管内の地方公共団体の空き家対策担当者等(21団体、27名)

(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県)

②上記の地域で不動産事業を行っており、当該地域の地方公共団体との連携を希望している不動産事業者等(法人59社、88名)

概要：国土交通省による施策動向の紹介、官民連携に取り組んでいる地域からの事例紹介、参加者によるプレゼンテーション、参加者同士の情報交換・マッチング

自治体



多くの民間事業者と知り合うことができた。こういうイベントで出会った事業者であれば、市役所内での説明がしやすい。

事業者



民間に興味がある自治体と知り合うことができたので、また是非来たい。自治体だけでなく、他事業者とも知り合う機会となった。

## 参加事業者

- ・宅地建物取引事業者
- ・買取再販事業者
- ・空き家に係る総合的な相談窓口や利活用提案を行う事業者
- ・不動産特定共同事業者
- ・不動産テック事業者
- ・住宅瑕疵担保責任法人
- ・解体事業者
- ・ポータルサイト運営事業者 等

## ■今後の取組 (R6年度補正予算事業)

### 空き家等の流通・活用促進事業

■空き家等の利活用により地域課題の解決を目指す不動産事業者と地方公共団体の取組を支援  
⇒先行事例を踏まえた助言のほか、体制構築、相談会やイベントの開催、広報活動等を支援

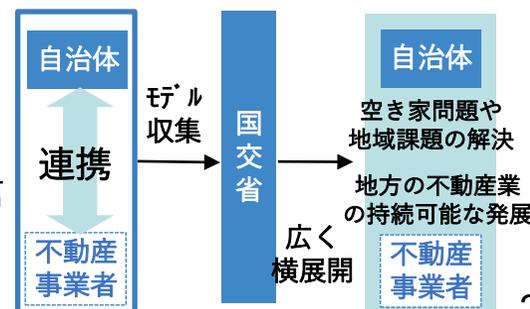
■不動産事業者の有するノウハウを活用した連携事例を収集

⇒ノウハウの例：空き家等の利活用方法の提案、広告・マーケティング、法令や税務等に関する助言

■収集した連携事例を横展開

⇒ホームページや業界団体を通じて周知

### 不動産流通市場が抱える課題解決



# 「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げについて

## 取組内容

### <情報発信>

- 「**地域価値共創ニュースレター**」の配信（月1回程度）
  - …地域価値共創の取組への最初の一步を後押しするため、空き家の利活用のための補助メニューや、制度の紹介、関連シンポジウム等の案内、不動産業アワード受賞者等によるイベント開催のお知らせ等について**プラットフォーム加入者を対象として配信**。（令和7年1月末までに計5回配信）

<過去配信内容> 不動産業アワード募集開始案内、官民連携イベント開催案内、空き家対策推進Web説明会開催案内、不動産業アワード受賞者による地域価値共創に関するイベントの開催案内等

- **メディアプラットフォーム「note」での情報発信**（月1回程度）
    - …地域価値共創についての認知度向上のため、不動産業アワード受賞者や空き家対策に関する取組の実践者に対するインタビュー記事等、地域価値共創の先行事例について、**国民に対して広く情報発信**（令和7年1月末までに計4本配信）。
- <過去配信内容> 地域価値共創シンポジウムレポート、不動産業アワード受賞者インタビュー、国土交通省政策（二拠点居住）紹介等



### <地域価値共創に取り組む関係者同士の対面交流の場・機会の創出>

- 空き家の活用により地域課題の解決を目指す地方公共団体と不動産事業者・不動産管理業者等のマッチングを目的として、セミナーを各地域で順次開催。（再掲）

### 【今後の予定】

- 第3回不動産業アワード受賞式と合わせて、**プラットフォーム加入者等の交流会を開催**（令和7年6月頃予定）。

※ 令和7年度以降の取組内容は、アワード受賞者や自治体等へのヒアリングを通じプラットフォームの今後の運営方針について検討。

## プラットフォーム加入者

**330名**（令和7年1月22日時点）

- 不動産業者・不動産管理業者 ○地方公共団体 ○不動産業アワード受賞者・応募者
- 不動産オーナー ○NPO法人・団体 など 地域価値共創の取組に関心のある者・団体