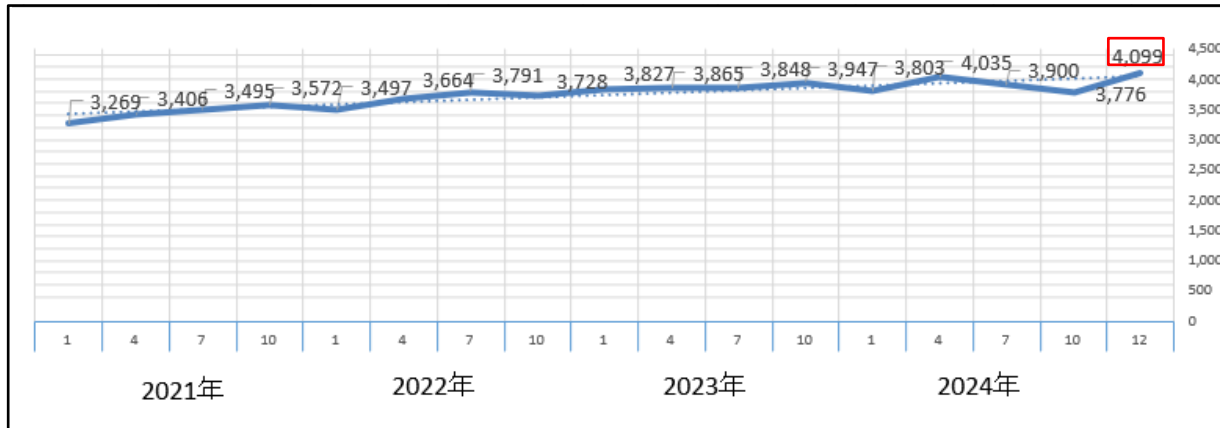


既存住宅流通への課題及び 全国の空き家に係る諸課題について

令和7年3月26日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

既存住宅市場の現状について



(参考)首都圏の中古戸建の成約価格動向

2024年12月期の中古戸建の成約平均価格は4099万円であり、2021年と比べて高い水準にある。

件数	1,169件	前年同月比	+8.0%	▲
価格	4,099万円	前年同月比	+4.4%	▲
土地面積	142.31㎡	前年同月比	-2.6%	▲
建物面積	105.49㎡	前年同月比	-0.5%	▲
築後年数	22.87年	前年同月	22.04年	▲

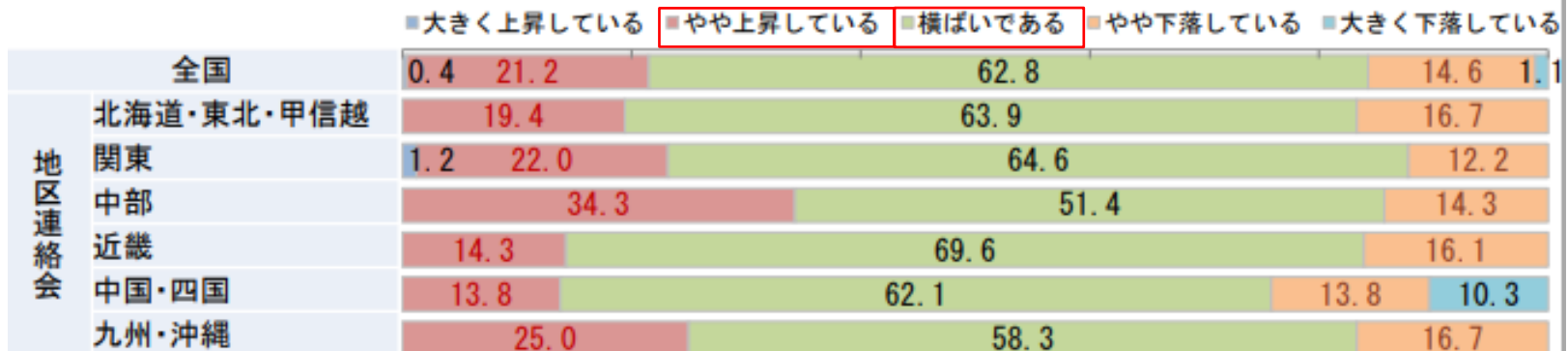
出典：(公社)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

参考【中古戸建住宅の取引価格の動向】

本会が本年1月に不動産価格、取引の動向を地域ごとに現状および3ヶ月後の見通しの調査分析を行い、基礎資料とすることを目的とした不動産市況DI調査(第36回)において、1月時点での動向について3ヶ月前と比べてどのように感じるか調査したところ、全国各地において「横ばいである」との回答が一番多く、「やや上昇している」の回答が次いで多かった。

【現在の動向について3か月前と比較してどのように感じますか？】

(%)



既存住宅流通促進のための課題について

現行の住生活基本計画 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進



【本会が考える既存住宅流通の課題】

①既存住宅の品質に係る情報開示への課題

既存住宅は築年数や個人の使用状況及び維持、保全の状況によって劣化に差がある。これらを顕在化するために、建物状況調査(インスペクション等)の制度が確立されているが、個人の既存住宅の取引において活用はあまりされていないのが現状。購入者にとっての品質等の情報開示の問題は依然として課題となっている。

②既存住宅に係る建物評価への課題

既存住宅に係る融資(住宅ローン)は築年数や経年劣化によって、建物の価値が減少するため、新築住宅よりも借入額が少なくなる傾向がある。仮に建物のリフォーム等をして、必ずしも担保評価に反映されないため、場合によっては買主が希望する融資額が借りれないケースもあり課題となっている。

③既存住宅に係る税制特例等の課題

現状の不動産取引における税制特例は新築住宅に対して優遇される傾向。現状新築住宅と比較して、既存住宅の場合は条件に差があるのが現状。昨今、地価の高騰や建築コストの上昇で新築住宅の価格とともに既存住宅の価格も上昇していることから、新築住宅並みの施策を講じる必要があるのではないかと。

④既存住宅の増改築等の課題

本年4月施行の改正建築基準法により、建築確認制度の規模等が見直され、設計図書(構造関係規定等の図書)が保存されていない既存建物や、設計図書等が保存されていても例えば木造で延べ面積300㎡超から500㎡以下のように仕様規定しかない建物は、確認申請にあたり構造関係規定等の適合性が判定できず、空き家の増改築等をする際に支障が生じる場合がある。

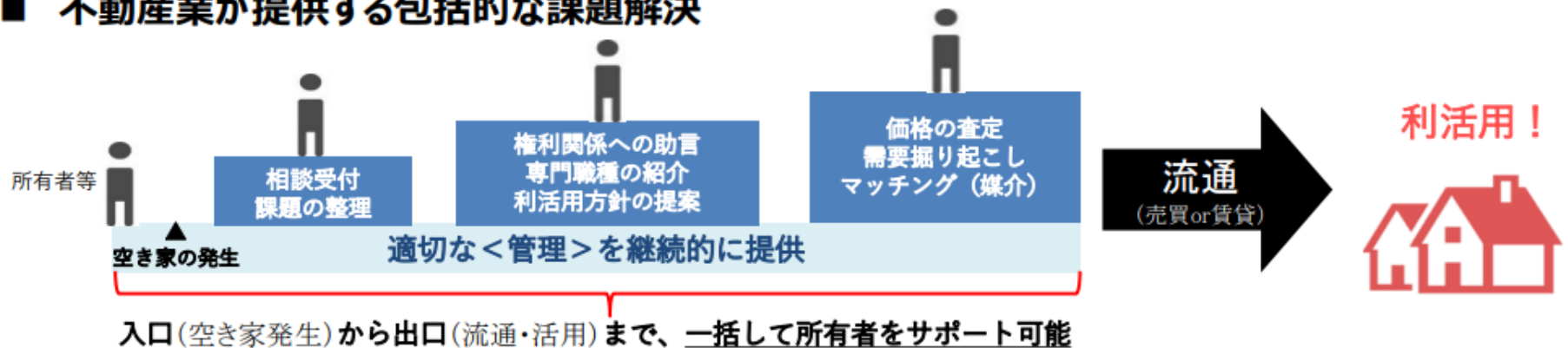
空き家問題と不動産業に期待される役割

国土交通省 第42回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会資料抜粋

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～概要

- 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

流通に適した空き家等の掘り起こし

① 所有者への相談体制の強化

② 不動産業における空き家対策の担い手育成

③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大

④ 官民一体となった情報発信の強化

空き家流通の
ビジネス化支援

① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及

③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

空き家相談体制整備と空き家相談研修システムの構築について

- 本会では、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。(一次相談窓口は本会のホームページ等で一般に公表予定)
- 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、相談者に対し対応可能な会員業者の紹介や、あらかじめ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、本会で整備する研修の受講を広く推進していく。

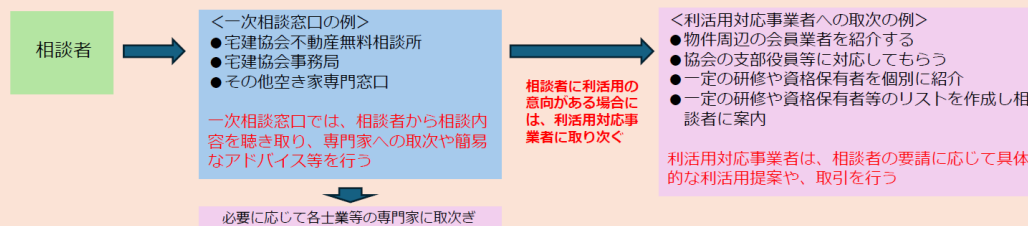
空き家相談体制のスケジュール

- ・～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

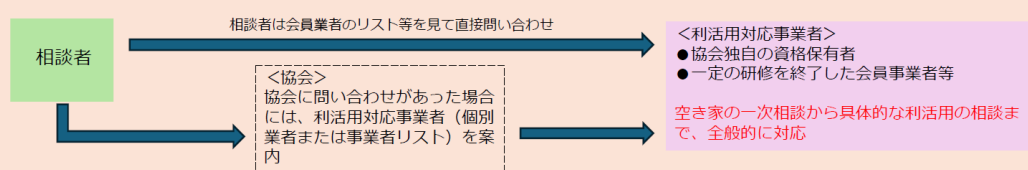


＜空き家相談体制のイメージ（例）＞

イメージA 宅建協会で一次相談を行い、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



空き家相談研修のスケジュール

- ・～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）



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

低廉な空き家等の媒介報酬特例の見直しについて

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

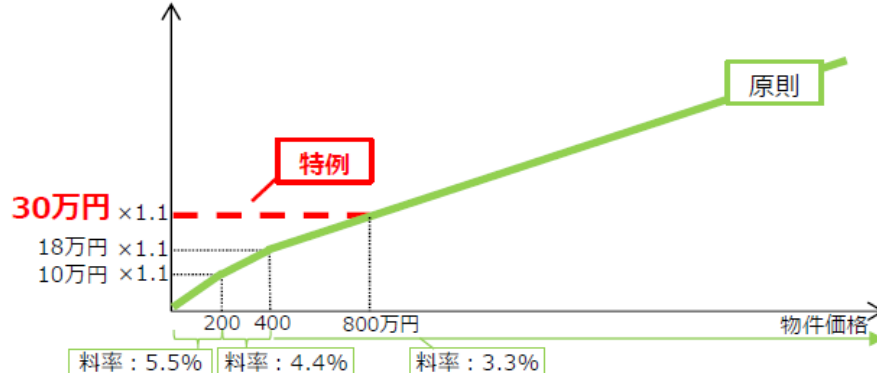
【原則】

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】

低廉な空き家等（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）。

報酬の上限額（税込）



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

賃貸借取引に係る報酬額

【原則】

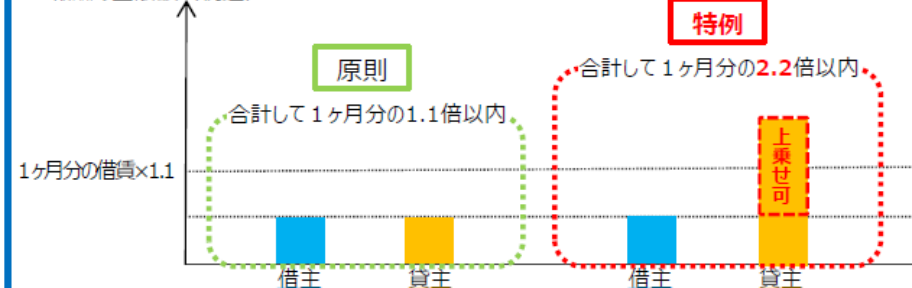
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**

※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）**。

報酬の上限額（税込）



低廉な空き家の媒介報酬特例の効果について

低廉な空き家の媒介報酬の上限額が見直されたことに伴い、本会の不動産流通検索サイト「ハトマークサイト」に低廉な空き家等(売買価格800万円以下の物件)の検索機能を追加。結果、2024年6月期に比べ、登録物件が約3000件増加し、低廉な空き家に係る流通量は増えている。

ハトマークサイト
人と住まいを、笑顔でつなぐ。

ハトマークサイトHP

0件
お気に入り

借りる (賃貸)

買う

不動産会社を探す

住まい探しの知識・情報

街の情報

ハトマークサイトについて

【特集】空き家・空き地を活用しよう

住所から検索

駅・沿線から検索

地図から検索

借りる (賃貸)

買う

賃貸マンション・アパート・一戸建て

駐車場

店舗

事務所

ビル・倉庫・その他

一戸建て

マンション

土地

店舗

事務所

ビル・倉庫・その他

お知らせ 一覧はこちら

2024年01月01日(月) 『ハトマークサイト』ロゴマークを刷新しました

2023年10月05日(木) 物件情報等を検索しやすくする改修を行いました。(IT連携・電子契約対応物件、パノラマ画像掲載物件等)

2023年05月15日(月) 物件検索しやすくする改修を行いました。(キーワード検索・詳細物件検索)

【特集】空き家・空き地を活用しよう

ハトマークサイトは空き家対策に取り組んでいます
こんな物件がこんな価格で見つかる。800万円以下の低廉な物件検索

ハトマークサイトの物件登録数(全国)
(売買価格800万円以下の物件)
※令和7年3月1日現在

〇一戸建て 11,384 件
〇マンション 3,664 件
〇土地 48,134 件

昨年6月期と比べ、約3000件登録物件が増加

低廉な売一戸建てを探す

【特集】空き地・空き家を活用しよう

国土交通省では令和6年7月「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定しました。
空き家・空き地が社会問題化する中、まだまだ活用できる空き家(または空き家になる前の物件)の流通が期待されています。
ハトマークサイトでは空き家対策に取り組み、同プログラムの副題でもある「地域価値を共創する不動産業」を目指しています。
この特集では800万円以下の物件が検索できます。

ご希望の検索方法を選択してください。

住所から検索

駅・沿線から検索

地図から検索

低廉な一戸建て等の検索機能を追加

低廉な売一戸建てを地図から探す
ご希望の都道府県を選択してください。

各都道府県、市区町村別での検索が可能に

※0内の件数は1月31日 13時時点での件数です。

地域	都道府県	件数
北海道	北海道	13967
	山形県	1160
東北	宮城県	1793
	岩手県	1999
	秋田県	1997
関東	東京都	110
	埼玉県	446
	千葉県	1318
	茨城県	133
中部	新潟県	199
	富山県	1365
	石川県	1174
	福井県	1174
近畿	大阪府	1364
	京都府	1191
	兵庫県	380
	奈良県	181
中国	広島県	1446
	岡山県	181
	山口県	1710
	徳島県	181
四国	香川県	137
	愛媛県	137
	高知県	137
	福岡県	137
九州・沖縄	佐賀県	137
	大分県	137
	熊本県	137
	鹿児島県	137

6

空き家の流通に関して現状の問題点等① 都市部における空き家の問題

●都市部においては、都市計画法に基づく用途地域を定めることによって、特に住居系の用途地域は、良質な住環境の確保や魅力的な住宅地を形成することを目的に用途が定められている（第一種低層住居専用地域等）。しかしながらその用途制限が空き家の活用を考える上での弊害となっている。

①低層住居専用地域での用途制限

用途地域	内容	用途制限
第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	住宅、共同住宅、下宿、幼稚園、小・中・高等学校、公衆浴場、診療所、一定の兼用住宅、図書館、寺社、老人ホーム、巡査派出所、その他公益上必要な建築物等に限り建築可能
第2種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	第1種低層住居専用地域適格建築物の他、150㎡以内の店舗等に限り建築可能

これらの地域に存在する空き家を活用することを検討する際、現行の用途地域の制限により住宅以外の他の用途に活用することができない等、空き家の活用に関して弊害が生じている。



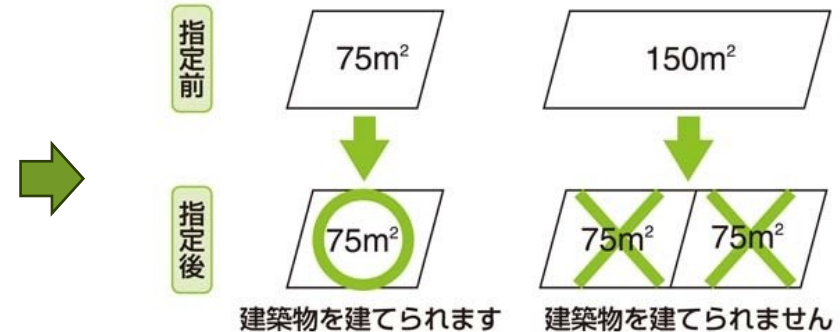
②敷地の最低面積の設定

(参考)
東京23区内において指定されている主な敷地の最低面積

	告示年月	最低面積
世田谷区	平成16年6月	60～100㎡
杉並区	平成16年6月	60～100㎡
中野区	平成16年6月	60～85㎡
江戸川区	平成16年6月	70㎡
練馬区	平成20年3月	70～110㎡
目黒区	平成21年3月	55～80㎡
板橋区	平成27年3月	60～100㎡
荒川区	令和3年11月	60㎡

※足立区は条例で150㎡以上の宅地の分割に関し、一定の規制あり。

(例) 敷地面積の最低限度を80㎡に指定した地区の場合



数十年前に指定された敷地の最低面積により、昨今の地価高騰や建築コストの上昇によって、小規模の戸建てのニーズが高まる中で敷地の最低面積の設定によって従前の宅地の分割ができず、ニーズに応じた有効な土地活用ができない。(※150㎡の土地のままだと、土地代だけで高額になるため、敷地に存する空き家の売却や除却ができず結果的に空き家がそのまま放置される要因となっている。)

用途地域等の制限については、一定の住環境を保護しつつも都市部における空き家問題等、喫緊の課題を解決する観点から柔軟な運用が必要ではないか。

●市街化調整区域に存する空き家の問題
市街化調整区域は都市計画上、市街化を抑制すべき区域として定める区域であるが、区域内において一定の制限のもと建てられた住宅が空き家になり、時間の経過とともに建物が老朽化し、これらが調整区域の性質上、他の用途に活用できない等の問題が起きている。

1. 農業・林業用の建築物農地や森林を利用するための建物（農業倉庫や作業小屋など）
2. 特定の公共施設やインフラ学校、病院、道路など、地域の公共性や利便性を向上させるために必要な施設
3. 都市計画法に基づき特別な許可が下りる場合
例: 地域ごとの開発方針や、周辺環境を考慮して建築等が認められることがあります。
（既存の建物の増改築等）
4. 既存の住宅地として指定された区域や、住居の建築が生活に必要とされる場合
（農業従事者向けの住宅など）

[illegible]

8

空き家の流通に関して現状の問題点等③ 空家等活用促進区域の活用

令和5年12月に施行された改正空家等対策特別措置法では、市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能となっている。

【空家等活用促進区域の概要】

(1) 空家活用の重点的实施

○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

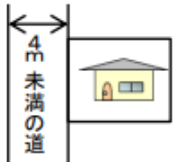
- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

- ・**前面に接する道が幅員4m未満**でも、安全確保策※1を前提に、**建替え、改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定

※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

- ・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途※への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

- ・**用途変更許可**の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人**の**選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

国土交通省資料抜粋

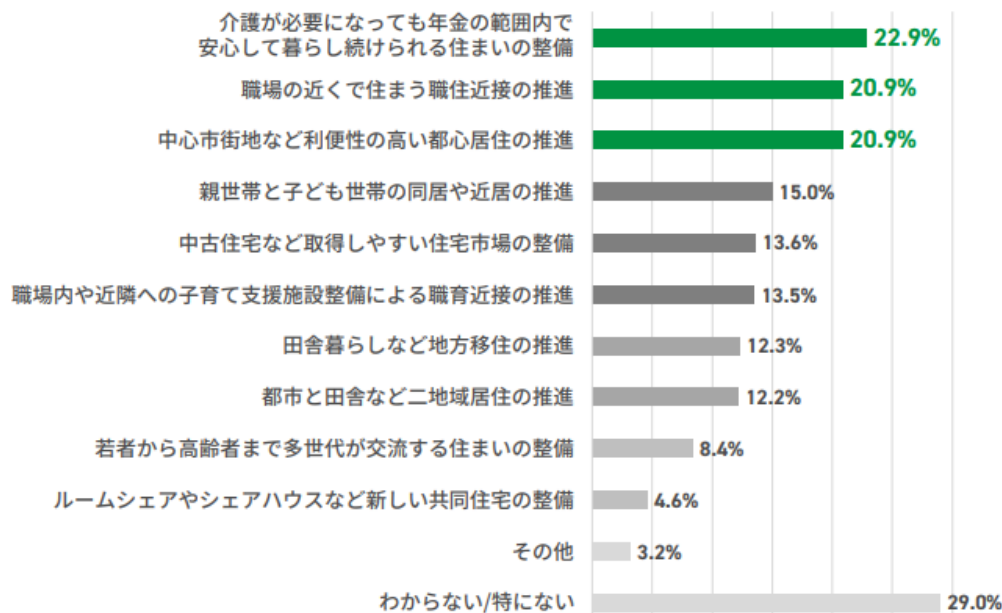
法施行後1年以上が経過して、実際に区域指定されている実績が少ないことから、全国的な空き家解消に向け各地方自治体が速やかに区域指定ができるよう、指定を促進すべきではないか。

(参考)一般消費者が考える今後求めていく住まい方について

本会では、2024年8月に全国の一般消費者(5003名)に対し、今後求めている「住まい方」について、考えに近いものについてのアンケート調査を行った。

今後の住まい方に関する調査では、年齢層によって求める住まい方が異なる傾向が見られる。若年層(20~30代)は「職場の近くで住まう職住近接」や「職育近接の推進」に関心が高く、働きやすさを重視している。一方、高齢層(50~60代)は「介護が必要になってからも年金の範囲内で安心して暮らし続けられる住まいの整備」が最も支持され、老後の安心感に対するニーズが強いことが示されている。

今後求めている「住まい方」について、考えに近いものを教えてください。
(複数回答)



調査概要

- 調査概要: 住まいに関する定点/意識調査
- 調査方法: インターネット調査
- 調査期間: 2024年8月16日~同年8月21日
- 有効回答: 20歳~65歳の全国の男女5003名

本会実施「2024年 住宅居住白書」
<https://www.zentaku.or.jp/cms/wp-content/uploads/2024/10/2024-fudousan-anke-to.pdf>

