

最近の不動産政策に関する取組について ～不動産業ビジョン2030に基づく取組状況について～

国土交通省 不動産・建設経済局
不動産業課
令和8年2月

平成31年4月24日公表

1. 不動産業の将来像 不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定

豊かな住生活を支える産業

快適な居住環境の創造、円滑な住替え等

人々の交流の「場」を支える産業

憩いの「場」、イノベーションの「場」等

我が国の持続的成長を支える産業

オフィス、物流施設、ホテル等の供給等

2. 官民共通の目標 将来像を実現する上での官民共通の目標7点を設定

- 「ストック型社会」の実現
- 安全・安心な不動産取引の実現
- 多様なライフスタイル・地方創生の実現
- エリア価値の向上
- 新たな需要の創造
- すべての人が安心して暮らせる住まいの確保
- 不動産教育・研究の充実

3. 民の役割 官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を整理

- 信頼産業としての一層の深化
- 他業種連携によるトータルサービスの提供
- AI、IoT等新技術の有効活用
- 業界の魅力向上による人材確保

4. 官の役割 官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を整理のうえ、重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理

- 市場環境整備
- 社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開
- 不動産業に対する適切な指導・監督

2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題

- (1) 「ストック型社会」の実現
- (2) 安全・安心な不動産取引の実現
- (3) 少子高齢化社会への対応
- (4) 増加する外国人・グローバル化への対応
- (5) 国際競争力の強化
- (6) 技術革新・業務効率化
- (7) 地方創生・エリア価値向上
- (8) 不動産教育・研究の推進、担い手確保
- (9) 投資環境の整備
- (10) 現行制度の妥当性検証

「2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題」に対応する各課題

○「2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題」のうち、ビジョン策定以降、特に（１）「ストック型社会」の実現、（２）安全・安心な不動産取引の実現、（４）増加する外国人・グローバル化への対応、（６）技術革新・業務効率化、（７）地方創生・エリア価値向上 に対応する以下の各課題について、対応の必要性の高まりや、施策の進捗があった。

（１）「ストック型社会」の実現

1. マンションストックの適正管理と再生の促進
2. 賃貸住宅管理業のあり方
3. 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進

（２）安全・安心な不動産取引の実現

1. 住宅のリースバックについて
2. 不動産の有償引取サービスについて
3. 良質な不動産コンサルティングの普及・定着
4. 不動産特定共同事業について

（４）増加する外国人・グローバル化への対応

1. 外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた不動産業の取組について
2. 不動産業におけるマネー・ローンダリング対策について

（６）技術革新・業務効率化

1. 不動産DXの取組状況について
2. 不動産IDの活用の推進

（７）地方創生・エリア価値向上

「不動産業による空き家対策推進プログラム」の実装加速化について

1. 安全・安心な不動産取引の実現(ビジョン2030政策課題(2))

○住宅のリースバックについて

○不動産の有償引取サービスについて

○良質な不動産コンサルティングの普及・定着

○不動産特定共同事業について

第42回不動産部会（令和7年2月14日開催）での住宅のリースバックに関する主なご意見

【①事業者への周知】

- ・リースバック契約の契約類型を厳密に見ていって、契約類型ごとに何が問題なのかということを見ていく必要があるだろうと思われる。事業者に対しても、基本的に契約類型ごとに何を説明しなければならないかという、一種の重要事項をピックアップしていただき、重要事項について説明するように事業者に要請してほしい。
- ・消費者のみならず事業者に対しても重要事項に該当する事項と説明しないと問題がありますということをガイドラインのような形で周知してほしい。

【②消費者への周知】

- ・標準的なルール等を策定し、ルールに則り事業を行っている事業者を優良な事業者であると、消費者や市場で分かる仕組みを作してほしい。
- ・きちんと事業を行っている事業者からは消費者を守る体制を整えてほしいとの声が多いことから、消費者に対して具体的に周知を行う必要がある
- ・クーリングオフに代わる消費者保護の手段を消費者庁と議論してほしい。

①事業者への周知

- ・住宅のリースバックに係る取引の性質・内容を踏まえた上で、取引の相手方に対して提供されるべき情報を整理することが必要ではないか。
- ・宅建業者から相手方へのこれらの情報の提供を確保するため、現行制度において、**事業者が遵守すべき事項を明確化した上で、宅建業者に対し、ガイドライン等により周知すべきではないか。**

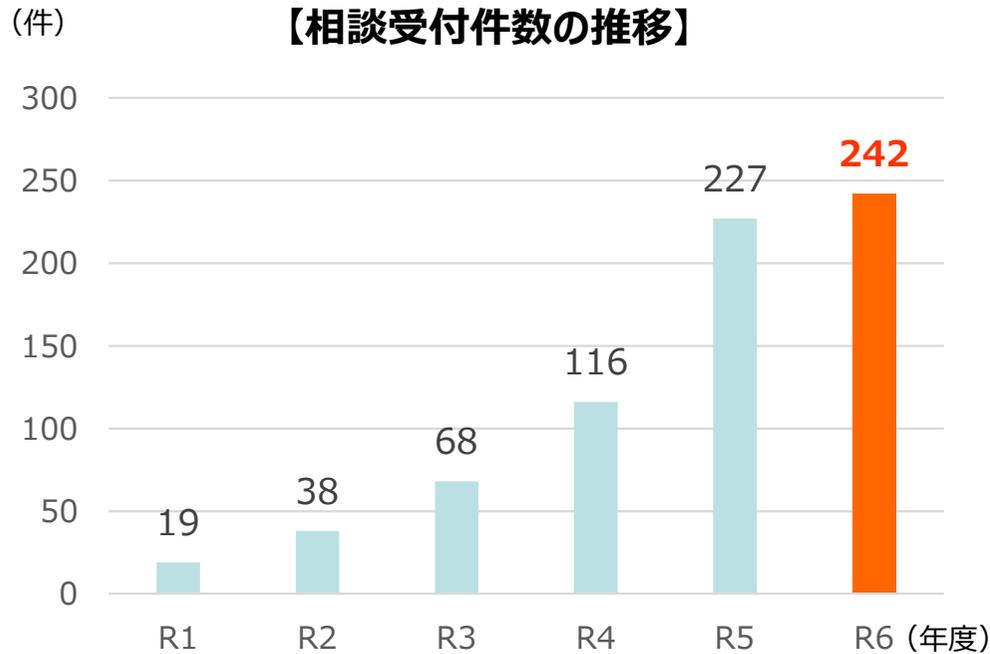
②消費者への周知

- ・消費者や市場が、適切な事業者をよりの確に把握することを可能とする観点から、**消費者が留意・確認すべき事項を整理の上、チェックリストの提供等を含む、より具体的な周知・啓発を行う必要があるのではないか。**
- ・周知・啓発資料の作成をはじめ、住宅のリースバックに係る取引における消費者保護対策の強化について、**消費者庁との一層の連携を図り、消費者政策、消費者法制と併せて総合的に議論するべきではないか。**

住宅のリースバックの現状 (トラブルに関する相談件数)

- 住宅のリースバックに関する相談が、全国の消費生活センター等に寄せられており、令和6年度は200件を超える相談が寄せられている。
- 住宅のリースバックに関するガイドブックの公表後も、緩やかな増加傾向が継続しているため、**国民生活センターと協力の上で、消費者に向けた周知資料を作成(令和7年5月リリース済)**。

リースバック取引に関する相談受付等の状況



【相談事例】

- ・家族がリースバック契約を締結したが、売却で受け取る資金と支払う家賃を計算すると**数年で資金不足となる契約**となり取り消したい。
- ・契約後に契約内容を家族に相談したところ、**周辺相場と比較して売却額が低廉かつ家賃が高額である**ことに気がついた。
- ・リースバックの認識で自宅を売却したため、**買い戻しを求めたところ買い戻し特約が無く売却義務はない**と言われた。
- ・契約前、修繕費等は買主（宅建業者）負担と説明を受けた。**あらためて契約書を見ると売主（消費者）負担となっていた**。

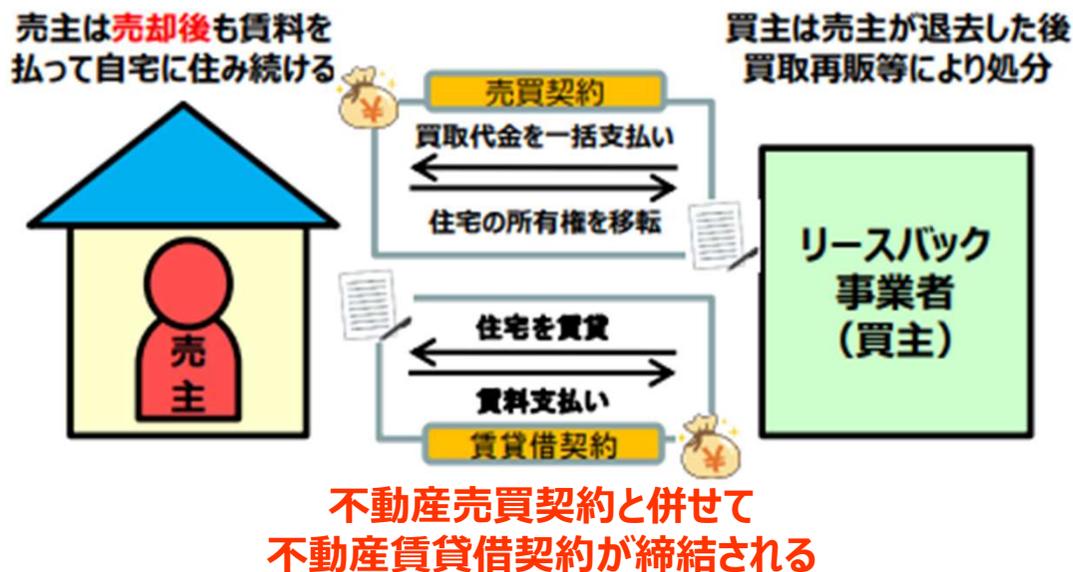
【消費者向け周知資料】



出典：国民生活センター提供資料に基づき、国土交通省の独自集計により作成

- **住宅のリースバックに係る取引は、居住用宅地建物の売買とその賃貸借が契約上不可分一体となっているもの**であり、そのうち**宅建業者が買主となる売買については、宅建業法が適用**される。
※宅建業者が自ら貸主となる不動産賃貸借契約には宅建業法は適用されない。
- 宅建業法上、宅建業者が買主となる売買については、信義誠実の原則等の業務処理の原則、契約事項に関する書面の交付、**業務に関する禁止事項に関する規定が適用**され、宅建業者は遵守義務を負う。

住宅のリースバックに係る取引の性質・内容



宅建業者が買主となる売買における義務

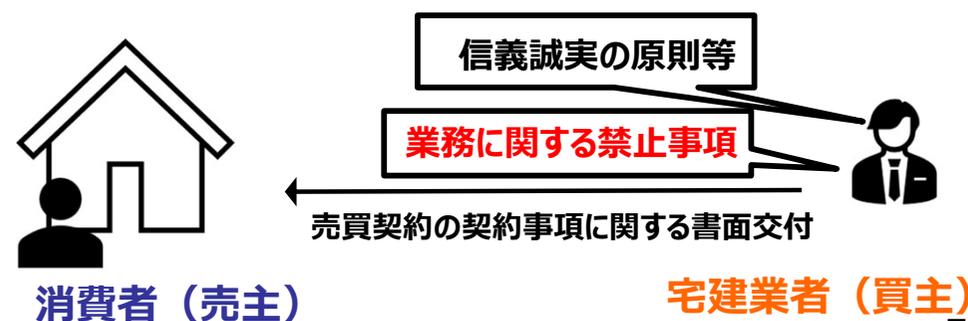
宅建業者が買主となる売買については、以下の規定が適用される。

第31条：業務処理の原則（信義誠実の原則等）

第37条：契約事項に関する書面の交付

第47条・第47条の2：**業務に関する禁止事項**

※ 重要事項説明義務（第35条）は適用なし



①住宅のリースバックに係るガイドライン等の検討方針(案)

- 宅建業法上、住宅のリースバックに係る取引のうち、**宅建業者が買主となる売買については、業務に関する禁止事項として、契約の締結について勧誘等をするに際し、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げない行為（「事実不告知」）が禁止されている。**（第47条第1号）
- 現状、「事実不告知」に係る禁止事項について、住宅のリースバック特有のものは明確化されていないところ、**契約の内容と性質を踏まえ、禁止事項を具体化し、ガイドライン等を通じて周知を図ることにより、宅建業者の遵守徹底を図る**ことを検討。

- ・居住用宅地建物の売買とその賃貸借が契約上不可分一体となっている、という住宅のリースバックに係る取引の性質を踏まえれば、**売買契約の内容はもとより、賃貸借契約の内容は、宅建業者の相手方の売買契約の締結に係る判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの**と考えられる。
- ・このため、**住宅のリースバックに係る特有の禁止事項として、賃貸借契約の内容に係る「事実不告知」を明示することが適当**ではないか。



検討方針 (案)

- ・ガイドライン等の作成に向け、住宅のリースバック特有の「事実不告知」に係る禁止事項として、**売買契約及び賃貸借契約の内容に係る事項を具体化**することを中心に検討する。

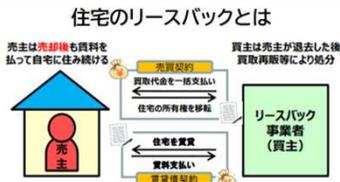
②消費者への注意喚起強化のための啓発資料

- 住宅のリースバックに係る取引の概要や注意点を消費者に分かりやすく説明する資料の作成を検討。
消費者が見落としやすい注意点を明記することで契約後のトラブルを防止することが目的。
- 取引に際して、宅建業者（買主）が遵守すべき義務と義務の違反例を掲載し、
どのような行為が宅建業法等の違反に該当するか消費者に周知を行う。
- 消費者（売主）と宅建業者（買主）が契約に際して一緒に**指差し確認**に利用できる**チェックリスト**を**掲載**し、宅建業者の義務違反や消費者の確認漏れを防止する。

啓発資料イメージ

① 住宅のリースバック取引を考えている消費者の方へ

- 住宅のリースバック取引は、住宅の売却契約と賃貸借契約を同時に締結し、売却後は借主として、毎月賃料を支払うことで、住宅に引き続き居住するものです。（※契約内容によっては異なる可能性があります。）
- 近年、住宅のリースバック契約に関するトラブル事例が増加しています。
- 本当に必要な契約なのか、契約内容をよく理解しているのか、家族等と相談し、落ち着いて、じっくり考えてから契約を行ってください。



注意！

- 自分が自分の持ち物ではなくります。原則として、自由に設備を設置したり、自分の好きに扱うことはできません。
- 一度売買契約を締結してしまったら、クーリング・オフはできません。解約には多額の違約金が必要になる場合があります。
- 一般的に、リースバック契約における売却代金は、相場より安くなる傾向があります。
- 毎月賃料を支払う必要があります。
- 契約内容によっては、ずっと住み続けられるとは限りません。（例えば定期借家契約は、原則として更新はできません）

① 消費者（特に独居高齢者）が慌てて契約してしまい、トラブルとなるケースを防ぐために周囲に相談する方向に誘導

事業者による強引な勧誘等に注意！
以下のような事業者の行為は違法です。
安易に契約せず、困ったらすぐに相談・通報してください！
（相談・通報先は次ページに掲載されています）

②

不実告知
事業者から「売却後もずっと居住し続けられる」と聞かされたが、提示された賃貸借契約書を確認すると実際は定期借家契約で、契約の更新ができず居住し続けることができない内容だった

記載する具体例
・資料の提出し忘れ
・違約金なしと説明
・解除条件
・損害賠償
・賃貸借の契約期間
・定期借家契約等
・修繕負担
・買戻条件

イラスト
消費者契約法第46条第1項第1号
宅建業法第47条第1号ニ

③

長期間の勧誘
事業者から何度も繰り返し勧誘の電話がかかってきたり、数回失敬電話を長引かせて何度も勧誘を受けたりした
消費者契約法第10条の12第1号ニ

断言・解約の意思がない相手への勧誘
明確に「契約しない」と伝えたり、電話を切ったにもかかわらず、再度勧誘の電話がかかってきたりした
消費者契約法第10条の12第1号ニ

断言的勧誘の提供
「この不動産は将来確実に値上がりする」と断言し、その内容が事実と異なることを消費者契約法第4条第3項第4号ニ

不適切な表示
「相場より高い価格と伝えられ、契約したにもかかわらず、低価格であり、事業者は事業者を知らず知らずのうちに買戻された」
消費者契約法第4条第3項第1号、第2号

高齢者等の不安を煽る行為
「相場より高い価格と伝えられ、契約したにもかかわらず、低価格であり、事業者は事業者を知らず知らずのうちに買戻された」
消費者契約法第4条第3項第7号

契約の追加押しについて
消費者契約法第4条に該当する契約は取消しが可能です。
取消にあたっては以下の期間制限（いずれか早期に期限が到来するものを適用）があります。
短期 通知することから2週間（消費者が損害を防止しとるに必要と認められた場合）
長期 契約締結時から5年間

原表法に関する項目も追加で検討する

② 宅建業法だけでなく消費者契約法の観点でも義務違反となる行為を列挙

住宅のリースバック取引に関するチェックリスト

【取引全般について】

契約書をよく読み、契約内容やリスクについて理解しましたか？
住宅のリースバック取引は、トラブル事例が増加している取引形態です。売買契約により、住宅の所有権は事業者に移ることになります。事業者の営業トークを聞き流さず、きちんと契約の条件・内容を理解し、本当に必要なのかよく考えてから契約するようにしましょう。

家族・親族等と相談しましたか？
不動産取引は一般的に金額が高く、トラブルの損害も大きくなります。家族等も含めて、関係する人よく相談し、納得してから契約するようにしましょう。

複数の事業者・金融機関等からの提案を受け、他の手法も含めて比較をしましたか？
自分のニーズを満たす契約は、リースバック以外にもあるかもしれません。複数の事業者・金融機関に相談し、提案内容を比較したうえで、ライジング・オフも含めた条件・利率（返済の負担）などを確認しましょう。

【売買契約の内容】

売却価格について他事業者の意見を聞きましたか？
リースバック取引は、一般的に相場より売却価格が低くなる取引です。提示された売却価格について複数の事業者の意見を聞き、よく考えてから契約しましょう。

不動産情報ポータル（<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>）には、不動産取引価格や成約価格の情報を掲載している事業者が掲載されていることが掲載されています。掲載されている情報の参考情報として活用してください。（ただし、不動産取引は個別性が強く、ライジング・オフに掲載された情報が相場とは限りませんので、あくまで参考情報であることを留意してください。）

買戻し等を希望される場合、契約条件は確認しましたか？
買戻しは当然の権利ではありません。将来的に買戻すことを希望される場合、契約書をよく確認し、買戻しができる期間や条件を売買契約の締結前に確認しましょう。

クーリング・オフは適用されません。解約時の負担等について確認しましょう。
不動産を売却する場合はクーリング・オフは適用されず、無条件で取り消すことはできません。契約の締結には、一般的に手付金の返還や違約金が必要となりますので、それを十分に理解した上で契約してください。

【賃貸借契約の内容】

賃貸借契約の種類や条件は確認しましたか？
定期借家契約は更新（原状の維持）ができません。また、普通借家契約の場合でも、契約条件によっては更新の取得する資金とのバランスをよく考え、無理なく支払うことができるように確認しましょう。

毎月の賃料を無理なく支払うことができますか？
契約後は毎月賃料を支払う必要があります。賃料不払の場合には退去を請求されることがあります。売却によって一時的に取得する資金とのバランスをよく考え、無理なく支払うことができる賃料なのか、今後のライジング・オフを踏まえてよく考えましょう。

賃料の条件を確認しましたか？
期間経過に伴って賃料が増加する契約（段階賃料）もあります。条件をよく確認してください。

修繕費の負担主体は確認しましたか？

③ 消費者（売主）及び宅建業者（買主）双方の立場から確認及び説明すべき事項を列挙

今後の取組について

- **住宅のリースバックに係る取引に関して宅建業者が遵守すべき具体的事項について、有識者の知見等も踏まえ、整理・検討し、ガイドラインを策定**する。
併せて、ガイドラインを踏まえた指導・監督の強化を実施する。
- **高齢者やその家族をはじめ消費者への注意喚起を徹底するため、より実践的な周知・啓発のための資料を消費者庁と連携して作成し、提供**する。
- **PIO-NET**（全国消費生活情報ネットワークシステム）**への登録情報を分析**し、個社名を特定した相談がなされている場合は、所管の地方整備局等と連携し、必要に応じて**個社に対する聞き取り等の実施を検討**する。

今後の取組の具体例

①リースバック取引に関するガイドライン等の策定（事業者向け）

- ・宅建業法上、宅建業者が告知する必要がある具体的事項（法第47条関係）等について明示
- ・宅建業者に対し、改正内容について周知するとともに、指導・監督を強化

②高齢者等への注意喚起強化のための啓発資料の作成（消費者向け）

- ・以下の内容の消費者向け周知・啓発資料を関係省庁と連携して作成
 - － 契約時に利用する指差し確認チェックリスト
 - － 法令に抵触する事項の解説（上記ガイドラインで明確化する事項を含む。）
 - － 実際に生じた高齢者の被害事例
- ・消費者向け啓発資料ではあるが、宅建業者にも周知の上、取引において活用するよう指導予定

③PIO-NET登録情報の活用

- ・PIO-NETに個社名（宅建業者）を明示した相談が登録された場合は、個社を所管する地方整備局等に情報を共有
- ・地方整備局と連携し、必要に応じて個社に対する聞き取り等の実施を検討

1. 安全・安心な不動産取引の実現(ビジョン2030政策課題(2))

○リースバック契約について

○不動産の有償引取サービスについて

○良質な不動産コンサルティングの普及・定着

○不動産特定共同事業について

第42回不動産部会（令和7年2月14日開催）での不動産の有償引取りに関する主なご意見

- ・現状は宅建業法の範疇外だが、適正な価格で取引されないことや管理不全等の生じる懸念が大きいため、業行政の立場として **宅建業法の対象にはならないかもしれないが長期的に規制の要否を検討してほしい**
- ・買い叩きに繋がる可能性があり、いろいろな判断能力が落ちてきている **高齢者の方が非常に安い値段で売却することが現に起きている**ため、
進行していくと**引き取るという形でお金まで払わせることも起こり得るため、状況を注視することが必要**
- ・引き取った不動産を出口として転売することが当然に予想され、そういった意味では宅建業法も無関係な話ではないため、宅建業法の観点からどのような取り組みを今後するのかを広い観点から考えてほしい
- ・事業者が**お金をもらって引き取った物件をすぐ有償で転売できる**ということであれば、**利益相反的な構図が生じる**とともに、宅建業者が引取りにより仕入れた自社保有不動産を優先的に売却する場合、倫理的な問題も生じ得る
- ・相続財産に限らず、**相続土地国庫帰属制度のような国が作った制度の穴を埋める制度でもあるため、積極的に捉えてもよい**ただし、不動産の有償引取りが今後広がっていくと考えるのであれば、今のうちから規制等について考える必要がある

事業の実態把握・注視、適切な事業のあり方に関する検討について

- ・不動産の有償引取サービスにおける、事業者による不動産の引取に係る取引については、原則、宅建業法上の宅地建物取引には該当しない取引であり、宅建業法上の規制は適用されないと考えられるが、**適正な価格で取引されないことや管理不全が生じる等の懸念**があることから、**取引や引取後の管理について、事業の実態を注視**する必要があるのではないかと。
- ・不動産の有償引取サービスについて、**今後の規制の必要性も含め**、安全・安心な取引と、適正な管理の確保の観点から、**適切な事業のあり方について検討**する必要があるのではないかと。

- 不動産の有償引取りサービスとは、**不動産の所有者が金銭を支払い事業者が当該不動産を引き取る等、通常の売買取引に必ずしも当てはまらない取引が行われる取引形態をいう。**
- **管理困難な不動産の利活用や地域活性化に資する事業に活用**される事例もみられる。

具体事例

事例① 旧別荘分譲地を引取り、秘密基地として再生

所在 山梨県北杜市

概要

- ・遠隔地のため利用の予定がないものの、維持管理の負担が大きく手放せなくて困っている個人から相談
- ・通常の売却活動では結果に繋がらなかったが、所有者の手放したい意向が強かったことから有償引取りを実施

ポイント

- ・旧別荘分譲地という環境を活かし、「**テント以上、小屋未満**」のコンセプトで開発・活用を実施
- ・宿泊可能な休日の**秘密基地として利用したいとのニーズを取り込むことで、収益化を実現**
- ・利用者が訪れることで、**地域経済の活性化にも貢献**

写真



Before(引取前)
夏場は一面雑草に覆われる



After(引取後)
宿泊施設や社内研修場として自社で運営中

事例② 原野を引取り、希少なニーズを持つ先に譲渡

所在 栃木県那須郡

概要

- ・相続した旧別荘分譲地が、遠隔地であり維持管理の負担が大きいことから、有償での引取りの依頼
- ・引取り後は伐採等の自社での整備を進めつつ、多様な媒体を活用した売却活動を実施

ポイント

- ・旧別荘分譲地であることを踏まえ、別荘利用のニーズがあると考え、積極的に情報を発信
- ・情報発信の結果、「**自己のキャンプ場用地**」としての**希少なニーズとマッチング**でき、出口を迎えることができた
- ・キャンプ場として活用され、**放棄分譲地化を防止**できた事例

写真



Before(引取前)
草木が生い茂り、そのままの利活用は困難



After(引取後)
除草伐採の他、小屋等を自作し、キャンプを楽しんでいる

- 「所有者不明土地等対策モデル事業」等の不動産の有償引取りに関する活用事例を収集・分析し、**適正かつ効果的に事業を遂行するためのノウハウや、有償引取りサービスの事業効果等の周知**を図る。
- 事業者団体が取り組む、有償引取サービスを行う事業者が遵守すべきルール等を内容とする、**安全・安心な取引及び不動産の適正な管理の確保に向けた事業者団体ガイドラインの策定を支援**する。

今後の取組の具体例

① **モデル事業等から得られたノウハウや留意点等の周知**

- ・ 「所有者不明土地等対策モデル事業」の成果や、事業者の事業実績を分析し、適切かつ効果的に事業を遂行するためのノウハウや留意点、有償引取サービスの事業効果の周知を図る。

② **安全・安心な取引の確保に向けた自主規制に関する事業者団体ガイドラインの策定支援**

- ・ 事業者団体が取り組む、有償引取を行う企業が遵守すべきルールや消費者向けのチェックリスト整備を内容とする事業者団体ガイドラインを支援する。
- ・ 策定に向け、有識者や不動産業界等、幅広い関係者の知見を得るための体制づくりに協力を行う。

1. 安全・安心な不動産取引の実現(ビジョン2030政策課題(2))

○リースバック契約について

○不動産の有償引取サービスについて

○良質な不動産コンサルティングの普及・定着

○不動産特定共同事業について

前回の不動産部会における主なご意見

第42回不動産部会（令和7年2月14日開催）での不動産コンサルティングサービスに関する主なご意見

【①不動産コンサルティングの普及施策】

- ・日本の地方の不動産の価値に対してはネガティブなインパクトがどんどん厳しくなっていくと思われるが、**宅建業者が地域の不動産価値を上げる取り組みに参加していくことで信頼性の向上に繋がる**ため、空き家活用プロジェクト（コンサルティングの普及）を幅広く展開してほしい
- ・空き家対策について空き家対策プログラムにて体制を組んでいただいたが、空き家に限定せずに例えば都市政策、福祉政策、土地政策等の面でプレーヤーとしての不動産業を位置付け、**政策のプレーヤーとしての幅広いニーズに応えられるノウハウとカチをつける体制構築を試みてほしい**

【②コンサルティング業務のガイドライン策定】

- ・コンサルティング業務はお客様にとって非常に有用な重要な業務と思うが、媒介業務に関連するサービスとの境界がはっきりしないため、**保守的に媒介業務の範囲を判断する事業者にとってはなかなか積極的に活用できていないという現状がある**
- ・事業者が安心してコンサル業務を行うことができれば、コンサルティング業務を活用する事業者も増える結果、コンサルティング業務の普及に繋がると考えられるため、**事業者が安心して取り組めるようにコンサルティング業務のモデルケースを例示するか、ガイドラインを策定してほしい**

①不動産コンサルティングの普及施策

- ・宅建業法等の規制を受けない領域のサービスであり、**消費者からの信頼確保が重要**であることから、不動産業者が、不動産コンサルティングを通じ、**地域価値を創出する取組に積極的に参加するとともに、優良事例を効果的に発信**していくことが必要ではないか。
- ・不動産業がプレーヤーとして幅広いニーズに応えるための**ノウハウや能力を獲得するための体制を全国的に構築**する必要があるのではないか。

②ガイドラインの策定等による周知

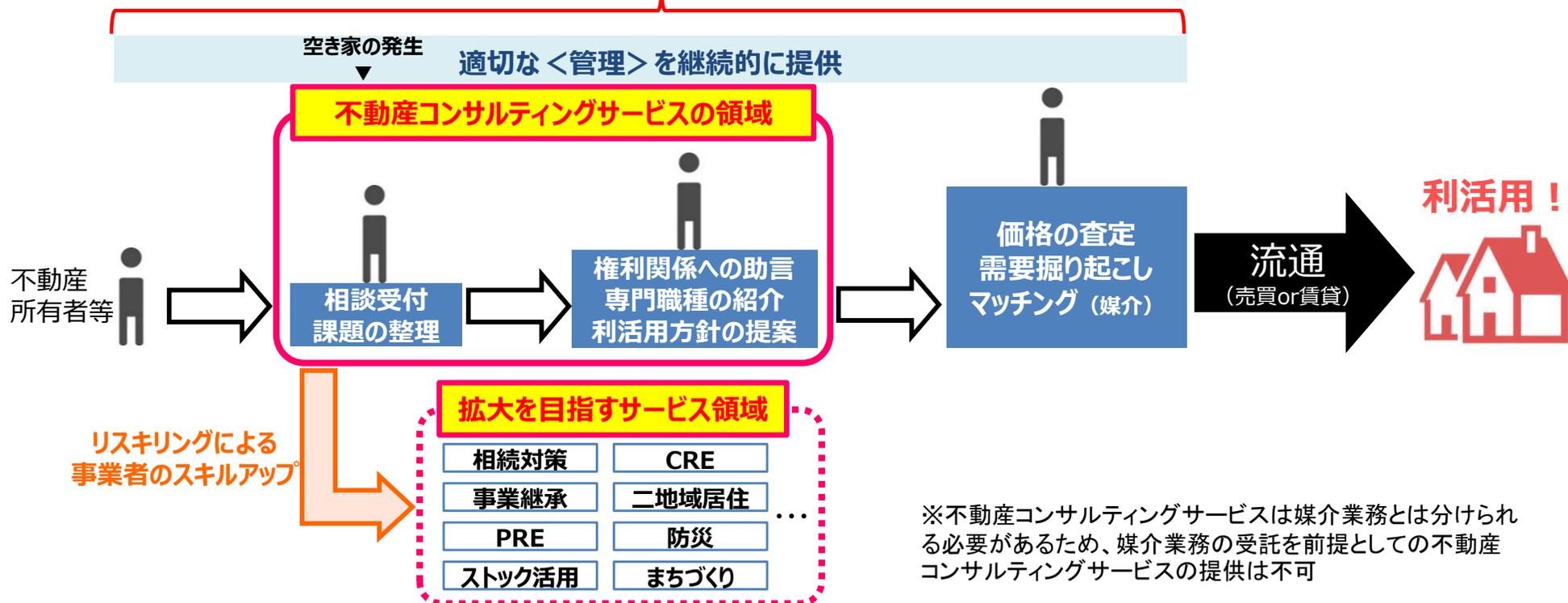
- ・**コンサルティング業務と媒介業務の境界の考え方**やコンサルティング業務のモデルケース等について、**ガイドラインの策定等を通じて周知**することにより、**事業者が安心してコンサルティング業務に取り組むことが出来る環境を整**えることが必要ではないか。

- 不動産コンサルティングは、空き家等を含む不動産の活用に係る課題整理や相続に係る相談をはじめ、**空き家等の所有者等に対する一括したサポートを行う主体としての役割が期待されている。**
- 研修や資格取得等を通じたリスキングにより宅地建物取引士のスキルアップを促し、**コンサルティングサービスの提供範囲を拡大し、地域貢献や社会課題の解決に繋げる。**

不動産業が提供する包括的な課題解決 ～トータルソリューション～

《不動産業が提供する包括的な課題解決》

入口（空き家発生）から出口（流通・活用）まで、**一括して所有者をサポート可能**



※不動産コンサルティングサービスは媒介業務とは分けられる必要があるため、媒介業務の受託を前提としての不動産コンサルティングサービスの提供は不可

趣旨

空き家対策等の多様な領域で不動産コンサルティングへの期待が従来に増して高まる中で、良質な不動産コンサルティングの普及に向けた課題や対応等について検討するため、
（公財）不動産流通推進センターに本委員会を設置することとする。

主な検討事項

- (1) 不動産コンサルティングをめぐる情勢
- (2) 不動産コンサルティングの現状と課題
- (3) 不動産コンサルティング業務の普及・定着に向けた支援方策等

委員

委員長	中城 康彦	明海大学 不動産学部長
委員	岩脇 泰樹	一般社団法人全国住宅産業協会 第2グループ 統括主幹
委員	宇仁 美咲	岡本正治法律事務所 弁護士
委員	岡本 洋三	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事・人材育成委員会委員長・政策推進委員会委員 公益社団法人広島県宅地建物取引業協会会長 (不動産コンサルティング中央協議会 委員)
委員	米田 淳	一般社団法人全国不動産コンサルティング協会 会長
委員	谷合 ひろよ	公益社団法人全日本不動産協会 理事 所属：東京都
委員	徳増 源	神奈川県不動産コンサルティング協議会 会長
委員	野村 正史	一般社団法人不動産協会 副理事長 専務理事
委員	藤木 賀子	スタイルオブ東京株式会社 代表取締役
委員	古澤 彰二	一般社団法人不動産流通経営協会
委員	松尾 企晴	プロサーチ株式会社 代表取締役
委員	吉原 勝己	吉原住宅有限公司 代表取締役
委員	田尻 直人	公益財団法人不動産流通推進センター 副理事長
オブザーバー	倉石 誠司	国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課長
【事務局】	公益財団法人不動産流通推進センター	

委員会にて取り扱う論点

コンサルティング業務の普及

【現状】

社会的認知度が低く、依頼者側にコンサルティング業務への認識が不足しており、顧客紹介や士業との連携など信頼性を優先したものが中心となっているため、集客が難しいものとなっている。

【課題】

コンサルティングの立ち位置の明確化、コンサルティング業務の認知と信頼の向上のため、ブランディングが必要。

【検討の方向性（案）】

コンプライアンスのあり方、全国フォーラムの定期開催や地域WGの在り方、行政との連携を検討。

報酬・契約

【現状】

コンサルティング業務に対する依頼者側の意識の問題に加え、業者側の認識や報酬制度の体系化の難しさなどにより、コンサルティング報酬を単独で受領することが難しい状況となっている。

【課題】

消費者への認知だけでなく、業者側に対する認知やスキルアップが必要。

【検討の方向性（案）】

- ① 報酬に関する規程、目安等のガイドライン
- ② 実務で活用可能な標準的な契約書の書式等の支援ツールの検討。

※ 1 年度内を目途に中間的な取りまとめを想定

※ 2 上記のスキルアップ、報酬、契約等の課題に対し、実務面から具体的な支援方策（講習、ガイドライン、契約書書式等）を検討するためのワーキンググループを設置

- 令和6年6月、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（通達）を改正し、不動産コンサルティング業務について、**媒介報酬（仲介手数料）とは別に報酬を受けることができることを明確化**。
- また、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、**媒介契約とは別に**、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により**契約を締結**し、成果物がある場合には書面で交付等することを明記。
- 媒介契約とは別に契約を締結するためには、その前提として、**媒介業務とコンサルティング業務の境界が明確であることが必要**であるところ、この点について、考え方を明確化した上で、周知・啓発するため、検討委員会において整理・検討を実施。

コンサルティングの意義

依頼者との契約に基づき、不動産に関する専門的知識・技能を活用し、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに、依頼者が最善の選択や意思決定を行えるように企画、調整し、提案する業務

（不動産コンサルティング制度検討委員会報告書(平成11年9月21日)1頁）

媒介以外の関連業務の例

- ・空き家・空き室等の利活用等に係る課題の整理や、空き家・空き室等の相続等の権利関係への助言、空き家・空き室等の利活用の方針の提案など、媒介業務に先立って、又は媒介業務とは別に、空き家・空き室等の所有者等に対して行われる助言、総合調整等の業務
- ・空き家・空き室等の遠隔地に居住していること等により自ら適切に空き家・空き室等の管理を行うことが困難である等のニーズに対応して、所有者等から受託して行う空き家・空き室等の管理業務

（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）

②不動産コンサルティング業務の報酬の考え方に関する整理

- 適正なコンサルティング報酬を受領しやすい事業環境を確保するため、検討委員会において、算定方法の例示等、報酬に関する基本的な考え方について整理し、広く周知・啓発することを予定。
- 業務内容に応じて各経費を積み上げる算定方法のほか、依頼者が得た収益の一定割合を報酬とする算定方法など、実務における多様なニーズに対応出来るよう、複数の算定方法の例示を目指して検討。

報酬の算定方法の検討

不動産コンサルティング業務における報酬額算定モデル

報酬額の算定モデル

報酬額 = ①直接人件費 + ②各種経費 + ③技術料 + ④特別経費 + ⑤取引に係る消費税等

各項目の基本的な考え方

- ①直接人件費…不動産コンサルティング業務に直接従事する従業員の当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の1日当たりの額に、当該業務に従事する延べ日数を乗じた額の合計
 ※サービス提供会社従業員の労働単価等を採用
 ※統計を使用する際は以下のものが想定
 ・賃金構造基本統計調査(厚生労働省作成)等
- ②-1 直接経費…印刷製本費、複写費、資料調査費、交通費等のコンサルティング業務に関して直接必要となる経費の合計額
 ※実費を計上
 例) 印刷製本費、コピー費、交通費等
- ②-2 間接経費…業務を受託する事業者が事務所経営するのに必要とする人件費(上記②-1に記載する直接経費を除く)等の合計額
 ※実費を計上
 例) 研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、設備賃借料等
- ③技術料…不動産コンサルティング業務において発揮される技術力、創造力、業務経験、総合企画力、情報の蓄積等に対する対価の合計額
 ※1 業務提供により得られた収益額に連動する成果連動型とする場合
 算定式例) 実現収益×●%等
 ※2 コンサルティング対象の規模と連動する業務規模連動型とする場合
 算定式例) (直接人件費×労働時間)×●%等
- ④特別経費…出張旅費、宿泊料その他依頼者から特別の依頼に基づいて必要となる費用(上記①直接人件費②経費を除く)の合計額
 ※実費を計上
 例) 出張旅費、宿泊料等
- ⑤取引に係る消費税額…消費税法及び地方税法の規定により算出
 ※算出額を報酬額に加算して請求

■現状

不動産コンサルティング業務により収受可能な報酬額に関する規制や算定額の目安がないため、
事業者が安心してコンサルティング報酬額の請求や受領ができない

■取り組み

- ・不動産コンサルティング業務により請求・受領可能な報酬目安額の算定モデルを提供し、**事業者が報酬額の見通し(イメージ)を持てるようにする**
- ・策定したモデルを周知することで、**事業者が報酬額を消費者に請求しやすい環境を整える**

■報酬額算定方法(案)のイメージ図



経費積み上げを反映しやすい「業務規模連動型」のほか、成果への貢献度を反映しやすい「成果連動型」も提示予定

1. 安全・安心な不動産取引の実現(ビジョン2030政策課題(2))

○リースバック契約について

○不動産の有償引取サービスについて

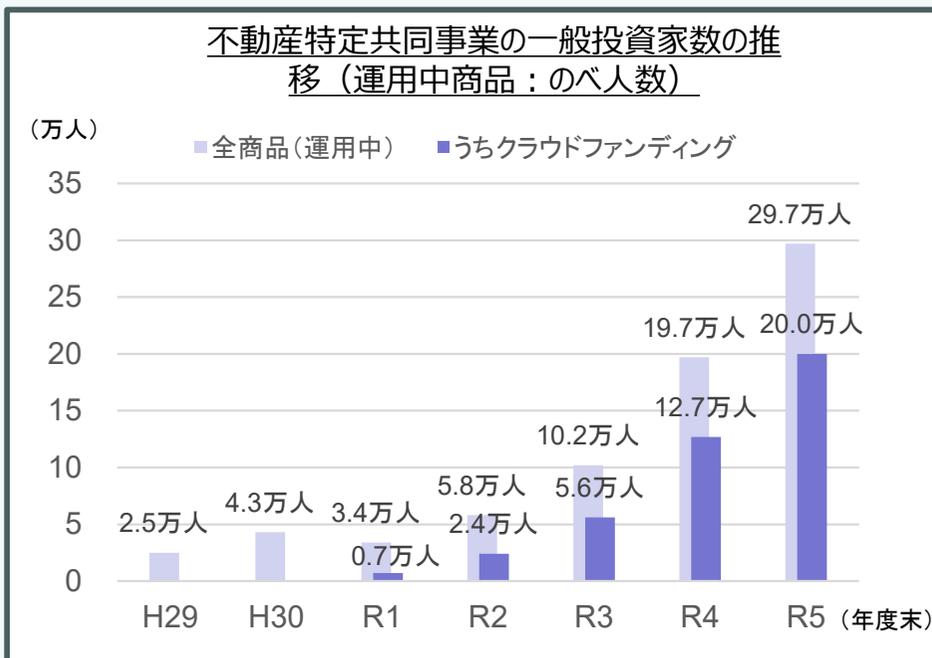
○良質な不動産コンサルティングの普及・定着

○不動産特定共同事業について

- 不動産特定共同事業は、不動産の流動化等を目的として1995年に創設されて以来、商品数・募集総額ともに拡大傾向にある。
- 近年では、例えば「不動産クラウドファンディング」などにより一般投資家向けに投資を募集する商品が拡大するなど、従前に比べて、不動産特定共同事業に参加する投資家層に変化が見られている。
- こうした環境の変化を踏まえ、一般投資家向けの情報開示の充実など今後の不動産特定共同事業のあり方について検討を行い、令和7年8月に中間整理がとりまとめられた。

不動産特定共同事業への一般投資家の参加拡大

- ・不動産特定共同事業は、1,051商品・1.3兆円にまで拡大。(R6年3月)
- ・近年は「不動産クラウドファンディング」などにより、一般投資家の参加が増加しており、投資家層に大きな変化がみられている。



一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会

<メンバー>

- 谷山 智彦 (株)野村総合研究所 シニアチーフリサーチャー
- 田村 幸太郎 牛島総合法律事務所 弁護士
- 橋爪 宏徳 日本公認会計士協会 業種別委員会
ファンド対応専門委員会 専門委員
- 本田 裕昭 JLL森井鑑定(株) 執行役員副社長
- 唯根 妙子 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会

<オブザーバー>

- 金融庁企画市場局総務課信用制度参事官室、
- 消費者庁消費者政策課、
- (一社)不動産証券化協会、(一社)不動産特定共同事業者協議会、
- (一社)不動産クラウドファンディング協会

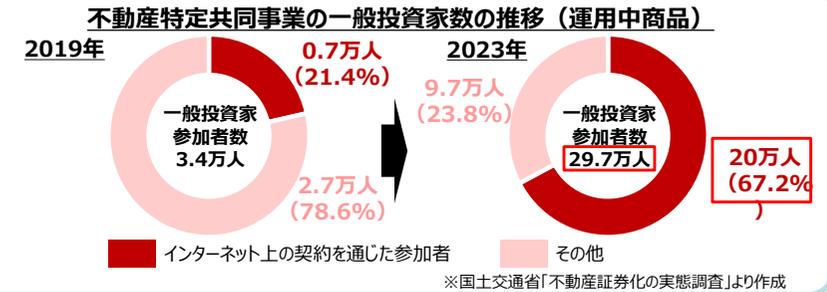


- 一般投資家の投資判断の実態などを踏まえ、充実すべき情報開示項目など今後の不動産特定共同事業のあり方を議論
- 検討会での議論を踏まえ、
不動産特定共同事業制度の見直し・充実を図る

「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会」(中間整理)資料より

背景

- 不動産特定共同事業は、1995年の制度創設以降、商品数・募集総額ともに拡大傾向にあるが、特に近年は、インターネット上の契約を通じた一般投資家の参加拡大といった環境変化もみられており、投資家がよりわかりやすく安心して投資できる市場の整備が必要。



制度充実の方向性

1. 一般投資家向けの情報開示の充実

- ✓ 一般投資家が、投資判断にあたって商品の内容をより理解しやすくなるように、事業者から投資家への情報開示を拡充してはどうか。

(1) 契約前書面における記載事項の拡充

- ① 想定利回りの根拠
- ② 対象不動産の価格の妥当性、不動産鑑定評価をとっていない場合はその理由
- ③ 利害関係人取引における取引価格の妥当性
- ④ 出資金の使途
- ⑤ 開発等を伴う商品の場合は、その内容(建築確認等の有無、資金計画、スケジュール)

(2) 運用期間中における提供情報の拡充

- ① 出資金の使途の実績
- ② 開発等を伴う商品の場合は、その進捗状況

2. 対象不動産の売却価格等における公正性の確保

- ✓ 不当廉売や損失補填を防止するため、償還時に対象不動産を利害関係人に売却する場合等は、原則として、証券化対象不動産としての不動産鑑定評価額に即した価格での売却を求めているかどうか。

3. 行政による監督の充実

- ✓ 市場が拡大する中で、行政による監督をより効率的・効果的に行うため、以下の充実を図ってはどうか。
 - ① 毎年実施している証券化実態調査の調査項目・開示項目の充実、調査結果の監督への活用
 - ② 国も参画した立入検査や国から都道府県への技術的助言等の積極的な実施(難度の高い事案等)

4. 業界団体との連携による自主ルール等の検討

- ✓ 制度面の充実に加え、商品の内容に応じた適切な情報提供が行われるよう、業界団体における投資家への情報提供等に関する自主ルール・規制の導入を検討してはどうか。

※本中間整理後も、市場環境の変化に合わせて、その時々状況に応じた制度充実の検討を行うことが重要

- リースバック、有償引取り等の新たな形態の不動産取引の増加や、不動産業界を取り巻く情勢の変化により、安全・安心な不動産取引の実現に向けて多様な課題が発生している。
- ガイドラインの策定や、事業者による自主的な取組の推進等により各課題への対応に着手しつつ、その成果や残された対応等も踏まえた上で、相互に関連性のある課題について横断的に、ルール等のあり方を事業者、消費者双方の観点から検討していくことが必要ではないか。

住宅のリースバック

- ・宅建業者が買主となる取引に関する規制全般や、消費者関連法制等の観点も踏まえた、規制のあり方の検討 等

不動産の有償引取り

- ・事業者による自主規制ルールや、宅地建物取引に関する規制に係る今後の検討等を踏まえた、ルールのあり方の検討 等

不動産コンサルティングサービス

- ・良質な不動産コンサルティングサービスの普及・定着の前提となる媒介業務との線引きや報酬の算定に関する標準的な考え方の確立に向けた検討 等

**新たな不動産取引の動向を踏まえた、
安心・安全な不動産取引の実現に向けた横断的な検討の必要性**

2. 増加する外国人・グローバル化への対応(ビジョン2030政策課題(4))

- 外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた不動産業の取組について
- 不動産業におけるマネー・ローンダリング対策について

外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策(概要)

令和8年1月23日 外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定

新たに設置された関係閣僚会議の下、外国人との秩序ある共生社会の実現に向け、新たにとりまとめ

I 基本的な考え方

- 一部の外国人による、我が国の法やルールを逸脱する行為・制度の不適正利用について、国民が感じている不安や不公平感に対処する必要
- 入国前の日本語教育及び社会規範等の理解促進、法やルールを逸脱する行為に対する公正・厳正な対処、事実・実態を把握した上での制度適正化、正確かつ十分な情報公開、関係機関間の情報共有・相互連携といった取組により、安全・安心な社会を実現
- その上で、我が国の法やルールの中で、国民と外国人の双方が安全・安心に生活し、共に繁栄する社会の実現を目指す必要

II 国民の安全・安心のための取組

第1 既存のルールの遵守、各種制度の適正化に向けた取組

1 出入国・在留管理等の適正化・外国人受入れについて

- R8**
 - 不法滞在者ゼロプランの強力な推進（5年以内に難民認定申請の平均処理期間を6月以内・退去強制が確定した外国人を半減）
 - 外国人に関わる各種施策・出入国在留管理の体制を強化・拡充
 - 帰化の審査において、永住許可との整合性も勘案した厳格化を検討
- R8/R9**
 - 永住者の審査の厳格な運用、許可基準の見直し
- R10**
 - 電子渡航認証制度（JESTA）の導入
- 具体化に向け直ちに着手**
 - 日本語や制度・ルール等を学習するプログラムの創設、受講及び内容の理解を在留審査（永住者の審査を含む。）の要素とすることを検討
 - 海外事例を参考に、退去強制事由の拡大（対象犯罪の拡大）について、検討
 - 国・地方自治体・受入れ機関等の役割分担、在留資格の適正化や関連する将来推計を踏まえた受入れの在り方等の総合的な検討

2 外国人制度の適正化等について

- R8**
 - 来日前・来日後の日本語教育の充実（大人：自治体への財政支援等/子ども：国が初期支援の方策を検討等）
 - 日本語教師の養成・研修及び社会的地位の向上
 - 各種民泊データの一元管理を通じた仲介サイトからの違法民泊の確実な排除
 - オーバーツーリズム対策の集中的実施・抜本的強化、特定の都市・地域への集中の是正と観光客の分散の推進
- R8/R9**
 - 医療費不払のある訪日外国人の情報を共有するシステムの基準額引下げ（R8）、対象の中長期在留者への拡大（R9）
- R9**
 - 入管庁と関係機関との税・国保料等のマイナンバー等による情報連携の在留審査等への活用（R9）
- 具体化に向け直ちに着手**
 - 外国人学校への補助金等の状況の公表等による適正かつ透明な執行確保、外国人留学生の在籍管理の適正を欠く大学等の指定・公表
 - 公営住宅・UR賃貸住宅等への新規入居者の国籍等の把握、追加的な対応の検討

第2 土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

- R8**
 - 不動産登記、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握
 - 安全保障の観点からの土地取得等のルールについて、立法事実を整理し、他国の例も参考に、骨格をとりまとめ（R8年夏）
- R9以降**
 - 不動産登記の国籍把握を踏まえ、国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態を把握
 - 国籍情報を含む、統一的な考え方による地下水採取の実態把握や地下水の適正な保全と利用の仕組みについて検討
- 具体化に向け直ちに着手**
 - 土地所有等情報の更なる透明性向上に向け、法人の実質的支配者の把握強化の検討（FATF（金融活動作業部会）対日審査対応との連携）
 - 無主の離島の国有財産化や、安全保障の観点から必要な場合には離島の土地の取引等のルール化を含めて対策を検討
 - 国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、諸外国の取組も参考に、必要な対応策を検討

III 外国人が日本社会に円滑に適応するための取組

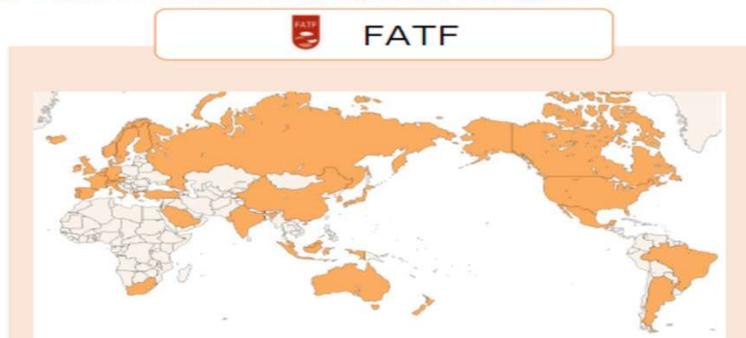
- 情報発信・相談体制の強化
- ライフステージ・ライフサイクルに応じた支援
- 交付金の在り方の見直しを含む、地方公共団体への支援策の拡充
- 秩序ある共生社会の実現に向けた、意識醸成

マネロン対策は、国際的な協調が不可欠である（＝規制の緩やかな国が抜け道とされる）ことから、OECDに事務局を置くFATF（「ファトフ」）が国際基準である勧告の策定やその見直しの他、参加国・地域間での勧告の遵守状況等の相互審査・監視を実施している。
 令和10年8月に予定されている第5次対日審査において、FATF加盟国の審査団が来日し、監督官庁（都道府県も対象となる可能性あり）、事業者側に対してヒアリングが行われることとなる。日本のマネロン対策は不十分との評価となると、外国からの制裁措置により国内経済に影響を及ぼすおそれがあるため、今まで以上に事業者に対する指導・監督を強化していくことが求められる。

金融活動作業部会（FATF：Financial Action Task Force）

- マネロン・テロ資金供与・拡散金融（注）対策のための国際基準の策定・履行を担う多国間の枠組み。
- 国際基準の履行を担保するため、加盟国間で相互審査を実施。
- 38か国・地域及び2地域機関が加盟。その他9つのFATF型地域体（FSRB：FATF-style regional bodies）を加えると、FATF勧告は、世界200以上の国・地域に適用。

（注）大量破壊兵器の開発、保有、輸出等に対する資金供与



（FATF加盟国一覧）

アイスランド、アイルランド、アルゼンチン、イスラエル、イタリア、インド、インドネシア、英国、オーストリア、オランダ、カナダ、韓国、ギリシャ、豪州、サウジアラビア、シンガポール、スイス、スウェーデン、スペイン、中国、デンマーク、ドイツ、トルコ、日本、ニュージーランド、ノルウェー、フィンランド、ブラジル、フランス、米国、ベルギー、ポルトガル、香港、マレーシア、南アフリカ、メキシコ、ルクセンブルク、ロシア、欧州委員会（EC）、湾岸協力理事会（GCC）

FATF型地域体（FSRB）

地域ごとに存在し、FATF勧告をベースに加盟国間で相互審査を実施。

地域
①APG：アジア太平洋（日本はメンバー）
②CFATF：カリブ
③EAG：ユーラシア（日本はオブザーバー）
④ESAAMLG：東・南アフリカ
⑤GABAC：中央アフリカ
⑥GAFILAT：ラテンアメリカ
⑦GIABA：西アフリカ
⑧MENAFATF：中東・北アフリカ
⑨MONEYVAL：欧州（日本はオブザーバー）

特定事業者

銀行、暗号資産交換業者、資金移動業者、
ファイナンスリース事業者、
クレジットカード事業者 等

指定非金融業者・職業専門家

宅地建物取引業者

宝石・貴金属等取扱事業者
(古物商含む)

郵便物受取サービス業者

電話受付代行業者

電話転送サービス事業者

弁護士、司法書士、行政書士

公認会計士、税理士 等

特定事業者の義務

・取引時確認

- 氏名、住居、生年月日
- 取引を行う目的
- 職業（法人の場合には事業内容）
- 実質的支配者（法人の場合）

・確認記録の作成・保存（7年間保存）

・取引記録等の作成・保存（7年間保存）

・疑わしい取引の届出

(弁護士・司法書士を除く。) 等

疑わしい取引に関する情報の流れ

◆特定事業者



金融機関



宅地建物
取引業者等



行政書士
公認会計士
税理士

◆所管行政庁



国土交通省等

◇国家公安委員会



国家公安委員会
(警察庁)
JAFIC

◆捜査機関等



各都道府県警



検察／麻取／海保
税関／証取／国税



海外FIU

届出



通知



提供



疑わしい取引の届出【犯収法第8条】

特定事業者は、特定業務に係る取引について、收受した財産が犯罪による収益である疑いがあるかどうか、又は顧客等がマネー・ローンダリングを行っている疑いがあるかどうかを判断し、疑いがある場合には、速やかに、行政庁に届け出なければならない。

これまでの取組

- 宅建業者向けのガイドライン等の作成・周知
 - ✓ 犯収法の適正履行のポイントをまとめたガイドラインを策定・周知(令和4年10月)【国】
 - ✓ 取引時の本人確認や疑わしい取引の届出手続きなどについて、実務面から分かりやすく解説した実務ハンドブックを作成・周知(令和5年3月) 【業界団体・国】
 - ✓ 犯収法上の義務やガイドラインの遵守について周知徹底を通知(令和7年6月)【国】
- 宅建業者向け研修の実施
 - ✓ 研修会等において、ガイドラインの遵守等について周知啓発 【業界団体・国】
- 宅建業者に対する立入検査の実施
 - ✓ 犯収法の履行状況を確認するため、宅建業者(大臣免許)への立入検査を実施【国】
(都道府県に対して、都道府県知事免許業者に対する立入検査を要請【国】)

今後の取組

- 宅建業者の事業規模や経営体制に応じた対応が図れるよう、個々の宅建業者が作成する「リスク評価書」作成についてのマニュアルを策定(令和7年度中)【国】
- 上記を踏まえ、全ての宅建業者が「リスク評価書」の作成完了(令和8年度中)【宅建業者】

3. 技術革新・業務効率化(ビジョン2030政策課題(6))

○不動産DXの取組状況について

○不動産IDの活用の推進

- 地方部を中心に、空き家を含めた不動産流通の担い手となるべき宅建業者の数が減少している。
- 不動産分野においては、DXの推進を通じて、不動産流通に関連する業務や手続き等の負担を軽減し、生産性を向上させることにより、担い手の確保等を図ることが必要となっている。

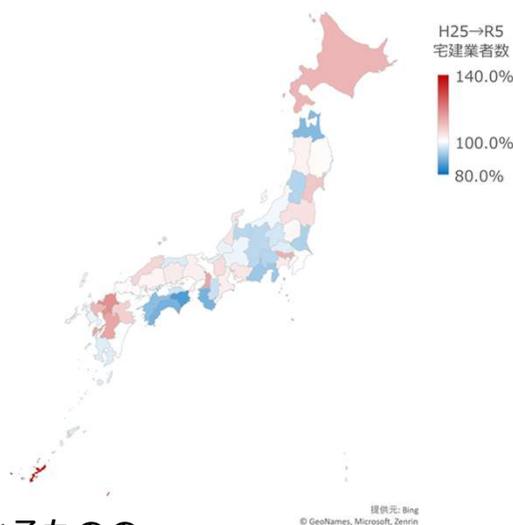
不動産事業者数の減少

■ 平成25年度→令和6年度の宅地建物取引業者数 増減状況

○全国

	全国の宅建業者	うち知事免許業者
平成25年	122,703	120,567
令和6年	132,291	129,133
増減率	+7.8%	+7.1%

○都道府県別（知事免許）



全国的には増加しているものの
半数近くの県では減少

出典：住宅・土地統計調査（総務省）
宅建業者と宅地建物取引士の統計概要（（一財）不動産適正取引推進機構）
より国土交通省試算

■ 宅地建物取引業者の事務所数の状況（全1,747市区町村内の事務所数）

市区町村内の宅建業者店舗数	市区町村数	占有率
0店舗	235自治体	14%
1-5店舗	393自治体	23%
6-10店舗	200自治体	11%
11-50店舗	493自治体	28%
51-100店舗	177自治体	10%
101店舗以上	249自治体	14%

全国の市町村のうち**235自治体**では
宅地建物取引業者の事務所数がゼロ

出典：国土交通省調べ（令和8年1月時点）

規制改革実施計画(令和7年6月13日閣議決定) P.52抜粋

国土交通省は、宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項の説明（以下「重要事項説明」という。）に関する業務において、**宅地建物取引業者がデジタルやA I等の技術による補助ツールを利用することに躊躇し、また新たな技術の開発に支障が生じることがないよう**、宅地又は建物の購入者等の利益の保護が確保されることを前提とした上で、技術の発展の状況等に応じた適切な補助ツールを活用することで、宅地建物取引士(宅地建物取引業法第22条の2第1項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。)の負担軽減等が図られることが期待される旨を周知する。

また、国土交通省は、デジタルやA Iに関する制度や技術の発展、重要事項説明におけるデジタルやA I技術を用いたサービスの活用に対する宅地建物取引業者又は宅地若しくは建物の購入者等のニーズや意見等を踏まえた上で、**書類作成や読み上げ等、重要事項説明に必要となる各業務の場面ごとに、デジタルやA I技術を用いたサービスが活用され、又は当該サービスの活用が見込まれる具体例や活用方法、活用に当たっての前提や注意すべき留意点等について検討・整理を行い、可能なものから速やかに明確化し、公表する。**

【(前段) 令和7年度措置、(後段) 令和7年度検討開始、結論を得次第可能なものから速やかに措置】

DX化の実態把握及び実証事業を踏まえた見解

- 実態把握の結果、媒介業務の大部分の分野ではDXサービスの提供が進み、DX化が浸透している一方で、契約書等の書面作成の領域では**AIを活用したサービスも一部提供されているものの、利用上の留意点や他事業者の動向等が不明確であることを受け、導入が進んでいない。**
- また、媒介業務に後続する引渡し業務において**宅建業者からのサービス利用ニーズはあるものの、対応したサービスの提供がないケースが多く、更なるDX化の余地がある。**

DX化の実態把握・実証事業の結果

■ 媒介関連業務と対応する不動産テックサービス

#	仲介業者が提供する業務領域	市場において提供されている主な補助サービス
1	依頼者集客	・HP制作
2	物件調査	・調査補助 ・物件データ管理
3	募集賃料・価格査定	・AI査定 ・AIを活用した相場情報収集
4	広告の作成・出稿	・AI資料作成及びデータ連携 ・AI画像評価
5	相手方・物件探索	・AIによるマッチングサービス(所有者と仲介業者) ・仲介業者間のデータ連携サービス
6	問い合わせ対応・追客	・顧客管理補助サービス ・AIによる自動応答サービス
7	内見・現地案内	・内見予約管理サービス ・スマートロック
8	契約交渉・条件調整	・顧客との書類データ連携サービス
9	購入・入居申込の受付	・顧客からの申し込みデータ管理サービス
10	売買契約書・賃貸借契約書・媒介契約書の作成 重要事項説明書の作成	・AIによる他書類等からのデータ引き込みサービス ・AIによる契約書面作成補助
11	重要事項説明	・双方向でのやり取りが可能なWEB会議サービス
12	媒介契約の締結・媒介契約書の交付 ※売買契約締結や重要事項説明書の交付を含む	・電子契約サービスとの連携サービス
13	引渡事務補助	・顧客情報の一元化サービス
14	入居後の入居者対応	・賃貸契約統合管理サービス ・入居者向けアプリ
15	その他契約手続等補助	・保証及び保険会社へのデータ斉送信サービス ・住宅ローン提案・事前審査一括申し込みサービス ・賃貸向け与信管理サービス

AIを活用したサービス提供企業(不動産テック企業)も一部存するものの、以下の理由から宅建業者による導入が進んでいない

- ・契約関連書類作成における**AIの精度に疑問**
- ・AIを**活用できる領域に関する指針がない**
- ・他事業者の動向に関する情報が少ない

媒介業務に続く引渡業務も業務負担の大きな割合を占めるものの、市場のDX化ニーズに対応するサービスの提供がない状況

■ DX化ニーズはあるもののサービス提供が不十分な領域

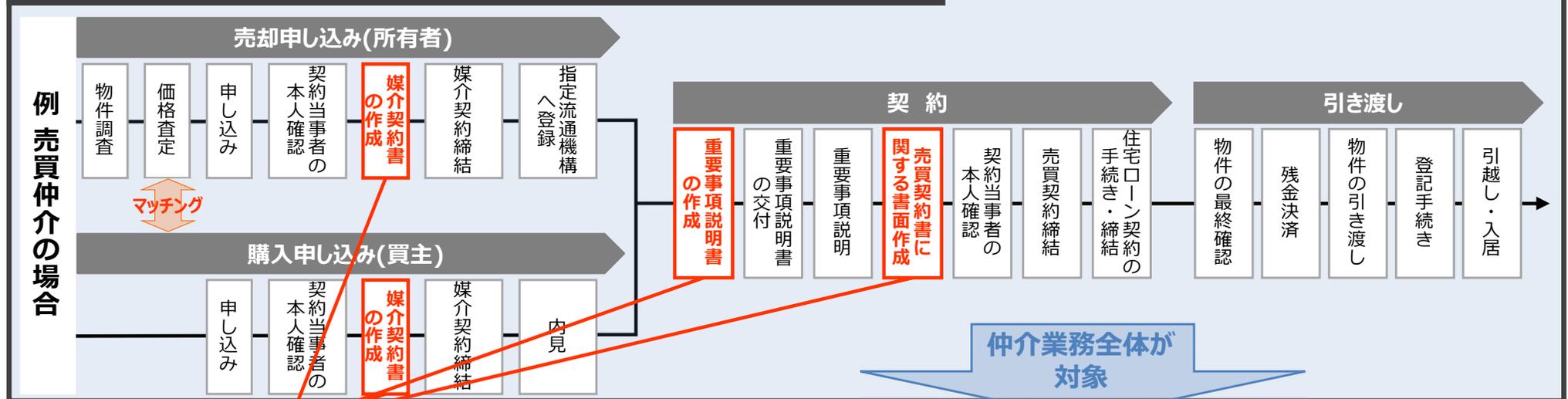
- ・保証及び保険契約の見積もりや契約締結における依頼者から受領したデータ連携
- ・インフラ契約の契約切り替えや新規契約締結における依頼者から受領したデータ連携

AI活用やDXの推進に向けた今後の取組み

- 重要事項説明書等の契約関連書面作成にあたり、AIを活用した「**作成の補助**」や「**多言語対応**」に関する実証事業を行い、精度把握やサービス利用による効果を測定し、結果の共有を検討する。
- 並行して、不動産取引実務における**AI活用の実態(利用状況やサービスの精度等)把握**を行い、AI活用拡大の余地や課題を明確にする。

不動産分野におけるAI活用の推進に関する実証事業及び実態把握事業(案)

デジタル技術・デジタルデータの活用の対象となりうる業務・手続き例



書類作成補助上のAI活用に関する実証事業

取組概要

不動産テック事業者等を選定し、仲介業務における各書類のAIによる作成補助サービスを宅建業者に**試行的に提供**し、効果測定及び周知を行うもの

主な実証対象

- ・契約関連書類の作成補助 (重要事項説明書・媒介契約書・売買/賃貸借契約書 等)
- ・AIを活用した多言語対応 等

不動産仲介業務におけるAI活用の実態把握

取組概要

市場において、AIを活用した業務補助サービスがどのように利用されているかを**不動産テック事業者及び宅建業者に調査**し、普及に向けた課題等を明確にするもの

主な調査項目

- ・すでにAIによる補助サービスが普及している仲介業務領域
- ・ニーズはあるものの、AIによる補助サービスが不足している領域
- ・サービス導入に当たって支障となっている事項 等

3. 技術革新・業務効率化(ビジョン2030政策課題(6))

○不動産DXの取組状況について

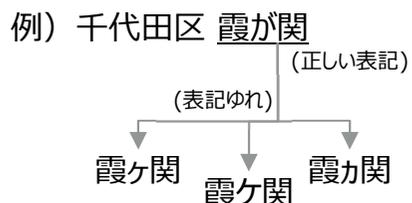
○不動産IDの活用の推進

施策の背景・現状

- 不動産は、**一意に識別（特定）することが難しく**、所在地の住所も表記ゆれ等が存在し、**DXや情報連携のボトルネック**となっている。国土交通省としては、**全国の不動産にID（不動産ID）を付与し、不動産を一意に特定できる環境整備を図る**方針。
- 現在は、**2027年度中の試験運用開始（一部先行整備地域）を目指して**、データ整備の検証やユースケースの検討等を実施しているところ。

不動産を一意に特定することは難しく…

表記のゆれ



住所と地番の混在

登記では、建物・土地とも「地番」で管理
住居表示エリアでは日常は住所を使用

1住所複数建物

1つの住所に100以上の建物がある場合も各地に存在
（「1住所複数建物」は全国約20%、東京都は40%程度
2023年度国土交通省推計）

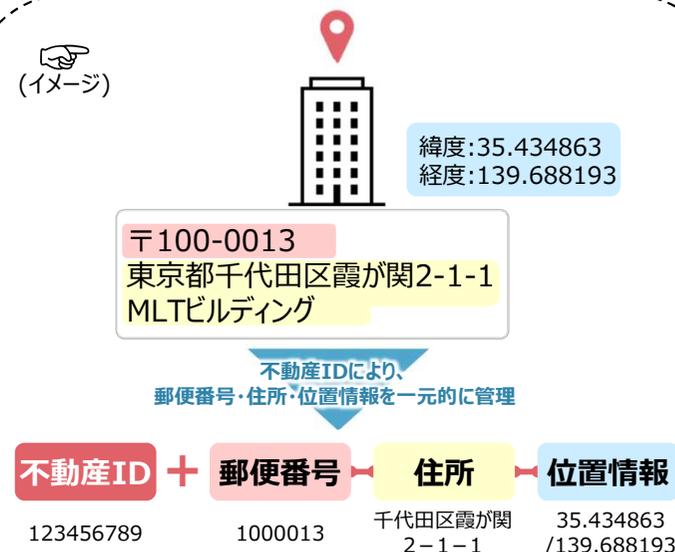
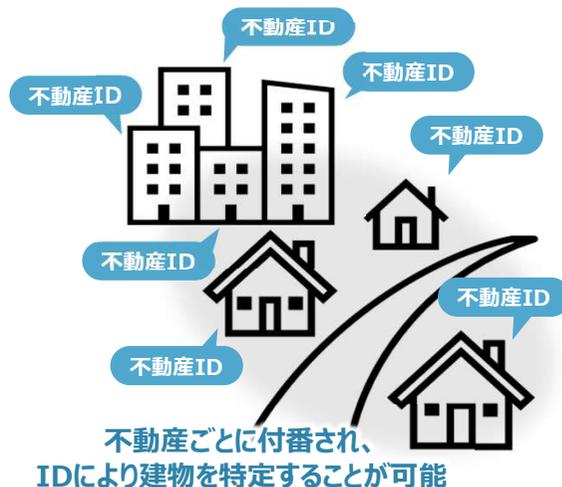
通称住所

「1住所複数建物」などの地域では識別のために通称住所が流通する場合も

DXや情報連携を進めるために不動産を一意に識別できる環境の整備が必要！

不動産ID

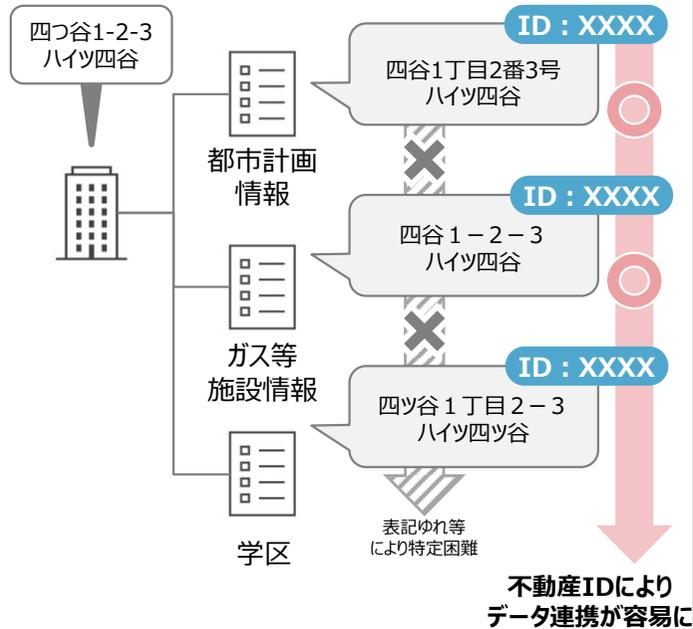
- ・ 不動産毎に付番されるコード
- ・ 位置情報を含み、不動産を一意に特定することが可能
- ・ 番号体系は検討中



- 不動産IDの整備により、不動産業の効率化のみならず、交通・物流、防災、都市政策など様々な分野での業務の円滑化・効率化が期待される。

不動産業の効率化

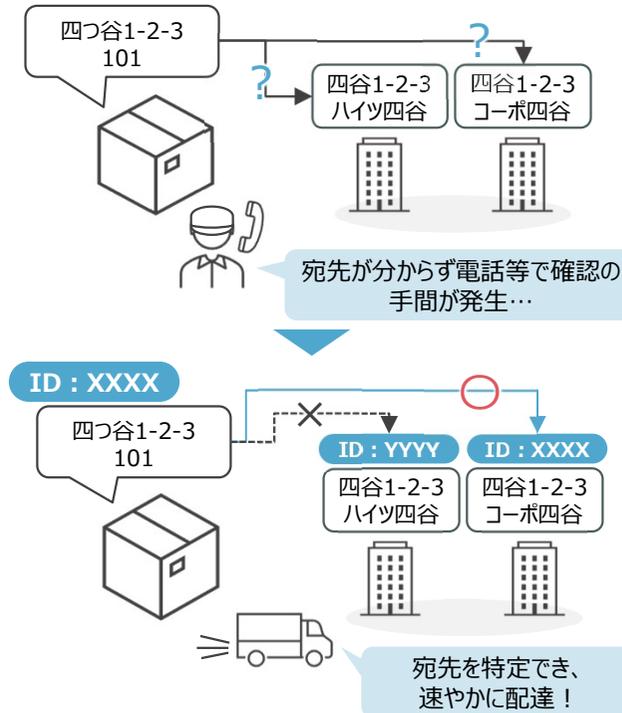
不動産の特定が可能になり、
不動産情報の名寄せや連携がスムーズに



不動産IDの導入により表記ゆれに依存せずデータ連携が可能となり、自治体等がオープン化した生活インフラや都市計画情報を名寄せすることで、**物件調査の負担の軽減**に繋がる

物流業務の効率化

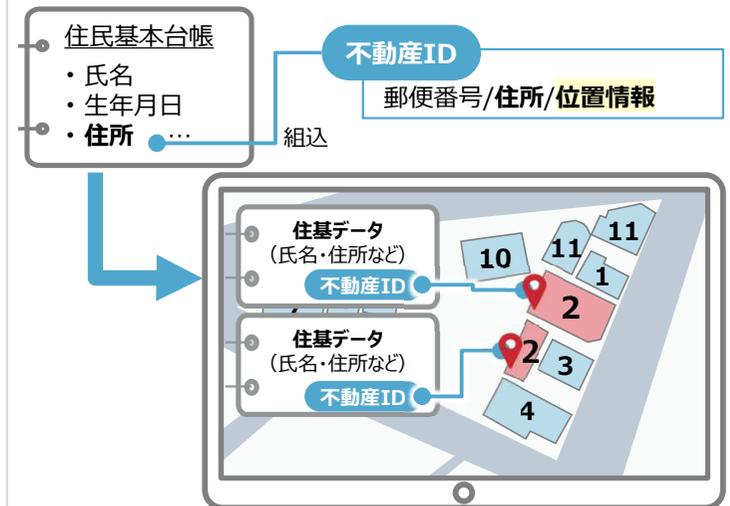
不動産を一意に特定可能になり、
物流業務における業務負担の軽減に



不動産IDの導入により、建物の特定が可能になり配達先の確認等が不要になることで、**物流業務の効率化**に繋がると想定

行政分野での活用

住民基本台帳に不動産IDを組み込むことで、
住基データのデジタルマップでの活用が可能に



住基データに基づく人口グリッドマップの作成により、**救急・消防業務の円滑化・空家把握の効率化・バスの運行ルート検討などの効率化**に活用が可能と想定

- 不動産IDの普及促進に向けて、国土交通省では、**令和5年度に「不動産ID官民連携協議会」を設置し**、不動産登記情報を活用した不動産IDによる実証事業等を実施した。
- 当該実証事業等により不動産登記情報を活用した不動産IDの実現について課題が明らかとなったため、**令和6年度以降は、不動産登記情報ではなく、日本郵便株式会社が保有する住所データを用いて不動産IDを生成する方法**について検討を行っているところ。

令和6年度の検討成果

1. 日本郵便データを不動産ID用データへと変換する手法の検討

- ・ “郵便受ごと”の日本郵便データを“建物ごと”の不動産IDデータに変換する業務フローについて、一部郵便局で試行を実施。

2. 日本郵便(株)の住所データの網羅性の検証

- ・ 日本郵便のデータを用いて不動産IDを試作し、網羅率が90%以上であることを確認。
(不動産IDの基データとして日本郵便の住所データを用いることの優位性を確認)

3. 不動産IDへの位置情報の付与に関する検討着手

- 1 住所複数建物を区別する手法として、不動産IDに位置情報を付与する検討を開始。

令和7年度の検討内容

1. 不動産ID用データ生成手法の検討（試行郵便局の拡大）

- ・ 日本郵便データを建物ごとのデータに変換する方法について、試行郵便局を拡大し、不動産ID生成プロセスの整理・検証を実施。

2. 不動産IDに位置情報を付与する手法の検討

- ・ 不動産IDに、位置情報を付与するための手法について、郵便局での試行を通じ、実現可能なプロセスを検討。

3. 2027年度中の試験運用開始に向けた先行整備地域の検討

- ・ 先行整備地域の候補自治体と、不動産IDの行政分野における想定ユースケースについて協議を開始
- ・ 今年度の施行を通じて生成した不動産ID仮データを用いた一部実証も実施

2027年度中の一部先行整備地域における試験運用を目指して検討中

4. 「ストック型社会」の実現(ビジョン2030政策課題(1))

○マンションストックの適正管理と再生の促進

○賃貸住宅管理業のあり方

○中小ビルのバリューアップ改修投資の促進

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律 (令和7年法律第47号))

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

➢ 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入

➢ 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

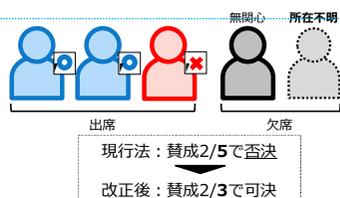
② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

➢ 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）

➢ 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

●出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

➢ 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

➢ 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決議（4/5※）により可能とする

※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

➢ 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備

※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

<一棟リノベーションのイメージ>



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

➢ 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に

※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

➢ 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

➢ 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化

【マンション管理法】

➢ 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【施行日：令和7年11月28日】

【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合：約3% (R6) → 20%

②マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件

【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度】

【外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準】

検討会の設置目的

- 近年、管理組合役員の担い手不足等を背景に、マンション管理業者が管理者となる「管理業者管理者方式」が増加しているところ、管理業者管理者方式の適正な運営を担保することなどを目的として、令和6年6月、管理業者管理者方式を含む外部管理者方式における留意事項について整理した「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定・公表。
- 管理業者管理者方式に係るマンション管理法の改正を含む「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」を令和7年3月4日に閣議決定し、国会に提出。令和7年5月23日に改正法は成立。管理業者管理者方式関係部分は令和8年4月1日施行予定。
- 改正法の円滑な施行等に向け、マンション管理業者が管理者事務を受託する際に管理組合と締結する契約書の標準的なあり方を検討する必要がある。あわせて、マンション管理業者が工事等を受注したり施工会社の選定に関与する場合について、発注プロセスをより透明化するための措置を検討する必要がある。このため、有識者や関係団体等による検討会を設置する。

委員

〈座長〉 鎌野 邦樹 早稲田大学名誉教授	〈オブザーバー〉
〈委員〉 伊藤 智恵子 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会理事 (特定非営利活動法人集合住宅管理組合センター代表理事)	(公財) マンション管理センター (一社) マンション計画修繕施工協会
戒 正晴 弁護士	〈関係行政機関〉
香川 希理 香川総合法律事務所代表弁護士	法務省民事局
久保 依子 (一社) マンション管理業協会専門委員	〈事務局〉
小西 英輔 (一社) マンション管理業協会専門委員	国土交通省不動産・建設経済局参事官付
齊藤 広子 公立大学法人横浜市立大学国際教養学部教授	国土交通省住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付
瀬下 義浩 (一社) 日本マンション管理士会連合会会長	
富士原 和彦 (一社) 不動産協会事務局長代理 (敬称略・五十音順)	

スケジュール

令和7年 6月30日 (月) 第1回：今後の進め方や検討事項の説明
 8月 1日 (金) 第2回：各論点に関する検討①
 9月11日 (木) 第3回：各論点に関する検討②
 10月23日 (木) 第4回：取りまとめ

※各回2時間、非公開
 (議事要旨、会議資料は会議終了後にHPに掲載)

主な検討事項

- ① マンション標準管理者事務委託契約書の策定
- ② マンション標準管理委託契約書の改正
- ③ マンション標準管理規約の改正
(管理業者管理者方式関係)

背景・必要性

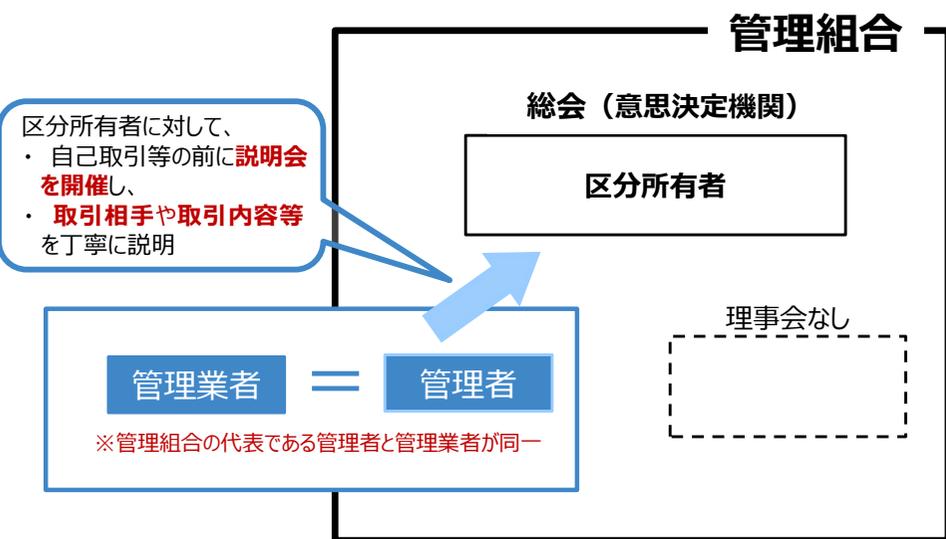
- 高齡化等による管理組合役員の担い手不足を背景に、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者に選任される方式が増加している。
- この方式では、管理業者が工事等の受発注者となる場合があるなど、管理業者と管理者との間で利益相反が発生するおそれがある。

改正法の概要

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年5月23日成立、令和7年5月30日公布）

- 管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合において、
 - ① 管理業者が管理者に選任されるに際して、管理者受託契約に係る重要事項を区分所有者に説明すること
 - ② 管理業者が管理者として、自社又は関連会社との取引等を行おうとする際には、総会決議に先立ち、区分所有者に対し、当該取引に関する重要な事実を事前説明することを義務付けた。

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合



施行規則の改正事項

- 【①関係】
 - 管理者受託契約に係る重要事項について
(管理者事務の内容、費用、管理者の権限等)
- 【②関係】
 - 利益相反のおそれがある取引に該当する相手方について
(管理業者が個人の場合：親族、親族が役員である法人
管理業者が法人場合：親会社、子会社、関連会社)
 - 説明会の実施方法及び関係書面の事前交付について
(日時及び場所の1週間前掲示、書面の1週間前交付)
 - 事前説明が必要な事項について
(取引の相手方との関係、取引内容、金額(積算根拠含む)、相見積りを行った場合はその内容・行わなかった場合はその理由等)

マンション管理法の改正を踏まえ、有識者や関係団体による検討会での議論及びパブリックコメントコメント実施の上、令和7年12月に「標準管理者事務委託契約書」及び「標準管理規約（書き換え表）」を新たに策定、「標準管理委託契約書」を改正した。

マンション標準管理者事務委託契約書及び同コメント（新たに策定）

マンション管理法の改正に伴い、管理業者が管理者事務を受託する際の契約成立時に書面交付が義務付けられることから策定。

<策定の主な内容>

- ・ 印鑑等の保管（第6条）・・・原則として、管理業者は、管理組合の保管口座または収納・保管口座に係る印鑑等を預からないことを規定。
- ・ 管理者事務の報酬（第10条）・・・管理者事務の報酬は、管理事務の報酬とは別個の契約で定める必要があることを規定。
- ・ 利益相反の制限（第26条）・・・自己取引または利益相反のおそれがある取引をしようとするときは、重要な事実を開示し、管理組合の総会承認を受ける必要があることを規定。

マンション標準管理委託契約書及び同コメント（改正）

マンション管理法の改正に伴い、管理業者管理者方式に対応するとともに、理事会方式の場合においても、マンション管理業者が工事等を受注したり、施工会社の選定に関与する場合の発注プロセスをより透明化する観点から改正。

<改定の主な内容>

- ・ 管理者事務と管理事務の部門及び担当者の分別（第8条）・・・それぞれの業務の適正な実施の為、部門及び担当者を分ける必要があることを規定。
- ・ 契約行為の相手方（第20条、第21条、第25条）・・・管理業者管理者方式の場合、契約の相手方となる管理組合の代表は監事等とすることを規定。
- ・ 利益相反の制限（第26条）・・・管理組合以外の者から役務の提供を伴わない紹介手数料などの金銭等を授受してはならないことを規定。

マンション標準管理規約（管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表）（新たに策定）

現行の標準管理規約は、管理業者管理者方式が採用される場合を想定していないことから、採用する場合に対応しやすい「書き換え表」形式の資料を策定。

<策定の主な内容>

- ・ 利益相反取引に関する事項（第37条の2）・・・管理者、管理組合に対する利益相反に当たる取引を行おうとする場合の総会での承認について規定。
- ・ 監事に関する基本的な事項（第39条、第41条等）・・・監事を区分所有者、外部専門家(マンション管理士等)から各1名総会で選任することを規定。
- ・ 印鑑等の保管（第62条の2）・・・管理組合の保管口座等の印鑑等は監事又は総会で選任された者が保管する旨を規定。
- ・ 管理者による緊急時の措置（第21条）・・・災害などの緊急時において、管理者が共用部分等の保存行為を実施できる旨及びそれに係る費用負担について規定。

4. 「ストック型社会」の実現(ビジョン2030政策課題(1))

○マンションストックの適正管理と再生の促進

○賃貸住宅管理業のあり方

○中小ビルのバリューアップ改修投資の促進

検討会の背景・目的

- 令和2年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立し、賃貸住宅管理業に係る登録制度及びサブリース事業の適正化措置が導入され、令和3年6月に全面施行された。
- その後、法の円滑な施行・運用に向けて、「法の解釈・運用の考え方」及び「サブリースガイドライン」の改正、管理業者等への立入検査、アンケート調査による状況把握等を行っており、法に基づく登録業者は約1万に達し（令和7年7月末時点）、制度は定着しつつある。
- 一方で、コロナ禍を経た日常の暮らし方・働き方の変化などから入居者ニーズが多様化し、管理業務も複雑化している状況がみられる。
- そこで、今般、今後の賃貸住宅管理業のあり方について検討を行い、制度の普及促進や必要な改善策について、令和7年度内に一定の方向性を取りまとめる予定。

委員

〈座長〉 中城 康彦	明海大学 不動産学部長	
〈委員〉 泉 藤博	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 副会長	
稲葉 和久	(一社) 賃貸不動産経営管理士協議会 常務理事	
太田 秀也	(一財) 法人国土計画協会 顧問 客員研究員	
熊谷 則一	弁護士 (涼風法律事務所)	〈オブザーバー〉
齊藤 広子	横浜市立大学 国際教養学部 教授	消費者庁 消費者政策課
佐々木 正勝	(一社) 全国賃貸不動産管理業協会 会長	国土交通省住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当)
末永 照雄	(公財) 日本賃貸住宅管理協会 直前会長	
塚本 智康	弁護士 (ことぶき法律事務所)	〈事務局〉
土田 あつ子	(公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会会員	国土交通省不動産・建設経済局不動産課
出口 賢道	(公社) 全日本不動産協会	
宮野 純	(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会	

スケジュール

- 令和7年 9月5日 第1回：法の施行状況報告、論点提示
- 令和7年12月1日 第2回：論点に関する検討①(ヒアリング)
- 令和8年1月30日 第3回：論点に関する検討②(とりまとめ骨子(案))
- 令和8年2月12日 第4回：論点に関する検討③ (とりまとめ (案))

主な検討事項

- ・賃貸住宅管理者が提供するサービスの見える化、賃貸住宅管理業としての報酬等
- ・賃貸住宅管理業の任意登録の促進
- ・業務管理者の資格要件のあり方、「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上
- ・管理業の地域貢献 (コミュニティづくり、高齢者・子育て世帯・二地域居住者・外国人など多様な主体の共生社会の形成)

- 令和2年6月に新たに「賃貸住宅管理法」が成立し、サブリース規制と賃貸住宅管理業登録制度が創設された(翌年6月、全面施行)。法施行から丸4年が経過し、家主とサブリース業者とのトラブルは減少し、法に基づく登録業者は約1万業者を超えるなど、制度は定着しつつある。
- 一方で、家主から見ると、管理業者のサービス範囲・内容の不明確さ等について課題がある。
- この課題に対し、入居者のニーズも踏まえた上で、誰もが安心して質の高いサービスを受けられる賃貸住宅管理の実現を目指すため、①管理サービス内容の透明性、②業登録制度の実効性、③業務管理者の質の向上、④管理業の地域貢献の4つの重点課題に区分し、必要な対策等を取りまとめた。

1 管理サービス内容の透明性

- ・ 家主や入居者にとってサービス範囲や内容が不明確。
- ・ 低価格競争による管理の品質低下に繋がる傾向があり、専門知識を持つ業者が育ちにくい構造。

2 業登録制度の実効性

- ・ 業登録制度の認知度が低く、登録業者であるか否かによる管理の質の違いも認知されていない。
- ・ 業登録の義務付けのない管理業者にとって、登録インセンティブが不足。

3 業務管理者の質の向上

- ・ 法定の業務管理者の資格要件には、以下の2つのルートが存在。
 - ① 賃貸不動産経営管理士+実務経験
 - ② 宅建士+指定講習+実務経験
- ・ 管理業務に必要な人材を確保しつつ、専門性向上を図ることが課題。

4 管理業の地域貢献

- ・ 管理業者による地域とのコミュニティ形成等の業務を通じた地域社会への貢献について、社会的に広く認知されていない。
- ・ 空き家対策や高齢者・外国人等の住宅確保、災害対応などにおいて、管理業者の役割や政策的な位置付けが不明確。
- ・ 多くの管理業者は日々の業務に追われる傾向があり、地域貢献のノウハウや余力に乏しい。

課題

対応

- 標準管理業務ガイドラインの策定
- **管理評価制度の創設の検討**

- 統一ロゴマーク作成
- ◎ 登録業者を選ぶメリットの周知
- 任意登録促進のための登録インセンティブの設計

- ◎ **業務管理者の実態把握及びあり方の継続検討**
- 指定講習及び試験問題の充実等
- 賃貸不動産経営管理士資格の広報・周知、受験促進
- リスキリングの充実

- 事業主体間のマッチングやモデル事業への支援
- 国民の信頼性向上を図るため、防災対応や二地域居住、住宅セーフティネット等の管理業に期待される役割を明確化
- 高齢者や子育て世帯、外国人等の多様な入居者の受入環境の整備
- ◎ **災害対応環境の整備**
- DX等を通じた業務効率化の支援措置の検討

- ◎ 国・業界団体で連携
- 業界団体主導(国も支援)
- 国主導

4. 「ストック型社会」の実現(ビジョン2030政策課題(1))

- マンションストックの適正管理と再生の促進
- 賃貸住宅管理業のあり方
- 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進

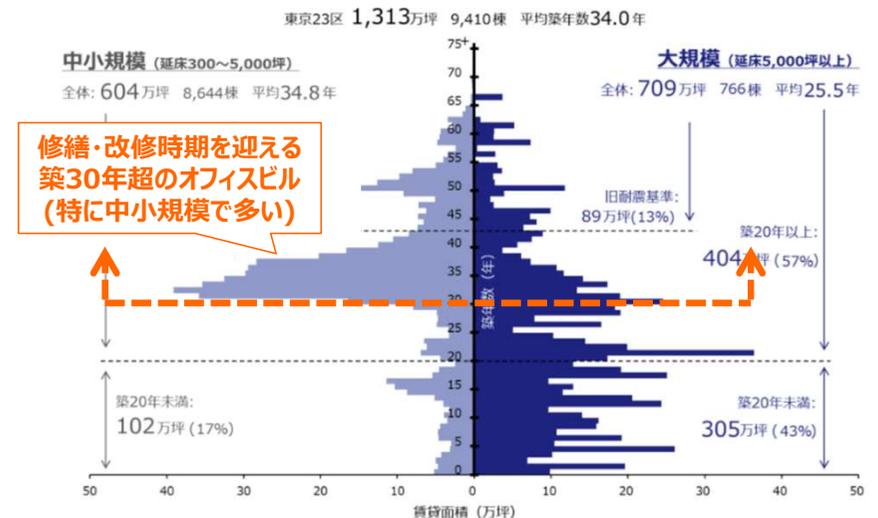
○わが国の不動産市場に向かう国内外の不動産投資資金を活用し、改修期を迎える多くの老朽不動産の更新を推進するため、**改修時期を迎えた中小ビルをモデル**とした、**効果的なバリューアップ改修のあり方や改修による効果の把握・発信**を行い、中小ビルにおけるバリューアップ改修を拡大加速。

背景・課題

- わが国の不動産投資市場は、金利や為替の魅力のみならず、収益の安定性・政治的リスクの少なさなどから**国内外の投資資金による旺盛な投資需要**がみられている。
- このため、これらの資金を活用して、バブル期に建築された大量のオフィスビル等の改修を推進したいところであるが、**中小ビルではESG等の社会課題に対応したバリューアップ改修の普及が進んでいないため、不動産投資資金の受け皿となれていない。**

（中小ビル等における当該改修の事例や情報が少ないため、ビルオーナーは、どのような改修を行えば、どのような効果をもたらすのかが分からず、**バリューアップ改修を行おうとするインセンティブを持ちにくい環境下にある。**）

東京23区オフィスビルピラミッド2024(賃貸面積ベース)

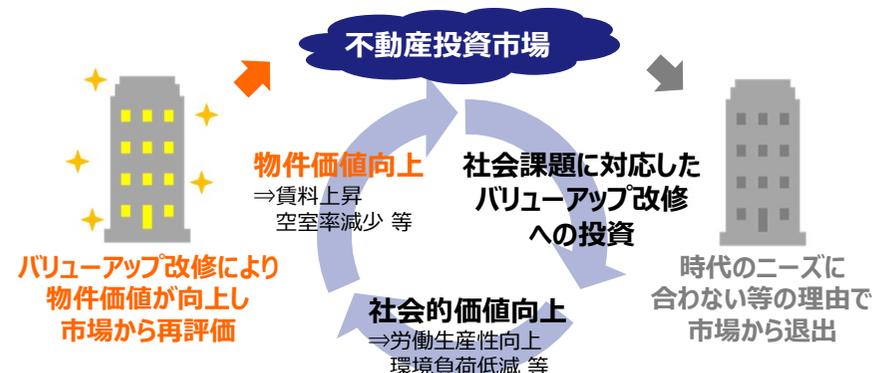


出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2024」

事業概要

- **社会課題に対応したバリューアップ改修を行おうとする中小ビル等についてモデル調査**を行う。
- モデル調査を通じて得られた情報（例：どのような改修を行うとよいか、どのような効果があったか）を**市場のビルオーナー等に広く開示**。

バリューアップ改修投資を促進する循環のイメージ



➤ 第1期採択結果（募集期間：2025/2/25～6/17）計6件

応募種類	応募者名	案件名	物件所在地
A_改修提案	株式会社増岡組	HATCH八丁堀バリューアップ改修提案	広島県広島市
	日鉄興和不動産株式会社	(仮称) Color・us銀座東PJ	東京都中央区
B_既改修事例	株式会社イー・ディー・ワークス	U square 高田馬場	東京都中央区
	株式会社丹青社	R2プロジェクト(ウインド小伝馬町ビル/リブラ東日本橋ビル)	東京都中央区
	東急不動産株式会社	COERU渋谷イースト	東京都渋谷区
	安田不動産株式会社	神田錦町オフィスビル再生計画	東京都千代田区

➤ 第2期採択結果（募集期間：2025/7/29～10/31）計12件

応募種類	応募者名	案件名	物件所在地
A_改修提案	株式会社日建設計	日建設計後楽園ビル ゼノベ改修案件	東京都文京区
	サンフロンティア不動産株式会社	TRUST VALUE 神田須田町RN工事	東京都千代田区
	サンフロンティア不動産株式会社	本町ハイエストビルRN工事	大阪府大阪市
	サンフロンティア不動産株式会社	THE PORTAL IWAMOTOCHO RN工事	東京都千代田区
	大成建設株式会社	マードレ松田ビル改修プロジェクト	東京都千代田区
B_既改修事例	株式会社プロフィッツ	BLOCKS恵比寿	東京都渋谷区
	AP STUDIO株式会社	成城学園前プロジェクト	東京都世田谷区
	東急不動産株式会社	COERU渋谷道玄坂	東京都渋谷区
	株式会社アマネク	アマネクイン別府	大分県別府市
	宗団法人東郷神社	東郷の杜 東郷記念館	東京都渋谷区
	安田不動産株式会社	HAMACHO FUTURE LAB	東京都中央区
	株式会社リアルゲイト	渋谷区千駄ヶ谷3丁目再生PJ	東京都渋谷区

5. 地方創生・エリア価値向上(ビジョン2030政策課題(7))

○「不動産業による空き家対策推進プログラム」の実装加速化について

前回の不動産部会における主なご意見

第42回不動産部会（令和7年2月14日開催）での「不動産業による空き家対策推進プログラム」に関する主なご意見

- ・これまで業行政では、信頼性の確保が重要な柱の一つとして位置付けられ、さまざまな規制や業法が整備・運用されてきたが、単に規制を設けるだけでなく、日本の地域価値を高める取組に主体的に参加していくことこそが、業界全体の信頼性向上につながると考えているので、そのような取組をより幅広く展開するような試みを今後さらに進めていただきたい。
- ・空き家対策に関わる各プレーヤーが、持続的に取り組めるよう、一定の収益性が確保され、ビジネスモデルとして確立しているのかどうか、その点が重要である。
- ・官民連携での取組事例において、成功事例の共有も必要だが、トラブル等もあると思うので、そういう経験例から事業者が学んだようなこともぜひ共有していただき、これから取り組む方や他事業者の参考にもなるようにしていただきたい。
- ・空家等管理活用支援法人において、宅建業者の方が単独で指定される、あるいは、宅建業者の協会の指定は全体の中でどのくらいあるのか、空家等管理活用支援法人として不動産業者の方々がどれだけ役割を担っているのか、あるいは、なかなか入り込めていないのであれば、その課題なども併せて一緒に考えていきたい。

「不動産業による空き家対策推進プログラム」の実装加速化

- ・不動産業が、信頼産業として一層の深化を図っていくため、不動産業による主体的な地域価値共創の取組をより幅広く展開するための取組を加速することが必要。
- ・不動産業者が、空き家対策をはじめ地域価値共創の取組に持続的に取り組めるよう、一定の収益性を確保し、ビジネスモデルとして確立することが重要。
- ・官民連携での取組等、地域価値共創の取組について、成功事例のみならずトラブル事例も含め、他の事業者の参考となる先行事例やノウハウを幅広く周知していくことが必要。
- ・不動産業が空き家等管理支援法人として役割を一層果たしていくため、実態把握と課題の整理が必要。



- ・令和6年6月に「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～」を策定して以降、媒介報酬の見直しによる低廉な物件の取引の増加や、業界団体の協力による相談体制の整備など、プログラムに基づく各施策について、着実に進捗があったところであるが、前回の委員からのご指摘を踏まえ、不動産業の信頼産業としての一層の深化を図る観点から、本格実装に向け取り組みを更に加速する必要があるのではないか。

「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

不動産業と多様な主体との協業の促進

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

- ・ 業界団体による全国ネットワークを活かした相談体制を整備【令和7年4月～】

② 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大

- ・ 空き家対策の推進に関する官民連携イベントを8地域1県にて開催【令和7年度】
- ・ 官民連携による空き家対策について、取組支援を行うとともに、連携事例を収集し、横展開を実施【令和7年度】
- ・ 103市町村で179団体を空家等管理活用支援法人に指定【令和8年1月時点】

③ 不動産業における空き家対策の担い手育成

- ・ 不動産業と多様な主体との協業による「地域価値共創モデル事業」を実施【令和8年度～】
- ・ 「地域価値共創プラットフォーム」の構築【令和8年度～】

④ 官民一体となった情報発信の強化

- ・ 全国版空き家・空き地バンクに、空き家所有者・移住希望者向けガイドのコンテンツを追加し、空き家所有者・利活用検討者双方への情報発信を強化。【令和6年度～】

⑤ 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

- ・ 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬の引き上げ【令和6年7月施行】
- ・ 長期の空き家等の賃貸借につき、貸主からの報酬上限額を引上げ【令和6年7月施行】

⑥ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

- ・ 地域WGの周知を進め、31団体（20都府県）を登録【令和8年1月時点】
- ・ 「良質な不動産コンサルティングの普及・定着に向けた検討委員会」を開催し、有識者を交えて、業務範囲や報酬の考え方等について検討【令和7年度】

⑦ 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及

- ・ 活用相談から売買等の媒介まで一体で支援可能な不動産業者が「管理」を受託する場合の標準的なルールを定め、管理の受託を促進【令和6年6月策定】

⑧ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

- ・ 宅建業者向けに導入・活用支援ツールを、消費者向けに取引オンライン化に関する情報を提供【令和6年度】
- ・ 不動産取引におけるデジタル・AI技術の活用に関する実態把握及び実証事業を実施【令和7年度～】

空き家流通のビジネス化支援

令和8年度予算額: 7.7百万円
令和7年度補正予算額: 20百万円

○ 共創による地域の新たな価値の創出（地域価値共創）に向け、不動産業者を核とした地方公共団体、他業種等多様なプレイヤーの協業による空き家等の流通・利活用を促進するため、マッチング機会の創出や情報共有の促進、モデル事例の創出を図る。

地域課題解決の

リーダーは「不動産業者」

専門ノウハウを有する不動産業者を「核」に、自治体・他業種と連携。**エリア価値向上の主役へ**



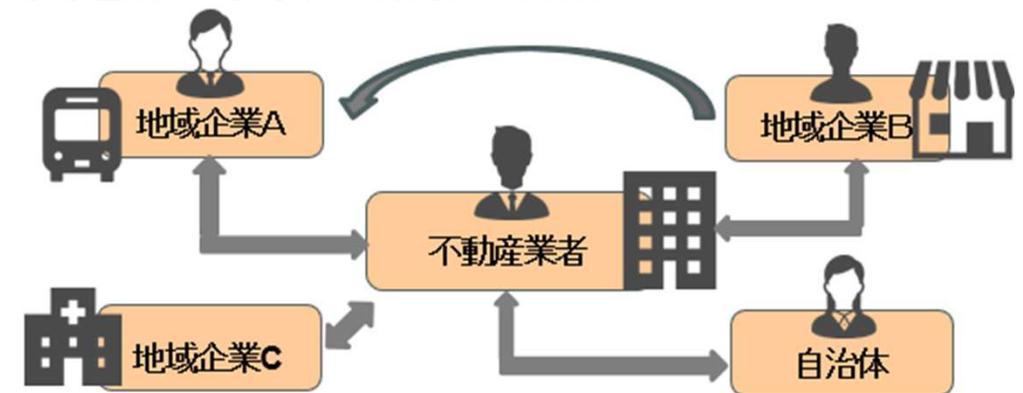
➤ 地域価値共創プラットフォームの基盤整備

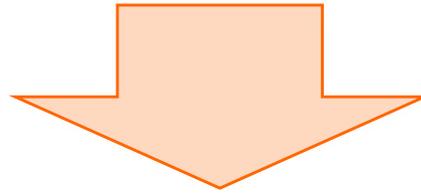
地域価値共創に関する知見やノウハウを集積し、ネットワークを構築し連携を図る場を全国的に提供



➤ 地域価値共創モデル事業

先進的な連携・取り組みを行う事業者に対して、モデル事業として連携体制構築の活動費を支援。





- 今後、「不動産業による空き家対策推進プログラム」については、不動産業と多様な主体との協業を促進する取組である

「①所有者への相談体制の強化」

「②地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大」

「③不動産業における空き家対策の担い手育成」

「④官民一体となった情報発信の強化」

について、**不動産業による地域価値共創の推進**の観点から一体的に取り組むとともに、これらの取組を下支えする取組である

「⑥媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進」

「⑧不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保」

と併せて、**重点分野と位置づけ、プログラムの実装を加速。**