

参考資料

「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

住宅のリースバックに係るガイドライン等の案

- 売買及び賃貸借の媒介時等の重要事項説明義務の対象事項に相当する事項とともに、それ以外の事項についても**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については、「事実不告知」の禁止の対象事項として明確化することを検討する。**
- 例えば、賃貸借契約に係る事項については、賃料の額、賃貸借契約の期間、更新の有無、解約となる事由等について故意に事実を告げない行為を禁止事項として明確化することが考えられる。
- これをガイドライン等を通じて周知徹底を図ることにより、実質的に、**宅建業者に対し、対象事項について告知を義務付ける**ことを狙いとする。

リースバックに関するガイドラインの概要（「事実不告知」の禁止関係）

以下の事項について故意に事実を告げない行為を禁止事項として明確化

売買の媒介における重要事項説明の対象に相当

【売買契約に係る事項】

- ・代金や借賃等以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受目的
- ・契約の解除に関する事項
- ・損害賠償額の予定
または違約金に関する事項

賃貸借の媒介における重要事項説明の対象に相当

【賃貸借契約に係る事項】

- ・代金や借賃等以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受目的
- ・契約の解除に関する事項
- ・損害賠償額の予定
または違約金に関する事項
- ・契約期間及び契約の更新に関する事項
- ・定期建物賃貸借や
終身建物賃貸借をしようとする場合はその旨
- ・名義を問わず、敷金等の契約終了時に
精算する金銭に関する事項
- ・管理委託先の氏名及び住所

重要事項説明義務の対象事項以外で明確化することを検討する事項

【売買契約に係る事項】

- ・**売買価額**

【賃貸借契約に係る事項】

- ・賃料の額
- ・賃料の増額に関する事項

【その他】

- ・消費者の不利益となりうる特約に関する事項

※明示が望ましい事項として検討

- ・売却価格が賃料の何か月分に相当するか

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

- 昨年度に引き続き不動産の有償引取りを提供サービスに含む事業者についてデスクトップ調査を実施。認知度の高まりを受け、有償引取りをサービスに含める事業者は増加(約20%増加(71社))している。
- サービスを提供する事業者の約半数が東京に本社を有し、事業者が偏在している。事業者のうち、宅建業免許を保有する事業者は約60%に留まる。

デスクトップ調査の結果(令和8年1月調査)

■ 調査の前提

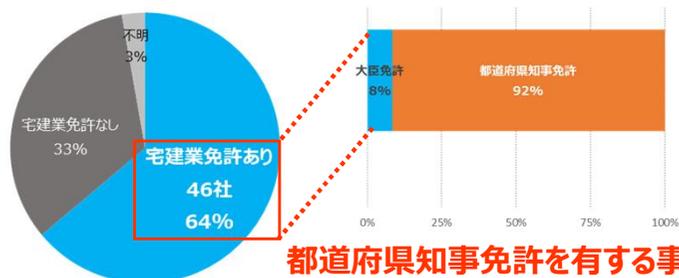
- ・不動産の有償引取りをサービスとして提供している事業者をインターネット上で調査
- ・昨年度及び今年後のデスクトップ調査結果と協議会提供データを集約して、国土交通省にて集計したもの

【都道府県別不動産有償引取りサービス提供事業者数】

本社所在地	事業者数(今回調査時点)		事業者数(前回調査時点)	
	令和8年1月時点	令和6年12月時点	令和6年12月時点	令和6年12月時点
東京都	35	29	29	29
大阪府	7	6	6	6
千葉県	4	4	4	4
神奈川県	4	4	4	4
北海道	3	3	3	3
愛知県	3	2	2	2
福岡県	3	3	3	3
京都府	2	1	1	1
岡山県	2	0	0	0
福島県	1	1	1	1
新潟県	1	1	1	1
三重県	1	1	1	1
兵庫県	1	0	0	0
広島県	1	1	1	1
愛媛県	1	1	1	1
鹿児島県	1	1	1	1
不明	1	1	1	1
合計	71	59	59	59

以前から事業者が集中している東京都での事業者の増加が目立つ

【事業者ごとの宅建業免許取得状況】



都道府県知事免許を有する事業者がほとんどを占める

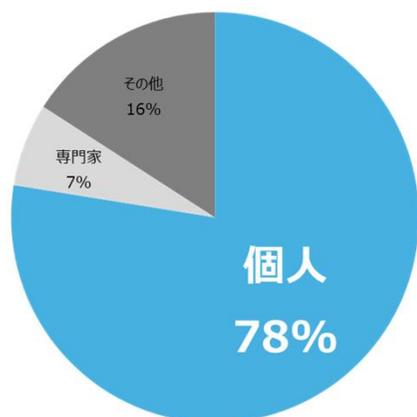
■ デスクトップ調査結果(概要)

- ・前回調査時点(令和6年12月時点)と比較して **事業者数は増加**(59社⇒71社)
- ・岡山県や兵庫県のように新しく有償引取りサービスを提供する事業者を確認できた都道府県もみられるが、**依然として首都圏や都市部への偏り(特に東京都)が目立つ**
- ・有償引取りサービスを提供する事業者の約60%が宅建業免許を有しており、**地元の宅建業者が兼業的にサービスを提供しているケースが多いと思われる**
- ・宅建業者の他には**司法書士及び行政書士法人等の他士業**が兼業として不動産有償引取りサービスを提供しているケースが多くみられる
- ・各地方に1事業者は有償引取りサービスを提供する事業者がみられ、**濃淡はあるものの全国的にサービスが提供されている**
- ・相続土地国庫帰属制度との比較や違いを訴求する広告が多くみられ、上記制度の受け皿となっている側面もある

- 事業者に対する相談のうち、約80%が個人からのものが占める。
相談内容では「相続土地国庫帰属制度を断られた物件」に関するものが目立つ。
- 企業によりスタンスは異なるものの、一都三県以外に所在する物件が引取り総数の約70%を占める。
不動産の有償引取りが真に必要とされる地方部でも相応の引取り実績が積み上げられている。
- 引取り物件のうち約60%が第三者への売却等の出口を迎えており、引取り後の不動産の再流通や再活用が一定程度実現し、単なる引取りに留まらない役割を發揮できている。

事業者に対するアンケート結果(抜粋)

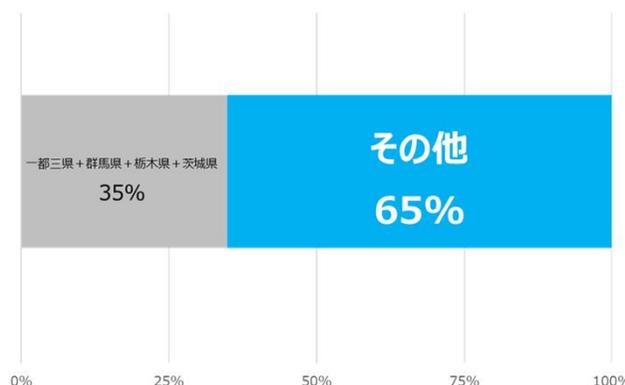
■ 事業者への相談者の属性



- ・不動産の有償引取りに関する認知度の高まりを受け、相談件数は増加傾向
- ・特に、「相続土地国庫帰属制度」が利用できず処分困った個人からの相談が多く、受け皿としての役割を担っている

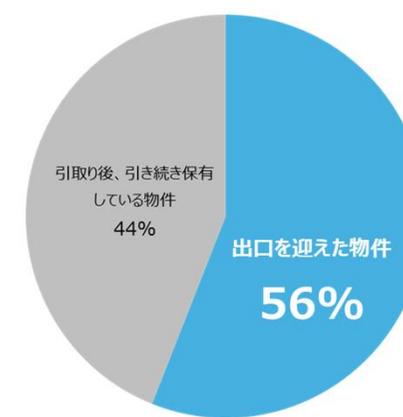
※各加盟企業への総相談件数は約32,000件

■ 事業者の引取り物件の所在エリア



- ・約70%の引取り物件が首都圏エリア以外のエリアに所在
 - ・所有者不明土地等の問題がより大きいと思われる地方エリアでの引取りが普及しているため、引取り後の管理適正化を両立する取組がより必要
- ※各加盟企業の総引取り件数は約6,900件

■ 引取り後の物件ステータス



- ・半数以上が再活用・再流通等の出口を迎えており、単純な引取り以上の役割を担っている
- ・引き続き保有する約40%にも出口を迎えるための改修等のために、一時的に保有しているものが含まれる

出所：「不動産有料引取業協議会」加盟事業者へのアンケート結果(令和7年10月時点)を基に国土交通省にて集計

○ 不動産の「有償引取り業」を事業として展開する事業者の実績を確認すると、事業開始～昨年度の事業実績と比較して、令和7年度の実績数が伸長しており、不動産の有償引取りサービスに対するニーズ増加と事業内容の市場への浸透が進んでいる。

不動産の有償引取りサービスの事業実績

	A社	B社	C社	D社	
引取実績	事業開始～令和6年度	約900件	約1,040件	約90件	約3,120件
	令和7年度※	約120件	約160件	約10件	約1,440件
再販実績	事業開始～令和6年度	約410件	約5件	約70件	約1,900件
	令和7年度※	約110件	約35件	約10件	約1,350件
事業対象エリア	全国	全国	首都圏	全国	
引取料	約50～500万円	土地 約15万円/筆 * 2筆以降5万円/筆	約40～50万円	約10～500万円 * 状態により変動する可能性あり	
		建物 約70万円～ * 利用できる場合に限定		約10～500万円 * 状態により変動する可能性あり	

※ 令和7年度実績は10月末時点までの数値を採用

「不動産有料引取業協議会」加盟事業者へのヒアリング結果をもとに国土交通省において作成(ヒアリング実施期間：令和7年9月～11月)

- 令和7年度における所有者不明土地の利用円滑化に関するモデル事業(以下、「本事業」)として、**不動産の有償引取りサービスを活用した事業が採択**されている。
- 事業完了後、得られた成果及び実施に当たって課題となった事項を分析し、**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**について周知を実施。

本事業の概要

- ・「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(以下、「所有者不明土地法」)では、所有者不明土地の「**利用の円滑化の促進**」と「**管理の適正化**」について対応を図るとともに、取り組みを支える「**推進体制の強化**」のための措置を講じることとしている
- ・本事業では、上記目的の達成に資する先導的な取組を行う事業者等の活動について国が支援を行い、支援を通じて得られた知見や成果等を政策に活用する

採択

採択事業①：大分県竹田市事業

- ・所有者不明土地及び空き家に関する現地調査、所有者調査を実施し、交渉や合意形成を得た上で物件を取得
- ・合わせて関連主体との連携を行い、地域住民との**共同のワークショップや相談会の開催を目指す**
- ・また、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」や「空家等管理活用支援法人」指定に向けた検討を行う

採択事業②：埼玉県狭山市事業

- ・「所有者不明土地管理命令」の制度を活用し、管理人選定及び民間による買受スキームの実証を行う
- ・候補物件の選定や所有者の探索から実施し、**一連の制度活用プロセスを記録するとともに、「事例集」の作成を目指す**

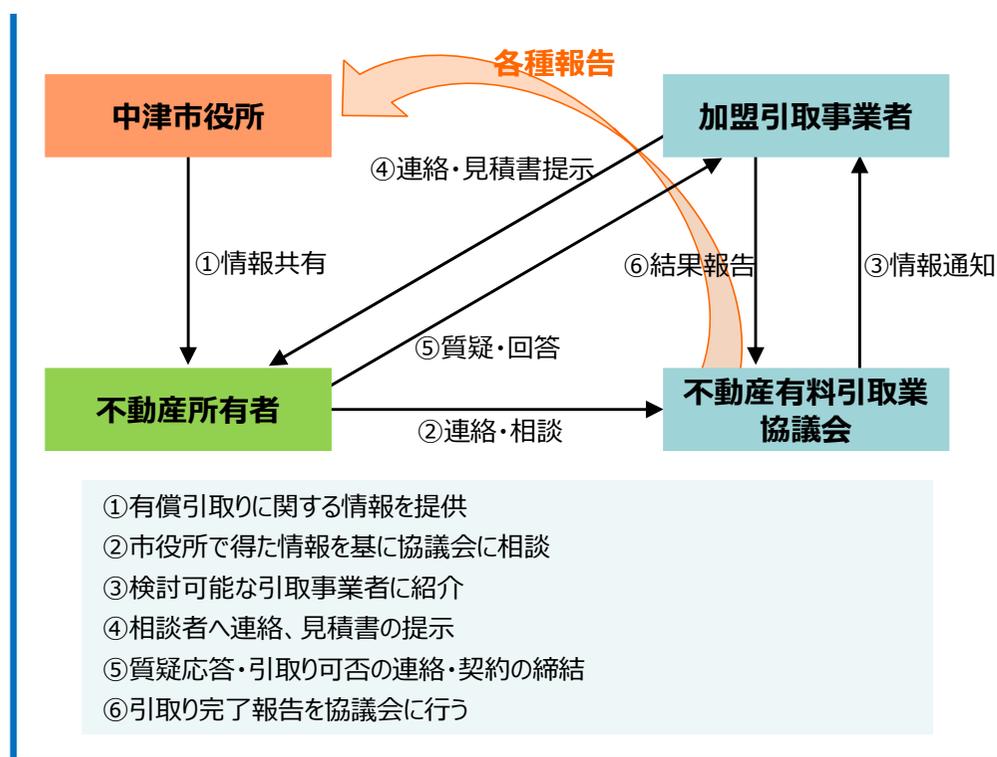
採択事業③：大分県中津市事業

- ・事業者が引取りを行い、地域の実情に応じた再流通・再活用を進める
- ・対象物件ごとに物件概要や再活用・再流通までの調整過程を記録し、**再現性のある事例集を作成する**
- ・「所有者不明土地利用円滑化推進法人」指定に向けた検討を中津市と行う

モデル事業の結果を確認し、事業遂行上のポイント等の抽出・周知を行う

- 大分県中津市事業では、中津市内で老朽化が進む空き地・空き家等を対象に、現地調査や所有者調査を行い、再流通・再活用に向けた実証を行うもの。
- 採択事業者である不動産有料引取業協議会が有料で引き取り、適切に管理を行うとともに、権利整理等を実施し、地域の実情に応じた活用を進める。
- 成果物として実証事業を実施した物件ごとに概要や調整経緯等を記録し、再現性のあるスキームを紹介可能な事例集を作成する。

■ 事業スキーム



■ 事業候補物件の概要

所在 大分県中津市大字●●

概要

- ・長期間に亘り放置されており、周辺環境の悪影響が懸念
- ・利用予定はない一方で、公租公課等の負担は毎年発生
- ・未接道のため基準を満たさず、再建築が困難

写真



■ 今後の課題と取り組み

- ・自浄規定を含む有料引取業ガイドラインの完成
- ・「所有者不明土地等利用円滑化推進法人」指定に向けた調整
- ・上記の不一致を解消した経緯を「全国の自治体でも起こりうる課題への処方箋」として再現性のあるスキームとして整理・普及

- 事業者団体では、現在実施中のモデル事業やこれまでの事業実績から得られた知見等を活用し、自主規制に関するガイドラインの検討が行われている。
- ガイドラインには、理念や目的、取引時や保有・管理時それぞれの場面における事業者が満たすべき基準や行動指針、依頼者向けのチェックリスト等を盛り込むことが検討されている。

ガイドライン案(要約・抜粋)

理念

- ・有料引取業者を安心して利用できる健全な業界を目指す
- ・法令順守・高潔な倫理観を保つための行動指針を明らかにし、広く公表・啓蒙する



有料引取業者が満たすべき基準

- ・引取費用や条件について、**契約前に明確な提示と説明を行うこと**
- ・契約締結前に「調査費」・「申込金」等の名目で金銭を授受しないこと
- ・契約不成立時には**受領済みの金銭を全額返金すること**
- ・引取後の不動産については、**適正な管理と迅速な対応に徹すること**
- ・依頼者及び引取後の利用予定者の国籍や利用目的を確認し、内容を記録・管理すること
- ・引取後の活用・処分において、犯罪収益移転法等を遵守すること

目的・役割

市場の健全化

不透明な取引・誇大広告を排除し、公正な業界秩序を維持する



有料引取業者の行動指針

- ①引取時**
 - ・弁護士等のセカンドオピニオン取得を推奨し、**依頼者が冷静に判断できる機会を確保する**
- ②保有・管理時**
 - ・苦情・要望等があった場合は、近隣関係者や行政と連携して誠実に対応する
 - ・環境や防災・景観に配慮し、**放置や不適切な管理を行わない**
- ③活用・売却時**
 - ・不適切（引取料と比較して著しく高額）な**転売や転貸等により信用毀損をしない**

利用者保護

契約条件の明確化、前受け金の禁止、返金保証等等安心して取引環境を整える



依頼者向けチェックリスト

チェック項目	内容
協議会への加盟	不動産有料引取業協議会の会員か
会社の実在性	事務所住所・電話番号等が開示されているか
契約内容	依頼者の負担や免責・解約条件が明確か
金銭の授受形態	契約締結前に用途不明な金銭が請求されていないか
宅建免許	有効な宅建業免許を取得しているか
苦情対応の体制	問合せの他、解約・返金に関する窓口が開設されているか
管理方針	引取後の活用・管理方針が開示されているか

⋮

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

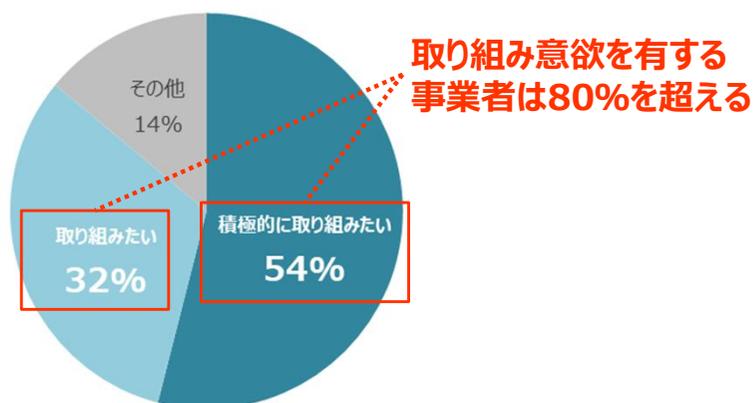
○不動産の有償引取サービスについて

○良質な不動産コンサルティングの普及・定着

- コンサルティングサービスについて、「積極的に取り組みたい」または「取り組みたい」と回答した事業者は**80%超**に達しており、事業者は高い意欲を有している。
一方で、事業者の取組意欲は高いものの、**直近1年間にコンサルティング業務を「全く行っていない」または「5件未満」と回答した事業者は7割近く**に上り、取り組めていない事業者が多数を占める。取り組みが進まない理由として、媒介業務と比べ、「収益性や効率性が低い」ことや「広範な領域の知識が要求されるため難易度が高い」ことが回答として目立った。
- コンサルティングに取り組む事業者においても、**約80%が報酬額が50万円/件未満**であり、媒介業務との境界が不明瞭なため、コンサルティング報酬の受領ができないケースが存在することも一因となっている。

不動産コンサルティングサービスの現状

■ 不動産コンサルティングサービスへの取り組み意向

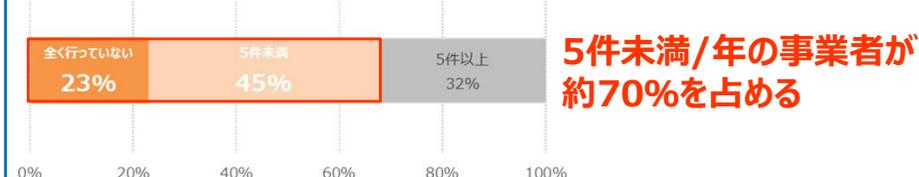


以下の理由から取り組みに二の足を踏む事業者が見られる

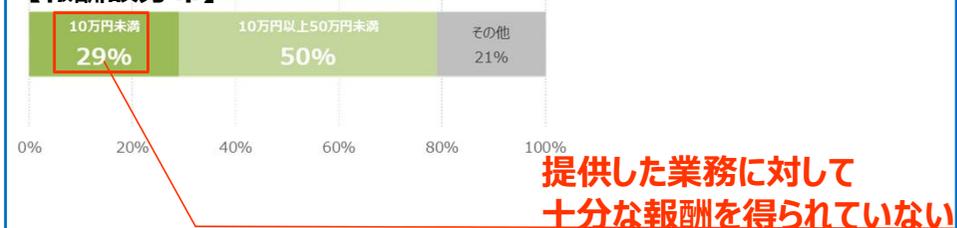
- ・媒介業務と比較して収益性や効率性が劣るケースが多い
- ・相続等の広い知識や経験を要求され、難易度が高い(報酬に見合わない)

■ 不動産コンサルティングサービスの実施と報酬額受領の状況

【直近1年間の取り組み状況】



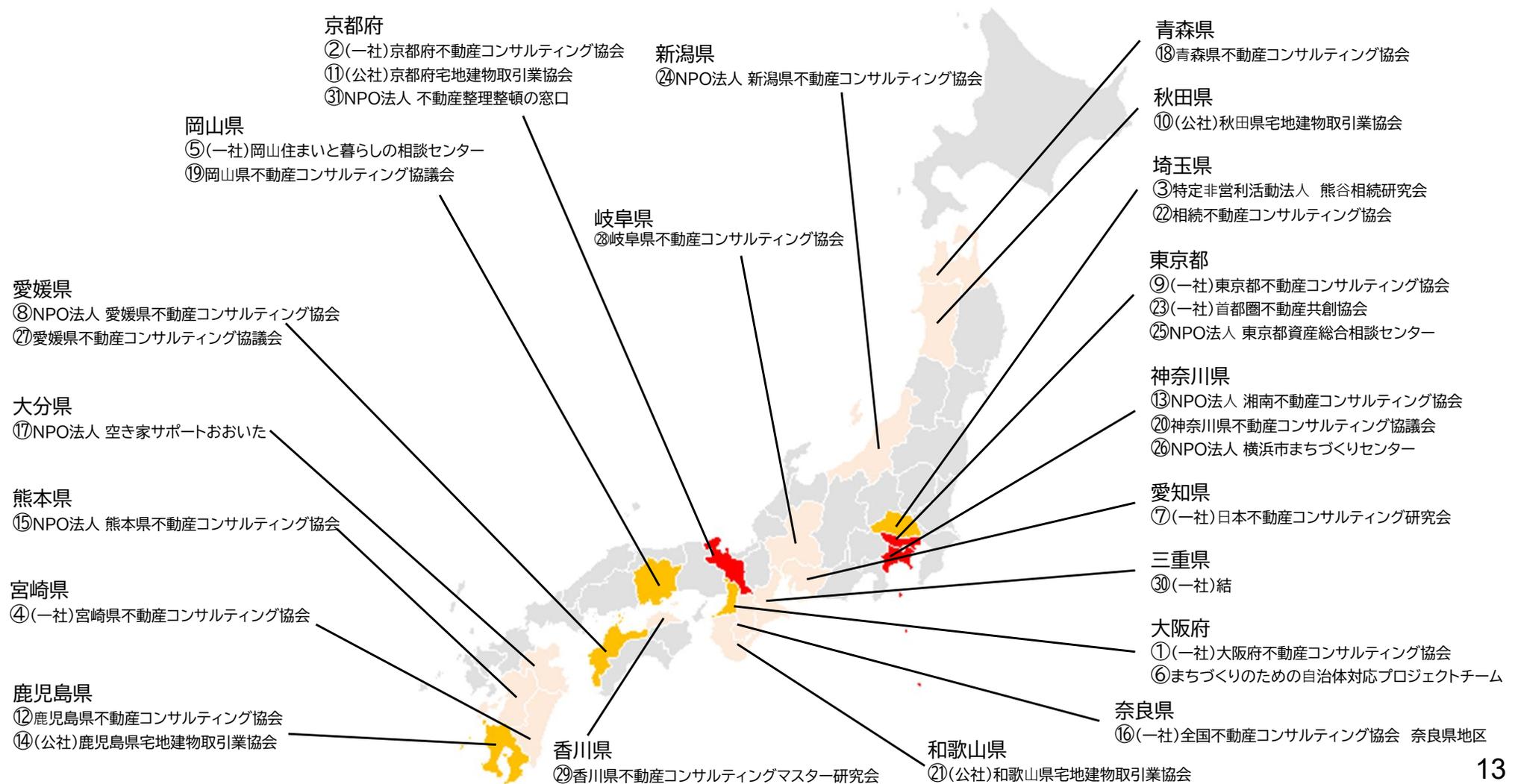
【報酬額分布】



出所：不動産流通推進センターが不動産コンサルティングマスター登録者に実施したアンケート結果(令和7年12月時点)等を基に国土交通省にて集計

①「地域WG」登録制度について

- 令和6年11月の地域WGの登録制度の創設以降、**全国各地域において、不動産コンサルティング事業に取り組む不動産事業者の連携体制を構築**（20都府県にて31団体が登録済）。
- 各地域WGを**不動産事業者のネットワーク構築やノウハウの蓄積、コンサルティング業務の実践の場**として、不動産流通推進センターと連携の上、**優良事例の周知や地域の事業者に対する研修等の活動をサポート**。



②「全国不動産コンサルティングフォーラム」について

- 良質な不動産コンサルティングサービス普及を図るとともに、優良コンサルティング事例の共有・表彰等を通じて、**不動産コンサルティングサービスに係る実務的なノウハウの全国的な普及**を図る。
- また、事業者間の交流機会を設けること等により、不動産関連事業者によるコンサルティングサービスへの新規参入を促す。

「全国不動産コンサルティングフォーラム2026」(案)

- 開催日 : 2026年5月15日(予定)
- 会場 : JA共済ビル(東京都千代田区)
- 主催者 : (公財)不動産流通推進センター
(国土交通省及び業界5団体後援(予定))
- 参加資格者 : 地域WG・不動産コンサルティングマスター・
宅地建物取引業者等の不動産関連事業者

企画目的

- ・不動産コンサルティングに関する国土交通省の取組み状況を周知する
- ・不動産コンサルティングに関する具体的ノウハウの共有
- ・優秀者及び優秀団体の表彰を行い、事業者のモチベーションを高める

プログラム内容

第一部	
優良事例の表彰式	
①	・地域WG活動内容の表彰 ・コンサルティング事例コンテスト受賞者の表彰
地域WGの活動報告	
②	・地域貢献度が高かった協議会やWGの活動結果報告 ・「空き家相談会」や「自治体連携」など、独自性のある地域活動の報告
事例コンテスト受賞者によるプレゼンテーション	
③	・相続対策等の具体的成功事例の発表
有識者による講演	
④	・委員会中間取りまとめ結果報告 ・媒介業務とコンサルティング業務の境界線について
第二部	
交流会	
①	・参加者同士による交流会

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

4. 国民の安心・安全の確保

(5) 外国人との秩序ある共生社会の実現

海外活力の取り込みを進めつつ、国民の安心・安全を確保するため、外国人との秩序ある共生社会の実現に向けて、外国人材の受入れ・共生に関する関係閣僚会議など政府横断的な司令塔体制を更に強化し、実態把握や国・自治体の情報基盤整備を行うとともに、法令遵守の徹底、制度の適正利用、透明性の確保の観点から、国内社会のグローバル化を前提としていない制度・運用全般を見直すなど、総合的・施策横断的取組を進める。

(国土の適切な利用及び管理)

外国人による土地等の取得を含む国土の適切な管理・利用について、政府横断的な司令塔体制の下、総合的な検討を行う。外国人を含めた全国の土地等の透明性を高めるため、土地に関連する台帳の所有者等の情報、データベースの充実について対応を検討する。

安全保障に関しては、重要土地等調査法等による対応を進めるとともに、内外の情勢等を見極めつつ、同法の見直しを含めて更なる検討を進める。

設置目的

- 我が国の成長型経済への移行を確実なものにするためには、海外活力の取り込みが不可欠。そのためにも、一部の外国人による犯罪や迷惑行為、各種制度の不適切な利用など、国民が不安や不公平感を有する状況も生じており、ルールを守らない方々への厳格な対応や、こうした状況に対応するための制度・施策の見直しが必要。
- 外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた様々な施策を総合的に推進していくため、内閣官房に、外国人施策の司令塔となる事務局組織として「外国人との秩序ある共生社会推進室」を設置。

構成員

- 室長 内閣官房副長官補（内政担当）
室長代行 内閣官房副長官補（外政担当）
室長代理 出入国在留管理庁次長、内閣府政策統括官（重要土地担当）
次長 内閣審議官、関係府省庁局長級職員

※ 以上のほか、関係府省庁（内閣官房、法務省、出入国在留管理庁、内閣府、こども家庭庁、厚生労働省、文部科学省、警察庁、国税庁、外務省、総務省、デジタル庁、農林水産省、林野庁、国土交通省、観光庁）の課長級以下の職員。

取組方針

実態把握や国・自治体の情報基盤整備を行うとともに、法令遵守の徹底、制度の適正利用、透明性の確保の観点から、国内社会のグローバル化を前提としていない制度・運用全般を見直すなど、総合的・施策横断的取組を進める。

検討事項

- 出入国在留管理の一層の適正化
- 外免切替手続・社会保障制度等の適正化
- 国土の適切な利用及び管理
- 観光・短期滞在者への対応の強化

第1回 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 (令和7年11月4日)

- 一 人口減少に伴う人手不足の状況において外国人材を必要とする分野があることは事実です。インバウンド観光も重要です。しかし、一部の外国人による違法行為やルールからの逸脱に対し、国民の皆様が不安や不公平を感じる状況が生じていることも、また事実です。
排外主義とは一線を画しつつも、こうした行為には、政府として毅然と対応します。関係閣僚におかれましては、外国人との秩序ある共生社会の実現に向けて、次の取組を強力に進めるようお願いします。
- 二 第一に、既存のルールの遵守・各種制度の適正化についてです。
 - ③ 国土交通大臣は、日本人出国者に配慮しつつ、国際観光旅客税の拡充、観光客の過度な集中の防止と地方分散の推進、マナー違反等のオーバーツーリズム対策の強化、同大臣、厚生労働大臣、地方創生担当大臣は、**各種民泊の適切な運営確保に向けた具体的な対応策の検討を進めてください。**
- 三 第二に、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ついてです。国民の皆様の不安は、外国人による不動産保有の実態がよく分からないことにも起因しています。このため、外国人による不動産保有の実態把握に向けて、具体的には以下の取組を行ってください。
 - ① 法務大臣及び農林水産大臣は、「不動産の移転登記時」及び「森林の取得の届出時」の、国籍把握の仕組みの検討をお願いします。
 - ② 財務大臣は、外為法に基づき、国外居住者による不動産取得について、幅広く把握する仕組みの検討をお願いします。
 - ③ 国土交通大臣は、**国外からの取得を含めたマンションの取引実態の早急な把握と結果の公表をお願いします。**
 - ④ 法務大臣及びデジタル大臣は、把握した国籍情報も取り込み、一元的なデータベースとして「不動産ベース・レジストリ」が機能するよう検討をお願いします。
併せて、外国人の土地取得等のルールの在り方を検討するため、外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣、防衛大臣及び外務大臣は、安全保障への影響や、国際約束との関係を具体的に精査してください。
- 四 今般、新たに設置した外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣におかれては、関係閣僚と連携し、実情等を踏まえ、不断に取組の強化を進めてください。
- 五 各閣僚におかれては、実施可能な施策は順次実施いただき、有識者会議における御議論も踏まえ、来年一月を目途に当会議で改訂予定の「総合的対応策」において、基本的な考え方や取組の方向性をお示しできるよう、スピード感を持って検討を進めていただくよう、よろしくごお願い申し上げます。

II 国民の安全・安心のための取組み

第1 既存のルールへの遵守、各種制度の適正化に向けた取組

2 外国人制度の適正化等について

(5) 民泊・オーバーツーリズムへの対応

ア 各種民泊の適切な運営確保

III 速やかに実施する施策

- ・現在、住宅宿泊事業のみを対象としている「民泊制度運営システム」(観光庁)を拡充し、特区民泊や簡易宿所も対象に加えることによって、各種民泊を一元的に管理できるデータベースの整備を行う。
〔国土交通省、厚生労働省、内閣府〕《施策番号 205》
- ・仲介サイトからの法令手続が行われていない違法な民泊の削除などを確実にを行うため、当該データベースと仲介サイトのデータ連携を実現する。併せて、利用者がデータ連携している仲介サイトか判別できるようにするなどの工夫を検討する。
〔国土交通省、厚生労働省、内閣府〕《施策番号 206》
- ・各地域の実情などに応じて、生活環境の悪化の防止のため条例制定や立地規制などが適切に行われるよう、**住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)の見直しを検討する。**
〔国土交通省、厚生労働省〕《施策番号 207》
- ・適法な民泊であることや緊急時の連絡先の確認などを行いやすくなるよう各種民泊に係る標識の掲出や充実について検討する。
〔国土交通省、厚生労働省、内閣府〕《施策番号 208》

IV 今後の課題

- ・**一部地方公共団体と連携しつつ、不適切な事業者への厳正な処分や地域の実情に応じた規制を行いやすくする手法や環境整備を検討する。**併せて、警察のほか、出入国在留管理行政との連携確保のために講ずべき措置について検討する。
〔国土交通省、厚生労働省、内閣府〕《施策番号 209》
- ・民泊の管理の適正化や利用状況の透明性を高めていくためには、上記の行政側の「民泊制度運営システム」の拡充のみならず、宿泊者管理のデジタル化、キャッシュレスの推進など事業者側のDXも併せて進めていくことが必要であり、民泊全体でDXを推進する方策を検討する。
〔国土交通省、厚生労働省、内閣府〕《施策番号 210》
- ・例えば、宿泊事業者の管理業者への委託義務の相違など、民泊が住宅宿泊事業(住宅宿泊事業法)、特区民泊(国家戦略特別区域法)及び簡易宿所(旅館業法)に分かれていることにより生じる制度的差異について対応方策(必要に応じ、法令上の措置を含む。)を検討する。
〔国土交通省、厚生労働省、内閣府〕《施策番号 211》

II 国民の安全・安心のための取組み

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

1 土地所有等情報の透明性向上

II 実施中の施策

- ・大規模な土地を取得したことにより国土利用計画法の届出をする者が法人の場合に、その代表者、主たる役員・株主の国籍等を把握するため、国土交通省において省令改正の手段を実施中。
令和8年4月に施行予定。

〔国土交通省〕《施策番号219》

- ・多額の現金による不動産取得の事例が指摘される中、犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）の枠組みを活用した外国人を含む不動産取得に係るマネー・ローンダリング対策を的確に進めるため、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令和7年度中に策定予定。

〔国土交通省〕《施策番号222》

III 速やかに実施する施策

- ・不動産取得に係るマネー・ローンダリング対策について、令和8年度中には、マニュアルを踏まえて全ての宅建業者が「リスク評価書」の作成を完了することを目指す。

〔国土交通省〕《施策番号223》

IV 今後の課題

- ・土地等を所有している者が法人の場合に、当該法人を実質的に支配している者（実質的支配者）の国籍等の把握をより強化する必要がある。政府においては現在、マネロン・テロ資金供与・拡散金融対策に関する多国間の枠組みであるFATF（金融活動作業部会）の第5次対日相互審査（令和10年夏頃）に向け、法人の実質的支配者の把握強化を検討しており、この検討と連携して土地等の実質的所有者を把握する仕組みについての検討を進める。

〔内閣官房、警察庁、法務省、財務省〕《施策番号225》

Ⅱ 国民の安全・安心のための取組み

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

3 マンションの取引実態の把握

Ⅱ 実施中の施策

- ・ **大都市部の新築マンションを対象に、短期売買や国外からの取得に関する実態を調査した。**調査の結果（令和7年11月25日公表）、短期売買、国外からの取得のいずれについても、都内を中心に一部の大都市部で増加し、中心部に行くほど増加が顕著となる傾向や、年によっても大きく変動する状況などが見られた。
- ・ 上記調査結果を踏まえ、一般社団法人不動産協会において、「登録・購入戸数の上限制限」、「契約・登記等名義の厳格化」、「引渡しまでの売却活動禁止」するなど、日本人も含め、投機的取引抑制のための取組方針を決定した。

〔国土交通省〕《施策番号 228》

Ⅲ 速やかに実施する施策

- ・ **今後も、同様の調査を実施する。**現行の調査は、日本人を含む国外居住者の取得状況しか把握できていないが、**不動産登記において国籍把握が可能となり、データ蓄積が進めば、国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態把握が可能となる。**

〔国土交通省〕《施策番号229》

Ⅳ 今後の課題

- ・ マンションの取得については、既に、一般社団法人不動産協会が「登録・購入戸数の上限制限」などの投機的取引抑制の取組を開始したところである。実需を伴わないマンション等の投機的取引については、外国人、日本人によらず抑制すべきことであり、取得規制による経済的影響も鑑みると、まずは、不動産協会の取組をフォローするとともに、**マンション取得の実態把握を継続しつつ、業界と連携しながら必要な対応を検討するなど投機的取引抑制に取り組む。**

〔国土交通省〕《施策番号 230》

- ・ 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、その結果も踏まえて諸外国の取組も参考に、必要な対応策について、改めて検討を行う。

〔内閣官房、外務省、国土交通省〕《施策番号 231》

5 外国人の土地取得等のルールの在り方等

Ⅲ 速やかに実施する施策

- ・ (略) 安全保障の観点から立法事実を整理するとともに、我が国よりも踏み込んだ土地取得等のルールを導入している諸外国の例も参考に、外国人の土地取得等の新たな法的ルールの在り方について、国際約束との関係の具体的な精査を含め、対象者（日本人・外国人を問わず対象とするか、外国人に限定するか等）、規制の内容（許可制、審査付事前届出制、立入検査等）、規制対象となる土地等、を検討し、令和8年夏までに骨格をとりまとめる。

〔内閣官房、内閣府、外務省、防衛省〕《施策番号240》

実務ハンドブックの作成・周知

○犯収法で義務化されている不動産取引時の確認事項や疑わしい取引の届出等について、実務面から分かりやすく解説した『犯罪収益移転防止のためのハンドブック』を作成。(業界団体が国交省の協力の元、作成)

👉 宅建業者向けの研修会や取引実務の現場において活用



<例：疑わしい取引の届出に係るチェックリスト>

<不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト>

【参考事例】 ※□はい □いいえ のどちらかに☑マークを記入してください。

	はい	いいえ
第1 現金の使用形態に着目した事例		
1 多額の現金により、宅地または建物を購入しようとしている。(特に、顧客の収入・資産等に見合わない高額の物件を購入する場合や、顧客が決済方法を現金取引にこだわる姿勢を示すなどの場合。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 短期間のうちに行われる複数の宅地または建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払総額が多額である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
第2 真の契約者を閉鎖している可能性に着目した事例		
3 売買契約の締結が、架空名義または借名で行われたとの疑いがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 顧客が、取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒んでいる。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 取引の関係書類(申込書、重要事項説明書、売買契約書等)それぞれに異なる名前を使用しようとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 売買契約の契約者である法人の実体がない、との疑いがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 顧客の住所と異なる場所に、関係書類の送付を希望している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
第3 取引の特異性(不自然さ)に着目した事例		
8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地または建物を買売しようとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 宅地または建物の購入後、短期間のうちに当該宅地または建物売却しようとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 経済合理性から見て、異常な取引を行おうとしている。(例：売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 短期間のうちに複数の宅地または建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示していない。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 (取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、)当該顧客が取引の対象となる宅地または建物を購入または売却する合理的な理由が見出せない。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
第4 契約締結後の事情に着目した事例		
13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 顧客が(売買契約締結後に)突然、高額の不動産の購入への変更を依頼している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
第5 その他の事例		
15 公務員や社員が、その収入に見合わない高額な取引を行おうとしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めにもかかわらず、その説明や資料提出を拒んでいる。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 顧客が取引の秘密を不自然に強調している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18 顧客が宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図っている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引または不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21 犯罪収益移転防止対策室(※)その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※ 警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 犯罪収益移転防止対策室 (JAFC)

- 宅建業者におけるマネー・ローンダリング等対策において、宅建業者が自らが直面しているリスクを適時・適切に特定・評価し、リスクに見合った低減措置を講ずること、いわゆる「リスクベース・アプローチ」が不可欠。
- 「リスクベース・アプローチ」によるリスク管理体制の構築・維持は、マネロン等対策に関する多国間の枠組みであるFATF（金融活動作業部会）においても勧告されており、これを踏まえ、国土交通省策定のガイドライン（※）において、宅建業者が「対応に努めるべき事項」として、リスク評価の結果を文書化した「リスク評価書」の作成を要請。

※ 「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」（令和4年10月31日）

【リスク評価書の内容】

※青字は主な記載内容の例

1. 宅地建物取引業務におけるリスクの基本的考え方（国のリスク評価結果等）

不動産固有の危険度（高い財産的価値による現金との交換の容易性等）、疑わしい取引の届出の最近の全体傾向 等

2. 自社が直面するリスクの特定・分析・評価

（1）自らの個別具体的な特性

①営業エリアと地域特性 人口、立地、居住者等の属性（年齢層、在留外国人の主な国等）等

②事業環境 来店顧客の特徴、営業エリアにおける宅建業者の増減 等

（2）疑わしい取引の届出の分析結果 過去5年の届出対象案件の特徴（取引形態、顧客属性等） 等

（3）上記を踏まえたリスク評価

①サービス、取引形態に関するリスク評価 高リスクな取引形態（非対面取引、現金での取引 等）

②顧客属性に関するリスク評価 高リスクな顧客属性（国外居住者、反社会的勢力 等）

③国・地域に関するリスク評価 高リスクな国・地域（北朝鮮、イラン 等）

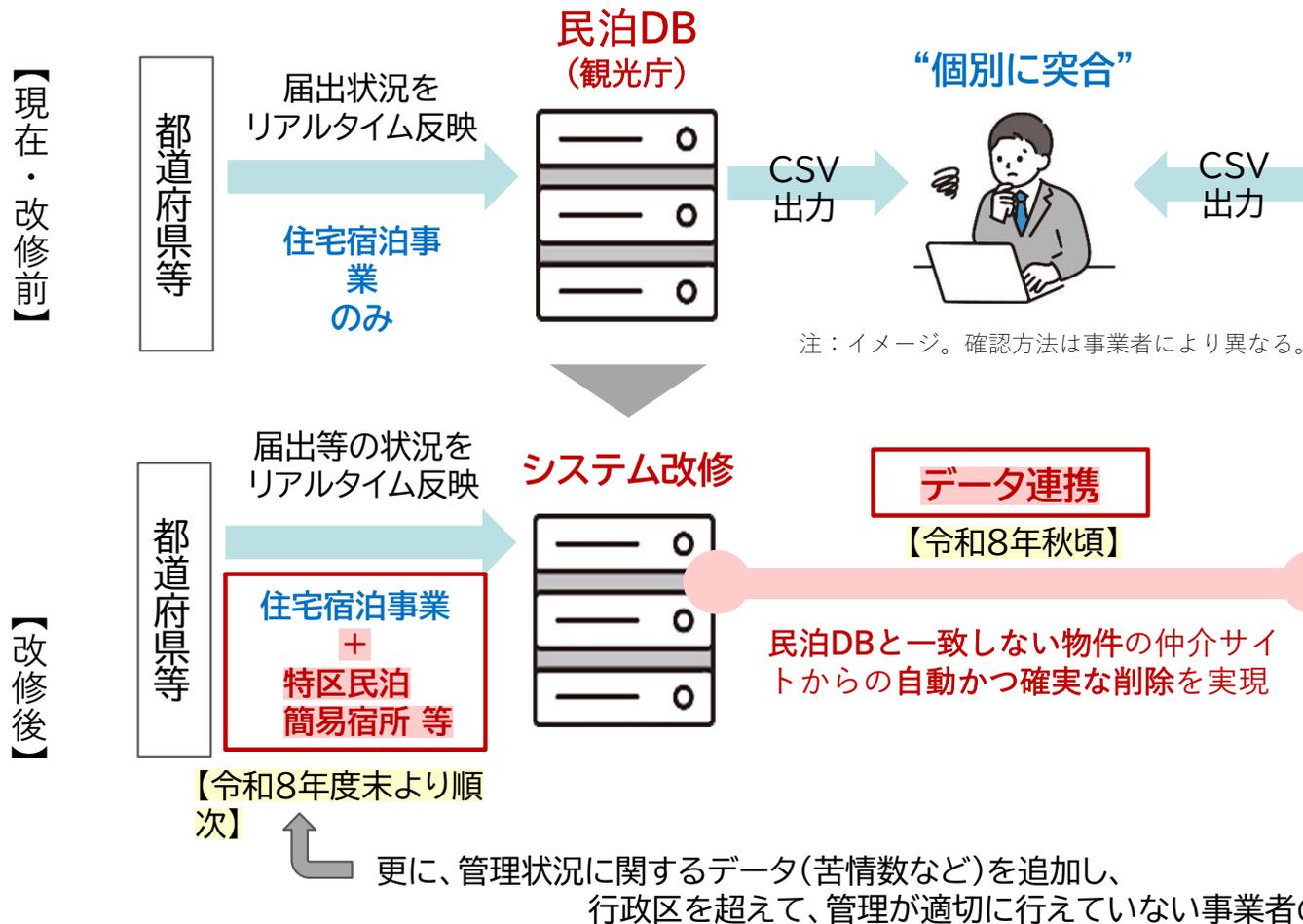
3. 取引リスクに応じた自社の対応方針 疑わしい取引の届出の判断基準（チェックリストに該当が1つでもあれば届出する等） 等

データ連携による仲介サイトからの無届民泊の削除の実現

- 現在、観光庁で設けている「民泊制度運用システム」の改修を行い、各民泊データを一元的に把握を行うとともに、仲介サイトとこれらのデータ連携を可能とすることで、仲介サイトからの「無届民泊」の確実な削除を実現する。

注) 「無届民泊」…法令手続が行われずに営業が行われている民泊

<民泊制度運営システム（民泊DB）の改修イメージ>



仲介サイト (イメージ・物件は架空)



北海道帯広・自然の家 庭付き一軒家

料金: 34,000円/泊
最大人数: 6人
備考: JR帯広駅から10km(車で20分)



人気の大阪！難波の個室 新着

料金: 69,000円/泊
最大人数: 8人
備考: 90.0㎡・2LDK



京都市の町屋 利用制限あり

料金: 100,000円/泊
最大人数: 4人
備考: 寝室2・ベッド2・布団3

民泊DBと一致しないものは削除



福岡・駅近くのモダンなアパート

料金: 77,000円/泊
最大人数: 5人
備考: 52.2㎡・1LDK

- ✓ 民泊制度運営システム（観光庁）とは
 - ・住宅宿泊事業者等による届出や登録及び自治体等による受理、宿泊事業者による定期報告の受付などを行うために観光庁が構築したシステム。

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）

3-3. 住宅宿泊管理業の監督

(1) 業務改善命令（法第 41 条第 1 項及び第 2 項関係）

① 国土交通大臣と都道府県知事等との関係について

・原則として、国土交通大臣が住宅宿泊管理業者に対する監督を一元的に行うが、法第 5 条から第 10 条までの規定による業務については、住宅宿泊管理業者の不正行為に関する事実について都道府県知事等の方がよりの確に把握し、迅速に処分を行えることが想定されるため、都道府県知事等による業務改善命令を第 2 項において認めている。

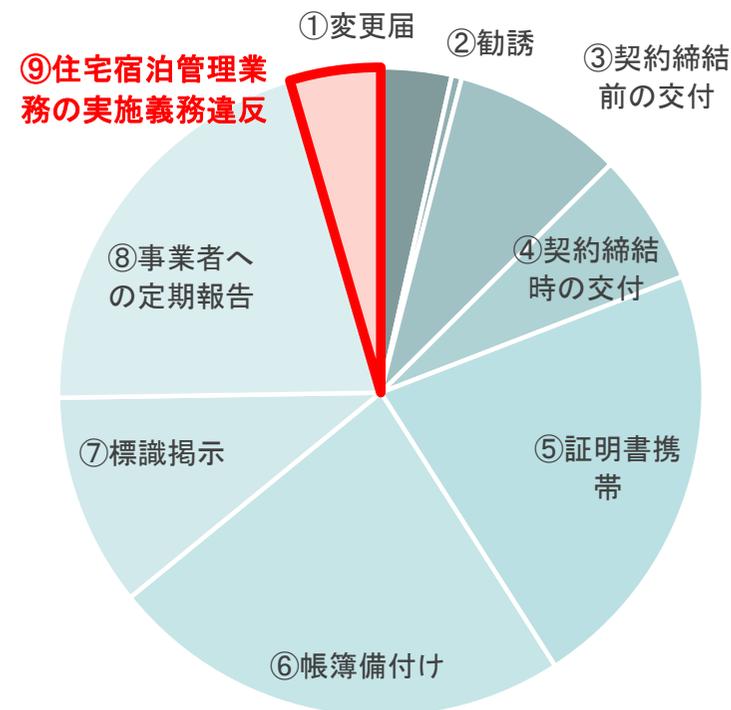
このため、業務改善命令を行うことができる都道府県知事等は、不正行為が行われた届出住宅の所在地を管轄する都道府県知事等である。

(2) 立入検査（法第 45 条関係）

・国土交通大臣と都道府県知事等は、密に情報共有を図るとともに互いに連携を取り、必要に応じて同時に立入検査を行う等の対応が望ましい。

- 法施行から5年が経過した2023年度より、各地方整備局等において立入検査を実施。
- 累計の立入検査対象は、計77業者。うち、66業者に対し、是正指導を実施。
- 是正指導の内容は、「帳簿の備え付け等義務違反」や「住宅宿泊事業者への定期報告義務違反」などが多い。
- いわゆる迷惑民泊について、自治体と密に情報共有を図るとともに、合同での立入検査を進める。

是正指導の内容	2023年度	2024年度	合計(件)
①変更届等義務違反	3	4	7
②不当な勧誘等の禁止違反	0	1	1
③管理受託契約の締結前の書面の交付義務違反	6	11	17
④管理受託契約の締結時の書面の交付義務違反	9	4	13
⑤証明書の携帯等義務違反	22	21	43
⑥帳簿の備付け等義務違反	22	24	46
⑦標識の掲示義務違反	5	16	21
⑧住宅宿泊事業者への定期報告義務違反	19	22	41
⑨住宅宿泊管理業務の実施義務違反	6	3	9



- ・ 宿泊者の衛生(第5条)
- ・ 宿泊者の安全(第6条)
- ・ 外国人宿泊者の快適・利便(第7条)
- ・ 宿泊者名簿(第8条)
- ・ 騒音など周辺地域への悪影響防止(第9条)
- ・ 苦情対応(第10条)

<住宅宿泊事業法の概要>

〔※平成29年6月16日公布 平成30年6月15日施行〕 〔事前届出・登録申請受付は平成30年3月15日から開始〕

背景・必要性

- ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
- 多様化する宿泊ニーズや逼迫する宿泊需給への対応
- 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等

法案の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ① 都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設)
- ② 家主居住型の場合は、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、**宿泊者名簿の作成・備付け**、**標識の掲示**等)を義務付け
- ③ 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定措置を処理できる

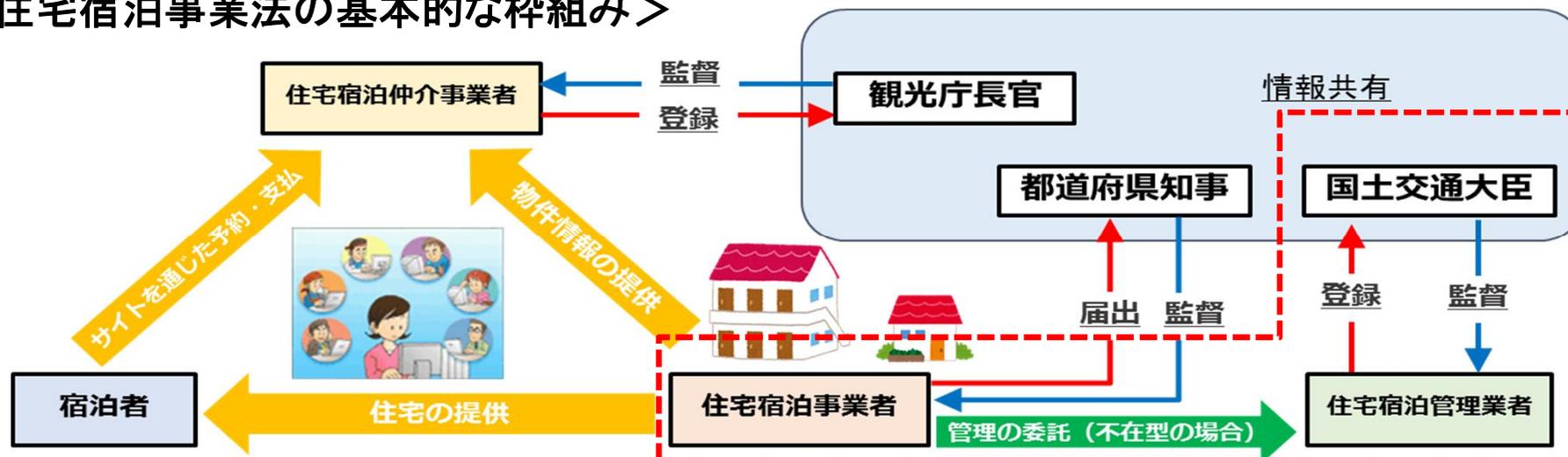
2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① **国土交通大臣の登録**が必要
- ② **住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と**1②の措置(標識の掲示を除く)の代行**を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 観光庁長官の登録が必要
- ② **住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施

<住宅宿泊事業法の基本的な枠組み>



国土利用計画法の土地取引規制（事後届出制度）の概要

○国土利用計画法に基づき、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、全国にわたり一定面積以上の土地取引を届出の対象とし、必要に応じて利用目的の変更を勧告

規制手段	時期	対象取引面積	勧告内容	権限主体
事後届出	契約締結後 2週間以内	市街化区域：2,000㎡以上 その他の都市計画区域：5,000㎡以上 都市計画区域外：1 ha以上	・利用目的の変更 →従わないときは公表可	都道府県 政令市

※ 令和6年 事後届出件数18,708件（全国の総取引件数約157万件の1.2%、面積ベースでは30.8%）

※ 届出事項：氏名・住所、土地の所在・面積、権利の種別・内容、対価の額、土地利用目的 等

省令改正の概要

現行	令和7年7月の省令改正により、 ○ <u>個人</u> については、 <u>国籍</u> を把握 ○ <u>法人</u> については、 <u>設立準拠法</u> 国（設立に当たって準拠した法令を制定した国）を把握
----	--



改正後	役員	①法人の <u>代表者の氏名・国籍</u> ②法人において同一国籍の者が <u>役員</u> の過半数を占める場合、 <u>その国籍</u>
	株主	③法人において同一国籍の者が <u>議決権</u> の過半数を占める場合、 <u>その国籍</u>

日程

令和8年2月2日公布、4月1日施行

調査概要

- 近年のマンションの取引実態を把握するため、法務省から入手した不動産登記の情報※を元に、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況、②国外に住所がある者による取得の状況について分析。
※ 登記原因が売買である申請情報のうち、所有権の保存及び移転登記の情報
- その際、価格帯別の傾向も把握できるよう、民間の価格データも活用し、③都心6区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買、取得の状況についても併せて分析。

<イメージ>

①短期売買の状況

所在	家屋番号	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	2023年3月XX日	2025年6月XX日

所有権保存登記日と所有権移転登記日の間隔が1年（365日）以内の短期売買の状況を分析。

②国外に住所がある者による取得の状況

所在	家屋番号	所有者住所	所有者氏名
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	〇〇 〇〇
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇

所有者住所欄に記載された住所が、国内の住所か、国名を含む国外の住所かを整理し、国外に住所がある者による取得の状況を分析。

③価格帯別の短期売買・国外に住所がある者による取得の状況

【不動産登記】

家屋番号	所有者住所	所有者氏名	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	〇〇 〇〇	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇	2023年3月XX日	2025年6月XX日

【民間データ】

物件住所	新築分譲マンション価格
東京都中央区 勝どきXXX 101	〇〇〇〇万円
東京都中央区 勝どきXXX 102	△△△△万円
東京都中央区 勝どきXXX 103	□□□□万円
東京都中央区 勝どきXXX 104	◇◇◇◇万円

不動産登記情報と民間の価格データを組み合わせ、価格帯別に短期売買や取得の状況を分析。

○短期売買割合が比較的高い都府県

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
神奈川県	5.1%	2.8%	3.7% (2020)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3% (2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1% (2022)

(参考)

愛知県	1.7%	1.0%	3.0% (2021)
-----	------	------	----------------

○年によって短期売買割合にばらつき

(※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響)

<p><中央区> 5.1%(2023年)→12.7%(2024年1-6月)</p> <p><台東区> 9.0%(2023年)→1.5%(2024年1-6月)</p>
--

○中心部に行くほど短期売買割合が高くなる傾向

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0% (2021)
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)

(※)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

○大規模マンションで短期売買が増加、割合も高い

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018年
大規模	9.9%	4.1%	1.3%
	575件	181件	68件
それ以外	3.3%	2.4%	4.5%
	117件	138件	364件

(※)東京23区における専有面積40㎡以上の物件で分析

(※)大規模マンションは1棟あたりの保存登記数(登記原因が売買であるもの)が100件以上のもの

○国外からの取得割合が比較的高い都府県

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)

(参考)

愛知県	0.4%	0.6%	0.4% (2018)
-----	------	------	----------------

○中心部に行くほど国外からの取得割合が高い傾向

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京圏	1.9%	1.0%	1.2% (2018)
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)

(※)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

○年によって国外からの取得割合にばらつき

(※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響)

<新宿区>

1.7%(2024年)→14.6%(2025年1-6月)

<豊島区>

4.7%(2024年)→0.5%(2025年1-6月)

2025年11月25日

分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組について

一般社団法人 不動産協会

一般社団法人不動産協会(東京都千代田区霞が関 3-2-5、理事長:吉田淳一)は、分譲マンションの投機的短期転売問題に関し、あらためて現状認識・基本姿勢を明らかにするとともに、以下に掲げる対策について、会員各社において順次取組みを開始することとなりましたことをお知らせいたします。

ポイント

- 分譲マンションの「投機目的」の短期転売については決して好ましいことではなく、これをできる限り抑制するために何らかの対策が必要と認識
- 所有権がマンション事業者の手を離れる引渡し以降の取組みには限界があることを踏まえ、従来の取組みに加えて、さらなる実効性のある対策を追求した結果、
 - ①登録・購入戸数の上限制限②契約・登記等名義の厳格化③引渡しまでの売却活動禁止を基軸とした対策を、会員各社の判断のもと、順次展開する予定

<マンション価格上昇および短期転売にかかる状況認識>

現在も続くマンションの価格上昇は、土地代や建築費などの「原価の高騰」に加え、近年の供給戸数の大幅な減少に対して、若年層・子育て世代を中心として住宅購入意欲が依然根強いことによる、「実需を基軸とした非常にタイトなマーケットの需給バランス」が大きな要因となっており、投機的な取引の影響はごく限定的と捉えております。

私どもは、契約後のお客様を取り巻く状況の変化により、短期間で売却を余儀なくされる場合もある一方で、「投機目的」の購入・短期転売については決して好ましいことではないと考えており、これをできる限り抑制するために 何らかの対策が必要と認識しております。

<投機的転売抑制のための取組み方針>

まず、憲法に「財産権の保障」が定められていますが、そもそも自由経済において、私的財産の処分に関する権利に制限をかけるというのは、慎重に考えなくてはならない問題です。

また、例えば転売禁止の特約については、引渡しをして、お客様に所有権が移った後では、契約義務違反を把握できたとしても、「契約を解除して引渡しをしない」という履行を担保できる手段は既に事業者にはなく、最悪の場合、民事訴訟に訴えるしかないなど、引渡し後に及ぶ対策にお

いて事業者にはできることには限界があると考えます。

従来から、会員個社の判断のもとに、物件の特性に応じて、戸数制限などの対策を講じて参りましたが、今年度に入ってから、引渡しまでに何ができるのかを追求し、さらなる方策がないのか、検討を行って参りました。

<対策の具体的内容>

検討の結果、会員各社の判断のもと、「一般公募による販売物件」を対象に、従来以上に「購入目的の確認」を徹底することはもちろん、以下の3つの施策を基軸として取組みを展開していくとの結論に至りました。

①登録・購入戸数の上限制限

・「1物件あたりの購入戸数を制限」し、かつ「1回の販売期(次)における登録可能住戸数も同様に制限」する(制限戸数は1戸の場合だけでなく、物件特性に応じて複数住戸の上限設定となる場合もある)

②契約・登記等名義の厳格化

・「登録(申込)名義にて契約、引渡し、所有権に関する登記を行うことを徹底」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に明示する

③引渡しまでの売却活動禁止

・「売買契約締結から引渡しまでの期間において、売却活動を禁止」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に条項を新設し、記載する

※ 「対象エリア」「対象物件」「導入開始時期」「制限戸数の設定」をはじめとする運用の詳細については、物件特性や各社の事情等に応じて、今後個社毎に判断を行って参ります。

※ 当協会会員各社は、それぞれ事業内容や事業実施地域を異にするため、特に対策を必要とする状況にないと判断される場合など、上述の対策を実施しない場合もあります。

既に、以下の当協会正副理事長会社8社は、先行的に検討を開始し、それぞれの判断のもとで上記対策の導入を決定しております。(五十音順、カッコ内はマンション事業者社)

住友不動産株式会社

東急不動産ホールディングス株式会社(東急不動産株式会社)

東京建物株式会社

野村不動産株式会社

阪急阪神不動産株式会社

三井不動産株式会社(三井不動産レジデンシャル株式会社)

三菱地所株式会社(三菱地所レジデンス株式会社)
森ビル株式会社

<千代田区からの要請内容との関係性>

なお、今回の私どもの対策は、今年7月18日付で千代田区から当協会に対して要請された内容と「一定期間の転売禁止」「購入戸数の制限」という点で共通しており、かつ、その要請内容をお客様のニーズや実効性も勘案しながら現実的に修正・発展させたものであるため、大きくは同区の要請趣旨とも合致したものであると考えております。

【問い合わせ先】

<本リリースに関する問合せ先>

一般社団法人不動産協会 TEL:03-3581-9421

<個別事業会社における取組みに関する問合せ先>

住友不動産株式会社	広報部	TEL:03-3346-1042
東急不動産株式会社	コーポレートコミュニケーション部広報室	TEL:03-6455-0832
東京建物株式会社	コーポレートコミュニケーション部広報室	TEL:03-3274-1984
野村不動産株式会社	コーポレートコミュニケーション部	TEL:03-6381-7244
阪急阪神不動産株式会社	総務部広報グループ	TEL:06-6376-4603
三井不動産株式会社	広報部	TEL:03-3246-3155
三菱地所株式会社	広報部	TEL:03-3287-5200
森ビル株式会社	広報室	TEL:03-6406-6606

以上

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

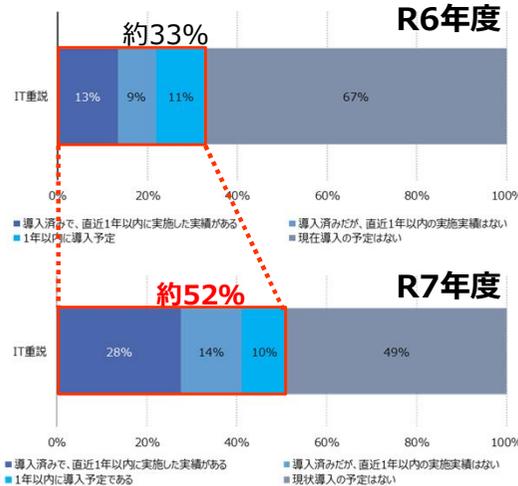
不動産取引におけるDX化の導入状況

- オンラインによる重要事項説明(IT重説)と書面の電子化(契約締結時交付書面及び重要事項説明書等)はいずれも昨年度よりも導入率は向上しているが**約半数は導入を検討していない**。また、**DX化サービスを導入している企業についても導入領域には偏りが見られる**。
- DX化サービスに関する情報不足が上記結果の理由となっている可能性があるため、「DX化できる」業務領域と対応するDX化サービスに関する情報提供を継続的に行う必要がある。

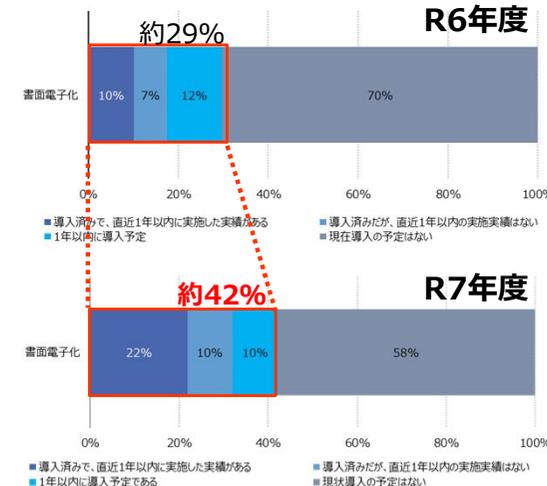
DX化の導入状況

■ IT重説・書面電子化の導入状況

【IT重説の導入状況】



【書面電子化の導入状況】

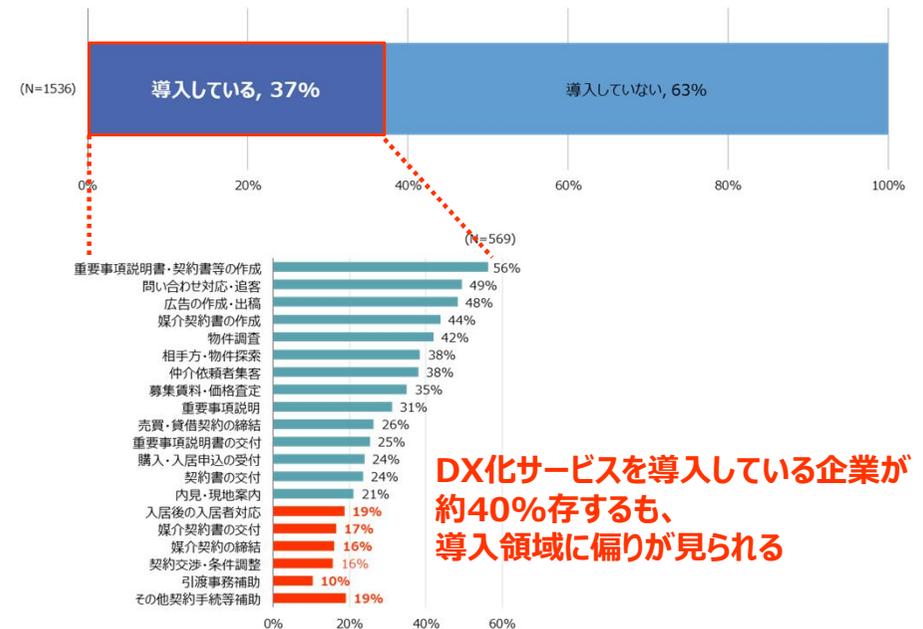


いずれも昨年度と比較して導入している企業の割合は向上
但し、依然として約半数が導入を検討していない

導入を検討しない
 企業の主な意見

- ・DX化サービスを利用すべき業務に関する指針がない
- ・費用対効果の把握ができていない

■ DX化サービスの導入状況(R7年度調査)



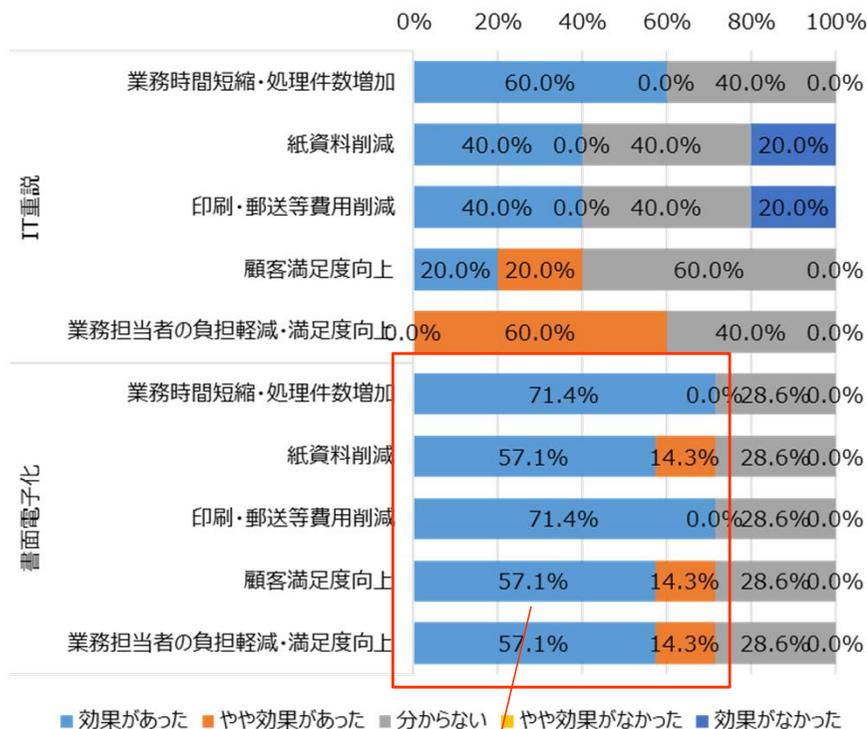
DX化サービスの導入割合が
相対的に低い業務内容に関するサービスの情報共有が必要

不動産取引実務のDX化に関する実証事業の結果

- 不動産取引(売買/賃貸借)において不動産テックサービスの活用に関する実証事業を実施。
- 実証事業参加企業のうち、約60%が業務効率化や顧客満足度向上等の効果ありと回答
特に、**書面電子化では、書類作成時間：2~6割減・紙の使用率：9割以上減・諸経費：5~9割減と定量的な効果が測定できた。**
- 一方で、導入に当たっては**高齢者及びオーナー等の顧客からの理解**や**社員のシステム習熟・連携等がハードル**になっているとの回答が多く、今後の課題となっている。

実証参加企業からの回答

■不動産テックサービス導入の効果



書面電子化は定量的効果が大きい

■具体事例

【A社（新潟県・資本金300万円・従業員2名）】

- ・スマートフォンによる電子契約の一気に通貫対応のため、電子契約プラットフォームを他社サービスから切り替えを実施した。
- ・導入後従業員減となったが、印紙代・紙削減、遠方売主対応の負担減、説明時間短縮等、導入前を上回る業務効率化が実現できた。

	書類作成時間	説明・調整 対応時間	他の対応時間	紙の使用量	人為的ミス の発生	諸経費
IT重説	20%減	75%減	67%減	100%減	100%減	最大98%減
書面電子化	60%減	67%減	83%減	最大93%減	100%減	最大98%減

【B社（埼玉県・資本金1,000万円・従業員28名）】

- ・売買仲介における契約書作成の効率化や法改正対応のため、電子契約プラットフォームを新たに導入した。
- ・導入後、従業員の書類作成レベルの向上や、契約締結までの時間だけでなく印紙削減のほか、SDGsへの関心が高い顧客からも好評を得ることができた。

	書類作成時間	説明・調整 対応時間	他の対応時間	紙の使用量	人為的ミス の発生	諸経費
書面電子化	20%減	変化なし	変化なし	最大60%減	変化なし	最大75%減

(参考) デジタルデータを用いた物件調査等の効率化～今後の取り組み～

物件調査（窓口問合せ）



- ・ 問い合わせ（宅建業者）
- ・ 窓口対応（市区町村）

個別の物件ごとに行われるこれらは、宅建業者、自治体双方に多大な時間と労力消費を生じさせる

調査事項に係る情報は、自治体毎に差があるものの、デジタルデータ化されているものも多い

なぜデジタルデータを活用した物件調査が進まないか？

【宅建業者】

- 表示データの時点更新はリアルタイムではない
- 画面上で明確に判断できない場合がある
- 「自治体職員に確認してもらった」というお墨付きがほしい

【自治体】

- データの利用規約で以下のような制限を設けている場合がある
- 「不動産取引などで正確な情報が必要な場合は窓口で確認してください」

デジタルデータを物件調査にどこまで用いてよいのか分からない

宅建業者がデジタルデータをどのように使うのか分からない



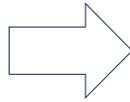
紙図面などのデジタルデータ化

○ デジタルオープンデータを利用した効率的な物件調査等を宅建業者に試行させ、データの即時性、正確性などに係るガイドラインを整理し、デジタル技術に対応した物件調査等の合理化を進める。

GIS等デジタル技術に対応した
物件調査の合理化等に関する
研究会

(国交省・不動産業界団体等)

デジタルデータを用いた調査の留意点、必要な確認手順を整理



提供

ガイドラインの周知

宅建業者

業務負担軽減、物件調査等の合理化

①自治体ヒアリング

- a) GISデータは窓口指導での資料と基本的に同一
→ 窓口に行かず物件調査等に活用可能
- b) GISデータを事業者等に利用させて負担軽減で成果をあげた自治体があり、期待が大きい
- c) 窓口確認を要する場合（告示日）は明示
- d) オープンデータ基本指針に沿った利用規約化

等

②実際の取引データとGISデータの照合

公表されているGISデータを実際の取引データと照合し整合性を確認、計画線付近に敷地があるなど誤差が生じうる場合を精査

宅建業者による社会実験
(複数の大都市/地方都市等で実証)

デジタルデータ
(全国都市計
画決定GIS) を
利用した調査

比較・分析

従来の物件調査
(含重要事項
説明)での調査
結果

デジタルデータ活用！

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

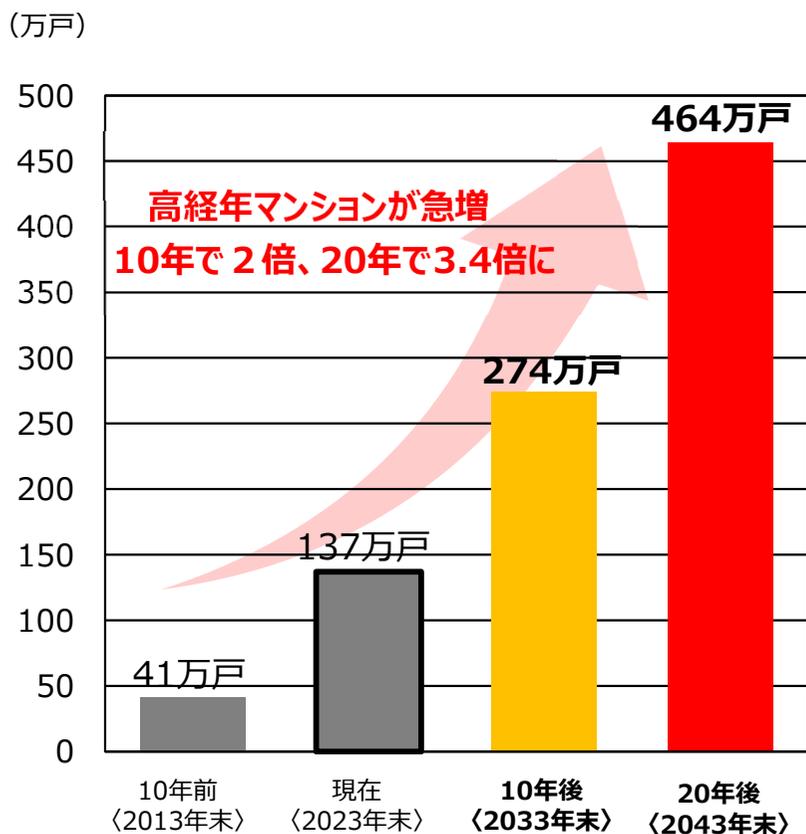
○賃貸住宅管理業のあり方

○中小ビルのバリューアップ改修投資の促進

マンションをめぐる「2つの老い」

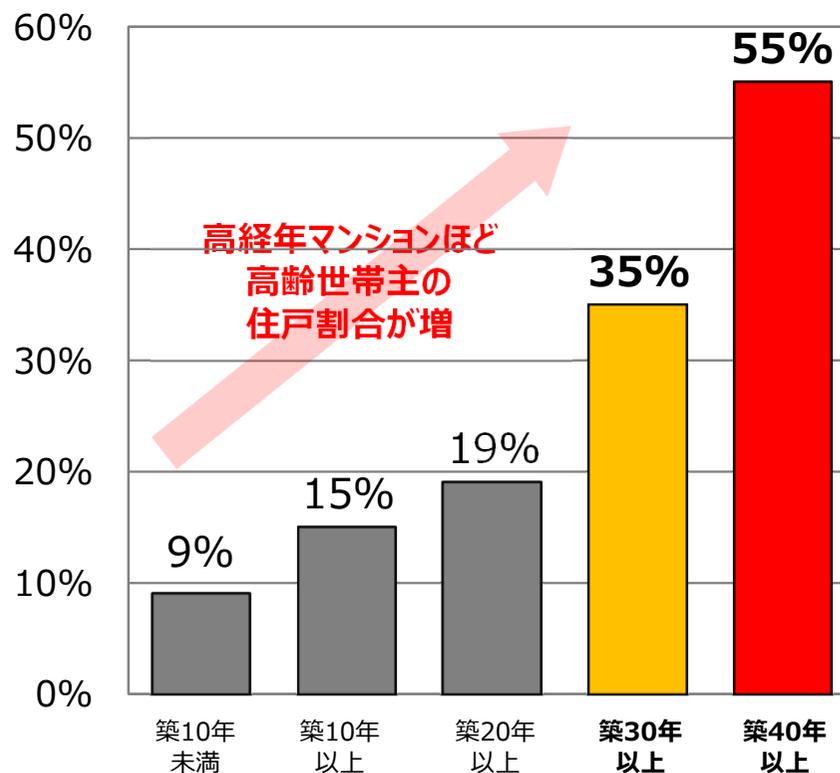
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合 (完成年次別)



【出典】令和5年度マンション総合調査

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

課題

賃貸住宅管理業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

- 家主や入居者の不満として、
 - ① 管理業者が提供するサービスの範囲や内容が不明確で、契約時に業務内容や報酬が分かりづらい。
 - ② 管理業者を評価する仕組みがなく、客観的な信頼性や品質が不透明。
担当者ごとに対応の品質にバラつきがあり、家主や入居者にはサービスの基準が分かりづらい。
- 管理業者において、上記①②の結果、
 - ③ 低価格競争による品質低下や、家主や入居者とのトラブルに繋がりにくい。
 - ④ 管理の質が評価されにくいいため、維持・修繕等の専門知識を持つ者が育ちにくい構造になっているおそれがある。

「標準管理業務ガイドライン」の策定

目指す姿

家主や入居者が、管理料や共益費に含まれる業務内容について容易に把握でき、納得した上で契約できている状態。

対策

家主や入居者と管理業者との相互理解を促進し、価格だけでなくサービス内容や品質等も含む健全な競争と適正な対価が得られる環境の構築を目指し、管理委託契約(サブリース含む)における基本業務とオプション業務の区別を明示した標準的な業務内容を示すガイドラインを策定する。

賃貸住宅管理の評価制度の創設

目指す姿

質の高いサービスを提供する事業者が正当に評価される健全な競争環境を通じ、業界全体のサービスの品質が向上している状態。

対策

家主や入居者が賃貸住宅の管理状況等を踏まえて選択を容易にするため、賃貸住宅管理を客観的かつ適切に評価する仕組みとして、業界団体主導で、サブリース含む賃貸住宅管理に係る評価制度の創設に向けた検討を開始する。

課題

賃貸住宅管理業の任意登録^(※1)の促進

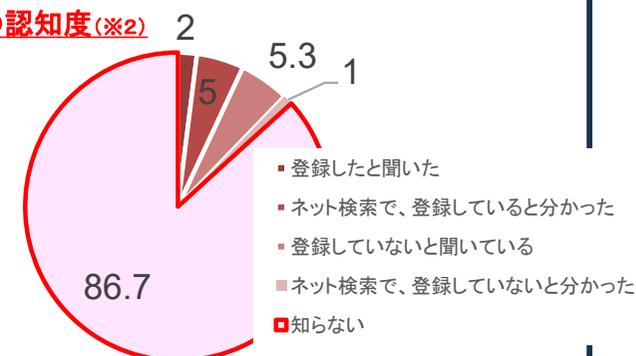
- 入居者において、業登録制度の認知度が低く、登録業者であるか否かによる管理の質の違いも認知されていない。
- 業登録義務付けのない200戸未満を管理する業者にとって、任意登録促進のための登録インセンティブが不足している。

※1 任意登録とは、法律上の登録義務がない「管理戸数200戸未満の事業者」が自主的に行う登録のこと

※2 国土交通省 令和5年度賃貸住宅管理業等に関する実態調査 N=300

賃貸住宅の入居者に対し、住んでいる物件の管理者の業登録についてアンケートを実施

登録状況の認知度^(※2)



登録業者を選ぶメリットの周知・広報

目指す姿

「登録業者＝国の定めたルールを守る安心できる会社」という共通認識が広がり、物件選びの重要な基準になっている状態。

対策

- ・ 登録業者であることを家主や入居者に対し、分かりやすく伝える仕組みとして、業界団体主導で、登録業者のロゴマークを作成し、周知する。
- ・ 家主や入居者に対し、「登録業者を選ぶメリット」を伝える広報・周知活動を、国・業界団体ともに強化する。

未登録業者の任意登録の促進

目指す姿

賃貸住宅管理業としての登録していることが業界のスタンダードになり、全ての事業者でより適正な賃貸住宅管理が行われている状態。

対策

- ・ 管理業登録の有無により賃貸不動産経営管理士の賠償責任保険の料率の差異を設けるなど、任意登録を促進するための経済的インセンティブを検討する。
- ・ 管理業務の実態及び事業者負担の状況等踏まえ、業務管理者のあり方について、国・業界団体が連携して必要な検討を進める。

課題

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

- 法定の業務管理者の資格要件には、右記の2つのルートが存在し、管理業務の専門性向上の観点から、賃貸不動産経営管理士に限定すべきとの声がある一方で、小規模事業者を中心に人材確保の観点から限定すべきでないとの意見がある。
 - ・ 検討会では、「賃貸管理のプロである賃貸不動産経営管理士による管理が望ましい」「賃貸管理と流通の専門性は異なる為、宅建士ルートは直ちに廃止せずとも、期限を設け方向性を共有すべき」との意見があった一方、「特に地方では、長年小規模に賃貸仲介・管理を家族経営等で続けてきた後継者不在の事業者も少なく、賃貸不動産経営管理士ルートへの一本化に対応しきれないとの不安の声も聞くため、ルート一本化には時間が必要である」との意見もあった。
 - ・ 不動産業者向けの調査では、業務管理者の適格要件について、賃貸不動産経営管理士に要件を限定すべきとの意見が約34%、現行の制度である2ルートを存続すべきとの意見が約43%と、意見が分かれている。

法定の業務管理者の要件

以下のいずれかを満たす者

賃貸不動産経営管理士
+ 2年以上の実務経験
(実務講習修了でも可)

宅地建物取引士
+ 指定講習
+ 2年以上の実務経験
(実務講習修了でも可)

目指す姿

全ての営業所に、賃貸管理に関する専門知識を持つ質の高い業務管理者が配置され、従業員への指導・監督を通じて、家主・入居者へのサービス品質が高い水準で維持されている状態。

対策

◎ 国が法定の業務管理者の資格要件等に関する「今後の見直しの道筋」を共有し、業界団体が以下の取組みをする。

<人材確保の観点>

- ① 賃貸不動産経営管理士試験の受験促進(例:宅建士向け、宅建知識との重複問いの一部免除の検討など)
- ② 賃貸不動産経営管理士資格の周知・広報の強化

<専門性向上の観点>

- ③ 業務管理者向けのリスキリングの充実
- ④ 宅建士向けの指定講習の充実・高度化(例:効果測定の問題のランダム化)
- ⑤ 賃貸不動産経営管理士の試験問題の充実

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）

課題

- 管理業者として、多様な住民が共に暮らす地域コミュニティを創造する地域貢献の役割が、社会的に広く認知されておらず、空き家対策や高齢者・外国人等の住宅確保、災害対応、二地域居住の推進等、政策において管理業者に期待される役割が不明確。
- 他方、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。

期待される役割の明確化や認知度向上

目指す姿

国民からの信頼性向上を図るため、地域コミュニティ形成において管理業者が中心的な役割を担うことが期待されている状態。

対策

- ・ 国が、地域貢献の事業主体間のマッチングやモデル事業への支援を行う。[参考1]
- ・ 新しいライフスタイルへの対応としての二地域居住や防災対策、住宅セーフティネット等を推進する観点等から、戸建て空き家やサブリース事業の有効な活用方策を含め、管理業者に政策上、期待される役割について明確化する。

地域貢献に関するノウハウの共有

目指す姿

管理業者の地域貢献活動の取組が広く共有され、全ての管理業者が取り組みやすい状態。

対策

- ・ 高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の多様な入居者が、賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、国・業界団体が連携して、受入環境の整備等の取組を進める。
- ・ 業界団体による、国や自治体の防災部局との連携下での災害時等における対応環境の整備を進める。
- ・ 先進事例の広報・周知の充実
[参考2]

管理業務の生産性向上

目指す姿

日常業務の効率化を図り、事業者がより専門性や付加価値の高い地域貢献業務に注力できる環境が整備された状態。

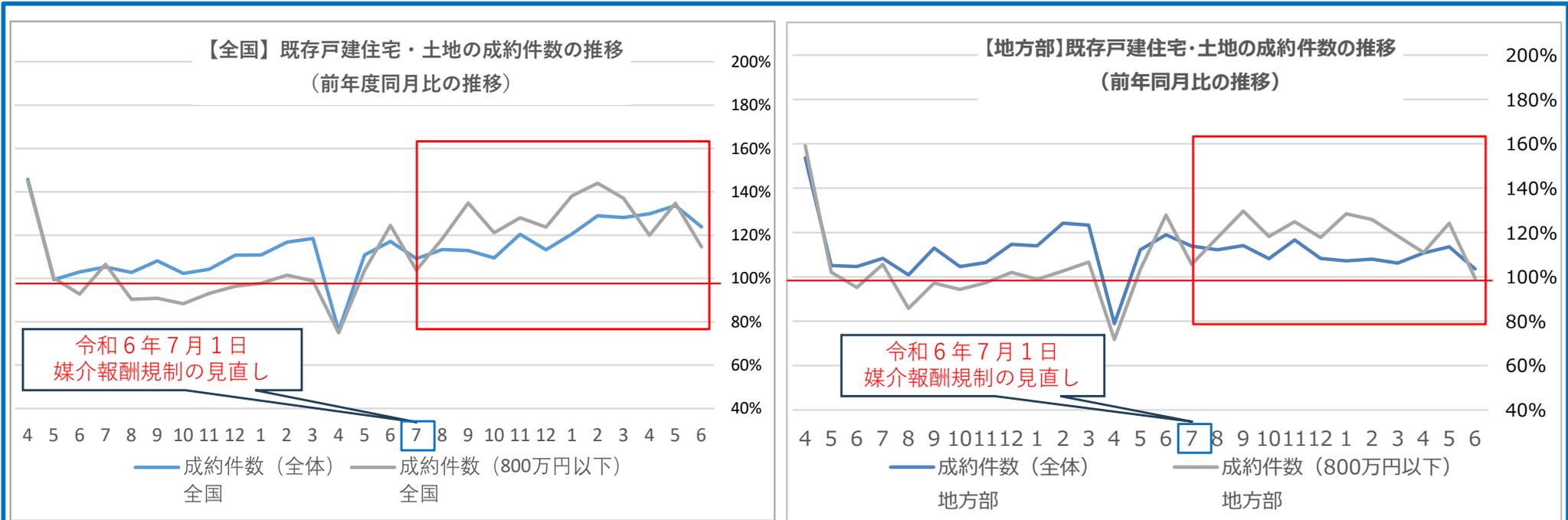
対策

地域貢献での活躍が期待される管理業者に対し、国がDX等を通じた業務負荷軽減のための支援措置を検討する。

5. 地方創生・エリア価値向上(ビジョン2030政策課題(7))

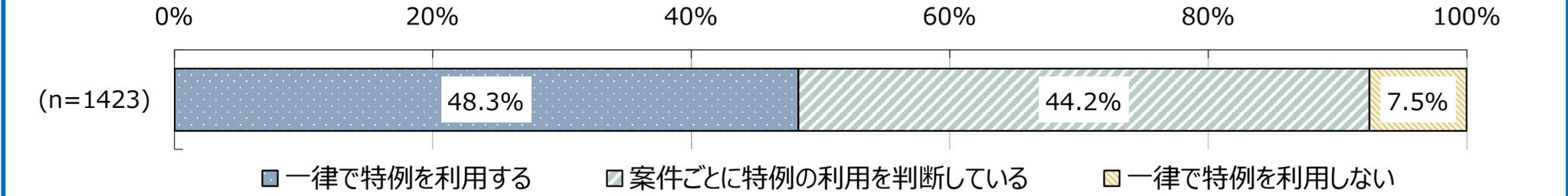
○「不動産業による空き家対策推進プログラム」の実装加速化について

- 令和6年7月の制度施行後、「成約価格が800万円以下の宅地建物」の成約件数と、全体の成約件数を、前年同月比で比較すると、全国・地方部ともに、概ね1年をとおして上回っている。
- 「成約価格が800万円以下の宅地建物」の売買等に係る媒介報酬額の特例の適用方針については、「一律適用」と「案件ごとの判断」で9割超を占めており、多くの事業者が特例の活用を前向きに検討している状況である。



※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

○ 800万円以下の物件の売買又は交換の媒介報酬についての特例の適用方針



※出典: 低廉な空家等に係る媒介報酬規制の見直しに関するアンケート調査

不動産業アワードとは



地域価値を共創する
不動産業アワード
REAL ESTATE INDUSTRY AWARDS

国土交通省では、「地域価値を共創する不動産業アワード（国土交通省不動産・建設経済局長賞）」を2022年秋に創設し、地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者や不動産管理業者を表彰することにより、取組の更なる発展を図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指します。

第4回 地域価値を共創する 不動産業アワード

新たな地域価値を共創する取組を表彰します！



募集対象

「場の提供者」として地域の関係者と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組む不動産業者（不動産の売買・賃貸・仲介等を業とするもの又は不動産の管理を業とするもの）又はそれらの事業者を含む協議会等の団体の活動とします。また、不動産のオーナー又は地方公共団体も、それらの事業者又は団体との連名により応募が可能です。

募集対象 となる活動

地域の関係者と連携し、不動産を活用して、地域において新たな価値を創造する活動（例：創業支援、居住支援、居場所づくり、福祉サービス、安心・安全の確保、災害対策、コミュニティ活動の活性化、人的交流の促進、賑わい創出等）を募集します。活動における不動産の用途は問いません。

※過去に本アワードに応募した活動は原則として応募できませんが、更なる取組を実施して新たな成果が上がったことを明らかにできる場合には応募が可能です。



[地域価値を共創する不動産業アワード 不動産・建設経済局長表彰 | 国土交通省](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/kyousou_awards/)
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/kyousou_awards/

空き家対策の推進に関する官民連携イベントについて

- 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**」を各地方整備局管内の地方公共団体と不動産業者等を対象に開催。
- 地方公共団体と不動産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。
- イベントを契機として、連携協定の締結、事業者間の協力体制の構築が進展。

「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」

対象エリア	日時	会場	自治体		事業者		合計	
			参加団体数	参加者数	参加団体数	参加者数	参加団体数	参加者数
関東	令和7年1月31日(金)	三田共用会議所(東京都港区)	21団体	27名	62団体	93名	83団体	120名
近畿	令和7年3月3日(月)	大阪市立中央会館(大阪府大阪市)	11団体	15名	33団体	44名	44団体	59名
九州	令和7年3月18日(火)	南近代ビル(福岡県福岡市)	12団体	16名	31団体	44名	44団体	60名
福島県	令和7年7月18日(金)	コラッセふくしま(福島県福島市)	19団体	44名	17団体	27名	36団体	71名
中部	令和7年8月25日(月)	岡谷鋼機名古屋公会堂(愛知県名古屋)	11団体	13名	19団体	31名	30団体	44名
中国	令和7年10月14日(火)	コジマホールディングス西区民文化センター(広島県広島市)	7団体	12名	30団体	43名	37団体	55名
東北	令和7年11月20日(木)	東京エレクトロンホール宮城(宮城県仙台市)	10団体	11名	36団体	45名	46団体	56名
北陸	令和8年1月26日(月)	朱鷺メッセ 新潟コンベンションセンター(新潟県新潟市)	10団体	18名	20団体	28名	30団体	46名
四国	令和8年2月12日(木)	香川県社会福祉総合センター(香川県高松市)	5団体	10名	17団体	25名	22団体	35名



参加者後の連携状況

- **京都府精華町 × (一社) 地方創生パートナーズ**
空き家セミナーの開催と空き家の解決に向けた協力を実施
- **埼玉県狭山市 × (株) AlbaLink**
令和7年度所有者不明土地等対策モデル事業に関する連携協定を締結
- **福岡県大川市 × (株) AlbaLink**
空き家の流通促進に関する包括連携協定を締結
- **埼玉県坂戸市 × (株) AlbaLink、(株) カチタス**
空き家の流通促進に関する協定を締結 (AlbaLink)
空き家の再生再販等による利活用の促進に関する協定を締結 (カチタス)
- **島根県吉賀町 × (株) クラッソーネ**
空き家除却促進に係る連携協定を締結
- ✓ その他、空家等管理活用支援法人の指定や、空き家対策に関する連携協定に向けて協議を進めている自治体多数。

参加自治体の声

- 自治体単独の空き家対策に限界を感じて、民間連携を検討していた折だったので大変助かった。
- 地元の既存団体から視野を広げることが難しく、また、他の事業者を知り合うきっかけを得にくいため、非常に貴重な貴重であり、できれば継続して実施していただけると助かる。

参加事業者の声

- 普段出会えない方達に出会うことが出来て、面白い取り組みをされている会社があったので参考になった。
- 地元の四日市市の行政の方と面識が持てたのがありがたかった。これを機に空き家対策など何かしら動いていければと思う。
- 多くの民間企業とも名刺交換できて良かった。

- 不動産業の有するノウハウの活用により、空き家等の流通・利活用を促進するとともに、地方における持続可能な不動産業の発達を図るため、**地域の不動産業者等との連携により空き家・空き地の所有者への相談対応や利活用提案等に取り組もうとする地方公共団体5団体**に対して、**取組の推進に必要な費用の支援や伴走支援を実施。**

官民による空き家対策の取組支援

	取組状況・課題	取組・伴走支援内容	成果（見込み含む）
長野県 曇野市	昨年度、遠隔地である東京で所有者向け相談会を初開催。これをより発展させ、マッチング事例の更なる創出につなげていきたい	<ul style="list-style-type: none"> 東京の相談会に利活用希望者の相談枠と、予約不要の相談ブースを追加。宅建業者を空家等管理活用支援法人に指定し、相談対応者として参加。相談会にあわせて、所有者向けセミナーと利活用者向けセミナーを実施 	<ul style="list-style-type: none"> セミナー参加者12名、相談者9名。遠隔地の所有者に対する相談の機会を設けることで掘り起こしを行う。利活用意向者の存在を目にし、空き家にしておくことへの意識が変わる機会となる
埼玉県 和光市	空家等管理活用支援法人制度を活用し、民間の力を生かした空き家対策を推進したい	<ul style="list-style-type: none"> 市の空家等対策計画に合わせて支援法人等による民間企業との連携体制を整理。各施策ごとに支援法人に必要な要件定義を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等管理活用支援法人制度を導入し、まずは、相談窓口について、支援法人候補の団体との調整を進める
埼玉県 草加市	貸し手と借り手/買い手の「想い」を丁寧につなげる「わがままハウスプロジェクト」を立ち上げたが、十分な周知ができていない	<ul style="list-style-type: none"> わがままハウスプロジェクトの情報発信の強化と認知向上に向けて、YouTubeチャンネルおよび市主催の所有者・利活用者向けセミナーで紹介を実施 不動産業者が参画するための施策検討 	<ul style="list-style-type: none"> セミナーの参加者31名。セミナーやYouTubeでの情報を見て、市民及び地元不動産会社におけるわがままハウスプロジェクトの認知を向上させ参画を促す
静岡県 磐田市	市所有の文化財を活用して空き家情報収集拠点「かけらポ」を立ち上げた。これを機に地元の不動産会社との連携も強化したい	<ul style="list-style-type: none"> 地元不動産業者へのヒアリング実施 空き家バンクへの不動産業者紹介機能の追加/空き家バンク登録要領の改訂 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクに掲載された不動産業者情報を所有者が見て、「空き家を積極的に取り扱ってくれる地元不動産会社」を知ること掘り起こしを進める
愛知県 豊橋市	市内の空き家の流通促進と活用拡大にあたり展開している、民間委託の相談窓口と不動産会社を中心とした事業者連携を推進していきたい	<ul style="list-style-type: none"> 積極活動事業者へのインタビューを実施し、事例として市内事業者へ展開、インタビューのファシリテーションとスクリプト作成、市内不動産事業者向けの課題把握のアンケート作成 	<ul style="list-style-type: none"> インタビューをもとに整理した事例や市の取組紹介をあわせた協力意向調査アンケートを市内事業者へ発出し、その反響に基づきアプローチし、協力事業者増加

- 空き家・空き地対策においては、不動産業者と地方公共団体の連携による取り組みの促進が重要。
- 既に連携により成果を上げている好事例も多数みられることから、他地域において参考となる事例を収集し地方公共団体向けに周知を行う。

■ 作成中の事例集イメージ

不動産業者と地方公共団体が連携して取り組む空き家・空き地対策事例集(仮称)

目次

I. はじめに

1. 情報提供の趣旨
2. 本事例集の構成

II. 空き家等対策における官民連携の在り方

1. 情報提供の趣旨
2. ○○市
3. ○○市

III. 全国

1. 相談窓口の字理恵
2. マッチング(空き家バンク等)の事例
3. 空き家等情報の収集・適正管理
4. 利活用
5. その他

II. 空き家対策における官民連携の在り方

1. 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

空き家等は市場価値に応じて、取り得る対応策が大きく異なる。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事が期待される。

活用等の分類	活用等の価値	活用等の内容	官民の役割分担
小	大	<ul style="list-style-type: none"> 売却 売却・賃貸 相対土地国庫帰属制度の利用 等 	<ul style="list-style-type: none"> 一般相談(流通可能性の見極め)/管理/コンサルティング(利活用等方針の提案、相談等の課題整理) 等
中	大	<ul style="list-style-type: none"> (リフォームやコンバージョン/空き家期間を経て)売却・賃貸 民間事業者による買取、再販・賃貸等 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者等 引取・再販・管理 等 解体、国庫帰属に向けた支援 等
大	大	<ul style="list-style-type: none"> (民間ベースでスムーズに)売却・賃貸 	<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体 特定空き家等への助言・指導/国庫帰属制度 等 総合的な相談窓口

官民の役割分担

一般相談(流通可能性の見極め)/管理/コンサルティング(利活用等方針の提案、相談等の課題整理) 等

民間事業者等

- 引取・再販・管理 等
- 解体、国庫帰属に向けた支援 等
- リフォーム・コンバージョンの媒介
- 買取(リフォームorコンバージョン)⇒再販・賃貸
- 媒介
- 買取⇒サブリース

地方公共団体

- 特定空き家等への助言・指導/国庫帰属制度 等
- 総合的な相談窓口
- 地域課題(移住促進、福祉政策等)に対応した

カテゴリ：相談窓口

自治体概要	実施概要	実施の対策
<ul style="list-style-type: none"> 自治体名: 塩尻市 都道府県: 長野県 都市規模: 6.7万人 空き家率: 3,740戸 (13.4%) 	<ul style="list-style-type: none"> 主体者: 塩尻市役所(現業住宅課) 実施者: 株式会社おじり元気カンパニー(市役所が所有する空き家センター) 関係者: 塩尻市役所(現業住宅課) 地域特性: 塩尻地区を中心に観光客が多い一方で、北小野地区などは田舎なため空き家が増える。中心部は空き家・空き店舗の活用促進、山間部は過疎化で約200戸の空き家の管理不全・相対土地国庫帰属が懸念されている。 用途別: 居住目的の建物及びその敷地または空き家解体後の住宅用土地(宅地) アプローチ方法: ワンストップ相談窓口の第3セクターへの委託と、次の不動産事業者で構成される独自の連絡会の組成(空き家対策協議会と併用) 	<ul style="list-style-type: none"> ワンストップ窓口設置と協会を超えた不動産事業者連絡会の設置 事業概要: 第3セクターでありまわりの事業も持っている企業を空き家活用を主業に指定してワンストップ相談窓口として設置。そのうえで、市内の不動産事業者を公募して新連絡会の枠組みとした「塩尻市空き家活用促進連絡会」を組成。ワンストップ窓口と連携し、空き家バンク、空き家バンク登録物件の決定や紹介も活用促進協議会が実施する体制を整備 事業成果: 空き家数の増加抑制(平成30年度末825件→令和5年度末1,089件)を上回るペースで空き家の解消(活用・売却)を推進 課題改善ポイント: 空き家活用促進連絡会としての課題は現状維持に。併として相対土地国庫帰属の申請業務を担い、未完了空き家を減らすことも強化中。あわせて補助金の見直しも検討している。 他自治体トライする際のポイント: 地元不動産事業者との連携を念頭に進められるやり方について、それぞれ状況にあわせて検討する必要あり。塩尻市では市内企業に個別に連絡を取り、促進協議会に加盟したければ企業に依頼した形とした。

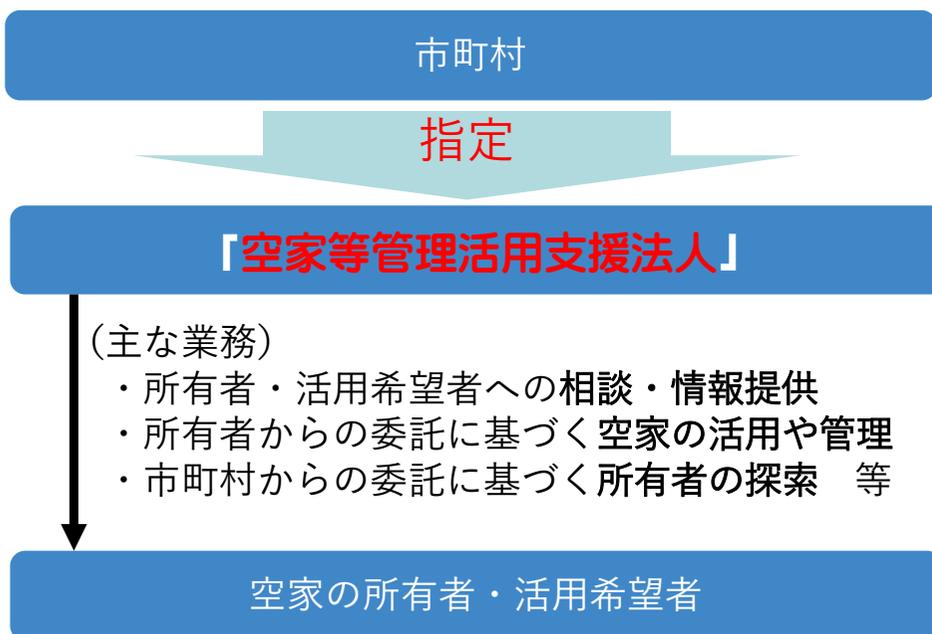
約15事例を収録予定

- 空き家活用に向けた不動産業界と地方公共団体との効果的な連携を進めるため、市町村が「空家等管理活用支援法人」に宅建業者、管理業者等の不動産業者や、関係団体を指定しやすい環境づくりが必要。
- 現在、全国で65者の不動産業者等が指定されており、これによる自治体、不動産業者双方のメリットや、期待される効果等について、整理し広く共有することにより、情報面から市町村による指定を後押しし、更なる活用促進を図る。

■ 空家等管理活用支援法人の指定制度の活用促進

- ✓ 不動産業者等が支援法人に指定された場合に期待される効果等の情報を整理し広く共有

→ 不動産業者等が市町村から支援法人に指定されるよう、情報面から後押し



市町村のメリット

- 不動産業者の専門知識・現場対応力を活用することで、職員数や専門人材に限られる中でも、空き家対策を着実に実行できる。
- 所有者に対する管理や活用方法に関する具体的な提案等、市町村単独では難しい専門的知見に基づく支援が可能となる。

不動産業者のメリット

- 市町村の指定を受けることで、中立性・信頼性が確保された事業者として認知され、所有者や地域住民に対し、円滑で安心感のある説明・提案・コミュニケーションが可能となる。
- 市町村から提供を受けた所有者情報により、確実に所有者にアプローチすることができる。

(参考) 空家等管理活用支援法人の指定状況(1/2)

計103市区町村、179団体
令和8年1月31日時点

- 令和8年1月31日時点で103市区町村、179団体を空家等管理活用支援法人として指定。
 - そのうち不動産業界団体が27者、不動産業者が38者、計65者と全体の36.3%が宅建業関連となっている。
- ※不動産業者が参画しているNPO法人等の団体は除く

都道府県	市区町村	法人名
北海道	大樹町	一般社団法人 たいきまちづくりラボ
	本別町	一般社団法人 全国住宅産業協会
	蘭越町	合同会社 サピユイEyoutei
青森県	三沢市	公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会
	田子町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会青森県田子支部
宮城県	仙台市	一般社団法人 シルバーパートナーズ
		有限会社 ヤマモ
		一般社団法人 パーソナルサポートセンター
		株式会社 アイミントライフ
		一般社団法人 あんしん・すまい・くらし支援機構
	有限会社 ミリオン商事	
	株式会社 セーテン	
塩竈市	特定非営利活動法人 仙塩広域連携ランドバンク	
秋田県	大館市	特定非営利活動法人 あき活Lab
	男鹿市	特定非営利活動法人 あき活Lab
山形県	酒田市	特定非営利活動法人 こ家プロジェクト
	新庄市	一般社団法人 温故知新
	鮭川村	一般社団法人 温故知新
福島県	石川町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
茨城県	下妻市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	常総市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
		空き家活用 株式会社
	笠間市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	鹿嶋市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	筑西市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	桜川市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	小美玉市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
		東電用地 株式会社
大洗町	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会	

都道府県	市区町村	法人名	
栃木県	栃木市	特定非営利活動法人 スマイル	
		公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会	
	日光市	一般社団法人 空き家・生前対策支援協会	
		公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会	
鹿沼市	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会		
	株式会社 DANNAVISION		
埼玉県	川島町	株式会社 地域デザインラボさいたま	
千葉県	市原市	株式会社 AlbaLink	
		株式会社 クラッソーネ	
		特定非営利活動法人 空家・空地管理センター	
		株式会社 都市空間総合研究所	
		特定非営利活動法人 空家・空地管理センター	
東京都	調布市	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター	
	町田市	特定非営利活動法人 顧問建築家機構	
	墨田区	一般財団法人 墨田まちづくり公社	
神奈川県	座間市	NPO法人 神奈川県空き家サポート協会	
	相模原市	株式会社 クラッソーネ	
		特定非営利活動法人 空家・空地管理センター	
山梨県	山梨市	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会	
	丹波山村	梅鉢不動産 株式会社	
長野県	上田市	合同会社 信州うえだ移住支援センター	
		株式会社 KLC	
		家いちば 株式会社	
		株式会社 クラッソーネ	
		株式会社 ジチタイアド	
		0円都市開発 合同会社	
		株式会社 AlbaLink	
		マークスライフ 株式会社	
		中野市	株式会社 siiz
			株式会社 クラッソーネ
東御市	合同会社 信州うえだ移住支援センター		

都道府県	市区町村	法人名
長野県	東御市	太陽リビング 株式会社
	塩尻市	株式会社 しおじり街元気カンパニー
	辰野町	株式会社 辰野不動産
		株式会社 goodhood
	川上村	一般社団法人 Oと編集社
新潟県	三条市	一般社団法人 燕三条空き家活用プロジェクト
	柏崎市	特定非営利活動法人 aisa
	上越市	特定非営利活動法人 新潟ホーム管理サービス
富山県	射水市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		特定非営利活動法人水辺のまち新湊
石川県	金沢市	一般社団法人 空き家研究所
		株式会社 SWAY DESIGN
		特定非営利活動法人 綴る
	小松市	公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会
岐阜県	岐阜市	特定非営利活動法人 小松空き家相談センター
		特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット
	関市	株式会社 岐阜まち家守
		株式会社 ネクスト名和
	美濃市	株式会社 ジチタイアド
		株式会社 クラッソーネ
		株式会社 ボンズ不動産
		特定非営利活動法人 美濃のすまいづくり
	大野町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
	各務原市	一般社団法人 ハウスサポート
静岡県	浜松市	一般財団法人 浜松まちづくり公社
	藤枝市	株式会社 REVA 不動産
		株式会社 Sweets Investment
		株式会社 市川不動産
	森町	一般社団法人 モリマチリノベーション

(参考) 空家等管理活用支援法人の指定状況(2/2)

計103市区町村、179団体
令和8年1月31日時点

都道府県	市区町村	法人名	都道府県	市区町村	法人名	都道府県	市区町村	法人名	
愛知県	岡崎市	特定非営利活動法人 岡崎まち育てセンター・りた	大阪府	池田市	特定非営利活動法人 大阪空き家相談センター	愛媛県	西条市	株式会社 西条産業情報支援センター	
	一宮市	愛知宅建サポート 株式会社			株式会社 クラッソーネ			公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部	
	豊田市	特定非営利活動法人 あいち空き家修活相談センター			一般社団法人 地方創生パートナーズ			東温市	空き家活用 株式会社
マイクロベース 株式会社		特定非営利活動法人 大阪空き家相談センター		公益社団法人 全日本不動産協会					
三重県	伊賀市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会		柏原市	一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会		高知県	中土佐町	合同会社 なかとさLIFE
		一般社団法人 三重県建築士事務所協会			株式会社 クラッソーネ				公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会
	名張市	特定非営利活動法人 名張空き家相談センター	奈良県	曽爾村	一般社団法人 SONISUMMIT	福岡県	北九州市	公益社団法人 全日本不動産協会	
名張近鉄ガス 株式会社	和歌山県	和歌山市	一般社団法人 ミチル空間プロジェクト	佐賀県	佐賀市			特定非営利活動法人 空家・空地活用サポートSAGA	
一般社団法人 敦賀空き家活用協会			株式会社 和み			長崎県	長崎市	空き家ま社中 株式会社	
合同会社 FUJIONE			公益社団法人 全日本不動産協会	株式会社 クラッソーネ					
福井県	敦賀市	一般社団法人 北陸空き家解決支援協会	橋本市	一般社団法人 ミチル空間プロジェクト	五島市	特定非営利活動法人 五島空き家マッチング研究所			
		坂井市		一般社団法人 アーバンデザインセンター坂井			有限会社 ティーエス不動産企画		
	あわら市	一般社団法人 美浜町	特定非営利活動法人 ふるさと福井サポートセンター	鳥取県	米子市	一般社団法人 全国住宅産業地域活性化協議会	雲仙市	雲仙市まちづくり 株式会社	
	一般社団法人 一般社団法人	一般社団法人 日本住宅政策機構	長崎県			雲仙市		一般社団法人 家族の信託ながさき連絡協議会	
一般社団法人 滋賀・まいばら空き家対策会	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会	山一不動産 株式会社							
多賀町	株式会社 丸由	特定非営利活動法人 おおたき里づくりネットワーク	島根県	松江市	公益社団法人 全日本不動産協会	熊本市	合志市	株式会社 こうし未来研究所	
一般社団法人 地域再生プロジェクトみなおし	一般社団法人 鳥取県活かす空き家協会	公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会			熊本県			上天草市	一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター
滋賀県	守山市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会	八頭町	一般社団法人 Yearning for Yazu Project		岡山市	岡山市		株式会社 つばめ不動産
		東近江市		一般社団法人 東近江市住まい創生センター	特定非営利活動法人 なんび里山デザイン機構			井原市	井原市
	米原市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会	江府町	株式会社 Alba Link	広島県	福山市	株式会社 クラッソーネ		
		特定非営利活動法人 滋賀・まいばら空き家対策会		鳥取県			八頭町	公益社団法人 全日本不動産協会	防府市
	一般社団法人 まいばら空き家の相談所	一般社団法人 鳥取県活かす空き家協会	山口県		周南市	公益社団法人 山口県宅地建物取引業協会		山口県	
	一般社団法人 地域再生プロジェクトみなおし	特定非営利活動法人 おおたき里づくりネットワーク		徳島県		鳴門市	特定非営利活動法人 徳島県空き家問題解決支援センター		徳島県
多賀町	株式会社 丸由	岡山県	岡山市		一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター		徳島県	鳴門市	
特定非営利活動法人 おおたき里づくりネットワーク	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会			岡山県	岡山市	株式会社 つばめ不動産			徳島県
京都府	京都市	一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会	井原市			一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会	山口県	周南市	
		特定非営利活動法人 京町家再生研究会		徳島県	鳴門市	特定非営利活動法人 徳島県空き家問題解決支援センター			
		公益社団法人 全日本不動産協会	山口県			周南市	公益社団法人 山口県宅地建物取引業協会		
		公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会		徳島県	鳴門市		特定非営利活動法人 徳島県空き家問題解決支援センター		
	伊根町	合同会社 GURI	香川県			丸亀市	公益社団法人 シルバー人材センター	徳島県	鳴門市
株式会社 沢田電気	特定非営利活動法人 香川県空家空地管理センター								
大阪府	堺市	一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	香川県	丸亀市	特定非営利活動法人 香川県空家空地管理センター	大分県	大分市	特定非営利活動法人 空家サポートおおいた	
		一般社団法人 さかい空き家バンク			公益社団法人 大分県宅地建物取引業協会				
宮崎県	日向市	一般社団法人 日向市空き家アドバイザー協議会	山口県	周南市	公益社団法人 山口県宅地建物取引業協会	鹿児島県	鹿屋市	公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会	
		鹿屋市			公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会				
		鹿屋市			公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会				
沖縄県	宮古島市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会	徳島県	鳴門市	特定非営利活動法人 徳島県空き家問題解決支援センター	沖縄県	宮古島市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会	
		一般社団法人 リノベーション沖縄			鹿児島県			鹿屋市	公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会
		公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会							鹿児島県
特定非営利活動法人 空家・空地管理センター									

- 地方自治体や地域企業をはじめとした各主体と共創することで遊休の市営団地を移住者のみで満室に。
- 空き家問題の解決にとどまらず、**入居後の移住者や地域住民の活躍の場やコミュニティを形成し、地域住民との交流を活発化することで、「仕事創出」「人材育成」「健康増進」「移住推進」を通し、関係人口増加に寄与。**

○事業の概要

地方自治体や地域企業をはじめとした各主体と共創することで、遊休の市営団地をリノベーションし、移住者向け住宅として活用。

【連携主体】 みんなのまちづくり（不動産業者）、佐久市、堀内組（建設会社）、地域再生協議会



ホシノマチ団地

地域再生協議会の構成員

まちづくり会社、建築会社、JA、銀行、病院、商工会、福祉協議会、他

上記の連携主体の共創により移住者に対してきめ細かいサービスの提供を実現



【移住者と地域住民が交流する団地内での取組】



移住者と地域住民が交流する
ホシノマチマルシェを開催



耕作放棄地をシェア農園に



学ぶ

月3万円稼げる力をつける学びの場 ホシノマチアカデミー
「移住後に地域になじめるか不安」という声が多く寄せられています。それを解消するのが「まち全体が学びの場」がコンセプトのホシノマチアカデミーです。移住1年目に、佐久市で充実した生活を送るためプログラムを受講していただけます。2年目以降は自らが講師になったり、起業をしたり、人材育成をしたりというそれぞれに合ったコースを選択いただけます。



働く

通勤時間徒歩1分！ホシノマチオフィス
スタッフが365日常駐する事務所は、シェアオフィスとして解放し、いろいろな世代が地域活性化、ビジネス創出のために集う場となります。自らが起業するだけでなく、仕事の紹介やボランティアの募集なども行います。一緒に佐久市の活性化に取り組みましょう！



安心

安心して住める住環境！ホシノマチ団地
有資格者のスタッフが日中365日常駐し、ご相談に応じます。夜間や緊急時にはALSOKが駆け付け対応します。毎日安否確認を行うとともに、佐久総合病院、雨宮病院と連携協定を締結しているため、いざという時も安心です。