

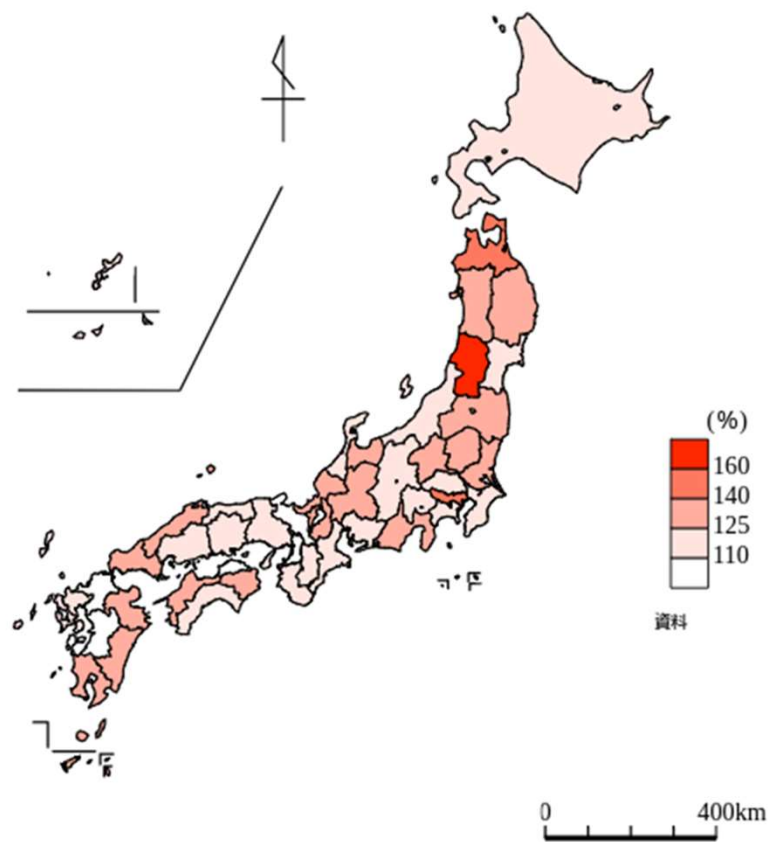
不動産業による空き家対策推進プログラム

～地域価値を共創する不動産業を目指して～

国土交通省 不動産・建設経済局
不動産業課・参事官
令和6年6月

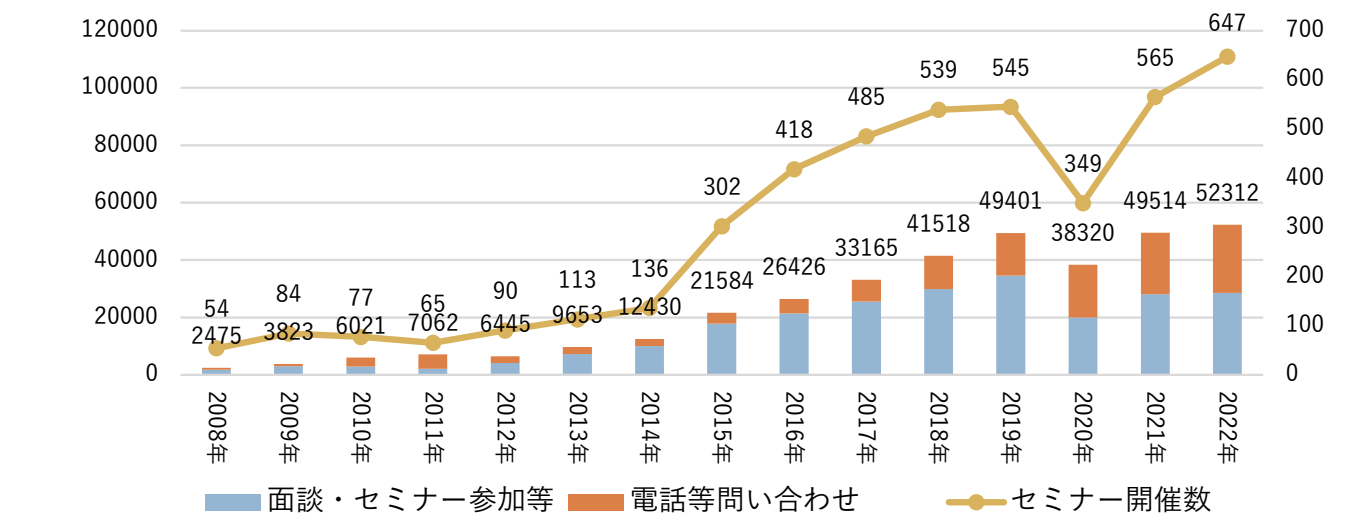
- 空き家・空き室の急増が課題となる一方、新たな働き方・住まい方へニーズが高まっている。
- 不動産業には、こうした課題の解決と新たなニーズへの対応のため、ノウハウ発揮が期待されている。
- 一方、地方部を中心に宅建業者の減少が見られ、空き家対策の担い手確保が困難になるおそれがある。

■ 空き家・空き室の急増 (H25→R5)



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」(令和6年)

■ 新たな住まい方等へのニーズ (移住相談件数)



(出典) 総務省「令和5年度移住相談に関する調査」(令和5年)、認定NPO法人ふるさと回帰支援センター発表資料(令和4、5年)

■ 宅地建物取引業者の事務所数の減少 (全1,747市区町村内の事務所数)

0店舗	247自治体	14%
1-5店舗	392自治体	22%
6-10店舗	197自治体	11%
11-50店舗	494自治体	28%
51-100店舗	176自治体	10%
101店舗以上	241自治体	14%

(出典) 国土交通省調べ(令和5年)

空き家・空き室問題と不動産業に期待される役割

- 空き家・空き室を放置すると、使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響。除却コストも多大。
- 「使える」空き家・空き室は、なるべく早く有効に利活用を図ることが効果的。
- 不動産業者は、物件調査、相続支援、利活用提案、売買・賃貸の仲介など、空き家・空き室の発生から利活用まで、一括して所有者をサポートするノウハウに優れる。「使える」空き家等は、不動産業者の成長の伸びしろ。

空き家・空き室を取り巻く問題

◆所有者のノウハウ不足

- ・ 利活用を決断できない、放置した場合の課題を想像できない、物件から離れていて管理困難、煩雑な手続に対応できない、何から考えたらよいか分からない 等

◆劣化が急速に進行、資産価値が低下

- ・ 湿気が籠もりがち、破損に気づきにくい等により劣化が進行。利活用が困難に。
- ・ 取引価格も下落

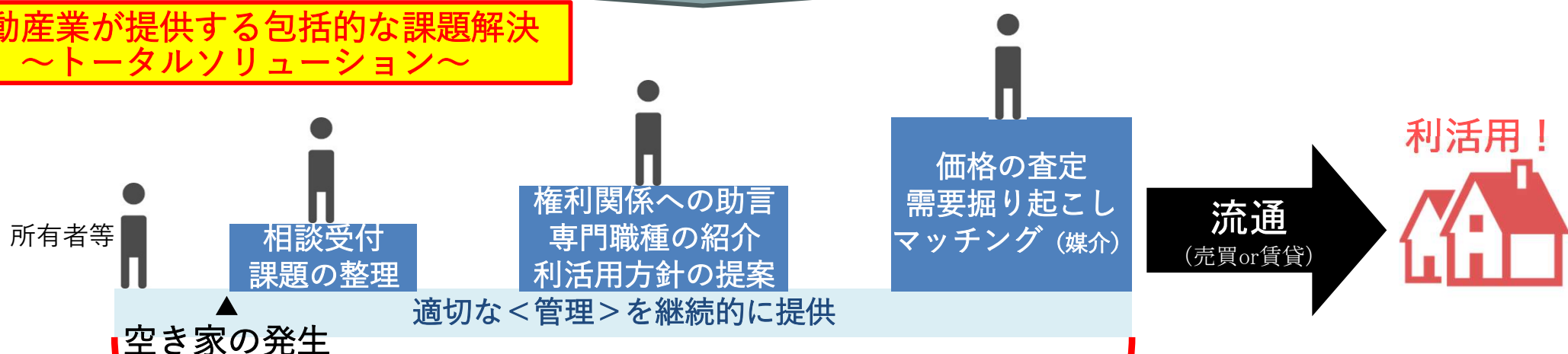
◆周辺環境等への悪影響

- ・ 景観の悪化、倒壊の危険、悪臭・害虫の発生
- ・ (マンション) 管理費等の滞納、共用部の環境悪化、外壁剥落など外部に甚大な悪影響

◆除却コスト

- ・ マンションは特に大
- ・ 公的負担も

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～



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

「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

流通に適した空き家等の掘り起こし

① 所有者への相談体制の強化

- ・ 空き家利活用に関し、他業への取次含め、総合的に所有者へ助言する相談サービスの強化
- ・ 所有者が空き家所在地から離れていても相談可能な体制（各地の窓口の広域連携）

③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大

- ・ 「空家等管理活用支援法人」に不動産業関係団体を指定しやすい環境づくり、市区町村からの指定促進
- ・ 地方公共団体の強みと民間ノウハウを活かした地域活性化モデル事業への支援と横展開

② 不動産業における空き家対策の担い手育成

- ・ 空き家専門家の育成に係る業界研修の充実
- ・ 高度な空き家活用に知見・経験を有する関係者とのネットワーク形成

④ 官民一体となった情報発信の強化

- ・ 空き家所有者向けに、早期利活用の必要性や利活用事例等の情報提供を充実
- ・ 空き家への移住や利活用の検討者向けに、空き家を利活用した住まい方やライフスタイルの情報提供

空き家流通のビジネス化支援

① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

- ・ 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限を引上げ
- ・ 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

③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

- ・ 空き家の媒介に先立って不動産業者が提供可能なサービス※の認知度向上、媒介報酬規制との関係明確化
※ 空き家活用上の課題の整理、権利調整に係る助言、活用策の提案など
- ・ 空き家のコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイトや協議体の創設

② 「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

④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

- ・ IT重説や書面電子化の制度を活用して業務を省力化しようとする不動産業者に活用支援ツールを提供
- ・ 契約や行政の手続における一括入力支援を推進

I ① 所有者への相談体制の強化

- 空き家・空き室の発生(入口)から、必要な管理を行いつつ、利活用・流通(出口)に至るまで、一括して所有者をサポートできる不動産業の強みを活かし、他業への取次も含め、所有者へ総合的にアドバイスを行う相談体制を強化する。
- 所有者が空き家・空き室所在地から離れていても身近な相談窓口で気軽に相談できるよう、各地の相談窓口の全国ネットワーク化を図る。

■ 宅建業者による総合的な相談窓口の設置

- ✓ 相続等によって空き家・空き室が発生した場合、その利活用までには、物件の状態確認、課題整理、権利調整、利活用方法の検討、売買・賃貸までの適切な管理など、様々なノウハウが必要。



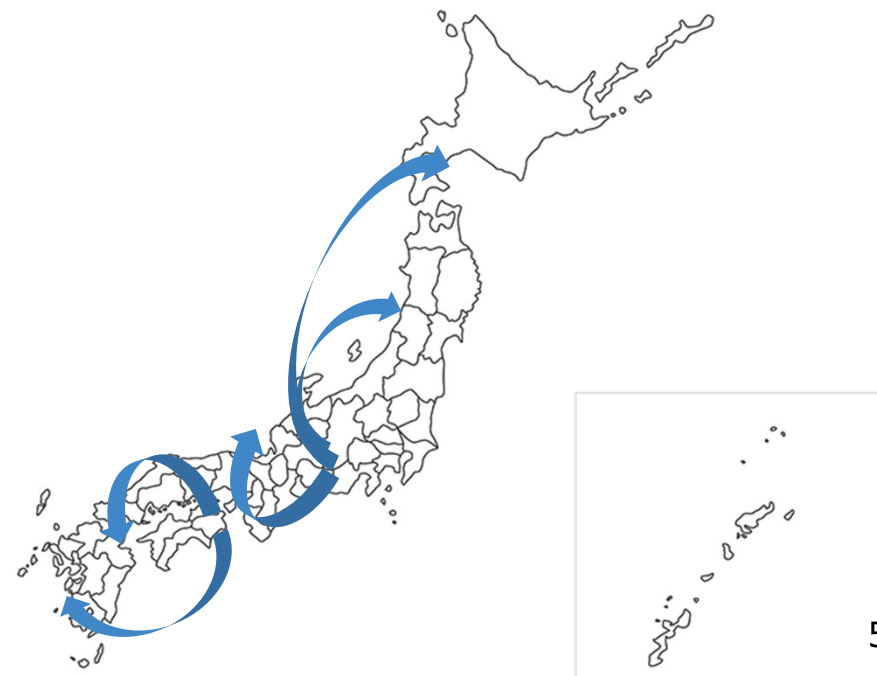
- ✓ 他業への取次も含め、ワンストップで、総合的に相談できる窓口を身近に増設。

■ 全国的なネットワークを活かした相談体制の充実

- ✓ 所有者が空き家の所在地から離れて居住している場合、空き家の売却や賃貸をイメージしにくく、放置されがち。
- ✓ 「身近な相談窓口」で基本的アドバイスを受けて利活用に向けた初期段階の検討を進め、その後、「空き家所在地の相談窓口」への円滑な引継を受けて、利活用方法の具体的検討や権利調整など進められる相談体制を整備。

■ 総合的なノウハウを提供するガイドブック

- ✓ 不動産業団体が、所有者に対して、空き家対策に必要な様々なノウハウや他業の窓口等をガイドブック形式で総合的にとりまとめて提供。
- ✓ 空き家となることをできるだけ避けるため、所有者が生前から家族と利活用方法を検討するよう奨励（エンディングノート形式）。



I ② 不動産業における空き家対策の担い手育成

- 空き家対策業務に精通した宅建士等を育成するため、業界団体等が行う研修等を強化する。
- 空き家を活用した地域価値創出に向け、空き家対策に先進的に取り組む事業者等をネットワーク化する。
- 空き家活用事業に不動産証券化手法を導入するなど、空き家対策における資金調達手法を多様化する。

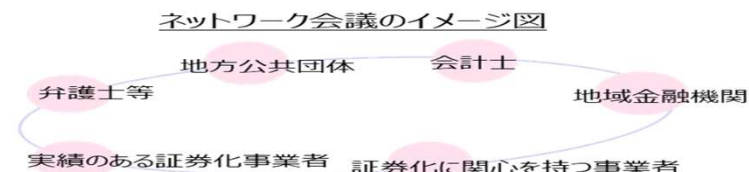
■ 空き家対策業務に精通した宅建士等の育成

- ✓ 業界団体やフランチャイズ本部が行う**研修**や**資格認定**制度の更なる拡大

(例) 相続によって空き家となった物件を取引する際に必要なノウハウ等の習得

■ 空き家等の利活用に有効な資金調達手法等の普及

- ✓ 地域の宅建業者や地方公共団体等を対象に、**不動産証券化を活用した資金調達セミナー**を開催(夏7回程度予定)
- ✓ 地域の**不動産証券化事業者等のノウハウを共有**するため、**関係者をネットワーク化**(秋以降4回程度予定)



■ 「地域価値共創コミュニティ」(仮称)の立ち上げ

- ✓ 異分野の関係者が連携することにより、空き家を利用した新たな地域価値の共創(例. 創業支援、居住支援、居場所づくり、福祉サービス等)を目指す。
- ✓ このため、実績とノウハウ等を有する**先進的な事業者等**と、**これから取り組もうとする事業者・地方公共団体等とのコミュニティ**を立ち上げ、**知見を共有し、新たな取組を誘発**する。

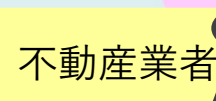


コアメンバー

不動産・建設経済局長表彰「地域価値を共創する不動産業アワード」受賞者等

成功事例等の
情報発信

新たな地域価値を
共創する取組



不動産業者



地方公共団体、自治会、
NPO法人、地域おこし協力隊 等

コミュニティの構成員

- ・ 空き家を活用して地域価値共創に取り組みたい不動産業者
- ・ 不動産業のノウハウ活用に期待する自治体等

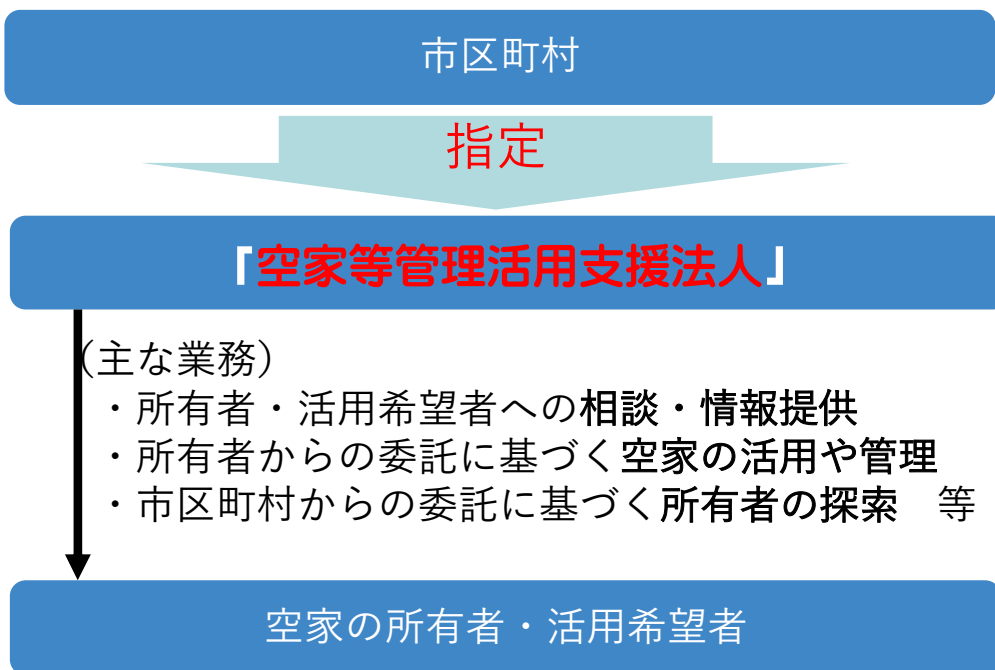
不動産業者を中心とした地域価値共創の取組の広がり

③ 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、市区町村が「空家等管理活用支援法人」に不動産業団体を指定しやすい環境づくりを行う。
- 空き家等の利活用による地域課題の解決に向けて、官民がそれぞれの強みを活かして役割分担するモデル事業を支援し、優良な事例収集とノウハウ等の横展開を図る。

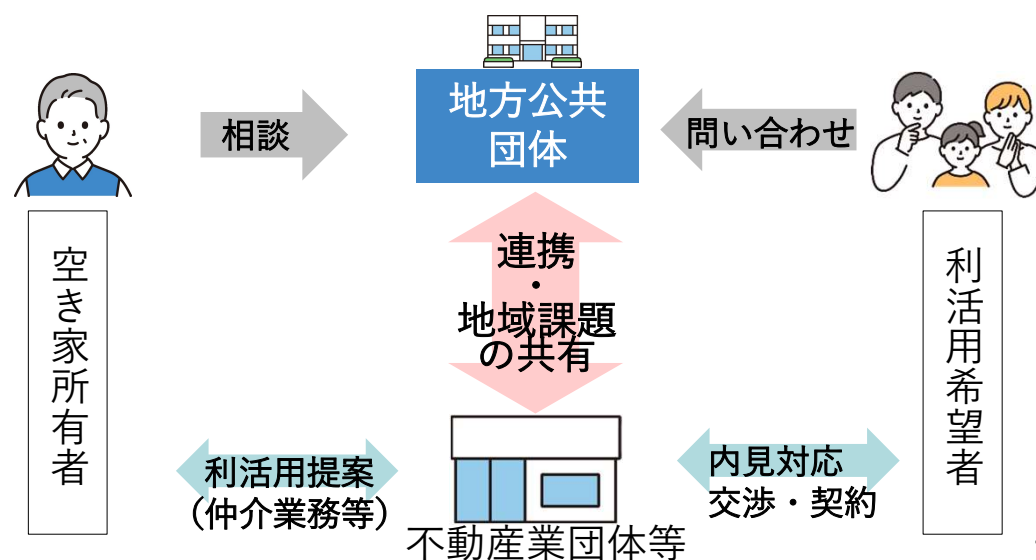
■ 空家等管理活用支援法人の指定制度の活用促進

- ✓ 不動産業団体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**
 - 不動産業団体が市区町村から支援法人に指定されるよう、情報面から後押し



■ 空き家利活用ニーズ掘り起こしモデル事業

- ✓ 空き家等を利活用して地域課題の解決を目指そうとする**地方公共団体が、不動産業者と連携**
 - 地方公共団体の強み…信用力
 - 不動産業者の強み …マッチングノウハウ、事務手続
- ✓ 相互に地域課題や取組方針を共有の上で、**空き家バンク等を通じて**空き家の所有者と利活用希望者を**マッチング**。
- ✓ **モデルとなる事例**を収集し、ノウハウ等の**横展開**を図る。



I ④ 官民一体となった情報発信の強化

- 空き家等の所有者向けに、なるべく早い段階での対応の有効性等を啓発するほか、相談先や必要手続等の情報発信を強化する。
- 空き家等への移住や利活用検討者向けに、空き家等の利活用ニーズを掘り起こす新たな住まい方やライフスタイル等の情報を発信するほか、必要手続等をガイダンスする。

■【所有者向け】早期活用を啓発

- ✓ 所有者向けに、空き家となった後は、早期活用が有効である旨を普及啓発

(例) 法務省サイトに空き家対策に係る情報ページへのリンクを設置

■【利活用検討者向け】空き家等の活用ニーズの掘り起こし

- ✓ セミナーを開催し(R7.3)、複数拠点を楽しむ「新しいライフスタイル」を広く消費者に提案
- ✓ 二地域居住促進イベント(R6年度秋頃開催)

■【所有者向け】【利活用検討者向け】空き家等を利活用する際のノウハウ、手続等の情報充実 (「全国版空き家・空き地バンク」を活用した情報発信)



① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

報酬規制の現状と課題

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

売買取引に係る報酬額

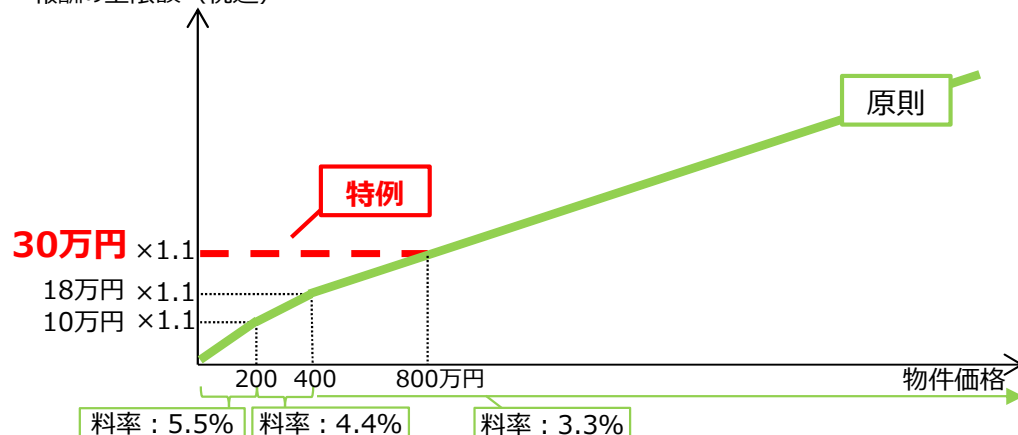
【原則】

依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空家等の媒介の特例】

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

報酬の上限額（税込）



賃貸借取引に係る報酬額

【原則】

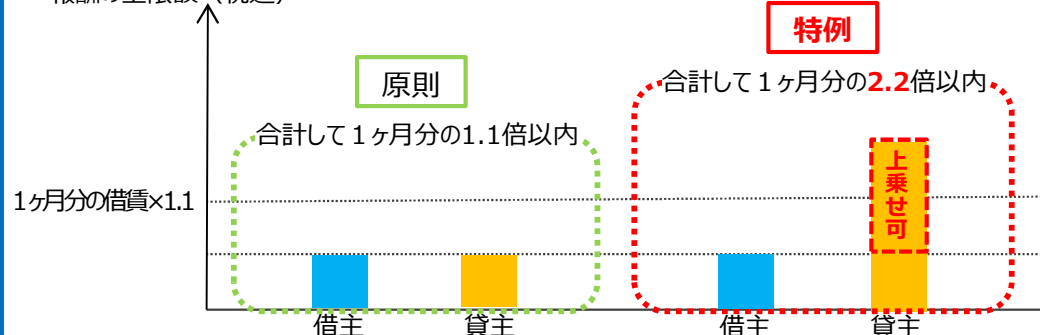
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**

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

【長期の空家等の媒介の特例】

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

報酬の上限額（税込）



報酬を受ける際の留意点

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

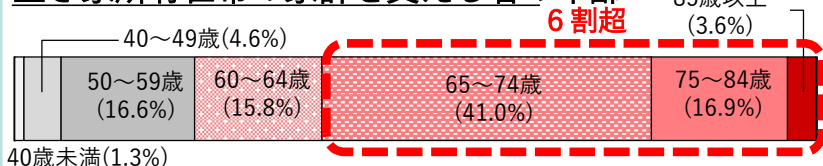
II ②「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及

- 空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、管理サービスへの需要が拡大する可能性。
- 現在、空き家の管理は、様々な主体がサービスを提供。業務適正化を図る制度はない。
- 空き家の発生から利活用まで一体的なサービス提供が可能な不動産業は、所有者の高い信頼を得る必要。
⇒ 不動産業者を主な対象に、空き家管理を受託する際の標準的なルールをガイドラインにまとめ、普及を図る。

【ガイドライン策定の背景】

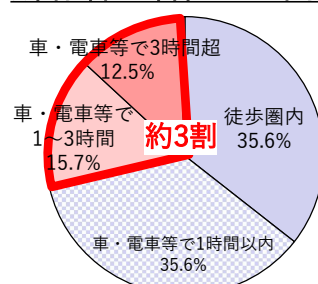
- 空き家所有世帯の家計を支える者のうち、6割超が65歳以上
- 空き家所有者の約3割が空き家の所在地まで所要1時間超

空き家所有世帯の家計を支える者の年齢



【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家の所在地と所有者の居住地の関係



自ら適切に管理することが難しい所有者等が、第三者に管理を委託するニーズが高まる

利用時に支障とならない適切な管理が重要

空き家管理の総合サービスを提供する「不動産業」に求められること

- ✓ 適正な管理サービスを提供する事業者の育成
- ✓ 所有者からの高い信頼

【ガイドラインの概要】＝ 空き家の管理を受託する際に留意すべきポイント(標準的なルール)を想定される場面ごとに整理

空き家管理の相談を受けたとき

管理委託契約を締結するとき

空き家管理の作業を実施するとき

【総論】 「空家法」・同法に基づく「管理指針」／ 個人情報の適切な取扱／ 業務処理の原則・実施体制

- ・ 相談対象である空き家の現況を確認
- ・ 管理不全状態の空き家は受託しない
- ・ 相談者に空き家の管理を委託できる権限があるかを確認(委任状等)

- ・ 契約内容を記載した書面を委託者へ交付
- ・ 管理に係る作業内容、損害賠償責任の範囲等を契約において規定

- ・ 契約期間開始までに委託者が貴重品を搬出
- ・ 作業完了時には、委託者に完了報告
- ・ 不具合は、完了報告を待たず委託者へ報告
- ・ 再委託先を活用する場合、適切に指導監督

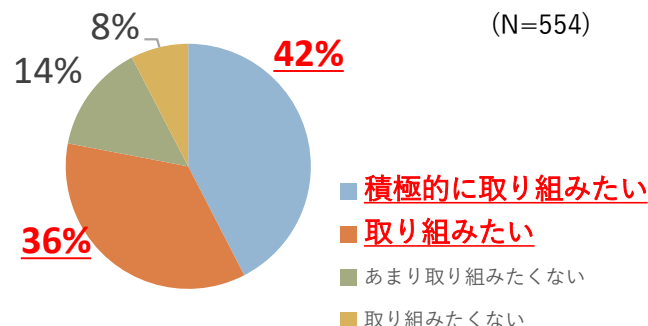
II ③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

- 入口(空き家発生)から出口(流通・活用)まで、不動産業が一括して所有者をサポートできるよう、空き家等に係る不動産コンサルティングサービス[※]の認知度向上を図る。
(※) 空き家等の活用等に係る課題整理、相続に係る相談、空き家等の活用方針の提案・比較などについて、媒介に先立ち、又は媒介とは別に、所有者等に対して行われる助言・総合調整等をいう。
- 媒介報酬規制との関係について、媒介報酬とは別に報酬を受けることができることを明確化する。
- コンサルティングサービスを提供可能なコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイト、協議体の立上げ

■ 不動産コンサルティングマスター検索システムの創設 (R6夏改修)

- ✓ 空き家コンサルティングが可能な「不動産コンサルティングマスター」を、課題別・地域別に容易に検索可

(参考) コンサルティングマスターの空き家・空き地の取引業務への取組意欲 (N=554)



出典：(公財) 不動産流通推進センター「不動産コンサルティング業務に関するアンケート」(令和5年度)

■ 「全国不動産コンサルティングフォーラム」の開催 (R6.7プレ開催)

- ✓ 空き家等の活用や不動産の相続等に取り組むコンサルタント等が参加。
- ✓ 先進的な取組事例を紹介。関係者をネットワーク化し、経験・知見の共有を図る(定期開催を予定)。

全国不動産コンサルティングフォーラム
(年1回を予定)

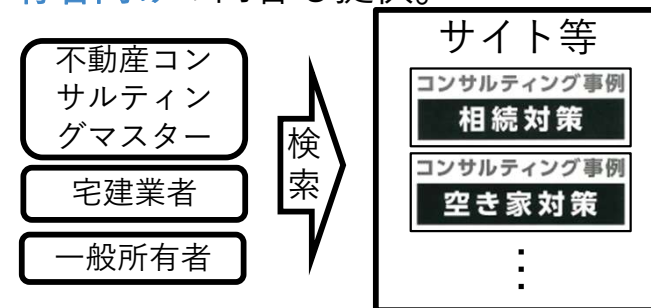
- ・ 全国の不動産コンサルティングマスター
- ・ 関連団体 等



年1～2回開催

■ 課題解決支援ツール等の作成 (R7春)

- ✓ 共通課題となり得るテーマごとに検索可能な事例紹介サイト等を立ち上げ。
- ✓ コンサルタント向けのほか、一般所有者向けの内容も提供。



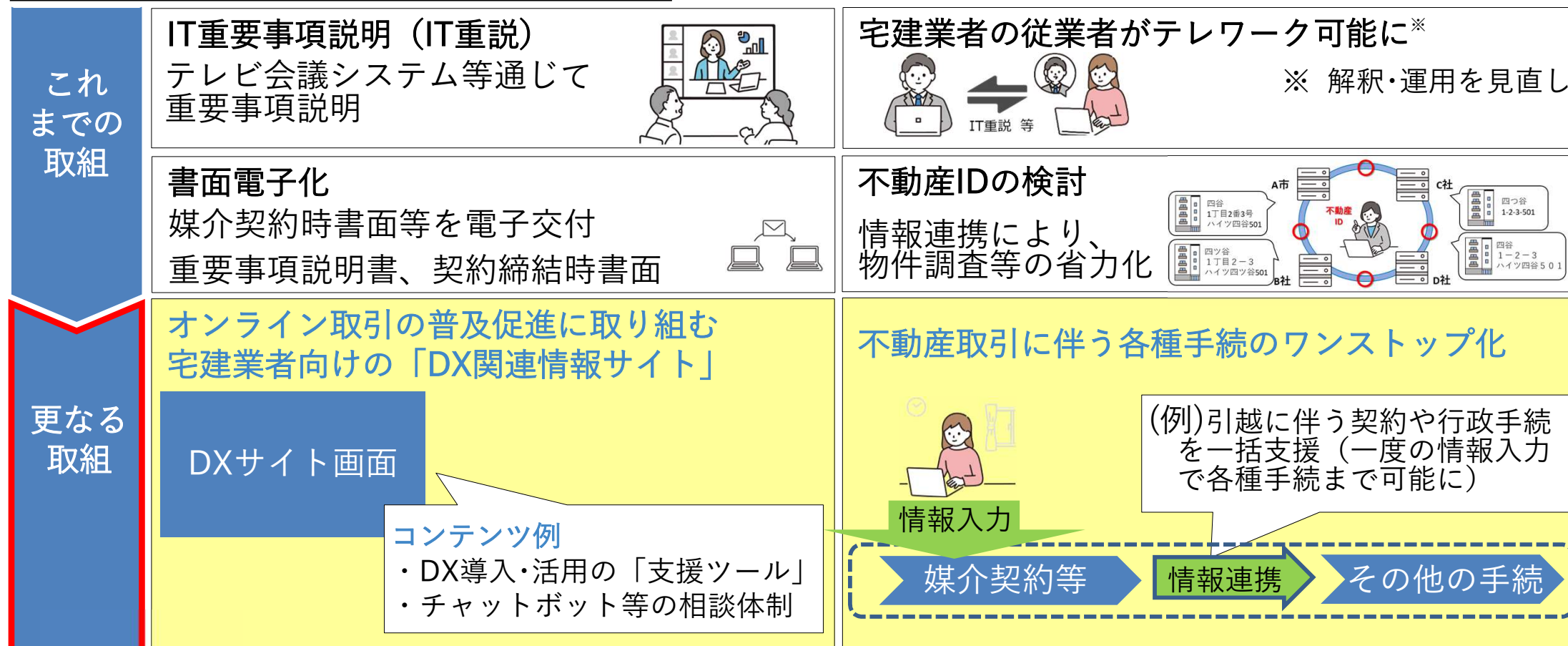
■ 媒介報酬規制の適用範囲の明確化

- ✓ コンサルティング業務は、媒介業務とは別業務であり、その報酬は、媒介報酬規制の適用がないことを「解釈・運用の考え方」(通達)で明確化

II④ 不動産DXにより業務効率化し、担い手を確保

- 空き家対策の担い手となるべき不動産業者の維持・確保のため、業務の効率化。
- オンライン取引等のDX化、遠隔からのテレワーク等を活用し、不動産流通業務の生産性を向上。

■不動産流通に関するDX活用についての展望



成約数増加 時間効率向上 >>> 空き家流通の促進、地域の不動産業の収益力向上 <<< 遠隔地顧客の獲得