

不動産業者による空き家管理受託の ガイドライン

令和6年6月

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官

目次

1. ガイドラインの趣旨・目的	1
(1) 適切な空き家管理の必要性と課題.....	1
(2) 空き家管理について不動産業に期待される役割.....	2
(3) 本ガイドラインの目的や活用いただく方について	2
(4) 本ガイドラインにおいて想定する「空き家」について	3
(5) 本ガイドラインが想定するケース.....	4
2. 空き家管理受託にあたって留意すべきポイント.....	6
① 総論	6
② 空き家管理の相談を受けたとき	8
③ 管理委託契約を締結するとき	9
④ 空き家管理の作業を実施するとき	12
3. 結び.....	14

不動産業者による空き家管理受託のガイドライン

1. ガイドラインの趣旨・目的

(1) 適切な空き家管理の必要性と課題

我が国の空き家の総数は令和5年時点で900万戸（平成30年時点で849万戸）あり、そのうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万戸（平成30年時点で349万戸）となっており、いずれも増加傾向にあります¹。

また、空き家は私有財産であり、その管理は空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自ら行うことが原則です。空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第5条においては、「空家等の所有者等の責務」が規定され、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する施策に協力することが、所有者等の責務として位置づけられています。令和5年12月に施行された改正空家法においては、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家の有効活用や適切な管理を確保するための措置が盛り込まれ、所有者等は、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家を適切に管理することが求められています。

空き家は不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にあり、適切な管理を行うには、一定の頻度で点検を行うとともに、空き家に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要です。空き家の発生後できるだけ早い段階から適切な管理を行うことで、資産価値をできる限り保全し、流通・利活用に適した状態を維持することが期待できます。

このように、空き家を適切に管理することは、所有者等の責務であるのみならず、空き家の流通・利活用を図る上でも重要です。しかしながら、空き家の所有者の状況を見ると、取得経緯の約6割が相続によるものであること、居住地から空き家所在地まで所要1時間超の所有者が約3割を占めること、空き家所有世帯の家計を支える者の6割超が65歳以上となっていること²等、所有者等が自ら適切に管理を行うことが難しいケースが一定程度存在すると考えられます。

前述の通り、空き家の適切な管理の必要性が高まっている状況において、このように所有者等が自ら適切に管理することが難しい場合には、空き家の適切な管理を第三者に委託することも有力な選択肢であり、需要の高まりが想定されます。その際には、所有者等が安心して第三者に空き家の管理を委託できるよう、空き家の管理を受託した第三者が所有者等の利益にかなう形で適切に業務を実施することができる環境の整備が必要です。しかしながら、現在、様々な主体が空き家管理に関するサービスを提供していますが、業務の適正化を図る

¹ 令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果（総務省統計局）

² 令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

制度が存在しないのが現状です。

（２）空き家管理について不動産業に期待される役割

不動産業者（宅地建物取引業者及び不動産管理業者をいう。以下同じ。）は、不動産取引の専門家として豊富なノウハウを有しています。不動産業者が空き家の管理の段階から関わることで、所有者等の相談窓口となり、様々なニーズに応じて適切なアドバイスを提供するとともに、所有者等と専門家（弁護士・司法書士・税理士・建築士・土地家屋調査士・仲介であれば宅建業者・賃貸住宅管理であれば賃貸住宅管理業者）をつなぎ、適切な管理・流通・利活用等のサービスをワンストップで提供することができる不動産業者には、空き家の管理・流通・利活用を進める上で中心的な役割を果たすことが期待されているといえます。

また、不動産業者は、空き家に限らず、安心・安全な不動産取引を支える、地域にとって欠かせない存在となっています。不動産業者は、物件調査や相続手続、価格査定、売買・賃貸の仲介など、空き家の発生から利活用まで連続的にサービスを提供するノウハウに優れており、地域の空き家の管理を担いつつ、所有者等に寄り添いながら空き家の流通・利活用の道筋を見出し、そのノウハウを生かして適切な流通・利活用を実現することができます。地域課題の解決はもちろん、地域づくりやコミュニティづくりの取組につなげていくこともできます。

不動産業は、様々な活動の基礎となる人と人との交流を促し、まちのにぎわいを確保する「場」を創造し、活用を促し、マネジメントする産業となることが期待されると同時に、大きな可能性を有しています。こうした不動産業者を中心とした「地域価値共創」の取組が展開されることには、大きな社会的意義があるものと考えられます。

（３）本ガイドラインの目的や活用いただく方について

不動産業者は、所有者等にとっての総合的なサービス提供主体として適正な管理サービスを提供し、所有者等が安心して空き家の管理を任せられる存在として高い信頼を得ることが求められます。他のサービス提供主体とは異なる大きな役割が期待されているからこそ、不動産業者に対する信頼感・安心感を一層高める必要性は特に大きいと考えられます。

本ガイドラインは、こうした観点から、所有者等から委託を受けて空き家の管理に係る作業を受託する事業（以下「空き家管理受託」という。）を行う不動産業者の方や、これから空き家管理受託を行おうとする不動産業者の方を主な対象として想定し、所有者等が安心して空き家の管理を委託することができるよう、空き家管理受託を行うにあたっての標準的なルールを示すことを目的として策定するものです。本ガイドラインの活用により、不動産業者が所有者等から信頼され、安心して頼られる存在として適切に業務を実施することが期待できるほか、事業運営において想定されるリスクを低減しつつ事業を実施することができる

考えられます。

不動産業者にとっては、地域の空き家の管理の段階から関わることにより、最終的な空き家の出口（流通・利活用）でのビジネスにつなげる好循環の実現が期待できます。例えば、宅地建物取引業者が媒介業務以外の業務として、遠隔地に居住していること等により自ら適切に空き家の管理を行うことが難しい所有者等のニーズに対応し、媒介契約とは別に、業務内容、報酬等について契約を締結し、媒介報酬とは別に空き家の管理に係る報酬を受け取ることも可能とされています³。不動産業者が所有者等から信頼され、安心して頼られる存在となっていくことで、こうしたビジネス機会の更なる拡大にも資すると考えられます。

（４）本ガイドラインにおいて想定する「空き家」について

本ガイドラインにおいては、

- ①居住等の目的に使用されていない建築物又はこれに附属する工作物
 - ②居住等の目的に使用されていない区分所有建物の専有部分（いわゆる「空き室」）
- を「空き家」と呼称しています。また、管理の対象として所有者等が流通・利活用に適した状態を維持する意向を示しているか、将来的な流通・利活用について検討する意向を示しているものを主に念頭に置いています。

【本ガイドラインで管理の対象として想定する空き家の例】

- ・居住者が死亡したことにより使用されなくなった戸建て住宅
- ・使用されていない倉庫や物置など住宅ではない家屋
- ・区分所有者の海外赴任等により空き室となっている分譲マンションの専有部分

また、空き家の管理を受託する者（以下「受託者」という。）が行う作業は、原則として空き家及びその敷地（立木等を含む。）をその対象とし、本来所有者等が自ら行う日常的な管理（一定の頻度で点検を行う、定期的に通気や換気等を行う等）を、所有者等に代わって行うことを想定しています。ただし、必要となる作業の内容は、空き家の状況や所有者等の事情により異なるため、所有者等の意向により、外観目視による点検のみを委託することも考えられます。なお、区分所有建物の専有部分について管理に係る作業を受託する場合については、当該区分所有建物の敷地については管理対象に含まないことを想定しています。

なお、空家法に規定する「管理不全空家等」及び「特定空家等」として既に市町村長の指導・勧告の対象となっている空き家や、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家は、本ガイドラインの対象として想定していません。こうした空き家は、まずはその悪影響に関連する要因を速やかに排除することが必要と考えられるためです。また、腐朽・破損などにより著しく状態の悪い空き家も、空き家の管理を受託する者（以下「受託者」という。）による安全な作業の遂行が困難と考えられるため、本ガイドラインの対象として想定していません。

³ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）

ん。

こうした空き家について管理の相談を受けた場合には、所有者等が管理不全状態の効果的な解消に向けて対応できるように助言を行うことが考えられます。例えば、管理不全状態を解消して管理できる状態にするための費用が高額で、売却しても費用の回収が困難であるなど、空き家の管理を行うことが経済的な合理性に欠ける場合等には、そのまま放置することによって生じる問題やリスク等を所有者等に説明するとともに、公費による除却費用の助成制度等を紹介しつつ、除却すべき旨を助言すること等が考えられます。

(5) 本ガイドラインが想定するケース

所有者等が空き家の管理を委託する目的は、周辺的生活環境に悪影響を与えることを防止することや、流通・利活用に適した状態をできる限り維持すること等が想定されますが、必要となる作業の内容は、空き家の状況や所有者等の事情により異なります。

例えば、近傍に居住する所有者等であれば、日常的な点検を自ら行いながら、対応が難しい作業のみを年1～2回委託することや、必要と判断する修繕を個別に発注する等のニーズ、第三者が屋内に立ち入ることに対して抵抗感がある所有者等であれば、屋内の通風・換気等は所有者等が自ら行うこととしつつ、建物の状態等については外観目視による確認を定期的に委託する等のニーズも想定されます。

また、遠隔地に居住している等の理由により、自ら管理を行うことが困難な所有者等については、空き家の適切な管理を継続的に確保するために管理を第三者に委託するニーズがあると考えられます。この場合には、建物内部での作業に際して、遠隔地に居住する所有者が管理作業をすることは難しいと考えられることから、空き家の管理を受託した不動産業者が定期的に巡回して物件の状況を点検するとともに、敷地内に立ち入り、建物内部で通風・換気等を実施することが想定されます。

具体的には、主に下記のようなケースにおいて本ガイドラインを活用していただくことを想定しています。なお、これらはいくまで例示であり、その他の活用を妨げるものではありません。

【ケース①】(空き家の管理に係る相談)

所有者等が、空き家についてどうすれば良いか分からない・決められない状態で、空き家の管理について、不動産業者に相談するケース

(例)

- ・相続により実家である空き家を取得したが、とにかく何から始めて良いか分からない。
空き家の管理を適切に行うために行うべきことについて、不動産業者に相談に乗ってほ

しい。

【ケース②】（建物内への立ち入りを伴わない作業を受託）

所有者等が、家財の片付けの傍ら一定程度管理に係る作業を行うものの、近隣の生活環境への悪影響を防止するため、不動産業者へ空き家の管理に係る作業（外観目視による定期的な点検や敷地内の立木の確認等）を委託するケース

（例）

- ・相続により実家である空き家を取得したが、家財や荷物の整理ができておらず第三者が建物内部に立ち入ることに抵抗がある。一方、近隣の生活環境への悪影響を与えることは防止したいため、建物内部には立ち入らず、建物の施錠がされているか、立木の越境がないか等を定期的に確認してほしい。

【ケース③】（建物内への立ち入りを伴う作業を受託）

所有者等が遠隔地に居住している等の理由により、所有者等が自ら管理することが困難であるため、不動産業者が所有者等に代わって日常的な点検及び修繕を行うケース

（例）

- ・相続により実家である空き家を取得したが、所有者等は遠隔地に居住している状況。将来的な流通・利活用を見据え、流通・利活用に適した状態をできるだけ維持したいので、空き家の管理を委託したい。
- ・自身が所有する空き家の売却について宅地建物取引業者と媒介契約を締結した。買い手が見つかるまでの間、当該空き家の管理を委託したい。
- ・海外に赴任することになり一定期間不在とせざるを得なくなった。不在となる期間における空き家の管理を委託したい。

2. 空き家管理受託にあたって留意すべきポイント

① 総論

(1) 「空家法」や同法に基づく「管理指針」について知っておきましょう。

空家法においては、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」を特定空家等、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」を管理不全空家等と定義しています⁴。

空家法第22条第1項及び第2項の規定に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができ、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、必要な措置について勧告することができることとされています。また、同法第13条第1項及び第2項の規定に基づき、市町村長は管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができ、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、具体的な措置について勧告することができることとされています。

また、空家法に規定する管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が、市町村長から上記の勧告を受けた場合、当該空き家の敷地が固定資産税の住宅用地特例の対象外となる旨の措置（地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2）が存在します。空き家の管理を第三者に委託したとしても、管理を受託する空き家の状態によっては、所有者等に経済的な不利益が生じる可能性があることについて、まずは所有者等が十分認識しておくことが必要ですが、受託者も留意する必要があります。

空家法第6条第2項第3号に基づき、同号に規定する「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」（以下「管理指針」という。）が策定されています。管理指針においては、「所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが

⁴ 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html



必要」であり「事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる」と記載されています。そのため、所有者等が、管理指針に記載されている内容についてよく理解しておく必要があることはもちろんですが、受託者も、管理対象となる空き家が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、管理指針に記載された点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要です。

なお、空家法に基づく指導・勧告は、市町村長から所有者等に対して行うものですが、市町村において所有者等を確知できていない場合や、所有者等を確知できていても継続的に連絡が取れない状況である場合等には、市町村から受託者に対し、管理に係る作業を実施している物件に関する問合せ等が行われることがあります。空家法第5条の規定により、所有者等としては空き家の適切な管理に努める必要があることから、受託者が市町村からの問合せを受けた場合には、適切な管理がなされるよう委託者に速やかに報告する必要があります。また、このような問合せ等がなくとも、管理に係る作業に際し、管理不全が懸念される事象やその兆候その他の不具合を確知した場合には、速やかに委託者へその旨を伝えることが望ましいと考えられます。

(2) 「個人情報保護法」について知っておきましょう。

空き家の管理に係る作業を受託するにあたっては、一般的に個人情報を含む情報を取り扱うことが想定されます。このため、受託者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）第16条第2項柱書に規定する「個人情報取扱事業者」に該当し、同法の規定に従って、個人情報の取得、利用、安全管理等について、必要かつ適切な措置を講じなければなりません。また、受託者の従業者又は再委託先に個人情報を取り扱わせるにあたっては、当該個人情報の安全管理が図られるよう、従業者又は再委託先に対する必要かつ適切な監督を行わなければなりません。

なお、管理に係る作業に際し、第三者から委託者の連絡先を尋ねられた場合には、当該第三者に連絡先を教えるのではなく、その旨を委託者に報告し、連絡の要否について判断を委ねることが望ましいと考えられます。

(3) 空き家の管理に関する業務を適切に実施するために必要な体制を整備し、誠実に業務に従事しましょう。

空き家の管理に係る作業を受託するにあたっては、所有者等や親族等、関係者が様々な事情を抱えていることに留意しつつ、所有者等に寄り添って誠実に業務に従事することが必要

です。また、当然のことながら、空き家の管理に関する業務を適切に実施するために必要な体制を整備していることが前提となります。

必要な体制のあり方は、受託者が実施する事業の規模にもよりますが、作業スタッフが他の業務（不動産仲介業務や不動産管理業務等）を兼ねることも想定されるため、少なくとも、空き家の管理に係る作業を管理受託契約の内容に従って滞りなく継続して行うことができる体制である必要があります。

② 空き家管理の相談を受けたとき

(1) 空き家の状況は物件により異なることから、空き家の管理について相談を受けた際には、当該空き家の状況を双方で十分に確認しましょう。

築年数、空き家になっている期間や管理状況等、様々な要因により空き家の状況は物件ごとに異なり、一部の情報だけで物件の状況を正確に把握することは困難です。たとえ築年数が浅い物件であっても、空き家になっている期間が長い物件や管理が適切に実施されていない物件は傷みが進行し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしかねない状態である場合があります。

仮に、委託者と受託者の双方で物件状況について共通認識を持たないまま管理委託契約を締結すると、委託者は期待したサービスを受けることができず、受託者にとっても約定した報酬の範囲で実施可能な作業量を超え、安全かつ確実に作業を遂行することが困難であることが管理開始後に判明するといった事態になりかねません。

このため、空き家の管理について相談を受けた際には、管理しようとする物件が、管理に係る作業を安全かつ確実に遂行することができる状況にあるかどうか、現に周辺環境に悪影響を及ぼしている物件でないかどうか等、空き家の状況を十分に確認することが必要と考えられます。委託者と受託者の間で物件の状況について共通認識を持つためには、管理委託契約の締結前に敷地内・建物内部を含めた現況確認を双方で実施することが有効です。空き家の腐朽・破損の状況、貴重品・荷物・家財の状況等を委託者と受託者の間であらかじめ書面等により確認しておくことにより、受託者の責によらない物件の破損や家財等の紛失・破損の発生に際し、管理に係る作業に起因するものでないことが立証でき、損害賠償リスクを低減することができると考えられます。（参考資料1）「管理委託契約締結前の現況確認方法の例」も参考にしてください。

なお、前述のとおり、空家法に規定する「管理不全空家等」及び「特定空家等」として既に市町村長の指導・勧告の対象となっている空き家や、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家は前述のとおり本ガイドラインの対象として想定していません。現況確認の結

果、管理不全状態にあることが認められた場合には、こうした空き家と同様、管理に係る作業を受託せず、管理不全状態の効果的な解消に向けて対応できるよう助言を行うことが考えられます。また、現況確認により把握した物件の状況を踏まえ、受託者において管理に係る作業を安全かつ確実に遂行することができないと判断される場合には管理を受託しないことも考えられます。

(2) 空き家を管理する権限を有しない方が相談するケースが想定されるため、契約の締結にあたっては、空き家の管理を委託できる権限があることを確認しましょう。

例えば、所有者等の入院や施設入所、高齢化により管理が困難となったことなどを理由に、親族など所有者等でない方が空き家の管理を行うことが必要になり、不動産業者へ相談が寄せられることも想定されます。

空き家の管理を受託する際に実施する作業として想定される、定期的な巡回による建物・敷地内の状況確認や通風・換気等は、基本的に民法上の「保存行為（財産の現状を維持する行為）」に該当すると考えられます。民法上の「保存行為」は、原則として所有権を有する者がこれを行うことができるとされ、共有である場合には、共有者の一人が単独で行うことができ、これらの者の代理人又は後見人も行うことができます。

このため、所有権を有する者以外から空き家の管理の委託について相談があった場合には、その者が委任状によって代理権を付与されていることや、後見人として選任されていること等により、「保存行為」を行う権限を有することを確認することが重要です。

③ 管理委託契約を締結するとき

(1) 管理委託契約の締結時に、契約内容について記載した書面を委託者へ提供しましょう。

空き家の管理に係る作業の委託に関する契約（以下「管理委託契約」という。）の締結にあたっては、認識の相違によるトラブルを防ぐため、委託者・受託者の双方が契約締結後に契約内容や条件を確認することができるよう、受託者は契約締結時に契約内容について記載した書面を委託者へ提供すること（電磁的方法により提供することを含む。）が望ましいと考えられます。

契約書で定める事項としては、次のような事項が考えられます。（参考資料2）「空き家管理受託における管理委託契約書の例」も参考にしてください。

【契約書で定めることが想定される事項】

- ・ 契約を締結する業者の商号、名称又は氏名
- ・ 管理に係る作業の対象となる物件
所在地・構造・管理作業の対象となる付属施設 等
- ・ 管理に係る作業の内容及び頻度
- ・ 報酬並びにその支払の時期及び方法
- ・ 再委託に関する事項
- ・ 責任及び免責に関する事項
- ・ 作業完了の報告に関する事項
- ・ 契約期間に関する事項
契約の始期、終期及び期間
契約の更新及び解除に関する事項
- ・ 個人情報取扱い
- ・ 移動困難な家財等についての取扱い（契約の対象外とする等） 等

（２）空き家管理を受託するにあたっては、責任の発生要件・責任の範囲等について、委託者に説明した上で管理受託契約において定めておきましょう。

通常、委託者・受託者とも空き家に常駐しないことから、管理に係る作業に起因する損害のみならず、管理に係る作業外で発生した損害についても、責任の発生要件・責任の範囲等について委託者に説明した上で、管理委託契約において定めておくことが望ましいと考えられます。

例えば、天災等による損害や受託者に過失がなく発生した損害についても受託者が責任を負うことは過大な負担になることから、受託者側の故意又は過失がある場合にのみ責任を負う旨を管理委託契約に明記しておくことが考えられます。なお、受託者において賠償責任保険等へ加入し、損害賠償の支払い義務が発生した場合には当該保険により対応することも考えられます。

なお、損害賠償の範囲に関し、委託者が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する「消費者」に該当する場合には、管理委託契約の内容が消費者契約法の規定に適合するよう留意する必要があります。

【参考】消費者契約法において無効とされる条項について

○消費者契約法第8条第1項において、下記の条項は無効とされています。

- ・事業者の債務不履行又は消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項（同項第1号及び第3号）
- ・事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重過失による債務不履行又は消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項（同項第2号及び第4号）

○このほか、消費者の解除権を放棄させる条項等（同法第8条の2）、事業者に対し後見開始の審判等による解除権を付与する条項（同法第8条の3）、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等（同法第9条）及び消費者の利益を一方的に害する条項（同法第10条）についても無効とされています。

また、④（1）において後述する通り、貴重品や財産的価値のあるものについては、契約期間の開始前に管理対象物件から移動させることが望ましいと考えられます。

（3）空き家管理を受託するにあたっては、委託者に電気・水道・ガスの契約状況等を確認し、必要な事項を管理委託契約に定めておきましょう。

電気・水道の通電・通水の維持または使用中止の判断は物件の状況によると考えられます。例えば、管理に係る作業において使用する水量がトラップの封水程度であれば、水道の使用を中止していても受託者が管理巡回時に水を持参することで対処可能と想定されます。また、電気の供給が必要な設備がある場合には、通電しておくことが考えられます。

ただし、通電、通水しておく場合には、漏電や漏水のリスクが伴うほか、料金の支払いが発生します。このため、料金の支払い主体や、受託者の責なく漏電や漏水が発生し損害が発生した場合には受託者が責任を負わないことについて、委託者に説明の上、管理委託契約において定めておくことが望ましいと考えられます。なお、寒冷地等において、凍結による水道管の破損等の恐れがある場合には、「冬季のみ閉栓して水抜き処置を施しておく」ことも必要と考えられます。

また、ガスについては、空き家の管理上、ガス供給が必要な場合は少ないと想定されるため、通常、ガス供給を行わずに閉栓し、プロパンガスであればガスボンベを取り外すことが一般的と考えられます。

(4) 空き家管理を受託するにあたっては、管理に係る作業の内容及び実施方法について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に説明し、管理委託契約において定めておきましょう。

空き家の管理に係る作業は、定期的な巡回による建物（これに附属する門、塀、屋外階段等を含む。）、立木、擁壁等又は屋根ふき材等の点検・簡易な清掃等、電気設備、排水設備等の点検・簡易な清掃等、通風・換気等が考えられますが、具体的な作業内容及び実施方法は、委託者のニーズ及び空き家の状況に応じて受託者が提案することとなると考えられます。提案にあたっては、管理指針も参考にすることができます。

双方の認識の相違によるトラブル（作業内容や実施方法、費用負担等に係るトラブル等）を防ぐためにも、物件の状況をよく把握した上で、作業の実施回数や頻度を明示するなど可能な限り具体的な提案を委託者に行い、作業内容及び実施方法を管理委託契約において定めることが望ましいと考えられます。また、管理に係る作業の実施に際しては、事前にその日時等を委託者に告知するものとしておくことが考えられます。

災害発生前後の対応について、管理指針においては、「地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、（中略）点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である」こと、「強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい」こと等が記載されています。しかしながら、災害発生後の状況を正確に予測して管理委託契約を締結することは困難であるため、災害発生後の対応については、委託者のニーズを踏まえつつ、事象が発生した際にオプションとして別途対応することも考えられます。

なお、被災状況の確認にあたっては、二次災害を防止するため、安全を確保した上で行うこととし、がれきの撤去等の危険な作業は行わず、目視点検によってありのままの状況を報告するにとどめる等、委託者が具体的な対応の要否を判断するための材料を提供することに主眼を置くことが考えられます。

④ 空き家管理の作業を実施するとき

(1) 契約期間の開始までに委託者へ貴重品や荷物の搬出を求めましょう。移動困難な家財等の取扱については、管理委託契約に定めておきましょう。

空き家には家財・荷物がそのまま残されていることがあり、その場合には盗難・紛失・毀損のリスクが存在します。

このため、管理を受託する空き家には、貴重品（現金や有価証券のほか、貴重品であり盗難・紛失・毀損のリスクがあると委託者が認めるものを含む。）が置かれていないことが望ましく、受託者は、空き家管理受託を開始するまでに委託者の責任において貴重品の搬出を完了しておくよう求めることが望ましいと考えられます。

また、移動が困難な家財・荷物については、管理委託契約の対象外とする旨を契約書に明記しておくことが望ましいと考えられます。建物内部に立ち入って管理に係る作業を行う場合には、移動困難な家財・荷物の紛失や毀損についての責任の発生要件・責任の範囲等について委託者へ十分に説明したうえで、管理委託契約において定めておくことが望ましいと考えられます。その他、建物内にある家財の写真を委託者・空き家受託者がお互いに確認して保存しておくことも有効と考えられます。

（２）空き家の管理に係る作業を実施した後は、作業の完了報告を行いましょう。

委託者は空き家に居住しておらず、また、遠隔地に居住している場合も多いため、管理に係る作業が適切に完了されたことの確認や、作業における不備に気づくことが難しいケースが想定されます。このため、受託者が作業の完了報告を適切に行うことが重要となります。

管理に係る作業に係る完了報告の方法及び頻度については、契約締結前に委託者に対して可能な限り具体的に説明し、管理委託契約において定めることが望ましいと考えられます。例えば、作業終了からおおむね1週間程度の期間内に、容易に作業内容が確認できる方法（写真や動画、テキストデータを活用した書面の交付又は電磁的方法による提供等）により、作業が完了するごとに完了報告を実施することが考えられます。

また、管理に係る作業に際し、管理不全が懸念される事象やその兆候その他の不具合を確知した場合には、完了報告を待たず、可能な限り速やかに委託者へその旨を伝えることが望ましいと考えられます。

なお、空き家は人の出入りが少ないため、現金送付型特殊詐欺の送付先として利用される事例もみられます⁵。管理に係る作業を実施する空き家において不審な利用が認められる場合には、速やかに委託者に報告した上で、警察への情報提供を検討しましょう。

⁵ 令和5年4月13日警察庁組織犯罪対策部「特殊詐欺の手口と対策」

(3) 再委託先を活用する場合には、反社会的勢力でないことを確認し、指導監督を適切に行いましょう。

例えば、受託者のみでは対応できない専門的な作業を実施する場合等、再委託先を活用する場面も想定されます。再委託先が実施する作業についても、委託者と管理委託契約を締結した受託者が責任を負うこととなるため、再委託先の指導監督を自ら適切に行うことが必要です。

再委託先を選定する際には、反社会的勢力と関係を有していないことを確認する必要があります。また、個人情報保護法に基づき、再委託先に個人情報を取り扱わせるにあたっては、当該個人情報の安全管理が図られるよう、当該再委託先に対する必要かつ適切な監督を行わなければならないとされていることに留意が必要です。

なお、受託者以外の者が空き家の管理に関する作業に従事していることについて、委託者が不安を感じることも想定されます。このため、委託者が安心して管理を任せられるよう、再委託先があらかじめ決まっている場合には、再委託する作業及び再委託先の名称・所在地等、再委託先を特定するために必要な情報を管理委託契約において定めておくことも考えられます。

3. 結び

空き家の管理を受託する際には、本ガイドラインに記載された事項を参考とすることはもとより、委託者・受託者の双方が納得した上で管理委託契約を締結することが何よりも重要です。このため、受託者には、委託者の意向を事前に十分に把握し、誠実に対応することが必要であることを認識して業務に臨んでいただく必要があります。

所有者等の中には、相続による取得のため物件の状況をよく把握していない方や、物件の状況について判断を行うのに十分な知見を持たない方も存在すると想定されます。こうした方々に対しては、物件の点検実施や、点検を踏まえた修繕内容の検討、必要に応じた修繕実施業者の紹介等、不動産業者のノウハウを活用して相談に応じることが、空き家の適切な管理に向けた大きな後押しとなることでしょう。

不動産取引の専門家である不動産業者だからこそ、地域で空き家の管理を担うことにより、ともすれば地域に悪影響を及ぼしかねない空き家を、ビジネスを通じて地域における資源・価値として守り育て、有意義に生かすことができると考えられます。また、こうした好循環を生み出す取組を通じて、不動産業が、不動産の流通に携わるだけでなく、地域価値を共創する「地域を支える産業」にシフトチェンジする重要な機会を掴むことが期待されます。

本ガイドラインが、空き家の管理について所有者等の相談に乗る、外観目視による状況確認の受託から始めるといった、まずは小さなことから始めてみるきっかけとなり、ひいては不動産業者を中心とした「地域価値共創」の取組への第一歩を踏み出す一助となれば幸いです。