

参考資料集

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

目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

「空き家」について

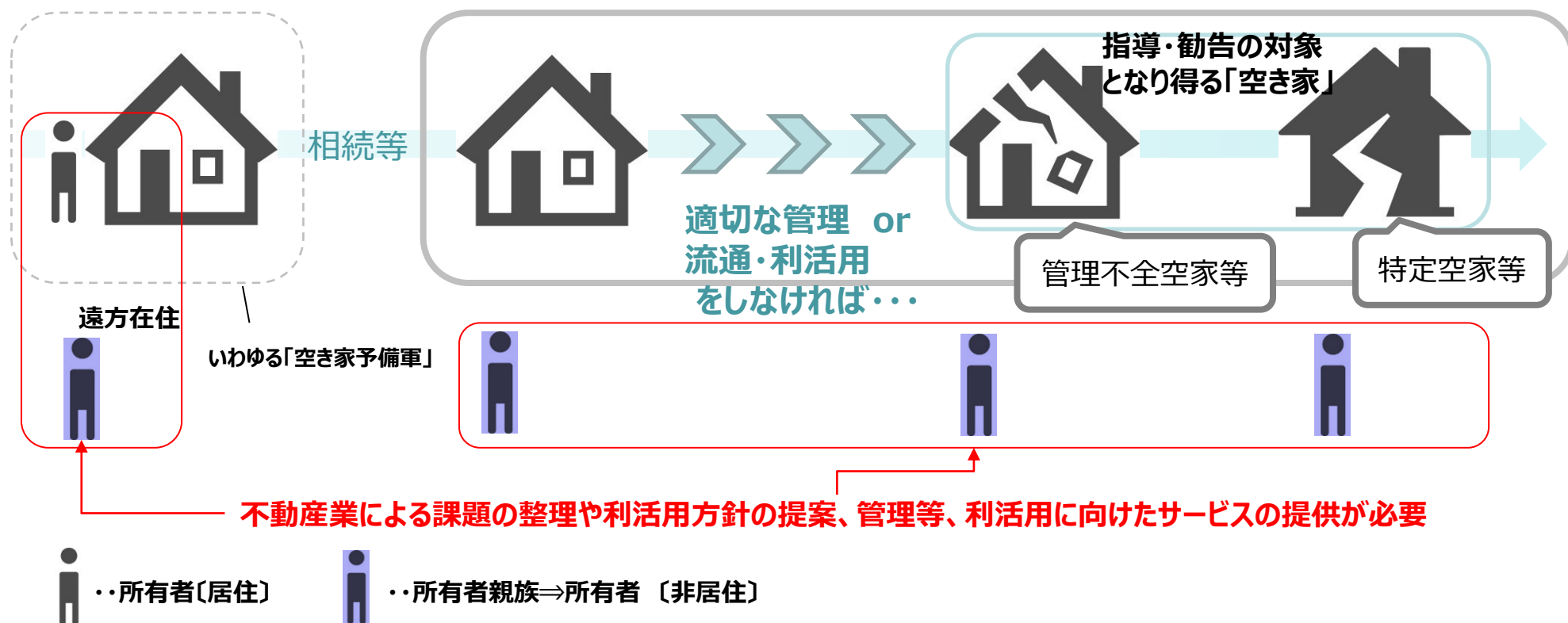
○空家等対策の推進に関する特別措置法 抄 （定義）

第二条 この法律において「**空家等**」とは、**建築物**又はこれに附属する工作物であって**居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの**及び**その敷地**（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

⇒ 法の対象となる「空き家」には、劣化・老朽化したもの（特定空家等や管理不全空家等）だけでなく、築年が浅く、状態が良いもの（＝**流通・利活用に適したもの**）も含まれる。

<イメージ>

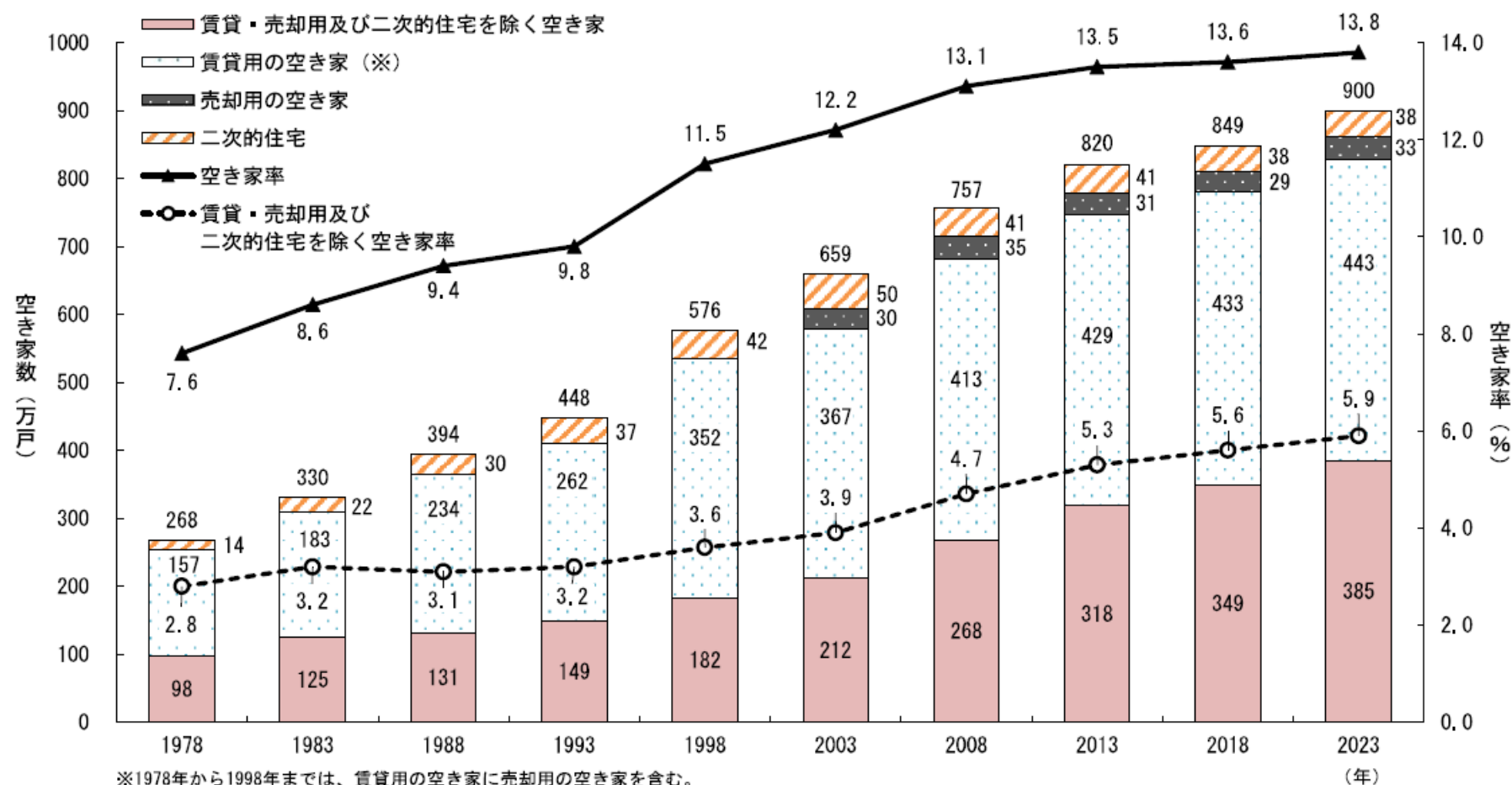
法の対象となる「空き家」の範囲は広い



空き家数推移

- ・ 空き家は増加を続けており、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」は2023年（令和5年）時点で385万戸存在、総住宅（6,502万戸）の5.9%を占める。

図2 空き家数及び空き家率の推移ー全国（1978年～2023年）



空き家の現状－空き家の状態

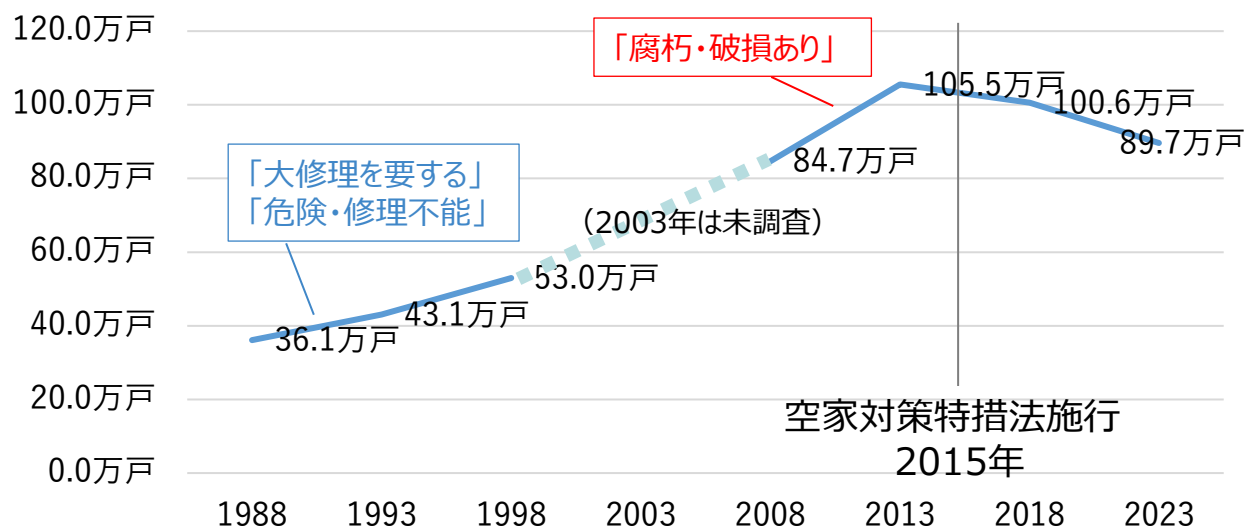
- ・使用目的のない空き家の3/4超が昭和55年以前（新耐震基準以前）に建設されたもの。
- ・使用目的のない空き家385万戸のうち、「腐朽・破損あり」は約23%に当たる89.7万戸。

【空き家の建設時期（空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065）】



【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】

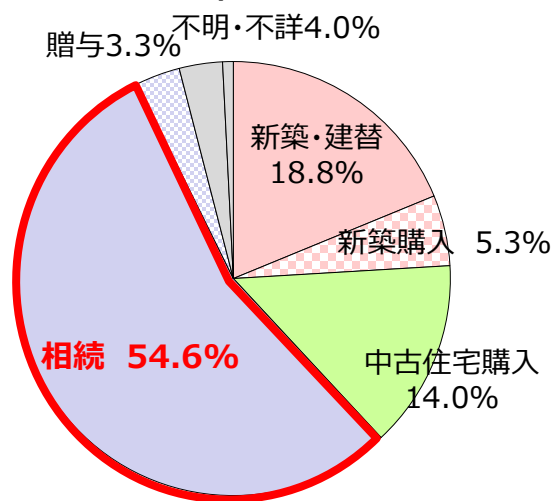


空き家の現状－空き家所有者の認識等

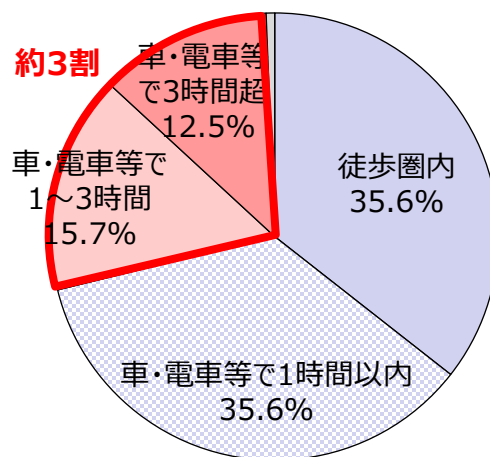
- 取得経緯は相続が最も多く54.6%。また所有者の居住地から空き家所在地まで所要1時間超が約3割。
- 管理面での心配事については、「住宅の腐朽・破損の進行」が最も多く58.0%。
「心配事はない」は20.5%にとどまる。
- 空き家所有世帯の家計を支える者のうち、6割超が65歳以上。

【空き家の取得経緯】

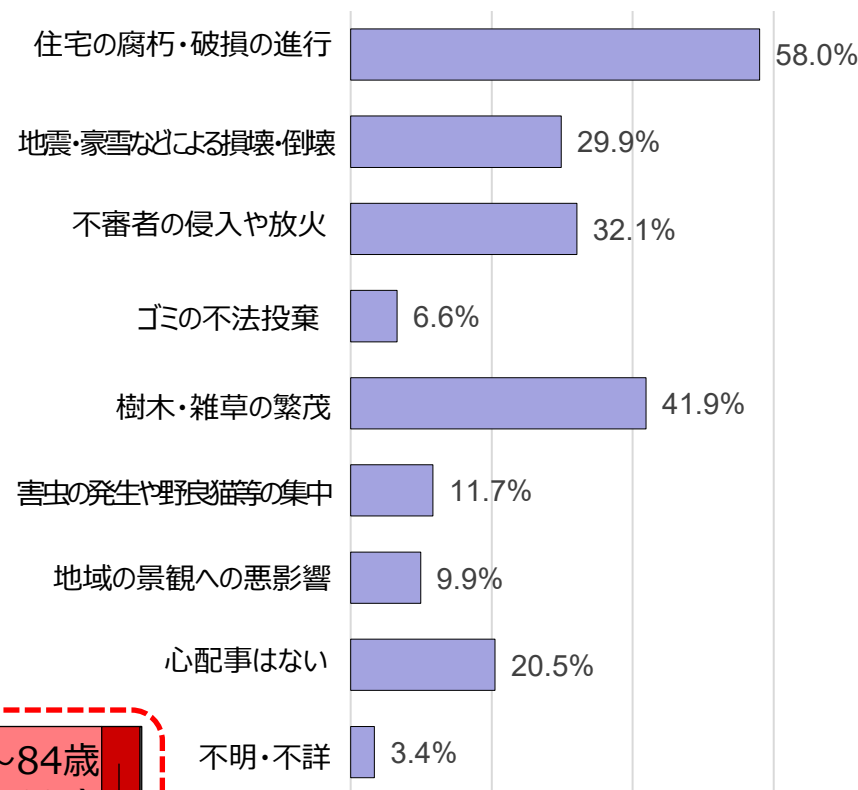
(N=3,912)



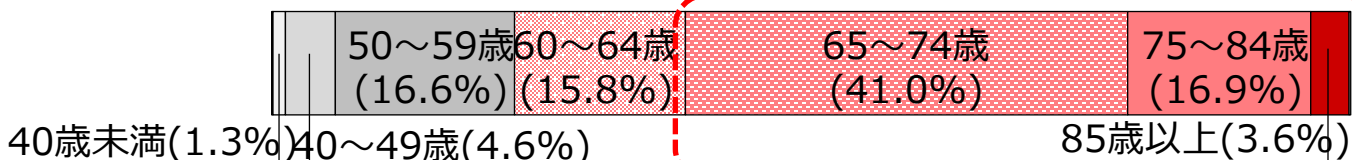
【空き家の所在地と所有者の居住地の関係】



【空き家の管理面での心配事】 MA



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢】



空き家の流通における課題（物件・所有者の掘り起こし）

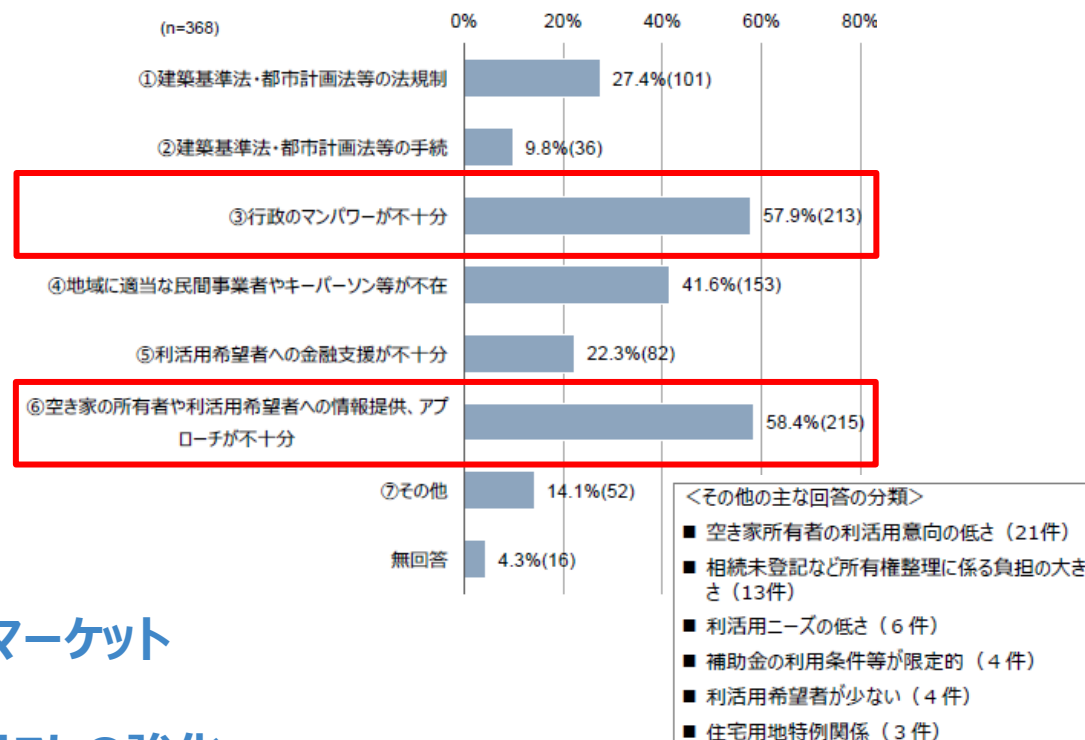
- 全国版空き家・空き地バンクに現在掲載されている物件数（土地含む）は約1.3万戸であり、
 - ・その他空き家（349万戸）数と比較して、その0.4%。
 - ・新耐震以降と推定されるもの（約62万戸）に限っても、その2%にとどまる状況。
- 空き家の活用の取組を進める自治体においては、主に「行政のマンパワー」や、「空き家の所有者等へのアプローチ」に課題意識。

【「その他空き家」の数と
全国版空き家・空き地バンクの掲載件数の比較】

	物件数	掲載率
全国版	1.3万戸	2.0%
新耐震以降空き家（推計）	62万戸	

	物件数	掲載率
全国版	1.3万戸	0.4%
その他空き家計	349万戸	

【空き家等の活用を促進する取組を進めている自治体
における障壁や課題】（N=368）SA



⇒ 利用目的のない「その他空き家」の多くは、マーケット（不動産流通市場）に出てきていない状況

⇒ 所有者等に対するアプローチの拡大・掘り起こしの強化が課題

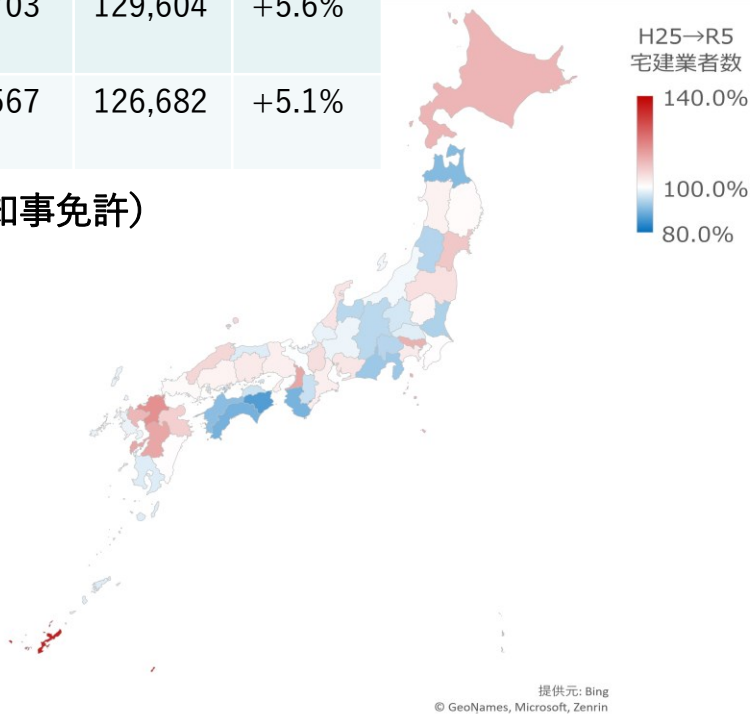
- ・ 全国の宅建業者数はこの10年で増加している一方、都道府県別に見ると22府県では減少。
- ・ 地域において、空き家を含めた「宅地及び建物」の「流通の円滑化」（宅建業法第1条の目的）の観点から、不動産業の担い手の育成・確保が必要。

■平成25年度→令和5年度 宅地建物取引業者数 増減状況

○全国

	平成25年	令和5年	増減率
全国の宅建業者数	122,703	129,604	+5.6%
うち知事免許業者数	120,567	126,682	+5.1%

○都道府県別（知事免許）



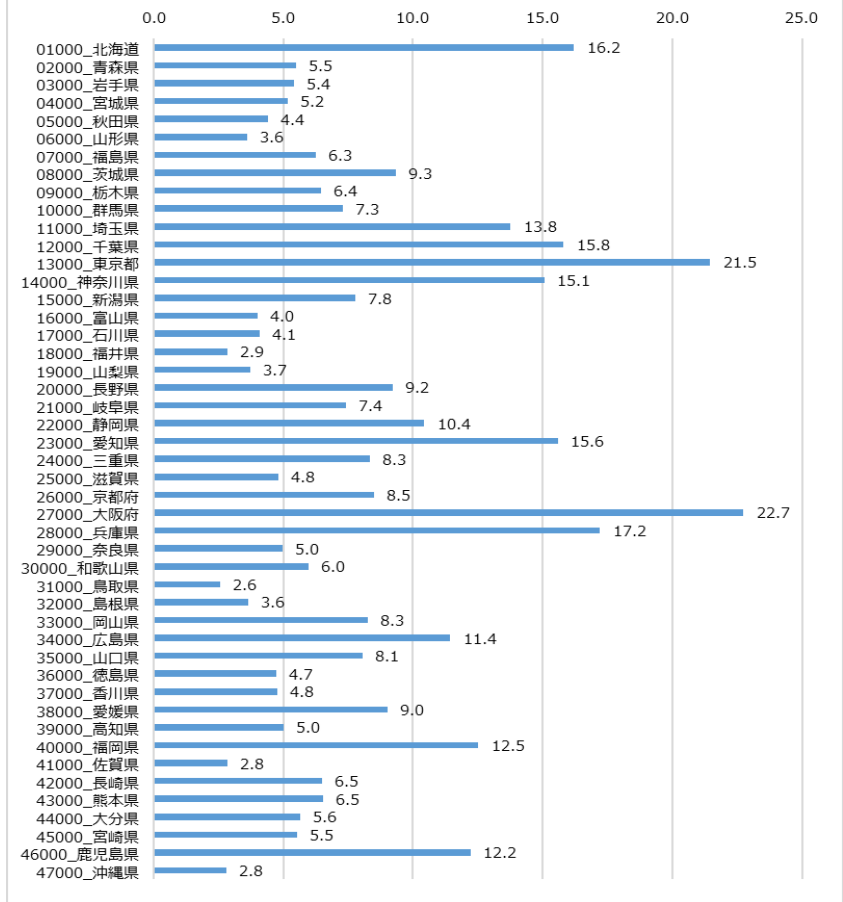
■宅地建物取引業者の事務所数の減少 (全1,747市区町村内の事務所数)

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%

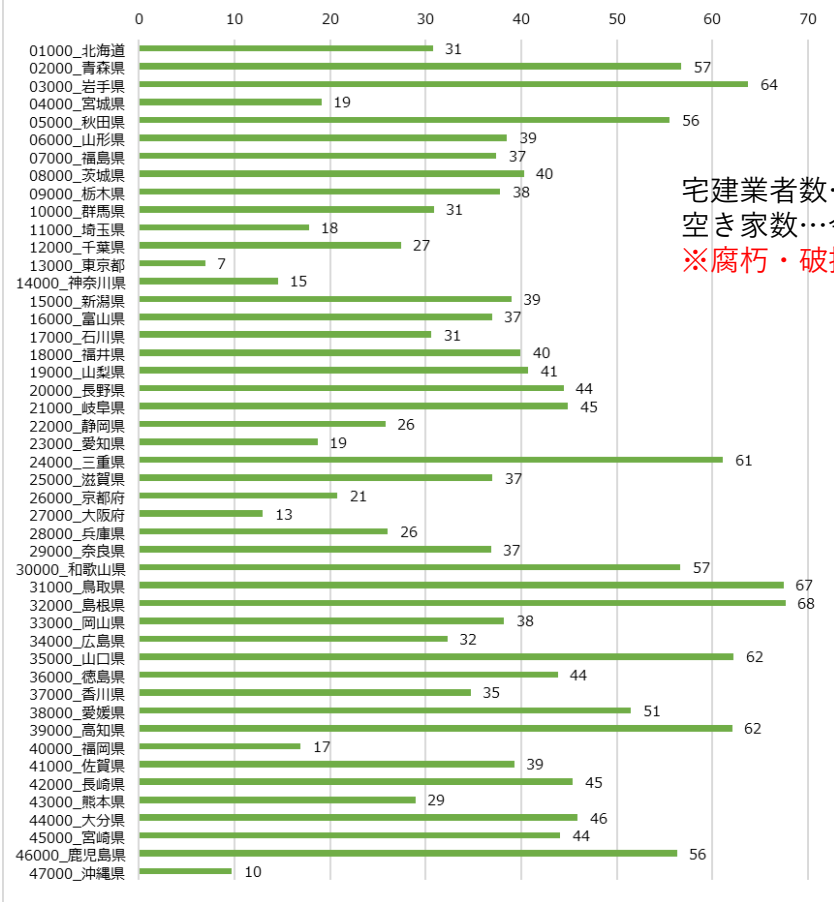
都道府県別空き家の実態

・ 空き家の数は大阪府・東京都・兵庫県等、大都市圏で多い一方、宅建業者当たりの空き家数は、島根県・鳥取県・岩手県等地方部で多くなっている。

■ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数
都道府県別（万戸）



■ 1 宅建業者当たり空き家数 都道府県別



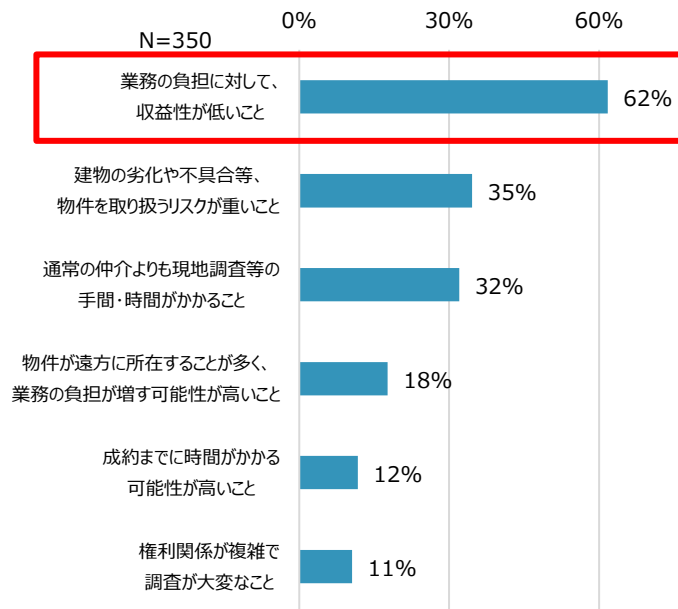
宅建業者数…令和 5 年度
空き家数…令和 6 年
※腐朽・破損ありを除く

出典：総務省「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」（令和 6 年 4 月）
（一財）不動産適正取引推進機構「宅建業者と宅地建物取引士の統計概要」（令和 5 年）
より国土交通省にて作成

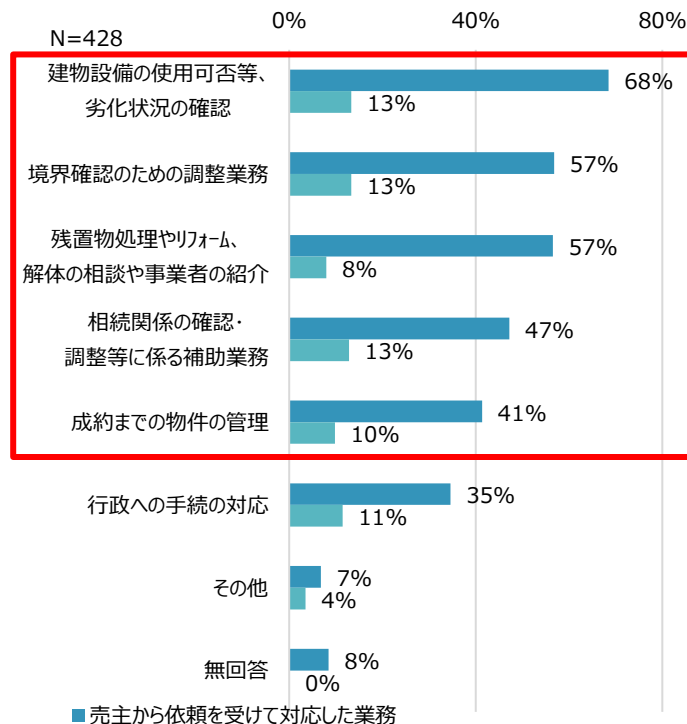
空き家の流通における課題（不動産業）

- 不動産業者が行う空き家の流通に係る業務について見ると、
 - ・売主から依頼を受けて対応する業務の内容は、不動産業者が通常媒介に先立って従事するものであるが、
 - ・物件の状況等によって負担が大きくなる場合がある一方で（**費用大**）、
 - ・業務負担に対して収益性が低い（取引価格が低廉）（**収入小**）
 といった、**ビジネスとして取り扱ううえでの課題**が存在。
- 成約までの期間における空き家の管理について、媒介報酬と別に受領した金銭「なし」が8割強。

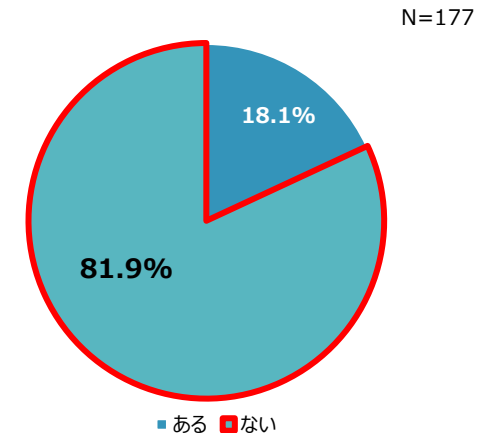
【空き家を取り扱う際に課題と感ずること】



【売主から依頼を受けて対応した業務と特に重い負担だった業務】



【「成約までの物件の管理」が発生したうち、媒介報酬とは別に、受領した金銭の有無】
※空き家管理以外の費目含む



- 東京圏の人口減少都市における住戸レベルの空き家データを用い、**数年間（４年以上）にわたる長期空き家の存在が負の外部性をもたらす**ことを示した
 - 空き家の外部効果は約50mの範囲に及ぶと推計され、**50m以内の長期空き家数が1軒増えるごとに周辺の住宅の取引価格が約3%低下**することが明らかとなった
 - 外部性の少なくとも一部は、市況などの影響よりも、住環境の悪化によるものと考えられる
 - 近隣に**長期空き家が少ない地域ほど長期空き家の存在が際立つ**ために、外部性が観察されやすい
 - これらの結果は、**周辺において未だ衰退が著しくない地域において、長期空き家数を抑制する政策をとることで、住環境の悪化を軽減する効果が高い可能性を示している**



	被説明変数：成約価格の対数値	
	(1)	(2)
長期空き家数	-0.0267** (0.0121)	
長期空き家数: 0		(基準)
長期空き家数: 1		0.0101 (0.0285)
長期空き家数: 2		-0.0467 (0.0292)
長期空き家数: 3-4		-0.0821** (0.0372)
長期空き家数: 5+		-0.1506** (0.0689)
サンプル数	1136	1136

目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

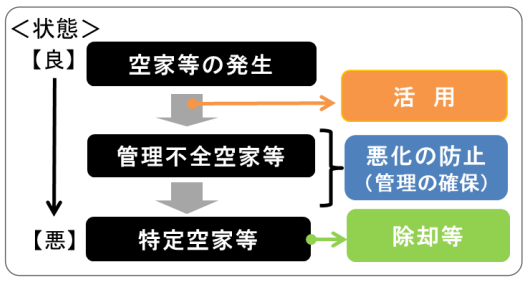
制定時：平成26年11月27日公布 平成27年5月26日完全施行
改正法：令和5年6月14日公布 令和5年12月13日施行

背景・経緯

- 空家の数は全国的に増加（H25：約820万戸→H30：約850万戸）し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

定義

空家等	建築物※1であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地※2 ※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。
管理不全空家等	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なるおそれのある空家等
特定空家等	①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等 ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等 ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている空家等 ④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空家等



概要

1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国………空家等の施策を総合的に策定等
基本指針（管理指針を含む。）を策定

2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、空家等対策計画を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための協議会を設置可能

3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への立入調査等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、固定資産税情報等の内部利用や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

4. 空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）

- 市区町村は、対策計画に「空家等活用促進区域」等を設定可能
- 【区域内で講じることができる措置等】
- ・市区町村から所有者等への活用要請
 - ・市街化調整区域における用途変更時の配慮
 - ・建築基準法の接道・用途規制の合理化
 - ・公社、URによる支援

5. 空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）

- 市区町村は、管理不全空家等に対し、管理指針に即した指導の上、勧告（※4）が可能

6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、助言・指導、勧告（※4）、命令、代執行（所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。）が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「財産管理人」の選任等を請求することが可能（民法の特例）

7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じるNPO、一般社団法人等を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4
勧告された敷地の固定資産税等の住宅用地特例（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➡ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の
情報を提供

(所有者の同意が必要)

空家等対策計画
の策定等に係る
提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務（例）＞

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表) の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

- ➡ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➡ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

新時代に地域力をつなぐ国土

～列島を支える新たな地域マネジメントの構築～

地方の危機的状況

- ✓ 危機・難局に直面する**地方を重視**し、新たな時代へと刷新
- ✓ 各地域の**地域力**を結集し、国土全体でつなぎ合わせ、未来へとつなげる

地域力

地域課題を克服する
守りの力

X

地域の魅力を高め
人々を惹きつける
攻めの力

地域の総合力・底力を最大限に発揮

地域を担う人材の主体的・内発的な地域づくり

地域に対する**誇り**と**愛着**を原動力とした、
地域に暮らし、関わる、住民等の多様な主体の参加と連携

有形・無形の地域資源を総動員

自然環境、
景観、風土歴史、
文化・伝統生活サービ
ス、産業

国土基盤

生態系
サービス

地域マネジメントのパラダイムシフト

《新たな発想からの地域マネジメントの構築》

縦割り分野
ごとの地方
公共団体で
の対応だけ
では限界

- 「共」の視点からの主体・事業・地域間の連携
- デジタルの徹底活用

- ◆ 地方に**活力**を取り戻し、**安全・安心**で、**個性豊かな地域**を全国に広げる
- ◆ 未来を担う若者世代を含め、人々を惹きつける地域の**魅力**を高め、**地方への人の流れ**を創出・拡大

国土全体にわたる各地方の地域力の結集なくして、日本の未来はない

国土全体にわたる人口や諸機能の配置のあり方等に関する

国土構造の基本構想

シームレスな拠点連結型国土

- 国土全体にわたって、広域レベルでは**人口や諸機能を分散**
- 広域レベルからコミュニティレベルまで、**重層的な生活・経済圏域**の形成
- 各階層の圏域において、可能な限り**諸機能を多様な地域の拠点に集約**し、水平的・垂直的・多面的な**ネットワーク化**
- **デジタルとリアル**の融合により、**時間や場所の制約を克服**し、行政界を越えて、暮らしや経済の実態に即し、サービスや活動が継ぎ目なく展開

東京一極集中の**是正**
地方と東京の
win-winの関係
構築国土の
多様性
(ダイバーシティ)
包摂性
(インクルージョン)
持続性
(サステナビリティ)
強靱性
(レジリエンス)
の向上

人と人、人と地域、地域と地域が、質の高い交通やデジタルのネットワークでシームレスにつながり合う国土構造の構築

⇒ 「コンパクト＋ネットワーク」をさらに深化・発展

<二地域居住の促進による地方への新たな人の流れの創出・拡大 ⇒ 地域生活圏の形成>

県市連携《特定居住促進計画》⇒ 課題解決のための政策パッケージ

新たな仕組み（制度・予算）

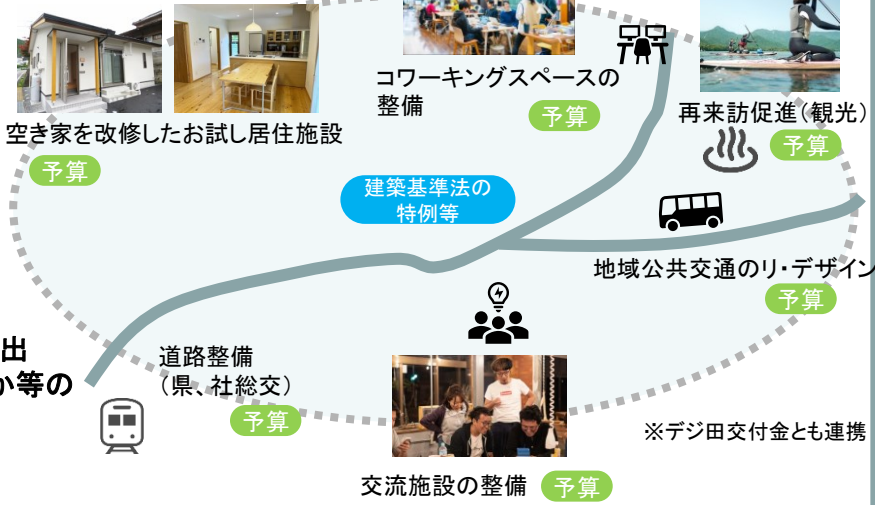
- 住まい（住環境）**

 - ・空き家の活用支援（お試し居住・シェアハウスなど）
 - ・オンデマンド交通等による生活環境の向上
- なりわい（仕事）の確保・新しい働き方**

 - ・副業・兼業などの新しい働き方に対応したコワーキングスペース等の整備
 - ・地域での就業支援
- コミュニティ（地域づくり）への参加**

 - ・交流施設の整備等による地域交流の場の創出
 - ・地域のビジョンやどのような人に来てほしいか等の情報発信

特定居住促進区域（市）



公表
意見
地域住民

官民連携《二地域居住等支援法人》⇒ 住まい・なりわい・コミュニティへの参加をパッケージで支援 予算

市町村長がNPO法人・民間企業（不動産会社等）などを指定

関係者連携《二地域居住等促進協議会》⇒ 住まい情報の提供、就業・就農のマッチングなどを推進

市町村と周辺市町村、県、民間企業などが協議会を組織

提案

協議

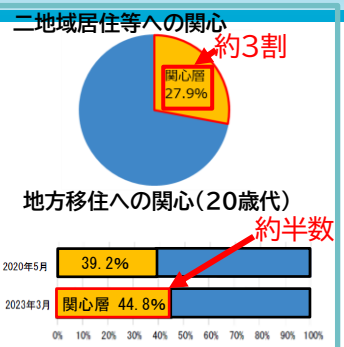
《全国二地域居住等促進プラットフォーム(仮称)》⇒ 関係省庁・自治体・民間事業者等が参画。

関連制度・施策の紹介、各地域の官民連携の先進事例の共有、対外プロモーション等を担う場。

※令和6年5月15日成立。公布日から6月以内に政令で定める日から施行

背景・必要性

- コロナ禍を経て、UIターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住へのニーズが高まっていることから、地方への人の流れの創出・拡大の手段として、二地域居住の促進が重要。しかし、その促進に当たっては、「住まい」「なりわい(仕事)」「コミュニティ」に関するハードルが存在。
- このため、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備や、市町村による地域の実情を踏まえた居住環境の整備の取組に対する制度的な支援が必要。
- そこで、二地域居住の促進を通じた広域的地域活性化のための基盤整備を一層推進し、地方への人の流れの創出・拡大を図ることが必要。



法律の概要

1 【都道府県・市町村の連携】 二地域居住※1促進のための市町村計画制度の創設

- 都道府県が二地域居住に係る事項を内容に含む広域的地域活性化基盤整備計画を作成したとき、市町村は二地域居住の促進に関する計画(特定居住促進計画)を作成可能
- 特定居住促進計画には、地域における二地域居住に関する基本的な方針、拠点施設の整備に関する事項等を記載するものとし、当該計画に定められた事業の実施等について法律上の特例を措置(住居専用地域において二地域居住者向けのコワーキングスペースを開設しやすくする等)
- ⇒ 空き家改修・コワーキングスペース整備について支援<予算>
- 市町村は、都道府県に対し、二地域居住に係る拠点施設と重点地区をその内容に含む広域的地域活性化基盤整備計画の作成について提案が可能

都道府県 (広域的地域活性化基盤整備計画)

- ✓ 広域からの来訪者(観光客等)を増加させるインフラ(アクセス道路等)の整備事業等【現行】
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設【新設】
- ✓ その整備を特に促進すべき重点地区【新設】

⇒ インフラ整備(都道府県事業)について社会資本整備総合交付金(広域連携事業)により支援<予算>

市町村 (特定居住促進計画)【新設】

- ✓ 特定居住促進計画の区域
- ✓ 二地域居住に関する基本的な方針(地域の方針、求める二地域居住者像等)
 - * 住民の意見を取り入れた上で公表し、地域と二地域居住者とを適切にマッチング
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設の整備
- ✓ 二地域居住者の利便性向上、就業機会創出に資する施設の整備
 - * 事業の実施等について法律上の特例を措置

▼整備イメージ



<住宅> <コワーキングスペース>

2 【官民の連携】 二地域居住者に「住まい」「なりわい」「コミュニティ」を提供する活動に取り組む法人(二地域居住等支援法人※2)の指定制度の創設

- 市町村長は二地域居住促進に関する活動を行うNPO法人、民間企業(例:不動産会社)等を二地域居住等支援法人として指定可能
- 市町村長は空き家等の情報、仕事情報、イベント情報などの関連情報を情報提供(空き家等の不動産情報は本人同意が必要)
- 支援法人は、市町村長に対し、特定居住促進計画の作成・変更の提案が可能
- ⇒ 支援法人の活動について支援<予算>

3 【関係者の連携】 二地域居住促進のための協議会制度の創設

- 市町村は、特定居住促進計画の作成等に関し必要な協議を行うため、当該市町村、都道府県、二地域居住等支援法人、地域住民、不動産会社、交通事業者、商工会議所、農協等を構成員とする二地域居住等促進協議会※3を組織可能
- ※3法律上は「特定居住促進協議会」

【目標・効果】二地域居住の促進により、地方への人の流れの創出・拡大を図る(KPI)

- ①特定居住促進計画の作成数:施行後5年間で累計600件
- ②二地域居住等支援法人の指定数:施行後5年間で累計600法人

目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

官民連携による空き家の相談対応事例

- ・埼玉県では、不動産団体の連携により「空き家の持ち主応援隊」を結成し、空き家対策を推進。
- ・平成30年4月より、不動産団体にて空き家の管理、売却、賃貸、解体等を気軽に相談、依頼できる地域の不動産業者を簡単に検索できるサイトを開設。

埼玉県×地域守りの不動産団体「空き家の持ち主応援隊」

■取組概要

- ・「施設に入ったら自宅はどうしよう」、「相続したけど住まない実家をどうにかしたい」等、どこに相談したら分からない状況でも対応可能。
- ・売却や賃貸だけでなく、管理を委託できる不動産業者を検索できる。業者ごとに空き家の管理サービスの内容と料金目安が確認できるため、外観だけのチェックといった簡単な管理から、部屋の換気や敷地内のごみ拾い等の管理まで、希望する内容に応じた業者を選べる。
- ・実績（令和5年3月時点）
登録事業者数：236事業者
累積成約実績：190件

出典：<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiyakanrisyatouroku.html>

埼玉県 × 地域守りの不動産団体

空き家の持ち主応援隊

【埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度】

実家の管理は
結構大変・・・

税金も払わなければ
ならないし・・・



あなたの建物、今後どうしますか？

管理する

売却する

賃貸する

解体する

空き家のこと何でもご相談ください！

★自分だけではどうして
よいのか分からない

★施設に入り自宅のこれ
からが心配 など

このマークが
目印です。



空家家の持ち主応援隊

今すぐご相談を！

●空き家に対応できる近くの不動産事業者をウェブで簡単検索

（公社）埼玉県宅地建物取引業協会
電話 048-811-1840



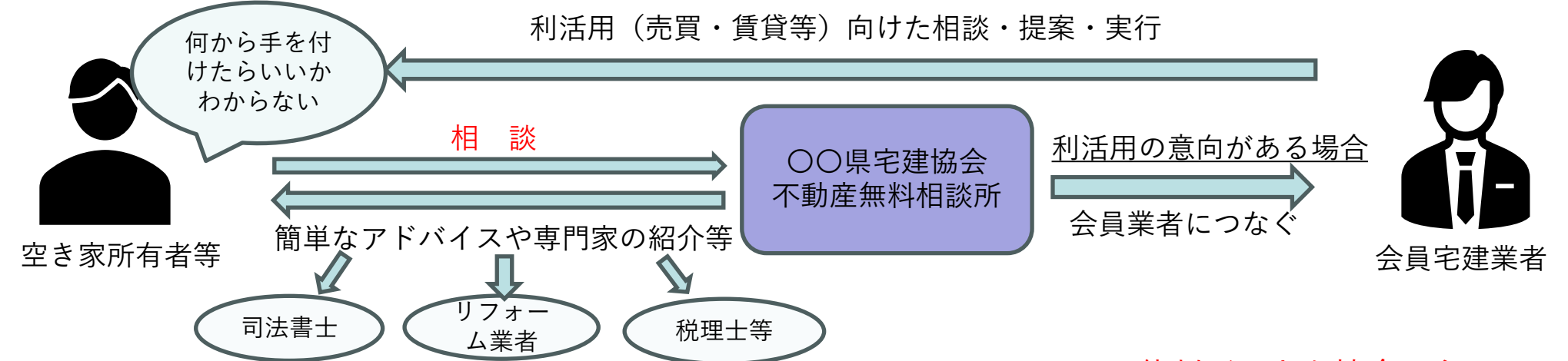
（公社）全日本不動産協会埼玉県本部
電話 048-866-5225



— 埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県都市整備部建築安全課）—

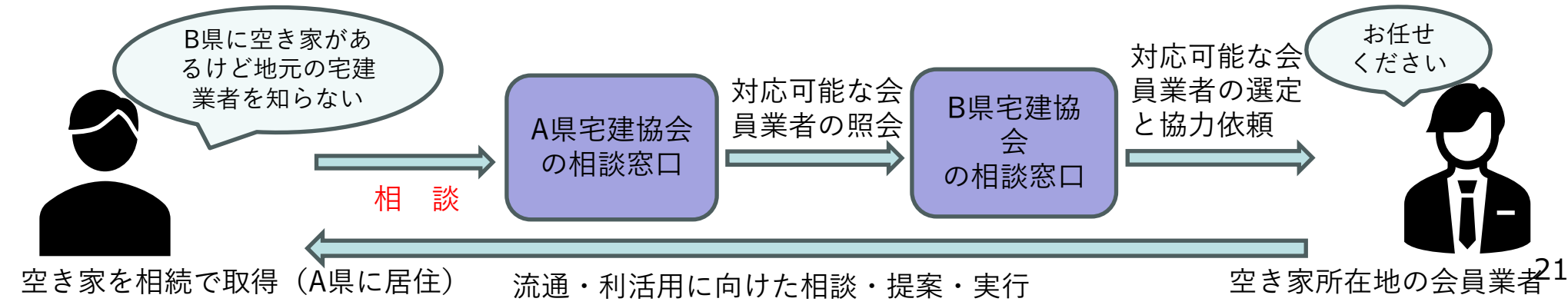
- ・ 都道府県宅建協会の不動産無料相談所において空き家所有者等からの一般的な相談に対応し、必要に応じて専門家の紹介や簡易なアドバイス等を行う体制を構築予定。相談者に流通・利活用の意向がある場合、一定の研修を受けた会員宅建業者に繋げる。
- ・ 空き家所有者の居住地と空き家の所在地が異なる場合の遠隔地相談にも対応できるよう体制を整備。

<基本的な相談体制>



<遠隔地相談（空き家所有者の居住地と空き家の所在地が異なるケース）のイメージ>

体制ができた協会から
順次HPで窓口を公表



- ・全日本不動産協会では、空き家対策について、今後団体として積極的に取り組んでいくために相談体制の強化や空き家管理サービスの展開、また空き家管理事業者との連携等を検討している。

■今後の取組（案）

相談窓口機能の強化

・全国組織のネットワークを活かし、空き家等から遠方に居住している所有者等に対し、物件所在地の宅建業者を斡旋するなどにより、**遠隔地からの具体的な相談にも対応可能な体制を構築**する。

・各士業団体等、空き家取引に関連する民間事業者等との連携、チーム化を図り、ワンストップで問題解決にあたる体制を構築する。

空き家管理サービスの全国展開

・売却や賃貸借のみならず、管理の段階から宅建業者が関与し、空き家等を適正に管理することで、流通しやすい状態を保持する。

・管理を行いながら所有者の意向に沿った利活用プランを助言・提案する。

・**空き家管理業務**を宅建業者の新たなビジネスモデルとすべく、仕組みを構築する。

空き家管理を行う事業者間連携

・**空き家の管理業を行っている民間事業者等と連携**し、空き家の利活用を希望する所有者等の情報を共有することで、会員の媒介による流通や、その他の利活用方法にも対応できる体制を構築する。

・空き家管理事業との連携に既に取り組んでいる地方本部の事例を参考に、当該事業を見直し、全国に展開していくことを検討する。

- 総合的な窓口機能を果たすガイドブック
例) 千葉県宅地建物取引業協会

■消費者の多様なニーズに応じた相談対応
例) 不動産流通経営協会会員各社

お申し込みのうえのご挨拶は、平塚市建設協会の会報等でご連絡ください。
建物や土地の登記簿等を確認し、ご希望を超えて売却や賃貸などの活用方法をご相談いたします。

① 東支支部

〒277-0842
小坪町1-15-23/3(分譲地)
TEL 047-758-6117
FAX 047-758-6118
http://www.mchc-tokai-tokatsu.jp/

小坪町・鶴岡町・山崎町・鶴岡町

⑤ 東支支部

〒274-0046
小坪町1-15-23/3(分譲地)1-240
TEL 047-485-2266
FAX 047-456-0113
http://toppage.chc-tokai.jp/

八千代町・鶴岡町

② 北支支部

〒277-0064
鶴岡町1-15-23/3(分譲地)
TEL 047-758-6117
FAX 047-758-6118
http://tsukubamichi.co.jp/

北千代町

④ 船橋支部

〒272-0003
船橋市東町2-7-7 Deaビル1F
TEL 047-422-1119
FAX 047-422-1169
http://www.tokai-tokai.jp/

船橋市

③ 市川支部

〒273-0023 市川市東大町5-25 1F
TEL 047-316-0700
FAX 047-316-0720
http://www.tokai-shikawa.jp/

市川市・津田町・津田町

⑥ 千葉支部

〒270-0002 千葉市中央区新大塚1-27 1F
TEL 043-242-0176
FAX 043-242-0176
http://www.tokai-chiba01.jp.jp/

千葉市

⑦ 市原支部

〒299-0022 市原市西5-1-11 1F
TEL 0439-72-7229
FAX 0439-26-2444
http://www.tokai-shikawa.jp/

市原市

⑧ 南総支部

〒299-0016 市原市西5-1-11 5F
TEL 0439-72-7229
FAX 0439-26-2444
http://www.tokai-shikawa.jp/

市原市・市原市・市原市・市原市・市原市

⑨ 北総支部

〒299-0022 市原市西5-1-11 5F
TEL 0439-72-7229
FAX 0439-26-2444
http://www.tokai-shikawa.jp/

市原市・市原市・市原市・市原市・市原市

⑩ 九十九支部

〒299-0022 市原市西5-1-11 5F
TEL 0439-72-7229
FAX 0439-26-2444
http://www.tokai-shikawa.jp/

市原市・市原市・市原市・市原市・市原市

お問い合わせ先
ご質問は必ずお気軽に
お住まいの支部へ！



23

目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

空き家対策の担い手育成の事例①

- ・地域の宅建業者が空き家対策に取り組むために必要な知見・ノウハウを身につける施策として、研修や意見交換会等の開催、また地域ごとに登録制度を設けている。

■研修やネットワーク構築の機会（全宅連）

空き家相談に応じるための研修実施

各宅建協会の不動産無料相談所の相談員及び希望する会員業者向け研修動画を作成

研修内容のイメージ

- ◆空き家特措法等の概要
- ◆広域地域活性化法（二地域居住）
- ◆相続法・相続登記等の知識
- ◆法令制限・税制等各種制度概要
- ◆相談対応の注意点
- ◆典型的な相談事例の確認
- ◆建築基準法や建物に関する知識
- ◆空き家管理に関するアドバイス
- ◆空き家バンク制度等

知見共有のためのネットワーク構築

全国の空き家取組事例を収集するとともに、宅建業者や関連事業者を集めた意見交換会等を実施

仮称：宅建空き家サミット

<参考>

令和5年3月、空き家問題に先進的に取り組む3社から自社の取組を報告してもらう「事例発表会」をオンラインにて開催
※参加者約800名

■各宅建協会ごとの資格や登録制度

空き家相談員登録制度

滋賀県宅建協会

協会の実施する研修を受講することによって協会から認定を受ける。
相談者は、相談員リストの中から直接相談員へ、もしくは協会の窓口へ無料で相談できる。
相談員登録は118社143名。
※R6年6月時点



空き家管理活用マイスター・エキスパート資格制度

和歌山県宅建協会

行政からの空き家相談員派遣依頼に対応する空き家管理活用マイスター（登録42名）とより高度な専門家を養成することを目的としたエキスパート資格者（登録10名）の二つの制度を設置。
※R6年6月時点



空き家対策の担い手育成の事例②

- ・全国住宅産業協会では、会員や自治体が空き家対策に係るさまざまな取組に円滑に取り組めるよう、人員派遣等各種サポートを行っている。
- ・地域に根付く加盟店へ、FC本部が空き家や相続案件に必要なノウハウ習得を支援している事例がある。

■空き家対策に係るさまざまな取組（例：全住協）

○後見制度等の知識向上

- ✓不動産の相談・管理・取引に際し、被後見人・後見人に対するサポートを行う

「不動産後見アドバイザー」
の資格講習会



○居住支援協議会での空き家対策セミナー、個別相談会（北海道本別町等）

- ✓企画・運営の相談対応
- ✓講師の派遣やマンパワーフォロー

○空き家現地調査や空き家管理

- ✓自治体状況に応じた「空き家管理対策マニュアル」「現場調査チェックリスト」等の作成
- ✓調査員の派遣
- ✓管理不全空き家等に関する情報提供

■FC本部による研修の強化（例：LIXIL）



ERA LIXIL不動産ショップ
相続サロン

※LIXIL ERA社HPより

地元に根付いた加盟店向けに、相続に起因する空き家取引において必要となるノウハウ等の習得を目的とした研修を実施。売買、賃貸、建築、リフォーム、管理、解体等さまざまな相談に対してワンストップでサービスを提供できる加盟店の育成を図っている。

※相続サロン加盟数はR5年6月時点で約90店舗。

各相続サロン（加盟店）による、消費者向けセミナーや個別相談会を開催。必要に応じて、土業と連携。FC本部から加盟店へ、相続に係るコンサルティング業務の契約書のひな形の提供や、空き家に関するセミナーのコンテンツの提供、及び不動産×相続案件の成功事例の講演・共有等を実施。

背景・目的

【背景】

◆ 令和3年5月から設置した『「ひと」と「くらし」の未来研究会』において、「各地域のコミュニティ＝未来へ向けた新たなインフラ」、「不動産業・賃貸住宅管理業＝社会に必要な不可欠なクリエイティブ産業」と位置付け、業種を超えたプレイヤー同士の「共創」が地域に新たな価値をもたらすことを確認。

◆ それを受け、新しい資本主義実行計画フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「地域に密着した不動産業者や不動産管理業者が地方公共団体や住民等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組むことで、新たな地域価値を共創することを推奨する」表彰制度を2022年度に創設することとされ、2022年秋に国土交通省において「地域価値を共創する不動産業アワード（不動産・建設経済局長賞）」を創設。

【目的】

(1) 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不動産・建設経済局長が表彰する。受賞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す。

(2) 不動産業者や不動産管理業者が、新たな地域価値を共創する中で、空き家等低未利用不動産の有効活用、中心市街地等活性化、住宅確保要配慮者等の居住支援、防災・防犯等地域の安全・安心の確保、デジタル社会への移行など、地域課題や社会課題の解決に貢献していることを広く発信。

第2回募集内容

【募集対象等】

◆ 「場の提供者」として地域の関係者と共創して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）及び不動産管理業者（不動産の管理を業とするもの）並びにそれら事業者を含む協議会等の団体による、地方公共団体や住民、他業種の方等と共に、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

◆ 不動産のオーナー及び地方公共団体については不動産業者等との連名で応募可能

◆ 不動産の用途は問わない

◆ 応募者のうち総合的な評点が最も高い1件を「アワード大賞」、各部門において総合的な評点が高い2件程度（計6件程度）を「優秀賞」として表彰

◆ 地域課題や社会課題の解決を目指す活動、地域づくり・コミュニティづくりを担う人材の育成やネットワークの形成に資する活動について、3件程度を「特別賞」として表彰

【募集部門】

①一般部門 ②サブリース部門 ③空き家部門

選定委員会委員

スケジュール

【委員】

青木 純 株式会社まめくらし代表取締役／株式会社nest代表取締役

池本 洋一 株式会社リクルート SUUMOリサーチセンター長

齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授

◎中城 康彦 明海大学不動産学部 教授

丹羽 洋子 株式会社不動産流通研究所 代表取締役

眞野 洋介 東京工業大学環境・社会理工学院 准教授

【事務局】

国土交通省不動産・建設経済局参事官付 ◎は委員長

株式会社船井総研デジタル (敬称略・五十音順)

令和5年 9月1日～10月31日 募集期間

11月～12月 1次審査（書類審査）

令和6年 1月30日 最終審査（選定委員会による審査）

3月7日 審査・選定結果通知及び受賞対象者の発表

3月12日 表彰式

選定方法・審査基準

【選定方法】

◆ 書類審査による1次選考により、20件程度を選出。

◆ 選定委員会において最終審査として10分程度のプレゼンテーションと質疑を行い、計10件程度の受賞者を選定。

【審査基準】

①先進性：地域において新たな価値を生み出す先進的な取組であること

②共創性：地域の関係者が適切な役割分担の下で活動し、地域課題解決等の具体的成果につながっていること

③地域活性化：地域づくり・コミュニティづくりや、それらを担う人材の育成に寄与していること

27

アワード大賞

NPO法人福岡ビルストック研究会 「九州DIYリノベWEEK」

九州を中心とする24の地域において、「不動産業者」「不動産管理業者」「不動産所有者」「建築士」「宅建士」「公務員」「大学講師」「学生」「医師」等の多様なリーダーが主体となり、活動視察などを通じた情報共有を図りながら、DIYを取り入れた休眠不動産の再生と地域活性化を目指す「DIYリノベ」活動を10年にわたって行い、老朽不動産に付加価値を与え、雇用や移住者の増加など地域の社会課題解決に貢献する成果を上げてきた。



優秀賞(一般部門)

株式会社プライム

「絶対に見捨てない！
不動産・行政・NPOの連携による住宅弱者への取り組み」



優秀賞(一般部門)

ビーローカル・パートナーズ

「昭和なまちのバイローカルムーブメント
～良き商いを守り育てる～」



優秀賞(サブリース部門)

株式会社巻組

「DAO型シェアハウス Roopt DAO」



優秀賞(サブリース部門)

omusubi不動産

「挑戦する人の船出を後押しする、
コ・クリエイティブ・スペース『せんぱく工舎』」



優秀賞(空き家部門)

株式会社上原不動産、株式会社ARCH

「まちづくりと居住支援がともに
成り立つ社会を目指す」



特別賞

株式会社タウンキッチン

「JR中央線高架下を活用した創業支援施設群
『コウカシタ・ヒガコインキュベーション』」



特別賞

株式会社ハチノジ

「地域の空家を活用して世界中から来る
留学生向けに多文化共生型(国際交流)
シェアハウスの提供」



特別賞

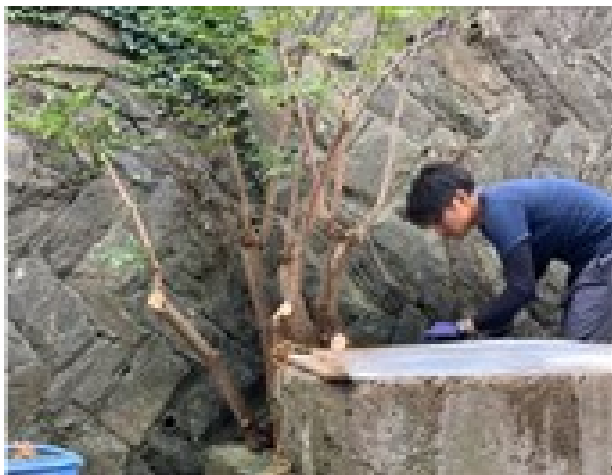
中央グリーン開発株式会社

「新規分譲地の開発要件であった「集会所施設の設置」を新旧住民が緩やかに
つながる『まちのコミュニティ拠点』へ」



空き家活用を含む受賞例①:優秀賞「株式会社巻組」

活動名称	DAO型シェアハウス Roopt DAO
活動拠点	東京都新宿区、宮城県石巻市、東松島市、塩竈市 等
活動概要	市場での流通が難しい<u>空き家を借り上げ、シェアハウス等に活用するサブリース事業</u>。シェアハウスの運営は、ブロックチェーンによる新しい組織形態である<u>DAO（Decentralized Autonomous Organization、分散型自立組織）</u>を活用し参加者が協力して理想の<u>シェアハウスづくりを目指して活動している</u>。NFT（非代替性トークン）で入居権を予約購入する仕組みにより、回転差資金が生まれる経営的効果も得られている。さらに、学生起業家が多く集まり、入居者同士の交流から協業が生まれ、新たなビジネスが立ち上がっているほか、地域のボランティア活動に参加したりするなど、地方創生にも寄与している。



【井戸を再生】

参加者の発案により、空き家の井戸を地域の災害時協力井戸として再生した。



【Roopt石巻羽黒町】

既存の15件のシェアハウスにDAO的運用方法を導入。

空き家活用を含む受賞例②:優秀賞「omusubi不動産」

活動名称	挑戦する人の船出を後押しする、コ・クリエイティブ・スペース。「せんぱく工舎」
活動拠点	千葉県松戸市
活動概要	30年近くにわたって空き家となっていた昭和35年築、全18戸、延床面積約380㎡の大型物件（旧社宅）を一括で借り上げ、クリエイティブスペースとして再生。初期投資は躯体とインフラの再整備に限定し、室内をDIY可能な状態で賃貸することによって各部屋の賃料を抑え、入居者、所有者及び運営者のいずれの事業収支も成り立つモデルを組み立てた。入居者同士のコミュニティを創出することで、共用部の運用やイベント実施などの協力関係が構築されている。



【せんぱく工舎外観】
昭和35年に建てられた神戸船舶装備株式会社の社宅を改装した。



【DIYにてリノベーションした店内】
入居者が室内をDIYにてリノベーション可能な状態で賃貸し、各部屋賃料を抑えた。

空き家活用を含む受賞例③:優秀賞「上原不動産、株式会社ARCH」

活動名称	まちづくりと居住支援がともに成り立つ社会を目指す
活動拠点	山口県下関市
活動概要	上原不動産（居住支援法人）とまちづくり会社ARCHとが協働し、リノベーションまちづくりと居住支援を組み合わせた取組を展開。再生店舗のサブリースによる「空き家空き店舗を利活用したサードプレイスとなる拠点づくり」を通じた賑わい創出やプレイヤー集め、コミュニティづくりに取り組む。大家に資金力がない場合には、ARCHが通常より低い家賃で借り上げて基礎的工事費を負担して貸し出し、借主が自由に内装工事を実施する仕組みにより、空き家を再生店舗として有効活用しやすくしている。



【ARCH茶山の外観】

屋外と内装業者コーディネートはARCHが、
屋内は借主がリノベーションしている。



【イベントの開催】

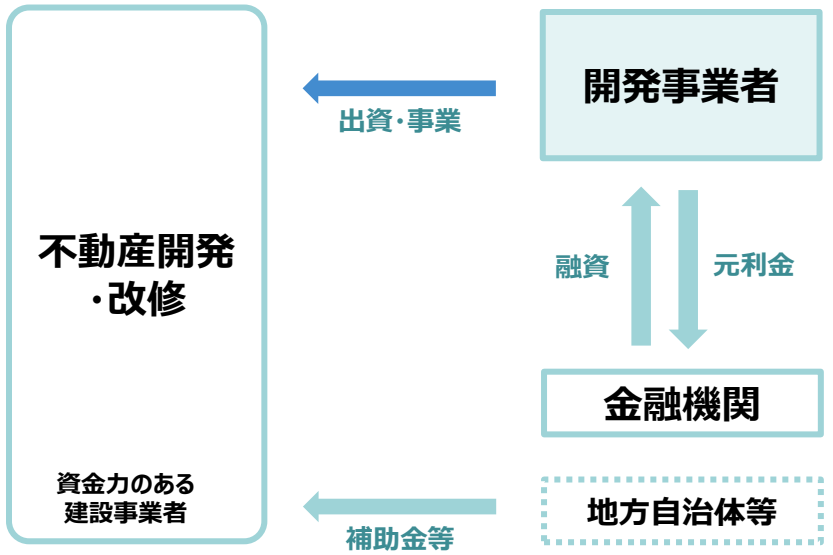
イベントを通じて、シャッター街に新たな希望と活気を生む
とともに、新たなリーダーシップ・コミュニティが育まれている。

（写真：大学とARCHが共催した子ども食堂。）

地元のニーズ

- 地元の遊休（公的）不動産を、人の流入・雇用創出・地価上昇につながる施設に再生・整備したい。

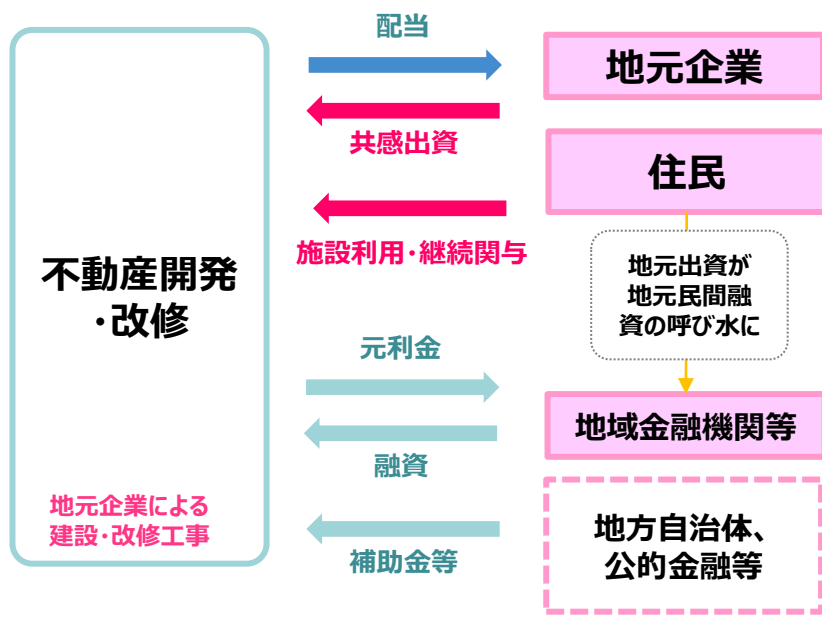
伝統的な資金の出し方



開発・融資側のリスク大・資金力要

- 開発事業者があらわれても、地元主導ではない画一的な不動産開発に…

証券化による「地域ファイナンス」



「地域ファイナンス」・共感投資による多様な資金確保
投資家による施設利用・事業への継続関与により
単なる資金調達にとどまらず
事業の好循環確保が可能に

不特事業による空き家利活用の事例①

◆ 不動産クラウドファンディングにより、お茶屋建築をコリビング施設へと再生

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、京都・五條楽園の一角にある、江戸時代から続く2棟続きの建物を旧お茶屋建築の建物からコリビング施設（コワーキング施設とゲストハウスの複合施設）にリノベーションして運営。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて宿泊チケット等の施設利用の特典が付与されるなど、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要	
所在地	京都府京都市下京区
用途	ゲストハウス、シェアオフィス、飲食店等
敷地/延床面積	約210㎡ / 約400㎡ ※2棟分
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約7,100万円 （うちFTK 4,000万円（約56.3%））
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家）、建設協力金（賃借人）

コワーキング施設（改修後）

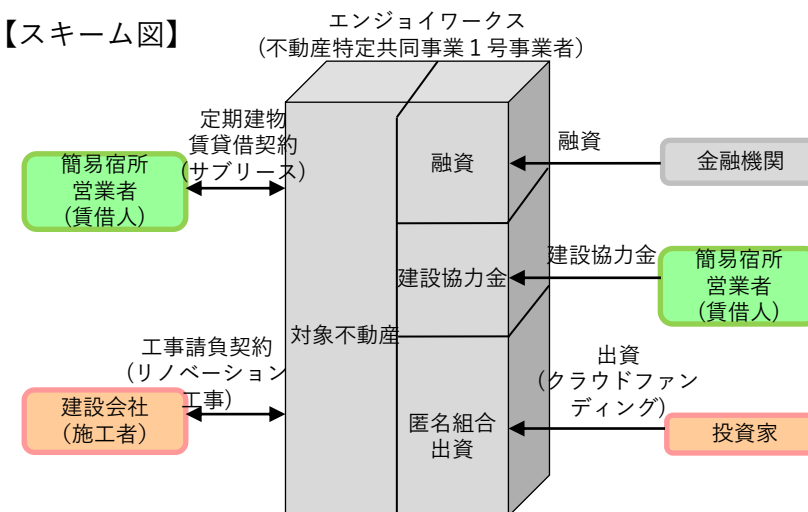


ゲストハウス（改修後）



不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	4,000万円 / 800口
利回り	3%（想定・税引前）
金銭以外のリターン有無	有（施設利用特典等）
募集期間	H31.3.29～R元.12.22
運用期間	R2.1.1～R6.12.31

【スキーム図】



不特事業による空き家利活用の事例②

クラウドファンディングにより空き家を宿泊施設に再生 出資者に宿泊無料体験リターン等を提供

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、沖縄県宮古島市に所在する築50年の空き家を宿泊施設にリノベーション。宿泊無料体験など金銭以外のリターンを複数設定し、共感投資を喚起。
- 小規模不動産特定共同事業の登録後、既存の不動産特定共同事業者（電子取引業務）と協業。事業者自らは電子取引業務の登録を受けずに、クラウドファンディングによる資金調達を実現した。

施設概要	
所在地	沖縄県宮古島市
用途	宿泊施設
敷地 / 延床面積	約207㎡ / 約46㎡
事業手法	小規模不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約2,800万円 （うちFTK 950万円（約33.9%））
資金調達	出資

外観

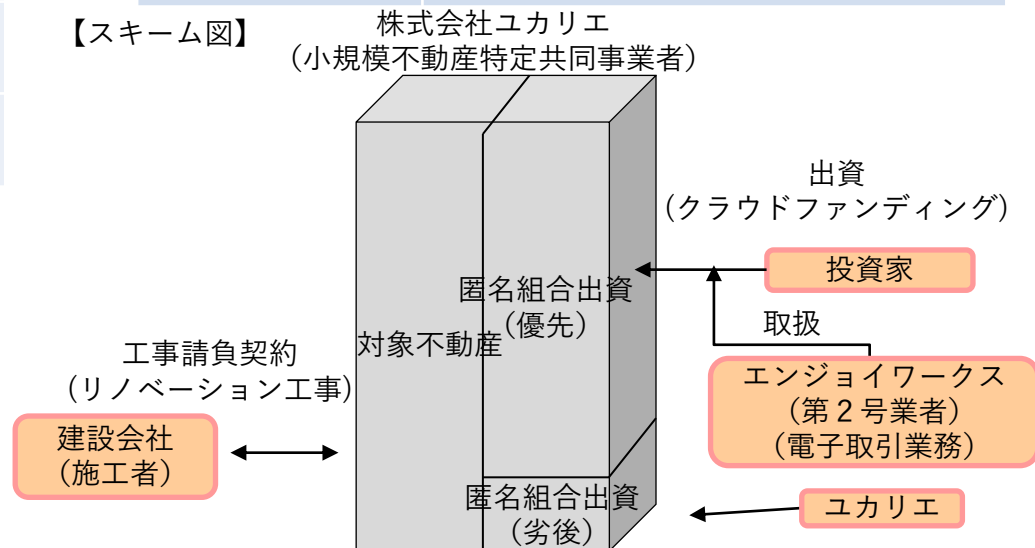


室内



不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	950万円 / 190口
利回り	4%
金銭以外のリターン有無	宿泊無料体験・宿泊料10%オフ など
募集期間	R4.7.20～R4.10.31
運用期間	R4.12.1～R9.11.30

【スキーム図】



不特事業による空き家利活用の事例③

神奈川県鎌倉市
(人口 約17.3万人)

不動産証券化（クラウドファンディング）により、鎌倉市の古民家を研修施設へと再生

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、鎌倉市所有の明治末期に建てられた**古民家を企業向け研修施設及び地域コミュニティ施設にリノベーションして運営**。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて施設利用の特典や企画会議参加権等が付与されるなど、施設改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要	
所在地	神奈川県鎌倉市
用途	研修施設、地域コミュニティ施設
敷地 / 延床積	約1650㎡ / 約350㎡
事業手法	小規模不動産特定共同事業 (小規模1号事業)
事業費	約900万円（全てFTKにて調達）
資金調達	出資

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	900万円 / 180口
利回り	2～8%（想定・税引前）
金銭以外の リターン有無	有（施設利用特典等）
募集期間	H31.3.2～R元.5.31
運用期間	R元.6.1～R5.10.31

【現況】



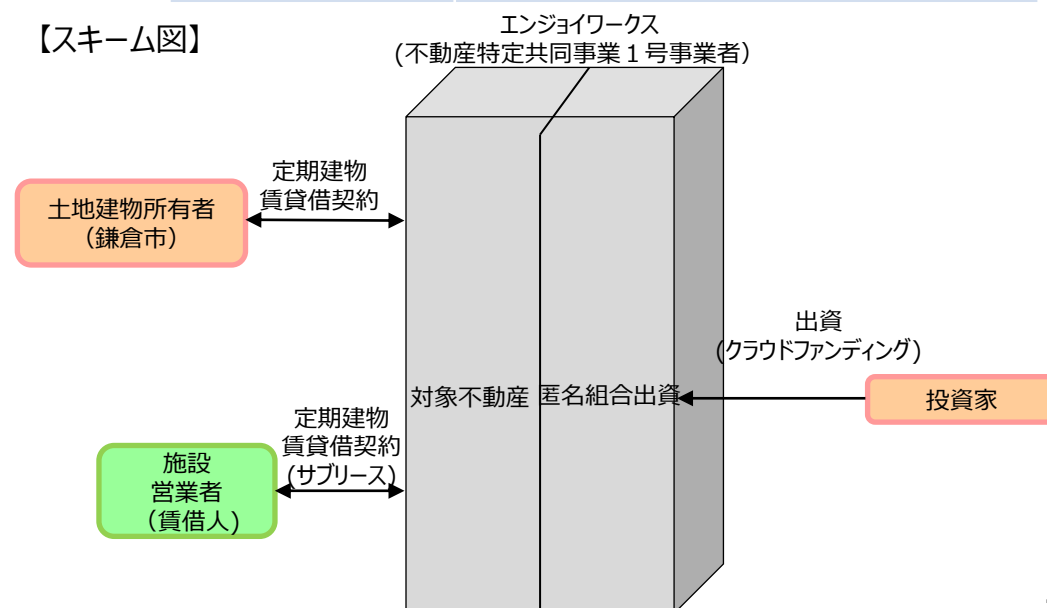
【改修内容】

一部の部屋を畳敷きからカーペット敷きに変更しラウンジを設けた。

【完成】



【スキーム図】



不特事業による空き家利活用の事例④

□ **空き蔵リノベーション**：不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、現在使われていない「空き蔵」を宿泊施設『The Bath & Bed Hayama』に改修。

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】

- 資本金1,375万円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集を2018年6月から行い、予定金額600万円の調達を達成した。

【概要】※運用期間は4年2ヶ月

所在地	神奈川県三浦郡葉山町
用途	宿泊施設（簡易宿所営業）
敷地/延床面積	敷地（約100㎡）、蔵（1F・2F共に/約19.8㎡）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約1,400万円） 賃貸借契約等の諸費用（約200万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（約1000万円） クラウドファンディング（約600万円）

【改修前】



宿泊施設として、2018年7月に開業した築100年以上の空き蔵。

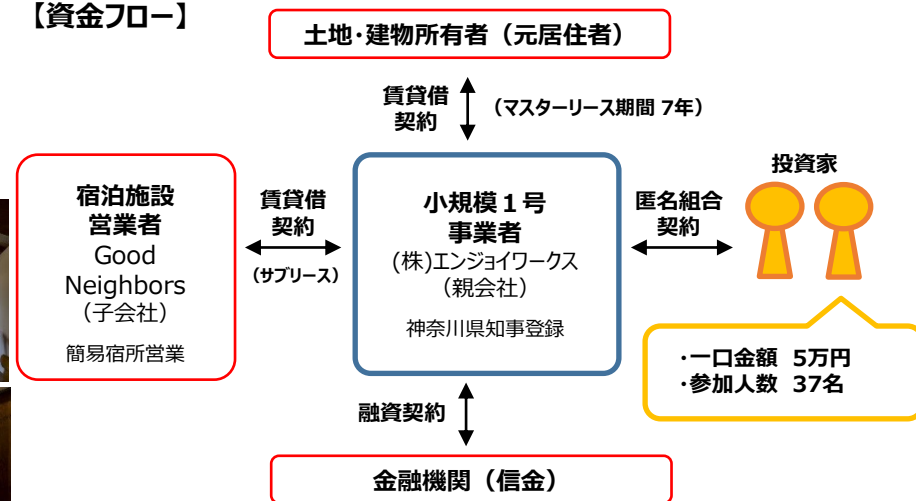
【改修後】



【再生のポイント】

- エンジョイワークスが中心となって、ワークショップ等を開催。
- 事業の計画初期段階から事業の運営段階までに、湘南エリアの様々な専門家を招き、SNSやホームページの告知等によって集まった人々が全11回の宿づくりイベントに参加。
- 得られたアイデアをその後の宿の運営に反映「参加型クラウドファンディング」

【資金フロー】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

不特事業による空き家利活用の事例⑤

□ **廃工場リノベーション**：不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、廃工場をリノベーションし、「アトリエ」として運営している施設を取得し、賃料収入を分配。

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】

- 資本金1,375万円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集を、2018年7月1日から9月30日（9月10日から期間延長）まで行い、予定金額1,200万円の調達を達成した。

【概要】※運用期間は5年間。

所在地	神奈川県逗子市桜山
用途	オフィス施設（最大15ブース）
敷地/延床面積	敷地（約253㎡）、建物（約114㎡）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（なし） 物件購入代金・購入諸経費（約1,200万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（なし） クラウドファンディング（約1,200万円）

【外観】



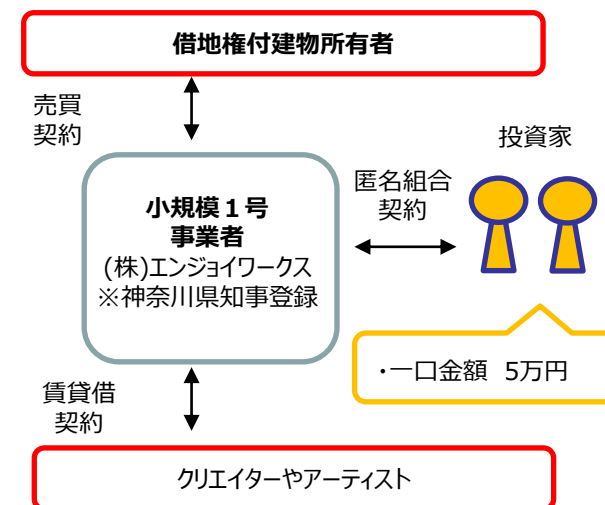
【内観】



【再生のポイント】

- 廃工場をリノベーションしたアトリエを取得。
- クリエイターやアーティストの活動の場として既に3年間運営している。
- エンジョイワークスが投資家と一体となってシェアアトリエの運営を行う。

【資金フロー】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

不特事業による空き家利活用の事例⑥

- ❑ 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、長年空き家であった古民家を宿泊施設や飲食店スペースへ改装し、同時に敷地内にサウナ・キャンプ施設を併設させた複合施設へ再生。

【株式会社 リムズキャピタル（本社：東京都千代田区）】

- 資本金5,000万円。不動産、有価証券、その他金融資産取引等の資産運用に関するコンサルティングや事業への投資及びアレンジ業務を主とする会社。
- クラウドファンディングによる募集を2021年7月から行い、予定金額1000万円の調達を達成した。

【概要】※運用期間は1年を予定(運用中)

所在地	北海道当麻町(北海道中央部旭川市の隣に位置する上川郡の町)
用途	居宅、旅館業、飲食、公衆浴場
敷地/延床面積	敷地(1575.92㎡)、施設(110.74㎡)、屋外サウナ等(約40㎡)
事業手法	小規模不動産特定共同事業(小規模1号事業)
事業費	リノベーション工事費用(約1,000万円) 土地取得等の諸費用(約200万円)
資金調達	優先出資(クラウドファンディング)(約1000万円) 劣後出資(約200万円)

【改修前】



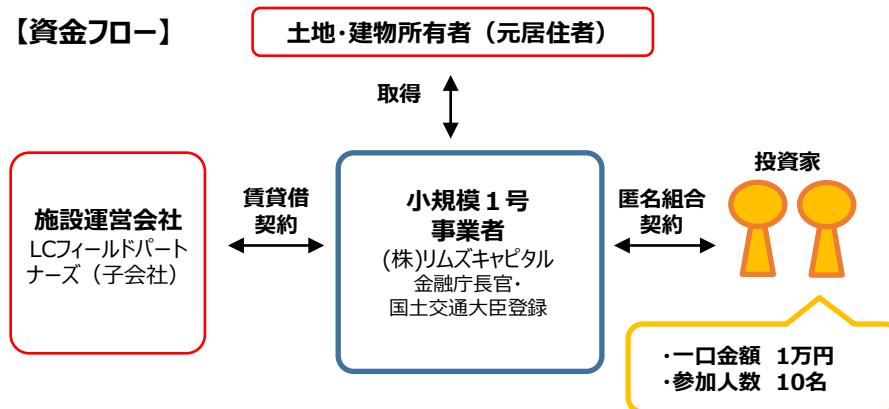
【改修後】



【再生のポイント】

- ❑ 事業の計画段階から新設運営会社、地元の自治体や団体との連携を図り、施設づくり・運営の過程で子供たちへの教育、体験の機会を創出
- ❑ カフェでは当麻町で収穫される地産地消の農作物を使った飲食物を提供
- ❑ LCフィールドパートナーズ(子会社)へ一括で賃貸することにより安定した賃料収入を確保
- ❑ 本施設(りとりとびれっじtoma)の利用券や宿泊券がふるさと納税の返礼品として採用

【資金フロー】



(出典:株式会社 リムズキャピタルより情報提供)

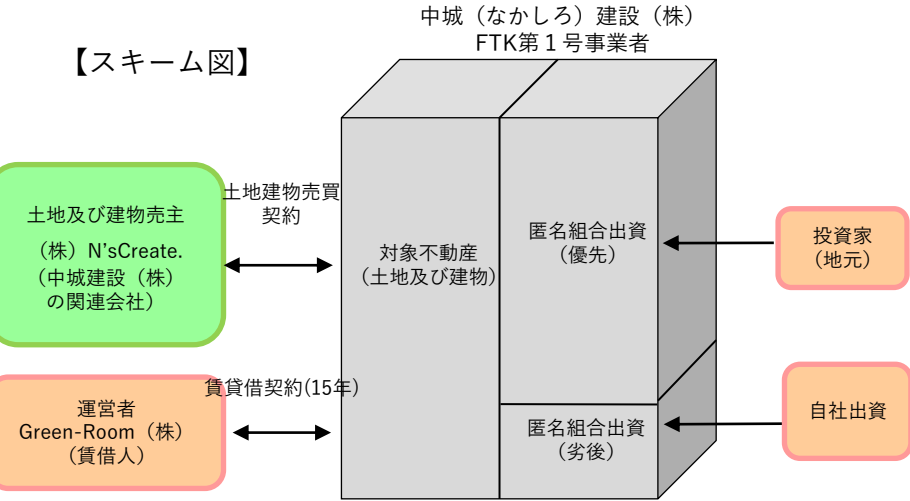
不動産証券化により、空き家を活用した障害者グループホームの整備に対し資金供給

宮城県仙台市
(人口 約110万人)

- 不動産特定共同事業（FTK）スキームにより調達した地域資金を活用し、空き家（一般住宅）を日中サービス支援型障害者グループホームにリノベーションして運営。
- 施設運営希望を持つ地元企業と連携して、地域課題解決のためのファンドとして組成。不動産特定共同事業者の関連会社が空き家を取得してリノベーションを行った後、当該事業者が取得し、定期賃貸借契約（15年）により運営者に賃貸。
- 本事業により、地域課題の解決に共感した地元投資家からの、施設開設に係る初期投資資金の調達を実現するとともに、不足している障害者の居住の場の提供し、社会課題の解決に貢献。

施設概要			
所在地	宮城県仙台市青葉区		
用途	障害者グループホーム（共同生活援助）		
敷地／延床面積	約179.73㎡ / 約197.83㎡		
事業手法	FTK（第1号事業）		
事業費	約6千万円（土地建物含む） （うちFTK 6千万円（約100%））		
資金調達	出資（地元投資家）		

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	6,000万円 / 60口
利回り	5.0%
金銭以外の リターン有無	無
募集期間	R2.11.1～R2.12.31
運用期間	R3.1.1～R5.12.31



リノベ後概観

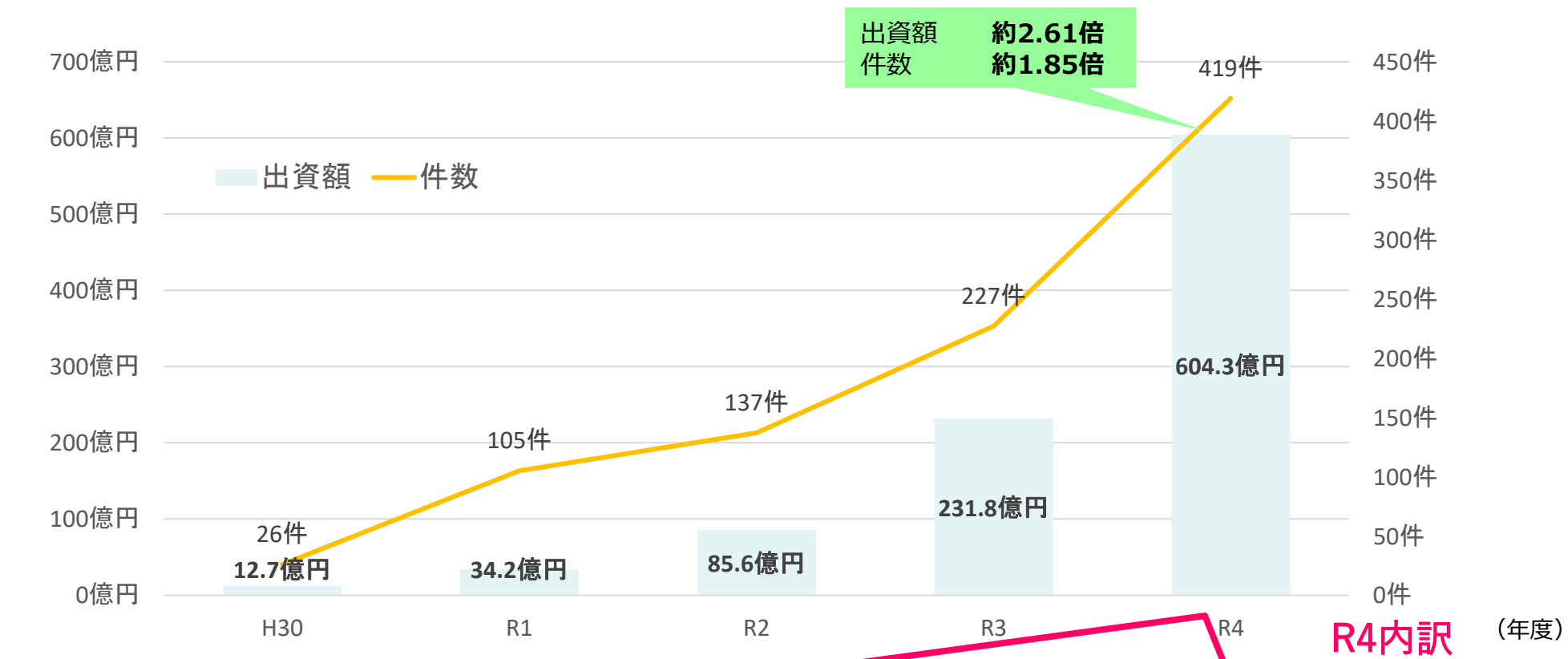


施設居室



不動産特定共同事業(FTK)のクラウドファンディングの件数・出資額

国土交通省



FTKクラウドファンディング 令和4年度実績	不動産特定共同事業		小規模不動産特定共同事業	
	件数	出資額	件数	出資額
地方	97件	117.7億円	4件	0.6億円
地方以外	300件	482.8億円	18件	3.2億円

不動産投資の普及促進

地域を選定し、宅建事業者等に不動産証券化の周知を図ると共に、関心のある事業者を既存証券化事業者や専門家等、地域の関係者が参加するネットワーク会議に誘導することで、不動産証券化の普及促進を図る。

課題・背景

- ◆ 特に地方において、人口減少による遊休不動産の増加・再生といった社会課題が生じている。地方における不動産証券化の利用が進むことで、民間資金の利用等を通じた遊休不動産の活用促進が期待される。
- ◆ 証券化の実績に地域差が存在している（右表）。
- ◆ 事業者・地方公共団体等の地域の関係者へのヒアリングによると、不動産証券化自体への認知度・理解度の不足や、既存の証券化事業者の不在、関係者の知識・ノウハウやネットワークの不足が、地域での証券化の促進の課題となっている。

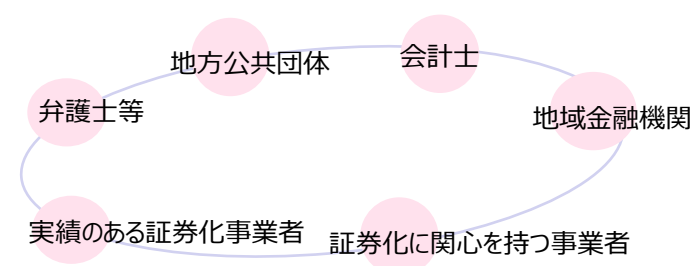
事業概要

- ◆ 不動産証券化の手法・事例（社会的インパクト不動産投資に関する事例を含む）等を整理し、周知資料を作成する。
- ◆ 地域を選定し、不動産証券化の担い手となり得る宅建事業者等に対し、県ごとに不動産証券化に関する周知・アンケート・セミナーを実施し、ネットワーク会議（下記）に誘導する。
- ◆ 証券化の実績のある事業者・地方公共団体・地域金融機関・専門家等によるネットワーク会議を形成し、セミナーの開催を通じ、関係者の知識・ノウハウの蓄積、ネットワーク構築を図る。

地域ごとの証券化実績（不動産特定共同事業）

地域	R2件数	R3件数	R4件数
北海道	3	9	9
東北	8	3	5
北関東	2	0	6
南関東	235	267	322
北陸	0	2	4
中部	28	40	78
近畿	30	33	70
中国	6	1	3
四国	2	0	0
九州・沖縄	19	27	34

ネットワーク会議のイメージ図



目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

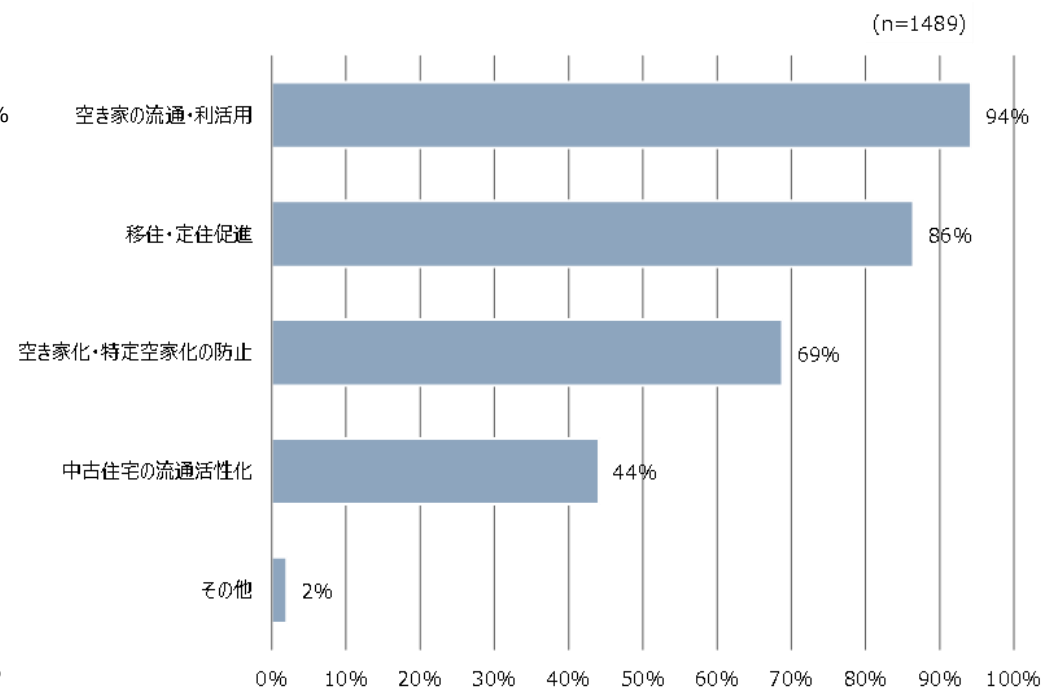
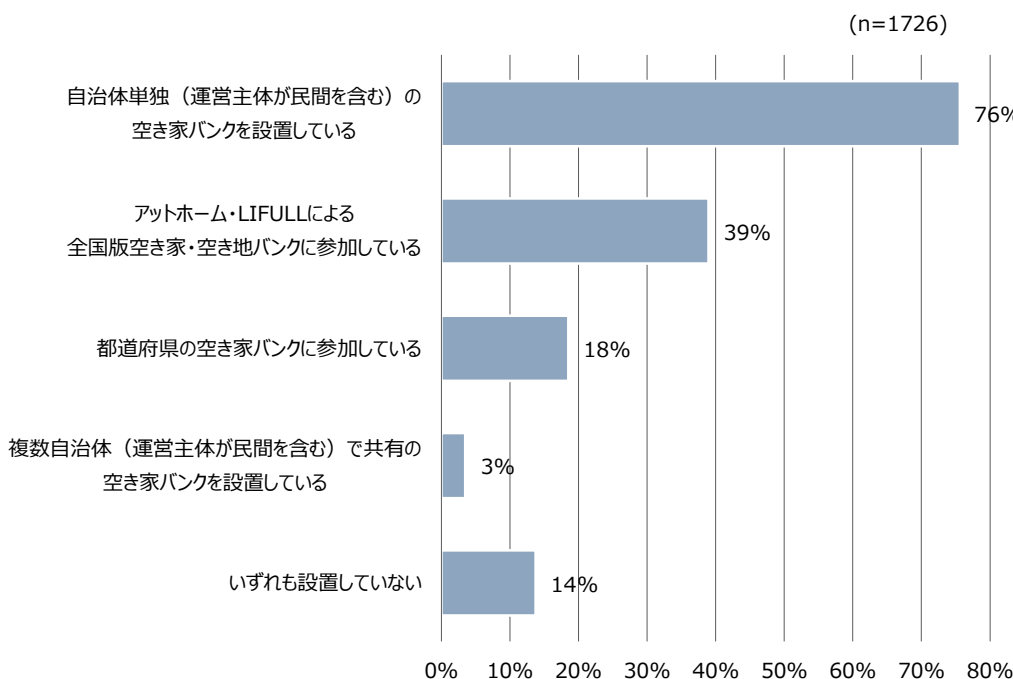
自治体向けアンケート:空き家バンクの設置状況

- 自治体における空き家バンクの設置状況は、「自治体単独（運営主体が民間を含む）の空き家バンク」が76%と最も高く、次いで、「全国版空き家・空き地バンク」39%。
- 空き家バンクを実施する政策目的は、「空き家の流通・利活用」が94%と最も高く、次いで「移住・定住促進」86%、「空き家化・特定空家化の防止」69%。

【空き家バンクの設置状況】（MA）

【空き家バンクを実施する政策目的】（MA）

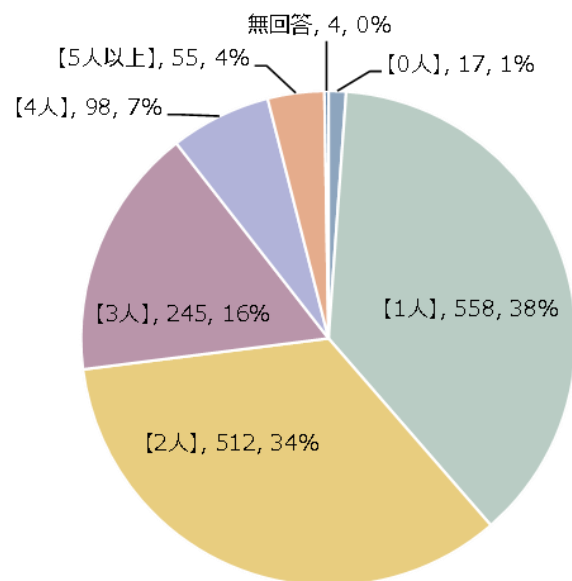
※回答者は空き家バンク設置自治体



自治体向けアンケート:空き家バンクの運営状況

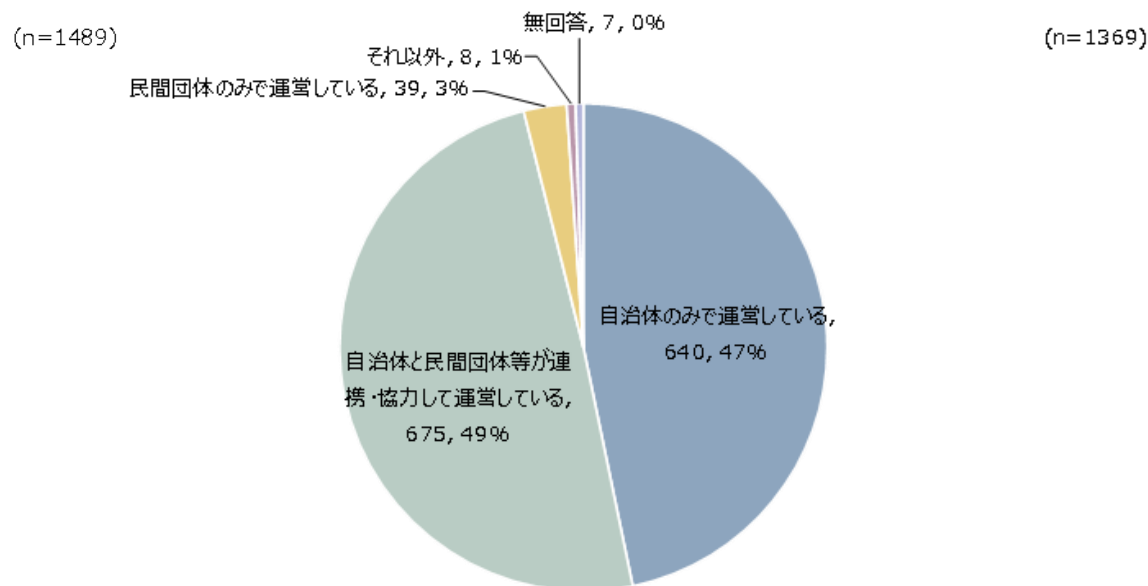
- 空き家バンクの設置・運営を担当する職員の数は1人が最も多く38%、2人以下の合計が73%。
- 自治体版空き家バンクの運営方法について、「自治体のみで運営」が47%、「自治体と民間団体等が連携・協力して運営している」が49%。

【空き家バンクの設置・運営等を担当する職員の数】 (NA)



※回答者は空き家バンク設置自治体

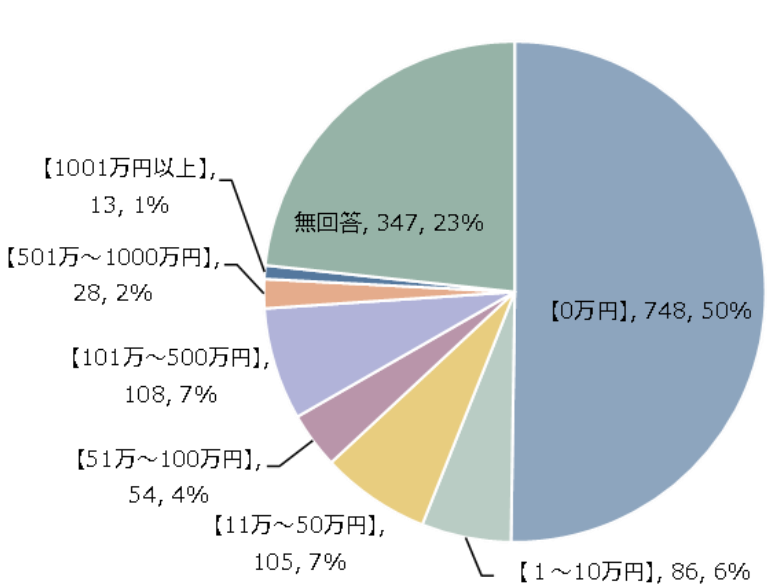
【空き家バンクの運営方法】 (SA)



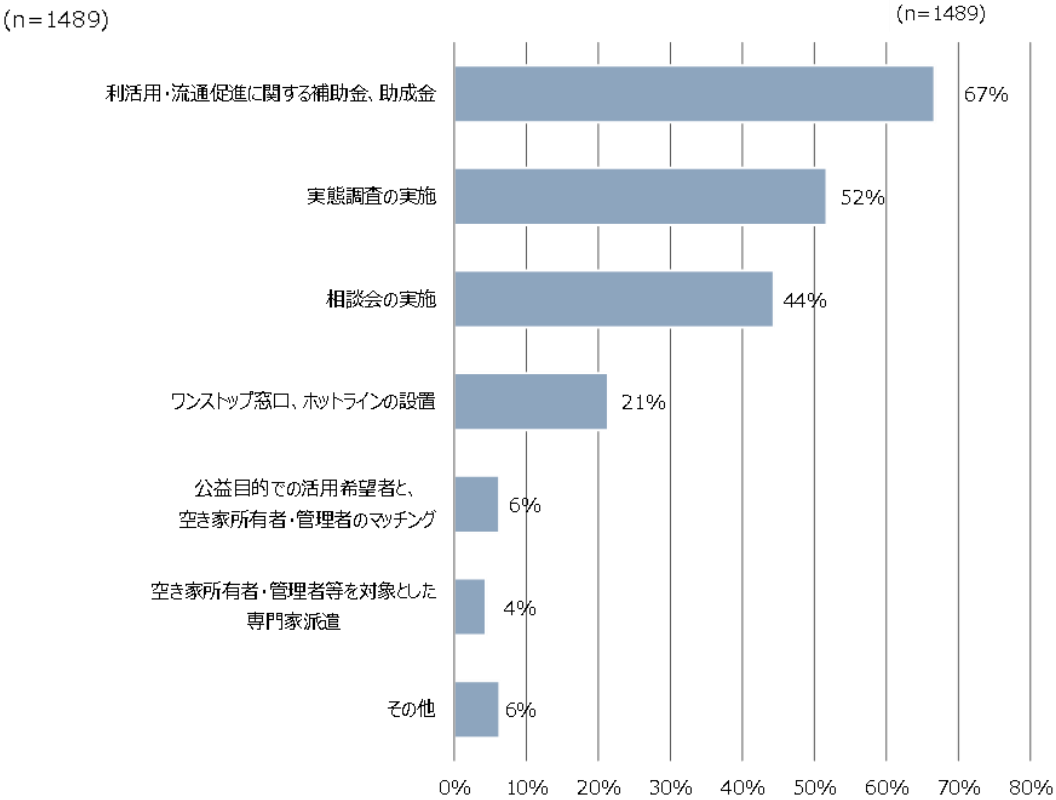
※回答者は自治体版の空き家バンクを運営している自治体

○自治体における空き家バンクの設置・運営事業費にかかる費用実績は「0万円」が最も多い。
○空き家バンク以外で実施している自治体の事業や取組は、「利活用・流通促進に関する補助金」が67%と最も高く、次いで「実態調査の実施」52%、「相談会の実施」44%。

【空き家バンクの設置・運営事業費実績】
(SA)



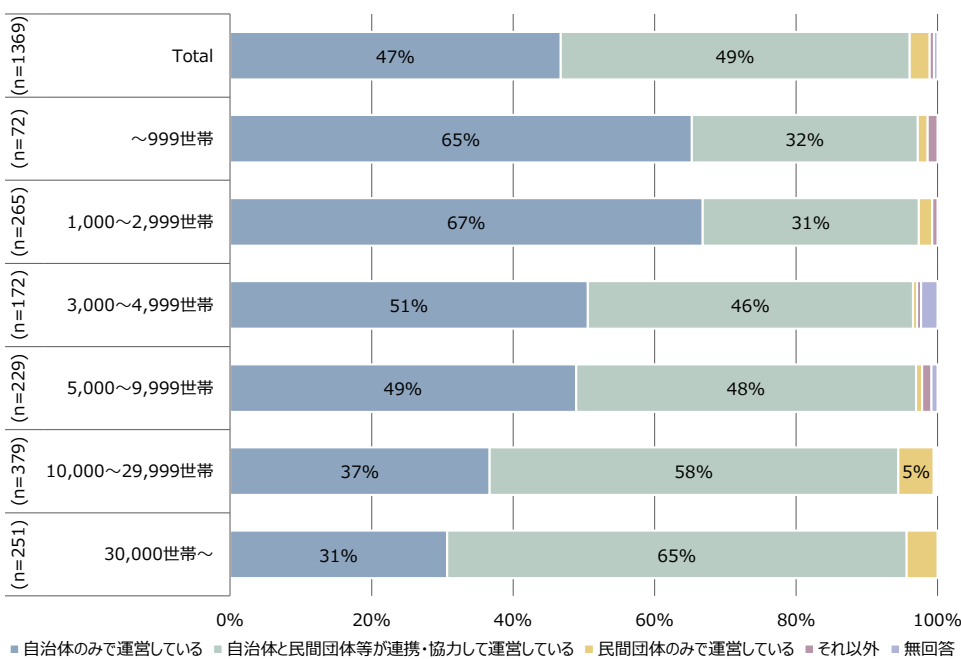
【空き家バンク以外で実施している事業や取組】
(MA)



※回答者は空き家バンク設置自治体

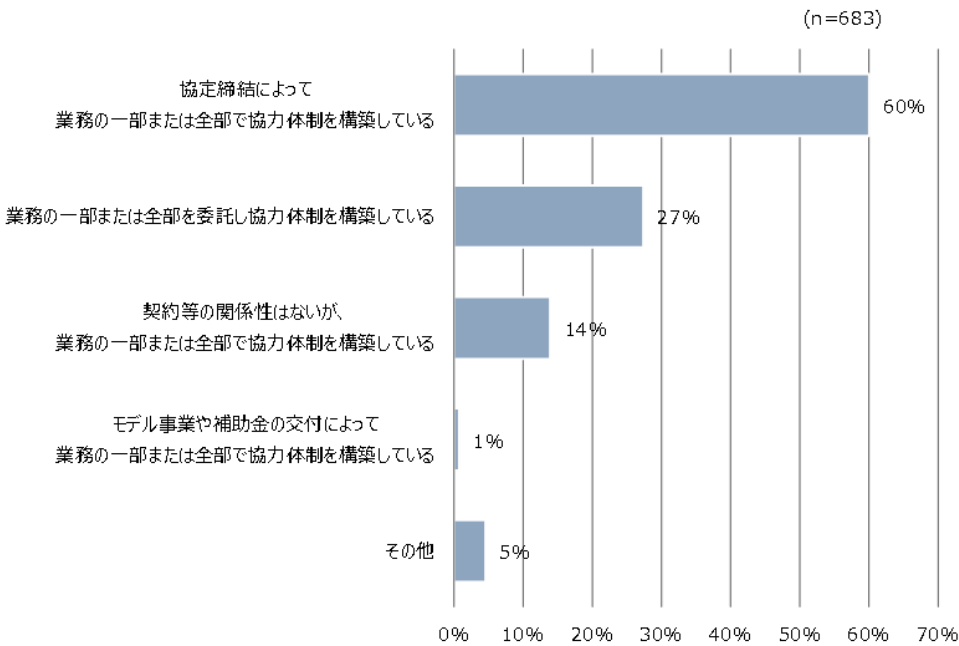
- 世帯数規模別に空き家バンクの運営方法をみると、世帯数の少ない自治体ほど「自治体のみで運営している」の割合が高く、「自治体と民間団体等が連携・協力して運営している」の割合が低い。
- 自治体と民間団体等（行政以外の団体）との連携方法は、「協定締結によって業務の一部または全部で協力体制を構築」が60%と最も高く、次いで「業務の一部または全部を委託し協力体制を構築」27%、「契約等の関係性はないが、業務の一部または全部で協力体制を構築」14%。

【空き家バンクの運営方法（世帯数規模別）】
（SA）



※回答者は自治体版の空き家バンクを運営している自治体

【民間団体等との連携方法】（MA）

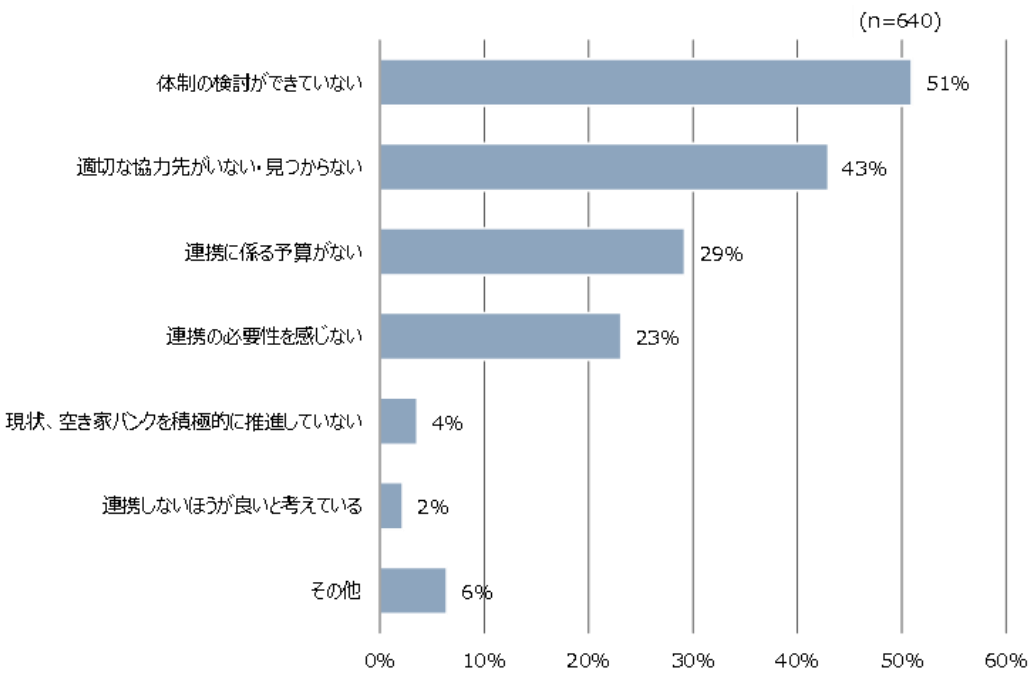


※回答者は「自治体と民間団体等が連携・協力して運営している」、または「それ以外」と回答した自治体

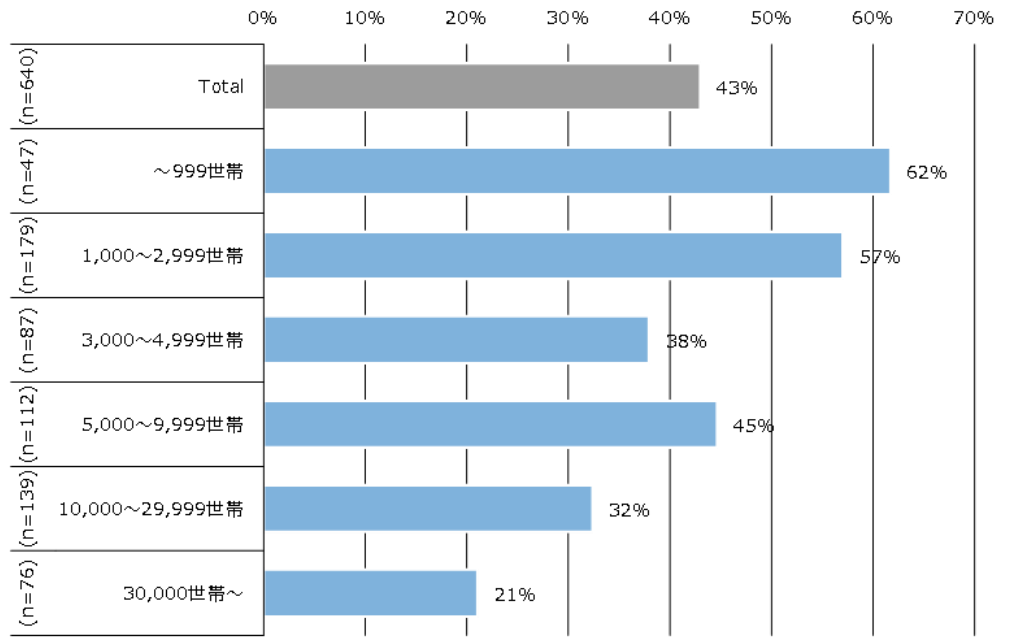
○「自治体のみで運営している」と回答した自治体に、自治体内だけで完結している理由を尋ねたところ、「体制の検討ができていない」が51%と最も高く、次いで「適切な協力先がない・見つからない」43%、「連携に係る予算がない」29%。

○世帯数が少ない自治体ほど、「適切な協力先がない・見つからない」が多い。

【空き家バンクの運営が自治体内だけで完結している理由】（MA）



【自治体内だけで完結している理由として「適切な協力先がない・見つからない」と回答した自治体の割合(世帯数規模別)】（SA）



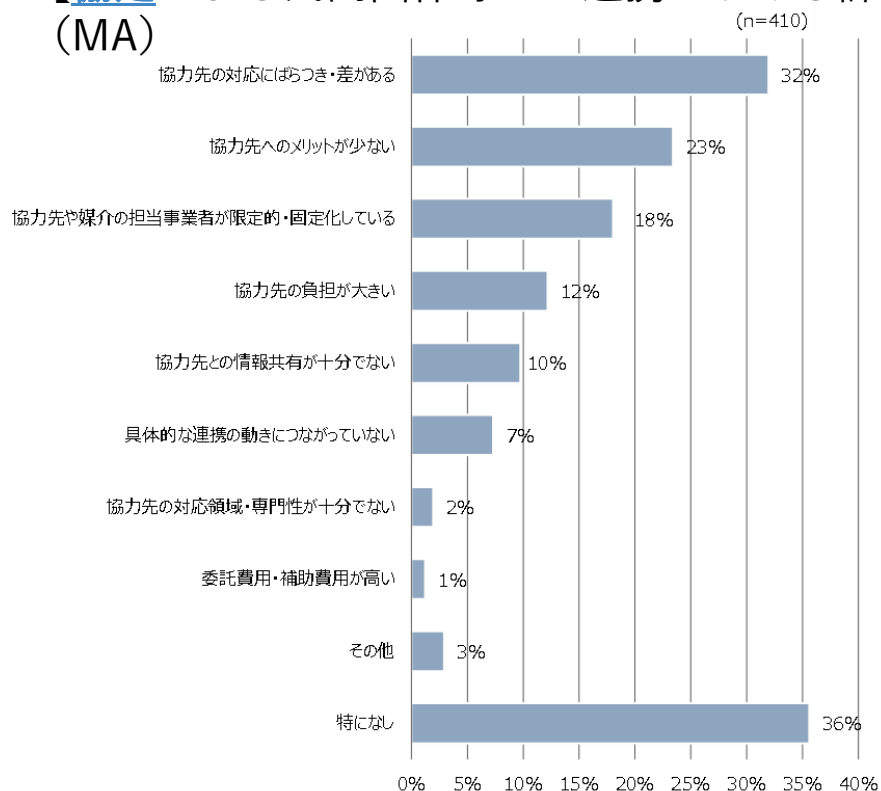
※回答者は自治体版の空き家バンクを自治体のみで運営している自治体

出典：国土交通省「空き家バンクの設置・運営に関するアンケート」（令和5年）

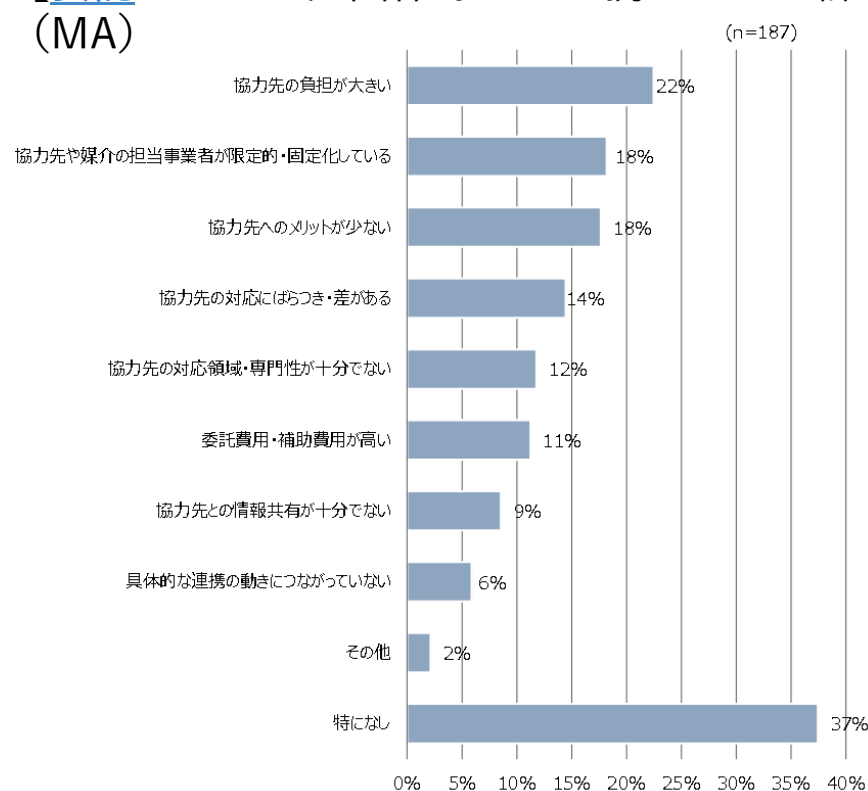
自治体向けアンケート:協定による効果と課題

- 協定**による民間団体等との連携における課題は、「特になし」が36%と最も高く、次いで、「協力先の対応にばらつき・差がある」32%、「協力先へのメリットが少ない」23%。
- 委託**による民間団体等との連携における課題は、「特になし」が37%と最も高く、次いで、「協力先の負担が大きい」22%、「協力先や媒介の担当当事者が限定的・固定化している」18%。

【協定による民間団体等との連携における課題】 (MA)



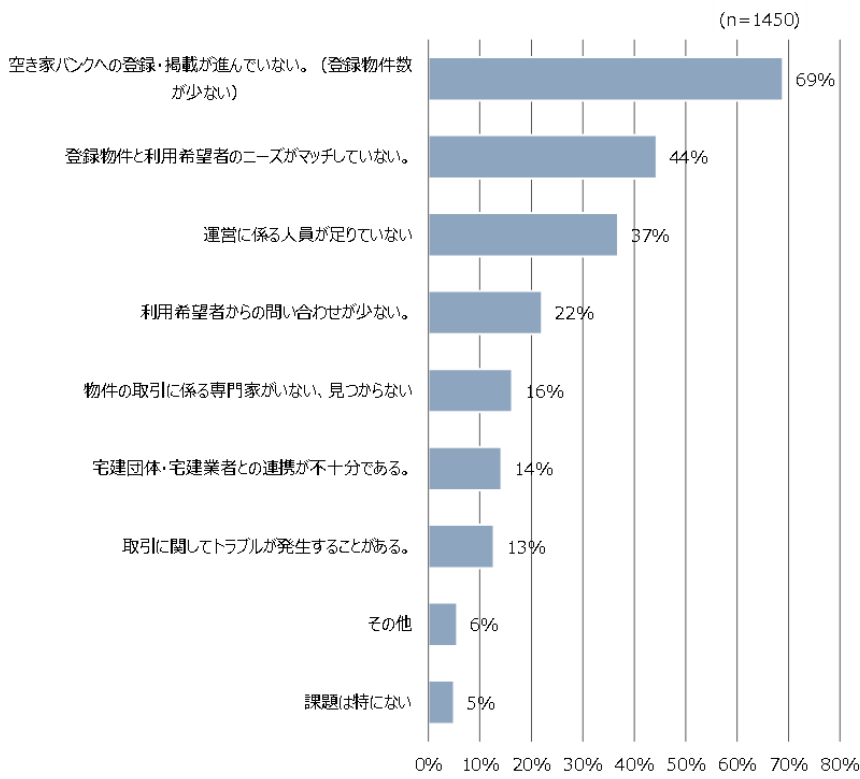
【委託による民間団体等との連携における課題】 (MA)



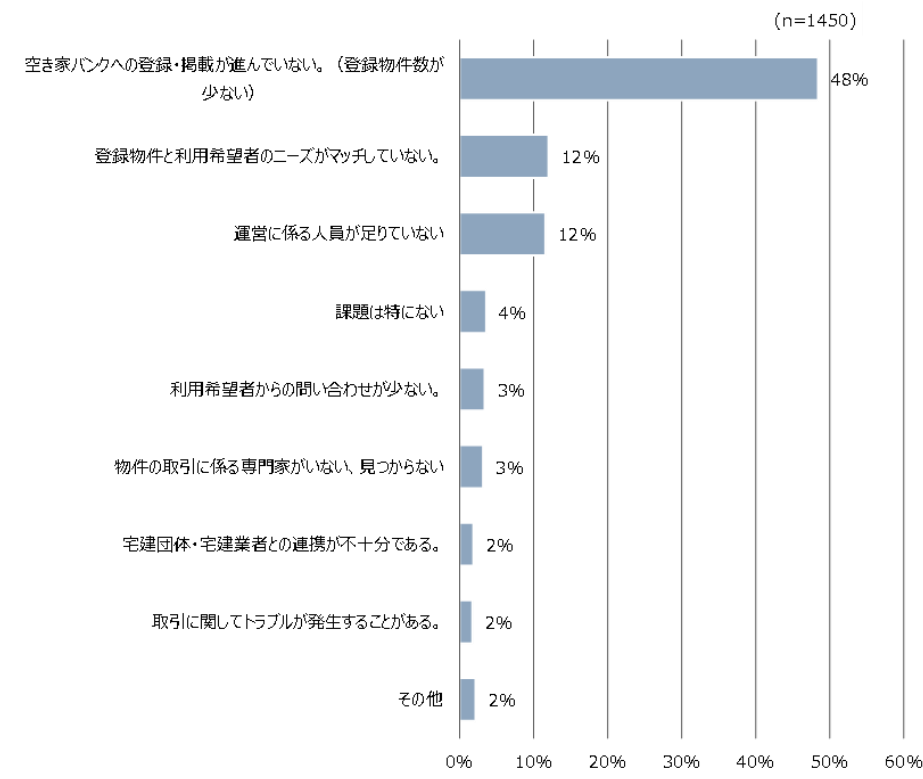
○空き家バンクの成果・実績に関して抱えている課題について、「空き家バンクへの登録・掲載が進んでいない（登録物件数が少ない）」が69%と最も高く、次いで、「登録物件と利用希望者のニーズがマッチしていない」が44%、「運営に係る人員が足りていない」が37%。

○空き家バンクの成果・実績に関して抱えている最も深刻な課題について、「空き家バンクへの登録・掲載が進んでいない（登録物件数が少ない）」が48%と最も高い。

【空き家バンクの成果・実績に関して抱えている課題】（MA）



【空き家バンクの成果・実績に関する最も深刻な課題】（SA）



事例①兵庫県神戸市：空き家等の状況に合わせた一体的な対応体制

- ・神戸市では、空き家・空き地対策を政策の一丁目一番地に位置付け、一体的に取り組んでいる。
- ・不動産業団体等と連携した相談窓口の設置や、空き家おこし協力隊による訪問型の支援等、流通・利活用に向けた支援を行うとともに、利活用に係る改修費用補助や隣地統合補助等を行っている。

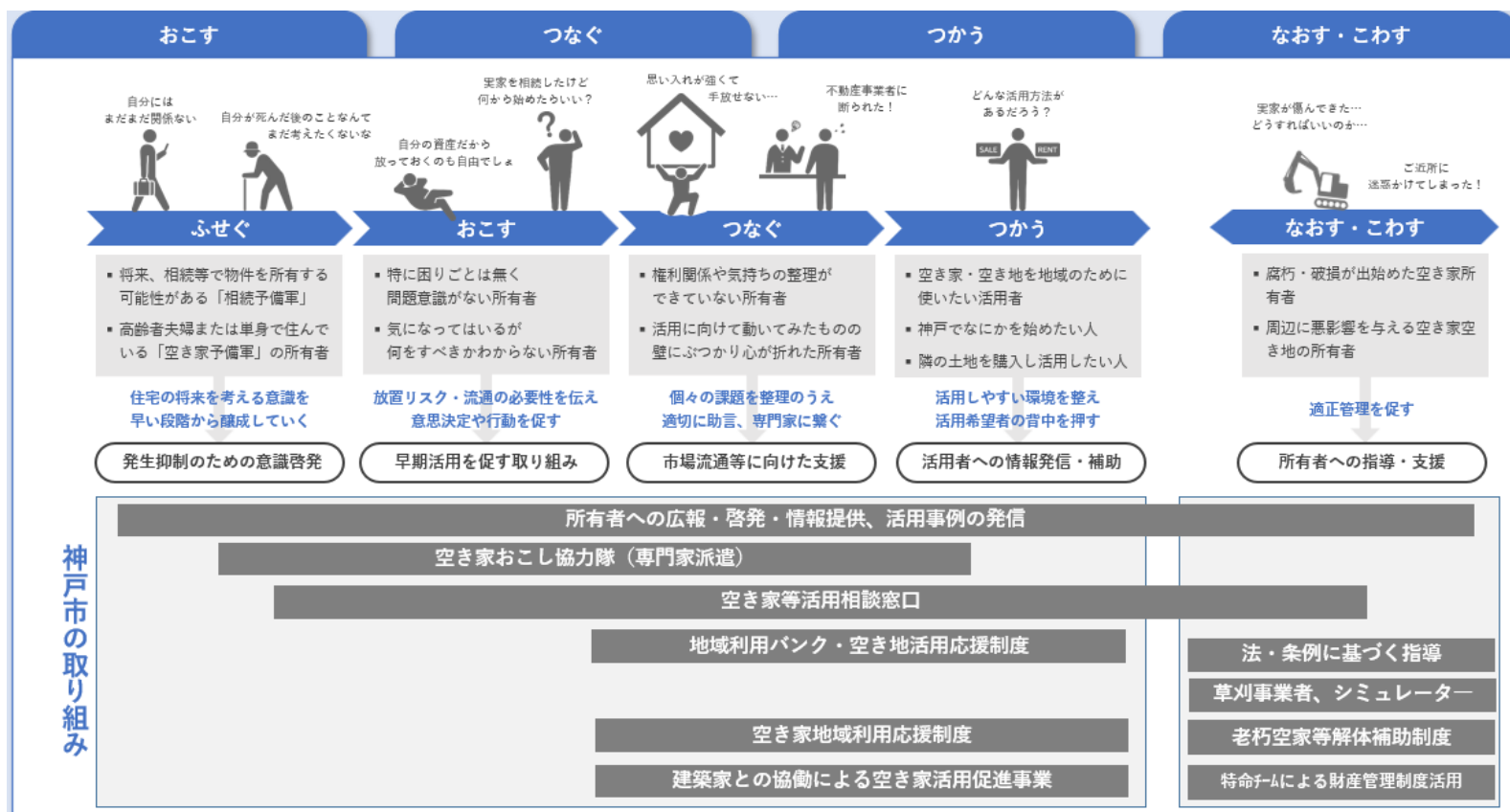
空き家や所有者の状況に併せた対応策を設置。

相談窓口は、予約不要の一般相談、必要に応じて実施する専門相談に分かれており、専門相談では複数の不動産事業者から買取等の具体的な提案が受けられる。

相談窓口へ出向けない方等には、空き家おこし協力隊が自宅や空き家を訪問し、利活用に向けた支援を実施。

活用に係る改修費用をはじめとする補助メニューを用意するとともに、活用事例をHP等で発信し、活用機運の向上を目指す。

○体制・スキーム



事例②鹿児島県日置市：多様な利活用方法を可能にする体制整備

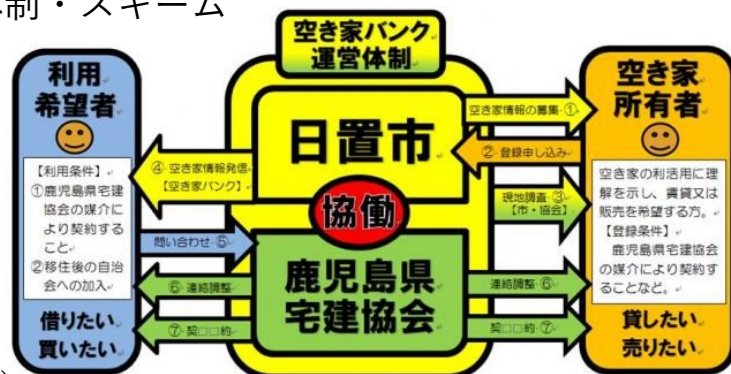
○日置市では、鹿児島県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、買取再販事業者、廃棄物処理業者、NPO法人と「日置市空き家バンク制度推進に関わる連携協定」を締結し、登録受付を自治体、専門家が集まるNPO法人に窓口業務や相談業務、買取再販事業者に物件の再価値化や独自ルートでの流通、宅建協会2団体に物件の仲介、廃棄物処理業者に残置物等の廃棄と、役割分担を明確にしていることで、連携がスムーズに行われている。

○NPO法人の協力のもと、よくある相談内容のアドバイスや実際の古民家を題材に活用のポイント等を収録した動画を発信し、空き家について何から始めたらいいのかわからないという方にも、管理や活用ができるということを知ってもらうきっかけになっている。

○基本情報

- 人口：47,153人（R2国調）
- 世帯数：19,415世帯（R2国調）
- 空き家数：4,300（H30住宅土地統計・その他空き家）
- 所管課・担当職員数：地域づくり課2名
- 空き家バンクの設置：自治体版
- 開設年：2017年

○体制・スキーム



資料)

<https://www.city.hioki.kagoshima.jp/teiju/ijuteju/akiya/akiyabank.html>

○特徴的な取組：空き家に係る短編アドバイス動画集「空き家TV」の制作

空き家のアドバイスここにあります!! 「空き家TV」

本市の空き家相談にご協力をいただいている「NPO法人結の夢来人・絆プロジェクト」。

今回、当法人の全面協力のもと、「よくある相談内容」に関するアドバイスや実際の古民家を題材に、**活用のポイント**などを収録した全27の動画集を作成しました!!





昨年の空き家セミナーは、新型コロナウイルス感染拡大防止により中止。

しかし、「空き家で悩む所有者」や「空き家を活用したい方」へのアドバイスができないか？

少しでも気づきにつながる取り組みができないか？と当法人と模索。

結果、「短編アドバイス動画集」を実験的ではありますが作成することとなりました。

資料) <https://www.city.hioki.kagoshima.jp/teiju/akiyariaruadobaisu.html>

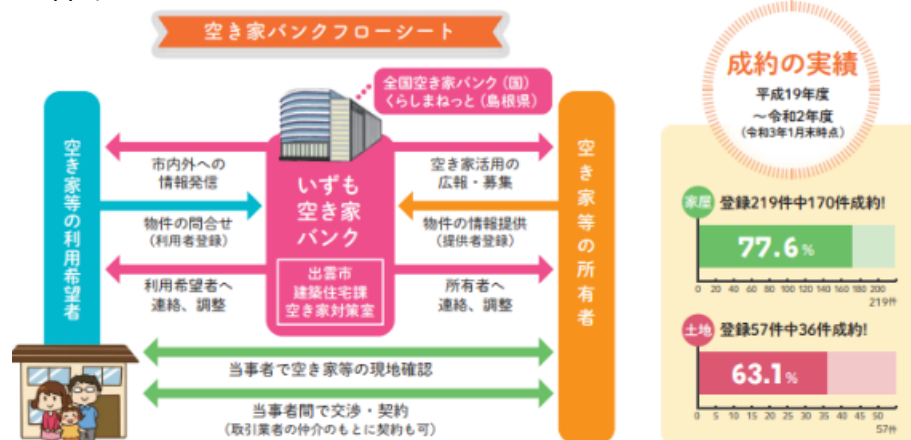
事例③島根県出雲市：連携によるワンストップの相談体制

- 出雲市では、NPO法人出雲市空き家相談センターと「出雲市とNPO法人出雲市空き家相談センターにおける空き家等対策に関する連携協定書」を締結し、行政書士、司法書士、弁護士、土地家屋調査士、解体事業者、不動産業者等の専門家と連携したワンストップの相談体制を構築。
- 官民一体で効果的・具体的・継続的な取組を行うため、空き家全般に係る相談・地域支援及び空き家バンク運営の一部について、委託の形で予算化した。

○基本情報

- 人口：172,775人（R2国調）
- 世帯数：64,408世帯（R2国調）
- 空き家数：5,050（H30住宅土地統計・その他空き家）
（令和2年出雲市空家等実態調査：2,652件）
- 所管課・担当職員数：都市建設部建築住宅課空き家対策室2名
- 空き家バンクの設置：自治体版・全国版
- 開設年：2007年

○体制・スキーム



○特徴的な取組：登録作業が難しい方へのNPOによる支援

「県外在住のため空き家の状況が分からず登録申込書が記入できない」、「間取り図が見つからない」など様々な理由で登録が進まない所有者へ、NPO法人が、現地調査から書類作成、登録申請まで支援。
※費用は原則不要

《支援内容》

- ・現地調査（物件写真・間取り図・事前情報調査等）
- ・内覧申し込みがあった場合の立会
- ・いずも空き家バンク所有者等登録申込書作成支援
- ・併せてNPO法人のウェブサイトにも空き家情報として掲載

※令和4年度からは「いずも空き家バンク運営事業」をNPO法人出雲市空き家相談センターに委託

資料）<https://www.city.izumo.shimane.jp/www/contents/1655100556667/files/izumoakiyabank.pdf>

資料）<https://akiya.izumo-city.jp/entrysupport/>

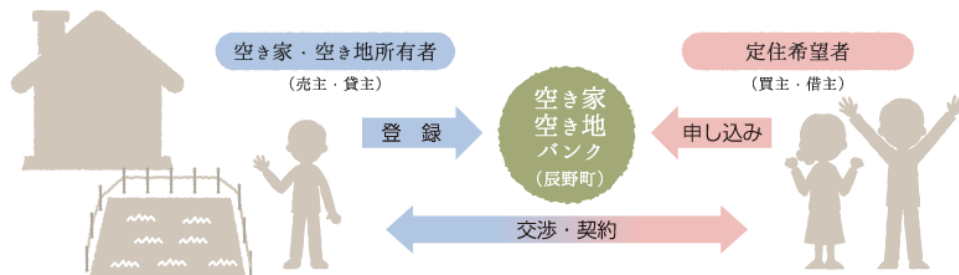
事例④長野県辰野町：移住定住施策に即したイベント企画

- 辰野町では、町内宅建業者4社と協定を締結。協定先の4社は、移住定住促進協議会（長野県、リフォーム・リノベーション業等工務店4社、NPO法人信州田舎暮らし研究所、川島振興会、小野地区振興会、川島区地域活性化委員会、（一社）長野県建築士会上伊那支部で構成）にも参加しており、同協議会が企画する移住定住促進策に合致するイベント企画等、効果的・効率的な取組を実施している。例として、大工や左官等を講師に迎えたDIYイベント計画等がある。
- 現地確認や移住希望者のアテンドも連携して実施。

○基本情報

- 人口：18,555人（R2国調）
- 世帯数：7,258世帯（R2国調）
- 空き家数：1,290（H30住宅土地統計・その他空き家）
- 所管課・担当職員数：まちづくり政策課1名
- 空き家バンクの設置：自治体版・都道府県版
- 開設年：2014年

○体制・スキーム



○特徴的な取組：空き家DIY改修

改修事例-1 第一弾 農家家ふえ あずかば

築100年超の古民家空き家を
住居兼菓子販売とカフェ「あずかば」として2016年より
リノベーション開始！

掃除、片付け、2階窓周りの解体、外壁内装改修、床の張り替え等の人員をボランティアにて募集しました。

●Before



●After



岐阜県飛騨市の事例

○飛騨市では、賃貸用の空き家が少ないという課題に対し、空き家の流動化を促進し、定住促進、地域活性化を図ることを目的に、空き家を賃貸住宅にするために改修した際の費用を一部負担（1/2以内、300万上限）する制度を創設。

○また、市内の宅地建物取引業者との連携により、円滑に空き家等の所有者と借り手・買い手を結びつける空き家情報サイト「飛騨市住むとこネット」を構築。

○飛騨市 空き家賃貸住宅改修事業補助金

空き家等改修補助金

＜対象＞ 空き家を飛騨市住むとこネットの賃貸物件に登録するために改修工事を行う者

＜条件＞

- ・補助金の交付を受けた日から引き続き5年以上（補助額が200万を超える場合は10年以内）、空き家等を飛騨市住むとこネットに賃貸物件として登録。
- ・補助金の交付を受けた日から5年間（補助額が200万を超える場合は10年以内）は、転売または2親等以内の親族に賃貸しない。

移住者賃貸住宅改修補助金

＜対象＞ 移住者と賃貸借契約を締結した飛騨市住むとこネットに登録された住宅を、移住者の要望に応じて入居開始前に改修工事を行う場合

＜条件＞

- ・補助金の交付を受けた日から引き続き5年以上（補助額が200万を超える場合は10年以上）、この移住者にこの住宅を居住用に賃貸する。

補助対象工事

(1)改修工事に要する費用が10万円以上であること。

(2)市内に事業所を有する法人または個人と契約を締結して施工する改修工事であること。

○飛騨市住むとこネット

＜サービスの概要＞

- ・空き家等の売却及び賃貸を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を借り手・買い手に提供するシステム
- ・飛騨市役所が運営
- ・登録業者となった市内の宅地建物取引業者が交渉・仲介等を行う

掲載物件数 売買 34 件・賃貸 5 件（成約済 238 件）

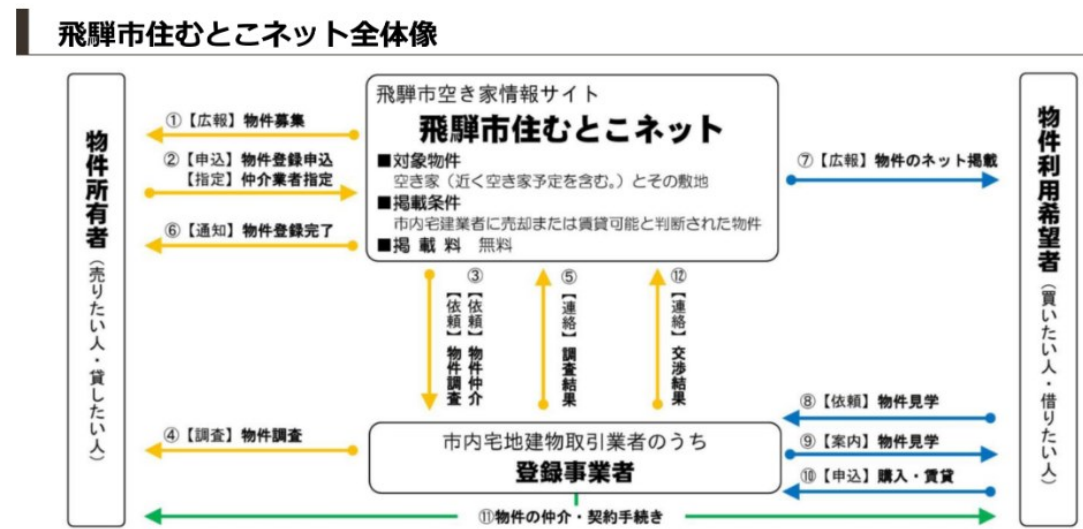
ピックアップ物件

登録No.305【売買】古川町 市街地

構造：木造 売値 330万円
容積率：200% 建築年：昭和38年、1963年
※飛騨市は国内有数の豪雪地帯でもあり、同じ市内でも地区によって地域の付き合い方やルールが異なります。移住後の生活で後悔することがないように、購入希望物件の情報だ...

登録No.143【売買】古川町 市街地

構造：木造 売値 2,400万円
容積率：200% 建築年：1971年（昭和46年）
飛騨市の支援制度、購入助成あり★また、移住世帯なら更に最大150万円の改修補助あり★（※諸条件あり）



事例⑥山形県大江町：物件調査や集客に係る効果的な連携

- 大江町では、山形県宅地建物取引業協会と「空き家等の対策に関する連携協定」を締結し、協定先団体構成員の本業である個別物件の仲介を依頼している。
- 山形県宅建協会寒河江支部と委託契約を締結し、所定の調査票に、登記情報や現地調査結果を記入してもらう物件調査費を支払っている。
- 写真や掲載内容に統一感を持たせるために、物件の撮影、紹介文の作成、HPやSNSへの記事公開、メンテナンスを地域おこし協力隊が担当。

○基本情報

- 人口：7,646人（R2国調）
- 世帯数：2,543世帯（R2国調）
- 所管課・担当職員数：地域振興課 4 名
（3名は移住定住部署の兼務、1名は地域おこし協力隊）
- 空き家バンクの設置：自治体版・全国版
- 開設年：2008年

○体制・スキーム



資料) <https://www.town.oe.yamagata.jp/government/living-environment/akiya/126>

○特徴的な取組：統一的な物件紹介

駅の近くの秘密基地（物件番号R-50）

売家：300万円

間取り：6DK

[「R50登録台帳」をダウンロードする \(PDF: 334kB\)](#)

[「R50平面図」をダウンロードする \(PDF: 99kB\)](#)

[「R50物件紹介」をダウンロードする \(PDF: 1.1MB\)](#)



水回りがきれいな古民家ってうれしい（物件番号R-45）

売家：450万円

間取り：6DK

[「R45登録台帳」をダウンロードする \(PDF: 338kB\)](#)

[「R45物件写真」をダウンロードする \(PDF: 764kB\)](#)

[「R45平面図」をダウンロードする \(PDF: 238kB\)](#)



資料) <https://www.town.oe.yamagata.jp/government/living-environment/akiya/akiya-jouhou/123>

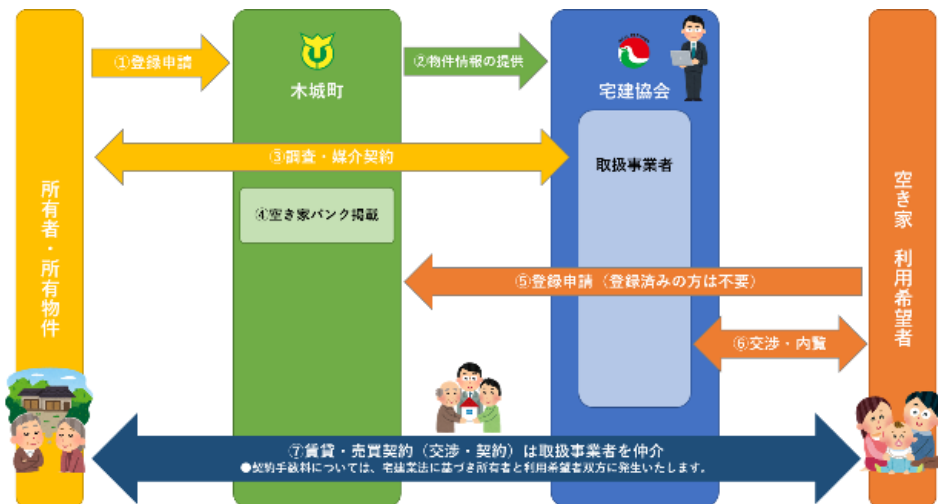
事例⑦宮崎県木城町：協定先との定例会開催による円滑な連携

- 木城町では、宮崎県宅地建物取引業協会県央支部と「空き家バンク運用に係る包括連携協定」を締結し、宅建業者に現地調査や価格算定等を有償で委託している。
- また、2か月に1回程度、自治体と協定先の間で「空き家バンク会議」を開催し、新規申込物件等に関する情報交換を実施している。
- 加えて、積極的に情報発信をすることで、住民・移住者への認知度向上にも寄与している。

○基本情報

- 人口：4,895人（R2国調）
- 世帯数：1,886世帯（R2国調）
- 所管課・担当職員数：地域政策課・1名
- 空き家バンクの設置：自治体版・都道府県版・全国版
- 開設年：2008年

○体制・スキーム



○特徴的な取組：プレス発信

朝日新聞デジタル > 記事

空き家バンク、「受け身」から転換の積極策 木城町で活性化に効果

大野博 2022年10月30日 10時30分



📧 f X B! ...

list 1



空き家バンクに登録されている物件を案内する山下智大さん＝2022年9月15日午前10時59分、宮崎県木城町榎木、大野博撮影

宮崎県 木城町 が、空き家や空き地の所有者と利用希望者をマッチングする「空き家バンク」の活性化に取り組んでいる。売買・賃貸の成約件数は、この2年でそれまでの13年分と同じ数に達した。町が打って出た「積極策」とは。

木城町の空き家バンクは2008年に発足したが、空き家・空き地の登録数は20年まで13年間の累計で15件にとどまっていた。町の担当者は「所有者や利用希望者から相談があったら動く、という、受け身の姿勢だった」と話す。

一方、利用希望者の登録は20年度の時点で100件を超えていた。ギャップを埋めようと、町は動き出す。21年11月、「移住定住コンシェルジュ」として活動する地域おこし協力隊に、山下智大さん（28）を採用した。

〔PR〕

そのうえで、町は水道の使用状況を調べたり、地域に詳しい人から聞き取ったりして、

空き家と思われる建物をリストアップ。さらに課税情報などから所有者を特定し、空き家の利活用の意向を尋ねるアンケートを送付すると、希望に応じて空き家バンクへの登録を促した。

事例⑧諏訪圏移住交流推進事業連絡会：広域連携による移住促進

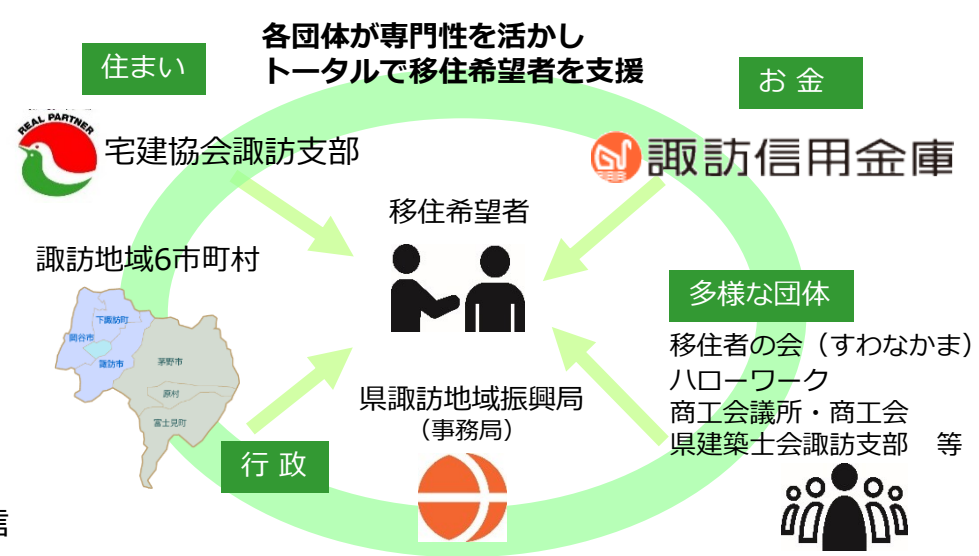
国土交通省

- 長野県では、6市町村（岡谷市、諏訪市、茅野市、下諏訪町、富士見町、原村）に加え、長野県諏訪地域振興局や宅建協会、諏訪信用金庫、ハローワーク、移住者の会（すわなかま）などが参加して、平成26年に諏訪圏移住交流推進事業連絡会を組織。公・民や市町村の枠を超えた広域による移住を推進。（事務局：長野県諏訪地域振興局）
- 仕事、教育、医療や買い物など多くの面で密接な生活圏である特徴を活かし、合同による移住相談会の開催や移住ガイドブック作成など実際の生活に根付いた形での移住促進策を実施するとともに、空き家問題など共通の課題に対するアプローチも実施。

○諏訪圏移住交流推進事業連絡会の取組概要



○諏訪圏移住交流推進事業連絡会の組織



○信州・諏訪6市町村 合同移住・交流ポータルサイトによる情報発信



○連絡会主催の合同移住イベントの開催



（出典）諏訪圏移住交流推進事業連絡会提供資料、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局資料を基に国土交通省作成

空き家バンク運営にかかる官民連携モデル事業(案)

- ・空き家等を利活用して地域課題の解決を目指す地方公共団体と、空き家等の流通・利活用に係る専門知識を有する不動産業者等との連携による空き家バンクの運営を通じて、空き家等の利活用による地域課題への対応を促進する。
- ・令和6年度、空き家バンク運営のモデルとなる事例を収集、ノウハウ等の横展開を図る。

募集事例① 汎用事例：空き家等の掘り起こし

■目的

特別なスキルや予算が見込まれない地域であっても連携により円滑に空き家バンク運営を行うためのポイントを整理し、具体的なノウハウとして横展開。

■要点①

連携におけるポイント

例) ・役割分担の仕方

- ・定例会の開催、情報共有等の方法
- ・想定外の場合の対応準備 等

■要点②

物件の掘り起こし・マッチングのポイント

例) 庁内連携やサイト掲載等の工夫

募集事例② 先進事例：利活用ニーズの掘り起こし

■目的

様々な課題により利活用が難しいケースであっても、地域計画を描く地方公共団体と、ノウハウを有する不動産業者等専門家との連携により、利活用を実現した事例を分析。

地方公共団体の方針や、求められる専門知識等、成功に至った要素を明確化。

■事例イメージ

- ・1戸の住宅よりも大きい規模の利活用事例
- ・居住以外の利活用
- ・地域住民も巻き込んだ空き家対策に係る取組

目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

「全国版空き家・空き地バンク」について

目的・概要

- 空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体毎に各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した 2事業者【(株) LIFULL・アットホーム(株)】 が平成29年10月からの試行運用を経て、平成30年4月から本格運用開始。

株式会社LIFULL



URL:

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

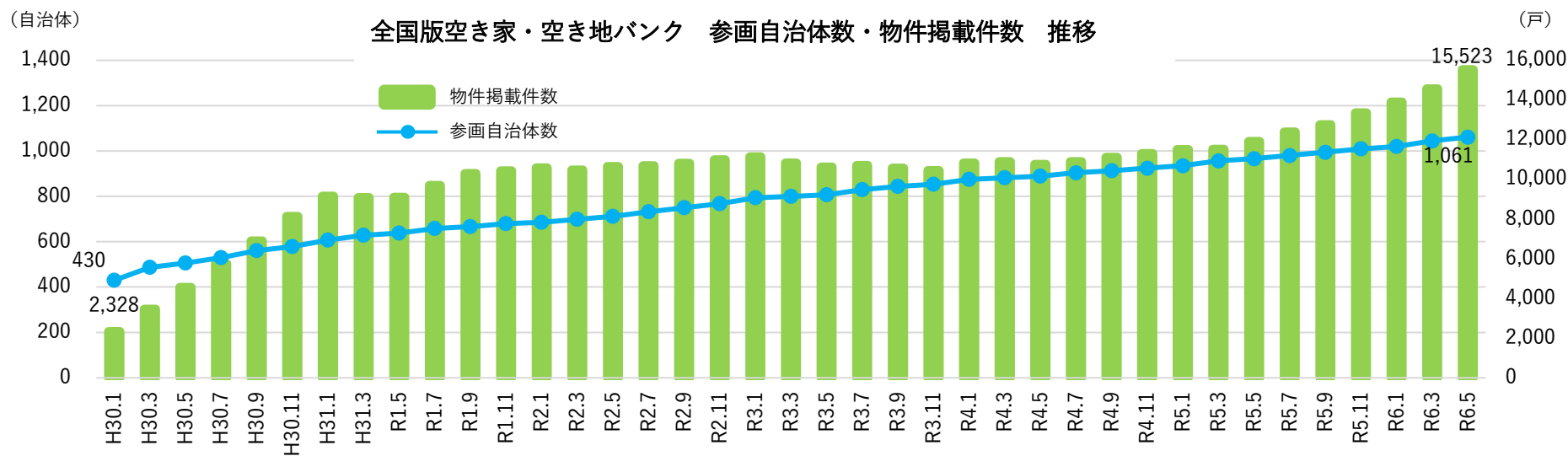
アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

運用開始後の効果

- 47都道府県を含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の 参画自治体数は1,061自治体（参画率59%）、物件掲載件数は15,523件。 ※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、これまで 約17,500件の物件が成約済。 【令和6年5月末時点】



消費者への情報発信

- 不動産流通経営協会では、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。
- 国土交通省にて、不動産取引に不慣れな消費者が、空き家等の取引において想定外の不利益を被ることがないように、取引の基本や、トラブルの未然防止に役立つ知識を情報提供する。

■不動産を活用した新しいライフスタイルの提案例) 不動産流通経営協会 (R7.3開催)



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する「住まいと暮らしのセミナー」を開催予定

【参考】これまでの消費者セミナー（於：東京）の実績（二地域居住関連）

2018年3月	二地域居住のすすめ 2つの地域で同時に暮らすと見えてくるもの
2022年3月	人を豊かにする二拠点生活 始め方と続け方

■消費者向けの不動産取引に係る情報提供サイト (R6.4開設)



コンテンツの一部

- ・不動産取引の流れ（例）
- ・不動産取引の媒介契約って？
- ・（仮称）不動産取引の仲介手数料について

（仮称）不動産取引の仲介手数料については、消費者が知っておくべき事項として、

- ・仲介手数料の基本的な考え方
- ・空き家等に係る仲介手数料の特例

等

を情報提供

出典：

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html

目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

宅地建物取引業法における報酬制度の概要(令和6年7月1日以降)

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業における業務の適正な運営と取引の公正の確保を目的として、宅地建物取引業者が媒介・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）

売買・交換取引に係る報酬額

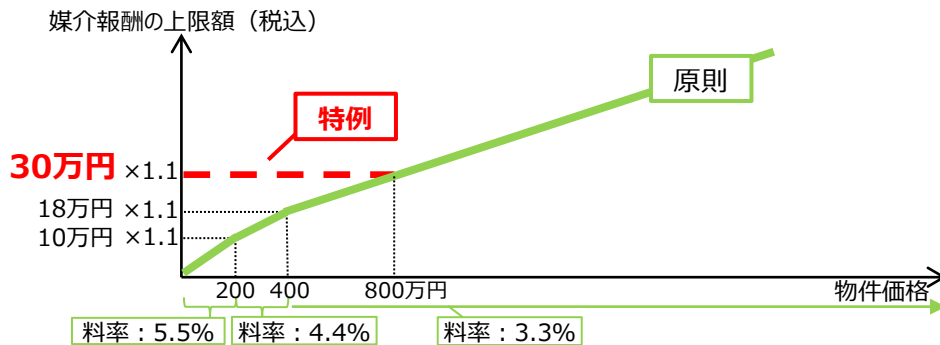
【原則】

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

※ 代理の報酬額の上限は媒介の報酬額の上限の2倍

【低廉な空家等の媒介の特例】（令和6年7月1日より施行）

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）。



その他受領可能な金銭

宅地建物取引業者は、上記規定によるほか、媒介・代理に関する報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金及び遠隔地における現地調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭については、この限りでない。

報酬を受ける際の留意点

媒介・代理契約の締結に際し**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**（「解釈・運用の考え方」（通達）に明記）。

賃貸借取引に係る報酬額

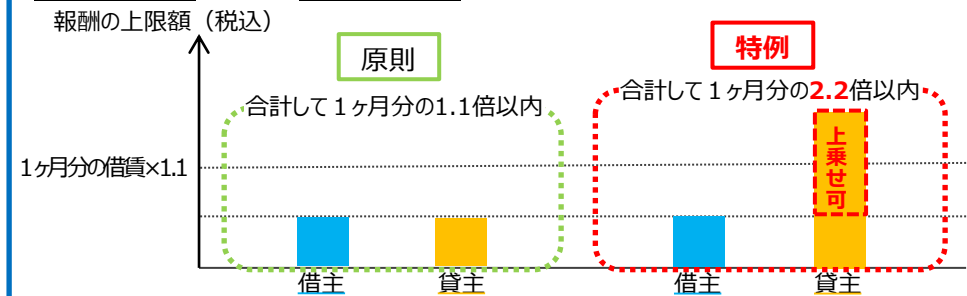
【原則】

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

※ 居住用建物の媒介は、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】（令和6年7月1日より施行）

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）。





「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正(令和6年7月1日施行)

- ◆ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定に伴って「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)を改正
- ◆ 新たに講ずる媒介報酬規制の特例を解説するほか、媒介以外の関連業務に係る記載を充実させ、取組促進を期待

媒介報酬規制の特例

■ 依頼者への説明・合意 (第46条第1項関係)

媒介・代理契約の締結に際し、**あらかじめ**、特例で定める上限の範囲内で、**報酬額について依頼者に説明し、合意**する必要があることに、**特に留意**

■ 特例による報酬算定の考え方 (第46条第1項関係)

特例で定める上限の範囲内で、**媒介に要する費用を勘案して**受領可
「当該媒介に要する費用」に相当する金額を上回る報酬も可

■ 売買・交換特例に係る「低廉な空家等」 (第46条第1項関係)

価格800万円以下の宅地・建物について、**使用の状態は不問**

■ 賃貸借特例に係る「長期の空家等」の考え方 (第46条第1項関係)

・「**現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない**」

⇒ 少なくとも**1年を超える**ような期間にわたり**居住者が不在**となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室

・又は「**将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない**」

⇒ 相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって、**今後所有者等による利用が見込まれないもの**

媒介以外の関連業務

■ 総論 (34条の2関係)

宅建業者や宅建士には、**ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮**が期待される

■ 関連業務の例 (34条の2関係)

①所有者等に対する**助言、総合調整等**の業務

- | | |
|------------------|----------------|
| ◎ 利活用に向けた課題整理 | ◎ 活用方針の提案、収支推計 |
| ◎ 相続の相談、手続支援 | ◎ 賃貸時の空室対策 |
| ◎ 境界確定や権利者間協議の支援 | ◎ リフォーム提案 |
| ◎ 専門職種の紹介 | ◎ 税金に係る情報提供 等 |

②所有者等から受託して行う**空き家等の管理**業務

- | | |
|---------------|-------------|
| ◎ 除草・通風・通水・清掃 | ◎ 家財の片付け |
| ◎ 定期的な点検 | ◎ 郵便物の保管・転送 |
| ◎ 修繕等の提案 | 等 |

■ 報酬の受領 (34条の2関係)

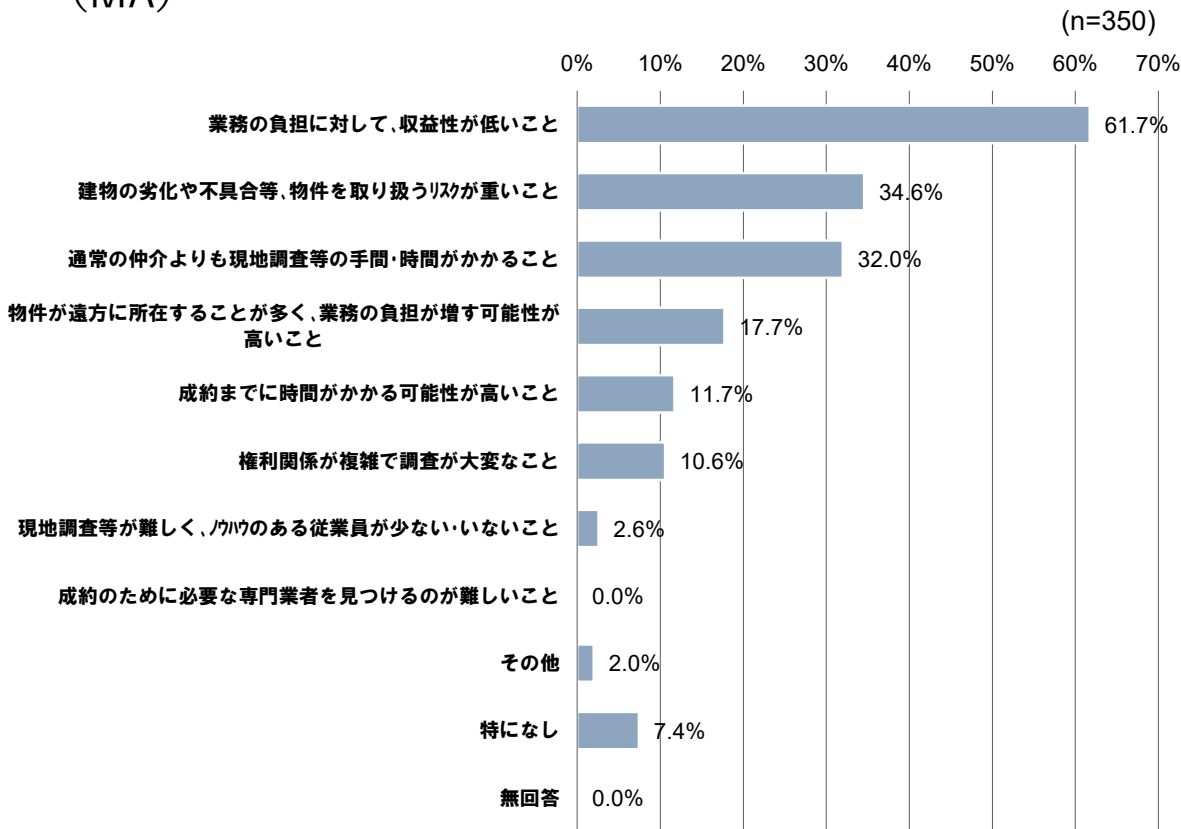
媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、**書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない（媒介報酬とは別に報酬を受領できる）**

■ 専任性の考え方 (第31条の3第1項関係)

宅建業を営む事務所で、上記①②の関連業務を行う場合に、**専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる**

○空き家を取り扱うことについてネックとなる理由について、「業務の負担に対して、収益性が低いこと」が61.7%と最も高く、次いで、「建物の劣化や不具合等、物件を取り扱うリスクが重いこと」が34.6%、「通常の仲介よりも現地調査等の手間・時間がかかること」が32.0%。

【空き家を取り扱うことについてネックとなる理由】
(MA)



注) 売買価格400万円以下の空き家売買の媒介の依頼・成約ありと回答した方
出典：国土交通省「空き家の流通に関するアンケート」（令和4年度）

【その他の内容】

- ・収益がかなり赤字になる。
- ・市街化調整区域の農地付の空き家は農地法の制限もあり売買が難しい。
- ・とても売却出来る状態でない空き家が多い。
- ・管理の状況・情報が少ない場合が多く、取引額に対して「契約不適合責任」のリスクが高すぎる。
- ・相続、滞納が絡むことが多い。
- ・売主の相場観がなく、金額の設定を理解してもらえない。解体費等の必要経費についても理解をしていないように思われる。
- ・県外の売主が多く、対面による打合せ等がでにくい。
- ・所有者に遠方の方が多く、高齢者の場合メールもできず、契約に出向く必要があった。
- ・相続で所有してる方が、物件に関して全く知らない場合はある。
- ・価格が安いと反響が多く入り、通常業務に支障をきたす。

【相続に関する意見（22件）】

- ・相続人が多く意見調整が大変。
- ・相続人の探索調査が大変。所有者と相続人が死亡されていたため、相続関係を調べるのにかなり手間取った。
- ・相続人の1人が行方不明だった。
- ・相続人の判断能力、後見人をつける際の手間。
- ・隣地の相続人が不明のため境界の確認が出来なかった。
- ・買い手側から「隣地を購入したいので現在の真の所有者を探してくれ」と依頼され、登記されていない現在の所有者（相続人）を探すところから始まっている為、近隣への聞き込み、行政への相談から始まり、相続人を見つけたものの親族間の仲が複雑で、相続に関する相談への対応や弁護士への代理相談、家庭裁判所への相談・意見聴取等、手続きが非常に煩雑だった。

【物件の状態による業務負荷に関する意見（13件）】

- ・古い建物で10年以上放置されていたため、現状を把握している関係者がいない。未登記で図面等が全くなかった。近隣住民も高齢で成年後見人等との連絡に苦慮した。
- ・取引に直接関係のない土地の調査等（水道管やガス管が他人の土地へ埋設されていたため）。
- ・強風で、屋根が一部破損したことの処理。

【残置物撤去・清掃の負担に関する意見（18件）】

- ・不用品回収業者・草刈り業者の選定、見積もり取得、業者の管理。
- ・草むしりや伐根作業、残置物処理がかなり負担だった。
- ・積雪が多く、雪かきに苦労した。
- ・鳩が巣を作っていた、スズメバチも巣を作っていた、そのための除去。
- ・いわゆるゴミ屋敷、残置物多大。残置物で足の踏み場もない状況の中、許可を得て、権利証、公共料金等探すのが大変、仏壇や神棚の処分は気を遣うし、費用も発生する。
- ・駐車場が無いため残置物撤去に近隣の土地を賃借等事前準備。
- ・残置物の中からお金になりそうなものは分別し売主に返した。
- ・入居者が孤独死でした。発見まで数日かかり特殊清掃等も必要だった。

【遠方の物件に関する意見（7件）】

- ・往復の所要時間と社員の業務負担
- ・遠方で土地勘がなく、物件調査に手間暇を要した
- ・遠方では業者探しも大変

【農地や崖地等の土地に関する意見（10件）】

- ・行政への手続きの内、農地については農転や農地除外申請など何度も現地や役所に足を運ぶことが大変。
- ・地目が畑の上に家が建っており、当時に取得していたはずの農地転用の書類が農業委員会にも残っておらず、取り扱いが「無断転用」となった。そのため、始末書の提出など、通常とは異なる手続きが必要となった。
- ・農地法手続きが流通促進のネックになっています。行政書士に代理人報酬を支払えるような売買価格になりません。私が扱っている地区の農業委員会事務局だけかもしれませんが、農地の調査をするにも不動産業者は門前払いです。
- ・隣地の農地と一緒に売買する為に農地法3条許可を申請した際、荒地となっていた畑を耕作できる状態に整地しないといけなかった。
- ・隣接の農地（農地として使用不可）と一緒にでの売却希望の為、と買主が農業適格者でなかったため、農地を宅地として地目変更登記しなければならなかった。

【境界確認に関する意見（9件）】

- ・隣地所有者の行方不明。
- ・背よりも高い雑草が生い茂った荒地の中、境界杭の確認作業、経費の捻出。
- ・公図上、敷地と道路境界が線引きされていないことにより、役場との協議をした。

【隣接地所有者・住民への対応に関する意見（10件）】

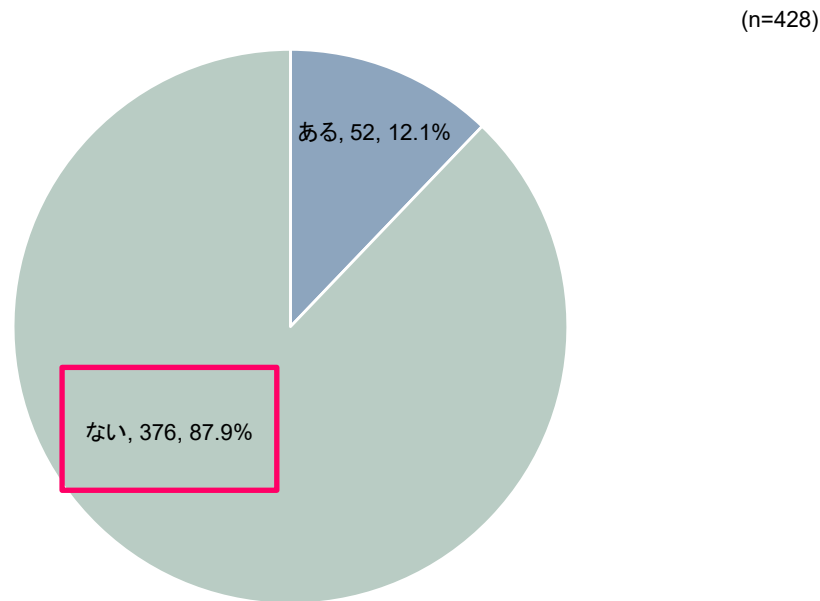
- ・近隣との主張の食い違い。
- ・極度の老朽化の為、隣地者迷惑（建物音、風、雨、雪他）の対応・近隣の住民が測量に協力的でなかった。
- ・近隣住民の高齢化などにより、境界確認、築造替えなどへの理解をえることが困難であった。
- ・通路状の私道の所有者の数が多く、私道についての取り決めや過去の経緯の把握。不動産屋と分かった時点拒絶されるなど

【協力的ではない売主への対応に関する意見（8件）】

- ・相続で物件から遠方の方だった為、おおよそのことは不動産業者で対応をしたが、売主でないとできないことの対応まで「任せてるから」と非協力的だったことが業務負担となった。
- ・相続人が遠方に居住してるのと、取引に際し積極的に無い為。
- ・売主が物件状況（建物、権利、ほか）を把握していない為、何をするにも業者が調べなければならない。
- ・売主は現状で売却したいが、とても売却出来る建物ではない。売主はリフォームすることは考えていない。

- 媒介報酬とは別に、売主・買主等契約当事者から受領した金銭の有無について見ると、「ない」の割合が87.9%、「ある」の割合が12.1%。
- 売主・買主から受領した費目（任意回答）は、交通費・旅費、残置物撤去費用、コンサルティング費用、申請手続費用・代行費用、草刈り費用、広告宣伝費、仏壇・神棚処分費用等の回答が得られた。

【媒介報酬とは別に、売主・買主等契約当事者から受領した金銭の有無】



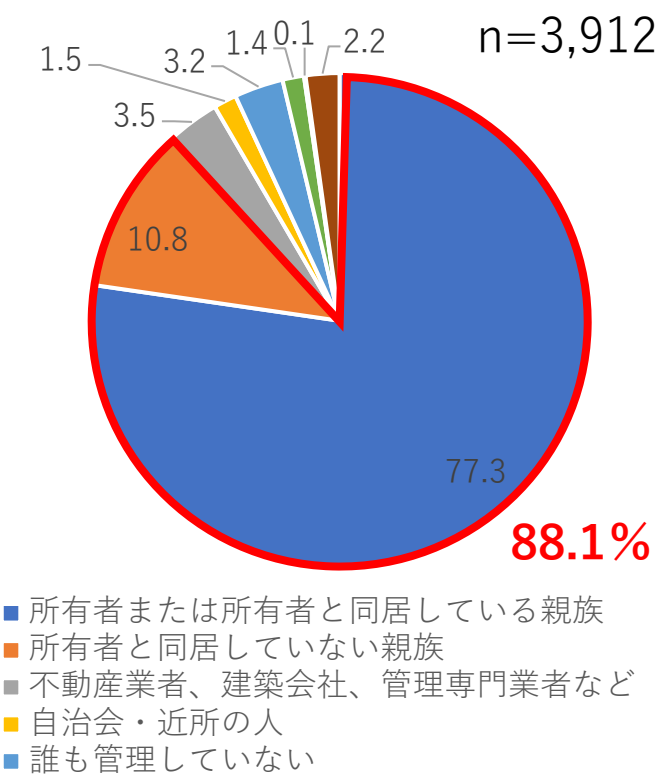
- 交通費・旅費（15件）
- 残置物撤去費用（9件）
 - ・ 残置物撤去、廃棄物処理、畳交換処分費用
 - ・ 庭の不要物（石・植木等）の処分費
- コンサルティング費用（5件）
- 申請手続費用・代行費用（5件）
 - ・ 宅地以外（田、畑、山林）の登記事項証明等取得費用が多くある。今回は20筆ほど。
 - ・ 補助金の手続き代行費用
 - ・ 売主から相続のよる所有権移転に係る全ての手続き、台風被害による補助金の申請手続き等
- 草刈り費用（4件）
- 広告宣伝費（3件）
- 仏壇・神棚処分費用（3件）

目次

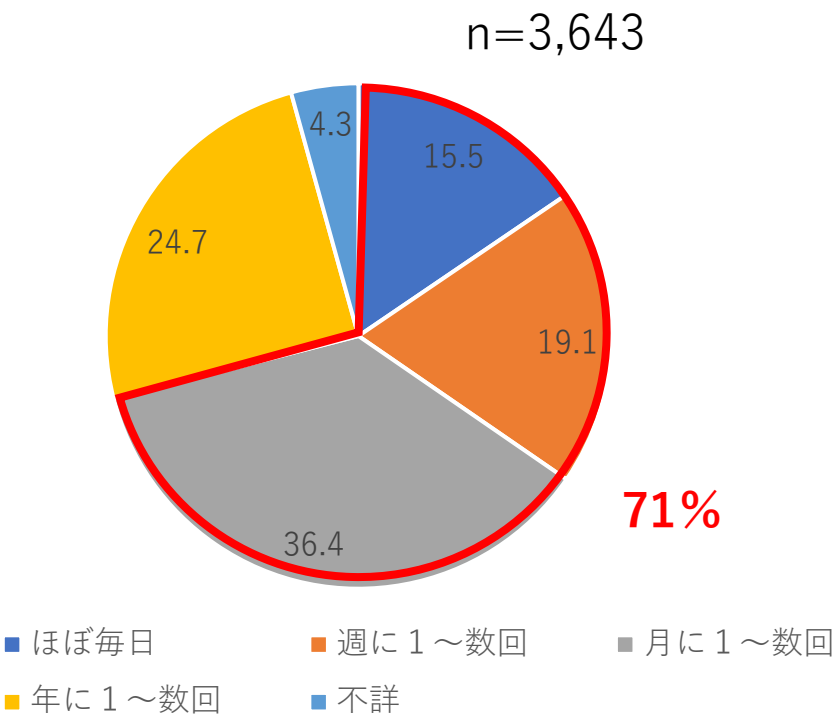
1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 流通に適した空き家等の掘り起こし	
①所有者への相談体制の強化	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 空き家流通のビジネス化支援	
①空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

- 空き家管理サービスの委託状況について、「所有者または親族」88.1% 「不動産業者等」 5 %
 - 管理の頻度について、「月 1 回以上」71%。
- 遠隔地に居住する場合や高齢で体力に不安がある場合等、自ら適切に管理することが難しい所有者が第三者に空き家管理を委託するニーズが今後高まると想定。

空き家の主な管理者

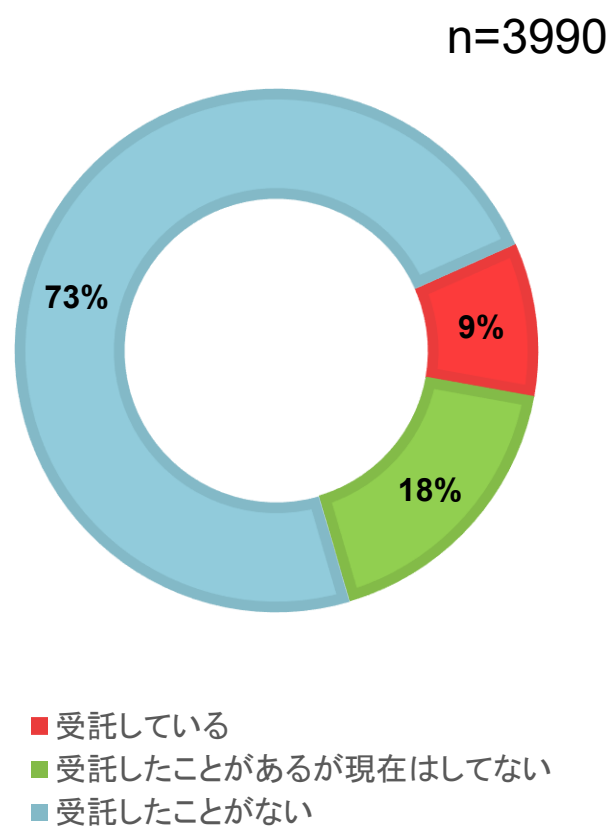


管理の頻度



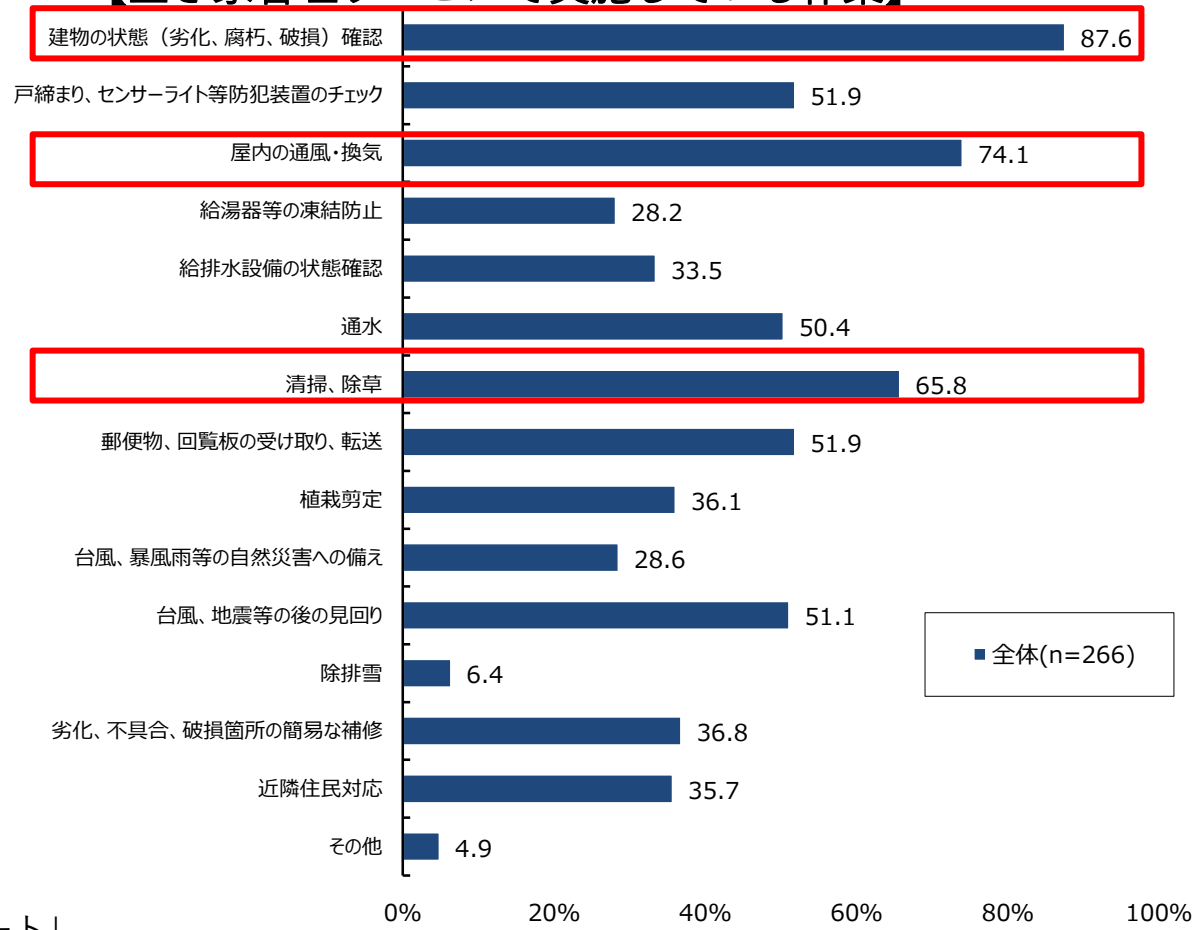
- 空き家管理サービスの受託状況について、「受託している」 9 % 「受託したことがない」 73 %
- 実施している作業は、「建物の状態確認」 87.6 % 「屋内の通風・換気」 74.1 % 「清掃」 65.8 %

【空き家管理サービス受託状況】



出典：国土交通省「空き家管理ビジネスに関するアンケート」
(令和4年度)

【空き家管理サービスで実施している作業】



出典：令和5年度「空き家管理ビジネスに関するアンケート」
国土交通省

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

不動産コンサルティングマスターの概要

宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士のうち、「不動産コンサルティング技能試験」に合格し、かつ、不動産等に関する実務経験を有する等の基準を満たす者として、（公財）不動産流通推進センターの認定を受けた者。5年ごとの更新制。



● 不動産コンサルティングマスターが行う「不動産コンサルティング業務」とは

依頼者との契約に基づき、不動産に関する専門的な知識・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、事業運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

○ 制度的位置付け

- ・（公財）不動産流通推進センターが、国土交通大臣の登録を受けて実施する「登録証明事業」（不動産特定共同事業法施行規則第21条第1項第3号）。

※認定を受けた宅建士の資格を持つ不動産コンサルティングマスターは、不動産特定共同事業法に基づく「業務管理者」の要件を満たす。

○ 試験科目（不動産コンサルティングマスターが有する知識）

経済、法律、税制、建築、金融、事業・実務

○ 倫理規程の遵守

「公共への貢献」、「信用保持」、「公正と中立性の保持」、「秘密保持」、「自己研鑽の努力」等を内容とする「倫理規程」を遵守。

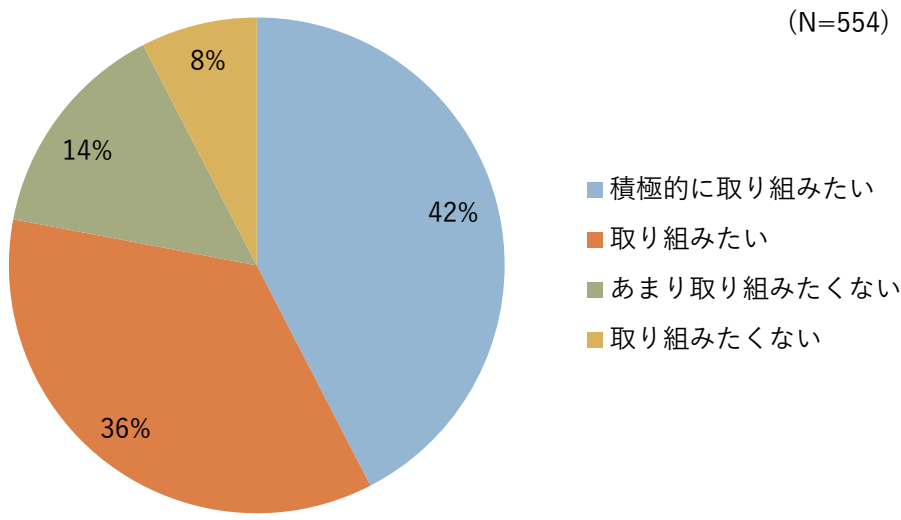
○ 「相続対策専門士」及び「不動産エバリュエーション専門士」

不動産コンサルティングマスターのうち、（公財）不動産流通推進センターが行う一定の研修を受け、修了要件を満たした者が認定される。

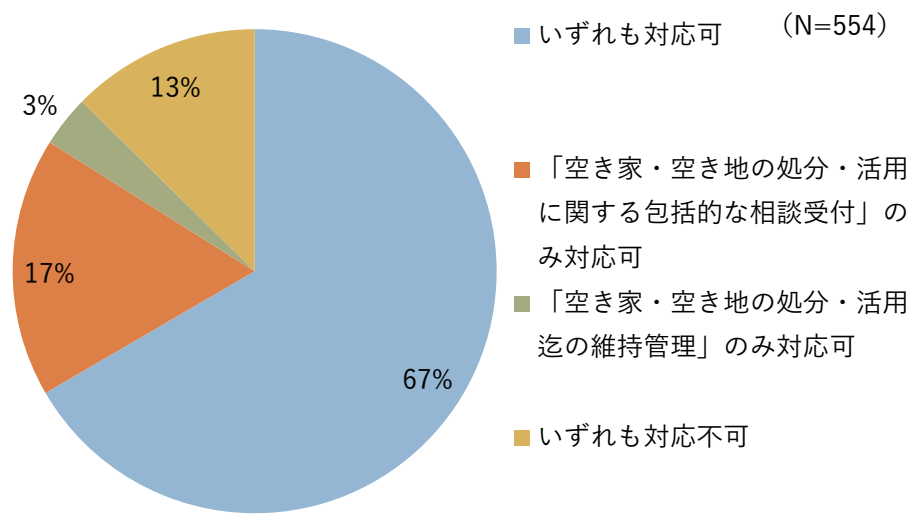
○空き家・空き地の取引業務への取組意欲について、「積極的に取り組みたい（42%）」「取り組みたい（36%）」を合わせると、8割近くに上る。

○また、空き家等の相談受付や維持管理について、67%が「いずれも対応可」と回答している。

空き家・空き地の取引業務への取組意欲（SA）



「空き家・空き地の処分・活用に関する総合的な相談受付」と「空き家・空き地の処分・活用迄の維持管理」への対応可否（SA）



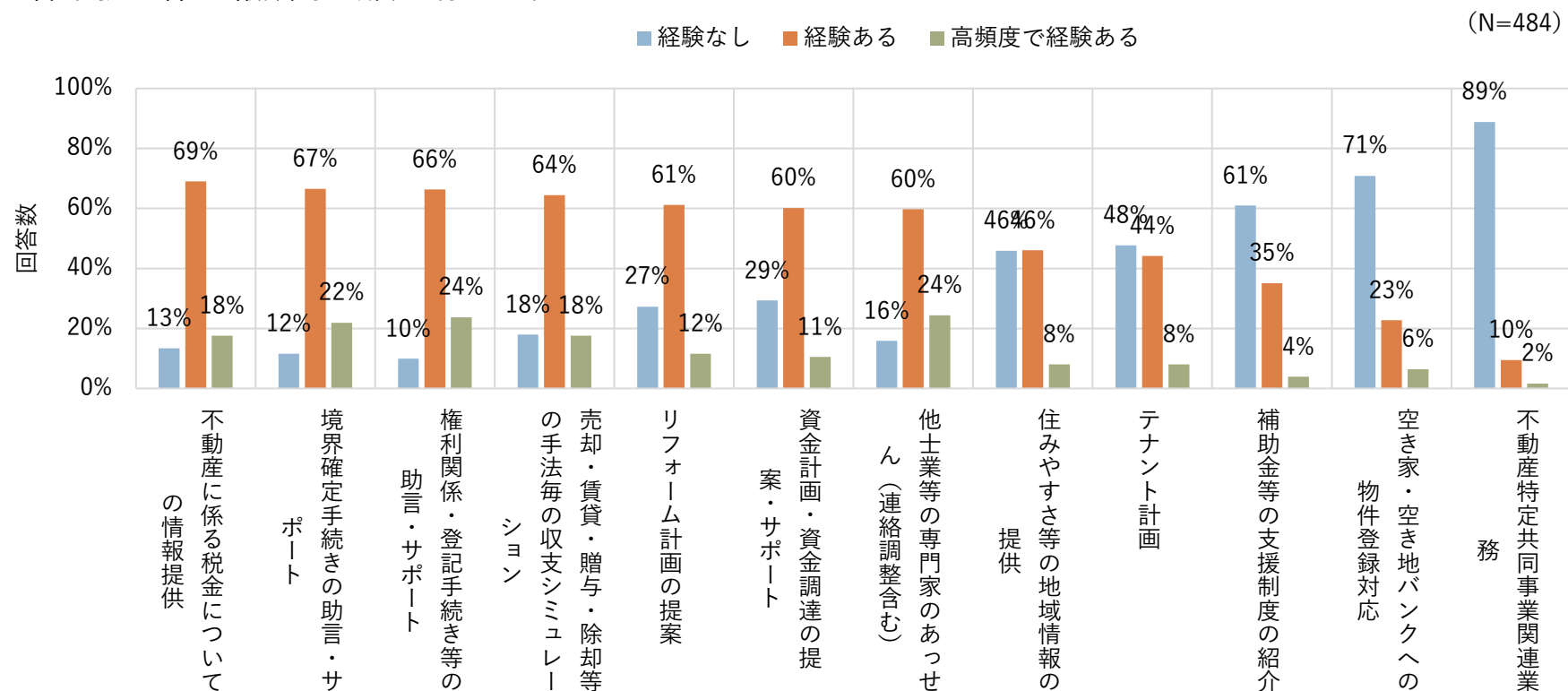
不動産コンサルティングマスターアンケート：業務経験

○空き家等の取引業務で対応経験があるものについて、選択が多かったのは「不動産に係る税金についての情報提供（69%）」「境界確定手続きの助言・サポート（67%）」「権利関係・登記手続き等の助言・サポート（66%）」等となっている。

○一方で、経験がない業務で多かったのは、「不動産特定共同事業関連業務（89%）」「空き家・空き地バンクへの物件登録対応（71%）」等となっている。

空き家・空き地の取引業務の中で、対応経験があるものとその経験頻度

※各業務に係る報酬等受領の有無は問わない

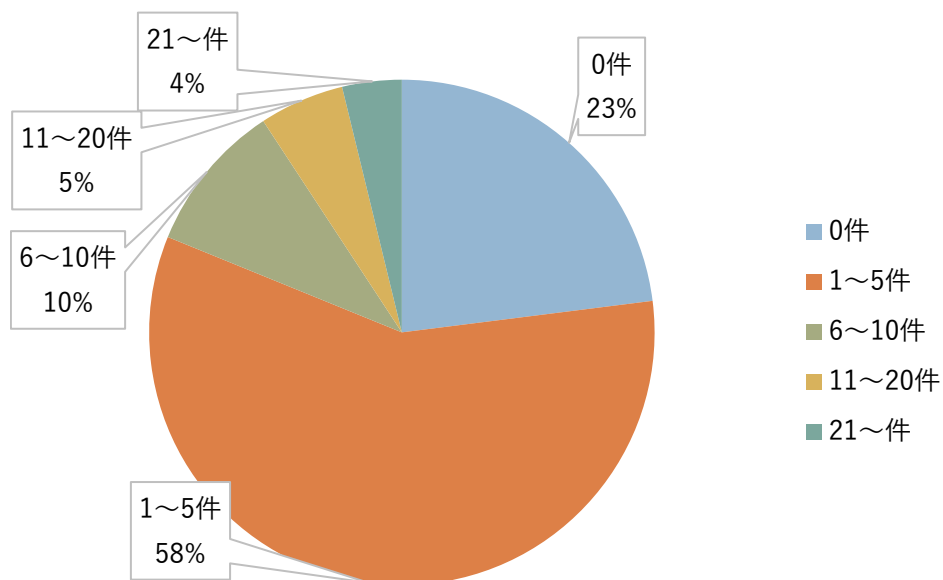


不動産コンサルティングマスターアンケート:実施件数

○直近1年で不動産売買仲介に関連したコンサルティング業務を1件でも実施したと回答したのは77%。
○うち、59%が売買価格1,000万未満と回答。

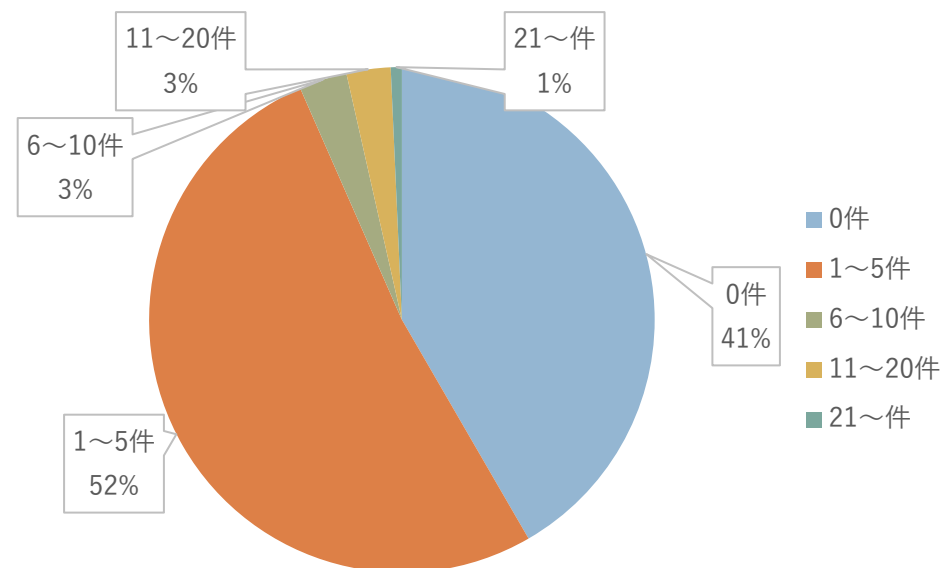
直近1年で、不動産売買仲介に関連して
実施したコンサルティング業務の件数 (SA)

(N=552)



直近1年で、売買価格1000万円未満の
不動産売買仲介に関連して実施した (SA)
コンサルティング業務の件数

(N=425)

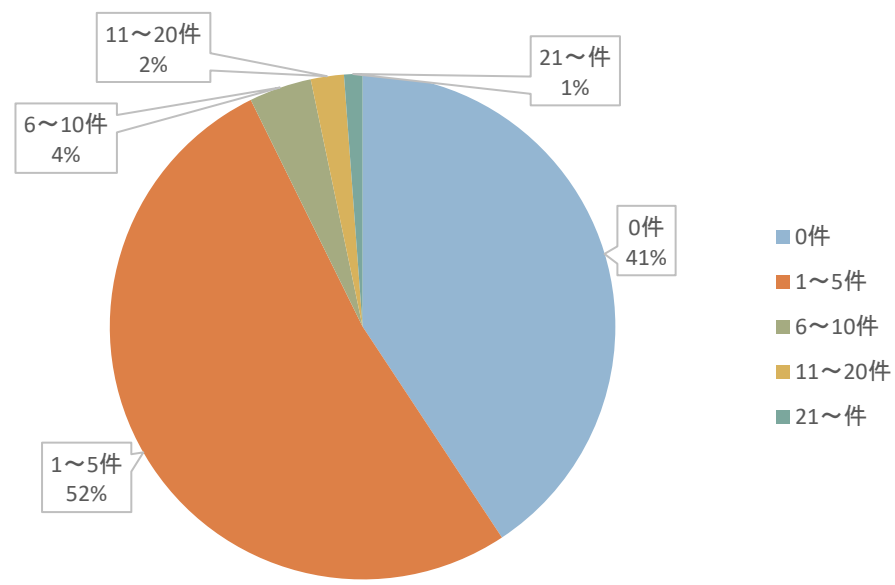


○不動産売買仲介に関連したコンサルティング業務のうち、41%が仲介手数料と異なる名目での報酬等を受領していないと回答している。

○また、仲介手数料と異なる名目での報酬等を受領した案件のうち、売買価格が1,000万未満の案件があったのは55%だった。

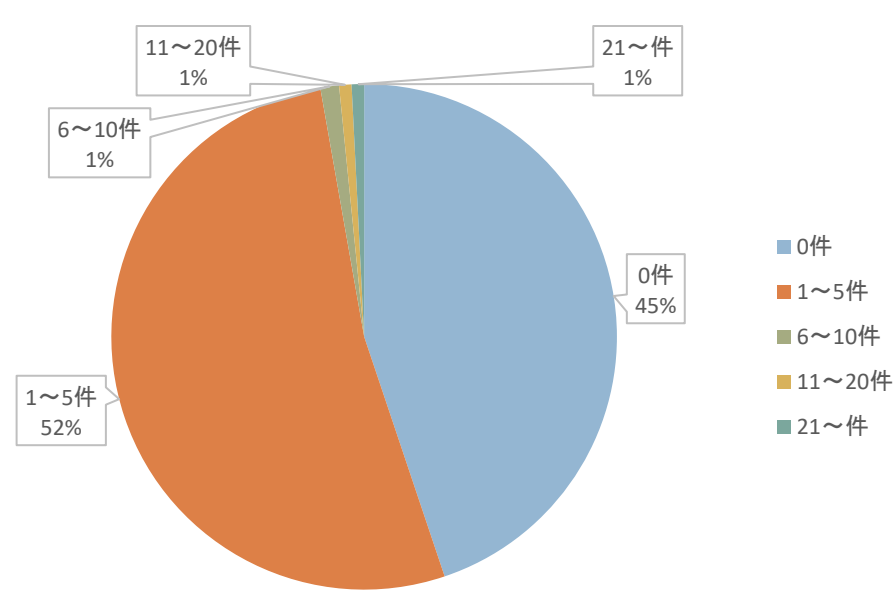
直近1年で、不動産売買仲介に関連して仲介手数料と異なる名目で報酬等を得て実施したコンサルティング業務の件数 (SA)

(N=425)



直近1年で、売買価格1000万円未満の不動産売買仲介に関連して仲介手数料と異なる名目で報酬等を得て実施したコンサルティング業務の件数 (SA)

(N=252)



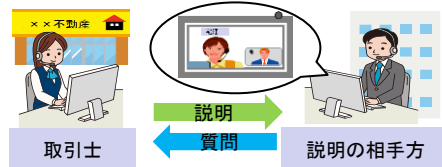
目次

1. 背景	頁
①空き家等について	3
②法令等現行制度	13
2. I 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	19
②不動産業における空き家対策の担い手育成	24
③地方公共団体との連携による不動産業の拡大	42
④官民一体となった情報発信の強化	59
3. II 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	62
②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	69
③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の推進	72
④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	78

- オンラインによる重要事項説明 (IT重要事項説明)
賃貸取引は平成29年から、売買取引は令和3年から本格運用を開始。
- 書面の電子化 (賃貸・売買・媒介の契約締結時交付書面及び重要事項説明書等)
電磁的方法による交付が令和4年5月から可能に。

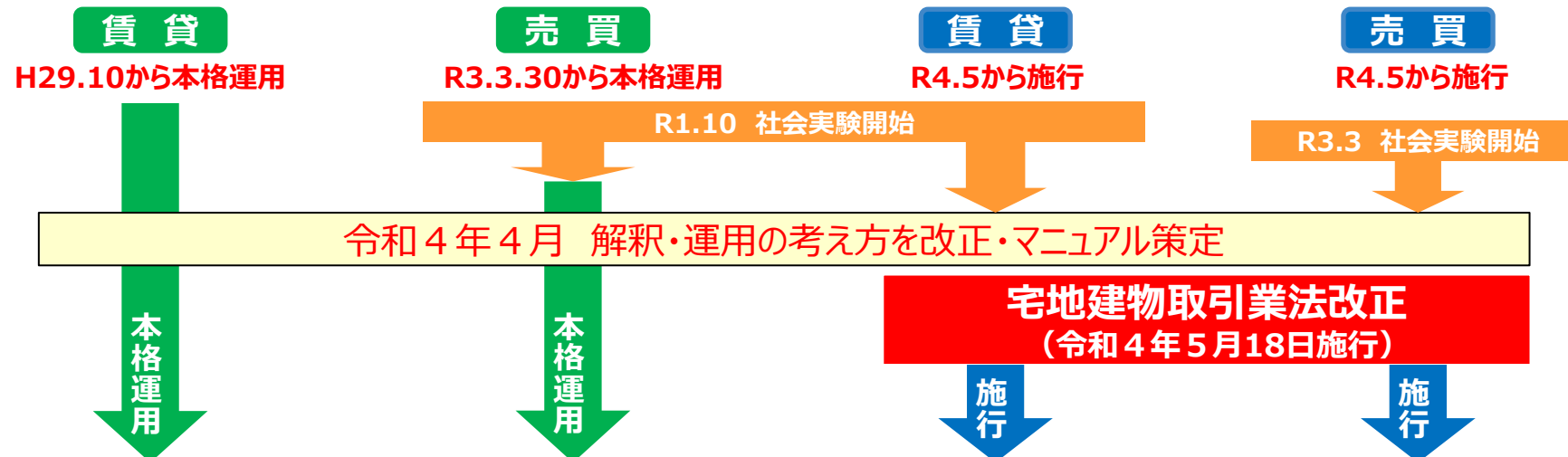
オンラインによる重要事項説明 (IT重要事項説明)

テレビ会議等の
ITを活用して行う
重要事項説明



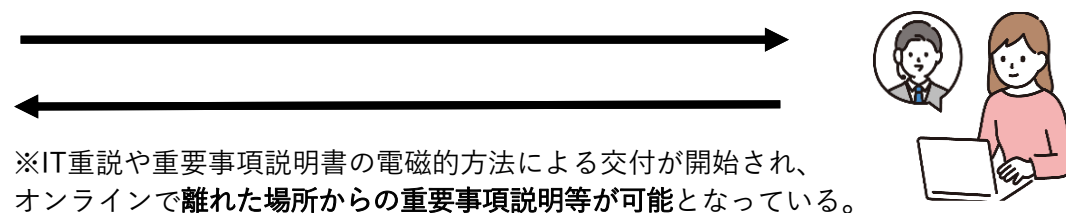
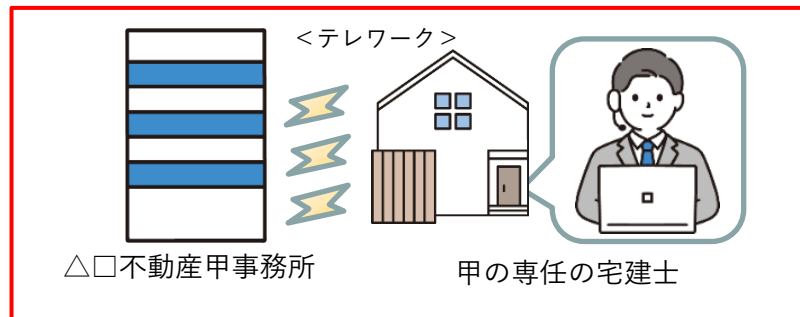
書面の電子化

「重要事項説明書」、「契約締結時書面」、
「媒介契約締結時書面」等の書面の交付につ
いて、相手方の承諾を得て電磁的方法で行う

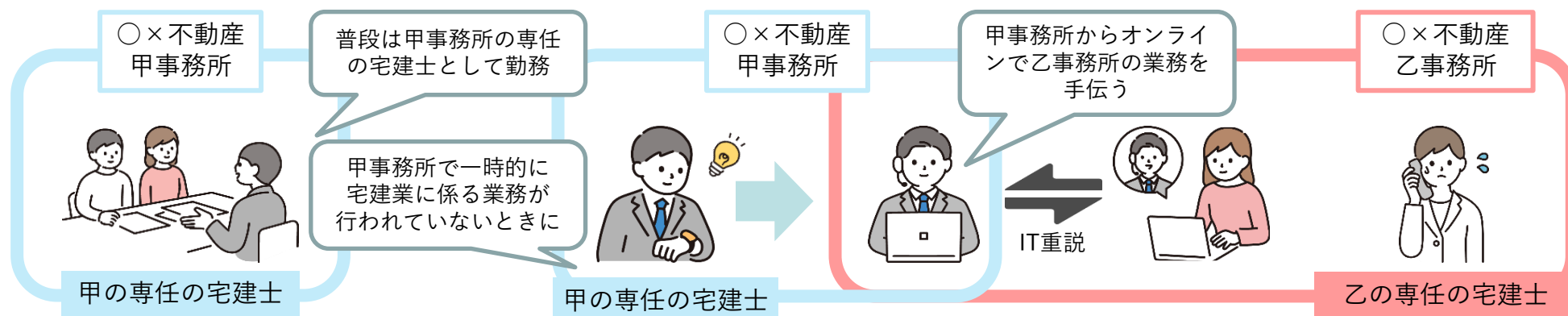


専任の宅建士のテレワークについて

- 宅地建物取引業法に基づき事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士については、令和3年7月の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正で、テレワークにより勤務することも可能とされている。



- 令和6年4月以降、解釈・運用の考え方において、専任の宅地建物取引士が、ITの活用等により、事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、同一事業者の他の事務所に係る業務に従事することは差し支えないことを明確化している。※当該他の事務所における専任の宅地建物取引士となることは認められない。

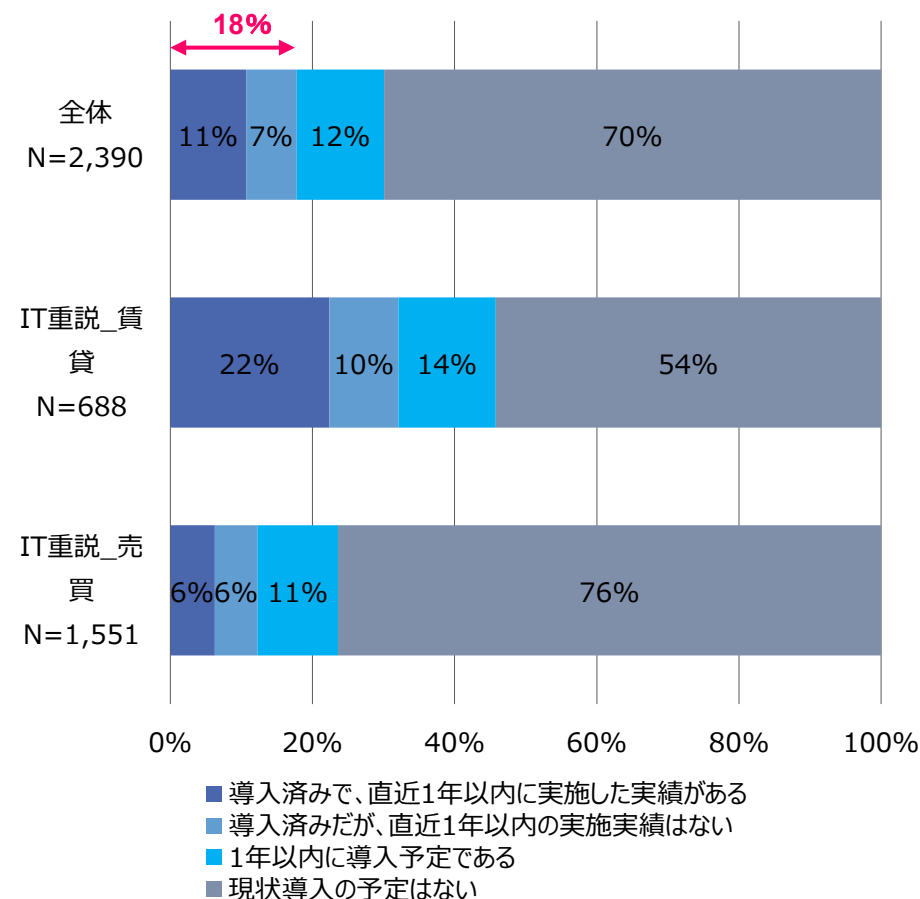


宅建業者：取引オンライン化の導入・実施状況

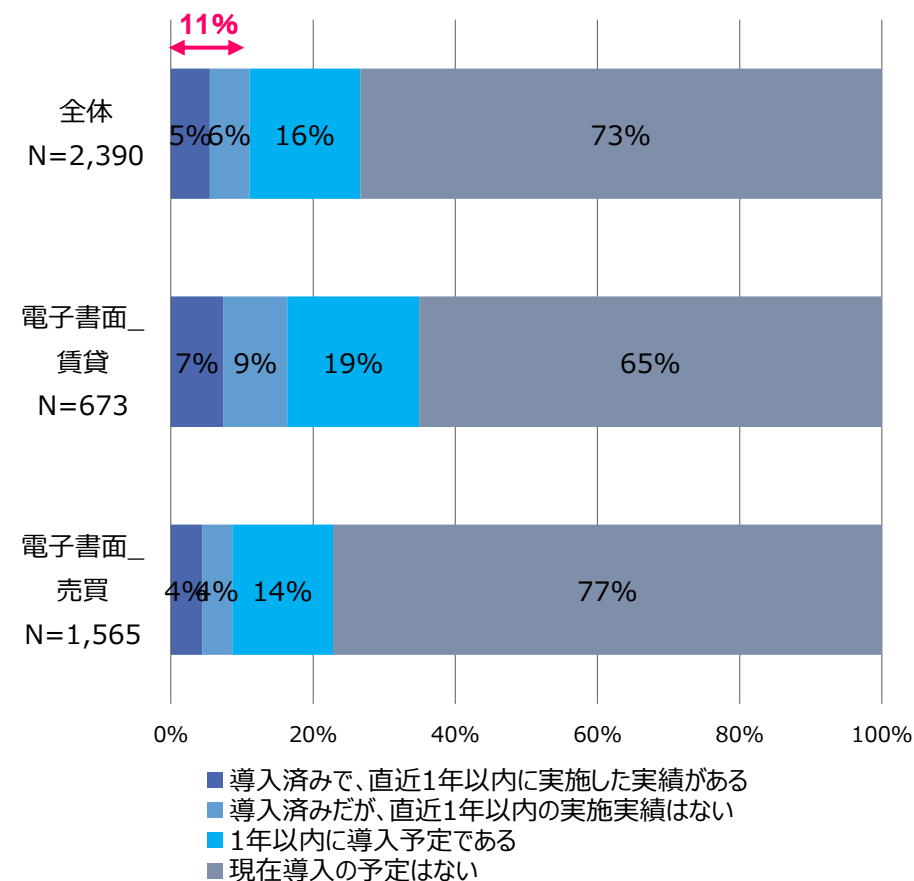
直近1年以内に

- IT重説の実績があるのは11%、実績はないが導入済みを含めると18%。導入予定なしは70%。
- 書面電子化の実績があるのは5%、実績はないが導入済みを含めると11%。導入予定なしは73%。
- 売買よりも賃貸の方が、実施・導入が進んでいる。

IT重説の導入・実施状況



書面電子化の導入・実施状況



取引オンライン化の活用環境整備に向けた今後の取組

- アンケート結果を踏まえ、不動産取引オンライン化の推進のために、**宅地建物取引業者・消費者における活用環境の整備・改善**に向け、以下の取組を実施。
- 具体的には、支援ツールや、マニュアル、相談体制を整備し、これらの情報を集約したWebサイトを開設。
- また、消費者に対しても、オンライン化のメリットや、安全性等に関する情報提供を通じて、普及啓発を図る。

＜今後の取組（R6年夏頃）＞

DX関連情報を集約した事業者向けWebサイトの開設

導入・活用支援ツール

- ・オンライン取引の実施フローや、実施に係る要点等をまとめた現行マニュアルの**ハンディ版ガイド**を作成
- ・事前承諾を取得する際の書面ひな形の提示
- ・マニュアルの説明動画の作成

マニュアル改善

- 現行事業者向けマニュアル搭載の**Q&A**を充実（下記項目の追加等）
 - ・オンライン取引時のクーリング・オフに係る注意点
 - ・電子書面の保存ルール有無
 - ・重要事項説明書等の電子交付における注意点

相談体制

- ・チャットボット等、ITを活用した相談対応の導入の検討

消費者向け情報提供

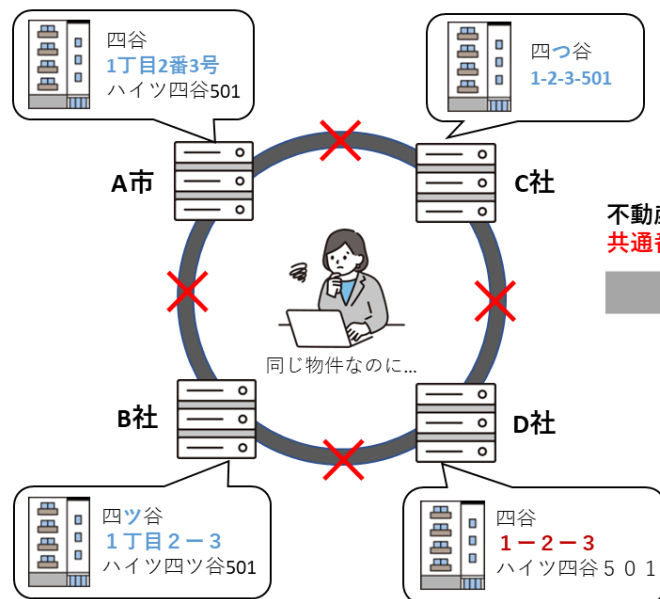
- ・オンライン取引のメリットや、安全性、留意点等について説明するリーフレットやガイドブック等の作成
⇒Webサイトへの掲載や、宅建業者から顧客への案内時に活用

不動産IDの概要及び期待される活用事例(空き家)

概要

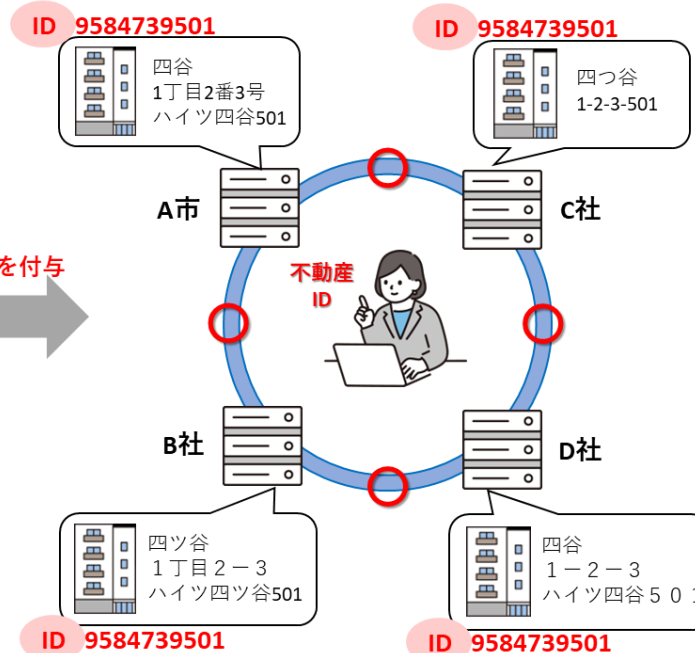
【現状】

住所の表記ゆれ等により不動産情報の連携が困難



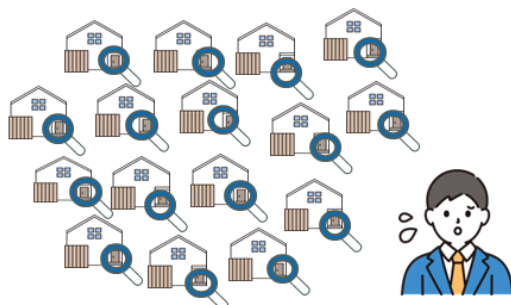
【不動産ID導入】

不動産IDの付与により不動産情報の連携が可能に



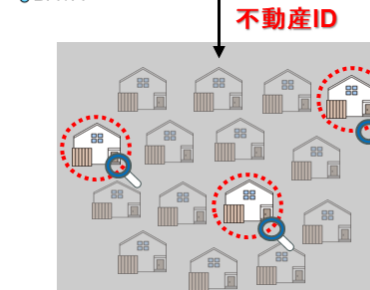
活用事例

- 自治体が空き家を調査する際、外観を調べて空き家判定を行っているが、調査対象が多く、手間がかかってしまう。



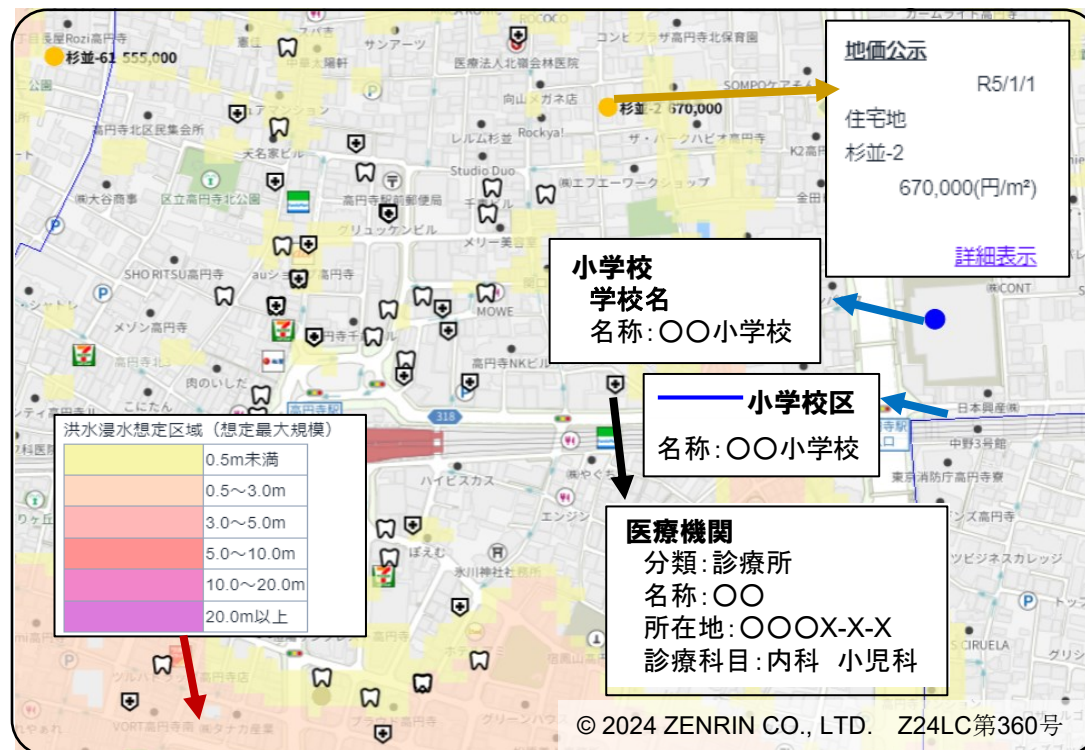
- 不動産IDにより水道利用データ等を連携できれば、空き家ではない建物を調査対象から外すことで調査負担を軽減できる可能性。

水道利用データなどの連携により
調査対象をあらかじめ絞り込み



- ・円滑な不動産取引を促進する観点から、不動産に関するオープンデータを利用者のニーズに応じて地図上に表示する「不動産情報ライブラリ」を2024年4月1日に公開。
 - ・利用にあたって特別なソフトを必要としないWebGISを採用し、スマートフォンでも閲覧可能。
 - ・表示するデータについては、民間事業者等とのシステム連携（※）を可能としており、新たなサービスの基盤となることを期待。
- ※API（Application Programming Interface）連携

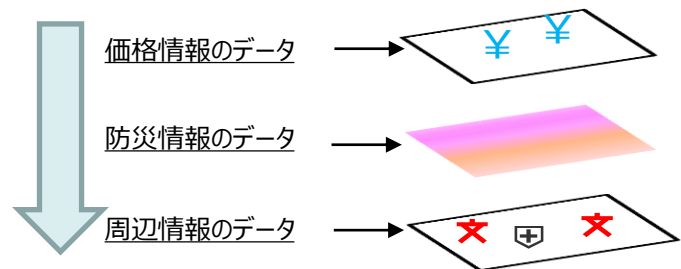
【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



ライブラリの特徴

不動産取引に必要な複数のテーマを同じ地図上に重ね合わせることが可能。

オープンデータが様々なサイト・データ形式で公開されており、これらを重ね合わせて、同時に表示し、位置関係を把握できるシステムがない



ライブラリによって、複数のテーマの情報を重ね合わせて「見える化」することができる。

