

不動産業における空き家対策の推進に向けた 取組について

国土交通省 不動産・建設経済局

不動産業課

令和5年12月

1. 空き家対策特別措置法の改正
2. 空き家の現状
3. 空き家の流通・利活用に向けた取組と課題
4. 不動産業における今後の取組の方向性

1. 空き家対策特別措置法の改正

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年) 182万戸→(2018年) 349万戸→(2030年見込み) 470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、) 国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家 (**管理不全空家**) に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例 (1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村長から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権** (勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人*による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注) 民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

参考:「空き家」について

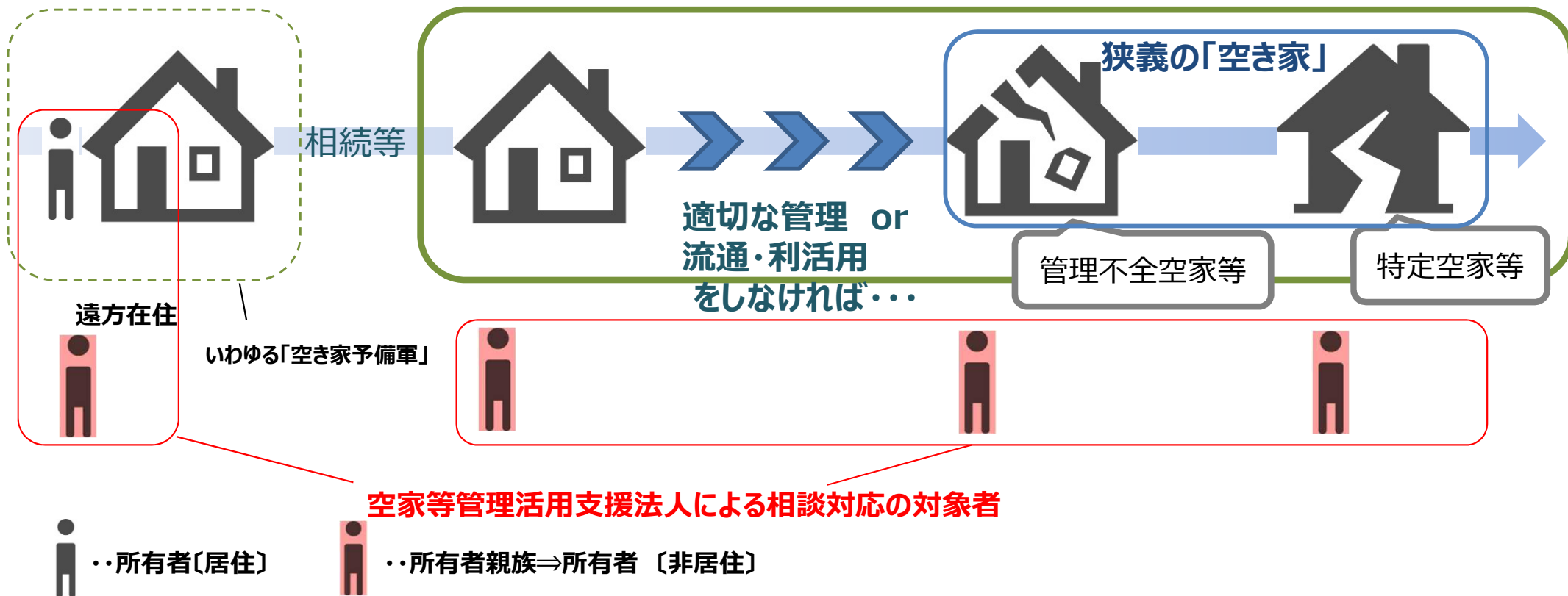
○空家等対策の推進に関する特別措置法 抄 (定義)

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>

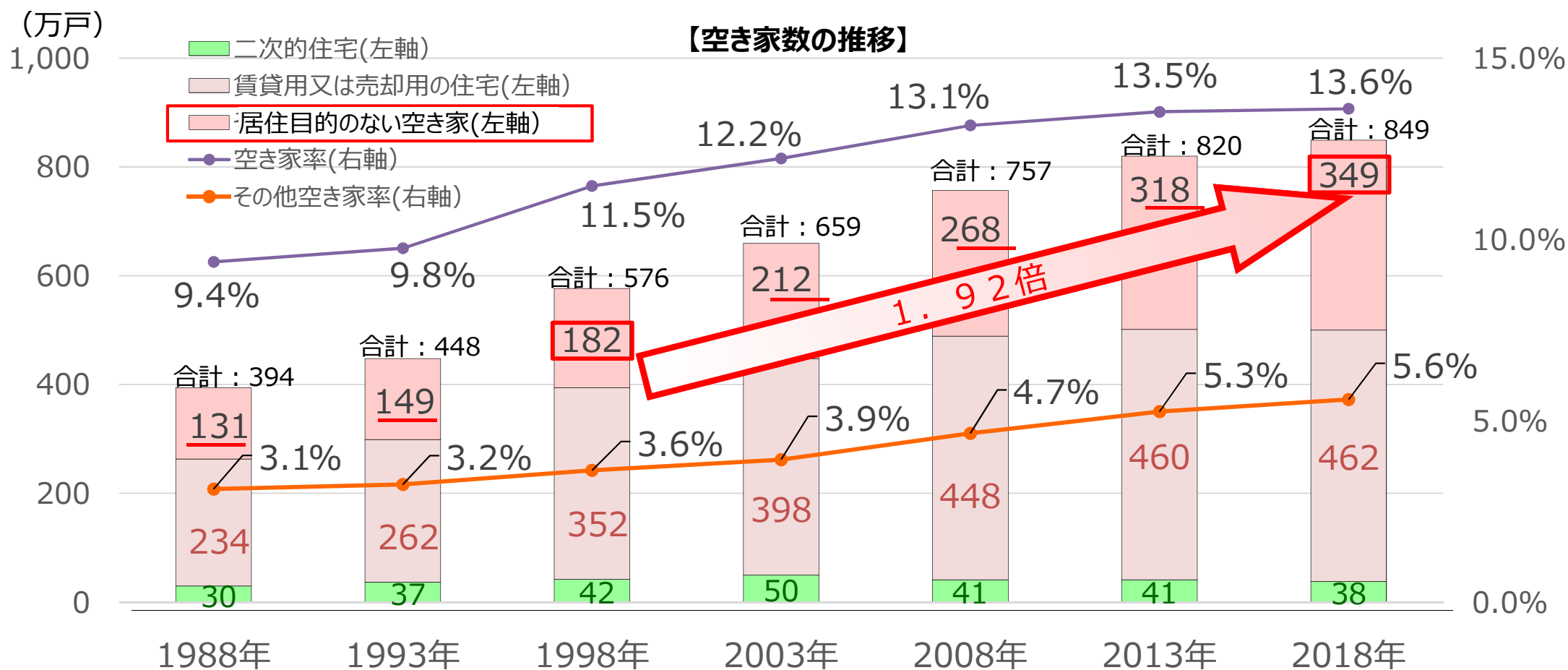
法の対象となる「空き家」の範囲は広い



2. 空き家の現状

空き家の現状－空き家数の推移

- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」（いわゆる「その他空き家」：349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加。



【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

居住目的のない空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

空き家の現状－空き家の状態

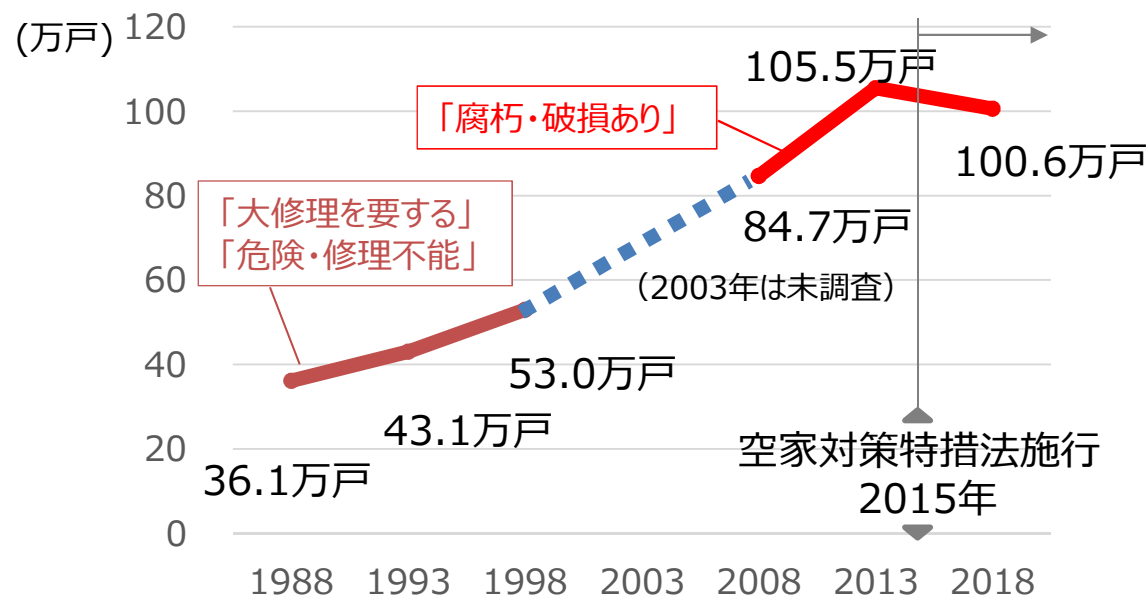
- 「その他空き家」の3/4超が昭和55年以前（新耐震基準以前）に建設されたもの。
- 「その他空き家」349万戸のうち、「腐朽・破損あり」が約101万戸。
⇒ 築年が浅く、状態が良いものも一定数存在。（ $349 \times 1/4 =$ 約62万戸が新耐震基準以降と推定）

【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)

【居住目的のない空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



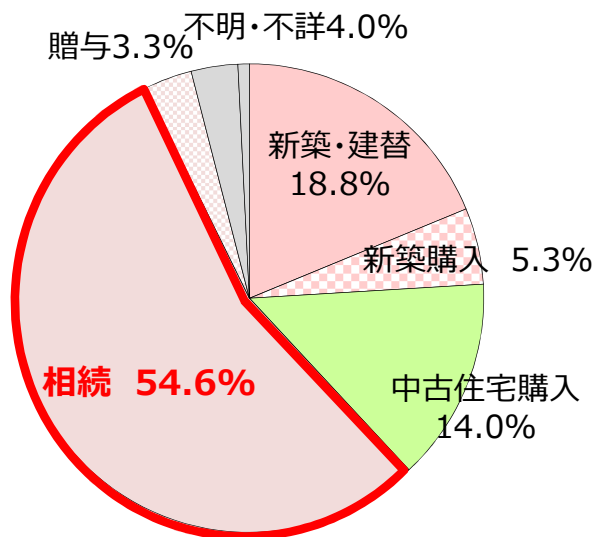
【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

空き家の現状－空き家所有者の認識等

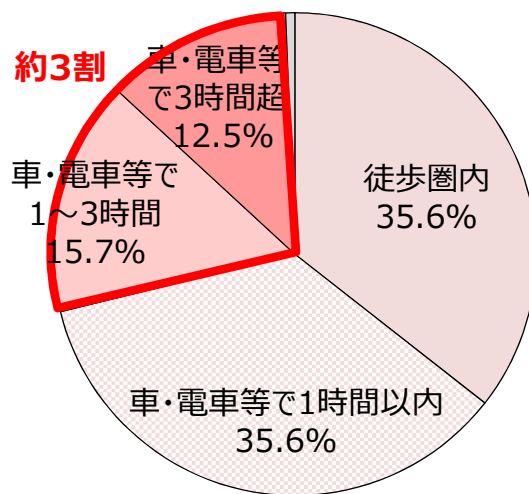
- 取得経緯は**相続**が最も多く**54.6%**。また所有者の居住地から空き家所在地まで**所要1時間超が約3割**。
- 管理面での心配事については、「住宅の腐朽・破損の進行」が最も多く**58.0%**。「心配事はない」は**20.5%**にとどまる。
- 空き家所有世帯の家計を支える者のうち、6割超が**65歳以上**。

【空き家の取得経緯】

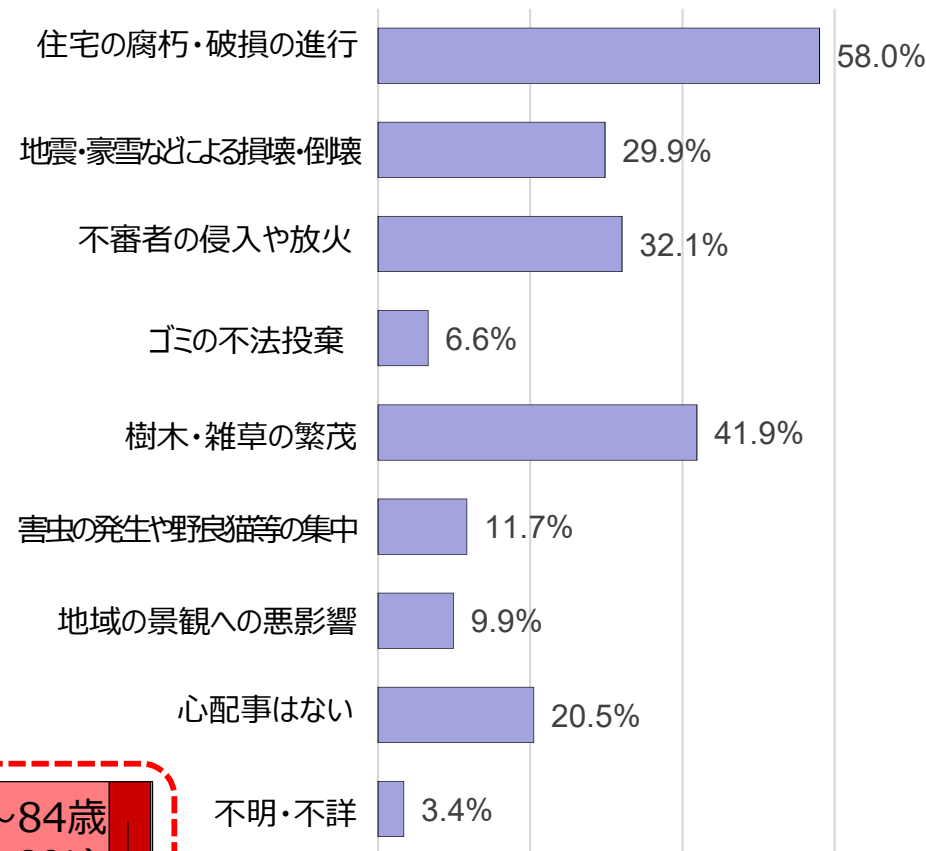
(N=3,912)



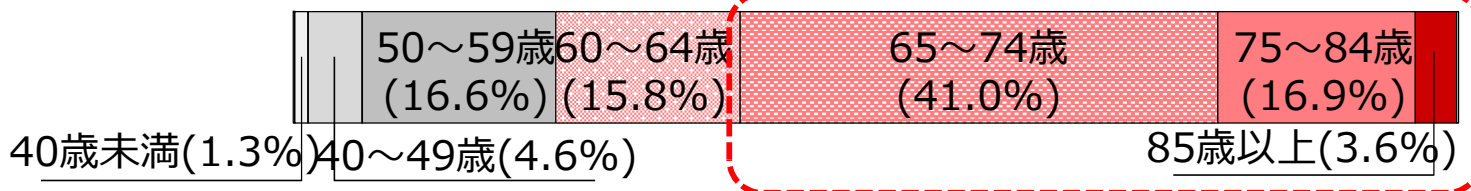
【空き家の所在地と所有者の居住地の関係】



【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】



【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

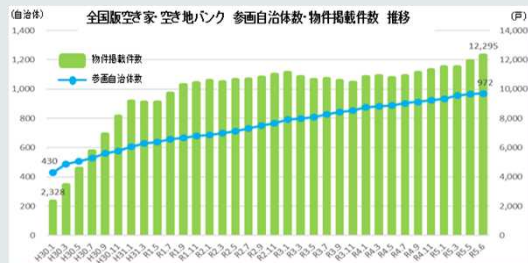
3. 空き家の流通・利活用に向けた取組と課題

空き家バンクについて

- 通常の不動産市場では流通しづらい空き家等の流通・活用の目的で、各自治体で空き家バンクを設置・運営。
- 空き家バンク担当職員数は、2人以下が72%。また、49%の地方自治体が民間団体等と連携。
- 空き家バンクの運営にあたり、現況の確認等について宅建業団体等と連携する一方で、自治体において、**地域活性化等の取組と併せて総合的に空き家対策に取り組む**ことで一定の成果が期待できるのではないか。

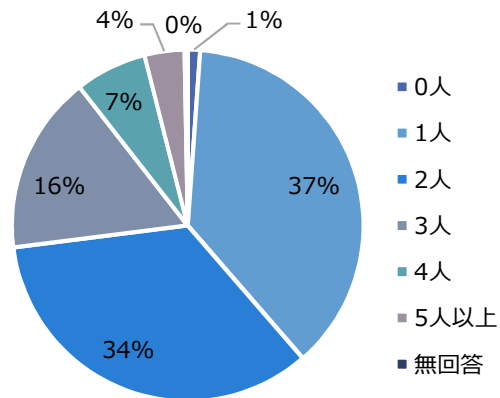
全国版空き家・空き地バンク

・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、国土交通省が公募により選定した2事業者により、平成30年4月から本格運用を開始

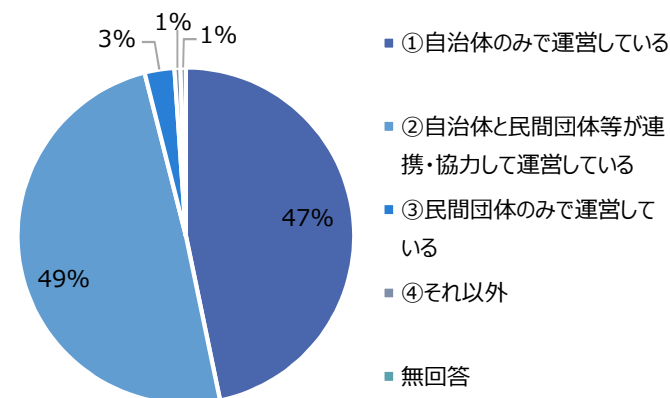


【令和5年10月末時点】
 自治体数：1,001自治体
 (参画率56%)
 掲載物件数：13,096件
 成約物件数：約15,400件
 ※成約数は累積

【空き家バンクの担当職員数】



【空き家バンクの運営体制】



【連携事例：新潟県佐渡市】

- ・**離島地域**で、地域振興部移住交流推進課を中心に市として**移住促進を掲げ**、**宅建協会と連携**して空き家バンクを効率的に運営
- ・空き家を活用して、スタートアップ拠点としてのインキュベーションセンターや、お試し移住施設等を整備。



累積登録物件数：498件 累積成約数：347件
 移住者数
 R2年度：504名 R3年度：503名

出典：令和5年度（国土交通省）
 「空き家バンク設置・運営に関するアンケート」

空き家の流通における課題（物件・所有者の掘り起こし）

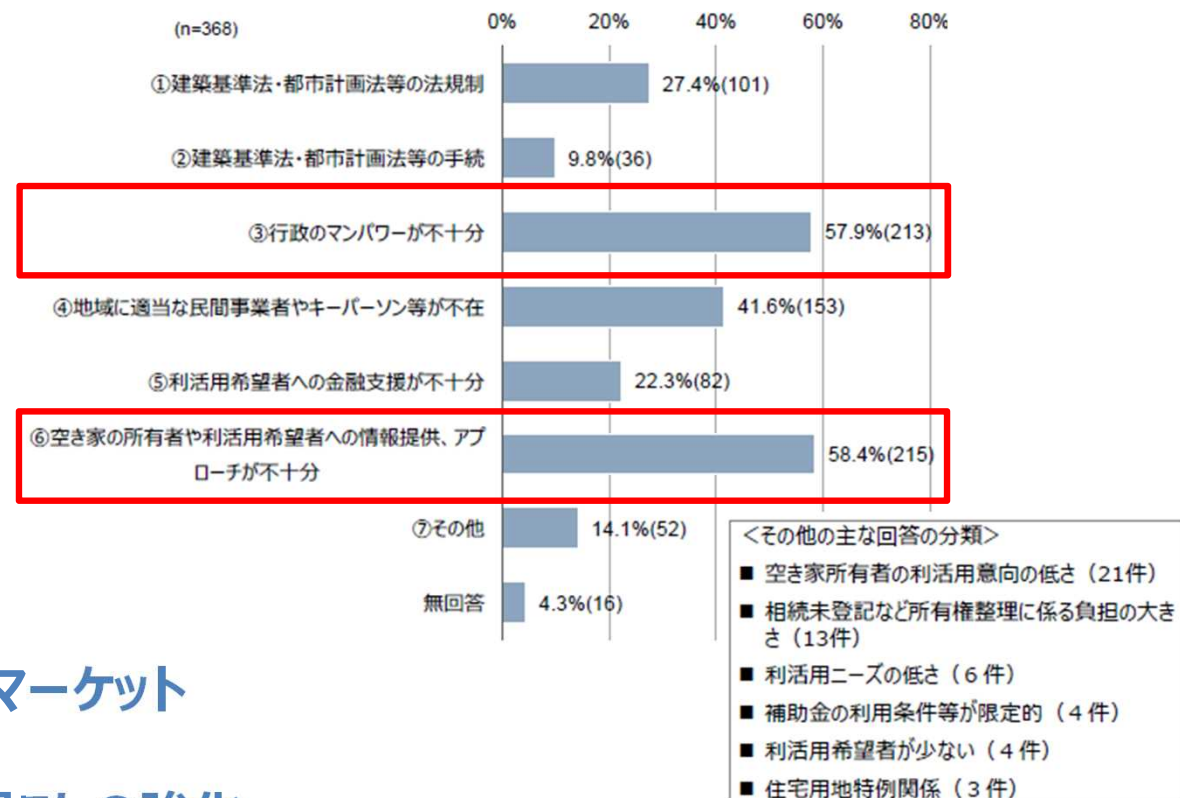
- 全国版空き家・空き地バンクに現在掲載されている物件数（土地含む）は約1.3万戸であり、
 - ・その他空き家（349万戸）数と比較して、その0.4%。
 - ・新耐震以降と推定されるもの（約62万戸）に限っても、その2%にとどまる状況。
- 空き家の活用の取組を進める自治体においては、主に「行政のマンパワー」や、「空き家の所有者等へのアプローチ」に課題意識。

【「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

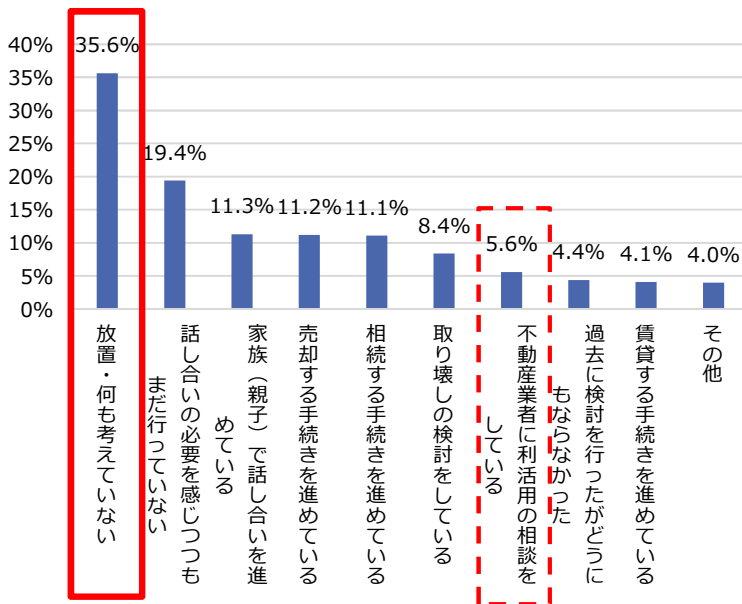
出典：令和3年度（全国空き家対策推進協議会）
「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」

空き家の流通における課題（不動産業）

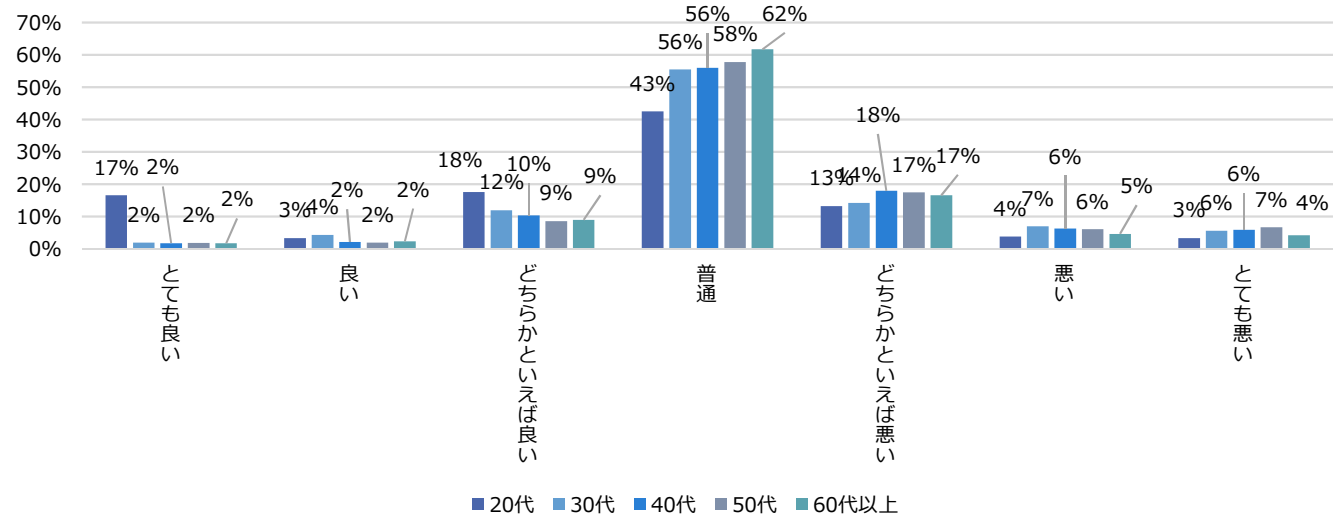
- 空き家所有者（将来的な可能性含む）の**35.6%**が、空き家について「放置・何も考えていない」と回答。「不動産業者に利活用の相談をしている」は**5.6%**。
- 消費者の不動産業に対するイメージは、20代を除くすべての世代で「悪い」が「良い」を上回っている状況。（空き家の所有者等にとって、相談先としてイメージしにくい、又は相談しづらい可能性）

【空き家についてどのような検討をしているか】

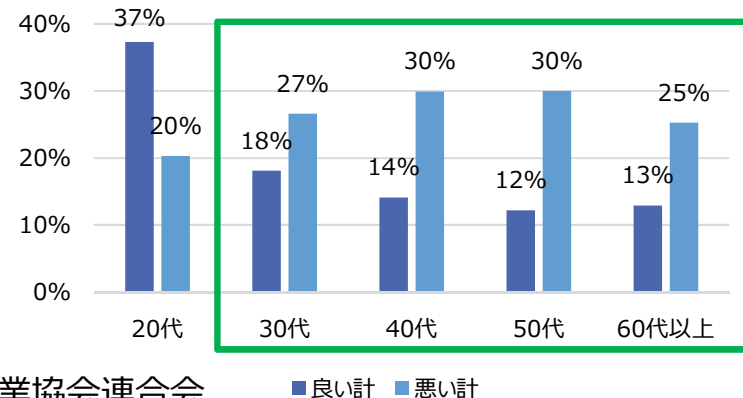
※空き家になっている・可能性がある人のみ
(N=5,980) MA



【不動産店に対するイメージ】 (N=23,091) SA



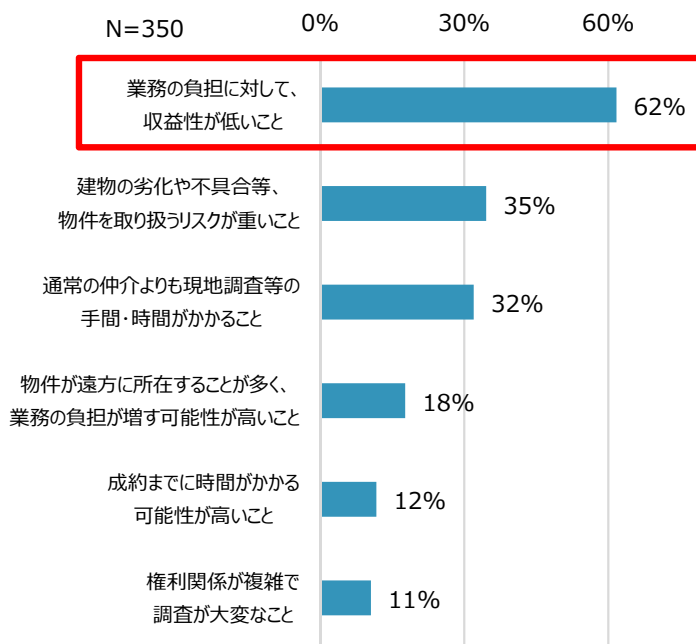
※参考：良い/悪い計



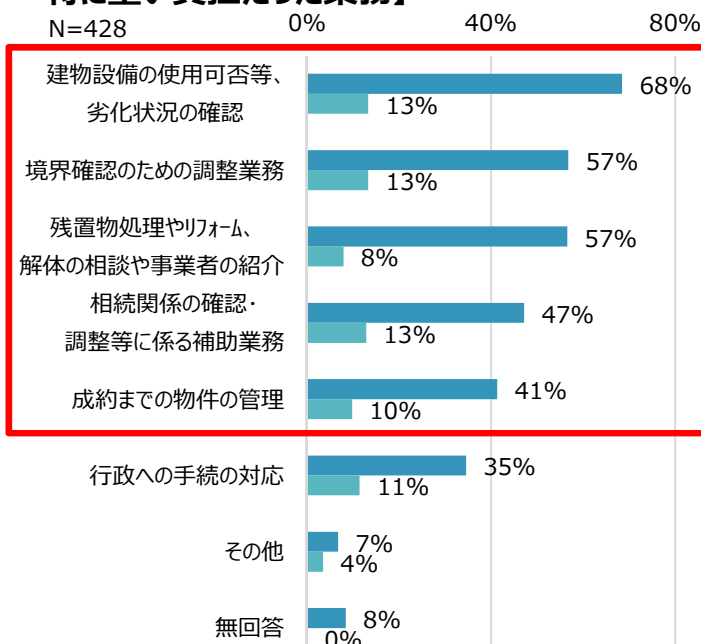
空き家の流通における課題（不動産業）

- 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】

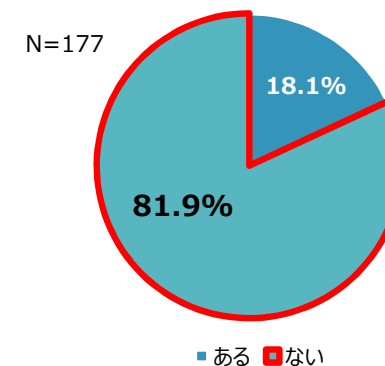


【売主から依頼を受けて対応した業務と特に重い負担だった業務】



■ 売主から依頼を受けて対応した業務
 ■ 売主から依頼を受けて対応した業務の中で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



（資料）令和4年度
 「空き家・空き地の流通促進に関する調査検討業務報告書」より
 空き家流通に取り組む宅地建物取引業者のアンケート結果

空き家の流通における課題（不動産業）

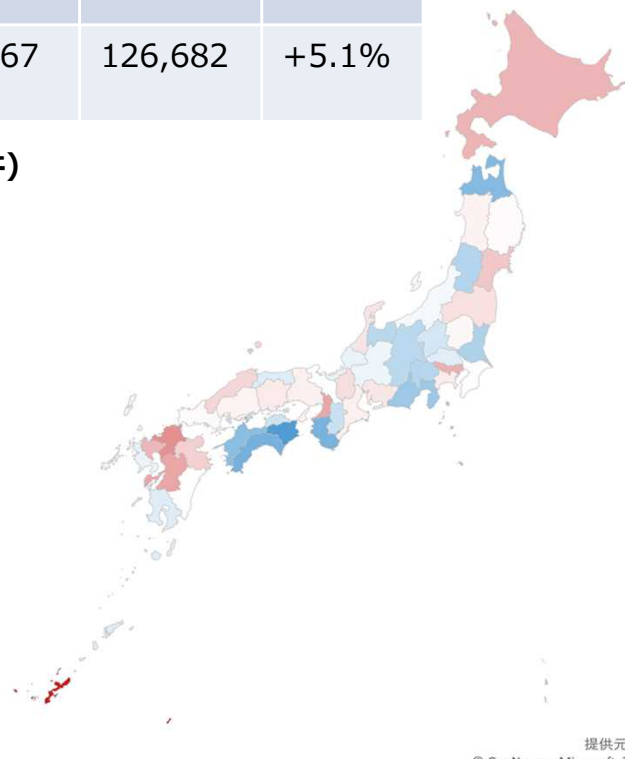
- 全国の宅建業者数はこの10年で増加している一方、都道府県別に見ると**22府県では減少**（知事免許）。
- 1 宅建業者当たりの「その他空き家」数※を都道府県別に試算すると、最大で**約11倍**の較差（東京都-高知県）。
- ⇒ 地域において、空き家を含めた「宅地及び建物」の「流通の円滑化」（宅建業法第1条の目的）の観点から、不動産業の担い手の育成・確保が必要。

平成25年度→令和5年度の宅地建物取引業者数 増減状況

○全国

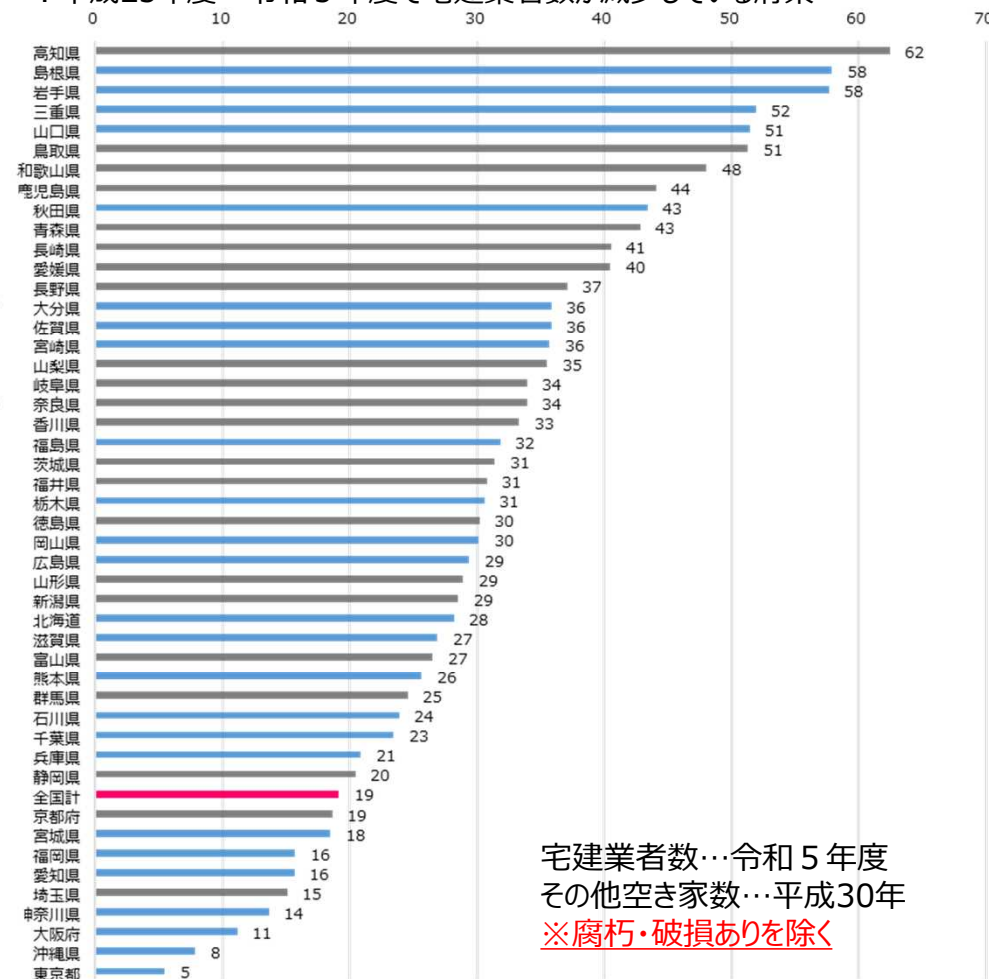
	平成25年	令和5年	増減率
全国の宅建業者数	122,703	129,604	+5.6%
うち知事免許業者数	120,567	126,682	+5.1%

○都道府県別（知事免許）



都道府県別 1 宅建業者当たりの「その他空き家」数

グレー：平成25年度→令和5年度で宅建業者数が減少している府県



宅建業者数…令和5年度
その他空き家数…平成30年
※腐朽・破損ありを除く

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

宅建業者と宅地建物取引士の統計概要（（一財）不動産適正取引推進機構）

より国土交通省試算

4. 不動産業における今後の取組の方向性

- 空き家の活用促進に取り組むうえでは、所有者等へのアプローチの拡大・掘り起こしの強化が大きな課題。
 - 所有者等の視点からは、①簡単にアクセスでき、ニーズに合う相談窓口が選択できること、②適切なアドバイス・専門家の紹介が受けられること、③空き家の状況等に合わせた適切な活用方法が選択できること、が望ましい。
- ⇒ 上記いずれのプロセスについても、ノウハウを有する**不動産業や宅建士の活用、役割拡大**が期待される。
 (一方で、現状、所有者等にとっては、**不動産業者が相談先としてイメージしにくい、又は相談しづらい**可能性)

①ニーズにあわせた相談窓口

②アドバイス・専門家の紹介

③空き家の状況等に合わせた活用

空家等管理活用支援法人制度の活用



所有者等



相談窓口



相談窓口

適切な専門家を紹介

税理士・
司法書士

土地家屋
調査士

建築士

宅建業者
賃貸仲介

宅建業者
売買仲介



市場性が高い



市場性が低い

通常のマーケット
で売買・賃貸

空き家バンクで
売買・賃貸

適切な管理

- ・リフォーム
- ・買取+賃貸
- ・その他：除却等



利用検討者

さまざまな事情に応じて相談可

- ・片付いていなくても
- ・活用イメージがわからなくても
- ・相続発生前でも
- ・遠方在住でも 等

不動産業（宅建士）のノウハウ活用

例：相談対応・活用方法や管理の提案・専門家の紹介等

不動産業による空き家対策の推進に向けた今後の取組(案)

- 不動産業による空き家業務への参入を促進し、空き家の流通拡大につなげるため、相談対応から管理・利活用・流通に至るまで、官・民で目指すべき方向性を共有して、一体的に取組を強化することが必要。
⇒ 官民一体で取り組む施策パッケージ「**不動産業による空き家対策推進プログラム（仮称）**」の策定を目指し、さらに取組を具体化し、実行。（令和6年中頃目途にプログラム策定）

現状	課題	考えられる取組の例（案）
利用目的のない空き家の多くが市場に出ておらず、活用されていない	空き家所有者・利用検討者	相談先が不明（不動産業者はイメージしにくい） <ul style="list-style-type: none"> ・不動産業の全国的なネットワークも活かした、相談体制の整備・充実 ・空き家の相談業務の担い手になる、地域における宅建士等の育成・確保 ・空き家業務（相談・管理・活用）における不動産業の取組事例の発信 ・地域活性化・移住・二地域居住・空き家対策等に精力的に取り組む自治体との連携強化や、空家等管理活用支援法人制度の活用（相談体制等の強化）
		活用イメージがわからない <ul style="list-style-type: none"> ・全国版空き家・空き地バンク等における所有者・利用検討者双方への情報※の発信強化 ※市町村ごとの相談窓口、空き家等の多様な流通・利活用の事例
※全国版空き家・空き地バンクの掲載率が低い	不動産業者	情報が得にくい <ul style="list-style-type: none"> ・空家等管理活用支援法人制度の活用（情報の提供） ・他業種（保険、福祉等）との連携
		ビジネス化に課題 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家業務に係る報酬等についての解釈明確化・ルールの検討 ・「空き家管理業」のガイドライン策定（令和5年度中実施）

空き家管理受託(空き家管理業)のガイドラインの策定に向けて

- 空家対策特別措置法の改正により、空き家の所有者等は適切な管理の確保に努めることとされており、所有者等においては、適切な活用方法の選択までの間において、**第三者に空き家管理を委託するニーズが高まると想定**。
- 実際のトラブル事例や、委託者のチェックが働きづらい空き家管理の特性も踏まえ、不動産業者等の空き家の管理を受託する者が留意すべき一定のルールをガイドラインとして示すことで、**空き家管理の業務の円滑な実施に資するのではないか**。

【アンケート結果から見えてきた課題】

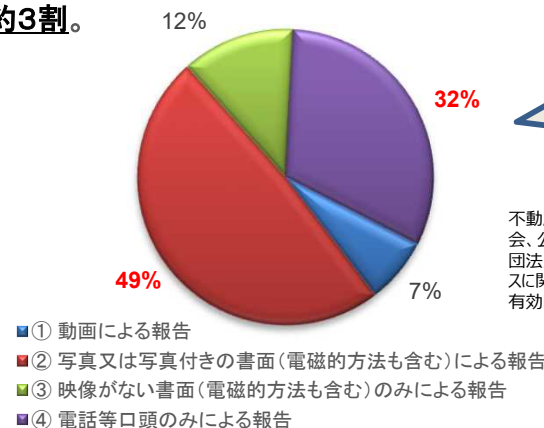
空き家の管理を業者に管理を委託している人のうち、**空き家管理に係るトラブルを経験したことがあると回答したのは全体の約2割**。



空き家の管理を業者に委託している答えた全国の男女(n=161)に対するアンケート調査結果による (R5.8 国土交通省実施)

経験したトラブルの内容では、「修繕等追加費用を要する場合の費用負担」、「所有物(家具や家電等)の盗難・紛失」、「管理不十分による不法侵入、不法投棄、不審火」などがあげられた。

空き家管理を受託している事業者のうち、**委託者へ写真付きで報告している業者が約半数、口頭で報告している業者が全体の約3割**。



写真又は写真付きの書面による報告が約半数を占める。委託者のチェックが働きづらい空き家の特性を踏まえ、これを原則とすべきではないか。

不動産関連業界団体(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全日本不動産協会)を通じて実施した空き家管理ビジネスに関するアンケート結果による(R4.10~11 国土交通省実施 有効回答数: 3,990社)

【ガイドラインとして示すことが想定される項目案】

- **空き家管理の実施に求められる資質・モラルについて**
 - ・反社会勢力の排除、個人情報管理の徹底 等
- **消費者への適切な情報提供について**
 - ・財務状況を確認できる事業報告書等の提供が望ましい 等
- **委託者の範囲について**
 - ・空き家の所有者以外が委託する場合は委任状を求める 等
- **保険加入(対象物件・管理業者)について**

- **契約締結前に説明すべき事項について**
 - ・修繕等追加費用を要する場合の費用負担や鍵の取扱
 - ・所有物の盗難・紛失や不法侵入等があった場合のリスク分担 等
- **管理業務の実施にあたり留意すべき事項について**
 - ・不具合を発見した場合にとるべき対応(適切な補修等を行える事業者・専門家の紹介など) 等
- **適正な管理業務報告のあり方について**
 - ・写真又は写真付きの書面による報告が望ましい 等
- **災害発生時の対応について**