

# 空き家等に係る流通活性化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 流通市場活性化係長 泉井 博基

## 1. はじめに

全国の空き家の総数は、近年、増加の一直線を辿っている。現に全国の空き家の総数は昭和63年時点では約394万戸、住宅ストック総数に占める割合は9.4%であったが、平成30年時点ではそれぞれ約849万戸、13.6%となっており、ここ30年間で急増している。さらに、空き家の内訳をみると「売却用」、「賃貸用」及び「二次的住宅」を除いた居住目的のない空き家数も、昭和63年時点では約131万戸であったが、平成30年時点で約349万戸と2倍以上に増加している。このような状況を受け、令和3年3月19日に閣議決定された住生活基本計画においては、居住目的のない空き家数を令和12年時点で400万戸程度に抑えることとしている。

空き家が増加することにより、外壁の痛みによる美観の損失、雑草が生い茂ることによる衛生状態の悪化、腐朽・破損による事故、不審者侵入など、数多くの問題を引き起こす原因となり得る。実際に国土交通省住宅局が実施した令和元年空き家所有者実態調査報告書によると、居住世帯のない空き家の半数以上が、柱の傾きや腐朽・破損があるとされており、空き家の増加が即ち周辺環境の悪化に繋がりがねない状況となっている。

一方、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、都市部においてもリモートワーク

等の働き方改革が進み、場所にとらわれず仕事ができるという認識が広まりつつある。それに伴い、地方移住や二地域居住等の関心が高まっていることから、地方の未利用ストックである空き家の有効活用の重要性が増しているという面もある。

このようなニーズにも応え、空き家のさらなる増加を防ぐためにも、国土交通省不動産業課では、住宅局等の他部局・他省庁とも連携して空き家等の流通活性化促進の取組を行っており、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号）」（以下「報酬告示」という。）の改正、「地域の空き家等の流通・利活用等に関するモデル事業」の支援、「全国版空き家・空き地バンク」の構築、「『農地付き空き家』の手引き」作成への協力、「空き家バンクガイドライン」の作成、「コロナ禍における空き家等の有効活用事例」の展開等に取り組んできている。

本稿においては、それぞれのこれまでの取組及び現在の取組に加え、令和4年度予算概算要求の内容を紹介する。

## 2. 空き家等の流通活性化に向けたこれまで及び現在の取組

### 2-1 報酬告示

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）では、宅地建物取引業を営む者について免許

制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ることを目的としている。

その中でも媒介又は代理に係る報酬額については、宅地建物取引業法第46条において、宅地建物取引業者が媒介又は代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬ではなく適正な請求がなされるよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、受領できる媒介又は代理報酬の額を制限し、これを超える額の報酬の受領を禁止している。具体的には報酬告示において定めており、売買又は交換の媒介又は代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、原則として以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内としている（200万円以下（消費税等相当額を除く。以下同じ。）を5.5%、200万円超400万円以下を4.4%、400万円超を3.3%）。

しかし、空き家はその取引価額は低価格帯が多く、媒介業者の受け取る報酬額は調査費用等の経費を含み、成約しても赤字にさえなることもあることから、媒介業務に要する費用の負担が宅地建物取引業者にとって重荷となり、空き家流通の停滞を生じさせている要因の一つとなっているという指摘もあった。したがって、低廉な空き家等（物件価格が400万円以下の宅地建物）であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする改正を行った（平成29年12月8日公布、平成30年1月1日施行）。

ただし、宅地建物取引業者が受領すること

のできる報酬額と費用相当額の合計金額は、19.8万円が上限額であり、受け取ることのできる相手方は、空き家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限られ、買主又は交換の相手方からは特例による報酬を受け取ることとはできない。さらに、現地調査等に要する費用相当額は、人件費等を含み、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結時に、あらかじめ報酬額について空き家等の売主又は交換を行う者である依頼者に対して説明し、宅地建物取引業者と依頼者間で合意する必要がある。

なお、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う、遠隔地における現地調査や空き家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を、依頼者から提供された場合にこれを受領すること等、依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでは禁止していない。この点は、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において明らかにしている。

加えて、空き家の取引に限られた話ではないが、宅地建物取引業者は、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら不動産取引について、全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。自ら媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結することを求めており、この場合は、宅地建物取引業以外の業務についての報酬が認められる。

上記の報酬告示の改正等を通して、低廉な空き家等の流通の停滞要因の一つが解消され

ることを期待している。

## 2-2 地域の空き家等の流通・利活用等に関するモデル事業等

空き家の有効活用には、やはり不動産取引の専門家である宅地建物取引業者の協力が不可欠であるが、地方公共団体と宅地建物取引業者などが連携・協力した取組はまだ全国的に広がっていない。このことから、地域の空き家・空き地（以下「空き家等」という。）の利活用に取り組む地方公共団体と宅地建物取引業者などが連携した団体を募集・選定・支援し、事例の分析や周知等を通じて、空き家等の流通促進を図ることを目的とし、「地域の空き家等の流通・利活用等に関するモデル事業」を行った。

モデル事業は、平成29年度から令和2年度にかけて4か年行い、選定するにあたっては支援の必要性や事業の実現・継続可能性などを評価し、計166団体の応募の中から株式会社、一般社団法人、公益社団法人、特定非営利活動法人など様々な法人形態の計117団体（平成29年度：38団体、平成30年度：54団体、令和元年度：20団体、令和2年度：5団体）を選定した。なお、選定された取組事例は主に「地方創生の実現」、「新たな需要の創出」、「事業実施体制の確立」、「所有者の意識改革」などといった類型に整理された。

具体的には、例えば「地方創生の実現」では、エリア活性化を目的とした空き家・空き店舗を活用した起業スキームの研究を事業目的として、空き家を活用したチャレンジショップの開店、学生による試験運営や「産官学金連携による空き地・空き家対策」のパンフレット作成などを実施した結果、チャレンジショップには総来店客数4,000人の成果などが得られた取組事例があり、「新たな需要の創出」では、空き家を活用した民泊をスマー

ズに行うためのツール開発、情報提供を事業目的として、空き家を民泊に活用する際のマニュアル「民泊の手引き」の作成、空き家物件の民泊活用セミナーなどを実施した結果、セミナーには合計150名が参加し、実際に民泊運営に至った取組事例がある。その他にも、「実施事業体制の確立」では、行政と連携した空き家の新たな利活用コンサルティングと活用方法の枠組みの検討を事業目的として、3D技術、ドローン、VRなどの技術を活用した調査方法と空き家情報提供方法の検討やワークショップ、行政との連携イベントなどを実施した結果、3D技術などの技術を活用した遠隔地からの物件内覧では好評を得られ、ワークショップなどを通して実際に利活用に至った取組事例、「所有者の意識改革」では、市民や空き家所有者への意識啓発、事業者の空き家維持管理スキルの向上などを事業目的として、市民及び空き家所有者向けの住まいと空き家相談所の定期開催及び啓発セミナーの開催や、相談員スキルアップ研修などを実施した結果、啓発セミナーには地域住民や事業者などから55人が参加し、相談員スキルアップ研修には23人が参加した取組事例がある。

ただし、モデル事業者の選定のみでは、地方公共団体と宅地建物取引業者などが連携・協力した取組が全国的に広がっていくには不十分である。そのため、令和元年度からは過去の取組事例を含めた事例報告会を、都道府県及び市区町村の空き家対策担当者向けに複数回開催し、計731自治体・922人（令和元年度：267自治体・326人、令和2年度：464自治体・596人）が参加した（平成29年度及び平成30年度は、都道府県及び市区町村の空き家対策担当者向けではなく、取組事業者間での情報共有等を目的に開催）。

さらに、より一層の横展開を図るため、平

成29年度には専用ホームページ、令和2年度には後述する全国版空き家・空き地バンクにおいて紹介サイトを作成し、事業の概要、各団体の取組概要、事例報告会の内容を公表した（専用ホームページは令和元年度までの取組事例を紹介）。

なお、全国版空き家・空き地バンクの紹介サイトでは、国土交通省不動産課におけるモデル事業の取組事例だけでなく、住宅局における「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の取組事例も公表している。住宅局においては、平成30年度から令和2年度にかけて3か年、全国の空き家対策を一層加速化させるため、空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる相談窓口等を整備するための人材の育成や多様な専門家等による連携体制を構築する取組（人材育成と相談体制の整備）、空き家の発生抑制、利活用及び除却等の各段階における全国に共通する課題の解決を図るモデル的な取組（全国共通課題の解決）について支援を行っており、人材育成と相談体制部門では計96団体（平成30年度：35団体、令和元年度：37団体、令和2年度：24団体）、全国共通課題の解決部門では計78団体（平成30年度：20団体、令和元年度：23団体、令和2年度：35団体）を選定しており、これらの取組事例についても全国版空き家・空き地バンクの紹介サイトで公表している。

そして、全国版空き家・空き地バンクの紹介サイトで公表するにあたっては、住宅局モデル事業の取組事例も公表するため、不動産課のモデル事業の際に行った上記のような「地方創生の実現」、「新たな需要の創出」、「事業実施体制の確立」、「所有者の意識改革」などといった類型ではなく、「テーマ（移住・定住、まちづくり等）」、「課題（空き家情報の収集に関する課題、空き家利活用の担い手に関する課題等）」、「取組手法（情報発信、

相談体制構築・実施等）」及び「エリア（北海道・東北、関東等）」という4つに共通の類型とすることで、利用者にとって、双方の取組事例をより閲覧しやすいものになっている。

当該ホームページ等を活用してより多くの取組事例やノウハウ等が蓄積・公表されていけば、各地域で空き家等の流通・利活用等に取り組む地方公共団体・宅地建物取引業者にとっての情報源となり、有益な情報共有の場になると想定している。

また、国土交通省住宅局では、空き家の流通にあたっての地方公共団体と民間事業者等の連携促進のため、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成30年6月）」を作成している。

本ガイドラインでは、空き家所有者本人の同意が得られれば空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能としており、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点等を紹介している。

### 2-3 全国版空き家・空き地バンク

全国版空き家・空き地バンクとは、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にすることを目的に国土交通省不動産課が平成29年度に構築した。全国版空き家・空き地バンクの構築以前にも、自治体によって独自に空き家等の情報の収集や空き家バンク、空き地バンク（以下「空き家バンク等」という。）を設置している事例はあったが、それぞれの仕様が異なること、掲載情報が設置している自治体の範囲に限定されていること、自治体ホームページに掲載しているだけでは認知度が上がらないことなどから、利用者にとっては、一覧性が乏しく、比較検討しづらいという状況にあった。

このため、「物件情報の掲載項目を標準化」、

「全国での物件が掲載されワンストップで多数の物件が検索可能」などを目的に、全国版空き家・空き地バンクを構築した。構築後に全国版空き家・空き地バンクを効果的に機能させるためには、物件の情報収集、登録、問合せ受付け等に関して、地方公共団体との連携が必要不可欠となってくる。そのため、構築にあたっては地方公共団体に向けた説明会を半年近くかけ全国23都市で計28回実施し、1160自治体・720人以上が参加した。

なお、国土交通省はあくまで構築に止まり、管理・運営は公募により選定された民間事業者である株式会社LIFULL及びアットホーム株式会社の2事業者によって、それぞれ独立して行われており、いずれも申請は無料となっている（平成29年10月に試行運用開始、平成30年4月に本格運用開始）。現在では、それぞれのサイトで違いはあるものの、単に物件情報を掲載する以外にも、農地付き物件や店舗付き物件等の特性ごとの掲載、移住に向けたコラム、地域のイベント情報、自治体の諸制度等の様々なコンテンツを紹介し、多様なニーズに対応したサイトとして管理・運営されている。

実際の運営状況については、令和3年11月末時点で47都道府県を含めた全自治体数の半数近くに上る853自治体が参加し、約10,500件の物件が掲載されている。これは、試行運用開始直後であった平成30年1月時点での430自治体の参加、約2,300件の物件掲載から、それぞれ約2倍・約4.5倍まで増加しており、着実に増加の道を歩んでいる。

また、成約数についてはこれまでの累計で、全国版空き家・空き地バンクに掲載された物件のうち約9,500件の物件が成約している。特に、新型コロナウイルス感染症拡大に大きな影響を受けた令和2年度は約3,000件（月平均約250件）の成約があり、前年度の令和

元年度が約2,000件（月平均約170件）の成約であったことと比較すると、約50%の増加となったことから、地方への移住や二地域居住等への関心が、実際に高まっていると考えられる。

全国版空き家・空き地バンクへの参加自治体増加や、サイト情報の充実化に向けた取組を継続的に行っており、これまで公的不動産（PRE）の情報公開サイト開設などを行ってきた。なお、株式会社LIFULL及びアットホーム株式会社の2事業者においては、新規の自治体参加を促進させるため、物件情報の入力代行等もサービスとして行っている（サービスの内容等は2事業者によって異なる。）。今後も2事業者と連携して、参加自治体増加やサイト情報の充実化などを通して、全国版空き家・空き地バンクを発展させていきたい。

#### 2-4 『農地付き空き家』の手引き

地方への移住や二地域居住等をする際には、空き家に隣接する遊休農地がセットの場合もあることなどから、国土交通省では、農林水産省経営局の協力を得ながら「農地付き空き家」を円滑に活用する取組について、関連制度や運用事例等をまとめた『『農地付き空き家』の手引き（平成30年3月）』を作成している（実際に、全国版空き家・空き地バンクでは、令和3年11月末時点で466件の農地付き物件が掲載され、これまでの累計成約件数9,500件のうち、約1割の960件が農地付き物件となっている。）。

本手引きでは、「新規就農者をめぐる動向」、「農地付き空き家の取組を進める際のポイント」、「市町村、農業委員会、宅地建物取引業者、NPO等の役割と連携」等を紹介しており、宅地建物取引業者には物件引き合い時や購入（賃貸）決定時の専門的なマッチング役、加えて市町村担当部局等との情報共有等を行う

ことで、移住者に寄り添う役割も期待されている。

## 2-5 今後の取組

「2-3 全国版空き家・空き地バンク」で記載したように、全国版空き家・空き地バンクには令和3年11月末時点で47都道府県を含めた全自治体数の半数近くに上る853自治体が参加し、約10,500件の物件が掲載されている。また、令和元年10月時点で全自治体の約7割である1,261自治体が既に独自の空き家バンク等を設置済みであり、169自治体についても準備中又は設置予定と回答している。しかし、まだ設置していない自治体も相当数あり、これらの自治体の中には、大都市や人気の高い観光地であるため、自然に空き家等が流通することもあり、わざわざ設置する必要を感じていない自治体も当然あると考えられるが、設置をしたくても設置できない自治体も存在する。特に小規模自治体等では、「構築するためのノウハウがない」、「空き家バンク等に統一的なルールがないため、構築するにあたって何を参考にすれば良いかわからない」といった理由で設置できていない。

このような設置をしたくても設置できない理由の解消を主な目的とし、令和3年度中に空き家バンクガイドラインを作成することを予定しており、本ガイドラインでは自治体独自の空き家バンク等だけではなく、全国版空き家・空き地バンクの活用方法等についても提示する予定としている。

また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、都市部においてもリモートワーク等の働き方改革が進み、場所にとらわれず仕事ができるという認識が広まりつつある。こうしたオフィスや住宅へのニーズの変化、地方移住や二地域居住等への関心の高まりが広がる中で、空き家・空きスペース等について、

より一層の活用促進を図ることが期待されている。しかし、こうしたニーズ等の変化を踏まえて空き家・空きスペース等を有効活用するノウハウを有している者はまだまだ少ない。したがって、宅地建物取引業者等が取り組む空き家・空きスペース等の有効な活用事例を収集し、横展開を図っていく予定としている。

## 3. 令和4年度予算概算要求について

これまで空き家等の流通を促進するため、「2. 空き家等の流通活性化に向けたこれまで及び現在の取組」で記載した取組を主に行ってきた。

一方で、空き家等の流通については、実際の取引の局面において、その特性から様々な課題（空き家の価格査定や物件調査に要する費用負担の扱いなど）も指摘されている。このことから、物件の現地調査費用等に要する作業負担等の実態の把握や、取引における事業者の対応のあり方の検討を行い、さらなる空き家等の流通促進を図るため、令和4年度予算概算要求を行っている。

## 4. 終わりに

国土交通省としては、全国の空き家等の流通がより一層活性化されるとともに、地方への新たな人の流れが促進されることを期待している。

そのため、空き家等の流通活性化に向けた取組について実施・周知を図るとともに、空き家等の流通活性化に向けた課題に対し取り組み、さらなる流通活性化と地方への新たな人の流れを促進していく。

なお、本稿で記載した「2-5 今後の取組」については、令和3年度中の取組であるため、あくまで令和3年10月末時点での記載とし、令和4年度予算概算要求については、令和3年8月に公表した「令和4年度不動産・建設経済局関係予算概算要求概要」に基づく記載とする。