

不動産業による 空き家対策推進プログラムについて

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課・参事官

1. はじめに

不動産業による空き家等の流通の取組を強力に後押しするため、国土交通省は6月に、低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限の引上げ（30万円の1.1倍）など、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しや、空き家管理受託のガイドラインの策定を含む「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定しました。本稿では、プログラムの策定の背景や、その内容等について解説します。

2. 策定の背景

人口減少や少子高齢化を背景として、近年、利用目的のない空き家の数が、大きく増加しており、都市部・地方部を問わず、今後も増加が見込まれる状況にあります。これに対し、周囲に悪影響を及ぼす前の早い段階からの「活用」や適切な「管理」を総合的に強化するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が改正され、令和5年12月に施行されました。改正空家法では、市町村が指定した「空家等管理活用支援法人」が、空き家を活用しようとする所有者に援助等を行う制度が新たに創設されたところであり、今後、官民の連携により、空き家の相談対応や、適切な管理、活用・流通等の取組を強化することが、喫緊の政策課題と

なっています。

しかし、こうした取組の主要な担い手となることが期待される不動産業においては、業務上の負担が大きい一方で収益性が低いというビジネス上の課題から、積極的に空き家の流通等に係る取組を拡大することが難しい状況にあります。この点、平成30年には低廉な空き家等（400万円以下の宅地建物）の売買に関して媒介報酬規制の特例が設けられましたが、特例の対象は、売主から受ける報酬のみ、かつ通常の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものに限られ、特例の活用に当たって一定の制約がありました。加えて、近年は地方部を中心に宅地建物取引業者数の減少が見られ、既に令和5年時点で247の市区町村（全市区町村の14%）で宅地建物取引業者の事務所数が0となっており、今後、こうした状況がより深刻化し、空き家対策の担い手確保が困難となるおそれがあります。

こうした中で、国土交通省では、不動産業者が有する優れたノウハウ・強み、すなわち、空き家等の発生から利活用まで一括して所有者をサポートすることができ、包括的な課題解決を提供できるといった点を、我が国における空き家対策の推進に向けて最大限発揮できるように後押しし、併せて、地域における持続可能な不動産流通を図る観点から、上記の課題に対応すべく空き家流通のビジネス化支援の観点を盛り込んだ形で、官民一体で実行する施策パッケージとしてとりまとめ、本

年（2024年）6月21日に「不動産業による空き家対策推進プログラム ～地域価値を共創する不動産業を目指して～」として公表しました。

3. 「空き家対策推進プログラム」について

不動産業による空き家対策推進プログラム（以下「プログラム」という。）では、不動産業への後押しを通じた空き家の流通拡大を図るため、「流通に適した空き家等の掘り起こし」と「空き家流通のビジネス化支援」の2点について、それぞれ施策を取りまとめています。

(1) 流通に適した空き家等の掘り起こし

総務省が本年4月30日に発表した「令和5年住宅・土地統計調査」では、空き家が900万戸と過去最多となり、そのうち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（いわゆる「その他空き家」）は385万戸と、2018年と比べ37万戸の増加となっています。こうした空き家・空き室等の中には、築年が浅く、状態が良いものも一定数存在すると見込まれ、なるべく早期に利活用を図ることが必要です。

一方で、空き家等の市場における流通の状況についてみると、平成30年から運用を開始している全国版空き家・空き地バンクにおける掲載物件数が約1.3万戸と、いわゆる「その他空き家」の戸数（385万戸）と比較しても非常に大きな開きがあり、利用目的のない空き家等の多くは、マーケット（不動産流通市場）に出てきていない状況といえます。

このため、空き家等の所有者に対するアプローチを拡大し、流通に適した空き家等の掘り起こしの強化を図ることが重要な課題であり、プログラムでは、これに関して次の①～

④の取組をまとめています。

- ①所有者への相談体制の強化
- ②不動産業における空き家対策の担い手育成
- ③地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
- ④官民一体となった情報発信の強化

まずは、不動産業による相談体制の強化です。空き家や、分譲マンションの空き室の所有者は、相続で取得する者が多く、空き家等の所在地から遠方に居住しているケースも見られます。実際に空き家所有世帯の家計を支える者のうち、6割超が65歳以上で、空き家所有者の約3割が、空き家の所在地まで所要1時間超となっており、所有者自身で管理するのが難しいことも多く想定されるのが現状です。また、利活用を決断できない、放置した場合の課題を想像できない、煩雑な手続きに対応できない、何から考えたらよいか分からない等といった所有者のノウハウ不足も課題として挙げられます。このような背景から放置された空き家等は、劣化が急速に進行し、利活用が困難となり、資産価値の下落にもつながります。また、景観の悪化、倒壊の危険、悪臭、害虫の発生といった周辺環境等にも様々な悪影響を与え、結果的に除却するにもコストが多大なものとなります。

このようなことから、所有者に対し、空き家等となって日が浅い早期の段階（相続発生前の空き家予備軍の段階を含む。）から、気軽に相談でき、適切なアドバイスや専門家の紹介等のサポートを受けられる相談窓口が、全国それぞれの地域において十分に用意されることにより、相談機会の拡大を入口とした掘り起こしの効果が強く期待されます。この相談体制の充実こそ、不動産業の強みである、空き家等について包括的な課題解決を提供できる点や、不動産業関係団体の全国的なネッ

トワークを、最も活かすことができる取組であると考えられます。例えば、全国の不動産相談窓口同士の連携による遠隔対応などは、空き家等の所有者にとって心強い存在となることが期待されます。

また、相談体制の充実を図るうえでは、地方公共団体、とりわけ空き家対策を主として担う市町村と、不動産業関係団体との連携強化も極めて重要です。空き家等の所有者にとっては、売買・賃貸等の意向が決まっている物件と異なり、空き家等についての相談先として不動産業がイメージしにくい可能性があります。不動産業関係団体が市町村から「空き家等管理活用支援法人」の指定を受けることで、公的な立場から所有者の相談を受けることが可能となることから、不動産業関係団体が指定を受けやすい環境づくりに取り組めます。

一方で、空き家等に係る相談に応じるためには、不動産業の側にも、幅広い関連知識が必要になります。このため、不動産業における空き家対策の担い手を確保していくという観点から、空き家対策業務に精通した宅建士等の育成も重要です。まず、業界団体等が行う研修等を強化する、空き家を活用した地域価値創出に先進的に取り組む事業者等のネットワーク化を図る、不動産証券化手法の導入など空き家対策における資金調達手法を多様化するといったことに取り組んでいきます。具体的な取組としては、令和6年9月に、不動産業者等が空き家の利活用等に向けて「一歩踏み出す」ことを応援するため、国土交通省を事務局とする「地域価値共創プラットフォーム」を立ち上げることとしました。実績とノウハウ等を有する先進的な事業者等と、これから取り組もうとする事業者・地方公共団体等との「地域価値共創」に関する知見の共有・ネットワーク作りの場として、情報や

機会等の提供や、新たな取組の誘発を図ってまいります。

(2) 空き家流通のビジネス化支援

(1)の相談体制の強化を含め、不動産業において空き家等の流通拡大に向けた取組を進めるためには、こうした取組がビジネスとしても成り立ち、持続可能であることが不可欠です。

すなわち、空き家等の流通に関して、不動産業の強みを活かして連続的なサービスを提供しやすくすることを目指すもので、本プログラムでは次の①～④の取組が位置づけられています。

- ①空き家等に係る媒介報酬規制の見直し
- ②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及
- ③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
- ④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）では、宅地建物取引業者が不動産の売買や賃貸借等の媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定しております（宅建業法第46条）。

具体的には報酬告示においてその額が規定されており、原則として、宅地建物取引業者が、売買取引について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であり、また、賃貸借取引に係る報酬額について依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内としております。

平成29年12月には、遠隔地における老朽化した空き家の現地調査等には通常より調査費用等を要するにもかかわらず、物件価額が低

いために成約しても報酬が伴わず赤字になるなど、媒介業務に要する費用の負担が宅地建物取引業者の重荷となって空き家等の媒介が避けられる傾向にあった事を踏まえ、報酬告示を改正（平成30年1月1日施行）し、売買取引の媒介のうち、物件価格が400万円以下の宅地・建物であって、その媒介において通常の売買取引の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、売主である依頼者から受けることのできる報酬額の上限について、原則の報酬の上限額に当該現地調査等の費用に相当する額を上乗せした額とすることができ規定を創設しておりましたが、今般、プログラムの一環として、改めて報酬告示を改正し、本年7月1日から施行されました。

この改正により、まず、物件価格800万円以下の宅地・建物の売買取引の媒介については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則の上限を超えて、30万円の1.1倍を上限として報酬を受領できるようになりました。この特例は、上記の平成29年12月創設の低廉な空き家等に係る特例を改正して設けたものであり、改正前と比較して、大きく3つの点で違いがあります。

- ・対象となる低廉な空き家等の定義を400万円以下から800万円以下へと拡大し、併せて報酬の上限額を18万円の1.1倍から30万円の1.1倍へと見直し。
- ・改正前の「通常の媒介と比較して要する」「現地調査等の」費用に限らず、当該媒介業務に要すると見込まれる費用の全てを勘案して受領可能。
- ・売主から受ける報酬に加え、買主から受ける報酬についても特例の対象に追加。

なお、「低廉な空き家等」は、改正前の特例と同様、あくまでも物件価格のみで判断されるものであり、800万円以下であれば、宅地・建物の使用の状態を問わず、さらに宅地のみ

であっても対象に含まれます。

次に、賃貸借取引の媒介についても、新たに長期の空き家等についての特例が創設され、貸主（空き家等の所有者）から受ける報酬に限り、原則の上限（貸主・借主合計で借賃1月分の1.1倍）を超えて、最大で借賃1月分の1.1倍を上乗せして報酬を受けることができるようになりました。特例の対象となる「長期の空き家等」は、①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もの、②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もの、のいずれかに該当するものです。戸建の空き家だけでなく、分譲マンションの空き室や、使われていない宅地等も対象となりますが、賃貸集合住宅の空き室については、事業の用途に供されていると解されることから、長期の空き家等には該当しません。

なお、これらの特例に基づき報酬を受ける際は、媒介契約の締結時に、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、特に留意が必要です。例えば、宅建業法第34条の2第1項の規定に基づき交付する書面等（媒介契約書）において、報酬額のほか、特例を活用する旨を注記し、依頼者に説明を行う等の方法が考えられます。

もう一つの柱として、プログラムでは、不動産業者の強みである包括的な課題解決の提供を後押しするため、空き家等の所有者のニーズに対応して行う媒介業務以外の関連業務についても、その実施の促進を図ることとしています。

当該柱の中の一つとして、まず、不動産業者が所有者から空き家等の管理を受託する場合の標準的なルールとして、新たに「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」を策定し、所有者からの信頼を得て適正な管理サービスを提供する事業者の育成を図ります。

現在、空き家の管理は、様々な業種が参入してサービスを提供していますが、統一的なルールはありません。そのような中で、空き家のトータルソリューションを提示できる不動産業が、管理を多く受託し、ビジネスとしても成り立つためには、所有者の高い信頼を得る必要があります。

ガイドラインの概要ですが、受託の際の、場面ごとの留意すべきポイントを整理しました。管理の相談を受けたとき、契約を締結するとき、作業を実施するときの、注意すべきルールを記載しています。なお、空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可能となっていることも明記しています。参考資料として、「受託前の現況確認表」、「管理委託契約書」のひな型も公表していますので、実務に携わる際に参考にいただければと思います。

○不動産業者による空き家管理受託のガイドライン

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00066.html

当該柱の中の一つとして、媒介業務に先立って、又は媒介業務とは別に、空き家等の所有者に対して提供される助言、総合調整等のコンサルティングサービスについて、消費者からの信頼に足るサービスを提供するための推進体制を構築して、関係者のネットワークを通じた先進的な取組事例の横展開や、経験・知見の共有等を図ります。具体的には、(公財)不動産流通推進センター(以下「センター」という。)とともに、不動産コンサルティングマスター(以下「マスター」という。)を核とした空き家等に係る不動産コンサルティングサービスの促進について鋭意検討を進めています。

マスターとは、宅地建物取引士、不動産鑑

定士及び一級建築士のうち、「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、センターの認定を受けた者であり、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用等について、依頼者が最善の選択や意思決定を行えるように提案等をする「不動産コンサルティング業務」を実施することが可能な専門的な知識・技能を有しております。空き家等に関しては、その活用等に係る課題整理や相続に係る相談について、そのノウハウを発揮することが期待されます。

このマスターに関して、センターが公表している不動産マスター検索サービスにおいて、業務対応可能地域や相談したい業務内容別にマスターの検索が可能です。本年(2024年)7月に、相談したい内容を選択する項目に、新たに「空き家対策分野」を追加しました。併せて、当該分野の相談受付が可能なマスターの本サービスへの登録を促進しており、当該分野の相談受付が可能なマスターの業務対応可能地域について、既に全都道府県を網羅しています。こちらにおいては、各都道府県、各市区町村の空き家対策担当部局に周知を行い、活用促進を図っているところです。また、共通課題となり得るテーマごとに、コンサルタント向けのほか、一般消費者向けに対し、検索可能な事例紹介サイト等も来年春頃の立ち上げに向けて事例収集を進めております。

また、本年(2024年)7月24日に全国不動産コンサルティングフォーラムがプレ開催され、来年春頃には第一回目が開催予定となっております。この全国フォーラムと連動して、不動産コンサルティング業務に取り組むコンサルタントが実務に係るノウハウを共有し、関係者間のネットワークを構築するため、地域ごとに関係者が集まる組織・団体である地

域ワーキンググループ（以下「WG」という。）を本年中に立ち上げ予定です。このような組織化は、コンサルティングに関わる方々のためのネットワークの機会になるのみならず、物件所有者にとっての相談のハードルを下げるという効果も期待されます。不動産コンサルティング自体には業規制等がない中、現状、物件所有者が相談しやすいコンサルタントを探す上で、地域WGを構成する団体が、さらに市町村と連携したり、空家法に基づく管理活用支援法人になったりすることも考えられ、相談先としての信頼感を高めることもできると考えております。

なお、不動産コンサルティング業務については、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には、媒介報酬とは別に報酬を受けることが可能であることを明確化するため、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下「解釈・運用」という。）を改正しており、本年（2024年）7月1日から施行されました。これにより、今後、不動産業者においては、その有するノウハウを活かした、空き家等の管理やコンサルティングサービスなど、媒介業務にとどまらないサービスの提供が促進されることが期待されます。

プログラムでは、空き家流通のビジネス化支援の最後の柱として、報酬額が小さい傾向にある空き家等に係る不動産流通業務について、1案件当たりの時間効率の向上や遠隔地等からの新規顧客の獲得による収益力向上が、その担い手の確保の観点で重要と考えられる中、不動産DXの活用がその一助になるものと考え、不動産DXによる業務効率化と担い手の確保を掲げています。

これまでの取組として、不動産取引のオンライン化については既に、令和4年5月の宅建業法の改正により、重要事項説明書等の電磁的方法による提供（書面電子化）が可能と

なり、テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明（IT重説）と併用することで、非対面での取引完結が可能となっているほか、解釈・運用の見直しにより宅地建物取引業者の従業者によるテレワークも可能としています。

国土交通省では、令和4年4月に「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」（以下「マニュアル」という。）を公表しておりますが、今後実施する更なる取組として、消費者と宅地建物取引業者が非対面での取引を円滑に行えるというメリットが、地域の宅地建物取引業者による不動産流通業務に及び、その生産性向上に繋がるよう、DX関連情報を集約した宅地建物取引業者向けWebサイトの開設等を予定しており、具体的には、新たに作成するマニュアルの要点をまとめたハンディ版ガイドをはじめとしたDX導入・活用の「支援ツール」をコンテンツとする予定です。また、その他にも、不動産取引に伴う各種手続のワンストップ化による工数削減をはじめ、不動産流通業務の生産性向上に資する不動産DXの活用促進に向けて調査・検討等を進めてまいります。

3. 終わりに

プログラムには、「～地域価値を共創する不動産業を目指して～」というサブタイトルがつけられています。人口減少・少子高齢化が加速する中において、不動産を通じて人と人をつなぎ、人々の暮らしを支える不動産業が、地域の担い手・守り手として将来にわたり地域社会を支える存在となれるよう、官民一体となって取組を進めてまいりたいと思いますので、ぜひとも皆様のご協力を宜しくお願いいたします。

図表 1 : 「不動産業による空き家対策推進プログラム」 概要

流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化 ・ 空き家利活用に関し、他業への取次含め、総合的に所有者へ助言する相談サービスの強化 ・ 所有者が空き家所在地から離れていても相談可能な体制（各地の窓口の広域連携）	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大 ・ 「空家等管理活用支援法人」に不動産業関係団体を指定しやすい環境づくり、市区町村からの指定促進 ・ 地方公共団体の強みと民間ノウハウを活かした地域活性化モデル事業への支援と横展開
	② 不動産業における空き家対策の担い手育成 ・ 空き家専門家の育成に係る業界研修の充実 ・ 高度な空き家活用に知見・経験を有する関係者とのネットワーク形成	④ 官民一体となった情報発信の強化 ・ 空き家所有者向けに、早期利活用の必要性や利活用事例等の情報提供を充実 ・ 空き家への移住や利活用の検討者向けに、空き家を利活用した住まい方やライフスタイルの情報提供
空き家流通のビジネス化支援	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し ・ 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限を引上げ ・ 長期の空き家等の賃貸借につき、貸主からの報酬上限額を引上げ	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進 ・ 空き家の媒介に先立って不動産業者が提供可能なサービス*の認知度向上、媒介報酬規制との関係明確化 ※ 空き家活用上の課題の整理、権利調整に係る助言、活用策の提案など ・ 空き家のコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイトや協議体の創設
	② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及 ・ 活用相談から売買等の媒介まで一体で支援可能な不動産業者が「管理」を受託する場合の「標準的なルール」を定め、管理の受託を促進	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保 ・ IT重説や書面電子化の制度を活用して業務を省力化しようとする不動産業者に活用支援ツールを提供 ・ 契約や行政の手続における一括入力支援を推進

図表 2 : 空家等に係る媒介報酬規制の見直し

報酬規制の現状と課題 ○ 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示） ⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、報酬の上限について見直し	
売買取引に係る報酬額 【原則】 依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内 【低廉な空家等の媒介の特例】 低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。	賃貸借取引に係る報酬額 【原則】 依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内 ※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く） 【長期の空家等の媒介の特例】 長期の空家等（現に長期間使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）。
報酬を受ける際の留意点 媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記	

図表3：「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正

国土交通省

◆「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、今後も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

図表4：「不動産業による空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及

国土交通省

- 空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、**管理サービスへの需要が拡大**する可能性。
- 現在、空き家の管理は、**様々な主体がサービスを提供**。業務適正化を図る制度はない。
- **空き家の発生から利活用まで一体的なサービス提供が可能な不動産業は、所有者の高い信頼を得る必要**。

⇒ 不動産業者を主な対象に、空き家**管理を受託する際の標準的なルールをガイドライン**にまとめ、普及を図る。

【ガイドライン策定の背景】

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

空き家所有世帯の家計を支える者の年齢

年齢	割合
40歳未満	1.3%
40～49歳	4.6%
50～59歳	16.6%
60～64歳	15.8%
65～74歳	41.0%
75～84歳	16.9%
85歳以上	3.6%

6割超

【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家の所在地と所有者の居住地の関係

関係	割合
徒歩圏内	35.6%
車・電車等1時間以内	35.6%
車・電車等1～3時間	15.7%
車・電車等で3時間超	12.5%

約3割

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

利用時に支障とならない**適切な管理が重要**

空家管理の総合サービスを提供する「不動産業」に求められること

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

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

空家管理の相談を受けたとき	管理委託契約を締結するとき	空家管理の作業を実施するとき
【総論】「空家法」・同法に基づく「管理指針」／個人情報の適切な取扱／業務処理の原則・実施体制 ・相談対象である空き家の現況を確認 ・管理不全状態の空き家は受託しない ・相談者に空き家の管理を委託できる権限があるかを確認(委任状等)	・契約内容を記載した書面を委託者へ交付 ・管理に係る作業内容、損害賠償責任の範囲等を契約において規定	・契約期間開始までに委託者が貴重品を搬出 ・作業完了時には、委託者に完了報告 ・不具合は、完了報告を待たず委託者へ報告 ・再委託先を活用する場合、適切に指導監督

◎ 空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可

◎ 空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可