

「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」について

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

1. はじめに

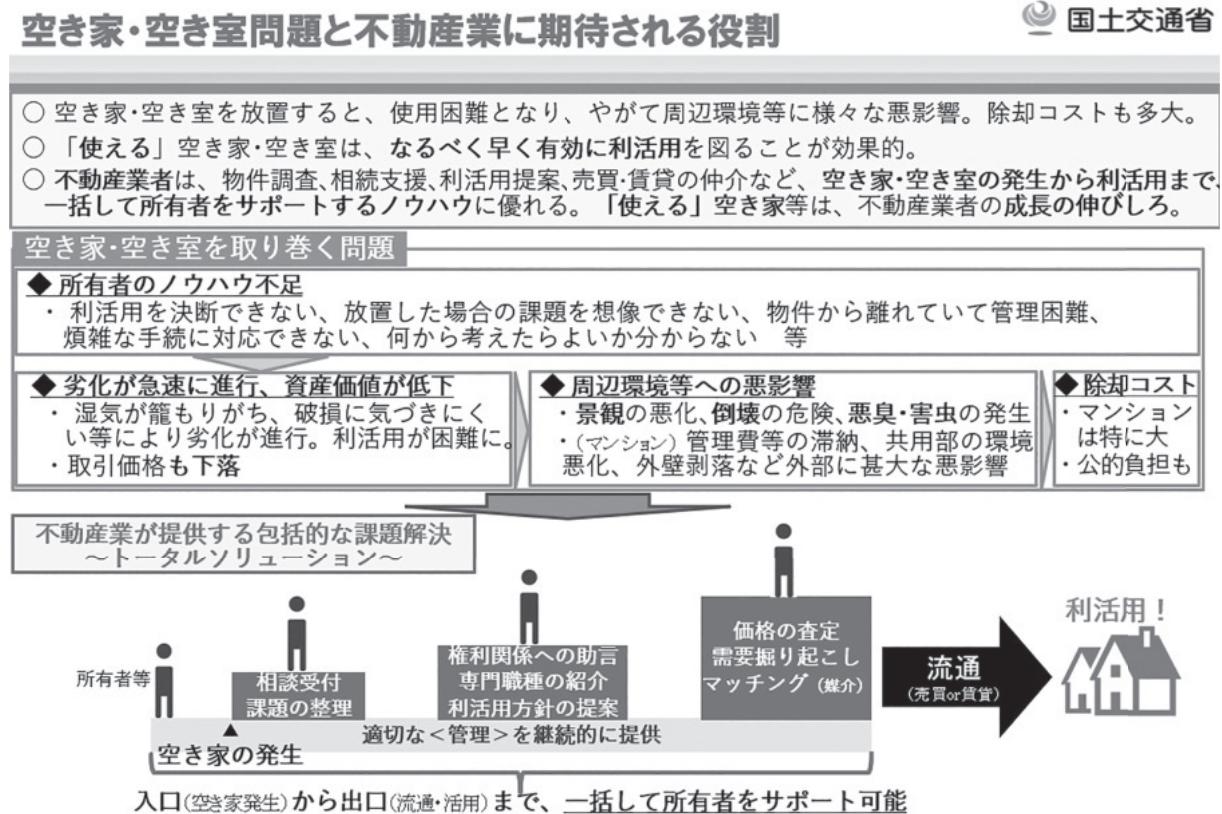
我が国の喫緊の課題である空き家問題の現状をみると、全国の空き家の総数は、令和5年時点で900万戸と過去最多となり、そのうち二次的利用、賃貸用・売却用の住宅を除いた居住目的がない「その他空き家」は385万戸となっており、令和12年には470万戸まで増加することが見込まれております。

こうした状況を踏まえ、不動産業への後押しを通じた空き家等の流通・活用拡大を図るため、官民一体で実行する施策パッケージとして、「不動産業による空き家対策推進プログラム」をとりまとめ、令和6年6月に公表しました。本稿では、本プログラムの内容や、取組の一環である「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」等についてご紹介します。

2. 「不動産業による空き家対策推進プログラム」について

人口減少や少子高齢化を背景として、都市部・地方部を問わず、今後も空き家の増加が見込まれる状況にある中で、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が、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おりますが、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した。こうした中で、国土交通省では、空き家対策の推進において不動産業が有する優れたノウハウ・強みを最大限発揮できるよう後押しし、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、官民一体で実行する施策パッケージとして、昨年（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～」（以下「プログラム」という。）を公表しました。

図表1



〈不動産業による空き家対策推進プログラム〉

[https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo const Tk_3_000001_00066.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const Tk_3_000001_00066.html)



プログラムでは、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。

「空き家流通のビジネス化支援」の取組の一環として、昨年（2024年）7月に媒介報酬規制の見直しを行いました。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（宅建業法第46条）しております。この上限を具体的に定める告示については、平成29年に改正され、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る特例が創設されましたが、プログラム

図表2

「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 空き家流通のビジネス化支援	<p>① 所有者への相談体制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 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） 	<p>③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> 「空き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
	<p>② 不動産業における空き家対策の担い手育成</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>④ 官民一体となった情報発信の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
流通に適した空き家等の掘り起こし 空き家流通のビジネス化支援	<p>① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
	<p>② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保</p> <ul style="list-style-type: none"> IT重視や画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

では、当該報酬告示の更なる改正を位置づけております。

今回の告示改正により、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すが、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全体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。

また、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ヶ月分の1.1倍）を超えて、最大で借賃1ヶ月分の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。

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。

このような媒介報酬規制の見直しにより、不動産事業者が空き家等の流通・利活用に関するビ

図表3

II① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

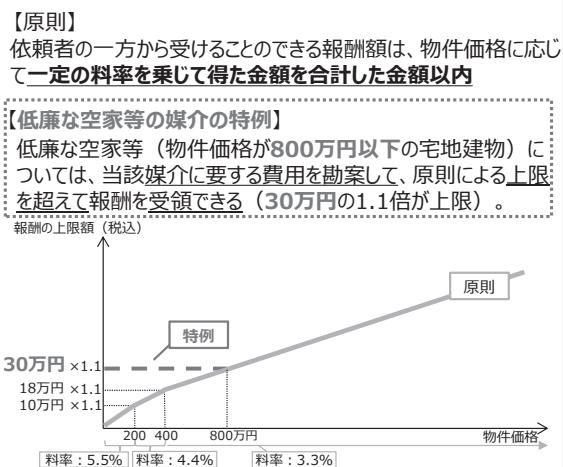
国土交通省

令和6年6月公布、7月1日施行

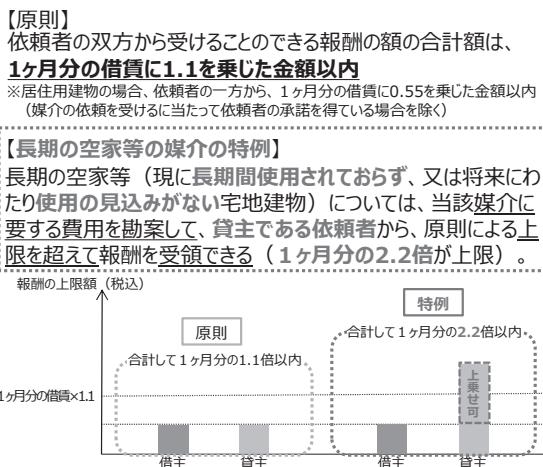
報酬規制の現状と課題

- 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



賃貸借取引に係る報酬額



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

ビジネスに参入しやすい環境を整備したところです。

さらに、「流通に適した空き家等の掘り起こし」の取組の一環である、「地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大」においては、地方公共団体と不動産事業者の官民連携を推し進めるため、プログラムの周知・啓発に関するセミナーや説明会を、出前講座の形を中心に業界団体や地方公共団体等に対して継続的に行っており、本年（2025年）2月末時点までに24回実施しました。そのうち、特に地方公共団体と不動産事業者の連携による空き家対策を推進すべく、後述する官民連携イベントに先立ち、地方公共団体の幅広い部局と不動産事業者に対し、空き家対策の推進に係る共通の認識や官民連携についての重要性を共有する目的に、昨年（2024年）秋頃に国土交通省主催で「官民連携による空き家対策の推進に関するWeb説明会」を行ったのち、空き家対策について関心があり、かつ課題認識が明確となっている地方公共団体と不動産事業者とのマッチングの機会を提供することを目的に、本年（2025年）1月より、「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を各地域で開催しているところです。

3. 「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」について

空き家対策の推進、特に空き家等の利活用にあたっては、地域の課題を把握している地方公共団体と、専門的なノウハウを有する不動産事業者との連携が重要であると考えられます。この点、

実際の空き家等の利活用に際しては、特定のニーズを有する利用者の探索や、リフォーム等の工夫を要する場合が多いことを踏まえると、空き家バンクの活用や空家等管理活用支援法人の指定のみならず、流通やリフォーム等を担う事業者と、居住や福祉等の地域課題を解決するための施策を講じる地方公共団体が、効果的な役割分担を行うことができる体制の構築が重要となります。

一方で、地方公共団体や不動産事業者からは、連携の重要性や必要性は理解するものの、知り合う機会がない、どのように連携すればそのノウハウを活用しビジネス化できるのか分からぬといった声も寄せられております。このような状況を踏まえ、両者の連携を促進するため、「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を各地域で開催することとしました。

本イベントは、下記の内容から構成されております。

- ① 取組紹介
- ② 官民連携事例紹介
- ③ 参加者によるプレゼンテーション
- ④ 参加者同士の情報交換、マッチング

イベントの第一弾として、本年（2025年）1月31日に、関東地方整備局管内（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県）の地方公共団体と、当該地域の地方公共団体との連携を希望している不動産事業者等を対象に、東京都にて開催し、21自治体27名、62事業者93名に参加いただきました。事業者については、宅地建物取引事業者、買取再販事業者、空き家に係る総合的な相談窓口や利活用提案を行う事業者、不動産特定共同事業者、不動産テック事業者、住宅瑕疵担保責任法人、解体事業者、ポータルサイト運営事業者等、幅広い業態の事業者に参加いただきました。

取組紹介では、国土交通省総合政策局社会資本整備政策課より、「スマートコンセッションの推進について」、公益財団法人不動産流通推進センターより、「不動産コンサルティング地域ワーキンググループについて」講演いただき、官民連携事例紹介では、埼玉県より「空き家の持ち主応援隊について」、茨城県小美玉市より「空家等管理活用支援法人制度の活用事例について」、東京都世田谷区より「世田谷区における取組みについて」講演いただきました。

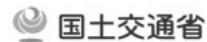
プレゼンテーションについては、3セッションに分け、1自治体、18事業者より各2分のショートプレゼンテーションを実施いただき、マッチングについては、地方公共団体を6テーブルに分け、事業者はそのうち3テーブルを回っていただく形で行いました。各セッションで地方公共団体及び不動産事業者等から各1分の自己紹介をしていただき、全員の自己紹介が終わり、それぞれどのような取組を行っているか把握した段階で、名刺交換や情報交換ができる自由時間を設け、地方公共団体と民間の不動産事業者等が交流できるプログラムとしました。

第二弾として、本年（2025年）3月3日には、近畿地方整備局管内（福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）の地方公共団体と、当該地域の地方公共団体との連携を希望している不動産事業者等を対象に、大阪府にて開催し、11自治体15名、33事業者44名に参加いただきました。官民連携事例紹介では、奈良県生駒市より「生駒市の空き家対策について」、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会より「空き家対策に関して私達が取り組む官民連携事例について」講演いただきました。

第三弾は本年（2025年）3月18日に、九州地方整備局管内（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、

図表4

空き家対策の推進に関する官民連携イベントについて



- 国土交通省では、官民一体となった空き家対策の推進を目的として、マッチングの機会を創出するため、「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を開催。
- 地方公共団体と不動産事業者等とのマッチングや情報交換の機会の提供のほか、官民連携事例を紹介。
- 令和7年1月31日に関東地方整備局管内、令和7年3月3日に近畿地方整備局管内、令和7年3月18日に九州地方整備局管内の地方公共団体と不動産事業者等を対象として開催。今後、各地域で順次開催予定。

「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」(関東)

日 時：令和7年1月31日（金）14:00～17:00
 場 所：三田共用会議所 1階講堂
 参 加 者：①関東地方整備局管内の地方公共団体の空き家対策担当者等（21団体、27名）
 （茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県）
 ②上記の地域で不動産事業を行っており、当該地域の地方公共団体との連携を
 希望している不動産事業者等（法人59社、88名）
 概 要：国土交通省による施策動向の紹介、官民連携に取り組んでいる地域からの事例紹介、
 参加者によるプレゼンテーション、参加者同士の情報交換・マッチング

プレゼンテーション



マッチング（自己紹介）



マッチング（名刺交換）



参加事業者

- ・宅地建物取引事業者
- ・買取再販事業者
- ・空き家に係る総合的な相談窓口
や利活用提案を行う事業者
- ・不動産特定共同事業者
- ・不動産テック事業者
- ・住宅瑕疵担保責任法人
- ・解体事業者
- ・ポータルサイト運営事業者 等

自治体

多くの民間事業者と知り合う
ことができた。こういったイベントで
出会った事業者であれば、市役所内での説明がしやすい。

事業者

民間に興味がある自治体
と知り合うことができたので、
また是非来たい。自治体
だけでなく、他事業社とも
知り合う機会となかった。

大分県、宮崎県、鹿児島県）を対象に、福岡県にて開催し、12自治体16名、31事業者44名に参加いただき、官民連携事例紹介では、鹿児島県日置市より「日置市の空き家活用施策と民間企業との連携」について講演いただきました。

これらのイベントに参加した地方公共団体からは「多くの民間事業者と知り合うことができた。」、「既に官民連携して取り組む空き家対策の事例や民間事業者の様々な空き家ビジネスの取り組みを聞くことができとても参考になった」といった声や、事業者からは「民間に興味がある自治体と知り合うことができたので、他のエリアで開催される場合には是非また参加したい。」、「自治体だけでなく、他事業者とも知り合う機会となったことに加え、どのような空き家ビジネスをしているか知ることができ勉強になった」といった声を頂いております。

上記に加え、本イベントについて、「地域で空き家の活用を手がけている事業者や、全国で空き家ビジネスを展開する事業者まで、多様な取組を行う事業者が一堂に会するイベントは他にない」、「官民連携事例の紹介に加え、事業者によるショートプレゼンや自己紹介タイム、3回の席替えを含む3時間休憩なしのプログラムでありながら、テンポが良く飽きることなく進行する充実したイベントだった。」などの評価を頂きました。

一方で、「空き家は不動産業として儲からない」という従来のイメージを払拭し、「個々の案件は手間がかかるものの、市場規模が大きく、アプローチ次第では十分ビジネスとして成り立つ」

という認識へと転換を促すことが重要であることも改めて確認されました。今後、空き家ビジネスに参入する事業者の増加を図り、将来的には既存住宅市場の一部として流通させることが求められていることが分かりました。

今後も引き続き、各地域にて本イベントを開催する予定ですが、ニーズに応じて、このようなイベントを都道府県単位で開催することも検討しておりますので、都道府県の空き家対策の推進に係るご担当者の皆様におかれましては、ご関心がございましたら是非ご一報いただければ幸いです。

3. 終わりに

今後は、この「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を各地域で開催するほか、地方公共団体と不動産事業者等が、効果的な役割分担の下で取り組む空き家対策の事例を収集の上、全国に横展開することを検討しております。

このイベントを通じて、1件でも多くのマッチングが実現することで、各地方公共団体において、空き家対策の推進や地域課題の解決が図られることを期待しております。