

# 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～

**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**



**国土交通省**

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

# 「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）

## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

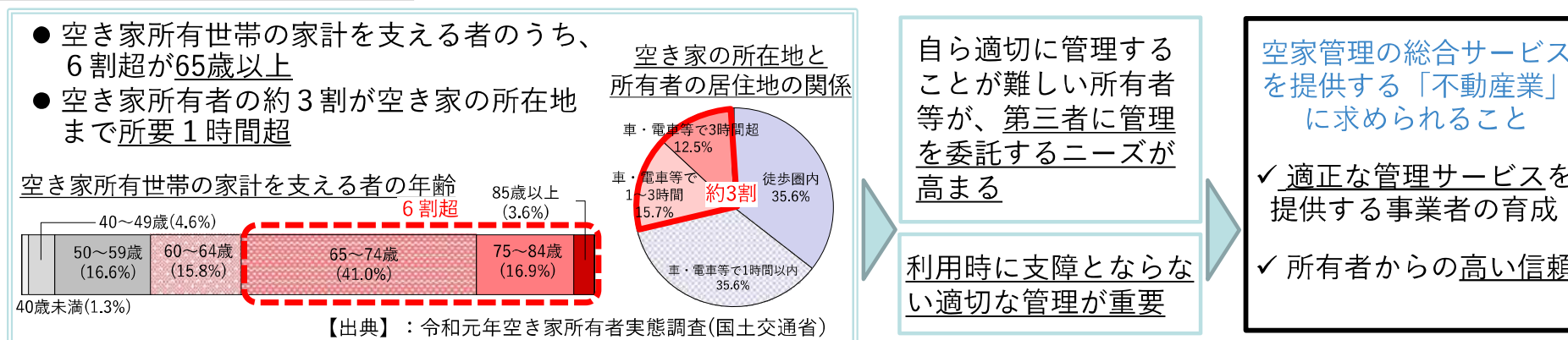
## ④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

- ・ 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

## II②「不動産業者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】



### 【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

空き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	空き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		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相談対象である空き家の現況を確認</li> <li>・ 管理不全状態の空き家は受託しない</li> <li>・ 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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約内容を記載した書面を委託者へ交付</li> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約期間開始までに委託者が貴重品を搬出</li> <li>・ 作業完了時には、委託者に完了報告</li> <li>・ 不具合は、完了報告を待たず委託者へ報告</li> <li>・ 再委託先を活用する場合、適切に指導監督</li> </ul>

◎ 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

# 「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」(概要)①

## 趣旨・目的

- 空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、空き家の管理を第三者へ委託するニーズが拡大する可能性。
- 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。
- 不動産業者が所有者等から空き家管理の担い手として信頼され、安心して委託される存在となるよう、空き家管理の受託する際の標準的なルールをガイドラインとして示すもの。**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。**

## ① 総論

### (1) 「空家法」や同法に基づく「管理指針」について知っておきましょう。

- 「管理不全空家等」「特定空家等」の所有者等に対する助言・指導・勧告等の措置について、受託者においても認識しておくことが必要。
- 市町村から受託者に対して空き家の管理に係る問合せが行われた場合には、適切な管理がなされるよう委託者に速やかに報告する必要。

### (2) 「個人情報保護法」について知っておきましょう。

- 受託者は、個人情報保護法を遵守し、個人情報の取得、利用、安全管理等について、必要かつ適切な措置を講じなければならない。
- 第三者から委託者の連絡先を尋ねられた場合には、委託者に報告し、連絡の可否について判断を委ねることが望ましい。

### (3) 空き家の管理に関する業務を適切に実施するために必要な体制を整備し、誠実に業務に従事しましょう。

- 所有者等や親族等、関係者が様々な事情を抱えていることに留意しつつ、所有者等に寄り添って誠実に業務に従事することが必要。
- 空き家の管理に係る作業を管理受託契約の内容に従って滞りなく継続して行うことができる体制を整備することが必要。

## ② 空き家管理の相談を受けたとき

### (1) 空き家の状況は物件により異なることから、空き家の管理について相談を受けた際には、当該空き家の状況を双方で十分に確認しましょう。

- 作業を安全・確実に遂行することができる状況にあるか、現に周辺環境に悪影響を及ぼしている物件でないか等を十分に確認することが必要。
- 空家法に規定する「管理不全空家等」及び「特定空家等」として指導・勧告の対象となっている空き家や管理不全状態にある空き家は受託しない。
- 委託者と受託者の間で物件の状況について共通認識を持つためには、管理委託契約の締結前に敷地内・建物内部を含めた現況確認を双方で実施することが有効。

→ (参考資料1) 空き家管理作業 受託前現況確認表

### (2) 空き家を管理する権限を有しない方が相談するケースが想定されるため、契約の締結にあたっては、空き家の管理を委託できる権限があることを確認しましょう。

- 管理に係る作業は、基本的に民法上の「保存行為（財産の現状を維持する行為）」に該当。
- 所有権を有する者以外から相談があった場合には、委任状等により、「保存行為」を行う権限を有することを確認することが重要。

## ③ 管理委託契約を締結するとき

(1) 管理委託契約の締結時に、契約内容について記載した書面を委託者へ提供しましょう。

- 委託者・受託者の双方が契約締結後に契約内容や条件を確認することができるよう、受託者は契約締結時に契約内容について記載した書面を委託者へ提供することが望ましい。  
→ (参考資料 2) 空き家管理委託契約書

(2) 空き家管理を受託するにあたっては、責任の発生要件・責任の範囲等について、委託者に説明した上で管理受託契約において定めておきましょう。

- 受託者側の故意又は過失がある場合にのみ責任を負う旨を管理委託契約に明記しておくことが考えられる。
- 消費者契約法により、事業者の損害賠償責任の全部を免除する規定等は無効となることに留意。

(3) 空き家管理を受託するにあたっては、委託者に電気・水道・ガスの契約状況等を確認し、必要な事項を管理委託契約に定めておきましょう。

- 通電、通水しておく場合、受託者の責なく発生した漏電や漏水は受託者が責任を負わないこと等を管理委託契約において定めておくことが望ましい。

(4) 空き家管理を受託するにあたっては、管理に係る作業の内容及び実施方法について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に説明し、管理委託契約において定めておきましょう。

- 物件の状況をよく把握した上で、作業の実施回数や頻度を明示するなど可能な限り具体的な提案を委託者に行い、作業内容及び実施方法を管理委託契約において定めることが望ましい。

## ④ 空き家管理の作業を実施するとき

(1) 契約期間の開始までに委託者へ貴重品や荷物の搬出を求めましょう。移動困難な家財等の取扱については、管理委託契約に定めておきましょう。

- 盗難・紛失・毀損のリスクがあるため、空き家管理受託を開始するまでに委託者の責任において貴重品の搬出を完了しておくよう求めることが望ましい。
- 移動が困難な家財・荷物については、管理委託契約の対象外とする旨を契約書に明記しておくことが望ましい。

(2) 空き家の管理に係る作業を実施した後は、作業の完了報告を行いましょ。

- 委託者は空き家に居住しておらず、作業が適切に完了したことの確認や作業の不備に気づくことが難しいため、適切に完了報告を行うことが重要。
- 管理に係る作業に際し、管理不全が懸念される事象やその兆候その他の不具合を確認した場合には、完了報告を待たず委託者へ報告。

(3) 再委託先を活用する場合には、反社会的勢力でないことを確認し、指導監督を適切に行いましょう。

- 再委託先を選定する際には、反社会的勢力と関係を有していないことを確認し、当該再委託先に対する必要かつ適切な監督を行う必要。
- 委託者が安心して管理を任せられるよう、再委託先があらかじめ決まっている場合には、必要な情報を管理委託契約において定めることも考えられる。

◎ **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。**

# 「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**