

- 「不動産業による空き家対策推進プログラム」について
- 相続した不動産の処分で困ってませんか？ 相談受付中
- 「至極の役所メン！」 Vol.5



2024年6月21日、国土交通省は 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～
を策定しました。

今回は、このプログラムの概要について
解説します。

◆策定された背景：空き家の急増が社会問題に

- ・2023年時点「居住目的のない空き家」
➔ 385万戸（住宅総数の約5.9%）
- ・2019年時点「所有者が不明な土地」
➔ 国土の約24%（九州本土の大きさに匹敵）

◆管理の現状と課題

- ・空き家管理の約9割：所有者や親族が対応
（知人・友人含む）
- ・専門家である不動産業者の関与は**わずか3.5%**



専門家のサポートを得られない現状が、
問題をさらに深刻化させていると言え
るでしょう。

- ◆空き家を放置すると使用困難になり、周辺環境への
悪影響や多額の除却コストが発生するため
「使える」空き家は**早期の利活用が重要**です。
- ◆不動産業者は物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介
まで幅広いサポートが可能で、所有者の抱える**課題を
解決するための対応が期待**されています。

不動産業の包括的な課題解決力を
支援するため、この制度が策定されました

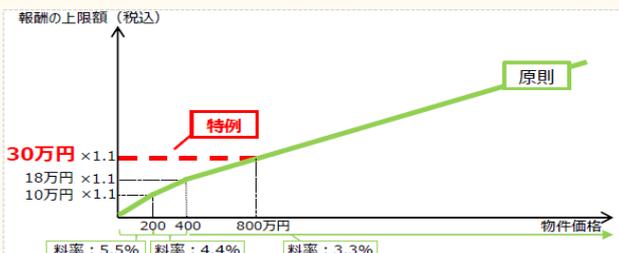
◆「不動産業による空き家対策推進プログラム」の概要

1. 空き家流通のビジネス化支援

① 媒介報酬規制の見直し

< 低廉な空き家等の売買 >

物件価格が800万円以下の空き家や空き地の
売買時の**報酬上限**が引き上げられました。



※出典：国土交通省 空き家等に係る媒介報酬規制の見直しより

- ★ 原則（媒介報酬告示）の
上限を超えて30万円の
1.1倍まで報酬の受領が可能に！

両手OK

< 空き家の賃貸借 >

長期の空き家等^{※1}において、依頼者(貸主)から
受け取れる報酬額の上限も引き上げられました。

※1：長期の空き家等 = 現に長期間使用されておらず、または
将来にわたり使用の見込みがない宅地建物

- ★ 貸主である依頼者から、**原則(媒介報酬告示)の
上限を超えて、月額賃料の2.2倍まで報酬の
受領が可能に！**

② 「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

- ・活用相談から売買等の媒介まで、一体となって
支援可能な不動産業者が空き家の「管理」を
受託する場合に「標準的なルール」を定め、
管理受託を促進させる
- ・「空き家管理作業 受託前現況確認表」
・「空き家管理委託契約書」 } ひな形の公開
- ・媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に
基づいて空き家管理の報酬を受ける場合には
「媒介報酬とは別に報酬の受領が可能」
- ・専任の宅建士は当該関連業務に従事可能

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^{※2}として
「コンサルティング業務」の認知度向上、
媒介報酬規制との関係を明確化させる
- ※2：サービス = 空き家活用上の課題の整理、権利調整に係る助言、
活用策の提案等
- ・媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に
基づいてコンサルティング業務の報酬を受ける
場合には「媒介報酬とは別に報酬の受領が可能」
- ・専任の宅建士は当該関連業務に従事可能

④ 不動産DXにより業務を効率化し担い手確保を支援

- ・「IT重説」や「書面電子化」の制度を活用して
業務省力化を目指す不動産業者に対して、活用
支援ツール提供
- ・契約や行政の手続における「一括入力支援」を
推進



◆「不動産による空き家対策推進プログラム」の概要

2. 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 (相談サービスの強化と広域連携への支援)
- ② 不動産における空き家対策の担い手育成 (不動産業界研修の充実やネットワーク形成等を支援)
- ③ 地方公共団体との連携による不動産の活動拡大
(「空家等管理活用支援法人」に不動産関係団体を指定できるよう支援)
- ④ 官民一体となった情報発信の強化 (空き家所有者や利活用検討者向けにさまざまな情報を提供)



こくえいの取り組み!

相続地が遠方の「空家」や「空地」で困っていませんか? ご紹介ください!

身近に、相続した不動産でお困りの方はいらっしゃいませんか? 心配事や気がかりなことを親身に伺い、当社で買取検討いたします



こんなお悩みありませんか?

親の土地・建物を相続したが
今後も使う予定がない

室内の残置物撤去、
古家の解体…
進める気力がない…

地元業者さんが
受けてくれない

売却活動が煩わしい
売れるのかもわからない

建物が
老朽化している
早くどうにかしたい

遠隔地にあるから
管理が行き届かない…

※案件対象は宅地です
山林、原野、田・畑、
別荘地等は原則NGです
※対象エリア：全国

<買い取り実績>

- | | | | | |
|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| 1. 長崎市の土地建物 | ※土地41坪 | 相続人は千葉県在住 | 4. 江戸川区 | ※区分所有マンション1室 |
| 2. 岐阜市の土地 | ※土地54坪 | 相続人は神奈川県在住 | 5. 東久留米市 | ※区分所有団地の1室 |
| 3. 鎌ヶ谷市 | ※区分所有マンション1室 | | And more!!! | |

全国各地
にご相談ください



相続登記の義務化をはじめ「所有者不明土地に関連する法律」や「空き家法」などの相次ぐ改正により『相続不動産』に関する問合せや調査依頼が増えております。

調査だけではなく最終的な出口(不動産の処分)まで、フォローを希望されるご相談が寄せられており、案件によっては買取らせていただくケースが出てきました。

手間と時間とお金をかけて不動産をきちんと整備して、新しい方へパスをするお手伝いのできればと考えています。不動産調査が専門ですので、もしお困りの方がいらっしゃれば是非ご相談くださいませ。

「至極の役所メシ!」 Vol.5

不動産調査で訪れる役所に併設されている
食堂・レストランをご紹介します

「至極の役所メシ!」

第5回目は、高崎市役所地下一階の
食堂「はくもくれん」で、日替わり定食B
モツ煮定食530円です。あいわ〜♥!



久しぶりの役所メシ!
2024年11月某日、群馬県高崎市で調査です。

そういえば以前この食堂でランチしたときも、写真左上の「コロッケ」が付いてきたことを思い出しました。

高崎市役所メシでは、定食にコロッケが標準装備なのだろうか。。w

今やこの値段で定食が食べられるのは貴重かもですね。
ごちそうさまでした!



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>

随時メールで
お届けします



こくえい通信用QRコード

QRコード読み取りにより
簡単に空メールの送信ができます

空メールを
送ってください

