

TRA大阪 会員支援セミナー
不動産業による空き家対策推進プログラムと
空き家ビジネスの取り組み方 ほか
2025（令和7）年 3月3日（月）～4日（火）

- ① 「不動産業による空き家対策推進プログラムと空き家
ビジネスの取り組み方」 P2～P25
◆（参考資料1）空き家管理作業 受託前現況確認表
◆（参考資料2）空き家管理委託契約書
- ② 「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」
とはなにか？ P26～P32
- ③ 令和7年「区分所有法制の見直し」について（※概要版）
P33～P35
- ④ レインズの機能強化について
（取引状況の登録義務化とステータス管理機能強化） P36～P38



① 「不動産業による空き家対策推進プログラム」について

2024（令和6）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。

近年、空き家や空き地、マンションの空き室（以下、空き家等）の急増が課題となる一方、二地域居住などの新たな働き方・住まい方へのニーズが高まっています。また、空き家等を放置すると、使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響を及ぼすこと等から、「使える」空き家等は、なるべく早く有効に活用を図ることが効果的と考えられます。

この点、不動産業者は、物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介など、空き家等の発生から流通・利活用まで一括してサポートできるノウハウを有しており、所有者の抱える課題の解決や、新たなニーズへの対応が期待されています。

不動産業者がこうしたノウハウを発揮できるよう策定したものが「不動産業による空き家対策推進プログラム」です。

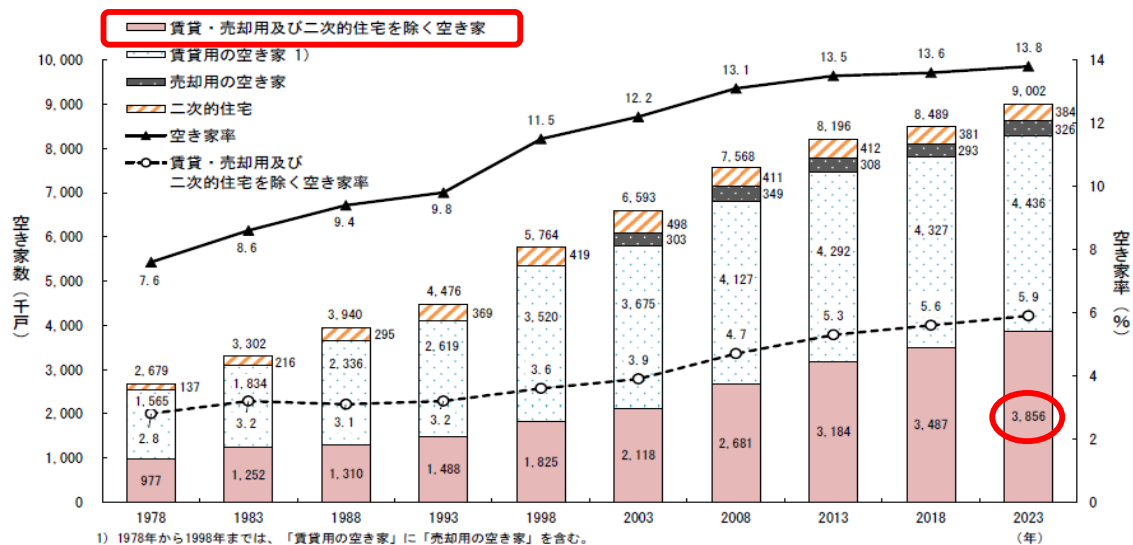
1. 空き家等の対策をめぐる現状とこれまでの動き・問題点について

1-1. 日本の空き家の現状はどうなっている？

総務省の「住宅・土地統計調査」によりますと、空き家の総数は、1993（平成5）年から2023（令和5）年の30年で約2倍（448万戸→900万戸）に増加しており、現在はさらに増加している状況です。

このうち二次的利用、賃貸用または売却用の住宅を除いた、長期にわたって不在の住宅などの「**居住目的のない空き家**」（2023年で**385万戸**）は、**この30年で約2.5倍に増加**しており、**住宅総数の約5.9%**を占めています。

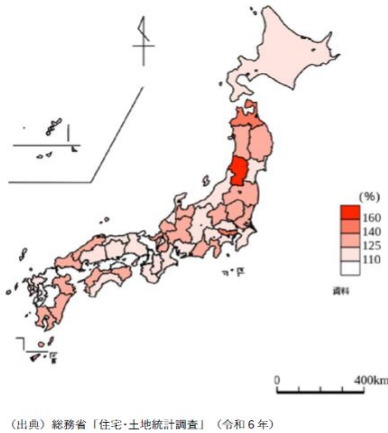
空き家数及び空き家率の推移－全国（1978年～2023年）



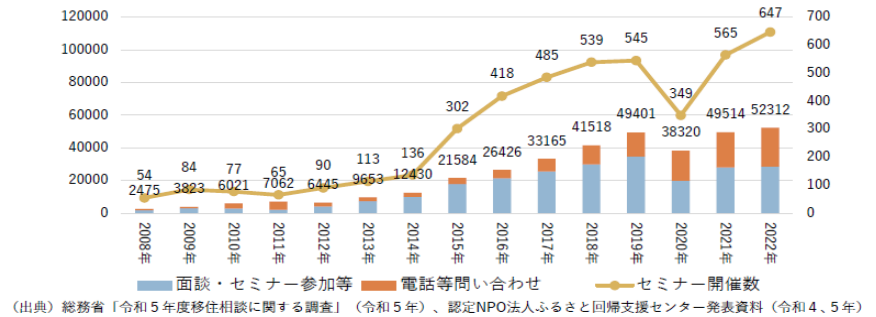
2023年時点で「居住目的のない空き家」（385万戸）のうち**一戸建が285万戸（約74%）**を占めています。

また、一方で新たな働き方や住まい方等へのニーズとして、**移住相談件数も増加傾向**にあります。

■ 空き家・空き室の急増 (H25-R5)



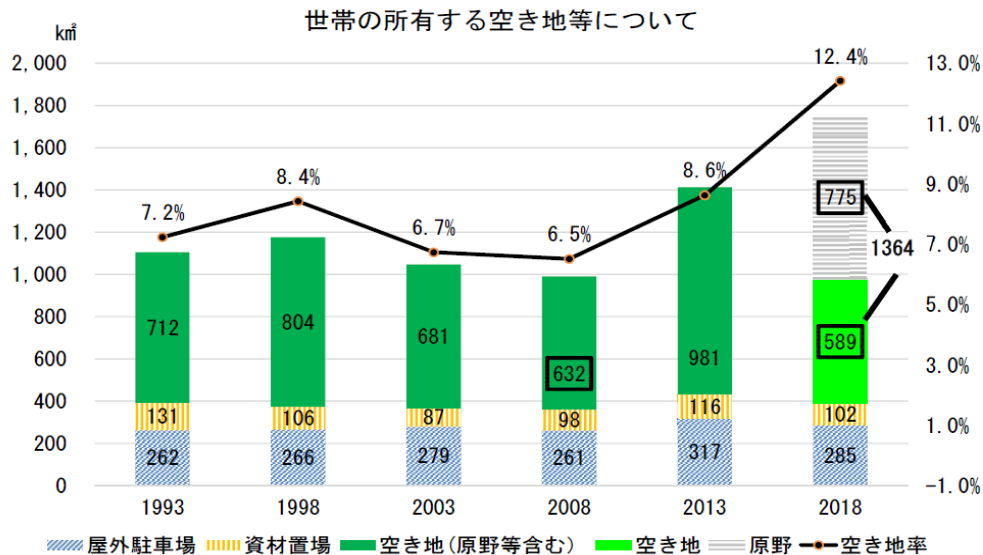
■ 新たな住まい方等へのニーズ (移住相談件数)



1-2. 日本の空き地の現状はどうなっている？

令和2年の国土交通省の調査によれば、全国における**所有者不明土地が占める割合は、国土の24%（九州本土の大きさに匹敵）**となっており、そのうち相続登記が未了のものが63%、住所変更登記が未了のものが33%とされています。

世帯の保有する空き地の面積は、2008年から2018年にかけて、632km²から1,364 km²へと**2倍以上に増加**しており、**空き地率も6.5%から12.4%へと増加**するなど、**10年間で全国の空き地の面積が急増**しています。



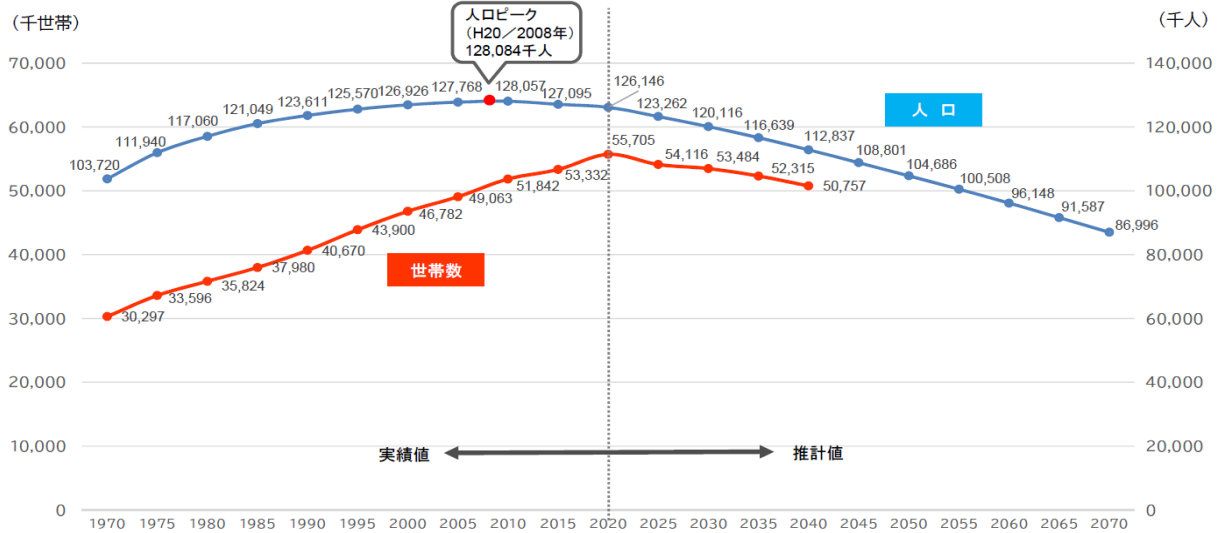
出典:「国土交通政策研究所紀要第80号2022年」

1-3. 日本の人口・世帯数の推移と将来推計、世帯増加率と空き地率の関係について

日本の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少に転じています。また、世帯数は2020年頃まで増加を続けているものの、それ以降は減少に転じる可能性が指摘されています。

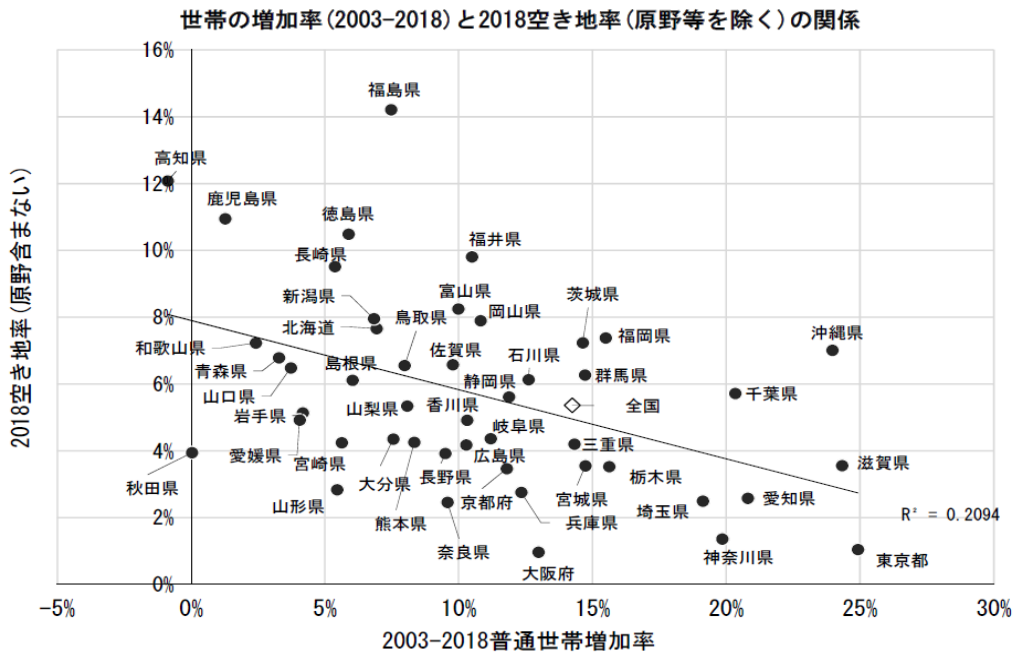
なお、世帯については類型別ではかつて家族類型の主流であった「夫婦と子」からなる世帯割合は減少傾向の一方、単身世帯、特に高齢単身世帯割合は増加しています。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(出典) 実績値:総務省「国勢調査」、総務省「人口推計」
 推計値:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」「平成30年推計」

また、世帯数の増加率が低い都道府県ほど空き地率が高く、東京など世帯数の増加率が高い地域は、空き地率が低くなる傾向があります。



出典:「国土交通政策研究所紀要第80号2022年」

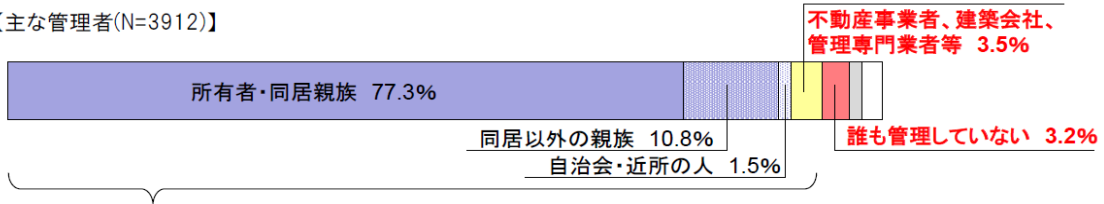
1-4. 実際の空き家の管理は誰がどのように行っているのか？

空き家の日頃の管理は、専門家である不動産会社等が行っているものはわずか3.5%にすぎず、誰も管理していないものが3%程度、所有者自身、親族・親戚または友人・知人・隣人が行っているものが約9割となっています。

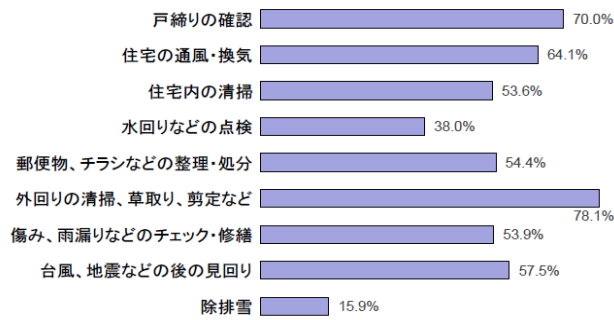
もっとも、所有者自身、親族・親戚または友人・知人・隣人が行っている管理の内容には相応のばらつきがあり、必ずしも十分な管理内容とはなっていないと考えられます。

また、所有者の居住地が遠隔になるほど、管理頻度が低くなる傾向にあります。

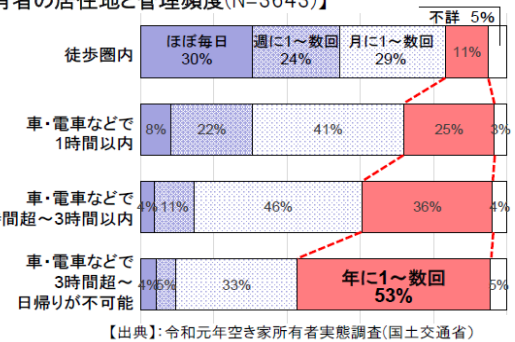
【主な管理者(N=3912)】



【管理内容(N=3643、複数回答)】



【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】



【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

1-5. 宅地建物取引業者の事務所数の減少について

全国1,747市区町村内の宅建業者の事務所数を見ると、**1店舗もない自治体が247 (14.1%)**あり、1~5店舗までの392自治体を含めると、**実に3分の1強の36.5%の自治体が宅建業者数5店舗まで**となっています。

宅建業者のうち、総数の9割以上が従業員10名未満の小規模事業者ですが、不動産取引自体の低迷（売買・賃貸借の媒介報酬の低下や、管理物件戸数・管理手数料の低下、市況や開発案件の低迷、法律の厳格化等）のほか、経営者の高齢化、資金調達等、さまざまな問題が影響しているものと考えられます。

■ **宅地建物取引業者の事務所数の減少** (全1,747市区町村内の事務所数)

| | | |
|----------|--------|-----|
| 0店舗 | 247自治体 | 14% |
| 1-5店舗 | 392自治体 | 22% |
| 6-10店舗 | 197自治体 | 11% |
| 11-50店舗 | 494自治体 | 28% |
| 51-100店舗 | 176自治体 | 10% |
| 101店舗以上 | 241自治体 | 14% |

(出典) 国土交通省調べ (令和5年)



1-6. 空き家等の増加に対応したこれまでの主な法改正等について

空き家等の増加に対して、これまでも下記のような様々な法律改正や税制改正を行い、対応を進めてきています。

- ① 土地利用に関連する「**民法のルールの見直し**」（2023年4月1日施行）
 - i 相隣関係の見直し
 - ii 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し
 - iii 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
 - iv 相続制度（遺産分割）に関する新たなルールの導入 等

- ② 土地を手放すための制度「**相続土地国庫帰属制度**」の創設（2023年4月27日施行）

- ③ 登記されるようにするための「**不動産登記法**」の改正（2024年～2026年順次施行）
 - i 相続登記の申請義務化と相続人申告制度の創設
 - ii 所有不動産記録証明制度の創設
 - iii 登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の創設
 - iv 住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度の創設
 - v 外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記制度
 - vi 形骸化した登記の抹消手続の簡略化（権利のない地上権・抵当権等の抹消 等） 等々

- ④ 「**空き家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）**」（2015年施行、2023年12月改正）
 - i 空家等活用促進区域の指定（指定区域内の規制の合理化）
 - ii 空家等管理活用支援法人の指定と自治体からの業務アウトソーシング
 - iii 全国版空き家・空き地バンク設置、農地付き空き家対策（農業経営基盤強化促進法改正）
 - iv 「特定空家」（命令や代執行等）と「管理不全空家」（固定資産税住宅用地特例除外） 等々

- ⑤ **税制改正 等**（※時限措置）
 - i 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除【所得税・個人住民税】
 - ii 固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置【固定資産税等】
 - iii 低未利用土地等の譲渡の長期譲渡所得100万円控除【所得税】

- ⑥ **土地基本法、所有者不明土地円滑化法、土地収用法、農地法、広域的地域活性化法 等々の法改正、**

1-7. 空き家・空き室問題と不動産業に期待される役割

空き家・空き室を放置すると使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響を及ぼすほか除却コストも多大となります。

そのため、「使える」**空き家・空き室**については、なるべく早く有効に利活用を図ることが効果的と考えられます。

不動産業者は、物件調査、相続支援、利活用提案、売買・賃貸の仲介など、空き家・空き室の発生から利活用まで、一括して所有者をサポートするノウハウに優れています。

「使える」空き家等は、不動産業者の成長の伸びしろと考えられます。

【空き家・空き室を取り巻く問題】

① 所有者のノウハウ不足

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、物件から離れていて管理困難、煩雑な手続に対応できない、何から考えたらよいか分からない等々。



② 劣化が急速に進行、資産価値が低下

湿気が籠もりがち、破損に気づきにくい等により劣化が進行。利活用が困難に取引価格も下落



③ 周辺環境等への悪影響

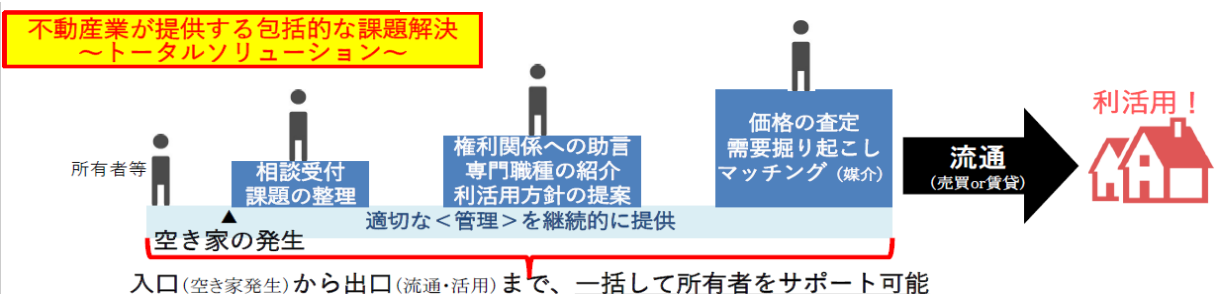
景観の悪化、倒壊の危険、悪臭・害虫の発生
(マンション) 管理費等の滞納、共用部の環境悪化、外壁剥落など外部に甚大な悪影響



④ 除却コストの増大 (マンションは特に大きい)

公的負担が生じる場合も

【(※国交省がイメージする) 不動産業が提供する包括的な課題解決 (トータルソリューション)】





2. 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の概要

2-1. 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

2-2. 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 「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



3. 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の詳細

3-1. 所有者への相談体制の強化

空き家・空き室の発生（入口）から、必要な管理を行いつつ、利活用・流通（出口）に至るまで、一括して所有者をサポートできる不動産業の強みを活かし、他業への取次も含め、所有者へ総合的にアドバイスを行う相談体制を強化します。

また、所有者が空き家・空き室所在地から離れていても身近な相談窓口で気軽に相談できるよう、各地の相談窓口の全国ネットワーク化を図ります。

① 宅建業者による総合的な相談窓口の設置

相続等によって空き家・空き室が発生した場合、その利活用までには、物件の状態確認、課題整理、権利調整、利活用方法の検討、売買・賃貸までの適切な管理など、様々なノウハウが必要です。

他業への取次も含め、ワンストップで、総合的に相談できる窓口を身近に増設します。

② 総合的なノウハウを提供するガイドブックの作成

不動産業団体が、所有者に対して、空き家対策に必要な様々なノウハウや他業の窓口等をガイドブック形式で総合的にとりまとめて提供します。

また、空き家となることをできるだけ避けるため、所有者が生前から家族と利活用方法を検討するよう奨励します（エンディングノート形式）。

③ 全国的なネットワークを活かした相談体制の充実

所有者が空き家の所在地から離れて居住している場合、空き家の売却や賃貸をイメージしにくく、放置されがちです。

そこで「身近な相談窓口」で基本的アドバイスを受けて利活用に向けた初期段階の検討を進め、その後、「空き家所在地の相談窓口」への円滑な引継を受けて、利活用方法の具体的検討や権利調整など進められる相談体制を整備します。

3-2. 不動産業における空き家対策の担い手育成

空き家対策業務に精通した宅建士等を育成するため、**業界団体等が行う研修等を強化**します。

また、空き家を活用した地域価値創出に向け、空き家対策に先進的に取り組む事業者等をネットワーク化します。

空き家活用事業に不動産証券化手法を導入するなど、空き家対策における資金調達手法を多様化します。

① 空き家対策業務に精通した宅建士等の育成

業界団体やフランチャイズ本部が行う研修や資格認定制度の更なる拡大

（例）相続によって空き家となった物件を取引する際に必要なノウハウ等の習得

② 「地域価値共創プラットフォーム」の立ち上げ

異分野の関係者が連携することにより、空き家を利活用した新たな地域価値の共創

（例：創業支援、居住支援、居場所づくり、福祉サービス等）を目指します。

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コミュニティを立ち上げ、知見を共有し、新たな取組を誘発します。

- ③ 空き家等の利活用に有効な資金調達手法等の普及
 地域の宅建業者や地方公共団体等を対象に、不動産証券化を活用した資金調達セミナーの開催、ノウハウ共有のための関係者のネットワーク化

3-3. 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大

そもそも、空き家等の所有者にとって、売買や賃貸借等の意向が決まっている物件とは異なり、空き家等については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。

そこで、空き家活用に向けた不動産業界と地方公共団体との効果的な連携を進めるため、市区町村が「**空家等管理活用支援法人**」に**不動産業団体を指定**しやすい環境づくりを進めます。

また、空き家等の利活用による地域課題の解決に向けて、官民がそれぞれの強みを活かして役割分担するモデル事業を支援し、優良な事例収集とノウハウ等の横展開を図ります。

- ① 「空家等管理活用支援法人」の指定制度の活用促進
 不動産業団体等が支援法人に指定された場合に期待される効果等の情報を整理し広く共有
 →不動産業団体が市区町村から支援法人に指定されるよう、情報面から後押し

「空家等管理活用支援法人」の主な業務としては、以下が規定されています。

- ・ 所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・ 所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・ 市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

- ② 空き家利活用ニーズ掘り起こしモデル事業
 空き家等を利活用して地域課題の解決を目指そうとする地方公共団体が不動産業者と連携
 地方公共団体の強み：信用力 ⇄ 不動産業者の強み：マッチングノウハウ、事務手続
 相互に地域課題や取組方針を共有の上で、空き家バンク等を通じて空き家の所有者と利活用希望者をマッチング。モデルとなる事例を収集しノウハウ等の横展開を図ります。

3-4. 官民一体となった情報発信の強化

空き家等の所有者向けに、なるべく早い段階での対応の有効性等を啓発するほか、相談先や必要手続等の情報発信を強化します。

空き家等への移住や利活用検討者向けに、空き家等の利活用ニーズを掘り起こす新たな住まい方やライフスタイル等の情報を発信するほか、必要手続等をガイダンスします。

- ① 早期活用を啓発【所有者向け】
 所有者向けに、空き家となった後は、早期活用が有効である旨を普及啓発
- ② 空き家等の活用ニーズの掘り起こし【利活用検討者向け】
 セミナーの開催を通じ、複数拠点を楽しむ「新しいライフスタイル」を広く消費者に提案
 二地域居住促進イベントの開催
- ③ 空き家等を利活用する際のノウハウ、手続等の情報充実【所有者向け】【利活用検討者向け】
 「全国版空き家・空き地バンク」を活用した情報発信

3-5. 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

宅地建物取引業における業務の適正な運営と取引の公正の確保を目的として、宅地建物取引業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限が設定されています（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**が行われました。

3-5-1. 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

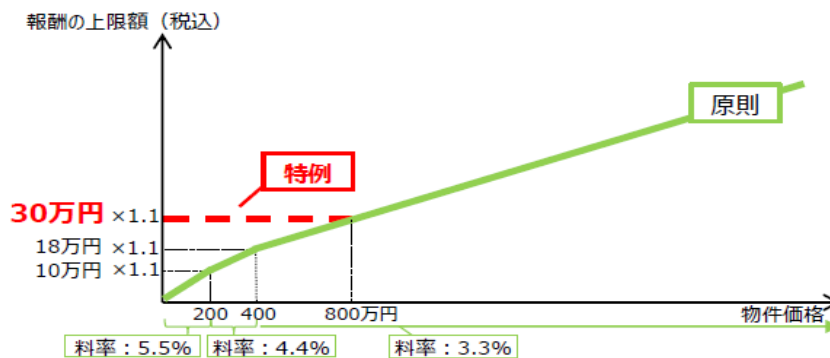
※ 代理の報酬額の上限は媒介の報酬額の上限の2倍



【**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）**。

なお、価格800万円以下の宅地・建物について**使用の状態は不問**とされています。



3-5-2. 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

※ 居住用建物の媒介は、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）

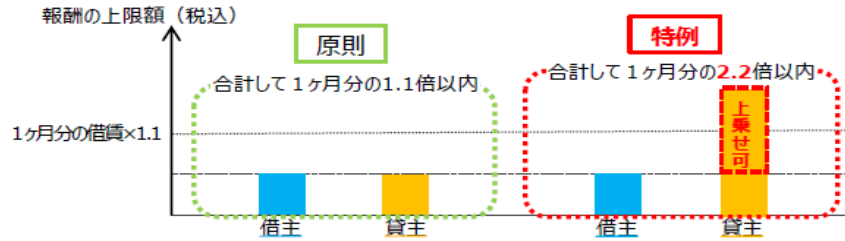


【**長期の空家等の媒介の特例**】

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**）。

「現に長期間使用されていない」とは、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を指します。

「将来にわたり使用の見込みがない」とは、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**を指します。



3-5-3. その他受領可能な金銭

宅地建物取引業者は、上記規定によるほか、媒介・代理に関する報酬を受けることはできません。ただし、**依頼者の依頼によって行う広告の料金、および遠隔地における現地調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭**については、この限りではありません。

3-5-4. 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**があります。

3-6. 「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

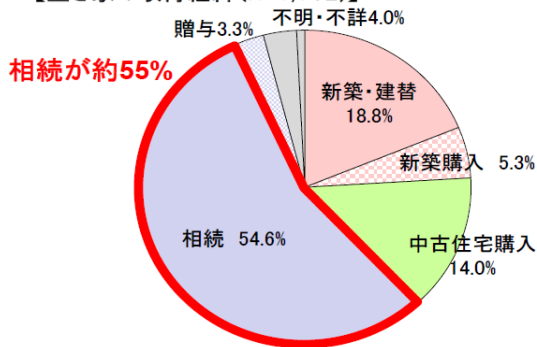
3-6-1. 「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」の策定の背景

空き家の取得経緯は、**相続が約55%**を占めています。

また、所有者の**約3割は遠隔地**（空き家から車や電車等で1時間超）に居住しています。

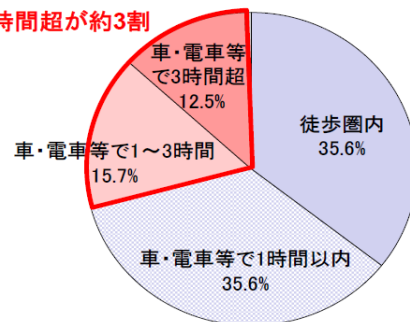
さらに、所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**です。

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

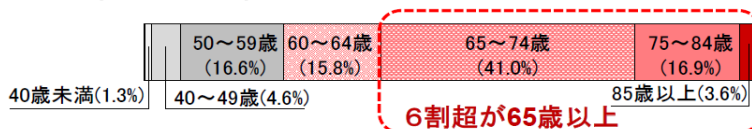


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

このような現状の中で、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**が高まっています。

また、利用時に支障とならない適切な管理が重要です。

一方で、現在空き家の管理は、様々な主体がサービスを提供していますが、**業務適正化を図る制度はありません。**

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ことが可能です。

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**されています。

そこで、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、普及を図ることとしました。

3-6-2. 「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」の概要

このガイドラインでは、**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**しています。

総論として「空き家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）」・同法に基づく「管理指針」、個人情報適切な取扱い、業務処理の原則・実施体制を明らかにしています。

① 空き家**管理の相談**を受けたとき

- 相談対象である空き家の**現況確認**（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）
- **管理不全状態の空き家は受託しない**（空家法に規定する「管理不全空家等」および「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）
- 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）
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。
- 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。

→ **「空き家管理作業 受託前現況確認表」の作成（ひな形あり）**



② 管理委託**契約を締結**するとき

- **契約内容を記載した書面を作成**し委託者へ交付
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とされています。

→ **「空き家管理委託契約書」の作成（ひな形あり）**

- **管理に係る具体的な作業内容**
 - ・ 通風・通水・清掃・除草（過分に費用がかかる除草等は別途費用請求も要規定）
 - ・ 定期的な点検、台風・地震等の備えと見回り
 - ・ 戸締り・センサーライト等防犯装置のチェック
 - ・ 給排水設備の状態確認・給湯機等の凍結防止
 - ・ 郵便物の保管・転送
 - ・ 家財の片付け
 - ・ 修繕等の提案
 - ・ 近隣住民対応 など
- **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
 - ・ 受託者側の故意または過失がある場合にのみ責任を負う旨の規定
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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、作業内容および実施方法を管理委託契約において定めること



- ③ 空き家**管理の作業**を実施するとき
 - 契約期間開始までに委託者が**貴重品を搬出**
 - ・ 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
 - 作業完了時には委託者に**完了報告**
 - ・ 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
 - ・ 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知した場合には、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には指導監督を適切に行う
 - ・ 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ることができるよう、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

3-6-3. 空き家管理受託の報酬の受領と、専任宅建士の「専任性」について

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りません（媒介報酬とは別に報酬を受領できます）。**

また、宅建業を営む事務所で、空き家等の管理業務を行う場合に、**専任の宅建士は当該関連業務に従事できます**（以上、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方に明記）。

3-7. 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

前述のとおり、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ことが可能です。

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**されています。

そこで、入口（空き家発生）から出口（流通・活用）まで、**不動産業が一括して所有者をサポート**できるよう、**空き家等に係る「不動産コンサルティングサービス」**（※）の認知度向上を図ることとしました。

（※）ここでいう「不動産コンサルティングサービス」とは、**空き家等の活用等に係る課題整理、相続に係る相談、空き家等の活用方針の提案・比較などについて、媒介に先立ち、または媒介とは別に、所有者等に対して行われる助言・総合調整等**を意味します。

所有者等に対する助言、総合調整等の業務としては、

- ・ 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
- ・ 境界確定や権利者間協議の支援
- ・ 賃貸時の空室対策
- ・ リフォーム提案
- ・ 専門職種の紹介
- ・ 税金に係る情報提供 などが想定されています。

国交省では、主に「**（公認）不動産コンサルティングマスター**」の活用を考えており、検索システムの創設、コンサルティングフォーラムの開催、課題解決支援ツール（共通課題となり得るテーマごとに検索可能な事例紹介サイト等の立ち上げ、一般所有者向けの内容も提供）等の作成に着手しています。

なお、不動産コンサルティングサービスは、上記の「（公認）不動産コンサルティングマスター」だけが行うのではなく、宅建業者等でもコンサルティング業務を行うことができます。

この不動産コンサルティングサービスについては、空き家管理受託の報酬と同様に、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りません（媒介報酬とは別に報酬を受領できません）**。

また、宅建業を営む事務所で、不動産コンサルティングサービス業務を行う場合に、**専任の宅建士は当該関連業務に従事できます**（以上、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方に明記）。

また、2024年11月より「公認不動産コンサルティングマスター」を核として、全国各地域で実務に関するノウハウの共有や、一般消費者に対する不動産に関する相談への対応をはじめ、**不動産コンサルティングに係る活動を実践する団体を「不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ（地域WG）」として登録する制度が創設**されています。

3-8. 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

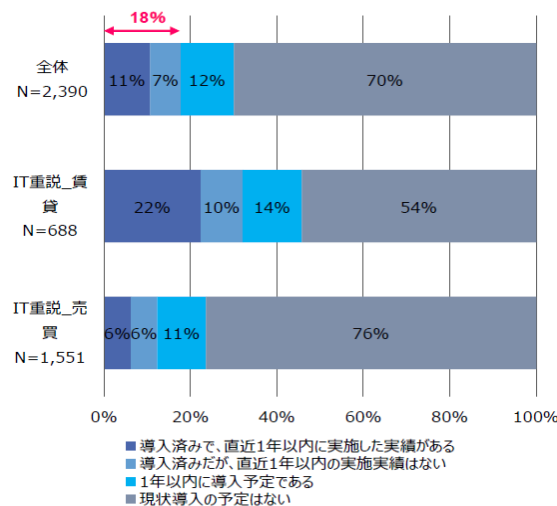
報酬額が小さい傾向にある空き家等に係る不動産流通業務について、**業務の効率化（1案件あたりの時間効率の向上）を図る**とともに、空き家対策の担い手となるべき不動産業者の維持・確保の観点が重要です。

そのため、オンライン取引等のDX化や遠隔からのテレワーク等を活用し、不動産流通業務の生産性を向上させる必要があります。

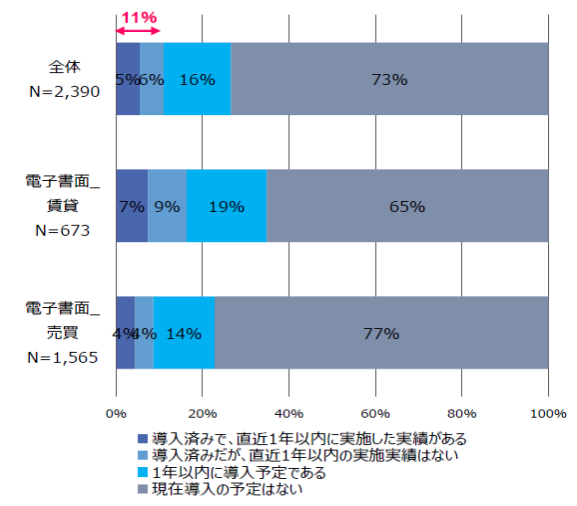
これまでの取組として、

- ・ IT重要事項説明（IT重説）
- ・ 書面電子化（媒介契約時書面、重要事項説明書、契約締結時書面）
- ・ 宅建業者の従業員がテレワーク可能に（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の見直し）
- ・ 不動産IDの検討と推進（情報連携による物件調査等の省力化等、現在構築中）
- ・ 「不動産情報ライブラリ」公開（2024年4月1日～）

IT重説の導入・実施状況



書面電子化の導入・実施状況



出典：国土交通省「不動産取引のオンライン化に関するアンケート」（令和5年度）



今後の取組として、

- ・ オンライン取引の普及促進に取り組む宅建業者向けの「DX関連情報サイト」コンテンツ例としてDX導入・活用の「支援ツール」や、チャットポット等の相談体制等
- ・ 不動産取引に伴う各種手続のワンストップ化
(例) 引越に伴う契約や行政手続を一括支援（媒介契約等の情報入力→一度の情報入力
で各種手続まで可能に）

時間効率の向上による成約数の増加や、遠隔地顧客の獲得等を支援し、空き家流通の促進、地域の不動産業の収益力向上を志向しています。

4. 空き家・空地をどうビジネスにつなげるか？

国土交通省が策定した「不動産業による空き家対策推進プログラム」を踏まえ、実際に不動産業者がどのように空き家・空き地をビジネスにつなげるか、ヒントとなる具体例を紹介します。

4-1. 宅建業と並行して「くらしを助ける便利屋」をスタート

横浜市のある不動産業者さんは、開業当初は一次取得層向けの新築戸建等の購入仲介で業務を始めました。

しばらくすると売却の相談依頼が増えてきて、購入の仲介業務と売却の仲介業務が逆転するようになります。

最近になり、不動産の相続を受けた相続人の方や、不動産をお持ちの方が老人ホーム等に入所されること等で空き家となる不動産が増加してきたため、社内に「くらしを助ける便利屋」をスタートさせました。

「くらしを助ける便利屋」の主な業務は、

- ・ 不用品片付け（粗大ごみ、生活ごみ、引越ごみ等々の片付け）
- ・ 草刈り、草むしり、庭木剪定等
- ・ 不用品出張買取
- ・ ハウスクリーニング（住居全体、水回り、庭、ベランダ等）
- ・ 家の修繕、プチリフォーム（網戸・障子・襖・畳・壁紙等の張替え、日曜大工、解体等）
- ・ 遺品整理、生前整理（選別、売却、片付け、断捨離、終活等のお手伝い）
- ・ 相続、終活サポート（アドバイザー、サポート等）
- ・ 空き家、空き地の管理（見回り、点検、報告等）
- ・ 家具の移動・分解・組立（タンス、ベッド、机、本棚、家電、物置等）
- ・ 害虫・害獣の駆除（シロアリ、ハチの巣、ハクビシン、鳩、ゴキブリ等）
- ・ 防犯・カギ（鍵開け、鍵交換、防犯錠、カメラ設置、防犯対策等）
- ・ 一般雑用（引越前後のお手伝い、留守番、お買い物代行、病院付き添い、お掃除手伝い、墓参り代行、電球交換、スマホ・パソコン指南、手続き代行、ペットのお世話、スポーツの助っ人、話し相手。。。）

等々たくさんあるそうです。

また、営業の手法としては、

- ・ ミニコミ誌の制作（区役所、図書館、地域コミュニティセンター、商店街等にも置いてます）
- ・ 空家セミナーの開催、コミュニティFMの出演
- ・ うちわ、冷蔵庫マグネットなどのノベルティ制作
- ・ 老人ホームや地域コミュニティへの営業なども行われているそうです。

単価は30分5,000円～です。見積書をきちんと出し、事務所と同一区内であれば出張費・交通費はかかりません。

業務のポイントは、ほぼすべて**自社スタッフ（パートさん）で対応**すること。

外注ではなく、顔が見える仕事でお客様に安心感を与える対応を心がけられています。

暮らしのお困り事は何でも相談できる「頼りになる、なんでも屋さん」的存在、遠くの親戚より近くの不動産屋さん、何でも相談してくださいとのことです。

(参考資料 1) 管理委託契約締結前の現況確認方法の例
空き家管理作業 受託前現況確認表

依頼主名 _____ :

物件所在地 _____ :

| | |
|-------|---------------------|
| 訪問日時 | 年 月 日 (:) ~ (:) |
| 社名・所属 | |
| 担当者 | (氏名) (連絡先) |

| 確認箇所 | 項目有無 | 異常有無 | 備考 (腐朽・破損・雨漏り箇所や残置物等) | |
|-----------|------------|---------|-----------------------|---------------------------|
| 門扉等 | 門扉 | 有・無 | 有・無 | 不法侵入の形跡 (有・無) |
| | 駐車場出入口 | 有・無 | 有・無 | 不法侵入の形跡 (有・無) |
| | 玄関ドア | 有・無 | 有・無 | 不法侵入の形跡 (有・無) |
| | 勝手口 | 有・無 | 有・無 | 不法侵入の形跡 (有・無) |
| | その他 () | 有・無 | 有・無 | |
| 建物外観 | 建物全体 | 有・無 | 有・無 | 建物の傾斜 (有・無) |
| | 1階窓ガラス | 有・無 | 有・無 | |
| | 1階雨戸 | 有・無 | 有・無 | |
| | 2階窓ガラス | 有・無 | 有・無 | |
| | 2階雨戸 | 有・無 | 有・無 | |
| | 外壁 | 有・無 | 有・無 | 外装材剥落・脱落 (有・無) |
| | 屋根 | 有・無 | 有・無 | 変形 (有・無) |
| | 雨樋 | 有・無 | 有・無 | |
| | テレビアンテナ | 有・無 | 有・無 | |
| | その他 () | 有・無 | 有・無 | |
| 敷地・外構 | フェンス・ブロック塀 | 有・無 | 有・無 | |
| | 擁壁 | 有・無 | 有・無 | |
| | 庭・樹木等 | 有・無 | 有・無 | 雑草等繁茂 (有・無) 樹木等はみ出し (有・無) |
| | 敷地周り・外構 | 有・無 | 有・無 | 不法投棄等 (有・無) |
| | 屋外水栓 | 有・無 | 有・無 | |
| | 駐車場・駐輪場 | 有・無 | 有・無 | |
| | その他 () | 有・無 | 有・無 | |
| 郵便・ライフライン | 郵便受け | 有・無 | 有・無 | 転送サービス (有・無) |
| | 電気 | 通電中・停止中 | 有・無 | メーター異常 (有・無) |
| | ガス | 開栓中・停止中 | 有・無 | メーター異常 (有・無) |
| | 水道 | 通水中・停止中 | 有・無 | メーター異常 (有・無) |
| 建物内部 | 玄関 | 有・無 | 有・無 | |
| | 廊下 | 有・無 | 有・無 | |
| | 台所 | 有・無 | 有・無 | |
| | 洗面所・脱衣所 | 有・無 | 有・無 | |
| | 風呂場 | 有・無 | 有・無 | |
| | 便所 | 有・無 | 有・無 | |
| | 排水設備 | 有・無 | 有・無 | 浄化槽 (有・使用休止届出済・無) |

| | | | | |
|-----|------------------|-----|-----|-----------------|
| | 部屋① (階・東・西・南・北) | 有・無 | 有・無 | |
| | 部屋② (階・東・西・南・北) | 有・無 | 有・無 | |
| | 部屋③ (階・東・西・南・北) | 有・無 | 有・無 | |
| | 部屋④ (階・東・西・南・北) | 有・無 | 有・無 | |
| | 部屋⑤ (階・東・西・南・北) | 有・無 | 有・無 | |
| | 部屋⑥ (階・東・西・南・北) | 有・無 | 有・無 | |
| | その他 () | 有・無 | 有・無 | |
| | | | | |
| その他 | ベランダ・バルコニー | 有・無 | 有・無 | 傾き・破損・腐食等 (有・無) |
| | その他 () | 有・無 | 有・無 | |
| | | | | |

| 全体 | 詳細 |
|--------|---|
| 近隣への影響 | <ul style="list-style-type: none"> ・汚水等の流出 (有・無) ・害虫等の発生 (有・無) ・動物の糞尿や棲みつき (有・無) ・悪臭の発生 (有・無) |
| その他 | |

| |
|--------|
| 備考・提案等 |
| |

| |
|-------|
| 写真貼付欄 |
| |

(参考資料2) 空き家管理受託における管理委託契約書の例

空き家管理委託契約書

| | | |
|--------|--------|--|
| 委託者(甲) | 氏名 | |
| | 住所 | |
| | 連絡先 | |
| 受託者(乙) | 商号(名称) | |
| | 代表者 | |
| | 住所 | |
| | 連絡先 | |

頭書

(1) 管理に係る作業の対象となる物件及びその所有者

| | | | | |
|------|--------|-----|-----|----------------|
| 所在地等 | 住居表示 | | | |
| | 所在地・地番 | | | |
| 建物 | 所有者 | | | |
| | 構造 | 階数 | 床面積 | |
| | 造 | 階建て | | m ² |
| 土地 | 所有者 | | | |
| | 地目 | 地積 | | |
| | | | | m ² |

(2) 契約期間

| | |
|------|-----------------|
| 契約期間 | 年 月 日から 年 月 日まで |
|------|-----------------|

(3) 管理に係る作業の内容・第三者への再委託項目

| (該当に○) | 主な作業実施内容 | 作業時間/回 | 頻度 | 報酬月額 (税別) |
|--------|--------------|--------|-----|-----------|
| | ① 建物外観の目視点検 | 分 | 回/月 | 円 |
| | ② ①+敷地内の管理作業 | 分 | 回/月 | 円 |
| | ③ ②+建物内の管理作業 | 分 | 回/月 | 円 |
| | ④ オプション作業 | | | 円 |

| 作業実施箇所等 | | 作業実施内容等 | 乙 | 再委託 | 再委託先 |
|-----------|----|---------|--------------------------|--------------------------|------|
| 建物外観の目視点検 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 敷地内の管理作業 | 点検 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 清掃 | | | | |
| | | | | | |
| 建物内の管理作業 | 点検 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | 清掃 | | | | |
| | 換気 | | | | |
| | | | | | |
| オプション作業 | | | 乙 | 再委託 | 再委託先 |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

オプション作業一覧

| (該当に○) | オプション作業名 | 作業時間/回 | 報酬月額 (税別) |
|--------|----------|--------|-----------|
| | 草刈り・除草 | 分 | 円 |
| | 庭木の剪定 | 分 | 円 |
| | 雪下ろし | 分 | 円 |
| | | 分 | 円 |
| | | 分 | 円 |

(4) 報酬

| 金額 | | 支払期限 | 支払方法 | |
|----|---|----------------|------|--|
| 報酬 | 円 | 当月分を 毎月 日まで | 振込 | 振込先金融機関名： 預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： |

(5) 管轄裁判所

地方（簡易）裁判所

(6) 特約

| |
|--|
| |
|--|

(契約の締結)

第1条 委託者(以下「甲」という。)及び受託者(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する甲の委託の対象となる物件(以下「本物件」という。)について、以下の条項により、甲が頭書(2)に記載する作業を委託することを目的とする契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間)

第2条 本契約の契約期間は、頭書(2)に定めるとおりとする。

(更新)

第3条 本契約の期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができる。

2 前項の更新をしようとするときは、甲又は乙は、契約期間が満了する日までに、相手方に対し、文書でその旨を申し出るものとする。

3 前二項の規定にかかわらず、契約期間が満了する日までに甲及び乙のいずれからも更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。

(報酬の支払い)

第4条 甲は、乙に対して、管理に係る作業に関して、頭書(4)の記載に従い、報酬を支払わなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第5条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。

二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(管理に係る作業の内容)

第6条 乙は、頭書(3)に記載する内容により管理に係る作業を行わなければならない。

(鍵の管理)

第7条 甲は、乙が管理に係る作業を実施するために必要な場合は、鍵の管理を乙にさせることができる。

2 前項の場合において、乙は、鍵の複製を行ってはならず、管理に係る作業を実施するために必要なときを除き、鍵の持出しを行ってはならない。また、乙は、本契約の終了後には、速やかに甲に鍵を返却しなければならない。

3 乙は、再委託先に第一項の鍵の管理をさせる必要がある場合は、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。この場合において、乙は、再委託先の鍵の管理について、甲に対して、自らなしたと同等の責任を負うものとする。

(第三者への再委託)

第8条 乙は、頭書(3)に記載する作業の一部を、頭書(3)に従って、他の者に再委託することができる。

2 乙は、第一項によって再委託した業務の処理について、甲に対して、自らなしたと同等の責任を負うものとする。

(作業の完了に関する報告等)

第9条 乙は、業務報告書により、作業実施日の翌日より1週間以内に、物件の状況等作業の実施状況について甲に報告するものとする。

(管理に係る作業に必要な情報の提供)

第10条 甲は、乙が管理に係る業務を行うために必要な情報を提供しなければならない。

(善管注意義務)

第11条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、管理に係る作業を行わなければならない。

2 乙は、乙又はその従業員が、管理に係る作業の実施に関し、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、甲又は第三者に対し、賠償の責任を負う。

3 前項にかかわらず、乙は、乙の責めに帰することができない事由によって生じた損害については、その責を負わないものとする。

(責任の範囲)

第12条 本契約は、物件の状態の維持を目的とするものではなく、甲が所有者として実施する日常的な管理を乙が代行することを目的とするものであり、乙の責めに帰すことができない事由に起因する物件の劣化・朽廃・汚損・破損等に関し、乙は、その責任を負わない。

2 本契約に管理対象として明示されているものを除き、本物件内外に存する什器、備品その他動産や設備・造作については、本契約の管理の対象外とする。

(個人情報保護法等の遵守)

第13条 乙は、本物件の管理業務を行うに際しては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)を遵守し、個人情報について適切な対処をすることとする。但し、法令の規定等に基づく情報提供はこの限りではない。

(契約の解除)

第14条 甲又は乙がこの契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、こ

の契約を解除することができる。

2 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第5条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合
- 三 相手方に信頼関係を破壊する特段の事情があった場合

(解約の申し入れ)

第15条 甲又は乙は、その相手方に対して、少なくとも○か月前に文書により解約の申し入れを行うことにより、この契約を終了させることができる。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、○か月分の管理報酬相当額の金員を乙に支払うことにより、随時にこの契約を終了させることができる。

(協議)

第16条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第17条 本契約に起因する紛争が生じたときは、頭書(5)に記載する地方(簡易)裁判所を管轄裁判所とする。

(特約)

第18条 本契約の特約については、頭書(6)のとおりとする。



② 「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」とはなにか？

1. 「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」とはなにか？

2022（令和4）年5月27日「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」が公布され、これまで「宅地造成等規制法」とされていた法律が、法律名や目的を含めて抜本的に改正され、新たに「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法。以下「法」といいます。）」として施行されました。

「宅地造成等規制法」は、従前より宅建業法の重要事項説明で説明を要する法律とされていましたが、「盛土規制法」では、新たに説明を要する事項が増えることとなりました。

この法律は、**2023年（令和5年）5月26日より施行されました。**

2. 「盛土規制法」に改正された背景について

2021年7月に、静岡県熱海市で大雨にともなって盛土が崩落し、土石流が発生して甚大な人的・物的被害が発生しました。



これまで、宅地の安全確保や森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律により、開発を規制してきたものの、盛土等の規制については必ずしも十分でないエリアが存在することが浮き彫りとなりました（一部の地方公共団体では条例を制定して対応）。

そのため、危険な盛土等について、全国一律の基準で包括的に規制する法制度の整備を行う必要があることから、盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて抜本的に改正して、土地の用途（宅地、森林、農地等）にかかわらず、**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制すること**となりました。

法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法）」に改正し、国土交通省と農林水産省が共管で盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定して、その方針の下で、都道府県知事等（都道府県知事、指定都市・中核市の長）が規制を実施する形となります。

3. 具体的な規制の内容は？

3-1. どのような区域が「規制区域」とされるのか？

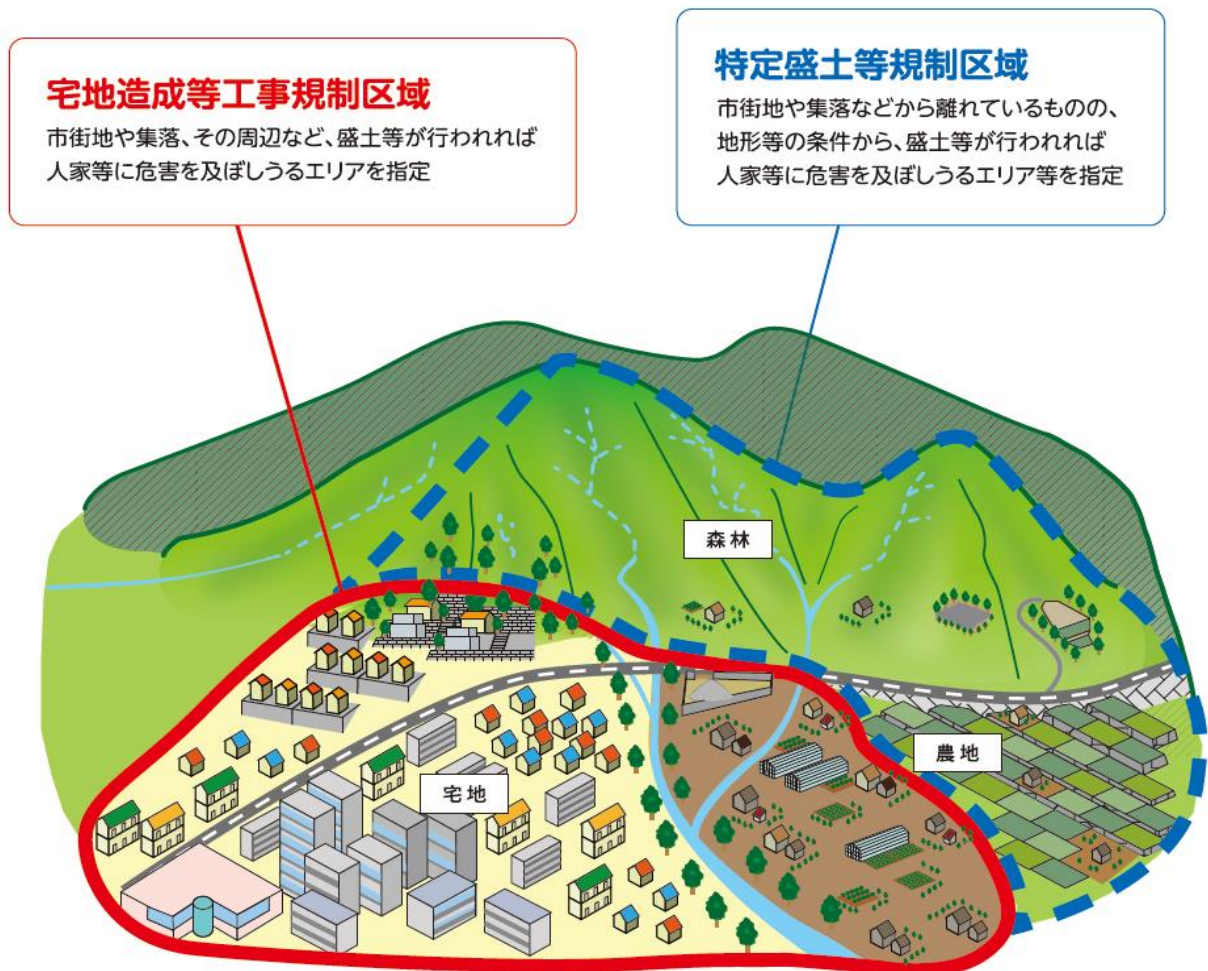
都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域について、以下の2種類の「規制区域」として指定します。

- I **宅地造成等工事規制区域**：市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定します。
- II **特定盛土等規制区域**：市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア（斜面地等）を指定します。

また、区域指定に市町村が関与できる仕組みを導入（指定の際の市町村への意見聴取、市町村からの指定の申出）するほか、都道府県等は定期的に規制区域の指定や盛土等による災害防止のための対策に必要な基礎調査を実施します。

そのため、従前の「宅地造成等規制法」における「宅地造成工事規制区域」よりも**広範囲に規制区域が指定される見込み**です。

【規制区域のイメージ】



3-2. どのような行為が「規制対象」とされるのか？

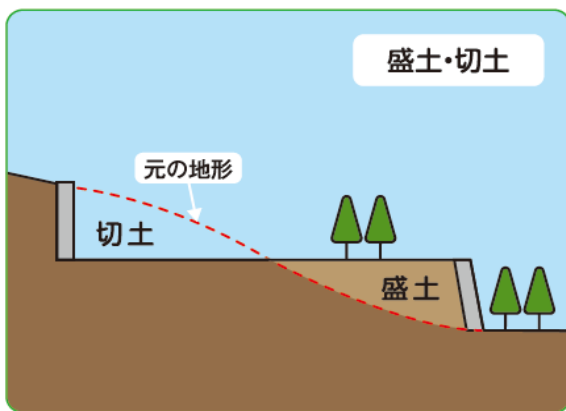
規制区域内で行われる盛土等については、都道府県知事等の許可の対象となります。

また、宅地造成等の際に行われる盛土だけでなく、**単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制がかかる**ことになります。

さらに、許可された盛土等については、①所在地等の一覧を公表するとともに、②現場での標識掲出を義務化して、無許可行為の早期の摘発につなげる制度も盛り込まれました。

なお、無許可で盛土を行うなど悪質な場合は以下の罰則の対象となります。

- ・ 最大で懲役3年以下、罰金1,000万円以下
- ・ 法人に対しては最大で罰金3億円以下



例えば…

- ・宅地を造成するための盛土・切土
- ・残土処分場における盛土・切土
- ・太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等



例えば…

- ・土砂のストックヤードにおける仮置き 等

許可対象となる盛土等の規模

赤文字 宅地造成等工事規制区域

青文字 特定盛土等規制区域

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

| 要件 | ①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖※を生ずるもの | ②切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの | ③盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く) | ④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの(①、③を除く) | ⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの(①～④を除く) |
|-------|---------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| イメージ図 | | | | | |

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。

<一時的な土石の堆積>

例えば… ●土石のストックヤードにおける仮置き 等

| 要件 | ⑥最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300㎡超 1,500㎡超 となるもの | ⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの |
|-------|--|--|
| イメージ図 | | |

*各都道府県等の条例により規制対象規模が異なる場合があります。具体的には各都道府県等にご確認ください。

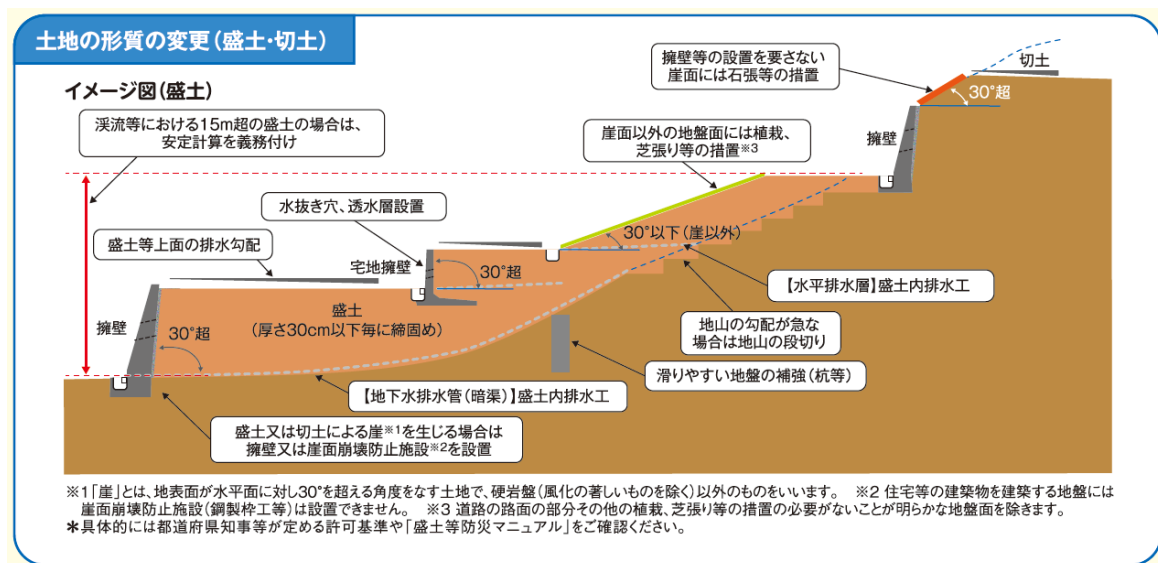
3-3. 許可基準や手続きはどのようなになるのか？

盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準（盛土・切土の場合、擁壁の設置・排水施設の設置・盛土の締め固め等）が定められます。

このほかにも、

- I 工事主の資力・信用、工事施行者の能力審査
- II 土地所有者等の同意、周辺住民への事前周知（説明会の開催等）
- III 施工状況の定期報告→施工中の中間検査→工事完了時の完了検査の実施
- IV 地域の実情に応じ、条例で許可基準の強化のほか、定期報告の頻度や内容、中間検査の対象項目等の上乗せが可能

といった措置が盛り込まれています。



3-4. 盛土等の維持管理について

規制区域内では、過去の盛土等も含めて、土地所有者等がその土地を安全な状態に維持する必要があります。

土地所有者等が認知していない盛土等であっても、周辺の安全確保のために、土地所有者等に是正命令が行われる場合もあります。

盛土等による災害を防止するため、自らの土地を安全に維持管理することが非常に重要です。

以下のような現象がみられる場合は要注意です！





4. 重要事項説明書で説明する事項はなにか？

盛土規制法の施行に伴って、宅建業法の重要事項説明書で説明を要する内容は、以下のとおりとなります（宅建業法施行令第3条第1項第27号）。

① 宅地造成等に関する工事の許可（法第12条第1項）

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

② 変更の許可等（法第16条第1項）

第12条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成等に関する工事の計画の変更をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、主務省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

③ 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等（法第27条第1項）

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

④ 変更の届出等（法第28条第1項）

前条第1項の規定による届出をした者は、当該届出に係る特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の計画の変更（主務省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、当該変更後の工事に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、当該変更後の工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。

⑤ 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可（法第30条第1項）

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積（大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きいものとして政令で定める規模のものに限る。以下この条から第39条まで及び第55条第1項第2号において同じ。）に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

⑥ 変更の許可等（法第35条第1項）

第30条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の計画の変更をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、主務省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。



5. 宅地造成等工事規制区域や特定盛土等規制区域の指定はどこで確認できるのか？

盛土規制法は、都道府県知事等（都道府県知事、指定都市・中核市の長）が具体的な規制を実施する形となります。

これまでの「宅地造成等規制法」における宅地造成工事規制区域の指定状況と同様に、基本的には**各地方公共団体（各自治体）**で規制の区域について確認できます。

ただし、今後は市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定されるほか、市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア（斜面地等）についても指定されることとなるため、**従前の宅地造成工事規制区域よりも広範囲に指定されることとなりますので、調査の際には注意する必要があります。**

このほか、宅地造成等工事規制区域や特定盛土等規制区域の指定は、今後新たに指定される区域が想定されることから、調査の実施時点では指定されていなくても、**今後の見通しについてもあわせて確認する**ようにしてください。

大阪市では、令和7年4月1日より新たな指定・運用が開始されます。

この中で、**市内すべての区域が「宅地造成等工事規制区域」に指定されます。**

また、堺市や京都市、神戸市、政令指定都市や中核市を除く大阪府など、すでに指定・運用が開始されている地域も多数あります。

盛土造成地のうち大規模なものについては、以下のウェブサイトからマップ上で位置を確認することができます。

【ハザードマップポータルサイト】 <https://disaportal.gsi.go.jp/>

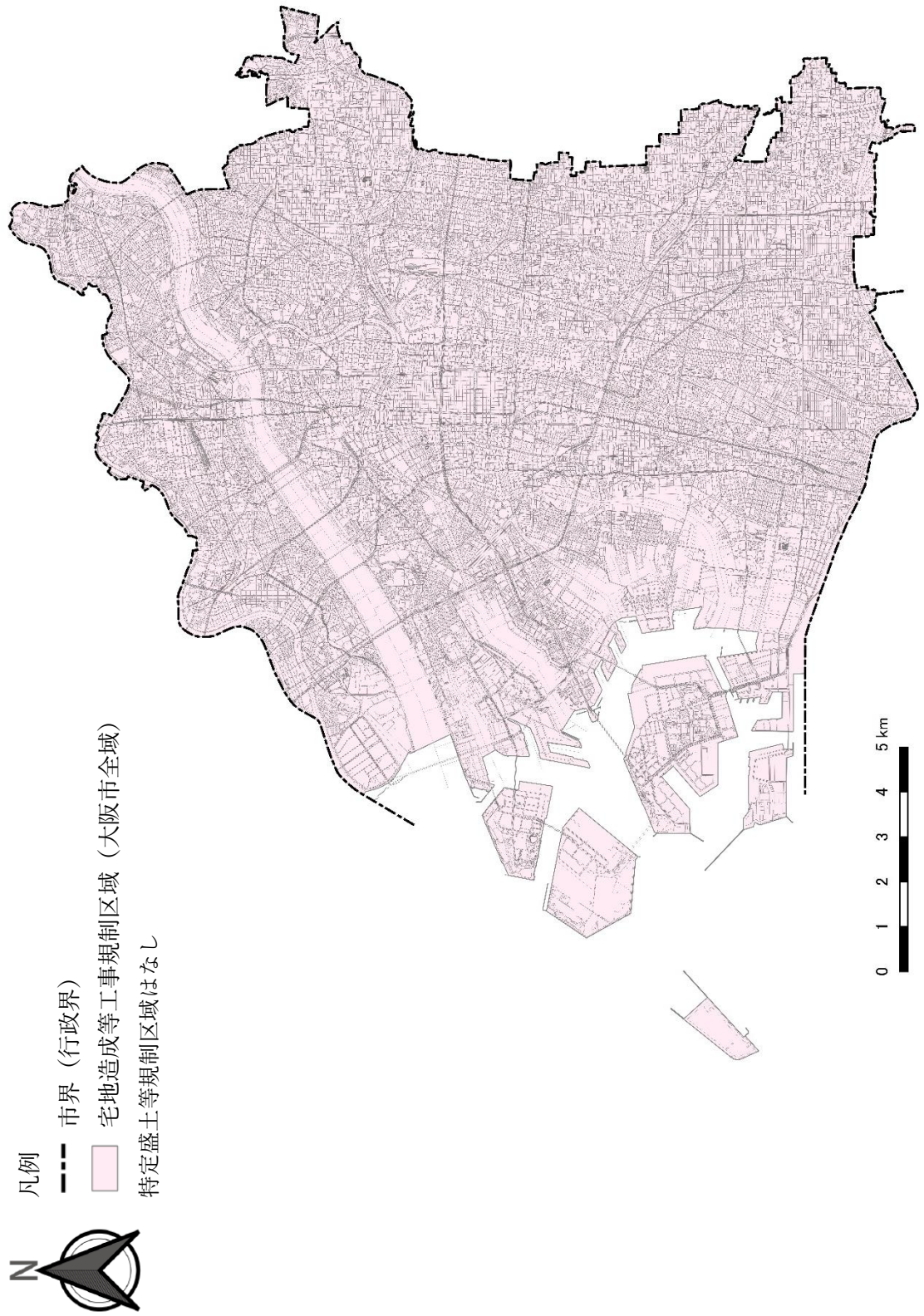
「重ねるハザードマップの地図を見る」 → 「すべての情報から選択」 → 「土地の特徴・成り立ち」 → 「大規模盛土造成地」を選択（※2025年2月現在）

他にも、地理院地図では昔の航空写真と見比べることができます。

【地理院地図】 <https://maps.gsi.go.jp/>

大阪市 宅地造成等工事規制区域

令和7年4月1日の指定までは、
規制区域としての効力は生じません。





③ 令和7年「区分所有法制の見直し」について（※概要版）

1. なぜ「区分所有法制」を見直すのか？

昨今、老朽化したマンション（区分所有建物）が急増していく見込みとなっており、高経年の区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行しています。

一方で、現在の区分所有法では以下のような問題が生じています。

- ・ 不明な区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- ・ 特に「建替え」等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
 - 区分所有建物の管理不全化を招くとともに、老朽化した区分所有建物の再生が困難に
- ・ 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しいうえ、被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
 - 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず円滑な復興に支障



区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しが喫緊の課題となっています。

2. 法制審議会（区分所有法制部会）の要綱案の内容（令和6年1月16日決定）

2-1. 区分所有建物の「管理」の円滑化を図る方策

2-1-1. 集会の決議の円滑化

- ① 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み
裁判所の関与の下で、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外
- ② 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

2-1-2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- ① 所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設
- ② 管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設

2-1-3. 専有部分の管理の円滑化

- ① 配管の全面更新等
専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度の創設
- ② 国内管理人の選任
国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任する制度の創設



2-1-4. 共用部分の変更の円滑化

- ① 共用部分の変更決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり4分の3以上。

以下に掲げる共用部分の変更については、多数決割合を出席した区分所有者およびその議決権を緩和（各3分の2以上）する。

- ・ 共用部分の設置または保存に瑕疵があることによって、他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合において、その**瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更**
- ・ 高齢者、障害者等の移動または施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その**移動上または施設の利用上の利便性および安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更**

なお、多数決割合については、出席した区分所有者の頭数だけでなくその議決権についても、規約で過半数まで減ずることができるようになります。

2-1-5. その他の管理の円滑化

- ① 区分所有者の責務（所有者が相互に負うべき義務）を規定
- ② 管理事務の合理化
事務の**デジタル化**や**建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化**を図る制度
- ③ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化
共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**の創設

2-2. 区分所有建物の「再生」の円滑化を図る方策

2-2-1. 建替えの円滑化

- ① 建替え決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり区分所有者および議決権の各5分の4以上

所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、**以下の場合には多数決割合を緩和（区分所有者及び議決権の各4分の3以上）する。**
 - ・ **地震に対する安全性**が一定基準に適合していないこと
 - ・ **火災に対する安全性**が一定基準に適合していないこと
 - ・ **外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離・落下**することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるもの
 - ・ **給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害**となるおそれがあるもの
 - ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準（**一定のバリアフリー対応**）に適合していないこと
- ② 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅
建替え決議がされた場合に、**一定手続や金銭補償により賃借権を消滅させる制度**の創設



2-2-2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

- ① 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等
建替えと同等の多数決による一括売却や取壊し等を可能とする制度の創設
- ② 多数決による一棟リノベーション工事
建替えと同等の多数決による一棟リノベーション工事を可能とする制度の創設

2-3. 「団地・被災区分所有建物」の「再生」の円滑化を図る方策

2-3-1. 団地の再生の円滑化

- ① 一括建替え決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり団地内建物の区分所有者および議決権の各5分の4以上

【全体要件の緩和】
全ての団地内建物に客観的な緩和事由が認められる場合には、多数決割合を緩和（団地内建物の区分所有者および議決権の各4分の3以上）する

【各棟要件の緩和】
区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者または議決権の各3分の1を超える反対がない限り、一括建替え決議が可能へ
- ② 一部建替え決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり議決権の4分の3以上

特定建物に客観的な緩和事由が認められる場合には、多数決割合を緩和（議決権の3分の2以上）する
- ③ 団地内建物・敷地の一括売却
一括建替えと同等の多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度の創設

2-3-2. 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- ① 従来は被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3
→ 多数決割合をいずれも3分の2とする
- ② 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長
従来は被災した区分所有建物の建物敷地売却決議等の決議可能期間は1年
→ 3年に延長

3. 法成立と施行時期について

令和7年の通常国会に区分所有法等の改正案が上程（3月頃を予定）され、可決・成立されれば今後施行（令和8年4月頃～）される見込みとなります。

令和6年12月24日
不動産・建設経済局不動産課

レインズの機能強化について、物件の売主向けのリーフレットを作成しました！ ～ご自身の物件の取引状況を確実にかつ簡単に確認できるようになります～

令和7年1月より、売主が自らの物件の取引状況を確実にかつ簡単に確認できるよう、宅建業者に対して、レインズへの物件の取引状況の登録を義務付けるとともに、宅建業者から売主に交付される登録証明書に2次元コードを掲載し、売主専用画面へのアクセスを向上させます。

今般、指定流通機構(※)と協力して、これらの取組を売主の皆様へ周知するためのリーフレットを作成しました。

※国土交通大臣が宅地建物取引業法第34条の2に基づき指定する者(東日本不動産流通機構、中部圏不動産流通機構、近畿圏不動産流通機構、西日本不動産流通機構)

○概要

レインズにおいては、平成28年より、物件の売主や他の宅建業者が、当該物件への取引の申込み状況を確認できる「ステータス管理機能」が導入されています。

この機能の実効性を確保するため、令和6年6月に宅地建物取引業法施行規則を改正し、令和7年1月1日より、宅建業者に対して、レインズへの物件の取引状況の登録を義務付けることとしました。

また、売主が自らの物件の取引状況を確認しやすくなるよう、レインズに物件を登録した際に宅建業者から売主に交付される「登録証明書」に、令和7年1月4日より2次元コードを記載するようシステム改修を行い、売主専用画面へのアクセスを向上させます。

この「ステータス管理機能」の活用により、物件の取引状況を積極的にご確認いただけるよう、指定流通機構と協力して、これらの取組を売主の皆様へ周知するためのリーフレットを作成しました。

○売主向けリーフレットを活用した周知

リーフレットでは、物件を売却しようとする売主向けに、レインズやステータス管理機能の概要をわかりやすく紹介するとともに、今般の物件の取引状況の登録義務化や売主専用画面へのアクセス向上も踏まえ、自らの物件の取引状況を積極的にご確認いただけるよう、実際の取引のフロー図や、物件の取引状況を確認することの意義や効果についても説明しています。

本リーフレットは、消費者向けに不動産取引に関するお知らせを掲載している国土交通省のホームページにも掲載するとともに、実際の取引の現場においてご活用いただけるよう、宅建業者に対しても活用を呼びかけてまいります。

◆別添資料

消費者(不動産売主)向け リーフレット

◆別添資料 掲載ページ

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html

<お問合せ先>

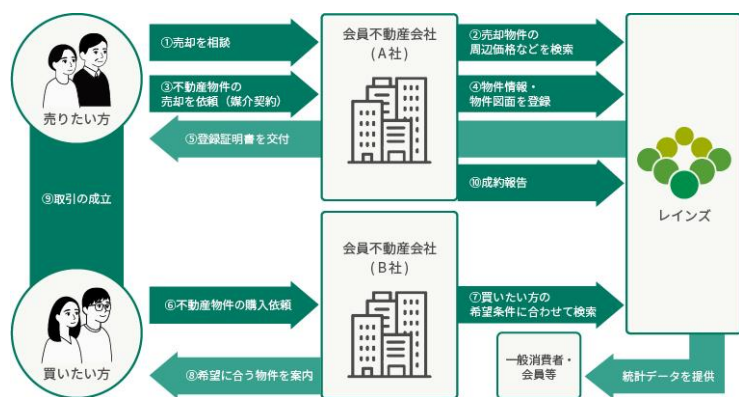
不動産・建設経済局不動産課 西尾・今村

電話:03-5253-8111(内線 25121、25126)

宅地や建物の（専属）専任媒介契約を締結したら レインズの「ステータス管理機能」を活用しましょう！

ご自身の売り出し物件の取引状況を確認することで、円滑な売買契約の締結に役立ちます！

レインズとは



「レインズ (REINS)」とは宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムです。登録された物件情報は宅建業者間で共有され、不動産取引が円滑に行われるためのツールとして、広く利用されています。

日常生活で水道、電気、ガスが欠かせないように、レインズは、不動産取引を行なううえでなくてはならないインフラ (基盤) となっています。

出典：REINS TOWER <http://www.reins.or.jp/about/>

媒介契約とは

宅地や建物の媒介契約には、「①専属専任媒介契約」「②専任媒介契約」「③一般媒介契約」の3種類があり、このうち①及び②を締結した際は、宅地建物取引業法により、**宅建業者に、売り出し物件のレインズへの登録、売主への登録証明書の交付や定期的な業務状況の報告等が義務付けられています。**

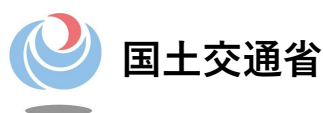
レインズの「ステータス管理機能」をご存じですか？

ステータス管理機能とは、取引の透明性を高め、売主の皆様の利益を保護するために、レインズ上において、**（専属）専任媒介契約を締結した売り出し物件の取引状況（ステータス）を登録する機能**です。登録項目は「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」の3種類で、売主の皆様は「売主専用画面」にアクセスし、自身の物件がどんな状況にあるのかを確認することができます。

ステータス管理機能は「囲い込み」の防止にも役立ちます！

「**囲い込み**」とは、一部の宅建業者が自社の利益のため、売主・買主双方の媒介を行うことを目的として、故意に物件の取引状況を隠し、売主の意向に反して物件の紹介を行わないような行為を指します。こうした行為は、早期の成約可能性を狭め、**売主や買主の利益を損なう可能性があり、市場の公正を害するものです。**

(例：事実と反して「売主都合で一時紹介停止中」と虚偽登録し、他の業者への紹介を意図的に拒否する等)
売主の皆様がステータス管理機能を活用し、物件の取引状況を把握することは、円滑な売買契約の締結に役立つだけでなく、**囲い込み行為の防止にも繋がります。**



公益財団法人東日本不動産流通機構
公益社団法人中部圏不動産流通機構

公益社団法人近畿圏不動産流通機構
公益社団法人西日本不動産流通機構

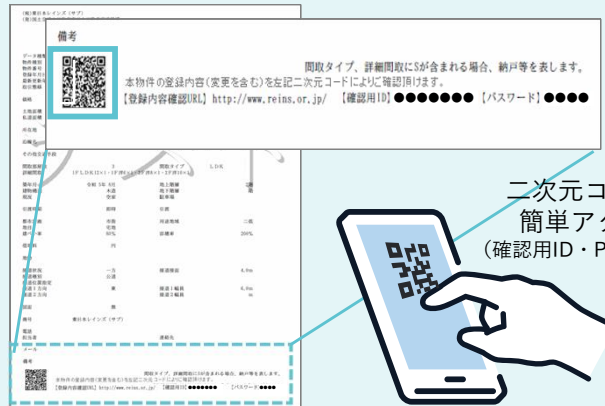
このチラシに関する
お問い合わせ先

国土交通省不動産・建設経済局不動産課
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

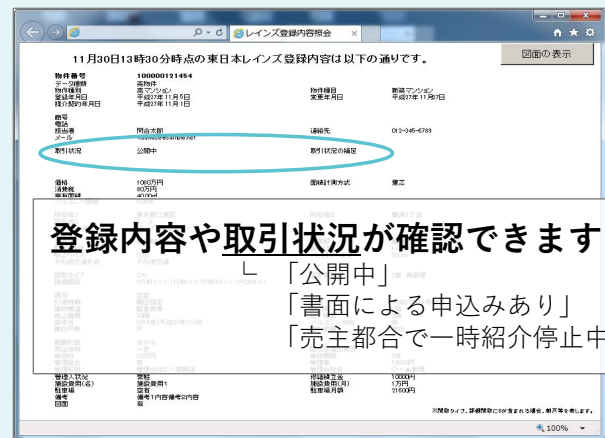
☎：03-5253-8111 (代表)

令和7年1月から、宅建業者から配布される「登録証明書」の二次元コードを読み取ることで、「売主専用画面」に簡単にアクセスし、取引状況を確認することができるようになります！

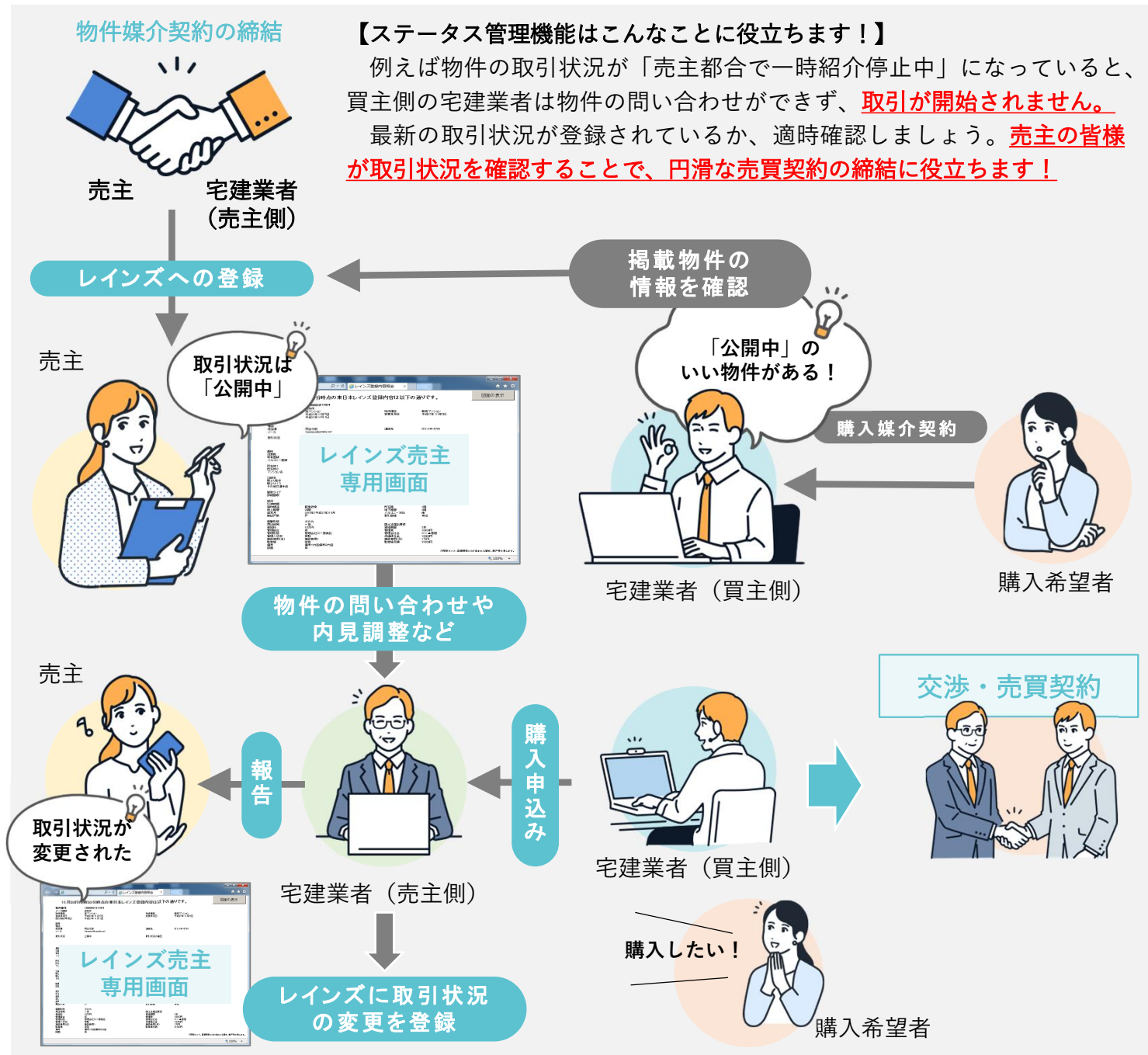
● レインズへの登録証明書 (宅建業者から売主の皆様へ交付されます)



● レインズの売主専用画面



ステータス管理の仕組み (イメージ)



和田 周（わだしゅう） 株式会社こくえい不動産調査 代表取締役



1992年3月 日本大学法学部新聞学科 卒

自動車関連会社、不動産賃貸会社を経て三井のリハウス各店に在籍し、不動産売買仲介業務に従事

2006年7月 不動産業者の取引支援、調査アウトソーシング受託を主業務とする「こくえい不動産調査」を設立、2012年1月法人化「株式会社こくえい不動産調査」を設立 現在に至る

（公社）全国宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会、（一社）TRA全国不動産協会等で法定研修、各種研修、ゼミ研修等講師実績多数

不動産調査手法、不動産売買契約書類作成手法、不動産取引手法等を解説。不動産業者の企業内・教育研修も多数実施

（一社）TRA全国不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2014年4月～）

（公社）全日本不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2017年4月～）

【主な著書】

「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 東京篇」

「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 大阪篇」

「不動産売買契約書類 記載マニュアル（重要事項説明書記載例・売買契約書特約例 集）」

【監修・制作協力】

「全日版 重要事項説明書（売買編）解説書」（2022年12月）

「全日版 不動産売買契約書 解説書」（2023年3月）

「全日版 不動産賃貸借契約書 解説書」（2024年3月）

「全日版 重要事項説明書（賃貸編）解説書」（2025年3月）

「株式会社こくえい不動産調査」について

株式会社こくえい不動産調査は、不動産調査と不動産取引支援の専門会社です。重要事項説明書の作成や、不動産取引等にもなう基本調査など、各種調査業務のアウトソース受託、各種書類の作成、セカンドオピニオン調査、不動産相談、地方の不動産調査（全国対応）などを行います。現場第一主義で、丹念な現地調査・役所調査等を得意としています。

株式会社こくえい不動産調査 ホームページ

<https://chosa1.com>（調査ワンドットコム）

「イクラ不動産 Powered by こくえい不動産調査」（プロのための不動産売買専門メディア）

<https://iqrafudosan.com/channel/>