

不動産業の空き家流通ビジネスへの参入を国が後押ししている。空き家の増加が深刻な千葉県において、空き家の管理やその先の活用が今後どのように広がっていくのか、注目される。

千葉県の空き家数は右肩上がりで増加している。2023年度には約39万戸と、30年前からほぼ倍増した(図表1)。空き家率は、12.3%と全国平均(13.8%)を下回るもの、一都三県(東京都:10.9%、神奈川県:9.8%、埼玉県:9.3%)の中ではやや高い。市町村別にみると、勝浦市(41.0%)や鴨川市(31.3%)など高齢化が進む地方部の高さが目立つ。

空き家の増加は、景観や治安の悪化など地域の価値低下につながる。また、不動産の不活用は、本来そこから得られるはずの社会的な利益が創出されていないことを意味する。

2024年6月、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」を策定した。これは、不動産業の事業者による空き家の流通と有効活用を促進するための取り組みであり、空き家管理に関するガイドラインの策定や媒介報酬の見直しが含まれる(図表2、3)。

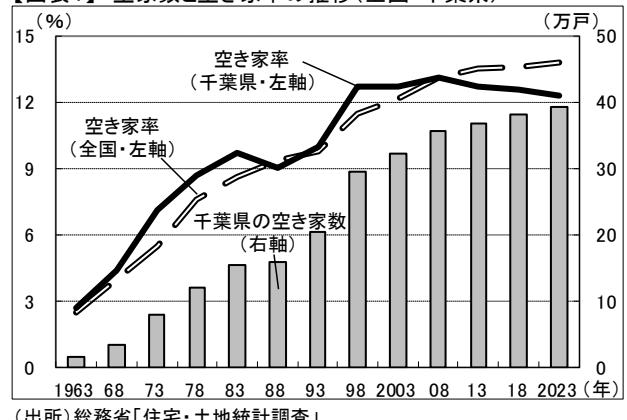
不動産業の事業者は、物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介など、空き家の発生から流通、その先の活用まで一括してサポートできるノウハウを有している。一方で、物件管理における所有者とのトラブルや廉価な報酬などから、空き家に関する取引は、事業者から歓迎されにくいものだった。今回のプログラムは、これまで曖昧だった管理上の留意点や空き家管理に係る報酬のルールを明確化するとともに、媒介報酬の上限を緩和することで、不動産業の空き家流通ビジネスへの参入を促すことを目的にしている。

空き家流通ビジネスを巡る県内の動きをみると、独自のプラットフォームやサービスを活かして、空き家の管理や活用を図る企業が活躍している(図表4)。空き家管理の全国ネット「空き家サポーター」を運営する株式会社L&Fは、地域の事業者と連携し、空き家の管理を行うとともに、動画による管理レポートを日本で唯一提供している。

また、自治体による取り組みでは、3月に市原市が「全国空き家対策コンソーシアム¹」に県内で初めて賛同を表明し、空き家の増加抑制に向けて所有者への啓発活動などを強化している。このほか、空き家の除却費や改修費用の一部を助成する自治体もある。

國の後押しによって空き家流通ビジネスに取り組む不動産業の事業者が増え、その先の賃貸や売買を含めた利活用が進むことが期待される。事業者にとっても、空き家流通ビジネスの報酬を得ながら、従前業務の機会創出につながるメリットがある。空き家の増加が深刻な千葉県において、空き家の管理やその先の活用が今後どのように広がっていくのか、注目される。(竹津)

【図表1】空家数と空き家率の推移(全国・千葉県)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

【図表2】不動産業による空き家管理受託のガイドライン

概要(抜粋)	
①受託者(不動産業者等)は個人情報保護法を遵守する	
②受託者・所有者は空き家の状況を双方で十分に確認する	
③受託者は空き家管理に係る契約書を所有者へ提供する	
④受託者は所有者へ空き家管理に係る作業の完了報告を徹底する	
⑤空き家管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可能	

(出所)国土交通省

【図表3】媒介報酬の見直し

低廉な空家等の媒介の特例 (2024年7月1日改正)	
旧	400万円以下の売買取引で、売主からのみ19.8万円(税込)まで受け取れる
新	800万円以下の売買取引で、売主・買主の双方から合計で33万円(税込)まで受け取れる
長期の空家等の媒介の特例 (2024年7月1日新設)	
旧	貸主・借主の双方から合計で1か月分の家賃×1.1倍まで受け取れる
新	長期の空家に限って、貸主・借主の双方から合計で1か月分の家賃×2.2倍まで(借主からは×1.1倍まで)受け取れる

(出所)国土交通省

【図表4】空き家の管理や活用を手掛ける県内企業

企業名	所在地	取り組み内容
株式会社L&F	千葉市	空き家管理の全国ネット「空き家サポーター」を運営している。動画による管理レポートを日本で唯一提供している
株式会社空き家不動産	千葉市	空き家ワンストップサービス「あき楽」を提供し、空き家の管理から売却、税務相談に至るまで対応している
株式会社ピーナッツ	八街市	空き家再生士を擁し、管理や売却、活用の相談を受け付けている
合同会社リンク	船橋市	家賃シェア型の賃貸管理サービスを提供している。空き家をリֆォーム等で再生し、管理を行ふとともに賃貸している

(出所)各種資料

¹ 空き家問題の解決を図るための産官学のネットワークであり、2023年9月に設立された。クラッソネや三菱UFJ銀行、東京大学、埼玉県坂戸市などで構成される。