

特集

転

換

期

の

不動産コンサル

—今、なぜ

不動産コンサルティングが転換期を迎えている。

これまで、不動産コンサルティングの主な対象は、投資としての土地・建物の有効活用、空き家や相続といった領域だった。

しかしながら、時代の潮流の中で、移住・二地域居住、まちづくり、事業承継、観光、防災など、新たな領域への展開が大いに期待されるようになってきた。

本特集では、不動産コンサルティングをめぐる様々なニーズをレポートし、その新たな可能性を探る。



コンサルティング 不動産コンサルティングなのかー

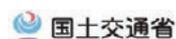
きっかけは「空き家対策プログラム」

不動産コンサルティングが改めて注目されるようになった大きなきっかけは、昨年（2024年）6月に公表された国土交通省の「不動産による空き家対策推進プログラム」だ。

同プログラムでは、空き家等の発生抑止から流通・利活用までサポートできる不動産業者による不動産コンサルティングサービスの積極的活用を推奨するとともに、こうした業務が媒介業務とは別の業務として報酬を受け取ることができる旨が改めて明確化された。さらに、空き家対策に限らず、媒介業務に含まれない不動産コンサルティングサ

ービスの普及促進が、今後の地域価値共創に向けて期待されるとしている。

「不動産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	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
	② 不動産における空き家対策の担い手育成	④ 官民一体となった情報発信の強化
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	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
	② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

資料：国土交通省「不動産による空き家対策推進プログラム」

図1



出所：実績値は総務省「住宅・土地統計調査」より。予測値はNRI。
 資料：野村総合研究所 NEWS RELEASE 2024年6月13日「2040年度の新設住宅着工戸数は58万戸に減少、2043年の空き家率は約25%まで上昇する見通し」より抜粋

空き家対策で期待される不動産コンサルティング

全国の空き家件数はすでに900万件超（図1）になり、年々増加している。すでに空き家問題は大きな社会課題だが、（株）野村総合研究所によると、2043年には空き家件数は1,861万戸、空き家率が約25%に上昇する見込みであり、対応は急務である。

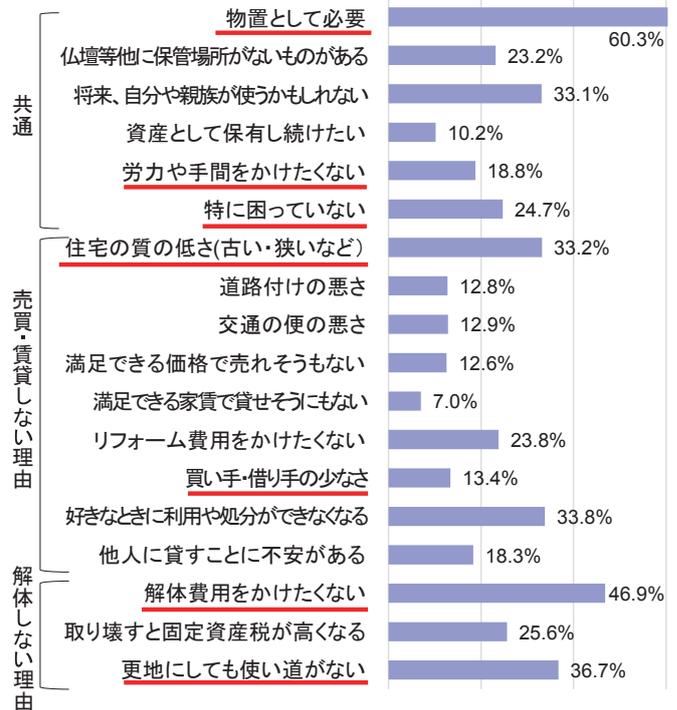
なかなか進まない行政の取組

2015年に空家等対策特別措置法（空家法）が施行され、2023年には改正によって管理不全空家や特定空家に対する行政指導や撤去等の行政代執行が可能になった。また、空き家売却に関する税制上の特例措置が制定されるなど、空き家の処分を推進する施策が次々と打ち出されている。地方公共団体は、空き家バンクを設け、売りたい人・貸したい人と、買いたい人・借りたい人のマッチングを行うサービスを始めているほか、空き家をコミュニティスペースとして利活用するなどの施策も実施している。

しかしながら、空き家の数は増え続けており、行政による取組には限界があると言わざるを得ないのが現状だ。国土交通省が2019年に実施した空き家所有者実態調査では、空き家にしておく理由として「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「更地

図2

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



資料：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」(2019)より抜粋

にしても使い道がない」が上位を占めており、経済的理由のほか、そもそも処分する必要性を感じていないことが、空き家の処分がなかなか進まない理由となっていることがうかがえる（図2）。