

空家等管理活用支援法人に手を挙げよう

これまで、空き家対策は主に市区町村が担ってきた。しかし、深刻化する空き家問題に対して公的機関のリソースだけでは、所有者の特定や個々の働きかけに対応しきれないのが実情だ。

こうした課題を解決すべく、2023年に「空家等管理活用支援法人」制度が創設された。専門知識を持つ団体を市区町村が指定することで、所有者が安心して相談できる窓口を増やすことが狙いだ。指定の対象には、NPO法人、社団法人などの団体に加えて、不動産事業者をはじめとする民間企業も含まれている。

まだ募集していない自治体でも、実は問題を把握しており、事業者からの働きかけが「渡りに船」となる可能性も十分にあり得る。今特集では3つの支援法人制度の概要、実際に支援法人として活動する不動産事業者の事例、国土交通省からの事業者への期待の言葉を紹介する。

3つの支援法人制度

近年、空き家対策や移住促進、住宅セーフティネットの分野では、行政と住民のあいだに立ち、相談対応や関係者調整を担う「支援法人制度」が整備されてきた。いずれの制度も、自治体が一定の専門性や信頼性を備えた法人を指定し、地域課題への対応を進める点に共通点がある。不動産事業者にとっては、自ら指定を受ける場合に限らず、指定法人と連携し実務を担う立場で関与する余地も大きい。

コンサルティング機能を併せ持つ宅建業者にとって、これらの制度は単発の仲介業務にとどまらず、行政や地域と継続的な関係を築くための入口となり得る。以下では、不動産コンサルタントの視点から、比較的関与しやすい3つの支援法人制度について、その位置付けと関わり方の概要を整理する。

1. 空家等管理活用支援法人——「空家の総合相談窓口」としてのポジションを築く足掛かり

空家等管理活用支援法人は、市区町村が地域の空き家管理・活用の担い手を指定する制度であり、管

理不全に陥りやすい空き家について、相談対応や管理、利活用に向けた調整を行う役割を担う。所有者不在や高齢化などにより放置されがちな空き家について、「まず相談できる窓口」を整えることが制度の基本的な狙いである（[図1](#)参照）。

不動産コンサルタントにとっては、空き家管理を起点に所有者との関係を早期に構築し、将来的な売却・賃貸・利活用提案へとつなげていくための土台となる制度である。小規模な管理業務から段階的に関与できる点も含め、地域における「空き家の総合相談窓口」としてのポジションを築く足掛かりとなる。国土交通省住宅局からも、「特に空き家の活用分野においては、不動産コンサルティングマスターをはじめとする、不動産の売買や管理等に精通した専門家の参画を期待する」との見解が示されている（本誌2025年11月号参照）。

2. 二地域居住等支援法人（特定居住支援法人）——移住・定住政策全体に関与する入口

二地域居住等支援法人（特定居住支援法人）は、二地域居住や多拠点生活、ワーケーションといった

新しい居住スタイルを支援するため、市町村が民間団体等を指定する制度である。住宅情報の提供に加え、仕事や地域活動も含めた暮らし方全体を踏まえた相談対応を行う点に特徴がある（図2参照）。

不動産コンサルタントが関わる場合、単なる物件紹介にとどまらず、複数地域を前提とした住まい方や不動産活用の整理・提案が求められる。二地域居住や関係人口施策に強いパートナーとして位置付けられれば、移住・定住政策全体に関与する入口となる。国土交通省国土政策局からも、「二地域居住による多様な不動産活用に対応できる人材の重要性は今後ますます高まる」との期待が示されており、不動産コンサルティングがその役割を担う余地は大きい（本誌2025年12月号参照）。

3. 住宅確保要配慮者居住支援法人（居住支援法人）——新たな賃貸マーケットに関与を

住宅確保要配慮者居住支援法人（居住支援法人）は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援するため、都道府県等が法人を指定する制度である。福祉・介護系団体が指定を受けるケースが多く、入居中の見守りや関係機関との調整を通じて、不安を抱える入居者と賃貸オーナーの橋渡しをする役割を担う。

不動産コンサルタントは、自ら支援法人となる場合に加え、指定法人と連携し、物件供給や管理、オーナー対応を担う立場に関与することもできる。支援体制を前提とした賃貸運営を設計することで、セーフティネット住宅分野における新たな賃貸マーケットに関与する可能性が広がる（本誌2026年1月号参照）。

図1 空室等管理活用支援法人の仕組み

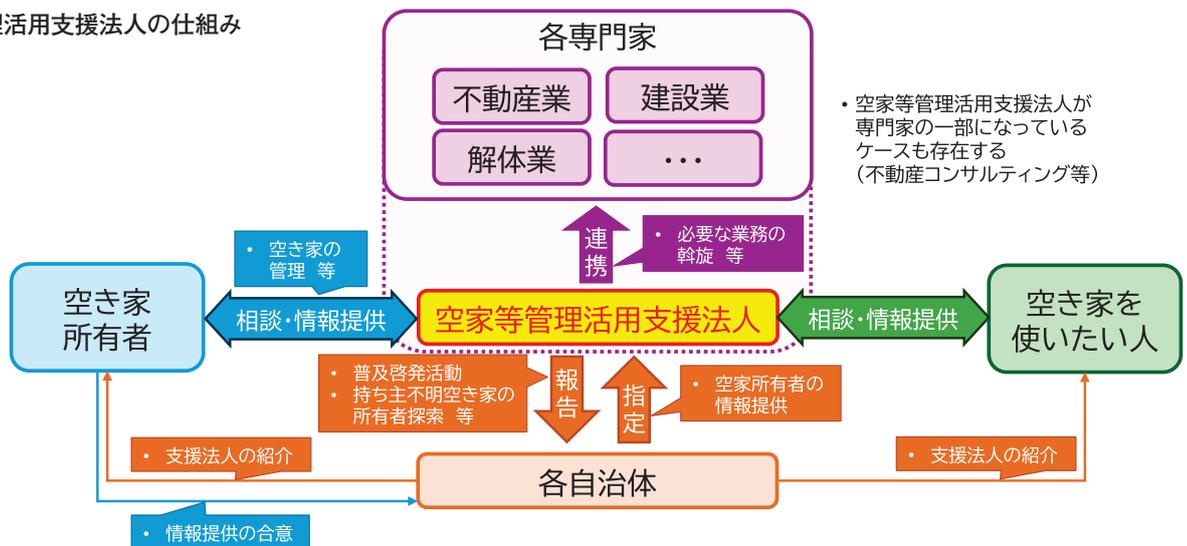
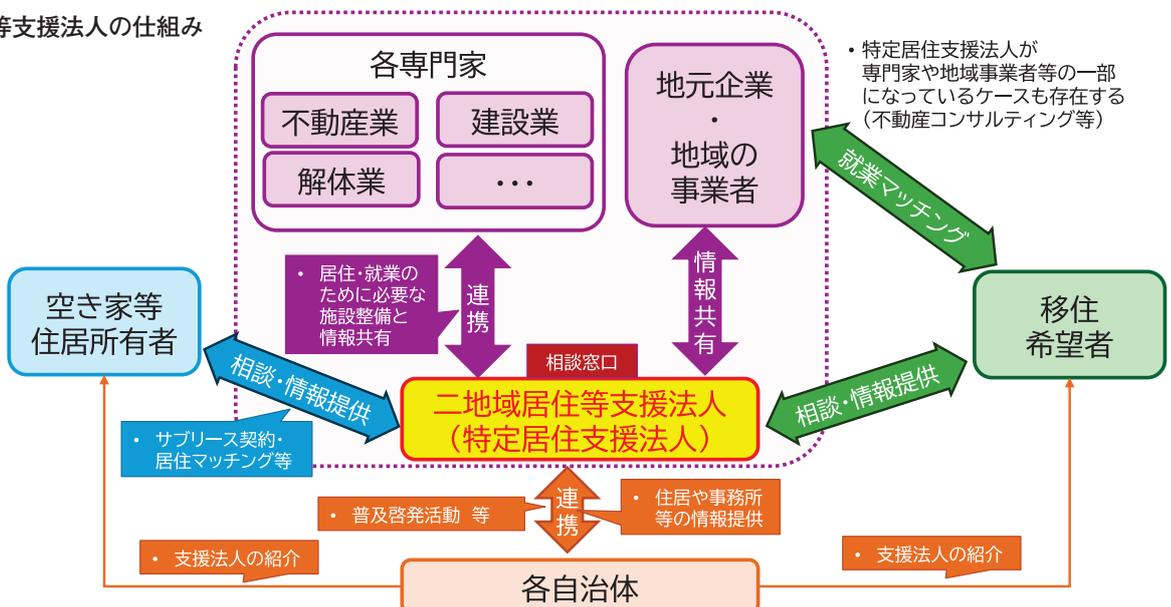


図2 二地域居住等支援法人の仕組み



指定事業者数

3つの支援法人制度について、実際にどの程度活用が進んでいるのか、見てみよう（図3参照）。

まず、空家等管理活用支援法人は、2023年12月の制度施行後、指定団体数が急速に増加している。2025年3月末時点で95団体が指定を受けており、指定に向けて検討している団体は120団体あった。それが2025年11月末時点で指定団体は157団体（※編集部調べ）と、わずか8か月で6割増となっている（図3参照）。しかしながら、そのうち不動産業者は30団体にとどまっており、不動産業者が主体となるケースは限定的である。

二地域居住等支援法人（特定居住支援法人）は、2024年11月に施行されたばかりの新しい制度であり、現在はまだ立ち上がり期にある。2025年11月末時点で51団体（※編集部調べ）が指定されているが、このうち不動産業者はわずか2団体にとどまる。制度自体が「住まい+暮らし方全体」を扱うことから、不動産業者の関与余地は大きいものの、実務への参入はこれからという段階である。

住宅確保要配慮者居住支援法人については、2017年10月の制度開始から時間が経過しており、指定団体数も多い。2024年12月末時点では967団体だったが、2025年9月末時点では1,099団体と増加を続けている。ただし、制度の性格上、指定の中心は福祉・介護系団体であり、不動産業者はごく少数に限られている。

3制度に共通しているのは、不動産事業者が「指定を受ける主体」として期待されているにもかかわらず、実際にはNPO法人や業界団体など、横断的な調整力を持つ組織が中心になっている点である。不動産業者、とりわけコンサルティング機能を備えた事業者には、支援法人と連携しながら実務を担う余地はまだ十分に残されている。

強力なライバルの出現——不動産コンサルティングを取り巻く環境の変化

空家等管理活用支援法人をめぐるのは、不動産コンサルティングにとって無視できない環境変化も生じている。2025年12月、政府は空家等管理活用支援法人として指定できる団体に、「商工会議所等の

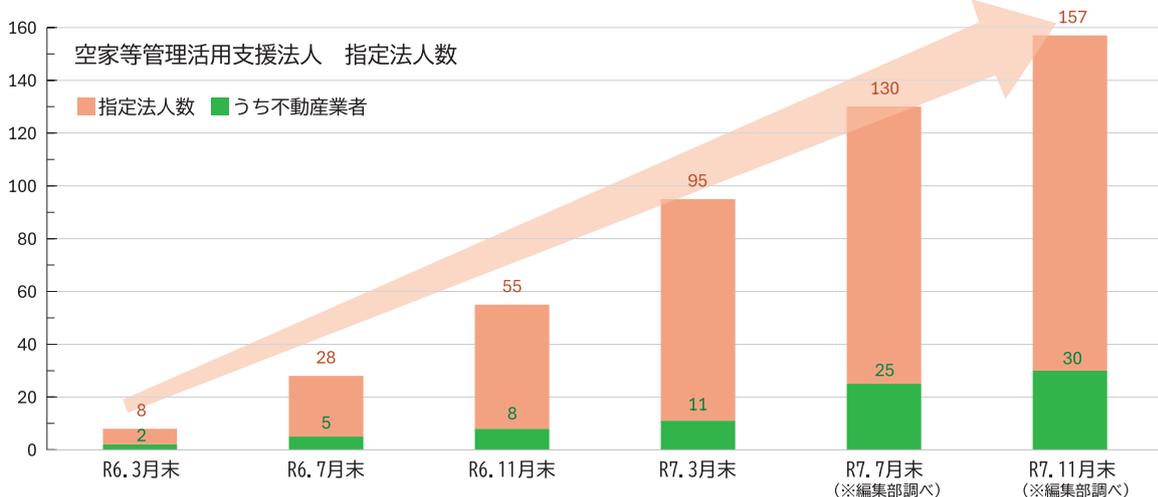
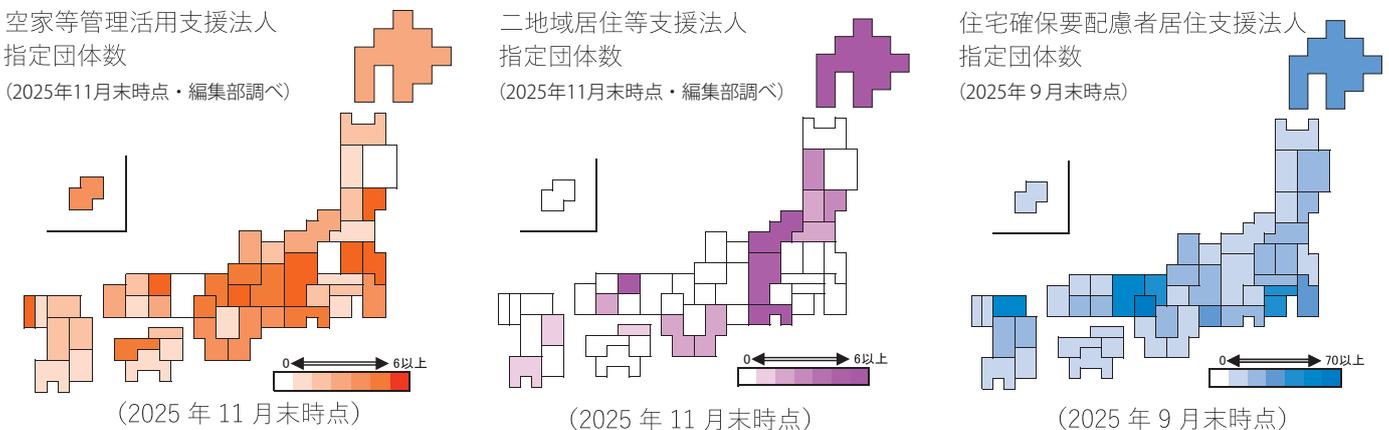


図3