

# 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

## 報酬規制の現状と課題

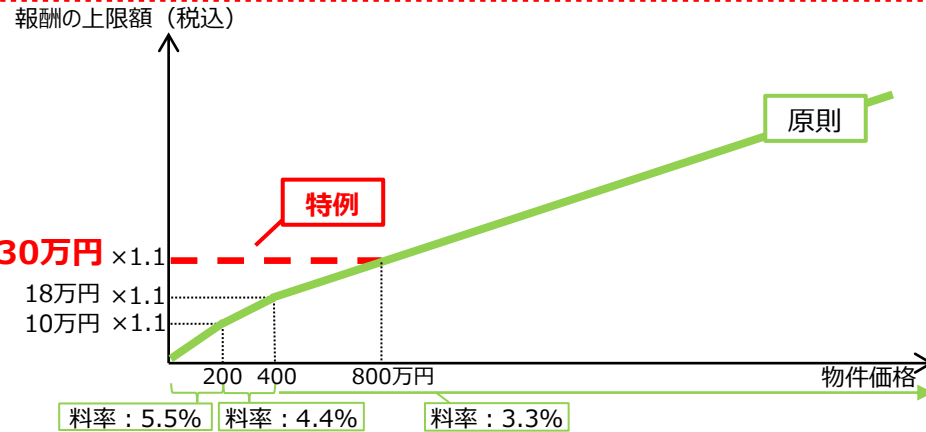
- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる**報酬額に上限を設定**（法第46条に基づく大臣告示）  
 ⇒ **空き家等の流通促進が喫緊の課題**となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うには**ビジネス上の課題**があることから、**報酬の上限について見直し**

## 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**

### 【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）**。

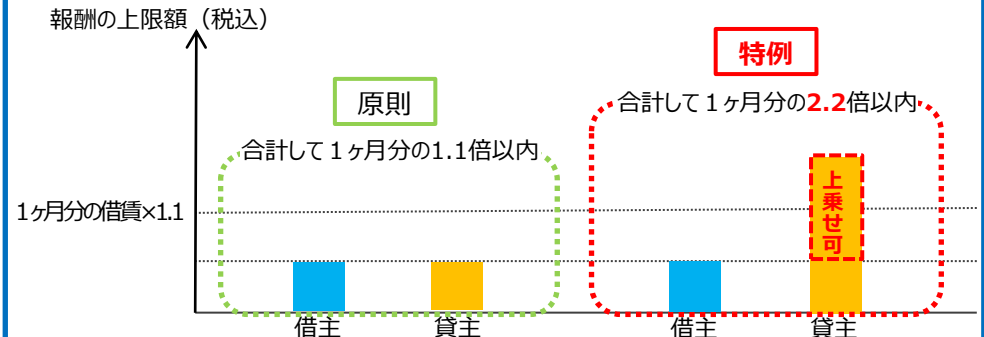


## 賃貸借取引に係る報酬額

【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**  
 ※居住用建物の場合、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）**。



## 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、合意する必要がある**ことを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

# 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正(令和6年7月1日施行)

- ◆ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定に伴って「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)を改正
- ◆ 新たに講ずる**媒介報酬規制の特例**を解説するほか、**媒介以外の関連業務**に係る記載を充実させ、取組促進を期待

## 媒介報酬規制の特例

### ■ 依頼者への説明・合意 (第46条第1項関係)

媒介・代理契約の締結に際し、**あらかじめ**、特例で定める上限の範囲内で、**報酬額について依頼者に説明し、合意**する必要があることに、**特に留意**

### ■ 特例による報酬算定の考え方 (第46条第1項関係)

特例で定める上限の範囲内で、**媒介に要する費用を勘案して**受領可  
**「当該媒介に要する費用」に相当する金額を上回る報酬も可**

### ■ 売買・交換特例に係る「低廉な空家等」(第46条第1項関係)

価格800万円以下の宅地・建物について、**使用の状態は不問**

### ■ 賃貸借特例に係る「長期の空家等」の考え方 (第46条第1項関係)

・「**現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない**」

⇒ 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

・又は「**将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない**」

⇒ 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**

## 媒介以外の関連業務

### ■ 総論 (34条の2関係)

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**が期待される

### ■ 関連業務の例 (34条の2関係)

#### ①所有者等に対する**助言、総合調整等**の業務

- ◎ 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
- ◎ 賃貸時の空室対策
- ◎ 境界確定や権利者間協議の支援
- ◎ リフォーム提案
- ◎ 専門職種の紹介
- ◎ 税金に係る情報提供 等

#### ②所有者等から受託して行う**空き家等の管理**業務

- ◎ 除草・通風・通水・清掃
- ◎ 家財の片付け
- ◎ 定期的な点検
- ◎ 郵便物の保管・転送
- ◎ 修繕等の提案 等

### ■ 報酬の受領 (34条の2関係)

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らない(媒介報酬とは別に報酬を受領できる)**

### ■ 専任性の考え方 (第31条の3第1項関係)

宅建業を営む事務所で、上記①②の関連業務を行う場合に、**専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる**