資料３

国土交通省

「不動産業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

- 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

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 「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

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

国土交通省

令和６年６月公布、７月１日施行予定

報酬規制の現状と課題

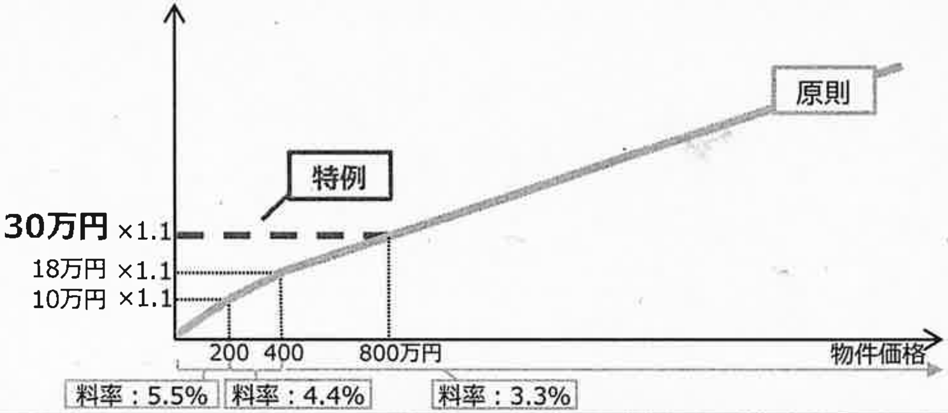
○ 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる**報酬額に上限を設定**（法第46条に基づく大臣告示）

⇒ 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**

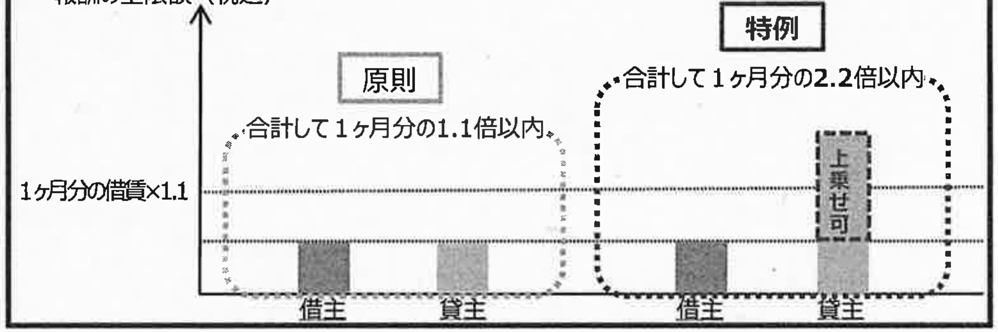
【低廉な空家等の媒介の特例】
低廉な空家等（物件価格が**800万円以下**の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**30万円**の1.1倍が上限）。



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