



「空き家対策推進プログラム」 における「宅建業者が宅地 又は建物の売買等に関して 受けることができる報酬の額」 の改正について教えてください。

Q & A

国土交通省では、近年喫緊の課題となっている空き家等の流通の促進のため、不動産業者が、物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介など空き家等の発生から流通・利活用まで一括してサポート可能なノウハウを発揮できるよう、令和6年6月に「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定しました。今回は、本プログラムの一環である「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」として行われた、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号。以下、「報酬告示」）の改正について解説します。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下、「法」）では、宅地建物取引業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定しており（法第46条）、具体的には報酬告示において規定されています。本改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方で、当該上限が宅地建物取引業者が空き家等を取り扱う上で、ビジネス上の課題となっていることを踏まえ、報酬額の上限を見直すものです。

まず、売買取引の媒介に係る報酬額については、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

内とされているところ、今般の改正により、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、売主・買主双方から30万円の1.1倍を上限として報酬を受領できることとなりました。

また、賃貸借取引の媒介に係る報酬額については、原則、依頼者の双方から受けることのできる報酬額の合計額は、1ヵ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内とされているところ、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、1ヵ月分の2.2倍を依頼者の双方から受けることができる上限として、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こととなりました。

本改正に併せ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において、宅地建物取引業者は、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に、特に留意すべきである旨を明確化しています。

詳細については、国土交通省ホームページに掲載しております。〈文責：島田一輝〉



※二次元バーコードはリンクが切れる場合があります。