



「空き家対策推進プログラム」 策定後の「媒介以外の 関連業務」の考え方について 教えてください。

Q & A

今般、国土交通省において、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、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」を策定したことに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号。以下、「ガイドライン」）について媒介報酬規制の見直し等の改正を行い、令和6年7月に施行しました。「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務（以下、「媒介以外の関連業務」）」についても併せて改正したため、今回はその改正内容について解説します。

ガイドラインでは、宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」）に対して、媒介業務のみならず、不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されており、宅建業者自らも積極的に媒介以外の関連業務の提供に努めることが期待されている旨を従前から明記していますが、宅建業者に期待されている媒介以外の関連業務の具体例は明記していませんでした。

改正後のガイドラインでは、空き家・空き室等の増加が近年大きな課題となっていることを踏まえ、宅建業者や宅地建物取引士に対して強く期待されている役割として、具体的に次の業務を明記しています。

- ・ 空き家・空き室等の利活用等に係る課題の整理や、空き家・空き室等の相続等の権利関係への助言、空き家・空き室等の利活用の方針の提案など、媒介業務に先立って、又は媒介業務とは別に、空き家・空き室等の所有者等に対して行われる助言、総合調整等の業務（所謂「不動産コンサルティング業務」）
- ・ 空き家・空き室等の遠隔地に居住していること等により自ら適切に空き家・空き室等の管理を行うことが困難である等のニーズに対応して、所有者等から受託して行う空き家・空き室等の管理業務

なお、媒介以外の関連業務を宅建業者自らが行う場合は、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面で交付する等する必要があります。

また、媒介以外の関連業務について、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ことは、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第2項の規定による報酬の制限に違反するものではありません。
〈文責：島田一輝〉