

宅地建物取引業法等の改正について

(空き家対策推進のための報酬告示改正等)

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

1. 空き家等に係る媒介報酬規制等の見直し

空き家等に係る媒介報酬規制等の見直し：

国土交通省告示（報酬告示）の改正（令和6年7月1日施行）

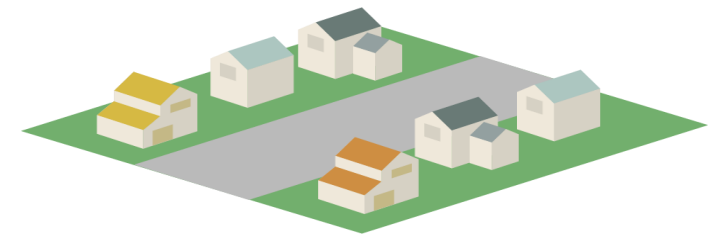
趣旨

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、
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

報酬額の上限について見直し

宅建業法の解釈運用の考え方の改正（令和6年7月1日施行）

- ・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



1. 空き家等に係る媒介報酬規制等の見直し

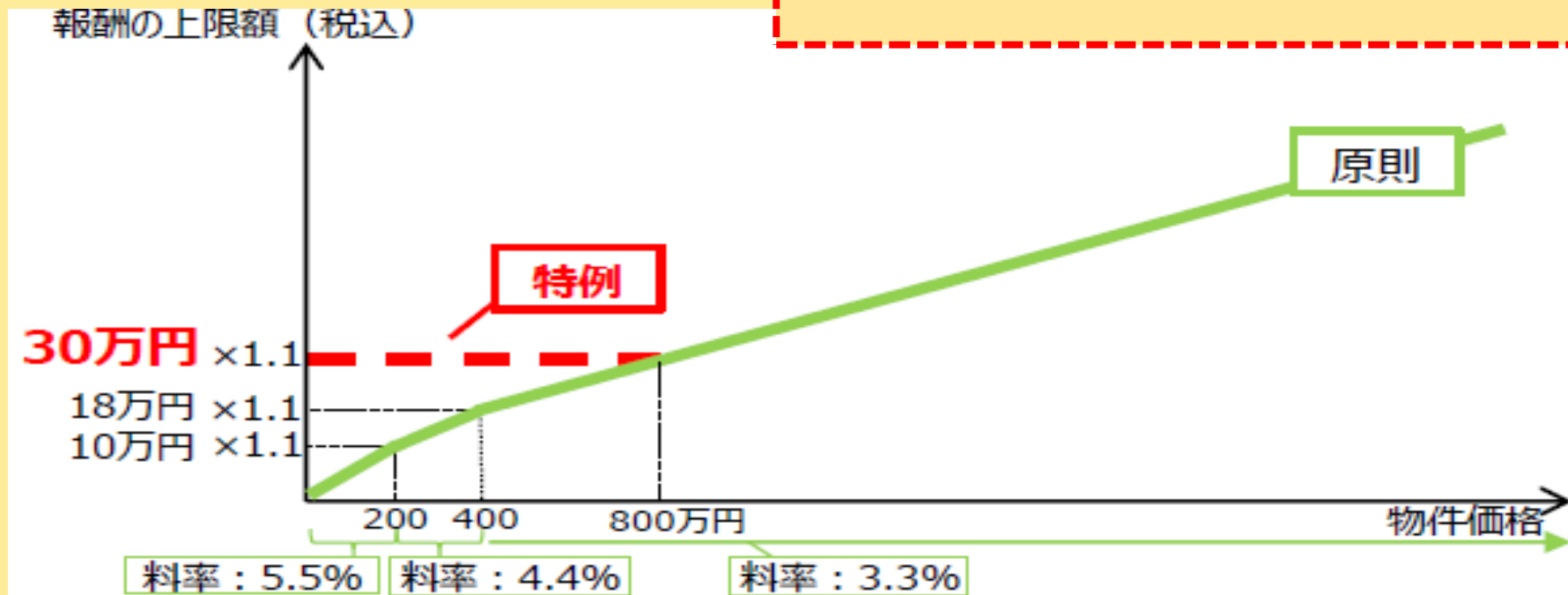
売買取引に係る報酬額(報酬告示)

【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)



1. 空き家等に係る媒介報酬規制等の見直し

賃貸借取引に係る報酬額(報酬告示)

【原則】

依頼者の双方から受けられ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

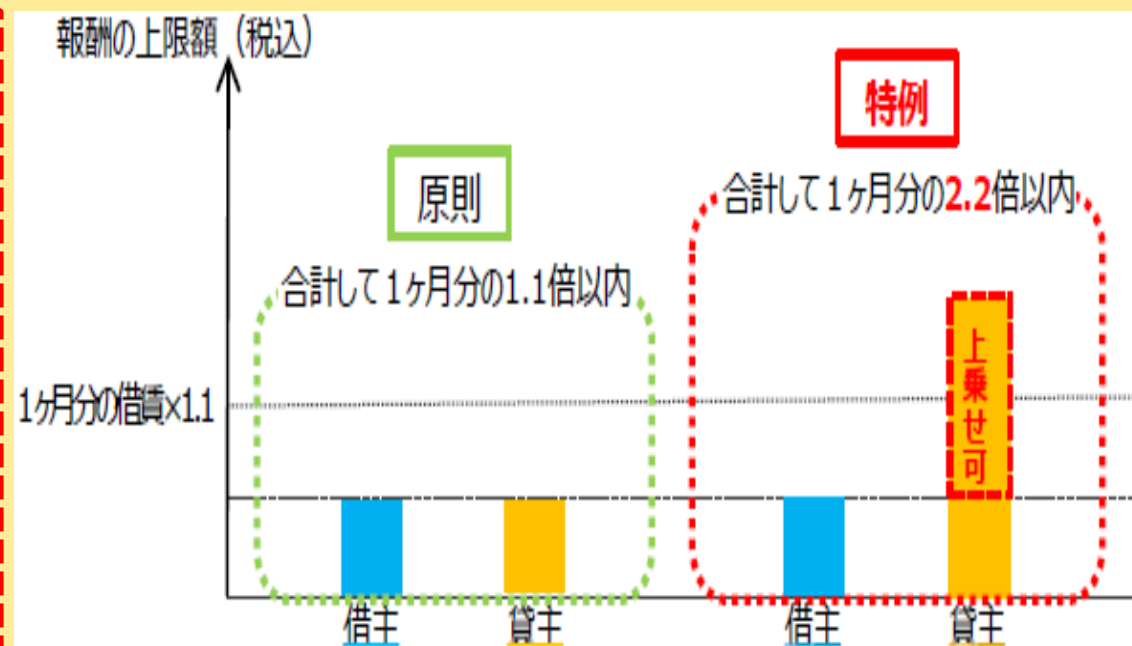
(媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く)

【長期の空き家等の媒介の特例】

長期の空き家等（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）



1. 空き家等に係る媒介報酬規制等の見直し

媒介報酬規制の特例（解釈・運用）

□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**又は**建物について、**使用の状態は不問**

○ 居住・事業等の用途に供されている宅地
○ 入居者のいる建物

□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

× 居住・事業等の用途に供されている宅地
× 入居者のいる建物

※ 入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用に供されているものと解されることから、**長期の空家等には該当しない。**

1. 空き家等に係る媒介報酬規制等の見直し

媒介以外の関連業務（解釈・運用）

□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、媒介業務に留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）

【参考】東京都の実施している空き家施策（令和6年度）

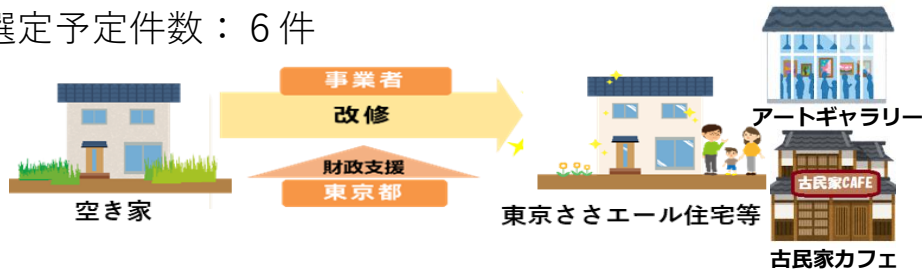
政策課題解決型空き家活用支援事業

- ・ 空き家を改修して、東京ささエール住宅等、都の政策課題解決に活用する民間事業者等を支援
- ・ 令和6年度から、新たに補助対象分野に「都市の活性化・魅力化につながる用途」を追加

補助率：補助対象経費の2/3

補助上限額：250万円/件（耐震工事:200万円上乗せ）

選定予定件数：6件



地域課題解決型空き家活用支援事業

- ・ 区市町村と連携し、空き家を地域資源として活用し地域の課題解決に取り組む民間事業者等を支援

(1) ソフト経費（空き家の掘り起こし経費）

補助率：1年目：3/4 2～3年目：2/3 4～5年目：1/2

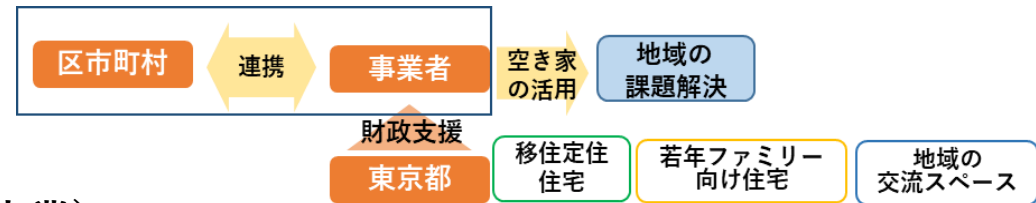
補助上限額：毎年500万円/件

(2) ハード経費（改修費）

補助率：補助対象経費の2/3

補助上限額：250万円/件（耐震工事:200万円上乗せ）

選定予定件数：4件



【参考】令和5年度選定事業（政策課題解決型空き家活用支援事業）



事業者：一般社団法人HAHA 用途：東京ささエール住宅

戸建ての空き家を、単身の高齢者と低所得の若者がリビング等を共用しながら共に暮らす共同居住型住宅（シェアハウス）に改修し、東京ささエール住宅（専用住宅）として登録し活用



事業者：山下恵氏 用途：居場所づくりのための施設

空き家となっていた古民家を、地域の方々が集えるオープンスペースのある建物に改修して居場所づくりに活用

※支援事業の詳細につきましては東京都住宅政策本部のホームページをご覧ください。

【参考】東京都の実施している空き家施策（令和6年度）

ご利用ください

東京都空き家ワンストップ相談窓口

活用
空き家を貸せる？
貸せない？

管理
施設に入ったので、
住まなくなった自宅が
心配だ

地域活用
空き家を地域のために
役立てたい

税金・法律
売却した後の
税金ってどのくらい？

どうしよう？

お悩み
実家・自宅
の

住んでいない

解体
解体したほうがいい？
しなくていい？

家財整理
家財整理ができず
前に進めない…

売却
相続した実家を
売るまでの手順が
わからない…

相続
住むつもりがない実家を
相続したけど、どうしよう

補助あり

補助あり



対象の方 ▶ 都内にお住まいの方 都内に空き家をお持ちの方 都内の空き家を活用したい方

選べるご相談方法 **電話相談** **オンライン相談** **対面相談**

0120-776-735 (受付時間 平日9時~18時)

ご相談内容に対し、様々な専門家・協力事業者と共に解決に向けてサポートいたします

東京都空き家ワンストップ相談窓口 検索



東京都

260

リサイクル産物
この産物は、廃棄物の焼却・リサイクル産物です。

空き家利活用等
普及啓発・相談事業



東京都空き家ワンストップ相談窓口



POINT 1

ご相談者様の状況に適した
信頼のできる専門家・事業者をご紹介



ワンストップ相談窓口だから
手間を掛けずに安心して相談ができます。

「所有の空き家を地域のために活用したい」

「活用できる空き家を探している」

といったご相談も受け付けております。

POINT 2

解体または家財整理費用の一部を補助

解体
上限 **10** 万円

家財整理
上限 **5** 万円

- ・ 都内の空き家1軒につき、解体または家財整理のどちらか一方が対象となります。
- ・ 費用(税抜)の1/2の額が補助対象となります。(1,000円未満の端数は切捨て)
- ・ 窓口にご相談いただいていること、所定の事業者との契約が必要です。

空き家に関するあらゆるお困りごとをワンストップで解決いたします

0120-776-735 (受付時間 平日9時~18時)

東京都空き家ワンストップ相談窓口 検索



東京都

2. 建物状況調査（インスペクション）に関する法令等の見直し

宅建業法施行規則、国土交通省告示（標準媒介契約約款）及び 宅建業法の解釈運用の考え方の改正

（令和6年4月1日施行）

主な法令等改正事項

通常は、調査の実施から1年※経過していないもの

① 共同住宅に係る重説対象となる建物状況調査結果の期間の見直し（宅建業法施行規則改正）

- 共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施可能とされたことを踏まえ、**共同住宅**に係る **重要事項説明の対象となる建物状況調査結果**について、その期間を、調査の実施から2年※経過していないものへと見直し

※既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様とした

② 標準媒介契約約款（国土交通省告示）の見直し

- 媒介契約書に、あっせん「無」とする場合における理由の記載欄を設ける。**
（理由の記載例については「解釈・運用の考え方」で示された）
- トラブル回避の観点から、**建物状況調査の限界を媒介契約書に明記**し、消費者に伝達。
（**瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない旨**）

記載例

- ・依頼者が、あっせんを希望しない
- ・所有者から調査実施の同意が得られない
- ・既に調査を実施済み

③ 宅建業法の解釈・運用の考え方の見直し

- 建物状況調査の活用促進とあわせて、売主等から**告知書の提出を求める**ことにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化。
- 建物の**維持保全等の状況に関する書類**（建築基準法に基づく定期報告等）**について**、保存状況の説明のほか必要に応じ、**その概要等についても消費者に情報提供**することが考えられる旨を明確化。

3. 住宅瑕疵担保履行法についてのお知らせ

基準日前1年間の新築住宅の引渡し戸数が0である
業者の皆様へ

**令和7年3月31日基準日以降
基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸である旨
の保険契約締結証明書等の送付が廃止されます！
基準日届出手続の失念にご注意ください！**

1. 令和7年3月31日基準日以降の届出における注意点

- ①住宅瑕疵担保責任保険法人から送付していた「**基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸である旨**」の保険契約締結証明書等の送付が廃止され、届かなくなります。
- ②基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸であっても、**基準日前10年間に1戸以上引き渡している場合は、国土交通大臣又は都道府県知事に届出を行う義務※**がありますのでご注意ください。

※届出をしていない場合は、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後は、新たに新築住宅の請負契約や売買契約を締結することが禁止されます。
また、住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則や、建設業法又は宅地建物取引業法に基づく処分の対象となることがあります。

2. 届出書の提出方法

届出書を基準日（毎年3月31日）から3週間以内に、建設業許可又は宅地建物取引業免許を受けている行政庁に提出してください。

住宅瑕疵担保履行法の基準日届出

直近1年間の販売実績0戸の場合、保険法人からの保険契約締結証明書の送付がなくなりますが、**履行法に基づく【届出】は引き続き必要**です。

届出忘れにご注意ください！

届出に必要な情報は…

「[住まいの安心総合支援サイト](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html)」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

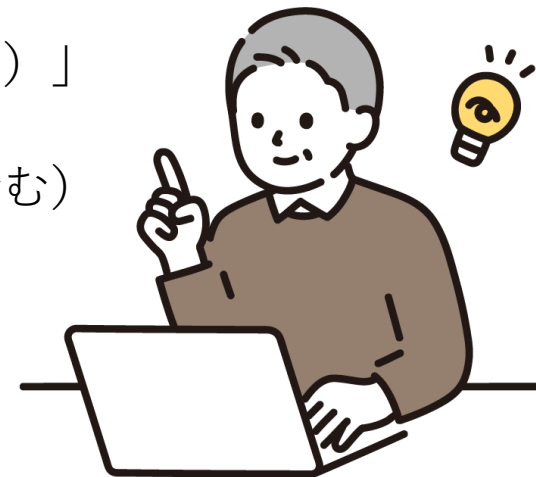
宅地建物取引業者の届出先は…

東京都 住宅政策本部 民間住宅部

不動産業課 履行法担当 電話03-5320-5076

◆宅地建物取引業法に関する制度改正について、詳細はこちらをご参照ください。

- 国土交通省「不動産による空き家対策推進プログラム」
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00066.html
- 国土交通省「既存住宅流通について（建物状況調査（インスペクション）活用に向けて）」
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00063.html
- 国土交通省「宅地建物取引業法 法令改正・解釈について」（規則・解釈運用の改正含む）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html
- 国土交通省「宅地建物取引業法」（報酬告示の改正含む）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html



◆宅地建物取引業法の解釈や不動産取引について、分からないことやお困りのある際はお問い合わせください。

- 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産課 指導相談担当
【電話相談】 都庁開庁日の9時～17時半 03-5320-5071
【相談内容】 宅地建物取引業法の規制対象となる内容についての相談

