

# 「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
- ◎ 相続の相談、手続支援
- ◎ 境界確定や権利者間協議の支援
- ◎ 専門職種の紹介
- ◎ 活用方針の提案、収支推計
- ◎ 賃貸時の空室対策
- ◎ リフォーム提案
- ◎ 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
- ◎ 定期的な点検
- ◎ 修繕等の提案
- ◎ 家財の片付け
- ◎ 郵便物の保管・転送 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**