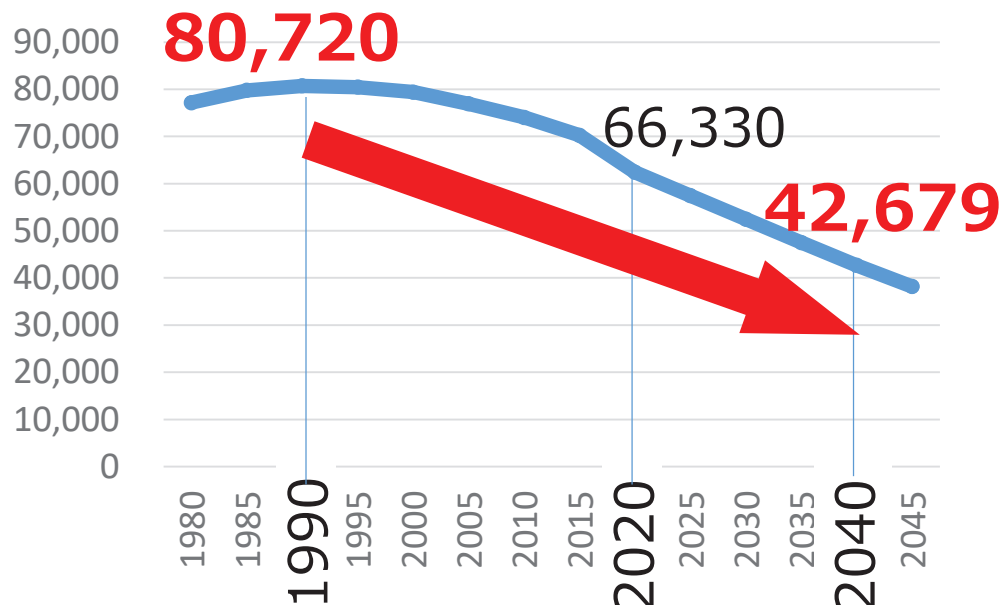




空き家取引に係る宅地建物取引業者の報酬規 程の見直し（報酬上限の緩和）

【現状と課題】

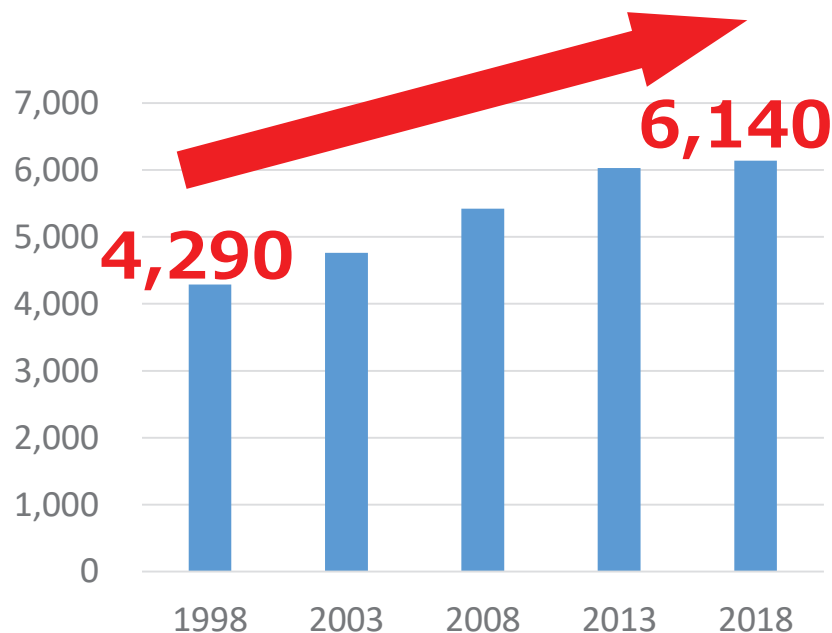
人口減少が急速に進行



住基人口及び（2018.3月）国立社会保障人口問題研究所

半世紀の間に人口が半減すると予想され、「**消滅可能性都市**」の一つに指摘された。
さらに、**高齢化率は35.2%**（R3.7時点）と超高齢化社会を迎えている。

増え続ける空き家



住宅・土地統計調査

約5戸に1戸が空き家であり、
高い空き家率：**19.9%**
（全国平均：13.6%）

空き家の有効活用のための流通促進が大きな課題

【空き家の増加要因】

- ・所有者の高齢化により、高齢者施設・介護施設への入所、親族との同居するため転居。
- ・相続などにより、家屋の所有者・管理者となったが、加賀市以外に居住。
- ・売却等しようとしても、買い手がみつからない。
- ・宅地建物取引業者にとっても、老朽化した空き家は、物件価額が低いことから、成約しても利益が見込めないため、取引に消極的

【地元の宅地建物取引業者の声】



- ・所有者から、管理に困っているため、価格が安くてもいいから空き家を早く手放したいという声は多い。また、安い空き家を求める顧客のニーズもある。
- ・**宅建業者としては、契約締結後の物件不良などのクレームもあり、利益が少ない空き家は、あまり扱いたくない。**
- ・**加賀市内の空き家は、石川県内でも比較的価格が安い**
ため、利益が見込めない。

県内では金沢市など価格が高く、利益が見込める空き家を扱うことが多い。県内で、築30年以上の空き家の流通が多いのは1,000万円前後の価格帯。（次ページ参照）

【参考】（公社）中部圏不動産流通機構の統計資料

・最新3ヶ月の石川県内の市況データ（令和3年7月～9月）

		～80㎡	～120㎡	～200㎡	200㎡～	全体
新築	合計件数	1	9	51	8	69
	平均価格（万円）		2560	2497	2926	2545
	平均土地面積（㎡）		106.15	154.67	240.43	157.00
	平均建物面積（㎡）		96.07	106.70	126.29	107.04
～築5年	合計件数	0	3	8	2	13
	平均価格（万円）		2210	2344	4850	2698
	平均土地面積（㎡）		99.33	151.13	216.20	149.18
	平均建物面積（㎡）		91.55	103.94	153.65	108.73
～築10年	合計件数	0	0	4	1	5
	平均価格（万円）			2485		2508
	平均土地面積（㎡）			136.27		154.36
	平均建物面積（㎡）			121.72		117.05
～築15年	合計件数	0	0	3	3	6
	平均価格（万円）			1977	1649	1813
	平均土地面積（㎡）			154.82	279.83	217.33
	平均建物面積（㎡）			107.93	127.60	117.77
～築20年	合計件数	0	1	3	2	6
	平均価格（万円）			1845	1965	2003
	平均土地面積（㎡）			164.18	213.91	167.00
	平均建物面積（㎡）			109.24	164.97	123.29
～築25年	合計件数	1	2	8	6	17
	平均価格（万円）		1530	1842	2068	1867
	平均土地面積（㎡）		91.49	176.93	261.05	190.84
	平均建物面積（㎡）		90.27	134.08	153.48	134.10
～築30年	合計件数	0	2	10	2	14
	平均価格（万円）		830	1331	1140	1232
	平均土地面積（㎡）		102.75	180.08	229.71	176.12
	平均建物面積（㎡）		88.13	115.22	163.80	118.29
築31年～	合計件数	6	7	19	17	49
	平均価格（万円）	288	707	1168	1039	950
	平均土地面積（㎡）	66.63	96.51	155.41	393.08	218.58
	平均建物面積（㎡）	64.49	87.44	113.92	158.77	119.64
全体	合計件数	8	24	106	41	179
	平均価格（万円）	640	1745	2054	1877	1909
	平均土地面積（㎡）	68.24	99.96	158.19	306.29	180.28
	平均建物面積（㎡）	70.24	91.26	111.33	148.20	115.25

1000万円前後
の価格帯が多い

・令和2年度の石川県内の中古戸建の平均成約価格：1,574万円

【宅地建物取引事業者の報酬について】

・空き家の価格に関わらず、取引に要する経費や労力がほぼ同じであるが、現行の報酬規程では、報酬に大きな差が生じている。

例 1. 200万円の空き家の売買の場合の報酬額

$$200\text{万円} \times 5.5\% = 11\text{万円}$$

例 2. 1000万円の空き家の売買の場合の報酬額

$$200\text{万円} \times 5.5\% + 200\text{万円} \times 4.4\% + 600\text{万円} \times 3.3\% = 39.6\text{万円}$$

・空き家の流通を促進するためには、価格の安い空き家でも十分な利益が見込めるよう報酬上限の緩和が必要。

空き家の流通促進のための宅地建物取引業者への報酬上限の緩和

規制改革の提案

加賀市内の特定の空き家の取引業務（「e-加賀市民」及び移住者に対して売買の媒介をする宅地建物取引事業者の業務で加賀市の認定を受けたもの）の**報酬上限**について、**1000万円以下の物件について、39.6万円（税込）に引き上げるとともに、現地調査等に要する費用に加え、手数料も算入**（消費者保護の観点から、売主側からの報酬のみ引き上げること検討）。

下記の報酬額の上限（国交省告示第2）を

200万円以下の金額	100分の5.5
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4.4
400万円を超える金額	100分の3.3

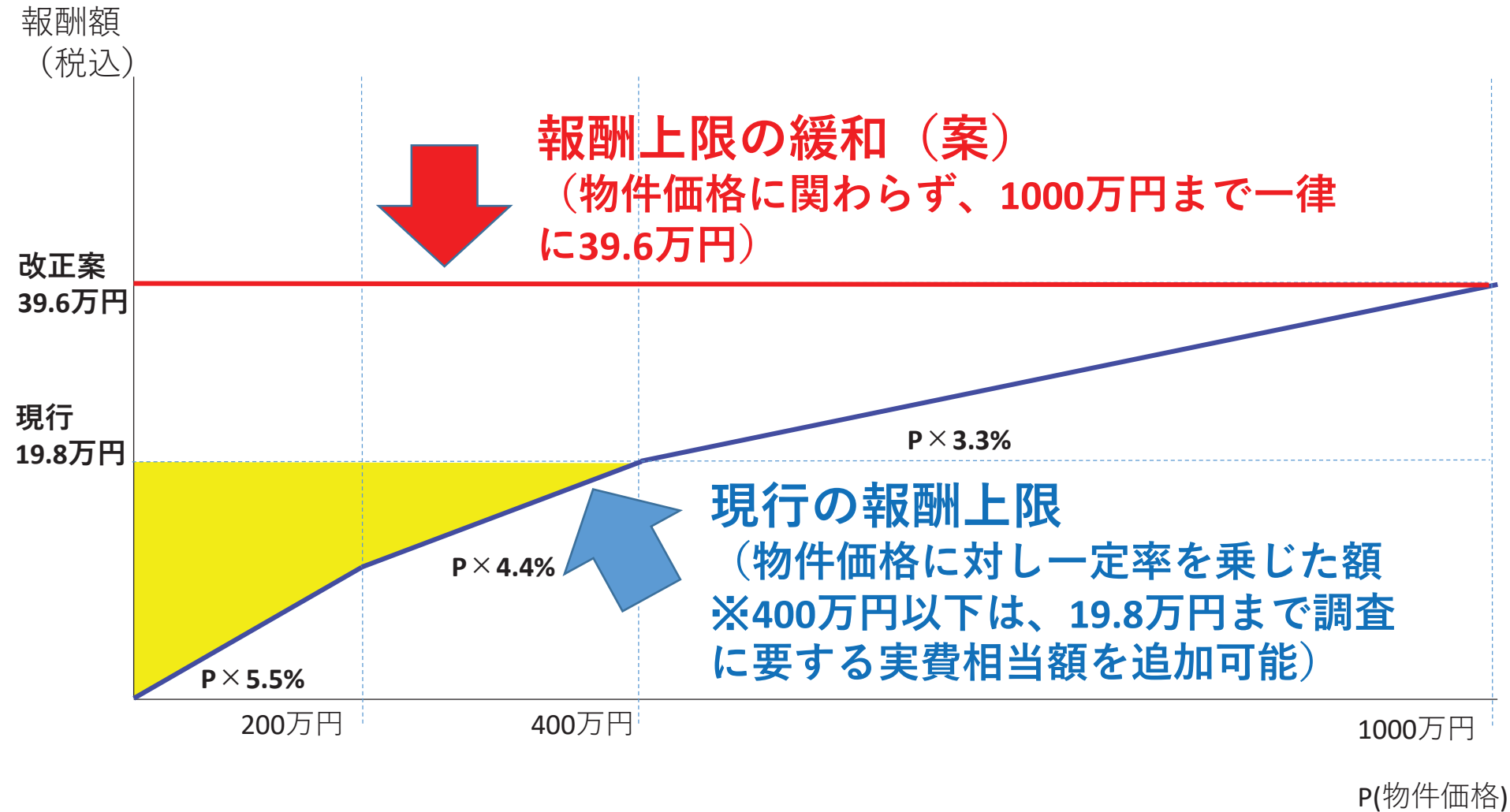


1000万円以下の金額については一律39.6万円とし、（1000万円を超える金額は、現行通り）

【規制等の根拠法令等】

宅地建物取引業法第46条(報酬)、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（国交省告示）第2

報酬上限の緩和イメージ



加賀市の提案に対する国土交通省からの回答と再意見

本年6月の国土交通省からの回答：

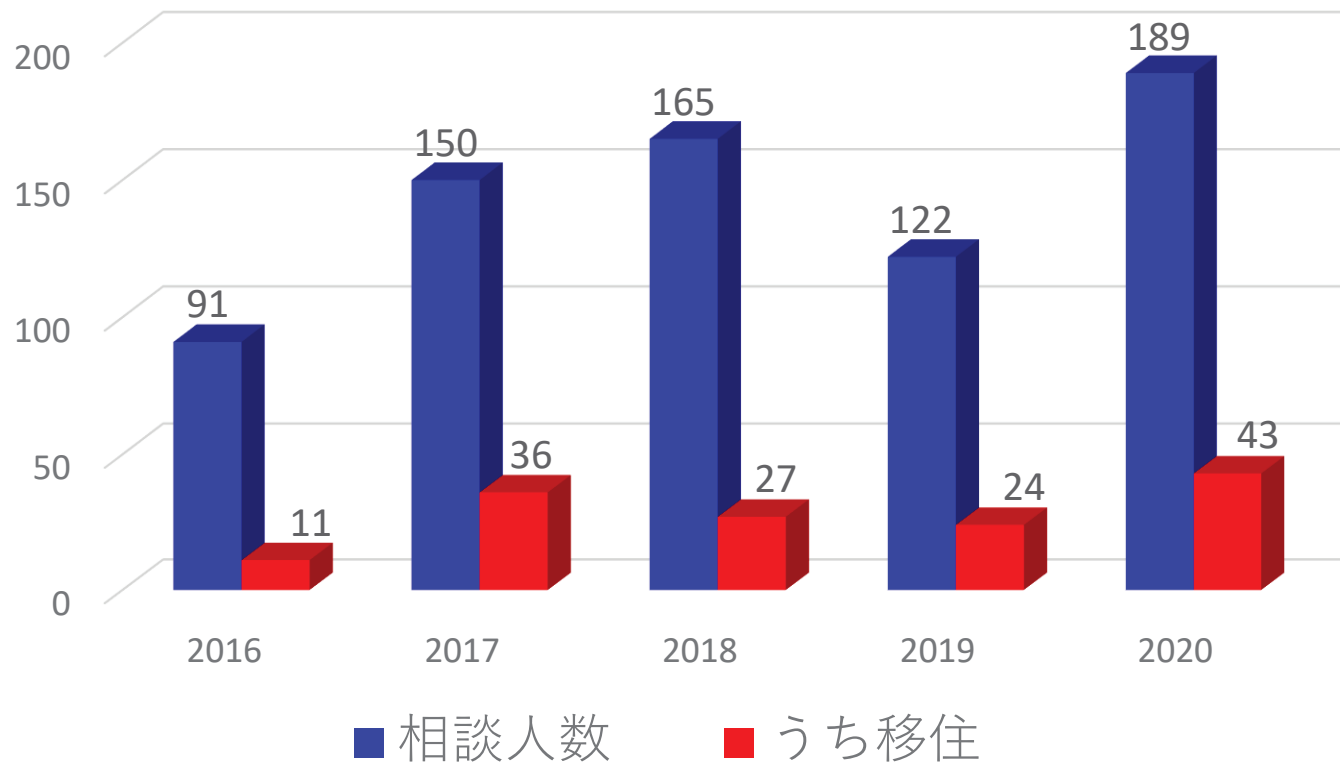
空き家バンクに登録をするための情報の収集や引っ越し等のワンストップサービス、単なる情報提供行為それ自体は、基本的には宅地建物取引業法上の媒介にあらず、報酬告示の対象とならないと解される。なお、媒介報酬額そのものの見直しについては、宅地建物取引事業者や消費者といった取引の関係者のみならず、不動産市場全体にも与える影響が多大であることから、消費者保護の観点も含めた慎重な検討が必要である。

本年9月の加賀市からの再意見：

本市では、人口減少・超高齢化が進む中、空き家という大きな問題を抱えている。空き家を取り扱う宅地建物取引業者にとっては、**老朽化した空き家は物件価格が低く、成約してもあまり利益が見込めない**ことから、空き家の流通が促進されていない。

空き家は、放置することで地域の空洞化や倒壊の危険性も高まることから流通を高める必要があり、**改めて、宅地建物取引業者の認定業務に関する報酬上限を緩和することを提案する**。消費者保護の観点については現時点で十分な購入支援を行っているが、影響がある場合は支援の拡充も視野に入れている。

(参考) 加賀市への移住希望者の増加

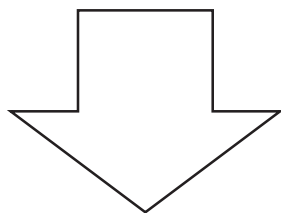


コロナ禍による地方移住への関心の高まりもあり、**移住相談は増加しているが、すぐに住むことができる住居がない**などの理由からなかなか移住に繋がっていない。

【移住希望者の声】



移住し、いきなり新築住宅に住むことは金銭的なハードルが高いことから、**家族ですぐに住むことができる安い空き家を探している。**



「加賀版e-Residency」を進める本市においては、**更なる空き家の需要が見込まれる**



（加賀版e-Residency）

市民・市民以外に加えて「e-加賀市民」という新たなカテゴリを創出し、関係人口を増加させ、将来的な移住者の増加や産業集積を目指す。

e-加賀市民には市民と同等のサービスを提供し、普及を図る。