

国家戦略特区ワーキンググループ ヒアリング（議事要旨）

（開催要領）

- 1 日時 令和3年10月21日（木）16:00～16:20
- 2 場所 永田町合同庁舎7階特別会議室等（オンライン会議）
- 3 出席

<WG委員>

- | | | |
|----|--------|----------------------------|
| 座長 | 八田 達夫 | アジア成長研究所理事長
大阪大学名誉教授 |
| 委員 | 阿曾沼 元博 | 医療法人社団滉志会社員・理事 |
| 委員 | 安藤 至大 | 日本大学経済学部教授 |
| 委員 | 安念 潤司 | 中央大学大学院法務研究科教授 |
| 委員 | 落合 孝文 | 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士 |
| 委員 | 中川 雅之 | 日本大学経済学部教授 |
| 委員 | 八代 尚宏 | 昭和女子大学グローバルビジネス学部特命教授 |

<関係省庁>

- | | |
|--------|------------------------|
| 井崎 信也 | 国土交通省不動産・建設経済局不動産課長 |
| 金子 佐和子 | 国土交通省不動産・建設経済局不動産課企画官 |
| 浅野 北斗 | 国土交通省不動産・建設経済局不動産課課長補佐 |
| 岡田 友寛 | 国土交通省不動産・建設経済局不動産課係長 |

<提案者>

- | | |
|----------|--------------------|
| 平山 雄太 | 加賀市スーパーシティ構想アーキテクト |
| 山内 智史 | 加賀市CDO |
| 藏 喜義 | 加賀市政策戦略部長 |
| 岡田 隆之 | 加賀市政策戦略部次長 |
| 小出仙 憲康 | 加賀市スマートシティ課マネジャー |
| 細野 幸司 | 加賀市スマートシティ課 |
| 加賀市連携事業者 | |

<事務局>

- | | |
|--------|-----------------|
| 青木 由行 | 内閣府地方創生推進事務局長 |
| 山西 雅一郎 | 内閣府地方創生推進事務局次長 |
| 黒田 紀幸 | 内閣府地方創生推進事務局参事官 |
| 喜多 功彦 | 内閣府地方創生推進事務局参事官 |
| 長 正敏 | 内閣府地方創生推進事務局参事官 |

(議事次第)

- 1 開会
 - 2 議事 空き家取引に係る宅地建物取引業者の報酬規定の見直し（報酬上限の緩和）
 - 3 閉会
-

○黒田参事官 それでは、これから国家戦略特区ワーキンググループヒアリングを開始したいと思います。

今回のテーマは「空き家取引に係る宅地建物取引業者の報酬規定の見直し（報酬上限の緩和）」ということで、国土交通省と加賀市に御出席いただいております。加賀市はオンラインでの御参加ということでございます。

資料につきましては、加賀市と国土交通省から御提出をいただいております、扱いは両方とも公開ということでございます。また、本日の議事については公開ということでございます。

なお、本日は加賀市から連携事業者が出席しておりますが、提案者保護の観点から匿名の扱いとさせていただきます。

それでは、八田先生、議事進行をよろしくお願いいたします。

○八田座長 本日はお忙しいところをお越しくださしまして、ありがとうございました。

最初は、国土交通省から加賀市の提案に対する見解を伺って、その後、加賀市から反論をしていただいて、それが終わった後で委員からの意見を伺いたいと思います。

では、国土交通省からお始めください。

○井崎課長 国土交通省不動産・建設経済局で不動産課長をしております井崎と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

お手元に「空家の取引に係る宅地建物取引業者の報酬の額について」とタイトルのある資料がありますので、そちらを御覧ください。

2 ページ目は宅地建物取引業法における報酬規制の目的ということで消費者保護、また取引の公正の確保という観点で、宅地建物取引業における報酬については一定のルールを設けてございます。

具体的な内容が3 ページ目でございます。空き家についての報酬の額が現在どのように決まっているかということでございますが、基本的には上の青いところでございますように報酬額の上限については物件価格に応じて200万円以下は5.5%、200万円から400万円の間は4.4%、400万円を越える場合には3.3%ということで、青い四角囲みの右側にグラフがございますけれども、赤、オレンジ、緑が今申し上げたそれぞれの割合になります。この報酬の上限額につきまして、本日もテーマになっております空き家の場合には物件価格がどうしても低廉だと、その割には取引に当たって宅地建物取引業者の負担が多いのではないかとことがございまして、赤い四角囲みにございますように、平成30年に報酬告示

を見直しております。具体的には概要のところがございますが、低廉な空き家等、物件価格が400万円以下につきましては、通常より現地調査費用等を要するという事でございますので、18万円の1.1倍を上限にして受領が可能だということで、青い上のグラフで申し上げますと、黄色い網かけのところでは、400万円以下で19.8万円まで、折れ線グラフの上側に飛び出ている黄色いところについても受領が可能だという改正を行っております。

その次のページでございますが、上側、媒介業務については今申し上げたとおりなのですが、その下側、赤い枠囲みのところがございますが、空き家については、例えば、建物が非常に古いということで雨漏りやひび割れの建物の状況調査が必要だとか、登記関係や相続の関係などもありまして、色々な権利関係で調査が必要だと。こういったものについては、先ほど申し上げました媒介契約とは別契約を締結することで別途報酬が受領可能ということになってございます。

その次のページですけれども、今申し上げたところを具体の事例で申し上げますと、例えば通常の空き家の売買取引について、媒介報酬としては先ほど申し上げました19.8万円まで受領が可能だと。それ以外に、この例の場合にはコンサルティング契約を別途結びまして、相続人の調査だとか、それから買った後の活用方策、こういったことについてもコンサルティング契約を別途結ぶことで空き家の取引に係る必要な業務について、必要な報酬を受領することが可能という形になってございます。

以上が、空き家取引についての現状の私ども、宅地建物取引業法で定める報酬のルールになります。

私からの説明は以上になります。

○八田座長 それでは、加賀市の提案に対する反論としては。

○井崎課長 反論という意味では、私どもは先ほど申し上げました平成30年に報酬告示の規定を見直ししております。その後、網羅的に実態というのは調査できておりませんが、例えば私ども国土交通省のほうで運営しております全国版空き家・空き地バンク、これはホームページ上に空き家情報を登録いただいて、それを基に空き家の取引をするという、この空き家バンクに登録されている取引事例で申し上げますと、平成30年以降、全国で約6,000件成約がございますけれども、平均の成約価格は大体480万円ということで、480万円ぐらいの物件についてもかなり取引がなされておる実態がございます。

一件一件確認はしていませんけれども、こういう取引をする中で、この媒介報酬額について見直し後の規定がネックになって取引が進まないという大きな声は聞いておりませんので、それなりに平成30年の見直しで対応がなされているのではないかと理解をしております。

○八田座長 ありがとうございます。

それでは、加賀市から御反論をお願いしたいと思います。

○細野氏 加賀市の細野と申します。よろしくお願いいたします。

ただ今の件なのですけれども、確かに平成30年の改正以降、この改正についてネックに

なっているというようなものではございません。ただ、加賀市の課題といたしまして、空き家に関する更なる流通促進というところが最も大きな課題と考えておりまして、そこをより活性化させるために今回の報酬上限の緩和を御提案するものでございます。

以上です。

○山内CD0 加賀市のCD0の山内と申します。補足させていただきます。

加賀市の課題として、例えばですけれども、今回の建物と土地という二つありますが、加賀市と例えば金沢市とで同じ築年数の建物であったとしても、土地の値段が違うというところで、例えば200万円と1000万円ぐらい加賀市と金沢市とで離れている場合、やはり金沢市のほうの1000万円の物件を優位に扱うというふうな働きが起きてしまうので、加賀市としては、そこは200万円と1000万円、土地の値段に違いはあれど、同じように扱っていただくためにどうしたらいいかというところで悩んでいるというのが課題意識でございます。

今回、それに対して一つの案として、一律で上限を緩和できないかといった御提案を差し上げているというのが今の加賀市の提案というふうに考えております。

以上でございます。

○八田座長 加賀市からは以上ですか。

○小出仙マネジャー いいですか。加賀市役所です。

加賀市提出資料の4ページを見ていただけるとありがたいのですが、先ほど価格、報酬に関してのクレームはあまり聞かれないとお聞きしていたのですが、私らの地元の宅建事業者の話ですと、やはり先ほど説明があったとおり、そういった報酬の利益の少ない空き家というのはあまり扱いたくないというところを本音の声で聞いております。そして、加賀市内の空き家は石川県内では価格が安いということなので、そういった実際の事業者の声は是非拾っていききたいということで、今回の報酬の上限の緩和を是非お願いしたいということでございます。

以上です。

○八田座長 先ほど国土交通省は、大体全国で見ると結構480万ぐらいのところに大きな取引があるのだという御指摘があった。これがあるにもかかわらず、加賀市がおっしゃるには、石川県内では他の都市との競合関係でどちらかというと宅建業者が加賀市のほうに興味を示さないのだというような御指摘だったと思います。実際のコストがかかるようなところについても面倒を見られないから加賀市に対して興味を持たないという最後の点ですが、それは何か一種のコンサルティング契約みたいなことを別途に組めるのではないのでしょうか。

○加賀市連携事業者 私、現場の声ということで宅建業者の者です。今おっしゃったコンサルティング契約というのも確かに一つなのですが、ただ、実際、売却したいという方の立場から言うと、コンサルティング契約というのは報酬のルールブックがはっきりしていないので、現行の媒介契約、売主と宅建業者の間で交わす媒介契約ではっきり金額を決めていただいたほうが分かりやすいと思います。

あと、コンサルティングというのも確かにそうなのですけども、報酬に関してはちょっとグレーな部分ですね。

以上です。

○八田座長 そうすると、引き上げた媒介契約でやった後でまたコンサルティングの費用を取るということが可能になってしまいますね。

○加賀市連携事業者 そうですね。ただ、なかなか現実的には、安い物件においてコンサルティング契約という話まではいっていないと思います。

○八田座長 なるほど。コンサルティングなしの媒介契約の引き上げを認めてほしいということですね。

○加賀市連携事業者 はい。

○八田座長 他に委員の方で御意見ございませんでしょうか。

中川委員、どうぞ。

○中川委員 今のお話を聞いていて、私は多分、3年前の告示改正に参加していた者なので、その経緯をちゃんと覚えていないところは申し訳ないと思うのですけれども、多分、19.8万円というのは実費として低い空き家の流通に対してもそれだけのコストを見れば流通は促進するだろうということを個別に積み上げて出したものではないかと思っているのですけれども、それを実際に加賀市でやってみて、不動産業者として十分なコストを見られていないというようなお話をされているのではないかと思います。

そういう意味では、この19.8万円というものが本当に人件費なども含めて、そういう空き家を媒介するような不動産業者に対して十分なコストをカバーするような値段になっているのかというのは、国土交通省と加賀市との間でもう少し詰めた議論をしていただいたほうがよろしいのではないかなと思います。

それから、もう1点ですけども、消費者保護というようなことが多分この報酬の上限の理由になっていると思いますが、おそらくこういう非常に低額物件の、例えば19.8万円と三十何万円というような話では、消費者にとって一生に一度のお買い物で、それがすごく大きな損害を与えてしまうというような世界とはやや違うように第一感としては思います。

あるいは売主と買主の場合、情報の非対象性があって買主がだまされてしまうという話であれば、買主に対する報酬上限については据え置くけれども、売主についてはもう少し費用をカバーできるようなものにするという御検討も多分できるのではないかなと思いますので、あまり現在の3年前の告示でできるという、それが全国的な声かもしれませんが、加賀市から実際の現場としてはこういう声があるというお話がありますから、少し丁寧に酌み取っていただくような作業をしていただいたほうが私はよろしいように思います。

○八田座長 ありがとうございます。

委員の方から他に御意見ございますか。

阿曾沼委員、どうぞ。

○阿曾沼委員 2018年に改正されたということですね。それまでは特別なコンサル料を求めることはできなかったが、コンサル料を求めることができるようになったということではなく、コンサル料は昔から求めることができたわけですね。

○井崎課長 コンサル料は以前から。

○八田座長 でも、以前は上限があったのでしょうか。

○阿曾沼委員 コンサル料にも上限があったのですか。

○井崎課長 いえ、コンサル料には上限はございません。

○阿曾沼委員 ないということですね。そこはそうだと思うのですが、2018年で空き家の売買の実態はこれによって改善し促進されたのかということの御評価はどうお感じになっていますか。

○井崎課長 そういう意味では、先ほど数字を申し上げましたけれども、空き家について私どもが情報のある程度関与して取れるようになったというのが全国版空き家・空き地バンクを設置して以降、そこでの取引についてどういった価格でどれぐらいの契約がなされたのかということは把握しておりまして、それが先ほど申し上げました平成30年3月から全国版空き家・空き地バンクを運営しておりますので、それ以前と同じような基準で比較というのは残念ながらできないということです。

○阿曾沼委員 平成30年以降は確実に増えていっているということですね。

○井崎課長 はい。平成30年以降はこの足元にかけて空き家についての取引はどちらかというと右肩上がりが増えてきていると思いますし、そういう意味では加賀市もそうだけれども、空き家の流通について各自治体もかなり熱心に取り組んでいただいておりますので、そういった効果もあって空き家の流通については進んできていると思います。

○阿曾沼委員 そこは現場でやっていらっしゃる方との認識の相違があるのかもしれないということですね。

○井崎課長 はい。そういう意味では、先ほど中川委員からお話ございましたけれども、私どもも平成30年にこの改正をしておりますが、今御指摘もありましたように、実態と本当に乖離がないのかどうかということについては不断の見直しが必要だと思っておりますし、この媒介報酬の告示が空き家の流通促進、これは非常に重要な政策課題ですので、そのボトルネックになってはいけないということを思っておりますので、今回の機会をきっかけにして、加賀市のほうからも是非実態をよく教えていただいて、私ども、空き家の取引についての報酬告示が現行から本当に見直すことがないのかどうかということについてはよく検討していきたいと思っております。

○八田座長 御回答いただきましてどうもありがとうございます。是非加賀市のほうも状況を正しく御説明をお願いして、国土交通省に御検討いただきたいと思っております。

○阿曾沼委員 加賀市の方に一つ確認ですが、2018年の改正があり、コンサル料を取っていいですから自由にやってくださいという話になったのですが、結局、実態としてはコン

サル料という名目が不明瞭で別途請求しにくい、したがってコンサル料見合いで基準額に包含する形にして基準額そのものを上げてほしいというふうに思っているのじゃないか。それとも単純に上限を上げてほしいとおっしゃっているのか、実際どういう御希望なんですか。

○加賀市連携事業者 例えは変かもしれませんが、給料みたいなもので、ベースアップとして媒介報酬料を上げていただきたいということです。

以上です。

○八田座長 先ほどのお話では、コンサルティングフィーはもう要らないからこの媒介の費用をきちんと上げてほしいと、そうしたら全ての基準が明確になるのだと、そういうふうにおっしゃったと思ったのですが。

○加賀市連携事業者 いや、要らないとは言っていないのですけれども、現状は低額な物件に関してはコンサルタント料というのは頂きづらいです。現実に。

○八田座長 だから、むしろ媒介のほうを上げて、そこだけにしてもいいというふうにしたほうが明確だということですね。

○加賀市連携事業者 はい。安い200万、300万の物件でコンサルタント料の請求は現実問題厳しいです。

○八田座長 そうということですね。分かりました。そういうことも含めて、是非御検討いただきたいと思います。

それでは、あとの委員の方はよろしいですね。どうもありがとうございました。