

令和6年6月21日
国土交通省
不動産・建設経済局不動産課

「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」
の一部改正（案）に関する意見募集の結果について

国土交通省では、令和6年5月2日（木）～令和6年5月31日（金）までの期間において、「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」の一部改正案に関する意見募集を行いました。その結果、本件に関して、76件のご意見をいただきました。

寄せられたご意見の概要及びそれに対する考え方を別紙のとおりとりまとめましたので、公表いたします。

皆様の御協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進に御協力頂きますよう、よろしくお願いいたします。

1. 実施方法

- ①募集期間：令和6年5月2日（水）～令和6年5月31日（金）
- ②周知方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）に掲載
- ③意見提出方法：電子メール、FAX及び郵送

2. 意見数

提出意見数 76 件（提出者数 76 名）

3. お問い合わせ先

国土交通省不動産・建設経済局不動産課 意見募集担当
電話番号 03-5253-8111

ご意見の概要及び国土交通省の考え方

No	ご意見の概要	考え方
1	改正告示に関するご意見の概要及びそれに対する考え方	
	(1) 案全体について	
①	改正に賛成する。	ご意見ありがとうございます。
②	改正に賛成するが、より民間業者が空家対策ビジネスに魅力ある市場として参入しやすくなるよう、環境整備が必要。	不動産業者による空き家等の流通の取組を推進するため、「不動産業による空き家対策推進プログラム」に基づき、空き家流通のビジネス化支援等に取り組んでまいります。
③	改正に賛成するが、空家等の取引はそれ以外の取引と比較し手間が係ることを踏まえ、必要な報酬は改正案でも足りないことから、報酬制限の更なる緩和又は撤廃を求める。	媒介報酬制度全体の見直しについては、我が国の社会経済全体に与える影響を踏まえつつ、消費者保護の観点も含め、慎重な検討が必要であると考えております。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。
④	改正に賛成するが、売主へのインパクトが大きいため、顧客への説明のためガイドラインを制定してほしい。	本改正に併せ、「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「解釈・運用の考え方」という。)を改正し、宅地建物取引業者は、今般の改正により創設される特例に基づき報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、当該特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意することとしています。
⑤	改正に賛成するが、「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除」の活用と合わせて、宅建業者に周知することを希望する。	ご意見ありがとうございます。いただいた御意見については、今後の施策の周知に当たっての参考とさせていただきます。
⑥	改正に賛成するが、都市計画区域外を先行して開始し、2年後に都市計画区域内を実施するべき。	空き家等の流通促進については、都市計画区域内外を問わず喫緊の課題となっていることから、区域による段階的措置を設けず、一律に実施することとしております。

No	ご意見の概要	考え方
⑦	改正に反対する。	空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題及び地域における不動産業者数の減少、担い手の偏在を解消する必要があることから、本告示により報酬の上限について見直しを行う必要性が高いと考えております。
⑧	改正に反対する。宅建業者の既得権益を強めるのみであり、空家等の流通は促進されない。	今般の改正は、社会的課題である低廉な空き家等の取引に関し、媒介業務のビジネス上の課題に対処し、より多くの宅地建物取引業者の参入を促し、流通を促進しようとするものであり、具体的な報酬額は、従来どおり宅地建物取引業者と依頼者の合意により決まるものです。施行に際しては、宅地建物取引業者は、今般の改正により創設される特例に基づき報酬受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、当該特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意するよう、注意喚起を行ってまいります。
⑨	改正に反対する。依頼者の負担が増加するため、空家等の流通は促進されない。	空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題及び地域における不動産業者数の減少、担い手の偏在を解消する必要があることから、本告示により報酬の上限について見直しを行う必要性が高いと考えております。 なお、今般の改正は、宅地建物取引業者が受けることができる報酬の上限について見直しを行うものであり、具体的な報酬額は、従来どおり宅地建物取引業者と依頼者の合意により決まるものです。施行に際しては、宅地建物取引業者は、今般の改正により創設される特例に基づき報酬受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、当該特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意するよう、注意喚起を行ってまいります。
⑩	改正に反対する。空家等を活用するためには、修繕費用が高額となるため、事業として成り立たなくなる可能性がある。せめて段階的措置に上げることを検討してほしい。	空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する必要があることから、本告示により報酬の上限について見直しを行う必要性が高いと考えております。 なお、今般の改正は、宅地建物取引業者が受けることが

No	ご意見の概要	考え方
		<p>できる報酬の上限について見直しを行うものであり、具体的な報酬額は、従来どおり宅地建物取引業者と依頼者の合意により決まるものです。</p> <p>施行に際しては、宅地建物取引業者は、今般の改正により創設される特例に基づき報酬受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、当該特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意するよう、注意喚起を行ってまいります。</p>
⑪	<p>地方では、800万円の物件は低廉ではない。低廉な空き家等の要件となる価格はもう少し下げても良いのではないかと。また、賃貸については、実質的な実務量を考慮すると、今般の特例により合計で2か月分の報酬となったとしても、まだ少ない。</p>	<p>全国版空き家・空き地バンクにおける成約事例等の多くを占める800万円以下の価格帯の空き家等について、流通の円滑化を図る必要があること等から、本特例の対象を800万円以下とすることが適当と考えています。</p> <p>また、空き家等の貸借の媒介に係る業務においては、通常の貸借の媒介に比して、物件調査やそれに基づく賃料査定など、主に貸主に対する媒介業務において手間や費用を要し、宅地建物取引業者の負担が大きいと考えられること等を踏まえ、特例を創設しております。</p>
⑫	<p>今回の報酬額の見直しにより、市場に供給される空き家が増えるが、その需要の喚起策も同時に必要ではないかと。また、地方公共団体の税収増を見据え、最終的にそこに住む、活用してもらう仕組みづくりを整え、パッケージとして、空き家を改修する際の補助や解体費用の補助に繋げる取組も合わせて検討してほしい。</p>	<p>不動産業者による空き家等の流通の取組を推進するため、「不動産業による空き家対策推進プログラム」に基づき、地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大や官民一体となった需要の掘り起こし、情報発信の強化等に取り組んでまいります。</p>
⑬	<p>今回の改正による特例の適用条件として、空き家バンクへの登録を必須とすること等を付すべきではないかと。</p>	<p>今般の改正は、宅地建物取引業者が受けることができる報酬の上限について見直しを行うものであり、具体的な報酬額は、宅地建物取引業者と依頼者の合意により決まるものであることから、今般の改正による特例の適用に関し条件を設けることは考えていません。</p>
(2) 売買及び交換の特例について		
①	<p>改正に賛成するが、買主側の報酬の上限額も増やしてほしい。</p>	<p>本改正は、買主から受けることができる報酬の額についても見直しを行うものです。</p>

No	ご意見の概要	考え方
②	<p>改正に賛成するが、低廉な空家等の売買価格は低いため、解体費用や補修費を報酬制限の算定根拠となる売買価格に含めるべきではないか。</p> <p>また、空き家の解体や補修について、不動産業者による仲介を促すような政策を実施してほしい。</p>	<p>ご意見ありがとうございます。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p> <p>なお、不動産業者による空き家等の流通の取組を推進するため、「不動産業による空き家対策推進プログラム」に基づき、媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進等に取り組んでまいります。</p>
③	<p>改正に賛成するが、空家等の流通促進のため、改正により増加する依頼者の負担軽減及び空家等の所有者に売却に向けたインセンティブ付与の必要性があることから、補助金等他の政策的支援も求める。</p>	<p>ご意見ありがとうございます。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>
④	<p>改正の必要性は理解するが、売主の同意を得られないのではないか。</p>	<p>宅地建物取引業者は、媒介契約締結に際し、あらかじめ、媒介に要する費用を含め、報酬額について空家等の売主・買主に対して説明する必要があるところ、今般の改正により創設される特例に基づき報酬受ける場合にも、媒介契約の締結に際しあらかじめ、当該特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があると考えます。</p>
⑤	<p>買主の報酬制限引き上げには反対する。買主が購入を躊躇う理由となり、不動産流通の妨げになる可能性が高い。</p>	<p>今般の改正は、宅地建物取引業者が受けることができる報酬の上限について見直しを行うものであり、具体的な報酬額は、従来どおり宅地建物取引業者と依頼者の合意により決まるものです。</p> <p>施行に際しては、宅地建物取引業者は、今般の改正により創設される特例に基づき報酬受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、当該特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意するよう、注意喚起を行ってまいります。</p>
⑥	<p>800万円以下の物件であっても、買取再販事業者等の不動産業者が所有する物件であれば、空家ではなく販売中物件となるため、特例の対象となる「低廉な空家等」の定義から外すべき。</p>	<p>800万円以下の物件については、その使用の状態を問わず、流通を促進する観点から、「低廉な空き家等」に該当するものとして、今般の改正による創設される特例の対象としております。</p>

No	ご意見の概要	考え方
⑦	改正により、仲介手数料を節約するために個人間取引が増え、買主が重要事項説明等を受けられないことによるトラブルが増える可能性があることから、報酬の上限額を引き上げるとしても、売主買主ともに19.8万円までとすべき。	今般の改正は、宅地建物取引業者が受けることができる報酬の上限について見直しを行うものであり、具体的な報酬額は、従来どおり宅地建物取引業者と依頼者の合意により決まるものです。
⑧	<p>売主に係る仲介手数料の引上分が不動産価格に転嫁され、最終的に買主の負担が増えることで買い控えが起こることや、買主が本来行うはずであった住宅性能向上のためのリフォーム（耐震・断熱工事等）が出来なくなるなど住宅ストックの性能向上を阻害することにつながるおそれがある。</p> <p>今回の告示改正によって、特に地方部における800万円以下の低廉な預かり物件が増えたかどうかのモニタリングを行い、効果検証をするべき。</p> <p>また、買主に係る仲介手数料を引き上げる根拠はないのではないか。</p>	<p>今般の改正は、売主・買主双方を通じてマッチングの促進を図ることで、低廉な空き家等の流通を促進しようとするものであり、具体的な報酬額は、従来どおり宅地建物取引業者と依頼者の合意により決まるものです。</p> <p>施行に際しては、宅地建物取引業者は、今般の改正により創設される特例に基づき報酬を受けられる場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、当該特例に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意するよう、注意喚起を行ってまいります。</p> <p>なお、買主からの依頼により媒介を行う宅地建物取引業者についても、媒介業務に要する費用（買主に対する重要事項の説明に要する費用など）を勘案して報酬を受けられるよう、今般の改正において報酬の上限額を見直すこととしています。</p>
⑨	買主からも特例の報酬額を受領できるようにすべき。	本改正は、買主から受けることができる報酬の額についても見直しを行うものです。
(3) 賃貸の特例について		
①	改正に賛成するが、賃貸の媒介に関しては、さらに別途金銭の授受を許容することとしてほしい。	宅地建物取引業者が媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合は、当該業務について、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られることは、報酬の制限に違反するものではないと考えます。

No	ご意見の概要	考え方
②	大家業を営む大家の負担が増えるため、賃貸の媒介報酬の見直しには反対である。	今般の改正による長期の空家等の貸借の媒介における特例等において、「現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと」又は「将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと」のいずれかに該当する宅地又は建物をいい、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、本特例の対象とはなりません。
③	賃貸の報酬規程を厳格化したうえで、賃料が低廉な場合の特例を創設するなどして、賃料が低廉な地方部でも報酬規程の順守が容易な状況を作り出すべき。	今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、長期の空家等の貸借等を対象に、その媒介報酬の上限について特例を設けることとしています。 いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。
④	賃貸の報酬制限については、例えば家賃3万以下の場合、3万まで受領できる等、賃貸仲介料の最低基準があるほうが、宅建業者として賃貸仲介に取り組みやすい。	今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、長期の空家等の貸借等を対象に、その媒介報酬の上限について特例を設けることとしています。 いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。
⑤	賃貸の仲介手数料は原則として貸主、借主ともに賃料の0.5カ月分以内となっているが、実際には例外規定を適用し、借主から1カ月分を貰うことが一般的である。改正案では、借主が賃料の2カ月分を支払う事が一般的になり、借主の負担が増えるおそれがあることから、例外規定をなくしてはどうか。	今般の改正により創設される特例に基づき宅地建物取引業者が通常の上限を超えて依頼者から受けることのできる報酬は、長期の空家等の貸主である依頼者から受けるものに限られています。
(4) ご質問・規定の表記方法に関するご意見		
①	「低廉な空家等」について、定義を明確化すべき。	本改正に併せ、解釈・運用の考え方を改正し、「低廉な空家等」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地又は建物の価額が800万円以下の金額の宅地又は建物をいい、当該宅地又は建物の使用の状態を問わない旨を、明確化しています。

No	ご意見の概要	考え方
②	「低廉な空家等」について、居住中の家屋、宅地、更地も含まれるか。	「低廉な空家等」には、居住中の家屋、宅地、更地も含まれます。
③	「長期の空家等」について、定義を明確化すべき。	本改正に併せ、解釈・運用の考え方を改正し、「長期の空家等」とは、宅地建物取引業者が貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において「現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと」又は「将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと」のいずれかに該当する宅地又は建物をいい、例えば、前者については、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、後者については、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などが考えられ、また、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該当しない旨を、明確化しております。
④	「長期の空家等」について、居住中の家屋、宅地、更地も含まれるか。	「長期の空家等」には、居住中の家屋、宅地、更地は含まれません。
⑤	「低廉な空家等」又は「長期の空家等」であることを証明する義務について、明確にすべき。	本改正に併せ、解釈・運用の考え方を改正し、「低廉な空家等」又は「長期の空家等」に係る特例に基づき報酬を受ける際は、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意することを、明確化しております。
⑥	低廉な空家等の売買・交換の媒介等における特例の適用対象となる「依頼者」の定義について、売主及び買主双方を指すのか明確にすべき。	今般の改正において、低廉な空家等の売買の媒介等に係る報酬の額の特例は、改正前は「依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）から受けることのできる報酬の額」とされていたところ、改正後は「依頼者から受ける報酬の額」と改められており、当該特例の対象となる「依頼者」は、買主・売主双方を指す旨が明確化されております。
⑦	「当該媒介に要する費用を勘案して」の解釈について伺いたい。現地調査費等の実費を上乗せできるという現行制度の取扱いに変更はないか。	「当該媒介に要する費用」とは、人件費等を含むものであり、「費用を勘案して」とは、報酬額の算出に当たって、取引の態様や難易度等に応じて当該媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮することを求めるものであって、当該費用に相当する金額を上回る報

No	ご意見の概要	考え方
		<p>酬を受けることを禁ずる趣旨のものではありません。</p> <p>また、費用の算出の基準となる「当該媒介に要する費用」は、現行の告示第七における「(通常…と比較して) 現地調査等に要する費用」と異なり、宅地建物取引業者において当該媒介業務に要すると見込まれる費用の全てが対象となります。</p> <p>なお、現行制度においては、媒介報酬のほか、依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査等に要する実費の費用に相当する金銭を受領することが可能であるところ、この取扱いについては、変更ありません。</p>
⑧	<p>「当該媒介に要する費用を勘案して」について、具体的に媒介に要した調査費用（人件費、交通費、WEB サイトへの掲載費等）を依頼者に明示する必要があるか。</p>	<p>「低廉な空家等」又は「長期の空家等」に係る特例に基づき報酬を受ける際は、具体的に媒介に要した調査費用を依頼者に明示する必要はありませんが、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。</p>
⑨	<p>「媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることを「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（通達）に明記する。」とあるが、媒介契約の際に説明し、媒介契約書の備考欄に特例に基づく報酬額であることを記載すれば足りるか。</p>	<p>「低廉な空家等」又は「長期の空家等」に係る特例に基づき報酬を受ける際は、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。また、媒介契約書において報酬額を記載する必要があります。</p>
⑩	<p>現行制度上、18万＋税を報酬とすることができるが、今回の改正で400万以下の場合も30万＋税となるのか、800万以下かつ400万以上が30万＋税で400万以下は従来通りなのか明らかにしてほしい。</p>	<p>本改正により、800万円以下の宅地又は建物全て（400万円以下を含む）の売買等の媒介について、30万円の1.1倍を超えない範囲内で、当該媒介に要する費用を勘案して、告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができます。</p>

No	ご意見の概要	考え方
⑪	賃貸の媒介及び代理の特例の違いを明らかにしてほしい。	<p>長期の空家等の貸借の媒介については、依頼者の双方から受ける報酬の額の合計額に関し、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けることとしております。(借賃の1月分の2.2倍が上限)。</p> <p>また、長期の空家等の貸借の代理についても同様に、貸主である依頼者から、借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができること等としております。</p> <p>詳細については、解釈・運用の考え方をご参照ください。</p>
⑫	土地も改正対象に含めてほしい。	空地は「空家等」に含まれますので、特例の対象となっており、今般の改正においても同様です。
⑬	公布時期はいつか。	パブリックコメント概要に記載してございましたとおりです。
⑭	解釈・運用の考え方において、消費者保護及び公正取引等の観点から、報酬に関する特例が適用される旨及び特例が適用されない場合と比較した際の手数料額の差を媒介契約の際に説明する事及び消費者保護及び公正取引等の観点から、特例適用に関して納得しない場合は通常の報酬ルールが適用される旨を通達に明記すべき。	本告示に改正に併せ、解釈・運用の考え方を改正し、「低廉な空家等」又は「長期の空家等」に係る特例に基づき報酬を受ける際は、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意することを、明確化しております。
3 改正告示に関連するご意見の概要及びそれに対する考え方		
(1) 報酬制度全体の見直しに関するもの		
①	「広告料」や「調査料」等他の名目を使用して、報酬制限を超えた報酬を請求される場合があることから、「(名義の如何を問わず、一切の額を含む)」を報酬の額の規定することを求める。	<p>今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。</p> <p>媒介報酬制度全体の見直しについては、我が国の社会経済全体に与える影響を踏まえつつ、消費者保護の観点も含め、慎重な検討が必要であると考えております。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>

No	ご意見の概要	考え方
②	<p>売買の報酬制限について、住宅を対象とする場合は増やし、事業物件を対象とする場合は減らしてはどうか。</p>	<p>今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。</p> <p>媒介報酬制度全体の見直しについては、我が国の社会経済全体に与える影響を踏まえつつ、消費者保護の観点も含め、慎重な検討が必要であると考えております。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>
③	<p>手数料額を、物件価格に関わらず、手数料の最低額と最高額を定めるべき。その際、最低額と最高額の幅を少なくするべき。</p>	<p>今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。</p> <p>媒介報酬制度全体の見直しについては、我が国の社会経済全体に与える影響を踏まえつつ、消費者保護の観点も含め、慎重な検討が必要であると考えております。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>
④	<p>1000万円以下の物件は一律50万円とし、重要事項説明義務を免除してほしい。</p>	<p>今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。</p> <p>媒介報酬制度全体の見直しについては、我が国の社会経済全体に与える影響を踏まえつつ、消費者保護の観点も含め、慎重な検討が必要であると考えております。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p> <p>また、重要事項説明は、宅地建物取引業者が購入者等に対し取引物件等に関する正確な情報を説明し、購入者等がこれを理解した上で契約締結の意思決定ができるようにすることで、宅地建物取引の公正と安全を確保することを趣旨とするものであり、低廉な空き家等であっても重要事項説明を免除することは困難であると考えております。</p>

No	ご意見の概要	考え方
⑤	購入時の諸費用負担も購入に二の足を踏む原因になっていると考えることから、低廉な空家等の売買に係る媒介報酬の上限について、売主からは、現在の手数料の1.5-2倍、買主からは現在の手数料の半額位と定めることが、市場の活性化につながると考える。	今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものであり、売主だけでなく、買主からの依頼により媒介を行う宅地建物取引業者においても、媒介業務に要する費用(買主に対する重要事項の説明に要する費用など)を勘案して報酬を受けることができるよう、報酬の上限額を見直すこととしています。
⑥	売買の報酬制限について、200万円以下が5%、200万円を超え400万円以下までが4%、400万円超が3%としていることについて、抜本的見直しを求める。	今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。 媒介報酬制度全体の見直しについては、我が国の社会経済全体に与える影響を踏まえつつ、消費者保護の観点も含め、慎重な検討が必要であると考えております。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。
⑦	「長期の空家等」でなくても2か月の手数を認めるべき。	今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。 媒介報酬制度全体の見直しについては、我が国の社会経済全体に与える影響を踏まえつつ、消費者保護の観点も含め、慎重な検討が必要であると考えております。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。
(2) 空家対策や不動産政策全般に関わるもの		
①	空き家や遊休になっている土地が増えていることについての問題を解決しようとするのなら、新築優遇を辞め、築古戸建て購入を優遇、リノベーションや改築の補助金を出し、断熱内窓やユニットバス改修など、快適に住むための工事費を補助する方が、有効ではないか。	今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。 いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。

No	ご意見の概要	考え方
②	低額な物件の場合に限り、売主が宅建業者や法人であっても契約不適合免責の特約を付けて契約できるようになると、空き家や空き地の流通性が高まるのではないか。	今般の改正は、空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている中で、低廉な空き家等の流通に係る媒介業務のビジネス上の課題等を解消する観点から、低廉な空き家等の売買の媒介等を対象に、その媒介報酬の上限について見直しを行うものです。 いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。
③	一定期間経過後の空き家については固都税を増額すべき。	適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対応として、市区町村長から空家等対策の推進に関する特別措置法上の勧告を受けた特定空家等及び管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については、固定資産税等の住宅用地特例を解除することとしています。
④	空家等の流通促進のため、補助金の利用対象者を移住者とせず購入者全体に広げる、補助金の用途に賃貸オーナーの改修費や自宅の維持管理費も含める、空家等以外は固定資産税を無料にする税制改正を行うなど、政策的措置を求める。	政策的措置については、地方公共団体等の関係機関において具体的事情に応じて策定されているものと思慮しますが、いただいたご意見は今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。

※計 76 者の個人・団体より、76 件のご意見をいただきました。

※同趣旨のご意見はまとめて記載しております。

※上記のほか、今回の意見募集に関係ないご意見については掲載を省略しておりますが、今後の施策の検討に当たって参考にさせていただきます。