

令和6年6月21日、国土交通省では 不動産業による空き家対策推進プログラム

を策定しました。

全国の空き家・古家の所有者からのご相談は2024年に入ってから特に増加傾向にあります。背景にあるのは2023年12月の空き家対策特措法改正案の施行、2024年4月の相続登記の義務化、そして令5年版「住宅土地統計調査」で国内の空き家数・空き家率が過去最多となったことなど、空き家・古家をとりまく問題について所有者が認識し、検討する機会が増えてきたことにあると考えられます。

そして6月21日、国土交通省より「不動産業による空き家対策推進プログラム」が策定されました。不動産業者が有する空き家・古家のノウハウを発揮して空き家の発生抑止から流通・利活用までを一括してサポートできるように策定されています。



不動産業者による空き家管理受託のガイドライン

空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、空き家の管理を第三者へ委託するニーズが拡大している状況です。現在、空き家の管理は様々な主体がサービスを提供していますが、業務適正化を図る制度がないことが指摘され、標準的ルールが策定されました。「①管理相談～②管理委託契約～③管理作業の実施」のそれぞれについて標準的ルールが設定され、不動産業者が所有者等から空き家管理の担い手として安心して委託される存在となるよう努めていく必用があります。また、不動産業者は空き家の管理に係る報酬を媒介報酬とは別に受け取ることも可能です。

①空き家管理の相談を受けたとき

- ・空き家の状況は物件により異なることから空き家の管理について相談を受けた際には、当該空き家の状況を双方で十分に確認しましょう。
- ・空き家を管理する権限を有しない方が相談するケースが想定されるため、契約の締結にあたっては空き家の管理を委託できる権限があることを確認しましょう。

②管理委託契約を締結するとき

- ・管理委託契約の締結時に、契約内容について記載した書面を委託者へ提供しましょう。
- ・空き家管理を受託するにあたっては、責任の発生要件・責任の範囲等について委託者に説明した上で管理委託契約において定めておきましょう。
- ・空き家管理を受託するにあたっては、委託者に電気・水道・ガスの契約状況等を確認し必要な事項を管理委託契約に定めておきましょう。
- ・空き家管理を受託するにあたっては、管理に係る作業の内容及び実施方法について回数や頻度を明示して可能な限り具体的に説明し管理委託契約において定めておきましょう。

③空き家管理の作業を実施するとき

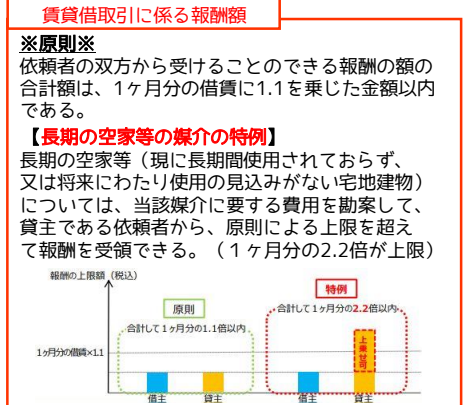
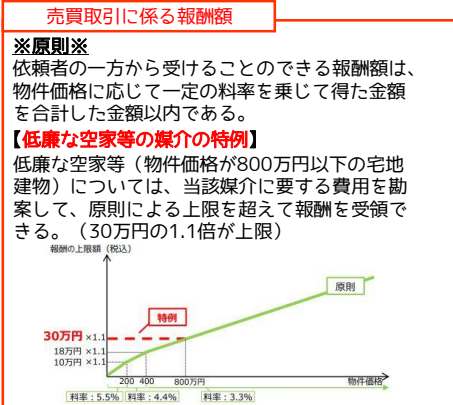
- ・契約期間の開始までに委託者へ貴重品や荷物の搬出を求めましょう。移動困難な家財等の取扱については管理委託契約に定めておきましょう。
- ・空き家の管理に係る作業を実施した後は、作業の完了報告を行いましょ。
- ・再委託先を活用する場合には、反社会的勢力でないことを確認し指導監督を適切に行いましょう。

「不動産業による空き家対策推進プログラムの概要」

(1) 流通に適した空き家等の掘り起こし	(2) 空き家流通のビジネス化支援
①所有者への相談体制の強化 ②不動産業における空き家対策の担い手育成 ③地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大 ④官民一体となった情報発信の強化	①空き家等に係る媒介報酬規制の見直し ②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及 ③媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進 ④不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し(令和6年7月1日以降)

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に上限が設定されている(法第46条に基づく大臣告示) ⇒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**報酬の上限について見直し**されました。



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ります。

知っておきたいQ&A 住居用契約の事業所使用について



Q. 部屋を住居として使用していた入居者が、仕事で独立していつのまにかその部屋を事業所にしていました。用途の変更になると思いますが、どのように対処すれば良いのでしょうか。

住居と事業所とは、室内に設置する什器設備が異なることから建物等の維持保全、施設設備の使用量等に相違が生じます。また、不特定多数の来訪者の存在等により、共用部分の使用頻度や隣接する部屋の借主への影響等にも相違が生じます。従って、本件のように住居を事業用として使用することは名目上の実質的にも「用途変更」に該当します。賃貸借契約では、使用目的を定めることが通常です。

本件が契約で使用目的を「住居」に限定していた場合、貸主の承諾なしの用途の変更となり契約違反、かつ上記用法遵守義務及び信義則上の義務に反することからその是正を求めることができます。さらに、状況によっては賃貸借契約を解除することも検討できるのでしよう。契約解除が認められるか否かは具体的な事業に基づくため、使用状況の乖離などを確認のうえ判断することが大切です。