

不動産運用設計関連 主な改正事項（税制改正以外）

＜空き家等にかかる仲介手数料の特例（2024年7月1日施行）＞

宅地建物取引業者の業務負担と比較し、収益性が低くビジネスとして取り扱ううえで課題のあった空き家等の取引の仲介業務について、仲介手数料の特例が設けられた。

本特例は、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環で、空き家流通のビジネス化支援（※）の一つとして設けられたものである。

※ 空き家流通ビジネス化支援の項目

- 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

【特例の内容】

① 低廉な空き家等の売買に係る報酬額の引上げ

低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買について、依頼者双方（売主・買主）から、それぞれ33万円（税込み）を上限に下記の原則を超える額を報酬として受領できる。ただし、仲介の依頼に際し、あらかじめ依頼者に説明し、上限の範囲内で合意しておくことが必要。

物件価格	仲介手数料の額	仲介手数料の上限額	
		原則	特例 (800万円以下の空き家等)
200万円以下	5.5%	11,000円以下	330,000円以下
200万円超 400万円以下	4.4% + 22,000円	198,000円以下	
400万円超	3.3% + 66,000円	—	

② 長期の空き家等の賃貸借に係る報酬額の引上げ

長期の空き家等（現に長期間使用されておらず、または将来にわたって使用の見込みがない宅地建物）について、依頼者双方（貸主・借主）から、合計して1ヵ月分の賃料の2.2倍を上限に、下記の原則を超える額を報酬として受領できる。ただし、売買取引同様、あらかじめ依頼者に説明し、上限の範囲内で合意をしておくことが必要。

賃料	仲介手数料	
	原則	特例
1ヵ月分	1.1倍以内	2.2倍以内

＜宅地造成等規制法の改正（2023年5月26日施行）＞

従来の宅地造成等規制法が抜本的に改正され、宅地造成及び特定盛土等規制法（略して、盛土規制法）が2023年5月26日に施行された。主な改正点は次のとおり。

（１）盛土等の規制する規制区域が指定される

盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県や市は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになった。規制区域の指定については、都道府県や市が、地域の地形・地質等に関する基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴いた上で決定される。

＜規制区域＞

- ・ 宅地造成等工事規制区域：市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定
- ・ 特定盛土等規制区域：市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定

（２）許 可

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県や市の許可が必要となる。

なお、許可を受けた盛土等の近くには、その旨が記載された看板が設置され、都道府県や市が許可地の一覧を公表することで、周知される。

＜許可が必要となる盛土等の例＞

- ・ 宅地を造成するための盛土、切土
- ・ 残土処分場における盛土、切土
- ・ 太陽光発電施設の設置のための盛土、切土等
- ・ 土砂のストックヤードにおける仮置き 等

（３）安全基準

規制区域内で行われる盛土等の許可を受けるためには、安全基準に適合させる必要がある。

＜安全基準＞

- ・ 盛土・切土：盛土内に水がたまらないように排水施設を設置すること、崩れにくくするために締固めを実施 等

＜土砂の仮置き＞

- ・ 土砂が流れないような地盤勾配
- ・ 周囲との安全な距離を保つために、空地を確保 等

（４）維持管理

- ・ 規制区域内では、過去の盛土等も含めて、土地所有者等がその土地を安全な状態に維持する必要がある。
- ・ 土地所有者等が認知していない盛土等であっても、周辺の安全確保のため、土地所有者等には是正命令が行われる場合がある。
- ・ 盛土等による災害を防止するため、自らの土地を安全に維持管理することが非常に重要。

参考／国土交通省編 令和6年地価公示 全国地価の動向（抜粋）

（１）地価動向

- 全国平均：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも３年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも３年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 - ・東京圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも３年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 - ・大阪圏では、全用途平均・住宅地は３年連続、商業地は２年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大した。
- 地方圏：全用途平均・住宅地・商業地のいずれも３年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇率が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。
 - ・地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも１１年連続で上昇した。全用途平均・住宅地は上昇率が縮小したが、商業地は上昇率が拡大した。
 - ・その他の地域では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも２年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

（単位：％）

	住 宅 地					商 業 地					全 用 途				
	R 2 公 示	R 3 公 示	R 4 公 示	R 5 公 示	R 6 公 示	R 2 公 示	R 3 公 示	R 4 公 示	R 5 公 示	R 6 公 示	R 2 公 示	R 3 公 示	R 4 公 示	R 5 公 示	R 6 公 示
全 国	1.4	▲0.5	0.6	1.6	2.3	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	3.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1
三大都市圏	2.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	1.1	▲0.6	0.5	1.7	2.8	5.4	▲1.3	0.7	2.9	5.2
東京圏	2.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	1.4	▲0.5	0.6	2.1	3.4	5.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6
大阪圏	1.8	▲0.7	0.2	1.2	2.4	0.4	▲0.5	0.1	0.7	1.5	6.9	▲1.8	0.0	2.3	5.1
名古屋圏	1.9	▲1.1	1.2	2.6	3.3	1.1	▲1.0	1.0	2.3	2.8	4.1	▲1.7	1.7	3.4	4.3
地方圏	0.8	▲0.3	0.5	1.2	1.3	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.5
地方四市	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2
その他	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6

（２）変動率の推移

（単位：％）

R 6 公 示	住 宅 地			商 業 地		
	前 半	後 半	年 間	前 半	後 半	年 間
全 国	1.4	1.5	3.0	1.9	2.3	4.3
三大都市圏	1.6	1.9	3.5	2.6	3.2	5.9
東京圏	1.9	2.2	4.2	2.6	3.3	6.0
大阪圏	1.1	1.1	2.2	3.0	3.3	6.4
名古屋圏	1.6	1.9	3.5	1.9	2.6	4.6
地方圏	1.1	1.1	2.2	1.0	1.2	2.2
地方四市	3.2	3.5	6.8	4.0	3.8	8.0
その他	0.9	0.8	1.8	0.7	0.9	1.6

※ 都道府県地価調査（毎年７月１日時点実施）との共通地点（１,５７６地点。うち住宅地１,０７９地点、商業地４９７地点）での集計。

※ 前半：令和５年１月１日～７月１日の変動率 後半：令和５年７月１日～令和６年１月１日の変動率

参考／ 令和５年度 土地に関する動向（要旨抜粋）

令和５年度の土地に関する動向

（令和６年版 土地白書 概要より）

令和５年度は、地価公示の全用途の全国平均が３年連続で上昇するなど、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しが続いている。

第２節 土地取引の動向（土地取引件数等の推移）

令和５年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約129万件であり、ほぼ横ばいで推移している。

第４節 不動産市場の動向

（オフィス市場の動向）

東京都心５区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）では、令和２年Ⅱ期（４～６月）以来上昇が続いていたオフィスビルの空室率が、令和３年Ⅲ期（７～９月）以降ほぼ横ばいとなっており、令和５年Ⅳ期（10～12月）は6.1％である。オフィスビルの平均募集賃料は、令和２年Ⅲ期（７～９月）をピークに下落が続いているが、令和４年から下落幅が鈍化している。

（住宅市場の動向）

令和５年における新築マンションの1㎡当たり単価は、首都圏はⅠ期（１～３月）に130万円を超えたが、Ⅳ期（10～12月）には110万円台となっている。近畿圏はⅣ期（10～12月）に上昇し、80万円台後半となった。平均価格は、首都圏、近畿圏とも1㎡当たり単価とおおむね同じ傾向で推移している。令和５年におけるマンションの在庫戸数は、首都圏は増加し6,287戸、近畿圏は減少し3,461戸となった。また、契約率（新規に発売されたマンションのうち、当月内に成約となった物件の割合）は、首都圏はほぼ横ばいで70.3％となったが、近畿圏は下落し、71.4％となった。

第５節 不動産投資市場の動向

（不動産証券化市場の動向）

不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号）に基づく不動産投資信託（リート）、②「不動産特定共同事業法」（平成6年法律第77号）に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号）に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社-匿名組合方式）等がある。

国土交通省では、令和12年頃までにリート等（上記①及び②）の資産総額を約40兆円にするという目標を設定しているところ、令和５年３月末時点の資産総額は取得価額ベースで約29兆円であり、その主な用途の資産取得額割合は、事務所が26.1％、倉庫が21.0％、住宅が20.2％、商業施設が10.3％、ホテル・旅館が3.5％、ヘルスケア施設が2.0％となった。

（Ｊリート市場の動向）

Ｊリートについて、令和５年12月末現在、58銘柄が株式会社東京証券取引所に上場されており、時価総額は約15.4兆円となっている。Ｊリート市場全体の値動きを示す東証REIT指数の動向は、投資市場全体の動向からも影響を受けるものであり、令和５年は1,800ポイント前後で推移している。投資部門別Ｊリート売買動向を令和５年の購入金額割合でみると、海外投資家が69.2％、投資信託が11.9％、国内個人投資家が9.1％、金融機関が7.6％、事業法人が1.3％、証券会社が0.6％、その他法人等が0.4％を占めており、海外投資家の動向がＪリート市場に与える影響は大きい。