



全日三重

Vol-299
2017.12.20

公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部
〒510-0087 四日市市西新地 10-16

TEL059-351-1822 FAX 059-351-1833
<http://mie.zennichi.or.jp/>

宅建業者が受けることができる報酬額の改正について

平成30年1月1日から、「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」の改正に伴う告示が施行されます。

これにより、低廉な空き家等の売買又は交換の媒介・代理であって、通常の売買又は交換の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、特例として現行の報酬額の上限に加えて、当該費用に相当する額を合計した額の報酬を売主又は交換の相手方から受ける事ができるとなります。

●「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」

(昭和45年10月23日建設省告示第1552号)

◆平成29年12月8日国土交通省告示第1155号により新設

第7 空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等(売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。))又は交換に係る宅地若しくは建物の価額(当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差がある時は、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。)が4百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。)の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者(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(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は18万円の1.08倍に相当する金額を超えてはならない。

第八 空家等の売買又は交換の代理における特例

空家等の売買又は交換の代理であって、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の代理に関して依頼者(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(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第三の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額を超えてはならない。

〈国土交通省Webサイト〉

新旧対照表 <http://www.mlit.go.jp/common/001213670.pdf>

改正後 <http://www.mlit.go.jp/common/001213871.pdf>

●「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正について

「第46条第1項関係 1 告示の運用について」が改正されます。詳細は次のWebページをご覧ください。<http://www.mlit.go.jp/common/001213671.pdf>

★月刊不動産1月号(1月15日頃発送)にA3サイズを二つ折りにした新しい「報酬額表」が同封されますので、必ず新しい報酬額表を掲示してください。

今般、津市において、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域等が下記のとおり指定されましたので、重要事項説明等においてご留意願います。

指定地区：津市白山町福田山 外

指定年月日：平成29年12月8日

告示番号：三重県告示第822号、823号

※県公報及び指定区域図などについては、次のリンク先をご参照ください。

◇県公報 <http://www.pref.mie.lg.jp/common/content/000758115.pdf>

◇指定区域図など http://www.pref.mie.lg.jp/HOZEN/HP/06770006284_00003.htm

弁済制度は保険ではありませんのでご注意ください！

□ 弁済制度とは：

（公社）不動産保証協会では、会員と宅地建物取引業に関し取引をした者が有する、その取引に生じた債権に関し、その損害を弁済する業務を行っています。苦情の解決事業では解決に至らず、宅地建物取引業に関し取引をした者が損害の補填を希望する場合に、会員に代わり不動産保証協会が会員の主たる事務所あたり1,000万円（従たる事務所を有する場合は1事業所ごとに500万円を追加）を上限として弁済する制度です。

➡ 弁済はあくまで協会が立替払いするものなので、弁済した場合協会より当該会員に同額を求償します。会員が2週間以内に納付できない場合には、会員資格を失います。

❗ 弁済制度は、損害の補填を予め保証するものではありません。

- ① 取引事故の発生後、初めて保証協会への申出が可能なのであって、事前の申出はできません。
- ② 事後的紛争解決の制度である弁済制度は、弁済額に上限があり、かつ先取り方式のため、取引事故により損害を被っても、全く救済されないケースも多くなっています。
- ③ 弁済までには様々な調査・手続き等が必要なので、大変時間がかかります。

不動産業関連制度の改正等に伴う説明会の開催のご案内

国土交通省土地・建設産業局

下記のとおり宅地建物取引業者、マンション管理業者及び賃貸住宅管理業者向けの説明会を開催します。

開催日：平成30年1月30日（火）14:30～16:30

開催場所：名古屋合同庁舎第2号館 3階共用大会議室（名古屋市中区三の丸2-5-1）

概要：①宅地建物取引業法の改正（建物状況調査）について〈40分〉

※10月に実施した説明会と同内容

②住宅宿泊管理業の制度発足について〈75分〉

定員：150名

申込期限：12月28日（木）

申込先：中部地方整備局 建政部 建設産業課 FAX 052-953-8606

★参加ご希望の方は、参加申込書をお送りしますので、三重県本部事務局までご連絡ください。

事務局 年末年始のお休み

12月29日（金）～1月8日（月）
※土日祝日定休

ご迷惑をおかけしますが、よろしくお願い申し上げます。



協会行事予定

2月 1日（木） 第4回法定研修会（三重県教育文化会館）

3月27日（火） 新規免許業者研修会（じばさん三重）

5月21日（月） 定時総会（四日市都ホテル）