全日保証 BEST INFORMATION ON REAL ESTATE

全日三重

Vol-429
2024.6.21

公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部　　TEL 059-351-1822　FAX 059-351-1833
〒510-0087 四日市市西新地 12 番 6-2 号　　https://mie.zennichi.or.jp/

7月1日　報酬額表の差し替えが必要です！

「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」の一部改正

不動産業における空家対策の推進に向けた取組の一環として、国土交通省は宅地建物取引業法第 46 条第 1 項の規定に基づく「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 年建設省告示第 1552 号)の一部を改正。令和6年7月1日施行予定。

現行では、物件価格400万円以下の宅地又は建物を対象に、売主からのみ最大 18 万円×1．1(19.8 万円)まで報酬を受領できます。これが改正後は800万円以下の宅地又は建物まで対象が広がります。報酬(消費税等相当額を含む)の上限も最大「30 万円×1.1(33 万円)」に引き上げられます。更に、買主からも最大 33 万円の報酬を受け取れるようになります。

800万円以上の物件の売買の報酬は従来通り。
これまでは、物件価格が400万円超の場合、報酬上限を簡易に計算する速算式として「3%+6万円」が用いられてきましたが、7月1日以降は、速算式が使えるのは800万円以上の物件になります。

賃貸借を対象にした新たな「長期の空家等の媒介特例」も創設されます。

賃貸借取引の場合、原則の報酬上限は「借主と貸主の合計で1カ月分の借賃×1．1の金額以内」。居住用建物だと「依頼者の一方から1カ月分の借賃×0．55の金額以内」です。(依頼者の承諾を得ている場合は除く)。

長期間使用されていない、又は将来使用の見込みがない空家は「貸主から原則による上限を超えて報酬を受領できる」とし、特例を適用した場合の報酬は「合計して1カ月分の借賃×2．2」までとなります。
報酬額全体は1カ月分の借賃の2．2倍へ増えますが、新たに上乗せできるのは貸主からの報酬のみです。

＊ 長期の空家等とは
　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おらず、または将来にわたりそれらの用途に供される見込みがない宅地又は建物

＜ 協会からのお知らせ予定 ＞

公 布 日	全日ホームページお知らせ欄にて報酬額告示の改正情報をアップ
６月２７日頃	会員各位へ改正後の報酬額表データ（Ａ３サイズ・ＰＤＦ）をメールにて一斉送信 （メールアドレス未登録会員については、ＦＡＸにてデータ掲載先ＵＲＬを周知） 会員限定で全日ホームページお知らせ欄及び契約書式集へデータを掲載
７月１０日頃	紙版の改正後報酬額表の販売開始

専任の宅地建物取引士の「身分証明書」「登記されていないことの証明書」の提出が不要になりました

宅地建物取引業法施行規則が改正され、宅地建物取引業免許申請及び宅地建物取引業者名簿登載事項変更届（９条変更届）において、専任の宅地建物取引士の「身分証明書」及び「登記されていないことの証明書」の提出が不要になりました。
なお、提出が不要となるのは専任の宅地建物取引士に関する書類のみです。役員や政令使用人については、引き続き提出が必要です（専任の宅地建物取引士を兼ねている場合であっても必要）。
また、上記証明内容は、宅地建物取引士としての欠格事項であり、該当する場合は登録のある都道府県知事への届出義務があります。
同様に、宅地建物取引士の氏名・住所・本籍地・従事先についても、変更が生じた場合は変更登録申請が義務づけられています。

「不動産コンサルティング入門研修インターネット通信講座」開催中

（公財）不動産流通推進センター

不動産コンサルティング業務を学びたいという方のための通信講座です。技能試験の受験対策としてもご活用いただけます。演習問題数が４０問増え３３０問になり、より実践的に学習いただけるようになりました。
詳細・お申し込みは ⇒ https://consul-e.retpc.jp/

「全日三重」は当県本部ＨＰにも掲載しておりますのでご覧ください。