

広報

宅建こうち

KOCHI TAKKEN KYOKAI KOHO

2024
vol.224
夏号

令和6年7月発行



きっと何か「見つかる」 CONTENTS

- | | | | |
|-------|---------------------|-------|----------------------------------|
| 02 | ● 定時総会報告・一般公開セミナー開催 | 08 | ● 会員異動 |
| 03 | ● 令和6-7年度新役員体制 会長挨拶 | 09 | ● ハトマークサイト高知 Plusのご案内 |
| 04 | ● 役員挨拶・委員会構成 | | ● 空き家空き地 無料相談 |
| 05 | ● 法定講習案内・暮らしフェア | | ● 夏季休暇のお知らせ |
| 06-07 | ● 紛争事例 | 10-11 | 特集記事 高知県の市町村ごとの移住促進情報サイト集 |
| | | 12 | ● 媒介報酬規制の特例 |



■ 宅建協会 HP

特集記事

高知県の市町村ごとの 移住促進情報サイト集





宅建協会 第58回定時総会 保証協会高知本部 第52回定時総会 開催報告

5月29日、城西館にて宅建協会・保証協会高知本部の定時総会を開催しました。多数のご参加をいただき、無事に総会が成立し全議案を原案どおり可決（一部否決）しました。

会員の皆様にはご協力いただき、ありがとうございました。

また、永年営業該当者には、感謝状が矢間会長より授与されました。

■議事

(宅建協会)	(保証協会高知本部)
第1号報告 令和5年度事業報告の件	第1号報告 令和5年度事業報告並びに収支決算の件
第1号議案 令和5年度収支決算承認の件 監査報告	監査報告
第2号議案 任期満了に伴う理事選任の件	第2号報告 令和6年度事業計画の件
第3号議案 任期満了に伴う監事選任の件	第3号報告 令和6年度会費並びに収支予算の件
第4号議案 役員の報酬並びに費用に関する規程 一部改正の件	
第5号議案 駐車場用地の取得の件	
第2号報告 令和6年度事業計画の件	第1号議案 任期満了に伴う幹事及び監査選任の件
第3号報告 令和6年度会費並びに収支予算の件	第2号議案 中央本部理事候補者選出の件



一般公開セミナー開催

令和6年6月27日、ザクラウンパレス新阪急高知において一般公開セミナーを開催し当日は一般参加者を含めて約170名が来場されました。

【第1部】

【動かざる愛しき財産「不動産」】

住宅問題評論家・不動産投資家 藤山 勇司 氏

思い入れのある我が家など、愛すべき財産としての価値を見出す「不動産」をいかに維持し、補修保持するのか、特に防水が要である点や、質問者からの問い（先祖代々受け継いだ大きな家屋の活かし方）に対し、ネットでの買い物時代に即した貸倉庫にしては如何かと提案されたり、とても和やかな雰囲気でした。



【第2部】

【近づく南海トラフ地震 ～前回から77年目にやっておくべきこと～】

高知大学名誉教授・高知大学防災推進センター客員教授

岡村 眞 氏

過去の高知県における地震発生年度のお話から歴史に学び、確実に起こりうる巨大地震に備えるため、当たり前だけど当たり前でできていないことなど、現状は何が重要なのか、住んでいる地域の地盤と海拔、一分以上の揺れが続くと南海地震であると認識することの重要性を熱く語っていただきました。





令和6年度～7年度新役員体制 決定



会長・本部長 就任ご挨拶

公益社団法人 高知県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 高知本部

会長・本部長 矢間 慎一

炎暑の候、会員の皆様におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

私儀、この度の任期満了に伴う役員改選におきまして、宅建協会会長、保証協会本部長に選任されました。大変重いポジションではありますが、高知宅建のさらなる発展と社会的地位の向上、そして会員の皆様の事業活動にきめ細かく貢献ができるよう深慮し、全力で運営にあたる所存でございます。変わらぬご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。

さて、昨年12月に施行された「空家等対策特措法（略）」に伴い、空家の活用・処分・管理等による取引の円滑化が期待されています。特に地方自治体では人口減少を含めて喫緊の課題であり、私たち不動産取引のプロ集団である高知宅建を重要視する機運が高まっています。行政施策に協力することで私たちの事業が伸展すれば結構なことだと思います。

また、国交省も宅建業者の事業活動現場の実情を少しは考慮してくれたようで、低廉な空家等に係る媒介報酬規制の見直しも実施されました。会員の皆様への追い風となることを願っております。

みんなが笑顔になれますよう、「ハートDEスマイル・ハトマーク」の高知宅建をめざしてまいります。



令和6・7年度宅建協会・保証協会役員 令和6年6月5日



ご挨拶



宅建協会 副会長 齋藤 良浩

今期も引続いて、副会長に就任いたしました。担当するのは主に情報提供委員会です。流通システムの更なる充実を図り、人材育成や社会貢献に繋がっていきたくと考えております。会員皆様の為、微力ながら頑張っております。何卒よろしくお願い申し上げます。



宅建協会 副会長 武樋 泰臣

この度、副会長に就任しました。身に余る重責ですが、役員の方々と協調を大切にしながら業界の発展と地域の皆様のために尽力し「人と住まいを、笑顔でつなぐ」宅建協会を目指し精進いたします。どうぞよろしくお願い申し上げます。



宅建協会 総財委員長 大崎 和弥

総財務の担当として、また協会員および一般消費者の皆様にもっと身近にお声をかけて頂けるように宅建協会の窓口を広げ、各地で開催します無料相談会をはじめ様々なコミュニケーションを基に地域と不動産の発展に繋がるように活動させて頂きます。今後さらに増加する空き家・空き土地問題にも取り組んでいく所存ですので、よろしくお願い申し上げます。



宅建協会 情報提供委員長 檜垣 和男

この度、流通事業・広報誌の発行等を主に担当する情報提供委員長を拝命しました。皆様のお役に立てるよう精一杯務めて参りますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。



保証協会 副本部長 池澤 雅文

今期、保証協会の副本部長を拝命いたしました。保証協会は宅建協会と相互協力し、苦情解決業務や研修業務、弁済業務を担当いたします。本部長、委員長はじめ委員のメンバーと共に適正な対応に努め、会員の皆様や一般消費者のお役に立てるよう業務に当たらせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。



宅建協会 副会長 今城 行彦

この度、副会長に就任しました今城です。また社会問題化してきます空き家対策の委員長も拝命しました。微力ではございますが空き家問題はじめ会員の皆様および宅建業のお役に立てますよう取り組んで参りますので、ご指導ご鞭撻よろしくお願い申し上げます。



宅建協会 専務理事 小笠原 一雄

今期は副会長から専務理事という役職を拝命いたしました。皆様のご協力により無事に副会長の大役を終えることができました。ありがとうございます。今期から人材育成委員会担当の専務理事となりましたので、各委員らと一緒に、より良い宅建協会になるよう、また一般消費者の利益の保護に努めていきたいと思っております。



宅建協会 社会貢献委員長 和田 学

本年度より社会貢献委員長に就任することとなりました。主に無料相談業務を担当します。会員の皆様のご協力のもと、精一杯頑張っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。



宅建協会 人材育成委員長 尾崎 妃佐子

このたび人材育成委員長に就任しました尾崎です。人材育成委員会は主として地区研修会や一般公開セミナーを運営管理しています。会員の知識の習得とスキルアップを目指して幅広く旬のテーマを取り上げていきたいと思っております。「こんなテーマを取り上げて欲しい」など要望や提案がありましたらお気軽にお知らせください。至らない点多々あると思いますが他委員とともに精一杯取り組んでまいりますので宜しくお願いいたします。



保証協会 財務広報委員長 宮部 久美子

今期は初の保証協会の委員長に就任いたしました。分からない事だらけですが、先輩や事務局の方々にご指導いただきながら、委員のメンバーと共に取り組んでまいります。一生懸命頑張りますので、宜しくお願いいたします。



保証協会 苦情解決指導委員長 高橋 昌弘

二期目委員長を拝命いたしました。引続き宅建協会と協力し消費者と会員双方の問題解決に向けて取り組んでまいります。今後とも皆様のご指導をよろしくお願い申し上げます。



令和6年度～7年度 役職並びに委員会構成

宅建協会

会長	副会長	専務理事	委員会名	委員長	副委員長	委 員				
矢間慎一	武樋 泰臣	—	総 務	大崎 和弥	池澤 雅文	高橋 昌弘	藤本 武志	今城 行彦	齋藤 良浩	和田 学
	—	小笠原一雄	人材育成	尾崎妃佐子	片岡 洋貴	宮部久美子	矢野 久幸	池澤 雅文	河添 雄輔	島 章夫
	齋藤 良浩	—	情報提供	檜垣 和男	河添 雄輔	矢野 久幸	小笠原一雄	高橋 昌弘	片岡 洋貴	—
	今城 行彦	—	社会貢献	和田 学	島 章夫	新谷 欽史	大塚 智宏	大崎 和弥	武樋 泰臣	藤本 武志
	—	—	政策推進特別	藤本 武志	武樋 泰臣	大崎 和弥	島 章夫	齋藤 良浩	檜垣 和男	今城 行彦
	—	—	空き家対策特別	今城 行彦	藤本 武志	武樋 泰臣	和田 学	大崎 和弥	大塚 智宏	高橋 昌弘

保証協会

本部長	副本部長	委員会名	委員長	副委員長	委 員				
矢間慎一	池澤 雅文	財務広報	宮部久美子	大塚 智宏	矢野 久幸	檜垣 和男	新谷 欽史	—	—
	—	苦情解決指導	高橋 昌弘	河添 雄輔	尾崎妃佐子	宮部久美子	—	—	—



『法定講習会』WEB講習を実施しています

高知県宅建協会では、令和4年10月から従来の法定講習に加えて、オンデマンド形式によるWEB講習も行っております。WEB環境があれば、受講期間内いつでも講習動画を視聴できます。

ただし、

- 高知県登録であること
- 申込時、有効期限が120日以上あること
- 登録事項（住所・氏名・従事先等）に変更がないこと
（変更がある場合は、申込前に必ず高知県住宅課へ届出をお済ませください）
- 個人メールアドレス、書類のプリンター印刷が可能であることが条件になります。

< WEB講習と座学講習の違い >

	WEB講習	座学講習
特徴	都合の良い時間帯に受講可能	講習会場への来場
受講期間	受講開始日より4週間	講習日に会場で講義映像を視聴
受付期間	毎月初旬締め（詳しくはお問合せください）	申込受付期間内
申込方法	更新の方：高知県宅建協会のHPよりお申込ください 新規の方：窓口受付	必要書類を高知県宅建協会まで郵送
受講料支払い方法	クレジットカード決済（即日）又はコンビニエンスストアでのお支払い（3日以内）	必要書類と一緒に高知県宅建協会まで郵送
宅建士証交付	受講申込から概ね2ヶ月後	講習終了後、即日交付



令和6年度 宅建士法定講習開催日程（会場：高知会館）

< DVD視聴による座学講習 >

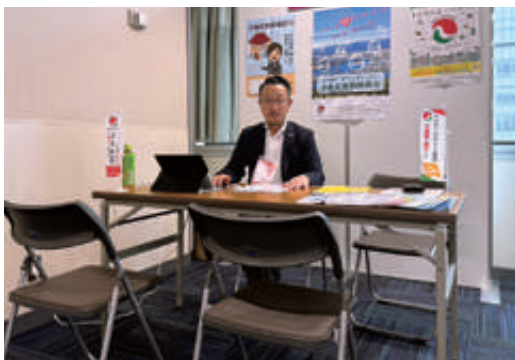
	開催予定日	申込受付期間	対象者(有効期限)
第1回	令和6年 7月18日(木)	令和6年6月 3日～ 6月7日	令和6年 7月18日～令和7年1月17日
第2回	令和6年11月14日(木)	令和6年9月30日～10月4日	令和6年11月14日～令和7年5月13日
第3回	令和7年 3月13日(木)	令和7年2月 3日～ 2月7日	令和7年 3月13日～令和7年 9月12日

※受付期間は、変更になる場合がありますので、事前にお問合せください。



「高知暮らしフェア2024 夏」を開催

東京 会場



大阪 会場



一般社団法人高知県U I サポートセンターの主催により、「高知暮らしフェア2024 夏」が東京と大阪で開催され、東京会場には今城副会長、大阪会場には宮部財務広報委員長が派遣されました。

東京は3件、大阪は6件の相談があり、それぞれ高知らしく、海辺に近く釣りなどの趣味を活かせる場所を希望するなどの相談があり、ハトマークサイト高知Plusや空き家バンクなどを適宜紹介したり、周辺環境は現地を自身の目で確認することの重要性などをアドバイスしました。



紛争事例

〔(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO No.132」より転載〕

最近の裁判例から (4) - 売買価格とリフォーム工事費用 -

既存マンションの売買価格にリフォーム工事費用を含める合意があったとする買主の主張が棄却された事例



既存マンションの一室を購入した買主が、売主業者に対して、売買代金にはリフォーム工事費用が含まれており、追加料金なしで工事を行うとの合意がされていたにも関わらず、工事を行わなかったとして、債務不履行による損害賠償を求めたが、リフォーム工事の合意があったとは認められないとして買主の請求を棄却した事例。

1. 事案の概要

令和元年6月、買主X(原告、個人)は、以前より物件購入の相談をしていた売主業者Y(被告、宅建業者)から、既存マンションの一室を紹介され、購入を決断した。

翌7月に、Xは、銀行に希望額4千万円として住宅ローンの申込みを行い、Yとの間で次の不動産売買契約を締結した。

(売買契約の内容)

- ① 売買代金：4190万円
- ② 手付金：契約締結時に100万円
- ③ 引渡日：売買代金全額受領日
- ④ 所有権移転登記：売買代金全額の受領と同時に行う

なお、契約書にはリフォーム工事に関する記載はなかった。

同年8月、XはYに売買代金全額を支払い、Xへの所有権移転登記を行った。翌9月に、Xは物件内部の確認を行い、その状況を踏まえてYとの間でリフォームに関する相談を行った。

さらに、10月にも内部確認を行い、XはYにリフォーム方法の詳細や追加のリフォーム箇所について要望等を告げた。Xは11月にYの店舗を訪れ、YからXの希望するリフォーム工事代金は450万円になると告げられ、見積書を提示された。

12月に、Xは、Yとは別の会社とリフォーム工事契約を締結し、リフォームローン融資を受けた上で、別会社に工事代金799万円余を支払った。令和2年1月には、リフォーム工事が完了し、2月にXは物件に入居した。

XはYに対し、主位的請求として、売買契約の売買代金にはリフォーム工事費用が含まれ、追加料金なしでリフォーム工事を行う合意があったにも関わらず、工事を行わなかったとして、債務不履行による損害賠償請求権に基づき824万円余の支払いを、予備的請求として、Yの勧誘には重要事項についての不実告知があることから消費者契約法4条1項1号により売買契約のうちリフォーム工事部分を取り消し、不当利得返還請求権に基づき代金相当額799万円余の支払いを求める訴訟を提起した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(リフォーム工事实施の合意の有無)

Xは、売買契約の売買代金にはリフォーム工事代金が含まれており、追加料金なしにYがリフォー



ム工事を行うことが合意されていたと主張する。

上記主張に係る事実については、売買契約書や重要事項説明書には何らの記載がなく、かえって、売買契約書には中古物件の現状有姿売買とする旨が明記され、契約締結の際にXがこれらの点について確認をした様子もうかがわれない。また、契約締結までにXとYの間で追加料金なしで行うべきリフォーム工事や予算の範囲等について打合わせや検討がされた様子うかがわれないところ、無償で行う工事の範囲等を定めることもなく、追加料金なしでXが希望するリフォーム工事を行う旨の合意をしたというのも極めて不自然というほかない。

また、Xは、初回の建物確認後に希望するリフォームの見積もりやそのローンについて相談をしたいとの連絡をしていること、相談の際にはYからリフォームローンの提案をし、仮審査の申込みを行っていること、Xがリフォーム箇所についての希望を告げる都度、Yが見積もりを取るとの応答をしていることに対してXは特段の異議も述べていないなど、売買契約の売買代金にリフォーム工事費用が含まれているとすれば合理的に説明することが困難な事情が多く見受けられる。

(リフォーム工事に係る債務不履行の有無)

Yがリフォーム工事の一部の実施を承諾したこと自体はYもこれを認めており争いが無い。工事を完了させるに至らなかった理由は、Yにおいて履行期限に間に合うように工事に着手していたところ、Xが期限前の12月1日に工事を中止させたことにあるものと認められる。したがって、Yは工事を完了させなかったことにつき債務不履行責任を負うとのXの主張は理由がない。

(消費者契約法4条による取消しの有無)

Xは、Yの説明により、人が居住するに当たって最低限必要となるリフォーム工事はクロス張替えとハウスクリーニングのみであり、それ以外の部分は人が居住するに当たってリフォーム工事を必要としない状態であると誤認したと主張する。

しかし、Xは陳述書及び法廷で、売買代金は上記以外のリフォーム工事代金をも含むものと考え

ていた旨述べるなど、上記主張と矛盾するともいえる供述をしている。また、建物は平成12年に新築され、前入居者が居住中の物件であったところ、過去に全面的なリフォーム工事がされたとの説明を受けたりした様子もないことなどからすると、Xが売買契約締結の際に上記のとおり誤認していたとは認め難い。そうすると、消費者契約法4条1項1号によって取り消すことが可能であるとのXの主張は理由がない。

3. まとめ

本件において、買主は、物件購入を検討していた際に、売主業者から「キッチンや居室のリフォーム、クロス張り替え、クリーニングが全て建物の購入代金に含まれており、リフォーム工事は全て当方の業者が行う」などと言われ勧誘を受けたと主張していたが、契約書の内容、買主のリフォームの相談やローンへの対応等から、この主張は認められなかった。

関係事業者におかれては、営業時からリフォーム工事について買主の誤解を招くような説明がないよう十分に留意するとともに、買主の要望を踏まえたリフォーム工事を行う場合には、売買契約とは別に工事仕様や条件を定めた工事請負契約を締結するなどトラブル防止に向けた対応を行うておくことが望ましい。

(調査研究部次長)



【新入会者のご紹介】

会員異動のお知らせ

	入会承認日			(令和6年4月22日)			(令和6年4月22日)	
	①	地区名		①	中央東地区		①	南地区
	②	免許番号		②	(1) 3036		②	(1) 3037
	③	代表者	③	戸田 明	③	小野 和也		
④	商号		④	(有)四国浄管	④	よさこい地所(株)		
⑤	事務所所在地		⑤	高知市南御座19番31号	⑤	高知市役知町13-8		
⑥	専任宅建士(登録No.)		⑥	いしぐろ こういち 石黒 浩一(4908)	⑥	おの かずや 小野 和也(3954)		
⑦	TEL / FAX		⑦	088-884-1321/088-884-1324	⑦	088-879-3666/088-879-3663		

	(令和6年5月23日)			(令和6年5月23日)			(令和6年5月23日)	
	①	安芸地区		①	仁淀地区		①	高吾北地区
	②	(1) 3038		②	(1) 3039		②	(1) 3040
	③	いのうえ しょうた 井上 将太	③	おおたに みちこ 大谷 倫古	③	たむら きみのり 田村 公範		
④	(株)井上建築		④	(株)大谷興産	④	(株)田村モータース		
⑤	安芸市僧津381番1		⑤	高知市春野町内ノ谷2166番地1	⑤	高岡郡佐川町中組77番地		
⑥	いのうえ ゆか 井上 有加(5062)		⑥	やまもと しろう 山本 司郎(2357)	⑥	かどた たけし 門田 健(4580)		
⑦	0887-35-2504/0887-37-9100		⑦	088-842-4522/088-842-5570	⑦	0889-20-9110/0889-22-1338		

【退会者】

地区名	免許No.	商号	代表者(支店長)	資格喪失日
仁 淀	2907	(株)シオミホームイング シオミホームイング不動産	小笠原 翔	2023/10/31
中央東	2920	(株)MORI宅建	森 和久	2024/ 3/31
安 芸	2953	c o c o h o m e	松本 龍二	2024/ 6/30

【事務局職員の退職】

この度、6月末をもって事務局を退職いたしました。平成18年より約18年の間、事務局職員として多くの会員の皆様にお世話になりました。至らぬ点も多くあったかと思いますが、会員の皆様をはじめ歴代役員の皆様ならびに事務局職員の方々のご支援とご指導のお陰をもち、今日まで勤めることができましたことを深く感謝申し上げます。本当にありがとうございました。今後も皆様のご健勝とますますのご活躍を心よりお祈り申し上げます。

田村(津野)伊織





『ハトマークサイト高知 Plus』のご案内

県内約 8 割の宅建業者が加盟する宅建協会運営の『ハトマークサイト高知 Plus』は、会員の皆様だけでなく、一般消費者の皆様が物件を検索することができます。物件情報は随時更新されますので、ぜひ一度ご覧になってみてください。

■ハトマークサイト高知 Plus

<https://www.kochi-plus.com>



不動産無料相談のご案内

毎週火曜日・金曜日の午後 1 時から 4 時まで、高知県宅建会館で『不動産に関する無料相談』を行っています。宅地建物取引に関わるトラブルや疑問などお気軽にご相談下さい。毎月第 1・第 3 金曜日は弁護士相談（午後 1 時から 3 時まで）も実施しています。

なお、地区相談も下記のとおり開催を予定しています。
詳しくは協会までお問合せください。

【定期相談会場・お問合せ】

公益社団法人 高知県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会高知本部

住所：高知市上町 1 丁目 9 番 1 号 高知県宅建会館

電話：088-823-4000

HP：<https://www.823-2001.com>



地区名	免許No.	商号
9月11日(水)	安芸地区無料相談会	安芸市役所
10月 2日(水)	仁淀地区無料相談会	土佐市 つな一で
11月23日(土・祝)	空き家・空き地無料相談	高知市中央公園北側 帯パラ広場
12月	南国地区無料相談会	未定

■夏季休暇お知らせ

8月13日(火)から8月15日(木) は夏季休暇とさせていただきます
上記期間中、宅建協会・保証協会事務局の業務はお休みとなりますので、ご了承下さい。

令和6年度 宅地建物取引士資格試験

試験日 **令和 6 年10月20日(日)**

<参考> ■一般財団法人 不動産適正取引推進機構ホームページ

<https://www.retio.or.jp>



高知家で暮らす。

高知県の移住促進情報サイト

高知県のホームページ「移住促進課」から、高知県移住ポータルサイトにリンクされています。

「高知家で暮らす」は、高知県へのU・Iターンを目指す方を応援するポータルサイトです。仕事・暮らし・住まい・人・コト... U・Iターンに役立つあらゆる最新情報が発信されています。



自然が素晴らしい！
毎日が楽しくてすー！



お父さん、大きな魚
つかまえたよ〜



高知県の市町村ごとの移

ポータルサイト以外でも、
いろいろな密な情報発信が
されています。
地域発信ならではの話題に
出会えることも！
興味のある市町村の移住推
進サイトにアクセスしてお
知り合いに紹介してみませ
んか？



仁淀川町



越知町



いの町



津野町



梶原町



中土佐町



四万十市



四万十町



宿毛市



三原村



大月町



土佐清水市



佐川町



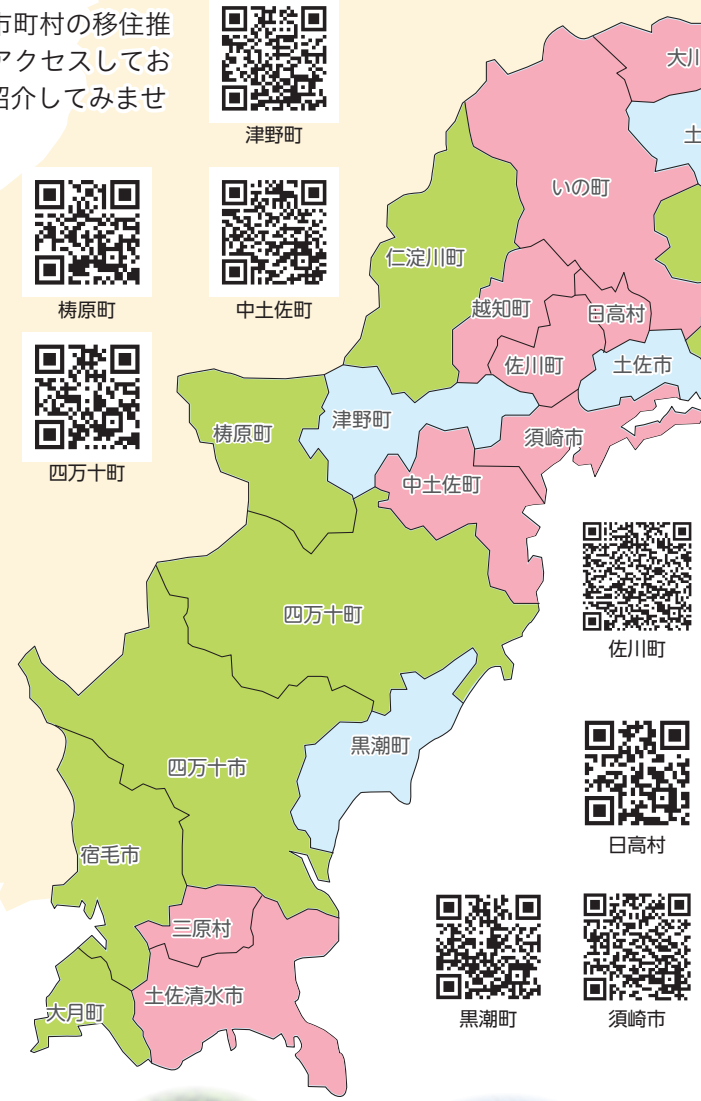
日高村



黒潮町



須崎市





高知家で暮らす
ポータルサイト



高知求人ネットは、無料職業紹介をお申込み（求職登録）することによって、UIJ ターンして高知県で就職したい方に、高知県内の企業とその求人情報を紹介するサイトです。



住促進情報サイト集

高知県の市町村ごとにも移住促進のための専用サイトが開設されています。興味のある町を覗いてみてください。

令和5年度
過去最多

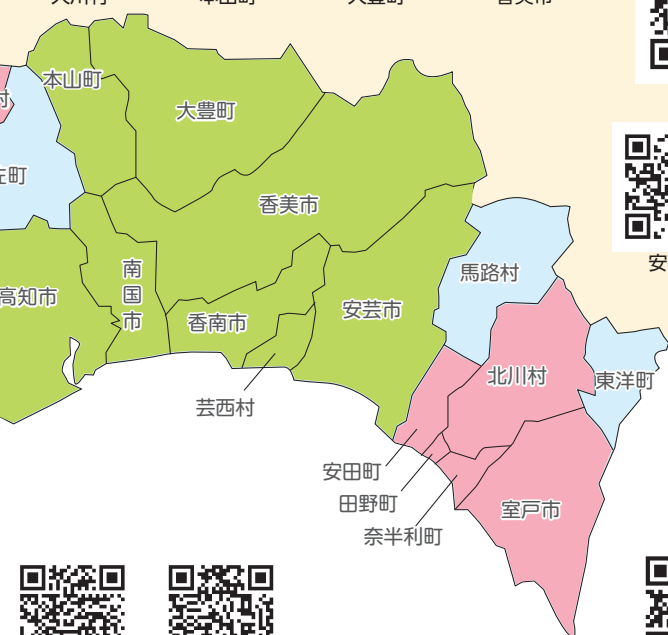
お試し滞在施設(移住者支援住宅)一覧



大川村 本山町 大豊町 香美市



高知家で暮らす
高知を体験
お試し滞在施設



安芸市



馬路村



北川村



東洋町



室戸市



高知市



南国市



土佐市



香南市



安田町



田野町



芸西村



奈半利町

総数	1437組	1930人
高知市	520組	715人
四万十町	80組	99人
安芸市	75組	93人
室戸市	56組	67人
土佐清水市	53組	66人
宿毛市	45組	58人
南国市	43組	80人
土佐市	41組	47人
香美市	37組	62人
須崎市	37組	42人
その他の市町村	450組	601人



知っておきたい支援制度

- 高知家で暮らし隊会員制度
- 交通費半額支給制度
- こうち二段階移住
- 移住支援金制度（東京圏）

さまざまな支援金制度があります。



重要

【国土交通省】 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及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方一部改正について

国土交通省で策定する「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家や空き地、マンションの空き室(以下「空き家等」という。)の流通のビジネス化を支援するため、昭和45年建設省告示第1552号の一部を改正する告示(令和6年国土交通省告示第949号)が6月21日に公布され、令和6年7月1日から施行されることとなりました。

あわせて、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「ガイドライン」という。)についても所要の改正を行い、令和6年7月1日から施行されることに伴い、今般、同省より周知の依頼がございましたのでご案内申し上げます。

なお、改正後の報酬額告示表は「ハトサポ」ログイン後、ダウンロードが可能です。

※ワード・エクセル契約書式→媒介契約書→宅建業法に基づく報酬額告示表

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正 (令和6年7月1日施行)

- ◆「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定に伴って「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)を改正
- ◆新たに講ずる**媒介報酬規制の特例**を解説するほか、**媒介以外の関連業務**に係る記載を充実させ、取組促進を期待

媒介報酬規制の特例

- 依頼者への説明・合意**(第46条第1項関係)
 媒介・代理契約の締結に際し、**あらかじめ**、特例で定める上限の範囲内で、**報酬額について依頼者に説明し、合意**する必要があることに、**特に留意**
- 特例による報酬算定の考え方**(第46条第1項関係)
 特例で定める上限の範囲内で、**媒介に要する費用を勘案して受領可**「当該媒介に要する費用」に相当する金額を上回る報酬も可
- 売買・交換特例に係る「低廉な空家等」**(第46条第1項関係)
 価格800万円以下の宅地・建物について、**使用の状態は不問**
- 賃貸借特例に係る「長期の空家等」の考え方**
 (第46条第1項関係)
 ・「**現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない**」
 ⇒ 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
 ・又は「**将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない**」
 ⇒ 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**

媒介以外の関連業務

- 総論**(34条の2関係)
 宅建業者や宅建士には、**ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮**が期待される
- 関連業務の例**(34条の2関係)
 - ①所有者等に対する**助言、総合調整**等の業務
 ○利活用に向けた課題整理 ○相続の相談、手続支援 ○境界確定や権利者間協議の支援 ○専門職種の紹介 ○活用方針の提案、収支推計 ○賃貸時の空室対策 ○リフォーム提案 ○税金に係る情報提供 等
 - ②所有者等から受託して行う**空き家等の管理**業務
 ○除草・通風・通水・清掃 ○定期的な点検 ○修繕等の提案 ○家財の片付け ○郵便物の保管・転送 等
- 報酬の受領**(34条の2関係)
 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る場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない(媒介報酬とは別に報酬を受領できる)**
- 専任性の考え方**(第31条の3第1項関係)
 宅建業を営む事務所等、上記①②の関連業務を行う場合に、**専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる**

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し (令和6年6月公布、7月1日施行)



報酬規制の現状と課題

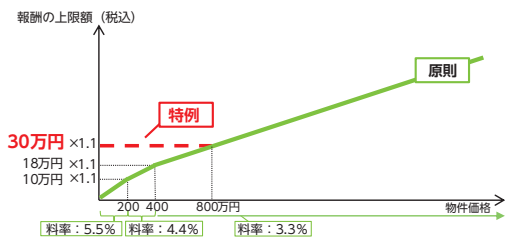
○宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる**報酬額に上限を設定**(法第46条に基づく大臣告示)
 ⇒**空き家等の流通促進**が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うには**ビジネス上の課題**があることから、**報酬の上限について見直し**

売買取引に係る報酬額

【原則】
 依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて**一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内**

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等(物件価格が**800万円以下**の宅地建物)については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる(**30万円の1.1倍が上限**)。



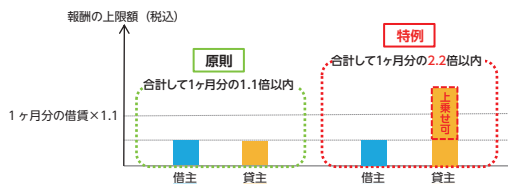
賃貸借取引に係る報酬額

【原則】
 依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内(媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く)

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等(現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物)については、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領できる(1ヶ月分の2.2倍が上限)**。



報酬を受ける際の留意点

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「解釈・運用の考え方」(通達)に明記