

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2024. 7. 15 第388号 (毎月15日発行)

由行
好風
徑子

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

空き家等に係る媒介報酬規制が見直されました

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・運用の考え方が一部改正されました。

【売買取引に係る報酬額】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）。

○価格800万円以下の宅地・建物について、使用の状態は不問とします。

【賃貸借取引に係る報酬額】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月分の2.2倍が上限）。

○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

○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つて、今後も所有者等による利用が見込まれないもの（入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用に供されているものと解されるので該当しない）

【報酬を受ける際の留意点】

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、特に留意してください。

【媒介以外の関連業務】媒介報酬とは別に報酬を受領できる関連業務が明確にされました。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）

（関連業務の例）①所有者等に対する助言、総合調整等の業務

②所有者等から受託して行う空き家等の管理業務

詳しくは全宅連のホームページをご覧ください。

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・運用の考え方の一部改正について

<https://member.zentaku.or.jp/news/detail?id=5917>



『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されており、社内でもご覧下さいますようお願い致します。

吉野先生による「最近の法令改正と重要事項説明書の書き方」(第1回業務研修会)は録画で受講可能! 視聴可能期間には宅建協会サイトにバナーが表示されます。

【補足】 宅地建物取引業法等の改正

媒介報酬額の特例の改正 ②留意点

国土省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」より

<共通の留意点>

媒介契約や代理契約の締結に際しあらかじめ、依頼者に対して説明し、合意する必要がある

<売買の場合>

低廉な空家等

売地

住居中の家屋、宅地、更地も含まれる
(使用状態を問わない)

もらえる依頼者

売主 買主

売主だけでなく、買主も受領可

【補足】 宅地建物取引業法等の改正

報酬額の特例について、両手で受領できる額の違い

【売買の場合】

1. 依頼者の一方から受け取る場合は30万円(税別、以下同様)
2. 売主と買主から受け取る場合(両手の場合)は、30万円×2

【賃貸の場合】

1. 依頼者の双方から受け取る場合も、貸主からだけ受け取る場合も、合計で賃料の2ヵ月分が上限
2. 代理の場合も、貸主から受領できる報酬は賃料の2ヵ月分が上限(借主から受領する場合は、合計で賃料の2ヵ月分)

「重要土地ウェブ地図」の公開について

— (公社)全宅連 —

重要土地等調査法に基づく注視区域・特別注視区域の区域図に関し、届出等を行う利用者の利便性の向上を目的として、令和6年6月26日より、内閣府のホームページにおいて「重要土地ウェブ地図」が公開されました。

【内閣府 HP】 <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html>

→「区域の指定について」のページの「3. 指定区域一覧」にリンクを掲載しております。



取引時等において、土地等について、届出についての重要事項説明が必要となる特別注視区域内に含まれるかどうか、確認の際に、ご活用くださいますようお願いいたします。

新潟市障がいのある人もない人も共に生きるまちづくり条例の推進について

令和6年3月に開催された「新潟市障がいのある人もない人も共に生きるまちづくり条例推進会議」に本会より竹村理事が出席しました。障がいの有無にかかわらず、生き生きと自分らしい生活を営み、安心して暮らすことのできる社会を目指している条例です（共生条例）。推進会議で過去に賃貸アパートの入居の際に、入居者が障がい者差別を受けたためにアパートが借りられなかった事例もありました。

会員皆様にはこの共生条例に遵守の上、入居者への伝え方のご配慮、また大家様からのご理解ある対応へのご協力をお願い申し上げます。

懇親ゴルフコンペ開催報告（新潟支部）

新潟支部では毎年春と秋の年2回懇親ゴルフコンペを開催していますが、春のコンペを6月4日フォレストカントリー倶楽部にて実施しました。

今回は新潟支部から30名、同一拠点である西蒲・燕支部から5名の総勢35名（女性5名）の会員の皆様からご参加いただきました。

当日は皆さんの日頃の行いが良かったようで、素晴らしい天候の中、和気あいあいと楽しくプレーすることが出来ました。

表彰式・懇親会は古町の居酒屋にて行いましたが、こちらも大いに盛り上がり、楽しく親睦が図れた一日となりました。

なお今回は西ブロック「築支企画(株)の金澤伸さん」がベストグロ優勝でした。

またレディース優勝は中央Bブロック「(有)タイセイプランの内山三千代さん」でした。おめでとうございます！

次回は秋（10月か11月）に実施したいと思っておりますので、ゴルフ好きの会員の皆様はぜひご参加ください。



提携大学企業推薦入試のご案内

—（公社）全宅連—

全宅連では、後継者育成の観点から、宅建協会会員の子弟等を対象とした提携大学企業推薦入試制度を実施しております。提携大学である明海大学の入試要項は下のとおりです。

2025年度企業推薦入試 願書受付期間

明海大学不動産学部

A日程 2024年11月1日(金)～11月12日(火)

明海大学不動産学部

B日程 2025年2月21日(金)～2月28日(金)

(問い合わせ先) 全宅連 広報研修部(清田、吉田、嶋巻) 電話:03-5821-8112

宅地建物取引士の有効期限更新のための法定講習

～ 自宅等でいつでも受講可能な **WEB講習** は、随時受付中です！～

WEB講習はスマホやパソコンがあれば、自宅で、あるいは会社で、スキマ時間にいつでも受講可能です！（Wi-Fi環境を推奨します。）なお、有効期限まで60日間ない場合、有効期限内に取引士証が発行できない場合がありますので、ご注意ください。

★ 詳細はこちらから →





会員皆様の優しい心配りで、我が国の戦後の復興から今日の世界に誇る豊かな国を形成された、高齢者の方々の見守りをお願いいたします。
 本会は、平成19年10月31日、新潟県との間で、全国に先駆けて「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」の締結をいたしております。

新しい報酬額を掲示しましょう

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・運用の考え方の改正にともない、「令和六年七月一日施行」の報酬額を各会員に送付いたしました。

事務所内の掲示を交換してください。5年に1度の免許更新の際に、最新の報酬額の掲示が必要となります。

令和6年度国土交通大臣表彰

令和6年度の国土交通大臣表彰について7月10日に発表があり、本会の水本孝夫会長が、多年にわたり業界の発展に寄与された功績により受賞されました。
 誠におめでとうございます。



新潟県との
災害協定 協賛店
大規模災害の発生時に、被災者に対し民間賃貸住宅を無料で貸付します。
 新潟県宅地建物取引業協会

平成10年5月1日、新潟県と本会との間で
 全国で初めての「災害時における、民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に調印
 しております。

平成18年6月22日
 新潟県警察本部と
 本会との間で、「こども
 110番の店」に関する覚書に調印し、
 新潟県教育委員会と協力し、安全な地
 域づくりのための活動を推進して
 おります。

新潟県警察本部
 新潟県教育委員会
 新潟県宅建協会

弁護士による 法律相談はじめました

★無料 ★毎月2回 ★事前予約が必要

相談日時や注意点については、新潟県宅建協会ホームページの
 協会員専用ページでご確認ください。(↓アドレスはこちら)



発行所 公益社団法人 新潟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新潟本部
 〒950-0084 新潟市中央区明石1-3-10 新潟県宅建会館
 電 話 025-247-1177
 ホームページアドレス <https://niigata-takken.or.jp>
 Eメール takken@niigata-takken.or.jp
 発行人 水本孝夫 編集人 中島茂

ホームページ来訪者 6月1日～6月30日迄
7,691名
1日平均256名