



東尾張支部だより

平成 30 年度 No. 4 平成 31 年 2 月 20 日発行

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 東尾張支部

TEL:0561-52-6977 FAX:0561-52-6976

尾張旭市東大道町原田 2525-5 アスカ 3 F

MAIL: mail@higashiowari.com

東尾張支部

INDEX

支部長の挨拶

支部通常総会

平成30年度第3回支部企画研修会

平成30年度新年懇談会

会員向け無料相談のお知らせ

不動産無料相談のお知らせ

県下統一研修会

関連法規

女性部会活動

支部長の挨拶

みなさまには健やかなお気持ちで、新しい年を迎えられたこととお慶び申し上げます。昨年中はみなさまのご理解、ご協力を賜り、不動産無料相談や地域事業など、全ての事業を終えることができ、無事に平成31年を迎えることができました事を心より感謝申し上げます。

本年は激動の年であると言われておりますが、気持ちを引き締め、新たな気持ちで支部運営に努めて参る所存でございますので、倍旧のご支援を賜りますよう宜しくお願いを申し上げます。



東尾張支部 支部長 米谷 雅弘

不動産無料相談

尾張旭市役所南庁舎 2 階 (市民相談室)

第 1 水曜日 13 時～ 16 時

瀬戸市役所 新庁舎 1 階 (相談室)

第 3 木曜日 9 時～ 12 時

宅建協会本部

月～金曜 10 時～ 15 時 (12～13 時休憩)

(来会並びに電話 (052-523-2103))

※上記会場にて開催しておりますが、会場の都合により日程が変更になる場合もあります。

支部通常総会

日時：平成 31 年 4 月 18 日 (木)

時間：14：30 (時間は予定)

場所：スカイワードあさひ

県下統一研修会

日時：平成 31 年 1 月 24 日～2 月 7 日

時間：13:00～16:00

場所：小牧市市民会館 他

出席者数：188 名

(正会員 159 名・準会員 23 名・他 6 名)

平成30年度

第3回支部企画研修会

研修内容：「不動産の売買・賃貸借をめぐる最近の裁判例と実務における留意点等」

講師：（一財）不動産適正取引推進機構 調査研究部 次長 金子 寛司 氏

出席者数：102名（正会員79名・準会員9名・従業者14名）



不動産適正取引推進機構とは

不動産取引に関する紛争の未然防止を図るとともに適正かつ迅速な処理を推進して、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的としています。

会員の感想

日頃から気を付けて行っている調査説明業務における留意点や、判例及び実務における留意点を聞き、今後起こり得る留意点として業務に生かせる内容でした。このような研修会を通じ日頃の業務を再確認し、お客様が安心して取引や相談をして頂けるよう努めていきたいと思っております。



有限会社 守山土地
大島 清司

会員の感想

宅建業法の改正から始まり、裁判事例から学ぶ実務における留意点について10個の事例を挙げ詳細に説明していただき、もう少し時間が必要だった程、中身の濃い内容でした。最後に民法（相続法等）の改正についての説明もあり、すべての説明が実務に直結しており非常に勉強になりました。改めて誌面をお借りしてお礼申し上げます。



(有)ハッピー住まいる
深見 朗



報酬告示の改正について 教えてください。

宅地建物取引業法第46条においては、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）が受けることのできる報酬の額について規定されています。報酬額の上限は、「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のできる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号）」（以下「報酬告示」）によって定められています。この趣旨は、宅建業者が委託者に対し不当な請求をしないように一定の基準を設け、報酬告示に定めた限度内で個々の取引事情に応じて適正な報酬請求がなされるようにすることにあります。

報酬額の上限が定められている一方で、遠隔地における老朽化した空き家の現地調査等には通常より調査費用等がかかるにもかかわらず、物件価額が低いために成約しても報酬が伴わず赤字になるなど、媒介業務に要する費用の負担が宅建業者の重荷となって空き家等の仲介は避けられる傾向にありました。このため、平成29年12月にこの報酬告示を改正し（施行日は平成30年1月1日）、以下の規定を新設しました。

①低廉な空き家等（売買に係る代金の額又は交換に係る宅地若しくは建物の価額が400万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下同じ）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、宅建業者が依頼者（空き家の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。以下同じ）か

ら受けることのできる報酬の額は、通常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）。

②低廉な空き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、宅建業者が依頼者から受けることのできる報酬の額は、通常の計算方法により算出した金額と①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、宅建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通常の計算方法により算出した金額と①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）。

これらの規定における「低廉な空き家等」とは価格が400万円以下の宅地又は建物であり、通常より現地調査等の費用を要する場合であれば、必ずしも空き家である必要はありません。この報酬告示の改正に伴い、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を改正し、現地調査等に要する費用に相当する額とは人件費等を含むものであることや、報酬額については予め売主又は交換を行う依頼者に説明し、両者間で合意すること等、一定の考え方を示しています。（文責：鈴木晟吾）