



第156号 平成25年6月25日発行

賃貸借契約の媒介時における広告料の取扱いについて

賃貸借契約における媒介時の報酬の根拠は、宅地建物取引業法第46条及び「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）です。

宅地建物取引業者は、賃貸借契約における媒介時において「依頼者（賃貸人）の依頼によって行う広告の料金に相当する額」を受領することは建設省告示により認められていますが、その前提として、

- ① 宅地建物取引業者が通常行う媒介業務の範囲を超える広告についてあらかじめ賃貸人からその広告の実施を依頼されていること
- ② 広告料等の費用負担について賃貸人から承諾を得ていること
- ③ 広告料等の額が当該広告の料金に相当する額であること

の3つの要件を備えることが必要です。

宅地建物取引業者は、この①から③について明確な説明ができなければ、「賃貸人の依頼によって行う広告」に該当しない（=法令違反）ということを改めて確認するとともに、後日のトラブルを防止するために、賃貸借契約の媒介時に広告の料金に相当する額を受領する場合には、賃貸人に必ず書面にて受領額、積算根拠及び受領方法を明示することにより了解を得てください。

賃貸借契約の媒介時に、賃貸人の依頼によって行う広告の料金に相当する額でなければ、宅地建物取引業者は、賃貸人から広告料を受け取れません。



第2回通常総会終了

平成25年5月30日（木）13:30より、リジェール松山（農協会館）におきまして、総会を実施。中村知事代理の井上参与など多数の来賓を迎え盛会裏に開催されました。

今年度は不動産フェアの会場において、永年、献血の呼びかけをし、地域貢献を果たしている新居浜地区連絡協議会と精神障害者の方を居住面から支援し、地域福祉向上に貢献している宇和島地区連絡協議会に対し、会長特別表彰状が贈呈されました。

また、会員18名に表彰状、78名に感謝状が贈呈され、代表者各1名が表彰を受けました。

平成24年度事業報告、平成25年度事業計画、予算についての報告を行い、平成24年度決算報告について審議を行い、承認となりました。



宅地建物取引主任者資格試験ご案内

申込受付は、郵送又はインターネットによって行います。

郵送用の試験案内配布は平成25年7月1日より、宅建協会事務所及び地区連絡協議会事務所及び書店（明屋書店県下全店舗・ジュンク堂及び宮脇書店（松山店＝南江戸））にて行います。

郵送申込の場合は、7月1日（月）～7月31日（水）〔消印有効〕。

インターネット申込の場合は7月1日（月）～7月16日（火）21:59。

無料相談会を開催します

平成25年8月3日（土）10:00～16:00に、いよてつ高島屋 7階 キャッスルルームで、無料相談会を開催します。

相談員は当協会役員、弁護士、税理士、建築士及び土地家屋調査士等で、不動産のあらゆる相談に応じます。

相談を希望される方に、お声かけください。

なお、当日は電話による相談は行いませんので、ご了承ください。

宅地建物取引業者の悪質な勧誘行為の禁止について

愛媛県土木部道路都市局建築住宅課長より下記について連絡がありました。
(連絡文書要旨)

関係資料地区連絡協議会設置

宅地建物取引業法（以下、法という。）第 47 条の 2 及び宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 12 において規定されているところですが、依然として、悪質な勧誘に関する相談が多く寄せられています。

宅地建物取引業者は、法第 31 条 1 項において、その業務に関して信義誠実に義務を行うべきことと規定されており、法第 47 条の 2 についても順守する必要があります。

(参考)

○宅地建物取引業法施行規則(昭和32年7月22日建設省令第12号)【抜粋】

(法第47条の2第3項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為)

第16条の12 法第47条の2第3項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

① 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。

イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。

ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。

ハ 当該勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと。

ニ 宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること。

ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること。

ヘ 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

平成 25 年度不動産コンサルティング技能試験ご案内

申込受付期間：平成 25 年 8 月 1 日（木）～9 月 9 日（月）

試験日：平成 25 年 11 月 10 日（日）

受験料：30,000 円（税込）

問い合わせ：(公財) 不動産流通近代化センター

<http://www.kindaiika.jp/>

平成 25 年度愛媛県地価調査書の予約販売について

(公社) 愛媛県不動産鑑定士協会より下記について連絡がありました。申込書を同封しますので、各自でお申し込みください。

関係資料地区連絡協議会設置
申込書同封

(概要)

図書名	「平成 25 年度愛媛県地価調査書」
価 格	2,500 円（税込）＊送料は別途実費
申込方法	別紙申込書に必要事項を記入の上、(公社) 愛媛県不動産鑑定士協会宛にファックス（089-945-1301）又は郵送（〒790-0003 松山市三番町 4 丁目 8-7）にて申込
申込締切日	平成 25 年 7 月 3 日（水） ※締切間近です。ご注意ください。
支払方法	郵送希望の方には商品発送の際に請求書が同封されますので、指定口座へお振込ください。
発行予定日	平成 25 年 9 月下旬
図書の主な内容	①平成 25 年度地価調査結果の概要 ②平成 25 年地価公示標準地価格等一覧表 ③地価調査基準地及び地価公示標準地位置図 ※今年度より付近案内図はありません。

不動産コンサルティングマスター更新について

更新期限が近づいている不動産コンサルティングマスターは更新手続きをしましょう。更新要件の 1 つとなる「専門教育講座」を愛媛県では平成 26 年 2 月に開催する予定です。

大規模災害時の媒介協力について

平成 24 年度協力者の方は、自動的に本年度も登録させていただきます。不都合のある方は協会へご連絡をお願いします。

なお、名簿と確認書を各地区に設置しますので新規にご協力いただける方はよろしくお願いします。

(協力内容)

県から以下の要請があった場合

- ・県が民間賃貸住宅を応急住宅として確保するため住宅情報を提供
- ・被災者のうち、自らの資力で民間賃貸住宅へ入居を希望する方へ無報酬で媒介を行う