



第 210 号 平成 29 年 12 月 20 日発行

媒介報酬額の告示改正／国土交通省

国土交通省では、宅建業者が受けることができる報酬の上限額を定めていますが、平成 29 年 12 月 8 日に改正されました（平成 30 年 1 月 1 日施行）。

第 7 空家等の売買又は交換の媒介における特例（新設）

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれが多い価額とする。）が 400 万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。）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、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第 2 の規定にかかわらず、第 2 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。

第 8 空家等の売買又は交換の代理における特例（新設）

空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、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の代理に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第 3 の規定にかかわらず、第 2 の計算方法により算出した金額と第 7 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、宅地建物取引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第 2 の計算方法により算出した金額と第 7 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。

第 7 が第 9 に変更

「取引状況の補足」欄の入力必須化について／西日本不動産流通機構

（公社）西日本不動産流通機構から連絡がありました。

平成 30 年 1 月 5 日より「取引状況の補足」欄の入力必須化を行います。

売物件の専属専任又は専任媒介契約物件で、取引状況を「書面による購入申込みあり」又は「売主都合で一時紹介停止中」に設定した場合、「取引状況の補足」欄が未入力の際にはエラーとなります。「取引状況の補足」欄に条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示し、「取引状況の補足」欄に必要な事項を記載し、登録して下さい。

【取引状況とは（必須項目）】

レインズ登録物件の取引状態を表す項目で、売物件の「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」の締結物件に対し設定

公開中 → 客付業者から購入申込みを受けられる状態のときに設定

書面による購入申込みあり → 客付業者から書面による購入申込みを受けた状態のときに設定

売主都合で一時紹介停止中 → 売主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定

（裏面ご参照下さい）

年末年始のお休みのお知らせ／新年は 5 日から

12 月 29 日（金）〔28 日は午前中まで〕から 1 月 4 日（木）まで協会は休業となります。

画像一括登録・動画登録機能について

ハトマークサイト登録・検索システムに以下の機能が追加されました。

1. 画像（物件・周辺環境）一括登録機能の追加

既存の画像を個別に登録機能の他に、一括で登録することができる機能を追加します。

また、本機能においてはドラッグアンドドロップで画像登録することも可能ですので、是非ご活用ください。〔操作方法：https://hatomarksite.athome.jp/pdf/gazotouroku.pdf〕

2. 動画 URL（YouTube）登録機能の追加

物件の紹介動画を登録する機能を追加します。

YouTube に登録した動画の共有 URL を登録できる機能となっております。

登録した動画は、「会員間検索」及び「ハトマークサイト」の物件詳細画面で公開されます。〔動画の URL の登録方法：https://hatomarksite.athome.jp/pdf/douga.pdf〕

不動産業関連制度の改正等に伴う説明会の開催／国土交通省

宅地建物取引業者、マンション管理業者及び賃貸住宅管理業者向けの説明会を開催します。

開催日 平成 30 年 1 月 30 日（火） 13：30～15：30 関係資料地区連絡協議会設置

会場 高松サンポート合同庁舎 2 階 アイホール（定員 100 名）

説明内容 1. 宅地建物取引業法の改正（建物状況調査）について
2. 住宅宿泊管理業の制度発足について 3. その他

申込方法 参加申込書（全宅連 HP）を FAX(087-811-8414)、12 月 28 日（木）締切

申込先 四国地方整備局 建政部 計画・建設産業課 TEL：087-851-8061

問合せ先 国交省土地・建設産業局不動産業課 小山氏 TEL：03-5253-8111（内線：25135）

家本「インスペクション・瑕疵保険編」2017 年版誤植のお詫びと訂正

宅建本部にゆうす第 207 号にてお知らせした家本に誤植がありました。お詫びいたします。

正誤表 該当箇所 7 頁 下 保険金支払額の計算式内
誤) 5 円（免責金額） → 正) 5 万円（免責金額）

※購入者の方には、購入部数の「正誤表」（B5 判・挟み込み用）及び「訂正用シール」を（株）住宅新報社よりお送りします。

おとり広告の禁止に関する注意喚起／国土交通省 関係資料地区連絡協議会設置

顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法の規定により禁止されています。宅地建物取引業法の遵守をお願いします。

宅地建物取引業法 第 32 条（誇大広告等の禁止）

宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

不動産の表示に関する公正競争規約 第 21 条（おとり広告）

事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

（1）物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示

（2）物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示

（3）物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

不動産の取引明細書の提出及び確定申告について／松山税務署

○不動産業者の方へ

チラシ同封

平成 29 年 1 月 1 日～12 月 31 日までの取引状況調査のため、愛媛県内各税務署から直接会員の皆様に「不動産取引明細書の提出についてお願い」が届きます。「売買・交換取引の媒介」及び「賃貸借取引の媒介等」に係る資料の提出について、ご協力をお願いいたします。

※また、国税庁HPをご利用いただける方に、「贈与税の申告をする場合・・・」「個人の確定申告を提出される方へ」のチラシの活用をお願いします。

○確定申告について

確定申告会場は、平成30年2月16日（金）から開設します。

確定申告会場開設期間 平成30年2月16日～3月15日（土日を除く）

ただし、2月18日及び2月25日の日曜日は、確定申告の相談・申告書の受付を行います。

開場時間 9：00～17：00（受付は8：30～16：00 ですが、混雑の状況により 16 時以前に終了する場合があります。）

※2月15日以前は、確定申告会場での申告相談は行っていませんのでご注意ください。

確定申告の作成は、国税庁ＨＰ「確定申告作成コーナー」をご利用いただくよう情報提供をお願いします。「確定申告作成コーナー」にアクセスし、画面の案内にしたがって金額等を入力していただければ、税額等を自動計算できます。自動計算後は、印刷した書類を郵送して提出又はe-Taxで送信し終了です。

【HPを利用すると、税務署に出向く必要なし！（税務署は大変混雑しています）・自宅でいつでも利用が可能！・税額等が自動計算！】

第2回 宅建マイスター認定試験／（公財）不動産流通推進センター

試験日時 平成30年 2 月16日 (金) 16 : 00～17 : 30

リーフレット同封

受験地 AP市ヶ谷ほか ※リーフレットの表記より変更しています。

受 験 料 8,000円 (税込)

申込受付 平成30年2月5日（月）

受験資格 現在、宅建業に従事している方の内、以下の要件のいずれかを満たしている方で、試験当日、宅地建物取引士証を提示できること。

- ・宅地建物取引士証取得後、5年以上の実務経験を有していること。
- ・実務経験は5年未満だが、当センターが実施する「不動産流通実務検定”スコア”」で600点以上を得点していること。

合格発表 平成30年3月下旬（予定）

問合せ先 (公財) 不動産流通推進センター TEL : 03-5843-2078

※お申込み、詳細はHPをご覧ください。 <http://www.retpc.jp/meister/>

「民間賃貸住宅のトラブルに関する研修会」の開催／国土交通省

關係資料地区連絡協議会設置

同研修会は、国土交通省補助事業「住宅市場整備推進事業」の一環として実施されるものです。平成30年1～3月に6会場（札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡）で開催するもので、民間賃貸住宅に関するトラブルの相談業務に携わる方を対象に賃貸借契約に関する内容の解説や、相談業務に携わる方が、お互いに情報交換し、気軽に相談できるような環境づくりの一環として、グループ討議などを実施するものです。（事前申込が必要です。）

開催都市 福岡 2月 9日 (金) 12:00~16:10 エルガーラホール

(近県) 大阪 2月16日(金) 12:00~16:10 國民會館

申込方法 申込書をHPからFAX又はインターネットにて(株)社会空間研究所へ申込み

FAX : 03-3485-2751 URL : <http://www.shaku-ken.co.jp/>

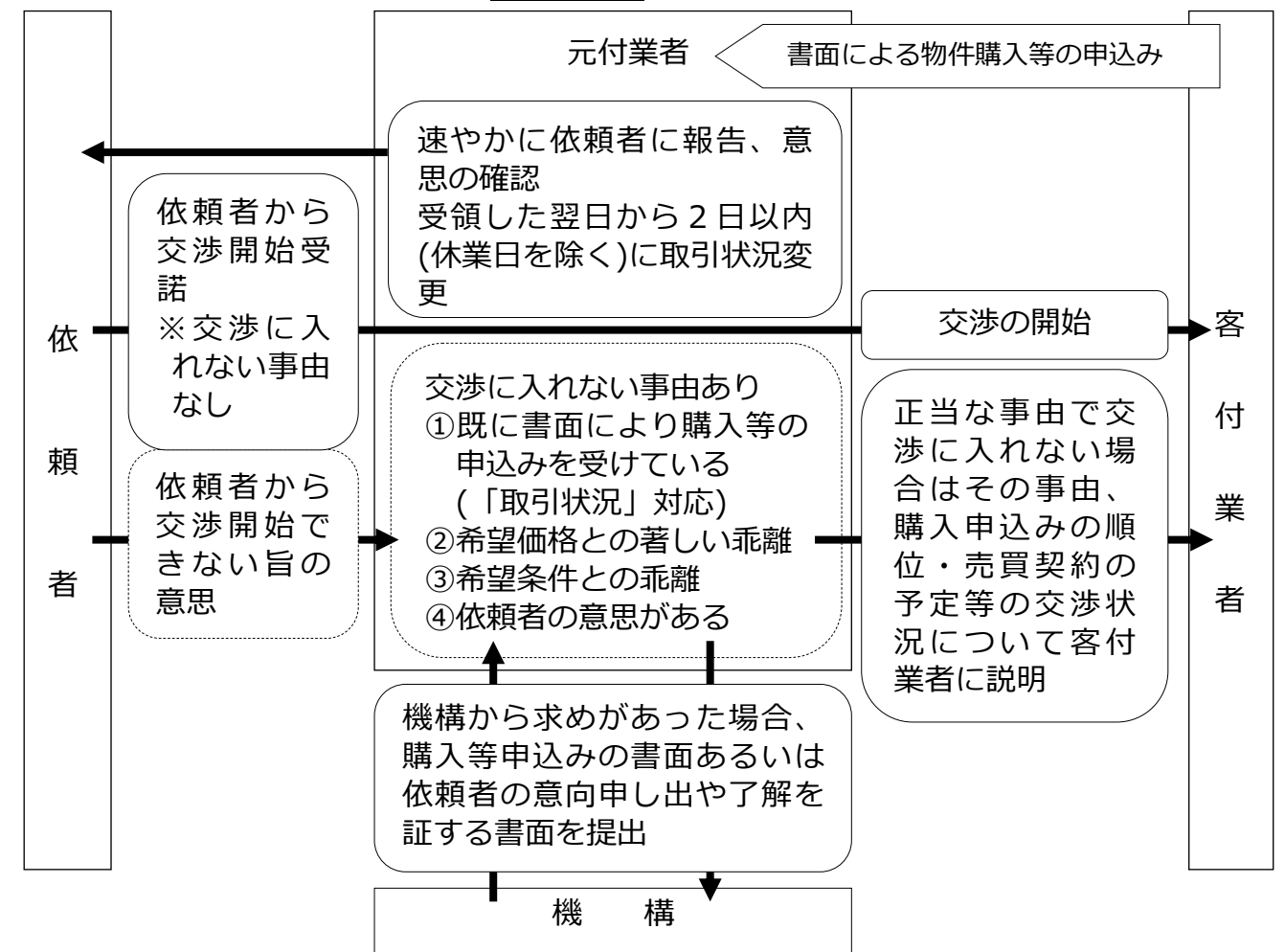
問合せ先 (株)社会空間研究所 担当/斉藤氏、山西氏 TEL: 03-3465-9401

西日本レインズ「ステータス管理」機能について

平成 28 年 1 月 5 日より運用が開始されたステータス管理機能について、これまで宅建本部に
ゆうすでお知らせしてまいりましたが、平成 29 年 11 月 13 日からレインズ利用ガイドラインが
変更されました。(レインズ利用ガイドラインは、西日本不動産流通機構 H P 又は宅建協会 H P
「会員専用」→「会員専用様式集」からご覧下さい。)

【ステータス管理機能】

1. 物件情報項目に「取引状況」を追加
2. 登録された物件情報と「取引情報」を売主が直接確認可能
交渉の開始



※「交渉」とは購入等の申込みを受けてから売買契約が成立するまでの段階を指します。

ハトマークサイト冬季休止日について

年末年始において、ハトマークサイト登録・検索システムの停止はありません。

ハトマークサイトヘルプデスクセンター冬季休止日について

12月27日（水）から1月3日（水）まで業務を休止します。

レインズ冬季連動休止期間について

西日本レインズシステムについては、冬季休止はありません。

会費の納入はお済みですか？

平成 29 年度分の会費（業協会 50,000 円、保証協会 6,000 円）を平成 30 年 6 月 30 日までに納入がない場合、会員資格が無くなります。

会費は地域の任意団体へ委託していますので、詳しくは各任意団体へお尋ね下さい。