



277号 令和6年7月20日発行

## 報酬額及びガイドライン一部改正について／国交省

「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、建設省告示第1552号が改正され、令和6年7月1日施行されました。あわせて、ガイドラインも改正されました。

売買取引に係る報酬額	賃貸借取引に係る報酬額
<p><b>【原則】</b> 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<b>一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内</b></p> <p><b>【低廉な空家等の媒介の特例】</b> 低廉な空家等（物件価格が<b>800万円以下</b>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<b>上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）</b>。</p>	<p><b>【原則】</b> 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、<b>1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内</b></p> <p><small>※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）</small></p> <p><b>【長期の空家等の媒介の特例】</b> 長期の空家等（現に<b>長期間使用されておらず</b>、又は将来にわたり<b>使用の見込みがない</b>宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、<b>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）</b>。</p>
<p><b>報酬を受ける際の留意点</b></p> <p>媒介契約の締結に際し<b>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</b>を「解釈・運用の考え方」（通達）に明記</p>	

- 報酬額告示表全宅連HP掲載箇所  
ハトサポ会員ログイン → 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 → A3判とA2判の各PDFを掲載しております。

## 「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」策定・公表／国交省

今後空き家の管理を第三者へ委託するニーズが拡大する可能性を鑑み、不動産業者が所有者等から空き家管理の担い手として信頼され、安心して委託される存在となるよう、空き家管理を受託する際の標準的なルールを示すことを目的として、「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」が策定、公表されました。

詳しくは、協会HP：<https://www.ehime-takken.or.jp/>

## わかりやすい重説の書き方・売買契約書の書き方追補版公開／全宅連

標準媒介契約約款改正、令和7年4月改正建築基準法施行予定のため、「わかりやすい重要事項説明書の書き方」と「わかりやすい売買契約書の書き方」の追補版を作成しました。

### お盆休みのお知らせ

8月15日（木）・16日（金）はお盆休みのため、協会は休業となります。

## 各種制度について／国交省

- 1. 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブックの作成について**  
国土交通省と法務省が策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」について、モデル契約条項の一層の理解と活用を図るため、残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説したガイドブックを作成しました。  
国土交通省HPガイドブック掲載URL  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)
- 2. マイナンバーカードのセキュリティ対策について**  
マイナンバーカードは、犯罪収益移転防止法において本人確認書類の1つとして規定されていますが、対面による取引時確認の本人確認書類に精巧に偽造されたマイナンバーカードが悪用されている実態に鑑み、不正事案を未然に防止するため、警察庁において、マイナンバーカードのセキュリティ対策がまとめられました。  
マイナンバーカードの券面を目視で確認するだけでなく、ICチップに記録された情報を読み込むことで、真正性を確認することが可能となります。当該ICチップを読み取ることが可能な「個人番号カード対応版 券面事項表示ソフトウェア」（対応OSは、Windows10、11に限る。）を地方公共団体情報システム機構（J-LIS）が無償提供しています。
- 3. 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う業法施行令・施行規則・ガイドラインの一部改正**  
地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律により、購入者等による適切な宅建業者の選定に必要な情報について公開する観点から見直しが行われました。改正法は令和7年4月1日から施行されます。  
改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行令及び地方公共団体の手数料の標準に関する政令の一部を改正する政令」及び「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」が令和6年6月28日に公布され、令和7年4月1日から施行されます。  
また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」についても所要の規定の整備を行い、令和7年4月1日から施行されます。
- 4. 「重要土地ウェブ地図」の公開について**  
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HPにおいて「重要土地ウェブ地図」が公開されました。  
ウェブ地図上に区域範囲を示し、区域名称の掲載や、表示範囲の移動・拡大・縮小などの操作を通じて、より簡便に注視区域等の範囲を閲覧・確認できるものとなっています。また、民間サービスを利用した住所検索機能を参考として備えており、区域の検索を効率的に行えます。  
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→「3. 指定区域一覧」に掲載
- 5. 特別児童扶養手当証書の廃止に伴う犯収法規則改正について**  
特別児童扶養手当証書の廃止に伴い、犯収法規則が改正され、本人確認書類としての位置づけをやめることとなりました。



詳しくは、協会HP：<https://www.ehime-takken.or.jp/>

## 2025年版「REAL PARTNER DIARY」(手帳)

単 価： 420円(税込)  
ルーペ〔拡大鏡〕付き 490円(税込)  
注文期限： 令和6年8月1日(木) 必着  
注文方法： 同封注文書を任意団体宛てFAX  
納品時期： 令和6年11月中旬(予定)  
その他： 手帳には協会名が入ります。

注文書同封



無料配付は  
ありません。

## レインズシステム休止のお知らせ

システム切替作業に伴い、下記期間レインズシステムを休止します。  
レインズシステムへのログインはできませんのでご注意ください。

1. 休止期間 令和6年8月13日(火)～8月16日(金)
2. 利用再開 令和6年8月17日(土) 7時から
3. 登録義務期間の取扱いについて  
休止期間は指定流通機構への登録義務期間(専属専任媒介契約5日以内、  
専任媒介契約7日以内)に含まれません。休業日数として取り扱います。
4. ハトサポBBからのレインズ連動について  
ハトサポBBはレインズ休止期間中も稼働いたします。  
ハトサポBBへの物件情報・会員情報連動の停止はありませんが、ハトサポBB  
からレインズへのデータ送信はされません。8月12日以降に送信された物件  
は、8月17日8時から順次レインズへ反映されます。

## 令和6年8月より ハトサポBB スポット公開「SUUMO 売買」提供開始

- ・月々の会費なしで公開したいときに、1物件から公開可能です。
- ・事前エントリー完了後、公開したい月の利用エリア、利用枠数の設定と公開費用の支払いが必要です。

(公開期間) 当月第1水曜日～翌月第1火曜日の1か月間  
(費用) 事前エントリー時 初期費用2,200円+事務手数料220円  
物件公開時 (公開費用3,300円+連動手数料440円) × 利用枠数

※ 詳細は同封しているチラシをご覧ください。

チラシ同封

## 不動産ジャパンのお問合せメールアドレスの管理について

「不動産ジャパン」で一般消費者向けに公開される物件には、ハトサポに登録しているメールアドレスが表示されています。

ご登録のメールアドレスが正しいかご確認いただくとともに、メールアドレスの定期的なメンテナンスをお願いします。

### 【メンテナンス方法手順】

全宅連ハトサポHP(<https://member.zentaku.or.jp/>) > ハトサポ会員専用ログインはこちら > ハトサポID・PW入力後、ログイン > マイページ「各種設定」 > 自社情報確認・設定の「電話・FAX・メール」 > 問合せ先メールアドレス欄 をご確認ください。

※ハトサポ利用登録がまだの方はハトサポログイン画面の「ハトサポ利用登録フォーム」より利用登録を行ってください。

## 共同住宅内の建物内への立ち入りを予定している統計調査／総務省

統計調査は、国民の皆様のご理解・ご協力の下に実施されるものです。

統計調査員が調査票の配布・取集等のために共同住宅の建物内への立ち入りを予定しているものについて、調査情報等を取りまとめた資料を宅建協会HPへ情報提供しますので、共有し、マンション居住者様から統計調査に関するお問い合わせがあった際にご活用ください。

本件に関しまして、ご不明な点などありましたら、下記担当までお問い合わせください。

担当：総務省政策統括官(統計制度担当) 付

統計企画管理官室(地方統計機構担当) 木原 奥平

TEL：直通 03-5273-1144 e-mail：[r-shien@soumu.go.jp](mailto:r-shien@soumu.go.jp) (組織)

## 新築分譲マンションにおける外部管理者方式等に関する情報提供／全宅連

マンションの管理組合の管理者等に区分所有者以外の外部専門家が就任する場合における活用ガイドラインが改訂されました。

新築マンションにおいて、外部管理者方式を前提として分譲が行われる事例が出てきていることなどを踏まえ、購入希望者が外部管理者方式の導入のメリットやデメリット等を踏まえて購入を検討できるよう、一定の事項について記載した書面を交付したうえ、口頭にて説明を行うことが望ましいとされました。

詳しくは、協会HP：<https://www.ehime-takken.or.jp/>

## 建築基準法・改正 建築物省エネ法施行日前後における留意事項等／国交省

改正建築基準法・改正建築物省エネ法の施行日前後の建築確認・検査の取扱いや、省エネ基準適合義務に係る適用関係等については、通知を踏まえて、運用いただくようお願いします。

詳しくは、協会HP：<https://www.ehime-takken.or.jp/>

## マンション標準管理規約、修繕積立金ガイドライン等改定／国交省

マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントが改正されました。

また、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」及び「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」について、内容が改められています。

- ・改正後のマンション標準管理規約(単棟型、団地型、複合用途型)及びマンション標準管理規約コメント(単棟型、団地型、複合用途型)については、

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>

- ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」及び「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」については、

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

詳しくは、協会HP：<https://www.ehime-takken.or.jp/>

## 会員様向け毎月の定期便について

毎月20日、会員向けに定期便を発送しておりましたが、令和6年度からは、2か月に1回の奇数月に発送いたします。

次回は **9月** です。