

令和6年度 宅地建物取引士 講習テキスト
補足資料

(公財) 不動産流通推進センター

国土交通省で策定する「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、空き家や空き地、マンションの空き室（以下「空き家等」という。）の流通のビジネス化を支援するため、昭和45年建設省告示第1552号「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」の一部を改正する告示（令和6年国土交通省告示第949号）が令和6年6月21日に公布され、令和6年7月1日から施行されました。

また、これを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）についても所要の改正が行われ、令和6年7月1日から施行されました。

これに伴い、講習テキストの内容を以下のとおり修正してご使用ください。

テキストの修正内容

1. 媒介報酬規制の特例関係

P.123 「【参考】業者が宅地又は建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額」の部分について、告示の追加に伴い、文中の告示番号を下記のとおり変更します。下線部分に変更部分となります。
[変更後]

<告示第十一>（告示第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止）

- ① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第十までの規定によるほか、報酬を受けることはできない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。

<「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」>（告示第十一（告示第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係）

- ① 宅地建物取引業者は、告示第二から第十までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。
したがって、告示第二から第十までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。

P.261 第1節 報酬額の規制のしくみ（法第46条）のうち、第2段落の「報酬の額を定める告示は、」以降の当該ページ全てを下記の文章に変更します。

[変更後]

報酬の額を定める告示は、平成29年12月8日に改正され（平成30年1月1日施行）、低廉な空家等の売買又は交換の媒介・代理について、宅建業者が依頼者から受けることのできる報酬の額についての特例が設けられた。その後、令和6年6月21日に国土交通省が「不動産業による空き家対策

推進プログラム」を策定し、その一環として、空き家や空き地、マンションの空き室の流通のビジネス化を支援するため、同日さらなる特例の改正が行われた（令和6年7月1日施行）。

この改正により特例が適用される「低廉な空家等」とは、売買代金の額又は交換の価額が800万円以下（消費税等相当額を含まない）の金額の宅地又は建物をいい、その使用状態を問わない。また、改正により、依頼者から受ける報酬の額は、当該媒介に要する費用を勘案して、一般の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができる（30万円の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。「当該媒介に要する費用」とは、人件費等を含むものであり、当該媒介に要する費用に相当する金額を上回る報酬の受領も可能である。宅建業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ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に特に留意する。

代理に関しても、媒介に関する特例規定により算出した金額の2倍以内で報酬を受けることができる（ただし、宅建業者が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特例規定により算出した金額の2倍を超えてはならない）。

また、この改正により、新たに長期の空家等の貸借の媒介における特例が設けられ、長期の空家等の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額の合計額については、借主である依頼者から受ける報酬の額が一般の計算方法により算出した金額以内である場合に限り、当該媒介に要する費用を勘案して、一般の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができる。（借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えてはならない。）「長期の空家等」とは、宅地建物取引業者が貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において「現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと」又は「将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと」のいずれかに該当する宅地又は建物をいい、例えば、前者については、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、後者については、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って、今後も所有者等による利用が見込まれないものなどが考えられる。

貸借の代理に関しても、貸主である依頼者から受けることのできる報酬の額、または貸借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は、借賃の1月分の2.2倍以内で報酬を受けることができる。（ただし、貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、借主である依頼者から受ける報酬の額が、一般の計算方法により算出した金額以内である場合に限る。）

国土交通省では、近年、喫緊の課題となっている空き家等の流通促進のため、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定し、不動産業による空き家等の流通の取組を、官民を挙げて強力に推進している。我が国においては、空き家や空き地、マンションの空き室（以下、空き家等）の急増が課題となる一方、二地域居住などの新たな働き方・住まい方へニーズが高まっている。また、空き家等を放置すると、使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響を及ぼすこと等から、「使える」空き家等は、なるべく早く有効に利活用を図ることが効果的と考えられる。この点、不動産業者は、物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介など、空き家等の発生から流通・利活用まで一括してサポートできるノウハウを有しており、所有者の抱える課題を解決し、また、新たなニーズへの対応のため、そうしたノウハウを発揮できるよう、今般、国土交通省では、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定した。

<不動産業による空き家対策推進プログラムの概要>

Ⅰ 流通に適した空き家等の掘り起こし	Ⅱ 空き家流通のビジネス化支援
① 所有者への相談体制の強化 ② 不動産業における空き家対策の担い手育成 ③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大 ④ 官民一体となった情報発信の強化	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し ② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及 ③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進 ④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

また、これに伴い、「Ⅱ①空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」として、前記のとおり、「昭和45年建設省告示第1552号の一部を改正する件」が公布されたものである。今後は、本プログラムに沿って、関係団体と連携を図りながら、不動産業者による空き家等の流通の取組が推進される。

P.262 「第2節 国土交通省告示（報酬）」の部分について、下記のとおり追加・変更します。下線部分が追加・変更部分となります。

[追加]

改正 令和6年6月21日国土交通省告示第949号

[変更前]

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

告示第七及び第八が、空家等に関する特例として追加改正されたもので、平成30年1月1日に施行された。さらに令和元年10月1日からの消費税率引上げにより、告示第二、第四、第五、第七、第九が改正され、同日施行された。

[変更後]

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

平成29年12月8日告示により、空家等に関する特例が追加改正され、平成30年1月1日に施行された。また令和元年8月30日告示により消費税率引上げによる改正が行われ、令和元年10月1日に施行された。さらに令和6年6月21日告示により、空家等の特例に関する追加改正が行われ、告示第九及び第十が追加改正され、令和6年7月1日に施行された。

[変更前]

告示第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅建業者（課税事業者（消費税法第5条第1項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで及び第七、第八及び第九①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に～（以下略）

[変更後]

告示第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅建業者（課税事業者（消費税法第5条第1項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七から第十まで及び第十一①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に～（以下略）

[変更前]

告示第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例

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、第二の規定にかかわらず、第二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1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

[変更後]

告示第七 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

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800万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に関して依頼者から受ける報酬の額（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。）については、宅地建物取引業者は、第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができる。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は30万円の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

[変更前]

告示第七（空家等の売買又は交換の媒介における特例）【業法の解釈・運用の考え方】

- ① この規定は、宅建業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、空家等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、告示第二の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と当該費用に相当する額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。
- ② この規定に基づき宅建業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第二の計算方法による。
- ③ 「当該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り、宅建業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ報酬額について空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に対して説明し、両者間で合意する必要がある。

[変更後]

告示第七（低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例）【業法の解釈・運用の考え方】

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介に関して受けること

のできる報酬額の特例として、低廉な空家等の売買又は交換の媒介については、告示第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができることを定めているものである。

- ② 「低廉な空家等」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地又は建物の価額が800万円以下の金額の宅地又は建物をいい、当該宅地又は建物の使用の状態を問わない。
- ③ 「当該媒介に要する費用」とは、人件費等を含むものであり、「費用を勘案して」とは、報酬額の算出に当たって、取引の態様や難易度等に応じて当該媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮することを求めるものであって、当該費用に相当する金額を上回る報酬を受けることを禁ずる趣旨のものではない。
- ④ 宅地建物取引業者は、この規定に基づき告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、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に、特に留意すること。

P.267 「告示第八」の部分について、下記のとおり変更します。下線部分が変更部分となります。

[変更前]

告示第八 空家等の売買又は交換の代理における特例

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、第三の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と第七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二の計算方法により算出した金額と第七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。

[変更後]

告示第八 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

低廉な空家等の売買又は交換の代理については、宅地建物取引業者が依頼者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、第三の規定にかかわらず、第七の規定により算出した金額の2倍以内とする。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七の規定により算出した金額の2倍を超えてはならない。

[変更前]

告示第八（空家等の売買又は交換の代理における特例）【業法の解釈・運用の考え方】

- ① この規定は、宅建業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、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、告示第三の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と告示第七の規定により算出した金額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。

② この規定に基づき宅建業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第三の規定による。

[変更後]

告示第八(低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例)【業法の解釈・運用の考え方】

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、低廉な空家等の売買又は交換の代理については、告示第三の規定にかかわらず、告示第七の規定により算出した金額の2倍以内で報酬を受けることができることを定めているものである。
- ② 宅地建物取引業者は、この規定に基づき報酬を受ける場合には、代理契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、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に、特に留意すること。

P.267 「告示第八」と「告示第九」の間に、新設された「告示第九」と「告示第十」を追加します。

[追加(新設)]

告示第九 長期の空家等の貸借の媒介における特例

長期の空家等(現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物をいう。以下同じ。)の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額(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。)の合計額については、宅地建物取引業者は、第四の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の1月分の1.1倍(居住の用に供する長期の空家等にあつては、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、0.55倍)に相当する金額以内である場合に限り、当該媒介に要する費用を勘案して、第四の規定により算出した金額を超えて、当該長期の空家等の借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができる。

[追加(新設)]

告示第九(長期の空家等の貸借の媒介における特例)【業法の解釈・運用の考え方】

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、長期の空家等の貸借の媒介については、告示第四の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、告示第四の規定により算出した金額を超えて、依頼者の双方から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができることを定めているものである。
また、この規定は、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が、告示第四の規定による通常の上限の範囲内(借賃の1月分の1.1倍(居住用にあつては、媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、0.55倍)に相当する金額以内)である場合に限り、適用されるものであることから、この規定に基づき宅地建物取引業者が通常の上限を超えて依頼者から受けることのできる報酬は、長期の空家等の貸主である依頼者から受けるものに限られる。
- ② 「長期の空家等」とは、宅地建物取引業者が貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において「現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと」又は

「将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと」のいずれかに該当する宅地又は建物をいい、例えば、前者については、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、後者については、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って今後も所有者等による利用が見込まれないものなどが考えられる。なお、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ことから、長期の空家等には該当しない。

- ③ 宅地建物取引業者は、この規定に基づき告示第四の規定により算出した金額を超えて報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、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に、特に留意すること。

[追加（新設）]

告示第十 長期の空家等の貸借の代理における特例

長期の空家等の貸借の代理については、次に掲げる報酬の額（第二号にあっては、その合計額）は、第五の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借賃の1月分の2.2倍に相当する金額以内とする。

- 一 宅地建物取引業者が当該長期の空家等の貸主である依頼者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。次号において同じ。）（当該貸借の相手方から報酬を受ける場合を除く。）
- 二 宅地建物取引業者が当該代理に係る貸借の相手方から報酬を受ける場合におけるその報酬の額と代理の依頼者から受けることのできる報酬の額の合計額（当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内である場合に限る。）

[追加（新設）]

告示第十（長期の空家等の貸借の代理における特例）【業法の解釈・運用の考え方】

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、長期の空家等の貸借の代理については、告示第五の規定にかかわらず、次のとおり報酬を受けることができることを定めているものである。
- ・長期の空家等の貸主である依頼者から、借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができること（当該貸借の相手方である借主から報酬を受ける場合を除く。）。なお、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬については、告示第五の規定により、借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。
 - ・当該代理に係る貸借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借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができること。この規定は、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬については、その額が告示第五の規定による通常の上限の範囲内（借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内）である場合に限り、適用されるものである。なお、当該代理に係る貸借の相手方である借主から媒介に関して報酬を受ける場合、その額は借賃の1月分の1.1倍（居住用にあつては、媒介の依頼を受けるに当たって当該借主の承諾を得ている場合を除き、0.55倍）に相当する金額以内である必要がある。
- ② 宅地建物取引業者は、この規定に基づき報酬を受ける場合には、代理契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、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に、特に留意すること。

P.267 から 268 「告示第九」の部分について、下記のとおり変更します。下線部分に変更部分となります。

[変更前]

告示第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

- ① 業者は、宅地建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、告示第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。
- ② 消費税法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務を免除される業者が、宅地建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、告示第二から第八までの規定に準じて算出した額に110分の100を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

[変更後]

告示第十一 第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止

- ① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第十までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。
- ② 消費税法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第十までの規定に準じて算出した額に110分の100を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

[変更前]

告示第九(告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止)【業法の解釈・運用の考え方】

- ① 宅建業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。
したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。
- ② この規定には、宅建業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

[変更後]

告示第十一(告示第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止)【業法の解釈・運用の考え方】

- ① 宅地建物取引業者は、告示第二から第十までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。したがって、告示第二から第十までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。
- ② この規定には、宅建業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家

の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別な依頼により支出を要する特别的費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

P.269 「消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について【業法の解釈・運用の考え方】」の部分について、下記のとおり変更します。下線部分が変更部分となります。

[変更前]

免税事業者については、報酬告示第二から第八までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額～（以下略）

[変更後]

免税事業者については、報酬告示第二から第十までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額～（以下略）

2. 媒介以外の関連業務関係

P.137 から 138 「2. 専任の宅地建物取引士の「専任性」とは」の部分について、下記のとおり変更します。下線部分が変更部分となります。

[変更前]

専任の宅地建物取引士の専任性について【業法の解釈・運用の考え方】

「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅建業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。

また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅建業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。

なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

[変更後]

専任の宅地建物取引士の専任性について【業法の解釈・運用の考え方】
<p>「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。</p> <p>また、同様に、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、同一の宅地建物取引業者の他の事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事することは差し支えないが、この場合において、当該他の事務所における専任の宅地建物取引士を兼ねることができるわけではないことに留意すること。</p> <p>さらに、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</p> <p>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合において、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することや、宅地建物取引業を営む事務所が「第34条の2関係11」に従って媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合において、当該事務所における専任の宅地建物取引士が、当該業務に従事することは差し支えない。</p>

P.235 「3. 不動産取引に関連する他の業務との関係」の部分について、下記のとおり変更します。下線部分が変更部分となります。

[変更前]

不動産取引に関連する他の業務との関係について【業法の解釈・運用の考え方】
<p>宅建業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅建業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。</p> <p>なお、宅建業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。</p> <p>特に、宅建業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付すること。</p>

[変更後]

媒介業務以外の不動産取引に関連する他の業務との関係について【業法の解釈・運用の考え方】
宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機

関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務（以下「媒介以外の関連業務」という。）の提供に努めることが期待されている。

特に、近年では空き家・空き室等の増加が大きな課題となっているところであり、不動産取引や不動産の利活用の専門家である宅地建物取引業者や宅地建物取引士に対しては、その有するノウハウを活かして、空き家・空き室等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割を発揮することが強く期待されている。

具体的には、次のような業務について、宅地建物取引業者自らが積極的に取り組むことが考えられる。

・空き家・空き室等の利活用等に係る課題の整理や、空き家・空き室等の相続等の権利関係への助言、空き家・空き室等の利活用の方針の提案など、媒介業務に先立って、又は媒介業務とは別に、空き家・空き室等の所有者等に対して行われる助言、総合調整等の業務

・空き家・空き室等の遠隔地に居住していること等により自ら適切に空き家・空き室等の管理を行うことが困難である等のニーズに対応して、所有者等から受託して行う空き家・空き室等の管理業務

そのうえで、宅地建物取引業者自らが媒介以外の関連業務を行う場合には、上記のような業務又はいわゆる不動産コンサルティング業務を行う場合を含め、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面で交付等すること。

なお、これらの媒介以外の関連業務について、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ことは、「法第46条第1項関係6」に定めるとおり、法第46条第2項の規定による報酬の制限に違反するものではない。

P.269 「不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について【業法の解釈・運用の考え方】」の部分について、下記のとおり変更します。下線部分が変更部分となります。

[変更前]

不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について【業法の解釈・運用の考え方】

宅建業者が、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること（235頁3関係）

[変更後]

媒介業務以外の不動産取引に関連する業務に係る報酬について【業法の解釈・運用の考え方】

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係11」に従って、空き家・空き室等の所有者等のニーズに対応して行う業務又はいわゆる不動産コンサルティング業務など、媒介以外の関連業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該媒介以外の関連業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

以上