

## 平成29年度 名南東支部通常総会 及び 20周年記念講演会開催のご案内

平成9年3月の新支部設立から満20年を迎え、平成29年度支部通常総会に合わせ、20周年記念講演会を開催いたします。

記念講演会には、皆様ご存知の **花田 景子** 氏を講師にお迎え致します。

なお、講演会・懇談会は正会員・準会員・従業者も含め、1事業所2名様まで参加できます。

◇ 日 時 平成29年4月25日(火) 午後2時～3時30分

◇ 場 所 サウインストーンホテル

名古屋市昭和区八事本町100-36 TEL052-861-7875

※ 地下鉄名城線・鶴舞線「八事駅」①番出入口直通

ご来場には公共交通機関をご利用ください。

◇ 20周年記念講演会 同日 午後4時～5時30分

講 師 花 田 景 子 氏

タイトル (仮)「相撲に見る日本人の心」

～心をつかむ コミュニケーション術～

◇ 講演会終了後、同ホテルにおいて、懇談会を開催します。

アトラクション：『抽選会』（豪華賞品をご用意しております）

懇談会費：1,000円（通常総会当日ご持参ください）

★議案書は後日郵送いたしますので、総会当日までにお目通しの上ご持参下さい。



### 平成28年度地域事業について

協会本部で行っている不動産無料相談のPR活動、及び全宅連のシンボルマークであるハトマークの啓蒙活動を目的とし、地域の一般消費者への宅建協会を広く知らしめるとともに、協会を理解していただくため実施しました。

「昭和区区民まつり2016」に協賛

○ 日時：10月23日(日)午前10時～午後3時

○ 場所：鶴舞公園(奏楽堂・噴水塔周辺)

晴天の中、会場内ではハトマークの手提げ紙袋を持った人が多く見かけられ、ブース内ではお子様向けピンポンダーツに人気が集まり、長い行列ができました。

また、区民まつりの抽選会では便利グッズ・ゲーム機等を提供し、大変盛り上がりました。



## 広告料などの必要経費と 仲介手数料の関係を 教えてください

# Q&A

宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」といいます）が貸借の媒介を行なった場合に受けることができる報酬については、昭和45年建設省告示1552号（最終改正平成26年2月28日）に上限額が定められており、依頼者の双方から受ける場合および依頼者の一方のみから報酬を受ける場合のいずれであっても報酬額の合計額が借賃の1ヵ月分の1.08倍を超えてはならないこととなっています（居住用建物の貸借の場合は、本人の同意がある場合を除き、依頼者の一方から受ける報酬額は借賃の1ヵ月分の0.54倍を超えない範囲となります）。

宅建業者は、同告示に規定されている報酬以外は基本的に受けとることができませんが、広告料については、同告示において、「依頼者の依頼によつ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」とされており、依頼者からの依頼で行なった広告に係る広告料は、報酬制限の枠外で依頼者に対して請求することができます。

広告料の性格について、判例によれば、通常必要経費の範囲を超えるものであること、そして、その広告について依頼者から特に依頼があり、費用の負担について事前に依頼者の承諾があるか、またこれと同視しうるような事後における異議なき承諾があった場合に限って、広告料を依頼者に

請求することができる（東京高判昭和57年9月28日）とされています。

したがって、貸借の媒介に際し、媒介報酬の他に宅建業者が受けることのできる金銭は、依頼者の特別な依頼によつて行なう広告の実費相当分になります。仮に、広告費について機械的に「賃料の1ヵ月分」として、依頼者から報酬額とは別に金銭を受領するような場合には、「通常必要経費を超えるもの」である疑義が強く、さらに広告料を実費以上に受けとるおそれがあり、宅地建物取引業法（以下、「業法」といいます）違反となる可能性があります。

また、広告料以外にも、遠隔地で調査を行なう場合等において、依頼者の特別の依頼により宅建業者が特別の支出を行なった場合は、その負担について依頼者の事前の了解があれば別途費用として受領することは問題ないと考えられますが、案内料や申込料、調査費等の名目で依頼者の承諾なく金銭を受領することは業法違反となりますのでご注意ください。

いずれにしても、宅建業者の皆様におかれましては、依頼者から媒介報酬以外の費用を受領する際は、依頼者の承諾が不可欠であることに十分ご留意願います。

（文責：松木拓）