



第 142 号 平成 24 年 4 月 25 日発行

## 廃業届出書の提出先について

4 月から廃業届出書の提出先が所属する地区連絡協議会になりました。また、従たる事務所の廃止に関する書類は本店が支店の所属する地区連絡協議会へ提出するようになります。

## 今治土木事務所で所掌している建築関係事務等の取り扱いについて

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)

平成 24 年 4 月 1 日より今治土木事務所から建築職員が不在となり、それに伴い、東予地方局建設部が全ての業務を引き継ぐこととなりました。

< 今治土木事務所で所掌していた主な建築関係事務 >

宅建取引主任者登録関係事務(進達等)

住宅瑕疵担保履行法関係事務(宅建業者分:進達等)

建築基準法関係事務(確認、許可等)

ほか

取引主任者の資格登録者で、居住地が今治市、上島町の方は、変更の登録申請書の提出先が東予地方局(建設部建築指導課)に変更になります。

## 津波災害警戒区域についての重要事項説明について

国土交通省より全宅連を通じて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

取引対象となる物件が「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を重要事項として説明することが必要です。

法施行後間もなく、各都道府県において区域を未指定としている実情があることから、未指定時の重要事項説明の記載の解説が国土交通省ホームページに掲載されました。未指定時の記載について津波災害警戒区域については「区域外」としながらも、備考に記載することが望ましいとされています。

津波災害特別警戒区域は 6 月を目途に重要事項説明に追加される予定であることから、全宅連策定書式については、一部改訂されます。

国土交通省ホームページ

URL : <http://www.mlit.go.jp/common/000204770.pdf>

## 賃貸借契約の媒介時における広告料の取扱いについて

賃貸住宅の仲介の場合、仲介手数料については、貸主・借主合わせて家賃 1 箇月の 1.05 倍という上限がありますが、通達には「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。」という条項もあります。

宅建業者が通常行う仲介業務の範囲を超える特別な広告については、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、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、広告料等の額が当該広告に要する特別の費用に相当する額であることの要件を備えている必要があります。つまり、特別の広告の依頼もしていない場合には支払う必要が無いものとされています。

現在では、不動産サイトや流通機構に広告料や AD という名目での物件登録がありますが、流通機構に関しては、これらの内容については不適切な表示として取り扱う方向で検討されています。

神奈川県では建設業課長から「賃貸人から特別な広告の依頼がなければ、広告料を受け取れません。」の通知を出していますし、国土交通省近畿地方整備局では、「明確な根拠がない広告料の名目で受領した金銭は、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額とは認められず、媒介に関する報酬であるとして、業法に違反したとして指示処分を行った事例もあります。

公正な取引を阻害する不適切な行為とならないようご注意ください。

## 報酬額規定表(報酬額告示表)について

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会では、公益社団法人となったことから報酬額規定表(報酬額告示表)を新たに作成します。必要な方は裏面の注文書をご利用の上、平成 24 年 5 月 11 日(金)までに地域の任意団体宛てお申し込みください。

無料でお渡しいたしますが、大きさの関係で、地域の任意団体へ取りに行ってください必要があります。1 事業所につき 1 枚です。

## 税金解説書「あなたの不動産、税金は」(平成 24 年版)について

1 事業所 1 冊無料でお渡しいたします。無料分以外の注文をお受けします。

予 価 168 円(税込・送料実費を加算)協会名有り

注文期限 5 月 18 日(金)地域の任意団体宛て裏面申込書でお申し込みください。注文期限が過ぎますと、単価が上がります。

発刊予定 6 月下旬頃(予定)



## 宅建業法の解釈・運用の考え方及び重要事項説明事項の一部変更

国土交通省より全宅連を通じて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

宅地建物取引業法施行規則が一部改正され、本年4月1日付で施行されました。これに伴い、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も改正されました。

国土交通省作成の重要事項説明書様式のうち区分所有建物の売買・交換用、建物貸借用、宅地の貸借用の書式について一部変更がありました。

全宅連策定の重要事項説明書書式についても改訂を行う予定です。

【国土交通省作成 重要事項説明書様式 項目変更点】

区分所有建物売買・交換

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

【旧】当該建物に係る滞納額

【新】当該一棟の建物に係る滞納額  
専有部分に係る滞納額

宅地の貸借

【旧】5 金銭の貸借のあっせん

【新】項目削除

建物の貸借

【旧】5 金銭の貸借のあっせん

【新】項目削除

## サービス付高齢者向け住宅事業登録制度に係る参考入居契約書改訂

国土交通省及び厚生労働省より全宅連を通じて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

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る契約書について、賃貸住宅標準契約書の見直しを踏まえて改訂がありました。契約書の趣旨及び内容については、サービス付き高齢者向け住宅制度ホームページをご覧ください。

(参考) <http://www.satsuki-jutaku.jp/>

入居契約書改訂の概要

1. 第8条 反社会的勢力の排除を新設

2. 第15条 明け渡し時の原状回復内容の明確化

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を踏まえ、入居時に賃貸人、賃借人の双方が原状回復に関する条件を確認する様式を追加。また、退去時に協議の上、原状回復を実施することを記述。サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書コメントにおいて、サービス付き高齢者向け住宅事業における原状回復の考え方等について記述。

3. その他所要の改正を実施。

## 会費の納入について

当協会は公益社団法人となり、定款も新しくなりました。新定款では、会費を当該年度が終了した年の6月末日までに納入しなかったときは自動的に会員資格を喪失することとなりますので、ご注意ください。

## 「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂について

愛媛県土木部道路都市局都市計画課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

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」を次の通り改訂します。

改訂日 平成24年4月1日(平成24年度から最新版手引きの運用開始)

改訂概要 都市計画区域の説明箇所を最新のものに改訂

他法の改正に伴うもの

など

その他 県ホームページ(都市計画課のページ)に手引きの最新版をPDF形式により掲載

## 平成24年税制改正関連法案成立について

全宅連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

以前お送りしましたパンフレット税制改正体網の概要は3月30日に国会にてすべて可決成立しました。

## 「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等」の一部改正について

国土交通省より全宅連を通じて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

未成年後見制度の見直しに係る民法等が改正されたのに伴い「賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示」が平成24年4月1日より施行されました。

注文書

(注文期間が経過していますので、掲載しません。)