



第 143 号 平成 24 年 5 月 25 日発行

新役員承認・総会終了

5月22日(火)リジェール松山(農協会館)において、公益社団法人移行後初めてとなる第1回通常総会を開催しました。

当日は、中村知事代理の長谷川副知事を始めとした多数のご来賓をお迎えして実施しました。

定款の変更により、平成23年度事業報告、平成24年度事業計画、予算についての報告を行い、平成23年度の決算報告について審議を行い、承認となりました。

今年度は役員改選期にあたり、新役員が選出されました。



武井会長再任

総会と同日に開催された第2回理事会におきまして、武井会長(伊予)が再任されました。

副会長は、松本邦夫理事(宇和島)、佐々木敬史理事(四国中央)、大野悟一理事(松山)の3名が各ブロックより選定されました。

大規模災害時の媒介協力業者について

愛媛県との協定に賛同いただける方は、確認書(先月同封)をお送りください。ご連絡をいただければ、お送りいたします。(Tel 089-943-2184)

(協力業務要旨)

県から以下の要請があった場合

県が民間賃貸住宅を応急住宅として確保するための住宅情報を提供する。

被災者のうち、自らの資力で民間賃貸住宅へ入居を希望する方への媒介を無報酬で行う。

昨年登録いただいた方も、お手数ですが、再度確認書をお送りください。(Fax 089-943-2364)

ハトマークサイト新登録システム・デモサイトリリースについて

全宅連より下記について連絡がありました。

(連絡要旨)

ハトマークサイト登録システムは、平成24年6月5日(火)リニューアル予定です。リニューアル前まで、新ハトマークサイト登録システムのデモサイトが利用可能となっていますので、事前に操作方法や画面等をご確認下さい。

ご注意 ・デモサイトに登録した物件の公開はできません。

・デモサイトに登録した物件は本番のサイトに引き継がれません。

1. デモ操作画面のURLについて(本番サイトのURLは別になります)

<http://hatomarkdemo.athome.jp/>

ログイン ID/PASSWORD...現在の登録システムと同様になります。

現在のPWが分からない場合は、宅建協会までご連絡下さい。

2. デモサイトご利用にあたっての注意点

本デモサイトは、4月17日までに現行のハトマーク登録システムにて登録された会員情報・物件情報およびログインID・PWが登録されていますので、現行のID・PWでログインすることが出来ます。ログインできない場合はハトマークサイトヘルプデスクセンターへID・PWの発行依頼が必要となります。照会方法は宅建協会までお問い合わせ下さい。

3. その他

新登録システムの暫定マニュアルは、宅建協会ホームページの会員専用ページ(下の方)に掲載しています。

[トップページ](#) [会員専用ページ](#) [会員専用様式集](#)

ユーザー名: パスワード: (HP版には掲載しません)

会員専用ページのメニューにある利用マニュアルは現行のハトマークサイトのものです。

大洲地区連絡協議会事務所変更

5月1日より地区連絡協議会事務所が下記のとおり変更となりました。

〒795-0072
大洲市新谷甲 1091-1
ピアスプランニング(株)
Tel : 0893-25-1747 Fax : 0893-25-2033

森林の土地の所有者届出制度について

林野庁森林整備部計画課より国土交通省及び全宅連を通じて下記について連絡がありました。

関係資料地区連絡協議会設置

(連絡要旨)

平成 23 年 4 月の森林法改正により、「森林の土地の所有者届出制度」が創設され、今年 4 月から施行されています。

本制度は、森林所有者を把握するため、売買だけではなく相続等によるものも含めて、権利の移転があった場合には面積によらず市町村長へ事後届出が義務づけられるものです。

なお、本制度の創設等に伴う宅地建物取引業法等の改正はありません。

(参考：<http://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/todokede/index.html>)

林野庁 HP「森林の所有者届出制度について」)

受領する手数料の説明は丁寧に！

国土交通省告示第 100 号により、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取る事が出来る報酬の上限額の規定があります。

これはあくまでも上限額ですので、「法定手数料をいただきます」等と消費者に説明するのは正しくありません。

また、貸借の媒介の場合、宅地建物取引業者が依頼者の一方から受けることのできる報酬の上限は、原則として借賃の 1 ヶ月分の 52.5% です。この原則があって、例外的に業者が当該依頼者の承諾を得ているときは、最高で借賃の 1 ヶ月分の 1.05 倍を依頼者の一方から受けることができるとされています。

顧客に何の説明もなく、あるいは十分な説明もなく「1 ヶ月の家賃をいただきます。」とするのは正しい方法ではありません。

今はネット社会で、以前からその様にやってる等、根拠のない理由は通用しないことを一般の方も良くご存じです。今一度、頭をリセットして、業法違反とならないためにも丁寧に説明してください。



不動産広告について

・工事の完了時期

「宅地の造成工事の完了」とは、宅地上に建物を直ちに建築することができる状態に至ったことをいい、当該工事の完了に際し、都市計画法その他の法令による工事の完了の検査を受けることが必要とされるときは、その検査に合格したことをいいます。

「建物の建築工事の完了」とは、建物をその用途に従い直ちに使用することができる状態に至ったことをいいます(表示規約第 18 条第 1 項第 5 号、第 6 号)。

「宅地上に建物を直ちに建築することができる状態」とは、単に物理的に建物の建築が可能だということではなく、その土地に建築された住宅に居住するための物理的な支障がないこと、つまり、上水道、下水の処理施設、電気、ガス等の施設が完備していることをいいます。

「建物をその用途に従い直ちに使用することができる」とは、ガス、水道、電気等の施設が整備され、仮に購入者が即日入居しても何の支障もなく生活できる状態をいいます。取引の条件として、門、塀等の付帯施設を含まない場合で、かつ、その旨をあらかじめ明確に表示しているときは、建物本体の工事が事実上完了した時をもって「工事完了」と表示できます。

しかし、広告で付帯施設として門、塀、植樹が含まれる旨を表示したとき、又は特に付帯施設を含まない旨を明示しなかったときは、これらの施設がすべて完成したときが工事の完了時期となります。

また、建築工事の完了時期が同一でなく、建物により 1、2 か月のずれがある場合は「完了予定 / 平成 年 3 月下旬 (戸) ~ 5 月中旬 (戸)」等と、契約後に着工する場合は「完成予定 / 契約後 4 か月」等と表示してください。

なお、新築マンション、新築建売住宅などで未完成の場合は、建物の完成予定時期ではなく、「入居予定年月」を表示することになっています。

・媒介報酬について

「当社の媒介報酬は、他社のように物件価額 × 3% + 6 万円ではなく、物件価額 × 2% です」の様な表示は、一種の比較広告となりますが、比較対照とする他の事業者の報酬が宅建業法で定めている報酬限度額一杯を取っていると断定することはできませんので、問題があります。

そこで、他社のことに言及することなく、「当社は、物件価額の 2% の媒介報酬 (売買の場合) を申し受けます。」等と表示することが適当であると考えられます。