

第163号 平成26年1月25日発行

**海外の宅地建物を本邦内で取引する際の購入者の保護等の推進について**

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

宅地建物取引業者が海外の物件を本邦内で取り扱う場合は、購入者の保護等に留意し、次の要領により業務を行うものとする。

1. 取り扱おうとする物件の所在地法等を十分理解し法令を順守するとともに、所在地法等の本邦内での適用が不明確な場合であっても適切な範囲で所在地法等による規制を尊重して業務を行うよう努めること。
2. 購入者等に対しては、物件の内容や取引の条件等について契約の前に丁寧な説明を行うよう努めること。

**個人間中古住宅売買瑕疵保険の制度変更について**

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

国土交通省指定の各保険法人が扱う個人間の中古住宅売買に係る瑕疵保険は、これまで保証上限額1,000万円・保証期間5年の商品1本のみでしたが、先般保証上限額500万円又は1,000万円で保証期間1年とする新たな少額短期タイプの保険商品が認可され、取扱いが開始されました。

既存住宅瑕疵担保保険(個人売主) 指定保険法人

(株)住宅あんしん保証、住宅保証機構(株)、(株)日本住宅保証検査機構(JIO)、

(株)ハウスジーメン、ハウスプラス住宅保証(株)

**全宅連平成25年度後期不動産実務セミナー開催日程について**

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)

後期分不動産実務セミナーを下表の会場で開催することとなりました。

西日本エリア開催地

開催日	開催地	会場
3月7日(金)	岡山県岡山市	岡山国際交流センター 2階国際会議場
3月14日(金)	熊本県熊本市	ホテル熊本テルサ 3階たい樹
3月28日(金)	兵庫県神戸市	兵庫県民会館 11階パルテホール

※近日中に正式な開催案内及びチラシ等を通知いたします。

**不動産広告について**

価格表示は、規約により税込み表示とする必要があります。一般の特別措置の様な税抜価格での表示はできませんので、ご注意ください。

**代議員及び理事候補者選出選挙が実施されます**

4月に平成26・27年度の代議員及び理事候補者選出選挙が実施されます。次回の宅建本部にゆうす送付時にお知らせ文書を同封し、3月に入って内容確定後に、愛媛不動産会館1階掲示板、地区連絡協議会の事務を行う場所(任意団体事務所)、ホームページ等に告示文書を掲示する予定です。

**平成25年度住宅リフォーム相談窓口担当者等講習会について**

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)

関係資料地区連絡協議会設置

住宅リフォーム相談窓口のトラブル相談への対応機能をはじめ、より安全安心な住宅リフォームの推進のための助言機能をさらに高めていただくことを目的として、市町等の住宅相談窓口担当者、リフォーム相談に携わる建築士の方などを対象に講習会を開催します。

日 時	平成26年2月6日(木)13:30~16:30
場 所	愛媛県美術館 講堂(松山市堀之内)
対 象 者	県・市町等の住宅相談窓口担当者、リフォーム相談に携わる建築士、消費生活センターの相談員、リフォームアドバイザー 等
定 員	100名(先着順)
受 講 料	無料
申込受付	平成26年1月30日(木)まで
申込方法	申込書を郵送、FAX又はEメールにて建築住宅課へ申込み
問合せ先	愛媛県土木部道路都市局建築住宅課 宅地建物指導係 〒790-8570 松山市一番町4丁目4-2 Tel:089-912-2758 Fax:089-941-0326 e-mail:kenchikujuut@pref.ehime.jp

**ハトマーク支援機構で実施する事業について**

一般財団法人ハトマーク支援機構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

一般財団法人ハトマーク支援機構実施事業について下記の通り新たな事業提携を開始しました。

(株)キクテック(住友スリーエム特約店)

浴室・キッチン・玄関等の内装・修繕を、耐久性、耐水性、防火性に優れたフィルムを貼るだけの簡易施行でリフォーム

アイソバー・ジャパン(株)

オールインワンホームページ作成パッケージシステム「SITE FARM(サイトファーム)」により、ホームページ等を開設していない会員事業者が手軽に開設、活用できるサービスの提供

## 県有地の売払いについて

愛媛県総務部管理局総務管理課長より下記売払いについて連絡がありました。

売り払う財産 1	関係資料地区連絡協議会設置		
土地	松山市高浜町一丁目乙 60 番 176	宅地	1042.23 m <sup>2</sup>
建物	松山市高浜町一丁目乙 60 番 176	床面積	992.10 m <sup>2</sup>
	共同住宅外 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建外	予定価格	17,300,000 円

※現地説明は平成 26 年 1 月 21 日(火)に終了しています。

入札日時 平成 26 年 2 月 18 日(火) 11:00

入札場所 愛媛県庁第二別館 5 階 第 3 会議室

売り払う財産 2	関係資料地区連絡協議会設置		
土地	松山市久万ノ台 777 番 2	宅地	216.26 m <sup>2</sup>
建物	松山市久万ノ台 777 番 2	床面積	83.8 m <sup>2</sup>
	居宅 コンクリートブロック造陸屋根 2階建	予定価格	15,300,000 円

※現地説明は平成 26 年 1 月 21 日(火)に終了しています。

入札日時 平成 26 年 2 月 18 日(火) 14:00

入札場所 愛媛県庁第二別館 5 階 第 3 会議室

入札参加希望の方は、あらかじめ入札参加申込書の提出が必要です。

提出期間 平成 26 年 2 月 4 日(火)まで

問合せ先

愛媛県総務部管理局総務管理課財産管理グループ Tel: 089-912-2255

## 「建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書きによる許可取り扱い基準」の改正について

宇和島市建設部建築住宅課長より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
宇和島市の許可取り扱い基準を平成 26 年 1 月 1 日施行で改正しました。	

### 【改正概要】

許可基準 1, 4, 5, 6, 7 の基準改正について審議

許可基準 1, 7 …建物用途に係る規制を削除

許可基準 4 …敷地規模・構造の要件を削除

許可基準 5 …削除

許可基準 6 …現行基準を細分化し、設定。

(新基準 5 …現行基準 6 のまま)

(新基準 5-⑨…のど元敷地後退緩和 2.7m 以上)

(新基準 6 …1.5m 以上 1.8m 未満の通路対象)

## 会費の納入はお済みですか？

平成 25 年度分の会費（業協会年会費 50,000 円、保証協会年会費 6,000 円）の納入がまだの方は、平成 26 年 4 月実施の代議員選出選挙・理事候補者選出選挙において選挙権・被選挙権はありません。早急にご納入下さい。平成 26 年 6 月 30 日までに納入の無い場合、会員資格が無くなります。会費納入は地域の任意団体へ委託していますので、詳しくは各任意団体へお尋ね下さい。

## 不動産広告：新築分譲マンションの広告における賃貸住宅との比較表示

【Q】新築分譲マンションを販売するに当たり、当物件の住宅ローンの返済額が、周辺のほぼ同規模の賃貸マンションの相場賃料よりも相当安いと、分譲マンションを購入の方が賃貸住宅を借りるよりも有利である旨を強調して表示したいと考え、下記の広告案を作成しました。

### 【広告案】

賃貸にお住まいになるより、新築分譲マンションを購入した方が断然お得です！！

これからは賃貸よりも売買の時代！！

ぜひ、この機会にご購入をご検討ください！

当マンションを購入した場合 毎月 9.7 万円

A タイプ 109 号室 専有面積 73 m<sup>2</sup> 3,980 万円

毎月返済額 96,774 円（頭金 480 万円、借入額 3,500 万円、返済期間 35 年、変動金利 0.875%）

↓ 5 万円以上安い

賃貸物件を借りた場合 毎月 15 万円

当マンション周辺に所在するほぼ同規模の賃貸物件の賃料相場（当社調べ）

【A】結論から申し上げますと、表示規約第 22 条の不当な比較広告に該当するため、ご質問のような表示はできません。

ご質問の広告案では、分譲マンションを住宅ローンで購入した場合の毎月の支払額の一例にすぎないものと、物件周辺のほぼ同規模の賃貸住宅の相場賃料を比較し、毎月のローン支払額の方が安いということのみをもって、賃貸住宅を借りるよりも分譲マンションを購入した方が著しく有利・優良であるかのような表示となっていますが、これは下記[2]に該当する不公正な基準で比較する不当表示に該当するものです。

そもそも、売買物件と賃貸物件は、権利の種類も異なり、それぞれが一長一短あるものであり、**比較すること自体が不適当なものです**。表示するとしても「今、いくらの家賃をお支払いですか？」等と問いかける程度にすべきでしょう。

※ 比較広告とは「自己の供給する商品又は役務について、これと競争関係にある特定の商品等を比較対象商品として示し（暗示的に示す場合を含む。）、商品等の内容又は取引条件に関して、客観的に測定又は評価することによって比較する広告」をいい、同一の前提条件下において、合理的な事実に基づき公正な方法で行われる限り、一般消費者が物件又は役務を選択する場合に、同種又は類似の物件又は役務の品質内容や取引条件について、正しく比較して検討するための具体的、かつ、有益な情報となるものです。しかし、不公正な方法で行われる比較広告は、一般消費者の適切な物件又は役務の選択を妨げます、そこで、次のような比較広告は、不当な表示として禁止されています。

[1] 実証されていない、又は実証され得ない事項を挙げて比較するもの

[2] 一般消費者の物件等の選択にとって重要でない事項を重要であるかのように強調して比較するもの及び比較する物件等を恣意的に選び出すなど不公正な基準によって比較するもの

[3] 一般消費者に対する具体的な情報でなく、単に競争事業者又はその物件等を誹謗し又は中傷するもの

首都圏不動産公正取引協議会・公取協通信から引用