



第 178 号 平成 27 年 4 月 25 日 発行

## 賃貸の媒介における仲介手数料について

宅地建物取引業法において、賃貸住宅の仲介手数料は、月額家賃分を限度としており、貸主 50%、借主 50%が基本です。

借主からのみ仲介手数料を受ける場合は、借主から事前に承諾を得なければなりません。しかし、説明をせず、当然のように借主からのみ仲介手数料を受け取っていることについて、愛媛県や国土交通省に苦情が寄せられています。

賃貸の媒介を行う場合、仲介手数料について、事前に十分説明し、了解のもとで対応してください。

## 全宅連書式等の「宅地建物取引士」変更対応について

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)

### 1. 全宅連ホームページ掲載契約書式等について

全宅連ホームページ掲載の契約書式等は、平成 27 年 4 月 1 日(水)から「宅地建物取引士」に変更したものに差し替えました。

すでにダウンロードしご利用いただいている契約書式等は、会員各自で「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に変更していただくようお願いいたします。

### 2. 売買契約書解説書及び重要事項説明書解説書について

#### ・新訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」(平成 26 年 12 月発行)

分冊③「各種売買契約書・関係書式編」は、変更箇所が多いため、ご依頼に応じて分冊ごと差し替え対応(具体的な対応方法は未定です)します。

#### ・新訂版「わかりやすい重要事項説明書の書き方」(平成 27 年 1 月発行)

分冊③「重要事項説明書説明資料(都市計画法・建築基準法)」及び分冊④「重要事項説明書説明資料(その他法令)」は、変更箇所が少ないため、変更箇所のみ差し替え対応します。

分冊⑤「各種重要事項説明書書式」は、変更箇所が多いため、ご依頼に応じて分冊ごと差し替え対応(具体的な対応方法は未定です)します。

## 危険ドラッグ販売店排除について

- ・危険ドラッグ販売等に関する情報があれば協会まで連絡しましょう
- ・契約を解除できる条項を予め契約書に規定しましょう

## 訂正 免許申請書について

宅建本部にゆうす第 177 号(平成 27 年 3 月 25 日発行)において宅地建物取引主任者から宅地建物取引士への「資格の変更」と記載しましたが、正しくは「名称変更」となりますので訂正いたします。

## 土砂災害防止法に基づき都道府県が公表する基礎調査の結果について

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

土砂災害防止法では、都道府県は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定と土砂災害防止対策に必要な基礎調査を行うものとされていたが、改正法により、基礎調査の結果を公表しなければならないとされました。

また、基礎調査の結果の公表後、土砂災害警戒区域等の指定の手続きを速やかに進めるものとされており、土砂災害警戒区域等に指定される可能性があるため、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に説明することが望まれます。

基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅地建物取引業法第 47 条第 1 号に違反する場合があります。

なお、土砂災害警戒区域等については、従前より、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項に基づく重要事項説明の対象とされているため、さらに徹底を図ってください。

【参考】愛媛県における基礎調査結果の公表

<http://www.pref.ehime.jp/h40700/5743/dosyaboushihou/dosyaboushi.html>

## すまい給付金の申請期限延長について

国土交通省住宅局住宅生産課長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

「すまい給付金」の申請期限は住宅の引渡し後 1 年となっておりましたが、確定申告時期にあわせて申請・問い合わせが増加していることなどから、当面、申請期限を 3 ヶ月延長し、住宅の引渡しから 1 年 3 ヶ月とされることとなりました。

問合せ先 国土交通省住宅局住宅生産課 Tel:03-5253-8111

夜間直通:03-5253-8510 すまい給付金 HP <http://sumai-kyufu.jp/>

## 愛媛県高齢者の居住の安定確保に関する制度要綱の一部改正

愛媛県保健福祉部長及び土木部長より下記改正について連絡がありました。

【改正点】・国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行

規則の改正に伴う、要綱の様式第 1 号、サービス付き高齢者向け住宅事業登録簿の様式の変更

関係資料地区連絡協議会設置

## 保証協会「会員之証」のリニューアル

関係資料地区連絡協議会設置

保証協会の会員之証のリニューアル及び関連規程の一部改正が決定しました。

○新「会員之証」既存会員への交付

全会員の事務所(従たる事務所を含む)へ、保証協会より 6 月以降に個別に直送します。

○旧「会員之証」廃棄処分

旧「会員之証」の廃棄は会員各自が責任を持って行ってください。

## 「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」について

愛媛県土木部道路都市局都市計画課より手引き改定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

改訂日 平成27年4月1日(平成27年度から最新版手引きの運用開始)

改訂概要 ○手引き第2章2-22 他の法律との関係における『表2-7 主な他法令の一覧表』の見直し

○手引き第3章3-7 災害危険区域等の除外における『土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律』の改正による条ずれ箇所の修正

その他 県ホームページ(都市計画課ページ)に、手引きの最新版を掲載(PDF形式)

<https://www.pref.ehime.jp/h40800/2643/kaihatu/tebiki/tebiki-main.html>

## 全宅連「住まいの購入ガイド」「住まいの売却ガイド」頒布

価格 住まいの購入ガイド/住まいの売却ガイド 108円(税込)

送料 注文数が20冊までは400円、21冊~200冊まで470円、以降20冊追加毎に470円加算

関係資料地区連絡協議会設置

請求書 ㈱大成出版社から後日送付

申込方法 申込書(全宅連HPよりダウンロード)にて

FAX:03-3325-1888 ㈱大成出版社(発送・請求代行)

問合せ先 全宅連 広報研修部 Tel:03-5821-8181

## アットホーム(株)の新サービス/ハトマーク支援機構

不動産業務関連商品の販売(※商品詳細は支援機構HPを参照ください)、のぼり旗、横断幕、提示ファイル、展示ラック、重説等ファイルなど約180アイテム

関係資料地区連絡協議会設置 (※HP作成サービスは昨年末で終了)

## マンション管理適正化法施行規則一部改正の施行等について

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

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令が平成27年3月27日に公布され、平成27年4月1日から施行されました。

1. マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部改正関係

(1) 管理業務主任者証の記載事項の変更について

今般、管理業務主任者の個人情報保護が必要であることから、規則第74条第1項に定める管理業務主任者証の記載事項から「管理業務主任者の住所」を削除する。

(2) 管理業務主任者証の様式の変更について

1. (1)のとおり管理業務主任者証の記載事項から住所を削除することから、管理業務主任者証の様式を定める規則別記様式第22号から「住所」を削除する。

## フロン排出抑制法に係る管理者の義務及び制度等について

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

フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律(フロン排出抑制法)が平成27年4月から施行され、地球温暖化とオゾン層破壊の原因となるフロン類(CFC、HCFC、HFC)の排出抑制のため、業務用のエアコン・冷凍冷蔵機器の管理者(所有者など)には機器及びフロン類の適切な管理が義務づけられます。

## 賃貸住宅管理業の解釈・運用の考え方の一部改正

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

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成26年6月25日に公布され、宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令に基づき平成27年4月1日施行に伴い、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」を下記のように改正し、平成27年4月1日施行。

○文中宅地建物取引主任者から宅地建物取引士への名称変更

## 町有地売却の媒介依頼について/松前町

関係資料地区連絡協議会設置

処分の売却を依頼する町有地

物件番号	所在地番	地目	面積(m <sup>2</sup> )	予定価格(円)
1	伊予郡松前町大字北川原字原端1332番1	宅地	177.09	6,074,000

依頼期間 平成27年4月27日~平成27年9月30日

資料配布 松前町役場3階 総務部財政課又は松前町ホームページからダウンロード

問合せ等 松前町役場 総務部 財政課 財産管理係 Tel:089-985-4232(直通)

※ 同時に一般に対しても先着順売払い物件となっています。

## 媒介中止について/八幡浜市

媒介依頼についての中止の連絡がありました。

処分の媒介を中止する市有地(第170号(平成26年8月25日発行)掲載)

所在地番	地目	面積(m <sup>2</sup> )	売却価格(円)
八幡浜市251番7	宅地	166.14	9,886,000

## 会費の納入はお済みですか?

平成26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、早急にご納入下さい。平成27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。