



宅建本部にゆうす

公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会

TAKKEN-HONBU NEWS

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部

第 179 号 平成 27 年 5 月 25 日発行

入会金 70 万円に

当協会への入会比率が低迷している状況に対応するため、開業支援セミナーを開催するなど様々な対応策を講じてきましたが、入会比率の推移は向上しなかったため、今年度の総会では、入会金を 30 万円値下げし 70 万円とすることについて審議しました。

審議の結果、本提案については承認となりました。

これにより、新規開業時の負担軽減が図られるものと期待できます。入会をお考えの方がいらっしゃいましたら、ぜひ勧誘をお願いします。

第 4 回通常総会開催

平成 27 年 5 月 22 日（金）13:30 より、リジェール松山（農協会館）におきまして、総会を実施しました。中村知事代理の上甲副知事など多数の来賓を迎え盛会裏に開催されました。

総会では、永年会員である方への表彰状が 14 社、感謝状が 42 社、役員を務められた方への感謝状が 14 名に贈呈されました。

入会金の値下げや平成 26 年度決算報告の承認を受け、平成 26 年度事業報告、平成 27 年度事業計画、予算についての報告が行われました。



消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について（再周知）

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

消費税率の引上げに際して、消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保する観点から、消費税転嫁対策特別措置法が平成 25 年 10 月 1 日施行されました。

消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置においては、消費者が消費税を負担していない又はその負担が軽減されているかのような誤認を消費者に与えないようにするとともに、事業者が消費税分を値引きする等の宣伝や広告を行うことが禁止されています。

消費税の転嫁拒否等の行為等を行うことがないようご協力をお願いします。

森林法に基づく届出制度について

林野庁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

新たに森林の土地の所有者となった方は市町村長への事後届出が必要です。

届出対象者 個人・法人を問わず、売買や相続等により森林の土地を新たに取得した方は、面積に関わらず届出をしなければなりません。

届出期間 土地の所有者となった日から 90 日以内に、取得した土地のある市町村の長に届出をしてください。

届出事項 届出書には、届出者と前所有者の住所氏名、所有者となった年月日、所有権移転の原因、土地の所有場所・面積とともに、土地の用途等を記載します。添付書類として、登記事項証明書（写しも可）又は土地売買契約書など権利を取得したことが分かる書類の写し、土地の位置を示す図面が必要です。

※ 詳しくは、市町村や都道府県の林務担当までお問い合わせください。

大規模災害時の媒介協力店登録をお願いします

平成 17 年に当協会は愛媛県と「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に調印しました。これにより、協力店の方は大規模災害が発生し愛媛県から要請があった場合には、以下のご協力をいただくこととなります。

協力店登録確認書を協会ホームページと地区連絡協議会事務所に設置しますので、ご協力いただける方は協会宛てご提出をお願いいたします。

（協力内容）

- ・ 県が民間賃貸住宅を応急住宅として確保するため住宅情報を提供
- ・ 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無報酬で媒介を行う

※ 平成 26 年度協力者の方は、自動的に本年度も登録させていただきます。

継続されない方は、協会へご連絡をお願いします。協力店名簿は協会ホームページと地区連絡協議会事務所で確認できます。

危険ドラッグ販売店排除にご協力を

危険ドラッグ販売店排除に係る協定により、会員の皆様は以下についてご協力ください。

- ・ 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する。
- ・ 契約を解除できる条項を予め契約書に規定する。

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(㎡)	売却価格(円)
八幡浜市 251 番3	宅地	166.44	9,663,000
八幡浜市 251 番8	宅地	166.33	9,898,000

媒介中止について／松山市

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 177 号(平成 27 年3月 25 日発行)掲載)

物件 番号	所 在 地 番	地目	面積 (㎡)	売却価格	備考		
9	松山市下難波甲 1078 番 11	雑種地	178.05	2,825 万円 温泉権 (源泉権)	理由 市有地買 受申込が あったた め		
	松山市下難波甲 1078 番 12						
	松山市下難波甲 1078 番 3	雑種地	238.65				
	松山市下難波甲 1078 番 10						
	松山市下難波甲 1078 番 8	雑種地	57.99				

(一財)ハトマーク支援機構で実施する事業について

(一財)ハトマーク支援機構の提携会社(株)ネクストは5月1日より、ポータルサイト「HOME’S」へ広告掲載する際、新規入会金が半額になる特典が追加されました。

関係資料地区連絡協議会設置

- 【商品の内容】
- インターネット広告の日本最大級のポータルサイト「HOME’S」
 - (一財)ハトマーク支援機構の提携会社ジャパンホームシールド(株)が提供する地盤情報に関する商品の「土地情報レポート・ライト版」が期間限定で無料利用できることになりました。
 - 【キャンペーンの内容】
 - ・災害や地盤の情報を簡易にレポートできる、「土地情報レポート Life」が無料で利用できます。(通常の「土地情報レポート」は、1件 15,000 円です。)
 - ・無料提供期間：平成 27 年 5 月 1 日～8 月 31 日

免震材料の不正事案に係る構造安全性の検証に関する報告について

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

国土交通省の見解として、構造安全性の検証が終了した 77 棟の建築物について、震度 6 強から 7 程度の地震に対して倒壊するおそれはないとホームページへ記載されております。詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。

【国土交通省ホームページ】

<http://www.mlit.go.jp/common/001088858.pdf>

不動産広告について

- 未入居の住宅について
- Q. 今回販売する一戸建住宅は、4月上旬に建築後1年を経過しましたが、まだ未入居ですので、広告には「戸建住宅 平成 26 年4月建築(ただし、未入居)」と表示したいと考えております。
- この場合、「中古」である旨の表示をしなくてもよろしいでしょうか。
- A. 表示規約施行規則第3条(物件の種別)では、中古住宅とは、「建築後 1 年以上経過し、又は居住の用に供されたことがある一戸建て住宅であって、売買するものをいう。」と規定していますが、「中古」である旨の表示を義務付けているわけではありません。
- したがって、ご質問の表示内容で問題ありません。

分譲宅地から新築住宅に変更した場合の「新発売」表示について

- Q. 当社では、これまで総区画数 20 区画の分譲宅地を販売してきましたが、販売状況が悪く、半分しか売れていません。
- そこで、販売方法を変更し、残区画について、新築住宅として販売しようかと考えていますが、この場合、新築住宅として広告する際に「新発売」と表示しても問題ないでしょうか。
- A. 表示規約第 18 条(特定用語の使用基準)第1項第2号において、「新発売」とは、「新たに造成された宅地又は新築の住宅(造成工事又は建築工事完了前のものを含む。)」について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと」と規定しております。
- ご質問は、分譲宅地の残区画を新築住宅に変更して販売するということですから、取引する商品自体が全く別のものになり、「新築の住宅について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと」に該当すると考えられますから、「新発売」と表示することは差し支えありません。
- なお、変更後の新築住宅の広告は、分譲宅地として広告していた際に、その広告に記載した取引条件の有効期限の経過後に行うことが原則ですが、有効期限内であっても、例えば、「当該物件は、〇月〇日まで分譲宅地として取引していましたが、このほど新築分譲住宅に変更して取引するものです。」等と付記して広告することは差し支えありません。
- (首都圏不動産公正取引協議会 公取協通信5月号より転載)

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。