



宅建本部にゆうす

公益 愛媛県宅地建物取引業協会
社団法人

TAKKEN-HONBU NEWS

公益 全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部
社団法人

第 182 号 平成 27 年 8 月 25 日発行 サブリース事業に係る適切な業務の実施について

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

国土交通省では、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と、貸主及び借主の利益保護を図るため、「賃貸住宅管理業者登録制度」を施行しており、登録を受けたサブリース業者等に対し「賃貸住宅管理業務処理準則」の遵守を求めています。

ところが、最近、サブリース業者が賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が報道される等、サブリース業者による適切な業務の実施が求められています。

準則の遵守のさらなる徹底を図るべく、登録制度に登録していないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施及び登録制度への登録をお願いします。

「WEB版既存住宅価格査定システム」のご案内

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

(公財)不動産流通推進センターにおいて発刊している「価格査定マニュアル」について、「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を受け、「戸建住宅価格査定マニュアル」の内容の見直しを行い、従来の CD-ROM 形式から「WEB 版既存住宅価格査定マニュアル」として、発刊されました。

なお、本価格査定システムのご利用にあたっては、都道府県協会所属の会員様向けの時限特例があり、全宅連会員サイト又はハトマークサイト登録システム経由で、平成 28 年 4 月 30 日までに利用登録された会員様は、登録時点から 1 年間無料でご利用いただけます。

「宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の基準」の改正

愛媛県建築住宅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

愛媛県知事が、宅建業法第 68 条第 1 項若しくは第 3 項の規定による指示処分、同条第 2 項若しくは第 4 項の規定による事務禁止処分又は法第 68 条の 2 第 1 項第 4 号若しくは同条第 2 項第 3 号の規定による登録消除処分をする場合の基準を定める。

施行年月日 平成 27 年 4 月 1 日

IT を活用した重要事項説明に係る社会実験の開始等について

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)

宅建業法第 35 条に基づき宅地建物取引士が対面で行うこととしている重要事項説明について、IT を活用した重要事項説明に係る社会実験を実施する登録事業者が決定し、国土交通省より公表されました。登録事業者につきましては、以下の国土交通省 HP をご参照願います。

社会実験は平成 27 年 8 月 31 日より開始され、平成 29 年 1 月末までの予定です。

【国土交通省 HP】

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000127.html

地域再生法改正に伴う業法施行令及び解釈・運用の考え方の一部改正

全宅連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

(連絡文書要旨)

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点

改正法による改正後の地域再生法第 17 条の 8 においては、地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において一定の開発行為が届出の対象とされ、認定市町村の長は、当該届出に係る行為が地域再生土地利用計画に適合せず、地域再生拠点の形成を図る上で支障があると認めるときは、設計の変更等を勧告することができるとされている。

宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、重要事項として説明するよう義務づけている。

今般、市町村の作成した地域再生土地利用計画の規定する集落生活圏の区域内に含まれる宅地又は建物を購入等する者が、改正法による改正後の地域再生法第 17 条の 8 に規定する届出義務を知らなかった場合、届出をしないこと等により罰則を受けるなど、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第 17 条の 8 第 1 項及び第 3 項を新たに説明すべき重要事項と位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限として、新たに地域再生法第 17 条の 8 第 1 項及び第 3 項を追加するため、ガイドラインについて所要の改正を行う。

会員間情報システム「坊っちゃん」無料でお試し
～ 期間は 1 ヶ月です ～

会員間情報システム「坊っちゃん」を試しに使ってみたい、という会員の皆様は本部までお電話ください。(☎089-943-2184)

ID とパスワードを FAX にて発行しますので、届いた日から約 1 ヶ月、無料でお使いいただけます。

この機会にぜひ「坊っちゃん」への加入をご検討ください。



水防法等の改正に伴う業法施行令及び解釈・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

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点

改正法による改正後の下水道法第 25 条の 3 及び第 25 条の 4 においては、公共下水道管理者と所有者等は雨水貯留施設の協定を締結することができるとされており、同法第 25 条の 9 において同法第 25 条の 7 に規定する公示があった管理協定については、その公示後に当該管理協定の対象である雨水貯留施設の所有者等となった者等に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、重要事項として説明するよう義務付けている。

今般、改正法による改正後の下水道法第 25 条の 7 に規定する公示があった管理協定の対象とされる雨水貯留施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、その管理協定の効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第 25 条の 9 を新たに説明すべき重要事項として位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限として、新たに下水道法第 25 条の 9 を追加すること等を踏まえ、ガイドラインについて所要の改正を行う。

比較的発生頻度の高い内水に対する地域の状況に応じた浸水対策【ハード対策】

官民連携による浸水対策の推進

都市機能が集積し、下水道のみでは浸水被害への対応が困難な地域において、民間の協力を得つつ、浸水対策を推進するため、「浸水被害対策区域」を指定し、民間の設置する雨水貯留施設を下水道管理者が協定に基づき管理する制度等を創設

雨水貯留施設

雨水排除に特化した公共下水道の導入

汚水処理区域の見直しに伴い、下水道による汚水処理を行わないこととした地域において、雨水排除に特化した下水道（雨水公共下水道）を整備を可能とするよう措置

見直し前の下水道（汚水・雨水）の区域

見直し後の下水道（汚水・雨水）の区域

豪雨による浸水発生

県有地の売払いについて（お知らせ）

土地	西予市宇和町稲生 507 番	宅地	508.80 ㎡
建物	西予市宇和町稲生 507 番	居宅床面積	211.36 ㎡
		ブロック造 陸屋根2階建外	
		予定価格	4,768,000 円

入札日時 平成 27 年 10 月 9 日(金)午前 11 時
入札場所 愛媛県西予庁舎1階 会議室
参加申込 入札参加希望者は平成 27 年 9 月 25 日(金)までに入札参加申込書提出要
問合せ先 愛媛県総務部総務管理局総務管理課財産管理グループ 089-912-2255
愛媛県のホームページにも掲載

県下で不動産フェア開催

各地の開催予定日などは以下の通りです。ホームページにも掲載しています。

四国中央	伊予三島運動公園 体育館 (四国中央市産業 祭会場)	11/14(土) 10:00～16:00	不動産無料相談 着ぐるみ(サル・ライオン)による「こども110番」チラシ配布 バルーンピエロによるバルーンアートプレゼント 身につけよう、サバイバル術！ 来場者アンケート(希望者に似顔絵プレゼント)
新居浜	フジグラン新居浜	9/23 (水・祝日) 9:00～17:00	不動産無料相談(司法書士、土地家屋調査士、役員) 住宅ローン相談 献血コーナー(粗品進呈) バルーンアート プレゼント 来場者アンケート(回答者に粗品進呈)
西条	西条紺屋町商店街 (みのりちゃん市場前)	10/4(日) 10:00～16:30	不動産無料相談(役員、一級建築士、土地家屋調査士) 住宅ローン相談 流通制度や媒介制度、取引の流れの解説パネル展示 来場者アンケート
周桑	夏彩祭	8/23(日) 9:00～13:30	不動産無料相談、住宅ローン相談 うなぎの掴み取り 蒲焼の実演 来場者アンケート
	西条市中央公民館 (西条市東予地区 文化祭)	11/1(日) 9:00～13:30	不動産無料相談 「私たちが住みたい街」をテーマに市内小 中学生の絵画を対象に表彰 来場者アンケート
今治	テクスポート今治2F 中ホール 2	9/23 (水・祝日) 10:00～15:00	不動産無料相談(不動産、ローン、司法書士、土地家屋調査 士) 小学生絵画展(私の住みたい家、町、未来の家) バルーンアート 流通制度、媒介制度、取引の流れ解説パネル展示 来場者アンケート
松山	松山市総合 コミュニティセンター	9/23 (水・祝日) 10:00～16:00	不動産無料相談 フリーマーケットコーナー ハトマーク・マルシェ 幼児対象の絵画展(テーマ:私の住みたいおうち等) ミニ住宅相談会 来場者アンケート
伊予	ウェルピア伊予	10/25(日) 10:30～15:00	不動産無料相談 こども110番の店、こども110番の車の紹介パネル展示 こども110番チラシ配布及び粗品進呈 ハトマーク紹介パネル展示 来場者アンケート
大洲・八幡浜	フジグラン大洲店6F アクトピアホール	9/13(日) 10:00～15:00	不動産無料相談 法律相談 税務相談 住宅ローン相談 土地家屋調査士相談、媒介契約に関する説明パネルの展示 来場者プレゼント(防災グッズ、飲物) 防災関係の展示 来場者アンケート
宇和島	きさいや広場 市民ギャラリー	9/28(月) 10:00～16:00	不動産無料相談 税理士、司法書士相談 住宅ローン相談 四国電力による相談 来場者記念品配布 来場者アンケート