



第 187 号 平成 28 年 1 月 25 日発行

平成 28 年度不動産関係税制改正の概要

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)

今回の税制改正要望では、空き家対策に重点をおき、粘り強い要望の結果、相続により生じた古い空き家（除去後の敷地を含む）について、相続時から 3 年以内に譲渡した場合に、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するという新たな措置が講ぜられることとなりました。

各種軽減措置についても軒並み延長され、概ね要望どおりの結果となりました。

関係資料地区連絡協議会設置

「税制改正大綱の概要」同封

基礎ぐい等のデータ流用が判明した物件の取引上の留意点について

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

横浜市の分譲マンション基礎ぐい工事に係わる問題について、媒介業者の今後の対応について国土交通省より都道府県宅建業法担当者宛に下記の内容が通知されました。

1. 旭化成建材の施工の有無の確認

旭化成建材によるくい施工データの流用物件について、施工会社が、建築基準法に基づき、物件のくいの到達状況及びセメントミルクの使用状況を確認したうえで特定行政庁に調査報告を行い、一部実地調査を行っている物件等を除き、特定行政庁による調査結果の妥当性の判断がされているところであり、データの流用と建築物の安全上の問題との関連性は低いとされています。

なお、特定行政庁により調査結果の妥当性が判断された物件については、施工データの流用に伴う建物の安全性の疑義が解消したことから、取引する際に特段の説明は要せず、通常の物件の取引として支障ないと解されます。

2. 購入検討者からデータ流用物件についての問い合わせがある場合

基礎ぐい等のデータ流用がある場合、施工会社は、特定行政庁の要請により、建築基準法に基づく報告を行い、その結果については、対象となる物件所有者又は管理組合に情報提供されています。購入検討者から問い合わせがあった場合は、媒介業者としての一般的な調査として対応することとなり、売主(建物所有者・区分所有者)に確認し、データ流用の有無及び特定行政庁により調査結果の妥当性が判断されている場合はその旨説明することとなりますが、当該事項については、特定行政庁により調査結果の妥当性が判断され、施工データの流用に伴う建物の安全性の疑義が解消したことに鑑み、あえて重要事項説明書に記載して説明するのではなく、施工者等から所有者に提供された説明資料等に基づき、説明することが適切と考えられます。

なお、当該事項についての有無の確認は、物件の売主に確認することで足り、管理組合・分譲主・施工会社等に確認すべき必要はないと考えられます。

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 28・29 年度の代議員及び理事候補者選出選挙を実施予定です。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 3 月に掲示の予定です。

特定個人情報の漏えい事案等が発生した場合の対応について

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

特定個人情報の漏えいその他の特定個人情報の安全の確保に係る重大な事態・事業者における特定個人情報の漏えい事案等が発生した場合、下記の通りご対応下さい。

1. 事業者において講ずることが望まれる措置

- (1) 事業者内部における責任者への報告、被害の拡大防止
- (2) 事実関係の調査、原因の究明
- (3) 影響範囲の特定
- (4) 再発防止策の検討・実施
- (5) 影響を受ける可能性のある本人への連絡等
- (6) 事実関係、再発防止策等の公表

※マイナンバーが漏えいして不正に用いられるおそれがあると認められるときは、マイナンバーの変更をお住いの市区町村に請求できることを本人に説明してください。

2. 個人情報保護委員会又は業界の所管官庁への報告

(1) 個人情報保護委員会に報告する場合

個人情報保護委員会ウェブサイトに掲載している様式に事実関係や再発防止策等を記載し、速やかに個人情報保護委員会に郵送で報告するよう努めてください。

※影響を受ける可能性のある本人全てに連絡した場合、外部に漏えいしていないと判断される場合等の個人情報保護委員会への報告不要の要件を全て満たす場合には、個人情報保護委員会への報告は不要です。

(2) 個人情報保護法に基づき所管官庁に報告する場合

所管官庁のガイドライン等に従って、報告してください。

※所管官庁から個人情報保護委員会に報告されますので、(1)の報告は不要です。

特定個人情報の安全の確保に係る「重大な事態」が生じたときに、個人情報保護委員会に報告することが法令上の義務になりました。次の事態に該当する事案又はそのおそれのある事案が発覚した場合には、個人情報保護委員会に第一報をお願いします。

「重大な事態」とは…

1. 特定個人情報に係る本人の数が 100 人を超える事態
2. 特定個人情報を閲覧することができる、かつ、閲覧された事態
3. 不正の目的をもって、特定個人情報を利用・提供した者がいる事態等

詳しくは個人情報保護委員会ウェブサイト <http://www.ppc.go.jp/legal/policy/rouei/> をご覧ください。

会員間情報「坊っちゃん」月報

平成 28 年 4 月より、当該月の新規掲載分だけを印刷するよう変更になります。

個人番号の取扱いに係る適正な事務処理のための取組の徹底について

特定個人情報保護委員会事務局より愛媛県土木部道路都市局都市計画課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

(連絡文書要旨)

市街化調整区域に建築する「分家住宅」や「既存集落内において建築する自己用住宅」等に関する申請の添付書類として、「個人番号（マイナンバー）の記載がない住民票」の添付を依頼して下さい。

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂

愛媛県土木部道路都市局都市計画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

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」を次の通り改訂します。

改訂日 平成28年1月1日

- 改訂概要
- ・「第1章 1-9 開発許可に関連する用語の定義の内「区画の変更」の表現の見直し
 - ・「第2章 2-16 開発許可を受けていない土地に関する建築等の制限（法第43条第1項）」及び、「第4章 4-2 都市計画法第34条第14号愛媛県運用基準第8号「市街化調整区域となった時点で宅地であった土地に建築する住宅等」における開発許可が必要な場合についての表現の見直し

※今回の改訂に伴う実務上の運用に変更はありません。

その他 県ホームページにて、最新版の手引きをPDF形式により掲載
<http://www.pref.ehime.jp/h40800/2643/kaihatu/tebiki/tebiki-main.html>

市有地処分の媒介依頼（松山市）

松山市長より市有地処分の媒介に関する協定に基づき連絡がありました。
(処分の媒介を依頼する市有地)

物件	土地	松山市星岡一丁目687番3	雑種地	2,084 m ²
		松山市星岡一丁目乙11番3	山林	875 m ²
			売却価格	6,191万円

依頼期限 平成28年8月31日

資料等 物件の明細については、松山市ホームページに掲載しています。
各課一覧 ⇒ 管財課 ⇒ 市有地の売却先を募集します（先着順）
<http://www.city.matsuyama.ehime.jp/bosyu/siyuutibosyuu02.html>

媒介中止（八幡浜市）

関係資料地区連絡協議会設置

市有地処分の媒介依頼について中止の連絡が八幡浜市長よりありました。

所在地番	地目	面積 (m ²)	売却価格 (円)
八幡浜市八代一丁目512番12	宅地	159.28	10,689,000
八幡浜市八代一丁目512番14	宅地	140.25	10,161,000
八幡浜市八代一丁目512番15	宅地	140.45	10,175,000

平成27年度住宅リフォーム相談窓口担当者等講習会

標記講習会に関し、愛媛県土木部道路都市局建築住宅課長より連絡がありました。
(連絡要旨)

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、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に開催

日時、会場 平成28年2月5日（金）13:30～16:30 愛媛県美術館 講堂
受講料 無料（定員：100名 先着順）
申込締切 平成28年2月1日（月）
申込先 申込書を郵送、FAX又はEメールにて建築住宅課へ申込み
問い合わせ 愛媛県土木部道路都市局建築住宅課宅地建物指導係 TEL：089-912-2758

住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会の開催

標記説明会について、国土交通省より全宅連を通じて連絡がありました。

日時、場所 [松山]2/23(火)10:00～11:30 松山市総合コミュニティセンター
講師 国土交通省担当官
参加費 無料（事前に参加の申込が必要）
申込方法 「WEB申込」「FAX申込」「電話申込」 近県開催もあります
HP：<https://krs.bz/jyuutaku-seisan/m/setsumeikai-uketsuke>

関係資料地区連絡協議会設置

愛媛の中古住宅セミナーの開催

関係資料地区連絡協議会設置

標記セミナーに関し、(株)愛媛建築住宅センターより連絡がありました。

日時、場所 (松山) 2/ 8(月)13:30～17:00 テクノプラザ愛媛 100名
(大洲) 2/ 9(火)13:30～17:00 大洲市民会館 50名
(新居浜) 2/10(水)13:30～17:00 新居浜市市民文化センター 50名
参加費 無料（事前に参加の申込が必要 定員になり次第締切）
申込方法 FAXにて申込（締切日1月25日以降でも申込可）
HP:<http://ehime-center.co.jp/index.shtml> TEL：089-931-3336

ジャパンホームシールド（株）のサービス変更（ハトマーク支援機構）

「土地情報レポート」が「土地情報レポートPro」としてリニューアル

【サービス内容の変更点】

関係資料地区連絡協議会設置

- ・15項目の土地情報の提供を月額2,500円で利用し放題
- ・宅建協会会員のみ500円の割引が実現
- ・サービス提供開始は平成28年1月25日

関係資料地区連絡協議会設置

ALSOK（総合警備保障株）のサービス（ハトマーク支援機構）

「HOME ALSOK るすたくサービス」は、空き家管理サービス（空き家の見回りと投函物整理）を行います。

本サービスをお客様にご紹介いただき、成約された場合には、会員業者へ紹介手数料が支払われます。