



第 190 号 平成 28 年 4 月 25 日 発行

## 電力供給及びガス供給に関する情報提供について

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)

平成 28 年 4 月 1 日より「電気事業法等の一部を改正する法律」が施行され、電力小売全面自由化となりましたが、分譲マンションをはじめとした集合住宅等で管理組合等を通じて集合住宅全体で一括して電力供給契約が締結されている場合等においては、個々の入居者による電力供給契約の締結が制限される場合があります。

また、賃貸型集合住宅において LP ガス供給契約に関するトラブルが発生しており、賃貸型集合住宅の入居者に対する賃貸借契約時における LP ガス料金の透明化の促進を図る必要性について議論されておりました。

こうした状況を踏まえ、電気及びガスの供給に関する情報を入居者が適切に入手できるようにするため、下記の事項に関して情報提供をお願いいたします。

宅建業者は、相手方等に対して契約が成立するまでの間に、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 4 号に基づき、電気及びガスの供給のための施設の整備の状況について書面を交付して説明しなければならないとされていますが、その際、下記の事項についても併せて情報提供することが望ましいです。

### 1. 電力供給に関する事項について

売買、交換又は貸借の契約の対象となる集合住宅等について、買主又は借主が電力小売事業者を選択できず特定の電力小売事業者と供給契約を締結しなければならない場合、買主又は借主に対し当該電力小売事業者名及び連絡先

### 2. 賃貸型集合住宅における LP ガス供給に関する事項について

賃貸型集合住宅において LP ガスが供給されている場合、借主に対し当該 LP ガス供給事業者名及び連絡先

## 買取再販に係る特例の様式統一について

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)

宅建業者が中古住宅を取得し、一定の質の向上を図るリフォームを行ったあと、個人に譲渡(買取再販)した際の、宅建業者に課される不動産取得税及び個人に課される登録免許税の軽減特例措置の適用にあたり、建築士等が、要件に適合する工事が実施されたことを証する書面を用いることとされていますが、今般、登録免許税と不動産取得税の特例用の様式が統一されました。

変更の要点は以下のとおりです。

- ・ 様式における証明年月日が、平成 28 年 4 月 30 日以前の場合は旧様式と新様式の双方を使用でき、平成 28 年 5 月 1 日以降の場合は新様式を使用するものとしています。
- ・ 新様式は両特例に用いることができる書類であるため、市町村長や都道府県における確認にあたっては、書類が写し(コピー)となる場合があることに留意する旨、追記されています。詳細につきましては、全宅連 HP「法令改正情報」をご覧ください。
- ・ <http://www.zentaku.or.jp/public/amendment/index.html>

## お詫びおよび訂正について

平成 28 年 3 月 25 日発行の宅建本部にゆうす第 189 号において、他団体主催の講習会の開催月に誤りがありました。訂正してお詫びいたします。(誤)開催月 5 月と 10 月 → (正)開催月 7 月と 11 月

## 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について

愛媛県保健福祉部長及び土木部長より高齢者の居住の安定確保に関する制度要綱の一部改正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

### 【改正点】

#### 1. 登録時の添付書類に役員の住民票を追加

サービス付き高齢者向け住宅を登録する事業者の役員は、国の通知に基づき、県警本部に対して暴力団照会を行っています。照会方法は、申請書類に記載された名前、住所、生年月日を転記し、県警の端末から照会を行っていますが、その、住所、生年月日が添付書類中の登記簿や定款等に記載されていないため、申請者の記載事項を信頼するのみで、確認を行っていないのが現状です。このため、住民票の添付を義務付け、確認を行うものです。

#### 2. 事業者が廃業や抹消申請を行う場合の申請書類に登録時の登録通知書の添付義務付け

廃業や抹消の申請を行う場合の添付書類については、特に定めていませんでしたが、申請者に交付している登録通知書の不正使用を防止するため、添付を義務付けるものです。

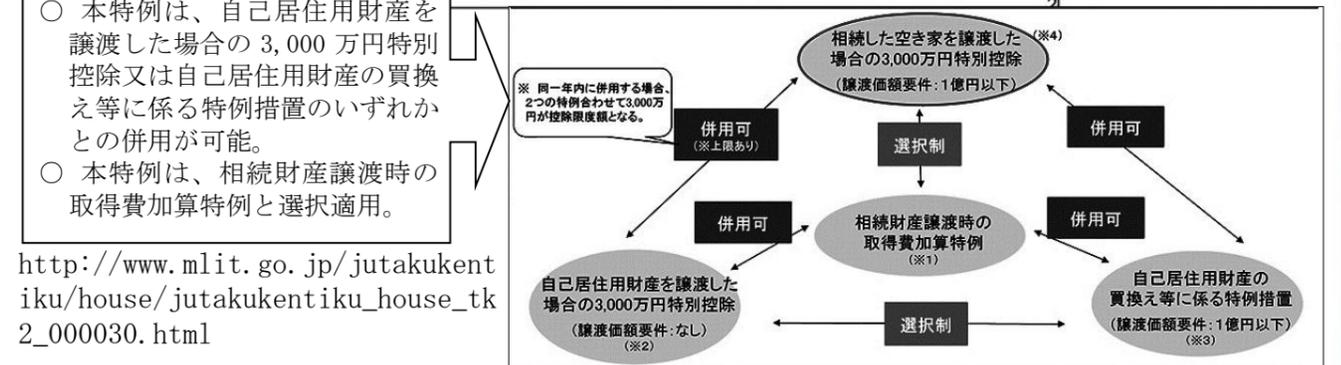
## 平成 28 年度税制改正関連法案成立

関係資料地区連絡協議会設置

平成 28 年度税制改正関連法案がパンフレット「税制改正大綱の概要」の通り成立しました。「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」に係る要件等 ※詳細は、国土交通省 HP をご覧ください。

### 2. 適用を受けるにあたってのポイント

<p><b>○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】</b></p> <p>相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。</p> <p>【例】平成25年1月2日に相続が発生した場合 → 本特例の対象となる譲渡期間 :平成28年4月1日～平成28年12月31日</p> <p>【イメージ図】</p> <p>※ 黄色矢印(→)期間中に行われた譲渡が特例の対象</p>	<p><b>○ポイント2【相続した家屋の要件】</b></p> <p>特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること</li> <li>② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること</li> <li>③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること</li> <li>④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと</li> </ol> <p>(※ 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)</p>
<p><b>他の税制との適用関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能。</li> <li>○ 本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例と選択適用。</li> </ul>	<p><b>○ポイント3【譲渡の際の要件】</b></p> <p>特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 譲渡価額が1億円以下</li> <li>② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること</li> </ol>



[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_2\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_2_000030.html)

## 賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全について

賃貸住宅の建物及び付帯設備に不具合はありませんか？

消費者庁消費者安全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)

消費者庁より、賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全性に係る不具合に関する情報が多く寄せられている状況を踏まえ、建物の維持管理や設備故障・水漏れ等のトラブル防止の観点から宅建業者や賃貸管理業者等の必要な対応について周知の依頼がありました。

(詳細は消費者庁HP参照)

[http://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_safety/release/pdf/160323kouhyou\\_1.pdf](http://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_safety/release/pdf/160323kouhyou_1.pdf)

(問合わせ先)

消費者庁消費者安全課

TEL:03-3507-9137 (直通)

中川氏、菫塚氏

1. 消費者庁には、賃貸住宅の建物及び備え付けられている設備や機器(以下「付帯設備」といいます。)について、生命身体に危害を及ぼす不具合<sup>1</sup>に関する情報が653件<sup>2</sup>(建物関係227件、付帯設備関係426件)寄せられています(平成21年9月1日から平成28年1月末までの登録分)。

このうち約2割(147件)は、「修繕を求めたが貸主が対応してくれない」というものでした。賃貸住宅の建物や付帯設備には長期使用されているものも多く、定期的な点検や不具合の修繕等を行わずに継続使用した場合、重大な事故を起こすおそれがあります。

2. 貸主におかれては、借主が賃貸住宅を安全に使用するために必要な修繕を行っていただくようお願いします。併せて、消費者庁では賃貸住宅の関係業界団体に対して、以下の対応をするよう会員への周知を要請しましたので、賃貸住宅を利用する消費者の皆様にもお知らせします。

(1) 借主からの安全性に関する不具合の申出については、早急に点検し、必要な修繕を行うこと。

(2) 法令等に基づく建物及び対象設備の点検の対応はもとより、建物や付帯設備において、必要に応じた点検を実施すること。

(3) 賃貸住宅の付帯設備の内容、使用期間及び状態等について、借主等賃貸住宅を利用する消費者に情報提供すること。

3. 賃貸住宅を利用する消費者の皆様は、以下の点に留意しましょう。

(1) 入居前に不明な点や気になる点は、十分な説明を受けましょう。

(2) 不具合があれば速やかに貸主や管理者に連絡して、対策を相談しましょう。

(3) 不具合の対応に関して困ったときは、賃貸住宅に関する相談窓口に相談しましょう。

## マンション標準管理規約(団体型及び複合用途型)の改正/国土交通省

国土交通省が策定するマンション標準管理規約に関し、マンション標準管理規約(団体型)及びマンション標準管理規約(複合用途型)が策定されましたので、ご案内いたします。

URL: [http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000133.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000133.html)

## 松山市手数料条例に基づく手数料額の変更/平成28年7月1日から

【都市計画法】

118号 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料

※175号 その他の証明手数料(開発行為又は建築に関する証明書(許可書、検査済証)等の交付、宅地造成等規制法の許可に関する証明書等の交付)

※金額等詳細については松山市ホームページを参照願います。

【問合せ先】松山市都市整備部建築指導課 開発許可担当 和田氏、野島氏 TEL:089-948-6507

関係資料地区連絡協議会設置

## 役場移転のお知らせ

松山公証人合同役場より、役場移転のお知らせがありました。

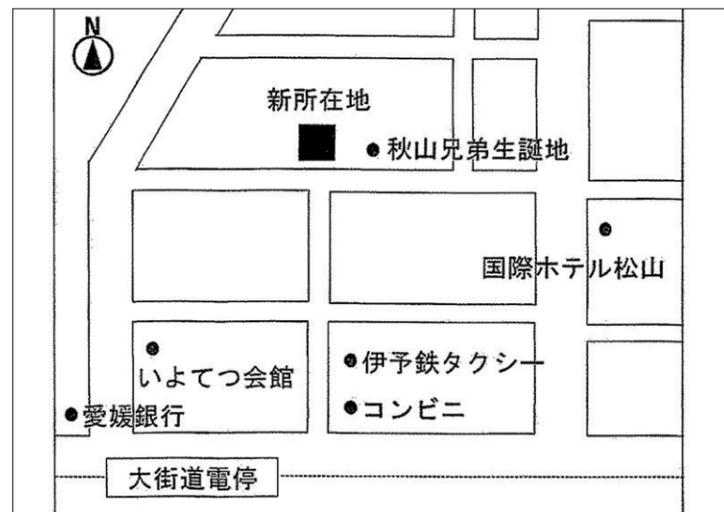
新所在地 〒790-0801

松山市歩行町2丁目3-26  
(公証ビル2F)

TEL:089-941-3871

FAX:089-943-3727

駐車場 公証ビル1Fにありますが、台数に限りがありますので、満車の場合は近隣の駐車場をご利用下さい。



## 会費の納入はお済みですか？

平成27年度分の会費(業協会50,000円、保証協会年費6,000円)を平成28年6月30日までに納入がない場合、会員資格が無くなります。会費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。

## 長期優良住宅(増改築)認定制度認定計画実施者等への注意喚起(認定後維持管理等)

国土交通省より愛媛県庁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

長期優良住宅(増改築)の認定制度の運用が開始され、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた者は、長期優良住宅の適切な維持保全を確保するため、認定後に計画に基づく維持保全を行うことや、維持保全の状況に関する記録を作成し保存すること等が求められます。

また、認定計画実施者は認定長期優良住宅を相続・売買する際には、承継者に対しても計画が引き継がれることに留意が必要です。

《こんなときは手続きが必要です》

■認定を受けた計画を変更しようとするとき

認定を受けられた方は、認定を受けた計画を変更するときは、あらかじめ所管行政庁の変更の認定を受ける必要があります。なお、計画変更にあたっては、新築の基準で認定された計画は新築の基準に、増改築の基準で認定された計画は増改築の基準に適合させる必要があります。

※建築だけでなく維持保全に関する部分を変更しようとする場合も同様です。

※長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条第3項の規定による申請に基づき認定を受けた分譲事業者の方は、認定を受けた計画に係る住宅の譲受人を決定した日から3ヶ月以内に、譲受人と共同して所管行政庁に変更の認定を申請してください。

■認定長期優良住宅を相続や売買するとき

相続・売買等により認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認が必要となります。維持保全計画についても承継者に当該内容が引き継がれます。増改築の基準で認定された住宅は、認定基準に将来的に適合するよう更新する工事等を維持保全計画に位置づけている場合がありますので、計画の内容をご確認の上、地位を引き継ぐ手続きを行ってください。

《認定長期優良住宅における記録の作成と保存について》

認定を受けられた方は、同法第11条第1項に基づき、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存する必要があります。(電子データ等による作成・保存も可) 詳細については、国土交通省HPをご覧ください。

HP: [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

《認定長期優良住宅の売買をする場合の留意点》

認定長期優良住宅は、新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅では、認定基準が異なることにご留意の上、売買を行ってください。いずれの基準が適用されているかは、認定通知書をご確認下さい。

■認定長期優良住宅の広告等への表示

認定長期優良住宅である旨を広告等に表示する場合には、新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅が混同されないように留意する必要があります。新築の基準で認定された住宅は、「長期優良住宅(新築)」と、増改築基準で認定された住宅は、「長期優良住宅(増改築)」とするなど、明確に区別して表示してください。

■認定長期優良住宅の購入者への通知事項

認定長期優良住宅を売買する際には、購入される方(認定計画実施者となる方)に対して、当該認定住宅が新築の基準又は増改築の基準のいずれの基準が適用されているのかということと共に、維持保全計画に基づく更新工事、メンテナンス等を行い、その記録を保存する必要があります。その記録を保存する必要があります。

【参考】※国土交通省ホームページURL

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

※愛媛県の長期優良住宅の認定制度ホームページURL

<http://www.pref.ehime.jp/h41000/tyouki/index.html>

【問合せ先】国土交通省住宅局住宅生産課

TEL:03-5253-8111(内39435)音瀬氏

愛媛県土木部道路都市局建築住宅課住宅企画係 TEL:089-912-1000(内4535)田村氏