REAL PARTNER
# 宅建本部にゅうす
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 195 号　平成 28 年9月 20 日発行

## 宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・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。

（連絡要旨）　関係資料地区連絡協議会設置

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が平成 28 年９月１日に施行されたのに伴い、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」において、「宅地建物取引業法施行令」が改正されました。

「賃貸住宅管理業者登録制度」について、平成 27 年度に国土交通省が設置した「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」でのとりまとめを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）が改正され、同年９月１日に施行されました。これにより、賃貸住宅の重説項目に管理業者登録の有無を記載することとなります。

## 賃貸住宅管理業者登録規程・賃貸住宅管理業務処理準則の改定／国土交通省

（連絡要旨）

登録業者による業務の適正な運営を確保し、登録制度の普及によって消費者が管理業者を選択することを可能とすることを目的として平成23年12月にスタートし、登録業者は、登録規程と処理準則により、業務を行っています。

処理準則改正によるサブリース借り上げの貸主への重要事項説明徹底や重要事項を説明する人は６年以上の実務経験者か不動産経営管理士とする、など。　※ 同封リーフレット参照

## サブリースに関するトラブルの防止に向けて

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）

賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、契約締結前に、将来の借り上げ家賃の変動に係る条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務づけるなど、賃貸住宅管理業者登録制度の改正（平成28年９月１日施行）がなされました。（上記記事参照）

サブリースに関するトラブルの防止に向けて、登録制度による登録を受けている賃貸住宅管理業者においては、当該ルールの遵守を、未だ登録していない賃貸住宅管理業者においては、速やかな登録の検討に加え、登録をしていない間における当該ルールの趣旨に則った業務の執行をお願いします。

## 登記情報提供サービス利用料金値下げ（平成28年10月１日から）／民事法務協会

インターネットによる登記情報提供サービス利用料金（改訂後）　関係資料地区連絡協議会設置

| | |
|---|---|
| 全部事項（不動産・商業法人）情報 | 335円 |
| 所有者事項情報 | 145円 |
| 地図情報・図面情報 | 365円 |
| 動産・債権譲渡登記事項概要ファイル情報 | 145円 |

※上記の金額は、いずれも１件当たりの利用金額です。

## 平成 28 年度不動産実務セミナーの開催／全宅連

全宅連より標記セミナー開催の案内がありました。　詳細は同封のリアルパートナー９月号、または全宅連 HP をご覧ください。　（http://www.zentaku.or.jp）

**10 月７日は地方祭で、協会事務局は休業となります。**

## 坊っちゃん利用研修会の開催について

申込書同封

参加希望の方は、同封申込書にご記入の上、９月30日までにFAX（089-943-2364）にてお申込を。

日　　時　平成28年10月11日（火）　①10：00～　②13：00～　③15：00～
会　　場　（公財）えひめ産業振興団体　テクノプラザ愛媛本館　２Ｆ　ＯＡ研修室
　　松山市久米窪田町337-1　TEL：089-960-1100
費　　用　無料
参加対象　宅建協会会員（代表者又は従業員）

## 愛媛県地域材利用木造住宅建設促進資金利子補給金交付制度等のご案内

愛媛県土木部道路都市局建築住宅課宅地建物指導係より下記の連絡がありました。

（連絡文書要旨）　関係資料地区連絡協議会設置

**地域材利用木造住宅利子補給制度（28 年度）**

対象となる方　自らの居住を目的とする一戸建住宅を、県内で新築又は購入される方
対象となる住宅　地域材を住宅の主要部材に 50%以上利用　住宅部分の床面積が 75 ㎡以上
　県内に事務所のある施工業者により、在来工法又は枠組壁工法により建設
対象となる融資　指定金融機関の融資（住宅金融支援機構の証券化支援事業融資も可）

**「えひめ地域材の家」建設促進事業の概要（28 年度）**

対象となる方　自らの居住を目的とする一戸建住宅を、県内で新築又は購入される方
対象となる住宅　地域材を住宅の主要部材に 30%以上利用、県内に事務所のある施工業者により、在来工法又は枠組壁工法により建設
対象となる融資　愛媛県と協定を結んでいる金融機関の融資（※証券化支援事業融資も可）

**えひめ優良木造住宅加算**

長期優良住宅の認定を受けており、かつ住宅性能表示制度の「高齢者等への配慮に関すること」の等級３に適合した一戸建ての住宅に対しては、「えひめ優良木造住宅加算」として、基本融資額の上限 800 万円に加え、更に上限 500 万円・適用利率年 1.5%で、最長５年間の利子補給を受けることができます。

【事務手続きの流れ】

設計審査　① 特定行政庁へ「長期優良住宅建築等計画認定申請書」を提出
　② 地方局・土木事務所へ「高齢者配慮対策等級３」への適合確認の為、「設計審査申請書」を提出
指定金融機関（㈱伊予銀行、㈱愛媛銀行、愛媛県信用農業協同組合連合会、愛媛信用金庫、宇和島信用金庫、東予信用金庫、川之江信用金庫、愛媛県信用漁業組合連合会、四国労働金庫愛媛支店）へ融資申込・利子補給申込（同時に行う）
※年間募集戸数（350戸）に到達した場合は、申込受付が締切となることがあります。

問い合わせ先　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

**えひめ材の家づくり促進支援事業「柱材プレゼント」の概要（28 年度）**

県産材使用の木造住宅を新築される方に、県産柱材 80 本以内(184 千円を上限)を無償提供します。

対象となる住宅
・県内において、自らが５年以上使用するために建築する住宅等
・主要部材に県産材を概ね 80%以上使用し、延床面積 80 ㎡以上の住宅等
・建設中、愛媛県林材業振興会議から貸し出されるのぼりを設置するとともに、構造見学会等を行うなど、ＰＲに協力することができる住宅等
・完成後、アンケートに答えるなど３年間のモニター協力ができる住宅等
・建築基準法及びその他関係法令（用地等も含む）を遵守して建築する住宅等
・国が実施する省エネ住宅ポイント事業における木造住宅の補助と重複しない住宅等

募集内容　募　集　棟　数　150 棟
　受　付　期　日　平成 28 年 10 月３日（月）～平成 29 年２月 27 日（月）
　申込者決定方法　先着順（募集件数に達した時点で終了）
問い合わせ先　(1) 愛媛県林材業振興会議「木と暮らしの相談窓口」　TEL：089-941-0165
　(2) 愛媛県農林水産部林業政策課木材流通戦略係　TEL：089-912-2589

## 顧問及び相談役の報酬及び費用等に関する規程の改定

| 改定後 | 改定前 |
|---|---|
| （報酬の支給）<br>第３条　顧問及び相談役は無報酬とする。<br>２　外部相談役は無報酬とする。<br><br>３　第１項にかかわらず、外部顧問弁護士、外部顧問公認会計士の報酬は別途理事会において定められた額とする。<br><br>附則<br>２　平成 28 年 8 月 22 日一部改正（第３条第２項外部顧問削除）。即日施行する。 | （報酬の支給）<br>第３条　顧問及び相談役は無報酬とする。<br>２　外部顧問（国会議員並びに県議会議員等）及び外部相談役は無報酬とする。<br>３　外部顧問弁護士、外部顧問公認会計士の報酬は別途理事会において定められた額とする。 |

## 不動産の条件付合同公売について（お知らせ）／高松国税局

関係資料地区連絡協議会設置

（物件一覧）

| | No. | 物件 | 所在地 | 地積・床面積（㎡） |
|---|---|---|---|---|
| （A）高松国税局 | 1 | 原野 | 西条市丹原町願連寺 548 番 1 | 535 |
| 見積価格　2,014,000 円（公売保証金　250,000 円） | | | | |
| （B）西条市役所 | 1 | 宅地 | 西条市丹原町池田 511 番 1 | 484.23 |
| | 2 | 建物 | 西条市丹原町池田 511 番地 1<br>家屋番号　511 番 1<br>種類　事務所・居宅・倉庫<br>構造　木造スレート葺２階建 | １階　198.55<br>２階　198.55 |
| | 3 | 宅地 | 西条市丹原町願連寺 547 番 1 | 1,570.76 |
| | 4 | 建物 | 西条市丹原町願連寺 547 番地 1<br>家屋番号　547 番 1<br>種類　倉庫・工場<br>構造　鉄骨造スレート葺平家建 | 770.53 |
| | 5 | 宅地 | 西条市丹原町願連寺 547 番 2 | 223.42 |
| | 6 | 宅地 | 西条市丹原町池田 487 番 3<br>持分　３分の２ | 110.22 |
| | 7 | 原野 | 西条市丹原町願連寺 548 番 2<br>持分　３分の２ | 76 |
| | 8 | 雑種地 | 西条市丹原町願連寺 550 番 5<br>持分　３分の２ | 100 |
| | 9 | 雑種地 | 西条市丹原町願連寺 550 番 10 | 10 |
| 見積価格　5,045,000 円（公売保証金　600,000 円） | | | | |

※（A）及び（B）併せての入札となります。（（A）又は（B）単独での入札はできません。）
入札日時 平成 28 年 10 月 18 日（火）13：30～13：45
入札場所 西条市役所本庁本館５階大会議室（西条市明屋敷 164 番地）
問い合わせ先(1) 高松国税局　徴収部　特別整理第一部門　公売担当
TEL：087-831-3111（担当：上原氏、伊藤氏）
詳細情報（http://www.koubai.nta.go.jp/）
(2) 西条市役所　納税課　納税第１係（徴収担当）
TEL：0897-56-5151（担当：木村氏、越智氏）
詳細情報
(http://www.city.saijo.ehime.jp/soshiki/nozei/nozei-koubai.html)

## 違反建築防止週間について

関係資料地区連絡協議会設置

違反建築防止週間に各種啓発運動が行われます。
重点事項として、完了検査及び中間検査の啓発・同検査申請の督促、適切な工事監理の啓発・指導、未是正違反建築物の是正指導の強化が挙げられており、 例年、この期間中に、公開建築パトロールも実施されています。

## ハトマークサイト・レインズに関連する「取引状況の補足」欄への記載について

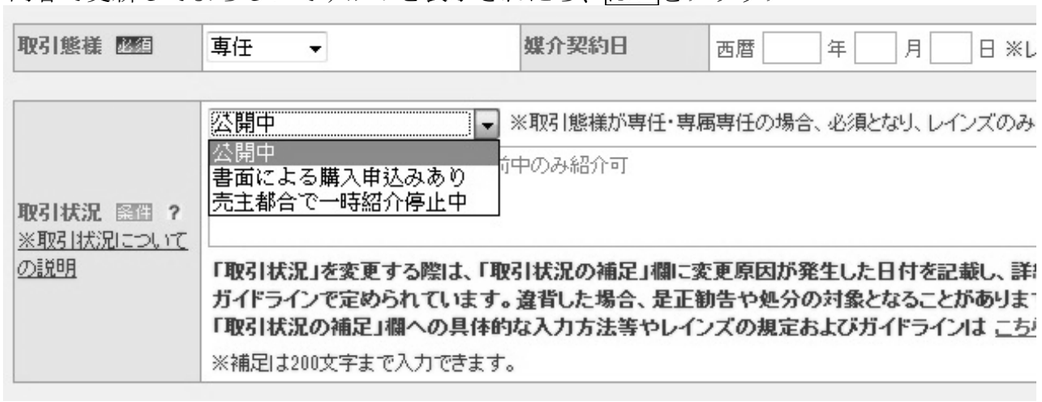
レインズ売買物件の専属専任・専任媒介契約物件で運用を開始している「取引状況」項目において、条件や変更原因が発生した日付等を、「取引状況の補足」欄に具体的に明示する必要があります。
**※公開中の場合も必ず記載が必要です。**
※「取引状況の補足」欄の記載はハトマークサイトより行って下さい。

### 専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い

| 取引状況 | 「公開中」 | 「書面による購入申込みあり」 | 「売主都合で一時紹介停止中」 |
|---|---|---|---|
| 取り扱い等 | ・売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる | ・購入申込みは書面（購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む）による<br>・売主の意向により他の紹介受付や２番手以降からの購入申込みの受領は可能<br>・購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更 | ・元付業者が勝手に同表示に変更することはできない<br>・売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示<br>・売主の都合が解消された場合は速やかに「公開中」に変更 |
| 「取引状況の補足」欄への記載例 | (a)案内受入日時…「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」<br>(b)相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」<br>(c)相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」 | 「購入申込み書面受領日：平成○年○月○日」<br>購入申込みが破棄され「公開中」に戻した場合…<br>「購入申込み破棄受付日：平成○年○月○日」<br>受付を継続する場合…<br>「売主意向により受付継続中」 | 「売主が○○により平成○年○月○日まで紹介停止、売主申し出日：平成○年○月○日」 |

### 物件検索（修正・変更・公開）方法

**①物件を検索し、修正・変更**
ハトマークサイト　→　会員ログイン　→　ID、PW 入力　→　登録・検索システム画面　→　［物件管理］ツールバー選択　→　［物件検索（公開・修正）］をクリック　→　物件検索　→　物件情報が表示されます。→　修正をクリック　→　物件修正：入力ホーム画面　→　取引状況の選択と、取引状況の補足欄入力　→　画面一番下の更新をクリック　→　下記の内容で更新してよろしいですか？と表示されたら、はいをクリック




**②修正・変更した物件の公開先を設定**
公開制御クリック　→　ハトマークサイトとレインズに公開する場合、公開先□にチェックし、設定をそれぞれクリック　→　公開先確認画面　→　はいをクリック。