



第 198 号 平成 28 年 12 月 20 日発行

「おとり広告」について

関係資料地区連絡協議会設置

消費者庁及び不動産公正取引協議会連合会より四国地区不動産公正取引協議会並びに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)

契約する意思のない物件や契約することのできない物件について広告を行うことは「おとり広告」として宅地建物取引業法ならびに表示規約で禁止されています。

例えば、実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために「敷金・礼金不要」「相場より安い家賃」等の好条件で広告して顧客を誘引した上で、突然の水漏れや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。

また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することも、おとり広告に該当します。

宅地建物取引業法の遵守をお願いします。

宅地建物取引業法

(誇大広告等の禁止)

第 32 条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

不当景品類及び不当表示防止法

(不当な表示の禁止)

第 5 条 事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号のいずれかに該当する表示をしてはならない。

- (1)・(2) (略)
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、商品又は役務の取引に関する事項について一般消費者に誤認されるおそれがある表示であって、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認めて内閣総理大臣が指定するもの

不動産のおとり広告に関する表示(昭和55年公正取引委員会告示第14号)

自己の供給する不動産の取引に顧客を誘引する手段として行う次の各号の一に掲げる表示

- (1) 取引の申出に係る不動産が存在しないため、実際には取引することができない不動産についての表示
- (2) 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引の対象となり得ない不動産についての表示
- (3) 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引する意思がない不動産についての表示

不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)

(おとり広告)

第 21 条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

無料相談会開催

平成 29 年 1 月 22 日 (日) 10:00~16:00、いよてつ高島屋 7 階キャッスルルームで、無料相談会を開催します。相談員は当協会役員、弁護士、税理士他で不動産のあらゆる相談に応じます。

相談を希望される方に、お声かけください。なお、当日は電話による相談は行いませんので、ご了承ください。

特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について

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)

関係資料地区連絡協議会設置

平成 28 年 10 月 28 日に公布された改正国家戦略特別区域法施行令においては、国家戦略特別区域法の外国人滞在施設経営事業(いわゆる特区民泊)の滞在日数要件が 2 泊 3 日に緩和されるとともに、認定申請前の周辺住民への説明手続等が規定されたところです。

国土交通省は、特区民泊の円滑な普及を図るため、上記の規程と区分所有法に基づき各マンションが作成している管理規約との関係について、推奨される対応と住宅所有者又は転貸人が認定事業者住宅等を貸し出す際の留意点等を取りまとめました。

※詳細及び問合せ等は、国土交通省HPをご覧ください。

国土交通省HP「特区民泊の円滑な普及を図るための住宅・建築行政上の対応について」

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000136.html

「民間賃貸住宅のトラブルに関する研修会」の開催/国土交通省

(連絡文書要旨)

関係資料地区連絡協議会設置

同研修会は、国土交通省住宅局所管補助事業の「重層的セーフティネット構築支援事業」の一コマとして実施されるものです。

平成 29 年 1~3 月に 6 会場(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡)で開催するもので、民間賃貸住宅に関するトラブルの相談業務に携わる方を対象に賃貸借契約に関する内容の解説や、相談業務に携わる方が、お互いに情報交換し、気軽に相談できるような環境づくりの一環として、グループ討議などを実施するものです。(事前申込が必要です。)

開催都市(愛媛から比較的交通の便の良い会場)

名古屋	平成 29 年 2 月 9 日 (木)	13:00~16:30	名古屋国際センター
東京	平成 29 年 2 月 17 日 (金)	13:00~16:30	全国町村議員会館
大阪	平成 29 年 2 月 24 日 (金)	13:00~16:30	国民會館
東京	平成 29 年 3 月 3 日 (金)	13:00~16:30	全国町村議員会館
福岡	平成 29 年 3 月 10 日 (金)	13:00~16:30	エルガーラホーム

申込み方法 別紙申込書を FAX 又はインターネットにて(株)社会空間研究所へ申込み

FAX: 03-3485-2751 URL: <http://www.shaku-ken.co.jp/>

問い合わせ先 (株)社会空間研究所 TEL: 03-3465-9401 担当/斉藤氏、山西氏

不動産広告研修会開催/1月23日

本年度も宅地建物取引業者、広告代理店を対象に不動産広告研修会を開催いたします。

平成 29 年 1 月 23 日 (月) 13:30~14:30
リジェール松山にて

ハトマークバッジ

1 個 350 円(税別)で販売しています。ご注文は協会事務局へのお電話又は地区事務所へ。



不動産の取引明細書の提出及び確定申告についてのお願い／松山税務署

不動産業者の方へ

関係資料地区連絡協議会設置

平成28年1月1日～平成28年12月31日までの取引状況調査のため、愛媛県内各税務署から直接会員の皆様に「不動産の取引明細書の提出についてのお願い」が届きます。「売買・交換取引の媒介」及び「賃貸借取引の媒介等」に係る資料の提出について、ご協力をお願い致します。

※任意ではありますが、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

顧客の方へ

確定申告についてのお願い(マイホームを取得された方への情報提供のお願い)

※申告書の作成には、国税庁HP「確定申告書等作成コーナー」をご利用ください。

【メリット】

- 1 税務署に出向く必要なし！
税務署の相談会場は大変混雑します。
松山税務署においては、今年は臨時駐車場がございません。
- 2 いつでも利用可能！
- 3 自動で税額を計算！
- 4 前年データが利用可能！

※贈与税の申告書を作成する際

別添チラシ「贈与税の申告書を作成する場合は…」

作成コーナー画面⇒画面の案内に従って金額等を入力(自動計算)⇒印刷して郵送等で書面提出又はe-Tax

※住宅借入金等特別控除に係る所得税の確定申告書を作成する際

別添チラシ「申告書は、国税庁ホームページで作成できます！」

国有財産売払のお知らせ(先着順)／愛媛労働局総務部総務課

売払物件

関係資料地区連絡協議会設置

物件番号	所在地	区分	数量(m ²)	用途地域	売払価格(円)
4	西条市飯岡字中之地 3928番50	土地(宅地)	184.03	田園居住地区	¥2,350,000

売払方法 先着順とし、売払申請に必要な全ての書類の受付(到達)をもって契約相手方を決定

受付は日を単位とし、同日に複数人の申込みがあった場合には、抽選により決定

受付期間 平成29年1月10日(火)まで9:00～12:00 13:00～17:00(土、日、祝日を除く)

受付場所・問い合わせ先 松山市若草町4番地3 松山若草合同庁舎6階

愛媛労働局 総務部 総務課 会計第三係 TEL:089-935-5200

*公示書・物件調書等は愛媛労働局HPよりご覧いただけます。

http://ehime-roudoukyoku.jsite.mhlw.go.jp

(トップ画面 → 国有財産売払情報バナー → 国有財産売払情報(受付中))

年末年始のお休みのお知らせ

12月29日(木)から1月4日(水)まで協会は休業となります。

※12月28日(水)は午前中で仕事納めとなります。

ハトマークサイト冬季休止日について

12月30日(金)から1月3日(火)まで登録システムは休止されます。

※検索は無休

坊っちゃんサイト冬季休止日について

12月28日(水)午後から1月4日(水)まで事務局休業により承認作業ができないため、公開はできません。※検索・登録は無休

12月28日の無料相談について

12月28日(水)は午前中で仕事納めの為、実施いたしません。

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 ・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 ・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 ・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 ・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」 (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」 (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：平成〇年〇月〇日」 購入申込みが破棄され「公開中」に戻した場合… 「購入申込み破棄受付日：平成〇年〇月〇日」 受付を継続する場合… 「売主意向により受付継続中」	「売主が〇〇により平成〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日：平成〇年〇月〇日」

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

取引態様	専任 ▼	媒介契約日	西暦 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日 ※
取引状況	公開中 ▼	※取引態様が専任・専属専任の場合、必須となり、レインズのみ	
※取引状況についての説明	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	前中のみ紹介可	
	「取引状況」を変更する際は、「取引状況の補足」欄に変更原因が発生した日付を記載し、詳細ガイドラインで定められています。違背した場合、是正勧告や処分の対象となることがあります。「取引状況の補足」欄への具体的な入力方法等やレインズの規定およびガイドラインは こちら ※補足は200文字まで入力できます。		

②修正・変更した物件の公開先を設定

公開制御 をクリック → 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。
ハトマークサイトを開く → 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 → 物件検索画面が表示されたら、①条件検索、②ダイレクト検索、③管理番号検索 で物件検索 → 検索条件に一致した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