



宅建本部にゆうす

第 200 号 平成 29 年 2 月 20 日発行

開発許可等申請時における開発区域の隣接地主等に対する説明等について

愛媛県土木部道路都市局より下記について連絡がありました。

(連絡内容)

関係資料地区連絡協議会設置

宅地分譲等の開発行為に伴うごみ置き場の設置場所や、開発行為により設置される擁壁の水抜き穴からの排水をめぐり、開発申請者と、近隣住民や隣地地主等との間でトラブルが発生し、苦情等が寄せられる案件が散発しています。

このことについては、開発許可制度運用指針において、「開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。」と、明記されているところであり、普段の開発許可申請においても、民民の間で、当然に適切な取扱いがなされているものと考えますが、開発行為に伴う係争の未然防止の観点から、特に開発行為に関する近隣住民や隣接地主等への説明等をお願いいたします。

参 考 国土交通省 HP 開発許可制度運用指針 <http://www.mlit.go.jp/common/001157157.pdf>

問合せ先 愛媛県土木部道路都市局都市計画課宅地開発審査係 担当/岡村氏・菊地氏 TEL:089-912-2742

不動産公売の買受勧誘について／愛媛県中予地方局特別滞納整理班

公売財産	土地	今治市東門町一丁目 7 番 18	宅地	101.80 m ²	
			見積価格	2,800,000 円	公売保証金 280,000 円
	土地	今治市南鳥生町一丁目 1459 番 4	宅地	316.28 m ²	
	土地	今治市南鳥生町一丁目 1459 番 6	宅地	0.71 m ²	
			見積価格	4,200,000 円	公売保証金 420,000 円

公 売 方 法 インターネット公売 (ヤフー・官公庁オークション)

参加申込期間 平成 29 年 2 月 27 日 (月)

入 札 期 間 平成 29 年 3 月 6 日 (月) 13:00 から平成 29 年 3 月 14 日 (火) 13:00

代金納付期限 平成 29 年 3 月 21 日 (火) 14:30

※詳細については、愛媛県 HP 及びヤフー・官公庁オークションをご覧ください。

問合せ先 愛媛県中予地方局特別滞納整理班 TEL:089-909-8390 担当 越智氏、奥村氏

市有地処分の媒介依頼について／松山市

処分の媒介を依頼する市有地

物件番号	所 在 地	地目	地積 (m ²)	売却価格
1	松山市須賀町 5 番 4	宅 地	147.62	993 万円
2	松山市西垣生町 938 番 17	宅 地	99.29	454 万円
3	松山市和気町一丁目 67 番 1	宅 地	2,170.40	5,947 万円
4	松山市久谷町甲 92 番 1	雑種地	251.02	646 万円
5	松山市浅海原甲 542 番 1	宅 地	577.04	1,443 万円
6	松山市浅海原甲 603 番 6	雑種地	413.12	657 万円
7	松山市柳原 669 番 7	宅 地	193.49	536 万円
8	松山市柳原 669 番 8	宅 地	195.14	523 万円

依頼期限 平成 29 年 8 月 31 日

物件資料等 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。

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

伊予市立地適正化計画の策定に伴う周知等について／伊予市

(連絡内容)

関係資料地区連絡協議会設置

改正都市再生特別措置法が平成 26 年 8 月 1 日から施行されたことに伴い、立地適正化計画を策定した市町村では、当該計画の対象区域内で、「居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発等」及び「都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の開発等」のいずれかを行おうとする場合には、当該行為の着手 30 日前までに市町村長へ届け出るよう義務付けられました (都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条)。

このことは、不動産取引の場で行われる重要事項説明の中で「法令に基づく制限」の一つとして取り扱うことと承知しています (宅地建物取引業法第 35 条第 1 項ほか通達等)。

伊予市においては、平成 29 年 3 月 31 日に「伊予市立地適正化計画 (都市機能誘導区域の事項に限る)」を策定し、同年 4 月 1 日から届出制度を施行する予定です。

問合せ先

伊予市役所 都市住宅課 都市計画担当 TEL:089-982-1111 (内線 543)

ハトマークサイト・レイنزの「取引状況の補足」欄記載方法

レイنز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」

(注意)

取引状況が「書面による購入申込みあり」または「売主都合で一時紹介停止中」を選択された場合、「取引状況の補足」の入力を必須とするシステム的な制御を追加します。

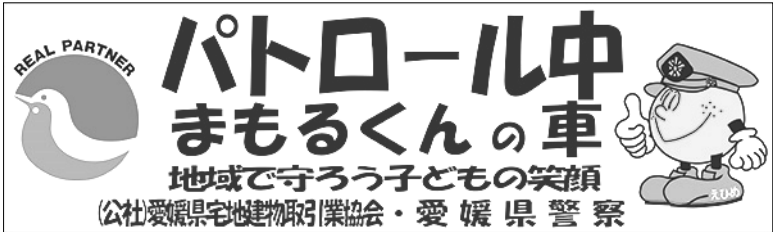
取引状況補足項目の未入力により物件更新時にエラーになった場合は、取引状況の項目を赤くし、入力画面上部にエラーメッセージが表示されます。

町有財産の売払いについて／松前町総務部財政課財産管理係

物件番号 1 土 地 伊予郡松前町大字浜字今新開 781 番 19
宅 地 39.63 m² 予定価格 1,514,000 円
物件番号 2 土 地 伊予郡松前町大字浜字今新開 781 番 22、781 番 23
宅 地 84.19 m² 予定価格 3,595,000 円
入札日時 物件番号 1 平成 29 年 3 月 24 日（金）9：00
物件番号 2 平成 29 年 3 月 24 日（金）9：30
入札場所 松前町役場 4 階 401 会議室
※現地説明会は行いません。
※入札参加希望の方は、あらかじめ入札参加申込書の提出が必要です。
提出期限 平成 29 年 2 月 28 日（火）17：15（必着）
問合せ先 松前町総務部財政課 TEL：089-985-4232（直通）

「こども 110 番の車」活動について

当協会では地域の安全に関する事業として「こども 110 番の車」活動も実施しています。
各事業所の所有する社用車（原付バイク含む）にステッカーを貼付して、車両の走行時にアピールするというもので、街頭における犯罪や子どもが被害者となる凶悪事件等の発生を防止し、県民が安全で安心して暮らせる社会を実現することを目的としています。
参加ご希望の方は、「商号・代表者名・車種・色・車両番号（原付可）」をご記入の上、宅建協会事務局宛FAXをお願いします。（FAX：089-943-2364）愛媛県警察へ届け出る都合上、お申込から若干のお時間を要します。申請許可後、社有車貼付用ステッカーを送付いたします。



不動産広告について 広告出稿業者は必ず広告研修会を受講してください

Q. 社内資料や業者間情報図面は表示規約のルールは適用されますか？
A. 表示規約において、表示とは、「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（物件）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。）に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と規定しています。
質問の社内資料、業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用されたり、あるいは、不動産業者間のみで利用される限りにおいては、表示規約で規制される「表示」とはなりません。
しかし、一般消費者に対して提示されれば、その時点で「表示」に該当し、表示規約の規制の対象となります。
なお、業者間情報図面の記載事項をそのまま用いるなどにより広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面作成者ではなく広告主（広告表示の主体者）にあります、十分注意して広告を行ってください。

Q. 事業者を対象とした倉庫やビルの売買・賃貸などの広告に表示規約のルールは適用されますか？
A. 表示規約は、一般消費者を対象とした居住用不動産の取引に関する広告表示を規制の対象としています。したがって、お尋ねの事業者を対象とした倉庫やビルなどの物件の取引に関する広告表示は売買、賃貸問わず表示規約のルールは適用されません。
しかし、景品表示防止法や宅建業法の規制は受けますのでご注意ください。
〔(公社)首都圏不動産公正取引協議会ホームページより転載〕

売地の必要表示項目

- ・ 広告主の名称又は商号、事務所の所在地、電話番号、宅建業法による免許証番号
 - ・ 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨（記載例：(公社)愛媛県宅地建物取引業協会会員、四国地区不動産公正取引協議会加盟）
 - ・ 取引態様（売主、代理、媒介or仲介の別）※表示がない場合、業法違反となります。
 - ・ 物件の所在地（町又は字の名称まで）
 - ・ 交通の利便（駅・バス停までの徒歩所要時間／1分80メートルで計算）
 - ・ 土地面積及び私道負担面積
 - ・ 用途地域及び地目
 - ・ 建ぺい率及び容積率（容積率の制限があるときは、制限の内容）
 - ・ 都市計画法その他の法令に基づく制限で、宅建業法施行令第3条に定めるものに関する事項
 - ・ 価格
 - ・ 取引条件の有効期限、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日
- 上記以外にも、以下に該当する場合は表示が必要となります。
- a. 上下水道施設、都市ガス供給施設等以外の施設であって、共用施設又は特別の施設について負担金等があるときはその旨及びその額並びにこれらの維持・管理費を必要とするときはその旨及びその額
 - b. 借地の場合はその旨、当該借地権の種類、内容、借地期間並びに保証金、敷金を必要とするときはその旨及びその額、1か月当たりの借地料
 - c. 入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項

売り家（新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が1戸のもの）の必要表示項目

- ・ 広告主の名称又は商号、事務所の所在地、電話番号、免許証番号
 - ・ 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨（※上記売地参照）
 - ・ 取引態様（売主、代理、媒介（仲介）の別） ※同上
 - ・ 物件の所在地（町又は字の名称まで）
 - ・ 交通の利便（駅・バス停までの徒歩所要時間／1分80メートルで計算）
 - ・ 土地面積及び私道負担面積
 - ・ 建物面積
 - ・ 宅建業法第33条に規定する許可等の処分の番号（建築工事が完了済みの場合は省略可）
 - ・ 建物の建築年月（建築工事が完了していない場合は、入居予定年月）
 - ・ 価格
 - ・ 取引条件の有効期限
 - ・ 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日
- 上記以外にも、以下に該当する場合は表示が必要となります。
- a. ～c. は売地に同じ
 - d. 連棟式建物（長屋形式）であるときはその旨

宅建協会会員限定・弁護士による電話法律相談の実施／全宅連

【開催日時】第2・第4金曜日（休日の場合は前日） 13：00～16：00
【対 象 者】宅地建物取引業協会会員に限定（予約時、会員かどうかの確認あり）
【相談内容等】宅地建物取引及びそれに付随する法律事項 ※ 完全予約制
電話法律相談の実施概要や予約手順については、全宅連HPをご参照下さい。
<https://www.zentaku.or.jp/member/legaladvice/>