



第 211 号 平成 30 年 1 月 20 日発行

## 宅建業法改正・建物状況調査における注意点／全宅連

【建物状況調査の「あっせん」に係る留意点】

1. 買主からの媒介依頼に対しても必要  
買主側（客付）媒介業者も、依頼者である買主に対して建物状況調査の説明やあっせんの意向確認を行い、媒介契約書への「あっせんの有無についての記載」が必要です。
2. 「あっせん」しない場合でも「建物状況調査」等の説明は行う  
上述のとおり、宅建業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者などの希望に応じてあっせんを行うこととなります（国交省・「改正宅建業法に関するQ&A」のA3—3）。
3. 自らが媒介を行う既存住宅における建物状況調査の実施について  
建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売主及び購入希望者などの同意がある場合を除き、自らが媒介を行う既存住宅について、宅建業者が建物状況調査の実施主体となるのは適当ではありません。なお、取引に直接の利害関係を有しない関連会社（グループ会社）を建物状況調査を実施する者としてあっせんすることは差し支えなく、この場合、売主及び購入希望者などの同意は不要です（A3—5）。
4. 「あっせん」にかかる報酬受領の禁止  
「あっせん」は宅建業者が媒介業務の一環として行うものです。このため、媒介報酬と別に依頼者から報酬を得ることはできません（A3—13）。

【建物状況調査の結果が複数ある場合】

「宅建業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」によると、既存住宅状況調査技術者が行った1年以内の建物状況調査の結果が複数ある場合には、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする（Q4—8）、とされております。しかしながら、建物状況調査の結果が複数ある場合に多いと予想されるのが、売主、買主各々が実施しており、かつ、買主の調査が直近となるケースです。この場合、直近の結果のみでよいとするガイドラインの考え方に従えば、買主自身が実施した調査結果について改めて説明を行うことで足りるということになりますが、買主にとっては、むしろ売主の調査結果こそが重要な情報であるとも考えられます。したがって、本会では、1年以内の複数の調査結果がある場合には、全て説明することを推奨させていただきます。

上記に関しては、全宅連「わかりやすい重要事項説明書の書き方追補及びわかりやすい売買契約書の書き方追補」に記載されています。<https://www.zentaku.or.jp/useful/products/>から「わかりやすい重要事項説明書の書き方」か「わかりやすい売買契約書の書き方」を選択して追補版のPDFをダウンロードして下さい。

## 業法改正施行直前研修（ブロック別）開催のお知らせ

|    |                     |                 |                  |
|----|---------------------|-----------------|------------------|
| 東予 | 平成 30 年 2 月 13 日（火） | 新居浜テレコムプラザ      | 研修テーマ            |
| 東予 | 平成 30 年 2 月 14 日（水） | 今治市民会館          | 1. 改正宅建業法の実務対応   |
| 南予 | 平成 30 年 2 月 22 日（木） | 愛媛県歴史文化博物館      | 2. 既存住宅瑕疵担保保険と建物 |
| 中予 | 平成 30 年 2 月 23 日（金） | 松山市総合コミュニティセンター | 状況調査             |

## 報酬額改正に伴う業法の解釈・運用の考え方一部改正／国交省

平成 30 年 1 月 1 日から、改正報酬告示が施行され、低廉な空き家等の売買又は交換の媒介・代理であって、通常の売買又は交換の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、当該費用に相当する額を合計した額の報酬を売主又は交換の相手方から受けることができることとなりました。

関係資料地区設置

ガイドラインについても所要の改正を行い、改正報酬告示の規定の考え方等を明らかにすることとしました。※媒介報酬額告示改正については、宅建本部にゆうす 210 号参照

## 代議員及び理事候補者選出選挙が実施されます

平成 30 年 4 月に平成 30・31 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 月に掲示予定です。

## お詫びと訂正-不動産手帳「2018 REAL PARTNER DIARY」／全宅連

不動産手帳「2018 REAL PARTNER DIARY」に記述の誤りがありました。

訂正用紙を同封していますので、お手数ですが貼り付けて下さい。

- ・ P44 (2)空き家に係る譲渡所得の特別控除

(誤)平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日までにおいて相続から 3 年目の 12 月 31 日までに、

(正)平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までにおいて相続から 3 年目の 12 月 31 日までに、

- ・ P67 「第 1 号文書」3～5 行目

(誤)なお、平成 26 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に作成される第 1 号文書について印紙税の税率が軽減される。

(正)なお、平成 26 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に作成される不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

- ・ P67 第 2 号文書〔請負に関する契約書〕

(誤)なお、平成 26 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

(正)なお、平成 26 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に作成される建設工事請負契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

## IT 重説「法人間売買取引」社会実験の登録事業者の再募集／国交省

IT 重説の「法人間売買取引」社会実験に関し、本格運用への移行の可否を判断する実施数には至っていないため、当面の間、「法人間売買取引」社会実験に参加する事業者を追加募集します。

|      |                     |                                 |        |
|------|---------------------|---------------------------------|--------|
| 概要   | 申請期間                | 平成 29 年 12 月 20 日（水）            | ～ 当面の間 |
|      | 申請方法                | 国土交通省ホームページ「IT 重説社会実験システム」より申請  |        |
|      | 結果通知                | 必要な審査を実施した後、随時登録メールアドレス宛てに結果を通知 |        |
| 問合せ先 | 国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 | 佐藤氏・二宮氏・中原氏                     |        |
|      | TEL                 | 03-5253-8111（内線：25131、25125）    |        |

国交省HP [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000119.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000119.html)

## 国土利用計画法に基づく事後届出制の制度について／国交省

国土利用計画法において、一定面積以上の土地について売買契約を締結した場合、権利取得者が契約締結後 2 週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければなりません（事後届出制）が、一部の宅建業者は、届出が必要な取引の届出をしていないなど、本制度の趣旨が徹底されていない場合があります。

無届の取引により罰則規定が適用された場合には、宅建業法第 65 条第 1 項第 3 号又は第 3 項に基づく国交大臣又は知事による指示、同条第 2 項第 1 号の 2 又は第 4 項第 1 号に基づく業務停止の対象となり得ます。

また本制度は、宅建業法第 35 条第 1 項第 2 号に規定するその他の法令に基づく制限として、売主業者又は媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度です。



全宅連統合サイト審査規程一部改正（H29.12.6 施行）／全宅連

首都圏及び近畿地区の不動産公正取引協議会では、「嚴重警告及び違約金課徴」の措置を講じた不動産事業者に対して、不動産情報サイト運営会社と連携し、各サイトへの広告掲載を、原則として、1ヶ月以上停止する施策を実施しています。

「嚴重警告及び違約金課徴」の措置を受けるような悪質な事例に対応する罰則がないため、12月6日開催の全宅連第2回理事会において「全宅連統合サイト審査規程」の一部改正が可決決定し、即日施行となりました。

別表（第5条関係）

| 罰則事由（第4条第1項各号）                                | 違反した規程条項 | 罰則の内容      |
|-----------------------------------------------|----------|------------|
| 1 会員番号、パスワードを不正に他の者に使用させたとき                   | 第9条 第3項  | 警告         |
| 2 不動産の表示に関する公正競争規約に違反する物件情報を公開したとき            | 第14条 第4項 | 口頭注意       |
| 3 不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、「嚴重警告及び違約金課徴」の措置を受けたとき | 第14条 第4項 | 会員システム利用停止 |
| 4 反社会的団体の利用を目的とする情報を登録したとき                    | 第14条 第6項 | 口頭注意       |
| 5 成約の報告義務に違反したとき                              | 第17条     | 文書注意       |
| 6 宅地建物取引業法に違反し、行政処分を受けたとき                     |          | 会員システム利用停止 |

注：1 注意は2回までとし、3回目からは一段階厳しい処分とする。  
2 会員システム利用停止は、1ヶ月以上の処分とする。

市有財産購入希望者情報提供依頼について／今治市

関係資料地区設置

| No | 物件番号 | 所在地            | 用途地域    | 区分 | 実測面積/㎡ | ㎡単価/円  | 予定価格/円    |
|----|------|----------------|---------|----|--------|--------|-----------|
| 7  | 8    | 今治市吉海町泊1553番1  | 都市計画区域外 | 土地 | 328.80 | 5,520  | 1,814,976 |
| 9  | 11   | 今治市常盤町五丁目205番9 | 近隣商業地域  | 土地 | 140.37 | 66,800 | 9,376,700 |

詳細は今治市HPにて <http://www.city.imabari.ehime.jp/kanzai/bukken/uriharai.html>  
問合せ先 今治市企画財政部管財課管財係 担当：真鍋氏 TEL：0898-36-1506（直通）

市有財産処分の媒介依頼について／新居浜市

関係資料地区設置

| 物件番号 | 所在地番                    | 地目  | 面積（㎡）  | 売却価格（円）    |
|------|-------------------------|-----|--------|------------|
| 1    | 新居浜市坂井町一丁目1138番         | 宅地  | 243.41 | 17,680,000 |
| 2    | 新居浜市坂井町一丁目1143番         | 宅地  | 182.64 | 13,260,000 |
| 3    | 新居浜市平形町甲815番149         | 宅地  | 78.11  | 3,310,000  |
| 4    | 新居浜市喜光地町一丁目甲4936番2      | 宅地  | 70.42  | 3,840,000  |
| 5    | 新居浜市篠場町533番9            | 宅地  | 166.21 | 3,020,000  |
| 6    | 新居浜市新須賀町四丁目甲776番297 外2筆 | 宅地  | 127.23 | 970,000    |
| 7    | 新居浜市大島字宮山乙733番1 外1筆     | 雑種地 | 891.91 | 2,160,000  |

媒介依頼期間 平成30年2月7日（水）まで  
物件資料等の請求（閲覧）場所 新居浜市総務部管財課（市役所2階） TEL:0897-65-1222  
※物件詳細 管財課HP（<http://www.city.niihama.lg.jp/soshiki/kanzai/>）

ハトマーク入り名刺について

ハトマーク入り名刺の注文先としていました、(有)TICより注文先変更の連絡がありました。  
【変更後の注文先】（系列会社）  
(株)ドルック 〒790-0047 松山市余戸南1丁目22-50 TEL：089-909-8871 FAX：089-909-8872  
Mail：druck727yokoyama@ymail.plala.or.jp 担当：横山氏 詳細は直接お問合せ下さい。

会費の納入はお済みですか？

平成29年度分の会費（業協会 50,000円、保証協会 6,000円）を平成30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問い合わせ下さい。

（一財）ハトマーク支援機構からのお知らせ

関係資料地区設置

【(株) 建築資料研究社／日建学院】

期間限定「ハト電話」新・乗り換えキャンペーン

- ① 指定のハト電話スマートフォンへ機種変更又は契約を乗り換える場合、3,000円の商品券プレゼント（対象：ドコモ、ソフトバンク、au）
- ② MNP（ナンバーポータビリティ）でauの携帯電話、スマートフォンに契約を乗り換える場合、契約解除料（9,500円）を日建学院が負担
- ・受付期間 平成30年3月9日（金）申し込み分まで
- ・申込方法 専用チラシをFAXにて日建学院へ資料請求、申し込み
- ・問合せ先 (株) 建築資料研究社／日建学院 担当：土田氏・森氏 TEL：03-3971-8815

【日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合（LLP）】

「戸建てシロアリ工事・保証」あんしんアフターパック

戸建て住宅（個人間売買・買取再販など）向けの、シロアリ予防・駆除工事（5年保証）、アフター訪問（3年目・5年目）、住宅履歴システムの無料提供のパックと、必要に応じて、建物補修や害虫対策（アリ・ハチ・ネズミ等）の無料相談・見積りも行います。

- ・申込方法 サービスの申込み、詳細説明を希望される場合は、申込書をFAXにて日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合（LLP）へ申込み
- ・問合せ先 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合（LLP）担当：堀上氏 TEL：072-668-2511

※詳細は（一財）ハトマーク支援機構HP（<http://www.hatemark.or.jp/>）にて。

家賃債務保証制度のご案内／（一財）高齢者住宅財団

関係資料地区設置

住宅確保要配慮者の方が賃貸住宅に入居する際に、入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援します。この保証制度をご利用いただくことで、賃貸住宅の家主の方は家賃の不払いに係る心配がほとんど無くなり、安心して入居いただくことができます。

（保証の概要）

対象住宅：（一財）高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結した賃貸住宅

対象世帯：高齢者世帯 障害者世帯 子育て世帯 外国人世帯 解雇等による住居退去者世帯 登録住宅入居者世帯

保証の対象、保証限度額

- 1. 滞納家賃（共益費・管理費を含む）、月額家賃の12ヵ月分に相当する額
- 2. 原状回復費用及び訴訟費用、月額家賃の9ヵ月分に相当する額
- ※1. 2. とともに、家賃滞納に伴い賃貸住宅を退去する場合に限りです。

保証料：2年間の保証の場合、月額家賃の35% ※原則入居者負担で契約時一括支払い

※詳細については、(一財)高齢者住宅財団のHP（<http://www.koujuuzai.or.jp/>）をご覧ください。

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）／国交省

関係資料地区設置

平成30年6月15日施行予定の「住宅宿泊事業法」について、国土交通省では本法及び関係の政省令に関する規程の解釈及び留意事項等についてガイドラインを策定しました。

住宅宿泊事業関係 マンション管理規約に住宅宿泊事業についての定めが無い場合の届出添付書類

本人確認の方法や宿泊者名簿についての留意事項等  
法第18条に基づく制限条例についての基本的な考え方、留意事項等

住宅宿泊管理業関係 住宅宿泊管理業の登録要件等  
住宅宿泊仲介業関係 住宅宿泊仲介業の登録要件等  
無届出物件等の違法サービスのあつせんの禁止に係る考え方等

その他 その他所要の事項について記載

※詳細は観光庁HPをご覧ください。

【観光庁HP】[http://www.mlit.go.jp/kankocho/news06\\_000344.html](http://www.mlit.go.jp/kankocho/news06_000344.html)