



第 212 号 平成 30 年 2 月 20 日発行

## 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。

## 「改正宅地建物取引業法に関する Q&A」の改訂について／国土交通省

平成 30 年 4 月 1 日施行の改正宅建業法について、国土交通省では「改正宅地建物取引業法に関する Q&A」を作成していますが、平成 30 年 2 月 1 日付で「改正宅地建物取引業法に関する Q&A」が一部改訂されました。

改訂版「改正宅地建物取引業法に関する Q&A」は国土交通省 HP よりご覧下さい。  
(国交省 HP)  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html)

## 2018 年度 宅建士合格に向けた模擬試験のご案内／日建学院

(連絡要旨)

宅建協会会員企業向け、オリジナル模擬を無料で提供します。

開催校（松山校・西条校）

| 試験名及び<br>ガイダンス名 | 実施日         | 実施時間        | 備考                                      |
|-----------------|-------------|-------------|-----------------------------------------|
| ○×試験            | 4 月 13 日(金) | 18:30～21:10 | 初級レベルで知識の確認が出来ます                        |
| 実力確認模擬          | 6 月 8 日(金)  | 18:30～21:10 | 試験に向けての意識の高揚を図ります                       |
| 学力診断模擬          | 7 月 20 日(金) | 18:30～21:10 | 仕上がり状況を確認出来ます                           |
| 改正法<br>ガイダンス    | 8 月 24 日(金) | 18:30～20:00 | 法改正点は本試験で狙われやすい<br>何が改正されたかを把握する必要があります |
| アチーブメント<br>模擬   | 9 月 7 日(金)  | 18:30～21:10 | 弱点分野を把握し追込み学習のポイント<br>が解ります             |

申込方法 申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて各地区連絡協議会へ申込み

※申込書は平成 30 年 1 月 19 日に発送した定期便に同封しています。

「2018 年度 宅建士合格に向けた模擬試験のご案内」文書をご覧下さい。

申込期限 **平成 30 年 2 月 28 日（水）まで**

問合せ先 日建学院松山校 TEL: 089-924-6777(土曜、祝日休み 開校時間 9:00～21:00)

## 弁護士による会員業者限定の電話法律相談の実施／全宅連

日時 第 2・第 4 金曜日（休日の場合は前日） 13:00～16:00

2 月 23 日(金)、3 月 9 日(金)、3 月 23 日(金)

相談内容等 宅地建物取引及びそれに付随する法律事項

(不動産法務に造詣の深い弁護士が対応)

予約方法等 完全予約制（予約手順等については、全宅連 HP をご参照下さい）

HP: <https://www.zentaku.or.jp/member/legaladvice/>

## 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。

※平成 30 年 3 月 1 日現在、会費未納の場合、左記選挙の選挙権・被選挙権は得られません。

## 登録メールアドレスについて／不動産ジャパン

一般消費者等が不動産ジャパンからメールで問い合わせをした際、ハトマークサイトに登録されているメールアドレス、又はハトマークサイトに転送いただいている会員情報等のメールアドレスに誤りがあると、問い合わせメールが業者様に届きませんので、メールアドレスの確認をお願いします。

## 【お知らせ】ハトマークサイト・レイنزへの物件入力について

登録義務のある物件情報は、ハトマークサイトに入力し、レイنز（西日本不動産流通機構）に転送処理していますが、物件については、会員各社が登録することが原則となっています。

原則に従い、会員各社での登録を行っていただいています。

## ①操作マニュアル（会員用）ダウンロードについて

宅建協会 HP に操作マニュアルを掲載しています。

### 【ダウンロード手順】

宅建協会 HP (<http://www.ehime-takken.or.jp/>) → 「会員専用」→

■ハトマークサイトシステム利用マニュアルほか関連資料■

→ ID・PW 入力

◆利用マニュアル◆

(利用マニュアル内容)

①ハトマークサイト 暫定版 利用マニュアル

②ハトマークサイト登録・検索システム 取込み・2 次広告機能について

③表示方法を拡大する方法について

④物件登録用 写真・画像の取込み方ハンドブック

⑤入力項目について

⑥画像について

## ②物件登録（新規登録、再登録、変更、成約等）について

ハトマークサイト愛媛の登録・検索システムページより行って下さい。

### 【ログイン手順】

宅建協会 HP (<http://www.ehime-takken.or.jp/>) → 「会員専用」→

「物件情報メンテナンス」→ ID・PW 入力 → ログイン

※ログイン後の登録・検索システムページ内にも 操作マニュアルが掲載されています。

※①②のログインには ID と PW が必要になります。ID・PW が分からない場合は、宅建協会（TEL: 089-943-2184）までご連絡下さい。

ご確認ください／免許申請＆変更届

＝報酬額表（最新版の掲示）について＝

媒介報酬額の告示が改正され平成 30 年 1 月 1 日より施行されました。必ず最新の報酬額表を掲示して下さい。新しい報酬額表は、所属地区連絡協議会でお受け取りの上、差替えをお願いします。

（改正内容）

第 7 空家等の売買又は交換の媒介における特例（新設）

第 8 空家等の売買又は交換の代理における特例（新設）

第 7 が第 9 に変更

※ 詳細は宅建本部にゆうす第 210 号（平成 29 年 12 月 20 日発行）をご覧ください。

＝業者票（様式の変更）＝

平成27年 4 月 1 日より

「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称変更されました。

変更届や免許更新書類に写真を貼付して提出する際は、「宅地建物取引士」に修正したものを提出して下さい。

専任の宅地建物取引士は全員分記載して下さい。

知事免許業者の場合、免許証番号の欄は「愛媛県知事」と書かれていなければなりません。標記が違っている場合は修正して下さい。

業者票の寸法は宅建業法において、長辺が35cm以上、短辺が30cm以上となるように定められています。

また、業者票の材質は恒久的な風化に耐え得るものとする必要があります。よって紙などの薄い素材のものや文字を容易に消すことのできるもの（黒板、ホワイトボード等）等を掲示されている方は是正をお願いします。

不動産業に関わる事業者の労働基準法等の法令遵守の徹底について

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）

労働基準法第 38 条の 4 で規定する企画業務型裁量労働制の対象としていた労働者の大半について、対象業務に該当しない、個別の営業活動等に就かせており、同制度が適用されない結果、違法な時間外労働等が認められたことから、宅地建物取引業者が都道府県労働局長からは是正を図るよう、特別指導を受けるという事案がありました。

宅地建物取引業を始めとする不動産業に関わる事業者は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、業務の適正な運営を確保する上でも、宅地建物取引業法はもとより、労働基準法等のその他の関係法令等を遵守することが欠かせません。

宅地建物取引業法を始めとして、労働基準法等のその他の関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

市有地処分の媒介依頼について／松山市

1. 処分の媒介を依頼する市有地

| 物件番号 | 所在地             | 地目  | 地積（m2） | 売却価格     |
|------|-----------------|-----|--------|----------|
| 1    | 松山市須賀町 5 番 4    | 宅地  | 147.62 | 960 万円   |
| 3    | 松山市久谷町甲 92 番 1  | 雑種地 | 251.02 | 560 万円   |
| 4    | 松山市浅海原甲 542 番 1 | 宅地  | 577.04 | 1,374 万円 |
| 5    | 松山市浅海原甲 603 番 6 | 雑種地 | 413.12 | 624 万円   |
| 6    | 松山市柳原 669 番 7   | 宅地  | 193.49 | 517 万円   |
| 7    | 松山市柳原 669 番 8   | 宅地  | 195.14 | 504 万円   |
| 8    | 松山市北条辻 20 番 2   | 宅地  | 195.29 | 1,018 万円 |

2. 依頼期限 平成 30 年 8 月 31 日

3. 物件明細 松山市 HP

<http://www.city.matsuyama.ehime.jp/bosyu/siyuutibaikyaku.html>

不動産公告 Q & A

Q. 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の「道路の位置指定」を受けていなくても広告できますか？

A. 表示規約第 5 条の広告表示の開始時期の制限には、道路の位置指定（位置指定道路）は含まれていませんので宅地分譲であればすぐに広告することが可能です（ただし、道路の位置指定の認可がおりるまでは、その宅地は「未完成物件」として扱いますので、広告にはその工事が完了する予定時期を表示する必要があります）。  
なお、新築分譲住宅の場合は、道路の位置指定があり、さらに建築確認を受けるまではいかなる広告表示もできませんのでご注意ください。

Q. 物件の現地に掲出する看板は、広告表示の開始時期の制限の規定の適用を受けますか？

A. 物件の現地に掲出する看板も、広告表示の開始時期の制限の規定の適用を受けますので、建築確認や開発許可を受けていない（申請中も含みます。）場合には、「広告」と見なされる表示は一切できません。  
しかしながら、[1]マンション等の建設予定地である旨、[2]事業者名、[3]電話番号の 3 項目のみを表示する限りにおいては、周辺住民等にお知らせする「お知らせ看板」的な表示と見なし、広告表示の開始時期の制限に違反しないものとして取り扱っています。  
よって、この 3 項目以外の事項、例えば、完成予想図を掲載したり、価格や販売予定時期等を表示した場合は、「物件広告」と見なし、広告表示の開始時期の制限に違反する表示となりますので注意して下さい。

＝不動産広告で使用が制限されている用語＝

表示規約第 18 条第 2 項は、次の (1) から (6) までの掲げる用語を用いて表示するときは、それぞれ「その表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有している場合」を除き、その用語を使用してはならないと定めています。「合理的根拠」とは、表示内容が客観的に実証することができることをいいます。(4) 及び (5) の用語については、その表示内容の根拠となる事実を併せて表示する場合に限り使用することができます。

- (1) 物件の形質その他の内容又は役務の内容について、「完全」「完ぺき」「絶対」「万全」等、全く欠けるところがないこと又は全く手落ちがないことを意味する用語
- (2) 物件の形質その他の内容、価格その他の取引条件又は事業者の属性に関する事項について、「日本一」「日本初」「業界一」「超」「当社だけ」「他に類を見ない」「抜群」等、競争事業者の供給するもの又は競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語
- (3) 物件について、「特選」「厳選」等、一定の基準により選別されたことを意味する用語
- (4) 物件の形質その他の内容又は価格その他の取引条件に関する事項について、「最高」「最高級」「極」「特級」等、最上級を意味する用語
- (5) 物件の価格又は賃料等について、「買得」「掘出」「土地値」「格安」「投売り」「破格」「特安」「激安」「バーゲンセール」「安値」等、著しく安いという印象を与える用語
- (6) 物件について、「完売」等著しく人気が高く、売行きがよいという印象を与える用語