



第 214 号 平成 30 年 4 月 20 日発行

改正宅地建物取引業法対応全宅連策定各書式ダウンロード開始／全宅連

既存住宅に係る建物状況調査の説明等を義務付ける改正宅建業法が平成 30 年 4 月 1 日より施行されたことに伴い、法改正に対応した全宅連策定の各書式「媒介契約書（売買）」「重要事項説明書（売買・賃貸）」「売買契約書」及び関連書式が、全宅連ホームページの書式のダウンロード（会員専用）で、ダウンロードできるようになりました。なお、マイクロソフト社のサポートが終了している Office2007 以前のソフトには対応していません。Office2010 以降のソフトが使用できる環境でダウンロードして下さい。

なお、宅建業法改正の内容につきましては、全宅連ホームページ「出版物のご案内」にて、宅建業法改正に伴う追補版「宅地建物取引業法の改正に伴う重要事項説明書、売買契約書等の記載方法について」を掲載していますのでご参照下さい。

改正都市緑地法に伴う業法施行令・ガイドライン一部改正／国土交通省

「都市緑地法等の一部を改正する法律」が平成 30 年 4 月 1 日から施行されたことに伴い、関係政令が整備されることに関連して「宅地建物取引業法施行令」が同日付で改正施行され、重要事項説明の説明事項が追加されました。

関係資料地区連絡協議会設置

これにあわせて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部が改正されました。

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点

新たな用途地域の類型として、田園住居地域が創設されました。

2. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正点

「重要事項説明の様式例」のうち、「用途地域名」の欄に記載する地域として田園住居地域を追加する等の所要の改正を行いました。

詳細は全宅連 HP をご覧下さい。

※ ハトマークサイトの物件入力画面内の用途地域の項目において「田園住居」が選択可能（対象種目：売土地、売戸建、売マンション、売事業用、賃貸事業用、貸土地）

「賃貸住宅標準契約書」の改定等／国土交通省

関係資料地区連絡協議会設置

「賃貸住宅標準契約書」は、住宅の賃貸借をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定と貸主の経営の合理化を図るために作成された賃貸借契約の雛形であり、従来、借主の債務保証については連帯保証人によることのみを規定していましたが、近年の賃貸借契約の約 6 割が機関保証を利用していることを踏まえ、国交省では新たに「家賃債務保証業者型」を作成しました。

また、民法の一部を改正する法律によって、個人根保証契約における極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の賃貸住宅標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を設けるとともに、具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や明渡しに係る期間等の参考資料をとりまとめました。

※詳細は国交省 HP (http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000121.html) にて

賃貸取引 IT 重要事項説明実施時の法令遵守の徹底／国土交通省

平成 29 年 10 月 1 日から運用が開始されている賃貸取引に係る IT 重説ですが、国土交通省で実施された調査では、重要事項説明書があらかじめ送付されていなかった事例や、双方向でやりとりできる十分な通信環境でなかった事例など、一部不適切な事例が確認されました。

賃貸取引に係る IT を活用した重要事項説明の適正かつ円滑な実施を図るため「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」及び「賃貸取引に係る IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」に基づいた重要事項説明を実施して下さい。

関係資料地区連絡協議会設置

※ 実施マニュアルは、国交省 HP 及び宅建協会 HP に掲載しています。

会費の納入はお済みですか？

平成 30 年 6 月 30 日までに平成 29 年度分会費納入がない場合、会員資格が無くなります。会費徴収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。

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」改訂／愛媛県都市計画課

平成 30 年 4 月 1 日より下記の通り改訂されました。

関係資料地区連絡協議会設置

〔改訂概要〕

- ・第 2 章 2-1 開発行為の許可
公益上必要な建築物 14 号のガス事業法の改正に伴う文言の修正
- ・第 2 章 2-4 開発行為に関する公共施設
ガス事業法の改正に伴う条ずれ及び文言の修正
- ・第 4 章 4-2 都市計画法第 34 条第 14 号の愛媛県運用基準
運用基準第 12 号の改正 「指定市町における工場等」→「地域経済牽引事業の用に供する施設」
- ・第 4 章 4-3 市街化調整区域における開発行為、建築許可の開発審査会付議・包括区分一覧表
運用基準第 12 号の改正に伴う修正
- ・第 5 章 5-4 申請書等の作成要領
運用基準第 12 号の改正に伴う修正
- ・第 5 章 5-8 許可申請等手数料（愛媛県手数料条例）
証明事務等にかかる手数料（旧 600 円→新 700 円）

問い合わせ 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

※県庁 HP に最新版の手引きを掲載しています。

<http://www.pref.ehime.jp/h40800/2643/kaihatu/tebiki/tebiki-main.html>

「所有者不明私道への対応ガイドライン」／法務省・国土交通省

法務省に設置された「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」における検討結果をとりまとめたものとしてガイドラインが策定されました。

関係資料地区連絡協議会設置

ガイドラインでは、所有者を特定することが困難な共有私道に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、代表的な事例ごとに、私道の共有者の一部が所在不明である場合に同意を得ることが求められる者の範囲等について紹介しています。

問い合わせ 法務省民事局参事官室 TEL: 03-3592-7114（直通）

※詳細は法務省 HP (http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00203.html) をご覧下さい。

※概要及び対応ガイドラインは法務省 HP 及び宅建協会 HP に掲載しています。

「農地付き空き家」の手引き／国土交通省

関係資料地区連絡協議会設置

国土交通省では、地方における空き家の利活用や移住促進等に向け、農林水産省経営局の協力を得て、「農地付き空き家」の円滑な活用に資する関連制度のほか各自治体や農業委員会の取組事例等についての手引きがまとめられました。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000095.html

問い合わせ 土地・建設産業局企画課 田村氏、多谷本氏 TEL: 03-5253-8111 内線 30623、30644

えひめ土砂災害情報マップの公表／県砂防課

関係資料地区連絡協議会設置

土砂災害の危険性のある区域をよりわかりやすく確認できるよう、土砂災害（特別）警戒区域及び土砂災害危険箇所を地図上に表示した「えひめ土砂災害情報マップ」を公表しました。

えひめ土砂災害情報マップ <http://www.sabomap.pref.ehime.jp/>

えひめの砂防の HP <https://www.pref.ehime.jp/h40700/5743/index.html>

問い合わせ 愛媛県土木部河川港湾局砂防課 傾斜地保全係 久保氏 TEL: 089-912-2437

「マンション標準管理委託契約書」改訂／国土交通省

平成 29 年 5 月に施行された改正個人情報保護法に対応した見直し、反社会的勢力の排除条項の追加、さらには管理組合とマンション管理業者の間のトラブルを防止する観点から理事会及び総会支援業務の記載の明確化等のため、改訂が行われました。[関係資料地区連絡協議会設置](#) (改訂の概要)

- 改正個人情報保護法に対応した見直し (標準契約書第 16 条本文・コメント)
改正個人情報保護法により、平成 29 年 5 月から個人情報を取り扱うすべての事業者が個人情報保護法の適用対象となることに対応した変更
- 反社会的勢力の排除条項の追加 (標準契約書第 24 条として本文・コメント新設)
マンション標準管理規約の改正 (平成 28 年 3 月) で暴力団等の排除規定が新たに設けられたことなどを踏まえ、マンション管理業者自身が反社会的勢力に該当しないことを確約し、違反した場合には、管理組合が本契約を解除することができる旨の規定を追加
- 理事会及び総会支援業務の記載の明確化 (標準契約書別表第 1 2 (1)(2) 本文・コメント)
理事会及び総会支援業務のうちの一部について、その支援業務の内容に関してトラブルを防止するため、管理組合及びマンション管理業者が協議して決定することが望ましい旨などを記載
- その他、管理業務の実態等を踏まえた主な改訂項目
 - 管理対象部分に宅配ボックス等を追加 (標準契約書第 2 条本文)
 - マンション管理業者に別途委託するコミュニティ活動業務の支援内容を修正 (標準契約書第 3 条コメント)
 - マンション管理業者が各区分所有者から専有部分内の設備の修繕等で対応を求められることがある現状を踏まえ、こうした場合の考え方をコメントに追加 (標準契約書第 3 条コメント)
 - 高齢化の進展に伴い、マンション管理業者による主に高齢者等の特定の居住者を対象とする業務が想定されるが、こうした場合の考え方をコメントに追加 (標準契約書第 3 条コメント)

※ 詳細は国交省 HP (http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000163.html) にて

サービス内容の変更について／(一財)ハトマーク支援機構

- ジャパンホームシールド(株)
平成 30 年 4 月 1 日の建物状況調査に関する宅建業法改正の施行に伴い、現在提供している検査サービス「建物インスペクション」が「建物状況調査」に変更の上、料金等内容が改定されました。
 - 改定内容
 - 調査に係る一定の講習を修了した建築士が国土交通省が定めた調査基準に則って検査
 - 調査結果報告書に、重要事項説明用の「建物状況調査の結果の概要」が添付されます。
 - 建物状況調査を行い一定の基準を満たすと「既存住宅かし保証」に申し込むことができます。
 - 検査料金 (税別)

	(現) 住宅インスペクション	(新) 建物状況調査
戸建て	39,000 円 (100 m ² 未満) ～	45,000 円 (165 m ² 未満) ～
マンション	41,000 円 (面積問わず)	50,000 円 (面積問わず)
給排水管検査	検査料に含む	オプション扱い (5,000 円)

- 申込受付開始 平成 30 年 4 月 1 日
- 問い合わせ ジャパンホームシールド (株) 建物検査営業部 TEL : 03-6872-1157
担当 : 攝津氏、高田氏

2. 住宅保証機構(株)

- 平成 30 年 4 月 1 日の建物状況調査に関する宅建業法改正の施行に伴い、現在提供している「まもりすまい安心パートナーパック」のインスペクションについて「建物状況調査」に対応のうえ、料金等内容が改定されました。
- インスペクション報告書の様式の変更
 - インスペクション料金の変更 (税別)

	(現行)	(新)
200 m ² 未満	20,000 円	25,000 円
200 m ² 以上	30,000 円	35,000 円

- 新料金適用基準
 - 検査日が平成 30 年 3 月 31 日まで → 現行の料金が適用
 - 検査日が平成 30 年 4 月 1 日以降 → 新料金が適用
- 問い合わせ

住宅保証機構(株) 営業推進部 担当 : 松丸氏 TEL : 03-6435-8863

※ 上記詳細は (一財) ハトマーク支援機構 HP (<http://www.hatomark.or.jp/>) をご覧下さい。

平成 30 年度税制改正関連法案成立について／全宅連

各種軽減措置の延長や買取再販に係る不動産取得税の特例の拡充等を内容とする平成 30 年度税制改正関連法案につきましては、平成 30 年 3 月 28 日に国会にて可決成立いたしました。
※ 詳細パンフレットは平成 30 年 1 月 20 日発送の定期便に同封しています。

共同住宅の円滑な統計調査に向けた協力依頼／総務省・厚生労働省

近年のプライバシー意識の高まりとともに、公的統計調査の調査員の集合住宅への立ち入り
が困難な場合が生じていることから、国において、公的統計の窓口を総務省に設置、マンション
管理関係団体等との連携を強化する取組みが行われています。[関係資料地区連絡協議会設置](#)
共同住宅における円滑な統計調査の実施に向けた協力の依頼がありました。

※ 平成 30 年度において共同住宅への立ち入りを予定している統計調査

【平成 30 年国民生活基礎調査 概要】

厚生労働省が「統計法」に基づいた基幹統計調査を実施

調査対象 : 全国の世帯及び世帯員を対象とし、平成 27 年国勢調査区から層化無作為抽出し
た 1,106 地区内すべての世帯 (約 5 万 5 千世帯) 及び世帯員 (約 13 万 8 千人)

調査時期 : 世帯票 平成 30 年 6 月 7 日 (木) 所得票 平成 30 年 7 月 12 日 (木)

調査方法 : ・ 調査員が受持ち調査地区を巡回し、調査地区要図及び調査世帯名簿を作成
・ 世帯票及び所得票はあらかじめ調査員が配布した調査票に世帯の方が自ら記入
し後日、調査員が回収

結果公表 : 調査結果は「平成 30 年国民生活基礎調査の概況」及び「平成 30 年国民生活基礎
調査 (報告書)」として厚生労働省 HP に掲載

問い合わせ : 厚生労働省政策統括官 (統計・情報政策担当) 参事官付世帯統計室
TEL : 03-5253-1111 内線 7587

サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度参考入居契約書改訂／国土交通省

「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」については、
サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度及び入居者間の紛争を未然に防止し、健全で合理的
な賃貸借及びサービスの提供がなされるよう、内容が明確かつ合理的なサービス付き高齢者
向け住宅事業の登録制度に係る契約書の雛形として平成 23 年に作成されましたが、今般、国交
省では「賃貸住宅標準契約書」の見直しを踏まえ、参考契約書についても改定を行いました。

※ 詳細は HP (<http://www.satsuki-jutaku.jp/news/466.html>) にて

[関係資料地区連絡協議会設置](#)

「賃貸住宅標準管理委託契約書」の策定／国土交通省

宅地建物取引業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び
管理委託契約書」が平成 6 年に作成されて以降、その後の状況の変化に対応した改正が行われ
ておりませんでした。今般、国交省では「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」から
代理の業務を除いた上で、新たに賃貸住宅管理業の標準契約書を策定しました。

※ 詳細は HP (http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000168.html) にて

[関係資料地区連絡協議会設置](#)

サブリース住宅原賃貸借標準契約書の改定等／国土交通省

「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」は、サブリース事業の当事者間における紛争の未然
防止を図るために作成された賃貸借契約の雛形ですが、今般、国交省では、昨今の環境変化等
を踏まえた改定を行いました。[関係資料地区連絡協議会設置](#)

また、サブリース住宅については、賃料減額をめぐるトラブル等が発生していることから、
サブリース住宅に関するトラブルの防止に向けて、サブリース契約を検討している者及びサブ
リース住宅に入居する者に対する注意喚起のため、消費者庁と連携し、主な注意点、消費者
ホットラインに寄せられた相談事例及び賃貸住宅に関する相談窓口を公表しました。

※ 詳細は全宅連 HP (<https://www.zentaku.or.jp/news/2759/>) にて