



第220号 平成30年10月20日発行

建築基準法一部改正に伴う宅地建物取引業法施行令一部改正／国交省

建築基準法の一部を改正する法律が公布され、その一部規定が施行されることに伴い、宅地建物取引業法施行令を改正し、平成30年9月25日施行されました。

〔改正内容〕

関係資料地区連絡協議会設置

避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合する幅員4m以上の道に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規則を適用しないこととする（この場合においては、建築審査会の同意は不要とする。）。

高齢者居住安定法規則改正、県高齢者居住安定確保制度要綱一部改正

終身建物賃貸借制度は高齢者が死亡するまで住み続けられる賃貸住宅について都道府県知事等が認可する制度であるが、一般の賃貸住宅での利用が図られていないのが現状です。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度については、今後その登録を促進することとしています。

関係資料地区連絡協議会設置

今般、セーフティネット住宅を含め、一般の賃貸住宅においても、多数の認可申請が行われるよう申請書の記載項目や添付図書等を簡素化するとともに、規模や加齢対応構造に係る基準を緩和するなど高齢者居住安定法規則改正を行い、公布・施行しました。

【改正点】終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和について

1. セーフティネット住宅における終身建物賃貸借の活用が促進されるよう、SN住宅と同様に9㎡シェアハウス型についても可能とする。
2. 既存住宅の場合は、既にバリアフリー基準の緩和がされているが、更に緩和し手すりの設置のみで足りることとする。
3. 高齢者居住安定確保計画による強化又は緩和可能な対象は床面積だけであったが、設備・バリアフリー基準も強化又は緩和可能とする。

【改正点】終身建物賃貸借の申請に係る添付書類の緩和について

1. 縮尺、方位、間取り、設備の概要を表示した各階平面図（新築の場合）
賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取り図（既存の場合）
2. 整備する場合にあっては、工事完了前に敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面
3. その他都道府県知事が必要と認める書類

既存住宅状況調査事務所・技術者名簿の公表／愛媛県建築士事務所協会

中古住宅の売買の際に行われる重要事項説明に、既存住宅状況調査のあっせんの有無、調査を実施している場合にはその結果について説明することが義務づけられました。

調査を行うことができるのは、登録機関の講習を受けた建築士である既存住宅状況調査技術者の資格者のみであり、報酬を得て調査業務を行うことができるのは都道府県知事の登録を受けた建築士事務所のみとなっています。

関係資料地区連絡協議会設置

（一社）愛媛県建築士事務所協会 HP <http://www.ehimekai.com/index.html>
名簿(直接リンク) <http://www.ehimekai.com/kizoncyousa30.pdf>

平成30年度ブロック別業者研修会のお知らせ

平成30年11月5日（月）13:30 今治市民会館
平成30年11月6日（火）13:30 新居浜テレコムプラザ
平成30年11月12日（月）13:30 リジェール松山
平成30年11月13日（火）13:30 愛媛県歴史文化博物館

※受講された方には、受講済証ステッカーをお渡しいたします。

研修テーマ

- ・宅地建物取引士が出来る業務、出来ない業務（法務・税務の限界と専門家の関与の必要性）について
- ・高齢者と不動産取引を行う際の注意点、トラブル事例、対策方法について
- ・全宅連安心R住宅事業について

**原子炉等規制法改正に伴う宅地建物取引業法施行令・ガイドラインの改正／全宅連**

平成29年4月14日に、「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部改正する法律」が公布され、その一部規定については平成30年10月1日から施行されました。

関係資料地区連絡協議会設置

〔改正内容〕

宅地建物取引業法において、工事完了前に当該宅地又は建物について広告を行う場合や、売主として売買契約締結等を行う場合、許認可等があった後にこれを行うこととしており、業法施行令において定めています。

改正原子炉等規制法で、指定廃棄物埋設区域内における土地の掘削に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、宅建業法施行令に定める許認可等に追加する改正が行われました。

また、改正原子炉等規制法に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、これらの規定を説明すべき重要事項とする改正も行われました。

全宅連策定書式に係る無料電話相談の開始について／全宅連

全宅連書式（契約書、重要事項説明書等）の操作方法、契約条項等の内容及び実務的な相談問合せが増加していることから、平成30年10月1日より実務相談員を設置しています。

相談員設置はあくまで全宅連策定の書式に付随する内容についてお受けするものであり、その他については対象外となります。

開催日時：毎週 月、火、木、金曜日 13:00～16:30（祝日・年末年始・お盆期間・GW除く）

※相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合あり

相談内容：不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容

※取引上のトラブル等については、お受けできません

相談窓口：TEL：03-5821-8113

※詳細は全宅連HP（https://www.zentaku.or.jp/free_consultation/）をご覧ください。

平成30年度法定講習会について

平成24年度より法定講習会を2団体（当協会と全日協会）で実施しています。有効期限により受講対象者を決めているため、2団体両方から案内が届く場合があります。

他団体主催（11月27日（火）開催）の法定講習会を受講される場合は、当協会では受付できませんのでご注意ください。有効期間に余裕があるようでしたら、当協会では平成30年12月14日（金）に実施いたします。

弁護士の無料電話法律相談（10月～11月）／全宅連

全宅連では、会員限定で弁護士による無料電話法律相談を開催しております。

開催日：平成30年10月26日(金)、平成30年11月9日(金)、平成30年11月22日(木)

時間：13:00～16:00

- ・法律相談をお受けいただくには事前にご予約が必要となります。
- ・法律相談の概要やお申込み方法等の詳細につきましては全宅連 HP をご覧下さい。
全宅連 HP (<https://www.zentaku.or.jp/member/legaladvice/>)

顧問税理士の無料電話不動産税務相談（10月～11月）／全宅連

全宅連では、顧問税理士による不動産税務に関する電話無料相談を開催しております。

開催日：平成30年11月16日(金)

時間：12:00～15:00 TEL:03-5821-8113 ※予約は必要ありません。

物件情報項目の廃止について／ハトマークサイト

平成30年10月3日(水)、ハトマークサイト登録・検索システム及びハトマークサイト（一般消費者向け）において、以下の物件情報項目を廃止いたしました。

1. 省エネラベル

平成29年3月に「省エネラベル」の届出、評価の制度が廃止されていることに伴い、同項目を削除いたします。＜対象物件種目＞売戸建

2. 住宅性能保証付

平成20年6月末で「住宅性能保証付」の新規登録申請の受付が終了。

長期保証の期間は10年で、平成30年6月末で保証期間も終了となりましたので、同項目を削除いたします。＜対象物件種目＞売戸建、売マンション

※「省エネラベル」「住宅性能保証付」の項目にチェックを付けて登録されていた物件は、当該項目の入力情報が削除されます。

マネロン法施行規則一部改正の留意事項／国土交通省

平成30年北海道胆振東部地震による被害の状況等に鑑み、一定の特例を認めるため、この度、犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令が公布・施行されました。
(概要) 関係資料地区連絡協議会設置

①寄附金の振込に際しての取引時確認対象取引の特例

平成30年北海道胆振東部地震に係る寄附のために行われる現金送金（送金先口座が専ら寄附を受けるために開設されたものに限る。）については、その額が200万円以下のものに限り、取引時確認義務の対象取引から除くこととする。

②被災者の本人特定事項の確認方法の特例

平成30年北海道胆振東部地震で被災した顧客であって、正規の本人特定事項の確認方法によることが困難であると認められるものに係る本人特定事項の確認方法は、暫定的な措置として、当分の間、当該顧客から申告を受ける方法とすることができることとする。

この場合において、特定事業者は、当該顧客について、正規の確認方法によることができることとなった後、遅滞なく、その方法による確認を行うものとする。

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である㈱ドルックより注文先メールアドレスと担当者変更の連絡がありました。

【変更後の注文先メールアドレス】Mail: tic-hujihata@heart.ocn.ne.jp 担当: 藤嶋氏

※詳細は直接お問合せ下さい (TEL: 089-908-6566)。

会費の納入はお済みですか？

平成30年度分の会費（業協会50,000円、保証協会6,000円）を2019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。

市有財産処分の媒介依頼について／新居浜市長

売却物件一覧

物件番号	所在地番	地目	面積(m ²)	売却価格(円)
1	新居浜市坂井町一丁目1138番	宅地	243.41	16,940,000
2	新居浜市坂井町一丁目1143番	宅地	182.64	12,710,000
3	新居浜市平形町甲815番149	宅地	78.11	2,840,000
4	新居浜市喜光地町一丁目甲4936番2	宅地	70.42	3,410,000
5	新居浜市篠場町533番9	宅地	166.21	2,520,000
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	2,030,000
8	新居浜市岸の上町二丁目甲2469番3	宅地	158.64	2,400,000
9	新居浜市宇高町三丁目1166番1	宅地	758.75	20,660,000

媒介依頼期間（市有財産処分の媒介申込書等を提出することが出来る期間）

平成30年11月12日(月)から平成31年2月28日(木)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）〒792-8585 新居浜市一宮町一丁目5番1号

TEL:0897-65-1222 管財課HP (<http://www.city.niihama.lg.jp/soshiki/kanzai/>)

「不動産の日アンケート」について／全宅連

毎年実施している消費者を対象とした標記アンケート調査を本年も全宅連ホームページ上で実施いたしますのでご協力をお願いいたします。

アンケート実施期間：平成30年11月30日(金)まで

アンケート回答ページ：<https://zentaku.estate-day.com/>

問合せ先：(公社)全宅連広報研修部 TEL:03-5821-8181 担当/長岡氏、大島氏

行政書士の職域確保について／愛媛県行政書士会 関係資料地区連絡協議会設置

日本行政書士会連合会が毎年10月に全国で展開する「行政書士制度広報月間」に合わせて、行政書士制度の周知徹底を図る運動を展開しております。行政書士の職域は、官公署に提出する許認可申請業務や、権利義務・事実証明に関する書類の作成など、多岐にわたっています。

各士業、各団体とも共存共栄の立場を守りながら推進しておりますが、一部で行政書士の資格を持たず「関連業務と称して侵食されている」ことも窺われます。つきましては、当会が進めている「職域の確保について」ご理解とご協力を賜りますようお願い致します。

全宅連安心R住宅事業について／全宅連

安心R住宅事業については、平成30年8月27日に国土交通省において正式に団体登録が完了し、全宅連では公益事業とするため、内閣府の公益認定委員会に公益事業変更の申請をおこない、9月21日付で正式に承認されました。

全宅連安心R住宅の事業開始を平成30年10月1日より開始いたしました。

また、全宅連では本事業に係る専用サイトを公開しております。

全宅連安心R住宅事業サイト (<https://www.zentaku.or.jp/anshin-r/>)

※愛媛県宅建協会の事業開始時期については現在調整中です。