



227号 2019年5月20日発行

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い／国土交通省

従来、宅地を造成し、住宅を建築した上で、土地及び建物を一体的に売却する場合に限り農地転用が認められていたものが、売買残余区画において自ら建売住宅を建設するなど一定要件を満たす場合には、建築条件付きで土地を売買するケースであっても転用が認められることとなりました。

関係資料地区連絡協議会設置

大規模災害時の媒介協力店登録をお願いします

宅建協会は愛媛県と大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定を行っており、協力店の方は大規模災害が発生し愛媛県から要請があった場合には、下記についてご協力をいただくこととなります。

1. 県が民間賃貸住宅を応急住宅として確保するため住宅情報を提供
2. 被災者のうち、自らの資力で民間賃貸住宅へ入居を希望する方へ無報酬で媒介を行う

※協力店登録確認書を同封しますので、ご協力いただける方は2019年6月20日を目途に、宅建協会宛てご提出をお願いいたします。

2018年度協力店の方は、自動的に本年度も登録させていただきます。

継続されない方は、宅建協会へご連絡をお願いします。

協会会員名簿は地区連絡協議会事務所で確認できます。

昨年の7月豪雨では、現場で日々物件が動く中、協力店の方々に多大なご協力をいただき、被災者に情報提供を行うことができました。

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除の要件拡充／国土交通省

税制改正法案のうち、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度については、適用期限が2023年12月31日までに延長されました。

また特例の対象となる相続した家屋について、従来被相続人が相続の開始直前において居住していたことが必要でしたが、今回の改正により老人ホーム等に入居していた場合に一定の要件のもと対象に加わることとなりました。

なお、この拡充については、2019年4月1日以後の譲渡が対象とされております。

※詳細は国土交通省HPをご覧ください。

関係資料地区連絡協議会設置

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

「新元号」対応について／ハトマークサイト

改元に伴い、ハトマークサイト登録・検索システムにおいて和暦に令和を追加しました。
リリース日：2019年4月15日（月）

「こども 110 番の車」活動について

宅建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」活動を実施しています。

各事業所の所有する社有車（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（例：愛媛 ○○ あ 0000）」（原付可）をご記入の上、宅建協会事務局宛 FAX（089-943-2364）をお願いします。愛媛県警察へ届け出る都合上、お申込み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。



会費の納入はお済みですか？

2019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。

宅建協会実施の不動産無料相談について

宅建協会では、保証協会と共同で消費者保護の為に無料相談を実施しています。

これまで相談員は宅地建物取引士が対応していましたが、2019年4月より弁護士・税理士も相談に応じます。

【協会の相談日】

毎週水曜日（祝休日及び宅建協会休業日はお休みします）

弁護士（第1水曜日のみ）・税理士（第3水曜日のみ）

10:00 ～ 16:00（12:00～13:00までは昼休み）

※ ご来館の方の受付は15:30まで

※ ご予約はお受けしていません。ご来館順に対応いたします。

※ 不動産取引に関してわからないこと、疑問に思うこと等、不動産に関することについて、ご相談に応じます。

※ 協会相談員がお話をお聞きし、必要に応じて弁護士、税理士に相談を引き継ぎます。

弁護士[※]の無料電話法律相談（第2・4金曜日）／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実施しております。

〔5・6月の実施日時〕

- ・開催日：2019年5月24日（金）、
2019年6月14日（金）、2019年6月28日（金）
- ・時間：13：00～16：00

※法律相談をお受けいただくには事前に**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。

顧問税理士[※]の無料電話不動産税務相談（第3金曜日）／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実施しております。

〔6月の実施日時〕

- ・開催日：2019年6月21日（金）
- ・時間：12：00～15：00 TEL：03-5821-8113

※予約は必要ありません。

全宅連策定書式に係る無料電話相談／全宅連

全宅連では、全宅連が策定している書式（契約書、重要事項説明書等）に付随する内容について無料電話相談を実施しております。

- ・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を除く
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/）をご覧下さい。

（株）アドパークコミュニケーションズの提携サービス内容変更／ハトマーク支援機構

（株）アドパークコミュニケーションズが提供する価格査定システム「査定番頭」に関して、以下の通り料金を改定いたしました。

（変更内容）

月額費用の変更（2019年5月1日申込分より適用）

	定価	【現在】提携価格 (2019年4月30日まで)	【変更後】提携価格 (2019年5月1日より)
初期費用	20,000 円	5,000 円	5,000 円
月額費用	19,000 円	5,000 円	7,500 円

※すべて税別です。

※現在利用中の会員は、2020年4月30日までの1年間は月額料金は据え置きとし、2020年5月1日以降更新月より新料金に改定。契約期間中にアドパークコミュニケーションズから個別に新料金の案内があります。

（問合せ先）

（株）アドパークコミュニケーションズ TEL：03-6264-8835

不動産取引に役立つ出版物のご案内／全宅連

全宅連が作成、頒布する出版物のご案内です。

不動産取引の啓発のため、一般消費者向けのガイドブックを始め、不動産取引に関する書式の解説書など、会員業務を支援するためのツールもご用意しています（一部会員限定販売）。

- ① 全宅連 HP（<https://www.zentaku.or.jp/>）から「出版物のご案内」をクリック
- ② ご注文フォームに入力、又は申込書をダウンロードの上、注文してください。

【会員限定】

- ・新訂版（2018年4月改訂）わかりやすい重要事項説明書の書き方
- ・新訂版（2018年4月改訂）わかりやすい売買契約書の書き方
- ・重要事項説明書（表紙）
- ・契約書（表紙）
- ・（2018年4月1日施行）宅建業法改正の実務がわかるガイドブック（ダウンロード版）

【一般消費者・会員】

- ・家本
- ・はじめての一人暮らしガイドブック
- ・部屋を借りる人のためのガイドブック
5カ国語（日本語、英語、中国語、ハングル、ベトナム語）対応
- ・あなたの不動産税金は
※個別注文も可能ですが、毎年5月頃に宅建協会にて取りまとめて注文もしています。
- ・不動産手帳（REAL PARTNER Diary）
※個別注文も可能ですが、毎年8月頃に宅建協会にて取りまとめて注文もしています。
- ・空き家管理マニュアル

不動産広告Q＆A

建物の完成予想図について

Q. 建物完成予想図掲載の場合、隣接する建物や前面道路の電線や電柱を削除できますか。

A. 表示規約では、現況に反する表示を禁止していますので、隣地に建物があるにもかかわらず樹木を描いたり、空き地のように描いたり、前面道路の電柱や電線を消したりすれば、当然、不当表示に該当します。

ただし、建物と敷地のみを描き、隣地や前面道路等、物件の周囲の状況については全く描かずに『白抜き』とした場合には、この規定に違反するものとしては取り扱われませんが、『白抜き』部分を青色で塗り、周囲に青空が広がっているかのように描いた広告に対し、空き地であるかのように描いた不当表示として、首都圏不動産公正取引協議会で措置された事例があります。敷地内の植栽が苗木であるのに、成木で描く場合も不当表示となります。

（首都圏不動産公正取引協議会・公取協通信より抜粋）