



232号 令和元年10月20日発行

民法の改正に対応した全宅連策定契約書の公開について／全宅連

(連絡文書要旨)

令和2年4月の改正民法(債権法)施行にあたり、本会顧問弁護士監修のもと、改正法に対応した契約書等の策定に向け準備を進めており、概ね契約書の内容が確定いたしました。

これに関連して、令和元年10月18日(金)に本会サイト上にて改訂版契約書式を公開しました。

なお、今回先行して公開する契約書は下記の契約書であり、本会で策定している契約書の一部ですが、その他の契約書式等につきましては、適宜、掲載します。

また、契約書の公開にあたり、現在、民法改正に係る解説ガイドブックを作製中です。このガイドブックでは、民法改正に対応した全宅連版の売買契約書と賃貸借契約書書式を掲載するとともに、改訂のポイントについて解説しており、令和元年10月下旬を目途に本会サイトに掲載する予定です。

【公開書式】

○売買契約書

- ・一般売主用土地実測建物公簿用
- ・宅建業者売主土地実測建物公簿用

○賃貸借契約書

- ・住宅賃貸借契約書(A)
- ・サブリース原賃貸借契約書

【公開先】

各種書式ダウンロードページ <https://www.zentaku.or.jp/member/download/>

ハトマークサイト愛媛倫理規程及び利用規程の変更について

全宅連統合サイト審査規程の一部改正(平成29年12月6日施行)に伴いハトマークサイト愛媛倫理規程及び利用規程の変更と一部現状に沿った表現へ変更しました。

最新版は宅建協会HPの会員専用メニューよりご覧ください。

宅建協会HP (<http://www.ehime-takken.or.jp/>)

各種制度の周知について／国土交通省

関係資料地区連絡協議会設置

1 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、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。

2 大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定について

平成30年4月以降に判明した、共同住宅に係る界壁、外壁及び天井が法定仕様に適合しない仕様となっている事案等の発覚を受けて、国土交通省では、規格化賃貸共同住宅供給事業者の設計業務及び工事監理に関する業務を対象として、『大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針』を策定しました。

令和元年度ブロック別業者研修会のお知らせ

令和元年11月12日(火)13:30 愛媛県歴史文化博物館

令和元年11月14日(木)13:30 松山市総合コミュニティセンター

令和元年11月19日(火)13:30 新居浜テレコムプラザ

令和元年11月25日(月)13:30 東予総合福祉センター

(研修テーマ)

- ・重要事項説明について(契約書の作成について(全宅連書式)、売買物件・賃貸借物件(注意点))
- ・民法改正(相続法)について(概要)



※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。

「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

(連絡文書要旨)

関係資料地区連絡協議会設置

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」を下記のとおり改訂しました。

1 改訂日 令和元年10月1日

2 改訂概要

- ・「主な協議機関」県庁担当課を修正(農政課→農政課農地・担い手対策室)
- ・消費税増税に伴う手数料の見直し
- ・「不正競争防止法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係規則の整理に関する規則」に伴う申請書等文言の修正(日本工業規格→日本産業規格)

3 その他 県ホームページにて、最新版の手引きをPDF形式により掲載

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

4 問い合わせ先

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/田中氏、深見氏 TEL:089-912-2742

「Web 不動産実務セミナー2019」／全宅連

関係資料地区連絡協議会設置

8月配信 消費税増税にかかる経過措置と住宅取得支援制度
相続法改正点のポイントと不動産取引上の留意点

9月配信 不動産業ビジョン2030～令和時代の「不動産最適活用」に向けて～

10月配信 民法(債権法)改姓にともなう不動産取引実務上の留意点

URL:www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019

会費の納入はお済みですか？

令和元年度分の会費(業協会50,000円、保証協会6,000円)を令和2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ください。

消費税率変更に伴う広告表示・物件価格等の表示／ハトマークサイト

1 消費税率変更に伴う広告表示について

令和元年 10 月 1 日の消費税率変更（10％）に伴い、不動産広告においては「不動産の表示に関する公正競争規約」に基づく表示ルール適用、並びに新税率の施行時期に応じた価格・料金等の表示が求められています。

ハトマークサイトに登録している物件情報の価格・料金等を改めてご確認ください、必要に応じて変更を行っていただきますようお願いいたします。

2 消費税法の改正と物件価格等の表示について

ハトマークサイトでは課税対象となる物件価格及びその他費用等は、税込表示となっております。

消費税法の改正に伴い、物件の引き渡し時期、お支払時期により課税率が異なりますのでご注意ください。

成年被後見人等の権利制限措置適正化関係法整備に伴う業法施行規則改正／国土交通省

成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律が令和元年 9 月 14 日施行されました。これに伴い、業法施行規則、ガイドライン、マンションの管理適正化法律施行規則について改正が行われ、令和元年 9 月 14 日施行されました。

(改正趣旨)

関係資料地区連絡協議会設置

成年被後見人及び被保佐人の人権が尊重され、成年被後見人及び被保佐人であることを理由に不当に差別されることのないよう、成年被後見人又は被保佐人に係る欠格条項その他の権利の制限に係る措置の適正化を図ったもの

宅地建物取引業法及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律、免許又は登録等に係る欠格事由を規定している「成年被後見人又は被保佐人」を「心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの」等に改正。一律に欠格として扱うのではなく、個別に審査することとしたもの

詳しくは、国土交通省 HP：https://www.mlit.go.jp/report/press/kouku05_hh_000142.html

行政書士の職域確保について／愛媛県行政書士会

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いたします。

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。

〔11 月の実施日時〕

・開催日：令和元年 11 月 15 日（金）

・時間：12：00～15：00 TEL：03-5821-8113

※予約は必要ありません。

「登記情報提供サービス」について

関係資料地区連絡協議会設置

令和元年10月1日から利用料金が引き下げになりました。

「登記情報提供サービス」は、不動産登記情報、商業・法人登録情報、動産及び債権譲渡登記事項概要ファイルに記録されている情報並びに地図・図面の情報の内容をインターネットに接続されたパソコン等の画面上で確認することができるサービスです。

○登記情報提供サービス利用料金 1 件当たりの利用料金

全部事項（不動産・商業法人）情報 334 円

所有者事項情報 144 円

地図情報・図面情報 364 円

動産・債権譲渡登記事項概要ファイル情報 144 円

○ご利用方法

利用者登録後ご利用いただく「登録利用」と、登録をせずに必要な時のみご利用いただく「一時利用」の 2 種類があります。

※詳細は（一財）民事法務協会HPをご覧ください。 <https://www1.touki.or.jp/>

「不動産の日アンケート」について／全宅連

関係資料地区連絡協議会設置

毎年実施の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しており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： 令和元年 11 月 30 日（土）まで

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

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。

〔10・11 月の実施日時〕

・開催日：令和元年 10 月 25 日（金）、

令和元年 11 月 8 日（金）、令和元年 11 月 22 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をご覧ください。

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/）をご覧ください。