



236号 令和2年2月20日発行

民法一部改正施行に伴う業法施行規則等の一部改正／国交省

関係資料地区連絡協議会設置

「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」において宅地建物取引業法が一部改正され、令和2年4月1日より施行されます。これに伴い宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)が改正され、同日より施行されることとなりました。

全宅連策定の重要事項説明書書式につきましては、3月下旬を目途に改訂を行う予定です。(改正点)

宅地建物取引業法第35条は、宅地建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、一定の重要な事項について購入者等へ事前に説明を行うことを義務づけており、その一つとして、取引の対象となる宅地建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する措置の有無及び措置を講じる場合はその内容を説明することとしています(同条第1項第13号)。同法施行規則第16条の4の2等においては、その具体的内容について規定しています。

今般、整備法律により、宅地建物取引業法において、「瑕疵」が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改められることから、同法施行規則第16条の4の2、第16条の4の7及び第19条の2の6についても同様に、「宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任」を「宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任」に改めることとします。

各種制度について/国交省・厚労省

関係資料地区連絡協議会設置

1. 本人確認のデジタル化・厳格化の推進について

「マイナンバーカードの普及とマイナンバーの利活用の促進に関する方針」等における考えを具体化するための施策の一つとして、金融機関において、マイナンバーカード(公的個人認証サービス)を用いて容易にオンラインで本人確認手続を行うことができる環境を整備します。

2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

令和2年度税制改正の大綱が決定され、その中で新築住宅に係る固定資産税の減額措置の期限延長が決定しました。

3. 印紙税非課税措置について

印紙税非課税措置の対象となる自然災害につき、「令和元年台風19号による災害」による該当区域が追加となりました。

4. 中小企業等に対する時間外労働の上限規制の適用について

働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律が平成31年4月1日から順次施行されており、働き方改革関連法による改正後の労働基準法に基づく時間外労働の上限規制が、原則月45時間以内・年360時間以内となり、令和2年4月1日から中小企業・小規模事業者にも適用されることとなります。

宅地建物取引業者からの勧誘電話について

最近、断ったにもかかわらず、宅地建物取引業者から執拗な電話勧誘を受けたとの苦情が寄せられました。

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者に対し、契約の締結の勧誘をするに際して「宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思(当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続すること」「迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること」「深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること」を禁止しています(宅地建物取引業法施行規則第16条の12第1号の二、ホ、ヘ)。業法違反にならないようご注意ください。

- ・断ったにもかかわらずしつこく電話をかけてくる
- ・長時間にわたって電話を切らせてくれなかった
- ・深夜や早朝に電話をかけられた
- ・脅迫めいた発言があった
- ・自宅に押しかけられ契約等を迫られた など

地域再生法に基づく既存住宅活用農村地域等移住促進事業/内閣府

関係資料地区連絡協議会設置

既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設などを内容とする地域再生法の一部を改正する法律が国会で成立し、令和2年1月5日に施行されました。

既存住宅活用農村地域等移住促進事業の円滑な運用に当たっては、農地付き空き家等の物件の掘り起こしや情報提供、取引に関する契約の媒介・調整等について、不動産流通事業者の皆様の役割が極めて重要です。

○地域再生法の一部を改正する法律の概要資料

○既存住宅活用農村地域等移住促進事業の概要資料

○既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成等に関するガイドライン

(問い合わせ先)

内閣府地方創生推進事務局 宇佐見氏、平氏

TEL:03-5510-2474, 2457

e-mail:saya.usami.h8c@cao.go.jp

mitsuhiro.taira.i8j@cao.go.jp

代議員及び理事候補者選出選挙が実施されます

令和2年4月に令和2・3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)、HP等に告示文書を3月に掲示予定です。

「SUUMO」キャンペーンを実施中／ハトマークサイト

令和2年1月1日（水）より、SUUMO をご利用の会員様を対象に、以下のキャンペーンを開催しています。

【キャンペーン概要】

「SUUMO」賃貸を新規利用される企業向け賃貸掲載枠料金キャンペーン

◎賃貸居住用物件の公開料金を割引し「物件掲載枠料金」を以下のとおりといたします。

物件枠数	月額費用（税別）
5 件枠	10,000 円 → 2,500 円
10 件枠	20,000 円 → 5,000 円
20 件枠	37,500 円 → 10,000 円
50 件枠	76,000 円 → 25,000 円

◎キャンペーン期間 令和2年6月30日（火）まで

◎連動できる物件種別 居住用の賃貸物件（売買物件は対象外です）

※ 「ハトマークサイト SUUMO 連動オプション」月額利用料金減額キャンペーンも実施中

※ キャンペーンの詳細及びお申込み方法は、HP をご参照ください。

https://hatomarksite.athome.jp/help/27_suumo_cp2015.html

「（一財）ハトマーク支援機構で実施する事業のメニュー追加

関係資料地区連絡協議会設置

㈱Casa の集金代行付き家賃保証サービス『家主ダイレクト』の提供を開始しました。

■ポイント

1. 入居者口座から毎月 27 日家賃引落とし、引落しの可否に関わらず、前家賃でオーナーの指定口座に直接送金
2. 賃料に加えて、更新料、原状回復費用、早期解約違約金なども保証対象。さらに法的手続き費用も実費保証
3. 万が一に備え孤独死保険(家賃損失、原状回復費用など)が自動付帯
4. 推奨記念キャンペーン実施
4 月末日までの保証契約 1 件につきクオカード 3,000 円進呈

■商品の詳細

ハトマーク支援機構のHP からご覧いただけます。

<https://www.hatomark.or.jp/business-operator/723#3020>

■問い合わせ先

㈱Casa 営業部 TEL：03-6863-5677

えひめマイホーム相談室／（一社）愛媛県中小建築業協会

国土交通省から「令和元年度住宅ストック維持・向上促進事業のうち、消費者の相談体制の整備事業」の採択を受け事業を実施しています。

建物のトラブル、土地や地盤に関するもの、融資に関するもの、空き家の維持管理・活用・解体や相続・税金・資産運用など住まいに関する相談窓口を開設しました。

（一社）愛媛県中小建築業協会

受付日：毎週 月・水・金（祝日は除く） 10：00 ～ 16：00

TEL：089-909-3150

e-mail：kyoukai@hime-ken.com （メールでの相談可）

不動産広告 Q&A

Q. 景品規約施行規則が改正され、宅地建物取引業者自らが貸主の場合、賃借人に一定期間居住後に景品類を提供する場合には、取引価額にその間に賃借人が支払った賃料を加えることができるようになったと聞きました、その内容を詳しく教えてください。

A. 宅地建物取引業者が貸主となり景品類を提供する場合の規定が改正されました。

例えば、家賃 8 万円、礼金 1 か月、敷金 1 か月の賃貸住宅を貸主（宅地建物取引業者）自らが広告する際に、「1 年間お住みいただくと、1 年後にもれなく〇〇円相当の〇〇をプレゼント!!」等と表示して景品提供企画を実施する場合、従来の規定では、取引価額は、賃貸借契約の締結に必要な費用の額（契約満了後に返還する費用を除く）としていましたから、前家賃 8 万円と礼金 1 か月分 8 万円の合計 16 万円となり、総付景品の場合、その額の 10% 又は 100 万円のいずれか低い額の範囲内が景品類の上限ですから、1 万 6 千円までのものが提供できることとしていました。

今回の改正では、上記の取引価額に、居住期間中に賃借人が貸主に支払った賃料等の総額を加えることができることとなりましたので、賃貸借契約に必要な費用の額 16 万円に、1 年間の総賃料から前家賃 1 か月分を除いた 88 万円を加え、取引価額は 104 万円となり、総付景品の場合は、10 万 4 千円までのものが提供できることとなります。

なお、このような景品企画については、賃借人募集時(契約締結前)に告知する必要があり、景品類は、一定の居住期間経過後に提供できるものであって、契約締結時に提供することはできません。

首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第306号】より引用

弁護士の無料電話法律相談（第 2 ・ 4 金曜）／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。

〔2 ・ 3 月の実施日時〕

・開催日：令和2年2月28日（金）

令和2年3月13日（金）、令和2年3月27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。

顧問税理士の無料電話不動産税務相談（第 3 金曜）／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。

〔3 月の実施日時〕

・開催日：令和2年3月6日（金）

・時間：12：00～15：00 TEL：03-5821-8113

※ 予約は必要ありません。

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。



宅建本部にゆうす

236 号 令和2年2月 20 日発行 No.2

松山市の未利用地の利活用に向けたサウンディング型市場調査

松山市から、未利用地の利活用に向けたサウンディング型市場調査参加の案内がありました。

HP <https://www.city.matsuyama.ehime.jp/bosyu/sounding-R1.html>

1. 調査対象 松山市二番町駐車場跡地(所在地:松山市二番町四丁目7番地3)
2. 調査の目的等

本市としましては、次の活用が決定し実施するまでの間、民間事業者等への貸付を検討しています。市内中心部にある、この駐車場跡地の暫定的な利活用について、公民連携の様々な可能性を調査・把握したいと考えています。民間事業者の独創的な発想や創意工夫について直接対話(サウンディング型市場調査)を実施することで、効果的・効率的な利活用を検討し、市民の利便性の向上や地域の活性化につなげ、実効性のあるものにしていくことを目的とします。

3. 対象施設の情報

所在地	松山市二番町四丁目7番地3
用途地域(建ぺい率/容積率)	商業地域(80%/600%)
敷地面積	953.59㎡
都市計画等による制限	市街化区域、防火地域
現況	活用対象が土地の場合:更地 (接道状況北側約20m、市道二番町線)

4. 調査の基本事項

- (1) 利活用の基本的な考え方

利活用にあたっては、以下の考え方に沿った事業を前提とします。

- 地域の発展や本市のまちづくりに寄与すると考えられる事業とします。
- 現在の都市計画で定められている用途地域において、認められている用途とします。
- 調査に要する費用は、事業者の負担とします。
- 利用期間は、令和8年3月末までとします。(予定)

- (2) 対話の内容

サウンディングにおいて、土地の利活用の可能性をお聞きします。

上記(1)の考え方を踏まえて、「サウンディング型市場調査 調査票」(ダウンロード)の各項目について、ご意見やアイデアをお聞かせください。(30~60分程度)

- (3) 参加対象者

跡地を利活用する実施主体となりえる法人又は法人のグループとします。ただし、法人又はその代表者が次のいずれかに該当する場合(略 → 松山市ホームページでご確認ください)は、本調査に参加することができません。

5. 調査の実施方法等

- (1) 調査スケジュール

令和2年3月13日(金)まで サウンディング型市場調査の公表・エントリー受付
(希望する方に現地見学を実施)



令和2年3月19日(木)まで サウンディング型市場調査 調査票を提出



令和2年3月25日(水)から 対話(サウンディング)の実施
令和2年3月27日(金)まで



令和2年5月(予定) 調査結果の概要について公表

(2) 参加(エントリー)手続き方法

本調査に参加を希望される方は、「エントリーシート」(ダウンロード)に必要な事項を記入のうえ、電子メール又はFAXでお申し込みください。

● 申込期限 令和2年3月13日(金)

● 申 込 先 松山市理財部管財課 財産管理担当 金子氏あて

E-MAIL kanzai@city.matsuyama.ehime.jp

F A X 089-934-1909

(3) 現地見学

現地見学を希望される場合は、エントリーシートに記入願います。見学の実施日時等については、日程調整のうえ、ご連絡いたします。

都合によりご希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(4) 対話(サウンディング)実施方法

対話実施の前に、「サウンディング型市場調査 調査票」を令和2年3月19日(木)までに電子メール又は郵送で提出願います(FAXは不可)。

● 対話実施期間 令和2年3月25日(水)～令和2年3月27日(金)

● 場 所 松山市役所

詳細な日時と会場については、調整のうえ、ご連絡します。

(5) 留意事項その他

● 本調査の内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。

● 本調査は、参加される方のノウハウ等提出内容の保護のため、個別に対話の場を設定します。

● 本調査結果は、概要について参加団体に内容を確認いただいたうえで、松山市ホームページ等で公表します。ただし、参加者の名称は公表しないこととします。

● 調査票の作成や交通費等、本調査に要する費用は参加者の負担とさせていただきます。

● 必要に応じて、追加調査(対話・書面による照会など)をさせていただく場合がありますので、ご協力をお願いします。

● 今後、本調査対象の利活用に係る公募事業等が実施される場合、本調査への参加実績が評価の対象とはなりません。

6. お問い合わせ先

松山市理財部管財課 財産管理担当 金子氏

〒790-8571 松山市二番町四丁目7番地2

電 話 : 089-948-6255

F A X : 089-934-1909

E-MAIL : kanzai@city.matsuyama.ehime.jp