



240号 令和2年6月20日発行

## 水害リスク情報の重要事項説明追加・業法施行規則等一部改正／全宅連

大雨による大規模災害が頻発していることに伴い、不動産取引時においても水害ハザードマップを活用し水害リスクに係る事前の説明が重要視されております。本件については、令和元年7月に国土交通省から、不動産取引時に宅地建物取引業者が取引の相手方等に水害ハザードマップを提示して水害リスクの情報提供を行うよう協力の依頼がありましたが、これに関連して、宅地建物取引業法施行規則を一部改正し、ハザードマップを用いた水害リスク情報が重要事項説明の内容に追加されることとなりました。

関係資料地区連絡協議会設置

本件については、現在同省において施行規則改正に係る意見募集(パブリックコメント)が実施されておりますが、予定では令和2年6月下旬から7月頃を目途に改正される見込みです。詳細が分かり次第あらためてご案内します。

なお、本会が策定する重要事項説明書書式については本改正施行前に改訂を行う予定です。

※ 水害リスク情報の提供については、3月に愛媛県と協定を行い、その説明書を同封していません。今般の改正により、水害リスクの説明は、協定によるものではなく、法的に説明しなければならない項目となります。

## 低未利用土地等譲渡に係る所得税・住民税の特例措置について／国交省

標記の件につきまして、令和2年度税制改正において、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)等の一部が改正され、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第2項に規定する都市計画区域内にある低未利用土地(土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。以下同じ。)又は当該低未利用土地の上に存する権利を譲渡をした場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されたところです。

本特例措置の運用に際しては、宅地建物取引業者の皆様にご事務を行っていただく必要が生じますが、当該事務(※)の詳細について国土交通省より通知がありましたので、全宅連HPに掲載しています。

関係資料地区連絡協議会設置

※買主の署名が得られない等、取得後の利用意向を確認するための書類を売主が用意できない場合、譲渡後に実際利用されていることを宅地建物取引業者が証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で当該物件の利用が確認された場合は、「別記様式③(宅地建物取引業者が譲渡後の利用について確認した場合)」に必要事項を記入

## 宅地建物取引士資格試験のご案内

日時 令和2年10月18日(日) 13:00~15:00  
会場 愛媛大学(変更の可能性あり)  
申込方法 (1) インターネット: 令和2年7月1日(水)~7月15日(水) 21:59  
(2) 郵送: 令和2年7月1日(水)~7月31日(金) 消印有効  
受験手数料 7,000円  
詳細は、(一財)不動産適正取引推進機構 又は 当協会のHPをご覧ください。

## 令和2年3月改訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」発刊／全宅連

令和2年4月の新民法(債権法)の施行に伴い、令和2年3月より新民法対応版書式を公開しておりますが、売買契約に係る書式の解説書として新民法を踏まえた「わかりやすい売買契約書の書き方」を販売開始しました。

なお、「わかりやすい重要事項説明書の書き方」につきましても、改訂を予定しておりますが、頒布時期につきましては、令和2年8月以降を予定しています。

【単価】 1セット2,000円(税込) ※別途送料

【注文方法】 別添申込書によるFAX又は全宅連サイト「出版物の注文フォーム」よりお申し込みください。

【問合せ先】 全宅連事業部 TEL: 03-5821-8113

## 不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン公表／国交省

国土交通省では、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン(令和2年5月20日版)」を公表しました。

本ガイドラインは、事業者の事務所や案内所等取引の現場において、各事業者の取引等の実態に応じた新型コロナウイルス感染予防対策を行う際の基本的事項について、参考として整理したものです。

関係資料地区連絡協議会設置

ガイドラインは、緊急事態宣言下はもとより、緊急事態宣言が終了した段階においても、感染リスクが低減し、治療法の確立、ワクチンの開発等により関係者の健康と安全・安心を十分に確保できる段階に至るまでの間の事業活動に用いられるべきものであるとされておりますので、感染予防対策を徹底していただきますようお願いいたします。

※ 内容は全宅連HPに掲載されていますが、主に事務所内での対応であり、重説のやりかたを緩和するような内容は含まれていません。

## 緊急経済対策における税制上の措置等について／全宅連

国税庁・総務省・厚生労働省では、当該法律により措置された内容を周知するため、各HPに関連ページを設けており、「納税の猶予制度の特例」、「厚生年金保険料等の猶予制度について」等に関する資料を更新し、各特例に関する申請書や手続関係を掲載しています。(全宅連HPの「お知らせ」欄(<https://www.zentakujp.or.jp/>)にも掲載しています)

なお、各制度の詳細等につきましては各担当窓口にご直接お問い合わせください。

【国税関係】

関係資料地区連絡協議会設置

国税庁HP <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/keizaitaisaku/index.htm>

- ・納税の猶予制度の特例
- ・欠損金の繰戻しによる還付の特例
- ・住宅ローン控除の適用要件の弾力化
- ・消費税の課税選択の変更に係る特例
- ・特別貸付けに係る契約書の印紙税の非課税
- ・テレワーク等のための中小企業の設備投資税制 (裏面につづく)

- ・文化芸術・スポーツイベントを中止等した主催者に対する払戻請求権を放棄した観客等への寄附金控除の適用

#### 【地方税関係】

総務省 HP [https://www.soumu.go.jp/menu\\_kyotsuu/important-kinkyu02\\_000399.html](https://www.soumu.go.jp/menu_kyotsuu/important-kinkyu02_000399.html)

- ・徴収の猶予制度の特例
- ・中小事業者等が所有する償却資産及び事業用家屋に係る固定資産税等の軽減措置
- ・生産性革命の実現に向けた固定資産税の特例措置の拡充・延長
- ・自動車税・軽自動車税環境性能割の臨時的軽減の延長
- ・住宅ローン控除の適用要件の弾力化に係る対応
- ・耐震改修した住宅に係る不動産取得税の特例措置の適用要件の弾力化
- ・イベントを中止等した主催者に対する払戻請求権を放棄した者への寄附金控除の適用に係る対応

【社会保険料関係】 厚生労働省 HP [https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage\\_10925.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_10925.html)

- ・厚生年金保険料等の納付猶予の特例
- ・労働保険料等の納付猶予の特例

## 民事執行法・規則等改正による不動産競売手続き変更点／全宅連

令和元年5月に不動産競売における暴力団員の買受け防止のための方策等を内容とする「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、これを受け、令和元年11月に民事執行規則等の一部を改正する規則が公布され、令和2年4月1日から施行されております。[関係資料地区連絡協議会設置](#)

今般の改正で、令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた不動産競売事件では、買受人の要件として「暴力団員等に該当しない」ことが追加されたことに伴い、宅地建物取引業者の場合、入札時に暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」及び「宅地建物取引業の免許証の写し」を提出することとなりました。

## 不動産コンサルティング入門研修のご案内／不動産流通推進センター

不動産コンサルティング業務の基礎を学びたいという方のためのインターネット通信講座です。不動産コンサルティング技能試験を受験する方にも役立ちます。

受講申込受付期間：令和2年6月1日(月)～9月25日(金)

通信講座開講期間：令和2年6月22日(月)～10月31日(土)

受講料：27,000円(税込、テキスト代含む)

問合せ先：(公財)不動産流通推進センター TEL：03-5843-2075

詳細は不動産流通推進センターHP (<http://www.consul-e.net/>) をご覧ください。

## 新型コロナウイルス感染症に係る対応について／国交省

住居確保給付金の代理納付による支給について、厚生労働省から「生活困窮者自立支援法施行規則の一部を改正する省令の施行について」が発出されており、都道府県等が特に必要と認める場合には、クレジットカードを使用する方法が認められ、受給者に住居確保給付金が直接支給されることとなりました。[関係資料地区連絡協議会設置](#)

また、「住居確保給付金 今回の改正に関するQA(vo16)」が公表されております。

## 銀行の不動産仲介業務の規制緩和阻止について／全宅連

自民党の経済成長戦略本部及び金融調査会にて「銀行グループの他業規制等の緩和」として原案で検討されていた銀行の不動産仲介業務の規制緩和について、本会の要望活動の結果、阻止いたしましたのでコメントを発表いたします。

### 銀行の不動産仲介業参入阻止に関するコメント

自民党の経済成長戦略本部及び金融調査会で検討されていた、

○ 銀行の保有不動産に係わる賃貸業の自由化

○ 銀行の不動産仲介業の解禁(事業再生や事業承継に関連した案件)

以上2項目について、本会にて精力的に関係各方面に要望活動を行った結果、原案から削除されることになりました。

本案件は、平成13年に「銀行法の一部を改正する法律案」にて規制されて依頼、暫く沈静化しておりましたが、日銀の低金利政策、人口減少等社会経済情勢の変化とともに銀行系の団体より毎年要望が出されておりました。例え限定的な解禁であっても、これが蟻の一穴となり、なし崩し的に緩和の方向に向かうことは明らかであるため、我々はこれまで、この問題が浮上する度に組織をあげて反対し阻止してきた経緯があります。

コロナウイルス禍により人・物の移動が制限されており、5月18日発表のGDPでは既に2期連続のマイナスとなり、このままいけば年率マイナス20%超、倒産件数は約1万件超との予測もあり、景気低迷や失業問題が懸念される状況にあります。コロナ後においても景気のV字回復には時間がかかると予想され、本会では、我々の経済活動、雇用維持の観点からも断固反対するため、要望活動を実施してまいりました。本会では引き続き本案件について最大限注視していきます。

### 【参考】

「銀行のデジタル化・キャッシュレス化の推進について」金融調査会金融イノベーション加速化PT資料より抜粋

④ 銀行グループの保有リソースの最大活用

保有不動産についても、その有効活用を図ることで、店舗を縮小・廃止する場合を含め引き続き銀行の地域における役割を維持することが可能となることから、現在、必要とされている公共的主体からの要請がなくても自由に賃貸できるよう見直す。

⑤ 事業再生・事業承継支援の一環としての不動産仲介業務の規制緩和

銀行が取引先の事業再生や事業承継への支援を行う過程で出てきた不動産取引(有休不動産の売却等)について、迅速な事業再生・事業承継の実現の観点から、銀行自身による仲介を認めることを検討する。

