



242号 令和2年8月20日発行

## 業法施行規則・業法の解釈・運用の考え方一部改正／国交省

令和2年7月17日に、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」が公布されたことにより、宅地建物取引業法施行規則について改正され、令和2年8月28日から施行されます。

これに併せて、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方についても改正を行い、同日より施行されることとなっています。

### 1 宅地建物取引業法施行規則の改正点

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条は、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、取引に係る重要事項について書面を交付して説明させることを義務付けています。

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正し、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地を新たに重要事項説明の項目として位置付ける改正を行うこととしました。

### 2 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

宅地建物取引業法施行規則の改正により、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地を新たに重要事項説明の項目として位置付けたことを踏まえ、ガイドラインの対応箇所について、具体的な説明の方法や配慮すべき事項等を追加する等の所要の改正を行うこととしました。

## 〔関連〕全宅連重要事項説明書書式

全宅連の重要事項説明書書式につきましては、令和2年8月18日(火)に公開済みです。

＝参考＝ 変更部分

### 9 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水	<input type="checkbox"/> 有 図面名称:	<input type="checkbox"/> 無 (照会先: )
	雨水出水(内水)	<input type="checkbox"/> 有 図面名称:	<input type="checkbox"/> 無 (照会先: )
	高潮	<input type="checkbox"/> 有 図面名称:	<input type="checkbox"/> 無 (照会先: )
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input type="checkbox"/> 該当する図面(ハザードマップ)における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。		

備考

## 弁護士の無料電話法律相談(毎週金曜)／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います。

〔8・9月の実施日時のご案内〕

開催日: 令和2年8月28日(金)

令和2年9月4日(金)、令和2年9月11日(金)

令和2年9月18日(金)、令和2年9月25日(金)

時間: 13:30~16:30

※ 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。

## 地域材利用木造住宅利子補給制度について／愛媛県建築住宅課

この制度は、県内における木造住宅の建設促進と、県内で生産される地域材の利用拡大を目的としています。自らの居住を目的とする一戸建て住宅を、県内で新築・購入される方が、住宅の主要部材に50%以上の地域材を利用し、指定金融機関から融資(住宅金融支援機構の証券化支援事業融資も可)を受ける場合、最長5年間、利子補給を受けることができます。

なお、三世帯同居住宅を建設する場合は、基本融資分において利子補給の適用利率が0.2%加算されます。

※詳細は宅建協会HPをご覧ください(<http://www.ehime-takken.or.jp/topics/20200722/4019/>)

## 新型コロナウイルス感染症に係る対応について／国交省

新型コロナウイルス感染症の関連で、今般「生活困窮者自立支援法施行規則の一部を改正する省令」が一部改正され、支給額の算定方法が変更されたほか「生活困窮者住居確保給付金の支給額に係る生活困窮者自立支援法施行規則等の改正について」が発出され、令和2年4月、5月、6月の月分の住居確保給付金について追加給付がある場合は、受給者に直接支給されることとなりました。

本件につきましては全宅連HPの「お知らせ」欄(<https://www.zentaku.or.jp/>)に掲載しています。

## 全宅連不動産契約書・重説書式の内容に関する電話相談／全宅連

全宅連書式(不動産契約書・重要事項説明書)に関する電話無料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: 03-5821-8118 (電話番号が変更になりました。)

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

## 顧問税理士の無料電話不動産税務相談／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います。

〔実施日時のご案内〕

開催日: 令和2年9月28日(月)

時間: 13:30~15:00 TEL: 03-5821-8113

※ 予約不要です。

## 新刊発行のご案内について／(一財)不動産適正取引推進機構

次の書籍・講演録が新たに発行されましたのでご案内いたします。

- 民法(債権法)改正対応「不動産売買の手引」(令和2年度改訂版)
- 民法(債権法)改正対応「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和2年度改訂版)
- 「最新 宅地建物取引業法 法令集(令和2年4月1日現在公布)」
- 「宅地・建物取引の判例(平成28年)」(最新刊)
- 「不動産取引紛争主要事例集(平成21年度～平成30年度)」
- 第110回講演録「民法(債権法)改正と不動産賃貸借における契約書実務への影響」
- 第111回講演録「民法改正も踏まえた媒介契約のポイントー媒介契約に関する紛争と実務上の問題点ー」

購入ご希望の方は、インターネットによりお申し込みください。( <https://www.retio.or.jp/> )

## 令和3年度提携大学企業推薦入試について／全宅連

提携大学名	願書受付期間(全宅連必着)	
明海大学不動産学部	A日程	令和2年10月29日(木)～11月11日(水)
	B日程	令和3年2月22日(月)～3月3日(水)

## 令和2年7月豪雨災害に伴う宅地建物取引業法等の特例措置／国交省

令和2年7月豪雨による被災地域の災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長等について、下記のとおり措置されましたのでご案内いたします。

- 1 宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長について  
特定被災地域内に主たる事務所等を有する者に係る以下のものについて、有効期間が令和2年7月3日以後に満了するものは、当該有効期間の満了日が一律に令和2年12月28日まで延長されることとなりました。
  - ・宅地建物取引業者の免許
  - ・宅地建物取引士証の交付
  - ・マンション管理業者の登録
  - ・管理業務主任者証の交付
  - ・賃貸住宅管理業者の登録
- 2 宅地建物取引業者、マンション管理業者、住宅宿泊管理業者及び賃貸住宅管理業者の変更の届出等の不履行の場合の免責等について  
宅地建物取引業者等が令和2年7月豪雨により、変更の届出等の履行期限までに義務の履行ができなかったと認められるときは、令和2年10月30日までに履行すれば、行政上及び刑事上の責任は問われないこととなります。

## 不動産広告 Q&A

(公社)首都圏不動産公正取引協議会発行  
公取協通信第310号(2020年4月号)より引用

### Q1

現在、建築確認申請中のマンションがあります。

新聞や雑誌などで広告することはできないことは承知していますが、現地に掲出する看板であれば、簡単な物件概要や完成予想図などを表示することはできるでしょうか？

### A1

現地看板であっても、物件の内容や取引条件等を表示する場合には、物件広告に該当し、表示規約第5条「広告表示の開始時期の制限」の適用を受けます(※)。

ご質問の現地看板は、建築確認を取得する前に掲出するという事ですから、表示規約第5条の規定に違反することになりますので、掲出することはできません。

なお、物件概要や完成予想図の表示をなくし、

- 1 マンション建設予定地である旨
- 2 社名
- 3 電話番号

の3項目のみの記載に留めていれば、物件広告と見なさないこととしています。

(※) 宅地建物取引業法第33条にも違反します。

### Q2

現在、売主が居住中の戸建てを販売します。

居住中のため、現況、家具が設置されている状態で室内写真を撮ったのですが、この家具をCGにより消して空き家のように見せたいと考えていますが、問題ないでしょうか？

### A2

すでに設置されている家具をCG等を使って消して掲載することは、表示どおりの状態で取引できるのであれば可能です。

ただし、長期間、家具を設置していると、その背後の壁や床に汚れ・傷等が発生する場合があります。

この汚れや傷等を補修せずに取りするのであれば、CG等により、綺麗に加工することは表示規約第23条第42号に該当し、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある不当表示になりますので、注意してください。

## 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の(株)ドルックより社名変更の連絡がありました。

### 【変更後】

(株)エーワン開発 〒790-0043 松山市古川南3丁目26-23

TEL: 089-908-6566 FAX: 089-958-6588

Mail: tic-fujihata@heart.ocn.ne.jp

担当: 藤島氏 詳細は直接お問合せください。

