



250号 令和3年4月20日発行

IT重説関連のガイドライン一部改正／国土交通省

令和3年3月30日から、宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買若しくは交換の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明をオンラインによって行うことが可能となったことに伴い宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）の改正を行いました。（改正点）

一定の要件の下で実施された、不動産売買取引に係るオンラインによる重要事項説明（IT重説）を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うこととする等の改正

【参考】オンラインによる重要事項説明（IT重説）の概要

開始時期 令和3年3月30日より開始

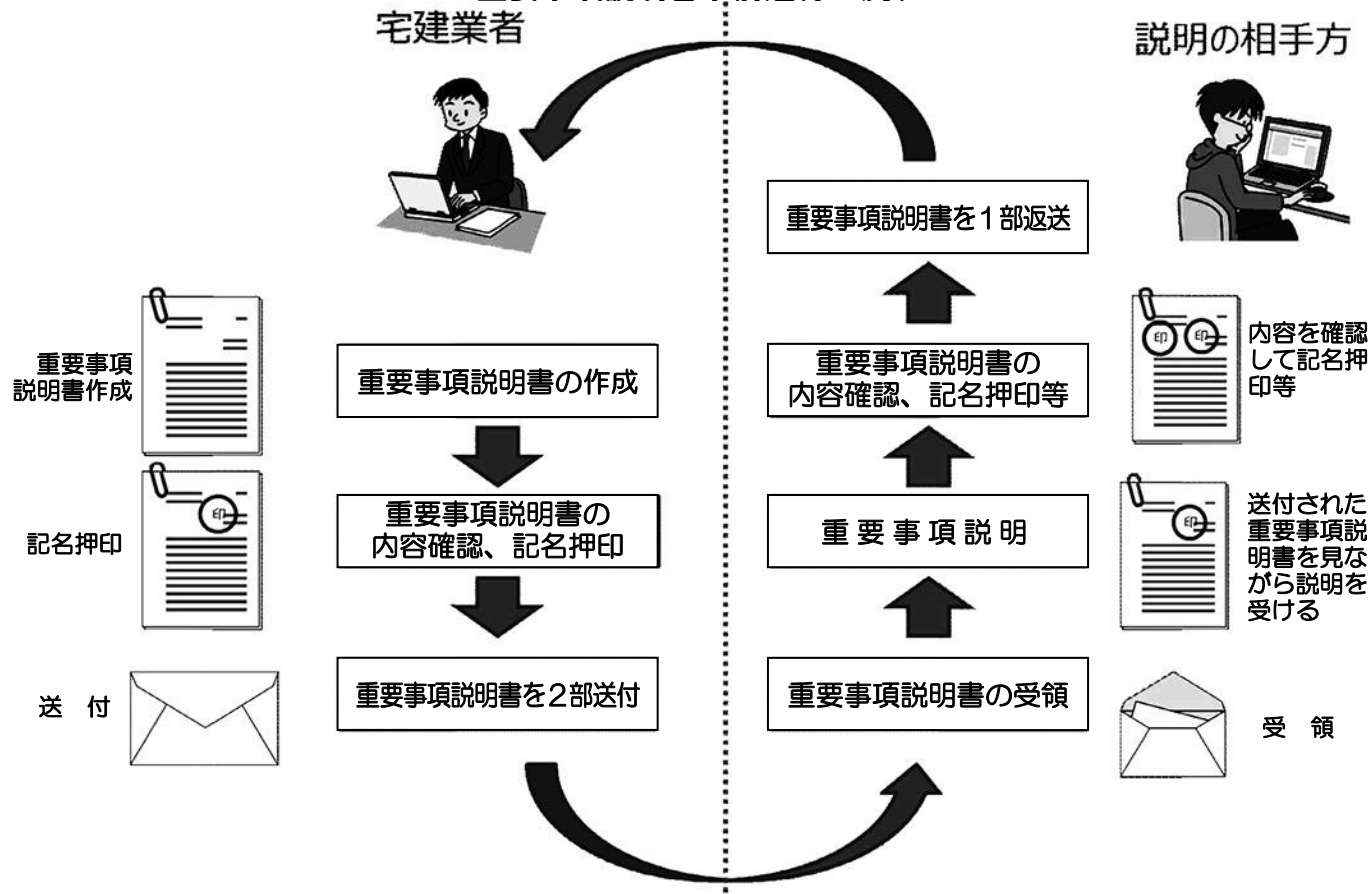
備考 IT重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うものです。当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、マニュアルを踏まえて実施して頂くこととなります。

（一定の要件）

- ・双方向でやりとりできるIT環境の整備
- ・重要事項説明書等の事前送付

IT重説は、説明の相手方の手元に重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料（以下「重要事項説明書等」という。）がある状態で行われることが必要です。そのため、重要事項説明の実施に先立ち、説明の相手方に重要事項説明書等を事前に送付する必要があります。なお、重要事項説明書は、取引士が記名押印をした上で、書面にて交付する必要があり、PDFファイル等による電子メール等での送信は認められません。

重要事項説明書事前送付の流れ



- ・重要事項説明書等の準備とIT環境の確認
- ・宅地建物取引士証の提示と確認
- ・IT環境に不具合があれば中断

マニュアルは国土交通省HPをご覧ください。

国交省トップ > 政策・仕事

> 土地・不動産・建設業 > 建設産業・不動産業 > IT重説本格運用

問合せ先

国土交通省不動産・建設経済局不動産課 石原氏、長友氏、矢澤氏

TEL：03-5253-8111（内線25131、25155、25125）

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂／愛媛県都計課

都市計画法に基づく開発許可制度の手引きを改訂しました。

（概要）

改訂日 令和3年4月1日

改訂概要

- | | |
|-----|--|
| 第2章 | 2-22 他の法律との関係・・・土壤汚染対策法等についての記載を追加 |
| 第3章 | 3-7 災害危険区域等の除外・・・令和4年4月1日からは災害危険区域等で「自己居住用」の開発行為以外は原則認められなくなる旨の記載を追加 |
| 第4章 | 4-1 立地基準・・・令和4年4月1日から法第34条8号の2が施行されることについての記載追加、法第34条第1号に関連した郵便局についての記載を追加
4-2 都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準・・・法第14号の愛媛県運用基準第23号を改正、開発審査会付議・包括区分を変更 |
| 第5章 | 5-8 許可申請等手数料・・・手数料額の記載の変更 |
| 第6章 | 申請書等提出図書様式・・・押印見直しに伴う様式の変更 |
| その他 | 条項ずれ等について所要の改正 |

※最新版の手引きは愛媛県HPをご覧ください。

愛媛県トップ > 社会基盤 > 都市計画

> 開発許可 > 開発許可制度のページ > 開発許可制度の手引き

（問合せ先）

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・菊池氏 TEL：089-912-2742

令和3年度経済センサス-活動調査／総務省経産省 関係資料地区連絡協議会設置

総務省・経済産業省では、令和3年6月に全ての事業所・企業を対象とした「令和3年経済センサス-活動調査」を実施します。本調査は、経済活動の実態を明らかにすることを目的として、統計法に基づき5年に一度実施している政府の重要な調査で、その調査結果は、国及び地方公共団体における各種政策の立案、実施のための基礎資料としての利活用や、経営の参考資料として事業者の方々にも広く活用していただいております。

今回の調査は、新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中での実施となることから、調査票の回収に係る非接触の取組みとしてインターネットによる回答をお願いします。

また、本調査は企業だけでなく全ての団体の皆様も対象になりますので、5月に調査票が配布されましたら御回答をいただきますよう、お願い申し上げます。

（問合せ先）経済産業省大臣官房調査統計グループ構造統計室 TEL：03-3501-6606（直通）

会員名簿の入退会変更訂正事項一覧表について

毎月同封していた会員名簿の入退会変更訂正事項一覧表について、令和3年4月より、宅建協会HPに掲載している会員名簿を閲覧して頂く方法に変更させていただきます。

＜会員名簿閲覧方法＞

宅建協会HP（<http://www.ehime-takken.or.jp/>）　＞　当協会のご案内
＞　ディスクロージャー（情報公開）　＞　会員名簿

各種制度等について／国土交通省

関係資料地区連絡協議会設置

1. 「不動産の売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験の開始および賃貸取引における書面の電子化に係る社会実験の実施期間延長」について

国土交通省では、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」の議論を踏まえ、売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験を新たに開始するとともに、令和2年9月から実施している賃貸取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験が延長されます。また、社会実験の対象に宅地建物取引業法第34条の2（媒介契約）に関する書面が追加されます。

2. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則の一部改正に伴う基準日届出等の様式に係る押印の廃止について

押印を求める手続きの見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令により、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第4条又は第12条の規定に基づく基準日の届出等の様式についても押印を要しないこととされました。

3. 生活に困窮する学生等に対する配慮について

生活に困窮する学生等に対し、その置かれた状況に十分配慮した丁寧な対応をお願いします。

4. 印紙税非課税措置についての周知方協力依頼について

災害関連の印紙税の非課税措置について、適用対象となる災害として、「令和3年福島県沖を震源とする地震」が指定されたところですが、この度、該当区域が追加となりました。

5. 「低未利用土地の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について」の改正について

「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について」について、宅地建物取引業者が記入する様式において、宅地建物取引業者及び買主の押印を廃止するほか所要の改正が行われ、令和3年4月1日から適用されました。

6. 新型コロナウイルス感染症に係る対応について

住居確保給付金の再支給の予定につきましては、厚生労働省から「生活困窮者自立支援法に基づく住居確保給付金の再支給の申請期間の延長について」が発出されております。

7. 既存住宅状況調査技術者検索サイトの公開について

既存住宅に係る調査に関し、現行では既存住宅状況調査のほか、瑕疵保険の現場検査、フラット35物件検査など複数存在し、これらの検査を実施する技術者情報が一元化されていないことといった課題が指摘されており、このような課題を踏まえ、依頼者の目的に応じた技術者とのマッチングが可能となるよう、今般既存住宅状況調査、瑕疵保険の現場検査、フラット35物件検査を実施できる技術者を一括して検索できる既存住宅状況調査技術者検索サイトが公開されました。

＜既存住宅状況調査技術者検索サイト＞

URL：<https://kizon-inspection.jp/>

不動産キャリアパーソン資格登録制度にかかる変更について/全宅連

令和3年4月1日より以下のとおり変更となりました。

	資格登録手続	資格に関する取扱い	資格登録証の発行
変更前	必要	資格登録申請を行い資格登録証の交付を受けている者を、「不動産キャリアパーソン資格者」と認定	資格登録申請と同時に発行
変更後	不要 (自動的に資格者に登録)	登録申請の不要化に伴い、修了試験合格者を「不動産キャリアパーソン資格者」とする。	自動的に発行されず、任意に申請

変更制度の対象者は、修了試験の合格日が令和3年4月1日以降の合格者です。

合格日が令和3年3月31日までの合格者は、資格登録申請が必要です。

《問合せ先》

全宅連　広報研修部　人材育成担当（肥沼氏、越塚氏）

TEL：03-5821-8112　FAX：03-5821-8180

弁護士の無料電話法律相談（毎週金曜日）／全宅連

〔4・5月の実施日時のご案内〕

開　催　日：　令和3年4月23日・4月30日

5月14日・5月21日・5月28日

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。

顧問税理士の無料電話不動産税務相談／全宅連

〔実施日時のご案内〕

令和3年5月17日（月）13：30～15：00　TEL：03-5821-8113

※ 予約不要です。

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・全宅連が定める日を除く、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：03-5821-8118

会費の納入はお済みですか？

令和3年度分の会費（業協会 50,000 円、保証協会 6,000 円）を令和4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。