



251号 令和3年5月20日発行

愛媛県特殊詐欺等撲滅条例の施行について／愛媛県警察

令和2年12月20日第246号でお知らせいたしました「愛媛県特殊詐欺等撲滅条例」が令和3年4月1日より施行されました。

【概要】

被害の防止のために必要な措置

- ・建物を特殊詐欺等の犯行拠点(アジト)として利用することを禁止
- ・愛媛県内に所在する建物の所有者(家主)が、特殊詐欺等の用に供されるおそれがあることを知りながら貸し付けることを禁止
- ・契約時に特殊詐欺等での利用でないことの確認を規定

【書面による確認】

特殊詐欺等に利用しないことを確認した誓約書を徴収することや、契約書面に特約条項を入れる事などの対応が努力義務となっています。

誓約書の様式と特約条項の例文は宅建協会HPにも掲載しています。

誓約書

- 1 私(弊社)は、借用しようとする建物(物件)である_____を、愛媛県特殊詐欺等撲滅条例(令和3年愛媛県条例第37号)第2条に規定する特殊詐欺等に使用しないことを誓約します。
- 2 私(弊社)が入居後に借用している建物(物件)を、特殊詐欺等の用に供していることが判明した場合には、借用している建物(物件)を直ちに明け渡すことを誓約します。

年 月 日

様

氏 名 _____ 印

(例) 賃貸借契約特約条項

第○条 借主(乙)は、貸主(甲)に対し、本物件を特殊詐欺等(愛媛県特殊詐欺等撲滅条例(令和3年愛媛県条例第37号)第2条に規定する特殊詐欺等をいう。以下同じ。)の用に供するものではないことを誓約し、かつ将来にわたっても特殊詐欺等の用に供しないことを確約する。

第○条 乙は、本物件を特殊詐欺等の用に供してはならない。

第○条 甲は、本物件が特殊詐欺等の用に供されていることが判明した場合、乙に催告することなく、本件契約を解除することができる。

- 2 甲が、前項の規定により、本件契約を解除した場合には、乙に損害が生じても甲は何らこれを賠償ないし補償することは要せず、また、かかる解除により甲に損害が生じた場合は、乙はその損害を賠償するものとする。
- 賠償額は、甲乙協議して定める。

愛媛県高潮浸水想定区域図について／愛媛県

平成27年5月に改正された水防法を踏まえた、「想定しうる最大規模の高潮」を前提とした高潮浸水想定区域図について令和3年3月12日に見直しを行い更新しました。

業法ガイドラインでは「市町村が配付する」となっていますが、研修会ではハザードマップは「無」としながらも、参考資料として添付することを勧められていましたので、重要事項説明の際には、不備のないようご注意ください。

※各地域の詳細は愛媛県庁HPでご確認ください。

愛媛県庁HP > 社会基盤 > 港湾管理 > 災害対策 > 愛媛県高潮浸水想定区域図について

松山市の高潮ハザードマップ

松山市より、想定し得る最大規模の高潮による氾濫が発生した場合の浸水想定区域や避難所等を示した「まつやま高潮ハザードマップ」が作成され、公表されました。

このほか、不動産取引時に説明が必要なハザード情報として情報が公開されています。

松山市HP > くらしの情報 > 安全・安心 > 防災・危機管理 > 啓発・ハザードマップ > まつやま高潮ハザードマップ 又は 不動産取引時に説明が必要なハザード情報

賃貸住宅管理業法に係る登録申請方法等／国交省 関係資料地区連絡協議会設置

標記の件について、国土交通省の説明のページ(※)に説明があります。ただし「賃貸住宅管理業登録等電子申請システム」については、6月15日まではログインできません。

※ 国土交通省HP > 政策・仕事 > 土地・不動産・建設業 > 建設産業・不動産業 > 賃貸住宅管理業法に係る登録申請方法等について

法令においては一定の賃貸住宅管理業者には登録が義務付けられ、登録業者には事務所ごとに「業務管理者」を配置することが義務づけられます。

この「業務管理者」については、3つの方法があります。

- ・賃貸住宅管理業務実務経験2年以上かつ令和3年度以降の賃貸不動産経営管理士試験(予定)に合格する方法
- ・賃貸住宅管理業務実務経験2年以上の現賃貸不動産経営管理士が「業務管理者移行講習」を修了する方法
- ・賃貸住宅管理業務実務経験2年以上の宅地建物取引士が「賃貸住宅管理業業務管理者講習」を修了する方法

※ 実務経験2年無い場合は「実務講習」を受講可

これら講習については、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が国土交通大臣の指定実施機関となり、各団体が実施機関認定協力機関として実際の講習を行うこととなります。

ハトマークグループでは、一般財団法人ハトマーク支援機構が宅地建物取引士向け「賃貸住宅管理業業務管理者講習」を実施します。同支援機構HPでご確認ください。

専任宅建士と業務管理者との兼務

関係資料地区連絡協議会設置

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行に伴い、宅地建物取引士の専任性の解釈の改正等が行われ、業務管理者との兼務が認められるようになります(令和3年6月15日施行)。(変更ガイドライン「専任の宅地建物取引士」の専任性について)

宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

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した。
 <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

宅建協会実施の不動産無料相談について

宅建協会では、保証協会と共同で消費者保護の為に無料相談を実施しています。令和3年4月より下記のとおり、相談時間の変更をしました。
 【協会の相談日】
 毎週水曜日（祝休日及び宅建協会休業日はお休みします）
 10：00　～　13：00（休憩なし）

- ※ 相談員が対面相談又は電話相談にて対応しておりますが、新型コロナウイルス感染症対策として、電話相談を推奨しております。
- ※ 不動産取引に関してわからないこと、疑問に思うこと等、不動産に関することについて、ご相談に応じます。

弁護士の無料電話法律相談（毎週金曜日）／全宅連

【5・6月の実施日時のご案内】
 開　　催　　日：　令和3年5月28日
 　　　　　　　　　6月4日・6月11日・6月18日・6月25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6月21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。

文化財保護法「周知の埋蔵文化財包蔵地」一部変更等／松山市教育長

（連絡文書要旨）
 文化財保護法では、周知の埋蔵文化財包蔵地において各種開発工事を行う際、施工主は松山市教育委員会を通じて愛媛県教育委員会に届出を行うことが義務付けられておりますが（文化財保護法第93条第1項）、この度愛媛県教育委員会と包蔵地の一部変更について協議した結果、7か所について範囲や内容の変更及び新規設定がなされました。
 ただし、周知のため、猶予期間を設けます。
 猶予期間は『広報まつやま』6月1日号掲載より3か月間を設定し、令和3年9月1日より文化財保護法に定める届出が必要となります。また、猶予期間内であっても、地下に埋蔵されている遺跡等を保護するため、事前の確認と届出についてご協力をお願いします。
 （変更対象・変更内容）

包蔵地 番号	名　　　　　　　　　称	種　　類	時　　代	備　　考
202	松末栄松遺跡	集落跡／城館跡	弥生／中世	修正
28	東垣生八反地遺跡・余戸柳井田遺跡	集落跡／生産遺跡	古代／中世	新規
228	余戸中ノ孝遺跡	集落跡／墳墓	弥生／古墳／中世	新規
229	南吉田南代遺跡	集落跡	弥生／古墳	新規
230	南斎院土居北遺跡	集落跡	中世	新規
231	坂浪西古墳群	古墳	古墳	新規
158	北土居墳墓	墳墓	不明	廃止

（問合せ先）
 松山市教育委員会　文化財課（埋蔵文化財担当）　TEL：089-948-6605
 ※包蔵地範囲の詳細等については文化財課までお問合せ願います。

不動産広告について

公取協通信第318号（2021年4月号　公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会刊）より転載措置事例をご紹介します

「プレゼントキャンペーン中・家具・家電・住宅設備 30 万円分（税込）」と記載し、購入者にもれなく照明器具、エアコン、住宅設備等のうち 30 万円分を景品として提供する企画を実施

- ➡ この物件はE社が媒介として取引するものであり、この場合に提供できる景品の限度額は媒介報酬限度額の 10 分の 1（又は 100 万円のいずれか低い方）であって、この物件のなかで最も価格が高い物件（価格 4,290 万円）の媒介報酬限度額は、物件価格の消費税額を考慮しないとしても 1,481,700 円であり、最も価格が高いものであっても提供できる景品の限度額は 148,170 円であるため、当該企画は実施してはならない。
 ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施