

261号 令和4年3月20日発行

## 宅地建物取引業法施行令・解釈・運用の考え方の一部改正／国交省

令和3年5月28日に、下記のとおり住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律が公布され、その一部が令和4年2月20日施行されました。これに伴い、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令において、宅地建物取引業法施行令について改正を行い、改正法の施行と同日の令和4年2月20日施行されました。

関係資料地区連絡協議会設置

### 1. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正内容(宅地建物取引業法施行令関係)

改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項により、その敷地面積が一定規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとする事ができることとされました。

一定規模以上の敷地面積を有する認定長期優良住宅について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率制限を緩和する。

#### ◇制度のイメージ



#### ◇敷地面積の最低限度(施行令第5条・新設)

	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の 指定のない区域
長期優良型 総合設計制度 (総合設計制度※)	1,000㎡ (3,000㎡)				500㎡ (2,000㎡)			1,000㎡ (3,000㎡)	300㎡ (1,000㎡)			500㎡ (2,000㎡)		1,000㎡ (2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」(建築基準法第59条の2)との比較

### 2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

#### (1) 広告や契約締結等の開始に必要なとされる許可等の処分について

改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項において、認定長期優良住宅に係る容積率制限の特例の許可が新設されたことを踏まえ、当該条項の許可を宅地建物取引業法施行令第2条の5に定める法令に基づく許可等の処分に追加する改正を行いました。

#### (2) 重要事項説明の追加について(第3条関係)

改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項において、認定長期優良住宅に係る容積率制限の特例の許可が新設されたことを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業法施行令第3条第1項に定める法令に基づく制限に追加する改正を行いました。

※ その他宅地建物取引業法施行令第2条の5及び第3条第1項の号番号の枝番号を解消する改正を行いました。

### 3. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

2. を踏まえ、ガイドライン「重要事項説明」のうち、記載要領の「法令名」の欄に記載する法律に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律を追加する等の所要の改正を行いました。

## 賃貸住宅管理業登録申請促進のお願い／国交省四国地方整備局

令和3年6月15日から賃貸住宅管理業登録制度が施行され、現在、当整備局においても事業者からの登録申請に基づき、賃貸住宅管理業の登録を順次行っています。

法施行から起算して1年間の移行期間満了後も賃貸住宅管理業を営む場合(200戸以上管理している場合)は、移行期間満了までに登録申請を行う必要があります。

この登録申請には、最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書や、法人税の直前1年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面(納税証明書)の提出が必要です。事業者によっては、決算後にこれらの書類の確定を待つと登録申請が移行期間満了に間に合わなくなるおそれもあります。特に3月、4月、5月決算の事業者は注意が必要です。

登録申請は「賃貸住宅管理業登録等電子申請システム」を利用して行うことを原則としています。システム利用には事前にgBizIDの取得が必要で、ID取得にあたっては、発行申請から承認までに2~3週間程度必要となる場合があるため、あらかじめgBizIDの取得を推奨しています。

登録の方法・申請書の記載方法など詳しいことは国土交通省の「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」([https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/pm\\_portal/](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/))をご参照ください。

## 全宅連職員なりすましメール攻撃 (注意喚起)

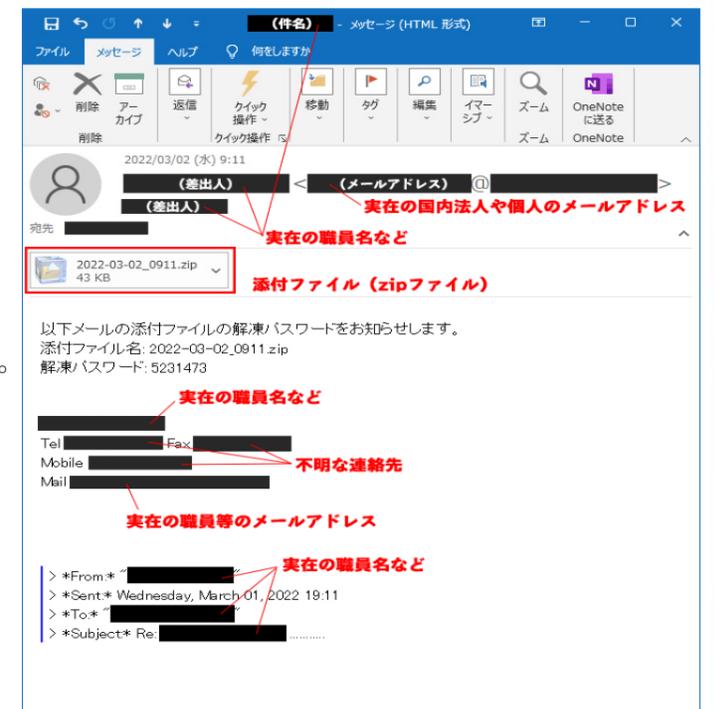
3月1日(火)から3月2日(水)にかけて、全宅連所属の実在職員からのメールだと誤認させる内容の不審なメールが配信されました。

メールには「zipファイル」が添付されており、危険性のあるウイルスが仕込まれているサイバー攻撃であるおそれがあります。

会員の皆様におかれましては、同様の攻撃が行われる可能性もありますので、十分にご注意いただきますようお願い申し上げます。

疑わしいメールが届いた場合には、絶対に開封せず、削除して頂きますようお願いいたします。

実際に届いたメール



## 国有財産の売払い 及び 売払いに係る媒介業務について／四国財務局

### 1. 売払い物件（媒介業務の対象となる国有財産）

物件番号	所在地	登記地目	面積(m <sup>2</sup> )	用途地域	建蔽／容積率(%)	売却価格(円)
1301	松山市余戸南一丁目172番1	田	581.69	指定なし	なし	3,090,000
1302	松山市南吉田町2631番2	雑種地	537.60	工業専用	60/200	8,500,000

2. 受付期間：令和4年2月24日(木)～令和4年5月31日(火)

3. 受付時間：8:30～12:00、13:00～17:15(ただし閉庁日を除く)

### 【媒介業務の申込受付について】

上記財産について媒介業務の受付も行われます。

- ・媒介契約の型式：一般媒介契約（明示型）
- ・申込方法：受付期間（令和4年2月24日(木)～令和4年5月31日(火)）に必要書類を持参又は郵送により提出（詳細は宅建協会HPをご覧ください。）
- ・媒介契約の契約期間：契約締結の日から3か月を超えない範囲内で国が別途指定する日（契約の締結は、契約書に定める約定報酬額に対する予算措置がなされた日以降になります。）

(お問い合わせ窓口)

四国財務局 松山財務事務所 管財課 TEL:089-941-7185 (担当/藤田氏)

※詳細は四国財務局HPをご覧ください。

四国財務局HP (<http://shikoku.mof.go.jp/index.html>) > 国有財産 >

国有地の購入を検討されている方へ > すぐに購入できる物件 > 愛媛県

## 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

## 弁護士の無料電話法律相談（毎週金曜日）／全宅連

【3・4月の実施日時のご案内】

開催日：令和4年3月25日

4月1日・8日・15日・22日

時間：13:30～16:30

※FAXにて事前予約が必要です。

※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。



会員の皆様へ 令和4年に入ってから新型コロナウイルス感染症の急激な拡大を受け、会員の皆様方の安全のためにも会館への来訪はお控えいただき、書類は郵送での対応としていただきますようお願いいたします。

## 令和4年国民生活基礎調査へのご協力について／厚労省

関係資料地区連絡協議会設置

厚生労働省では昭和61年から、国勢調査などと並ぶ、統計法に基づく基幹統計を作成するための重要な調査である国民生活基礎調査を毎年実施しており、令和4年調査を、世帯の人数などの把握のため調査日前の4月中旬、また実際の調査のために6月2日及び7月14日の前後1～2週間程度の間、調査員が調査対象世帯を訪問いたします。

### ・調査の目的

保健、医療、福祉、年金、所得等国民生活の基礎的事項を調査し、厚生労働省の所掌事務に関する政策の企画及び立案に必要な基礎資料を得るとともに、各種調査の調査客体を抽出するための親標本を設定することを目的とします。

(調査対象：全国の世帯及び世帯員)

### ・調査の時期

世帯票：令和4年6月2日(木)

所得票：令和4年7月14日(木)

(注：所得については、令和3年1月1日～12月31日1年間の所得を調査します。)

### ・調査事項

世帯票：世帯員数、単独世帯の状況、5月中の家計支出総額、世帯主との続柄、性、出生年月、配偶者の有無、医療保険の加入状況、公的年金・恩給の受給状況、公的年金の加入状況等、就業状況

所得票：前年1年間の所得の種類別金額・課税等の状況、生活意識の状況等

### ・調査の方法

- (1) 準備調査については、調査員が受持ち調査地区を巡回し調査地区要図及び調査世帯名簿を作成します。
- (2) 本調査については、あらかじめ調査員が配布した調査票に世帯の方が自ら記入し、後日調査員が回収します。なお所得票についてはやむを得ない場合のみ密封回収とします。ただし、調査員が再三訪問しても不在等で一度も面接できない世帯に限り、郵送にて調査票を回収します。

### ・集計及び結果の公表

調査結果は「令和4年国民生活基礎調査の概況」及び「令和4年国民生活基礎調査(報告書)」として速やかに公表とともに、厚生労働省HPに掲載します。

厚生労働省HP(URL)<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/20-21.html>

