



263号 令和4年5月20日発行

業法施行令等・ガイドラインの一部改正／国交省 関係資料地区連絡協議会設置

令和3年5月19日に公布された「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」(以下「整備法」)において、行政手続及び民間手続に係る国民の負担や利便性の向上を図るため、押印を求める行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われ、宅地建物取引業法の改正規定を含む その一部が令和4年5月18日施行されました。

整備法の施行に伴い、所要の規定の整備を行うとともに、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方についても改正が行われました。

また、「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を策定し、公表されました。

1. 宅地建物取引業法施行令関係の改正内容について

整備法により、宅地建物取引業法について、宅地建物取引業者が行う以下の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正等が行われたことに伴い、宅地建物取引業法施行令について、書面の交付を電磁的方法で行う際の承諾等の手続等を規定する等の改正を行いました。

- ・媒介契約締結時書面（法34条の2第1項）
- ・指定流通機構への登録を証する書面（法第34条の2第6項）
- ・重要事項説明書（法第35条第1項～第3項）
- ・契約締結時書面（法第37条第1項及び第2項）

2. 宅地建物取引業法施行規則関係の改正内容について

重要事項説明書等の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正が行われたことに伴い、宅地建物取引業法施行規則について、以下の事項を規定する改正を行いました。

- ・宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に用いる方法（電子メール、Webページからのダウンロード形式による提供、USBメモリ等の交付など）
- ・宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に適合すべき基準（書面に出力できること、電子署名等により改変が行われていないかどうかを確認できることなど）
- ・宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する場合に、あらかじめ相手方から承諾を得る際に示すべき内容（電磁的方法で提供する際に用いる方法及びファイルへの記録形式）
- ・宅地建物取引業者が書面の交付を受ける相手方から承諾を得る際に用いる方法（電子メール、Webページ上の回答フォーム、USBメモリ等の交付など）

3. 標準媒介契約約款関係の改正内容について

整備法等の施行に伴い、標準媒介契約約款の規定について所要の形式面の改正を行いました。

4. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方関係の改正内容について

整備法等の施行に伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について、押印の廃止や書面の電磁的方法による提供を踏まえた記載にする等の改正を行いました。

業法改正に係る全宅連策定書式の公開／全宅連

全宅連サイト上にて各種改訂書式を公開します。

【改訂書式】（令和4年5月18日施行分）

1. 媒介契約書
2. 重要事項説明書
3. 売買契約書
4. 物件状況確認書
5. 賃貸借契約書
6. マスターリース契約書・サブリース契約書

各種周知について／国交省

関係資料地区連絡協議会設置

1. 改正個人情報保護法に基づく対応について

個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律、個人情報の保護に関する法律施行令及び個人情報保護委員会事務局組織令の一部を改正する政令、個人情報の保護に関する法律施行規則の一部を改正する規則が令和4年4月1日に施行されました。改正法により、漏えい事案が発生した場合、個人情報保護委員会への報告及び本人への通知が義務となりました。

2. 取引時確認の本人確認書類としての国民年金手帳の取扱い及び実質的支配者情報一覧の写しの取扱いについて

犯罪収益移転防止法における取引時確認において、特定事業者（宅地建物取引業者等）が提示又は送付を受ける本人確認書類には、国民年金手帳が規定されておりますが、令和4年4月1日に年金制度改正法の施行に伴い、国民年金手帳が廃止されることを踏まえ、犯罪収益移転防止法施行規則の一部が改正、国民年金手帳が削除されることとなりました。

しかしながら、年金制度改正法施行に伴う厚生労働省関係省令の整備に関する省令附則第6条の規定により、この省令の施行の際現に交付されている国民年金手帳は、当分の間、基礎年金番号を明らかにすることができる書類とみなされることを踏まえ、当分の間は、現に交付されている国民年金手帳を本人確認書類とみなすこととされました。

3. 木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン事例集の公表について

令和3年4月に発生した、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令」等が改正され、一部を除き令和4年4月1日から施行されております。加えて、木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容の明確化等を目的に「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」が公表されておりますが、今般、同ガイドラインの参考資料として、「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン事例集ー防腐措置等及び維持管理に関する具体事例及び解説ー」がとりまとめられました。

4. グリーン住宅ポイント制度における完了報告期限の延長について

令和2年度に創設されたグリーン住宅ポイント制度について、完了報告期限が延長されることとなりました。

なお、本措置は、令和4年4月11日時点で本制度を利用している方で、資材・設備の供給遅延や労務の遅れの影響により、令和4年5月31日までの完了報告が難しいことについて、期限延長後の完了報告時に申告があった場合を対象としています。

「賃貸住宅標準契約書」等の一部改訂／国交省

国土交通省では、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的に、賃貸借契約書のひな形（モデル）として、「賃貸住宅標準契約書」等を作成し、普及に努めております。

この度、令和３年５月 19 日に公布された「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」において、押印を求める行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われ、宅地建物取引業法及び借地借家法の改正規定を含むその一部が 令和４年５月 18 日施行されました。

これを受け、「賃貸住宅標準契約書」等について、宅地建物取引士の押印欄を削除するなど、所要の形式面の改訂を行いました。

○賃貸住宅標準契約書

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

○定期賃貸住宅標準契約書

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000030.html

○サブリース住宅標準契約書

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000018.html

【問合せ先】

国土交通省住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅 担当） 付、伊倉氏

TEL：03-5253-8111 （内線 39944）

会費の納入はお済みですか？

令和４年度分の会費（業協会 50,000 円、保証協会 6,000 円）を令和５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。

「不動産の表示に関する公正競争規約」改正予定について

／（公社）首都圏不動産公正取引協議会

「不動産の表示に関する公正競争規約」、「同規約施行規則」の改正が本年９月１日に施行されます。

※ 規約改正の新旧対照表は、首都圏不動産公正取引協議会ＨＰに掲載されています。

<https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>

※ 規約集、不動産広告ハンドブックは、７月頃から頒布予定です。

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４年５月 27 日

6 月 3 日・10 日・17 日・24 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。

新提携事業について／ハトマーク支援機構 関係資料地区連絡協議会設置

新提携企業	日本郵便株式会社
提携サービス	みまもり訪問サービス・みまもりでんわサービス・駆けつけサービス(オプション)
主旨	賃貸住宅における高齢者の入居の課題の一つに「入居中の孤独死」があげられる。孤独死により事故物件化し、資産価値が毀損する可能性があるため、高齢者の賃貸住宅への入居のハードルはいまだに高い。そのリスク軽減をするべく「みまもりサービス」を導入することで、高齢者の住宅確保に寄与
ポイント	【みまもり訪問サービス】 ・月に 1 回 30 分程度、郵便局職員が利用者のお宅へ直接訪問。会話を通じて生活状況を確認し報告先(3か所まで)へメールまたは郵送でご連絡(郵送での連絡を希望される場合、事務手数料として月額 200 円(税込))。報告先には貸主や管理会社を指定することも可 ・「24 時間健康相談」が利用可。みまもり訪問サービスをご契約いただくと、看護師等の専門スタッフに健康・医療・介護に関する相談が 24 時間可能 ・追加料金なしで傷害入院補償が受けられる。日常生活の中でけがをして入院された場合、日額 3,000 円×入院日数(最大 30 日)の保険金が支払われる。 【みまもり電話サービス】 ・毎日ご指定の時間帯に自動音声電話を掛ける。 ・電話機のボタンで体調について回答いただき、回答結果を指定の報告先(4か所まで)にメールで連絡(未応答の場合、その旨をメールでご連絡) 【駆けつけサービス(オプション)】 ・もしもの時には、ご家族からのご要請に応じて警備会社が利用者宅に駆けつける。 ※別途警備会社と契約締結の必要あり。駆けつけ料は 1 回につき 5,500 円(税込)
会員が利用するまでの流れ	ハトマーク支援機構 HP 内「日本郵便」のページからアクセスし、電話にてご連絡
会員メリット	【みまもり訪問サービス】月額 2,200 円(税込)会員価格 ←月額 2,500 円 【みまもり電話サービス】 固定電話:月額 1,070 円(税込)、携帯電話:月額 1,280 円(税込) 【駆けつけサービス(オプション)】月額 880 円～
問合せ先	日本郵便株式会社(担当:武川氏) 東京都千代田区大手町 2-3-1 TEL:0120-23-28-86

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。