



265 号 令和4年7月 20 日発行

宅地建物取引業者の代表者等の旧姓の取扱いについて／国交省

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が一部改正され、宅地建物取引業者免許証の記載事項のうち、代表者の氏名における旧姓使用について、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引業者免許証に旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕 名前』）することが認められる等、所要の改正が行われました。（令和4年7月8日施行）

国交省HP <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001479786.pdf>

「所有者不明私道への対応ガイドライン」改訂版公表について/法務省

法務省に設置された「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」における検討結果を取りまとめたものとして、平成 30 年 1 月に策定された「所有者不明私道への対応ガイドライン」が改訂され、同省において公表されました。

ガイドラインでは、所有者を特定することが困難な共有私道に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、代表的な事例ごとに、私道の共有者の一部が所在不明である場合に同意を得ることが求められる者の範囲等について紹介しています。

改正民法が令和5年 4月1日から施行されることを踏まえ、今般の改訂版においては、各種新制度の内容を詳しく紹介するとともに、共有私道の工事に関する支障事例における具体的な適用関係が示されているほか、改正民法の施行前における対処法も併せて示されています。

また、実務上問題となることが多いと指摘される事例を新たに追加したほか、共有私道の管理に関連する所有者不明土地対策が幅広く紹介されています。

※詳しくは全宅連HPをご覧ください。 <https://www.zentaku.or.jp/>

書面の電磁的方法による提供及びIT重説関係書式等の公開／全宅連

令和4年5月 18 日の改正宅地建物取引業法の施行により、重要事項説明書等の書面の電磁的方法による提供が可能となっています。（現時点では電子署名やタイムスタンプなどの専門知識をお持ちの方のみ可能な状況ですが、全宅連では 11 月頃に電子契約システムを導入予定です）

これに関連して、国土交通省において公開している「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」等の内容を参考に、新たに会員業者に向けて、書面の電磁的方法による提供やIT重説、電子契約などについて、一連の実務を把握できるよう簡易なマニュアルを作成しました。

また、書面の電磁的方法による提供等の実施における承諾書等各種書式も用意し、上記マニュアルとあわせて全宅連HPに公開いたしました。

関係資料地区連絡協議会設置

【マニュアル及び公開書式】

1. 【全宅連版】不動産の電子取引に係る実施マニュアル Ver. 1（2022. 6. 20）
2. 書面の電磁的方法による提供に関する承諾書（売買用）
3. 書面の電磁的方法による提供中止の申出書（売買用）
4. 書面の電磁的方法による提供に関する承諾書（賃貸用）
5. 書面の電磁的方法による提供中止の申出書（賃貸用）
6. 電子契約特約例（売買契約）
7. ITを活用した重要事項説明に関する同意書（売買）
8. ITを活用した重要事項説明に関する同意書（賃貸）

【掲載先URL】 <https://member.zentaku.or.jp/content/menu/download/>

高齢者の自宅の売却に関するトラブルについて／国民生活センター

高齢者の自宅の売却トラブルについて、相談事例をもとに問題点等を整理し、消費者トラブル防止のため、消費者に対して相談事例を令和4年6月24日（金）に公表いたしました。

本トラブルの防止のため、国民生活センターより下記について要望いたします。

1. 法令の遵守

不動産業者が高齢者へ売却契約について勧誘する際に、長時間にわたる勧誘や、夜間に及ぶ勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続していることに対して苦情が寄せられています。より一層の法令遵守に努め、従業員等の指導、教育を徹底することを要望します。

2. 高齢者に対する配慮

高齢者が契約内容等について十分に理解できていないことが原因と思われる苦情が寄せられています。高齢者との契約にあたっては、単に書面を交付するにとどまらず、勧誘時から契約の締結にいたるまで、契約内容等について随時丁寧に説明を行うよう、また、高齢者ご本人のみならず、家族等の関係者にも契約について確認の上、十分な理解と納得を得てから行われるよう、要望します。

「住宅のリースバックに関するガイドブック」の公表について／国交省

住宅の「リースバック」について、特徴や利用例トラブル例、利用する際のポイント等を取りまとめた消費者向けのガイドブックが策定・公表されました。「リースバック」は、多様なライフスタイルの実現や既存住宅流通市場の活性化、空き家の発生防止等につながるものとして期待される一方で、契約内容や将来の収支計画について、消費者の理解が不十分なままでリースバック契約を締結したこと等を理由としたトラブル事例も見られます。宅地建物取引業者がリースバックの媒介を行う場合・買主となる場合のいずれもが宅地建物取引業法の対象となるものであり、宅地建物取引業法の遵守に留意するとともに、適正な事業の運営に努める必要があります。

国交省HP https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000174.html

改正「不動産表示規約」・「施行規則」／首都圏不動産公正取引協議会

令和4年2月21日に公正取引委員会と消費者庁の認定を受け、また、同規約施行規則も令和4年2月 18 日に変更の承認を受け、いずれも令和4年9月1日に施行されることとなりました。

新旧対照表は、(公社)首都圏不動産公正取引協議会HPに掲載しています <https://www.sfkoutori.or.jp/>

2023 年版「REAL PARTNER DIARY」（手帳）

単 価： 390 円（税込）
 ルーペ〔拡大鏡〕付き 455 円（税込）
 注文期限： 令和4年8月5日（金）必着
 注文方法： 同封した注文書にて任意団体宛て FAX
 納品時期： 令和4年11月中旬（予定）
 そ の 他： 手帳には協会名が入ります。

注文書同封



無料配付は
ありません。

第 208 回国会で成立した宅地建物取引関連の主な法律／国交省

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律
 - ・消費者契約法及び消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律の一部を改正する法律
 - ・宅地造成等規制法の一部を改正する法律
 - ・農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律
 - ・脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律
- 国交省HP <https://www.mlit.go.jp/policy/file000003.html>

文化財保護法に基づく「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 項等）、周知のため、猶予期間を設けることとします。

猶予期間は 3 か月間を設定し、令和 4 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）

埋蔵地番号 110	釜ノ口遺跡（修正）	埋蔵地番号 120	北土居宮寺遺跡（修正）
埋蔵地番号 163	東石井宝来遺跡（修正）	埋蔵地番号 222	北井門遺跡（修正）
埋蔵地番号 176	土居城跡（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

「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の策定について/国交省

地方自治体が空き家対策として設置・運営している空き家・空き地バンクは全国の約 7 割の自治体が既に設置済みです。一方で、未設置の自治体のうち、特に人口規模の小さい自治体は予算、人員等が不足し設置できていない状況がうかがえます。

そのため、空き家・空き地バンクの未設置自治体向けに、先行自治体の取組例などを盛り込んだ空き家・空き地バンクの設置・運営に関するポイント集を策定しました。

本ポイント集の周知により、現在未設置の自治体の空き家・空き地バンクの設置・運営を促進します。

＜空き家・空き地バンクとは＞

「空き家・空き地バンク」とは、各地方自治体等が空き家や空き地の情報を WEB サイトを活用する等により利活用希望者に紹介している取組みです。

自治体が把握・提供している空き家・空き地の情報について自治体を横断して簡単に検索できるよう国土交通省が構築した「全国版空き家・空き地バンク」に関する情報については、以下の国土交通省HP「空き家・空き地バンクの設置・運営に関するポイント集」をご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp>

【問合せ先】 不動産・建設経済局不動産業課 TEL：03-5253-8111 直通：03-5253-8287
太田課長補佐(内線 25116)、水宮係長(内線 25119)

賃貸住宅管理業法ガイドライン改正に伴う「管理業法 Q&A」等更新版公表/国交省

令和 4 年 6 月 15 日に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」が国土交通省において改正施行されましたが、今般、改正点を反映させた「賃貸住宅管理業法 Q&A」及び「賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック」の更新版が下記のとおり公表されました。

○国土交通省「賃貸住宅管理業法 Q & A」

国交省HP > 「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」> 「各種ツール」> よくある質問 > 「その他の FAQ はこちら」

○賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック

国交省HP > 「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」> 「各種ツール」

日本擁壁保証協会『擁壁保証(擁壁まもるくん)』取扱開始／ハトマーク支援機構

＜事業概要・提携内容＞

新 提 携 企 業	一般社団法人日本擁壁保証協会
提携サービス	擁壁保証「擁壁まもるくん」
主 旨	日本国土は 70%が山地や丘陵地のため、擁壁上下に多くの建築物が建てられており、擁壁付きの不動産は、日照・眺望の良さや格安で購入できる等のメリットはある。一方で、擁壁関連の事故やコスト増のデメリット・リスクを盛り合わせているため、擁壁保障「擁壁まもるくん」により売主・買主・不動産業者にとって安心安全な不動産取引に寄与する。
ポ イ ン ト	【擁壁保証】適用擁壁の崩壊や構造的損傷が認められた場合の修復・保証 保証期間：10 年間 保証条件：日本擁壁保証協会の認定する診断士の検査、同協会の登録地盤会社による地盤調査に合格した擁壁が対象（診断結果により補修が必要な場合は補修工事を実施し協会の承認を得ること。） 保証金額：対象擁壁保証額 1 事故 5, 000 万円限度（役務提供） 第三者賠償補償 1 事故 3 億円限度 更新制度：保証満了日以降、擁壁再診断を行い、合格すると再加入可能
会員メリット	【既存擁壁の場合】 1. 事前診断： 8 万円 → <u>5 万円</u> （3 万円値引） 2. 本診断・報告書作成・補修計画提出： 30 万円 → <u>24 万円</u> （6 万円値引） （1. 事前診断を実施済の場合、本診断から事前診断分を減額） 3. 擁壁保証：12 万円 ※擁壁の高さや面積により別途費用必要となる場合有 ※エリアにより別途交通費要
問 合 せ 先	一般社団法人日本擁壁保証協会（担当：佐伯氏） 東京都台東区台東 3-7-8 TEL：03-5817-8487

（会員が利用するまでの流れ）※ハトサポコンテンツの 1 つなのでハトサポログインが必要です。
ハトサポ > ログイン > 提携サービス > 提携企業から探す > 日本擁壁保証協会 > 詳細情報 > 「お問合せフォーム」よりお問合せ