



268号 令和4年10月20日発行

高齢者住まい法・高齢者居住安定確保制度要綱改正/国交省・厚労省・愛媛県

(連絡文書要旨)

「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則」が令和4年9月1日改正されました。

(改正内容)

1. 登録段階での情報開示の充実について(施行規則第6条関係及び別記様式関係)
2. 登録の更新に係る添付書類の省略について(施行規則第7条関係)
3. 状況把握サービス及び生活相談サービスの基準の柔軟な取り扱いについて(施行規則第11条関係)

(改正の概要及び留意点)

1. 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」上で運営に関する情報の一部を登録事項として追加
 - ・登録の更新の申請の前日1年間におけるサ高住の入居者の数及び退去者の数
 - ・サ高住において保健医療サービスを提供する場合、サービスを提供する体制に関する事項
 - ・サ高住の運営方針
2. サ高住の登録の更新を申請するに当たり、既に都道府県知事に提出されている登録申請書の内容に変更がないときは、登録申請書にその旨を記載し、当該書類の添付を省略できます。
3. 有資格者等がサ高住の敷地又は当該サ高住の敷地に隣接若しくは近接する土地に存する建物に常勤しないこととしても、入居者の健康状態、要介護状態等その他の事情を踏まえて入居者の処遇に支障がない場合であり、有資格者等が常駐しないことについて、あらかじめ入居者の同意を得た場合に限り、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供することにより、有資格者等が常駐しないことを可能とします。

重要施設周辺・国境離島等の土地等利用状況調査規制等関連事項/国交省

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律施行令において、宅地建物取引業法施行令の改正を行い、重要土地等調査法の全面施行と同日の令和4年9月20日施行されました。

また、上記の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について、改正法の施行と同日の令和4年9月20日施行されました。

1. 重要土地等調査法の内容(宅地建物取引業法施行令関係)

重要土地等調査法第13条第1項により、特別注視区域内にある土地等(その面積(建物にあっては、床面積)が200㎡未満の土地等を除く。)に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は必要な事項をあらかじめ内閣総理大臣に届け出なければならないとされました。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

業法第35条第1項第2号では、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に業法施行令第3条各項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けています。

重要土地等調査法第13条第1項において、特別注視区域内における土地等売買等契約の事前届出制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。

なお、重要土地等調査法第13条第1項については、土地等の賃貸借契約を締結する場合にまで事前届出を要するものではないため、宅地の貸借及び建物の貸借の際の重要事項説明の対象からは除外しました(業法施行令第3条第2項及び第3項参照)。

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「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領「法令名」の欄に記載する法律に、重要土地等調査法を追加する等の所要の改正を行いました。

反社会的勢力データベース照会システムについて

不動産取引等からの反社会的勢力の排除を推進することを目的に業界団体において、契約前に取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして「不動産業反社会的勢力データベース照会システム」を構築し運用をしています。

<利用までの流れ>

宅建協会HP (<https://www.ehime-takken.or.jp/>) > 画面下「サイトマップ」> 「リンク」> 反社会的勢力データベース(会員用) から □上記 確認事項を確認しました。にチェック☑後、「照会申請フォーム」に必要事項を入力の上、ご利用ください。

<推奨環境(最新版)>

<PC 端末> [Windows (7・8・10)をご利用の場合] Firefox、Chrome、Edge [Macintosh (Mac OS X 10.8以上)をご利用の場合] Safari <タブレット・スマートフォン端末> [android (7以上)をご利用の場合] Chrome [iPad (iOS11以上)をご利用の場合] Safari

<反社データベースについて>

- ・都道府県の警察発表による過去5年以内の暴力団員逮捕情報が掲載されています。(氏名・性別・年齢・住所(町名まで)・事案名・暴力団の地位)
- ・毎月、月初にデータを更新し、直近5年間の情報と照合ができます。
- ・利用するための前提条件は、協会の会員であること、照会をネット(メール)で行うためメールを受信できること
- ・法人名の検索はできません。個人を照合するサービスです。(法人名を入れると「該当無し」と回答されますが、これはデータが存在しないためです)
- ・本人確認書類と同じ漢字で検索してください。ただし外字は使用できません。JIS文字を使用します。
- ・名前検索は完全一致です。
- ・賃貸取引/売買取引いずれでも利用できます。
- ・10件まで検索可能です。利用回数の制限はありません。
- ・全国の情報が掲載されています。
- ・掲載件数は、7,500~8,000件です。
- ・回答結果が、該当ありとなった場合でも、下記の理由から暴力団員と判断はできません。
 - 同姓同名の可能性
 - 過去に反社会的勢力だったものの、現在は更正している可能性

会員の皆様へ

新型コロナウイルス感染症対策と会員の皆様方の安全のためにも、書類は郵送で対応していただきますようお願いいたします。

国土利用計画法に基づく事後届出制について／国交省

国土利用計画法は、土地基本法の理念に基づき土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引について届出制度を設けています。一定面積以上の大規模な土地取引をした場合は、この法律により知事又は政令指定都市の長に届け出なければなりません。

1. 届出の必要な土地取引

次の条件を満たす土地売買等の契約（予約を含む）を締結した場合には届出が必要です。（取引の形態）

売買・交換・営業譲渡・譲渡担保・地位譲渡・共有持分譲渡・地上権、賃借権の設定や譲渡・予約完結権の譲渡等・信託受益権の譲渡

（取引の規模（面積要件））

市街化区域 2,000㎡以上

市街化区域以外の都市計画区域 5,000㎡以上

都市計画区域以外の区域 10,000㎡以上

また、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合

2. 事後届出制の手続きの流れ

土地に関する権利の取得者（買主等）が、2週間以内に土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届出

3. 罰則

土地取引の契約（予約を含む）をした日を含めて2週間以内に届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合、6か月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられます。

第1回宅建業者Web研修会 動画配信スタートしました！！

<動画配信期間> 令和4年10月20日～12月27日23:59まで

令和4年9月29日に開催した第1回宅建業者Web研修会の研修動画を配信中です。パソコン又はスマートフォンからでも視聴可能です。

研修会を受講できなかった方は、ぜひご視聴ください。テキスト（PDF）もダウンロード可能です。

（研修テーマ） 不動産取引のデジタル化と電子契約の流れ

（講師） 吉田修平法律事務所 鈴木崇裕弁護士

（研修時間） 2時間

（ご視聴方法）

全宅連HP (<https://www.zentaku.or.jp/>) > ハトサポ会員専用ログインはこちら >

Web研修・eラーニング > 「所属地方本部 限定」をクリック

※ご視聴いただくには、ハトサポ利用登録（IDの取得とPWの設定）が必要です。

利用登録がまだの方は、ハトサポログイン画面の「ハトサポ利用登録フォーム」より利用登録を行ってください。

全宅連が提供する電子契約システム「ハトサポサイン」の概要

令和4年11月1日より、全宅連はGMOグローバルサイン・ホールディングス（株）と業務提携し、ハトサポ上で「電子印鑑GMOサイン」が利用できるようになります。

<注意> ご利用には、事前にハトサポから利用申込が必要です。

<ハトサポサイン概要>

1. 初期費用： 2,200円（税込）

ハトサポ内に、会員ごとの利用状況確認用の画面を作成するための費用

2. 利用料： 事前購入型チケット方式 1枚275円（税込）

最低購入数は10枚以上、チケットの有効期限はなし（払戻し不可）、随時買増し可

3. 決済方法： 料金は全て前払い

ハトサポ内のネット決済システムにてお支払い

（クレジットカードの場合、即時利用が可能です。コンビニ決済の場合、入金後3時間で利用可能です。）

4. 電子契約データの保管

電子署名、タイムスタンプが付与された契約データは、GMOサイン内に保管
契約書や重説の付属資料の保管についても全宅連で保存機能を提供予定

5. 電子契約システムの利用方法

・Web書式作成システムから利用

・ご自身で作成した契約書データ（PDFのみ）をアップロードして利用

<電子契約システム「ハトサポサイン」研修動画について>

ハトサポサインの詳細については、全宅連HPのWeb研修から、「改正宅建業法と電子契約」というタイトルで研修動画が公開されていますので、こちらの動画もご覧ください。

<ご視聴方法>

全宅連HP (<https://www.zentaku.or.jp/>) > ハトサポ会員専用ログインはこちら >

Web研修・eラーニング > Web研修動画 ラインナップ の中から「改正宅建業法と電子契約」タイトルをクリック

※ ご視聴いただくには、ハトサポ利用登録（IDの取得とPWの設定）が必要です。

利用登録がまだの方は、ハトサポログイン画面の「ハトサポ利用登録フォーム」より利用登録を行ってください。

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（祝日・年末年始・全宅連が定める日を除く）13:00～16:30

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があります。

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： 03-5821-8118

弁護士の無料電話法律相談（毎週金曜日）／全宅連

【11・12月の実施日時のご案内】

開催日： 令和4年11月4日・11日・18日・25日、12月2日・9日・16日・23日

時間： 13:30～16:30

※ FAXにて事前予約が必要です。詳細は全宅連HPをご覧ください。