



271号 令和5年1月20日発行

(一社)全国賃貸不動産管理業協会愛媛県支部設立！



一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、賃貸不動産管理業の健全な発展と適正化に資するために（公社）全宅連を母体に設立された団体です。令和4年12月9日に本部にて承認され、いよいよ2月に愛媛県支部が設立されます。設立を記念し、令和5年2月24日（金）に総会並びに佐々木全宅管理会長をお迎えし、記念講演を開催する予定です。

なお、総会対象者である全宅管理会員の皆様へは別途ご案内いたします。

この機会に、今後、賃貸管理業の専門家として、消費者への安心・安全な管理業務の提供と、適切な情報の提供を行うために、全宅管理への入会をお願いいたします。会員限定入会メリットとして、250種類以上の最新賃貸管理

関係書式ダウンロード、弁護士による電話法律相談（毎週開催）、ホットな賃貸管理の情報提供、会員研修の実施などがありますのでぜひご検討ください。

港湾法の改正に伴う宅建物取引業法施行令の一部改正／国交省

令和4年11月18日、下記1. のとおり港湾法の一部を改正する法律が公布され、令和4年12月16日に施行されたことに伴い、港湾法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、宅建物取引業法施行令について下記2. のように改正を行い、改正法の施行と同日の令和4年12月16日施行されました。

1. 港湾法の改正の概要

改正法による改正後の港湾法により、港湾における脱炭素化の取組を効果的に進めるため、港湾管理者は、港湾脱炭素化推進計画を作成したときは、臨港地区の分区の区域内において、当該計画の目標の達成に資する土地利用の増進を図ることを目的とする区域を脱炭素化推進地区として定めることができることとされ、併せて、当該区域内における港湾法第40条第1項による分区内の規制等について条例で緩和し、又は強化することを可能とするための読替規定が設けられました。

2. 宅建物取引業法施行令の改正点

港湾管理者は、港湾法第40条第1項の規定に基づき、臨港地区の分区の区域内において、各分区の目的を著しく阻害する構築物を条例で定め、当該構築物の建設及び改築又は用途変更により当該構築物とすることを制限することができることとされており、従前より、当該制限については、宅建物取引業法の重要事項説明の対象とされています。

改正法により、1. の読替規定が設けられたことを踏まえ、宅建物取引業法施行令第3条第1項第23号に掲げる港湾法第40条第1項の規定については、新港湾法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む旨を明記する改正を行いました。

※その他改正法により港湾法の条項が移動することに伴う所要の改正を行いました

法案の概要

1. 港湾における脱炭素化の推進

①港湾の基本方針への位置づけの明確化 等

- 国が定める港湾の開発等に関する基本方針に「脱炭素社会の実現に向けて港湾が果たすべき役割」等を明記。
- 港湾法の適用を受ける港湾施設に、船舶に水素・燃料アンモニア等の動力源を補給するための施設を追加し、海運分野の脱炭素化を後押し。 ※併せて税制特例（固定資産税等）を措置

②港湾における脱炭素化の取組の推進

- 港湾管理者（地方自治体）は、官民の連携による港湾における脱炭素化の取組※を定めた港湾脱炭素化推進計画を作成。
※水素等の受入れに必要な施設や船舶への環境負荷の少ない燃料の供給施設の整備等
- 港湾管理者は、関係する地方自治体や物流事業者、立地企業等からなる港湾脱炭素化推進協議会を組織し、計画の作成、実施等を協議。
- 水素関連産業の集積など、計画の実現のために港湾管理者が定める区域内における構築物の用途規制を柔軟に設定できる特例等を措置。

港湾脱炭素化推進計画に定める取組の例



臨海部に集積する産業と連携して、カーボンニュートラルポート（CNP）の取組を推進し、我が国の産業や港湾の競争力強化と脱炭素社会の実現に貢献

2. パンデミック・災害の際の港湾機能の確実な維持

①国による港湾管理者を支援する体制の強化

- 非常災害と同様に、感染症等のリスク発生時にも、国による港湾施設の管理代行を可能とする。

②民間事業者の活用の推進

- 災害復旧工事等を円滑化するため、国、港湾管理者が委任した者に、港湾工事のための調査時における土地立入権限を付与。



感染症を発症した乗客の下船対応（横浜港）

3. 港湾の管理、利用等の効率化と質の向上

①民間事業者による賑わい創出に資する公共還元型の港湾緑地等の施設整備

- 港湾緑地等において、収益施設（カフェ等）の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアルを行う民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度を措置。



緑地の活用例（カフェ）（神戸港）

【目標・効果】 港湾における水素・燃料アンモニア等の受入拠点形成や港湾地域の脱炭素化等により、我が国の脱炭素社会の実現に貢献

(KPI)・港湾における水素・燃料アンモニア等の取扱貨物量(水素換算)：ほぼゼロ(2020年)⇒100万トン(2030年)

・港湾においてコンテナ貨物を取り扱う低炭素化荷役機械(トランスファークレーン、ストラップキャリア)の導入割合：
43%(2021年度)⇒60%(2026年度)⇒75%(2030年度)

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。

第2・3回 宅建業者Web研修会 動画配信スタートしました！！

パソコン又はスマートフォンからでも視聴可能です。
Web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。

＜動画配信期間＞ 令和4年12月12日～令和5年3月31日23:59
（研修テーマ） 不動産広告のルール改正点と違反・相談事例の解説について
（講師） 首都圏不動産公正取引協議会 佐藤友宏 事務局長
（研修時間） 約1時間

＜動画配信期間＞ 令和5年1月23日～令和5年2月24日23:59
（研修テーマ） 所有者不明土地問題解決のための関係法令について
（講師） 深沢綜合法律事務所 高川佳子 弁護士
（研修時間） 約2時間

＜ご視聴方法＞
全宅連HP（<https://www.zentaku.or.jp/>）＞ハトサゴ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、ハトサゴ利用登録（IDの取得とPWの設定）が必要です。
※利用登録がまだの方は、ハトサゴログイン画面の「ハトサゴ利用登録フォーム」より登録を行ってください。

令和4年度 愛媛県防災士養成講座実施（企業・団体職員等分）／愛媛県

近年全国的に災害が多発していることや、南海トラフ地震等の巨大地震の発生が懸念される現状を踏まえ、例年、地域防災活動の中心的役割を担う人材を養成するため「防災士養成講座」を開催しています。この機会に、ぜひ受講いただきますようご案内いたします。

【開催日程等】
・中予会場 令和5年2月21日（火）・22日（水） 愛媛県男女共同参画センター 定員80名
・東予会場 令和5年3月2日（木）・3日（金） 西条商工会議所東予支所 定員80名

【受講料】
・11,500円

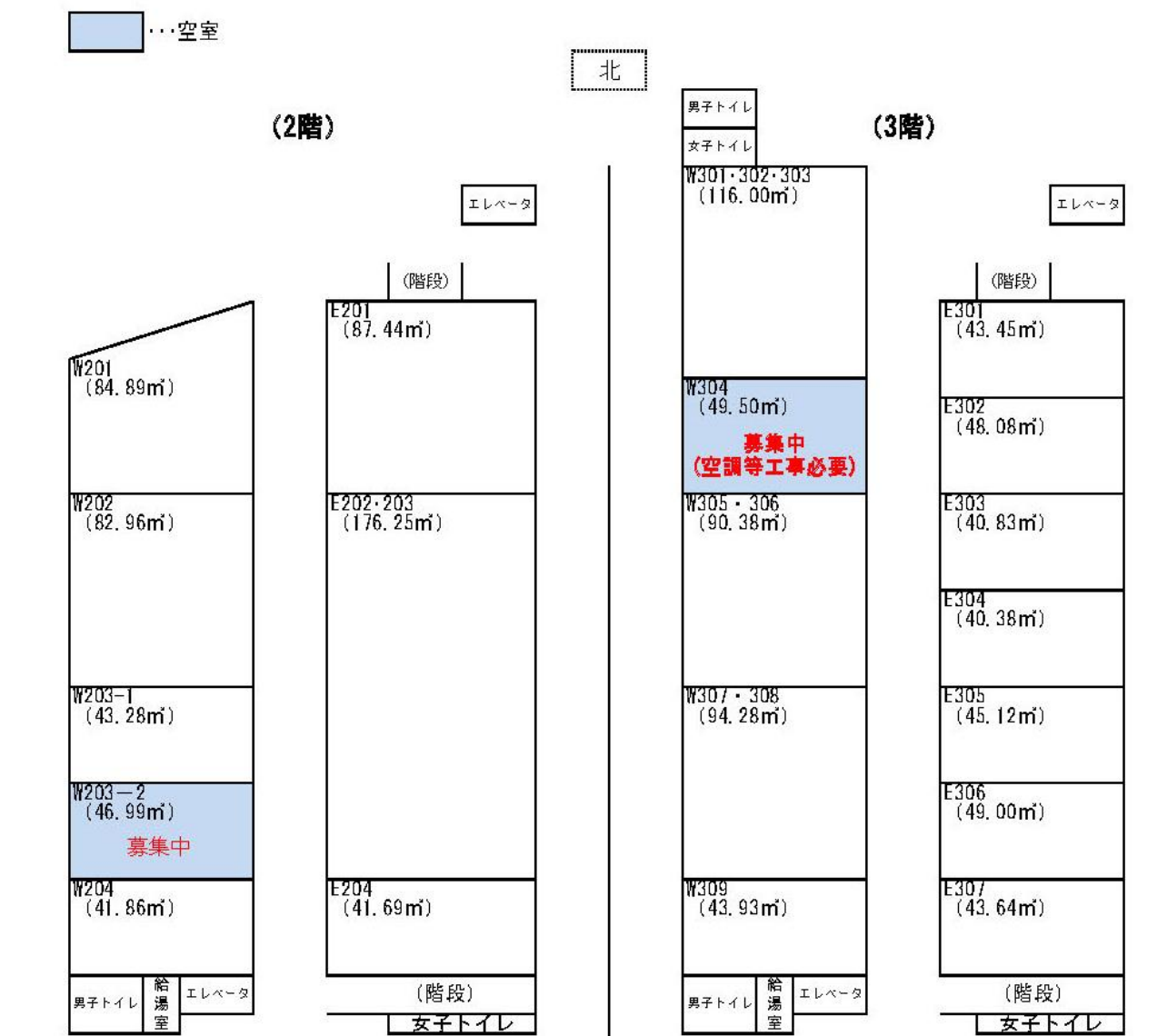
【申込期限】
令和5年1月31日（火）定員となり次第 受付終了
※詳細は「愛媛県防災士養成講座HP」をご覧ください。
<https://www.pref.ehime.jp/h15350/bousaisi/kigyousai.html>

【問い合わせ先】
愛媛県 県民環境部 防災危機管理課 防災訓練係 TEL:089-912-2319
E-mail: bousaikikikanri@pref.ehime.lg.jp

「施工体制台帳の作成等について」の改正について／国交省

先般、建設業法施行令の一部を改正する政令（令和4年政令第353号）により、施工体制台帳の作成を義務付ける下請代金の額が4,500万円（建築一式工事の場合は7,000万円）に引き上げられるなど、所要の改正が行われ、令和5年1月1日施行されました。

アイテムえひめ（愛媛国際貿易センター）ビジネスオフィスのご案内



（賃料、共益費、敷金）					
部屋	面積	賃料月額	共益費月額	賃料・共益費計	敷金
W203-2	46.99 m ²	93,980 円	23,495 円	117,475 円	563,880 円
W304	49.50 m ²	99,000 円	24,750 円	123,750 円	594,000 円

○仲介手数料：賃料1か月分
○敷金：賃料月額の6か月分（応相談） ○光熱費：別途実費請求
○駐車場料金：月額6,000円/台（税別）、立体駐車場 入庫可能時間帯：7:00～22:00
○24時間有人警備あり
愛媛エフ・エー・ゼット㈱ 〒791-8057 愛媛県松山市大可賀2丁目1-28 TEL:089-953-0130
アイテム事業部企画・営業グループ 担当:池田氏、宮崎氏

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。