



272号 令和5年2月20日発行

重要土地等調査法の注視区域・特別注視区域について

【概要】

重要土地等調査法に基づく区域指定告示が令和5年2月1日施行されました。特別注視区域においては、土地等に関する所有権等の移転等の届出に係る義務が生じます。

注視区域とは	<ul style="list-style-type: none"> 重要施設（防衛関係施設、海上保安庁の施設、生活関連施設）の敷地の周辺おおむね1,000mの区域 国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域
特別注視区域とは	注視区域のうち、機能が特に重要なもの、機能阻害が容易であり代替が困難なもの
利用状況等の調査	(1) 区域内にある土地等の利用状況を調査 対象：土地等の所有者、賃借人等 事項：氏名、住所、国籍等 手法：現地・現況調査、公簿収集、所有者等からの報告徴収 (2) 調査結果を踏まえた勧告・命令 (3) 必要がある場合、国による土地等の買取りを実施
届出の対象となる土地等	<u>「特別注視区域」にある土地・建物については所有権等の移転等をする契約を締結する場合、国への届出が必要。</u> その面積（建物にあっては各階の床面積の合計）が200㎡以上のもの 対象：土地等の所有権移転等 届出事項：氏名、住所、国籍等、利用目的、所在、面積等

	内 容	備 考
届出の対象	面積が200㎡以上の土地及び建物（建物の場合は各階床面積の合計）	マンションは専有部分の床面積が200㎡以上である場合
届出の対象となる契約	売買、贈与、交換、形成権（予約完結権、買戻権）の譲渡等（予約も含む）	賃貸借、相続等は対象外
届出を行う必要がある者	契約の当事者	売主と買主の双方が届出を行う必要あり
届出の期限	契約締結前（一部除く）	—

（届出先） 郵送：〒100-8914

東京都千代田区永田町1-6-1 内閣府政策統括官（重要土地担当）届出担当

オンライン：内閣府HPの専用サイトにアクセス

※ 注視区域・特別注視区域が指定された場合、内閣府のHPに掲載されます。

内閣府HP (<https://www.cao.go.jp/>) > 内閣府の政策 > 重要土地 > 区域の指定について

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。

いわゆる「おとり広告」等の禁止の徹底について/国交省

年度末に向けて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため広告の適正化に引き続き取り組むとともに、宅地建物取引業法及び関係法令の遵守の徹底をお願いします。

なお、不動産公正取引協議会連合会が策定している不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行規則が、令和4年9月1日付けで改正、施行されました。

宅地建物取引業法第32条により、顧客を集めるために売る意思のない物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実在しない物件等の「虚偽広告」は禁止されていること。

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法第5条第3号及び不動産の表示に関する公正競争規約第21条においても禁止されていること。

- ① 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を顧客を集めるために合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や事実ではないこと（生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等）を理由に他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当すること。
- ② 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載することは「おとり広告」に該当すること。
- ③ 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当すること。

第2・3回 宅建業者Web研修会 動画配信中！！

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、代表者以外、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) 深沢総合法律事務所 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/>) > ハトサポ会員専用ログインはこちら > [ログイン] Web研修・eラーニング > 「所属地方本部 限定」

※ 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」より登録を行ってください。

令和5年国民生活基礎調査へのご協力について／厚生労働省

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5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1日及び7月13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5年6月1日(木)

所得票：令和5年7月13日(木)

(注：所得については、令和4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5年国民生活基礎調査の概況」及び「令和5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。

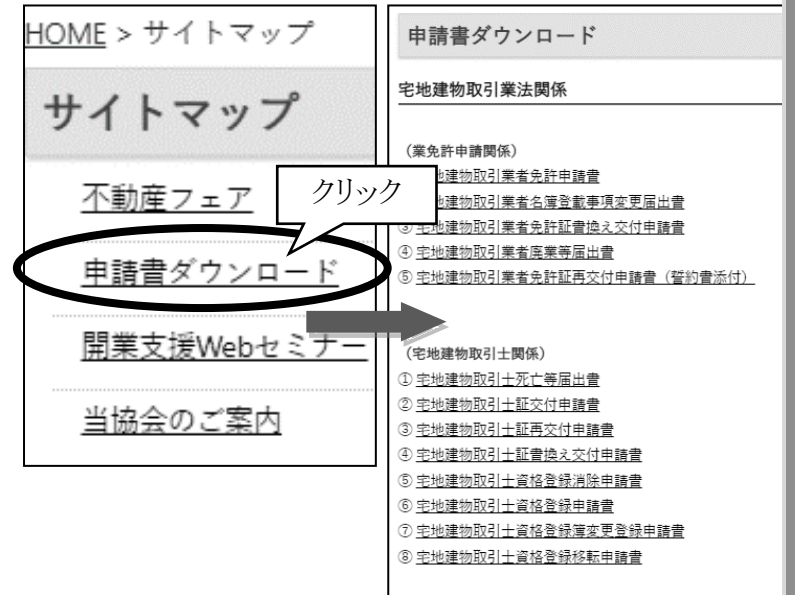
厚生労働省HP <https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/20-21.html>



各書式ダウンロード専用ページについて

愛媛県庁への申請書等書式(業免許関係・取引士関係)のダウンロードページのリンク先を宅建協会HP (<https://www.ehime-takken.or.jp/>)に、まとめましたのでご利用ください。

- ①宅建協会HPの画面下「サイトマップ」をクリック
②「申請書ダウンロード」をクリック



※各書式はWORD・PDFでダウンロード可能です。

図書のご案内について/株住宅新報出版

「2023年版パーフェクト宅建士基本書」

定価 3,080 円(税込)A5判 680 頁 全国書店にて発売中

【内容】やさしいだけじゃない、合格に直結するホンモノの力が身に付く宅建士受験の基本テキスト。アウトプット学習につながる基礎力養成のために、重要なテーマに加え、過去に出題されたポイントもできるかぎり網羅し、詳細に解説しています。読む+理解を助ける図表を豊富に取り入れ、重要知識もビジュアルでわかる!宅建本試験の傾向を徹底的に分析した一冊です。



「ポイントがよくわかるマンガ不動産境界入門」

定価:1,870 円(税込) 全国書店にて発売中

【内容】不動産の境界をめぐるトラブルを防ぐために!

少子化が進み、荒廃する農地も増加しています。共有で購入した土地の誰かが消息不明となって、境界立ち合いも完結しないというトラブルも。また、災害復興事業などの公共事業にも所有者不明土地・境界不明土地の存在がネックになっていることも少なくありません。

法改正が進み、罰則が強化される傾向も無視できません。

その紛争の渦中で苦慮されている不動産仲介業の方のために、知っておく必要のある法律や規則を、マンガとともにわかりやすく解説=実務の現場で本当にあった失敗例等とともに、その対処法も掲載



不動産広告 Q&A

公取協通信第 337 号(2023 年 2 月号)より転載

Q 弊社の営業担当が個人で開設しているSNSを使い、募集中の物件を投稿しようと検討しています。個人用のアカウントにおいての投稿(広告)であっても、規約の規制を受けるのでしょうか?

A SNSを利用した物件の販売や賃借人の募集を目的とした「投稿」は、個人用アカウントであっても、表示規約第4条第5項で規定する「表示」に該当し、ポータルサイトやホームページ等と同様、表示規約第8条(必要な表示事項)の規制を受けるインターネット広告(同施行規則第2条第1号)に該当します。

したがって、SNSであっても、必要な表示事項(物件概要)を記載する必要がありますが、物件概要が表示されている他のサイトへリンクを設定していただいても構いません。また、未完成の新築住宅や一定規模の開発分譲地などは、これらの工事に必要な建築確認や開発許可が取れていないと、SNSであっても表示できませんので、こちらも覚えておいてください(表示規約第5条)。