

278号 令和5年8月20日発行

**重要土地等調査法に基づく区域の指定について/国交省**

平素から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に基づく注視区域及び特別注視区域の指定に関する告示（内閣府告示第98号（令和5年7月12日））を公布、令和5年8月15日施行されました。同日以降、特別注視区域においては、法第13条に基づく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。

なお、制度の概要や注視区域・特別注視区域の図面について、内閣府HPに掲載しているとともに、問い合わせについては、内閣府重要土地等調査法コールセンターにおいて承っております。また、SNSにおいても情報発信を行っております。

(内閣府ホームページ)

- 重要土地等調査法（右QRコードからもアクセス可能）

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>

- 区域の指定について

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html>

- 届出について

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/todokede.html>

(問い合わせ先)

内閣府重要土地等調査法コールセンター

電話番号 0570-001-125（平日9:30～17:30）

(SNS)

- Twitter（ツイッター）（内閣府重要土地）

[https://twitter.com/cao\\_tochichosa](https://twitter.com/cao_tochichosa)

- Facebook（フェイスブック）（内閣府重要土地）

<https://www.facebook.com/cao.tochichosa>

- LINE（ライン）（内閣府重要土地）

<https://lin.ee/kNl7v17>



(ホームページ)



(Twitter)



(LINE)



(Facebook)

この連絡のあった時点の四国内の指定箇所は、室戸通信所（高知県室戸市）沖の島（高知県宿毛市）土佐清水分屯基地（高知県土佐清水市）高知駐屯地（高知県香南市）です。

**ホームレスの自立の支援等に関する基本方針について/国交省**

ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法に基づき、ホームレスの自立の支援等に関する基本方針が令和5年7月31日に施行されました。

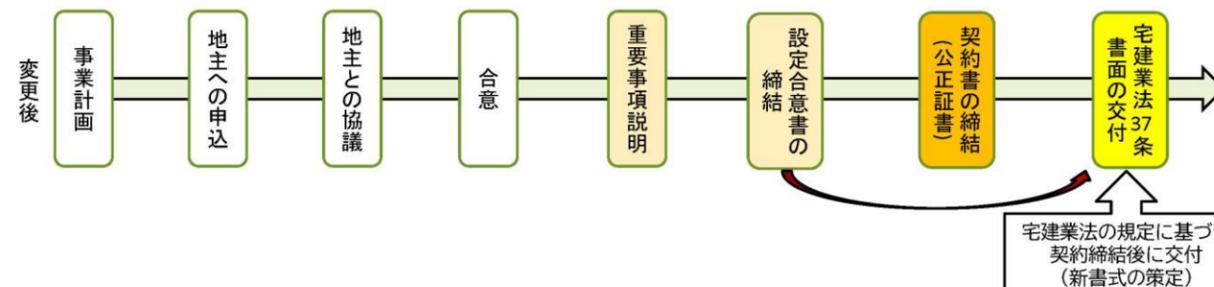
改正基本方針に伴い、ホームレス等が、地域における低廉な家賃の民間賃貸住宅に関する情報や、民間賃貸住宅への入居に際して必要となる保証人が確保されない場合において民間の保証会社等に関する情報等を得られるよう、国、地方公共団体及び居住支援法人等の民間団体等の関係機関との連携にご協力いただき、については、同法に関連する情報を掲載した都道府県等のウェブサイト等を紹介するなど、買主等が適切に情報収集できるようお願いします。

詳しくは、宅建協会HP（<https://www.ehime-takken.or.jp/>）をご覧ください。

**賃貸借契約書改訂・事業用定借設定契約の37条書面取扱変更/全宅連**

令和5年10月に「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」が開始されることに伴い、全宅連が策定する事業用建物賃貸借契約書をはじめとする各種書式について、制度に対応するため、書式を一部改訂することとなりました。

あわせて、事業用定期借地権設定契約について、宅地建物取引業法の要件を適切に順守する観点から、国土交通省の見解に基づき事業用定期借地権の契約関係の書式についても見直しを行い、全宅連が策定する事業用定期借地権設定契約に係る宅建業法37条書面の取扱いについて、変更することとなりました。

**事業用定期借地権の媒介業務に係る本会の今後の対応****①今後の対応(契約書式の変更)**

宅建業法37条書面は契約締結後交付する書面であるので、宅建業法の規定に基づく公正証書による契約締結後に37条書面を交付する必要がある。よって従来の設定合意書と兼ねていた書式は分離し、新たに事業用定期借地権に係る37条書面を策定し提供。

**②今後の対応(媒介報酬の受領の時期)**

事業用定期借地権に係る契約が成立することによって、媒介手数料の請求権が発生する。また本会及び関連団体と策定する土地賃貸借に係る媒介契約書においては、媒介報酬の受領の時期を「宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し契約の当事者に交付した後、報酬を受領します。」と規定しているため、今後は公正証書を締結し、宅建業法37条書面を交付後に報酬請求権が発生することについて、会員に対し周知徹底を図ることとする。

**(参考)宅地建物取引業法第37条2項**

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の賃借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

**国土交通省 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第37条第2項関係****定期借地権設定契約である旨の書面化について**

(1) 定期借地権設定契約のうち、一般定期借地権に係る更新等をしていない旨の特約は公正証書等の書面によって、また、事業用借地権の設定契約は必ず公正証書によってしなければならない。取引当事者の意図に反して普通借地権と扱われてしまうため、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者は、取引当事者に対し、その点の注意を喚起することとする。建物譲渡特約付借地権については、書面によらずとも特約は有効であるが、将来の紛争を防止する観点から、宅地建物取引業者は、取引当事者に、書面化するよう指導、助言することとする。

(2) 宅地建物取引業者の代理又は媒介により定期借地権設定契約が成立したときは、当該定期借地権等の内容を法第37条に規定する書面に記載することが望ましい。

これらの書式は、令和5年7月28日(金)より全宅連HPに公開しています。

なお、今回の書式改訂に伴い、全宅連が発刊する「わかりやすい賃貸借契約書の書き方」について、本年8月末を目途に改訂版を発刊する予定です。

**宅建業者 Web 研修会動画 配信スタート!! ☆テキスト同封☆**

動画配信期間：令和5年8月21日(月)～9月21日(木) 23:59まで

研修テーマ：「インボイス制度II」について(約2時間)

講師：Knees bee 税理士法人 渡邊浩滋 税理士

聴講方法：全宅連HP 「Web研修・eラーニング」>「所属地方本部 限定」

## 県有地の売払いについて／愛媛県総務管理課長

売り払う財産

所在地	土地		予定価格
	地目	面積	
今治市室屋町七丁目甲 837 番 10	宅地	700.28 m <sup>2</sup>	10,700,000 円

現地説明 令和5年8月29日(火) 11:00

入札日時 令和5年10月3日(火) 11:00

入札場所 愛媛県庁第一別館5階 第13会議室

\*入札参加希望の方は、あらかじめ入札参加申込書の提出が必要です。

提出期限 令和5年9月12日(火) 17:15(必着)

提出場所 〒790-8570 松山市一番町四丁目4-2

愛媛県総務部総務管理局総務管理課財産管理グループ

【お問合せ先】

愛媛県総務部総務管理局総務管理課財産管理グループ 戸田氏 (TEL:089-912-2255)

※詳細は愛媛県庁HPをご覧ください。

愛媛県庁HP > 県政情報 > 入札 > 公売情報等 > 売払い処分対象県有地一覧

## 不動産コンサルティング技能試験のご案内／不動産流通推進センター

試験日: 令和5年11月12日(日)

申込受付: 令和5年7月19日(水)～9月19日(火)

受験料: 31,500円(税込)

合格発表: 令和6年1月12日(金)

受験資格: 受験申込時「宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士」のいずれかの資格登録者

試験地: 札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄

お問合せ先: (公財)不動産流通推進センター TEL:03-5843-2079

※詳細は不動産流通推進センターHP (<https://www.retpc.jp/consul-exam/>)へ

## 賃貸住宅の住環境向上セミナーについて／国交省

国土交通省主唱「住生活月間」の協賛行事として、9～11月に賃貸住宅の居住者、所有者、賃貸住宅管理業者等を対象に「賃貸住宅の住環境向上セミナー」を全国にて開催します。

セミナーは、居住者への安全・安心・快適な住環境の提供、所有者の資産価値の維持・向上、管理者(賃貸住宅管理業者)の社会的役割・地位の確立、以上3者の責務を実現し、賃貸住宅管理業界の更なる整備・発展を推進するため、国土交通省の後援により全国で開催するものです。セミナーの趣旨にご賛同いただき、参加をお願いします。

行事名: 賃貸住宅の住環境向上セミナー

主催: 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

後援: 国土交通省

開催日: 令和5年10月7日(土) ホテルマイステイズ松山

対象: 賃貸住宅オーナー、賃貸住宅管理業者並びに関係者他、定員100名

テーマ: 「安心・安全・住環境の向上」

【お問合せ先】

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 本部事務局 阿部氏

電話: 03-6265-1555 FAX: 03-6265-1556 メール: [abe@jpm.jp](mailto:abe@jpm.jp)

## 第120回講演会(オンデマンド配信)のお知らせ／不動産適正取引推進機構

演題: 「裁判例から見る不動産取引におけるトラブル防止術」

配信期間: 令和5年9月1日(金)～9月28日(木)

聴講方法: オンデマンドで配信。PC・スマートフォンで聴講

聴講料: 5,500円(税込) / 1名

申込期限: 令和5年9月21日(木) 定員(200名)先着順

申込方法: 機構HPの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込(一般の方)」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。

<https://www.retio.or.jp/guide/index.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。

①HPの右上「メニュー」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。

## ご意見フォームの設置について／西日本不動産流通機構

①西日本レイنزHP画面上にある「ご意見」をクリック

(<https://www.nishinon-reins.or.jp/>)

②ご意見フォームが開いたら必要事項を入力

※加盟団体は公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会を選択してください。

③ご意見の種類を選択し、内容を入力してください。全て入力終了したら「上記同意しました」にチェックを入れ送信