



284号 令和6年2月20日発行

## 改正宅地造成等規制法について

令和6年1月15日開催のWeb研修会において、改正宅地造成等規制法の規制区域指定について、注意が促されました。

区域が公示されると改正法が適用となり、改正法移行後は、仕入れにあたりコスト負担増・工期延長を見込んでおく必要があり、購入者が許可申請に想定以上の時間を要する等の不利益が生じないよう先を見越して説明しておくよう注意が必要とのことでした。

裏面の「宅建業者Web研修会 動画配信中」の記事を参照にぜひ研修動画をご覧ください。

	旧法 (宅地造成等規制法)	改正法 (宅地造成及び特定盛土等規制法)
行為制限	宅地造成のみ (宅地造成以外の盛土・切土、一時的に土石を堆積する行為は対象外)	宅地造成のほか、宅地造成以外の盛土・切土、一時的に土石を堆積する行為も規制の対象
申請手続き	<申請前に手続なし>  <許可基準> 安全基準への適合のみ	<許可申請前> 土地所有者等全員の合意(許可要件) 周辺住民への事前周知(説明会等) <許可基準>安全基準のほか、以下が追加 資力・信用力、施工者の能力 所有者等全員の同意 (知事等は工事所在地等を公表)
許可・届出後の手続き	完了検査	定期報告(一定規模以上の工事) 中間検査(一定規模以上の工事) 完了検査

## 労基法規則等の改正施行(無期転換ルール・労働契約関係の明確化等)／国交省

労働基準法施行規則及び労働時間等の設定の改善に関する特別措置法施行規則の一部を改正する省令及び有期労働契約の締結、更新及び雇止めに関する基準の一部を改正する件の内容について、具体的な取扱い等のうち、無期転換ルール・労働契約関係の明確化等について、了知の上、取扱いに遺漏ないようにしてください。これに伴い「労働契約法の施行について」等の一部を改正。詳しくは協会HPをご覧ください。 <https://www.ehime-takken.or.jp/>

## 労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針について／国交省

令和5年の賃上げ率は高い伸びとなったものの、急激な物価上昇に対して賃金の上昇が追い付いていない状況にあります。構造的な賃上げを実現するために、中小企業がその原資を確保できる取引環境を整備することが重要とされており、取引環境の整備の一環として、内閣官房及び公正取引委員会の連名で「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」が策定されました。

公正取引委員会が行った特別調査では、労務費率が高い業種の受注者に「不動産取引業」が挙げられています。本指針においては、発注者及び受注者が採るべき行動/求められる行動を12の行動指針として取りまとめられています。詳しくは協会HPをご覧ください。

## 令和6年国民生活基礎調査へのご協力について／厚労省

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6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6日及び7月11日の前後1～2週間程度の際に、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6年6月6日(木)前後1～2週間

所得票：令和6年7月11日(木)前後1～2週間

(注：所得については、令和5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6年国民生活基礎調査の概況」及び「令和6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>

## 代議員及び理事候補者選出選挙が実施されます

令和6年4月に令和6・7年度の代議員及び理事候補者選出選挙を実施予定です。

3月に告示文書を、愛媛不動産会館1階掲示板、地区連絡協議会の事務を行う場所(任意団体事務所)、HP等に掲示予定です。

## 地域自主性・自立性を高める改革推進関係法に伴う業法施行規則等改正／国交省

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律において、宅地建物取引業法に定める二以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするとき等の国土交通大臣への免許申請等に係る都道府県知事の経由事務を廃止すること等とされており、改正法は令和6年5月25日から施行されます。

また、平成30年4月、建物状況調査の活用の促進等を内容とする法の改正が行われ、建物状況調査の更なる普及促進に向けて、関係法令等の見直しの検討が行われました。

これに伴い、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」及び「標準媒介契約約款の一部を改正する件」が令和6年5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行され、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も規定の整備を行いました。

### 1. 宅地建物取引業法施行規則関係の改正内容について

#### (1) 建物状況調査の見直し関係の改正

共同住宅に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果について、その期間を、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件と同様に、調査の実施から2年を経過していないものへと見直すこととした。

#### (2) 経由事務の廃止等関係の改正

添付書類から「事務所ごとに置かれる法第31条の3第1項に規定する宅地建物取引士が法第5条第1項第1号に規定する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書」を除くこととした。

また、経由事務の廃止等に伴い、改正後の法第78条の3の手続きについて、国土交通大臣の権限を地方整備局長等に委任するため所要の改正を行った。

### 2. 標準媒介契約約款関係の改正内容について

建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設けるとともに、トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界について明記することとした。

### 3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方関係の改正内容について

#### (1) 建物状況調査の見直し関係の改正

#### (2) 経由事務の廃止等関係の改正

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

## 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。

## 宅建業者Web研修会 動画配信中です！！

<配信期間> 令和6年2月20日～令和6年3月20日23:59

令和6年1月15日に開催した宅建業者Web研修会の研修動画を配信中です。Web研修会を受講できなかった方は、ぜひご視聴ください。

テーマ：「物件調査の勘どころ」 約1時間ごとの2部構成  
講師：株式会社ときそう 吉野荘平 不動産鑑定士  
テキスト：動画視聴ページよりダウンロード可能

### <ご視聴方法>

①全宅連HP（<https://www.zentak.or.jp/>）

「ハトサポ会員専用ログインはこちら」をクリック

②ハトサポID、パスワードを入力後、ログインをクリック

③「Web研修・eラーニング」をクリック

④Web研修動画ラインナップ画面の「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。

