



295号 令和7年11月20日発行

残置物の処理等に関するモデル契約条項の弾力的運用／愛媛県・全宅連

賃貸住宅において、賃借人死亡後に契約関係及び居室内に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を国土交通省と法務省が策定しました。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の改正により、今後モデル契約条項の活用場面が増大することが期待されます。

今般、モデル契約条項が一層活用できるよう、弾力的な運用を図ることとなりました。

60歳未満の単身者であっても、賃貸住宅に入居する際ににおいて、推定相続人が存在しない場合や推定相続人の所在が不明である場合など賃借人死亡時において残置物を処理すべき者と連絡を取ることが期待できない場合（緊急連絡先が確保できないような場合など）にもモデル契約条項の活用が可能である旨について運用の整理がされました。

また、既に入居中の方が単身高齢者であり、かつ個人の保証人もおらず推定相続人の存否も不明といったような残置物リスクが高い場面においても、入居者との合意の上で、モデル契約条項を活用することが可能であるとされました。

詳しくは【全宅連HP】 <https://www.zentaku.or.jp/news/13455/>

宅建業者及び取引士の違反行為に対する監督処分の基準の改正／愛媛県

「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の施行に伴い、愛媛県で定めている標記監督処分基準を令和7年9月22日付けで改正しましたので、宅地建物取引業法及び関係法令の遵守について、徹底をお願いします。

詳しくは愛媛県庁HPをご覧ください。 <https://www.pref.ehime.jp/page/2119.html>

＜お問合せ先＞ 愛媛県土木部道路都市局建築住宅課 宅地建物指導係 TEL：089-912-2758

宅地建物取引業法施行令一部改正について／全宅連

港湾法等の一部を改正する法律（令和7年法律第25号）の施行に伴い、港湾法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法令の整備に関する政令（令和7年政令第336号）に関して、宅地建物取引業法施行令が改正され、令和7年10月1日より施行されました。

改正に伴い、全宅連策定の重要事項説明書資料（港湾法）を、10月1日改訂しました。なお、重要事項説明書式自体に変更はありません。

【全宅連HP】 <https://www.zentaku.or.jp/news/13335/>

会員様向け毎月の定期便について

令和6年度から定期便是2か月に1度、奇数月に発送しております。

次回は1月です

不動産における犯罪収益移転防止対策について／全宅連

マネー・ローンダリング対策につきましては、国土交通省及び警察庁から不動産業も含む各業界に対して要請があるとおり、現在国を挙げての対策が求められています。

宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法において、特定取引（宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介）を行う際には、取引の相手方に対し、取引時確認の実施、確認記録の作成・保存、取引記録の作成・保存、疑わしい取引の届出についての義務が課されており、これらの義務を着実に履行することが求められています。

「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」により、特定事業者作成書面等（リスク評価書）を作成することが求められ、特に、商品・サービス（売買取引、仲介、代理）、顧客属性（個人・法人の別、反社会的勢力、非居住者、外国PEPsなど）、取引形態（非対面取引、多額現金取引、支払い原資不明など）、国・地域（北朝鮮、イラン、ミャンマー）を踏まえ、リスク評価書を作成してください。

いわゆる営業部門や管理部門、監査部門等において、マネロンリスク事案、疑わしい取引事案について共有し、犯罪収益移転防止法上の義務の履行の徹底を図るための体制を構築することに加え、特に、使用人に対する教育訓練（研修）の実施、取引時確認の規程の作成、取引時確認等の業務を統括管理する者の選任を行なうようにしてください。

中小の事業者においても、代表者の関与を徹底し、現場従業員を含め、その理解を徹底させる必要があります。

令和8年度以降、体制整備等について、立入検査や書面審査等を通じ、状況の確認があるとのことですので、未着手の事業者においては、対応を完了させてください。

価格査定マニュアルの改訂について／不動産流通推進センター

宅地建物取引業法第34条第2項の「宅地建物取引業者が媒介価格について意見を述べる際に根拠を明示しなければならない」との規定に関し、価格査定マニュアル（戸建住宅版・住宅地版・RC版・マンション版）を策定し、平成27年7月よりインターネットで有償提供しておりますが、10月8日（水）に改訂版をリリースしました。

詳しくは不動産流通推進センターHP

<https://www.retpc.jp/chosa/satei-2/>

1. 成約事例地について新たに「取引価格情報」の物件データが使えるようになります。
2. 売却価格提案書の機能が強化され、査定価格にさらなる説得力が備わります。
3. 年間利用料 3,080円（税込）

＜お問合せ先＞ （公財）不動産流通推進センター 既存宅地価格査定マニュアルヘルプデスク

TEL：050-8881-1357 （平日 9:00～12:00／13:00～17:00）

周知の埋蔵文化財包蔵地一部変更等／松山市教育委員会

松山市の文化財保護法では、周知の埋蔵文化財包蔵地(以下「包蔵地」という)において各種建築、土木工事等を行う際、施工主は松山市教育委員会を通じて、愛媛県教育委員会に届出を行うことが義務付けられております。

包蔵地につきましては、適宜見直しすることが求められており、発掘調査や試掘調査の結果等に基づき、新規設定、修正又は廃止が行われることがありますので、これらの契機については、愛媛県教育委員会からの回答があり次第、隨時お知らせします。

包蔵地番号	名称	所在地	備考
045	姫原遺跡・古墳群	姫原1丁目・2丁目・山越3丁目	修正
168	姫原遺物包含地		統合・廃止
079	お茶屋台古墳群 東野お茶屋跡	東野4丁目・5丁目	修正
087	畠寺古墳群	畠寺町	修正
088	桑原古墳群、繁多寺境内	畠寺町	修正
138	八ツ塚	恵原町	修正
234	山崎の居館跡	堀江町	修正

詳しくは松山市公式ホームページ PC サイト [周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲](#)をご覧ください。
<お問合せ先>

松山市教育委員会事務局 文化財課 埋蔵文化財担当 TEL : 089-948-6605

開発許可制度の手引き作成について／松前町まちづくり課

令和7年10月1日付で愛媛県から松前町へ開発許可の権限が移譲されました。

これに伴い、町における開発許可制度の運用を円滑に進めるため、「松前町開発許可制度の手引き」を作成し、申請に必要な手続きや書類、審査の流れ等について整理しています。

なお、基準や運用内容は従前の愛媛県の手引きと同様で、変更はございません。

<お問合せ先>

松前町まちづくり課 都市デザイン室 担当:河上氏 TEL : 089-985-4124

住宅確保要配慮者居住支援法人の指定について／愛媛県土木部長

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律112号)第40条の規定により、下記のとおり住宅確保要配慮者居住支援法人を指定したので、会員等へ周知をお願いします。

1. 名称及び住所 一般社団法人あんしん生活協議会
(兵庫県西宮市甲子園浦風町3-6)
2. 支援事業を行う事務所所在地 松山市山越4-5-35 河上ビル103
3. 指定年月日 令和7年9月26日
4. 支援業務を行う区域 松山市、伊予市、松前町、砥部町、四国中央市、新居浜市、西条市、今治市、大洲市、八幡浜市、宇和島市

宅建協会 年末年始休業日 令和7年12月27日～令和8年1月4日

令和7年分の所得税の確定申告及び事業者のデジタル化促進について

国土交通省より、令和7年分の所得税の確定申告や事業者のデジタル化に向けての連絡がありました。

・給与所得の源泉徴収票のオンライン提出について

令和5年分の確定申告から、事業者の方が税務署にオンライン(e-Tax等)で提出した給与所得の源泉徴収票の情報が、マイナポータル連携による自動入力の対象となりましたが、事業者から給与所得の源泉徴収票をオンラインで提出する必要があります。

eLTAXを利用すれば、市区町村に提出する給与支払報告書の作成と同時に、税務署に提出する給与所得の源泉徴収票のデータも同時に作成することができ、それを市区町村と税務署へ一挙に提出することができます。さらに、令和9年1月からは、市区町村に給与支払報告書を提出すれば、税務署にも給与所得の源泉徴収票を提出したとみなされ、その場合、eLTAXで提出された給与支払報告書については、マイナポータル連携の自動入力の対象になる予定ですので、給与支払報告書のeLTAXによる提出の協力をお願いします。

・自宅からのマイナンバーカードを利用したe-Taxによる確定申告について

e-Taxを利用した確定申告は、給与所得の源泉徴収票の情報や医療費、ふるさと納税等の情報を、マイナポータル連携を活用して自動入力することが可能であるほか、令和8年1月(令和7年分所得税の申告書)からは、生命保険の一時金・年金、損害保険の満期返戻金・年金に係る支払調書情報やふるさと納税以外の寄附金控除に係る情報についてもマイナポータル連携の対象となる予定です。

詳しくは【全宅連HP】<https://www.zentaku.or.jp/news/13447/>

印紙税非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災者が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

詳しくは【全宅連HP】<https://www.zentaku.or.jp/news/13439/>

日本貸金業協会からのおしらせ

金融庁は、金銭の貸付やその媒介について、販売事業者自身(物品の売買、運送、保管又は売買の媒介を業とする者)がその取引に付随して行う場合や銀行等を除き、原則として貸金業の登録を要することが改めて明確にされました。

売買の媒介業者以外の委任先等の第三者が金銭の貸借の媒介を行う場合、「貸金業から除かれるもの」には該当せず、当該委任先等の第三者は貸金業の登録が必要となる事等について、今般日本貸金業協会より連絡がありました。

なお、宅地建物取引業者が媒介する不動産取引に付随して住宅ローンの斡旋を行う場合には登録は不要です。

詳しくは【日本貸金業協会HP】https://www.j-fsa.or.jp/doc/topics/personal/250825_2.pdf



はじめました。

