



第 209 号 平成 29 年 11 月 20 日発行

## 賃貸取引の IT 重説本格運用 / 国交省

平成 29 年 10 月 1 日より、賃貸取引についてテレビ会議等の IT を活用した重要事項説明が本格運用されました。実施マニュアルは国交省HPにてご確認ください。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_fr3\\_000046.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html)

※ 裏面に宅建業者及び利用者のアンケートのお願いがあります。

## 各種制度に関するお知らせ / 国交省

(連絡文書要旨)

### ① 新たな住宅セーフティネット制度の施行について (国交省住宅局住宅総合整備課)

平成 29 年 10 月 25 日より、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の一部を改正する法律による新たな住宅セーフティネット制度が施行されました。国土交通省より、本制度の運用にあたり、住宅確保要配慮者の受け入れに対する賃貸人の方々の不安を解消するために適切な対応方法や事例等を取りまとめた手引きが公表されるとともに、WEB 上で賃貸住宅の登録をサポートするシステムが公開されています。

・住宅確保要配慮者の受入れに関する手引き等

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)

・賃貸住宅の登録等に関するシステム

<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

### ② 印紙税非課税措置について (国交省土地・建設産業局不動産課)

印紙税非課税措置の対象となる自然災害について「平成 29 年台風第 21 号による被害」が追加適用となりました。

・被災者生活再建支援法の適用状況

[http://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya\\_jyoukyou.html](http://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya_jyoukyou.html)

### ③ マンション標準管理規約の改正を踏まえた特区民泊の管理規約上の取扱いについて

(国交省住宅局市街地建築課マンション政策室)

国土交通省において、平成 29 年 8 月 29 日付けで「マンション標準管理規約」を改正し、マンション管理組合が民泊を許容する場合、禁止する場合及びその可否を使用細則に委ねる場合の規定例が示されました。

・特区民泊及び住宅宿泊事業の両方を位置づける場合の規定例

・特区民泊及び住宅宿泊事業の禁止を明示する場合の規定例

・特区民泊及び住宅宿泊事業の可否を使用細則に委ねる場合の規定例

### ④ 不動産の売主・貸主向けマイナンバー制度について (内閣府)

・不動産オーナーの方々がマイナンバーの提供を求められる場合があります。

・個人の方が不動産を売却又は賃貸している場合、取引先(売却先又は賃貸先)からマイナンバーの提供を求められます。

・詳細チラシ掲載

<http://www.cao.go.jp/bangouseido/case/individual/realestate.html>

チラシの一部 ⇒

**不動産の売主・貸主のみなさまへ**  
取引先へマイナンバーの提供をお願いします


●個人の方が不動産を売却または賃貸している場合で、以下の条件に該当する場合には、取引先(買主または借主)へのマイナンバーの提供が必須です。

取引	取引先(買主または借主)	条件
不動産の売却	法人または不動産業者である個人※	同一の取引先からの売買代金の受取金額の合計が、 <b>年間1,000万円</b> を超える場合
不動産の賃貸	個人	同一の取引先からの家賃・地代などの受取金額の合計が、 <b>年間1.5万円</b> を超える場合

※主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる個人の方を指します。

●取引先は、収集したマイナンバーを「不動産等の譲渡の対価の支払調書」や「不動産の使用料等の支払調書」などの法定調書に記載し、税務署に提出しなければなりません。(取引先は、所得税法等により、法定調書に不動産の売主または貸主のマイナンバーを記載することが義務付けられています。)

●マイナンバーの提供を求めている方が**取引先であるかよくご確認ください。**  
なお、取引先がマイナンバーの収集を外部の業者に委託している場合があります。マイナンバーの収集を外部に委託することは法令で認められています。



## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進に関する制度要綱の制定等 / 愛媛県

平成 29 年 10 月 25 日に施行された「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の一部を改正する法律」を円滑に実施するため、「愛媛県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制度要綱」を制定しました。

また、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施行規則第 10 条第 8 号の誓約書の参考書式について、国土交通省住宅局住宅総合整備課長から通知がありました。

● 愛媛県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制度要綱

<http://www.pref.ehime.jp/h41000/5747/kyozyuushienkyougikai/documents/se-futhiyoryo.pdf> (愛媛県庁HP)

● 賃貸人等からの住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請様式等

① 廃止の届出書、申請等取下届出書、管理状況報告書

② 登録申請書、登録事項変更届出書

③ 登録申請書添付の誓約書の参考様式

④ 法第 21 条第 1 項の規定による通知

※登録住宅入居者又は入居者になろうとする者が家賃の請求に応じない又は、その他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる場合、その旨を保護の実施機関へ通知する文書

## 会費の納入はお済みですか？

平成 29 年度分の会費 (業協会 50,000 円、保証協会 6,000 円) を平成 30 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尋ね下さい。

## 弁護士による会員業者限定の電話法律相談の実施 / 全宅連

日 時 第 2・第 4 金曜日 (休日の場合は前日) 13:00~16:00

12月8日(金)、12月22日(金)、1月12日(金)、1月26日(金)、

2月9日(金)、2月23日(金)、3月9日(金)、3月23日(金)

相談内容等 宅地建物取引及びそれに付随する法律事項 (不動産法務に造詣の深い弁護士が対応)

予約方法等 完全予約制 (予約手順等については、全宅連 HP をご参照下さい)

HP : <https://www.zentaku.or.jp/member/legaladvice/>

## 講演会開催 / 愛媛県居住支援協議会

チラシ (裏面申込書) 同封

日 時 平成 29 年 12 月 11 日 (月) 13:30~16:30 (13:00 開場)

会 場 リジェール松山 8 開クリスタルホール 松山市南堀端 2-3

参 加 料 無料 (先着 130 名)

申 込 事前申込制 (FAXにて申込み)

対 象 者 民間賃貸住宅のオーナー、不動産管理業者、宅地建物取引業者、居住支援団体の皆様

## 消費者向け無料相談会開催

相談員は当協会役員、弁護士、税理士他で不動産のあらゆる相談に応じます。相談を希望される消費者の方にお声かけください。なお、電話による相談は行いません。

開催日時 平成 29 年 12 月 9 日 (土) 10:00~16:00

開催場所 いよてつ高島屋 7 階キャッスルルーム (松山市湊町 5 丁目 1 番地 1)

## 差押不動産合同公売会開催のお知らせ

関係資料地区連絡協議会設置

日時 平成29年12月6日(水) 13:00~

場所 愛媛県中予地方局7階大会議室(松山市北持田町132番地)

問合せ先 (1) 高松国税局 特別整理第一部門 TEL: 087-831-3111

(2) 愛媛地方税滞納整理機構 徴収課 TEL: 087-913-5800

(物件一覧)

執行機関	公売公告番号	売却区分番号	地目種類	所在地	地積・床面積(m <sup>2</sup> )	見積価格(円)
高松国税局	15	57-1	田	西条市安知生字河上121番 西条市安知生字河上122番1	879.00	614,000
	18	56-1	田	西条市安知生新開53番	4836.00	4,051,000
	21	60-1	宅地	今治市矢田字外勝甲563番1	618.18	2,575,000
			居宅	今治市矢田字外勝甲563番地1	1階 236.72 2階 86.43	
		62-1	宅地	伊予市宮下字新屋敷336番1 伊予市宮下字新屋敷334番2	344.29	3,493,000
愛媛地方税滞納整理機構	16	1	宅地	松山市今在家一丁目67番4	206.92	10,000,000
居宅	松山市今在家一丁目67番地4	1階 75.81 2階 32.49				

## 媒介中止について/八幡浜市

宅建本部にゆうす第170号にてお知らせいたしました物件の媒介中止の連絡がありました。

所在地番	地目	面積(m <sup>2</sup> )	売却価格(円)
八幡浜市251番4	宅地	166.58	9,671,000

## 賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明のアンケート実施/国交省

国土交通省では、賃貸取引に係るIT重説の実施件数やトラブル等の発生状況を把握するため、IT重説を実施した**宅建業者**と実際にIT重説を受けられた方に向けてWebアンケートを実施(回答任意)しますので、ご協力をお願いいたします。

関係資料地区連絡協議会設置

### (1) 宅建業者向けアンケート

Web上の回答フォーマットURL <https://questant.jp/q/takkengyousha> をブラウザのURL欄に入力してアクセスして下さい。

〈アンケート概要〉

- ・回答時期: IT重説実施後随時回答
- ・設問数: 最大で6問
- ・回答にかかる時間: 3分前後
- ・上記URL内に回答にあたっての留意事項を記載しています。  
※ご回答いただいた内容で特定の個人や法人が特定されることはありません。

### (2) IT重説を受けられた方向けアンケート

Web上の回答フォーマットURL <https://questant.jp/q/riyousha> をブラウザのURL欄に入力してアクセスして下さい。

〈アンケート概要〉

- ・回答時期: IT重説実施後随時回答
- ・設問数: 最大で10問
- ・回答にかかる時間: 3分前後
- ・上記URL内に回答にあたっての留意事項を記載しています。  
※ご回答いただいた内容で特定の個人や法人が特定されることはありません。

問い合わせ先 国土交通省 土地・建設産業局不動産課 TEL: 03-5253-8111

## 【お知らせ】ハトマークサイト・レイズへの物件入力について

登録義務のある物件情報は、ハトマークサイトに入力し、レイズ(西日本不動産流通機構)に自動的に転送処理していますが、物件については、会員各社が登録することが原則となっています。

今後は原則に従い、会員各社での登録を行っていただきます。

### ①操作マニュアル(会員用)ダウンロードについて

宅建協会HPに操作マニュアルを掲載しています。

#### 【ダウンロード手順】

宅建協会HP (<http://www.ehime-takken.or.jp/>) → 「会員専用」 →

■ハトマークサイトシステム利用マニュアルほか関連資料■

→ ID・PW入力

◆利用マニュアル◆

(利用マニュアル内容)

- ①ハトマークサイト 暫定版 利用マニュアル
- ②ハトマークサイト登録・検索システム 取込み・2次広告機能について
- ③表示方法を拡大する方法について
- ④物件登録用 写真・画像の取込み方ハンドブック
- ⑤入力項目について
- ⑥画像について

### ②物件登録(新規登録、再登録、変更、成約等)について

ハトマークサイト愛媛の登録・検索システムページより行って下さい。

#### 【ログイン手順】

宅建協会HP (<http://www.ehime-takken.or.jp/>) → 「会員専用」 →

「物件情報メンテナンス」 → ID・PW入力 → ログイン

※ログイン後の登録・検索システムページ内にも 操作マニュアルが掲載されています。

※①②のログインにはIDとPWが必要になります。ID・PWが分からない場合は、宅建協会(TEL: 089-943-2184)までご連絡下さい。

## 不動産公告Q&A

### 建物の完成予想図について

Q. 建物完成予想図掲載の場合、隣接する建物や前面道路の電線や電柱を削除できますか。

⇒ 表示規約では、現況に反する表示を禁止していますので、隣地に建物があるにもかかわらず樹木を描いたり、空き地のように描いたり、前面道路の電柱や電線を消したりすれば、当然、不当表示に該当します。

ただし、建物と敷地のみを描き、隣地や前面道路等、物件の周囲の状況については全く描かずに『白抜き』とした場合には、この規定に違反するものとしては取り扱われませんが、『白抜き』部分を青色で塗り、周囲に青空が広がっているかのように描いた広告に対し、空き地であるかのように描いた不当表示として、首都圏不動産公取協で措置された事例があります。敷地内の植栽が苗木であるのに、成木で描く場合も不当表示となります。

(首都圏不動産公正取引協議会・公取協通信より抜粋)