

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2022.4.15 第361号 (毎月15日発行)

由行
好風
徑子

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方等の 改正及び同法に基づく賃貸住宅管理業登録申請のお願いについて

— (公社)全宅連 —

すでにご案内のとおり、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律は令和3年6月15日に全面施行されておりますが、法の円滑な施行のため、今般国土交通省において「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」について改正を行い、令和4年6月15日より施行されることとなりました。なお、これに伴い「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」についても同日付けで改正が行われますので、あわせてご案内申し上げます。

さらに、賃貸住宅管理業登録制度については、賃貸住宅管理戸数（自己所有物件の管理除く）200戸以上の賃貸住宅管理業者は、令和4年6月15日までの登録申請が必須となり、登録がなされていない事業者は早期の登録申請が必要となります。

詳細につきましては、全宅連ホームページのお知らせ欄をご覧ください。

【国土交通省】賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正について

<https://www.zentaku.or.jp/news/7705/>

【国土交通省】賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく賃貸住宅管理業登録申請のお願い

<https://www.zentaku.or.jp/news/7712/>

令和4年度税制改正関連法案成立について

— (公社)全宅連 —

各種特例措置の適用期限延長や既存住宅の住宅ローン減税等の築年数要件の緩和等を内容とする令和4年度税制改正関連法案につきましては、令和4年3月22日に国会にて可決成立いたしました。

以前お送りしました「令和4年度税制改正大綱のポイント」にてお知らせした税制改正大綱の概要と基本変更はありませんが、詳細な資料が必要な方はお手数ですが、本部事務局（担当：田宮）迄、ご連絡をお願いいたします。



会員皆様の優しい心配りで、我が国の戦後の復興から今日の世界に誇る豊かな国を形成された、高齢者の方々の見守りを願っています。
本会は、平成19年10月31日、新潟県との間で、全国に先駆けて「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」の締結をいたしております。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されていますようお願いいたします。

— (公社)全宅連 —

消費税の軽減税率制度の実施に伴い、令和5年10月1日から消費税の適格請求書等保存方式（いわゆるインボイス制度）が施行されることとなっています。

インボイス制度においては、買手として消費税の仕入税額控除のためには原則としてインボイスの保存が必要になり、売手としてインボイスの交付を行うためには令和3年10月から開始されている「適格請求書発行事業者」の登録申請が必要となるといった変更点がございます。国土交通省より周知依頼がございましたので、下記のとおりご案内申し上げます。

① 登録申請開始に関するご案内

国税庁ホームページの「インボイス制度特設サイト」内に「適格請求書発行事業者」の登録申請手を掲載しております。同サイト内には、事業者の方の制度理解に資する資料や国税庁・税務署が主催するどなたでも参加可能な説明会のご案内等も掲載しています。また一般的なご質問を受け付けるフリーダイヤルも開設されております。

【国税庁インボイス制度特設サイト】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>

【適格請求書等保存方式の概要-インボイス制度の理解のために-（令和3年7月国税庁）】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0020006-027.pdf>

② 「免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ & A」について

免税事業者やその取引先の対応に関して、消費税法だけでなく独占禁止法及び下請法建設業法といった関係法令に基づいて「免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ & A」をとりまとめて公表しています。またこれらの関係法令における個別事例等の問い合わせについては相談窓口がございます。

【免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ & Aの公表について】

（国土交通省等事務連絡）

（令和4年3月8日改正）<https://www.mlit.go.jp/common/001468988.pdf>

【免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ & A】

（令和4年3月8日改正）<https://www.mlit.go.jp/common/001468989.pdf>

【免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ & A（概要）】

（令和4年3月8日改正）<https://www.mlit.go.jp/common/001468992.pdf>

【インボイス制度後の免税事業者との取引に係る下請法等の考え方】

<https://www.mlit.go.jp/common/001468993.pdf>

③ 中小企業等に向けた支援措置等

令和3年度補正予算において、インボイス制度への対応に向けたIT導入補助金や持続化補助金といった予算措置が講じられています。

https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/2021/1224/003_seisansei.pdf

県本部・新発田・村上支部合同研修会を開催

令和4年3月29日(火)、新発田市生涯学習センターにて、県本部・新発田・村上支部合同研修会を開催いたしました。コロナ感染防止の観点から当初2月初旬の予定でしたが、延期開催となりました。講師の株式会社ときそう・一級建築士 大槻登清也先生より「重要事項説明書 知っておきたい物件調査の勘どころ」についてご講演いただきました。

物件調査の見落としがちな注意点や道路調査、用途地域など紛争を未然防止するべく細かい部分までをご教示いただきました。時節柄、時間に制限がある中で、先生には有意義な講演をいただき感謝申し上げます。出席者数は42名でした。



講師の大槻先生(左)と司会の近協議委員(右)



中山支部長(村上)・石井支部長(新発田)・会員皆様

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

国土交通省不動産・建設経済局不動産課より、広告の適正化等について、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注意喚起等の通知がありましたのでお知らせいたします。

宅地建物取引業法第32条により、誇大広告等の禁止について規定されており、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、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」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても禁止されています。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ところです。

- (1) 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(例えば、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」に該当します。
- (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場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- (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、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。

令和4年度法定講習会のお知らせ

宅地建物取引士法定講習会を下記の日程で開催いたします。現在お持ちの宅地建物取引士証の有効期限をご確認のうえ、受付期間内にお申し込みください。

現在宅地建物取引士証をお持ちの方には、有効期限6ヶ月以内の法定講習会のご案内をお送りしております。また、宅建協会のホームページからも受講申込書等をダウンロードできます。詳しくは宅建協会のホームページの『法定講習会』でご確認ください。

	開催日程	受付期間	会場
第2回	令和4年6月7日(火)	令和4年5月2日(月)～ 令和4年5月23日(月)	『燕三条地場産業振興センター』 三条市須頃 1-17
第3回	令和4年8月18日(木)	令和4年7月11日(月)～ 令和4年8月3日(水)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋 3-315-11
第4回	令和4年10月5日(水)	令和4年8月29日(月)～ 令和4年9月16日(金)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島 6-1
第5回	令和4年12月15日(木)	令和4年11月9日(水)～ 令和4年11月30日(水)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋 3-315-11
第6回	令和5年2月10日(金)	令和5年1月6日(金)～ 令和5年1月25日(水)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島 6-1

※第2回の運営は(公社)全日新潟県本部が行います。

但し、書類の受付等は通常どおり新潟県宅建協会で行います。(先着80名)

令和4年度定時総会・創立55周年記念式典の開催について

【日時】 令和4年5月27日(金)

【場所】 新潟グランドホテル (新潟市中央区下大川前通三ノ町 2230 番地)

※定時総会の資料等につきましては、5月中旬頃にご送付申し上げます。

※記念祝賀会参加会費は1名3,000円になります。



発行所 公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会新潟本部

〒950-0084

新潟市中央区明石 1-3-10 新潟県宅建会館

電話

025-247-1177

ホームページアドレス

<https://niigata-takken.or.jp>

Eメール

takken@niigata-takken.or.jp

発行人

河端 信雄

編集人 廣川 正通

ホームページ来訪者

3月1日～3月31日迄

6,802名

1日平均219名