

262 号 令和4年4月 20 日発行

宅建業法に基づく業免許／宅建士の登録変更手続き／愛媛県建築住宅課

宅地建物取引業法第 9 条において、宅地建物取引業者は一定の事項に変更があった場合は 30 日以内に免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならないとされており、また、法第 20 条において、登録を受けている宅地建物取引士は登録を受けている事項に変更があったときは、遅延なく、登録を受けている都道府県知事に変更登録の申請をお願いします。

※宅地建物取引業者が行う専任の宅地建物取引士等の就任及び退任に伴う変更届は、宅地建物取引業者として免許権者に届け出るものであり、その届出により、法第 20 条に基づく宅地建物取引士個人の登録簿の内容変更が自動的に実施される訳ではないのでご留意願います。

賃貸住宅管理業法による賃貸住宅管理業登録申請促進のお願い／国交省

- 1 決算書類及び納税証明書
登録申請には、最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書や、法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面（納税証明書）の提出が必要となりますが、事業者によっては、決算後にこれらの書類の確定を待つと登録申請が移行期間満了に間に合わなくなるおそれもあります。特に 4 月、5 月決算の事業者は注意が必要です。
- 2 G ビズ I D プライムアカウントの申請
申請から承認まで 2 ～ 3 週間以上必要となる場合があります。
- 3 無登録営業の罰則
管理戸数 200 戸以上にもかかわらず令和 4 年 6 月 15 日までの登録申請を行わず、無登録で管理業務を行った場合、罰則（懲役、罰金）の対象となります

賃貸住宅管理業法 運用指針の主な改正点(令和4年6月施行)



国土交通省

改正の背景

- 従来、契約変更に伴う重要事項説明・契約締結時書面交付については「法令に準じた取扱いをするべきもの」と説明してきたところ。
 - 一方、特定賃貸借契約を中心に、賃料減額を伴う契約変更時に事業者からの説明がない、といったトラブルが発生。
 - 賃貸住宅管理業法の趣旨に鑑みると、**契約の相手方の判断に影響する事項について変更があった時においても、重要事項説明及び契約締結時書面交付を行わせることが法律上想定されていると解されるべき。**（※マンション管理業において同様の解釈を実施）
- ⇒「**管理受託契約・特定賃貸借契約を締結しようとするとき（したとき）**」には、**契約内容の変更があったときを含むもの**と運用指針（「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」）に明記。併せて契約変更時に求められる対応を整理。（改正運用指針の施行後は、**契約変更時の重要事項説明等に違反があれば、監督処分の対象となり得る。**）

運用指針変更による契約変更時の取り扱い

太枠箇所が今回（令和4年6月）変更部分

	①法施行後に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を含む)		②法施行前に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を除く)	
	重要事項説明	契約締結時書面交付	重要事項説明	契約締結時書面交付
内容変更**を伴う契約変更	要（変更部分のみ） ※法令上の義務であることを明確化		要（全部） ※法令上の義務であることを明確化	
更新契約（内容変更**がないもの）	不要		不要	
更新契約（内容変更**があるもの）	要（全部→変更部分のみ）		要（全部）	
1週間程度の十分な期間をおくことが望ましい→契約変更時の重要事項説明は、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。 *法施行前に締結された契約で、法施行後に全ての事項について重要事項説明を行ったことが認められるもの **賃貸住宅管理業法施行規則第31条(管理受託契約)及び第46条(特定賃貸借契約)各号に掲げる事項の変更をいう(形式的な変更を除く)				
①法施行後に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について（全部重説済の法施行前契約*を含む） 内容変更**を伴う契約変更時・更新時に、 変更のあった事項について重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。				
②法施行前に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について（全部重説済の法施行前契約*を除く） 内容変更**を伴う最初の契約変更時・更新時において、全ての事項について重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。				

施行日等

- 本件についてのパブリックコメントを3月17日まで実施。3月中に改正運用指針を公表し、**令和4年6月15日に施行。**
- 電話による重要事項説明を可能とする件については引き続き検討中。

「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」の改訂について／愛媛県庁

改訂日 令和4年4月1日

改訂概要 1 都市計画法・政省令の改正内容

※災害危険区域等で「自己居住用」の開発行為以外は原則認められなくなる旨等

2 その他、条項ずれ等について所要の改正

※県HP最新版手引 トップ ＞ 社会基盤 ＞ 都市計画 ＞ 開発許可 ＞ 開発許可制度のページ ＞ 開発許可制度の手引

（問合せ先）県都市計画課 宅地開発審査係 担当／田中氏・菊地氏 TEL：089-912-2742

消費税の適格請求書保存方式の施行に向けた周知等について／国交省

関係資料地区連絡協議会設置

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ありました。

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」の登録申請手続を掲載しています。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しています。

【国税庁インボイス制度特設サイト】

国税庁トップ ＞ 「注目ワード」の消費税のインボイス制度

【適格請求書等保存方式の概要 ーインボイス制度の理解のためにー】

国税庁トップ ＞ 「注目ワード」の消費税のインボイス制度 ＞ 制度の概要(左下) ＞ 制度の詳細用パンフレット ＞

（令和 3 年 7 月）適格請求書等保存方式の概要 ーインボイス制度の理解のためにー

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あります。

国交省トップ ＞ 右上の検索で「**インボイス制度**」を検索

- ・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
 - ・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
 - ・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）
 - ・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
- 等をご参照ください。

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 I T 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

中小企業庁トップ ＞ 予算 ＞ 中小企業対策関連予算 ＞ 生産性革命推進事業

価格査定マニュアル(住宅地版)改訂・利用料金変更／不動産流通推進センター

関係資料地区連絡協議会設置

1. 価格査定マニュアル(住宅地版)の改訂

価格査定マニュアル(住宅地版)の査定手法は、事例比較方式を採用しておりますが、これまでは実際に取引された成約事例地を査定者自身で探索する必要がありました。

今回の改訂では、住宅地の価格査定を行う際、取引された成約事例地情報がない場合においても、地価公示標準地又は都道府県地価調査基準地のデータを事例地として活用して住宅地の価格査定を行えるよう、大幅な改訂を実施いたしました。これにより、住宅地の価格査定のみならず、戸建住宅の価格査定を行う際の利便性が大幅に向上するものと思われま

す。この程、価格査定マニュアル(住宅地版)につきまして、令和4年4月4日(月)に改訂版をリリースいたしました。

2. 価格査定マニュアルの利用料金の変更(予定)

平成27年7月に戸建住宅版・住宅地版・マンション版をWEB版としてリリース以降、令和元年8月にはRC版を追加し、また、前記1.のとおり、「住宅地版」の変更を行い、利便性を向上させました。これまで利用料金を据え置いてまいりましたが、今後もシステム安全面の強化実施及び継続的な価格査定マニュアルの機能改善を図るため、利用料金の変更(値上げ)をさせていただきます。

なお、既に価格査定マニュアルを利用されている方々には、下記Ⅲの経過措置を設けさせていただきます。

【価格査定マニュアルの利用料金】

I 新規利用登録するための料金(協会所属の会員様割引価格)

令和4年8月31日迄 2,750円(税込)/年

令和4年9月1日以降 3,080円(税込)/年 ※9月1日午前0時以降新規利用登録者対象

II 2年目以降に継続をするための料金

現在 2,200円(税込)/年

変更後 2,530円(税込)/年

Ⅲ 令和4年8月31日以前の利用登録者への経過措置

令和4年9月1日以降1回、旧継続利用料金である2,200円(税込)で更新が可能です。

【問合せ先】企画調査部 富永氏・来住氏 TEL:03-5843-2065(平日10時～17時)

土地建物仕入探訪.com/キャンペーン期間延長／(一財)ハトマーク支援機構

「求む!チラシサイト土地建物仕入探訪.com」とは、仕入れたい不動産業者(A)が「チラシ(購入希望エリア、面積、予算等)」を同サイトに登録し、販売したい不動産業者(B)が同サイト上に掲載されている「チラシ」を見て、直接(B)から(A)に連絡を取り、交渉を進めることができる“場”を提供します。

【キャンペーン内容】

期 間: 令和4年1月12日(水)～**令和4年8月31日(水)**

内 容: キャンペーン期間中のお申込みは、掲載料金を“無料”とします。

※ キャンペーン期間中にお申込みいただいた広告の掲載期間は3か月間です。

※ キャンペーン後にお申込みいただいた場合、通常料金として1回のお申込みに付き11,000円(税込)の掲載料金がかかります。

【問合せ先】(一財)ハトマーク支援機構事務局 武田氏・斎藤氏・杉本氏 TEL:03-5821-0677

市有地処分の媒介依頼について／松山市長

(物件)

1. 処分の媒介を依頼する市有地

物件番号	所在地	地目	地積 (㎡)	売却価格
1	愛媛県松山市浅海原甲 542 番 1	宅地	577.04	774 万円
2	愛媛県松山市浅海原甲 603 番 6	雑種地	413.12	306 万円
4	愛媛県松山市北条辻 20 番 2	宅地	195.29	809 万円

2. 依頼期限 令和4年8月31日(水)

3. 物件資料等 物件の明細については、松山市ホームページに掲載しています。
各課一覧 > 管財課 > 市有地の売却先を募集します(先着順)

防犯アプリのご紹介について／愛媛県警察本部

愛媛県警察の公式防犯アプリ「愛媛県警察まもるナビ」の運用が開始されました。

不審者情報、特殊詐欺情報、交通事故情報等をプッシュ通知でタイムリーに配信するほか、地図上に各種情報が表示される有用なアプリとなっています。

アプリの機能や登録方法についての詳細は愛媛県警察まもるナビHPをご覧ください。

愛媛県警察まもるナビHP (https://mamoru-police.pref.ehime.jp/)

(問合せ先) 愛媛県警察本部 人身安全対策・少年課

TEL:089-934-0110 内線3416・3417(担当/横田氏・三好氏・神田氏)

「こども 110 番の車」活動について

宅建協会では地域の安全に関する事業として「こども 110 番の車」活動を実施しています。

各事業所の社有車(原付バイク含む)にステッカーを貼付して、車両の走行時にアピールするというもので、

街頭における犯罪や子どもが被害者となる凶悪事件等の発生を防止し、県民が安全で安心して暮らせる社会を実現することを目的としています。

参加ご希望の方は、「商号・代表者名・車種・色・車両番号(例:愛媛〇〇あ0000)」(原付可)をご記入の上、当協会事務局宛FAX(089-943-2364)をお願いします。

愛媛県警察へ届け出る都合上、お申込みから若干のお時間を要します。

申請許可後、社有車貼付用ステッカーを送付いたします。



会員の皆様へ

令和4年に入ってから新型コロナウイルス感染症の急激な拡大を受け、会員の皆様方の安全のためにも会館への来訪はお控えいただき、書類は郵送での対応としていただきますようお願いいたします。