



280号 令和5年10月20日発行

## 反社会的勢力データベース照会システム利用方法変更（10月18日から）

不動産取引等からの反社会勢力の排除を推進することを目的に業界団体において、契約前に取引の相手が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして運用しています。

### <変更内容>

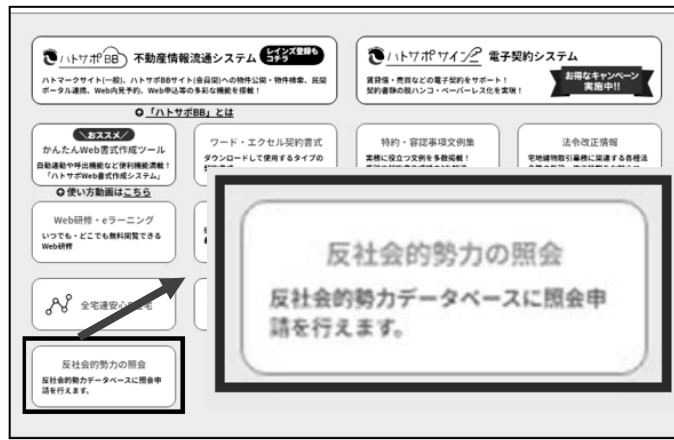
	変更前	変更後
照会方法	宅建協会 HP 内に設置されたリンク先から照会	会員業務支援サイト「ハトサポ」内に設置されたリンク先から照会
照会結果の通知方法	会員にメールで直接照会結果を通知	Web画面上で照会結果を表示 照会結果はPDFでも出力可能

### <利用方法>

#### ① ハトサポログイン画面よりログイン



#### ② 反社会的勢力の照会をクリック



- ・照会画面が表示されたら「照会申請フォーム」に必要事項を入力してください。
- ・最大10件まで同時照会が可能です。365日24時間照会可能です。

(注意) 照会システム利用には、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」より行ってください。

### <反社データベースについて>

- ・都道府県の警察発表による過去5年以内の暴力団員逮捕情報が掲載されています。  
(氏名・性別・年齢・住所(町名まで)・事案名・暴力団の地位)
- ・毎月、月初にデータを更新し、直近5年間の情報と照合ができます。
- ・法人名の検索はできません(法人名では「該当無し」と回答されます)。個人照合サービスです。
- ・本人確認書類と同じ漢字(外字は使用できません JIS文字)で検索してください。
- ・名前検索は完全一致です。
- ・賃貸取引/売買取引いずれでも利用できます。
- ・利用回数の制限はありません。
- ・全国の情報が掲載されています。
- ・掲載件数は、7,500~8,000件です。
- ・回答結果が、該当ありとなった場合でも、下記の理由から暴力団員と判断はできません。  
同姓同名の可能性/過去に反社会的勢力だったものの、現在は更正している可能性

## 国土利用計画法に基づく事後届出制について/国交省

国土利用計画法第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされています。

事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、権利取得者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない者が散見されるなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。

このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅建業法に基づく大臣又は都道府県知事による指示や業務の停止の対象となり得ます。

本制度の趣旨を理解の上、業務に際しての法令の遵守や事後届出制について、徹底いただきますようお願いいたします。

また、宅建業法第35条第1項に規定する「その他の法令に基づく制限」として、自ら土地を売却する場合の売主業者又は媒介業者として説明義務のある重要事項に該当する制度であることについても、併せて徹底いただきますようお願いいたします。

## シェイクアウトえひめ(県民総ぐるみ地震防災訓練)への参加について

南海トラフ地震等の大規模地震に備え、地震発生時の安全確保行動の確認や県民の防災意識の向上を図るため、「えひめ防災週間(12月17日~23日)」の12月18日(月)11:00~1分間程度、訓練参加者がその場で一斉に安全確保のための行動をとる「シェイクアウトえひめ(県民総ぐるみ地震防災訓練)」を、全県民を対象として実施いたします。

### (訓練の概要)

実施日時：令和5年12月18日(月)11:00~約1分間

11月5日(日)から12月23日(土)の間いつでも実施可能

申込方法：愛媛県庁HPの専用ページから必要事項を入力してください。

県庁HP (<https://www.pref.ehime.jp/index.html>) > くらし・防災・環境 > 防災・危機管理 > 防災対策 > えひめの防災ポータル > イベント情報 > シェイクアウトえひめ

問合せ先：愛媛県県民環境部防災危機管理課防災訓練係 西田氏

(参加登録先) TEL(089)912-2319 FAX(089)941-2160

その他：訓練開始の合図を「防災メール」で出すこととしています。



## インボイス制度について／国交省

令和5年10月1日から消費税のインボイス制度（適格請求書等保存方式）が開始され、これまでのご質問の内容等も踏まえつつ、事業者の方々の参考になると思われる資料を宅建協会HP (<https://www.ehime-takken.or.jp/>)へ掲載しています。  
(一例)

【買手の対応】 Q 売手から登録番号のないインボイスを受領したのち、登録番号のお知らせ等が届かないまま申告期限を迎えたが、仕入税額控除を行ってよいか？

事前にインボイス発行事業者の登録を受ける旨が確認できたときは、受領した登録番号のない請求書等に記載された金額を基礎として、仕入税額控除を行うこととして差し支えありません

事後的に交付されたインボイスや登録番号のお知らせを保存することが必要です

※ 保存できなかった場合、翌課税期間において仕入税額控除を調整することとして差し支えありません。

※ 基準期間における課税売上高が1億円以下又は特定期間における課税売上高が5千万円以下の事業者は1万円未満の課税仕入れについて、帳簿の保存のみで仕入税額控除が可能（「少額特例」といいます）ですので、上記対応は不要です。

## 免許申請時の注意点

### 報酬額表【最新版への差替】

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額を定めた告示が改定され、令和元年10月1日より施行されています。

最新の報酬額表は、最終改正「令和元年8月30日国土交通省告示第493号」となっています。

最新の報酬額表は各地区にて会員限定で無料で配布しています。

■必ず最新の報酬額表を掲示してください■

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額を定めた告示が改定され、令和元年10月1日より施行されています。

最新の報酬額表は、最終改正「令和元年8月30日国土交通省告示第493号」となっています。

最新の報酬額表は各地区にて会員限定で無料で配布しています。

■必ず最新の報酬額表を掲示してください■

### 宅地建物取引業者票【様式】

宅地建物取引主任者から宅地建物取引士の名称変更によって業者票の様式が変更されていますので、修正をお願いします。変更届や免許更新書類にて写真を提出する際には、修正したうえで提出してください。

#### ■注意■

- 記載内容に変更が生じた場合は、行政及び協会への変更届提出の際に業者票も修正し最新の情報を掲示してください。
- 専任の宅地建物取引士は全員分記載してください。

※様式の「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」に変更してください。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	愛媛県知事(3)第1234号
免許有効期間	平成27年2月10日から 平成32年2月9日まで
商号又は名称	宅建株式会社
代表者氏名	宅建太郎
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名	山田花子・松山良子
主たる事務所の所在地	松山市平和通6丁目5-1 電話 943-2184

## 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項/住宅金融支援機構

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にて融資を受け建設された賃貸住宅については、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限事項が定められています。

しかしながら、会計検査院より令和2年次と令和3年次に亘り行われた検査の結果、当該賃貸住宅において、入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件がある旨の指摘を受け、これに関して今年度も住宅金融支援機構より本件に関する周知依頼がありました。

詳しくは協会HP：<https://www.ehime-takken.or.jp>へ掲載しております。

## 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度の施行の準備について／国交省

令和4年6月17日に公布された脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律により、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）の一部が改正され、建築物の販売又は賃貸を行う事業者（以下「販売・賃貸事業者」といいます。）に対する省エネ性能の表示の努力義務等を内容とする、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度については、公布の日から起算して2年を超えない範囲内において施行することとされておりましたが、令和5年9月13日に脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令が公布され、本制度については、令和6年4月1日から施行されることとなりました。これに関連して、今般国土交通省において「建築物の省エネ性能表示制度のガイドライン」が公表されました。

国土交通省HP：<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/index.html> をご参照ください。

## 第11回不動産流通実務検定“スコア”/不動産流通推進センター

国土交通省後援の不動産流通実務検定の受検申込みを受付中です。

申込期間：令和5年9月21日(木)10:00~11月6日(月)17:00

検定期間：令和5年11月13日(月)10:00~11月20日(月)17:00

受験形式：インターネット環境のあるパソコンなどを用いて、150分で100問（重説、契約、査定、賃貸、建築、税金、相続、その他の8項目から出題）をノンストップで解答

受験料：5,500円(税込)

※宅地建物取引業協会会員割引受験料 3,500円(税込) ※割引コードあり

※お申し込み、お問い合わせは(公財)不動産流通推進センターへ TEL:03-5843-2078 (11:00~15:00、土日祝・毎月第1/第3/第5金曜日除く)

## 第8回 宅建マイスター認定試験/不動産流通推進センター

試験日：令和6年1月24日(水)13:00~15:00

受付期間：令和5年10月2日(月)10:00~令和6年1月10日(水)17:00

試験地：東京・大阪

受験料：15,000円(税込)

試験内容：【記述式試験】コンプライアンス、売買契約、重要事項説明

受験資格：現在、宅建業に従事している方内、以下の要件のいずれかを満たしている方で、試験当日、有効な宅地建物取引士証を提示できること

① 宅地建物取引士証取得後、5年以上の実務経験を有していること

② 実務経験は5年未満だが、当センターが実施する「不動産流通実務検定“スコア”」で600点以上を得点など、一定の要件を満たした方

※実務経験が5年以上ある方は、試験の点数に10点を加算することができる制度があります。

合格発表：令和6年2月26日(月)

※ 詳細及び受験のお申込みは(公財)不動産流通推進センターHPをご覧ください。

<https://www.retpc.jp/meister/>