

全日 にいがた



**インボイス制度開始にともなう登録申請について
第1回役員研修会の実施報告、古民家再生協会との協定締結
不動産取引のトラブル事例 etc.**

<https://niigata.zennichi.or.jp/>

<https://www.facebook.com/zennichiniigata/>



全日フォトコンテスト 最優秀賞 受賞作品
中学生の部『初午 はつうま』

インボイス制度開始にともなう登録申請について



インボイス制度（適格請求書等保存方式）が本年（令和5年）10月1日より導入されます。インボイス制度の概要は次のとおりです。

インボイス（適格請求書）とは、

売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。具体的には、現行の「区分記載請求書」に、「登録番号」「適用税率」及び「消費税額等」の記載が追加された書類やデータをいいます。

インボイス制度とは、

<売手側> 売手である登録事業者は、買手である取引相手（課税事業者）から求められたときは、インボイスを交付しなければなりません。

（また、交付したインボイスの写しを保存しておく必要があります）

<買手側> 買手は仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手（売手）である登録事業者から交付を受けたインボイスの保存等が必要となります。

インボイス制度が導入される前に、課税事業者は、適格請求書発行事業者の登録申請と番号取得を済ませておかななくてはなりません。尚、免税事業者（課税売上高1000万円以下）はインボイスの登録申請ができません。免税事業者が「適格請求書発行事業者」になるためには、「課税事業者選択届出書」を提出し、課税事業者になったうえで登録申請をする必要があります。

登録申請は、令和3年10月1日から受付が開始されており、e-Taxから提出が可能となります。ただし、インボイス制度が始まる本年10月1日に間に合わせるためには、原則として、本年3月31日までに登録申請を完了させておく必要があります。できるだけ早めに手続きを進めておくようにしましょう。

詳しくは、こちら <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm> をご確認ください。

新潟古民家再生協会との協定締結について

去る2月6日、一般社団法人新潟古民家再生協会と当新潟県本部は「空き家物件・古民家物件流通に関する協定」を締結しました。

この協定は、空き家物件の有効活用による地域活性化と古民家物件の流通増加を図り、対象物件の円滑な流通推進を目的としております。

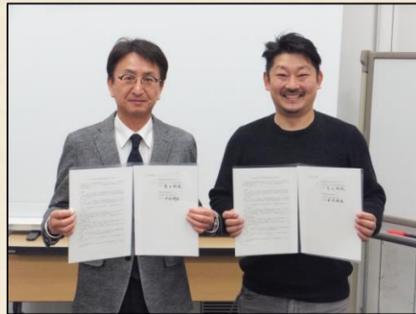
全日会員・古民家再生協会員の双方が行う空き家物件・古民家物件の流通が円滑に行われるよう、両団体が協力し物件の流通を推進していくこととなります。

会員の皆様にご協力をお願いする必要な支援とは、主に空き家の調査・古民家情報の提供・古民家再生総合調査依頼等となります。

ご協力依頼につきましては、後日改めてご案内させていただく予定です。



協定書 署名の様子



左 当本部 高木剛俊本部長
右 古民家再生協会 中村綱喜代表理事

令和4年度 役員研修会実施報告

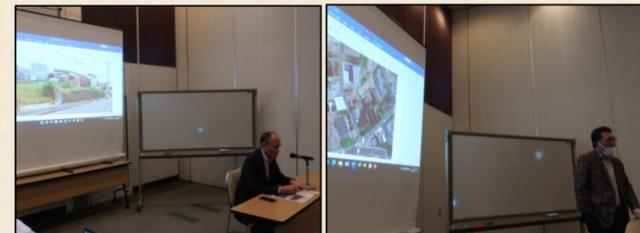
当協会では公益事業の一環として、全国一斉無料相談会の開催、新潟市や上越市などが主催する「空き家無料相談会」に相談員を派遣する等の事業を行っております。近年、空き家問題に特化した相談が増えている現状を踏まえ、組織委員会では、役員向けの空き家等相談業務研修を企画。2月6日（月）新潟市中央区にあるコープシティ花園ガレソにて「令和4年度役員研修会」を開催しました。会には、役員の他にオブザーバーとして、日頃空き家等の問題に対応されている佐々木智之弁護士、佐藤裕樹司法書士、平山貴士建築士の3名をお招きしました。

研修会冒頭、高木本部長より「不動産保証協会の業務と現況」について説明があり、続いて、空き家相談会で相談員が実際に取り扱った複雑な事例をピックアップし参加者より検証を行っていただきました。終始活発な意見が交わされる中、3名の専門家からもそれぞれの視点からご意見を頂戴しました。

当本部の今後の空き家相談業務にとって、確実なスキルアップに繋がる充実した研修会となりました。役員研修会は、今後も継続して開催していく予定です。



研修会の様子



担当相談員より 事例説明の様子

e-ラーニング（スキルアップ研修）のご案内

スキルアップ研修として、会員支援ポータルサイト「ラビーネット」内の「全日保証eラーニング研修」に新たな講義が公開されました。日々の業務にお役立ていただける内容となっておりますのでぜひ受講して下さい。

テーマ：不動産管理・相続実務の新制度について

～令和5年4月に施行される所有者不明関連法の解説～

講師：法務省民事局民事第二課長 藤田正人 氏

概要：民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要（60分）

- 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し
- 土地・建物等の利用に関する民法の見直し
- 土地を手放すための制度の創設

公開先：会員支援ポータルサイト「ラビーネット」

<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>

「全日保証eラーニング研修」→「スキルアップ研修」



スキルアップ研修 その他のラインナップ

テーマ 宅建業法の改正に伴う不動産業界のDX化について

講師 jinjer株式会社

時間 約54分（ビデオ6本に分割）



テーマ 事業用物件の売買に関する留意点と処理方法

講師 立川・及川・野竹法律事務所 弁護士 立川 正雄 氏

時間 約4時間（ビデオ6本に分割）

テーマ 事業用賃貸借に関する留意点と処理方法

講師 立川・及川・野竹法律事務所 弁護士 立川 正雄 氏

時間 約4時間30分（ビデオ10本に分割）

不動産取引のトラブル事例

事例1 「融資解除期日が過ぎた契約の解除と媒介責任」

※この記事は（一社）不動産適正取引推進機構発行の「新 不動産売買トラブル防止の手引」より抜粋しています。

宅建業者Aは新築建売住宅の媒介を行い、売主業者と買主Bとの間の売買契約（売買代金3500万円、手付金300万円、借入予定額3200万円）を成立させ、Bから媒介手数料119万円を受領した。売買契約書には融資利用特約が定められていた。融資解除期日になっても金融機関の審査が完了しないことから、Aは、売主業者に金融機関の審査結果が10日ほど遅れる旨を連絡した。融資解除期日を1週間経過した頃、Aは売主に金融機関から融資を否認された旨の連絡をした。Bは融資が否認されたことから、Aに融資利用特約により契約を解除する旨を告げ、手付金と手数料の返金を求めた。これに対し売主は「融資解除期日を過ぎていてローン特約は使えない。解除するなら手付金を放棄するしかない」と手付金の返還を拒否した。また、Aは「手付解除の場合手数料の返還の義務はないが、半分だけは返金する」と返答した。Bは「Aに媒介手数料とは別にローン手続代行料7万円を支払い、融資関係の手続はAに全て任せていた。融資解除期日を過ぎていてローン解除できないというのは納得できない」として、売主業者と媒介業者に対し、手付金と媒介手数料の返還を求めた。

事例1の考え方

本事例では、融資解除期日を過ぎていて、売主がローン解除を拒否できない特段の事情がない限り、買主は、契約を解除するのであれば手付金を放棄して解除することになる。したがって、売主業者の主張が不当ということとはできない。他方、媒介業者は、融資解除期日が到来したにも拘わらず、売主に審査が遅れている旨を伝えただけで何らの措置も講じていない。融資解除期日までに融資審査結果が出ない場合、媒介業者は、融資解除期日の延長を売主に申し入れ、「融資解除期日延長の覚書」等を作成し、解除期日後に融資が否認された場合の措置を講じておくことが望ましい。買主がローン特約上の解除権を行使して不測の損害を被らないように措置を講ずることを助言することは媒介業者の義務と言える。これを怠った本件媒介業者には、媒介契約に基づく債務不履行責任があると考えられ、媒介手数料の返還はもとより、売主から返還を受けられない手付金についても、損害金として賠償義務が生じる可能性が考えられる。

事例2 「建築条件付土地と参考プランによる請負契約」

宅建業者Aは、買主Bと建築条件付土地の売買契約を締結し、手付金100万円を受領した。土地の売買契約締結後、Aは「建物はBの希望により自由に建築できるので、今後建築計画の打合せを進めていくが、参考プランを用意しているので請負契約を締結してほしい」と参考プランでの請負契約の締結を求めた。Bは、「建物の間取りが決まってから契約したい」と返答したが、「図面は気に入るまで何度でも書き直すので心配いらない」などとして、請負契約の締結を強く勧めた。

BはAの求めに応じ建築請負契約を締結し、翌日、請負契約の手付金として100万円を支払った。後日、建物の打合せを進めたが、希望する建物にするには予算がオーバーすることがわかり、Bは建築を断念することにした。そこでBはAに建築を断念することを伝え、手付金200万円の返還を求めた。Aは「土地上の建物につき請け負う契約を締結しているので、解除特約に基づく土地の売買契約の解除はできない。土地も建物も契約を解除するのであれば、手付金を放棄することになる」と伝えた。Bは「急がせて契約をさせた。不当なやり方だ！手付金を返してほしい」と主張する。

事例2の考え方

「建築条件付土地」の分譲は、土地売買契約後、建築請負契約を締結するのに「3カ月」程度の期間を設定することが望ましいとされている。「建築条件付土地」の分譲は、買主には、自由な設計で自分の希望する建物を建てることのできるというメリットがある。また、マイホーム計画を実行することができない事情が生じたり、予算不足その他の理由で請負契約を締結できなかったときは、土地売買契約が白紙解除となり、支払った手付金や媒介報酬等は返還されることで買主は保護される。しかし、建築請負契約を締結された後に買主が土地売買契約を解除するには、手付金を放棄するしかないと考えられる。

本事例のように、一定の建築計画の協議期間が与えられているにも拘わらず、また、買主の「間取りが決まってから契約したい」という意思があったにも拘わらず、それを無視して用意された参考プランで強引に請負契約を締結させたAの行為は、買主の契約解除権を不当に奪うものであり、宅建業法上の「宅建業者として著しく不当な行為（法第65条第2項第5号）」に該当すると考える。

新潟県本部「開業資金応援キャンペーン」YouTube CM配信中

新潟県本部では、1月11日より、YouTubeにて「開業資金応援キャンペーン」CMを配信中です。

CM配信ターゲットは、不動産業 / 不動産開業 / 不動産ビジネス / 宅建士 に関連する動画で、それらの動画の視聴中にCMが流れる設定となっています。

パソコン、スマートフォン、タブレット、TVで視聴できますので、是非、皆様も当本部のYouTube CMを一度ご覧ください。

CM動画はこちら

www.youtube.com/watch?v=RvTjoD998WQ



近畿流通センター「らびーちゃんねる」開設のお知らせ

全日本不動産近畿流通センターのYouTube「らびーちゃんねる」では、不動産に関連する動画を多数配信しています！

不動産経営に役立つ研修動画、各府県本部のPR動画、ドラマ等を営業の待ち時間や休憩時間にスマホから気軽に視聴していただけるチャンネルです！動画は随時アップします！この機会に是非一度ご覧ください。あわせて、チャンネル登録もお願いいたします！



<https://www.youtube.com/channel/UCFkHy4PofXnJCTuo408laig>

「チャンネル登録」お願いします！

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介



株式会社 Orques (オルクス)

代表者： 近藤 明将
住所：上越市南高田町5-8 C&Iビル103
TEL：025-520-7781
営業エリア：上越地区：妙高地区



📬 入会にあたりメッセージ 📬

この度、入会させて頂きました、株式会社Orques (オルクス) の近藤と申します。会員の皆様どうぞよろしくお願い致します。



ラクスタイル・アセット株式会社

代表者： 瀬戸川 義明
住所：新潟市南区能登736番地2 サンエクセル能登1F
TEL：025-201-9628
営業エリア：新潟市



📬 入会にあたりメッセージ 📬

この度、入会させて頂きましたラクスタイル・アセット株式会社と申します。現在、南区を中心に不動産賃貸及び管理業務に携わっております。会員の皆様どうぞよろしくお願い致します。



新規開業者ご紹介下さい！

新規業者の入会に直接ご尽力いただいた方に協会より感謝の意を込め、令和5年1月より **商品券3万円** を進呈しております。
是非お知り合いをご紹介下さい！



新潟県本部会員数(1月31日現在)

主たる事務所 **268社**
従たる事務所 **23ヶ所**



ラビー少額短期保険の代理店登録に伴う資格試験について

全日ラビー少額短期保険株式会社の保険商品を取り扱う場合、代理店登録や商品販売にあたり、少額短期保険募集人資格の取得が必要となります。試験は、CBT多肢択一式50問60分で行われ、「少額短期保険募集人教育テキスト」より出題されます。※ **受験料は4,400円(税込)**
少額短期保険募集人試験については、http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html よりお申し込み頂けます。
試験に必要な「**少額短期保険募集人教育テキスト**」と「**受験対策問題集**」をお送りしますので事務局までご連絡ください。025-385-7719
上記の試験に合格されましたら、下記の全日ラビー少額短期保険株式会社 (<http://z-rabby.co.jp/>) へご連絡ください。

1月からの行事報告・行事予定



- 1月 5日 新年回礼
- 2月 6日 第6回 会員支援・広報・組織合同委員会
- 〃 第1回役員研修会 (空き家相談対応について)
- 2月 9日 第6回常務理事会
- 2月 15日 第4回理事会
- 2月 17日 令和4年度 取引・苦情処理指導者研修会
- 5月 22日 第26回 新潟県本部定時総会

【事務局後記】

いつも協会運営に、ご理解とご協力を頂きありがとうございます。事務局の武者です。
去る1月中旬、甥っ子の高校受験の合格祈願にと、東京文京区にある学問の神様で有名な【湯島天満宮 (湯島天神)】へ行ってきました。本殿に手を合わせ、学業のお守りとお札を買い、甥っ子の代わりに絵馬を書いて奉納しました。
ちなみに、右の写真の牛の像。自身の体の悪い箇所を撫でると良くなるとのことで、今更ながら、頭をかなり撫でてきました(笑)



全日にいがた vol.239 2023年2月・3月号

広報委員会/中村 綱喜、高橋 徹、保坂 編
発行/公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部
公益社団法人 不動産保証協会新潟県本部
一般社団法人 全国不動産協会新潟県本部
発行人/高木 剛俊
編集/広報委員会

〒950-0961 新潟市中央区東出来島7番15号
TEL 025-385-7719 FAX 025-385-7785
E-mail support@niigata.zennichi.or.jp

お気軽に
お問い合わせ
ください！



Facebookもチェック

全日新潟県本部では、Facebookにて日々の県本部の動きや宅建業に関する様々な情報を発信しています！

Facebook <https://www.facebook.com/zennichiniigata>

是非ページをご覧頂き「いいね！」よろしくお願い致します。

