

宅建ひろしま



2023年9・10月号



CONTENTS

東広島市福富町 しゃくなげ湖(福富ダム)湖畔のもみじ

- | | | | |
|----|-----------------------|-----|------------|
| P1 | 第2回県本部理事会・幹事会合同会議開催報告 | P7 | 支部だより |
| P1 | 宅建協会からのお知らせ | P9 | 全宅連からのお知らせ |
| P2 | 免許センターからのお知らせ | P9 | 広島県からのお知らせ |
| P3 | 会員業務支援サイト「ハトサポ」のご案内 | P10 | 会員の動き |
| P5 | インボイス支援措置のご案内 | | |

■ 広島県宅建協会 HP
<https://takken.fudohsan.jp/>





令和5年9月6日(水)に、広島県不動産会館6階研修ホールにて第2回理事会・幹事会合同会議を開催しました。当日は村石副会長を議長に、各委員会の委員長から以下の報告と、議事についての説明がありました。協議の結果すべての議題について承認されました。

<報告事項>

- (1) 2団体(中央)等関係会議報告について
- (2) 関係団体会議報告について
- (3) 委員会等会議報告について(宅建協会・保証協会)
- (4) 入会状況について(宅建協会・保証協会)
- (5) 令和4年度公益社団法人事業報告等に係る提出書について(宅建協会)
- (6) 令和5年度定時総会について(宅建協会・保証協会)
- (7) 不動産開業支援セミナーについて(宅建協会・保証協会)
- (8) 新型コロナウイルス感染症における対応(役職員)について(宅建協会)
- (9) 空き家個別相談会について(宅建協会)
- (10) 宅建ひろしま事業計画について(宅建協会・保証協会)
- (11) 相談員研修会について(宅建協会・保証協会)
- (12) 新規免許業者研修会について(宅建協会・保証協会)
- (13) 法定研修会について(宅建協会・保証協会)
- (14) その他

<協議事項>

- (1) 令和4年度未収会費について(宅建協会・保証協会)
- (2) 令和4年度事務局職員の勤続15年表彰における旅行券の使用期限延長について(宅建協会)
- (3) 保証協会ホームページ閉鎖について(保証協会)
- (4) アットホーム(株)との業務提携及びブスマイミー利用料金の改定案について(宅建協会)
- (5) 宅建業務指導員証について(宅建協会)
- (6) 令和5年度宅地建物取引士資格試験について(宅建協会)
- (7) 予算一部変更承認申請について(宅建協会)
- (8) その他



岡本会長



村石議長

宅建協会からのお知らせ

新規免許業者研修会を開催しました

新たに知事免許又は国土交通大臣免許(広島県の区域内に事務所を有するものに限る)を受けた宅地建物取引業者を対象に、これから不動産取引に携わるうえで必要とされる法律、税務関係等の知識習得を目的とした新規免許業者研修会を実施しました。

新規免許業者研修会は年に一度、9月の第一火曜日に開催いたします。



令和5年度宅地建物取引士法定講習のご案内

今年度より、座学講習は、講師による講義形式ではなく、講義映像を会場でDVD視聴により受講する形式へ変更となりました。法定講習は宅地建物取引士証有効期限の6ヶ月前から受講ができます。

宅地建物取引士証の更新対象者には、「法定講習のご案内」を送付しております。また、法定講習の実施団体として他団体も実施していますので、受講を申し込まれる際は必ず、広島県宅建協会を確認して間違いのないようお申してください。

なお、広島県宅建協会の座学法定講習を受講の方には、講習日に新しい宅地建物取引士証が即日交付されるメリットがあります。



	講習日	受付期間	講習会場
第13回	R5.11.24(金)	R5.10.16(火)～R5.10.20(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第14回	R5.12.8(金)	R5.10.30(月)～R5.11.2(木)	福山商工会議所(福山会場)
第15回	R5.12.15(金)	R5.11.6(月)～R5.11.10(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第16回	R6.1.12(金)	R5.11.27(月)～R5.12.1(金)	広島県不動産会館(広島会場)

法定講習の申込み方法については協会ホームページをご覧ください。

<https://takken.fudohsan.jp/法定講習会>



免許センターからのお知らせ(各種書類の変更と注意点について)

国土交通大臣・広島県への各種申請・変更書類について、変更・注意がありますので、ご確認ください。

変更点

- 令和4年より、宅地建物取引業・宅地建物取引士の各種申請書類・届出書類について、全ての押印(代表者印・個人印共)が廃止されています。
- 記載する「市区町村コード」も5年前は、5桁でしたが、6桁に変更されています。



注意点

- 宅地建物取引業免許申請については、保存してある前回の申請様式をそのまま使用する業者もありますが、5年毎の更新ですので、申請書を作成する場合は、必ず直近にダウンロードした最新の申請用紙を使用してください。
- 宅地建物取引業免許申請書・名簿登載事項変更届の用紙は、大臣免許は国土交通省中国地方整備局建政部、広島県知事免許は広島県ホームページにある用紙ダウンロードのExcel版を使用していただくと、作成が簡単です。

広島県宅建協会ホームページ→menu(メニュー)  の中「宅建業免許について」→「宅地建物取引業免許申請書マニュアル」より用紙ダウンロードのページへリンクしています。

- 記入はパソコンでも手書きでも構いませんが、宅地建物取引業・宅地建物取引士の申請書等の書類は、氏名に外字・旧字が含まれる場合、略字でなく、戸籍に記載の字で記入しますのでその通りの字で記入(手書きで可)してください。
(申請書等に添付する「身分証明書」の字が、戸籍に記載の字となります。)

宅建協会本部・免許センターでは、西部建設事務所(本所)管轄の会員の免許更新申請および変更届の提出を代行しております。予約制になっておりますので、お電話の上、お越しください。(TEL:082-243-0011)



ハトマーク会員が毎月**約40,000社**利用
ハトマーク会員10万社の**約84%**が登録



宅建協会

ハトマーク会員だけが
利用できる！

会員業務支援サイト「ハトサポ」に ご登録ください！



特約・
容認事項
文例集

WEB
研修

ワード・
エクセル
契約書式

法令改正
情報

電子契約システム
ハトサポサイン

Web書式
作成システム

不動産取引に
関する出版物

不動産取引に
関するご相談

提携
サービス

「ハトサポ」ってナニ？

無料！！

～ハトサポでは契約書式以外にも便利な業務支援ツールをご用意～

「ハトサポ」は、ハトマーク会員だけが利用できる会員業務支援サイトです。
多くの会員の皆さまにご利用いただいております**契約書式**はもちろん、
電子契約システム**「ハトサポサイン」**、**「特約・容認事項文例集」**、**「Web研修」**、
重説・契約書の解説書のご提供など、
充実のラインナップで会員の皆さまの業務を全面的にサポートします。





会員業務支援サイト

ハトサポ

\\ すぐに役立つ \\

主な業務支援のメニュー

ハトサポ Web書式作成システム

クラウド型の契約書式作成システム。自動連動や呼出機能など便利機能満載!



電子契約システム ハトサポサイン

安い!簡単!安心!契約書類の脱ハンコ・ペーパーレス化で不動産取引の電子化をサポート!



ワード・エクセル契約書式

ダウンロードして使用する契約書式。重説・契約書などの各種契約書式をご用意



特約・容認事項文例集

実務に役立つ文例を多数掲載! 重説や契約書作成時の?を解消



Web研修・eラーニング

宅建業に従事される方の知識向上、取引における紛争防止のため業務上参考となる研修用動画を配信

不動産取引に関するご相談

弁護士法律相談、契約書式の書き方相談、税理士相談で業務をサポート

法令改正情報

最新の法令改正等をいち早く掲載過去の改正情報も検索可能

出版物のご案内

重説・契約書の書き方解説書や税金解説書など業務支援ツールを多数ご用意

提携サービス

業務に役立つサービスや商品を多数ご紹介

この他にも、
 ・広報誌リアルパートナーバックナンバー閲覧
 ・価格査定マニュアル(会員価格で頒布)
 ・各種調査研究結果の閲覧 など
 会員限定コンテンツが充実

ハトサポへの登録方法 ※ご自身でご登録(ハトサポID・PWを取得)いただけます

1 ログイン画面を表示し「ハトサポ利用登録フォーム」をクリック

Google または Yahoo! で検索
 ハトサポログイン 🔍 検索
 ハトサポログイン画面 URL
<https://member.zentak.or.jp/>

ハトサポログイン画面
 利用登録がまだの方はこちら
 ▶ ハトサポ利用登録フォーム

3 「利用登録のお知らせ」メールに記載されているURLにアクセスし
 ・ハトサポID ・認証コードを入力して「認証コード確認」ボタンをクリック

認証コード確認
 認証コードには有効期限があります

2 必須項目を入力して「利用登録する」をクリックすると入力したメールアドレスに「利用登録のお知らせ」メールが送信されます。

利用登録のお知らせ
 確認画面 URL
 ハトサポID
 認証コードを
 送信

必須項目を入力して
 クリック

4 任意のパスワードを入力し「保存」をクリック

パスワード設定
 パスワードは、
 ・半角英数字
 ・8文字以上でご入力ください

完了

5 自動でログイン画面が表示されます。先ほど設定したハトサポIDとパスワードを入力し「ログイン」をクリック

ハトサポログイン
 設定済みのパスワードをご入力ください。認証コードではログインできませんのでご注意ください。

事務負担軽減? 補助金も? **インボイス制度※、** 税負担軽減? **支援措置があるって本当!?**



※消費税が記載された事業者間でやり取りされる請求書の制度です

本当です! そのための税制改正が行われました!
令和4年度補正予算で各種補助金も拡充されています!

免税事業者から課税事業者になる方へ

- 納税額が売上税額の2割に軽減?
- インボイスの登録で補助金が50万円上乘せ?
- 登録申請、4月以降でも大丈夫?

既に課税事業者の方も

- 会計ソフトに補助金?
- 少額取引はインボイス不要って?
- 少額な値引き・返品は対応不要?

小規模事業者向け 納税額が売上税額の2割に軽減?

免税事業者からインボイス発行事業者になった場合の税負担・事務負担を軽減するため、**売上税額の2割を納税額とする**ことができます!

対象になる方 免税事業者からインボイス発行事業者になった方(2年前(基準期間)の課税売上が1000万円以下等の要件を満たす方)

対象となる期間 令和5年10月1日~令和8年9月30日を含む課税期間
※個人事業者は、令和5年10~12月の申告から令和8年分の申告まで対象

売上・収入を把握するだけで申告でき、経費等の集計は不要! 事前の届出も不要!

事例 売上700万円(税額70万円) ※サービス業
経費150万円(税額15万円)

計算方法	納税額
実額計算の場合▶ 70万円 - 15万円 = 55万円	55万円
簡易課税の場合▶ 70万円 - 35万円* = 35万円 ※70万円×50%(サービス業のみなし仕入率)	35万円
特例の場合▶ 70万円 × 2割 = 14万円	14万円

消費税の申告を行うためには、通常、経費等の集計やインボイスの保存などが必要となりますが、この特例を適用すれば、所得税・法人税の申告で必要となる**売上・収入を税率毎(8%・10%)に把握するだけで、簡単に申告書が作成**できるようになります!

また、**事前の届出も不要**で、申告時に適用するかどうかの選択が可能です!

小規模事業者向け インボイスの登録で補助金が50万円上乘せ?

持続化補助金について、免税事業者がインボイス発行事業者に登録した場合、補助上限額が一律50万円加算されます!

- 対象** 小規模事業者
- 補助上限** 50~200万円(補助率2/3以内) ※一部の類型は3/4以内
▶ **100~250万円(インボイス発行事業者の登録で50万円プラス)**
- 補助対象** 税理士相談費用、機械装置導入、広報費、展示会出展費、開発費、委託費等



中小事業者向け 会計ソフトに補助金?

IT導入補助金(デジタル化推進)について、安価な会計ソフトも対象となるよう、補助下限額が撤廃されました!

- 対象** 中小企業・小規模事業者等
- 補助額** ITツール ~50万円(補助率3/4以内)、50~350万円(補助率2/3以内) ※**下限額を撤廃**
PC・タブレット等 ~10万円(補助率1/2以内) レジ・券売機等 ~20万円(補助率1/2以内)
- 補助対象** ソフトウェア購入費、クラウド利用費(最大2年分)、ハードウェア購入費等



中小事業者向け 少額取引はインボイス不要って?

1万円未満の課税仕入れ(経費等)について、インボイスの保存がなくても帳簿の保存のみで仕入税額控除ができるようになります!

- 対象になる方** 2年前(基準期間)の課税売上が1億円以下
または1年前の上半期(個人は1~6月)の課税売上が5千万円以下の方
- 対象となる期間** 令和5年10月1日~令和11年9月30日



すべての方が対象 少額な値引き・返品は対応不要?

1万円未満の値引きや返品等について、返還インボイスを交付する必要がなくなります!
振込手数料分を値引処理する場合も対象です!

- 対象になる方** すべての方
- 対象となる期間** 適用期限はありません。



すべての方が対象 登録申請、4月以降でも大丈夫?



大丈夫です!4月以降の申請でも制度開始時に登録が可能です!

詳しくはこちらまで



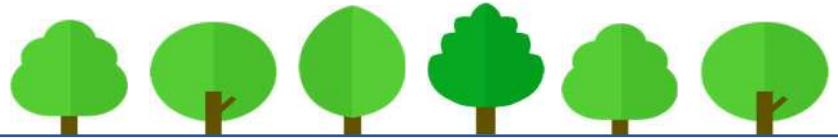
■ その他インボイス制度の一般的なご質問やご相談は、インボイスコールセンターまで

0120-205-553 フリーダイヤル(無料)

受付時間 9:00から17:00(土日祝除く)

※個別相談は、所轄の税務署への事前予約をお願いします。

支部だより



西支部

西支部親睦会・夏のビアパーティー

今年も、恒例の西支部親睦会・夏のビアパーティーを、濱野代表ブロック長の指揮の下、ビアローゼンにて開催しました。今回は来賓の先生方も合わせて過去最高の137名の参加となりました。

上清水役員と山田役員の司会進行で始まり、小島支部長の開会挨拶の後、小林顧問の乾杯の音頭で懇親会に移り、来賓の先生方の紹介をしました。焼肉の食べ放題・飲み放題、その他、おでん、惣菜、にぎり寿司からデザートと品数も多く、お酒を飲まない方も充分にご満足いただけた内容でした。

西支部役員紹介の後には、わくわくドキドキのお楽しみ抽選会です。全員分の景品を用意し、更に支部長賞1本、副支部長賞2本のほか、急遽小林顧問賞2本も加えられ、大変盛り上がりしました。



その後、大下副支部長の終了の挨拶で閉会しました。

毎年楽しみにして参加して下さる方もおられ、会場内は終始笑顔と熱気に包まれました。「初めて参加したけど来て良かったです。」とのお声も頂き、交流の場としてお互いを知る良い機会であることを実感しました。

最後に、本会開催にあたり、ご協力をいただいた皆様に心よりお礼申し上げます。

執筆者/西支部第1ブロック長 三上 真理子

東・中・西支部

広島東・中・西三支部合同研修会

令和5年7月25日(火)に、広島県民文化センターにて東・中・西 三支部合同研修会を西支部担当で開催いたしました。東支部59名、中支部69名、西支部96名、一般1名:合計225名と、多くの参加者に来場いただきました。「不動産に関するインボイスの注意点」の研修は、西支部研修、本部研修、この度の三支部合同研修



会で3回目となりますが、まだまだ充分な理解ができていない自分がありますが、都度、勉強しながらお客様対応したいと思います。

また、「民法改正について・宅建業の実務」の研修では、色々ためになるお話でしたが、特に不動産における非弁行為、非弁提携等は強化するとお聞きして、今まで何気なく行っていた事が非弁行為になるという事でしたので、本当に注意したいと思います。

執筆者/西支部広報育成委員長 問芝 法雪

尾三支部

尾三支部研修会を開催しました



令和5年7月20日(木)13:30よりしまなみ交流館において、令和5年度の尾三支部研修会を開催しました。全宅住宅ローン(株)にフラット35、中国労働金庫に住宅ローンをご紹介いただき、(株)宅建ファミリー共済には、近年増加している一人暮らしの高齢単身者にまつわる賃貸住宅と孤独死についてご説明いただきました。また、三原市役所地域企画課・商工振興課、尾道市役所政策企画課、尾道市移住定住コンシェルジュの方々をお迎えして、各市が行う移住定住の現状及び支援事業についてご説明いただきました。実務や地域に則した内容で大変有意義な研修会となりました。

執筆者/高田不動産 高田 将利

呉支部 呉支部研修会を開催しました

呉支部研修会を6月26日13時30分から呉阪急ホテルにて開催しました。当日は57名が出席され、皆さん熱心に聴いておられたのが印象的でした。

第1部は呉市住宅政策課の森原氏より住宅補助制度について、続いて呉駅周辺事業推進室の林氏より、呉駅前再開発についてご説明頂きました。

第2部は昨年11月の研修会で講演頂き、驚きの反響を頂いた不動産鑑定士、(株)ときそうの吉野荘平先生に再度お越し頂き、「不動産売買取引 虎の巻 2」と題して物件調査・重要事項説明の手引き・価格査定などのご講演を頂きました。吉野先生の豊富な知識と経験による貴重なお話、丁寧に作り込まれた資料を基に、90分間余す所なく我々の実務に直結した大変有益なお話を聴くことが出来ました。我々業者は安全な取引のためには、あらゆる角度から手間を惜しまず物件調査を行う事を学びました。大変有意義な研修会であったと思います。

執筆者/呉支部広報育成委員長 志々田 和典



佐伯支部 支部研修会を開催しました

令和5年7月24日(月)、午後3時より、広島サンプラザにて支部主催の研修会を開催しました。暑い真夏日にもかかわらず、参加者は55名でした。

第一部は、「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」と題して高川佳子弁護士にご講演いただきました。これは令和4年9月に行われた法定研修会でも一度ご講演いただいた、大変重要な法の見直しについての内容ですが、当時コロナ禍ということもあり、支部会員の皆様の参加が極めて少なかったため、今一度、支部会員の皆様にご理解を深めていただき、日々の業務に生かしていただけるよう、再度ご講演いただきました。相談事例を用いて、改正前と改正後を比較しながら相違点を分かりやすくご説明いただき、大変有意義な研修となりました。



第二部は、スマイミーについて広島宅建株式会社密山様にご講演いただきました。なかなか活用できていないスマイミーのお役立ちコンテンツや転送オプションなどについてご説明いただきました。これを機に、少しでもより便利で快適にスマイミーを活用できるようにしていきたいと思っております。

執筆者/佐伯支部広報育成委員長 大田 修司

安芸賀茂支部 第2回広報育成委員会を開催しました

令和5年7月3日(月)安芸賀茂支部事務所において、第2回広報育成委員会を開催し、8名の委員が出席しました。6月20日(火)東広島市役所において、弁護士同席の元に開催された「無料法律相談会」について、定員5枠に対し、5件の相談があったことが報告され、市民の皆さまの困りごとは一貫して、専門的な知識がない故に後回しになっていることが多く、我々の役割は大きいと改めて認識しました。

今後の予定については、8月25日(金)に開催する「第1回支部研修会」の実施要項を協議し、各人の役割等を確認しました。



執筆者/安芸賀茂支部広報育成委員長 住田 五月

全宅連・全宅保証からのお知らせ

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(解説動画の公開)について(7/31)
- ・全宅連策定賃貸借契約書式更新のお知らせ(7/27)
- ・令和5年法人土地・建物基本調査への協力依頼について(7/18)
- ・動画を見てクオカードを当てよう！紙上研修動画視聴キャンペーン(全宅保証7/10)



全宅連・全宅保証からのお知らせの詳細については、
全宅連ホームページをご参照ください。
<https://www.zentaku.or.jp/news>



ハトサポ内の契約書式作成などのお困り事にはヘルプデスクのご利用が便利です

全宅連ではハトサポ及び Web 書式サービス・契約書式などに関する相談に電話で対応しています。

全宅連代表電話【03-5821-8111】へお電話してください。(平日午前9時～午後5時)
自動音声アナウンスが流れるので、ご希望の番号を選択してください。

- ①番……契約書式の記載方法や内容に関するご相談
※①番の受付時間は13:00～16:30(水土日祝日を除く)
- ②番……ハトサポのログイン方法や Web 書式・Word・Excel 書式の操作方法について
- ③番……業務管理者講習に関すること
- ④番……そのほかに関すること
- ⑤番……もう一度お聞きになる場合



広島県からのお知らせ

広島市が作成した浸水(内水)ハザードマップについて

広島市では自分の住んでいる場所などが、どの程度の雨でどれくらい浸水するおそれがあるのかについて、想定区域や避難場所を示した浸水(内水)ハザードマップを作成し、ホームページで公表しています。重要事項説明等の機会を捉えて周知を図るようご協力をお願いします。

広島市水害ハザードマップ URL▼

<https://www.city.hiroshima.lg.jp/site/gesuido/2779>



土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について

土砂災害防止法の基礎調査結果は、県ホームページ「広島県防災 Web」内にある「土砂災害ポータルひろしま」の「土砂災害警戒区域・特別警戒区域図」にてご確認ください。



基礎調査結果について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為は、
宅地建物取引業法第47条第1項に違反する場合がありますので、ご注意ください。

<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>



◇お詫びと訂正

宅建ひろしま7・8月号の表紙写真について、“北広島町 三段峡の三段滝”と記載いたしましたが、正しくは“安芸太田町 三段峡の三段滝”でございます。
ご迷惑をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。



ニュースレター 023-No.3

発行所:公益社団法人広島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広島本部

広島県広島市中区昭和町 11-5 TEL/082-243-0011 FAX/082-243-9917

発行人:岡本 洋三 編集人:小島 弘延