

# Rabby<sup>ラビー</sup>

2022年  
SPRING

特集 不動産しっとくコラム vol.2

## 不動産DXとその活用

不動産・建築に関する法律コラム 法律相談

適格消費者団体による申し入れ

不動産・建築に関する税金コラム 税務相談

令和4年度の税制改正について



マスコットキャラクター  
ラビーちゃん®

## CONTENTS

### 1 年度末のご挨拶

北海道本部 横山 鷹史 本部長

### 2 特集 不動産しっとくコラム vol.2 不動産DXとその活用

### 4 不動産・建築に関する法律コラム 法律相談 適格消費者団体による申し入れ

### 6 不動産・建築に関する税金コラム 税務相談 令和4年度の税制改正について

### 8 『月刊不動産』バックナンバーのご紹介

### 10 information

- 情報の会 目録贈呈式
- 事務局員のご紹介
- 道央ブロック 役員会・意見交流会
- 青年部会 Zoom勉強会・交流会
- 全日北海道本部HPに動画コンテンツを追加いたしました

### 13 諸変更事項／入退会

全日ほっかいどう広報誌「Rabby」のご感想やご意見、取り上げてほしい記事などのご要望がありましたら、全日北海道本部事務局あてに、電話、メール、FAXなどでお寄せください。

[本部事務局]  
TEL.011-232-0550  
FAX.011-232-0552

[メール]  
<https://hokkaido.zennichi.or.jp/>  
「お問い合わせ」フォームをご利用ください。



あなたも一緒に参加しませんか？

# 町内会 自治会

きれいなまち、安心なまち、  
思いやりあふれるまち。  
それを支えるあんな活動も、  
こんな活動も、じつは  
町内会・自治会が行っています。

安全・安心そして  
快適なまちを目指して  
活動しています。

例えば

雪

札幌市とともに  
一部の道路の排雪に  
協力しています。



家族のつぎに  
身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会

検索

孤立  
防止



単身高齢者などが  
孤立しないように、  
地域の交流に努めています。



# 年度末のご挨拶

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部  
公益社団法人 不動産保証協会北海道本部

本部長 横山 鷹史

会員の皆様におかれまして平素より北海道本部運営へのひとかたならぬご理解とご協力をいただきありがとうございます事に対し心からの御礼を申し上げたく、誌面をお借りして令和3年度末のご報告を兼ねましてご挨拶をさせていただきます。

改めまして新型コロナウイルス感染症に罹患された皆様及び関係者の皆様には謹んでお見舞いを申し上げます。

さて、本年度においても昨年同様さまざまな制約を受けながらの会務運営ではありましたが会員の皆様の安全を最大限に考慮し、感染症へのリスク軽減をした上で各事業を行って参りました。

具体的には宅建業法に定められた法定義務研修会をeラーニング(通信)による方法にて、宅建士資格更新時の法定講習を国土交通省の指針に則った自宅学習による形式にて実施致しました。

また、会員及び一般消費者に向けて弁護士や税理士による関係法令並びに税務の解説や講師によるビジネスマナー、不動産売買における留意点等のさまざまな動画コンテンツをホームページ上に掲示し、有益な情報提供を行えたと認識しております。

中でも本年度の最重要課題として取り組んで参りました「プロジェクト1000」につきましては、お陰様で昨年の8月には早々に北海道本部正会員数1,000社を達成する事ができ、これも偏に会員各位のお力添えの賜と心から感謝する次第であります。

来年度は期首正会員数を1,050社程度と予測しており実に当該キャンペーンにおいて概ね200社を超えるご入会をいただくと言う大きな成果をもたらす事が見込まれています。

私たちはこの会員増加により定期収入の増額や、ブロック・地区部会組織基盤の強化と言った果実を得、これを基に会員支援のための予算の充足や空白地帯を無くし全道を隈なく網羅した地方組織の再編成を進めて参ります。

その中で先ず手始めに地方組織との連携強化を図る事を目的とし役員選考規定を各地方組織毎に役員候補者を選出する方式に見直すと共に北海道特有の広域な区間移動に対する会員の負担軽減措置についても予算化を致しました。

今後は地域的な内情等を把握した候補者が役員に就任する事により広大なエリアを所管する北海道本部が会員一人ひとりに対し細やかなサービスの提供を可能にする事ができると共に、地方組織の会員がより積極的にさまざまな事業にご参加いただける様になる事を期待しております。

以上の他、本年度は事務局の働きやすさを追求するため、残業ゼロを目指し経理及び労務部門にアウトソーシングを導入した上で新たに2名の局員を迎え入れました。

この事務局体制の改善により激増する新入会員へのフォローや各種会員サービスの更なる拡充を果たしてゆく事が可能となりこれから北海道本部が更なる進化発展を遂げるための基盤が整いました事をご報告させていただきます。

また、総本部においては会員管理システムやラビネットのリニューアルを担当し全国の会員並びに事務局員が担っている業務の利便性を向上させると共に政府指針でもある不動産のDX化のための作業を進めて参りました。

今後はIT化が進む業界の環境に全ての会員が適応できる様あらゆるサポートを充足させ全日への入会メリットを明確に打ち出してゆこうと考えております。

皆様におかれましては新年度も協会活動に対しより一層のご理解とご支援を賜ります様お願い致します。

末筆ではございますが、会員の皆様のご健康とご多幸更には会員企業がそろって希望に満ちた新年度を迎えられます事をご祈念申し上げ、本年度の締めくくりのご挨拶とさせていただきます。



# 不動産DXとその活用

紙文化や従来のアナログ作業などによる商慣習が定着している不動産業界。古い体質から抜け出せない状況が続いている中、ここにきてDXを導入する必要性が叫ばれています。DXとは単にIT化することではなく、IT化することを手段と捉え、ビジネスモデルや組織そのものを変革することです。今回はその基礎知識やメリット、商品事例などをお伝えしていきます。

## そもそもDXとは。

DXとは、「Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション※1）」の略称。2004年にスウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授が提唱した「デジタル技術の進化が生活を豊かにしていく」という概念を指します。

すっかり生活の一部となったスマートフォンをはじめ、モノをインターネットに接続するIoT（Internet of Thingsの略称）、AI（Artificial Intelligenceの略称で人工知能のこと）などのデジタル技術の浸透によって、生活をより良いものへ変革していくというわけです。

ビジネスの世界では、デジタル技術と各種データを組み合わせて、業務改善をしたり効率化を進めたりしながら、会社全体の力を底上げしていこうとする企業が増えています。今後一層加速する、少子高齢化による人手不足の対策としても有効でしょう。

※1トランスフォーメーションは変革や変化の意

## 不動産業界の現状とDX。

経験や知識が豊富な社員の頑張りに頼るところがまだまだ多い不動産業界。FAX利用や対面での接客が必須という会社も多く、コロナ禍で一気に広がったテレワークの導入率も、他業界よりやや遅れをとっているというのが実状です（表1参照）。ただ、不動産の取引は大きなお金が動くものですし、顧客にとっては一生に何度も経験することではありません。人と人とのつながりは非常に重要な業種で、全てをデジタル化・非対面化するというのは、特に売買の場面では非現実的という見方もできます。しかし、不動産業務は対顧客だけではないという点は認識しておく必要があります。まずは、事務処理の負荷を軽減するところから始める、というのも立派なDXです。

●表1：業種別 雇用型テレワーカーの割合（N=35,727）

※上位10業種のみ表示

「情報通信業」が最も高く66.1%、  
不動産業は25.0%という結果に。

業種名	割合(%)
1 情報通信業	66.1
2 学術研究・専門・技術サービス業	47.1
3 金融・保険業	34.9
4 電気・ガス業	34.6
5 製造業	30.5
6 建設業	25.5
7 不動産業	25.0
8 教育・学習支援業	24.6
9 複合サービス事業・他に分類されないサービス業	19.8
10 公務員	18.9

※国土交通省「令和2年度 テレワーク人口実態調査 -調査結果-」より

# 不動産DXの導入で得られるメリット。

## 業務全般の効率化

これまでアナログ処理をしていた各種業務をデジタル化することで、業務の効率化が実現します。人的ミスなども軽減されるほか、二重・三重で行っていたチェック業務が不要に。人件費や作業工数の削減によって、売上アップに貢献できる部署への人員異動などもかかいません。

## 顧客満足度のアップ

デジタル技術と各種データを組み合わせ、有効な資料を提供できるようになるほか、追客や希望条件にあった物件情報の提供が迅速に行えるようになります。今まで1通1通送っていたメールが一気に処理できるなど、同じ作業量でも得られる成果に大きな差が出るように。情報の伝達スピードが上がるので、その分顧客満足度がアップします。

## 労働環境の改善と従業員のストレス軽減

例えば、管理会社でオーナーへの明細書発行・入居者からの入金チェックなどを人的に行っている場合、管理戸数が増えれば増えるほど、その作業時間が増加することになります。また、忙しさに集中力を欠いてしまい、発送先や金額を間違えてしまったという話も多く聞かれます。これらは、システムの導入で大幅に改善でき、労働環境や従業員のストレス軽減につながることが期待できます。

## 知っておきたいDXの商品事例

### ■不動産業務に特化した支援システム

アシスト機能が備わった物件登録で登録時間が短縮できたり、各種ポータルサイトへ一気に登録できたりと、業務効率化に役立つ機能などが付いた支援システム。サービスを提供している各社では、不動産業務に特化という点を重視しており、入金管理、帳簿などが備わっている場合でも、不動産会社が使いやすいように整備されています。それぞれサービス内容や料金が異なるので、自社にあったものを選んでみるといいでしょう。



### ■接客時に役立つツール

#### ●AI査定

取引データなどを活用しながら、AIが査定額を算出。データの信ぴょう性だけでなく、査定スピードの速さも特徴。

#### ●内見から契約までを一括管理できるシステム

内見への同行も不要なので、内見から契約までネット上で完結可能。コロナ禍でも滞りなく契約までたどり着けます。

#### ●VR内見

自社サイトに360°のパノラマ画像が掲載可。現地に行かなくてもよりリアルに情報が伝わるため、反響数にも違いがでます。

デジタル化という顧客やスタッフとのやり取りが希薄になり、何となく抵抗があるという方も多いかと思えます。しかし、DXを取り入れて効率化を図ることで、その分深く掘り下げて顧客に対応できる時間が増えることにもなります。従業員にもゆとりが生まれて、これまでとは違った活躍を見せてくれるかもしれません。まずは未知を既知に変えて、自社の可能性を探ってみてはいかがでしょうか。

※掲載の内容は2022年2月現在のものです。



今回のテーマ

## 適格消費者団体による申し入れ

1

適格消費者団体という団体から「当法人は消費者契約法に基づき、内閣総理大臣の認定を受け、差止請求業務を行っています。」「貴社の使用する賃貸借契約書の条項には、消費者契約法第10条に該当する不当な条項があると考えます。よって、貴社に対し、当該条項の使用中止又は修正を申し入れます。」との申入書が届いたら、どうしますか？

2

北海道には、「特定適格消費者団体 特定非営利活動法人 消費者支援ネット北海道」(通称・ホクネット)という団体があり、次のような活動をしています。

- ① 賃貸業者や管理会社を相手に、契約書の条項の削除や改訂を求める業務(訴訟提起を含む)を行っています。
- ② ①の活動に関しては、ホクネットのホームページに申入書や回答書が掲載されているところ、業者の名称は実名のままです。しかも、賃貸業者、管理会社がホクネットの申し入れを受け入れた場合にも、この実名記事は掲載され続けています。

3

では、適格消費者団体による契約書の条項が消費者契約法10条等に該当するとの判断は絶対に正しいのでしょうか。適格消費者団体が敗訴した事例として大阪高裁平成25年10月17日判決を紹介します。

消費者支援機構関西(適格消費者団体)が不動産賃貸業者に対し、建物賃貸借契約終了後の明渡し遅延による損害として1か月あたり家賃2か月分の賠償を予定する条項(いわゆる、倍額条項)が消費者契約法10条に該当するとして、契約書による意思表示の差し止めや契約書用紙の廃棄等を求めた事案で、裁判所は倍額条項には合理性があるとして、適格消費者団体の請求を認めませんでした。

4

ホクネットのホームページを見ると、建物賃借人が造作買取請求権を放棄する条項について消費者契約法に抵触するとの主張をしています。

しかし、造作買取請求の成立要件として、造作を建物に設置することについて賃貸人の同意あること(または、造作が、賃貸人から買い受けた物であること)が要求されている以上、ホクネットの法解釈には無理があるように思います。つまり、賃貸人の意思は、造作買取請求権を行使されるくらいなら、造作の設置は認めないというもので、このことには合理性がありますし、また、賃借人としても、造作の設置について賃貸人の同意が得られなくらいなら、造作買取請求権を放棄してよいので造作を設置させて欲しいというケースはいくらでもあると推測されるところ、そのことが、賃借人の利益を不当に害しているとはいえないと思います。

## ホクネットの組織概要

ホクネットは札幌市中央区に事務局を構え、消費者被害の未然・拡大防止や消費者に代わり被害回復の活動に取り組む特定非営利活動法人です。法律問題の専門家(弁護士、司法書士、大学教授等)や消費者問題の専門家である消費生活相談員で構成されています。

平成22年2月に北海道では初、全国では8番目の「適格消費者団体」に認定され、令和2年度までに延べ74事業者に対し計300回以上の申し入れを行い、このうち不動産賃貸借事業者を含む4社に対して差止請求訴訟を起こしているとされています。また、令和3年10月に全国4番目となる「特定適格消費者団体」に認定されました。

参考 「ホクネット」ホームページ  
<https://www.e-hocnet.info/>



## 「消費者団体訴訟制度」とは

「消費者団体訴訟制度」とは、専門性などの主な要件を満たし内閣総理大臣が認定した消費者団体が、不当な勧誘や契約で被害を受けた消費者に代わって事業者に対して訴訟などを行うことができる制度をいいます。民事訴訟の原則的な考え方では、被害者である消費者が、加害者である事業者を訴えることになります。しかしこの制度は、

- (1) 消費者と事業者との間には情報の質・量・交渉力の格差があること
- (2) 訴訟には時間・費用・労力がかかり、少額被害の回復に見合わないこと
- (3) 個別のトラブルが回復されても、同種のトラブルがなくなるわけではないこと

などのことから、内閣総理大臣が認定した消費者団体に特別な権限を付与したものです。具体的には平成19年から施行の「差止請求」と平成28年から施行の「被害回復」の2つからなる制度です。「差止請求」ができるのは内閣総理大臣が認定した「適格消費者団体」(全国22団体<sup>※</sup>)であり、さらに「差止請求」の制度に加え、被害者の財産的被害を集団的に回復させる「被害回復」を求めることができるのは「適格消費者団体」の中から内閣総理大臣が新たに認定した「特定適格消費者団体」(全国4団体<sup>※</sup>)です。

※令和3年12月末現在

参考 消費者庁ホームページ内「適格消費者団体・特定適格消費者団体とは」  
[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_system/collective\\_litigation\\_system/about\\_qualified\\_consumer\\_organization/](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/collective_litigation_system/about_qualified_consumer_organization/)



参考 政府広報オンラインホームページ内「不当な勧誘や契約条項などによる消費者トラブルに遭ったら『消費者団体訴訟制度』の活用を!」  
<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/201401/3.html>





## 令和4年度の税制改正について

令和4年度の税制改正大綱が公表されました。

一般の方は意識することはない税制改正大綱ですが、私たち税理士や税金に携わる仕事をしている者にとっては今後の税制を知るうえで非常に重要な情報です。また、不動産は税金の宝庫といつよい存在なので、不動産を取り扱う方にとっても税制改正を理解しておくことは必要なことです。今回は、令和4年度の税制改正大綱の中から、不動産業に関わる部分で重要な住宅借入金等特別控除について改正内容とその留意点を紹介していきます。

### 住宅借入金等特別控除の改正

税金の知識のない方も一度は聞いたことはあるという制度が、住宅借入金等特別控除(以下、住宅ローン控除)です。税制改正は毎年ありますが、この住宅ローン控除はその年によって控除できる金額の範囲や控除額などが変わります。いつ購入するかで、有利不利がはっきり分かれる制度ともいえます。令和4年度改正では住宅ローン控除は大きく変わったという印象があります。最も大きな変更点としては控除率です。令和3年までの旧制度では控除率は1.0%、これが0.3%引き下げられたのです。控除率の引き下げとなると、「改悪」というイメージになりますが、一概に改悪とも言えない面もあります。それはそのほかの適用要件の変更に理由があります。以下、変更点を見ていきます。

#### 1. 制度自体の期間延長

この住宅ローン控除の制度自体が4年間期間延長され、令和7年(2025年)までの適用となりました。

#### 2. 控除率の引き下げ

従来の控除率の1%から0.7%へ引き下げられることとなりました。(図表参照) 数字だけみると改正によって控除額が減少することは間違いありません。

#### 3. 控除期間

控除できる期間ですが、新築住宅等は13年、中古住宅は10年となっています。13年というのは、改正前の直近の控除期間と同じですので、有利になったとはいいいがたいですが、そもそも13年になったのは消費税増税前後の消費税負担を軽減するための延長で、それ以前は10年でした。少し配慮があったともいえるでしょう。

#### 4. 借入上限額の引き下げ

一般住宅は控除対象となる借入金の限度額は、3,000万円に引き下げられました。借入金が年末時点で3,000万円以上あったとしても、3,000万円を超える部分の金額に対して控除額は増えません。これは多少豪華な住宅の購入を予定している人にとっては、不利になります。一方、環境性能を考慮した住宅に対して、借入限度額を優遇する制度が導入されています。(図表参照)

#### 5. 所得要件引き下げ

従来、住宅ローン控除が適用できる年間の所得金額は3,000万円以下とされていました。これが2,000万円以下に変更されました。この改正もいわゆる富裕層には厳しい内容の改正だといえるでしょう。

#### 6. 新築住宅の床面積要件緩和

従来、新築住宅の床面積要件が50㎡以上とされていましたが、40㎡以上へと緩和されています。この床面積要件緩和についても控除期間と同様に、消費税に伴う平成31年の改正で適用された内容を継続する形をとっています。ただし、床面積が40㎡以上50㎡未満である住宅については、令和5年12月31日までの新築等の取得についての適用とし、控除期間のうちその年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、適用しないこととされています。

#### 7. 中古住宅の築年数要件の緩和

従来、対象となる建物について鉄筋コンクリート造などの耐火住宅は築25年、木造住宅などの非耐火住宅は築20年という原則がありました。また、例外的に既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書、または耐震基準適合証明書(既存住宅性能評価書)の提出を条件にその適用を認める制度でした。今回の改正では、登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋とみなすことになり、住宅ローン控除の対象となります。

図表: 令和4年からの住宅借入金等特別控除制度の内容

#### A. B以外の住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	控除期間
R4年・R5年	3,000万円	0.70%	13年
R6年・R7年	2,000万円		10年

※上記の金額等は、住宅の取得等が居住用家屋の新築、居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得又は宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋の取得である場合の金額等であり、それ以外の場合(既存住宅の取得又は住宅の増改築等)における借入限度額は一律2,000万円と、控除期間は一律10年とする。

#### B. 認定住宅等の場合

	居住年	借入限度額	控除率	控除期間
認定住宅	R4年・R5年	5,000万円	0.70%	13年
	R6年・R7年	4,500万円		
ZEH水準省エネ住宅	R4年・R5年	4,500万円		
	R6年・R7年	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	R4年・R5年	4,000万円		
	R6年・R7年	3,000万円		



以上が住宅ローン控除制度の主な内容ですが、全体を概観すると、低所得者層に配慮した内容で、富裕層については適用しづらくしている内容といえるでしょう。今回の改正では、少し小さく古い物件でも住宅ローン控除の恩恵を受けることができるというのが特徴といえるでしょう。

## 住宅借入金等特別控除にまつわるトラブル

住宅ローン控除については納税者とトラブルになることがいくつかあります。これは納税者の制度に対する理解不足が主な原因ですが、不動産購入時に不動産業者の方の説明が不十分であることも理由としてあげられます。注意しましょう。

### 1. 控除額が事前の説明と違う

住宅ローン控除は、住宅を購入するにあたり金融機関から借入を行い、年末借入金残高の0.7%（令和4年から）が税額から控除される制度です。この説明自体は間違っていないのですが、住宅購入希望者にこのまま伝えるのはやめたほうがよさそうです。例えば、住宅購入で2,000万円の借入を行うと、年間14万円の控除が受けられる可能性があります。ただし、これはその納税者が14万円以上の所得税や住民税を負担していた場合についてです。もし、その納税者が所得税・住民税で10万円しか負担していなかったとしたら、控除できるのは10万円までです。納税者が14万円税金の還付が受けられると思っていたのに、10万円しか戻ってこないとしたら当然トラブルになります。令和4年改正で所得が低い方についての適用範囲が拡大されたことを受け、このような控除額全額を控除できない人も増加することも予想されます。不動産購入時に住宅ローン控除を説明するときには、「〇〇万円還付される」という具体的な金額を伝えることは差し控えたほうがトラブル防止になると思います。

### 2. ほかの特例と重複適用ができないケースも

居住用財産を譲渡したときには、様々な税務上の特例を受けることができます。なかでも代表的なものは、「居住用財産の譲渡所得の特別控除」といわれるものです。この特例は、居住用財産を売却して所得を得た場合、その所得から3,000万円を控除できるというものです。しかし、今まで説明した住宅ローン控除制度と重複での適用を受けることはできません。新築や購入等した家屋を居住の用に供した年分及びその前後2年分ずつの計5年分の間に、居住用財産を譲渡した場合などの譲渡所得の課税の特例の適用を受けた場合には、その家屋について（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることができないとされているのです。通常の流れを考えると、古い住宅を売却して新しい住宅の購入となるので、古い住宅の売却時点で3,000万円控除の特例を受けて、同じ年または翌年に新しい住宅の購入となるはずですが、そうすると、この新しい住宅については住宅ローン控除を受けることはできないこととなります。こちらのケースでは、不動産業者の方が売却や購入の際に特例の適用を全て受けられる旨の説明をしてしまったにもかかわらず、いざ実際の申告の場面で税理士から「重複適用はできませんよ」と告げられることが想定されます。税金のことは事前に税理士に相談することをお勧めします。



#### 著者略歴

出口秀樹（でぐち・ひでき）

税理士、米国税理士（EA）。BDO税理士法人札幌事務所代表社員、株式会社ドルフィンマネジメント代表取締役。1967年北海道札幌市生まれ。1991年北海道大学文学部卒。1998年5月、出口秀樹税理士事務所、開所。より広い専門知識を身につけるため、小樽商科大学大学院商学研究科入学、2005年修了。中小企業の税務・会計・経営のサポートを行うとともに、個人の税務対策などにも積極的に取り組んでおり、その内容は多岐に及ぶ。経営管理者向けの分かりやすい財務分析や財務三表の読み方などをテーマとしたセミナー講師としても活躍中。著書に『知って得する領収書の本』『早わかり！ 知れば知るほど得する税金の本』（三笠書房・知的生きかた文庫）『改訂版 はじめての会社経営100問100答』明日香出版社など多数がある。

## BDO税理士法人札幌事務所

札幌市豊平区平岸3条14丁目1番25号CRUISE BLDG. 2階

<https://www.bdotax.jp/ja-jp/home>  [info-sapporo@bdotax.jp](mailto:info-sapporo@bdotax.jp)



# 月刊 不動産

【題字】 故 野田明一 会長

バックナンバーのご紹介

全日総本部では、会報誌「月刊不動産」をWebで配信し、宅地建物取引業法などの法令改正や法律問題、税制問題、行政庁の通達、業界動向など不動産業界のニュースを詳しい解説やデータとともにいち早くお知らせしています。今回は、人気コラム「不動産お役立ちQ&A」より、2021年（令和3年）4月号から2022年（令和4年）1月号までにご紹介した税務相談、相続相談を一挙にご紹介いたします。気になるコラムがありましたら是非Web配信よりご確認ください。



## ■ 2022年(令和4年)1月号

### 相続相談『借地権の評価』

借地権の相続税法上の評価について、事例を元にわかりやすく説明されています。



## ■ 2021年(令和3年)12月号

### 税務相談『店舗用建物の借主・貸主における消費税の『インボイス制度』の概要』

消費税の「インボイス制度（適格請求書等保存方式）」開始に伴う、借主（または購入側の事業者）と貸主（または販売等の事業者）の注意すべきポイントについて事例を元にわかりやすく説明されています。



## ■ 2021年(令和3年)11月号

### 相続相談『法人が所有する不動産の評価について』

相続にかかわる、法人で所有する不動産の評価方法について、個人所有との違い、取得時期（取得してから3年、または3年超）による違い等、事例を元にわかりやすく説明されています。



## ■ 2021年(令和3年)10月号

### 相続相談『相続した不動産の共有解消について』

共有する不動産の共有を解消する場合の税務について、現金交付による解消、現物分割の場合に分け、わかりやすく説明されています。



## ■ 2021年(令和3年)9月号

### 相続相談『相続により取得した空き家の譲渡所得の特別控除について』

相続より取得した空き家の譲渡所得の特別控除（最高3,000万円）の制度について、適用要件等がわかりやすく説明されています。



最新号  
2022年(令和4年)  
2月号

閲覧はスマートフォン、タブレットにも対応しています。

閲覧はこちら：  
<https://www.zennichi.or.jp/magazine/>



メール配信登録はこちら：  
<https://www.zennichi.or.jp/magazine/form/>



■ 2021年(令和3年)8月号

### 相続相談『相続税の物納(不動産)について』

相続税を不動産等で物納する場合について、認められる要件や物納できる財産の種類、精度の概要がわかりやすく説明されています。



■ 2021年(令和3年)7月号

### 相続相談『貸付事業用宅地等の 小規模宅地等の特例について』

不動産を相続する場合に相続税額が軽減される小規模宅地等の特例について、アパート等に適用される場合について、事例を使いながらわかりやすく説明されています。令和3年度5月号 相続相談を一緒にご覧ください。



■ 2021年(令和3年)6月号

### 税務相談『地権者が土地区画整理事業により 補償金・清算金等の 交付を受けた場合の所得税』

地権者(個人)に交付された各種補償金等は原則として所得税の課税対象になりますが、一定の要件を満たす場合は、所得税法上の所得が生じないものとされています。この考え方についてわかりやすく説明されています。



■ 2021年(令和3年)5月号

### 相続相談『小規模宅地等の特例(特定居住用宅地等)について』

小規模宅地等の特例の制度について居住用宅地を中心に分かりやすく説明されています。令和3年度7月号の相続相談と一緒にご覧ください。



■ 2021年(令和3年)4月号

### 税務相談『所得税の住宅ローン特別控除:住宅新築前に取得した敷地に係る銀行借入金の取扱い』

住宅の新築前にその敷地を宅地建物取引業者以外の個人から取得した場合に所得税の住宅ローン特別控除の適用対象となるための要件についてわかりやすく説明されています。

## 情報の会 目録贈呈式

毎週火曜、木曜及び土曜日に北海道新聞へ全日会員の不動産情報の掲載活動を35年にわたり活動してきた全日不動産情報の会(幹事会社:北海立地(株)業務執行者:大場勝己氏)は昨年12月の解散に伴い、同会の35年にわたる活動期間に会員から預かった保証金の利息である75万8,446円を全日本不動産協会北海道本部へ寄付しました。

令和4年1月12日に全日本不動産協会北海道本部事務局で贈呈式が行われ、北海立地(株)大場勝己会長、北嶺不動産(有)大石清司会長から横山鷹史北海道本部長に目録が手渡されました。

横山本部長は全日不動産情報の会の永年の功績を称えとともに、受け取った寄付金を会員の為に有意義に活用したいと感謝を述べられました。

なお、今後も北海道新聞において全日不動産情報は継続し、道新サービスセンター(TEL:011-614-3940)が運営を引き継ぎます。



左から大場会長、横山本部長、大石会長

## 事務局員紹介

事務局では新しい職員を2名迎え、現在6名で業務に励んでおります。どうぞよろしくお願いいたします。

- 北海道本部(札幌)／事務局長 長瀬 健  
阿部 香里  
檜崎 亜耶  
金森 亜希(新人)  
酒田 克志(新人)
- 道南ブロック(函館)／柄澤 太



金森 亜希(新人)

昨年8月に入局いたしました金森と申します。総務や広報、研修等を担当しております。これからも持ち前の明るさを活かし、気配りを大切にしながら何事にも積極的に取り組んでいく所存です。会員の皆様にもよりよい丁寧なサポートができるよう精進して参りますので今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。



酒田 克志(新人)

組織、総務の業務を主に担当しております酒田でございます。ご縁があり去年の12月より働かせていただいております。エンジニアからの転職でございますが未経験の業界でもあり、まだまだ皆様にはご迷惑をおかけすることがあるかと存じます。早くに業務を身に付け、会員の皆様のお役に立てるように頑張りたいと思います。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

## 道央ブロック 役員会・意見交流会

令和3年12月17日(金)

千歳市THE BELLCLASSICリアン平安閣において、道央ブロック役員会・意見交流会を開催し14社17名が参加しました。

今年度の活動報告や、来年度の予算においてブロック会員がブロック総会、新年会に参加する際の旅費交通費負担を軽減すべく新たな予算計上を行なわれた旨を報告する等、大変有意義な会となりました。

なお、意見交流会においては新規入会された、(有)エコファインエンジニアリング(千歳市)及び(株)e home(恵庭市)にも初参加していただき、更なるブロック会員数増員に向けて結束を強めました。



## 青年部会 Zoom勉強会・交流会

令和4年2月18日(金)

若手のネットワーク構築を主目的に活動する全日北海道青年部会でZoomを利用したオンライン勉強会を開催しました。

Zoomでのオンライン勉強会は今回が初めての試みでありましたが、接続のトラブルなどなく、円滑に勉強会を行うことができました。

コロナ禍における各社の状況や新たな取り組みなどについて15社15名が話し合いをしました。

令和2年度のコロナ禍以降に加入した新規会員も6社6名ほど参加され、青年部会としての振興を図ることができました。

また、オブザーバーに小林組織委員長を交えて、青年部会の活動状況や不動産売買・賃貸・管理におけるオンライン需要の高まりについての話し合いがされ、活発な意見が出ました。

他、全日北海道青年部会が令和4年度にて開設20周年となることを受けて、記念事業の開催についての話し合いがされました。

会議の中では懇親会を交えたりリアルでの交流会の復活を待望する声も多くありました。

青年部会の役員として、若手のネットワーク構築を目指した活動している青年部会の意義を強く感じました。

今後はコロナの感染状況などを考慮した上でリスクを抑えた青年部会の活動を継続し、発展させていくことで会員の役に立つ活動を行っていく所存です。(福島記)



## 全日北海道本部HPに動画コンテンツを追加いたしました



この度、全日北海道本部ホームページ上の「動画ライブラリー」の中に動画コンテンツを新たに追加いたしました。本動画では株式会社センチュリー21・ジャパン北海道支店長 飛田知雄氏を講師に迎え、『身に付けておきたいビジネスマナー講座』として不動産業に携わる方々に向けたビジネスマナーの基本を分かりやすく解説しています。お客様をおもてなしする上で重要な身だしなみや知識、言葉遣い、店舗環境づくりなどの様々な観点からマナーの基本を今一度見直すきっかけになる講座であり、すぐに実践できる内容が盛り込まれています。是非、本動画をご覧の上、広く活用して下さい。

北海道本部ホームページではこの他にも解説動画を掲示しております。北海道本部では有益な情報を会員皆様に提供するため今後も新たな動画を制作していく予定です。



### その他掲示中の動画コンテンツ一覧

- ・『買付証明書に記載すべき事項』
- ・『媒介契約書に記載すべき事項』
- ・『重要事項説明書に記載すべき事項』
- ・『売買契約書への記載を検査すべき事項』
- ・『～税理士による～各種税務の基礎解説』(税金の総論、所得税の基本、買う時の税金、売る時の税金、保有・活用した時の税金、引き継いだ時の税金、税制改正について、不動産会社自体の税金)
- ・(一般消費者向け)『家売る』、『家を買う』

飛田 知雄氏による講座

<https://hokkaido.zennichi.or.jp/library/videos>



# 諸変更事項 / 入退会

## 諸変更事項

年/月	変更事項	商号	変更後	変更前
R3/12	政令使用人 専任取引士	(株)ランドマネージ	中口 景介(東京216891)	谷口 正高(石狩19748)
	政令使用人 専任取引士	東建コーポレーション(株) ホームメイト函館店	岡田 裕明 岡田 裕明(石狩13106)	秋元 貴浩 秋元 貴浩(渡島1737)
	専任取引士	(株)ビッグシステム 中央営業所		森内(越前)文琴(石狩23458)
	専任取引士	(株)ビッグシステム バスセンター前店		横山 拓巳(石狩22682)
	所在地	有限会社不動産サポート	〒064-0806 札幌市中央区南6条西9丁目1019番地12 札幌第一パークハイツ1109号	〒064-0811 札幌市中央区南11条西14丁目2番1号
	専任取引士	(株)キノビオホーム	木村 義弘(石狩7284)	和氣 葵一(石狩016504)
R4/1	専任取引士	(株)コスモエステート	浅井 裕士(石狩17867)	小石川 拓也(石狩19715)
	代表者 政令使用人	(株)エージェンパートナー	小北 敏広 金山 富三男	湯浅 充洋
	TEL	(株)Niseko Plus Properties	TEL:0136-55-7673	TEL:080-6079-7587
	専任取引士	(株)エフズライフ ホームメイトFC白石店	中川 真樹(石狩16274)	星山 裕(石狩19480)
	専任取引士	(株)エフズライフ ホームメイトFC円山店		中川 真樹(石狩16274)
	専任取引士	(株)ホーム企画 札幌支店		平山 由美子(渡島983)
	専任取引士	ユニオンプライト(株)	秋元 一彦(石狩8423)	
	政令使用人 専任取引士	(株)ステップホーム	谷藤 亜樹子 谷藤 亜樹子(渡島1455)、佐々木 慎吾(渡島1974)	平出 実 平出 実(渡島1518)、江口 直秀(渡島1652)
	政令使用人 専任取引士	(株)ステップホーム 五稜郭店	今島 雄一 今島 雄一(渡島1269)	谷藤 亜樹子 谷藤 亜樹子(渡島1455)
	政令使用人 専任取引士	(株)ステップホーム 札幌宮の沢店	平出 実 平出 実(渡島1518)	岡村 星未 岡村 星未(渡島1772)
	所在地	(株)ホームネット 札幌支店	〒060-0061 札幌市中央区南1条西6丁目15番地1(事務所増床)	〒060-0061 札幌市中央区南1条西6丁目15番地1
	所在地	ハウスプロジェクト(株)	〒001-0023 札幌市北区北二十三条西三丁目2-20 タイアハウス北23条2階	〒001-0025 札幌市北区北二十五条西八丁目3-20
	所在地	有限会社エコファインエンジニアリング	〒066-0078 千歳市勇舞8丁目1-1 ちとせモール2階	〒066-0063 千歳市幸町4丁目30「千歳タウンプラザ」
	政令使用人 専任取引士	(株)パワー・ステーション 桑園店	寺嶋 正人 曾我 龍彌(石狩21326)	小笠原 立 小笠原 立(石狩23070)
	政令使用人	(株)パワー・ステーション 小樽店	菅原 功太	寺嶋 正人
	専任取引士	(株)パワー・ステーション 西28丁目店	中園 さつき(空知718)	曾我 龍彌(石狩21326)
	TEL・FAX	みらい綜合地所(株)	TEL:011-600-2712・FAX:011-351-2970	TEL:011-596-9305・FAX:011-596-9306
	代表者	北勝管財(株)	朝倉 謙	朝倉 渉
	専任取引士	(株)ファズ	金原 慎龍(石狩22289)	中川 要(石狩15820)
	専任取引士	(株)ファズ アバマンショップ琴似店		金原 慎龍(石狩22289)
	所在地 TEL・FAX	GFTオーラルプランニング(株)	〒064-0918 札幌市中央区南18条西15丁目2番25号511 TEL:011-563-3452・FAX:011-596-0094	〒003-000 4札幌市白石区東札幌4条6丁目4番12号 TEL:011-799-1007・FAX:011-799-1057
	専任取引士	ユニオンプライト(株)	北村 尚美(石狩23569)	
	専任取引士	創和リビングサービス(株)	門脇 謙太(石狩20512)	
	専任取引士	(株)アシスト 札幌駅前店		中野 裕光(上川12503)
所在地	(株)エステート丸進	〒001-0031 札幌市北区北31条西8丁目3-10	〒064-0824 札幌市中央区北4条西21丁目2-3	
専任取引士	オリエントマネージメントサービス(株)	中嶋 翼(石狩023634)		
所在地 TEL・FAX	誠心建設(株)	〒065-0031 札幌市東区北31条東16丁目2番3号 内山ビル2F TEL:011-790-7967・FAX:011-790-7968	〒001-0932 札幌市北区新川西2条2丁目4-3 TEL:011-214-9022・FAX:011-214-9023	
代表者	(株)ひのき	工藤 富見夫 工藤 富見夫(渡島1559)	亀田 宏 寺下 幸男(渡島1222)	
専任取引士	(株)ビルド	小松 耕治(石狩009455)	佐山 正敏(渡島000246)	
政令使用人 専任取引士	(株)オーエス ハウスドゥ琴似店	佐山 正敏 佐山 正敏(渡島000246)	水岡 道宏 水岡 道宏(石狩023154)	
代表者 政令使用人 専任取引士	(株)オーエス	高橋 智春 水岡 道宏 水岡 道宏(石狩023154)	大川 俊介	
専任取引士	札幌宅商リビングデザイン(株)	長澤 憲吾(石狩023090)、深山 昇太(千葉0621158)		
代表者	(株)ラヴィアス	汐川 圭亮(代表者)		
商号変更	(株)AndDoホールディングス 大通西店	(株)AndDoホールディングス 大通西店	(株)ハウスドゥ 大通西店	
TEL	(株)Niseko Plus Properties	TEL:0136-55-7673	TEL:080-6079-7587	
代表者 政令使用人	(株)エージェンパートナー	小北 敏広 金山 富三男	湯浅 充洋	
専任取引士	(株)エフズライフ ホームメイトFC白石店	中川 真樹(石狩16274)	星山 裕(石狩19480)	
専任取引士	(株)エフズライフ ホームメイトFC円山店		中川 真樹(石狩16274)	
専任取引士	(株)ホーム企画 札幌支店		平山 由美子(渡島983)	
専任取引士	ユニオンプライト(株)	秋元 一彦(石狩8423)		
政令使用人 専任取引士	(株)ステップホーム	谷藤 亜樹子 谷藤 亜樹子(渡島1455) 佐々木 慎吾(渡島1974)	平出 実 平出 実(渡島1518) 江口 直秀(渡島1652)	
政令使用人 専任取引士	(株)ステップホーム 五稜郭店	今島 雄一 今島 雄一(渡島1269)	谷藤 亜樹子 谷藤 亜樹子(渡島1455)	
政令使用人 専任取引士	(株)ステップホーム 札幌宮の沢店	平出 実 平出 実(渡島1518)	岡村 星未 岡村 星未(渡島1772)	

## 入会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R3/12	後志(1) 443	(株)ニセコフィールドハウス	石原 拓朗	虻田郡倶知安町南二条東1丁目6番地1
	十勝(1) 779	(株)セレクトホーム	大友 卓也	帯広市西5条南5丁目4-10
	石狩(1) 9142	(株)GDOM	大金 正則	札幌市白石区東札幌5条1丁目1-1 産業振興センター3F C-2
	石狩(1) 9141	ミライフ北海道(株)	大塚 哲也	札幌市西区八軒6条西11丁目1-1
	後志(1) 445	AKハウジング(同)	黄 鳳芝	虻田郡倶知安町南四条西2丁目1番地4
	石狩(1) 9135	(株)リグライフワン	平岡 翔太	札幌市豊平区美園3条4丁目3番10号 日拓ビル6階
R4/1	石狩(1) 9145	(株)ミカサ	富沢 志津夫	札幌市中央区南9条西4丁目3番1号 AMS TOWER1906号室
	石狩(1) 9148	(株)ライフオフィス	守屋 智行	札幌市手稲区富丘5条4丁目5番15号
	石狩(1) 9149	RooMee(同)	三上 諒	札幌市豊平区月寒東1条5丁目1-20 タイム15-303
	石狩(1) 9146	(同)Doors	森田 雅浩	札幌市豊平区月寒東3条15丁目6-36 向ヶ丘宮北ビル1階
	石狩(1) 9155	マリーゴールド(株)	森脇 麻梨花	札幌市北区北三十二条西5丁目3番28号 SAKURAN32
	石狩(1) 9161	(株)Foresee Consulting	八森 恵一	札幌市中央区南1条西11丁目327-6
R4/2	石狩(1) 9134	ウインホーム(株)	吉田 真基子	札幌市白石区菊水上町3条3丁目52番地18
	後志(1) 447	1173不動産(同)	足立 拓将	虻田郡倶知安町字榊山192-22
	石狩(1) 9154	(株)飛塚企画	飛塚 洋	札幌市北区新琴似町787番地1
	石狩(1) 9159	(株)CLOUD9	大久保 竹雄	恵庭市駒場町1丁目6-8-1F

## 退会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R4/1	石狩(1) 9042	(株)グラン	齋藤 潤樹	札幌市白石区菊水5条2丁目4番23号
	渡島(9) 681	(有)丸寿川又建設	川又 壽己	函館市亀田港町38-8
R4/1	石狩(6) 5935	慶應ビュウロウ	高山 勝利	札幌市手稲区富丘1条6丁目6-20
R4/2	石狩(2) 8333	(株)モンタナ	山田 淳市	札幌市白石区北郷7条4丁目5番1号



コロナ  
緊急対策!!



with us.

「入会金減額キャンペーン」  
実施中!!

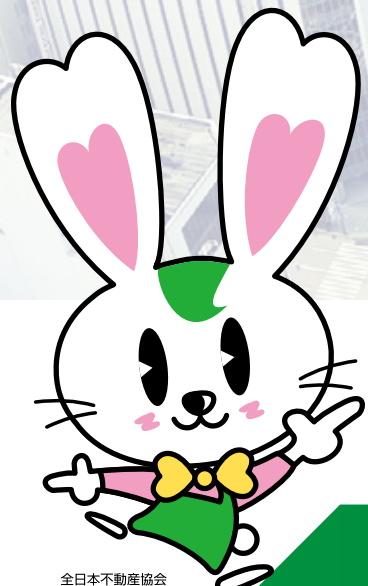
入会金

80万円

プラス  
年会費(月割)

并済業務保証金分担金60万円含む

※なお、上記分担金60万円は退会時に、原則全額返金されます。



全日本不動産協会  
マスクキャラクター  
ラビーちゃん



詳しくは北海道本部事務局

TEL011-232-0550

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

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

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6-11-2 全日ビル2階

地下鉄南北線「すすきの」徒歩5分 / 市電「資生館小学校前」徒歩1分

TEL.011-232-0550

FAX.011-232-0552

最新情報満載の  
ホームページも  
ご覧ください。