第 155 号 平成 25 年 5 月 25 日発行

レインズシステムの拡張について

(公社)西日本不動産流通機構事務局長より下記について連絡がありました。
(連絡文書要旨)

関係資料地区連絡協議会設置

レインズシステムが拡張されます。

自社物件を一括管理する「MY レインズ」を設け、あらかじめ希望する検索条件を「マッチング条件」に登録や「お知らせメールアドレス」の入力により、条件に一致する物件が登録された際にはメールでお知らせする機能が追加されます。また、登録証明書、成約証明書や変更証明書などの証明書の発行が、今回新設した「MY レインズ」の自社物件一覧の証明書発行ボタンから PDF 形式での証明書が発行できます。ただし、**証明書の発行は 1 回**しかできません。なお、5 月中の運用開始予定です。

証明書のファクシミリによる送信は上記利用が定着した段階で終了します。

※「マッチング登録」は会員の皆様ご自身でアクセスしていただくようになります。現在お持ちの ID・PW が不明な場合は協会事務局にお問い合わせ下さい。

平成 25 年度賃貸不動産経営管理士試験等について

全宅連より下記について連絡がありました。
(連絡文書要旨)

関係資料地区連絡協議会設置

賃貸不動産経営管理士資格は本年度より全国統一試験となります。

全国統一試験

試験日時：平成 25 年 11 月 17 日 (日) 13:00~14:30 (90 分)

試験地域：広島、高松を含む全国 11 地域

受験料：12,000 円 (税別)

受験申込：平成 25 年 8 月~10 月末 (予定)

公式テキストの一般頒布

テキスト代：3,500 円 (税別)

販売時期：平成 25 年 5 月下旬頃 (予定)

賃貸不動産経営管理士講習 ※受講しなくても受験可 修了者 3 点加算

近県会場：広島 8/29(木)~30(金) 代ゼミ校舎(ライブ配信)

高松 10/8(火)~9(水) サンイレブン高松

講習時間：1 日目 9:45~17:10、2 日目 9:25~17:00 (予定)

受講料：16,500 円 (税別・テキスト 3,500 円は別途)

問い合わせ先 (一社) 賃貸不動産経営管理士協議会 Tel 04-7170-5520

不動産キャリアパーソン講座を受講しましょう

全宅連では不動産総合コースに続く教育研修制度として、不動産キャリアパーソン資格制度を開始しました。新規従業者の知識習得にも効果のある内容となっていますので、ふるって受講しましょう。

〔不動産キャリアパーソン資格概要〕

本資格は消費者を含めた不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引知識の普及による安心安全な不動産取引の推進のために、全宅連が独自で実施する資格で、全宅連が定めるテキストに基づき学習(通信教育)していただき、最後に修了試験を受験、試験に合格した者で宅地建物取引業に従事している者は「不動産キャリアパーソン」資格に登録できます。基礎知識の修得を主としており、今後、実務知識、専門知識の修得を目的とした内容も実施していきます。

〔受講要件〕

どなたでも受講できます。

※ 都道府県宅建協会の新規入会会員は入会時に必ず受講していただきます。

〔受講料〕 ※通信教育費用、受験料(1 回分)、登録費用が含まれます。

宅建協会会員及びその従業者で従業者証明書を発行された者 8,400 円(税込)

上記以外の者 12,600 円(税込)

〔受講の流れ〕

1. 都道府県宅建協会または全宅連ホームページから受講申込
2. 後日受講者宛に届くテキストと WEB 上の講習動画による通信教育で学習(受講期間は学習、修了試験含め 2 ヶ月)
3. 通信教育学習後、都道府県に所在する指定会場(愛媛県は松山市)でパソコンによる修了試験を受験。試験は 60 分間 4 肢択一の全 40 問、7 割以上の正解で合格
4. 合格者で宅地建物取引業に従事している者は、全宅連に登録申請すれば「不動産キャリアパーソン」資格証が付与されます

問い合わせ先 全宅連広報研修部 Tel 03-5821-8112 (受付 平日 9:00~17:00)

会費の納入はお済みですか？

平成 24 年度分の会費(業協会年会費 50,000 円、保証協会年会費 6,000 円)の納入がまだの方は、早急に納入願います。

平成 25 年 6 月 30 日までに納入の無い場合、会員資格が無くなります。会費納入は地域の任意団体へ委託していますので、各任意団体へお訊ねください。

資産の譲渡等の消費税率等に関する経過措置の取扱い Q&A 公表

国税庁より全宅連を通じて下記について連絡がありました。

(連絡文書要旨)

関係資料地区連絡協議会設置

消費税率引き上げに係る経過措置については国税庁より取扱いに係る法令解釈通達が出ていますが、今般経過措置の取扱いに係る Q&A が公表されました。

マンションの完成前の売買契約締結に関することや、自動継続条項のある賃貸借契約等について記載されています。国税庁 HP でもご覧いただけます。

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/shohi/kaisei/pdf/2191.pdf>

問い合わせ先 各国税庁若しくは所管の税務署等

(例)

【問】 マンションの販売を行っている当社では、事前にモデルルームを公開して、マンションの完成前に売買契約を締結する、いわゆる青田売りを行う場合があります。この場合、改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》に規定する経過措置が適用されますか。

【答】 改正法附則第5条第3項《工事の請負等に関する税率等の経過措置》の規定の適用対象となる契約には、建物の譲渡に係る契約で、当該建物の内装若しくは外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るものも含むこととされています(改正令附則4⑤)。

この場合の「注文に応じて」とは、譲渡契約に係る建物について、注文者が壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付すことができることとなっているものも含まれます(経過措置通達13)。したがって、マンションの青田売りの場合であっても、壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付すことができるマンションについて、指定日の前日(平成25年9月30日)までに譲渡契約を締結した場合には、この経過措置が適用されます。

次のような場合の経過措置の適用関係は、それぞれ次のとおりとなります。

- ① 建物の購入者の注文を付すことができる青田売りのマンションであるが、購入者の希望により標準仕様(モデルルーム仕様)の建物を譲渡した場合
購入者が「標準仕様」という注文を付したのであるから、指定日の前日までに契約をしたものであれば経過措置が適用されます。
- ② 建物の購入者の注文を全く付すことができない青田売りマンション(設計図どおりの仕様で建築するマンション)を譲渡した場合
購入者が注文を付すことができないことから、経過措置が適用されません。
- ③ ②のマンションで、契約後、購入者が内装等の注文を付すことを認め、その仕様に基づいて内装等をして建物を譲渡した場合
既に締結している契約を指定日の前日までに変更して、購入者の注文を付して建築した建物を譲渡する場合については、経過措置が適用されます。

【問】 当社が貸し付けているテナントビルに係る賃貸借契約は、指定日の前日(平成25年9月30日)までに締結しており、その契約内容は、改正法附則第5条第4項《資産の貸付けに関する税率等の経過措置》に規定する経過措置の適用要件を満たすものです。この賃貸借契約には、自動継続条項が定められており、いずれか一方からの解約の申出がない限り、当初条件で自動的に賃貸借契約が継続されます。

例えば、当初の貸付期間が施行日を含む2年間で、その後2年ごとに自動継続する場合、自動継続期間を含めて、経過措置が適用されますか。

【答】 平成8年10月1日から指定日の前日(平成25年9月30日)までの間に締結した資産の貸付けに係る契約に基づき、施行日前から引き続き当該契約に係る資産の貸付けを行っている場合において、当該契約の内容が一定の要件に該当するときは、施行日以後に行う当該資産の貸付けについては、改正法附則第5条第4項《資産の貸付けに関する税率等の経過措置》に規定する経過措置により、旧税率が適用されます。

照会の場合、自動継続条項があるとしても、契約における当初の貸付期間は2年間ですから、その2年間のうち、施行日以後に行われる貸付けのみがこの経過措置の適用対象となります。

(注) 自動継続条項のある賃貸借契約で、例えば、解約する場合は貸付期間満了日の〇月前までに申し出ることとされている場合、解約申出期限を経過したときに当事者間の合意、すなわち新たな契約の締結があったものとするのが相当ですから、指定日の前日までに解約申出期限が経過して自動継続された契約に基づき、施行日前から施行日以後引き続き貸付けを行う場合には、その自動継続後の貸付けで施行日以後行われるものについてこの経過措置が適用されます。

なお、指定日以後に解約申出期限が経過して自動継続された場合には、その自動継続後の貸付けについてこの経過措置は適用されません。

無料相談会を開催します

平成25年8月3日(土)10:00~16:00に、いよてつ高島屋 7階 キャッスルルームで、無料相談会を開催します。

相談員は当協会役員、弁護士、税理士、建築士(予定)及び土地家屋調査士(予定)等で、不動産のあらゆる相談に応じます。

相談を希望される方に、お声かけ下さい。

なお、当日は電話による相談は行いませんので、ご了承ください。