



第160号 平成25年10月25日発行

平成25年度ブロック別業者研修会のお知らせ

平成25年11月7日(木) 13:30 松山市総合コミュニティセンター
 平成25年11月8日(金) 13:30 愛媛県歴史文化博物館
 平成25年11月11日(月) 13:30 西条市東予総合福祉センター
 平成25年11月12日(火) 13:30 新居浜テレコムプラザ

研修テーマ 宅地建物取引における実務対応 ほかに
 ※受講された方にはこのステッカーをお渡しいたします。



仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

国土交通省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

消費税法の一部改正で平成26年4月1日に8%に税率が引き上げられることに伴い仲介手数料に係る消費税等についても経過措置の適用対象となっています。

契約時期と適用税率等

	仲介契約 年月日	売買契約 年月日	引渡完了 年月日	適用税率		仲介料を計上すべき 課税期間
				売買契約 時收受分	引渡時 收受分	
1	指定日前	指定日前	施行日前	5%	5%	それぞれ売買契約の日又は引渡完了の日の属する課税期間の課税売上げに計上する。 なお、ケース6の場合で8%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に收受したときは、その收受した日に適用されている税率により、その收受した日の属する課税期間の課税売上げとする。(欄外※の場合有り)
2	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日前	5%	5%	
3	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	5% (経過措置)	
4	指定日前	施行日以後	施行日以後	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	5%	5%	
6	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	8%	
7	指定日以後 施行日前	施行日以後	施行日以後	8%	8%	
8	施行日以後	施行日以後	施行日以後	8%	8%	

※不動産売買等の契約成立時にその仲介につき收受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了(所有権移転登記)時に收受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。別紙裏Q2を参照。

民間投資活性化等のための税制改正大綱の決定について

国土交通省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

税制措置等については、通常年度改正から切り離して前倒しで決定することとされ、民間投資活性化に関連する税制改正大綱が決定されました。

耐震改修を行った既存家屋に係る固定資産税の減額措置等が創設されました。

平成26年度国土交通省税制改正の概要

(制度・規制面での環境整備関係)

1. 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置

①既存建築物の耐震改修投資促進税制の創設

耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、耐震診断結果の報告を行った事業者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について特別償却25%ができることとする。

②耐震改修が行われた既存建築物に係る固定資産税の減額措置の創設

耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までに改修工事を行った場合、固定資産税の減額措置(2年間1/2)を講ずる。

2. 既存建築物の省エネ改修投資促進のための特例措置

※産業競争力強化法(仮称)に関連して創設する生産性向上設備投資促進税制の中で実質的に対応

同法の施行の日から平成29年3月31日までに次の設備等を取得した場合、即時償却又は税額控除5%(建物・構築物は3%)(平成28年4月1日から平成29年3月31日までに取得等した場合には特別償却50%(建物・構築物は25%)又は税額控除4%(建物・構築物は2%)ができることとする。

①最新モデルかつ生産性向上要件(旧モデル比で年平均1%以上向上)を満たす建物(断熱材、断熱窓)、建物附属設備(照明設備、冷暖房、昇降機設備等)、器具備品等

②投資計画上の投資利益率の15%以上の向上(中小企業者等は5%以上)が図られる生産ライン等の改善に資する建物、建物附属設備、器具備品等

3. 浸水防止用設備に係る固定資産税の課税標準の特例措置

浸水想定区域内の地下街等の所有者又は管理者が、水防法に規定された浸水防止計画に基づき、平成26年4月1日から平成29年3月31日までに取得した浸水防止用設備(止水板、防水扉等)に係る固定資産税について、5年間課税標準を市町村の条例で定める割合(2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内)に軽減する措置を創設する。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行及び耐震対策緊急促進事業の実施について

国土交通省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

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律については、平成25年5月29日に法律が公布されておりますが、平成25年11月25日に法律が施行されることとなりました。

本法律は一定規模の病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物や地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の緊急沿線建築物等について、新たに耐震診断の義務の対象とされております。

あわせて、同法により耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、緊急的・重点的に補助を行うため、国土交通省において耐震診断を義務付けられた建築物の所有者が行う耐震診断等に対し、国が事業に要する費用の一部を助成する耐震対策緊急促進事業が実施されることとなりました。

「地域の自主性及び自主性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部の施行に伴う「宅地建物取引業法施行規則」及び「積立式宅地建物販売業法施行規則」の一部改正について

国土交通省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

1. 宅地建物取引業法施行規則の改正点

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対する業務停止処分等の監督処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならないこととされており（宅地建物取引業法第70条第1項）、その方法として、宅地建物取引業法施行規則第29条において、国土交通大臣の処分に係るものにあつては官報により、都道府県知事の処分に係るものにあつては当該都道府県の公報によるものとされているところである。

現在は、情報化が十分に進展していること、また、都道府県の自主性を勘案し、その選択肢を広げるという観点から、都道府県による公告の方法について、公報への掲載の義務付けを廃止し、例示化することとし、所要の改正を行う。

(ウェブサイトへの掲載等)

2. 積立式宅地建物販売業法施行規則の改正点

国土交通大臣又は都道府県知事は、積立式宅地建物販売業者に対する業務停止処分等の監督処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならないこととされており（積立式宅地建物販売業法第47条）、その方法として、積立式宅地建物販売業法施行規則第25条において、国土交通大臣の処分に係るものにあつては官報により、都道府県知事の処分に係るものにあつては当該都道府県の公報によるものとされているところである。

現在は情報化が十分に進展していること、また、都道府県の自主性を勘案し、その選択肢を広げるという観点から、都道府県による公告の方法について、公報への掲載の義務付けを廃止し、例示化することとし、所要の改正を行う。（ウェブサイトへの掲載等）

「大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴う業法施行令及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正

国土交通省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

「大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴い、重要事項説明の説明事項が追加されました。これにあわせて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部が改正されました。

1. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点

今般、復興法第28条第4項では、復興整備事業の円滑な実施を確保するため、届出対象区域において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等を行う者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等に関する事項を市町村長に届け出ることを義務づけ、また、同条第5項では、当該事項を変更しようとするときも、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被る恐れがあるため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. で述べたように、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、復興法第28条第4項及び第5項を追加することから、ガイドライン中の重要事項説明書において所要の改正を行う。

不動産キャリアパーソン講座を受講しましょう

不動産キャリアパーソンは、不動産流通市場活性化の担い手として、多様化する消費者ニーズに対応し得る人材の育成をめざし、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研修制度で、実務の基礎知識修得に重点を置き、物件調査や契約の基本など、実際の取引実務で必要となる知識を、取引の流れに沿って体系的に学習いただけます。

※ 愛媛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)

会費の納入はお済みですか？

平成25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、平成26年4月実施予定の理事・代議員選挙において選挙権・被選挙権はありません。早急にご納入下さい。平成26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、詳しくは各任意団体へお訊ね下さい。

別紙

国土利用計画法に基づく事後届出制について

国土交通省より愛媛県土木部を通じて下記について連絡がありました。
(連絡文書要旨)

国土利用計画法において、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、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とする土地取引規制制度(事後届出制)を定めています。

本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度です。ご注意ください。

なお、同制度ポスター及びリーフレットは国土交通省HPでもダウンロードできます。
(http://tochi.mlit.go.jp/02_04.html)

「不動産流通市場活性化のための講習会」の開催について

国土交通省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

国土交通省では、消費者が安心して不動産取引が出来る不動産流通市場を整備するため、宅建業者を中心とする不動産関連事業者の連携による新しいビジネスモデルの検討や普及に取り組む、全国14の協議会の活動を支援しています。

この件に関し、今般同省より各協議会の取組み等を紹介することを目的とした講習会が開催されることとなりました。

(講習会概要)

○開催日・会場(近県)

平成25年12月11日(水) 高松・サンポートホール高松
(高松市サンポート2-1)

平成25年12月12日(木) 広島・広島国際会議場
(広島市中区中島町1-5)

申込み <http://www.jutaku-s.com/styuko/>

問い合わせ先 国土交通省土地・建設産業局不動産課

Tel 03-5253-8111(代表) 25118(内線) 03-5253-8287(直通)

申込み・問い合わせ先 (株)住宅新報社 制作本部 Tel 03-6403-7808

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会からのお知らせ

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)では、平成26年3月31日までに全宅管理へご入会いただくと、間取りソフト&流通図面作成ソフト(定価6万円相当)を無料で贈呈する新規入会キャンペーンを行っています。

また、平成25年11月11日(月)より11月15日(金)までの一週間、全宅管理事務局(電話番号03-3865-7031)で入会相談会を開催いたします。ぜひ、この機会にご入会をご検討下さい。

愛媛県収入証紙のデザイン変更について

愛媛県出納局長より下記について連絡がありました。

(連絡文書要旨)

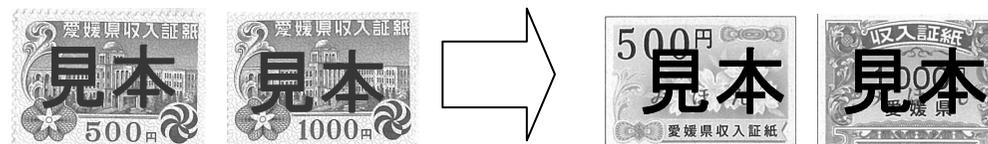
関係資料地区連絡協議会設置

本県収入証紙のデザインにつきましては、愛媛県証紙条例施行規則の一部を改正する規則(平成25年3月29日公布)の施行により、平成25年10月1日から下記のとおり新デザインの収入証紙になりました。

旧デザインの収入証紙につきましても、これまでどおり使用することができ、当分の間、新旧デザインの収入証紙が混在することとなります。

(変更前)

(変更後)



不動産の公売について

愛媛県中予地方局特別滞納整理班より下記公売について連絡がありました。

(公売財産)

関係資料地区連絡協議会設置

土 地	1. 大洲市松尾1857番1	畑	261 m ²
	2. 大洲市松尾1857番2	畑	2,243 m ²
	3. 大洲市松尾1859番	畑	253 m ²

公売保証金 30,000円 見積価格 250,000円

入札日時 平成25年12月6日(金) 14:05~14:30

開札日時 平成25年12月6日(金) 14:30

公売場所 愛媛県中予地方局7階 大会議室

代金納付期限 平成25年12月13日(金) 11:30

その他
・境界確認、面積実測をしていない。
・土壌汚染の調査を実施していない。
・不法投棄等調査を実施していない。

*当該不動産公売に参加するためには、公売保証金の納付が必要となります。

詳しくは関係資料をご覧ください。

問い合わせ先 愛媛県中予地方局特別滞納整理班 Tel 089-909-8390

担当/神原氏、竹内氏、山本氏

高松国税局の不動産公売について

高松国税局より下記について連絡がありました。

(連絡文書要旨)

(公売財産)

		関係資料地区連絡協議会設置	
(1) 土地	伊予市宮下字中ウネ 2129 番 1 伊予市宮下字中ウネ 2129 番 2	山林 畑	5,523 m ² 2,683 m ²
	※現況は山林であり斜面	見積価格	159,000 円
(2) 土地	伊予市宮下字大上戸 533 番 1 伊予市宮下字大上戸 533 番 2 伊予市宮下字大上戸 532 番 1	宅地 宅地 宅地	458.51 m ² 332.52 m ² 31.59 m ²
建物	伊予市宮下 533 番 1	居宅	92.56 m ²
	木造草葺平屋建 ※建物には所有者が居住している		
附属建物	物置 木造瓦葺平屋建 納屋 木造瓦葺平屋建	床面積 床面積	33.05 m ² 52.89 m ²
		見積価格	8,928,000 円
(3) 土地	東温市北方字田中甲 3018 番 1	田	3,118 m ²
		見積価格	4,279,000 円
(4) 土地	東温市北方字田中甲 3266 番 1	田	1,205 m ²
		見積価格	2,141,000 円
(5) 土地	東温市北方字田中甲 3274 番 1 東温市北方字田中甲 3274 番 3	田 公衆用道路	299 m ² 19 m ²
		見積価格	439,000 円
(6) 土地	東温市北方字田中甲 3184 番 1	田	634 m ²
		見積価格	1,082,000 円
(7) 土地	東温市北方字田中甲 3255 番 1	田	112 m ²
		見積価格	128,000 円
(8) 土地	東温市北方字田中甲 3264 番 4	雑種地	128 m ²
		見積価格	948,000 円

※農地(田)については使用貸借により第三者が使用している

入札期間	平成25年11月7日(木)～12月6日(金)
入札書類提出先	香川県高松市天神前2番10号 高松国税総合庁舎 高松国税局 徴収部 特別整理第一部門 公売担当
公売保証金の納付期限	平成25年12月6日(金) 15:00
開札日時	平成25年12月9日(月) 9:00
売却決定日時	平成25年12月16日(月) 9:00
買受代金の納付期限	平成25年12月16日(月) 14:00
問い合わせ先	高松国税局 徴収部 特別整理部門 Tel 087-831-3111 内線496

※ 国税庁ホームページからもご覧いただけます。

<http://www.nta.go.jp/>

仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

(不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無)

Q1. 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか。

A. 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、指定日(平成25年10月1日)前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

(施行目以後に仲介料の残額を収受する場合)

Q2. 指定日以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき施行日、(平成25年4月1日)前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時(例:不動産売買契約の締結時)に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、残額を施行日以後の物件の引渡完了の日(所有権移転登記時)に収受し売上げに計上するときにおいても、その残額には旧税率(5%)が適用されると解してよいでしょうか。

A. 事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額(50%相当額)を売上げに計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、施行日以後の物件の引渡完了(所有権移転登記)時に収受する仲介料は、施行日以後の役務提供に係る対価であり、8%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき収受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了(所有権移転登記)時に収受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

(仲介料率のみが定められている場合)

Q3. 不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」とその料率のみを定める場合があり、このような仲介契約にあつては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が指定日前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか。

A. 指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる全額はないこととなります。

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。