



宅建本部にゆうす

公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会

TAKKEN-HONBU NEWS

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会愛媛本部

第 162 号 平成 25 年 12 月 25 日発行

国有地の架空取引話に関する注意喚起の取組みについて

財務省より下記について連絡がありました。 関係資料地区連絡協議会設置
(連絡文書要旨)

近年、国有地の取得に関する架空話が多発していることから、注意喚起の取組みを行っております。当協会ホームページからも財務省ホームページ（注意喚起のページ）にリンクしておりますのでご覧下さい。

財務省ホームページ <http://www.mof.go.jp/caution/20130918.pdf>

消費税率引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について

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

消費税率の引上げに際して、消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保する観点から、消費税転嫁対策特別措置法が平成 25 年 10 月 1 日から施行されました。

消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置においては、消費者が消費税を負担していない又はその負担が軽減されているかのような誤認を消費者に与えないようにするとともに、事業者が消費税分を値引きする等の宣伝や広告を行うことが禁止されています。

消費税の転嫁拒否等の行為等を行うことがないようご協力をお願いします。

ハトマーク支援機構で実施する事業について

一般財団法人ハトマーク支援機構より新たな事業提携の連絡がありました。

(株) アクトコール 関係資料地区連絡協議会設置

家財総合保険（無料）付帯の緊急駆けつけサービス及び家賃収納代行サービスの提供

(株) 建築資料研究社/日建学院

会員及び不動産キャリアパーソン登録者向けに特別割引価格にて、宅建関連講座やその他業務関連講座の提供と関連図書を 1 割引きで提供

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尋ね下さい。

年末年始のお休みのお知らせ

12 月 28 日(土)から 1 月 5 日(日)まで協会は休業となります。

港湾法一部改正に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

国土交通省より愛媛県土木部長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

港湾法の一部を改正する法律（以下「改正法」）が平成 25 年 12 月 1 日から施行されたことに伴い、宅地建物取引業法施行令について下記のように改正し、改正法と同様、平成 25 年 12 月 1 日から施行されました。

宅地建物取引業法施行令第 3 条の改正点

今般の改正法においては、港湾における輸入ばら積み貨物の積卸し、荷さばき等の共同化を促進するために必要な共同化促進施設の整備・管理等に関する事項を当該施設所有者等の全員合意により定めることを目的として、共同化促進施設協定制度を創設することとしている。当該協定制度においては、港湾管理者による当該協定の認可の公告があった後において、当該協定に係る施設所有者等になった者に対しても当該協定の効力が及ぶ（改正法第 50 条の 13）。

当該施設所有者等は、当該協定に従って共同化促進施設の整備又は管理を行うことが求められるため、当該承継効を事前に知らない購入者等は、当該整備又は管理に係る実質的な費用負担、協定に違反した場合の違約金等、不測の損害を被る可能性がある。また、宅地建物取引業者は、港湾管理者による公告により、当該協定の効力が発現した旨を容易に把握することが可能である。

このため、宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、共同化促進施設協定に係る承継効に関する規定を追加するため、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

「こども 110 番の車」活動について

当協会では「こども 110 番の車」活動を実施しています。各事業所の所有する社用車（原付バイク含む）にステッカーを貼付するというもので、街頭における犯罪や子どもが被害者となる凶悪事件等の発生を防止し、県民が安全で安心して暮らせる社会の実現に寄与するという目的を持って実施しています。

「こども 110 番の車」につきましては、事前に商号・代表者名・車種・色・車両番号等を愛媛県警察へ申請する事が必要となりますので、参加ご希望の方は、申請書をお送りいたしますので、当協会へご連絡下さい。



ハトマークサイト冬季休止日について

12 月 28 日(土)から 1 月 3 日(金)まで登録システムは休止されます。※検索は無休

平成 26 年度不動産関係税制改正の概要について

全宅連より下記について連絡がありました。

関係資料地区連絡協議会設置

(連絡文書要旨)
平成26年度国土交通省税制改正概要(主要項目の概要)

I. 安全・安心の確保と地域活性化

1.都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進

- ①都市再興に向けた都市機能の整備の推進のため、以下の措置を創設
 - ・都市機能誘導区域（仮称）の外から内への事業用資産の買換特例（圧縮記帳80%）
 - ・誘導施設（仮称）の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例（居住用資産:100%繰延べ）等
 - ・誘導施設（仮称）とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置（5年間4／5に軽減）
- ②優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率（長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 所得税:15%→10% 個人住民税:5%→4%等）の3年間延長
- ③土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の3年3ヶ月間延長（法人税等）
- ④相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除（現行1／2→全額免除）

2.住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ①新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建て3年間、マンション5年間：1／2）の2年間延長
- ②老朽化マンションの建替え等の促進のため、以下の措置を創設・延長
 - ・構造耐力が不足している老朽化マンションの建物敷地売却等に係る特例（区分所有者が組合に当該区分所有権を売り渡す等の場合の課税の特例（所得税・法人税等）、組合の事業手続における区分所有権等の移転に係る課税の特例（登録免許税・不動産取得税）等）の創設
 - ・マンション建替事業に係る特例措置（権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置）の2年間延長（登録免許税）
- ③認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置を2年間延長
 - ・所有権保存登記（一般住宅0.15%→0.1%）、所有権移転登記（一般住宅0.3%→戸建て0.2% マンション0.1%）に係る軽減税率
 - ・不動産取得税の課税標準からの控除額の特例（一般住宅1,200万円→1,300万円）
 - ・固定資産税の新築住宅特例（1／2減額）の適用期間を延長（戸建て3年→5年、マンション5年→7年）
- ④居住用財産の買換え等に係る特例措置（譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除）について、譲渡益に係る課税繰延べの場合の譲渡資産価額要件を見直したうえで2年間延長（所得税等）
- ⑤中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のため、以下の措置を創設・拡充
 - 1) 買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置（所有権移転登記（一般住宅0.3%→0.1%））の創設
 - 2) 中古住宅取得に係る住宅ローン減税等の特例措置の拡充（中古住宅を取得し、入居前に耐震基準への適合が確実な改修を行う場合、住宅ローン減税、贈与税及び不動産取得税の特例措置の適用を可能とする。）

II.成長戦略の推進

1.設備投資の促進・産業競争力の強化

- ①既存建築物（非住宅）の改修投資促進のため、以下の措置を創設
 - ・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、耐震改修を行った場合の特例措置（特別償却（25%）、固定資産税の減額措置（2年間 1／2））の創設
 - ・生産性向上設備投資促進税制の対象として、省エネ設備（LED・断熱窓等）の取得等をした場合の特例措置（即時償却又は税額控除5%等）の創設
- ②港湾の耐震対策の推進のために行う、民有護岸等の改良により取得した施設に係る特例措置（特別償却（20%））の創設（法人税）
- ③浸水防止計画に基づき取得した浸水防止用設備（止水板、防水扉等）に係る固定資産税の特例措置（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）に軽減）の創設
- ④船舶のバラスト水処理装置の搭載に関する一括損金経理を可能とする取扱の明確化（法人税）
- ⑤国際船舶の所有権保存登記等に係る登録免許税の特例措置（税率4/1000→3.5/1000に軽減）の2年間延長
- ⑥トラック、内航貨物船、その他機械装置等に係る中小企業投資促進税制（特別償却30%又は税額控除7%）の3年間延長及び中小企業の生産性向上設備（ソフトウェア組込型装置を含む）について即時償却又は税額控除割合の引上げ等の拡充（法人税・所得税等）

財務局の普通財産の管理処分等業務委託に係る一般競争入札について

四国財務局より下記について連絡がありました。

関係資料地区連絡協議会設置

(連絡文書要旨)
平成 12 年より国有地の売却や調査等の業務について民間へ業務委託を行っており、平成 26 年度からの3年間の予定で普通財産の管理処分等業務委託契約に係る一般競争入札の実施について公告をしました。<http://shikoku.mof.go.jp/>委託する担当地域 愛媛地域（愛媛県内全域） 1 者
実施要項及び入札説明書の配付 平成 26 年 1 月 27 日（月）まで
四国財務局 管財部審理課、松山財務事務所 管財課 等にて
入札書の提出 平成 26 年 2 月 25 日（火）13：15 まで
四国財務局 別館 2 階 第 1 会議室にて
問合わせ先 四国財務局 管財部審理課 TEL：087-831-2131

県有地の売却について

愛媛県総務部管理局総務管理課長より下記について連絡がありました。

関係資料地区連絡協議会設置

〔売り払う財産〕
土 地 伊予郡松前町大字大間字赤淵 684 番 1 外 1 筆 宅地 6,322.60 m²
予定価格 37,000,000 円

入札日時 平成 26 年 1 月 28 日（火）午前 11 時
入札場所 愛媛県庁本館 2 階 総務部会議室
＊ 平成 26 年 1 月 15 日（水）までに入札参加申込書の提出必要
問合わせ先 愛媛県総務部管理局総務管理課財産管理グループ TEL：089-912-2255