



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 165 号 平成 26 年 3 月 25 日発行 消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う報酬の額の改正について

国土交通省土地・建設産業局不動産課長より全宅連を通じて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 4 月に消費税率が引き上げられることに伴い、国土交通省において「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(以下「報酬告示」という。)
及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(以下「ガイドライン」という。)
について改正が行われました。

本改正は平成 26 年 4 月 1 日から実施されます。

これに伴い報酬額規定表も変更されます。所属地区にご確認のうえ、お受け取り下さい。

(報酬告示の改正点)

第 1 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法(昭和 63 年法律第 108 号)第 2 条第 1 項第 9 号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

第 2 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者(課税事業者(消費税法第 5 条第 1 項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第 9 条第 1 項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。))である場合に限る。第 3 から第 5 まで及び第 7 ①において同じ。)が宅地又は建物(建物の一部を含む。以下同じ。)の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。))は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。))又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額(当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。)を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

200 万円以下の金額	100 分の 5.4
200 万円を超え 400 万円以下の金額	100 分の 4.32
400 万円を超える金額	100 分の 3.24

第 3 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。))は、第 2 の計算方法により算出した金額の 2 倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第 2 の計算方法により算出した金額の 2 倍を超えてはならない。

第 4 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。))の合計額は、当該宅地又は建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。)の 1 月分の 1.08 倍 に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の 1 月分の 0.54 倍 に相当する金額以内とする。

第 5 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。))は、当該宅地又は建物の借賃の 1 月分の 1.08 倍 に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の 1 月分の 1.08 倍 に相当する金額を超えてはならない。

第 6 権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物(居住の用に供する建物を除く。)の賃貸借で権利金(権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。)の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額(当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。))については、第 4 又は第 5 の規定にかかわらず、当該権利金の額(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。))を売買に係る代金の額とみなして、第 2 又は第 3 の規定によることができる。

第 7 第 2 から第 6 までの規定によらない報酬の受領の禁止

- 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第 2 から第 6 までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。
- 消費税法第 9 条第 1 項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることのできる報酬の額は、第 2 から第 6 までの規定に準じて算出した額に 108 分の 100 を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附則 (平成 26 年 2 月 28 日国土交通省告示第 172 号)

この告示は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

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、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。平成 26 年 4 月実施の代議員選出選挙・理事候補者選出選挙において選挙権・被選挙権はありません。

流通機構の消費税改正等に関する取扱いについて

(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・申請書同封

平成26年4月1日の消費税改正についてお知らせいたします。4月1日以前に登録し、4月1日以降引き続きレインズ(ハトマークサイト含む)に登録されている消費税の課税対象になっている物件については、新税率の総額表示の額に会員自身で変更(ハトマークサイト経由)または、早急に「登録物件成約・変更・削除・再登録申請書」を協会事務局まで提出して下さい。

【参考】「登録物件成約・変更・削除・再登録申請書」は協会 HP⇒会員専用入口⇒会員専用様式集からもダウンロードできます。

<http://www.ehime-takken.or.jp/>

建築確認申請除外区域の廃止について

愛媛県土木部建築住宅課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

平成25年12月31日をもって、南レク都市計画区域の建築確認申請除外区域が廃止され先般ご連絡いたしました。敷地の接道状況の確認の参考としていただくため、県で進めている指定道路情報整備事業において調査が完了した愛南町の指定道路の状況について県ホームページにて公開しました。

なお、「ご利用上の注意事項」に記載させていただいているとおり指定道路図は、表示している内容を証明するものではなく予告無く内容を変更する場合がありますので必ず最新の情報を各地方局又は関係土木事務所でご確認下さい。愛媛県ホームページ(建築基準法に規定する「指定道路図」の公開について)

<http://www.pref.ehime.jp/h41000/siteidouro.html>

「空き家に関するアンケート」について

四国中古住宅流通促進事業協議会より下記について連絡がありました。

(連絡文書要旨)

現在、全国では約5760万戸の住宅がストックされており、空家の所有者の考えを知ることも今後の事業活動を実施する上において必要不可欠であるとの見地から第1回目のWebによるアンケート調査を実施いたしました。

結果としては、何らかの手だてがあるのであれば、有効活用を行いたいとの意見も多く寄せられている結果となっております。

そこで今回は、今ひとつ踏み込んだ実態アンケートの実施を行い、先の結果と合わせて中古住宅に対する消費者の考えを取りまとめたいと考え、「空き家に関するアンケート」を1月下旬に各会員宛にお送りしましたが、回収率が低迷しています。

趣旨をご理解頂き、アンケートの提出をお願いします。

※最終ページのアンケート返信用回答用紙に記載のうえ、四国中古住宅流通促進協議会事務局まで返信をお願いします。(FAX:087-823-1212)

会員間情報システムについて

平成26年9月からの正式運用を目指して、近々仮運用を開始します。開始時期など詳細については追ってお知らせいたします。Googleマップを利用した地図表示、営業用チラシの印刷、レインズ書式での印刷に加え、スマホに対応したシステムとなる予定です。

お仕事フェスタに参加しました!

将来の夢や仕事について考えるお仕事フェスタが3月15・16日の2日間アイテムえひめで開催。“約100職種のプロから仕事の話聞ける”ということで、高校生・小中学生・親子連れなど多数の参加をみました。宅建協会も人材育成委員会の河上公則・山本徹委員が担当。高校生10名を含む25名の方が『不動産のお仕事ブース』を訪れ熱心に質問。委員の説明に聞き入っていました。

印紙税について

平成25年版「あなたの不動産 税金は」にも記載されていますが、平成26年4月1日より平成30年3月31日までに作成される不動産の譲渡に関する契約書について税額が軽減されています。

<不動産の譲渡に関する契約書等の印紙税額表>

契約書記載金額	不動産の譲渡に関する契約書		借地権の設定や譲渡に関する契約書、住宅ローン等の金銭消費貸借契約書
	平成26年3月31日まで	平成26年4月1日より	
1万円未満	非課税	非課税	非課税
1万円以上10万円以下	200円	200円	200円
10万円超50万円以下	400円	200円	400円
50万円超100万円以下	1千円	500円	1千円
100万円超500万円以下	2千円	1千円	2千円
500万円超1,000万円以下	1万円	5千円	1万円
1,000万円超5,000万円以下	1万5千円	1万円	2万円
5,000万円超1億円以下	4万5千円	3万円	6万円
1億円超5億円以下	8万円	6万円	10万円
5億円超10億円以下	18万円	16万円	20万円
10億円超50億円以下	36万円	32万円	40万円
50億円超	54万円	48万円	60万円
金額の記載のないもの	200円	200円	200円

消費税改正等に関する取扱いについて

内閣府より愛媛県私学文書課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

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きましては以前よりお知らせしておりますが内閣府消費税価格転嫁等対策HPにて確認いただけますので参考にして下さい。

<http://www.cao.go.jp/tenkataisaku/index.html>