



第177号 平成27年3月25日発行

消費税免税事業者みなし仕入れ率に係る「業法の解釈・運用の考え方」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

消費税法の一部を改正する法律第7条を踏まえ、消費税の簡易課税制度の仕入れに係る概算的な控除率(みなし仕入れ率)について、消費税法施行令の一部が改正され、平成27年4月1日からは、不動産業は第6種事業(現行第5種事業)とされた上で、そのみなし仕入れ率が40%(現行50%)となります。

これに伴い、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)」が改正され、平成27年4月1日より施行されます。

[ガイドラインの改正概要]

免許事業者については、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(以下「税抜金額」という。)に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができることとされている。消費税法施行令の改正によるみなし仕入れ率の変更を踏まえ、平成27年4月1日以降に締結された売買等の契約に係る価格に転嫁できる仕入れに係る消費税等相当額の限度については、税抜金額に消費税法施行令で定めるみなし仕入れ率(40%)と消費税の税率(8%)を乗じたもの(つまり税抜金額の0.032倍)とする。

省エネ住宅ポイントの「完了報告の代行」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

省エネ住宅ポイント制度については、平成27年2月3日に補正予算が成立し、平成27年3月10日より申請の受付を開始しました。

本制度は、平成26年度補正予算による補助事業であることから、平成27年度中には事業を完了する必要があるため、このため、工事完了前にポイント発行申請が可能な制度設計となっております。

工事完了前にポイント発行申請を行った場合、工事完了後に完了報告の手続きが必須となっており、こうした手続きに不慣れな住宅取得者等(申請者)の便宜を図るため、ポイント発行申請書に契約事業者が完了報告の代行を行うことについて記載する欄が設けられました。会員の皆様はご協力下さい。

【問合せ先】

国土交通省住宅局住宅生産課 TEL: 03-5253-8111 (内線 39-463、39-431)

入会金の減額を総会に上程予定

新規入会者の入会比率回復の対応策として、入会金の値下げを総会に上程することが理事会で承認されました。また、新入会者に対して1年間サポートすることを条件に、紹介会員に紹介料をお渡しすることも検討しています。

免許申請書について

○免許申請書様式について

平成27年4月1日より、宅地建物取引主任者から宅地建物取引士へ資格の変更が行われることに伴い、免許申請及び変更関係書類が変更となります。

経過措置として、**当面の期間**(3か月程度)は旧様式の箇所を修正の上使用できます。下記のとおり訂正願います。

また、事務所に備え付けられている**従業者名簿と業者票は会員の皆様ご自身で訂正**してご使用下さい。

(取引主任者と記載の部分)

宅地建物取引士

~~取引主任者~~

(専任の取引主任者設置証明書)

第31条の3第1項

~~第15条第1項~~

○免許申請書の配付方法について

今まで地区事務所にて販売しておりました免許申請書の販売を中止します。

免許更新の時期(有効期限90日前)に入った会員の皆様には、宅建協会事務局より直接事務所へ無料で免許申請書を1部郵送いたします。その後、60日前に未提出であれば黄色いハガキにて再度お知らせいたします。

なお、従来通り、県庁HPからもダウンロードできますのでそちらもご使用いただけます。

宅地建物取引士証再交付及び書換え交付申請手数料の徴収について

愛媛県庁より下記について連絡がありました。

(連絡文書要旨)

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成27年4月1日に施行されることにより、以下の通り取り扱うことといたします。

1. 申請種別

宅地建物取引士証再交付申請(亡失、滅失、汚損、破損、その他の事由)

宅地建物取引士証書換え交付申請(氏名の変更) ※住所変更除く。

2. 申請手数料

4,500円(愛媛県収入証紙)

3. 施行日

平成27年4月1日申請分より

愛媛県居住支援協議会の会長に就任

住宅確保要配慮者に対して関係機関でサポートする目的で協議会が発足し、当協会武井会長が協議会会長に就任。今後、協力店等を募集予定です。



新訂版「わかりやすい重要事項説明書の書き方」発刊について

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

今般、「わかりやすい重要事項説明書の書き方」につきまして以下の改訂内容を盛り込んだ新訂版として販売開始しましたのでご案内いたします。

【主な改訂内容】

1. 追補版で対応してきた法令改正等を解説書に掲載
2. 新たに改正された法令を解説書に掲載
3. 宅建業者売主・媒介業者2社介在型の書式を新設
4. 質問等が多い箇所を改訂

空家等対策の推進に関する特別措置法等について

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・協会HP掲載

空家等対策の推進に関する特別措置法（一部）施行日 平成27年2月26日

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

I 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

II 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

III その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

【問合せ先】

国土交通省 住宅局住宅総合整備課 TEL: 03-5253-8111 (内線: 39-374)

HP: http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

市有地処分の媒介依頼について

松山市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

処分の媒介を依頼する市有地

物件番号	所在地	地目	地積(m ²)	売却価格
1	松山市須賀町5番4	宅地	147.62	1,055万円
2	松山市西垣生町938番17	宅地	99.29	467万円
3	松山市和気町一丁目67番1	宅地	2,170.40	6,230万円
4	松山市久谷町甲92番1	雑種地	251.02	691万円
5	松山市浅海原甲542番1	宅地	577.04	1,570万円
6	松山市浅海原甲603番6	雑種地	413.12	715万円
7	松山市柳原669番7	宅地	193.49	827万円
8	松山市柳原669番8	宅地	195.14	756万円
9	松山市下難波甲1078番11	雑種地	178.05	2,825万円 温泉権 (源泉権)
	松山市下難波甲1078番12			
	松山市下難波甲1078番3			
	松山市下難波甲1078番10			
	松山市下難波甲1078番8	雑種地	57.99	

依頼期限 平成27年8月31日

物件資料等 物件の明細については、松山市HPに掲載しています。

各課一覧⇒管財課⇒市有地の売却先を募集します(先着順)

<http://www.city.matsuyama.ehime.jp/bosyu/siyuutibosyuu02.html>

会費の納入はお済みですか？

平成26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27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。