



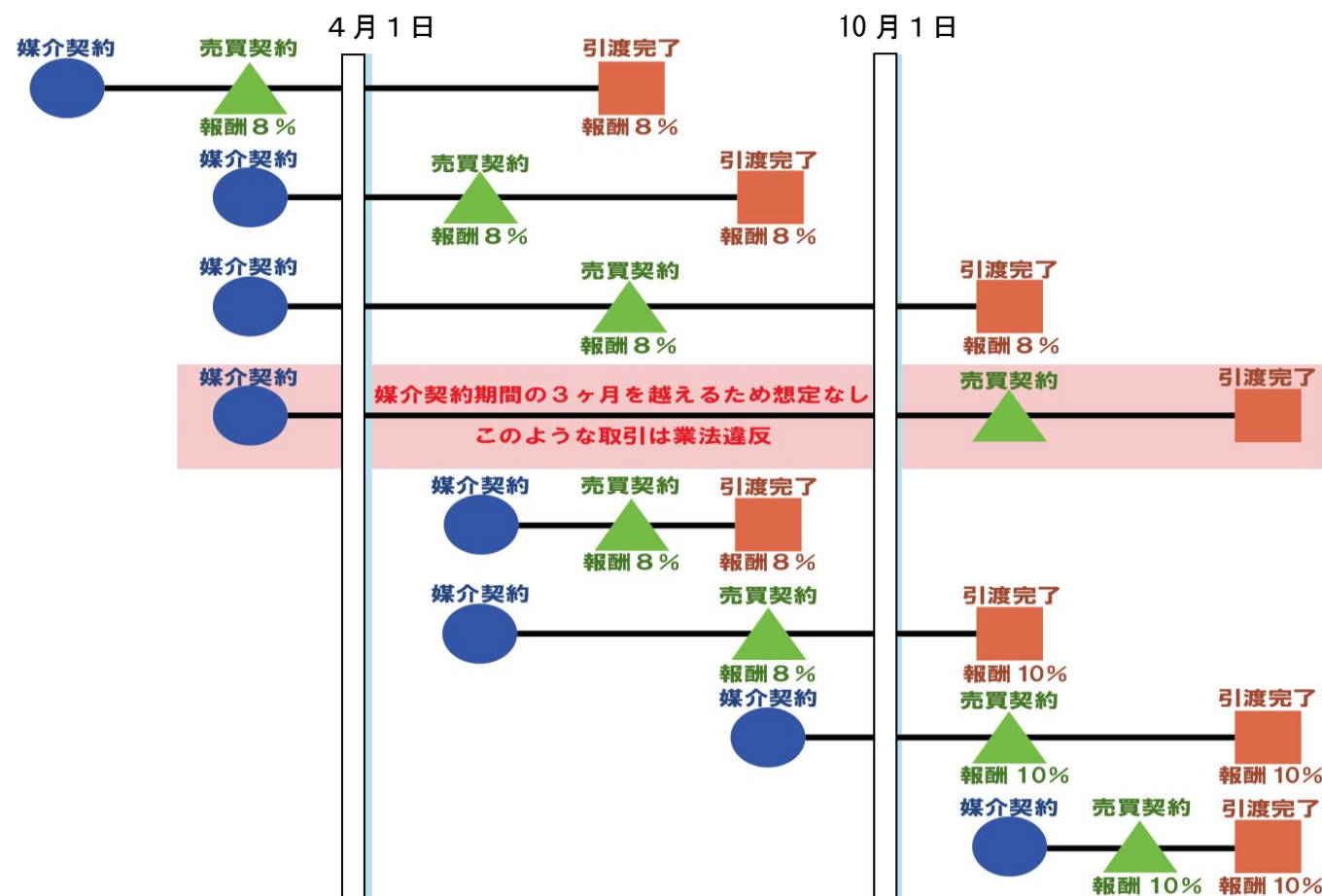
仲介に係る消費税等の経過措置の適用の有無について／国土交通省

2019年10月1日より消費税及び地方消費税の税率が10%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられることになりました。

【契約時期と適用税率等】

関係資料地区連絡協議会設置

【課税時期と適用税率】						
	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 時収受分	引渡時 収受分	
1	4月1日前	4月1日前	10月1日前	8%	8%	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10%の税率が適用 される部分について、 物件の引渡し前に収受 したときは、その収受 した日に適用されてい る税率により、その収 受した日の属する課税 期間の課税売上げとす る。
2	4月1日前	4月1日以後 10月1日前	10月1日前	8%	8%	
3	4月1日前	4月1日以後 10月1日前	10月1日以後	8%	8% (経過 措置)	
4	4月1日前	10月1日以後	10月1日以後	媒介契約は3月単 位であり、このケ ースは想定されな い。		
5	4月1日以後 10月1日前	4月1日以後 10月1日前	4月1日以後 10月1日前	8%	8%	
6	4月1日以後 10月1日前	4月1日以後 10月1日前	10月1日以後	8%	10%	
7	4月1日以後 10月1日前	10月1日以後	10月1日以後	10%	10%	
8	10月1日以後	10月1日以後	10月1日以後	10%	10%	



改正バリアフリー法・森林経営管理法施行に伴う業法施行令、考え方一部改正

2019年4月1日施行

関係資料地区連絡協議会設置

【改正点】

(バリアフリー法：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律関係)

1. 移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の土地所有者等は、その全員の合意により、移動等円滑化に資する施設の整備や管理等の事項を記載した「移動等円滑化施設協定」を締結することが可能
2. 法律に基づき市町村長による認可の公告がなされた当該協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対してもその効力が及ぶ

(森林経営管理法関係)

経営管理権（経営管理実施権）は、経営管理権集積計画（経営管理実施権配分計画）の公告の後において当該経営管理権（経営管理実施権）に係る森林所有者となった者（国その他農林水産省令で定める者を除く）に対しても、その効力がある。

(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正点)

森林経営管理法において新たに宅地建物取引業者が説明すべき法令上の制限が追加されることを踏まえ、「重要事項説明の様式例」のうち、「法令名」の欄に記載する法律名として森林経営管理法を追加する。

各種制度について／国土交通省

関係資料地区連絡協議会設置

1. 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）の改正について
2019年3月15日、住宅宿泊事業法施行規則が改正されたこと等に伴い、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）が改正されました。
2. 「1号特定技能外国人支援に関する運用要領」等について
新たな外国人材受入れのための在留資格を創設する「出入国管理及び難民認定法及び法務省設置法の一部を改正する法律」施行（2019年4月1日）のため、受入れ機関等が外国人に対して行うべき支援を内容とする「1号特定技能外国人支援に関する運用要領 1号特定技能外国人支援計画の基準について」が公表されました。

適正な価格による工事発注について／国土交通省

関係資料地区連絡協議会設置

近年、建設投資の大幅な減少に伴って著しい低価格による受注が増加し、そのしわ寄せが労働者の賃金低下をもたらして、若年入職者が大きく減少してきました。

こうした状況を踏まえ、技能労働者の処遇改善に向けた取組を踏まえた適正価格による工事発注等に取り組んでいただくようお願いいたします。

事務局休業のお知らせ

4月27日（土）から5月6日（月）まで休業いたします。

2019 年度税制改正関連法案成立について／全宅連

関係資料地区連絡協議会設置

各種特例措置の延長や空き家の譲渡所得の拡充等を内容とする 2019 年度税制改正関連法案につきましては、2019 年 3 月 27 日に国会にて可決成立いたしましたのでご案内いたします。

(税制改正大綱ポイント概略)

1. 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長
2. 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置延長及び拡充
3. 空き家譲渡所得について 3,000 万円を特別控除する措置の拡充・延長
4. 地域福利増進事業に係る特例措置の創設
5. 消費税増税に係る負担軽減方策
6. その他の特例措置の期限延長

当協会実施の不動産無料相談会について

宅建協会では、保証協会と共同で消費者保護の為に無料相談を実施しています。

これまで相談員は宅地建物取引士が対応していましたが、2019 年 4 月より弁護士・税理士も相談に応じます。

【協会の相談日】

毎週水曜日(祝休日はお休みします)

弁護士(第 1 水曜日のみ)・税理士(第 3 水曜日のみ)

午前 10 時～午後 4 時(正午から午後 1 時までは昼休み)

※ご来館の方の受付は午後 3 時 30 分まで

※ご予約はお受けしておりません。ご来館順に対応いたします。

※不動産取引に関してわからないこと、疑問に思うこと等、不動産に関することについて、ご相談に応じます。

※協会相談員がお話をお聞きし、必要に応じて弁護士、税理士に相談を引き継ぎます。

開発許可申請の手引きの改正について／松山市都市整備部建築指導課長

(連絡文書要旨)

開発許可申請の手引きの一部を改正しました。

(改正概要)

第 1 章 2 用語の定義に(8)「開発区域」の説明を追記しました。

第 1 章 3 許可を要しない開発行為のうち都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号の政令第 21 条で定める公益上必要な建築物の記載内容を変更しました。

第 2 章 2 法第 34 条第 14 号松山市運用基準のうち 1 【分家住宅】の用語説明と判断基準の記載内容の整理・追記しました。

第 2 章 2 法第 34 条第 14 号松山市運用基準のうち 22 【適法に使用された建築物のやむを得ない事情による用途変更】の用語説明と判断基準に「遠方への転居」に関する内容を追記しました。

第 2 章 2 法第 34 条第 14 号松山市運用基準のうち 23 【指定幹線道路沿線の土地における建築物】の要旨と判断基準に「隣接地」に関する内容を追記しました。

※詳細は松山市役所HPをご覧ください。

http://www.city.matsuyama.ehime.jp/kurashi/kurashi/jutaku/kaihatsu_seido.html

(問合せ先)

松山市役所都市整備部建築指導課 開発許可担当 TEL：089-948-6507・6468

賃貸物件の情報提供希望について／愛媛労働局

愛媛労働局より、ハローワークプラザ松山の移転先となる賃貸物件の情報提供依頼がありました。

なお、物件は本年夏までに特定し、入居は次年度になる見込みです。

(必須条件)

- ・所在地：松山市中心部(市内電車環状線内または沿線)
- ・面積：概ね 600～1,000 ㎡(～300 坪くらい)
- ・不特定多数の入館があるため、入館に際しチェックが不要であること
- ・階数：1 階がベストだが、エレベーターがあれば 2～3 階でも可(できれば低層階希望)
- ・フロア：同一フロアが困難であれば、複数階借上(スキップフロア可)
- ・身体障害者が使用可能なトイレがあること
- ・車いす・ベビーカーでの入館を可能とするため入口にスロープがあること

(その他希望条件)

- ・耐震適合
- ・OA フロア敷設済
- ・セキュリティシステム設置済(=フロアごとの警備システム)

〔物件情報送付先・問い合わせ先〕

〒790-8538 松山市若草町 4－3 松山若草合同庁舎 5 階

愛媛労働局 職業安定部職業安定課 担当：満田氏

Tel 089-943-5221 FAX 089-941-5200

不動産広告 Q & A

Q

当社の仲介で一定期間内に賃貸契約を締結してくれた借主に対し、6 万円相当の家電製品をプレゼントしたいのですが、景品規約上問題がありますか？

A

懸賞の方法によらないで景品を提供する場合(総付景品)の上限額は、取引価額の 10%又は 100 万円のいずれか低い価額の範囲となります。仲介の場合の「取引価額」とは、媒介報酬限度額となりますから、たとえば月額賃料が 10 万円であれば、媒介報酬限度額は、10 万円となり、1 万円までの景品を提供することができます。ご質問の場合は、6 万円の景品を提供したいとのことですから、媒介報酬限度額は、60 万円以上でなければなりません。つまり、月額賃料が 60 万円以上の高額賃料の物件にしかこの企画は適用できないということになります。

なお、「媒介報酬限度額」とは、国土交通省告示「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関し受け取ることができる報酬の額」に定められた額をいい、実際に受け取る報酬額がこれを下回った場合でも、この媒介報酬限度額が「取引価額」として取り扱われます。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第 298 号】より引用