



CONTENTS

- 知事、会長新年あいさつ
- 地域便り
- 理事会等の開催状況
- 全宅連等関係団体の動向
- 24年度法令改正の概要
- 国土法の土地取引の届出義務
- 税務署からのお知らせ



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会





年頭のごあいさつ

和歌山県知事 仁坂吉伸



**新年あけましておめでとうございます。
謹んで新春のお慶びを申し上げます。**

本県に甚大な被害をもたらした紀伊半島大水害から2度目の春を迎え、今や本格復旧の段階に入っています。我が国でも類がない早さで工事が進んでいますが、未だ避難生活を余儀なくされている方々が、恒久的な住まいに落ち着かれるまで、手を緩めるわけにはいきません。

一方、近い将来発生することが確実な東海・東南海・南海地震や国の想定による南海トラフの巨大地震にも対応すべく、本年度末をめどに被害想定をまとめるとともに、正しい避難の徹底など、從来から進めている防災・減災対策の一層の推進を図っていきたいと考えています。

さて昨年は、第70回国民体育大会及び第15回全国障害者スポーツ大会の開催が正式に決定し、それぞれ「紀の国わかやま国体」、「紀の国わかやま大会」として、平成27年の9月から10月にかけて県内各地で開催されます。あと2年であります。ロンドンオリンピックで和歌山県ゆかりの選手たちが大活躍したように、男女総合優勝に向けて、県民総出でがんばりましょう。

本県においては、過疎化や高齢化の進展、地震への対応など様々な課題が山積しています。そのため新年度の新政策では、「安全」の政策、「安心」の政策、「挑戦」の政策を3つの柱に据えて、展開していきます。具体的には、南海トラフ巨大地震への備え、台風や集中豪雨への備えなど総合的に防災対策を推進していきます。また、質の高い医療の確保と健康づくりを推進し、安心して暮らせる社会を創っていきます。さらに、地域経済を支える産業の強化と子どもの自立を育む教育環境の充実を図っていきたいと考えています。

絶え間ない改革を進め、必要と考えうるあらゆる政策を迅速に実行し、県の繁栄が県民の皆さんに実感していただけるよう取り組んでいきますので、県民の皆さんのご協力よろしくお願いします。輝ける未来の礎としての確かな1年となるよう努めていきます。

また、公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会におかれましては、安心で安全な住み心地のよい住環境を確保できる社会づくりに寄与されるとともに、宅地建物取引業法をはじめとした関係法令や人権問題等に関する研修の実施、相談窓口の運営などの一層の充実に努められることにより、トラブル等の未然防止や早期解決が図されることを期待しております。

最後になりましたが、貴協会の益々のご発展と会員の皆様方のご活躍を祈念し、私のあいさつとさせていただきます。



新春ご挨拶

会長 輪宝 順一



謹んで新春のお喜びを申し上げます。

新しい内閣が始動し、株高・円安とまづまずの滑り出しを見せてています。「危機突破内閣」のキヤッチフレーズのもと経済を最優先課題とし、震災復興・東アジア外交・TPPをどのように決定付けしていくのか等の問題に積極的に取り組んで行くことを宣言しています。世界情勢の変化は予想を超えるスピードで推移し、予測を超えた状況変化と、対応しきれない結果をもたらす要因が含んでいることを、常に認識し積極的に反応することが求められます。

観点は変わりますが、私たちに直結する法律の改変として、大幅な民法改正が検討されています。近日中にはパブリックコメントの募集発表予定もあります。その内容と理念は明治以来の大陸民法を英米型民法に転換させることを第一義とし契約事項総てにグローバル化を導入することです。要するに考え方の大変革であり、一般常識の転換を意味します。私たちの業務においてはまず、契約の概念が変わりますから、新しい契約書等の雛形からの作成が必要となります。使用中の契約書は公序良俗の観点から、手付金や損害賠償について一定の基準が設けられていますが、英米民法においては、お互い納得の上で決めたことは有効になると云うことです。極端な例かもしれません、まさにベニスの商人が現実になることを意味しています。抛って、現在使用中の契約書は使えなくなりますから法律施行時には宅建協会に於いてはその対応を誤らないように、取り組まなければなりません。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会として出発して、本年3月末で一年が経過しようとしています。協会運営においても「初心、忘るべからず」を常に意識することが大切です。この言葉は世阿弥の書物に書かれている言葉ですが、私たちが意味として普通に「ことを始めるに最初の志を忘れてはならない」と受け止めている事とは少し違うようです。世阿弥は「最初のころは、なに事にも分らないことが多いので、失敗したり恥をかいたりすることがあるが、そのことをいつまでも忘れずに研鑽を積まなければならないと伝え、初心には若年の頃、中年の頃、老年の頃と三つの段階がある。」とも記しています。どちらの意味に受け取ってもいいのではないかと思いますが、今に通ずる含蓄の深い言葉です。今年は世阿弥生誕650年になるそうです。ビジネスHOW TOの書物が多く出版されている今日此の頃ですが、世阿弥の風姿花伝にも道標となる珠玉の言葉が並んでいます。機会があれば手にとってみてください。

本年も会員皆様のご健勝をお祈り致しますと共に東日本の復興を切に願います。
合せて、協会事業へのご鞭撻ご協力をお願い申し上げます。

海南医療センター

「地域便り」は、広報啓発委員が、地域を分担して県内各地域の特徴ある自然、文化、行事のほかユニークな施設や企業活動等を紹介していくコーナーです。

今回は、広報啓発委員の有田支部・石井保誠さんと海南支部・林孝幸さんが、地域医療の中核になることが期待されている「海南市民病院移転新築工事」の進捗状況を紹介してくださいました。

平成23年3月に開始した新病院の建設工事が、平成24年10月に完了し、平成25年3月の開院に向け準備が進められています。海南市役所北西にある現在の建物は1963年に建てられ、築50年近く経過し、施設の老朽化やスペースの狭さが問題となっていました。国道42号沿いに建てられた新病院は、名称も「海南市民病院」から「海南医療センター」に変更されます。

建設場所: 海南市日方1522番地1(ジャスコ海南店跡地)

建物構造: 鉄筋コンクリート造5階建(免震構造) 延床面積: 10,620平方メートル

病床規模: 150床(病室は各室にトイレ、洗面設備を設置)

診療科目: 内科、外科、整形外科、小児科、泌尿器科、婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、皮膚科、麻酔科、内視鏡センター、健診センター

駐車場: 駐車台数は112台、駐輪台数は自転車120台、バイク40台

(各階構成)

階層	診療科・設置設備など
屋上階	自家発電装置、機械室
5階	病棟
4階	病棟
3階	病棟、ベランダ庭園
2階	手術室、リハビリテーション室、薬局、 化学療法室、健診センター、 訪問看護ステーション、電気室、スタッフ室
1階	総合受付、外来、中央検査室、放射線室、 内視鏡センター、救急室



また、海南市内も市役所周辺の国道沿いにはスーパー、電気量販店、コンビニ等の色々な店舗が建設されてきました。海南駅周辺の道も整備され、今まで海南市ではあまり見られなかったコインパーキングも駅の周りで見られるようになってきています。駅から少し外れた住宅地では新築の家が建てられているのが見られます。不動産を扱う者として、海南市の将来についてお手伝いすることができればと思っています。



理事会等の開催状況

会議名	主な審議内容
中間監査の実施(11/20)	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年度事業及び予算の4~9月期の中間決算を行い、執行状況等について監事の監査を受けた。
執行理事会(12/5) 理事会(12/5)	 <ul style="list-style-type: none"> 退会者について・事業執行報告について・中間監査報告について 全国宅地建物取引業厚生年金基金の運用状況について 入会者について・補正予算について 総務委員会委員長、副委員長について 回収未納の未収会費について・会員資格喪失者への対応について 規定に基づく各責任者等について・公印取扱規程について 空き家バンク検討委員会について 一般財団法人ハトマーク支援機構について
執行理事会(12/18)	<ul style="list-style-type: none"> 執行理事、支部長、委員長合同会議の打ち合わせ 相談業務に関する課題について
執行理事、支部長、委員長合同会議(12/18)	<ul style="list-style-type: none"> 25年度予算編成方針について・中間監査報告について 海南市空き家バンク制度について
執行理事による予算ヒアリング(1/22)	<ul style="list-style-type: none"> 各常設委員会から提出された平成25年度予算案のヒアリングを実施
相談業務、研修指導、和歌山支部合同委員会(12/6)	<ul style="list-style-type: none"> 相談業務に関する課題(相談者の範囲・相談内容)について 和歌山市役所相談会について
広報啓発委員会(12/20)	<ul style="list-style-type: none"> 本年度予算の執行状況等について 25年度の委員会事業計画と予算見積りについて
相談業務委員会(12/26)	<ul style="list-style-type: none"> 本年度予算の執行状況について 25年度の委員会事業計画(案)と予算(案)について
総務委員会(11/15)(12/27)	<ul style="list-style-type: none"> 委員会体制について・事務局体制について・25年度予算編成について 本年度事業報告と予算執行状況について 25年度の委員会事業計画(案)と予算(案)について 入会手続きについて
紀南サテライトプロジェクト部会(12/17)	<ul style="list-style-type: none"> 25年度事業計画について 25年度予算について
受託業務委員会(1/8)	<ul style="list-style-type: none"> 24年度事業・予算執行状況について 25年度事業計画・予算案について
流通・情報提供委員会(1/10)	<ul style="list-style-type: none"> 24年度事業・予算執行状況について 25年度事業計画・予算案について
研修指導委員会(1/11)	<ul style="list-style-type: none"> 24年度事業・予算執行状況について 25年度事業計画・予算案について

※ 各支部運営委員会のほか、支部忘年会・新年会等も各支部において開催されました。

日高支部運営委員会(12/6)、田辺支部運営委員会・忘年会(12/8)、有田支部運営委員会(1/16)、海南支部忘年会(12/7)、新宮支部忘年会(12/15)、伊都支部新年会(1/18)、有田支部新年会(1/25)、和歌山支部親睦旅行(11/14)

全宅連等関係団体の動向

*ハトマーク支援機構がスタートします!

- ・公益社団法人に移行した全宅連が、47都道府県会長会議(8/22)において設立承認を受けて、会員業務支援団体設立準備委員会で検討を進めてきたハトマーク支援機構の設立を決定しました。
- ・全国47都道府県協会と傘下会員業者全体の業務支援を図っていくこと及び全国各地の協会、会員業者が結集することによるスケールメリットを活かした業務支援を目的とした一般財団法人「ハトマーク支援機構」が平成25年1月末に設立され発足する運びとなりました!

「ハトマーク支援機構」の事業内容(設立時定款案より抜粋)

- ・不動産取引に関わる各種事業及び周知啓発等の事業
- ・不動産業務に関わる物品等斡旋事業
- ・他法人・団体等から委託された事業
- ・不動産周辺業務に関わる業務支援事業
- ・広報誌その他必要な出版物の発行
- ・その他

(略称) 全宅連:公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 全宅保証:公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
流通機構:社団法人近畿圏不動産流通機構 公取協:公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

会議名及び出席者名	主な審議内容
全宅連理事会(11/20) (輪宝会長:中間監査のため欠席)	<ul style="list-style-type: none"> ・従業者教育研修 ・資格制度の創設及び今後の対応 ・公益変更認定申請(上記資格付与制度に係る事項) ・会員業務支援に係る一般財団法人ハトマーク支援機構(仮称)設立
全宅連都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議(1/15) 輪宝会長	<ul style="list-style-type: none"> ・従業者研修 ・資格制度について ・一般財団法人ハトマーク支援機構について ・25年度事業計画(案)及び予算(案)について
全宅保証和歌山本部幹事会(12/5)	<ul style="list-style-type: none"> ・中間監査終了について ・会員資格喪失者への対応について
全宅保証苦情解決・研修業務委員会(1/30)	<ul style="list-style-type: none"> ・手付金保証制度の利用促進 ・25年度事業計画(案)及び予算(案)
流通機構公益法人制度対応特別委員会(11/29) 高垣執行理事(倫理綱紀委員長)	<ul style="list-style-type: none"> ・新公益法人制度への対応に関する件 (公益認定申請に係る一法人一社員の法規定と全団支部の取り扱い)
流通機構団体長・公益法人制度特別委員会(12/15) 高垣執行理事(倫理綱紀委員長)	<ul style="list-style-type: none"> ・新公益法人制度への対応に関する件
流通機構正副会長会議(12/20) 高垣執行理事(倫理綱紀委員長)	<ul style="list-style-type: none"> ・利用事業者制度の見直しについて ・会員処分に関する件 ・新公益法人制度への対応に関する件
流通機構団体長会議(12/20) 輪宝会長	<ul style="list-style-type: none"> ・利用事業者制度の見直しについて ・新公益法人制度への対応に関する件
流通機構理事会(12/20) 輪宝会長 高垣執行理事(倫理綱紀委員長)	<ul style="list-style-type: none"> ・利用事業者制度の見直しについて ・会員処分に関する件 ・新公益法人制度への対応に関する件 (一法人一社員の法規定に基づいて公益認定申請を進める。)
流通機構レインズ運営委員会(11/30)(12/26) 城本流通情報提供委員長(委員)	<ul style="list-style-type: none"> ・レインズ利用アクセス件数 ・I P型システム仕様変更(12/19) ・図面ファイル変換新バージョン・利用事業者制度見直し(4/1運用開始)
流通機構倫理綱紀委員会(1/21) 高垣執行理事(委員長)	<ul style="list-style-type: none"> ・副委員長の選任について ・25年度事業計画案と委員会予算案について ・会員処分報告
公取協不動産広告実態調査(11/22) 和田研修指導委員長(委員)	<ul style="list-style-type: none"> ・和歌山県下の官民合同による不動産広告実態調査を実施

宅地建物取引主任者資格試験実施結果

去る10月21日に実施された平成24年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果の詳細が12月5日に(財)不動産適正取引推進機構より発表されました。

和歌山県



1. 試験の概要

- (1)試験会場: 2会場 (33試験室)
- (2)申込者数: 1,056人(前年度比 11.6%増) (男842人、女214人、うち登録講習修了者107人)
- (3)受験者数: 845人(前年度757人) (男670人、女175人、うち登録講習修了者95人)
- (4)受 験 率: 80.0% (うち登録講習修了者88.8%)

2. 合否判定基準

50問中33問以上正解した者を合格者(登録講習修了者は45問中28問以上正解した者)

3. 合格者の概要

- (1)合格者数: 144人(前年度比30人増)(男113人、女31人 うち登録講習修了者27人〔男20人、女7人〕)
- (2)合 格 率: 17.0%(前年度15.1%)(男16.9%、女17.7% うち登録講習修了者28.4% [男24.7%、女50.0%])
- (3)合格者の内訳: (平均年齢36.6歳・男36.9歳、女35.7歳)・(職業別: 不動産業22.2%、金融関係11.1%、建設関係14.6%、他業種30.6%、学生8.3%、主婦2.1%、その他11.1%)

全国

1. 試験の概要

- (1)試験会場: 47都道府県・207会場 (3,927試験室)
- (2)申込者数: 236,350人(前年度比2.1%増)(男173,703人、女 62,647人 うち登録講習修了者 40,144人)
- (3)受験者数: 191,169人(前年度比1.4%増)(男139,770人、女 51,399人 うち登録講習修了者 35,776人)
- (4)受 験 率: 80.9% (うち登録講習修了者 89.1%)

2. 合格者の概要

- (1)合格者数: 32,000人(前年度比1,609人増)(男 23,018人、女 8,982人 うち登録講習修了者 8,100人)
- (2)合 格 率: 16.7%(前年度16.1%)(男16.5%、女17.5%、うち登録講習修了者 22.6% [男21.8%、女24.8%])
- (3)合格者の内訳: (平均年齢35.5歳・男36.0歳、女34.3歳)・(職業別: 不動産業30.3%、金融関係9.7%、建設関係10.7%、他業種23.6%、学生9.9%、主婦4.4%、その他11.5%)
- (4)その他
 - ① 最高齢合格者 83歳・男(東京)
 - ② 最年少合格者 16歳・男(奈良)

最近の判例から

—法令上の制限—

土地の一部に都市計画道路が存在することの説明がなかったことについて 売買契約の解除は否定し、土地の減価額等を損害として認定した事例

(東京地裁 平22・1・26)

新築戸建住宅を購入した買主が、都市計画道路がかかっていることの説明を怠った売主および販売代理業者に対し、主位的に契約解除と違約金や損害金等の支払いを、予備的に従業員の不法行為を原因として損害金等の支払いを求めた事案において、土地の一部に都市計画道路が存在することの説明がなかったことが、売買契約の目的達成に重大な影響を与えるまでとは認定し難いとして、売買契約の解除はできないとしたが、土地の減価額等を損害と認定する等、予備的請求を一部認容した事例

1 事案の概要

買主Xは、売主Y1の販売代理人Y2との間で新築戸建住宅を、平成19年1月28日、代金4,450万円で買うと合意し、Y1に対し同代金を支払った。平成19年8月上旬頃、Y2の営業所店長らは、本件売買契約に先立つ、重要事項説明書に本件都市計画道路の説明をXに怠ったことに気付き、平成19年8月26日、Xを訪問し、本件都市計画道路の重要事項説明書への記載漏れについて、説明した。その後、XとY2の店長らとの間で、本件売買契約の事後処理を巡っての交渉が行われるようになった。平成19年10月6日、XはY2の店長に対し、本契約を解消する場合には売買代金の返還と違約金の支払いを、同契約を維持する場合には、示談金を支払うよう求めたが、Y1らはこの提案に応じなかつた。その後も双方が代理人を交えるなどして交渉は続けられたが、合意には至らず、平成20年5月29日、本件訴訟が提起されるに至つた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 宅地建物取引業者は、宅建業法35条1項により、重要事項の説明義務を負っているところ、都市計画道路の存在は、同条項2号、同条施行令3条1号の重要事項に該当するものであるから、重要事項説明書への記載を怠り、Xに対し説明しなかつたY1には、説明義務違反としての債務不履行責任が生じるというべきである。

(2) 上記説明義務は、本件売買契約の付随的義務というべきところ、付隨的義務の不履行であっても、その不履行が契約の目的の達成に重大な影響を与える場合には、その不履行を理由として当該契約を解除することができると解するのが相当である。しかしながら、本件都市計画道路の存在による本件土地の減価率は5%であることなどに照らすと、本件売買契約の目的達成に重大な影響を与えるとまでは認定し難い。

(3) Y2店長は、本件都市計画道路の存在を示す資料を所持しながら、その確認を怠り、同道路の存在を見過ごしたというのであるから、同店長には、Xに同道路の存在を説明しなかつたことにつき過失があるというべきである。したがって、Y1らは、Y2店長の上記過失(本件不法行為)について、民法715条に基づき損害賠償責任を負う。

(4) ①X依頼の不動産鑑定士が、本件都市計画道路の存在による本件土地の減価率を、後退線が約1mとなることを前提に、減価率が10%とする報告書を作成している。しかし、同後退線について

は、配置図線と0.5m線の二つの線が図面上存在し、いずれが正しいか明らかでないことは認定のとおりであるから、これを約1mとする前提は採用できない。そうすると、本件土地の減価率は、5%と認めるのが相当であつて、減価額は222万5000円となる。Y1らは、市役所の担当者が事業決定に消極的である旨発言しているとするが、本件道路が実施される可能性が0%であるとまで認められない。また、Y1らは、本件土地が買収される場合は、適正な価格で買い取られる等必要な費用も補償されるからXに損害は生じないと主張するが、Y1ら主張の補償の事実は、上記減価についての認定を左右するものではないというべきである。

②Xは、住宅ローンの繰上げ返済の手数料(2万6250円)や、金融機関に余分に支払わざるを得なかった利息(19万192円)を損害として主張するが、これらを本件不法行為と相当因果関係のある損害と認めるることはできない。また、仮に余分に支払った利息を損害として評価することが可能であるとしても、借入額が1500万円となった場合の月々の弁済額がXの主張する額になることを認めるに足りる証拠はないから、損害額についての立証はなく、上記主張には理由がない。

③不動産鑑定費用(21万円)について、本件不法行為と相当因果関係のある損害は、その半額と認めるのが相当である。慰謝料については、本件不法行為の内容その他本件に現れた諸般の事情を考慮すると、50万円が相当である。弁護士費用30万円を損害と認定する。

(5) 以上によれば、本件売買契約が債務不履行により解除されたことを前提とするXの主意的請求は、理由がないことからこれを棄却する。

Xの予備的請求については、Y1らに対し、本件不法行為による民法715条の損害賠償請求に基づき、連帶して、損害金313万円及び遅延損害金の支払を認める限度で理由があるからこれを認容し、その余は棄却する。

3 まとめ

本件では、売主業者及び販売代理業者は、売買対象戸建土地に都市計画道路がかかっている資料を保有していたにもかかわらず、それを見落としていたために、宅建業法35条1項の説明業務を怠ったとして、損害賠償責任を負うとされたものである。資料の丁寧な読み込みはもちろん、調査の徹底がなされれば、本事案は未然に防げたものと思われる。新築物件の場合、建築図書等の資料が充実している一方、その読み込みについては、宅建業者の確認だけだと、重要な法規制の見落とし等もあるので、疑問点は設計士等へ照会することや、重要事項説明書のチェックを設計士等に依頼すること等が、望ましいと思われる所以で励行していただきたい。

参考判例として、都市計画道路がかかっている土地の説明義務を怠った媒介業者の報酬請求債権は成立しないとされた事例(東京地判 昭48.3.23)がある。

〔(財) 不動産適正取引推進機構「REITO」より〕

24年度法令改正の概要 (不動産関連税制改正)

全宅連は昨年も関係団体と連携し、税制改正や土地住宅政策についての要望、提言活動を行いました。

その結果、平成24年度税制改正では、全宅連が強く要望していた贈与税の非課税制度の拡充・延長が認められ、各種特例制度の適用期限の延長が実現しました。

平成24年度税制改正で、不動産関連の主な改正内容は次のとおりです。

1

住宅取得資金の贈与一頭金の準備に活用できる!

24年については1,000万円までの贈与が非課税、省エネ・耐震住宅なら1,500万円まで非課税

直系尊属（父母・祖父母）から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度が、平成24年度税制改正で下表のとおり拡充され、適用期限が平成26年12月31日まで延長されます。

平成24年については、一般住宅は1,000万円までの贈与が非課税となり、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の場合は非課税枠がさらに大きくなり、1,500万円までの贈与が非課税となります。平成25年、26年は非課税枠が小さくなります。

贈与税の非課税枠を活用することで頭金の準備ができ、マイホームの購入がしやすくなります。

■住宅取得資金の贈与税の非課税枠

贈与を受けた年	省エネルギー性・耐震性を備えた住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

※東日本大震災の被災者については、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅については、25年・26年の贈与についても1,500万円まで非課税、それ以外の住宅については、25年・26年の贈与についても1,000万円まで非課税。

※贈与を受ける者の合計所得金額が2,000万円以下であることや、住宅の床面積が50m²以上240m²以下（東日本大震災の被災者を除く）等の要件を満たす必要がある。

「住宅取得資金の贈与について」
詳しくは全宅連HP

2

税金を軽減!各種特例措置の適用期限を延長!

固定資産税、不動産取得税、登録免許税etc…

不動産は取得時、保有時、譲渡時に税金がかかりますが、住宅、とくにマイホームについては、それらの税金が軽減される特例措置が、いくつも設けられています。

毎年の税制改正では、それらの特例を延長するかどうかが焦点になりますが、平成24年度税制改正でも、ほとんどの特例措置が延長されました。

「各種特例措置の適用期限を延長」 詳しくは全宅連HP

3

相続時精算課税制度の特例を延長!

住宅取得等資金の贈与の場合は親が65歳未満でも可

親から贈与を受けた場合、年間で110万円を超えると、贈与税が課税されますが、親が65歳以上、子供が20歳以上なら「相続時精算課税制度」を選択することができます。この制度を選択した場合、2,500万円までの贈与であれば、その時点で贈与税が課税されず、相続時に相続税として税金が精算課税されることになります。

贈与税は相続税よりも税率が高いので、一般的なケースであれば、贈与税での課税よりも、この相続時精算課税制度を選択したほうが税金は少なくなります。

さらに特例で、住宅取得資金については、贈与者である親の年齢が65歳未満でも可になっています。この特例が、平成24年度税制改正で3年延長されました。

「相続時精算課税制度の特例を延長」 詳しくは全宅連HP

平成25年4月1日施工

改正 犯罪収益移転防止法

新たに、確認が必要となる取引や確認事項が追加されます。

マネー・ローンダリング、テロ資金供与防止のため、**取引時の確認事項等が追加**されます。

*赤字の箇所が今回の改正事項です。

取引時の確認事項とその書類

取引時には、運転免許証などの公的証明書の確認等が必要となります。確認に利用できる書類の主な例は以下のとおりです。なお、通常の取引とハイリスク取引とで確認方法が異なる事項がありますので、ご注意ください。

確認事項		通常の取引	ハイリスク取引
① 本人特定事項 氏名・住所・生年月日（個人） 名称・所在地（法人）		以下の本人確認書類	
個人	・運転免許証・運転経歴証明書・健康保険証・国民年金手帳 ・住民基本台帳カード（氏名、住居、生年月日の記載のあるもの） ・旅券（パスポート）・在留カード・特別永住者証明書など	通常の取引に際して確認した書類 + 上記以外の本人確認書類	
	・登記事項証明書 ・印鑑登録証明書 (名称、本店または主たる事務所の所在地の記載のあるもの)など		
② 取引を行う目的		申告	通常の取引と同じ
③ 職業（個人の場合）		申告	通常の取引と同じ
④ 事業内容（法人の場合）		定款、登記事項証明書など	
⑤ 実質的支配者 (25%を超える議決権を有する者等)		該当の有無	
申告	株主名簿、有価証券報告書など		
本人特定事項			
申告	本人確認書類		
⑥ 資産及び収入の状況 (ハイリスク取引で、200万円を超える財産の移転に伴う場合に限る)		—	【個人の場合】 源泉徴収票、確定申告書、預貯金通帳など 【法人の場合】 賃借対照表、損益計算書など

◎有効期限のある書類の場合は、事業者が提示または送付を受ける日において有効である必要があります。また、有効期限のない書類の場合は、事業者が提示または送付を受ける日の前6ヶ月以内に作成されたものに限ります。

留意事項 確認を行うにあたり、顧客または取引担当者の住居が本人確認書類と異なる場合には、他の本人確認書類等、納税証明書、社会保険料領収書、公共料金領収書等（領収日の押収または発行年月日の記載のあるもので、提示または送付を受ける日の前6ヶ月以内のものに限ります。）の提示または送付を受け、現在の住居を確認する必要があります。

個人の場合 取引時の確認事項のうち、上表の①から③（司法書士等士業者は①のみ）について確認を行います。

代理人取引の場合には、顧客の確認と合わせて、実際に取引の任に当たっている担当者の本人特定事項の確認も必要です。

◎対面取引では…

運転免許証、健康保険証等の提示、**取引の目的及び職業の申告**

住民票の写し、顔写真のない官公庁発行書類等の提示、**取引の目的及び職業の申告** + 本人確認書類に記載の住所に取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便等として送付

◎非対面取引（インターネット、郵便等）では…

本人確認書類またはその写しの送付、**取引の目的及び職業の申告** + 本人確認書類に記載の住所に取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便等として送付

法人の場合 取引時の確認事項のうち、上表の①から④（司法書士等士業者は①のみ）について確認を行います。

合わせて、実際に取引の任に当たっている担当者の本人特定事項の確認が必要です。

◎対面取引では…

- ・法人の登記事項証明書、印鑑登録証明書等本人確認書類の提示
- ・**取引の目的の申告**
- ・定款等事業内容が確認できる書類の提示
- ・実質的支配者に関する本人特定事項の申告

+ 實際に取引の任に当たっている担当者の本人確認書類の提示

◎非対面取引（インターネット、郵便等）では…

- ・法人の登記事項証明書、印鑑登録証明書等本人確認書類またはその写しの送付
- ・**取引の目的の申告**
- ・定款等事業内容が確認できる書類またはその写しの送付
- ・実質的支配者に関する本人特定事項の申告

+ 實際に取引の任に当たっている担当者の本人確認書類またはその写しの送付

+ 法人と実際に取引の任に当たっている担当者の両方の本人特定事項の住所等に、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便等として送付

日本国内に住居を有しない短期滞在者（観光客など）であって、旅券等で本国における住居を確認することができない場合

◎対面取引のみ…

住所の確認ができない限り、確認が必要な取引は原則として行うことができませんが、外貨両替、宝石・貴金属等の売買等については、氏名・生年月日に加え、国籍・番号の記載のある旅券、乗員手帳の提示を受けることで取引が可能です。

*上陸許可の証印等により、その在留期間が90日を超えないと認められるときは、日本国内に住居を有しないことに該当します。

取引時確認完了

確認方法

ハイリスク取引時の確認

マネー・ローンダリングのリスクの高い取引（ハイリスク取引）を行う際に、厳格な確認が必要です。また、当該取引が200万円を超える財産の移転を伴う場合には、資産及び収入の状況の確認も必要です（司法書士等士業者を除く）。

ハイリスク取引とは？

なりすましが疑われる取引等、マネー・ローンダリングのリスクが高い一定の取引として、以下に該当する取引を言います。

- 過去の契約の際に確認した顧客等又は代表者になりすましている疑いがある取引。
- 過去の契約時の確認の際に確認事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引。
- イラン・北朝鮮に居住、所在する者との取引。

確認が必要な事業者

宅地建物取引業者

確認が必要な取引

宅地建物の売買契約の締結
またはその代理もしくは媒介

記録の作成・保存について

事業者が取引にあたり確認を行った場合には、確認記録を作成し、7年間保存する必要があります。また、取引に関する記録についても作成し、7年間保存する必要があります。

虚偽申告の禁止について

顧客および法人取引、代理人取引などで実際に取引の任に当たっている担当者は、事業者が取引にあたり確認を行う際に、本人特定事項を偽ってはなりません。本人特定事項を隠ぺいする目的で本人特定事項を偽った場合には、罰則が適用されます。

事業者の免責について

事業者は、顧客および法人取引、代理人取引などで実際に取引の任に当たっている担当者が確認に応じないときは、確認に応じるまでの間、取引に係る義務の履行を拒むことができます。

犯罪による収益の移転防止に関する法律の詳細については、警察庁犯罪収益移転防止管理官（JAFIC）のホームページをご覧ください。

<http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

お問い合わせは TEL. 03-3581-0141

警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 犯罪収益移転防止管理官
〒100-8974 東京都千代田区霞が関二丁目1番2号

土地売買等の届出義務について

土地売買等の届出について

（国土利用計画法第23条第1項の届出）

法定面積以上の土地売買をした時は契約後2週間以内に届出をしなければなりません。

<input type="radio"/> 市街化区域	2,000m ² 以上 (約600坪)
<input type="radio"/> 上記以外の都市計画区域	5,000m ² 以上 (約5反)
<input type="radio"/> 都市計画区域外	10,000m ² 以上 (約10反)

《届出の手続》

- 届出者 土地の権利取得者
- 届出期限 契約締結日から2週間以内(不動産の登記申請日ではありません)
- 届出窓口 土地の所在する市町村の国土利用計画法担当課
- 主な届出事項



- 提出する書類 届出書、契約書の写し、位置図、周辺状況図、平面図等
 - ・土地売買等届出書様式等（土地売買等届出書記載例、委任状）
 - ・記載例及び委任状の雛形を和歌山県ホームページからダウンロードすることができます。

◎ 市町村への権限移譲について

和歌山県では、平成22年4月1日から国土利用計画法に関する事務の一部を市町村へ移譲しています。

土地売買等届出書の提出先は従来通り土地の所在する市町村ですが、利用目的の審査機関が県から市町村になっていました。土地売買等届出書に記載する宛先は、和歌山県知事あてではなく、土地の所在する市町村長あてにしてください。

税務署からのお知らせ

平成26年1月から 記帳・帳簿等の保存制度の対象者が拡大されます

事業所得等を有する白色申告の方に対する現行の記帳・帳簿等の保存制度について、平成26年1月から対象となる方が拡大されます。

*現行の記帳・帳簿等の保存制度の対象者は、白色申告の方のうち前々年分あるいは前年分の事業所得等の金額の合計額が300万円を超える方です。

平成26年1月から記帳・帳簿等保存制度

◎対象となる方

事業所得、不動産所得又は山林所得を生すべき業務を行う全ての方です。

*所得税の申告が必要ない方も、記帳・帳簿等の保存制度の対象となります。

◎記帳する内容

売上げなどの収入金額、仕入れや経費に関する事項について、取引の年月日、売上先・仕入先その他の相手方の名称、金額、日々の売上げ・仕入れ・経費の金額等を帳簿に記載します。

記帳に当たっては、一つ一つの取引ごとではなく日々の合計金額をまとめて記載するなど、簡易な方法で記載してもよいことになっています。

◎帳簿等の保存

収入金額や必要経費を記載した帳簿のほか、取引に伴って作成した帳簿や受け取った請求書・領収書などの書類を保存する必要があります。

【帳簿・書類の保存期間】

保存が必要なもの		保存期間
帳簿	収入金額や必要経費を記載した帳簿(法定帳簿)	7年
	業務に関して作成した上記以外の帳簿(任意帳簿)	5年
書類	決算に関して作成した棚卸表その他の書類	5年
	業務に関して作成し、又は受領した請求書、納品書、送り状、領収書などの書類	

記帳説明会のご案内

税務署では、新たに記帳を行う方や記帳の仕方がわからない方のために、記帳・帳簿等の保存制度の概要や記帳の仕方等を説明する「記帳説明会」を実施しています。

記帳・帳簿等の保存制度の詳細や「記帳説明会」等のご案内については、国税庁ホームページ(<http://www.nta.go.jp>)の「個人で事業を行っている方の帳簿の記載・記録の保存について」をご覧いただか、最寄り税務署にお問い合わせください。

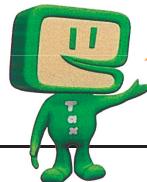
*税務署にお電話いただきますと自動音声でご案内いたします。自動音声にしたがって「2」を選択し、所得税担当までお問い合わせください。



確定申告のお知らせ

所得税・贈与税の申告と納税は **3月15日(金)まで**

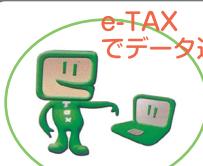
消費税及び地方消費税の申告と納税は **4月1日(月)まで**



申告と納税は
お早めに!!

期限間近になりますと、税務署は大変混雑し、長時間お待ちいただくことが予想されます。申告書はできるだけ自分で作成しあるまに提出してください。

便利な



e-TAX
でデータ送信!

申告書の作成は 国税庁ホームページの www.nta.go.jp

「確定申告書等作成コーナー」で!!

又は書面で提出!

画面の案内に従って金額等を入力すれば、税額などが自動計算され、所得税、消費税、贈与税の申告書や青色申告決算書などを作成できます。

また、作成したデータは「e-Tax(電子申告)」を利用して提出できます。

*e-Taxの利用に際しては、電子証明書の取得（手数料が必要です。）、ICカードリーダライタの購入などの事前準備が必要です。

www.nta.go.jp 「e-Tax(電子申告)」を利用して申告すると…

**1 平成24年分の申告で
最高3,000円の税額控除**

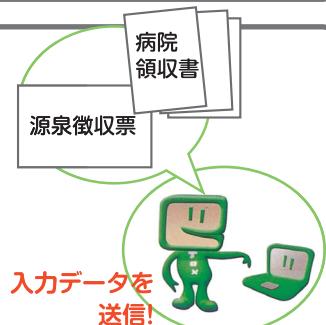
本人の電子署名と電子証明書を付して、e-Taxで法定申告期限内に申告する場合は、最高3,000円の税額控除が受けられます（平成19年分から平成24年分の間でいずれか1回）。

2 還付がスピーディー

e-Taxで申告された還付申告は早期処理しています（3週間程度に短縮）。

3 添付書類の提出省略

医療費の領収書や源泉徴収票等は、その記載内容（病院などの名称・支払金額等）を入力して送信することにより、これらの書類の提出を省略することができます（法定申告期限から5年間、税務署から書類の提出又は提示を求められることがあります）。



e-Taxの利用に際しては、電子証明書の取得（手数料が必要です。また、有効期限は3年間です。）、ICカードリーダライタの購入などの事前準備が必要です。

国税庁ホームページ 確定申告

検索

納税には口座振替を！

安全・便利・確実な口座振替をこの機会に是非ご利用ください。国税の口座振替は、申告所得税、個人の消費税及び地方消費税の期限内申告分についてご利用いただけます。

ご利用に当たっては、「納付書送付依頼書・預貯金口座振替依頼書」に住所・氏名、金融機関名等をご記入いただき、金融機関届出印を押印の上、金融機関又は税務署に提出してください。



献血活動！ ☆ 各支部の献血日程～ご協力くださいますようお願いします！

※日高、田辺、那賀、和歌山、伊都、有田の各支部につきましては、終了いたしました。ご協力ありがとうございました。
※献血にご協力いただいた方には粗品を用意しています。

支部	開催日	時 間	場所
新宮	25年2月14日	9：30～15：30	イオン新宮店
海南	25年2月24日	10：00～16：00	スーパーセンターオークワ海南店
※12：00～13：00の間は献血できません。			



不動産無料相談所

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県不動産会館(宅建協会)

開催日：平日(月～金)の午後13:00～16:30

※必ず事前にご連絡ください。

TEL073-471-6000

弁護士による 不動産無料相談会

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県不動産会館(宅建協会)

開催日：2/13(水)・3/13(水)

時 間：14:00～16:00(1人30分まで)

※完全予約制により必ず事前にご連絡ください。

TEL073-471-6000

紀南地区 不動産無料相談会

～会員の皆様もご利用ください～

開催日：2/21(木) 於：御坊商工会議所

開催日：3/21(木) 於：田辺商工会議所

時 間：13:00～16:00(1人30分まで)

※完全予約制により必ず事前にご連絡ください。

TEL073-471-6000

和歌山市役所での 不動産無料相談会

於：和歌山市役所 1階口ビー（南）

開催日：2/20(水) 3/13(水)

時 間：13:00～16:00(1人30分まで)

※要予約 TEL073-471-6000

不動産取引相談窓口 (電話相談)

於：和歌山県消費生活相談センター内
(和歌山ビッグ愛)

和歌山県と全日不動産和歌山との
三者共同運営

開設日：毎週 火曜日・金曜日

(但し、年末年始の12/28～1/6までは休みです。)

時 間：13:00～17:00

TEL073-433-1588

各種研修会・講習会等予定表

宅地建物取引業に係る研修会



開催地域	開催日	時間	場所
新宮	1月28日(月)	午後1時～4時半	新宮市職業訓練センター
田辺	1月29日(火)	午後1時～4時半	県立情報交流センタービッグユー
有田	2月1日(金)	午後1時～4時半	紀州有田商工会議所
粉河	2月19日(火)	午後1時～4時半	粉河ふるさとセンター
和歌山	2月21日(木)	午後1時～4時半	ホテルグランヴィア
和歌山	2月25日(月)	午後1時～4時半	ホテルグランヴィア

消費者セミナー

開催地域	開催日	時間	場所
和歌山会場	2月26日(月)	午後2時～3時半	ホテルグランヴィア

平成24年度主任者法定講習会

開催月日	有効期限（満了）	予定人数	講習会場
2月15日(金)	H25.7/16～8/14	108名	和歌山商工会議所 4階
3月15日(金)	H25.8/15～9/14	113名	和歌山商工会議所 4階

☆ 頒布品の委託販売について

協会では、契約書表紙等の頒布品の販売について、海南、橋本、有田、御坊、田辺、新宮の各商工会議所および岩出商工会とそれぞれ委託契約を締結して、販売をお願いしています。
お近くの商工会議所等をご利用ください。また、従来どおり本部から直接送付する方法もございます。

平成25年
宅建試験5問免除となる講習です

登録講習 2月1日受付開始予定

一般受講料 16,000円(税込)
協会員様割引受講料 11,500円(税込)

	1期	2期	3期	4期
募集締切	4月7日(日)	4月14日(日)	4月29日(月/祝)	5月12日(日)
通信講座		教材到着後～スクーリング日(約2ヶ月間)		
スクーリング/ 修了試験		スクーリング:2日間(会場にて受講) 修了試験:スクーリング2日目の最終時限(50分)		
修了証発行	6月18日(火)	6月25日(火)	7月16日(火)	7月24日(水)

全国11会場、20回開催予定 ●札幌 ●仙台 ●東京 ●埼玉 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡

国土交通大臣登録講習実施機関(3)第001号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録講習係 TEL.03-5843-2077(平日9:30～17:00)

スクーリング日も即決!変更も可!

長年の実績と優秀な講師陣!

役立つ情報発信!

かんたんWeb申込み

不動産主要5団体推薦あり

マイページで、役立つ情報を提供

公益財団法人 不動産流通近代化センター

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスビル永田町8階

www.kindaika.jp/

近代化センター

検索

各種変更事項

支 部	班	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	県決済月
新 宮	/	(有)パシフィック興産	古岡 恵美	古岡 大典	代表者	24.10
伊 都	/	リード住販	橋本市小原田13-1-5	橋本市慶賀野190-2	事務所	24.11
和歌山	26	(有)日翔開発	川崎 由博	藤本 清貴	専任取引主任者	24.11
	13	永興不動産(株)	小林 郁雄	菊池 紘八郎	専任取引主任者	24.11
	2	日鉄住金興産(株)	日鉄住金興産(株)	住金興産(株)	商 号	
			高橋 修二	澤野 穂	政令使用人	
			中嶋 重美	澤野 穂	専任取引主任者	
	3	三幸建設(株)	島本 義久	田中 八千穂	代表者	24.11
	7	丸良木材産業(株)	宮島 香寿	中筋 英博	専任取引主任者	24.12
	13	(株)千尋	西廣 真治	西廣 房治	代表者、専任取引主任者	24.12
	22	三成興産(株)	和歌山市東長町7-28	和歌山市西庄575-1	事務所	24.12
	26	(有)日翔開発	藤本 悠貴	藤本 清貴	代表者	24.11
日 高	/	(株)花光不動産	花光 静代		専任取引主任者	24.11
有 田	/	有田エステート	有田郡湯浅町柄原809	有田郡湯浅町柄原809-1	事務所(住居表示)	24.11
	/	(株)ありだ住宅情報センター	有田市新堂52-3	有田市箕島56-2	事務所	24.12
那 賀	/	楠見製材(株)	楠見 一雄	楠見 雅信	代表者	24.11

退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	退会月
伊 都	/	(株)野半の里	中神 住春	廃 業	24.11
田 辺	/	(株)花光不動産 田辺オフィス	花光 静代	支店廃止	24.10
和歌山	4	瑞宝商事(株)	那須 幸夫	廃 業	24.11

新規入会者紹介

アルファエステート

T E L 073-460-5808
 F A X 073-460-4952
 事 務 所 和歌山市出口中ノ丁33
 免 許 番 号 3713
 免 許 年 月 日 H24.12.7
 所 属 支 部 和歌山支部



代表者・取引主任者
地道 邦治