



WAKAYAMA

宅建 わかやま

1 2
2014
宅建わかやま
1・2月号

CONTENTS

- 知事・会長新年あいさつ
- 「地域便り」～新宮城～
- 理事会等の開催状況
- 消費税率に関する
経過措置の適用の有無等について
- 和歌山県暴力団排除条例
- 被災者支援のための
入居可能な賃貸住宅情報



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会





和歌山県知事
仁坂吉伸

新春あいさつ



新年あけましておめでとうございます。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会の皆さんにおかれましては、輝かしい新年を健やかにお迎えのことと、心からお喜び申し上げます。

貴協会の皆さんには、日頃より不動産業界の発展に多大なご尽力をいただくとともに、災害時の被災者むけ賃貸住宅の情報提供等県政各般にわたり格別のご理解とご協力を賜っておりますことに厚くお礼を申し上げます。

さて、昨年を振り返ってみると、本県にとって明るい兆しが見えてきた一年でありました。

まず、平成23年に発生した紀伊半島大水害からの復旧工事が進んでおり、地元の方々の暮らしも落ち着きを取り戻しました。観光客も被災前より増えるなど、復興への歩みを大きく感じたところです。さらに、県内の道路整備につきましても、湯浅御坊道路の4車線化が新規事業

化されるとともに、近畿自動車道紀勢線における未事業化区間の調査事業が認められ、紀伊半島一周高速道路の実現がようやく現実のものとなりつつあるなど、幹線道路ネットワーク構想は着実に進んでいます。

現在、我が国の経済は、政府の「三本の矢」と呼ばれる大胆な経済政策の効果もあり着実に持ち直しており、本県におきましても、この時機を逸することなく、地域経済の活性化に向けた政策を推進することが必要です。また、南海トラフの巨大地震対策や少子高齢化の進展など、様々な課題に的確に対応していかなければなりません。そのため、新年度においては「元気な和歌山」の実現に向け、「安全と安心の政策」、「未来への投資の政策」の二つを柱に政策を進めていきます。

和歌山県人は古より食や文化、産業など全国に誇れるものを先駆的に生み出してきました。進取の気質に富んでおり、工夫を凝らし進化させることに秀でています。県民の皆さんのご協力のもと、この明るい兆しをより着実なものとできるよう、創意工夫の政策で、今年の紀伊山地の霊場と参詣道の「世界遺産登録10周年」や来年の「高野山開創1200年」、「紀の国わかやま国体・紀の国わかやま大会」と和歌山を盛り上げ、地域経済の活性化へ繋げていきたいと考えています。

さらなる和歌山の発展のため、県政に全身全霊を傾け、力強く駆ける年にしたいと思います。

最後に、貴協会の益々のご発展と会員の皆さんのご活躍を祈念し、私のあいさつとさせていただきます。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人
全国宅地建物取引業保証協会
会長 伊藤 博

みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い 生活サポートのパートナーになることを目指して

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。

全宅連と全宅保証は、公益社団法人として発足し2年目を迎えておりますが、国民の住生活の安定や消費者保護に向け、都道府県宅建協会と連携のうえ、種々の公益事業を実施しております。

全宅連では、昨年6月に法務省へ民法(債権関係)の改正に関する中間試案に対するパブリックコメントを提出し、今回の改正が不動産取引だけでなく国民生活のさまざまな分野で大きな影響があることを説明し、世に民法改正を喚起する提案をしました。

平成26年度税制改正では、本年4月から消費税率が上がる状況の下、新築住宅に係る固定資産税の減額、住宅用土地に係る不動産取得税の特例等、各種税制の特例措置が延長となったほか、既存住宅の買取り再販における登録免許税の一部軽減措置が講ぜられる等、国民の住宅取得の負担軽減が継続されることとなりました。また、宅地建物取引主任者に対する社会的評価をより一層高めるための『宅地建物取引士』名称変更に関する件、良質な既存住宅の流通活性化策の推進等についても積極的な提言活動を実施いたしました。



不動産に関する調査研究活動としては、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引制度のあり方や、大規模災害時における要配慮者等への住まい確保方策に関する調査研究を行い、また、都道府県協会会員支援策として、不動産流通と価格査定のあり方に関する調査研究を行っております。

また、人材育成として、不動産取引従事者の資質向上策として『不動産キャリアサポート研修制度』を創設し、その第一段階となる通信教育資格講座『不動産キャリアパーソン』の受講申込を開始し、既に約6000名の方が受講されております。

流通関係では、不動産に関する有益な情報を提供するため、不動産情報検索サイト「ハトマークサイト」のさらなる充実に努め、「ハトマークサイトとSUUMOとの連動オプション」としてデータ連携を可能とする業務提携を行い、一般消費者に対するより有益な情報提供の体制を拡充させていきます。さらに、「みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します」とした、ハトマークグループビジョンを策定し、今後各種事業を通じて具体化を図ってまいります。

会員のみなさま方の業務支援の一環として設立した『一般財団法人 ハトマーク支援機構』においては、ハトマーク会員10万事業者のスケールメリットを活かし、「ハトマーク支援機構ならではの事業を行う」という基本姿勢のもと、各種業務提携を行い、今後も様々なサービスの提供に努めてまいります。

全宅保証においては、消費者保護を図るための苦情解決相談業務や弁済業務、手付金等の保管業務や紛争の未然防止のための研修業務等の実施を通じて、宅地建物取引の健全化・適正化に向け、各事業を推進してまいります。

最後に、みなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。



公益社団法人
和歌山県宅地建物取引業協会
会長 輪宝 順一

新春のご挨拶



皆様、新年あけましておめでとうございます

お正月はどうでした? 健やかに過ごされたことでしょう。新しい年を迎える気持ちも新たに本年一年をいかに展開していくか勝負どころです。

本年はアベノミクスの大胆な金融緩和が財政の出動と合わせ、世界的に脚光をあび、又東京オリンピックの招致を成功させたことは、全体として明るい気分になったと評価できますが、特定秘密保護法や首相の靖国神社参拝は、近隣諸国や国内において波乱要因を含んだ船出となるやもしれません。日本経済を全体的に眺めてみれば、貿易収支は大幅な赤字となっており、その原因の多くは液化天然ガス、原油の大幅な輸入によるものであることは周知の事実であります。その大きな原因は企業の多くがすでに生産施設を海外に移転しておりアベノミクスで恩恵を受けるはずの円安も輸出の増大に繋がらない構造であることであり、今後かなりのマイナス影響を与えるのではないかと危惧されます。とりわけ本年4月からの消費税の増税により個人消費が減少するのではないか、経済恩恵が地方にまで行き渡らせることができるのか、その真価が問われる年になるでしょう。恩恵の配分を市場メカニズムにのみ委ねていると、経済的要素が大都市集中に偏り地方はますます取り残され衰退することでしょう。要するに我々としては今一層の警戒心を持って生活すべてを見つめることが重要になります。

話を一変させて公益社団法人、一般社団法人については、どちらを選択するかの五年間の期限が昨年11月末日に到来しました。わが公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会は公益認定後2年を迎えることになります。役員及び会員が一丸となり公益事業を現在問題なく執行しておりますが、認定法人の中には、協会役員が公益法人の何たるかをいまだ理解できず、旧法人のやり方を後生大事に守っている方をお見受けします。この様な有様は公益法人にとって、望ましいことではありません。認定公益法人のなにかを十分にご理解できるように、法人として対策を執るよう願いたいものです。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会は今後とも宅地建物の流通に対し消費者保護を念頭に研鑽を積み重ねていかなければなりません。新年にあたり会員一同の事業実施のご賛同ご参加をお願いし、協会の永続性を心から祈り、ご挨拶といたします。

「地域便り」～新宮城～

「地域便り」は、広報啓発委員が、地域を分担して県内各地の特徴ある自然、文化、行事やユニークな施設、企業活動等をご紹介するコーナーです。今回は、新宮支部の平野さんが、新宮市の「新宮城」(現在は城跡に石垣が残されて丹鶴城公園として整備されています。別名、丹鶴城、沖見城とも呼ばれている国指定文化財)をご紹介してくださいました。



新宮市の発掘調査による石垣跡の様子（平成18年度）～新宮市ホームページより～

新宮城は、この地域を治めた浅野氏と水野氏が築城に関わっています。

1601年浅野忠吉によって建設が進められましたが、途中一国一城令による取り壊しや浅野氏の国替え等もありましたが、紀州藩附家老水野氏の城として1633年に完成しました。

水野氏はその後初代重仲から十代忠幹まで約250年にわたり新宮領内を治めました。

その後の明治維新を経て明治八年に城の建物と土地が旧藩士たちに払下げられ、建物は全て取り壊されました。

昭和29年には旅館や当時日本一短いケーブルカーなどがありましたが、今は建物も何もなくただ石垣が残るのみです。

今まで城の土地の所有者がどうかわったのか？不動産業者としては興味深いところです。

理事会等の開催状況 12~1月

会議名	主な審議内容
理事会 (12/2)	①報告事項　・執行理事の職務執行状況　・入退会者(9~11月) ・中間監査終了　・平成26年度予算編成方針について ②審議事項　・勝浦地区の看板張替について ・次年度定時総会後の懇親会開催について　・地域懇談会費増額 ・新規職員について　・無免許業者への対応について
執行理事会 (12/2)	・理事会打ち合せ　・確認会の報告　・理事の定年制について
執行理事会 (1/10)	・総務委員会からの報告、上程事項　・次年度予算について ・理事定数、年齢制限について
総務正副委員長会 (12/12)	・平成25年度委員会事業報告と予算執行状況について ・平成26年度委員会事業計画(案)と予算(案)について ・地域懇談会費について　・次年度定時総会について ・理事の定年制について
広報啓発委員会 (12/5)	・25年度予算執行状況について
同正副委員長会 (1/8)	・26年度事業計画(案)について
流通・情報提供委員会 (12/10)	・今年度事業実施状況について　・来年度事業予算について
研修指導委員会 (12/13)	・本年度事業・予算執行状況について ・平成26年度委員会事業計画・予算積算について ・賃貸物件広告実態調査の実施について　・業者研修会補講について
相談業務正副委員長会 (12/20)	・平成25年度委員会執行状況について ・平成26年度事業計画について ・ホームページ掲載内容について　・消費者セミナーについて
県主催・公益法人セミナー (1/27)	・公益法人トップとしての心得と覚悟　・公益法人の会計について ・変更届出・変更認定申請について　・立入検査について ・定期提出書類(事業計画書等、事業報告書等)について
赤間専務理事、事務局長	

※ 各支部運営委員会等が次のとおり開催されました。

新宮支部忘年会(12/6)、田辺支部運営委員会・忘年会(12/14)、伊都支部忘年会(12/19)、
宅地建物取引連絡会会議(12/24)、日高支部運営委員会(1/14)、有田支部新年会(1/17)



全宅連等関係団体の動向（理事会等）12~1月

(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：公益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
 推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構 活性化協議会：近畿圏不動産流通活性化協議会

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連・全宅保証 会長・本部長会議及び 新年賀詞交歓会(1/20) 輪宝会長・本部長	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年度重点事業について 平成26年度事業計画・予算大綱の件
全宅保証・苦情解決・研修業務委員会(1/24) 輪宝会長・本部長	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年度事業計画・予算案について
全宅連・近畿地区連絡会運営協議会(12/16) 輪宝会長	<ul style="list-style-type: none"> 合同研修会の実施報告・近畿地区連絡会事務局長会議の実施報告 近畿・中部地区合同会議の開催
全宅連・公益法人制度に関する地区ブロック研 修会(中部近畿四国)(12/6) 事務局	<ul style="list-style-type: none"> 公益法人の運営上のチェックポイント(立入検査を中心に) 全宅保証の公益目的事業について
全宅連・近畿地区連絡会事務局長会議(12/9) 事務局長	<ul style="list-style-type: none"> ハトマーク・グループビジョン具体化の進捗状況について 不動産キャリアパーソンの周知徹底について 各府県協会における中長期事業指針について
流通機構・理事会(12/19) 輪宝会長 高垣倫理綱紀委員長(執行理事)	<ul style="list-style-type: none"> 会員処分に関する件 レインズの適正利用に向けた取組みに関する件 レインズ成約物件情報の提供に関する件
流通機構・正副会長会議(12/19) 高垣倫理綱紀委員長(執行理事)	<ul style="list-style-type: none"> レインズの適正利用に向けた取組みに関する件 レインズ成約物件情報の提供に関する件 大阪府不動産会館の建替えに伴う対応に関する件
流通機構・レインズ運営委員会(12/13) 城本委員(流通情報提供委員長)	<ul style="list-style-type: none"> 近畿レインズ稼働状況等報告・接続回線の増強に関する件 IP型システム仕様変更に関する件
流通機構・レインズ運営委員会(1/29) 城本委員(流通情報提供委員長)	<ul style="list-style-type: none"> 近畿レインズ稼働状況等報告 IP型システム仕様変更に関する件 次年度等委員会事業計画案及び予算案に関する件
推進機構・試験事務総括会議(12/17) 山下受託業務委員長	<ul style="list-style-type: none"> 試験事務関係(1 実施結果報告 2 試験事務の総括 3 平成26年度試験準備事務の説明)・消費税増税に関する件
近畿圏不動産流通活性化協議会・運営委員会 ・理事会(1/24) 高垣理事(執行理事)	<ul style="list-style-type: none"> ワンステートについて・建物アドバイザー研修について 運営委員会活動報告
※その他 ・田辺市中心市街地活性化協議会(12/20)、・田辺市リノベーション推進協議会3役会(1/22) ・流通機構・倫理綱紀委員会(1/31)高垣倫理綱紀委員長(執行理事)	



—契約の成立—

最近の判例から

売買契約が成立したにも関わらず契約を破棄されたとして、手付金相当額の支払いを求めたところ、売買契約が締結されていたとは認められないとして、請求を棄却された事例

(東京地判 平21・2・19)

売主が、所有している不動産につき、売主買主間に売買契約が成立したにもかかわらず買主から一方的に本件契約を破棄されたとして、手付金相当額1,500万円等の支払いを求めたところ、買主が本件売買契約の成立を争った事案において、本件では、契約書中に買主が手付金を支払う旨の条項があるにもかかわらず、手付金の交付がなされていないこと、

売主による記名押印をした契約書面が買主に交付されていないこと、当事者双方から契約解除の意思表示がなされたとは窺えないことなどの事実などからすると、売買契約が締結されていたとは認められないとして、売主の請求を棄却した事例
(東京地裁 平成21年2月19日判決 棄却)

1 事案の概要

- ① 売主法人Xは、平成19年初め頃から、Xの所有する銀座の土地を買主Y(不動産業)に売却することで交渉をし、同年5月には、同売買契約が成立した。
- ② 上記のような取引があるため、Xは、平成19年4月19日頃、Yに対し、本件土地建物についても買い受けの意向があるかどうかを問い合わせたことを契機として、同年6月頃から具体的な売買条件の交渉が行われ、交渉の結果、坪単価220万円(売買代金9億6918万8000円)、手付金は1,500万とするとの一応の合意をみた。
- ③ 平成19年10月16日、Yは、Xに対し、売買代金の減額を申し出で、買付価格9億5500万円の「不動産買付申込書」を提出し、Xは、同金額での売却を承諾した。
- ④ 平成19年10月19日、Yが、Xに対して、本件契約証書とほぼ同一内容の売買契約書案を送付したところ、Xは社内で同契約案を検討の上、その内容で契約を締結することを決定し、その旨をYに伝えた。
- ⑤ 当事者間で、売買契約は、平成19年10月26日に、関係者がX社屋に集合し、正式に成立させる予定であった。
- ⑥ しかし、Xでは代表者印を外部に持ち出すことができないことから、X担当者は、Y担当者に対して、事前に契約書面にY側の記名押印をして交付してくれるよう要請した。そこで、Y担当者は、平成19年10月23日、本件契約証書(ただし、売主欄にXの記名押印のないもの。)の買主欄にYの記名押印をし、印紙を貼ったものと貼っていないもの二通をYの消印をして、X担当者に交付した。なお、いずれの契約証書にも日付は記入されていなかった。
- ⑦ そして、YはXに対し、平成19年10月24日、購入物件を地位譲渡する予定が、一括賃貸人のキャンセルにより、売買契約の成立を10日間延期して欲しいとの申し入れをし、同月26日、Xはこれを承諾した。
- ⑧ このような経過により、XとY間には、平成19年11月5日に本件土地建物の売買契約は成立したとして、Xは、Yに対し、本件手付解除特約に基づき、契約を一方的に破棄したことにより手付金相当額1,500万円及び遅延損害金の支払いを求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。
手付特約に基づく1,500万円の支払請求について
Xは、平成19年10月26日あるいは、同年11月5日に本件売買契約が成立したとの主張をするので検討するに、①本件契約証書には手付金に関する条項が記載されており、いずれも売買契約成立時に手付金1,500万円が買主であるYからXに交付されていることを前提としての約定となっているにもかかわらず、YからXに対して手付金の交付はなされていないこと、②Xが記名押印をした契約書面がYに対して交付されてはいないこと、③本件ではX、Yのいずれからも、契約を解除する旨の意思表示がなされたとは窺えないこと等の事実に加え、④平成19年10月24日、売買契約の成立を10日間延期して欲しいとの申し入れをした等の経緯からすると、X主張のように本件売買契約が平成19年10月26日あるいは同年11月5日に成立したとは到底認めがたく、ほかにXの主張を認めるに足りる証拠はない。加えて、⑤本件手付特約も、買主であるYは既に交付した手付金を放棄して契約を解除することができると規定しているに過ぎないので、Yが手付金を交付していない本件において、Xが同特約に基づいて1,500万円の支払いを請求することができると解するのも困難である。そうすると、その余については判断するまでもなく、XのYに対する本件手付特約に基づく1,500万円の支払請求には理由がない。

本件売買契約の成立が認められることは前項に述べたとおりであるので、XのYに対する本件売買契約の債務不履行に基づく損害賠償請求には理由がない。

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決は、予定していた売買契約締結前に買主が調印し、売主に売買契約書を預けていたところ、契約直前に買主が都合によりキャンセルを売主に申し入れたのに対して売主が契約成立を主張したことについて、手付金等が交付されていない経緯から売買契約は成立しないとしたものであり、手付金の授受が契約成立のメルクマールとしたところに意義がある。

なお、手付金の一部が支払われた場合の事例として、手付契約は要物契約であるから、手付契約はいまだ成立に至らず、手付の予約がなされたにとどまり、手付契約が成立していないのであるから、交付のない残り手付金について請求をする根拠がないとした判例(大阪高裁 昭和58・11・30)があるので、併せて実務の参考とされたい。

[(一財)不動産適正取引推進機構「RETIO」より]

私たち
は
**同和地区の所在に関する
質問には
お答えしません！**



私たち、宅地建物取引業者は憲法で保障された居住の自由などの基本的人権に関わる仕事をしています。

宅地建物取引業者が、同和地区の所在を教えたり、調査したりすることは、基本的人権を侵害する行為につながります。

予断と偏見をなくし、お互いの人権を尊重し、明るい社会をつくりましょう。



宅地建物取引業法第47条第1項では、取引の相手方に故意に事実を告げない行為を禁止していますが、同和地区の所在に関する質問に答えなくても第47条第1項には抵触しません。



(公社) 和歌山県宅地建物取引業協会
(公社) 全日本不動産協会和歌山県本部
和歌山県

不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について

(国土交通省)

(不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無)

問1

不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか。

答

不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、指定日(平成25年10月1日)前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

(施行日以後に仲介料の残額を收受する場合)

問2

指定日以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき施行日(平成26年4月1日)前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時(例:不動産売買契約の締結時)に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、残額を施行日以後の物件の引渡完了の日(所有権移転登記時)に收受し売上げに計上するときにおいても、その残額には旧税率(5%)が適用されると解してよいでしょうか。

答

事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額(50%相当額)を売上げに計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、施行日以後の物件の引渡完了(所有権移転登記)時に收受する仲介料は、施行日以後の役務提供に係る対価であり、8%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき收受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了(所有権移転登記)時に收受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

(仲介契約を更新した場合)

問3

仲介契約は当初3月間を契約期間として締結し、その間に売買契約の仲介ができなかつた場合には、当事者合意の上当初の契約を更に3月間単位で延長できることとなっています。この場合において、仲介契約の更新日が指定日以後のときにも、その後の売買契約の仲介契約について改正令附則第4条第5項に規定する経過措置の適用はありますか。

答

更新日が指定日前である場合を除いて、経過措置の適用はありません。

なお、契約時期等による具体的な税率の適用関係を示すと下表「契約時期と適用税率等」のとおりとなります。

(仲介料率のみが定められている場合)

問4

不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」との料率のみを定める場合があり、このような仲介契約にあっては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が指定日前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか。

答

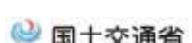
指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる金額はないことになります。

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。

契約時期と適用税率等

	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
				売買契約時收受分	引渡時收受分	
1	指定日前	指定日前	施行日前	5 %	5 %	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。
2	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日前	5 %	5 %	なお、ケース6の場合で8%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に收受したときは、その收受した日に適用されている税率により、その收受した日の属する課税期間の課税売上げとする。また、問2の答のただし書に該当する場合は、5%の税率となる。
3	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5 %	5 % (経過措置)	
4	指定日前	施行日以後	施行日以後	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	5 %	5 %	
6	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5 %	8 %	
7	指定日以後 施行日前	施行日以後	施行日以後	8 %	8 %	
8	施行日以後	施行日以後	施行日以後	8 %	8 %	

不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について



不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令（平成25年政令第56号）に規定する「他の請負契約に類する契約」に該当し、消費税改正法の経過措置の適用対象となります。

【主なケース】	指定日 (H25.10.1)	施行日 (H26.4.1)	仲介手数料に対する消費税率の適用関係
仲介契約		売買契約 引渡し	旧税率
仲介契約		売買契約 引渡し	旧税率 ^(※1)
	仲介契約 売買契約	引渡し	新税率 ^(※2) (売買契約時收受分は旧税率)
	仲介契約	売買契約 引渡し	新税率

(※1)具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときは、経過措置は適用されません。

(※2)ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡時に分けて收受する場合において、売買契約成立時に仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の引渡時に收受する仲介料について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

和歌山県暴力団排除条例

(平成23年7月1日施行)

～社会全体で暴力団排除～ 恐れない、利用しない、金を出さない!!

この条例によつて禁止されている行為

【暴力団事務所の開設・運営の禁止】

学校、図書館などの文教施設から200メートルの区域内において、暴力団事務所を新規に開設及び運営することが禁止されます。

保護の対象となる施設

- ①学校（幼稚園を含む）・専修学校など
- ②児童福祉施設（保育園含む）
- ③図書館
- ④博物館
- ⑤都市公園
- ⑥その他、公安委員会規則で定めるもの



【利益供与の禁止・利益供与を受けること等の禁止】

事業者は、その行う事業に関し、暴力団員等又は暴力団員等が指定した者に対し、その行為が禁止されています。

- ①暴力団の威力を利用する目的で、利益供与をすること。
- ②暴力団の威力を利用したことに関し、利益供与をすること。
- ③暴力団の活動又は運営に協力する目的で、利益供与をすること。



【県の全ての事務事業・公の施設の利用から排除】

県は、公共工事その他の事務及び事業によって、暴力団に利益をもたらすことがないよう、次に掲げる措置を講じます。

○県が実施する入札から暴力団員や、暴力団または暴力団員と密接な関係を有している関係にある者を参加させないための措置。

○県が契約した者に暴力団関係者などと下請の契約を締結させないための措置。
そのための措置。

また、施設の使用が暴力団の活動を助長し、又は運営に資することとなる場合は施設の使用を認めないこととします。



【契約時における措置】

事業者は、書面で契約を交わす場合、その取引相手などが暴力団員等でないことを確認するよう努め、暴力団員等を契約相手としないことなどを契約内容に含めるよう努めるものとします。

また、当該契約相手が暴力団員等であると判明したときは、契約時に交わした暴力団排除に関する特約事項などに基づいて速やかに契約を解除・解約するよう努めるものとします。

【県民等に対する支援・警察による保護措置など】

県は、県民等が暴力団排除活動を自主的に取り組むことができるよう、情報の提供、助言、指導等の必要な支援を行います。

また、暴力団排除活動に取り組むができるよう、警察は警戒等の必要な保護措置を行います。



【少年に対する教育のための措置】

少年が暴力団排除の重要性を認識し、暴力団に入したり、暴力団犯罪の被害に遭わないようにするための教育が必要に応じて行われるようになります。

その他、条例に規定されている主な内容

「災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定書」に基づく 被災者支援のための入居可能な賃貸住宅情報！

和歌山県との協定に基づく災害時における被災者支援のための入居可能な賃貸住宅を把握しておくための「具体的運用」が昨年からスタートしました。その第一回目として平成25年6月現在の地域別件数（合計540件）が公表されました。そして今回はその第2回目の集計結果です。

今回の集計数は前回の数値を大幅に下回りましたが、賃貸住宅の空室状況は常に変化しているのは当然のことであり、それだけに、「災害時に入居可能な賃貸住宅の地域別件数」の把握が大変重要であるということを今更ながらあらためて思われます。

公益法人活動として、平常時から県内全域の情報収集をすすめ、いざという時に適切な対応ができるためにも会員の皆様のご協力が不可欠です。和歌山宅建協会としては、この仕組みが災害時の被災者支援に有効に活用できるよう、これからも作業を繰り返しながら、より良いものへと改善していきたいと思います。

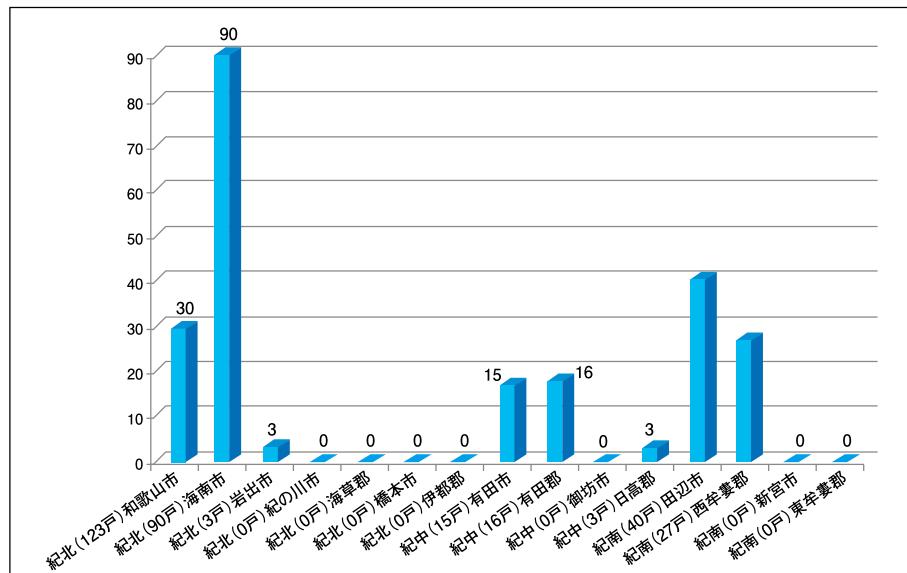
データ集計は、毎年6月と11月に実施して新しい情報に更新し、県に報告・共有することになっています。次回は6月に実施する予定ですので、会員皆様のご協力方よろしくお願いいたします。

※和歌山県ホームページ内を次の順にクリックしてください。

[組織から探す](#) → [県土整備部都市住宅局公共建築課](#) → [宅地建物取引業法関係](#) → [その他](#) → [災害時に入居可能な賃貸住宅の地域別件数](#)

災害時の被災者支援のための入居可能な賃貸住宅集計（平成25年11月度）

紀北(123戸)	和歌山市	30	123
	海南市	90	
	岩出市	3	
	紀の川市	0	
	海草郡	0	
	橋本市	0	
	伊都郡	0	
紀中(34戸)	有田市	15	34
	有田郡	16	
	御坊市	0	
	日高郡	3	
紀南(67戸)	田辺市	40	67
	西牟婁郡	27	
	新宮市	0	
	東牟婁郡	0	
	合 計	224	



税務署からのお知らせ

所得税及び復興特別所得税・贈与税の申告と納税は

3月17日(月)まで

個人事業者の方の消費税及び地方消費税の申告と納税は

3月31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早めに提出してください。

便利な

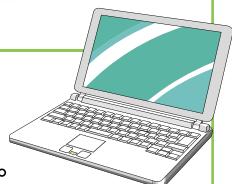


e-TAX
でデータ送信!

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、所得税及び復興特別所得税、消費税、贈与税及び地方消費税の確定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カードリーダーライタの購入などの事前準備が必要です。

納税には口座振替を！

申告書の提出後に、納付書の送付や納税通知等による納税のお知らせはありません。

納付には、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、確定申告による所得税及び復興特別所得税、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。

消費税法が改正されました！

消費税法が改正されました。

詳しくは、国税庁ホームページの特集ページ「消費税法改正のお知らせ（社会保障と税の一体改革関係）」や税務署に備え付けのリーフレットをご確認願います。

国税庁ホームページでの「消費税法改正のお知らせ（社会保障と税の一体改革関係）」の特集ページの掲載場所は次のとおりです。

ホーム→（トピックス欄）「消費税法改正のお知らせ（社会保障と税の一体改革関係）」です。

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：2/12(水)・3/12(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

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
時間：13:00～17:00 TEL073-433-1588

各支部における不動産無料相談会のご案内 2～3月

地域別	場 所	月 日	時 間	
和歌山支部	和歌山市役所1階ロビー(南)	2/19(水) 3/19(水)	13:00～ 16:00	※各相談会とも 一人30分まで 必ず事前予約が必要です。 073-471-6000
有田支部	有田市役所ロビー	2/20(木)	13:00～ 16:00	
	湯浅駅前多目的広場	3/20(木)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	2/20(木) 3/20(木)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階 第1会議室	2/20(木)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市職業訓練センター2階 第3教室	3/20(木)	13:00～ 16:00	

各種研修会・講習会等予定表

第2次宅地建物取引業に係る研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年2月3日(月)	午後1時～4時20分	ホテルグランヴィア
平成26年2月4日(火)	午後1時～4時20分	鮎茶屋(有田)

新規入会者研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年3月25日(火)	午後1時30分～4時05分	和歌山県不動産会館

相談員専門性向上研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年2月6日(木)	午後1時30分～4時20分	ビッグユー

平成26年度 主任者法定講習会予定表

開催月日	有効期限(満了)	対象者数	講習会場
H26年2月21日(金)	H26.7/1～7/31	89名	和歌山商工会議所 4階大ホール
H26年3月27日(木)	H26.8/1～8/31	113名	和歌山商工会議所 4階大ホール

[不動産キャリア] サポート研修制度

全宅連からのお知らせ

取引の流れがわかる めざせ! 不動産 キャリアパーソン



資格は宅地建物取引業従事者にのみ授与

受講料

- ①宅建協会会員、その従業者 : 8,000円（税別）
- ②その他 : 12,000円（税別）



公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
- 宅地建物取引主任者の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業員研修としても利用されています。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

佐藤まり江さん

[お問合せ] 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112 (平日9:00~17:00)
[お申込み] 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン



■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
和歌山	19	(株)栄産業	栗本 功		専任取引主任者	25.11
	13	サムシング	和歌山市黒田161-8	和歌山市黒田107-1	事務所	25.11
	5	(有)スカイハウジング	南方 英男	南方 ゆかり	代表者	25.11
	22	幸福土地(株)	宮井 昭二	宮井 智子	代表者	25.12
	10	アズマハウス(株) エイブルネットワーク和歌山店	生島 健二		専任取引主任者	
	17	セブンハウス	和歌山市鷹匠町2-46	和歌山市舟津町3-32-3-206	事務所	25.12
伊 都	/	(株)藤田組	伊都郡九度山町入郷87	橋本市御幸辻135-1 ユニオンF	事務所	25.12
海 南	/	(株)工一ス産業	西前 充浩		政令使用人	25.11
日 高	/	紀州中央農業(協)	向山 利昭	原 尚	専任取引主任者	25.11

■退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	退会月
和歌山	14	国輝開発(有)	国本 元志	廃業	25.12
	16	(有)キング	仲西 快勝	廃業	25.12

献血活動

支 部	開催部	時 間	場 所
海南	2月23日(日)	10:00~16:00	スーパーセンターオークワ
※ 12:00~13:00の間は献血できません			

各支部献血活動に、ご協力くださいますようお願いします！



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。

土地総研が メールマガジンを発行！

一般財団法人土地総合研究所では、不動産に関する幅広い情報をメールマガジンとして、月に1度購読無料で配信を行っており、不動産関連の有益な情報が網羅されています。申込については、土地総研ホームページをご参照下さい。

URL : <http://www.lij.jp/mailmag/form.php>