

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2013.4.15 第 253 号 (毎月 15 日発行)

由
行
好
れ
内
で
た
徑
不

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

消費税率引上げに伴う経過措置について

— (公社)全宅連 —

消費税については昨年 8 月に「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律」が国会にて可決成立し、平成 26 年 4 月に 8 %、平成 27 年 10 月に 10 % と段階的に税率が引き上げられることになっております。

消費税率引上げについては原則、住宅を取得した場合、引渡しが平成 26 年 4 月 1 日以降であれば 8 % の税率が適用されますが、請負契約に係る住宅等については、別途経過措置が設けられました。これに係る関係政令（消費税法施行令の一部を改正する政令）が 3 月 13 日に公布され、また今般国税庁より取扱いに係る法令解釈通達が出されましたのでご案内申し上げます。

住宅等の請負契約においては平成 25 年 9 月 30 日までの契約であれば、引渡しが平成 26 年 4 月以降でも旧税率が適用されることとなります。

またマンション等の分譲契約についても、注文者が壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付すことができることとなっている場合には、上記請負契約と同様の経過措置が適用されることとなっております。

資産の貸付に係る契約についても別途経過措置が定められており、住宅以外の建物賃貸借契約等の場合、適用の対象となる場合があります。

詳細な資料をご希望の方は、お手数ですが本部事務局（担当：天井、中島）迄、ご連絡をお願い致します。なお、法令解釈通達についての問い合わせにつきましては、各国税局若しくは所管の税務署等に直接お問い合わせいただきますようお願い申し上げます。

県有地の売払いに関する媒介の解除について

下記の県有地の売払いについて、媒介の解除の通知がありましたのでお知らせ致します。

物件番号	所在地（住居表示）	登記地目	売却面積m ² (坪)	売却価格
3	長岡市与板町与板字原乙 5 6 3 5 番 7	宅地	248.68(75.22)	3,000,000円

【お問い合わせ先】 新潟県総務管理部管財課 財産管理係 電話：025-280-5064



会員皆様の優しい心配りで、我が国の戦後の復興から今日の世界に誇る豊かな国を形成された、高齢者の方々の見守りをお願い致します。
本会は、平成 19 年 10 月 31 日、新潟県との間で、全国に先駆けて「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」の締結を致しております。

『宅建に社内がでござ回覧には重要な情報が掲載されたいあります。』

平成25年度税制改正関連法案成立について

— (公社)全宅連 —

消費税率引き上げに伴う住宅取得対策、及び各種軽減措置の延長等を内容とする平成25年度税制関連法案につきましては、3月29日に国会にて可決成立致しましたのでご案内申し上げます。(改正内容につきましては、先月お送りした「平成25年度税制改正大綱の概要」と変更はありません。)

登記事項証明書等の交付請求に係る申請手数料の引き下げについて

— (公社)全宅連 —

毎年重点要望事項として活動を行っておりました、法務局による登記事項証明書等の交付請求に係る申請手数料の引き下げについて、継続的な要望活動の結果、本年4月1日より引き下げられることとなりましたのでご案内申し上げます。

《窓口での請求における主な証明書の手数料額》

	現 行	平成25年4月1日から
・登記事項証明書（謄抄本）	700円	⇒ 600円
・閲覧・登記事項要約書	500円	⇒ 450円
・印鑑証明書	500円	⇒ 450円
・証明（地図等）	500円	⇒ 450円

※地図等に係る証明のオンライン請求については、窓口で受け取る方法を選択した場合は登記事項証明書のオンライン請求と同様に、手数料額が安くなります。

上記に関するご質問等がございましたら法務局・地方法務局の総務課迄ご連絡願います。

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第229号(平成25年4月号)より —

(公社)首都圏不動産公正取引協議会(公取協)が毎月発行している「公取協通信」より、実際にあった違反広告の概要・違反に対する措置等についてお知らせします。

(公取協ホームページ <http://www.sfkoutori.or.jp/> で他の事例もご覧になれます。)

B社所在地	東京都杉並区所在【免許更新回数:(9)】
措置結果	厳重警告・違約金、広告事前審査1か月
対象広告	インターネット広告(自社ホームページ)
物件種別	違反概要
新築住宅 1物件 中古住宅 9物件	<p>◆取引内容の不当表示</p> <ul style="list-style-type: none">◎建物の外観図を掲載 ⇒ 実際のものとは異なる(8件)。◎建物の内部写真を掲載 ⇒ 実際のものとは異なる(2件)。◎「土地20坪」⇒16.84坪(55.69m²)：約3坪の私道負担面積を含めて表示、メートル法で記載していない(以下同じ)。◎「建物102m²」⇒93.04m²◎「土地19坪 建物36坪 建物44坪」⇒土地18.15坪(60.02m²) 建物35.82坪(118.44m²)◎「土地24坪 建物21坪」⇒土地23.55坪(77.85m²) 建物20.33坪(67.22m²)◎「○○駅徒歩5分」⇒徒歩9分(700m) <p>◆広告表示の開始時期の制限違反</p> <ul style="list-style-type: none">◎「新築戸建」⇒建築確認を受けておらず、新築住宅として広告及び取引不可(1件)。 <p>◆必要な表示事項違反</p> <ul style="list-style-type: none">◎取引態様(5件)、情報登録日又は直前の更新日(5件)、次回の更新予定日(5件)、建築年月(4件)、土地面積(2件)、建物面積(2件)、私道負担面積(1件)、建築確認番号(1件)及び入居予定年月(1件)不記載。

県本部・魚沼支部合同研修会開催

3月19日(火)、県本部・魚沼支部合同研修会(勝又 義一 支部長)を南魚沼市の「ホテル坂戸城」で開催致しました。当日は第1部で税理士の大竹一夫先生より「相続税・贈与税改正のポイントと対策」「不動産売却・贈与時の税金について」をご講演いただき、第2部では弁護士の渡邊真一郎先生より「遺言状の書き方と実務」「遺言状不備等による紛争事例について」をご講演いただきました。出席された38名の方からは、近頃話題になっていく「終活」にも関連する相続や遺言について、参考になるお話をたくさん聞けて良かったと大変好評でした。今回の研修会は、一般の方にも参加を呼びかけ、12名の方が参加して熱心に受講されました。



小林会長



勝又支部長



税理士 大竹 一夫 先生



弁護士 渡邊 真一郎 先生



熱心に受講される会員各位



法定講習会のお知らせ

宅地建物取引主任者法定講習会を、下記の日程で開催致します。有効期限をご確認の上、受付期間内にお申し込み下さいますようお願い申し上げます。

現在主任者証をお持ちの方には有効期間6ヶ月前に受講申込書をお送りしております。また、宅建協会のホームページからもダウンロードすることができます。

詳しくは、宅建協会のホームページの『法定講習会』でご確認下さい。

開 催 日 程	受 付 期 間	会 場
第2回 平成25年6月3日(月)	平成25年4月8日(月) ～ 平成25年4月23日(火)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋3-315-11
第3回 平成25年8月20日(火)	平成25年7月5日(金) ～ 平成25年7月23日(火)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1
第4回 平成25年9月30日(月)	平成25年8月19日(月) ～ 平成25年9月3日(火)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1
第5回 平成25年12月5日(木)	平成25年10月25日(金) ～ 平成25年11月12日(火)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋3-315-11
第6回 平成26年2月12日(水)	平成26年1月6日(月) ～ 平成26年1月28日(火)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1

※第1回は終了致しました。

協会制定の契約書等の書き換え使用時はご注意下さい！（重要）

一協会の契約書・重要事項説明書をご使用の会員皆様へ

この度、本会作成の契約書を書き換えて使用したことにより、トラブルになった事例がありました。本会作成の各種契約書(売買・賃貸)及び重要事項説明書(売買・賃貸)を利用されている会員皆様で、契約書の条文及び約款や重要事項説明書の項目を一文字でも加筆・削除・修正してご使用される際は、表紙及び書式中の「(社)新潟県宅地建物取引業協会制定又は協会制書式準拠」等の文字を必ず削除してご利用下さい。

契約書で不要の条文又は約款がある場合は、その部分に取り消し線(訂正線)を引く事とし(この場合にも上記のように「(社)新潟県宅地建物取引業協会制定又は協会制書式準拠」等の文字を必ず削除して下さい。)、条文又は約款を加筆・修正する場合は、特約事項等に書き加えるようにして下さい。

本会の会員皆様で、建設業における新潟県知事許可業者の皆様

1. 本会は、平成10年5月1日、新潟県との間で、「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に調印致しております。
2. 経営事項審査については、平成18年5月1日から防災活動への貢献の状況項目が新たに加えられました。
3. 証明書を必要とされる会員皆様には、本会で証明書を発行致しますので、本部事務局(担当:入沢、酒井)迄、ご連絡をお願い致します。

I T講習会を開催致します

本部事務局では、会員皆様を対象としたI T講習会を行っております。

ハトマークサイト・レインズの操作、インターネットによるホームページの閲覧、メールの送受信等、基本操作の説明を無料で致します。

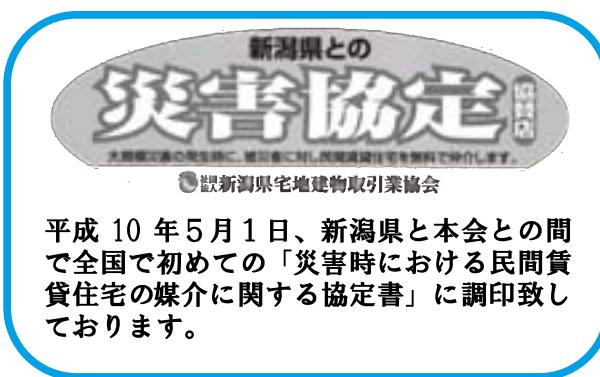
お申し込みは、本部事務局(担当:入沢、天井)迄、ご連絡をお願い致します。

平成25年度 通常総会の開催について

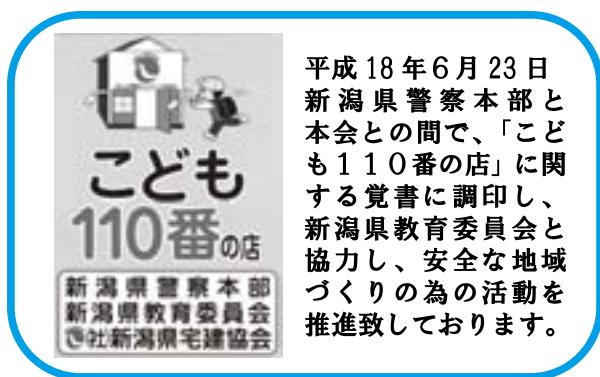
◇日 時 平成25年5月28日(火) 開場 正午～ 開会 午後1時

◇場 所 新潟グランドホテル 新潟市中央区下大川前通三ノ町2230番地

※通常総会の資料等につきましては、5月中旬頃にご送付申し上げます。



平成10年5月1日、新潟県と本会との間で全国で初めての「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に調印致しております。



発行所 社 団 法 人 新潟県宅地建物取引業協会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会新潟本部

〒950-0084 新潟市中央区明石1-3-10 新潟県宅建会館

電 話 025-247-1177

ホームページアドレス <http://www.niigata-takken.or.jp>

E メ ー ル takken@niigata-takken.or.jp

発行人 小林 代士未 編集人 保 苑 直 栄

ホームページ来訪者

平成25年4月1日現在

907,516名

先月比(+6,003)

1日平均193名