

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2014.2.15 第263号 (毎月15日発行)

由
行
徑
不
好
れ
い
良

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

平成25年度 宅地建物取引業者の一斉立入調査結果について

— 新潟県土木部都市局建築住宅課 —

新潟県より、宅地建物取引業者の事務所・分譲地等の調査結果について、ご連絡をいただきました。会員皆様におかれましては、宅地建物取引業法の遵守をお願い致します。

(調査した業者数) 新規免許業者 30業者、左記以外の業者 62業者 合計 92業者

(調査場所) 新潟市ほか20市町村

◆違反のあった項目

違反の事項別区分		新規免許業者	左記以外の業者	合計
事務所等における契約締結権者設置違反		0	0	0
取引主任者不設置	専任の取引主任者が全く設置されていない	2	0	2
	専任の取引主任者が所定の数を充足していない	2	0	2
無免許営業		0	0	0
誇大広告		0	0	0
取引態様の明示違反	広告における取引態様の明示義務違反	0	1	1
	その他	0	0	0
広告開始時期の制限違反		0	0	0
重要事項説明書不交付(取引主任者が重要事項を説明しなかった場合を含む)		1	0	1
書面の不交付等	媒介契約の締結に係る書面の不交付	6	24	30
	契約書等の書面の不交付(上記媒介に係るものを除く)	0	0	0
自己の所有に属しない物件に係る売買契約締結制限違反		0	0	0
契約締結時期の制限違反		0	0	0
無効な特約	損害賠償額の予定等の制限違反	0	0	0
	手付の額の制限違反	0	0	0
	瑕疵担保責任特約制限違反	0	2	2
	クーリングオフ特約制限違反	0	0	0
手付金等保全措置違反		0	1	1
取引主任者証等不携帯	取引主任者証の不携帯	2	2	4
	従業者証明書の不携帯	7	14	21
登記・引渡しの不当な履行遅延		0	0	0
報酬の超過收受(消費税に係るもの除く)		1	0	1
報酬額の掲示義務違反		1	2	3
業務に関する禁止事項違反		0	0	0
従業者名簿の備付け義務違反		5	18	23
帳簿の備付け義務違反		2	9	11
標識の掲示義務違反		1	1	2
違法な造成又は建築		0	0	0
消費税	契約書において消費税額を明記していない	2	9	11
	消費税実施に伴い改正された建設大臣告示に違反し媒介報酬を超過收受	1	1	2
その他		0	0	0
合 計		33	84	117

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載しておりますので
会社内でご覧下さいますようお願い致します。

県本部・長岡支部合同研修会開催

県本部・長岡支部の合同研修会を、1月29日(水)、長岡グランドホテルにおいて開催致しました。

第一部では、**長岡税務署資産課税部門の統括国税調査官 齋藤 恒毅様**より「改正税法について」の講演を、第二部では、(一財)不動産適正取引推進機構の**金子寛司調査研究部次長**より「業務上の禁止行為と実務上の留意点」についてご講演いただきました。

当日は、123名の参加者があり、実際に起こった問題をもとに解説をいただく研修だったため、有意義でよく理解できたという話が多数聞かれました。

研修会終了後には、**星野伊佐夫県議会議員(土地建物問題調査会会长)**をご来賓に迎えて支部新年会が盛大に行われました。



小林会長



星野伊佐夫先生



内山副会長



講演される金子次長



野上業務研修委員長



研修会の様子

県本部・新発田支部合同研修会開催

1月20日(月)、県本部・新発田支部合同研修会を“四川料理 長江”で開催致しました。**「基礎から学ぶ仲介業務スキル」**をテーマに、**(有)プランサービス代表取締役 本鳥 有吉様**よりご講演いただきました。

講演では、仲介業務において“顧客満足度を高めるために専門家としてどのように取り組むか”等について話があり、大変勉強になったと好評でした。



小野支部長



本鳥先生



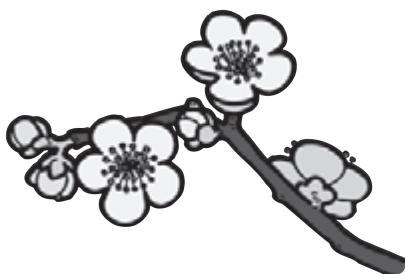
研修会の様子



石田副会長



石井副支部長



シートベルト・チャイルドシート着用強調月間 ～カチッとベルトパーカクト運動～について

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

この運動は、県民にシートベルトとチャイルドシートの着用の必要性を訴えるとともに、正しい着用を徹底し、交通ルールの遵守及び交通事故発生時の被害の防止・軽減を図ることを目的としています。

新潟県内的一般道路における運転者のシートベルト着用率は97.9%（前年比+1.1ポイント）で、全国30位、チャイルドシートについても6歳未満の使用率が49.8%（前年比+3.3ポイント）で、全国42位と低調でした。会員皆様におかれましては、自動車に乗車する際は、全座席でシートベルトを着用するよう呼びかけにご協力下さい。

（6歳未満の子どもには、必ずチャイルドシートをご使用下さい。）

【実施期間】 平成26年3月1日（土）～3月31日（月）まで

引き続き「春の全国交通安全運動」も実施されますので、交通ルールの遵守と正しい交通マナーの実践を習慣付け、子どもや高齢者に配慮したやさしい運転を心掛けて下さい。

【実施期間】 平成26年4月6日（日）～4月15日（火）まで

【交通事故死ゼロを目指す日】 4月10日（木）

海外の宅地建物を本邦内において取引する際の購入者の保護等の推進について

— 全宅連 —

国土交通省より海外の宅地建物を本邦内で取引する際の購入者の保護等を図るべく取引に係る留意事項について、周知の要請がありましたのでご案内致します。

詳細な資料につきましては、お手数ですが本部事務局（担当：天井、酒井）迄、ご連絡をお願い致します。

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第239号（平成26年2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HPで他の事例もご覧になれます。）

B社 所在地	さいたま市 【免許更新回数：（1）】
措 置 結 果	厳重警告・違約金
対 象 広 告	無許可の屋外広告物（電柱ビラ6種類：「ビラ1」～「ビラ6」）
物 件 種 別	違 反 概 要
新築住宅 4物件 ビラ1～ビラ4	◆おとり広告 ◎B社は、広告時点において、これらの4物件に関する資料を有しておらず、顧客を案内することができないため、物件が存在するか否かにかかわらず、取引の対象とはなり得ないもの。
中古マンション 2物件 ビラ5 ～ ビラ6	◆取引条件の不当表示 ◎取引態様を記載していないため、B社が売主であるかのような表示→媒介であり、売買契約が成立した場合には、価格のほかに媒介報酬を要す（2件）。 ◆必要な表示事項違反 ◎事務所の所在地、免許証番号、物件所在地、交通の利便、建築年月等13項目不記載（2件）。 ◆表示基準違反 ◎住宅ローンに係る必要な表示事項のうち、金融機関の名称又は種類、紹介ローンである旨、融資限度額等6項目不記載（2件）。

国税庁消費税率引上げに伴う資産の譲渡等の適用税率に関するQ & Aの

公表について（周知のお願い）

— 全宅連 —

本年4月より消費税率が引上げられることに伴い、本年1月末に国税庁より消費税率引上げに伴う資産の譲渡等の適用税率に関するQ & Aが公表されましたのでご案内申し上げます。詳細な資料につきましては、お手数ですが本部事務局(担当：石山、酒井)迄、ご連絡をお願い致します。

<消費税率引き上げに伴う賃貸料の対応について>

平成26年1月20日に国税庁から『消費税引上げに伴う資産の譲渡等の適用税率に関するQ&A』が公表され、不動産賃貸の賃借料に係る適用税率について、以下のような見解が示されました。

①当月分（1日から末日まで）の賃貸料の支払期日を前月〇日としている賃貸借契約で平成26年4月分の賃貸料を平成26年3月に受領する場合。

⇒平成26年4月分の賃貸料であり、施行日以後である平成26年4月分の資産の貸付けの対価として受領するものであるため、4月末日の税率（8%）が適用される。

②当月分の賃貸料の支払期日を翌月〇日としている賃貸借契約で、平成26年3月分の賃貸料を平成26年4月に受領する場合。

⇒平成26年3月分の賃貸料であり、施行日前である平成26年3月分の貸付けの対価として受領するものであるため、支払期日を4月としている場合であっても、3月末日における税率（5%）が適用される。

(*) 国税庁消費税室『消費税率引上げに伴う資産の譲渡等の適用税率に関するQ&A』

リアルパートナー2014年1・2月号「知つていれば役立つ税務相談119番」ではこれと異なる見解で記事を掲載しておりました。すなわち、賃貸借契約については、契約などによりその支払を受けるべき日に収入として計上することとなっており、いわゆる前家賃として契約している場合には、平成26年4月分の家賃は3月に収入として計上することになることから税率は5%、5月分以降の家賃は4月以降に計上することから税率は8%としておりました。本誌1・2月号の発行時点では国税庁の見解は示されておらず、当時の法令および通達からは至当な解釈と考えておりましたが、消費税率の引上げに伴う納税者の便宜等を考慮し、国税庁が統一した指針を示したものと思われます。いずれにしても、読者の方の混乱を招いたことをお詫び申し上げます。



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」の締結をしております。

総務委員会より

協会では、平成26年度の事業計画書・収支予算書の原案の策定業務に着手しております。ご要望等がございましたら、事務局迄ご連絡願います。

発行所 公益社団法人 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 茹 直栄

ホームページ来訪者

平成26年2月1日現在

962,354名

先月比 (+5,232)

1日平均 169名