

地域事業 「瑞穂区民まつり2014」に協賛しました。

○日時：8月2日(土) 午後4時～午後8時30分

○場所：瑞穂公園レクリエーション広場

○実施主旨・目的

シンボルマーク(ハトマーク)の啓蒙活動

宅建協会で行っている無料相談のPR活動。

地域の一般消費者への宅建協会に対する認知ならびに理解。

○実施内容：ボックスティッシュ、不動産無料相談実施のチラシ等配布。

ブースにてピンポンダーツ(景品付)、抽選会(景品提供)



時折雨が降るなか、会場内はハトマークの手提げ紙袋を持った人でにぎわい、ブース内のピンポンダーツでは、キャラクターグッズやかわいい文房具に子供たちの長い列ができ、たいへん人気がありました。また、抽選会へふとんクリーナー、デジタルオーディオ、3DS等を提供し、大変盛り上がりしました。



平成26年度 第1回県下統一研修会のご報告 開催日：8月26日(火) 於：名古屋市公会堂
名南東支部出席者数：226名(正会員・準会員及び従業者)

第2回県下統一研修会は平成27年1月27日(火) 受付午後0時30分～ 午後1時開始

全宅連通信教育資格講座 『不動産キャリアパーソン』 申込み受付中！

～不動産取引「実務」で活かされる基礎知識を学習～

《講座の概要》

受講要件：宅建協会会員及び宅建業従業者、一般消費者を問わず受講できます。

受講料：①宅建協会会員及びその従業者…8,640円(税込) ②①以外の方…12,960円(税込)

受講申込：宅建協会の本部・支部及び全宅連ホームページから申込みができます。

受講期間：教材の到着から2ヶ月間が目安

学習教材：テキストとインターネットによる通信教育学習

学習単元：①従業者としての大切な心構え ②物件調査・価格査定 ③不動産広告 ④資金計画

⑤契約の基本 ⑥その他知識(賃貸管理、リフォーム等)

※ 詳細は、宅建協会の本部・支部及び全宅連ホームページでご確認ください。



消費税率引き上げ後、宅建業者が受け取ることのできる報酬額について教えてください

社会保障と税の一体改革の趣旨を踏まえ、消費税率（国税分と地方税分の合計。以下同じ）が本年4月1日に5%から8%へ引き上げられました。

宅地建物取引業者が宅地建物の売買等の代理や媒介を行った際に受け取ることができる報酬の額の上限は、宅地建物取引業法第46条の規定に基づき、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号。以下「報酬告示」という）によって定められています。報酬については、代理又は媒介という役務の提供の対価であることから、代理又は媒介した物件の課税・非課税を問わず、その報酬の全額について消費税が課せられます。

今回、消費税率の引き上げを受け、報酬告示について所要の改正を行いました（平成26年4月1日施行）。

(1)報酬告示の改正内容

報酬告示は、消費税等相当額（地方消費税相当額を含む。以下同じ）を含んだ支払総額を表示する、総額表示方式によって定められていることから、これまで5%の消費税率に対応して定められていた報酬の上限額を、8%の新税率に対応させ、所要の改正を行いました。たとえばこれまで、宅建業者が居住用マンションの一室の貸借の媒介を行った場合に受け取ることができる

報酬の額の合計額については、当該物件の借賃の1.05ヵ月分以内とし、この場合において依頼者の一方から受け取ることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の0.525ヵ月分以内と定めていましたが、これらをそれぞれ借賃の1.08ヵ月分以内、0.54ヵ月分以内に改めました。

今回の改正では、上記のほか売買の代理・媒介に係る報酬についても、新税率に対応させるため、報酬の上限額を改めています。

(2)その他留意すべき点

①報酬告示の計算の基礎となる取引代金の額は、当該取引につき課せられるべき消費税額を含まない、いわゆる「本体価格（税抜き価格）」です。したがって、消費税率の引き上げによって物件に課せられる消費税の額が上がったとしても、当該物件の媒介に係る報酬の上限額の計算には影響しません。

②消費税免税事業者が受け取ることのできる報酬の額は、従前のとおり、消費税等相当額を含まない報酬額に、当該代理又は媒介における仕入に係る消費税等相当額等をコスト上昇要因として価格に転嫁することができます。この場合の仕入に係る消費税等相当額の限度について、報酬告示とあわせて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を改正し、従前の税抜金額の0.025倍から、同0.04倍に改めました。

（文責：大内健太）