

消費者と不動産業者をつなぐ宅建情報誌

# あいち

2014 February

2



ハトマークあいち

平成26年1月20日発行  
通巻448号  
昭和61年7月12日

MONTHLY REPORT ■ 平成25年度宅地建物取引主任者資格試験合格者の概要について

伝統産業のあるまち「春日井・サボテン」



公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会発行

CONTENTS

3 MONTHLY REPORT マンスリーレポート

■平成25年度宅地建物取引主任者資格試験合格者の概要について

3 information インフォメーション

- 平成26年 登録講習
- 会員Q & A 変更・免許更新・廃業手続きについて
- 会員向け法律相談について
- 不動産キャリアパーソン
- 手付金保証制度
- (一社)全国賃貸不動産管理業協会 会員募集
- ～e-Taxを利用して所得税の申告をするメリット～
- 不動産に関する防犯について 防犯対策
- 愛知県住宅供給公社よりあっせん対象住宅等について

13 MONTHLY REPORT マンスリーレポート

- 不動産セミナー開催
- 第26回「東海地区不動産取引業税務協力会」開催



伝統産業のあるまち

「春日井・サボテン」

(春日井市)

春日井市は、「サボテン」の実生栽培(種から育てる)日本一のまちで、全国生産の約80%を占め、桃山地区を中心に栽培は約200品種を誇り、全国に出荷されています。観賞用だけでなく、食用サボテンの栄養価に注目した様々な商品・飲食店メニューも開発されており、「癒しと健康」をテーマに、全国に発信できる地域ブランド化を目指しています。写真は伊藤サボテン園です。

■お問い合わせ先

春日井サボテン生産組合  
TEL:0568-81-7467  
春日井サボテンプロジェクト  
TEL:0568-81-4141

<http://www.kcci.or.jp/saboten-pj/>

フラワーマルシェに協賛!



2/6<sup>2014</sup> thu - 9<sup>sun</sup> 9:30~17:00 吹上ホール (名古屋市千種区吹上2-6-3)  
(入場は16:30まで) 交通/地下鉄桜通線「吹上」駅下車、5番出口より徒歩5分

当協会は、吹上ホールにおいて開催される「フラワーマルシェ」に協賛します。  
それに伴い、主催者であるフラワーマルシェ実行委員会から前売り入場券の提供を受けましたので、会員の方で配布を希望される場合は、各支部にお問合せ下さい。なお、前売り入場券につきましては、数に限りがあり、配布を受けられない場合がございますので、その際には、ご容赦頂きますようお願い申し上げます。  
また、フラワーマルシェへ協賛する特典の一つとして、吹上ホール当日券売場において会員証を提示した会員の方は、当日料金から100円の割引があり、一枚の会員証に対し4名まで割引されます。(ただし、前売り入場券や他の当日券売場において購入した入場券については、割引の対象とはならず、割引料金も精算されませんのでご注意ください。)

—平成25年度宅地建物取引主任者資格試験合格者の概要について—

平成25年度宅地建物取引主任者資格試験が、10月20日に実施され、同年12月4日に合格者の発表がなされました。概要は以下のとおりです。

1 実施概要

- (1)試験日 10月20日(日)
- (2)申込者数
  - 全国 234,586人(前年度比0.7%減)うち、登録講習修了者41,882人
  - 愛知県 12,956名(前年度比0.1%増)うち、登録講習修了者 2,126人
- (3)受験者数
  - 全国 186,304人(前年度比2.5%減)うち、登録講習修了者37,065人
  - 愛知県 10,520名(前年度比1.2%減)うち、登録講習修了者 1,901人

2 合否判定基準

50問中33問以上正解した者(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
  - 全国 28,470人(前年度比11.0%減)うち、登録講習修了者7,796人
  - 愛知県 1,661名(前年度比2.3%減)うち、登録講習修了者 396人
- (2)合格率
  - 全国 15.3%うち、登録講習修了者21.0%
  - 愛知県 15.8%うち、登録講習修了者20.8%

平成26年

登録講習

修了後3年間  
宅建試験が5問免除  
(例年実績)

※この講習は宅地建物取引業法第16条第3項の規定に基づいて行われる講習です。

あなたを強力にサポート!

登録講習修了者の過去の宅建試験合格率は、20%強です!!  
一般受験者の約1.4倍で、宅建試験合格にグッと近づきます。  
●有効な「従業者証明書」を保持していることが受講資格となっています。

スクーリング日程をその場で選べる

Webでカンタン申込み

24時間お申込みOK! スクーリング日程・会場が申込時に決まるのでスケジュールが立てやすく、忙しいあなたにピッタリ!! 受講をご希望の方は、下記にアクセスし、受講申込みページで「割引コード」を入力して下さい。

●こちらにアクセス

<http://www.kindaiika.jp/>

●協会会員様の「割引コード」

愛知県宅建協会ホームページをご確認下さい。

テキストは **電子書籍付き!** 不動産主要5団体の **推薦あり!**

役立つ情報発信 **マイページ**で役立つ情報を提供!

■H26登録講習 実施概要

	1期	2期	3期	4期
申込締切	3月25日(火)	4月15日(火)	4月23日(水)	4月30日(水)
教材発送日	3月27日(木)	4月17日(木)	4月25日(金)	5月2日(金)
通信講座	教材到着後～スクーリング(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日間の最終時限(50分)			
修了証発行	5月30日(金)	6月24日(火)	6月30日(月)	7月7日(月)

■スクーリング地区(予定)

全国11会場、17回開催予定
●札幌 ●仙台 ●埼玉 ●東京 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡

■受講料

一般受講料	業界団体割引受講料
16,000円 <small>(税込)</small>	▶11,500円 <small>(税込)</small>

※5期以降の日程は、ホームページでご確認下さい。

お問い合わせ先

(公財)不動産流通近代化センター TEL: 03-5843-2077  
〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町8階

<http://www.kindaiika.jp/>

近代化センター

検索

クリック!

## 会員Q&A ～会員の皆様からよくあるお問い合わせについてお答えします～ 変更・免許更新・廃業手続きについて

### 変更届の場合

#### ～宅建業者名簿登載事項の変更届出は30日以内に～

宅建業者名簿の次の登載事項に変更が生じた場合、30日以内に免許権者（国土交通大臣・愛知県知事）に届出なければなりません。（宅建業法第9条）

- ①商号・名称
- ②法人の場合 — その役員・政令使用人の氏名
- ③個人の場合 — その者・政令使用人の氏名
- ④事務所の名称・所在地・電話番号
- ⑤事務所毎におかれている専任の取引主任者の氏名

※免許権者（国土交通大臣・愛知県知事）への変更の届けをしましたら、2週間以内に宅建協会の所属支部にも「業者名簿登載事項変更届出書（必ず、県の受付印のあるもの）」のコピーを提出し変更手続きをして下さい。これを怠りますと、広報誌や研修会の案内がお届けできなかつたり、すでに退職された準会員の方の会費を徴収するなどの不都合が生じることになります。必ず、ご提出頂きますようお願い申し上げます。なおFAX番号の変更は県への届けはいいませんが、協会への変更が必要です。

#### ■■■ 注意 ■■■

専任の取引主任者が辞めて、そのままにいませんか？ひとつの事務所において、業務に従事する者5名に1名以上の割合で設置しなければなりません。欠員が生じた場合2週間以内に補充しないと業務停止処分になりますので気を付けて下さい。

### 免許更新の手続きはお早めに！

#### 免許の更新手続きは有効期間満了日の90日前から30日前までの間に

免許の更新手続きは有効期間満了日の90日前から30日前までの間に、申請して下さい。免許更新手続きを忘れて免許が失効しますと、

- ①新たに免許申請をしても分担金の供託が完了するまでは数週間かかりますし、それまでは宅建業ができません。
- ②新規免許申請手続きとなりますので免許番号が(1)に戻ります。
- ③新規入会者同様の入会手続きが必要となりますので、再度、入会金等の費用がかかりますので、充分ご注意下さい。

※支部によっては、免許更新のご連絡がある場合もありますが、免許更新は本人の責任のもと行う手続きですので、今一度、免許の有効期間満了日をご確認の上、手続きをして下さい。

※更新手続き後、支部へ免許権者への提出書類一式の写しをご提出頂いておりますが、添付書類のうち、宅地建物取引業に従事する者の名簿につきましてもご提出頂きますようお願い致します。

#### ■■■■■ 注意 ■■■■■

宅建業者名簿登載事項に変更があったにもかかわらず、これを怠り、免許更新時に申請書と一緒に変更届を出す方がいらっしゃいますが、これは、宅建業法第9条違反になりますので、変更はその都度届出するようにお願いします。

支部への更新書類提出の際は必ず会員証用写真（撮影後3ヵ月以内）を併せてご提出下さい。

### 廃業届の場合

#### ～廃業されましたら、協会の退会手続きもお忘れなく～

廃業する場合、免許権者（国土交通大臣・愛知県知事）に届出た「廃業等届出書（必ず、県の受付印があるもの）」のコピーを所属支部へ提出し、退会手続きを完了して下さい。ご提出頂いた書類をもとに弁済業務保証金分担金の返還手続きを開始致しますので速やかにご提出頂きますようお願い申し上げます。

※弁済業務保証金分担金の返還手続きについては、官報掲載後6ヶ月間は、会員との宅地建物取引によって損害を受けた消費者等が弁済業務保証金の還付を受けるための認証申出を受付ける期間になりますので、その後、分担金返還の手続きを行い（約2～3ヶ月）官報掲載料・事務手数料（会費未納があれば未納会費分）を差し引いた金額を返金致します。ただし、この間に消費者等から認証の申出がありますと、認証の可否が出るまでは分担金返還の手続きができませんし、認証相当と認められた場合、認証申出者に還付した弁済業務保証金の金額を協会にお支払い頂けない場合は、相当額を差し引くこととなりますのでご注意下さい。

#### ■■■ 注意 ■■■

会費の請求につきましては4月1日現在の会員に対して行われますので、廃業・変更等の手続きを免許権者（国土交通大臣・愛知県知事）にされておりましたが、協会に届出をしていない場合、また、協会への届出が4月1日以降になった場合は、会費の支払い義務が生じますのでご注意下さい！

## 会員向け法律相談について

会員業務支援の一環として、会員向け法律相談を実施しておりますので、日常の不動産取引をされる際など、法律の見解が必要な場合は各担当弁護士にご相談下さい。

この法律相談は、原則無料ではありますが、同一事案による継続的なご相談、内容証明などの文書作成など、特別な個別相談となる場合は有料となりますので、各弁護士にご確認下さい。

### 1 担当弁護士

所属されている支部により、ご相談していただく弁護士が分かれておりますので、以下の一覧表にてご確認下さい。

所属支部	担当弁護士	連絡先
東 名・名南東	鈴木 典行 弁護士	すずらん法律会計事務所 名古屋市中区丸の内一丁目4番12号アレックス7階 TEL:052-239-1220 FAX:052-239-1221
名 西・名南西 名 南・名城 中 ・知 多	中村 弘 弁護士 中村 伸子 弁護士	水口・中村法律事務所 名古屋市中区丸の内2-16-14 TEL:052-203-5525 FAX:052-231-1639
東三河	後藤 年宏 弁護士	後藤年宏法律事務所 豊橋市新吉町49 TEL:0532-54-8745 FAX:0532-53-2013 ※不在の場合は、鈴木法律事務所の鈴木哲哉弁護士にご相談下さい。 鈴木法律事務所 豊橋市前田町1-9-19 TEL:0532-56-1255 FAX:0532-56-1254
西三河・碧 海 豊 田	中根 常彦 弁護士	中根常彦法律事務所 岡崎市明大寺町字奈良井3番地3 TEL:0564-53-2232 FAX:0564-54-5776
東尾張・西尾張 北尾張	矢田 政弘 弁護士	サンライズ法律事務所 一宮市神山3丁目3番9号 TEL:0586-43-6225 FAX:0586-43-6229

### 2 相談日及び相談時間

相談日：月曜日～金曜日（祝日を除く）

相談時間：弁護士事務所業務時間内

※業務時間につきましては、事務所によって多少異なります。

### 3 相談方法

所属支部、商号、氏名を伝えただけで、相談に入ってください。

電話・FAX・来訪のいずれによるかは、個別の相談事案により各弁護士が判断されます。

### 4 基本スタイル

- ① 弁護士からの口頭によるアドバイス
- ② 目安として30分以内の相談

### 5 相談料

原則無料ですが、以下の場合には別途報酬を求められる場合があります。各弁護士にご確認下さい。

- ① 継続的に同一事案を相談した場合
- ② 文書等の作成（内容証明など）
- ③ 基本スタイルの30分を超えて、長時間相談した場合

### ご 注 意

- ① この法律相談の範囲は、基本的な重要事項説明書の書き方などをご相談するのではなく、不動産取引の際など、法律の見解が必要な場合にご相談下さい。
- ② ご相談された内容によっては、各弁護士が相手方等の取引関係者からすでに相談されている場合もあります。そのような場合には、ご相談に応じていただけないこともあります。

## 不動産キャリアパーソン

### 不動産キャリアパーソンとは

- 不動産取引『実務』の基礎知識修得に重点を置いた通信教育資格講座です。
- 物件調査や契約の基本など、実際の取引実務で必要となる知識を取引の流れに沿って体系的に学習いただけます。
- 修了試験に合格した宅地建物取引業従業者は、全宅連へ資格登録いただくと資格登録証が発行されます。

### 受講の流れ

#### 1 受講申込

**受講対象** 代表者や宅地建物取引主任者だけでなく、一般従業者、消費者や学生、従事予定者を含め、どなたでも受講・受験いただけます。

**申込方法** 全宅連ホームページからのインターネット受付または都道府県宅建協会の申込書受付の2種類です。ご記入後は、受講料を添えて最寄りの都道府県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」）へお申し込み下さい。

#### 2 教材到着、修了試験日程・会場の指定

受講期間は、教材一式・受講票ハガキの到着から2か月間が目安です。受講期間中に修了試験に受験いただきますが、各試験会場は、お席に限りがありますので、教材到着後、先に試験の日程・会場の指定をお勧めします。試験日・会場の指定は、インターネットから行えます。その際に受講票ハガキに記載の「ID・パスワード」の入力が必要です。

#### 3 学習

②で指定された試験日に向け、各自学習を行って下さい。学習方法は、テキスト学習が基本ですが、テキスト学習の補助として、インターネットからテキストの解説講義動画をご覧いただけます。

単元名	学習内容
① 従業者としての大切な心構え	◆従業者の社会的使命・役割 ◆倫理・コンプライアンス ◆顧客対応の基本 ◆クレーム・トラブル事例と対応 ◆宅建業法 ◆媒介契約
② 物件調査、価格査定	◆物件調査総論[調査の目的・方法・ポイント] ◆各論[道路調査、権利関係調査、供給施設調査、物件実査、中古住宅の調査] ◆価格査定の基礎理解
③ 不動産広告	◆法令による規制 ◆公正競争規約による規制 ◆違反広告例
④ 資金計画	◆資金計画の基礎知識 ◆住宅ローンの基礎知識
⑤ 契約の基本	◆契約に関する基礎知識 ◆売買契約に関する業務の流れ ◆売買契約書の基礎知識 ◆賃貸借契約の媒介業務の流れ ◆賃貸借契約書の内容
⑥ その他知識	◆賃貸管理業務に関する基本知識 ◆建築・地盤・耐震・リフォームに関する基礎知識 ◆関係法令 ◆不動産用語集

#### 4 修了試験

修了試験は、試験会場のパソコンを使用して行われます。

**試験問題** 4肢択一試験、全40問

**試験会場** 47都道府県の日建学院校舎

**試験時間** 60分

**試験日** 各都道府県月1回以上開催

**合格基準** 40問のうち7割以上の正答

#### 5 合格・資格登録

合格者には、『不動産キャリアパーソン合格証書』が発行されます。さらに合格された宅建業従業者は、全宅連に資格登録申請されますと、『不動産キャリアパーソン資格登録証』とカード入れとしてもお使いいただけるネックストラップが送られます。

#### 6 受講料

① 宅建協会会員及びその従業者で従業者証明書を発行された者 おひとり 8,000円(税別)

② ①以外の者 おひとり 12,000円(税別)

※上記受講料には、通信教育費用、修了試験受講料(1回分)、資格登録料が含まれています。

※インターネットからのお申し込みの場合は、別途事務手数料(300円：税別)が発生します。

## よくあるお問い合わせ

**Q** この資格は国家資格ですか？

**A** 不動産キャリアパーソンは、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)が、講座を修了された宅地建物取引業従事者に対して消費者への適切な情報提供に資する信頼の証しとして独自に認定する資格です。

**Q** 講座はどのような内容ですか？

**A** 不動産取引実務の基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学習いただく内容です。受講者各自がテキストとインターネット講義動画で学習を行う通信教育講座となります。

**Q** 受講のメリットはありますか？

**A** 受講された方々は、講座を受講し、不動産取引実務に関する基礎知識の学習を通じて、日々の業務の再確認や実務上の参考にできる事などを大きなメリットとして捉えていただいています。

**Q** すでに宅地建物取引主任者を持っていますが、受講する必要はありますか？

**A** 受講者の多くが既に宅地建物取引主任者を取得している方です。この講座は、物件調査や不動産広告、契約の基本などの宅地建物取引主任者試験では問われない不動産取引『実務』に重点を置いた内容ですので、自身の知識や実務の方法が正しいかどうかの確認や振り返りのために受講されているようです。

**Q** 社内の従業員研修として活用できる内容ですか？

**A** 不動産取引実務の基礎知識はもちろん、ビジネスマナーやコンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前の心構えも網羅されていますので、すでに従業員教育の一環としてもご利用いただいています。

**Q** 受講期間はどれくらいですか？

**A** 不動産キャリアパーソンの受講期間は教材の到達から2か月が目安となりますが、遅くとも6か月以内の修了をお願いします。日頃の業務でお忙しい中で受講期間内に効率よく学習し試験に合格するためには、教材到着後、先に修了試験の日程・会場を指定される事をお勧めします。

**Q** 申込書はどこで受付けていますか？

**A** 最寄りの都道府県宅建協会へ受講料を添えてお申し込み下さい。

**Q** 申込書以外の申込方法がありますか？

**A** 全宅連ホームページからインターネット申込も可能です。インターネット申込の場合は別途事務手数料(300円：税別)が発生します。

**Q** 忙しくてテキストを全部読める自信がありません。

**A** テキスト学習を補足するために、テキストの内容を解説した講義動画をインターネットから視聴いただけます。さらにインターネットからご自身の学習の理解度を確認できるテキストにもお取り組みいただけます。

**Q** インターネットが苦手な講義動画を視聴することができません。

**A** 講義動画を収録したDVDの受講期間中の貸し出しを行っています。不動産キャリアパーソン講座事務局(電話：03-3988-6467)までお問い合わせ下さい。(貸出・返却時の送料のみご負担いただきます。)

**Q** インターネットが苦手な修了試験の日時・会場の指定ができません。

**A** 不動産キャリアパーソン講座事務局(電話：03-3988-6467)にて承ります。

**Q** パソコンの操作が不安ですが、修了試験は受験できますか？

**A** 各試験会場では、試験の開始前に試験係員によるパソコンの操作説明を行います。操作上不明な点は、係員が個別に対応してしますのでご安心下さい。

**Q** 試験に不合格になった場合はどうしたらいいですか？

**A** 再受験が可能ですが、その都度再受験料(3,000円：税別)が発生します。

**Q** 資格に有効期限や更新はありますか？

**A** 不動産キャリアパーソン資格に有効期限や更新はありません。宅地建物取引業従事者で無くなるまで有効です。

お問い合わせ先

(公社)愛知県宅地建物取引業協会

TEL: 052-522-2575

## 保証協会からのお知らせ 手付金保証制度

### (1) 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方を限度として取り扱われることになります。

会員がこの制度を利用する場合の費用は、郵送料のみです。

### (2) 申込方法

申込書は、本部にあります。お問い合わせの上、取り寄せて下さい。申し込みに必要な書類が揃いましたら、本部に郵送又は持参して下さい。なお、必要書類は(4)の業務フローの①を参照して下さい。

### (3) 利用条件

利用できる物件の主な条件は以下のとおりです。

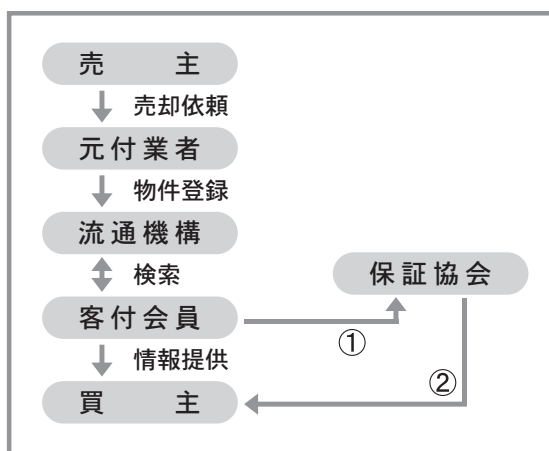
1. 保証協会の会員が媒介した物件であること
2. 売主・買主とも宅建業者及びその役員以外であること
3. 流通機構に登録されている物件であること
4. 建物または660㎡以下の宅地（登記簿上の地目が宅地）であること
5. 抵当権の設定額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を超えていないこと
6. 差押えや仮差押えの設定登記がなされていないこと
7. 宅地建物取引業者が売主の代理となっていないこと
8. 宅建業者の従業員または親族等、その名義に関係なく営業とした売買ではないこと
9. 宅建業者以外の者が業とした売買ではないこと
10. 売主と登記名義人又は売主と抵当権等の債務者が同一であること。また、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

### (4) 業務フロー

① 客付け会員は、売買契約の見込みがいたら「交付申請書・確約書」を保証協会愛知本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- a 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- b 手付金領収証写し（買主宛売主発行）
- c 売買契約書写し
- d 重要事項説明書写し
- e 対象物件に係る登記簿謄本写し
- f 郵便切手（必要分）

② 保証協会地方本部において、対象物件が保証制度に該当するか否かを確認し、該当するものについては2週間ほどで買主に「手付金保証付証明書」を発行します。



お問い合わせ先

(公社)全国宅地建物取引業保証協会愛知本部

TEL : 052-524-1124



～賃貸管理業を上質の安心感でサポート！～  
**(一社) 全国賃貸不動産管理業協会 会員募集**

**入会  
特典**

総額 **6万円**相当<sup>(※)</sup>の**不動産業務支援ソフトウェア**(2種類)を  
**無料プレゼント**

期間限定 平成26年3月31日 入会申込受付分まで

※6万円相当=通常販売価格の合計額

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)では、「賃貸不動産管理業」を単なる賃貸借媒介の付随業務に止まらない独立かつ主体的な業務と捉え、その健全な発展と確立を目指しています。

以下の事業等を展開し、会員の事業を支援します。



### 1. 情報提供事業

会報誌「全宅管理」の発行やホームページを活用したリアルタイムの情報を提供します。

会報誌の定期発行

ファックス同報、メール  
マガジンによる情報提供

ホームページによる  
情報発信



### 2. 研修事業

会員を対象として、法的あるいは実務的側面からの各種研修会を実施しています。



### 3. 業務支援ツール等提供事業

会員限定無料  
法律相談の実施

200種類以上の  
関係書式を提供

出版・斡旋事業



### 4. 賃貸不動産管理業サポート事業

大手不動産業者に対抗できる管理ツールを低コストで共有し、スケールメリットを享受して頂くことを目的として、賃貸不動産管理業サポート事業を提供しております。

本会会員が自動的に加入

賃貸管理業賠償責任保険

本会会員が任意に選択

個人向け家賃保証

法人企業向け家賃保証

家賃集金代行システム

夜間・休日サポートシステム

宅建ファミリー共済



### 5. 賃貸住宅管理業者登録制度への対応

国土交通大臣告示の「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行います。



### 6. 賃貸不動産管理業の確立に向けた研究・政策提言の実施

賃貸不動産管理業を賃貸借媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であるとして、業の健全な発展と法制度の確立のための研究を行い、関係機関に政策提言を行います。

◎入会及び詳しい事業内容については、(一社)全国賃貸不動産管理業協会ホームページ  
<http://www.chinkan.jp>をご確認下さい。

お問い合わせ先

**(一社) 全国賃貸不動産管理業協会**

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 (全宅連会館5階)  
 TEL: 03-3865-7031 FAX: 03-5821-7330

## ～e-Taxを利用して所得税の申告をするメリット～ 国税局、税務署からのお知らせ

国税局では、自宅やオフィスからインターネットを利用して申告ができるe-Tax(国税電子申告・納税システム)のご利用をお勧めしています。

所得税及び復興特別所得税、消費税及び地方消費税、贈与税の申告の際には、是非ともご利用していただきますようお願いいたします。

### ～メリット～

#### ①国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」利用により税額計算誤り等の防止

自宅やオフィスなどから国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の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、申告書などが作成できます。また、作成したデータはe-Taxを利用して送信することができます。

#### ②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で、書類の提出又は提示を省略できます(確定申告期限から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)。

#### ③還付がスピーディー

e-Taxで送信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)。

お問い合わせ先

TEL:0570-01-5901 (e-コクゼイ)

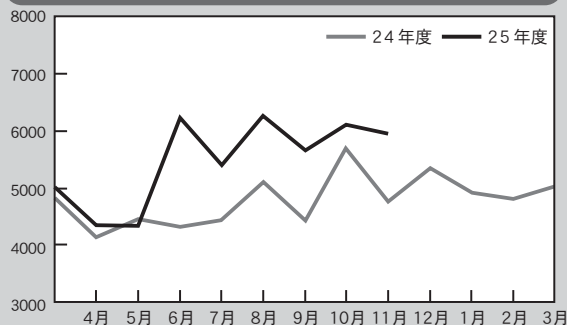
受付時間:月曜日～金曜日(祝日等及び12月29日～1月3日を除きます) 9時～17時

e-Taxホームページ:www.e-tax.nta.go.jp

### 建築住宅着工統計概要(平成25年11月分)

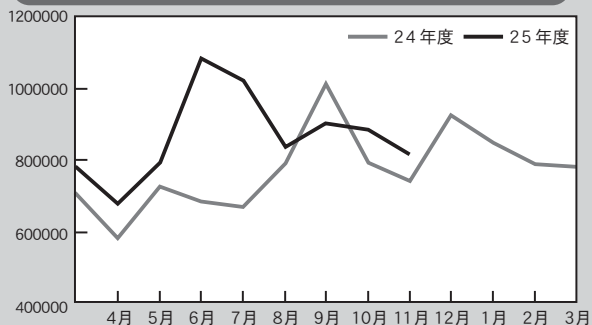
●新設住宅の着工戸数を利用関係別でみると、対前年同月比で持家は25.6%増(2,576戸)、貸家は32.2%増(1,985戸)、給与住宅は25.0%減(3戸)、及び分譲住宅は13.2%増(1,383戸)となった。

着工新設住宅の戸数の推移(戸)



●建築物の着工床面積を用途別でみると、対前年同月比で居住用は17.6%増(593,739m<sup>2</sup>)、非居住用は7.0%減(219,966m<sup>2</sup>)となり、全体では、9.7%増(813,705m<sup>2</sup>)となった。

着工建築物の床面積の推移(m<sup>2</sup>)



# 不動産に関する防犯について 防犯対策

## 1. 防犯の4原則（ドロボウが嫌うもの）

犯罪を防止するための4つの原則、それは「時間・光・音・地域の目」です。この4原則に基づいた対策を組み合わせることで、より大きな防犯効果が得られます。

- (1)「侵入に時間を掛けさせる」 補助錠やC P建物部品等を利用する。
- (2)「音で威嚇する」 警報機や防犯砂利を活用する。
- (3)「周囲を明るくする」 センサーライトや門灯などで家の周りを明るくする。
- (4)「地域の連携を強化する」 住民同士であいさつをしたり不審者に声かけをする。

## 2. 防犯環境設計（CPTED）

防犯環境設計とは、犯罪をしようとする者に、犯罪を「あきらめさせる」「やめさせる」ように工夫された建物や住宅の設計のことで、4つの基本的な原則があり、これを組み合わせて導入することが重要です。

- (1)「周囲から住宅や侵入口がよく見えるようにする」
  - ・塀、植栽などで見通しが妨げられないようにする。
  - ・センサーライト、門灯などを配置して夜間の見通しを確保する。
  - ・人による監視の代替・補完として防犯カメラを設置する。
- (2)「侵入をさせない領域を明確にする」
  - ・外周柵や門扉の設置により侵入しにくくする。
  - ・住民同士の「あいさつ運動」などで地域のコミュニティを活性化し、地域全体の領域性を高める。
- (3)「住宅や侵入口に犯人を近づけない」
  - ・カギ付の門扉を設置するなどして、建物そのものに近づけさせない。
  - ・塀、物置やカーポートなどを建物から離して設置し、ベランダや2階窓への足場として利用させない。
- (4)「窓、ガラス、錠などを強固にする」
  - ・窓、ドア、面格子などを防犯性に優れた「C P建物部品」で強化する。
  - ・補助錠、サムターンカバーなどで、窓やドアの防犯性能を補強する。

○住宅は、本来、人が一番くつろぐことができる場所のはずです。しかし、愛知県ではその住宅に侵入するドロボウが全国で最も多発している状況です。

自分自身がこうした犯罪の被害に遭わないために、また家族を犯罪から守るために、新築、リフォーム、住み替えの際には、住宅を選ぶ基準として、耐震、エコだけでなく、必ず『防犯』も検討項目に加えて下さい。

○既設住宅を防犯住宅にするより、新築、リフォームの際に防犯住宅にした方が経済的ですし、エコにもつながります。新築、リフォームの際には住宅メーカーなどの住宅事業者に、防犯への配慮についてぜひ尋ねて下さい。

※愛知県警察ホームページの住宅防犯診断チェック表を活用して、自宅や物件の防犯診断をしてみてください。

**愛知県警察ホームページ** <http://www.pref.aichi.jp/police/>

(県警ホームページ→街頭における犯罪→街頭犯罪等被害防止のポイント→住宅対象侵入盗→自己防犯診断チェック表！)

# 賃貸住宅等情報

## 愛知県住宅供給公社よりあっせん対象住宅等について

### ●一般賃貸住宅

〔家賃に※の印がある住宅は、減額を受けられる場合があります。(条件あり)〕

地区	住宅名	所在地	間取り	家賃(円/月)	交通機関等
北区	大曽根併存	山田二丁目11番62号	3DK	※53,200・56,200	地下鉄大曽根・平安通徒歩約15分 市バス山田徒歩約4分
	大曽根 中切	山田二丁目11番11号 川中町4番3号			
東区	サンコート矢田	東区矢田町三丁目19番28号	3LDK	※105,000	市バス中切町四丁目徒歩約2分 地下鉄ナゴヤドーム前矢田徒歩約10分
	サンコートごきそ	緑町三丁目8番地	2LDK他	※78,800~108,700	地下鉄御器所徒歩約3分
昭和区	長戸	長戸町二丁目9番地	3DK	68,100	地下鉄御器所徒歩約15分
中村区	高道	高道町一丁目5番	3DK	※65,000	地下鉄本陣徒歩約6分
港区	当知東	港区入場二丁目105番地	3DK他	※42,300~59,400	あおなみ線名古屋競馬場前徒歩約13分
南区	サンコート呼続	呼続一丁目3番9号	1R	53,000	名鉄本線呼続徒歩約3分
	鳴子第2	鳴子町四丁目2番地	2DK他	※22,500~98,100	市バス・名鉄バス鳴子住宅徒歩約5分
緑区	鳴子第6	鳴子町四丁目49番地	3DK	※56,300	地下鉄野並徒歩約20分
	東丘	太子一丁目194番地	3K	36,300	名鉄本線有松徒歩約7分
天白区	山根台第1・第2	山根町232番地他	3DK	※44,200~59,400	市バス山根町徒歩約4分
	サンコート八事	弥生が岡217番地他	1DK他	68,500~125,000	地下鉄八事徒歩約5分
名東区	平池	社が丘四丁目101番地	3DK他	※49,200~64,400	地下鉄本郷徒歩約10分
	サンコート高蔵寺西	高蔵寺町一丁目31番地	3LDK	75,000	JR中央本線高蔵寺徒歩約9分
春日井市	サンコート高蔵寺北	高蔵寺町北三丁目2番地11	3LDK他	72,000	JR中央本線高蔵寺徒歩約3分
	サンコート高山	高山町二丁目10番地の4	3LDK	※79,800	名鉄バス高山口徒歩約2分
	サンコート春日井	上条町一丁目93番地	3LDK	77,000・78,000	JR中央本線春日井徒歩約3分
	サンコート勝川北	妙慶町151番地	3LDK他	79,000~81,000	JR中央本線勝川徒歩約10分
	サンコート庄名	庄名町111番地	3LDK	72,000	名鉄バス円福寺前徒歩約5分
	サンコート西枇杷島	西枇杷島町泉40番地	2DK他	※49,600~77,500	名鉄本線西枇杷島徒歩約5分
清須市	ニツ枳	西枇杷島町芳野二丁目58-1	3DK	※57,000	名鉄本線ニツ枳徒歩約5分
	サンコート小田井	小田井三丁目9番地の8	3LDK	※79,000	名鉄大山線小田井徒歩約11分
小牧市	サンコート桃花台	城山三丁目5番地他	3LDK他	49,600~72,300	都市間高速バス桃花台東徒歩1分
江南市	サンコート赤童子	赤童子町桜道87番地	3LDK	※72,000	名鉄大山線江南徒歩約13分
豊山町	豊山・豊山第2	豊場字志水146番地	3K	※32,720~43,900	市バス北部市場徒歩約5分
	富吉	富吉四丁目144番地	2LDK	※38,600~45,000	
蟹江町	第2富吉	富吉四丁目113番地	3DK	※51,500~54,600	近鉄名古屋線富吉徒歩約3分
	第3富吉	富吉四丁目140番地	3DK	※43,600~54,600	
岩倉市	サンコート岩倉	大市場町順喜59番地	3LDK	※74,000	名鉄大山線岩倉徒歩約10分
北名古屋	サンコート西春	九之坪字竹田29番地	3LDK	※80,000	名鉄大山線西春徒歩約3分
半田市	サンコート清城	清城町一丁目5番地の17	3LDK	※72,000・78,000	名鉄河和線知多半田徒歩約12分
安城市	サンコート二本木	二本木町二本木77番地9	3LDK	※76,000	JR東海道本線東刈谷徒歩約13分
高浜市	サンコート三高	春日町五丁目165番地	2LDK他	※48,600~70,200	名鉄三河線三河高浜徒歩約1分
田原市	サンコート田原	東赤石三丁目7番地	1LDK・3DK	※39,300・49,700	豊鉄渥美線三河田原徒歩約4分

(注)先着順受付のため、申込済となる場合がありますので、あらかじめご了承下さい。

### ●特定優良賃貸住宅

〔契約家賃に※の印がある住宅は、減額を受けられる場合があります。(条件あり)〕

地区	住宅名	所在地	間取り	契約家賃(円/月)	交通機関等
名古屋	サンコート鳴海	緑区鳴海町字作町23番地	2LDK	※76,000・79,000	名鉄本線鳴海徒歩約3分
春日井	サンコート神領	神領町3丁目9番15	3DK他	※70,000~73,000	JR中央本線神領徒歩約9分
豊明	サンコート豊明	新栄町六丁目154番地の1	3LDK	※86,000	名鉄本線中京競馬場前徒歩約10分

(注)先着順受付のため、申込済となる場合がありますので、あらかじめご了承下さい。

### ●賃貸店舗

店舗名	所在地	賃貸料(円/月)	専用面積(m <sup>2</sup> )	交通機関等
県営辻町住宅併存店舗	名古屋市北区辻町一丁目32-1	105,000	76.04	市バス辻本通徒歩約3分
大曽根住宅併存店舗	名古屋市北区山田二丁目11番62号	1,017,450・158,550	982.29・88.80	地下鉄大曽根・平安通徒歩約15分
菱野センタービル併存店舗	瀬戸市菱野台一丁目1	158,550	129.75	名鉄バスセンター前徒歩約2分
菱野第3住宅併存店舗	瀬戸市菱野台一丁目3	72,450	71.04	名鉄バスセンター前徒歩約2分
サンコート桃花台住宅A棟併存店舗	小牧市城山三丁目3	113,400	99.95	都市間高速バス桃花台東徒歩約1分
サンコート田原住宅A棟併存店舗	田原市東赤石三丁目7	133,665	97.93	豊鉄渥美線三河田原徒歩約4分

(注)賃貸店舗の業種は、既に入店されている方(下記)と同業又は競合される方は申込みできません。また、風俗営業等業種によってはお断りする場合があります。

### ■入店済及び手続き中業種

- 辻町：医療施設(内科)、理容、薬品、寿司、喫茶軽食、お好み焼き、弁当、青果、デーサービス
- 大曽根：美容院、喫茶
- 菱野第3：陶器、時計・メガネ、カメラDPE、外国人生活支援、接骨院
- サンコート桃花台：パソコン教室、喫茶ペーカリー、小児科、衣料品、美容院、理容、学習塾、郵便局
- サンコート田原：美容室、音楽教室、化粧品、ペーカリー

※賃貸料は、税込みの月額です。  
※スケルトン貸しになります。  
※先着順受付のため、申込済となる場合がありますので、あらかじめご了承下さい。

会員があっせんした入居(店)希望者が所定の手続きを経て契約が成立した場合は、一戸(店)につき、あっせんにかかる家賃等の一ヶ月に相当する額が会員に支払われます。

お問い合わせ先

愛知県住宅供給公社 賃貸住宅課 公社住宅グループ  
TEL: 052-954-1356

## 不動産セミナー開催

12月7日(土)中日パレスクラウンホールにて標記の不動産セミナーを開催しました。このセミナーは、テーマを「家を買う時に知っておきたい情報」と題し、これから住宅等の購入を検討している一般消費者の方を対象として、安全・安心な不動産取引についての啓蒙を目的としたものです。セミナー開催前に山田美喜男会長が挨拶され、セミナー講師にファイナンシャルプランナーの二階堂敬子氏をお招きし、135名が参加されました。

また、セミナー終了後に公認不動産コンサルティングマスターによる相談会を実施し、4件の相談がありました。

二階堂 敬子 氏



## 第26回「東海地区不動産取引業税務協力会」開催

平成25年12月13日(金)午前11時00分より第26回東海地区不動産取引業税務協力会が愛知県不動産会館にて開催されました。

この協力会は毎年1回、会員構成員及びその顧客に対する税知識の普及、向上及び納税意識の高揚に努めるために行われており、会員は以下の団体で構成されています。

- (公社)愛知県宅地建物取引業協会
- (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
- (公社)三重県宅地建物取引業協会
- (公社)静岡県宅地建物取引業協会

また、準会員として名古屋国税局資産課税課が参加されました。

協力会は議長に当協会の山田美喜男会長が選出され、議事に入りました。



### 【議事1】事業報告

1年間の事業報告について、「地域事業」等において譲渡所得や相続税・贈与税・e-Tax及び、税務相談の事前予約制に関するリーフレットを配布し、来場者への税知識普及向上への取り組み、さらに、広報誌・ホームページ・各種研修会において情報提供・啓発活動について報告しました。

### 【議事2】事業報告

「地域事業等における啓発活動」、「広報用資料を活用した啓発活動」及び「土地・建物の税務に関する研究と広報」についての事業を継続して行い、その他、必要に応じて適宜、事業を計画し実行していくことを説明しました。

### 【国税局から】

国税局より、地価動向、公売、リーフレットの活用、研修会への講師の派遣、国税局ホームページの利用、記帳義務、また、e-Taxの利用促進について説明がありました。

# 不動産取引に関するお悩みは 不動産無料相談所へ

## TEL:052-523-2103

- ◆ 相 談 日 毎週 月～金(但し、祝日、その他特定日を除く)午前10時～12時、午後1時～3時
- ◆ 弁 護 士 相 談 月 1 回(要予約)
- ◆ 場 所 公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会  
(名古屋市西区域西5-1-14 愛知県不動産会館内)



東 名	長久手市役所	毎月第2水曜日	午後1時～4時
	日進市図書館	毎月第3木曜日	午前9時30分～12時30分
名 南 西	あま市役所	毎月第2水曜日	午後1時～4時
東 三 河	豊川市プリオ市民相談室	毎月第4木曜日	午後1時～4時
西 三 河	岡崎市役所	毎月第1金曜日	午後1時～4時
豊 田	豊田商工会議所	毎月第2木曜日	午後1時～4時※8月・12月・1月・3月は休み
	みよし商工会	6月・9月・11月第2木曜日	午後1時～4時
知 多	大府市役所	毎月第3水曜日	午後1時30分～4時30分※8月は休み、3月は第2水曜日
	半田市市民交流センター相談室	毎月第3水曜日	午後1時～4時※8月・12月は休み
	東浦町役場	毎月第2火曜日	午後1時30分～4時30分※8月は休み、2月は第2水曜日
	武豊町役場	毎月第3火曜日	午後1時30分～4時30分
	美浜町役場	毎月第2火曜日	午後1時30分～4時30分※8月・3月は休み
	常滑市役所	毎月第4水曜日	午後1時30分～4時30分※4月・8月は休み
東 尾 張	尾張旭市民会館	毎月第1水曜日	午後1時～4時
	瀬戸市文化センター	毎月第3水曜日	午前9時～12時
西 尾 張	一宮市社会福祉センター思いやり会館	毎月第3月曜日	午後1時～4時
	一宮市役所尾西庁舎東館	毎月第3水曜日	午後1時～4時
	稲沢市総合文化センター	毎月第3金曜日	午後1時～4時
	北名古屋社会福祉協議会本所	毎月第3木曜日	午後1時～4時
	清須市役所本庁舎	毎月第3火曜日	午後1時～4時
北 尾 張	江南地域情報センター	毎月第2木曜日	午後1時30分～4時30分
	犬山市役所	毎月第3火曜日	午後1時～4時
	小牧市役所	毎月第3火曜日	午前9時～12時
	岩倉市役所	毎月第2木曜日	午後1時～4時
	春日井市役所	毎月第4金曜日	午後1時～4時
	大口町役場	偶数月第2木曜日	午後1時～4時
	扶桑町役場	奇数月第2木曜日	午後1時～4時

- 栄市民サービスコーナー[住まいの窓口]においても毎月第1水曜日(原則)午後1時～4時の間、不動産無料相談を行っています。
- 上記記載内容につきましては、変更される場合がございますので確認の上、ご来会下さい。

### ハトマーク



シンボルマーク(ハトマーク)は、私達がこれから目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味し、使用されている色については、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。またREAL(不動産の、本当の)PARTNER(仲間、協力しあう)は会員とユーザーがREAL PARTNERとなり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークにこめたものです。

### 愛知県宅建協会のホームページ

<http://www.aichi-takken.or.jp/>  
Eメール: [takkeninfo@aichi-takken.or.jp](mailto:takkeninfo@aichi-takken.or.jp)

- 編 集 / 人材育成委員会
- 編集発行人 / 委員長 野邊 保
- 発 行 所 / 公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会  
名古屋市西区域西5-1-14 愛知県不動産会館  
TEL: 052-522-2575(代)  
平成26年1月20日発行 通巻448号

本誌内容の無断転載はご遠慮下さい。転載ご希望の方は、協会本部事務局まで必ずお問い合わせ下さい。

TEL:052-522-2575