

月刊 宅建

T a k k e n

The 50th anniversary 

都民公開セミナー
私たちの命・財産・まちを守る!
ハトマークサイト フルリニューアル
ニュースで振り返る2014年



cho

中央ブロック
小野照崎神社(台東区)



joto

城東ブロック
桑川神社(江戸川区)



jonan

城南ブロック
品川神社(品川区)



johoku

城北ブロック
十条富士神社(北区)



tama

多摩ブロック
富士塚公園(立川市)

josai 城西ブロック
鳩森八幡神社(渋谷区)



January 2015
vol.492

1

新年のご挨拶

成熟都市東京の更なる発展を目指して



東京都 都市整備局長
安井 順一

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。東京都宅地建物取引業協会並びに会員のみなさま方には、日頃より東京の都市づくりに格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、昨年公表しました「東京都長期ビジョン」では、2020年に史上最高のオリンピック・パラリンピック大会を開催するとともに、大会開催を起爆剤として、成熟都市の更なる質的発展を成し遂げ、東京を「世界一の都市」へと飛躍させることとしております。

引き続き、災害に強い高度な防災都市を構築するため、震災時の救急救命や消火活動、物資の輸送に不可欠な特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化や老朽木造建築物の不燃化や耐震化、延焼を食い止め、避難路となる特定整備路線の整備を進めてまいります。

住宅政策につきましては、昨年、知事から「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」の諮問が行われ、住宅政策審議会において審議されております。都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、特に分譲マンションの管理の適正化や円滑な再生、市場機能の充実などについて、総合的な取組が求められております。このような課題を解決しながら、安全で豊かな潤いある住生活実現のため、住宅政策を総合的に推進してまいります。

東京都が、これらの施策を着実に推進して、「世界一安全・安心な都市・東京」を実現するためには、日々、公共性や社会性の視点に立った宅地・建物の供給や流通の現場において、東京のまちづくりに貢献されているみなさま方との連携と協働が、大変重要であると考えております。今後とも、一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びに、貴協会のますますのご発展と会員のみなさまのご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

2 新年のご挨拶 東京都 都市整備局 安井順一 局長

3 新年のご挨拶 東京都宅建協会 会長 瀬川信義

5 インフォメーション 国土利用計画法の事後届出制/
高齢者施設整備費補助制度/主任者証の切替交付

6 都民公開セミナー 私たちの命・財産・まちを守る!

9 カラートピックス
渋谷区支部と3警察署が危険ドラッグ排除で覚書/
第187回臨時国会成立の宅建関連主な法律/
ハトマークサイトリニューアル/不動産キャリアパーソン

12 法律教室 137 その建物で、その事業ができますか?

14 実務に即役立つ紛争事例 56 賃借人の連帯保証人は転借人の保証
債務を引き継ぐと主張する転貸人の支払請求が棄却された事例/

15 税務教室 132 不動産管理会社がある場合の相続税対策

16 くみあい通信 「ハトさん」リニューアル・オープン/宅建賠償保険/
宅建ハトさん保証/借家人賠償保険/各種サービス

18 ニュースで振り返る2014年【重大ニュース2014】

19 本部からのお知らせ 違反屋外広告物共同除却

20 住めば都 住むなら都 庶民の祈り、願い、思いが込められた富士塚

創立50周年の節目の年 総力を結集して困難な時代を乗り越える



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 会長
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部 本部長

瀬川 信義

新年あけましておめでとうございます。

会員のみなさまには輝かしい新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

日頃から会員各位のひとかたならぬご理解とご協力に心から御礼申し上げます。

昨年5月の定時総会で会長に選任されて以来、協会運営に全力で取り組んでいるところであります。就任の挨拶時にも申し上げましたが、私はみなさま方からいただいた声に真摯に耳を傾け、今後、改めるべきことは改めつつ、より有益な事業の実現の可能性には、たとえわずかなものであってもあらゆる方策を取り、協会運営に誠心誠意取り組むとともに、より一層の会の発展を目指し努力していく所存です。みなさま方のさらなるご協力をお願い申し上げます。

民法改正、重要事項説明のIT活用など、 実務に及ぼす大きな影響には強く進言

さて、昨年は、4月1日の消費増税に伴う駆け込み需要の反動で一旦景気の減速が見受けられましたが、株価も上昇、緩やかに成長しつつあります。しかし、中小企業にはその影響が十分に及んでいるとは言い切れない状況下で、私たち

を取り巻く環境は依然として厳しいことには変わりありません。

一方、業界の動向に目を向けますと、影響を与える動きとして、民法改正、重要事項説明等におけるITの活用が議論されています。

民法改正については、個人による保証の原則禁止、賃借人による建物を「修繕する権利」の明文化等、会員のみなさまの実務に大きく影響する改正も取沙汰されています。

そして、IT活用については、非対面での通信機器を使った宅建業法35条に基づく重要事項説明、37条書面の交付が検討されています。

今後、実証実験の段階に進むこととなっていますが、遠隔地との取引の場合、消費者の利便性という観点のみ捉えるならば有効とも思われますが、現行での対面取引でさえもトラブルが生じている現状を鑑みますと、成りすましの危険性を排除できませんし、また、通信等を用いた重要事項説明が果たして不動産の媒介業になじむものなのかという疑問もあります。

ITの活用となると、便利になるという印象も受けますが、デメリットもよく検討する必要があると思われます。消費者の方々との信頼、これをなくしては業界の発展はありえないと思っています。IT導入という道筋に至った場合を想定し、今後、本会としては、実際、現場で行われている宅地建物取引に影響を及ぼす問題点や、会員および消費者のみなさまのためにならない事項については強く進言していきたいと思っております。みなさま方のご協力をお願い申し上げます。

高い倫理観、責任感が求められる 「宅地建物取引士」に対応する取り組みを

昨年来、要望活動をしておりました宅地建物取引主任者の名称を「宅地建物取引士」とする宅建業法一部改正法案が、昨年の通常国会で成立しました。これにより宅建主任者は、今年4月1日から「宅地建物取引士」となります。この実現は、会員のみなさまのご支援・ご協力の賜物であり、改め



まして深く感謝申し上げます。

この改正によって、「宅地建物取引士」に対して新たに信用失墜行為の禁止等が課されることとなりました。今後、「宅地建物取引士」は、宅地建物の安全で安心な取引のために果たすべき責任の増大や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携など、今まで以上に大きな役割を担うようになり、加えて、コンプライアンスの徹底、高い倫理観、責任感が求められるようになります。

本会が行っている「宅地建物取引士」の資格更新にあたっての法定講習でも、要請にこたえられるよう内容の充実を図ることはもとより、会員のみなさまにおかれましても、日頃からコンプライアンス遵守への取り組みについて、あらためて認識していただきたいと思えます。

本会への入会促進策を実施し、 会員数の増強で組織力・財政基盤を強化

本会は現在、15,200名を超す会員を擁していますが、組織力はさまざまな活動の源動力であると共に、会員数の増強が、本会の財政基盤のさらなる強化につながると考えます。

私は就任後、入会促進のための独立した組織として入会促進委員会を設置し、事業を検討しており、まずは、会員による新入会者紹介キャンペーンの実施を決定しました。今後も組織の拡充対策を図ってまいりますので、会員のみなさまにおかれましては、知人で独立開業をされる方がおられましたら、本会への加入をお勧めくださるようお願いいたします。

そして、関連団体も含めて、組織財政改革の見直しも必要と考えており、改めて不要不急の事業を見直し、適正に事業が行われるようにしていきたいと思っております。宅建協会、関連団体はすべて、これを構成する会員のみなさまの会費で運営し、一般消費者の方、会員である宅建業者の方々のために活動しております。その期待に応えられるよう、本会、関連団体のそれぞれの役割を再認識し、各当事者の利益が最大化されるようにしたいと思えます。

創立50周年から次の50年に— いま、未来への展望を切り開く

本会は昭和40年4月に創立し、本年で50周年の節目に当たります。半世紀の間、オイルショック、バブル景気による混乱や、リーマンショック、東日本大震災、また、業界に大きな影響を及ぼす法律制度変更等が持ち上がったこともありました。最近では、公益法人制度改革、さまざまな出来事がありましたが、本会はこれを乗り越えてまいりました。

これはひとえに歴代会長をはじめとする関係役員、会員各位のこれまでのご尽力の賜物です。そして、次の50年を作っていくのは我々自身です。これまでの歴史と実績、そして本会のスケールメリットを活かし、会員のみなさまと共に、さらには本部支部役職員の総力を結集して、困難な時代を乗り切り、次の50年に向けて明るい未来への展望をしっかりと切り開いていきたいと考えています。

今年が会員のみなさまにとって実り多き年になりますようご祈念申し上げ、年頭のご挨拶といたします。



国土利用計画法に基づく事後届出制について

一定面積以上の大規模な土地の取引をしたときには、国土利用計画法に基づき、知事に届出が必要です。この届出制は、平成10年9月に制度が改正され、事前届出制から原則として契約後の事後届出制となりました。

●事後届出制

1. 土地取引に係る契約（土地に関する権利の移転または設定する契約。予約を含む）をしたときは、届出が必要です（監視区域または注視区域に指定されていない地域）。
2. 届出を要する契約：売買、入札、保留地処分（区画整理）、交換、営業譲渡、譲渡担保、代物弁済、現物出資、共有持分の譲渡、地上権・賃借権の設定または譲渡、予約完結権・買戻権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡、第三者のためにする

契約等（これらの取引の予約である場合も含む）

3.取引の規模

- ①市街化区域 2,000平方メートル以上
- ②①を除く都市計画区域 5,000平方メートル以上（主に、市街化調整区域および都市計画非線引区域）
- ③都市計画区域以外の区域 10,000平方メートル以上
- ④「一団の土地」の届出について：個々の面積は小さくても、権利取得者（買主）が取得する土地の合計が、上記③の面積以上となる場合（買いの一団）には届出が必要。
- ⑤届出者・届出先：土地の権利取得者（買主）は、契約を締結した日から起算して2週間以内に土地の所在する区市町村長を経由して知事に届出ること。

■詳細は東京都都市整備局のホームページでご確認ください。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/tochi/tochi_5.htm

■お問合せ：都市整備局都市づくり政策部 都市計画課

TEL.03-5388-3216～7

土地所有者向け

「高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度説明会」を開催

東京都は2月2日、都庁・都議会議事堂1階都民ホールで、「高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度説明会（土地所有者向け）」を開催します。

東京都では高齢者が安心して生活できるすまいを確保するため、認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム

等の整備が進められています。地価の高い東京で、こうした取り組みを進めるためには、土地の確保が重要課題となります。

そこで認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の補助制度について、主に土地所有者を対象として、以下のとおり説明会が開催されます。

■詳細・申込みについては東京都のページをご覧ください。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2014/12/22oc8100.htm>

宅建業法の一部を改正する法律の施行に伴う 宅地建物取引主任者証の切替交付について

宅建業法の一部を改正する法律（26年法律第81号）で「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改称されることとされたことから、改称されたことを理由として、現に有する宅地建物取引主任者証を「宅地建物取引士証」へ切り替えることが認められることになりました。

「宅地建物取引主任者証」は、法律施行後の27年4月以降も「宅地建物取引士証」とみなされ有効になります。それでも「宅地建物取引士証」へ切り替えを希望する場合は、27年4月以降の決められた申請期間に、再交付申請を行うこととなります。手数料等、申請については各都道府県で判断されます。



私たちの命・財産・まちを守る！ 都市で暮らす防災の基本と心がまえ

平成26年11月収録

公益社団法人日本不動産学会会長
政策研究大学院大学客員教授
元総理府阪神・淡路復興対策本部事務局長
三井 康壽



本日は、災害に対してどう備えるかというお話をさせていただきます。首都直下地震に対して、われわれはどう備えればいいのかということが基本となります。

1. 防災の三つのキーワード

経験から学ぶ

一つめのキーワードは「経験から学ぶ」です。わが国はこの90年間で3回も大きな地震に見舞われました。

初めが1923年の関東大震災です。関東大震災では約6万9000人の方が火災で亡くなりました。当時の東京は、ほとんどが木造住宅で、そのため東京市の半分近くが焼けました。したがって、関東大震災の教訓は、防火が大事だということです。その後、防火地域など規制を強化して耐火建築物が建てられました。

次の大震災が1995年に起きた阪神・淡路大震災です。約4700人が神戸市で亡くなり、大阪などを含めると全体で6500人ぐらいの方が亡くなりました。神戸での検死結果を調べると8割が圧死で、建物が崩壊して亡くなりました。したがって、阪神・淡路大震災の教訓は、耐震が大切だということです。

三つ目の教訓は、東日本大震災の津波です。今回の大津波によって約2万人の方が命を落とされました。津波の教訓として

は、まず「逃げる」ということですが、今回もその教訓が残念ながら生かされませんでした。



三つの大地震で、教訓がどのように生かされてきたか、あるいは生かされてきていないかということですが、まず「耐火」です。関東大震災のとき、東京市の面積は約8000ha。そのうち、なんと44%、半分近くが焼け野原になってしまいました。ところが70年後に起きた阪神・淡路では、神戸の中心の街は約6500haですが、焼けた面積は82haで1.3%でした。この70年間で耐火建築が非常に進んできたということです。次に、「耐震」ですが、1978年に宮城沖地震という大きな地震が発生して、大きな建物被害が出ました。それで、1981年に建築基準法の大改正を行いました。阪神・淡路大震災でも81年以降の建物は6%しか壊れなかったのです。しかし、戦前に建てた建物は約6割が壊れてしまいました。戦後の10年間、さらにその後の10年間に建てられた建物も5割が壊れました。

三つめは「津波」の教訓です。三陸地方は、平安時代から津波の被害があります。江戸時代にも、元禄地震などたくさんあります。明治にも大正にも昭和にも、たくさん三陸の津波地震で苦しんできました。そのように苦しんできた中で、いろいろな言い伝えが残っています。「津波でんでんこ」というものをご存知だと思いますけれども、「ともかく津波があったら、親兄弟を置いて逃げる」「自分ひとりでもいいから、助かる」。「ちょっとエゴイステックだ」と批判する方もありますがけれども、「ともかく全



員で助かろうと思って逃げ遅れるということはないようにしなさい」—そういった積極的な解釈もできます。

田老という町では津波が10mの堤防を越えました。結果的には、「あのような堤防があって、チリ地震でも大丈夫だったから、今回も大丈夫なはずだ」と思って逃げなくてもよいと考えた方々がおられたそうです。それで、命を落とされました。したがって、何をわれわれは教訓として得なければならないかといいますと、堤防だけに頼ってはいけないということです。

二律背反の原則

二つめが、二律背反の原則です。行政は、普通は安全原則で公共施設を作ります。そのとき、「この道路は危ないけれども、みなさん、通ってください」とは言いません。安全原則を前提としています。

では、本当に安全でしょうか。地震が起きたときに道路は壊れるときもあります。でこぼこになったりすることもあります。したがって、行政の中には、これと違う考え方で行政をしているところがあります。それが、防災行政です。防災行政は、全部安全なら何もやることはありません。やはり何かあると事故が起こる。災害が起こる。そのときにどうしようかというのが、防災行政です。

では、災害が実際に起きたときどうなるか。国は、緊急災害対策本部というものを、総理大臣を長としてつくります。都道府県も市町村も同じように、知事や市町村長をヘッドとして災害対策本部をつくります。そこで、復旧をし、復興をしていく。このような立て方を執っておりまして、これは、安全でないという前提で防災行政をしようとしているわけですから、一般行政と防災行政では、考え方が相反しているのです。これが、二律背反原則です。

我々の生活も同様に、いつもは安全な生活ができていますが、時により場合によって安全ではないことがあること、その時どう備えるか、ということのを頭に入れておくことが必要です。

自助・共助・公助

次に、自助・共助・公助についてお話をします。震災というのは、昔は天災不可抗力とずっと考えられていました。しかし、だんだんと科学技術が発達しますと、例えば、りっぱな堤防を造るようになる。河川も、氾濫する川は流れを変えたり、放水路を造って、たくさんの水が流れるようにする。あるいはダムを造る。こうして、被害を制御できるようになると、今度はその制御の仕方がまずいとなり、「これは人災ではないか」と叱られることになります。

このように公共でやらなければいけないという考えの災害対策を公助論と言います。その典型は、災害対策基本法でして、

この法律にはすべて公の義務しか書いてないのです。災害対策は公でやるというわけです。

ところが、だんだん世の中が進みますと、公助論だけでは足りない。共助・自助論というのが出てまいりました。これが出てきたのが阪神・淡路大震災です。阪神・淡路大震災で亡くなった方の8割は即死でした。建物の下敷きになったということです。建物が強ければ、命が守れるということです。その建物は誰が造るのか。それぞれの家主さん、地主さんが建てます。したがって、自助をもう少し大事にして災害対策をしなければいけないという声が高まってきました。

さらに、これは阪神・淡路ばかりではないのですが、日本人は非常に共同意識というのが強いんですね。誰かが苦しみに遭ったときは、助け合う。助け合い精神が非常に旺盛です。これは、日本人の国民性の特性だと思えます。そういうわけで、阪神・淡路大震災では、公助論から共助論・自助論に移ってきました。

2. 自助・共助の大切さ

災害で失うもの

自助・共助の大切さについて、申し上げたいと思います。災害で失うものは財産と人命が一番大きいものですが、財産というのは、あとである程度は戻すことができます。しかし、人命はそうはいきません。そればかりでなくて、悲しみを残してしまうということです。「どうしてあのとき、おじいちゃん、おばあちゃんを助けてあげられなかったのか」「あの子どもをどうして助けてやれなかったのか」という悔いや悲しみを、ずっと引きずります。人によっては、一生悲しみが続くかもしれません。

この悲しみを防ぐためにはどうしたらいいか。命を一番大事にするような震災対策をしなければなりません。公助もそうです。共助も自助も、命を大事にするということを最優先にしてやることで、防災対策の基本ではないかと思えます。

ライフライン

次に、日常生活で必ず必要なライフラインについてご説明します。阪神・淡路大震災で、復旧までの期間は最大で電気が6日、電話が14日、ガスは84日、水道90日、下水道93日でした。このように電気と電話は早い。壊れた電柱を直す訓練を日頃からしているのです。ガス、水道、下水道は地下埋設管ですから、どこで壊れているかを調べるのに時間がかかります。

では、首都直下地震が起きたときにライフラインがどのくらいで復旧できるでしょうか。東京都の話では電力が6日、通信が14日。これは、阪神・淡路と同じです。ガスは、少し早めで53日。上水

道、下水道は30日です。これはかなり早いです。しかし、逆に言いますと、最大この期間はがまんをしなければいけないということです。その間、自助や共助が必要になります。

水道ですが、水がないと絶対に困ります。阪神・淡路大震災のときは、給水車でやりました。ところが、交通渋滞でぜんぜん行き着かない。そこで東京都は給水拠点方式に変えたのです。半径おおむね2キロぐらいのところに大きな給水拠点をつくって、そこにみなさんに取りに来ていただくというわけです。ぜひ、どこに給水拠点があるかを東京都に聞いて、あるいはネットで調べておいたらいいいと思います。自助の備えです。

最後は、トイレの問題です。私の意見は、おふろの水を使うということです。おふろの水は、だいたい200リットルぐらいから300リットルです。いっぱいしておけば、トイレの水を流すには20リットルあれば十分ですから、200リットルあれば10回、300リットルで15回使えますから何日かはもちます。これも自助といえます。

交通

それから、交通です。まず鉄道です。鉄道でぜひ知っておいていただきたいことは、震度5の地震で必ず鉄道が止まるということです。これは決まりですから。東日本大震災では、東京でも震度5を記録しましたから、鉄道はすべて止まりました。鉄道は、安全確認をしないと絶対に運転再開しません。したがって、全部目視点検をしたり、あるいは、たたいて、打音と言うのですが、検査をしていきます。時間がかかります。

ところが、地下鉄は、トンネルですから割と安全性が高く、東日本大震災のとき、午後2時26分に地震が起きまして、一番早く開通したところが、都営地下鉄三田線、浅草線で、8時半に再開しました。銀座線も8時40分に再開しました。しかし、地上のJRは、次の日の朝8時半でした。

阪神・淡路大震災のときには鉄道が実際に壊れたわけですが、JR山陽線が開通したのは、3ヵ月たった4月です。阪神、阪急という私鉄は6ヵ月です。ですから、3ヵ月ないし6ヵ月は、ひょっとしたらいくつかの鉄道は動かないかもしれないということも覚えておいていただきたいと思います。

では、道路はどうか。大きな地震が起きると、道路の主要幹線を止めます。人命救助をしたり、火災の消火をしたりする消防車や救急車を中心として、緊急自動車用に一般車両の通行を止めるのです。ところが、通行止めには、警察官の数がたくさん要る。これがうまくいくかどうか、やってみないと分かりません。阪神・淡路大震災でも、大阪・姫路間のメインの道路は交通止めになりましたけれども、一般の車両がどこにも出たり入ったり

するのです。したがって、渋滞が大変でした。東京も、ひょっとしたら同じような問題が出るかもしれません。したがって、非常時に役立つのは自転車です。ぜひ、みなさん方は自転車を大事にしてください。

3. 不動産業者の役割

最後は、みなさん、不動産業者の方の役割ですけれども、私は宅建業者が一番のすまいのアドバイザーで、地域に密着したアドバイスができると思っています。

法令上は、ご存じのとおり、重要事項の説明をしなければいけない。これは法的な義務です。しかし、これからは、首都直下地震が起こる可能性のある時代ですから、この住宅は安心なのか、安全なのか。この地域は、逃げるときはどうしたらいいか。そのような情報をお客さまに提供してあげていただきたいと思うわけです。

東日本大震災のとき、宮城県宅建協会はかなり活躍されました。仮設住宅を造るには時間がかかりますから、行政からも頼まれて、宅建業界で扱っている空き家、あるいは、空き家でなくても、普通の住家でも、誰かをお泊めしてもいいという物件情報を行政に提供していただきました。これは、「みなし仮設」と呼ばれるものですが、宮城県宅建協会が被災者のために、普通の生活ができるような家を提供されました。

首都直下が起きれば、東京都宅建協会も大変ですが、全国の宅建業の方々からも応援をしていただけたらということを中心に期待したいと思います。

昔から、「防災」と言ってきましたけれども、10年ぐらい前から、「減災」といって、災害を少なくする努力をしようということが言われてきました。それに加え、私はやはり人の命が一番大事なわけですから、人の命を少なくする「減悲」という考え方で、防災対策をしていったらいいのではないかとことを主張しています。



1 渋谷区支部が区内警察署と危険ドラッグ排除に関する覚書を締結

多 発している危険ドラッグの使用による事件事故を未然に防ぐため、東京都宅建協会渋谷区支部は平成26年12月12日、区内の警視庁渋谷・原宿・代々木の3警察署と覚書を締結しました。渋谷区支部と各警察署が互いに連携協力して、有害な薬物を扱う店の出店を

防ぐため情報の共有化などを進めて、より「安全・安心なまち」を目指して行くこととしています。

今回の覚書締結では、渋谷区支部は、危険ドラッグに関する情報を入手したときには、速やかに各警察署に通報するほか、支部会員に対する啓発活動として、賃貸

物件で危険ドラッグの販売等が行われないう、賃貸借契約書に「危険ドラッグ排除条項(特約)」を付加すること、さらに、必要に応じて借主の方より販売等を行わない表明・確約書を取付けることにしています。



不動産業界団体と3警察署の覚書締結式

2 第187回臨時国会で成立した宅地建物取引関連の主な法律

法律名	成立日 公布日	施行日	概要
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律 ■所管：国土交通省	平成26年 11月12日 11月19日	公布から2月以内	平成26年8月豪雨により広島市北部で発生した土砂災害等を踏まえ、土砂災害から国民の生命および身体を保護するため、都道府県に対する基礎調査の結果の公表の義務付け、都道府県知事に対する土砂災害警戒情報の市町村長への通知および一般への周知の義務付け、土砂災害警戒区域の指定があった場合の市町村地区防災計画への記載事項の追加等の措置を講ずる。
空家等対策の推進に関する特別措置法 ■所管：国土交通省	平成26年 11月19日 11月27日	公布から3月以内 (第9条第2項～第5項まで、第14条、第16条は6月)	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成等、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。
不当景品類及び不当表示防止法の一部を改正する法律 ■所管：消費者庁	平成26年 11月19日 11月27日	公布から1年6月以内(附則第3条は公布の日から)	不当な表示による顧客の誘引を防止するため、不当な表示を行った事業者に対する課徴金制度を導入するとともに、被害回復を促進する観点から返金による課徴金額の減額等の措置を講ずる。
犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律 ■所管：警察庁	平成26年 11月19日 11月27日	公布から2年以内 (第3条、附則第3条は公布の日から)	特定事業者が行う疑わしい取引の届出に関する判断方法の明確化、外国所在為替取引業者との契約締結時の確認の厳格化、特定事業者が行う体制整備等の努力義務拡充等の措置を講ずる。
医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律の一部を改正する法律 ■所管：厚生労働省	平成26年 11月19日 11月27日	公布から20日	検査命令および販売等停止命令の対象品目に、指定薬物と同等以上に精神毒性を有する蓋然性が高い物である疑いがある物品(危険ドラッグ)を加える等の措置を講ずる。

3 全宅連「ハトマークサイト」がフルリニューアル

全宅連は平成26年12月3日、物件情報検索・ハトマークサイトを全面リニューアルしました。見やすいデザインで、たくさんの機能を追加し、住まい探しが便利になりました。

このリニューアルにあわせて、東京都宅建協会の物件情報検索・ハトマークサイト東京 (<http://www.hatomark.net/>) の検索ページの機能も変更されました。

ハトマークサイトのリニューアルのポイントは右記のとおりです。詳細は、全宅連発行の広報誌「リアルパートナー」12月号、1-2月号に掲載されています。

<http://www.hatomarksite.com>

リニューアルのポイント

- より見やすい画面構成と各種検索機能の充実
 - 条件入力のみで瞬時に結果表示をするAjax検索機能
 - 「地図から検索」の追加
 - このほか、バス停検索、学区検索、田舎暮らし物件検索、マッチングメール機能、おすすめ物件表示、物件周辺地図表示等の機能を追加
- ハトマーク会員間流通(BtoB)機能追加
 - ハトマークサイトBtoB(会員間サイト)に公開された他社の流通物件(客付け可能物件)を検索できる機能と、二次広告として転載できる機能等が追加されました。

ハトマークサイトTOPページ

The screenshot shows the Hatomark website homepage with a clean, user-friendly layout. At the top, there are navigation buttons for '借りる(賃貸)', '買う', and '気になる街の情報'. Below this, a banner reads '新しい生活の始まりは、安心のハトマークから。' (The beginning of a new life is from the安心 of Hatomark). The main content area is divided into several sections:

- 検索スタート!**: Search options for rental (借りる) and purchase (買う), with sub-categories like '賃貸マンション・アパート・戸建て' and '戸建て・マンション・土地'.
- 地図から探そう!**: A map-based search section with filters for '都心' (Central), '近郊' (Suburban), and '田舎' (Rural), and a '物件一覧' (Property List) table.
- 住まい探しの知識・情報**: A sidebar with various informational links such as '住まいし基礎講座', '購入可能な住宅の平均値', and '住まいのトラブル相談'.
- おすすめの特集!**: A section for featured properties, including '空き家 賃貸居住特撮' and '高齢者 相対物件特撮'.
- 被災された方向けの物件を検索**: A section for disaster-stricken areas.
- 不動産会社を検索**: A section for finding real estate companies across Japan.
- 気になる街の情報**: A section for local information.

地図から検索

This screenshot shows the '地図から検索' (Search by Map) interface. It features a map of a city area with various search filters and a list of nearby properties. The interface is designed to be intuitive, allowing users to explore properties based on their geographical preferences.

物件一覧

This screenshot displays a list of properties for sale or rent. Each listing includes a thumbnail image, a brief description, and key details such as price, location, and features. The layout is organized to provide a clear overview of available options.

物件詳細

This screenshot shows a detailed view of a specific property. It includes a large floor plan, a 3D rendering of the building, and comprehensive information about the property's location, amenities, and pricing. The page is designed to provide potential buyers or renters with all the necessary details to make an informed decision.

「ハトマークサイト東京」の表示もリニューアル

全 宅連のハトマークサイトのリニューアルに伴い、ハトマークサイト東京の表示も新しくなりました。

これまで物件検索をする際は、エリア検索と、沿線・駅検索だけでしたが、地図で探す（地図検索）が追加されました。また、不動産会社（宅建協会会員）検索も、これまでは区・市ごとに分かれていただけだったのが、エリア検索と沿線・駅検索に分かれました。

物件情報ページには、「スマートフォンと同期」をはじめ、「検索条件の保存」、「検討中リスト」が追加され、住まい探しがより便利になっています。

ハトマークサイトに物件情報を登録される際は、検索条件をできるだけ追加して登録してください。部屋探しの方にとって、とても便利になります。

<http://www.hatomark.net>



ハトマークサイト東京のTOPページ

めざせ！不動産キャリアパーソン

取引の流れがわかる
住まい購入の安心の目安に

社内研修、従業員教育の一環に

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

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。
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。

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）

テキスト+Webで学習

全宅連からのお知らせ

佐藤まり江さん

**公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）**

【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

全宅連 資格



法律教室

事業用建物賃貸借契約の注意点

その建物で その事業できますか？

事業用建物賃貸借契約の借主が、法令上の規制等によって予定していた利用目的(用途)で建物を利用することができないことが営業開始後に明らかになったために、賃貸借契約を媒介した宅建業者の責任が問われている事案があります。

1 用途地域に注意!

【事案】

工場として利用する建物を探していた会社に対して、第一種低層住居専用地域内にある建物を紹介してしまった事例(東京地裁平成20年3月13日判決)

【事案の概要】

この案件の概要は以下のとおりです。

おしほりクリーニング工場として利用するための建物を探していたX会社は、宅建業者Yの媒介で貸主Aから本件建物を賃借しました。しかし、この建物が第一種低層住居専用地域内にあったため、工場の操業を開始した後になって借主は市役所から、第一種低層住居専用地域内にある本件建物を工場へ用途変更することは建築基準法第48条(用途地域)に反するので、とりやめるようにという是正勧告を受けることになり、工場としての利用を断念して本件建物から撤退し、それから生じた損害を媒介業者Yに請求したというものです。

【解説】

建築基準法第48条(用途地域)は、それぞれの用途地域ごとに建築してはならない建築物を定めている規定で、第一種低層住居専用地域内において、工場は建築してはならない建物とされています。すでに存在する建築物の用途を変更する場合にも第48条の規定が準用されるので(同法第87条第2項)、第一種低層住居専用地域内にある建物を工場に用途変更することはできないことになります。

建築基準法は建築に関する基準を定める法律ですから、「第一種低層住居専用地域内にある建物を工場として利用してはいけない」という形にはなっていませんが、特定行政庁は、建築基準法に違反する建築物の所有者や占有者に対して是正措置をとることができるため(同法第9条)、工場を探している

借主に対して第一種低層住居専用地域内の建物を貸すことには問題があると言えます。

この事案の媒介業者は、この借主が工場として利用するための建物を探していることは知っていましたが、本件建物が第一種低層住居専用地域内にあることを知っていたかどうかは判決文からは明らかではありません。

宅建業者が売買の媒介をする場合であれば、宅建業法第35条第1項第2号(及び宅建業法施行令第3条第1項)により、用途地域内での建築物及び工作物の建築制限(建築基準法第48条第1項～第13項、第88条第2項)についての説明を要するため、媒介をする宅建業者は当然その点の調査をするはずですが、しかし賃貸借契約の媒介の場合は、宅建業法第35条第1項第2号により説明を要するのは、新住宅市街地開発法第32条第1項、新都市基盤整備法第51条第1項及び流通業務市街地整備法第38条第1項の規定に基づく制限で、当該建物に係るもののみです(お手元の重要事項説明書の書式の「法令に基づく制限の概要」欄を、売買の場合と賃貸の場合とで、ぜひ比較してみてください)。

従ってこの事案の媒介業者は、用途地域については知らなかった(調べなかった)可能性もあったのではないかと考えられます。

しかしよく言われているように、仲介業者の説明義務は宅建業法第35条に限定されません。仲介業者は、委託者がその売買契約ないし賃貸借契約による目的を達成できるよう配慮して誠実かつ適正に仲介事務を処理すべき業務上の注意義務を負うと考えられています。借主が工場として利用するための建物を探していることを知っているのであれば、賃貸借契約を締結しようとしている建物を工場として利用することが可能かどうかという着眼点を持って仲介をする必要があります。

この事案で裁判所は、「(仲介業者は)仲介の対象である賃貸借契約の目的物の使用目的を知り、かつ、賃貸借契約の目的物がその使用目的では使用できないことを知り、又は容易に知り得るときは、賃貸借契約を締結しても目的を達し得ないことを告知すべき義務があるというべきである」と判断しています。

これによれば借主の使用目的を知っている仲介業者が、賃貸借契約の建物がその使用目的では使用できないことを容易に知りうる状態であれば、実際には知らなかったとしても責任があるわけです。そして判決では、「建築基準法上、第一種低層住居専用地域内においては原則として工場を建築することができないことは宅建業者としては当然知り得ることであるから告



知すべきであった」として、仲介業者に多額(4410万円余り)の損害賠償義務を命じています。

同様の事案として、レストランを開業するための店舗を探していた借主に対して、第一種低層住居専用地域かつ第一種文教地区にある建物の賃貸借契約を仲介した宅建業者に対する損害賠償請求を認めた判決例(東京地方裁判所平成19年4月18日判決)があります。

この判決では、「不動産仲介業者は、媒介を行うにあたっては、委託の趣旨に従い、善良な管理者の注意をもって行い、委託者の目的が達することができるようにすべき義務があり、飲食店の店舗とする目的で不動産の賃貸借について仲介の依頼を受けた場合には、対象物件について、飲食店の店舗とすることに影響のある法令に基づく制限についても調査をし、その内容を依頼者に説明する義務があるというべきところ、上記認定事実によれば、本件建物は、第一種低層住居専用地域かつ第一種文教地区にあり、そのために、本件建物において飲食店の営業を行うことは、ほぼ不可能であったと認められるから、被告は、これらの規制の存在及びその内容について調査をし、これを原告に説明する義務があったというべきである」とされています。

2 用途変更手続が必要になる場合があります!

前記判決の事案は、用途地域の規制により借主の希望していた用途が認められない事案でしたが、建築基準法第48条の用途地域の規制からはその用途での利用が決められている場合であっても、既存建物の用途を変更して建築基準法第6条第1項第1号の特殊建築物にする場合には、建築確認申請等手続が準用され(建築基準法第87条)、いわゆる用途変更手続が必要になることにも注意しておくべきでしょう(ただし、特殊建築物にする場合であっても類似の用途であれば不要とする例外規定があります)。

【参考 用途変更のために確認申請が必要になる例】

- ・住居→共同住宅、寄宿舎
- ・事務所→物販店舗
- ・物販店舗→飲食店

※ただし、床面積にもよります。

この点が問題になった判決をご紹介します(東京地裁 H24.10.17判決 ウエストロージャパン、RETIO90-148)。

【事案の概要】

X社は飲食店開業を目的に、宅建業者Yに貸店舗を紹介してもらえよう依頼し、A所有の店舗(直前まで携帯電話の販売店として利用されていた)を紹介してもらい、その建物を借り受ける予定で内装工事の打ち合わせや保証会社の審査申込をしていた。しかし、賃貸借契約締結前のYの調査で、契約をしようとしている店舗の用途が駐輪場となっており、Xが飲食店を開業するためには用途変更の手続が必要になることが判明した。

XとYは建物オーナーのAに対して用途変更の手続をしてもらえるよう申し入れたがAから用途変更手続をすることを断られ、Xは賃貸借契約の締結を断念した。そこでXは支払い済みの内装デザイン代金等の損害として合計130万6000円の支払いをYに求めて提訴した。

【裁判所の判断】

裁判所はXとYとの間に仲介契約は遅くとも平成22年4月22日までは成立しており、Yは重要事項の調査義務を負っているところ、Yが調査をしたのは同年5月21日でそれ以前は調査をしていないが、本件建物には法令上の問題が存在することを窺わせるような事情が認められなかったことからすれば、Yが5月21日まで調査をしなかったことについて調査義務に違反するとははいえず、Xの損害賠償請求は認められないと判断しました。

この判決の事案は、契約締結前の宅建業者の調査によって用途変更手続が必要になることが判明したものの、家主が用途変更手続を拒んだために契約締結に至らなかったものであって、仲介業者は契約前に調査をしなかったわけではありません。Xが問題にしているのは宅建業者がもっと早い段階で用途変更手続が必要なことを調べて建物オーナーが手続しないことがわかっていれば、内装デザインなどを依頼せずにすんだという点です。

この判決では、宅建業者の調査の時期は遅すぎるとはいえないとして宅建業者の責任は否定されましたが、仮に賃貸借契約を締結した後になって用途変更手続が必要になった場合、仲介業者は貸人からも賃借人からも責任を問われる事態になったかもしれません。



賃借人の連帯保証人は転借人の保証債務を引き継ぐと主張する転貸人の支払請求が棄却された事例

■元の賃借人との間で転貸借契約を締結した転貸人が、転貸借契約は賃貸借契約を引き継いだもので、実質的には契約内容の変更であり契約の解除ではないから、賃貸借契約における連帯保証人の連帯保証債務は消滅せず、転貸借契約に引き継がれるとして、転借人の賃料等滞納を連帯保証人の相続人に支払いを求めた請求がすべて棄却された事例

(東京地裁 平成25年6月14日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成7年6月16日、法人Aは、所有ビルの一室(以下「本件貸室」)の賃貸借契約(以下「平成7年契約」)をBと締結し、また、Bの同契約による債務に関する連帯保証契約をCと締結した。

平成8年1月、Cが死亡し、Cの妻Y(被控訴人)が相続した。平成18年9月、法人DはAからビルの所有権を取得し、平成7年契約に基づく賃借人の地位を承継した。平成20年10月17日、サブリース事業を営む法人X(控訴人)は、Dとビルの賃貸借契約を締結し、同日、Xを転貸人、Bを転借人とする本件貸室の転貸借契約をBと締結した。なお、契約書本紙には、Bは連帯保証人を立てる旨の記載があり、別紙には連帯保証人としてCの住所、氏名および電話番号が印字されていた。

平成24年9月、Bは退去したが、142万円余の賃料等の滞納があった。XはYに対し、同滞納額のうち60万円の支払いを求める少額訴訟をおこした。

XのYへの請求根拠は、①転貸借契約は平成7年契約を引き継いだ上で、新たにXを貸主とするために締結したもので、実質的には契約内容の変更であるから、平成7年締結の連帯保証契約に基づくCの連帯保証債務(以下「本件保証債務」)は転貸借契約に引き継がれる、②転貸借契約書には合意解除の文言があるが、賃借人に転貸借契約が従来からの賃貸借契約を引き継いだものとの認識がなければ、長年維持されてきた価値ある賃借権を何ら利益なく放棄し合意解除に応じるはずはなく、実態的には契約の内容変更と評価すべき、③本件と酷似した少額訴訟事案で請求が認められているというものであったが、Y代理人弁護士の申出により、通常訴訟に移行し、同裁判でXの請求が棄却されたため、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のようにXの請求をすべて棄却した。

Xは、転貸借契約は実質的には賃借人の地位のXへの譲渡にすぎず、連帯保証人Cに不利益を与えることもないから、本件保証債務は転貸借契約に引き継がれる旨主張する。

しかしながら、転貸借契約書には、従来の賃貸借契約を合意解除の上、新たにXとBは転貸借契約を締結した旨の記載が認められる。そして、推認される転貸借

契約締結の経緯、①Dはビルの所有権を取得し、Bに対し平成7年契約に基づく賃借人の地位を有した後、Xを転貸人、Bを転借人とするサブリース契約に切り替えることとした、②DとBとの平成7年契約を解除せず存続させた場合、同契約と、転貸人X、転借人Bとするサブリース契約とが二重となるため、サブリース契約への切替えのために平成7年契約を解除し転貸借契約が締結されたことを踏まえれば、転貸借契約書は字義どおり、平成7年契約を合意解除し、新たにBとの転貸借契約の諸条件を定める趣旨と理解することが素直である。

また、Cが連帯保証契約を締結したときに、本件貸室の利用関係が転貸借に替わることを予測しえたとは認められず、実質的にも転貸借に変更されると、賃借人兼転貸人Xの賃料不払等の債務不履行により、転借人Bは本件貸室の明渡し義務を負うこととなり、保証人Cも保証債務を負うおそれがあるなど、売買等で賃借人の地位が承継された場合と同視できない差異が生じる点を踏まえると、Cが転貸借契約の連帯保証人となることを承諾していたとは認められず、さらにCは転貸借契約締結の10年以上前に死亡しており同契約の連帯保証の意思を表示する余地はない。

以上から、転貸借契約は平成7年契約の一部変更にとどまらず、別個の合意とみるほかなく、本件保証債務が転貸借契約に引き継がれるということではできないのでXの支払請求は理由がない。

3 まとめ

本件では、原告は、賃借人が価値のある賃借権を手放すはずはないこと、少額訴訟でも酷似事案が認められたこと等を主張しているが、不動産業務に精通していない賃借人の場合、新たに賃貸借契約を締結する法的意味や、賃借人と転借人の責任の差異等を一般的に理解しているとは言い難く、また、少額訴訟事案も根拠として不十分と言わざるをえない。

本件と同様、サブリースにより、賃借人が転借人となり、さらに、賃貸借契約の連帯保証人が、転貸借契約の連帯保証人となる場合もあると思うが、連帯保証人の責任範囲も異なるため、転貸借契約の連帯保証人の責任については、新たに説明したうえで、署名・押印をもらうことが肝要である。

不動産管理会社がある場合の相続税対策の例

父の不動産を管理する不動産管理会社があります。代表者は母、株主は父が75%、母が25%です。設立7期目で、資本金は100万円、売上高は1,200万円程度で、毎期50万円～70万円程度の赤字としています。今年、私が勤務する会社を退職して、母から代表を引き継ぐ予定です。父の相続税対策としてできることを教えてください。

相続税対策として、次のようなことがあげられます。

(1) 株式の贈与

まず、ご両親の所有する株式の贈与を受けることがよいでしょう。会社の株式、いわゆる「自社株」の評価については、図表1のように計算します。

御社のような不動産管理会社の場合、毎期の利益はあまり出さない、あるいは赤字としていることがよくあります。会社で不動産を所有していない場合、含み益がある固定資産もないでしょうから、結果的に「純資産価額」が株式の額面かあるいは額面以下となっていることがほとんどです。よって、御社の自社株の評価額は、額面程度と考えられます。

資本金が100万円ということですので、贈与税の基礎控除額（年110万円）の範囲内で無税か、かかってもそれほどではないと思われますので、両親の持ち株をすべて贈与することをお勧めします。

図表1●自社株の評価方法

- 類似業種比準価額…類似業種の株価等<注>に比準して計算する価額
- 純資産価額………会社の解散時の価額
<注>類似する上場会社の株価等をもとに国税庁より定期的に発表
- 従業員100名以上の会社
「類似」と「純資産」のいずれか低い方
- 従業員5名以下の会社
（「類似」×50%+「純資産」×50%）と「純資産」のいずれか低い方
※従業員が6名～99名の会社は、売上高と総資産が大きいほど「類似」の割合が増加します。

(2) 退職金の支給

お母様から代表を引き継ぐということですので、そのタイミングでお母様に退職金を支給することも対策になります。退職金は所得

税の計算で優遇されています（図表2）。お母様はそれほど税負担がなく、退職金を受け取ることができます。

一方で、支給する会社側も、妥当額までであればその全額を損金（=経費）とすることができます。妥当額は、一般的に、「最終月額報酬×在任年数×功績倍率」の算式で計算しますが、功績倍率は代表者で3倍程度が目安です。退職金の原資がない場合は、お父様から会社に貸し付けるのがよいでしょう。

お金が会社を通じて、お父様からお母様に合法的に移動することになります。

図表2●退職金にかかる税金の計算方法

(退職金－退職所得控除額<注>)×1/2 → 分離課税
<注>勤続年数20年以下の期間…1年あたり40万円(最低80万円)
勤続年数20年超の期間……1年あたり70万円

(3) 貸付金などの債権の放棄

赤字が続いている会社は、当初の資本金では運転資金がまかなえず、個人からの借入金で補填しているケースがほとんどです。今後の役員退職金の支給により、さらに個人からの借入金が増えることになります。

その借入金は、個人から見ると会社への「貸付金」となり、その全額が相続財産となってしまいます。貸付金が残ったままで、相続を迎えることがよく見受けられます。生前にできる対策としては、個人がその貸付金を放棄することです。一方で、会社は同額の「債務免除益」が計上され、法人税等の対象となります。

ただし、赤字が続いている会社は、税務上の「繰越欠損金」が貯まっているはずですが、繰越欠損金の範囲内であれば、債務免除益と相殺できますので、結果的に法人税等はいりません。繰越欠損金は、平成20年3月31日までに終了した期は7年間、その後は9年間繰り越すことができます。

以上のような対策を実行して、相続税の節税をはかってください。

くみあい通信

「ハトさん」リニューアル・オープンのお知らせ

2014年12月1日、「ハトさん」がリニューアル・オープンしました

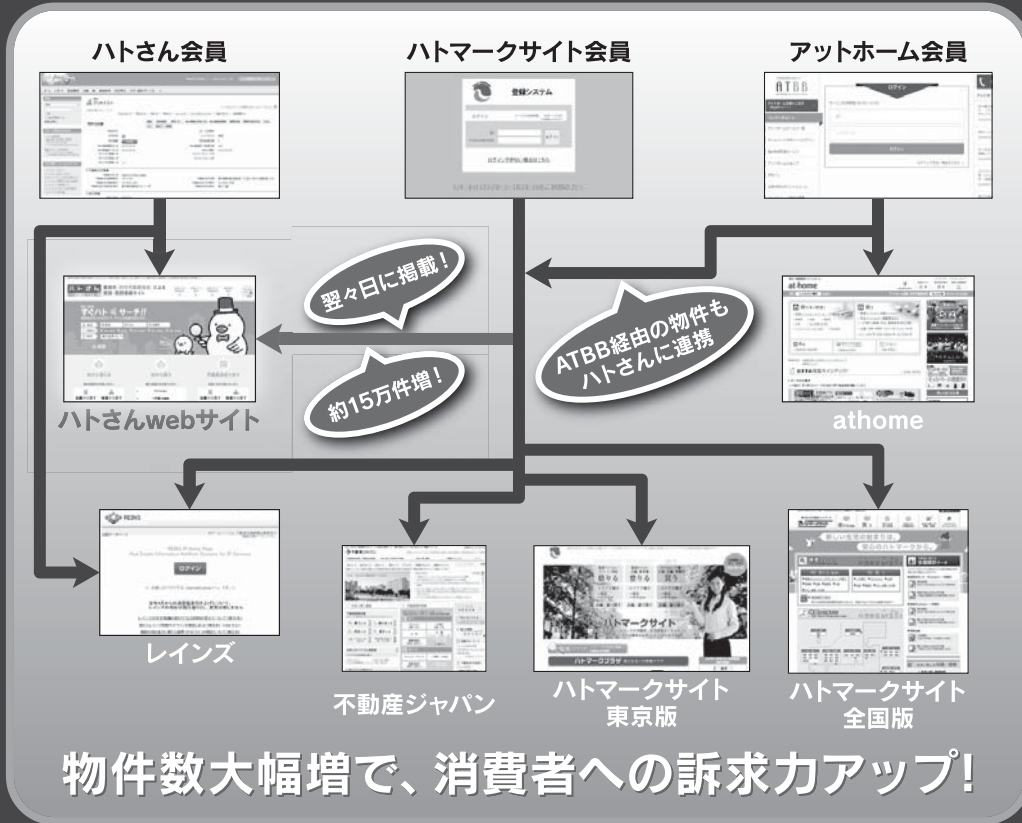
こうなります!

- ①ハトマークサイト東京に物件を登録すると、翌々日にハトさんwebサイトに掲載されます。
- ②ハトマークサイト東京の全会員が、掲載料無料、手続不要でハトさんwebサイトをご利用いただけます。

ココが新しい!

●ハトマークサイト東京経由でハトさんWebサイトに物件掲載!
●ハトさんWebサイト掲載物件の大幅増で反響の期待値アップ!

つまり...



ココにご注意!

～ハトさん会員とハトマークサイト会員との違い～

- ハトさん会員にご利用いただける機能
ハトさん web サイトへの掲載、各種管理機能（物件管理・顧客管理・契約管理）
間取図作成（オプション）、帳票印刷（募集図面・契約関係書類）、クラウド・サービス
によるデータ管理
- ハトマークサイト会員にご利用いただける機能
ハトさん web サイトへの掲載

協同組合100%出資子会社
宅建ブレインズが販売する
「宅建賠償保険」と「家賃保証」!
「宅建賠償保険」のご案内

宅建賠償保険は、下記2つのプランをご用意しております。
みなさまのニーズに合うプランをお選びください!

- 1 主任者向けの「主任者賠償責任保険」
- 2 事業者向けの「事業者賠償責任保険」

片方だけでも安心!
両方ならさらに安心!
随時、加入募集中ですので、
ぜひご検討ください!



【お問合せ】
株式会社宅建ブレインズ TEL : 03-3261-1423
URL <http://takken-b.co.jp/>

チラシ
同封!

家賃保証の
「宅建ハトさん保証」

昨年12月から販売しております、家賃保証の宅建ハトさん保証は、おかげさまでお取扱いの取次店様が450社を超えました! 誠にありがとうございます。

これからも、さまざまなプランをご用意して参りますので、ぜひご利用くださいませ!



【お問合せ】
株式会社宅建ブレインズ 宅建ハトさん保証事業部
TEL : 0120-56-8103

チラシ
同封!

協同組合が推薦する
借家人賠償保険のご案内

いまの保険会社との
併用からはじめて
ください!



- メリット ① 手数料は40%以上!
- メリット ② ノルマなし!
- メリット ③ ハトさんとのシステム連携により
大幅に事務効率アップ!

■推薦会社

- ジャパン少額短期保険株式会社 TEL : 03-3516-8550
- 日本共済株式会社 TEL : 03-3292-6904

特別価格でご提供

各種サービスのご案内

詳細は協同組合ホームページをご覧ください

「TAS-MAP」(不動産評価WEBサイト)

TAS-MAP<(株)タスが運営>利用により、インターネット経由で本格的な不動産査定レポートや各種地価マップなどの不動産関連情報を簡単スピーディーに取得可能。
(株)タス 東京都不動産協同組合担当
TEL : 03-6222-1023

土壌汚染、アスベストリスク対策

(株)東京カンテイの行う土壌汚染・アスベストリスク対策、各種鑑定、相談。
(株)東京カンテイ アセット事業本部
お客様サポートデスク TEL : 03-5719-3322

不動産関連書籍の斡旋販売

斡旋提携出版社7社の業務に役立つ図書を紹介。

消費増税が住宅市場を直撃

昨年4月の消費増税は住宅・不動産業界の販売現場に大きな影響を与えた。ダメージが大きかったのが注文住宅で、経過措置が切れた2013年10月から受注減が続いた。当初は年が明ければ落ち着くとの見方が多かったが、まったくと言えるほど回復しなかった。結局、受注が前年同月を上回ったのは10月で、それも増税直後だった前年が不振だったためプラスになったというものだった。

97年増税時にも大幅な反動減があったため、国土交通省は対策として4月に「住宅ローン減税」を拡充するとともに、「すまい給付金」などを実施した。

ローン減税はマンション分譲などを下支えした一方で、9月までの給付実績は8730件・約19億7400万円と予算の約1%しか使われず、今のところ不発に終わっている。



「取引士」誕生へ

議員立法による宅建業法改正が通常国会で成立した。2015年4月1日に施行する。

宅地建物取引主任者の呼称を「宅地建物取引士」に変更することや、取引士に対する「信用失墜行為の禁止」や「知識・能力の維持向上」を定めた。宅建業者が従業者に対して「必要な教育」を行うよう努めることとしたのも大きなポイントだ。

5年に1度の受講が義務付けられている法定講習も充実。改正宅建業法の概要やインスペクション、中古市場活性化への取組事例なども追加する。講義手法は、受講者に質問などの発言をを求める参加型に改める方向だ。

これを受け、全国宅地建物取引業協会連合会は「倫理規定の見直し」「不動産キャリアパーソン受講促進に伴う全宅連理事の義務履行」などを打ち出した。

地価回復に力強さ

地価回復が鮮明になった1年だった。2014年1月1日時点の公示地価によると全国の地価変動率は6年連続で下落したものの、3大都市圏では住宅地・商業地とも6年ぶり上昇に転じた。金融緩和とそれに伴う株価上昇、東京オリンピックの開催が決まるなどの好材料が影響した。

7月1日時点の基準地価も、東京圏の住宅地上昇率はプラス0.5%。マンションニーズの高まりで都心周辺を押し上げたほか、神奈川、埼玉、千葉などの郊外でも上昇基調となった。



新しい年の始まりにあたり、重大ニュースで昨 year を振り返ります。(週刊住宅新聞社選)

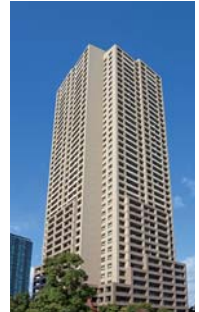
ニューズで振り返る2014年「重大ニュース2014」

相続増税でビジネスチャンスうかがう

2015年から相続課税が大幅に強化されるのを前に、相続対策ビジネスが活況だ。現金や、時価で評価される金融資産に比べて、不動産は税法上の評価が低いために節税効果が期待できる。加えて、賃貸住宅は評価減が受けられ、より大きな節税が可能だ。

住宅メーカーはアパート受注を強化する。消費増税に伴う駆け込み反動によって住宅着工戸数は昨春以降急速に落ち込むなか、アパートなど賃貸住宅はリーマン危機以降最も多かった昨年を上回るペース。

新築・中古を問わず都心のタワーマンションを購入したり、地方の土地を売却して都心の収益不動産に買換えるといった動きも活発だ。



空き家820万戸に

空き家が急増している。総務省が昨年夏にまとめた2013年住宅・土地統計調査(速報集計)によると、全国の空き家は5年前の前回調査に比べて8.3%増加し820万戸。住宅全体に占める空き家の割合も0.4ポイント上昇し13.5%と過去最高を記録した。

これらに対応するため、秋の臨時国会では、空き家対策特措法が成立した。老朽化で倒壊の危険性が高いものや、周囲の生活環境上、不適切な空き家を「特定空き家」と定義。各市町村による除却・修繕命令を導入するほか、固定資産税の住宅用地特例を適用しないことで、空き家除却を促す仕組みだ。

各省庁も空き家有効活用を促す。国土交通省が「借主負担DIY型」という仕組みで賃貸活用を促すほか、厚生労働省も低所得高齢者向けのケア付き賃貸住宅の普及を目指し、来年度からモデル事業を実施する。

民間でも、空き家管理、巡回などのサービス導入が増加中。

史上最高決算も、建築費高騰に懸念

住宅・不動産の2014年3月期決算はアベノミクスによる景気回復期待や消費増税駆け込み需要により軒並み増収増益だった。大手不動産は堅調なマンション販売が業績をけん引し、大手5社はそろって増収・増益した。マンションは都心高額帯が堅調に推移したほか、金利と物件価格の先高感が購入者の背中を押した。

懸念は建築費高騰。国土強靱化に、震災復興の本格化が加わり、全国的に建設労務、資材は不足傾向。東京五輪に向けた施設整備も控えている。円安も資材価格を押し上げる要因になる。

販売価格の引上げが難しい郊外を中心に、マンション供給戸数が春以降、大幅に減少した。

本部からのお知らせ

違反屋外広告物の共同除却に協力し、 2,907枚の違反屋外広告を撤去

東京都宅建協会は、東京都による「違反屋外広告物の共同除却事業」に協力しており、昨年9月18日から10月末までの間、都内10区13市（内5ヵ所で天候不良による中止）で61名の会員が参加しました。

今年度は、2,907枚の違反屋外広告物を撤去しました。

除却した広告の内、不動産業関連が全体の8割強を占めています（下表参照）。会員のみなさまは、必ずルールを守っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

■共同除却キャンペーンの除却枚数の推移（平成24～26年度）

	種類別			業種別		
	種類	枚数	割合	業種	枚数	割合
26年度	計2,907枚 100.0%					
	はり紙	1,785枚	61.4%	金融業	83枚	2.9%
	はり札等	433枚	14.9%	不動産業	2,438枚	83.9%
	立看板等	575枚	19.8%	風俗営業	71枚	2.4%
	広告旗	114枚	3.9%	その他	315枚	10.8%
25年度	計4,283枚 100.0%					
	はり紙	3,321枚	77.5%	金融業	111枚	2.6%
	はり札等	378枚	8.9%	不動産業	3,683枚	86.0%
	立看板等	420枚	9.8%	風俗営業	86枚	2.0%
	広告旗	114枚	3.8%	その他	403枚	9.4%
24年度	計7,527枚 100.0%					
	はり紙	6,230枚	82.8%	金融業	22枚	0.3%
	はり札等	564枚	7.5%	不動産業	6,783枚	90.1%
	立看板等	214枚	2.8%	風俗営業	202枚	2.7%
	広告旗	519枚	6.9%	その他	520枚	6.9%



本会役員と全日本不動産協会役員の合同による池袋駅周辺の実態調査と団体指導



世田谷区支部の除却活動の様相



板橋区支部の除却活動の様相



編集後記

◆新年明けましておめでとうございます。早いもので、私が就任いたしまして、すでに半年になります。衆議院選挙も終わり与党が圧勝いたしました。大手企業ばかりではなく、我々中小企業にも恩恵がくるようお願いいたします。

◆いよいよ本会創立50周年の年がスタートしました。本会が誕生して、すでに半世紀になります。本誌の表紙にも、ハトマークを使った50周年の記念ロゴマークを掲載しました。瀬川会長の新年挨拶にもあるように、この記念の年が次の50年に向けて踏み出せる年になるよう、着実に事業を遂行していきたいと思っております。本年もよろしくお願いいたします。 桑原

発行人／瀬川信義 編集人／桑原弘光
 発行所／公益社団法人東京都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東京本部
 〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4
 TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



庶民の祈り、願い、 思いが込められた富士塚

鳩森八幡神社

富士山は2013年6月に、関連する文化財群とともに「富士山—信仰の対象と芸術の源泉」の名で世界文化遺産に登録されました。そのキャッチフレーズが示すように、富士山は古代から崇高な山で、信仰の対象でした。近世になると江戸を中心に各地域で「富士山信仰のための講〜富士講〜」が成立し、その後、富士講は凄まじい勢いで、瞬間に庶民の間に広がりました。

そんな富士山信仰の団体である富士講の人たちが、富士山の容姿に似せて築き上げた小高い塚が富士塚です。富士山に登ったときと同じ霊験が得られるようにと願って築かれました。東京には、そういう庶民の祈り、願い、思いが込められた富士塚がいくつもあります。今回は、各ブロックから富士塚をピックアップしました。



中央ブロック 小野照崎神社(台東区)

1828年に建造された富士塚「下谷坂本富士」は1合目から10合目まであり、直径は約15m、高さは約6m。富士山から運ばれた溶岩で築き上げられました。「学問・芸能」の神社としても有名です。



城東ブロック 桑川神社(江戸川区)

昭和4年(1929年)に旧桑川村の山玉参拝講の人たちが築造。高さ約2mの塚で、全体は溶岩と丸石で覆われています。登山

道は丸石の階段になっています。塚の中腹には石祠がまつられています。

城南ブロック 品川神社(品川区)

小高い山のような感じで「品川富士」と呼ばれています。明治2年(1869年)に北品川の丸嘉講の約300人によって造られました。富士山を模し、5合目までは登り易く、6合目から険しくなります。



城西ブロック 鳩森八幡神社(渋谷区)

1789年の築造と伝えられ、「千駄ヶ谷の富士塚」と呼ばれ親しまれています。円墳形に土を盛り上げ、富士山の溶岩は頂上近くだけに配しています。頂上に至る登山道は、自然岩を用いた階段になっています。



城北ブロック 十条富士神社(北区)

地元では「おふじさん」の名で親しまれています。江戸時代に富士山に行けなかった庶民たちが富士塚を築き、富士山に見立て参詣していました。毎年、山開きの日に祭礼が行われます。



写真提供:みたかなビ

多摩ブロック1 杵築大社(武蔵野市)

ミニ富士山と呼ばれ、明治14年(1881年)に近隣22町村の丸嘉講の協力で築かれました。かなり険しい傾斜があり、登山口には朱鳥居も創建されています。境内にある千本イチョウも見所。



多摩ブロック2 富士塚公園(立川市)

公園内には小高い塚があり、頂上に浅間神社がまつられています。付近では富士講の話は見つかっていないので、塚の頂上から富士山がよく見えたので富士塚と呼ばれたという説もあります。