

月刊 宅建

T a k k e n



消費税率アップ前後の家賃等の取扱い
26年度税制改正大綱—個人関係を中心に
ニュースで振り返る2013年



chuo

中央ブロック
日本橋七福神(中央区)



joto

城東ブロック
深川七福神(江東区)



josai

城西ブロック
新宿山ノ手七福神(新宿区)



johoku

城北ブロック
雑司が谷七福神(豊島区)



tama

多摩ブロック
武蔵野吉祥七福神(武蔵野市、三鷹市)
日野七福神(日野市)

jonan 城南ブロック
東海七福神(品川区)

謹 賀 新 年

January 2014
vol.486

1

新年のご挨拶

オリンピックを契機に、安全安心で、 持続的発展が可能な都市を創造する



東京都技監(都市整備局長兼務)
藤井 寛行

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。また、2020年オリンピック・パラリンピックの東京開催につきまして、多大なるご支援をいただきましたことに深く感謝を申し上げます。

今後、オリンピック・パラリンピックに向けて競技会場の整備を進めていくとともに、その先も見据え、現在取り組んでいる都市の国際競争力の強化や安全性の向上などを一層推進していく必要があります。

このため、羽田空港のさらなる機能強化や国際化、三環状道路の整備など、我が国の成長を牽引する都市インフラの強化に取り組みます。また、高度な防災都市を実現し、東京の安全性を世界に示していくために、緊急輸送道路の沿道建築物については、条例による耐震診断義務化に加え、助成制度やアドバイザー派遣制度の拡充などを図ってきており、引き続き耐震化を促進します。木密地域では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げ、不燃化特区による市街地の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成する特定整備路線の整備を進めていきます。

とりわけ、住宅政策につきましては、高度な防災機能を備えた居住の実現を目指しながら、少子高齢社会における住まいの整備や既存ストックの活用等による多様なライフスタイルへの対応など、総合的な施策展開を図ります。

こうした東京の都市づくりを効果的に推進していくには、第一線でご活躍されているみなさまとの連携・協力が不可欠です。今後も一層のご支援とご協力を賜りますようお願いいたします。

最後になりましたが、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。

2020
TOKYO
OLYMPIC

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

Vol.486 January 2014

月刊 宅建
Takken

contents

- 2 新年のご挨拶 東京都 藤井寛行 技監(都市整備局長兼務)
- 3 新年のご挨拶 東京都宅建協会 会長 池田行雄
- 5 税務教室126 平成26年度税制改正大綱——個人関係を中心に
- 6 法律教室131 賃貸物件でコバ工発生! 責任を負うのは誰か?
- 8 特別企画 消費税率アップ前後の家賃等の取扱いとは?
- 10 くみあい通信 ハトさん加入促進キャンペーン/ハトさん自動販売機設置
/『宅建講座』受付/特約・容認事項文例集(売買・賃貸・借地権Q&A編)
/「借家人賠償保険取扱会社」推薦/家賃保証「宅建ハトさん保証」
- 12 実務に即役立つ紛争事例50
上階バルコニーの手摺が落下、損害賠償請求の一部が認められた事例
- 13 インフォメーション
都市再生機構の一般競争入札/「宅建経営塾」第3期/
不動産キャリアパーソン
- 14 ニュースで振り返る2013年 〈重大ニュース2013〉
- 15 25年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果/
藤田前会長を偲ぶ
- 16 住めば都 住むなら都 七福神めぐりをしませんか

不動産流通市場の活性化実現等のため 積極的に政策提言を続ける



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

池田 行雄

新年おめでとうございます。

会員のみなさまには、健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

日頃から、本部並びに支部事業に並々ならぬご支援ご協力を賜り、厚く感謝申し上げます。

昨年は、安倍政権による経済政策「アベノミクス」の効果により、ようやく明るい兆しが見えてきました。「失われた20年」と言われて久しい日本経済ですが、この低迷状態から脱却しつつあり、このところの円安、株高がそれを物語っているものと思われます。

さらに、2020年のオリンピック・パラリンピックの東京開催が追い風になり、インフラ整備が日本の景気を下支えして、持続可能な経済発展が期待されています。

いまこそ不動産業界が持てる力を結集し 不動産流通の活性化で日本経済の復興を

さて、不動産業界を取り巻く環境は、売買市場の取引件数が過去最高のペースで推移しているものの、賃貸市場においては賃料水準や空室率に改善が見られず低迷が続いており、不動産市場全体としては、まだら模様の感があります。

また、日本の国内外に目を転ずれば、領土・歴史問題に端を発した近隣諸国との軋轢が取り沙汰されており、さらには、「民法改正」、や「TPP（環太平洋戦略的経済連携協定）」も懸念材料です。これらの法案は、我が業界にとっても、影響が大きいものと予想されます。特に、TPPは、現在アメリカとの閣僚会議が始まっており、大詰めを迎えています。我が国がこの協定に加盟すれば、不動産取引等についても影響を受けることは必至とならばしょう。さらに、新年度から段階的に行われる消費税の増税は、不動産市場のみならず、日常の買い物にも消費マインドが減退するなど景気を下押しするリスクがあると危惧しているところです。

こうした政治、経済、国際関係など日本を取り巻く状況は、不確実性が高く、楽観を許さない厳しい環境にあると言えます。我々は不動産業界が持てる力を結集して、経済の活性化をより確実なものとして、社会に貢献していかなければならないと考えます。

私は、不動産流通の活性化こそが、日本経済の復興の鍵を握ると確信しています。そういった点から、政府においては、ぜひとも長期的視点にたった土地・住宅政策と税制の抜本的改正をお願いしたいと思います。そして、会員みなさまとともに心をつなげて一層の努力を行い、経済の復活に向け、頑張りたいと思います。

また、昨年暮れに、宅地建物取引主任者の取引士への呼称変更について、会員みなさまにご協力をいただき、東京不動産政治連盟と共同で署名活動を展開しております。

次期通常国会には宅地建物取引士への呼称変更が実現されるよう、会員みなさま方のさらなるご支援を賜りたくお願い申し上げます。

「消費者保護」「人材育成」の2本柱で事業を推進。

積極的な政策提言も継続して実行

さて、新年度は、公益社団法人として、「消費者保護」と「人材育成」を2本柱として公益事業に邁進するとともに、協会の組織体制を整備して合理化を図って参ります。

具体的には、後継者の人材育成や教育研修を重点的に進めてまいります。本部・支部研修はもとより宅建経営塾を実施し、さらに会員支援事業として、「ハトマーク東京不動産」の普及と利用促進を推進します。

一方、消費者のみなさまが安全・安心な取引ができるように、本部並びに支部の不動産取引相談所の運営、無料街頭不動産相談所の設置、都民公開セミナーの開催等を行います。

そして、我々1万5,000名会員が力を合わせ、自分たちの利益や権益擁護だけでなく、公益の使命である消費者保護と不動産流通市場の活性化のため、あらゆる機会を通じて、国や地方自治体等に積極的に政策提言をして参ります。

* * *

最後に、本会が円滑に運営できますのは、会員みなさまのご支援・ご協力があることです。本部支部、役職員が一体となった会員参加・協働型の民主的な協会運営を今後とも推進してまいります。

明るく新しい時代をみなさまとともに築いていこうではありませんか。

本年もみなさまにとって、素晴らしい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。



平成26年度税制改正大綱—個人関係を中心に

平成26年度税制改正について、今後、活用できそうな改正点があれば教えてください。

平成26年度与党税制改正大綱が、平成25年12月12日に決定しました。4月からの消費税の8%への引上げをにらんで、大きな改正はありませんでしたが、今後、影響がありそうな点をまとめました。

(1) 給与所得控除の上限の引下げ(増税)

「給与所得控除」とは、給与収入に対して概算で差引かれる金額のことで、給料をもらっている人すべてに適用があります。平成28年から年収1,200万円超、平成29年から年収1,000万円超の人が増税となります(図表1)。

図表1●給与所得控除額の推移

給与収入(年収)	給与と所得控除額			
	～平成24年	平成25～27年	平成28年	平成29年～
300万円	108万円	108万円	108万円	108万円
500万円	154万円	154万円	154万円	154万円
700万円	190万円	190万円	190万円	190万円
1,000万円	220万円	220万円	220万円	220万円
1,200万円	230万円	230万円	230万円	
1,500万円	245万円	245万円		
3,000万円	320万円			
5,000万円	420万円			

(2) ゴルフ会員権の売却損の損益通算の廃止(増税)

平成26年4月から、ゴルフ会員権やリゾート会員権の売却損が、給与所得など他の所得との損益通算ができなくなります。節税をお考えなら、3月までの売却がお勧めです。

(3) 相続で引継いだ土地を売却した場合の特例の改正(増税)

相続から3年10ヵ月以内に引継いだ財産を売却する場合、支払った相続税のうち、その財産に相当する部分を取得価額に加算できる特例があります。土地については優遇されており、引継いだ土地すべてに係る相続税を加算することができますが、これが、その土地に係る相続税しか加算できなくなります。平成27年1月以降の相続から対象となります(図表2)。

(4) 消費税の簡易課税制度の見直し(増税)

消費税の簡易課税制度について、平成27年4月以降に開始する課税期間から見直しがされます。不動産所得などの個人事業の場合は、平成28年からの改正となります。

①金融業および保険業

みなし仕入れ率が、60%から50%に引下げられます。

②不動産業

みなし仕入れ率が、50%から40%に引下げられます。不動産賃貸業の場合、納税額が20%増えることになります。

(5) マイホームの譲渡等の特例の延長(減税)

以下の特例について、いずれも平成27年12月末まで2年間延長

されます。

①買換えおよび交換の特例

マイホームの買換えおよび交換の特例は、上限を平成26年1月から1億5,000万円から1億円に引下げて、延長されます。

②譲渡損失の繰越控除

マイホームの譲渡損失について繰越しができる特例は、①住宅ローンが残っている場合、②新たなマイホームを住宅ローン付きで買い換えた場合の2つがありますが、いずれも延長されます。

(6) 復興特別法人税を1年前倒しで終了(減税)

法人税の10%を追加で支払う「復興特別法人税」が、平成26年3月期で終了となります。

(7) 交際費課税の見直し(減税)

資本金1億円超の会社については、現状では支払った交際費はまったく経費に落とせません。これが、平成28年3月期までの2年間について、社外の人との飲食代については、50%を経費に落とせるようになります。上限はありません。資本金1億円以下の会社の場合、現状の支払った交際費のうち年800万円まで全額経費となる取扱いが、同様に2年間延長されます。また、上記との選択もできるようになります。

(8) 自動車税制の改正(減税・増税)

平成26年4月から、自動車取得税の税率について、普通自動車 が5%から3%へ、軽自動車は3%から2%に引下げられます。また、軽自動車税は、1年遅れて平成27年4月以降に購入する新車から、年7,200円が年10,800円に引上げられます。

図表2●相続で引継いだ土地の売却時の特例の改正

駐車場A	7,000万円	■前提条件:相続で引継いだ財産	
駐車場B	1,000万円		
預貯金	2,000万円		
財産合計	10,000万円		
支払った相続税	1,000万円	駐車場Bを相続から3年10ヵ月以内に売却	
		売却価格	1,000万円
		取得価額	不明

譲渡収入	1,000万円	■譲渡所得の計算:【現状】 相続税の加算額の計算 1,000万円 - $\frac{8,000\text{万円(土地すべて)}}{10,000\text{万円(財産合計)}} = 800\text{万円}$ (支払った相続税)
取得価額(※)	50万円	
相続税の加算額	800万円	
仲介手数料	38万円	
譲渡益	112万円	
所得税・住民税	22万円	

譲渡収入	1,000万円	■譲渡所得の計算:【改正後】 相続税の加算額の計算 1,000万円 - $\frac{1,000\text{万円(駐車場B)}}{10,000\text{万円(財産合計)}} = 100\text{万円}$ (支払った相続税)
取得価額(※)	50万円	
相続税の加算額	100万円	
仲介手数料	38万円	
譲渡益	812万円	
所得税・住民税	162万円	

※土地や建物の取得価額が不明の場合、売った金額の5%相当額を取得価額とすることができます。



法律教室

賃貸物件でコバエ発生! 責任を負うのは誰か?



【質問】1

コバエは、自然界のどこでも存在しています。そのコバエが、賃貸物件の部屋の中に発生した場合、賃貸人は、賃借人に対して、責任を負うのでしょうか? また、それを理由に賃借人から契約の解除をされることがあるのでしょうか?



1 賃貸人の責任について

(1) 賃貸借契約を結ぶ際、「居住用」とか「飲食店舗」というように、賃貸目的が定められているのがほとんどです。かかる賃貸目的に従った使用収益ができるよう、賃貸人としては、建物を維持管理する義務があります。

そもそも、賃貸人は、使用収益できる物件を提供しているからこそ、その対価として賃料を受領できるのであり、もし、物件が、使用収益を妨げる状況になった場合は、それを回復させる義務があるのです。

(2) では、コバエの発生は、維持管理義務に違反したことになるのでしょうか。

確かに、コバエは自然界に存在するものであり、一匹たりとも室内に発生させないということは無理難題といえましょう。

しかし、その発生数、発生原因、賃借人の利用が妨げられる程度如何によっては、賃貸人の維持管理義務に違反し、債務不履行として、損害賠償責任を負うことがあります。

(3) コバエの大量発生が問題になった裁判例があるので、ご紹介します。

この事案は、東京都心の地下1階部分を、コールセンター事務所として賃借し、引渡しを受けて間もなくコバエが発生し始め、市販の殺虫剤で駆除したものの、すぐに、給湯室や事務室内に一気に発生し、消毒業者による消毒作業等も実施されましたが、一時的には治まっても、しばらくすると、また大量発生するという状況でした。

賃借人において、ゴミ箱の運用の変更や、観葉植物の処分、さらに、コバエの侵入を防ぐ趣旨で窓を開けないなどの対策を実施し、努力しましたが、効果はありませんでした。

やむなく、引渡しから約2年後、解除および損害賠償請求をしたという事案です。

裁判所は、一定期間コバエが大量発生し、その原因が本件建物の汚水槽の機能や構造にあること、従業員が不快感を持ち事務に集中できない等の支障が生じたこと、ゴミ処理について従業員に注意を促す広報に従事する等、余分な事務が増えたり、コバエの侵入を防ぐ趣旨で窓が開けられなかったり、客の不快感に苦慮したこと等に着目し、賃貸借契約の目的に沿った利用が一定程度妨げられる事態が生じたのであるから、賃貸借契約上の債務に不履行があったとして、損害賠償責任(コバエ調査費用、発生期間中の労働時間や派遣費用の増加分、慰謝料)を認めました(東京地方裁判所平成24年6月26日判決。ただし、汚水槽の機能や構造に、建築基準法および関連法令上の違反まではないので、不法行為は、否定。賃貸人は、大量発生都度、消毒等に努めたため、賃借人との信頼関係が破壊されたとまではいえず、賃借人による解除とそれに伴う移転費用等の損害は否定しています)。



(4) 結論

裁判例を参考にして、次のようにまとめてみました。

①コバエ発生が、一時的なもので、その数量も数匹程度であれば、責任問題にならないと思われます。



②大量発生しても、その原因が賃貸人の範疇外に起因するものである場合、例えば、隣接土地内に起因する場合は、賃貸人がそれを認識しつつ、かかる不利益事実を告知せずに契約を締結した等の特段の事情がない限り、賃貸人の債務不履行責任を追及することは困難と思われます。

債務不履行責任が追及できない場合でも、賃料の額が相当なものかどうかを見直し、場合によっては、賃料減額で解決する方法もあると思います。

③コバエの大量発生が賃貸人の所有設備に起因するもので、賃借人の利用が妨げられている場合は、賃貸人の責任となり、損害賠償請求が可能と考えられます。一方、この場合であって

も、ただちに解除ができるとは限らず、賃貸人の対応によって結論が左右しそうです。

④コバエの大量発生が賃借人側の善管注意義務違反(動植物を多数飼育、清掃不足など)に起因する場合は、賃借人の責任であり、賃貸人に責任はありません。

なお、この場合、コバエ大量発生が原因で他の賃借人が退去したとして、賃貸人は、コバエを大量発生させた賃借人に対して、解除および損害賠償請求をすることが可能と思われます。



【質問】2 仲介業者は責任を負わなければなりませんか？



2 仲介業者の責任について

す(宅建業法47条)。

もし、仲介業者が、コバエの大量発生という事実を知っていたにもかかわらず、借主となろうとする者にそれを説明しなかった場合には、宅建業法47条違反となり、損害賠償責任を負うと考えられます。

なぜなら、コバエの大量発生は、通常、想定する生物の受忍限度を超えており、借主としては、この事実を知らされていれば借りなかった、あるいは、当該賃料では借りなかったと言えるから、賃借人の判断に重要な影響を及ぼす事項であるからです。

なお、仲介業者が、契約締結後、引渡前に、コバエ大量発生という事実を知った場合も、宅建業法47条に基づき、借主に告知する義務があります。

(2)このように、宅建業法47条は故意が要件となっていますので、知らなかった場合は同条違反にはなりませんが、所有者からの告知だけでは、調査不十分という裁判例(東京地方裁判所 平成16年4月23日判決*1)があり、仲介業者としての調査義務違反になるかどうかの観点からの検討も必要です。

現地調査をすれば容易に発見できるのに、現地調査を怠ったり、現地調査に赴いたものの発見できなかった場合には、調査義務違反となる可能性があります。

仲介業者が、コバエの大量発生という事実を知らず、賃貸人の聞き取り調査でも告知されず、自らの現地調査においても発見できず、発見を期待できない場合は、仲介業者に対し、責任を追及することは困難と思われます。



*1 売主と買主の双方から仲介を依頼された仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観(建物内部を含む)から認識することができる範囲で、物件の瑕疵の有無を調査して、その情報を買主に提供すべき契約上の義務を負うとし、下からのぞき込めば発見し得る焼損等について、これを確認して告げるべき信義則上の義務があったのにこれをしなかったとして、仲介契約上の債務不履行を肯定した。

上階バルコニーの手摺が落下、 ルーフバルコニーの 瑕疵担保責任で損害賠償請求の 一部が認められた事例

■新築マンションの買主が、購入住戸のルーフバルコニーに上階バルコニーの手摺の一部が落下し、また、他にも落下するおそれがあったため、同ルーフバルコニーを使用できなかったと主張し、主位的に売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、予備的には債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案で、その請求の一部が認容された事例

(東京地裁 平成25年3月11日判決(確定) ウェストロー・ジャパン)

1 事案の概要

業者売主Y(被告)は、平成21年10月完成の9階建マンションの6階701号室(以下「本件建物」)を平成22年3月31日に取得した。701号室には東西両側にルーフバルコニー(合計面積28.56㎡)がついていた。

同年5月頃、買主X(原告)が、本件建物を内覧した際、東側ルーフバルコニーに長さ145cm、幅3.5cmの棒を発見したが、X、案内したYの担当者とも、その棒が上階901号室のバルコニーの手摺から落下したものとわからなかった。

同年6月15日、XとYは、本件建物の売買契約を代金1億2,300万円で締結し、Xは、同月18日に引渡しを受けた。

同年12月24日、Xは東側ルーフバルコニーに長さ145cmの棒を見つけ、同月28日、施工会社が調査した結果、901号室のバルコニーのアルミ手摺の縦格子部材(以下「本件部材」)であること、本件部材の落下でエアコン室外機の一部がへこみ、また、本件部材が801号室または701号室のサッシ上部の小庇または下部のコンクリート面に当たったため、コンクリートの破片が落下していたことが判明した。

施工会社は全住戸の手摺を点検し、901号室および801号室については平成23年1月18日までに、動く縦格子は取り外し、動かないものは下部補強アングルを取り付けテープで固定する応急措置を施し、応急措置以降は本件部材の落下は発生していない。同年12月17日開催の管理組合臨時総会で補修案が承認され、補修工事は平成24年3月19日に完了した。

XはYに対し、主位的に瑕疵担保責任による、予備的にYが安全な部屋を引き渡す義務に違反したという債務不履行による、損害賠償1,230万円および遅延損害金の支払を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの請求を一部認容した。

(1) 隠れた瑕疵の存否

本件部材は長さ145cmのアルミ製の棒で、落下時、コンクリート破片の落下も伴い身体への危険が及ぶものと認められる。上階のアルミ手摺の部材に

は他にも落下する危険があったから、本件建物に付属するルーフバルコニーは、通常備えるべき品質・性能を欠いていたというべきである(以下「本件瑕疵」)。

ルーフバルコニーは共用部分であるが、規約上、区分所有者の本件建物所有者がその専用使用権を有するから、本件建物に付随するものとして売買の目的物に含まれるというべきである。したがって、売主Yは、売買の目的物に隠れた瑕疵があったとして、Xに対し、瑕疵担保責任を負うというべきである。

(2) 損害の額

本件瑕疵は、引渡日から応急措置までの約7ヵ月間存在し、この間、Xは、ルーフバルコニーを安心して使用できない状態にあったというべきである。

また、分譲当時の価格表では、階が1階上がるごとに、価格が900万円ないし1,000万円高く設定されているが、6階701号室(109.39㎡)は1億9,800万円、ルーフバルコニーのない7階801号室(109.39平方㎡)は1億9,500万円とされ、1階上の方が300万円安く設定されていることから、本件建物価格は、ルーフバルコニーがない場合と比較して1,300万円程度すなわち約6.6%高く設定されていたものと認められる。そして、本件建物を賃貸した場合、賃料は月額50万円相当であることから、6.6%に当たる月額3万3,000円が、Xがルーフバルコニーを使用できないために被った損害月額と認められることから、Xの本件瑕疵による請求は、損害月額×7ヵ月分に当たる23万1,000円および遅延損害金の支払いを求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件は、共用部分であるルーフバルコニーも、本件建物所有者が専用使用権を有することから、本件建物に付随するものとして売買の目的物に含まれると判断され、売主の瑕疵担保責任が認められたケースであり、区分所有建物の売買、媒介においては、共用部分、殊に、専用使用権を有する共用部分も売買目的物に含まれるとする参考例である。

また、専用使用権を有していない共用部分も売買目的物に含まれ、瑕疵担保責任を負うとした判例(東京地裁 平成20年3月27日判決 平16(ワ)14779)もあるので、参考とされたい。

都市再生機構 賃貸住宅募集等業務の一般競争入札を実施

独立行政法人都市再生機構は平成26年7月からの「UR賃貸住宅募集等業務」を実施する事業者を選定するため、右記の一般競争入札を実施します。

同機構は、平成21年度以降、順次、一般競争入札を実施しています。賃貸住宅募集等業務の入札にあたっては、賃貸住宅に係る募集等業務の経験や、宅地建物取引業の免許を保有していることなどが参加資格となっています。

■東日本賃貸住宅本部 東京地区現地案内所グループ6

http://www.ur-net.go.jp/orders/east/pdf/order_12461_3.pdf

■東日本賃貸住宅本部 東京地区現地案内所グループ7

http://www.ur-net.go.jp/orders/east/pdf/order_12451_3.pdf

○参加資格確認申込書提出期限 平成26年1月21日(火)

入札書提出期限 平成26年2月19日

○お問合せ…都市再生機構・東日本賃貸住宅本部

住宅経営部営業推進チームTEL:03-5323-3582

平成25年度「宅建経営塾」第3期を開講

実践的な知識・スキルの習得を目指す「宅建経営塾」第3期が1月16日の基礎講座からスタートします。

講座には、①入社間もない方、これから不動産業を始めたい方向けの「基礎」、②よりプロフェッショナル向けの「専門」、③ベテラン・経営者向けの「応用」の3コースがあります。「応用」コースでは、不動産業務についてより深掘りした内容が講義されます。

東京都宅建協会会員の方は、1講座1,000円で受講が可能です。すべての講座に申込みが可能で、一人で複数の講座を受講することができます。今回、受講特典として5回受講で書籍がプレゼントされます。

■受講料:東京都宅建協会会員の方1,000円(税込、1講座) 左記以外、一般の方3,000円(税込、1講座)

■会場:東京セミナー学院(豊島区西池袋5-4-6)

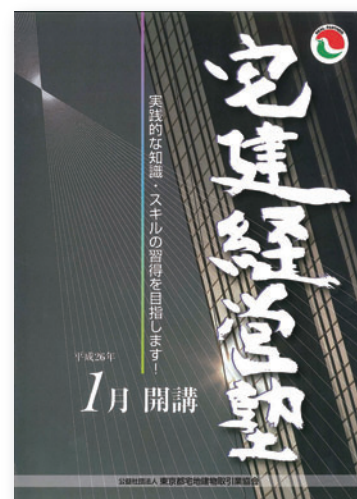
■申込方法:

①FAXでお申込みされる方は、下記の問合せ先に連絡し申込書を取寄せてFAXしてください。

お問合せ 0120-2-39410 午前9時～午後5時30分(土日祝日を除く)

②WEBで申込み https://www.shukan-jutaku.com/form/form_takkenkeieiuku2013_3.html

※FAXまたはWEBで申込みをした後、指定の銀行口座に入金してください。入金が確認できた方には、開催日の2日前までに、受講票が郵送されます。



【不動産キャリア】サポート研修制度

取引の流れがわかる

めざせ！
不動産
キャリアパーソン

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。
宅建業従事者の方なら、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)

DEAL PARTNER

全宅連からのお知らせ

テキスト+Webで学習

資格は宅地建物取引業従事者の方にのみ授与

佐藤まり江さん

【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

不動産キャリアパーソン

新年企画

ニュースで振り返る2013年へ重大ニュース2013

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

ア
ベノミクスで
不動産需要
回復

大胆な金融政策と積極財政、民間投資を促す成長戦略の『3本の矢』を基本方針に据えたアベノミクスにより不動産需要が一挙に高まった。

東京都心では億ションが相次ぎ即日完売を記録。投資用不動産に対する需要も活発で、日本の不動産を割安と見た海外緩和のマネー流入も手伝って価格上昇が急速に進んだ。7月1日時点の基準地価は3大都市圏で5年ぶりに上昇。株価(投資口価格)上昇によってJ-REITの資金調達力も強まり、数百億円クラスの大型不動産取得が相次いだ。

インフレを目指すアベノミクスは個人の住宅需要も刺激した。金利と物件価格の先高感を背景に1次取得層のマンション需要が回復し、発売戸数もリーマン前の水準に戻った。

政府は10月1日、2014年4月に消費税を現行の5%から8%に引き上げることを正式に決めた。これに伴い、住宅ローン減税を4月から大幅に拡充する。10年間の最大控除額は現行の200万円から400万円(長期優良住宅、認定低炭素住宅は500万円)となる。住民税から控除できる金額も増える。

最大30万円を所得に応じて給付する「すまい給付金」(10%時には50万円)も設けた。住宅ローン利用者が対象だが、50歳以上の現金取得者も一部利用できる。

増税自体は以前から予定されていたので、注文住宅では現行税率が適用される9月末に向けての「駆け込み受注」が大量発生した。9月の受注が前年同月比7割増えた大手住宅メーカーもあった。

消
費税引き上げ
が正式決定、
駆け込み需要も

56
年ぶりに
東京で
オリンピック開催

2020年東京オリンピックの開催が9月に決定した。日本での夏季五輪は1964年以来56年ぶり。

安倍政権の経済政策をきっかけに経済回復期待が高まっていた中で、経済界は新たな景気浮揚の起爆剤としての役割に期待する。今後、約4,554億円を投じて競技場や選手村などを整備し、高速道路などインフラの更新が進む。

規制緩和と税制優遇を導入する「国家戦略特区」と五輪の相乗効果により、20年までの7年間で東京の街並みが変貌を遂げる可能性が高まった。住宅・不動産業界も、国際都市としての発展や、交通網整備の前倒し、住宅取得マインドの好転といった好影響に期待が高まっている。



56

建
築費高騰

震災復興などによる技能工不足と円安を背景にした資材価格上昇の影響で、建築費高騰が深刻化した。

大手ゼネコンによると、躯体3業種の労務費はこの1~2年で15%程度、震災前比では40~50%上昇。鉄筋価格は1年で10~20%値上がりし、建築費の引き上げに応じない工事は引き受けないゼネコンの選別受注が強まった。

悲鳴を上げたのはデベロッパーだ。マンション工事を始めようにも見積もり自体を断られたり、驚くほど高値の見積もりが続出。住宅需要は上向いているとはいえ、販売価格への100%転嫁は不可能で、事業中止に追い込まれた案件も少なくなかった。いまだ建築費の天井は見えず、五輪開催まで上昇が続くと懸念する声も多い。

相
続ビジネスが
活発化

相続課税が強化される。2015年以降は、基礎控除が現行の6割水準に引き下げられ、資産家でなくとも東京など大都市では、住宅以外の資産がなくても相続税がかかる可能性が高くなる。

このため、遊休地に賃貸住宅を建てたり自宅を賃貸併用、二世帯住宅にするといったことによって相続税を減らす不動産コンサルティングに力を入れる相続ビジネスが活発化してきた。

こういった資産組み換えのアドバイスは、地域密着型の不動産業者の得意分野。相続コンサルティングを入りに売買仲介やアパート建築など関連取引も見込めることから積極的に取組む地域業者も増えている。大手仲介会社でも、東急リパブルが税理士法人と連携して不動産相続の診断を無料提供。住友不動産販売は「相続税立て替えサービス」を三井住友銀行と提携して始めた。

東日本不動産流通機構は10月、いわゆる「物件の囲い込み行為」の禁止などをレイズ利用規定に追加した。中部、近畿、西日本の各レイズも同様の見直しを検討している。

囲い込み行為とは、媒介物件をレイズに登録しておきながら「商談中」などとして客付け業者への紹介を拒むこと。こうした事業者が一部に存在することがかねてから問題視されていた。

こうした業界の自発的な取組みを国は高く評価する。「囲い込みを行っている事業者が一部であっても業界にとってはマイナス。レイズの適正利用が今以上に進み、不動産流通の円滑化が図られることは市場にとっていい影響を与える」(国土交通省不動産課)

レ
インズに
物件囲い込み
行為禁止規定

25年度「違反屋外広告物の共同除却」実施結果 ルールを守って正しく広告を!

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19日から10月31日まで、全実施個所である都内9区13市で行われた除却活動に本部・支部から54名の方が参加しました。

今年度は台風など天候不良による中止が多かった中、4,000枚強の違反屋外広告物を除却しました。なお、除却広告物の内、不動産関連が9割近くを占めています。

東京都には東京都屋外広告物条例があり、掲出禁止区域、禁止物件・許可区域が定められていますので、屋外広告物を掲出する際は、会員のみなさまは必ずルールを守ってください。

●実施結果・除却枚数

総 数	4,283枚	100.0%
(内訳)		
はり紙	3,321枚	77.5%
はり札等	378枚	8.9%
立看板等	420枚	9.8%
広告旗	164枚	3.8%



藤田和夫 前会長を偲ぶ



藤田和夫本会顧問(本会前会長・全宅連名誉会長)が平成25年11月18日にご逝去されました。享年80歳。

故藤田顧問は、本会会長を平成9年から11年間、全宅連会長を平成12年から8年間務められました。また、公益財団法人東日本不動産流通機構理事長、公益財団法人不動産流通近代化センター理事長などを歴任され、本会、業界の発展のみならず都・国の住宅政策に対しても多大な功績を残されました。これらの功績が認められ、平成21年4月29日、旭日中授綬章を受章されました。昨年11月18日には、従五位の位階が授与されました。謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

◆東京都宅建協会・全宅連役員歴

昭和61年5月～昭和63年5月	東京都宅建協会理事
昭和63年5月～平成6年5月	東京都宅建協会常務理事
昭和63年6月～平成9年6月	全宅連理事
平成6年5月～平成9年5月	東京都宅建協会専務理事
平成9年5月～平成20年5月	東京都宅建協会会長
平成9年6月～平成12年6月	全宅連常務理事
平成12年6月～平成20年6月	全宅連会長
平成20年6月～	東京都宅建協会顧問
平成20年8月～	全宅連名誉会長

編集 後記

- ◆羽田空港国際線ターミナルのイルミネーションはとても素敵です。世界中からの観光客が記念撮影に夢中になっています。日本を訪れる観光客が1000万人を超えたようですが、2020年には3000万人を目指す目標が掲げられています。
- ◆表玄関の成田国際空港が都心から遠過ぎるので、羽田国際空港の充実が望まれます。素敵な羽田空港の誕生は民間会社による管理・運営の賜物だそうです。
- ◆利用者から見て魅力ある国際空港造りが観光立国を目指す第一歩。羽田国際空港の発着便数が増え世界中から注目される日が近いといいですね。
- ◆新しい年がみなさまにとって素晴らしい年でありますよう、ご祈念いたします。(大滝)

発行人／池田行雄 編集人／大滝睦男
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/>

中央ブロック 日本橋七福神(中央区)

安産・子授けのお宮として有名な水天宮(弁財天)等を含む七福神。江戸の中心・日本橋の一角、歴史と伝統を受継ぐ粋な下町・人形町界隈にあります。街並みも楽しめる歩きやすいコースです。



水天宮

城東ブロック 深川七福神(江東区)

江戸三大祭りの一つに数えられる深川祭りでは有名な富岡八幡宮(恵比須)等を含む七福神。門前仲町駅付近から清澄白河駅、森下駅付近にかけてあり、他の史跡旧跡も多く、下町情緒も味わえます。



円珠院



心行寺

城南ブロック 東海七福神(品川区)

品川神社(大黒天)等を含む七福神。品川は古くからの地名で、江戸時代は東海道五十三次の第一番目の宿駅として賑わい



荏原神社



安養寺(武蔵野吉祥七福神)

ました。沿道には由緒ある社寺が多く、当時から七福神として祀られました。



品川神社

城西ブロック 新宿山ノ手七福神(新宿区)

神楽坂にある鎮護山善国寺(毘沙門天)等を含む七福神。新宿区なのに比較的ひっそりとした寺社が多く、“通”の七福神めぐり、といったような気分になります。所要時間は徒歩で約2時間半。



善国寺

城北ブロック 雑司が谷七福神(豊島区)

鬼子母神堂(大黒天)等を含む七福神。雑司が谷の町興しのために、2010年に「雑司が谷七福神の会」を結成したことにはじまり、2011年の初詣から雑司が谷七福神めぐりが始まりました。



大鳥神社

多摩ブロック1 武蔵野吉祥七福神(武蔵野市、三鷹市)

井の頭公園の中の島に鎮座する「井の頭弁財天」等を含む七福神。江戸時代の浮世絵師・安藤広重は「井の頭の池弁財天の杜」で秋の風景、「井の頭の池弁財天の社雪の景」で冬の夕景を描いています。



井の頭弁財天

多摩ブロック2 日野七福神(日野市)

関東三大不動尊の一つに数えられる高幡不動尊(弁財天)等を含む七福神。開始されて間もない七福神めぐりですが、どのお寺も京王線や多摩モノレールの駅から近いので、参拝客が絶えません。



高幡不動尊

街の趣、佇まいを楽しみながら 七福神めぐりをしませんか

七福神の名前をすべて言えるでしょうか？ 七福神とは、大黒天、恵比寿、毘沙門天、弁財天、福祿寿、寿老人、布袋の七つの神様の総称で、福をもたらす神様です。今の七福神のかたちができあがったのは室町時代といわれ、江戸時代に七福神を祀る神社・仏閣を参詣する風習が起りました。

七福神めぐりは多くのところが、正月だけでなく通年で参詣を受け入れています。一カ所の社寺を参詣する初詣とは異なり、何時間かかけて七カ所ぐらいを回ることになるので、その街の趣、佇まいも楽しむことができます。新たな発見があるかもしれません。けっこうな距離を歩くことになるので、健康にもいいでしょう。

今回は、各ブロックから七福神めぐりをピックアップしました(都内にはこのほかに、七福神めぐりができるところがいくつもあります)。

住めば都
住むなら都