

昭和42年12月2日第3種郵便認可 平成30年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第508号
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
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



宅建

Takken

October 2018. **10**
vol.508

都民公開セミナー
「我が家の空き家問題」

都内18会場で「無料不動産相談会」を開催

我が家の空き家問題 ～家を空き家にしないために～

平成30年7月収録



オラガ総研株式会社代表取締役
牧野知弘

本日は、「我が家の空き家問題～家を空き家にしないために～」ということでお話をしたいと思います。

初めに、全国の空き家の状況です。2013年の総務省の住宅・土地統計調査によりますと、全国の空き家は約820万戸ありまして、5年前の調査と比べて8%強の増加になっています。日本の総住宅数は6,063万戸ですので、これに占める空き家の割合は13.5%。つまり、7・8軒に1軒が空き家であるという、惨たんたる状況にあります。

では、今後、空き家はどのくらい増えるのか。野村総合研究所が2033年までの予測値を発表しています。2013年に820万戸であった空き家が、今年の2018年の調査では1,000万戸を超えて、15年後の2033年には2,000万戸を超えるだろうと予測しています。空き家率が30%台突入ということで、大変大きな割合になります。

首都圏でも空き家は深刻化

一方、空き家というと、何となく地方の問題という感じがありますが、実は首都圏のような大都市圏で増えているのが実態です。

2003年からの10年間で全国平均は24ポイントほ

ど伸びたわけですが、東京都や神奈川県、あるいは埼玉県などで、全国平均並みか、それ以上の伸びを示しています。

空き家率は全国平均で13.5%ですが、東京は11%です。全国平均よりもだいぶ少ないではないかと思っても、東京の住宅数は大変多いので、実数で見ると東京都の空き家は81万7,000戸。全体の約1割相当が東京都の空き家となります。この数は全国で断トツの1位です。

東京都の人口は今のところ伸びていますが、首都圏という目線で考えると、今後は人口が徐々に減少するという予測となっています。国立社会保障・人口問題研究所によれば、向こう20年間で、首都圏人口は300万人強減するという予測です。

人口が減ると同時に、もう一つ、首都圏を襲う大きな問題が住民の高齢化です。2015年の数字では、千葉市の高齢化率は26.6%。この数字は、何と、松山市(26.1%)や宮崎市(25.7%)よりも高くなっています。

さらに、時間軸を伸ばして、2040年に照準を合わせますと、横浜だろうが、千葉だろうが、松山だろうが、全て高齢化率が36%以上になっていきます。

このような事態になってくると、住宅の需要にも一定の影響を及ぼしてくるようです。

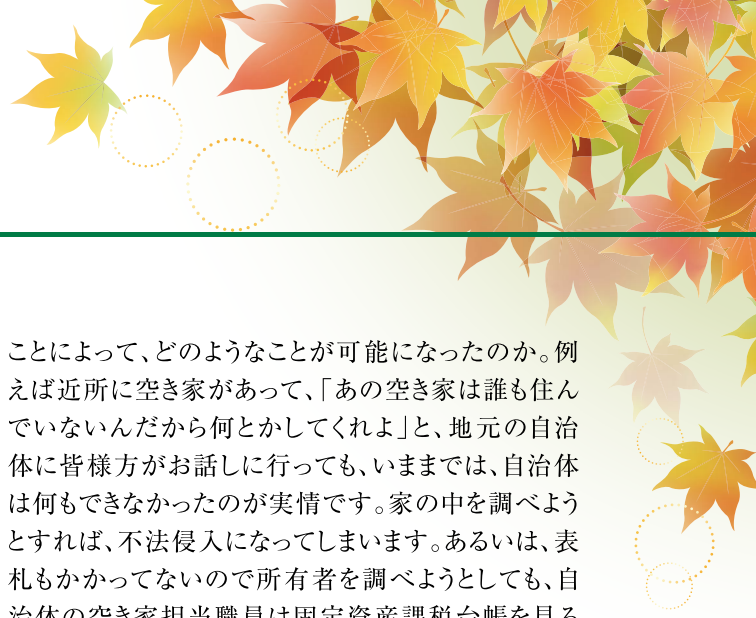
宅建 Takken 10 CONTENTS

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会

vol.508 October 2018

都民公開セミナー 「我が家の空き家問題」	2
トピックス	5
30年度 国土交通大臣表彰、東京都知事表彰/ 第41回ゴルフ大会／都内18会場で「無料不動産相談会」	
東京都都市整備局から vol.34	7
「改正都市再生特別措置法」の施行と、関係政令の一部改正	8
税務教室 148	9
平成21・22年に取得した土地等を譲渡した時の1,000万円控除の特例について	

法律教室 153	10
外国人との売買取引における留意点	
くみあい通信	12
不動産実務セミナー2018／提携企業サービス/ ハトさん保証／LINEスタンプ	
実務に即役立つ紛争事例 72	14
売主業者と媒介業者の調査説明義務怠慢により、買主の一部 損害請求が認められた事例	
INFORMATION	15
宅建経営塾／人材育成セミナーの案内/ 新入会員紹介キャンペーン／不動産相談所冬期休暇	



東京の多摩地区の中古住宅の価格を見ると、1991年築の物件が830万円です。中古の戸建て住宅が1,000万円割れの時代になっています。

多死・大量相続時代を迎える首都圏

さて、今後、多死・大量相続時代を迎えるところが首都圏だといわれています。つまり、高度成長期を含めて、地方から大量にやってきた若い方々が、都内で、あるいは首都圏で住宅を持って、家族を構え、そして定年退職し、やがて亡くなっていく。

亡くなるということは、大量に相続が起こるということです。生まれる赤ちゃんよりも亡くなる方の数が多くなると自然減といわれますが、実は都内の23区で、既に大田区や台東区、足立区など8つの区の人口が自然減になっています。首都圏では今後、団塊の世代を中心に、大量相続の発生が見込まれています。

ところが、この世代が持っていた家の相続人の多くが、既に自分の住宅、マンション等を保有している状況にある中では、この相続人が親の家には住まないの、実家を貸しに出す、あるいは売却に回す可能性が高くなります。こうした物件の中には、不動産として価値を保つことができない家も多く含まれています。これが新たな空き家問題につながると予測されています。

このように考えてくると、この空き家の問題は二世代ほどに分けて考える必要があると思っています。高度成長期に地方から都会に出てきた方々が家族を持って、ふるさとの実家が空き家になって困ってしまったというものが、多分10年、20年ぐらい前に皆さんが目当たりにした空き家問題であろうと思います。これから起こってくる空き家問題は、首都圏郊外のマイホームで育った子供たちが、例えば都心のタワーマンションを買って住んでいる。子供にとって親の実家は通勤が不便なので、とても親の家には住めないということで、今度は首都圏郊外に大量の空き家が発生するというわけです。

空き家対策の実態

次に空き家対策の実態についてお話しします。政府も腰を上げて、2015年5月に「空き家対策特別措置法」(特措法)を施行しています。

具体的には、倒壊等著しく保安上危険となるもの、衛生上問題のあるもの、あるいは景観を損なっているもの——このような空き家を中心に、「特定空き家」と名づけるようにしました。「特定空き家」と名づける

ことによって、どのようなことが可能になったのか。例えば近所に空き家があって、「あの空き家は誰も住んでいないんだから何とかしてくれよ」と、地元の自治体に皆様方がお話しに行っても、いままでは、自治体は何もできなかったのが実情です。家の中を調べようとすれば、不法侵入になってしまいます。あるいは、表札もかかってないので所有者を調べようととしても、自治体の空き家担当職員は固定資産課税台帳を見ることはできません。したがって、何も手がつけられないのが日本の不動産の所有権でした。

空き家対策特別措置法の効果

特措法による「特定空き家」に認定しますと、こういった制限がだいぶ外れます。つまり、市町村が立入調査をしたり、固定資産課税台帳等を調べて所有者を特定したり、いろいろな動きができるようになりました。この「特定空き家等」に対しては、立入調査をしたり、あるいは、その所有者に対して指導・勧告・命令等を行うことができます。しかも、最終的に命令に従わない場合には、行政が代執行によって、空き家等の解体撤去をすることができるようになりました。「特定空き家」の定義は自治体によって多少異なりますが、おおむね、次の3要素といわれています。すなわち、窓ガラスが割れている、家屋が傾いてしまった、あるいはごみ屋敷になってしまった。こういったものを、市町村などが設置する協議会等で判断して「特定空き家」に認定しています。

「空き家管理サービス」の登場

一方、空き家の維持・管理については「空き家管理サービス」というものが今、非常に増えています。巡回管理で、外から目視して、大丈夫かどうかを見てもらう。あるいは、郵便受けや草刈りや庭の清掃ぐらいをやってもらう。それから、建物の中で通風や通水をして、ちょっとした掃除、害虫駆除などをやってもらう。月額、だいたい一番安いもので500円から、2・3万円といったレベルのものまでいろいろあります。

より積極的な空き家活用

それから、住宅セーフティネットというものをぜひご活用いただきたいと思っています。「住宅確保要配慮者」という方々に対して入居を拒まない賃貸住宅は、賃貸住宅登録制度に登録していただくことによ



て、いろいろな特典が受けられます。例えば賃貸住宅の改修費補助、あるいは入居者の経済支援等です。

この「住宅確保要配慮者」とはどのような方々をいうのかというと、高齢者、低額所得者、被災者、あるいは障がい者といったような、「要配慮者」の定義があります。注目いただきたいのは、この中には「子育て世帯」も入っていることです。したがって、かなり幅広い方々を対象にすることもできますので、有効に使える制度だと思っています。

民泊による空き家活用

それから、空き家の活用ということで注目されているのが民泊です。最近、外国の方が非常に増えてきました。昨年ベースで2,869万人となっています。今年はおそらく3,200万人になるのではないのでしょうか。国も2020年に4,000万人、2030年に6,000万人という、大変な数字を掲げています。

この外国人旅行者の増加を背景に、今年の6月15日に施行されたのが「民泊新法」です。

外国人旅行者が増え過ぎて、ホテル・旅館が満杯で足りないというのが発端でした。

最初に始めたことは、東京都大田区、大阪府や北九州などの特定自治体を国家戦略特区とし、民泊を認めました。

次に、2016年4月から、旅館業法上の簡易宿所の規制を大幅に緩和しました。例えば駅前にあるカプセルホテルは簡易宿所です。最近はさらに進化して、京都や鎌倉などに行くと、「ホステル」という看板がかかっています。あれも簡易宿所です。

ただ、この簡易宿所は住宅地ではできません。したがって、住宅地で普通の空き家、あるいは普通の個人住宅のオーナーが貸せるようにしようというのが住宅宿泊事業法(民泊新法)です。

住宅を活用した宿泊サービスの提供の一環と位置づけた上で、期間は1日でもいいし、場所は住居専用地域でもいいのです。民泊は、家主がいるホームステイ型と、家主不在型があります。また、住宅を提供する人のほかに、管理する人、外国人を連れてくる人というように関連業者を位置づけました。

民泊に対する規制

家主不在型の場合には、家主が管理者に管理を委託した上で、管理者が行政庁に登録等を行うことによって円滑に空き家を運営することになっています。ただし、いろいろな遵守事項と届け出事項があり

ますし、営業日数は年間180日が上限になりました。

ここで一つ大きな問題が起こりました。国が認めたこうした法律のもとで、さらに各自治体が独自の規制をしてもよいとしたことです。例えば杉並区は非常に閑静な住宅地ですが、住居専用地域においては週末しか営業できません。都会ではやむをえないとしても、地方の空き家対策としては、民泊規制はもう少し柔軟にしてもよいのではないかと私は思っています。

「家選び」は、「街選び」へ

最後に、「家」と「街」の問題をお話して終わりたいと思います。

最近、メディアを賑わせている「働き方改革」です。

今、スターバックスやタリーズなどに行くと、明らかにパソコンを開いて仕事をしている人がたくさんいますね。実は、時代は変わり、社員が9時から17時まで会社のデスクに座っているというのは、相当遅れた会社になってきています。

つまり、労働を時間で決める、あるいは分量で決める時代ではなくなってきている。9時から17時まで、あるいは社員1人に机一つといった、働く常識が変わってきていることが、働き方改革なのではないかと思っています。

これは、今後のオフィススペース、あるいはオフィスマーケットに対して、甚大な影響が出てくると思われる。1人に机一つの時代が終わり、通信モバイルの発達によって、全員がオフィスに集まる必要がなくなるということは、今後、都心で大量のオフィス床が、もしかすると要らなくなるかもしれない。

このような仕事の仕方が中心になってくると、家の在り方はどうなるのでしょうか。通勤がないということはどのようなことかということ、働く場所も、副業も、勤務時間も全部自由になる。なにも大手町や日本橋に行かなくてもよい。好きなところに住んで、働いて、遊んで、子供を育てるようになる。

つまり、「家」を選ぶのではなく、家のある「街」全体を選ぶようになります。したがって、街の中がどれだけ快適かということが、これからのテーマになるはずです。

こういった流れが、今どんどん進み始めています。そうなってくると、都心居住から、再び郊外を含めた、いろいろな魅力的な機能がそろった衛星都市が見直されてくるのではないかと私は思っています。また、そうした動きの中で新しい不動産価値がつくられてくるのではないかと思う次第です。

1 平成30年度 国土交通大臣表彰、東京都知事表彰

平成30年度の国土交通大臣表彰が7月10日に国土交通省で行われ、本会から3名が受賞されました。また、平成30年度の東京都知事表彰が10月1日に東京都庁で行われ、本会から1名が受賞されました。

国土交通大臣表彰



小松市男
(理事／渋谷区支部)



野島昭昌
(相談役／世田谷区支部)



桑原弘光
(常務理事／新宿区支部)

東京都知事表彰



米田保洋
(常務理事／中野区支部)

2 第41回ゴルフ大会開催 団体優勝は豊島区支部

第41回ゴルフ大会が10月3日、武蔵丘ゴルフコースで開催され、186名がプレーを楽しみました。団体優勝は豊島区支部で、準優勝は北多摩支部、3位は世田谷区支部となりました。



個人の部 (優勝)



団体優勝

成績

個人の部

- 優勝 藤岡 千之(豊島区)
- 準優勝 稲生 文明(葛飾区)
- 3位 谷口 光男(練馬区)

ベストグロス賞

榎本 盛(世田谷区)

団体の部

- 団体優勝 豊島区支部
- 団体準優勝 北多摩支部
- 団体3位 世田谷区支部



個人の部 (準優勝)



個人の部 (3位)



ベストグロス



3 都内18会場で「無料不動産相談会」を開催

9月23日の「不動産の日」にあわせて「無料不動産相談会」が都内18会場で開催されました。相談員による不動産相談が行われ、あわせてハトマークのPRにも努めました。今回は6会場を紹介します。

【北多摩支部】

9月8日(土) 西武新宿線田無駅北口 アスタビル2階センターコート

20年来の会場となる「田無アスタ専門店街」内のイベント広場。天候に左右されず、オープン早々の10時から盛況で、相談者が四方を取り囲むようなかたちとなった。ここでは郊外らしく、戸建ての境界などについての相談が多かった。



【杉並区支部】

9月10日(月) 杉並区役所 1階ロビー

暑さが少し落ち着いた曇り空の日に、人通りの多い1階ロビーで開催。緑と赤の旗や幕が多数あり、目を引いた。四方を囲うかたちでプライバシーが考慮されている会場は、開始早々、満席になった。



【中央ブロック】千代田中央、台東区、文京区、港区

9月19日(水) 文京シビックセンター 地下2階 区民ひろば

相談会当日は蒸し暑いほどの快晴。「区民ひろば」は吹き抜けのため、外光が降り注ぎひととき明るく感じられた。開始早々はいいにく人通りが少なかったが、地上のセンター入り口での呼びかけが功を奏し、会場まで足を運んで頂いた方々がいた。



【立川支部】

9月23日(日・祝) 立川タカシマヤ 1階正面入口

ハトマーク入りの黄色いジャンパーが目をつけた。開始早々、新聞折り込みやポスターを見た相談者が訪れ、8割ほど席が埋まった。祝日で家族連れも多く盛況であった。



【八王子支部】

9月23日(日・祝) 三崎町公園(ドン・キホーテ八王子駅前店前)

メインストリートは開始前から開催を待つ相談者であふれ、開始早々満席となる盛況ぶりであった。その後も町会回覧や市報を見た相談者が途切れることなく訪れた。



【城南ブロック】品川区、大田区、目黒区、世田谷区

9月24日(月・振休) JR蒲田駅西口広場

会場は、駅ビル「グランデュオ蒲田」を出てすぐ目の前の広場。お昼近くに、親子連れや夫婦、高齢者などが相談に来始めた。特に親子連れが相談員の話に熱心に耳を傾けていた。





- I 既存住宅の流通促進に向けた
事業者グループ登録制度の開始について
- II 住宅関連の補助・支援制度について

I 既存住宅の流通促進に向けた 事業者グループ登録制度の開始について

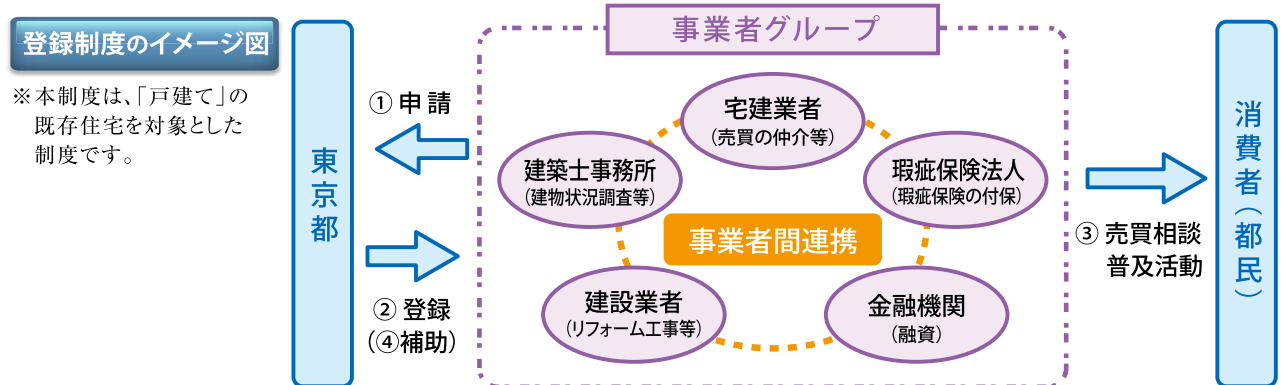
東京都では、既存住宅の流通促進に向け、宅地建物取引業者をはじめ、既存住宅の売買に関連する様々な事業者※1が連携して、消費者に相談対応等※2を行うグループを都が登録・公表する制度(既存住宅流通促進事業者グループ登録制度)を始めました(H30年6月から)。

※1：宅地建物取引業者、建設業者、建築士事務所、金融機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

※2：一定の品質が確保された既存住宅(安心R住宅等)の流通促進に向けた以下の取組

- ① 建物状況調査(インスペクション)やリフォームに関する相談対応等を行うワンストップ窓口の設置
- ② 消費者の既存住宅に対するイメージ向上のための普及活動

本制度の開始と併せて、登録を受けた事業者グループの活動への補助(建物状況調査、普及活動等)も行います。



制度の詳細(登録の要件、取組内容、補助内容等)につきましては、下記のサイトをご参照ください。

東京都 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度	検索	本件についてのお問い合わせ先
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/seido.html		東京都都市整備局 住宅政策推進部民間住宅課 市場環境整備担当 電話 03-5320-5006

9月14日、第1号の事業者グループを登録しました。さらに現在、登録に向けた具体的な相談を複数受けています。協会のみならず、日頃の業務の中でお付き合いのある事業者とグループを組んで、本制度への登録をご検討ください。

II 住宅関連の補助・支援制度について

東京都環境局では、省エネや再生可能エネルギーの普及拡大へ向け、蓄電池システムや高断熱窓など、住宅関連の補助制度を実施しています。

このたび、建築事業者の方・個人の方へ向けに、補助制度などを紹介するリーフレットを作成しました。ぜひご活用ください。

URL <http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/data/publications/guide.html>



事業者の方向け



個人の方向け

本件についてのお問い合わせ先	東京都環境局総務部環境政策課 03-5388-3429
----------------	-----------------------------

「改正都市再生特別措置法」の施行と、それに伴う 宅建業法施行令ほか関係政令の一部改正について

都市のスポンジ化対策を柱とした「改正都市再生特別措置法」が、4月25日に公布、7月15日に施行。併せて関係政令も整備され、都市再生特別措置法（以下、都市再生特措法）や宅地建物取引業法などの施行令の一部が改正されました。



I 改正の背景

人口減少社会を迎えた日本では、地方都市をはじめとした多くの都市において、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の支障が生じています。対策として、上記の法令・政令の改正が行われました。

II 都市再生特措法の一部ほかを改正する法律の施行

① 低未利用地の集約等による利用の促進

（都市再生特措法及び都市開発資金の貸付に関する法律関係）※

- (1) 低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設（都市再生特措法109条の5）、市町村による低未利用土地利用等指針の作成等（同法109条の6）
- (2) 都市再生推進法人の業務に、低未利用地の一時保有等を追加（同法119条1号ニ）
- (3) 低未利用地を集約する土地区画整理事業の集約換地の特例（同法105条の2～4）と都市開発資金の貸付（都市開発資金の貸付けに関する法律1条4項3号）

② 身の回りの公共空間の創出（都市再生特措法及び都市計画法関係）

- (1) 立地誘導促進施設協定制度の創設（都市再生特措法109条の2）
- (2) 都市計画協力団体制度の創設（都市計画法75条の5）

③ 都市機能のマネジメント（都市再生特措法及び都市計画法関係）※

- (1) 民間による都市施設等の確実な整備・維持（都市施設等整備協定制度、都市計画法75条の2）
- (2) 誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度（都市再生特措法108条の2）

※詳しくは国交省HP等をご参照ください。

III 「宅地建物取引業法施行令」の一部改正の概要

宅地建物取引業法（以下、宅建業法）35条1項2号の規定に関する従来の施行令では、宅地または建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防ぐため、契約内容に応じて、都市計画法や建築基準法のほか、都市再生特措法に基づく制限に関する事項を宅地建物取引士が説明しなければならないとしています。

従前、都市再生特措法に関しては、都市再生緊急整備地域内における都市再生歩行者経路協定の区域内などが、重説事項と定められていました。

今回の改正では、宅地建物の売買などの際に行う重説の項目について、都市再生特措法で創設された「立地誘導促進施設協定」に関する規定（同法109条の2）が追加されました。

説明が義務化された「立地誘導促進施設協定制度」とは、街づくり団体や地域コミュニティなどが、空き家や空き地などを活用して交流広場やコミュニティ施設、防犯灯などを共同で整備・管理する制度です。「身の回りの公共空間の創出」を図るため、市町村長が周辺の地権者に働きかけて協定を締結します。公告があった立地誘導促進施設協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等になった者に対しても当該協定の効力が及ぶとされています（いわゆる承継効）。

そこで、宅建業法施行令3条1項33号を改正し、「宅地建物取引士が相手方に説明しなければならない法令上の制限」として、「同協定に係る承継効に関する規定」が盛り込まれました。

連載148回

税理士法人タクトコンサルティング

株式会社タクトコンサルティング 遠藤純一

平成21・22年に取得した土地等を譲渡した時の、1,000万円控除特例の適用件数が増加中



個人が土地を売った場合、その譲渡益から1,000万円を控除できる税制があるそうですね。どのような制度で、どんな場合に利用できますか？

1 リーマンショック後の緊急対策として創設

ご質問の税制の特例は、平成21年度税制改正で創設された「取得する土地等の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除」(以下「1,000万円控除」)のことで、この特例はリーマンショック等からの脱却を図るために、平成20年に取りまとめられた「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」を受けて創設されました。

具体的には、土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を推進する観点から、個人が平成21年、22年の2年間に土地等(土地や借地権などのこと。建物は対象外)を取得し、その土地等の所有期間が譲渡の年の1月1日で5年を超えた年にその土地を譲渡した場合、土地等の譲渡所得金額から、その譲渡所得金額が1,000万円のどちらか低い金額の控除を受けることができるものです。わかりやすくいうと、仕入れた土地の含み益が膨れてきたところで、利益確定売りをして譲渡益1,000万円までは無税で済むという制度になっているわけです。

平成21年に取得していた土地等については平成27年以後の譲渡から、平成22年に取得していた土地等については平成28年以後の譲渡からの適用となっています。

ただし取得する土地等については次のような要件があります。

- ① 個人の配偶者・その他個人と政令で定める特別の関係にある者から取得したものでないこと
- ② 相続・遺贈・贈与及び交換・代物弁済など政令で定める取得でないこと

また、取得した土地等を譲渡するに際して、譲渡する土地等の一部または全部に事業用資産の買換えの特例等一定の税制上の特例の適用がある場合には、この1,000万円控除の適用はできません。

2 28事務年度に適用件数が2,005件

情報公開制度により国税庁から入手した平成28事務年度の資産税事務処理状況表によると、1,000万円控除の適用件数が平成28事務年度は、2,005件だったことが明らかになりました。1年前の平成27事務年度の911件から2.2倍に増加したことになります。

このうち、東京国税局管内では922件に上り、全体の約46%を占めるほどになっているほか、東京・大阪・名古屋・関東信越国税局の管内の適用件数を合計すると1,499件となり、全体の75%弱を占めている状況です(右表上)。三大都市圏を含む国税局管轄地域で適用件数が多いということがわかります。なお、事務年度というのは7月1日から翌年6

月30日までの国税庁・国税局・税務署の1年間の事務期間を指すものです。確定申告は事務年度に1回ですから、事実上、平成28事務年度の適用件数は、確定申告後の対応により若干の異同がありえても、事実上平成28年分の適用件数と見てよいでしょう。

(事務年度)	27	28	
国税局	件数	件数	全体に対する割合(平成28)
東京	412	922	45.99
大阪	118	269	13.42
名古屋	66	138	6.88
関東信越	82	170	8.47
その他	233	506	25.24
全国	911	2,005	—

3 地価動向との関連

三大都市圏の商業地・住宅地の公示地価の継続地点の対前年変動率は、平成21年から25年まで下がっていますが、平成26年から上向きに転じています。

三大都市圏の公示地価継続地点の対前年比変動率

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
住宅	-3.5	-4.5	-1.8	-1.3	-0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7
商業	-5.4	-7.1	-2.5	-1.6	-0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9

また、平成28年の商業地・住宅地の単位面積当たりの平均値は、平成22年の商業地・住宅地の単位面積当たりの平均値を上回る状況になっていました。こうした地価状況が特例の適用動向に反映したのもと思われます。平成26年から30年までの三大都市圏の地価状況は、商業地・住宅地で上昇を続けており、今後もしばらくは1,000万円控除の適用件数が増加する可能性はありそうです。

平成21・22年に買ったことが明らかになった土地等については、この特例の選択が考えられるので、ほかの特例の適用と比べてどちらが有利か、検討をお勧めするのがよいでしょう。

なお、この1,000万円控除の適用を受けるためには、①確定申告書に1,000万円控除を適用する旨の記載をするほか、②売却した土地等が平成21年1月1日から平成22年12月31日までに取得したものであることを明らかにする登記事項証明書、売買契約書などを添付することが必要です。

外国人との売買取引における留意点

外国人が日本国内の不動産について売買契約や賃貸借契約を締結し、宅地建物取引業者がこれに関与することは、もはや珍しいことではなく、今後も増加するものと思われます。本稿では、主に売買について、外国人との取引における基本的な留意点を紹介します。



1 犯罪収益移転防止法に基づく本人特定事項の確認

宅建業者は、宅地建物の売買またはその代理、媒介を行う場合、犯罪収益移転防止法に基づき、顧客の本人特定事項(氏名・住居・生年月日)を確認しなければなりません。

顧客が外国人の場合は、旅券(パスポート)、在留カード、特別永住者証明書、個人番号カード、住民基本台帳カードなどで確認します。上記以外に、日本国政府の承認した外国政府または権限ある国際機関の発行した書類であって、本人特定事項の記載のあるものの確認も可能ですが、当該書類に顔写真がない場合は、顧客の住居宛に取引関係文書を書留郵便等の転送不要郵便物として送付するといった追加的措置が必要になります。

また、顧客がイラン・北朝鮮に居住する場合や、外国の重要な公的地位にある場合(外国PEPs※)などは、いわゆるハイリスク取引として、通常の確認書類とは別の書類による追加確認をしなければなりません。

※重要な公的地位にある者の意。Politically Exposed Personsの略。

2 媒介契約締結、重要事項説明、売買契約締結

宅建業者が外国人を顧客として国内の物件について宅地建物取引をする場合も、当然に日本の宅建業法が適用されます。したがって、媒介契約書の交付、対面による重要事項の説明と説明書の交付、売買契約書の交付といった作業を省略することはできませんが、これらは日本語によるのが原則となります。

ただ、契約当事者である外国人が日本語を全く理解できない場合には、民事上、そもそも意思表示の合致がなく、契約が有効に成立しないということになりかねません。そこで、宅建業者としては、各書類の外国語

訳を参考書類として添付する、外国人に通訳や代理人を立ててもらおうといった対応をすることが望まれます。

また、日本語の書類を唯一の正式な書類とする、宅建業者が日本語で説明する、日本法を準拠法とする、といった点について当該外国人が理解・了承した旨の合意書や念書を作成しておくことや、通訳を介した場合には各書類に通訳人にも署名押印しておいてもらうといった対応も、トラブル回避のために有効です。

3 登記手続

登記手続は日本の不動産登記法に基づいて行われるので、契約当事者が外国人の場合は、住民票や印鑑登録証明書に代わる書面を準備してもらう必要があります。

日本に居住する外国人の場合は、中長期在留者や特別永住者であれば外国人用の住民票を取得することができ、在日の外国人であれば印鑑登録証明書を取得することができます。

日本に居住しない外国人の場合は、認証された宣誓供述書を住民票の代わりとしたり、各国の公的な住民登録証明書を利用します。印鑑登録証明書については、台湾、韓国では日本と同様の証明書の発行を受けることができますが、それ以外の国の外国人については、大使館で発行されるサイン証明書を印鑑登録証明書の代わりとするなどします。

*詳細は、法務局や司法書士に必ずお問い合わせください。

4 代金の支払い

買主が外国人の場合、永住許可を受けているような場合でないと日本の金融機関から融資を受けることは難しく、外国人が日本国内の銀行に口座を有していなければ、現金取引か海外からの送金によらざるを得ないことが多いと思われます。その場合、現金の持ち

出しには各国の制限があることや、海外送金に日数を要することに留意して、代金支払いに遅延が生じないように配慮する必要があります。

5 源泉徴収の問題

日本国内の土地建物等の売買で、売主が日本に居住しない外国人等の非居住者や外国法人である場合、買主は、代金を支払う際に、10.21%の税率で所得税および復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。

買主が一般のサラリーマンであったとしても、非居住者等に対して土地等の代金を支払った場合には、原則として源泉徴収義務者になります。国内で代金を支払った場合、源泉徴収した所得税等は、原則として支払った月の翌月10日までに納めなければなりません。

買主がこの源泉徴収義務を認識しないまま売主に代金全額を支払ってしまい、その後に税務署への二重払いを強いられたにもかかわらず、売主がこれを返還しないために深刻なトラブルとなることがあります。

この売買を仲介した宅建業者もこのトラブルに巻き込まれることがあります。宅建業者はこの源泉徴収義務について説明義務を負わないとする裁判例はありますが(東京地裁平成22年10月18日判決)、宅建業者が外国人を売主とする売買に関与する場合には、この源泉徴収の問題を常に意識して、当事者に注意喚起することが望まれます。

また、売主が日本人であっても、外国に居住する場合は非居住者に当たり、同様の問題が生じます(日本に住み票があっても、外国に引き続き1年以上居住していれば、非居住者に該当)。したがって、日本人同士の通常の取引に見える場合であっても、売主が日本国内に居住しているかは常に留意する必要があります。

なお、上記の源泉徴収義務の例外として、個人が買主で、購入目的が自己またはその親族の居住用であり、代金(固定資産税の精算金を含む)が1億円以下である場合には、源泉徴収の必要はありません。逆に言えば、買主が法人であったり、個人が事業用物件として購入した場合は、代金額にかかわらず源泉徴収義務があるということになります。

【参考】賃貸借における源泉徴収の問題

上記のような源泉徴収の問題は、賃貸借でも生じます。

すなわち、日本国内の不動産の賃貸借で、貸主が日本に居住しない外国人等の非居住者や外国法人である場合、借主は、賃料を支払う際に、20.42%の税率で、所得税および復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。国内で賃料を支払った場合、源泉徴収した所得税等は、原則として、支払った月の翌月10日までに納めなければなりません。

例外として、個人が借主で、賃借目的が自己またはその親族の居住用である場合には、源泉徴収の必要はありませんが、逆に、法人が社宅として賃借したり、個人が事業目的で賃借した場合は、源泉徴収義務があるということになります。

外国人や非居住者である日本人が所有する物件の賃貸の場合、仲介や管理で関与する宅建業者は、源泉徴収について常に留意してください。

*本稿の源泉徴収に関する記載はあくまで原則論ですので、詳細は必ず税務署や税理士に確認してください。

売買でも賃貸借でも
源泉徴収義務が
生じることが
あります



6 納税管理人

非居住者や外国法人が不動産を購入・保有した場合、税金の申告や納税手続を本人に代わって行う「納税管理人」を選任して、不動産の所在地を所轄する税務署長に「納税管理人の届出書」を提出する必要があります。

7 外為法に基づく事後届出

非居住者と居住者との間で不動産取引があった場合は、外為法(外国為替及び外国貿易法)に基づき、取引の翌日から起算して20日以内に、日本銀行を経由して財務大臣に事後届出をする必要があります。不動産取引に関しては、非居住者が「取引に関する報告」を、居住者が「支払い等に関する報告」を行います。ただし、非居住者による不動産の取得が「自己または親族もしくは使用人その他の従業員の居住用」「自己の事務所用」「非営利目的の業務遂行用」である場合には、報告は不要とされています。

教育事業委員会

不動産実務セミナー2018 民法改正に備える！弁護士の処方箋

2020年4月1日より施行される民法改正に備えよう！今から準備しておくべきポイントについて弁護士が解説します！！

- 現行の売買契約書や賃貸借契約書はいつまで使えるの？
- 今使っている特約条項は改正法施行後も使えるの？
- 契約途中で改正法施行日を迎えた場合はどうなるの？
- 改正法施行後に現行の契約書をそのまま使って契約するとどうなるの？



などなど、不安や悩みがたくさんあるかと思います。
民法改正に備え、この実務セミナーに参加して万全に準備をしておきましょう！！
※ご来場の際は、お名刺をご提出いただきますので、ご用意の程よろしくお願ひ致します。

会場アクセス

各会場、ご利用可能な駐車場がございます。ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

有楽町 よみうりホール

東京都千代田区有楽町1-11-1 読売会館7階
J山手線 有楽町駅
京浜東北線 有楽町駅国際フォーラム口よりすぐ

2018年 11月8日 (木)

渋谷 さくらホール

東京都渋谷区福寿町23-21
渋谷区文化総合センター大和田 4階
各線の渋谷駅より徒歩5分

2018年 11月19日 (月)

講師プロフィール

深沢総合法律事務所

弁護士 高川 佳子
Takagawa Yoshiko

平成6年 第一東京弁護士会にて弁護士登録
同時に深沢総合法律事務所入所

得意分野
不動産関係全般、紛争予防、宅建業法関係

講師実績
全宅建キャリアアップ、全国各地の宅地建物取引業協会主催研修会、
宅地建物取引士法定講習、不動産コンサルティング基礎教育ほか多数

組合ホームページにて予告動画公開中！

東京都宅建協同組合

企画・販売事業委員会

提携企業サービスのご紹介

不動産評価WEBサイト 『TAS-MAP』

全国の不動産査定レポートを作成するサービス等を提供する会員制WEBサイトです。

最短3分で、土地建物評価・マンション評価・賃貸住宅賃料査定などの参考資料となる簡易レポートを作成できます。



不動産店舗集客ツール (LEDバックライトパネル) 『集客名人』

店舗の看板や窓に記載されている物件情報を、LEDパネルで明るく目立たせる集客ツールです。

光で情報をアピールするため目に留まりやすく、店舗への集客を強力バックアップします。



上記2つのサービスにつきまして、不動産実務セミナーにてブースを設置し、ご紹介いたします。ご来場の際にはぜひお立ち寄りください。



金融事業委員会

重要 ◆宅建ハトさん保証（家賃保証事業）のお知らせ **宅建ハトさん保証**

宅建ハトさん保証では、2018年6月より事業用保証に関して、住宅用保証と同様に下記の通り変更致しましたことをご案内申し上げます。



事業用保証の引受保証会社の変更

《2018年5月末迄》

(株)トラスト&グロースが引受
(株)宅建ブレインズが取扱店として販売



《6月以降》

(株)宅建ブレインズが(株)トラスト&グロースに代わり
直接引受を開始(トラスト&グロースの取扱終了)

(留意事項)

- ①(株)トラスト&グロースが皆さまにご案内をしている事業用商品は、**宅建ハトさん保証の商品ではございません。**
- ②(株)トラスト&グロースが販売する家賃保証商品をご利用された場合は、当組合及び(株)宅建ブレインズは**一切責任を持つことができません。**
- ③2018年5月末迄の事業用商品につきましては、引き続きトラスト&グロースが保証をし、(株)宅建ブレインズが窓口として全面的に皆さまをサポート致しますのでご安心ください。

お問合わせ先

(株)宅建ブレインズ 家賃保証事業部

電話：03-3239-6407

※(株)宅建ブレインズは、当組合の100%子会社です。

広報委員会

ぜひ、ご利用ください!!

LINEスタンプ（第1弾～第5弾）絶賛販売中!!



〈第1弾〉



〈第2弾〉



〈第3弾〉



〈第4弾〉



〈第5弾〉



戸建住宅を購入した買主が、引渡し後に地下駐車場への浸水事故があったことから、売主業者と媒介業者が過去の浸水事故の調査説明義務を怠ったとして、止水板設置費用や浸水事故があったことによる不動産価格減価分等の支払を両者に求め、請求の一部が認められた事例(東京地裁 平成29年2月7日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主Xは、平成25年12月、媒介業者Y1の媒介により、売主業者Y2との間で、平成9年新築の地下1階駐車場、地上2階建ての中古住宅につき、売買代金1億700万円で売買契約を締結し、平成26年1月に引渡しを受けた。

契約前、XはY1に、地下駐車場と地下玄関の間に高さ90cmの仕切りが設置されていることから駐車場の浸水を心配して排水状況を問い合わせたが、Y1は「平成17年の集中豪雨の際にも駐車場内に雨水の浸入はなかった」「排水ポンプが正常に作動することを確認した」と回答していた。

また、Y2が作成した物件状況確認書(告知書)では、浸水等の被害の有無につき「知らない」と記されていた。

Xが本件不動産の購入後、平成26年7月および同年9月、地下駐車場に雨水が流入する浸水事故が発生したため、Xは自動式止水板を設置した。

その後、Xが市役所に本件不動産の浸水履歴に関する個人情報開示請求を行ったところ、平成17年9月に本件地下駐車場で浸水事故があったことが判明した。

Xは、Y1・Y2が不動産の売買契約ないし仲介契約上なすべき本件不動産の浸水被害に関する調査を怠り、事実を反する説明をしたため、これらの事実を認識しないまま本件不動産を購入し、損害を被ったとして、自動式止水板設置工事526万円、本件不動産評価損535万円、その他、自動車修理費用、慰謝料、弁護士費用等、総額1,663万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、Yらの本件不動産の浸水履歴に係る説明義務違反を認め、以下の通りXの損害賠償請求を一部認容した。

(1) Yらの調査・説明義務違反の有無

本件においては、Y1は、Xからの指摘を受けて、実際に市役所へ問い合わせ、少なくとも本件不動産所在の街区に浸水履歴があるとの回答を得ていたのであるから、Xの懸念を十分理解しただけでなく、本件不動産についても浸水事故発生の可能性のあることを認識し得たものと解され、本件不動産の浸水履歴につきさらなる調査をし、正確な情報をXに説明すべき義務があった。

さらに、本件不動産の所有者であったY2は、情報開示制度を利用して本件不動産の浸水履歴を容易に入手することができたと認められることを併せ考えると、売買契約締結に際し、Y1・Y2が本件不動産所在の街区には浸水履歴があることを説明しなかったのみならず、Y2の前所有者の浸水事故はなかった旨の説明をそのまま信じ、本件不動産については、今まで浸水被害に遭っていないとの事実を反する説明をしたことについては、説明義務違反があるといわざるを得ず、売買契約上の債務不履行ないし不法行為が成立するというべきである。

(2) Xが被った損害について

① Xは、本件売買契約締結に際し、同浸水履歴及び浸水被害の対策のための工事費用を考慮して価格交渉する機会を奪われたのであるから、その損害額との相当因果関係が認められる。ただし、自動式止水板である必然性はなく、人力による簡易止水板設置工事費用を相当の損害と認める。

② 別の不動産業者の査定によれば、直近の浸水履歴を加味した本件不動産の査定価格と本件売買価格との差額は548万円となると、査定価格には一定の幅があることを勘案して、その50%に相当する274万円を損害と認める。

③ その他、自動車修理費用、弁護士費用を損害と認める。

④ 以上により、Y1らによる債務不履行ないし不法行為による損害金は574万円余となり、当該損害賠償債務はY1・Y2の不真正連帯債務となる。

3 まとめ

本事案では、Y1は市役所に浸水履歴の照会を行ったが、当該街区区内での浸水履歴が存在する旨の回答は得られたものの、所有者本人以外に対する個別物件の浸水履歴の回答までは拒まれた経緯にあるようである。このような場合、売主であるY2と連携してY2から情報開示制度を申請して調査する方法が有り得たと裁判所は判示している。

近年、土地の有効利用の観点から地下室を設けたり、半地下構造としている物件が多くみられるが、これらの場合、台風や局所的集中豪雨により浸水被害が発生する可能性は当然に高まる。取り扱う物件に浸水履歴を疑わせる事象がある場合、本裁判例を踏まえて宅建業者としては特に慎重な調査・説明が必要であろう。

★「宅建経営塾」後期11月開講

「宅建経営塾」後期が11月9日に開講します。「宅建経営塾」は、安心・安全な不動産取引を実践するために必要な知識・スキル習得を目指す講座です。

コースは大きく「Ⅰ 基礎編」「Ⅱ 専門編」「Ⅲ 応用編」の3コースに分けられてカリキュラムが構成されています。主催は東京都宅建協会、実施協力は日建学院。

東京都宅建協会会員の方なら1人1講座2,000円で受講いただけます(会員以外の方は3,000円)。

受講を希望される方は本誌と同送のチラシをご覧ください。



★新規開業者向け「開業支援(人材育成)セミナー」開催中

東京都宅建協会は宅建業の開業を検討されている方を対象にした「開業支援(人材育成)セミナー&個別相談会」を開催しています。

2018年後半は11月から2019年3月まで3回開催します。会員のみなさまの周囲で開業をお考えの方がおられましたら、ぜひ、この「開業支援(人材育成)セミナー&個別相談会」をご案内ください。現役の経営者による体験談を交えながら、入会メリット・事業支援内容についてご紹介します。

参加費は無料で、1回の定員は30名です。参加には事前予約が必要ですので、協会本部ホームページでご確認ください。

- 開催日 2018年 11月26日(月)
2019年 2月18日(月)、3月12日(火)
- 会場 東京都宅建協会 本部5階会議室(千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館)
- 申込・詳細 <http://www.tokyo-takken.or.jp/kaigyo/seminar/seminar.html>

★「新入会員紹介キャンペーン」を展開中

【ご紹介をいただいた会員の方に2万円の商品券を進呈】

東京都宅建協会は入会促進活動の一環として「新入会員紹介キャンペーン」を実施しています(2019年3月31日、支部入会申し込み受付分まで)。

キャンペーンチラシを本誌と同送で、会員のみなさまに送付しています。新規開業の方、すでに開業していて宅建協会に入会していない方、会員店従業員で開業予定の方等に、本会への入会をおすすめください。

後日その方が支部に所定の紹介状を添えて入会されましたら、ご紹介をいただいた会員の方に2万円分の商品券を進呈します。

紹介状は、本部事務局または支部事務局にご請求ください。

また、本部ホームページの会員専用ページ(アクセスにはユーザー名とパスワードが必要)からもダウンロードできます。



不動産相談所 冬期休暇のお知らせ

東京都宅建協会・不動産相談所は下記の日程で冬期休暇となります。相談業務はお休みとなりますので、ご注意ください。

2018年12月25日(火)~2019年1月7日(月)

東京都内で行われる、
11月のお祭りを紹介します

毎年約60万人の人出で賑わう

花園神社大酉祭

花園神社(東京都新宿区)



大勢の人で賑わう、境内の熊手屋台

花園神社大酉祭は、毎年11月に行われるお祭りです(前夜祭は10月31日)。大鳥神社の祭神である日本武尊ヤマトタケルノミコトが東夷征伐の戦勝祈願をし、帰還時にお礼参りをしたことにちなみ、日本武尊の命日である11月の酉の日に行われるようになりました。商売繁盛の熊手を商う露店商の賑やかな声は、師走を迎える街に欠かせない風物詩。毎年60万人もの人が訪れる市の日は、花園神社名物の見世物小屋を観る絶好の機会といわれています。

花園神社は、徳川家康の江戸開府(1603年)以前から、新宿の総鎮守として重要な位置を占めていました。寛永年代(1624~1644年)までは、現在の場所より約250メートル南、今の伊勢丹新宿店付近にありました。しかし、朝倉筑後守という旗本が、この周辺に下屋敷を拝領したため、社地は朝倉氏の下屋敷の中に囲い込まれてしまいました。そこで幕府に訴えたところ、現在の場所を拝領することになりました。その

場所は、徳川御三家(尾張藩・紀州藩・水戸藩)筆頭の尾張藩下屋敷の庭の一部で、たくさんの花が咲き乱れていたそうです。この美しい花園の跡に移転したため、花園稲荷神社と呼ばれたのが社名の由来とされています。

酉の市には、約1,000燈の奉納提灯が並び、商売繁盛や開運招福を祈願して縁起物とされる熊手を商う約60軒の熊手商、その他の露店が境内外に約200軒以上出店するほか、見世物小屋の興行が行われます。

今年の開催日時は以下の予定です。

一の酉 (11月の最初の酉の日) "	前夜祭 10月31日(水) 本祭 11月1日(木)
二の酉 "	前夜祭 11月12日(月) 本祭 11月13日(火)
三の酉 "	前夜祭 11月24日(土) 本祭 11月25日(日)

※前夜祭は、夕方~翌深夜2時頃まで。本祭は、昼頃~翌深夜2時頃まで



約1,000燈の奉納提灯が彩る、拝殿正面



軒を連ねる露店



平成23年当時の見世物小屋

©花園神社

宅建 Takken

2018年10月号 | vol.508

平成30年10月10日発行(年4回、4・7・10・1月の10日発行)通巻第508号 昭和42年12月2日第3種郵便認可

■発行人/瀬川信義 ■編集人/三ッ石孝司

■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東京不動産会館 定価50円(但し、会員は会費に含む)