

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

昭和51年11月11日第三種郵便物認可
平成24年11月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第11号

2012. NOVEMBER

11

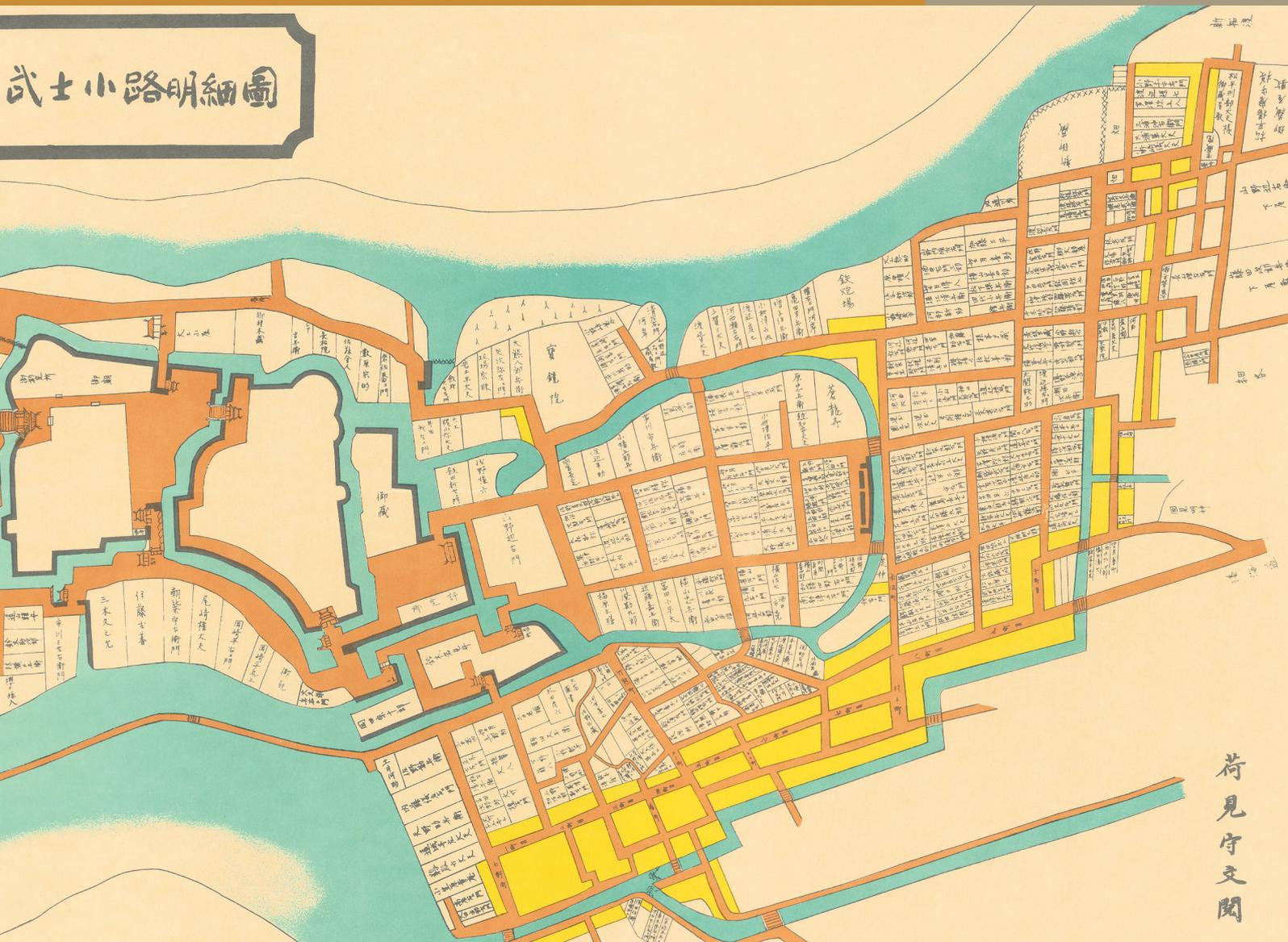
社団法人
全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公益社団法人
不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

Interview

【達人の住まいと仕事】第13回 フェンシング選手 太田雄貴さん

特集 大増税時代の住宅税制の行方



月刊 不動産

題字 故野田卯一会長



達人 の 住まいと 仕事

フェンシング選手
太田雄貴さん
Ohta Yuki

11月号のインタビューにご登場いただきました
フェンシング選手 太田雄貴さんの
プロフィールをご紹介します。

Profile

1985年、滋賀県生まれ。小学校3年生からフェンシングを始め、小・中学校共に全国大会を制覇。高校時代には史上初のインターハイ3連覇を達成した。

2004年以降多くの国際大会に出場し、アテネオリンピックでは9位、2006年アジア競技大会ではフェンシング男子フルーレ個人で28年ぶりとなる優勝を果たすなど確実に実績を積み重ねる。

2008年北京オリンピックにおいて日本フェンシング史上初の決勝戦へ進出、銀メダルを獲得し、一躍全国にその名を轟かせた。

同年11月1日付けで森永製菓株式会社に入社。フェンシングの普及・育成として「太田雄貴杯」を企画し、開催している。

2012年ロンドンオリンピックでは、フルーレ団体戦で銀メダルを獲得した。

【主な成績】

全日本選手権

優勝(2002年、2007年、2009年)

世界選手権

個人3位(2010年:パリ)

団体3位(2010年:パリ)

アジア選手権

個人優勝(2007年～2009年)

オリンピック

フルーレ個人戦・9位(2004年:アテネ)

フルーレ個人戦・2位／銀メダル(2008年:北京)

フルーレ団体戦・準優勝／銀メダル(2012年:ロンドン)

ワールドカップ

通算3勝(2004年テヘラン大会、2009年ハバナ大会、2010年高円宮牌)

2012. NOVEMBER 11

月刊 REAL ESTATE REPORT
不動産

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第13回 フェンシング選手 太田雄貴さん
- 08 | 10月のニュースランキング
- 10 | 不動産ニュービジネス最前線 オリエンタル産業株式会社
「賃貸住宅も自分らしく! より自由がきくカスタマイズの時代へ」
- 12 | 【特集】**大增税時代の住宅税制の行方**
- 18 | 税務相談「平成26年4月以降の消費税率の引上げについて」
- 19 | 賃貸相談「貸主による供託賃料還付請求時の留意点」
- 20 | 法律相談「接道の説明」
- 21 | 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスと危機管理経営〈その2〉」
- 22 | 【Check it up!】サービス付き高齢者住宅整備事業の
応募・交付申請受付期間延長と登録状況について
- 24 | 国交省EXPRESS
- 26 | 協会EXPRESS「脱法ドラッグ販売店の賃貸借契約について」
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 山形県本部／北海道本部
- 29 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 12月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第21回

Voice
ご意見
募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、本誌に対するご意見を募集しております。貴社名・ご氏名・所在地・電話番号を明記の上、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館 (社)全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198

達人の住まいと仕事

フェンシング選手

お お た ゆ う き

太田雄貴さん

2008年北京オリンピック フェンシング男子フルーレ個人で日本人選手初の銀メダルを獲得。2012年ロンドンオリンピックでは日本初となる団体戦銀メダルを日本にもたらせ、閉塞感に包まれていた日本に勇気を与えてくれた太田雄貴選手。これまで日本人には難しいとされていたフェンシングという競技はどのようなものなのでしょうか？ また、太田選手の今後の進路について、率直なお話をお聞きしました。

フェンシングは複雑な競技 だから日本人でも勝つことができる

●ロンドンオリンピックの団体戦・銀メダル、本当におめでとうございます。北京オリンピックの個人・銀メダルから感心していましたが、正直、太田選手が活躍されるまで、フェンシングは我々日本人になじみが薄かったのも事実です。本場はヨーロッパになるのですか？

「そうです。フランスが発祥にな

ります」

●日本人は体格からすごく不利だという印象でしたが、実際どうなのでしょう？

「体格面では不利といえば不利なのですが、私は、競技が複雑化すればするほど勝ちを見出すことができていると思っています。その点で言えばフェンシング…特にフルーレという私がやっている種目に関しては、フェンシングの中で最も複雑なので勝ちを見出すことが可能であると考えています」

●どのような部分が複雑なのでしょう？

「フェンシングは道具を使う競技なので、力よりも技術が必要です。私が競技をしているフルーレの剣は、剣先にポイントが着いて

おり、相手の有効面を突くことによって、そのポイントがへこみ、得点になります。相手の攻撃もある中でいかに早く、いかに最短に相手を突けるかという複雑なロジックと経験を積み重ねることが重要です。道具を使う競技なので、体重別、身長別で階級が分けられていません」

●太田選手は其中で世界ランキング1位まで獲得された。戦略や心理作戦などのメンタル面で何か秘訣があるのでしょうか？

「もちろんそれはあると思います。相手と戦うスポーツなので、相手がどのように攻めたいのだろう…と考えながら、かつ、自分の直感や気持ちを大切にしています。もちろん自分との戦いでもあります」

●世界的なレベルに自分があるということを自覚されたのは、いつぐらいからですか？

「世界の大会で初めて表彰台上がったときですかね。FIEという世界フェンシング連盟が認めた大会で、初めて表彰台上がったときに“これでようやく…”と思いましたし、18歳で初めてオリンピックに出られたときも、自分が世界に挑戦して勝てる可能性があるということを認識しました」



子供たちにフェンシングを通しての人間形成と、スポーツの素晴らしさを伝えたい

●ところで、日本のフェンシングの競技人口は、何人ぐらいいるのですか。

「日本だと大体5、6千人ぐらいですかね。私の思いとしてはもう少し増やしたいですね。ただ、今後は少子高齢化が進むので、どのような形でアプローチしていくのが大事だと思っています。」

他のスポーツと比べても、フェンシングは歴史が長い競技で、第1回のオリンピックから正式種目でした。フェンシングの起源は中世ヨーロッパの騎士たちの剣技といわれていて、“礼に始まり礼に終わる”とか“相手を重んずる”といった精神論的な要素があります。いま教育が見直されている中、こういったフェンシングの歴史的背景や、礼節と相手を重んずるといったことは、子供たちの教育にぴったりだと思うのです。もちろんオリンピックを目指すことも当然ですが、それ以上に子供たちにフェンシングを通しての人間形成と、スポーツのすばらしさや楽しさを伝えたいと思っています」

●それは素晴らしいことですね。私も、子供たちには技術を教えるだけでなく、心を教えていかなければいけないと思います。

ところで、ロンドンオリンピックのフェンシングでは、アジア人選手の活躍が目立ちましたね。他の競技にもいえると思いますが。

「今回のロンドンオリンピック男子フルーレ個人の表彰台にはヨーロッパ人がゼロでした。この結果を見ても、アジアが台頭してきたことは事実です」

●そうすると本場であるヨーロッパは、もう一度ヨーロッパが勝てるようなルールに戻したいと思っているのでしょうか？ 以前、ジャンプ競技で日本人が非常に活躍したらルールが変わったということがありましたか…。

「色々な意見があると思います。日本としては、勝っていたものが勝てなくなってしまった、という事実がある。その原因がルールの変更にあるかもしれませんが、それ以外の要素があったのかもしれませんが、当事者ではないのでわかりません。ただフェンシングのフルーレもルール変更があったことがあり、私も対応に苦しみましたが、ルール変更を受け入れ、対応力をつけました」

●なるほど。変化への対応力も太田選手の強さの秘訣なのですね。ところで、フェンシング選手のピークは何歳ぐらいでしょうか。

「私ぐらいだと思います。25歳～28歳ぐらいまでではないでしょうか。眼が最初に駄目になってきますね」

●技術の円熟はあるのですか？

「ありますね。でも、続けるには自分が何を求めているのかだと思います。私の場合は自分の良さであるスピード感だったり、自分の考えを具現化することが大好きなタイプなのですが、円熟の人になると、相手より何かうまく出し抜いたり騙したりという要素がすごく出てきます。」

次のオリンピックについては、まだ考えていません。ロンドンオリンピックが終わったばかりなので、考えていないというのが本音です。これからの4年間は人生の中でも大事な時期だと思います。フェンシング選手である前に一社会人としてきちんとしなければ、という気持ちが強いです。一生、フェンシング選手でいられるわけではないので、いろいろとチャレンジをしたいと思っています。フェンシングの次はどの道にいきたいのかを考えたいし、考えなければいけない。

もちろん、フェンシングの普及に携わっていきいたいという思いもあるのですが、その前に自分の力でご飯を食べていけるようにならなければ。だから20代のうちにありとあらゆる可能性を広げておきたいのです」

「でも私は、指導者には向いていないですよ」

●どういうことですか？

「私は自分に才能があったとは思いません。ただ、技の習得が他の人より圧倒的に短かったのは確かです。だから私の教え方や伝え方は、ある一定のレベルまできた人たちでなければちょっと分かり

日本フェンシングの仕組みづくりとマネジメントに興味があります

●フェンシング以外に、ご趣味はありますか？

「何でしょうか。でも、人と話すのがすごく好きなので」

●それはよいことです。まだまだ現役を続けていただきたいのですが、将来的に指導者としては最高ですね。

にくいかもしれません。子供たちに技術を教えるのは私より他の選手のほうがうまいと思います。それよりも、日本フェンシング協会全体のマネジメントだったり、日本フェンシングのきちんとした仕組みをつくるほうが個人的には興味があります」

●なるほど。そうすると、基礎となる道場づくりが大変なのではないですか。

「専用道場をつくるとなると億単位のお金が掛かります。道具が全部、海外のものということもありますし。そうすると民間ではまず不可能なので、行政機関からの援助が必要なのが現実です。

現在も専用道場がごく少なく設備もまちまちです。フェンシングの専用のピストがあるのは、日本大学ぐらい。あとは、フェンシングに力を入れている大分県に専用道場が2つぐらいありますね。

また、フェンシングの種目はフルレとエペとサーベルの3つがあります。エペが世界的には一番メジャーな種目なのですが、これ

を何とか強化していきたい。一番分かりやすいので、フェンシングの普及とファンを増やすためには強化すべき競技なのです。そのために、コーチや環境を配備し、全体的な意思疎通を図っていく予定です」

●行政などの支援があるといいてすね。

「そうですね。ただ、行政に動いてもらうためには、まず初めに私らが身銭を切ってやらなければいけないですし、何か熱いものがないとダメだと思います。個人的に、行政のお金を待つようなことは嫌いなので、お金を作り出すぐらいの気持ちでいかなければ長続きしないと思います」

●フェンシングの装備というものは、全部そろえるとどのぐらいになるのでしょうか？

「標準だと、15万円ぐらいですね。オリンピック出場選手の物はもう少しします。また、海外遠征の費用も掛かります。フェンシングはなぜか、強くなればなるほどお金が掛かります。私は“太田選

手みたいになりたい”と言っている子供たちのためにも、こういった現状をなんとかしたいのです。最低限、海外への遠征費ぐらいは協会が払えるような仕組みをつくっておかなければ。スポンサーやメディアへの露出も含め、まだまだという点がすごく多いですね」

●普及のためには、簡便な装備や設備を開発しなければいけませんね。

「そうですね。簡易的なプラスチックのような剣もありまして、これを全国の子供たちに送る活動もやっています。また、個人の装備道具の十何万よりもっと恐ろしいのが、電気審判機です。もう、車一台ぐらいの値段がするのですが、何をやったらこれほどかかるのだろうと。下町の板金屋にでも頼んだらもっと安くいいものができるはずですよ。

こういったことを考えているのも、じつはいつかはフェンシング・アカデミーをつくろうと思っているのです」



“感動はタダじゃない” 選手育成のためにお金を投入すべき

●それは楽しみですね。

「それにはやはりいい指導者が必要になります。ただ日本は、スポーツの指導はタダで受けられると思っている方が多く、海外と違って受益者負担の意識がありません。先生たちはボランティア精神で指導している。私はサービスを受けたらその分の対価を払う必要があると思うので、やはり先生たちにも多少なりともお金を払ってあげて、生活できるようにしたいのです」

●日本もまだまだスポーツを軽視している傾向がありますね。

「これだけの不況や震災の中でも、なでしこジャパンの活躍やロンドンオリンピックは、“やっぱりスポーツっていいね”と無条件に感動できましたよね。

そういえば、私の友人がいいことを言ったのです。“感動はタダじゃない”と。これは、別に活躍した選手に対して対価を払えというのではなく、やはり感動のためには選手を育てなければいけない、子供たちの育成を含めて、という意味です。やはり、日本人選手のメダル獲得の瞬間を見るためには、それだけお金を投入しなければ無理なのです」

●確かにそのとおりです。話は変わりますが、太田選手はお部屋にこだわりなどはありますか？

「じつは今、部屋の生活感を消すことに凝っています。いろいろなものを捨てましたし、服などは全部後輩にあげたり、被災地の子供に送ったりしました」

●私も生活感のない部屋は好きですね。ホテルのような生活というか…。

「私もできるならホテルに住ん

でしまいたいくらいです（笑）」

●今のお住まいは賃貸マンションですか？

「はい。でも、将来的には一戸建てに住みたいです。私は生まれが滋賀で育ちが京都なので、最終的には京都に戻る可能性もあります。やはり、不動産は買ってしまおうと動けなくなるじゃないですか。例えば、“明日からニューヨークへ行ってくれ”と言われてたら、すぐにニューヨークへ飛べるようにしておきたいですね」

●まだまだお若いので賃貸でいいと思います。では、尊敬する人や目標にしている人はいますか？

「たくさんいます。私の周りは素晴らしい人ばかりなので、誰というのはすごく難しいのですが、最近では両親をすごく尊敬しています。きちんと育ててくれたこと、何より不自由なくフェンシングをさせてくれたことに感謝しています。当たり前のことが当たり前でない世の中になっていて、育児放棄なども多いです。そんな時代に私はとても幸せな家庭で育てられたので、両親をすごく尊敬しています」

●ほかに、ご自分

の信条などは何かありますか。

「どうでしょう。でも基本的に私は、あまり疑ったり勘ぐったりしないほうですね。騙すよりは騙されるほうでいたい。それでも最終的には絶対に良いことがあると信じています。

また、何事に対しても真剣に挑む主義で、それが自分の専門外であっても、取り組むときは一生懸命、全力で取り組むことが自分のモットーです」

●そうすると、一定のストレスというものがかかりますね。その解消にはどのようなことをやっていますか。

「寝れば大丈夫です（笑）」

●（笑）。なるほど、さすがは大選手ですね。



10月のニュースランキング

1位

2012年度宅建試験 試験日は10月21日 不動産適取機構(6/1付)

*前号に掲載、内容省略

2位

低炭素化促進法の省エネ住宅、 認定基準を検討開始(9/4付)

今国会で成立した「都市の低炭素化の促進に関する法律（低炭素化促進法）」における認定省エネ住宅の基準を決める1回目の専門会議が9月4日、経済産業省本館で開かれた。

国土交通省と経済産業省が合同で取り組んでいるもので、両省から示された基準案は、現在取り組んでいる改正省エネ基準に比べて1次エネルギー消費量がマイナス10%削減され、更に、「節水機器の取り付け」「雨水・雑排水利用設備の設置」「エネルギーマネジメントシステムの導入」「ヒートアイランド対策」「住宅の劣化軽減措置」など8項目のうち、2項目以上が該当することを要件としている。

また、この2項目の該当がなくても、CASBEEや環境性能表示など、各自治体が独自に認定している評価制度の取得でも、認定条件を満たす扱いにする方針だ。

認定住宅には、住宅ローン控除額の拡充や登録免許税率の引き下げといった優遇措置が講じられる。

検討会議は今後数回の会合を経て、認定基準を正式決定する。なお、低炭素化促進法は年内までには施行される予定だ。



積水ハイムのエネルギーマネジメントシステム

3位

住みたい街ランキング 渋谷、新宿、武蔵小杉がランクアップ(9/27付)

不動産大手7社（住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス）の新築マンションポータルサイト「メジャーセブン」が実施した「マンション購入者に聞く、住んでみたい街アンケート」によると、首都圏は「吉祥寺」が5年連続のトップだった。2位も昨年と同じく「自由が丘」。3位は昨年5位の「横浜」だった。交通や生活利便性の高さが評価された。

また、昨年と比べて大幅にランクアップしたのは「渋谷」（21位→15位）、「新宿」（25位→18位）、「武蔵小杉」（24位→20位）。「渋谷」は「流行の先端であること、おしゃれ」、「新宿」は「利便性の高さ」、「武蔵小杉」は「話題性、好きな沿線」などがその理由として挙げられた。

関西圏のトップ3は、昨年同様「芦屋」「西宮」「夙川」だった。「芦屋」は2005年の調査開始以来、8年連続の首位となる。



渋谷が21位から15位にランクアップした

住宅新報社ホームページにて、9月21日～10月20日までの期間、 閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

4位

『住宅に消費税』はそもそもおかしい FRKの消費者調査で(9/26付)

不動産流通経営協会（FRK）が実施した「不動産流通業に関する消費者動向調査」によると、消費税の引き上げと住宅の関係について、「そもそも住宅に消費税がかかるのはおかしい」「現行の5%のまま据え置くべきである」という意見が、全体の55.9%に上ったことが分かった。

その理由として、「住宅は生活の大切な基盤であるから」を挙げた割合が最も高く（53.9%）、次いで「長期にわたって住み続ける住宅に、消費税がかかるのはおかしい」（39.7%）、「諸外国のように、日本でも家を持つときの消費税に対する政策的な配慮（軽減措置など）は必要だと思うから」（39.1%）だった。

また、特に若い世代で「住宅ローンの負担が大きくなる」「現行の5%負担が限界」という回答が目立っており、FRKでは、「増税が若い世代の住宅購入に影響を与える可能性が示唆される」としている。

同調査は、2011年4月から2012年3月の間に、購入住宅の引き渡しを受けた首都圏世帯を対象に実施したものの、回答数は955だった。



「不動産流通業に関する消費者動向調査」
詳細はFRKホームページ（<http://www.homenavi.or.jp/frk/>）に掲載されている

5位

申込者数が過去最高 2012年度ホームインスペクター試験(10/5付)

NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会（東京都渋谷区）が11月4日に行う第4回『公認ホームインスペクター資格試験』の申込者数が、過去最高の1,163人に上ったことが分かった。

試験会場別の内訳は東京が588人、大阪が224人、名古屋が147人、福岡が123人、札幌が43人、仙台が38人。協会によると、特に東京以外の都市部での伸びが大きいという。

また申込者の保有資格（重複を含む）を見ると、最も多いのは宅地建物取引主任者で48%を占めた。

同試験は2009年に開始された。2011年は857人が受験し、220人が合格している。



日本ホームインスペクターズ協会HP
（<http://www.jshi.org/>）

6位

区分所有管理士2012年度試験で終了へ 高層住宅管理業協会(9/21付)

7位

女川町の秋刀魚収穫祭を10月20日に東京・日比谷で(10/5付)

8位

フラット35Sエコ、10月末までで終了(10/4付)

9位

教育評論家の尾木ママ認定住宅プランで発表会 S-Linkが東京国際フォーラムで(9/28付)

10位

マンションの「管理満足度」、野村リビングが4年連続トップに(10/12付)

NEWS RANKING

不動産ニュービジネス最前線



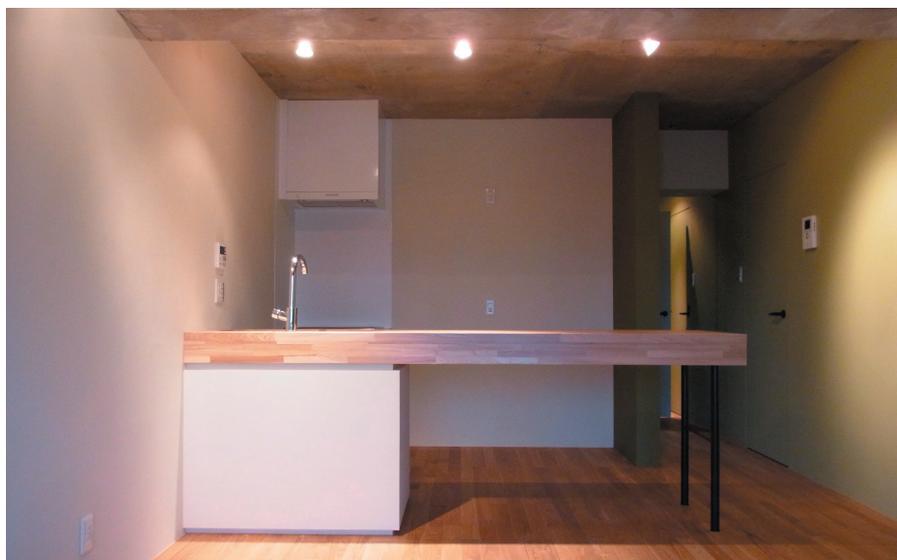
「賃貸住宅も自分らしく！ より自由がきくカスタマイズの時代へ」

中古住宅を自分らしくリノベーションして購入する傾向が強まるなか、賃貸においてもカスタマイズ（既存のものに手を加えてつくり変える）できる物件が増えている。今回取材したオリエンタル産業は「住みつなぐ賃貸^{ひょうぼう}」を標榜し、賃貸カスタマイズできる物件を多く手がける。空室対策が急務となる賃貸住宅に、カスタマイズの潮流は起爆剤となり得るのか。

多様化する賃貸カスタマイズ 壁紙セレクトからDIYまで

オリエンタル産業は1983年設立。耐火被覆施工会社としてスタートし、1995年から断熱施工、2001年からオーストラリアで支持率ナンバー1の高級ペイントPORTER'S PAINTSの日本総代理店を務める。2004年から新築・リノベーション施工、同年末から日本初の中古不動産売買専門サイト「おんぼろ不動産マーケット」を開始した。2007年以降、神奈川県横浜市綱島や神奈川県川崎市高津区に商圈を絞った「つなしま不動産マーケット」、「溝の口・高津・二子新地を愛する不動産マーケット」をリリース。今回、取材のきっかけとなった「ピーチビラE」は綱島にあり、ブルースタジオと共同で手がけたオーダーメイド賃貸だ。

「ひと口に賃貸カスタマイズといっても、いろいろなパターンがあります。オーナーが空室をリノベーションする際に入居予定者の希望をくみ入れる場合や、一部の壁紙張替えや棚板の取付けがOKの物件等です。前者を当社ではオーダーメイド賃貸と呼んでおり、一部ではリノベーション賃貸とも



経年とともに味が出る、塗り壁と無垢材フローリングを取り入れた「ピーチビラE」

いわれています。後者は業者が張替えや取付けをする場合と自分の手でできる場合があり、特に自分で行う場合はDIY住宅とも呼ばれたりしています。メディアではこれらが混ざりあって、賃貸カスタマイズと呼ばれている状況です」

と、話すのは、同社不動産事業部マネージャー・空間ディレクター和泉直人氏。

入居者とともに、物件価値を高め 地域特性を生かすカスタマイズ

「ピーチビラE」は東急東横線「綱

島」駅から徒歩5分の好立地に立つマンションの一室。築23年の年季は外観やエレベーターに残るものの、部屋は先進性や実用性を兼ね備えた物件に生まれ変わった。

オーダーメイド賃貸ではリノベーション前に入居者とディレクター、設計者が打ち合わせをし、設計者とディレクターがプランをまとめ、入居者にフィードバック。確定後、着工という流れをとっている。着工後も入居希望者から追加の要望があれば、予算や設計上、無理のない範囲でオーダーに応じているという。

「同物件では、賃貸では珍しい塗り壁を採用しました。PORTER'S

取材先 オリエンタル産業株式会社

PAINTS で塗り、既成のクロスにはない温かみを醸し出しています。床はムク材のフローリング。一般の賃貸内装は経年劣化するものばかりですが、ペイント塗装やムク材は時を重ねなければ出ない風合いが価値になる“経年優化”していく素材です。

当初、同物件の入居予定者の希望は『鶴見川に面した窓際に子供部屋をつくってほしい』ということでした。そこで4LDKだった部屋を、可動式扉を使って区切ることができる2~3LDKにリノベーション。以前は細かく部屋を分割して広い眺望が叶わなかったリビングが、間仕切りを取り払うことで、窓の外の鶴見川の景色を一望できるようになりました。そのほか、着工後の追加要望として洗面所に大きめの収納棚をつくりました。

今回のリノベーションは予算を最新設備に向けるのではなく、物件の価値を長期化すること、そして地域特性を生かす間取りとすることに振り向けました。そうした取り組みは今後も同エリアの他物件とは比較できない魅力となっています」と同氏は話す。

条件整えばカスタマイズ希望者増 民間大手や公的機関も参入

数年前から「賃貸カスタマイズ」に注目している(株)リクルートの「2011年 賃貸住まい要望に関するカスタマー調査」では、「賃貸住宅でもリフォームや自由なカスタマイズができればいいの」と思ったことがある層の割合は、「よくある」「たまにある」を合わせると、全体の9割に達している。これまで契約上の理由や実費負担を考慮してカスタマイズを志向しなかった層も、原状回復義務がなく、敷金精算がない賃貸であれば、「費用の全額負担もしくはオーナーとの折半でカスタマイズしてみたい」という。潜在的なニーズは多い。

こうした流れは、「レオパレス21」等の民間大手やUR都市機構等、公的機関にも波及している。レオパレス21では、「お部屋カスタマイズ」サービスを展開。無料で壁紙1面を合計60種の中から選ぶことができる。

UR都市機構は2011年9月から



オリエンタル産業では、「おんぼろ不動産マーケット」「溝の口・高津・二子新地を愛する不動産マーケット」の物件案内に、ベロタクシー(自転車タクシー)を導入し、街とのコミュニケーションを生み出している

同住宅における「DIY住宅」の提供を開始。天井、壁、床や水回り設備などを変更OKとしている。

そもそも賃貸マンションは間取りの違いはあっても、どの部屋も画一的な内装が当たり前。それをひと部屋ずつ、入居者のオーダーを取り入れれば、手間やコストが掛かる場合も多い。それでもオリエンタル産業がオーダーメイドやカスタマイズを志向するには訳がある。

「日本の不動産業界、賃貸業界をよりクリエイティブに、より自由なものにしていきたいと考えています。日本の賃貸業界は昔ながらのルールや慣習に縛られ自由度がなく、借り手と貸し手の関係もビジネスライクに陥っています。対して欧米では賃貸でも自分好みの空間に改造することを当たり前のこととして楽しんでいます。入居者のライフスタイルと物件の資産価値という2つの軸を守りつつ、サステナブル(持続可能)で可変性のある住まいをこれからも増やしていきたいですね」(同氏)。

会社概要

- 社名/オリエンタル産業株式会社
- 所在地/神奈川県川崎市
- 設立/1983年3月
- 代表/的場敏行
- 社員数/33人
- 事業内容/建物の耐火被覆工事(ロックウール吹付け・ケイカル板・巻付耐火被覆・耐火塗料)、結露防止や断熱効果を高める断熱工事(発泡ウレタン吹付け・グラスウール貼付け)の営業および施工管理、高級ペイント(PORTER'S PAINT)の販売・施工、新築戸建・リノベーション工事、不動産仲介・管理事業等
- ホームページ/<http://www.oriental-japan.com/index.html>



不動産事業部マネージャー
空間ディレクター
和泉直人氏

特



集

大增税時代の住宅税制の行方

東京シティ税理士事務所 税理士 菊地則夫

日本経済の低迷が依然として続く中、消費税増税が決定しました。その影響は消費者にとっても我々不動産業者にとっても、よい結果を及ぼすとはいえません。不動産流通市場の落ち込みを防ぐためには、この増税に向けてどのようなことができるでしょうか？

不動産税務を専門とする税理士 菊地則夫先生にご意見をお聞きすると同時に、住宅と不動産取引にかかる税の現状をお伝えいたします。

消費税が増税により住宅需要の減少が予想されます 今こそ住宅需要を落とさない対策の提言を

平成24年8月10日、社会保障と税の一体改革が可決され、いよいよ消費税が平成26年4月より8%、平成27年10月より10%に税率が上昇することが確定しました。

現在、日本の財政は平成23年度に94兆円の歳出に対して40兆円少々の税収しかなく、毎年赤字国債の発行で維持されているのが現状。一刻も早い健全化のため増税が避けられない状況です。

そのような中、住居を必要とする層の負担は増加する一方で、特に子育て世帯は平成23年度からの年少扶養控除（38万円）の廃止、子ども手当や乳幼児医療補助に対する所得制限の追加などにより、毎月の手取り収入は減少し続けております。

このまま予定どおり消費税の増税が進むと、ただでさえ手取り収入が減少した中で住宅を購入・賃借せざるを得ない状況に陥り、住宅需要の大幅な減少が予想されます。

現在の日本の住宅事情は今後予想される震災リスクに対応できているとは到底いえず、継続して耐震性、省エネ性、高齢化社会対応など住宅性能

の向上を進めなければなりません。したがって、国家財政を担う増税に対応しながら住宅需要を落とさない努力が必要ですが、現在の住宅税制においてそのような動きは非常に少なく、このまま増税に突入した場合には恐ろしい住宅需要減、その結果としての住宅不況が想像されます。

今、我々税の専門家も、住宅産業に従事する立場の方々も、声を大にして住宅需要を落とさない対策を提言する必要があるのではないのでしょうか。

Profile きくちのりお 菊地則夫

東京シティ税理士事務所税理士。(財)不動産流通近代化センター専任講師、賃貸不動産経営管理士協議会講師等を歴任。土地譲渡の税金・相続税・アパートマンションオーナーの税金等を得意分野として多くの相談に対応している。



提案1. マイホーム購入層の需要を落とさない努力目標を

平成26年4月になると、消費税は8%に上昇します。たとえば2,000万円の戸建て住宅を建築する場合、100万円で済んだものが160万円へ、その後の平成27年10月には消費税率10%になり、税負担は倍の200万円まで上昇します。100万円の税負担増はただでさえ手取り給与が少なくなっ

た世帯を直撃し、今までよりも1ランク低いものを購入せざるを得ない事態に陥ります。

また、住宅購入層にとって所得税の減税効果の高い住宅ローン控除制度は平成25年12月入居までで終了し、平成26年以降は一部国土交通省からの提言はあるものの、制度継続の具体的改正案は

図表1 住宅にかかる税金の特例適用期限スケジュール

税金の種類		平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
所得税・住宅ローン控除制度	認定長期優良住宅の税額控除		12/31入居まで		
	(控除上限が年々減少)		12/31入居まで		
譲渡所得税(住民税)	特定居住用財産の買換え特例		12/31までの譲渡		
	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除		12/31までの譲渡		
贈与税	相続時精算課税選択の特例(2,500万円)		12/31までの贈与		
	住宅取得等資金の非課税制度(1,500~500万円)		12/31までの贈与		
	相続時精算課税制度(2,500万円)				期限なし
登録免許税	認定長期優良住宅の軽減(保存1/1000、移転<共同住宅1/1000、戸建住宅2/1000>)		3/31までの登録申請		
	認定低炭素住宅の軽減(保存1/1000、移転1/1000)		3/31までの登録申請		
	土地の軽減税率(移転登録本則20/1000) 13/1000 → 15/1000		3/31までの登録申請		
	住宅用建物の軽減(保存15/1000、移転3/1000、抵当権設定1/1000)		3/31までの登録申請		
不動産取得税	認定長期優良住宅の控除特例(「新築建物1200万円控除」に代えて「1300万円控除」)		3/31までの取得		
	住宅・土地の税率(3%)の特例		3/31までの取得		
	住宅用土地の3年以内建物新築の軽減「土地取得後の2年以内」→「3年以内」		3/31までの取得		
	宅地の課税標準額を1/2とする		3/31までの取得		
	住宅用土地・建物の控除特例(「新築建物1200万円控除」他)				期限なし
固定資産税	新築住宅の税額軽減1/2		3/31までの建築		
	認定長期優良住宅の税額軽減1/2		3/31までの建築		
印紙税	不動産売買契約書などの印紙税の特例		3/31までの契約書作成		

全くございません(p.13 図表1を参照)。その他に住宅取得資金贈与の特例は平成26年12月までで終了、購入時に必ず課税対象となる登録免許税の土地・建物の軽減税率、不動産取得税、印紙税の軽減制度も順次終了する予定で、制度の継続があるかどうかの税制改正論議は、その制度が終了するギリギリの政府税制改正大綱を待たないとはっきり決まりません。このまま同じような決定プロセスで進んでいたのでは、たとえ改正により減税

制度が継続したとしても、直前まで優遇措置が使えるかどうか分からないため、マイホームを買いたい層のモチベーションが著しく低下するでしょう。

先進諸外国ではマイホーム購入に関して消費税は図表2のとおり、非課税または軽減されている場合が多く、増税による影響が極力少なくなる努力がされています。これに対して日本はまだ具体的な減税策はございません。

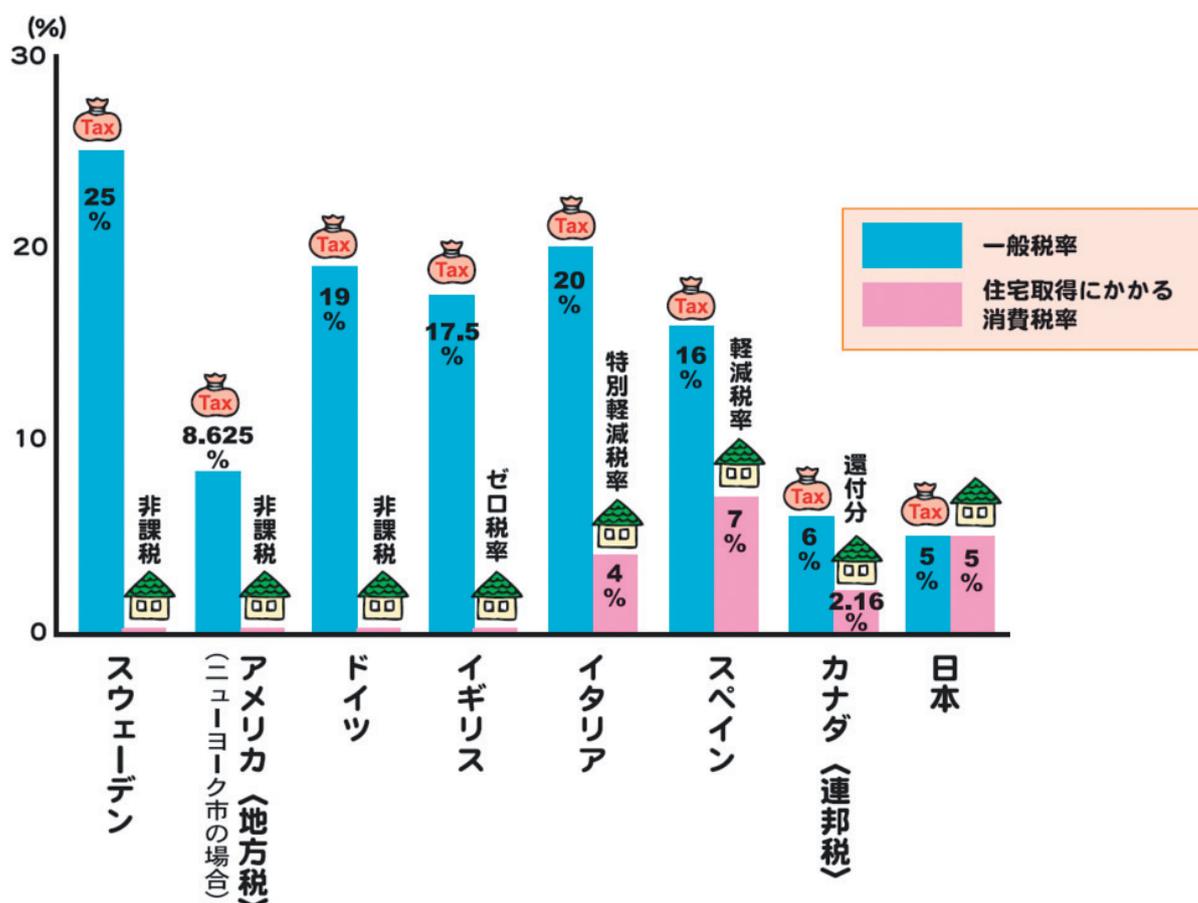
提案2. 賃貸住宅:ますます増加するオーナー負担の解消が必要

賃貸住宅は、単身者、転勤が多い家族、将来親元に戻るため住宅を買わない、そもそも持ち家リスクを負いたくない層に需要があり、さらに今後震災や環境対策のできた優良な住戸ストックを増加させるため、建て替えや耐震補強などを進めて行かなければなりません。多くの賃貸住宅は土地所有者の活用手段として欠かせないものであり、

今後の消費税増税は大きな負担となってしまいます。したがって諸外国に倣い購入・建築時の消費税軽減措置が必要なだけでなく、買い替え特例の拡充や課税の繰り延べ、不動産所得計算上の建築費の費用化が早めのできる減価償却費の特別償却制度の復活など大きな税負担に耐えうる対策をできる限り早く導入する必要があります。

図表2 世界各国の住宅取得にかかる消費税

世界各国では住宅取得にはさまざまな政策的配慮がなされています。出典:住宅生産団体連合会



提案3. 今ある制度を理解し、最大限に活用する

たとえば、住宅に対しバリアフリー工事をした場合や、省エネ改修工事をした場合のローン控除制度や税額控除制度は制度そのものがあるものの、認知度が低く使われないケースが多いようです。

また、認定長期優良住宅や新設された新築認定低炭素住宅の特例措置なども適合条件の基準が高すぎて、ほとんど利用者がいない状態です。

これらの制度も我々税理士や不動産業界が制度をより理解し、行政がもっとアナウンスして優遇措置の有効活用をしていく努力が今後必要でしょう。

以上のことをふまえ、国の財政を支える増税に対応しながら需要を喚起する努力が今後も欠かせないでしょう。

図表3 住宅にかかる税金の特例適用期限スケジュール

所得税の減額措置	住宅の増改築などの場合(抜粋)		
	(A)住宅ローン控除(増改築等)(措法41条①②)	(B)特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例(住宅バリアフリー改修工事)(措法41条の3の2①)	(G)特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例(省エネ改修工事)(相法41条の3の2④⑤)
住宅ローン要件	有	有	有
期限	平成25年12月31日	平成25年12月31日	平成25年12月31日
内容	<ul style="list-style-type: none"> 自己の居住用家屋について工事費用が100万円を超える増改築等をして、居住の用に供していること 返済期間10年以上の住宅ローンを有すること 	<ul style="list-style-type: none"> 一定の居住者(50歳以上の者等)が、自己の居住用家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等をして、居住の用に供していること 返済期間5年以上の住宅ローンを有すること 	<ul style="list-style-type: none"> 居住者が、自己の居住用家屋について一定の省エネ改修工事を含む増改築等をして、居住の用に供していること 返済期間5年以上の住宅ローンを有すること
控除額の計算	住宅借入金等の年末残高(最高H24年3,000万円 H25年2,000万円)×1%	$AX2\% + (B-A) \times 1\%$ A:高齢者等居住改修工事等に係る住宅借入金等の年末残高(最高200万円) B:増改築等に係る住宅借入金等の年末残高(最高1,000万円)	$AX2\% + (B-A) \times 1\%$ A:特定断熱改修工事等に係る住宅借入金等の年末残高(最高200万円) B:増改築等に係る住宅借入金等の年末残高(最高1,000万円)
最大控除額	H24年30万円 H25年20万円	12万円	12万円
対象住宅等	10年間	5年間	5年間
対象住宅等	[主として居住の用に供する]増改築等…床面積50㎡以上	[主として居住の用に供する]バリアフリー改修工事を含む増改築等…床面積50㎡以上	[主として居住の用に供する]省エネ改修工事を含む増改築等…床面積50㎡以上
所得要件	合計所得金額3,000万円以下(給与所得のみの場合、給与収入3,336万円以下)		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ③(B)、(C)「住宅特定改修特別控除」および①(C)「認定長期優良住宅の新築等をした場合の特別税額控除」との選択 「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度」との併用可 その年の前後各2年間、合計5年間に前の自宅で「3,000万円特別控除」や「特定の居住用財産の買換えの特例」を使っている場合には適用不可 		

根本的問題点1. 消費者の負担が大きい住宅消費税

p.13にあるように、日本では住宅にかかる消費税については様々な政策的配慮がなされておらず、各国と比べて「負担が重い」という現状となっています。

もともと日本における住宅取得費は各国に比べてかなり高額で、住宅生産団体連合会が調べた「各国にみる住宅取得費の年収倍率」をみると（図表4）、各国では年収の3～4倍に抑えられているにもかかわらず、日本ではその倍にもおよぶ約7倍。その中での住宅消費税の負担は消費者にとって重

すぎる負担といえます。

また、長引く不況の影響もあり、消費者からも「そもそもおかしい」「負担が大きすぎる」という声が増えてきました。

不動産流通経営協会（FRK）が平成24年6月に実施した「不動産流通業に関する消費者動向調査」によると、消費税に引き上げについては「そもそも住宅に消費税がかかるのはおかしい」もしくは「住宅購入は特別で、現行のまま据え置くべきである」が、全体の55.9%を占めています（図表5）。

図表4 各国にみる住宅取得費の年収倍率

出典：住宅生産団体連合会「欧米5か国の住宅税制に関する比較調査報告書」（2001.6）

	日本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス	カナダ
住宅面積	133㎡	147㎡	3ベッドルーム	130㎡	58㎡	150㎡
住宅取得費	6,250万円	2,092万円	1,910万円	1,763万円	1,042万円 (VA込み)	1,387万円
年収	880万円	578万円	560万円	395万円	336万円	511万円
年収倍率	7.1倍	3.6倍	3.4倍	4.5倍	3.1倍	2.7倍
立地	横浜市青葉区 (都心通勤1時間30分)	ワシントン・ビル、 NY(マンハッタンから1時間)	チエルムズフォード(都心部から1時間)	ベルリン郊外 (通勤時間1時間以内)	パリ郊外電車 (45分、または車75分)	オンタリオ州オタワ市

注)イギリスは既存住宅、あとは新築住宅。

図表5 世帯主の世代別に見た住宅消費税に対する考え



出典：不動産流通経営協会（FRK）

根本的問題点2. 不動産流通税と消費税の重複課税

日本で不動産を購入する際には、印紙税、不動産取得税、登録免許税がかかりますが、これらがあるにもかかわらず消費税の負担があるので、重複課税となっているのが現状です。

欧米では、取得税、印紙税、登録税にあたるものが1種類ほど適用されているというのが一般的

となっていて、おおよそ1%~5%に抑えられています。日本では印紙税、不動産取得税、登録免許税を合わせると、「特例なし」の住宅(建物)では、7.75%もの税率になります。

また、相続税についても、図表8のように日本は負担率が高くなっています。

最後に

ご存じのとおり、我が国の現状では圧倒的に不足する国家財政を賄うための増税は避けることができません。しかしながら、住宅購入時の税制上の優遇規定をできる限り早い時期に具体的に提言して行けば、実質的に購入時負担を軽減することができ、住宅の需要を落とさず済むのではないのでしょうか。

また、今回の消費税の増税は、国際的に高い間接税に倣ったという側面がありますが、住宅に関しての世界の非課税制度や軽減規定も倣ってほしいものです。

図表6 不動産取得税・登録免許税と消費税の重複課税

出典:住宅生産団体連合会

	非住宅		住宅(特例なし)		居住用住宅(特例あり)	
	土地	建物	土地	建物	土地	建物
登録免許税(所有権移転)	0.56%	1.10%	0.56%	1.10%	0.56%	0.17%
不動産取得税	0.84%	2.20%	0.84%	1.65%	0.00%	0.44%※
消費税・地方消費税	非課税	5.00%	非課税	5.00%	非課税	5.00%
価格に対する割合(%)	1.40%	8.30%	1.40%	7.75%	0.56%	5.61%

*フラット35利用者、建物新築平均2,973万円(固定資産税評価1,640万円)より

図表7 主要国の土地流通課税

2010年調べ

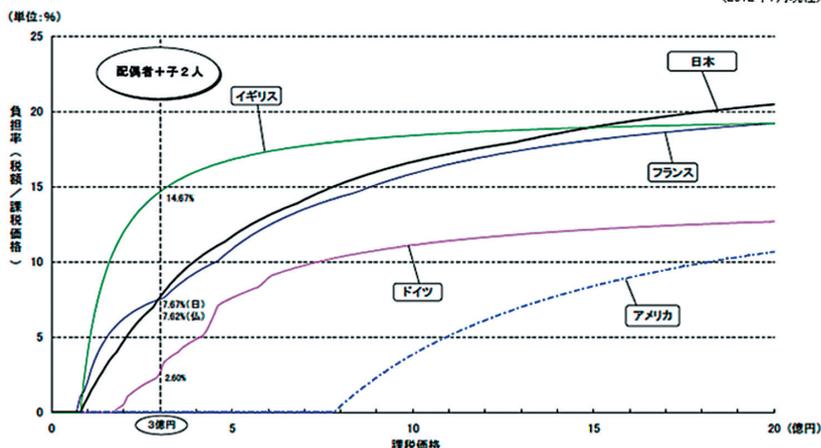
日本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス
【登録免許税】 【不動産取得税(地方税)】 【印紙税】	【不動産取得税(州・地方税)】 州・地方レベルで、不動産の譲渡価額等に1%前後課税	【土地印紙税】 不動産譲渡価額が12.5万ポンド(非居住用資産の場合は15万ポンド)超の場合に1~4%課税	【不動産取得税(州税)】 不動産譲渡額に対して3.5%課税	【登録税(国・地方税)】 不動産譲渡額に対して5.09%課税

(2012年1月現在)

図表8 主要国の相続税の負担率

- *配偶者が遺産の半分、子が残りの遺産を均等に取得した場合
- *フランスでは夫婦の財産は原則として共有財産となり、配偶者の持分は相続の対象ではないが、比較便宜のため、課税価格に含まれている。
- *ドイツでは、死亡配偶者の婚姻後における財産の増加分が生存配偶者のそれを上回る場合、生存配偶者はその差額の1/2相当額が非課税になる(ここでは、配偶者相続分の1/2としている)。
- *アメリカでは、2010年に遺産税は一旦廃止されたが、2011年に最高税率35%で復活した。なお、当該措置は2012年までの時限措置であり、追加的に何らの措置もない場合、2013年以降については、最高税率55%が適用

出典:財務省HP「主要国の土地税制」より(2012年1月現在)





平成26年4月以降の消費税率の引上げについて



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義先生



平成26年4月より実施予定の消費税（地方消費税を含む）の税率引上げについて教えてください。



1. 消費税率の引上げ

(1) 税率引上げの概要

我が国の社会経済状況の変化に対応し、社会保障の安定財源を確保する観点から、消費税率の引上げを柱とする「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（以下『消費税法増税法』といいます）」が、平成24年8月10日に参議院で可決、成立しました。

消費税法増税法の成立により、原則、平成26年4月1日以後に行われる消費税の課税取引（以下「課税資産の譲渡等」といいます）に係る税率は8%、平成27年10月1日以後に行う課税資産の譲渡等に係る税率は10%に、それぞれ引き上げられる予定です。

(2) 消費税率の引上げにあたっての措置

消費税法増税法の附則18条3項では、二度にわたる消費税率の引上げを施行する前に、「経済状況の好転について、名目及び実質の経済成長率、物価動向等、種々の経済指標を確認し、前二項の措置（注：消費税率の引上げ前後における、我が国の経済の成長のための施策や、事前防災及び減殺等に資する分野への資金の重点配分等の検討のことをいいます）を踏まえつつ、経済状況等を総合的に勘案した上で、その施行の停止を含め所要の措置を講ずる。」と規定されています。したがって、施行前の経済状況等によっては、税率の引上げが停止される可能性も残されています。

2. 消費税率の適用時期

(1) 適用時期の原則

前述1.のとおり、消費税の税率は、平成26年4月1日以後の課税資産の譲渡等は8%、平成27年10月1日以後の課税資産の譲渡等は10%に、それぞれ引き上げられる予定です。したがって、実務上は、課税資産の譲渡等の時期の判定が重要になります。国税庁の通達では、原則、商品等はその引渡日、サービスの提供はそのサービスの全部を完了した日、資産の貸付けに係る賃貸料は契約等により支払を受けるべき日が、課税資産の譲渡等の時期とされています。

ただし、課税資産の譲渡等に係る契約等が平成26年3月31日まで、または平成27年9月30日までに行われ、それぞれ平成26年4月1日以後、または平成27年

10月1日以後に、その契約等に係る商品等の引渡しやサービスの提供等が行われる場合は、原則どおりに各引上げ後の税率を適用すると、事務処理が煩雑になり、商取引に支障をきたすおそれもあります。そこで、消費税法増税法では附則に経過措置規定を設け、一定の条件を満たす場合には引上げ前の税率を適用するとしています（消費税法増税法附則5条、16条）。

以下、消費税法増税法の経過措置規定のうち、皆様の関心が高い、建物工事の請負代金に係る消費税の取扱いについて解説をします。

(2) 工事の請負代金に係る経過措置

① 5%税率が適用される場合

事業者が平成25年9月30日までに締結した工事の請負に係る契約に基づき、平成26年4月1日以後に、その契約に係る建物などの資産の引渡し等を行う場合、その工事代金等に係る消費税については、5%の税率が適用されます。この場合において、平成25年10月1日以後に、その契約に係る工事代金等が増額されたときは、その増額される前の代金等に相当する部分に限って、5%の税率が適用されます。

② 8%税率が適用される場合

事業者が平成25年10月1日から平成27年3月31日までの間に締結した工事の請負に係る契約に基づき、平成27年10月1日以後にその契約に係る建物などの資産の引渡し等を行う場合には、その工事代金等に係る消費税については、8%の税率が適用されます。この場合において、平成27年4月1日以後にその契約に係る工事代金等が増額されたときは、その増額される前の代金等に限って、8%の税率が適用されます。

③ 事例による「5%税率が適用される場合」の解説

例えば、平成25年8月1日に住宅の新築工事（工事代金5,000万円）に係る請負契約を締結し、同年12月1日に追加工事（追加工事代金1,000万円）契約を締結、平成26年4月10日に住宅が完成して引渡しを受けた場合、当初契約の代金5,000万円については、平成25年9月30日までに契約を締結しているので、5%の税率が適用されます。

これに対し、追加工事契約の代金1,000万円については、平成25年9月30日より後に契約を締結しているので、8%の税率が適用されることとなります。



貸主による供託賃料還付請求時の留意点



賃料の増額請求をしたところ、借家人は従前と同額の賃料を供託するようになり既に2年が経過しています。貸主としては供託金の還付を受けたいのですが、何か問題になるのでしょうか。



1. 賃料の増額請求と賃料の弁済供託

(1) 賃料の増額請求後に借家人が支払うべき賃料額

借地借家法 32 条 1 項は、賃貸借契約で合意した賃料が一定の経済事情の変動により、または近傍同種の建物の賃料に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は将来に向かって賃料の増減を請求できると定めています。

したがって、経済事情は土地建物の公租公課や不動産価格も下落気味であり、一般的に賃料も低下傾向にあるとしても、賃貸借契約締結当時の特殊な事情により賃料が近傍同種の建物の賃料に較べて余りに低額であり不相当となっているような場合には、賃料の増額請求が認められる場合があります。

このような場合に、貸主が賃料の増額請求を行ったものの、借家人との間で賃料についての合意が成立せず、賃料の適正額をめぐって争いが生じることは巷間よく見られるところです。借地借家法 32 条 2 項は、「建物の賃貸の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の賃貸を支払うことをもって足りる。」と定めています。借家人において「相当と認める額」とは、通常は従前の賃料額ということになりますので、賃料増額請求を受けて増額の範囲を争う賃借人は、とりあえず従前の賃料額を支払えば足りることになります。

(2) 従前賃料額の提供に対する貸主側の対応

貸主が賃料の増額請求をした場合に、借家人が増額に応じず従前と同額の賃料を持参した場合、貸主としては、従前の賃料額をそのまま認めるわけにはいかないため、「持参した賃料は受け取るが、それはあくまで賃料の一部としてである。」と対応するのが一般的だと思います。この場合に、借家人としては、賃料の一部として支払うことはできないでしょうし、結局のところ、貸主は賃料の全部としてであれば受け取らないと言っているのと同じであるため、賃料額を供託することができると解されています（東京高判昭和 61 年 1 月 29 日・判例時報 183 号 88 頁）。

2. 貸主による供託金還付請求の問題点

賃料の増減請求がなされた場合の紛争は長期間継続することも多く、賃料の供託もそれだけ長期間にわたることがあります。貸主としては、その間、賃料を現実的には入手できず、借家人が供託した供託金の還付を受けたいと考える場合があります。

この場合に問題となるのは、借家人は賃料の全額であるとして供託しているのですから、貸主が何らの留保もつけずに還付請求した場合には、貸主も供託された額が賃料の全額であると認めたことになるのではないかといい点です。最高裁の判例においては、貸主が何らの留保もせずして供託金の還付を受けたときは、以後は増額請求をした額との差額を請求することができないと定めていますので、供託額を賃料であると認めたに等しいこととなってしまいます（最判昭和 33 年 12 月 18 日）。

したがって、貸主が増額請求後の供託賃料の還付請求をするには、これによって供託額を賃料であると認めたものと判断されることのないように留意する必要があります。

3. 実際の貸主側の対応

前記の最判は、貸主が何らの留保もせずして供託金の還付を受けたときは、供託額を賃料であると認めたものと扱われるというものですから、貸主が供託金の還付を請求するに当たり、何らかの留保の意思を明らかにしておけばよいということになります。

問題は、どのようにしておけば、留保の意思を明らかにしたといえるかという点です。これについては、最高裁は貸主が留保の意思を示したものと扱われる場合として 3 つのケースを示しています。

1 つ目は、貸主が、供託金を増額した賃料の一部として受領するので供託書を貸主に送付せよと通知した場合です（最判昭和 36 年 7 月 20 日）。

2 つ目は、貸主が上記の賃借人に対する通知書を添付して供託金還付請求をした場合です（最判昭和 38 年 9 月 19 日）。

3 つ目は、貸主が、供託金を上回る額の賃料増額請求訴訟を提起し、供託金を受領するまで、訴訟が継続している場合です（最判昭和 42 年 8 月 24 日）。

したがって、貸主が供託金を何らの留保もすることなく還付請求を行い、これを受領することは、実質的には増額請求の撤回と見られる結果となる場合がありますので、必ず留保の意思を表明する必要があります。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐちまさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

接道の説明

仲介会社の紹介により、宅建業者が所有する土地建物を購入しましたが、購入後、土地が道路に面しておらず、建て替えができないことが判明しました。売主宅建業者と仲介会社のそれぞれに対し、損害賠償請求をすることができるのでしょうか。

1. 回答

売主宅建業者と仲介会社の両方に対して、損害賠償請求をすることができます。

2. 接道条件

建物を建築するためには、原則として、その敷地が4m以上の道路に2m以上接していなければなりません（建築基準法43条1項本文・42条1項）。このルールを、接道条件（あるいは接道要件）といいます。土地を購入しようとする場合、建物建築（あるいは再築）の可否は最も重要な要因です。宅建業者が土地を売却しようとするときには、売主と仲介会社のいずれもが、買主に対して、接道条件を説明しなければなりません。

3. 千葉地裁平成23年2月判決

接道条件を満たしていないことを説明していなかったとして、土地の買主から、売主と仲介業者の両方に対する損害賠償義務を認められたのが、千葉地裁平成23年2月17日判決です。買主Xは、居宅用の一戸建て住宅を購入したいと考え、平成5年10月、宅建業者Yから、千葉市中央区の土地建物を、代金2,550万円で購入したけれども、土地が接道条件を満たしていなかった（Xと隣地所有者Tの共有する路地には面しているが、この路地は幅員約2.7メートルであり、道路にはあたらない）という事案です。Zが売主側の仲介業務を行っていました。裁判所は次のように述べて、YとZの責任を肯定しました。

『1 宅地の売買においては、建築基準法上の接道関係は、建て替えの可否並びに転売の可否及び転売条件等に大きく影響するものである。そして、Y及びZは、いずれも不動産の売買及び仲介を業とする会社であり、宅建業者であるから、まず、Yについては、売買契約上の付随義務として、土地の接道状況についてXに対し説明する義務があったというべきである。

また、Y及びZは、宅建業者であり、売主および仲介業者として本件売買契約に関与したものであるから、宅地建物取引業法35条1項により、それぞれ取引主任者をして、Xに対し接道状況について説明すべき義務を負っていたものである（同項2号、47条1号）。なお、買主に対する重要事項説明義務は、買主側の仲介業者にとどまらず、取引に関与した宅建業者すべて

が負う（同法35条1項、同法31条、最高裁昭和36年5月26日判決）。

2 ア 本件土地は接道要件を満たしておらず、建て替えが困難な土地である。なお、本件隣地所有者Tが建替えを断念し、本件路地のうち一部（本件土地の接道を確保するために必要な部分）についてXの単独使用を認めることに同意すれば、本件建物の建て替えが可能となることも考えられるが、Tの陳述内容からして、Tから上記同意を得ることは容易ではないと考えられる。

イ ところが、まず、本件売買契約書には、この点について何ら記載がなく、むしろ、本件重要事項説明書には、本件土地の「北側が幅約6mの公道に約3m接している」旨記載され、「新築時の制限」としては道路斜線規制等が記載されているのみで、接道要件との関係での建築の制限については全く記載されていなかった。

そして、Xは本件路地が共有であることについては説明を受けたものの、本件土地が接道要件を満たしておらず、建て替えが困難であることについては説明を受けたことがなかった。

ウ 前記ア及びイによれば、Y及びZには、Xに対する説明義務違反（本件不法行為）があったことが明らかであって、Y及びZは、本件不法行為と相当因果関係にあるXの損害について賠償責任（不真正連帯債務）を負うというべきである（会社法350条）。裁判所はまた、損害については、①接道要件が具備されていたときの価格は2,050万円程度であることと、②Xが今後も居住を続けるという選択肢とを考慮にいれたうえで、接道条件を満たさないものとしての適正価格を1,500万円程度として、売買価格とこの適正価格の差額に利息と弁護士費用を加えた額を、損害額と認定しました。

4. まとめ

このケースでは、購入者は物件での居住を継続しており、損害は現実化していません。しかし売主側のこの点についての反論に対しても、裁判所は『なお、Yらは、Xには現実の損害が発生していない旨主張するが、売買代金等の金員の出損自体が不法行為による損害であると認められるから、主張は失当である』と明言しています。宅建業者には、他山の石とすべき裁判例です。

不動産業者のための コンプライアンス

第3回



かねしげ よしゆき
危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

コンプライアンスと危機管理経営〈その2〉

前回に続いて、コンプライアンス違反の4つのタイプのうち、重大事故、自然災害及び広域感染症についてご説明しましょう

【1】重大事件

前回参照

【2】重大事故

重大事故とは、事業所・生産拠点・高層ビル・地下街等の失火、ガス爆発、エレベーター・回転ドア等事故、落下物事故、脱線事故、管理物件内の転倒事故、レジャー施設内事故、ITシステム障害、労災事故、従業員による重大交通死亡事故、原子力事故・放射能汚染、その他施設機器の故障事故など、主として企業内部のミス（過失）または不可抗力によって発生する事案のことです。

ミスの重大性によって法令違反が問われ、また不可抗力とみられる場合であっても、企業の管理責任について「人災」（コンプライアンス違反）として追及され企業倫理の問題となるおそれも出てくる事案です。



【3】自然災害

自然災害とは、地震、津波、噴火、洪水、台風、土砂崩れ、集中豪雨、落雷、竜巻・突風など、異常気象等に起因する災害のことです。

自然災害については、コンプライアンス違反とは無関係の事象であるかのような印象をもたれるかもしれませんが、しかし、例えば首都直下型地震や南海トラフを震源域とする巨大地震の危険性について広く公表される中で、企業が仮に震災対策への準備をしないままに巨大地震が発生し一般顧客や従業員が死傷した場合には「人災」とのそしりを免れないでしょう。なぜなら、これは企業の安全対策上の責任や安全配慮義務違反（法令違反）のおそれが出てくるからです。また、国や自治体が定めた帰宅困難者対策のガイドラインが定められる中、これを遵守しない企業についても、少なくとも企業倫理にもとる行為としてコンプライアンス違反に問われかねません。



【4】広域感染症

広域感染症とは、新型インフルエンザ、SARS（重症急性呼吸器症候群）、エボラウイルスなど、国内外に広域かつ甚大な被害をもたらすおそれのある感染症のことです。

広域感染症についても、万一発生すれば、企業活動をはじめ社会全体に甚大な被害をもたらすことが予測される中、企業がその対策をおろそかにしていれば、自然災害のケースと同様に「人災」として非難されかねません。その意味で、これもコンプライアンスの問題としてとらえることができます。



では、こうした4つのタイプのコンプライアンス違反が万一発生したときには、企業にはどのような制裁が待ち構えているのでしょうか。

今回は、コンプライアンス違反に対する5つの制裁についてお話ししましょう。

Check it up

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の 応募・交付申請受付期間延長と登録状況について

2011年10月に創設された「サービス付き高齢者向け住宅登録制度」から1年が経ちました。現在の登録状況はどのようになっているのでしょうか？ また、8月9日に発表サービス付き高齢者向け住宅整備事業の応募・交付申請の受付期間の延長が発表されましたので、国交省担当課にその背景をお聞きしました。ぜひ、今後の業務にお役立てください。

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の応募・交付申請の受付期間の延長

(現行)平成24年11月末(予定)まで → (今回変更)平成25年2月末(予定)まで

※今年度から事業者に対し申請前の登録を条件としていることもあり、応募期間の延長を行いますが、申請の状況により、受付期間内であっても受付を停止することがあります。この際はホームページにてお知らせいたします。

■申請書の受付・提出先

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局
(<http://www.koreisha.jp/>)
〒113-0033 東京都文京区本郷1-28-10 本郷TKビル5階
TEL: 03-5805-2971 FAX: 03-5805-2978
E-Mail: info@serkorei.jp

■お問い合わせ先

国土交通省安心居住推進課
TEL: 03-5253-8111 (内線 39854、39856)



comment

サービス付き高齢者向け住宅の受付期間延長について

国土交通省住宅局安心居住推進課

2011年10月に、サービス付き高齢者向け住宅を規定した『高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)の一部改正』が施行されましたが、施行後は、サービス付き高齢者向け住宅として登録が認められた後でなければ補助金申請できなくなりました。施行前の段階で先行して申請は受け付けていたため、法施行後に要件としていた登録が、想定していたよりも手続的にスムーズに進みませんでした。そこで、当初の申請期限を3か月間延長することにしました。

サービス付き高齢者向け住宅の情報提供システム

一般社団法人すまいづくりまちづくり連合会が国交省、厚生労働省と運営するWEBサイト「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」では、登録された全国のサービス付き高齢者向け住宅が誰でも検索できるようになっています。

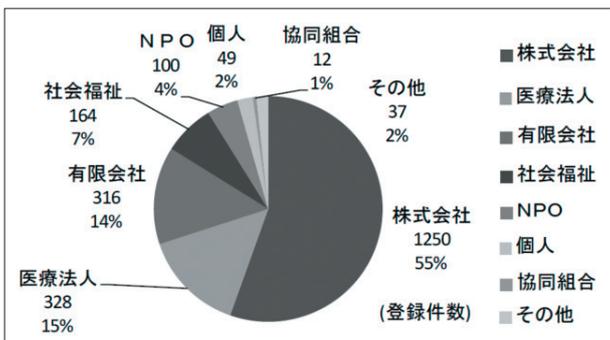
総登録件数 2,369 件 (10月23日現在)
総登録戸数 75,510 戸

<http://www.satsuki-jutaku.jp/>



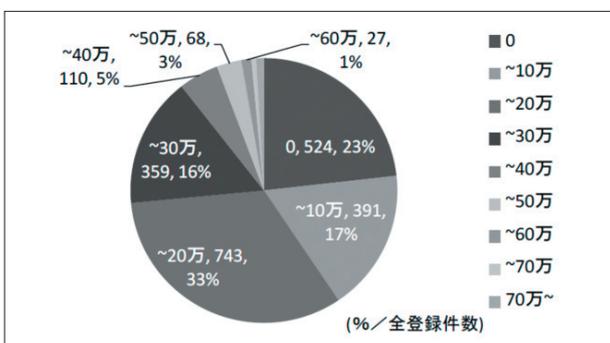
サービス付き高齢者向け住宅登録の動向

10月15日に高齢者住宅研究所より発表された「サービス付き高齢者向け住宅登録の動向2012.930現在」によると、サービス付き高齢者向け住宅の登録状況は以下のとおりとなっています。



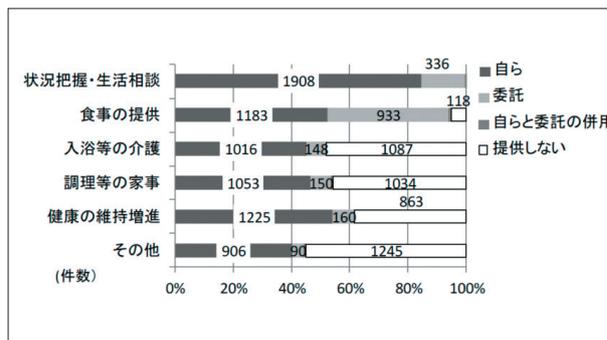
●登録事業者（法人形態別登録件数）

登録事業者は、株式会社が半数を占める。(55%：1,250件 / 全登録件数 2,256件) 医療法人(15%)、有限会社(14%)が続く。以上の3法人形態の登録件数で全体の8割を超す構成となっている。



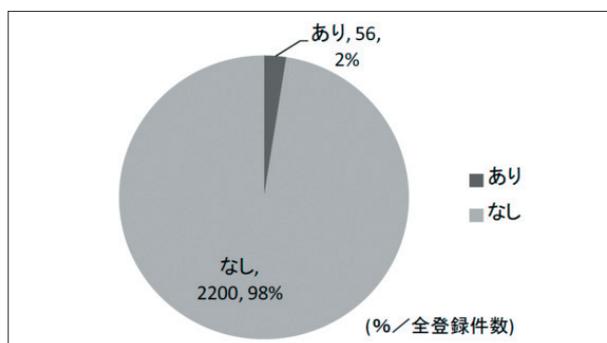
●敷金の設定金額

敷金は、~20万円(33%：743件 / 全登録件数 2,256件)・~10万円(17%：391件)・~30万円(16%：359件)の設定が多い。0円という設定も23%(524件)みられた。



●サービス提供状況

状況把握・生活相談は、事業者自らによる提供は全登録件数の85%(1,908件 / 全登録件数 2,256件)・委託による提供は15%(336件)・自らと委託の併用による提供は0.5%(118件)であった。



●前払い金の設定

前払い金を設定しているのは56件(2%：登録件数 2,256件)であった。

企業による土地取引状況の判断についてのDI*は全国的に上昇 ～土地取引動向調査(平成24年8月調査)の結果について～

平成24年10月18日
国土交通省土地・建設産業局 土地市場課

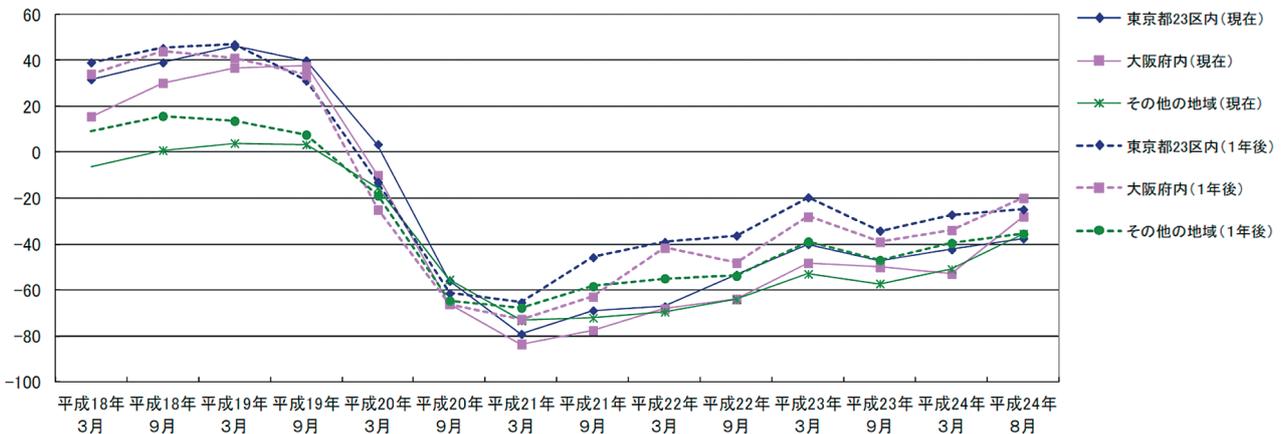
調査目的

本調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としている。

調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業であり、半期ごとに調査を行っている。

主な調査結果

土地取引状況の判断に関するDI (本社所在地別)



「現在の土地取引状況の判断」、「1年後の土地取引状況の判断」についてのDI（「活発である」－「不活発である」）は、共にすべての地域で上昇した（上図）。

「現在の土地取引状況の判断」については、特に「大阪」の上昇幅が24.9ポイントと大きく、平成13年の本調査開始以来、初めて「大阪」のDIが「東京」のDIを上回る結果となった。

※DIとは…もともと数値化しづらい、業況感や、景況感といった定性的な対象を、アンケートの回答の割合を用いて数値化したもの。「状況が良い」という意見から、「状況が悪い」とする意見を差し引いた割合に100%をかけて算定する。本調査においては、土地取引状況や地価の水準についてDIを公表している。

エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業 (住宅エコポイント事業)の 実施状況について(平成24年9月末時点)

平成24年10月19日

1. 住宅エコポイントの申請状況

(1) 平成24年9月の合計	
[1] 新築	27,777戸
[2] リフォーム	13,218戸
[3] 合計	40,995戸
(2) 申請受付開始からの累計	
[1] 新築	882,519戸
[2] リフォーム	745,092戸
[3] 合計	1,627,611戸

2. 住宅エコポイントの発行状況

(1) 平成24年9月の合計	
[1] 新築	27,631戸 (55億79万ポイント)
[2] リフォーム	14,133戸 (10億9505万4千ポイント)
[3] 合計	41,764戸 (65億9584万4千ポイント)
(2) 申請受付開始からの累計	
[1] 新築	869,884戸 (2458億294万ポイント)
[2] リフォーム	733,787戸 (452億3700万2千ポイント)
[3] 合計	1,603,671戸 (2910億3994万2千ポイント)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく 長期優良住宅建築等計画の認定状況について

平成24年10月15日

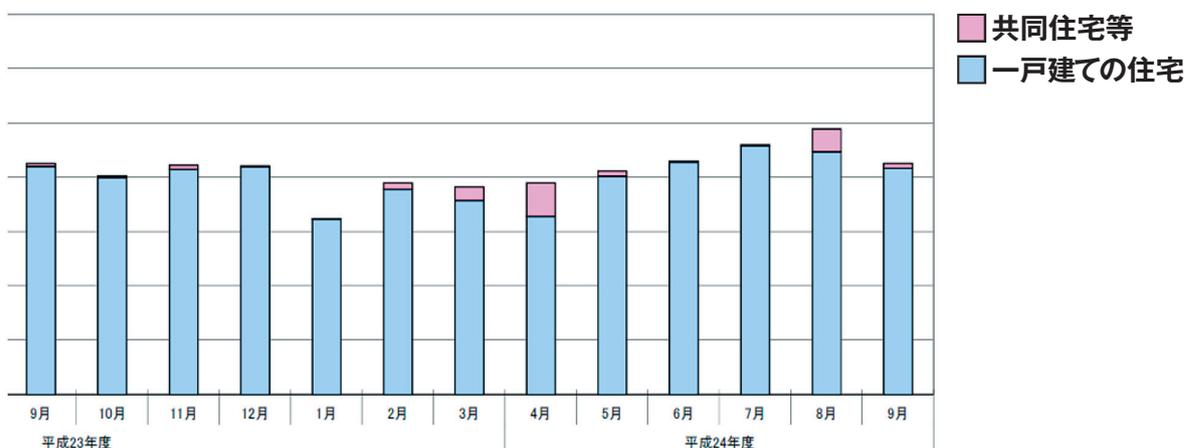
この度、全国の所管行政庁の平成24年9月の認定状況について、調査した結果がとりまとまりましたので、お知らせします。

1. 平成24年9月の実績

(1) 一戸建ての住宅	8,343戸
(2) 共同住宅等	164戸
(3) 総戸数	8,507戸

2. 制度運用開始からの累計

(1) 一戸建ての住宅	310,412戸
(2) 共同住宅等	8,126戸
(3) 総戸数	318,538戸



脱法ドラッグ販売店の賃貸借契約について

『月刊不動産 9月号』に掲載のとおり、当会滋賀県本部は、滋賀県警察本部と脱法ドラッグ対策について相互協力を確認しました。

社会問題化している脱法ドラッグ販売店は、不動産賃貸借契約により営業していることが多く、不動産取引の安全と公正を確保し、社会への貢献と業界の発展を目指す当会としては看過することのできない問題です。会員の皆様におかれましても、このような不動産取引には十分に御注意くださいますようお願いいたします。

また、こうした取引の可能性がある場合は、各都道府県警察の薬物対策担当課へ通報し、相談するようお願い申し上げます。

指定薬物に係る薬事法違反検挙事件等

	平19		平20		平21		平22		平23		平24(1~6)	
	事件数	検挙人員	事件数	検挙人員								
薬事法	5	6	1	1	7	9	5	9	5	6	7	16

注1 検挙事件数は同一被疑者及び関連被疑者の余罪を検挙した場合でも一つの事件として計上した。

注2 複数の罪で検挙されている場合、薬事法違反が主たるものであるときには同法違反の検挙件数・人員として計上した。

いわゆる脱法ドラッグに関連する検挙事件等

	平19		平20		平21		平22		平23		平24(1~6)	
	事件数	検挙人員	事件数	検挙人員								
刑法	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
その他	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	1	1
合計	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	6	6

注1 脱法ドラッグとは、規制薬物等（国際的な協力の下に規制薬物に係る不正行為を助長する行為等の防止を図るための麻薬及び向精神薬取締法等の特例等に関する法律第2条第1項に規定する規制薬物及び薬事法第2条第14項に規定する指定薬物をいう。）に化学構造を似せて作られ、規制薬物等と同様の薬理作用を有する物質を含有する物品をいう。

注2 検挙事件数は同一被疑者及び関連被疑者の余罪を検挙した場合でも一つの事件として計上した。

注3 複数の罪で検挙されている場合には主たる法律違反・人員として計上した。

注4 刑法は危険運転致傷罪等をいう。

注5 その他は各種条例違反をいう。



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	江別市	コスモスホーム(株)
	札幌市	(株)住まいのさくらホーム
	札幌市	総合美装工業(株)
	江別市	谷江産業(株)
	札幌市	(株)賃貸管理ニックス
岩手県	盛岡市	(株)マイランド岩手
	紫波郡	(株)ランドワン
宮城県	仙台市	(株)ダイナックス
	仙台市	トレンドサークル (株)
	仙台市	(株)Nextlife
	仙台市	(株)わここう
福島県	いわき市	(株)サンキコーポレーション
	いわき市	賃貸サポート(株)
	いわき市	(株)ブルーピクト
茨城県	つくば市	you.life
栃木県	栃木市	賃貸住宅管理メンテナンス・茂呂
埼玉県	さいたま市	(有)金子建材興業
	さいたま市	(株)プラコ
	鴻巣市	(株)プロスパーク
	幸手市	(株)マコト不動産
	川口市	(株)三八幸
千葉県	野田市	川間アセット(株)
	船橋市	(株)カンシン
東京都	港区	(株)アイコーエステート
	稲城市	(株)イチイ
	八王子市	(株)市川不動産
	中野区	(有)伊藤ベンチャートラスト
	世田谷区	(株)インエクス建築工房
	西多摩郡	(株)S・Kホーム
	新宿区	(株)FGH
	渋谷区	(株)エンジンテラス
	新宿区	(株)OAGコンサルティング
	北区	(株)オーエムジャパン
	杉並区	岡野不動産(同)
	千代田区	叶屋不動産商事(株)
	大田区	(株)キーパーズESP
	世田谷区	(株)Q8
	中央区	(株)グランドコンフォートリーシング
	中央区	グリーンパーク(株)
	港区	CrossLink(株)
	中央区	K&Mプロデュース
	台東区	(株)恒誉
	町田市	(株)コントラスト
	江東区	(株)サカエイ
	港区	(有)ジャヌー
	渋谷区	(株)スタイルコート
	新宿区	(株)ゼックスインターナショナル
	中央区	タフカ(株)
	品川区	(株)ディーアール東京
	渋谷区	(株)ティーアンジュ
	渋谷区	D&Rコンフィデンシャル(株)
	新宿区	(株)日本建築環境
	大田区	(株)ハイパープロパティーズ
	渋谷区	(株)peace&nation
	墨田区	(株)ファーストジャパン
	港区	(株)ぶらん
	港区	(株)フレ임ワークス
	板橋区	(株)紅屋
	千代田区	(株)マイキューブ・アセット・マネジメント
	千代田区	(株)MIRABELL
	港区	(株)メッツ
	千代田区	(株)安井ファシリティーズ

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	新宿区	(株)四葉トラスト	
	台東区	(株)ライフ住宅販売	
	港区	(株)RESION	
	渋谷区	(株)リブ	
	新宿区	(株)リンデン	
	港区	ルーフス(株)	
	小金井市	(株)ワイライン	
	神奈川県	川崎市	アスカリビング(株)
		足柄上郡	開成不動産 (株)
		平塚市	(株)クリエイティブホーム
川崎市		(有)cocosumu	
横浜市		ジェイエステート(株)	
川崎市		(株)シティープランニング	
横浜市		(同)DENTO	
横浜市		(株)デント	
横浜市		(株)ハウスギャラリー	
相模原市		(株)未来ing	
大和市		(株)ユウキ・コンサルタント	
新潟県		長岡市	(株)浅草屋地所
山梨県		南アルプス市	(株)ラヴィアンローズ
静岡県	磐田市	(株)フジタ	
	駿東郡	(株)フリーダム	
愛知県	一宮市	(株)カジ・コーポレーション	
	名古屋市長久手町	(株)カトゥールビルド	
	尾張旭市	(株)カナオコーポレーション	
	名古屋市長久手町	(株)さくら企画	
	名古屋市長久手町	太洋不動産(株)	
	名古屋市長久手町	(株)ナゴヤ不動産	
	名古屋市長久手町	(株)ホワイトRe不動産	
	名古屋市長久手町	(有)ワイエスプランニング	
	京都府	京都市	(株)日新住宅販売
		大阪府	藤井寺市
交野市			(株)グリーンホーム
大阪市東淀川区			(株)コバルトエステート
大阪市東淀川区			(株)ザイナスコミュニティ
大阪市東淀川区			新都第三評価(株)
大阪市東淀川区			(株)セラハウジング
大阪市東淀川区			(株)トータルプラン
大阪市東淀川区			(株)リアズエステート
兵庫県			尼崎市
	西宮市		(株)オネスト不動産販売
	明石市	(有)大平地産	
	神戸市	(株)東伸	
	姫路市	(株)プライムクリエイト	
	奈良県	大和郡山形市	古民家鑑定所(株)
和歌山県	和歌山市	めら不動産コンサルタントオフィス	
広島県	安芸郡	(株)ラプラス	
山口県	山陽小野田市	(有)ジョイホーム	
徳島県	鳴門市	M's Design Factory	
	小松島市	(株)三浦エステート	
	徳島市	みはる宅建	
愛媛県	今治市	(有)藤田ハウス	
	松山市	松山ディベロップ	
福岡県	飯塚市	不動産工房(株)	
	福津市	マトバ不動産(株)	
長崎県	佐世保市	(株)KI不動産	
	平戸市	(有)田中米穀店・田中FP不動産	
大分県	大分市	あいか不動産(株)	
宮崎県	都城市	(株)T&T	
鹿児島県	霧島市	(株)アパネットコム	
沖縄県	沖縄市	ヒトシ不動産	

「全日ラビットカップ第14回 12U野球選手権 山形大会」を開催



高梨 秀幸
山形県本部長

野球を通じ、健全でグローバルな子供の育成を後援しています。

山形県本部



平成24年10月6日（土）、7日（日）、楽天イーグルスさくらんぼ東根球場（大森野球場）において、「全日ラビットカップ第14回12U野球選手権山形大会」が開催されました。

大会は両日とも野球日和の天候に恵まれ、山形県外の2チーム、山形県内の10チームの計12チームが出場しました。

高梨本部長の始球式で大会が始まると、選手たちがお互いに大声で励まし合う元気あふれるプレーが繰り広げられました。父兄の応援にも熱が入り、とても賑やかな大会となりました。

試合中の子供たちには緊張した中でも野球を楽しんでいる表情が見られ、また、自信に満ちたガッツあるプレーからは、連日の猛暑を乗り越えた練習の成果を感じられました。1点取られたら取り返す、そんなレベルの高い熱戦が繰り広げられた2日間となりました。

成績は、優勝：鶴岡ドリームス、準優勝：オール村山、3位：天童市選抜、という結果になり、高梨本部長から優勝旗と記念のメダルが授



優勝旗を授与する高梨本部長

与されました。

また、MVP優秀選手には鶴岡ドリームスの園部選手が選ばれました。

近年、様々な理由から子供たちがスポーツをする機会が減少していると聞きます。子供たちとスポーツを取り巻く環境はますます厳しくなっていると思いますが、野球技術の向上だけでなく、健全な青少年の育成とグローバルな人間形成の一役を担えればと思い、山形県本部では、今後も継続して後援していきたいと考えております。



全14チームが4会場で戦った



1点を追うゲームが繰り広げられた

札幌市とまちづくりに関する協定を締結



細井正喜
北海道本部長

町内会への加入を促し、まちづくり活動の活性化を図っています。

北海道本部



北海道本部は、札幌市と「地域のまちづくり活動団体への支援に関する協定」を締結しました。

9月10日に札幌市役所市長応接室で調印式が執り行われ、北海道本部より細井正喜本部長、大場勝己副本部長、仲山幸暉副本部長の3名が出席しました。

この協定は、札幌市における町内会への加入率が70%である現状の中、札幌市の地域のまちづくり活動の根幹を担う町内会・自治会などのまちづくり活動団体を活性化するため、市と関連団体等とが連携して地域のまちづくり活動の普及啓発や転入者などに対する町内会、自治会などへの加入促進を目的としたものであ

り、具体的には市が作成したリーフレット等の配付や、地域のまちづくり活動の役割や重要性を啓発するイベント等の開催を行うというものです。

調印式の模様は道内最大手『北海道新聞』をはじめ業界紙で大きく掲載されました。また、法定義務研修会時に「市民まちづくり局市民自治推進室長」からの講演を受け、さらに北海道本部広報誌への掲載等の取り組みを行い、札幌市との更なる連携を図りました。



9月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

- 会務運営会議
日時 平成24年9月4日(火)
13時～
内容 会務運営に関する件
- 総務委員会
日時 平成24年9月24日(月)
16時～
内容 1. 平成24年度無料相談所助成に関する件
2. 全国統一版会員管理システム進捗状況について
- 教育研修委員会
日時 平成24年9月12日(水)
14時30分～
内容 全国不動産会議分科会作業部会

全日

- 流通推進委員会

日時 平成24年9月7日(金)11時～
内容 1. 平成24年度事業実施状況及び予算執行状況に関する件
2. 新ゼネットシステム構築に関する件

- 住宅ローンアドバイザー推進特別委員会
住宅ローンアドバイザー養成講座
日時 平成24年9月4日(火)～5日(水)10時～(大阪)
平成24年9月11日(火)～12日(水)10時～(札幌)
平成24年9月25日(火)～26日(水)10時～(千葉)

- 賃貸不動産管理士資格制度特別委員会
賃貸管理専門コース
日時 平成24年9月4日(火)・9月18日(火)13時～(東京)
平成24年9月11日(火)・9月25日(火)13時～(大阪)

不動産保証協会

- 一般保証業務検討特別委員会
日時 平成24年9月6日(木)
15時30分～17時30分
内容 一般保証業務の再開に係る検討について
- 求償委員会
日時 平成24年9月14日(金)
15時～17時
内容 1. 求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他
- 弁済委員会
日時 平成24年9月26日(水)
12時～17時
内容 その他、開催日程、懸案事項等に関する件

インタビュー【達人の住まいと仕事】

シンガーソングライター
渡辺真知子さん

特集

「不動産流通市場活性化フォーラム」
を検証する

連載

- ・ 税務相談 税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 弁護士 渡辺 晋
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス
金重凱之
- ・ 11月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 10月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 10月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

ご存知ですか?
手付金保証制度

ご利用になっていますか?
手付金等保管制度

**手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店**



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、
両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

<http://www.fudousanhosho.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

※弁済委員会審査結果については、不動産保証協会HPに掲載しています。

税金速算プログラムを 改編しました

不動産業務に関連する税金をシミュレートするプログラム『税金速算プログラム』を、平成24年度税制改正に沿って改編いたしました。

*赤字が改編項目です。

- 不動産取得税
- 印紙税
- 登録免許税
- 贈与税
- 相続税
- 相続時精算課税
- 住宅ローン控除
- 改修に係わる住宅ローン控除
- 固定資産税&都市計画税
- 譲渡所得税
- マイホームを売却したときの税金
(居住用財産譲渡)

また、各課税項目に対し、特例条件を満たしている場合は、その特例を適用した計算ができます。

税金速算

住宅ローン控除

<概要>
マイホーム（自己の居住部分が2分の1以上であること）を取得した人に対し所得税が減税されます（住民税には適用されません）。

<注意事項>
1. 本ウェブサイトの税金速算でシミュレーションする税金額は、実際の金額と異なる場合がございます。
2. あくまでも参考値としてのご利用をお願いいたします。
3. 正確な税金額につきましては最寄りの税務署、地方事務所または税理士にご相談をお願いいたします。
4. 本ウェブサイトの税金速算を利用することにより損害が発生した場合、社団法人全日本不動産協会及び社団法人不動産保証協会は、一切責任を負いかねますのでご了承の上ご利用をお願いいたします。

●住宅に関する入力（*が付いている項目は入力必須です）

1	住宅取得価格 * (家屋+敷地)		円 半角
2	総床面積 *	㎡	半角入力
3	居住用面積 *	㎡	半角入力
4	住宅区分	▼	

●借入金計算に関する入力（*が付いている項目は入力必須です）

1	借入金 *		円 半角
2	年利率 *	%	半角入力
3	借入年月日 * もしくは 購入年月日	▼年 ▼月 ▼日	
4	第一回返済予定日 *	▼年 ▼月 ▼日	
5	借入金の最終返済年月 *	▼年 ▼月	

HOW TO



ホームページへのアクセス方法

- 1 パソコンのWebブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)より、全日本不動産協会ホームページにアクセス URL→<http://www.zennichi.or.jp/>
- 2 【会員ログイン】ボタンより、ログイン
- 3 画面左メニューの【業務支援】ボタンをクリック
- 4 画面左メニューの【税金速算】ボタン、もしくは画面中央の【税金速算】をクリック
- 5 表示されました項目一覧より、計算したい税の項目をクリック
- 6 必要な入力項目に値を入力し、【計算】ボタンをクリック
- 7 計算結果が表示されます。

注意事項

※本ウェブサイトの税金速算でシミュレーションする税金額は、実際の金額と異なる場合がございます。あくまでも参考値としてのご利用をお願いいたします。正確な税金額につきましては最寄りの税務署、地方事務所または税理士にご相談をお願いいたします。本ウェブサイトの税金速算を利用することにより損害が発生した場合、公益社団法人全日本不動産協会及び社団法人不動産保証協会は、一切責任を負いかねますのでご了承の上ご利用をお願いいたします。

今月の表紙

水戸武士小路明細図

徳川光圀（水戸光圀）が水戸藩主時代であった、今から約340年前の寛文年間（1661～1672年）から延宝年間（1673～1681年）頃に描かれた古い絵図を復刻および彩色したもの。水戸城を中心に東西に広くとられた重臣の屋敷地、城から離れた町屋屋敷地に当時の戸主名がすべて書き込まれている。

水戸城は江戸時代、徳川御三家の一つである水戸徳川家の居城であった。徳川光圀は、1661年から1690年の29年間、52歳で隠居するまで水戸藩2代目藩主を務めた。9代藩主の斉昭は1841年に藩校・弘道館を開校し、学問は一生行うものであるという考えに基づいて若者も老人も同じ場で学ばせたとする。斉昭は翌1842年、日本三名園の一つである偕楽園も城の西部に開いている。



偕楽園からの水戸市



弘道館



水戸城址（黒門）



茨城県



徳川
初期
水戸



●発行所

社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

<http://www.zennichi.or.jp/>

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員の方は、会費に購読料が含まれています。制作・(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。