

RealPartner



高知県はカツオの一本釣りで有名なように、水産業が盛ん。カツオは県魚として制定されている。

地域の活力、日本の活力——地場産業！
第5回 高知県・愛媛県



愛媛県は柑橘類の収穫量で全国1位を競っている。温州みかん、伊予柑が特に有名。写真は果肉が柔らかく、果汁が多いと評判の宮内伊予柑。



徳谷トマトは高知市の徳谷地区で生産されたトマト。糖度が高く、日本で最も高価なトマトと言われている。



愛媛県今治市は、タオルの生産で全国生産高の約5割のシェアを誇っている(今治市HPより)。写真は同市タオル美術館内の40mのタオルアート。写真提供:タオル美術館ICHIHIRO

kochi



農林水産省の「平成23年産野菜生産出荷統計」によると、高知県の生姜の収穫量は全国1位。写真は生姜畑。

Ehime



愛媛県南西部にある宇和海はリアス式海岸で養殖が盛ん。真珠養殖、魚養殖のいかだがたくさん浮かんでいる。

3

March
2013

リアルパートナー 3月号

平成25年度税制改正 住宅ローン減税の拡充・延長等

●トレンド・ウォッチ 活況を呈しているリート市場 その要因と影響は？
東日本大震災の発生から2年 国、全宅連・宅建協会等の取組み

平成25年度税制改正 住宅ローン減税の 拡充・延長等

平成25年度の税制改正大綱*が1月24日に、まとまりました。不動産関連のもっとも大きな改正は、来年の消費税増税を踏まえ、住宅ローン減税が延長・拡充されたことです。

このほか、リフォーム減税の拡充、相続税の改正等も盛り込まれています。

* 税制改正大綱は、あくまでも改正案ですが、政治情勢に大きな変動がない限り、近いうちに成立する見込みです。

1 住宅ローン減税の拡充・延長

消費税率引上げ(平成26年4月1日から8%、平成27年10月1日から10%)に伴う税負担の増加による影響を平準化および緩和する観点から、住宅ローン減税が平成26年4月1日から図表1のとおり拡充されたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。現行では10年間の控除額合計は最大で200万円ですが、400万円(長期優良住宅、低炭素住宅の場合は最大で500万円)になります。

また、住宅ローン減税は、所得税が少ないため控除額を全額控除できなかった場合は、残りを住民税からも控除することができます。ただし、現在は控除上限額が9万7,500円と定められています。これが、消費税率が8%となる平成26年4月1日から13万6,500円に拡充されます。それでも控除額を使い切れない場合は、消費税増税後に現金の給付措置を導入することが大綱に盛り込まれています。

※一般個人から中古住宅を購入するケース(消費税が課税されない)や、平成25年9月30日までの請負契約により建築する注文住宅(経過措置により税率5%が適用)についての住宅ローン減税は、借入金額が2,000万円、最大控除額が200万円、住民税からの控除上限額が9.75万円であり、平成29年末までの適用になります。

2 住宅ローンを組まなかった場合の減税

住宅ローンを組まずに、現金で長期優良住宅等を購入する場合の減税(いわゆる投資型減税)が、平成26年4月1日から図表2のとおり拡充されたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。

3 リフォーム減税

耐震改修、省エネルギー改修、バリアフリー改修等のリフォーム工事を行った場合、一定の要件を満たせば工事費等の10%を所得税から控除できる特例措置の最大控除額を平成26年4月から図表3のとおり上げた上で、適用期限が平成29年12月末まで延長されます。太陽光発電を設置する場合の省エネルギー改修工事は、最大控除額がさらに上げられました。

図表1●住宅ローン減税による控除額

入居年	控除対象 借入限度額	毎年の 控除率	控除 期間	最大控除額 (10年間の合計)	住民税からの 控除上限額
平成25年中～ 平成26年3月	2,000万円 (※1)	1.0%	10年	200万円 (※1)	9万7,500円
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円 (※2)	1.0%	10年	400万円 (※2)	13万6,500円

(※1) 長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額3,000万円、最大控除額300万円

(※2) 長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額5,000万円、最大控除額500万円

図表2●住宅ローンを組まずに現金で住宅を購入する場合の控除額

入居年	対象住宅	控除対象 限度額	控除率	最大 控除額
平成25年中～ 平成26年3月	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～ 平成29年12月	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

※平成26年4月から平成29年12月までの措置として、対象住宅に低炭素住宅を追加

図表3●リフォーム減税(自己資金の場合)

	居住年	最大控除額
1 耐震改修工事 【4年延長】	平成26年3月まで	20万円
	平成26年4月～平成29年12月	25万円
2 省エネルギー 改修工事 【5年延長】	平成26年3月まで	20万円(30万円)
	平成26年4月～平成29年12月	25万円(35万円)
3 バリアフリー 改修工事 【5年延長】	平成26年3月まで	15万円
	平成26年4月～平成29年12月	20万円
1+2+3を 併用する場合	平成26年3月まで	40万円(50万円)
	平成26年4月～平成29年12月	70万円(80万円)

※カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

図表4●リフォーム減税(ローン利用の場合)

居住年	省エネ・バリアフリー工事 対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
	その他工事対象限度額		
平成26年3月まで	200万円	2%	60万円
	800万円	1%	
平成26年4月～ 平成29年12月	250万円	2%	62.5万円
	750万円	1%	

また、ローンを利用してリフォームを行う場合、一定の要件を満たせば、ローン残高の一定割合を所得税から控除できる特例措置があり、これの最大控除額を平成26年4月から図表4のとおり引上げた上で、適用期限が平成29年12月末まで延長されます。

4 相続税、贈与税の見直し

(1) 相続税の基礎控除の引下げ

相続税の基礎控除が、平成27年1月1日以降の相続から、次のように引下げられます。

現 状：5,000万円+（法定相続人の数×1,000万円）

改正後：3,000万円+（法定相続人の数×600万円）

(2) 相続税の最高税率の引上げ

相続税の最高税率が、平成27年1月1日以降の相続について、50%から55%に引上げられ、税率構造が見直されます。

(3) 相続税の特定居住用宅地の適用面積の拡大

特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積が、平成27年1月1日以降の相続から、適用面積が240㎡から330㎡に拡大されます。

(4) 贈与税の税率改正

贈与税の最高税率を相続税に合わせるために税率が改正されるとともに、20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率が軽減されます。したがって、贈与税の税率構造が2つに分かれます（平成27年1月1日以後の贈与から）。

(5) 相続時精算課税制度の適用要件の見直し

次のように、相続時精算課税制度の適用要件が見直され、

同制度を利用できる人が増えることになります（平成27年1月1日以後の贈与から）。

①受贈者の範囲に、20歳以上である孫（現行：推定相続人のみ）を追加

②贈与者の年齢要件を60歳以上（現行：65歳以上）に引下げ

5 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

(1) 住宅に係る登録免許税の軽減税率の延長

住宅に係る登録免許税の軽減税率の適用期限が2年間延長されます。

・所有権保存登記：0.4%（本則税率）→0.15%（軽減税率）

・所有権移転登記（売買）：2.0%（本則税率）→0.3%（軽減税率）

・抵当権設定登記：0.4%（本則税率）→0.1%（軽減税率）

また、中古住宅取得に係る適用要件が見直され、新たに既存住宅瑕疵保険に加入している中古住宅が適用対象に追加されます。

(2) 土地に係る登録免許税の軽減税率の延長

土地に係る登録免許税の軽減税率の適用期限が2年間延長されます。

・所有権移転登記：2.0%（本則税率）→1.5%（軽減税率）

・信託登記：0.4%（本則税率）→0.3%（本則税率）

(3) 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の延長

印紙税については、軽減措置の適用期限を5年間延長したうえで、平成26年4月1日以降に作成される文書に係る税率が引下げられます（平成26年3月31日までは現行の軽減措置を延長）。

●財務省・税制改正の概要HP URL http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/

Contents March 2013

02 平成25年度税制改正

04 トレンド・ウォッチ
活況を呈しているJリート市場 その要因と影響は？

06 Information
全宅連 新研修資格制度 平成25年度からスタート／「宅地建物取引業法施行令」の一部改正／改正犯罪収益移転防止法施行について／特定住宅地造成事業等関連の告知・改正

08 特別企画
東日本大震災の発生から2年 国、全宅連・宅建協会等の取組み

10 連載 vol.7 住まい関連の法律・書式

11 連載 vol.54 知っていれば役立つ税務相談119番

12 連載 vol.18（最終回）わかりやすいリフォーム基礎知識

13 連載 vol.22 知っておきたい！建築基礎知識

14 連載 vol.10（最終回）知恵の小箱

15 連載 vol.10（最終回）ネットマーケティング講座

16 全宅連の税制改正提言活動—住宅購入時の消費税負担の軽減措置を大臣に提言／城西大学で一人暮らしに関する法的知識等を講義／宅建業法制定60周年記念フォーラム開催

Realpartner 3月号

2013年3月10日発行 通巻第424号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤博 編集人／壹岐昇一
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL.03-5821-8181（広報）FAX.03-5821-8101
URL: <http://www.zentak.or.jp/>

●本誌の表紙は2012年10月号から南から順番に2都道府県をクローズアップし、地場産業を紹介しています。編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受付けています。上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。



活況を呈しているJリート市場 その要因と不動産市場に及ぼす影響



公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授
田辺 信之

年末から年始にかけてJリート市場が活況を呈し、
投資口価格が急上昇しています。
その要因を分析するとともに、
不動産市場全体に与える影響を考察してみます。



Jリート市場の回復が鮮明に

昨年後半から回復の兆しを見せていたJリート市場が、金融緩和の影響もあり、年末から年始にかけて活況を呈しています。Jリートの投資口価格（株式会社の株価に相当）は、ここ1年間で過去最大の上昇率34%（東証REIT指数）を記録し、2011年12月末に2.9兆円だった投資口の時価総額は、2012年末には4.5兆円にまで膨れ上がりました（図表）。

Jリートとは、日本版の不動産投資信託のことを指します。株式や債券に投資する投資信託を「株式投資信託」や「債券投資信託」と呼ぶように、投資家から預かったお金を不動産に投資して運用するのが「不動産投資信託」、すなわちJリートです。Jリートに投資された資金は、専門の資産運用会社によって主に賃貸不動産に投資され、賃貸不動産の生み出す収益が投資家に分配されます。投資口（株式に相当）の価格は銘柄により異なりますが数十万円程度であり、現在の分配金の利回りは全銘柄平均で4.5～5%程度です。

投資口は上場株式と同様に、証券取引所に上場されていて自由に売買できます。同じJリートであっても、投資先はオフィスビル、賃貸住宅、商業施設、物流施設など多様化しています。Jリートに投資しているのは、銀行、投資信託、海外投資家、個人など多種多様な投資家です。

投資家が金利の低い預貯金に預けるのではなく不動産に投資しようと思っても、賃貸マンションなどの実物不動産に投資すると多額の資金が必要になります。また、実物不動産への投資では、購入後の管理をどうするかという問題にも直面します。その点、Jリートであれば、間接的ながら数十万円不動産に投資でき、管理も資産運用会社に任せることができます。

Jリートは上場されているので、必要があれば、いつでも市場で投資口を売却できるメリットもあります。もちろん、実物不動産を自ら所有することの意義、醍醐味もあるので、どちらに投資するのかは、投資家自身の投資方針、経験、資金力などによって違ってきます。

Jリートの株価（投資口価格）の上昇の要因

それでは、ここ数カ月でJリートの投資口価格が急上昇しているのはなぜでしょうか。もちろん、「日銀の金融緩和によって株式投資が活発化し、株価が上昇するだろう」という期待がその要因の1つです。ですが、それだけでなく、昨年からの日本の不動産市場がマーケットサイクル（市場の周期）の底を打ち、回復に向かっていることも大きな要因となっています。すなわち金融緩和だけではなく、投資口価格が一時的に上昇しているのではなく、不動産市場という実体経済の回復を反映して投資口価格が上昇しているのです。

この点は、Jリートなどの不動産ファンドが所有する物件の投資の総合的な収益水準（毎年の賃料収入等による収益＋不動産価値の変動による収益）がここ1～2年間で徐々に改善してきていることからわかります。例えば、オフィスビルに投資した場合の総合的な収益水準は、2008年の世界的な金融危機後は約20%程度落ち込みましたが、2011年に入ってから少しずつ上昇してきています。これは空室率が低下していることによるものですが、これからは賃料も反転してくるで



しょう。

また、これまでのJリートの投資口価格に割安感があったことも、最近の価格上昇を下支えています。Jリートの分配金利回りと国債利回りとの差のことを「イールドスプレッド」と呼びます。これは国が発行する国債よりもリスクがあるJリートに投資することによって得られる、リスクに見合ったプラスアルファの利回りのことです。日本ではJリートのイールドスプレッドが、過去1年半にわたり4～5%の水準を維持していました。絶対水準そのものも高いのですが、世界の主要国のリートのイールドスプレッドが1～4%程度にあることと比較しても明らかに高い水準でした。ですが、債務危機問題で揺れる欧州やアジアの諸国と比べて、日本市場のリスクが高いということは、本来ならばおかしいことです。

イールドスプレッドが高いということは、Jリートの分配金利回りが高いということであり、これはJリートが実力よりも低く評価されていることを意味します。投資口価格が割安だから、分配金利回りが高くなるのです。そうした観点からは、ここ数カ月の投資口価格の上昇には、価格水準の是正の側面も含まれていると言えるでしょう。ただ、最近になって、価格水準はある程度、是正されてきつつあります。

Jリート活性化が不動産市場に及ぼす影響

投資口価格が上昇し、Jリート市場が活性化すると、不動産取引そのものも活発になります。投資口価格が上昇すると、Jリートは公募増資(新たな投資口を発行して投資家から資金を集めること)によって、投資家から不動産投資資金を調達しやすくなります。Jリートに投資しておけば、一定の収益を獲得できると考える投資家が増えるので、Jリートが新たに投資口を発行したときに、そうした投資家からお金を調達しやすくなるためです。すなわち、「投資口価格の上昇→Jリートへの投資資

金の流入→Jリートによる不動産取得」という循環になるため、Jリート市場が活性化すると、不動産市場での物件の売買が活発化してくるのです。

実際に2012年のJリートの不動産取得額は1兆344億円と、5年ぶりに1兆円の台に到達しました。また、不動産取引(上場会社等)に占めるJリートの比率(取得額ベース)は、2010年後半には15%程度まで低下しましたが、その後上昇を続け、現在では45～50%にまで達しています。従って、年末年始にかけてのような投資口価格の急上昇がこれからも続くことがなくても、一定の価格水準が維持されれば、これから暫くはJリートが不動産取引の牽引者としての機能を果たすことが予想されます。

Jリートの主な投資対象物件は3大都市圏や地方中核都市にあるオフィス、住宅、商業施設、物流施設などの中型から大型クラスの物件です。とは言え、Jリートや私募ファンド(投資家が限定的なファンド)による不動産投資が活発化すれば、その影響は不動産市場全体や不動産価格の動きにも波及してくるでしょう。すでに、都心の一部地域では不動産価格が上昇に転じています。投資が活発化すれば、不動産ファンドが投資する物件の範囲や地域も拡大してくることが予想されます。

このようにJリート市場の動きを知ることが、Jリートそのものに投資するためだけでなく、不動産市場の今後を予測するためにも有用です。欧米の景気や中国の経済成長に不透明感が残りますし、政府の景気対策の効果などもこれから判明してきますので、これからはますますJリート市場の動きから目を離せないところです。

ただ、自分で色々なデータを整理するのは大変ですので、東証ホームページや不動産証券化協会が毎月発行している「J-REIT REPORT」(ホームページからダウンロード可能)などを利用して市場動向を把握するようにすると良いでしょう。

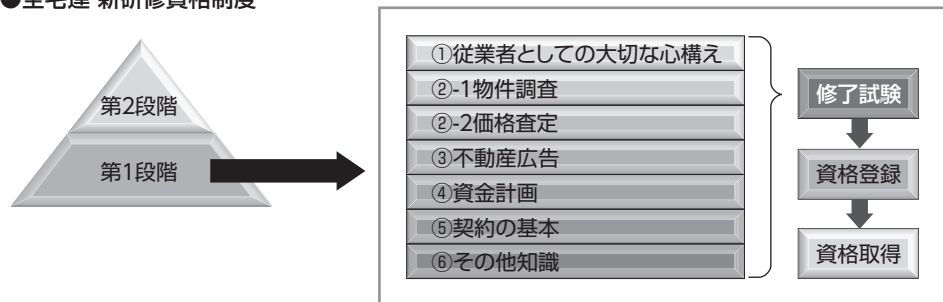
1 全宅連 新研修資格制度 平成25年度からスタート

全宅連は、平成25年度から独自の新研修資格制度をスタートさせます。これは、不動産流通市場活性化の担い手として、多様化する消費者ニーズに対応しうる人材の育成を目指した制度です。会員だけでなく、消費者の方々にも適正な不動産取引実務について学習していただくことで、安心安全な不

動産取引を推進します。

新研修資格制度は、図のように段階的な制度の構築を基本方針とし、その第1段階として不動産取引実務の基礎知識を習得するための講座を平成25年度に創設し、今後は専門知識習得のための第2段階を創設する予定です。

●全宅連 新研修資格制度



第1段階では、全宅連が定めるカリキュラムに基づきテキストおよびWEB学習の通信講座で学習していただいたのちに修了試験を受験、試験に合格した方で宅建業に従事している方は資格登録できます。

受講概要は次のとおりです。申込受付開始時期等の詳細については次号でご案内します。

■受講要件

どなたでも受講できます。

■受講料

- ① 都道府県宅建協会会員およびその従業者 …………… 8,400円(税込)
- ② ①以外の者 …… 1万2,600円(税込)

■受講の流れ

- ① 都道府県宅建協会または全宅連ホームページから受講申込していただきます。
- ② 後日、受講者宛に届くテキストとWEB上での講習動画による通信教育で学習していただきます。
- ③ 通信教育学習後、都道府県に所在する指定会場でパソコンによる修了試験を受験していただきます。試験は、60分間、4肢択一の全40問、7割以上の正解で合格となります。
- ④ 合格者で宅建業従事者は、全宅連への申請により資格登録されます。

2 「宅地建物取引業法施行令」の一部改正 低炭素法の施行に伴う 重要事項説明の追加

「都市の低炭素化の促進に関する法律(低炭素法)」が可決成立し、同法の「樹木等管理協定」に関して、宅地建物取引業法施行令と「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正され、昨年の12月4日から施行されています。

低炭素法第38条で、市町村が作成する低炭素法まちづくり計画に基づき、市町村または緑地管理機構は、当該計画地域内の一定の基準を満たす樹木等について所有者による管理が困難な場合には、当該樹木等を保全するために樹木等管理協定を結ぶことができます。



また低炭素法第43条では、協定締結後になされた公告の後、新たに協定対象樹木の所有者等になった者に対しても、その効力がある(承継効)ことから、承継効についても、新たに宅地建物取引業法第35条第1項第2号の説明しなければならない重要事項(法令に基づく制限)とする旨が宅建業法施行令第3条に追加されています。

なお、それに伴い「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」中の重要事項説明書も改正されています(全宅連策定の重要事項説明書書式にも改正は反映されています)。

◆国土交通省ホームページ

○「都市の低炭素化の促進に関する法律の施行期日を定める政令」および「都市の低炭素化の促進に関する法律施行令」の閣議決定について

URL http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000020.html

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

URL <http://www.mlit.go.jp/common/000231694.pdf>

改正犯罪収益移転防止法施行について

本誌2012年12月号8ページでも紹介しましたが、4月1日から改正犯罪収益移転防止法(正式には「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」)が施行されるにあたり、国土交通省から宅地建物取引業者が留意すべき事項について通知されています(宅地建物取引業法の適用を

受ける取引のうち、宅地・建物の売買契約の締結またはその代理・媒介を行う際の宅地建物取引業者の義務です)。

詳細は、国土交通省のホームページで、ご確認ください。犯罪収益移転防止法の改正点は以下のとおりです。

●国土交通省ホームページ

「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」等の施行について

URL <http://www.mlit.go.jp/common/000235067.pdf>

◆犯罪収益移転防止法の主な改正点

〔1〕取引時の確認事項の追加(改正法第4条第1項)

顧客の本人特定事項(顧客が自然人の場合は氏名、住居および生年月日をいい、法人の場合は名称および本店または主たる事務所の所在地)に加え、取引を行う目的・職業または事業の内容・法人の場合の実質的支配者の有無、ハイリスク取引*1の場合の資産および収入の状況の確認が義務化されました。

取引を行う目的、職業の内容については、顧客等に申告してもらい、法人の場合の事業内容については、定款や登記事項証明書などで確認します。法人の実質的支配者(株式会社では25%を超える議決権を有する者、一般社団・財団法人では、法人を代表する権限を有する者)の有無については、通常取引では顧客等からの申告を受ける方法で確認し、存在する場合には、その本人特定事項についても申告を受けて確認する必要があります。

ハイリスク取引の場合については、株式会社は株主名簿や有価証券報告書等、一般社団法人等では登記事項証明書等で、実質的支配者の有無を確認した後、存在する場合は、運転免許証や住民基本台帳カード等の本人確認書類の掲示や写しの送付を受けて確認記録に添付する方法で行います。

〔2〕ハイリスク取引の種類の追加(改正法第4条第2項)

ハイリスク取引においては、「本人特定事項」および「実質的支配者」について、より厳格な方法により確認することになりました。ハイリスク取引が200万円を超える財産の移転を伴うものである場合には、「資産および収入の状況」の確認も、個人の場合は源泉徴収票、確定申告書、預貯金通帳等、法人の場合は貸借対照表、損益計算書等で行うこととされました。

〔3〕取引時確認等を的確に行うための措置の追加(改正法第10条)

取引時確認等の措置を的確に行うため、特定事業者は、その使用人に対して教育訓練の実施等に努めなければならないとされました。

〔4〕罰則の強化(改正法第24条以下)

本人特定事項の虚偽申告等に係る罰則が強化されました。

*1 なりすましの疑いがある取引・取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客との取引・特定国等*2に居住・所在している顧客との取引の3類型を、マネー・ローンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められる取引(ハイリスク取引)と位置付けた。

*2 「特定国等」は政令で定めることとされており、改正令第12条第2項においてイランおよび北朝鮮が指定されている。

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合における譲渡所得の特別控除の縮減に伴う告知および審査基準の改正

昨年の4月1日に租税特別措置法が改正され、一団の住宅建設に関する事業に係る特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得および所得の特別控除については、平成23年12月31日までの譲渡までで終了したため、これにともない、特例の認定のための申請手続きも廃止されました。

この事業が含まれていた平成21年12月15日付の「民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除に関する特定住宅地造成事業等の認定に係る審査基準等」が廃止され、新たな審査基準に改正されています。詳細は、国土交通省(TEL 03-5253-8111(代表))にお問合せください。

東日本大震災の発生から2年 国、全宅連・宅建協会等の 取組みの紹介

東日本大震災の発生から2年が経過しました。

同様の大規模災害が発生した場合、民間賃貸住宅を被災者に提供することについて、宅建協会などの業界団体と都道府県は災害協定を締結しています。国土交通省はこのほど、全宅連・宅建協会等の業界団体の意見をもとにし、この災害協定についての「協定例」「手引書」等を作成しました。災害発生時に民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借上げ、被災者に円滑に提供するための必要な環境整備が、国、全宅連・宅建協会等との連携で進められています。

全宅連・宅建協会等の大規模震災に対する取組み

全宅連は、下記に紹介する国土交通省の「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定例」や「被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き」を作成する際に、国土交通省に設置された検討会に委員として参画し、意見具申をしました。

また、東日本大震災の発生前から多くの宅建協会が、大規模災害時に、被災者のために応急借上げ住宅として民間住宅を早急に確保し、情報の提供に努めること等を都道府県と協定し

ていましたが、震災発生後、都道府県と協定を結ぶ宅建協会がさらに増えています。

今後は、国土交通省が作成した以下で説明する「協定例」や「手引書」に基づいて、協定の内容をさらに実務的なものとし、住宅の耐震性などの安全基準や賃料支払などの契約形態、提供する住宅所有者と地方自治体との調整など、細かい点についても検討していきます。

災害時における民間賃貸住宅の活用について 国土交通省住宅局住宅総合整備課

1 検討の趣旨

東日本大震災では、民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借上げ、被災者の仮住まいとして提供する取組みがかつてない規模で実施されています(平成25年1月末日時点で約6万1,000戸の民間賃貸住宅が応急仮設住宅として被災者に提供されています。また、多い時では約6万9,000戸が提供されていました)。

一方、従前より宅地建物取引業協会等の関係団体と地方公共団体の間で災害時に民間賃貸住宅を応急仮設住宅として活用するための協定が結ばれている例もありましたが、協定内容が実務的でなかったことや提供可能な住宅の把握に時間を要したこと等から迅速な借上げができなかった、また、事務処理に相当な時間を要したといった課題も明らかになりました。

このため、東日本大震災における被災県等での取組み等を踏まえ、厚生労働省、国土交通省、山形県、東京都、新潟県、静岡県、兵庫県、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)

全日本不動産協会、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会および(公財)日本賃貸住宅管理協会が参画して、検討会を平成24年2月に設置し、災害発生時に民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借上げ、被災者に円滑に提供するための必要な環境整備について検討を行ってきました。

平成24年4月には「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定例」および「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定運用細則例」(協定例)を、同年12月には「被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き」(手引書)をそれぞれ取りまとめました。

「協定例」および「手引書」については、厚生労働省と国土交通省の連名で都道府県および関係団体[(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会および(公財)日本賃貸住宅管理協会]に通知し、必要な環境整備に取り組んでいただくことを依頼しました。なお、これらの内容は、国土交通省のホームページに掲載しています(右記参照)。

2 協定例

協定例は、都道府県と関係団体が事前に協定を結ぶ際の協定内容の参考例として取りまとめたもので、都道府県と関係団体の役割分担、借上げ住宅の基準および提供方法ならびに経費負担など、民間賃貸住宅を応急仮設住宅として活用する際の基本的な事項について整理しました。これまでに44都道府県と関係団体との間で協定が締結されています(平成25年1月末現在)。

3 手引書

手引書は、主に東日本大震災での取組みを踏まえ、災害が発生した場合に民間賃貸住宅を応急仮設住宅として被災者に円滑に提供するための手続きと実際に使用された資料等を整理したもので、「本編」と「資料編」で構成されています。本編では、関係者として、「都道府県」「市町村」「関係団体」「団体会員」「住宅所有者」および「被災者」の6者を示し、「災害発生前」「災害発生から入居確定」「入居期間中」および「退去時」の4段階に分類して、民間賃貸住宅を応急仮設住宅として提供するための具体的な手続きや留意事項等を整理しました。また、資料編では、東日本大震災や過去の大規模災害において行政等で実際に使用された契約書や各種資料を編纂しました。



(1) 災害発生前

災害が発生した場合に備え、平常時において実施する事項として、協定の締結や制度の周知のほか、住宅所有者、団体会員および物件のリストアップ等について整理しました。手引書では、住宅所有者と団体会員をリストアップすることを想定していますが、物件をリストアップすることにより、地域ごとの民間賃貸住宅の数を把握することが可能となります。なお、これらのリストは定期的に更新しておくことが望ましいです。

(2) 災害発生から入居確定

民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借上げ、被災者が入居するまでの手続きの流れを、「都道府県等がマッチングする方式」(マッチング方式)と、「被災者が自ら物件を探し、都道府県等に申請する方式」(被災者自ら探す方式)に分けて整理しまし

た。なお、被災者自ら探す方式とした場合は、住宅を自ら探すことが難しい者がいる世帯(要配慮者世帯)への支援は必要であることから、これらの世帯に対してはマッチング方式が望ましいとして整理しました。

(3) 入居期間中

入居確定後に実施する事項として、入居の確認(被災者の見守り)や家賃等の支払い[方法、明細(内訳)の発行、時期等]について整理しました。

(4) 退去時

契約期間中の退去と契約期間の終了による退去に分け、最終月の家賃の支払い方法や退去時の精算方法等について整理しました。

4 おわりに

将来的に起こりうる災害に備え、協定例や手引書を参考に準備が進められることが望まれます。地域ごとにさまざまな対応が考えられることから、都道府県(および市町村)と関係団体とが緊密に連携し、各地域の実情に応じた事前の準備・取組みが行われることが重要です。

●災害時における民間賃貸住宅の活用についての手引き

Step1 災害発生前

【概要】

災害発生時に被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するために、平常時から実施する事項について整理

【災害発生前に実施する事項】

- ①災害時民間賃貸住宅の活用に関する協定の締結
- ②制度の周知
- ③住宅所有者、団体会員等のリストアップ作業



Step2 災害発生から入居確定

【概要】

「①都道府県等がマッチングする方式」と「②被災者が自ら物件を探し、都道府県等に申請する方式」で整理。災害規模、応急建設住宅の設置戸数、行政の事務量等を踏まえ、いずれかの方式を選択(要配慮者世帯については、都道府県等によるマッチング方式)。



Step3 入居期間中

【概要】入居確定後に実施する事項について整理

【入居期間中に実施する事項】

- ①入居の確認(被災者の見守り)
- ②家賃等の支払い[方法、明細(内訳)の発行、時期等]



Step4 退去時

【概要】「①契約期間中の入居者による退去」と「②契約期間の終了による退去」に分け、実施する事項について整理



賃貸借契約の終了と明渡し・原状回復

—立会い確認は借主本人で。連帯保証人は代理人ではない—

今回は、賃貸借契約終了、明渡しまでの流れの中で、
トラブルが起こらないように注意すべきことを確認しておきます。

1 契約を終了する場合の流れ

普通借家契約で更新をしない場合や定期借家契約で再契約をしない場合、契約期間の満了をもって契約関係は終了します。借主は物件を明渡し、原状回復工事などをして、貸主は新たな借主を募集することになります。

2 立会い確認

契約の終了にあたっては、物件の状況が、入居時との比較においてどのようになっているかを、借主の立会いのもと確認し、原状回復の範囲につき協議等を行うことになります。

あくまでも借主本人による立会い確認が原則であり、例えば本人が忙しくて対応できないという場合に連帯保証人に立会いを求め、その者との間で原状回復の範囲等を取り決めても、連帯保証人は、当然には借主の代理人ではありませんので、そのことから直ちに、その取り決めが借主との権利義務関係となることにはならないことに注意が必要です。やむを得ず本人以外の第三者の立会いとなるとときには、借主に委任状などを作ってもらって、借主の代理人であることが明確になるようにしておくべきでしょう。

3 原状回復の負担の合意

立会い確認において判明した物件や設備の損耗等については、国土交通省から公表されている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の内容を参考に、特約がある場合には特約の有効性も精査しつつ、借主側の原状回復の要否、経過年数の考慮、原状回復の範囲などの基準をあてはめて金額等を算

定し、合意を得るようにします。

4 明渡しの実現、残置物の処理

借主は、契約終了により、当該物件を使用すべき権原を失うことから、借主は当該物件を明渡しする必要があります。通常は借主側で任意に履行しますので、明渡しが完了しているかを確認します。明渡しが任意に行われない場合には、法的手続きにより明渡しを実現することになります。

もし借主の動産等が残ったままではある場合には、借主に連絡し、処理方法等を改めて協議し確認します。また、借主と連絡が取れない場合に備え、上記2の機会にあらかじめ明渡し合意書を作成しておき、その中に、明渡し完了後も室内などに残っている動産等の処理方法を取り決めておくことも有益でしょう。借主側で処理するとした場合には、いつまでに搬出するのか期限を決め、仮に期限内に処理がされないときの対応も決めておきます。また、貸主側で処理するとした場合には、貸主側で処分し、費用を借主に請求する（あるいは費用を敷金から差し引く）という段取りになります。また、明渡しが任意に行われない場合にも備え、同書面に、明渡しが遅れた場合の違約金等を規定しておくことも考えられます。

なお、借主が死亡した場合には、相続人との間で上記の対応を進めていくことになりますので、緊急連絡先の確認や連帯保証人に親族になってもらうようにしておくことも有益でしょう。



全宅連・全宅保証のホームページをご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識等を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/>



固定資産税の概要

Q 1月1日時点で土地・建物を所有している場合には、固定資産税が課税されると聞きました。その税額はどのようにして計算されるのでしょうか？

種々の優遇規定がある固定資産税

毎年1月1日時点の土地・建物の所有者に対して、市町村（東京23区については都）から固定資産税が課されます。その税額は固定資産税評価額に1.4%を乗じる方法で算出されます。

固定資産税には種々の優遇規定が設けられています。例えば、土地のうち住宅用地については200㎡以下の部分は課税標準額が6分の1に、200㎡超の部分は3分の1に軽減されます。また、建物については、新築住宅の場合は平成26年3月31日までに限り、120㎡までの部分はその構造により3年間または5年間にわたって税額が2分の1に軽減されます。

固定資産税評価額の決定方法は？

では、固定資産税評価額、つまり固定資産税額を計算する場合に用いられる課税標準額は、どのようにして決定されるのでしょうか。それが、もっとも気になるところだと思います。

実は市町村では3年に一度、国の定めた固定資産評価基準に基づき固定資産の評価を行って価格を決定しており、直近では平成24年に評価替えが行われました。

具体的な評価の方法としては、土地については、まず街路に接する標準的な土地の単位あたりの価格である路線価を付したうえで、評価する土地の奥行、形状、法的に利用を制限されているといった個別の事情を加味して決定されます。おおむね地価公示価格の70%を基準に評価している場合が多いようです。

また、建物については実際に支出した代金ではなく、再建築

価格すなわち評価する時点において評価の対象となった建物と同一のものを、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、建築後の経過年数に応じた減価の額を考慮して決定されます。おおむね建築価格の40～70%程度となる場合が多いです。

市町村長は、以上の方法により決定した価格を固定資産課税台帳に登録します。

縦覧帳簿の閲覧と不服の申出

このように固定資産税額を算出する上で重要な土地・建物の価格は市町村によって評価されますが、固定資産税の納税者は4月1日から固定資産税納期限（第1期）までの間に土地・建物の価格が記載された縦覧帳簿を閲覧することができます。

納税者は縦覧により、自らが所有する土地・建物の価格と同一地区内の他の土地・建物の価格を比較して、価格の適正さを確認することが可能となります。そして、納税者は評価額に対して不服があるときは、各市町村の固定資産評価審査委員会に対して所定の期間内に審査の申出ができます。申出を受けた固定資産評価審査委員会は必要な調査や審査を行い、価格を修正する必要があるとの決定をした場合には、市町村長は価格を修正しなければなりません。

一方、その決定に不服があるときは、納税者は裁判所に対し市町村を被告として決定の取消しの訴えを提起することができます。

ほとんどの方は、固定資産税を納税通知書に記載のとおり何気なく納めていると思われます。評価額に変動がある場合には縦覧制度を利用して、一度確かめてみるのもよいかもしれません。

固定資産税評価額の目安は？

建物→おおむね
建築価格の
40～70%程度

土地→おおむね
地価公示価格の
70%が基準



わかりやすい

リフォーム基礎知識



一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

シニア世代の選択肢 自分サイズの家作り「減築」に注目

暮らしに合わせて家を変えていく

シニア世代の要望を、しっかり受け止めた時に「減築」という選択肢もあります。

子育て期に購入したマイホームも、子供が巣立てば、夫婦2人だけの住まいになります。家族が減り、夫婦2人の生活をするためのコンパクトな家作りが求められるのは当然のことです。

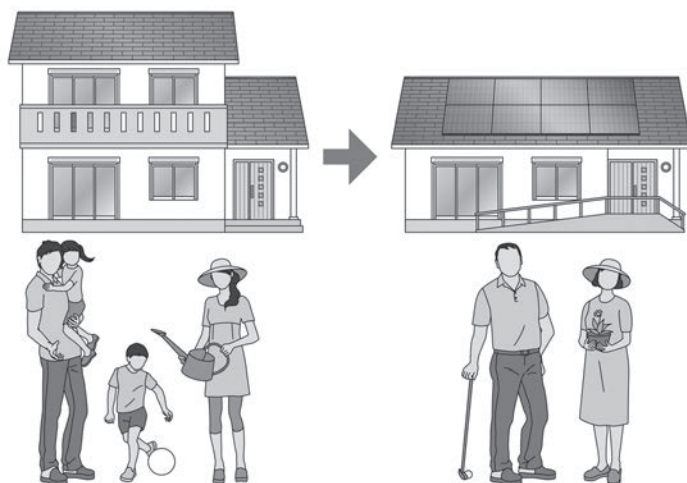
そして、やがては1人暮らしとなる日もくるでしょう。4人家族のスタイルで築かれた家は、今の2人にとっての暮らしにはマッチしているとはいえません。ライフスタイルや家族構成の移り変わりにあわせて、住みやすく変えていくべきものです。家に暮らしを合わせるのではなく、暮らしに合わせて家を変えていく。マイホームを持つ絶対的な魅力は、購入後、家を自由に換えられることです。

最小限の面積をまず想定する

家族数が変わる子育て終了後、人生の再スタートを考えたとき、「コンパクトな暮らし」に憧れ、リフォームを考える人が多くなりました。

その際、自分の生活において必要最小限の面積はどのくらいなのか、平米数で考えてみてください。ここがライフスタイルに適した家をつくる第一のポイントです。大きなスペースをポンと与えられて、そのまま使うよりも、最小限の面積をまず想定し、そこから家づくりの検討を行うほうが、快適性の高い住まいを実現しやすいものです。

そして、どんなスペースがほしくて、どんなスペースはいらないのかも話し合しましょう。間取りはリフォームで変更できます。積年の希望をかなえる間取りに設計しなおし、わが家を今の暮らしに適した住まいにつくり変えます。



減築すれば実面積は減りますが、現実には生活の動線や採光、通風、温度なども改善でき、無駄なスペースがなくなりますから、家全体が明るく使いやすくなり、かえって広やかな気分で暮らせるようになります。

家は間取りよりも、立地や価格、そして敷地形状や方位そして道路付けなどの不動産としての価値を重視して選択することが多いと思いますが、実際に暮らし始めてみた時には、シニア世代にとって自分が把握できる手の内のわが家で暮らすことが、快適生活への近道であり、望みではないでしょうか。

2階建を平屋にした減築リフォームの例

たとえば、2階建を平屋にした減築リフォームの例では、2人暮らしになったご夫婦が将来の生活を考え、バリアフリー化を実現した家へとリフォームされました。生活面では、どこにいてもお互いの様子がわかる暮らしとなりました。性能面では、耐震性と断熱性を強化し、風呂やキッチンなどの設備も一新するなど、コンパクトで機能的な家へと生まれ変わりました。

ほとんど使わない2階部分がなくなっただけで、行動動線にあった範囲で暮らす快適さを手にいれました。これこそスマートリフォームといえます。

家をコンパクトにするよさは、まだあります。家にかかるお金や時間が減るのも大きなメリットでしょう。光熱費を削減できますし、掃除に費やす時間と手間も軽減できます。生活がスリムになり、フットワークも自然と軽やかになることでしょう。

家は暮らしの延長線上にあるもの。10年後、20年後の自分たちの暮らしを夫婦や家族の間できちんと話し合い、家とともに変化していくことも想定しておくことが大切でしょう。



隣棟間隔を考える

— 屋根越しの日照と日影規制の測定点

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

1. 隣棟間隔はどれくらいが適切か?

隣棟間隔はいろいろの要因で規定されますが、ここでは日影の関係からみていきます。前号でも示しましたが、北緯36度の冬至で太陽が最も高くなる12:00の日影の長さは1.69ですので(図表1)、隣棟間隔が南側の高さの1.69倍のとき、北側の建物の地盤面において一瞬太陽が見えたか見えないか状態になります。つまり1.69倍では太陽は当たりません。なぜならば、12:00を過ぎたその瞬間、太陽の高さは低くなって、南側の建物にすっかり隠れてしまうからです。

北側の建物の地盤面で、4時間の日照を得ようとする10:00から14:00まで太陽が当たるだけの隣棟間隔を取る必要があります。10:00と14:00の影は方位角30.10度で長さが2.23ですの

図表1●太陽の方位角と影の長さ

北緯 (度分)	36.00	
真太陽時 (時分)	影の方向 (度分)	影の長さ (メートル)
8.00	-53.20	7.22
8.30	-48.13	4.48
9.00	-42.41	3.29
9.30	-36.41	2.63
10.00	-30.10	2.23
10.30	-23.10	1.97
11.00	-15.44	1.81
11.30	-7.57	1.72
12.00	0.00	1.69
12.30	7.57	1.72
13.00	15.44	1.81
13.30	23.10	1.97
14.00	30.10	2.23
14.30	36.41	2.63
15.00	42.41	3.29
15.30	48.13	4.48
16.00	53.20	7.22

で、真北方向の距離 $D=2.23 \times \cos 30.10^\circ = 1.93$ となります。つまり隣棟間隔を南側の建物の高さの1.93倍確保すれば、北側の建物の南面のどの窓にも4時間以上太陽があたることになります。「以上」という意味は、窓は一般に地盤面より高い位置にありますので、その分、地盤面より長く太陽が当たります。

人口や世帯数の減少により、住宅にゆとりが求められる時代に向かうことを考えれば、この数値は今後の一つの目安と言えますでしょう。

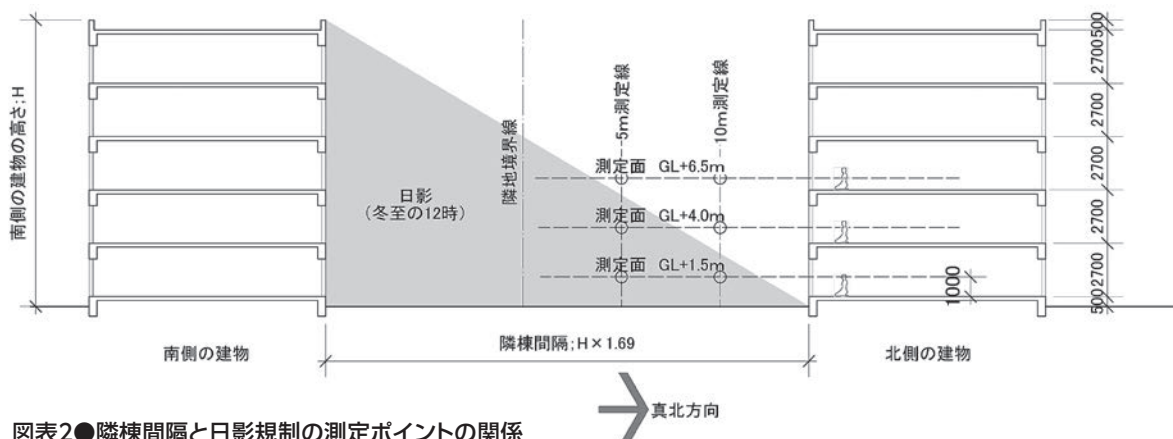
2. 日影規制では測定面が設定される

ここまでは南側の建物が東西方向に無限に長い場合の話です。東西方向に無限に長い建物の屋根越しに太陽が当たることを考えたものです。実際には、長さは有限ですので、南側の建物の東側および西側の“脇”から太陽が当たることも期待できます。また、北側建物の1階は当たらなくても、2階には太陽が当たることもあります。

日影規制(建築基準法56条の2)ではこのため、測定面を設定して、測定面における日影規制を一定の範囲に納める規定としています。また、太陽は屋根越しでも、“脇”からでもよく、8:00から16:00(北海道では9:00から15:00)の間で太陽が当たっていない時間を規制します。

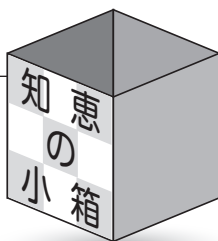
測定面は現在では、1.5m(低層住居専用地域ほか)、4m、6.5m(左記以外)です。住宅の1階にいる人の顔の高さは、「1階の床面の高さ50cm+正座した人の床面から顔までの高さ100cm=150cm=1.5m」となります。これが低層住居専用地域で測定面を1.5mとする理由です。中高層住居専用地域では1階の日照は断念し、2階で考えます。2階にいる人の顔の高さは「1.5m+階高2.7m=4.2m」となりますので、測定面は安全側(太陽が長く当たる)で4mとします。6.5mの測定面は近時の改正で追加されたものですが、2階は断念して3階で考えるものです。1階と2階の関係が+2.5mですので、2階の4mに2.5mを加えた6.5mを測定面とします。

日影規制では、実質上、図表2の測定面と測定線の交差する



図表2●隣棟間隔と日影規制の測定ポイントの関係

る○印における日影時間を規制するものです。なお、この規定が創設されたころは図表2に示すように、共同住宅の階高は2.7m程度でしたが、昨今では1割以上、高くなっています。



多様化する価値観とともに変化し続ける消費者ニーズ。さまざまなキーワードからビジネスのヒントを探ります。

今回のキーワードは…【フェイスブック(Facebook)】その2

CFP／1級FP技能士・宅地建物取引主任者 本島 有良 (有限会社プランサービス代表)

今回は、注目が集まるフェイスブックを宅建業者が媒介業務の中でどのように活用できるのかを考えてみます。

見込み客を集め コミュニケーションを深めていくことが鍵

フェイスブックの目的は、ネット上で「友達」を作ってから、コミュニケーションを深めていくことにあります。企業がフェイスブックを利用する場合でも、根本的な利用目的は同じです。

したがって、ホームページのように、今すぐ住み替えをしたいと思っているようなお客様を募集するツールとして活用するのではなく、潜在的に住み替えニーズを持つような「見込み客」とのつながりを構築し、数年後の売上を作っていくという農耕型の営業に活用したほうがよいのではないのでしょうか。

実際に、フェイスブックを活用している企業を見ても、その目的はもっぱらお客様とのコミュニケーションに重点を置いています。例えば、フェイスブックを通して自社のファンとなる人を集め、ファン限定の特典があるイベント等を企画して、お客様の抱え込みに利用したり、マーケティングを目的として、商品やサービスに対する意見やクレーム等の受付窓口にご利用したりしています。

したがって、注文建築の請負やリノベーション、あるいはリフォーム等を行う兼業業者であれば、イベント等の告知や自社のブランドを高めていくためのツールとして利用価値が高いのではないのでしょうか。

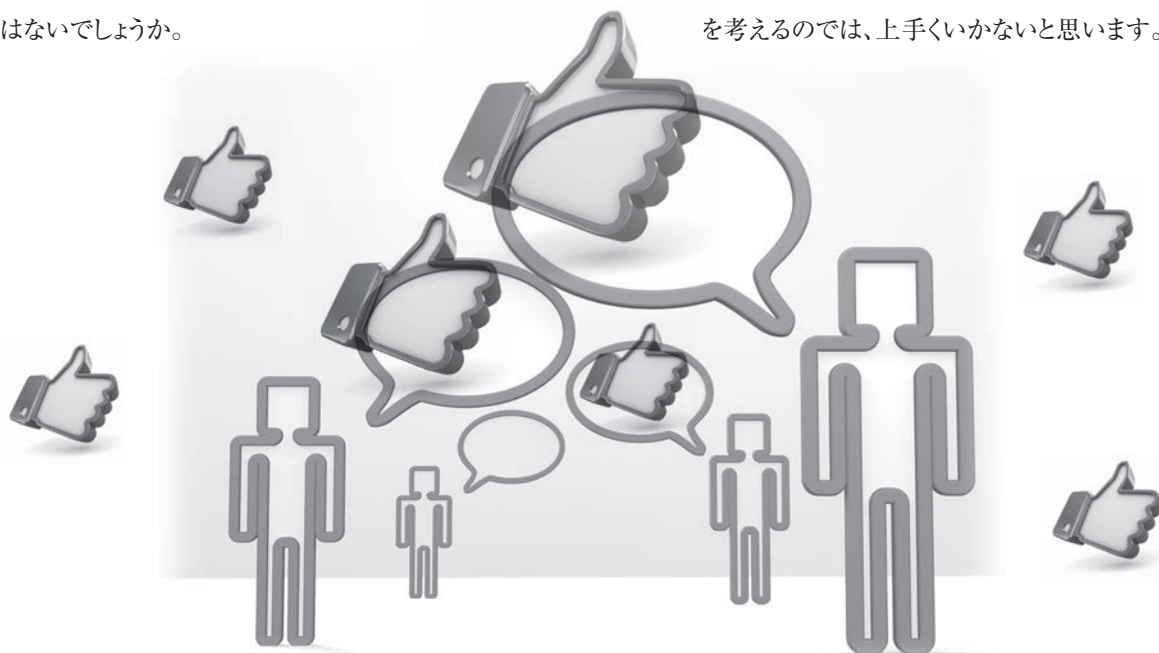
ネットでのさまざまなコミュニケーション・ツール 今後の課題や問題点は？

お金をかけずに集客して売上を上げる…こんな魔法の杖のごとき幻想を持ちやすいのがインターネットの世界だと思いますが、実際には、現実の社会と何ら変わりません。むしろ、日本でのネット環境は匿名性があまりにも強いと、情報の質が低下し、実社会よりも疑心暗鬼の中で人と人とのコミュニケーションが行われているのかもしれない。

このような環境の中で集客できたとしても、まさに虚像を集客しているようなものですから、成約という結果に結びつかないことにも納得ができます。そこで、ネットを通して集客から契約へといった流れを作りだすには、まず、「誰を集客するのか?」といった根本的な部分からしっかりと定義をし直すことが重要なかもしれません。

インターネットを使ったさまざまなコミュニケーション・ツールが登場した今、それを使う側に求められるものは、コンテンツの特性に応じた役割を持たせ、上手に使い分けることだと思います。それができなければ、どんなに便利な道具であっても、単に業務を煩雑なものにし、業務効率を悪化させるだけでしょう。

役割分担を明確にしないまま、流行っているからということだけで新たなコミュニケーション・ツールを導入し、それから使い道を考えるのでは、上手くいかないと思います。



電子メールでの顧客対応

平塚 元明

お店や営業マンとのやりとりにおいて、電話よりも、電子メールでの連絡を希望するお客様が増えています。不動産業においても、電子メールの重要性は今後ますます高まっていくでしょう。連載最終回は、電子メール活用の注意点についてお話しします。

ファーストコンタクト時の注意

まずは、お客様とのファーストコンタクトに電子メールを用いる場合。ホームページに問合せ先のメールアドレスを公開（あるいはお問合せフォームを設置）することは、すでに一般的になりつつありますが、どのくらいで返信がくるのか、その時間的なメドを明示していないケースが多く見受けられます。

お客様からすると、一刻も早く返信が欲しいもの。特に若い世代では、日頃の友達とのやりとりにおいて素早い返信があるのが当たり前、という感覚になっていますから、数時間も返事が無いと「遅い!」となって他店に…という場合も。

メール問合せのページに、「△時間以内に返信いたします（定休日を除く）」と書いておくことです。お客様も待つ心づもりができますから、約束の時間を超過しない限り、ネガティブな心象を持たれることを回避できるでしょう。

また、案外多いのが、携帯メールアドレスからの問合せで、こちらからの返信が届かないトラブル。お客様が迷惑メールの着信を拒否する機能を使っていると、こちらからの返信が迷惑メールと判定されてしまう場合があります。その機能を使っている場合、こちらのアドレスからのメール着信を許可する設定をしてほしい旨、注記しておきましょう。

その後のやりとりにおける注意

ファーストコンタクト後にも注意点があります。お客様が、電話よりも電子メールを好まれる理由は、自分の都合のよい時間に発信ができること。日中多忙なビジネスマンであれば、プライベートな電子メールは夜中に自宅で…という具合。

その場合、夜中に発信された電子メールを、こちらは朝に見ることになります。そこで「本日午前中にお店に行きます。例の物件の内見をお願いします」と書かれてあったらどうでしょう。内見の手配が間に合わない場合、急いで連絡をとらねばなりませんが、このメールアドレスはお客様が自宅パソコンでご覧に



なっているもの、すでにお客様は自宅を出られている時間で連絡の取りようがない…といったすれ違いが起こります。

ファーストコンタクト後のやりとりでは、お客様の希望だからといっても、電子メールだけに依存するのはリスクが大きいといえます。最初のお問合せフォームに携帯電話番号記入欄を設けておくのも手ですが、記入の心理的ハードルは結構高いものです（いきなり電話がかかってきたらイヤだなあ…と思う人もいます）。メールでのやりとりの進捗状況をみながら、あるいは実際に来店された時に、お客様の携帯電話番号を上手に聞き出しておきましょう。

自動車販売、保険のセールスなど、お客様と直接コンタクトをとる必要のある業種では、社員の電子メール対応スキルを高めることが重要な課題とされ、研修などの取り組みが盛んになってきています。そうした商品を購入する機会があれば、実際に客の立場になって、彼らの電子メール対応を体験・研究してみることをお勧めします。



1

—全宅連の税制改正提言活動—

住宅購入時の消費税負担の軽減措置を大臣に提言



左から
山田常務理事、市川専務理事、伊藤会長、太田大臣、野呂田元議員、藤田名誉会長



右から
市川専務理事、野呂田元議員、新藤大臣、三輪常務理事、藤田名誉会長

全宅連は、国民生活の安定向上の観点から、国民の住宅取得をおびやかしかねない消費税率の引上げに対して、住宅購入時の負担軽減措置の導入を積極的に提言しています。

1月17日には伊藤博会長が太田昭宏国土交通大臣、梶山弘志国土交通副大臣を表敬訪問し、同月22日には新藤義孝総務大臣を表敬訪問し、軽減措置の導入を提言しました。



左から市川専務理事、伊藤会長、山田常務理事、梶山副大臣、野呂田元議員

2

城西大学で一人暮らしに関する法的知識等を講義



セミナーのよう



講師の内山理事



講師の佐藤弁護士

全宅連の内山俊夫理事と佐藤貴美弁護士は1月10日、城西大学の坂戸キャンパス(埼玉県)で、一人暮らしを行う若年層向けの冊子である「はじめての一人暮らしガイドブック」等の解説講義を行いました。

ガイドブックの所管である全宅連の広報啓発委員会委員の内山理事がガイドブックの内容解説を行い、佐藤弁護士が住宅賃貸における法令上の取扱いについて書かれたレジュメを配布して講義を行いました。

3

宅建業法制定60周年記念フォーラム開催 約400人が来場

全宅連等の不動産8団体が実行委員会となって、2月4日に「宅建業法制定60周年記念フォーラム—不動産取引活性化のための未来への提言」が、東京都内で開催されました。基調講演とパネルディスカッション等が行われ、約400人の方が来場されました。

第1部では榊原英資青山学院大学教授が「円と日本経済の行方」、あすなろ法律事務所の松原文雄弁護士が「動き始めた民法改正でどうなる不動産取引市場」をテーマに、それぞれ基調講演をしました。

第2部のパネルディスカッションでは、日本大学の中川雅之教授がコーディネーターとなり、土田あつ子日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会主任研究員、価値総合研究所の小沢理市郎都市・住宅・不動産戦略調査室長、リニューアル仲介の西生建代表取締役、不動産適正取引推進機構の村川隆生調査研究部主席主任研究員をパネリストに迎え、活発で意義深い意見交換が行われました。

挨拶に立った実行委員長の不動産適正取引推進機構・平井宜雄会長は、宅建業法の制定からの歴史を振り返るとともに、「現在、住宅ストックの量は充足している。今後は情報提供の充実、既存住宅市場の活性化などが求められる。宅建業法の中でも、重要事項説明がカギを握る。よりいっそうの知識向上が必要になる」と、今後の業界の方向性について述べました。



フォーラムのよう



榊原教授が基調講演