Real Partner

The 50th anniversary

平成30年1月10日発行（毎月10日発行）通巻第473号
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

不動産キャリアパーソン で 検索

【新春対談】毛利信二 国土交通事務次官　伊藤 博 会長

400万円以下の空家の売買等の報酬告示改正が実現!

平成30年度税制改正大綱のポイント

消費者セミナー（愛媛会場）レポート & ハマカーンさん（お笑いコンビ）インタビュー

紙上研修 「安心R住宅」制度（H29.11.6公布）について

1-2
January-February 2018

新年のご挨拶

決意を新たに次なる50年に向けて
これからも地域と住まいを守り続けます！

会長　伊藤　博
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

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、米国トランプ政権発足による政治的混迷や相次ぐ北朝鮮のミサイル実験等極めて国際情勢が不安定なものでした。一方国内では、いざなぎ景気を抜き戦後2番目の景気継続と株価の高騰があったものの、中小企業等には実感が乏しいものでありました。このような中、全宅連50周年、全宅保証45周年の節目の年を迎え、過去を振り返るとともに、「ハトマークグループビジョン2020」を策定しこれからの本会の進むべき道標を示しました。

さて、既存住宅流通市場の活性化が喫緊の課題となっている中、宅建業法、住宅セーフティネット法、不動産特定事業法、民泊新法など新しい施策が施行されつつあります。

本会としては昨年、空き家等の低額物件の流通を促進する観点から、媒介報酬の見直しの要望活動を行いました。その結果、報酬額告示が改正され、本年より400万円以下の物件を対象に、現地調査等の費用を売主側の報酬の上限に加算できることとなりました。会員のみなさまの空き家・空き地対策の一助になることを切に願うものです。

また、平成30年度の税制改正においては、買取再販に係る特例措置の敷地への拡充措置及び土地の固定資産税の負担調整措置が認められ、今後の既存住宅流通活性化及び地域創生への足掛かりになるものと期待されます。

本年4月には改正宅建業法の「建物状況調査」が施行されます。われわれ宅建業者は、既存住宅流通活性化の要のプレイヤーとして、地域の課題解決や経済活性化の役割を担い、活力あるまちづくりを牽引する役割を果たさなければなりません。

本会においては、次なる50年に向け、ハトマークグループ一丸となり「地域により添い、生活サポートのパートナー」である会員のみなさまの経営基盤の強化・業務支援を展開するとともに、国民のみなさまの住生活環境向上と安全安心な不動産取引の実現のため、種々の事業を実施してまいる所存です。

「みんなを笑顔にするために」会員各位のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年記念企画

新春対談

全宅連が紡ぎあげた50年の歴史、蓄積されたノウハウ・信頼感が、日本経済・社会の持続可能な発展を支える

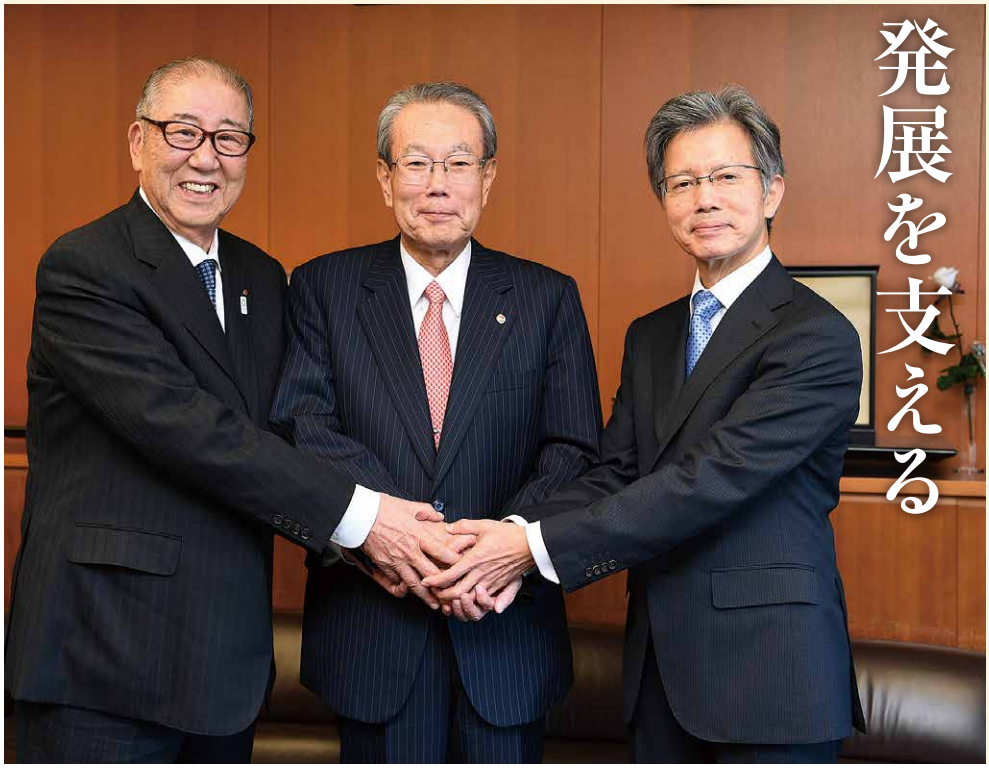
昨年、全宅連、全宅保証は創立50周年、45周年という記念すべき年を迎えました。これからの不動産業界、流通市場の将来、次なる50年に向けた協会の取組みについて、国土交通省の毛利信二国土交通事務次官と伊藤博会長が対談しました。

国土交通事務次官
毛利　信二 氏

×

全宅連・全宅保証
伊藤　博 会長

〈司会進行〉瀬川 信義
全宅連・全宅保証記念式典等実行特別委員長



対談日時:平成29年12月13日(水)
対談場所:国土交通省事務次官室
左から瀬川委員長、伊藤会長、毛利事務次官

宅建業の適正な運営と健全な発展を図る上で両団体は欠かせない存在

瀬川委員長（司会）　私は、本日の司会進行を務めさせていただきます記念式典等実行特別委員長の瀬川です。よろしくお願いします。

全国約10万社の会員を擁する全宅連・全宅保証は、昨年、創立50周年・45周年を迎え、このたび、毛利事務次官と伊藤会長の対談が実現いたしました。毛利事務次官におかれましては、不動産業課長、土地・建設産業局長、国土交通審議官などを歴任され、以前より不動産業界と深く関わりを持っていただいております。本日はよろしくお願いいたします。

毛利事務次官　こちらこそよろしくお願いいたします。

全宅連が創立50年、全宅保証が創立45年をそれぞれ迎えられたことに、心からお祝い申し上げます。宅地建物取引業の適正な運営の確保と健全な発展を図る上で、両団体は欠かせない存在として今日まで大きな足跡を残してこられました。会長はじめ歴代役員並びに会員各位のご尽力に改めて敬意を表する次第です。本日は、わが国の不動産業がこれからも発展していくために有意義な意見交換ができればと考えております。

この50年間で不動産業者の資質が向上弁済業務還付金額も大幅減少

瀬川委員長（司会）　それでは、伊藤会長にお伺いします。これまでの活動内容を振り返りつつ、今後も安心安全な取引を続けるために必要な当面の課題や重点事業についてお聞かせください。

伊藤会長　全宅連・全宅保証は設立以来、不動産業の健全な発展と安心安全な取引に関する諸事業に取組んできました。今から50年前は不動産取引に関する諸規則が整備されておらずトラブルも多く、不動産業者に対するイメージもあまり良くなかったことから、特に、会員に対する指導をはじめ資質向上に関する事業を重点的に実施してきました。

その大きな成果として、国土交通省にも多大なご協力をいただき、一昨年の4月に長年の悲願であった宅地建物取引士への名称変更が実現し、この50年間で不動産業者の資質向上が図られ、イメージアップができたと思っています。また、国の土地住宅政策や社会貢献についても、一定の役割を果たすことができたのではないかと思っています。

一方、全宅保証の重点事業であります弁済業務の還付金額についても、一時期10億円を超える年が何年か続いていましたが、最近では3億円ほどで推移していることは、トラブルを未然防止するための研修事業や無料相談などを実施してきた成果だと思っています。引き続き、安心安全な取引をモットーに、さらに信頼される業界を目指していきたいと思っています。

当面の課題といたしましては、宅建業法改正に伴う、建物のインスペクションに関する情報提供の充実、瑕疵保険の普及など既存住宅流通市場の活性化策の実行のほか、全国組織の業者団体に体系的な教育研修事業の実施が努力義務となったことを受けて、不動産キャリアパーソン講座を基礎として、関連団体と連携のもと体系的な研修制度の構築に取組んでいきます。

伊藤会長

また、将来を見据えたハトマークグループ・ビジョンの実現を重点事業としています。

能力に磨きをかけ、倫理観の高い宅建士がマーケットの活性化に欠かせない

毛利事務次官　協会のモットーでもある安心・安全な不動産取引の実現は、普遍的で重要なテーマです。特にこれからは本格的な人口減少・少子化社会にあって、既存ストックの有効活用が不可欠であり、安心・安全な取引のための環境整備はますます重要な政策課題です。

現在、わが国の既存住宅流通量は年間17万戸前後と横ばいで推移し、全住宅流通量に占めるシェアは約14.7%、欧米諸国の1/6程度とまだまだ低い水準です。良い新築住宅の供給は中古住宅市場活性化の基本であり、品質に優れた新築住宅の供給政策が中古市場の発展にも確実に良い影響を与えてきたといえるでしょう。

その上で、基本的なこととして、水回りなど身近な所の性能が見えず、不安があるということでは国民は購入に動きません。比較的容易にかつ信頼できる建物状況調査（インスペクション）が宅地建物取引業法上制度化され、安心R住宅制度も創設されるなど、これまで最大の壁であった売り手と買い手の間の情報の非対称性の縮小に向けて制度インフラの整備は進みつつあります。

今から10年ほど前、不動産業課長として流通市場検討会を立ち上げた頃は、性能を調べるのは買い手の仕事、売り手は本当のことを言わないものだから、というお話しもありましたが、売り手が情報を的確に提供することで売却しやすくなる、そういう認識にマーケットも変わっていくのではないかと思います。

そうなると、仲介業者の役割は、信頼できる情報を売主から引き出し、これを市場に的確に提供することで安心・安全な取引に結び付けることです。値付けや性能、隠れた瑕疵等に対する目利き能力と市場のニーズを捕まえることがますます大事になります。そのため、こうした能力に磨きをかけ、倫理観の高い宅地建物取引士が市場で活躍することが、マーケットの活性化に欠かせないと考えます。

毛利事務次官

体系的な研修が宅地建物取引業法上位置付けられ、現在、業界関係者のみなさまの方で検討が進められていると聞いておりますので、国土交通省としてもその取組みを支援していきたいと考えています。

空き家対策が喫緊の課題 マニュアルの作成、報酬告示の改正

瀬川委員長（司会）　お二人のお話の中にも出てきました既存住宅流通市場の活性化については非常に大きな課題の一つです。お二人はどのようなご意見をお持ちでしょうか。

伊藤会長　空き家が全国に820万戸もあるといわれており、空き家の所有者にとっては維持管理の問題や、防災、防犯上の面で近隣に迷惑をかけることなどが深刻な問題となっています。不動産業界にとってもこの空き家対策が課題の一つになっています。

全宅連では、全国の中小不動産業者が地域社会に貢献できる事業の一つとして、地域の空き家を守るという観点から、空き家管理サービスの事例を紹

介したマニュアルの作成や無料相談会を開催するなど、空き家の有効活用に取組んでいます。また、相続した空き家を譲渡する場合の税制優遇措置や空き家所有者の情報開示、低額物件の取引に対する媒介報酬額の適正化などを要望してきました。

毛利事務次官　全国に空き家が820万戸あり、全ストックの13.5%が空き家である、という数字は衝撃的で、私が国会に呼ばれて説明したときも驚きの声が上がりました。実際には賃貸用・売却用が過半を占め、それ以外の空き家は318万戸であるものの、5年でこれが倍以上増大しています。

一方で、これらのうち、賃貸用も含めて駅から1キロの範囲にあるなど市場性が見込まれるものを推計すると185万戸もあります。こうした空き家の現状課題に対して、除却すべきは除却するが、市場の力を活用して利用できるものは利用を促していくことが官民に求められているところです。立地や耐震性能といった基本的な要件を満たす空き家については、リフォームやリノベーションなど手を入れて市場に展開していくことができるプロあるいはプロ同士の連携が必要です。

採算が取れない空き家の媒介コストに関しては、みなさまのご要望を踏まえ、報酬告示を改正し、平成30年1月から、低廉な上物であって通常より現地調査費用等を要するものについては現行の報酬額に加えてその費用等を含めた額の報酬を、18万円を上限に売主から受領できるようにしました。

ハトマークグループ全体が享受できる好循環型の仕組みを作る

瀬川委員長（司会）　次に、「ハトマークグループ・ビジョン2020（にーまるにーまる）」について、伊藤会長に説明をお願いします。

伊藤会長　今後も少子高齢化や消費者ニーズの多様化、そして、国の土地住宅政策などの影響により様々な環境の変化が予想されています。全宅連では、こうした状況を踏まえ、将来あるべき姿を目指す羅針盤を策定するために、4年前から、「みんなを笑顔にする」という大きな目標を掲げ、ハトマークグループ・ビジョンの実現に取組み、このたび、第2期中長期計画を策定いたしました。

基本方針の「みんなを笑顔にする」ために、全国10万会員が、地域に寄り添い、生活サポートの良きパートナーとして、そのメリットをハトマークグループ全体が享受できる好循環型の仕組みを作ろうというものです。

瀬川委員長（司会）　毛利事務次官、ご意見いかがでしょうか。

毛利事務次官　地域のコミュニティを守り、エリアとして不動産の価値を維持・向上させる「不動産場ビジネス」、については、ぜひ、その実践をされ、人口減少・高齢化する社会において、不動産の価値を高める方向に、プロである会員のみなさまのご尽力を期待しています。

わが国の不動産流通市場の歴史はまだまだ浅いですが、急速に進歩してきました。全宅連も50年の歴史を紡ぎあげる中で、社会的信頼を獲得してこられました。蓄積されたノウハウ、信頼感をこれからも失うことなく、ますます高めていかれ、わが国の経済・社会の持続可能な発展をぜひ支えていっていただきたいと期待しております。今後も国としても、みなさまとともにありたいと考えています。

全宅連50周年・全宅保証45周年を総括 流通市場の課題を忌憚なく意見交換

瀬川委員長（司会）　では最後に一言ずつお願いいたします。

伊藤会長　全宅連50周年・全宅保証45周年を迎えたこの機会を捉え、これまでの総括をしながら引き続き、不動産業の健全な発展と安心安全な取引に関する各種の重点事業や当面の課題に取組んで参りますので、今後ともより一層のご支援ご協力をよろしくお願いいたします。

毛利事務次官　これまでの50年を総括されるという話がありましたが、これからの50年、その先へ、私どもとしては、全宅連、全宅保証のますますのご発展を期待しております。また、そのつど、流通市場の課題を忌憚なくぶつけていただいて、意見交換をし、その上で政策に体現していけたらと思っていますので、引き続きよろしくお願い申し上げます。

瀬川委員長（司会）　本日は貴重なお時間をいただき、ありがとうございました。

司会：瀬川委員長

報酬告示の改正 400万円以下の空家の売買等に特例措置！

本年1月1日から施行

全宅連が報酬告示の見直しを提言

全国で社会問題化する空家。それらの流通・利活用の担い手として、宅建業者は中心的な役割を果たしてきましたが、特に地方部においては一般的に物件の価額が低いため、従来の告示による報酬では事業採算がとれず、空家の取引に消極的になるといった例が見られました。

こうした状況を踏まえ全宅連では、空家流通を促進する観点から、一定額以下の売買等について調査費用等の加算が可能となるよう報酬告示の見直しを提言。国交省の審議会（部会）や与党の検討チームの議論を経て、昨年12月8日、告示の改正が実現しました。

報酬告示は昭和45年に制定されましたが、消費税導入時の一部修正を除けば、今回が制定以来初めての実質改正となります。

〈 改正の概要 〉

低廉な空家等の「売買の媒介」「交換の媒介」「売買の代理」「交換の代理」であって、通常の取引と比較して現地調査等の費用を要するものについては、一定のルールのもと、当該現地調査等の費用の相当額を従来の報酬額に加算することができます。

1 「低廉な空家等」とは？

価額が400万円以下（税抜き）の物件をいいます（交換の場合は、価額の高い方の金額が400万円以下）。また、空家が代表的なケースですが、空家でない建物や宅地も含まれます。

2 受領できる報酬額はどうなるか？ （紙面の都合上、売買の媒介を中心に説明します）

売買の媒介の場合、以下のⒶとⒷを合算した額Ⓒを**売主から**受領することができます（買主から受領できる報酬額は従来のままです）。

Ⓐ 告示第二による額（従来からある規定）

- ・200万円以下　5.4%
- ・200万円超400万円以下　4.32%

＋

Ⓑ 今回の改正で加算が可能になった部分

通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を要する場合の当該費用の相当額

Ⓐ Ⓑ の合算額 Ⓒ　ただし Ⓒ が**18万円（プラス消費税）＝19万4,400円を超えてはならない**

＜例＞ 200万円（税抜き）の空家の売買を媒介した場合

売主から受領できる報酬	10万8,000円（200万円 × 5.4%）＋ 現地調査費等の費用相当額 **合計　19万4,400円が上限**
買主から受領できる報酬	10万8,000円（200万円×5.4%）が上限（従来どおり）

上記の現地調査等の費用の相当額には人件費等を含むとされています（宅建業法の解釈・運用の考え方）。

また、現地調査等の費用相当額を上乗せして報酬を受領しようとする場合には、**あらかじめ報酬額について売主に対し説明し、両者間で合意する必要があります**（「宅建業法の解釈・運用の考え方」参照）。

合意の方法については、特に規定はありませんが、実務的には媒介契約書に次のような記載をし、合意を得る方法が考えられます。

〈媒介契約書の報酬額記載欄の記載例〉

約定報酬額

（消費税及び地方消費税抜き報酬額）**18万円**と（消費税額及び地方消費税額の合計額）**1万4,400円** を合計した額とします。

特約事項

上記金額には、現地調査等に要する費用の相当額が含まれています。

3 「売買の媒介」以外については、ポイントのみまとめます

交換の媒介

- 交換の媒介については、価額の高い方の金額が400万円以下の場合に本特例が適用される。
- 交換する物件それぞれが「通常と比較して現地調査等の費用を要する」場合には、依頼者それぞれから、上記2で説明した Ⓒ の金額を上限として受領できる。

売買・交換の代理

- 売買・交換の代理で「現地調査等の費用」を要する場合は、代理の依頼者からの報酬上限は上記2の Ⓐ と Ⓒ の合計額。
- ただし、売買・交換の相手方から報酬を受領する場合は、その報酬額と代理の依頼者から受領する報酬の合計額がⒶとⒸの合計額を超えてはならない。

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額

（昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号）

最終改正平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号

第一　定義〔略〕

第二　売買又は交換の媒介に関する報酬の額〔略〕

第三　売買又は交換の代理に関する報酬の額〔略〕

第四　貸借の媒介に関する報酬の額〔略〕

第五　貸借の代理に関する報酬の額〔略〕

第六　権利金の授受がある場合の特例〔略〕

第七　空家等の売買又は交換の媒介における特例〔新設〕

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）が四百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。）の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は十八万円の一・〇八倍に相当する金額を超えてはならない。

第八　空家等の売買又は交換の代理における特例〔新設〕

空家等の売買又は交換の代理であって、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の代理に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第三の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額を超えてはならない。

第九　第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止〔略〕

附則〔略〕

附則（平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千百五十五号）

この告示は、平成三十年一月一日から施行する。

本改正の施行日は平成30年1月1日です。

なお、本掲載内容はあくまでも概要です。国土交通省のホームページで必ず告示等関係規定の本文を確認してください。

◆国土交通省HP URL http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）の施行期日は、平成32年（2020年）4月1日になりました。

ご利用ください！ 無料電話相談

●**弁護士による法律相談**　**実施日時**：第2・4金曜日（休日の場合は前日）午後1時～午後4時／**ご利用対象者**：宅地建物取引業協会**会員に限定**／**ご相談内容等**：宅地建物取引及びそれに付随する法律事項／**ご利用方法**：完全予約制、先着順での受付となります。全宅連HPから「電話法律相談予約票」を入手し、FAXにてご予約ください。

●**税理士による不動産税務相談実施日時**：

通常第3金曜日1月22日（月）、2月16日（金）、3月16日（金）　正午～午後3時

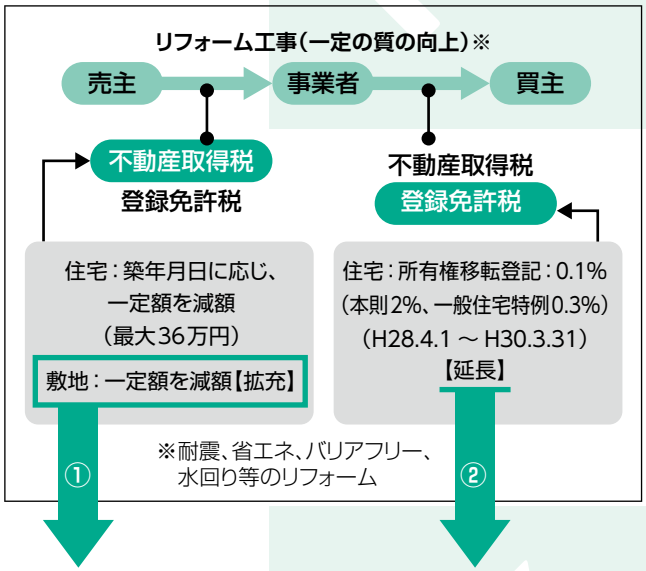
TEL. 03-5821-8113

平成30年度税制改正大綱のポイント

平成30年度の税制改正大綱が昨年12月14日に公表されました。
今回の税制改正大綱では、今年度適用期限を迎える各種税制特例措置の延長、
さらに買取再販に係る特例措置の敷地への拡充など、
全宅連が重点的に要望した項目は概ね認められました。

※平成30年度税制改正大綱はあくまでも改正案です。
税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

1 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長及び拡充



改正内容

①買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合の不動産取得税の減額措置（現行は建物のみ）が一定の要件〈※1〉のもと敷地部分も対象〈※2〉となります（平成31年3月31日まで）。

※1　対象住宅が既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合または「安心R住宅」（※）である場合

※2　①45,000円　②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3% のいずれか多い方を減額

※「安心R住宅」の制度概要はP18参照。

②宅建業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引下げる措置が2年間（平成32年3月31日まで）延長されます。

2 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の2年間延長（平成30年4月1日～平成32年3月31日）

固定資産税

以下の新築住宅に係る税額の減額措置を延長

①一般の住宅：3年間　税額1/2減額

②マンション：5年間　税額1/2減額

3 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の3年間延長（平成30年4月1日～平成33年3月31日）

固定資産税

土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引下げを可能とする条例減額制度を延長

4 居住用財産の買換え等に係る特例措置の2年間延長（平成30年1月1日～平成31年12月31日）

所得税・個人住民税

①買換えの場合の譲渡損の損益通算及び繰越控除の特例措置を延長

②譲渡損に係る損益通算及び繰越控除の特例措置を延長

③譲渡益に係る課税繰延べの特例措置を延長（※）

（※）今改正において、これまでは耐火建築物のみに求められていた買替え資産の築年数要件（25年以内）を、非耐火建築物にも付す見直しがされました。

5 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の2年間延長（平成30年4月1日～平成32年3月31日）

不動産取得税

①新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を新築住宅の日から1年（本則6ヵ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置を延長

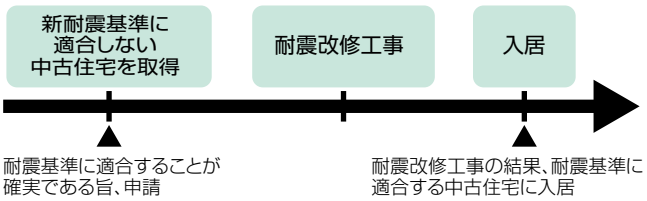
②新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置を延長

6 既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における不動産取得税の特例措置の拡充

不動産取得税

新耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合で、新耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、当該住宅の用に供する土地について、耐震基準適合既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置〔床面積の2倍（200㎡を限度）相当額等の減額〕と同様の措置が講じられます。

（参考）上記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ



7 土地等に係る不動産取得税の特例措置の3年間延長（平成30年4月1日～平成33年3月31日）

不動産取得税

①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を2分の1とする特例措置を延長

②住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の軽減税率（本則4%→3%）を延長

8 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の2年間延長（平成30年4月1日～平成32年3月31日）

固定資産税

耐震改修	工事の翌年度1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減
バリアフリー改修（※）	工事の翌年度1/3軽減
省エネ改修（※）	工事の翌年度1/3軽減
長期優良住宅化改修	耐震改修または省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合、工事の翌年度2/3軽減

（※）今改正において、床面積要件の上限を280㎡以下（現行：上限なし）とする見直しがされました。

9 その他以下の各種税制特例措置の延長及び創設等

・工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置が2年間（平成32年3月31日まで）の延長

・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の1,500万円の特別控除が3年間（平成32年12月31日まで）の延長

・長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）が2年間（平成32年3月31日まで）の延長

・認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が2年間（平成32年3月31日まで）の延長

・相続登記の促進のための登録免許税の免税に関する特例の創設

・都市のスポンジ化（低未利用土地）対策のための特例措置の創設　等

◆ 詳細・問合せ先等は国交省ホームページへ

URL http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_005760.html

Contents January- February 2018

02 新年のご挨拶
03 新春対談 毛利信二国土交通事務次官×伊藤博全宅連会長
08 TOPICS 報酬告示・400万円以下の空家の売買等に特例措置！
10 平成30年度税制改正大綱のポイント
12 Information 全宅連・全宅保証理事会開催／29年度不動産実務セミナーを開催／明海大学でキャリアデザイン講義
13 連載 vol.17 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
14 連載 vol.98 知っていれば役立つ税務相談
15 連載 vol.08 住まいの保険あれこれ
16 連載 vol.08 これからの不動産市場―方向性とヒント
17 連載 vol.07 5分で分かる経済学・経営学の名著
18 紙上研修 「安心R住宅」制度について
22 29年度 消費者セミナー開催（愛媛会場）
23 ハマカーンさんインタビュー
24 （一財）ハトマーク支援機構からのお知らせ

Realpartner 1-2月号

2018年1月10日発行　通巻第473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／追分 直樹
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL. http://www.zentaku.or.jp/
TEL. 03-5821-8181（広報）　FAX. 03-5821-8101

訃報

全宅保証副会長・全宅連理事の朝野邦夫氏（北海道宅建協会会長）が平成29年12月19日に逝去されました。

謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

1 全宅連・全宅保証 理事会開催

伊藤会長が挨拶

全宅連・全宅保証の理事会が平成29年12月6日、東京都内のホテルで開催されました。

全宅連の理事会では平成30年度税制改正要望、空き家等低額物件を媒介した際の宅建業者の負担適正化について要望したこと等が報告されました。なお、二団体の共通事項として昨年7月に発生した九州北部豪雨に伴う災害見舞金支給の報告がありました。

2 29年度 不動産実務セミナーを開催

全宅連・全宅保証は、平成29年12月1日に全国47都道府県66会場で、平成29年度不動産実務セミナーを開催しました。今回のセミナーは「宅建業法改正の留意点」と「物件調査を巡るトラブル」をテーマに、各会場映像視聴形式で実施し、申込者は4,300名を超え、多くの方が受講されました。

第一部では、涼風法律事務所の熊谷則一弁護士と（株）ユニ総合計画の秋山英樹氏が、再現映像を用いて業務上の注意点やポイントを解説。第二部では、TM不動産トラブル研究所の村川隆生氏が、トラブル事例をもとに解説されました。

熊本会場の様子

3 明海大学でキャリアデザイン講義

国内で唯一不動産学部を有する明海大学（千葉県浦安市）では、「不動産キャリアデザイン」授業の一環として不動産業の実務家による講義を行っています。全宅連からも毎年講師を派遣していますが、今回は神奈川県宅建協会会員の（株）NENGOの的場敏行社長が昨年12月7日に講師を務めました。

講義では、企業活動を通じて世のため人のために貢献することを企業理念とする同社の取組みのほか、業界に求められる人材等についての話があり、学生のみなさんは真剣に聴講していました。講義の最後に的場社長は「出る杭は打たれるが出過ぎた杭は打たれない。自ら考えて行動できる出過ぎた杭になってください」と、学生にエールを送りました。

講義の様子

講師の的場社長

お詫びと訂正

2018 REAL PARTNER DIARY（不動産手帳）に誤りがありました。お詫びいたしますとともに、お手数ではございますが下記をコピーの上、該当箇所にお貼りいただき、ご利用くださいますようお願い申し上げます。

P44　(2) 空き家に係る譲渡所得の特別控除

（誤）　平成28年４月１日から平成31年３月31日までに

（正）　平成28年４月１日から平成31年12月31日までに

P67　第１号文書　『なお、』書き部分

（誤）　なお、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される第1号文書について印紙税の税率が軽減される。

（正）　なお、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

P67　第２号文書［請負に関する契約書］

（誤）　作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

（正）　作成される建設工事請負契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

P44

(2)空き家に係る譲渡所得の特別控除

平成28年４月１日から平成31年12月31日までにおいて相続から３年目の12月31日までに、被相続人の居住していた家屋（マンションを除く。）を相続した相続人が、当該家屋を取り壊す又は耐震リフォームをするその他一定の条件のもとに売却した場合には、譲渡益から3,000万円を控除することができる。

70ミリ　〔原寸大〕

P67　第1号文書

［消費貸借に関する契約書］

（例）金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など

なお、平成26年４月１日から平成30年３月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

70ミリ　〔原寸大〕

P67　第2号文書

第２号文書

［請負に関する契約書］

（例）工事請負契約書、工事注文請書、請負金額変更契約書など

なお、平成26年４月１日から平成30年３月31日までの間に作成される建設工事請負契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

70ミリ　〔原寸大〕

※点線に沿って切り取り、『2018 REAL PARTNER DIARY』の該当箇所にお貼りください。

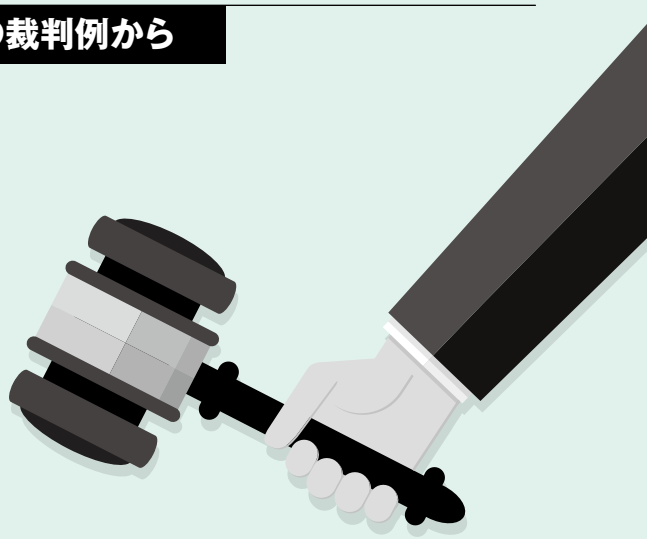
なお、全宅連ホームページ"トップページ"のお知らせ欄からもダウンロード可能です。

今後このようなことのないよう再発防止とより良い出版物の頒布につとめてまいりますので、今後ともどうぞ宜しくお願い申し上げます。

不動産トラブル事例―最近の裁判例から

弁護士　佐藤 貴美（たかよし）

転借人が投棄した廃棄物は賃借人も撤去義務を負う



転借人が投棄した廃棄物は、賃借人も撤去義務を負うものとした事例　（最高裁平成17年3月10日判決）

■ 事案の概要

Xは、自ら所有する土地を、県の許可を得て産業廃棄物最終処分場として使用していたが、当該使用を中止したのち、Aに対して資材置場として賃貸し、Yがその賃貸借契約の連帯保証人となった。しかしAは、賃貸借契約後にXに無断で本件土地をBに転貸し、Bは本件土地を産業廃棄の処理場として使用してコンクリート魂や解体資材等の廃棄物を投棄し始めた。それを知ったXがAに対して、本件賃貸借契約を無断転貸及び用法違反を理由として契約解除し、本件土地の明渡しの催告をしたところ、Aは本件土地を明け渡したものの、投棄された産業廃棄物を放置したままだった。

そこでXは、Aの連帯保証人であるYに対して、連帯保証契約に基づき、本件賃貸借契約終了に基づく原状回復義務の不履行による損害賠償を求めた事案である。

原審では、Aは、犯罪行為である産業廃棄物の投棄についてまで賃貸借契約の解除に伴う原状回復義務として責任を負うものではないから、Aの連帯保証人であるYがこの点につき責任を負う余地はないとして請求を棄却したため、Xが上告した。

■ 裁判所の判断

裁判所はおおむね以下のように判断して、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

①賃借人は、賃貸借契約上の義務に違反する行為により生じた賃借目的物の毀損について、賃貸借契約終了時に原状回復義務を負うことは明らかである。

②Aは、本件賃貸借契約上の義務に違反してBに対し本件土地を無断で転貸し、Bが本件土地に産業廃棄物を不法に投棄したというのであるから、Aは、本件土地の原状回復義務として、投棄された産業廃棄物を撤去すべき義務を免れることはできない。

③したがってこの点につき賃借人の義務はないとした原審の判断には判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。

■ 解説

1 貸主に無断で転貸借することは違法

不動産を転貸借する場合には貸主の承諾が必要とされます（民法612条1項）。したがって本件のように貸主に無断で転貸借をすることは違法であり、借主の債務不履行に当たることから、貸主は原賃貸借契約（貸主と借主との間の契約）を解除することができます（同条2項）。そしてこの場合の借主の原状回復の対象は、無断で第三者に物件を使用させたこと自体が借主の義務違反行為であることから、その第三者が使用したことに伴う損耗毀損などはすべて、借主自身の行為として考えることになります。

一方、個別に転貸借の承諾があった場合や、あらかじめ転貸借が予定されているサブリースの場合などでは、転借人も正当な当事者となることから、原状回復義務に関してもその利用態様に応じて借主とは別個に判断されます（同法613条）。したがってこのような場合には、承諾時や原賃貸借契約締結時に、原状回復の取扱（借主と転借人との負担の在り方など）に関し特約等で明確に定めておくことも検討すべきでしょう。

2 改正民法では、連帯保証契約は極度額を定める

なお本件では、請求の相手方は連帯保証人でした。連帯保証人は賃貸借契約上借主が負うべき債務を弁済する義務を負います。無断転借人による毀損等に係る損害賠償に関しても借主の債務となるため、連帯保証人もその責任は否定されないことになります。

ただし2020年に施行される改正民法では、個人と連帯保証契約を締結する際には、極度額（連帯保証人が負うべき債務の上限）を定めなければ効力を生じないとされます。本件のようなケースでは原状回復費用も多額になることが想定されますので、契約時には、賃貸借の目的物の特性や使用目的等を十分考慮して、連帯保証の極度額や、敷金の額を検討することが大切となるでしょう。

知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所　代表税理士　山端 康幸

不動産賃貸の法人化で不動産管理会社を活用

不動産賃貸をしている不動産オーナーです。
法人化で節税を考えています。
どういう形態があり、どのような特色があるかを教えてください。

不動産賃貸事業の法人化にあたっては、次の3つの形態があります。

1　管理受託会社方式（図表1）

不動産オーナーが、不動産賃貸を管理受託会社に委託する方法です。オーナーの賃貸収入の一部を管理料として管理受託会社が収受し、役員である親族に対し給与を支払うことで所得の分散を図ることができます。所得分散はオーナーの財産蓄積を抑制し、相続対策にもなります。ただし、管理会社への管理手数料が不相当に高額だと税務上否認される可能性が高いため、家賃収入の5～ 6%が適当であると言われています。スキーム管理負担が簡便なことがメリットですが、節税効果は薄く、事務処理負担のコストがかかるなどのデメリットがあります。

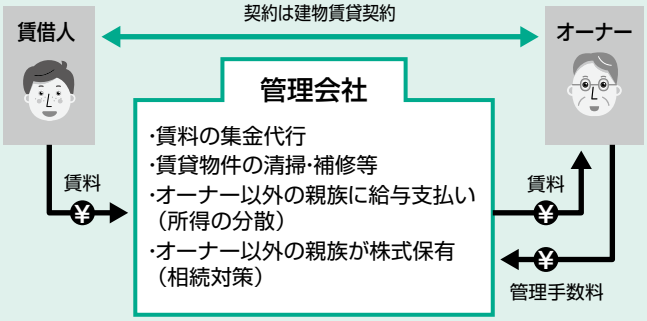
2　サブリース会社方式（図表2）

不動産オーナーがサブリース会社に一括賃貸し、サブリース会社がテナントへ転貸する方法です。サブリース会社が収受する転貸利益は収入の10～ 15%が目安になります。サブリース会社の転貸利益は、1の管理受託会社方式よりは多くなり、所得分散の効果・相続対策の効果は、管理受託会社方式より大きくなります。スキームの管理負担は中程度で、節税効果、事務処理負担も中程度です。

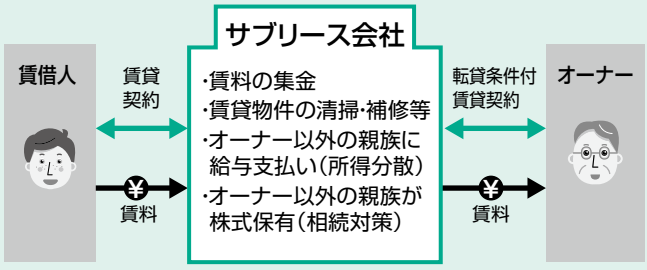
3　建物所有会社方式（図表3）

不動産オーナーが所有している賃貸用土地建物のうち建物を法人（建物所有会社）に移転し、またはオーナー所有土地上に、法人が賃貸用建物を建築する方法です。家賃収入は建物所有会社が直接収受することになり、オーナーは地代だけを受け取ることになります。建物所有会社が直接テナントに賃貸し、建物も直接管理するため、スキームの管理負担、事務処理負担は少し重くなりますが、節税効果は前2方式に比し最大となります（ただし、税務手続きに注意を要し、会社は建物の購入資金が必要なので金融機関との交渉も必要となる。また一時的に相続税上不利な局面になることもあるので要注意）。

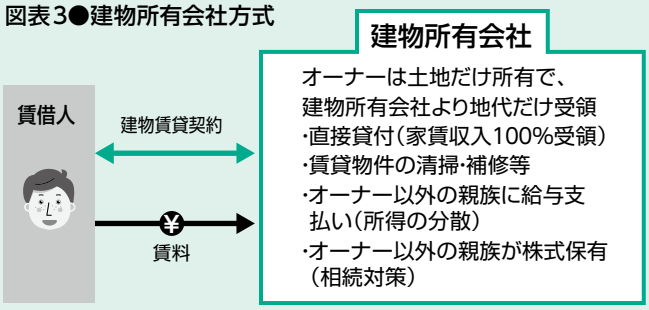
図表1●管理受託会社方式



図表2●サブリース会社方式



図表3●建物所有会社方式



4 その他

土地・建物すべてを会社移転する方法（土地建物所有会社）も考えられますが、土地の移転は譲渡所得税の負担が生じることが多く、節税に結びつかないためここでは検討から外しました。

水道凍結事故に要注意! 個人賠償責任補償をセットで

保険ジャーナリスト　鈴木 健市

最近の災害を振り返ると…

気象災害と言えば、夏から秋にかけての台風による強風害や水害をすぐ思い浮かべます。2017年も大きな自然災害に見舞われ、7月の九州北部豪雨では、福岡県や大分県に大きな被害が出ました。損害保険協会によると、火災保険の保険金支払額は44億1,464万円・2,130件（8月31日現在）です。

また、台風5号は7月21日に発生して8月9日に温帯低気圧に変わり、記録的な「長寿台風」となったことで、被害地域は北海道から沖縄まで広範囲に及んでいます。損害保険協会がまとめた火災保険支払額は37億8,128万円・8,233件（8月31日現在）と、件数が九州北部豪雨の4倍近くになりました。

気象災害は夏から秋にかけてだけでなく、冬季も雪害、強風害、冬季雷、凍害などが多発するシーズンなので、台風シーズンとは異なる対策が必要になります。例えば、2016年12月22日の糸魚川市における大規模火災。焼失面積は約4万㎡にのぼり、焼損棟数は全焼120棟を含む147棟という大惨事になり、風害として初めて被災者生活再建支援法も適用されました。この大惨事を引き起こした要因として、冬季に発生する日本海低気圧がもたらした強風を挙げることができます。

賃貸アパートに住む学生が帰省中に水道管が凍結・破裂するケースが多い

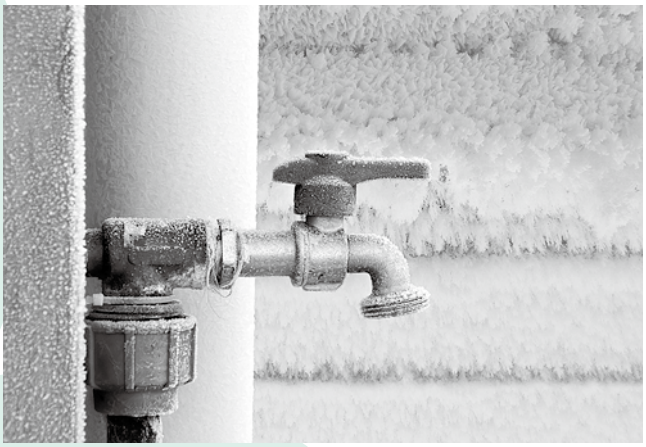
凍結にも要注意です。「初めて北海道で冬を迎える方は必読」と損害保険協会は「水道凍結事故」の注意を呼びかけています。外の気温がマイナス4度以下になったときや、一日中氷点下の真冬日が続いたときなどに、水道管の凍結・破裂による水漏れ事故が発生します。特に、帰省などで長く家を空けるときや、古い家で被害が多発しています。

損害保険協会は、賃貸アパートに住む学生が実家に帰省中に水道管が凍結・破裂し、室内が水漏れになり、長い間、部屋を空けていたので発見が遅れた事故例を紹介しています。その損害額は約100万円と言いますから、水道管の凍結・破裂による水漏れリスク対策も忘れてはいけません。

このようなときにも役に立つのが火災保険です。補償範囲は「火災」だけではなく、給排水設備に生じた事故などによる水濡れも補償されます。室内や家財が水浸しになった場合だけでなく、上階からの水漏れで天井や床の張り替えが必要になった場合なども該当し、マンションで多く見られる損害です。前述の学生のように、不注意で家主に損害を与えてしまったときは、「個人賠償責任補償」をセットすることで補償されます。

損害保険協会北海道支部によると、2016年度水道凍結事故にかかわる保険金支払いは29億6,098万円・5,162件。件数・金額とも前年度の約2倍に増加しています。

なお、水道凍結事故防止に有効な方法が「水抜き」です。水抜きをすることで水道管の中にたまった水がなくなり、凍結を未然に防ぐことができます。



水道凍結事故は北海道以外でも起こっています。2016年1月下旬、九州北部地方は強い冬型の気圧配置となり、強い寒気が流れ込み、強風や大雪が発生。特に、水道管に破損被害が顕著で、福岡県では約13万世帯で断水が発生しました。このときは、九州地方に自衛隊の災害派遣があり、給水支援を行ったほどです。企業でも建物内外の給水・給湯配管、スプリンクラー配管の破損で水漏れが発生しています。

気象庁によると今冬の日本海側は南から北まで各地で雪の降りやすい状況が続くと予測しています。

自然災害の激甚化が叫ばれる中、2018年も多くの自然災害が発生する可能性は高いでしょう。それに伴い経済的なセーフティネットとなる「火災保険」の重要性は高まるばかりです。

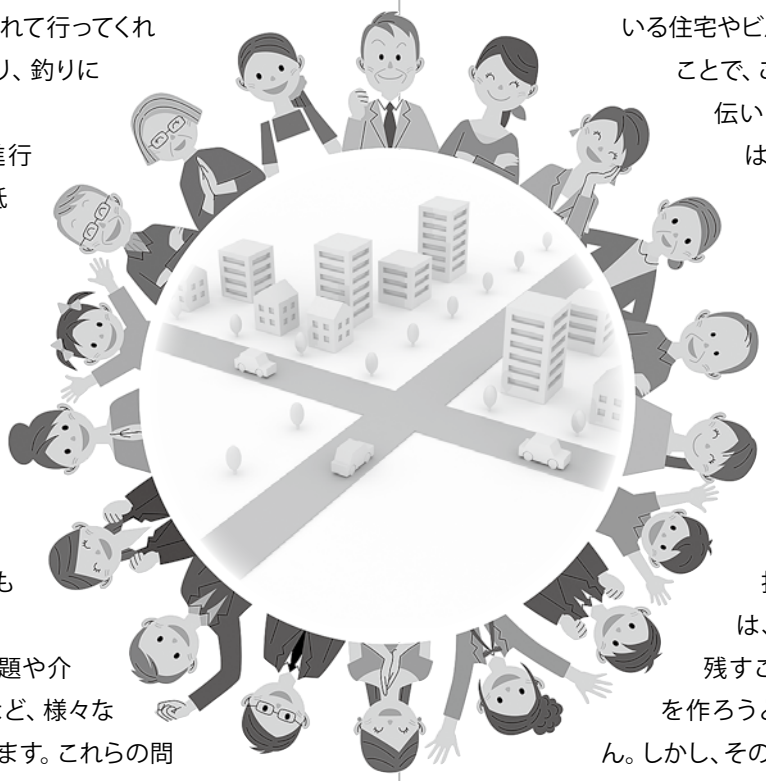
障がい者の支援等、宅建業者・宅建士が地域社会で発生している問題の解決を

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員　清水 千弘

核家族化が進行、地域の共生機能が低下し…

わが国は、戦後の経済成長の過程で地域社会・家族の機能が著しく低下してきました。私が小さな頃には、おじいちゃんやおばあちゃんが同居している家庭が多く、子供の面倒は家族の中で見ることが一般的でした。また、おじいちゃんやおばあちゃんが老いてくると、その介護は自宅でするのが普通でした。小学生の時などは、近所のおじさんが野球を教えてくれたり、山に連れて行ってくれて一緒に遊んでもらったり、釣りに行ったりもしたものです。

しかし、核家族化が進行し、地域の共生機能が低下する中で、子供は保育所で長時間面倒を見てもらうこととなり、小学校には、私たちが子供の頃にはなかった学童保育が設置されることが当たり前になりました。また、介護保険制度が誕生し、老人介護施設も多く建設されてきました。



近年では、待機児童問題や介護保険施設の不足問題など、様々な社会問題が指摘されています。これらの問題は、かつては家庭や地域社会で解決していた問題を、公共に押し付けてくる中で、発生してきた問題であるともいえます。そのため、わが国は、巨額の財政赤字を抱えてしまい、財政の存続をも危惧されるような事態にもなってしまっているのです。

ドイツの固定資産税の納税通知書には、「もしあなたが固定資産税が高いと思うのであれば、公園の清掃などのボランティアに参加してください」と書かれていたことは、とても印象に残っているエピソードです。消費税の増税が嫌であれば、固定資産税などが高いと思うのであれば、公共に押し付けてきた機能を今一度、地域社会や家族によって担うようにしていかなければなりません。

住宅やビルなどの空き資源を転換 宅建業者が施設供給のお手伝い、運営

このような保育所不足や介護保険施設の不足への対応は、実は地域に根差した宅建業者・宅建士が大きく貢献できる分野の一つであるともいえます。地域の中で発生している住宅やビルなどの空き資源を転換することで、これらの施設を供給するお手伝いをすることができます。または、運営者となって地域を支えることもできます。

また、近年において増加傾向にあるのが、知的障がいを持つお子さんのいるご家庭です。知的障がい者は、身体障がい者と比較して、社会的なサポートが少ないのが実態です。また、そのような障がいを持つお子さんがいるご家庭では、アパートなどの運用資産を残すことで、その子の将来の保証を作ろうとされる方も少なくありません。しかし、そのようなご両親の想いが、将来にわたって継続できないことも発生しています。アパートが適切に運営されなかったり、人手に渡ってしまったりするようなケースも散見されています。

地域に根差した宅建業者は、これらの地域社会で発生している問題を解決したり、公共と一緒になって取り組んだりする専門性を持ち得ています。そして、そのような活動を実際にやっている方々がいらっしゃいます。また、小さな一歩として、街頭や公園の清掃をすることで、社会に貢献している仲間も多くいます。地域にいる様々な弱者を守っていくことも、宅建業者・宅建士の重要な役割であると考えます。

読んだ気になるかも?
できれば読みたい!

5分で分かる経済学・経営学の名著

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授　田辺 信之

トマ・ピケティ『21世紀の資本』①

今回は、2013年にフランスで発行されて世界的なベストセラーとなったトマ・ピケティ教授*の『21世紀の資本』を紹介することにします。日本でも、一昨年に同著がベストセラーとなったので、覚えている方も多いかと思います。

80年代から「労働からの所得」よりも「資本からの所得」の方が大きくなっている

『21世紀の資本』の中で膨大な過去のデータを分析した結果として、ピケティ教授は、人々の経済的格差は構造的に拡大する方向にあり、それは自然に解消されるものではないので、政府が人為的に介入して富の再分配をすることが必要だと述べています。ここで重要なことは、なぜ、人々の経済的格差が拡大する構造になっているかという点です。

ピケティ教授は、国全体の所得を、「労働からの所得」と「資本からの所得」の2つに分けています。ここでいう「労働からの所得」は言葉通り、労働者として働くことによって得ることができる所得です。これに対して、「資本からの所得」は設備投資や資産の運用などによって得られる所得のことを指し、「労働からの所得」のように誰もが得る機会のある所得ではなく、投資資金や運用資金などの資本を持っている人々だけが得ることができる所得です。

「資本からの所得」が「労働からの所得」よりも相対的に大きくなれば、もともと資本を持っている人々、すなわち富裕層が有利になります。ピケティ教授によれば、この両者の関係は長期的に見ると不安定ですが、少なくとも1980年代からは「資本からの所得」の方が大きくなってきており、これが世界的に「経済的格差が拡大している」と言われている要因だということです。

それでは、「資本からの所得」は、どのようにして大きくなってきているのでしょうか。「資本からの所得」は、①資本がどれだけ蓄積されているか（資本の金額）と、②資本の投資利回り（資本収益率）の2つの要素によって決まってきます。①と②を掛け合わせたものが、「資本からの所得」になるからです。

ピケティ教授の調査によれば、①に関しては、国による程度差はあるものの、多くの国で資本の蓄積は進んできています。戦争などがない限りは、資本の減少はそれほど大きくならないので、国が経済的に成長していれば、既にある資本に上積みされて、着実に資本の蓄積が進むためです。

一方、②の資本収益率に関しては、戦争などの特殊な時期を除くと、長期間にわたって4～6%の間で推移しており、現在は5%程度であるとされています。すなわち、何かの資産に投資すると、その投資利回り（資本収益率）は平均的には4～6%程度になるということです。①と②の結果から言えることは、「資本からの所得」を構成する要素の内、資本収益率は大きく変わっていないものの、資本の蓄積が進んだため、「資本からの所得」が大きくなってきているということです。一方で、「労働からの所得」が「資本からの所得」ほど増えていないので、それが経済的格差をもたらすことになっているのです（次回に詳細説明）。

保有土地生かし不動産業→納得できる選択

ここで興味深いのは、あらゆる資産の投資利回り（資本収益率）の平均が4～6%だと指摘されていることです。筆者の推計によれば、日本の不動産（賃貸オフィスビル）の過去40年間の平均投資利回りは5～5.5%になっています。すなわち、日本の不動産投資の利回りは世界的な資本収益率の水準に近い所にあるのです。今、日本の事業会社の本業の投資利回りは平均3～4%前後に落ちてきているので、事業会社の中で保有土地を生かして不動産業に取り組もうという動きが出てきているのは、もっともな行動だと言うことができそうです。

＊若い頃から秀才の誉れ高く、フランスやイギリスの著名大学に学び、22歳のときに早くも経済学博士号を取得。その後も「経済的不平等の専門家」として、米国を含めて世界的に活躍、現在はパリ経済学校の教授を務めている。

紙上研修

編集／（公社）全国宅地建物取引業保証協会　苦情解決・研修業務委員会

「安心R住宅」制度（H29.11.6公布）について

国土交通省 住宅局住宅政策課

「特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程」（「安心Ｒ住宅」制度）が平成29年11月6日に公布されました（平成29年12月1日施行）。今回は、この「安心Ｒ住宅」制度の概要と、宅地建物取引業者に期待される役割等について解説します。

安心R住宅
「安心Ｒ住宅」のロゴマーク

1 制度創設の背景

わが国が本格的な人口減少、少子高齢化を迎える中、既存住宅流通の活性化は、住宅ストックの有効活用、市場拡大による経済効果、ライフステージに応じた住みかえ円滑化等の観点から、重要な政策課題です。一方、わが国の全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、平成25年時点で14.7％であり、流通シェアが8割を超えるアメリカやイギリスなどと比べて極めて低い状況です。このため、平成28年3月に改訂した新たな住生活基本計画においても、今後の住宅政策の中心をなす課題として既存住宅流通市場の活性化を位置付けており、平成37年には市場規模を倍増（平成25年：4兆円→平成37年：8兆円）させるという目標を掲げています。

既存住宅流通が増加しない背景には、耐震性や雨漏り、設備の老朽化といった品質に対する不安があること、内外装が汚い、設備が古いといった見た目の汚さ、及び選ぶための情報が少なく判断できないといった情報が不足していてわからないこと等から既存住宅を検討したけれども購入を思いとどまっている人が多いことがあります。

既存住宅流通市場の活性化のためには、既存住宅の質の向上、適正な評価、安心して取引できる環境の整備等のこれまでの取組に加えて、不安・汚い・わからないといった従来の既存住宅のイメージを払拭し、消費者が住みたい・買いたいと思う「新しいイメージの既存住宅」を選択できるようにしていくことが必要です。

このような背景から、国の関与のもとで、事業者団体が、インスペクションを実施済みであるなどの要件を満たした既存住宅に標章付与を行う特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心Ｒ住宅」制度）が創設されました。

2 制度の概要

（1）団体登録制度の仕組み

国は、「安心Ｒ住宅」の標章及びそれを付与できる既存住宅の要件を設定し、その上で標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾します。事業者団体は、「汚い」のイメージを払拭するための「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」及び標章の使用について、事業者が守るべきルール等を設定し、団体の構成員である事業者に対して当該ルールを遵守していただくための指導・監督を行います。事業者は、登録団体から標章使用の許諾を得た上で、「安心Ｒ住宅」の要件に合致した住宅について、団体の基準やルールに則り広告時に標章を使用することができます（図表1）。

登録団体から標章使用の許諾を得た事業者が既存住宅の広告に国が定めた統一の標章（上のロゴ）を使用することにより、消費者は「安心Ｒ住宅」の標章を目印に「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようになります。

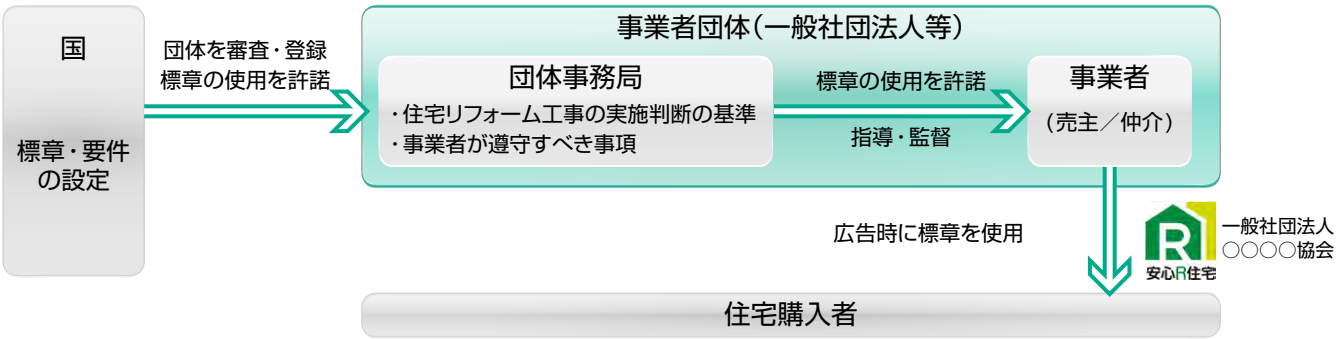
（2）「安心R住宅」の意味

「安心Ｒ住宅」の「安心」は、昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合すること、及びインスペクション（建物状況調査等）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味しています。また、「安心Ｒ住宅」の「Ｒ」は、Reuse、Reform、Renovationを意味しています。

（3）「安心R住宅」の要件

「安心Ｒ住宅」は、不安・汚い・わからないといった従来のいわゆる「中古住宅」のイメージを払拭するため、①基礎的な品質があり「安心」できること、②リフォーム工事が実施されて

図表1●団体登録制度の仕組み



図表2●「安心R住宅」の要件

①「不安」の払拭	耐震性		•現行の建築基準法の耐震基準に適合するものまたはこれに準ずるもの　※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの
	構造上の不具合・雨漏り		•既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること　※2 ※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること
	共同住宅の管理		•管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること　※3 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う
②「汚い」イメージの払拭			•事業者団体ごとに「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること　※4 リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書（費用に関する情報を含むもの）を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 •外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること
③「わからない」イメージの払拭			下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面（「安心R住宅調査報告書」）を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示
	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
		維持保全の状況に係る情報〈戸建て住宅または共同住宅の専有部分〉	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
		保険または保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類（給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等）
		省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部（窓）の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
		共用部分の管理に係る情報〈共同住宅等のみ〉	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
	その他		住宅履歴情報（住宅の設計、施工、維持管理等の情報）を提供した機関に関する事項（機関名、問合せ先等）、登録団体ごとの独自の取組（定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等）、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等

いて「きれい」であること、③情報が開示されていて「わかりやすい」ことを要件としています。（詳細は図表2参照）

①「不安」の払拭→基礎的な品質があり「安心」

・新耐震基準等に適合していること。

・インスペクション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していること（ただし、購入者が既存住宅売買瑕疵保険の加入を希望しない場合は、加入しなくても可）。

・共同住宅等の場合は、管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること。

②「汚い」イメージの払拭→リフォーム工事が実施されていて「きれい」

・リフォーム工事によって従来の既存住宅のイメージが払拭されていること。

・リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案があること。

・外装・主たる内装・水廻りの現況写真を閲覧できること。

③「わからない」イメージの払拭→情報が開示されていて「わかりやすい」

・広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示されること。

（4）「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

本制度における登録団体は、適正な運営を確保するため

に必要な体制及び資力を有する一般社団法人等を対象としています。安定的かつ継続的に本制度が運用される体制として、原則として社員等の数が100者以上であって、うち宅地建物取引業者が50者以上であること、設立後2年以上の業務実績を有していること、2年連続赤字でないこと及び債務超過またはそのおそれがないこと等を要件としています。

登録団体は、次の業務を行います。

①「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定

従来の「中古住宅」の「汚い」イメージを払拭するための「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」（部位または設備に応じた取替えの時期の目安、点検項目等のうち必要なもの）の設定。

②構成員が守るべきルールの設定・研修

標章の使用を希望する構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項を定め、構成員に対して研修等を実施。

③構成員の審査、指導、監督

構成員に対する既存住宅の広告における標章の使用の許諾を行い、構成員が守るべきルールを遵守させるための指導、助言、勧告、勧告に従わない場合にあっては標章の使用の許諾の取消しまたは除名その他の措置。

④相談対応

住宅購入者からの相談または苦情への対応。

⑤運営状況等の報告

毎事業年度の終了後3ヶ月以内に、構成員に対する標章使用許諾実績、構成員から提出された「安心R住宅調査報告書」の受理状況、構成員に対する措置の状況、相談等への対応状況、研修等の実施状況、その他報告事項（構成員、住宅購入者の評価等）について国に報告。

⑥情報の公表

相談窓口の連絡先、標章の使用の許諾を得た構成員の情報、構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項、住宅リフォーム工事の実施判断の基準をホームページ等にて公開。

（5）構成員の業務

登録団体の構成員が「安心R住宅」の標章を使用する場合は、次の業務を行います。

①標章の許諾申請

登録団体から標章の使用の許諾を得る（許諾は登録団体の登録の有効期間まで有効）。

②「安心R住宅」の要件への適合

・売主と専属専任媒介契約または専任媒介契約を締結し、「安心R住宅」として広告することに関して売主の承諾を得る。
・「安心R住宅」の要件を満たすことを確認し、「安心R住宅調査報告書」を作成する。
・「安心R住宅調査報告書」を作成後、速やかに登録団体へ写しを提出する。

③広告販売

・登録団体が定める「構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項」を遵守し、広告を行う。
・住宅購入者へ「安心R住宅調査報告書」を交付する（来店時または内見時）。
・住宅購入者の求めに応じて、詳細情報の開示を行う。
・リフォーム提案がある場合は住宅購入者へのリフォーム提案を交付するとともに、当該提案に基づく住宅リフォーム工事を実施することができる住宅リフォーム事業者のあっせんその他の援助を行う。
・住宅購入者に対し、当該住宅の外装、主たる内装、水廻りの画像等を提供する（広告上に掲載でも可）。
・「安心R住宅」であるとして指定流通機構のシステム「レインズ」へ登録するにあたり、「備考欄」に「安心R住宅」の標章を使用する旨を記載した上で、「広告転載区分」欄を「広告可能（要連絡）」として登録する。
・客付業者に標章を使用させる際は「構成員が標章の使用に関して遵守すべき事項」等を特記事項へ位置づけた書面により広告掲載・宣伝告知の承諾を行う。

④報告書の保存

「安心R住宅調査報告書」を3年間保存する。

⑤業務報告

毎事業年度の終了後1ヵ月以内に、業務状況（本制度に対する住宅購入者の評価等）を登録団体へ報告する。

（6）リフォーム提案の要件

「安心R住宅」は、登録団体ごとに定める「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致したリフォーム工事を実施するか、リフォーム提案を付し、来店時または内見時に交付することが必要です。リフォーム提案とは、「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に適合させるためのリフォーム工事を実施する場合の対象の部位または設備、数量、費用に関する情報、リフォーム工事後のイメージ写真等を記載するものです。

リフォーム提案の要件として、当該既存住宅の規模等（設備のサイズ、面積等）を勘案し、住宅リフォーム事業者等が作成したものであること、設備等のグレードは現状と同等品以

図表3●標章を使用して広告する際に表示すべき事項

	表示内容	インターネット広告 ※1	新聞折込チラシ 新聞・雑誌広告※1
1	以下の説明文を表示すること。 「安心R住宅とは、耐震性等国土交通省が定めた要件に適合した既存住宅のことです。」 「詳細は、○○(登録団体)までお問合せください。」	○	○ ※2
2	「リフォーム工事済み」または「リフォーム提案付き」である旨を表示すること。	○	△
3	外装、主たる内装、水廻りの写真等を表示すること。	○	△
4	以下の事項について、それぞれ「有」「無」「不明」の別を表示すること。 ・建築時の情報 ・維持保全の状況に係る情報 ・保険または保証に係る情報 ・省エネルギーに係る情報 ・共用部分の管理に係る情報(共同住宅等である場合に限る)	△	△

※1 ○:表示必須、△:表示できるスペース・文字に数制約がある場合には省略可。
※2 複数の物件に標章を使用する場合は、まとめて1ヵ所に記載することとしても差し支えない
※3 物件の特徴を記載するスペース、備考欄等に記載するほか、上記内容を含む画像として表示しても差し支えない。

上とし、「費用に関する情報」(材料費、労務費その他の経費を含んだもの)、設備のイメージ(写真等)が含まれていることが必要です。また、住宅購入者が望む場合は、原則として「費用に関する情報」の範囲内でリフォーム工事を実施できる住宅リフォーム事業者のあっせんその他の援助を行うことが必要です。なお、購入者の判断により、リフォーム提案の内容のリフォーム工事が実施されなかったとしても、差し支えありません。

(7)標章を使用する際に守るべきルール

登録団体の許諾を得た上で「安心R住宅」の要件を満たす既存住宅に関する広告で標章を使用する際は、次のルールを守る必要があります。

- 登録団体が定める「標章の使用の許諾を得た構成員が遵守すべき事項」を遵守すること。
- 標章に登録団体名を併記すること。
- 「安心R住宅」の標章を使用して広告する際に表示すべき事項を表示すること(図表3)。
- 「安心R住宅」に係る情報の提供以外の目的で使用しないこと(名刺等での標章の利用は不可)。
- 登録団体の名称、相談等の窓口の連絡先及び利用方法を説明すること。
- 複数の団体に加入している宅地建物取引業者は、物件ごとにいずれの登録団体の構成員として表示するかを選択すること(一つの物件に表示する標章に併記することができる登録団体名は、いずれか一つとすること)。
- 国と関係がある事業者が取引主体となっていると誤認されるおそれのある広告の表示及び国が構成員と共同または構成員を後援していると誤認されるおそれのある広告の表示をしないこと。

標章の有効期間は売買の契約日、売主との媒介契約の終了期限の満了日、リフォーム提案の有効期限または既存住宅売買瑕疵保険の加入に必要な検査の有効期限のいずれか早い期日までとなります。

また、客付業者として「安心R住宅」の標章を広告で使用する際にも、上記のルールを守ることが必要です。客付業者が「安心R住宅」として広告を行う際は、元付業者から安心R住宅調査報告書を受領し、住宅購入者に交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて、元付業者と連携し、情報の内容を開示することが必要です。なお、客付業者が標章の使用を望まない場合は、標章を使用せずに広告することは差し支えありません。

(8)施行時期

平成29年11月6日に告示(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程)が公布されており、同年12月1日より標章の使用を希望する事業者団体の登録申請の受付を開始しております。なお、「安心R住宅」の標章を使用した既存住宅の流通は、平成30年4月から開始されます。

3 宅地建物取引業者に期待される役割

本制度では、既存住宅に関する情報を幅広く収集し、適切に消費者へ提供することが重要です。

また、本制度の内容及びインスペクション(建物状況調査等)、既存住宅売買瑕疵保険等の関連制度の内容についてよくご理解いただき、消費者に的確に提案できるようにすることが必要です。さらに、宅地建物取引業者のみなさまと住宅リフォーム事業者等の関連事業者等が連携することにより、リフォームの実施やリフォーム提案を適切に行えるようにすることも重要になります。

これらの取組を通じて、既存住宅の魅力が向上し、消費者が「住みたい」「買いたい」と感じる既存住宅の流通の拡大が見込まれます。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

◆ 国土交通省ホームページ「安心R住宅」制度について URL http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html

29年度 消費者セミナー開催

リノベーションBefore & After

愛媛会場

**全宅連・全宅保証は毎年9月に、
一般消費者のみなさんに不動産取引の知識を身近に感じてもらい、
理解を深めていただくことを目的に住宅セミナーを開催しています。
今年は北海道、東京、愛媛の3会場で開催しました。
今号では9月30日の愛媛会場でのセミナーの様子と
ゲストのハマカーンさんのインタビューをお届けします。**

子どもたちは、ぬり絵に夢中

新築以上に夢が膨らむリノベーション

ショッピングモールでのイベントとして行われた愛媛会場では、既存住宅を活用する際に欠かせないリノベーションをテーマに、お笑い芸人・ハマカーンのお二人と、松山市内で育てる家づくりに取組む建築家・石村智子さんをゲストに迎えてトークショーが行われました。

ハトマークを紹介する
愛媛県宅建協会・武井建治会長

冒頭に愛媛県宅建協会の武井建治会長が挨拶に立ち、宅建協会の取組みや不動産キャリアパーソンについて紹介。続いてハマカーンのお二人が登場し、おなじみの軽妙なボケとツッコミで会場を大いに沸かせました。

トークショーは、石村さんが手がけたリノベーション事例のビフォー・アフター写真を見ながら行われました。石村さんは、施主に愛着を持ってもらえるようにと各物件に名前を付けていて、会場では長らく空き家だった日本家屋のリノベーション物件「チカミ. ハウス」を例に解説しました。洋風ドアや木製サッシ、テラスを追加したり、居間も吹き抜けにしたりなど、古さを生かした空間作りが実現できるリノベーションのメリットに加え、既存住宅購入時には耐震面にも注意が必要とのアドバイスもありました。

専門家ゲストの建築家・
石村智子さん

軽妙トークの
ハマカーンのお二人

親子で一緒にクイズコーナー

司会のFM愛媛・関千里さんと
「クロノス」パーソナリティー・高橋万里恵さん

ハマカーンのお二人も「古びた家がここまでおしゃれに変身するとは！」と大絶賛。早速、「トレーニングフロアを作り“ゴールドジム”と命名、好きなだけトレーニングしたい」（浜谷さん）、「古民家を趣味仕様にリノベーションして、料理・猫カフェ・ボルダリングができる“神田城”を作りたい」（神田さん）と、夢を膨らませていました。

お客様とゲストでじゃんけん大会

浜谷健司さん（1977年11月生まれ、埼玉県出身）、神田伸一郎さん（1977年3月生まれ、神奈川県出身）によるお笑いコンビ。大学在学中に結成し、浜谷さんがツッコミ担当、神田さんがボケ担当。「THE MANZAI 2012」チャンピオン。BS朝日「テイパン・タイムズ」NHK-BS「Let'sクライミング」などにレギュラー出演中。

お笑い芸人
ハマカーン さん

Interview

芸人仲間の間でも リノベーションが話題に！

トークショーで、リノベーションにかなりの興味を示していたハマカーン。「ハトマークのことも知ってますよ」というお二人に、これまでの家探しの経験談や家へのこだわりについて伺いました。

――お二人とも賃貸住宅にお住まいとのことですが、物件探しで印象に残っていることはありますか？

神田さん　物件の目星をつけて不動産会社に行ったら、「ほかにもお勧めがある」と言われて何件か内見しているうちに、目当ての物件に着いたときには日が暮れて、何も確認できなかったことがありました。結局そこに決めたので、正直時間が無駄だったなと…。

浜谷さん　僕は友人とルームシェアを何回かしていて、廊下を挟んだ2部屋タイプを探すことが多かったんですが、2Kや2DKは少なくて苦労しました。やっと見つけた物件は、前の住人が片方の部屋で犬を飼っていたそうで、僕が“犬部屋”に入る羽目になりました（笑）。

――家探しで重視することは？

浜谷さん　昔は国道・高速沿いの安い物件ばかりでしたが、今は駅から遠くて、緑がある静かな場所がいいですね。同じ間取り・築年数で体感1万円ぐらい家賃が違いますし、駅から20分ぐらいなら歩いて健康的じゃないかと。特に結婚してからは、都会に住みたいけど都会っぽくない場所、大通りに面していない閑静な場所に住みたいと思うようになりました。

神田さん　僕は真逆で、それまでは家賃重視で駅から15分以上の物件でしたが、今の物件で初めて駅10分圏内になり「こんなに便利なのか！」と実感しました。なので、次に探すときはこの条件ははずせないのと、できれば夏にベランダで飲みたいので、広めのベランダがある物件ですね。自炊をするのでガスが使える広めのキッチンも欠かせないところです。

――リノベーションにかなり興味をお持ちのようですが…。

浜谷さん　新築も憧れですが、僕らの年代の芸人仲間の間でも「リノベーションは結構いいらしい」と話題に上るので、古民家を買って地下にトレーニングルームを作ったりとかもいいですよね。通勤1時間圏内なら地方でも山の中でもいいかな、とも思っています。

神田さん　実は今、リノベーションがしたくて都内で中古マンションを探しています。駅近で広さもほどほどの物件が結構あるので、間取り図や物件を見ながら「ここの壁ぶち抜いてみよう」「ここはカフェみたいなインテリアにしよう」なんて考えています。ペットも飼いたいし、リノベーション後にはホームパーティもしたいですね。

クロス TOKYO FM／JFN38局 毎週月曜日～金曜日 朝6：00～8：55

1-2 January-February 2018 リアルパートナー1-2月号
平成30年1月10日発行（毎月10日発行）通巻第473号　発行人／伊藤博　編集人／追分直樹
発行所／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 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3　TEL.03-5821-8181（広報）定価50円
Real Partner

日建学院 直近3年間 宅建士講座 合格実績

“宅建なら日建”だからできる結果

祝 3年間の合格者数（H27～29）
8,451名

祝 3年間の合格率（H27～29）
70.0%

※合格者数は平成27～29年度の日建学院宅建講座を利用された方の合格者数です。
※合格率は平成27～29年度の宅建通学講座を利用し、出席率60%、公開模擬試験得点率60%（30点）以上の方3,856名中2,701名の方の合格率です。
※模擬試験のみの利用者、および無料の役務提供者は一切含んでおりません。

平成27～29年度合格者の約10人に1人は日建学院生でした！
日建に通学して6割出席・模擬得点率6割（30点）取れば
約70%の合格が証明されています！

日建学院コールセンター フリーコール **0120-243-229**

株式会社建築資料研究社　東京都豊島区池袋2-50-1　受付／AM10:00～PM5:00（土・日・祝日は除きます）