



上野動物園



中央ブロック 上野動物園(台東区)

日本で最初の動物園で、1882年に開園。1972年にジャイアントパンダのカンカン、ランランが来園し、年間入園者が700万人を超えました。都心部にありながら自然と景観を維持し、約500種3,000点の動物を飼育しています。



城東ブロック 自然動物園(江戸川区)

いちばん人気はレッサーパンダでしょうか。毎年5月にプレーリードッグの赤ちゃんが巣穴から顔を出します。ふれあいコーナーでは、ウサギやモルモットを抱いたり、ヤギやヒツジを自由にさわったりできます。

城南ブロック しながわ水族館(品川区)

品川区民の強い要望で、1991年に“海や川とのふれあい”をテーマにオープンしました。1階は海面フロア、地下1階は海底フロアです。イルカショー、アシカショー、アザラシショー、水中ショーが楽しめます。

アです。イルカショー、アシカショー、アザラシショー、水中ショーが楽しめます。



城西ブロック 中野のお犬様(中野区)

中野区役所の南側に数体の犬の像が並んでいます。江戸時代、この区域には「生類憐れみの令」で有名な徳川五代将軍綱吉によって建てられた広大な犬屋敷「中野御囲(おかこい)」があり、それを伝える像です。



城北ブロック こども動物園(板橋区)

ヒツジ・ヤギ・ポニー・ウサギ・モルモット・ニホンジカなどの哺乳類、フラミンゴ・クジャクなどの鳥類がいます。「はなしがい広場」では、放し飼いにされたヤギやヒツジに触ったり、エサをあげたりできます。



多摩ブロック1 多摩動物公園(日野市)

1958年に開園。豊かな自然が多く残った園内で、動物をできるだけ自由な姿で展示するために、檻のかわりに壕で仕切るようにし、広いスペースに放養形式で動物がいます。現在飼育している動物は、約350種です。



多摩ブロック2 井の頭自然文化園(武蔵野市)

動物園や資料館、彫刻館のある「動物園(本園)」と、水生物館のある「水生物園(分園)」に分かれ、あわせて200種を超える動物を飼育しています。「リスの小径」ではニホンリスを放し飼いにしています。

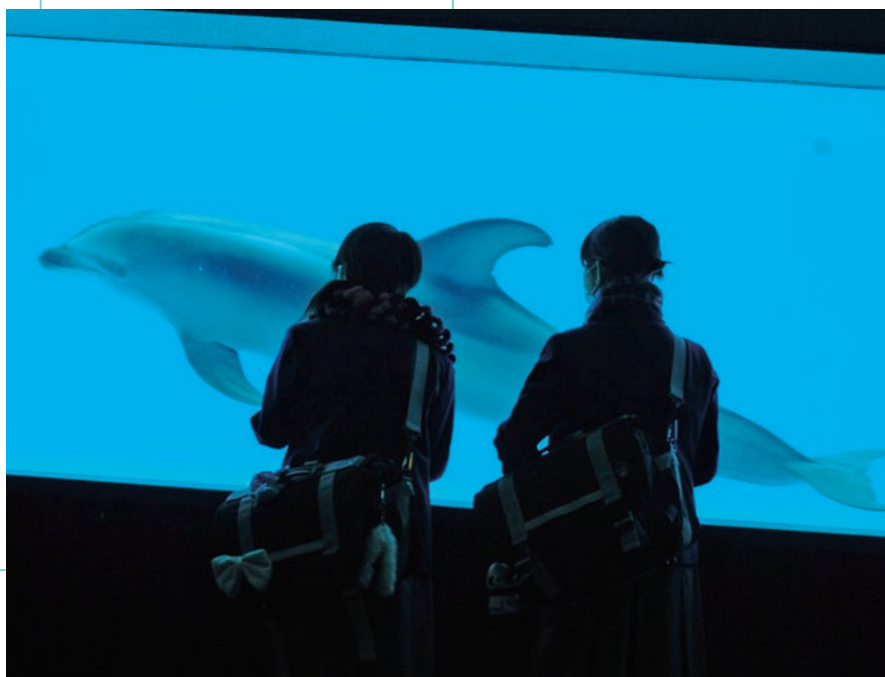


井の頭自然文化園

9月20日～26日は動物愛護週間 動物は見ていただけで癒されます

毎年9月20日から26日までは「動物の愛護及び管理に関する法律」で、動物愛護週間に定められています。同法4条では、「ひろく国民の間に命あるものである動物の愛護と適正な飼養についての関心と理解を深めるようにするため、動物愛護週間を設ける」としています。

動物の魅力とは何でしょうか？ 見ているだけで癒される、触れてみると心地よくなる、滑稽な所作に思わず笑みがこぼれる、可愛らしさがたまらない、精悍さが美しい、優雅さに憧れる、ただただ好奇心が尽きない…。感じることはさまざまですが、動物を見ている人の目は、誰もがいつもより優しくなっています。今回はブロックごとに、動物園・水族館および動物に関連した史蹟をピックアップしました。



しながわ水族館

月刊 宅建

T a k k e n



j o t o

城東ブロック
自然動物園(江戸川区)



j o n a n

城南ブロック
しなかわ水族館(品川区)



j o s a i

城西ブロック
中野のお犬様(中野区)



j o h o k u

城北ブロック
こども動物園(板橋区)



t a m a

多摩ブロック
多摩動物公園(日野市)

c h u o

上野動物園(台東区)
中央ブロック

都民公開セミナー
「相続税、今後の動向と対策」盛況に開催
くみあい通信 不動産実務セミナー 10月に開催

September 2013
vol.484

9

住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

住宅瑕疵担保履行法(*)により、新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引渡す宅地建物取引業者の方には、次のことが義務付けられました。

- 資力確保措置(保証金の供託または保険への加入)を講じること。
- 年2回の基準日(3月31日、9月30日)ごとに、資力確保措置の状況等を免許行政庁へ届け出ること。

1 届出の対象となる方

- (1) 平成25年4月1日から平成25年9月30日までに、売主として、買主に新築住宅を引渡す方
 - (2) 前回基準日(平成25年3月31日)に届出をした方
- ⇒平成25年4月1日から平成25年9月30日までに引き渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

2 届出期間

平成25年10月1日(火)から同月21日(月)まで

3 届出方法・届出先

- (1) 郵送(必ず簡易書留をご利用ください)
- (2) 窓口持参(届出期間内(土・日・祝日を除く)の午前9時から午後5時まで)

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課
履行法担当(都庁第二本庁舎3階)

⇒受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。

⇒国土交通大臣免許の方は、関東地方整備局へ直接届出を行ってください。

4 提出書類

- (1) 届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則第7号様式)
 - (2) 引渡し物件の一覧表(同施行規則第7号の2様式)
 - (3) 保険契約を証する書面【原本】(保険加入の場合)または供託書【写】(保証金供託の場合)
- ⇒前回基準日に届出し、今回引渡しした新築住宅がない場合、届出書の合計戸数欄に「0」と記載の上、提出してください。
- (2)および(3)は不要です。

5 その他の注意点

- (1) 新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。
- (2) 資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。
- (3) 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券および買主向けの証明書の発行を受けてください。
また買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。

6 監督処分および罰則

- (1) 資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。
- (2) 住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

お問い合わせ先等

様式等、詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

- ◆ 東京都都市整備局トップページ → 申請様式 → 住宅瑕疵担保履行法 → 宅地建物取引業者の届出について
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課
住宅瑕疵担保履行法担当 TEL.03-5320-5076

※住宅瑕疵担保履行法…特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

2 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

3 都民公開セミナー 不動産関連の税制改正ポイント

6 法律教室129 建物賃貸借契約における賃借人からの中途解約

8 カラートピックス 25年度国土交通大臣表彰／25年度ハトマーク広告宣伝活動／消費者向け「TAKKEN」発行／「宅建経営塾」10月に開講／「人材育成セミナー」開催中

10 実務に即役立つ紛争事例48

適格消費者団体の請求が一部認められた事例

11 税務教室124 従業員の給与アップと所得拡大促進税制

12 くみあい通信 レインズ物件自動削除／第2回不動産実務セミナー／「借家人賠償保険取扱会社」の推薦／「特約・容認事項文例集」のご案内／「ハトマーク東京不動産」利用申込み

14 業界ニュース 国立市の樹木伐採の届出／住宅・土地統計調査、小売物価統計調査・家賃調査／「違法貸しルーム」の情報提供

15 インフォメーション 捨て看板等の共同除却キャンペーン／第2回本部主催ブロック別研修会<都民公開セミナー>

16 住めば都 住むなら都 9月20日～26日は動物愛護週間



不動産関連の税制改正ポイント

相続税、今後の動向と対策

平成25年7月収録

東京シティ税理士事務所 税理士 菊地 則夫



平成25年度税制改正の関連法案が、このたび可決、成立しました。いよいよ消費税、相続税、あとは所得税も上がっていくこととなります。

税制改正は3段階で進んできています。まず「震災復興税制」です。東日本大震災復興財源を23兆円分ねん出するため、所得税、法人税、住民税の増税が行われます。

震災復興増税として、すでに今年1月から所得税の上乗せ加算2.1%がスタートして2037年まで25年間続きます。法人税は昨年4月からスタートして、3年間だけ2.4%上乗せ加算になります。住民税は平成26年の6月から、土地・建物を持っているだけでかかる均等割額が1,000円増になります。そして退職所得控除のうち、10%の加算などが廃止されます。

次に野田政権時に成立した「社会保障と税の一体改革」で、消費税増税が決まりました。平成26年4月からと平成27年10月から、消費税がそれぞれ8%、10%に上がっていきます。

最後に平成25年度税制改正で相続税の増税です。最低限、相続税がかからない基礎控除を4割落とすことによって対象者を増やすということになりました。現在の基礎控除が「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」であるのが「3,000万円+600万円×法定相続人の数」まで下がります。

あと所得税の増税もあります。所得が4,000万円を超える方の最高税率が45%まで上がって、住民税10%と足すと55%の増税になります。

消費税、相続税、所得税と全部に不動産が絡んでくるので、今後は将来の増税に備えて不動産の持ち方というものを考えていかなければなりません。

社会保障と税一体改革により決議された事項

■消費税増税と住宅取得について

消費税が上がる平成26年4月を控えて、請負工事の増税前の集中を避けるために、請負工事で建物等を建築するにあたって平成26年4月1日から6ヵ月前、つまり今年、平成25年10月1日の1日前の9月30日までに工事請負契約を締結した場合には、たとえ完成が平成26年4月1日を過ぎてしまったとしても、5%のままの消費税でいいという特例が設けられて

います。

注意点があり、9月30日の段階で見積もった契約金額よりも最終的に500万増えてしまった、などという場合には、増加した500万円については新税率が適用されてしまいます。もう一点、中古住宅や建売住宅、分譲マンションは該当しません。新築で完成が平成26年4月1日以降になったものに関しては、原則8%になってしまいます。また中古住宅の場合、売主さんが会社や法人など業者さんの場合には、売却金額に消費税がかかります。

■住宅ローン控除

平成25年12月で終わる予定だった住宅ローン控除が平成29年の12月まで延長になり、控除限度額が上がっています。

マイホームを住宅ローンで買う方について、今、平成25年に引き渡しを受けた場合、ローンを借りた金額のうち2,000万円までの部分について、その1%相当額を所得税から還付してくれます。ですが、これを消費税が8%に上がる平成26年4月からは、消費税8%で建物を購入する人を対象に、上限を4,000万円まで増やして、その1%、だから最大40万円、10年間続けば400万円の控除が受けられるという形に改正します。

源泉税より引かれる金額が大きい場合は、9万7,500円を上限として住民税から引いてくれる制度があります。

平成26年4月1日以降は、上限を所得税の課税総所得金額の7%、最高13万6,500円まで引いてくれる制度を新たに設けます。それでもまだ十分控除が間に合わないという人には、その控除額を、国が現金で給付してくれる措置を適用することになりました。住宅ローン控除分の恩恵は必ず誰でも受けられるという形に今後は変わっていきます。消費税が上がってもローン控除で助けてもらえるようになるわけです。

■相続税

基礎控除が4割下がります。その影響を最小限に抑えるため、居住用不動産の場合は今まで240㎡まで評価を8割落とす「小規模宅地の評価減」という制度がありましたが、上限面積を330㎡まで増やす改正がされています。事業用宅地等に関しては400㎡まで評価減が使えて、平成27年1月から併用でき、合計730㎡まで控除ができるようになります。



■贈与税

贈与の際に贈与税がかからない相続時精算課税制度があります。これは直系の親から子供に対して2,500万円まで贈与税がかからないという特例で、現在は65歳以上の直系の親子しか使えないものですが、60歳まで年齢要件が下がり、さらに贈与対象も20歳以上の孫にも贈与ができるという改正がなされて平成27年1月から始まります。

それと、「教育資金贈与の特例」という新しい制度がすでにスタートしていて、これは祖父から孫に対しての学費などの贈与は1,500万円まで贈与税がかからないという特例です。贈与しても将来、相続税の課税対象に加算されないという非常にいい制度ですので、使う方が増えています。

■登録免許税・印紙税

土地の所有権移転登記に対する1,000分の15、1.5%の特例が、今年から1,000分の20に上がる予定だったのが2年延長されました。平成27年3月31日まで今まで通りです。土地の所有権保存登記と住宅にかかる軽減税率も同じく延長されています。印紙税は消費税増税開始とともに下がります。

■中古住宅の流通促進

中古住宅に関する改正です。築20年を超える木造や軽量鉄骨、築25年を超える鉄筋コンクリートの住宅をお持ちの方は、今までは売主が一級建築士などの証明書を取らないといけなかったのが、新しく「既存住宅売買瑕疵保険」というものができて、これに加入していれば、古い物件であっても新しく買った人が住宅ローン控除、住宅取得資金贈与の特例、不動産取得税の軽減措置、登録免許税の軽減措置などが使えるようになります。

宅建業者が物件の売主になるケースと、個人が物件を持っていて売主と買主が売買するケースとでは取り方が違います。宅建業者が直接売の場合には、住宅保証会社と直接、宅建業者さんが保険に入ることになるのですが、個人で売買する場合には、その間に検査機関が入るといった形になります。いろいろ適用要件がありまして、新耐震基準、昭和56年6月1日以降に適合している住宅、その他、要件については充分確認していただければと思います。

相続税大増税時代の到来

相続税の増税が始まってしまうと大変です。例えば親2人子ども2人の4人家族で父親が亡くなった場合、今までは「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数(3人)」という計算で8,000万円まで無税だったのが、「3,000万円+600万円×3人」の4,800万円になってしまうのです。

相続税が払えなければ税務署に申告期限まで申請して分

割払いにしてもらうか、相続財産そのものを引き取ってもらうしありません。これを、延納、物納といいます。

延納は、不動産を持っている比率が大きければ最長20年まで認めてくれますが、現在のところ金利が約4.5%と非常に高く大変です。物納は、かつて不動産の価格が非常に高かったバブルの頃は多かったのですが、今はよほど売りやすい物件か、面倒のない物件でないと引き取ってくれません。あとは、財産を相続した側に収入があると、最低生活費や住宅ローンの返済、教育資金などを差し引いて余裕があれば、延納せよと言われてしまいます。

不動産で相続税対策

■配偶者の税額低減

配偶者が生きている場合は「配偶者の税額低減」という制度が使えて、非常に相続税が安くなります。この制度が使えたと、法定相続分まで相続税がかかりません。財産のうち、法定相続分で子供と分ける場合には2分の1が配偶者、残り2分の1を子供が頭数で割る形になりますが、その法定相続分2分の1までは相続税がかからないので、配偶者が生きている場合の相続税は半額ぐらいになるわけです。ただし、配偶者が将来亡くなった時に相続税がかかりますので、最初の相続(一次相続)と次の相続(二次相続)とバランスよく財産を取得することをおすすめします。逆に配偶者がいない場合の相続税は、一度にうんと高い納税になってしまいます。例えば1億円の財産を遺してくれたとして、もともと350万円なのが、基礎控除が4割下がって770万円。3億円の場合は5,800万円だったのが6,920万円。5億、10億、20億になってくると、もう限りなく財産の半額近くが相続税という形になってきてしまうのです。

■小規模宅地の評価減について

かつては親が居住用に使っていた不動産を居住しない子が相続した場合でも「小規模宅地の評価減」の200㎡まで50%減というものが利用できましたが、これは平成22年3月で廃止され、同居親族や過去3年以内に持家に住んだことのない人しか対象にならなくなってしまいました。そういう事情で最近では、親と同居する人が増えています。

■二世帯住宅

完全分離型二世帯住宅について、「小規模宅地の評価減」は亡くなった人が居住していた建物の敷地に対応する分しか使えませんでした。これが、平成26年1月以降は、完全分離型であっても区分登記をしていなければ、全体について「小規模宅地の評価減」が適用されるように改正されます。そのため、今、二世帯住宅を買う方が増えています。

■不動産を買って相続税の評価額を下げる

建物は固定資産税評価額、土地は路線価評価額で評価するため、基本的には不動産で持っていた方が、評価が下がるということになります。

不要な不動産を売って納税資金を確保しようとするなら、その不動産が親の居住用であれば、親が生きている時に売却をした方が得です。相続を受けた後、誰もそこに住んでいない状態で売却すると、居住用の3,000万円控除、軽減税率、買換特例が使えなくなります。

逆に更地などは「相続税の取得費加算」という規定を利用できるため、相続を受けてから売却をした方が得です。売却対象となったもの以外にも、土地を相続するためにかかった相続税と、売却対象となった建物の相続税を取得原価に加算でき、売却利益を減らすことができます。土地の売却がある場合には、そうやって工夫をするといいかもかもしれません。

あとは、戸建住宅に比べてマンションの方が、評価額が低いということも言えます。なぜかという、マンションは、特に高層のマンションであればあるほど、1人当たりの土地の持っている権利が、どんどん小さくなっていくのです。市場価額は高いところは値段が高くて、低いところは値段が低いのです。でも、相続税の評価額は、高いところも低いところも、固定資産税評価額や路線価評価額はほとんど変わりませんので、タワーマンションの高いところなどを買うと、流通されている時価の金額と、その相続税の評価額の開きがかなり大きいのです。1億円ぐらいで流通されているものが3,000万円ぐらいの評価になってしまったりするケースも中にはあったりするのです。

■アパート経営

土地が多い方は、アパートを建築することによって相続税が劇的に下がる「資産圧縮効果」を検討すると良いです。

現金はそのまま全額に相続税がかかってしまいますが、土地・建物に替えると、建物が固定資産税評価額、土地は路線価評価額で評価するので約7割ぐらい下がります。さらにこれを人に賃貸すると、建物は3割の貸家の評価減、土地については15%~24%程度、貸家建付地の評価減となります。

■遺産分割を整える

遺産分割が整わないと大変です。10ヵ月以内に協議がまとまらないと、親の財産に手を付けられない状態で、高い相続税を払うことになってしまいます。

将来もめそうだなという場合には、あらかじめ親の段階で遺言を書いておく必要があります。遺言を書く場合には、公正証書遺言と自筆証書遺言とあります。どちらがいいかお客さんに聞かれた時、私は公正証書にしてくださいとおすすめています。

■保険の活用

生命保険は法定相続人一人あたり500万円の控除があります。3人いれば1,500万円引くことができます。現金で1,500万円相続すればそのまま相続税がかかりますが、それを丸々掛け金にして生命保険で1,500万円を受け取れば、1,500万円の控除が使えるので相続税がかかりません。

■養子縁組の活用

養子が一人増えれば、法定相続人の数が増えることとなります。一人で相続したら高い税率が適用されるものが、人数が増えることによって低い税率を適用することができるようになります。

■生前贈与

一般の生前贈与をした分については、相続開始前3年以内に相続人に贈与されたもの以外は相続財産には加算されないため、相続税の節税になります。

贈与とは、あげる方があげる、もらう方がもらうという意思表示をして初めて成立するものですので、勝手に息子の通帳、孫の通帳を作って、そこに振り込んでいただけでは贈与したことになり、そのまま親の預金として相続税の課税対象になってしまいます。相続税の税務調査で親族の預金を調べますから、贈与される側がもっている認識がないのに通帳に入金があったりすると、仮装隠蔽行為として重加算税がかけられ、1.5割増しの相続税を払うことになる場合もありますから注意してください。

配偶者に対する贈与の場合、贈与税の配偶者控除というのがあります。戸籍上の婚姻期間が20年以上の配偶者に対して、家を買うための金銭、もしくは、今現在住んでいる建物・土地の持ち分を2,000万円まで贈与しても、贈与税がかからないという特例です。

アパートのところでもご説明したとおり、現金で2,000万円贈与ではなく不動産で贈与をすれば、建物を固定資産税評価額、土地を路線価評価額で評価した金額のうち2,000万円まで贈与できます。ただし、贈与後、居住継続する見込みがないとこの特例は使えません。

あとは住宅取得資金贈与の特例です。直系の親から子、もしくは直系の祖父母から孫に対して住宅を買うための金銭を贈与した場合に、平成25年は700万円、省エネ性、耐震性を満たす住宅は1,200万円まで贈与税がかからない特例です。

税制には不動産が大きく絡みます。特に今回の税制改正により、相続税が一般の人にも身近な問題となりました。相続財産の評価をいかに下げるか、いかにうまく遺産分割していくかということがポイントになりますので、ぜひとも信頼のおける業者さんと二人三脚で進めていただければと思います。



法律教室

建物賃貸借契約における賃借人からの中途解約について

1 問題の所在

時折、建物賃貸借契約の賃借人からの中途解約条項についての相談を受けることがあります。

特に問題になるのは、事業用の建物賃貸借契約において、賃貸人が、賃借人の希望に応じた仕様の建物を建築し、その建物が汎用性がなく、第三者への賃貸が困難な場合に、賃借人から中途解約の申入れがあったような場合です。賃貸人からすれば、少なくとも契約で定められた期間は賃借人からの賃料収入をあてにして、収支計算をしていることから、突然、賃借人から中途解約の申入れがあると、その計画が予定どおり進まないこととなります。

また、賃借人の中途解約後に、次の賃借人がすぐに決定すればいいのですが、賃借人の求めに応じた特殊な建物を建築している場合には、次の賃借人が決まるまでに時間を要し、賃貸人が建物建築のために金融機関からの借入等をしていれば(そのようなことが多いのが実情です)、賃貸人の損害は莫大になってしまいます。

そこで、上記のような賃貸借契約の場合には、賃借人からの中途解約を制限したり、あるいは中途解約の際の高額の違約金を徴求するなどの措置を講じることになるのですが、同条項の有効性等を巡って紛争が生じることになります。

2 賃借人からの中途解約に関する原則

① 契約期間の定めのある賃貸借契約の場合

建物賃貸借契約において、契約期間の定めがある場合、仮に、賃借人からの中途解約条項がなければ(賃借人が解約権を留保していなければ)、賃借人からの中途解約はできないのが原則です。ただし、居住用建物(床面積が200㎡未満)の定期建物賃貸借契約の場合には、転勤、療養、親族の介護など、やむを得ない事情が発生し、その建物に居住することが困難になった場合には、賃借人の解約の申入日から1ヵ月の経過によって、当該定期建物賃貸借契約は終了するとの規定が存在し、この解約権を排除する特約は無効とされています。

賃貸借契約において、契約期間の定めがあるということは、その期間中は、賃借人は当該物件を借りられるという権利の側面と借りなければならないという義務の側面があるのです。

なお、賃貸借契約書中の賃借人からの中途解約条項は、賃

借人にとって有利な特約と解釈されていることから、有効と解されています。

② 契約期間の定めのない賃貸借契約の場合

契約期間の定めのない賃貸借契約の場合には(たとえば法定更新状態の場合など)、賃借人はいつでも解約申入れをすることができ、解約申入れから3ヵ月で契約が終了すると解されています。

③ 賃貸人の側からの中途解約

逆に、賃貸人の側からの契約期間中の中途解約は、仮に、賃貸借契約書中に規定されていたとしても、難しいと考えるのが一般的です。

法定更新等の理由により、期間の定めのない賃貸借契約となっている場合には、賃貸人は、6ヵ月の期間経過によって契約期間は終了する旨の解約申入れをすることができますが、結局、正当事由が必要とされます。



3 賃借人が中途解約をした場合の違約金の条項

① 中途解約を認めない条項は有効か?

ところで、賃借人の中途解約を認めない条項、あるいは、解約を認めるとしても例えば残存期間の賃料相当額を違約金として支払うといった条項は有効なのでしょうか。

この点については、いくつか裁判例がありますので、その紹介をさせていただきます。

② 東京地裁平成8年8月22日判決

(以下「平成8年判決」といいます)

平成8年判決の事案では、期間4年の建物賃貸借契約において、「賃借人が期間満了前に解約する場合には、解約予告の日の翌日より期間満了日までの賃料相当額を違約金として支払う」旨の条項がありました。契約締結後、賃借人は、賃料支



払いが困難になり、約10ヵ月後に契約を解約したところ、賃貸人は、賃借人に対して、中途解約に関する違約金条項に基づき、約3年2ヵ月分の賃料相当額を損害賠償として請求したという事案です。

このような事案において、裁判所は、違約金条項に関して、「建物賃貸借契約において、1年以上20年以内の期間を定め、期間途中での賃借人からの解約を禁止し、期間途中での解約又は解除があった場合には、違約金を支払う旨の約定自体は有効である。しかし、違約金の金額が高額になると、賃借人からの解約が事実上不可能になり、経済的に弱い立場にあることが多い賃借人に著しい不利益を与えるとともに、賃貸人が早期に次の賃借人を確保した場合には事実上賃料の二重取りに近い結果になるから、諸般の事情を考慮した上で、公序良俗に反して無効と評価される部分もあるといえる」と判示しました。

そして、当該事案においては、3年2ヵ月分の賃料相当額になる違約金は、金額が高額である上、賃借人の明渡し後、賃貸人は、数ヵ月程度で新たな賃借人を確保していることを考慮すると、賃貸人に著しく有利であるとして、公序良俗違反を理由に1年分の賃料相当額を超える部分は無効と結論づけました。

平成8年判決の事案では、新たな賃借人の確保が特に困難となるような事情があったわけではないことから、裁判所は、違約金の金額を一部制限してバランスをとった結論であり、結論的には妥当であると考えます。

③ 福岡高裁平成19年7月24日判決

(以下「平成19年判決」といいます)

平成19年判決の事案は、賃借人は麺類のチェーン店を展開する会社であり、その店舗は、どれもほぼ同一の形状をした建物でした。賃貸人は、所有する土地の上に賃借人の仕様の建物を建築し、同建物を賃貸する契約を締結しましたが、賃借人は、賃貸人の建物の修繕義務の未履行を理由に、賃貸借契約を解除しました。これに対し、賃貸人側は、賃借人の解除は無効であるとし、賃借人の側の賃料未払を理由に賃貸借契約を解除し、損害賠償を請求したという事案です。

上記のような事案において裁判所は、この賃貸借契約の契約期間は15年とされ、原則として中途解約はできないとの規定があり、また、解約には6ヵ月前に相手方の書面による同意が必要とされている等の規定からすれば、期間満了まで借り続けることが予定されている契約であるが、相当な理由がある場合には中途解約をすることも許されるとする一方で、本件のように賃貸人が賃借人の仕様の建物を建築して賃貸を開始したような

契約の場合には、中途解約された場合に発生する損害を違約金の支払義務という形で補填することにより、賃貸人の利益を保護するのが相当であると判示しました。

そして、当該事案においては、当該建物賃貸借契約書中の違約金条項に基づき、解約時の本件建物に関する償却残高から敷金を控除した金額を請求できるとし、その額を算定した上で、賃貸人が修繕義務を履行しなかったことを考慮し、3割の過失相殺をした上で、賃借人に賠償金の支払いを命じました。

平成19年判決は、違約金条項の趣旨が、賃貸借契約が中途解約された場合に賃貸人が被る損害を補填することにあるとの判断を前提にしています。

なお、この平成19年判決では、賃貸人は、賃借人が退去後に、建物を第三者に賃貸して賃料収入を得ていたのですが、この点について、賃借人が支払うべき違約金は、本件賃貸借契約を継続した場合に賃貸人に支払うべき賃料額を大きく下回る額で確定したものであり、その後、当該建物を賃貸人が第三者に賃貸したとしても、その賃料について賃借人の支払うべき違約金から控除しなければならない理由とはならないと結論づけました。



4 まとめ

賃借人からの中途解約を制限する条項、または、中途解約の際の違約金条項が有効か否かは、結局は個別事案ごとに判断されることになります。

そして、当該条項が有効か否かを判断する際、裁判所は、当該賃貸借契約が賃借人主導の下で開始されたか否か、賃貸人が賃借人の要望に応じて賃借人仕様の建物を建築したか否か、当該建物が汎用性のある物件か否か、賃貸人の債務の状況など、さまざまな要因を考慮して、判断することになると思われます。

上記のように、賃貸借契約における中途解約に関する条項は、裁判所において、有効無効を争われる可能性があるということは、ご理解ください。

1 平成25年度国土交通大臣表彰 山田副会長、荒岡常務理事が受賞

平成25年度の国土交通大臣表彰式が7月10日に行われ、全国の宅建協会関係では25名が表彰されました。

本会関係では、山田修平副会長(立川支部)と荒岡正則常務理事(葛飾区支部)が受賞されました。



山田副会長(右)と荒岡常務理事(左)
国土交通省内の表彰式会場にて。

25年度ハトマークの広告宣伝活動

◆「ハトマークラッピング都電」 が都電荒川線を走ります

東京都宅建協会は24年度に引き続いて25年度も10月1日から「ハトマークラッピング都電」を走らせます。ハトマーク都電の車両番号は8802。都電運行情報のホームページで、走行場所等を確認することができます。

●都電運行情報サービス

<http://tobus.jp/tlsys/>

→都電運行情報のボタンをクリック→地図上の矢印に、カーソルを当てて、8802の番号がでるところを走行しています。



◆味の素スタジアムに 「ハトマーク看板」設置

東京・調布にある「味の素スタジアム」は、スタンドに49,970席を設ける巨大なスタジアムです。9月28日～10月8日まで開催される国体の実施会場の開会式、閉会式、サッカー、陸上競技の会場になります。

東京都宅建協会は25年度も継続して、味の素スタジアム上層ボードに、ハトマークの広告看板を設置しています。

期間は25年9月1日から26年8月31日の1年間です。来場の際には、ぜひご覧ください。



スタジアム上層のハトマーク看板



FC東京vs清水エスパルス

◆新宿・都庁前駅に 入会促進用看板を設置

ハトマークの認知向上と不動産業開業者向けに東京都宅建協会への入会促進活動の一環として、都営地下鉄大江戸線都庁前駅に、ハトマークの看板を掲出しています。

看板は11月14日から1年間、都庁前駅ホームと、改札外コンコースに設置されています。



都庁前駅ホームの看板
(109cm×347cm)



都庁前駅改札外のコンコースの看板
(109cm×164cm)

3 消費者向け広報誌「TAKKEN」vol.8を発行 特集は、住宅ローン減税Q&A

東京都宅建協会は一般消費者の方を対象にした広報誌「TAKKEN」vol.8を発行しました。本誌・宅建の別冊として制作したもので、都内19会場で開催されている無料街頭不動産相談会場でも配布される予定です。

冊子の内容は、特集「住宅ローン減税Q&A」をはじめ、賃貸住宅の留意点、室内の地震対策等の住まい関連のほか都内6ブロックのランニングスポットを紹介しています。

今号と同送で、会員のみなさまに5冊送付いたします。お客さまへ、ぜひ差し上げてください。追加希望の方は、所属の支部事務所にご用意しておりますので、ご連絡ください。



4 「宅建経営塾」10月に開講

実践的な知識・スキルの習得を目指す「宅建経営塾」(第2期)が10月に開講します。

入社間もない方、これから不動産業を始めたい方向けの「基礎」、よりプロフェッショナル向けの「専門」、ベテラン・経営者向けの「応用」の3コースがあり、密度の濃い講義が行われます。

東京都宅建協会会員の方なら1講座1,000円での受講が可能です。

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

25年度後半は、10月から26年3月まで4回開催します。開業をお考えの方がおられましたら、ご案内ください。参加費は無料で、定員は30名です。

事前予約が必要になりますので、協会本部ホームページでご確認ください。

●開催日

平成25年	10月24日(木)	12月5日(木)
平成26年	1月23日(木)	3月13日(木)

●会場

東京都宅建協会 本部5階会議室
(千代田区富士見2-2-4東京不動産会館)

●人材育成セミナー <http://www.tokyo-takken.or.jp/kaigyō/seminar/seminar.html>

5 開業者向け「人材育成セミナー」開催中

適格消費者団体の請求が一部認められた事例

■適格消費者団体が、不動産賃貸事業者が使用する賃貸借契約条項の使用差止め等を求めた事案で、賃借人に対する後見開始および補佐開始の審判や申し立てがあったときに契約を解除できる旨の条項について消費者契約法10条に該当するとして、同法12条3項に基づき、同趣旨の意思表示の差止め、当該意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙の廃棄が認められた事例 (大阪地裁 平成24年11月12日判決 金融・商事判例1407号14頁)

1 事案の概要

適格消費者団体Xは、不動産賃貸事業者Yに対し、賃借人(消費者)と賃貸借契約を締結するに際し、下記の意味表示を行わないことおよび当該意思表示が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を廃棄することを請求した。

契約条項①(解除条項)

賃借人に、「解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売、仮差押、仮処分、強制執行、成年被後見人、被保佐人の宣告や申し立てを受けたとき」のいずれかの事由が該当するときは、Yは直ちに契約を解除できる。

契約条項②(損害金条項)

賃借人が、賃貸借契約終了後、直ちに物件の明渡しを完了しない場合は、契約終了日より明渡し完了に至るまでの間、賃料の2倍に相当する損害金を支払わなければならない。

特約事項①(催告手数料)

賃借人が、家賃を滞納した場合、賃借人または連帯保証人は、催告手数料(通信費、交通費、事務手数料)として、1回あたり3,150円をYに支払う。

特約事項②(クリーンアップ代)

賃借人は、賃貸借契約終了によって物件を明渡し際に、クリーンアップ代(面積に応じた金額指定あり)をYに支払い、ペット飼育者は別途消毒費18,900円を支払う。

2 判決の要旨

裁判所は次のようにXの請求を一部認容した。

(1)本件解除条項にいう、成年被後見人および被保佐人の開始審判や申し立て以外の事由については、信頼関係を破壊する程度の賃料債務の履行遅滞が現実視される事由といえることができ、信義則に反するものではなく、消費者契約法(以下「法」という)10条後段に該当しない。

他方、成年被後見人および被保佐人の開始審判や申し立てについては、申し立てによって財産の管理が行われ、むしろ、賃料債務の履行が確保される事由といえることができ、法10条前段および後段に該当するから、法12条3項に基づく差止めが認められる。

(2)賃借人が、本件損害金条項の適用を回避するには、明渡しという基本的義務を履行することで足りる。他方、賃借人は、賃借人が明渡義務を履行しない場合、相当の費用および時間をかけて訴訟手続および強制執行手続をとらなければならない、賃借人に通常生ずべき損害は賃料相当額にとどまらない。

以上によれば賃料の2倍の損害金を損害賠償額の予定として定めることは信義則に反するとはいえず、法10条後段に該当しない。

また、本条項は、賃借人が明渡義務の履行を遅滞している場合の損害に関する条項であって、契約の解除に伴う損害に関する条項ではなく、法9条1号に該当しないから、差止めは認められない。

(3)本件催告手数料特約については、賃借人は、催告の実費を賃借人に請求するには、回収コストのみならず、その証憑書類を確保および保存するコストも必要となる。他方、賃借人は基本的義務である賃料支払を履行期までにすれば本特約の適用を免れるし、その金額も不相当に高額とまではいえず、信義則に反するものではなく、法10条後段に該当しない。

本特約は、催告に要する費用についての負担を定めたもので、遅延損害金について定めた法9条2号に反しないから、差止めは認められない。

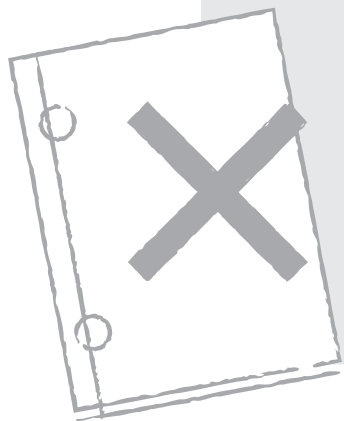
(4)本件クリーンアップ代特約が契約書に付加される場合、賃借人は、負担される清掃作業および金額を認識して合意することができ、その金額も過重な負担とはいえず、法10条後段に該当しない。

本特約は原状回復義務の範囲を定めたものであり、解除に伴う損害賠償の予定等について定めた法9条1号に該当しないから、差止めは認められない。

3 まとめ

適格消費者団体とは、不特定かつ多数の消費者の利益のために差止め請求権を行使するのに必要な適格性を有する法人である消費者団体として内閣総理大臣の認定を受けたものである(法第2条第4項)。

賃貸借契約で契約条項や特約事項の有効性についてトラブルになることが少なくない。本事案は、解除条項、損害金条項、催告手数料特約、クリーンアップ代特約について詳細に判示されており、実務上参考となる裁判例である。



従業員の給与アップと所得拡大促進税制

会社を経営しています。会社の利益が出るようになってきたので、従業員の給与金額を少し上げようかと考えています。従業員への給与金額を上げると税額が少なくなる制度ができたと聞きましたが、その内容を教えてください。

平成25年度税制改正では、従業員への給与などの支給額を上げた場合に、税額控除ができる「所得拡大促進税制」という制度が創設されました。

1 適用できる事業年度

所得拡大促進税制を適用できる事業年度は、以下の通りです。

①法人の場合…平成25年4月1日から平成28年3月31日までの期間内に開始する各事業年度。

②個人事業主の場合…平成26年1月1日から平成28年12月31日の各年。

2 所得拡大促進税制の概要

所得拡大促進税制は、以下の3つの要件を満たした場合、従業員に対しての給与等の支給増加額について、10%の税額控除ができる制度です。税額控除できる税額の限度額は、その適用事業年度における法人税の額の20%（大企業は10%）、個人事業の場合は所得税額の20%となります。

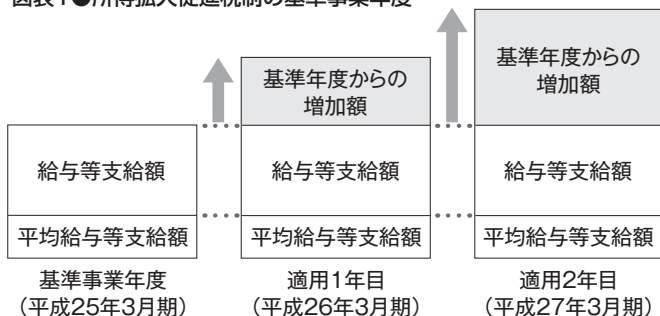
◆要件①:給与等支給額が基準事業年度*の給与等支給額と比較して5%以上増加していること

◆要件②:給与等支給額が前事業年度の給与等支給額を下回らないこと

◆要件③:平均給与等支給額が前事業年度の平均給与等支給額を下回らないこと

*基準事業年度とは、平成25年4月1日以後に開始する各事業年度のうち最も古い事業年度直前の事業年度をいいます。→3月決算法人の場合、平成25年3月期が基準事業年度となります（図表1参照）。

図表1●所得拡大促進税制の基準事業年度



3 本制度の利用にあたり

本制度は青色申告書を提出している法人または個人事業主が対象となります。利用に際し、所定の書類の提出や届出など、特段

の手続きの必要はありません。ただし、本制度の適用を受けるためには、法人税（個人事業主の場合は所得税）の確定申告書に、控除を受ける金額およびその金額の計算に関する明細書を添付する必要があります。

4 対象となる給与等支給額

「給与等支給額」とは、従業員に支給する給与、賞与等の額です。役員と役員の親族、使用人兼務役員に対して支給する給与等は除かれます。

「平均給与等支給額」は、給与等支給額を、適用事業年度における給与等支給者の人数で除して計算した金額をいいます。文章だけでは分かりづらいので、図表2のケースで説明します。

◆要件①:給与等支給額が基準事業年度に比べ、180万円（11.1%）の増加（5%以上、要件①に該当）。

◆要件②③:給与等支給額、平均給与等支給額がともに、前事業年度を下回っていません（要件②③に該当）。

これにより、所得拡大促進税制の3つの適用要件を満たしていますので、適用1年目の法人税額の20%（250万円×20%=50万円）を限度に、支給増加額の10%（180万円×10%=18万円）を法人税額から控除することができます。

図表2●給与等支給額・平均給与等支給額の例（中小企業のケース）

事業年度	決算期	給与等支給額	支給者数（※）	平均給与等支給額	法人税額
基準事業年度	平成25年3月期	1,620	60	27	200
適用1年目	平成26年3月期	1,800	60	30	250
増加額	—	180	—	3	—

※5人×12ヵ月=60人

5 雇用促進税制とのダブル適用は不可

事業年度中に、雇用者数（雇用保険被保険者）を2人以上増加させた場合、雇用者の増加1人当たり40万円の法人税額の税額控除（法人税額の20%を限度）ができる制度（雇用促進税制）と所得拡大促進税制の併用はできません。どちらか一方を選択適用することになります。

また、従業員を新たに雇い入れる場合の助成金（トライアル雇用奨励金など）と所得拡大促進税制を併用することは可能ですが、給与等支給額を計算する際は、実際に支給した額から助成金を控除して、要件の判定や控除を受ける金額の計算を行うこととなります。

レインズ物件自動削除について

レインズ物件データの自動削除が10月1日から下記の通りとなりますので、ご注意ください。

■売買物件および賃貸事業用物件(土地、住宅以外の建物全部、住宅以外の建物一部)

2013年10月1日以降、登録・更新日から180日を経過した時点で自動的に物件削除されます。

■賃貸居住用物件(戸建・マンション)

現行通り、登録・更新日から30日を経過した時点で、自動的に物件は削除されます(変更はありません)。

※東日本レインズ会員の登録した物件が対象となります。
※自動削除された物件については、期間満了自動削除証明書が発行されます。

2013年度第2回不動産実務セミナー 10月24日(木)に開催決定!

今年度6月に開催いたしました「不動産実務セミナー」には、多くの組合員・宅建協会会員のみなさまにご参加いただきまして、大変有意義なセミナーを開催することができました。

引き続き第2回目の「不動産実務セミナー」を下記要領にて開催いたします。今回も実務に役立つテーマとなっておりますので、代表者の方だけでなく従業員の方のご参加も心よりお待ちしております。

なお、詳細は本誌と同封されておりますチラシをご覧ください。

日 時	2013年10月24日(木) 13時(開場:12時)開演 15時閉演
会 場	よみうりホール(千代田区有楽町)
テーマ	新しい価値観、新しい視点—東京R不動産の実践から
受講対象者	東京都不動産協同組合組合員 (公社)東京都宅地建物取引業協会会員
入場料金	無料 名刺をお持ちください
受講特典	ハトさんクリアファイル、レジュメ

「借家人賠償保険取扱会社」の推薦について

活動状況のご報告

2社の「借家人賠償保険(少額短期保険)」の推薦を行ってから、3年目に入りました。おかげさまで両社ともに順調に代理店数が増えております。引き続きのご支援をよろしくお願い申し上げます。

●お支払事例のご紹介

今回は事故件数の多い熱によるガラスの破損の事故事例と、昨年度から少額短期保険会社2社で追加補償させていただき、孤独死による修理費用補償の事例をご紹介します。

事案

◆熱によるガラスの破損

東京都内の部屋で熱割れが原因で網入りガラスが破損。ガラスを7枚交換して、修理費用代が168,000円かかり、満額をお支払いいたしました。

◆孤独死による死亡

都内在住の70歳の男性が住居内で死亡。契約者の親族が訪問時に発見、死亡原因は不明。

現状修復費用が294,000円かかり、満額をお支払いいたしました。
※上記事案はあくまでも一例です。保険金額は案件毎の算定となります。

不動産会社様へメリットのある保険代理店制度をご紹介しておりますので、ぜひお問合せください。これからもみなさまのご意見をいただきながら、より良い保険商品の開発をして参りますので、ぜひご利用くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

■東京都不動産協同組合指定 少額短期保険会社

●ジャパン少額短期保険株式会社 TEL.03-3516-8550

●日本共済株式会社 TEL.03-3292-6904



東京都不動産協同組合ホームページ「特約・容認事項文例集」のご案内

<http://www.kyodokumiai.org>

東京都不動産協同組合は、組合員のみなさまの業務に役立てていただこうと、不動産契約締結の際に利用できる「特約・容認事項文例集」をご案内中です。

東京都不動産協同組合員限定利用のため、初回にレインズ会員番号(16ケタ)を入力し、個別にID・PWを発行してログインする形式になっております。

レインズ会員番号(16ケタ)は、レインズIP型ホームページ(<https://system.reins.jp>)にログインしたのち、メニュー画面右上に表示されますので、そちらでご確認ください。

同特約文例集には、「反社会的勢力の排除」条項の文例など、問い合わせの多い文例などを多数取揃えてあります。また、今後、更新も行っていきますので、ぜひ、ご活用ください。

「ハトマーク東京不動産」利用申込み好評受付中!

不動産業者による、不動産業者のための、不動産業務支援システムです。 <http://hatosan.jp>

「ハトマーク東京不動産」は会員数・物件数ともに順調に推移し、アクセス数も増加しており、利用者にとって反響のある役立つサイトとして大いに利用されています。東京都不動産協同組合は「ハトマーク東京不動産」の利用説明会を随時開催していますので、ぜひご参加ください。

業務支援システム「ハトさん」の主な機能

- Webサイト「ハトさん」への物件掲載
(REINSにも掲載可能、掲載数無制限!)
- 物件情報、顧客情報、契約情報の各種管理機能
- 帳票印刷機能
- 間取り図作成機能(オプション)

【利用料金】 組合員:月額5,000円(税別) 非組合員:月額7,000円(税別)

※1事業所あたり1ID・PWを発行

(オプション機能) 図面ソフト「ハトさんの間取り」:月額300円(税別)

※ID発行から2か月間は無料試用期間

【利用申込み・お問合せ先】

ハトさん事務局:TEL.03-6746-3355(平日午前9時~午後5時) FAX.03-3262-9385



入会説明会を随時実施! 詳しくはハトさん事務局まで!

お役立ち情報つばやきの発信

ハトさん事務局
【サポートデスク】
03-6746-3355

機能追加・研修セミナー



ハトさん会員

物件掲載

物件情報や地域情報の発信



「ハトさん」Facebook

誘導

■ターゲット層に爆発的に普及するソーシャルネットワーク(Twitter, Facebookなど)を積極的に活用。Facebookページにおけるファン数12,000人、ファンの友達数210万人を突破!(2013年6月上旬時点)

コミュニケーションファンの醸成・拡散

将来の物件探しユーザー



webサイト「ハトさん」

「モトツケ」で差別化!

リスティング広告や地名・駅名で検索

物件検索

口コミによる拡散

物件探しユーザー

誘導

検索や口コミから関心を持つ

各ハトさん会員のTwitter, Facebookなど



ハトさん
ハトマーク東京不動産
03-3262-9385
ハトマーク東京不動産



国立市で樹木を伐採する際には届出が必要です

東京都国立市は都市景観形成条例に基づき、一定規模の樹木を伐採する際は事前に土地所有者等からの届出を義務付けています。

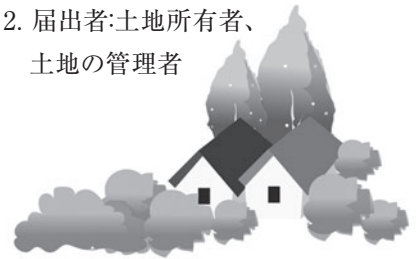
近年、土地取引や建替えによって敷地内の大規模な樹木が届出なく伐採されるケースが起きています。

敷地内の樹木は、私有物ですが、緑豊かで落ち着いた景観を形づくる重要な要素になります。国立の昔ながらの風景を思い起こすような、市民から親しまれ

ている樹木も数多くあります。国立市は、届出を通して土地所有者等に既存樹木の保全や建替え後の十分な植樹計画に努めてもらうように協議しています。

国立市内で土地取引に伴い樹木を伐採する際は、事前に当該条例をご確認ください。

1. 届出規模:葉張り面積200㎡以上
(植栽を上から見た時の面積)
※大学通り重点地区内4㎡超
2. 届出者:土地所有者、
土地の管理者



■お問合せ:国立市・都市整備部都市計画課指導係 TEL:042-576-2111(内線 362)
<http://www.city.kunitachi.tokyo.jp/machi/keikaku/002649.html>



住宅・土地統計調査、小売物価統計調査・家賃調査を実施

総務省統計局は平成25年住宅・土地統計調査と、小売物価統計調査・家賃調査を実施します。

住宅・土地統計調査は住宅および住宅以外で人が居住する建物と、それらに居住している世帯に関する実態を把握し、現状と推移を全国と地域別に明

らかにするものです。5年ごとに行われ、今回は10月1日から実施されます。

一方の小売物価統計調査・家賃調査は、国民の消費生活上重要な商品の小売価格、サービス料金等の調査の

ほか、借家の家賃を把握するため、民営借家世帯を対象にした家賃調査を行っています。

詳細は各ホームページをご覧ください。

- 土地住宅統計調査 <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/2.htm>
■小売物価統計調査家賃調査 <http://www.stat.go.jp/data/kouri/index.htm>



国交省が「違法貸しルーム」の情報提供を依頼

オフィス、倉庫等に使用していると称しながら多人数の居住実態のあるマンションや、住宅を改修して多人数の居住の用に供する、いわゆる「違法貸しルーム」が社会問題化しています。こうした違法貸しルームは、各部屋の仕切りが燃えやすい材料でできている、窓がないなど建築基準法に違反している疑いのある建築物であると指摘されています。

国土交通省は、居住者の安全性確保等の観点からも、宅地建物取引業者に対して、違法貸しルームの賃借の媒介等を行わないよう要請するとともに、情報提供を呼びかけています。

さらに違法貸しルームの疑いがある物件について、その事実を告げずに取引を行った場合、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性が示唆されています。

- 「違法貸しルーム」全般についてのお問合せ
国土交通省 住宅局建築指導課 TEL:03-5253-8111 (内線39539)
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house05_hh_000417.html

東京都・捨て看板等の共同除却キャンペーンに本会も協力します

東京都は9月1日～10月31日まで、道路内の電柱等に放置された捨て看板、はり紙、はり札等の除却キャンペーンを実施しています。同キャンペーンは平成9年度から実施され、今年で17回目です。

本会は、10月に各行政機関との連携による共同除却活動に参加しています。昨年度は8区14市(27カ所)で実施され、会員のみなさまにご協力いただきました。

今年度も同活動にご理解とご協力をお願いします。

25年度第2回本部主催ブロック別研修会 〈都民公開セミナー〉を開催

東京都宅建協会は25年度第2回本部主催ブロック別研修会(都民公開セミナー)を開催します。

一般都民のみなさまにも無料で公開します。ぜひ、オーナー様、顧客のみなさま等と一緒にご出席ください。

テーマ
1

既存住宅インスペクションガイドライン について(仮称)

講師:国土交通省住宅局担当



テーマ
2

民法改正を考える 最新動向 虎の巻 不動産取引はどうなる(仮称)

講師:柴田龍太郎氏

(弁護士・深沢綜合法律事務所)

*テーマ・講師は変更する場合があります。

開催日	会場名	該当支部
11月7日(木)	かつしかシンフォニーヒルズ	江東区・江戸川区・墨田区・葛飾区・足立区・荒川区
11月12日(火)	よみうりホール	千代田中央・台東区・文京区・港区
11月14日(木)	豊島公会堂	豊島区・北区・板橋区・練馬区
11月18日(月)	なかのZERO	新宿区・渋谷区・杉並区・中野区
11月21日(木)	オリンパスホール八王子	武蔵野三鷹・小金井・北多摩・立川・国分寺国立・西多摩・調布狛江・府中稲城・南多摩・八王子・町田
11月26日(火)	きゅりあん	品川区・大田区・目黒区・世田谷区

編集 後記

◆世界文化遺産に指定された富士山は9月から本格的なキノコ狩りのシーズン。タマゴダケ、マツタケ、ナラタケ、ホウキタケ、ハナイグチ等、美味しいキノコが沢山採れます。

◆毎年、キノコ狩りを楽しんでいるのですが、キノコのほかに見所は沢山あります。中でも、富士山の五合目付近に群生する“トリカブト”が一斉に咲き乱れる光景は壮観です。際立つブルーの花は見る人を魅了します。何でこんな美しい花を咲かせる植物が、猛毒の成分を含んでいるのか不思議でなりません。

◆今年から富士山の景観を守るための費用として、登山客から1,000円の入山料を任意で徴収しています。今までキノコ狩りは一日500円の入山料でできたのですが、今年からいくらの入山料を取られるのか、ちょっと心配です。(大滝)

発行人/池田行雄 編集人/大滝睦男

発行所/公益社団法人東京都宅地建物取引業協会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4

TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047

http://www.tokyo-takken.or.jp/