



おおみや 夏 だより



(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 大宮支部 広報誌

特集：空き家対策のポイント



空き家対策のポイント

税制上の優遇措置がなくなる？

ご存知ですか？

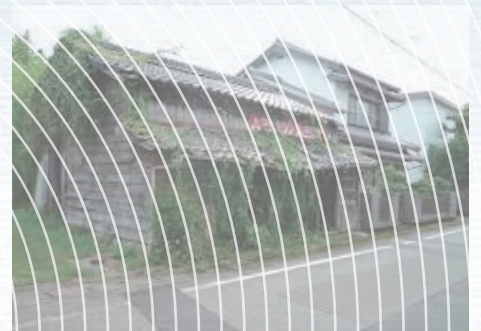
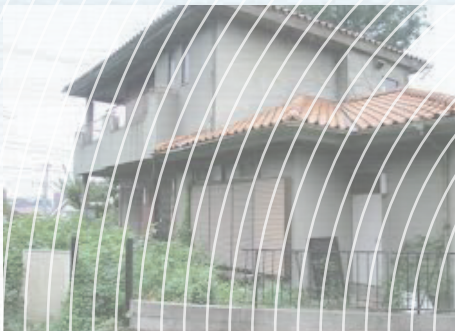
空き家対策法が**成立**

現在、空き家は深刻な問題となりました。地方自治体では、地震や台風など災害による倒壊や景観および衛生上、地域住民の生活環境の保全を図るために2015年2月26日に施行されたのが「**空き家対策特別措置法**」です。

この法案は、更地の6分の1だった固定資産税の税率が更地と同様になり、空き家を持つ人は市町村が「**特定空き家**」と認定した場合、立ち入り調査し、倒壊などの危険があれば、その所有者に対し、特定空き家の除去・修繕・立木竹の伐採や必要な措置をとるよう助言または指導することができるようになります。

それに従わない場合は、勧告・命令・行政執行を受けることとなります。

命令違反した場合は、50万円以下の過料、立ち入り調査を拒んでも20万円以下の過料の罰則規程が設けられました。



空き家対策特別措置法の概要

- ①地方自治体の指導・勧告・命令が可能となり解体や除去など**強制執行が可能**となる。
- ②今までの優遇税制が撤廃され空き家を放置すると**固定資産税が6倍**になる。
- ③自治体が固定資産税の課税情報を利用できるようになり**所有者を特定**できる。

このように空き家対策特別措置法の施行により、強制撤去・罰金徴収リスクが増えました。さらに優遇税制も廃止され、解体や撤去せずに空き家として放置しているメリットも完全になくなりました。つまり空き家を放置すると確実に損をすることになります。

空き家活用を促進

市町村長は、固定資産税課税のための情報である氏名や空き家の所有の情報をこの法律の為、活用することもできる。空き家のデータベースが整備されれば、中古流通市場の活性化にもつながることになるなど、空き家ビジネスチャンスともいえる業態が立ち上がる可能性もあるのではと思われます。

空き家に対する固定資産税の軽減措置を排除

報道などでも取り上げられている危険な空き家の撤去を促すため、老朽化で倒壊などの恐れのある空き家が、固定資産税の住宅用地の特例措置（200㎡以下の住宅用地の固定資産税・都市計画税を軽減）から外されます。



「空き部屋」の鍵管理にご注意を！！

「空き部屋が」犯罪組織に狙われています

— 不正購入品等の受け取り拠点として悪用 —

最近、集合住宅の「空き部屋」が犯罪組織に頻繁に狙われるという事件に関する記事が新聞各紙に取り上げられています。内容としては、**他人名義のクレジットカードを使って通販サイトにて使用品を注文し、その不正購入した商品の受け取り場所として「空き部屋」を利用するという手口**が出てきており、東京・大阪・福岡など中国人の犯行グループによる犯罪が全国的に広がっているというものです。

また、**振込め詐欺などの特殊詐欺でも、現金などの送付先に「空き部屋」が悪用される**ケースが増加しているとのこと。

■仲介業者を装ってキーボックスの暗証番号を聞き出す手口も

以前から、空き部屋に設置するキーボックスを破壊して、室内にあるエアコンや風呂釜等が盗まれるという事案が複数発生していましたが、最近では「〇〇不動産です。入居希望者を案内したいので、現地キーの暗証番号を教えてください」などと、仲介業者を装って空き部屋に侵入するケースが増加しているとのこと。

中古住宅の買取再販に係る特例措置の創設 (抜粋)

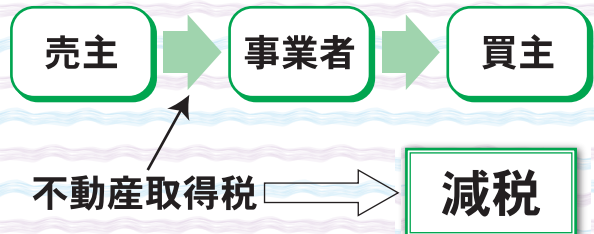
買取再販事業者が中古住宅を買い取り、
一定のリフォーム後、消費者に販売する場合において、
買取再販事業者の取得に係る不動産取得税を軽減する措置が創設されます。

- 買取再販事業者が中古住宅を買い取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産所得税を軽減。
- 具体的には、中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除。
(適用期間：平成27年4月1日～平成29年3月31日)

築年月日	控除額
平成9年4月1日～	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和56年7月1日～平成60年6月30日	420万円
昭和51年1月1日～平成56年6月30日	350万円

リフォーム工事(一定の質の向上)

※耐震、省エネ、バリアフリー、
水回り等のリフォーム



「宅地建物取引士の使命と役割」を追加

改正宅建業法を受け

法定講習の内容充実へ提言

国土交通省の検討委

具体的には講習項目に「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を新たに追加し、第1番目の講習科目として位置付けています。宅地建物取引業の公共性が高い産業であり、コンプライアンスの徹底とともに顧客サービスの向上を図り、信頼性を高めていくことが今後ますます求められているためです。

- また、講習科目の追加に合わせて講習テキストも改訂されます。習得すべき具体的項目案は次の通りです(新たに追加される項目を主に抜粋)。
- 〈第1編 宅地建物取引業法の改正〉
 - 〈第2編 宅地建物取引士の使命(総論)〉
 - 1、宅地建物取引業の社会的責任
 - 2、不動産取引業務における中核的な役割
 - 3、トラブルの未然防止やクレーム処理
 - (1)顧客ニーズの的確な把握

- (2)提供情報の正確性・網羅性、説明徹底など再認識
- (3)クレーム対応など
- 4、顧客サービスの能力向上の必要性
 - (1)中古住宅流通促進のための事業者間連携
 - (2)取引に付随する相談能力の向上(相続、有効活用)
 - 5、災害時における対応

- 〈第3編 宅地建物取引士の役割と心得(各論)〉
 - 〈第4編 宅地建物取引業とコンプライアンス〉
 - 1、コンプライアンスの定義、全体像(不動産業務の関連法令など)
 - 2、コンプライアンスの意義・機能(リスク管理、会社や従業員を守る、顧客の信頼醸成)
 - 3、宅地建物取引業における具体的事例(概略を列記)、
注意点
- などとなっています。

民法改正要綱について(賃貸借関係)

(抜粋)

賃貸不動産管理に係る主な改正検討内容

今回の改正要綱で、賃貸不動産の管理に関連する部分としては、主に次のようなものがあります。

①連帯保証関係

保証契約の際には極度額を定めること、貸主は連帯保証人からの要請に従い借主の債務の履行状況を情報提供しなければならないとすること等。

②契約期間中の修繕関係

貸主が必要な修繕等を相当な期間しない場合は、借主が自ら修繕をする事ができるとすること等

③敷金関係

敷金が借主の賃貸借契約上の金銭の担保であることを明確にする事、契約期間中は借主から相殺を主張できないとすること等

④原状回復関係

借主は、通常損耗については原状回復義務を負わないこと等

改正要綱における敷金・原状回復の取扱い

改正要綱での敷金・原状回復の取扱いは次の通りです。

①敷金関係

(1)貸貸人は、敷金(いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

ア. 賃貸借が終了しかつ賃貸物の返還を受けたとき

イ. 賃借人が適法に賃借権を譲渡したとき

(2)賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することが出来ない。

②原状回復関係

賃借人は賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない。

ポイント

①従前の取扱いと基本的に変更はないこと

改正要綱で示されている敷金の取扱は、すでに判例等でも確立された考え方であり、原状回復についても、国土交通省が示している原状回復ガイドラインや判例等で示されている考え方と同じであって、いずれも実質的な変更はありません。全宅管理の契約書等では、既にこのような取扱を前提として規定を設けているところ です。

したがって今回の改正要綱に基づく民法改正では、敷金・原状回復の取扱については特段の変更はないということになります。もし、これまでに「敷金は一切返さない」「特約なしに通常損耗も含めて原状回復費用を請求していた」という取扱をしていたのであれば、それは現在でも問題とされますので早急に改善すべきでしょう。

②任意規定であり特約をすることは可能であること

今回の改正要綱に基づき改正が予定されている民法(債券関係)は、敷金や原状回復の取扱も含め、いわゆる「任意規定」とされており、当事者間の特約で別の内容を定めることができます(これに対し、所有権等物権関係に係る規定は「強行規定」であり、特約は否定されます)

したがって、敷金や原状回復につき、例えば通常損耗についても原状回復義務を負う等という特約を設けること等、民法の規定と異なる取扱をすることも、公序良俗に反しない限り可能ということになります。ただし、賃貸借契約の特約のあり方については、平成23年の更新料特約や敷引特約の有効性を認めた最高裁判決の考え方に基づき、条文は一義的かつ具体的な文言にすることや、金銭にかかわるものであるときには高額にすぎない金額設定とすること等に留意しなければなりません。

ところで、いわゆる敷引特約については、敷引きされる金員が「賃貸借に基づき借主が貸主に負っている金銭債務」であれば、改正要綱における敷金の取扱と何ら矛盾するものではありません。ただし、今後再び消費者契約法で問題にされる懸念がありますので、その理論構成等を十分に確認しておく必要があります。

大宮支部キャラクターデザイン大募集

支部独自のキャラクターデザイン(未使用限定)を広く会員・一般消費者様からの公募にて取り行うこととなりました。採用された場合、おみやだより等のマスコットとして活用させていただきます。採用基準：支部理事会の多数決で決定させていただきます。

採用された方には、5千円(QUOカード)を贈呈させていただきます。尚、デザイン・著作権等使用につきましては、大宮支部に帰属することを条件とします。

締切：8月31日 提出方法：メール(添付ファイルにて)
提出先：事務局(アドレス omiya@takuken.or.jp)

しーちゃんの釣行記

副支部長 豊田 茂

ある日、釣りの師匠に誘われて、千葉の袖ヶ浦に夜のアナゴ釣りに行きました。寒い季節で海風が吹きすさぶ中での釣りでした。本命のアナゴは釣れませんでした、フッコが釣れ何とか自慢できるお土産となりました。

その夜は風が強く寒い日、切りは内房の工業地帯のあちこちにある砂山の砂が舞い上がり、大変な状況で



した。同行の師匠が岸壁で作ってくれたインスタラーメンは砂交じりでしたが寒い夜にはこの上ない美味しさでした。

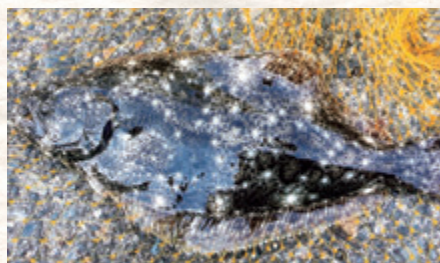
海釣りにはまりだしたのはその頃からで、釣ってきた魚を調理して食べるという楽しみは、この趣味以外では味わえない所かなと思います。命ある魚を釣った以上、美味しく食してあげるのが供養かなと思っています。孫が小さい頃には釣れたどんな魚でも持ち帰り、魚ハンバーグにして食べさせたりもしました。

又、娘(息子の嫁)がしーちゃんの「鱈井」が食べたい(御世辞?かな)と言われると、鱈狙いで釣りに出かけていました。鱈井とは、自分特製の井ぶりです。味を刺身にしてネギ・茗荷・大葉・葉生姜等を刻んで醤油、みりん、漬け込んで温かいご飯にのせた井ぶりです。なかなかイケるんですよ!

海釣りの楽しみは、釣果が有れば帰ってから家族で楽しめる事、釣り友達と寒い海辺でラーメンを作って食べたり、乾麺と麵つゆを持参し、茹で上げのまま食べるうどんの美味しさ、釣り仲間同士との心置けない会話もその一つです。

以前は、かなりの頻度で釣りに出かけていましたが、数年前、釣り場を移動しようと思った矢先、仕掛けがテトラポットに掛かり、それを外そうと下のテトラに足を伸ばした折、暗かったせいか遠近感が狂い、テトラに落下しました。幸い海面までは落ちず、九死に一生を得ましたが、それ以来テトラに乗ると足が震え、テトラ上での釣りが出来なくなりました。釣果もさほど望めなくなり、釣行は減っていきました。もっぱらゴルフに偏っていましたが、最近、美味しい魚が食べたく、ぼちぼち釣りに出掛けるようになりました。

今年の2月には、陸釣りでも35cmの平目や鱈、鯖、メジナ等結構楽しい釣行が出来ました。海でも船釣りと違って、陸っぱりは自分がナビとなり、潮の状況とか、場所を選ばなければならないのでその辺も楽しみの一つとなります。



ちなみに「しーちゃん」とは孫が生まれた時、じーちゃんとは呼ばせず、60才を過ぎたら茂のしーに「」をつけてじーちゃんと呼んでと言っていたのですが、あと3年で70才になろうとしています。孫の方がもう少ししーちゃんと呼ぶと言っている、私も老けたくないからいいかと思っている昨今です。ゴルフもドライバーの飛距離が落ちないように、まだまだ頑張っていますよ! 釣り・ゴルフ、是非ご一緒しませんか。

大宮公園 開園 130 年

専務理事 小林 忠 男

9月に開園130周年を迎える大宮公園を改めて散策しました。同公園は1885年(明治18年)元々は水川神社の境内だった土地に整備された。東京近郊の行楽地として人気で、森鷗外や永井荷風の作品にも描かれている。私には小さい頃、親父の自転車の後ろに乗って行った懐かしい思い出の地。小学1年の遠足、6年で市内駅伝大会、中学で写生会、今や半世紀前の事を思い出させてくれる。



桜の名所としても知られ、約1000本あり、開花時には沢山の見物客で賑わう。園内には当時、児童プールもあり、現在の競輪場は陸上競技場だった。遊園地、動物園... etc. 第二公園駐車場に車を止め、満開の花水木のトンネルを抜け出店で一休み。当日は祭日でもあ

り、多くの家族連れで賑わっていた。当時は多くのボートがあり、よく乗ったボート池を周って県立博物館へ、館内では企画展が開催されており、入館すると水川神社と大宮公園の足跡に少し触れ、懐かしい想いにさせてくれた。最近太り気味の私にとって運動不足の解消に少しは役立った気がしつつ、思い出深い大宮公園を後にした。



「テーマ」宅地建物取引士制度について

副支部長 澤田 一人

平成26年6月の宅地建物取引業法の改定(施行は平成27年4月1日)によって、新たに「宅地建物取引士」が誕生しました。

この改定に伴い、宅地建物取引士法定講習会においても、新たな項目として「宅地建物取引士の使命と役割」が法定講習科目に追加される事になりました。

主な内容としては次の4つから構成されています。

- ①宅地建物取引業法の改正と宅地建物取引士制度
- ②宅地建物取引士の使命(総評)
- ③宅地建物取引士の役割と心得(各論)
- ④宅地建物取引士とコンプライアンス(法令遵守)

宅地建物取引士の登場は、単に従来の資格「宅地建物取引主任者」の名称が変更になったと云うにとどまらず、宅地建物の安心・安全な取引の確保のために果たすべき責任が従来よりも増大し、円滑な不動産流通に向けた関連事業者との連携等、その役割も大きくなっていることを十分に認識しなければなりません。

宅地建物取引士としての責任の重さを踏まえて、改めてその内容を再確認し、支部会員の一人ひとりが、不動産業・宅地建物取引業の健全な発展と適切な業務の遂行を通じて、社会に貢献できるよう努めていかなければならないと考えます。

オープン セミナー

健康第一 歌う喜び

平成27年3月19日(木)さいたま市片柳コミュニティーセンターでセミナーを開催いたしました。

式次第は、1部「肺がんについて知ろう」

講師：埼玉県立がんセンター呼吸器内科
科長兼部長・酒井 洋 先生

2部「カラオケ、1ランクアップの歌い方」

講師：石原裕次郎歌伝説著者、
プロデューサー・高柳六郎 先生

1部では、がんについて、術後5年生存率のお話があり、前立腺がんは100%に対し肺がんは26%前後と非常に低いことが分かり衝撃的でした。がんは、医療の進歩とともに早期発見により不治の病ではなくなりつつありますが、肺がんは、なおもまだまだのようです。

全国健康保険協会(協会けんぽ)によりますと、日本人の2人に1人ががんにかかり、3人に1人ががんで死亡しています。

統計上確率は高くなっていますが、日々の生活習慣によると



ころの改善をこころがけることにより減らすこともできると思われます。

2部では、プロの先生のレッスンに希望者多数でしたが、時間の関係上10名の方にマンツーマンで行われました。

其々持ち味があり上手な方ばかりでしたが、先生からの寸評を聞くと皆うなづいてしまう的確さ、聞く人も参考になる点が多かったのではないのでしょうか？

今後も、会員と一般消費者様がより多く参加され相互交流ができるよう望みます。

(記：江原)

埼玉宅建協同組合へ入りませんか

組合員になると特典がいっぱい

★ゼンリン住宅地図(20%off) ★文房具アスクル(10%off) など

様々な優遇サービスをご用意しています

加入の申込書・資料の請求は

大宮支部事務局 (☎048-643-5051) 又は
埼玉県宅建協同組合事務局 (☎048-811-1820) まで

加入申込書の申込先は

大宮支部事務局 (☎048-643-5051) 窓口へ

不動産のネット広告なら
宅建協会の「ハトマークサイト埼玉」
<http://www.hatomarksite-zentaku.com/saitama/>

ハトマークサイト埼玉

アクセス急上昇中! 月間ページビューが6万件を突破!
Google「埼玉 不動産」検索第1位表示

ハトマークサイト埼玉の特徴

- ① 物件掲載し放題+集客アップSEO対策+スマホ対応!
- ② 貴社専用の簡易ホームページ&物件ページ完備!
- ③ 複数の提携サイトへ物件情報を一括連動!

これらがなんと! **月額1,000円**(税別) で利用できます!!
※一部提携サイトへの公開は別途有料



全宅住宅ローン【フラット35】は、住宅金融支援機構と提携して実現した
長期固定金利の住宅ローンです。

【フラット35(リフォーム一体型)】取扱開始! 「詳しくは全宅住宅ローンにお電話ください」

≪【フラット35】のメリット≫

建設費・購入額の100%融資	⇒	手元金ゼロ円でも建設費または購入金額の100%融資可能。
事前審査制度でスピーディー	⇒	事前審査は原則、当日または翌営業日には回答します。 (住宅金融支援機構の審査システムを利用しています)
セカンドハウスやご親族が 住む住宅にも利用可能	⇒	・単身赴任者の住宅、週末等を過ごす住宅にもご利用可能。 ・申込人や配偶者の親または子供の住宅にもご利用可能。
つなぎ融資の充実	⇒	土地取得資金・建物着工金・中間金支払の融資ができます。 保証人不要。原則担保設定不要。
【フラット35S】を利用すれば 金利が0.6%優遇	⇒	省エネ、耐震性に優れた住宅を取得される場合に利用可能。

関東財務局長(3)第01431号、日本貸金業協会会員第003606号

〒330-0055 さいたま市浦和区東高砂町6-15 埼玉県宅建会館1階
全宅住宅ローン株式会社 TEL 048-811-1187
代理店 埼玉宅建協同組合 FAX 048-883-2000

お気軽にお問合せください

≪土・日祭日電話相談≫

午前9時～午後5時

TEL 03-3252-1414 フリーダイヤル 0120-174-343

