

発行：東京不動産政治連盟

〒102-0071 東京都千代田区富士見 2-11-11 峰ビル 3階

電話 03-3264-5320(代) FAX03-3264-7148

発行人：瀬川信義 編集人：輿石俊勝、谷川芳郎

発行日：平成 21 年 10 月 1 日

東

不動産業界と会員業者を結ぶ
コミュニケーション誌

政

連

INDEX

- ・東政連の基本方針①
- ・特集 座談会②～④
- ・自由民主党
衆議院議員・都議会議員 当選者⑤～⑥
- ・更新料問題 Q & A
“大阪高裁の更新料無効判決”に
関する緊急寄稿⑦
- ・都議会への要望書提出⑧
お知らせ&入会案内



政策を見極める目、東政連。



池田会長



小林専務理事



瀬川会長



白又幹事長



輿石広報委員長

去る 8 月 30 日に行われた選挙におきましては、役員、会員の皆様に多大なるご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。選挙結果は周知のとおり、民主党の台風が吹き荒れる中、政権与党である自民党・公明党が大敗に終り、新しく民主党が主導する連立政権が誕生いたしました。本政治連盟といたしましても、政権交代という情勢を踏まえ、今後の活動方針を見直すと共に、これまでのスタンスを修正していかざるを得ない局面を迎えておりますが、拙速な方向転換が会員にとって有益であるかどうか慎重な見極めを要するものと考えております。業協会の意見も交えた形で、新しい政権政党の政策・施策に注視しながら活動をしてまいり所存です。

情勢を見極めながら「政策重視で各政党を支持していく」という考えの下で慎重に対応してまいります。政権与党である民主党等とも接触する機会を増やし、政策・施策を十分に確認するとともに、業界としての政策要望活動をしつかりすることが重要であると考えております。皆様のご理解、ご協力をよろしく願います。

東政連会長 瀬川 信義

座談会

平成21年9月14日 東政連会議室にて

業界に理解のある政治家を応援したい

輿石広報委員長（司会、以下輿石） 今回の衆議院総選挙では、自民党政治に対する国民の批判、そして現状を変えたという民意が、明治維新に等しい政治的な改革を実現させたといつてよいかと思えます。自民党が続けてきた官僚依存の政治、そして小泉改革の負の遺産を清算することを国民が望んだ結果、民主党に308議席を与えたのだと考えます。同時に、自民党が300議席を得ることもあれば、民主党が300議席を得ることもある、という小選挙

区制度の怖さを思い知らされました。

その後、東政連として会員のためにどのような方針で臨んでいくべきか。また、政府や都議会に対してどのような要望を掲げていくべきか。本日はそうした課題について議論いただきたいと思います。

者9名と推薦議員の数が大きく減少しました。そうした選挙結果を受けて、東政連としての活動方針を見直すべき時期にきている、と考えています。

今までのように自民党とだけ協力関係を維持していくというのでは、東政連の活動に支障をきたしかねません。今後は、人物本位、つまり、業界に理解ある人物、さらにはその政策を応援していくという方向にならざるを得ないと考えます。

輿石 いま瀬川会長から、東政連の今後の方針についての話をいただきましたが、それにリンクして、東京都宅地建物取引業協会（以下都宅協）の今後の活動方針をお聞かせください。

政治連盟の真価を發揮

池田会長（以下池田） このたびの衆議院総選挙では、かつて経験したことのない政変が起きました。政治連盟としては、あるいは我々の業界としては、



瀬川会長

政権与党と連携を図り、また野党とも交渉しながら政策要望を実現していかねればならないと考えています。会員が納得いく活動をしていくためには、政権政党は無視できませんし、何よりも政権交代を実現させた民意は尊重すべきだと思えます。

一方、これから二大政党制となれば、オセロゲームのように選挙のつど政権交代が起ることということもあり得るわけですから、野党にも物を申していかねばなりません。

一方に偏ることなく、両睨みでいくのがよいと思います。我々の業界を理解し、協力してくれる人物と政党を応援していくという姿勢で臨むべきではないでしょうか。

今まで自民党を応援してきたからといって、民主党政権を拒絶するというわけにはいきません。我々が一致団結して、民主党に我々の業界を理解いただき、協力してもらわなければなりません。その意味では、今こそ政治連盟がその真価を發揮すべき時だと思

います。

積極的に都議会へ要望

輿石 米国でも政権交代後半年は様子を見ることが通例になっていくと聞きます。今は静観しながら、今後、政権政党・野党の政策をじっくり見極めていくことが会員のためになるのではないのでしょうか。ここで話題を変えて、都議会に対する今後の要望について議論をしていただきたいと思っています。



池田会長

石原東京都知事は我々の要望を聞いてくださる状況ですが、都議会では、民主・自民が逆転しました。しかし、自民党を数十年來応援してきた経緯がありますので、自民党が第一党になっても、会員のためになる要望は続けるべきだと考えます。また、民主党に対しても積極的に我々の要望をぶつけていくべきでしょう。消費者の方を向くのは結構なことですが、それが我々の業界を圧迫することになっては困ります。

小林専務理事（以下小林）都

宅協は33支部体制で運営されています。各支部では、ウエイトをこれまでの与党におきながらも、民主党とも関係をもつなど、政党とのつきあいは上手にやってきていると思います。

要望事項のとりまとめは東政連にお任せしますが、現場での声をいくつか挙げれば、賃貸の仲介でも重説に1時間以上かかる現状の改善や、不良居住者への法的対応の強化を図る条例改正などについて要望する会員は多いですね。

輿石 確かに、今の借地借家法では貸主が被害者になりかねません。こうした事態を解決するための条例改正や、業法の見直しも必要だと思えます。

池田 新たな民主党政権の元で、ぜひ不動産に関する流通課税を減税の方向で抜本的に見直していただきたいと思っています。現状では、新築マンションなど新規供給の方が多くなっていますが、201

6年には新築と中古の流通がイコールになると言われています。20年で家を取り壊すのではなく、リフォームして市場に供給していく時代、つまり流通の時代になっていくのは明らかです。だからこそ、流通課税の抜本改正が必要だと考えます。

また、オリンピック誘致や外環道の問題についても、今まであまり交流のなかった民主党政員にも集まってもらい、理解を深めてもらうための意見交換会を行っていきたく思います。

思います。民主党の意見も聞くと同時に、我々の言うべきことは言う、という活動を各支部で行っていただきたいと思えます。

これまでも関東地区協において、全政連が47都道府県の政治連盟の活動を縛ってはいけない、という意見を言ってきました。東政連も一定の方針は出すけれども、各支部政治連盟における状況は様々ですから、具体的な活動は各支部に任せていくべきだと思います。



小林専務理事



白又幹事長

ちなみに47都道府県のうち13県には自民党の衆議院議員がいません。5県には衆参ともに自民党議員がいない、というのが現状です。これからは、こうした現実を踏まえて、政治連盟と業界が一致協力して業界全体の発展のために活動していかなければならないと思います。

途地域等)の見直し、不動産業者への融資改善などについて具体的に要望しました。同じ要望書を民主党にも提出することを考えています。(本誌P8に掲載)

増え続ける重要事項説明

興石 ぜひ瀬川会長には、地域の要望をきめ細やかに吸い上げていただき、自民党だけでなく民主党にも同じ要望書を提出していただきたいと思っています。こうした要望活動が会員のためになっていけば、会員数の拡大、会費の納入増

加につながるものと確信します。

さて、ここで話題を変えて、業法について議論したいと思っています。まず、重要事項説明の簡略化の問題ですが、いかがでしょうか。

瀬川 重説の簡略化については、全政連、全宅連も国交省に要望書を提出しています。

小林 この問題は、以前からの継続的な重要事項ですが、実際にはどんどん重説の項目が増えています。もっと強い態度で要望していくべきではないでしょうか。

白又 国土交通省も重説は簡素化した方がよい、といいながら、実際には項目が増えています。

また、遠隔地の会社などとの取引の場合、その会社の責任者に対して直接重説をすることは困難なことが多いです。から、書類の郵送による重説でもよい、というように改正してもらいたいと思います。あるいは、重説の項目が増えなくても、内容は簡略化していた

だきたい。

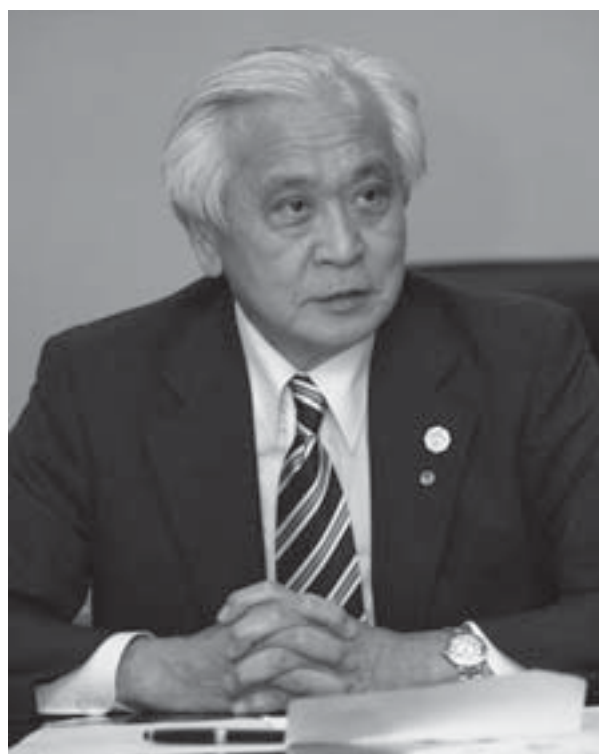
瀬川 いずれにしても、これらの問題は東政連が独自に要望を出すのではなく、都宅協とも調整を図りながら進めていかなければならないと考えます。

最後に申し上げたいこととして、政権与党の具体的な政策が確認できない状況で、大切なことは、これからの政策・政局をじっくりと見極めていくということだと思います。

少なくとも、これまでの自民党一辺倒とはいかない、というのが多くの会員の声だと

思います。今後は政権与党との接触機会を増やし、都宅協や関連団体とも充分協議、連携を図りながら要望活動を行っていきたいと思います。

興石 本日は、多岐に渡る議論をさせていただきました。皆さまの活発なご意見、ご提案に対して心より感謝申し上げます。これにて当座談会を終らせていただきます。ありがとうございます。ありがとうございました。



興石広報委員長

衆議院議員総選挙

自由民主党当選者

平成21年8月31日現在（投票日8月30日）

東京都議会議員選挙

自由民主党当選者

平成21年7月13日現在（投票日7月12日）



東京1区

10期
与謝野 馨



東京4区

2期
平 将明



東京8区

7期
石原 伸晃



東京9区

3期
菅原 一秀



東京10区

6期（参議院1期）
小池 百合子



東京11区

5期
下村 博文



東京13区

6期
嶋下 一郎



東京17区

5期
平沢 勝栄



東京25区

3期
井上 信治



港区

2期
きたしる 勝彦



新宿区

1期
吉住 健一



文京区

2期
中屋 文孝



台東区

政調会長
4期
服部 ゆくお



墨田区

副政調会長
1期
桜井 浩之



江東区

副幹事長
1期
山崎 一輝



品川区

2期
田中 たけし



目黒区

副政調会長
2期
鈴木 隆道



大田区

幹事長代行
3期
鈴木あきまさ



大田区

2期
神林 茂



世田谷区

4期
三宅 茂樹



渋谷区

3期
村上 英子



中野区

幹事長
4期
川井 しげお



杉並区

2期
早坂 義弘



豊島区


3期
矢島 千秋



大田区

副総務会長
2期
鈴木 章浩

 葛飾区 5期 樺山 たかし	 足立区 5期 三原 まさとし	 練馬区 3期 山加 朱美	 練馬区 3期 高橋 かずみ	 板橋区 2期 副幹事長 管 東一	 北区 2期 副政調会長 高木 けい
 府中 5期 比留間 敏夫	 三鷹 4期 吉野 利明	 立川 5期 宮崎 章	 八王子 2期 石森 たかゆき	 江戸川区 5期 田島 和明	 江戸川区 2期 副幹事長 宇田川 聡史
 南多摩 4期 総務会長 こいそ 明	 西多摩 3期 林田 武	 西東京 3期 山田 忠昭	 日野 5期 古賀 俊昭	 小平 2期 高橋 信博	 町田 3期 総務会長代行 吉原 修


**東京都議会自由民主党
 宅地建物議員連盟役員**

顧問	川島 忠一
相談役	比留間 敏夫
会長	宮崎 章
副会長	吉野 利明
幹事	三宅 しげき
副幹事	遠藤 衛
事務局長	高橋 かずみ
副事務局長	山田 忠昭
	村上 英子
	鈴木 隆道

平成 21 年 9 月現在

※役職は平成21年7月31日現在のものです。

 北多摩第三 4期 遠藤 衛	 北多摩第一 1期 野田 かずさ
 島部 7期 川島 忠一	 北多摩第四 3期 政調会長代行 野島 善司

更新料問題

Q&A

“大阪高裁の更新料無効判決” に関する緊急寄稿（要約）

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎



大阪高等裁判所

Q

8月27日、大阪高裁で「更新料を無効」とする判決が出されましたが、今後、更新料は借主に請求できないのでしょうか？

A

今回の判決によって更新料特約の全てが無効となったものではありません。

今

回の判例は、「月額45,000円、1年ごとに更新料100,000円を支払う」といった、かなり借借人にとって過酷な内容であったことが本件判決に影響していると思われます。今回の判決も「全国の建物賃貸借契約の一部において、更新料名下に

金銭の授受がされてきたことは否めない。ところで、それらの事実関係は様々であり、必ずしもすべての更新料と呼ばれるものについて全く同一の議論をすることはできない。」としており、今回の判決によって、更新料特約一般が全て無効とされることはありません。

なお、今回の判例が更新特約を無効とした理由として、その内容もさることながら、借主に対する説明不足も挙げられていますので、建物賃貸借契約における「更新料特約」の法的意味並びに更新料特約が貸主・借主双方の利益のもとに成り立っていることについて契約時に借主によく説明することが重要でしょう。

すなわち、

借主にとって更新料を支払うことの主なメリットは、

①礼金や敷金の初期費用を低減する効果がある

②(借主には法定更新制度により合意更新に応じなくてもよい法的保護があるものの)更新料を支払い円満合意すること、家主との良好な関係が築かれる

③契約期間の居住権が安定的に確保できるなどが挙げられます。

具体的には次のように説明したうえで、判例の動向が明確に確認できるは、引き続き冷静に対応するのが良いと思います。

説明例

「本物件では家賃を低額にしてある代わりに更新時に更新料を頂くこととなりますが、それで良いでしょうか。更新料は、礼金や敷金の初期費用を低額にする効果がありますし、借主には法定更新制度によって合意更新に応じなくてもよい法的保護がありますが、更新料を支払って円満な合意更新をすることで、家主との良好な契約関係が築かれることとなりますので、それによってその後の契約期間の居住権が安定的に確保できるメリットもあります。もし、どうしても更新料の支払いが認められないというのであれば、この物件はこの条件では、お貸しすることはできません。更新料のない他の物件を選んで下さい。」

東京都議会自由民主党へ 平成 22 年度東京都予算等に対する要望書を提出

東京都議会自由民主党主催による「平成 22 年度東京都予算等に対する要望聴取会」が 9 月 1 日、都議会棟 6 階第一会議室で開催されました。東政連からは瀬川会長、白又幹事長、都宅協からは池田会長、小林専務理事が出席。都議会自民党からは、川井重勇幹事長、服部征夫政務調査会長、小磯明総務会長等 30 名が出席し意見交換を行いました。

議題は、事業資金の新たな融資枠を信用組合、信用金庫、オリックスで創設することや建ペイ・容積率の緩和、大阪高裁の更新料判決などについて議論されました。尚、東政連からの要望事項は以下のとおりです。

要望事項

1 東京都都市計画審議会への委員派遣について

社団法人東京都宅地建物取引業協会は、東京都の要請に基づき、東京都住宅政策審議会や東京都安全・安心まちづくり協議会等の関係機関に、経験豊かな人材を委員として派遣しておりますが、都が都市計画を定めるときに、都市計画法に基づき都市計画案を調査審議している東京都都市計画審議会へは、委員を派遣していません。

都市計画は、都市の将来の姿を決定し、都民の生活に大きな影響を及ぼします。その東京都都市計画審議会に、住宅・土地政策並びに実務に精通した委員として、参加させていただきたく要望します。



2、固定資産税・都市計画税・不動産取得税の軽減・拡充について

①固定資産税・都市計画税：固定資産税課税標準額の算出にあたっては、地価公示価格を基準に算出されているため、実勢価格との乖離が大きく現実にそぐわない増税となっております。固定資産税・都市計画税のもとになる土地評価額だけを算出基準とするのではなく、新たな土地評価制度を確立して頂きたい。

②不動産取得税：平成 21 年度改正において各種の特例措置が延長されましたが、住宅取得者の負担を緩和し、住宅取得の促進に効果を上げるために、さらなる軽減措置と拡充を要望します。

3、都市計画法運用への対応（建ペイ率、容積率の緩和）

土地の有効利用を図るため、建ペイ率・容積率の大幅な緩和を、要望します。

4、不動産事業者向け融資のさらなる改善について

東京都中小企業制度融資「原材料価格高騰対応等緊急融資」が実施されておりますが、金融機関に対し不動産事業者向け融資の貸し流り・貸しはがしが無いよう指導願います。

また、信用保証協会によるセーフティネット保証制度については、金融機関の既存融資分が優先的に保証枠に充当されて、新規融資はわずかしか認められないという事がないよう、制度の意義をご認識戴き、運用の改善を図られますよう要望します。

お知らせ

全日本不動産協会東京都本部との打合せ会を開催

東政連は 8 月 21 日、ホテルルポール麹町（麹町会館）におきまして（社）全日本不動産協会東京都本部との打合せ会を開催しました。全日より今後の政府および都議会への要望事項について東政連とも一致する点が多いことから、一致協力体制がとれないか、政治連盟の方針や展望、組織の拡充など、業界全体の発展を念頭に忌憚のない意見交換を行いました。

「東政連では、新規入会者を募集しております」

東京不動産政治連盟（東政連）は、昭和 49 年に社団法人東京都宅地建物取引業協会が母体となり、会員の総意により組織されました。国民の住環境の向上と中小不動産業者の権益擁護、社会的地位の向上を図るために、公益法人業務では制約がある政治活動を行う目的で結成されました。東政連は、会員自らの手で業界の進路を拓く政治活動を唯一の業務とした組織です。ご一緒に東政連で政治を動かしましょう。

〈入会手続と費用〉

東京不動産政治連盟（個人）

入会時賛助金…200,000 円

年会費…3,000 円

①都宅協に入会すると同時に、東政連への入会手続をお願いしております。

②入会申込みは、入会申込書で行います。

③入会費用は、上記となります。

④入会手続は、あなたの事務所所在地の支部を通じて行っていただきます。

なお、詳しい内容につきましては東政連事務局までお問い合わせください。