ASADA通信

Vol. 113

2025年4月

2025年4月〈麻田秀人の部屋〉
『宅建業法改正のトピックス』

皆様こんにちは！2025年、もう早いもので4月になってしまいました！
ということはなんと･･･来月はゴールデンウィークだぁ～‼って当たり前のことを言っちゃいました！
ということで皆様お元気でいらっしゃいますでしょうか？
朝はまだちょっと寒く、でも日中は車乗っていても窓を開けたくなる陽気で、
寒暖差がある今日この頃ですので、皆様お風邪などひかれないようご注意くださいね。

～　今号のテーマは『宅建業法改正』の話題です。　～

ご存知の通り私は不動産のお仕事もさせて頂いておりますが、不動産業者が守らなければならないのがこの『宅地建物取引業法』いわゆる宅建業法です。直近で改正されて話題になったトピックスをお伝え致します。

【 800万円以下の売買取引時の仲介手数料の上限が33万円に 】

2024年7月1日より、国土交通省から報酬規程(仲介手数料)について6年ぶりに改正されました。
その内容は「800万円以下の売買取引は仲介手数料が33万円になる」というものです。
これまでにも、社会問題になっている**空き家対策**として2018年に「低廉な空家等の媒介特例」として400万円以下の売買取引の場合は、売主からのみ18万円×消費税(19.8万円)まで報酬(仲介手数料)を受け取ることが出来るとしてきました。
2024年7月1日からは400万円以下ではなく、800万円以下まで拡張されます。
報酬についても18万円×消費税(19.8万円)ではなく、30万円×消費税(33万円)に変更されました。
また、売主のみという点についても改正され、買主からも受け取ることが出来るようになったのです。

“メリットは？”

低額の物件は報酬が低いにも関わらず、金額に関わらず取引のリスクを背負う事となり、不動産会社の利益に繋がりにくいため、売買を断られるケースもありました。今回の改正で利益に繋がる可能性が高いため、今までより仕事を引き受けてもらいやすくなります。
逆にデメリットは、800万円未満の不動産の取引時には、今までよりも仲介手数料の支払額が増えるということです。

【 囲い込みの規制強化、売主様の目で取引の透明化を目指す 】

2025年1月の改正で、不動産会社の「囲い込み」の規制強化がより図られることとなりました。
囲い込みとは、売主側の不動産会社が売買取引を独占しようと、他社への物件紹介を制限する行為です。不動産会社は、売りと買いの両方の取引を自社で成立(両手取引)させることで、売主・買主の双方から仲介手数料を受け取ることができます。それ自体が決して悪いことではないですが、以前から売主側の不動産会社が自分たちの報酬目的の為に、**他社への情報を制限**して、より独占取引に持ち込もうとする行為が問題となっていました。
その囲い込みで不利益を被るのは売主です。他社のお客様でより良い条件が入ってくるかもしれないのに、その可能性を潰してしまうわけです。売主様の為に販売活動をするのが使命なのに、本当に本末転倒な行為なのです。
今回の改正では、もともとあった売却の依頼である専属専任媒介、専任媒介契約締結時の、不動産会社の義務である不動産流通機構(レインズ)への情報登録義務に加え、新たに「取引状況(ステータス)」を最新の状態で登録する義務が加わり、虚偽の情報登録等には指示処分の罰則が設けられました。
登録証明書内の二次元バーコードでレインズ情報を簡単に確認もでき、公開中のはずが紹介停止になっていないか等、不動産会社を売主様自らの目で監督できる体制にもなっています。

ということが改正のトピックスでございます。
一つ言えることは、ちゃんとやることをやってくれる安心できる不動産会社に任せること、がより大事だと言えると思います。これからもまた皆様の為になる情報を発信していきますね！

今月のテーマ

Ⅰ　関税とは簡単に言うと何ですか？

Ⅱ　日本は世界トップのガン大国

〈 麻田秀人の部屋 〉
『宅建業法改正のトピックス』

想いをのせて　感謝　ありがとう

～大統領令～

ドナルド・トランプ氏はアメリカ合衆国の第45代大統領となった日は2025年1月20日。この日を境に次々と「大統領令」を発表している。
この大統領令とは、大統領が自らの権限で出すことができ、法的包束力を持つ強力な行政命令である。議会の立法手続きや承認を経ずに大統領が政策を立案し、その実行を政府や軍に命じることが出来るのだ。
その中の一つがトランプ関税で、世界中に大混乱を招いている。4月9日には、日本に24%、EUには20%など、約60の国と地域に上乗せしたばかりだったが、わずか半日後に90日間の停止を発表。
対抗してアメリカへの関税を引き上げた中国に対しては145%まで引き上げた。
これを受けて習主席は4月16日、ASEAN=東南アジア諸国連合の議長国を務めるマレーシアで、アンワル首相と会談した。アメリカとの間で追加関税の応酬となる中、協力関係を強化して行くのが目的だ。

トランプ大統領が発言する度に株価が上がったり下がったりの乱高下。
米国債は世界で最も安全な金融資産とされ、市場の不安が高まっている局面で買われやすい。
ただ、世界的に株価が乱高下する中でも売られ、長期金利は沸騰。このまま収束しなければ「米国債の地位が揺らぐ」との見方も出ている。

～大阪万博～

4月13日は大阪万博「いのち輝く未来社会のデザイン」の開幕だ。158の国と地域が参加する。

世界の分断が進む中、国内外のパビリオンが社会課題の解決に向けた次世代の技術や伝統などを半年間にわたってアピールする。

特にiPS細胞から生まれた「ミニ心臓」は、iPS細胞から作成した直径3.5cmのミニチュアで実際に拍動する。(パソナ館)

民間パビリオンでは、来場者が実際に五感で体験できる施設が人気だ。パナソニックホールディングスのパビリオン「ノモの国」は、子どもの心を映し出す不思議な国が舞台。振動や風などをも使って来館者の感性に訴える空間を創り出した。

～iPS細胞を使い「1型糖尿病」の治験を開始 ～

免疫の異常などで発症するとされる「1型糖尿病」について、京都大学医学部附属病院はiPS細胞から血糖値を下げる「インスリン」を分泌するすい島細胞を作ってシートにし、患者の腹部に移植する治験を2月から開始した。
1例目の患者の経過は良好で2030年代の実用化を目指したいとしている。患者から毎日インスリンを注射をするのは大変だと聞いているので、注射をしなくていい世界になることを期待したい。

サラリーマン川柳

パパママの　歩きスマホ　子が叱る

信頼と実績で皆様に愛されて38年！
生命保険・不動産の売却・買い取り　すべてお任せください！

Qualifying & Life Member MDRT®

株式会社オフィスASADA　代表取締役　麻田 春江

住所：〒302-0015 茨城県取手市井野台1-7-28　E-mail：officeasada220@gmail.com
TEL：0297-72-2401　FAX:0297-72-6217　URL：https://officeasada.com

Ⅰ　関税とは簡単に言うと何ですか？

関税とは
～財務省ＨＰより～

関税は、歴史的には古代都市国家における手数料に始まり、内国関税、国境関税というような変遷を経てきましたが、今日では一般に**「輸入品に課される税」**として定義されています。

関税は、他の租税同様、その収入は国庫収入となります。かつては、国家の財源として重要な位置を占めていました。国家間の経済交流が活発化し、貨幣経済が浸透する一方、国家の財政規模が巨大になり、国家の徴収体制が整備されるのに伴い、財源調達手段としての関税の意義は相対的に小さくなっていますが、厳しい財政事情の下でこれを適正に確保することは重要となっています。他方、関税が課せられると、その分だけコストが増加し、国産品に対して競争力が低下することから、関税の国内産業保護という機能が生まれます。現在では、この産業保護が重要な関税の機能となっています。

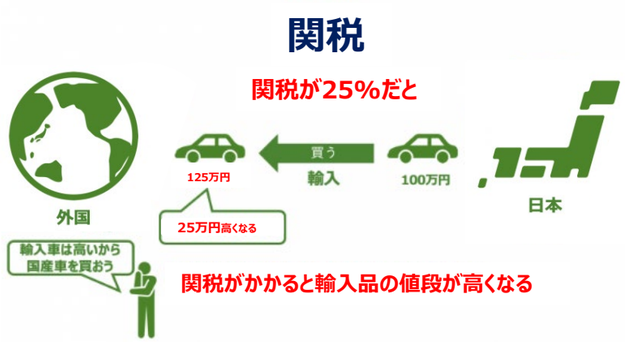
関税のメカニズムとその効果とは

＊関税は、特定の経済的結果を導く手段として昔から利用されてきました。

＊しかし、経済学者は、関税は自滅しかねない保護主義の象徴であり、グローバルな貿易を混乱させ、保護対象にあるはずの人々向けの物価を上昇させるものと捉える傾向があります。

＊ドナルド・トランプ大統領率いる米国の新政権は、カナダ25%、メキシコ25%、中国145%、輸入品に対して関税を課すことを発表しています。
鉄鋼・アルミニウム25%、自動車25%、全世界一律関税10%。
相互関税、日本は24%。これは90日間停止。

関税をかけるメリットは？



【 日本からアメリカに車を輸出した場合 】

100万円の車は25%の税金がかかると125万円となります。輸入業者は利益をのせて150万円となるかもしれません。同等のアメリカの車が110万円だとしたら、高い日本車を買う人が少なくなります。

車業界にとって大変な事に!!

関税とは、輸入品に課される税のことで、関税が存在する大きな理由は、日本国内の産業を守るためです。
関税をかけることにより、国産品と輸入品の価格の差を縮め、国産品が売れなくなることを防いでいるのです。
又、関税は財政赤字が続く日本にとって、とても重要な財源となっています。

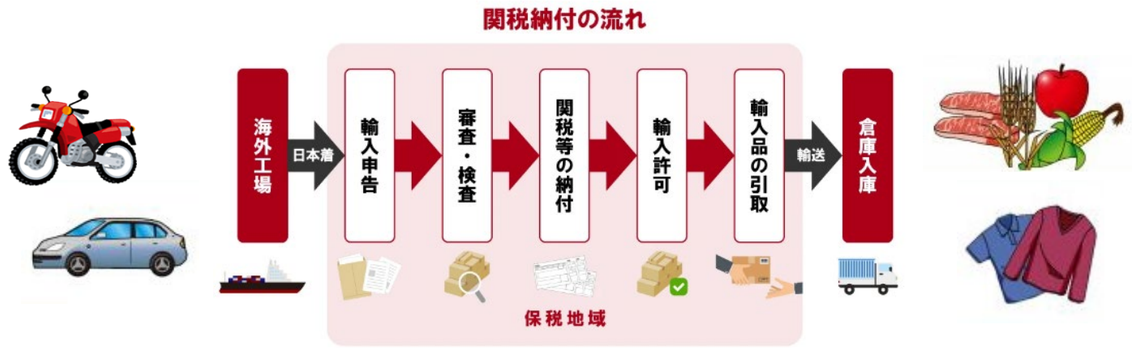
環境への悪影響

過度の自由貿易によって環境への悪影響が懸念されています。
関税は、国の収入を確保し国の経済を支えることに役立っています。又、日本国内の産業を保護する目的もあります。

関税はなんのため？

関税を払わなければならないのは輸入の場合だけで、目的としては2つあります。1つは、国の収入の確保で国の経済を支えることに役立っているのです。もう1つは、日本国内の産業を保護するためです。

関税とは誰が誰に払うもの？



関税は、商品を輸入した人が**輸入国の税関に支払う税金**であり、輸入申告を行って、関税の支払いが完了して初めて商品の受け取りが許可されます。海外から日本へ貨物(商品)が到着し、税関手続きの最後の階段で支払います。

関税がなくなると　どんなデメリットがあるのか？

＊国内産業の衰退
関税が撤廃されると、輸入コストが安くなることで安価な輸入品が国内に流入し、国内産業が衰退する可能性があります。

＊失業の増加
競争力の低い国内産業が海外からの安価な輸入品による圧力にさらされ、輸入品と競合する国内産業が価格競争に敗北し、失業が増加する恐れがあります。

＊国内産業の打撃
安価な輸入食料品が大量に入ってくることによって、国内の農産物が売れなくなるなど、国内農家が打撃を受けます。

Ⅱ　日本は世界トップのガン大国

日本はがん患者数が多いことで**「がん大国」**と称されています。
毎年約70万人以上が新たながんに罹患し、約100万人以上ががんで亡くなると言われています。特に大腸がん、肺がん、胃がん、膵臓がん、肝臓がんが多い。そのうち約3分に1が20歳～64歳の働く世代です。
がんの5年生存率は6割近くで、早期発見、早期治療では約9割が治癒すると言われています。

がんの原因は？　喫煙・感染症・不健康な食事
がんの予防は？　早期発見・早期治療が重要　生活習慣の改善も予防に役立つ

がんによる死因のトップ、大腸がんの初期症状は？

自覚症状がない！進行してから症状が現れることが多い。予防としては私は大丈夫が一番ダメ！早期に気づいて!!

血便　－　便に血が混じったり、トイレットペーパーや下着に付着したりする。
排便習慣の変化　－　便秘、下痢、便秘と下痢の繰り返しになる。
便の形状や色の変化　－　便が細くなる。残便感がある。
腹痛　－　腸の通り道を妨げられることで起こる。痛かったり、治ったりを繰り返す。
貧血　－　大腸がんから出血することによってヘモグロビンの量が減って貧血になる。
嘔吐　－　進行すると嘔吐の症状が現れる。
体重減少　－　体重が減少する症状が現れることがある。

早期発見のためには、大腸内視鏡検査を受けることが重要！血便が出た時、又は便潜血検査で陽性であった場合には、他の症状の有無にかかわらず、必ず大腸内視鏡検査を受けてください。