

# MOVE

公益社団法人 全日本不動産協会  
東京都本部 情報誌  
ムーブ Vol.4

Contents

都内で気軽に日本一周!?

## 東京アンテナショップめぐり

この人に聞く

## 住まいに求めるのは“癒し”

～菊川怜さんが語る、建築・住まい・東京～

## マイホーム購入その前に 暮らしの税金教室

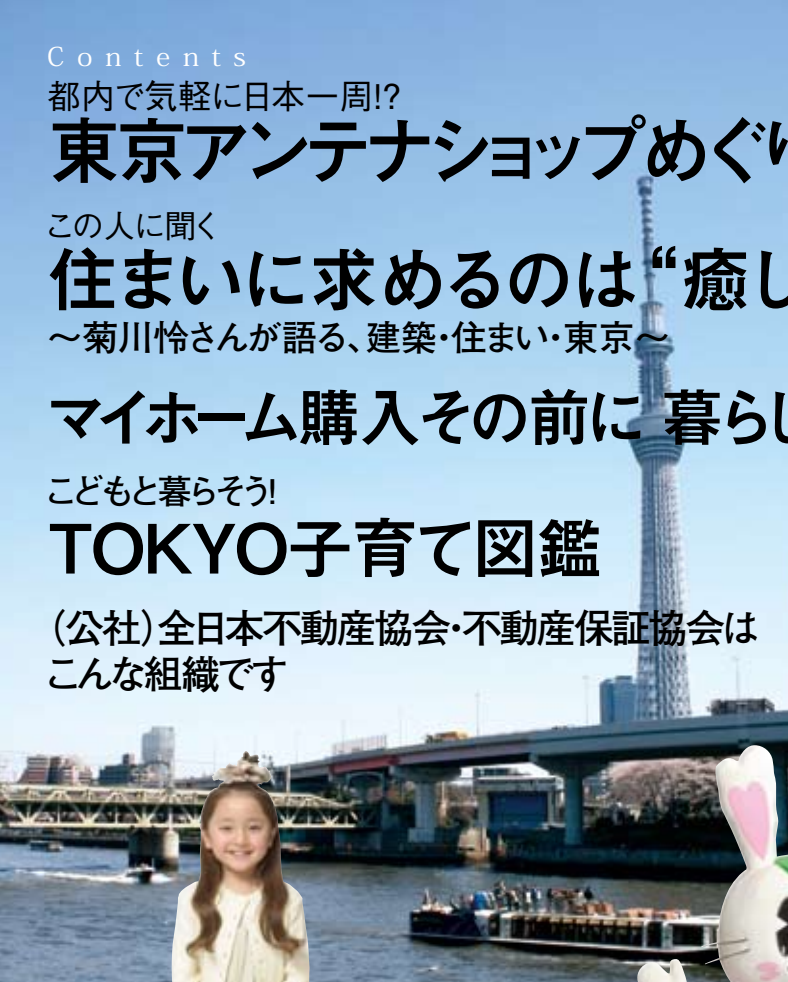
こどもと暮らそう!

## TOKYO子育て図鑑

(公社)全日本不動産協会・不動産保証協会は  
こんな組織です

### 読者プレゼント

衣類乾燥機  
ノンオイルフライヤー  
ランチクルーズ券  
など当たります!



(公社)全日本不動産協会東京都本部  
マネージャー 谷花音



(公社)全日本不動産協会  
東京都本部  
イメージキャプチャー 谷花音

東京に住む、暮らす







この人に聞く・菊川 怜さん (P6)

## 目次

P2→5

都内で気軽に日本一周!?  
東京アンテナショップめぐり

P6→9

住まいに求めるのは  
“癒し”  
～菊川怜さんが語る、  
建築・住まい・東京～

P10→11

マイホーム購入その前に  
暮らしの税金教室  
不動産コンサルタント  
平野雅之氏

P12→14

こどもと暮らそう!  
TOKYO子育て図鑑

P15

(公社)全日本不動産協会・  
不動産保証協会は  
こんな組織です

## 都内で気軽に日本一周!?

# 東京アンテナショップめぐり

いま、地方自治体の特産品などを紹介するアンテナショップが人気です。みなさんも一度は行ったことがあるのではないのでしょうか?今回、(公社)全日本不動産協会東京都本部のイメージキャラクターの谷花音ちゃんとマスコットのラビーちゃんが、都内にあるアンテナショップをみなさんに紹介します。興味があるショップにはぜひ足を運んで、体験してみてください。

まずは、アンテナショップが集まる有楽町と銀座エリアを見てみよう。



有楽町の交通会館には、館内にアンテナショップが14店舗もあるんだよ。

ラビー

### 銀座

最寄駅 東京メトロ 銀座一丁目駅

## 銀座 わしたショップ



(上) 市場にいるような感覚で、さまざまな発見を楽しもう。  
(下) 地下1階には、充実の泡盛コーナーも。

### オススメ! 売れ筋商品



◎サーターアンドン 1日1000個売れます。イトインコーナーの人気商品。  
◎紅芋タルト 沖縄県産紅芋を使った人気お菓子。

〒104-0061 東京都中央区銀座1-3-9 マルト銀座ビル1F・B1F  
◎10:30～20:00 年始  
◎03-3535-6991 <http://www.washita.co.jp/info/shop/ginza/>

### 銀座

最寄駅 東京メトロ 銀座駅

## 銀座熊本館



(上) 約1000点の商品を取り扱っています。  
(下) ご存知くまのグッズも大人気。

### オススメ! 売れ筋商品



◎黒糖ドーナツ かりんとうにヒントを得た和風ドーナツ。  
◎いきなり団子 輪切りのさつまいもとあんこを薄皮で包んだ、地元で人気の郷土菓子。

〒104-0061 東京都中央区銀座5-3-16  
◎11:00～20:00 月曜日(月曜日が祝日の場合は、次の平日)  
◎03-3572-1147 <http://www.kumamotokan.or.jp/index.php/>

### 有楽町

最寄駅 JR・東京メトロ 有楽町駅

### 北海道

## 北海道どさんこプラザ

交通会館1階にある、1999年オープンの「北海道どさんこプラザ」は、食品を中心に約1000品目を取り扱っており、年間200万人以上が訪れる人気のアンテナショップです。商品は、北海道の定番お菓子や水産加工品が約50%を占めています。店内では「ルーキーズステージ」にも注目です。また、お土産として約100種類の商品が3カ月ごとに入れ替わり、売れ上り数で順位がつけられ、最後まで上位だった商品のみが定番商品となることができます。ここから新たなヒット商品が生まれるかもしれません。



(上) 店内はいつも多くの買い物客で賑わっています。  
(下) 新しい味を発見できるルーキーズステージ。

### オススメ! 売れ筋商品



◎ソフトクリーム 行列に注意! 王道パナが人気。  
◎ビールクロquette 揚げたての「北海道の味」をテイクアウト。  
◎水産加工品 北海道直送の水産加工品は根強い人気。

〒100-0006 東京都千代田区有楽町2-10-1 交通会館1F  
◎10:00～20:00 年未年始  
◎03-5224-3800 <http://www.dosanko-plaza.jp/>

### 有楽町

最寄駅 JR・東京メトロ 有楽町駅

## 大阪百貨店



(上) 内装のイメージは「古きよき、かっこいい大阪」。  
(下) 店内のイトインスペース。夜は立ち飲み居酒屋に。

〒100-0006 東京都千代田区有楽町2-10-1 交通会館1F  
◎10:00～22:00 元日  
◎03-5220-1333 <http://www.osaka-hyakkaten.jp/>

### オススメ! 売れ筋商品



◎ひやしあめ 麦芽水飴を湯で溶き、ショウガの絞り汁を加えた、関西の夏の定番。  
◎サマーウイスキーボンボン ウイスキーボンボンの夏限定商品。11月まで販売中。  
◎呼吸チョコ 地元で大人気の高級チョコ。東京で買えるのはここだけ。

同じく交通会館1階にあるのが「大阪百貨店」。2011年オープンで、大阪のアンテナショップとしては都内初。「浪花のええもんうまいもん」をテーマに、食品を中心に約400アイテムを揃えています。店内のイトインコーナーでは、たこ焼きやお好み焼きをはじめとした大阪B級グルメを味わうことができます。ほか、夜は立ち飲み居酒屋としても楽しむこともできます。関西夏の定番飲料「ひやしあめ」のハイボールが人気だとのこと。仕事帰りに意外といくこと。

### 有楽町

最寄駅 JR・東京メトロ 有楽町駅

### 静岡

## Shizuoka Mt.Fuji Green-tea Plaza

(静岡県東京観光案内所)

交通会館地下1階にあるのが「Shizuoka Mt.Fuji Green-tea Plaza」。静岡県観光案内所は、2011年11月にリニューアルオープンしました。日本茶インストラクターが常駐(12:00～17:30)しており、店内のカウンターで静岡茶とお菓子のセットがいただけます。気に入ったお茶は、店頭で購入することも。店内では、不定期に地元自治体による「産物産展」が開催されています。世界遺産登録された富士山クッキーも充実しており、あの「富士山カラー」も好評販売中。



(上) 落ち着いた雰囲気静岡茶を味わう。  
(下) 世界遺産登録で湧く富士山グッズも充実。

### オススメ! 売れ筋商品



◎世界ふじ 富士山の世界遺産登録効果で人気上昇中。  
◎あげ潮 地元では知らない人はいない手作り和風クッキー。  
◎バリ勝男クン かつおぶしチップスとピーナツのおつまみスナック。

〒100-0006 東京都千代田区有楽町2-10-1 交通会館B1F  
◎10:30～19:00 年未年始 ◎03-3213-4831  
<http://www.hellonavi.jp/association/association/tokyo.html>



表参道

最寄駅  
東京メトロ  
表参道駅

新潟

表参道・新潟館ネスペース



(左) 年間100万人の来訪者を誇る人気アンテナショップの1つ。  
(右) 美味しい地酒も充実しています。



オススメ!  
売れ筋商品

◎笹だんご  
毎日入荷してもすぐに売り切れる大人気の新潟名物。

◎柿の種  
もち米の風味を生かした大粒柿の種。チョコをかけた秋冬限定の柿チョコも人気。



表参道ヒルズのすぐそばに、新潟県アンテナショップ「表参道・新潟館ネスペース」があります。1階には、食品を中心とした物販コーナーとイベントでさまざまなイベントが行われています。9月は秋の味覚を中心としたイベントが予定されています。2階には、観光セーターもあり、新潟へのツアー申し込み等がその場でできます。県産品を使った料理や地酒が楽しめる2軒のレストランもあり、ぜひ本場の新潟料理と地酒を堪能してみてください。

◎かりんとう饅頭 鬼の金棒  
棒状の黒糖饅頭を米油で揚げた和菓子。外はカリッと中はしっとり。

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前4-11-7 ☎10:30~19:30 無休  
☎03-5771-7711 <http://www.nico.or.jp/nespace/>

ここにもあるよ、アンテナショップ

町田まちづくり公社ぽっぽ町田

JR・小田急線町田駅近にある複合施設「ぽっぽ町田」には、山形県や沖縄県のアンテナショップが入っています。ぽっぽ町田では毎年秋(公社)全日本不動産協会東京都本部町田支部が不動産街頭無料相談会を開催しています。不動産相談の帰りに立ち寄って、山形や沖縄の特産品をお土産にしてみてください。



〒194-0013 東京都町田市原町田4-10-20  
☎10:00~19:00 月・日  
☎042-723-8770 <http://www.poppo.jp/>

スカイツリー

最寄駅  
東武伊勢崎線等  
押上(スカイツリー前)駅

栃木

とちまるショップ



(上) 明るく、気軽に入りやすい店内。  
(下) 観光情報コーナーも充実。

東京スカイツリーの開業当時にお膝元の商業施設ソラマチ・イーストヤード4階に、栃木県の「とちまるショップ」があります。栃木県としては初のアンテナショップです。平日でも約6000人、土日では約9000人の来訪者があるそうです。もっともこれでもスカイツリーに比べるとまだまだ少ないです。



◎クラフトビール  
宇都宮産二条大麦を使用した手造りのビール。

◎ソフトクリーム  
月替わりで県内のいろいろな牧場のソフトクリームを楽しめます。



◎とちおとめ紅茶  
乾燥いちごフレークが入っており、本物のいちごの香りを楽しめます。



オススメ!  
売れ筋商品

〒131-0045 東京都墨田区押上1-1-2 東京スカイツリータウン・ソラマチ イーストヤード4F  
☎10:00~21:00 無休 ☎03-5809-7280 <http://www.tochimarushop.com/>

八重洲

最寄駅  
JR  
東京駅

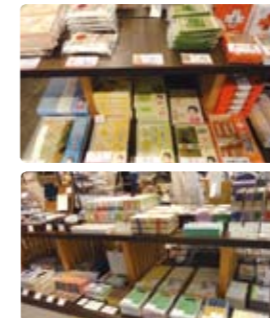
京都

京都館



(上) 店内には工芸品を中心にさまざまな商品を揃える。  
(下) 情報コーナーは、野点傘をイメージした作り。

東京駅八重洲口の正面にあるのが、京都市のアンテナショップ「京都館」。2006年に赤坂から移転し、オープンしました。伝統工芸品を中心に、お菓子や食品、地酒なども含め1000種類以上の商品が揃っています。毎月、伝統工芸品の美観販売などのイベントも開催しています。9月の工芸品の特集は、龍村美術織物を取り上げる予定です。京都館は、観光だけでなく、文化、教育、衣食住に至るまで、あらゆる「京都情報」を発信しています。京都旅行前に来て情報収集する方も多いそうです。



◎ハッ橋  
言わずと知れた京都の代表的なお菓子。常に人気です。

◎お香  
さまざまな種類が充実しています。ここでしか手に入らないものも。

◎和柄のクリアファイル  
お値段も手軽で、デザインもお洒落なところが人気。

〒104-0028 東京都中央区八重洲2丁目1番1号ヤンマー東京ビル1F  
☎10:30~19:00 3月、9月の最終水曜日/年末年始(12月30日~1月3日) ☎03-5204-2260 <http://kyotokan.jp/>

オススメ!  
売れ筋商品



有楽町・銀座エリア以外にもアンテナショップはたくさんあるね!

意外な場所にあるショップも紹介するよ。

新宿

最寄駅  
都営大江戸線  
都庁前駅

TOKYO 地域特産品売店



東京のアンテナショップもあつたんだね。



◎江戸切子  
都内の工房でつくられた江戸切子。季節にあわせた商品が揃います。



◎江戸てぬぐい  
江戸っ子好みの粋なデザインばかり。

◎薬膳島辣油  
小笠原特産の島唐辛子やウコン、アロエなどを使ったラー油。

オススメ!  
売れ筋商品

意外に知られていないんだけど、帰省のお土産などに便利なんだよ。

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号東京都庁第一本庁舎1階  
☎10:00~18:00 年末年始  
☎03-5320-7547 <http://www.tokyo-jinzai.or.jp/shops/index.html>

八重洲

最寄駅  
JR  
東京駅

福島県八重洲観光交流館



東京駅八重洲南口近くに、2009年オープンの「福島県八重洲観光交流館」があります。こは厳密に言うと、アンテナショップという位置づけではなく、観光案内がメインなのだそうです。こちらも、販売商品も充実しています。福島県内各地方の特産品や地酒や工芸品など、さまざまな商品が取り揃えられています。東日本大震災後は、復興支援として来訪するお客さんが多かったそうです。いまは、NHK大河ドラマ「八重の桜」の影響で、来訪者が増加傾向にあるとのこと。



オススメ!  
売れ筋商品

◎ままだおる  
福島産の定番お菓子。県外ではなかなか入手できないらしい。

◎ゆべし  
柚子を用いた和菓子的一种。漢字で書く「柚餅子」。

◎喜多方ラーメン  
太いちぢれ麺と喜多方産醤油を使ったコクのあるスープが特徴。



〒104-0028 東京都中央区八重洲2-6-21 三徳八重洲ビル1F  
☎10:00~19:00 年末年始 ☎03-3275-0855 <http://www.tif.ne.jp/sp/yaesu/>





この人に聞く

住まいに  
求めるのは  
癒し

菊川怜さんが語る、  
建築・住まい・東京

建築学科は想像以上に  
大変だった!?

建築学科を選んだきっかけは、家族旅行でイタリアを訪れたことでした。その時、いろいろな建物を見て、建物って素敵だなと思ったんです。ちょうど学科を決める時期でもあったので、建築学科を選びました。実は、イタリアに行くまでは、具体的な興味をもっていたわけでもありませんでしたし、ましてや建築にそれほど詳しくなかったわけはありませんでした。ただ、小さいころから、友達の家遊びに行くことは好きでした。いろいろな家や部屋を見ることが好きだったんです。おまじことするにしても、まず葉っぱで家を建てたり、壁をつくって部屋をつくったりしてたように思います。そういえば、砂場でもよくお城を建ててましたね。小さい頃から、なんとなく興味はあったんだよね。

建築学科に入ったのはいいのですが、こんなに大変なかって思いました。自分が設計したものが、実際にまちの中に建つとい

情報番組のキャスターも務めるなど、

さまざまな分野で活躍されている菊川怜さん。

東京大学工学部建築学科在学中にモデルデビューし、

その後女優として活動されるなど、まさに才色兼備の人。

菊川さんに、建築のお話や住まい・暮らしへのこだわり、

東京のまちの魅力などについて語っていただきました。

うことはすごく素晴らしいことだと思います。その一方で、建築物というのは、デザインの良さだけではなく、日当たりや周囲の環境、建物が使用される意図、音の問題など、たくさん要素を考えてつくられているんです。よく建築は総合芸術といわれますが、まさにそれを実感しました。

だから、授業で出される課題も大変でした。例えば、軽量でかつ骨組みなどの構造が外から見えるような住宅を設計しなさいという課題がありました。構造も加工もデザインの一部分として捉えるということがテーマだったのですが、こうした課題は徹夜で仕上げることも珍しくありませんでした。

印象深い課題は、「都市のすきま」を見つけて、そこに建造物をつくるというものです。都市のすきまとは何だろうかとか考えながら、ひたすら東京のまちを歩きまわりました。住宅街やオフィス街などありきたりの場所ではなく、まさに「都市のすきま」に、それが建つことで周囲の風景が変わってしまうような建築物を建てるというところが



“建築には、  
建物そのものだけでなく、  
まちづくりの視点も大事です。”

面白くもあり、それ以上に大変だった記憶があります。結局わたしが見つけた都市のすきまは、高速道路の高架下でした。建築は、自分のイメージを実際のものにつくりあげる、とても夢のある仕事です。ただ、それだけではありません。建物を建てる時は、そこがどういうまちなのか、どういう年代の人がいて、どういうことをやっているのか、などをきちんと把握して建てなければならぬと教わりました。周囲に目を配らなければいけないんですね。建物を建てるのは、とても責任の重い仕事です。まわりの環境を大きく変えてしましますし、その土地にそぐわないものを建てても単に邪魔になるだけです。建物それ自体のことだけでなく、周辺とのバランスや街並みのなかでの位置づけも考えなければいけません。建てる人の自己主張だけで建てていいものではないと思います。「まちづくり」という視点も大事だと思います。

また、東日本大震災以後、多くの建築家の方々が、防災の観点からどういった建物を建てればよいかすごく考えていらつしや





“家は快適で、心が癒される場所であってほしいですね。”

ると思っています。人々の安全・安心のためにも、建築のちからをぜひ発揮してもらいたいと思います。

### 住まいに求めるものとは？

住まいの理想を挙げればいろいろありますが、いま住んでいるのはマンションなので、残念ながらなかなかこだわりを発揮できないんです。日当たりの良さぐらいでしょうか。理想は、室内の壁を動かせるようなものにして、室内のレイアウトをフレキシブルに変えられるような流動性のある部屋がいいですね。遊び心が刺激され、日々の暮らしが楽しくなりそうではないですか。それと、究極におしゃれだなと思うのはワンルームですね。ワンルームで、家具などがうまく配置してあったら、とてもカッコいいなと感じます。そうしたフレキシブルでシンプルな部屋がわたしの理想ですね。模様替えも簡単にできますしね。

広さに関しては、あまりこだわりはありません。もちろん狭いよりも広い方がいいですけど、

広すぎてもね。住む人のライフスタイルにあった広さがあると思います。

数年前、フランスの建築家ル・コルビジエの建築の軌跡を辿るドキュメンタリー番組に出演したことがあります。コルビジエは、東京・上野の国立西洋美術館の基本設計をしたことでも有名ですが、シンプルな設計でわたしの大好きな建築家の1人です。とても印象に残っているのは、コルビジエがスイス・レマン湖のほとりに両親のために建てた家です。4m×16mぐらいの本当に小さな家なのですが、実際に目で見ると、小さくてもこれだけ素晴らしい家を建てることができると感動を受けた記憶があります。

住宅に求めるものは、やはり、そこにいると快適で、癒されることですね。家は、外から帰ってきたときに、やはり落ち着く場所であってほしい。使い勝手のいい間取りや、壁や床の色など、細かい要素をあげればざりざりありますが、心が癒される場所だと感じられる家には自然と愛着がわいてきます。

女性目線で言わせてもらおう

宅街や商店街があるとか。

都会で史跡や塚を見つけても嬉しくなりますよね。中沢新一さんの『アースダイバー』という本をご存じでしょうか。縄文地図から現在の東京を読み解くという内容なのですが、これがとても面白いんです。例えば、いま神社がある場所の多くは、縄文時代に聖地とされていた岬や半島の先端だったため、高台になっっているという話が出てきます。過去と現在の東京が、神社という次元を超えたポケットでつながっているような感覚になっって、すごく興味を引き立てられます。

### 不動産業はまちとライフスタイルを創造する仕事

とくに東京はそうだと思いますが、いま一戸建てやマンションを建設する場合、何もない場所に建てることはそうないですよね。いまある建物やまちとうまく共存させなければなりません。また、時代とともに人々の考え方やライフスタイルは変化します。時代が変化すればニーズも変

と、キッチンも大事な要素です。昔は、家のなかでもキッチンはそれほど重視されておらず、日当たりも良くない北側に追いやられることも多かったと思います。そうではなく、明るく、開放的なキッチンがいいですね。最近増えてきていますが、リビングとキッチンがつながっていて、料理をしながら家族と会話できるようなデザインはすごく素敵だと思います。家のどこにいても家族の顔が見える、そういう家が1つの理想ですね。

### 東京の魅力はまちの複雑さと多様性

東京のまちとしての魅力の1つは、まちの構造がとても複雑なところですね。海外の都市では、東西南北に基盤の目のように整備されていたり、放射状にできているまちが多いですね。でも、東京は、道路や路地が複雑に入り組み迷路みたいになっているところも多く、そのなかに自然発生的にできた空間が突然現れることもあり、意外な発見をすることも楽しいんです。

また、銀座や浅草、六本木、

渋谷など、いろいろなまちがありますが、それぞれがまったく違う表情をもっています。そうした多様性も魅力ですね。よくドラムのロケで都内各地に行きますが、東京はどこに行っても、その場所その場所がそれぞれ魅力的なんです。

東京のおすすめのスポットの1つは、谷中です。大学が近所

だったので、調査などでよく歩きました。まち全体がのんびりとしていて、時間がゆっくり流れている感じが好きなんです。昭和を感じられるところも気に入っています。でも一方では、六本木など、近代的なビルが建ち並ぶまちも好きなんです。そうした都会のちよと狼狽な感じにも魅力を感じます。

最近忙しくてなかなかできないのが残念ですが、散歩が好きなんです。リラックスできるし、歩いていると考えが整理されスッキリします。なにより、知らないところを歩くのは楽しいですよ。家の近所を歩くだけでも、こんな場所があったんだという新しい発見があります。都会だと思っていたのに、意外と住



“東京は、それぞれのまちがさまざまな表情と魅力をもちます。”



### 菊川 怜 (きくかわ れい)

1978年、埼玉県出身。東京大学工学部建築学科卒。在学中に東レキャンペーンモデルとしてデビュー。99年に女優としてデビュー。以後、ドラマ、映画、CMに多数出演。現在、情報番組「くダネ!」(フジテレビ系、月一金曜8時)でキャスターを務める。活動の詳細はオスカープロモーション (www.oscarpro.co.jp) まで。



## すまい給付金とは？

住宅ローン減税は、自分が支払った所得税・住民税以上に戻ってくるわけではありません。住宅ローン減税の枠が拡充されても、納税額が少ない人は負担が増えるかもしれません。そこで、今回新たに検討されているのが、すまい給付金制度です。この制度は、自らが居住する住宅を購入する際、8%もしくは10%の消費税が適用される場合に、給付金が支給されるという制度です。新築住宅だけでなく、中古住宅も対象となっていますが、住宅の品質や耐震性が確認できることなどが条件です。詳細は、国土交通省の専用ホームページで確認してみましょう。  
国土交通省・すまい給付金専用 HP：  
<http://sumai-kyufu.jp/>

住宅を購入する際に必要な税金や減税措置は、かなり複雑なうえ、細かい規定も多いと思います。自分の思いこみで計算するのはではなく、不動産業者の意見を聞いたたり、税理士のような専門家に実際に試算してもらうことも有効です。  
また、住宅購入にあたってはあまり世間に流される必要もあ

りません。自分の買い時を見極めることも重要です。自ら勉強することもいいですし、不動産業者のようなプロのアドバイスにもしっかりと耳を傾けることが大事でしょう。  
\*住宅ローン減税拡充や住まい給付金は、消費税が増税された場合に実施されるものであり、消費税増税の判断も含め、今後最終的な調整が図られる予定です。

(公社)全日本不動産協会東京都本部では、不動産に関する相談であればどなたでも利用できる無料の街頭相談会を開催している。相談員として、弁護士や税理士の先生もいるよ。ぜひ積極的に利用してね。開催日時や場所については、わたしたちのウェブサイト (<http://tokyo.zennichi.or.jp/>) をご覧になるか、協会事務局 (03-3261-1010) まで問い合わせてね。



図表 1

2014年3月31日まで

控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
2000万円(3000万円*)	1.0%	10年間	200万円(300万円)	9.75万円

↓ 拡充

2014年4月1日～2017年12月31日

控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
4000万円(5000万円*)	1.0%	10年間	400万円(500万円)	13.65万円

\*長期優良住宅、低炭素住宅の場合

図表 2

8%への引き上げ時の経過措置

2013年 10月1日	2014年4月1日 (税率8%へ引き上げ予定)		消費税率
契約	引渡し	→	消費税率:5%
契約	引渡し	→	消費税率:5%
契約	引渡し	→	消費税率:8%
契約	引渡し	→	消費税率:8%

ここに注目!!



### POINT

- 住宅ローン減税は、毎年のローン残高の1%を10年間、所得税などから控除。
- 消費税増税にあわせ、大幅に拡充される予定。
- 今年9月末までの契約なら消費税据え置き（未完成物件を契約した場合）。
- 主な要件等の詳細は、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

図表 3

2014年3月31日まで

対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
長期優良住宅	500万円	10%	50万円

↓ 拡充

2014年4月1日～2017年12月31日

対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

ここに注目!!



### POINT

- 現金購入の場合でも所得税が控除される制度もある。
- 長期優良住宅や低炭素住宅である必要がある。
- 主な要件等の詳細は、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

長期優良住宅：長期間の使用に耐えるため、国が定める一定の性能と維持管理計画が講じられている優良な住宅  
低炭素住宅：高い省エネルギーを有し、国が定める基準をクリアした住宅

# 1 住宅と消費税との関係は？

まず住宅と消費税の関係から説明しましょう。住宅を購入した場合、当然、消費税が課税されます。しかし、住宅価格全体にかかるわけではありません。住宅価格は、土地価格と建物価格の合計ですが、消費税がかかるのは建物価格だけです。例えば、5000万円の住宅を購入した場合、建物価格が3000万円だったら、3000万円×5%で支払わなければいけない

消費税は150万円となります。消費税がかからない売買もあります。例えば、売主が不動産会社（課税事業者といいますが）である場合は消費税がかかりますが、土地の取得や、不動産会社が仲介する中古住宅など個人間の売買では消費税はかかりません。ただし、仲介手数料などには課税されます。

ここに注目!!



### POINT

- 住宅にかかる消費税は建物のみ。
- 不動産会社が仲介する中古住宅など個人間の売買や、土地の取得には消費税はかからない。

# 2 住宅ローン減税で税金が戻ってくる!?

住宅ローン減税とは、住宅ローンを利用して住宅を購入した場合、住宅ローン負担軽減のため、10年間継続して、年末のローン残高の1%を所得税から控除してくれる制度です。所得税から控除しきれない場合は、翌年の住民税から一部控除されます。

現行制度（消費税率5%）では、控除対象の借入限度額は2000万円、最大控除額は200万円、控除しきれない場合の住民税控除額上限9.75万円となっています。一方、2013年度の法制改正で拡充されることとなった制度では、控除対象の借入限度額は

4000万円、最大控除額は400万円、控除しきれない場合の住民税控除額上限13.65万円となります（図表1参照）。ただし、ローン減税拡充が適用されるのは、購入した住宅の消費税率が8%もしくは10%の場合だけです。消費税増税が見送られた場合は当然適用されませんし、住宅の契約と引渡しの日（タイムラグ）にも気をつけなければいけません（図表2参照）。



平野雅之  
(ひらの まさゆき)

不動産コンサルタント。合同会社リックスブレイン代表。通算20年以上にわたって東京都や神奈川県を中心に不動産売買の媒介業務に携わる。豊富な経験に加え、自身でも不動産法規などの研究を進め、取引実務に精通する専門家の立場から「現実に即した実践的な情報」をわかりやすく解説している。近著に『絶対に失敗しない! はじめての「マイホーム」』（大和出版）。

# マイホーム購入 その前に 暮らしの税金教室

来年4月から段階的な消費税増税が検討されています。

マイホーム購入は、多くの人にとって、まさに一生に一度の高価な買い物ですね。

ですから、住宅にかかる消費税は、たとえ3%の増税でも大きな金額になってしまいます。こうした負担を軽減するため、さまざまな減税施策が検討されています。そうした減税施策を中心に、マイホーム購入前に知っておくべき税金分野の基礎知識を、不動産コンサルタントの平野雅之さんに解説してもらいました。



# 赤ちゃんが生まれたら どんな支援が受けられる??

妊娠が分かったら、まず地元  
の役所に行きましょう。そこ  
で、母子手帳と一緒に「母と子  
の保健バッグ」という書類を受  
け取ります。その中に入ってい  
る「出生通知票」というハガキ、  
こちらに必要事項を記入して

赤ちゃん誕生後にポストに投  
函すると、市区町村の助産師や  
保健師が自宅にやってきて、育  
児についての不安を聞いたり、  
情報を提供してくれます。これ  
が「こんにちは赤ちゃん訪問」  
です。

そのほか、公共施設や保育所  
など地域の身近な場所でも育児  
相談などを受けることができ  
る「地域子育て支援拠点事業」、  
子どもの預かり、家事サポート  
などをしてくれる「ファミ  
リー・サポート・センター」も  
知っておいて損はない便利な  
サービスです。

お出かけ先で授乳やおしめ  
替えができる場所を提供する  
「赤ちゃん・ふらっと」は、東  
京都の事業です。児童館などの  
公共施設のほか、書店やカフェ  
などでもスペースを確保して  
いるところがあります。お出  
かけ先を選ぶときの参考にし  
てもよいでしょう。

# こどもと暮らし TOKYO 子育て図鑑

赤ちゃんがいる暮らしってどんなものだろう?  
今よりもっと楽しいのかな。  
知り合いの少ない東京での子育て、  
大変なことの方が多いかも。  
そんな不安を誰もが持っています。  
いやいや、あなどるなかれ。  
東京は子育てのテーマパーク。  
子育てを通じて、TOKYO ともっとつながる。  
東京は、苦労も笑顔も成長も、  
一緒に共有できる街なのです。

そもそも保育所と幼稚園って  
何が違うの?と疑問を持つてい  
る人も多いのでは?

幼稚園は、3歳から小学校入学  
前の子どもの対象として幼児教  
育を行う施設です。教育施設です  
から、管轄は文部科学省になりま  
す。一方、保育所は保護者が働い  
ている、あるいは家族の介護をし  
なくてはならないなど、何らかの  
理由によって保育ができない子  
どもを預かる施設です。管轄は厚

生労働省になります。

保育所には、大きく分けて認  
可保育所と認可外保育所があり  
ます。認可保育所は、施設の広  
さ、保育士等の職員数、給食設  
備、防災管理などの国の基準を  
クリアして、都道府県が認可し  
た施設のこと。認可外はそれ以  
外の施設です。  
国の基準を満たす認可保育所  
は、設置基準の要件から都心の  
開設が難しく、子育て世代のニ

## 子どもが生まれたら、受けられる主な支援

**東京都から**  
そのほか、区市町村  
独自の支援策も  
実施されているよ

**地域子育て支援  
拠点事業**  
公共施設や保育所な  
ど地域の身近な場所  
で乳幼児のいる子育  
て中の親子の交流や  
育児相談を実施

**厚生労働省から**  
実施主体は  
区市町村やNPO  
などだよ

**赤ちゃん・  
ふらっと事業**  
(東京都内の授乳室・  
おむつ替えスペース)  
乳幼児を連れて人が安心して  
外出できるよう授乳やおむつ  
替えスペースを整備(保育所や  
商業施設、企業など)

**ファミリー・  
サポート・  
センター**  
児童の預かり等の  
援助を受けたい人  
と援助したい人を  
マッチングし、地  
域の中で助け合う

**乳幼児家庭  
全戸訪問事業**  
(こんにちは  
赤ちゃん事業)  
生後4か月まで  
の乳児のいるす  
べての家庭を訪  
問し、不安や悩み  
を聞き、子育て  
支援に関する情  
報提供等を行う

**TOKYO子育て  
情報サービス**  
FAXやインター  
ネットから子育て  
や子どもの事故防  
止、応急手当等の情  
報を入手できる

**養育支援  
訪問事業**  
育児ストレス等で不安  
や孤立感を抱える家  
庭などを訪問。育児・家  
事の援助や保健師等  
による指導助言等を行う

## 保育所と幼稚園ってどっちがうの??

<p><b>保育所</b> 保護者が働いているなどの理 由で「保育に欠ける」0歳~未 就学児を保育する施設 保育時間は8時間が標準 (厚労省管轄)</p>	<p><b>認定こども園</b> (2006年10月より開始) 保護者が働いているかどうかにかかわら ず、0歳~未就学児を教育・保育する施設 入園申込みは直接、施設へ。 都内での認定数はまだ90施設ほど (2013年4月時点) (文科省・厚労省管轄)</p>	<p><b>幼稚園</b> 満3歳~未就学児に幼児教育を 行う施設 入園申込みは直接、施設へ。 保育時間は4時間が標準 (文科省管轄)</p>
<p><b>認可保育所</b> 国が定めた設置基準 をクリアした施設 入所申込みは区市町 村へ。</p>	<p><b>認可外保育所</b> 認可保育所以外の保育所。 入所申込みは直接、施設へ。</p> <p><b>認証保育所</b> (東京都独自の制度) 施設の設備や対象年齢に よってA型とB型がある 入所申込みは直接、施設へ。</p>	<p><b>家庭保育事業 (保育ママ)</b> 区市町村から認定を 受けた家庭福祉員が 自宅などで保育 (厚労省管轄)</p>

ズに合わない点が出てきたため、  
東京都は独自基準を設定し、駅前  
保育所や小規模な保育所を運営  
できるようにしています。それを  
認証保育所といいます。認証保育  
所はA型とB型に分かれてお  
り、A型が0~5歳を対象とし  
た主に駅前保育所など、B型が  
0~2歳を対象とした少人数の  
保育所になっています。  
2006年10月から開設され  
た認定こども園は、保育所と幼  
稚園をミックスした施設です。まだ  
新しい施設なので東京都内での  
認定数は2013年4月時点で  
90施設ほどしかありません。ま  
た、幼稚園や保育所以外にも、区  
市町村の認定を受けた家庭福祉  
員が自宅などで少人数の子ども  
を預かる家庭保育(通称保育マ  
マ)という制度もあります。  
これらの施設の中で最も人気  
が高い認可保育所は、保育の要件の  
高い人から入所が認められます。  
年度が変わる4月入所は最も入  
りやすいため、希望者が殺到します。  
4月入所は前年の11月あたりから  
資料を配り始めるので、区市町村  
の広報紙を注目しておきましょう。



# (公社)全日本不動産協会・不動産保証協会はこんな組織です

東京都内の会員数(店舗数)は8600社

公益社団法人全日本不動産協会は、不動産業者(宅地建物取引業者)が構成員となり、昭和27年に設立した公益法人です。

60年を超える期間にわたり、不動産取引の安全と公正を確保し、社会貢献並びに業界の健全な発展に寄与すべく、活動を行ってまいりました。

公益社団法人不動産保証協会は、昭和48年、全日本不動産協会が母体となり設立した公益法人です。宅建業法の規定に基づく各種保証制度を実施し、消費者保護を推進するよう活動しています。

両協会は都道府県毎に地方本部を設けております。その一つの東京都本部には、平成25年8月現在、東京都内の約8,600社の

不動産業者(店舗数)が加盟しており、加盟会員は優良な不動産業者として消費者をはじめ各方面から信頼を得ています。



全日東京会館

## 消費者の皆様への支援事業

協会では、会員である不動産業者への支援はもとより、消費者向けのセミナーや相談会などの様々な公益活動を随時実施しております。開催日時や場所については、ホームページ(<http://tokyo.zennichi.or.jp/>)をご覧ください。

また、東日本大震災後には、被災者支援を目的に義援金の拠出や行政からの協力要請に基づく被災者の住宅確保の協力を行いました。



法定研修会(東京国際フォーラム)



不動産街頭無料相談会

## 会員店舗の目印は「ラビー」と「谷花音ちゃん」!

協会会員の店舗には、イメージキャラクターの「ラビー」と「谷花音ちゃん」を使用したノボリ旗やステッカーが掲出されています。

お住まいを探しの折に見掛けましたら、どうぞお気軽にご相談ください。



東京都本部マスコットキャラクター「ラビー」



### ●ラビー

平成19年にデザイン及び名称を公募により決定した東京都本部のオリジナルキャラクター。協会イベントで登場するラビーの着ぐるみはチビッツ達に大人気です。

### ●谷花音ちゃん

テレビ等で大活躍の人気子役タレント(テアトルアカデミー所属)。平成24年2月から東京都本部のイメージキャラクターをお願いしています。

## 不動産業開業をお考えの方へ

事業の合理化と発展のために、ご加入をおすすめします

当協会では、営業保証金の供託免除による開業資金の大幅免除をはじめ、指定流通機構(レインズ)の活用や不動産実務に関する情報提供、中小業者の権益擁護のための陳情・要望活動など、様々な会員支援事業を展開しております。不動産業の開業をお考えの方は、お気軽に当協会へお問い合わせ下さい。

(公社)全日本不動産協会東京都本部 情報誌

## MOVE Vol.4

発行/ 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部  
公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

発行人/ 本部長 中村裕昌  
編集/ 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部  
広報委員会 風祭富夫、後藤博幸、蜂谷周、山川恒夫、  
竹林香代、岩田和也、水田弘康、高橋修一

所在地/ 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

TEL 03-3261-1010

FAX 03-3261-6609

URL <http://www.tokyo.zennichi.or.jp>

## 読者アンケート&プレゼント

このたびは(公社)全日本不動産協会東京都本部 情報誌MOVE vol.4を最後までお読みくださりありがとうございます。本誌では、より充実した誌面作りのために、雑誌・記事内容に関する読者アンケートを実施いたします。アンケートにご回答いただいた方の中から抽選で、右記の商品をプレゼントいたします。ふるってご応募ください。

なお、商品の発送を以て当選の発表と代えさせていただきます。

ご応募締切 平成25年12月10日(火)

### 応募方法

右記の事項をご記入のうえ、下記QRコード、メール、FAXのいずれかの方法でご応募ください。

Email [tokyo.move4@tokyo.zennichi.or.jp](mailto:tokyo.move4@tokyo.zennichi.or.jp)

FAX 03-3261-6609

### QRコード



個人情報の取り扱いについて  
読者の皆様にご記入いただきました個人情報は、今後の本作りの参考・プレゼント抽選目的以外での使用は一切行いません。また、本人の同意を得ずに第三者に情報を開示することはありません。

1 日立 衣類乾燥機  
あとは着るだけ  
DE-N45FX 1名様



\*写真はDE-N55FXのもの

2 わがんせ 調理器具  
ノーオイルフライヤー  
RJ874WH 1名様



3 東京ベイ・クルージング  
レストラン「シンフォニー」  
ランチクルーズ「イタリアン」  
ペア5組(10名様)

4 TOKYO地域  
特産品売店の  
一押し商品  
5名様

### 記入事項

- (1)氏名
- (2)プレゼント送付先郵便番号
- (3)プレゼント送付先住所
- (4)希望商品
- (5)興味があった記事をお挙げてください。
  - a. 都内で気軽に日本一周!? 東京アンテナショップめぐり(P2-5)
  - b. 住まいに求めるのは“癒し” ~菊川怜さんが語る、建築・住まい東京~ (P6-9)
  - c. マイホーム購入その前に~暮らしの税金教室(P10-11)
  - d. こどもと暮らそう! TOKYO子育て図鑑(P12-14)
  - e. 全日本不動産協会・不動産保証協会はこんな組織です(P15)
- (6)本誌へのご意見・ご感想をお聞かせください。

婦人保護施設の指導員だった代表の森木美佐子さんが、親子の心のサポートができるスペースをつくりたいという思いで2000年6月、NPO法人を発足。住宅街の中にふらっと立ち寄れる居場所づくりを心掛けて、スタッフ3人とボランティア数名と共に、江戸川区内の賃貸マンションの2戸(約90㎡)を開放して運営していま

実家が遠方であったり、夫が転勤族であったり、東京に親族がない新米ママにとって、一人ぼっちの子育ての孤独から解放されるだけでなく、子育てのスキルを学べる場にもなっています。代表の森木さんは、「ママ達は選択肢がいつぱいある中で情報に流されて、自己肯定感をもちにくくなっ



す。お弁当を持って訪れるママと子どもが多く、1日15組ほどの親子が遊びに来ます。土曜日にはパパと赤ちゃんの姿も。



て、訪れた親子が知り合える。地域の陽だまりのような場所になっています。

「今後は現在、実施している一時預かりから一歩進めて、「技術や資格を身に付けたい母親のニーズに合わせて週2~3回、定期的な預かりができるよう保育の体制を整えたい。国や地方自治体が助成金を増やしてもらえたらと願っています」と語る森木さん。スタッフさがりげなく声をかけて、訪れた親子が知り合える。地域の陽だまりのような場所になっています。



## 練馬イクメンパパプロジェクト (通称ねりパパ)

練馬区を拠点にした20~50歳代の子育て現役パパたちの育児支援団体。問合せは、ホームページ(<http://neripapa.jimdo.com/>)の問合せフォームより受け付け。ブログ(<http://blog.livedoor.jp/neripapa/>)もあり、活動報告が更新されています。



練馬区で一生涯らしいこうと同区内に自宅を購入した代表の森健也さんが、「練馬にパパのサークルがない」と知って有志に呼びかけ、2010年5月に設立。当初3人ほどだったメンバーは、2013年7月時点で約50人に!月に1回土曜日に区の施設「大泉びよびよ」で開催していたイベントを出発点に、いまメンバーそれぞれが練馬区や板橋区の各所の児童館で絵本の読み聞かせや歌遊びを実施。練馬区内のボランティア団体などと連携し、地域のイベントにも積極的に参加しています。

「敬語を使わない。あだ名で呼び合うこと」。こうすることで日ごろ、サラリーマンや自営業として働くパパさん同士が自然とうち解けるのだそう。

代表の森さんこと、モンチャックさんは、「ねりパパを結成してから、人生が楽しくなった。パパ友が出来たのはもちろんだけれど、自分の子どもにも知り合いができた。人の輪が広がっている」と話します。2年間、活動しているメンバーのリオさんは、「ねりパパに入る前は子どもとの接し方に悩んでいました。会社では子どもがいる同僚が少なく、子どもの話はあまりしない。ねりパパメンバーの話を聞いてみると『こういう考えを持つといいのかも』という気づきが与えられます。妻との関係も考え直すきっかけになりました」とのこと。

クイズや歌を交えて、子どもを巻き込む迫力の絵本ライブは、パワフル!一見の価値あり!