

第519号  
令和6年  
5月20日

# すまいるたうん



発行元  
東京新聞  
南千住専売店  
TEL3803-1781  
発行責任者  
鬼塚 佳代子  
TEL090-2657-0300

## 宅地、建物取引の専門家 町の相談室 コスモ住宅

### 「高木さんがやるなり」

昭和62年創業の「コスモ住宅の代表高木義隆さんは地域の方に声掛けられて、宅地、建物の取引の専門家として35年、地域の不動産業務に携わっています。

### 「賃貸契約の形態が変わつてきました。」

長い間、賃貸物件に入居するには連帯保証人を立てる形式がとられていました。

その事例、業者によって対応は異なりますが、最近では連帯保証人の他に保証料を支払つて賃貸保証会社（家賃保証会社）を利用する賃貸借契約がほとんどになりました。賃貸保証会社は、連帯保証人の代わりに家賃の滞納や損害時などの保証業務を行つています。一般社団法人全国賃貸保証業協会に加盟している保証会社は、協会内で申込情報や家賃滞納などの情報を共有しています。以前に家賃滞納、クレジットカードやカードローンでトラブルがあつた方は入居審査が通らないことが多いです。また、入居希望者の人柄や身なり、収入等、反社会団体か否かも入居可能かの審査対象になります。

「税制改正や法令の改定などにも詳し

いです。」

不動産業務を行うには国家資格である宅地建物取引士宅建士の資格が必要です。この資格は無期限ですが、宅地建物取引証は5年に1回の更新が必要です。法定講習を受け、改訂法令の主要な改正点と実務上の留意事項、改正税制の主要な改正点、最新の不動産税制などを広範囲に知識を得る必要があります。また、これは別に5年ごとに東京都の宅建業免許の更新をしなければなりません。

### 「不動産取引には労力が必要。」

建築条件付き土地売買や定期借家契約など、不動産取引の形態が時代とともに複雑化しています。有資格者である宅建士が取引相手に説明しなければならない重要事項も登記、敷地面積、飲用水・電気・ガス等のインフラの供給施設、契約の解除方法、水害ハザードマップ、土壤状態、建物状況調査報告書、耐震設備の有無、省エネ住宅か否かなど多岐にわたり、複雑化かつ増加しています。知識に裏付けられた契約書は分厚くなります。

そして、不動産の安全な取引のために宅地建物取引士宅建士に求められる責務も増大しています。

2014年の法改正により「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」と

名称を変更し、弁護士などと同等の士業となりました。煩雑になつて行く不動産取引、大手の不動産取扱店が増え、町中の個人店は少なくなつて来ました。

### 「よりよい住まいへステップアップ」

高木さんは2000年にできた荒川一中前停留場にも尽力され、三の輪銀座商店街振興組合理事長（ジョイフル三の輪）、民生委員も28年されており、地域の要となつて活躍されています。町の相談室で町の停留所でもある「コスモ住宅、大切な存在です。



2024年エネルギー効率タウン  
優秀賞受賞された  
高木義隆さん

### ◇コスモ住宅◇

宅地建物取引・管理  
損害保険取扱  
南千住1-12-1  
(ジョイフル三の輪商店街西入口)  
TEL3807-2893 FAX3807-2836  
定休日 日・祭日  
営業時間 9時30分~18時30分