

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

山口県 赤間神宮

【題字:故野田卯一会長】

9

2006

SEPTEMBER

【特集1】

6・21 建築基準法改正

建築物の安全性確保を図るために～
概要と解説

【特集2】

賃貸住宅に関する
消費者ニーズとトラブル判例

賃貸住宅に関する消費者ニーズとトラブル判例

今後、人口減少・成熟型社会、循環型社会の本格的な到来を迎えるなかで、これまでの供給量確保という視点から、良質なものをいかに長く有効に使っていくかというストック重視への転換が進むものと考えられる。賃貸住宅を保有又は管理する側にとっては、ストックに対する消費者の多様なニーズを知り、それに適切に応えることが今後の大きな課題である。

国土交通省発表「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」参考資料より(平成18年5月12日発表)

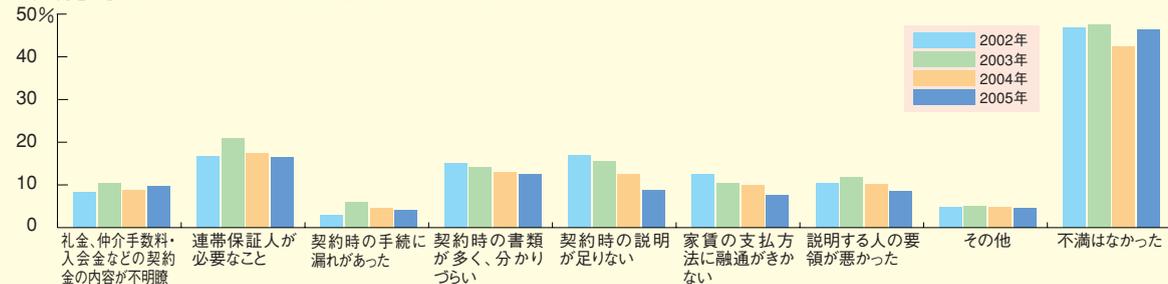
消費者が不満を持つ時



- 不動産会社への不満を現賃貸入居者と賃貸入居予定者で比較すると、いずれのユーザーも不満を感じる段階は「入居中」という回答が最も多い。なかでも何をどこまで対応してもらえるのかが分からないことに不満を感じている。
- 昨年までは「解約時」より「契約時」の不満が多かったが、今年は逆転している。

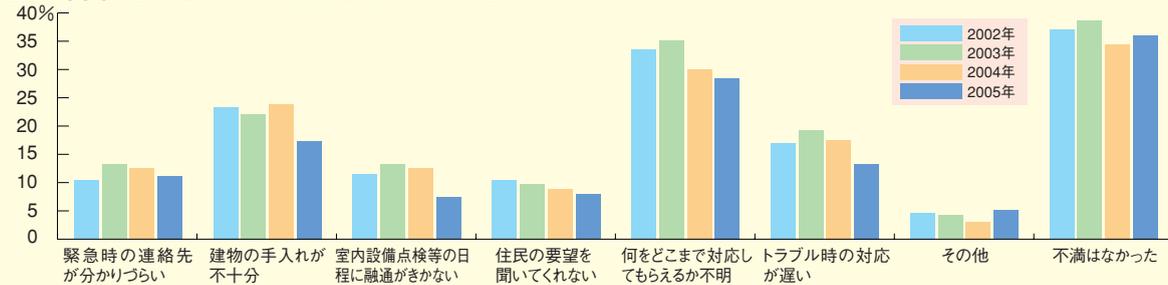
プロセス別項目

■契約時 (複数回答/賃貸住宅居住者/時系列)



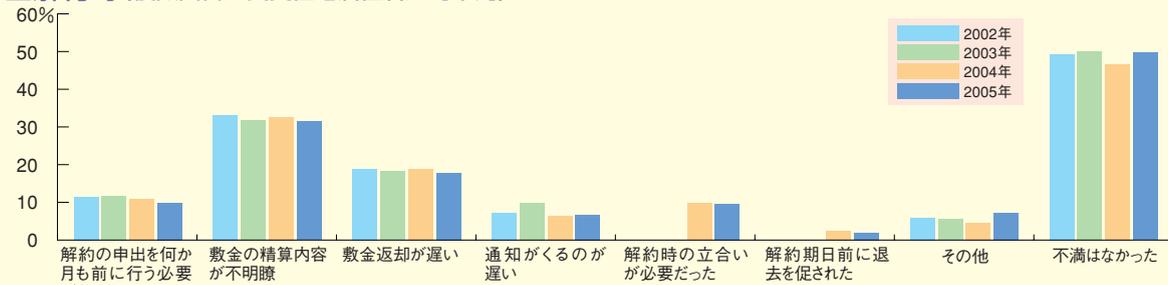
- 契約時には、約半数が不満を感じている。

■入居中 (複数回答/賃貸住宅居住者/時系列)



- 入居中には約6割が不満を感じており、他のプロセスに比べて高い。
- 「何をどこまで対応してもらえるか不明」という不満は全体の30%の人が挙げており、入居者の不満改善のポイントとなることが予想される。

■解約時 (複数回答/賃貸住宅居住者/時系列)



- 解約時には約半数の人が不満を感じている。中でも「敷金の精算内容が不明瞭」という不満は毎年30%を超え続けている。

CONTENTS

4. 【特集1】

6・21 建築基準法改正

建築物の安全性確保を図るために～概要と解説

10. 【特集2】

賃貸住宅に関する消費者ニーズとトラブル判例

15. 税務相談「相続・贈与時の借地権等の評価(2)」

16. 賃貸相談「借家権の譲渡等と書面による承諾」

17. 法律相談「手付倍返し」

18. 保証だより／弁済委員会審査結果／明海大学企業推薦特別入学制度

19. 地方本部の動き 沖縄県本部

20. 北海道・東北地区 広報担当役員との合同会議を開催

22. 地方本部活動

24. 7月新入会者名簿

25. 7月会の活動及び各種会議の要旨

26. 7月の事務局日誌

27. 第42回 全国不動産会議 山形県大会のご案内

28. マンスリーコラム

「公庫調査 7割が全期間固定を希望」

*ご意見募集中

広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆さまから、本誌に対するご意見を募集しております。

貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛
☎03-3239-2198

○表紙写真

山口県 赤間神宮・水天門
(あかまじんぐう すいてんもん)



赤間神宮は壇ノ浦を見下ろす赤間ヶ関にある。源平最後の合戦で入水崩御された安徳天皇が祀(まつ)られている。元は阿弥陀寺(あみだじ)。明治の新政府から布告された神仏分離令により神社となる。

およそ800年前、「平家にあらずんば人にあらず」と言われるまでに栄華を極めた平家は、ついにここ壇ノ浦で源氏の軍に殲滅(せんめつ)される。都から連れ去られたわずか8歳の幼帝・安徳も平家一門とともに海に沈んだ。「浪(なみ)の下にも 都ありとは」と、祖母・二位の尼に抱かれ入水(じゅすい)したと伝えられる。後に、小泉八雲(ラフカディオ・ハーン)によって描かれた「耳なし芳一」の物語はここ阿弥陀寺(赤間神宮)が舞台。無念の最期を遂げた平家の亡霊たちに乞われ、盲目の琵琶法師が夜な夜な「平家物語」壇ノ浦合戦のくだりを弾き語る、というお話。境内には芳一像を安置する芳一堂もある。

水天門は、安徳天皇の別名「水天皇大神(すいてんのすめおおかみ)」にちなんだ名前。内拝殿の前には「水庭(すいてい)」とよばれる池があり、水面に社殿が映るその様は、まさに陸の竜宮といっても過言ではない。

6・21 建築基準法改正

建築物の安全性確保を図るために～概要と解説

— 法改正によって国民からの信頼を回復することはできるのだろうか —

(社)東京都建築士事務所協会 杉並支部副支部長

一級建築士 坂野 茂

昨年11月に明らかになった姉齒元一級建築士らによる構造計算書偽装事件は、マンションやホテルなど多数の建築物の耐震性に大きな問題を発生させ、多くの住民に耐震性への不安、退去や建替えに伴う経済的な負担などを与えた。この事件を境に、建築物の耐震性に対する国民の信頼は大きく揺らぎ建築界への不信感を広げることとなった。

今回の構造計算書偽装事件は、本来法令を遵守すべき立場である建築士が、職業倫理を逸脱して構造計算書の偽装を行い、その偽装の事実を元請の設計事務所、指定確認検査機関、工事施工者の誰もが見抜けなかったことからこのように多くの建物において偽装が行われる結果となってしまった。

このような状況を踏まえ、同様な事件の再発防止策を講じ、建築物の安全性に対する国民の信頼を一日でも早く回復することができるよう、建築基準法、建築士法等の法令上の問題をはじめ建築・住宅行政上の諸課題を検証し、制度の見直しに早急に取り組むことが求められた。こうしたなか、社会資本整備審議会建築分科会の基本制度部会や国土交通大臣の私的諮問機関「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」の議論などを踏まえて建築基準法、建築士法、建設業法、宅地建物取引業法の改正案が取りまとめられ、「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案」が第164回国会に提出され、本年6月21日に成立し1年以内に施行予定である。

今回の改正内容は次の6項目からなっている。

- ① 建築確認・検査の厳格化
- ② 指定確認検査機関の業務の適正化
- ③ 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化
- ④ 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示
- ⑤ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示
- ⑥ 図書保存の義務付け等

一方で、建築士の資質、能力の向上、専門分野別の建築士制度の導入など建築士制度の抜本的な見直しや住宅の売主などの瑕疵担保責任の更なる充実、国及び都道府県、特定行政庁における監督体制や審査体制の強化と建築物のストック情報の充実といった課題については、その社会的必要性や実効性、見直しの具体的内容や方法について更なる検討が必要として、「施策の実現に向けて検討すべき課題」として中間報告において位置付けられている。社会資本整備審議会建築分科会では国民からの意見を広く募集した上で8月末をめどにこれらの最終報告を取りまとめるようである。

建築基準法・建築士法などの改正の概要

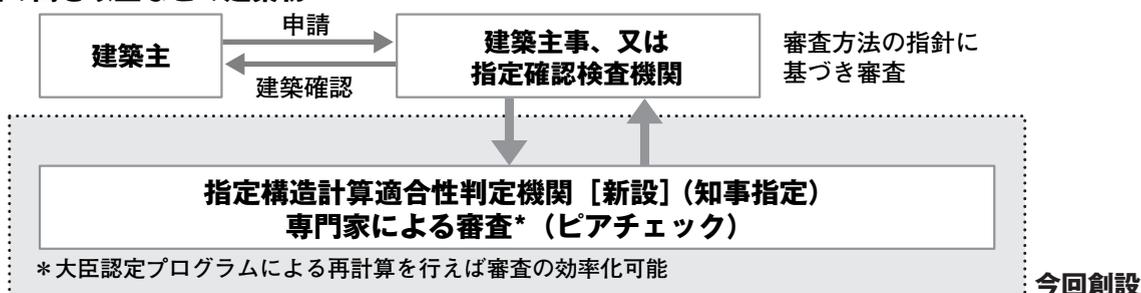
1 建築確認・検査の厳格化

- 一定の高さ以上の建築物について、指定機関による構造計算審査を義務付ける（建築基準法6条及び6条の2関係）
木造で高さ13m超又は軒の高さ9m超、RC造で高さ20m超などを対象とする
- 上記の建物については、建築確認の審査期間を現行21

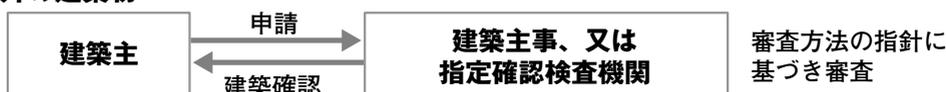
日から35日に延長（最大70日まで延長可）する（建築基準法6条及び6条の2関係）

- 3階建て以上の共同住宅には中間検査を法律で義務付け（建築基準法7条の3～7条の4まで関係）
- 建築確認の審査方法、中間検査や完了検査の検査方法の指針を策定し公表する。この指針に基づき厳格な審査や検査を実施する（建築基準法18条の3関係）

○ 一定の高さ以上などの建築物



○ 上記以外の建築物

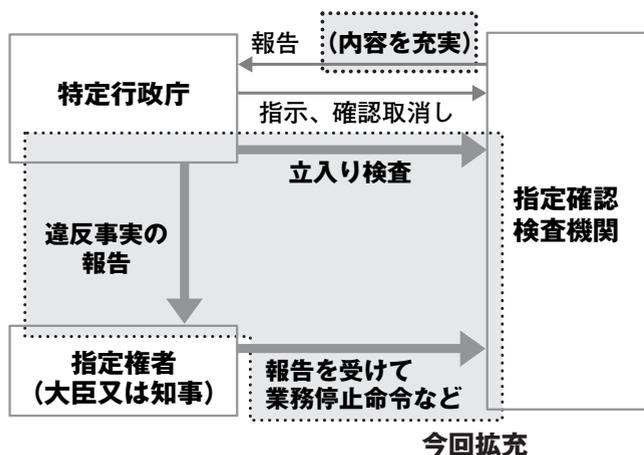


2 指定確認検査機関の業務の適正化

- 損害賠償能力や公正中立要件、人員体制など指定確認検査機関の指定要件を強化する（建築基準法77条の20関係）
- 指定確認検査機関に対する特定行政庁による指導監督の強化（建築基準法77条の31関係）
 - ・ 特定行政庁に立入検査権限を付与
 - ・ 指定確認検査機関に不正行為があった場合、特定行政庁からの報告に基づき指定権者（大臣又は知事）による業務停止命令等を実施する
 - ・ 特定行政庁に対する報告内容には、建築確認審査の実施状況などの事項を追加する
- 指定確認検査機関の損害賠償能力に関する情報開示を義務付ける（建築基準法77条29の2関係）

3 建築士業務の適正化及び罰則の強化

- 建築士などに対する罰則を大幅に強化する（建築基準法98条から106条まで、建築士法35条から38条まで、建設業法48条から53条まで、宅地建物取引業法79条から84条まで関係）
- 建築士などの業務を適正化する（建築士法20条2項、21条の2から21条の4まで）
名義貸しや違反行為の指示等の禁止を法律で定め、これに違反する者の処分を強化する
- 免許を取り消された建築士が、免許を受けられない期間を従来の2年から5年に延長（建築士法7条関係）



違反内容	現行	改正案
耐震基準など重大な実体規定違反（建築基準法）	罰金50万円	懲役3年／ 罰金300万円 （法人の場合 罰金1億円）
建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明（建築士法）	なし	懲役1年／ 罰金100万円
不動産取引の際に重要事項の不実告知等（宅建業法）	懲役1年／ 罰金50万円	懲役2年／ 罰金300万円 （法人の場合 罰金1億円）

4 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

- 建築士及び建築士事務所に関する情報開示を徹底する(建築士法9条2項及び10条5項、26条4項関係)
処分を受けた建築士の氏名、建築士事務所の名称などを公表する
- 建築士事務所に所属するすべての建築士の氏名、業務実績などを情報開示する(建築士法23条の6関係)
- 指定確認検査機関の業務実績、財務状況などの情報開示を徹底する(建築基準法77条の29の2関係)

5 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付ける(宅地建物取引業法35条1項関係)
- 宅建業者などに対し、契約締結時に加入している保険などの内容を記載した書面を買主に交付することを義務付ける(建設業法19条1項、宅地建物取引業法37条1項関係)

6 図書保存の義務付け

- 特定行政庁に対し、確認申請図書の保存を義務付ける(建築基準法12条7項及び8項関係)

今回の法改正には含まれていないが、施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題

(基本制度部会にて8月末をめどに取りまとめの予定)

1. 建築士制度の抜本的な見直し

- ・ 専門分野別の建築士制度の導入
- ・ 建築士の資質、能力の向上
- ・ 建築士事務所の業務の適正化
- ・ 工事監理業務の適正化
- ・ 業務報酬の見直し

2. 住宅の売主などの瑕疵担保責任の更なる充実

3. 国及び都道府県、特定行政庁における監督体制や審査体制の強化と建物ストック情報の充実など

建築物の安全性確保のために講ずべき施策の概要

社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会では、「施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題」として位置付けられた建築士制度の抜本的な見直し、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効性確保、建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の整備といった課題について協議を行ってきた。数回の議論を経て「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」の最終報告が取りまとめられた。国土交通省は、この最終報告を踏まえ、建築士制度の見

直しなど長期的な観点からの建築物の安全確保のための対策を推し進めていく考えである。

(1) 建築士制度の抜本的な見直し

① 建築士に求められる資質、能力の確保等

適切な設計、工事監理業務を遂行できるだけの建築士の資質、能力の確保等を図るため、次の対策を講じる必要がある。

ア. 新たに建築士になるものの資質、能力の確保

近年、構造計算や構造設計、設備設計の業務内容が高度化しており、一級建築士については、こうした専門別の業務を理解して、指示し、チェックできるだけの能力が必要となってきている。したがって、これからの一級建築士の資格付与は、こうした能力を獲得できる実務経験とその能力を確認するための試験によって厳格に判定することとすべきである。

- ・ 受験資格である学歴要件については、受験希望者が、所定の学科を卒業しているかどうかではなく、建築士となるのに必要な知識等を取得可能な科目を履修しているか否かにより、判断すること。
- ・ 受験資格である実務経験については、原則として建築士の独占業務である設計及び工事監理の業務に関するものとし、建築士事務所の管理建築士等に証明させることとすること。
- ・ さらに、試験内容についても、高度化・専門分化する建築設計に対応するため、見直しを行うこと。

イ. 既存建築士の資質、能力の向上

現在、建築士となっているものについては、建築司法22条1項で「設計及び工事監理に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない」とされているものの、昨今発生している事案を踏まえると当該努力義務規定では不十分であり、国民の生命、財産を守るために、必要な能力が維持向上されるよう具体的な措置が講じられる必要がある。

このため、建築士事務所に所属し、業務に携わる建築士については、一定期間ごとの講習の受講を義務付けることとし、講習及び受講効果を確認するための終了考査の実施により、資格取得後の新たな建築技術への対応や建築基準法令等の改正への対応等必要な能力の維持向上が図られるよう措置すべきである。

ウ. 建築士であることの確認・証明

設計等を業として行う場合には建築士事務所の登録が必要であり、その旨の標識を掲示することとされているが、実際の業務を行っているものが建築士にも分かりにくいといった実態がある。こうした実態を改善し、建築士の責任を明確化し、業務の適正

化を図るため、現在の建築士免許を顔写真入の携帯可能なものに変更し、業務実施時に提示義務を課し、建築主等が建築士の本人確認ができるようにすべきである。

② 高度な専門能力を有する建築士による構造及び設備設計の適正化

建築設計が高度化・専門分化している実態を踏まえ、構造及び設備設計の適正化を図るため、次の措置を講ずべきである。

- ・一定規模以上の建築物等については、構造設計又は設備設計について高度な知識及び技能を有する一級建築士（特定構造建築士（仮称）、特定設備建築士（仮称））による構造又は設備に関する設計と書の作成又は法適合性証明を義務付けること。
- ・上記措置が確実に実施されるよう、建築確認申請時に、特定構造建築士又は特定設備建築士が自ら設計図書を作成した場合には、特定構造（設備）である旨を証する書類を、それ以外の場合には、法適合証明を確認申請書に添付しなければならないこととする。
- ・特定構造建築士（又は特定設備建築士）は、構造設計図書（又は設備設計図書）の作成に関し、一定以上の実務経験を有し、かつ、所定の講習を修了した者又はこれと同等と認められる者とする。

③ 建築士事務所の業務の適正化

建築設計分業体制が常態化していることも踏まえつつ、業務の適正化を図るため、次の措置を講ずべきである。

- ・事務所を管理する管理建築士について、一定の実務経験等の要件を付加するなど、その能力の向上を図ること。
- ・建築主の信頼に応えるため、受託した設計業務又は工事監理業務の一括再委託及び当該業務の建築士事務所以外への再委託を禁止すること。
- ・建築主が業務を委託する際に、所要の情報を得た上で委託するか否か判断ができるよう、管理建築士又は開設者が指名した建築士に、一定の事項について事前説明を行わせるとともに、その内容について書面で確認させること。
- ・事務所の開設に対し、所属建築士への講習受講機会の付与を義務付けること。

④ 工事監理業務の適正化と実効性の確保

建築物の質の確保、向上を図る上で、設計と並んで重要な役割を果たす工事監理業務については、建築主

と工事監理者となる建築士との間での業務内容を確認し、その適正化と第三者性などの実効性の確保を図るため、次の措置を講ずべきである。

- ・工事監理業務として実施する内容を、業務の受託に際して説明し、書面で確認させること。
- ・工事監理業務の内容、実施方法や建築主への報告内容等の適正化、明確化を図ること。
- ・建築基準法上の着工届けの際に工事監理業務の契約書を添付させるなど、建築主の工事監理者の選任義務について実効性を確保するための措置を講ずること。

⑤ 報酬基準の見直し

建築士事務所における業務の適正化を担保するとともに、建築主にとっても委託する設計業務や工事監理業務の報酬決定に際しての目安となるよう、所要の実態調査等を行った上で、標準的な業務量について、意匠・計画、構造及び設備の分野別に示す、工事金額ではなく延べ床面積に応じて示す、設計業務のCAD化、調査業務の増大を踏まえ業務量の見直しを行う等、報酬基準を定めている現行告示1206号について、定期的に見直しを行うべきである。

⑥ 団体による自立的な監督体制の確立

建築士や建築士事務所の団体への強制加入による監督体制の強化については、関係する様々な団体からは一の団体への強制加入や強制加入そのものへの反対意見が多いこと、新たに強制加入制度を採用することについて、憲法で保障された権利を制限するに足る理由が不十分であるとの指摘があること、また、現状の加入率が1割程度にとどまっており、直ちに強制加入させることについて十分な理解が得られる状況にないことから、当面、既存団体への加入率を向上させるため、次の措置を講ずべきである。

ア. 団体による研修の実施

建築士及び設計士事務所の団体を建築士に対する研修等を実施する団体として位置付けることにより、建築士の資質、能力の維持向上を支援させ、その業務の適正化を図る。

イ. 団体を通じた業の適正化の取り組みの推進

団体を通じた自律的な業務の適正化による消費者保護を促進するため、次の措置を講ずる。

- ・建築士事務所協会に苦情相談業務を行わせることとし、会員には当該業務上必要な調査への応答義務を課すこと。
- ・建築士事務所協会以外のものに対する名称の使用

を制限し、協会会員以外のものによる当該名称の使用を制限すること。

ウ、団体による登録、閲覧事務の効率的・効果的な執行
建築士や建築士事務所の登録事務や登録簿の閲覧事務については、指定登録法人の制度を設け、団体を活用することで行政事務の効率化を図る。

(2) 新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための資力確保措置

住宅瑕疵担保責任研究会においては、住宅の売主等が瑕疵担保責任履行の実効を確保するために住宅の売主に必要とされる相応の資力の確保に関して、保険、保険以外の活用可能な仕組み、故意・重過失に起因する瑕疵による損害に対する仕組み、これらの仕組みが円滑に運営されるための環境整備等の議論を行い、その基本的方向性や今後の検討課題についての取りまとめが行われたところである。今後、同研究会報告を踏まえ、具体的な制度設計の検討を進めるべきである。

保険機能を活用する場合、より多くの住宅事業者の円滑かつ安定的な制度活用を可能とするため、財団法人住宅保障機構が行っている住宅性能保障制度などの既存の住宅瑕疵に係る保険の枠組みとは異なり、すべての住宅事業者が制度を活用する可能性も想定されることを踏まえ、さらに制度の検討を進めるべきである。

また、併せて、供託等についても、瑕疵担保責任履行の実効確保の面で、保険機能とバランスをとれたものとするという観点から、具体的な検討を進めるべきである。こうした検討を行った上で、瑕疵担保責任履行の実効を確保するための相応の資力確保措置を住宅の売主等に対し義務付けるべきである。

(3) 建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の整備等

①国、都道府県、特定行政庁における建築行政職員数の確保及び建築主事等の能力の向上、研修等

建築行政の体制整備については、国、都道府県及び特定行政庁において、具体的な整備プログラムを1年以内に策定・公表し、その実現に努めるべきである。また、その実効性を確保するため、特定行政庁において建築行政職員数、建築主事数等の執行体制が適切に確保されているかを国が定期的にモニタリングし、その内容を公開すべきである。

建築主事等の能力の向上、研修等については、各特定行政庁における独自の取り組みに加え、日本建築行政会議（JCPB）が中心となって、国その他関係組織の協力のもと、建築主事、確認検査員、構造計算適合判

断員等に対する建築技術、特に建築構造に関する研修プログラムを毎年度継続的に実施する必要がある。

また、国においても、地方行政職員等向けの研修会等のカリキュラムの見直し、充実を図る必要がある。また、審査の適正化・円滑化が図られるよう、国は日本建築行政会議（JCQB）と協力して、審査等に係る法令の解釈・運用方針を明確化し、公開すべきである。

②建築確認・検査の特例制度の見直し

建築士が設計・工事監理を行った多数の木造住宅について構造耐力上の違法行為が確認されたことを踏まえ、建築士が設計・工事監理を行った小規模木造住宅等について構造耐力等に関する規定の審査を省略する建築確認・検査の特例制度について、これらの規定について適法性が確保されるよう適切に見直しを行うべきである。

③建築関連情報の管理・提供体制の整備

国と地方公共団体が協力して、建築物のストック情報、建築士及び建築士事務所等にかかわる各種情報等を各行政機関で共有化し、さらに必要に応じて消費者に対し情報提供できる建築行政情報の総合管理システムについて、既存のシステムも活用しつつ、整備する必要がある。その際、消費者向け閲覧情報（建築計画概要、建築士及び建築士事務所の処分情報等）と特定行政庁向け情報（違法行為若しくはその疑義に関する情報等）などに分けて検討し、これらの情報を一元的に収集・管理する必要がある。

④構造計算書に係る電子認証システムの整備

今後、国は、他制度での仕組みも参考にしつつ、構造計算書に係る電子認証システムの活用に向け、当該システムをより低コストで効率的に実施するための技術開発を推進するとともに、当該システムに対応した構造計算プログラムの性能評価等に関する共通ルールの構築等について検討すべきである。また、電子認証システムの導入に当たってはすべての設計者においてその円滑な導入が進むよう、支援スキームを検討すべきである。

法改正により耐震偽装事件の再発防止や建築物に対する国民の信頼回復は可能か？

今回の法改正で建築物の安全性に対する国民の信頼を回復することはできるのだろうか…？

今回の改正の目玉といえる、「建築確認、検査の厳格化」

について考えてみる。改正後は一定の高さ以上の建物に指定機関による構造計算審査（ピアチェック）を義務付けることとなっている。これについてはシステムが有効に機能されるのであれば確かに効果があると考えられる。しかし優秀な構造技術者が全国的に不足している現状で、新設の判定機関がどれだけの人員を確保できるのか疑問であり、指定確認検査機関と判定機関との責任分担はどうなるのかといった課題もある。また、「チェック形式論理だけが先行し、構造設計の創造性を抑止してしまうのではないか…」といった懸念の声もあがっている。

指定機関による構造計算審査（ピアチェック）は、RC造で20m以下の場合には義務付けられていないが、本当にこれで問題ないのだろうか。

最高高さが20m以下でもマンションであれば6階建てや7階建てが可能である。現在建てられているマンションの多くは7階建て以下であり、耐震偽装の再発を防ぐ上での有効性については疑問であり、これでは国民の信頼を回復するには不十分であるといえる。この点を補うためか、「3階建て以上の共同住宅には中間検査を法律で義務付ける…」とあるが、中間検査を法律で義務付けしたからといって、中間検査時に偽装が見抜けるかということ、まず不可能である。耐震強度が偽装されたマンションでも中間検査はあったが、検査時に誰も偽装の事実気がつくことがなかった。中間検査では施工上の不備は見つけることはできても、耐震強度の偽装は見抜くことができないというのが多くの専門家の見解である。

今回の改正では、建築士、建築士事務所に対する罰則が大幅に強化された。耐震基準など重大な実態規定違反の場合、現行では罰金50万円だが改正後は懲役3年/罰金300万円（法人の場合1億円）に改正される。現行に比較したら大幅に強化された



内容となっているが、耐震偽装を防止する上で十分といえるであろうか。一連の耐震偽装事件被害にあった多くのマンションやホテルなどで取壊しや再建築を余儀なくされているが、これにかかる費用や精神的な負担は多大である。ましてや地震時に強度不足が原因で建物が倒壊するようなことがあった場合、多くの方が亡くなるということさえ考えられる。このような重大な違反を犯しても、懲役3年、罰金300万円ですんでしまうようでは、本当に抑止効果があるのか疑問である。罰金額よりも違

反を犯して得る利益のほうが多いようでは抑止力として期待できない。

また、建築士免許取消し後、現状では免許を与えない期間を2年としているが、法改正により5年に延長されることになっている。しかしこれについても効果には疑問がある。建築士事務所は一級建築士又は二級建築士が一人籍すれば登録できるため、たとえ管理建築士が免許の取消しとなっても別の所員を管理建築士とすることで、建築士事務所としての登録は問題なくできてしまうのである。

このような建築士や建築士事務所に対する罰則強化による縛りは、建築物の安全性の確保を図る上である程度は必要であると思うが、これだけでは根本的な解決にはつながらない。姉園元一級建築士が構造偽装を行った背景には一体何があったのかを考える必要がある。建設会社から下請け事務所のような扱いをされ、コスト圧縮の厳しい要求のもと、構造計算書の偽装に手を染めてしまったともいわれている。このようなことをなくすためには、建築士及び建築士事務所の社会的立場や存在意義の向上、業務報酬の見直しなどが不可欠であると思う。その上で建築士が国民から信頼される存在になれば、耐震偽装などといったことは決して起こることはないだろう。



今回の法改正の一つである「住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示」では、宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無などについて相手方に説明することを義務付けるという改正内容となっている。この改正内容で住宅の売主などの瑕疵担保責任は確実に履行できるのだろうか？ 一定の効果はあると思うが、瑕疵担保責任を確実に履行するためには、「説明義務」ではなく「加入義務」が必要ではないだろうか。

一連の構造計算書偽装事件により失われた国民の信頼を取り戻すためには、今回の法改正に加え「施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題」として位置付けられた、建築士制度の抜本的な見直し、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効性確保、建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の整備といった課題について早急に法制化することが必要である。

賃貸住宅に関する消費者ニーズとトラブル判例 「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」より

住宅新報社 企画開発室

国土交通省が平成17年5月12日発表した「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」から、賃貸業者と消費者のトラブルとその対応について焦点をあて、抜粋して紹介する。同研究会は、質の高い管理へのニーズ増大や、透明な賃貸市場を求める声への対応を目的として、2005年6月に設置され、座長：升田純 弁護士・中央大学大学院法務研究科教授を中心に5回にわたる詳細な審議を重ねてきた。同報告書は賃貸不動産管理業等の実態及び今後の課題とその対応策についてまとめている。

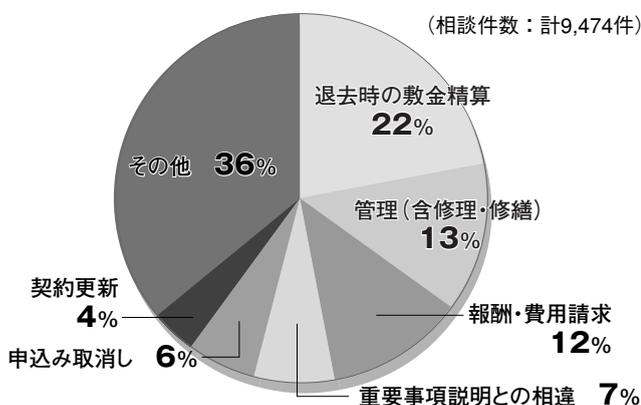
1 賃貸住宅に対する消費者ニーズ

① 賃貸住宅に対する苦情・相談

賃貸住宅に対する苦情・相談件数は、ほぼ毎年増加傾向にある。ただし、苦情・相談件数の増加は賃貸住宅の質の低下や悪質な業者の増加等を示すものではなく、消費者側の権利意識の向上によるところが大きいものと考えられる。事実、消費者からの苦情相談件数に占める賃貸住宅に対する苦情・相談件数の割合は、平成12年度の3.2%以降は連続して下がっており、平成16年度には1.6%まで半減している。

住宅賃貸借に係る苦情相談内容としては、東京都の場合、退去時の敷金精算が最も多く、管理（修理・修繕等を含む）、報酬・費用請求がこれに次いでいる（図-1）。

図1 賃貸借契約における相談内容（平成15年度）



資料：東京都住宅局（現：都市整備局）に寄せられた電話、窓口での相談

② 敷金等賃貸住宅の現状

賃貸住宅については、敷金等一時金の有無やその位置付け、退去時における借入人の原状回復義務の範囲等についてあいまいな場合が多く、地域によるばらつきも大きい。例えば、敷金、礼金等の取扱いも地域によって様々である（図-2）。

図2 敷金、礼金等の地域別ルール

地域	敷金	保証金	礼金	契約時計	敷引き	更新料
札幌	1ヶ月			1ヶ月		
仙台	3ヶ月			3ヶ月		
新潟	1ヶ月		1ヶ月	2ヶ月		
埼玉	2ヶ月		1ヶ月	3ヶ月		1ヶ月
千葉	2ヶ月		1ヶ月	3ヶ月		1ヶ月
東京	2ヶ月		2ヶ月	4ヶ月		1ヶ月
横浜	2ヶ月		2ヶ月	4ヶ月		1ヶ月
名古屋		3ヶ月	～3ヶ月	～6ヶ月		
京都	3ヶ月		～3ヶ月	～6ヶ月		2ヶ月
大阪		6ヶ月		6ヶ月	3～4ヶ月	
広島	3ヶ月			3ヶ月		～2ヶ月
松山	3ヶ月			3ヶ月	20%	
福岡	4ヶ月			4ヶ月	2ヶ月	

※資料：賃貸住宅管理業務に関する調査[H12（財）不動産流通近代化センター]
注）月額家賃換算の月数

③賃貸住宅の現状に対する意識

このような敷金等に係る地域慣行に対しては、業者、消費者ともにやむを得ないとする意見が多いものの、全国統一は困難と考える割合が業者側ではほぼ半数に及ぶ一方、消費者側では3割弱にとどまる（図-3）。

敷金等一時金の有無については、業者側は一時金を支払うことにより賃料が安くなるのであればよいとする意見が多いのに対して、消費者側は一時金を支払うことにより賃料が安くなるほうがよいとする意見と賃料が少し高くなっても一時金なしがよいとする意見とが拮抗しており、業者と消費者との間に認識の相違が認められる（図-4）。

また、消費者側には一時金の位置付けや原状回復費用の明確化を求める意見が強い（図-5）。

図3 敷金等地域慣行に対する意見

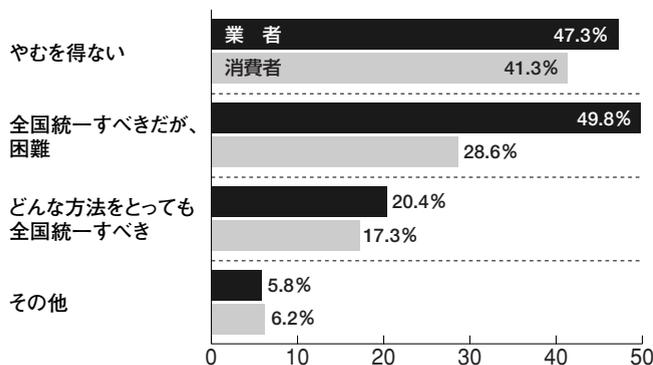


図4 敷金等一時金の有無に対する意見

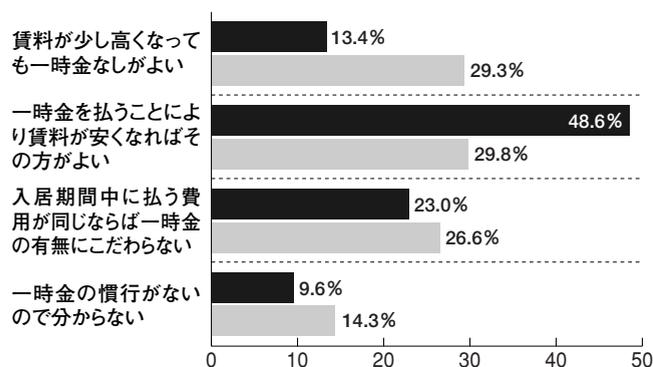
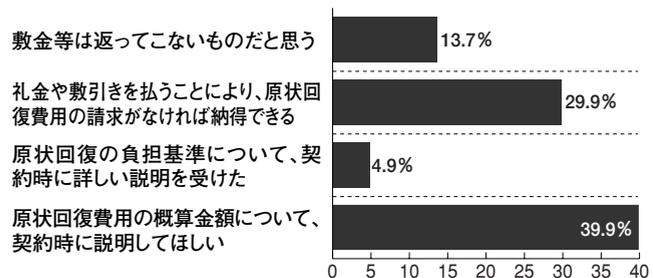


図5 敷金等と原状回復との関係について



資料：H12「賃貸住宅管理業務に関する調査業務」報告書〔(財)不動産流通近代化センター〕

2 賃貸住宅に係る賃貸管理業の課題と対応策

①退去に伴う費用負担に係る紛争の発生の対応策

前述のとおり、賃貸住宅をめぐる紛争としては、退去時における原状回復費用の負担に関するものが最も多い。これは、退去時の原状回復の意味とその範囲、敷金精算の内容が明確にされていないことや賃借人が負担する通常損耗の範囲を定めた特約の内容が賃借人に明確かつ十分に説明されていないことに起因する場合がほとんどであり、本質的には賃貸管理の問題というより賃貸借契約自体の問題であり、契約当事者及びその賃貸借契約を媒介した宅建業者の取り組みによるところが大きいものと考えられる。ただ、退去時の補修費用等の精算は賃貸管理業務の中に含まれており、賃貸管理業者が賃貸人に代わって賃借人に対し退去時に現状回復費用、補修費用を請求することになるため、退去・明渡しに伴う費用負担は、賃貸管理業における課題でもある。

そこで、媒介業者と賃貸管理業者とが異なる場合には、賃貸管理業者は、賃貸管理を受託するに当たって、媒介業者による退去時の費用負担に係る説明が賃借人に対して適切に行われているかどうかを確認し、説明が不十分と思われる場合には媒介業者ないし賃借人に対して再説明を求めるといった対応をとるなど、自らも一当事者であることを認識すべきである。

1) 賃貸借契約締結時における留意点

そもそも賃貸借契約締結時において退去に伴う費用負担をめぐる紛争が発生しないようにすることが重要である。東京都においては、賃貸借契約の媒介時に宅建業者に原状回復等に関する法律上の原則や判例により定着した考え方を説明するよう求める条例が平成16年3月31日に制定され（同年10月1日施行）、施行後1年以上が経過している。また、大阪府などにおいても、退去時のトラブルの未然防止に向けたそれぞれの取り組みが展開されつつあるところである。

2) 原状回復ガイドラインの周知

国土交通省では、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（国土交通省住宅局平成10年3月・同16年2月改訂。以下「原状回復ガイドライン」という）を作成しているが、今後はさらにその周知を図り、賃貸借契約締結前に両当事者立会いの下での物件確認の徹

底とともに、仮に原状回復・通常損耗補修特約等がある場合には、これを賃貸借契約における合意の内容とすることができるだけの説明とともに、その内容が適正であること等、紛争の未然防止対策を広く浸透させることが必要である。

3) 関連団体における取り組み

さらに、関連団体においても、賃貸住宅標準契約書（住宅宅地審議会答申（平成5年1月29日）を受けて平成5年に国土交通省が作成した賃貸借契約書の雛形）及び原状回復ガイドラインに沿った取り組みを行うよう所属会員に促していくことが求められる。

4) 賃借人等の意識向上

消費者は、賃貸物件の選定の際に、家賃、広さ、交通の便等に関心が集中しがちであり、賃貸借契約の詳細な内容にはあまり関心を払わない傾向がある。こうした傾向も、入居中及び退去時に紛争を生じやすい土壌となっている。

賃貸住宅標準契約書や原状回復ガイドライン等について、各団体の協力により賃貸管理業者には相当程度浸透が図られてきたものの、賃借人の理解が必ずしも進んでいないことも、紛争の未然防止の実効が上がらない一因となっている。

賃借人の意識の向上を図るために、行政や各団体の協力の下に、賃借人が入居中に留意すべき事項や有用と考えられる情報についてコンパクトにまとめた小冊子を作成して、その普及を図ることが考えられる。特に、卒業を控えた高校生・大学生等への啓発が極めて有効であることから、教育機関との連携の下に周知を図ることが有効である。

賃借人の理解を向上させるためには、業界団体の協力の下に、業者から賃借人に働きかけて、賃貸住宅標準契約書、原状回復ガイドラインの周知を図ることが考えられる。また、家主の関係団体にも、これらの周知を要請する必要がある。

②その他の問題への対応策

1) 管理委託契約の内容の不明確性

賃貸管理業者は、そのほとんどが宅地建物取引業者（とりわけ媒介業者）であり、当該物件の媒介業務と賃貸管理業務を一貫して担当していることも多いと推計され、これまで賃貸管理は、賃借人の意識として媒介に付随するサービスの業務ととらえられがちだっ

た。そのようなこともあって、管理委託契約が口頭によりなされるなど、契約内容があいまいで賃貸管理業者の受託業務の範囲が不明確となり、また、適正な管理業務が何かという基準もはっきりしないため、これらが原因となって後に紛争を生じている例がある。

これに対しては、まず、国土交通省の作成した「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書」（以下「管理委託標準契約書」という）の普及に努めるとともに、各関係団体は所属会員に対し、管理委託契約の書面化を原則とするよう促すことが必要である。

さらに、今後賃貸管理業者の登録制度を創設する際には、登録業者に対し、書面による管理委託契約の締結を求めることが考えられる。また、賃借人が賃貸借契約締結時において、既に賃貸管理業者に管理業務を委託している場合は、媒介業者は、現行の重要事項説明に加えて、現に委託されている管理業務の内容についても賃借人に説明を行うよう、重要事項説明の内容を見直すことについても検討する必要がある。また、重要事項説明を行う媒介業者と賃貸管理業者とが異なる場合には、賃貸管理業者から媒介業者への管理業務の内容についての情報提供や、媒介業者から賃貸管理業者への賃貸借契約締結時の物件の状況等についての情報提供など、相互に情報を適切に共有する必要があると考えられる。

2) 賃料、預り金等の不適切な保管

賃貸管理業者による賃借人からの賃料、預り金等の保管等が適切になされていないため、賃貸管理業者の破綻等により、賃借人が得られるはずの賃料収入が得られなくなったり、賃借人に契約終了後に敷金等が返還されないといった、関係者が被害を被る事例が生じており、賃貸管理業者による賃料等の預り金等の適切な保管が求められている。

これに対しては、賃貸管理による預り金等と賃貸管理業者自らの会計との分別管理が必要であり、各関係団体は所属会員に分別管理を促す必要がある。この場合、預り金口座による管理が有効であろうが、多数の賃貸管理物件を抱える業者の場合には、個々の物件それぞれに口座を設けるのは膨大なコストがかかるという指摘もあり、柔軟かつ適切な方法を探る必要がある。将来的には、賃貸管理業者の登録制度の創設の際には、登録業者に預り金の分別管理を求めることが考えられる。また、預り金を保全するための保証制度を設ける、

賃貸不動産又は賃貸借事業をまとめて信託するという手法についても検討する必要がある。

3) 借入者の賃貸管理業者への不信感の存在

賃貸管理業者は、賃貸人から賃貸管理業務を委託されており、委託者である賃貸人に対して受託者として善管注意義務等の契約上の義務を負うのに対し、借入者との間では直接の契約関係にはない。しかも、賃貸人・借入者は契約における対立当事者である。そのため、賃貸管理業者は、借入者からは賃貸人に偏して業務を処理すると考えられがちであり、その信頼を得ることは容易ではない。

これについては、まず賃貸管理業者は、借入者からの賃貸物件に関する要求に適切に対応することは受任事項の内容そのものであって、重要な業務の一つであるという意識を持つことが肝要であり、職業倫理の向上とともに、そのための社内教育が行われるように、各関連団体は所属会員に促すことが必要と考えられる。

将来的には、借入者からの相談等のニーズに適切に応えるため、業界団体が専門的な知識・経験を有する資格者等を配置し、自らの相談機能の強化に取り組むとともに、その相談業務の啓発に広く努める必要がある。また、業界団体等の相談機関による、地方公共団体や消費生活センターの各相談機関との連携の強化といった環境整備も、賃貸管理業者に対する借入者の信頼を高める上で重要である。

この報告書の全文は、国土交通省ホームページに掲載されています。

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/01/010512_2/02.pdf



敷金・原状回復関連判例

事案及び争点となった部位等

事例	事案	争点となった部位等
事例1	毀損・汚損等の損害賠償を定めた特約には通常の使用によるものは含まないとされた事例 【名古屋地判平2.10.19】 判例時報1375-117	争点となった部位 畳、襖、障子、クロス及びジュータンの張替え、ドアのペンキ塗替え
		賃借人負担となった部分 ドア・枠のペンキ塗替え
事例2	通常の使用による汚損・損耗は、特約にいう原状回復義務の対象にはならないとされた事例 【東京地判平6.7.1】	争点となった部位 畳裏替え、襖張替え、ジュータン張替え、天井・壁・巾木・額縁の塗装工事
		賃借人負担となった部分 —
事例3	原状回復の特約及び別記の「修繕負担項目」により、損耗の程度に応じた借入者の負担を認めた事例 【東京地判平6.8.22】 判例時報1521-86	争点となった部位 カーペット敷替え、壁・天井クロス張替え(下地調整・残材処理含む)、畳表替え、照明器具取替え、室内・外クリーニング
		賃借人負担となった部分 カーペットのクリーニング費用、クロス張替え(下地調整・残材処理を除く)、畳裏返し
事例4	通常の損耗に関する費用は、約定された敷引金をもって充てると解するのが相当であるとされた事例 【大阪簡判平6.10.12】	争点となった部位 壁・天井クロス及び畳・襖・障子張替え、床工事、クリーニング
		賃借人負担となった部分 (敷引金については借入者が容認)
事例5	賃貸借契約書に約定されていた畳表の取替え費用のみが修繕費用として認められた事例 【仙台簡判平7.3.27】	争点となった部位 壁紙(洋室、和室、台所)
		賃借人負担となった部分 (特約は容認)
事例6	まっさらに近い状態に回復する義務ありとするには、客観的理由が必要であり、特に借入者が義務負担の意思表示をしたことが必要とされた事例 【伏見簡判平7.7.18】 消費者法ニュース25-33	争点となった部位 畳取替え、壁・天井クロス張替え、クッションフロア・襖張替え、清掃
		賃借人負担となった部分 —
事例7	原状回復の特約条項は、故意過失又は通常でない使用による損害の回復を規定したものと解すべきとした事例 【東京簡判平7.8.8】	争点となった部位 ジュータンへの飲みこぼし、冷蔵庫排気跡、家具跡、畳擦れ跡、網戸の穴、額縁ペンキ剥がれ
		賃借人負担となった部分 (襖張替え費用については借入者が支払を容認)
事例8	修理・取替特約は、借入者の義務を免除することを定めたものと解され、自然汚染等について借入者が原状に復する義務を負っていたとは認められないとされた事例 【京都地判平7.10.5】	争点となった部位 襖、床及び壁・天井クロス張替え、畳表替え・裏返し、塗装工事、パイプ柵・流し、ガス台取替え、雑工事、洗い工事
		賃借人負担となった部分 —

事例	事案	争点となった部位等
事例9	賃借人の手入れにも問題があったとしてカビの汚れについて、賃借人にも2割程度の負担をすべきとした事例 【横浜地判平8.3.25】	争点となった部位 畳裏返し、カーペット染みによる取替え、壁・天井のカビ・染みによる取替え、アミ入りガラスの破損による取替え、トイレタオル掛け破損による取替え
		賃借人負担となった部分 カーペット、壁・天井のカビの汚れによる修繕費(2割程度)
事例10	原状回復義務ありとするためには義務負担の合理性、必然性が必要であり、更に賃借人がそのことを認識し又は義務負担の意思表示をしたことが必要とした事例 【伏見簡判平9.2.25】	争点となった部位 畳凹み傷による表替え、壁・天井クロス家具跡・照明焼け等の汚れによる張替え、クッションフロア変色焦げ跡等による張替え、襖張替え、清掃
		賃借人負担となった部分 クロス冷蔵庫排熱による黒い帯、クッションフロア煙草の焦げ跡、畳家具を倒した凹み傷
事例11	賃借人に対して和室1室のクロス張替え費用及び不十分であった清掃費用の支払を命じた事例 【春日井簡判平9.6.5】	争点となった部位 畳表替え、クロス張替え(部屋全体)、清掃費
		賃借人負担となった部分 畳表替え、クロス張替え(和室1室全体)、清掃費(補修費用の一部は賃借人が支払を容認)
事例12	更新時に追加された原状回復の特約は賃借人が自由な意思で承認したとは認められないとされた事例 【東京簡判平11.3.15】	争点となった部位 畳、襖、クロス、カーペット張替え、室内清掃費用
		賃借人負担となった部分 畳表1枚表替え、冷蔵庫下サビ跡補修(畳1枚の表替費用は賃借人が支払を容認)
事例13	特約条項に規定のないクリーニング費用等の賃借人による負担が認められなかった事例 【仙台簡判平12.3.2】	争点となった部位 畳修理、襖張替え、フロア張替え、室内クリーニング
		賃借人負担となった部分 (畳修理代及び襖張替代については、特約に規定あり、賃借人も支払を容認)
事例14	通常損耗を賃借人負担とする特約が否定された事例 【大阪高判平12.8.22】 判例タイムズ1067-209	争点となった部位 壁・天井クロス及び障子張替え、畳表替え、洗面化粧台取替え、玄関鍵交換、雑工事、美装洗い
		賃借人負担となった部分 原審へ差戻し
事例15	通常損耗を含めた原状回復義務の特約が有効とされた事例 【東京地判平12.12.18】 判例時報1758-66	争点となった部位 畳表取替え、襖・クロス張替え、ハウスクリーニング
		賃借人負担となった部分 同上(賃貸人請求のとおり)
事例16	敷引きの特約は有効とされたが修繕費用は通常の使用による自然損耗部分を除く7万円に減額された事例 【神戸地判平14.6.14】	争点となった部位 畳表替え、襖・クロス張替え、郵便ポスト取替え、ハウスクリーニング、敷居修繕、浴室コーキング、床張替え
		賃借人負担となった部分 畳1畳・襖1枚、床及び壁クロスの補修、郵便ポスト取替え、トイレ・換気扇・風呂・洗面器の清掃

事例	事案	争点となった部位等
事例17	経過年数を考慮し賃借人の負担すべき原状回復費用が示された事例 【東京簡判平14.7.9】	争点となった部位 壁ボード穴修理、クロス・クッションフロア張替え、換気扇取替え、清掃
		賃借人負担となった部分 壁ボード穴修理、壁クロス張替え、換気扇取替え(経過年数を考慮)、清掃
事例18	ペット飼育に起因するクリーニング費用を賃借人負担とする特約が有効とされた事例 【東京簡判平14.9.27】	争点となった部位 クロス・クッションフロア張替え、玄関ドア交換、ハウスクリーニング
		賃借人負担となった部分 クッションフロア部分補修、ハウスクリーニング
事例19	「50%償却」と「賃借人の負担義務を定めた特約」の規定のあった事例 【名古屋簡判平14.12.17】	争点となった部位 リフォーム工事費用、室内清掃費
		賃借人負担となった部分 キッチン上棚取手取付費、排水エルボー費、室内清掃費
事例20	過失による損傷修復費用のうち経年劣化を除いた部分が賃借人の負担すべき必要とされた事例 【東大阪簡判平15.1.14】	争点となった部位 クロス・カーペット張替え
		賃借人負担となった部分 壁クロス部分補修(経過年数を考慮し賃借人が算定)
事例21	賃貸人は、敷金の精算は管理会社に一任されると主張したが、敷金から控除されるべき費用はないとされた事例 【神戸簡判平15.4.10】	争点となった部位 詳細不明
		賃借人負担となった部分 -
事例22	市営住宅の明渡しに際してふすまの張替え、畳表替え等の補修費用のうちには、自然損耗として家賃で賄うべき分はないと判断された事例 【名古屋簡判平16.1.30】	争点となった部位 障子、ふすまの張替え、ガラスのはめ替え、畳の表替え(裏返しを含む)、壁塗装等
		賃借人負担となった部分 畳の表替え、ふすまの張替え等(不足分は本訴訟の対象外)
事例23	建物賃貸借契約に付された自然損耗及び通常の使用による損耗については賃借人に原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法10条により無効であるとされた事例 【京都地判平16.3.16】	争点となった部位 詳細不明
		賃借人負担となった部分 -
事例24	通常損耗分を含む原状回復義務の特約の成立を認めるとともに、消費者契約法の適用が否定された事例 【福岡地判平16.8.6】	争点となった部位 畳クロス張替え費の70%、畳表替え費、襖貼替費、美装費
		賃借人負担となった部分 同上(賃貸人の請求のとおり)
事例25	敷引特約のうち通常損耗分の補修費相当額を超える分が消費者契約法10条により無効であるとされた事例 【大阪地判平17.4.20】	争点となった部位 ガラス割替え、一般クリーニング、クロス代
		賃借人負担となった部分 -

(国土交通省、不動産業賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書・参考資料より)



相続・贈与時の借地権等の評価(2)



今回は、借地権等が設定されている場合におけるその借地権等の評価について説明を受けましたが、借地権等が設定されている宅地（貸宅地）等の評価について教えてください。



借地権等が設定されている土地については、財産評価基本通達に、その評価方法が定められています。

1. 貸宅地の評価

貸宅地とは、土地所有者が宅地を借地権者等に賃貸して宅地を直接使用収益させている場合の宅地のことをいい、正確には「宅地の上に存する権利の目的となっている宅地」といいます。

貸宅地は、路線価方式又は倍率方式で計算した宅地の自用地価額（更地価額）から、借地権等の価額を控除して評価します。

ただし、借地権の取引慣行がない地域（したがって、その地域の借地権価額はゼロ評価）であっても、土地所有者からみれば他人所有の家屋が存することに伴い自由に使用収益することができないという利用上の制約を考慮して、借地権割合を20/100として計算した価額を控除して評価額とします。

なお、倍率地域にある宅地の固定資産税評価額が、地下鉄のずい道設置のために区分地上権の設定又は特別高压架空電線架設のために区分地上権に準ずる地役権の設定に伴う利用価値の低下を織り込んで評定されている場合には、その利用価値の低下がないものとした場合の固定資産税評価額に倍率を乗じて自用地価額を算出します。

定期借地権等の目的となっている宅地は、原則として、その宅地の自用地価額から定期借地権等の価額を控除して評価しますが、簡便法として、定期借地権等の残存期間に応じて5/100～20/100の割合を乗じて計算した金額を控除して評価額とすることができます。

2. 貸家建付地の評価

貸家建付地とは、土地所有者が建物を建築して賃貸し、その建物の敷地となっている宅地を借家人に間接的に使用収益させている場合の宅地のことをいいます。

貸家建付地は、次の算式で計算して評価します。

自用地価額－自用地価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合

3. 貸家建付借地権等の評価

貸家建付借地権とは、土地所有者から宅地を借り受けて家屋を建築し、この家屋を賃貸している場合の借地権のことをいいます。土地所有者にとってみれば、貸宅地です。

貸家建付借地権等は、宅地の使用収益権の一部を借家人が借家とともに利用していることから、それだけ借地権等の価値が減少していると考えられることから、次の算式で計算して評価します。

借地権等の価額－借地権等の価額×借家権割合×賃貸割合

4. 転貸借地権の評価

転貸借地権とは、土地所有者から宅地を借り受け、それを自己の用に供することなく、他人に転貸している場合の借地権のことをいいます。

このような借地権は、借地権の上に更に借地権が設定されたことにより、借地権の一部が転借人に移転し、その第一次借地権が減価したものとみて、次の算式で計算して評価します。

借地権価額－転借権の価額(＝借地権価額×借地権割合)

5. 転借権の評価

転借権とは、他の借地権者から宅地を又借りしている場合の借地権のことをいい、本来の借地権の上に設定された第二次借地権というべきもので、次の算式で計算して評価します。

借地権価額×借地権割合

なお、貸家の敷地の用に供されている転借権（貸家建付転借権）は、次の算式で計算して評価します。

転借権価額－転借権価額×借家権割合×賃貸割合

6. 借家人の有する宅地等に対する権利の評価

借家人がその借家の敷地である宅地等に対して有する権利の価額は、原則として、次の算式で計算して評価しますが、その借家権が権利金等の名称をもって取引される慣行のない地域にある場合は評価しません（ゼロ評価とする）。

借地権価額又は転借権価額×借家権割合×賃貸割合



借家権の譲渡等と書面による承諾



賃貸借契約では借家権の譲渡は賃貸人の書面による承諾が必要と定めてあるのですが、借家人が自分の代わりに息子夫婦を居住させ、賃貸人である私の口頭の承諾を得たと主張しています。賃貸借契約の解除は可能でしょうか。



1. 借家権の譲渡と賃貸人の承諾

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ借家権を譲渡したり、賃借物を転貸してはならないものと定められています（民法612条1項）。そして、賃借人がこれに違反して賃貸人の承諾を得ることなく第三者に賃借物を使用させたときは賃貸人は賃貸借契約を解除できるものとされています（民法612条2項）。

このように、賃貸借契約では賃借権の無断譲渡・転貸が禁止されているのですが、賃貸人は、賃借人が賃借権の無断譲渡・転貸を行った場合に無条件に賃貸借契約を解除できるわけではなく、賃借人の側で当該賃借権の譲渡・転貸が背信行為であると認めるに足りない特段の事情を立証すれば、いまだ信頼関係は破壊されていないと判断され、賃貸借契約の解除は効力を生じないものと解されています。

そこで御質問のケースでは、借家人が自分の代わりに息子夫婦を住まわせることが、信頼関係を破壊する無断譲渡・転貸に該当するの否かということが、まず問題になります。

2. 息子夫婦が居住する場合の無断譲渡等の背信性

「借家権の譲渡・転貸」とは、賃貸建物を使用・収益する主体に変更がある場合をいいますから、賃借人に代わって、その息子夫婦が賃貸建物を使用・収益することは賃借権の譲渡あるいは賃借物の転貸に該当することになります。

この場合に背信行為であると認められるか否かは、賃借物の使用・収益の実態に変化が生じたか否か、譲受人・転借人の資力・信用が賃借人と比較して大きく差があるのか否かといった実質的な変化の有無という観点から判断されることになります。

そうした観点からすれば、賃借人が同居もしていなかった息子夫婦を自分の代わりに新たに借家に住まわせるという行為は背信性が認められやすいということになります。下級審の裁判例では、息子と同居していた賃借人夫婦が、息子夫婦が結婚した際に、自分たちは借家を出ていき、結婚した息子夫婦に借家に住まわ

せたケースについて背信性があると判断しています。それまで同居していたとはいえ、それまでの賃借人は退去してしまい、息子が結婚して新たに妻とともに借家で暮らし始めるということは、使用・収益の実質に大きな変更があるものと判断されるということだと思われる。

したがって、御質問のケースは、賃借権の無断譲渡・転貸に当たり、かつ、原則として背信性が認められる可能性があるものと考えられます。

3. 「書面による承諾」を要するとの条項の有効性

御質問のケースは、賃貸人は口頭でも承諾はしていないのに、賃借人が口頭での承諾を得たと主張しているケースのようですが、仮に、口頭による承諾があったとしても、「書面による承諾」はないのだから、やはり契約違反であり、賃貸人は賃貸借契約を解除できると主張できるのかどうか問題になります。

民法では、先に述べたように、賃借権の譲渡・転貸には「賃貸人の承諾」が必要であると定められているだけなのですが、賃貸借契約書で、この「賃貸人の承諾」を「賃貸人の書面による承諾」が必要と定めた場合、その契約は有効でしょうか。我が国の判例では、かかる特約は賃貸人の承諾の有無について法律関係を明確にし、将来の紛争を防止することを目的とするものであり、こうした合理的目的をもって行われる方式の制限は有効であると解されています（最高裁昭和41年7月1日判決）。

この特約が有効である以上、書面による承諾を得ない限りは賃貸借契約を解除することは可能にもみえますが、1つ大きな問題があります。

それは、書面による承諾が必要であると定めたにもかかわらず、仮に賃貸人が口頭で承諾を与えたとすれば、それは賃貸人が書面による承諾を必要とする特約を口頭の承諾でも構わないと変更したのではないかと解される余地があるということです。したがって口頭で承諾を与えたとすれば、「書面による承諾」が契約条件だったと主張して契約を解除することは難しいと思われるので注意が必要です。



手付倍返し

Q

私は所有不動産を売却し手付金を受領しましたが、まだ決済はなされておらず、買主の履行の着手もありません。この売買契約について、手付倍返しによって契約を解除することにしました。契約解除はどのような段取りで取り進めればいいのでしょうか。

A

手付倍返しによって契約を解除する旨を買主に通知し、かつ、手付倍額の金員を提供する必要があります。手付倍額の金員提供に関しては、手付倍額を支払う旨を告げてその受領を催告するだけでは十分ではなく、買主に対し現実に手付倍額の金員を提供しなければなりません。

さて不動産売買では、契約時に買主が売主に一定の金銭を手付金として支払う慣行があります。手付金額は多くの場合に売買代金の5%から20%の間で決められています。

手付金には、証約手付、違約手付、解約手付の3つの意味があります。

第1の証約手付とは、売買契約の成立を表すという意味です。通常手付金授受は売買成立を証明するものとなります。

第2の違約手付とは、買主違約の契約解除の場合には手付金が違約金として没収され、売主違約の契約解除の場合には手付金を返還し、かつ、手付金と同額を違約金として支払うことをいいます。多くの売買契約において手付金には違約手付の意味が付与されています。

第3の解約手付とは、契約成立後であっても、売主からは手付金の倍額を返還することによって、また買主からは手付金を放棄することによって、各々相手方の承諾を得ずに、かつ、その他の損害賠償をすることなく契約を消滅させることができるという意味です。

民法には、買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができるものと定められています（民法557条1項）。この条項は、当事者の一方が履行に着手した後は、手付解除をすることができないことを定めるとともに、手付金には一般に解約手付の性格があることをも定めているものと理解することができます。

手付金をいくらとするか、あるいは手付金にいかなる性格をもたせるかは、原則として契約で自由に定められますが、業者が売主となる売買では、金額の上限

が定められ、かつ、解約手付の性格を否定できないことになっています（宅地建物取引業法39条1項ないし3項）。

ところで、売主が手付倍返しによって契約を終了させようとしても、買主が契約終了を望まないケースもあります。契約終了を望まなければ、買主は、手付倍額の受領を拒否し、あるいは銀行の振込口座も教えないということになるでしょう。買主から手付倍額の受領を拒まれていても、売主が買主に手付倍額を受領してもらいたいと伝えるだけでよいならば、売主にとって便利です。しかし、単に手付倍額の受領を催告するだけでは手付倍返しによる契約解除の効力は認められません。

手付倍額を支払う旨を口頭で申し入れたのみであって、手付倍額の現実の提供をしていなかった事案に関する最高裁の裁判例があります。最高裁は、「民法557条1項により売主が手付の倍額を償還して契約の解除をするためには、手付の『倍額ヲ償還シテ』とする同条項の文言からしても、また、買主が同条項によって手付を放棄して契約の解除をする場合との均衡からしても、単に口頭により手付の倍額を償還する旨を告げその受領を催告するのみでは足りず、買主に現実の提供をすることを要するものというべきであり」、「原審が契約の解除の効果をもたらす要件の主張を欠くものとして、売買契約解除の意思表示が無効であるとしたのは正当である」と判断し、契約解除の効力を認めませんでした（最高裁判平成6年3月22日判決）。売主からの手付解除には手付倍額の現実の提供が必要であるとするこの最高裁の裁判例は、不動産取引に関する重要な先例のひとつです。

長期間低迷していた日本経済は現在新たな景気回復期に入っています。不動産の相場が上昇基調にあるときには、手付倍返しが行われることが少なくありません。宅地建物取引業者は、買主が手付け倍返しを望む場合に備え、その法的性質について十分に理解しておく必要があります。

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成18年7月)

宅地建物取引業法第64条の8に基づき、弁済業務保証金の還付手続きを東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
7月7日	2件	7,337,036

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成18年7月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため取戻し手続きを東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
7月7日	51件	27,600,000
7月21日	49件	27,300,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成18年7月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
7月13日	号外162号	48件
7月27日	号外173号	83件

平成18年度 第3回弁済委員会審査結果

平成18年6月29日
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
18-12	大阪府	大鳥興産	小原 稔	500,000	10,000,000	認証	500,000	買主である申出人が売主会員に支払った手付金について、ローン条項に基づく白紙解約により返還を求めたものの、これに応じなかった事案
18-13	埼玉県	(株)パレス	丹下 正男	687,500	10,000,000	認証	687,500	買主である申出人が仲介業者に支払った媒介手数料について、ローン条項に基づく白紙解約により返還を求めたものの、仲介業者がこれに応じず、当事者間で係争された事案
合計							1,187,500	

審査結果	件数	金額
認証	2社 2件	1,187,500円
条件付認証 保留・再審査	1社 1件	
否決	1社 1件	

明海大学企業推薦特別入学制度

平成19年度の明海大学企業推薦入学募集が開始されます。

募集人員・入学試験日程等

学部	学科	募集人員	願書受付期間	試験日	試験会場	合格発表日時 合格発表場所	入学手続き期間
不動産	不動産	25人	10月27日(金) 11月7日(火) 全日に郵送必着	11月11日 (土)	浦安キャンパス	11月16日(木) 13:00-17:00 浦安キャンパス	11月17日(金) 11月24日(金)

※出願資格・試験科目などは、当協会ホームページでご確認ください。

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

出願書類の取り寄せ又は問い合わせ先

出願書類の取り寄せを希望する志願者は、郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。宅配便(着払)で郵送します。送料は志願者の負担となります。(申込後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください)。

申込先 社団法人 全日本不動産協会 (全日)

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館3階 電話 03-3263-7030(代)

※詳細については下記へお問い合わせください

明海大学 〒279-8550 千葉県浦安市明海8 TEL 047-355-5116(入試事務室直通)

沖縄県本部

組織の充実及び 会員拡大に全力投球



沖縄県本部長
川満 益美

沖縄県本部は去る平成18年3月9日、総本部や各県本部の支援の下、全日・保証沖縄県本部設立総会を開催し、鹿児島県本部傘下から正式に独立した県本部として、スタートしました。

当初は混乱もありましたが、総本部や鹿児島県本部から、役員や職員の皆様が幾度となく来訪され、いろいろご指導をしていただきました。

お陰様をもちまして運営状況は急速に改善され、会員対応もご迷惑をかけないでひとつひとつ処理することができるようになりました。

会員サービスの向上、お客様への情報発信のため、県本部のホームページの制作が急がれますが、8月の理事会でホームページ運営委員会の立ち上げを予定しております。

その中で十分検討して皆に喜ばれるものにしていきたいと考えております。

沖縄県本部は37名の会員で発足いたしました。県本部の安定した運営のためには、会員拡大が重要かつ急務と考え、本部長以下役員及び会員が情報交換を密にして、全日協会加入の推進及び



ZeNNET研修会風景

加入手続、事務所調査などの丁寧かつ迅速対応を図っています。

このことが功を奏し、8月末時点で正会員の数は60社を突破する勢いであります。

年度内には発足時の会員数倍増を実現しようと全員が意気込んでおります。

スタートしたばかりの県本部のため、意気込みとは裏腹にご迷惑をお掛けすることも多々あるかと思っておりますが、これからも皆様からご指導、ご鞭撻、ご叱正を賜り、着実な県本部運営を目指しますので、よろしくお願い申し上げます。



設立記念祝賀会より

北海道・東北地区

広報担当役員との合同会議を開催

～地方本部とのつながりをより深めるために～

この度北海道・東北地区の広報担当役員を交えた合同会議が8月8日、仙台市のホテルJALシティ仙台で開催されました。地方本部との合同会議は、今年2月の中国ブロックに続き第2回目の開催となります。会議では、地方本部での広報活動状況や制作にあたっての苦労話など、積極的に意見が交換されました。以下にその概要を紹介します。



出席者【広報委員会】

全日委員長 瀬尾 索夫

保証委員長 高橋 民雄

委員 奥澤 善治、七木田 盛、松岡 勇一、竹田 吉治

【北海道本部】 理事・広報委員長 加藤 泰夫

【青森県本部】 理事・組織広報委員長 寺島 勝博

【岩手県本部】 理事 三田 吉雄

【宮城県本部】 本部長 小野寺 博

理事・広報委員長 今野 彰

【秋田県本部】 本部長 佐藤 誠蔵

【山形県本部】 副本部長 伊藤 利昭

【福島県本部】 理事・広報委員長 深谷 壽夫

加藤理事・広報委員長 (北海道本部)

北海道本部では、「全日ほっかいどう」を昭和55年12月から26年間、季刊紙（年4回）として発行しています。現在の発行部数は850部で、会員のほか行政庁、関連団体、全日総本部、各地方本部に配布しております。北海道は広域のため、当本部の行事に参加できない会員もいらっしゃいます。広報紙を通じて、遠隔地の方々に開催状況を周知することが大きな役割になっています。また、原稿につきましては、依頼することもあります。なるべく広報委員（5名）自らが執筆するようにしています。今後の課題としては、より魅力ある紙面づくりや会員が注目するテーマ設定が重要となります。



すくする工夫をしています。記事は広報委員ではなく、それぞれ会員に書いてもらっていることで、より読んでもらえると思っています。県本部としましては、年度内に初版発行ができるよう、現在構想を練っております。



寺島理事・組織広報委員長(青森県本部)

青森県本部としては広報紙を発行していませんが、弘前支部では「津軽平野」という広報紙を年3回発行しています。内容は地元に着したもので、写真を多用して見や



三田理事(岩手県本部)

岩手県本部として広報紙は発行していませんが、組織拡充のため、毎年合同庁舎を訪問したり、宅建試験の合格発表の会場でパンフレットを配布するなど、全日のPR活動に努めております。また、県内4か所に野立て看板の掲出や不動産に関する無料相談会も行っております。当本部は、100社の会員加入を目指しておりますが、70社が当面の目標です。

小野寺本部長(宮城県本部) (左)
今野理事・広報委員長(宮城県本部) (右)



「全日ほっかいどう」はボリュームもあり、充実しているので参考になります。現在は、会報誌を年間2回発行しておりますが、今後は4回発行を目標にと考えております。制作にあたっては、4名の担当者のほかに女性スタッフ2名が参加しております。内容は、その時々タイムリーな記事を掲載するよう心掛けています。例えば、人にスポットをあて、趣味(絵画や山歩きなど)のコーナーも新設したいと考えています。今年度は、ぜひ500社の会員加入を達成できるよう、知恵を絞っているところです。

佐藤本部長(秋田県本部)

当本部では、理事会や総会の様子を掲載した「全日あきた」(A4判)を会員向けに年間3回発行しておりました。しかしながら、広報誌の制作にはコストの問題よりも、人的な調整(スタッフの確保)が困難なため、昨年5~6年は発行しておりません。今後は安定的に発行できるよう、検討していきたいと思っております。



伊藤副本部長(山形県本部)

新規会員を獲得するため、ラジオでキャンペーンを行っております。また、宅建主任者試験の会場で全日の入会案内のパンフレットを配布したり、新規免許業者へのアプローチも積極的に行っております。当本部には、広報委員会はありませんが会報誌を発行できる体制づくりから始める必要があります。



深谷理事・広報委員長(福島県本部)



今年で、第51号を発行することになりました。毎回、魅力ある紙面づくりには頭を悩ませております。当本部の広報委員は7名ですが、皆さん忙しく全員が集まることは少ないので、私自身が原稿回収から校正・編集等を行っております。「全日ふくしま」を年間3回発行しておりますが、厳しい予算で発行しているのが現状です。内容的には、なるべく最新のニュースを入れたいと考えております。会報誌は、会員同士を結びつけたり、その時々々の出来事が反映された県本部の歴史でもあるので、今後も大切にしたいと思います。

「月刊不動産」編集に関する要望等

各県本部より本誌『月刊不動産』についても、積極的な要望や意見が交わされましたので、抜粋してご紹介します。



年間12回の発行は必要か。ホームページを更新したほうが、よりタイムリーな情報が得られるのではないだろうか。(佐藤本部長・秋田県本部)

会報誌は会員が情報収集する場合のよりどころです。同時に、会報誌をホームページにも掲載しています。公平な会員サービスを提供するためにも会報誌は重要と考えています。(加藤理事・北海道本部)

情報提供のIT化については、東京都でさえ、業務にパソコンを使っている会員は全体の1割程度しかおりません。意外にも紙媒体に頼る会員が多いのが実態です。現時点で

は、まだまだ紙媒体、会報誌は欠かせません。また、新規会員の半数以上は口コミによる紹介です。「全日はいい」という仲間の声で加入します。その際、会報誌を見て良かったので、と言う声も多い。(高橋保証広報委員長)

会報誌もホームページもそれぞれの役割があり、車の両輪みたいなものです。したがって、どちらかひとつというのではなく、両方とも大事な媒体に違いありません。広報委員会としましては、地方本部の記事をもっと掲載したいと考えておりますので、積極的に地方記事を送っていただきたいと思っております。本日はご多忙の中、ありがとうございました。(瀬尾全日広報委員長)

地方 本部活動

北海道本部

- 7/4(火)・会館管理委員会
- 7/7(金)・広報委員会[他13(木)]
- 7/12(水)・法定義務研修会
- 7/14(金)・組織委員会
- 7/20(木)・理事会、市議との懇談会
- 7/28(金)・管理委員会

青森県本部

- 7/7(金)・支部研修会[他21(金)、28(金)]
- 7/13(木)・組織広報委員会
- 7/18(火)・研修委員会
- 7/19(水)・支部苦情相談
- 7/20(木)・支部市民相談
- 7/25(火)・県公民連携型県有財産利活用プロジェクトモデル調査検討ワーキング
- 7/31(月)・表彰者選考委員会

岩手県本部

- 7/19(水)・入会審査会
・理事会

宮城県本部

- 7/5(水)・無料相談[他12(水)、19(木)、26(水)]
・広報委員会
- 7/6(木)・入会審査委員会
- 7/11(火)・法定研修会
- 7/14(金)・表彰選考委員会
- 7/18(火)・正副本部長会議
- 7/19(水)・福利厚生委員会
- 7/21(金)・広報委員会
- 7/25(火)・資格審査委員会
・理事会
・支部長・副支部長会議
- 7/26(水)・流通推進委員会・マルチメディア部会 合同委員会
- 7/27(木)・尾瀬トレッキング

秋田県本部

- 7/11(火)・入会審査
- 7/20(木)・総務委員会
- 7/28(金)・従業者法定研修会

山形県本部

- 7/12(水)・全国不動産会議山形県大会打合せ
- 7/15(土)・財務委員会
- 7/28(金)・理事会

福島県本部

- 7/6(木)・財務委員会
- 7/11(火)・流通推進委員会
- 7/18(火)・理事会
・法定研修会
- 7/28(金)・中通りレディースクラブ例会

茨城県本部

- 7/11(火)・入会審査会
・入会説明会
- 7/19(水)・県庁表敬訪問
- 7/21(金)・事務所調査
・苦情問題打合せ

栃木県本部

- 7/4(火)・入会調査[他11(火)、25(火)]
・流通委員会[他7(金)、21(金)]
- 7/14(金)・入会説明会
- 7/19(水)・財務委員会

群馬県本部

- 7/6(木)・流通広報委員会
- 7/12(水)・無料相談[他26(水)]
・組織委員会
- 7/18(火)・取引相談委員会
- 7/27(木)・相談員意見交換会・勉強会
・資格審査委員会
・支部役員会

埼玉県本部

- 7/3(月)・パソコン関係会議
- 7/4(火)・教育研修委員会
- 7/5(水)・福利厚生委員会[他19(水)、26(木)]
- 7/12(水)・流通推進委員会
- 7/20(木)・支部取引主任者講習会
- 7/25(火)・取引相談委員会
- 7/27(木)・新入会員研修会

千葉県本部

- 7/3(月)・入会説明会[他10(月)、24(月)、31(月)]
- 7/6(木)・流通推進委員会[他18(火)]
・総務流通合同委員会
・総務財務合同委員会
・通常理事会
- 7/7(金)・入会審査委員会[他21(金)]
- 7/12(水)・チャリティゴルフコンペ
- 7/13(木)・総務委員会
- 7/14(金)・研修旅行合同委員会
・取引相談委員会[他21(金)]
- 7/24(月)・綱紀委員会
- 7/27(木)・常務理事会
・法定研修会
- 7/31(月)・無料相談

東京都本部

- 7/4(火)・住宅ローンアドバイザー養成講座
・入会資格審査委員会[他18(火)、25(火)]
・共済会
- 7/5(水)・法律相談[他12(水)、19(水)、26(木)]
- 7/6(木)・取引相談委員会 聴聞会
[他13(木)、27(木)]
・IT推進特別委員会
- 7/10(月)・本部・支部合同財務研修会
- 7/11(火)・入会説明会[他26(水)]
・厚生委員会
・本部・支部合同厚生委員会
- 7/12(水)・取引主任者法定講習会

- 7/13(木)・組織委員会
・自主規制委員会
- 7/14(金)・流通推進委員会
・幹部会
- 7/20(木)・取引相談委員会 研修会
- 7/21(金)・理事会
- 7/25(火)・総務委員会
- 7/27(木)・広報相談委員会

神奈川県本部

- 7/3(月)・流通委員会
- 7/4(火)・組織委員会
- 7/6(木)・理事会
- 7/14(金)・綱紀委員会
- 7/18(火)・一般業者講習会
- 7/24(月)・支部長会
・法定講習委員会
- 7/27(木)・広報委員会

山梨県本部

- 7/2(日)・役員研修会[他3(月)]
- 7/6(木)・流通推進委員会
- 7/11(火)・パソコン研修会
- 7/15(土)・福利厚生委員会
- 7/18(火)・会員親睦ゴルフ大会
- 7/20(木)・理事会
・会員親睦会

新潟県本部

- 7/6(木)・理事会
・法定研修会
- 7/7(金)・綱紀委員会
- 7/12(水)・ゼネット研修会
- 7/14(金)・広報・流通・入会合同委員会
- 7/18(火)・事務所調査
- 7/28(金)・入会説明会

富山県本部

- 7/13(木)・法定業務研修会
・役員会

石川県本部

- 7/14(金)・理事会
- 7/20(木)・福井県会員のための「全日本不動産住宅ローン」説明会
- 7/21(金)・入会審査
- 7/25(火)・研修会

長野県本部

- 7/3(月)・支部役員会
- 7/31(月)・教育研修委員会

岐阜県本部

- 7/12(水)・研修会
・定例理事会

静岡県本部

- 7/5(水)・支部無料相談[他6(木)、11(火)、18(火)、26(水)]
- 7/14(金)・MVC全体会議
- 7/24(月)・県サブセンター連絡会

7/25(火)・支部研修会[他27(木)、28(金)]

愛知県本部

7/3(月)・資格審査委員会
7/5(水)・理事会
7/7(金)・教育研修委員会
7/14(金)・一般研修会
7/21(金)・中部・北陸地区協議会 業務支援部会
7/28(金)・資格審査委員会

三重県本部

7/6(木)・合同理事会
・一般研修会
7/12(水)・取引・苦情処理委員会

滋賀県本部

7/6(木)・取引相談委員会
7/11(火)・入会審査会[他26(水)]
7/13(木)・大津市湖都ヶ丘保留地販売に関する説明会

京都府本部

7/4(火)・無料相談[他18(火)]
・不動産相談委員会[他18(火)]
7/6(木)・新入会員研修会
7/11(火)・入会審査会[他25(火)]
・運営会議
7/17(月)・祇園祭 団扇配り
7/20(木)・全日本不動産住宅ローン支部研修会[他21(金)]
7/25(火)・近畿労働金庫京都府本部との懇談会
7/28(金)・広報研修委員会

大阪府本部

7/5(水)・取引相談委員会[他12(水)、19(水)]
・無料相談[他19(水)]
7/6(木)・流通推進委員会
・運営会議
7/7(金)・求償委員会
7/13(木)・入会申込締切
7/14(金)・自主規制委員会
・本部支部合同自主規制委員会
7/18(火)・入会審査会
7/20(木)・入会希望者研修会
7/21(金)・広報委員会
・本部支部合同広報委員会
7/25(火)・理事会
7/26(水)・認証上申審査会
7/27(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

7/3(月)・宅建講座[他6(木)、10(月)、12(水)、13(木)、18(火)、20(木)、24(月)、26(水)、27(木)、31(月)]
7/5(水)・パソコン講習
7/6(木)・総務委員会
・教育研修委員会
7/10(月)・ユースネット倶楽部委員会
7/11(火)・不動産無料相談委員会各支部委

員長会議

・青年部主催勉強会

7/12(水)・パソコン講座[他19(水)、26(水)]

7/14(金)・支部理事会

7/18(火)・入会審査委員会

・本部長・副本部長・委員長連絡会議

・基本問題検討特別委員会

・表彰者選考委員会

7/24(月)・入会者実務研修会

奈良県本部

7/6(木)・理事会
7/21(金)・広報委員会
・組織委員会
・流通推進委員会
7/24(月)・法定義務研修会
・教育研修委員会
7/27(木)・無料取引相談

和歌山県本部

7/13(木)・資格審査委員会

鳥取県本部

7/12(水)・合同役員会
7/19(水)・法定研修会
7/20(木)・入会審査会

島根県本部

7/19(水)・不動産無料相談
7/25(火)・理事会
・法定研修会
7/27(木)・入会審査会

岡山県本部

7/7(金)・入会審査委員会
7/18(火)・取引相談委員会
7/20(木)・県サブセンター協議会通常総会
7/27(木)・全日本不動産住宅ローン研修会

広島県本部

7/6(木)・取引相談委員会[他12(水)]
7/12(水)・審査委員会
7/14(金)・全日本不動産住宅ローン説明会
7/21(金)・定例理事会

山口県本部

7/21(金)・法定研修会

徳島県本部

7/3(月)・入会者説明会
7/4(火)・無料相談[他12(水)、20(木)、26(水)]
7/13(木)・入会審査会[他27(木)]

香川県本部

7/3(月)・無料相談[他10(月)、24(月)、31(月)]
7/12(水)・理事会

愛媛県本部

7/5(水)・合同理事会
7/14(金)・第1四半期会計監査
7/19(水)・入会審査委員会

高知県本部

7/12(水)・無料相談[他26(水)]
7/14(金)・理事会
・不動産広告審査会

福岡県本部

7/4(火)・組織広報委員会[他18(火)]
・取引相談委員会[他20(木)]
7/6(木)・会務運営会議[他12(水)]
7/10(月)・総務部会
7/11(火)・福祉、表彰委員会
7/13(木)・臨時理事会
7/14(金)・総務委員会
7/20(木)・入会審査委員会
7/24(月)・役員審査委員会
7/26(水)・組織委員会
7/27(木)・流通パソコンセミナー
7/28(金)・事務局会議

佐賀県本部

7/20(木)・入会審査委員会[他24(月)]
・表彰選考委員会
7/21(金)・財務委員会
7/24(月)・取引相談委員会

長崎県本部

7/4(火)・取引相談委員会
・総務・財務合同委員会[他20(木)]
7/6(木)・コスモス会
7/12(水)・研修会
7/20(木)・入会審査委員会
7/28(金)・表彰者選考委員会
・理事会

熊本県本部

7/4(火)・特別委員会
・理事会
7/28(金)・法定研修会

大分県本部

7/3(月)・苦情処理委員会[他10(月)]
7/13(木)・入会面接
7/20(木)・研修企画委員会
7/24(月)・全日会館活用委員会
7/28(金)・組織委員会

宮崎県本部

7/6(木)・法定研修会
・理事会
7/25(火)・三役会
7/27(木)・新入会員現地調査

鹿児島県本部

7/12(水)・理事会
7/25(火)・三役会

沖縄県本部

7/25(火)・理事会
・総本部との意見交換会



平成18年7月 新入会者名簿



都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称
北海道	札幌市	(有)名正	神奈川県	相模原市	(有)ブラネット
	千歳市	(有)岡本不動産		藤沢市	(有)シンユウ
	函館市	(有)仲貴		横浜市	マイブラン
	札幌市	(有)MARUYOSHI JAPAN		横浜市	(株)ライフプラス
	札幌市	(株)エスコートプラザ		鎌倉市	(有)TYレジェンド
	札幌市	タイミングホームズ(株)		新潟県	新潟市
岩手県	奥州市	さくら不動産	富山県	富山市	幸福不動産
	宮城県	仙台市	(株)コスモス・コーポレーション	石川県	羽咋市
秋田県	大仙市	境工務店	福井県	福井市	吉田開発(株)
福島県	郡山市	(有)郡山エステートサービス	丹生郡	松調査設計(株)	
茨城県	かすみがうら市	ワールド観光開発(株)	山梨県	上野原市	(有)セ・ランド
栃木県	宇都宮市	不動産流通(株)	長野県	松本市	(有)国建
	宇都宮市	(株)緑友	静岡県	浜松市	(有)三愛
埼玉県	三郷市	(株)M STYLE	磐田市	(株)大隅土地建物	
	鳩ヶ谷市	(株)ベルエアランド	浜松市	(株)ランドリンク	
	川口市	(有)ハナモ	駿東郡	(有)華プランニング	
	ふじみ野市	(有)鳳地所	静岡市	(株)総合美装 ワタナベ	
千葉県	蓮田市	(有)フレックスビルド	愛知県	西尾市	(有)ダイマル
	船橋市	暁土地建物(株)	名古屋市	(有)リアル・クリード	
	松戸市	(有)天城物産	蒲田市	竹内建築興業(株)	
	船橋市	(株)クリーンライフ	名古屋市	(株)グロップフィールド	
	八街市	ユウアイ(株)	名古屋市	(株)エクセルホーム	
	市川市	日本建装(株)	西春日井郡	カワバタ建設(株)	
東京都	市原市	(株)首都圏サポート	三重県	いなべ市	(株)ナカムラ建設
	千葉市	(有)恵寿	滋賀県	甲賀市	(株)アルゴ
東京都	渋谷区	(有)歩地所	京都府	草津市	(株)草津アセット不動産
	東久留米市	城西不動産販売	京都市	京都市	(有)創徳不動産販売
千代田区	マックスリアルエステート(株)	京都市	京都市	(株)トモ	
目黒区	CFE(有)	京都市	京都市	(有)ブランニングマツモト	
千代田区	(有)匠技研	京都市	京都市	(株)Haru Plan	
世田谷区	(有)ウィルステージ	京都市	京都市	(有)ファーストエステートエージェンシー	
板橋区	(株)ファースト・ポイント	大阪府	吹田市	(有)リブランドマネジメント	
世田谷区	(有)広翔	東大阪市	(株)モリシゲ工業		
港区	ランドマークエステート(株)	岸和田市	(株)ケイアンドエヌ		
千代田区	(株)エスパシオ	大阪市	(株)ゲネシス		
豊島区	(株)徳陽	枚方市	(株)スウェル		
千代田区	(有)ランドマイスター	枚方市	(有)ナンワ		
中央区	ナレッジバンク(株)	枚方市	(株)住まいの創造館 ネット・トラスト		
西東京市	(株)リノベイト	寝屋川市	(株)ラヴィングホーム		
千代田区	(株)ジェイ・ピー	大阪市	(株)EVIS WORLD		
港区	(株)JYONAN	大阪市	(有)アールイー・インベスター		
台東区	(株)アセットインベスター	八尾市	(株)近畿総合プランニング		
渋谷区	グリーンシステム(株)	大阪市	関西都市開発(株)		
渋谷区	東恒ランド(株)	大阪市	(株)セントロード		
港区	(株)パシフィカ・モールズ	大阪市	(株)クリア・アップ		
八王子市	(有)山光水産	大阪市	(株)森友商事		
中央区	花咲か工房(有)	柏原市	(株)ファースト・ホーム		
渋谷区	(有)ブリモ	大阪市	(株)RETOWN		
品川区	(有)東京ベストホーム	大阪市	ライフホールド(株)		
港区	(有)パルファン	大阪市	丸大不動産(株)		
新宿区	ライズ・アセット(有)	大阪市	(株)ライト・オン		
千代田区	(株)ランドアップコーポレーション	奈良県	大和郡山市	タカホーム(株)	
江戸川区	CLC不動産コミュニティ(株)	鳥取県	米子市	(有)共栄興産	
小平市	(株)アルファエポック	岡山県	玉野市	森本事務所	
杉並区	(有)ユーコーポレーション	広島県	広島市	(有)グリーンベア	
新宿区	(株)REED アルファ	福山市	(有)サクラ不動産		
千代田区	(株)テン・ハーフ	三原市	(有)こばやし		
渋谷区	(有)SPACE - CREW	大竹市	佐古商店		
千代田区	メジャーエステート(株)	宇部市	サンワホームサービス(株)		
国分寺市	(株)ケーエスハウス	山口県	鳴門市	(株)高島不動産	
調布市	(株)ウィンズ	徳島県	大野城市	(有)スキル・ワーク	
葛飾区	(株)美和興産	福岡県	大牟田市	(有)親幸	
板橋区	アシスト不動産(株)	飯塚市	飯塚地所		
練馬区	(株)勇進	熊本市	(有)ドリームカムトゥルー		
杉並区	(株)コムフィー	熊本市	(株)トータルソリューション		
千代田区	(株)アルファーマネジメント&パートナーズ	熊本市	富士ハウス(株)		
立川市	(株)リビングハウジング	浦添市	(株)ヒーロー		
足立区	(株)ヴィーベレ	うるま市	(有)あい地建		
港区	(株)ウィーズ・インターナショナル	浦添市	(有)フレンドハウス		
神奈川	藤沢市	(有)みなづき不動産	中頭郡	(株)サンライズエステート	
横浜市	(株)リジェンド	うるま市	合同会社 あやはし不動産		

*都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■教育研修委員会

日時 平成18年7月7日(金)
13時～15時

内容 1. 第42回全国不動産協会議
山形県大会に関する件
2. その他の件

■広報委員長会議

(月刊不動産編集会議)

日時 平成18年7月10日(月)
14時～16時

内容 1. 7月号の結果報告に関する件
2. 8月号の進捗状況に関する件
3. 9月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■組織委員会

日時 平成18年7月27日(木)
14時～17時

内容 1. 地方本部組織運営に関する件
2. その他の件

(社)全日本不動産協会

■全日サイト作業部会

日時 平成18年7月4日(火)
12時30分～16時

内容 1. ZeNNETシステム改善に関する件
2. その他の件

■全日共済会運営委員会

日時 平成18年7月11日(火)
14時30分～17時

内容 1. 共済会運営に関する件
2. その他の件

■流通推進委員会

日時 平成18年7月21日(金)
12時30分～

内容 1. 平成18年度流通推進委員会の事業執行に関する件
2. ZeNNETシステム改善事項に関する件
3. 4団体・4機構「レインズシステム検討委員会」中間答申に関する件

(社)不動産保証協会

■常務理事会

日時 平成18年7月5日(水)
14時～15時

内容 1. 会務運営に関する件

■弁済委員会

日時 平成18年7月25日(火)
12時～17時

内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟係属案件に関する件



平成18年 事業所・企業統計調査の実施に関する協力について(依頼)

総務省統計局が実施している各種調査につきましては、平素から御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当局では、本年10月1日現在によって平成18年事業所・企業統計調査(指定統計第2号)を実施します。

この調査は、統計法(昭和22年法律第18号)第3条第1項に基づいて、事業所及び企業の基本的な事項を調査し、我が国の産業構造や事業活動の実態を全国及び地域別に明らかにすることを目的に、全国のすべての事業所を対象に実施するものです。調査の結果は、国の経済政策などの基礎資料として、幅広く活用されています。

調査は、9月下旬から、調査員が各事業所を訪問して調査票を配布し、10月初めに調査票を収集する方法で行います。

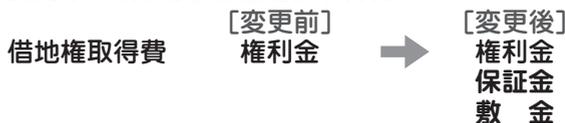
つきましては、この調査の趣旨、必要性を御理解いただき、御協力賜りますようお願い申し上げます。

担 当：総務省統計局 経済基本構造統計課 広報担当・指導係
電話：03-5273-1167 FAX：03-5273-1494



住宅金融公庫【フラット35】制度改善のご案内

●ご融資の対象となる借地権取得費●



●ご融資額●

借地権取得費の8割までとなります。

●実施時期●

平成18年9月資金実行分より実施します。

詳しい内容のお問い合わせは

【フラット35】専用サイト

www.flat35.com

商品概要や手続きの他、取扱金融機関や融資金利など最新情報をご覧いただけます。

■住宅金融公庫お客様コールセンター



一般電話からは、市内通話料金でご利用いただけます。

ご利用いただけない場合 (IP電話、PHSなどは) 東京 TEL03(5800)8002 大阪 TEL06(6281)0021 までおかけ直ください。

営業時間 9:00～17:00 土曜、日曜も電話相談を実施します。(祝日、年末年始は休業)

7月の事務局日誌



合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1 土			
2 日			
3 月			
4 火		4日(火)・全日サイト作業部会	
5 水			5日(水)・常務理事会
6 木		6日(木)・不動産賃貸管理士資格講習・試験 (~7 東京)	6日(木)・第1131回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所39件、従たる事務所11件) 於 東京法務局
7 金	7日(金)・教育研修委員会	・4団体・4機構レインズシステム 検討委員会正副座長会	
8 土			
9 日			
10 月	10日(月)・広報委員長会議		
11 火		11日(火)・全日共済会運営委員会 ・不動産賃貸管理士資格講習・試験 (~12 大阪)	
12 水		12日(水)・あんしん賃貸支援事業推進協議会	
13 木			13日(木)・第1132回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所39件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
14 金			
15 土			
16 日			
17 月			
18 火	18日(火)・会務運営会議		
19 水			
20 木		20日(木)・不動産団体連合会理事会	20日(木)・第1133回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所46件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
21 金		21日(金)・流通推進委員会	
22 土			
23 日			
24 月			
25 火		25日(火)・定期借家推進協議会総会	25日(火)・弁済委員会
26 水		26日(水)・不動産賃貸管理士資格講習・試験 (~27 東京)	
27 木	27日(木)・組織委員会	・4団体・4機構レインズシステム 検討委員会	27日(木)・第1134回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所31件、従たる事務所4件) 於 東京法務局
28 金		28日(金)・中小不動産業務あり方研究会	
29 土			
30 日			
31 月			

第42回 全国不動産会議

山形県大会

四季感動
べにはなの山形
～みどり豊かな国から未来へ～

■日時 平成18年10月19日(木)
(14:00～19:30)

■会場 山形県民会館大ホール
山形県山形市七日町3-1-23
・式典…14:00～14:50
・講演会…15:00～16:30

■懇親会 パレスグランデール(18:00～19:30)
山形県山形市荒橋町1-17-40



主催 社団法人 全日本不動産協会

共催 社団法人 不動産保証協会

後援 国土交通省、山形県、山形市

社団法人 全日本不動産協会 山形県本部 TEL.023(642)6658 E-mail: zennichi@hkg.odn.ne.jp

Monthly Column

公庫
調査

7割が全期間固定を希望
～ゼロ金利解除が影響～

住宅金融公庫は7月に実施したゼロ金利解除を踏まえた住宅ローンに関する調査で、全期間固定型のローンを希望する利用予定者が、2005年度調査の5割から、今年度は7割に増加している実態が明らかになった。

調査結果によると、ローン利用予定者と利用者でそれぞれ8割の人が、「今後1年間住宅ローンの金利が徐々に上昇する」と回答している。ゼロ金利解除で金利先高感が鮮明になったとみられている。

金利タイプ別にみると、住宅ローンの利用予定者のうち、全期間固定へのニーズは71.3% (昨年度54.1%) に大幅に増加した。これに対し、固定期間選択型の希望は21.3% (同33.4%)、変動型希望は7.0% (同12.5%) となっている。

過去4年間の住宅取得者の内訳をみると、全期間固定型の利用者は23.4% (昨年度14.1%) と前の年の調査に比べ1割ほど増加している。

住宅の取得動機は、ローン利用予定者と利用者の双方で、20歳代・30歳代が「早く持家を取得したいから」が多く、40歳代は子供の就学や通勤・親との同居などから「必要に迫られて取得」と答えている。

借入れの割合では、住宅ローン利用者の4人に1人が、ほぼ全額借り入れていることが分かった。

借入先選びの重視事項では、ローン利用予定者の半数以上 (55.8%) が「住宅ローンの商品内容」を重視している。既に借りている利用者を見ると、4割が住宅事業者や販売業

者が勧める金融機関を重視していることから、取得までに住宅事業者などの影響を強く受けていることが読みとれる。

住宅ローン利用者の5割は、住宅・販売事業者や金融機関から住宅ローンの勧誘を受けた際、お勧めのローン以外、金利タイプや商品性が異なる住宅ローンの紹介を受けていないことも分かった。事業者や金融機関が複数の商品を紹介してくれたとする回答は3割程度しかなかった

(住宅新報2006年8月22日号より)

住宅ローンの借入先を選ぶ際、次のどれを重視しますか?(住宅ローン利用予定者)

〈複数回答可〉

借入先選びの重視事項	サンプル数(n=4108)	構成比%
取引があるなどなじみの金融機関	1,641	39.9
利便性(立地、営業時間)がよい金融機関	747	18.2
住宅・販売事業者が勧める金融機関	701	17.1
住宅ローンの商品内容が充実している金融機関	2,293	55.8
知名度や信頼感のある金融機関	1,482	36.4
その他	101	2.5

住宅ローンを選ぶ際、次のどれを重視しますか?(住宅ローン利用予定者)

〈複数回答可〉

住宅ローンを選ぶ際の重視事項	サンプル数(n=4108)	構成比%
金利水準	2,785	67.8
金利優遇	2,517	61.3
諸費用(手数料、保証料、保険料など)	2,214	53.9
最終的な総返済額	2,063	50.2
融資額	882	21.5
全期間固定金利	933	22.7
借入手続や審査の簡便性・迅速性	616	15.0
図面や工事内容に関する検査があること	292	7.1
返済方法の多様性・柔軟性	918	22.3
三大疾病保険付きなど付加価値	580	14.1
その他	15	0.4

住宅金融公庫「平成18年度住宅ローンに関する顧客アンケート調査」より抜粋



発行所 社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198
http://www.zennichi.or.jp/

社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159
会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。