

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

京都府 知恩院 (除夜の鐘)

【題字:故野田卯一会長】

12

2006

DECEMBER

【特集1】
「高齢者住宅の現状と
家賃債務保証制度」

【特集2】
2006年不動産業界ダイジェスト(総集編)

本誌2006年1月号から11月号の特集で掲載した、統計データ及び図表を集めました。

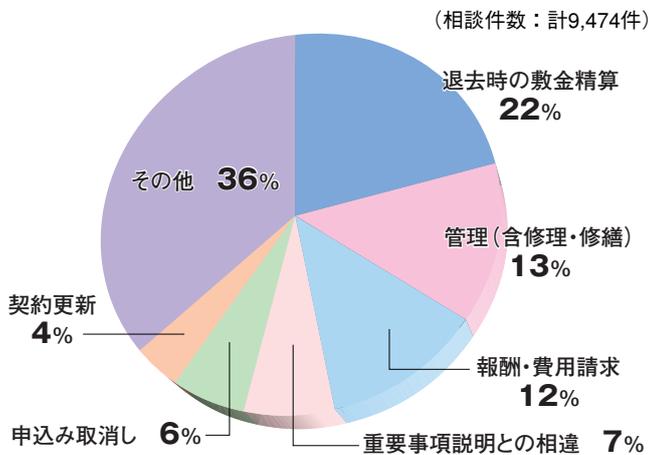
1 不動産・金融業界の主な資格

資格には、国家資格、公的資格、民間資格の3つがあり、不動産・金融業界に関係する資格としては次のようなものがあります(2006年4月号「住宅・不動産業界の新たな資格制度 住宅ローンアドバイザー」掲載)。

資格名称	種類	内容	問い合わせ先
不動産鑑定士・不動産鑑定士補	国家資格	土地や建物を鑑定し、公的な価値を決めることのできる者を認定する資格	(社)日本不動産鑑定協会
宅地建物取引主任者	国家資格	宅地や建物の取引業務に関する専門知識をもつものとして認められる資格	(財)不動産適正取引推進機構
土地家屋調査士	国家資格	不動産登記に必要な土地や家屋の調査・測量の代行業務や申請手続の代行業務を行うために必要な専門知識をもつ者として認められる資格	各地の土地家屋調査士会
マンション管理士	国家資格	マンションの管理組合や入居者に対して、マンション管理に関する適切なアドバイスができる者として認められる資格	(財)マンション管理センター
不動産賃貸管理士	民間資格	委託されたオーナー物件の資産価値を高めるとともに、入居者に快適な住環境を提供するための知識や技術、能力を習得する資格	(社)全日本不動産協会
賃貸住宅管理士	民間資格	賃貸住宅所有者や入居者(法人を含む)の依頼・相談に基づき、安定的かつ効率的な資産運用のためのコンサルティングや、トラブル未然防止のためのアドバイスを行う資格	(財)日本賃貸住宅管理協会
賃貸不動産管理士	民間資格	貸主や借主からの相談に対し、的確なアドバイスを行える「賃貸不動産管理業務のプロフェッショナル」を育成し、賃貸管理業務の適性化・健全化に寄与することを目的とした資格	賃貸不動産管理業協会
測量士・測量士補	国家資格	技術者として「基本測量(すべての測量の基礎となる測量)」、「公共測量(国又は地方公共団体の実施する測量)」に関する専門知識と技能をもつ者として認められる資格	(社)日本測量協会
土地区画整理士	国家資格	土地区画整理事業の円滑な施行が進められるように、当該事業に関する専門知識の維持向上を図ることを目的として、国土交通大臣が行う技術検定	(財)全国建設研修センター
不動産コンサルティング技能登録者(試験)	公的資格	不動産コンサルティングを円滑に行うために必要な知識及び技能に関する資格	(財)不動産流通近代化センター-教育事業運営部
管理業務主任者	国家資格	マンション管理業者と管理組合との間で管理受託契約を締結する際に、契約事項の説明や管理業務の処理状況の確認と報告を行う責任者となるための資格	(社)高層住宅管理業協会
ビル経営管理士	国家資格	ビル経営管理に関する知識及び技術の審査・証明事業として、国土交通大臣の認定を受け、(財)日本ビルディング経営センターが実施している資格試験	(財)日本ビルディング経営センター
ファイナンシャル・プランニング技能士	国家資格	一般にファイナンシャルプランナーとよばれるもので、生活設計のアドバイザーとしての専門知識を持つ人を認定する資格	(社)金融財政事情研究会
DCプランナー	公的資格	金融商品や年金等に関する専門的な知識をもってアドバイスや教育を行える能力をもつ者として認定される資格	各地の商工会議所
地質調査技士	民間資格	ボーリング等の地質調査における現場作業を行うために必要な専門知識をもつ者として認定される資格(検定試験)	各地の地質調査業協会

2 賃貸住宅に対する消費者ニーズ (2006年9月号「賃貸住宅に関する消費者ニーズとトラブル判例」掲載)

図1 賃貸借契約における相談内容(平成15年度)



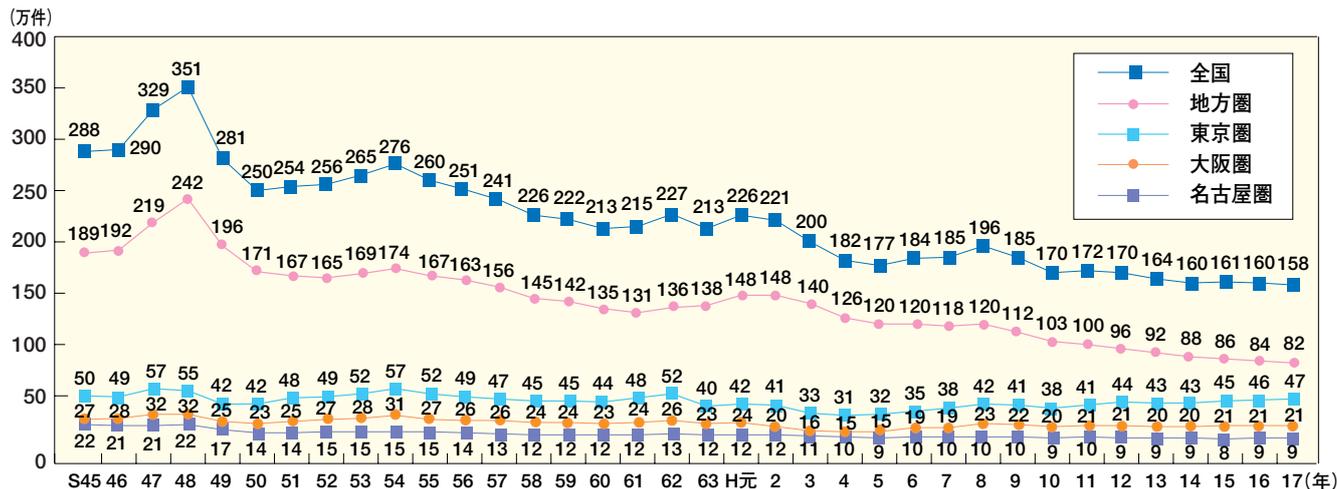
資料: 東京都住宅局(現:都市整備局)に寄せられた電話、窓口での相談

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 売買における土地取引件数の推移 (2006年10月号「2006年路線価と土地に関する動向」掲載)



資料: 法務省「法務統計月報」注) 東京圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。大阪圏: 大阪府、京都府、兵庫県。名古屋圏: 愛知県、三重県。地方圏: 左記以外の地域。

※なお、詳しい内容につきましては「月刊不動産」バックナンバーをご覧ください。

CONTENTS

4. 【特集1】
高齢者住宅の現状と家賃債務保証制度について
8. 【特集2】
2006年不動産業界ダイジェスト(総集編)
13. 【保存版】
不動産関連法規及び施行規則等の改正ポイント集
17. 税務相談「相続・贈与時の雑種地の評価」
18. 賃貸相談「借家人による有益費償還請求」
19. 法律相談「ペット飼育ルールの説明義務」
20. 褒章受章／福井県本部設立発起人会／保証だより／弁済委員会審査結果
21. 地方本部の動き 山形県本部／群馬県本部
22. 地方本部活動
24. 10月新入会者名簿
25. 10月会の活動及び各種会議の要旨
26. 10月の事務局日誌
27. 共済会からのお知らせ／手付金保証制度
28. マンスリーコラム「東京圏ワンルーム家賃調査まとまる」

*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
京都府 知恩院 (ちおんいん)



知恩院は京都東山にある浄土宗の総本山。山号は華頂山(かちょうざん)。承安5(1175)年浄土宗の開祖・法然上人がこの地に草庵^{せんじゆ}を結び、専修念仏を初めて布教した。

現在の三門、本堂(御影堂)をはじめとする壮大な伽藍が建設されたのは江戸時代に入ってから。浄土宗徒であった徳川家によって、寺地の拡大、諸堂の造営等が行われ、1641年3代将軍家光のころにほぼ完成した。

大鐘楼の鐘は、奈良の東大寺などと並ぶ日本三大梵鐘(ぼんしょう)の一つ。大晦日(おおみそか)、東山に僧侶たちによって撞(つ)かれる除夜の鐘が響く。

高齢者住宅の現状と家賃債務保証制度について

国土交通省の施策により、「高齢者専用賃貸住宅」（高齢者の入居を拒まない「高齢者入居賃貸住宅」）が創設され、昨年12月より物件情報の登録制度が始まった。

今後、本格的な高齢化社会を迎えるにあたって、高齢者住宅の事業環境は激変することが考えられる。本稿では財団法人高齢者住宅財団 企画総務部長 藤原 康志氏に、高齢化社会における高齢者住宅の実情と、同財団が国土交通省の指定を受け行っている高齢者の賃貸住宅への入居支援制度について紹介してもらう。

財団法人 高齢者住宅財団
企画総務部長 藤原 康志

○ 高齢化社会における高齢者住宅の実情

◇ 高齢化の進展

国立社会保障・人口問題研究所が2002（平成14）年1月に今後の日本の人口について推計をしている。それによると、今後日本の人口は減少に転じる（すでに、2005年に初の自然減となった）。また、世帯数については、同研究所で2003年10月に推計している。世帯数は2015（平成27）年までは微増するが、若年

のみの世帯が減少するなかで、高齢者のみの世帯が大幅に増加すると推測している。全世帯数で8%（370万世帯）増加するが、高齢者のみの世帯は71%（491万世帯）増加が見込まれている。

高齢化比率が2000（平成12）年に17.2%であるのが2050年には36.5%になるとも推測されている。このように、日本の高齢化はますます進み、おおむね3人に1人が高齢者である社会に向かいつつある。

高齢者世帯の推移

	高齢者単身・夫婦世帯	高齢者を含む世帯	高齢者を含まない世帯	全世帯数
平成12(2000)年	689万世帯	816万世帯	3,173万世帯	4,678万世帯
平成27(2015)年	1,180万世帯	907万世帯	2,961万世帯	5,048万世帯
増加率(2,000を100)	171%	111%	93%	108%

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2003年10月」

◇ 高齢者の意向・意識

国土交通省で実施された平成15年住宅需要実態調査において、同居等に関する老後の住まい方について意向を調査している。1983年は同居が一番多かったが、2003（平成15）年では大幅に減少している。また、2003（平成15）年の調査において、併せて今の居住状況について質問をしている。同居と答えて

いる者は、意向では14.9%であったが、現に同居している人は更に減少し8.6%であった。

将来に漠然と不安をもちながらも、高齢者の自立志向は高い。在宅介護サービスの充実と併せ、介護が必要となったときに介護しやすい住宅であれば、自宅において住み続ける選択肢が増大し、高齢者の自立志向に大きく役立つことになる。

老後の住まい方についての意向

(単位 %)

年 度	同 居	隣 居	近 居	その他
1983(昭和58)年	45.2	10.4	14.5	29.9
1993(平成5)年	20.8	9.0	18.9	51.3
2003(平成15)年	14.9	6.1	19.7	59.3

国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

◇高齢者の住宅等

高齢者の住宅の整備状況をみると、現状では十分とはいえない。

介護施設とケア付き高齢者住宅の高齢者人口に対する割合は、欧米ではおおむね8%であるが、日本においては介護施設が3%程度、ケア付き高齢者住宅が1%程度、合計で4%程度となっており、ケア付き高齢者住宅の不足が指摘されている。

また、既存住宅の改修も進んでいるとはいえない。

国土交通省で実施された「平成15年住宅需要実態調査」において、「高齢者等に配慮されているか」との質問で、住宅のバリアフリー等の実施状況を調査している。

その結果、手すりが2か所以上設置しているのが16.2%、段差のない室内が15.0%、廊下等が車いすで通行可能が10.6%であった。この3つのうちどれか1つでも実施しているのは27.9%であり、3つとも実施しているのは3.4%であった。バリアフリーについては一部実施されてきているが、不十分な状況である。

住宅のバリアフリー化の状況

3つすべてに対応	どれか1つでも対応	高齢者のための設備等			いずれも備えていない
		手すり (2か所以上)	段差のない 室内	廊下等が車いす で通行可能	
3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%

国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

高齢者の住まい探しを応援

財団法人高齢者住宅財団は、平成13年10月に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、国土交通大臣から指定を受け「高齢者居住支援センター」として、高齢者の賃貸住宅への入居の支援を行っています。

○高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度について

民間賃貸住宅市場においては、家賃の不払い・病気・事故等に関する貸主の不安感から、高齢者が入居を拒否される場合があります。

このため、「高齢であることを理由として入居を拒まない賃貸住宅（以下「高齢者円滑入居賃貸住宅」という）を、その貸主が都道府県ごとに定められた指定登録機関に登録し、その情報を広く提供することを目的として創設された制度です。

また、昨年12月からは、この高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する住宅として登録する「高齢者専用賃貸住宅」の登録受付も開始されました。高齢者専用賃貸住宅では、居間・食堂・浴室等の共同利用設備

の有無や食事・介護等のサービス提供の有無等のより詳細な情報を公開しており、高齢者が住まいを選ぶときに住戸の詳細情報を見比べることができるようになっております。

なお、この高齢者専用賃貸住宅のうち、居住面積25㎡以上など一定の要件を満たす住戸については、介護保険上の特定施設入居者生活介護の対象とされるとともに、有料老人ホームとしての届出が不要とされております。

当財団では、都道府県からデータの提供を受けて、ホームページで全国の登録情報を提供するとともに、フリーダイヤルにより、これら登録情報の閲覧場所等のご案内をしています。

●登録

賃貸住宅の貸主に、都道府県知事又は各都道府県の指定登録機関に、高齢者の方々が、安心・円滑に入居できる賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）を登録していただきます。

●閲覧

登録情報は、当財団のホームページのほか、都道府県・市町村の窓口及びそのホームページ、指定登録機関、登録ご案内店などで閲覧することができます。



●家賃債務保証制度について

高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯等、高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅に入居する際に貸主から求められる保証人の手当が困難なケースが増加しています。

当財団では、高齢者の民間賃貸住宅への入居支援策として、高齢者円滑入居賃貸住宅に入居する高齢者が家賃を滞納した場合の貸主に対する家賃債務保証事業を行っており、賃貸住宅の貸主に対して、家賃債務保証制度に加入することにより、高齢者世帯の入居を受け入れるよう呼びかけを行うとともに、家賃債務保証制度の利用が可能な民間賃貸住宅をホームページで紹介しております。

(家賃債務保証の概要)

- ・対象住宅：高齢者円滑入居賃貸住宅として登録された住宅
- ・対象者：高齢者円滑入居賃貸住宅に入居の満60歳以上の高齢者世帯
- ・保証内容：滞納家賃（共益費及び管理費を含む）の6か月分を限度
- ・保証期間：賃貸借期間に応じて設定、更新も可
- ・保証料：月額家賃の35%（保証期間＝2年間の場合）※2年分の家賃の1.5%に相当
- ・支払方法：一括払い

●家賃債務保証制度の活用方法について

- 高齢者円滑入居賃貸住宅の貸主が、高齢者居住支援センターと基本約定を締結することが利用の条件となります。
- 連帯保証人の有無にかかわらず利用することができます。
- 賃貸借契約期間の途中からでも利用することができます。
- 利用可能な賃貸住宅は、高齢者居住支援センターのホームページで閲覧することができます。

○問い合わせ先
 財団法人高齢者住宅財団 支援業務部
 H P アドレス <http://www.koujuuzai.or.jp/>
 フリーダイヤル 0120-602-708
 受付時間 午前 9:30~12:00
 午後 1:00~5:00
 (土曜、日曜及び国民の休日を除く)



登録・閲覧場所一覧

登録・閲覧に関するお問い合わせは、下記の都道府県又は指定登録機関まで

(平成15年4月現在)

指定登録機関	電話番号
財北海道建築指導センター	011-241-1893
青森県県土整備部建築住宅課	017-734-9695
岩手県県土整備部建築住宅課	019-629-5933
財宮城県建築住宅センター	022-265-3605
財秋田県建築住宅センター	018-836-7850
山形県土木部建築住宅課	023-630-2640
福島県土木部建築住宅課	024-521-7520
茨城県土木部住宅課	029-301-4759
栃木県土木部住宅課	028-623-2482
群馬県土木部住宅課	027-226-3726
埼玉県県土整備部住宅課	048-830-5562
千葉県都市部住宅課	043-223-3229
財東京都防災・建築まちづくりセンター	03-5466-2635
(社)かながわ住まい・まちづくり協会	045-664-6896
新潟県土木部都市局都市政策課	025-280-5427
富山県土木部建築住宅課	076-444-3358
財石川県建築住宅総合センター	076-262-6543
財福井県建築住宅センター	0776-23-0457
山梨県土木部住宅課	055-237-1111
財長野県建築住宅センター	026-229-6841
岐阜県基盤整備部住宅課	058-272-1111
静岡県都市住宅部住まいづくり室	054-221-3080
愛知県建設部住宅企画課	052-961-2111
財三重県建設技術センター(桜橋支所)	059-229-5612

指定登録機関	電話番号
財滋賀県建築住宅センター	077-569-6501
京都府土木建築部住宅課	075-414-5361
大阪府建築都市部住宅まちづくり政策課	06-6941-0351
兵庫県県土整備部まちづくり局民間住宅室	078-341-7711
奈良県土木部住宅課	0742-22-1101
財和歌山県建築住宅防災センター	073-431-9217
鳥取県生活環境部住宅環境課	0857-26-7411
島根県土木部建築住宅課	0852-22-5222
岡山県土木部都市局住宅課	086-226-7527
広島県土木建築部都市局建築総室住宅企画室	082-228-2111
財山口県建築住宅センター	083-921-8722
徳島県県土整備部住宅課	088-621-2593
香川県土木部住宅課	087-831-1111
愛媛県土木部道路都市局建築住宅課	089-941-2776
(社)高知県建設技術公社	088-850-4650
財福岡県建築住宅センター	092-781-5169
佐賀県土木部建築住宅課	0952-25-7165
長崎県土木部住宅課	095-824-1111
財熊本県建築住宅センター	096-385-0771
財大分県建築住宅センター	097-537-0300
財宮崎県建築住宅センター	0985-50-5573
財鹿児島県住宅・建築総合センター	099-224-4539
沖縄県土木建築部住宅課	098-866-2418

2006年不動産業界 ダイジェスト(総集編)

本企画は、本誌2006年1月号から11月号に掲載した特集の主なものを再編集したものです。

住宅新報社 企画開発室

「会社法の制定」(2006年3月号掲載)

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

平成17年6月29日、会社法が成立し、翌年5月1日に施行されました。会社法制定とこれに伴う法令の整備により、有限会社が廃止されて合同会社が創設され、また株式会社の資本金の最低限度が撤廃されるなど、会社の在り方が大きく変容しました。

1 会社の種類の変更

会社法の制定により、有限会社が廃止されるとともに、新たな会社形態として、合同会社が創設されました(会社法578条)。

合同会社は、社員(会社の構成員)の責任が有限という点で株式会社と同様でありながら(576条4項)、機関や社員の権利内容の決め方に制約がない会社です。会社法において持分会社という編が設けられ、従来からの合名会社と合資会社に合同会社をあわせて、持分会社の類型を形作るものとされました(第3編)。

2 いまの有限会社はどうなる?

現存する有限会社は、会社法の施行により

- ① 株式会社に組織変更する
- ② 有限会社のままで営業を継続する

という2つの対応策のうちの、いずれかを選択することになります。

株式会社に組織変更する場合には、株式会社に商号変更をして、その旨の登記をする必要があります(会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(整備法)45条1項・2項、46条)。

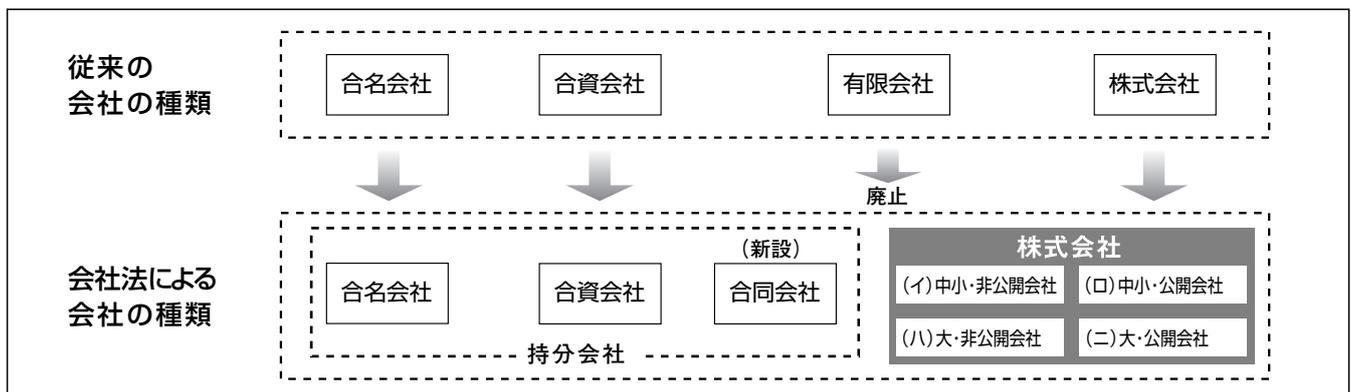
有限会社のままにしておく場合は、特例有限会社という名称の会社となり、定款変更や株式会社としての登記をすることなく、会社法施行後には、会社法による株式会社として存続します(整備法2条1項)。現在有限会社として営業を行っている会社が、組織変更を望まないのであれば、特段の定款変更や登記申請等の手続をとらず、従来どおり営業を継続することができます。

3 株式会社をつくるには

会社法では、①最低資本金が廃止され、②払込金保管証明制度の取扱いが変わり、③類似商号規制も撤廃され、④定款記載事項が簡素化されました。設立時の資本負担と手間が軽減され、会社設立が容易になったといえます。

株式会社設立の見直し

- ①最低資本金の廃止
- ②払込保管金証明制度の取扱変更
- ③類似商号規制の撤廃
- ④定款記載事項の簡素化



4・24宅建業法改正 耐震診断・アスベスト調査が重要事項説明に (2006年4月号掲載)

(財)不動産適正取引推進機構 調査研究部調査役 村川 隆生

アスベストによる健康被害、耐震偽装による強度不足建物の発覚が国民の生活に衝撃を与え、大きな社会問題となりました。

国土交通省は、このアスベスト・耐震問題への対応の一環として、平成18年3月13日、アスベストの使用の有無及び耐震診断の有無について、宅地建物取引業者に一定の調査・説明を義務付ける「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」を公布。4月24日に施行されました。

1 アスベスト問題と調査・説明義務

平成17年9月29日、国土交通省不動産課は、業界に対して、「過去に宅地建物取引業者が売買、媒介等をした物件及び宅地建物取引業者が売買、媒介等をしようとしている物件について、購入者等からアスベストの使用に関する問い合わせに対し建築時の工事業者又は建築士、売主等にアスベストの使用の有無を問い合わせた結果を伝えるなど、できる限り購入者の不安や疑問に適切に応えること。」として、媒介等に際しては、アスベストの使用に関して、購入者等への情報提供に努めることの指導をしている。

今回の改正は、この延長線上にあり、この内容が、宅建業法35条1項12号「…相手方等の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して国土交通省令で定める事項」として重要事項説明事項に追加、明文化された(宅建業法施行規則16条の4の2)ものといえる。

【宅地建物取引業法施行規則16条の4の2第2号】

二 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容

宅建業者は建物の所有者等に「石綿の使用の有無の調査」が行われているのか否かを確認し、調査結果の記録が存在する場合は、当該記録を重要事項説明書に添付し、調査年月日、調査機関、調査範囲、調査方法等の基本事項を説明した上で、石綿の使用の有無、使用箇所、石綿の状態等を説明することになる。

「調査の記録」が存在しないことが確認された場合は、その結果を重要事項説明書に記載・説明すれば足りると解される。つまり、業法上は、「石綿の使用の有無の調査」が行われているかの確認を行い、そのような調査の記録がないときは「無」又は「本件建物は、石綿の使用に関する調査は行われていません。」などと記載し説明することで説明義務を果たすと考えられる。宅建業者自らがアスベスト調査そのものを行わなければならない義務までは課されていない。

2 耐震問題と調査・説明義務

【宅地建物取引業法施行規則16条の4の2第3号】

- 三 当該建物(昭和56年6月1日以降に新築工事に着手したものを除く。)が、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容
 - イ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
 - ロ 建築士法(昭和25年法律第202号)第2条第1項に規定する建築士
 - ハ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- ニ 地方公共団体

改正法の内容を確認すると、①対象となる建物は、昭和56年6月1日以降に新築工事に着手したものが除かれることから、昭和56年5月31日以前に建築された建物(マンション、事務所、戸建住宅等すべての建築物)に限定されている。また、②耐震診断は、指定確認検査機関や建築士等(以下、「指定検査機関等」という。)の一定の検査機関等が一定の技術上の指針となるべき事項に基づいて実施したものに限定されている。

新たな住宅政策への転換 住生活基本法（2006年6月号掲載）

新都市総合法律事務所 弁護士 永井 博也

住宅政策を「量」から「質」へという基本的な考え方にに基づき新たにすることによって、平成18年2月6日に「住生活基本法」が閣議決定され、5月9日衆議院本会議で可決成立しました。

1 目的

住生活基本法は全22条から成る法律ですが、その第1条において、法の目的を謳^{うた}っております。

具体的には「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする」とされております。

2 基本理念及び考え方

- ① まず、住生活基本法においては、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を行うものとされており、具体的には、安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成や、住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備、及び住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築を行う、ということが挙げられております。
- ② 次に、基本理念としては「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」ということが挙げられております。
- ③ さらに、国、地方公共団体、住宅関連業者、居住者など関係者それぞれの責務が定められております。
- ④ また、国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずるとされてお

ります。

- ⑤ そして、住生活基本計画が策定されることとされております。

具体的には、住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標を設定する、成果指標を位置づけることとする、といったことが定められました。

成果指標の対象としては、耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率などが挙げられております。

さらに、住生活基本計画として、まず、全国計画が定められることとされ、同計画においては、施策の基本的方針、全国的見地からの目標・施策、政策評価の実施といったことが定められます。

そして、その全国計画を受けて、都道府県計画が定められることとされ、同計画内においては、都道府県内における施策の基本的方針、地域特性に応じた目標・施策、公営住宅の供給目標等が定められることとされました。



日本は近年、急速な少子化が進む（写真イメージ）

コンプライアンス入門

不動産業界に求められるコンプライアンスとは (2006年8月号掲載)

丸の内中央法律事務所 弁護士 山本 昌平



最近、企業の不祥事が後を絶ちません。それに関連してコンプライアンスという言葉もよく耳にしますが、何となく漠然として具体的なイメージがつかみづらい概念です。

「コンプライアンスとは何か? また、不動産業界に求められるコンプライア

ンスとはどのようなものか」について、不動産業を営む父親の順(じゅん)さんと、現在大学の法学部に通う息子の守(まもる)君が対話の中で検討します。

コンプライアンスとは

子 まず、コンプライアンスとは、一般には法令順守といわれているんだ。「compliance」という英語なんだけど、英和辞書では要求や命令に対して従うことなどを意味すると訳されている言葉なんだ。純粋な法令順守にとどまらず、会社内の諸規定や社会倫理的なものまで及ぶ広い概念で使用されることも少なくないんだ。

父 ふーん。それが、今日どうして大切なんだい?

子 最近、報道記事で、企業の不祥事が相次いでいるでしょう。それで、企業活動を行う上で、この法令順守という考えが欠かせない概念になっているんだ。

父 今更、企業活動にわざわざ法令順守の概念を導入しなくてはならないのはどうも理解できないな。法令順守は当たり前のことじゃないか。

子 そうなんだ。でも、この当たり前のことが守られていないのが現状なんだ。

不動産業者が守るべきコンプライアンスとは

父 不動産業者にとってのコンプライアンスとは具体的にどのようなものなの?

子 まず、法令の順守は当然だね。不動産取引に関する関

係諸法規の順守があるよね。例えば、民法や借地借家法、宅地建物取引業法などがあげられる。また、各自治体の条例なども含まれるよね。東京都では、敷金の返還に関するルールを条例で定めている。さらに、不動産業界で定めている自主的な取り決めやルールも守るべき基準のひとつだね。

父 なるほど。

子 消費者保護法という法律があることはお父さんも知っているよね。不動産業界においても、例えば土地売買契約を約定解除権に基づき解除する際に、損害の額をめぐりこの消費者保護法の消費者契約の条項に関する規定が持ち出されることがあると聞いたよ。

父 はー…

子 セールストークも、社会常識の範囲を超えて消費者にとって誤解を招きそれが契約する際の大きな要素となっていた場合には、あとでトラブルになりかねないね。

父 あらかじめきちんと話をしておくことが大切ってことか。



息子 守さん(21歳)

子 まさにそのとおりで、説明責任っていわれているんだ。敷金の返還に関するルールの説明も同様だね。後で言った言わないのトラブルを避けるためにも、書面できちんと確認・保存しておくことが大切なんだ。

父 そんなに大げさなことではなく、要は関係諸法規を守り、説明すべきことはきちんと説明をするということか。

子 この当たり前のことを守らないと、①刑事上の責任、②民事上の責任、③行政上の責任にとどまらず、④社会的責任・制裁、⑤生産的時間の喪失といった様々な責任や制裁を受ける結果を招くことになるという認識を持つことが大切なんだ。

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 ～

(2006年9月号掲載)

(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園元一級建築士らによる構造計算書偽装事件は、多くの住民に耐震性への不安や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。

この様な状況を踏まえ、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

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)

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)

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)

不動産関連法規及び 施行規則等の 改正ポイント集

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士 江口 正夫

本ポイント集は、ここ数年の不動産に関連する法律及び政省令等の改正内容を簡潔にまとめたものです。本体から取り外し、日常業務でお役立てください。

1 不動産登記法の改正（平成16年6月18日公布、平成17年3月7日施行）

(1) 登記申請の方法は2種類に

改正法では、登記の申請は従来からの書面による申請と併存してオンライン申請を導入した。現在までのところ、オンライン申請はすべての登記所で認められているわけではなく、法務大臣が指定した「オンライン指定庁」のみで認められている。

(2) 出頭主義の廃止

新法ではオンライン申請の導入に伴い出頭主義を廃止し、郵送による登記申請が認められるようになった。

(3) オンライン指定庁での権利証（登記済証）の廃止

改正前は登記申請に係る本人確認手段として権利証（登記済証）が用いられていたが、オンライン指定庁では権利証はオンラインでは送付できないこと等から、権利証に代わる本人確認手段として「登記識別情報」の制度が導入された。

(4) すべての登記所で保証書の制度が廃止

改正法では、オンライン指定庁であるか否かにかかわらず保証書による登記申請は廃止され、権利証や登記識別情報を紛失した場合には、登記は「事前通知制度」又は「資格者代理人による本人情報提供制度」によって行われることになった。

(5) すべての登記所で「登記原因証明情報の提供」が必要に

改正法では、すべての不動産の権利に関する登記の申請をする場合には、必ず登記原因を証明する「登記原因証明情報」を提供しなければならないこととなった。実体法上はともかくとして、少なくとも不動産登記法上は中間省略登記は原則として認められないことを改めて示す結果となっている。

2 不動産登記法の一部を改正する法律

（平成17年4月13日公布、平成18年1月20日施行）による筆界特定制度の創設

(1) 筆界特定制度

この改正により筆界特定制度が創設された。筆界特定を裁判所ではなく法務局・地方法務局に申請

し、登記官が筆界特定をすることにより境界紛争を速やかに解決することを企図して本制度が導入された。

筆界特定は、登記官のうち、法務局・地方法務局の長が指定した「筆界特定登記官」が筆界調査委員の意見を踏まえて公法上の筆界を現地において発見し、特定することにより行われる。

(2) 境界確定訴訟との関係

筆界特定制度が導入された後も当事者は境界確定訴訟を提起することが可能である。筆界特定がなされた場合であっても、当該土地の境界確定訴訟にかかる判決が確定したときは、当該筆界特定は境界確定判決と抵触する範囲においてその効力を失うこととなる。逆に、境界確定訴訟の確定判決が出された場合には、その後は当該土地境界については筆界特定の申請をすることはできなくなる。

3 宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令

(平成18年3月13日公布、平成18年4月24日施行)

最近のアスベスト被害や耐震構造計算書偽装問題等を踏まえて、宅地建物取引業法35条1項12号の規定に基づく宅地建物取引業法施行規則16条の4の2についての改正が行われ、アスベスト診断と耐震診断に関する説明が重要事項に追加されることとなった。説明義務は、建物の売買のみならず賃貸の媒介等の場合にも適用される。

(1) アスベスト調査に係る重要事項説明

説明義務の対象となる建物は、建物の売買又は賃貸借の媒介等を行う場合のすべての建物が対象となる。

売主や貸主に問い合わせた結果、アスベストに関して調査したことがないということであれば、その旨を説明すれば足り、調査記録がある場合には、①調査の実施機関、②調査の範囲、③調査方法、④調査年月日、⑤石綿の使用の有無、⑥石綿の使用の箇所や状態等について説明することが必要とされている。

(2) 耐震診断に係る重要事項説明について

耐震診断に係る重要事項説明の場合には、いわゆる旧耐震基準に基づき建築された建物がその対象となる。具体的には、建築確認済証の交付年月日が昭和56年3月31日以前の建物がこれに該当する。建築確認済証等がない場合には、建物の表題登記をもとに判断され、①居住用建物で区分所有でないものは表題登記日が昭和56年12月31日以前の建物が、②区分所有建物や事業用建物は表題登記日が昭和58年5月31日以前のものが対象となる。

耐震診断に関する調査も、アスベストに関する調査と同様に、①耐震診断記録があるか否かの調査・説明義務と、②耐震診断記録がある場合にはその内容についての調査・説明義務の2つの義務があることになる。

4 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

平成18年6月14日、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が制定され、その中で宅地建物取引業法の一部が改正された。この改正は平成18年12月20日に施行される。

(1) 法35条の重要事項説明事項の追加

この法改正では、宅地又は建物の売買につき、法35条の重要事項説明事項の追加として、「宅地又は

建物の瑕疵担保責任の履行に関し保証保険契約の締結等の措置を講ずる場合のその措置の概要」が挙げられている。改正法は売主等が瑕疵担保に関する履行保証保険等に加入すること自体は義務付けられていないが、宅地建物取引業者は売主が保険加入等の措置を講じているか否かを説明する義務があることになった。

(2) 法47条の不実告知等の対象事項の追加

改正法は、不実告知等は契約の勧誘の場合のみではなく、申込みの撤回、解除の場合や取引上生じた債権の行使に関する場面でも法47条の故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為の禁止が適用されることを明らかにした。

禁止事項の追加として、「宅地・建物の所在、規模、形質、利用の制限、環境、交通等の利便、代金・借賃等の対価の額、支払方法その他の取引条件、宅建業者及び取引関係者の資力・信用に関する事項で宅建業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」が加えられている。とりわけ「宅建業者及び取引関係者の資力・信用に関する事項」が対象とされていることに留意する必要がある。

また、改正法では罰則が別表1(次ページ)のとおり強化されている。

5 信託業法の改正と信託受益権販売業者の登録制度の創設

(平成16年12月3日公布、平成16年12月30日施行)

信託業法が改正され、信託業が信託銀行のみではなく一般に門戸開放されるとともに、新たに信託受益権販売業者の登録制度が導入され、信託受益権の販売ないしはその代理又は媒介を業とする者は、信託受益権販売業者としての登録をしなければならなくなった。このため、売買対象不動産が信託に付され、その売買が信託受益権売買の形式を取る場合には、実物不動産の売買とほとんど同様であるにもかかわらず、宅地建物取引業者はその販売あるいはその代理、媒介を行うことができなくなった。このため、信託に付された不動産の売買を自ら行い、あるいはその代理、媒介を行おうとする者は信託受益権販売業者としての登録が必要になったことに注意する必要がある。ただし、この規制は信託受益権の販売に関する規制であって、信託受益権の購入について規制するものではない。

6 宅地建物取引業法の一部の改正

証券取引法の改正(金融商品取引法の成立)に伴い、信託受益権の購入についても購入検討者に情報を提供し保護する必要があることから、宅地建物取引業法においても信託受益権の購入検討者に対する重要事項説明義務が新たに定められることとなった。先の改正信託業法における信託受益権販売業者の登録制度は信託受益権の販売に関する規制にとどまっていたが、これにより購入者に対する法的保護も図られることになる。

この宅地建物取引業法の改正は、金融商品取引法の施行の日から施行されることとなる。金融商品取引法は公布の日(平成18年6月14日)から1年6か月以内に施行されることになっており、平成19年12月14日までに施行される予定である。

7 消費者契約法の一部を改正する法律(平成18年6月7日公布、平成19年6月7日施行)

消費者契約とは事業者と消費者との間の契約で労働契約以外のものをいう。現行の消費者契約法は平成13年4月1日に施行されており、事業者の不当な勧誘行為があった場合には消費者は契約を取り消す

ことができるものとし、不当な契約条項が使用された場合は当該条項は無効とする旨を規定している。その内容は別表2のとおりである。

しかし、消費者契約に関連した被害は同種被害が多数発生すること、現行消費者契約法により被害を受けた消費者を個別的・事後的に救済することはできるが同種被害の広がりを事前に防止することが困難であること、消費者被害の発生・拡大を防止するには事業者の不当行為自体を抑制する方策が必要であると考えられること等から、この度、消費者契約法が改正され、一定の消費者団体（適格消費者団体）に事業者の不当な行為に対する差止請求権を認める消費者団体訴訟制度が新たに導入されるに至った。

別表1

《宅地建物取引業者に対する罰則の強化》

		現 行 法	改 正 法
重要事項の不実告知	行為者	1年以下の懲役 50万円以下の罰金	2年以下の懲役 300万円以下の罰金
	法 人	50万円以下の罰金	1億円以下の罰金

別表2

《消費者契約法における不当勧誘行為、不当契約条項の例》

不当行為の種類		具体的に想定される不当勧誘行為、不当契約条項の例
不当な勧誘行為	(1)不実告知 (4条1項1号)	「この機械を取り付ければ電話代が安くなる」と勧誘し、実際にはそのような効果のない機械を販売
	(2)断定的判断の提供 (4条1項2号)	元本保証のない金融商品を「確実に値上りする」と説明して販売
	(3)不利益事実の不告知 (4条2項)	眺望・日照を阻害する隣接マンション建設計画を知らず、「眺望・日照良好」と説明し、当該マンション建設計画の事実を説明しないで販売
	(4)不退去 (4条3項1号)	消費者の自宅等において、消費者が帰ってほしい旨を告げているのに、長時間にわたり勧誘
	(5)監 禁 (4条3項2号)	事業者の販売店等で、消費者が帰りたい旨を告げているのに、長時間にわたり勧誘
不当契約条項の使用	(1)事業者の損害賠償責任を免除する条項 (8条)	いかなる理由があっても事業者は一切損害賠償責任を負わないものとする条項
	(2)消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項 (9条)	消費者が解約した場合、支払済みの代金を一切返金しないとする条項
	(3)消費者の利益を一方的に害する条項 (10条)	賃貸借契約において、借主に過重な原状回復義務を課する条項

(内閣府資料より)



相続・贈与時の雑種地の評価



雑種地の相続・贈与時の評価について教えてください。



1. 雑種地の評価

雑種地とは、飛行場、プール、変電所敷地、テニスコート、鉄塔敷地、坑口、やぐら敷地、煙道敷地、木場（木ぼり）、水路敷地等様々であり、ゴルフ場、遊園地・運動場・競馬場等、文化財建造物の敷地、鉄軌道用地を除いては、その評価方法が一律に定められています。

(1) 近傍地比準価額方式

雑種地と状況が類似する付近の土地について評価した1㎡当たりの価額を基とし、その土地とその雑種地との位置、形状等の条件の差を考慮して評定した価額に、その雑種地の地積を乗じて計算した金額で評価します。市街化区域の雑種地は、宅地比準方式により評価します。

市街化調整区域の雑種地は、①周囲の状況が純農地、純山林、純原野の場合、②店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや市街化区域との境界付近、③①又は②以外、の三分区に分けて評価します。

①については、付近の純農地、純山林又は純原野の価額を基として評価します。

②については、付近の宅地の価額を基として評価します。家屋の構造、用途等に制限を受ける場合の減価率30%を斟酌割合としますが、周囲に郊外型店舗等が立ち並び、宅地価格と同等の価格で取引が行われている場合の斟酌割合は0%とします。

③については、原則として、建物の建築が禁止されている区域であることから、減価率50%を斟酌割合とします。

(2) 倍率方式

雑種地の固定資産税評価額に、国税局の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価します。

2. 雑種地に係る賃借権の評価

雑種地に係る賃借権とは、材料置場、構築物等の敷地の用に供されている土地に係る権利のことをいい、その評価は、地上権に準ずる権利として評価することが相当と認められる賃借権かどうかによって区分されています。

賃借権の存続期間については、契約によって定めら

れた期間を基本としますが、所有する構築物等の状況により、その期間が更新されることが明らかであると認められるときは、更新により延長されると認められる期間を加算した期間となります。

なお、賃借権のうち、臨時的な使用に係るものや、賃貸借期間が1年未満のものは、評価しません。

(1) 地上権に準ずる権利として評価することが相当と認められる賃借権

次のような賃借権が該当します。

- ① 賃借権の登記がされているもの
- ② 設定の対価として権利金その他の一時金の授受のあるもの
- ③ 堅固な構築物の所有を目的とするもの

このような賃借権の評価は、次のA Bのいずれか低い価額で評価されます。

A 雑種地の自用地価額×残存期間に応ずる法定地上権割合（相続税法23条）

B 雑種地の自用地価額×賃借権が借地権であるとした場合の借地権割合

(2) (1)の賃借権以外の賃借権

雑種地の自用地価額×残存期間に応ずる法定地上権割合（相続税法23条）×1/2

3. 賃借権の目的となっている雑種地の評価

(1) 地上権に準ずる権利として評価することが相当と認められる賃借権の目的となっている雑種地 次の①②のいずれか低い価額で評価します。

① 雑種地の自用地価額－上記2.(1)により計算した賃借権の価額

② 雑種地の自用地価額－雑種地の自用地価額×残存期間に応ずる財基通86(1)イ(省略)の割合

(2) (1)の賃借権以外の賃借権の目的となっている雑種地 次の①②のいずれか低い価額で評価します。

① 雑種地の自用地価額－上記2.(2)により計算した賃借権の価額

② 雑種地の自用地価額－雑種地の自用地価額×残存期間に応ずる財基通86(1)イ(省略)の割合×1/2



借家人による有益費償還請求

Q

賃貸借契約終了の際に、借家人から、契約期間中に賃借建物の前面の通路を舗装しているのので、舗装に要した代金全額を支払ってほしいとの請求がきました。応じる必要があるのでしょうか。

A

1. 賃借人の有益費償還請求権

賃借人の請求は、民法608条2項に定められている有益費償還請求権を根拠にしているものと思われます。有益費とは、物を改良し、物の価値を増加させるための費用をいいます。民法では、賃借人は、契約期間中に有益費を支出したときは、賃貸借契約が終了したときに、価格の増加が現存している場合に限り、賃借人がそのために支出した額又は増加額を賃貸人に対して償還請求することができるものと定めていますので、元賃借人はこの規定を根拠に舗装に要した代金額を請求しているものと思われます。

したがって、賃貸人としては、元賃借人からこのような請求がなされた場合には、請求内容が民法に定める有益費償還請求権の要件を満たしているかどうかを検討して対応することになります。

2. 有益費償還請求権の発生要件

(1) 改良のために要した費用であること

有益費償還請求権が認められるのは、賃借物に関して改良のために要した費用であって、賃貸物件の価値が客観的に増加するものであることが必要です。この点で、賃借物の保存のために必要な費用は有益費ではなく、必要費として処理されますので有益費には該当しません。

判例では、賃借店舗における表入口の改装工事費、飲食店舗におけるカウンターの改造、流し台の改良費用等が有益費に該当するものとされています。賃借物以外に加えた改良であっても、それにより賃借物自体の価値を増加させるものはやはり有益費として扱われますので注意が必要です。賃貸建物の道路に面した電灯設備の費用が有益費として認められたことがあります。

しかし、建物の価値を客観的に増加させるものでなければなりませんので、通常の用途の建物をカフェ営業用に改造したとしても、判例は有益費ではないとしています。

要するに、「改良のための費用で賃貸建物の価値を客観的に増加したか否か」が判断基準となります。ご質問のケースでは通路部分をコンクリート舗装したと

いうことですが、賃貸建物の前面通路の状況、建物の使用状況等から、それが建物の客観的価値を増加するものであるのか否かの判断をすることになります。和風の風情を重視する日本家屋であれば、必ずしも有益費にはならない場合もあり得ます。

(2) 価値の増加が現存していること

民法が有益費の償還を認めるのは、貸主の不当利得を防ぐとの考慮に基づくものですので、価値の増加が現存していない場合には、有益費償還請求権は認められません。例えば、借家人の費用負担による増築工事により、賃貸人が増築部分の所有権も取得した場合であっても、増築部分が地震や類焼等の双方の責に帰すことのできない事情で滅失した場合には、特段の事情のない限り、いったん発生した有益費償還請求権は消滅するものとされています（最高裁昭和48年7月17日判決）。現時点で価値の増加が現存しているといえるか否かの判断が必要です。

(3) 借家人が支出した金額又は賃貸物件の価値の増加額のいずれかを賃貸人が選択できること

有益費償還請求権は、上記(1)(2)の要件を満たす場合に、借家人が支出した金額か賃貸物件の価値の増加額のいずれかを償還すればよいものとされています。そのいずれかを償還するかは、賃借人ではなく、賃貸人の側が選択できるものとされています（民法608条2項同196条2項）。したがって、有益費償還請求権が認められる場合でも、賃貸人は、賃借人が実際に支出した金額を全額支払う必要はなく、賃借人の支出した額と価値の増加額のいずれか低いほうを選択できることとなります。

(4) 有益費償還請求権の排除特約がないこと

有益費償還請求権に関する民法の規定は任意規定と解されています。したがって、賃貸借契約において、賃借人は有益費償還請求権を有しないものとする旨の特約があるときは、賃借人はたとえ有益費を支出し、その価値増加が現存する場合であっても、有益費償還請求権を行使することができません。

したがって、賃貸借契約書に有益費償還請求権の放棄特約等が記載されているか否かを確認してください。



ペット飼育ルールの説明義務

Q

中古マンションの購入検討客が動物嫌いで、マンション内のペット飼育ルールを大変気に入っています。売買の仲介業務にあたり、どのような注意をする必要があるでしょうか。

A

仲介業者は、マンションにおけるペット飼育のルールを調査し、購入検討客に説明しなければなりません。説明を怠ったり、誤った説明をした場合には、損害賠償義務を負うことになります。

当初ペット飼育禁止として販売されていたところ、売れ行き不振のため販売の途中でペット飼育可に方針が変更されたマンションについて、ペット飼育禁止と説明を受けてマンションを買った購入者から、分譲マンション販売会社（分譲会社）に対する損害賠償請求が認められた裁判例があります（大分地裁平成17年5月30日判決）。

動物嫌いのAは、平成14年2月、建築途中のマンションを購入し、建物竣工後の同年9月に入居しました。分譲会社は、Aに対し、売買契約前にマンション内でのペット飼育は禁止である旨の説明をしていました。ところが実際には販売時の管理規約案にはペットを禁止する条項はなく、マンションの販売が不振だったため、Aの購入後、分譲会社は、ペット飼育可に方針を変更し、ほかの購入者にはペット飼育ができるマンションとして販売を行っていました。

裁判所は、「一般にマンション等の集合住宅においては、入居者が同一の建物の中で共用部分を共同利用し、専用部分も相互に隣接する構造で利用するという密着した生活を余儀なくされ、戸建ての相隣関係に比べ、各入居者の生活形態が相互に重大な影響を及ぼす可能性がある。マンション内における動物の飼育は、こうした建物の構造上、ふん尿によるマンションの汚損や臭気、病気の伝染や衛生上の問題、鳴き声による騒音、咬傷事故等、建物の維持管理や他の入居者の生活に影響をもたらすおそれがあるほか、犬や猫などの一般的なペット類であっても、そのしつけの程度が飼育者によって同様ではなく、飼育者のしつけが行き届いていたとしても、動物である以上、行動、生態、習性等が他の入居者に対して不快感を生じさせるなどの影響をもたらすおそれがある。そこで多くのマンションその他の共同住宅においては、入居者による動物の

飼育によって、しばしば住民間に深刻なトラブルを招くことから、こうしたトラブルを回避するため、あらかじめ動物の飼育を規約で禁止したり、動物の飼育を認める場合には、飼育方法や飼育が許される動物の定義等について詳細な規定を設け、防音、防臭設備を整えるなどして住宅の構造自体を相当整備するなどし、他の入居者に迷惑が掛からないよう配慮されているところである。そして、マンションにおいてペット類の飼育が禁止されるのか、可能であるのかが、購入者にとって、契約締結の動機を形成するに当たって重要な要素となることもあり得ることである。こうした点に加え、マンション業者と購入者との情報の格差や、マンションの管理規約の作成に当たっては、販売業者がその案を準備し、個々の売買契約時に購入者から同意を取得してこれを交付している状況等に照らすと、マンションの販売業者には、購入希望者との売買契約に当たって、少なくとも購入希望者がペット類の飼育禁止、飼育可能のいずれを期待しているのかを把握できるときは、こうした期待に配慮して、将来無用なトラブルを招くことがないように正確な情報を提供しなくてはならない」と判断し、分譲会社の説明義務違反を認めました。

ペットは、これを好ましいと感じる人にとっては家族同然の存在である一方、これを不快に感じる人にとっては穏やかな生活を妨げる非衛生的な存在です。マンションではペットについて多様な感じ方をもった人々が共同生活を営みます。そのため現在ではペット飼育に関するルールが定めておくことが一般的です。

ペットについては好き嫌いのギャップが大きく、いったんトラブルが発生すると、深刻な問題になってしまいます。購入後のトラブルをあらかじめ防止するため、マンションを販売し、あるいはマンション売買の仲介をするにあたっては、それぞれのマンションにおけるペット飼育のルールについて、十分に確認し、あるいは管理組合や管理会社に問い合わせを行ったり、規約や総会の議事録を確認するなどの十分な調査を行った上で、確認、調査の結果を購入検討客に正しく知らせておかなければなりません。

◆ 黄綬褒章受章 ◆

平成18年秋の褒章伝達式が11月16日、国土交通省において行われ、本協会より池田 哲也 全日専務理事・大分県本部長が、多年にわたり国土交通関係業務（宅地建物取引業）に精励された功績により黄綬褒章を受章されました。



福井県本部設立発起人会を開催



藤本発起人代表

平成18年11月13日、福井県本部設立発起人会がユアーズホテルフクイで開催された。冒頭、中西 石川県本部長、川口 全日・保証理事長、齋藤全日組織委員長がそれぞれあいさつに立った。

発起人会は、会員総数27名のうち、出席会員数17名、委任状による出席者数7名、合計24名の出席者数報告に引き続き、選任された佐々木議長のもと、議案が審議された。

第1号議案 福井県本部設立発起人選出に関する件

第2号議案 福井県本部設立発起人代表選出に関する件

両議案は、満場一致で可決承認され、発起人代表に選出された藤本 武敏氏はあいさつの中で、「来年4月25日の設立総会開催に向けて、事務局選定、事務局職員採用、設立総会の準備、地方本部の運営など、皆様のご期待に沿うよう、しっかりとやっていきたい」と語った。



設立発起人の皆さん

◆ 保証だより ◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成18年10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)
10月13日	5件	13,133,920

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成18年10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)
10月 6日	55件	33,000,000
10月20日	187件	114,000,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成18年10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
10月10日	号外230号	48件
10月24日	号外244号	36件

平成18年度 第5回弁済委員会審査結果

平成18年8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
18-8	東京都	日本アンサー(株)	高野 幹弘	13,700,000	10,000,000	認証	4,707,904	会員(買主)との間で取り交わされた土地の再売買契約における残代金の支払を申出人(売主)が求めた事案
18-9				15,400,000		認証	5,292,096	売主会員が、買主申出人に対し下取り保証があると誤信させたとして土地売買契約の解除が認められ、支払済代金の返還を求めた事案
18-55	東京都	(株)アテオハウジング	田中 武男	1,500,000	7,682,606	認証	1,500,000	売主会員の不渡りから土地の売買契約が履行できなくなったとして、買主会員が申し出た事案
18-56	大阪府	(株)豊ハウジング	野村 修	1,500,000	9,500,000	認証	1,500,000	中古土地付建物売買の仲介を行った会員が、申出人から預かった手付金を詐取した事案
18-57	長崎県	(有)ローヤル住宅	竹本 昭彦	133,920	10,000,000	認証	133,920	中古マンションを購入した申出人が、仲介会員から前入居者の滞納管理費を水増し請求された事案
合計							13,133,920	

審査結果	件数	金額
認 証	4社 5件	13,133,920円
条件付認証 保留・再審査	1社 1件	

山形県本部 第42回 全国不動産会議 山形県大会を顧みて

社団法人全日本不動産協会山形県本部
社団法人不動産保証協会山形県本部
大会実行委員長 **伊藤 利昭**



第42回全国大会が、平成18年10月19日山形県民会館大ホールにて開催されました。大会会場には1,300名に上る参加者が集い、大いに賑わいを見せました。

開催にあたり報道陣が注目するなか、華々しく大会の幕が開けたことに関係者一同皆様方に心から感謝を申し上げる次第です。

全国不動産会議式典も参加者の好評を博して閉会し、大会旗は次回開催地の群馬県本部に引き継がれました。

第2部の講演会は、財団法人日本総合研究所会長寺島実郎氏より「世界潮流と日本」という演題で講演していただきました。詰めかけた一般来場者や参加者は講演を聴いて改めて最近の世界を取り巻く状況を振り返りながら感激しておられました。

第3部は、山形県民会館から別会場のパレスグランドで懇親会を開催いたしました。川口理事長作曲による「全日の歌」が流れるなか懇親会会場へ入場しました。第42回山形県大会関係者、来賓あいさつに続き、乾杯にて立食による懇親を深めさせていただきました。

山形の地酒、山形特産ワイン、心づくしの料理、アトラクションと参加の皆さま全員が楽しんでおられました。

翌20日には山形名所の旅に出発され、参加の方々には山形の季節と風土を存分に満喫されたと思います。

この度の第42回全国不動産会議山形県大会の成功に際し、山形県本部会員、東北地区協議会、事務局、関係者各位のご協力を賜りましたことは、若月本部長とともに大会実行委員長として誠に感謝しております。ありがとうございました。

群馬県本部 第43回 全国不動産会議 群馬県大会開催にあたり

社団法人全日本不動産協会群馬県本部
社団法人不動産保証協会群馬県本部
本部長 **笠原 美吉**



来年の第43回全国不動産会議は群馬県で開催されません。群馬県本部会員一同、心より歓迎申し上げます。全国不動産会議が関東地区で開催されるのは実に18年ぶり、群馬県では初めての開催となります。

ここで少し群馬県の紹介をさせていただきます。群馬県は日本列島のほぼ中央に位置し、北は福島県と新潟県、西は長野県、南は埼玉県、東は栃木県に囲まれた内陸県で、まるで空に舞う鶴の形によく似ています。面積のほぼ3分の2が山岳丘陵地で、南東部が関東平野に開かれ、人口は約200万人、そのほとんどがこの平野部に集中しています。

谷川岳や草津白根、浅間など2,000メートル級の山に囲まれ、尾瀬などの湿原、県のほぼ中央を流れる利根川など、変化に富んだ美しい大自然に恵まれています。

群馬県の名物といえば「雷と空っ風」「かかあ天下」が有名ですが、ほかにも高崎の「だるま」、嬭恋村の「キャベツ」は日本一の生産量を誇ります。最近では毎年元旦に県庁前をスタートし、ゴールするニューイヤー駅伝も全国の皆さまにおなじみになりました。そして、温泉も数多くあります。なかでも草津温泉は温泉らしい温泉として全国的にも高い評価を得ております。ぜひ足を延ばして楽しんでいただきたいと思います。

文化遺産としては、日本で最初の官営製糸場として建設された富岡製糸場や長野新幹線開業に伴い廃線となった旧信越線の碓氷峠ではトロッコ列車が走り、急勾配のアプト式軌道の名残を実感できます。

かつて群馬県の産業は養蚕や絹織物が中心だった面影が残っていますが、現在は先進的産業がその座を奪い、大規模事業所が数多く立地しています。

「来年の10月25日、前橋でお会いしましょう」。群馬県本部会員一同、心を込めて準備し、多数の皆さまとお会いできることを楽しみにしています。

地方 本部活動

北海道本部

- 10/2(月)・宅建試験模擬試験[他7(土)]
- 10/3(火)・広報委員会
- 10/4(水)・総務委員会
- 10/5(木)・会館管理委員会
- 10/6(金)・常任理事会
- 10/11(水)・合同理事会
- 10/30(月)・法定義務研修会

青森県本部

- 10/18(水)・苦情相談
- 10/19(木)・市民相談[他24(火)]
- 10/27(金)・地区公取調査委員研修会

岩手県本部

- 10/6(金)・法定研修会
- 10/10(火)・公取指導委員会会議
- 10/24(火)・監査会

宮城県本部

- 10/4(水)・無料相談[他11(水)、18(水)、25(木)]
- 10/5(木)・綱紀委員会
- 10/6(金)・運営会議
- 10/10(火)・法定研修会
- 10/11(水)・規約特別委員会[他24(火)]
- 10/12(木)・理事会
- 10/13(金)・流通推進委員会・マルチメディア部会合同委員会
- 10/16(月)・取引相談委員会
- 10/17(火)・入会審査委員会・総務委員会
- 10/26(木)・宅建との合同相談苦情処理担当者意見交換会

秋田県本部

- 10/3(火)・入会相談
- 10/6(金)・地域振興局訪問[他13(金)]
- 10/17(火)・監査会・役員会

山形県本部

- 10/4(水)・全国不動産会議山形県大会打合せ[他5(木)]
- 10/12(木)・全国不動産会議山形県大会実行委員会
- 10/31(火)・理事会

福島県本部

- 10/6(金)・財務委員会・総務委員会
- 10/12(木)・ホームページ作成講習会
- 10/26(木)・監査会
- 10/27(金)・公取調査員研修会
- 10/30(月)・入会審査委員会
- 10/31(火)・栃木県役員研修会

茨城県本部

- 10/3(火)・取引相談
- 10/13(金)・監査会・理事会・決算報告

栃木県本部

- 10/6(金)・財務委員会
- 10/12(木)・理事会[他27(金)]
- 10/15(日)・組織委員会(取引主任者試験日PR活動)
- 10/16(月)・入会調査
- 10/31(火)・役員研修会

群馬県本部

- 10/5(木)・綱紀・資格審査委員会・全国不動産会議群馬県大会実行委員会
- 10/11(水)・無料相談[他25(木)]
- 10/13(金)・入会説明会[他27(金)]
- 10/16(月)・正副本部長会議
- 10/23(月)・監査会
- 10/26(木)・理事会・役員研修会
- 10/28(土)・支部ポーリング大会・懇親会

埼玉県本部

- 10/4(水)・支部パソコン教室[他16(月)、17(火)]
- 10/11(水)・旅行[~12(木)]
- 10/21(土)・支部無料相談[他22(日)]
- 10/25(水)・取引相談委員会
- 10/27(金)・監査会

千葉県本部

- 10/2(月)・入会説明会[他10(火)、16(月)、30(月)]
- 10/5(木)・財務委員会・通常理事会・流通推進委員会・研修旅行合同委員会
- 10/11(水)・総務委員会
- 10/13(金)・入会審査委員会[他27(金)]・教育研修委員会
- 10/16(月)・取引相談委員会
- 10/18(水)・税務相談会
- 10/24(火)・パソコン講習会
- 10/26(木)・常務理事会
- 10/30(月)・無料相談

東京都本部

- 10/4(水)・入会説明会・法律相談[他11(水)、18(水)、25(木)]
- 10/5(木)・取引相談委員会聴聞会[他12(木)、19(木)、26(木)]
- 10/6(金)・入会促進特別委員会
- 10/10(火)・入会資格審査委員会[他31(火)]・流通情報交換会
- 10/12(木)・入会促進特別委員会視察
- 10/16(月)・幹部会
- 10/17(火)・取引主任者法定講習会
- 10/18(水)・入会説明会
- 10/23(月)・入会資格審査
- 10/24(火)・組織広報委員会

- 10/25(水)・新入会員研修会
- 10/26(木)・レインズIP・ZeNNET利用説明会
- 10/27(金)・支部会計報告会
- 10/30(月)・パソコン教室

神奈川県本部

- 10/5(木)・子ども110番のお店結成式
- 10/17(火)・財務委員会・総務委員会
- 10/20(金)・新規免許業者講習会
- 10/23(月)・監査会・教育研修委員会
- 10/26(木)・法定講習担当委員会

山梨県本部

- 10/2(月)・流通推進委員会[他10(火)]
- 10/3(火)・理事会
- 10/5(木)・取引相談委員会
- 10/12(木)・役員会
- 10/17(火)・財務委員会会計監査
- 10/25(水)・組織委員会

新潟県本部

- 10/1(日)・取引相談委員会
- 10/5(木)・親睦ゴルフコンペ懇親会
- 10/6(金)・親睦ゴルフコンペ
- 10/10(火)・取引相談委員会
- 10/11(水)・ゼネット研修会
- 10/21(土)・電話による取引苦情相談[他22(日)]

富山県本部

- 10/5(木)・法定業務研修会
- 10/16(月)・監査会
- 10/23(月)・役員会

石川県本部

- 10/3(火)・福井県本部設立準備委員会[他26(木)]
- 10/16(月)・福井県庁訪問
- 10/27(金)・財務委員会

岐阜県本部

- 10/25(水)・役員会・監査会

静岡県本部

- 10/5(木)・支部無料相談[他11(水)、25(木)]・06住まい博 静岡住宅展[~10(火)]
- 10/6(金)・新入会員研修会
- 10/12(木)・監査会
- 10/13(金)・MVC打合せ会[他18(水)]

愛知県本部

- 10/2(月)・資格審査委員会
- 10/6(金)・新入会オリエンテーション・理事会
- 10/11(水)・監査会・支部ゴルフコンペ
- 10/12(木)・建築総合展NAGOYA2006[~14(土)]
- 10/17(火)・取引相談委員会
- 10/24(火)・資格審査検討委員会[他27(金)]・一般研修会

10/25(水)・支部ゴルフコンペ
10/26(木)・県建設部建設業不動産課聴聞会

三重県本部

10/2(月)・組織資格審査委員会
・教育研修委員会
・合同理事会
10/5(木)・地域安全・暴力追放県民大会

滋賀県本部

10/1(日)・部落解放研究全国集会分科会
10/2(月)・部落解放研究全国集会全体集会
10/5(木)・大津市湖都ヶ丘保留地販売運営委員会
10/6(金)・官民合同事前審査
10/7(土)・「なくそう犯罪」安全なまちづくり県民大会
10/11(水)・京滋合同ゴルフコンペ
10/12(木)・「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」プロジェクトチーム会議
10/16(月)・財務委員会
・監査会
10/18(水)・全国不動産会議研修旅行[~20(金)]
10/25(水)・部落解放人権政策確立要求滋賀県実行委員会連続学習会
10/27(金)・入会審査会

京都府本部

10/3(火)・無料相談[他17(火)]
10/5(木)・官民合同実態調査事前審査会
10/10(火)・入会審査会[他24(火)]
・認証上申審査会
・運営会議
10/12(木)・ゼネットパソコン研修会[他13(金)]
・正副本部長会議
・理事会
10/17(火)・三丹支部研修会
10/24(火)・財務委員会

大阪府本部

10/4(水)・無料相談[他18(水)]
10/11(水)・取引相談事前審査会
・組織委員会
10/12(木)・運営会議
10/13(金)・入会申込締切
・流通推進委員会
・会員支援委員会
10/16(月)・入会審査会
10/23(月)・入会希望者研修会
10/25(水)・認証上申審査会
10/27(金)・理事会
・総務・財務委員会
10/30(月)・入会者実務研修会

兵庫県本部

10/2(月)・宅建講座[他5(木)、10(火)、12(木)]
10/4(水)・直前模擬試験
・宅建講座補講
10/10(火)・ユースネット倶楽部委員会
10/12(木)・総務委員会
・入会者実務研修会
・名刺交換会・懇親会
・流通推進委員会

10/13(金)・尼崎市不法広告物除去作業
・支部監査会・理事会
・支部特別事業検討委員会[他24(火)]

10/15(日)・支部特別事業
10/16(月)・支部監査会
10/17(火)・監査会
10/18(水)・親睦旅行[~20(金)]
10/20(金)・入会者実務研修会
10/24(火)・支部組織委員会
10/26(木)・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・入会審査委員会
・合同理事会

奈良県本部

10/3(火)・法定義務研修会
10/12(木)・無料取引相談[他26(木)]
10/23(月)・入会実務者研修会
10/24(火)・会員支援パソコン研修会
10/27(金)・運営会議
・理事会

和歌山県本部

10/15(日)・宅建主任者試験 PRチラシ配布
10/23(月)・入会審査会
10/24(火)・官民合同実態調査事前審査会
10/25(水)・監査会

鳥取県本部

10/24(火)・監査会
10/25(水)・法定研修会

島根県本部

10/17(火)・監査会
10/29(日)・視察研修

岡山県本部

10/17(火)・取引相談委員会

広島県本部

10/4(水)・広報組織委員会
10/12(木)・審査委員会
・定例理事会
10/18(水)・監査会
10/24(火)・綱紀委員会

山口県本部

10/18(木)・企画広報、組織拡大委員会
10/30(月)・山口ケーブルTVCM放送開始

徳島県本部

10/2(月)・無料相談[他12(木)、17(火)、27(金)]
10/16(月)・監査会
10/23(月)・入会審査会[他24(火)]

香川県本部

10/2(月)・無料相談[他16(月)]
10/20(金)・理事会

愛媛県本部

10/3(火)・入会審査委員会
10/11(水)・合同理事会
10/13(金)・監査会
10/23(月)・入会審査委員会[他24(火)]

10/24(火)・暴力・銃器追放愛媛県大会
10/25(水)・入会審査委員会[他26(木)]

高知県本部

10/11(水)・無料相談[他25(水)]
10/18(水)・広告審査会
10/23(月)・理事会
・監査会
10/29(日)・一日無料相談

福岡県本部

10/3(火)・組織委員会
10/6(金)・監査会
10/11(水)・常務理事会
10/12(木)・流通パソコンセミナー[他26(木)]
10/23(月)・入会審査委員会
10/24(火)・新会員オリエンテーション
・研修会
10/27(金)・理事会
10/31(火)・宅建協会訪問

佐賀県本部

10/3(火)・無料相談
10/23(月)・財務委員会
10/24(火)・監査会

長崎県本部

10/12(木)・入会審査委員会
・理事会
10/17(火)・取引相談委員会
10/24(火)・綱紀委員会
・理事会
・監査会

熊本県本部

10/2(月)・特別委員会
・理事会
10/6(金)・苦情取引相談[他20(金)]
10/12(木)・入会審査
10/22(日)・研修視察旅行[~23(月)]
10/26(木)・県本部事務所移転
10/27(金)・監査会

大分県本部

10/12(木)・研修企画委員会
10/23(月)・入会面接
10/27(金)・監査会

宮崎県本部

10/2(月)・取引相談
10/7(土)・2006 みやざき住みよい家づくり展
[~9(月)]
10/13(金)・監査会

鹿児島県本部

10/12(木)・監査会
10/13(金)・取引相談委員会
10/15(日)・組織活動 試験会場パンフレット配布

沖縄県本部

10/13(金)・火災保険説明会
10/24(火)・理事会



平成18年10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	都道府県	市町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)アスクゲート	東京都	文京区	(有)ケーエフ企画	三重県	尾鷲市	(有)紀北不動産販売
	函館市	(株)ビルドマスター		あきる野市	ホットアーツ		松阪市	(有)ミナト商事
	札幌市	(株)K企画		豊島区	(株)マイルーム	京都府	伊勢市	アトラス(株)
	札幌市	(有)リ・ウインズ		港区	赤坂・六本木賃貸(株)		京都市	朝倉エステート
宮城県	仙台市	(株)コア・ライフ	豊島区	(株)ユウカ・エステート	大阪府	京都市	(株)ケーシージー	
	黒川郡	(株)フォレスト	国分寺市	(株)ルームレント		京都市	(株)イッセイ建設	
	亶理郡	(有)グリーンサークル亶理店	武蔵野市	(株)トーションコミュニティ	大阪市	レオハウジング(有)		
福島県	福島市	(株)グレース	渋谷区	(株)宗月	大阪市	(株)タカラクエイト		
群馬県	桐生市	(株)ドルチェ	千代田区	(株)山翔	枚方市	大京ハウジング(株)		
	藤岡市	堀米建設(有)	港区	(株)DRマネージメント	羽曳野市	(株)森下技建		
	北群馬郡	(株)アーバンライフ	中野区	マスターアセットコンサルティング	和泉市	(株)にしの		
埼玉県	さいたま市	(株)ソセイ	渋谷区	N2Bグローバル(株)	枚方市	クオリティハウス匠建(株)		
	越谷市	(株)SHOT PLAN	港区	(株)ボストンゴールドマン	大阪市	エムアンドエム(株)		
	川越市	(株)アイエー	西東京市	(株)芝建設	大阪市	(株)ミヤザック		
	春日部市	長谷川工務店	葛飾区	(株)SKリビング	豊中市	(有)ステージホーム		
	熊谷市	(株)サンアイホーム	中央区	(株)サイ・パートナーズ	東大阪市	不動産エージェンシー		
	日高市	(株)SUISON	港区	(株)パラマウント・キャピタルマネジメント	大阪市	(株)サントラスト		
	さいたま市	トータルスペース(株)	渋谷区	(株)アーバンコア	大阪市	(株)ウィンテージ・エル・エム		
	川口市	(同)セキヤ住地	世田谷区	東横ハウス(同)	大阪市	(株)アートワン		
	草加市	FP事務所えむあい(株)	大田区	(有)セントラルプレイス	大阪市	(株)リアライズ		
	千葉県	館山市	南房総不動産	港区	(株)ディー・トラスト	大阪市	(株)イーグル	
		成田市	(株)ハルコーポレーション	渋谷区	サーフトラスト(株)	高槻市	(株)エターナル	
	東京都	中央区	(株)スコラメディア	中央区	(株)産業技術会議	兵庫県	神戸市	ベストランド(株)
		港区	ブライhtonプレイス(有)	千代田区	(株)オー・エム・エンタープライズ		伊丹市	大福不動産(株)
港区		(株)IMPROVE	江戸川区	(株)OKS	姫路市		(有)ダイコク産機	
新宿区		(株)エフアールエムシー	福生市	(株)大地不動産	奈良県	奈良市	(株)未来	
目黒区		(株)ギブコム	新宿区	(株)ヒット・プランニング		大和高田市	(有)フォレストコーポレーション	
江東区		(株)コンサルタントTATSU	中央区	(株)あみすかん	島根県	出雲市	タナベ企画	
新宿区		(株)東京デフィ	小金井市	(株)レルム	岡山県	岡山市	(有)エコアンドレコ	
大田区		鈴木事務所	目黒区	(株)インベスト		岡山市	(株)プロマイズ	
新宿区		(株)アゲルプロスティ	神奈川県	川崎市	(有)サン・ハウジング	広島県	呉市	(株)ヤマソウ
新宿区		(株)REHOBOTH		茅ヶ崎市	(株)E・P・C		府中市	サカイ不動産(株)
品川区		(株)青葉		相模原市	(株)たいゆう		福山市	(株)エターナル
港区		(株)リアルター		横浜市	(株)ケイアンドアイ	山口県	下関市	エスラインズ
千代田区		(株)さくらリアルティ		平塚市	(有)Wood・Bell		山口市	(株)あすなるコーポレーション
新宿区		(株)ジョイマーク		逗子市	(株)キュリアス	徳島県	徳島市	(株)すだちハウジング
渋谷区		(株)インデックスホーム		秦野市	(有)暉コーポレーション		徳島市	グローバル・コンセプト(株)
新宿区		アイ・エヌ・ジー不動産(株)		川崎市	ベストハウス神奈川貸センター(株)	香川県	丸亀市	(株)T.H.ワークス
練馬区		(有)シルバー館		横浜市	(株)リラックスインターナショナル		愛媛県	今治市
渋谷区	(株)ゼウスリアル	横浜市		ウエスト・イースト(株)	福岡県	宗像市	相和不動産サービス	
福生市	(有)水窪地所	新潟県		長岡市		五部不動産企画	北九州市	(有)サン・ドリーム
新宿区	(株)ピオス・JE			上越市	北陸地所(有)	北九州市	(有)和久	
八王子市	(株)住まいの森 西東京	富山県		富山市	和泉さくら地所	佐賀県	佐賀市	(株)グリーン不動産
品川区	(株)デュアルタップ		富山市	(有)河崎建設	長崎県		長崎市	(株)マリン・ドア
新宿区	(株)アドバンスライフ89	長野県	下伊那郡	(有)ホソダ建工	熊本県	熊本市	(株)管理センター	
大田区	ジオネクス(株)	静岡県	富士市	(有)不動産情報		大分県	大分市	田島建築不動産
港区	C・N・J(有)		静岡市	ハルホームズ(株)	大分市		(株)ジェーピー	
足立区	(株)祐徳		静岡市	(株)建翔	大分市		(株)フジヤマ建設	
豊島区	(有)藤伸		静岡市	ワンズライフ	鹿児島県	鹿屋市	盛栄不動産	
新宿区	(株)レジテックコーポレーション		浜松市	辰己不動産		沖縄県	豊見城市	平良開発
杉並区	(株)マンダラハウス		磐田市	(株)丸信建設	宮古島市		(有)ブカラス	
渋谷区	(株)エターナル		伊東市	(株)シーエスホーム	沖縄市		エス・ディライト(株)	
大田区	ジャパン・トラスト(株)		弥富市	(株)プライド東海	那覇市		(株)クラフト	
三鷹市	(株)ひまわりハウス		半田市	(株)ダイコーポレーション	那覇市		(同)アイランドホーム	
葛飾区	(有)アーキプランニング		西春日井郡	(有)大口建材コンクリート	那覇市		小禄守札不動産	
渋谷区	(株)ルームスタイル		名古屋	アクリード(株)				
八王子市	(株)リンドバーグ		津島市	中部開発(株)				

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■会務運営会議

日時 平成18年10月3日(火)

13時30分～15時

内容 1. 全日創立55周年・保証創立35周年記念式典・記念祝賀会に関する件
2. その他の件

■(社)全日本不動産協会創立55周年、(社)不動産保証協会創立35周年記念式典

日時 平成18年10月4日(水)

13時～17時

■綱紀委員会

日時 平成18年10月5日(木)

10時～11時30分

内容 1. 会員除名申請に関する件
2. その他の件

■広報委員会(月刊不動産編集会議)

日時 平成18年10月5日(木)

10時～12時

内容 1. 10月号の結果報告に関する件
2. 11月号の進捗状況に関する件
3. 12月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■会務運営会議

日時 平成18年10月10日(火)

13時～15時

内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■資格審査委員会

日時 平成18年10月12日(木)

14時～15時

内容 1. 奈良県本部長承認申請に係る資格審査に関する件
2. その他の件

■常務理事会

日時 平成18年10月18日(水)

13時30分～14時30分

内容【審議事項】

1. 本部長辞任に関する件
2. 本部長承認に関する件
3. 地方本部運営に関する件
4. 会員除名申請に関する件
5. 福井県本部設立に関する件
6. 平成19年度土地住宅税制改正要望に関する件(全日)
7. 公益法人改革等対応特別委員会(仮称)の設置に関する件
8. ZeNNETゼネット運営規定一部変更(案)及び画像情報の登録ルールに関する件(全日)
9. 入会者に関する件

【報告事項】

1. 不動産賃貸管理士資格講習に関する件(全日)
2. 物品販売に関する件(全日)
3. 会議スケジュールに関する件
4. 第43回全国不動産会議群馬県大会に関する件(全日)
5. 地方本部会計調査に関する件
6. 協会統一イメージに関する件
7. ZeNNET(Z-REINS)システム改善報告に関する件(全日)
8. 4団体・4機構レインズシステム検討委員会報告に関する件(全日)
9. ZeNNETサーバー入れ替えに関する件(全日)
10. 弁済委員会認証審査結果に関する件(保証)
11. 弁済業務副管理役新任並びに変更に関する件(保証)
12. 平成18年9月末入退会状況に関する件
13. 平成18年9月末会費納入状況に関する件

■本部長会議

日時 平成18年10月18日(水)

14時30分～15時30分

■理事会

日時 平成18年10月18日(水)

15時30分～17時

内容 上記常務理事会に同じ

■第42回全国不動産会議山形県大会

日時 平成18年10月19日(木)

14時～19時30分

(社)全日本不動産協会

■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

日時 平成18年10月5日(木)

11時～13時30分

内容 1. 賃貸管理士制度3団体統一に関する件
2. 平成19年度事業執行に関する件
3. その他の件

■第32回日韓不動産交流会議(役員間の交流会議)

日時 平成18年10月25日(水)

場所 韓国ソウル インターコンチネンタルホテル

(社)不動産保証協会

■弁済委員会

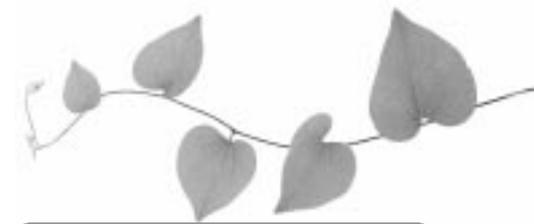
日時 平成18年10月27日(金)

12時～17時

内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟継続案件に関する件

10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	日			
2	月			
3	火	3日(火)・会務運営会議		
4	水	4日(水)・全日創立55周年・保証創立35周年記念式典		
5	木	5日(木)・綱紀委員会 ・広報委員会	5日(木)・不動産賃貸管理士資格特別委員会	5日(木)・第1143回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所50件、従たる事務所8件) 於 東京法務局
6	金			
7	土			
8	日			
9	月			
10	火	10日(火)・会務運営会議		
11	水		11日(水)・近畿地区初任従業者研修	
12	木	12日(木)・資格審査委員会		12日(木)・第1144回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所57件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
13	金		13日(金)・取引価格検討委員会 ・4団体・4機構レインズシステム 検討ワーキンググループ	
14	土			
15	日			
16	月			
17	火			
18	水	18日(水)・常務理事会 ・理事会		
19	木	・本部長会議		
20	金	19日(木)・第42回全国不動産会議山形 県大会		
21	土			
22	日			
23	月		23日(月)・あんしん賃貸協議会 ・不動産取引情報あり方調査検討(委)	
24	火	24日(火)・日韓不動産交流会議(~26)		
25	水		25日(水)・住宅ローン講習(福島)	
26	木			26日(木)・第1145回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所74件、従たる事務所13件) 於 東京法務局
27	金		27日(金)・住宅ローン講習(新潟)	27日(金)・弁済委員会
28	土			
29	日			
30	月			
31	火		30日(火)・不動産賃貸管理士資格講習・ 試験(愛知)	

全日共済会では、会員に対して終身にわたっての保障を実現するため生命共済保障事業を行っています。

共済事業の運営にあたっては、平成8年7月より生命保険会社に制度を委託しております。

平成15年4月より、会員の皆様に対して一層有利になるように制

度の一部改定を実施し、福利厚生の実現を図りました。

今後も会員の皆様方への有利となるような共済会運営を図ってまいります。

その他、詳細については別途共済会規約で定められております。

1. 18歳～75歳の会員に対する生命共済保障

共済金給付内容	支給条件	共済金額
① 一般死亡共済金	病気で死亡したとき又は高度障害に認定されたとき	100万円
② 災害死亡共済金	不慮の事故で、その日から起算して180日以内に死亡及び高度障害に認定されたとき又は法定伝染病により死亡したとき	200万円
③ 災害による障害共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に障害を受けたとき	100万円 ×10%～100%
④ 災害入院共済金	不慮の事故で、その事故の日から起算して180日以内に5日以上120日までの入院をしたとき	1,500円 ×入院日数

※左記①～④は団体定期保険(主契約及び災害保障特約100万円)により給付の準備を行っています。

※共済金は、共済会規約に基づき委託保険会社から直接ご遺族・ご本人にお支払いします。

※共済金特別支払事項に該当する場合は、上記の給付金額が減額されます。

◇上記生命共済保障の運営は三井生命保険相互会社に委託しております。

2. 76歳以上の会員に対する生命共済保障

① 会員資格5年未満を有する者が死亡したとき

..... 10万円

② 会員資格5年以上10年未満を有する者が死亡したとき

..... 30万円

③ 会員資格10年以上を有する者が死亡したとき

..... 100万円

※76歳以上の会員に対する生命共済保障は、自家共済で給付を行っています。

自家共済からの給付の場合は地方本部経由にてお渡しいたします。

会員が亡くなられた場合、共済金をご遺族に対し支払われます。原則は配偶者。配偶者がいない場合はお子様が受取人になっていただきます。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度(1,000万円)

◎ご利用になっていますか? ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

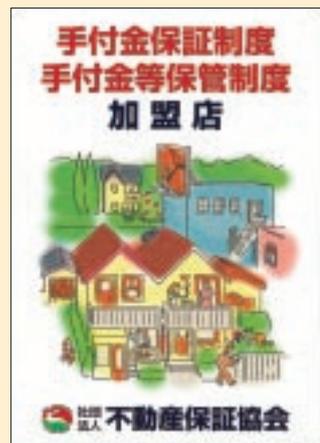
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。
お客様も安心!



Monthly Column

東京圏ワンルーム家賃調査まとまる

住宅新報社は年2回、東京・大阪・名古屋・福岡の4大都市圏を対象にマンションとアパートの家賃調査を実施している。そのうち、東京圏・ワンルームの速報値(2006年9月1日時点)がまとまった。それによると、六本木、広尾、白金台など東京・港区の高級住宅地などでは、今年3月時点の前回比で8%以上上昇していることが分かった。ただ、代々木上原や泉岳寺など都心部でも、わずかに下落に転じる地域があるなど、まだら模様の傾向も見え始めている。

ワンルームで家賃水準が高い上位20駅(周辺)を見ると、前回よりも平均家賃(上限と下限家賃の平均値)が上

昇しているのは13駅で、下落と横ばいが4駅ずつとなった(同順位のため合計は21駅)。

家賃が最も高かったのは東急東横線の代官山で、下限10万円から上限13万6千円となっている。

上昇率が高かったのは日比谷線の六本木(10.1%)、広尾(9.0%)、都営三田線の白金台(8.7%)などの高級住宅地が目立つ。なかでも白金台は前回も8%上昇となっていたため、この1年間で約17%も上昇したことになる。

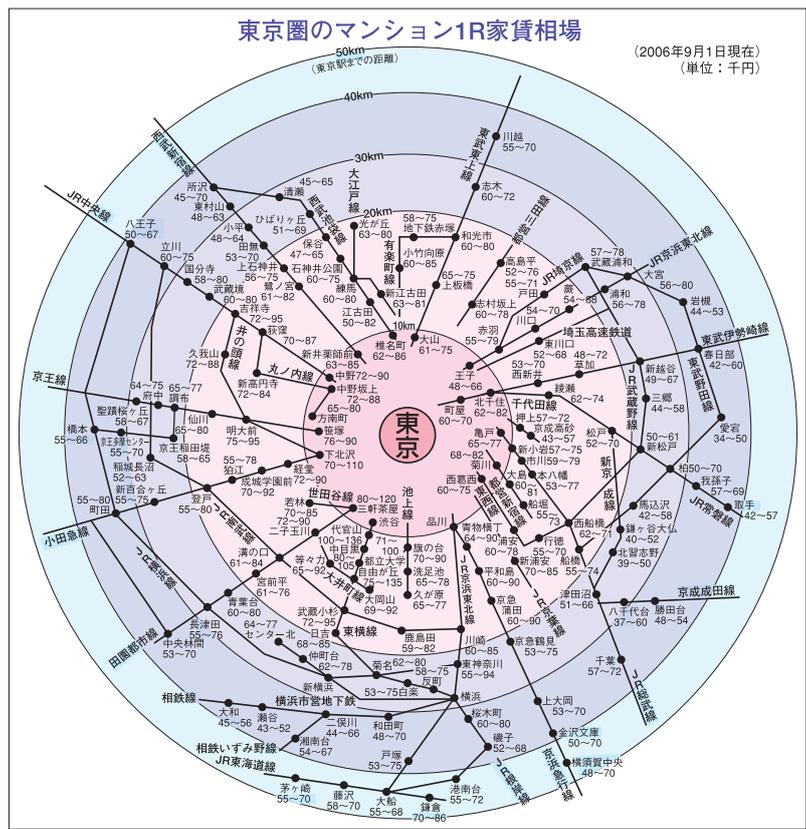
最も賃料が高い東横線代官山は、前回の14.6%上昇から今回は0.4%上昇となり、一服状況。山手線の上野(12.6%)、新宿(8.4%)も上昇が目立っている。

同・都心の赤坂は下限、上限とも横ばいで9万5千円から13万円となっている。

一方、郊外部では逆に下落地点が目立つ結果となっている。新京成線の北習志野(11.8%)、東武野田線愛宕(9.1%)などの下落幅が大きい。北習志野駅周辺では駅から遠いエリアでの家賃引下げが目立ち、下限は前回の4万5千円から3万5千円となった。

反対に、西武池袋線の清瀬(5.8%)、保谷(3.7%)など上昇する地点も散見される。供給がまだそれほど多くないため、需給関係から堅調な相場になっていると推測される。

(住宅新報2006年11月28日号より)



東京圏のワンルーム家賃相場 駅別ランキング(上位20位)

順位	駅名	沿線	平均家賃	変動率
1	代官山	東急東横線	116	0.43
2	六本木	日比谷線	115	10.05
3	赤坂	千代田線	112.5	0.00
4	広尾	日比谷線	109	9.00
5	品川	山手線	107.5	7.50
6	白金台	三田線	106	8.72
7	麻布十番	三田線	105	1.94
7	自由が丘	東急東横線	105	2.44
9	新宿	山手線	103	8.42
10	恵比寿	山手線	102.5	2.50
11	三軒茶屋	田園都市線	100	0.00
12	麹町	有楽町線	99	4.21
13	四ツ谷三丁目	丸の内線	95	5.55
13	白金高輪	三田線	95	▲5.00
15	上野	山手線	94	12.57
16	代々木上原	小田急線	93.5	▲1.58
17	中目黒	日比谷線	92.5	0.00
18	下北沢	小田急線	90	0.00
19	泉岳寺	浅草線	89	▲1.11
20	飯田橋	中央線	87.5	2.94
20	月島	有楽町線	87.5	▲1.69

変動率は2006年3月調査との比較。▲はマイナス。(単位:千円)



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。