

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

2

2007
FEBRUARY

【特集1】

「平成19年度 税制改正大綱まとまる」 ～不動産業界に与える影響～

【特集2】

中小不動産に 新たな資金調達の途を拓く 「ノンリコースローン」

平成19年 新年賀詞交歓会



川口 貢 全日・保証理事長

(社)全日本不動産協会と(社)不動産保証協会は1月15日に、東京・千代田区の赤坂プリンスホテル新館2階「クリスタルパレス」において新年賀詞交歓会を開催した。

冬柴鐵三 国土交通大臣をはじめ、塩崎恭久 内閣官房長官、中川秀直 自民党幹事長ほか、政界、官界、業界団体から多くの来賓が出席した。

主催者あいさつで川口 貢 理事長は、「国民生活並びに経済活動の基盤である不動産の市場活性化の見地から、これまで政策的に措置されてきた特例制度を最低限継続していくべきだ」「平成19年度税制改正大綱によれば、業界が重点的に要望した事項がほぼ認められ、関係各位に感謝申し上げたい」と述べた。

また、「全国47番目となる福井県本部を設立する。これにより、長年の念願であったオールジャパンの組織となり、北海道から沖縄県まで全日ネットワークが確立する。今後、組織連携強化を図るとともに、スケールメリットを生かした会員サービスの充実と多様化する消費者ニーズに対応できるよう、各種不動産業務の専門家養成のための研修や消費者重視の税制、諸政策に関し、研究・提言を進めていきたい」と述べた。



開会あいさつ
藤野 茂樹 全日・副理事長



冬柴 鐵三 国土交通大臣



塩崎 恭久 内閣官房長官



中川 秀直 自民党幹事長



津島 雄二 自民党税制調査会会長



乾杯

藤田 和夫 全宅連会長



中締め
答島 海志 保証・副理事長



会場風景

全日・保証合同 役員研修会を開催

「2007年の経済見通しについて」をテーマに、同日13:00より役員研修会が開催された。講師にりそな銀行専務執行役員 喜沢弘幸氏を迎え、経済市況や昨年に起こった世の中の出来事を織り交ぜながら、今後の経済見通しを解説した。



CONTENTS

2. 平成19年新年賀詞交歓会

4. 【特集1】

平成19年度税制改正大綱まとまる ～不動産業界に与える影響～

9. 【特集2】

中小不動産に新たな資金調達の途を拓く「ノンリコースローン」

16. 税務相談「平成19年度税制改正・事業用資産の買換え特例の延長」

17. 賃貸相談「借家人の倒産と敷金に対する差押通知」

18. 法律相談「通路時効取得の対抗要件」

19. 全米リアルター協会と業務提携

20. 地方本部の動き 福岡県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果／不動産取引情報提供システムの試行運用開始について

22. 地方本部活動

24. 平成18年12月新入会者名簿

25. 平成18年12月会の活動及び各種会議の要旨

26. 平成18年12月の事務局日誌

27. 全日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

「耐震強度偽装事件の教訓は生かされたのか」

*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

●●●●●●●●●● 福井県本部設立のお知らせ ●●●●●●●●●●

福井県本部が設立され、下記の日程により設立総会が開催されます。

◇日 時：平成19年4月25日(水) 15:00～

◇会 場：ホテルユアーズフクイ



【特集1】

住宅ローン減税の確保、バリアフリー改修促進など 平成19年度税制改正大綱 まとまる

平成18年12月14日、与党の税制改正大綱がまとまった。

国土交通省関係では住宅ローン減税の効果を確保する措置が認められたほか、譲渡損失の繰越控除などの延長が認められた。新設されたバリアフリー改修促進税制は当初の要望よりトーンダウンし、現行の増改築ローン減税との選択制として認められた。

以下、住宅税制主要項目結果概要を抜粋して紹介する。

また巻末には、平成19年度税制改正が不動産業界に与える影響について、税理士 玉越賢治氏よりコメントをいただいた。

住宅税制主要項目結果概要

1) 三位一体改革による税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保に関する措置

三位一体改革の税源移譲が住宅ローン減税の控除額に与える影響を緩和し、引き続き無理のない負担での住宅取得を支援するため、平成19、20年の入居

者を対象として、控除期間を15年に延長した制度と現行制度との選択適用を認める特例措置を講ずる。

図1 住宅ローン減税はこうなる
〈平成19年入居者の場合〉

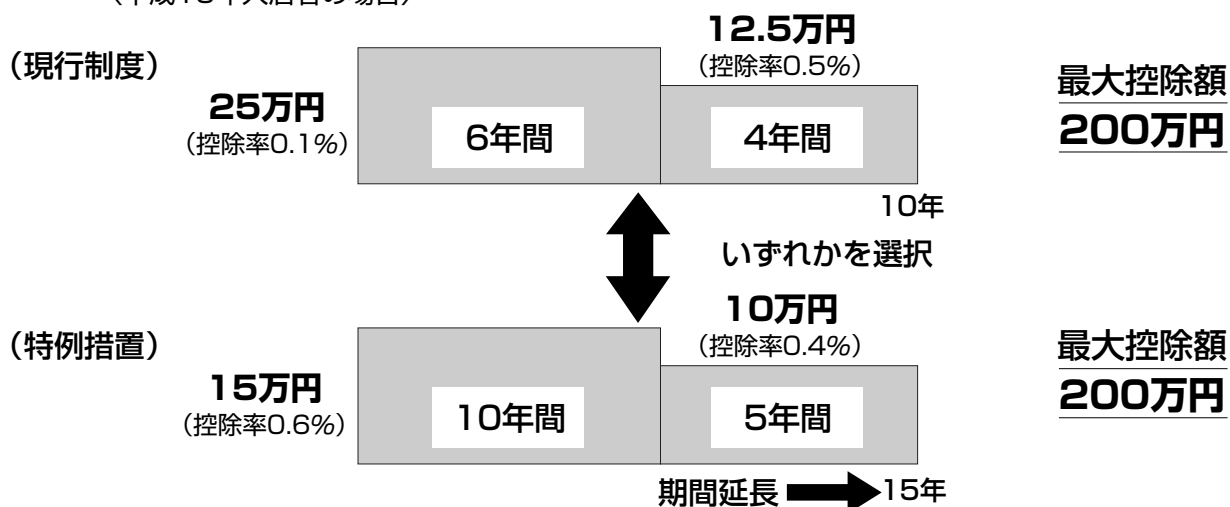


表1 現行の住宅ローン減税と特例措置の比較

	現行の住宅ローン減税	特例措置
控除率及び控除期間	1～6年目：1.0% 7～10年目：0.5%	1～10年目：0.6% 11～15年目：0.4%
控除期間	10年間	15年間
住宅借入金等の年末残高	(平成19年居住の者の場合) 2,500万円以下の部分 (平成20年居住の者の場合) 2,000万円以下の部分	同 左
最大控除額	(平成19年居住の者の場合) 200万円 (平成20年居住の者の場合) 160万円	同 左

2) バリアフリー化の促進

高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる環境整備の促進、居住の安定確保を図るため、特例措置が創設された。また、住宅のバリアフリー改修促進税制については、与党税制改正大綱において、引き続き検討を行うこととされた。

住宅のバリアフリー改修促進税制の創設

高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる環境の整備を促進し、高齢者等の居住の安定の早期確保を図るため、以下のバリアフリー改修工事を行った場合の特例措置を創設する。

- ① 廊下幅の拡幅
- ② 階段の勾配の緩和
- ③ 浴室改良
- ④ 便所改良
- ⑤ 手すりの設置
- ⑥ 屋内の段差の解消
- ⑦ 引き戸への取替え工事
- ⑧ 床表面の滑り止め化

○所得税

平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間に、一定の者※1が自己の居住の用に供する家屋についてバリアフリー改修工事を含む増改築等工事を行った場合、その住宅ローン残高(上限1,000万円)の一定割合を5年間にわたり所得税額から控除する(現行の住宅ローン減税(増改築等)との選択制)。

※1 ①50歳以上の者、②要介護又は要支援の認定を受けている者、③障害者である者、④②若しくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者

○固定資産税

平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、平成19年1月1日以前から存していた家屋のうち一定の者※2が居住するもの(賃貸住宅を除く)についてバリアフリー改修工事を行い、当該改修工事に要した費用から補助金等をもって充てる部分を除いた費用が30万円以上の場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額(100㎡相当分までに限る)を1/3減額する。

※2 65歳以上の者、要介護又は要支援の認定を受けている者、障害者である者

現行の住宅ローン減税の対象となる増改築等の範囲に、一定のバリアフリー改修工事を追加する。

表2 現行の住宅ローン減税とバリアフリー改修促進税制の比較

	現行の住宅ローン減税	バリアフリー改修促進税制
控 除 率	1～6年目：1.0% 7～10年目：0.5%	2.0% (バリアフリー改修工事以外の部分は1.0%)
控 除 期 間	10年間	5年間
ロ ー ン の 限 度 額	19年居住：2,500万円 20年居住：2,000万円	200万円（バリアフリー改修工事相当分） 1,000万円（増改築等工事全体）
ローンの償還期間要件	10年以上	5年以上
工 事 費 要 件	100万円超	30万円超（補助金等をもって充てる部分を除く）
死 亡 時 一 括 償 還	対象外	対象

3) 住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

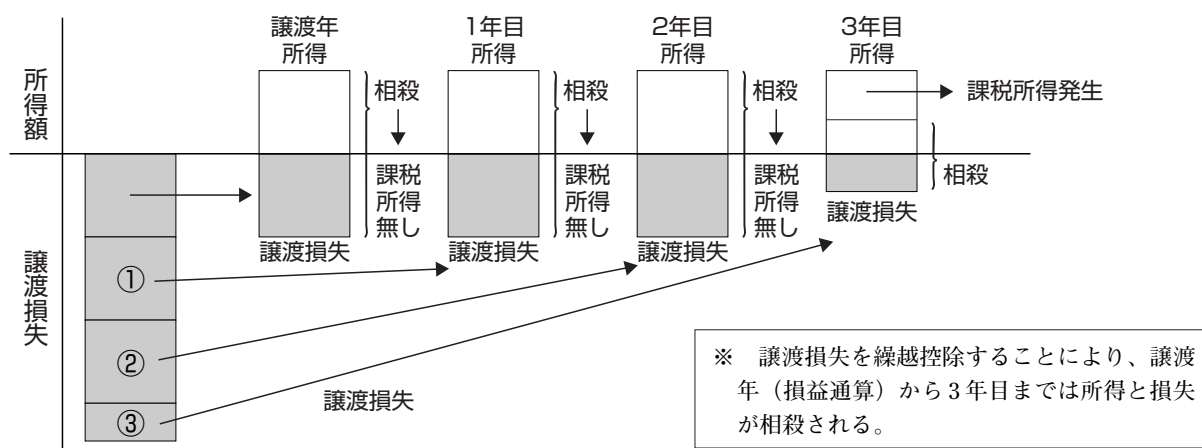
住宅取得時の負担を軽減する登録免許税の特例措置を2年延長する（平成21年3月31日まで）。

- ① 所有権保存登記 1.5／1,000（本則 4／1,000）
- ② 所有権移転登記 3／1,000（本則 20／1,000）
- ③ 抵当権設定登記 1／1,000（本則 4／1,000）

4) 特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度等の延長

1. 住宅を売却する場合に譲渡損失が発生し、ライフステージに応じた適切な住替えが困難となっている者の円滑な買換えを支援するため、特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度を3年延長する（平成21年12月31日までの譲渡に適用）。
2. 住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない者の新生活への再出発を支援する観点から、特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度を3年延長する。

図2 繰越控除制度の仕組み



5) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

多様なライフステージに応じた円滑な住替えを支援し、居住水準の向上、良質な住宅ストックの形成を図るため、居住用財産の買換え及び交換の場合の

長期譲渡所得の課税の特例について、買換え資産の床面積要件の上限(280㎡)を撤廃するとともに、適用期限を3年延長する(平成21年12月31日まで)。

6) 密集市街地における建替計画認定制度に係る特例措置の創設

密集市街地において、特定防災機能の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図り、都市の安全性を確保するため、民間事業者による積極的な建て替えを推進する建替計画認定制度（特定防災機能向上型）について、以下の特例措置を創設する。

① 事業区域内で事業用資産を買い換えた場合の特例措置

○所得税・法人税：課税繰延(80%)

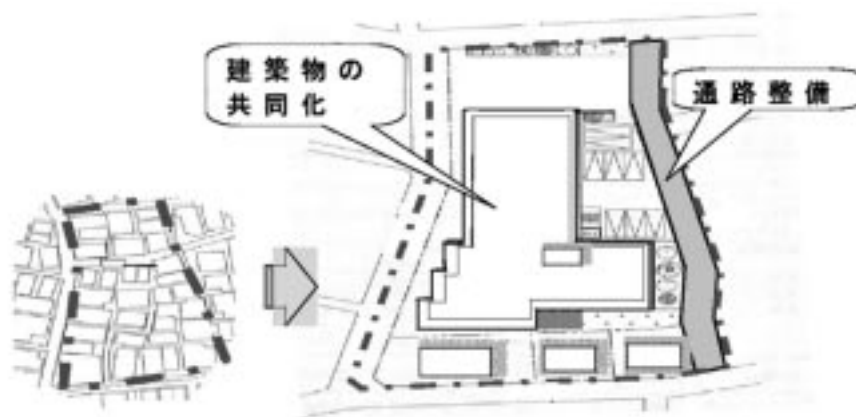
② 事業区域内の土地等を譲渡した場合の特例措置

○所得税：軽減税率

○法人税：5%追加課税の適用除外

③ 事業区域内の土地を取得した場合の特例措置

○不動産取得税：課税標準1/5控除

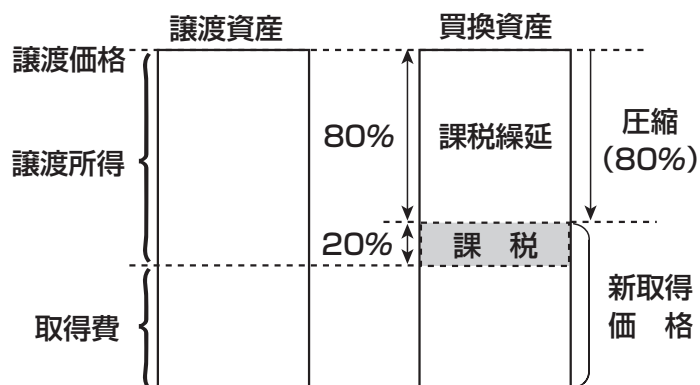


土地関連税制結果概要

1) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

企業の土地等の買換えを活用した新規事業展開や事業拠点の再編を支援することで、都市再生・地域再生、企業による事業再構築を促進し、経済活性化、土地の有効利用を図る観点から、長期(10年超)保有の土地、建物等を譲渡し、国内にある土地、建物、機械装置等に関し、買い換えた場合の特例措置を2年延長する(平成12年3月31日まで)。

○所得税・法人税：譲渡所得の課税繰延・買換え資産の圧縮記帳(80%)



2) 不動産証券化推進のための特例措置の延長（不動産取得税）

不動産の証券化を推進することにより、不動産の流動化や有効利用、経済の活性化を促進する観点から、Jリート・SPCの不動産取得税の課税標準の特例

措置(2/3控除)を2年(平成21年3月31日まで)延長する。

3) 都市の緑の保全、緑化の推進のための特例措置の延長及び拡充

ヒートアイランド現象の緩和等に重要な役割を果たす都市の緑を確保するため、認定緑化施設（市町村の認定を受けた民間事業者が敷地内で設置する屋上緑化施設など）に係る特例措置を拡充の上2年延長する。

固定資産税

緑化重点地区※1内の認定緑化施設 （建築物の敷地面積を 1,000㎡以上→500㎡以上と拡充）	課税標準 5 年間 1/2
緑化地域等※2内の認定緑化施設 （300㎡以上） 〔緑化義務のない建築物に設ける場合〕	課税標準 5 年間 1/2
緑化地域等※2内の認定緑化施設 （300㎡以上） 〔緑化義務のある建築物に設ける場合〕	課税標準 5 年間 1/3 （義務履行に必要な 最低限度部分を除く）

※1 地区計画等緑化率条例による制限を受ける地域を除く

※2 緑化地域等：緑化地域及び地区計画等緑化率条例による制限を受ける地域

『緑化施設のイメージ』



平成19年度税制改正が不動産業界に与える影響

昨年12月14日に自由民主党より、19日には財務省から、それぞれ「平成19年度税制改正大綱」が公表された。これに基づき1月19日に「平成19年度税制改正の要綱」が閣議決定された。今後、「税制改正法案」が国会に上程・審議され、3月下旬（通常3月31日）に国会で可決成立し、4月1日に施行される。通常、法人税については4月1日、所得税については翌年1月1日（場合によってはさかのぼってその年の1月1日）から適用される。今年の不動産関連税制改正の目玉として、減価償却制度の抜本的見直しが挙げられる。

1. 平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産について、減価償却費を計算する上での残存価額（現行10%）が廃止される。

この場合の定率法の償却率は、定額法の償却率（ $1 \div \text{耐用年数}$ ）を2.5倍した数となる（「250%定率法」という）。

例えば、取得価額1,000万円、耐用年数10年の設備の場合、初年度償却費は、次のように計算される。

（現行） $1,000 \text{万円} \times 0.206 = 206 \text{万円}$

（改正後） $1 \div 10 \times 2.5 = 0.25$

$1,000 \text{万円} \times 0.25 = 250 \text{万円}$

2. 平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産については、償却可能限度額（取得価額の95%）を撤廃し、耐用年数経過時点で1円（備忘価額）まで償却する。

この場合において、上記250%定率法による償却費が、法定耐用年数から経過年数を控除した期間内にその時の帳簿価額を定額法で均等償却すると仮定して計算した償却費を下回るときに、償却方法を定率法から定額法に切り替えて、備忘価額まで償却することになる。

3. 平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産については、償却可能限度額まで償却した事業年度等の翌事業年度以後5年間で均等償却を可能とする。

なお、固定資産税については変更がなく、現行の評価方法が維持され、耐用年数経過後も課税を受けることになる。

個人に目を向けると、地主が不動産管理会社又は不動産賃貸会社を設立している場合の、業務主宰役員給与の損金不算入制度や同族会社の留保金課税制度の緩和が挙げられる。

不動産関連税制については他に大きな改正はなく、①特定資産の買換え制度（長期保有資産から土地・建物等への買換え）、特定居住用資産の買換え・交換制度、特定居住用資産の譲渡損失の繰越控除制度等の延長、②相続居住用資産の買換え・交換制度の廃止等が挙げられる程度である。

中小不動産に 新たな資金調達の^{みち}途を^{ひら}拓く 「ノンリコースローン」

モルガン・スタンレー証券株式会社 証券化商品部 善波 真実子

● ノンリコースローンとは？

ノンリコースローンとは、個人や会社の信用力や資産ではなく、対象物件の収益力を評価して実行する融資のことです。いわば「人ではなく物件に対してお金を貸す仕組み」です。よって、担保も対象不動産のみ。一般的な銀行融資のように過去の取引実績や保証人は求められません(注*)。安定した収益が見込める物件ならば、基本的に誰もが利用できる画期的な不動産融資なのです。

ノンリコースローンでは、返済原資が融資対象物件に限定されるため、その他の個人資産に返済義務が及ぶことはありません(注*)。それに対し、従来の銀行融資では、対象物件の価値が下落した場合、担保物件処分後も融資残額すべてを返済する義務が生じ、その返済負担が他の個人資産にまで及ぶことがあります。そのため、「投資した不動産が担保割れし、

借金だけが残った」という悲惨なケースも発生しています。また、そこまでいかなくても「借金返済と税金で手元には何も残らない」とか、「ビルをリニューアルしたくても追加融資が受けられない」、「有望な投資物件があるのに銀行融資が下りない」など、多くの不動産オーナーが現行の融資制度に縛られて身動きのできない状況に陥っています。こうした閉塞状態を打開する資金調達の途、それがノンリコースローンです。

不動産リスクが顕在化している今こそ、リスクを限定できるノンリコースローンの威力が発揮されるのです。

(注*) 事実表明違反・不正行為・環境リスク等の一定の事由を除きます。

● ノンリコースローンの仕組み

それでは、金融機関は、なぜそのようなリスクを限定的にしたノンリコースローンを提供することができるのでしょうか。ノンリコースローンの仕組みは次のようになっています。(図Ⅰ参照) この図は、一般的な投資ストラクチャーの一例であり、実際のスキームは資産の形態や出資方法など場合により異なります。

まず、不動産投資家が出資者となり、対象物件の

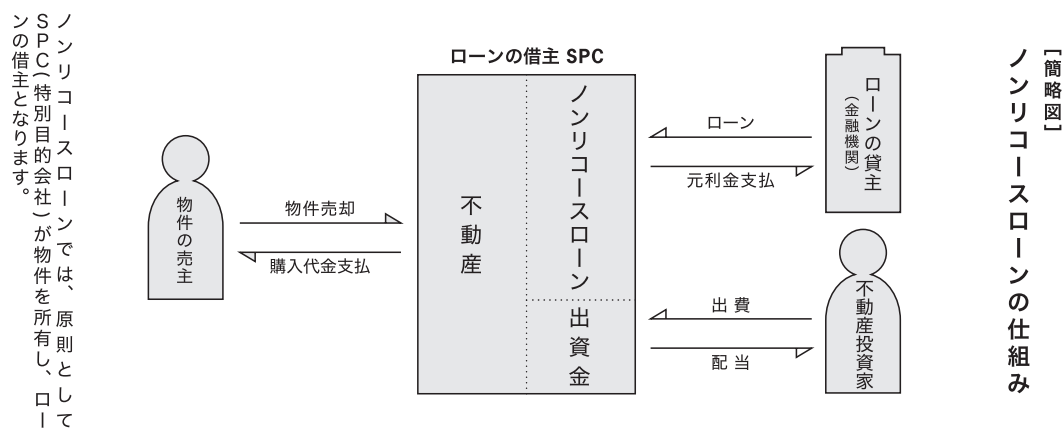
所有・運営を行う特別目的会社(SPC)を設立します。これにより、対象不動産以外からの影響が遮断されます。次に、SPCは投資家からの出資金とノンリコースローンにより物件を取得します。SPCはその物件からの収入から、経費やノンリコースローンの元本・利息及びその他物件の維持管理に必要な金額を差し引き、その残額を配当金として分配します。つまり、投資家(出資者)はSPCから配当として収益の分配を受けることとなります。



ノンリコースローンの対象となる物件には、安定した収益以外にも、汎用性や流通性などが求められます。大都市圏にあるオフィス、賃貸マンションは

もちろんのこと、ショッピングセンターなどの商業施設、ホテル、さらには汎用性のある倉庫、駐車場なども含まれます。

図Ⅰ

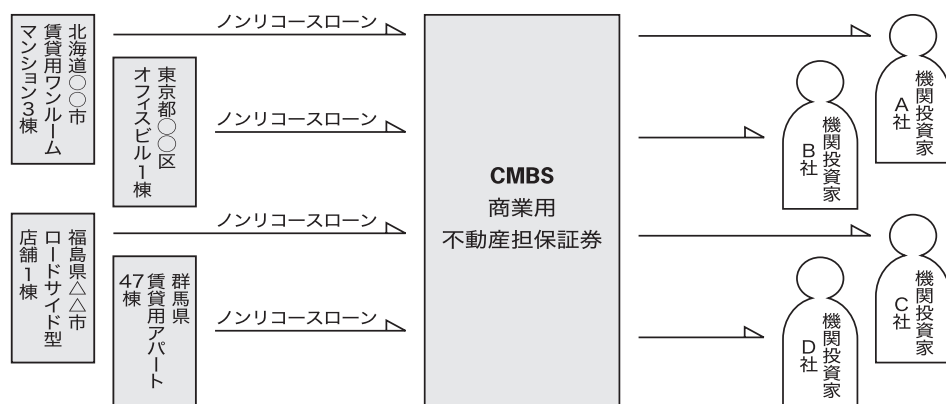


●不動産証券化とは？

ノンリコースローンを提供する金融機関は、証券化のスキームを活用することによって安定的な資金供給を実現しています。具体的には、中小企業や個人投資家向けに提供した小口のノンリコースローンを束ね、CMBSという金融商品に加工して、主に国

内外の機関投資家に販売し、融資資金を回収しています。CMBSとは、Commercial Mortgage Backed Securities (商業用不動産担保証券)の略で、商業用不動産に裏づけされた証券を指します(図Ⅱ参照)。

図Ⅱ



このように、ノンリコースローンは不動産融資と資本市場を連動させる機能を持っています。間接金融が肥大化した日本では、これまで中小企業や個人投資家が資本市場から直接、資金調達する手段はほとんど閉ざされていましたが、証券化を前提とするノンリコースローンの出現がひとつの解決策をもたらしました。また、ノンリコースローンの貸手である金融機関にとっては、担保資産の透明性が確保さ

れることによって、融資の受容力が高まるという利点があります。

「証券化を前提とするノンリコースローン」は、不動産投資を行う中小企業や個人投資家に大きなチャンスやメリットをもたらすだけでなく、日本の不動産市場の活性化にも貢献する画期的な仕組みなのです。

● あらゆる市場環境に対応可能なノンリコースローン

ここで、異なる市場状況におけるノンリコースローンの活用法を見てみましょう。

● **不動産価格上昇時**には、キャピタルゲイン（売却益）が見込めます。投資枠を増やし、高いリターンを狙うチャンスです。ノンリコースローンは物件本位の融資なので、金融機関との過去の取引実績や他の所有資産の有無に関係なく、融資を受けることができます。ノンリコースローンにより、**既存の投資枠を拡大**することでより大きなリターンを享受できるでしょう。

● **不動産価格が横這い**の時は、投資期間中のキャッシュフロー（運用益）が最大になるような投資を考えましょう。ノンリコースローンで投資枠を拡大して運用益を増やすと同時に、複数の不動産に投資して**リスク分散**を図ることが大切です。

万が一、予測に反して不動産価値が暴落した場合も、返済義務が対象物件のみに限定されたノンリコースローンがセーフティネットとなります。

● **不動産価格の下落局面**では、「投資しない」という判断もありますが、下落局面であっても、**不動産価格の下落率より投資期間中の運用益（投資利回り）が上回れば、その差益を享受**できます。不動産の価値を見抜く眼をもった投資家には、むしろチャンスかもしれません。物件が多く買手が少ないため、有利に交渉が進められるからです。投資リスクを限定するノンリコースローンが最大の力を発揮する場面といえましょう。

このように市場と物件の特性を理解し、リターンとリスクを見極めて適切な方法を選択すれば、あらゆる局面において有利な不動産投資が可能なのです。

● 投資不動産の透明性と市場価値を高めるノンリコースローン

ノンリコースローンは「人」ではなく、「モノ（物件）」に融資する仕組み。そのため、従来型ローンによる融資に比べ、対象物件の収益力や内在するリスクをより厳しく審査します。こうしたプロセスを経た不動産は、極めて信頼性の高い物件として市場から評価されます。

ノンリコースローンの融資を受ける場合には、融資対象物件に関する様々な書類や調査資料の提出が求められます。ローンの貸手はこれをもとに法的、物理的、経済的な問題がないかを精査した上で融資を実行します。

この手続を煩雑だと思われるかもしれませんが、借り手個人の信用力に依存する従来型ローンと異なり、対象物件の収益力に対する融資であるノンリコースローンは、借り手と貸手が物件のリスクを共有していく仕組みなのです。一連の審査には確かに手

間とコストがかかりますが、物件に内在する様々なリスクを洗い出して事前に対策を講じれば、不動産投資の安全性は格段に高まります。

管理費の妥当性や修繕計画、積立金の算定など、専門家による詳細な審査結果を物件運営に生かすことで、物件の透明性と収益性、そして市場競争力を高めることが可能です。また、これが結果的に安定したリターンをもたらすことにつながるのです。

さらに、こうした物件は優良な投資物件として流通市場でも歓迎される場合があります。「ノンリコースローンがついたこと」自体が、当該物件の適切な情報開示と運営管理が行われているという信頼の証となるからです。ノンリコースローンは的確な投資判断を導くだけでなく、投資物件の透明性と商品性を高め、将来にわたってより多くの選択肢を持った有利な資産に変える仕組みでもあるのです。

● ノンリコースローンの活用の場

ノンリコースローンは、新規投資用の資金調達だけでなく、投資物件に対する既存ローンの借換え（リファイナンス）にも活用できます。

新規投資：銀行融資が困難である場合や、不動産下落リスクを限定したい、別担保や個人保証を入れたくない場合などに適しています。また、自己資金の投資利回りを高めたいといったニーズにも応えています。

既存ローンからの借り換え：借入条件（金利が高い・元本返済期間が短い）の改善、借入額の増加、借入先の整理等のために行われるケースが多いでしょう。また新規投資の場合と同様に、不動産下落リスクを限定したい、別担保や個人保証を入れたくないといった要望がある場合にも、ノンリコースローンへの借換えが行われています。

では、具体的に、既存ローンからノンリコースローンへ借り換えるメリットとは何でしょう？主なメリットとして、以下の二点があげられます。

● キャッシュフローの改善

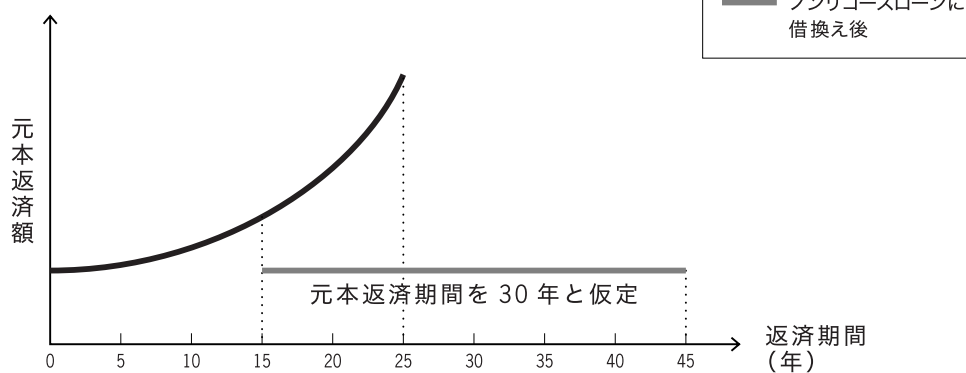
ノンリコースローンに借り換えることで、ローン期間中の元本返済のカーブが緩やかになり、キャッシュフローに余裕がでます。（図Ⅲ参照）ノンリコースローンのローン期間中の必要元本返済額は、実際のローン期間にかかわらず、元本返済期間を30～50年と仮定して設計することが多いからです。

● リスクの限定

ノンリコースローンでは、担保不動産の価値が下がっても、返済原資が融資対象物件のみに限定されるため、その他の資産に返済義務が及ぶことはありません。

図Ⅲ

元本返済額の推移 [イメージ図]



次に、ノンリコースローンの有効な活用例について、以下のケース・スタディを基に考察してみます。

ケース 1

ノンリコースローンに借り換え、ビル事業のキャッシュフローを改善

ビル経営の悪循環を断つリファイナンスの仕組み

Q 「バブル期に賃貸ビル経営を始め、長い不況を乗り越えたにもかかわらず、今になってキャッシュフローが回らなくなってしまいました。不動産市況も好転してきたのに、なぜこのような状況になってしまったのでしょうか？ しかも銀行からは追加融資どころか売却を勧められています。物件を手放すしかないのでしょうか？」（ビルオーナーA氏）

A氏が抱えている問題の主な原因は、「税金」と「ファイナンス」にあります。元利均等返済の場合、返済が進むにつれて経費参入できる利息分が減り、課税所得が増えていきます。加えて15年くらいで設備の減価償却もなくなります。つまり、賃料収入は同じでも、納税額が増えてキャッシュフローが苦しくなるのです。不動産市況は好転していますから、築十数年の物件であっても、適切なメンテナンスやリニューアルを施せば、収益力を高めるチャンスがあります。しかし、修繕費用の手当てができず、悪循環に陥っているケースがとて多いのです。

ビルを手放すのはまだ早いと思われる。ノンリコースローンにリファイナンス（借換え）すれば、キャッシュフローを改善できる可能性が高まります。なぜなら、ノンリコースローンのローン期間中の必要元本返済額は、実際のローン期間にかかわらず、元本返済期間を30～50年と仮定して設計することが多いからです。例えば、15年前に銀行から元利均等25年返済で融資を受けている場合、残り10年で完済するだけの元本返済をローン期間中に行わなければなりません。ノンリコースローンに借り換えれば、ローン期間中の元本返済のカーブはずっと緩やかになり、キャッシュフローに余裕がでます。

しかし、キャッシュフローは改善しても、ノンリコースローンを完済して物件が自分のものになるのが遅れるのでは？と思われるかもしれません。ここで考えたいのは、「何のための賃貸経営か」です。所有することが目的か、それとも安定したキャッシュフローを得てゆとりある暮らしを実現することが目的でしょうか。物件はきちんと稼いでいるのに、返済と税金でお金が残らないのでは、何のための投資かわかりません。しかもローンを完済すれば、物件からの収益すべてが課税対象となるのです。

ノンリコースローンのメリットはキャッシュフローの改善だけではありません。前述のとおり、市況が上向いたタイミングで借り換えれば、融資額のアップという形で物件評価額の上昇メリットを享受で

きますし、市況が悪化してもリスクは自己資金に限定され、他の資産には及びません。ここがノンリコースローンが従来の銀行融資と大きく違う点です。

しかも、今日ではビル市況の好転により、エリアによっては賃料上昇とともに物件評価額も上がっている物件もあり、融資額のアップという形で物件評価額の上昇によるメリットを享受できる可能性もあります。そのような場合には、ノンリコースローンで調達した金額で銀行からの残債務額を清算しても余剰金が出るケースもあり、それを修繕費用に充てて競争力を高めたり、別の物件に投資してリスクヘッジを図りながら投資規模を拡大したりすることもできます。

ケース2

事業承継・相続問題に対する新たな解決策 オーナー企業や商店のスムーズな事業承継

Q「現在スーパーマーケットを営んでいますが、今後の事業承継や相続問題について今から対策を練っておきたいと考えています。私には2人の息子がおり、一人は現在事業を継ぎ、もう一人はサラリーマンとして働いています。2人には平等に資産を分けたいのですが、何かよい解決策はないでしょうか？」(商店経営者B氏)

事業承継と相続は、多くのオーナー企業の経営者や商店主が持つ共通の悩みでしょう。実際、事業主が所有する本社ビルや店舗など、資産の大半が事業に使っている不動産の場合、事業承継と相続に絡んだ問題が発生するケースが多くあります。まず、このような不動産は事業を継続するために不可欠な資産ですから、相続の際に物件を売却して資産を「分配」すること自体、難しいのです。かといって後継者にすべてを譲れば、他の兄弟から不満が出ます。安易に物件を共有にすれば、相続の度に共有者が増えて、問題がますます複雑化してしまいます。



具体的な解決法としては、まず事業後継者がSPC（特別目的会社）を設立し、そこに市場価格で事業用不動産を売却します。SPCはいわば資産保有会社の新しい形です。SPCが不動産を購入するための資金は、後継者の出資金とノンリコースローンで賄います。（図Ⅰ参照）この際、後継者（不動産投資家）が若年である、又は事業実績が浅く信用力が低い場合でも、ノンリコースローンは当該不動産の収益力のみを評価して行う融資ですので、物件さえ基準を満たせば、資金調達が可能となります。後継者の出資金が足りない場合は、親（物件の売主）が不動産の売却代金の一部を生前贈与するか、貸し付ければよいのです。その後、後継者はSPCから不動産を借り受けて賃料を支払います。また、事業を継がないサラリーマンの息子には、この売却代金の一部を分配すれば不公平感も解消されるのではないのでしょうか。ノンリコースローン融資を実行する際、不動産の売買価格や賃料には市場価格が適用されるので、お金の流れも透明化されます。

理想的なケースは、後継者にすべてを残した場合に、他の兄弟が納得して相続権を放棄してくれることですが、そのようなケースは現実的には少ないといえるでしょう。民法上は他の兄弟にも法定相続権があり、遺留分を請求できます。後継者に平等な相続を実現するだけの現金がなければ、事業で使って

いる不動産を売却して他の兄弟に分配するしかありません。しかし、それでは事業を継続することが困難となってしまいます。

兄弟で共有にした場合、不動産の共有持分は換金性や収益性が低くなります。また、共有者間での意見の不一致などによる機動性の低下も問題となってくるでしょう。さらに、兄弟間での共有持分の買取価格をめぐる不満が残ることもあります。

親の個人所有ではなく、資産保有会社に事業用不動産を移している場合も、相続が発生すると同様の問題が発生します。後継者に、他の兄弟の不動産持分や資産保有会社の株式を買い取る資金があればよいのですが、買取資金がなく未分割のままになっていたり、借入金で買い取ったものの、その返済に苦しんでいたりするケースも少なくありません。

ノンリコースローンを使った事業承継のメリットは3つあります。第1に、「親の意思を生前に確実に反映できること」。第2は、「お金の流れがガラス張りになるため、相続争いを未然に防止できること」。第3は、「従来の銀行融資と異なり、ノンリコースローンでは、担保不動産以外の資産に返済責任が及ばないので、後継者のリスクが限定できること」です。

●不動産ノンリコースローンQ&A

過去に、モルガン・スタンレーに寄せられたノンリコースローンにまつわる質問を、以下のとおりQ & A形式でご紹介いたします（下記の回答に含まれる金額及び金利等の数字は、2007年1月現在、モルガン・スタンレーが提示するものです）。

Q ローンの金額の制限はありますか？

A 原則、ご融資の最低金額は3億円としています。融資額の上限は設けていません。

Q 物件価格に対してどれくらいの金額のローンが借りられますか？

A 用途・築年・所在地・収益力など担保物件の特徴や元本返済条件などのローン条件により異なりますが、目安としては物件価格のおおむね70～85%とお考えください。

Q 金利はどれくらいですか？

A 用途・築年・所在地・収益力など担保物件の特徴や元本返済条件などのローン条件により異なります

が、中小不動産に対しては目安としてはおおむね2～5%台とお考えください。

Q 金利の種類は？

A 基本的には固定金利ですが、変動金利の選択も可能です。

Q ローンの期間は何年ですか？

A 基本的には7年間ですが、場合によりそれ以外の期間の設定も可能です。

Q ノンリコースローンでは全く保証はいらないのですか？

A 弊社の定める一定の事由を除き、保証は不要です。

Q 担保物件の用途に制限はありますか？

A 基本的には、安定した収益と市場での売却が見込める物件（違法物件を除く）であれば融資対象とすることが可能です。

Q 築年が古い物件でも借りられるのでしょうか？

A 一定の耐震基準をクリアする必要がありますが、修繕・管理がきちんとなされていれば、築年が古い物件でも基本にご融資が可能です。

Q 新築物件でも借りられるのでしょうか？

A 将来安定的な収益が見込める物件であれば、基本的に新築物件でもご融資が可能です。今後の賃貸プラン等を精査し、その結果に基づきローン条件が設定されます。

Q 自社ビルでも借りられるのでしょうか？

A 第三者テナントに賃貸が可能な物件であれば、基本的に自社ビルでもご融資が可能です。賃料相場や御社の業況等を精査し、その結果に基づきローン条件が設定されます。

Q 区分所有や共有の物件でも借りられるのでしょうか？

A 一定の条件が整えば、区分所有や共有物件でも基

本的にご融資が可能です。

Q 借地上の物件でも借りられるのでしょうか？

A 一定の条件を満たせば、借地上の物件でも基本にご融資が可能です。

Q 個人所有の物件でも融資は可能ですか？

A はい。個人所有の物件でもご融資は可能です。

Q ローンの支払ができない場合はどうなりますか？

A テナントの退去などで収入が減少し、ローンの債務不履行が起きた場合には、担保権の行使等が行われることがあります。ただし、一時的な収入の減少に対しては、投資家が不足分を追加出資することにより、債務不履行を避けることも可能です。なお、追加出資は投資家のオプションであり、義務ではありません。



善波 真実子 Mamiko Zennami

モルガン・スタンレー証券株式会社
証券化商品部

都内税理士法人にて、税理士業務に従事。
現在、モルガン・スタンレー証券にてノンリ
コースローンの営業を担当。

本原稿は、不動産ノンリコースローンの一般的な特徴をご説明する目的で、弊社により作成されたものです。あくまで参考資料として作成されており、取引の勧誘や申込みを行うものでも、弊社による具体的な貸付条件を示すものでもありません。また、例示の数字の妥当性や融資条件例を含め、本原稿の内容の正確性や完全性を弊社が保証するものでもありません。本原稿に記載された情報や条件等は、お客様への通知なしに変更されることがあります。不動産ノンリコースローンのご検討にあたっては、弊社担当者へ個別にお問い合わせください。また、お客様の判断に基づき、必要に応じて、法律、税務、会計等の専門家にご相談ください。

モルガン・スタンレー証券株式会社 証券化商品部
〒150-6008 東京都渋谷区恵比寿4-20-3
恵比寿ガーデンプレイスタワー
Tel : 03-5424-7777
www.morganstanley.co.jp/loan
貸金業登録番号 東京都知事（1） 第29805号



平成19年度税制改正・事業用資産の買換え特例の延長



個人の譲渡所得における事業用資産の買換え特例のうち、「長期所有の土地建物等から土地建物等への買換え特例(=15号買換え)」は、平成18年をもって廃止という話を聞きましたが、本当でしょうか



1. 特例の2年延長

ご質問のとおり、本来「15号買換え」は、適用期限満了により平成18年12月31日をもって廃止される予定でした。ところが、平成18年12月14日に発表された「平成19年度税制改正大綱」では、「15号買換え」の延長が盛り込まれ、さらに2年間、平成20年12月31日まで存続することが濃厚となっています。延長の理由としては、土地等の買換えを活用した土地の有効利用、新規事業展開や事業拠点の再編を税制面で支援することが挙げられ、このために税制改正大綱に急きょ「15号買換え」の延長が盛り込まれることとなったようです。

なお、「15号買換え」の概要についてまとめると、次のとおりになります。

2. 事業用資産の買換え特例の概要

個人が長期所有の不動産を譲渡した場合、譲渡益に対して20%の税率で所得税と住民税が課税されます。このため、個人が事業内容の転換を図るため、所有する事業用資産を売却して別の事業用資産を購入したい場合でも、納税のために売却代金のうち新しい資産の購入代金に充てる額が限られてしまいます。そこで、税制面で個人事業者の事業内容の転換を後押しするため、一定の条件を満たした事業用資産の買換えのための譲渡については、原則として譲渡益のうち80%部分の課税を繰り延べ、譲渡益の20%のみに課税する制度が「事業用資産の買換え特例」です。

事業用資産の買換え特例は、対象者が個人の場合、全部で17種類あります（なお、ほぼ同じ制度が法人税にもあります）。この特例のうち、平成19年の税制改正で2年延長が盛り込まれ、平成20年12月31日までの譲渡について適用が見込まれているのが「長期所有の土地建物等から土地建物等への買換え=15号買換え」です。

3. 「15号買換え」の概要

「15号買換え」の適用があるのは、個人が国内にある譲渡年1月1日の所有期間が10年超の事業用不動産を

譲渡して、事業用不動産や機械装置等買い換えた場合です。つまり所有期間10年超の事業用不動産から事業用不動産等への買換えであれば、国内のどこでも買換えが可能であり、事業用資産の買換え特例のなかでも大変使い勝手がよい制度となっています。

4. 適用を受ける際のポイント

(1) 不動産の取得日と譲渡日の考え方

個人が買換え特例の適用を受けるためには、原則として事業用資産を譲渡し、譲渡年の翌年までに買換え資産を取得することが必要です。（なお、この場合における譲渡日と取得日の考え方については、2007年1月号16頁の税務相談Q & A「譲渡所得における土地や建物の譲渡日と取得日」をご参照ください。）

(2) 事業用の判定

事業用資産の買換え特例は、譲渡資産及び買換え資産が事業の用に供されていることが要件となります。「事業用」に該当するかどうかの判定においては、次の項目がポイントになります。

①「事業」は、相当の対価（減価償却費や固定資産税等の必要経費を控除して利益が生じる額）を得て継続的に行われることが前提となります。

②空き地や特別の施設を設けずに物品置場や駐車場として利用している土地は、事業用に該当しません。

(3) 譲渡年の翌年に買換え資産を取得する場合

譲渡年の翌年に買換え資産を取得する見込みの場合は、譲渡年分の確定申告書に「買換え資産の明細書」を添付し、翌年以降に取得する見込みである資産につき見積額で取得したとものとして譲渡所得の計算をします。実際に取得した資産の取得価額等が見積額と異なるときであっても、特例の適用は認められます。

買換え資産を取得した場合には、取得日から4か月以内に登記簿謄本や取得を証明する書類等を税務署に提出します。さらに、「実際の取得価額が見積額より少ない」場合や「買換え資産を取得しなかった」場合は、修正申告で差額税金を納付します。逆に、「実際の取得価額が見積額よりも大きい」場合は、更正の請求により税金の還付手続を行うことになります。



借家人の倒産と敷金に対する差押通知



当社の経営する賃貸ビルのテナントが倒産し、当社に対して、テナントが当社に預託している敷金の差押通知が届きました。賃貸人としては、差押通知に対してはどのように対応すればよいのでしょうか。



1. 敷金についての法律関係

(1) 敷金の担保としての機能

敷金は、賃貸借契約を締結する際に、賃借人の賃料支払債務や契約終了時の建物明渡債務等、賃貸借契約に基づき発生する賃借人の債務の履行を担保するために賃借人から賃貸人に対して預託される金銭です。

賃貸人からみれば、賃料の支払や明渡し義務の遅延など、賃借人が契約に違反した場合に備えて、契約の履行を確保するために預かっているものですから、テナントが倒産した場合などには、最も有力な担保としての機能をもっているといえるでしょう。

(2) テナントの資産としての意義

他方で、敷金は賃貸借契約が終了し、テナント側に何らの契約違反がなかった場合にはその全額を、テナントに契約違反があった場合には賃貸人はその損害賠償額等を敷金から差し引きその残額を、それぞれテナントに返還することとされています。したがって、テナントは賃貸人に対して、将来、敷金の返還請求権を有しているわけです。これはテナントの側から見れば「敷金返還請求権」という1つの資産ということになります。

テナントの債権者は、テナントが倒産した場合にはテナントの有している資産から債権の回収を図るしかありません。テナントが不動産や有価証券、預貯金などを有していれば回収に困難はないのですが、倒産したテナントとなると、それらの確実な資産を有していない場合がほとんどです。

この場合には、テナントの債権者は、テナントの資産の1つである敷金返還請求権から債権の回収を図ろうとする場合があります。それが、敷金に対する差押手続（正確には敷金返還請求権に対する差押え）です。

2. 敷金返還請求権に対する差押えの効力

差押えの効力は、差押債務者であるテナントに対する効力と、差押えに関する第三債務者である賃貸人に対する効力と2つに分けて考えることができます。

(1) テナントに対する差押えの効力

差押命令が送達されると、差押債務者であるテナン

トは、差押債務を弁済しない限り、賃貸人に敷金の返還を請求して弁済を受けたり、敷金返還請求権を第三者に譲渡するなど敷金返還請求権の処分を禁止されることになります。

(2) 賃貸人に対する差押えの効力

また差押命令は、第三債務者である賃貸人に対しては、敷金を任意にテナントに返還することが禁止されることになります。差押命令に違反して、賃貸人がテナントに敷金を返還した場合は、差押えを申し立てた債権者との関係では、賃貸人が行った敷金の返還の効力は認められないため、差押債権者に再度敷金を弁済しなければならず二重払いを要求されることになるので、くれぐれもこの点についての注意が必要です。

3. 差押手続での賃貸人の対応

(1) 陳述の催告に対する対応

差押通知が賃貸人に対して送達された場合、差押通知に記載された敷金額があるか否か、賃貸人は差し押さえられた敷金を差押債権者に対して支払う意思があるか否かについてを陳述書に記入して裁判所に返送するよう求められることになります。この場合にはきちんと2週間以内に返事をして賃貸人としての意向を伝えておく必要があります。

(2) 差押え後の賃料を差し引くことの可否

裁判所に返事をする際に、最も問題となることは、賃貸人は差押え後に発生した未払賃料を敷金から差し引くことができるかということです。これが認められれば、賃貸人としては、敷金が差し押さえられた後も未払賃料を敷金から優先的に回収する必要がありますから、裁判所への返事の際には、差押えの対象である敷金を差押債権者に支払う意思はないと通知することになります。

差押えは、その対象である敷金についての従前の法律関係を変更するものではありません。したがって、賃貸人は差押え後も未払賃料を差し引くことができますので、敷金の担保としての機能を差押債権者に主張することが可能ですから、差押債権者に対して敷金を交付することを拒否することが可能です。



通路時効取得の対抗要件



自宅から公道に通じる他人所有の通路を22年前から自分のものとして占有使用していますが、最近第三者が元の所有者から所有権を取得して登記し、トラブルになっています。私には登記はありませんが、第三者に所有権を主張できるでしょうか。



ご質問者は、22年前から通路を自分の物として占有していますので、時効取得が完成し、通路の所有権を取得しています。しかし所有権を時効取得した者であっても、時効完成後の第三者に権利を主張するには、登記が必要です。したがって登記を経由していない以上、原則的には第三者に時効取得を主張することはできません。もっとも第三者があなたの長年にわたる通路占有を知っており、登記の欠缺（不^{けんけつ}存在）を主張することが背信的と認められるときは、登記がなくとも、時効取得を主張できることになります。

さて一定の事実状態が長期間継続している場合には、その事実状態を保護することが社会の安定に役立ちます。そのため所有の意思をもって、平穩かつ公然に他人の不動産を占有した者は、占有の期間が20年間を経過すれば（占有の開始の時に、善意でかつ過失がなかった者については10年間）、その所有権を取得するとされています（民法162条）。これが取得時効の制度です。

他方民法177条には、不動産に関する物権の得喪及び変更は、登記をしなれば、第三者に対抗することができないと定められています。

そして取得時効と民法177条の関係については、次のように解されています（取得時効を主張する者をSとします）。

- ① Sが、占有開始時の所有者Aに対して時効を主張するには、登記は不要である（大審院大正7年3月2日判決）。
- ② Sが、時効完成前にAから土地を譲り受けたBに対して時効を主張するにも、登記は不要である（最高裁昭和41年11月22日判決）。
- ③ Sが、時効完成後にAから土地を譲り受けたCに対して時効を主張するには、登記が必要である（大審院大正14年7月8日判決）。

すなわち①や②の場合は、SがAやBから土地を譲り受けたときのように、対抗関係とはならないけれども、③の場合は、AがCとSに不動産を二重譲渡した

ような関係となるから、対抗関係になると考えられているわけです。

ところで新たな権利の取得者が民法177条の第三者として保護を受けるかどうかについては、一般的にはその善意・悪意を問われませんが、新たな権利取得者が、実体上すでに物権変動があった事実を知る者であって、物権変動に関する登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事情がある場合には、登記の欠缺を主張する正当な利益がなく、民法177条にいう第三者に当たらないとされます（最高裁昭和40年12月21日判決）。この法理によって民法177条の第三者に該当しないとされる者を、背信的悪意者といいます。時効完成後における対抗問題についても、登記を取得した第三者が背信的悪意者に該当するときには、登記を経ずとも時効による権利取得の主張ができます。

時効取得に関する背信的悪意者排除の法理について、最近、最高裁が注目すべき判断を下しました。「甲が時効取得した不動産について、その取得時効完成後に乙が不動産の譲渡を受けて所有権移転登記を了した場合において、乙が、不動産の譲渡を受けた時点において、甲が多年にわたり不動産を占有している事実を認識しており、甲の登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情が存在するときは、乙は背信的悪意者に当たるといふべきである。

取得時効の成否については、その要件の充足の有無が容易に認識・判断することができないものであることにかんがみると、乙において、甲が取得時効の成立要件を充足していることをすべて具体的に認識していなくても、乙が甲による多年にわたる占有継続の事実を認識していれば、背信的悪意者と認められる場合があるといふべきである」（最高裁平成18年1月17日判決）。

ご質問のケースでも、通路の所有権を登記した第三者が、多年にわたってのご質問者の通路占有の事実を認識している者であって、登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事情があれば、ご質問者に登記がなくとも時効による所有権取得を主張することができるわけです。

全米リアルター協会と業務提携

ー全米リアルター協会年次総会2006年ニューオーリンズ大会参加並びに業務提携ー

平成18年11月8日(水)～13日(月)にかけて全米リアルター協会年次総会ニューオーリンズ大会に、答島海志保証副理事長を団長として全日から7名が参加し、シェラトンニューオーリンズホテルにおいて、全米リアルター協会と業務提携を交わした。

全米リアルター協会は、会員数136万人を有する全米(世界)最大の不動産業者団体で、全米50州、自治州と米国領土4か所の54団体の連合体で、イリノイ州シカゴ市に本部を置いています。

協会は、独自の高い倫理規程と優れた流通・教育システム等を有し、会員は「リアルター」の称号と呼ばれており、高い自負心と社会的地位を獲得しています。また、政策面においてもワシントンD.C.にスタッフ100名が常駐するサテライトオフィスを設け、会員の権益擁護と不動産業の健全な発展に努めています。

今回の年次総会は、一昨年の2005年8月29日に、メキシコ湾に上陸したハリケーン・カトリナによって壊滅的被害を受けたニューオーリンズの復興支援が大きな目的で、一人でも多くの大会参加と復興支援のボランティア活動呼びかけ、全米はもとより海外の提携団体より約3万人がニューオーリンズに集まりました。そして2,000名以上が8時間以上のボランティア活動を行い、協会からも7万ドルが寄付されました。

ジェネラルセッション(全体会議)には、この趣旨に賛同したジョージ・ブッシュ元大統領並びにビル・クリントン前大統領が駆けつけてスピーチを行うなど、米国の社会奉仕活動とそれへの支援や全米リアルター協会の組織力を認識しました。

全日と全米リアルター協会とは、世界不動産連盟を通じて交流をはじめ、その優れた流通・教育システムや高い職業倫理など、不動産先進国として米国から学ぶものは大変多く、平成16年に全宅連、不動産協会、FRKに続いて日本で4番目に業務に関する覚書を交わしました。

このとき、全日と全米リアルター協会は、世界で1、2の不動産業と経済規模を有する日米の不動産団体として、友好関係並びに不動産業の発展と会員ビジネス

機会の一層の増進を図るため、2年の期間を経たのちに一步踏みこんだ業務提携を結ぶことを約束し、日本の団体として初めて正式な業務提携となりました。

業務提携は、11月11日(土)10:00よりシェラトンニューオーリンズホテル5階ボールルームにおいて、国際交流委員会のなかで、全日から答島海志副理事長、全米リアルター協会トム・スティーブンス会長により行われました。

調印終了後、今回業務提携を行ったアルゼンチン、メキシコ、南アフリカの4団体を代表して、答島海志副理事長より「この度、国際交流委員会立会いのもとで全米リアルター協会と提携できたことは大変光栄です。世界の不動産団体が各国の優れたところをお互いに学び、不動産業の発展と会員ビジネス機会の増進を図れることは素晴らしいことです」との所感が述べられ、続いて「私は阪神大震災に遭いました。そのとき国内はもとより世界の皆さんから温かい支援をいただいた。アメリカの皆さんが力を合わせてニューオーリンズ復興支援を行っている。我が国には「貧者の一灯」という諺があります。我々にできることは限られていますが、少しでも役に立ちたい」と述べ、スティーブンス会長に復興支援の寄付を託し、会場から絶大な賞賛を浴びました。

今回の全米リアルター協会との業務提携は、始まりであり両協会が相互に努力することによって提携が生きてきます。今後、不動産業の発展と会員業務に資するよう業務提携を育てていきますので、会員皆様の御支援・御協力を賜りますようお願いいたします。



福岡県本部 平成18年度 第3回研修会を終えて

福岡県本部 理事 研修委員長 鶴野 宏之

平成19年1月17日(火)、今年度第3回目の研修会を、ホテルセントラザ博多にて開催いたしました。

今回は、研修に入る前に、全日55周年・保証35周年に際し表彰を受けた会員に、総本部・池田専務理事より表彰状を授与していただきました。

続いての講演では、「不動産取引におけるトラブル防止」と題し、当県本部取引相談委員長・梅田俊司氏から、仲介業者として基本に沿った対応を主軸に注意すべき、というお話、久留米大学経済学部教授・大矢野栄次氏による「日本の政治と経済」では、広い視点から会員の皆様が日常の業務に励んでもらえるユーモアを織り交ぜたお話をしていただき、非常に好評でした。

また、北九州障害者居住サポートセンター所長・佐藤みずほ氏より、障害者の賃貸斡旋^{あっせん}にかかわる支援体制とお願い、その保証関連について日本セーフティ(株)、(株)リプラス両社より説明をしていただきました。

研修会后、日政連の政経懇談会を併せて開催し、西日本新聞社編集局・白石克明氏より「九州経済と不動産業」について講演が行われ、更に充実かつ濃密な研修会となりました。

研修会・政経懇談会の後は、政界、業界からの来賓の方々と当日講師をしてくださった先生方を囲み、福岡県本部・新年賀詞交歓会を開催し、会員、役員、来賓の方々と一層の親交が深められました。

このほかに、同日午前中には、新入会員のオリエンテーションを開催し、協会の目的・事業・組織・運営の内容や、規約、会員サービス説明を行い、研修会に入る前に新入会員を紹介しました。

今後も会員の意見や、他県本部の良い部分を参考にしながら、会員へ有益な研修会が開催できるよう努めていきたいと思ひます。

せっかくの機会ですので、福岡県本部・研修委員の紹介と委員会の活動についても、併せて紹介させていただきますと思ひます。

福岡県本部の研修委員会は、私(鶴野)のほか、田中、楠本、中山、三輪各委員及び事務局大熊主任木口屋さんの7名で構成しております。

研修会は、毎年福岡県・建築指導課主催の業者講

習会が2回、県本部主催の研修会が3回、計5回の研修会があり、その中で本部研修を担当しております。研修会の開催地としては、福岡市と北九州市とで、2会場を選定し交互に分けて県下全域会員を対象に行っております。

研修会開催で一番神経を注ぐ点は、会員の出席率をどれだけ高めるか…という点です。そのためには、研修内容の充実を図るため、委員全員で耐震・アスベストなど、現在不動産業界で問題になっている事項、また本部に寄せられた消費者からの苦情などを徹底的に分析し、討論を行うとともに、前回の研修会参加者に対して行ったアンケートの集計結果による研修要望を考慮し、主演目を決めていきます。講師には、顧問の弁護士、不動産鑑定士、税理士や県や市の担当部課、地元大学教授、著名文化人を講師として、実務につながる講演をお願いしております。

今後は、講師として会員の中からも選考してみようかどうか?という案を本部長より預かっております。「勉強してください。会員の皆さん!」

会員からの体験談や対処策は、生きた教材となり、現実に直面する会員の皆様への優れた教材になる…という意味だと思います。

このように、委員会で検討した事項を事業部長に報告するとともに、理事会で再度検討した後、本部長が裁可し、すべてが決まります。

当研修委員会は、様々に模索して頑張っておりますので、多くの方が参加して下さるようお願いいたします。県本部だけでなく、協会全体が他に勝る団体へと発展していければと願うところです。



研修風景

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成18年12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)
12月 1日	1件	1,000,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成18年12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)
12月 1日	25件	12,900,000
12月15日	47件	22,800,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成18年12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
12月 7日	号外274号	53件
12月25日	号外290号	36件

平成18年度 第7回弁済委員会審査結果

平成18年10月27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
18-53	岐阜県	(有)美濃山林	土本 照代	2,700,000	10,000,000	認 証	2,100,000	会員業者の仲介により購入を決めた物件内で自殺があったとして心理的瑕疵を理由に手付金の返還を求めた事案
18-58	神奈川県	株式会社 蔵 吉	吉田 正代	4,800,000	10,000,000	認 証	2,400,000	売主会員業者の建築確認済証に係る偽装行為に基づく契約不履行により、買主申出人が土地売買手付金の返還を求めた事案
18-65	大阪府	(株)関西住宅販売	岡上 英幸	1,000,000	10,000,000	認 証	1,000,000	買主申出人が売主会員業者に土地売買手付金を支払った以後、契約物件が第三者に移転登記された上、当該会員業者の行方が不明となった事案
18-71		ペリーホーム(有)	山内 鎬樹	500,000	10,000,000	認 証	500,000	会員業者の仲介により、賃貸借契約を締結するため、借主申出人が預けた保証金が貸主に渡らないまま、会員業者が行方不明となった事案
18-72	静岡県	(有)東日地所	眞田 均	3,710,000	2,539,000	認 証	2,539,000	売主会員業者から将来的に建物が建つとの説明を受けた申出人が土地の売買代金等を支払った以後、会員業者から一方的に契約解除の通知を受けた事案
合 計							8,539,000	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	5社 5件	8,539,000円
条件付認証 保留・再審査	2社 2件	

不動産取引情報提供システムの試行運用開始について (REINS Market Information)

不動産取引情報提供システムでは、平成19年4月の本格稼働に先立ち、試行運用として、特定の地域に限り情報の公開を開始した。

このシステムは、レインズが保有する成約情報等を加工した情報を、インターネットを通じて広く消費者に提供するシステム。

1 試行運用開始日 平成18年11月29日(水)

2 今回提供される対象地域

北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県のうち、提供地域にて一定の件数の基準を満たした地域

3 サ イ ト 名 REINS Market Information (レインズ・マーケット・インフォメーション)

4 サイトアドレス <http://www.contract.reins.or.jp/>

訃 報

保証理事・教育研修委員 大川 昌美 氏におかれましては、平成19年1月29日ご逝去されました(享年71)。

ここに謹んで哀悼の意を表するとともに、多年のご功績に対して敬意を表し、衷心よりご冥福をお祈り申し上げます。



地方 本部活動

北海道本部

12/4(月)・流通センター運営委員会
12/5(火)・法定義務研修会
12/8(金)・会館管理委員会
12/11(月)・総務委員会
12/18(月)・広報委員会
12/20(水)・合同理事会

青森県本部

12/5(火)・理事会
12/20(水)・支部苦情相談
12/21(木)・支部市民相談[他26(火)]

岩手県本部

12/12(火)・入会審査会
12/19(火)・法定研修会
12/21(木)・公取委員会
・理事会

宮城県本部

12/5(火)・監査会
・青年部研修会・懇親会
12/6(水)・無料相談[他13(水)、20(水)、
27(水)]
・運営会議[他25(月)]
12/7(木)・入会審査委員会[他21(木)]
12/11(月)・総務・福利厚生合同委員会
12/12(火)・理事会
12/14(木)・法定研修会
・教育研修・広報合同委員会
12/15(金)・取引相談委員会[他27(水)]

秋田県本部

12/1(金)・従業者法定研修会
・役員会
12/6(水)・入会審査

山形県本部

12/5(火)・支部法令研修会・忘年会
12/14(木)・入会審査会
12/21(木)・県庁年末挨拶
12/26(火)・財務委員会

福島県本部

12/5(火)・郡山支部・組織委員会合同委員会
12/14(木)・福島支部・組織委員会合同委員会
12/20(水)・入会審査委員会[他21(木)]
12/27(水)・県本部家屋調査

茨城県本部

12/8(金)・入会審査会[他11(月)、15(金)]
・入会説明会[他11(月)、15(金)]
12/13(水)・事務所移転
・県庁・警察表敬訪問[他26(火)]

栃木県本部

12/7(木)・入会説明会
12/12(火)・理事会
12/14(木)・研修会
12/21(木)・入会調査

群馬県本部

12/6(水)・法定研修会
・役員面談
12/12(火)・無料相談
12/14(木)・理事会
・資格審査委員会
12/15(金)・パソコン講習会
・入会説明会[他22(金)]
12/19(火)・支部忘年会
12/22(金)・支部役員会

埼玉県本部

12/6(水)・新入会員研修会
12/13(水)・常務理事会
・理事会
12/14(木)・取引相談委員会
12/15(金)・支部法定研修会
12/26(火)・ゼネット研修会[他27(水)]

千葉県本部

12/4(月)・入会説明会[他11(月)、25(月)]
12/5(火)・法定研修会
12/7(木)・法定講習委員会
・通常理事会
12/8(金)・入会審査委員会[他15(金)]
12/11(月)・取引相談委員会
12/12(火)・パソコン講習会
12/14(木)・組織委員会
12/18(月)・福利厚生委員会
12/19(火)・税務相談会
12/21(木)・常務理事会
12/25(月)・無料相談

東京都本部

12/1(金)・理事会
12/5(火)・入会資格審査委員会[他20(水)]
・全日ホームページ倶楽部活用説明会[他7(木)]
12/6(水)・ゴルフコンペ大会
・住宅ローンアドバイザー養成講座
・法律相談[他13(水)、20(水)]
12/7(木)・入会説明会[他12(火)、26(火)]
・取引相談委員会 聴聞会[他
14(木)、21(木)]
12/11(月)・全日不動産学院設立準備委員会

[他25(月)]

・流通情報交換会

12/13(水)・取引主任者法定講習会
12/15(金)・パソコン教室
12/18(月)・中央区役所不動産相談
12/19(火)・幹部会
・総務委員会
12/20(水)・入会促進特別委員会
12/21(木)・式典リハーサル[他26(火)]
・教育研修委員会

神奈川県本部

12/14(木)・市民参加型(消費者)セミナー
12/15(金)・重要事項説明書検討委員会
12/18(月)・流通研修会

山梨県本部

12/4(月)・理事会
12/8(金)・役員会議
12/14(木)・業態調査(カレンダー配布)
12/15(金)・入会資格審査委員会
12/21(木)・無料相談
12/22(金)・流通推進委員会

新潟県本部

12/1(金)・研修委員会
12/6(水)・事務所調査
12/8(金)・広報委員会
12/13(水)・ゼネット研修会
12/14(木)・理事会
12/15(金)・入会説明会[他22(金)]

長野県本部

12/2(土)・支部参加安曇野市民住宅祭り
[~3(日)]
12/6(水)・支部合同研修会・忘年会
12/7(木)・支部研修会・忘年会
12/21(木)・理事会・忘年会

石川県本部

12/14(木)・県庁訪問
12/15(金)・法テラス石川地方協議会会議
12/20(水)・福井県会員法定研修会
12/21(木)・理事会

岐阜県本部

12/14(木)・理事会

静岡県本部

12/5(火)・愛の都市訪問
・理事会
12/8(金)・パソコン初心者講座
12/13(水)・支部無料相談[他27(水)]
12/15(金)・研修委員会
12/25(月)・特別委員会

愛知県本部

12／1(金)・資格審査委員会
12／6(木)・理事会
12／12(火)・中部・北陸地区協議会 合同部会
12／19(火)・資格審査検討委員会
12／21(木)・取引相談委員会

三重県本部

12／6(木)・組織資格審査委員会
・合同理事会
12／11(月)・桑名商工会議所なんでも相談
12／14(木)・取引・苦情処理委員会

京都府本部

12／5(火)・無料相談[他19(火)]
12／8(金)・不動産相談委員会
・取引相談委員会[他26(火)]
12／11(月)・入会審査会[他26(火)]
・運営会議
12／12(火)・京都市「新たな景観政策説明会」
[他15(金)]
12／18(月)・理事会
・総役員会
12／22(金)・資格審査委員会
12／26(火)・正副本部長・支部長会議

大阪府本部

12／1(金)・法定研修会[他4(月)、7(木)、12(火)]
12／4(月)・政策委員会
12／6(木)・取引相談委員会[他13(水)]
・無料相談[他20(水)]
12／7(木)・認証上申審査会[他20(水)]
12／8(金)・全日・宅建合同組織委員会
12／11(月)・入会申込締切
・会員支援委員会
・運営会議
12／12(火)・入会審査会
12／14(木)・入会希望者研修会
12／15(金)・総役員会
12／18(月)・不動産学院「合格者を祝う会」
12／19(火)・新公益法人会計システム説明会
12／21(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

12／1(金)・ユースネット倶楽部委員会[他11(月)]
・苦情紛争処理・取引相談委員会
12／5(火)・会計点検
12／6(木)・支部研修親睦旅行
・パソコン講習会[他13(水)、20(水)、
27(水)]
12／8(金)・流通推進委員会
12／9(土)・住宅ローンアドバイザー養成講座
12／11(月)・基本問題検討特別委員会
・総務委員会[他27(水)]
12／12(火)・自主規制委員会
・全日不動産学院兵庫校運営委員会
12／14(木)・支部理事会・忘年会

・支部理事会
12／15(金)・入会審査委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・苦情紛争処理・取引相談委員会
・理事会
・忘年会
12／18(月)・入会者実務研修会

奈良県本部

12／8(金)・取引相談委員会
12／13(木)・会員支援パソコン研修会
12／14(木)・無料取引相談
・取引相談委員会
12／15(金)・安全やまとまちづくり県民会議
環境整備部会
12／20(水)・法定義務研修会
12／21(木)・無料法律相談
12／25(月)・会務運営委員会
・理事会

和歌山県本部

12／1(金)・取引相談委員会
12／6(木)・事務所調査[他14(木)]
12／15(金)・入会審査会

鳥取県本部

12／6(木)・苦情処理委員会
12／14(木)・法定研修会
12／20(水)・中国地区協議会本部長会議

島根県本部

12／14(木)・法定研修会

岡山県本部

12／4(月)・サブセンター役員会
12／12(火)・合同サイト「住まいる岡山」法定
講習会

山口県本部

12／7(木)・法定研修会

徳島県本部

12／2(土)・事務所移転[～3(日)]
12／6(木)・無料相談[他13(水)、19(火)、
27(水)]
12／20(水)・理事会
12／21(木)・財務委員会

香川県本部

12／4(月)・無料相談[他18(月)]
12／11(月)・理事会

愛媛県本部

12／5(火)・合同理事会
・法定研修会・忘年会
12／8(金)・入会審査委員会[他13(水)]
12／14(木)・不動産取引・相談委員会[他25(月)]

高知県本部

12／5(火)・法定研修会
12／6(木)・無料相談
12／15(金)・不動産広告審査会

福岡県本部

12／1(金)・事務局会議
12／4(月)・筑後エリア全日看板掲示候補地
調査
12／5(火)・全日ゴルフコンペ・組織委員会
12／8(金)・総務部会
・事業部会
12／12(火)・常務理事会
12／15(金)・流通委員会
12／20(水)・入会審査委員会
・取引相談委員会
12／25(月)・経理委員会

佐賀県本部

12／6(木)・理事会
・法定研修会
・ボウリング大会・忘年会
12／15(金)・無料相談
12／21(木)・財務委員会

長崎県本部

12／4(月)・常務理事会
12／13(水)・一般研修会
12／20(水)・取引相談・総務・財務・特別・綱紀
各委員会
・理事会
12／21(木)・県北地区忘年会

熊本県本部

12／20(水)・取引相談

大分県本部

12／5(火)・理事会
12／19(火)・苦情処理委員会[他22(金)]

宮崎県本部

12／5(火)・法定研修会
・新入会員との懇談会
12／11(月)・「家づくり展」出展団体懇親会

鹿児島県本部

12／12(火)・法定研修会
・忘年会

沖縄県本部

12／4(月)・研修・講習会
12／26(火)・理事会



平成18年12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)一兼	新潟県	新発田市	(株)リップス
	虻田郡	(株)NISEKO ALPINE DEVELOPMENTS	石川県	金沢市	(株)ラディカルジャパン
	札幌市	(有)AIR	岐阜県	可児市	アモーRE
	札幌市	(株)レセプト	静岡県	浜松市	丸八ホームズ(株)
	函館市	(株)竹田測量設計		富士市	三和興産(株)
青森県	南津軽郡	諏訪商会	愛知県	名古屋市	リゾートフルホームズ(株)
宮城県	仙台市	(株)クリエイトホームズ	三重県	鈴鹿市	(有)伊勢土木
秋田県	秋田市	エコライン(株)		伊勢市	(株)ユウセイ
山形県	山形市	サンアイエステート(有)		津市	(株)ファーストドア不動産
福島県	郡山市	(株)クローバーホーム		京都市	(株)丸正
	いわき市	ハウジングにしき(株)	京都府	京都市	(有)コモコンサルタント
栃木県	足利市	ランドプラン(株)		京都市	京都プラン(株)
	宇都宮市	みどり野不動産(株)		京都市	リテイル不動産(株)
群馬県	太田市	(株)ティエス管理		京都市	(株)ニシコー
埼玉県	東松山市	巢田不動産	大阪府	岸和田市	(株)ニイガワ
	朝霞市	(株)トーリン		大阪市	(有)FREE AGENT
	川越市	(株)出水設計		大阪市	ジーアールイーインベスターズ(株)
	さいたま市	(有)コレス		大阪市	(株)アースランド
	ふじみ野市	(有)ドリームホーム		大阪市	(株)REC
	川越市	(株)あさひハウジング		枚方市	スギショウ
千葉県	市川市	(株)南行エステート		堺市	(株)カンサイクリエイト
	柏市	(有)カーサー		大阪市	(有)関西ビッド
	千葉市	(株)アドバイスホーム		茨木市	ヤマオカエステート
	流山市	(株)コウエイ		大阪市	(株)グランオーブ
東京都	渋谷区	(株)アールアンドディー		東大阪市	(株)大広不動産
	渋谷区	(株)ランドサクセス		大阪市	愛ハウジング
	江東区	(有)東京リーガルサービス		守口市	バックアップ(有)
	新宿区	(株)MIYABI		大阪市	(株)岡藤ランビル
	小平市	(株)総拓		大阪市	(株)ユーヴィ
	新宿区	(有)インターワークス		大阪市	Reliable(株)
	江東区	(株)ハウスボン	兵庫県	三木市	ジャスト
	中央区	(株)Sakamaki Enterprise		南あわじ市	(有)エコロジー
	中央区	セレクトワン(株)		尼崎市	(株)大和住建阪神
	豊島区	(株)JRNコミュニケーションズ	奈良県	生駒市	(株)ジャパンハウジングサービス
	渋谷区	スクーデリアハウス(株)	和歌山県	岩出市	(株)ケイティエステート
	渋谷区	(株)アセットワークス		日高郡	中家工務店
	八王子市	クリエイト総合研究所(株)		西牟婁郡	垣内工務店
	港区	いつきコーポレーション	山口県	宇部市	(有)いしかわ地所
	中央区	(株)ピュアジャパン		宇部市	(株)エムピーエス
	新宿区	Big Win Home(株)		山陽小野田市	(有)ひまわり不動産
	千代田区	(株)トータル・アセット・リサーチ	香川県	高松市	(株)船井財産コンサルタンツ高松
	渋谷区	(株)原田事務所		高松市	(有)アイ・シー・アイ
	八王子市	大浜企画		高松市	大野不動産
	渋谷区	(株)コンパスエステート	愛媛県	松山市	ハピネス宅建
	青梅市	(株)ワイズ	高知県	高知市	(有)リードハウスシステムズ
	小金井市	(有)ハウジングスタジオカネモリ		福岡県	福岡市
	港区	(有)ティエムエス	福岡県	福岡市	(有)KHプランニング
	渋谷区	(株)マイシーワンコーポレーション		福岡市	(有)賃貸家
	千代田区	(株)アイループ		福岡市	スカイマーク(株)
	あきる野市	(株)田野倉建設		福岡市	(株)プラスワン企画
	新宿区	(株)サンルーム		福岡市	(株)イワシタ
				福岡市	(株)リングアセット
神奈川県	横須賀市	(有)エス・ディー・エンタープライズ	熊本県	玉名郡	むつみ不動産
	横浜市	(株)ヤマハ地所	沖縄県	浦添市	(株)トータルハウスプラン
	相模原市	(株)リブラホーム		那覇市	(株)沖縄都来産業
	横浜市	(株)シード・プランニング		那覇市	(有)トモナ産業
	川崎市	(株)カワサキ不動産		中頭郡	学生サービスセンター(株)
	横浜市	(株)ホームステーション		沖縄市	楽住不動産
新潟県	新潟市	(株)マスターマインド		島尻郡	大京住宅

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■常務理事会

日時 平成18年12月7日(木)

13時～16時

内容【審議事項】

1. 平成18年度上半期事業報告に関する件
2. 平成18年度上半期決算報告に関する件
3. 平成18年度上半期監査報告に関する件
4. 理事辞任に関する件[全日]
5. 本部長辞任に関する件
6. 本部長承認に関する件
7. 地方本部運営に関する件
8. 広島県本部総会決議無効確認等請求判決に係る対応に関する件
9. 個人情報保護法検討特別委員会解散に関する件
10. 会員除名申請に関する件
11. 平成19年日韓不動産交流会議・アジア太平洋地域不動産会議に関する件[全日]
12. 全日共済会に関する件[全日]
13. 入会者に関する件
14. 弁済委員会認証審査結果に関する件[保証]
15. 弁済業務副官理役変更に関する件[保証]

【報告事項】

1. 役員研修会及び新年賀詞交歓会スケジュールに関する件
2. 公益法人改革等対応特別委員会選任に関する件
3. 全米リアルター協会業務提携に関する件[全日]
4. 不動産賃貸管理士資格講習開催に関する件[全日]
5. 定款一部変更認可に関する件
6. 平成18年10月末入退会状況
7. 平成18年10月末会費納入状況

■資格審査委員会

日時 平成18年12月7日(木)

17時～17時30分

- 内容 1. 山形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

■財務委員会

日時 平成18年12月15日(金)

15時～17時

- 内容 1. 地方本部会計に関する件
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12月15日(金)

15時～16時

- 内容 1. 12月号の結果報告に関する件
2. 平成19年1月号の進捗状況に関する件
3. 2月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

■広報委員会並びに地方本部広報担当役員との合同会議

日時 平成18年12月15日(金)

16時～17時

- 内容 1. 広報活動状況に関する件
2. ホームページに関する件
3. 『月刊不動産』編集に関する要望等に関する件
4. その他の件

■会務運営会議

日時 平成18年12月22日(金)

12時～15時

- 内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■組織正副委員長会議

日時 平成18年12月22日(金)

14時～17時

- 内容 1. 地方本部組織活動に関する件
2. 平成19年度事業計画・予算(案)策定に関する件
3. その他の件

(社)全日本不動産協会

■理事会

日時 平成18年12月8日(金)

13時～15時

内容 上記常務理事会に同じ

(社)不動産保証協会

■理事会

日時 平成18年12月8日(金)

- 内容 1. 平成18年度上半期事業報告に関する件
2. 平成18年度上半期決算報告に関する件
3. 平成18年度上半期監査報告に関する件
4. その他の件

■求償委員会・手付金保証業務、手付金等保管業務合同委員会

日時 平成18年12月12日(火)

14時～17時

- 内容 1. 平成18年度求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他の件

■関東地区取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成18年12月18日(月)

13時30分～18時

- 内容 1. 仲介(媒介)業務における紛争事例と対応策について
2. 不動産業における個人情報保護法の留意点

■四国地区取引・苦情処理業務指導者研修会

日時 平成18年12月20日(水)

13時30分～18時

- 内容 1. 仲介(媒介)業務における紛争事例と対応策について
2. 不動産業における個人情報保護法の留意点

■弁済委員会

日時 平成18年12月22日(金)

12時～17時30分

- 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

12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	金			
2	土			
3	日			
4	月			
5	火	5日(火)・陳情活動	5日(火)・レインズシステム検討委員会	
6	水		6日(水)・不動産ジャパン情報交換会 ・住宅ローン講習会に関するヒアリング	
7	木	7日(木)・常務理事会 ・資格審査委員会	7日(木)・賃貸媒介フォローアップ研修	7日(木)・第1150回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所23件、従たる事務所5件) 於 東京法務局
8	金		8日(金)・理事会	8日(金)・理事会
9	土			
10	日			
11	月			
12	火			12日(火)・求償委員会、手付金保証業務委員会 ・手付金等保管業務合同委員会
13	水		13日(水)・不動産賃貸管理士資格講習・ 試験(～14 札幌)	
14	木	14日(木)・地区協議会長会議		14日(木)・第1151回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所54件、従たる事務所19件) 於 東京法務局
15	金	15日(金)・財務委員会 ・広報委員会		
16	土	・広報委員会並びに地方本部 広報担当役員との合同会議		
17	日			
18	月		18日(月)・中小不動産業者業務推進研究会 ・住宅ローン講習会(静岡)	18日(月)・関東地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
19	火			
20	水			20日(水)・四国地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
21	木			21日(木)・第1152回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所42件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
22	金	22日(金)・会務運営会議		22日(金)・弁済委員会
23	土			
24	日			
25	月		25日(月)・取引価格検討委員会	
26	火		26日(火)・不動産取引情報提供あり方 研究会	
27	水			
28	木			
29	金			
30	土			
31	日			

1 全日共済会の会員に対する生命共済の給付は共済会規約により行われています。

(1) 概略次のとおりとなっております。

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
		ただし76歳以上会員資格 5年未満 10万円
		5年以上 30万円 10年未満
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

※ 特別支払事項に該当する場合は上記給付額が減額されます。

(2) 法人会員の資格年数算定基準は次のとおりになっています。

- ①当該代表者が就任時満66歳未満の場合は、従前代表者の年数を加算し、66歳以上は加算しない。
- ②代表者変更が、3親等以内又は勤続10年以上の従業者間の場合は通算し、それ以外の場合は通算しない。

2 全日共済会の法改正対応について

平成18年4月1日改正保険業法の施行・同年5月公益法人制度改革関連法案の成立、平成20年度の全面施行の見直し等、平成25年度中の公益法人改革整備法に至る間、経過措置・細則未定等、明確でない点もあり、適法と将来を見据えた最善策を株式会社化を前提に検討中であります。

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

耐震強度偽装事件の教訓は生かされたのか ～事件の犠牲になった人たちが建物とは～

耐震強度偽装事件から約1年と3か月になろうとしている。建築基準法違反や議院証言法違反(偽証)に問われた姉園秀次元一級建築士被告(49)に懲役5年罰金180万円の実刑とした一審・東京地裁判決が下された。不服として東京高裁に控訴中だ。

一審判決当時、裁判長は「建築業界全体への国民の信頼をかつてないほど低下させた」と延べた。まさに、建築業界への信頼のみならず「一級建築士」という資格の名誉や信頼をも失墜させた事件といえるだろう。

そんな中、また追い討ちをかけるように建築物に対する国民の不安を掻き立てる事件が起きた。

分譲マンションなどを展開するアパグループのホテルだ。国土交通省は1

月25日、京都市から同市内のホテルで、構造計算書の偽装等及び耐震性の不足があったとの報告を受けた。偽装があったのは、「アパヴィラホテル京都駅前」と「アパホテル京都駅堀川通」。構造設計者は田村水落設計(富山市)が担当した。京都市は建築主であるアパマンションに対し、違反是正計画の提出を求めるとともに使用禁止等の勧告を行った。さらに、建築主による速やかな耐震改修を指示した。

このように次々と耐震偽装事件が発覚すると、過去の事件が古い記憶の中から順にどんどん薄れていくのが人の常である。グランドステージに住んでいた人は全員退去したのだろうか。建替えや改修は進んだのだろうか。

国土交通省から1月15日、構造計算

書偽装問題対策連絡協議会(第30回)の議事内容が報告された。居住者の退去状況や建替え・改修に向けた動きなど、物件別に報告がなされた(別紙)。

偽装事件の教訓から、本誌1月号で特集をした「建築士法等の一部を改正する法律案」では、一定規模の建築物の設計に「構造一級建築士」と「設備一級建築士」による法適合チェックが義務付けられた。

法改正には事件・事故の未然防止効果も期待できだろう。ただ、次々と発覚する偽装事件を耳にすればするほど、法律で規制する側と、法律のもとで運用する側に大きなギャップを感じるのは私だけだろうか。人々の古い記憶の中に取り残された犠牲者の声が聞こえてきそう。

(住宅新報社 企画開発室)

構造計算書偽装物件(共同住宅)の状況等(平成19年1月24日現在)

【分譲】															別紙
特定行政庁	確認時物件	所在地	建築主	戸数	当初の入居戸数	現時点の入居戸数	全員退去 した日	自主退去の 勧告	使用禁止 命令	住民からの要望活動	建替え推進 決議等	建替え 決議等	解体着手	解体終了	現 況
1 東京都	グランドステージ稲城	東京都稲城市	(株)ヒューザー	24戸	24戸	0戸	2/1	12/3	12/16	—	4/23	11/26	—	—	建替組合設立
2 中央区	グランドステージ八丁堀	東京都中央区	(株)ヒューザー	36戸	33戸	0戸	2/8	12/5	1/24	12/1(区)	5/20	—	—	—	建替え推進決議
3 墨田区	グランドステージ東向島	東京都墨田区	(株)ヒューザー	36戸	36戸	0戸	1/24	12/1	1/10	12/2(国文大臣)	3/26	10/29	—	—	建替組合設立
4 江東区	グランドステージ住吉	東京都江東区	(株)ヒューザー	67戸	67戸	0戸	2/11	12/1	12/22	12/2(国交省)	4/22	—	—	—	建替え推進決議
5 川崎市	グランドステージ川崎大師	神奈川県川崎市	(株)ヒューザー	23戸	23戸	0戸	5/21	—	11/28	12/13(市)	4/21 ^{※1}	11/17 ^{※3}	—	—	建替組合設立
6 横浜市	グランドステージ弁天橋	神奈川県横浜市	(株)ヒューザー	19戸	17戸	6戸	—	—	12/2	—	7/30 ^{※2}	1/14	—	—	耐震改修決議
7 藤沢市	グランドステージ藤沢	神奈川県藤沢市	(株)ヒューザー	30戸	15戸	0戸	1/20	11/29	12/15	12/27(市)	9/2	—	—	—	解体工事中 建替え推進決議
8 世田谷区	グランドステージ北島山	東京都世田谷区	(株)ヒューザー	31戸	31戸	0戸	3/12	12/19	1/10	12/11(区) 12/18(区)	7/9	12/17	4/21	—	建替え決議
9 川崎市	グランドステージ溝の口	神奈川県川崎市	(株)ヒューザー	24戸	24戸	0戸	4/11	—	12/20	12/22(市)	2/12	7/30 ^{※3}	—	12/20	解体済・建築工事着手
10 北区	グランドステージ赤羽	東京都北区	(株)ハウジングセンター (現株)ヒューザー	18戸	18戸	0戸	2/11	12/21	1/27	12/20, 1/10	4/12	9/26	10/2	—	建替え決議
11 大田区	グランドステージ池上	東京都大田区	(株)ハウジングセンター (現株)ヒューザー	24戸	21戸	0戸	5/5	2/11	3/16	1/23(区) 2/21(国交省)	3/12	6/24	—	—	解体工事中
12 中央区	ゼファー月島	東京都中央区	(株)ゼファー	20戸	20戸	20戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—
分譲12棟 計				352戸	329戸	26戸	(⇒既退去戸数 303戸)								

※1 グランドステージ川崎大師は書面により、建替えの推進について合意。
※2 グランドステージ弁天橋は耐震改修推進決議。
※3 グランドステージ溝の口、グランドステージ川崎大師は全員同意。

※3 グランドステージ溝の口、グランドステージ川崎大師は全員同意。

【賃貸】															
特定行政庁	確認時物件	所在地	建築主	戸数	当初の 入居戸数	現時点の 入居戸数	全員退去 した日	自主退去の 勧告	使用禁止 命令	住民からの要望活動	建替え推進 決議等	建替え 決議等	解体着手	解体終了	現 況
1	船橋市 湊町中央ビル	千葉県船橋市	(株)サン中央ホーム	59戸	56戸	0戸	1/14	11/29,12/8	12/28	—	—	—	6/5	9/30	解体済
2	船橋市 船橋市本町3丁目ビル	千葉県船橋市	(株)サン中央ホーム	59戸	58戸	0戸	1/11	11/29,12/8	12/28	—	—	—	2/14	7/20	解体済
3	港区 芝浦2丁目マンション	東京都港区	(株)シノケン	18戸	18戸	0戸	12/1	—	—	—	—	—	1/10	4/17	解体済
4	港区 芝大門2丁目マンション	東京都港区	(株)シノケン	8戸	8戸	0戸	12/20	—	—	—	—	—	1/10	5/17	解体済
5	新宿区 西早稲田3丁目マンション	東京都新宿区	(株)シノケン	47戸	38戸	0戸	1/18	11/24,12/5 (再勧告)	—	—	—	—	1/10	7/12	解体済
6	港区 東麻布1丁目マンション	東京都港区	(株)シノケン	9戸	7戸	0戸	1/3	—	—	—	—	—	2/1	6/27	解体済
7	大田区 (仮称)石川台ハイソ	東京都大田区	三菱ビルマネジメント(株)	13戸	12戸	0戸	—	1/20,2/22	—	—	—	—	—	—	違反是正工事中
賃貸7棟 計				213戸	197戸	0戸	(⇒既退去戸数 197戸)								
分譲12棟＋賃貸7棟 計				565戸	526戸	26戸	(⇒既退去戸数 500戸)								
資料：国土交通省															

資料：国土交通省



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 全代会館
TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198
http://www.zennichi.or.jp/ 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

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 全代会館
TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159