

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

5

2009

MAY

【特集 1】

大家さんのリスクと業者の対応

【特集 2】

家賃滞納者の対策と法的手続



特集1

大家さんのリスクと業者の対応(資料)

賃貸住宅経営について（P4～P9）の関連資料です。

2月の首都圏の市場動向（賃貸物件）

成約数、前年同月比13か月連続減。

全エリアで減少も、大型ファミリー向けマンションは引続き堅調。

千葉県はシングル・カップル向けにニーズ。

埼玉県ではシングル向けアパートが同4か月連続増加。

平成21年2月期の賃貸物件の物件登録数・登録賃料、および成約数・成約賃料についてお知らせいたします。

居住用賃貸物件成約数

	21年2月	前年同月比
東京23区	4,769件	▲18.5%
東京都下	1,167件	▲22.2%
神奈川県	4,460件	▲15.1%
埼玉県	1,244件	▲12.1%
千葉県	883件	▲11.5%
首都圏計	12,523件	▲16.6%

新築・中古別成約数の前年比および新築の占める割合

(2月)

	マンション				アパート			
	成約数の前年比(%)			新 築 割 合	成約数の前年比(%)			新 築 割 合
	新 築	中 古	計		新 築	中 古	計	
東京23区	▲29.3	▲11.7	▲16.1	21.2%	▲24.2	▲24.8	▲24.7	17.0%
東京都下	▲ 2.9	▲25.9	▲22.7	17.1%	▲30.1	▲23.1	▲24.0	11.6%
神奈川県	▲29.3	▲14.4	▲16.8	13.8%	▲ 5.8	▲13.3	▲12.2	15.7%
埼 玉 県	▲29.7	▲12.6	▲16.0	16.7%	38.8	▲13.8	▲ 7.7	17.4%
千 葉 県	24.1	▲12.1	▲ 4.4	27.7%	▲35.1	▲17.3	▲20.5	14.8%
首都圏計	▲24.6	▲14.0	▲16.2	18.7%	▲13.5	▲18.2	▲17.5	15.7%

面積帯別成約数の前年比、割合および平均登録・成約面積、前年比

(単位：%) (2月)

		マンション					アパート※70㎡以上は少数のため省略				
		30㎡未満	30～50㎡	50～70㎡	70㎡以上	平均(上:登録、下:成約)	30㎡未満	30～50㎡	50～70㎡	平均(上:登録、下:成約)	
		前年比	割合	前年比	割合	前年比	前年比	割合	前年比	割合	前年比
東京23区	前年比	▲17.5	▲13.8	▲15.1	11.9	39.03㎡(7.2)	▲20.8	▲28.3	▲31.0	23.81㎡(▲1.8)	
東京23区	割合	55.0	28.2	12.1	4.7	34.14㎡(2.3)	81.9	15.1	2.6	24.22㎡(▲6.3)	
東京都下	前年比	▲20.3	▲34.3	▲21.3	9.1	34.00㎡(0.0)	▲22.4	▲12.8	▲34.1	27.95㎡(0.6)	
東京都下	割合	57.6	20.4	17.7	4.3	34.66㎡(1.9)	65.9	27.5	6.2	28.49㎡(▲0.1)	
神奈川県	前年比	▲15.3	▲20.2	▲20.3	4.6	37.92㎡(▲2.9)	▲10.8	▲13.0	▲14.2	29.64㎡(▲1.1)	
神奈川県	割合	43.9	25.2	23.9	7.0	38.97㎡(0.9)	53.4	36.1	10.5	31.42㎡(▲0.9)	
埼玉県	前年比	▲13.5	▲34.0	▲12.8	0.0	40.58㎡(▲1.2)	4.7	3.7	▲50.0	33.42㎡(▲0.6)	
埼玉県	割合	44.9	22.3	27.3	5.5	39.43㎡(1.6)	47.2	42.4	9.6	33.19㎡(▲6.1)	
千葉県	前年比	15.0	0.9	▲29.9	▲40.4	41.03㎡(▲3.5)	▲16.5	▲14.3	▲34.0	31.11㎡(▲2.6)	
千葉県	割合	51.2	23.9	18.0	6.9	37.15㎡(▲11.1)	50.3	39.1	10.3	32.66㎡(▲1.2)	
首都圏計	前年比	▲15.2	▲18.4	▲18.7	0.7	38.61㎡(2.0)	▲15.3	▲13.2	▲27.5	28.89㎡(▲1.8)	
首都圏計	割合	50.6	25.9	17.9	5.6	36.32㎡(0.8)	61.3	30.6	7.8	29.50㎡(▲2.2)	

出典：アットホーム株式会社

CONTENTS

4. 【特集1】「**大家さんのリスクと業者の対応**」
10. 不動産ニュービジネス最前線
「“ふる里売ります”を惹句^{じゃっく}に、田舎暮らしを提供して27年」
東拓建設(株)
12. 【特集2】「**家賃滞納者の対策と法的手続**」
16. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか(第3回)
17. 税務相談「平成21年に個人が土地等を先行取得した場合の特例」
18. 賃貸相談「貸ビルの駐車場契約の解除」
19. 法律相談「中古建物設計施工責任」
20. 地方本部の動き 山梨県本部
21. 保証だより／弁済委員会審査結果／国税庁からのお知らせ
22. 地方本部活動
24. 3月新入会者名簿
25. 3月会の活動及び各種会議の要旨
／全日からのお知らせ
26. 3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
「瑕疵担保履行法 賃貸住宅に懸念も重点的な周知活動へ」

*ご意見募集中

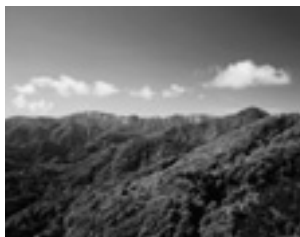
広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆さまから、本誌に対するご意見を募集しております。

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

FAX 03-3239-2198

○表紙写真(世界遺産シリーズ)
新緑の白神山地(秋田県側より)



白神山地は、青森県南西部から秋田県北西部にまたがる130,000haに及ぶ広大な山地帯です。このうち原生的なブナ林で占められている区域16,971haが1993年12月に世界遺産として登録されました。

今から約200万年前に始まった日本海の隆起が白神山地の起源といわれ、ブナ林の誕生はおよそ8,000年前の縄文時代の草創期であるとされています。

世界自然遺産に登録された理由は、伐採などの人手が全く入っていない原生的なブナ天然林が、世界最大級の規模で分布していることにあります。このブナ天然林には、ブナ・ミズナラ群落、サワグルミ群落等をはじめ多種多様な植物が生育しています。また高緯度にもかかわらず、ツキノワグマ、ニホンザル、クマゲラ、イヌワシ等をはじめ非常に多くの動物が生息しており、白神山地全体がまるで森林博物館のようです。

【特集1】

大家さんのリスクと 業者の対応

株式会社優益FPオフィス
代表取締役 **佐藤 益弘**

昨年秋に起こったリーマンショック以降、100年に1度といわれる世界的な景気後退局面に入り、いまだに本格的な回復の糸口が見えないなか、みなさんの本業である宅建業にも大型倒産など大きな影響が出ています。

今回のテーマである賃貸関連の事柄だけ拾ってみても、悪いニュースばかりですが、どんな時代でも不況期にこそ「チャンスの芽」があるのも事実です。

その「チャンスの芽」は、景気の良い時期には見えなかった不満や不安を解消することから芽吹くことがほとんどでしょう。

昨今の経済状況の悪化から、大家さんを取り巻く環境も大変厳しくなっていることから、今回は、まず賃貸事業を行ううえで大家さんが受け持つリスクを確認し、最後に、皆様が顧客である大家さんのためにどのような対応を取るべきかについて考えていきましょう。

1 大家さんが持つリスクと業者の対応

賃貸アパートやマンションを保有し、大家として賃貸経営する、いわゆる実物不動産投資のリスクに

は、次のものが考えられます。このうち賃貸経営に影響の高いと思われる項目を抜粋して、解説します。

大家さんを取り巻くリスク	内 容
(ア) 市場環境リスク	需給バランス・不動産市況・不動産価格・賃料水準の変動
(イ) 流動性リスク	二次流通性・マーケットの存在・タイミング・流動性
(ウ) 用途別リスク	マンション、オフィス、ホテルなど用途別にリスクが異なる
(エ) エリア別リスク	エリア特性・環境・立地条件・利便性の劣化・取引慣習
(オ) 建物リスク	グレード・構造・仕様・設備・老朽化・修繕費用・建て替え
(カ) テナントリスク	テナントの質・賃貸ニーズ・契約内容・賃料相場
(キ) 法務リスク	借地借家法・区分所有法・権利関係・隣地地権者
(ク) 税務リスク	税制改正による保有コストの変動・譲渡税率の変動など
(ケ) 法規制リスク	建築基準法・都市計画法・国土利用計画法の規制や改正など
(コ) 開発リスク	開発許可制度・事業計画の長期化による資金繰りなど
(サ) 天災リスク	火災・地震・津波など
(シ) 経済リスク	金利の動向・金融機関の対応・景気の動向・資金調達手法など

(ア) 市場環境リスクとは？

賃貸経営も含め「投資」全般にいえることです。が、収支（損得）に最も強く影響するのは需給関係です。つまり、借りたいという需要と貸したいという供給のバランスで価格が決まり、そのことが結果として収支の良しあしを左右することになります。この需給バランスは人気投票と同じで、（市場）環境により変化します。借りたい人が多くて貸したい人が少なければ、希少性から価格は上がり、その反対に借りたい人が少なくて貸したい人が多ければ、競争が多くなり、価格は下がってしまうという関係です。

不動産の場合、長期的な需要はその地域の人口と居住者の属性（家族構成や収入層など）、それから社会的な景気動向が大きく影響するといわれます。個々の物件が影響を受ける地域環境は、各市区町村レベルの人口統計＆予測、地方自治体の経済状況などにより予測できますし、その結果として不動産に対するニーズもイメージが付きやすくなり、大家さんへの説明にも役立つはずです。

短期的な不動産市況や不動産価格は景気の影響を強く受けます。地価公示などの地価や家賃相場、成約件数の傾向により賃料水準の変動が起きるので

す。リスクを少しでも軽減するために、日頃から地域の人の動きや物件の供給状況への目配りが大切となってきます。

(イ) 流動性リスクとは？

賃貸住宅やオフィスの流動性リスクは現物不動産投資を行う上で背負った十字架（最大のデメリット）です。投資を行うには、セオリーとして、資産自体が守られる度合いを示す「安全性」、どの程度の収益が期待できるかを示す「収益性」、出口戦略として現金化のしやすさを示す「流動性（換金性）」の3つの指標を確認する必要があります。他の資産と比較して、不動産という資産の特性は、実物資産という観点から「安全性」、希少価値という観点から「収益性」は良いのですが、取引に様々な規制があり、また多額の費用を要することから「流

動性（換金性）」は劣る面があります。つまり、売却したい時にすぐに売却できないというリスクが常につきまとっているわけです。

長期的かつ安定的な賃料収入（インカムゲイン）をメインにするのが現物不動産投資ですが、不動産価格自体が上昇した場合、売却益（キャピタルゲイン）を得るチャンスがあることをから、その可能性を考えないわけにはいきません。また、逆に急いで売却したいという不測の事態に希望どおりに売却できないことも多々あります。季節やタイミングも関係してきますが、とくに経済状況が悪化しているなかでは流動性（換金性）が悪くなります。

大家さんが将来的に売却する予定で不動産投資を行っているのかが分かっているならば、「このタイミングで売却を検討してもよいのではないか？」というアドバイスができるでしょうから、業者としては売買事例などの情報を常に得ておくようにしましょう。

(オ) 建物リスクとは？

賃貸物件のグレードには建物そのもののグレードと設備のグレードがあります。グレードが高い物件は資産価値が上がります。構造は見えない部分ですが、建物にとって一番重要な部分でもあります。

また、耐震偽装問題が^{ばっばっ}勃発し、構造部分への関心も高まっています。例えば、地震で建物の下敷きになり住人が亡くなった場合、あるいはその建物が耐震基準を満たさず建築基準法に違反していた場合、大家さんが遺族に高額な損害賠償を支払わなくてはならないケースがあります。1981年以前の建物は、現在の耐震基準を満たしていない可能性が多々あります。そこで1995年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が施行され、現在の耐震基準を満たさない建物について積極的に「耐震診断」や改修を進めることになっています。耐震診断や耐震改修には費用が掛かりますが、ほとんどの自治体では補助や融資制度を設けています（国が一部補助）。補助金・債務保証・税制上の優遇措置などがあります。地震はいつ起こるか分からないだけに、早めの対応が賢明です。

建物は新築後少しずつ老朽化してきます。建物だけでなく設備や外周りも同様です。そのために、長

期修繕計画を専門の業者に依頼して作成することが大切です。小規模なアパートの大家さんは、計画的に準備をしている方が少ないのが実情ですし、維持管理コストを安くすませたいという大家さんがほとん

どですが、入居者の生命・財産・健康を守ることを重視した維持管理に力を入れてこそ、資産価値が上がるといえるものです。修繕費用についても、新築のときから長期的な計画で準備が必要になってきます。

■マンション・アパートの修繕周期の目安

	修 繕 内 容	周 期 (年)
建 物	外壁塗装（下地補修・仮設工事含む）	10～12
	屋上防水・ベランダ防水	10～12
	外部鉄部分（雨に当たる部分）	3～4
	内部鉄部分（雨に当たらない部分）	5～6
	避難ハッチの交換	20～25
設 備	給水管改修	20～25
	排水管改修	15～20
	給水装置更新	20～25
	水槽更新	20～25
	照明器具の取り替え	10
	エレベーター取り替え	25～30
	T Vアンテナの取り替え	10～15
	埋設給水管	25～30
	埋設排水管路部分補修	30～35
	埋設ガス管更新	25～30

また、定期的な維持管理をしていても、30年もすれば建て替えやリフォームの検討が必要となってきます。建て替えとリフォームとどちらを選択すべきかを検討する必要があります。コストの面ではリフォームに軍配が上がる場合がほとんどです。工事費・税金等の諸費用・解体費は建て替えと比べて安く済みますし、借入金が多くなく済むことから、投資回収期間が短いのが魅力です。デメリットといえば、建物寿命が建て替えと比べて短くなり、賃料は新築並みとはいかず、若干低めになる点です。

リフォーム業者選びも慎重にしなければなりません。今秋完全施行される住宅瑕疵担保履行法により、今まで地元で分譲などを行ってきた建築業者がリフォーム専業にシフトするケースもあり、業者数は増える一方ですが、その質やレベルはさまざまです。1社だけでなく複数の業者から、大家さんの要望にこたえてくれるような信頼のおける業者を選定、斡旋すべきです。

（カ）テナントリスクとは？

賃貸マンションやアパートも同じですが、貸店舗や貸ビルの場合、テナントの良しあしで空室率も変わってきます。経営状態が安定しているテナントは賃料の滞納リスクも少なく、事業の継続も見込めるため、長期間、安定した入居が期待できます。つまり、入居者の質を高めること＝優良なテナントを集めることでこのリスクを軽減することができます。

また、建物の立地条件などがテナントのニーズに合っているか、どのようなニーズが見込まれるかも考えた上でテナント募集を行うことがリスク回避につながります。

空室の多いビルを安く購入し、リフォームなどを行うことで付加価値をつけて、手頃な賃料設定をするファンドの存在があります。このような貸しビルが周囲に増えてくると賃料相場が下落してくるとともに付加価値を求めてテナントが流れていくので、注意が必要です。

（キ）法務リスクとは？

大家さんに関係してくる法律は民法・借地借家法、区分所有法などがあります。

ただ、近年は家賃滞納問題、家賃増額や減額の問題、更新料の問題、立ち退きや立ち退き料の問題、敷金や保証金の問題など賃貸借契約をめぐるトラブルが頻発しています。

その中でも家賃滞納と敷金返還のトラブルが多いのが現状で、場合によっては宅地建物取引業法や消費者契約法などにおける、業者の説明責任に関する事柄を指摘されることもあります。

<家賃滞納問題>

前述したように、昨今の景気の悪化により家賃滞納は増える一方です。賃貸借契約の中で「3か月以上滞納したときには契約を解除できる」という項目があったとしても、実際には3か月滞納後、直ちに契約を解除できるというわけではありません。まずは滞納分の支払を内容証明郵便で督促をし、その後、話し合いに応じなかったり、督促の支払期限までに賃料を支払わなかった場合に、はじめて契約の解除ができます。

法的手段で解決しようとするると煩雑な事務手続や費用、時間も掛かり、大家さんには負担になります。

<敷金返還トラブル>

原状回復の意識の違いが敷金トラブルの多くを占めています。

原状回復とは、借りたときの状態に戻すことです

が、真^まっ新^{さら}な状態に戻すということではありません。この原状回復費用をどちらが負担するかでトラブルが起こります。契約の内容がはっきりしていれば問題は少ないのですが、あいまいさがあるとこじれてしまいます。原状回復には東京都が定めたガイドラインがあり、賃借人が負担するものや賃貸人が負担するものの事例があります。契約があいまいな場合の参考になるものですが、法的な強制力はありません。



■東京都賃貸トラブル防止ガイドラインによる主な負担例

<大家さん負担>

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| ①畳（破損していない）の裏返しや表替え | ⑥エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 |
| ②フローリングのワックスがけ | ⑦網戸の張り替え |
| ③日照による畳、フローリング、クロスの変色 | ⑧鍵の取り替え（破損、鍵紛失のない場合） |
| ④除去できる程度のタバコのヤニ | ⑨消毒（台所・トイレ） |
| ⑤テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（電気やけ） | ⑩全体のハウスクリーニング |

<入居者負担>

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| ①引っ越し作業で生じたひっかきキズ（畳、フローリング、カーペット） | ⑥台所の汚れ |
| ②カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ・カビ | ⑦下地ボードの張り替えが必要となる、釘穴・ネジ穴 |
| ③冷蔵庫下の錆び跡 | ⑧手入れを怠ったことにより生じた風呂・トイレ・洗面台の水垢やカビ |
| ④入居者の不注意で雨が吹き込んだことなどによるフローリングの色落ち | ⑨ガスコンロ置場、換気扇等の油汚れ、すす |
| ⑤結露を放置したことより拡大したカビ・シミ | ⑩クーラー（貸主所有）から水漏れし、放置したため腐食した壁 |

近年、賃借人の権利意識が向上している傾向にあり、なかなか円満解決には至りません。そういう場合、負担割合を決める公的な第三者機関も存在しないことから、問題はより複雑化しています。

少額訴訟になるケースも多々あり（図表1：類型別事件数（地裁管内別））、大家側から見ると借家人に有利な判決や和解になることもあります（図表2：事件類型別終局区分（東京簡裁））。

(図表1) 類型別事件数(地裁管内別)

(件数)

	敷金 返還	交通 事故	売買 代金	賃料	請負 代金	損害 賠償	貸金	賃金	その他	合計
東京	242 14.70%	211 12.80%	170 10.30%	147 8.90%	143 8.70%	132 8.00%	130 7.90%	115 7.00%	360 21.80%	1,650
大阪	21 3.80%	64 11.60%	57 10.30%	37 6.70%	27 4.90%	86 15.60%	57 10.30%	41 7.40%	162 29.30%	552

(図表2) 事件類型別終局区分(東京簡裁)

(件数)

	事件数	判決※(分割)	和解	取下げ	その他
敷金返還	197	37 (2)	121	38	1
売買代金	145	83 (8)	18	40	4
交通事故	128	36 (1)	69	21	2
請負代金	114	71 (2)	26	17	0
貸金	103	63 (6)	21	17	2
賃金	95	41 (3)	37	17	0
賃料	85	46 (3)	16	23	0
損害賠償	58	15 (0)	30	18	1
その他	335	138 (9)	107	78	4

※(分割)は判決の内数で『分割払い判決』を指す。

通常訴訟へ移行した事件は除く。



(ク) 税務リスクとは？

不動産に関する税制は毎年のように改正されています。

また、不動産を保有することにより、毎年支払義務の生じる固定資産税や都市計画税の変化は保有コストに大きく影響します。軽減措置は期間が限定されたり、延長されたりするので注意が必要です。



固定資産税の基となる固定資産評価額は3年に1度見直し、評価替えが行われます(ちなみに、本年は評価替えの年です)。土地は公示価格の70%、建物は建築費の50%~70%見

合いで評価されます。土地の場合、地価が上昇したり、評価基準が変更されたりすると、3年ごとの評価替えのときに評価が上がってしまい、税負担が重くなる可能性があります。しかし、急激な負担増にならないように、負担調整措置というものが設けてあり、段階的に税額を増やしていく措置があります。一方、地価が下落している場合は税負担が少なくなります。しかし、前回負担調整を受けている場合は、必ずしも固定資産税が少なくなるとは限りません。

保有に伴う税負担のほかに、売却する場合は所得税(譲渡所得)が課税されます。新たに購入する場合は不動産取得税や登録免許税、相続や贈与をした場合は相続税や贈与税などが課税されます。特に平成21年度は、住宅や土地関連の税制が緩和(減税)されたので、詳細をしっかりと確認しておきましょう。

また、入居者が入る借家賠償保険は、入居者が誤って火事を起こした場合などの保険です。こちらの保険内容もチェックしておきましょう。

(シ) 経済リスクとは？

銀行等からローンを受けている場合、またこれから資金調達したい場合、借入金利の動向は貸貸経営を大きく左右します。現在は低金利がずっと続いている状況ですが、今後、金利がこのままの状態だとは言いきれません。水準として、下がる余地はわずかですが、金利が上がる余地は青天井の状況ですから、金利上昇に伴う金利負担の増加をリスクとして認識する必要があります。金利水準は景気の善しあ

しが大きく影響します。金融機関の対応も景気に大きく左右され、景気が悪い時には貸し控えや貸出条件の変更などが起こります。

変動金利での借入の場合、金利上昇リスクがあります。増える利息を補える貯えや準備が必要です。低金利のうちに繰上げ返済を検討し、金利上昇前に元金をできるだけ少なくする、あるいは完済することも一案です。

以上、大家さんが持つリスクと業者が取るべき対応について解説してきました。

2 業者として心得ておきたいこと

個々のリスクに対して、業者の取るべき対応は既にお伝えしましたが、ここではその考え方をお伝えしたいと思います。

まず、業者として認識しておくべきことは「大家が何の目的で貸貸経営（実物不動産投資）をしているのか」を理解することです。なぜなら、多くの場合貸貸経営（実物不動産投資）はそれ自体が目的ではなく、ある目的を果たすための手段だからです。つまり、目的がしっかり分かっているならば、適切なタイミングで適切なアドバイスができるということです。

また、適切なタイミングでアドバイスをする、つまり、「よい」仕事を安定的に継続していくには、「よい」仕入れ、「よい」仕込み、「よい」仕出し」ができるか否かがカギになります。

“よい”仕入れ とは、正しく確かな情報を確保するということ。業界紙から定期的に情報を得るのが

効率的でしょう。また、協会など横のつながりを持って、業者同士の情報交換会&交流会等を活用し、自分自身の知識を向上&確立していきましょう。

次に“よい”仕込み とは、前段階で得た知識や情報を自分なりに加工し、商材として提供できるレベルまで高めることです。得た情報はそのまま使えるものが限られると思います。自分なりに理解し、初めて人にうまく伝えられるはずです。場合によっては仕事をしている段階でいろいろ気づくことも多いでしょう。

最後に“よい”仕出しとは、ズバリ、うまく情報を伝えて、仕事をしていくことに他なりません。お客様に合った対応方法を取得し、そして定期的に実践しましょう。物事は学んで、慣れて、提供してナンボです。使い込めば使い込むほどより良くなっていくはずです。がんばりましょう。



●PROFILE

佐藤 益弘 Sato Yoshihiro

ファイナンシャル・プランナー
(CFP・一級FP技能士)
住宅ローンアドバイザー、気学士
株式会社 優益FPオフィス代表取締役

1970年生まれ。横浜市在住。日本大学法学部卒業。
2007年10月より専門家マッチングサイト「マイアドバイザー」(<http://www.my-adviser.jp>)を運営している。

執筆協力：中村 真佐子

「ふる里売ります」を惹句に 田舎暮らしを提供して27年

東拓建設(株)

海や山など自然に囲まれた暮らし—こうした生活に憧れ、田舎暮らしを始める人が増えている。団塊の世代のリタイアがさらに後押しし、田舎暮らし人口はますます増加傾向にある。東京・池袋の東拓建設は、「ふる里売ります」をコンセプトに、千葉・南房総地区のスタートから27年、千葉県内及び箱根強羅等のリゾート物件を提供してきた。

❖ 購入者の中心は団塊世代

東拓建設が設立したのは1983年。「ふる里売ります」をキャッチフレーズに、千葉県・南房総地区を中心としたリゾート物件の提供をスタートした。

今ほど、田舎暮らしへの関心は強くなかった時代。しかしながら同社は、高度成長期に増幅した都会の狭小住宅を離れ、田舎のゆとりある生活を求める層に向けて、海や山に囲まれた物件を展開してきた。千葉県の南房総を中心とした地域に特化したのは、自然を楽しむことができ、かつ都会からも近く、生活に必要な施設—スーパーや病院などが整っている条件を満たすため。とりわけ一度都会で暮らし、その後、出身地以外の

地方に移住するJターンを支援しようと取り組んだ。

扱う物件は、投資を目的としたものや高級リゾート物件ではなく、あくまでも豊かな田舎暮らしができる、生活をベースにしたもの。購入者や購入予定者は、団塊世代が中心だ。預金や退職金、年金や定年後の生活費などから算出すると、2,000万円弱の物件（土地と建物）がボリュームゾーンだという。同社が供給するのは、8割が土地、残り2割が土地と建物となっている。古民家のように土地と建物の場合もあれば、提携した建築会社で住宅建設も請け負っている。

住まい方は、現在、約4割が定住型で、約6割がセカンドハウスとして利用しているが、定年後、都会の自宅を処分し移住するため、徐々に定住型の割合が増えているという。

❖ 海、山、古民家・・・

多様な物件でニーズに対応

同社が設立して間もなく、バブル期に突入した。リゾートといえば、ゴルフ場や別荘、高級リゾートマンションなどが法外な価格で流通したが、これらの物件には着手せず、設立当初の趣旨に沿った物

件を地道に扱っていた。

「バブル期には、土地の価値は2倍ほど急騰しましたが、設立当初のポリシーを守り、高額リゾート開発に手を出さなかったのが幸いしました。

しかし、ここ10年来、バブル崩壊による不動産業界の混迷は続き、バブル時に開発造成した分譲地が、随所に不良資産として放置されていたのも事実です。国による不良債権処理が進行していたなかで、それらの物件の引き受け先として、弊社が積極的にかかわり、購入してきました。

この不良資産の買取り指向が、弊社の新しい企業コンセプトを生み、飛躍する原動力となったのです。

しかし、これらの不良債権化した資産の販売は容易ではありません。弊社の徹底した“販売ノウハウ”と“顧客管理”を駆使して初めて達成できたものと確信しております」と当時を語るのは、同社の浅井政道社長。

提供する物件は、地域、特徴、価格帯も様々だ。南房総を中心に27年間培ってきた豊富な物件には、海に面した土地もあれば、林間の物件もある。農村の古民家



▲南房総の分譲地。椰子の木や、マリンスポーツをかたどった看板が目を引く

や、交通の便の良い分譲地もある。価格帯も幅広い。

定年後、海の近くで釣りをしたい人、ゴルフ^{どんまい}三昧が夢という人、庭で家庭菜園を楽しみたい人、それぞれの多様なニーズに応えることのできる多岐にわたる物件が、同社の魅力だ。

さらに、それに対応する営業マンの努力も、成約率を伸ばす要因といえよう。

「戸口から戸口まで」をモットーに、顧客の送り迎えの徹底に取り組んでいる。営業マンは、顧客の家まで車で迎えに行き、物件を案内し、また家の玄関まで送るということに注力している。こうした手厚い対応が、顧客の心をとらえるのだという。

他社の伊豆の物件を購入しようとしていた顧客が、同社の営業マンのきめ細かな対応に心を打たれて、手付金が支払済みだったにもかかわらず、同社の千葉の物件を購入したということもあった。

◆ 物件の見せ方にも一工夫

物件の見せ方にも、工夫を凝らしている。

海の近くの分譲地であれば、椰子^{やし}の木を植えたり、リゾートの雰囲気を演出するイスやテーブルなどを配置する。看板ひとつとっても、夢が膨らむような趣向を凝らす。見学に訪れた人が、この土地での生活に求める「豊か」、「楽しい」、「癒し」の雰囲気を演出するのだ。

「分譲地周りの道などの整備が行き届いておらず、看板も素っ気ないものが打ち付けてあるだけというのを見かけますが、あれでは、お客様の興味を引くことはできないでしょう」（浅井社長）。

見学会では、祭りのような賑わ



▲農家風の物件を購入したお客様。リフォームを終え、これから菜園作りを始めるという



▲購入された方からは、たくさんの喜びの手紙が寄せられる

いを演出する。のぼりや万国旗で楽しさを演出し、バーベキューやたこ焼きなどの屋台を設置。営業マンだけでなく、本社からもスタッフが応援に駆け付け、現場を盛り上げる。ここでは物件を売るよりも、遊び心を前面に出しながら、物件の良さを知ってもらうためにアピールするのだという。

◆ 建築家とコラボで新たな試み

昨年から新しい試みとして、建築家を紹介するサポートシステムを開始した。第一線で活躍する建築家を紹介し、面談後、数人の建築家の中から設計を依頼したい建築家を選定し、プラン作りから建築確認申請、竣工検査、引渡し、アフターメンテナンスなどをサポートするというもの。建築家はいずれも著名な施設や住宅を手掛けたり、数多くの受賞歴がある実力者ぞろい。気に入った建築家によるカスタムメイドの住宅を手に入れることができるのだ。現在、九十九里にてモデルハウスを建築中。完成後は、見学会などを開いて本格的にスタートさせる。

また去年は、シンポジウムを主催して、田舎のセカンドライフの魅力を提案した。当日は、長野県在住のエッセイストで画家の玉村豊男さんが講演し、自然暮らしの活動を行うタレントの清水國明さんらがパネル

ディスカッションを行い、田舎のセカンドライフに関心のある多くの人が来場した。

その後の建築家相談会では、前述の建築家らが個別に相談に対応。熱心な参加者にアドバイスをを行った。

こうした新たな取り組みにも積極的な同社だが、今後も「リゾート指向」の姿勢を貫き、規模を広げることが考えていないという。「より良い物件、より良いサービスを提供できるよう、工夫と努力を重ねるだけ」（浅井社長）。初心を忘れない精神が、顧客の心をつかむのかもしれない。



▲浅井 政道 社長

（会社データ・概要）

社 名	東拓建設(株)
所 在 地	東京都豊島区
設 立	1983年3月
代 表	代表取締役 浅井政道
社 員 数	43人
事業内容	宅地造成・売買・分譲・仲介・管理、リゾート物件の売買

【特集2】

家賃滞納者の対策と法的手続

弁護士 平松 英樹

家賃滞納が発生する理由（原因）の多くに、賃借人の経済的な問題が挙げられます。^{みそ}未曾有の経済不況と叫ばれている今日、経済的な問題を抱えて家賃を支払えなくなる賃借人はますます増えるかもしれません。しかし、賃貸人としては、家賃滞納を甘受しなければならない理由也没有ありません。

そこで、本稿では、賃貸人として、経済的な問題を理由に家賃を支払わない（支払えない）賃借人に対し、どのような措置（法的手続）を講ずることができるのか検討してみましよう。

1. 任意の交渉について

一般に、賃貸人としては、家賃滞納が発生すると賃借人や連帯保証人に対して滞納金を請求し、場合によっては交渉して支払方法の約束（分割払の約束等）をし、現実の回収（解決）を図ります。賃借人や連帯保証人が現実を支払ってくれば解決です。

ところが、相手方が経済的な問題を抱えている場合、そう簡単には解決しません。仮に、賃借人が支払の約束（分割払の約束等）をしていても、それが履行され

ないことは少なくありません。そして、仮に、資力のある連帯保証人が付いていても、賃貸人の請求を無視し、又は「賃借人に請求してくれ。賃借人から回収してくれ」と反論したりして、そう簡単には支払ってくれません。もちろん、法的には連帯保証人のこのような態度は通用しません（民法454条等）。

このような賃借人や連帯保証人を相手とする場合、賃貸人としては法的手続を検討せざるを得なくなるでしょう。

2 法的手続について

法的手続を検討するにあたり、まず賃貸人として、賃借人に何を求める（請求する）のか、どのような債務名義（強制執行するために必要な公的文書）を取得したいのかをはっきりさせておく必要があります。何を求めるかによって選択すべき手続も変わってくるからです。

(1) 金銭支払だけを求める場合

もし滞納家賃（金銭）の支払だけを求めるのであれば、選択肢としては別表1に掲げるすべての手続が考えられます。その他、もし金銭支払に関する約束（合意）ができていれば、公証役場で公証人に執行認諾文言付公正証書（債務名義）を作成してもらうこともあり得ます。ちなみに、建物明渡しを求めるのであれば、支払督促、少額訴訟、公正証書はいずれも不適当です。

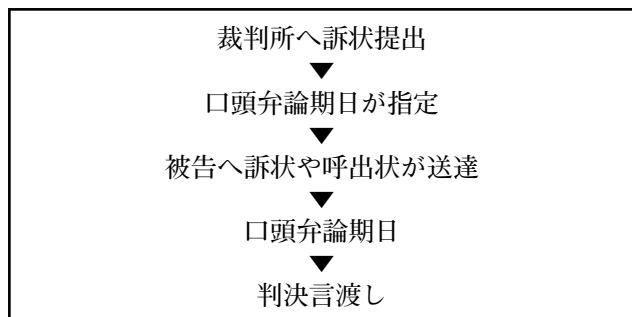
(2) 建物明渡しを求める場合

もし、建物明渡しを求めるのであれば、別表1の手続のうち、民事調停、即決和解、通常訴訟が選択肢として考えられます。もっとも、現実的には通常訴訟を提起することが多くなるでしょう（別表1のメリット・デメリット欄参照）。

ところで、賃貸人が建物明渡しを求めるためには、賃貸借契約を解除する必要がありますが、契約が解除されたとしても、自力救済（例えば、賃貸人が勝手に貸室内の物品を処分したり、貸室の鍵を取り替えて賃借人を室内に入れなくしたりする行為）は原則として違法になりますので注意が必要です。強制的に明渡しを実現する（強制執行する）ためにも債務名義を取得しておく必要があるのです。

3. 通常訴訟（建物明渡請求訴訟）について

現実的に選択されることが多い通常訴訟（建物明渡請求訴訟）について簡単に説明しておきます。



一般的には、賃貸人が原告、賃借人及び連帯保証人が被告となり、そして、賃貸人は、賃借人に対して、①建物明渡しと、②未払賃料及び、③使用損害金の支払を求め、連帯保証人に対しては上記②及び③の金員の支払を求めることになるでしょう。

裁判所に訴状を提出すると、第1回口頭弁論期日が

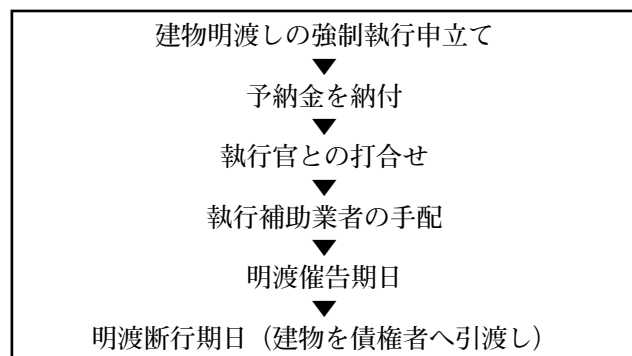
指定され、被告（賃借人や連帯保証人）に訴状や呼出状が送られます。訴状提出から第1回口頭弁論期日までは1～2か月程度でしょう。

訴状が相手方に届くと、相手方が自発的に建物から退去することもあります。自発的に退去する理由としては、①訴訟や強制執行に対する不安や畏れ^{おそ}、②建物明渡し済みまで発生する約定損害金（例：賃料倍額損害金）の高額化、③賃借人が連帯保証人から責められる、という内部事情等があるようです。

仮に、相手方が任意に明け渡さない場合や和解が成立しない場合には、判決を求めることになります。実際に判決が言い渡されても、判決主文のとおり相手方が実行してくれることは少ないので、結局、賃貸人としては強制執行申立てを検討せざるを得なくなるでしょう。

4. 建物明渡しの強制執行（非金銭執行）について

建物明渡しの強制執行について簡単に説明しておきます（ただし、東京の実務例）。



まず、賃貸人（強制執行では「債権者」といいます）は、債務名義に基づき建物明渡しの強制執行を申し立て、裁判所に予納金を納付します。その後、執行官と打合せを行って明渡催告期日を決めます。明渡催告にあたり、債権者は執行補助業者を選択して連絡（手配）しておきます。明渡催告期日には、執行官、債権者（債権者代理人）、立会人、執行補助業者が現場に臨場し、債務者の占有が認定されれば室内に立ち入り、執行官が室内に公示書と催告書を貼ります。

なお、催告書には、「来る○月○日までにすべての動産類を搬出して本件建物から任意に退去するよう催

告します。上記期日までに任意に退去しないときは、平成○年○月○日○時から本件建物の明渡しの強制執行を実施します」というような内容が記載されています。この催告により、実際に債務者が任意に退去することもあります。

相手方（債務者）が任意に退去しない場合には、明渡しの断行となります。明渡断行期日に建物が債権者へ引き渡されます。

以上の強制執行について、申立てから明渡断行まで、スムーズに進めば1か月程度で済むでしょう。

ちなみに、建物明渡しの強制執行にかかる費用（弁護士費用は除く）として、予納金（裁判所によって異なりますが、東京地方裁判所の場合の予納金は6万5,000円）のほか、執行補助業者関係費用（立会費用、解錠費用、トラック費用、作業員費用、倉庫費用、遺留品廃棄処分費用等）を見込んでおかなければなりません。

執行補助業者関係費用についてはケースバイケースとなります。例えば、広さ50㎡くらいの建物を例にみても、40万円未満で済むこともあれば、80万円超となることもあります。

5. 金銭執行について

建物明渡しの問題のほか、金銭債権の回収という問題があります。貸貸人の立場とすれば、金銭債権が回収できてようやく解決です。

金銭債権についても債務名義（別表1参照）に基づいて強制執行（例えば不動産、動産、債権に対する強

制執行）が可能です（別表2参照）。

ただし、現実問題として、資力のない債務者から金銭債権を回収することは容易ではありません（別表2の実情欄参照）。

別表1 債務名義取得のための法的手続例

手続	概要	メリット	デメリット
支払督促	金銭などの一定数量の給付を目的とする請求について、簡易裁判所書記官が、債権者の申立てに基づいて支払督促を発する手続（民事訴訟法382条以下）。	債務者の異議がなければ、簡易迅速に債務名義（仮執行宣言付支払督促）を取得できる（裁判所へ出頭する必要もない）。	建物明渡しを求めることができない。 債務者から督促異議が申し立てられると、通常訴訟へ移行してしまう。
少額訴訟	簡易裁判所において、少額（現行法上は60万円以下）の金銭の支払を求める訴訟手続（民事訴訟法368条1項）。	原則として1回の審理で終結し、すぐに判決が言い渡されるため、比較的短期間で債務名義（少額訴訟の判決）を取得できる。	建物明渡しを求めることができない。少額訴訟の判決を得たとしても、建物明渡しを求めるためには、別途手続が必要となる。
民事調停	簡易裁判所において、民事に関する紛争について条理・実情に即して話し合い、当事者の互譲によって合意を成立させ解決しようとする手続（民事調停法）。	金銭支払のほか、建物明渡しについても合意を成立させて債務名義（調停調書）とすることができる。手続としても非公開であり、堅苦しくない。	相手方が出頭せず、又は出頭しても合意に至らず不調（調停不成立）で終わることもある。結果的に時間や労力が無駄になることもある。
即決和解 （訴え提起前の和解）	民事上の紛争についての当事者の和解（合意）内容を、簡易裁判所において和解調書として確定判決と同一の効力を持たせる手続（民事訴訟法275条）。	金銭支払のほか、建物明渡しについても和解内容（和解条項）として和解調書に記載してもらい債務名義とすることができる。	当事者の合意（和解）が必要となる。相手方が納得（協力）しなければ不調（不成立）となってしまうため、相手方と事前に話をしておく必要がある。
通常訴訟	地方裁判所又は簡易裁判所に訴えを提起して、口頭弁論等の厳格な手続を経て、最終的には判決を得る手続（民事訴訟法）。	相手方が欠席しようと行方不明であろうと、一定の手続を経れば、建物明渡し等の判決（債務名義）を得ることができる。	それなりに時間や手間がかかる。手続が単純ではない。

別表2 債務名義に基づく強制執行手続例

手続	概要	実情
不動産執行	債務者が所有する不動産を差し押さえて、換価(売却)・配当により債権者の満足(債権回収)を図る手続。	賃借人が不動産を所有していることは ^{まれ} 稀。連帯保証人が不動産を所有していても担保(抵当権)が付いている場合、貸貸人(一般債権者)として配当を期待できないことが多い。場合によっては無剰余取消し(民事執行法63条)となってしまう。予納金が安くない(例:60万円)。
動産執行	債務者が占有・所有する動産を差し押さえて、換価(競り売り等)・配当により債権者の満足(債権回収)を図る手続。	債務者の生活保障等の観点から、一定範囲の動産差押えが禁止されており(民事執行法131条)、それ以外の動産についても無価値ないしは低価値であることが多く、現実的には配当を期待できない。執行不能に終わるケースが大半を占める。
債権執行	債務者が第三者(第三債務者)に対して有する債権(預金債権、給料債権など)を差し押さえて、債権者が第三債務者から被差押債権を直接を取り立てることにより、債権者の満足(債権回収)を図る手続。	債務者が第三債務者に対して有する債権(預金債権、給料債権など)を把握(調査)する必要がある。仮に債務者の預金口座の存在を把握できても、その口座に残高がなければ回収が実現しない。仮に債務者の勤務先を把握できれば、給料債権差押えによってそれなりの回収(民事執行法152条参照)を期待できる。



今年1月25日、建物明け渡しの強制執行を受けた京浜ホテル(東京品川)はいまだ記憶に新しい



東京高等地方簡易裁判所合同庁舎

(著者プロフィール)

弁護士 平松 英樹

1968年生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録(東京弁護士会)。EMG総合法律事務所(東京都中央区京橋1-14-5土屋ビル4階)、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。不動産に関係する事件を多く取り扱う。



公益法人制度改革にどのように 対応したらよいか (第3回)

弁護士 錦織 淳

前号では「事業区分」と「公益目的事業」の概念という2つのキーワードについてお話ししましたが、公益認定のための財務会計上の3原則の解説に移る前に、その前提として、事業費の計算上重要なポイントについてお話ししておきます。

1 事業費計算上のポイント

これは2つあります。第1は、公益目的事業に直接には支出されない「管理費」（地代・家賃、給与・役員報酬、備品費、消耗品費等）であっても、その使用目的の実態に応じて、公益目的事業費に「配賦」されるということです。一般的には、公益・共益・収益事業のどれにも配賦され得ない純粹管理費というのは意外と少ないといえるでしょう。

第2は、通常の収支計算、損益計算では「費用」として認められないものでも、公益目的事業費の計算上算入可能なものがあるということです。例えば、次のようなものが該当します。

- ① 数年後に特定の活動をするために資金を積み立てた場合
 - ▶その年度に積み立てた額（特定費用準備資金）
- ② 自己所有の土地があるとき
 - ▶その土地を借りた場合に通常掛かる賃料額（固定資産税等を控除）
- ③ 低金利で融資をした場合
 - ▶通常の借入利率による利子との差額
- ④ ボランティアで働いてもらった場合
 - ▶通常掛かる賃金・報酬等（仕事の内容でみる）

上記①により、中長期で展開する公益目的事業についても、単年度主義を修正しつつ収支配分を行うことができます。

以上を前提として理解していただいた上、公益「認定」のための財務会計上の3原則の説明に移ります。

2 公益認定のための財務会計上の3原則

これらの3原則は、従前の「公益法人の設立認可及び指導監督基準」（平成8年9月20日閣議決定）において既に採用されていたものですが、それをよりシビアにしたものといえましょう。

(1) 公益目的事業比率50%以上

次の不等式を“数値上”満たすことです。

$$\frac{\text{公益目的事業の事業費}}{\text{公益目的事業の事業費} + \text{収益事業の事業費} + \text{公益事業の事業費} + \text{管理費}} \geq 50\%$$

(2) 収支相償

これも、“数値上”次の不等式を、2段階ともクリアすることを求めています。

第1段階の判定

▶個別の公益目的事業ごとに収支を比較する。

$$\text{公1} \quad \text{公1の経常収入} - \text{公1の経常費用} \leq 0 \text{円}$$

$$\text{公2} \quad \text{公2の経常収入} - \text{公2の経常費用} \leq 0 \text{円}$$

$$\text{公3} \quad \text{公3の経常収入} - \text{公3の経常費用} > 0 \text{円}$$

*第1段階をクリアしないと第2段階に進めない。

*上記の図では、公益目的事業が3種類（公1・公2・公3）ある場合を例示。

第2段階の判定

▶公益目的事業会計全体で黒字になっていないかどうかを判定

$$\begin{array}{|l|l|l|} \hline \text{第1段階の判定をクリアした経常収入及び経常費用} & \text{公益目的事業に関する収入・費用ではあるものの、特定の事業と関連付けられないもの} & \text{収益事業等から生じた利益の繰入額（最低50%）など} \\ \hline \end{array} \leq 0 \text{円}$$

「赤字」を強制するのは変だと思われる向きもあるでしょうが、公益目的事業のために得た収入は、すべて公益目的事業で使い切るのが筋だという考え方なのです。

(3) 遊休財産額の保有制限

これまた次の不等式を“数値上”満たすことが必要です。

$$\text{遊休財産額} \leq \text{公益目的事業費 1 年分}$$

<遊休財産額の算定式>

$$\text{遊休財産額} = \text{純資産} - \text{遊休でない財産（控除対象財産）}$$

<控除対象財産とは>

- ・公益目的事業や収益事業に使用している固定資産
- ・特定の財産を取得するために積み立てた資金
- ・特定費用準備資金

公益法人といえども経営の安定という観点からは一定の内部留保が必要ですが、使用目的の定まらない多額の資産を漫然と貯めこむのは、公益法人の趣旨・目的に反するという考え方なのです。今日、一部の公益法人は、上記の「収支相償」とこの「遊休財産額の保有制限」の観点からその在り方が問題とされています。

いずれにせよ、この3原則は、あくまで“数値上”でクリアしなければならないことを肝に銘じていただきたいのです。



平成 21 年に個人が土地等を先行取得した場合の特例



平成 21 年に個人事業者が土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の特例について教えてください。



1. 創設の趣旨

土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を促進する観点から、平成21年度税制改正で、平成21年と及び22年に取得する土地等について課税の特例が設けられました。

2. 内容

(1) 制度の概要

①譲渡所得の特例

個人事業者が平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等の取得をし、その取得年の確定申告書の提出期限までに、本特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、その取得年の翌年以後10年以内に、その個人事業者の所有する他の事業用土地等の譲渡をしたときは、当該他の事業用土地等の譲渡所得の計算上、その譲渡益の80%相当額（平成22年中に土地等の先行取得をした場合については、60%相当額）を控除することができます。

②先行取得土地等の取得価額

先行取得土地等の取得価額は、①の譲渡所得の計算上控除した額を減額した残額とされます。

(2) 具体的な計算方法

例えば、個人事業者が平成21年に取得価額5億円で土地を取得し、その取得した年の翌年に帳簿価額2億円の土地を6億円で譲渡したとします。

通常は、譲渡益4億円に対して20%の税率により所得税と住民税が課税されます。この特例の適用を受ける場合は、譲渡益の80%相当額3億2,000万円が控除され、課税対象額は8,000万円となります。

なお、平成21年に取得した土地の帳簿価額は、取得価額5億円から、譲渡土地等について控除された3億2,000万円を減額した1億8,000万円となります。

(3) 手続

この特例は、土地等の譲渡をした年分の所得税の確定申告書に適用を受ける旨の記載があり、かつ事業用土地等の譲渡による譲渡所得の金額その他一定の書類の添付がある場合に限り、適用されます。

3. 活用のポイント

この特例を活用する場合のポイントを挙げると、以下のとおりになります。

(1) 個人の対象者

個人の場合は、不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき業務を行う者のみが、この特例の適用対象者となります。

(2) 特別の関係のある者から土地等を取得した場合の適用除外

この特例は、譲渡者が配偶者その他の特別の関係のある者から土地等を取得し、又は相続、遺贈、贈与を受けた場合については、適用されません。親族から土地等を取得した場合については、この特例の適用対象外となるので、注意が必要です。

なお、土地等の譲渡に係る相手先については、特に制限は設けられていません。

(3) 棚卸資産である土地等の適用除外

取得する土地等が棚卸資産である場合には、この特例の対象とはなりません。

(4) 譲渡する土地等

譲渡する土地等は事業用のものに限られます。

(5) 他の特例との関係

収用等に係る特例、固定資産の交換特例及び平成21年及び平成22年中に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除等の適用を受ける場合には、この特例の適用を受けることができません。

(6) 事業用資産の買換え特例との相違点

この特例は従来の事業用資産の買換え特例と類似した課税の繰り延べ特例ですが、譲渡益から控除される額の計算方法が異なります。

事業用資産の買換え特例では、譲渡資産の譲渡価額と買換資産の取得価額を比較し、どちらか少ない額の80%相当額を譲渡益から控除します。

これに対して、この特例では、譲渡資産の譲渡価額と買換資産の取得価額にかかわらず、譲渡益からその80%又は60%相当額を控除できます。



貸ビルの駐車場契約の解除



貸ビルの敷地内に駐車施設を設け、ビル内のテナントに利用させています。テナントのA社は、ビルの使用状況に問題があるもののビル賃貸借契約の解除は難しいので、駐車場契約を期間満了を理由に消滅させようと思います。駐車場契約の解消は有効にできるでしょうか。



1. 貸ビル敷地内の駐車場利用契約の法的性質

(1) 問題点の所在

一般に、貸ビル経営においては、ビル敷地内に駐車場施設を設け、車両を業務に使用しているビル内のテナントの日常的な利用に供しているところが少なくありません。

このような貸ビル敷地内にある駐車場利用契約の場合には、駐車場施設部分は貸ビルの敷地内にありますので、テナントに対する駐車場利用契約も建物の賃貸借に含まれるのではないかと、そうであるとすれば借地借家法の適用があるのではないかとすることが最初に問題となります。

もし、貸ビル敷地内の駐車場施設を利用する契約も建物賃貸借契約に含まれ、借地借家法が適用されるのであれば、貸ビルオーナーは、テナントに対する駐車場利用契約についても、いわゆる正当事由を具備していない限り解消することはできないことになります。

(2) 自動車保管の寄託契約

一般的に、貸ビル経営において、貸ビル敷地内に駐車施設を設け、これをビルテナントの利用に供することは、ビルの敷地である土地の賃貸借であるとか、建物賃貸借の一部と解されるのではなく、自動車の保管を委託することを目的とした寄託契約と解されます。すなわち、こうした駐車場施設の利用は、独立した土地や建物の賃貸借ではなく、テナントが使用する自動車の保管を委託したものと考えerわけです。したがって、貸ビル敷地内での駐車場施設の利用契約は、原則として寄託契約であって、土地や建物の賃貸借となるものではないと考えてよいと思われます。

なお、仮に駐車場用地の「土地の賃貸借」であるとみる余地があるとしても、駐車場は「建物の所有を目的」とするものではありませんから、借地借家法が適用される土地賃貸借ではありません。

(3) 駐車場施設の賃貸借契約

これに対し、貸ビルの建物の一部を駐車場として利用しているケースがあります。ビルに設置された地下駐車場や、ビル内あるいはビル外に設置された立体駐

車場施設などの場合です。

これらの立体駐車場施設も、駐車位置が特定されていないのであれば賃貸借とみられることはないと思われます。しかし、駐車位置が特定されているとなると賃貸借契約とみられる場合があります。

したがって、駐車位置が固定的に特定されているか否かが賃貸借かそうでないかの判断基準といつてよいと思います。ただし、駐車位置が特定されており賃貸借とみられる場合でも、それが「建物の賃貸借」であるかは別の問題です。確かに駐車施設は立体駐車場という建物の中に存在してはいますが、それは契約の目的及び実態からすると、土地や建物を賃貸借の目的としたものというよりは、駐車施設それ自体の賃貸借と認められる場合が多いと考えられています。判例においても、旧借家法時代の判例ですが、ビル内に存在する立体駐車場の賃貸借について、駐車場の賃貸借であるとはいっても、(駐車場施設の存在する) 建物の賃貸借とはいえないものとして、旧借家法の適用を否定しています。

(4) 駐車場利用契約と借地借家法の適用

上記のように、駐車場利用契約は、原則として、建物賃貸借に該当する場合は極めて稀^{まれ}と思われますし、土地の賃貸借とみられる場合であっても建物の所有を目的とした賃貸借ではありませんので、やはり借地借家法が適用されないものと考えてよいと思います。

2 貸ビル賃貸借契約と駐車場利用契約との関係

駐車場利用契約それ自体には借地借家法がないということから、直ちに、貸ビル賃貸借契約に伴う駐車場利用契約も自由に契約の解消ができると考えることができるわけではありません。例えば百貨店経営者に対する百貨店施設建物の賃貸借に伴い、隣地に百貨店利用客用の駐車場の賃貸借をした場合には、駐車場を廃止すれば顧客の来店は激減するのですから、百貨店の建物の賃貸借と駐車場賃貸借とは一体不可分のものと認められる場合があります。判例においては、そのように一体のものと認められる場合には、駐車場用地のみの賃貸借契約の解除は無効であるとしています。



中古建物設計施工責任

Q

中古建物の設計者や施工業者の責任に関する平成19年7月最高裁判決について、差戻審の判決が出たと聞きました。どのような内容なのでしょうか。

A

1. 中古建物の購入者が、設計者や施工会社に対して責任を追及できるのは、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵がある場合に限られるとし、最高裁の示した基準に絞りをかけました。

2. さて、平成19年7月最高裁判決は、Y1が設計・工事監理、Y2が工事の施工をした9階建て建物について、これを中古建物として購入したXが、Y1とY2に対し、ひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があることを理由として、損害賠償を求めた事案です。最高裁は、「建物は、建物利用者や隣人、通行人等（居住者等）の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（設計・施工者等）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。

そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために、建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、不法行為の成立を主張する者が瑕疵の存在を知りながらこれを前提として建物を買受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。居住者等が建物の建築主からその譲渡を受けた者であっても異なるところはない」と判断しました。この最高裁判決は、設計者や施工業者の責任を広く認めたものとして、強い関心が集まりました（最高裁平成19年7月6日判決）。

3. この最高裁判決が、福岡高裁に差し戻されていましたが、このたび、差戻し後の高裁判決があり、再び、注目すべき判断が下されています（福岡高裁平成21年2月6日判決）。

福岡高裁は、まず、最高裁の示した「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」の解釈について、「上告審

（最高裁）は、建物は、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない。このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである旨判示し、さらに、例示として、バルコニーの手すりの瑕疵であっても、これにより居住者等が通常の使用をしている際に転落するという、生命又は身体を危険にさらすようなものもあり得る旨判示している。

このような上告審の判示からすると、『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』とは、建物の瑕疵の中でも、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険性を生じさせる瑕疵をいうものと解され、建物の一部の剥落や崩落による事故が生じるおそれがある場合などに、『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』が存するものと解される」として、設計者、施工会社に対し責任を追及し得る瑕疵について、現実的な危険性という要件で絞るという考え方を採用しました。

さらに続けて、「Xは、『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』について、建築基準法やその関連法令に違反する瑕疵をいうと主張する。

しかし、建築基準法やその関連法令は、行政庁と建物の建築主や設計・施工者等との関係を規律する取締法規であり、これに違反したからといって、それだけでは直ちに私法上の義務違反があるともみられない。また、ささいな瑕疵について、設計・施工者等が第三者から不法行為責任の追及を受けるというのも不合理であるから、Xの主張は採用できない」と判断しました。

その上で、Xの購入した建物には、これまでに剥落などの事故はなく、現実的な危険性は生じていないとして、「本件においては、本件建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害されたものということとはできないから、Y1らの不法行為責任は認められない」として、Xの請求を棄却しました。

4. 業者は、中古建物の流通業務に携わる以上、中古建物の瑕疵に関する最新の裁判例とその社会的影響について、正確に把握しておく必要があります。

地方本部の動き

山梨県本部

うさぎのマーク

全日本不動産協会を“知ってほしいころみ”から

本部長 広津倫義

山梨県本部は、平成16年3月に全国46番目の地方本部としてスタートしました。

設立当初は、うさぎのマークの全日本不動産協会が、全くといっていいほど無名的存在で、どこへ行っても他の団体と間違われ、また、どういう組織なのか理解してもらえず、十分な協会活動ができませんでした。

そのため、山梨県本部は、全日本不動産協会を知ってもらうことから始めました。

“広く知ってもらうために”

会員の店、事務所等へ看板を提供し、その半分のスペースに「全日本不動産協会 山梨県本部」のPRをお願い



会員の事務所に設置された山梨県本部の看板

いし、本部、会員一体の取り組みを行っています。

会員の車両に全日山梨県本部ステッカー（マグネット式）を貼って営業活動をしていただき、宣伝活動に協力をいただいています。

エコバッグ、うさぎのマークと全日山梨県本部名入りを作り、各種イベン

トなどで配布し、ご利用をいただき好評を得、知名度アップに寄与しています。

安価な地域誌への広告を活用し、適時に掲載し県民隅々まで地道な協会認知活動を行っています。

“県との連携を密に”

毎年、県が主催する「やまなし住宅フェア」にブースを設け、一般会員と一体で無料相談を行い、好評を得ています。

県が『田舎暮らし』、『二地域居住』への「やまなしライフ相談会」を年2回、東京の日本橋で開催していますが、全日山梨県本部として物件情報等を提供し相談にのるなど積極的に参加しています。

山梨県への企業誘致の促進を図る



山梨県本部のステッカーを貼っての広報活動

ため、立地計画企業に関する情報提供に関して「山梨県産業立地成功報酬制度」ができましたが、この制度について県と協定書を交わし、県とのかわりを積極的に図っています。

“最後に…”

そして今後、山梨県本部として、役員、会員がひとつとなり公益法人制度改革に向け、十分な対応を行っていくとともに、県、市町村、並びに関連団体と連携を密にして、さらに消費者から信頼される不動産業の確立のため、研修等の充実を図り、念願の会員100社の早期実現に向け、頑張っていきたいと思います。

全国会員の皆様、ご指導よろしくお願い申し上げます。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 3 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)
3月16日	9件	17,267,775

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 3 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、取戻し手続を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
3月17日	47件	27,000,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 年 3 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
3月11日	号外 48号	52件
3月26日	号外 61号	83件

平成20年度 第11回弁済委員会審査結果

平成 21 年 2 月 25 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
20—72	東京都	(有)イトマン	上原 進	50,000	9,761,250	認 証	50,000	賃貸マンション入居申込みキャンセルにより媒介 会員に預託した金員の返還を求めたが、会員が返 金に応じなかった事案
20—68	埼玉県	(有)千登世住宅	石川 徳一	480,848	10,000,000	認 証	480,848	新築土地付き建物の売買契約において、買主が売 主会員に対して手付金を支払った後、契約が履行 されることなく、会員が破産した事案
20—70		株グリーンホーム	古江 和雄	9,036,497	10,000,000	認 証	5,000,000	売主会員から購入した新築土地付き建物の裏庭 の擁壁部分が雨水の浸入により崩落したことによ る損害賠償請求
20—71				8,913,057		認 証	5,000,000	上記案件と同様の事案
合 計							10,530,848	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	3 社 4 件	10,530,848 円
条件付認証／保留・再審査	4 社 5 件	

【国税庁からのお知らせ】

「不動産売買契約書」や「建設工事請負契約書」の印紙税の軽減措置が延長されました

「租税特別措置法」の一部改正により、「不動産売買契約書」及び「建設工事請負契約書」について、平成21年4月1日以降（平成23年3月31日まで）作成される契約書についても印紙税の軽減措置が適用されます。

※これまででは、平成9年4月1日から平成21年3月31日までに作成されるこれらの契約書について軽減措置の対象とされていました。

【軽減措置の概要】

軽減措置の対象となる契約書は、これまでと同様に「不動産の譲渡に関する契約書」又は「請負に関する契約書（建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものに限られます。）」のうち、これらの契約書に記載された契約金額が1千万円を超えるもので、平成23年3月31日までの間に作成されるものです。

なお、これらの契約書に該当するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や工事請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

（注）契約金額が1千万円以下のものは、軽減措置の対象となりません。

【軽減後の税率】

軽減措置の対象となる契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第1第1号及び第2号の規定にかかわらず、その契約書に記載され

た契約金額につき、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、1通当たり、下表の「軽減後税率」欄の金額となります。

契約金額	本則税率	軽減後税率	参考 (軽減額)
1千万円を超え5千万円以下のもの	2万円	1万5千円	5千円
5千万円を超え1億円以下のもの	6万円	4万5千円	1万5千円
1億円を超え5億円以下のもの	10万円	8万円	2万円
5億円を超え10億円以下のもの	20万円	18万円	2万円
10億円を超え50億円以下のもの	40万円	36万円	4万円
50億円を超えるもの	60万円	54万円	6万円

※印紙税についてお分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署へお尋ねください。また、国税庁ホームページをご覧ください。

国税庁ホームページ

<http://www.nta.go.jp>

地方 本部活動

北海道本部

- 3/3(火)・組織委員会
・手付保証委員会
- 3/4(水)・常務理事会
- 3/5(木)・研修委員会
- 3/10(火)・財務委員会
- 3/12(木)・会館管理委員会
- 3/13(金)・総務委員会
- 3/16(月)・合同理事会
- 3/24(火)・広報委員会

青森県本部

- 3/3(火)・支部市民相談[他19(木)、24(火)、26(木)]
- 3/6(金)・公益法人制度支部長説明会
- 3/18(水)・支部苦情相談

岩手県本部

- 3/3(火)・法定研修会
- 3/5(木)・無料相談[他13(金)]
- 3/13(金)・理事会[他25(水)]
- 3/24(火)・予算委員会

宮城県本部

- 3/3(火)・組織委員会[他23(月)]
・青年部役員会
- 3/4(水)・無料相談[他11(水)、18(水)、25(水)]
・入会審査委員会[他12(木)、13(金)、19(木)、24(火)]
- 3/6(金)・空室対策特別委員会
- 3/9(月)・総務・財務合同委員会
- 3/10(火)・カトレアの会勉強会
- 3/12(木)・総務委員会[他24(火)]
- 3/16(月)・理事会
- 3/23(月)・組織委員会
- 3/27(金)・支部役員会

秋田県本部

- 3/17(火)・役員会
- 3/30(月)・入会審査会

山形県本部

- 3/5(木)・理事会
- 3/12(木)・財務委員会
・支部事務局長会議
- 3/13(金)・県庁訪問[他26(木)]
- 3/25(水)・住宅関連緊急対策会議

福島県本部

- 3/4(水)・役員選考委員会[他17(火)]
- 3/18(水)・入会審査委員会[他21(土)]
- 3/21(土)・取引相談委員会
- 3/27(金)・役員選考準備理事会

茨城県本部

- 3/23(月)・苦情案件に関する県宅協との情報交換会

栃木県本部

- 3/5(木)・総務委員会[他10(火)]
- 3/9(月)・研修会
- 3/11(水)・入会資格審査委員会
- 3/17(火)・無料相談
- 3/24(火)・財務委員会
・理事会
- 3/27(金)・入会説明会

群馬県本部

- 3/3(火)・資格審査委員会
- 3/5(木)・理事会
- 3/11(水)・無料相談[他25(水)]
- 3/13(金)・入会説明会

埼玉県本部

- 3/4(水)・ゼネット研修会[他5(木)]
- 3/10(火)・財務委員会
- 3/12(木)・支部取引主任者講習会
- 3/16(月)・新入会員研修会
- 3/19(木)・取引相談委員会

千葉県本部

- 3/2(月)・入会説明会[他16(月)、23(月)、30(月)]
- 3/3(火)・パソコン講習会[他19(木)]
- 3/5(木)・通常理事会
・改革検討委員会
- 3/10(火)・取引相談委員会[他24(火)]
- 3/12(木)・入会審査委員会[他26(木)]
- 3/18(水)・税務相談会
- 3/26(木)・常務理事会
・総務委員会
・企画委員会
- 3/30(月)・無料相談

東京都本部

- 3/2(月)・全日共済会検討作業部会
・組織委員会
- 3/3(火)・教育研修委員会[他27(金)]
- 3/4(水)・法律相談[他11(水)、18(水)、25(水)]
- 3/5(木)・入会説明会[他18(水)]
・取引相談委員会聴聞会[他13(金)、17(火)、26(木)]
- 3/6(金)・取引主任者法定講習会[他25(水)]
・総務委員会
- 3/9(月)・全日アカデミー瑕疵担保履行法説明会
・幹部会
- 3/10(火)・入会資格審査委員会[他24(火)]
- 3/12(木)・自主規制委員会
- 3/13(金)・取引相談委員会全体会
- 3/16(月)・理事会
- 3/19(木)・流通推進委員会
- 3/23(月)・広報委員会
・全日アカデミー運営委員会

神奈川県本部

- 3/9(月)・総務・財務合同委員会
- 3/12(木)・理事会
- 3/16(月)・県宅協合同法令実例研究会
- 3/17(火)・取引相談委員会
- 3/19(木)・網紀委員会
- 3/23(月)・県本部会館建設等検討特別委員会
- 3/24(火)・広報委員会
- 3/25(水)・取引主任者法定研修会

山梨県本部

- 3/9(月)・理事会
- 3/19(木)・総務委員会
- 3/23(月)・財務委員会

新潟県本部

- 3/2(月)・入会事務所調査
- 3/6(金)・入会説明会[他16(月)]
・取引相談委員会
- 3/23(月)・監査会
- 3/25(水)・会務運営会議

長野県本部

- 3/11(水)・委員長・支部長会議
- 3/25(水)・理事会
- 3/27(金)・松本暮らしセミナー東京相談会

石川県本部

- 3/5(木)・理事会
- 3/12(木)・無料相談

福井県本部

- 3/4(水)・総会準備委員会[他16(月)]
- 3/5(木)・資格審査委員会
- 3/23(月)・理事会

岐阜県本部

- 3/16(月)・予算委員会
・定例理事会

静岡県本部

- 3/3(火)・会員倫理委員会[他26(木)]
・財務委員会
- 3/11(水)・無料相談[他25(水)]
- 3/17(火)・支部役員会[他23(月)、24(火)]
- 3/23(月)・MVC勉強会
- 3/26(木)・理事会

愛知県本部

- 3/4(水)・理事会
- 3/10(火)・新入会オリエンテーション
- 3/13(金)・正副本部長会議
- 3/17(火)・支部長会
- 3/24(火)・居住支援協議会
- 3/25(水)・資格審査委員会

三重県本部

- 3/5(木)・取引・苦情処理委員会[他19(木)]
- 3/11(水)・合同理事会
・研修会
- 3/19(木)・財務委員会

3/26(木) ・ 青年部会主催交流会
3/31(火) ・ 災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定調印式

滋賀県本部

3/10(火) ・ 入会審査会
3/20(金) ・ 青年部主催「なくそう犯罪滋賀総ぐるみ運動」キャンペーン
3/24(火) ・ 湖国すまい・まちづくり推進協議会研修部会

京都府本部

3/3(火) ・ 無料相談[他17(火)]
3/5(木) ・ 広報委員会
・ 賃貸広告実態調査会
3/6(金) ・ NPO法人京都消費生活有資格者の会との懇談会
3/9(月) ・ 入会審査会[他24(火)]
・ 運営会議
・ 指名委員会
3/10(火) ・ 教育研修委員会[他12(木)]
3/12(木) ・ 新入会員研修会
3/13(金) ・ 府宅協との懇談会
3/16(月) ・ 運営会議
・ 資格審査委員会
3/23(月) ・ 理事会
・ 代議員選考委員会
3/24(火) ・ 支部研修会
3/25(水) ・ パソコン研修会

大阪府本部

3/2(月) ・ 総務財務委員会[他4(水)]
・ 運営会議[他16(月)]
3/3(火) ・ 法定研修会[他9(月)、10(火)]
3/4(水) ・ 取引相談委員会[他11(水)、18(水)]
・ 無料相談[他18(水)]
3/5(木) ・ 手付金保管・保証委員会
3/11(水) ・ 支部長会
3/12(木) ・ 入会申込締切
3/17(火) ・ 入会審査会
・ 綱紀委員会
・ コスモス・住まいのセミナー
3/23(月) ・ 流通推進委員会セミナー
3/24(火) ・ 入会希望者研修会
3/25(水) ・ 認証上申審査会
3/26(木) ・ 理事会
3/30(月) ・ 入会実務者研修会

兵庫県本部

3/2(月) ・ 宅建講座[他5(木)、12(木)、16(月)、19(木)、23(月)、26(木)、30(月)]
3/4(水) ・ パソコン講習会
・ 支部無料相談[他6(金)、13(金)、27(金)]
3/5(木) ・ 取引相談委員会
3/10(火) ・ ユースネット倶楽部委員会
3/12(木) ・ 支部理事会[他24(火)]
3/16(月) ・ 総務委員会
3/19(木) ・ 入会審査委員会
3/25(水) ・ 入会者実務研修会

3/26(木) ・ 本部長・副本部長・委員長連絡会議
・ 合同理事会

奈良県本部

3/1(日) ・ 入会者事務所調査[他8(日)、17(火)]
3/5(木) ・ パソコン研修会[他6(金)]
3/9(月) ・ 総務・財務合同委員会
3/12(木) ・ 入会実務者研修会
3/19(木) ・ 取引相談委員会
3/24(火) ・ 運営会議
・ 理事会

和歌山県本部

3/10(火) ・ 理事会

鳥取県本部

3/24(火) ・ 法定研修会

島根県本部

3/2(月) ・ 法定研修会
3/10(火) ・ 会報「しまね」発行

岡山県本部

3/12(木) ・ 入会審査委員会
・ 合同委員会
3/27(金) ・ 役員会

広島県本部

3/6(金) ・ 総務委員会
3/11(水) ・ 周年記念準備委員会
・ 財務委員会
3/13(金) ・ 定例理事会

山口県本部

3/3(火) ・ ホームページ部リニューアル
3/17(火) ・ 会員支援事業
3/18(水) ・ 苦情受付
3/24(火) ・ 財務委員会

徳島県本部

3/4(水) ・ 無料相談[他9(月)、17(火)、23(月)]
3/7(土) ・ 県本部移転作業[他8(日)]
3/11(水) ・ 法定研修会
3/25(水) ・ 財務委員会
・ 正副本部長会議
3/26(木) ・ 取引苦情処理委員会

香川県本部

3/2(月) ・ 無料相談[他16(月)]
3/30(月) ・ 法定研修会

愛媛県本部

3/6(金) ・ 取引相談委員会
3/11(水) ・ 法定研修会[他27(金)]
3/23(月) ・ 入会審査委員会
3/24(火) ・ 合同理事会
3/27(金) ・ 選挙管理委員会

高知県本部

3/2(月) ・ 弁済委員会
3/11(水) ・ 不動産広告審査会

・ 無料相談[他25(水)]
・ 理事会
3/31(火) ・ 資格審査委員会

福岡県本部

3/2(月) ・ 資格審査委員会[他5(木)]
3/5(木) ・ 事務局会議[他27(金)]
3/6(金) ・ 役員選考特別委員会
3/11(水) ・ 新入会員研修
3/16(月) ・ 経理委員会
・ 会務運営委員会
3/17(火) ・ 常務理事会
3/19(木) ・ 入会審査・綱紀委員会
・ 取引相談委員会
3/25(水) ・ 事業委員会
3/26(木) ・ 理事会

佐賀県本部

3/2(月) ・ 組織委員会
3/3(火) ・ 資格審査委員会・組織委員会
3/6(金) ・ 綱紀委員会
3/17(火) ・ 入会審査委員会
3/23(月) ・ 財務委員会・組織委員会
3/25(水) ・ 総務委員会
3/30(月) ・ 財務委員会

長崎県本部

3/3(火) ・ 一般研修会[他5(木)]
3/11(水) ・ 県建築課との情報交換会
・ 総務・財務合同委員会
3/24(火) ・ 理事会
・ 史跡散策とお花見会

熊本県本部

3/4(水) ・ 無料相談[他15(日)]
3/10(火) ・ 全国不動産会議熊本県大会打合せ会議[他19(木)]
3/27(金) ・ 理事会
3/31(火) ・ 新入会員研修会

大分県本部

3/5(木) ・ 入会面接
3/10(火) ・ 無料相談
3/17(火) ・ 理事会
3/26(木) ・ 苦情処理委員会

宮崎県本部

3/5(木) ・ 公取地区調査指導委員会[他13(金)]
・ 実態調査
3/17(火) ・ 三役会
3/24(火) ・ 理事会

鹿児島県本部

3/17(火) ・ 取引相談委員会
・ 綱紀委員会
・ 理事会

沖縄県本部

3/9(月) ・ 理事会
3/16(月) ・ 役員資格審査委員会



平成21年3月新入会者名簿



都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	北海建工(株)	神奈川県	横浜市	(株)フューチャー・ランドスケープ	
	札幌市	(有)LEMON		横浜市	(有)ミッシェル・プラン	
	札幌市	(株)フィルド		川崎市	(有)レフィナードプランニング	
	札幌市	G.M.S(株)		横浜市	タイセイホーム(株)	
	札幌市	(株)ワイ・エス・ジー		横浜市	(株)コア	
	松山郡	亀田工業(株)		横浜市	(有)ブレイン	
青森県	弘前市	英隆商事(株)	山梨県	韮崎市	(有)リアライズ	
宮城県	仙台市	(株)クリエイト創建	新潟県	新潟市	(有)リアル・エステート	
	仙台市	(株)横山設計企画		上越市	前山不動産	
	栗原市	(株)住まいの風工房	富山県	富山市	(株)コスモス	
茨城県	神栖市	アイホーム(株)	岐阜県	岐阜市	(株)エコショップ岐阜	
	土浦市	Hijiri コーポレーション(株)	静岡県	伊豆の国市	三島伊豆不動産	
栃木県	足利市	フロンティアハウスサービス(株)		浜松市	(株)タイプ総合企画	
群馬県	藤岡市	(株)平野エージェンシー		静岡市	(株)ライオンズ不動産	
埼玉県	さいたま市	(有)神田吹付工業	愛知県	豊田市	(有)詳也	
	春日部市	(株)ユーエステート		名古屋市	英祥土地	
	入間郡	(株)内山木材建設		春日井市	(有)美装産業	
	さいたま市	(有)キタムラコーポレーション		春日井市	(株)エクシード	
	飯能市	エクシード(株)		名古屋市	廣田不動産	
千葉県	木更津市	アーベストサポート(株)	滋賀県	大津市	(有)ビルド・アップ	
	成田市	ハート・ホーム(株)		草津市	(株)ネクスト	
	市原市	(株)エスティケーコーポレーション	大阪府	堺市	(株)ハピネス TK	
東京都	千代田区	(株)明大サポート		大阪市	アーバンベネフィット(株)	
	中央区	インパルスエージェンシー(株)		大阪市	ジーワンキャピタル(株)	
	千代田区	東京不動産業受託事業協同組合		枚方市	サン住(有)	
	世田谷区	(株)Y・K・Tプロジェクト		大阪市	(株)フリープラン	
	世田谷区	(株)ディー・ピー・エム		大阪市	(株)エコハウス設計事務所	
	江戸川区	(有)住研		大阪市	関西マテリアル(株)	
	渋谷区	広尾不動産		大阪市	夢住宅(株)	
	渋谷区	(株)Dream Maker		大阪市	(株)ブルームライフコミュニティ	
	新宿区	(株)シンセイ住宅販売		大阪市	(株)ケイズコーポレーション	
	豊島区	(株)アートスペース		大阪市	協和都市開発(株)	
	武蔵野市	(株)エム・アール・イー		大阪市	フレディーホーム	
	台東区	(株)Q-be		大阪市	(株)TK エステート	
	新宿区	(株)東京ドゥウェル		大阪市	(株)フィールドカンパニー	
	品川区	ヒロエステート(株)		羽曳野市	(株)正栄ホーム	
	国分寺市	(株)ムサシホームズ		兵庫県	神戸市	オーシャンハウジング
	大田区	(株)イーベース			姫路市	(株)ウツミ
	渋谷区	(株)リローアール			姫路市	(株)アワーフィールド
	渋谷区	(株)アルファプラン			尼崎市	イカリ商事
	豊島区	(株)フォーレスト		奈良県	香芝市	アドバンス・エステート
	豊島区	システム管理工業(株)			葛城市	スマートハウジング
港区	(株)新橋リアルエステート	和歌山県		和歌山市	ホームエージェント	
港区	(株)サン・クルー	島根県		松江市	(株)リネット	
中央区	(株)日本橋ハウジング	岡山県		岡山市	サンクリエイト(有)	
渋谷区	(株)シー・デザイン	広島県		福山市	(株)橋本建設	
北区	互恵不動産		広島市	アムス・インターナショナル広島(株)		
世田谷区	(株)桜アセットマネジメント	山口県	山口市	(有)伊藤設計		
中央区	(株)リンクプレイス	香川県	高松市	ヘルシーハウジング(株)		
新宿区	(株)J.CERCA	愛媛県	新居浜市	(株)住まいる不動産		
千代田区	(株)ライフリアルネット	福岡県	福岡市	(株)サンアクア		
八王子市	(株)マトリックスレジデンシャル		大牟田市	アーバンホーム(株)		
中央区	(株)A&Fソリューション		北九州市	(株)八幡技建		
中央区	(株)ベル・マーケティング・サービス		福岡市	(株)アセット		
杉並区	(株)クローバープロパティ	長崎県	平戸市	(有)ティー企画		
品川区	(株)ドゥ・プレス		佐世保市	(株)セセボ建物販売		
港区	アネステート(株)		熊本県	八代市	山崎建築	
渋谷区	オリエンタルホーム(株)	菊池郡		(株)サニーゾーン		
渋谷区	(株)ASSETS-USE	熊本市		(株)HOUSE LABO		
港区	(株)オフィス・トゥ・スリー	熊本市		(有)ウイング企画		
国分寺市	すみれ不動産(株)	沖縄県	浦添市	(株)サンホーム		
港区	トータルハウジング(株)		豊見城市	(有)アース開発		

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同		4. ホームページ平成20年度作業報告に関する件 5. その他	■理事会 日時 平成21年3月19日(木) 13時～14時30分 内容 1. 上記常務理事会に同じ 2. その他
■綱紀委員会 日時 平成21年3月10日(火) 14時～16時 内容 1. 会員除名申請に関する件 [全日・保証] 2. 継続案件に関する件 [全日・保証]		(社) 全日本不動産協会	
■定款改正特別委員会 日時 平成21年3月12日(木) 12時～14時 内容 1. 公益法人制度改革に伴う定款改正に関する件 2. その他		■法務税制委員会 日時 平成21年3月18日(水) 10時～12時 内容 1. 任意売却を促進するための法律案に関する件 2. 平成22年度税制改正要望(案)に関する件 3. その他	(社) 不動産保証協会 ■常務理事会 日時 平成21年3月18日(水) 13時～14時30分 内容 1. 平成21年度事業計画(案)に関する件 2. 平成21年度収支予算(案)に関する件 3. その他
■資格審査委員会 日時 平成21年3月12日(木) 14時30分～16時30分 内容 1. 全日第30期・保証第19期 理事割当に関する件 2. その他		■常務理事会 日時 平成21年3月18日(水) 14時30分～16時 内容 【審議事項】 1. 年会費値下げに伴う定款施行規則変更に関する件 2. 平成21年度事業計画(案)に関する件 3. 平成21年度収支予算(案)に関する件 4. 地方本部助成金に関する件 5. 第30期 理事割当に関する件 6. 会員除名申請に関する件 7. 全国不動産会議に関する件 8. 全日共済会規約・同運営細則一部改正(案)に関する件 9. 旅費規程一部改正に関する件 10. 地方本部運営に関する件 11. 基本問題検討特別委員会解散に関する件 12. 入会者に関する件(11月・12月・1月・2月) 【報告事項】 1. 会議スケジュールに関する件 2. 世界不動産連盟2009年北京世界総会に関する件 3. 平成21年2月末入退会状況 4. 平成21年2月末会費納入状況	■理事会 日時 平成21年3月19日(木) 10時～12時 内容 1. 平成21年度事業計画(案)に関する件 2. 平成21年度収支予算(案)に関する件 3. その他
■会務運営会議 日時 平成21年3月12日(木) 15時～17時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他		■弁済委員会 日時 平成21年3月26日(木) 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	
■公益法人改革等対応特別委員会 日時 平成21年3月25日(水) 12時～13時 内容 1. 公益法人改革等対応に関する件 2. その他		■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21年3月30日(月) 14時30分～17時 内容 1. 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	
■広報委員会 日時 平成21年3月25日(水) 15時～17時 内容 1. 3月号の結果報告に関する件 2. 4月号の進捗状況に関する件 3. 5月号の編集計画(案)に関する件			

【全日からのお知らせ】

国土交通大臣の証明に係る審査補助事務等の廃止について

今般、業界団体において行ってまいりました、優良建築物の建築事業に関する国土交通大臣の証明に係る審査事務(税制軽減特例証明事務)等について廃止されることとなった旨国土交通省より通知がありました。

これに伴い、平成21年4月1日以降の国土交通大臣の証明に係る事務については、すべて国土交通省において行うこととなりますのでお知らせいたします。

(廃止となる審査事務等)

- ◆「優良建築物の建築事業に関する建設大臣の証明に係る審査補助事務」
- ◆「公共施設整備に関する建設大臣の証明に係る審査補助事務」
- ◆「民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除に関する特定宅地造成事業等の認定に係る審査補助事務」
- ◆「確定優良住宅地等予定地のための譲渡に関する認定事務」
- ◆「地価税5分の1特例制度に係る審査補助事務」

審査事務受付窓口 国土交通省 土地・水資源局 土地政策課 ☎ 03(5253)8111(代表)



3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		
4水		
5木		5日(木)・第1245 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3件) 於 東京法務局
6金	6日(金)・信託受益権講習(北海道・東北)	
7土		
8日		
9月		
10火	10日(火)・綱紀委員会	
11水	11日(水)・集積サーバ小委員会	
12木	12日(木)・定款改正特別委員会 ・資格審査委員会 ・会務運営会議	12日(木)・第1246 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5件) 於 東京法務局
13金		
14土		
15日		
16月		
17火	17日(火)・不動産ジャパン協議会	
18水	18日(水)・故 野田卯一会长を偲ぶ会	18日(水)・法務税制委員会 ・常務理事会
19木	19日(木)・理事会	19日(木)・理事会 ・第1247 回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所16件、従たる事務所2件) 於 東京法務局
20金		
21土		
22日		
23月		
24火		
25水	25日(水)・公益法人制度改革等対応特別 委員会	
26木	・広報委員会	26日(木)・第1248 回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所40件、従たる事務所10件) 於 東京法務局 ・弁済委員会
27金		
28土		
29日		
30月		30日(月)・求償、手付金保証業務・手付 金等保管業務合同委員会
31火	31日(火)・4団体4機構レイズシステム検 討委員会	

全日共済会事業を次のとおり実施しています

《会員(代表者)への共済給付状況》

I 団体生命共済制度(掛金・保険料は会費の中に含まれています)

(1) 会員(代表者)の年齢が18歳~77歳の場合

- ①一般死亡共済金 加入者が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 加入者が不慮の事故で180日以内に死亡したとき…………… 200万円
- ③災害による障害共済金 加入者が不慮の事故で180日以内に障害を受けたとき…………… 100万円限度
- ④災害入院共済金 加入者が不慮の事故で、5日以上120日までの入院(1日・1,500円) …… 100万円を限度

(2) 会員(代表者)の年齢が78歳以上の場合

- ①会員資格が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年以上有する者が死亡したとき…………… 100万円
- ④災害死亡・災害障害・災害入院は上記(1)に同じ

II 任意加入共済制度(70歳迄加入できます。掛金一部個人負担) 呼称「全日ラビット生命共済」

(1) 新規加入者1口(個人負担・月額500円)のみ加入

- ①一般死亡共済金 病気で死亡・高度障害状態になったとき…………… 100万円
- ②不慮の事故で死亡したとき…………… 200万円
- ③不慮の事故で障害状態になったとき…………… 10万円~100万円
- ④不慮の事故で5日以上入院したとき(120日以内)…………… 1日につき1,500円

(2) 平成20年度に加入している継続加入者の方は増口できない。既存2口以上の加入者は1口へ減額のみ可能。(平成21年度のみ取り扱い)

保障内容は加入1口の場合は上記(1)に同じ。2口以上は倍数の保障となる。

《会員福利厚生事業》

- I ホテル及びレジャー関連施設の優待割引利用制度の会員宛の紹介を行っています。詳細は『月刊不動産』又は(社)全日本不動産協会のホームページをご覧ください。<http://www.zennichi.or.jp>

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)

◎ご利用になれていますか? ○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!



瑕疵担保履行法 賃貸住宅に懸念も重点的な周知活動へ

国土交通省は10月に施行する、新築住宅の供給業者に保険か供託による資力確保を義務付ける住宅瑕疵担保責任履行法について、賃貸住宅を供給する業者を中心とした周知徹底を図る。3月16～25日に、1万7,150事業者を対象に実施した同法浸透度調査(回収率33・6%)で、「法律の対象になる『新築住宅、に賃貸マンション・アパートが含まれること』を知っている事業者が7割を下回った。これを踏まえ、重点的にPRを実施する方針を決めた。

浸透度調査では、法律の義務付けについて知っていると答えた業者が98・8%に上った。特に27府県では100%だった。同時に、「法律の義務付け日は10月1日である」や「保険の申し込みは着工前である」など全質問項目が、2008年9～10月に行った前回調査比で上昇するなど、「法律の認知は確実に進んでいる」(国交省)状況だ。

一方で、「賃貸住宅も法律の対象になること」について知っている事業者は、前回の53・1%を上回ったものの、64・3%にとどまった。42・2%で最低を記録した三重県をはじめ、大阪府(49・2%)や埼玉県(54・9%)など12府県で6割を下回った。

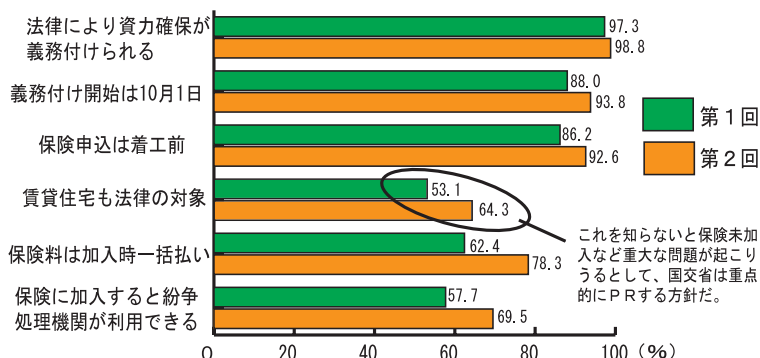
国交省は、「賃貸住宅についての問題は、保険未加入など重

大な問題を起こす可能性がある。周知を徹底しなければならない」と語る。窓口からの周知徹底や一般消費者の認知度を上げることで、消費者からの注意喚起を促すなどの対策を実施する。同時に、賃貸住宅を供給している業者へ周知する、効果的なアプローチ方法がないか模索中。「現在、調査を進めており、ターゲットを絞ったPRを実施したい」(国交省)としている。

そのほか、「保険加入は一括払いである」を知っている事業者は78・3%、「保険加入者は指定の紛争処理機関による紛争処理手続きを利用できる」は69・5%と、いずれも8割を下回った。これらについては、保険の申し込み時に、窓口からの地道な周知を実施する方針だ。

(住宅新報 2009年4月21日号より)

履行法に係るアンケート調査結果



全項目で前回を上回ったが、賃貸住宅に係る周知度の低さが懸念事項に
(国土交通省資料より)