

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

10

2009

OCTORBER

【特集 1】

「マンション管理の適正化の推進に関する 法律施行規則の一部を改正する省令」について

【特集 2】

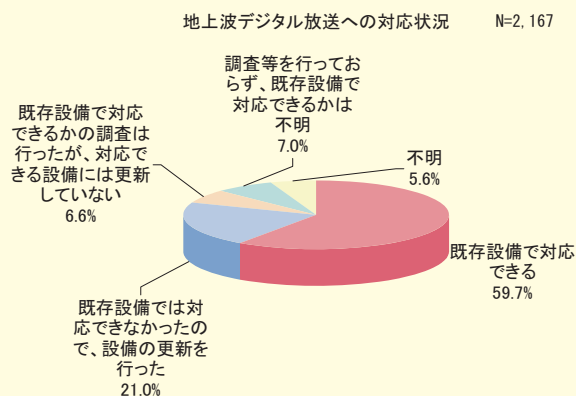
平成 20 年度マンション総合調査

今回の総合調査で初めて行われた設問

2011年7月24日にアナログ放送が終了することにより、地上テレビ放送が完全デジタル放送化となります。今回の総合調査では初めて「地デジ」に関する問いがされました。また、耐震診断実施についての問いも初めて盛り込まれました。

Q 共同受信設備の地上波デジタル放送への対応状況は？

- A** 「既存設備で対応できる」が**59.7%**
「既存設備では対応できなかったため、設備の更新を行った」が**21.0%**
…**合計80・7%が対応できていると答えている。**
「既存設備で対応できるかの調査は行ったが、対応できる設備には更新していない」が**6.6%**
「調査等を行っておらず、既存設備で対応できるかは不明」が**7.0%**
「不明」が**5.6%**
…**約20%近くがまだ地デジ対応をしていない結果だ。**



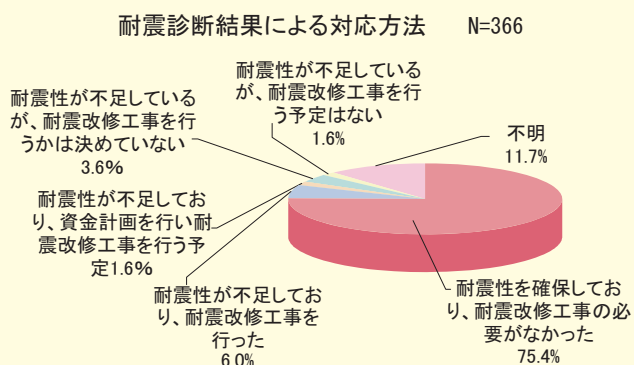
Q 耐震診断を実施したか？

- A** 「行った」**16.9%** 「行っていない」**75.3%** 「不明」**7.8%**
…**全体の2割のマンションが、耐震診断を実施していた。**

●耐震診断を実施したマンションへの問い

Q 耐震診断結果による対応方法は？

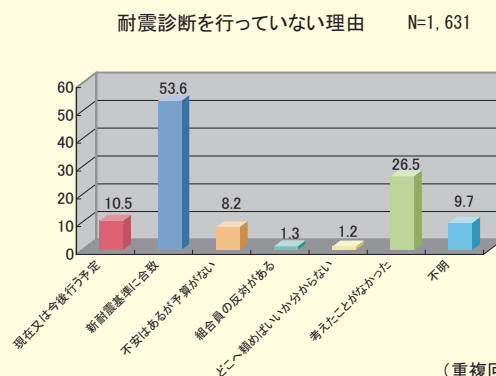
- A** 「耐震性を確保しており、耐震改修工事の必要がなかった」**75.4%**
「耐震性が不足しており、耐震改修工事を行った」**6.0%**
…**全体の8割が耐震性を確保しているといえる。**
「耐震性が不足しており、資金計画を行い耐震改修工事を行う予定」**1.6%**
「耐震性が不足しているが、耐震改修工事を行うかは決めていない」**3.6%**
「耐震性が不足しているが、耐震改修工事を行う予定はない」**1.6%**
「不明」**11.7%**



●耐震診断を行っていないマンションへの問い

Q 耐震診断を行っていない理由は？

- A** 「新耐震基準に合致している」**53.6%**
「耐震改修工事を行うことを全く考えたことがなかった」**26.5%**
「現在又は今後行う予定」**10.5%**
「不安はあるが予算がない」**8.2%**
「組合員の反対がある」**1.3%**
「どこへ頼めばいいかわからない」**1.2%**
「不明」**9.7%**
…**約半数のマンションが、新耐震基準を確保している結果となった。**



(重複回答)

CONTENTS

4. 【特集1】「マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」について

10. どうなる“更新料・敷引特約” 関連ニュースダイジェスト

12. 不動産ニュービジネス最前線

「住人がコミュニティを育てる畑付きエコアパートメント」

取材先 エコアパート・プロジェクトチーム

14. 【特集2】平成20年度 マンション総合調査

16. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか（第5回）

17. 税務相談「親子間で敷金付きの貸家を贈与した場合の税務」

18. 賃貸相談「個人営業の借家人の法人化」

19. 法律相談「不動産広告のルール」

20. 地方本部の動き 山形県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果

22. 地方本部活動

24. 8月新入会者名簿

25. 8月会の活動及び各種会議／ほか

26. 8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

「09年基準地価 不動産不況強く反映」

*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（日本の駅舎シリーズ）
熊本県 市電と熊本城



熊本市内を走る市電は、市営バスとともに熊本市交通局によって運営されている。

1907年に開業した熊本軽便鉄道が経営難により廃止となったことを受けて、新しい市内交通を求める声が寄せられた。そして、路面電車を建設する計画が立ち上げられ、1921年熊本電車株式会社が設立された。1922年に議会により市営化が決定し、熊本市へ全権利義務を譲渡、1924年開通した。

現在は、田崎橋―健軍町間を結ぶ2系統と、上熊本駅―健軍町間を結ぶ3系統の路線となっている。市民生活はもちろん、熊本城をはじめとする観光名所への交通手段としても、役割を果たしている。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」について

(国土交通省資料より)

住宅新報社 企画開発室

平成22年5月1日に施行の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」では、①財産の分別管理(87条2項関係)②保証契約の締結(87条3項関係)③印鑑等の管理の禁止(87条4項関係)④会計の収支状況に関する書面の交付等(87条5項関係)⑤立入検査の際の身分証及び業者標識の表記事項(別記様式関係)等の改正が行われます。中でも、財産の分別管理(87条2～5項関係)では、大きく改正されることとなります。本誌では、図表を用いてそのポイントをまとめました。

<改正の背景>

平成13年8月1日に施行されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律149号)によって、マンション管理業者の登録制度の創設等、マンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところだが、管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者の横領事件等によ

り管理組合の財産が損なわれる事態が依然生じた。

これを受けて、平成19年に「マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会」を設置し、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」(平成13年国土交通省令110号)に定める分別管理の手法等について、所要の改正を行った。

<マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会>

●検討会の設置

マンション管理に関する有識者、実務者、行政関係者等で構成される制度検討会を設置し、修繕積立金等金銭に係る分別管理方式や保証措置など制度の在り方を検討。

●検討の方向性

- ・より毀損^{きそん}リスクの少ない、分かりやすい分別管理の方法
- ・分別管理のリスクに応じた保証制度の在り方

●制度検討会の答申（骨子）

(1)収納口座と保管口座の分離による安全措置

○修繕積立金等金銭の1か月以内の移換

修繕積立金等金銭を徴収後1か月以内に保管口座へ移し換えることを原則とする。

○保管口座に係る印鑑、キャッシュカードの保管禁止

管理組合名義の保管口座に係るマンション管理業者による印鑑及びキャッシュカードの保管及び管理を禁止する。

(2)マンション管理組合への情報の拡充

○月次報告の義務化

マンション管理業者は一般会計と修繕積立金会計など、会計区分ごとの収支報告書と収納状況報告書を毎月作成し、管理組合の管理者等に対して毎月定期に、1か月以内をめどとして、書面にて交付する。

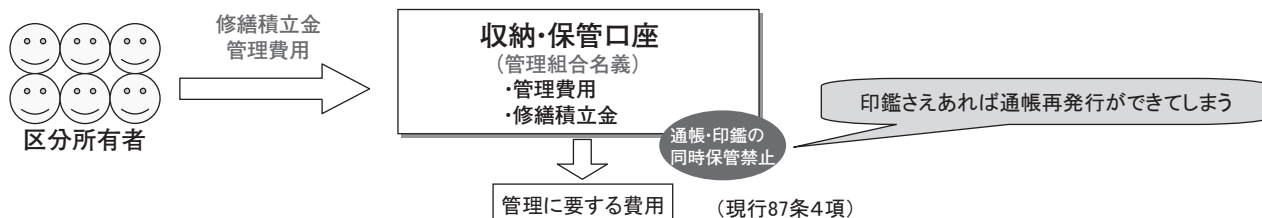
(3)保証措置の明確化

○保証額の明確化

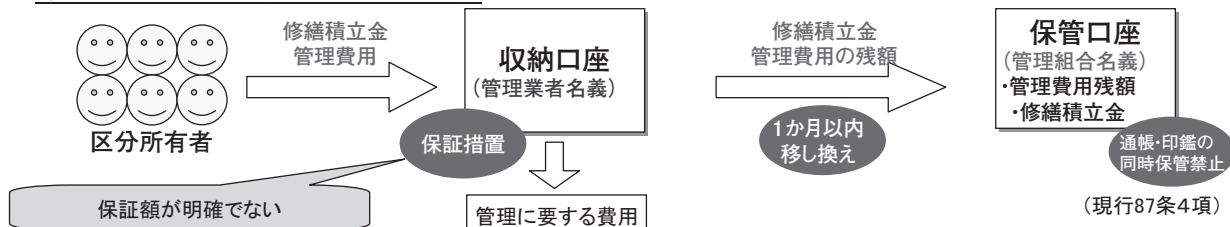
保証額を修繕積立金等金銭の1か月分相当額以上とする等。

<現行の分別管理方式>

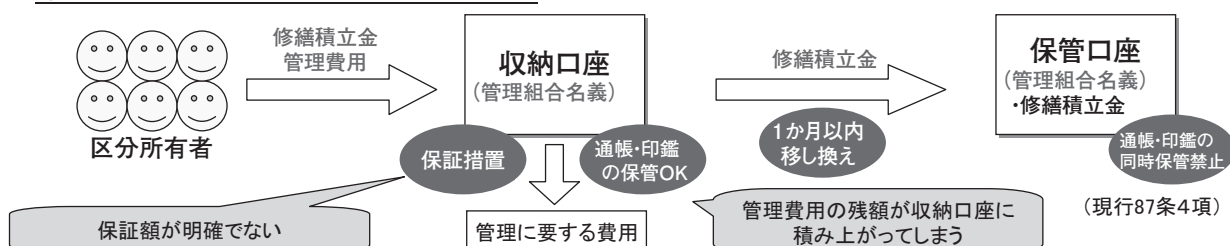
①原則方式（現行87条2項）



②収納代行方式（現行87条3項）



③支払一任代行方式（現行87条5項）



<改正後の分別管理方式>

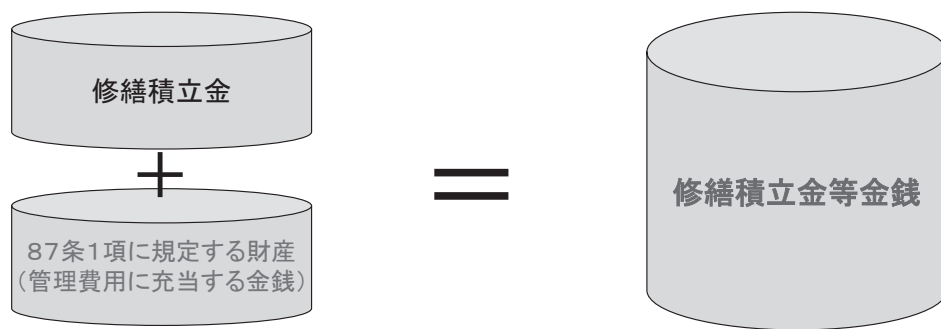
●87条1項

法76条の国土交通省令で定める財産は、管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券とする。

第53条第11号（抜粋）

法第76条に規定する修繕積立金及び第87条第1項に規定する財産（以下「修繕積立金等」という）が金銭である場合における当該金銭（以下「修繕積立金等金銭」という。）

修繕積立金等金銭とは、



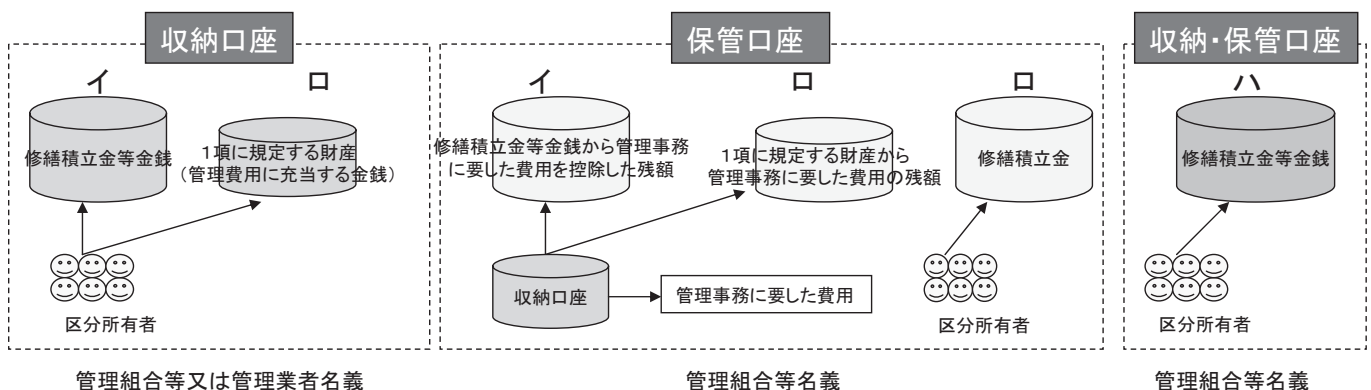
●87条6項

この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 収納口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又は1項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。
- 二 保管口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭若し

くは1項に規定する財産の残額（2項1号イ若しくはロに規定するものをいう）を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

三 収納・保管口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

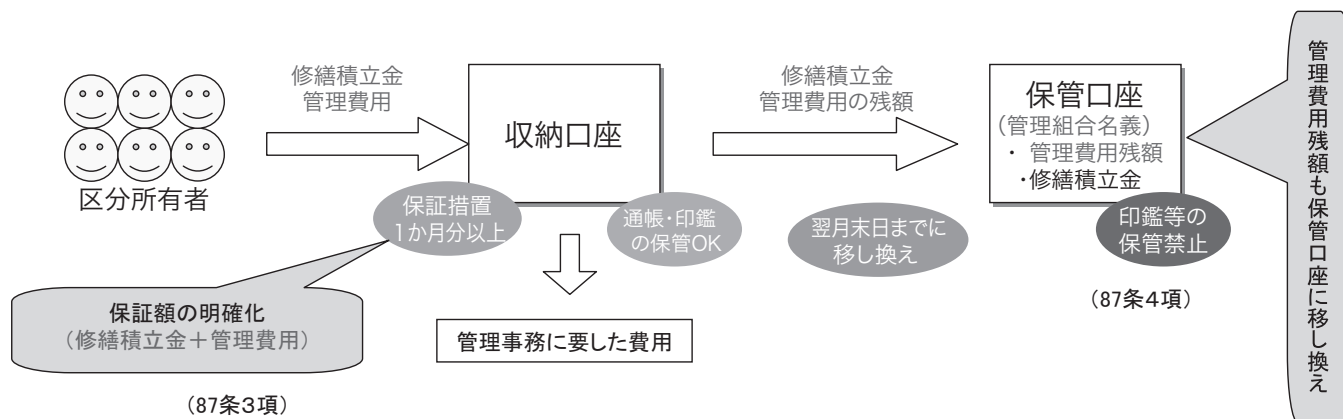


●87条2項1号イの方法

修繕積立金等が金銭である場合次のいずれかの方法

イ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分として

徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法

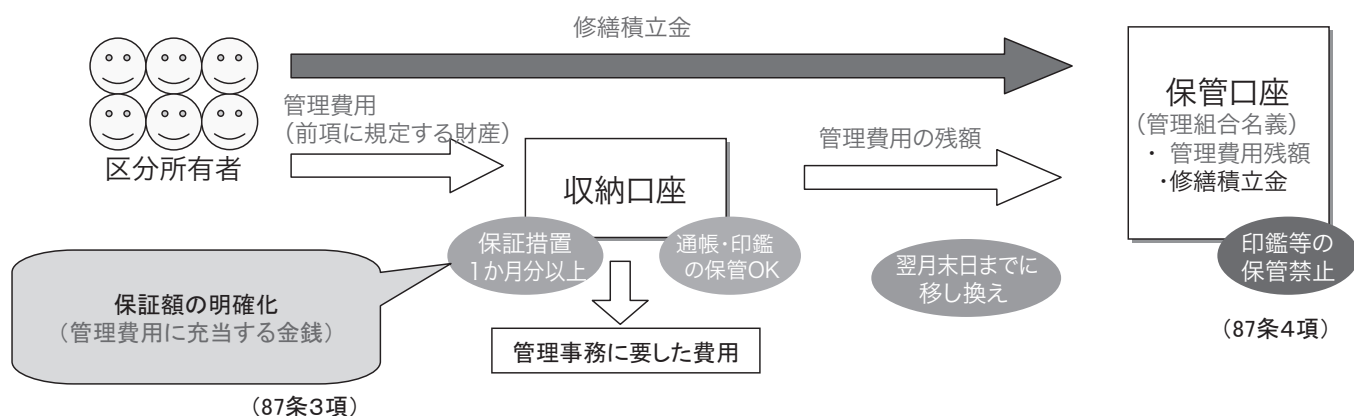


●87条2項1号ロの方法

修繕積立金等が金銭である場合次のいずれかの方法

ロ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金(金銭に限る。以下この条において同じ。)を保管口座に預入し、当該保管口座において預貯金として管理するとともに、マンションの区分所有者等から徴収され

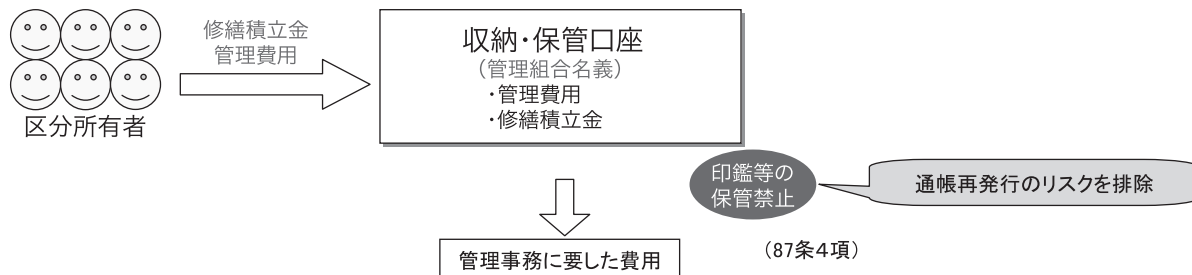
た前項に規定する財産(金銭に限る。以下この条において同じ。)を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された前項に規定する財産から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法



●87条2項1号ハの方法

修繕積立金等が金銭である場合次のいずれかの方法

ハ マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立



●87条3項

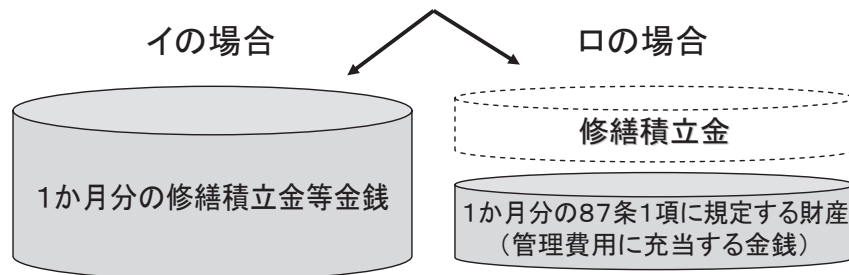
3 マンション管理業者は、前項1号イ又はロに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、マンションの区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭又は1項に規定する財産の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない。ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

(一) 修繕積立金等金銭若しくは1項に規定する財産がマンションの区分所有者等からマンション管理業者が

受託契約を締結した管理組合若しくはその管理者等（以下この条において「管理組合等」という。）を名義人とする収納口座に直接預入される場合又はマンション管理業者若しくはマンション管理業者から委託を受けた者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭若しくは1項に規定する財産を徴収しない場合
(二) マンション管理業者が、管理組合等を名義人とする収納口座に係る当該管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理しない場合

イ又はロの場合は、原則として保証契約の締結が必要

★必要な保証額とは、収納口座に預入される1か月分の合計額以上



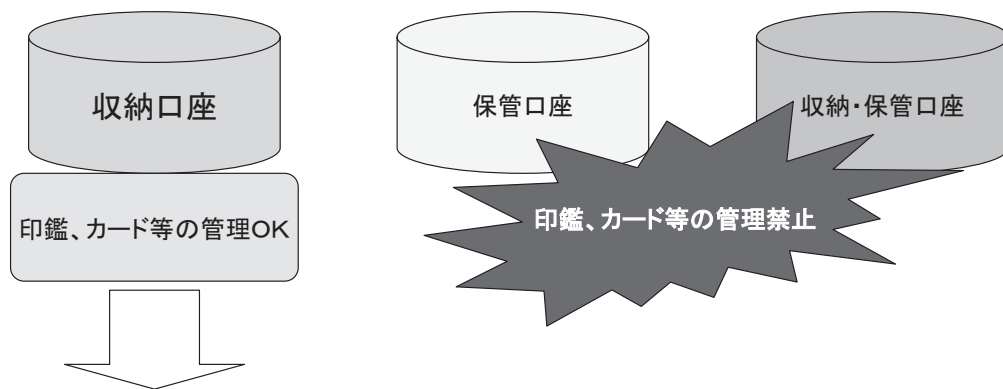
[保証契約を締結する必要がない場合とは]

- ① 修繕積立金等金銭が管理組合等名義の収納口座に直接預入される場合又はマンション管理業者等が修繕積立金等金銭を徴収しない場合
- ② 管理組合等を名義人とする収納口座の印鑑等を管理しない場合
- ①と②のいずれにも該当する場合のみ

●87条4項

4 マンション管理業者は、2項1号イからハまでに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに

類するものを管理してはならない。ただし、管理組合に管理者等が置かれていない場合において、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り保管する場合は、この限りでない。



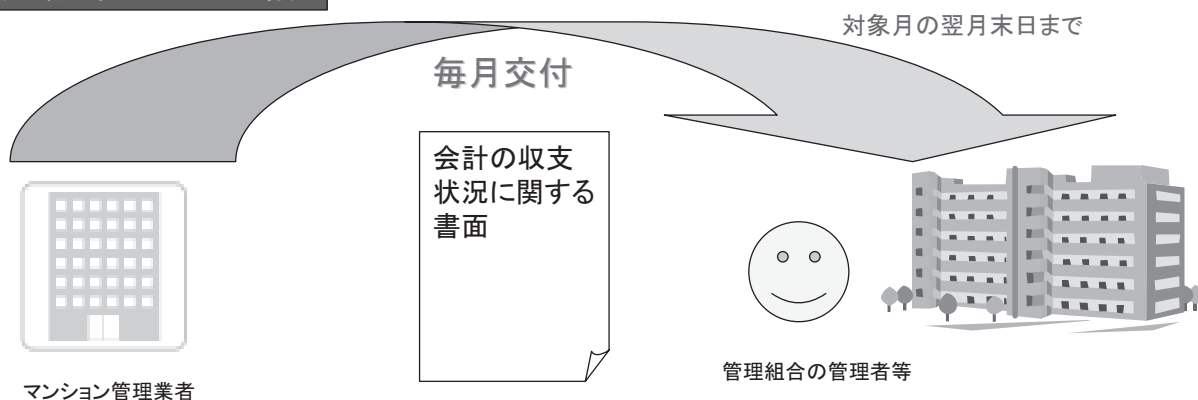
※ただし、印鑑、カード等を管理する場合には3項により保証契約を締結する必要がある。

●87条5項、附則5条

5 マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月（以下この項において「対象月」という）における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない。この場合において、当該管理組合に管理者等が置かれていない

ときは、当該書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から2か月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。

管理者が置かれている場合



どうなる“更新料・敷引特約” 関連ニュースダイジェスト

賃貸住宅の更新料や敷引きについて裁判所が相次いで判決を下したことを受けて、不動産業界では大変注目すべき判決として、今後の更新料や敷引きの在り方を留意せざるを得ない状況になってきました。そこで本誌では、近年行われた更新料及び敷引き問題裁判のニュースを選定し、まとめました。

横浜地裁「敷引き特約」に有効判決 消費者契約法 10 条で争う「一方的不利益」にならず (2009.09.08 住宅新報)

退去時に敷金から賃料1か月分を差し引いて返還する契約（敷引特約）は消費者契約法に照らして無効かどうか争われていた裁判で横浜地方裁判所は9月3日、その有効性を認め貸主側勝訴の判決を言い渡した。

原告（借主）は2008年3月に川崎市内の賃貸マンションを定期借家権で借りる際に賃借期間1年、賃料9万9,000円、敷金19万8,000円（2か月分）で契約した。敷金については「解約時に敷金の1か月分を償却する」と記載されていた。

その後、借主は2008年10月に契約を解除して退去したが敷金が1か月分しか返還されなかったため、被告（貸主）に対し残りの1か月分も支払うよう求めていた。

原告側は「敷引き部分の使い道について仲介会社から原状回復費用に充てられると説明されていたが、室内に原告の故意過失による棄損は認められなかった。にもかかわらず、無条件で1か月分を差し引くのは貸主が負担すべ

き通常損耗分を負わせることになり不合理である」と主張した。

これに対し、被告側は「敷引特約は短期間で退去された場合のリスクを賃貸人と賃借人に公平に分配するためのもので空室補償の性質を有する」と主張した。

判決は、契約段階では敷引き特約の性質について当事者間で明確な合意はなかったとした。そのため原告訴えのように敷引きが原状回復費用を賃借人に負担させるものであると解したうえでその有効性を検討するのは妥当ではないとした。

ただ、原告は敷引きが消費者の利益を一方的に害するものであると主張しているものと理解できるので、消費者契約法第10条違反になるかどうかは本件の主たる争点になるとした。

それについて判決は特約が同10条前段の「民法の任意規定などに比べ消費者（賃借人）の義務を加重する特約」であるとはしたもの、同条後段の「消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないとした。

その理由として判決は（1）敷引特約について原告はその存在、内容を明確に認識していた（2）被告が主張する空室時賃料分を敷引きで回収する方法は賃料上乗せ方式と比べ、短期間居住する賃借人にとっては不利でも長期間居住する賃借人にとっては有利であるから賃借人に一方的に不利益をもたらすとは言えない…などの点を挙げた。

更新料に逆転無効判決 大阪高裁

(2009.09.01 住宅新報)

賃貸住宅の元借主が過去5回に渡って支払った計50万円の更新料などの



大阪高裁

返還を貸主側に求めた訴訟の控訴審判決が8月27日に大阪高裁であった。

請求を退けた一審・京都地裁判決を変更、本件の更新料は消費者契約法10条に該当し無効とし、同法施行後の4回分の更新料40万円と未払い賃料を控除した敷金5万5,000円の返還も併せて命じた。高裁で、借主側の更新料等の返還が認められたのは初めて。

借主側の弁護団は「消費者庁の発足が間近に迫るなど、消費者保護は時代の要請である。賃貸人は消費者を害する不当条項を見直すべきだ。今後もあるべき適正な賃貸借契約を実現させるべく訴えを続けていく」などとの声明を発表した。

一方、貸主側の弁護団の田中伸弁護士は「貸主側の事情が考慮されておらず、到底容認できない。消費者保護に偏った不公正な判決だ」などと述べ、「最終的には最高裁判所でルールを統一してもらうまで決着はつかない」と上告の方針を示した。

他方、今回の高裁判断について、国土交通省・住宅局住宅総合整備課は「更新料が一般にダメだという判決だとは理解していない。今回のケースでは、契約内容の説明不足などにより、貸主借主間で明確な合意が得られなかった



横浜地裁

ことが、消費者契約法違反に至る原因になったと認識している」と話した。そのうえで、宅建業法の説明すべき重要事項にも『賃料以外に授受される金銭の額と目的』が明示されていることに触れ、「宅建業者は業法に則ってしっかりと説明を行い、明確な合意を得てもらいたい」と業界に求めている。

京都地裁 更新料「無効」判決 『合理的理由』の解釈力ギに (2009.07.28 住宅新報)

更新料特約及び敷引特約が消費者契約法に反して無効だとして、京都市下京区の賃貸マンションを借りていた原告が更新料 11 万 6,000 円と保証金 35 万円の返還を求めた訴訟の判決が 7 月 23 日、京都地方裁判所であった。判決では、原告の訴えを認め全額を返還するよう被告の家主に命じた。

判決によると原告は 2006 年 4 月、賃料 5 万 8,000 円、保証金 35 万円、敷引金 30 万円、更新料 2 か月分の賃貸借契約を結んだ。その後 2008 年 1 月、更新に際して更新料 11 万 6,000 円を支払い、同年 5 月 8 日に賃貸借契約の解約を申し入れ、同 31 日に退去。6 月 2 日に 2 か月分の賃料相当額 11 万 6,000 円を支払った。

被告側は、更新料の法的性質について、(1) 賃料の補充 (2) 更新拒絶権放棄の対価 (3) 賃借権強化の対価 (4) 中途解約権の対価…が渾然一体となったものであると主張していた。

判決では、更新後の実際の使用期間の長短にかかわらず支払わなければならないことなどから、本件の更新料に賃料の補充の要素があるという合理的理由はなく、また、明瞭な説明があったとは言えないなどとし、消費者契約法により無効とした。敷引特約についても、その趣旨について具体的かつ明確な説明をしていたとは認められないなどとし、同法により無効とした。

原告代理人弁護士・谷山智光氏は、「消費者保護の理念からも常識的な判決と言える。家賃は賃料一本とし、分かりやすく透明性の高い料金体系にすべきだ。今後も消費者保護の流れは進むだろう」などと話した。

なお、賃貸住宅の更新料をめぐっては、2008 年 1 月、同じく京都地裁で「更新料は家賃の一部」として借主敗訴の判決が下っている。

更新料の返還請求を棄却・京都地裁 消費者契約法違反当らず

(2008.02.05 住宅新報)

京都市内の賃貸マンションを借りていた会社員が更新料支払約定は消費者契約法に反し無効であるとして、既に支払った更新料など 55 万 5,000 円の返還を家主に求めた訴訟の判決が 1 月 30 日、京都地方裁判所であった。

判決は、原告（借主）側の請求を棄却。「今回の更新料の約定は賃料の一部を更新時に支払ういわば賃料の前払い」であり、「金額は契約期間や賃料の月額に照らして過大なものではない。また、その内容が明確である上、その存在や更新料の金額について原告は説明を受けていることを考えると、本件約定が原告に不測の損害、不利益をもたらすものではない」として、消費者契約法 10 条（消費者の利益を一方的に害する者）により無効であるとはできないとした。

原告は 2000（平成 12）年 9 月、京都市左京区の賃料 4 万 5,000 円のワンルームマンションの賃貸借契約を結んだ。契約では、1 年ごとに、更新料 10 万円を支払う条項が盛り込まれていた。

原告は 2005（平成 17）年 9 月までの 5 年間で 50 万円を支払った。1 か月分の賃料を滞納して退去。2007（平成 19）年 4 月、過去 5 回分の更新料などの返還を求める訴訟を起こした。入居時には敷金 10 万円、礼金 6 万円を支払った。

原告は、民法 90 条（公序良俗違反）と消費者契約法 10 条違反だとして、既に支払った更新料 5 回分合計 50 万円と、敷金のうち賃料滞納分を除いた 5 万 5,000 円の返還を請求していた。

被告側は、「更新料は、賃料支払法の 1 つ。その分家賃が低く設定しており、合理性がある。契約前に必ず条件提示してある」と主張していた。

今回の判決について被告側の弁護団

代表の田中伸弁護士は、「契約を交わし、約束したことは守らなければならないという、きわめて正当で常識的な判断が下された。更新料の有効性を再確認した。消費者保護の流れがあるが、その傾向が行き過ぎの場合は第三者が間違いを指摘しなければならない。更新料返還は明らかに行き過ぎ。今回は、賃貸借契約の双方の立場を理解した公正な判断だった」と述べた。

また、日本賃貸住宅管理協会京都府支部の吉田光一支部長は、「良識ある判断をもらい正直ほっとした。ただ、今回オーナーが訴えられたという事実を真摯に受け止め、不動産業者として、更新料は何の目的の金であるか明確に説明すべきだ。厳粛に受け止め改めて会員に伝えていく」とした。

また、「更新料をはじめ、敷金、礼金などの有無については、市場が決めていくものだと思う。今後も安全・安心な住宅を提供できるよう努めていく」と話した。

市内の賃貸仲介業者によると、「更新料は 2 年契約で賃料の 2 か月分が主流となっている。1 年ごとに 2 か月分という契約は 10 年前位から徐々に減ってきた。ただ、今回訴訟となった左京区は大学があり、学生の町。需要が強いため、1 年ごとに 2 か月分という契約が多い。今回の事例は、そのエリアでは相場並み」と指摘する。

また別の不動産会社では、「京都市内の賃貸市場は供給過剰傾向。競争力をつけるために、更新料や礼金ゼロの物件も増えている。今回、更新料の有効性が認められたとしても、この傾向は変わらないだろう」と冷静にみる。



京都地裁

住人がコミュニティを育てる 畑付きエコアパートメント

エコアパート・プロジェクトチーム

2007年11月、東京都足立区に完成した“畑付きエコアパート”花園荘。2年近くたった今も、メディアにしばしば取り上げられ、見学者は後を絶たない。注目を集める理由はどこにあるのか。エコや農業への関心が高まるなか、こうした住宅の今後を探る。

●築40年のアパート建て替え

花園荘は、メゾネットタイプの木造2階建てで、4世帯が入居可能。南側にそれぞれ17平方メートルの菜園が付いている。アパートは施主の平田昌孝さんが所有する土地の一角にあり、敷地内には平田さん夫婦、息子夫婦それぞれの住まいのほか、約築40年の平屋の賃貸住宅が2棟、駐車場という構成だ。

花園荘の計画がスタートしたのは、完成からさかのぼること約2年。当時の花園荘は築40年の木造アパート。風呂無し、トイレは汲み取り式、雨漏りがひどく老朽化が進んでいた。建て替えを勧める不動産会社の営業マンが訪ねてくることもしばしばだった。

「どの会社も、画一的なワンルームマンションの提案ばかり。こうした

現状に疑問を抱かざるを得なかった」と話すのは、施主の長男の平田裕之さん。アメリカの大学で野外教育学を学び、帰国後も、地元でコミュニティガーデンの運営に携わるなど、環境やコミュニティ活動にかかわってきた。

こうした経緯もあって、住む人が気持ちよく暮らせて、環境に優しい住宅をと、畑付きのエコアパートへの建て替えを思いついた。息子の平田裕之さんを中心に、施主の平田さん、趣旨に賛同した設計者、施工者らとともにプロジェクトを立ち上げた。設計は、環境問題などにも取り組むビオフォルム環境デザイン室山田貴宏氏（東京都国分寺市）、施工は地元の大森工務店が担当した。

アパートの基本方針は、以下の6つ。1、各住戸に台所とつながった畑がある。2、自然素材を多く使用している。3、エネルギーを自給できる。4、食物を自給できる。5、近所と仲良しになる仕掛けがある。6、楽しく住みながら、環境に優しい暮らしができる。というものだ。

これらの条件を満たしながら、かつ賃貸アパートとして採算性をクリア

するには、様々な工夫が必要となる。プロジェクトのメンバーが一丸となって、完成に向け知恵を出し合い、試行錯誤を重ねた。

●知恵と汗の結晶

花園荘の各住戸は、畑と家が連動しているのが特徴で、その間を玄関兼土間がつないでいる。畑とも居間とも連動した土間は、多様な使い方が可能。さらに、夏は2階のベランダが太陽光を遮り、冬は太陽光を受け、夏は涼しく冬は暖かい室内環境を生む空間としても役立つ。

アパートの外装、内装は、ほぼ自然素材で設えた。床や天井、階段、^{しつら}梁、柱は、すべて東京産の木材を使用している。

「設計事務所、工務店の人たちとみんなて、東京・奥多摩の材木店に足を運び、そこで東京産の木材についていろいろ学びました。産地から直接、購入することで、^{むく}無垢の木材を比較的安く手に入れることができました」（平田裕之さん）。

木材のほかにも、ペットボトルをリサイクルした断熱材や、漆喰、自然系塗料など、人と環境に優しい素材を数多く使用している。

建物の構造は、太陽熱と通風を調整し、通年快適なパッシブソーラーシステムを採用した。冬期は太陽熱



作物が生い茂る花園荘

で暖められた空気を住戸内に取り入れ、夏期は暖められた空気を室外に逃がし、夜間の放射冷却による冷たい空気を室内に取り入れる仕組みだ。

さらに、庭には雨水タンクを設置した。ワインの廃樽を利用したもので、水道工事が手作りでパイプを取り付けた。

「設計者、施工者共に、みんなが工夫を重ね、手間のかかる作業に取り組んでは、面白がっているような状況でした」と、平田さん。

「つい先日、若い職人が塗装の様子を見に来て、補修して帰って行ったところ。手を掛けた家の様子が気になり、今もときどき様子を見に来るのだという。

プロジェクト全員の努力の結晶といったところだろう。

●コミュニティは住人主導で

建物にも増して特徴的なのが、コミュニティの充実だ。

「ここでは、細かなルールは設けていません。住人主導で、無理のない付き合いを実践しています」（平田さん）。

オーナー、居住者、地域の人たちなど、いろいろななかかわり合いを自然に育てて行こうというのが、このねらいだ。

花園荘の脇にあるぶどう棚は、コミュニティのたまり場。テーブルとベンチが設えてあり、自然に人が集まる。お茶を飲んだり、畑で採れた果物を振る舞ったり、小さな近所付き合いが生まれる。また敷地内で、子供が自由に遊ぶ様子がうかがえる。時には向かいの戸建て住宅に住む人が、子守をしてくれるなど、昔の下町のような付き合いが成り立っている。

「ベタベタした付き合いでなく、自



ぶどう棚のスペースは住人の憩いの場



ワインの廃樽を利用した雨水タンク

然な感じがいい」、「大らかで細かくないとこが楽」と、住人たちは居心地の良さに口をそろえる。

こうした寛容な関係性は、コミュニティガーデンの運営経験から学んだと平田さん。

「規則で縛ったり、行動を規制したりしても、決していいコミュニティは育たない。基本的な大枠だけ決めて、あとは自由気ままに。そのくらいでないと、自然に成熟していくコミュニティは育たないと、ガーデンの運営から学びました」

平田さんと入居者で、月1度のミーティングを行っているが、入居者が中心となってコミュニティを育てていけるよう、オーナーはあえて前に出ない。

「あまり口を出さず、自然と役割分担ができるのを見守っています」（平田さん）。

先日、ゴーヤパーティーと称したイベントが、アパートの敷地で催された。平田さん一家、入居者、入居者の知人、近所の人々など、70人ほどが集まり、採れたての野菜でパーベキューなどを楽しんだ。

●今後に期待する分野

花園荘には見学者のほか、不動産会社やオーナーからの相談も少なくない。エコアパートや菜園を取り入れた物件に興味があるのだが、方法が分からないという人たちが訪ねてくる。

「エコや農業への関心が高まるなか、こうした物件に着手したいと考えている人が増えてきたと感じます。立地や環境、目指す方向、協力者など、各々の条件は千差万別ですから、それぞれに見合った方策をとることが必要でしょう。相談に来られた何人かの方は、そろそろ実現に向けてスタートしているようです」（平田さん）。

これまでになかった分野なので、将来の伸びしろも大きいという。これから2～3年の間に増加するのではと、期待を寄せている。さらに、現段階では競合もなく、大手にはできないきめ細かな仕事は、小規模会社や個人オーナーにマッチするという。

「完成までの経緯や、コミュニティの成長を改めて振り返ると、人の手で協力してつくり上げたことを実感します」（平田さん）。小規模だからこそできた事業。今後の動きに注目したい。



平田 裕之さん

（概要）

プロジェクト名／エコアパート・プロジェクトチーム
所在地／東京都足立区
コーディネーター／平田裕之
施設 計／ BioForum環境デザイン室
工／大森工務店

【特集2】

平成20年度 マンション総合調査

(国土交通省資料より)

住宅新報社 企画開発室

国土交通省「2008（平成20）年度 マンション総合調査」が、今年春に公表されました。マンション総合調査は、マンション管理組合の状況や管理運営などに対する区分所有者の意識を把握するために、全国の管理組合及び区分所有者を対象に、約5年おきに実施しているものです。

本誌では、マンション総合調査の概要とともに、今回の調査で関心の高い項目をトピックスとして取り上げます。

調査の概要

マンション管理に関し、基礎的な資料を得ることを目的として、約5年に一度、管理状況、居住者の意識等を調査するもの（前回調査は平成15年度）。

	管理組合向け調査	区分所有者向け調査
アンケート配付数	4,522	9,322
有効回収数	2,167	4,599
回収率	47.9 %	49.3 %

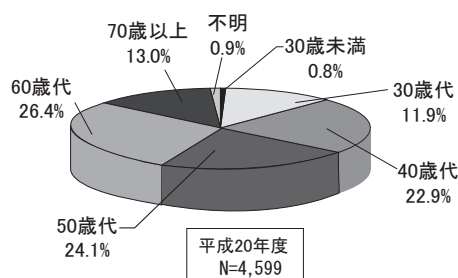
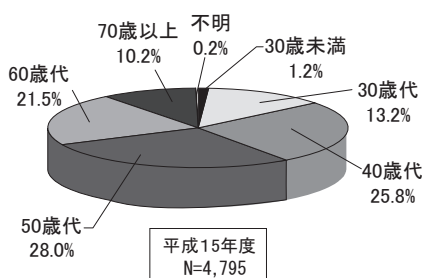
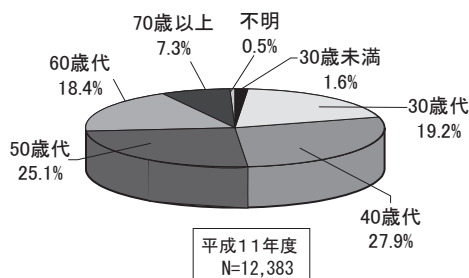
世帯主の年齢のトップは「60 歳代」

調査結果をみると、「世帯主の年齢」については、60歳代が26.4%で最も多く、次いで50歳代の24.1%、40歳代の22.9%の順となっています。

平成11年度から平成20年度の変化をみると、60歳代

以上の割合が25.7%から39.4%と増加、40歳代以下の割合が27.9%から22.9%と減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがえます。

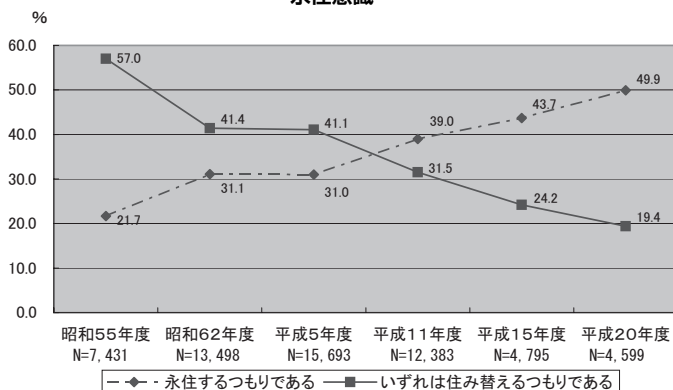
世帯主の年齢



分譲マンション居住者の約半数が永住の予定

永住意識についての問いに対しては、「永住するつもりである」が49.9%と前回の2003（平成15）年度調査の43.7%から6.2%増加。分譲マンション居住者のほぼ半数が、終の棲家と考えていることが分かりました。

永住意識

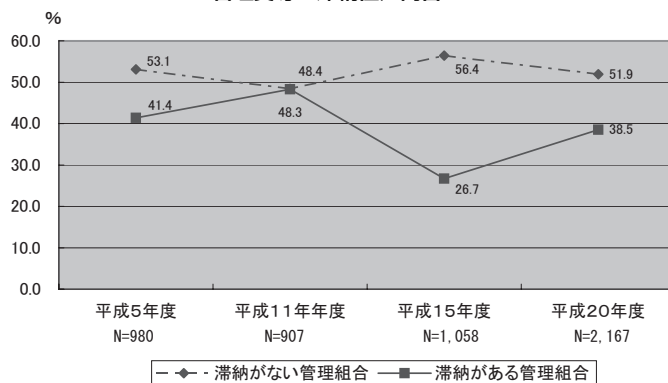


マンション管理費と修繕積立金について

駐車場使用料などの充当額を含めた管理費の平均は、月額1万5,848円（単棟型1万6,376円、団地型1万4,115円）です。総戸数規模が大きくなるにつれて、管理費の平均額が、低くなっています。また、修繕積立金総額平均は、月額1万1,877円（単棟型1万1,504円、団地型1万3,189円）となっています。

管理費の滞納状況をみると、管理費・修繕積立金を3か月以上滞納している住戸のある管理組合は38.5%となっています。また、6か月以上滞納している住戸のある管理組合については24.5%。総戸数規模が大きく、築年数が古いほど、滞納住戸のあるマンション管理組合の割合は高くなっています。

管理費等の滞納住戸割合



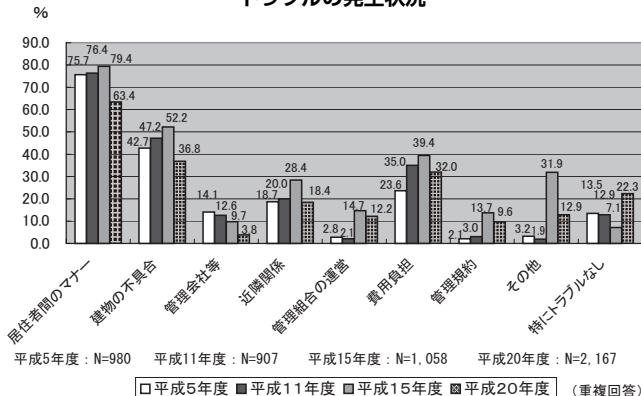
居住者のマナーをめぐるトラブルが最多

トラブルの発生状況の問いでは、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が63.4%で最多です。その内容としては、「違法駐車・違法駐輪」（52.7%）、「生活音」（37.1%）、「ペット飼育」（34.8%）の順で、特に「違法駐車・違法駐輪」の比率が増加傾向となっているのが

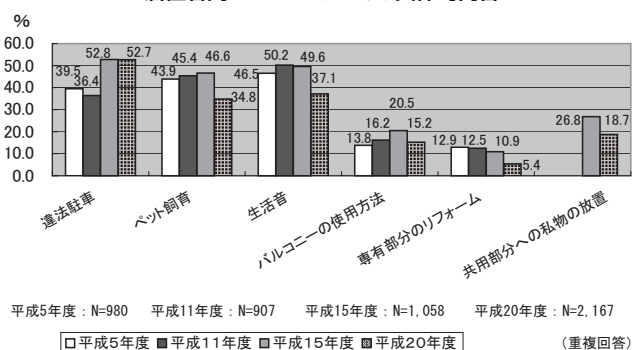
気にかかるところです。

トラブルの処理方法の問いに対して、「管理組合内で話し合った」が67.2%と最も多く、次いで「マンション管理業者に相談した」（45.2%）、「当事者間で話し合った」（25.6%）となっています。

トラブルの発生状況



居住者間のマナーをめぐる具体的内容



*平成15年度及び平成20年度の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む。

公益法人制度改革にどのように対応したらよいか (第5回)

弁護士 錦織 淳

新制度に対応するためには様々な困難な問題があることをご説明してまいりました。公益「認定」のための財務会計上の3原則（公益目的事業比率が過半、収支相償、遊休財産額の保有制限）、一般社団法人への移行「認可」のための「公益目的支出計画」については、これまでに概略をご説明しました。そのために、全日・保証の双方について、全国の地方本部や支部の会計を集計し、分析するという膨大にして困難な作業を続けてきたことの意味も、ご理解いただけたものと存じます。これ以外にも、重要で、しかも困難な課題がいくつかあります。今号で取り上げるのは、「代議員制」の問題です。

1. 全日・保証の現行定款ではどのような仕組みになっているか

どちらも現行定款で「代議員制」を導入しています。両者の定款の規定ぶりは少し異なるものの、基本は同じです。「正会員のうちから選出」された「代議員」が、「正会員を代表して総会の構成員となる」ものとされています。つまり、一般の会員は総会に出席せず、代わって会員からいわば「包括的な委任を受けた」代議員が出席して総会が開催されるわけです。

このような機関設計や運営方法は、民法のもとでの主務官庁の「定款認可」によって、適法なものとしてされています。

このような代議員制を採っている公益法人は沢山あります。何万という会員を擁するマンモス法人や全国組織を有する大法人では、そうしないと物理的に法人運営が出来ないからです。

2. 現行の代議員制のもとで新法に移行できるか

困難というより、不可能といってよいでしょう。そのことは、一般社団法人でも公益社団法人でも同じです。なぜなら、新法は、一般社団法人であっても、会員（＝社員）が社員総会に出席（委任状出席を含む）することを求めており、しかも社員総会以外の機関（たとえば代議員総会）が社員総会に与えられた権限を行使することを禁じているからです。「代議員をもって総会の構成員とする」という全日・保証の現行定款は、そのままでは認められないのです。

3. では、どのようにしたらよいか

2つの方法が考えられます。ひとつは、「社員の議決権」

に差異を設け、「一般の社員」には「定款変更」とか「解散」の議決権のみを与え、「代議員である社員」には幅広い議決権を与えるというものです。

しかし、この方法は、公益法人認定法第5条第14号ロ(1)（社員の議決権の不当な差別的取扱いの禁止）に抵触する虞れがあり、公益「認定」取得の障害になる可能性が指摘されています（少し研究が必要です）。

従って、もうひとつの方法である新法に適合する「代議員制」を検討する必要があります。

4. 「定款変更の留意事項」の認める代議員制

内閣府公益認定等委員会では、大変な議論の末、「定款変更の留意事項」において、5つの要件を充たすことを条件に、代議員制を認めることにしました。その要件とは、①定款で制度の骨格が定められていること、②代議員選挙における平等な選挙権・被選挙権の保障、③代議員選挙が理事（会）から独立していること、④各種訴権行使中の代議員の任期の特則、⑤「会員」の情報開示請求権の保障、です。

5. 宅地建物取引業法との整合性

上記の5要件を充足しても、「保証協会」の場合は、更に難問が控えています。代議員制を導入すると、社団法人の「社員」と「会員」が分離します。しかし、宅建業法第64条の3は、宅地建物取引業者（保証の会員）が「社員」であることを前提にしていますから、それとの整合性が問題になるのです。その点についても検討・研究が必要です。

新制度への対応のために会員の方々のご理解とご協力がどれほど大切か、ご理解いただけるものと存じます。



親子間で敷金付きの貸家を贈与した場合の税務



親から子に借家人からの敷金付きで貸家を贈与した場合の、税務上の取扱いについて教えてください。



1. 負担付贈与の税務

(1) 負担付贈与

債務の引受けを条件として行われる財産の贈与を負担付贈与といいます。

負担付贈与が行われた場合、贈与により財産を取得した者と贈与をした者の税務上の取扱いは、原則として次の(2)や(3)のようになります。

(2) 負担付贈与により財産を取得した者の税務

① 課税対象

負担付贈与により財産を取得した場合は、負担となる敷金の引受けがないものとしたときにおける贈与財産の価額から、その負担額を控除した価額が贈与税の課税対象とされます。

② 財産の価額

負担付贈与の場合の財産の価額は、「通常の取引価額」となります。

(3) 財産の贈与をした親の税務

負担付贈与をした者は、贈与した財産について贈与を受けた者が負担した債務相当額で譲渡をしたものとみなされ、譲渡所得課税が行われます。

2. 借家人からの敷金付きで貸家を贈与した場合の税務

(1) 贈与財産の評価

通常の贈与により財産を取得した場合、贈与税の課税対象とされる贈与財産の価額は、財産評価基本通達の規定に基づいて計算した額（相続税評価額）となります。例えば貸家の場合、財産評価基本通達に基づく評価によると、相続税評価額は「固定資産税評価額×(1－借家権割合0.3)×賃貸割合」という算式で計算します。一般に家屋の固定資産税評価額は建築価額の50%から70%程度の額となりますので、新築の賃貸物件を贈与した場合であっても相続税評価額は相当低くなります。

これに対し負担付贈与の場合は、贈与財産の価額は通常の取引価額から負担額を控除した額とされます。つまり、親から子に敷金のある貸家を贈与する場合、負担付贈与に該当するかどうかで貸家の価額が大きく異なります。

例えば、通常の取引価額が7,000万円、相続税評価額3,000万円、借家人からの敷金の総額が600万円の貸家を親

から子に贈与した場合、その贈与が負担付贈与に該当すれば相続税評価額3,000万円ではなく、7,000万円から600万円を控除した6,400万円が子の贈与税の課税対象となります。

(2) 負担付贈与に該当するかどうかの検討

借家人から預かった敷金の法的性格に基づき、貸家の贈与が負担付贈与に該当するかどうかを検討すると、次のようになります。

① 貸家のみを贈与した場合

建物の賃貸借契約における敷金とは、借家人が賃料等の債務を担保するために契約成立の際、あらかじめ賃貸人に差し入れる金銭をいいます。

さらに、貸家の所有権の移転があった場合には、移転前の所有者に差し入れた敷金が残っている限りは、例えば当事者間に敷金の引継ぎに関する合意がなくても、賃貸中の建物の新所有者は当然に敷金を引き継ぐとされています。

このため、親が賃借人に係る敷金を残したまま子に対して貸家を贈与した場合は、法形式上は負担付贈与に該当することになります。

② 敷金相当額の金銭を合わせて贈与した場合

①の場合において、貸家の贈与と合わせて親が子に敷金に相当する金銭の贈与を同時に行っているときは、親は敷金という債務を子に引き受けさせる意図がなく、子に実質的な負担はないという考えもあります。

この考えを受けて国税庁は、平成16年に「貸家と一緒に敷金に相当する金銭を贈与している場合には、負担付贈与に該当しない」という見解を発表しました。

つまり、貸家の贈与を行う際に、その貸家に係る敷金相当額の金銭の贈与を同時に行っていれば通常の贈与と同様に取り扱われ、貸家の評価を相続税、新価額、すなわち「固定資産税評価額×(1－借家権割合0.3)×賃貸割合」で行ってよい、という取扱いが明らかになったわけです。

③ 貸家と敷金相当の金銭の贈与をした者の税務

親が子に貸家の贈与を行う際に、その貸家に係る敷金相当額の金銭の贈与を同時に行った場合は、②より負担付贈与に該当しないことから譲渡の対価がないと考えられます。このため、親について譲渡所得課税は生じません。



個人営業の借家人の法人化



飲食店舗の個人営業をしている借家人に建物を賃貸していますが、この度、借家人がその営業を会社組織に改めたとの噂を耳にしました。借家権の無断譲渡として契約を解除することはできるのでしょうか。



1. 賃借権の無断譲渡と賃貸借契約の解除

民法は、賃借人が賃貸人の承諾を得ないで賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸することはできない旨を定めています（民法612条1項）。いわゆる「賃借権の無断譲渡・賃借物の無断転貸の禁止」といわれるものです。

賃借人が、この規定に違反して第三者に賃借物を使用・収益させた場合には賃貸人は賃貸借契約を解除できるとされています（民法612条1項）。

この解除は賃借人の義務違反を理由とするものですから、借地借家法の借家人保護法制は働きません。したがって、無断譲渡・転貸を理由とする解除の場合には、借地借家法に定める正当事由を具備しているか否かを問うことなく、賃貸人は契約を解除することになります。

御質問のケースは、飲食店舗の個人営業をしている借家人が、その営業を会社組織にしたというのですから、新たに設立された会社も同じ飲食店舗を営んでいることになりますので、賃借建物の使用形態には変更はなさそうです。したがって、使用目的違反や用法違反は問題になりませんが、賃借権を第三者に譲渡したものとして、賃借権の無断譲渡の禁止に違反しないかという点が問題となります。

2 個人営業の法人化と「第三者」

個人営業を会社組織に改めるという場合でも、その実態は様々です。建物の賃借人が個人として行ってきた営業を税金対策等のために会社組織にただけで、実質的に営業の実態には本質的な変化はないという場合もあれば、個人企業を法人化することにより経営権が実質的には移転したと見られる場合もあります。

裁判例の中には、賃借人が税金対策のために、その営業を会社組織に改めたという場合には、営業の実態に本質的な変化がないことを理由に、そもそも「第三者」に対する転貸には該当しないと判断したものもあります。

しかし、最高裁は、営業の実態に本質的な変更がなかったとしても、法律上は法人は個人とは別個の法主体であり、別人格とされていることから、やはり「第三者」に対する譲渡・転貸に該当するとしうえて、それが信頼関係

を破壊するに足りるものである否かにより解除の可否を判断しています。

したがって、営業の実態に本質的な変更がなかったという場合でも、とりあえず第三者に対する借家権の譲渡あるいは賃借物の転貸に該当するものと考えることになり、それが信頼関係を破壊するものである場合には賃貸借契約の解除ができることになります。

3. 個人営業の法人化と「信頼関係の破壊」

(1) 営業の実態に本質的な変化がない場合

個人営業の賃借人が営業を会社組織に改めた場合であっても、従来の賃借人が会社の取締役であり、会社の発行済株式の大部分を保有しているなどの事情がある場合には、営業の実態に本質的な変化がなく、賃借権の譲渡または賃借物の転貸には該当しますが、信頼関係を破壊するものではないため、賃貸人は契約を解除することができないとされています。

(2) 営業の実態に本質的な変化がある場合

個人営業の賃借人が営業を会社組織に改めるに当たり、第三者の資本を導入し、従来の賃借人が取締役の1人として就任はするものの、代表取締役は全く別の第三者が就任し、会社の発行済株式も代表取締役に就任する第三者が過半数を保有するなどの事情がある場合には、法人化を契機として経営権が実質的に移転したと見られることがあります。

この場合は、賃借権の譲渡または賃借物の転貸が信頼関係を破壊するものであるか否かという点がまさに問題となります。法人化した後、賃料の不払いや建物の利用方法の変化が具体的に生じているという場合に信頼関係が破壊されたものと判断されることは当然ですが、裁判例の中には、法人化による賃料の不払いや建物利用方法の変化などが具体的には生じていないという場合であっても、経営権が実質的に移転しているような場合には信頼関係が破壊されたものと判断されたケースがあります（福岡高裁昭和49年9月30日判決等）。

賃貸人としては、法人化した賃借人の取締役が誰であるのか、株主は誰と誰かを確認し、場合によっては建物の利用方法に変化はあるか等の事情を確認して対処すべきこととなります。



不動産広告のルール

Q

不動産広告を行う場合、どのようなルールに従わなければならないのでしょうか。

A

1. 不動産広告を行う場合には、宅建業法、及び、不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）の2つのルールに従わなければなりません。

2 宅建業法

宅建業法における広告に関する主な定めは、誇大広告の禁止、広告開始時期の制限、取引態様の明示の3つです。

(1)誇大広告の禁止

宅建業者が広告をするときは、宅地・建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境・交通その他の利便、代金・借賃等の対価の額若しくはその支払方法、代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をしてはなりません。又、実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示も禁止されます。これらの規制が、誇大広告の禁止です（宅建業法32条）。

(2)広告開始時期の制限

宅建業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、工事に関し必要とされる開発許可や建築確認があった後でなければ、工事に係る宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません（同法33条）。未完成物件の売買は青田売りといわれますが、青田売りにおける広告は、広告開始時期の制限を受けるわけです。

(3)取引態様の明示

宅建業者の取引への関与については、自らが契約当事者となる場合と、他人が当事者になる契約についての代理・媒介を行う場合があります。そこで、宅建業法では、宅建業者が宅地・建物の売買・交換・貸借に関する広告を行うには、自己が契約の当事者となって売買・交換を成立させるか、代理人として売買・交換・貸借を成立させるか、又は媒介して売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（取引態様の別）を明示しなければならないものとされています（同法34条1項）。

3 表示規約

(1)自主規制

不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）は、事業

者又は事業者団体は業種ごとに公正競争規約を設定し、それぞれ自主規制を行うことができると定めています（同法12条）。表示規約はこの規定に基づき不動産業界が自主的に定めた、ルールです。昭和38年に制定され、時代の変化に対応して改正がなされてきました。

(2)表示の基準

宅建業法が、不動産広告に関する基本的な禁止事項を定めているのに対し、表示規約では、正しい広告は、ただ嘘をつかないだけではなく、消費者が不動産を選ぶ場合に必要と考えられる事項を表示することだという立場から、物件の種類と媒体別に必ず表示すべき事項を定めるなど、不動産広告について、きめ細かいルールが決められています。例えば、物件と各種施設までの距離・所要時間を表示するについては、徒歩時間は80メートルにつき1分として表示しなければなりません。又、広告における文字の大きさは、原則として7ポイント以上でなければならないという制約もあります。

(3)用語の使用

不動産広告において、抽象的な用語を使用することによって、消費者に誤認を与える場合があります。そこで、消費者を誤認させる可能性のある一定の用語については、原則として、その使用が禁止されています。使用が禁止される用語は、① 完全、完べき、絶対、② 日本一、拔群、当社だけ、③ 特選、厳選、④ 最高、最高級など最上級を意味する言葉、⑤ 格安、堀出、土地値、⑥ 完売、など著しく人気が高く、売行きが良いことを意味する言葉などです。もっとも、その表示内容を裏付ける合理的な根拠がある場合には、使用は禁止されません。

4. まとめ

集客は円滑な事業のひとつの要であり、多くの顧客を惹きつけるため、ルールを無視した広告をしたくなることもあるかもしれません。けれども、ルールの無視は、結局、宅建業者の信頼を失います。宅建業者は、不動産広告のルールに十分な注意を払って、業務を行わなければなりません。

地方本部の 動き

山形県本部

全日ラビットカップ 第9回 全国中学生KB野球選手権 山形県大会

広報委員長 石井 充

平成21年7月4日(土)、5日(日)の両日、山形蔵王タカミヤ・スタジアム球場において、全日ラビットカップ第9回AA全国中学生野球選手権山形県大会が開催されました。

社団法人全日本不動産協会・社団法人不動産保証協会山形県本部は、山形県の青少年の健全な育成と野球技術の向上を目指し、競技をとおして広くグローバルな人間形成に寄与することを目的として、本年度から後援していくことにしました。当日は、あいにくの少し雨交じりの曇り空でありましたが、高梨県本部長の始球式で始まりました。

中学生の県内14チームが集い、全国大会出場を目指しご父兄の応援にも熱が入り、各チーム、選手の^{はつらつ}澁刺としたプレーの結果、初優勝した「山辺ベースボールクラブ」に対して加藤副本部長から選手一人ひとりに記念のメダルを授与し、7月25日から岩手県営球場で行われる東北大会に駒を進める選手にエールを送り、栄誉^たを称えました。

KB野球で使用するボールは、軟式ボールと同様ですが、安く耐久性のあるボールで、高等学校硬式野球にすぐに対応し得るよう工夫され広がりつつある選手権大会です。

山形県においても教育委員会などが後援しており、全日本不動産協会・不動産保証協会山形県本部は小学生の大会においても後援する予定にしております。



参加チームがそろった開会式の様子

これから中学生は岩手で行われる東北大会、静岡で行われる全国大会、タイで行われる国際親善大会など、小学生は10月県大会、11月の南東北大会、12月東京大会のほか7月のイタリア大会が予定されております。



開会式を見守る、高梨本部長(右から二人目)と加藤副本部長(右)



練習の成果が発揮された熱戦が繰り広げられた

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 8 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)
8月6日	6件	17,203,196

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 8 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)
8月6日	56件	30,600,000
8月21日	117件	68,700,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 年 8 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
8月7日	号外 166号	57件
8月21日	号外 178号	84件

平成21年度 第4回弁済委員会審査結果

平成 21 年 8 月 27 日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審査案件である。

	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
※	19－27	神奈川県	(株) レックス	廣瀬 和久	20,000,000	10,000,000	認 証	4,425,600	売主会員業者との間で売買契約した土地が不完全のまま、申出人に引き渡され、その後も宅地造成が進まないまま、同会員が廃業してしまった事案
※	21－3	千葉県	(株) プリンスホーム	櫻井 智博	3,516,450	10,000,000	認 証	3,000,000	買主会員業者の残金支払不履行による契約解除に基づく賠償請求事案
※	21－17	鹿児島県	(有) 総合宅建	山元 一幸	3,419,210	10,000,000	認 証	1,709,605	決済までには抵当権が抹消できるとの媒介会員業者の説明を受けて、申出人が契約した土地付き建物に付着していた抵当権が実際には抹消できず、媒介会員業者の不法行為責任により支払済の手付金相当額の賠償が求められた事案
※	21－18	北海道	(株) ヤマト建設	矢部 光信	12,400,000 及び遅延損害金	10,000,000	認 証	7,000,000	買主業者との間で売買契約締結した土地を、売主会員業者が第三者に売却してしまったことによる売主側の契約不履行に基づく賠償請求
	21－41	京都府	(株) 大和土地建物	小澤 正好	4,880,000	10,000,000	認 証	3,500,000	売主会員業者から購入した土地付建物が、再建築不可であることを知られず購入したとして当該契約の解除を求め、買主申出人が売主会員業者を提訴した事案
	21－42	大阪府	日本パワーセーブ(株)	松本 喜光	2,290,190	10,000,000	認 証	2,190,000	シロアリの被害に遭っていた家屋を媒介した会員業者に対し、媒介上の一般注意義務違反があるとして係争された事案
	21－56	兵庫県	(株) 日本ライフサービス	田中 潔	209,820	9,119,800	認 証	209,820	申出人の所有土地を売却するために、当該土地の所有権をいったん当該会員に移転登記した上で、同会員が売主となり、第三者に売却する契約であったが、所有権が会員に移転された後、同会員が行方不明となり、申出人が土地の回復登記を求め提訴した事案
	21－60	千葉県	(株) ハウジング広場	中村 浩幸	29,720,000	10,000,000	認 証	3,000,000	買主会員業者の残金支払不履行による契約解除に基づく賠償請求事案
	21－61				15,500,000		認 証	2,000,000	買主会員業者の残金支払不履行による契約解除に基づく賠償請求事案
	21－62				66,300,000		認 証	5,000,000	買主申出人は、会員業者の所有する土地に抵当権が設定されていることを知られず、同会員から当該物件を購入したため、抵当権の解除を同会員に求めてきたが、解除されず、同物件が抵当権者により競売に付されようとしている事案
	合 計							32,035,025	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	8 社 10 件	32,035,025 円
条件付認証／保留・再審査	1 社 11 件	
否 決	2 社 16 件	



地方 本部活動

北海道本部

- 8/5 (水) ・ 綱紀・求償委員会
- 8/12(水) ・ 組織委員会
- 8/26(水) ・ 合同理事会
・ 役員委員会合同会議

青森県本部

- 8/4 (火) ・ 支部市民相談 [他20(木)、25(火)]
- 8/21(金) ・ 支部研修会 [他28(金)]
- 8/25(火) ・ 理事会

岩手県本部

- 8/5 (水) ・ 無料相談
- 8/18(火) ・ 理事会

宮城県本部

- 8/5 (水) ・ 無料相談 [他19(水)、26(水)]
・ 規約検討委員会
・ 総務・教育研修合同委員会
- 8/6 (木) ・ 組織委員会 [他20(木)]
・ 入会審査委員会
- 8/7 (金) ・ 広報委員会 [他25(火)]
- 8/17(月) ・ 住宅ローンアドバイザー推進宮城県本部委員会 [他20(木)]
- 8/18(火) ・ 支部物件情報交換会並びに住宅ローン等研修会
- 8/20(木) ・ 入会推進委員会
- 8/27(木) ・ 理事会
・ 支部役員会

秋田県本部

- 8/3 (月) ・ 入会審査 [他5(水)]
- 8/10(月) ・ 従業者法定研修会

山形県本部

- 8/3 (月) ・ 綱紀委員会
・ 理事会 [他19(水)]
- 8/4 (火) ・ 組織委員会
- 8/7 (金) ・ 入会説明会 [他26(水)]
- 8/22(土) ・ 無料相談
- 8/29(土) ・ 会員相互支援勉強会

福島県本部

- 8/7 (金) ・ 地区会
- 8/19(水) ・ 総務委員会役員会
・ 役員会
- 8/27(木) ・ 流通推進委員会

茨城県本部

- 8/4 (火) ・ 取引相談委員会 [他27(木)]
- 8/7 (金) ・ 入会審査会

- ・ 入会説明会
- ・ 理事会

栃木県本部

- 8/5 (水) ・ 綱紀・組織合同委員会 [他11(火)]
・ 研修会
- 8/10(月) ・ 綱紀委員会
- 8/18(火) ・ 相談会
- 8/24(月) ・ 財務委員会
- 8/25(火) ・ 理事会

群馬県本部

- 8/4 (火) ・ 支部法定研修会 [他5(水)]
- 8/11(火) ・ 資格審査・綱紀委員会
- 8/12(水) ・ 無料相談 [他26(水)]
- 8/27(木) ・ 理事会
- 8/28(金) ・ 入会説明会

埼玉県本部

- 8/4 (火) ・ 教育研修委員会
・ 支部取引主任者講習会
- 8/20(木) ・ 監事研修会
- 8/21(金) ・ 新入会員研修会
- 8/25(火) ・ 取引相談委員会
- 8/27(木) ・ ゼネット研修会
- 8/28(金) ・ 総務委員会

千葉県本部

- 8/3 (月) ・ 入会説明会 [他10(月)、24(月)、31(月)]
- 8/4 (火) ・ 福利厚生委員会 [他27(木)]
- 8/6 (木) ・ 組織委員会
・ 入会審査委員会 [他27(木)]
・ 通常理事会
- 8/18(火) ・ 総務委員会
- 8/19(水) ・ 税務相談会
- 8/27(木) ・ 自主規制委員会
・ 常務理事会
- 8/31(月) ・ 無料相談

東京都本部

- 8/4 (火) ・ 組織委員会
- 8/5 (水) ・ 取引主任者法定講習会 [他27(木)]
・ 全日アカデミー宅建試験スクーリング
・ 法律相談 [他12(水)、19(水)、26(水)]
・ 入会資格審査委員会 [他19(水)]
- 8/6 (木) ・ 取引相談委員会 聴聞会 [他7(金)、14(金)、20(木)、27(木)]
・ 厚生委員会
- 8/7 (金) ・ 法律電話相談 [他10(月)、21(金)、24(月)、28(金)、31(月)]
- 8/11(火) ・ 入会説明会 [他27(木)]
- 8/19(水) ・ 全日アカデミー運営委員会
- 8/24(月) ・ 任意団体運営等検討特別委員会
- 8/26(水) ・ 支部調査員説明会
- 8/27(木) ・ 幹部会
- 8/28(金) ・ 全日共済会運営委員会

神奈川県本部

- 8/10(月) ・ 財務委員会
- 8/21(金) ・ 取引相談委員会
- 8/24(月) ・ 綱紀委員会
- 8/27(木) ・ 教育研修委員会
- 8/28(金) ・ 広報・組織・綱紀合同委員会

山梨県本部

- 8/10(月) ・ 理事会
- 8/17(月) ・ 業態調査
- 8/18(火) ・ 教育研修委員会

新潟県本部

- 8/12(水) ・ 入会事務所調査
- 8/21(金) ・ 入会説明会
- 8/26(水) ・ 理事会
・ 法定研修会

富山県本部

- 8/4 (火) ・ 三役・監事合同会議
- 8/10(月) ・ 研修委員会
- 8/11(火) ・ 支部情報交換会
- 8/18(火) ・ 取引主任者法定講習会
- 8/20(木) ・ 規約等検討委員会 [他21(金)、25(火)]
・ 教育研修委員会 [他21(金)]

長野県本部

- 8/5 (水) ・ 支部研修会

石川県本部

- 8/4 (火) ・ 入会審査会
- 8/6 (木) ・ 苦情・取引相談委員会
- 8/18(火) ・ 苦情・取引相談委員会聴聞会
- 8/21(金) ・ 理事会

福井県本部

- 8/20(木) ・ 理事会
- 8/21(金) ・ 広報流通・教育研修委員会
・ 法定研修会

岐阜県本部

- 8/12(水) ・ 新規入会者事務所調査・面接
- 8/19(水) ・ 定例理事会

静岡県本部

- 8/6 (木) ・ 新入会員研修会
- 8/12(水) ・ 支部無料相談 [他18(火)、26(水)]
- 8/19(水) ・ MVC運営委員会
・ 理事会
- 8/20(木) ・ 広報委員会

愛知県本部

- 8/5 (水) ・ 理事会
- 8/10(月) ・ 中部・北陸地区協議会運営委員会
- 8/18(火) ・ 特別研修会
- 8/24(月) ・ 取引相談委員会

8/25(火) ・県下統一研修会[他26(水)、28(金)]
8/28(金) ・資格審査委員会

三重県本部

8/7(金) ・県警との打合せ会議
8/11(火) ・常任理事会
・組織資格審査委員会
・合同役員会
8/21(金) ・常任理事会

滋賀県本部

8/26(水) ・入会審査会
・青年部主催会員家族琵琶湖納涼
懇親会

京都府本部

8/4(火) ・無料相談[他11(火)、18(火)、25(火)]
8/6(木) ・不動産相談委員会
・教育研修委員会
8/11(火) ・入会審査会
・運営会議
8/25(火) ・入会審査会
8/26(水) ・支部物件交流会

大阪府本部

8/4(火) ・流通推進委員会
・政策委員会
8/5(水) ・取引相談委員会[他19(水)]
・無料相談[他19(水)]
8/6(木) ・運営会議
8/7(金) ・福利厚生委員会
8/10(月) ・入会申込締切
8/18(火) ・入会審査会
8/20(木) ・入会希望者研修会
8/21(金) ・本部・支部合同取引相談委員会
・広報委員会
8/25(火) ・理事会に代わる運営会議
8/26(水) ・認証上審査会
・事前審査会
8/28(金) ・入会者実務研修会

兵庫県本部

8/3(月) ・近畿地区青年部部長会議
・近畿地区青年部連絡会議
・宅建講座[他5(水)、6(木)、10(月)、
11(火)、17(月)、19(水)、20(木)、
24(月)、26(水)、27(木)、28(金)、
31(月)]
8/4(火) ・教育研修委員会
8/5(水) ・無料相談[他7(金)、28(金)]
8/6(木) ・神戸市道路美化デー[他21(金)]
・事務局連絡会議
・事務局定例会議・総務委員会合
同会議
8/7(金) ・入会者実務研修会[他26(水)]
8/20(木) ・入会審査委員会
・本部・支部総役員研修会

8/25(火) ・県庁との打合せ会議
8/27(木) ・常務理事会
・合同理事会
・基本問題検討特別委員会
8/28(金) ・パソコン講習会

奈良県本部

8/21(金) ・取引相談委員会
・全国不動産会議奈良県大会実行
委員会
・事務所調査
8/27(木) ・無料相談

和歌山県本部

8/4(火) ・担当者会議
8/6(木) ・理事会
8/21(金) ・法定研修会

島根県本部

8/5(水) ・入会審査会
8/6(木) ・法定研修会

岡山県本部

8/6(木) ・取引相談委員会
8/28(金) ・入会審査委員会

広島県本部

8/3(月) ・流通教育研修委員会
8/4(火) ・街頭無料相談
8/7(金) ・定例理事会
・創立20周年記念行事実行委員会
[他21(金)]
8/21(金) ・臨時理事会
8/28(金) ・広報組織委員会

山口県本部

8/4(火) ・県住宅課来局
・会報誌打合せ会議
8/18(火) ・会員支援事業
8/20(木) ・総務委員会

徳島県本部

8/4(火) ・理事会
8/5(水) ・無料相談[他11(火)、19(水)、26(水)]
8/20(木) ・入会審査会
8/24(月) ・財務委員会
8/25(火) ・教育研修委員会

香川県本部

8/3(月) ・無料相談[他17(月)]
8/7(金) ・理事会

愛媛県本部

8/6(木) ・流通委員会
8/12(水) ・取引相談委員会

高知県本部

8/10(月) ・不動産広告審査会
8/12(水) ・無料相談[他26(水)]

福岡県本部

8/3(月) ・取引相談委員会[他17(月)]
8/4(火) ・組織委員会
・教育研修委員会
8/5(水) ・新役員研修会
8/6(木) ・規約検討委員会
・綱紀委員会[他28(金)]
・青年会・女性の会合同会議
8/11(火) ・中古住宅管理・流通活性化部会
8/12(水) ・青年会連絡会
8/21(金) ・入会審査委員会
・常務理事会

佐賀県本部

8/1(土) ・組織・広報活動
8/19(水) ・財務委員会
8/21(金) ・理事会
・法定研修会

長崎県本部

8/4(火) ・地区一般研修会[他11(火)]

熊本県本部

8/5(水) ・無料相談[他16(日)]
8/6(木) ・取引相談
8/7(金) ・入会審査会
8/11(火) ・全国不動産会議熊本県大会実行
委員会[他28(金)]
・理事会
8/20(木) ・全国不動産会議熊本県大会打合
せ会議
8/28(金) ・理事会
・法定研修会

大分県本部

8/4(火) ・理事会
8/7(金) ・法定研修会
8/11(火) ・無料相談

宮崎県本部

8/27(木) ・取引主任者法定講習会

鹿児島県本部

8/5(水) ・三役会・理事会・綱紀委員会

沖縄県本部

8/7(金) ・広報委員会[他11(火)、24(月)]
・理事会[他24(月)]
8/21(金) ・流通推進委員会



平成21年8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	(株) KANNA DESIGN	新潟県	新潟市	近藤不動産
	札幌市	フィールグッド	富山県	富山市	(株)エムライン
	札幌市	(株)アカナ		中新川郡	(株)フォレスト・ホーム
青森県	八戸市	(株)ボラリス	石川県	金沢市	(株)アップ
岩手県	盛岡市	(株)アースコンサル		小松市	(有)グリーン
宮城県	仙台市	(有)恵コーポレーション	岐阜県	大垣市	(株)住まいる
	仙台市	(株)タモン	静岡県	浜松市	(有)のまた
秋田県	秋田市	マツヒロ開発		富士市	(株)トップフィールド
	秋田市	フェイス不動産		浜松市	(株)ライベント
山形県	鶴岡市	キャド・キャム(株)		静岡市	中央ホールディングス(株)
福島県	いわき市	(株)優和FP	愛知県	豊橋市	(有)ラピッシュホームズ
茨城県	ひたちなか市	すまいるハウジング		名古屋市	(株)マキテック
群馬県	前橋市	アイテック	三重県	尾鷲市	(株)キア・コンサルティング
	高崎市	(株)ジー・アンド・ジークリエーションズ	京都府	京都市	(株)丸石リース
埼玉県	さいたま市	(株)藤栄不動産		京都市	(株)ワカサコーポレーション
	さいたま市	(有)グローブ		京都市	(株)シティフォレスト
千葉県	富津市	(株)ハウジングムック		京都市	(株)関西ホームサービス
	柏市	(有)愛和住宅	大阪府	岸和田市	太陽住宅販売(株)
	船橋市	(株)フォレストホーム		大阪市	木村商事(株)
	松戸市	(株)山進		東大阪市	(株)新生商事
東京都	港区	ハートフルクリエイト(株)		大阪市	スターホーム
	文京区	(株)ロイヤルシティ		堺市	オフィスせき
	中央区	(株)大楽ライフサポート		大阪市	ハウスギャラント(株)
	中央区	ユーアイサービス(株)		大阪市	(株)森茂興産
	港区	アドヴァンウェルスマネジメント(株)		大阪市	(株)H.I ソリューション
	府中市	(株)東京住宅センター府中店		大阪市	(株)エスパートナーズ
	千代田区	(株)バレーヌ		東大阪市	(株)太陽建設
	新宿区	弘洋商事(株)		岸和田市	(株)アンカーハウジング
	板橋区	(株)友和ライフ不動産		大阪市	(株)モードワン
	渋谷区	(株)シーグリップ		八尾市	ビーウエストサービス
	文京区	(株)ヒダ建物		大阪市	カーデンホームズ
	立川市	慶成建設(株)	兵庫県	神戸市	(株)ハウスプロデュース
	世田谷区	サンコーハウス保証(株)		神戸市	(株)リーコーポレーション
	目黒区	(株)愛りぶ		川西市	エス・アゲイン
	新宿区	(株)グッドコム	神戸市	神戸市	(株)ゼロワン
	渋谷区	ホンダ商事(株)		八束郡	小泉不動産企画
	世田谷区	(有)ネクストウェーブデザイン	島根県	八束郡	小泉不動産企画
	文京区	(株)トラストネクサス	岡山県	岡山市	(株)ウイ
	新宿区	(株)リアルリンク	広島県	庄原市	(株)不動産プラザ庄原
	渋谷区	(株)take4	山口県	下関市	工藤地所
神奈川県	足柄上郡	(株)ア・プリーザカーサ	福岡県	福岡市	(株)アールズエバーラスティング
	茅ヶ崎市	(株)PAULOS		福岡市	(株)シティ・プランニング
	相模原市	(株)ツーユーハウジング		福岡市	(株)アドバンス
	横浜市	(株)コスミック		宗像市	(株)グリーンサービス宗像
	横浜市	アイ・エー企画(株)	飯塚市	飯塚市	(株)三宅建築工房
	川崎市	(株)ケーナイン		佐賀市	(株)財託承継
	横浜市	(株)Happy パスポート		上益城郡	(株)マツオカ
	大和市	(株)エヌ・エー・ワン	熊本県	熊本市	(株)オフィス Y2
	横浜市	(株)インターメッツォ		熊本市	(株)コスモピア
山梨県	北杜市	はやし不動産		宮崎県	宮崎市
	北杜市	はやし不動産		宮崎市	(株)ハウスマート

全日・保証合同

■総務委員会

日時 平成21年8月17日(月)
15時～17時
内容 1. 地方本部運営に関する件
2. その他

■財務委員会

日時 平成21年8月20日(木)
12時～15時
内容 1. 平成21年度事業内容に関する件
2. 入会金・会費運営に関する件
3. 外部監査報告に関する件
4. その他

■教育研修委員会

日時 平成21年8月21日(金)
15時～17時
内容 1. 平成21年度事業実施に関する件
2. 第46回全国不動産会議奈良県大会に関する件
3. その他

■広報委員会

日時 平成21年8月26日(水)
15時～17時
内容 1. 8月号の結果報告に関する件
2. 9月号の進捗状況に関する件
3. 10月号の編集計画(案)に関する件
4. 契約書式に関する件
5. ホームページに関する件
6. その他

(社)全日本不動産協会

■全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会

日時 平成21年8月3日(月)
15時～17時
内容 1. 平成21年度講習会運営に関する件
2. 平成21年度講習会の役割分担等に関する件
3. 休日開催日程に関する件
4. りそな銀行とのカリキュラム調整に関する件

5. その他

■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会

日時 平成21年8月19日(水)
15時～17時30分
内容 1. 不動産賃貸管理の現状に関する件
(1)全日不動産賃貸管理士並びに委員会活動に関する件
(2)賃貸不動産経営管理士協議会の活動状況に関する件
(3)社会資本整備審議会 産業分科会不動産部会等に関する件
2. 平成21年度事業実施に関する件
3. その他

(社)不動産保証協会

■弁済委員会

日時 平成21年8月27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

賃貸住宅を扱う不動産業者などの皆様へ ～住宅手当緊急特別措置事業へのご協力のお願い～

1. 事業の背景

厳しい雇用失業情勢が続いている中、住居を喪失した離職者の増加がさらに懸念されています。住居を失うことは、生活の拠点となる場を失うとともに、就職活動に必要な住所をも失ってしまうことであり、安定した仕事に就くにあたって、大きな制約となってしまう。

2. 事業の内容

厚生労働省が中心となって、既に就職安定資金融資制度などにより、離職者の支援を行っているところですが、これらの支援の対象とならない方々も対象として、住宅費について給付を行う「住宅手当緊急特別措置事業」を創設し、住居と安定的な就労機会が円滑に確保できるよう、支援を行ってまいります。

(参考) 住宅手当緊急特別措置事業

対象者 住居を喪失した者又は住居を喪失するおそれのある者

支給要件 就労支援担当者による面接などの支援を受けて、就職活動を行う者

支給期間 最長6か月

支給額 地域ごとに上限金額を設定
(生活保護の住宅扶助特別基準に準拠)

例 53,700円(東京都23区内単身者)、69,800円(東京都23区内複数者世帯)

3. 協力をお願いしたい事項

離職者が本事業を利用するにあたっては、その方が住居を探すため不動産業者様にお伺いする際に、本人が入居を希望する物件の状況について、本人が持参する「入居予定住宅に関する状況通知書(様式2号)」に、不動産業者様にご記入いただく必要があります。

なお、上記通知書は本人より、事業実施自治体及び社会福祉協議会(住宅の初期費用について「生活福祉資金(総合支援金)貸付制度」の住宅入居費を借り受ける場合に限る)に提出されることとなります。

(参考) 生活福祉資金(総合支援資金)貸付制度の住宅入居費

都道府県社会福祉協議会が、離職者等の生活の立て直しを支援するため、継続的な相談支援と併せて、生活費及び一時的な資金を貸し付けるもの。住宅入居費は敷金、礼金等住宅の賃貸契約を結ぶために必要な費用(40万円以内)。

4. 手当支給までの手続きの流れ

本人の受給資格が確認されると、事業実施自治体より「住宅手当受給資格証明書」が交付され、あわせて当該物件に関して原則として諸費用の振込を停止条件とする賃貸借契約を結んだ後、申請月の翌月から事業実施自治体により、不動産業者様又は住宅の貸主様の口座に住宅手当が振り込まれることとなります。

なお、住宅の初期費用について、社会福祉協議会による「生活福祉資金(総合支援資金)貸付制度」の住宅入居費を借り受けた場合は、社会福祉協議会から住宅の貸主様又は貸主様から委託を受けた事業者様(不動産業者様が委託を受けている場合は不動産業者様)の口座に振り込まれることとなります。

不動産業者様などの皆様におかれましては、現況の雇用情勢や住居を失うことの問題点、制度の趣旨などをご理解いただき、住宅を失われた方々が早期に住宅を確保し、就職活動ができるよう、「入居予定住宅に関する状況通知書」の記載にご協力いただきますようお願いいたします。

※詳細は各都道府県・市町村にお問合せ下さい。



8月の事務局日誌



合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1 土		
2 日		
3 月	3日(月)・住宅ローンアドバイザー推進特別委員会	
4 火		
5 水		
6 木	6日(木)・4団体・4機構レインズシステム検討委員会	6日(木)・第1262回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所48件、従たる事務所3件)於 東京法務局
7 金		
8 土		
9 日		
10 月	10日(月)・全日西日本代表者(流通)会議	
11 火		
12 水		
13 木		
14 金		
15 土		
16 日		
17 月	17日(月)・総務委員会	
18 火		
19 水	19日(水)・不動産賃貸管理士資格制度特別委員会	
20 木	20日(木)・財務委員会	20日(木)・第1263回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所41件、従たる事務所5件)於 東京法務局
21 金	21日(金)・教育研修委員会	
22 土		
23 日		
24 月		
25 火	25日(火)・住宅ローンアドバイザー養成講座(～26 東京)	27日(木)・弁済委員会・第1264回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所11件、従たる事務所6件)於 東京法務局
26 水	26日(水)・広報委員会	
27 木	26日(水)・新不動産ジャパン実証実験ワーキング	
28 金		
29 土		
30 日		
31 月		

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>

※地方本部事務局へ：共済給付事案が発生した時は、漏れなく申請されますようお願いいたします。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度

◎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!



09年基準地価 不動産不況強く反映 商業地区、99%が下落

国土交通省が9月17日に公表した2009年都道府県地価調査によると、2008年7月1日以降、1年間の商業地における地価は99.3%の地区で下落した。住宅地も98.6%の地区で下落。厳しい景気を反映し、全国的な下落傾向となった。また、住宅地・商業地について、都道府県別の平均変動率をみると、全ての都道府県が前年比で悪化。1975年の調査開始以来、初めてだという。

一方、商業地について、2009年1月1日時点の地価公示との共通地点を比べると、三大都市圏では53%の地区で下落幅が縮小。四半期ごとの地価動向を示す地価LOOKレポートの2009年第1四半期（1月1日と4月1日時点の比較）、第2四半期（4月1日と7月1日時点の比較）調査でも下落幅の縮小がみられる。

しかし国交省は「経済状況が悪い中、今後の企業の経営判断が予想できないため、地価動向についても見通せない」と説明。地価下落傾向の底打ち時期については明言を避けた。

商業地は全国平均で5.9%減、三大都市圏は8.2%下落。住宅地は全国平均で4.0%、三大都市圏で5.6%下落した。特に三大都市圏の都心部では、景気、投資・融資環境の変化など不動産市況の悪化を背景に需給の調整が行われ、ブランド力のある地域、高級住宅地域を含め、上昇から下落に転じる地点が増加したという。

また、「オフィスビルの空室率の上昇などを背景に、住宅地に比べ、商業地において総じて大きな下落が見られた」（国交省）と話す。

都市別では特に、福岡の商業地での下落幅が大きい。福岡市中央区渡辺通1丁目12号3番1で前年比31.8%減と全国1位の下げ幅を記録したのをはじめ、下落幅上位8地区のうち5地区が福岡市内だった。

シービー・リチャードエリスのオフィスマーケットレポートによると、2007年は7612坪だった福岡市内でオフィス床の新築供給が2008・2009年には2万坪超に拡大している。一方、リーマンショック以降の景気の悪化により、需要は減退。「需給バランスの悪化により、オフィス賃料の下落や空室率の上昇が特に目立ったため、地価下落も顕著だった」（国交省）という。

東京圏で最も大きな下げ幅を記録したのは、港区新橋1丁目103番4。28.5%減となり、全国で3番目に大きい下げ幅だった。港区は虎ノ門1丁目1番34外5

筆でも27.4%減で、7番目の下げ幅を記録している。

また、住宅地では東京都渋谷区神宮前3丁目16番14で17.5%減と、住宅地内最大の下げ幅を記録。以下、渋谷区猿楽町18番29が16.8%減、渋谷区千駄ヶ谷1丁目26番6が16.7%減と渋谷区内が上位3つを占めた。国交省は「ここ数年高い上昇を示してきた区部都心部で、景気の悪化などにより、不動産需要の減退が顕著となった」とみている。

（住宅新報 2009年9月22日号より）

都道府県別の変動率

（単位：%）

	住宅地		商業地			住宅地		商業地	
	平成20年	平成21年	平成20年	平成21年		平成20年	平成21年	平成20年	平成21年
全国	△1.2	△4.0	△0.8	△5.9	静岡	0.0	△2.7	1.6	△3.7
三大都市圏	1.4	△5.6	3.3	△8.2	愛知	1.7	△4.2	1.8	△7.1
東京圏	1.6	△6.5	4.0	△8.9	三重	△1.8	△2.7	△1.6	△3.6
大阪圏	1.0	△4.5	2.8	△7.1	滋賀	0.6	△2.2	1.2	△3.4
名古屋圏	1.5	△4.2	1.9	△7.3	京都	△0.2	△3.7	△0.1	△5.2
地方圏	△2.1	△3.4	△2.5	△4.9	大阪	0.8	△4.5	4.4	△8.6
北海道	△2.2	△3.6	△2.5	△5.7	兵庫	0.1	△3.8	△0.7	△5.3
青森	△4.1	△4.6	△5.8	△6.3	奈良	0.0	△3.3	0.2	△3.7
岩手	△2.8	△3.7	△5.4	△6.7	和歌山	△2.9	△3.7	△3.4	△4.5
宮城	△2.1	△4.0	1.4	△8.1	鳥取	△2.7	△3.7	△4.0	△5.6
秋田	△3.5	△4.4	△5.9	△7.1	島根	△1.3	△1.8	△2.5	△3.4
山形	△3.7	△4.6	△4.5	△5.8	岡山	△1.2	△2.5	△1.2	△3.2
福島	△2.1	△3.3	△2.8	△5.0	広島	△2.1	△3.2	△1.5	△4.1
茨城	△2.5	△4.1	△3.1	△4.7	山口	△2.8	△4.9	△3.8	△6.3
栃木	△2.0	△3.7	△2.3	△4.2	徳島	△4.4	△5.3	△5.3	△6.4
群馬	△0.9	△2.6	△2.1	△3.8	香川	△3.7	△5.0	△4.3	△5.9
埼玉	0.9	△5.4	1.7	△6.7	愛媛	△2.7	△3.4	△2.3	△3.7
千葉	0.1	△4.5	1.5	△5.2	高知	△4.6	△5.1	△5.9	△6.2
東京	1.9	△8.7	4.6	△10.8	福岡	△1.9	△3.3	△1.7	△7.4
神奈川	2.6	△5.4	4.1	△6.6	佐賀	△1.7	△2.5	△2.4	△3.4
新潟	△2.2	△2.5	△3.0	△4.1	長崎	△3.3	△4.1	△3.3	△4.6
富山	△3.4	△5.4	△3.4	△5.8	熊本	△3.2	△3.5	△4.0	△5.2
石川	△2.3	△6.2	△2.3	△7.2	大分	△2.8	△3.8	△3.4	△5.0
福井	△4.4	△5.4	△5.8	△6.5	宮崎	△0.9	△1.5	△2.7	△3.5
山梨	△2.3	△2.7	△2.6	△3.1	鹿児島	△1.9	△2.9	△3.1	△4.4
長野	△2.0	△3.0	△2.9	△4.2	沖縄	△0.5	△1.4	△0.5	△2.9
岐阜	△1.2	△2.5	△1.2	△2.8					

（注）平成20年変動率は、市町村合併前の旧市町村の平成20年調査の地点から再集計したもの。

1. △印はマイナスを示す。

2. 平均変動率は、各年とも前年と継続する基準地の価格の変動率の単純平均である。

3. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

4. 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

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/>

会員の方は、会費に購読料が含まれています。

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

制作・（株）住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

