

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

11

2009

NOVEMBER

【特集1】

「第45回 全国不動産会議 熊本県大会」

【特集2】

新たな賃貸スタイル ～シェア住居～





川口 貢 全日・保証理事長



会場には全国から 1,500 人余りの関係者が集まった

第45回

全国不動産会議 熊本県大会

自然と歴史が息づく街!! ～火の国・肥後の国～



会場となった、崇城大学市民ホール



懇親会で披露された「山鹿灯笼踊り」



熊本城の城主 加藤 清正公像

CONTENTS

4. 【特集1】 第45回 全国不動産会議 熊本県大会

8. 不動産ニュービジネス最前線

「エアコンに頼らない 緑と暮らすマンション」取材先 (株)リブラン

10. 【特集2】 新たな賃貸スタイル ～シェア住居～

14. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか (第6回)

15. 税務相談「居住用不動産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例」

16. 賃貸相談「更新料支払特約の有効性」

17. 法律相談「2項道路」

18. 【フラット35】の適合証明手続の改正について

20. 地方本部の動き 宮崎県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果／ほか

22. 地方本部活動

24. 9月新入会者名簿

25. 9月会の活動及び各種会議／ほか

26. 9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

「更新料、無効判決相次ぐ」

*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)

兵庫県 阪急三宮駅



三宮駅は、阪神・阪急の2つの駅とJR三ノ宮駅の、主要駅が集中している、神戸市最大のターミナル駅。ほかにも神戸高速鉄道・神戸新交通・神戸市交通局などの各交通機関が集まっているため、路線が充実しており、市内はもちろん周辺観光スポットへのアクセスがとても便利である。

かつての阪急三宮駅は、高架下の商業施設を含めて神戸阪急ビルがそびえ立ち、阪急百貨店が入居していた。ところが「平成7年(1995年)兵庫県南部地震」を受けて、解体せざるを得ない事態に。その後、早期復旧のため改築・整備されたが、現在も当時の駅を懐かしむ声は絶えない。

【特集 1】

第45回 全国不動産会議 熊本県大会

自然と歴史が息づく街!! 火の国・肥後の国



全日本不動産協会(川口 貢 理事長)は10月1日、「第45回全国不動産会議熊本県大会」を崇城大学市民ホール(熊本市)で開き、会員ら約1,500人が参集、不動産市場活性化のための需要喚起策などを政府に強く要望する決議を採択した。

今大会のテーマは、「自然と歴史が息づく街!! 火の国・肥後の国〜」。今年は熊本城主だった加藤 清正公の生誕450年・没後400年に当たる。歓迎のあいさつで松永 幸久 全日熊本県本部長は、熊本の歴史や豊かな自然を紹介。清正公が治水・灌漑事業や南蛮貿易など、商業政策で優れた手腕を発揮し



◀松永 幸久 熊本県本部長

たことに触れ、「清正公の国造りに学び、豊かな国民生活の実現に向けて、不動産業者も、その一翼を担っていることを改めて確認する場がこの不動産会議であってほしい」などと語った。

■第1部 式典 14:00～15:00

総合司会に丸岡 敬 保証・教育研修委員長、司会は熊本県アナウンサーの水上 清乃さんの両名で、厳かに式典は進められた。小田原 義征 全日・教育研修委員長の開会あいさつの後、川口 貢 理事長は、10月1日に施行された住宅瑕疵担保履行法など、



▶小田原 義征
全日・教育研修委員長



◀総合司会の丸岡 敬 保証・教育研修委員長と司会の水上アナ

法律や政省令などが度々改正されていることに触れ、「不動産業界を取り巻く環境は大きく変化し複雑化しており、今後ますます消費者の目線でのマーケティング活動が求められる」とあいさつを述べた。

来賓あいさつは、国土交通省 大臣官房審議官 河村 正人氏、熊本市長 幸山 政史氏の2名が壇上に立った。

▶ 国土交通省
河村 正人氏



▶ 熊本市長
幸山 政史氏



続いて、藤野 茂樹 全日・副理事長によって、決議案が発表された。内容としては、不動産市場活性化のための需要喚起策の促進、安全、安心の地域社会、まちづくりの推進及び居住環境の向上、少子高齢化社会の構造的な地殻変動への対策など不動産業界の発展に貢献できるよう政府・関係機関に強く要望することを確認した。

その後、大会旗の引継ぎが行われ、松永 幸久 熊本県本部長から川口 貢 理事長へ、そして川口理事長から、次の開催地である奈良県の梅原 寛克 本部長へと引き継がれた。

また、前回の開催地である北海道本部に対して、川口理事長から感謝状の授与が行われ、瀬尾 索夫 北海道本部長が受け取った。

林 直清 全日組織委員長より、全日の会員数は平成 21 年 8 月末現在で 25,484 名である旨報告があり、平成 20 年度の会員増強について、新規免許業者の全日入会比率が 30%を超えた上位 13 地方本部が発表され、代表して第 1 位富山県本部、第 2 位（同率）宮城県本部、島根県本部の上位 3 地方本部に表彰状と記念品が川口 貢 理事長より贈呈された。

最後に高木 剛俊 教育研修副委員長が閉会のあいさつを行い、式典は閉幕した。



▲藤野 茂樹 全日・副理事長



▲大会旗が松永 熊本県本部長から川口 理事長へ。そして川口理事長から、次の開催地の梅原 奈良県本部長（右）へと手渡された



▲感謝状を授与された、瀬尾 北海道本部長



▲林 直清 全日・組織委員長



▲会員増強の表彰式の様子



▲高木 剛俊 教育研修副委員長

■第2部 講演会 15:10～16:15

第2部では、蒲島 郁夫 熊本県知事が『逆境の中にこそ夢がある』と題して講演した。決して裕福とはいえない家庭で生まれたこと、そして農協職員から米国の大学の農学部へ入学、その後ハーバード大学大学院博士課程に進学し、博士号を取得。筑波大学社会工学系教授などを歴任した後、東京大学教授を経て、熊本県知事に就任。これまでの人生において、常に夢を持って努力し続けること、数々の転機を乗り越えた体験を語り、聴く人に大きな希望を与えてくれた。



▲蒲島 郁夫 熊本県知事

■第3部 懇親会 17:00～19:00

講演会終了後、会場をホテル日航熊本へ移し、玉木 暉久 熊本県本部実行委員長の開会のあいさつではじまり、懇親会が行われた。早川 英明 熊本県県議会議長が来賓のあいさつを述べられた。アトラクションでは、やま が とうろう山鹿灯籠踊り保存会による山鹿灯籠踊り、高見 春代氏が唄う民謡、うしふか牛深ハイヤ保存会の牛深ハイヤなどが披露され、盛大な懇親会に花を添えた。



▲牛深ハイヤ保存会による牛深ハイヤ



▲民謡を披露した高見 春代氏

決 議

我が国経済は、景気の下降局面が長期化している。依然として生産活動が低く、雇用情勢は悪化の一途をたどっている。とりわけ、経済基盤の脆弱な中小不動産事業者は厳しい経営を強いられている。不動産業は、国民生活や経済活動の重要な基盤である土地・建物の取引を担い、市場や消費者の信頼と購買意欲の上に成り立つ産業である。政府には、停滞する我が国経済に一段の需要喚起策を期待する。

我が国の国土は、気象、地理的に極めて厳しい条件下にあり、自然災害からの国民の生命・財産を守ることが最も基礎的な課題である。地球温暖化に伴う局地的豪雨の頻発、台風の強度の増大等が懸念されている。自然環境の保全活動と共に住宅・建築物及び構造物の耐震・安全性の向上対策が積極的に推進されなければならない。

少子高齢化・過疎化による地域コミュニティの弱体化や地域防災力の低下が問題視されている。子育て、高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることができる環境整備の促進を図る必要がある。

確固たる信念と高潔な精神を持つ我々全日本不動産協会は、自己啓発と相互研鑽を積み重ね、健全な日本経済の活性化に努力していく所存である。

不動産業界の発展に貢献できるよう国民が期待する下記項目の実現を政府・関係機関に強く要望する。

記

一、不動産市場活性化のための需要喚起策の促進

一、安全、安心の地域社会、まちづくりの推進及び居住環境の向上

一、少子高齢化社会の構造的な地殻変動への対策

ここに決議する。

平成 21 年 10 月 1 日

社団法人 全日本不動産協会

社団法人 不動産保証協会

第 45 回全国不動産会議熊本県大会

第45回

全国不動産会議 熊本県大会を顧みて

社団法人 全日本不動産協会

社団法人 不動産保証協会

本部長 松永 幸久

大会実行委員長 玉木 暉久

第45回全国不動産会議熊本県大会が、平成21年10月1日崇城大学市民ホール（熊本市市民会館）にて、全国から1,500名の会員の皆様はじめ大勢の熊本県民のご参加をいただきまして、開催することができました。

熊本県本部会員一同、誠心誠意のおもてなしをしようという意気込みで、当日まで準備を進めてまいりました。緊張のなか、華々しく大会の幕が開けられましたことを皆様方に心から感謝申し上げる次第です。

第1部式典では、国土交通省大臣官房審議官、熊本市長のあいさつを賜り、地元の国会議員、県議会並びに市議会の先生方をはじめ、多くのご来賓の方々のご臨席を賜りました。政府に対して停滞する我が国経済に一段の需要喚起策を訴えた決議文を採択した後、次回開催地である奈良県本部へ大会旗を引き継ぎ、閉会いたしました。

第2部講演会では、熊本県知事である蒲島郁夫氏より『逆境の中にこそ夢がある』と題しましてご講演を賜りました。努力の継続と楽天主義が人生を切り開いていくという、ご自身の経験を基にしたすがすがしい氏の語り口に会場から感嘆と笑いが溢れておりました。全国不動

産会議の45年という長い歴史のなか、恐らく初めてであろう開催地の知事による講演は、地元熊本県民の関心を引き、全日というブランドを県内に広く周知することができました。

第3部は崇城大学市民ホールからホテル日航熊本に会場を移しまして懇親会を開催しました。熊本県県議会議長のあいさつに続いて、九州・沖縄地区協議会会長より乾杯の発声をいただき、全国の会員同士、懇親を深めていただきました。

熊本の地酒、名物の馬刺しをはじめとした郷土料理の数々、山鹿灯籠踊り、民謡、牛深ハイヤなどのアトラクションを楽しんでいただけたものと思います。

翌2日は、一転してあいにくの大雨となりましたが、各々、熊本の名所の旅へ出発され、自然と歴史が息づく森と水の都を存分に満喫されたと思います。

この度の第45回全国不動産会議熊本県大会の成功に際し、一丸となって取り組んでいただいた熊本県本部会員・関係者各位のご協力を賜りましたことに、心から感謝申し上げます。ありがとうございました。

● 懇親会の様子 ●



エアコンに頼らない 緑と暮らすマンション

(株)リブラン

環境への意識が高まるなか、エコをうたったマンションは増えつつある。東武東上線沿線を中心にマンションを供給するリブランは、今から約25年前、いち早く環境共生に着目し、以来、人や自然環境に配慮したマンション供給に力を注いできた。同社の取り組みやノウハウを探る。

●いち早く環境共生を実践

東京都板橋区のマンションデベロッパーのリブラン。池袋を起点に埼玉中央部に延びる東武東上線沿線を中心に、マンションを供給している。リブランの最大の特徴は、緑やコミュニティーなど環境に配慮した物件を供給し続けているところにある。

同社は、環境共生という言葉すらなかった今から約25年前から、光、風、水、緑をキーワードにマンションづくりを行ってきた。国や自治体、業界ともに、環境への意識が低かった時代である。そのような背景を持つ同社は自然とともに暮らす必要性を感じ、いち早く環境共生型マンションの構想に着手した。



ベランダに緑のカーテンが生い茂るエコビレッジ川越南台

1998年にアーベイン朝霞セゾンヒルズ、1999年にハートヒルズ朝霞の森を完成させた。森に隣接し、自然豊かな環境を実現した物件だったが、当時の反響は決して良いものではなかった。

「日が当たらず暗い」、「鳥の害が心配」など、自然環境の特長が入居者の不満になっていた。

1990年に、現在の一般社団法人環境共生住宅推進協議会の前身である、環境共生住宅研究会が設立され、環境に配慮した住まい、まちづくりを推進しようという動きはあったものの、当時は、環境共生に対する意識はまだ根付いていなかった。

同社は、さらに環境共生住宅の普及に取り組み、自然の力を活用

した快適な暮らし方として「エコミックスデザイン」を考案。25年前の構想を受け継いだ思想である。この考えに基づいた環境共生マンション、エコビレッジシリーズの第一弾は、2002年に

完成したザ・ステイツ平和台（東京都練馬区）。

外構や中庭に植栽を施し、各住戸のベランダには緑のカーテンが出現し、当時としてはかなり目を引く物件だった。

●緑と風を利用した快適性

2002年の第一弾を皮切りに、これまでに27現場の環境共生型マンション分譲住宅を供給してきた（2009年10月現在）。

外構、中庭の植栽のほか、屋上、壁面緑化など、至る所に緑を取り入れた。今ではすっかり定着しているが、緑のカーテンを育てられるよう、バルコニーにはプランターを置くための花台と、天井部分にフックを取り付けた。

住戸内の間取りも、風が通り抜ける設計を採用。途中で風が遮られないよう、通風の経路を確保し、居室の扉はドアでなく引き戸にした。風量の調整をしながら、間仕切りができる利点がある。ウォークインクローゼットも両側に引き戸を設け、通風を可能にした。ほかにも玄関の小窓、ルーバー面格子、サッシの防犯用ス

トッパーなど、通風の調整が可能な仕組みを至る所に設けている。

緑化によって夏場の建物の蓄熱を防ぎ、冷たい空気を住戸内に取り込んで、エアコンに頼らない暮らしをしようという狙いだ。

健康的な暮らしを送るため、内装材にも様々な工夫を凝らした。床には無垢^{むく}の一枚板を使い、壁紙、畳、タイルも、健康に配慮した素材を採用した。

こうしたハード面だけでなく、コミュニティづくりといったソフト面への取り組みにもアイディアを盛り込んだ。

入居者が参加できるよう、緑のカーテン講習会、植樹祭、パーゴラ作り、敷地内の菜園の収穫祭など、ワークショップを中心としたイベントを定期的に開催。入居者の7、8割が参加する人気のイベントも多く、入居者同士の交流の場として一役買っている。

●全国に広がった「緑のカーテン」

つる植物を建物の外側にはわせ、建物内の温度上昇を抑制する緑のカーテン。今では、すっかり定着した感があるが、全国に広めようという活動は、先のザ・ステ



緑のカーテンによって直射日光が遮られ、涼しい風が吹き込んでくる

イツ平和台の入居者がきっかけとなって始まった。

板橋区の小学校教師のその入居者は、マンションのベランダで緑のカーテンを設え（この緑のカーテンを学校でも実施したいと思いたった教師はリブランへ協力を要請）、夏場にエアコン無しで暮らした。2003年には賛同した個人・企業も参加し、「緑のカーテン応援団」としての活動が始まった。

板橋区立の小学校で緑のカーテンを実施したところ、地球温暖化防止活動環境大臣賞を受賞したり、児童の作文が内閣総理大臣賞を受賞し、注目を集めることに。

その後、活動は徐々に広がり、2007年にNPO法人を設立。北海道から沖縄まで全国の自治体や学校、企業、環境団体が、緑のカーテンを取り入れ活動の輪が広がった。体育館や工場の壁面、牛舎など珍しい場所での導入も見られた。今年、東京都の小中学校では、249校が緑のカーテンを実施。同社のエコビレッジでも、入居世帯の9割近くが、緑のカーテンを取り入れている物件もある。このように緑のカーテンは広く浸透し、行政や団体などの指導のもと、今後にも更に広がると考えられる。

●エアコンの使用時間が激減

同社がいち早く環境共生住宅に取り組み、現在も供給し続ける背景について、鈴木社長はこう話す。

「住宅・不動産会社の住宅供給について、業界は経済効果の大きさを自負してきましたが、こうした業界の慣習のなかで、住まう人の暮らしにもっと目を向けることが重要だと、かねてから強く感じていました」。



多くの入居者が参加しにぎわう、ハーブの寄せ植えのワークショップ

鈴木社長自身、同社の企画した環境共生型コーポラティブハウス「樺（けやき）ハウス」（東京都世田谷区）に3年間暮らし、それまで年間1,000時間近くエアコンを使用していたのを、無理なく5時間に抑えて生活した。

「エアコンに頼らなくても快適に暮らせることを体感した、貴重な経験だった」と振り返る。

緑のカーテンを育てたり、菜園で採れた野菜を皆で食したり、自然を取り込みながら空間を共有した暮らしは、自身の住宅観の形成に大きな影響を与えたという。

同社は今後も、自然と共生しながらコミュニティが築ける住宅の供給を拡大したいとしている。



代表取締役 鈴木雄二社長

（概要）

社名	／(株)リブラン
所在地	／東京都板橋区
設立	／1968年12月
代表	／代表取締役 鈴木雄二
社員数	／40人
事業内容	／マンション、戸建て住宅の企画、建設、販売など

【特集2】

新たな賃貸スタイル ～シェア住居～

住宅新報社 企画開発室

親族・恋愛関係のない、他人同士が同じ屋根の下で暮らす…海外では一般に定着している入居者が1つの物件を“シェア”をする賃貸のスタイルがあります。最近日本でも、特に首都圏をはじめとした都市部で増加傾向です。本誌では、シェア住居^(※)とはどういうものか？ 契約は？ 管理体制は？ など、基本的な項目を挙げて会員の皆様へ分かりやすく説明します。

※不動産物件としては、“ゲストハウス”や“シェアハウス”などと呼ばれていますが、本誌では「シェア住居」と統一させています。

シェア住居って、どんな所？

現在、既に東京周辺だけで数多くのシェア住居が運営され、数千人が入居しているといわれます。20歳代～30歳代を中心に受け入れられ、ここ数年で“シェア住居”は増加傾向です。

■シェア住居とルームシェアの違い

シェア住居は一部の設備を他の入居者と共同で使用するという特徴が似ていることから、ルームシェアと混同されている場合がありますが、最大の違いは“運営に責任を持っている事業者が存在する”という点です。

ルームシェアは個人同士の私的な信頼関係によって運

営されています。しかし、シェア住居では物件の運営によって収益を上げている事業者がおり、入居者はそれぞれ個別に運営事業者と契約して入居するのです。

運営事業者は、入居者と契約を結ぶ業務のほかにも、シェア住居の維持・管理や運営に関する基本的な規則を作り、管理業務も行います。

ルームシェアでは、通常多くても5人程度以内の共同生活になりますが、シェア住居では最小規模でも5人以上、最大では100名以上の入居者が居住している大規模な物件もあります。

シェア住居のシステム

一般的な賃貸物件とは違って、シェア住居ならではのシステムやルールが存在しています。ここでは、基本的な概要を説明します。

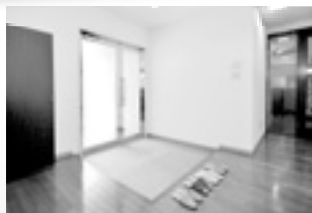
■基本的にプライベートな個室がある

シェア住居のほとんどは、以前は企業の社員寮や一般の民家だった建物を改修・改築して運営されていま

シェア住居物件はこうなっている！



個室がバス・トイレ、キッチン付きワンルームスタイルの、新しいタイプのシェア住居「Club Copora 池袋」



広々としたエントランス



入居者も安心な収納力抜群のシューズボックス



北欧風インテリアでまとめた、みんなが集まる広いラウンジ

す。住人はそれぞれプライベートな個室で生活し、リビング、キッチン、トイレ、風呂、洗濯機などといった設備を共有します。

ワンルーム・マンション等と同等の賃料であっても、広々とした共有空間を利用できたり、様々な充実した設備を利用可能である点も人気の理由です。もちろん、何よりも共有空間の利用を通じて他の入居者との間に適度な交流が生まれるという点が、最大の付加価値です。日常の社会生活ではなかなか接点の無い様々な業種、経歴の入居者との、適度な交流環境を得ることができます。このような、プライベートとパブリックを併せ持った自由なライフスタイルが実現可能なところが、シェア住居の大きな魅力となっています。

■運営・管理を行う事業者が存在する

シェア住居には物件の維持・管理や入居者の管理を行う運営事業者があり、入居者はそれぞれ個別に運営事業者と入居契約を結びます。多数の従業員を抱える企業が運営しているシェア住居もあれば、個人事業主として1人で切り盛りしている所もあります。

管理人の常駐・巡回等も含め、様々な管理・運営のスタイルがあります。共用部分の清掃などは運営事業者の管理担当者が定期的に訪問して行う場合や、住み込みの管理人が常駐している場合、住人が副業として管理人を請け負う場合、住人が当番制で行う場合などがあります。

■一般の賃貸物件と同様、きちんとした賃貸借契約を

基本的にシェア住居はコミュニケーションのある賃貸住宅ですから、入居時には運営事業者と入居者の間で賃貸借契約を交わします。入居時には、敷金・礼金の代わりにデポジットと呼ばれる保証金を運営事業者に預けるスタイルが主流です。デポジットは退去時に返却される契約になっている場合が多いのですが、部屋の設備を破損してしまうと返却されない契約もあり

ます。

もちろん、デポジットのほかに月額の家賃を支払います。

■賃貸契約期間は様々。退去連絡は1か月前までが多数

運営事業者との賃貸契約期間は様々です。やはり通常の賃貸物件と同様、入居者は毎月、次の1か月分の料金を運営事業者を支払います。支払方法は銀行振込み、手渡し、クレジットカードなど、運営事業者によって取り扱う方法が違います。

一般に退去する場合は、退去日の1か月程度以上前に運営事業者知らせておく必要があります。これを守らないと大抵はデポジットが返金されません。また、予定より早く退去するからといって支払済みの家賃が返金されることもまず無いでしょう。

■家賃に光熱費・共益費が含まれている場合も

最近では、ほぼすべての物件で光熱費・共益費が別途請求されるスタイルとなっております。また、一括で共益費として請求するケースも多くみられます。

共益費の充当内容としては、共用部の定期清掃、消耗品を含む共用部の備品類の購入等、各種管理業務が中心となります。

■ドミトリーって何？

シェア住居の中には、「ドミトリー」と呼ばれる相部屋スタイルの居室が提供されている物件もあります。人により向き、不向きがハッキリと分かれるのがドミトリーの特徴です。また、稀にいわゆる低所得層向けビジネスとしてドミトリーを捉え参入が検討されるケースもありますが、単純な安売りの形では運営の要となるコミュニティ管理がままならず、短期間に事業、運営管理共に破綻していくこともあります。

最近では比較的安価な個室を備えた物件の供給が増加してきたこともあり、ドミトリーの人気は低下傾向にあるようです。



共同キッチンには、調理器具が複数用意されている。



ランドリールーム。1回につき100～200円の使用料が掛かる



ラウンジ横にあって、自由に使えるレッスン・ルーム



ミニキッチンとユニットバスが付いた洋室タイプの個室

中古物件再生にもつながる“シェア住居”

現在シェア住居物件の9割以上が中古不動産を再生して活用されています。小規模物件では、下宿・民家・3DK程度のマンション等を改修して再生しているケースが目立ちます。一方、中規模～大規模のものでは、以前は社員寮や学生寮、また、マンション（一棟）であった既存建築を改修している場合が多くみられます。中にはホテルを改修した変わり種も存在します。また最近では、古民家風や洋館風、エスニックテイストなど、物件のデザインテーマを決めたシェア住居も生まれています。

コミュニティの活性化という人と人とのつながりを持つ物件として付加価値へと転換することで、不動産市場に新風を吹き込んでいるといえます。事実、近年では周辺のワンルーム物件とほぼ同等程度の賃料が設定され、充実した設備や快適な交流環境をセールスポイントとする物件が急速に増加して人気を博しています。

■設備共用だから、デザインや設備の仕様の高い物件も

この不動産市場では、数年前からデザイン物件が流

行になっています。高級マンション並みの床材や建具を取り入れ、ドラマに出てくるようなおしゃれなインテリアの



古い戸建てを個性的にリノベーションしたシェア住居

備わった物件もあります。また、入居者同士で生活設備を共同利用する代わりに、その分だけ豪華な設備が提供する物件も登場しています。共同ラウンジに大型テレビが設置されていたり、お風呂のほかにシャワールームや乾燥機もあつたり、おしゃれなカフェのような内装の共用リビングが提供されていたりと生活設備が充実しているシェア住居もつくられています。

このように、一般的な賃貸物件と差別化することで、空室対策に成功した例もあります。

どんな人が住んでいる？



入居者同士のイベント（飲み会）の様子

シェア住居には本当に様々な人が入居していますが、基本的に社会人の単身者が圧倒的多数を占めています。市場全体の女性入居者の比

率が高めですが、物件次第で様々なケースがあります。逆に学生は非常に少なく、生活感覚や時間帯の課題等があるため入居審査がなかなか通らない場合もあります。また、外国人の入居者については、一般賃貸の物件と比較すれば比率はやや高めですが、多い物件でも最近では3割。通常は1割未満という場合が主流です。

一部の運営事業者では、「女性専用」や「社会人専用」など、入居者を限定している場合もあります。

■共同生活＝コミュニケーション力が大切

入居者はほとんどの場合、それぞれの仕事を持っていますので、基本的に生活は個人によって様々です。

その生活の中でお互いに接するタイミングがあれば、あいさつをしたり会話をしたりして、コミュニケーションを図ります。

時には、入居者の提案又は運営事業者主催の飲み会やパーティーが企画されることもあり、入居者同士の交流の機会が設けられるシェア住居もあります。基本的に参加は自由という場合がほとんどです。こういった交流は、シェア住居の魅力でもあります。

しかし中には、交流を控えたい入居者もいます。そのような方は、他の入居者からの印象が悪くなってしまいがちですので、住みやすい環境を保つためにも最低限のあいさつは必要不可欠です。

そのほかに注意したい点として、共用部や共用設備を汚さないことです。キッチンでもお風呂やトイレでも、使った後は次の人のためにきちんときれいにしておくマナーは必要です。

また、廊下やラウンジに私物を勝手に置いてしまうのもいけません。運営業者によっては、指定場所以外に置かれた私物を清掃時に強制的に廃棄するというルールを作っている場合もあります。

トラブルを回避するポイント

初めて会う人達と共同生活をしているのですから、入居者同士のトラブルが起こって当然です。ただし、運営事業者の意識・態勢により、トラブルを解決する確率は大きく違ってきます。確率を上げるためにも管理のポイントは知っておくべきでしょう。シェア住居は、単純に立地や価格で選んではいけません。何よりも運営事業者の信頼性と、入居者との相性を見極めることが最も重要です。

■管理担当者（管理人）の訪問頻度はとても重要

まず、重要なのは「管理担当者(管理人)の訪問頻度」です。物件の運営・管理に責任を持つ担当者(又は管理人)が、どれだけ頻繁にシェア住居を訪れているか、が非常に重要なポイントです。

管理担当者は、一定の頻度でシェア住居を訪れるこ

とによってトラブルの芽を見付けます。例えば設備の利用の仕方が汚い入居者がいるとか、常識から外れたことを行っている入居者がいて他の人がとても迷惑している、といった芽です。

また、入居者と顔見知りになっておくことで、入居者間でトラブルが起こった時（若しくは起こりそうな時）にも素早く察知し、深刻になる前に未然に防ぐことができます。入居者同士で話し合ったり注意し合ったりするよりも、管理担当者が間に入ったほうがスムーズに解決しやすいものです。もちろん、入居者を不快にさせないように、うまく対応できる管理担当者がベストです。

入居者たちと均等に距離を保ちながら、管理ができる運営事業者のスタイルが理想だといえます。未然にトラブルを回避するためにも、入居希望者との細かい確認事項を作っておくといいいでしょう。

入居者の声！

【シェア住居生活の良いところ、悪いところ】

協力：ひつじ不動産

〈シェア住居生活の良いところは？〉

- ・共用の食堂にTVがある場合が多いので、暇な時は食堂に行くと必ず誰かいる。
- ・他の入居者から生活の知恵を吸収できる。
- ・料理を教えてもらうことができ、レパートリーが増える。
- ・いろいろな人の生活を見て、いろいろな世界をのぞくことができるので、視野が広がり、社会勉強になる。

〈シェア住居生活の悪いところは？〉

- ・共用の冷蔵庫を使用する場合、たまに誰かに自分の食料を食べられてしまうことがある。
- ・時々、常識から外れた行いをする住人がいる。
- ・自分と相性の悪い物件に入居すると、他の入居者とうまくいかない場合がある。
- ・自分と相性の悪い物件に入居すると、生活をあまり楽しめない場合もある。
- ・運営管理体制の不十分な物件に入居すると、共用部の管理状態等が悪化してしまう場合がある。

ご協力いただきましたシェア住居専門ポータルサイト

ひつじ不動産 <http://www.hituji.jp/>

ひつじインキュベーション・スクエアが2005年から運営を始めた、国内最大の「シェア住居専門」のポータルサイト。すべて現地審査を行った160社500棟以上もの登録物件を紹介しており、現在までにのべ約35,000件の入居問合せ実績をもつ。また、良質なシェア住居の普及・定着推進のため、新規参入を支援する各種セミナーを実施。リンクのサイト<ゲストハウス白書 <http://www.hituji-report.jp/>>では、入居者の声をまとめた統計資料を掲載し、業界の「現在」を発信している。



公益法人制度改革に どのように対応したらよいか (第6回)

弁護士 錦織 淳

新制度に対応するために克服すべき課題は、全国2万5,000の公益法人に共通するもののほか、それぞれの公益法人に特有の困難なものがあります。今号で取り上げるのは、「全日と保証の関係」の問題です。

1 社団法人不動産保証協会設立の趣旨

宅地建物取引業保証協会として宅建業法64条の3に定める各種の業務を行うために設立されたのが「保証」です。この法人は、宅建業法に基づく様々な監督や規制を国交大臣から受けることもあって、比較的自由に活動のできる「全日」とは別個独立の社団法人として設立されました。

しかしながら、この両法人は、総本部は別として地方本部においては、その実態をみる限り、分かち難く結びついているというより、未分離の状態にあるといっても過言ではありません。このままでは、公益認定の取得以前の組織としての基本的問題が未解決であると言わざるを得ません。

2 組織及び運営面での未分離

地方本部においては、役員の選任過程や事務局の執務体制を含め、未分離です。

地方本部の総会運営にあたり、甚だしきは、両法人を一個の議事次第（議題や議案）で一体として処理している例もみられます。

正直申し上げて、あらゆる面で両法人の組織及び運営が未分離で、そもそも役員や会員の意識としても、別法人であるという認識が希薄であると言わざるを得ません。

3 会計処理の面での未分離

建て前としては別法人でありながら、組織及び運営面での実態が未分離であるという矛盾が、会計処理にそのまま持ち込まれています。換言すれば、会計処理が実態を反映していないのです。

そのため各地方本部とも大変な工夫や苦勞をなさっているのは理解できますが、このままでは公益認定取得のための「管理費の事業費への配賦」すらままならないことになってしまいます。

総本部においては、相対的にみて分離がきちんとして行われているとはいえるものの、委員会費の費用按分など、なお検討すべき課題を抱えています。

4 抜本的対策の必要性

以上のような問題を解決するためには、相当思い切った改革が必要であることをご理解いただけるものと思います。

Profile

錦織 淳 (にしこおり あつし)



東京大学法学部卒
昭和47年 弁護士登録
昭和61年 第二東京弁護士会副会長
昭和62年 (財)法律扶助協会(本部) 常務理事、日本弁護士連合会常務理事など歴任
平成5年7月から平成8年10月まで衆議院議員
平成6年10月から平成8年1月まで首相補佐として官邸入り
新制度発足にあたり新公益法人制度普及・啓発員を務めた

主な著書『日本経済再生論』(明石書店)

『改めるべきは誰か』(中坊公平氏との共著)〔東洋経済新報社〕

他多数



居住用不動産を買い換えた場合の 譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例



居住用不動産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例について教えてください。



1. 特例のあらまし

(1) 制度の概要

土地建物等に係る譲渡所得の計算上生じた損失と他の所得との通算は、原則として禁止されています。ただし、一定の居住用財産の譲渡損失については、損益通算や翌年以降の損失の繰越控除が認められます。

(2) 適用要件

個人が平成21年12月31日までの間に、売却年1月1日において、所有期間が5年超の居住用不動産（譲渡資産）を売却した場合で、その売却年の前年の1月1日からその売却年の翌年12月31日までに2(2)の買換資産の取得をし、その取得年の12月31日において、その買換資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等を有し、かつ取得年の翌年12月31日までの間に居住の用に供するとき又は供する見込みであるとき等、一定の要件を満たす場合は、その居住用不動産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下で、その年の他の所得と損益通算ができます。

その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除できます。

2. 適用対象となる居住用不動産

(1) 譲渡資産

個人が有する家屋又は土地等で、譲渡年1月1日の所有期間が5年超のものうち、次に掲げるものをいいます。

- ① その個人が居住の用に供している家屋で国内にあるもの
- ② ①の家屋でその個人の居住の用に供されなくなったもの。ただし、居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものに限りします。
- ③ ①又は②の家屋の敷地の用に供されている土地等
- ④ ①の家屋が災害により滅失した場合において、その家屋を引き続き所有していたならば、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるその家屋の敷地の用に供されていた土地等。ただし、災害があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものに限りします。

(2) 買換資産

個人が居住の用に供する家屋で、次に掲げるもの又はその家屋の敷地の用に供する土地等で、国内にあるものをいいます。

- ① 一棟の家屋の床面積のうち、その個人が居住用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの
- ② 一棟の家屋のうち、独立部分を区分所有する場合には、独立部分の床面積のうち、その個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの

3. 適用対象となる住宅借入金等

適用対象となる買換資産に係る住宅借入金等とは、譲渡者が金融機関や勤務先から借り入れた償還期間10年以上の割賦償還により返済される一定の借入金等（利息に対応するものを除く）をいいます。

4. 適用除外

次のいずれかに該当する場合には、この特例の適用を受けることはできません。

- (1) 損益通算しようとする年の前年以前3年以内の年において生じた他の特定居住用不動産の譲渡損失につき、この特例の適用を受けている場合
- (2) 譲渡資産の特定譲渡をした年の前年又は前々年において行った資産の譲渡について、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率の特例、居住用財産の譲渡所得の3,000万円の特別控除又は特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けている場合
- (3) 譲渡資産の特定譲渡をした年又はその年の前年以前3年以内における資産の譲渡について、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例の適用を受ける又は受けている場合
- (4) 居住用不動産の譲渡損失の金額が生じた年の翌年以降3年以内の各年分のうち、合計所得金額が3,000万円を超える年分
- (5) 配偶者、直系血族、同族会社等への譲渡である場合

5. 住宅ローン控除との併用

この特例は、住宅ローン控除との併用ができます。



更新料支払特約の有効性



賃貸アパートを経営しています。私のアパートでは2年間の契約期間満了の際に更新料として1か月分の家賃相当額を支払うとの特約をつけています。この特約は有効と考えてよいのでしょうか。



1. 更新料支払特約の有効性

賃貸借契約において更新料を支払う旨の特約をした場合に、その特約が有効か無効かを争って訴訟が起こされています。この点で注目すべき判決が大阪高裁平成21年8月27日に出されました。

事案は、賃料月額4万5,000円、敷金10万円、礼金6万円、更新料は1年ごとに10万円との約定の共同住宅の賃貸借契約です。賃借人は、賃貸借契約に定められている更新料支払特約は、①民法90条（公序良俗違反）により無効である、②民法を適用した場合に比べて消費者の義務を加重しており、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるから消費者契約法10条に該当するので、更新料を支払うとの特約は無効であると主張して訴えを提起しました。

2. 第1審判決（京都地裁平成20年1月30日）

第1審の京都地裁では、更新料の法的性質を検討した結果、更新料支払特約は、1年間の賃料の一部を更新時に支払うこと（いわば賃料の一部前払）を取り決めたものであると認定しました。

更新料が賃料の一部であるとする、賃料は契約の対価ですから、契約の対価については、それをいくらとするかは契約自由の原則が妥当する領域ですので、消費者契約法の適用対象とならないのが原則であると考えられます。

ただし、民法は、賃料は後払を原則としていますので（民法614条）、更新料が賃料の一部前払であるとする、前払としている点で、民法を適用した場合に比べて消費者である賃借人の義務を加重していることになりましたが、京都地裁はこの程度であれば、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものとはいえないと判断しています。

そして、京都地裁判決では、更新料を定めた条項は賃借人が経済的な出捐の全体像を正しく認識することができるもので、その内容が明確であること、更新料条項は契約時に説明がなされており、賃借人に不測の損害・不利益をもたらすものではないこと、賃借人が月額賃料のみの合意だけではなく、更新料を含む経済的な出捐を合意しているといえることから、民法90条に違反するものではなく、かつ、消費者契約法10条に該当するものでもないと判断しています。

3. 控訴審判決（大阪高裁平成21年8月27日）

これに対し、大阪高裁判決は、上記京都地裁判決を変更し、更新料支払特約が民法90条違反ではないことは京都地裁判決と同様ですが、消費者契約法10条に該当し無効であるとの判断を示しました。

大阪高裁では、「更新料の法的性質を検討した結果、賃料の一部前払であれば、賃貸借が契約期間の途中で解約された場合は、解約時以降の期間に相当する更新料の部分を精算しなければならないはずであるが、これを精算する規定がないこと等の事情からすると、更新料を賃料の一部前払であると認識することはできない」との判断を示しています。

賃料の一部前払ではないとすると、更新料支払特約は、民法を適用した場合に比べて消費者の義務を加重していることは明らかとなります。問題はこの特約が信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものと評価し得るか否かという点にあります。

この点について、大阪高裁判決は、「確かに更新料特約は、消費者である賃借人が賃借建物を1年間使用収益するために必要な金額が示されているとも考えられることから、一見、その条項は明確で賃借人に特に不利益は生じていないように見えなくもないが、賃借人は借地借家法の強行規定（更新料を支払わなくとも賃貸借契約は法定更新により更新されるとする規定）の存在について十分認識することができないままであったから、賃貸人と賃借人との間に情報格差が存在しており、更新料支払特約は情報収集力の乏しい賃借人から借地借家法の強行規定から目を逸(そ)らせる面があり消費者契約法10条に該当し、無効である」との判断を示しています。

現在、更新料支払特約の有効性については裁判例が分かれており、最高裁による解釈の統一が望まれるところです。



2項道路

Q

2項道路とは何でしょうか。接道に関する調査説明にあたって、どのような点に注意しなければならないのでしょうか。

A

1. 2項道路とは、建築基準法42条2項に定められる道路を指し示します。2項道路に関する事項は、宅建業者として、購入希望者に対して提供すべき重要な情報ですので、重要事項説明及び広告の局面における情報提供のルールを遵守しなければなりません。

2 建物建築における接道条件の原則

さて、建物は、原則として、その敷地が道路に2m以上接していなければ、建築をすることができません（建築基準法43条1項本文）。

ここで、道路とは、①道路法による道路、②都市計画法、土地区画整理法等による道路、③建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際（昭和25年11月23日。この日以降に都市計画区域に指定された区域内の場合は指定日）、現に存在する道、④道路法、都市計画法、土地区画整理法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの、⑤位置指定道路、のいずれかに該当するものであって、幅員が4m以上のものをいいます（同法42条1項）。すなわち、建物建築のためには、原則として、その敷地が、法律で定められた4m以上の道路に、2m以上接していなければならないわけです。

3. 2項道路の意義

ところで、古くからの既存市街地では、現実的に、4m未満の道路が多数存在しています。建築基準法以前の旧市街地建築物法の適用時においては、敷地と接するべき道路幅員について原則として9尺（条件により6尺。1尺は約30.3cm）とされていたという経緯もありました。

そこで、建築基準法は、現実的な規制市街地の状況や旧市街地建築物法との均衡に配慮し、「この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項（42条1項を指す）の道路とみなし、その中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなす」（同法42条2項本文）という規定を置きました。この条項によって道路とみなされるものが、2項道路（あるいは、みなし道路）といわれます。

2項道路とされるためには、特定行政庁の指定が必要です。例えば、東京都では、告示によって、「①建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際（基準時）現に存在する幅員4m未満2.7m以上の道で、一般交通の用に使用されており、道路の形が整い、道路敷地が明確であるもの、②旧市街地建築物法の規定により、昭和5年1月1日以降指定された建築線間の道の幅が4m未満1.8m以上のもの」（昭和30年7月30日都告示699号）などと、一括指定されています。

4. セットバック

2項道路に接する敷地に建物を建築する場合には、その中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされ、そのみなされた境界線内に、建物を建築しなければなりません。元来、2項道路は、幅員が狭く、日常の交通、災害時の避難や緊急車両の通過などに問題があるので、将来的には、4mの幅員をもつ道を確保できるように、建物建築にあたって、セットバックすることが義務付けられているわけです。

なお、道路境界線とみなされる線は、原則としてその中心線から水平距離2mの線ですが、特定行政庁が道路幅員6m区域を指定することがあります。この指定がなされた区域内では、中心線から水平距離3mの線となります。

5. 不動産取引における留意事項

2項道路に関する法的規制は、建築制限の原則を緩和するものであると同時に、建物を建築するにあたってセットバックを要するという意味で、土地の利用に関する厳しい制約となります。

そのため、宅建業法上、宅建業者が購入希望者に説明すべき重要事項説明のひとつとされています（宅建業法35条1項2号、同法施行令3条1項2号）。

また、不動産の広告に関しては、「建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、その旨を表示し、セットバックを要する部分の面積がおおむね10%以上である場合は、併せてその面積を明示すること」と定められています（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則9条（5））。

独立行政法人 住宅金融支援機構からのお知らせ

【フラット 35】の適合証明手続の改正について

- ◆ 10 月からの住宅瑕疵担保履行法の本格実施に併せて、フラット 35 の適合証明手続を次のとおり合理化します。
- ◆ また、適合証明書を取得していただいている利用者の方々へのサービス向上を図るため、適合証明検査時の検査情報等を利用者に提供します。

1 住宅瑕疵担保保険又は建築基準法に基づく特定工程の検査を実施するものについて、中間現場検査を省略 <一戸建て等のみ>

- 住宅瑕疵担保保険又は建築基準法に基づく特定工程（以下「特定工程」といいます）の検査を実施するもので、次の①及び②の要件に該当する場合は、中間現場検査を省略することができることとします（設計検査と竣工現場検査だけになります）。
- 設計住宅性能評価を活用した設計検査の省略との併用も可能です（この場合は、竣工現場検査だけになります）。

《ご利用条件》

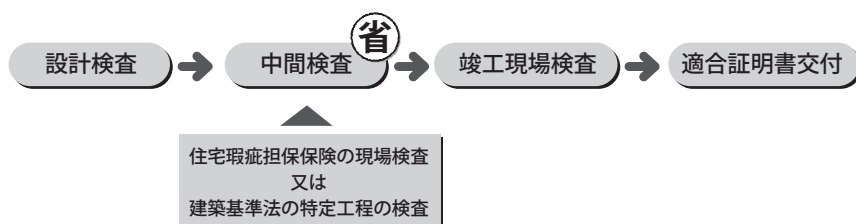
- ①「住宅瑕疵担保保険の躯体工事完了時の現場検査」又は「建築基準法に基づく特定工程の中間検査（機構の定める中間現場検査を行うことが可能な時期に実施するものに限りま

す）」を実施する日までに、適合証明の設計検査の申請を行うこと（設計住宅性能評価を活用する場合は除きます）。

- ②適合証明の検査と住宅瑕疵担保保険又は特定工程の検査を同一機関で実施すること（設計住宅性能評価の活用により設計検査を省略する場合は、設計住宅性能評価を行った機関も同一機関であること）。

《適用時期》

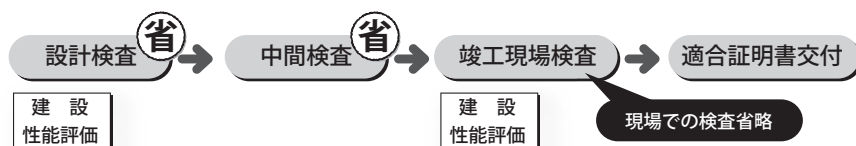
- 10 月 1 日以後の設計検査申請分から適用（設計住宅性能評価活用により設計検査を省略する場合は、10 月 1 日以後の竣工現場検査申請分から適用）



2 建設住宅性能評価書を既に取得済みの物件について、竣工現場検査における現場での検査を省略して適合証明書を交付 <一戸建て等・共同建て共通>

- 建設住宅性能評価書を既に取得済みで、次の等級等をすべて満たしている物件については、申請者からの申請に基づき、現場での検査を省略し、書類（建設住宅

性能評価書、設計図書等）のみの検査により、適合証明書の交付を可能とします。



《ご利用条件》

①現場での検査を省略する場合は、次の等級等を必ず満たしていることが必要

- ・一戸建て等：省エネルギー対策等級：等級2以上
劣化対策等級：等級2以上
維持管理対策等級（専用配管）：等級3
- ・共同建て：省エネルギー対策等級：等級2以上
維持管理対策等級（共用配管）：等級2以上

※フラット35Sを利用する場合は、選択するフラット35Sに求められる等級等が必要

②適合証明の検査と建設住宅性能評価を同一機関で実施すること

《適用時期》

○10月1日以後の竣工現場検査申請分から適用

3 フラット35S（耐震性を除く）について、竣工済特例導入 <一戸建て等のみ>

○フラット35Sについても、竣工済特例^(※)を導入します。

ただし、耐震性については、竣工済特例の対象から除きます。

※一戸建て等の場合は、住宅性能評価を活用する場合などを除き、設計検査合格後に、中間及び竣工現場検査を受けていただく必要があります。しかし、これらの手続を行っていない物件であっても、検査済証が交付され、中間現場検査の検査事項が工事監理報告書

や施工状況写真などで確認できる住宅であれば、竣工後であっても設計検査と現場検査を併せて申請していただくことにより、適合証明手続を行うことができる場合があります。この手続が、竣工済特例です。

《適用時期》

○10月1日以後の竣工済特例検査申請分から適用

4 「【フラット35】技術基準・検査ガイドブック」の配布 <一戸建て等のみ> 「【フラット35】適合証明に関する検査概要書」の交付 <一戸建て等のみ>

①「【フラット35】技術基準・検査ガイドブック」（全67ページ）の配布

- ・一戸建て等を対象に、フラット35の技術基準と物件検査の内容をエンドユーザー向けに分かりやすく取りまとめたものです。
- ・設計検査合格時等に、検査機関から申請者の方に配布します。

②「【フラット35】適合証明に関する検査概要書」の交付

- ・一戸建て等のフラット35の技術基準の各項目について、検査機関が物件検査時に確認した方法を記載したものです。

（「【フラット35】適合証明に関する検査概要書」だけでは基準の意味や内容までは説明できませんので、これらの内容については「【フラット35】技術基準・検査ガイドブック」をご覧くださいようにしています）

- ・適合証明書等とともに、検査機関から申請者の方に交付します。

《適用時期》

○10月1日以後の設計検査申請分※1、※2から適用

- ※1 設計住宅性能評価活用により設計検査が省略される場合は、中間現場検査申請分
- ※2 建設住宅性能評価活用等により設計検査及び中間現場検査が省略される場合は、竣工現場検査申請分

5 マンション管理規約案の機構における事前確認手続の導入 <共同建てのみ>

○マンションの管理規約の基準について、各事業者が標準化している管理規約の雛形^{ひながた}をあらかじめ機構において確認を行い、事業者に対し「マンション管理規約事前確認通知書」を交付する手続を導入します。

○これにより、個々の物件検査時に、申請者から「マンション管理規約事前確認通知書」（写し）が提出された場合は、管理規約案の提出は不要となります。

○なお、この手続の活用は、新築マンションに限ります。また、この手続は任意です（従来どおり、管理規約案を提出していただくことも可能です）。

《適用時期》

○事業者の方から機構への「マンション管理規約事前確認申請書」の受付を10月1日から開始

地方本部の動き

宮崎県本部

全日創立40周年・保証創立35周年 記念式典を開催

本部長 小田原 義征

「社団法人 全日本不動産協会 宮崎県本部創立40周年」「社団法人 不動産保証協会 宮崎県本部創立35周年」の記念式典を7月10日宮崎観光ホテルにおきまして開催いたしました。

第一部の記念講演は、「米国の経済状況と住宅・不動産業、そしてその将来」の演題で全米リアルター協会日本担当、前アジア太平洋地区総括責任者 三澤 剛史氏より講演をいただきました。県本部会員をはじめ、協会関係者、友好団体、金融・報道関係等々のご出席をいただき、日米の違いなど研修することができました。

第二部の記念式典は、東国原 英夫 宮崎県知事、顧問の中山 成彬 元衆議院議員はじめ全日・保証川口 貢 理事長、総本部役員、各県本部長・役員並びに関係諸団体を含

め多くのご来賓のご臨席を賜り厳粛に執り行われました。ご来賓の方々よりご祝辞を賜り、長年にわたり協会に貢献された会員に、川口理事長、小田原本部長より表彰状が授与されました。また、

記念事業として「あしなが育英会」へ寄付金を贈呈いたしました。

第三部の祝賀会は、津村 重光 宮崎市長、沢田 光泰 九州・沖縄地区協議会会長よりご祝辞を賜り、社団法人宮崎県宅地建物取引業協会 前田 憲昭 会長の乾杯で幕を開けました。アトラクションは「ジャズ＆ボッサ」としてジャズ、ボサノバ、ラテン、ポップ等の曲のハーモニーで聴かせる女性コーラスユニットのステージで皆様には楽しんでいただいたのではないかと考えております。会場のご来賓、当本部会員等約130名の皆様が和気あいあいと歓談していただき大変盛り上がった雰囲気の中、宴を閉じた次第です。



式典の様子

この記念式典を機会に念願の事務所も宮崎法務総合庁舎前に移転し、会員の増強になればと考えております。皆様方のご支援で無事終了することができましたことを心より感謝申し上げる次第です。

今後とも宮崎県本部に対し、総本部及び各都道府県本部長の変わらぬご指導・ご支援をよろしくお願い申し上げます。



前アジア太平洋地区総括責任者 三澤 剛史氏



東国原 英夫 宮崎県知事

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 9 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)
掲載事項は該当ありませんでした。

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 9 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)
9月10日 57件 31,200,000
9月24日 108件 56,400,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 年 9 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
9月3日 号外 190号 73件
9月16日 号外 199号 32件

平成21年度 第5回弁済委員会審査結果

平成 21 年 9 月 17 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
※ 21 - 25	京都府	アイソー不動産 (有) 【旧商号】 アイティーエム (有)	米川 優	41,136,799	10,000,000	認 証	10,000,000	接道幅が建築基準を満たさない土地付き建物であることを知らずに購入した申出人が、売主会員に対し、瑕疵担保責任による損害賠償を求めた事案
21 - 43	東京都	(有)ピュあ・i n	的場 清内	2,785,000	10,000,000	認 証	638,000	申出人の所有する建物の賃貸管理を任されていた会員が無断で媒介し、賃借人から預託された敷金・賃料等を申出人に引き渡さず、詐取した事案
21 - 44		(株)ランドスター	池上 雅美	8,316,000	25,000,000	認 証	2,000,000	売主会員業者より購入の上、転売した土地より地中埋設物が発見されたため、転売者である申出人が転得者から瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求され、これに応じる一方、売主会員に対して同様の瑕疵担保請求を行った事案
21 - 58	大阪府	(株)久光ハウジング	高橋 一久	617,584	15,000,000	認 証	617,584	売主会員との間で土地の売買契約を締結した申出人が、融資の申請中に売主会員が破産したため、当該支払済み手付金の返還を求めた事案
21 - 65	兵庫県	(株)アーバンデザイン	森田 勝	10,000,000	10,000,000	認 証	10,000,000	占有者の立ち退きを条件として締結された土地付き建物の売買契約に関し、その特約条項が再度にわたり履行されないため、買主申出人が売主会員の債務不履行に伴う当該契約の解除とそれに伴う損害賠償を求めた事案
合 計							23,255,584	

審 査 結 果	件 数	
認 証	5 社 5 件	23,255,584 円
条件付認証／保留・再審査	2 社 2 件	
否 決	2 社 2 件	

国土交通省よりお知らせ

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法(昭和49年法律第92号。以下「法」という)第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度(以下「事後届出制」という)を定めている。

この事後届出制は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっている。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられる。このような無届の取引に

より法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものである。

については、本制度の趣旨をご理解の上、団体加盟業者に対して、業務に際しての法の遵守や事後届出制の国民への周知について、徹底方願いたい。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であることについても、併せて周知徹底されたい。

地方本部活動

北海道本部

- 9/3(木) ・ 広報委員会
 9/16(水) ・ 不動産相談苦情処理・取引相談委員会
 9/17(木) ・ 総務委員会
 9/18(金) ・ 宅建模擬試験[他28(月)]
 9/24(木) ・ 会館管理委員会
 9/25(金) ・ 合同理事会

青森県本部

- 9/1(火) ・ 支部市民相談[他17(木)、24(木)、29(火)]
 9/18(金) ・ 法定研修会

岩手県本部

- 9/3(木) ・ 無料相談
 9/15(火) ・ 理事会

宮城県本部

- 9/1(火) ・ 支部合同納涼ビアパーティー
 ・ フェニックスネットワーク ボウリング大会
 9/2(水) ・ 無料相談[他9(水)、16(水)、30(水)]
 9/3(木) ・ 入会審査委員会[他10(木)、24(木)]
 ・ 広報委員会
 ・ 表彰委員会
 ・ 支部訪問[他4(金)、8(火)、10(木)、12(土)、14(月)、15(火)、25(金)、30(水)]
 9/4(金) ・ 総務委員会
 ・ 資格審査委員会
 9/7(月) ・ パソコン研修会
 ・ 北海道・東北地区協議会 会長会議
 9/8(火) ・ 支部合同研修会
 9/10(木) ・ 総務委員会 企画部会
 9/17(木) ・ 法定研修会
 ・ 広報・入会推進合同委員会
 9/18(金) ・ 福利厚生委員会[他24(木)]
 9/28(月) ・ 規約等検討委員会
 9/29(火) ・ 理事会
 ・ 不動産両団体意見交換会
 9/30(水) ・ 支部研修会

秋田県本部

- 9/7(月) ・ 教育研修委員会

山形県本部

- 9/2(水) ・ 入会審査会[他8(火)、29(火)]
 9/3(木) ・ 入会説明会
 ・ 組織委員会
 9/4(金) ・ 取引相談委員会
 9/18(金) ・ 財務委員会
 9/19(土) ・ 会員相互支援勉強会
 9/25(金) ・ 理事会
 9/26(土) ・ 無料相談

福島県本部

- 9/10(木) ・ 法定研修会
 ・ 流通推進研修会
 9/25(金) ・ 総務委員会

茨城県本部

- 9/3(木) ・ 入会審査会
 ・ 入会説明会
 9/7(月) ・ 常務理事会
 ・ 法定教育研修会
 9/28(月) ・ 取引相談委員会

栃木県本部

- 9/2(水) ・ 入会審査
 9/7(月) ・ 企画委員会
 9/15(火) ・ 相談会
 9/18(金) ・ 総務委員会
 9/24(木) ・ 財務委員会
 9/29(火) ・ 理事会

群馬県本部

- 9/4(金) ・ 法定研修会
 9/9(水) ・ 無料相談
 9/11(金) ・ 入会説明会
 9/14(月) ・ 正副本部長会議

埼玉県本部

- 9/1(火) ・ 支部法定研修会[他8(火)、17(木)、28(月)]
 9/7(月) ・ 常務理事会
 ・ 理事会
 9/15(火) ・ 不動産セミナー
 9/17(木) ・ 取引主任者講習会
 9/28(月) ・ 取引相談委員会
 9/29(火) ・ 福利厚生委員会

千葉県本部

- 9/3(木) ・ 入会審査委員会[他17(木)]
 ・ 教育研修委員会
 ・ 通常理事会
 9/7(月) ・ 入会説明会[他14(月)]
 9/8(火) ・ 取引相談委員会[他29(火)]
 9/9(水) ・ 法定講習会
 9/10(木) ・ 財務相談会
 9/14(月) ・ 総務委員会
 9/17(木) ・ パソコン講習会
 9/24(木) ・ 常務理事会
 ・ 組織委員会
 ・ 綱紀委員会
 9/26(土) ・ 不動産取引研究会
 9/28(月) ・ 無料相談
 ・ 求償委員会

東京都本部

- 9/1(火) ・ 入会資格審査委員会[他8(火)、28(月)]
 ・ 自主規制委員会
 9/2(水) ・ 法律相談[他9(水)、30(水)]
 ・ アカデミー宅建DVD講座[他9(水)]
 9/3(木) ・ 教育研修委員会
 ・ 本部支部合同教育研修委員会
 9/4(金) ・ 取引主任者法定講習会[他17(木)]
 ・ 法律電話相談[他7(月)、11(金)、14(月)、18(金)、25(金)、28(月)]
 ・ 組織委員会
 9/8(火) ・ 幹部会
 ・ 取引相談委員会聴聞会[他10(木)、15(火)、17(木)、24(木)]
 ・ 自主規制各支部合同委員会
 9/10(木) ・ 入会説明会[他15(火)]

- ・ 理事会
 ・ 厚生委員会
 9/11(金) ・ 総務委員会
 9/16(水) ・ 法定研修会
 9/17(木) ・ 広報相談委員会
 9/18(金) ・ 実務担当者研修会
 9/28(月) ・ 全日共済会運営委員会
 9/29(火) ・ アカデミー中堅社員研修会

神奈川県本部

- 9/10(木) ・ 総務委員会
 9/14(月) ・ 実務指導員研修会
 9/15(火) ・ 理事会
 9/17(木) ・ 取引主任者法定講習会
 9/25(金) ・ 広報委員会
 9/28(月) ・ 取引相談委員会

山梨県本部

- 9/3(木) ・ 理事会
 9/7(月) ・ 業態調査[他14(月)]
 ・ 入会資格審査委員会
 9/10(木) ・ 入会説明会
 9/11(金) ・ 法定研修会
 9/15(火) ・ 入会資格審査委員会
 9/18(金) ・ 取引相談委員会
 9/25(金) ・ 無料相談

新潟県本部

- 9/2(水) ・ 教育研修委員会[他17(木)]
 9/16(水) ・ 総務・財務合同委員会
 9/17(木) ・ 親睦ゴルフコンペ

富山県本部

- 9/2(水) ・ 三役会
 9/4(金) ・ 資格審査委員会[他9(水)、15(火)]
 ・ 役員会
 9/8(火) ・ 支部情報交換会[他18(金)]
 9/16(水) ・ 支部連絡リーダー会議
 9/25(金) ・ ミニ研修会
 9/29(火) ・ 法定業務研修会

長野県本部

- 9/3(木) ・ 理事会
 9/15(火) ・ 研修会

石川県本部

- 9/2(水) ・ 「災害時における民間賃貸住宅提供の協定」についての県との打合せ会議
 9/17(木) ・ 理事会
 9/25(金) ・ 法定研修会
 ・ 会員交流意見交換会

福井県本部

- 9/18(金) ・ 理事会
 9/25(金) ・ 財務委員会
 9/28(月) ・ 広報流通・教育研修委員会
 ・ 勉強会

岐阜県本部

- 9/18(金) ・ 研修会
 ・ 定例役員会

静岡県本部

- 9/2(水) ・ 無料相談[他9(水)、15(火)]

- 9／3(木) ・名古屋国税局来所
・総務・財務委員会
9／8(火) ・3支部合同役員会
9／15(火) ・パソコン講習会
9／16(水) ・組織拡充資格審査委員会
9／19(土) ・2009住まい博 県住宅展[他20(日)、21(月)]

愛知県本部

- 9／2(水) ・名古屋国税局来所
・理事会
・県下統一研修会[他3(木)、7(月)、8(火)]
9／15(火) ・取引相談委員会
9／16(水) ・組織委員会
9／17(木) ・教育研修委員会
9／28(月) ・資格審査委員会
9／30(水) ・総務委員会

三重県本部

- 9／8(火) ・取引・苦情処理委員会
・組織資格審査委員会
・合同役員会

滋賀県本部

- 9／8(火) ・入会審査会
9／10(木) ・理事会
・会員義務研修会
9／17(木) ・創立20周年記念実行委員会
・県不動産取引業協議会 宅地建物取引に関する街頭啓発活動
9／25(金) ・県不動産取引業協議会 県指定宅建業従事者研修会

京都府本部

- 9／1(火) ・無料相談[他8(火)、15(火)、29(火)]
・会員法律相談会
9／8(火) ・入会審査会[他25(金)]
・運営会議
9／14(月) ・府宅協との懇談会
9／16(水) ・綱紀委員会
9／24(木) ・教育研修委員会
・会員義務研修会
9／28(月) ・官民地共催不動産広告表示実態調査事前審査会
9／29(火) ・不動産相談委員会

大阪府本部

- 9／1(火) ・会館長期修繕等特別委員会
・学院運営委員会
9／2(水) ・取引相談委員会[他9(水)、16(水)]
・無料相談[他16(水)]
9／4(金) ・法定研修会[他7(月)、8(火)、10(木)、15(火)]
9／8(火) ・運営会議
9／10(木) ・入会申込締切
9／11(金) ・会館管理委員会
9／14(月) ・新任支部長・新任理事研修会
9／15(火) ・入会審査会
9／17(木) ・入会希望者研修会
・学院修了式
9／28(月) ・入会者実務研修会
・認証上申審査会
・事前審査会

兵庫県本部

- 9／1(火) ・県宅協公取綱紀委員会との懇談会
9／2(水) ・支部無料相談[他4(金)、11(金)、25(金)]
9／3(木) ・ユースネット倶楽部委員会
・宅建講座[他7(月)、9(水)、10(木)、14(月)、16(水)、17(木)、24(木)、28(月)、30(水)]
9／4(金) ・法定研修会[他10(木)、15(火)]
9／8(火) ・不動産学院運営委員会
9／9(水) ・支部パソコン講習会[他11(金)]
9／11(金) ・県宅協公取綱紀委員会との実態調査研修会
9／14(月) ・取引相談委員会
9／16(水) ・青年部チャリティゴルフコンペ
・パソコン講習会
9／18(金) ・入会審査委員会
・基本問題検討特別委員会
9／29(火) ・入会者実務研修会

奈良県本部

- 9／3(木) ・レイズ会員支援パソコン研修会
9／11(金) ・倫理綱紀委員会
・運営委員会
・理事会
9／16(水) ・青年部チャリティゴルフ
9／17(木) ・取引相談委員会[他28(月)]
9／18(金) ・教育研修委員会
・法定義務研修会
9／24(木) ・無料相談

和歌山県本部

- 9／14(月) ・行政書士会懇親会

鳥取県本部

- 9／17(木) ・地区無料相談[他18(金)]

島根県本部

- 9／9(水) ・入会審査委員会[他29(火)]
9／11(金) ・教育研修会
9／15(火) ・無料相談

岡山県本部

- 9／4(金) ・取引主任者法定講習会
9／8(火) ・無料相談
9／15(火) ・取引相談委員会[他24(木)]

広島県本部

- 9／9(水) ・地区法定研修会
9／11(金) ・定例理事会
9／15(火) ・県知事表敬訪問
9／16(水) ・流通教育研修委員会
9／17(木) ・地区法定研修会・名刺交換会
9／28(月) ・創立20周年記念行事実行委員会

山口県本部

- 9／15(火) ・会員支援事業
9／17(木) ・会報誌「全日やまぐち」発行
9／19(土) ・不動産取引・開業無料相談

徳島県本部

- 9／4(金) ・無料相談[他11(金)、16(水)、24(木)、28(月)]
9／14(月) ・入会審査会
9／25(金) ・財務委員会

香川県本部

- 9／1(火) ・四国地区協議会 正副会長会
9／7(月) ・無料相談

愛媛県本部

- 9／7(月) ・合同理事会
9／10(木) ・入会審査委員会
9／16(水) ・流通推進委員会

高知県本部

- 9／9(水) ・無料相談[他29(火)]
9／10(木) ・不動産広告審査会

福岡県本部

- 9／2(水) ・事務局会議[他30(水)]
9／3(木) ・業者講習会[他4(金)、24(木)、25(金)]
9／9(水) ・新入会員研修
9／11(金) ・うさぎ倶楽部 パソコン研修
9／24(木) ・取引相談委員会[他28(月)]
9／29(火) ・入会審査委員会
・常務理事会

佐賀県本部

- 9／7(月) ・無料相談[他30(水)]
9／11(金) ・取引相談委員会
9／18(金) ・財務委員会
9／25(金) ・綱紀委員会

長崎県本部

- 9／9(水) ・新入会員研修会
・理事会

熊本県本部

- 9／2(水) ・無料相談[他20(日)]
9／4(金) ・全国不動産会議熊本県大会打合せ[他17(木)、28(月)]
9／9(水) ・入会審査会[他14(月)]
9／11(金) ・全国不動産会議熊本県大会スタッフ運営リハーサル
9／24(木) ・全国不動産会議熊本県大会実行委員会
・理事会

大分県本部

- 9／3(木) ・研修企画委員会
9／8(火) ・無料相談
9／10(木) ・組織委員会
9／18(金) ・組合合同理事会

宮崎県本部

- 9／2(水) ・新入会員現地調査
9／15(火) ・理事会

鹿児島県本部

- 9／2(水) ・理事会
・創立記念式典実行委員会
9／9(水) ・三役会

沖縄県本部

- 9／8(火) ・流通委員会
9／16(水) ・無料相談[他24(木)]
9／17(木) ・講習会



平成 21 年 9 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)アルヴィース	東京都	品川区	(株)エーアールアイ
	虻田郡	(株)コスカ		府中市	(株)ランドアース
	札幌市	(株) K2		港区	Venus Capital (株)
	札幌市	(株)エアーズホーム		千代田区	(株) YK プランニングオフィス
宮城県	仙台市	e-JEC 東日本(株)	神奈川県	町田市	(株)旭不動産
	仙台市	(株)エステート愛子		横浜市	ベイグランド(株)
山形県	寒河江市	阿部建設(株) 不動産部		茅ヶ崎市	(株)タミコーポレーション
	米沢市	(有)井上設建		川崎市	(有)アイズホーム
	米沢市	(有) ABR		横浜市	(株)トラストシステム
福島県	いわき市	古川工業(株)	山梨県	南アルプス市	(株)サンベアー
茨城県	つくば市	(株)クラウド		甲斐市	(有)平野工務店
群馬県	前橋市	(株)朝倉 ESTATE	長野県	北佐久郡	ベルエアー・エンタープライゼス(株)
埼玉県	八潮市	(株)スマイリンクス	静岡県	静岡市	(株)静興土地
	草加市	マエダホーム(株)		伊東市	(株)伊豆一
千葉県	木更津市	(株)アルゼスト	愛知県	名古屋市	(株) Quick Response
	千葉市	グッドワンリビング		西加茂郡	(株)アキラス
	千葉市	スマート(株)		名古屋市	(株)バレス
東京都	町田市	新興ハウス(有)	三重県	津市	(株)三重プランニングサービス
	港区	(株)日本環境振興開発公社	滋賀県	東近江市	(株)日創アドミックス
	中央区	佐川不動産(株)		草津市	クリエイトライフ(株)
	江戸川区	(株)日凌	京都府	京都市	三興企画(株)
	渋谷区	(株)都市デザインシステム		京都市	(株)西正
	品川区	三谷コンサル(株)		久世郡	積住建
	港区	(株) CORE		京都市	(株) HARU 建築事務所
	板橋区	(株)スガモ	大阪府	大阪市	(株)ゆたかコーポ
	世田谷区	(株)ヒロ・スペースプランニング		大阪市	エイブ(株)
	中央区	(株)エスエープランニング		堺市	エム・ビー・オー(株)
	新宿区	(株)悠久堂		大阪市	(株) J&P アセットマネジメント
	江戸川区	(株)ユアエステート		大阪市	(株) 7 SHOW
	新宿区	由企画(株)		門真市	(株)グラシアス
	港区	番頭(株)		大阪市	(株)ティ・ティ・ホン
	千代田区	(株)サンコーポレーション		東大阪市	(株)グッド・プランナー
	品川区	北洋航空(株)		大阪市	(株)ダイセイ
	八王子市	(有)エイエスケイ		和泉市	(株)エスティハウジング
	豊島区	(株)リード・トラスト		守口市	アスクハウジング
	台東区	(株)サンワエステート		大阪市	ハウシア不動産販売(株)
	港区	(株) TFD エステート		大阪市	(有)パーソンズ
	千代田区	(株) COLORS		大阪市	(株)エステート英
	渋谷区	(株)グロウリアルエステート	兵庫県	加古川市	(株)ブレア
	渋谷区	(株)ランドクリエーション		たつの市	口福家
	渋谷区	レイソニックホールディング(株)	奈良県	奈良市	シマダ不動産
	港区	(株)ベネフィシャルファンドソリューション		生駒市	(株)寿 home
	足立区	(株)サンエイ	和歌山県	岩出市	高田不動産(同)
	新宿区	(株) Impression		岩国市	マリフ不動産
	新宿区	ライズ・エステート(同)	徳島県	徳島市	吉崎建設(株)
	墨田区	(株) JUCO		松山市	(株)タイガー
	千代田区	(株)サンリード	福岡県	福岡市	キュー土地ホーム(株)
	三鷹市	(株) CS ハウジング		北九州市	エンジョイプラン
	新宿区	(株)ライフプランニング	熊本県	熊本市	(株) A プラス B リゾート
	中央区	(株)リーシング・マネジメント		玉名郡	(株)日本高機
	中央区	(株)ニツカ・エステート	宮崎県	都城市	(有)ハウスクリーン milmil
	港区	(株)プラス		大島郡	南西不動産(株)
	渋谷区	(株)イーシートラスト	鹿児島県	出水市	竹添裕二事務所

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同		
■公益法人改革等対応特別委員会 日時 平成21年9月2日(水) 14時～17時 内容 公益法人制度改革等への対応について	4. 契約書式に関する件 5. その他	4. 平成21年8月末会費納入状況 (全日・保証)
■会務運営会議 日時 平成21年9月3日(木) 10時～12時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他	■役員研修会 日時 平成21年9月30日(水) 14時～15時30分 内容 公益法人制度改革等への対応について	(社)全日本不動産協会
■表彰選考委員会 日時 平成21年9月3日(木) 12時～ 内容 平成22年春の叙勲・褒章候補者推薦に関する件	■理事会 日時 平成21年9月30日(水) 15時30分～17時 内容 【審議事項】 1. 平成22年度土地住宅関係税制改正要望に関する件(全日) 2. 会員除名申請に関する件(全日・保証) 3. 第47回全国不動産会議に関する件(全日・保証) 4. 第48回全国不動産会議に関する件(全日・保証) 5. 賃貸不動産経営管理士協会の公益社団(財団)化に関する件(全日) 6. 地方本部規約基準一部改正に関する件(全日) 7. 地方本部運営に関する件(全日・保証) 8. 弁済委員会認証審査結果に関する件(保証) 9. 入会者に関する件(6月・7月・8月)(全日・保証) 【報告事項】 1. 会議スケジュールに関する件(全日・保証) 2. マスコットキャラクター(ラビー)の使用について(全日・保証) 3. 平成21年8月末入退会状況(全日・保証)	■法務税制委員会 日時 平成21年9月7日(月) 15時～17時 内容 1. 平成22年度税制改正要望(案)取りまとめに関する件 2. その他
■組織委員会 日時 平成21年9月10日(木) 15時～17時 内容 1. 平成21年度事業執行に関する件 2. その他		■流通推進委員会 日時 平成21年9月11日(金) 14時30分～17時 内容 1. 平成21年度事業計画及び予算執行に関する件 2. その他
■綱紀委員会 日時 平成21年9月10日(木) 15時～17時 内容 1. 会員除名申請に関する件(全日・保証) 2. 会費未納による会員除名申請に関する件(保証) 3. その他		(社)不動産保証協会
■広報委員長会議 日時 平成21年9月18日(金) 15時～17時 内容 1. 9月号の結果報告に関する件 2. 10月号の進捗状況に関する件 3. 11月号の編集計画(案)に関する件		■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 日時 平成21年9月3日(木) 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
		■弁済委員会 日時 平成21年9月17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

◆厚生労働省からのお知らせ

11月は「労働時間適正化キャンペーン」期間です

改正労働基準法が平成22年4月1日から施行されます

(主な改正事項)

- ◎限度基準が改正され、労使当事者は限度時間を超える時間外労働に対する割増賃金率を引き上げるよう努めること、延長のできる時間数を短くするよう努めることが必要になります。
- ◎月60時間を超える法定時間外労働に対して、使用者は50%以上の率で計算した割増賃金を支払わなければなりません(中小企業は当分の間、適用が猶予されます)。

◎労使協定により年次有給休暇を時間単位で付与することができるようになります。

※詳細はホームページをご覧ください。又は最寄りの都道府県労働局、労働基準監督署にお問い合わせください。

厚生労働省 <http://www.mhlw.go.jp/>

→(行政分野ごとの情報・労働基準)



9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 火		
2 水	2日(水)・公益法人改革等対応特別委員会	
3 木	3日(木)・会務運営会議 ・表彰選考委員会	3日(木)・不動産コンサルティング企画幹事会
4 金		3日(木)・第1265回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所55件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
5 土		・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
6 日		
7 月		7日(月)・法務税制委員会
8 火		
9 水		
10 木	10日(木)・組織委員会 ・綱紀委員会	10日(木)・第1266回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所9件、従たる事務所1件) 於 東京法務局
11 金		11日(金)・流通推進委員会
12 土		
13 日		
14 月		14日(月)・全日住宅ローンアドバイザー養成講座 (～15 仙台)
15 火		
16 水		
17 木		17日(木)・第1267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22件) 於 東京法務局
18 金	18日(金)・広報委員長会議	・弁済委員会
19 土		
20 日		
21 月		
22 火		
23 水		
24 木		
25 金		
26 土		
27 日		
28 月		
29 火		29日(火)・不動産ジャパン幹事会
30 水	30日(水)・役員研修会 ・理事会	

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!



更新料、無効判決相次ぐ

賃貸住宅の賃貸借契約における更新料支払条項が有効かどうか争われた3つの訴訟の判決が9月25日、京都地方裁判所であり、いずれも消費者契約法10条に違反して無効であるとした。7月23日の京都地裁判決及び8月27日の大阪高裁判決に引き続き更新料が無効とされ、消費者保護の流れが加速している。

今回の判決のうち、原告の借主が更新料及び定額補修分担金の合計34万8,000円の返還などを求めた訴訟では、消費者契約法10条に該当して、いずれも無効であるとし、全額返還を命じた。一方、被告の不動産会社は本件更新料条項は有効であるとし、原告及び原告の連帯保証人に未払更新料の支払を求めて反訴していたが、棄却された。

判決文によると、本件更新料条項について、賃料の補充及び賃借権強化の対価の性質は認められず、更新拒絶権放棄の対価の性質も「かなり希薄」で、「単に更新の際に賃借人が賃貸人に対して支払う金銭という意味合いが強い、趣旨不明瞭な部分が大きいものであって、一種の贈与的な性格を有する」とし、同法10条に反し無効とした。定額補修分担金についても「賃料の3倍以上の12万円で、軽過失の損耗の原状回復費用がこのような額になることは考えにくい」とし、同様に無効とした。



貸主側の弁護団。声明などを読み上げた

借主側の弁護団(団長・野々山宏弁護士)は判決後に記者会見し、「更新料支払条項無効の流れは、もはや止めることはできない」などとの声明を読み上げた。また、「契約時に借地借家法の法定更新の説明について、貸主側から通知していない点も問題だ」と述べた。今後、「集団訴訟も視野に入れて取り組んでいきたい」との方針も示した。

一方、貸主側弁護団の田中伸弁護士は、「不当判決であり、控訴する方向で検討したい」と本紙にコメント。政権交代や消費者庁の設置など、「流れは厳しい」としながらも、「過去の更新料の返還請求及び不払は不当である」と強調した。また、「最高裁判所でルールが統一されるまでこの問題は解決しない」とし、引き続き、更新料有効を勝ち取っていくよう努める方針を確認した。

今後、更新料を有効とした判決の控訴審も控えており、田中弁護士は「注目される裁判であり、期待したい」と述べた。

【事案の概要】 本件の賃貸住宅の建物は1986年、京都市内に建築された。借主(当時大学生)は、賃料3万8,000円、更新料2か月分(1年ごと)、定額補修分担金12万円、ケーブルテレビ使用料などを支払う賃貸借契約を結び、2003年4月に入居、以降更新料を3回支払った。合意更新による契約期間満了後の2007年4月以降も居室を使用し、法定更新されたが、この際、更新料は支払っていない。原告は、本件更新料及び定額補修分担金は消費者契約法で無効であるとし、返還と未払更新料の支払債務が存在しないことの確認を求めていた。

(住宅新報 2009年9月29日号より)