

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

12

2009

DECEMBER



【特集1】

隠れた瑕疵～自殺、不動産業者の説明義務～

【特集2】

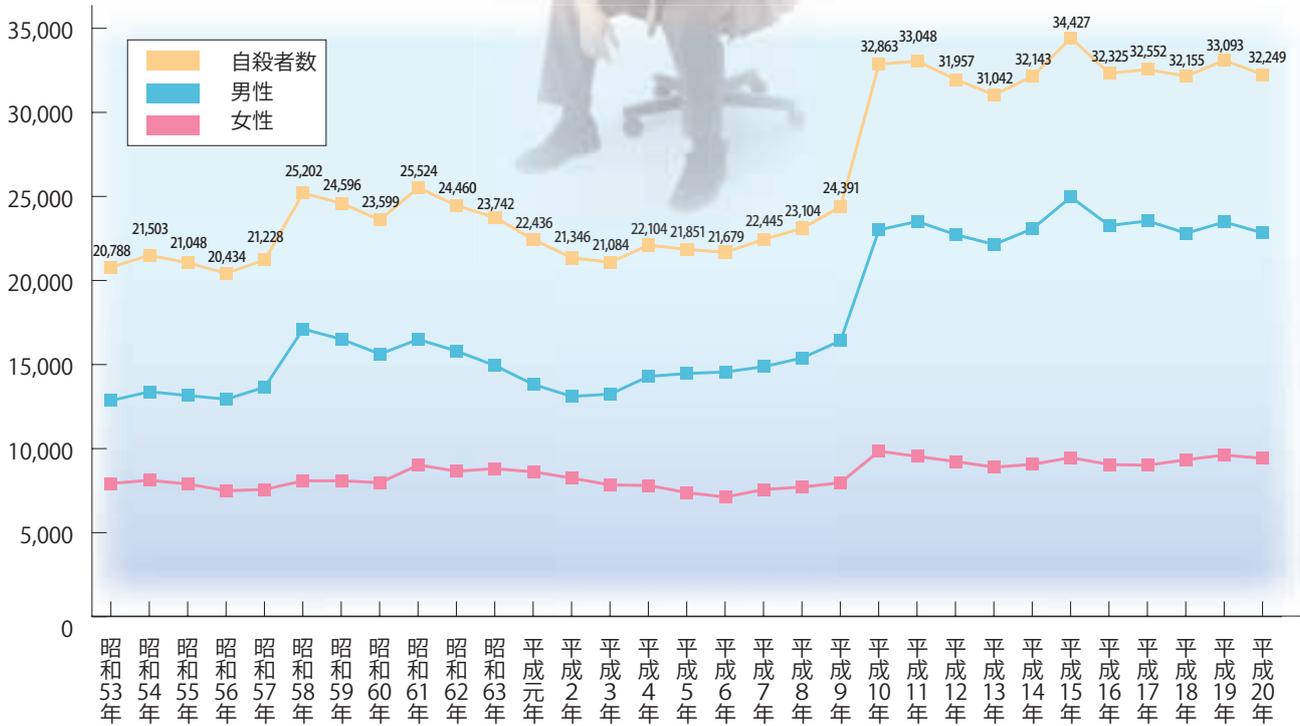
2009年不動産業界ダイジェスト（総集編）

隠れた瑕疵 ～自殺、不動産業者の説明義務～

【関連参考資料】 P4～P9 掲載

(平成 21 年 5 月発表 警察庁統計資料より)

自殺者数の年度推移



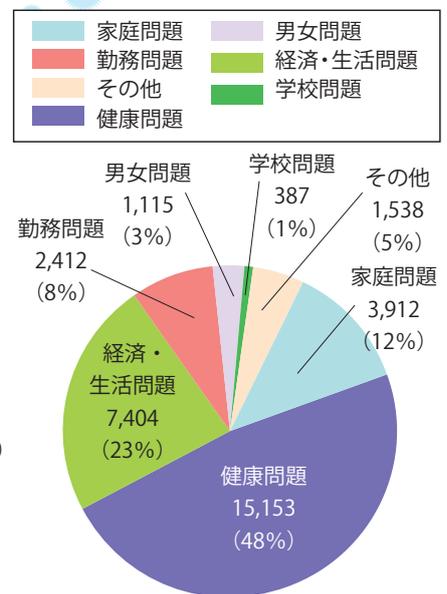
平成 10 年から自殺者数が前年より 8,000 人以上増加して 3 万人を超えている。この平成 10 年を表す漢字は「毒」。和歌山毒物カレー事件の影響で毒物混入事件が多発し、また、毒物をインターネットで購入して自殺する事件が相次いで発生した年でもある。

年齢別自殺者数 (平成 20 年中)



平成 20 年の自殺者を年齢別に表すと、「50 歳代」が圧倒的に多いことが分かる。

原因・動機別 自殺者数 (平成 20 年中)



CONTENTS

4. 【特集1】 **隠れた瑕疵～自殺、不動産業者の説明義務～**
10. 不動産ニュービジネス最前線
「初期投資を抑えた居抜き物件が好調」 取材先 アークフィール(株)
12. 【特集2】 **2009年不動産業界ダイジェスト(総集編)**
17. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか (第7回)
18. 「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」の一部改正について
24. 税務相談「マイホームを取得した場合の不動産取得税の取扱い」
25. 賃貸相談「更新料に関する異なる判決」
26. 法律相談「新築住宅の意味」
27. 10月新入会者名簿
28. 地方本部の動き 埼玉県本部／石川県本部
30. 地方本部活動
32. 保証だより／弁済委員会審査結果
33. 平成21年黄綬褒章受章／
10月会の活動及び各種会議の要旨／
明海大学不動産学部 企業推薦特別入学試験
(B日程) 入学試験要項(抜粋)
34. 10月の事務局日誌
35. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
36. マンスリーコラム
「大阪高裁 更新料に有効判決」

*ご意見募集中

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

貴社名、ご氏名、所在地、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
(社)全日本不動産協会 広報委員会宛
☎03-3239-2198

○表紙写真(日本の駅舎シリーズ)

秋田県 平石駅



秋田県南部に位置する横手市内にあり、JR東日本北上線の停車駅の一つ。1963年開業の単式ホーム1面1線の地上駅で、現在は無人駅である。

同じ秋田県内でも海岸部は対馬暖流の影響を受けて、全体的に暖かくて積雪が少ないのに対し、内陸部では、夏は比較的高温多湿で冬は低温多雪という気候の違いがある。

横手盆地は、奥羽山脈と出羽山地に囲まれた内陸部にある秋田県最大の盆地。本格的な冬を迎えると積雪が1mを超える。

隠れた瑕疵

～自殺、不動産業者の説明義務～

山下・渡辺法律事務所

弁護士 渡辺 晋

不動産取引の目的物をめぐって、自殺の事実があるという状況は、少なくない。自殺の事実を説明すべきか否かが、不動産業者にとって、重要かつ深刻な問題になっている。

自殺といっても、すべてのケースで事情が異なり、また、解答を導くための一律の基準は存在しない。そのため、ケースごとに個別具体的要因を、公表された裁判例と照らし合わせることによって、説明が必要かどうかの結論を出さなければならず、多くの不動産業者が、この問題に悩まされている。

平成 21 年 6 月 26 日、東京地裁から自殺の説明に関する新たな判決が出された（ウエストロー・ジャパン。以下、「平成 21 年 6 月判決」という）。睡眠薬自殺について、^{かし}瑕疵担保責任を肯定し、売買代金の 1% 相当額の損害賠償を認め、かつ、売主の説明義務を否定した裁判例である。これまでのリーディングケースとして、マンションのベランダで、売主代表者の妻が^{いしゅ}縊首自殺した事案についての横浜地裁平成元年 9 月 7 日（判タ 729 号 174 頁、以下、「平成元年 9 月判決」という）があるが、本稿では、平成元年 9 月判決と比較しつつ、平成 21 年 6 月判決を論じ、加えて、賃貸借契約における説明義務にも、言及することとする。

第 1 売買

1 事案の概要

平成 21 年 6 月判決の事案は、次のとおりである。

X（買主）は、平成 17 年 12 月 2 日、Y（売主）から、売買代金 2 億 2,000 万円（税込み）で、賃料収入を得ることを目的として、建物（ビル）を購入した（この建物は、かつて M が所有していたが、M の死亡後、M の相続財産管理人であった C 弁護士によって D 社に

売却され、D 社から Y が取得した後、X に転売された）。

ところが購入の後になって、平成 16 年 1 月ころ、建物の 7、8 階に住んでいた元所有者 M の娘が睡眠薬を多量に飲んで、救急車で N 病院に搬送され、入院して、約 2 週間後に N 病院で死亡していたことが判明した。この自殺は、新聞等のマスメディアで一般に報道されたことはなく、売買契約締結当時から限られた者だけが知っていた事実であった。X は、Y に

対して、売買契約を解除する旨の通知をした。

また、平成元年9月判決の事案は、次のとおりである。

A(買主)は、昭和63年10月28日、B社(売主)から、売買代金3,200万円で、A夫妻及び2人の子が居住する目的で、マンションを購入した。ところが購入後、昭和57年10月に、マンションのベランダで、B社代表者の妻が、縊首自殺していたことが判明した。Aは、B社に対して、売買契約を解除する旨の通知をした。

2 瑕疵担保責任

(1) 死亡の場所・態様と売買契約までの期間

平成21年6月判決の訴訟では、Xが、Mの娘の死亡は睡眠薬自殺だと主張したのに対し、Yは、睡眠薬を飲み過ぎたとしても自殺であったかどうかは確定されない、また、病院に搬送後2～3週間も生き延びた後、病院で息を引き取ったのであり、一般通常人から当然に建物自体のマイナス評価を受けるようなものではない、と反論した。

裁判所は、『睡眠薬を多量に服用して病院に搬送され、病院で死亡したような場合には、社会的には自殺を試みたものと考えられるのが当然のことであり、死亡そのものは病院で死亡したとしても、一般的には、死亡の原因となった行為がなされた場所で、すなわち、睡眠薬を多量に服用した本件建物で自殺したといわれることがあり、本件建物内で睡眠薬自殺があったといわれても、誤りとまではいえない』と判断した。死亡した場所が建物内ではなくとも、瑕疵となり得るわけである。

しかし同時に、『本件においては、自殺といっても、いわゆる縊死などではなく、睡眠薬の服用によるもので、病院に搬送された後、約2週間程度は生存していたというのであって、本件建物内で直接死亡したというものではないから、もともと瑕疵の程度としては軽微なものということができる。しかも、そのような事実があったとしても、一般的には時間の経過とともに忘れ去られたり、心理的な抵抗感は薄れるものであるところ、Xが本件建物を取得した平成17年12月2日時点において、本件自殺から既に1年11か月が経過していたのであるから、この意味からも、「瑕疵」としては極めて軽微なものになっていたと認めるのが

相当である』とも述べている。死亡の場所が建物内ではなく、かつ、自殺から1年11か月を経過していたことから、瑕疵が極めて軽微であったと評価している。

これに対し、平成元年6月判決は、『小学生の子供2名との4人家族で、永続的な居住の用に供するために本件建物を購入したものであって、右の場合、本件建物に買受けの6年前に縊首自殺があり、しかも、その後もその家族が居住しているものであり、本件建物を、他のこれらの類歴のない建物と同様に買い受けるということは通常考えられないこと』であって、自殺から6年3か月経過していたことを、『さほど長期であるということとはできない』としている。

2つの判決を比較して読むと、居住目的の売買における縊首自殺から6年3か月は、瑕疵の程度を弱めるものではないが、投資目的の売買における睡眠薬自殺の1年11か月は、瑕疵を軽微ならしめる、ということになる。

(2) 隠れた瑕疵の該当性

平成21年6月判決は、まず、瑕疵の概念について、『一般的に、民法570条が前提としている特定物売買における「瑕疵」とは、客観的に目的物が通常有すべき性質、性能を有していないという物理的な欠陥だけではなく、目的物の通常の用法に従って利用することが心理的に妨げられるような主観的な欠陥をも含むものと理解するのが相当である』としている。瑕疵には心理的欠陥を含むという法理は、平成元年9月判決と同様の考え方であり、確定した判例法理である。



※ 写真は、イメージです。

これに続けて、『本件建物は、Xがこれを第三者に賃貸して賃料収入を得ることを目的として購入したものであるから、本件建物を賃貸する際に妨げとなったり、当然に得られるはずの賃料収入が得られないなどの原因となる欠陥があれば、それは、本件建物の「瑕疵」に該当するというべきところ、一般的に、その建物内で殺人事件があったり、自殺等があったという事情は、建物を賃借しようとする者にとって嫌悪すべき事情の1つに該当することは明らかであり、その建物を賃借することを躊躇し、賃料等が同じであれば他の物件を借りようとするのが通常であると考えられるから、本件建物で自殺があったという事実は、賃貸を前提とする本件建物にとって「瑕疵」に該当するというべきである』と述べて、元所有者Mの娘の睡眠薬自殺が瑕疵であることを認定した。

さらに、『本件自殺については、新聞等で報道されたことはなく、周囲の者にもほとんど知られていなかったことが認められるのであって、現に、元の所有者からYに対して、本件不動産が譲渡されたときに仲介業者であったT社やK商事も、本件自殺については知らなかったものと認められる。また、Yが本件不動産の敷地内にあった稲荷神社を撤去するため関係者に集まってもらってお祓いをするなどしたときに誰からも自殺の話は出ておらず、本件建物の隣のA精肉店の妻が、自殺当日に救急車で一緒に病院に行っていたことから事情を知っているようであるが、他に事情を知る者はほとんどいないものと認められる』として、自殺の事実が、隠れた瑕疵に該当するとしている。



※写真は、イメージです。

(3) 損害

平成21年6月判決は、瑕疵担保責任における損害は、売買代金と、瑕疵を前提とする適正取引価格との差額とする考え方に立って、損害を算定している。『適正額はいくらかについて検討するに、本件自殺は睡眠薬の服用によるもので、本件建物内で死亡したわけではないことや、Xが本件不動産を取得した時点で既に約2年が経過していたことや、本件自殺の事実は社会的にほとんど知られていなかったことのほか、Xが本件不動産を取得した後の平成18年5月まで、本件建物の1階から8階まですべて入居していた賃料収入が上がっていたことなどの事実が認められること、さらに、本件口頭弁論終結時である平成21年4月17日時点では、本件自殺から5年以上が経過しており、今後Xにおいて本件建物について新たな賃借人を募集する際に、過去に本件自殺があったという事実を新たな借受け希望者に対して当然に告知しなければならないような重要な事項ではないと考えられることなど、上記の事実を総合的に勘案すれば、本件の瑕疵は、Xが本件不動産を取得した平成17年12月2日の時点においても、極めて軽微な隠れた瑕疵に該当する程度のものであると考えるのが相当である。

なお、Xは、本件建物について新たな賃借人を見つけることが困難であると主張しているが、一般的に、新たなオフィスビルの建設ラッシュ以降、既存のやや古くなった事務所や住居の賃貸については、賃料を減額しなければ借り手を探すことが困難になりつつあることや、サブプライムローン問題が発生して、不動産市況が大きく後退していることなどが影響していることは、当裁判に顕著な事実であるから、現時点において新たな賃借人を見つけることが困難であることをもって、直ちに本件自殺という瑕疵との間で相当因果関係が認められるとすることはできない。本件では、K商事が平成17年12月から平成18年2月にかけて本件自殺の有無を調査しているところ、当初は本件建物で元所有者の妹が首つり自殺をした可能性があるなどと誤った報告をし、誤った事実を前提にあちこち聞き

回って調査したことが、結局、本件建物で首つり自殺があったという誤った情報を広める結果になって、新たな賃借人を見つける際の支障になっている可能性も否定できないところである。

これらの事実を総合的に勘案すれば、本件自殺があったという本件建物の瑕疵は極めて軽微なものと判断されるから、これに基づく本件不動産の減価による損害額は、本件不動産の売買代金額の1パーセントに相当する220万円と認めるのが相当である』。

(4) 解除

平成21年6月判決においては、Xは解除を主張したが、裁判所は、解除を認めなかった。

『本件建物において本件自殺があったことは事実であっても、睡眠薬の服用によるもので、しかも、本件建物内で死亡したわけではなく、病院に搬送された後2週間程度は生存して、病院で死亡したというのであるから、そもそもいわゆる首つりなどの縊死の場合や、殺人事件などの場合とは社会的な受け止め方が異なるものである。

また、本件売買契約が締結されたのは平成17年12月2日であるところ、Xが主張している本件自殺は平成16年1月のことであるから、Xが本件不動産を取得した時点で既に約1年11か月が経過していたものであるところ、本件自殺は広く新聞等のマスメディアで報道されたものではなく、Yの前所有者やYへの売買契約を仲介した不動産取引業者等も何も知らず、近所で評判になっていたというものでもなかったのであるから、社会通念上、本件建物で本件自殺があったという事実を過大に評価するのは相当ではない。

ちなみに、Xが本件不動産を取得した時点では本件建物の1階から8階までに賃借人がおり、賃料収入がある状態であったところ、その後も平成18年5月まで、本件建物の1階から8階までの賃借人に全く変化はなく、本件自殺があったときから2年4か月以上も影響はなかったのであるから、形の上では、本件自殺は本件建物の賃貸を妨げたり、その交換価値を大きく下げる要因にはなっていないものと認めるのが相当である。

そうすると、本件では、過去に本件建物内で本件自殺があったという瑕疵が存在することによって、本件不動産を賃貸し、賃料を取得して利益を上げると

いう本件売買契約の目的を達することができない、とまで認めるに足りる証拠はないから、買主であるXにおいて本件売買契約を解除することはできないというべきである』

なお、これに対し、平成元年9月判決は、『居住目的からみて、通常人においては、右自殺の事情を知った上で買い受けたのであればともかく、子供も含めた家族で永続的な居住の用に供することは甚だ妥当性を欠くことは明らかであり、また、右は、損害賠償をすれば、賄えるというものでもないということが『』として、解除を肯定している。瑕疵担保責任としての解除の可否は、売買契約の目的を達することができるかどうかで判断されるところ、2つの判決は、目的達成の観点から、反対の結論となったのである。

3 説明義務違反

平成21年6月判決は、Yの調査説明義務違反を否定している。

『本件不動産をD社に売却した相続財産管理人のC弁護士も、D社も、その際の仲介業者であるT社もK商事も、本件自殺のことは何も知らず、敷地内の稲荷神社の撤去の際にも何の話も出なかったというのである。

また、後に、K商事が平成18年12月7日ころからいろいろ調査を開始して、結果的に同月22日ころ、隣のA精肉店の夫婦が事情を知っていることが判明したものの、K商事が調査した上で確認するまではA精肉店の夫婦も事実を明らかにしていなかったこと、さらに、翌19年1月中旬ころから元所有者の次女に事情を確認するため接触を試みたものの、同年2月1日には詮索しないでほしいとして協力が得られなかったというのであるから、本件自殺の事実は、本当に限られた者だけが知っていた事実で、誰も公になるのを望まなかったため、いわば秘密に近い事実であったと考えるのが相当である。

上記の諸事情を勘案すれば、本件売買契約当時において、Yだけが本件自殺について当然に知り得たとするのは妥当ではなく、Yにおいて調査義務違反や説明義務違反があったとするXの主張を採用することはできない』

もともと、ここでYの説明義務違反が否定された

のは、Yが自殺の事実を知らず、また、知り得たとするのも妥当ではないことが、理由となっている。自殺の事実が瑕疵となる事案である場合、不動産業者が情報を知ったときは、購入希望者に対して、情報提供をしなければならないことは、いうまでもない。

また、不動産業者には、自殺に関連する物件を取り扱うときであっても、慌てることなく事実を正確に把握した上で、従来の裁判例を踏まえ、適正に対応

することが、必要である。『当初は本件建物で元所有者の妹が首つり自殺をした可能性があるなどと誤った報告をし、誤った事実を前提にあちこち聞き回って調査したことが、結局、本件建物で首つり自殺があったという誤った情報を広める結果になって、新たな賃借人を見つける際の支障になっている可能性も否定できない』と述べられているところにも、十分に注意しておかなければならない。

第2 賃貸借

1 平成21年6月判決の中の賃貸借における自殺の説明義務

平成21年6月判決の中には、賃貸借に関しても、注目すべき部分がある。『平成21年4月17日時点では本件自殺から5年以上が経過しており、今後Xにおいて本件建物について新たな賃借人を募集する際に、過去に本件自殺があったという事実を新たな借受け希望者に対して当然に告知しなければならない

ような重要な事項ではない』と判示した箇所である。裁判所は、同一建物内で自殺があったときでも、睡眠薬自殺であって、5年以上経過すれば、賃借希望者に対する、説明義務はない、と判断しているのである。

2 賃貸借における自殺等の説明義務に関する最近の裁判例

賃貸借における自殺等の説明義務についての最近の裁判例として、東京地裁平成19年8月10日判決（ウエストロー・ジャパン）、東京地裁平成18年4月7日判決（LLI）、東京地裁平成18年12月6日判決（新日本法規）がある。

東京地裁平成19年8月10日判決は、Xが、賃貸アパートの203号室をBに対し賃料月額6万円で賃貸したが、平成18年10月19日、Bが室内で自殺し、死亡したケースにおいて、Xから、賃借人Bの相続人及び連帯保証人に対する損害賠償請求が求められた事案である。裁判所は、Xの請求を認め、賠償すべき損害額について、自殺事故から1年間賃貸できず、その後、賃貸するに当たっては、2年間は従前賃料の半額の月額3万円で賃貸しかできないことを前提として、算定した。また、賃借人の自殺に関し、自殺事故後の自殺のあった住戸の最初の賃借希望者については説明義務を肯定したが、他方で、自殺のあっ

た住戸の最初の賃借人退去後の賃借希望者への説明義務は否定し、さらに両隣の部屋や階下の部屋の賃借希望者に対する説明義務も、否定している。

東京地裁平成18年4月7日判決は、5階建てビルの1階・2階を、居酒屋店舗として借りた賃借人が、契約の約1年6か月前に、賃貸人の長女の夫が、ビルの屋上の柵を越えて外部に向かって飛び降り、道路上に張り出している雨よけの庇ひさしの上に激突し、跳ね返ってビルの側面入口付近の道路上に落下し、病院に搬送されたが、数時間後に死亡したというケースにおいて、賃貸人と仲介業者に対して、損害賠償を請求した事案である。裁判所は、賃貸目的物とされた本件建物部分で発生したものではなく、また、本件賃貸借契約が締結されたのは、本件自殺のあった時点から既に1年6か月もの期間が経過した時期であったことから、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥

に該当するものとは認め難いとして、賃貸人と仲介業者に対するいずれの請求も認めなかった。

また、東京地裁平成18年12月6日判決は、階下の部屋で半年以上前に自然死があったケースの裁判例である。階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとは認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないから、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難い、

として、賃借人から賃貸人と仲介業者に対する請求を、いずれも否定している。



※写真は、イメージです。

第3 正確な事実を把握し、適正に対応する

購入者・賃借人にとって、自殺の事実は、住み心地に大きく影響する重要な事実だから、不動産業者には、必要に応じた情報提供の責任がある。しかし、他方、自殺の事実は、個人の尊厳にかかわる機微情報であり、不正確な情報の流布は、徒に不安を^{いたずら}あおるおそれがある。平成21年6月判決でも、『当初誤った報告をし、誤った事実を前提に、あちこち聞き回って調査したことが、結局、本件建物で首つり自殺が

あったという誤った情報を広める結果になって、新たな賃借人を見つける際の支障になっている可能性も否定できない』と述べられているところである。

不動産業者は、①慌てることなく事実を正確に把握し、②従来の裁判例との比較検討を行い、③その上で、購入者、賃借人に不利益のないよう、周囲の状況に配慮しながら、適正に対応しなければならない。

PROFILE 渡辺 晋 (わたなべ すずむ) 弁護士

1956年 東京都生まれ
1980年 一橋大学法学部卒業。同年、三菱地所(株)入社
1985年 三菱地所住宅販売(株)出向
1989年 司法試験合格
1990年 三菱地所(株)退社
1992年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
現在、山下・渡辺法律事務所所属
国土交通省 不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会 座長

【主な著書・共著】

『わかりやすい住宅瑕疵担保履行法の解説』大成出版社刊
『ビル事業判例の研究』(社)日本ビルヂング協会連合会ほか刊
『宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック』(社)不動産流通近代化センターほか刊
『最新ビルマネジメントの法律実務』ぎょうせい刊
『これ以上やさしく書けない不動産の証券化』PHP研究所刊
『これ以上やさしく書けない不動産競売のすべて』PHP研究所刊
『最新 区分所有法の解説』住宅新報社刊
『最新 マンション標準管理規約の解説』住宅新報社刊

初期投資を抑えた 居抜き物件が好調

アークフィール(株)

景気の低迷に伴って、店舗の閉店が相次いでいる。このような閉店した店舗を利用して、内装設備をそのまま再利用するのが、居抜き物件だ。店舗デザインやマーケティングといった自社の強みを生かして、居抜き物件を繁盛店に変身させていると注目を集めるアークフィール。その取り組みを探った。

●所有者、借り主それぞれにメリット

東京・秋葉原。下町情緒漂う神田川沿いに事務所を構えるアークフィール。従業員13人はいずれも一級建築士などの資格を持つ、建築畑のスタッフだ。リノベーションや店舗デザイン、設計施工を主な業務としているが、昨年からは、居抜き物件のマッチング事業を開始し、順調に実績を伸ばしている。

「2000年以降、店舗の閉店が顕著になり、特にリーマンショック以降の景気の低迷期においては、1年間

の閉店率が13%を超えるという厳しい状態です」というのは、同社代表取締役社長の崎元則也氏。

飲食店の進出が目覚しい東京・銀座地区でも、昨年は新規出店が268店なのに対して、閉店数は453店という現状だ（店舗そのままオークション調べ）。

こうした厳しい状況で注目を集めているのが、居抜き物件だ。店舗の内装設備をそのままの状態ですべて再利用するため、物件所有者、管理会社、店舗オーナー、店舗出店

者のそれぞれにメリットがある。

物件所有者や管理会社にとって、テナントが決まらない空室状態は、家賃収入がないだけでなく、空室が長引けば物件のイメージが損なわれ、成約がますます難しくなるという損失を被る。店舗オーナーにとっては、原状回復を行う手間や費用が省けるし、店舗を探している出店者は、初期投資費用を抑えられるというメリットを享受することができる。

「居抜き物件のマッチング事業を始めて、まだ1年ほどだが、需要の高まりを強く感じている」（崎元社長）。

Before



浅草のイタリア・ファストフード店。賑わいがあり、街の雰囲気も明るくなった

After



Before



町田の魚料理店は、以前の中華料理店の外装をそのままに大変身を遂げた

After



●元の設備を生かした店舗づくり

同社が“成功する出店計画”として重点を置くのが、次の3つの項目である。

1.家賃と立地のバランスのとれた物件選び、2.初期投資をなるべく抑える、3.立地やターゲットに合ったデザイン。この3点に注力し、繁盛店への足がかりをつくっている。

まず家賃を抑えるため、立地は一等地ではなく二等地が中心となる。一等地でさえ店舗の短命化が

避けられない昨今では、二等地で家賃のリスクを抑えながら、アイデアや工夫で立地をカバーするほうが良策であるというのだ。

「物件探し中の方でよく見受けられるのですが、自宅からのアクセスが便利、土地勘がある、サラリーマンがいそう、などといった、実務経営に伴わない理由や雰囲気^にで立地選びをするケースが少なくありません」（崎元社長）。

同社はマーケティングを主軸に置くことによって、雰囲気に流されない、確実に集客が見込める立地を確保することができるという。

2つ目の初期投資を抑えるというのは、居抜き物件の大きな特徴だが、同社はなるべく手を加えずに印象をガラリと変え、イメージアップを図ることに力を注いでいる。

イメージを大きく変える効果的なポイントは外観だ。看板ひとつだけでも、工夫次第で、大きな効果が得られるという。

立地やターゲットに合ったデザイン計画は、同社の得意とする分野。初期投資の予算が少なくてもアイデアを投入して、店舗の方向性や雰囲気に合ったリノベーションを提案している。

「以前の店の名残が見え隠れしたり、ちぐはぐ感が漂う店舗を見掛けることがあります。居抜き物件の失敗例といえるでしょう。来店客がこうした違和感を感じないよう、アイデアやデザインセンスを最大限に生かして提案しています」（崎元社長）。

●アイデアと工夫次第で繁盛店に

同社は実際にどんなアイデアで繁盛店に導いていくのだろうか。

「まずお客様に、店舗の存在を認知されていないと存在しないもの

と同様とのことから、どうすれば効率よく認知されるのかを探ることから始まり、デザインプランに落とし込むことから仕掛けていきます」と崎元社長。店舗を点だとすると、面した道路が線、周辺エリアが面となる。点としての店舗を整備するだけでなく、線からさらに面へとアプローチを広げなければならない。効果的なサインを使って、商圈を面に広げることが重要だという。

店舗の雰囲気を大きく左右する外観は、以前の素材を利用しながら、印象を全く異なるものに変身させる。

下町の一軒屋風の店舗は、レトロな雰囲気のイタリア・ファストフード店に変身した。大きくは手を加えていないが、看板を利用し、大きなイメージチェンジを図った。下町の趣と相まって、賑わい^{にぎ}を見せる繁盛店だ。

以前、中華料理店だった店は、見事に和風の魚料理専門店に変身を遂げたが、外装材はほとんど以前のままだ。看板とデコレーションを変えるだけで、以前の面影は全く姿を消した。通行人の目を引く外観で集客も徐々に伸ばしている。

「イメージチェンジ、イメージアップを図るためには、費用を掛けて大きな改装が必要だと考える人が多いようですが、決してそんなことはありません。当社は以前の設備をそのまま生かし、なるべく手を掛けずに初期投資を抑えます」（崎元社長）。

●3年で回収を目標に

初期投資の目安としているのは、投資額に対する収益率ROIだ。同社は33.3%を目標として、初期投資を3年で回収する資金計画を提案している。

「通常、回収の目安は3～5年といわれていますが、先行き不安な情

勢下では、できるだけリスクを回避し、安定した資金繰りが必要になります」と崎元社長。投資収益率を高めるために、できるだけ初期投資を抑えることが必須になる。

同社のマッチングによって成功した店は多い。オープンから1年足らずで繁盛店を実現した、新宿区の餃子店。「ほとんど初期投資を掛けずに出店できた」と喜びの声を寄せている。

新宿区のラーメン店店主は、「激戦区でありながら、立地、デザイン共に希望の店が見つかった。工事期間がほとんど無かったので、すぐに営業を始められた」とコメント。すぐに開店できるのも居抜き物件の魅力だ。

このように居抜き物件は、アイデアと工夫次第で採算性が高く、所有者や店舗オーナーなど、それぞれにメリットをもたらす。

「居抜き物件マッチング事業は、マーケット的にはニッチな事業だが、“売りたい”“貸したい”“見つけたい”と、それぞれの立場からの引き合いも多く、今後、期待できる分野」（崎元社長）。

今年度の同社の居抜き物件事業は、全体の1割程度だったが、次年度は前年度比2倍程度に伸ばしていくという。



崎元 則也 社長

(会社概要)

社名	／アークフィール(株)
所在地	／東京都千代田区
設立	／2005年4月
代表	／崎元則也
社員数	／13人
事業内容	／リノベーション、店舗デザイン、店舗不動産仲介など

【特集2】

2009年不動産業界 ダイジェスト(総集編)

本企画は、本誌2009年1月号から11月号に掲載した特集の主なものを再編集したものです。

住宅新報社 企画開発室

住宅瑕疵担保履行法のポイント解説

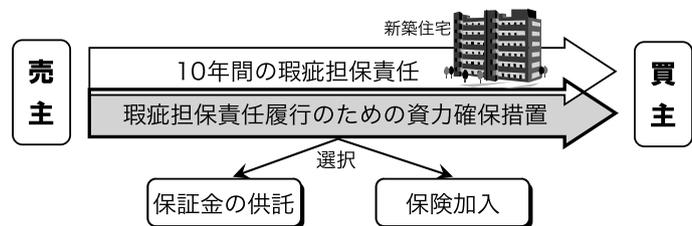
～本法制定に伴って宅建業者に必要となる対応～(2009年3月号掲載)

平成19年5月30日に制定・公布された「特定住宅^{かし}瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(住宅瑕疵担保履行法)が平成21年10月より本格施行されました。

■住宅瑕疵担保履行法とは

新築住宅を供給する事業者(新築住宅の売主である宅建業者等)に対して、瑕疵担保責任(*)の履行確保するため、「保証金の供託」又は「保険加入」のいずれかの資力確保措置を義務付け。

(*) 住宅品質確保法に定める新築住宅の売主等が負う10年間の瑕疵担保責任。具体的には、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が対象。



■新築住宅の販売を行う宅地建物取引業者の留意点

(1) 資力確保義務 —「保証金の供託」か「保険加入」を選択—

〈「保証金の供託」や「保険加入」はいつから必要?〉

1. 平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅が対象

本法が本格施行される「平成21年10月1日以降」に「引渡し」を行う新築住宅が資力確保措置の対象です。したがって、平成21年10月1日より前に建築確認がされていたり、売買契約締結が済んでいても、その住宅の引渡しが平成21年10月1日以降のものは対象となります。

また、工事の遅延や売れ残り等の場合でも引渡しが平成21年10月1日以降であれば対象となるため、注意が必要です。

2. 保証金の供託を選択した場合

施行後初めて到来する「基準日」は平成22年3月31日です。この日までに、平成21年10月1日以降に引き渡した新築住宅の戸数に応じた瑕疵担保保証金の供託が必要です。

3. 保険を選択した場合

資力確保措置として「保険加入」を選択する場合、引渡し時になってから加入を申し込むことはできず、建築中の現場検査等が求められるなど、建物の着工間から申込みをする必要があります、実際には法律が本格施行される前から義務化への対応が必要です。

(2) 資力確保措置の状況についての届出業務 ー毎基準日から3週間以内ー

新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、毎基準日から3週間以内に、保証金の供託又は保険加入状況について、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

【届出に必要な書類】

- 届出様式（※施行規則に規定された届出様式を使用）
 - 帳簿の写し（※当該基準日前6月間に引き渡した新築住宅に関する帳簿）
 - 供託書の写し（※新たに保証金を供託した場合のみ）
 - 保険契約を証する書面（※新たに保険加入した場合のみ。書面は保険法人が発行）
- } 届出内容の根拠を示す資料として添付

〈帳簿の記載事項・保存期間が変更されます〉

今回、新築住宅を販売する宅地建物取引業者に資力確保措置、及びその内容の届出が義務付けられることに伴い、宅地建物取引業法第49条に基づく「帳簿」の記載事項、保存期間が変更されます。

〔記載事項〕 新築住宅の売買の場合には、下記の事項を追加

・引渡し年月日 ・床面積 ・(共同分譲の場合の)瑕疵担保負担割合 ・(保険加入している場合)保険法人の名称

〔保存期間〕 新築住宅の売買の場合には、10年間保存(←従来5年間)

(3) 重要事項説明での留意点 ー供託 or 保険の内容について説明ー

新築住宅の販売を行う宅地建物取引業者は、重要事項説明において、自らが講じる資力確保措置の内容について説明しなければならない。

資力確保措置	根拠法令	説明事項
保証金の供託の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン) 住宅瑕疵担保履行法第15条 (施行規則第21条)	保証金の供託の概要(供託している供託所、その所在地、共同分譲の場合の瑕疵負担割合)
保険加入の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン)	加入している保険の概要(保険法人の名称、保険期間、保険金額、保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲)

競売不動産取得の実務(2009年4月号掲載)

2008年夏ごろから、東京地裁本庁の開札対象物件数が急激に増加しました。結局下半期の増加分が大きく、2008年通期で2007年を上回る結果となりました。現在地裁では、競売申立てから開札日まで80%以上の事件が9か月以内で処理されているようであり、それから類推すれば、2007年の終わりごろから申立件数が増加してきているといえるでしょう。2008年はそれまで長く縮小してきた競売市場の転換の年となりました。

■不動産競売制度とは

不動産競売手続は、融資金の弁済を受けられずに困った銀行などの債権者が裁判所へ申立てすることによって生まれます。債権者が債務者の所有する、又は担保として提供していた不動産を裁判所に換金してくれるように頼むわけです。申立てを受けた裁判所

は申立て内容に間違いがなければ、その不動産を差し押さえた上で強制的に売って、その代金を債権者への支払に充てます。不動産競売とは大雑把にこのような制度です。

■不動産競売の種類

競売制度のバイブルである民事執行法は、不動産競売について主として2種類を定めています。1つは強制執行による不動産競売と、もう1つは抵当権などの担保権の実行によるものです。

強制執行による競売は、裁判の判決等の債務名義を得た上で、不動産が差し押さえられ売却されるものです。

これに対して、債権者が抵当権等の担保を有する場合は、判決等の債務名義を得なくても当該不動産を差し押さえ、売却を行えます。これが担保権実行に

よる競売というわけです。

前者強制執行による競売事件は(ヌ)事件、担保権実行による競売事件は(ケ)事件といわれます。競売物件の公告等で物件の事件番号をみると平成15年(ケ又はヌ)第〇〇号などとなっていることで、どちらの競売かが分かります。数としては圧倒的にケ事件が多い状況です。また、競売不動産を入札によって入手しようとする場合は、このいずれの競売であっても入手手続に差異はありません。

■競売不動産の特徴<リスク>

競売不動産には一般物件と違い、以下のような「リスク」があります。

1. 物件の状況把握に限界がある

競売不動産は債権者により強制的に売却されるわけです。したがって、情報の取得等に制限があります。

購入した後、予期せぬ破損があったりするリスクがありますし、占有している人が事件記録と違うなどということもあります。また、ビルなどの建物の建築図

書が無いことは入札時のみならず取得後も大いに不便です。

2. 瑕疵保証がない

競売不動産には物理的な瑕疵についての保証はありません。購入後、その物件がシロアリに侵されていたとしても、また派手に水漏れしていたとしても、それは結果としてすべて購入者の負担になってしまいます。

3. 明渡しは買受人の手で

競売不動産の最大の特徴はこれでしょう。競落して代金を納めた競売不動産の購入者は、当該不動産を利用又は支配している人など（以下「占有者」といいます）にその不動産の明渡しを求めなければなりません。しかし、裁判所はこれを行ってくれませんので、購入者が行うこととなります。もちろん先に述べ

たとおり競売は強制売却ですから、占有者に協力が得られるケースはむしろ少ないでしょう。もし任意に引渡しを受けることができなければ、後述する法的対処をとらなければならなくなります。

なお明渡しせず、従前からの賃貸借契約等を引き継ぐ場合の占有者対応も買受人の仕事となります。

共同住宅共聴施設の改修及び ケーブルテレビへの移行に対する助成について（2009年9月号掲載）

平成21年8月17日（月）より、デジサポ（総務省テレビ受信者支援センター）において、①共同住宅共聴施設のデジタル化改修又は有線テレビジョン放送施設への置換、②受信障害対策共聴施設の新設又は有線テレビジョンへの置換に係る助成金の交付申請の受付を開始しました。地上デジタル放送への移行は、一般の方たち同様に共同住宅を扱う宅建業者にとっても重要な施策です。

■助成の概要

1 募集期間

平成21年8月17日（月）～平成22年1月15日（金）まで（消印有効）（予算の範囲内で助成を行うため、上記期間中であっても申請受付を終了することがあります）

2 対象者

共同住宅共聴施設の管理者（※）

（※）ただし、国や地方公共団体等を除きます。

3 対象施設

現在の共聴施設を次の方法でデジタル化対応する場

合に、経費負担が著しく過重（世帯当たりの負担額が3万5,000円を超える場合）になる施設

① 地上デジタル放送に対応する共聴施設に改修する場合

② 有線テレビジョン放送施設へ置換して地上デジタル放送の再送信を視聴可能とする場合（ただし、①の方法より安価な場合に限り）

4 助成金額

地上デジタル放送の対応に不可欠な施設の改修又は置換等に要する総経費に対して、最大で1/2の額

具体的な申請書類、報告書類等、詳細は下記連絡先にご照会ください。

<デジサポ助成金相談窓口> 0570-093-724（平日9:00～18:00）

<助成金交付要綱、申請書式> デジサポホームページ

<http://www.digisuppo.jp/index.php/infocenter/donation/housing/>

<申請書の受付> 各県デジサポ

<http://www.digisuppo.jp/index.php/infocenter/donation/centerlist/>

「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 (2009年10月号掲載)

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い、「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」が平成22年5月1日に施行される。

■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的に、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。

「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」 についてのお問い合わせ

国土交通省総合政策局不動産課 (代表) 03-5253-8111 <http://www.mlit.go.jp/>

公益法人制度改革に どのように対応したらよいか (第7回)

弁護士 錦織 淳

公益法人制度改革関連3法のひとつは「整備法」といわれ、民法によって設立された既存の公益法人を「特例民法法人」とし、法施行後5年の移行期間においてどのような取扱いを受けるかを定めています。本誌10月号で「代議員制度」の問題を取り上げましたが、これに関連し、特例民法法人である全日・保証の会員の「除名」手続きがどうなるかという重大問題があります。この点について、最近私どもで極めて注目すべき裁判例を東京地裁にて獲得しましたので、今号ではこの問題を取り上げます。

1 全日・保証の現行定款による除名手続

会員の除名に関する定款及び定款施行規則の規定は、全日・保証の両法人で同じ構造となっています。会員に除名事由がある場合は、「理事会において」3分の2以上の議決を経て除名することができます。その場合、その会員に対し「綱紀委員会での弁明の機会」を与えなければならないものとされています。

2 「一般社団・財団法人法」の規定する除名手続

公益法人制度改革関連3法のひとつである「一般社団・財団法人法」第30条第1項は、「社員の除名は、正当な事由があるときに限り、社員総会の決議によってすることができる。この場合において、一般社団法人は、当該社員に対し、(中略)社員総会において弁明する機会を与えなければならない。」と定めています。

新法では、一般社団法人における総会の権限が明確化され、また社員の総会招集請求権や総会での提案権、株主代表訴訟類似の権限が認められる等、様々な制度が盛り込まれています。

除名について総会議決が必要であるとしたのも、このような総会権限の明確化や社員の権利保障の要請に答えたものといえましょう。

公益認定を取得した公益社団法人も、同時に一般社団法人でもあるので、この「一般社団・財団法人法」の規定を受けることになります。

3 特例民法法人における除名手続はどうなるのか

移行期間内に一般社団法人又は公益社団法人に移行した後には、いずれにせよ、上記の「一般社団・財団法人法」第30条第1項の規定を受けることになるのは間違いありません。

それでは、移行する以前の特例民法法人(現在の全日・保証がそれに該当します)は、新法に即時に対応し、除名にあつ

て総会での決議や弁明を経なければならないのでしょうか。それがまさしく大問題なのです。

4 私どもの見解

そもそも既存の公益法人を特例民法法人と規定し、5年間の移行期間を設けたのは、その期間内に新制度への対応を準備せよという猶予を与えたものに他なりません。

「整備法」の規定では、移行の登記を停止条件として効力を生じる「定款変更の案」を策定するものとされ、移行申請時までは従前の「定款を変更」する必要はないとされています。また、移行期間前は、旧主務官庁の指導監督を引き続き受けさせ、それによって適正な法人運営を担保することとしています。

したがって、移行時までは、従前の定款による除名手続でよいと考えられます。

さらに、本誌10月号の「代議員制度」に関する解説記事をお読みになった方には容易にご理解いただけるはずですが、全日・保証のような全国規模のマンモス法人では、直ちに新法に対応するよう迫ることは、不可能を強いることとなります。

全日・保証の現行定款による「総会」は、新法に基づく社員総会とは認められず、代議員制度を利用した総会とも認められないからです。

したがって、新法に直ちに対応するよう求めることは、事実上除名を不可能にすることです。それでは、不適切な会員を排除するという消費者保護の公的使命を果たせません。

5 直近の東京地裁の裁判例

ごく最近、保証の一会員が保証を相手どり、総会議決によらない除名は無効であるとして、地位保全の仮処分命令を申し立てました。

この裁判では、私どもの主張が全面的に認められ、仮処分分の申立ては却下されました。極めて正当な決定と評価され、実務に良き影響を及ぼすものと思います。

「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」の一部改正について

標記については、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成 19 年法律第 66 号）の施行に伴い、宅地建物取引業法の一部が改正されたことを受け、「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」（以下「処分基準」という）を別添のとおり改正の上、平成 21 年 10 月 27 日から施行することとし、その旨北海道開発局長、各地方整備局長及び沖縄総合事務局長並びに各業界団体長あてに通知したところである。

別添 1

●宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準

(下線部分が改正部分)

改正後	改正前
<p>I. 通則</p> <p>3. 監督処分の方法</p> <p>3-1. 地域を限定した業務停止処分</p> <p>法第 65 条第 2 項の規定による業務停止処分をしようとする場合において、当該違反行為が一の事務所のみに于行われたものであり、当該違反行為があった時点において、当該宅地建物取引業者の役員（法第 5 条第 1 項第 2 号に規定する役員をいう。）が、当該違反行為の存在を知らず、かつ、知らなかったことについてその責めに帰すべき理由がないことが明らかであるときは、当該違反行為により関係者に重大な損害が発生し、又は発生するおそれが大であるとき、当該違反行為による社会的影響が大であるときその他地域を限定して業務停止処分をすることが不適切</p>	<p>I. 通則</p> <p>3. 監督処分の方法</p> <p>3-1. 地域を限定した業務停止処分</p> <p>法第 65 条第 2 項の規定による業務停止処分をしようとする場合において、当該違反行為が一の事務所のみに于行われたものであり、当該違反行為があった時点において、当該宅地建物取引業者の役員（法第 5 条第 1 項第 2 号に規定する役員をいう。）が、当該違反行為の存在を知らず、かつ、知らなかったことについてその責めに帰すべき理由がないことが明らかであるときは、当該違反行為により関係者に重大な損害が発生し、又は発生するおそれが大であるとき、当該違反行為による社会的影響が大であるときその他地域を限定して業務停止処分をすることが不適切</p>

改正後

と認められる事情があるときを除き、以下の業務のみの停止を命ずることができる。

- ① 当該違反行為を行った事務所の業務
- ② 当該事務所の所在地を管轄する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局の管轄する区域における当該宅地建物取引業者の業務
- ③ 当該事務所の所在地を管轄する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局の管内に存する宅地（法第2条第1号の宅地をいう。）及び建物（同条第2号の建物をいう。）に係る業務

5. 監督処分の内容の公表

本基準に基づく監督処分を含め、法第65条第1項の規定による指示処分及び同条第2項の規定による業務停止処分並びに法第66条の規定による免許取消処分をしたときは、次に掲げる事項について、ホームページへの掲載により公表することとする。

- ① 当該処分をした日
- ② 当該処分を受けた宅地建物取引業者の商号又は名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名、免許番号
- ③ 当該処分の内容
- ④ 当該処分の理由

II. 各違反行為に対する監督処分

1. 法第65条第2項第2号に規定する違反行為に対する監督処分

- (1) 宅地建物取引業者が、法第65条第2項第2号に規定する違反行為（以下「2項2号違反行為」という。）をした場合には、同号の規定により、業務停止処分をすることとする。この場合において、業務停止期間については、別表に定める日数に、必要に応じ、(3)の規定による加重又は(4)若しくは(5)の規定による軽減をして定めることとする。
- (2) 宅地建物取引業者が、法第35条第1項、第

改正前

と認められる事情があるときを除き、以下の業務のみの停止を命ずることができる。

- ① 当該違反行為を行った事務所の業務
- ② 当該事務所の所在地を管轄する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局の管轄する区域における当該宅地建物取引業者の業務
- ③ 当該事務所の所在地を管轄する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局の管内に存する宅地（宅地建物取引業法第2条第1号の宅地をいう。）及び建物（同法同条第2号の建物をいう。）に係る業務

5. 監督処分の内容の公表

本基準に基づく監督処分を含め、法第65条第1項の規定による指示処分及び同条第2項の規定による業務停止処分並びに法第66条による免許取消処分をしたときは、次に掲げる事項について、ホームページへの掲載により公表することとする。

- ① 当該処分をした日
- ② 当該処分を受けた宅地建物取引業者の商号又は名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名、免許番号
- ③ 当該処分の内容
- ④ 当該処分の理由

II. 各違反行為に対する監督処分

1. 法第65条第2項第2号に規定する違反行為に対する監督処分

- (1) 宅地建物取引業者が、法第65条第2項第2号に規定する違反行為（以下「2項2号違反行為」という。）をした場合には、同号の規定により、業務停止処分をすることとする。この場合において、業務停止期間については、別表に定める日数に、必要に応じ、(3)の規定による加重又は(4)若しくは(5)の規定による軽減をして定めることとする。
- (2) 宅地建物取引業者が、法第35条第1項又は

改正後	改正前
<p>2 項又は第 3 項の規定及び第 47 条第 1 号の規定の双方に違反する行為をした場合における(1)後段の規定の適用については、同規定中「別表に定める日数」とあるのは、「90 日」とする。</p> <p>2. 法の規定又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号。以下「履行確保法」という。）の規定（法第 65 条第 2 項第 2 号に掲げる規定を除く。）に違反する行為に対する監督処分</p> <p>宅地建物取引業者が、<u>法の規定又は履行確保法第 11 条第 1 項若しくは第 6 項、第 12 条第 1 項、第 13 条、第 15 条若しくは履行確保法第 16 条において読み替えて準用する履行確保法第 7 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 8 条第 1 項若しくは第 2 項の規定</u>（法第 65 条第 2 項第 2 号に掲げる規定を除く。）に違反する行為をした場合には、原則として、同条第 1 項本文の規定により、指示処分をすることとする。</p> <p>3. 他の法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）に違反する行為に対する監督処分</p> <p>宅地建物取引業者が、業務に関し他の法令（<u>履行確保法及びこれに基づく命令を除く。</u>）に違反する行為をした場合には、原則として、法第 65 条第 1 項第 3 号の規定により、指示処分をすることとする。</p> <p>4. 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分</p> <p>(1) 宅地建物取引業者が、関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為をした場合において、当該行為の態様が 2 項 2 号違反行為と類似するものであるときは、当該 2 項 2 号違反行為に係る 1. の規定に従い、原則として、法</p>	<p>第 2 項及び及び第 47 条第 1 号の規定の双方に違反する行為をした場合における(1)後段の規定の適用については、同規定中「別表に定める日数」とあるのは、「90 日」とする。</p> <p>2. 宅地建物取引業法の規定（法第 65 条第 2 項第 2 号に掲げる規定を除く。）に違反する行為に対する監督処分</p> <p>宅地建物取引業者が、<u>宅地建物取引業法の規定（法第 65 条第 2 項第 2 号に掲げる規定を除く。）</u>に違反する行為をした場合には、原則として、同条第 1 項本文の規定により、指示処分をすることとする。</p> <p>3. 他の法令に違反する行為に対する監督処分</p> <p>宅地建物取引業者が、業務に関し他の法令に違反する行為をした場合には、原則として、法第 65 条第 1 項第 3 号の規定により、指示処分をすることとする。</p> <p>4. 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分</p> <p>(1) 宅地建物取引業者が、関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為をした場合において、当該行為の態様が 2 項 2 号違反行為と類似するものであるときは、当該 2 項 2 号違反行為に係る 1. の規定に従い、原則として、法</p>

改正後	改正前
<p>第 65 条第 2 項第 5 号の規定により、業務停止処分をすることとする。</p> <p>(2) (1) に規定する場合を除き、宅地建物取引業者が、関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為（法その他の法令の規定に違反する行為を除く。）をした場合には、原則として、法第 65 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の規定により、指示処分をすることとする。ただし、関係者の損害の程度又は社会的影響の程度が大である場合その他指示処分とすることが不適切と認められる特段の事由がある場合に、同条第 2 項第 5 号の規定により、業務停止処分をすることを妨げない。</p> <p>6. 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分</p> <p>宅地建物取引業者が、次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第 66 条第 1 項第 9 号の規定により、免許取消処分をすることとする。</p> <p>① Ⅱ. 1 から 5 までの規定により業務停止処分の対象となる違反行為であって、当該違反行為の情状が特に重い場合</p> <p>② 業務停止期間中に、<u>当該業務停止の開始</u>日前に締結された契約（媒介契約を除く。）に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為を除き、宅地建物取引業に関する行為をした場合</p>	<p>第 65 条第 2 項第 5 号の規定により、業務停止処分をすることとする。</p> <p>(2) (1) に規定する場合を除き、宅地建物取引業者が、関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為（<u>宅地建物取引業法</u>その他の法令の規定に違反する行為を除く。）をした場合には、原則として、法第 65 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の規定により、指示処分をすることとする。ただし、関係者の損害の程度又は社会的影響の程度が大である場合その他指示処分とすることが不適切と認められる特段の事由がある場合に、同条第 2 項第 5 項の規定により、業務停止処分をすることを妨げない。</p> <p>6. 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分</p> <p>宅地建物取引業者が、次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第 66 条第 1 項第 9 号の規定により、免許取消処分をすることとする。</p> <p>① Ⅱ. 1 から 5 までの規定により業務停止処分の対象となる違反行為であって、当該違反行為の情状が特に重い場合</p> <p>② 業務停止期間中に、<u>処分前</u>に締結された契約（媒介契約を除く。）に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為を除き、宅地建物取引業に関する行為をした場合</p>

● (別表) 法第 65 条第 2 項第 2 号に規定する違反行為に対する標準の業務停止期間

改正後

違反行為の概要		業務停止期間の日数
10. 重要事項説明義務違反	(1) 次のいずれかに該当する場合 ((2)の場合を除く。) ① 法第 35 条第 1 項、第 2 項又は第 3 項の書面に、同条第 1 項各号、第 2 項各号又は第 3 項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合。 ② 法第 35 条第 1 項、第 2 項又は第 3 項の書面は交付したものの、説明はしなかった場合。 ③ 取引主任者以外の者が、法第 35 条第 1 項、第 2 項又は第 3 項の規定による重要事項説明をした場合。	7 日
	(2) (1) ①から③までのいずれかに該当する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合 ((3)の場合を除く。)	15 日
	(3) (2) の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合。	30 日
	(4) 法第 35 条第 1 項、第 2 項又は第 3 項の規定に違反して、同条第 1 項、第 2 項又は第 3 項の書面を交付しなかった場合 ((5)の場合を除く。)	15 日
	(5) (4) の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合 ((6)の場合を除く。)	30 日
	(6) (5) の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合。	60 日
30. 履行確保法の規定に基づく保証金の供託に関する義務違反	履行確保法第 11 条第 1 項の規定に違反して、必要な住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかった場合。	7 日
31. 履行確保法の規定に基づく新築住宅の売買契約の締結禁止違反	履行確保法第 13 条の規定に違反して、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以降において、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結した場合。	15 日
32. 履行確保法の規定に基づく不足額の供託に関する義務違反	履行確保法第 16 条において読み替えて準用する第 7 条第 1 項の規定に違反して、不足した住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかった場合。	7 日

(Ⅱ. 1 (1) 関係)

(下線部分が改正部分)

改正前

違反行為の概要		業務停止期間の日数
10. 重要事項説明義務違反	(1) 次のいずれかに該当する場合 ((2)の場合を除く。) ① 法第 35 条第 1 項又は第 2 項の書面に、同条第 1 項各号 <u>又は</u> 第 2 項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は 虚偽の記載をした場合。 ② 法第 35 条第 1 項又は第 2 項の書面は交付したものの、 説明はしなかった場合。 ③ 取引主任者以外の者が、法第 35 条第 1 項 <u>又は</u> 第 2 項の 規定による重要事項説明をした場合。	7 日
	(2) (1) ①から③までのいずれかに該当する場合において、 当該違反行為により関係者の損害が発生した場合 ((3) の場合を除く。)	15 日
	(3) (2) の場合において、当該関係者の損害の程度が大であ ると認められる場合。	30 日
	(4) 法第 35 条第 1 項 <u>又は</u> 第 2 項の規定に違反して、同条第 1 項 <u>又は</u> 第 2 項の書面を交付しなかった場合 ((5) の場 合を除く。)	15 日
	(5) (4) の場合において、当該違反行為により関係者の損害 が発生した場合 ((6) の場合を除く。)	30 日
	(6) (5) の場合において、当該関係者の損害の程度が大であ ると認められる場合。	60 日



マイホームを取得した場合の 不動産取得税の取扱い



マイホームを取得した場合の不動産取得税の取扱いについて教えてください。



1. 不動産取得税とは

不動産取得税は、土地と建物の所有権を取得した者に対し、不動産の所在する都道府県が課税する税金です。不動産取得税は所有権取得の登記がなくても、課税されます。ただし、相続など形式的な所有権の移転等による不動産の取得は、非課税とされます。

2. 不動産取得税の計算方法

(1) 税額の計算

不動産取得税は、課税標準に税率を掛けて計算します。

(2) 課税標準

原則として土地と建物の取得時の固定資産税評価額です。ただし平成24年3月31日までに宅地を取得した場合は、固定資産税評価額の2分の1相当額を課税標準とします。

(3) 税率

平成24年3月31日までに取得した住宅又は土地は3%です。

3. 課税標準の特例

(1) 新築住宅の場合

床面積が50㎡以上240㎡以下の新築住宅については、一戸につき1,200万円が課税標準から控除されます。

(2) 中古住宅の場合

次の①から③までのすべての要件に該当するときは、④の金額が課税標準から控除されます。

① 次のいずれかの要件に該当すること

- イ. 平成17年4月1日以後に取得した住宅で、個人が自己の居住目的で取得したもの
- ロ. 平成17年3月31日までに取得した住宅で過去に居住に供されたものを、個人が居住目的で取得したもの

② 床面積が50㎡以上240㎡以下のもの

③ 次のいずれかの要件に該当していること

- イ. 非木造は新築後25年以内、木造（軽量鉄骨造を含む）は新築後20年以内に新築された住宅であること
- ロ. 平成17年4月1日以後に取得した住宅で、昭和57年1月1日以後に新築されたものであること
- ハ. 平成17年4月1日以後に取得した上記イ、ロに該当しない住宅で、新耐震基準に適合していることについて建築士による一定の証明がなされたものであること。

④ 控除額（昭和51年4月以降取得分）一戸につき次の区分に応じ、それぞれに掲げる額が控除されます。

- イ. 平成9年4月1日以降に新築の場合は、1,200万円
- ロ. 平成元年4月1日から平成9年3月31日までに新築の場合は、1,000万円
- ハ. 昭和60年7月1日から平成元年3月31日までに新築の場合は、450万円
- ニ. 昭和56年7月1日から昭和60年6月30日までに新築の場合は、420万円
- ホ. 昭和51年1月1日から昭和56年6月30日までに新築の場合は、350万円

4. 特定の住宅用地等の取得に係る減額措置

(1) 適用要件

この特例の適用を受けるためには、次の①から⑤までのいずれかの要件に該当することが必要です。さらに、いずれの要件に該当する場合でも、これら土地上の住宅が「3. 課税標準の特例」の適用要件に該当することが必要です。

① 土地取得後、原則として3年以内にその土地上に住宅が新築されたこと。ただし、次のいずれかの場合に該当し、かつ土地取得が平成14年4月1日以後の場合に限ります。

- イ. 土地取得者が住宅の新築まで引き続き所有している場合
- ロ. 土地取得者から土地を取得した者が住宅を新築の場合

② 土地取得者が土地の取得日から原則3年以内にその土地上に住宅を新築したこと。

③ 借地して住宅を新築した者が新築後1年以内にその敷地を取得したこと

④ 新築未使用の住宅及びその敷地をその住宅の新築後1年以内に取得したこと

⑤ 土地取得者が土地の取得日から1年以内にその土地にある中古住宅を取得したこと

⑥ 借地して中古住宅を取得した者がその住宅の取得後1年以内にその敷地を取得した場合

(2) 住宅減額

次の①又は②のいずれか高い額が税額から軽減されます。

- ① 45,000円
- ② 1㎡当たり土地の課税標準額（1. (2)参照）×住宅の床面積の2倍（200㎡が限度）×3%



更新料に関する異なる判決

Q

更新料特約を無効とする判決が出たとのことで、アパートの入居者から、今後は更新料は支払えないし、過去に払った更新料を返還してほしいと言われていました。どのように対応すべきでしょうか。

A

1 更新料支払特約の有効性に関する判決

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。

これについて、先に大阪高裁平成21年8月27日判決は、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の事案について、更新料支払特約は無効であるとの判決を出し、消費者契約法施行前に支払われた更新料は返還の必要はないが、消費者契約法施行後に支払われた更新料は返還すべきであると判断を示し、大変話題となったところです。

ところが、平成21年10月29日、同じ大阪高裁において、賃料月額5万2,000円、共益費月額2,000円、礼金20万円、更新料は2年ごとに2か月（3回目の更新以降は2年ごとに1か月）とする共同住宅の賃貸借契約の事案について、更新料支払特約は有効であり、過去に支払われた更新料はいずれも返還の必要はないとの判断を示しました。

そこで、事案は異なるものの、同様の争点に対して内容の異なる判決が出されている現状において、更新料について、どのように考えるべきであるかを検証しておく必要があります。

2 更新料を有効とする大阪高裁判決

平成21年10月29日大阪高裁判決は、第一審の津地方裁判所が更新料支払特約は有効であると判断したことに対する控訴審ですが、これまでの議論とはやや異なる角度から更新料を検討し、更新料支払特約は有効であると判断したものです。

判決は、共同住宅の賃貸人は、賃貸物件の建築費用等について相当額の資本を投下して賃貸事業を行うものであるから、当然のことながら、最終的には投下資本の回収を超える収益の確保を目的としている以上、収益上も可能かつ最適の対価を設定するものであるとの認識を示しています。

その観点から考えた場合、賃貸人としては、何らの対価も取得することなく賃貸借契約の更新を繰り返すよりも、短期間に異なる賃借人との間で新規の賃貸借契約を繰り返すことによって、その都度礼金を取得することのほうが経営的に有利であるが、それを実現しようとしても、借地借

家法28条の規定により基本的に認められないことから、その代わりに、賃貸借契約を更新したときに、賃借権設定の対価の追加分ないし補充分として、一定程度の更新料の支払を受けることをあらかじめ合意しておくことは、「営利事業の方法として、一概に社会正義に反するとはいえないというべきである」との判断を示しています。同判決は、更新料の法的性質を「賃借権設定の対価の追加分ないし補充分と解するのが相当である」としており、「単に消費者にとって不利益というだけで、事業者の経済的利益を図った契約条項を一切無効とするものでないことは明らかである」と判示しています。

ただし、この判決は「更新料の支払義務及び金額について予め賃貸借契約書及び重要事項説明書に明記さえすれば、どのような金額の更新料であっても許されると解すべきではない」とも述べており、同事案において、1年更新する場合に2か月分の更新料を支払うということは認められないとの判断も示しています。

結論として、判決は「更新料が、賃貸借契約の締結時に支払うべき礼金の額に比較して相当程度抑えられているなど適正な金額にとどまっている限り、直ちに…（中略）…賃借人にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益になるものではないというべきである」としています。

3 今後の対応

上記のとおり、更新料支払特約を有効とするか無効とするかはいまだ裁判例は分かれており、確定的な解釈（最高裁判決により示されることとなります）はいまだ示されておりません。

したがって、現時点においては、賃貸人としては、賃借人に対し、更新料支払特約が無効であるとの解釈が確定しているわけではありませんので、現行の賃貸借契約における更新料支払特約を遵守するよう求めることになるものと思われる。



新築住宅の意味

Q

住宅瑕疵担保履行法において、新築住宅とはどのような意味なのでしょうか。

A

1. 住宅瑕疵担保履行法における新築住宅は、新たに建設された住宅であって、建設工事の完了から1年以内で、かつ、人が住んだことのないものを意味します。

2. 平成21年10月1日から、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）が施行されています。宅建業者は、同日以降に引き渡す新築住宅について、資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）が必要となっています。

3. ところで、国土交通省が行った平成21年8月のアンケートでは、住宅事業者の98.4%が、法律により、新築住宅を引き渡すには保証金の供託又は保険への加入が義務付けられることを知っていると答えており、住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置については、おおよその事業者に周知が図られたといってもよさそうです。

もっとも、制度の詳細については、まだ必ずしも徹底されているとはいえません。例えば、資力確保措置を必要とする住宅には、賃貸住宅も含まれるのですが、このアンケートでは、賃貸マンションや賃貸アパートも対象に含まれることを知っていると答えた住宅事業者は67.8%にとどまっています。

4. 以下、ここで改めて、新築住宅の意味等を確認、整理することとします。

(1) まず、「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分を示します。ここで住宅とは、賃貸住宅も含む概念であり、民間賃貸住宅のみならず公営住宅や公務員宿舎なども含まれます。

買主自身は居住しない、いわゆる投資用マンションも住宅に入ります。

ホテル、旅館については、人を宿泊させる営業のための施設であって、基本的に住宅には該当しません。ただし、住宅として分譲した部屋を空いている時にホテルとして利用している場合には、住宅に該当します。社会福祉の関連施設で、住宅に該当するものとしては、介護保険法に基づく認知症対応型共同生活介護や介護予防認知症対応型共同生活介護を行う住居（グループホーム）、障害者自立支援法に基づく共同生活介護を行う住居（ケアホーム）、共同

生活援助を行う住居（グループホーム）があります。老人福祉関連施設のうち、老人福祉法に基づき設置される特別養護老人ホーム、有料老人ホーム等といった事業を行うための施設は、住宅ではありません。他方で、グループホームや高齢者向け賃貸住宅などは住宅です。

住居とオフィスなどが混在した併用住宅の共用部分については、住居部分の共用部分だけではなく、併用住宅全体の共用部分も、住宅となります。

(2) 次に「新築」とは、建設工事完了から1年以内で、かつ、人が住んだことのないことをいいます。

契約時点で新築住宅であれば、引渡し時点が工事完了日から1年を超えていても、住宅瑕疵担保履行法の対象とされます。モデルルームが工事完了後1年以内に販売された場合や、体験型の宿泊をさせた場合であっても、新築であることには変わりはありません。

(3) 供託すべき保証金又は保険料は、住宅の戸数が基礎となります。独身寮やグループホームなどの個々のユニットについては、独立した住居として利用可能な場合（利用上の独立性がある場合）には1戸と算定します。利用上の独立性は、(i) 外部との独立の出入口の存在、(ii) 水道等の設備の存在、(iii) 他の住戸との共用設備の不存在などを総合的に考慮して、その有無が決定されます。

母屋とは別に別棟を建てる場合でも、別棟が利用上の独立性を有し、人の居住の用に供する家屋であれば、住宅に該当し、1戸と数えられます。

建築確認には増築であっても、従来からの家屋から独立した住戸として建てられた住宅については、新築住宅に該当する場合があります。

5. 資力確保措置については、毎年3月31日と9月30日が基準日です。住宅瑕疵担保履行法の施行後、最初の基準日は平成22年3月31日です。事業者が供託によって資力確保措置の義務を果たす場合には、この日までに、基準額以上の保証金を供託所に供託しておかなければなりません。

耐震強度偽装事件によって見直された法制度のなかで、締めくくりに位置づけられているのが、住宅瑕疵担保履行法です。宅建業者は、安全な住宅を供給するために、確実に、法に基づく業務を履践しなければなりません。

平成21年10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	北誠ホームズ(株)	静岡県	浜松市	(株)天竜川建設	
	札幌市	ワークス不動産販売(株)		静岡市	特定非営利法人ラビット静岡	
	札幌市	アトリエテッラ(株)		磐田市	(株)ルート	
	札幌市	(株)コンサルティングボックス		沼津市	クロノ・エステートコーポレーション(株)	
	札幌市	(株)創務舎		愛知県	名古屋市	(株)石川商事
	札幌市	(株)住宅サービス			名古屋市	(株)早建
	札幌市	(株)ランドサポート			尾張旭市	ハウジングサポート(株)
	札幌市	(株)クキムラ不動産			名古屋市	(株)HR ジャパン
函館市	グローバルホーム(株)	名古屋市	小山不動産(株)			
宮城県	仙台市	(有)設備設計昴企画	名古屋市		(株)ライフプラス	
	仙台市	皇月都市(株)	岡崎市		(有)エムケーエス	
	仙台市	アーバンスター(株)	名古屋市		オフィスサポート	
	仙台市	(株)パーシティハウス	名古屋市	(株)ブライド東海		
山形県	酒田市	酒田不動産(有)	名古屋市	Z 設計(株)		
	酒田市	酒田不動産(有)	名古屋市	エムワン・クリエイト(株)		
福島県	福島市	N37 (株)	名古屋市	(株)大伸不動産		
	南相馬市	(有)サン・ホーム	三重県	四日市市	(株)グロース	
栃木県	鹿沼市	カキセイ不動産		桑名市	(株)ウインズ	
	埼玉県	さいたま市		(株)ラビットハウス	伊賀市	晴光不動産
川口市		(有)リフレックス		桑名郡	和泉住宅(有)	
越谷市		(株)プラス	京都府	京都市	(株)河野組	
入間市		(有)楓ホーム		京都市	(株)竹内商店	
さいたま市	(株)サムライ・インベスター	大阪府		堺市	(株)幸せ不動産	
千葉県	市川市			(株)オールシステム	堺市	スマイル設計事務所(株)
	千葉市		(有)丸幸興産	豊中市	アイユーエステート(株)	
	船橋市		すまいホーム(株)	枚方市	(株)コスモ	
	市川市		高橋建工(株)	大阪市	J.P レイサーマネジメント(株)	
東京都	柏市		(株)さとう工務店	大阪市	(株)ツインホーム不動産販売	
	船橋市		(株)エバンスアメニティー	大阪市	(株)プライマルエステート	
	港区		(株)アルスコポレーション	吹田市	(株)ソティル	
	武蔵野市		(株)SORA	大阪市	(株)ジェット	
	世田谷区		(有)NB コーポレーション	大阪市	(株)バーゼル	
	中央区		(有)サカシン	大阪市	ルシール(株)	
	世田谷区		(株)レンフィールド	大阪市	(株)グラウンドオブライフ	
	新宿区		(株)ライズエステート	大阪市	(株)エフリレーション	
	練馬区		ヨーカ堂興業(株)	高槻市	茂山建設(株)	
	小平市		ジュケン企画(株)	高槻市	スマイルハウス(株)	
	江東区		キャピタル・ファクター(株)	兵庫県	西宮市	(有)渡邊介建築設計事務所
	調布市	エムズコーポレーション(株)	神戸市		(株)Re's	
	千代田区	(株)ジプス・イン・コーポレーション	神戸市		ホームプランナー(株)	
	新宿区	(株)スタジオアートプラン	明石市		Y's Estate	
	渋谷区	(株)アフロ	奈良県	北葛城郡	(有)アーク・ジャパン	
	渋谷区	Exclusive selection (株)		五條市	マルユウ不動産	
	港区	(株)エヌアセット TOKYO		天理市	株式会社 山金	
	渋谷区	神南不動産(株)	島根県	出雲市	(株)寿建設工業	
	江東区	ブルース・ジャパン(株)		出雲市	(株)オープンハウス	
	中央区	(株)アティック		松江市	(有)キドデザイン	
	港区	農協ライフ(株)	岡山県	倉敷市	(株)WIN コーポレーション	
	港区	(株)D&C		広島県	広島市	吉四六ビル管理(有)
	千代田区	(株)千代田エムズ			広島市	(株)バンブーハウス
	港区	(株)チャーチル・コンサルタンツ	広島市		佐々部工業(株)	
	新宿区	(株)イマジン・コーポレーション	東広島市	(株)まるたかハウス		
	千代田区	(株)クリオア設計	宇部市	(株)エコハウス		
	渋谷区	(有)プロテクション	福岡県	北九州市	(株)ミカワ	
	港区	(有)EXP		福岡市	(株)Bliss・Investors	
神奈川県	横浜市	(株)PIA リアルエステート		遠賀郡	(株)遠賀地建	
	茅ヶ崎市	(株)湘南総建		福岡市	(株)AQVA	
	相模原市	(株)神奈地所		北九州市	(有)さらら	
	横浜市	(株)MM 関内		福岡市	(株)ネットサポート	
	横浜市	トーエイホーム(株)		福岡市	(株)インカムエステート	
	横浜市	ハウス・パートナー(株)		久留米市	(株)ティエム企画	
	相模原市	(株)ヴィンテージ		福岡市	不動産プラザ(株)	
	横浜市	(株)NSK		福岡市	(株)エコテックシステム	
	横浜市	(株)ミューゼ	長崎県	長崎市	ヒラカタ興産(株)	
	厚木市	(株)K コーポレーション		諫早市	丸善不動産	
山梨県	甲府市	(有)ハウスネット匠		熊本県	熊本市	(株)マエダ開発
	甲斐市	(有)西川工務店	阿蘇郡		バリアフリーホーム	
新潟県	新潟市	(株)フィールド	阿蘇郡	阿蘇不動産(株)		
	富山県	富山中央エステート	大分市	(株)コントス		
長野県	松本市	(株)長野コンサルタンツ事務所	沖縄県	国頭郡	オリオン嵐山ゴルフ倶楽部(株)	

※ 都道府県ごとの入会順により掲載

地方本部の
動き

埼玉県本部

一般消費者向けに
「高畑淳子と不動産セミナー」を開催菊田邦彦
埼玉県本部長

埼玉県本部(菊田邦彦本部長)は9月15日、さいたま市の埼玉会館で一般消費者向けの講演会『高畑淳子と不動産セミナー』を開催しました。本講演会は、賃貸・売買など不動産取引の基礎的な知識を一般消費者に学んでもらうため、埼玉県の後援を受けて行ったもので、埼玉県本部として初めての公益法人改革を見据えた一般消費者向けイベントとなります。

講師には、不動産の専門家として埼玉県開発指導課から人見俊一氏、(財)不動産適正取引推進機構から村川隆生氏のほか、埼玉県を舞台としたNHK連続テレビ小説『つばさ』(川越市)やTBSドラマ『夫婦道』(入間市)などに出演し、埼玉県に縁の深い女優の高畑淳子さんをお招きし開催。埼玉県広報誌等を見て応募した一般消費者を中心に300人以上の方々の

来場となりました。

総本部の川口 貢理事長も出席し、「新政権にはより一層の住宅政策を期待したい」と来場者にあいさつされ、続いて菊田本部長は「一般消費者の方々が不動産業や全日について理解を深めるきっ

かけとなればと思い、本日の講演会を企画しました。今後ともウサギのマークを可愛がってください」とあいさつしました。

講演会の前半は「不動産賃貸借について」「不動産売買について～失敗しないマイホーム購入のために」をテーマに、不動産の専門家である二人の講師が一般消費者の目線で丁寧に説明・解説を行いました。

後半は高畑淳子さんが、ご自身の不動産とのかかわりについて講演を行いました。故郷香川の実家



会場の様子

女優
高畑淳子さん

を皮切りに、女優を志して上京して住んだアパート、現在の住まいに至るまでの実体験に基づくエピソードに会場は盛り上がりました。

その後「ペット不可の賃貸で金魚や小鳥を飼ってもいいか」「戸建て賃貸の庭先の草むしりは誰が行うか」など、不動産取引に関する一般消費者の素朴な疑問を、高畑さんが会場の参加者とともに考え、不動産の専門家である講師二人が回答するQ & Aコーナーでは、ユーモアあふれるトークが展開されました。

最後に高畑さんは、「不動産業者に対する従来の印象は変わりました。こうしたセミナーが開かれることから、不動産業者は購入者の気持ちを考えてくれていると思いました」と一般消費者の一人としての感想を述べると、会場から盛大な拍手が起こり、本講演会は盛会のうちに終了しました。

石川県本部

災害時における民間賃貸住宅の 媒介に関する協定を締結

石川県本部では、「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定」を平成21年10月9日に県庁において北村清成 土木部次長及び地井和裕 建築住宅課長を交え、平成21年10月1日付で締結しました。

石川県におきましては他団体が平成18年に既に同協定を締結しております。当本部は100数社の少数会員の団体ではありますが、公益性に即して少しでも県民の皆様のお役に立ちたいとの観点からようやく締結の運びとなりました。

昨今の石川県は平成19年の能登半島地震、平成20年の浅野川氾濫の水害等、災害が少ないと言われている土地柄とはいえこれまでにない災害が続いております。

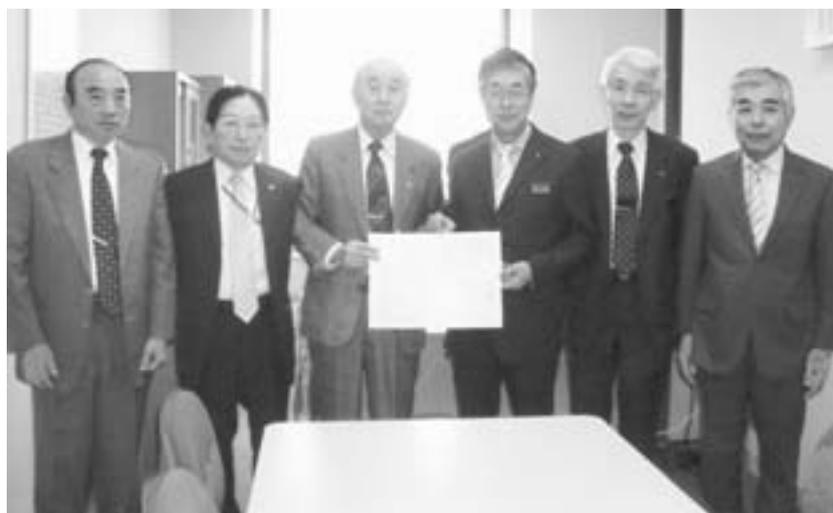
万が一の場合は、石川県本部会員一致団結して空

家情報を県へ提供し、媒介手数料はいただかないで、被災者の方々への賃貸住宅提供に貢献いたします。

設立13年を経過した石川県本部は、ようやく県民に「全日石川」の存在が浸透してきました。県庁19階の展望ロビーをはじめ、県の施設数か所に「ジャンプうさぎのマーク」（大阪府本部よりご提供）を掲げております。

平成23年には「第47回全国不動産会議石川県大会」を開催することが先般の総本部理事会で承認されました。

先行きの見えない経済状況ではありますが、5年後の北陸新幹線開業を見据え、石川県の明るい未来に向かって会員一同邁進していく所存です。



県と石川県本部で、締結後の記念撮影



県施設内に設置されている「ジャンプうさぎのマーク」

地方 本部活動

北海道本部

- 10/5 (月)・流通推進・流通センター運営委員会
- 10/7 (水)・広報委員会 [他20 (火)]
- 10/9 (金)・会館管理委員会
- 10/13 (火)・法定義務研修会
- 10/16 (金)・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 10/21 (水)・研修委員会
- 10/27 (火)・総務委員会
- 10/29 (木)・合同理事会

青森県本部

- 10/6 (火)・支部市民相談 [他8 (木)、15 (木)、27 (火)]

岩手県本部

- 10/5 (月)・法定研修会
- 10/7 (水)・無料相談
- 10/15 (木)・理事会
・監査会

宮城県本部

- 10/5 (月)・理事 [他30 (金)]
- 10/7 (水)・無料相談 [他14 (水)、21 (水)、28 (水)]
- 10/8 (木)・入会審査委員会 [他29 (木)]
- 10/13 (火)・総務委員会
- 10/14 (水)・支部役員会
- 10/15 (木)・教育研修委員会
・総務・教育研修合同委員会
- 10/16 (金)・組織・入会推進・入会審査合同委員会
- 10/20 (火)・東北地区協議会監査会
- 10/21 (水)・財務委員会
- 10/28 (水)・仙台北部中核工業団地視察と秋の鳴子紅葉探索
・支部法定研修会
- 10/29 (木)・監査会
・入会目標達成に向けた合同委員会

秋田県本部

- 10/7 (水)・従業者法定研修会
- 10/15 (木)・監査会
・役員会

山形県本部

- 10/5 (月)・財務委員会 [他27 (火)]
・県庁訪問
- 10/6 (火)・支部情報交換会
・芋煮会
- 10/10 (土)・全日ラビットカップ
- 10/15 (木)・村山総合支庁訪問
- 10/18 (日)・宅建試験会場チラシ配布
- 10/28 (水)・監査会
- 10/30 (金)・従業者法令講習会
- 10/31 (土)・無料相談

福島県本部

- 10/2 (金)・全国不動産会議熊本県大会視察研修
- 10/15 (木)・理事会
- 10/21 (水)・チャリティーゴルフコンペ

茨城県本部

- 10/22 (木)・入会審査会 [他27 (火)]
・入会説明会 [他27 (火)]
- 10/23 (金)・監査会

- ・理事会
- ・決算報告

栃木県本部

- 10/16 (金)・入会説明会
- 10/18 (日)・組織PR活動 (宅建試験日チラシ配布)
- 10/20 (火)・理事会
- 10/21 (水)・法定研修会
- 10/22 (木)・財務委員会
- 10/26 (月)・監査会

群馬県本部

- 10/7 (水)・支部長会議・総務委員会
・取引相談委員会
- 10/8 (木)・資格審査・網紀委員会
- 10/14 (水)・無料相談 [他28 (水)]
- 10/15 (木)・監査会
・正副本部長会議
- 10/21 (水)・流通広報・組織委員会
- 10/22 (木)・理事会
・役員面談

埼玉県本部

- 10/6 (火)・講習センター運営委員会
- 10/7 (水)・無料相談 [他16 (金)]
- 10/8 (木)・常務理事会
・自主規制委員会
- 10/20 (火)・取引主任者講習会
- 10/21 (水)・ゴルフ大会
- 10/23 (金)・取引相談委員会
・求償委員会
- 10/27 (火)・監査会 [他28 (水)]

千葉県本部

- 10/6 (火)・財務・福利合同委員会
・組織委員会
- 10/8 (水)・企画委員会
・委員長会
・通常理事会
・入会審査委員会 [他27 (火)]
- 10/13 (火)・入会説明会 [他19 (月)、26 (月)]
・求償委員会
・取引相談委員会 [他23 (金)]
- 10/15 (木)・パソコン研修会
- 10/16 (金)・監査会
- 10/20 (火)・総務委員会
- 10/21 (水)・税務相談
- 10/23 (金)・法定講習委員会
・自主規制委員会
- 10/26 (月)・無料相談
- 10/27 (火)・常務理事会

東京都本部

- 10/2 (金)・法律電話相談 [他5 (月)、9 (金)、16 (金)、19 (月)、23 (金)、26 (月)、30 (金)]
- 10/5 (月)・アカデミー中堅社員研修会 [他23 (金)]
- 10/7 (水)・入会説明会 [他22 (木)]
・法律相談 [他14 (水)、21 (水)、28 (水)]
・アカデミー宅建DVD講座 [他14 (水)]
- 10/8 (木)・取引相談委員会聴聞会 [他15 (木)、22 (木)、23 (金)、29 (木)]
- 10/9 (金)・取引主任者法定講習会 [他21 (水)]
・講習センター班長会
- 10/13 (火)・入会資格審査委員会 [他28 (水)]
・本部員・監督員研修会 [他14 (水)]
- 10/19 (月)・新入会員研修会
・アカデミー住生活セミナー
- 10/20 (火)・総務委員会
- 10/27 (火)・支部報告会 [他28 (水)]

神奈川県本部

- 10/8 (木)・新規免許業者講習会
- 10/9 (金)・消費者セミナー委員会
- 10/15 (木)・財務委員会
- 10/20 (火)・支部30周年記念式典
- 10/23 (金)・監査会

山梨県本部

- 10/7 (水)・網紀委員会
- 10/8 (木)・入会説明会
- 10/9 (金)・業態調査
・理事会
・入会資格審査委員会
- 10/21 (水)・厚生委員会
- 10/23 (金)・親睦ゴルフ会
- 10/26 (月)・取引相談委員会

新潟県本部

- 10/6 (火)・入会事務所調査
- 10/14 (水)・監査会
- 10/16 (金)・入会説明会
- 10/17 (土)・電話による取引相談 [他18 (日)]

富山県本部

- 10/2 (金)・秋季旅行 [他3 (土)]
- 10/6 (火)・資格審査委員会 [他30 (金)]
- 10/13 (火)・支部情報交換会
- 10/14 (水)・規約等検討委員会 [他23 (金)]
- 10/16 (金)・倫理網紀委員会
- 10/22 (木)・監査会
- 10/23 (金)・設立45周年記念式典準備委員会
- 10/27 (火)・決算役員会

長野県本部

- 10/15 (木)・支部ゴルフコンペ
- 10/16 (金)・松本暮らしセミナー東京相談会
- 10/23 (金)・支部マレットゴルフ懇親会 [他24 (土)]
- 10/26 (月)・監査会
・理事会
- 10/27 (火)・ゴルフコンペ

石川県本部

- 10/9 (金)・県との災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定締結
- 10/23 (金)・理事会
・創立記念式典実行委員会
- 10/28 (水)・財務委員会
- 10/30 (金)・監査会

福井県本部

- 10/15 (木)・総務・広報流通・教育研修合同委員会
- 10/17 (土)・親睦会
- 10/19 (月)・理事会
- 10/22 (木)・監査会

岐阜県本部

- 10/6 (火)・新規入会者面接・事務所調査
- 10/22 (木)・監査会
・定例役員会

静岡県本部

- 10/6 (火)・無料相談 [他8 (木)、14 (水)、20 (火)、28 (水)]
- 10/7 (水)・MVC運営委員会
- 10/8 (木)・支部会 [他22 (木)]
- 10/15 (木)・組織拡充対策会議
- 10/16 (金)・パソコン講習会 [他27 (火)]
- 10/19 (月)・研修会 [他20 (火)、23 (金)]
- 10/22 (木)・浜名湖競艇協賛レース [~25 (日)]
- 10/30 (金)・監査会

愛知県本部

10/7(水)・理事会
10/19(月)・一般研修会
10/21(水)・監査会
10/23(金)・ビジネスコンベンション2009[他24(土)]
10/28(水)・資格審査委員会

三重県本部

10/6(火)・常任理事会
10/9(金)・組織資格審査委員会
・監査会
・合同役員会
10/27(火)・全日創立40周年・保証創立36周年
記念式典・講演会
・研修会

滋賀県本部

10/2(金)・全国不動産会議熊本県大会研修旅行
10/20(火)・財務委員会
・監査会
10/28(水)・京滋合同ゴルフコンペ

京都府本部

10/5(月)・公正取引委員会
10/6(火)・無料相談[他13(火)、27(火)]
10/13(火)・入会審査会[他27(火)]
・運営会議
10/19(月)・京・輝き隊
・合同理事会
10/21(水)・パソコン操作研修会
10/23(金)・財務委員会
・監査会

大阪府本部

10/6(火)・組織委員会
10/7(水)・取引相談委員会[他14(水)、21(水)]
・無料相談[他21(水)]
10/8(木)・総務委員会
10/9(金)・入会申込締切
・運営会議
10/15(木)・入会審査会
・会員支援委員会
10/16(金)・府宅協との取引苦情合同委員会
10/19(月)・入会希望者研修会
10/21(水)・福利厚生委員会ゴルフコンペ
10/22(木)・コスモス住まいのセミナー
10/23(金)・広報委員会
10/26(月)・理事会
10/28(水)・認証上申審査会事前審査会
10/29(木)・入会者実務研修会
10/30(金)・福利厚生委員会

兵庫県本部

10/1(木)・親睦旅行[~3(土)]
・宅建講座[他5(月)、7(水)、8(木)、
13(火)、14(水)、15(木)]
10/2(金)・支部無料相談[他7(水)、9(金)、
23(金)]
10/7(水)・パソコン講習会[他14(水)、29(木)]
・支部監査会[他8(木)、9(金)]
10/9(金)・基本問題検討特別委員会
10/13(火)・総務委員会
10/15(木)・ユースネット倶楽部委員会
・不動産学院運営委員会
10/16(金)・支部理事会[20(火)、29(木)]
10/20(火)・監査会
・支部会員支援事業検討委員会
10/22(木)・教育研修委員会
10/23(金)・無料相談委員会
10/24(土)・特別事業ヴィッセル神戸観戦ツアー

10/27(火)・不動産無料相談委員勉強会
・合同理事会
10/28(水)・入会者実務研修会

奈良県本部

10/1(木)・全国不動産会議熊本県大会会員
研修旅行[~3(土)]
10/6(火)・事務所調査[他7(水)、8(木)21(水)]
10/15(木)・財務委員会
・県宅協との懇談会
10/18(日)・宅建試験日入会促進パンフレット
配布
10/22(木)・無料相談
10/23(金)・監査会
10/27(火)・運営委員会
・理事会

和歌山県本部

10/15(木)・取引連絡会
10/27(火)・監査会
10/28(水)・官民合同実態調査事前審査会

鳥取県本部

10/9(金)・理事会
10/13(火)・監査会

鳥根県本部

10/2(金)・視察研修
10/6(火)・組織拡充委員会
10/19(月)・入会審査会
10/20(火)・総務広報委員会
10/26(月)・監査会
10/30(金)・地デジ普及連絡会・説明会

岡山県本部

10/13(火)・取引相談委員会

広島県本部

10/2(金)・研修旅行
10/6(火)・流通教育研修委員会
10/9(金)・定例理事会
10/16(金)・創立20周年記念式典
10/30(金)・取引相談委員会

山口県本部

10/20(火)・会員支援事業

徳島県本部

10/6(火)・無料相談[他14(水)、20(火)、
30(金)]
10/7(水)・法定研修会
10/28(水)・理事会
10/29(木)・監査会

香川県本部

10/5(月)・無料相談[他19(月)]
10/21(水)・理事会
・監査会
10/27(火)・法定研修会

愛媛県本部

10/8(木)・合同理事会
10/14(水)・監査会
10/26(月)・法定研修会
10/29(木)・入会審査委員会

高知県本部

10/9(金)・法定研修会
・不動産広告審査会[他14(水)]
10/18(日)・なんでも相談会

10/28(水)・無料相談
・理事会

福岡県本部

10/7(水)・研修委員会
10/8(木)・福祉・表彰委員会
10/9(金)・監査会
・研修委員会
10/15(木)・うさぎ倶楽部パソコン研修
10/19(月)・理事会
10/21(水)・研修会
・入会審査委員会
10/27(火)・流通・社会福祉交流合同委員会
10/28(水)・事業委員会
10/29(木)・事務局会議

佐賀県本部

10/2(金)・理事会[他14(水)]
10/14(水)・監査会
10/22(木)・財務委員会

長崎県本部

10/20(火)・監査会
10/22(木)・理事会
・監査報告会

熊本県本部

10/2(金)・全国不動産会議熊本県大会
10/7(水)・無料相談[他18(日)]
・取引相談
10/19(月)・監査会
・理事会

大分県本部

10/5(月)・入会面接
10/9(金)・財務委員会
10/13(火)・無料相談
10/18(日)・入会案内PRパンフレット配布
10/19(月)・合同監査会
・理事会

宮崎県本部

10/15(木)・監査会
10/16(金)・組織委員会
10/18(日)・宅建試験会場にて組織活動
10/25(日)・「住まい・メッセ」相談員派遣
10/27(火)・役員会

鹿児島県本部

10/2(金)・研修旅行
10/14(水)・綱紀委員会
10/21(水)・監査会
・理事会
・創立記念式典実行委員会
10/25(日)・住まいと建築なんでも相談

沖縄県本部

10/5(月)・理事会
10/14(水)・地区無料相談
10/22(木)・取引相談委員会
・広報委員会
10/23(金)・流通推進委員会

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 10 月)

宅地建物取引業法第 64 条の 8 に基づき、弁済業務保証金の還付手続を東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
10月6日	11件	32,790,125

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 10 月)

宅地建物取引業法第 64 条の 11 に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため、取戻し手続を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
10月2日	127件	76,500,000
10月16日	221件	131,100,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 年 10 月)

宅地建物取引業法第 64 条の 11 に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
10月5日	号外 213 号	35 件
10月19日	号外 222 号	61 件

平成21年度 第6回弁済委員会審査結果

平成 21 年 10 月 7 日
社団法人 不動産保証協会

※ 印は、再審議案件である。

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
21-63	東京都	(株) パラモド	坂上 美晴	100,000	15,000,000	認 証	100,000	契約申込みキャンセルのため、会員業者に預託したマンション申込み証拠金の返還を求めた事案
21-68		(有) マインド	川和 隆一	4,400,000 及び遅延損害金	10,000,000	認 証	448,584	業者間取引における土地付き中古建物の売買契約につき、買主会員業者の支払不履行による契約解除と契約条項に基づく賠償を求めた事案
※ 21-57	大阪府	(株) ミヤザック	宮崎 雅弘	23,000,000	10,000,000	認 証	9,400,000	買主会員業者による再度の土地代金の支払不履行に伴い、売主が当該売買契約の違約解除に基づく損害賠償を求めて、会員業者との間で係争された事案
21-66		(有) 誠真住宅	池田 直記	2,479,200	10,000,000	認 証	2,479,200	買主申出人が会員業者を売主として売買契約を締結した土地は、土地所有者が売却する意思のない土地であったため、申出人が当該契約の解除と同会員に支払った手付金を返還するよう求めた事案
21-69	千葉県	メッツ住宅販売(株)	仲山 繁樹	1,420,545	10,000,000	認 証	1,420,545	会員業者から購入したマンション(一棟)に見つかった水回り等の不具合に対する瑕疵補修の履行を求めた事案
21-70		(株) 吾妻ハウジング	渡邊 隆之	3,500,000	10,000,000	認 証	1,500,000	売主会員業者との間で、土地付き新築建物の売買契約を締結したが、当該会員の履行遅滞により建物の引渡しが行われないとして、契約の解除と支払済金員の返還を求めた事案
※ 21-45	福島県	(有) 三洋開発	圓井 秀雄	1,608,113 及び遅延損害金	10,000,000	認 証	1,125,680	申出人の所有土地を分譲販売する目的で買い受けた会員業者による売買代金の支払不履行に基づき係争された事案
※ 21-46				1,053,905 及び遅延損害金		認 証	737,734	上記案件と同様の事案である
※ 21-47				879,011 及び遅延損害金		認 証	615,308	上記案件と同様の事案である
※ 21-48				754,087 及び遅延損害金		認 証	527,861	上記案件と同様の事案である
※ 21-49				440,641 及び遅延損害金		認 証	308,449	上記案件と同様の事案である
※ 21-50				222,592 及び遅延損害金		認 証	155,815	上記案件と同様の事案である
※ 21-51				429,285 及び遅延損害金		認 証	300,500	上記案件と同様の事案である
※ 21-52				392,943 及び遅延損害金		認 証	275,061	上記案件と同様の事案である
※ 21-53				763,172 及び遅延損害金		認 証	534,221	上記案件と同様の事案である
※ 21-54				982,130 及び遅延損害金		認 証	687,491	上記案件と同様の事案である
※ 21-55				963,051 及び遅延損害金		認 証	674,136	上記案件と同様の事案である
合 計								21,290,585

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	7 社 17 件	21,290,585 円

平成21年

黄綬褒章受章

平成21年秋の褒章伝達式が11月10日、国土交通省において行われ、本協会より原嶋和利 全日専務理事、道村 昌樹 元保証常務理事が、多年にわたり国土交通関係業務（宅地建物取引業）に精励された功績により黄綬褒章を受章されました。



原嶋 和利 全日専務理事



道村 昌樹 元保証常務理事

10月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同	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	業務に役立てる場とする。 ■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10月21日(木) 16時30分～17時30分 内容 1. 平成21年度事業執行に関する件 2. その他
■広報委員会	■北海道・東北地区合同取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成21年10月19日(月) 14時30分～19時30分 内容 「宅建業者の報酬」 「賃貸人による中途解約条項」 「不動産取引と消費者契約法」	■弁済委員会 日時 平成21年10月28日(水) 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
日時 平成21年10月13日(火) 15時～17時 内容 1. 10月号の結果報告に関する件 2. 11月号の進捗状況に関する件 3. 12月号の編集計画(案)に関する件 4. 契約書式に関する件 5. その他	(社)全日本不動産協会	
全日単独の委員会は開かれませんでした。	■求償業務研修会	
(社)不動産保証協会	日時 平成21年10月21日(水) 12時30分～16時30分 内容 弁済認証事故の多い地方本部における求償業務担当者を対象に、求償権行使に関する注意事項等の知識向上を図り、今後の	
■弁済委員会	(社)不動産保証協会	
日時 平成21年10月7日(水)		

明海大学不動産学部 企業推薦特別入学試験 (B日程) 入学試験要項 (抜粋)

1. 趣 旨

明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、不動産関連業界の人材育成・後継者育成に向けて、各業界団体からの推薦をもとに独自に選抜する特別な入学試験です。

2. 出願資格

明海大学を第一志望とし、次の①から③のいずれかに該当する資格を有し、かつ、本会の提示する条件(全日に所属する企業に勤務している者、又は明海大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者)を満たし、本会からの推薦を受けた者

- ①高等学校又は中等教育学校を卒業した者及び2010(平成22)年3月卒業見込みの者
- ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2010(平成22)年3月修了見込みの者
- ③学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2010(平成22)年3月31日までにこれに該当する見込みの者

※上記③に該当される場合は、出願開始2週間前までに明海大学浦安キャンパス入試事務室までご連絡ください。

3. 募集人員・入学試験日程(B日程)等

願書受付期間 (B日程)	試験日・ 試験会場	試験時間割・ 試験科目
平成22年2月1日(月) ～2月15日(月) 全日に郵送必着	2月21日(日) 浦安キャンパス	9:30 集合 10:00～面接(日本語 短文朗読を含む)

※募集人員は、A日程(受付は終了しました)及びB日程の合計数(35名)です。
 ※上記試験科目の他、出願申請書についても評価し、すべての審査結果を総合的に判定して可否を決定します。

4. 出願書類の取り寄せ

郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。申込み受付後、宅配便(着払・志願者負担)で郵送します。(申込み後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください。)

《申込先》 社団法人 全日本不動産協会(全日)
 〒102-0094
 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館3階
 TEL 03-3263-7030(代)

※本入学制度の詳細及び注意事項等は、出願書類と同送される試験要項をご参照ください。

10月の事務局日誌



合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1 木	1日(木)・全国不動産会議熊本県大会		
2 金			
3 土			
4 日			
5 月			
6 火		6日(火)・新不動産ジャパン実証実験説明会 (大阪)	
7 水		7日(水)・初任従業者教育研修(大阪)	7日(水)・弁済委員会
8 木			8日(木)・第1268回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所46件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
9 金			
10 土			
11 日			
12 月			
13 火	13日(火)・広報委員会		
14 水		14日(水)・全日住宅ローンアドバイザー養成 講座(～15 福岡)	
15 木			15日(木)・第1269回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所28件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
16 金			
17 土			
18 日			
19 月			
20 火			
21 水			21日(水)・求償業務研修会 ・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
22 木		22日(木)・新不動産ジャパン実証実験説明会	22日(木)・第1270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6件) 於 東京法務局
23 金			
24 土			
25 日			
26 月			
27 火		27日(火)・全日住宅ローンアドバイザー養成講座 (～28 大阪)	
28 水		28日(水)・業界団体懇談会	28日(水)・弁済委員会
29 木		29日(木)・国土交通副大臣へ税制改正要望	29日(木)・第1271回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所31件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
30 金			
31 土			

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)の取扱い)

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

◎ご利用になつていますか? ○手付金等保管制度

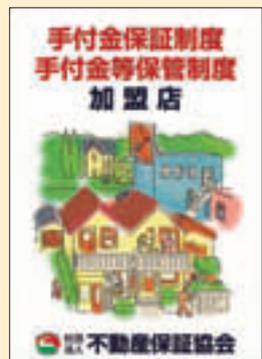
手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



大阪高裁 更新料に有効判決

7月の京都地裁、8月の大阪高裁、9月の京都地裁と、無効判決が続いていた更新料返還訴訟で一転、大阪高裁が有効を言い渡した。高裁レベルで判断が分かれたことになり、最高裁判所の判断が注目される。

賃貸住宅の借主が貸主に既に支払った更新料26万円の返還を求めた訴訟の控訴審判決が10月29日、大阪高裁であり、本件の更新料を有効とし、控訴を棄却した。判決文によれば、本件の更新料の法的性質を「賃貸借期間の長さに対応して支払われるべき賃借権設定の対価の追加分ないし補充分」と定義し、「礼金よりも金額的に相当程度抑えられており、適正な金額にとどまっている」ことなどから、「信義則に反する程度にまで一方的に不利益を受けていたということとはできない」として有効とした。

判決後の会見で、貸主更新料弁護団の伊藤知之弁護士は「礼金との比較で更新料を認めたことが特徴的だ」などと述べた。一方、借主側の増田尚弁護士は、判決を不服として上告する方針を示した。

「更新料がないと賃料高くなる可能性」に言及

本件は大阪地裁で3月27日に言い渡された更新料を有効とする判決に対し、借主であった会社員の男性(契約当時24歳)が控訴した事案。

判決文によると控訴人の男性は、本件の建物を含む複数の物件を仲介業者から紹介され、2000(平成12)年11月26日、滋賀県内の物件の賃貸借契約を結んだ。間取りは2DK(約35㎡)。家賃5万2,000円、共益費月額2,000円、駐車料金月額3,000円、敷金20万円、礼金20万円、更新料は2年更新で2か月分。2002年と2004年の11月末に更新料10万4,000円を支払った。2006年10月に3回目の更新をする際、家賃を5万円に、更新料を旧家賃の1か月分に減額することで合意。2008年4月末ごろに退去した。

賃貸借契約書及び重要事項説明書に更新料支払条項が明記され、借主が「礼金と同様、本件更新料が、返還の予定がされていないものであることについても認識していたことが認められる」とした。

また、仮に本件更新料がなかった場合、「月額賃料が当初から高くなっていた可能性がある」ことから、更新料

がないことが、借主にとっての実質的な利益になったかは疑問だとした。

貸主側「家主側に配慮」 借主側「不当な判断」

貸主側弁護団の伊藤弁護士は、「家主側の実情に配慮したバランスの取れた妥当な判決。『賃貸借期間が長期になれば、賃借権設定の相当の対価を礼金以外に受け取ってもよい』という考えから、礼金に代わるものとして更新時に更新料を徴収することが消費者契約法10条後段に該当しないと判断された」と解説した。

一方、借主側の増田弁護士は「今までの判決とは異質の理解をしている不当な判断だ。貸主側は更新料の設定で家賃を抑えているというが、単なる見せかけ。更新料について『契約条項にあり、重説で説明した』では納得いかない」と述べた。

原告の男性は「消費者保護の判決が続く中、今回の判決は心外な結果で残念だ」とコメントした。

他方、国土交通省は「情報提供の有無が今回の判決の前提にあるならば、事業者にはしっかりと情報提供をお願いしたい」と宅建業法35条に基づく、重要事項説明の厳守を改めて要請している。

高裁で判断が分かれ最高裁の判断に注目

高裁レベルの判断が分かれたことについて田中弁護士は、「異例なことではない」と述べた。最終的には最高裁判決での決着になる。

なお、礼金をめぐる裁判の事例には、2008年9月30日に京都地裁で言い渡された「礼金返還請求控訴事件」の判決がある。同事案は、家賃は6万1,000円、礼金18万円、更新料は1年更新2か月分。判決文によれば、「賃料の一部前払としての性質を有する」として礼金約定を有効とし、控訴を棄却している。

(住宅新報 2009年11月3日号より)

