

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

4

2010

APRIL

【特集1】

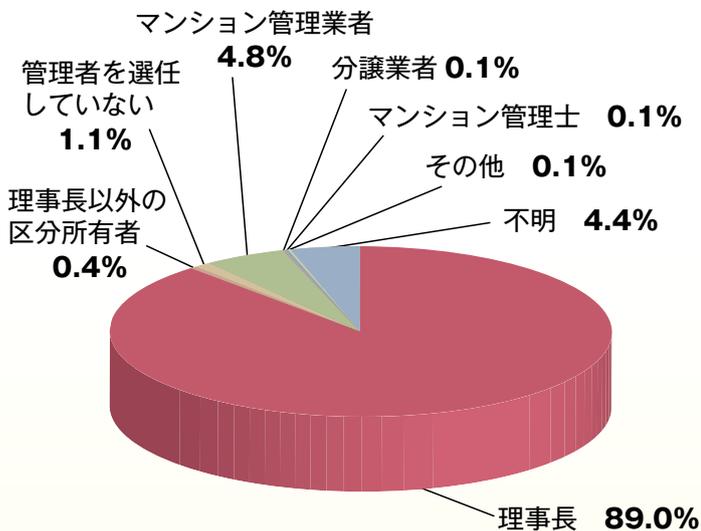
家賃債務保証契約の留意点と
トラブル回避のポイント

【特集2】

マンション管理組合の基礎知識

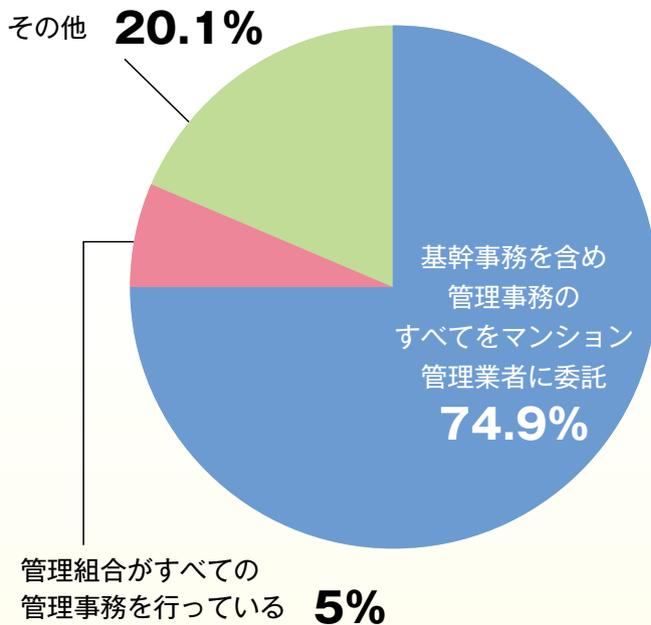
(平成20年度マンション総合調査より)

管理者の選任

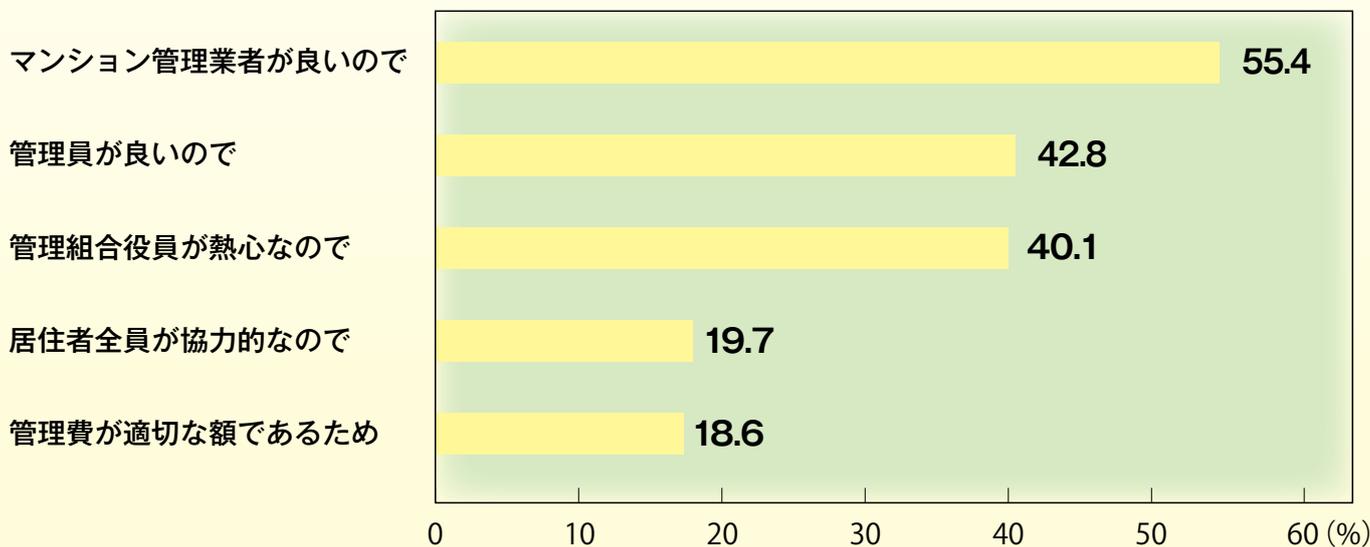


管理者の選任状況を見ると、89.0%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは5.1%となっている。

管理事務の実施状況



マンション管理状況について満足している理由



月／戸当たりの管理費平均 (駐車場使用料等からの充当額を除く)



CONTENTS

4. **【特集1】「家賃債務保証契約の留意点とトラブル回避のポイント」**
8. **不動産ニュービジネス最前線**
「社会的資産としての土地活用を 入居者・NPO・事業主三位一体の住まいづくり」
取引先 NPO 法人コレクティブハウジング社
10. 国土交通省からのお知らせ
12. **【特集2】「マンション管理組合の基礎知識」**
16. お知らせ
17. 税務相談「配偶者からマイホームの持分の贈与を受けた場合の税金」
18. 賃貸相談「賃借人の所在不明と家族の継続居住」
19. 法律相談「錯誤無効」
20. 地方本部の動き 福島県本部／厚生労働省からのお知らせ
21. 保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 2月新入会者名簿
25. 2月会の活動及び各種会議の要旨／ほか
26. 2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
「2010年公示地価 全国で下落一色に」

*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

山形県米沢市 松が岬公園の桜



松が岬公園は、伊達正宗、直江兼続、上杉景勝等の名立たる武将を城主とした米沢城址跡を整備した公園である。明治7年に公園として一般開放され、昭和31年整備開設された。春は200本のソメイヨシノが咲く桜の名所として知られ、城址を囲む幅20～36m、延長約800mに及ぶ濠(ほり)の水に影を落とす桜の風景がことのほか美しいと評判だ。また、園内中央の台地にある1本の古木も見事である。園内には上杉謙信を祀る上杉神社、景勝、鷹山を祀る松岬神社等があり、毎年4月29日からの5日間は上杉神社の「米沢上杉まつり」が行われている。

家賃債務保証契約の留意点と トラブル回避のポイント

弁護士 江口 正夫

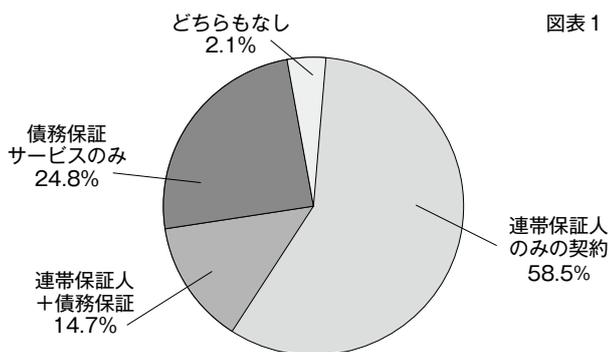
昨今、家賃債務保証会社を利用した賃貸借契約において、いわゆる「追い出し屋問題」等のトラブルが多発しています。これらは家賃債務保証会社だけの問題ではなく、賃貸・管理業者にとってもリスクとなります。本稿では、家賃債務保証契約の問題点を明らかにし、これらトラブルを回避するためのポイントをまとめてみました。

家賃債務保証契約をめぐる状況

賃貸アパート・マンション等の建物賃貸借契約において、賃借人の家賃支払債務など賃貸借契約上の賃借人の債務の履行を担保するため、いわゆる家賃保証会社との間で家賃債務保証契約を締結するケースが増加しています。その状況は下記図表1のとおり、連帯保証人がいない場合だけではなく、連帯保証人がいる場合であっても、家賃債務保証会社との家賃債務保証契約を締結するケースが増加している状況です。

1. 家賃債務保証会社を利用するメリット

賃借人が家賃債務保証会社を利用するのは、1つは、昨今の家族関係の希薄化から連帯保証人がいないという場合です。2つは、外国人等、国内に連帯保証人を引き受けてくれる人がいないという場合です。3つは、図表1からも分かる通り、連帯保証人がいる場合でも家賃債務保証会社が利用されています。



〔不動産業者 171 社の契約件数 106,669 件に対する割合〕

資料：民間賃貸住宅に係る実態調査（不動産業者）〔平成 19 年（財）日本賃貸住宅管理協会〕

賃借人にとっての家賃債務保証会社利用のメリット

家賃債務保証契約では、家賃保証と併せて家賃債務保証会社が賃借人から賃料の支払を受けるクレジットカードによる家賃の収納代行がセットになっていることが多く、その場合、賃借人はわざわざ金融機関に行く手間が省け、家賃の振込手数料等も不要となります。また、賃借人が家賃を支払えなくなった場合には、賃借人の経済状況を勘案して、賃借人が支払える範囲の物件を紹介するなどのコンサルティングを行っている家賃債務保証会社もあり、賃料滞納の場合にスムーズな解決が図られることもあり得ます。

賃貸人・仲介業者にとっての家賃債務保証会社利用のメリット

賃貸人や仲介業者にとっては、今まで連帯保証人が見つからないため契約を締結できなかった人との間で賃貸借契約を締結することが可能になります。家賃の

滞納があった場合にも家賃債務保証会社からその補填を受けることができるため、効率的に賃貸借契約を締結す

ることができるというメリットがあります。

2. 家賃債務保証契約をめぐる最近の問題点

家賃債務保証会社の家賃保証システムは、本来的に機能すれば、前記のように、賃借人にとっても、賃貸人・仲介業者にとっても、プラスに働くことが期待されるものです。しかし、一方では新たなトラブルも発生し始めており、家賃債務保証に関する相談件数も増加しているのが現状です（図表2）。

いわゆる「追い出し屋」問題

特に、最近話題となっているのが、いわゆる「追い出し屋」といわれる不法行為の問題です。家賃の滞納が発生した場合、家賃債務保証会社が家賃債務保証契約に基づいて賃貸人に滞納家賃を支払いますが、その場合には、家賃債務保証会社は本来の賃料の支払義務者である賃借人に対して、自社が賃借人に代わって賃料を弁済したことによる求償権を取得します。この求償権を行使する際にトラブルが発生しています。

例えば、家賃債務保証会社が求償権の履行を求めて賃借人宅に出向き、深夜に至るまで支払を執拗に求めるとか、貸室内に入り賃借人の家財道具を搬出してしまふ、ドアにカバーをかけて賃借人が貸室内に出入りできないようにしてしまう等の行為が行われています。

家賃債務保証業者の倒産等による保証債務・家賃収納代行の不履行

賃貸人との関係では、収納代行型の家賃債務保証契約の場合に、賃借人はきちんと賃料を支払っており、家賃の収納代行をしている家賃債務保証会社（又は家賃債務保

証会社が指定する収納代行業者）に対して賃料の支払は済ませているのに、家賃債務保証会社が賃借人から受領した賃料を賃貸人に交付する前に破産ないしは民事再生手続開始決定を受ける等の倒産処理手続が開始したため、賃借人が賃料を支払っているにもかかわらず、賃貸人は賃料を受け取ることができず、焦げ付くという問題が発生します。

これは、収納代行型の家賃債務保証契約を締結していなければ発生しなかった家賃の焦げ付きなので、このような契約システムに関与した者に責任がないのかというトラブルになりかねません。

家賃債務保証契約締結の代理店制度

仲介業者又は管理業者は、家賃債務保証業者の代理店となっている場合が多く、①家賃債務保証契約の締結手続自体は代理店である仲介業者又は管理会社と賃貸人との間で行われ、また、②家賃債務保証委託契約の締結手続も代理店である仲介業者又は管理会社と賃借人との間で行われており、賃貸人も、賃借人も家賃債務保証会社の顔を見ていないという場合が多くあります。このような事情から、家賃債務保証会社と賃貸人あるいは賃借人との間のトラブルに仲介業者や管理会社が巻き込まれることも考えられます。

そこで、現行の家賃債務保証契約を締結する場合の留意点と、その対応策を検討しておく必要があります。

図表2

家賃保証債務をめぐる相談件数の状況		平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	合 計
全 国 計		44	60	89	172	495	860
地域別	北海道・東北北部	2	1	3	5	41	52
	東北南部	1	0	0	1	6	8
	北関東	1	1	4	4	7	17
	南関東	29	47	59	88	290	513
	甲信越	0	0	1	2	4	7
	北陸	0	0	1	3	7	11
	東海	0	0	1	7	20	28
	近畿	2	2	10	27	45	86
	山陰	0	0	0	2	1	3
	山陽	0	1	0	5	19	25
	四国	0	0	1	2	4	7
	九州北部	2	1	3	25	41	72
	九州南部・沖縄	7	7	6	1	10	31

〔出典〕平成 21 年 11 月 10 日 国土交通省住宅局住宅総合整備課審議資料（（独）国民生活センター）

家賃債務保証契約の留意点

現行の家賃債務保証契約は保証会社により内容が異なりますので、そのすべてに問題があるというわけではありませんが、一般的には以下の点に留意が必要であると思われます。

1. 通常の連帯保証人による保証内容と、家賃債務保証契約の保証内容の相違点

まず、家賃債務保証会社の提供する保証の内容は、これまでの連帯保証人が負担する保証内容とは必ずしも同じではないということを認識しておく必要があります。これらは各保証会社の使用する契約により異なりますが、以下の点がポイントとなります。

◆更新後の保証の可否

契約更新の際に、借借人が保証会社に保証料を支払わない場合は更新後の期間には保証は働かないとしている契約が多数あります。

◆賃貸人による更新拒絶の通知後の保証契約の終了

賃貸人が賃貸借契約を更新しないと通知した後、保証契約が終了し、その後に借借人が居座っている場合の債務についての保証が受けられないものがあります。

◆保証の範囲

家賃・管理費・共益費の未払金のうち、契約で定めた保証限度額しか支払われないとするものがほとんどです。また、契約解除後の賃料相当損害金は限度額の枠内でしか支払われないとするものもあります。保証の範囲外とされるものとして、賃料の遅延損害金・借借人による賃借建物の毀損・滅失による損害賠償、借借人の失火による損害賠償・原状回復費用・鍵交換費用

等を挙げている契約例もあります。

◆保証の履行時期

契約期間存続中には保証の履行はせず、契約が終了した場合に、限度額の範囲内で保証を履行するものがあります。

◆保証の履行の拒絶

滞納が生じたにもかかわらず、賃貸人が保証会社に対し、一定期間以上、事故報告を行わなかった場合等、賃貸人が一定の行為を行わなかった場合には保証が実行されないとする契約例も少なくありません。

◆仲介業者・管理業者の対応

通常の連帯保証契約による保証内容と、家賃債務保証契約の保証内容が異なっていることから、賃貸人から家賃の保証が受けられると思っていたのに、保証が履行されないとのクレームが出てくることもあり得ます。こうしたトラブルを防ぐには、家賃債務保証契約の保証内容をしっかりと説明しておく必要があります。代理店となった業者は、家賃債務保証契約の内容は個別的なものであり全国一律の契約書が使用されているわけではないことを認識し、その内容が通常の連帯保証契約とどこが違うかを理解しておく必要があります。

2. 家賃保証会社が資産状態の悪化により保証債務を履行できなくなる場合

以下、2つのケースがあり得ます。

A. 借借人が賃料を滞納したが、家賃保証会社の資産状態の悪化により、保証債務を履行できなくなる場合

この場合、賃貸人は家賃を回収できませんが、これは家賃債務保証契約が機能しなかっただけのことで、家賃債務保証契約を締結しなかった場合と同様の事態が発生しているにすぎません。家賃債務保証契約を締結していたことによって発生した損害ではありません。

B. 家賃債務保証会社が「家賃収納代行」を行っており、借借人は賃料を支払済みであるのに、家賃保証会社が破産・民事再生等により倒産した場合

この場合、借借人は賃料を滞納していないにもかかわらず、

家賃債務保証契約を利用していただけのために賃貸人が賃料を受け取ることができなくなります。つまり、家賃債務保証会社と契約した場合のほうが、不利益となってしまう事態が生じることもあり得るということです。これが家賃債務保証会社を利用する場合に生じ得るリスクであることを認識しておく必要があります。

こうした家賃債務保証契約を利用した場合のリスクについては、賃貸人にあらかじめ説明しておくことが好ましいといえます。また、家賃債務保証会社の資金規模や従業員数は各社によってかなり差があり、その規模、また、専業であるか兼業かによってもリスクは異なります。まずはこれらについての確認と、今後は家賃債務保証会社の登録制が始まることを踏まえて、以上の点に留意することが必要です。

3. いわゆる「追い出し屋」行為

家賃債務保証委託契約における 求償権の行使方法に関する定め

この問題は、家賃債務保証会社と賃借人との間で締結される「家賃債務保証委託契約」の問題でもあります。家賃債務保証会社が賃借人に代わって滞納賃料を代位弁済した場合には、賃借人に対して求償権を取得しますが、家賃債務保証委託契約には、この求償権の行使に関する条項が規定されています。その規定の中には、賃借人が賃料を滞納した場合に、

- ①滞納賃料を請求するにあたり、保証会社が張り紙をすることを許容する、
 - ②保証会社に対する求償権の支払を遅延した場合の遅延損害金の率を年18%とする、
 - ③保証会社の賃貸物件への立入りを許容する、
 - ④保証会社により鍵をロックされても異議を述べない、
 - ⑤保証会社が賃貸借契約の解除権を有する、
 - ⑥保証会社により貸室内の動産の搬出・保管・処分が行われても損害賠償請求をしない、
 - ⑦賃借人が家賃債務保証委託契約に違反した場合に一定の事情が生じたとき家賃債務保証会社は事前求償権を行使することができる、
- 等々の条項が設けられることがあります。

自力救済行為としての不法行為

上記の内容は、法的手続をとることなく自己の権利を実現することを目的とするもので、①いわゆる「自力救済」として不法行為（民法709条）に該当し、あるいは、②民法を適用した場合に比べて消費者たる賃借人の権利を制限し又は義務を加重する条項として無効（消費者契約法10条）と判断される可能性があります。

また、保証会社に対する求償権の支払を遅延した場合の遅延損害金の率を年18%とする規定も見受けますが、これは消費者契約における遅延損害金は年14.6%を超えてはならないとする消費者契約法9条2号に違反して無効と解されます。

したがって、これらの行為を家賃債務保証会社又は管理会社等が行えば、不法行為として損害賠償請求を受けることとなります。また違法な財産権の侵害であるとして刑事告発されたケースも実際に生じています。

賃借人が賃料を滞納し、家賃債務保証会社に対する求償権についても支払をしないことは賃借人の契約違反です。家賃債務保証会社が賃借人に対して求償権を行使することのできる権利者であることも事実です。しかし、権利を行使しているのであれば、そのための行為はすべて

許されるというわけではありません。権利の行使は適正に行わなければならないものとされています。たとえ権利の行使であっても、人の社会生活の平穏を害するような手段・態様で行われるものは違法であり、不法行為と判断されることに注意をする必要があります。権利の行使であるということと、権利の行使の方法が適正であるか否かということは別問題であることを、はっきりと認識しておく必要があります。

仲介業者・管理会社の責任

家賃債務保証会社等による、いわゆる「追い出し屋」行為は、本来、当該行為を行った業者の責任です。仲介業者や管理会社が、家賃債務保証業者の代理店として家賃債務保証委託契約を締結したとしても、そのことをもって、直ちに代理店となった業者が自ら追い出し屋の行為を行ったと評価されるわけではありません。

しかし、かかる行為を許容する契約を代理店として締結するに際し、賃貸人や賃借人に対して、上記の自力救済行為や消費者契約法違反となる可能性のある行為を積極的に説明して、これを助長するような行為を行えば、かかる業者に対しても社会的な非難が及ぶ可能性があります。

今国会で、家賃債務保証業者の登録制を導入し、家賃債務保証業者その他の業者が、いわゆる追い出し屋の行為を行うことを禁止する法改正が行われる予定です。今後は、新法律の趣旨を踏まえ、家賃債務保証委託契約の内容について検討を加え、適正な条項に基づく適正な説明をする必要があると思われます。

Profile

江口 正夫（えぐちまさお）

弁護士。東京大学法学部卒。最高裁判所司法研修所
弁護教官室所付、日本弁護士連合会代議員、東京弁
護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委
員長等を歴任。主な著書に、『企業責任の法律実務』
（共著・新日本法規出版）、『特殊担保の法律実務』（編
集・新日本法規出版）がある。

「社会的資産としての土地活用を 入居者・NPO・事業主 三位一体の 住まいづくり」

NPO法人 コレクティブハウジング社

これから空前の少子高齢化社会を迎えようとしている日本。家族や仕事のあり方が変わるにつれ、住まいはどうあるべきか？を問う声は多い。そうした社会にひとつの答えを提示しているのが“コレクティブハウス”だ。推進役としてその先駆を担うNPO法人コレクティブハウジング社は、一般入居者だけでなく、土地活用を手がける地主や事業主に対してもこれからの住まいのあり方を問いかけている。

●コレクティブハウスとは何か？

シェアードハウス、シェアハウス、ルームシェア等、コレクティブハウス以外にも他世帯とスペースを共有して暮らす新しい住居スタイルを最近よく耳にする。数人がそれぞれプライバシーのある個室を持ち、トイレ、バス、キッチン等を一緒に使って住む共同住宅をシェアードハウス又はシェアハウスといい、居住者はそれぞれ管理会社と賃貸契約を結ぶ。ルームシェアは、一住戸をルームメイトと一緒に住む共同生活の形態で、賃貸契約は代表者が管理会社等と結

ぶ。両者の最大の違いは、前者には運営に責任を持つ事業者が存在し、後者は個人同士の私的な信頼関係によって運営されることが多い点だ。

「私たちが推進しているコレクティブハウスには、個々の住戸にトイレ、バス、キッチンが完備されており、住まいの延長として、共用のリビングやキッチン等のスペースがあります。住まいの形態としては個々の住宅の独立度が高く、また入居後は居住者が組合をつくり、自主的に運営していくのも大きな特徴です」と話すコレクティブ

ハウジング社（以下CHC社）理事の宮前真理子氏。立した専用の住居で自由で自立した生活をしながら、共用スペースで生活の一部を共同化できる仕組みも持ち合わせ、それらを車の両輪としてコミュニティを育てていく住まいをいう。住宅設計のハード面だけでなく、どう暮らしていくのか？というソフト面の充実を図ることを主眼としている。

●都内で3つの成功事例

CHC社は2000年設立。翌年から事業主と入居希望者が二年半かけてプロジェクトを詰め、2003年には日本で初めての賃貸コレクティブハウス「かんかん森」（東京都荒川区／延床面積1,994㎡／有料老人ホームとの複合居住施設）を立ち上げた。2007年には「スガモフラット」（東京都豊島区／延床面積508㎡／居住施設内の児童館からのコンバージョン）、昨年は「コレクティブハウス聖蹟」（東京都多摩市／延床面積1,100㎡／単独建物の新築）と3つのハウスを実現してきた。



入居前に開催されるワークショップ。建物の設計段階から入居者がかわる

「かんかん森は24~40㎡の1Rタイプ、46~62㎡の1DK、2DKタイプの住戸があり2人、3人でシェアすることも可能。スガモフラットでは26~32㎡の1Rタイプ、48~54㎡の1DK、2DKタイプの住戸があり、さらに4人でシェアするタイプの住戸が1戸ある。聖蹟は25~30㎡の1Rタイプ 40㎡の2Kタイプ 40~50㎡の1LDK、2LDKタイプの住戸があり、2人でシェアする事も可能です。敷地や空間に合わせてつ多様な人々が暮らすために、あえて広さやプランタイプ、家賃にもバリエーションを持たせています」と同氏。

家賃には13~20%程度共用部分の賃料が含まれる。そのほかには通常では管理費にあたる費用として、共用の水道光熱費や運営等に当てる費用（組合費、会費等ハウスにより違う名称）があるが、ハウス規模や設備によっても異なり、5,000円~10,500円/月/大人1人（2009年度）である。スガモフラットを例にすると、入居時には前家賃1カ月分と敷金2カ月分（敷金は退居時に返還）が必要。そのほか、共同で購入、使用する什器備品費等として組合への出資金（退居時に返還）があり、各ハウスで金額は違う。スガモフラットでは25万円/人（子供はなし）だ。共用スペースを含めて計算すれば、家賃は相場並み。今後は同じシングルでも若者世代と高齢者などそれぞれの収入スタイルによって支払い方法を検討できる家賃システム（例えば数年一括払いと月々払い）等も考えていきたいそうだ。

一般の賃貸住宅は古くなるにつれ空室率が高くなるが、現在どの

ハウスも安定した状況を保っており、入居希望者のウエイティングリストも存在するという。同社に年会費3000円を払って入会する“居住希望者の会”には80名近くが登録。いろいろな人と関わって暮らしたいと考える人のニーズを満たし、価値としての暮らしの安心感や合理性を追求したコレクティブハウスの需要は、確実に高まっている。

●三位一体の住まいづくり

いつ入居者が来るのか、どんな人が入居するのか。日本では多くの賃貸事業者が不安定な状態で入居者を待つというのが現状だ。同社では、「貸し手だけでなく、借り手の双方にとって大切な場である建物や住まいをもっと安心して効率よくつくりたい」「ゆるやかなネットワークのある豊かな暮らしの場を提供したい」と、社会的資産として価値のある土地活用=コレクティブハウスの賃貸事業に賛同する地主や事業主を募集している。

事業としては既存の賃貸住宅事業と変わらないレンタル比だが、設計段階から居住希望者が計画や組合づくりを行い、参加者を募集していくため、オープン時にはほぼ満室となる。また、居住者組合による運営・管理を同社が支援することで、事業主の負担を軽減。日々の建物管理作業や費用もほとんど発生することはない。空室が出ても、CHC社の居住希望会員や居住の問い合わせ者の中から次の入居者が決まる（※かんかん森は現在、居住者組合が独自募集している）。



共用のダイニングルームで、夕食をともにする「コモンミール」

同社では昨年10月からは事業者向けオリエンテーションを開始した。直近では2010年4月21日(水)16~18時に東京都世田谷区にて開催予定。ホームページからの参加申し込みが可能だ。居住者と話もできるハウス見学会もある。

総数として供給過多となっている住宅市場。少子化・高齢化の進む社会のなかで賃貸住宅経営はマーケットの偏りや入居者に関するトラブルなど、さまざまなリスクを抱えている。賃貸住宅であっても地域に根ざし、血縁でなくても助け合いをして暮らす“コレクティブハウス”なら、こうした社会の新たな一灯となるかもしれない。



宮前眞理子 理事

(会社概要)

社名/NPO法人 コレクティブハウジング社
 所在地/東京都千代田区
 設立/2000年11月
 代表/代表理事 影山知明
 正会員/28人
 事業内容/コレクティブハウジングに関する調査研究、モデル開発、普及・啓発事業、企画開発・運営事業、運営支援など
 ホームページ/ <http://www.chc.or.jp>

「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

取引主任者が説明しなければならない重要事項の規定の改正

1 政令の概要

宅地建物取引業法第35条第1項第2号の規定に基づく説明事項として、土壌汚染対策法第9条（要措置区域内における土地の形質の変更の禁止）、第12条第1項及び第3項（形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の届出及び計画変更命令）の規定に基づく制限を定めるなど、所要の改正を行う。

今般、土壌汚染対策法の改正により要措置区域及び形質変更時要届出区域が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅建業法施行令第3条に列挙されている法令上の制限に、これらの区域に関する以下の規定を定めることとする。

- ① 法第9条
- ② 法第12条第1項及び第3項

2 改正の必要性

今般創設された要措置区域内においては、何人も、土地の形質の変更をしてはならない（法第9条）。この制限が存在することや、違反した場合は罰則が科せられることがあること（法第65条第2号）に照らすと、土地の購入者等にとって、当該土地が要措置区域内にあるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、また、その旨を購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、法第9条の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として定めることとする。

また、形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、着手する日の14日前までに都道府県知事に届け出なければならない（法第12条第1項）。さらに、形質変更時要届出区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者

は、当該変更をした日から起算して、14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない（同条第3項）。

これらの制限については、当該届出に係る土地の形質の変更について、施行方法が一定の基準に適合しないと認められるときは、計画の変更を命ぜられることがある（同条第4項）ほか、当該届出を行わない場合は罰則が科せられることがあること（法第66条第1号及び第69条）など、制限が課されていることを知らないで当該宅地又は建物を購入等した場合は、不測の損害を被るおそれがあることから、宅建業法上説明すべき重要な事項として、契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、法第12条第1項及び第3項の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として定めることとする。

なお、改正前の法第9条第2項において、指定区域が指定された際、当該区域内においてすでに土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない旨の規定が設けられており、当該規定は、宅建業法上説明すべき重要な事項として、宅建業法施行令第3条第1項第32号に掲げられている。

当該規定について重要事項説明を行うケースとしては、①正式な宅地建物の売買契約に先立って購入予定者が土地の形質の変更に着手→②指定区域の指定→③重要事項説明→④宅地建物の契約→⑤②から14日以内に都道府県知事に届出という流れが想定される。

しかし、宅建業法第35条の重要事項説明は、制限が課されていることを知らないで宅地建物を購入等した後に購入者等が不測の損害を被ることを防ぐために設けられた制度であるところ、当該ケースにおいては、宅地建物の取引よりも前に土地の形質の変更に着手しているのであるから、土地の形質の変更を行っている者には売買契約の有無にかかわらず土壌汚染対策法の届出義務が生じて

いるのであり、上で述べた制度の趣旨に照らすと、必ずしも宅建業法上説明すべき重要な事項として宅建業法施行令第3条に規定すべきものとはいえない。

また、類似の規定例として、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条第3項、生産緑地法第8条第5項及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第13条第1項の届出義務が存在するが、これらの規定は、それぞれ宅建業法施行令第3条第1項第23号、同項第5号及び同項第23号の2に掲げられておらず、宅建業法上説明すべき重要な事項とされていない。

今般、改正法において、形質変更時要届出区域が指定

された際、当該区域内においてすでに土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に都道府県知事にその旨を届け出なければならない旨の規定が設けられた（法第12条第2項）ところであるが、以上を踏まえ、当該規定は、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限としては規定しないこととする。

なお、類似の規定例として、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の指定区域における土地の形質の変更の届出義務（同法第15条の19第1項から第3項まで）があるが、同法第15条の19第2項については、上で述べたのと同様の理由から、今般の改正に伴い、宅建業法施行令第3条第1項第31号から削除することとする。

「農地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

取引主任者が説明しなければならない重要事項の削除

1 政令の概要

宅地建物取引業者は、宅地建物の売買等の相手方に対して、当該宅地建物に関する重要事項について、契約前に取引主任者に説明させなければならないこととされている（宅地建物取引業法第35条第1項）。

今般、農地法の改正により、法第49条及び第73条第1項の規定が削除されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅地建物取引業法施行令第3条第1項（宅地建物の売買等の場合）に列挙されている法律上の制限から、法第49条及び第73条第1項の規定を削除し、宅建業法施行令第3条第3項（建物の賃借の場合）に列挙されている法令上の制限から、法第73条第1項の規定を削除することとする。

2 経過措置の必要性

農地法等の一部を改正する法律附則第6条第4項の規定により、改正法による改正前の法第61条の規定に基づき改正法の施行前に売り渡された土地等の処分の制限及び当該制限についての違反に対する処分については、なお従前の例によることとされている。

このため、改正法附則第6条第4項の規定により、なお従前の例によることとされる場合における旧法第73条の規定による制限については、なお従前の例により、宅建業法施行令第3条第1項に規定する宅地建物の購入者等に対して説明すべき法令上の制限とする旨の経過措置を設けることとする。

なお、同条第3項は建物の賃借の場合において説明すべき法令上の制限を規定したものであるが、（旧法第73条の制限がかかる）過去3年間に旧法第61条の規定により売り渡された建物はなく、改正法が施行される平成21年12月中旬までの間に建物を売り渡す予定もない（いずれも農林水産省に確認済み）。このため、同項の経過措置は不要である。

仮に宅建業法施行令第3条第3項は経過措置の対象に含まれない旨が条文上不明確であると、建物の賃借に際し、宅地建物取引業者は、実例が存在しないにもかかわらず、都道府県の担当部局を往訪し、当該建物について旧法第73条の制限の有無を確認しなければならなくなり、宅地建物取引業者に無用の負担を強いることとなるため、不適當である。

マンション管理組合の基礎知識 ～中古流通市場の活発化に備えて～

マンション管理士・管理業務主任者 福本喜保

春の引っ越しシーズンが続く中、4月～6月はマンション管理組合の定期総会が行われる時期でもあります。この時期、初めて分譲マンションに入居した人や、初めてマンション管理組合の理事や監事に選ばれた人から、管理組合についての質問や相談を持ちかけられることも少なくありません。

また今後、中古流通市場の活発化により分譲マンションの売買あるいは競売が増加する傾向にあることから、宅建業者がマンションの管理組合との接触を余儀なくされるケースも想定されます。

さらに、本年1月には、不在所有者に「協力金」の支払を命じる最高裁判決も出ており、分譲マンションを取り巻く事件や話題も絶えません。

そこで本稿では、マンション管理組合の組織・運営に関することや、理事・監事の役割など、マンション管理組合についての基本的な知識をまとめました。

■マンションの管理組合はどのような団体か？

マンションを買って新しく入居する住民の方から「マンションを購入したら、自動的に管理組合に入らなければいけないのか？」とよく質問されます。多くの方が好き好んで近所付き合いをしたくない、マンション管理組合の役員になりたくないと思っているでしょう。物件が気に入って購入したわけで、隣近所に住む人のことまで考えて購入したわけではないのですから…。また、「元々付き合いが苦手で…。一戸建てに比べて面倒な管理もお金で解決してくれると思ったからこそ、マンションを購入したのに」という方も少なくないでしょう。

マンションは1つ屋根の下にたくさんの人が共同生活をする場です。少々面倒かもしれませんが、リーズナブルなコストで自分ひとりの力だけではとても実現できない快適な生活が送れるというメリットもあります。管理組合に入りたくないという人の気持ちもよくわかりますが、全くかかわらないというわけにはいき

ません。

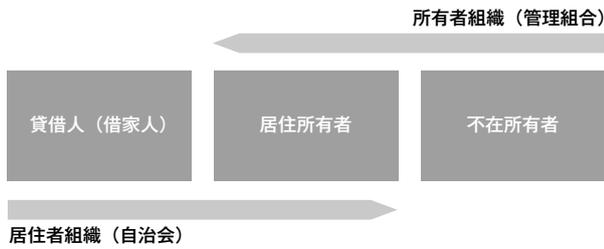
実際、区分所有法というマンションに関することを定めた法律でも、その3条に管理組合のことが書いてあり、「管理を行うための団体」と定義されています。つまり、マンション≡区分所有建物は、所有者・居住者が共生していく必要があり、そのための組織が管理組合なのです。

管理組合はマンションを購入した段階（区分所有関係が発生した時）から法的に存在しています。組合成立には特別な集会や手続等を行う必要がなく、居住者が住み始めた瞬間から自然発生的に成立することになります。つまり、マンションを購入したすべての人が区分所有者として管理組合の構成員になり、拒否することはできません。居住者がお互いに快適な生活をするためには、マンションを適正に管理する管理組合はなくてはならないものなのです。

■管理組合と自治会の違い

マンションの住民組織・居住者の共生のための組織には、管理組合（所有者組織）と自治会（居住者組織）があります。この違いを理解せずに管理組合の役員になってしまうと、管理組合の運営に支障をきたすことがあります。まずはその点をしっかりと理解してください。

管理組合は快適な生活を送るためにマンション内の諸問題を解決する目的で区分所有者のみで構成されています。管理組合に対して、居住者の集まりが「自治会」や「町内会」等の組織です。自治会はあくまでも地域の任意の団体で、円滑な地域生活を営むための様々な活動を行っていきこうという団体となります。



まず、管理組合と自治会は密接な関係にあるものの、まったく別物の組織であることを理解してください。

管理組合は、区分所有者の共有財産であるマンショ

ンを守るために構成された団体なのに対して、自治会は地域のコミュニティを育み、行政の補助活動を行う集まりです。ですから、原則、マンション居住者のひとりひとりが参加・不参加を決めることになります。すべての所有者がマンションに住んでいる場合は、所有者＝居住者となり、管理組合と自治会の構成員は同じになりますが、所有者がそのマンションに住んでいない場合、賃貸化等の割合が進むと、構成員の気持ちに大きな違いが生じてしまいます。マンションの住民に区分所有者と賃借人等がいる場合、管理組合には基本的に区分所有者だけしか入れませんが、自治会は住民なら誰でも入ることができますから、管理組合 VS 自治会のような構図で争い事が生じるケースもないわけではありません。

管理組合と自治会の構成内容の違い

	構成員	加入	根拠の法
管理組合	区分所有者	強制	区分所有法
自治会	居住者	任意	なし

＜管理組合と自治会の関係を整理すると、以下3つのパターンに分けられます。＞

- ① **管理組合とは別にマンション内に自治会を組織するケース**
管理組合の役員が自治会担当を兼任し、2つの組織間の情報交換を行うことで交流をはかります。個々の組織から見ると、持ちつ持たれつ関係を構築でき、最も多いケースとなります。
- ② **管理組合内に自治会担当部門を設置するケース**
管理組合の中にコミュニティ専門委員会等を設置し、自治会を内包する形で組織されています。管理組合のTOPダウン方式（上から下）で前向きに自治会活動にかかわるパターンです。
- ③ **マンション内では自治会をつくらずに、居住者が任意で自治会に加入するケース**
管理組合員のなかで必要性があると思う方だけが

自由に自治会活動に参加するパターンです。管理組合と自治会が別々に組織される形なので、場合によっては意思決定の二重構造が生じる可能性があります。

例えば、大きな団地型マンション等は、建物ごと複数の自治会が存在する場合があります。多くの意見が出されることから様々な問題が生じる可能性もあり、注意が必要です。

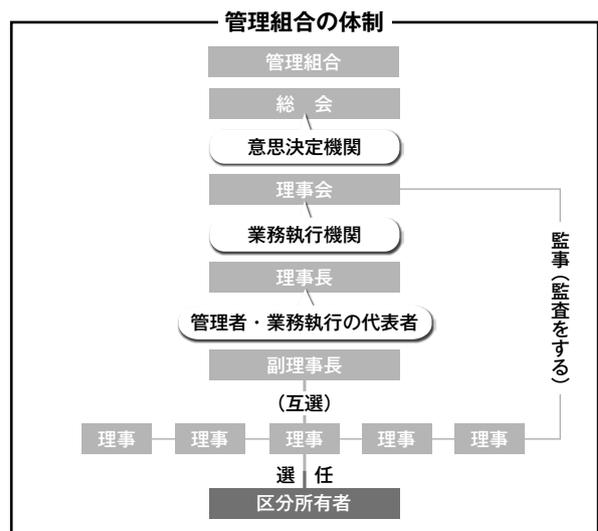
②のように組織が1本化されている場合は、管理組合が自治会を兼ねて自治会・地方公共団体と対応することにより効率的な活動ができ、スムーズな管理運営ができるケースもあります。

■管理組合の組織体制

管理組合は、一般的に、右の図のような体制になっています。

株式会社に例えるならば、最終意思決定機関である「総会」は「株主総会」、その運営を任されている「理事会」は「取締役会」、「社長（代表取締役）」の役割である「理事長」、いろいろな業務を担当する「取締役（経営者）」の役割として「理事」、それらの動きをチェックする「監査」の役割として「監事」がいるという体制です。

「区分所有者」は「株主」として、理事長や理事、監事を互選により決めることと、総会の決議に参加することになります。なお、この図に記載はありませんが、サポート役として、マンション管理委託会社があります。



■役員（理事・監事）の責任

管理組合の理事や監事を併せて役員といいます。役員は、法令やマンションごとに定められている個別のルール・規約及び使用細則・その他細則に基づき、また年に1回は開催される管理組合の総会や集会の決議に基づいて選任され、理事会で互選されます。

個々の詳細な役割分担は役員会等で取り決めますが、役員は法律等に基づき、大切な役割を担います。ただし、実際に諸問題により結果責任の有無が問われ

た際は、故意又は重大な過失でもない限り、話し合いにより免責されるケースが多いのが実態です。素人ながら誠実に業務執行した結果うまくいかなくても、理事の責任は問われません。ただし、決められた職務を遂行する過程でやるべきことをやらなかった場合（義務違反や不履行の義務違反）は、居住者から責任追及されることもあります。

■理事の仕事

マンションのルールは区分所有者の総意である管理規約で決められていますが、管理組合の運営上重要な事項は、総会で決めることが原則です。総会で決まったことや管理規約で理事会の事項と定められたことの審議・決定に参加すること、また管理組合でのさまざまな問題を検討のうえ、意思決定を行い、その意思決定に基づいて具体的に対応していく執行機関が必要となります。その執行機関が理事になります。

誰が理事になれるのか？ 実は理事は、区分所有法

で決められている役職ではありません。実際に業務を実行する者がいないと運営が成り立たないために、各マンションの管理規約で規定されています。法律上は区分所有者以外でも理事になれますが、そういうケースはまれです。なぜなら、区分所有者が主体的に管理を行うことが主旨であるため、区分所有者が理事になるのが望ましく、ほとんどの管理組合の理事が区分所有者から選ばれています。

■監事の仕事

監事の役割は、管理組合の業務の執行（理事会及び管理者である管理組合理事長の業務執行を含む）及び財産状況を監査し、その結果を総会で報告すること。いわば、管理活動を行う際の「最後の砦」です。一般的に安易に選任することが多く見受けられますが、重要な役割であり、最大かつ最後のチェック機能となります。業務執行の状況及び組合会計の執行状態を監視し、その適不適を総会において報告して、最終的な決裁者である区分所有者に判断を仰ぎます。また、理事（長）に不適切な問題が生じた場合、監事自

身が独自に総会を招集して管理組合を代表することも可能です。

監事は理事（会）のお目付役という立場ですから、理事会に出席して意見を述べることができます。ただし、チェック機能を司る立場上、理事会の決議に参加することはできません。当然ですが、理事長・副理事長・理事または管理組合の使用人を兼ねることも不可。自分がした管理業務を自分でチェックするのは、公正な監査が期待できないからです。

■理事会の役割

理事会は区分所有者を代表して管理組合の業務を実行する機関です。事業計画や予算案を立て、決算報告を作成し、規約や使用細則等の変更を検討するほか、管理費の滞納など義務違反に対する勧告や修繕積立金の運用などを行います。また、管理会社や業

者等の折衝等、対外的にも管理組合を代表することになります。つまり、理事会を中心に管理組合は運営されており、マンションの管理体制は理事会の活動いかんにかかっているといっても過言ではありません。

■総会の役割

総会はマンション管理に対する各区分所有者全員の意見を出し合い、管理組合としての意思決定をする機関です。

総会は区分所有法で年1回以上の開催が規定されており、理事長は新しい会計年度が始まってから2カ月以内に総会を招集しなければなりません。

総会では理事会から活動報告があり、決算の報告の審議・承認、次年度の事業計画・予算案などの審議・了承、理事の選出などが行われます。区分所有者にとっては、支払った管理費等がどのように使われているのかを確認する機会でもあります。

「協力金」上乗せ認める 不在組合員敗訴

「住宅新報」2010年2月2日号より

大阪市住宅供給公社が分譲したマンションの管理組合が、マンションに居住していない区分所有者（不在組合員）にだけ、管理組合の運営を負担するための「住民活動協力金」の支払いを求めることができるかが争われた訴訟の上告審判決が1月26日、最高裁第三小法廷（裁判長・堀籠幸男）で行われ、判決は支払いを求めた管理組合の行為を適法と認めた。

このマンションは昭和40年代に建設されたもので、分譲後20年を経過した頃から第三者に賃貸される物件や空室が増加。総戸数868戸のうち2割近い約170戸が不在となっていた。

不在組合員は管理組合の役員に就かないため運営負担が居住組合員に偏る。保守管理や環境維持に協力しない等の問題もあり、管理組合は不在組合員に全員が負担する一般管理費（月額1万7500円）等とは別に協力金（月額5,000円。後に和解で2,500円）を負担させることを決定。支払いを拒否した不在組合員に対し、管理組合が訴訟を起こしていた。

不在組合員側は、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合は、その承諾が区分所有法上必要であり、それを得ていないと主張。関連する3件の訴訟で、下級審の判断が分かれていた。

堀籠裁判長は、「区分所有法31条1項にある『規約の設定、変更または廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない』とは、過去の判例にあるように、規約の設定等が一部の区分所有者の不利益になるとして、その不利益が当該区分所有者の受認すべき限度を超えると認められる場合をいう」

「不在組合員は役員になる義務を免れているだけでなく、日常的労務提供もなく、その利益のみを享受していて、その割合が大きなものになっていること等を考慮すると、不在組合員のみを対象にして金銭的負担を求めることは合理性を欠くとは言えない」

「金額も15%増しにすぎない本件規約変更は、『一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき』には該当しない」とし、原判決を破棄、支払いを拒否していた不在組合員に協力金の支払いを命じた。

全国の管理組合で組織されるNPO法人・全国マンション管理組合連合会によると、今回のような「協力金」は決して珍しいケースではなく、管理費の1～2割、高い場合は5割徴収している組合もあるという。組合側からしてみると、一部居住者の不公平感の解消と共に、分譲マンションの賃貸化を抑制したい考えもあるようだ。

谷垣千秋事務局長は、管理組合にしっかりとした運営意思があることを前提としたうえで、「評価できる判決だ。同様の問題を抱える管理組合が、今後ますます増えることが予想される。1つの解決手段として広がっていくのではないかと」している。

国土交通省からのお知らせ

国土交通大臣の証明等に関する審査基準等について

本誌平成22年2月号において、国土交通大臣の証明等に関する審査基準等について掲載いたしました。民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除に関する特定宅地造成事業等の認定に係る審査基準のうち、一団の住宅建設に関する事業の申請部分について一部変更がある旨国土交通省より通知されましたのでお知らせいたします。(新旧対照表参照)

なお、平成22年3月6日付で、国土交通省ホームページ上の条文は修正されておりますが、それ以前にご覧になった方はご注意ください。

(国土交通省ホームページ) <http://tochi.mlit.go.jp/zeisei/zeiseiindex.html>

「民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除に関する特定宅地造成事業等の認定に係る審査基準」新旧対照表
(傍線部分は訂正部分)

訂正後	訂正前																		
<p>第三 認定申請者の留意すべき事項について</p> <p>1～5 (略)</p> <p>6 認定申請者は認定を受けた事業が完了した場合には、速やかに都市計画法第36条第2項の規定により交付された検査済証の写し、土地区画整理法第13条第4項、第45条第5項又は第51条の13第4項に規定する土地区画整理事業の終了等の公告の写し、若しくは建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定により交付された検査済証の写し及び公募を行ったことを証する書類を別記様式4に添付し、国土交通大臣に提出しなければならない。ただし、検査済証を取得した時点において、別紙Ⅱ(5)に記載した時期が到来していない場合には、公募を行った時点を当該事業の完了とみなす。</p> <p>7 (略)</p> <p>別記様式 3 (略) (注) 1～6 (略)</p> <p>7 事業が完了した場合には、建築基準法第7条の2第5項の規定により交付された検査済証の写しを国土交通大臣に提出すること。</p> <p>8 (略)</p>	<p>第三 認定申請者の留意すべき事項について</p> <p>1～5 (略)</p> <p>6 認定申請者は認定を受けた事業が完了した場合には、速やかに都市計画法第36条第2項の規定により交付された検査済証の写し、土地区画整理法第13条第4項、第45条第5項又は第51条の13第4項に規定する土地区画整理事業の終了等の公告の写し、若しくは建築基準法第7条第5項又は第7条の2の規定により交付された検査済証の写し及び公募を行ったことを証する書類を別記様式4に添付し、国土交通大臣に提出しなければならない。ただし、検査済証を取得した時点において、別紙Ⅱ(5)に記載した時期が到来していない場合には、公募を行った時点を当該事業の完了とみなす。</p> <p>7 (略)</p> <p>別記様式 3 (略) (注) 1～6 (略)</p> <p>7 事業が完了した場合には、建築基準法第7条の2の規定により交付された検査済証の写しを国土交通大臣に提出すること。</p> <p>8 (略)</p>																		
<p>別紙</p> <p>I (略)</p> <p>II 事業の適格可能性に関すること</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 処分計画及び区画面積・床面積要件等</p> <p>(イ)・(ロ) (略)</p> <p>(ハ) 一段の住宅建設に関する事業</p> <p>①住宅明細書</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>住宅番号</th> <th>優先分譲・公募の別</th> <th>床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>	住宅番号	優先分譲・公募の別	床面積	1		m ²	2		m ²	<p>別紙</p> <p>I (略)</p> <p>II 事業の適格可能性に関すること</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 処分計画及び区画面積・床面積要件等</p> <p>(イ)・(ロ) (略)</p> <p>(ハ) 一段の住宅建設に関する事業</p> <p>①住宅明細書</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>宅地番号</th> <th>住宅用地・その他の別</th> <th>区画の面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>	宅地番号	住宅用地・その他の別	区画の面積	1		m ²	2		m ²
住宅番号	優先分譲・公募の別	床面積																	
1		m ²																	
2		m ²																	
宅地番号	住宅用地・その他の別	区画の面積																	
1		m ²																	
2		m ²																	

(問合わせ先) 国土交通省 住宅局総合整備課 TEL 03-5253-8111 (代表)



配偶者からマイホームの持分の贈与を受けた場合の税金



配偶者から、マイホームの持分の贈与を受けた場合の贈与税の特例について、教えてください。



1. 贈与税の配偶者控除のしくみ

(1) 暦年課税の贈与税とは

暦年課税の贈与税は、その年1月1日から12月31日の1年間に個人が受けた贈与について課税されます。暦年課税の贈与税は、「(1年間に贈与により取得した財産の合計額-110万円)×税率-控除額」で計算します。

(2) 贈与税の配偶者控除

暦年課税の贈与税の計算上、婚姻期間が20年以上の夫婦の間でマイホーム又はマイホームを取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円の他に2,000万円までの控除が認められます。これを配偶者控除といいます。

(3) 特例を受けるための適用要件

贈与税の配偶者控除の適用を受けるためには、次の要件を満たすことが必要です。

- ① 夫婦の婚姻期間が20年経過後に贈与が行われたこと
この場合の婚姻期間は「婚姻の届出のあった日から贈与までの期間」により判定します。
- ② 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための居住用不動産であること又は居住用不動産を取得するための金銭であること
- ③ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること

2. 適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには、贈与税の申告期限(贈与年の翌年3月15日)までに贈与税の期限内申告書に次の書類を添付して提出することが必要です。

- (1) 財産の贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍謄本又は抄本
- (2) 財産の贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍の附票の写し
- (3) 居住用不動産の登記事項証明書
- (4) 居住用不動産に住んだ日以後に作成された住民票の写し

3. 適用対象となるマイホーム

(1) 適用条件

贈与税の配偶者控除の特例の対象となるマイホームと

は、贈与を受けた配偶者が居住用とする国内の家屋又はその家屋の敷地であることが必要です。なお、居住用家屋の敷地には借地権も含まれます。

(2) 店舗併用住宅の取扱い

店舗兼住宅の持分の贈与を受けた場合は、居住用部分から優先的に贈与を受けたものとして申告することができます。居住用部分がおおむね90%以上の場合は、すべて居住用不動産として、この特例の適用を受けることができます。

(3) マイホームの敷地のみ贈与

① 適用のあらし

贈与税の配偶者控除の適用を受ける際には、居宅とその敷地を一緒に贈与を受ける必要はありません。居住用家屋だけ、居住用家屋の敷地だけの贈与を受けて、贈与税の配偶者控除の適用を受けることもできます。

居住用家屋の敷地だけの贈与を受ける場合には、夫又は妻が居住用家屋を所有しているか、夫又は妻と同居する親族が居住用家屋を所有していることが必要です。

具体的には、居住用家屋を所有している妻が夫からその敷地の贈与を受ける場合や、夫婦と子が同居し、居住用家屋の所有者が子で敷地の所有者が夫であるときに、妻が夫からその敷地の贈与を受ける場合が該当します。

② 将来的にマイホームの売却を予定している場合

個人がマイホームを売却する場合、所得税の譲渡所得の計算上、3000万円特別控除や軽減税率等の特例の適用があります。これら譲渡所得の特例は居宅の所有者ごとに適用がありますので、売却前に夫婦で居宅を共有にしておいたほうが有利になります。

将来的にマイホームの売却を予定している場合には、居宅と敷地をセットで配偶者に贈与したほうがよいでしょう。

4. 注意点

贈与税の配偶者控除は、同じ配偶者の間では一生に一度しか適用を受けることができません。

また不動産の贈与を受ける場合には、贈与を受けた人に対し贈与税とは別に登録免許税と不動産取得税が課税されます。贈与税はかからなくとも、これらの税金や登記費用等のコストはかかりますので、注意が必要です。



賃借人の所在不明と家族の継続居住

Q

アパート経営をしています。賃借人である夫が家族を残して所在不明となっています。賃料は家族が代わって支払っていますが、このようなケースは賃借権の譲渡として処理すべきなのでしょうか。

A

1. 家族が居住するための建物賃貸借契約

一般的に、家族が賃貸アパートに居住する場合、家族全員が契約当事者となることはなく、例えば夫名義で賃貸借契約書に調印し、妻子が夫とともに居住するという場合が多いと思います。

この場合の賃貸借契約は、契約当事者である賃借人はあくまで夫であり、妻子は夫が賃借人としての債務を履行する場合の「履行補助者」として位置づけられることとなります。

それでは、契約当事者である夫が賃貸アパートに居住しなくなり、家族は従来通り、そのまま居住を続けているという場合には、どのような法律関係となるのでしょうか。

夫がアパートに居住しなくなり、家族がそのまま居住を継続するという場合には、いくつかのケースがあり得ます。例えば、夫と妻が離婚し、夫が賃貸アパートから退去し、妻や子供がそのまま居住を継続するというケースと、夫が家族を残して蒸発してしまい、残された妻や子供が従来通り賃貸アパートに居住しているというケースが考えられます。

2. 離婚により夫がアパートから退去し、妻子がアパートに継続して居住している場合

(1) 賃借人の変更

判例の考え方は、夫婦が離婚すると、夫と妻は全くの他人となりますので、夫が締結した賃貸借契約のもとで、妻子が履行補助者として居住している関係とみることはできません。

(2) 借家権の譲渡と賃貸借契約解除の可否

借家権の譲渡と観念される場合は、法的に見れば、賃借人がそれを承諾していない場合には、借家権の無断譲渡が行われたということになります。民法612条では、賃借権を無断で譲渡し、第三者に賃借物を使用収益させた場合には、賃借人は契約を解除できる旨が定められています。しかし、判例では、借家権が無断譲渡された場合に、当該譲渡が当事者間の信頼関係を破壊すると認められず、背信行為とはいええない特段の事由がある場合には、賃借人は解除ができないものとされています。

夫と妻が離婚したとはいえ、元々夫婦として当該建物に居住していたのですから、離婚が成立したからといって建物の使用方法には格別の変更はないはずであり、信頼関係を破壊するとは認められないとの結論になる場合がほとんどであると思われます。

3. 夫が妻子を残して蒸発し、妻子がアパートに継続して居住している場合

(1) 賃貸借の同一性

夫が蒸発した場合の法律関係をどのようにみるかですが、夫が蒸発したからといって、当然に借家権を放棄する積極的な意思を有していたものとみることは困難であると思います。その場合でも、夫は残された妻子が従来通りアパートの居住を継続することを望んでいるものとみるのが通常の合理的な意思解釈であるということになります。

したがって、この場合は、夫婦の離婚の場合とは異なり、夫から借家権が残された家族に移転したとみることはできない場合がほとんどだと思われます。この場合には、夫との賃貸借契約関係は継続しており、ただ夫の事実上の不在が継続している場合であると判断することになります。

(2) 賃借人としての義務の履行

夫が蒸発した後の賃料の支払ですが、妻子が家族として夫が支払うべき賃料を夫名義で支払うことは社会生活上も一般に行われていることですので、通常の賃料の支払がなされているものと認識することは可能です。仮に、妻が、妻自身の経済的負担で、かつ、妻名義で賃料を支払ったとしても、債務は第三者が弁済することも認められていますので、賃料支払債務の不履行とはなりません。

残された家族が賃料の支払を怠れば、一般理論に従い、債務不履行を理由に賃貸借契約を解除することになります。



錯誤無効

Q

容積率 200%という広告を見て宅地を購入しましたが、実際の容積率は 80%でした。売買契約が無効だという主張ができるのでしょうか。

A

客観的事実としては容積率80%であるのに、主観的に容積率は200%と認識して売買契約をしているので、意思表示に錯誤があり、契約は無効であるという主張をすることができます。

さて、民法には、意思表示は法律行為の要素に錯誤があったときは無効とする、と規定されています（民法95条本文）。錯誤とは、法律上、①表示行為から推測される意思と表意者の真実の意思に齟齬(そご)（食い違い）があり、かつ、②表意者がその齟齬に気づいていないことを示す概念です。表示行為から推測される意思と表意者の真実の意思に齟齬があっても、表意者がそれに気づいている場合は、心裡留保（同法93条）や虚偽表示（同法94条）の問題となります。齟齬を表意者自身が気づいていない場合が、錯誤です。

錯誤に関しては、契約の動機に関し錯誤があった場合にも、意思表示は無効となるかどうかがしばしば問題にされますが、意思主義による表意者の保護を基盤としつつ、取引の安全にも配慮し、動機の錯誤があっても原則として無効にはならないけれども、動機が表示されていれば意思表示は無効になるとするのが確定した判例法理です（最高裁判昭和29年11月26日、最高裁昭和37年12月25日）。

新聞折込広告と重要事項説明書では、住居地域、建ぺい率60%、容積率200%とされ、これを信じて土地を買い受けたところ、実際は、第一種住居専用地域で、建ぺい率50%、容積率 80%であったという事案について、錯誤無効になるかどうか争われた裁判例があります（東京高裁平成6年7月18日判決）。

この裁判例において、売主側は、動機に錯誤があるにすぎないから、意思表示は無効にならないと主張しましたが、裁判所は、「買主Xの錯誤についての主張は、購入の目的そのものについて、Xの内心と表示との間に齟齬があったことを主張しているのではなく、本件土地の用途地域の法的制限について、Xが誤解をしたと主張しているのである。そして、これは、売買契約の目的物の性状についての錯誤であるから、これが表示され契約の内容となっていると認められ、かつ、その錯誤がなければ本件売買契約を締結しなかったであろうと認められる場合には、本件売

買契約には要素の錯誤があるということができる。売主Yは、Xの本件土地建物の購入の目的に錯誤があったにすぎず、動機の錯誤であると主張するが、当を得ないものといわなければならない」として、動機の錯誤に関する売主の主張を排したうえで、続けて「市街地における住宅用の土地の建築制限がどの程度であるかは、土地の利用価値に大きな影響を与えるものであって、本件のように有効建築地積が129.22㎡（約39坪）の土地においては、容積率が80%であれば、建築可能な延床面積は103.37㎡（約31坪）であり、容積率が200%であれば、258.44㎡（約78坪）ということになる。この違いは、その格差が2.5倍という数値的な差だけではなく、現在の住宅の水準に照らせば、賃貸アパートの建築、営業用の店舗と併用した住宅の建築やいわゆる三世帯住宅の建築の可否などにかかわる違いであって、購入者の土地の利用にとって極めて重大であるといわなければならない。したがって、購入者において相当長期間にわたって自用の小規模の住宅に利用する以外の利用目的がないなどの特段の事情がない限り、用途地域の種別とこれに伴う建築制限の程度は、契約の重要な内容となるものであって、この点の錯誤は、要素の錯誤であるというべきである」として、錯誤無効を認めました。

ところで、昨年11月から、民法の債権に関する部分（債権法）の改正が、法制審議会に諮問され、審議がなされていますが、諮問に先立ち、平成21年4月に民法（債権法）改正検討委員会が発表した「債権法改正の基本方針」では、錯誤について、「法律行為の当事者または内容について錯誤により真意と異なる意思表示をした場合において、その錯誤がなければ表意者がその意思表示をしなかったと考えられ、かつ、そのように考えるのが合理的であるときは、その意思表示は取り消すことができる」（【1.5.13】〈1〉）とされています。現行民法では、錯誤の効果は無効ですが、民法改正によって、錯誤が無効ではなく、取消しに変わることが検討されているわけです。今般の民法改正の議論においては、消費者概念の民法への取り込み、^{かし}瑕疵担保責任の法律構成の変更等がその対象となるものとみられますが、錯誤の効果もまた、民法の根幹にかかわる改正内容であって、注目しておく必要があります。

地方本部の
動き

福島県本部

全日・保証 福島県本部創立25周年記念式典を開催

本部長 久保田 善九郎

平成22年2月6日（土）、福島県郡山市のホテルハマツにおいて（社）全日本不動産協会福島県本部、（社）不動産保証協会福島県本部の創立25周年記念式典を開催いたしました。

式典に先立ち、会員500社を目指して福島県全域へ全日の存在を知らしめるべく、地元紙福島民報、福島民友の全県版に事前告知（1月9日掲載）し、一般聴講者530名が参加してのセミナーを行いました。

県本部会員・一般来賓・総本部来賓及び各県本部長ほか126名の参加を得て行われた式典では、木原悟副本部長の開会の辞に続いて久保田善九郎本部長式辞、続いて川口 貢全日・保証理事長挨拶、佐久間賢一県知事代理、原 正夫郡山市長、他団体会長の挨拶を賜りました。鏡割りのセレモニーに続いて女白虎隊の剣舞等々のアトラクションを楽しみながらの楽しい一時を過ごさせていただきました。



鏡割りのセレモニー

今回の式典を主催して大いに感じたことは、我々全日の全国組織と東北地区協議会の協力を得たことは非常に心強く、県本部の責任者として組織をさらに伸展させなければならない大きな義務感を新たにしました。また、全国よりいただいたたくさんの花輪、祝電、祝い金等々まさに県本部役員及び会員一同「感謝」の二文字を心に刻む出来事でした。本誌上で全国47都道府県の会員各位に重ねてお礼申し上げます。

厚生労働省 社会・援護局からのお知らせ

日頃より住宅手当緊急措置事業（以下、「住宅手当」という）の円滑な執行に関し、ご協力いただきありがとうございます。住宅手当については利用者の方々にとって使いやすい制度とするため、平成22年4月1日より、支給要件の緩和を予定しております。今回の支給緩和により、支給対象となる者については、住宅手当の支給は差額支給となることから、一部分の支給であり、実施主体と受給者本人から住宅の貸主あて支払われるものです。

お問い合わせ：各市区町村へ

	現行		改正後
(1) 支給要件の緩和			
① 収入要件	単身世帯	月収8.4万円以下の方 住宅手当支給額＝家賃額*	月収13.8万円**未満の方まで拡大 今回拡大対象となる方は以下のとおり(現行対象となる方は現行どおり) 住宅手当支給額＝家賃額*－(月収－8.4万円)
	複数世帯	月収17.2万円以下の方 住宅手当支給額＝家賃額*	(2人世帯)現行どおり(月収17.2万円以下の方) (3人以上世帯)月収24.2万円**未満の方まで拡大 今回拡大対象となる方は以下のとおり(現行対象となる方は現行どおり) 住宅手当支給額＝家賃額*－(月収－17.2万円)
② 収入要件の判定時期	申請日の属する月の収入が要件に該当する方が対象		離職等により申請日の属する月の翌月から収入要件に該当することが明らかな方も対象
③ 離職時期要件	申請時に2年以内に離職した方		平成19年10月1日以降に離職した方も対象
④ 世帯主要要件	離職前に世帯主であった方		離職時は世帯主ではなかったが、離婚等により申請時には世帯主である方も対象
(2) 就職活動要件の強化	ハローワークにおける職業相談(月1回以上)及び自治体による面接支援(月2回以上)を受けること		さらに、「原則週1回以上の求人先への応募等」を追加
(3) 支給期間の延長	最長6カ月間		上記の就職活動要件を誠実に実施している方については、3カ月延長を可能とし最長9カ月間

*＝家賃額は住宅手当基準額（地域により異なる）を上限 **＝月収上限額は東京都区市、横浜市等の場合

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 22 年 2 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)
2月17日 10件 39,037,843

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 22 年 2 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)
2月5日 57件 33,300,000
2月19日 94件 60,600,000
2月25日 77件 45,300,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 22 年 2 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
2月9日 号外 26号 40件
2月24日 号外 36号 58件

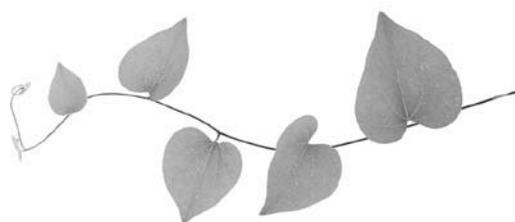
※印は、再審議案件である。

平成21年度 第10回弁済委員会審査結果

平成 22 年 1 月 20 日
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認証可否	弁済決定額 (単位：円)	備考
※ 19-26	群馬県	(有)ベルビー	加藤 一也	6,700,000	10,000,000	認証	1,631,400	複数の申出人が所有する土地を買い受け、第三者に売却した会員業者が、売買代金の一部について未精算のまま、行方不明となってしまった事案
※ 21-10	愛知県	(株)ホームサービス	鈴木 勉	9,615,500	10,000,000	認証	5,115,500	媒介会員業者の住宅建築可能との説明を信じ、購入した土地が住宅建築不可の土地であったとして、買主申出人が賠償請求を求めた事案
※ 21-81	兵庫県	(有)オフィス・オクダ	奥田 博和	6,000,000	10,000,000	認証	5,054,052	申出人の所有する土地・建物を売却するための媒介等の業務委託を受けた会員業者が、売却代金の一部について不当に利得した事案
※ 21-87	千葉県	(有)ベストフレンド	岡田 力	8,065,144	10,000,000	認証	7,002,660	建築業を営む法人が購入する土地を媒介した会員業者が給排水管設備の敷設状況に関し、重要事項説明において不実告知があったことによる損害賠償を求めて係争された事案
21-100	大阪府	(有)ハウジング・京	中根 京熙	300,000	10,000,000	認証	300,000	買主申出人の融資不調によるローン白紙解約条項に基づき、支払済手付金の返還を求めた事案
21-101		(株)ライフパートナー	小寺 博	4,000,000	10,000,000	認証	4,000,000	中古マンション一棟の売買に関し、売主会員業者が買主申出人法人との売買契約を履行せず、第三者に当該物件を売却してしまったことによる損害賠償請求事案
21-102	東京都	(株)三協地所	細萱 博	1,240,000	10,000,000	認証	570,000	会員業者間の中古土地付き建物の売買における買主会員業者の契約不履行(支払不履行)に対して、売主が契約解除に伴う賠償を求めた事案
21-103		(有)原島工務店	原島 秀郎	2,000,000	10,000,000	認証	1,500,000	売主会員業者の倒産に伴う土地売買契約の履行不能により、買主が支払済手付金の返還を求めた事案
合 計							25,173,612	

審査結果	件数	金額
認 証	8社 8件	25,173,612円
条件付認証/保留・再審査	1社 1件	



地方 本部活動

北海道本部

- 2/ 1 (月)・流通委員会[他22(月)]
- 2/ 5 (金)・常務理事会
- 2/ 9 (火)・法定義務研修会
- 2/ 10 (水)・組織委員会
- 2/ 12 (金)・総務委員会
- 2/ 16 (火)・合同理事会
- 2/ 18 (木)・広報委員会
- 2/ 19 (金)・新入会員研修会
- 2/ 23 (火)・財務委員会
- 2/ 25 (木)・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
・網紀・求償委員会
- 2/ 26 (金)・会館管理委員会

青森県本部

- 2/ 2 (火)・支部市民相談[他18(木)、23(火)]
- 2/ 5 (金)・支部研修会
- 2/ 15 (月)・網紀委員会

岩手県本部

- 2/ 3 (水)・無料相談
- 2/ 12 (金)・理事会[他25(木)]
- 2/ 18 (木)・苦情相談
・法定研修会
- 2/ 25 (木)・入会審査会

宮城県本部

- 2/ 1 (月)・総務委員会企画部会対策会議
- 2/ 2 (火)・カトレアの会 新年会
- 2/ 3 (水)・無料相談
・広報委員会[他15(月)]
- 2/ 4 (木)・表彰委員会
・組織委員会・カトレアの会打合せ会議
・福利厚生委員会
- 2/ 8 (月)・入会審査委員会
- 2/ 9 (火)・網紀委員会
・総務委員会
・法定研修会
- 2/ 10 (水)・無料相談[他17(水)、24(水)]
・規約等検討委員会
- 2/ 12 (金)・組織委員会
・入会推進委員会
・業務運営委員会
- 2/ 15 (月)・資格審査委員会
- 2/ 17 (水)・理事会
- 2/ 19 (金)・支部役員会議
・支部新年会
- 2/ 22 (月)・新規事業特別委員会[他25(木)]
- 2/ 23 (火)・入会推進委員会
・入会推進・入会審査合同委員会
・総務委員会企画部会
- 2/ 25 (木)・予算に関する審議会

秋田県本部

- 2/ 9 (火)・入会審査会

山形県本部

- 2/ 1 (月)・県庁訪問[他17(水)]
- 2/ 2 (火)・支部新年会
- 2/ 5 (金)・取引相談委員会
- 2/ 19 (金)・入会説明会
・取引相談委員会
・網紀委員会

- 2/ 20 (土)・県少年野球協議会総会
- 2/ 22 (月)・置場総合支庁用地課との打合せ
- 2/ 24 (水)・入会審査会
- 2/ 27 (土)・無料相談

福島県本部

- 2/ 6 (土)・創立25周年記念式典
- 2/ 17 (水)・法定研修会
- 2/ 23 (火)・組織委員会
- 2/ 24 (水)・いわきレディースクラブ例会

茨城県本部

- 2/ 2 (火)・入会審査会
・入会説明会
- 2/ 8 (月)・理事会
・法定教育研修会

栃木県本部

- 2/ 5 (金)・研修会
- 2/ 16 (火)・相談会
・財務委員会[他22(月)]
- 2/ 26 (金)・理事会

群馬県本部

- 2/ 2 (火)・資格審査委員会・網紀委員会
- 2/ 5 (金)・法定研修会
・新年賀詞交歓会
・役員面談
- 2/ 7 (日)・支部研修会
- 2/ 10 (水)・無料相談[他24(水)]
- 2/ 19 (金)・入会説明会
- 2/ 23 (火)・支部役員会
- 2/ 24 (水)・総務・財務委員会
- 2/ 25 (木)・新規入会者研修

埼玉県本部

- 2/ 4 (木)・流通推進委員会
- 2/ 5 (金)・講習センター運営委員会
- 2/ 9 (火)・教育研修委員会
- 2/ 10 (水)・組織委員会
・福利厚生委員会
- 2/ 15 (月)・財務委員会
- 2/ 16 (火)・支部取引主任者講習会
- 2/ 17 (水)・予算調整会議
- 2/ 18 (木)・理事会
- 2/ 23 (火)・ゼネット研修会[他24(水)]
- 2/ 26 (金)・取引相談委員会

千葉県本部

- 2/ 4 (木)・通常理事会
・組織委員会
- 2/ 8 (月)・入会説明会[他22(月)、25(木)]
- 2/ 9 (火)・取引相談委員会
・総務委員会
- 2/ 12 (金)・入会審査委員会[他18(木)、26(金)]
・福利厚生委員会
- 2/ 17 (水)・税務相談会
- 2/ 18 (木)・パソコン講習会
- 2/ 24 (水)・法定講習会
- 2/ 25 (木)・常務理事会

東京都本部

- 2/ 1 (月)・委員長会[他24(水)]
・法律電話相談[他5(金)、8(月)、12(金)、15(月)、19(金)、22(月)、26(金)]
・支部長会
- 2/ 2 (火)・入会資格審査委員会[他18(木)]
- 2/ 3 (水)・新入会員研修会
・法律相談[他10(水)、17(水)、24(水)]

- 2/ 5 (金)・取引相談委員会聴聞会[他9(火)、25(木)、26(金)]
- 2/ 8 (月)・瑕疵担保履行法届出講習会
- 2/ 9 (火)・取引主任者法定講習会[他17(水)]
- 2/ 10 (水)・入会説明会[他25(木)]
- 2/ 12 (金)・アカデミー住宅金融支援機構各種融資説明会
・幹部会[他19(金)]
- 2/ 18 (木)・流通推進委員会
・都行政書士会との懇談会
- 2/ 19 (金)・取引相談委員会正副委員長会
- 2/ 23 (火)・自主規制委員会
- 2/ 24 (水)・理事会
・講習センター委員会
- 2/ 26 (金)・広報相談委員会正副委員長会議

神奈川県本部

- 2/ 2 (火)・UR賃貸住宅斡旋制度説明会
・消費者セミナー担当委員会
- 2/ 5 (金)・法令実例研究会
- 2/ 9 (火)・流通委員会
- 2/ 12 (金)・総務・財務委員長会
- 2/ 16 (火)・組織委員会
- 2/ 18 (木)・新規免許業者講習会
- 2/ 23 (火)・財務委員会
- 2/ 25 (木)・会員研修会

山梨県本部

- 2/ 2 (火)・役員研修
- 2/ 9 (火)・理事会
- 2/ 10 (水)・特別研修会
- 2/ 16 (火)・取引相談委員会・業態調査
- 2/ 23 (火)・流通推進委員会
- 2/ 24 (水)・教育研修委員会
- 2/ 25 (木)・入会資格審査・広報・組織委員会
- 2/ 26 (金)・入会説明会

新潟県本部

- 2/ 5 (金)・入会説明会
- 2/ 10 (水)・理事会
・法定研修会
・新年賀詞交歓会

富山県本部

- 2/ 2 (火)・規約等検討委員会・委員長会議
- 2/ 9 (火)・支部情報交換会
- 2/ 12 (金)・規約等検討委員会
- 2/ 15 (月)・倫理網紀・取引苦情処理合同委員会
・研修委員会
- 2/ 17 (水)・三役会
- 2/ 24 (水)・取引主任者法定講習会
- 2/ 25 (木)・役員会

長野県本部

- 2/ 5 (金)・不当要求防止責任者講習会
- 2/ 26 (金)・支部研修会・懇親会

石川県本部

- 2/ 18 (木)・金沢市長表敬訪問
・常務理事会

福井県本部

- 2/ 5 (金)・総務・広報流通/教育研修合同委員会
- 2/ 22 (月)・理事会

岐阜県本部

- 2/ 2 (火)・新規入会者面接・事務所調査[他4(木)]
- 2/ 12 (金)・定例理事会

静岡県本部

- 2/ 3 (水)・無料相談[他4(木)、9(火)、10(水)、16(火)、24(水)]

- ・支部会[他4(木)、8(月)]
- ・全日レディースクラブ新年会
- 2/10(水)・組織拡充資格審査委員会
- 2/12(金)・研修会[他17(水)、22(月)]
- 2/15(月)・常任理事会
- 2/23(火)・不動産証券化講習会
- 2/25(木)・MVC運営委員会
- 2/26(金)・会員倫理委員会

愛知県本部

- 2/2(火)・県下統一研修会[他4(木)、5(金)、8(月)、9(火)]
- 2/3(水)・理事会
- 2/10(水)・教育研修委員会
- 2/15(月)・総務・財務合同委員会
- 2/17(水)・支部研修会[他23(火)]
- 2/19(金)・中部・北陸地区協議会正副部長会議
- 2/26(金)・資格審査委員会

三重県本部

- 2/5(金)・組織資格審査委員会
- ・合同役員会
- 2/18(木)・常任理事会
- 2/22(月)・取引・苦情処理委員会

滋賀県本部

- 2/3(水)・安全なまちづくり実践県民会議総会
- 2/10(水)・運営会議
- ・理事会
- ・会員義務研修会
- 2/15(月)・苦情相談委員会
- 2/17(水)・入会審査会
- 2/22(月)・創立20周年記念特別実行委員会

京都府本部

- 2/2(火)・無料相談[他9(火)、16(火)、23(火)]
- 2/5(金)・賃貸物件公告事前審査会
- 2/9(火)・入会審査会[他23(火)]
- ・運営会議
- 2/12(金)・会員義務研修会
- 2/20(土)・京都市新景観政策検討会議
- 2/23(火)・公正取引委員会
- ・代議員選考委員会

大阪府本部

- 2/2(火)・求償委員会
- 2/3(水)・取引相談委員会[他10(水)、17(水)]
- ・無料相談[他17(水)]
- ・ボウリング大会
- 2/4(木)・人権推進指導員養成講座[他19(金)]
- 2/9(火)・運営会議[他22(月)]
- 2/10(水)・入会申込締切
- 2/16(火)・入会審査会
- ・本部支部合同組織委員会
- ・会員支援委員会・勉強会
- 2/18(木)・入会希望者研修会
- 2/22(月)・賃貸不動産広告実態調査
- ・アスナロ運営委員会
- 2/23(火)・理事会
- 2/24(水)・認証上申審査会 事前審査会
- 2/25(木)・入会者実務研修会
- 2/26(金)・法定研修会

兵庫県本部

- 2/1(月)・支部理事会
- 2/2(火)・賃貸不動産広告実態調査・事前審査会

- 2/3(水)・支部無料相談[他5(金)、12(金)、26(金)]
- 2/4(木)・事務局連絡・事前審査会
- ・ユースネット倶楽部
- 2/8(月)・取引相談委員会
- 2/9(火)・賃貸不動産広告実態調査
- ・基本問題検討特別委員会[他23(火)]
- 2/10(水)・外国人入権協会との懇談会
- 2/16(火)・入会者実務研修会[他24(水)]
- ・本部長・専務理事・財務委員長予算打合せ会議
- 2/18(木)・教育研修委員会
- 2/19(金)・入会審査委員会

奈良県本部

- 2/5(金)・全日婦人部懇親会
- 2/8(月)・賃貸不動産広告実態調査
- ・新入会者事務所調査[他10(水)]
- 2/16(火)・近畿青年部連絡会議
- 2/25(木)・無料相談
- 2/26(金)・全国不動産会議奈良大会実行委員会

和歌山県本部

- 2/18(木)・法定研修会
- 2/23(火)・賃貸不動産広告実態調査
- 2/24(水)・事務所調査
- 2/25(木)・理事会

鳥取県本部

- 2/10(水)・三役会
- 2/22(月)・無料相談[他24(水)]

島根県本部

- 2/2(火)・総務広報委員会[他23(火)]
- 2/16(火)・法定研修会
- 2/17(水)・無料相談
- 2/18(木)・入会審査会
- 2/24(水)・松江市まちづくり推進課懇談会

岡山県本部

- 2/9(火)・無料相談
- 2/22(月)・組織委員会

広島県本部

- 2/1(月)・県知事表敬訪問
- 2/3(水)・総務委員会
- 2/12(金)・定例理事会
- 2/16(火)・流通教育研修委員会
- 2/22(月)・取引相談委員会
- ・広報組織委員会
- 2/25(木)・相談業務関係機関連絡会議
- 2/26(金)・新入会員研修会

山口県本部

- 2/3(水)・広報委員会
- 2/16(火)・財務委員会
- ・会員支援事業
- 2/18(木)・法定研修会
- ・三役会
- ・流通委員会
- 2/20(土)・不動産取引・開業無料相談

徳島県本部

- 2/3(水)・無料相談[他10(水)、18(木)、24(水)]
- 2/16(火)・教育研修委員会
- 2/23(火)・法定研修会
- 2/26(金)・財務委員会

香川県本部

- 2/1(月)・無料相談[他15(月)]
- 2/9(火)・理事会

- ・教育研修委員会[他10(水)]
- 2/20(土)・ホームページ契約書作成会議
- ・各委員長会議
- 2/25(木)・四国地区協議会正副会長会議

愛媛県本部

- 2/1(月)・取引相談委員会
- 2/12(金)・合同理事会
- 2/17(水)・法定研修会
- ・入会審査委員会
- 2/18(木)・パソコン教室
- 2/19(金)・特別委員会
- 2/20(土)・無料相談

高知県本部

- 2/10(水)・無料相談[他24(水)]
- ・不動産広告審査会

福岡県本部

- 2/4(木)・特別委員会
- 2/10(水)・会務運営会議
- 2/16(火)・事業委員会
- 2/17(水)・規約検討委員会
- 2/18(木)・業者講習会[他19(金)、23(火)、24(水)]
- 2/22(月)・財務委員会
- ・広報委員会
- 2/25(木)・入会審査委員会
- ・理事会

佐賀県本部

- 2/12(金)・新入会員研修会
- ・法定研修会
- ・理事会
- 2/18(木)・入会審査委員会[他24(水)]
- 2/22(月)・財務委員会

長崎県本部

- 2/9(火)・総務委員会
- 2/17(水)・実務講習会時 チラシ配布[他21(日)]
- 2/18(木)・県知事表敬訪問

熊本県本部

- 2/3(水)・無料相談[他21(日)]
- 2/13(土)・流通役員研修旅行[~15(月)]
- 2/17(水)・パソコン講習会
- 2/24(水)・取引相談委員会

大分県本部

- 2/3(水)・実務講習時の入会案内[他21(日)]
- 2/8(月)・入会面接・代表者変更面接
- 2/9(火)・無料相談
- 2/16(火)・法定研修会
- 2/19(金)・財務委員会
- ・地区連絡協議会
- 2/24(水)・取引主任者法定講習見学

宮崎県本部

- 2/2(火)・新入会員現地調査
- 2/4(木)・入会資格審査委員会
- 2/24(水)・取引主任者法定講習会

鹿児島県本部

- 2/6(土)・特別研修会
- 2/23(火)・法定研修会

沖縄県本部

- 2/16(火)・理事会

平成22年2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)日東ハウジング	新潟県	新潟市	ドリームプラン
	札幌市	(株)ポラリス	岐阜県	岐阜市	(株)岐阜造園
	札幌市	(株)札幌エステート		多治見市	(有)ウエルカム
	札幌市	ホームランホーム(株)	静岡県	静岡市	(株)プラドウィン
	札幌市	(株)ハウスビジョン		伊東市	(有)ジェイエイシー
宮城県	黒川郡	(株)ヤマコー不動産	愛知県	三島市	(有)タイムオフィス
	仙台市	Towns People		静岡市	四季不動産
秋田県	秋田市	(株)村上商店	三重県	名古屋市	アップレボ不動産販売(株)
福島県	郡山市	(株)アスリート 21		名古屋市	宝エステートサービス(株)
	郡山市	(株)不動産フルネット		名古屋市	(株)花宮総合コンサルティング
群馬県	館林市	ランドプラン(株)	滋賀県	南牟婁郡	住創不動産
埼玉県	春日部市	(株)Real Estate Cocoon		湖南市	滋賀総合住宅
	和光市	(株)アセットマッチング	甲賀市	サン建物(株)	
	越谷市	日本ハウス(株)	京都府	京都市	(株)パルティール
	さいたま市	(株)グローバル不動産		守口市	(有)ファーストエステート
千葉県	茂原市	(株)長生 SUN		豊中市	ビーファースト(株)
	柏市	関口事務機(有)		吹田市	三和住宅設計(株)
	印旛郡	(株)エムケイハウジング		堺市	(株)ウエルホーム
	佐倉市	王子台不動産(株)		寝屋川市	(株)スマイルック
東京都	港区	(株)グールド		豊中市	MMY リアルエステート(株)
	渋谷区	インプレッション(株)		大阪市	(株)アーチ
	渋谷区	仲良不動産(株)		堺市	藤井不動産事務所
	渋谷区	(株)アイムズ		羽曳野市	大和不動産コンサル
	港区	(株)ナインス・ゲート	大阪市	(有)ジーワーク	
	港区	赤坂. リズ	大阪市	(株)谷田コーポレーション	
	足立区	(有)シンク・グローバル	大阪市	Axe (株)	
	立川市	(株)マエダコーポレーション	大阪市	(株)エクシード	
	豊島区	高野(株)	大阪市	(有)BM コーポレーション	
	国分寺市	(株)ハウスクルーズ	兵庫県	神戸市	ライフギャラリー(株)
	目黒区	(有)イズム都市企画		伊丹市	(株)ブリーゼ
	新宿区	(株)ウエルボックス	宝塚市	(株)アートホームプロジェクト	
	中央区	(株)メリーホームズ	岡山県	岡山市	(有)アスラ
	港区	(株)スティールフューチャーズ		庄原市	(株)プランニングケイ広島
	中央区	(株)グラフィコア	広島県	広島市	ジャストホーム(株)
	港区	(株)Monkey Pod		高知県	高知市
	板橋区	(株)オーシャン企画	高知市		(株)和住興産
	新宿区	(株)インペリアルガーデン	福岡県		直方市
	豊島区	不動産買取専門店(株)		福岡市	(株)ファースト
	江戸川区	パートナーハウス(株)		北九州市	(株)大里ハウジング
渋谷区	(株)ウィンウィン	長崎県	宗像市	(株)ハウス・オン	
渋谷区	誠不動産(株)		長崎市	(株)シノダ不動産	
稲城市	(株)グランイデアル	熊本県	熊本市	(株)インテックス九州	
港区	(株)AVATA		熊本市	(株)エイシュ企画	
神奈川県	横浜市	(株)ライトエステート	大分県	大分市	(株)住研
	南足柄市	(株)幸大ホーム	宮崎県	宮崎市	(株)友愛
	横浜市	(株)ワード・スポット		鹿児島県	阿久根市
	横浜市	(株)インデックスマネジメント	鹿児島市		(株)スウィートハウス
	茅ヶ崎市	(株)湘南不動産	鹿児島市		(株)IVC

全日・保証合同		(社)全日本不動産協会	
■会務運営会議 日時 平成22年2月3日(水) 15時～18時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他		■全日住宅ローンアドバイザー外部有識者委員会 日時 平成22年2月23日(火) 14時～16時 内容 1. 全日住宅ローンアドバイザー養成講座に関する件 2. その他	
■組織委員会 日時 平成22年2月5日(金) 14時30分～17時 内容 1. 平成22年度事業執行に関する件 2. 鹿児島県本部役員との会員増強対策会議に関する件 3. その他		(社)不動産保証協会 ■弁済委員会 日時 平成22年2月18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	
■綱紀委員会 日時 平成22年2月8日(月) 13時30分～15時30分 内容 1. 会員除名申請に関する件 2. その他		■関東地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成22年2月19日(金) 13時30分～18時 内容 「マンション管理組合の耐震診断報告書の開示拒否」 「隣室に暴力団組員が入居していることの説明義務」 「心理的瑕疵－自殺事故等の説明義務」	
■講演会 日時 平成22年2月15日(月) 14時～15時30分 演目 「米国不動産の現状について」 講師 ヴィッキー・コックス・ゴウルダー 全米リアルター協会2010年会長		■総務委員会 日時 平成22年2月25日(木) 15時～17時 内容 1. 平成21年度事業報告に関する件 2. 平成22年度事業計画・予算(案)に関する件 3. その他	
■広報委員会 日時 平成22年2月15日(月) 15時～17時		■公益法人改革等対応特別委員会 日時 平成22年2月27日(土) 15時～18時 内容 公益法人制度改革等への対応に関する件	
■財務委員会 日時 平成22年2月18日(木) 15時～17時 内容 1. 平成22年度事業計画・予算(案)に関する件 2. 全日 平成22年度収支予算(案)に関する件 3. 保証 平成22年度収支予算(案)に関する件 4. その他			

Information

外国人入居促進ツール

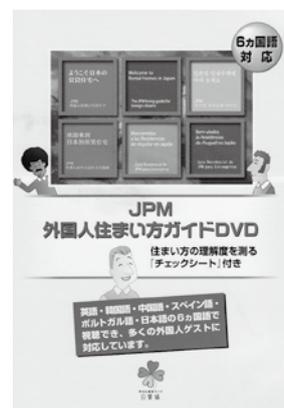
『外国人住まい方ガイド』について

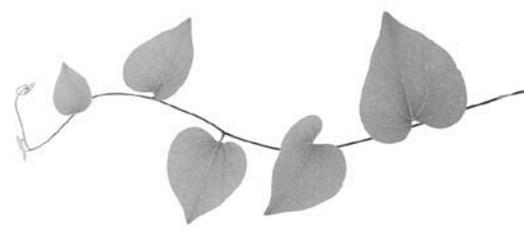
(財)日本賃貸住宅管理協会は、外国人の賃貸住宅への入居を支援する目的で、『JPM外国人住まい方ガイド(DVD)』を作成しました。

この『住まい方ガイド』は、日本の生活習慣や居住ルールを視覚的にわかりやすく説明しており、外国人入居者が視聴することで賃貸住宅の住まい方を理解し、トラブルなく快適に生活できる内容となっております。

本編の内容は、入居時の手続として電気・ガス・水道・電話・インターネットに関する説明、近所への挨拶、ゴミ出しのルール、騒音、ペット、家賃の支払い方法等。対応言語は、英語・中国語・韓国語・スペイン語・ポルトガル語・日本語の6か国語で視聴時間は各15分となっております。

【問合せ】(財)日本賃貸住宅管理協会 Tel: 03-5276-3444 fax: 03-5276-3445





2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月		
2火		
3水	3日(水)・会務運営会議	
4木		4日(木)・流通推進委員会
5金	5日(金)・組織委員会	4日(木)・第1283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
6土		
7日		
8月	8日(月)・綱紀委員会	
9火		
10水		
11木		
12金		
13土		
14日		
15月	15日(月)・NAR会長全日表敬訪問 ・講演会	
16火	・広報委員会	
17水		
18木	18日(木)・財務委員会	18日(木)・第1284回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所44件、従たる事務所7件) 於 東京法務局
19金		・弁済委員会
20土		19日(金)・関東地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
21日		
22月		
23火		23日(火)・全日住宅ローンアドバイザー 外部有識者委員会
24水		
25木	25日(木)・総務委員会	25日(木)・第1285回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所13件、従たる事務所4件) 於 東京法務局
26金		
27土	27日(土)・公益法人改革等対応特別委 員会	
28日		



生命共済給付金は次の通りです。

会員(代表者)への給付

1. 団体生命共済 《掛金・保険料は全日より助成》

一般死亡給付金又は高度障害認定共済給付金……………100万円(77歳まで)
(78歳以上は会員資格5年未満…10万円、5年以上10年未満…30万円、10年以上…100万円)

2. ラビット生命共済

加入資格は会員代表者のみ1口限定、加入は70歳まで、掛金一部加入者負担(65歳まで月額500円、66歳～70歳まで月額1,000円)

加入者死亡給付金又は高度障害認定共済給付金……………100万円

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。

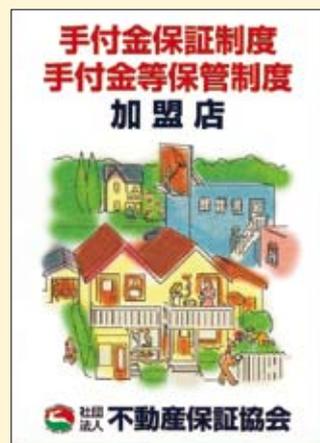
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



2010年公示地価 全国で下落一色に 上昇は7地点のみ 昨年後半は下げ幅縮小も

国土交通省が3月18日に公表した2010年地価公示によると地価は昨年1年間、ほぼ全ての地点で下落した。上昇はわずか7地点(全27,410地点の0.03%)にとどまった。上昇地点が1ケタになったのは1970年の調査開始以来初めて。ただ2009年7月1日時点の都道府県地価調査で地価公示と調査ポイントが同じ地点を使って年前半と後半の動きを見ると、3大都市圏を中心に下落幅は縮小している。

全国の地価は全用途平均では4.6%下落した。前年(3.5%下落)よりも1.1%下落率が拡大した。特に商業地は前年の4.7%から今回は6.1%と下落率が拡大した。

国交省は2008年秋のリーマンショックなどによる世界的な景気悪化や個人所得の減少、企業収益の低迷、更に金融市況の停滞などを要因に挙げている。

圏域別では地方圏よりも3大都市圏の方が下落率が高い。住宅地の下落率は3大都市圏が4.5%だったが全国平均は4.2%。同様に商業地でも前者が7.1%、後者が6.1%だった。地点数で見ても、東京圏は上昇がない。横ばいも6地点。大阪圏では、全地点で下落している。

都心部25%超下落

地点ごとの下落率をみると、2007～2008年にかけて大きく上昇した地点が大幅に下落した。東京都港区新橋1丁目103番4では、26.9%下落。全国最大の下げ幅となった。

都心部では、東京都の渋谷区神宮前5丁目2番30、中央区銀座の「5丁目101番1外」、「6丁目2番3外」、「4丁目2番4」などでも25%を超える下落となった。下落率上位10地点は、全て商業地だった。

また住宅地では、渋谷区神宮前4丁目14番6外が17.5%で最大の下落率を記録。商業地同様、2007～2008年に大きく上昇した地点の下落が目立つ。

住宅地では、地方圏での下落幅の拡大傾向も見られた。熊本県天草市牛深町字大池田1530番3では16.1%の下落。全国で2番目の下落率となった。

国交省は、景気の低迷と併せて、人口減少や産業の衰退が要因と見ている。そうした中、名古屋圏では住宅地4地点、商業地1地点の計5地点が上昇した。いずれも名古屋市緑区。2.9%上昇で変動率全国トップとなった緑区乗鞍1丁目1811番59を始め、変動率上位を占めた。同市緑区では、地下鉄桜通線の延伸が進んでおり、2011年3月に開業予定となっていることが要因と見られる。

また、静岡県でも駿東郡長泉町の2地点で0.8%上昇。同省によると、同地区は東名高速道路の沼津インターチェンジやJR新幹線の三島駅が近接して交通利便性がよい。併せて、県立がんセンターを中核にした先端健康産業の集積を目指す「ファルマバレープロジェクト」が進んでいることなどが要因のようだ。

ほぼ全国的に下落一色となった今回の公示地価だが、半年ごとに地価の動きを見ると、年後半は下落幅が縮小傾向にある。

特に3大都市圏が顕著だ。住宅地の下落率は2009年前半が2.9%だったのに対し、後半は2.0%。商業地でも、前半の4.4%に対し、後半は3.1%だ。

東京・池袋に脚光

東京都豊島区池袋駅周辺では、大幅に改善傾向が見られた。「豊島区南池袋2丁目97番13」では半年間の下落率が、10.9%となった2009年公示地価以降、2009年地価調査では6.1%、そして今回の2010年公示地価では0.4%下落と改善している。また同地区について、四半期ごとの地価動向を示す地価LOOKでは、2009年第4四半期調査で0～3%の上昇を示した。

池袋駅周辺では東口で家電量販店の出店による繁華性が向上し、西口でも地下鉄駅商業施設が開業。下落幅の縮小はこれらが影響したと見られている。(住宅新報2010年3月23日号より)

▼家電量販店が並ぶ池袋東口周辺



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
 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
<http://www.zennichi.or.jp/> 会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。