

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

6

2010  
JUNE

【特集1】

## 「リノベーション」の発想が 賃貸住宅を変える

【特集2】

## 共聴施設デジタル化 加速プログラムについて

# 追 悼



## 不動産業界の近代化を推し進めた 故 中林増美 前理事長を偲んで

前理事長であり名誉顧問でもある中林増美氏が、平成22年4月28日に逝去されました。

謹んで哀悼の意を表し、ご冥福を心からお祈り申し上げます。

中林さんは昭和35年に中林土地株式会社を設立し、社団法人全日本不動産協会に入会されました。その後、昭和53年には全日総本部の理事に就任し、昭和54年からは常務理事、専務理事、副理事長を歴任され、平成9年から平成17年の四期にわたって全日・保証の理事長を務められました。また、(財)不動産適正取引推進機構をはじめとする関係団体の要職も務められました。

理事長就任直後、永年の目標でありました会員数2万社を達成し、未設置であった茨城県、新潟県、栃木県に地方本部を設置する等、本会の組織基盤の礎を構築されました。また、全国の指定流通機構の発足に携わるとともに、世界不動産連盟日本支部への運営協力や、韓国、台湾の不動産業団体との交流を積極的に行う等、温厚篤実な人柄と優れた創造性により、業界の指導者として卓越した手腕を発揮され、本会のみならず不動産業界の近代化を推し進めたパイオニアであったと言っても過言ではありません。

これらの功績により、平成元年に黄綬褒章、平成16年には旭日中綬章を受章されたことは、本会にとっても名誉なことでもあります。

最近の我が国経済は内外ともに幾多の問題を抱えており、不動産業界の果たすべき役割もますます大きなものとなっております。このような時にあたり、中林さんのような立派な指導者を失ったことは、ひとり全日・保証のみならず、業界並びに広く社会経済界にとっても誠に大きな損失であると言わざるを得ません。

公益法人制度改革という、乗り越えなければならない大きな壁を目の前にして、中林さんの築かれた礎のうえに私たち会員一同が一致協力して、時代の要請に応え得る協会を創っていく所存です。

心から尊敬と感謝の念をいだきつつ、ご冥福をお祈り申し上げます。

社団法人全日本不動産協会  
社団法人不動産保証協会  
理事長 川口 貢

## CONTENTS

4. **【特集1】「リノベーション」の発想が賃貸住宅を変える**
10. **不動産ニュービジネス最前線**  
「大手にはない視点で物件を紹介 街の再構築や2拠点居住を提案する」  
取材先 (株)スピーク
12. **【特集2】共聴施設デジタル化加速プログラムについて**
16. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか (第10回)
17. 税務相談「所得税の不動産所得の計算方法について」
18. 賃貸相談「ピッキング被害とオーナー責任」
19. 法律相談「売主の履行の着手」
20. 地方本部の動き 岩手県本部
21. 保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 4月新入会者名簿
25. 4月会の活動及び各種会議の要旨／ほか
26. 全日ホームページ GUIDE
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  
「定期借家権で“田舎暮らし”」

### \*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

愛知県名古屋市  
アジサイと名古屋城



名古屋城は、織田信長誕生の城とされる今川氏・織田氏の<sup>なごやじょう</sup>那古野城の跡周辺に、徳川家康が九男・義直のため、天下普請によって築城された。大天守閣に乗る金の鯨<sup>しやち</sup>は名古屋城のシンボルとしてあまりにも有名だ。水堀となっている外堀では、5～6月は貴重なヒメボタルを観察することができるほか、鴨や白鳥、川鶴等の水鳥を見ることができる。また、かつて三の丸を囲む外堀の底には明治後期から昭和後期にかけ「お堀(濠)電車」と呼ばれる電車が走っていた。本丸を囲む内堀には3代将軍の時代に<sup>なら</sup>倣い、現在も鹿が放たれている。

# 「リノベーション」の発想が 賃貸住宅を変える

建築家・建築コンサルタント  
(株)ブルースタジオ専務取締役 大島芳彦

## 過剰供給の民間賃貸住宅をどう再生(リノベーション)するか？

総務省平成20年の住宅・土地統計調査によれば、我が国の空き家率は13.1%。民間賃貸住宅に限っては22.4%。5戸に1戸近くの賃貸住宅が空き家という異常事態が起きている。実数にすれば賃貸住宅に住む1,256万世帯の人々に対して、ストックが1,555万戸という供給過多の状況。この空き家問題には様々な側面があれども、ストック賃貸住宅の再生(リノベーション)はこれからの時代の大きなテーマであることに間違いはない。

### ◇管理 = 価値の蓄積の時代へ

周知のとおり、住宅賃料はオフィス賃料に比べ、地価変動、景況変化の影響を受けにくい。賃貸住宅建設はローリスクな資産運用の方法として広く普及し、過去40年以上にわたり地主や個人投資家のようなミクروسケールのプレーヤーから大規模案件を取り扱うデベロッパーやファンドまで、多種多様なプレーヤーが手掛けてきている。また、大手不動産管理会社、ハウスメーカー等の建設請負を条件とした一括借り上げ、家賃保証システムの急激な普及、バブル期の地価の高騰に伴う税対策などの側面は、更なる民間賃貸住宅の大量供給を促してきた。

しかし、賃貸住宅経営がローリスクな資産運用の方策であるという幻想は、ここへきて音を立てて崩れ始めている。建てれば借り手のいる時代はとっくに終息している。賃貸住宅はすでに建てることを目的とするのではなく、どう運用するかが問われる時代である。管理、長期修繕計画の重要性、時代のニーズにあわ

せた効果的なリノベーションの重要性。つまり、時間の蓄積を「劣化」ではなく、巧みな運営によって価値の蓄積に変えるための技術、アイデアが必要とされる時代になりつつある。



社員寮として使われていた築20年の建物一棟を「大地の上で暮らそう」をコンセプトにリノベーションした事例。1階はテラスと専用の庭付きで、女性やカップルがお茶をしたり家庭菜園を楽しむ生活を想定した。

## ◇あえて賃貸住宅

このような供給側の視点から捉えた必然的な状況変化の一方で、生活者の価値観も大きく変化し多様化の一途をたどっている。現代の生活者が賃貸住宅に求める住環境とはかつての「仮住まい」の感覚とは大きくかけ離れたものとなった。この現象の背景には日本人の生活レベルが高まったということだけでなく、生涯にわたって賃貸住宅を積極的に自身の生活環境に取り入れていこうとする考え方が一定量の生活者に普及し始めたことも見逃せない。生活者自身の生涯資産に対する価値観の変化。それが積極的な賃貸生活とかわっている。かつてのように地価、所得水準が無条件に右肩上がりとはいなくなった現代社会において、住宅ローンを組んで家を取得することのメリットは揺らいでいる。取得と同時に市場価値が大きく下落する新築住宅を住宅ローンで取得することは、破産リスク

の大きい選択肢とも考えられる。負債を抱えることに違和感を持つ人々、殊に現30代の住宅一次取得層にそのような考え方が広まりつつある。そして、そんな彼らの住環境の選択肢が豊かな住環境を兼ね備えた賃貸住宅であり、経済的に合理性の高い中古住宅であったりする訳だ。

このような変化の中で必要とされる豊かな住環境を兼ね備えた賃貸住宅とはどのようなものなのだろうか。真っ先に挙げられる答えは「持ち家並みの賃貸住宅」である。しかし実際に賃貸住宅の環境を持ち家並みに向上させることは、供給サイドの目論む事業性に負荷をかけるだけである。それだけが既存賃貸住宅の生き残る道だとすれば、これを達成できる物件は非常に限られているはずだ。

## ◇付加価値と経済性の両立のためのポイント

では、どのような賃貸住宅が付加価値と経済性の両方を満たすことができるのだろうか。

それは明確な入居者像をイメージした賃貸住宅であり、同時に建物のライフサイクルにわたる管理運営方針が確立されている物件だ。明確なターゲット入居者像を持つことにより不必要な装備、仕様に対する投資

を抑え、計画的かつ「考える管理運営」によって価値、収益効率の低下を抑える。この二点はこれからの賃貸住宅には必須の条件といえる。「なんとなくファミリータイプ。造ったあとは管理会社任せ」のような賃貸住宅はまず生き残ることはできない。

## ◇ニーズのための賃貸住宅から「ウォンツ」のための賃貸住宅へ

明確な入居者像を持つとは、訴求すべき「ウォンツ」を明らかにするということ。かつての賃貸住宅はニーズに応えるために造り続けられてきた。ニーズとは、欠乏が存在している状態の「必要性」、ウォンツとは、特定の状態を欲する「希望、要望、欲望」である。供給過多な状況の賃貸住宅は明らかに量的に欠乏していない。ワンルームマンションも十分造られたし、2DKファミリータイプも十分ストックが存在する。問題はワンルームマンションに住む人々のウォンツに答えられていない、2DKに住む若いカップルの夢を知らないということだ。ウォンツは多様化している。ただそれはとりとめのない個性の乱立なのかというところでもない。現代社会において多様化するウォンツに共通する価値観とは何なのか。それはヒューマニティー「人間性」ではなからうか。



築32年、3LDKファミリータイプの物件をリノベーションし、これから子育てをスタートする若いカップル向け1LDKとした事例。

## ◇物質主義から人間主義へ

高度経済成長期から80年代後半バブル期に連なる物質主義的な価値観は、住環境に於いてはプライバシーの確立というもう一つの夢と共に、高性能かつオールインワンの自己完結型空間を量産し、人々からコミュニケーションをはじめとする人間性を奪っていった。生活者は徐々に「閉塞感」を抱くようになり、現代に至っては反動が生じ、再び人間性、つまり人の繋がり、コミュニティの感覚が強求められ始めている。人間主義的な価値観の復権。人間性こそ多様

化する価値観に共通するウォンツなのだ。

賃貸住宅、集合住宅は地域コミュニティの最小単位で、本来そこには人の繋がりがあった。日本の住宅史の中で大きな存在感をもつ集合住宅、長屋という形式には「向こう三軒両隣」の人の繋がりがあった。人の繋がりとはいわゆる維持し変化することに最大の意義がある。維持、すなわち管理、運営。このようなウォンツの背景からもこれからの賃貸集合住宅の価値にとって管理の重要性が窺い知れる。

## ◇物に物語を与えるリノベーション

人間性と時間（管理）の融合。これはとりもなおさず人のドラマであり、「物語」を意味している。つまり賃貸住宅の価値に必要な要素とは「物の価値」ではなく「物語の価値」なのである。この感覚さえあれば既存賃貸住宅を活性化させるために必要な要件は、

まず工事ありき、ではないことが分かるであろう。むしろこの感覚を持たない以上、賃貸住宅のリノベーションは成功することがない。物語なき「物」への投資は、永遠に同じことを繰り返すだけであり、長期的な費用対効果は著しく低下する。



オフィス仕様、長期間空室であった貸室を用途・ターゲットから見直しを行い、「アトリエ付き工房生活」のブランディングのもと住居仕様へと変更。早期入居と賃料アップを実現した事例。

東京・芝浦に建つ築20年一棟貸しのオフィスビルをSOHOビルへとコンバージョンした事例。80年代バブル期の芝浦の文化を知る40代男性クリエイターにターゲットを絞り、シンプルな倉庫のような空間に全室オートバイの乗り入れ可能な仕様とした。



# 物語によって再生された木造アパート。その実例

## ◆経緯

高度経済成長期の1960年代から70年代にかけて数多く都市部に建設された木造民間賃貸住宅。この再生を例に物語による賃貸住宅のリノベーションをご紹介します。

この時代に建てられた木造賃貸住宅は、それ以前の共用玄関中廊下式の「下宿」タイプに対して外部片廊下、全戸専用玄関付きの2階建て長屋。新築時の格付けとしては下宿に勝るものであった。実はこの時代の木造賃貸住宅は未だ東京都内であれば民間賃貸住宅の約8%に相当する戸数が現存している。都内の民間賃貸住宅の12戸に1戸である。かつての進歩的な文化住宅（大阪ではこのスタイルを文化住宅という）も現在のマーケットにおいてはその多くが競争力を失い時代の変化に取り残されている。

ご紹介する物件は東京世田谷に位置する。東京に於いて環状七号線沿道は通称木賃ベルトと呼ばれるほど60年代に建設された木造アパートの密集しているエリアである。世田谷も含めこのエリアには細い路地が多く、都市計画法の変遷の中でそれらの路地に面したアパートの多くは建て替え困難、もしくは建て替え時の前面道路に対するセットバック、あるいは都市計画道路の関係上、建物規模が小さくなってしまふケースが多い。

この物件の場合も、当初は建物の老朽化に伴い建て替えが検討されたが、計画決定された都市計画道路が敷地内に食い込んでおり、建て替えの場合、建物規模は著しく小さくせざるを得なかった。しかし道路は計画決定されながらも事業決定はなされておらず、いつになるかは不明。そこで事業決定されるまでの期間の建物活用策として全面的なリノベーションが行われることとなった。

## ◆リフォーム計画

浴室なしなど、半ば時代錯誤な状況に陥ってしまっていたアパートを現在の生活様式に合致させるために検討されたこと。それはまず「リフォーム」である。ライバルである築浅アパートの仕様を目安に、外装のサイディングボード張り、室内のフローリング化、3点ユニットバスの導入、電気、ガス、給湯、空調その他設備類の一新などが検討された。

見積りの結果は予想以上に高価であった。同規模の新築をした場合と大差のない状況である。賃料の査定は当然新築には及ばず。40年前の木造在来工法の建物をどんなに化粧をしたところで、遮音、断熱、揺れなどの基本性能は現在の新築住宅に及ばない。したがって、賃料は相対的に安く見積もらざるを得ない。

この「リフォーム」計画は、物質的な要件のみで造り上げられている。

リノベーション前



既存利用した木の柱。現代の若者には、古さも「味」として受け入れられる。



ポストや自転車置き場のサインにもブランディングを展開している。

もしくは現代の生活者の「ニーズ」に応える要件のみで造りあげられているといえる。つまり、現代の生活者が必要とする条件を満たすためだけに外観や設備類が決定されているのだ。そこに物語はない。

## ◆リノベーション計画

リフォーム計画の費用対効果が低いため、今度は「リノベーション」計画を検討することとなった。リノベーション。つまり改修後の建物が、「物語」を持つ賃貸住宅として存在し続けるために、既存建物のそもそもの存在価値から問い直すことから作業は始まった。

まずは街並みの中における既存建物の位置づけの考察。建物周辺の街並みは典型的な世田谷の閑静な住宅街。小さな駅前商店街には活気があり、建物前面には整備された緑道もある。築40年近くを経た木造の建物外観は新築の建物にはない素朴な「かわいらしさ」を持っていた。

次に地域的にターゲットとなり得る入居者像を想定。下北沢、三軒茶屋へのアクセスが良いロケーション。マンションではなく古い木造住宅であることを鑑みると、新宿、渋谷を遊び場と考える標準的な若年層ではなく、下北沢、三軒茶屋の芝居小屋をめぐり、古着や雑貨に興味があるような個性的な20代社会人をターゲットに想定した。

次に想定入居者のウォンツ、つまり彼らが抱くと考えられる夢の生活環境、世界観を具体的に考察。キーワードは「かわいらしさ」「カフェ」「ざっくりとした素材感」。そして「木造住宅らしさ」。その温かみを前面に押し出すことによって新築マンションなどでは得ることのできない世界観を目指すこととした。

ここまで方針が決まると、様々なことが次々と決定する。物件名称、内装仕上げ、外部環境など建物デザインの詳細等。

各室のプランは可能な限り入居者にフリーなスペースを提供できるよう水回りは最小限にシャワーブースのみ、洗面とキッチンのシンクは兼用とした。住まいにも自分らしさを構築したい想定入居者が求めるもの。その優先順位は水回り設備の充実ではなく、可能な限り広い室内空間という判断だ。床材は無垢の杉縁甲板。木造住宅の良さを売りにすべく、フローリングではなく「板の間」の発想だ。ちなみに杉の縁甲板は非常に安価である。通常賃貸住宅にこれが用いられないのは、柔らかい木であり傷がつきやすいからという理由であるが、今回は生活によって刻まれる傷等の経年変化は「味」と考え、またカフェのようなざっくりとした素材感を空間に与えるためこれを採用した。

外観は既存のモルタル壁を塗り分ける程度とし、街並みに対するかわいらしい存在感を目標に、最も目立つ妻側の窓を両開きの窓に、外部廊下の庇を濃紺のテント生地に変更した。

こうして完了したリノベーション完了後の建物は、写真を見てお分かり頂けるとおり、既存木造建物の街並みの中におけるポテンシャルを最大限に生かしたものとなった。



建物の共用部。



床材は「板の間」の発想の無垢の杉板。



リノベーション後の建物外観。既存建物を生かしつつ、木造建築のもつかわいらしさを前面に押し出している。

## ◆リノベーションの成果

このような過程で施行されたリノベーション。賃料は周辺の新築アパートと同レベルの金額を設定し、数週間のうちに満室稼働を達成した。工事金額は既存建物の良い部分を生かす形をとったため、前述のリフォームの見積り金額と比較し約2割安である。

そしてこの金額的な成果以上に着目すべき成果として、入居者の属性の変化が挙げられる。計画段階で策定したリノベーションの世界観に共感し、割高な賃料を払っても住みたいと考えた入居者達は入居後、相互に共同体意識を芽生えさせたのだ。同じ価値観を共有する人々が住んでいるという安心感から彼らは次第にコミュニケーションをとるようになり、必然的に生活のモラルも共有するようになった。入居者間のトラブルもなく、建物も入居者によって自主的に清潔に保たれる状況が生まれたのだ。

入居者の半数以上は20代の女性である。彼女たちが口をそろえて言うのは安心感。設備的なセキュリティーよりも入居者相互がお互いを知っているという安心感が勝るといふ。

この現象はリノベーションによって構築した世界観の最大の効果である。仮に新築の仕様を模してリフォームを行い、同じように新築並みの賃料で入居者が決まったとする。おそらくその入居者達はリノベーションによって入居した人々とは異なるメンタリティーを持っているはずだ。入居の動機もばらばらとなり、共同体意識が芽生えるなどということはある得なかったのである。

## ◆入居者による自主的な運営。成長する賃貸住宅

こうして運営がスタートしたアパート。入居者達は積極的に相互のコミュニケーションをとることによって唯一人の住環境を拡張し、共同体生活をエンジョイすることを覚えていく。このアパートではオーナーが自宅に入居者を招いて開催したクリスマスパーティーをきっかけに入居者同士の呼びかけによってささやかなパーティーが開かれたり、一部の入居者の趣味であるアクセサリー作りやイラストの展覧会がアパートで行われたり、と個性的な成長が遂げられている。入居者の入れ替えがあったとしても、従前に入居者達は新しい入居者を温かく迎え入れる。そこには時間の積み重ねがそのまま入居者の思い出の蓄積として共同体の深みと価値を増させることに繋がっているのだ。

この世田谷のアパートのリノベーションプロジェクトは、典型的な人間性と時間の価値の融合が行われているケースである。最新の設備、仕様に依存せず、あえて既存建物と周辺環境のポテンシャルを引き出し、現代の若者のウォンツと結び付けることによって導かれた成功例だ。

賃貸住宅のリノベーションにとって重要なこと。それはどんな建物にも秘められているポテンシャルを見いだす発想の転換なのかもしれない。一つの魅力もない建物などこの世に存在しないはずである。



リノベーション後の建物内観。



水周りを最小限に抑え、入居者のフリーなスペースを可能な限り提供している。



### Profile

#### 大島 芳彦 (おおしまよしひこ)

建築家、建築コンサルタント。(株)ブルースタジオ専務取締役。1970年東京生まれ。93年武蔵野美術大学卒業後海外で建築を学び、2000年ブルースタジオ取締役に就任。リノベーションをメインに、消費者のライフスタイルニーズに合致した住空間を多数プロデュースし、WEBサイトを通じて消費者へ提供するまでにかかわっている。「ラティス青山」「ラティス芝浦」「モーフ青山」でグッドデザイン賞受賞。

# 「大手にはない視点で物件を紹介 街の再構築や2拠点居住を提案する」

(株)スピーク

「レトロな味わい」や「水辺／緑」、「改装OK」、「お得なワケあり」等、これまでの不動産検索サイトにはない切り口で物件を紹介している「東京R不動産」。サイト立ち上げから7年目に入り、現在は一日平均10万ページビュー、メールマガジン会員数は3万人にも上る。時には1つの物件が街の様相までも変えることがあるという独自の仲介について、運営を手がける(株)スピーク 共同代表・吉里裕也氏を取材した。

## ●自分たちが欲しい物件を紹介

原宿竹下口から坂を上って徒歩5分。飲食店が並ぶ大通りから一歩入った砂利敷きの路地裏に、(株)スピークのオフィスがある。シンプルだが人目をひく外観、開放感のある四方ガラス張り部屋や緑が茂るベランダ、3階の窓からの眺望も開け、これぞ「東京R不動産」と感じさせるオフィスだ。

東京R不動産サイトでは、大手の不動産検索サイトにはない切り口で物件の魅力を紹介している。たとえば、大正建築や昭和初期建築等「レトロな雰囲気にあふれた物

件」、ベランダや窓から溪谷が見える、または公園のすぐ隣り等「水辺や緑にあふれた物件」、「窓からの夜景や眺望のすばらしい物件」、「東京からエスケープしたい時に住みたい郊外の物件」、「入居後の改装が自由自在、自分仕様にカスタマイズできる物件」等、主に14種のカテゴリーがある。一日平均10万ページビュー、成約件数はこれまで2,000件以上。グーグルで「不動産」と検索すると、重要単語10の中に入る人気サイトだ。

「サイトを起ち上げようと思ったきっかけは、自分たちのオフィス探

しでした。改築してもいい空き物件はないかと不動産屋を回りましたが中々いいものが見つからず、一番最後に『条件が悪くてお勧めはできないが…』と出てきた物件が私たちが求めていたものでした。この時、自分たちが見ていいと思う物件と一般的な不動産屋でいいとされている物件には大きな隔りがあることに気がつきました。たとえば築年数の経った物件に“味わいがある”のか、それともただ“古くてボロい”のかは大きな差があります。価値基準の違いや感性のギャップが明確に存在したのです。だとすれば、東京にまだ魅力的な物件が数多く眠っている可能性があると思ったのが始まりでした」と吉里氏。

以来、東京中のいい物件を見つ



外房線・京葉線「上総一ノ宮駅」が最寄り駅となる物件。通称【房総ウェアハウス】

©河野太一



©河野太一

けては自分たちなりの感性でとらえ、物件の何が面白いのか、どんな可能性を秘めているのかをネットで紹介してきた。タイトルや内容も独特。たとえば目



タイトルは「緑これでもか!」の小舟町の集合住宅



黒区下目黒／約59m<sup>2</sup>／15万円の物件の場合、紹介タイトルは「グリーン依存症の方々へ」と始まる。「森が迫ってきます!南側の窓から見えるのは森。空も見えないくらいに緑で、手を伸ばせば届きそうです。正直、私にはちょっと怖いくらいです。…(後略)」と続く。自分たちが本当に欲しいと思えるものを自分たちの言葉で綴る、これが東京R不動産の大きな特徴だ。

### ●エリアそのものの様相を変える

街角に小さな店が1つできたことで街そのものの空気が変わることがある。東京R不動産が最初に手がけた東神田周辺は古くからの問屋街だが、この街がいま新たな文化の発信地となりつつある。その出発点は空室が目立つ廃墟のような1つのビルの再生だった。

「地域に貢献してくれるテナントなら積極的に協力したいというビルオーナーの一貫した姿勢が成功の秘訣でした。現代美術のギャラリーができたことをきっかけに、デザイン事務所やロハスフードのダイニング等、文化度の高い店舗やオフィスが軒並み入り、現在ビルは複合ビルとして蘇りつつあります。また、このビルをきっかけに、周辺には20以上の店舗が新たにでき、街の様相が変わってきました」と話す。

2007年からは金沢や福岡、稲村ヶ崎や房総等、地方にてR不動産をスタート。房総エリアにおいては、東京と房総の2拠点居住を提案している。東京から九十九里浜が広がる外房まで約1時間半。都心への通勤もかろうじて可能な範囲だが、都心にはコンパクトなマンション、郊外にはゆったりとした家を持つというのが2拠点居住である。東神田と同様に房総でもいくつものプロジェクトを進めるうち、それまでの房総では見られなかった建物がちらほらと見られるようになり、2拠点居住という新たな形で住まいを求めた人々の交流も生まれた。そのつながりは点から線へ、線から面へと広がり、エリアそのものを変えつつある。

### ●企画・設計から仲介・原状回復まで

R不動産は、物件の仲介だけでなく建築・デザインも業務として行っている。通常の建築設計事務所とは違い、実際のお客さんと毎日傾聴していることから、エリアやマーケットからお客さんに実際に好まれると思われる内装の提案を行うことができるのが強みとのこと。もちろん集客から契約までもフォローする。特に、原状回復等、借主が退去した際にコンサルティングを依頼されることが多い。

オーナーにとって便利で安心なのは、「企画→設計・デザイン→工事監理→価格設定→集客・案内→契約事務→空いたらまた募集」という一連の作業がまとめてやれること。R不動産は、仲介業だけでなくリノベーションや物件再生プロデュース、原状回復を請け負うことでそれを可能にした。今後はこうしたサービスを通して、“自分たちが本当に住みたい・働きたい空間を自分たちで能動的に作れる環境に整備すること”に注力していくとしている。



吉里裕也 共同代表

### (会社概要)

社名／(株)スピーク  
 所在地／東京都渋谷区  
 設立／2004年2月  
 代表／林厚見・吉里裕也  
 社員数／20名  
 事業内容／事業用不動産の開発・再生プロデュース、建築・インテリアの設計・デザイン、不動産開発・再生プロジェクトファンド運営、プロパティマネジメント・賃貸・売買仲介、不動産のセレクトショップ「東京R不動産」運営  
 ホームページ／<http://www.speak.co.jp/>  
<http://www.realtokyoestate.co.jp/>

# 共聴施設デジタル化 加速プログラムについて

住宅新報社 ソリューション事業部

総務省では、地上デジタル放送への移行が特に遅れている受信障害対策共聴施設と集合住宅共聴施設のデジタル化について、「共聴施設デジタル化加速プログラム」を策定しました。宅建業者が管理・販売する集合住宅の地デジ化は、アナログ放送が終了する2011年7月までに完了させることが重要です。本稿では、集合住宅の「共聴施設デジタル化加速プログラム」について、ポイントをご紹介します。

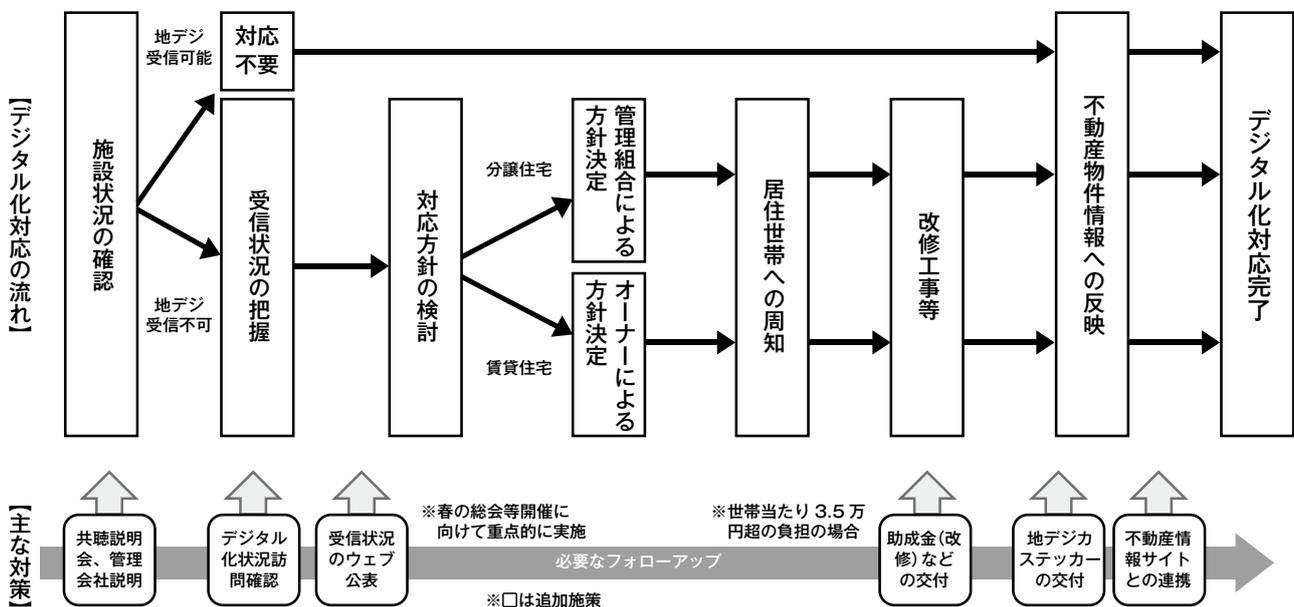
## 集合住宅共聴施設への対策(アパート・マンション対策)

集合住宅共聴施設とは、マンション等の集合住宅で、放送電波を受信する共同アンテナを屋上に立て、各戸に放送電波を分配するために設置された施設をいいます。地上デジタル放送を視聴するためには、その共同アンテナを整備した上で、各家庭で地上デジタル放送受信機を接続する必要があります。

まず、各集合住宅の地デジの受信状況を調査した上で、管理組合やオーナーがデジタル化の方針を決

定することが重要となり、分譲住宅の場合は、管理組合等が総会等を通じて方針を決定することが必要となります。また、賃貸住宅の場合は、オーナー等が方針を決定することが必要です。

総務省では、平成21年よりデジサポ（総務省テレビ受信者支援センター）を通じ、以下の推進施策を実施しています。



# 1 集合住宅共聴施設の地デジ化経費に対する助成金

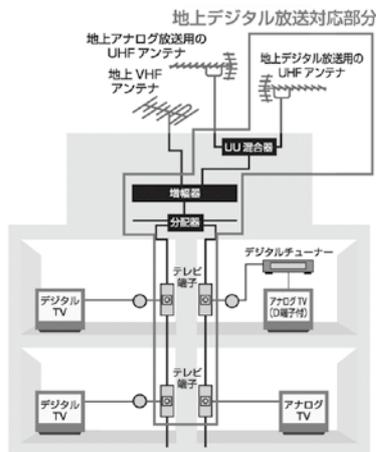
総務省では、全国の約200万棟、約1,900万戸の集合住宅のデジタル化対応促進のため、デジタル化対応費用が著しく過重となる場合を対象に、施設のデ

ジタル化改修及びケーブルテレビへの移行についてその費用の一部を補助しています。

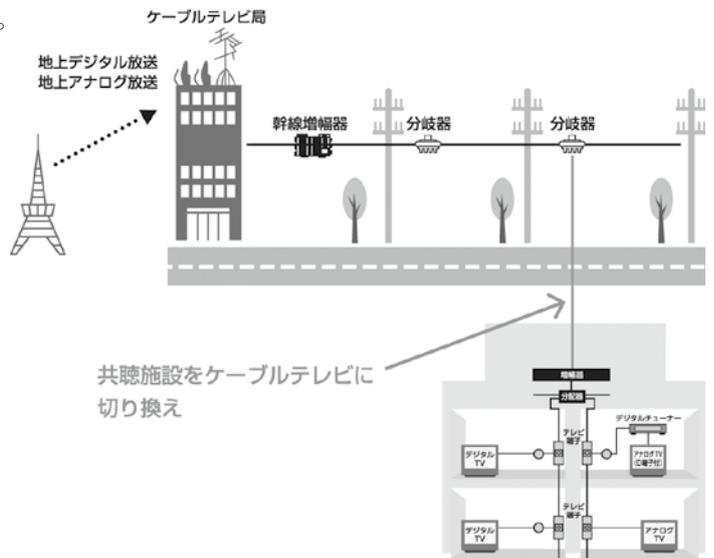
## ◆助成の対象◆

### A アナログ放送対応の共聴施設を地上デジタル放送に改修する場合

1世帯当たりの経費が3.5万円以上が対象となります。3.5万円以下の場合には助成制度対象外です。



### B 共聴施設をケーブルテレビに切り換えてデジタル対応する場合



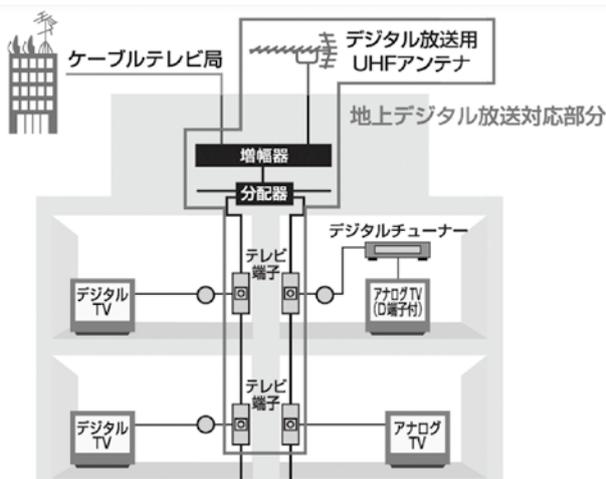
#### <世帯当たり助成額の例>

デジタル化に必要な世帯当たりの経費	申請者負担額	助成額
3.5万円の場合	35,000円	0円
5万円の場合	35,000円	15,000円
7万円の場合	35,000円	35,000円
10万円の場合	50,000円	50,000円

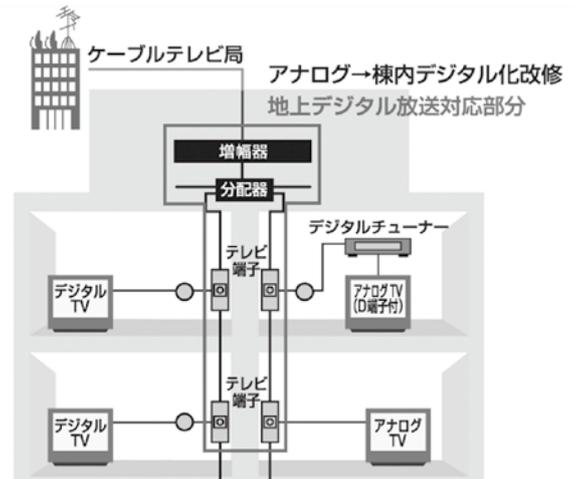
#### <主な条件>

- ・共聴施設を改修する場合より、ケーブルテレビに切り換えたほうが安価な場合に限られます。
- ・助成対象となる経費には、ケーブルテレビへの加入金と工事費は含まれますが、毎月の利用料は含まれません。

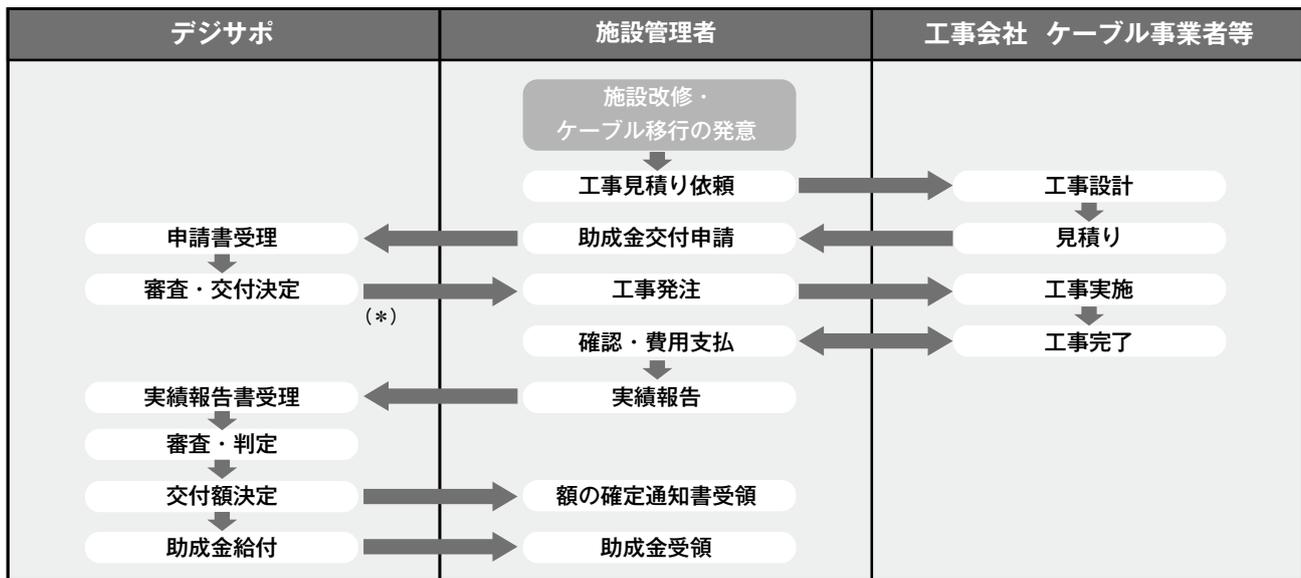
### C 地デジアンテナを設置し、棟内改修して視聴する場合



### D 棟内改修して、ケーブルテレビで地デジも視聴する場合



## ◆助成金給付までの流れ◆



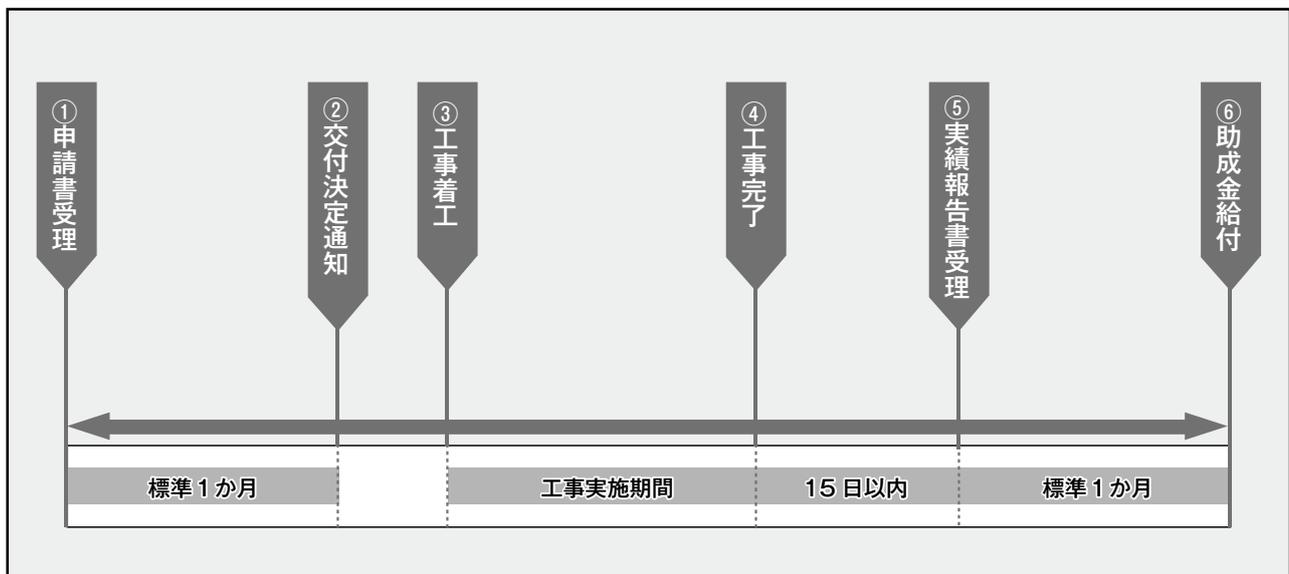
(\*) 施設の規模に応じ、有線テレビジョン放送業務開始届書記載事項変更届が必要になる場合があります。詳細は総合通信局等へお問い合わせください。

## ◆申請受付期間◆

平成22年4月12日(月)～平成22年8月31日(火) \*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。できるだけ早期に申請してください。

### <助成事業の全体スケジュール>



### 助成金制度に関する問い合わせ先

総務省 テレビ受信者支援センター 助成金相談窓口

電話 ☎ 0570-093-724 (平日 9:00～18:00)

\* IP 電話等、ナビダイヤルがつかない場合は、03-5623-3121

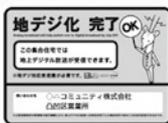
## 2

# 集合住宅用「地デジカ・ステッカー」の提供

## 「地デジカ・ステッカー」とは？

アパートやマンションが地上デジタル放送を受信できることを、管理会社・オーナーが確認したことを示すステッカーです。このステッカーを集合住宅の玄関先・入口に貼ることで、入居希望者がその物件が地デジ対応済みかどうか、一目で確認することができます。地デジ化の機運を高め、集合住宅における地デジ化対応促進を目指します。





**地デジ化完了 OK**

この集合住宅では地上デジタル放送が受信できます。

※地デジ化には受信機が必要で...

**アパート・マンションの管理会社様・オーナー様へ地デジカ・ステッカーをご提供します。**

正面玄関等、外からよく見えるところに貼ってください。ステッカーは、申請書に添付された送付先まで、無料でお送りします。

**無料!**

ご提供の目的・条件
ご注意事項
ステッカー申請
よくあるご質問

**地デジカ・ステッカーの申し込みWeb申請がスタート**

「一物件ごとの申請」や「複数物件をまとめて申請する一括申請」をご利用いただけます。(ステッカー申請からWeb申請ページへお進みください。)

[報道発表資料はこちら](#)

○ 地デジカ・ステッカーご提供の目的：地デジ化が一目でわかります

アパートやマンションが、地デジ放送を受信できることを、管理会社様・オーナー様が確認したことを示すステッカーです。

↓

- 入居希望者が、地デジ対応済みの物件かどうか、一目で確認できます。
- アパートやマンションの入居を決める際の、優良不動産物件かどうかの評価要素となる可能性が期待されます。



「デジサポ」HP からステッカー申請が可能

## 「地デジカ・ステッカー」の申請方法

ステッカーは、以下の方法で総務省テレビ受信者支援センター（デジサポ）地デジカ・ステッカー事務局まで申請します。

### ① 1件ずつ申請する場合

ステッカー事務局に郵送又はFAXにて

### ② 複数を一括で申請する場合

一括申請書と申請物件リストをデジサポホームページからダウンロード後、必要事項を記入。CD-ROM等のディスクに記録し、郵送

### ③ デジサポホームページから申請する場合

ホームページの案内に従って入力し、送信。1件ずつの申請、複数一括での申請、どちらも可能

### <地デジカ・ステッカー事務局>

〒150-0047 東京都渋谷区神山町16-2 bit Cubeビル3階  
 電話 03-5738-5361 (平日9:00～18:00)  
 FAX 03-5738-5286

## 3

# 不動産情報サイトとの連携

不動産情報サイトの主要事業者と連携し、不動産物件情報に「地デジ対策済み」を位置付け検索を可能としたり、地デジ関連情報の提供及びキャンペーン及び相互リンクを実施する等、順次対応していき

ます。

### <連携する不動産情報サイト>

Cyber Estate、tamax、suumo、at home web、エイブル、アパマンショップ、CHINTAI

## 4

# 地デジ化対策済み集合住宅の情報提供

地デジカ アパート・マンション 検索

お調べになりたい地域を選んでください。

都道府県  市町村区

住所

市町村区以下の住所を記入してください(例：北青山1-2-3)  
 建物名、ビル名は入力できません。

東京都世田谷区上馬1丁目 検索条件に一致するデータ 全36件 ページ: 1 / 5

住所	物件名	地デジ導入状況	確認者	ステッカー
東京都世田谷区●●1丁目20-14	ハウス△△	地デジカ	管理会社	あり
東京都世田谷区●●1丁目32-5	SPA△△	地デジカ	管理会社	あり
東京都世田谷区●●1丁目5-10	GLARS△△	地デジカ	CATV	あり
東京都世田谷区●●1丁目1-7	△△マンション	地デジカ	CATV	あり
東京都世田谷区●●1丁目18-8	三軒△△ハウス	地デジカ	CATV	あり

凡例  地デジカ 管理会社、オーナー、施工業者、CATV事業者等により、地デジの受信が確認された施設

「地デジカ・ステッカー」が貼付されている等、地デジ化対策済みの集合住宅をデータベース化してウェブ上で検索可能とすることで、集合住宅の地デジ化対応を促進します。

# 公益法人制度改革に どのように対応したらよいか(第10回)

弁護士 錦織 淳

前号から「公益目的事業とは何か」というテーマを集中的にとりあげている。この問題は、「公益認定」取得のための財務会計上の3原則のひとつである「公益目的事業比率が50%以上」という要件をいかにしてクリアするかということを通じて、全日・保証の会員の“結集軸”は何かという課題を突きつけている。この課題解決のキーワードは、「共益」と「公益」は果たして両立し得るのかということである。「不特定かつ多数」の概念を解明することにより、今号でもこの問題を引き続き追求していく。

## 1 「不特定かつ多数の者の利益」

法が定めるこの要件は、これを形式的にみれば、「不特定であった、かつ、多数であること」という意味で、並立する2要件に分解し、これをともに充足する必要があるものと解されよう。公益認定等委員会の「チェックポイント」もそのように説明している。しかし、有力説はこれを一体のものとして解釈すべきだとし、「多数」の概念は結局「不特定」の概念に吸収されるべきものだという。

いずれにせよ、この概念は目的論的解釈を許す、優れて価値的な概念である。そして、そのことに留意しつつ、一応2要件に分解して考えることは有意義である。

## 2 価値概念としての「多数」概念の相対性

「多数」とか「少数」とかといっても、所詮、それ自体極めて相対的な概念である。何をもち「多数」といい「少数」というか、その基準を設けなければ論じることのできない相対的な概念である。

また、「多数」とは、必ずしも数万人とか数十万人とかいう規模の大きな数字を要求するものではないと解されている。たとえば、よく引き合いに出されるように、ある難病患者を支援する事業を想定した場合に、その対象が少数であるからといって、その公益性を否定することはできないと誰しも考えるであろう。そこから、「ある時点では1人でもよい」とか、「潜在的な多数であればよい」とかの解釈が生まれる。

ここでも肝心なことは、「多数」概念が目的論的に解釈されるべき価値概念だということである。当該事業により利益を受ける者の表面的な数の大小が問題なのではなく、たとえ少数であっても、それが「普遍性」をもち、「拡がり」をもっていけば、「多数」といってよい。「公益」という概念から目的論的に「多数」概念を解釈するのである。筆者は、かつて水俣病事件を例に、水俣病被害者は日本国民全体からみればたとえ少数の限定された人々であったとしても、その被害者の叫びは、日本国民や地球人類全体の現在及び未来への警鐘であると力説したことがある。“明日は我が身”という意味で、高度の普遍性を有しているよき例である。

## 3 価値概念としての「不特定」概念の相対性

「不特定」という概念は、これまた相対的なものである。それは、母集団のとりかたによっていかようにでも変化する。

たとえば、事業の対象がある特定の地域(〇〇市町村など)や集団に限定されていけば、それは〇〇都道府県といった、より広い地域や集団を母集団とした場合と比較することによって、「共益」とみなされることになるのだろうか。しかし、〇〇都道府県というのも日本国全体を母集団とした場合からみれば限定的であり、また、偏狭なナショナリズムによる国益の追求は、日本国憲法前文の精神(「自国のこのみに専念して他国を無視してはならない」)からみればエゴイズムと評価されるだろう。つまり、地域的限定の有無というのは、「不特定」概念を画する主要ないし決定的な要素ではない。

地域ではなく受益者の属性によって画する場合も同じことがいえる。たとえば「薬害エイズの被害者」というくくりは、「薬害被害者一般」に比べてより限定的である。

公益認定等委員会のFAQも、「地域」の限定(IX-⑤)や「特定

の弱者救済」(IX-⑥)を例に、同様の考え方を示している。

このようにみても、「不特定」とはいつでも、それは当該事業の受益者が「特定」されることを言葉の厳密な意味で排除するものではないことが分かる。つまり、誤解を虞れずに敢えていえば、むしろ厳密な意味で「特定」を排除することは不可能だといっても過言ではない。

前号で紹介したように、経済企画庁国民生活局余暇・市民活動室編「Q&A ここが知りたいNPO法」が、「受益者をある程度限定せざるを得ない場合があり、実際にはそれが普通だと考えられる」としているのも、誠にむべなるかなである。

つまり、「不特定」概念は、相対的であると同時に、目的論的に解釈されるべき価値概念である。そして、上記「Q&A」は、具体的には、「事業の内容や組織の財政的な規模等」による「合理的な限定であるかどうかを問題にしている。逆説的に言えば、「限定が常態」であることを前提に、その「限定」がどのようになされているか、それは果たして合理的なものであるかということが問題の核心である。上記「Q&A」が、「どのような限定の方法であれば、受益者の『不特定性』が確保できるのでしょうか」という問題のたて方をしているのは、まさしくそのような意味である。これはパラドックスにみえてパラドックスではない。

## 4 「公益」と「共益」概念の相対性と両立可能性

公益法人の事業は、「公益」、「共益」、「収益」の3事業に区分されるが、「公益」と「共益」はどのようにして区別されるのであろうか。

「不特定」概念について述べたところから明らかなように、この「公益」と「共益」の区別も、論理的には母集団のとり方によって変化する。特定の集団の構成員全員の利益を追求する事業は、それ自体単体でみれば「共益」的である。しかし、それより更に小さな、その集団の一部を構成員とする集団に対しては、より「公益」的である。つまり、「公益」と「共益」の区別も相対的なものである。

また、十分な拡がりや規模をもった、ある「社会」を想定してみよう。その社会の構成員全員が全員のために事業を行えば、それは一面からみれば「共益」的であるが、その「社会」が社会通念上「公衆」と評価され得るほどの規模と拡がりを持っていけば、それは同時に「公益」と評価されよう。つまり、「公益」と「共益」は互いに排他的な関係に立つのではなく、両立し得るのである。

それでは、「公益」と「共益」の区別の基準はどこに求めたらよいのであろうか。この点でも「開かれているか」ということが重要である。つまり、特定の集団の構成員の利益にとどまらず、同時に集団の外に向かっても開かれており、集団の構成員でない人々にとっても同時に利益をもたらすものであるかどうかの問題である。改めていうまでもなく、「開かれているか」どうかの判定も、表面的・形式的になされるのではなく、実質に着目してなされるべきものである。そして、ここでも、逆説的にいえば、「開かれているか」の実質的判断は、「限定が合理的であるか」と言い換えてもよいのである。その理は、「不特定」概念について述べたところと同様である。

以上の一般的・理論的考察にふまえ、次号では、いよいよ、いわゆる業界団体にとっての「公益目的事業」とは何かという問題の検討に入っていくたい。



# 所得税の不動産所得の計算方法について



所得税の不動産所得の計算方法について教えてください。



## 1. 不動産賃貸収入と所得税

### (1) 相続時精算課税とは

個人が所有する賃貸不動産の家賃や地代に係る所得は不動産所得とされ、所得税の課税対象となります。不動産所得の金額は、不動産賃貸に係る総収入金額からその収入を得るために必要とした経費の額を差し引いて計算します。

### (1) 総収入金額の範囲

不動産所得の総収入金額には、次のものも含まれます。

- ① 名義書換料、承諾料、頭金などの名目で受領するもの
- ② 敷金や保証金等のうち、返還を要しないもの
- ③ 共益費等の名目で受け取る電気代、水道代や掃除代等

### (2) 家賃等の収入計上時期

- ① 契約や慣習などにより支払日が定められている場合は、その定められた支払日が収入計上時期となります。
- ② 支払日が定められていない場合は、実際に支払を受けた日が収入計上時期となります。請求があった時に支払うべきと定められているものは、請求日となります。
- ③ 家屋又は土地を賃貸することにより受け取る権利金や礼金は、貸し付ける資産の引渡しを必要とするものは引渡しのあった日、引渡しを必要としないものについては、契約の効力発生日において収入に計上します。また、名義書換料、承諾料、頭金等の名目で受け取るものについても同様に取り扱います。

- ④ 敷金や保証金のうち返還を要しないものは、返還を要しないことが確定した都度、収入に計上します。

### (3) 必要経費

必要経費とは不動産収入を得るために必要な費用をいいます。具体的には、賃貸アパートの固定資産税、損害保険料、減価償却費や修繕費等が該当します。

## 2. 損益通算

### (1) 損益通算とは

損益通算とは、2種類以上の所得があり1つの所得が黒字、他の所得が赤字といった場合において、その各所得の黒字と他の所得の赤字とを、一定の順序に従って差引計算するというものです。

所得が赤字の場合に損益通算の対象となる所得は、不動

- 産所得のほか、事業所得、譲渡所得と山林所得です。
- ② 損益通算の対象とならない不動産所得の赤字
  - 不動産所得の金額の赤字のうち、次に掲げる損失の金額は、その損失が生じなかったものとみなされ、損益通算することができません。
  - ① 別荘等、生活に通常必要でない資産の貸付けに係るもの
  - ② 土地等を取得するために要した借入金の利子に相当する部分の金額で一定のもの
  - ③ 一定の組合契約に基づいて営まれる事業から生じたもので、その組合の特定組合員に係るもの
- 3. 不動産所得の赤字と土地取得に係る借入金利子の関係
  - 不動産所得の赤字のうち、土地を取得するための借入金の支払利子部分は、損益通算ができません。具体的には、次のような取扱いになります。
  - (1) 不動産所得の赤字が土地等を取得するための借入金利子よりも多い場合
    - ① 不動産所得の赤字のうち、土地取得に係る借入金利子に相当する金額は損益通算ができません。
    - ② 土地の借入金利子以外の赤字は、損益通算ができます。
  - (2) 不動産所得の赤字が土地等を取得するための借入金利子よりも少ない場合
    - 不動産所得の赤字はすべて切り捨てられ、損益通算ができません。この場合において建物の取得に係る借入金利子は、損益通算ができます。また土地と建物を一部自己資金、残りを借入金により取得した場合は、この借入金で得た資金は、まず建物の取得に充てたと考えて計算します。
- 4. 譲渡所得の金額と不動産所得の金額の損益通算
  - (1) 株式等に係る譲渡所得等の金額との損益通算
    - 不動産所得の赤字は、株式等の譲渡による所得の黒字と損益通算できません。同様に、申告分離課税の株式等の譲渡による譲渡所得等の金額に赤字がある場合は、不動産所得の黒字とは損益通算できません。
  - (2) 土地建物等に係る譲渡所得等の金額との損益通算
    - 不動産所得の赤字は、土地建物等の譲渡所得の黒字や申告分離課税の株式等の譲渡による譲渡所得等の黒字と損益通算できません。同様に株式等の譲渡による譲渡所得等の赤字と、不動産所得の黒字とは損益通算できません。



# ピッキング被害とオーナー責任

Q

当社所有の賃貸ビル内でピッキングによる盗難が発生しました。被害に遭ったテナントは借主の安全を配慮する義務が貸主にあると主張して、当社に損害賠償を請求しています。応ずる必要があるのでしょうか。

A

## 1. ピッキング被害と賃貸物件の管理

そもそもピッキングによる盗難の被害は、窃盗犯人による窃盗という刑法上の犯罪行為によって発生したものです。したがって、盗難による被害の賠償は、窃盗行為を行った加害者である窃盗犯人に対して請求するのが本来的な姿のほうです。

しかし、実際にピッキング被害に遭遇したテナントからすると、窃盗犯人がいまだに捕まっていない、あるいは犯人が捕まえられたとしても被害の賠償能力がない等という事情から、窃盗犯人に対して損害賠償請求をしても実質的な意味がないと考えられるケースが少なくありません

そこで、テナント側からは、ピッキングにより盗難被害に遭うことのないような嚴重な鍵を取り付け、入居者の身体と財産の安全を確保するのは賃貸人としての義務ではないかと主張して、貸主側にピッキングによる盗難の被害についての損害を請求しているケースがみられるのです。

このように、建物賃貸借契約を締結することにより賃貸人は、借借人の財産を盗難から保護すべき管理義務が発生するか否かが、ここでの問題点となります。

## 2. 賃貸借契約から発生する賃貸人の義務

建物賃貸借契約を締結すると、賃貸人は賃貸目的物たる建物を借借人が使用収益できる状態にして提供する義務を負います。借借人は、建物を使用収益することの対価として賃料を支払います。民法の定める賃貸借の内容は以上のものであり、賃貸人の義務の基本は借借人に建物を使用収益させることのはずです。

これ以上に、賃貸人に借借人の財産を盗難から保護すべき義務が導き出されるのか否かについては、東京地裁平成14年8月26日判決がその点に関する判断を示しています。

### 〔事案の概要〕

上記判決の事案は、近隣でピッキング被害が発生していた貸ビルにおいて、実際にピッキングによる盗難が発生したところ、テナントが貸ビルの賃貸人に対して、

- ①賃貸人は、賃貸人としての管理責任の一環として借借人に防犯の注意を喚起する義務がある、
- ②賃貸人は機械警備を導入するか、ピッキング被害に遭い

にくい鍵に交換する等の被害防止策を講ずる義務がある、

と主張し、盗難による被害は賃貸人が賠償すべきだとして訴えを提起したものです。

この事件では、建物の賃貸人は、借借人が所有する財産を盗難等から保護をする義務を負うものであるのか否かが争点の一つとなりました。

判決は、そもそもテナントが主張するような、借借人所有の財産を盗難等から保護することを内容とする管理義務は、賃貸借契約から当然には導かれるものではないとの判断を示しました。

判決は、そのような財産の管理義務は、賃貸借契約により発生するのではなく、当事者間でその旨の特約を結んだ場合や、信義則上、賃貸人がテナントの財産権を確保すべき義務を負う特別な事情がある場合に限り認められるものだとしています。確かに建物賃貸借契約は、建物を使用収益させることが賃貸人が負担する契約上の義務なのですから、この判断は極めて常識的であり妥当なものと考えられます。

その上で判決は、この事件においては、賃貸人とテナントとの間で、貸室の防犯について格別の合意をした事実はないことを認定し、当事者間において、賃貸人に特別の防犯に関する義務を負担させる旨の特約は存在しないことを認定しました。

さらに、本件の建物賃貸借契約には「地震、火災、盗難その他賃貸人の責めに帰することのできない事由によって借借人の被った損害に対しては賃貸人はその責めを負わないものとする。」との規定があることを指摘して、かかる契約条項からしても、賃貸人が格別に盗難被害を防止する義務を負うような特別な事情は認められず、本件建物の入口扉がダブルロックであり、一応の防犯効果が期待できたこと等の事情から、賃貸人は既存の鍵を管理すること以上に借借人の盗難被害を防ぐべき義務は負っていないと解するのが相当であると判断しています。



## 売主の履行の着手

Q

売主が売買対象となった、土地に設定された抵当権を消滅させるために金融機関に借入金を返済する行為は、手付放棄の解釈において、履行の着手とされるでしょうか。

A

売主が、抵当権を消滅させるために金融機関に借入金を返済する行為は、履行の着手にあたります。

さて、一般に売買契約における手付には解約手付の性格があることから、手付の授受がなされている場合には、契約成立後であっても、買主からは手付を放棄することによって（手付放棄）、また、売主からは手付の倍額を返還することによって（手付倍返し）、各々相手方の承諾を得ずに、かつ、その他の損害賠償をすることなく、一方当事者の意思表示のみによって、契約を解消することができます。民法も、買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる、と定めています（民法557条1項）。

そして、手付放棄又は手付倍返しによって契約を解消することができるのは、相手方に履行の着手があるまでの間です。

ここで、履行の着手とは「債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした」ことをいいますが（最高裁昭和40年11月24日判決）、具体的な局面において、売主のいかなる行為が履行の着手にあたるのかは、裁判例も多くはなく、実務上判断の難しい問題を引き起こす場面が少なくありません。

この点において、最近、東京地裁から、参考になる判決が出ています（東京地裁平成21年11月12日判決）。買主Xが、売主Yから、平成20年9月8日、T信用金庫のために抵当権が設定されている土地建物を購入し（売買代金2,380万円、手付金10万円）、Yが同年10月15日にT信用金庫に対して抵当権を消滅させるため借入金1,900万円を返済したが、その後、Xにおいて、同年11月6日に手付を放棄して売買契約を解除する旨の意思表示を行ったというケースです。

裁判所は、次のとおり述べて、売主が金融機関に借入金を返済した行為は履行の着手に該当するから、手付放棄による契約解除に効力はないと判断しました。

「Yが平成20年10月15日にT信用金庫に対して本件借入金1,900万円を全額返済した行為は、これにより本件不動産に設定した抵当権を消滅させるものであり、Yが本件売買契約10条に基づきXに対して所有権移転登記申請時期とされた同月31日までに本件不動産上の抵当権を消滅させて完全な所有権を移転させる義務を負っていたことからすると、その履行のために必要不可欠な行為であったといえる。このことは、上記行為が、YのT信用金庫に対する債務の履行であることや、Yがいかなる主観をもって行ったかにより、評価を異にするものではない。1,900万円もの多額の債務を一括返済することは、いずれ返済しなければならないものであるにせよ、一企業にとって少なからぬ負担を伴うものである。そして、本件借入金の返済は、本件不動産の引渡し及び所有権移転登記の申請をすべき履行期である平成20年10月31日以前に行われたものであるところ、確かに、同履行期が定められたのは、Xが本件自宅を他に売却して本件不動産に転居したい旨、本件自宅の売却代金を本件不動産の購入資金に充てたい旨が動機として示されたことによるものである。しかし、他方で、Xは、本件売買契約の締結前において、ローン特約条項を不要とした上、わずか2か月弱の後に売買代金を支払うことを申し出るなど、本件自宅を他に売却する話が具体的に進んでおり、現金決済が可能である旨を表明しているのであって、その成否自体が不確定であることを何ら示していない。本件売買契約上、Xが本件自宅の売買代金を支払われることが条件とされたり、支払われない場合に契約を解除することができることもされていない。

以上の事実に加え、本件手付金がわずか10万円であって、売買代金に比べて著しく低額であることを考慮すると、上記履行期が定められた趣旨・目的が、履行期前にした行為の「履行の着手」該当性を否定することによって手付解除による契約見直しの機会を広く保障する趣旨であるとは認め難い。本件借入金の返済は、上記履行期のわずか16日前に行われたものであり、この点からみても、履行期前にした行為であることを理由に「履行の着手」該当性を否定するのは困難である。」

地方本部の  
動き

## 岩手県本部

「災害時における民間賃貸住宅の  
媒介等に関する協定」を締結

本部長 田屋 慶一

去る3月16日、当岩手県本部は県本部役員全員参加のもと、岩手県庁において「災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」の調印式を行いました。

この協定は岩手県地域防災計画に基づく民間協力の一環として、地震等の大規模災害に備えて被災者用住宅の確保が必要となった場合、県に対し岩手県本部の会員が保有する民間賃貸住宅に関する情報提供や被災者への媒介等を、迅速・円滑に無報酬で行うというものです。

調印にあたり、佐藤文夫・岩手県県土整備部長より「この協定が有効に機能を発揮されることがないことを望むものであるが、万一に備えて県民の暮らしを守るため本協定が締結されたことに感謝する」との謝辞をいただきました。

この度の県との協定は、「高齢者あんしん賃貸支援事業協定」、「安心なまちづくり協議会協定」、「県有財産売払媒介に関する協定」に続いて締結されたものであり、公益社団法人を目指す当協会の公益目的事業に役立つものと考えております。

調印式はマスコミにも公開されました。当日夕方のテレビニュースにも県本部役員全員がテレビに映し出され、大いに全日のPRになったものと考えております。これが優良会員の増強につながればと期待をしております。

岩手県本部は昭和36年に設立され長い歴史をもっておりますが、主たる事務所、従たる事務所を合わせても100社に満たない少数県本部です。

しかしながらそれぞれの会員は、全日の会員であることに誇りと自信を持ち活躍をしておりますことを、この誌面を借りまして全国の全日の仲間にお伝えいたします。



調印式のもよう。右から田屋本部長、佐藤県土整備部長

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付  
(平成 22 年 4 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

還付日 件数 還付額(円)  
4月16日 3件 10,957,500

2. 弁済業務保証金の取戻し  
(平成 22 年 4 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)  
4月2日 39件 22,500,000  
4月16日 75件 44,100,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告  
(平成 22 年 4 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  
4月9日 号外77号 95件  
4月23日 号外88号 174件

※印は、再審議案件である。

平成21年度 第12回弁済委員会審査結果

平成 22 年 3 月 26 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
21-118	大阪府	穂高産業(株)	高橋 勲昭	2,912,165	13,208,772	認 証	2,912,165	会員業者が販売した新築土地付き建物を購入した買主が、建物の基本構造上の欠陥を理由として、会員業者に対し瑕疵担保(補修)の履行を求めた事案
※ 21-106	東京都	株夢真不動産販売	大原 雅樹	95,486	10,000,000	認 証	95,486	新築マンションの分譲販売を手がけた会員業者が、区分所有者から預託を受けた修繕積立基金を管理組合に引き渡さないまま、会社を解散してしまった事案
※ 21-107				95,235		認 証	95,235	上記案件と同様の事案
※ 21-108				89,000		認 証	89,000	上記案件と同様の事案
※ 21-109				89,000		認 証	89,000	上記案件と同様の事案
※ 21-110				89,000		認 証	89,000	上記案件と同様の事案
※ 21-111				89,000		認 証	89,000	上記案件と同様の事案
※ 21-112				89,000		認 証	89,000	上記案件と同様の事案
21-120						株東京オークション	西郷 寿昭	738,366
21-121		株フルハウス	渡部 卓也	5,360,000	10,000,000	認 証	5,360,000	会員業者と売買契約を締結した土地付き建物に付着する抵当権が抹消できず、合意解除されたが、買主が支払済手付金等の返還を受けられなかった事案
21-122		ティーシー興産(株)	會澤 正孝	10,000,000	10,000,000	認 証	3,000,000	店舗用土地として利用すべく、買主(料理店)法人が会員業者から購入しようとした土地に付着する差押えが抹消できず白紙解約とされたが、買主が支払済手付金の返還を受けられなかった事案
※ 21-117	千葉県	メッツ住宅販売(株)	仲山 繁樹	8,000,000	7,979,455	認 証	6,400,000	会員業者から土地付き建物を購入する契約を締結した買主が手付金を支払った以後、会員業者が別の第三者に二重売買したため、当該契約が履行できず、当該買主が契約の解除と支払済み金員の返還を求めた事案
21-124		株なんと建設	楠畑 幸治	1,400,000	9,650,000	認 証	1,100,000	会員業者と売買契約を締結した土地に付着する抵当権が抹消できず合意解除されたが、買主が支払済み金員の返還を受けられなかった事案
※ 20-61	長崎県	千草不動産	千草 金次郎	15,429,961	10,000,000	認 証	10,000,000	土地売買を媒介した会員業者による土地境界線等の説明義務懈怠又は説明義務違反により生じた損害につき、買主が賠償を求めた事案
合 計							29,907,886	
審 査 結 果				件 数		金 額		
認 証				8 社	14 件	29,907,886 円		
条件付認証/保留・再審査				2 社	2 件			

地方 本部活動

北海道本部

- 4/6(火)・ 会館管理委員会[他9(金)、27(火)]
- 4/8(木)・ 総務委員会
- 4/9(金)・ 広報委員会
- 4/13(火)・ 合同理事会[他26(月)]
- 4/15(木)・ 監査会
- 4/21(水)・ 不動産相談苦情処理部相談委員会

青森県本部

- 青森県本部
- 4/6(火)・ 支部市民相談[他16(金)、22(木)、27(火)]
- 4/9(金)・ 監査会

岩手県本部

- 岩手県本部
- 4/7(水)・ 無料相談
- 4/13(火)・ 監査会

宮城県本部

- 宮城県本部
- 4/6(火)・ 組織委員会
- ・ 綱紀委員会
- ・ 新規事業特別委員会
- ・ 表彰選考委員会
- 4/7(水)・ 無料相談[他14(水)、21(水)、28(水)]
- ・ 予算・決算打合せ会議
- ・ 支部通常総会[他8(木)、9(金)、11(日)、13(火)]
- 4/8(木)・ 入会審査委員会[他16(金)、23(金)]
- 4/9(金)・ 財務委員会
- ・ 支部法定研修会・通常総会
- 4/13(火)・ 監査会

秋田県本部

- 4/15(木)・ 理事会
- 4/20(火)・ 総務委員会
- ・ 総務委員会企画部会
- ・ 青年部会通常総会

山形県本部

- 4/23(金)・ 会務運営委員会

秋田県本部

- 4/7(水)・ 総務・財務委員会
- 4/12(月)・ 監査会
- ・ 役員会
- 4/26(月)・ 入会審査

福島県本部

- 山形県本部
- 4/6(火)・ 支部通常総会
- 4/9(金)・ 県庁訪問

- 4/15(木)・ 支部通常総会・法令講習会

茨城県本部

- 4/24(土)・ 無料相談
- 4/28(水)・ 財務委員会

福島県本部

- 4/10(土)・ 財務委員会

栃木県本部

- 4/21(水)・ 取引主任者法定講習会

茨城県本部

群馬県本部

- ・ 入会説明会[他26(月)]
- 4/15(木)・ 取引相談委員会
- ・ 監査会
- ・ 理事会

栃木県本部

- 4/6(火)・ 無料相談[他20

埼玉県本部

- ・ 16(金)]
- 4/9(金)・ 理事会
- 4/21(水)・ 財務委員会
- 4/23(金)・ 監査会

群馬県本部

- 4/7(水)・ 資格審査委員会

千葉県本部

- 4/14(水)・ 無料相談[他28(水)]
- 4/15(木)・ 理事会
- 4/16(金)・ 入会説明会
- 4/20(火)・ 支部通常総会[他21(水)、27(火)]

埼玉県本部

東京都本部

- ・ (水)、27(火)]
- 4/23(金)・ 取引相談委員会
- 4/26(月)・ 総務委員会
- 4/28(水)・ 監査会[他29(木)]
- 4/30(金)・ 常務理事会
- ・ 理事会

千葉県本部

- 4/8(木)・ 入会審査委員会[他22(木)]
- 4/9(金)・ 税務相談会
- 4/12(月)・ 無料相談[他26(月)]
- ・ 入会説明会[他19(月)、26(月)]
- 4/14(水)・ 監査会
- 4/15(木)・ 通常理事会
- 4/20(火)・ 取引相談委員会
- 4/27(火)・ 常務理事会

神奈川県本部

- 4/1(木)・ 取引相談委員会聴聞会[他8(木)、23(金)]

山梨県本部

- ・ (木)]
- ・ 法律電話相談[他5(月)、9(金)、12(火)、16(金)、19(月)、23(金)、26(月)、30(金)]
- 4/6(火)・ 入会資格審査委員会

新潟県本部

- ・ (水)、21(水)、28(水)]
- ・ 幹部会[他19(月)、27(火)]

富山県本部

- 4/13(火)・ 関東地区協議会監査会
- 4/14(水)・ 入会説明会[他28(水)]
- 4/16(金)・ 理事会
- 4/19(月)・ 監査会[他20(火)、24(土)]
- 4/20(火)・ 手付金保証・保管業務委員会
- 4/22(木)・ 取引相談委員会
- 4/27(火)・ 理事会

長野県本部

- 4/20(火)・ 監査会

石川県本部

- 4/2(金)・ 相談委員会
- 4/5(月)・ 財務・総務委員会
- 4/7(水)・ 総務委員会[他12(月)]
- 4/14(水)・ 公正取引指導者研

福井県本部

- 4/23(金)・ 監査会
- 4/26(月)・ 取引相談[他28(水)]

新潟県本部

岐阜県本部

- 4/15(木)・ 理事会
- 4/20(火)・ 入会事務所調査

静岡県本部

- ・ 設立45周年記念事業準備委員会
- 4/13(火)・ 支部情報交換会
- 4/15(木)・ 支部役員会
- 4/16(金)・ 倫理綱紀委員会
- 4/20(火)・ 研修委員会
- ・ 支部通常総会
- 4/21(水)・ 事業計画検討
- 4/23(金)・ 資格審査委員会

愛知県本部

- ・ 設立45周年企画打合せ会議

長野県本部

4/8(木)・支部監査会・役員会 [他13(火)、15(木)、21(水)、24(火)、30(金)]

**三重県本部**

石川県本部  
4/8(木)・県庁訪問  
4/19(月)・財務委員会

**滋賀県本部**

4/23(金)・監査会  
理事会

**京都府本部**

4/10(土)・監査会  
4/22(木)・財務委員会  
総務委員会  
総会準備委員会  
4/27(火)・理事会

岐阜県本部  
4/9(金)・新規入会者面接・事務所調査  
4/13(火)・監査会  
定例役員会

静岡県本部  
4/8(木)・支部会 [他9(金)、16(金)]

**大阪府本部**

4/14(水)・無料相談 [他20(火)、28(水)]  
4/21(水)・会員倫理委員会  
地域・職域暴力追放責任者会議  
理事会  
4/26(月)・地デジスクラム会議  
4/27(火)・教育流通研修委員会

愛知県本部  
4/1(木)・総会告示  
代議員立候補届出案

**兵庫県本部**

4/5(月)・監査会  
4/13(火)・中部・北陸地区協議会運営委員会  
4/14(水)・支部監査会  
4/27(火)・理事会  
4/14(水)・監査会  
4/27(火)・支部通常総会 [他30(金)]  
4/28(水)・資格審査委員会

三重県本部  
4/2(金)・県主管課来局  
4/8(木)・県庁訪問  
4/16(金)・組織資格審査委員会  
監査会  
合同理事会

滋賀県本部  
4/9(金)・財務委員会 [他13(火)]  
4/13(火)・監査会

**奈良県本部**

4/1(木)・不償委員云 [他10(金)]  
4/6(火)・無料相談 [他13(火)、20(火)、27(火)]  
4/8(木)・監査会  
指名委員会  
代議員選考委員会  
4/12(月)・資格審査委員会  
4/13(火)・入会審査会 [他27(火)]

**和歌山県本部**

4/20(火)・公正取引委員会  
4/21(水)・会員法律相談  
臨時運営会議

**鳥取県本部**

大阪府本部  
4/1(木)・不動産学院中期開講

**鳥根県本部**

4/7(水)・取引相談委員会 [他14(水)]  
無料相談  
運営会議  
4/9(金)・入会申込締切  
4/12(月)・入会審査会  
4/15(木)・監査会  
4/19(月)・入会希望者研修会

**岡山県本部**

4/28(水)・運営会議  
理事会

**広島県本部**

兵庫県本部  
4/1(木)・支部監査会 [他2(金)、5(月)]

**山口県本部**

4/20(金)・支部正副支部長・委

**徳島県本部**

4/6(火)・青年部会  
4/8(木)・不動産学院兵庫校開校式  
宅建講座 [他12(月)、14(水)、15(木)、19(月)、22(金)]

**香川県本部**

4/13(火)・監査会  
総務委員会  
教育研修委員会

**愛媛県本部**

4/20(火)・合同常務理事会  
基本問題検討特別委員会  
4/20(火)・支部通常総会 [他21(水)、26(月)]  
4/21(水)・入会者実務研修会

**高知県本部**

会

**奈良県本部**

**福岡県本部**

4/9(金)・財務委員会  
4/16(金)・監査会  
運営部監査会  
事務所調査  
運営委員会  
理事会  
4/22(木)・無料相談  
4/23(金)・全国不動産会議  
4/27(火)・

**佐賀県本部**

和歌山県本部  
4/8(木)・入会審査会  
4/15(木)・監査会  
4/21(水)・理事会

**長崎県本部**

4/8(木)・理事会  
4/26(月)・監査会

島根県本部  
熊本県本部  
4/19(月)・未利用県有地査定、媒介物件意見交換会  
4/20(火)・地デジ放送普及連絡会  
4/23(金)・監査会

**大分県本部**

会

岡山県本部  
4/13(火)・無料相談  
4/20(火)・組織委員会

広島県本部  
4/13(火)・監査会  
4/16(金)・定例理事会  
4/19(月)・綱紀委員会

**宮崎県本部**

4/1(木)・総務・財務委員長打合せ会議  
4/23(金)・理事会

**鹿児島県本部**

4/14(水)・新規開業セミナー  
4/16(金)・監査会

**沖縄県本部**

香川県本部  
4/5(月)・無料相談 [他19(月)]  
4/15(木)・理事会  
監査会

愛媛県本部  
4/2(金)・入会審査委員会  
4/5(月)・取引相談委員会  
4/8(木)・合同理事会  
4/13(火)・監査会  
4/14(水)・パソコン教室  
4/17(土)・無料相談

平成22年4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	函館市	戸沼岩崎建設(株)	東京都	千代田区	(株)エイチアールオー	
	札幌市	ドゥ・アセットマネジメント(株)		豊島区	フォレストガーデン(株)	
青森県	弘前市	(株)リッチモンドハウス	神奈川県	港区	(株)プレミア	
	岩手県	盛岡市		和村住まい相談室	横浜市	ファーストウィル(株)
	宮城県	大船渡市		コーイチ不動産	横浜市	(有)宮田建設工業
		盛岡市		(株)リアルビジネス	横浜市	(株)ギフト
福島県	仙台市	(株)メディア・ライブ		中郡	(株)オーシャンズエステート	
	仙台市	(株)ラフライブ		横浜市	三枝ハウジング(株)	
	仙台市	(株)スマートライフエステート		横浜市	(株)優企建設	
茨城県	伊達市	(株)伊達丸コーポレーション		横浜市	(株)ベイダー・ホーム	
	猿島郡	(株)ハンムラホールディングス		川崎市	(株)日興建設	
	水戸市	(株)Dio アクセスマネジメント		藤沢市	(株)ティー・エフ・コンサルティング	
	土浦市	(株)新栄ハウジング		相模原市	(株)アドバンスホーム	
群馬県	高崎市	今井不動産		石川県	金沢市	(株)作造
	太田市	リボンクリエイイト(株)			金沢市	(株)アトランティスホーム
埼玉県	狭山市	かなな(株)		長野県	松本市	(株)ハウジングカフェ
	八潮市	(株)マハラ	岐阜県	恵那市	(株)小栗材木店	
	さいたま市	(株)ファミリー	静岡県	静岡市	友和土地	
	蕨市	(株)ビル管理		静岡市	やまもと不動産	
	深谷市	(株)ビーエックス		静岡市	アーリ不動産	
千葉県	流山市	(株)アーチ		静岡市	(株)高木滋生建築設計事務所	
	松戸市	(株)リパティコーポレーション	静岡市	真心住宅工房(株)		
	船橋市	(株)日経ホーム	愛知県	名古屋市	プラスエイト不動産(株)	
東京都	渋谷区	アイルレジデンスマネージメント(株)		名古屋市	リード・プランニング(株)	
	港区	(株)ジュナイス		名古屋市	(株)オーミック	
中央区	(株)リアルテック・コーポレーション	豊田市		ユニティ(株)		
新宿区	(株)アントレスト	三重県	四日市市	ウェアハウス		
江東区	MS プランニング(株)		四日市市	アイティーオー(株)		
杉並区	サン不動産		四日市市	(株)シンユウ・アセット管理		
杉並区	(株)エルク	京都府	京都市	(株)TMOS		
中央区	シー・デザイン(株)		大阪府	大東市	(株)シンセンホーム	
大田区	アトラスト企業(有)			大阪市	(株)ZERO	
新宿区	(株)セントラル			大阪市	(株)アクティブパートナーズ	
豊島区	(株)ハーベストコンサルティング			和泉市	es ホーム	
中央区	(株)81アセットサービス			大阪市	(株)エステート ヒカリ	
世田谷区	(株)大関工務店			岸和田市	(株)イチキホーム	
八王子市	トライズ(株)			門真市	ラックハウジング	
大田区	(株)エリアパートナーズ			大阪市	エステートしらつつ(株)	
荒川区	(株)レオ			和泉市	藤原不動産(株)	
豊島区	(株)マーベラスコーポレーション			大阪市	(有)一城	
大田区	サーチンベストメント(株)			大阪市	永井商事	
板橋区	(株)小日向土建			大阪市	(株)プロヴィスタコーポレーション	
港区	(株)トラストコーポレーション			大阪市	(株)Office You KIYO	
渋谷区	(株)エストゥルース	大阪市		(株)サクラ開発		
千代田区	(株)リオ・コンサルティング	大阪市	(株)新生リアルエステート			
中央区	(株)コミュニティネット	門真市	(株)タワラホーム			
渋谷区	(株)ケー・エフ・エス	大阪市	ライフサポート(株)			
港区	(株)青山リアルター	兵庫県	西宮市	(株)エスアール商事		
世田谷区	(株)エム・アイ・ティー		奈良県	(株)日興ハウジング		
目黒区	共進住宅販売(株)	和歌山県	伊都郡	HS 不動産		
港区	保栄興産(株)		鳥取県	米子市	(株)FP コンサルタンツ広場	
渋谷区	(株)アンセム	島根県	米子市	(株)ベリー		
豊島区	(株)クオリアパートナーズ		松江市	(有)中島商事		
西東京市	(株)プラスワン	岡山県	倉敷市	(有)アクス		
新宿区	(株)山手建物		広島県	広島市	(株)ビューモ	
大田区	(株)K・M パートナーズ	広島市		(株)フロンティア・コア		
墨田区	(株)テイ・エイチ	広島市	(株)日進不動産			
江戸川区	和田京子不動産(株)	山口県	宇部市	(有)アイビー		
台東区	(株)ロータスアセットアンドプロパティ		下関市	(株)ティー・エイチコーポレーション		
墨田区	(株)エス・トラスト	愛媛県	新居浜市	アセットマネジメント(株)		
港区	(株)ラディックス		松山市	(株)ユアパートナーズ		
板橋区	(株)グランドフォーチュン	福岡県	久留米市	(株)大和コーポレーション		
練馬区	(株)エムトラスト		福岡市	(株)OKAMURA		
豊島区	イワイコンサルティング(株)	福岡市	(株)プレストサービス			
江戸川区	(株)江戸川ハウジング	熊本県	熊本市	(株)アイラック		
			熊本市	(株)熊本総合研究所		
		大分県	大分市	ニュージャパン(株)		

# 旭日双光章受章

5月10日、グランドプリンスホテル赤坂において、平成22年春の叙勲伝達式が行われました。多年にわたり不動産業の振興に精励し、業界の発展向上に尽力された功績により、井手 博信 前常務理事が旭日双光章を受章されました。



旭日双光章を受章された  
井手 博信氏

## 4月 会の活動及び各種会議の要旨

<p><b>全日・保証合同</b></p>	<p>4. ホームページのリニューアルに関する件 5. 建物検査の説明に関する件 6. 契約書式に関する件 7. その他</p>	<p><b>■流通推進委員会</b> 日時 平成22年4月28日(水) 15時～17時30分 内容 1. 平成21年度事業報告、決算報告に関する件 2. その他</p>
<p><b>■総務委員会</b> 日時 平成22年4月15日(木) 12時～15時 内容 1. 全日平成21年度決算報告に関する件 2. 保証平成21年度決算報告に関する件 3. その他</p>	<p><b>(社)全日本不動産協会</b></p>	<p><b>(社)不動産保証協会</b></p>
<p><b>■会務運営会議</b> 日時 平成22年4月19日(月) 12時30分～15時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他</p>	<p><b>■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会</b> 日時 平成22年4月14日(水) 14時～17時 内容 1. 平成23年度税制改正要望(案)取りまとめに関する件 2. その他</p>	<p><b>■弁済委員会</b> 日時 平成22年4月21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</p>
<p><b>■広報委員会</b> 日時 平成22年4月26日(月) 14時～17時 内容 1. 4月号の結果報告に関する件 2. 5月号の進捗状況に関する件 3. 6月号の編集計画(案)に関する件</p>	<p><b>■期末監査会</b> 日時 ①平成22年4月22日(木) 12時～17時 ②平成22年4月23日(金) 9時30分～14時 内容 1. 平成21年度 期末財産状況に関する件 2. 平成21年度 期末業務執行状況に関する件</p>	<p><b>■期末監査会</b> 日時 ①平成22年4月22日(木) 10時～17時 ②平成21年4月23日(金) 10時～15時30分 内容 1. 平成21年度業務執行状況に関する件 2. 平成21年度財産状況に関する件</p>

総務省からのお知らせ

### 10月に国勢調査を実施します！

- 国勢調査は統計法という法律に基づき、日本に住んでいるすべての人・世帯を対象に5年ごとに実施しています。
- 平成22年国勢調査は、我が国が本格的な人口減少社会となって実施する最初の国勢調査で、日本の未来を考えるために欠くことのできない全国及び地域レベルでの人口・世帯の実態を明らかにする重要な調査です。
- 調査の結果は、様々な法令で利用が規定されているほか、社会福祉、雇用対策、生活環境の整備、民間企業における経営判断等、私たちの暮らしのために役立てられます。

平成22年国勢調査に ご理解をお願いします。



# 税金速算プログラムについて

日頃から全日本不動産協会ホームページをご愛顧いただき、ありがとうございます。  
今号より<全日ホームページGUIDE>と題しまして、ホームページに関する情報を連載することとなりました。まず第1回目は、不動産業務に関連する税金をシミュレートするプログラム『税金速算プログラム』のご紹介をいたします。

## 税金速算プログラムとは？

税金速算プログラムは、全日本不動産協会ホームページ上で以下の税金額がシミュレートできるプログラムです。

<b>不動産取得税</b>	土地や家屋を購入、家屋を建築（新築・増築・改築）したときに課税される税金
<b>印紙税</b>	各種書類に必要な印紙税の一覧
<b>登録免許税</b>	不動産を取得して、所有権移転登記や保存登記、又は抵当権設定登記等を行ったときに課税される税金
<b>贈与税</b>	個人から現金や不動産といった財産の贈与を受けた場合に課税される税金
<b>相続税</b>	相続を受けた方に課税される税金
<b>相続時精算課税</b>	相続時に相続財産とその贈与財産を基礎に計算した相続税額から、既払の贈与財産税額を控除して課税される贈与税・相続税
<b>住宅ローン控除</b>	マイホーム（自己の居住部分が2分の1以上であること）を取得した人に対する所得税の控除
<b>固定資産税&amp;都市計画税</b>	土地や家屋を所有している方に課税される税金
<b>譲渡所得税</b>	譲渡所得がある場合に課税される税金
<b>マイホームを売却したときの税金（居住用財産譲渡）</b>	マイホームを売却したときに課税される税金

\*各課税項目に対し、特例条件を満たしている場合は、その特例を適用することができます。

## 税金速算プログラムの利用方法

- ①「全日ホームページ」（URL→<http://www.zennichi.or.jp/>）の【会員ログイン】ボタンより、ログイン
- ②画面左メニューの【業務支援】ボタンをクリック
- ③画面左メニューの【税金速算】ボタン、もしくは画面中央の【税金速算】をクリック
- ④表示されました項目一覧より、計算したい税の項目をクリック
- ⑤必要な入力項目に値を入力し、【計算】ボタンをクリック
- ⑥計算結果が表示されます。

【注意事項】本ウェブサイトの税金速算でシミュレーションする税金額は、実際の金額と異なる場合がございますので、あくまでも参考値としてのご利用をお願いいたします。正確な税金額につきましては最寄りの税務署、地方事務所又は税理士にご相談ください。本ウェブサイトの税金速算を利用することにより損害が発生した場合、社団法人全日本不動産協会及び社団法人不動産保証協会は、一切責任を負いかねますので、ご了承の上ご利用をお願いいたします。



## 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。

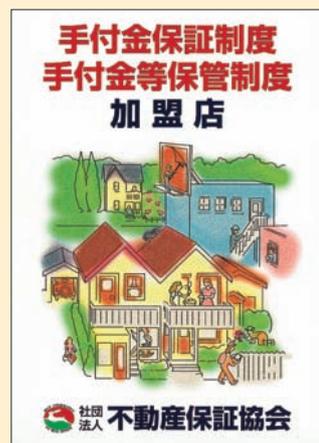
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



Monthly Column

# 伊豆高原の新緑を満喫 定期借家権で“田舎暮らし”

## 伊豆急不動産 宿泊施設改装が大成功

“田舎暮らし”ブームは本当か。伊豆急不動産の福島泰彦社長はその実態を知ろうと、同社のグループ会社が伊豆高原で運営している宿泊施設「ルネッサ城ヶ崎」の一部、2棟4戸を賃貸住宅に改装して試しに2年間の定期借家権で入居者を募集してみた。「ロハス伊豆高原」がそれだ。

ハイキング、海釣り、畑での野菜作り、そして温泉も楽しめる生活が、賃貸という気軽な入居形式で実現できる。家賃も65㎡と88㎡の2タイプが月額9万4,000～10万6,000円というリーズナブルな設定。

本当に申込みがあるのか不安だったが、フタをあければなんと、このゴールデンウィーク(GW)中に4戸すべてに予約が入るほどの人気ぶりだった。そして4組中3組が、いわゆるリタイア世代の夫婦だった。居住地は東京2組と静岡と長野だった。長野からGWに伊豆高原に遊びに来ていたその夫婦は、同駅前で配られていたチラシを見て即決したという。

賃貸だから、もし田舎の生活に飽きてしまっても、契約を解除して自宅に戻れば済むこと。当然、それまで自宅は、そのまましておくことになる。

(住宅新報5月25日号より)



- 1 「ロハス伊豆高原」の外観。庭園に合わせて設計した外階段が高級感を醸し出している
- 2 温泉が使える浴室の大きな窓からは専用庭が眺められる
- 3 落ち着いた和室が間取りのアクセントに
- 4 専用庭に設けられた約3坪の畑で野菜作りも楽しめる
- 5 すぐ近くの海岸では、大空山が噴火したときの溶岩でできた岩場(通称「いがいが根」)から海釣りが楽しめる。観光スポットとして知られる「はしだて吊り橋」も近くにある



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。