

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

8

2010
AUGUST



【特集1】

2010年 都市化が進む中国不動産市場

【特集2】

分譲マンション市場回復の兆し～即日完売物件、続々～

ホームページのリニューアルについて

広報委員会では、日頃よりご愛顧いただいておりますホームページのリニューアルを行いました。
より有益な情報のご提供、使い勝手のよい操作性・機能の実装を行いました。
是非、新しいホームページをご覧ください、業務にご活用ください。



ホームページへのアクセス方法

P C

こちらにアクセス



<http://www.zennichi.or.jp/>

携帯

こちらにアクセス



<http://www.zennichi.or.jp/i/>

または、右のQRコードからもアクセス可能です。



CONTENTS

4. 【特集1】 **2010年 都市化が進む中国の不動産市場**
8. 不動産ニュービジネス最前線
「倉庫の仲介業務支援やリファイン等、物流業界再編後の新サービスに注目」
取材先 イーソーコ(株)
10. 【特集2】 **分譲マンション市場 回復の兆し**
～即日完売物件、続々～
12. 明海大学企業推薦特別入学試験のご案内
14. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか(第12回)
16. 「いえかるて」の蓄積と活用のポイント
17. 税務相談「小規模宅地等に係る相続税の特例の改正」
18. 賃貸相談「家賃の供託とその後の処理」
19. 法律相談「野良猫訴訟」
20. 地方本部の動き 滋賀県本部
21. 国土交通大臣表彰受賞／保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 6月新入会者名簿
25. 6月会の活動及び各種会議の要旨／ほか
26. 「世界不動産連盟2010年バリ世界総会」参加
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
「どうする“借上料率見直し”」

*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

和歌山県
大仙堀と湯浅醤油醸造蔵



和歌山県有田郡湯浅町は、東西約400m南北約280mの区域に、昔ながらの醤油・味噌醸造業関係の町家や蔵が立ち並ぶ国選定の重要伝統的建造物群保存地区である。鎌倉時代、紀伊の由良にある興国寺の法燈円明国師が中国から持ち帰った金山寺味噌をきっかけに、湯浅でも味噌が作られるようになり、やがて味噌の製造過程で醤油が生まれたといわれている。江戸時代になると醤油作りは紀州藩の庇護を受けますます盛んになり、湯浅には92軒もの醤油屋があった。醤油は、大仙堀から江戸にまで運ばれていったという。

【特集1】

2010年 都市化が進む 中国の不動産市場

住宅新報社 ソリューション事業部

いまだ低迷する世界及び日本経済。中国のGDP(国内総生産)が年内中にも日本を追い抜くと予想され、景気回復のカギは中国にあるともされている。2008年オリンピックや2010年万博に沸く北京や上海を代表する都市部不動産の高騰。都市化が進み上昇を続ける内陸部の不動産価格。今後中国の不動産市場はどのような変遷を遂げるのだろうか。今回は、内閣府が5月に公表した資料より、一部を抜粋して紹介する。

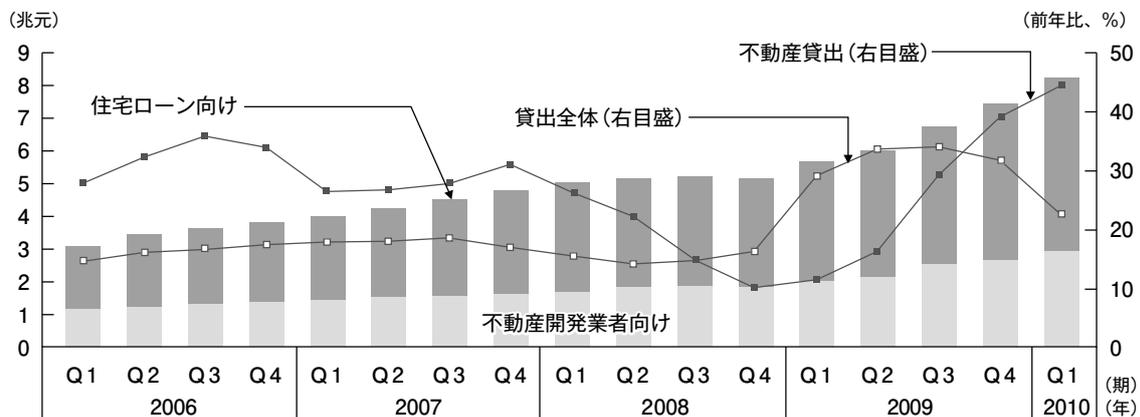
2009年、急速に上昇した不動産価格

公的投資の拡大や中国人民銀行が打ち出した住宅購入促進策(個人向け住宅ローン金利の下限を貸出し基準金利の70%に引き下げるとともに、住宅購入にかかる頭金の下限を30%から20%に引き下げる等)を背景に住宅やオフィス等の需要が急速に高まり、2008年半ば以降下落基調にあった不動産価格は2009年上昇に転じた(図A)。中国の不動産価格の動向を示す代表的な指標である主要都市建物販売価格をみると、全体では2009年3月以降前月比プラスの伸びで推移しており、価格は上昇基調であった。また、価格水準としても2009年6月には世界金融危機以前の水準を取り戻

している。

これに対し、住宅やオフィス等商業用不動産の実際の取引動向を示し、より市場動向を敏感にとらえていると考えられる分譲建物取引の統計をみると、1㎡当たりの販売価格は、2008年に3,800元であったのに対し、2009年1~10月には4,751元と20%超も上昇しており、不動産需要が急速に高まっていることがうかがえる。また、販売金額、販売面積とも2009年初から前年比で高い伸びで推移し、8月には販売金額が前年比142.7%増、販売面積は同85.1%増となっている。

図A 不動産貸出し:2009年末に貸出し全体の伸びを上回る



(備考) 中国国家统计局より作成。



不動産開発は2009年半ばまで低調

こうした2009年初からの不動産需要の高まりに対し、不動産開発は2009年半ばまで低迷した。2008年後半の不動産需要減退を受けて、在庫(建物空き面積)は加速度的に積み上がっていたため、新規着工は2009年5月まで前年割れが続き、不動産開発投資も金融危機前の伸びを下回って推移した。その後は在庫調整が進展するとともに、6月以降の新規着工は前年比プラスの伸びとなったばかりか、不動産開発投資も金融危機前の伸びを回復する等、不動産開発は再び活発化している。

また、不動産市場の景況感を表すとされる不動産開

発景気指数をみると、2009年5月以降改善基調にあり、8月には中立水準である100ポイントを上回って拡大局面入りしている。ただし、分譲建物空き面積(在庫)については、8月以降緩やかな低下(指数ではプラスへ改善)がみられるものの、過去のトレンドからみてもなお相当高い水準で推移していることから、不動産市場全体としては供給過剰が続いている可能性が高い。このため、2009年初からの分譲建物販売価格の上昇は、一部地域の物件について需給がひっ迫していることによるものと考えられる。

加熱する2010年の不動産市場

2009年の銀行貸出しは急激に増加したが、不動産への貸出しも急増している。不動産貸出残高の伸びは、2009年末以降に貸出し全体の伸びを上回っている。2009年末の不動産貸出残高は、2008年と比べて約2兆円増加していることから、2009年の新規貸出しのうち、約20%が不動産市場に流入したと考えられる。

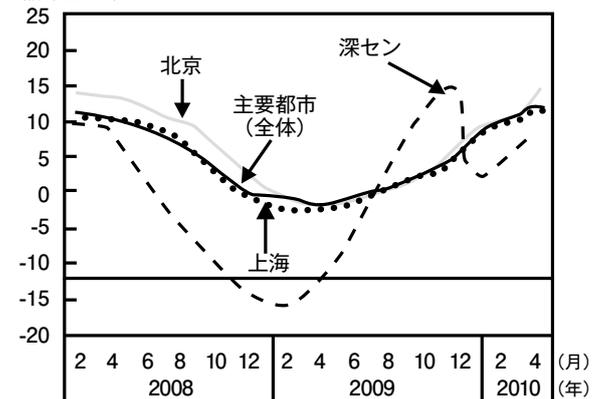
資金の流入を背景に、中国不動産価格の動向を示す代表的な指標である主要都市建物販売価格は、2010年4月に前年比12.8%となった。不動産バブルが懸念された2003～2004年や2007年における10%台の伸びとほぼ同じであり、前月比でも13か月連続でプラスとなっている(図B)。特に海南島では、国務院が2020年までに国際観光都市へと発展させる開発計画を発表した2010年1月から急激に上昇している。

また、物件のクラス別で見ると、高級物件の価格の上昇が加速している(図C)。さらに、2010年1～3月期に中国人民銀行が北京市居住者の住宅購入について行った調査によると、住宅購入意思のある者のうち、23.1%が投資目的であり、これは2009年10～12月期より1.8%ポイント上昇、2009年4～6月期以来では4四半期連続で上昇しているという。これらのこと

から、不動産の価格上昇は、将来の値上がりを期待した投機的な要素が相当程度寄与している可能性があり、市場は過熱気味と考えられる。社会科学院*の『中国住房発展報告(2009-2010)』も、「現在各地の不動産市場において増加している投機的な不動産購入は既に一定以上の比率を占めており、不動産価格を押し上げる要因となっている」としている。

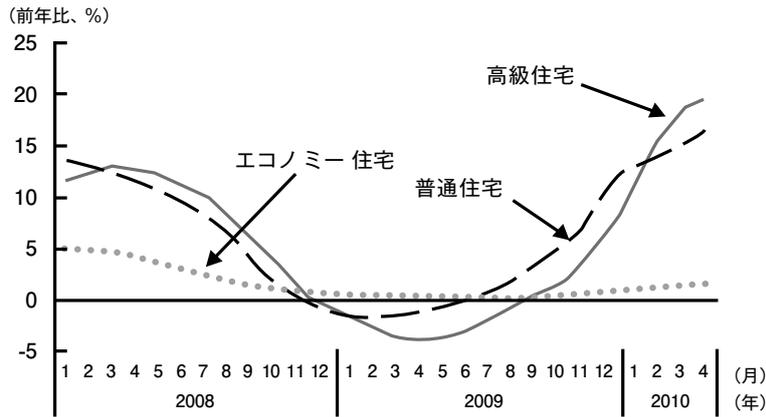
* 中華人民共和国の哲学及び社会科学研究所の最高学術機構であり、総合的な研究センター。政府のシンクタンクとして大きな影響力を持つ。

図B 主要都市建物販売価格：2010年2月以降、前年比10%台の伸び(前年比、%)



(備考) 中国国家统计局より作成。

図 C 物件のクラス別住宅価格：高級住宅の伸びが加速



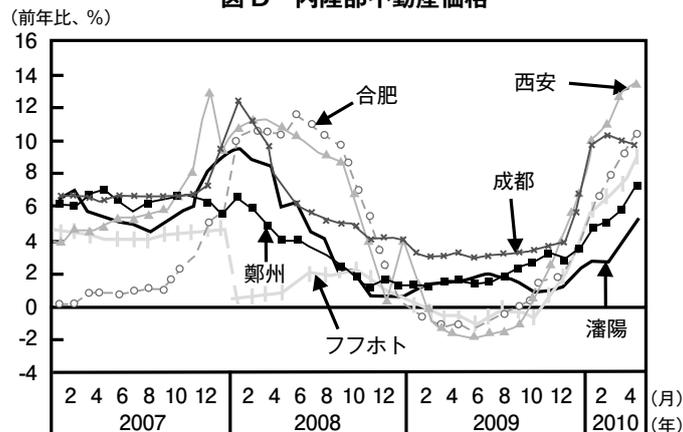
- (備考) 1. 中国国家統計局より作成。
 2. 新築物件のみを対象としている。
 3. 高級住宅とは、政府の不動産投資開発計画主管部局の建設許可を得ており、かつ価格が当地の普通住宅の2倍以上の住宅物件。
 4. エコノミー住宅とは、社会保障的性質をもつ中低所得者向けの住宅物件。

都市化により内陸部の不動産価格が上昇

ただし、中国では都市化が進行しており、住宅への実需は非常に大きいと考えられる。国連による推計では、中国の都市人口比率は先進国と比較して低いこともあり、今後も都市化が急速に進むことが予想されている。近年の内陸部での不動産価格上昇も、インフラ整備を背景に都市化が進み、需要が高まったことによると考えられる。不動産価格上昇には、投機的なものだけではなく実需も寄与してきたと考えられる(図D)。

なお、不動産住宅価格をめぐり、国家統計局が2010年2月に公表した2009年の前年比上年1.5%が実態と比べて低すぎるのではないかと批判が起きた。さらに、同年4月には国土資源部が異なる指標に基づいて、2009年の不動産価格上昇率を25.1%とする報告を発表した。これらを受けて、国家統計局長は制度の欠陥を認め、その改善を図ると発表し、不動産住宅価格統計の在り方を見直すこととなった。

図 D 内陸部不動産価格



- (備考) 1. 中国国家統計局より作成。
 2. 各地域の中でGDPの高い省の省都を抽出(内陸省がない華南を除く)。
 東北：瀋陽(遼寧省)、華北：フフホト(内蒙古自治区)、華中：鄭州(河南省)
 華東：合肥(安徽省)、西北：西安(陝西省)、西南：成都(四川省)

出典：内閣府「世界経済の潮流 2010年Ⅰ ―アジアがけん引する景気回復とギリシャ財政危機のコンテイジョン―」より

●上海不動産の最新事情を語る

発展続く中国の不動産市場、次の商機は「万博後」

リード・エス不動産(上海麗博房地產經紀有限公司)
須賀保博・代表取締役社長

リード・エス不動産は、ひとときわ高い経済成長を続ける上海に拠点を置いて、2001年から不動産事業を展開してきた。目標は「中国のグローバル企業」と語る同社代表取締役社長の須賀保博氏に、上海の最新事情や同社の取り組みについて語ってもらった。

上海での事業は、日本人駐在員への賃貸住宅の仲介がメイン

1997年から上海で不動産、人材紹介、コンサルティングの3事業を展開してきました。不動産事業については、日本人駐在員を対象とする賃貸住宅の仲介が主な業務で、このほかにオフィス・工場・土地の賃貸・売買等、進出企業の需要にも適宜対応しています。上海と蘇州に事務所を置き、従業員は約45名。不動産事業の年商は、日本円にして1億円程度です。

最近では飲食関係の日系チェーンの上海進出に伴った商業物件の紹介も増えています。原則は外国人の住宅取得は規制されているものの、一部可能な地域での住宅の売買取引もあります。また、中国人の東京等への不動産投資熱も高まっていて、日本の不動産業者と協力し、投資案件の取り扱いに対応しています。

取り扱う賃貸物件は、100㎡を超えるファミリー仕様で月額賃料が平均20～50万円程度。同条件の物件は、現地では賃料10万円～15万円ほどが相場ですが、日本語対応のフロントサービス、管理のアフターサービス等が差額の付加価値になります。相場より家賃が高い分、我々にはより手厚いサービスが要求されることとなります。

上海における賃貸仲介手数料は、貸主と借主から併せて月額賃料の7割が上限です。当社ではこれにアフターサービス費用を加えて、合計1か月分頂戴しています。中国の住宅設備等は仕様や性能のレベルが低く、駐在期間中におこる水漏れ、カギや設備の故障、建具の不具合等にも幅広く柔軟に対応する必要があります。結果的に見れば、こうしたアフターサービスがクライアントから評価されて、次の仕事の依頼につながっています。

元^{げん}の切り上げを見込んだ、外貨投資が活発に

経済発展に伴って国内の不動産・住宅需要が拡大する一方で、中長期的な元通貨の切り上げを見込み、外貨で中国の不動産を買って更に値上がりを期待する海外から

の投資も活発です。これらが不動産価格高騰の要因ともなっています。万一、不動産の値上がり幅が小さくても、為替差損で利益が見込める投資が可能な状況です。

例えば、頭金3割を日本円で送金し、中国の銀行から残りを借入れて1,000万円の不動産を購入するとします。この物件が2,000万円に値上がりした場合、日本へは600万円の持ち出しが合法的に認められています。注意してもらいたいのは、中国へ送金するまたは振り込む場合には、必ず不動産を買う目的で振り込んだという金融機関の証明を残すようにしておくことです。

中国では、経済の持続的な成長を図る一方、不動産価格の高騰を抑制するため、税率の調整や融資の規制を通じて、あたかも「バブルを開閉する」かのように市場をコントロールして、バブルをはじけさせない巧妙な政策がとられています。上海万博が終わる10月以降にバブルがはじけると一時期騒がれましたが、最近そういった話も聞かなくなりました。高騰した不動産価格の調整措置がとられたため、一時的に不動産取引が停滞しましたが、万博以降はむしろ外国人に不動産購入を促す方向に転換していくものと見られており、我々には規制がゆるむこの時期が商機だと捉えています。

Profile

須賀 保博 (すがやすひろ)

リード・エス不動産代表取締役社長。1991年、上海体育学院でのラグビー指導をきっかけに上海への往来が始まる。以後、現地でのラグビー指導を通して人脈を広げ、1997年、上海に身を移して日系企業向けの不動産仲介業をスタート。2001年、日系企業へのビジネスコンサルティング、不動産仲介を提供するリード・エス(Lead-S)を設立。2003年より人材紹介業も開始した。



「倉庫の仲介業務支援やリファイン等、物流業界再編後の新サービスに注目」

イーソーコ(株)

従来、保管業務だけを行ってきた倉庫は今、賃借契約されるようになってきている。物流施設の総合コンサルティングを手がけるイーソーコグループでは、日本最大級の倉庫・物流施設検索サイトである「イーソーコ.com」に集まる情報を基軸に、不動産会社向けの物流不動産仲介の営業支援システムの提供や契約書作成サポート業務等、新サービスを開始した。倉庫のリファイン事業等も合わせ、物流不動産をめぐる同社の新たな取り組みを紹介する。

●物流不動産ビジネスとは何か？

イーソーコグループは、日本最大級の倉庫・物流施設検索サイトである「イーソーコ.com」を運営するイーソーコ株式会社を中心に、最適な物流施設の用地選定から資金調達、管理、設計・施工、テナント誘致等をワンストップで提供する総合コンサルティングを手がけている。「イーソーコ.com」は設立から11年、現在では月間閲覧数60万ページビューに上り、全国の倉庫物件は1万8,000件、テナント数は500を数える。同社ではここに集まる情報を基軸に、さまざまなサービスを提案。そのひとつに「物流不動産ビジネス」がある。

従来、倉庫といえば寄託契約に



BEFORE: 一般的倉庫から

よる保管業務・荷役・物流加工を行うスペースだった。ところが現在では時代の変遷とともに、物流施設自体の床貸し(賃借契約・不動産業)へと比重が移りはじめている。ここに新たな物流不動産ビジネスが生まれた。

「もともと、倉庫業も不動産業も土地・建物をビジネスとしてきました。業務が融合していくのは自然の流れでしょう。倉庫と不動産の融合したところに物流不動産ビジネスがあるのです」と取締役副社長の大谷氏は話す。

●不動産業者をサポート

とはいえ、宅地やオフィス中心の不動産業者が新規に倉庫物件の仲介に参入するのは難しいとされている。倉庫の場合、ドライ又は定温、あるいは冷蔵か冷凍等の温度帯や、低床式か高床式か、40フィートのコンテナ車や大型車又は4トン車が着車できるか等、テナント探しには少なからず物流の知識が必要とされるからだ。一方で、通常の宅建業者も相続対策で倉庫を建てた地主等からテナント探しを頼まれるケースやオフィス



AFTER: ダンススタジオに改装した事例

テナントから倉庫探しの相談を受けるケースも少なからずあり、そうしたニーズを受けて同社では物流営業支援システムの提供を開始している。同サービスは、「イーソーコ.com」内の専用有料ページを開設し、物件又はテナント情報がサイト内に自動掲載される。会員各社にも自動的にメール送信されるため、最新情報を効率よく流通できる。また専用ページ経由での成約は相対取引として仲介料を折半する必要もなく、専任物件以外も自由に登録OKだ。また、倉庫の賃貸仲介を支援する契約書作成業務もこのほどスタートした。

オフィスや住宅とは異なる原状回復の取決めをはじめ、複数のテナントが入居する場合のトラブル回避等、10年以上にわたって物流不動産を扱ってきたノウハウが盛り込まれる。基本手数料は月額賃料の25%程度を想定、初年度は10件程度の受注を目標としている。

同社では引き続き、不動産市場経由の物件やテナント情報に注力していくという。

●収益アップのリファイン倉庫

倉庫が保管業務から賃借業務へ移行する一方で、小型の古い倉庫のニーズが急激に下がっている現状がある。こうした背景には外資系ファンドが建設した賃貸倉庫があると大谷氏は話す。

「今までほとんどなかった延べ床1万坪以上の超大型・高機能物流施設(メガセンター)が外資のファンドによって大量に建設されました。それらは実効床面積も広く利用しやすかったため、急速に普及しました。その上、荷主企業の効

率化や物流企業の3PLニーズ(企業の流通機能全般を一括して請け負うアウトソーシングサービス)が高まり、拠点の集約化が始まりました。集約で空いた大型物流拠点には中型が、さらに小型拠点も集約されて玉突き現象が起こり、結果として小型のピンテージ倉庫は倉庫としての需要が低くなっています」という。

そうした倉庫を少しでも有効活用しようとする試みが倉庫のリファイン事業だ。倉庫を大幅に改装し、倉庫のポテンシャルを最大限に引き出すことでテナントを誘致する。倉庫のオーナーにとっては荷物を保管するより賃料を高く設定できるメリットがあり、またテナント側にも普通のオフィスを借りるより安い家賃が実現できる。両者にとってWIN-WINの関係が実現できているという。

「倉庫は、“十分な床荷重”“5m以上の天井高”“柱梁構造で窓開け可能”“設備対応が簡単”といった構造上のメリットがあります。これをうまく使うことで、物を保管する場所から人が利用する施設へと変えることができます。凶面の有無や既存不適格物件、アスベストや土壌等、環境への対応といった問題を解決しながら、テナントを探し、工事を進めます。倉庫・運輸・不動産・建築・金融といった文化の違いによる行き違いを解消しつつ、退去のときの原状回復を見据え、倉庫の空間を劇的に変えていきます」。

同社ではこれまでに、倉庫を大手広告代理店のオフィスや、ダンススタジオ、撮影スタジオへとリファインしてきた。一般的な賃貸



トランクルームボックスを使った賃貸倉庫も好調だ

物件にはない倉庫の構造・特性を生かした独自性のある空間は、倉庫オーナーとテナント双方が満足を得ているという。

今後は空き倉庫を利用したトランクルーム事業にも乗り出す。イーソーコグループの強みを生かし、業界最安値を実現するという。ビジネスチャンスがまだまだ多く眠る「物流不動産」には今後も注目していく必要がある。



大谷 徹 一 副社長

(会社概要)

社名/イーソーコ(株)
 所在地/東京都港区
 設立/1999年5月
 代表/遠藤文
 社員数/40名(グループ含む)
 事業内容/物流不動産ファンドアセットマネジメント、物流施設開発コンサルタント・CM業務・設計企画業務、トランクルーム・テクニカルセンター等の開発・有効活用・提案業務、テナント誘致、PM業務、物流不動産業務のフランチャイズによる全国展開に関する業務、総合建設業など
 ホームページ/ <http://www.e-sohko.jp>

【特集2】

分譲マンション市場 回復の兆し ～即日完売物件、続々～

住宅新報社 ソリューション事業部

マンション市場が回復している。特に資産性の高い東京都区部の物件は好調な売れ行きだ。即日完売物件も相次いでいる。これまで供給が抑えられていたことによる“需要溜まり”も大きな要因だが、消費者目線に合わせた価格設定が何よりの効果だ。今後も同様の姿勢が、各ディベロッパーには求められる。

決断までの時間、短く

昨年の年明けやゴールデンウィーク期間における各ディベロッパーの手応えとして、一般的な回答が「モデルルームへの来場者数は増えているが、決断（購入）には時間がかかる」というものだった。それが、今年に入ってから「決断までの時間が短くなっている」と感じるディベロッパーが多いようだ。特に、人気エリアである東京都区部においてはその傾向が顕著だという。毎月、マンション市場動向を調査している不動産経済研究所でも、「都区部エリアの好調さが全体を押し上げている」とみる。

三菱地所が、品川区中延（総戸数51戸）と練馬区石神井町（同43戸）で分譲したマンションは、両物件とも全戸即日完売した。通常ディベロッパーは、事前反

響やモデルルームのプレオープンの反応をもとに全体的な販売スケジュールを決めるが、同社では、両物件とも予想以上に好感触だったため全戸一気に販売することを決めた。「リーマンショック後は、モデルルームにただ見に来るだけの人が多かった。それにストップがかかり、今では買いに来る人が増えている状況だ」と話す。

大京でも、墨田区錦糸の「ライオンズ錦糸町レジデンス」（同50戸）の第1期42戸が即日完売。世田谷区粕谷の「ザ・ライオンズ蘆花公園」（同55戸）は、第1期40戸が即日完売したほか、反響の高さから更に10戸を追加したほどだ。

「買える層」が動く

ここに来て、市況の回復を根強く感じさせる一つの流れが、販売価格6,000万円クラスの物件が動いていることだ。「景気も緩やかながら上向いてきている。いつでも購入できるファミリー層の動きが活発化している」（三菱地所）。価格が下げ止まり、好立地エリアでは反転しつつある流れもその動きを加速させているとみる。

市況の回復度合いを測るもう一つの指標としてよく

挙げられるのが、シングル女性の動きだ。今すぐに購入する必要がなく、家賃の負担が死活問題になることもない。いわば、「いい物件に出会うまで、じっくりとゆっくり探す」層だ。コスモスイニシアの都市型コンパクトマンション「イニシアイオシリーズ」の販売担当者は、「意欲的にモデルルームに来場する女性が増えている」と話す。

「今が買い」と判断

目黒区目黒の「イニシアイオ目黒」（同50戸）のモデルルームには、目立った広告をしていないにもかかわらず、ゴールデンウィーク以降150組以上が来場している。そのほとんどがシングル女性だ。年収・自己資

金ともに1,000万円クラスの層だという。「様々な情報に対してアンテナを張りめぐらせている人たち。価格・ローン金利・住宅政策など総合的に判断して、『今が買い』と判断しているのでしょう」（担当者）。

また、コンパクトマンション市場の象徴ともいえる日本橋や人形町エリアの活発化も、市況の回復度合いを物語っている。三井不動産、東急不動産、東京建物、近鉄不動産など、販売予定も含めると10物件ほどが供給されている。

このエリアで、これまで800戸以上の開発・販売に携わっているグローバル住販によると、「消費者目線の価格設定ができれば手堅いエリア」と話す。良好な交通利便性だけでなく、活気ある街の雰囲気を感じる人が多いという。

時代に合った商品を

「動いてきた」とはいえ、消費者の慎重姿勢に変わりはない」といった意見は多い。数年前なら、ワンランク上の物件を買っていた年取層が、無理をしないローンを組むケースが目立つという。「現実的な考えとして、住宅に対して“夢”を抱くのではなく、生活防衛のための一つの商品ととらえる向きもある」(業界関係者)。

競合の少ない昨年秋に販売した「ウィルローズ日本橋浜町Sui」(同37戸)は、2か月強で完売。今年に入ってから販売(販売代理)した「リビオ日本橋浜町パークフィール」(同43戸)は、4か月ほどで完売した。エリアでは異例の「全戸ファミリータイプ」の「グライウス日本橋浜町」(同36戸)は2か月弱だ。

「今後、販売価格に転嫁しないで済むような用地仕入れの方法、工夫した住戸プランの提供を第一に考えて供給していく」と話している。

右肩上がりの経済成長は過去のものとなり、終身雇用や所得増が期待できない世代。老後の年金もあてにすることはできない。そういう層が、今のマンション市場を支えるボリュームゾーンだ。

十数年前とは、経済・社会を取り巻く環境は大きく変わっている。このことを踏まえた供給姿勢が、今のディベロッパーには求められる。

東京都部分譲マンション、着工が大幅に改善 都心部は2年前の水準に

国土交通省の発表によると、都市部・都心部における分譲マンションの着工戸数が、前年同月(以下、前年)を大きく上回った。特に、都心14区を含めた東京23区の伸びが大きい結果となった。

東京23区の着工は、前年を165.3%上回る4,035戸。着工が大きく落ち込む前である2008年4月の4,328戸と比べても、大きな変わりがない状況まで回復した。

都心14区については、前年を286.4%上回る3,269戸となった。2008年4月の2,429戸と比べても34.6%

増加している。

一方、同じ大阪市・名古屋市の場合は、回復基調にあるものの依然として低水準にある。

大阪市は483戸で前年を11.5%上回ったものの、2008年4月の1,810戸と比べれば73.3%下回っている。

前年の着工がなかった名古屋7区は51戸。2008年4月との比較では、89.7%の減少となった。名古屋市全体で見ると、前年すら上回っていない(78戸、18.8%減、2008年4月は939戸)状況だ。

＜都市部の分譲マンション着工戸数と前年同月比増減＞
(単位:戸)

年月	都市部合計		東京23区		名古屋市		大阪市	
	着工戸数	前年同期比	着工戸数	前年同期比	着工戸数	前年同期比	着工戸数	前年同期比
2007年度	48,809	▲27.0	35,531	▲28.0	3,723	▲21.0	9,555	▲25.1
2008年度	51,370	5.2	37,591	5.8	5,413	45.4	8,366	▲12.4
2009年4月	2,050	▲71.0	1,521	▲64.9	96	▲89.8	433	▲76.1
5月	2,119	▲54.1	1,598	▲57.9	332	0.9	189	▲61.7
6月	1,988	▲60.1	1,237	▲57.2	525	▲54.9	226	▲75.5
7月	1,673	▲50.7	1,350	▲49.1	61	▲85.5	262	▲18.6
8月	1,871	▲61.2	1,239	▲68.5	56	▲84.9	576	11.6
9月	2,201	▲59.3	1,458	▲68.0	209	▲48.5	534	17.1
10月	1,595	▲54.4	959	▲65.3	135	▲0.7	501	▲15.4
11月	1,282	▲66.9	1,059	▲61.7	121	▲67.9	102	▲86.0
12月	1,918	▲50.6	1,590	▲46.9	133	▲55.1	195	▲67.1
2010年1月	2,163	▲42.8	1,950	▲23.4	122	▲73.1	91	▲88.4
2月	2,017	▲17.8	1,136	▲42.5	382	59.2	499	109.7
3月	3,635	1.4	2,365	▲1.0	63	▲77.7	1,207	32.2
4月	4,596	124.2	4,035	165.3	78	▲18.8	483	11.5

*▲はマイナス。東京14区は千代田、中央、港、新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、目黒、渋谷、中野、豊島、荒川。名古屋7区は千種、東、西、中村、中、熱田、中川。

＜都心部の分譲マンション着工戸数と前年同月比増減＞
(単位:戸)

年月	都心部合計		東京14区		名古屋7区		大阪市	
	着工戸数	前年同期比	着工戸数	前年同期比	着工戸数	前年同期比	着工戸数	前年同期比
2007年度	27,739	▲37.3	16,333	▲43.5	1,851	▲28.7	9,555	▲25.1
2008年度	33,375	20.3	21,712	32.9	3,297	78.1	8,366	▲12.4
2009年4月	1,279	▲73.0	846	▲65.2	0	-	433	▲76.1
5月	1,625	▲36.5	1,259	▲32.6	177	▲10.6	189	▲61.7
6月	938	▲71.3	561	▲62.3	151	▲82.4	226	▲75.5
7月	545	▲74.9	283	▲80.6	0	-	262	▲18.6
8月	1,247	▲58.4	671	▲69.3	0	-	576	11.6
9月	1,458	▲64.3	742	▲79.6	209	216.7	534	17.1
10月	1,252	▲44.6	669	▲58.1	82	18.8	501	▲15.4
11月	1,048	▲54.7	864	▲45.2	82	720.0	102	▲86.0
12月	1,220	▲56.5	892	▲55.3	133	▲39.3	195	▲67.1
2010年1月	1,313	▲49.3	1,195	▲23.2	27	▲89.2	91	▲88.4
2月	1,464	30.2	717	8.6	248	9.7	499	109.7
3月	3,069	28.2	1,862	48.2	0	-	1,207	32.2
4月	3,803	197.3	3,269	286.4	51	-	483	11.5

明海大学企業推薦特別入学試験のご案内

1. 趣 旨

明海大学不動産学部企業推薦特別入学試験制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請とりわけ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. 出願資格及び出願条件

出願資格(1)～(3)のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)及び(イ)の要件を満たす者

【出願資格】

- (1) 高等学校、中等教育学校または専修学校の高等課程を卒業(修了)した者及び2011(平成23)年3月卒業(修了)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2011(平成23)年3月修了見込みの者(通常の課程以外の課程によりこれに相当する学校教育を修了した者を含む)
- (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2011(平成23)年3月31日までにこれに該当する見込みの者

【出願条件】

- (ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し合格後の入学を確約できる者
- (イ) 明海大学と委託協定を結んだ本会から推薦を受けた者で、本会の提示する条件を満たす者
- ※ 社団法人 全日本不動産協会[全日]の提示する条件
条件：全日に所属する企業に勤務している者、または明海大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者

3. 募集人員・入学試験日程等

(1) 入学試験日程等

日程	学部	募集人員	願書受付期間	試験日	試験会場	合格発表日時 合格発表場所	入学手続期間
A 日程	不動産	35人	10月12日(火)～ 11月26日(火) 全日に郵送必着	11月3日(水)	浦安 キャンパス	11月9日(火) 浦安キャンパス	11月10日(水)～ 11月19日(金)
B 日程			平成23年1月31日(月)～ 2月8日(火) 全日に郵送必着	平成23年 2月20日(日)		平成23年2月24日(木) 浦安キャンパス	平成23年2月25日(金)～ 3月8日(火)

※ 募集人員は、A日程及びB日程の合計数です。

(2) 試験科目・試験時間割等

試験科目	集合時間	試験時間割
面接	9:30	10:00～
		○事前に提出された出願申請書等の内容に基づき実施します。 ○面接の中で、受験生は所定の日本語短文朗読を行い、その文章の内容について質疑応答を行います。

4. 出願手続

(1) 出願書類の取り寄せ

出願書類の取り寄せを希望する志願者は、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)で郵送します。なお、宅配便代は、志願者の負担となります(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

☎03-3263-7030(代)

(2) 出願書類提出方法

- ① 志願者は各出願書類に必要な事項を記入の上、明海大学所定の出願用封筒を使用し、特定記録・速達にて本会(全日)宛てに郵送してください。
- ② 出願書類の提出は郵送(特定記録・速達)に限ります。
- ③ 明海大学所定の封筒に本会(全日)の郵便番号、住所等を記入してください。
- ④ 出願書類提出先 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番30号 全日会館3階
☎03-3263-7030(代)

(3) 入学検定料

- ① 入学検定料 30,000円
- ② 納入方法及び注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に送付される試験要項をご参照ください。

(4) 出願書類

志願票、受験票、写真票、調査書、出願申請書、推薦書

5. 合否判定

入学者の選抜は、面接及び提出された書類等をもとに総合判定し、合格者を決定します。又、合否の結果については、本会も通知を受けます。個人情報の取扱いについては入学試験要項の「個人情報の取扱いについて」を参照してください。なお、本試験に合格し、入学手続を行う者については本会が指定する誓約書を別途提出していただきます。

6. 注意事項

- (1) 本入学制度の詳細及び注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に送付される試験要項をご参照ください。
- (2) 受験票が、試験日2日前になっても未着の場合は、明海大学浦安キャンパス入試事務室までお問い合わせください。

※ 詳細については明海大学入試事務室まで

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL 047-355-5116(入試事務室直通)

公益法人制度改革に どのように対応したらよいか (第12回)

弁護士 錦織 淳

今号では、いわゆる業界団体にとっての「公益目的事業」とは何か、という問題を具体的に検討することによって、この問題の総仕上げとしたい。

1 何が最も重要なポイントか

これまで述べてきたことをあえて要約すれば、「公益目的事業」といえるためにはその事業が“社会に開かれた貢献”をしていることが必要である。しかし、業界団体がこの問題を考える場合、この“社会に開かれた貢献”を、自らの業務分野と無関係に行うべきものとする必要はない。むしろ、自らが得意とし、精通している分野を通じてこそ、地に足の着いた貢献を、しかも他に比類のない貢献をなし得るのではなかろうか。

その業界が抱え、あるいは直面している問題は、一見その業界固有のものに思えて、必ずしもそうとは限らない。そこに社会の普遍的課題が顕在または潜在しているということは十分にあり得る。否、むしろ、高度化した現代社会においては、様々な関係者の様々な利害が複雑に絡み合っており、いかなる業界といえども孤立して存在することはないから、ある業界団体の直面する問題が、同時に社会の広い分野で解決を望まれているというのが、常態といっても過言ではない。

このような問題をその業界団体が解決することができれば、それは立派な“社会に開かれた貢献”であり、「公益目的事業」たり得る。そして、それは同時に、その業界団体の「共益」にも資することになり得る。更には、その構成員の「個益(私益)」にも資することになるかもしれない。

重要なことは、どのような課題を普遍的たり得る課題として採りあげるかということであり、そして、それをどのような視点で解決するかということである。これをその業界団体のみの利益追求というエゴイスティックなやり方で解決しようとするれば、それは「共益」事業にはなっても「公益目的」事業にはならない。しかし、現代社会のあらゆるビジネスが剥き出しの利益追求(エゴ)に陥ってはかえって長続きしないことを我々は知っている。まさしく、社会に受け容れられる利益追求こそビジネスの持続性の最も確実な保証である。

従来は、このような目的や志向を持った活動は、

“官”により、或いは“官”主導で行われてきたとあってよい。しかし、「民による公益活動の活性化」を立法目的とする今般の公益法人制度改革においては、そのような“官主導”を克服することが求められている。業界団体も、自ら得意とする業務分野を通じて、そのような「民による公益活動の活性化」に取り組むことが要請されているのである。

では、具体的にどうしたらよいか。以下その点を検討していこう。

2 きっかけとなった全国不動産会議のあり方

(1) 問題の所在

全日・保証でこの問題を考える直接のきっかけを与えてくれたのは「全国不動産会議」である。

従来の(というより最近の)全国不動産会議は、周知のとおり式典と著名人による講演をメインとするものであった。このような現状を前提とする限りは、「共益」事業であって「公益目的事業」ではないと判定せざるを得ない。

しかし、全日・保証にとって極めて重要な役割を果たしているこの全国不動産会議を「公益目的事業」化することは不可能であろうか。いや、決してそうではない。

前述したように二つの点が重要である。一つは「テーマ設定」であり、もう一つはその「テーマに取り組む視点」である。

(2) テーマ設定

例えば、「不動産賃貸契約における更新料問題」をテーマに取りあげてみるとしよう。消費者保護という視点もからんで、更新料について我が国の下級審の判断は分かれており、最高裁での決着が待たれているものの、どのような結論に至るか予断を許さない。

この問題は、賃貸人たる地主・家主と借人たる借地人・借家人とで鋭く利害が対立する。しかし、更新料規定が有効か無効か、あるいはどのよ

うな場合に有効となり無効となるのか、その判断がいつまでも固まらないのは、双方とも望むところではない。どこかでこの問題に決着をつけねば、安定的な法律関係が形成されないからである。

これが裁判官や弁護士などの法律家の大きな関心事であるのは言うをまたない。収益還元方式が主流となっている不動産鑑定の世界もまたこの問題の行方を見守っているであろう。更新料収入を収入予測に計上してよいかということに関心を持つという意味では、不動産投資ビジネス関係業界やこれにかかわる金融業界もまたそうであろう。

不動産賃貸借契約の仲介を業とする宅地建物取引業者にとって最大関心事であることは多言を要しないが、この更新料問題はことほどさように多くの関係者に共通する問題であり、これを解決することは普遍性を有する（「公益」と「共益」の合致）。

(3) 解決の視点と方向

更新料というのは、借地借家法の純理論上の問題というよりは、取引慣行の中から生まれた実務的な問題であると考えられる。更新料は、いかなる沿革により、いかなる必要性をもって、いかなる取引慣行として形成されたものであろうか。また、地域によって全く取引慣行が異なるものとも伝えられている。

では、そのような全国各地域の取引慣行や取引実態に関するデータがどこかに集積されているのだろうか。残念ながら筆者は寡聞にしてその存在を知らない。しかし、そのようなデータを分析せずしてこの問題を正しく解決することができるだろうか。かかるデータの分析を抜きにして、更新料規定の有効・無効や、いかなる場合に有効・無効なのかを判断することができるだろうか。「法社会学的見地」などというものを大上段に持ち出さずとも、それは常識的にみて不可能か、或いは少なくとも妥当ではない。さもなくば、極めて観念的な判断に墮してしまうであろう。

しからは、そのような全国各地域の取引慣行や取引実態に日常的に接しているのは誰か。それは全国各地の宅地建物取引業者である。その全国団体である全日・保証こそかかるデータを集積することのできるほぼ唯一の団体ではないのか。その利点を生かさぬ手はない。

(4) 解決の方法

全日・保証は、全国の各都道府県本部というネットワークを通じて更新料に関する全国各地域の取引慣行や取引実態、あるいはその沿革などを調査し、そのデータを集積することができる。

この場合、この集積作業を全日・保証のみで閉鎖的に行うのは適当ではない。借地借家法専門の民法学者や弁護士、不動産鑑定士などの専門家に

参加してもらうのは当然であるが、更には地主・家主組合や借地・借家人組合などの直接の利害関係人の団体にも参加してもらえれば、より良いデータが集積されるであろう。そのような様々な専門家や利害関係者も参加した「ワーキングチーム」が、どのような内容の調査をどのような方法で行うかを討議して進めていくのである。

こうして集積されたデータをこのワーキングチームが分析し、それを一冊の報告書にまとめれば、それはこれまでどこにも存在しなかった学術的価値さえある立派な成果である。

(5) 発表の方法と成果物の利用

全国不動産会議では、この分析をもとにその成果を発表する。全体会議のみではなく、分科会を開いてもよい。例えば、パネルディスカッションの主役は全日・保証の担当者であるが、学者、裁判官、弁護士、不動産鑑定士、地主・家主組合の代表、借地・借家人組合の代表にも壇上にあがっていただく。

そのディスカッションをもとになされた提言は、その後の我が国裁判に大きな影響を与えることになるかもしれない。また、更新料に関する契約条項や重要事項説明書のひな型などの発表・提言をするのも、宅地建物取引業者ならではの貢献になるかもしれない。

もちろん、この会議には、全日・保証の会員のみならず、学者、裁判官、弁護士、不動産鑑定士などの専門家や、地主・家主組合や借地・借家人組合などの利害関係者にも多数参加してもらうことになる。まさに「開かれた」会議である。

(6) まとめ

これはひとつの例でしかないが、このようなやり方をすれば全国不動産会議は押しも押されぬ立派な「公益目的事業」である。しかも、「共益」ひいては「会員益」にも資することになるであろう。

3 流通事業でも同様のことが可能

流通事業も、全国不動産会議と同様の視点から事業内容の見直しを行っている。この事業も「共益」事業から「公益目的事業」へと転換することが可能である。

このようにして全日・保証の事業の見直しを通じて様々な「公益目的事業」を創出することが可能であり、しかも「共益」や「会員益」にも資することになる。激しい社会の変化に対応し、自己のビジネス基盤を客観的に掘り下げて検討することは、個々の会員業者のみの力では不可能であるが、多数会員の結集した団体の組織力をもってすれば可能となる。

賃貸住宅のための住宅履歴情報 「いえがるて」の蓄積と活用のポイント

平成21年6月に施行された「長期優良住宅法」では、長期優良住宅の認定を受けた住宅の所有者は、住宅の建築・維持保全の状況に関する記録を作成・保存することが義務付けられています。

住宅履歴情報の蓄積・活用は、合理的・経済的なリフォームが可能となり、オーナーの経済的負担を軽減します。また、リフォームの状況を借借人にアピールできるので、入居率の向上にもつながります。安定した賃貸住宅経営のために、住宅履歴情報を活用しましょう。

◆住宅履歴情報とは？

住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報をいいます。住宅の所有者が蓄積、活用していくためのもので、いつ、誰がどのように新築し、修繕、改修・リフォーム等を行ったのかを記録した住まいの「履歴書」といえます。

◆賃貸住宅に必要な住宅履歴情報

住宅履歴情報は新築住宅だけではなく、戸建て、マンション、アパート等どんな住宅でも蓄積・活用することができます。賃貸住宅においては、住宅履歴情報を計画的な維持管理やリフォーム、リスクマネジメント等に活用することが可能です。

◆住宅履歴情報の作成方法

新築の場合は、建設会社より届出、図面、書類等をきちんと受け取り、保管しておきましょう。すでに建設済みの場合は、手元にある書類・図面等から保管します。不足する書類・図面等があれば、新築した際の建設会社、設計事務所、不動産管理会社等に相談してください。修繕・改修時の図面や書類等、調査・診断・設備等の点検の際の報告書等は確実に保管しましょう。

情報の保管においては、必要に応じてプロ（情報サービス機関以下*の管理会社等）のサポートを受けることができます。

* 住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービス機関です。住宅所有者の依頼に基づき、住宅履歴情報を適切に蓄積・活用できる仕組みを整備し、住宅所有者に代わって情報を保管し、世代を超えて住宅履歴情報を伝承していくことをサポートします。



「住宅履歴情報整備検討委員会」ホームページ
<http://www.jutaku-rireki.jp>

賃貸住宅における住宅履歴情報

新築段階	建築確認	賃貸住宅の竣工までに、建築確認や完了検査等の手続のために作成された書類や図面
	新築工事関係	賃貸住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された図面や書類で完成までのさまざまな変更が反映されたもの
維持管理段階	維持管理計画	長期修繕計画に関する情報
	点検・診断	賃貸住宅の点検や調査・診断等を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕・改修・リフォーム	賃貸住宅の修繕、補修工事、改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真、設備機器リスト、電球等の消耗品のリスト、内装仕様等



小規模宅地等に係る相続税の特例の改正

Q

平成22年度税制改正により改められた小規模宅地等に係る相続税の特例について教えてください。

A

1. 小規模宅地等に係る相続税の特例の概要

個人が相続や遺贈によって取得した財産の中に居住用や事業用に使用されていた宅地等がある場合は、相続税の課税価格の計算上、その宅地等の評価額のうち一定割合を減額する特例があります。これを「小規模宅地等に係る相続税の特例」といいます。

2. 平成22年度税制改正の内容

平成22年4月1日以降に開始する相続又は遺贈について、小規模宅地等に係る相続税の特例の取扱いが次のように改められました。

(1) 事業や居住を継続しない場合の不適用

相続人等が相続や遺贈により取得したものの相続税の申告期限まで事業又は居住を継続しない宅地等について、改正前は200㎡まで50%の減額が認められていました。

今回の改正により、このような宅地等については減額の対象から除外されました。

(2) 共同相続があった場合の適用判定

改正前の税制では、居住用宅地を配偶者と居住しない子が共同で相続した場合、80%減額の対象となる配偶者の持分だけではなく、居住しない子の持分についても80%減額の適用がありました。

今回の改正により、この取扱いが宅地等の取得者ごとにこの特例適用の可否を判定することに改められました。したがって、居住しない子が相続した宅地等については、減額の対象から除外されます。

(3) 一棟の建物の敷地の評価

一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに80%減額の対象となる居住用部分と貸付用部分がある場合、改正前は居住用部分のみならず、貸付用部分の敷地についても80%減額の適用がありました。

今回の改正により、この取扱いが宅地上の建物の用途ごとに特例適用の可否を判定することに改められました。したがって、先程の特定居住用部分については80%減額、貸付用部分については50%減額の適用となります。

(4) 複数の居住用宅地等がある場合の適用

改正前の税制では、被相続人の居住用宅地等が複数ある場合について、どのように小規模宅地等の特例の適用をす

るかどうか、明確に規定されていませんでした。

今回の改正により、小規模宅地等の特例の対象となるのは、主として居住の用に供されていた一の宅地等に限定されることが明確にされました。

3. 改正の影響

(1) 改正後の特例の概要

平成22年度改正後の小規模宅地等に係る相続税の特例の概要をまとめると、次のようになります。

① 80%減額の対象となる被相続人等の事業用宅地等

被相続人等の事業の用に供されていた宅地等で、次のイ.とロ.の要件をすべて満たすもの(②の50%減額の対象となる宅地等を除きます)が該当します。

イ. 宅地等の取得者が、その宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を相続税の申告期限までに承継し、かつ申告期限までその事業を営んでいること。

ロ. 相続税の申告期限まで宅地等を有していること。

② 50%減額の対象となる被相続人等の事業用宅地等

被相続人等が貸家の敷地等の不動産貸付の用に供していた宅地等で、宅地等の取得者が相続税の申告期限までその宅地等を有しているものが該当します。

③ 80%減額の対象となる被相続人等の居住用宅地等

被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、次のイ.又はロ.の要件を満たすものが該当します。

イ. 被相続人の配偶者が取得した宅地等

ロ. 被相続人の一定の親族が取得した宅地等で相続税の申告期限までその宅地等を有し、かつその宅地等において居住を継続していること

(2) 改正による影響

2.(2)のとおり、改正前は被相続人の配偶者が自宅敷地の一部でも相続すれば、敷地全体を80%減額の対象とすることが可能でした。このため、配偶者の相続する自宅敷地の持分を極めて小さくし、居住しない子が大半の持分を相続するように宅地等を分ける手法が採られていました。

今回の改正により、このような分割による節税効果は失われています。改正前の税制を前提に納税資金計画の立案や、遺言の作成をしている場合には、早急の見直しが必要です。



家賃の供託とその後の処理

Q

近隣に比べ家賃が格安となっていましたので入居者に値上げを請求したところ、入居者が従前の家賃額を法務局に供託したとの通知が届きました。私は供託された家賃を受け取っても問題ないのでしょうか。

A

1. 家賃の供託制度

(1) 賃料の増減額請求権の行使

アパートの賃貸借契約では、入居者との間で家賃の額が合意されています。契約で合意した家賃額ですから、当事者はこれを遵守する義務があるのですが、借地借家法では、経済事情の変動や近隣の賃料と比較して現行の賃料が不相当となっているときは、契約期間中であっても賃料の増減額請求権を行使することができるものと定めています(借地借家法第32条)。御質問者の値上げの請求は、この借地借家法第32条の賃料増減額請求権を行使したと考えることになります。

(2) 賃料増減の効果の発生時

賃料増減額請求権は、法律上は、当事者間の法律関係を形成する「形成権」と考えられており、賃料増減額請求権を行使する意思表示が相手方に到達した時点で、既に賃料増減額の効果が発生すると考えられています。いくら増減されたかについては、まずは当事者間の協議によって決めることとされています。協議が成立して新賃料額が決定されると、その新賃料は、増減額請求権が相手方に到達した日にさかのぼって適用されることとなります。当事者の協議が成立しなければ、賃料増減額請求調停を提起し、調停も成立しない場合には、賃料増減額請求訴訟で最終的に解決することとなります。

(3) 家賃の供託

賃料増減額請求権が行使されると、何らかの増減の効果は既に発生しているのですが、幾らに増減されたかは、後日の協議の成立、調停の成立又は判決を見ない限り実際には分かりません。

もし増減額請求権の行使により、実際には賃料が1割程度増額されていたとすると、借家人が従前賃料しか支払っていないならば毎月1割程度の賃料の一部不払という債務不履行をしていることになってしまいます。

そこで、このような場合に債務不履行責任を免れるために、家賃の供託が行われます。借家人は、実際に増額された賃料額が決定されるまでの間は、少なくとも従前賃料を支払う義務があるものとされ、従前賃料額の供託が行われます。供託した額が、将来、増額された家賃額に満たない

ときは、借家人はその差額に1割の割合による支払期限後の利息を付して支払わなければならないものとされています。

2. 借家人による供託金の取戻し

家賃が供託された場合の法律関係は、いわゆる「第三者のためにする契約」と認識されており、被供託者である賃貸人には供託された家賃の還付請求権が認められます。

他方において、供託した借家人は、供託した家賃については供託金取戻請求権が認められています。民法第496条1項には、「債権者が供託を受諾せず、又は供託を有効とした判決が確定しない間は、弁済者は供託物を取り戻すことができる。」と定められています。「債権者」とは賃貸人、「弁済者」とは供託した借家人を指しますので、借家人は供託した家賃を取り戻すことができるのです。ただし、供託金を取り戻した場合は、「供託をしなかったものとみなす。」(民法496条1項ただし書)と定められていますので、借家人は家賃を支払わなかったものとみなされてしまいます。

3. 賃貸人による供託金還付請求権

賃貸人は、借家人が供託した家賃について、供託金還付請求権を有しています。したがって、被供託者(賃貸人)は、供託物還付請求書に記名捺印し、供託書正本等を添付して供託物の還付を受けることが可能です。供託金を受け取ることはできるのですが、供託されている家賃額は値上げ前の従前賃料額です。これを無条件で受け取ると、賃貸人は、家賃を従前賃料額とすることに同意したと判断されるおそれがあります。

そこで、供託金を受領する際の還付請求書に、供託は受諾するが、賃料の一部として受領する旨を留保する文言を記載することとなります。実務上の処理としては、賃貸人が、借家人に対し、供託金は賃料の一部弁済金として受領する旨を記載した内容証明郵便による通知を発送しています。判例は、このような措置を講じた上で、賃貸人が供託金を受領することにより、還付金は債権の一部に充当されたものとしています。



野良猫訴訟

Q

私の住むマンションは、ペット飼育禁止ですが、室内で猫を飼育し、屋外でも野良猫に餌を与えて、衛生上の問題を引き起こしている区分所有者がいます。この区分所有者に損害賠償を請求することができるのでしょうか。

A

1 (回答)

マンションの住民や管理組合は、猫の飼育や餌やりによって衛生上の問題を引き起こしている区分所有者に対し、損害賠償を請求することができます。

2 (野良猫訴訟判決)

最近、ご質問内容と類似のケースに関し、タウンハウスの室内の猫飼育と屋外の猫への餌やりに関する判決が公表されています(東京地裁立川支部平成22年5月13日判決)。

このタウンハウスは区分所有建物であり、規約には「ほかの居住者に迷惑を及ぼすおそれのある動物を飼育しないこと」と定められていました(動物飼育禁止条項)。それにもかかわらず、区分所有者Cは、室内で白色の猫1匹を飼育し、加えて、屋外で複数の猫に継続的に餌やりを行い、住みかまで提供していたため、区分所有者Aらと管理組合Bが、糞尿等による被害を受け、損害を被ったとして、Cに対する損害賠償を請求しました。

Cが将棋の元名人であったこともあり、社会的な注目を集めましたが、裁判所は、区分所有者Aらと管理組合Bの請求を認めました。

裁判所は、まず室内飼育行為について、「管理組合の動物飼育禁止条項は、一律に動物の飼育を禁止しているものではなく、『他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある』動物を飼育しないことと定めているものではあるが、このような限定は、小鳥や金魚の飼育を許す趣旨は含んでいるとしても、小型犬や猫の飼育を許す趣旨も含むものとは認められない。

確かに、動物は家族の一員、人生のパートナーとしてみずま重要となっている時代^{すうせい}趨勢にあるが、他方、区分所有法の対象となるマンション等には、アレルギーを有する人も居住し、人と動物の共通感染症に対する配慮も必要な時代であるから、時代の趨勢に合わせて犬や猫の飼育を認めるようにすることは、マンション等の規約の改正を通じて行われるべきである。

したがって、白色の猫1匹の屋内飼育であっても、動物飼育禁止条項に違反すると認められる」と判断しています。

● 屋外での餌やり行為についても、「Cが行っている4匹の猫への餌やりは、住みかまで提供する飼育の域に達しているのに、北側玄関に現れることの多い猫2匹についてのトイレの配慮が十分でなく、糞のパトロールの回数も不十分であることに加え、餌やりの点でも、風で飛んでしまう可能性のある新聞紙等を使用する方法や餌やり終了後の始末が遅い点で更に改善を要する点があるなど、猫への餌やりによるAらに対する被害は依然として続いているものであり、現時点での活動であっても、受忍限度を超え、Aらの人格権を侵害するものと認められる」と判断し、糞尿、ゴミの散乱、猫の抜け毛などによる被害を認め、損害賠償を肯定しました。

3 (野鳩訴訟判決)

● ほかに小動物に関する裁判所の判断としては、マンションでの野鳩の餌付け、飼育に関する判決もあります。区分所有者からマンションの一室を借りていた占有者Dが、数年間にわたり野鳩の餌付け、飼育をして、おびただしい数の野鳩が飛来するようになったため、管理組合が使用貸借契約の解除と占有者の退去を請求したという事件でした(東京地裁八王子支部平成7年11月21日判決)。

● 裁判所は「Dが数年間にわたり専有部分において野鳩の餌付け及び飼育を反復継続していること、Dのこれらの行為を原因としてマンション及びその付近におびただしい数の野鳩が毎日一定の時刻ころに飛来し、そのまき散らす糞、羽毛、羽音等によりマンションにおける共同生活に著しい障害が生じていること、マンションの他の区分所有者及び管理組合は何とかDとの交渉により本件餌付け等をやめさせようと努力したが、Dにおいては話を頑なに拒んだ上、餌付け等を続行していることが認められ、これらの事実からすると、Dの餌付け等は、区分所有者の共同の利益に反する行為であり、その行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、ほかの方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難な場合に当たるものといわざるを得ない」と判断し、管理組合からDに対する、区分所有法に基づく契約解除・占有者退去請求(同法60条1項、6条1項・3項、同法46条2項)が認められました。

地方本部の 動き

滋賀県本部

全日・保証 滋賀県本部 創立20周年記念式典を開催

全日・保証滋賀県本部は、平成2年3月に京都府本部の多大なご支援をいただき、滋賀県支部から県本部として独立をいたしました。設立20周年を迎えた平成22年5月21日(金)、当本部は滋賀県琵琶湖ホテル「瑠璃の間」にて記念式典と祝賀会を開催いたしました。

記念式典では、中川俊寛 本部長、川口 貢 全日・保証理事長の挨拶に続き、嘉田由紀子 滋賀県知事、川端達夫 民主党衆議院議員(秘書代読)、世古正 滋賀県議会議員、上野賢一郎 自由民主党滋賀県連合会会長から来賓祝辞をいただきました。中川本部長と鍛冶本理事により、県本部の発展に尽力された会員12名への表彰状授与が行われた後、20周年記念事業として行われることとなったNPO法人「おうみNPO活動金」への支援について白井幸則 社会活動担当副本部長より発表され、よりよい滋賀県のために歩んでいくという思いを会員一同、心に刻みました。

記念式典終了後は、新進気鋭のヴァイオリニスト・松浦理沙さんとピアニスト・吉田桂子さんによる演奏会が行われました。「月の光」「ツィゴイネルワイゼン」などの名曲が演奏され、会員一同、優雅なクラシックの調べに酔いしれ、新たな活力を得る機会となりました。

演奏会終了後は、野崎榮一 近畿地区不動産公正取引協議会副会長の乾杯の音頭により祝賀会が開宴され、リラックスした中、楽しいひとときを来賓の皆様と過ごすことができました。

設立当初は74名の会員からの出発でしたが、現在、滋賀県本部は約250名の会員を擁しております。これも関連団体及び会員各位のご協力による賜物と喜んでおります。設立20周年を機に、今後の会員の更なる資質の向上と支援、基盤強化に注力していく気持ちを新たにしました次第です。



中川俊寛 本部長の挨拶



表彰状授与



嘉田由紀子 滋賀県知事の祝辞



浅野令子(財) 淡海文化振興財団常務理事へ目録贈呈

国土交通大臣表彰受賞

平成22年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰が、7月12日(月)国土交通省において行われ、多年にわたり不動産業に従事し、業界の発展向上に尽力、公共の福祉に多大の貢献をされたことにより、飯田與司郎 全日総本部常務理事、石原 弘 保証総本部常務理事、荻原 武彦 東京都本部理事、大藪 清 京都府本部元副本部長が表彰されました。



飯田與司郎氏



石原 弘氏



荻原 武彦氏



大藪 清氏

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成22年6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)
6月8日	5件	2,229,161
6月14日	1件	5,000,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成22年6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)
6月3日	77件	45,300,000
6月18日	60件	32,700,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成22年6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
6月10日	号外 121号	51件
6月24日	号外 133号	54件

平成22年度 第2回弁済委員会審査結果

平成22年5月27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
22-10	大阪府	㈱ココス	乾 保樹	4,980,000	14,800,000	認証	4,980,000	会員業者(売主)の履行遅滞等を原因とし合意解除された土地売買契約において、買主が支払済の手付金の返還を求めた事案
22-11		大栄住宅建設	久保 民夫	3,700,000	10,000,000	認証	3,700,000	会員業者(売主)側の特約事項(占有者の立ち退き等)不履行により合意解除された中古土地付き建物の売買契約において、買主が支払済の手付金の返還を求めた事案
22-13	千葉県	㈱吾妻ハウジング	渡邊 隆之	1,000,000	1,800,000	認証	1,000,000	会員業者(売主)の履行遅滞等に始まり、その後、同会員の行方不明により土地売買契約が履行できず、買主が支払済手付金の返還を求めた事案
22-15	東京都	㈱サンリート	安田 勝一	10,000,000	10,000,000	認証	5,000,000	地質調査の結果、会員業者から買い受ける土地に土壌汚染が存することが判明したとして、買主が約定解除を求め、支払済の手付金の返還を求めた事案
22-16				295,300		認証	295,300	土地売買契約の特約条項であるライフライン(上下水道・ガス管)の敷設工事が不適切であったとして、買主が売主会員業者に対し賠償を求めた事案
22-17				53,000,000		認証	2,000,000	会員業者に土地を売却する契約を締結した所有者が、会員業者の売買残代金の不払を理由として当該契約を解除し、約定違約金の支払を求めた事案
合計							16,975,300	

審査結果	件数	金額
認証	4社 6件	16,975,300円
条件付認証/保留・再審査	3社 3件	

地方 本部活動

北海道本部

- 6/ 1 (火)・経営改善セミナー
- 6/ 4 (金)・会館管理委員会
- 6/ 8 (火)・総務委員会[他22(火)]
・研修委員会
- 6/ 10 (木)・広報委員会[他28(月)]
- 6/ 23 (水)・合同理事会

青森県本部

- 6/ 1 (火)・市民相談[他17(木)、22(火)、24(木)]
- 6/ 7 (月)・特別委員会
- 6/ 30 (水)・国勢調査会議

岩手県本部

- 6/ 2 (水)・無料相談
- 6/ 8 (火)・入会資格審査会[他18(金)]
- 6/ 18 (金)・理事会

宮城県本部

- 6/ 2 (水)・無料相談[他9(水)、16(水)、23(水)、30(水)]
- 6/ 7 (月)・規約等検討委員会
・入会推進委員会[他18(金)]
- 6/ 9 (水)・入会審査委員会[他21(月)、23(水)]
・会務運営会議
- 6/ 11 (金)・資格審査委員会
- 6/ 15 (火)・理事会
・新規事業特別委員会
・青年部会研修会
- 6/ 17 (木)・重要事項説明書に関する個別相談会
・女性部会カトレア勉強会
- 6/ 21 (月)・組織委員会
- 6/ 29 (火)・総務委員会
・福利厚生委員会

山形県本部

- 6/ 9 (水)・県庁訪問[他23(水)]
- 6/ 19 (土)・無料相談
- 6/ 24 (木)・財務委員会

福島県本部

- 6/ 23 (水)・研修会

茨城県本部

- 6/ 25 (金)・入会審査会
・入会説明会
・理事会

栃木県本部

- 6/ 1 (火)・無料相談[他15(火)]
- 6/ 23 (水)・財務委員会
・研修会

群馬県本部

- 6/ 7 (月)・会館取得準備委員会[他24(木)]
- 6/ 9 (水)・資格審査委員会
・無料相談[他23(水)]
- 6/ 17 (木)・支部役員会[他25(金)]
- 6/ 18 (金)・正副本部長会議
・入会説明会
- 6/ 24 (木)・臨時理事会
- 6/ 25 (金)・法定研修会

埼玉県本部

- 6/ 3 (木)・表彰委員会
- 6/ 7 (月)・総務委員会
- 6/ 8 (火)・組織委員会
- 6/ 15 (火)・流通推進委員会
- 6/ 16 (水)・支部法定研修会[他30(水)]
- 6/ 22 (火)・常務理事会
・理事会
- 6/ 28 (月)・取引相談委員会
- 6/ 29 (火)・支部取引主任者法定講習会

千葉県本部

- 6/ 4 (金)・通常理事会
・法定講習委員会
- 6/ 7 (月)・入会説明会[他21(月)、28(月)]
- 6/ 14 (月)・無料相談[他28(月)]
- 6/ 16 (水)・税務相談会
- 6/ 18 (金)・総務委員会
・組織委員会
- 6/ 22 (火)・取引相談委員会[他29(火)]
・福利厚生委員会
- 6/ 23 (水)・パソコン講習会
- 6/ 24 (木)・入会審査委員会
・常務理事会

東京都本部

- 6/ 1 (火)・取引相談委員会聴聞会[他10(木)、24(木)]
- 6/ 2 (水)・法律相談[他9(水)、16(水)、23(水)、30(水)]
- 6/ 4 (金)・法律電話相談[他7(月)、11(金)、14(月)、18(金)、21(月)、25(金)、28(月)]
・会費未納者呼出
- 6/ 7 (月)・支部外部監査[他8(火)]
- 6/ 8 (火)・取引主任者法定講習会[他16(水)、30(水)]
・入会資格審査委員会[他22(火)、29(火)]
・取引相談委員会求償業務検討会議
・アカデミー運営委員会
- 6/ 10 (木)・入会説明会[他16(水)]
- 6/ 14 (月)・幹部会
- 6/ 16 (水)・本部支部合同厚生委員会
- 6/ 21 (月)・広報相談委員会
- 6/ 22 (火)・総務委員会
・自主規制委員会業者呼出
・自主規制委員会指導員養成講座
- 6/ 23 (水)・ゴルフ大会
- 6/ 24 (木)・ホームページ倶楽部移行に関わる意見交換会
・流通推進委員会

神奈川県本部

- 6/ 4 (金)・一般業者講習会[他29(火)]
- 6/ 21 (月)・取引相談委員会
- 6/ 22 (火)・組織委員会
- 6/ 28 (月)・新規免許業者講習会

山梨県本部

- 6/ 7 (月)・教育研修委員会
- 6/ 16 (水)・理事会
・入会資格審査委員会
- 6/ 25 (金)・法定研修会

新潟県本部

- 6/ 29 (火)・理事会

富山県本部

- 6/ 3 (木)・資格審査委員会
- 6/ 7 (月)・三役会
- 6/ 9 (水)・資格審査委員会
- 6/ 15 (火)・企画広報委員会
- 6/ 21 (月)・支部役員会
- 6/ 23 (水)・役員会
- 6/ 24 (木)・支部総会
・情報交換会
- 6/ 29 (火)・セミナー役員会

長野県本部

- 6/ 1 (火)・支部ゴルフコンペ
- 6/ 14 (月)・支部親睦旅行[他15(火)]
- 6/ 21 (月)・常務理事会
- 6/ 23 (水)・支部研修会

石川県本部

- 6/ 8 (火)・市庁表敬訪問
- 6/ 14 (月)・入会説明会
- 6/ 16 (水)・法定研修会
・県庁訪問
- 6/ 23 (水)・理事会
・創立15周年記念式典実行委員会
- 6/ 28 (月)・輪島市商工業課長との懇談
- 6/ 30 (水)・入会審査委員会

福井県本部

- 6/ 2 (水)・資格審査委員会(新規入会者事務所調査)
- 6/ 16 (水)・資格審査委員会
- 6/ 17 (木)・法定研修会
・広報流通・教育研修委員会
- 6/ 24 (木)・理事会

岐阜県本部

- 6/ 15 (火)・定例理事会
・資格審査委員会

静岡県本部

- 6/ 9 (水)・無料相談[他15(火)、22(火)、23(水)]
- 6/ 10 (木)・市町合併に伴う都市計画法諸問題研修会
- 6/ 15 (火)・無料相談
- 6/ 17 (木)・総務財務委員会
- 6/ 25 (金)・組織拡充資格審査委員会
- 6/ 29 (火)・会員倫理委員会

愛知県本部

- 6/ 2 (水)・理事会
- 6/ 15 (火)・教育研修委員会
- 6/ 16 (水)・新入会員オリエンテーション
- 6/ 17 (木)・支部ゴルフコンペ
- 6/ 23 (水)・組織委員会
- 6/ 28 (月)・資格審査委員会

三重県本部

- 6/ 7 (月)・組織資格審査委員会
・合同役員会
- 6/ 16 (水)・住宅確保要配慮者に対する住宅相談会事前説明会[他26(土)、27(日)]
- 6/ 23 (水)・研修会

滋賀県本部

- 6/ 9 (水)・京滋合同ゴルフコンペ
- 6/ 14 (月)・県不動産取引業協議会理事会
- 6/ 18 (金)・理事会

- ・会員義務研修会
- 6/27(日)・YA委員会

京都府本部

- 6/1(火)・無料相談[他8(火)、15(火)、22(火)]
- ・不動産相談委員会[他15(火)]
- 6/7(月)・運営会議
- 6/8(火)・求償委員会
- 6/9(水)・広報委員会
- 6/16(水)・会員法律相談会
- 6/18(金)・不動産相談委員会全体会議
- 6/22(火)・入会審査会
- 6/24(木)・会員義務研修会

大阪府本部

- 6/2(水)・取引相談委員会[他16(水)、23(水)]
- ・無料相談[他16(水)]
- 6/3(木)・法定研修会[他7(月)、14(月)、17(木)]
- 6/8(火)・運営会議[他21(月)]
- 6/9(水)・取引相談委員会
- 6/10(木)・入会申込締切
- 6/14(月)・求償委員会
- 6/15(火)・入会審査会
- 6/18(金)・入会希望者研修会
- 6/21(月)・網紀委員会
- 6/25(金)・理事会
- 6/28(月)・入会者実務研修会
- 6/30(水)・認証上申審査会事前審査会

兵庫県本部

- 6/2(水)・パソコン講習会[他10(木)]
- 6/3(木)・流通推進委員会[他25(金)]
- ・宅建講座[他7(月)、9(水)、10(木)、14(月)、17(木)、21(月)、23(水)、24(木)、28(月)]
- 6/4(金)・支部無料相談[他11(金)、18(金)、25(金)]
- 6/8(火)・法定研修会[他17(木)、22(火)]
- 6/9(水)・支部パソコン講習会[他24(木)]
- 6/16(水)・青年部主催ゴルフコンペ
- 6/17(木)・正副本部長・総務財務委員長会議
- 6/18(金)・入会審査委員会
- 6/21(月)・網紀委員会
- ・基本問題検討特別委員会
- 6/23(水)・入会者実務研修会
- 6/25(金)・総務委員会

奈良県本部

- 6/7(月)・全国不動産会議奈良県大会実行委員会
- 6/14(月)・事務所調査

- 6/23(水)・取引における人権に関する県・他団体との意見交換会

和歌山県本部

- 6/1(火)・取引相談委員会[他7(月)、15(火)]

鳥取県本部

- 6/25(金)・理事会

鳥根県本部

- 6/1(火)・総務広報委員会[他22(火)]
- 6/15(火)・松江まちづくり推進課懇談会
- 6/24(木)・新入会事務所訪問
- 6/28(月)・県交流・定住推進協議会総会
- 6/29(火)・入会審査会
- ・理事会
- ・合同委員会

岡山県本部

- 6/8(火)・中国地区協議会通常総会
- 6/17(木)・無料相談

広島県本部

- 6/4(金)・定例理事会
- 6/23(水)・臨時理事会
- 6/24(木)・広報組織委員会
- 6/28(月)・会館取得委員会

山口県本部

- 6/3(木)・教育研修委員会
- 6/18(金)・中国地区協議会本部長会議

徳島県本部

- 6/2(水)・無料相談[他8(火)、16(水)、23(水)、30(水)]
- 6/16(水)・役員会
- 6/23(水)・広報委員会
- 6/24(木)・財務委員会
- 6/29(火)・理事会

香川県本部

- 6/7(月)・無料相談[他21(月)]
- 6/17(木)・理事会

愛媛県本部

- 6/4(金)・合同理事会
- 6/8(火)・入会審査委員会[他14(月)、18(金)]
- 6/18(金)・三役会議
- 6/19(土)・無料相談

高知県本部

- 6/9(水)・無料相談[他23(水)]
- 6/10(木)・不動産広告審査会
- 6/23(水)・理事会

福岡県本部

- 6/2(水)・社会福祉交流委員会
- 6/4(金)・九州・沖縄地区協議会通常総会
- 6/7(月)・取引相談委員会
- 6/9(水)・広報委員会
- 6/22(火)・入会審査委員会
- 6/24(木)・組織委員会
- ・福岡地域留学生協議会

佐賀県本部

- 6/5(土)・免許更新時事務所調査
- 6/22(火)・財務委員会
- 6/25(金)・組織委員会
- ・網紀委員会

長崎県本部

- 6/23(水)・取引相談・組織各委員会
- ・理事会

熊本県本部

- 6/2(水)・無料相談[他20(日)]
- ・取引相談[他9(水)]
- 6/15(火)・流通委員会
- ・入会審査会
- 6/29(火)・創立記念式典実行委員会
- ・理事会

大分県本部

- 6/2(水)・三役会
- 6/9(水)・Z-レインズ操作説明会
- 6/17(木)・合同理事会

宮崎県本部

- 6/1(火)・入会資格審査委員会
- 6/22(火)・取引相談

鹿児島県本部

- 6/8(火)・取引相談委員会

沖縄県本部

- 6/2(水)・教育研修委員会
- 6/7(月)・無料相談[他15(火)]
- 6/15(火)・広報委員会
- 6/22(火)・理事会

日本不動産鑑定協会からのお知らせ

不動産の価格査定業務にご注意

不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することは、不動産の鑑定評価に当たります。

不動産の価格・賃料を査定することを業とする場合は、不動産鑑定業者として登録を受ける必要がありますので、ご注意をお願いします。

不動産鑑定業者の登録を受けず、他人の求めに応じ、報酬を得て不動産の価格や賃料を査定することを業として行うことは、「不動産の鑑定評価」

と称するか否かを問わず、「不動産鑑定評価基準」に則るか否かを問わず、不動産の鑑定評価に関する法律では、不動産の鑑定評価に該当することになり、これに違反すると罰則が課せられます。

■不動産の鑑定評価に関する法律〈抜粋〉

第2条 この法律において「不動産の鑑定評価」とは、不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下同じ。)の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。

2 この法律において「不動産鑑定業」とは、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことをいう。

第33条 不動産鑑定業者の登録を受けない者は、不動産鑑定業を営んではならない。

平成22年6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	K&K ホールディングス(株)	神奈川県	横浜市	(株)ダーウィン	
	札幌市	LJH 不動産(株)		横浜市	(株)チャレンジ・スペース	
	札幌市	(株)JSK マネージメント & ホーム		川崎市	(株)L-SHIP	
	札幌市	リブワイヤード(株)		鎌倉市	(株)創遊舎	
	札幌市	暁正リノベーション(株)		横浜市	(株)さかい	
岩手県	一関市	(株)サンパチ		相模原市	(株)シマノ	
	大船渡市	(株)千の蔵		横浜市	(株)ハウスネット	
宮城県	仙台市	(株)フルハウス		鎌倉市	(株)アースワン	
	仙台市	(株)アイルエステート		横浜市	(株)Seabreeze	
	仙台市	(株)み幸		石川県	白山市	ファクト
	仙台市	(株)グレードワン		長野県	佐久市	システムプラン・ドゥー(株)
福島県	郡山市	(株)ジョイトレード		静岡県	伊東市	(有)カズヒロ
茨城県	潮来市	内野エステート			静岡市	(株)ヒューマンネットワーク
群馬県	吾妻郡	(有)山三工務店			静岡市	静岡和光商事(株)
	伊勢崎市	(株)エステートコンサル			浜松市	(有)岩崎工務店
	桐生市	不動産フォレスト	浜松市		タカプランニング	
埼玉県	さいたま市	むさし野不動産企画	愛知県		島田市	フクダコーポレーション
	鴻巣市	(株)なつめの里			豊田市	あおい建設(株)
	新座市	(株)KAZ ホーム			名古屋市	(株)ナカキエーエム
千葉県	君津市	菅原工業(株)	安城市		(株)ウッドハウス愛知	
	千葉市	千葉リアルティ(株)	蒲郡市		(株)ジャパン・リアリティ・アクト	
	市川市	(株)ハートフル・ハウジング	三重県	松阪市	(株)ダーウィンホームズ	
	木更津市	三協土地(株)	京都府	京都市	(株)First Line	
	市川市	(有)あおば都市開発	大阪府	堺市	岡本建材(株)	
	松戸市	(株)アドバンテージ		交野市	(株)京阪プロパティ	
	千葉市	(株)ハウスランド		大阪市	(株)kittiri	
	松戸市	(株)夢家里		大阪市	(有)Y's プロジェクト	
	東京都	渋谷区		(株)ウェストパーク	堺市	(株)アイ・チア
		中央区		ケイズハウス(有)	堺市	(有)ハイブリッジ
江戸川区		(株)ドリームクリエーション		大阪市	(株)ビーエフマネジメント	
港区		(株)アセット・バリュエーション・パートナーズ		大阪市	(株)MKハウス	
目黒区		(株)さくらハウジング		豊中市	ART VILLA	
新宿区		(株)ワールドウィン		大阪市	(株)ソフィータ	
港区		(株)アルテカマネジメント		大阪市	(株)ワイズトラスト	
町田市		(株)不動産仲介透明化フォーラム		大阪市	(株)共進ビルド	
稲城市		(株)パワーホーム		大阪市	東通産業(株)	
新宿区		(株)ホーム・ライフ・プランニング		大阪市	(株)アルファコーポレーション	
足立区		(株)SUCCEED		大阪市	(株)KARE	
日野市		(株)和龍リソース	大阪市	(株)ベルホーム		
練馬区		日新不動産(株)	大阪市	(株)アセットファーム		
中央区		(株)中央月島不動産	大阪市	(株)エムジェイファクトリー		
世田谷区		後藤地所	大阪市	(株)アーバンライズ		
中央区		(株)大慶地所	兵庫県	神戸市	祝不動産販売(株)	
葛飾区		(株)ネクサス		神戸市	(株)R.E.A Consulting	
板橋区		城北流通(株)		尼崎市	(株)トランスゲート	
練馬区		昇武産業(株)	奈良県	大和高田市	(株)吉忠	
練馬区		(株)ホームス	岡山県	岡山市	(有)上西建設	
港区		ASAアセットマネジメント(株)	広島県	広島市	(株)昭八	
中央区		(株)トウキョウの不動産		広島市	(株)ホクト創建	
板橋区		アトラスアセット(株)	山口県	宇部市	(同)はうすナビ不動産	
杉並区		(有)ミュウリア	愛媛県	新居浜市	(有)クリーン不動産	
千代田区		(株)オーロラ		松山市	エンハンス	
豊島区		(株)ポーパス	宇和島市	この街不動産		
台東区		(株)花森	福岡県	北九州市	(有)東建築	
中央区	タクト・エム(株)	北九州市		ニッセンホームサービス(株)		
千代田区	(株)ベアーズパートナーズ	佐賀県	伊万里市	大洋宅建		
千代田区	(株)日本フォーチュン	宮崎県	宮崎市	アイエス不動産		
神奈川県	横須賀市	トラストコンサルティング(有)	沖縄県	那覇市	(株)STG コーポレーション	

全日・保証合同			
■会務運営会議 日時 平成22年6月9日(水) 15時～17時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他		1. 外部監査報告について 2. 世界不動産連盟2010年バリ大会参加報告について 3. 明海大学企業推薦特別入学試験について 4. 金融ADR制度への全日としての対応について 5. 平成22年5月末入退会状況について 6. 平成22年3月末会費納入状況について	
■公益法人制度改革等対応特別委員会 日時 平成22年6月10日(木) 11時30分～13時 内容 公益法人制度改革等への対応について		■第59回通常総会 日時 平成22年6月11日(金) 14時～16時 内容 1. 平成21年度事業報告に関する件 2. 平成21年度決算報告に関する件 3. 平成21年度監査報告に関する件 4. 平成22年度事業計画(案)に関する件 5. 平成22年度収支予算(案)に関する件 6. 役員補選に関する件 7. 地方本部運営に関する件 8. 公益法人制度改革への対応に関する件	
■広報委員会 日時 平成22年6月10日(木) 16時～18時 内容 1. 6月号の結果報告に関する件 2. 7月号の進捗状況に関する件 3. 8月号の編集計画(案)に関する件		■第37回通常総会 日時 平成22年6月11日(金) 11時～13時 内容 1. 平成21年度事業報告承認に関する件 2. 平成21年度決算報告承認に関する件 3. 平成21年度監査報告承認に関する件 4. 平成22年度事業計画(案)承認に関する件 5. 平成22年度収支予算(案)承認に関する件 6. 地方本部運営に関する件 7. 公益法人制度改革への対応に関する件	
■組織委員会 日時 平成22年6月12日(土) 10時30分～13時 内容 1. 平成22年度事業執行に関する件 2. その他		■住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 日時 平成22年6月24日(木) 14時30分～17時 内容 【審議事項】 1. 倫理講習に関する件 2. 各会場における担当役員割当に関する件 3. 更新講習に関する件 4. アドバイザー専用ホームページの各地方本部バナー貼付に関する件	
(社)全日本不動産協会			
■理事会 日時 平成22年6月10日(木) 14時30分～16時 内容 【審議事項】 1. 第59回通常総会運営に関する件 2. 役員補選に関する件 3. 平成23年度税制改正要望(案)に関する件 4. 地方本部運営に関する件 5. 入会者に関する件(4月・5月) 【報告事項】		5. その他 【報告事項】 1. りそな銀行内研修状況について	
		(社)不動産保証協会	
		■理事会 日時 平成22年6月10日(木) 13時～14時30分 内容 1. 第37回通常総会運営に関する件 2. 地方本部運営に関する件 3. 会員除名申請に関する件 4. 入会者に関する件(4月・5月)	
		■第37回通常総会 日時 平成22年6月11日(金) 11時～13時 内容 1. 平成21年度事業報告承認に関する件 2. 平成21年度決算報告承認に関する件 3. 平成21年度監査報告承認に関する件 4. 平成22年度事業計画(案)承認に関する件 5. 平成22年度収支予算(案)承認に関する件 6. 地方本部運営に関する件 7. 公益法人制度改革への対応に関する件	
		■弁済委員会 日時 平成21年6月25日(金) 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	

(独)住宅金融支援機構からのお知らせ

住宅金融公庫融資賃貸住宅における賃貸条件について

住宅金融公庫の賃貸住宅融資は、法令(住宅金融公庫法施行規則(昭和29年6月23日大蔵・建設省令第1号)第10条)により下記のとおり賃貸条件が規制されております。

しかしながら、先般、会計検査院より、住宅金融公庫融資を利用した賃貸住宅において、賃貸条件が履行されていない物件がある旨の指摘を受け、敷金・礼金の返還等是非をめぐらせていたという残念な事例が発生しております。

宅地建物取引業者の方々には、下記の公庫賃貸条件を遵守していただきますようお願いいたします。

住宅金融公庫融資賃貸住宅における賃貸条件について (平成18年度以前に建設資金をお申し込みの方が対象)

賃貸人は、次の事項を行うことはできません。

1. 毎月その月又は翌月分の家賃を超えて家賃を受領すること
2. 家賃の3か月分を超えた額の敷金を受領すること
3. 賃借人から礼金、権利金、謝金等の金品を受領すること
4. その他賃借人の不当な負担となることを条件とすること

「世界不動産連盟2010年 バリ世界総会」参加

世界不動産連盟 2010年バリ世界総会が、平成22年5月24日(月)から29日(金)にかけて、インドネシア・バリ島のグランドハイアットバリを主会場として、世界40カ国地域から主催者発表で1,000名を超える参加者を集めて行われました。
日本支部からは37名、全日として菊田邦彦 全日総務委員長を団長として6名が参加しました。

第61回テーマは「環境に対する持続可能な不動産」

世界不動産連盟は1948年にオーストリア、ベルギー、フランス、西ドイツ、アメリカの不動産業団体が母体となって発足した不動産業者の国際組織で、パリに本部を置いています。加盟国数は欧州(中近東を含む)、アフリカ、アメリカ(南米を含む)及びアジア・太平洋の4地域の53カ国で、会員は加盟各国の不動産業関係団体である団体会員110と、その団体の幹部等を中心とする一般会員(個人・法人)約4,200を主体として構成されています。

今回の世界総会は、「環境に対する持続可能な不動産」をメインテーマとして第61回目にあたります。

27日に行われた開会式には、プディノ・インドネシア副大統領が来られ温かい歓迎の挨拶をいただき、素晴らしい開会式となりました。開会式後に行われた基調講演では「ゼロから持続可能へ」と題してクントロ・マンガスポート氏が講演し、続くフォーラムでも「持続可能で調和の取れた斬新な開発」等、環境・エコと不動産開発をテーマとした講演が行われ、不動産業においても環境問題、自然との調和が世界的に大きな流れとなっていることを感じました。

28日に行われた総会では、冒頭より新会長のカンパノーリ氏のリコール動議が提出され、信任投票が行われ

たため、大幅に時間がずれ込みました。新会長は信任されましたが議案審議は事業・決算報告、事業計画・予算の承認に留まり、世界不動産連盟とICEAの合併問題等、重要議案の審議ができず、資料配布に留まるとともに閉会式も省略される異例の総会となりました。

主な決定事項は、以下となっています。

2011~2012年世界会長 アレクサンドル・ロマネンコ氏(ロシア)

2011年世界総会 2011年5月16日~21日 キプロス

アジア太平洋地域会議(APREC)

2011年11月3日~5日 マレーシア・クアラルンプール

バリは、「神々の島」と形容され、バリ土着の信仰とインド仏教やヒンドゥー教の習合によるバリ・ヒンドゥーと呼ばれる信仰を奉じ、土地や祖先神への信仰が生きています。住民は、土地を清浄に保ち、穢れを避ける義務を負っており、バリ島では毎日、島のどこかで祭りが行われています。自然豊かな美しい島での一週間は、自然と人間性、我々の仕事(不動産)と地球環境の関係を深く考えさせられることとなりました。



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

◎ご利用になっていますか? ○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。

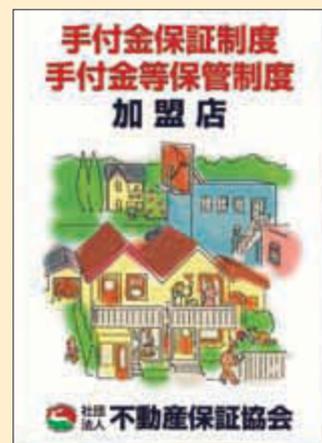
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



どうする“借上料率見直し”

負担区分と管理内容が最大の関心事

■サブリース事業者協議会 会員アンケート基に情報交換

2009年12月に発足した日本賃貸住宅管理協会・サブリース事業者協議会(木下寛会長=長谷工ライブネット社長)はこのほど、会員会社74社を対象にアンケート調査を実施した。6月に開催された通常総会では、このアンケートを基に総会に引き続いてパネル討論が行われ、実務上の課題や問題点などについて情報交換を行った。

日本賃貸住宅管理協会・サブリース事業者協議会は、会員74社を対象に「会員意識調査」を実施し、このほどアンケート結果をまとめた。

それによると、約7割の会員が「借上料率見直し」に対して関心があり、管理面では「建物の長期修繕計画の提案方法(老朽化対策)」に対する関心が最も高く6割近くに上った。共に地域による温度差は見られなかったという。

また、1都3県ではサブリース事業の継続に関わる具体的な内容に関心が高く、地方ではサブリース事業そのものに関する内容に関心を示す傾向があることも分かった。

具体的には、同協議会で研究したいまたは関心のあるテーマについて質問したところ、「借上料率によりオーナーとの負担区分や管理内容をどのように変えるか」が7割近くを占めた。家賃下落、空室増加が続く厳しい市場環境に合わせて、収益性に直結する借上料率や業務内容の見直しを模索する事業者の意向

が伺える結果となった。
 ● オーナーとの契約関係でも「借上料率見直し」が最も関心が高かった。以下、受託方法、免責期間の設定方法などと続いた。更にサブリース原契約書の条文、入居者が自殺した場合のリスク負担、オーナーへのフォローなどもそれぞれ約3割近くが関心を示した。

● 管理面では、6割近くに上った長期修繕計画の提案のほか、老朽化した場合の修理代の負担、入居者付の既存物件をサブリースする場合の注意点などへの関心がほぼ半数に上った。

● 任意の回答の中には、「利益配当型サブリースの仕組みについて、事例紹介や意見交換の場を開いてほしい」「サブリース事業者として賃貸借の当事者となるのか、賃料債権譲渡契約(賃料保証)により当事者リスクを避けたほうが良いのか議論したい」といった意見や要望が寄せられた。

● 調査期間は4月22日から30日。回答社は51社(回答率68.9%)で首都圏の割合が約半数を占めた。管理戸数1万戸以上10社、1000戸以上1万戸未満12社、1000戸未満29社の内訳。

● 昨年12月に発足した同協議会は、サブリース業及び事業者の信頼向上に向けて、サブリースの利点の周知に努め安定した賃貸経営を支援する、経営的な管理の実現、高度な倫理観を持つ事業者の育成、オーナー及び管理業者に有益な借り上げ賃料の研究などの活動に取り組んでいる。

(住宅新報7月20日号より)

オーナーとの契約関係で研究したいテーマ

- 借上料率見直し
(周期や理解をしてもらう方法)
- 受託方法
(サブリース物件の仕入れ方法)
- 免責期間の設定方法
- オーナーへのフォローで
気をつける点
- サブリース原契約書の条文
- 入居者が自殺した場合の
リスク負担
- 将来解体になる場合の
支払家賃の取り決め方法
- 集金管理へ変更したいと
いわれた場合の対応
- 有効な広告方法
(「30年一括借上」など)



発行所 社団法人 全日本不動産協会
 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
 TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198
 http://www.zennichi.or.jp/

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

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。