

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

11

2010

NOVEMBER

【特集1】

賃貸住宅居住安定法における 家賃の取立て規制

【特集2】

相次ぐ即完物件、首都圏マンション事情と最新トレンド

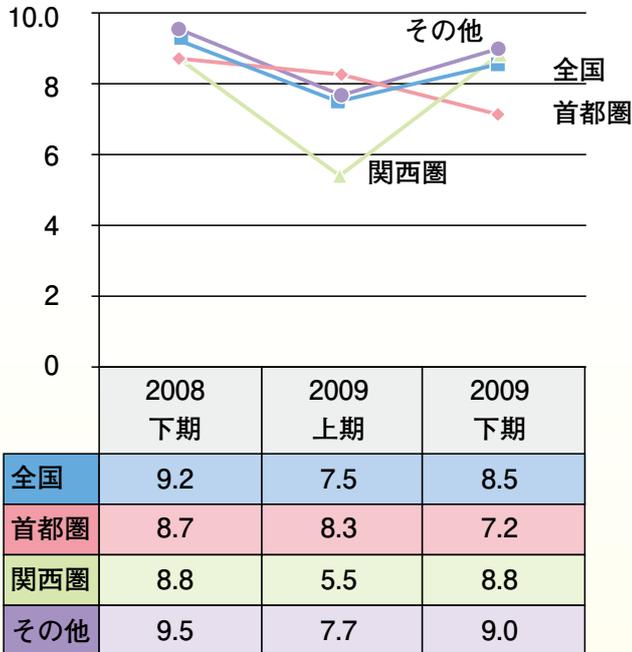


賃貸住宅居住安定法における 家賃の取立て規制

【関連参考資料】

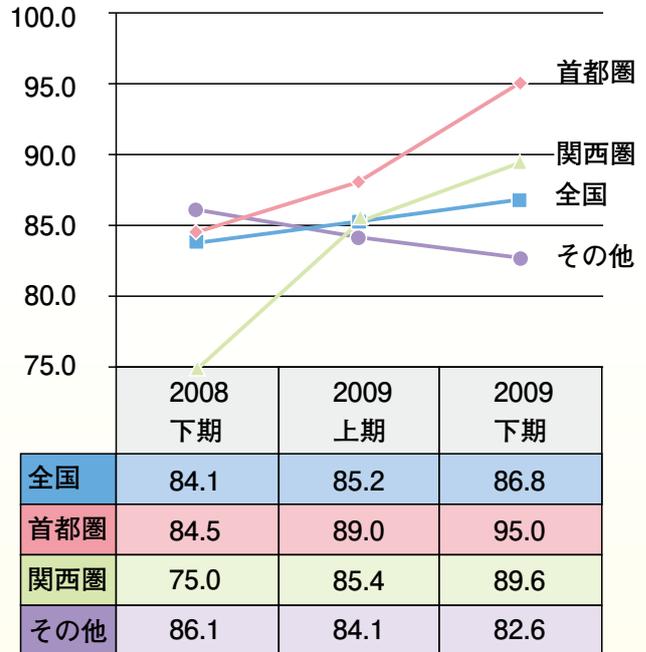
家賃滞納率

(月初全体の滞納率)



全国の滞納率は月初全体で 8.5%にもなる。

家賃保証会社利用率



首都圏、関西圏ともに前期よりも上昇し、全国平均が 86% を上回った

*(財)日本賃貸住宅管理協会 2009 年下半年期 (2009 年 10 月～2010 年 3 月)「日管協短観」より

賃貸住宅における家賃支払の遅延等に伴う 家賃回収方法を巡る相談受付調べ

相談内容	平成 17 年度		平成 18 年度		平成 19 年度		平成 20 年度		計	
無断で借家内に侵入された	(A)		(A)		(A)		(A)	2	(A)	2
	(B)		(B)		(B)	1	(B)	1	(B)	2
	(C)	2	(C)	2	(C)	4	(C)	7	(C)	15
無断で鍵を交換された	(A)		(A)		(A)		(A)	1	(A)	1
	(B)	2	(B)	3	(B)	2	(B)	2	(B)	9
	(C)		(C)	5	(C)	11	(C)	12	(C)	28
無断で所有財産を処分された	(A)		(A)		(A)		(A)		(A)	
	(B)	1	(B)		(B)		(B)		(B)	1
	(C)	2	(C)	1	(C)	5	(C)	4	(C)	12
強制的に退去させられた	(A)		(A)		(A)		(A)		(A)	
	(B)	1	(B)		(B)		(B)	1	(B)	1
	(C)		(C)	1	(C)	2	(C)	3	(C)	7
執拗な督促がなされた	(A)		(A)		(A)		(A)	1	(A)	1
	(B)		(B)		(B)	2	(B)	1	(B)	3
	(C)	20	(C)	16	(C)	36	(C)	25	(C)	97
高額な違約金の請求をされた	(A)		(A)		(A)		(A)		(A)	
	(B)		(B)		(B)	2	(B)		(B)	2
	(C)	4	(C)	3	(C)	6	(C)	10	(C)	23
合計件数 (延べ件数)	(A) 42 (B) 3 (C) 29	(A) 53 (B) 3 (C) 28	(A) 82 (B) 7 (C) 64	(A) 78 (B) 5 (C) 61	(A) 255 (B) 18 (C) 182					

合計件数 (実件数)	29	29	68	64	190
------------	----	----	----	----	-----

◆ 凡例
 (A) ゼロゼロ物件
 (B) ゼロゼロ物件ではない
 (C) ゼロゼロ物件であるかは不明

*国土交通省資料より。回答機関：関係法人+ 地方整備局+ 都道府県宅建業部局(消費者部局)、調査時期平成21年12月 単位：件

相談件数は、平成 19 年度から多くなっている。相談内容別の件数は、多い順に、①執拗な督促、②無断で鍵を交換、③高額な違約金の請求、④無断で借家内に侵入、⑤無断で所有財産を処分、⑥強制退去、となっている。ゼロゼロ物件であるかは不明の件数が多く、また、ゼロゼロ物件以外の物件についての相談件数も一定程度存在。

CONTENTS

4. **【特集1】 賃貸住宅居住安定法における家賃の取立て規制**
8. 国土交通省からのお知らせ／ほか
10. **不動産ニュービジネス最前線**
「リゾート物件市場を活性化する“試し住みドットコム”のマンスリー賃貸」
取材先 (株)エフ・ジェー不動産販売
12. **【特集2】 相次ぐ即完物件、
首都圏マンション事情と最新トレンド**
16. 全米リアルター協会日本大使、ジェイソン・渡部氏講演
「米国経済報告と不動産流通システム等について」
18. **税務相談「平成22年10月以降に法人が100%子法人へ土地を譲渡した場合の法人税」**
19. **賃貸相談「借家人の設置した物の買取り義務」**
20. **法律相談「建売住宅の値下げ販売」**
21. 保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 会の活動及び各種会議の要旨／住宅金融支援機構からのお知らせ
25. 9月新入会者名簿
26. 全日ホームページ GUIDE 第6回
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
「賃貸ライフに交流を 海外3都市と賃貸住宅を比較」

*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

静岡県静岡市
つた ほそみち
古代東海道 蔦の細道



蔦の細道は奈良時代から続くと伝えられる宇津ノ谷越えの古道である。峠の標高は210m。在原業平が「伊勢物語」で歌ったことで広く知られるようになり、奈良・平安時代にかけて多くの歌人が蔦の細道にまつわる歌を残した。しかし戦国時代になると、小田原城を攻める豊臣秀吉がこの北側に旧東海道を開いたため、蔦の細道には人の往来がなくなり、旧東海道が参勤交代の各大名等、多くの人々に利用された。現在は蔦かえで等の草花を觀賞しながら探索できる絶好のハイキングコースとなっており、峠からの美しい富士山の眺望が評判だ。

賃貸住宅居住安定法における 家賃の取立て規制

弁護士 江口 正夫

秋の臨時国会にて可決される予定の「賃貸住宅居住安定法案」は、約1年後には施行となります。今回は、宅地建物取引業者の業務に最も影響が及ぶ“家賃の取立て行為の規制”について、今後どのような行為が不法行為とされるのか等、その内容と注意すべき点を解説します。

第1 賃貸住宅居住安定法案と国会における審議状況

平成22年3月2日、「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」(閣法第36号。以下略称して「賃貸住宅居住安定法案」という)が第174回通常国会に提出され、同年4月21日に参議院本会議で可決された。採決方法は「押しボタン」方式により、投票総数228のうち、賛成228、反対0という全会一致で可決されている。

同法案は、平成22年5月25日に衆議院国土交通委

員会に付託されたが、時間切れで法案は成立することなく第174回国会は閉会となった。しかし、同法案は廃案となることはなく、衆議院本会議において継続審議とされ、平成22年10月1日、第176回国会において衆議院に付託されている。この法案の行方は予断を許さないところであるが、仮に第176回臨時国会で可決成立すると、法律公布の日から1年以内の来年秋以降には施行することが予定されている。

第2 賃貸住宅居住安定法案の背景

この法案は、賃借人が連帯保証人の確保が困難な場合に、家賃債務保証業者を利用して賃貸借契約を締結するケースが増加している状況が背景にある。これまで、礼金、敷金と連帯保証人をつけての建物賃貸借契約が締結されてきたが、礼金ゼロ、敷金ゼロという、いわゆる「ゼロゼロ物件」を連帯保証人なしで賃貸借する代わりに家賃債務保証業者による保証を取りつけるというビジネスモデルが急速に普及することとなった。

借家人が家賃を滞納した場合には、家賃債務保証業者は賃借人に対し、借家人に代わって家賃を弁済することになるが、家賃債務保証業者は代払いした家賃を、滞納した借家人に支払を求めて求償することになる。こうした家賃の求償権の行使や家賃の取立ての場面において、一部の家賃債務保証業者や家賃債務の取立てを受託した業者等により、賃料を滞納している借家



一部の業者による「追い出し行為」が問題に

人に対して、貸室の鍵を交換し、あるいは鍵をロックして借家人を貸室から閉め出したり、午前2時～3時頃まで借家人の部屋に居座り、深夜に及ぶ督促行為が繰り返される等の事態が増加した。いわゆる「追い出し屋」の問題として社会的な関心が高まり、これら

の行為に対する損害賠償請求訴訟が提起され、業者側に損害賠償を命ずる判決が多数出される等の事態が生ずるに至り、国土交通省において賃貸住宅居住安定法案が作成されるに至ったという経緯である。

※ P. 2 参考資料参照

第3 賃貸住宅居住安定法案の概要

この法律は、3つの事項を規定している。1つは、これまで法規制がなされていなかった家賃債務保証業に登録制度を導入すること、2つ目は家賃等弁済情報データベースに登録制度を導入すること、3つ目は家

賃等の家賃関連債権の取立て行為に対する規制を設けることである。以下に、家賃等の家賃関連債権の取立て行為の規制の概要について説明することとする。

法律の適用対象

(1) 対象物件

家賃等の家賃関連債権の取立て行為の規制についての適用対象であるが、対象となる物件は「賃貸住宅」である。したがって、オフィスや店舗等の商業ビルや賃貸事業用ビル等は対象とはならない。

(2) 対象となる賃借人

この法律で「賃借人」とは、賃貸住宅の賃借人を意味するが、「法人」や「当該賃貸住宅を転貸する事業を行う個人」は除外されている。つまり、家賃の取立て行為が規制される賃借人には、法人は含まれず、サブリース業を行う個人の賃借人も対象外となる。

(3) 取立て行為を規制される者

家賃等の家賃関連債権の取立て行為につき規制される者は、

- ①家賃債務保証業者その他家賃債務を保証することを業として行う者
- ②賃貸住宅を賃貸する事業を行う者、家賃関連債権を譲り受けた者
- ③上記の者から家賃関連債権の取立てを受任した者

である。つまり、この法律は家賃債務保証業者のみを規制するのではなく、賃貸人や賃貸人から家賃の取立てを受託した者も規制の対象としているものである。規制の対象となる「賃貸人」は、手広く賃貸事業を行っている賃貸事業者に限られず、個人の賃貸人も広く規制の対象となっていることに注意する必要がある。

(4) 家賃関連債権

取立て行為が規制される家賃債務関連債権とは、

- ・家賃債権
- ・家賃債務の保証により保証業者が賃借人に対して有する求償権
- ・家賃債務を代位弁済したことにより賃貸人に代位して取得する債権
- ・これらの保証債務にかかる債権

をいう。つまり、賃貸人や賃貸人から家賃の取立てを受任した業者等が賃借人に家賃を請求する場合や、家賃債務保証業者等が保証債務の履行として家賃を代払いした場合に賃借人に対して取得する求償権を行使する場合や、賃貸人に代位して取得する債権の行使とともに、賃借人の保証人に対する支払請求権を行使する場合も含まれることになる。

家賃関連債権の取立て行為の規制内容

この法律案の第61条は「家賃関連債権の取立てに関する不当な行為の規制」とのタイトルのもとに、以下の家賃関連債権の取立て行為の規制を定め、第73条は

これに違反した場合の刑罰を定めている。前記(3)の①～③の取立て行為の規制を受ける者は、以下の規制を受けることとなる。

第61条

家賃債務保証業者その他の…中略…家賃関連債権の取立てをするに当たって、面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることその他のいかなる方法をもってするかを問わず、人を威迫し、又は次に掲げる言動その他の人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をしてはならない。

- 一 賃貸住宅の出入口の戸の施錠装置の交換又は当該施錠装置の解錠ができないようにするための器具の取付けその他の方法により、賃借人が当該賃貸住宅に立ち入ることができない状態とすること。
- 二 賃貸住宅から衣類、寝具、家具、電気機械器具その他の物品を持ち出し、及び保管すること(当該物品を持ち出す際に、賃借人又はその同居人から同意を得た場合を除く)。
- 三 社会通念に照らして不適当と認められる時間帯として国土交通省令・内閣府令で定める時間帯に、当該時間帯以外の時間帯に連絡することが困難な事情その他の正当な理由がある場合を除き、賃借人若しくは保証人を訪問し、又は賃借人若しくは保証人に電話をかけて、当該賃借人又は保証人から訪問し又は電話をかけることを拒まれたにもかかわらず、その後当該時間帯に連続して、訪問し又は電話をかけること。
- 四 賃借人又は保証人に対し、前三号のいずれか(保証人にあつては、前号)に掲げる言動をすることを告げること。

第73条

第61条の規定に違反した者は、2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

(1) 規制される言動とは？

この法律が制定された場合には、家賃の取立てのために賃借人に面会を求めたり、文書の送付や、はり紙、電話をかけたりの行為がすべて禁止されるのではないかとの誤解が少なからずあるように思われる。しかし、上記の条文をよく読むと分かるように、これらの行為をすること自体は禁止されているのではなく、これらの行為を行うに当たり、「人を威迫」したり、「人の私生活や業務の平穩を害するような言動」が禁止されているにすぎず、その意味では当たり前のことが規定されているにすぎない点に注目する必要がある。したがって、家賃の支払を求めるために面談を求めたり、請求文書を送付したり、電話をかけることは何ら問題はない。注意すべきは、賃借人を威迫したと言われることのないよう、文書の内容を確認すること、面談の際には人を威迫するような内容でないことを後日に証明することができるよう、面談するのであれば複数で訪問し、面談時の状況を証言できるように

配慮することである。なお、2人で訪問したからといって、「威迫」に該当するとはいえないと思われるが、10名等の多数で訪問することは「威迫」に該当するおそれがあると考えられる。

請求書は、賃借人を威迫する内容にならないよう注意する



(2) 鍵の交換、ドアロック等は違法行為

この法律が成立した場合に銘記すべきことは、鍵の交換、ドアロックは確実に違法行為として刑事罰の対象とされているということである。

家賃を請求する側からすれば、家賃を滞納した賃借人の中には、手紙を出しても無視し、直接訪問しても居留守が使われ、電話をしてもすぐに切られ、連絡の取りようがないという者もあり、鍵の交換やドアロックをしない限り、賃借人と連絡することすらできないという場合があり得ることが鍵交換等の行為に及ぶ原因である場合も少なくないと思われる。電気料金や携帯電話料金の場合は料金を支払わなければサービスの提供が停止される例もあるが、鍵交換等は賃借人が寝食する場所を失うことにつながり、厳寒の時期には

凍死する危険もある等、生活の平穩を侵害する程度が重大であることから、やむなく規制されていることに留意する必要がある。

鍵の交換やドアロックは刑事罰の対象とされる



(3) 不相当と認められる時間帯の訪問等

この法律案においても、深夜等の時間帯に訪問したり、電話をかけることが絶対的に禁止されているわけではない。「当該時間帯以外の時間帯に連絡することが困難な事情その他の正当な理由がある場合を除き」と規定されており、当該時間帯でなければ連絡を取ることができない賃借人に対しては例外とされている。

また、この規定は、貸金業法における取立て行為の規制に似ている面があることから、貸金業法と同様の規制がなされているのではないかとの誤解も生じているようであるが、貸金業法の規制と比べてみれば分か

るとおり、その規制の内容は大きく異なるものである。賃貸住宅居住安定法案では、賃借人等を訪問し、又は電話をかけること自体が禁止されているわけではなく、訪問し、電話をかけて、賃借人等から訪問や電話をかけることを拒まれたにもかかわらず、その後、当該時間帯に「連続して」訪問し又は電話をかけることが禁止されているにすぎない。

したがって、行き過ぎた取立て行為は規制されるが、社会通念上妥当とされる取立て行為は当然ながら許容されているのであり、かかる適切な取立て行為についてのガイドラインの策定等が望まれるところである。

(4) 告知の禁止

賃貸住宅居住安定法案で留意すべきは、上記の行為を行うことだけでなく、これらの言動をすることを「告げること」が禁止され、刑事罰の対象とされていることである。したがって、例えば貸貸人が、賃借人に対して、家賃の支払を促すために、「きちんと家賃を支払ってほしい。×日までに支払ってください。この日を過ぎても滞納を続けるのであれば、鍵を付け替えて部屋には入れなくなりますよ」と発言することは、それ自体が賃貸住宅居住安定法案の第61条に違反し、2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処せられる可能性があることになる。

これまで民事における損害賠償の問題であった不当な取立て行為の問題が、この法律が制定された後は刑

事告発の対象となる違法行為とされるものであるため、家賃債務保証業者、賃貸人、家賃取立受託業者等は、この法律の要件を正確に理解し、適正な家賃の取立に努めることが肝要となる。

Profile

江口 正夫 (えぐち まさお)

弁護士(東京弁護士会所属)。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。不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。主な著書に、『特殊担保の法律実務』『債権回収の法律実務』等がある。本誌連載「賃貸相談」の執筆を手がけている。

【国土交通省からのお知らせ】

国土利用計画法に基づく 事後届出制の周知徹底等について

国土交通省総合政策局不動産課長／国土交通省土地・水資源局土地利用調整課長

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

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

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられる。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものである。

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

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

【厚生労働省からのお知らせ】

「毎月勤労統計調査」広報誌について

厚生労働省大臣官房総計情報部

「毎月勤労統計調査」(統計法に基づく機関統計調査)の実施につきましては、日頃からご理解とご協力を承り、厚く御礼申し上げます。この調査は、雇用、賃金、労働時間の変動を明らかにすることを目的に、5人以上の労働者を雇用する事業所の場合は毎月(「全国調査」又は「地方調査」)、1～4人の労働者を雇用する事業所の場合は年1回(「特別調査」)、それぞれ調査を実施しており、調査結果は、いずれも我が国の労働経済の実態を把握する主要な指標として広く利用されております。

今般、毎月勤労統計調査の広報誌(縦版、横版)を作成いたしました。事業所が調査対象となった場合には、本広報誌をご覧の上、ご理解とご回答をお願いいたします。



【警察庁からのお知らせ】

来日外国人との賃貸借契約について

警察庁刑事局長

今日の国際組織犯罪は、世界的規模で活動する犯罪組織の日本への浸透、構成員の多国籍化、犯罪行為の世界的展開といった「犯罪のグローバル化」を急速に進め、治安に対する重大な脅威となっています。警察では現下の情勢を踏まえ、今年2月、「犯罪のグローバル化に対応するための戦略プラン」を策定し、発生した事件の処理のみにとどまることなく、被疑者の犯罪行為を直接又は間接に支援している人的ネットワーク、インフラ等を解明し、犯罪組織に有効な打撃を与え、確実に解体していくための取り組みを行っているところです。

なかでも、在日外国人が我が国に不法滞在することを助長する基盤となる「犯罪インフラ」を壊滅することが重要で、警視庁において、平成19年及び平成20年に首都圏で検挙された来日外国人犯罪被疑者に対する調査を行った結果、検挙時に不法滞在者であった約100人のうち、自ら直接賃貸借契約を行ったケースが18%、他者に依頼して賃貸借契約を行わせたケースが26%見られました。

これらのケースでは、本人確認に使用した旅券等の写しが保存されていないこと、保証人にたいする確認がされていないこと等が共通して挙げられるとともに、入居後の居住実態を確認すれば、契約時の申請と異なることが発覚し得るものであります。

つきましては、犯罪のグローバル化をめぐる危機的な現状についてご理解いただき、宅地建物取引業者が、来日外国人との間で建物の賃貸借契約の代理・媒介業務を行う際には、身分証明書等のうち、できるだけ旅券に基づく本人確認を行って、当該身分証明書の写しを保存し、本人確認に使われた身分証明書に偽造等の疑いがある場合や、当該業者の管理する賃貸住宅が不審な人物に転貸されていることが確認された場合には、速やかに最寄りの警察署に連絡する等し、捜査上必要な協力を行うようお願いいたします。

【財産業医学振興財団からのお知らせ】

働く人のメンタルヘルス・ポータルサイト「こころの耳」について

財団法人産業医学振興財団理事長

当財団は、昨今における職場のストレスの増大、自殺者や労災認定件数の高止まり等、心の健康確保へのニーズの拡大に対応する厚生労働省の施策の一環である「働く人のメンタルヘルス・ポータルサイト『こころの耳』」に係る事業を厚生労働省から受託し、平成21年10月1日に同サイトを開設、運営しています。

サイトでは、労働者やその家族、事業者、産業医・衛生管理者等の産業保健スタッフに対し、「どこに相談したらよいか」「どのような支援があるのか」「どのように取り組めばよいか」等のニーズに対応する情報を提供しています。

ご自身を含め、周囲の方々がお困りの際は、ぜひ、当サイトをご活用ください。

<主なコンテンツ>

映像メッセージ「わたしの体験」／専門相談機関（働く方用・ご家族用）／シリーズインタビュー「生きる力」／救済制度（セーフティネット）／こころの病・克服体験記／ストレス軽減のノウハウ／ご存知ですか？「うつ病」／職場復帰のガイダンス／気配りしてますかー上司・同僚の方へー ほか



<http://kokoro.mhlw.go.jp/>

「リゾート物件市場を活性化する “試し住みドットコム”のマンスリー賃貸」

(株)エフ・ジェー不動産販売

近年、「リタイア後はのんびり田舎暮らしがしたい」というシニアの声をよく聞く。しかし実際に定住となると、生活の利便性や地域コミュニティとの関係、医療体制等、二の足を踏む材料も多い。(株)エフ・ジェー不動産販売は、そんな田舎暮らし希望者に向け、定期借家権を用い、田舎で“試し住み”ができるサービスを開始した。低迷するリゾート物件市場の活性化策となり得る同社の取り組みを聞いた。

● アクティブシニア層をサポート

不動産の開発・売買・仲介を手がける(株)エフ・ジェー・ネクストの子会社である(株)エフ・ジェー不動産販売はこのほど、静岡県伊東市伊豆高原エリアを中心に、別荘・リゾートマンションを借り上げ、マンスリー賃貸でサブリースする「試し住みドットコム」(<http://www.tameshizumi.com>)を開始した。

同事業はエフ・ジェー不動産販売が伊豆高原エリアを中心とした別荘及び別荘地の分譲、売買仲介、賃貸仲介業務を通じて蓄積してきたノウハウをもとに、アクティブシニア層の“第二の人生”の実現をサポートするのが狙い。郊外開発

の主役であった団塊世代が、便利で文化レベルが高い東京都内のマンションへ転住する傾向がみられる一方、自然環境に恵まれた田舎あるいはリゾート地において新しい生き方を志向するアクティブ層も確実に存在しているという。同事業はこうした団塊世代のニーズに合った生活インフラを提供し、リタイア後の豊かな生き方をサポートすることを目的としている。

伊豆高原支店の小澤満支店長は「この企画はリゾート地での暮らしに興味を持つ、多くのお客様の声をもとに生まれました。近年、伊豆高原エリアの不動産購入ニーズはリタイア後の定住が中心になって

いますが、リゾート地への期待は膨らむ一方、実際に暮らし始めるに当たっては様々なご不安をお持ちであることがアンケートで分かりました。その多くは『生活の利便性(22%)』だったり、『急な病気やケガ等の際の医療体制(18%)』、『新しい人間関係づくり(13%)』等、多岐にわたります。購入後に『こんなはずではなかった』という失敗を防ぐ意味でも、実際に住むことでしか得られない情報や経験を手にすることができる“試し住み”の利用価値は大きいのではないのでしょうか。車を買う時に試乗車があるように、人生のなかでも最も高価で悩む買物である住まいにも



「イトーピア A」周辺は、街路樹の手入れも行き届き、街の景観がアップした



海が臨める物件は、やはり人気が高い

「試住」があればと企画しました」と話す。

● サブリースが決め手に

試し住みドットコムの特徴は、別荘所有者が第三者と直接賃貸契約を結ぶ仲介業務ではなく、未利用別荘を同社が借り上げて毎月賃料を支払うことにある。賃貸した未利用別荘をニーズに合った定住検討者に転貸する。

伊豆高原エリアの分譲地開発は古く、昭和40年代から。全体で約1万4,000区画あり、そのうちの約80%は建物が建てられ、その多くが別荘やセカンドハウスとして使用されている。近年は初期の所有者の高齢化や、子ども世代が使用しない等の理由で使用頻度が少ない物件が増えているのが現状だ。また、「毎年の固定資産税や管理費、温泉、水道光熱費の基本料等のランニングコストもばかにならない」や、「売ってもいいが、購入した土地価格や建物を建てるのにそれなりにコストがかかっており、市況が悪いこの時期に無理して安くは売りたい」といった別荘所有者の声も聞かれ、未使用別荘を第三者に貸すことで有効活用のサポートができると同社ではみている。

「単なる仲介業務ではマンスリー賃貸を躊躇される別荘所有者の方も多いと思いますが、当社が6か月～1年間の定期借家契約(1か月単位)をし、家具等も備え付けのまま借り上げることで、このシステムにご関心を寄せていただいています」と話す。

一方、伊豆高原エリア定住検討者に対しては、同WEBサイトにて会員登録後、定住を検討する上での希望条件(賃料、使用期間、建物

の種類や規模、温泉の有無、ペット可等)を登録してもらう。その後、希望条件に合致した物件情報を提供する。会員登録は無料、試し住みに当たっては賃料及び保証金が必要だが、仲介手数料、礼金等は不要となる。試し住み期間は2か月以上1年未満(1か月単位)としている。

● “伊豆高原”を再生する

言うまでもなく、伊豆高原は軽井沢や箱根と並んで人気が高い観光地であり、高級別荘が立ち並ぶエリアであることには変わらないだろう。しかしながら近年、リゾート地としての相対的な人気は衰えつつあるという。原因の一つに、車や電車でのアクセスが不便という指摘もある。軽井沢のように高速道路の延伸や新幹線の開通などの後押しもなく、さらに高速道路を降りてからの距離が長いという点も影響しているという。

そうした経緯は別荘地にも表れている。別荘地のなかには長い期間利用されずに建物や庭が荒れているものも見られ、このことが街並みや景観に悪影響を与え、更にセキュリティ面で定住・別荘検討者が不安を抱くケースもみられるという。

「本システムが利用されることで、こうした既存ストックが再活性化され、街並み景観の保全や安全の向上など、豊かな街づくりへの貢献につながればと考えています」と小澤氏。不動産の価値は住まい手によって、そして住まい手をつくるコミュニティによって高められるものだと話す。

また、同事業はリゾートマンション管理費滞納防止対策にも有効だとも。多くのリゾートマンションや



ガーデニングが趣味という方におすすめの伊豆高原の物件

別荘分譲地では管理費や修繕積立金等の滞納が問題となっており、日常的な管理業務や大規模修繕に支障を来し、マンションの資産価値に影響を及ぼしている。こうした管理費等滞納問題の解決策にもなるという。

サービス開始から約1か月。現在、十数名の定住希望者の登録があり、今後は会員数拡大を課題としている。リゾート地の活性化策となり得るニュービジネスに、今後も注目していきたい。



小澤満 伊豆高原支店長

(会社概要)

社名 / (株)エフ・ジェー不動産販売
所在地 / 東京都新宿区
設立 / 昭和61年1月
代表 / 田中 貴久
社員数 / 22人
事業内容 / 不動産の企画、開発、売買、仲介など
伊豆高原支店HP / <http://www.izu-fj.com/>

相次ぐ即売物件、 首都圏マンション事情と 最新トレンド

住宅ジャーナリスト 櫻井 幸雄

2008年夏のリーマンショック以降、長い不況期にあった首都圏のマンション市況。2010年は、長く続いた低迷期に一筋の光明が差した年となった。この1年間の不動産市況を解説するため、私は4つの理論・法則・キーワードをあみ出した。それは「4局面理論」、「マークIIの法則」、「0.5次層と1.5次層」、そして、「2010年物マンション」だ。それらを説明することで、2010年という年の解析と来るべき2011年への展望を試みたい。

4局面理論で、2010年は消沈期から回復期だった

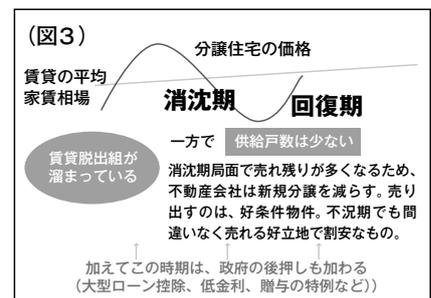
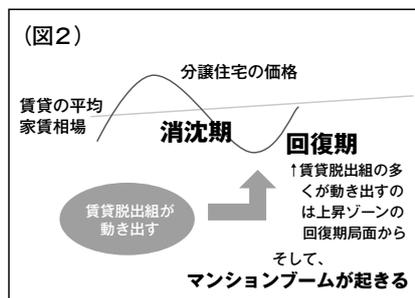
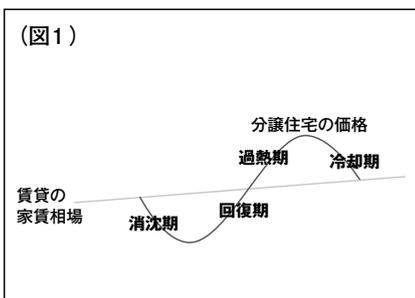
私は不動産の売行きに関し「4局面理論」という独自の理論を持っている。賃貸の家賃相場が堅調である限り、不動産の売買は消沈・回復・過熱・冷却という4つの局面を繰り返すという理論だ(図1)。

2008年以降、マンション市況は長い消沈期にあった。一方でファミリー向け賃貸住宅の家賃は下がって

いない。つまり、消沈期にあたる。

過去の例からいうと、消沈期で「底」を打った後には必ず、マンションブームという動きが起きる(図2)。それは、起こるべき要因が重なるからだ。

まず、ウエイティングに入る賃貸脱出組が増えることで潜在的な購入需要が高まる。2008年、分譲住宅





の売行きは通常の年の半分まで落ち込んだ。その事実から、賃貸脱出組の半分がウエイティングに回っていると推測される。

賃貸脱出組は毎年育ち、それがウエイティング組に加わるため、2010年は従来の年よりも購入者が多い。つまり、需要が膨らんだ年といえるのだ。

これに対して供給はどうか。

住宅の売行きが落ちた2008年から2010年、不動産会社は新規の発売を控えている。売れ残りを処分するほうが先決なので、新規の売出しが減るのは当然だろう。

この時期にあっても新規売出しされるのは“極めつけ”の物件。駅に近いのに安いというような優良物件である。

潜在的な需要が高まっているのに供給が少なく、優

良物件だけが安い値段で出てくる。これに加えて、政府の後押しもある。住宅ローンの金利を低く抑え、ローン控除も大型化。2010年1月から贈与の特例の特例枠が大型化された。さらに、2月からフラット35Sの金利優遇枠が拡大。3月には住宅版エコポイントも創設された(図3)。

かくして、住宅の売行きが悪い後に、起こるべくしてブレイクが起き、マンションブームというような動きが出てしまう。

2010年、首都圏のうち東京23区内と横浜・川崎エリアは消沈期から回復期に入った。東京都下と埼玉はこれから。そして、千葉は京葉線沿線エリアで回復期に入ったが、その他はまだ消沈期にいる、というのが私の見立てである。

5,000万円台3LDKが売れるのは、マークIIの法則から

首都圏の分譲マンションでは2010年の年明けからいくつかの高人気マンションが登場した。豊島区のプラウドシティ池袋本町(野村不動産)、横浜市内のプランズ港南台うぐいすの杜(東急不動産ほか)、そして、ブリリア武蔵小杉(東京建物ほか)がその代表格だ。プラウドシティ池袋本町は、全785戸のうち第一期325戸を即日完売。最高倍率7倍、平均1.56倍を記録し、各マスコミで取り上げられ、市況回復の牽引役を果たした。

しかしながら、これらのマンションは決して安くな

い。5,000万円台の3LDKが中心だ。その購入者像は「30歳代の一次取得者で一流企業に勤務。自己資金は多く、1,000万円程度」といったところ。豊かな層とも思えるが、余裕を持って購入しているわけではない。多くは当初予算から1割程度借入金額を上げている。夫婦共有名義でダブルローンを組んで購入するケースも少なくない。かなり「がんばっている」のである。

なぜ、そんなにがんばるのか。そして、熱くなるのか。ここ数年、クールな購入者を見続けた私にはなかなか理解できなかった。が、該当物件をいくつも回り、購

入検討者と話をするうちに一つの仮説を思いついた。それが「マークⅡの法則」である。

5,000万円台3LDKを購入する30歳代の多くは車を持たない。そのため、プラウドシティ池袋本町などは駐車場設置率36%にすぎないのに「余るかもしれない」という見通しまで出ている。40歳代以上の方からすれば、信じられない状況だろう。「オレらの頃は、クルマ命だったよなあ」である。30歳代の頃なら、マークⅡ（現在はマークX／トヨタ）もしくはスカG（スカイラインGT／日産自動車）が憧れの的で、無理めのローンを組んでも買う人が多かった。

これに対し、今の30歳代はクルマへの関心が下がっている。それは事実だろう。しかし、「物欲」がなくなったわけではない。「物欲」はあるが、車に向かわなくなっただけと考えられる。では、5,000万円台の3LDKはどうか。車に関心を示さない30歳代が5,000万円台3LDKに「物欲」を刺激されているのである。

これは注目すべき出来事だ。

かつてのマークⅡやスカGと同様、5,000万円台3LDKを欲しがらる30歳代の多くが無理めのローンを組んでも購入する。

3,000万円台の3LDKなら無理なく購入できるだろうが、それは欲しくない——その気持ち、カローラだったら楽に買えるが……というときの気持ちに似ている。8,000万円台の3LDKはさらに素敵だが、それは「い

つかはクラウン」の気持ちと同じ。もちろん、カローラで満足する人は多いし、クラウンを買える人もいる。しかし、社会で目立つのはマークⅡ志向の層なのである。そのように考えると、5,000万円台3LDKを買う消費者心理が理解できる。

かつてのマークⅡとスカGは、スピードが速く、居住性がよく、見栄が張れて、リセールバリューが高かった。だから、それらを選んでおけば間違いないとされた。

では、今、人気の5,000万円台3LDKはどうか。駅に近く（＝速い）、居住性がよく、見栄が張れる（プラウドやプリリア、プランズ）、リセールバリューが高いと評価される。それを買っておけば、間違いのないとも……。

さらに、5,000万円台3LDKならば、妻も喜ぶという点も見逃せない。かつてマークⅡ・スカGが憧れを集めた頃、それを買うのは男のエゴで、必ずしも妻は喜んではいなかった。昔の女は寛容だったのである。しかし、今は違う。男のエゴでスポーツタイプの車を買わせてくれるほど妻は甘くない。でも、5,000万円台3LDKなら一緒になって喜んでくれる。それも、購入を後押ししていると思われる。

マークⅡ的な価値を持つマンションなら、今の30代の物欲を刺激できる——それが、「マークⅡの法則」であり、これからの商品企画のヒントが隠れていそうだ。

購入者の中心は、0.5次層と1.5次層

5,000万円台3LDKが売れる——それほど高額なマンションを購入できる層が多いのは、買い控え期間が長く続いたことも原因だろう。

マンション不況が続き、買い控えが広まっている間、多くの一次取得層が様子見を決め込んだ。様子見をし、折からの節約ブームで財布のひもを締めているうちに頭金が大きくなった。

加えて、贈与の特例枠が大きくなり、親からの資金援助が増えたことも、5,000万円台3LDKの購入を後押ししている。

二つの理由でマイホーム購入の予算が大きくなった一次取得層を私は1.5次層と呼んでいる。

もうひとつ注目すべきは、0.5次層が動き出したことだ。

一次取得層よりも少し若く、まだ子供が生まれていない夫婦……年収は300万円から400万円といったところの0.5次層がゴールデンウィークあたりから動き出したのである。

年収は400万円程度でも毎月払っている家賃は高い。12万円とか15万円。共働きならば20万円近い家賃を払い、2年に一度の更新料も求められている。

高い家賃をいつまでも払い続けたくない、いつかはマイホームを買おう、しかし、その時期はもう少し先、と考えていた0.5次層がモデルルーム見学を始めた。彼らが志向するのは、年収400万円程度でも手が届くマンション。3,000万円台を中心にする3LDKだ。

話を聞くと、「まだ先と考えていたが、今はマンションの底値と思えてきた」「買い時ではないか」。そのよ

うな声が多い。

これは、近年にない動きである。

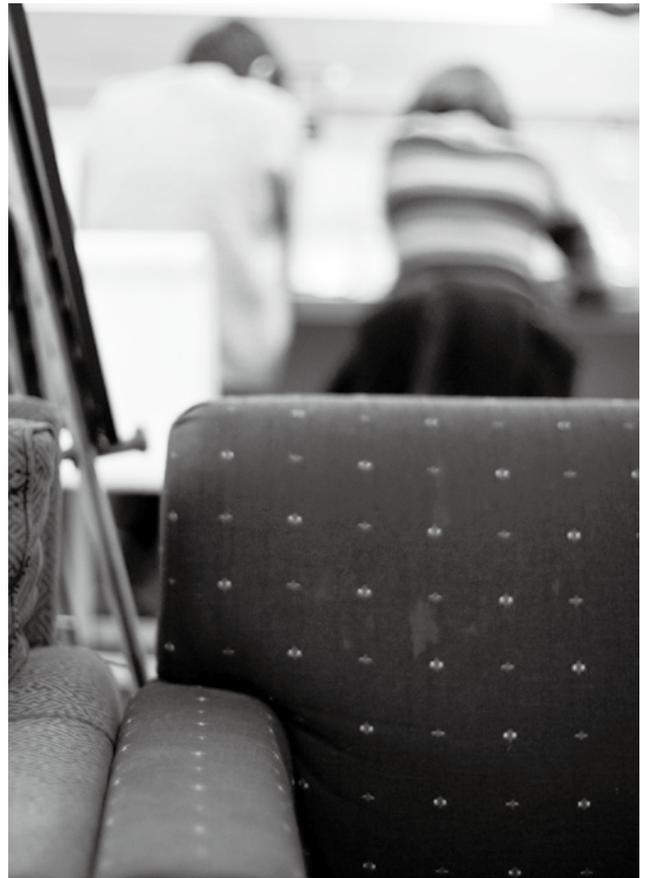
過去、一次取得層とともに0.5次層まで動き出したときは必ずマンションブームが起きていた。今回もその可能性が高まったのである。

つまり、今は、1.5次層と0.5次層がそれぞれの志向にあったマンションを探している時期といえる。

1.5次層は、「せっかく買うなら、多少高くても間違いのないものを」と考え、良質なマンションを好む。駅に近いマンションや再開発エリアのマンション……血統書付きのペットのように間違いのないマンションである。

0.5次層も、よく分からないからまちがいないものを買おうとする。「右も左も分からないので、まずは有名デパートで買い物しよう」という気持ちである。

いずれの層も、“値引き品”には関心を示さない。「安物買いの銭失い」を怖がるからだ。2009年まで、アウトレットマンションが人気を集めたのに、それがパタリと売れなくなった。一方で、ピカピカの新規分譲物件に人気が爆発的に上がったという理由は、その辺にあると私は考えている。



まだ子供のいない夫婦の0.5次層は、3LDK・3,000万円台の物件をターゲットに動き出した

結局、“2010年物”と呼べるほどの当たり年に

この秋、一部の不動産関係者に“2010年物”という言葉が使われるようになった。ワインに当たり年があるように、2010年は分譲マンションの当たり年ではないか、というのである。

立地・つくり・価格・政府の後押し——すべての面で好条件がそろい、2010年に売り出されたマンションは極めてお買い得である。

実際、私も当たり年だと思う。ただし、今のところ大手不動産会社の物件偏重で……。

マンション市況は大手不動産会社の物件から回復し始めている。秋には、大阪でも大手の物件は回復傾向が見え始めた。

市況は明らかに大手物件から回復している。これからは、回復のすそ野を広げてゆく時期に当たる。2011年は明るい年になりそうだ。

Profile

櫻井 幸雄 (さくらい ゆきお)



1954年生まれ。1984年から週刊住宅情報の記者となり、1999年に「誠実な家を買え」を大村書店から出版。以後、「マンション管理基本の基本」(宝島社新書)、「妻と夫のマンション学」(週刊住宅新聞社)、「儲かるリフォーム」(小学館)等を出版。最新刊は「知らなきゃ損する! 21世紀マンションの新常識」(講談社刊)。テレビ朝日「スーパーモーニング」の人気コーナー「不公平公務員宿舍シリーズ」で住宅鑑定人としてレギュラー出演するほか、「毎日新聞」で、住宅コラムを連載中。「週刊ダイヤモンド」「週刊文春」でも定期的に住宅記事を執筆している。

オフィシャルサイト(<http://www.sakurai-yukio.com>)

全米リアルター協会日本大使、ジェイソン・渡部氏が来日 「米国経済報告と不動産流通システム 等について」講演

全米リアルター協会 (NAR) 日本大使を務めるジェイソン・渡部氏が来日し、(社) 全日本不動産協会 全日本不動産関東流通センターが主催する「平成22年度第3回流通関連セミナー」にて、9月27日に講演を行いました。テーマは「米国経済報告と不動産流通システム等について」。今回は本誌面にて講演の内容をお伝えします。

■ 全米不動産協会 (NAR) とリアルター

全米不動産協会 (NAR) は全米で一番大きく、政治力も強い商業団体です。米国政府は不動産こそが米国経済の基盤であると認識しています。ですから全米リアルター協会は財務省と絶え間ないコンタクトを取り、政府の政策などに不動産分野が関係する場合は、実際に政策への提言や要請等を行い、協力しています。また、協会のウェブサイトは米国で最もアクセス数の多い不動産情報サイトであり、現在400万件以上の物件情報を提供しています。「リアルター (REALTOR)」という称号は、単なる不動産業者という意味ではなく、全米不動産協会会員のみが使える名称で、その使用について厳しく管理されています。

■ 米国の近況不動産経済レポート

米国不動産市場の豊富な物件数と歴史的に低金利

は、買い手にとって最高のマーケットですが、不動産業者にとっては、現在、1929年の世界大恐慌以来の最悪な状況となっています。なぜなら、物件は豊富でも購入者が激減しているからです。昨年オバマ政権は銀行に融資しましたが、銀行がローン資格にかなり厳しい基準を設けたためそこでお金が止まってしまい、一般の消費者に回っていないのです。また、全米で登録された差押え物件数が約170万件と記録的な数字に達したことで消費者の不安感も強くなっています。健全な不動産市場での総売買数は平均すると1年で550万～560万件ですが、今年はこのペースでいくと383万件と予想されており、昨年と比べ26%下落することになります。

ただ数の上では、国内住宅物件中間価格は3分の2の都市で上昇しています。新築物件は激減していますが、中古住宅物件の手ごろな価格が供給と需要に安定をもたらし、今後の価格安定につながるかもしれません。もし雇用状況の改善やローン資格の基準緩和があれば、アメリカの不動産はもっと早く回復するかもしれませんが、今のところこの低迷はまだ続くと予想されます。

■ 米国の不動産売買・不動産債権

米国では不動産売買の際、売主側不動産業者と買主側不動産業者の業務を法的に、倫理的に区別しています。これは例えるなら夫婦が離婚する場合、同じ弁護士を雇わないことと一緒に、「売る」、「買う」は目的が違うからです。また消費者が売主側不動



全米リアルター協会日本大使、ジェイソン・渡部氏

産業者から直接買うこともありません。そして売主と買主は登記保険会社（※登記された内容に間違いがないか、固定資産税の滞納、養育費等の登記汚点がないか調べ、登記汚点があった場合は取引前にクリアにし、登記された内容を保障する会社）への登記が登録されるまで顔を合わせることもほとんどありません。物件の取引が始まると、物件はまず不動産業者から中立の立場であるエスクロー（決算業者）に入り、エスクローを通じ、登録と登記保険の手続、ローン手続の一部が行われます。売買成立後、一般的に売主から不動産業者に支払われる手数料は6%で、売主不動産業者に3%、買主不動産業者に3%配分されます。米国の不動産債権は、買主がローン会社にローンを申請した後、政府管理下の契約機構ファニーメイ、フレディマックによるローン資格審査があり、基準を満たしていれば不動産債権が株式債権のように流通力を持ち、世界の債券市場で取引されます。逆に基準を満たなかった場合、高利率のサブプライムローンになります。

MLS (Multiple Listing Service)

MLSとは、物件情報、契約書、取引ルールの一掃化を図り、それらの共有化によって加入者の業者と売主、買主にとって、最も効果的で有益なウェブ情報の提供機関となることを主な目的とした非営利団体です。売り物件すべてのデータの収集、管理、統一契約書制作等を業者の立場で組織し、消費者にすべてが分かるよう透明度を100%にするための取り組みをしています。レイズをさらに進化させたような情報データベースを持ち、不動産業者が出している物件情報を細部にわたり閲覧でき、一般向け、業者向けの情報、マーケット傾向や統計も提供しています。そして売り物件の鍵を保管する「ロックボックス」の販売、管理を行っています。この箱は専用のキーパッドで開けることができるだけでなく、いつ、どの不動産会社の誰が開けたのか、MLSへ情報が届く仕組みになっており、防犯面にも配慮されています。またMLSは非常に統率力があり、不動産取引規則の作成だけでなく、取締りも厳しく行っています。規則に違反した会員は会員権を失い、このロックボックスも取り上げられるので不動産業務が一切できなくなります。このようなMLSの取り組みにより、取引業務は以前に比べて楽になりましたが、その反面、業者間の競争が激しくなっています。一般の人でもネットで不動産情報を知ることができる現在、不動産業者は今後不動



当日は多くの会員が講演に訪れた

産媒介者からサービス業になっていきます。そうなる
と消費者の不動産業者選びのポイントになるのは、保有資格等の個人の能力となります。そのため、スキルアップのための教育が非常に必要になってきます。

国際不動産ビジネスとは

例えば、ワシントンのマンションを買いたい人が日本にいたとします。日本の不動産業者がその人を米国の不動産業者に紹介した場合、取引終了後、買主側不動産業者の3%の手数料から20~25%の紹介料が支払われます。このような形のビジネスは、アメリカで何十年も行われています。もし東京都杉並区の物件があれば、これからは杉並だけで広告を終わらせてはいけません。ひょっとしたらロサンゼルスに杉並の家を欲しがっている人がいるかもしれないのです。ならば互いに協力し合って、情報を交換し合いませんか。両国の基本的な不動産システムを理解し、不動産取引市場を国際的に広げる。それが国際不動産ビジネスの根本的な考えです。

Profile

ジェイスン・渡部



1982年からアメリカにて不動産業に従事。2008年にシアトル不動産協会会長就任。2008年に全米リアルター協会日本大使となり、今年から不動産4団体の担当を務める。シアトル在住。1953年、横浜生まれ。ワタベ不動産サービス (<http://www.watabefudosan.com>)



平成22年10月以降に法人が100%子法人へ土地を譲渡した場合の法人税

Q

平成22年10月以降に法人が100%子法人へ土地を譲渡した場合の法人税の取扱いについて教えてください。

A

1. グループ法人税制の適用

平成22年税制改正により、平成22年10月1日以後の法人とその法人が発行済株式の全部を所有する法人(100%子法人)との間の一定の取引については、新しい税制(「グループ法人税制」といいます)が適用されることになりました。本問における土地譲渡についてもグループ法人税制の適用対象となり、法人税の具体的な取扱いは次の2.のとおりとなります。

2. 一定の資産の譲渡損益の繰延べ

(1) 制度の概要

平成22年10月1日以降、法人が土地等の一定の対象資産(「譲渡損益調整資産」といいます)を、その100%子法人に譲渡した場合は、資産を譲渡した法人(譲渡法人)において譲渡損益の所得計算への算入が繰り延べられます。

(2) 譲渡損益調整資産の範囲

譲渡損益調整資産とは、土地、建物等の固定資産、有価証券、金銭債権及び繰延べ資産で、譲渡直前の帳簿価額が1,000万円以上のものをいいます。土地等以外の棚卸資産や譲渡直前の帳簿価額が1,000万円未満の資産は、譲渡損益調整資産から除かれます。時価が高い資産であっても譲渡直前の簿価が1,000万円未満のものは、この税制の対象外となります。

(3) 繰延べとなる譲渡損益

繰延べとなる譲渡損益は、譲渡利益額ないし譲渡損失額といえます。譲渡利益額とは、譲渡対価の額が譲渡原価の額よりも大きい場合の差益をいい、譲渡損失額とは、譲渡原価の額が譲渡対価の額よりも大きい場合の差損をいいます。この場合の原価の額とは、譲渡損益調整資産の譲渡直前の帳簿価額のことをいい、対価の額とは、譲渡損益調整資産の譲渡の時の価額、すなわち時価をいいます。

(4) 繰り延べられた譲渡損益が戻入れとなる場合

グループ法人間の譲渡損益調整資産の譲渡は、その譲渡損益を永久に課税対象外とするものではなく、繰延べを行うものです。したがって、一定の事由が生じた場合には繰り延べられた損益が戻入れとなり、法人税の課税対象とされます。

繰り延べられた譲渡損益が戻入れとなる場合と戻入れの

時期については、それぞれ次のとおりとなります。

① 譲受法人が譲渡損益調整資産を譲渡等した場合

譲渡法人から譲渡損益調整資産を取得した法人(譲受法人)において、その資産を譲渡その他一定の事由が生じた場合には、譲渡損益調整資産の譲渡法人は、その事由が生じた日の属する譲受法人の事業年度終了の日の属する譲渡法人の事業年度において、繰り延べられた譲渡損益を戻入れます。

例えば、法人A社が、平成22年10月1日に100%子法人のB社(9月決算)に土地を譲渡した場合、譲渡した事業年度のA社の土地譲渡損益は繰延べとなります。その後、平成23年3月1日にB社がその土地を転売した場合、繰り延べられていたA社の土地譲渡損益は戻入れとなります。この場合、B社における土地の転売先には、特に制限はありません。また、A社における土地譲渡損益の戻入れの時期は、B社の譲渡日の属する事業年度終了の日(平成23年9月30日)の属する事業年度となります。

② 譲渡損益調整資産の譲渡後に100%子法人の株式を同族関係者以外の者が取得した場合

譲渡損益調整資産の譲渡後、譲渡法人(預法人)が100%子法人の株式をその親法人、100%子法人その他同族関係者以外の者に譲渡等をしたことにより、同族関係者以外の者が譲受法人(従前の100%子法人)の株主となった場合には、その事由が生じた日の前日の日を含む譲渡法人の事業年度において、譲渡法人において繰り延べられている譲渡損益をすべて戻入れます。

(5) 通知義務

(4)のとおり、譲受法人において転売等の事実が生じたときには、必ず、譲渡法人で繰り延べられている譲渡損益の戻入れとなり、益金又は損金への算入が行われます。このため、法人税法では、本問のように法人が100%子法人に譲渡損益調整資産の譲渡を行う場合には、譲渡法人又は譲受法人に対し、譲渡資産が譲渡損益調整資産に該当することや、譲渡損益を計上すべき事由が生じたことについて、譲受法人又は譲渡法人に通知することを義務づけています。



借家人の設置した物の買取り義務

Q

借家人から契約終了の際に、借家人が建物に設置した据付け戸棚とダクト等一式を買い取ってほしいと請求されました。賃貸人は借家人が設置した物を買取る義務はあるのでしょうか。

A

1. 有益費償還請求権と造作買取請求権

建物賃貸借契約が終了した場合に、借家人が建物に設置した物について、賃貸人に金銭を請求する根拠としては、①有益費償還請求権と、②造作買取請求権の2つがあり得ます。

これらは、それぞれの請求の条件が異なっているもので、借家人が設置した物の状況により、有益費償還請求権の問題と、造作買取請求権の問題とに分かれます。

2. 有益費償還請求権

借家人が、建物に有益な費用を支出したときは、賃貸人は、賃貸借終了の時ににおいて、有益費の償還をしなければならないと民法に定められています(民法608条)。

有益費とは、建物の客観的価値を増大させるために支出された場合についてのものですが、借家人の改良工事等の結果が、賃貸建物の一部として建物の構成部分となり、その所有権が賃貸人に帰属することとなる場合のものをいいます。したがって、客観的に建物の使用価値を増大させるものであっても、建物の一部と見られないものについては有益費償還請求権の問題とはなりません。

据付け戸棚やダクト一式は、取り外しが容易ではないとはいえ、建物所有権の一部となるものではなく、いまだ建物とは異なる動産の性格を有するものですので、これらについて有益費償還請求権が問題となることはありません。

3. 造作買取請求権

(1)造作とは

造作とは、「建物に付加された物で、借家人の所有に属し、かつ、建物の使用・収益に客観的便益を付与するもの」をいいます。造作は動産ではありますが、建物に設置され、容易に取り外しができないもので、建物の使用価値を増大させるものがこれに当たります。逆に、取り外しが容易であり、撤去しても建物の価値に影響を及ぼさないものは造作には当たらないと考えられています。

以上の要件から、判例上、造作と認められたものには店舗の釣り棚、雨戸、広告用表示用板、木造の間仕切り、空調設備等があり、据付け戸棚とダクト等一式は取り外しが容易ではなく、かつ、建物の使用に客観的便宜を与えるものと言い得るものですので、造作の概念に該当し得るもの

です。

(2)造作買取請求権が認められる「造作」とは

造作買取請求権は、この権利が認められなければ、借家人は建物賃貸借契約終了時に造作の撤去義務を負いますが、賃貸人がこれに乗じて、造作の撤去を免除する代わりに造作を賃貸人に無償で譲渡させ、これを賃貸人が新借家人に売り付けるということがあり得ることから、借家人が造作に投じた投下資本の回収を図ることができ、かつ、賃貸人が不当な利益を得ることのないようにとの目的から認められたものです。

他方において、賃貸人は、借家人が設置した物を買取らなければならない義務が発生することになりますので、造作買取請求権が認められる造作とは、借家人が賃貸人の同意を得て設置した造作に限って認められることとされています。したがって、借家人が賃貸人に無断で設置したものは、造作としての要件を備えているものであっても、造作買取請求権は認められないのです。

(3)造作買取請求権を排除する特約の有効性

旧借家法においては、造作買取請求権は強行規定とされていました。このため、旧借家法の時代においては、建物賃貸借契約において造作買取請求権を排除する旨の特約を設けても、旧借家法の強行規定違反として無効と解されてきました。

これに対し、現行の借地借家法のもとでは、造作買取請求権の規定は、強行規定ではなく任意規定に変更されたので、造作買取請求権を排除する旨の特約が有効とされています。

4. 借家人からの請求に対する対応

借家人から、借家人が設置した物についての金銭請求がなされた場合には、①まず、それが有益費償還請求に関するものか、造作買取請求に関するものかを判断し、②造作の場合には、その設置を賃貸人が同意したものであるか否かを確認し、③建物賃貸借契約書に造作買取請求権を排除する旨の特約があるか否かを確認するという手順になります。



建売住宅の値下げ販売

Q

一団の建売住宅6棟のうち1棟を5,480万円で購入しましたが、購入のわずか2か月後、同じタイプの別の棟について4,980万円で売買契約が成立したという話を聞きました。建売業者に損害賠償を請求できるでしょうか。

A

1 建売業者がほかの棟を値下げして販売したとしても、原則として、建売業者に損害賠償を請求することはできません。

2 ご質問のケースに類似する事案において、買主Xが、売主Yに、販売未了物件の販売価格に関し、信義則上の価格維持義務違反があるとして損害賠償請求をした裁判例があります(東京地裁平成21年11月26日判決)。裁判所は次のとおり判断し、請求を否定しました。

『建売住宅の販売行為は、売主がその財産を処分する行為であり、その販売価格の設定は、本来、売主が自由に行い得るものである。本件物件群のように市場性のある建売住宅について、売主が、その売行き、市況の変化、売れ残りが生じて事業資金の返済が遅れることにより発生する金利負担その他の採算等を考慮して、販売価格を当初のそれより値下げして販売することも、売主が経済的な必要性に基づいて行う合理的な財産の処分行為であり、原則として、売主が自由に行うことのできるものというべきである。不動産業者が同種同等の建売住宅を一斉に販売する場合であっても、そのことから直ちに、売主に、これを同等の価格で販売し続けなければならない義務が買主との関係で生じると解することはできない。』

Xは、本件物件群のような建売住宅の購入者が、売買の目的物と同種同等の物件につき今後も購入価格と同一の価格が維持されて販売されるとの期待を抱き、売主たる不動産業者が、購入者の上記期待を認識し又は容易に認識し得た場合には、当該不動産業者は、同種同等の物件の販売を行うに当たり、可能な限り上記購入価格と同一の価格を維持すべき信義則上の義務を購入者に対して負うと主張するが、売買の目的物が本件物件群のような同種同等の建売住宅であることや、売主が不動産業者であるという理由だけで、売主が買主に対し上記のような信義則上の価格維持義務を負うと解することはできない。』

3 判決はこれに続けて、例外的に売主に損害賠償責任が生ずる場合があることにも言及しています(ただし、本件は例外には該当しないとの判断です)。

『もっとも、本件物件群のような同種同等の建売住宅の一斉販売において、①引下げ後の価格が市況の相場に照ら

し、著しく低廉なものであり、これによって先に販売された同種同等の建売住宅の資産価値が市況の相場よりも大きく引き下げられたと認められる場合や、②売買の目的物と同種同等の物件が今後も売買代金額と同等の価格で販売され続けるであろうとの期待を買主が抱いても無理はないといえるような言動が、売買交渉の過程で売主側に存在したと認められる場合等のように、特段の事情が認められる場合には、売主の販売価格引下げ行為が信義則に違反する行為として買主に対する不法行為を構成すると解する余地がある。

そこで、本件について上記①の事情が認められるかについてみるに、本件販売未了物件群の引下げ後の販売価格が、引下げ時点における不動産市況の相場より著しく低廉なものであったことについては何ら主張立証がない。

また、上記②の事情についても、YやB社(仲介業者)の担当者が、本件土地建物の売買交渉の際、Xに対し、今後、本件販売未了物件群について値下げをする予定はない旨を述べた等の事実は、本件全証拠をもってしても認められず、かえって、本件売買契約締結の際、B社がXに交付した重要事項説明書の特記事項欄には、「本分譲地において、本契約締結後、市場動向等により売主の判断で販売形態及び価格等が変更になる場合があります。」との記載があったことが認められる。

なお、B社は、本件土地建物の購入の勧誘の際、Xに対し、Yの厚意により販売価格を5,680万円から5,480万円に値引きする旨の申出をしているが、上記申出の事実は、むしろ、売主であるYが、本件物件群の売買価格について柔軟な態度で売買交渉に臨んでおり、販売価格にはそれほど固執していないことをうかがわせる事実、ひいては値下げの可能性を示唆する事実ともみることができものである。

そして、他に、YないしB社が、売買交渉の過程において、Xが本件販売未了物件群が今後も本件土地建物の販売価格(5,680万円)ないし売買価格(5,480万円)で販売され続けるであろうとの期待を抱かせるような言動をしたことを認めるに足りる証拠はないから、Yの信義則上の価格維持義務違反をいうXの主張は、採用することができない。』

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 22 年 9 月)

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

還付日	件数	還付額(円)
9月 7日	10件	36,928,139

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 22 年 9 月)

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

取戻日	件数	取戻額(円)
9月10日	73件	40,800,000
9月24日	86件	46,500,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 22 年 9 月)

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

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
9月 6日	号外 187号	26件
9月 21日	号外 199号	26件

平成22年度 第5回弁済委員会審査結果

平成 22 年 8 月 20 日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審議案件である。

整理番号	本 部 名	会 員 名	代 表 者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認 証 可 否	弁済決定額 (単位：円)	備 考
※ 22-14	岡山県	山陽スペース㈱	上高 修	12,500,000	10,000,000	認 証	3,500,000	媒介行為をした会員が転用許可の得られない農地を宅地転用できると買主を誤信させ、土地売買契約を締結させた買主から手付金(一部)を詐取した事案
※ 22-18	岩手県	㈱ライズ・インターナショナル	山岸 辰次	11,974,122	10,000,000	認 証	7,735,722	会員から新築土地付き建物を購入するため、買主が同会員に支払った売買代金(一部)が建築下請業者に戻らず、建物未完のまま当該契約が履行不能状態に陥った事案
22-39		豊栄建設㈱	小山 元寛	14,916,000	10,000,000	認 証	7,000,000	申出法人の所有土地を買い受ける契約を締結した会員が、期限内に残金の支払を履行できず、売主から契約解除に伴う賠償を求められた事案
22-40	埼玉県	㈱クラフト	鈴木 勝宏	7,600,000	10,000,000	認 証	1,520,000	会員の媒介により売買契約を締結した土地が白紙解約とされ、買主が会員に預託した媒介報酬額(半金)の返還を求めたが、返還に応じることができなかった事案
22-41				400,000		認 証	400,000	上記案件と同様の申出事案
※ 22-34	神奈川県	伸行土地㈱	小澤 育子	9,108,782	10,000,000	認 証	4,500,000	土地の売却にあたり、買主から売主へ決済代金が支払われずに土地所有権が買主側に移転登記され、同土地に抵当権が設定された挙げ句、競売寸前に陥ったとして、売主が媒介会員に不法行為責任を求めた事案
22-42		㈱ジャストライフ	水口 幸四郎	1,000,000	10,000,000	認 証	1,000,000	会員所有の中古マンションに付着した担保権が抹消できず、売買契約が合意解除されたものの、売主会員から買主に支払済金員が返還されなかった事案
22-43	大阪府	㈱トータルリファッション丸山	丸山 和哉	5,280,462	10,000,000	認 証	5,280,462	会員より古家付き土地を購入した買主から、重要事項説明時に隅切りにより建築面積が減少するとの説明を受けず、予定住居が建築できなくなったとして会員に賠償請求が求められた事案
22-44		新世住宅㈱	原田 悌司	110,000	14,900,000	認 証	110,000	会員所有土地を購入するために予約金等を預託した後、売主会員が所在不明となり、契約が履行できなかった事案
22-45	東京都	㈱ランドスター	池上 雅美 (登記上) 池上美代子	34,700,000	8,000,000	認 証	3,470,000	申出法人所有土地を買い受ける契約を締結した買主会員が期限内に残金の支払を履行せず、売主から契約解除に伴う賠償が求められた事案
合 計							34,516,184	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	9 社 10 件	34,516,184 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

- 9/ 1 (水)・研修委員会
- 9/ 14 (火)・組織委員会
- 9/ 15 (水)・総務委員会
- 9/ 17 (金)・合同理事会
・道央支部創立総会
- 9/ 22 (水)・会館管理委員会
- 9/ 27 (月)・流通推進・流通センター運営委員会
- 9/ 28 (火)・宅建模擬試験
- 9/ 29 (水)・経営改善セミナー

青森県本部

- 9/ 2 (木)・公取調査指導委員会
- 9/ 7 (火)・支部市民相談[他16(木)、28(火)]
- 9/ 8 (水)・公取・合同研修会
- 9/ 10 (金)・特別委員会
- 9/ 13 (月)・国勢調査会議
- 9/ 24 (金)・法定研修会

岩手県本部

- 9/ 8 (水)・無料相談
- 9/ 15 (水)・理事会

宮城県本部

- 9/ 1 (水)・無料相談[他8(水)、15(水)、22(水)、29(水)]
- 9/ 2 (木)・総務委員会企画部会[他9(木)]
・青年部会懇親会
・支部情報交換会
- 9/ 6 (月)・会務運営会議[他24(金)]
- 9/ 7 (火)・3支部合同研修会
・女性部会カトレア勉強会
・兵庫県支部との意見交換会
- 9/ 9 (木)・重要事項説明書に関する個別相談会
・入会審査委員会
- 9/ 10 (金)・支部訪問
・支部暑気払い・懇親会
- 9/ 14 (火)・支部研修会[他16(木)]
- 9/ 16 (木)・法定研修会
- 9/ 17 (金)・入会審査委員会
- 9/ 24 (金)・理事会
- 9/ 28 (火)・3支部合同役員会
・福利厚生委員会
・フェニックスネットワークボウリング大会

秋田県本部

- 9/ 16 (木)・従業者法定研修会
- 9/ 20 (月)・不動産フェスタ

山形県本部

- 9/ 1 (水)・ホームページ作成講習会
- 9/ 4 (土)・苦情処理委員会
- 9/ 14 (火)・支部理事会
- 9/ 17 (金)・財務委員会
- 9/ 24 (金)・従業者法令講習会
- 9/ 25 (土)・無料相談
- 9/ 26 (日)・協賛・やまがた馬まつり

福島県本部

- 9/ 8 (水)・兵庫県支部来県視察研修
- 9/ 10 (金)・レディース中通り例会
- 9/ 16 (木)・法定研修会
- 9/ 22 (水)・理事会

茨城県本部

- 9/ 13 (月)・入会審査会[他21(火)]
・入会説明会[他21(火)]
- 9/ 16 (木)・常務理事会
・法定教育研修会

栃木県本部

- 9/ 7 (火)・無料相談[他21(火)]
- 9/ 13 (月)・入会審査会
- 9/ 15 (水)・研修会
- 9/ 22 (水)・財務委員会

群馬県本部

- 9/ 3 (金)・入会説明会
- 9/ 7 (火)・法定研修会
- 9/ 9 (木)・会館取得準備委員会[他13(月)、16(木)、22(水)]
- 9/ 16 (木)・資格審査委員会
- 9/ 22 (水)・無料相談

埼玉県本部

- 9/ 2 (木)・法定研修会[他14(火)、16(木)、17(金)、21(火)]
- 9/ 7 (火)・取引相談委員会
- 9/ 10 (金)・取引主任者講習会
- 9/ 13 (月)・消費者のための不動産セミナー
- 9/ 28 (火)・流通情報交換会

千葉県本部

- 9/ 2 (木)・入会審査委員会[他24(金)]
・通常理事会
- 9/ 6 (月)・入会説明会[他13(月)]
・総務委員会
- 9/ 13 (月)・無料相談[他27(月)]
- 9/ 15 (水)・法定講習会
- 9/ 16 (木)・パソコン講習会
・流通推進委員会
- 9/ 21 (火)・税務相談会
・宅建試験直前講習会
- 9/ 22 (水)・求償委員会
・取引相談委員会
- 9/ 25 (土)・マイホーム講習会
- 9/ 30 (木)・常務理事会
・綱紀委員会

東京都本部

- 9/ 1 (水)・法律相談[他15(水)、22(水)、29(水)]
・アカデミー宅建試験模擬試験・解説[他8(水)、14(火)、22(水)]
- 9/ 2 (木)・入会説明会[他7(火)、22(水)]
・取引相談委員会聴聞会[他10(金)、24(金)、27(月)]
・財務委員会
- 9/ 3 (金)・法律電話相談[他6(月)、10(金)、13(月)、17(金)、24(金)、27(月)]
・幹部会[他17(金)]
・公益法人改革等対応特別委員会[他10(金)、24(金)]
- 9/ 8 (水)・法定研修会
- 9/ 9 (木)・任意団体運営等検討特別委員会
- 9/ 14 (火)・不動産東京インタビュー
・取引相談委員会
・法律実務研修会
- 9/ 15 (水)・入会資格審査委員会[他28(火)]
- 9/ 16 (木)・取引主任者法定講習会
- 9/ 17 (金)・アカデミー調査研究小委員会
・宅建試験実務担当者研修会
- 9/ 21 (火)・教育研修委員会
- 9/ 29 (水)・広報相談委員会

神奈川県本部

- 9/ 2 (木)・綱紀委員会
- 9/ 3 (金)・取引相談委員会
- 9/ 6 (月)・流通委員会
- 9/ 9 (木)・組織委員会
- 9/ 14 (火)・実務指導委員説明会
- 9/ 15 (水)・法定講習
- 9/ 16 (木)・総務委員会
・理事会
- 9/ 27 (月)・消費者セミナー担当委員会
・会員研修担当委員会
- 9/ 28 (火)・広報委員会

山梨県本部

- 9/ 8 (水)・業態調査
- 9/ 9 (木)・教育研修委員会
- 9/ 10 (金)・理事会
・入会審査会
- 9/ 15 (水)・総務委員会
- 9/ 16 (木)・法定研修会
- 9/ 21 (火)・取引相談委員会
- 9/ 22 (水)・入会説明会
- 9/ 24 (金)・無料相談
- 9/ 30 (木)・組織活動

新潟県本部

- 9/ 15 (水)・ゴルフコンペ
- 9/ 21 (火)・事務所調査
- 9/ 24 (金)・理事会
・法定研修会

富山県本部

- 9/ 7 (火)・総役員会
- 9/ 14 (火)・創立45周年記念式典
- 9/ 15 (水)・日帰り旅行
- 9/ 21 (火)・研修委員会
・三役会
- 9/ 29 (水)・特別研修会

石川県本部

- 9/ 8 (水)・理事会
- 9/ 10 (金)・法定研修会
- 9/ 27 (月)・理事会

福井県本部

- 9/ 9 (木)・ゴルフ親睦会
- 9/ 16 (木)・一般公開セミナー
・広報流通・教育研修委員会
- 9/ 27 (月)・理事会

岐阜県本部

- 9/ 2 (木)・新規入会者面接・事務所調査
- 9/ 10 (金)・研修会
・定例役員会

静岡県本部

- 9/ 2 (木)・無料相談[他8(水)、21(火)、22(水)、28(火)]
・支部会
- 9/ 3 (金)・広報委員会
- 9/ 7 (火)・名古屋国税局来局
- 9/ 10 (金)・組織拡充資格審査委員会
- 9/ 17 (金)・2010県住宅展[他18(土)、19(日)、20(月)]
- 9/ 18 (土)・浜名湖競艇協賛レース[他19(日)、20(月)、21(火)]
- 9/ 21 (火)・3支部合同役員会
- 9/ 28 (火)・新入会員研修会

愛知県本部

- 9/ 1 (水)・総務・財務合同委員会

- ・理事会
- 9/ 2 (木)・県下統一研修会[他6(月)、7(火)]
- 9/ 3 (金)・創立50周年記念式典実行委員会
- 9/ 8 (水)・名古屋国税局来局
- 9/ 9 (木)・教育研修委員会
- 9/ 22 (水)・組織委員会
- 9/ 24 (金)・支部長会
- 9/ 27 (月)・有料特別研修会
- 9/ 28 (火)・資格審査委員会
- 9/ 29 (水)・中部・北陸地区協議会事務局会議

三重県本部

- 9/ 3 (金)・国税局・中部地方整備局来局
- 9/ 9 (木)・組織資格審査委員会
- ・合同役員会
- ・他団体との合同役員会
- 9/ 18 (土)・あんしん賃貸住宅相談会[他19(日)]
- 9/ 22 (水)・研修会
- 9/ 27 (月)・県宅建業係との面談
- 9/ 29 (水)・表示規約周知研修会

滋賀県本部

- 9/ 7 (火)・入会審査会[他7(火)]
- ・県人権問題研修
- 9/ 16 (木)・理事会
- ・会員義務研修会
- 9/ 17 (金)・県指定宅建業従事者研修会
- 9/ 27 (月)・流通情報委員会
- 9/ 28 (火)・無料相談所移転セレモニー

京都府本部

- 9/ 7 (火)・無料相談[他14(火)、28(火)]
- 9/ 8 (水)・パソコン操作研修会
- 9/ 9 (木)・取引相談委員会
- 9/ 13 (月)・入会審査会[他28(火)]
- ・運営会議
- ・不動産相談委員会正副委員長会議
- 9/ 15 (水)・会員法律相談会
- 9/ 22 (水)・他団体との懇談会
- 9/ 24 (金)・会員義務研修会
- 9/ 27 (月)・官民合同広告事前審査会
- 9/ 29 (水)・綱紀委員会

大阪府本部

- 9/ 1 (水)・取引相談委員会[他8(水)、15(水)、22(水)]
- ・支部無料相談[他15(水)]
- 9/ 2 (木)・法定研修会[他10(金)、14(火)、16(木)、21(火)]
- ・事業改革部会
- 9/ 3 (金)・広報委員会
- ・公正取引推進講師ミーティング
- 9/ 6 (月)・組織部会
- ・運営会議[他21(火)]
- 9/ 7 (火)・本部・支部合同取引相談委員会
- 9/ 8 (水)・求償委員会
- 9/ 9 (木)・法務委員会
- 9/ 13 (月)・入会申込締切
- ・福利厚生委員会
- 9/ 16 (木)・入会審査会
- 9/ 21 (火)・入会希望者研修会
- 9/ 24 (金)・理事会
- 9/ 28 (火)・入会者実務研修会
- 9/ 29 (水)・認証上申審査会事前審査会
- ・ゴルフコンペ

兵庫県本部

- 9/ 1 (水)・パソコン講習会[他8(水)、15(水)、30(木)]
- ・宅建試験直前模試[他8(水)、15(水)、22(水)、29(水)]

- (水)、22(水)、29(水)]
- ・基本問題検討特別委員会[他15(水)、28(火)]
- ・宅建講座[他2(木)、6(月)、8(水)、9(木)、13(月)、15(水)、16(木)、22(水)、27(月)、29(水)、30(木)]
- 9/ 3 (金)・支部無料相談[他10(金)、17(金)、24(金)]
- 9/ 6 (月)・法定研修会[他9(木)、16(木)]
- 9/ 10 (金)・姫路市屋外広告合同パトロール
- 9/ 13 (月)・総務委員会
- 9/ 17 (金)・加古川地区支部準備室検討委員会
- ・入会審査委員会
- 9/ 22 (水)・入会者実務研修会
- 9/ 25 (土)・取引相談委員会
- 9/ 29 (水)・青年部ゴルフコンペ
- 9/ 30 (木)・青年部会

奈良県本部

- 9/ 2 (木)・会員支援パソコン研修会[他3(金)]
- ・無料相談[他24(金)]
- 9/ 6 (月)・取引相談委員会
- ・他団体との懇談会
- 9/ 8 (水)・法定義務研修会
- 9/ 9 (木)・事務所調査
- ・運営会議
- ・理事会・全国不動産会議奈良県大会実行委員会合同会議
- 9/ 10 (金)・近青連会議
- 9/ 15 (水)・青年部チャリティゴルフ大会
- 9/ 24 (金)・チャリティゴルフ贈呈式
- 9/ 27 (月)・全国不動産会議奈良県大会実行委員会

和歌山県本部

- 9/ 13 (月)・組織委員会
- 9/ 14 (火)・無料相談
- 9/ 17 (金)・取引相談委員会

鳥取県本部

- 9/ 10 (金)・総務委員会
- 9/ 27 (月)・無料相談(東部)

島根県本部

- 9/ 10 (金)・地区法定研修会
- 9/ 13 (月)・県地デジ放送普及連絡会
- 9/ 22 (水)・無料相談

岡山県本部

- 9/ 3 (金)・取引主任者法定講習会
- 9/ 4 (土)・おかやま交流・定住フェア2010
- 9/ 14 (火)・無料相談
- 9/ 21 (火)・役員会
- 9/ 24 (金)・取引相談委員会
- ・入会審査委員会

広島県本部

- 9/ 10 (金)・定例理事会
- 9/ 13 (月)・会館取得委員会[他21(火)]

山口県本部

- 9/ 16 (木)・事務局移転
- 9/ 17 (金)・新事務局業務開始
- 9/ 18 (土)・不動産取引・開業無料相談

徳島県本部

- 9/ 1 (水)・無料相談[他10(金)、16(木)、22(水)、29(水)]
- ・入会審査会
- 9/ 24 (金)・理事会
- 9/ 30 (木)・財務委員会

香川県本部

- 9/ 3 (金)・入会資格審査会
- 9/ 6 (月)・無料相談

愛媛県本部

- 9/ 6 (月)・取引相談委員会
- 9/ 8 (水)・合同理事会
- 9/ 16 (木)・取引相談委員会
- 9/ 17 (金)・研修広報委員会
- 9/ 18 (土)・無料相談
- 9/ 24 (金)・パソコン教室

高知県本部

- 9/ 8 (水)・無料相談[他22(水)]
- 9/ 10 (金)・不動産広告審査会
- ・理事会
- 9/ 27 (月)・公正取引協議会役員会

福岡県本部

- 9/ 2 (木)・業者講習会[他3(金)、13(月)、14(火)]
- 9/ 9 (木)・会務運営委員会
- 9/ 15 (水)・広報委員会
- ・取引相談委員会
- 9/ 16 (木)・綱紀委員会
- 9/ 17 (金)・組織委員会
- 9/ 18 (土)・無料相談
- 9/ 21 (火)・社会・福祉委員会

佐賀県本部

- 9/ 22 (水)・財務委員会

長崎県本部

- 9/ 3 (金)・佐々町役場表敬訪問
- 9/ 14 (火)・取引相談委員会
- 9/ 17 (金)・理事会
- ・一般研修会

熊本県本部

- 9/ 1 (水)・無料相談[他19(日)]
- ・取引相談[他8(木)]
- 9/ 3 (金)・事務所調査[他15(水)]
- 9/ 8 (水)・記念式典正副実行委員長会議[他28(火)]
- ・研修委員会
- 9/ 22 (水)・記念式典実行委員会
- ・理事会
- 9/ 28 (火)・流通正副委員長会議

大分県本部

- 9/ 8 (水)・青年部会
- 9/ 21 (火)・三役会
- 9/ 27 (月)・事協合同理事会
- 9/ 30 (木)・組織委員会

宮崎県本部

- 9/ 2 (木)・新入会員現地調査
- 9/ 6 (月)・ゆとりある住生活推進協議会幹事会
- 9/ 7 (火)・入会資格審査委員会
- 9/ 10 (金)・取引相談
- 9/ 22 (水)・新入会員フォロー研修
- 9/ 28 (火)・組織委員会

鹿児島県本部

- 9/ 3 (金)・法定研修会

沖縄県本部

- 9/ 3 (金)・流通研修委員会
- 9/ 6 (月)・理事会
- ・広報委員会
- 9/ 15 (水)・名護市無料相談
- 9/ 30 (木)・無料相談

9月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同	2. 組織・広報委員会の活動状況に関する件 3. その他	2. その他
■会務運営会議 日時 平成22年9月2日(木) 14時～16時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他	■組織委員会・広報委員会と長崎県本部会員との意見交換会 日時 平成22年9月17日(金) 15時～17時 内容 1. 組織委員会の活動について 2. 広報委員会の活動について 3. 全日組織の現状について 4. 長崎県本部の現状・会員増強について 5. 九州地区協議会各本部の現状・会員増強策について 6. 意見交換会	■NAR日本担当 ジェイソン・渡部氏講演会 日時 平成22年9月27日(月) 14時～16時 講演 米国経済報告と不動産流通システム等について
■広報委員会 日時 平成22年9月17日(金) 13時15分～14時45分 内容 1. 9月号の結果報告に関する件 2. 10月号の進捗状況に関する件 3. 11月号の編集計画(案)に関する件 4. その他	(社) 全日本不動産協会	(社) 不動産保証協会
■組織委員会と佐賀県本部役員との会員増強対策会議並びに組織委員会・広報正副委員長と佐賀県本部会員との意見交換会 日時 平成22年9月16日(木) 13時～17時 内容 1. 会員増強に関する件	■全日共済会運営委員会 日時 平成22年9月28日(火) 15時～17時 内容 1. 共済会運営に関する件	■弁済委員会 日時 平成22年9月28日(火) 12時～15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

住宅金融支援機構からのお知らせ

「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」として **【フラット35】S 金利引下げ幅の拡大措置を1年延長**

独立行政法人住宅金融支援機構(本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：島田精一)は、民間金融機関との提携による最長35年長期固定金利住宅ローン【フラット35】を提供しております。

今般、「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策～円高、デフレへの緊急対応～」(平成22年9月10日閣議決定)の一環として、住宅金融支援機構においても、耐震性等の性能に優れた住宅の取得を促進する優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)について、当初10年間の金利引下げ幅を年率0.3%から1.0%に拡大する措置を1年延長し、平成23年12月30日までにお申し込みされる方に適用します。

なお、【フラット35】Sには募集金額があり、募集金額に達する見込みとなった場合には、受付を終了します。受付終了日は、受付を終了する約3週間前に【フラット35】サイト(www.flat35.com)等で案内します。



平成22年9月新入会者名簿



都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称
北海道	函館市	ジャパンホームズ(株)	東京都	目黒区	店舗ラボ(株)
青森県	八戸市	(株)ジェイプラス		港区	(株)ベアロジ
宮城県	仙台市	イーコンセプト(株)		渋谷区	(有)鈴基地所
秋田県	秋田市	秋田エーケーエステート		世田谷区	(株)フリークス
	秋田市	(株)アリスワンダーK		新宿区	(株)Y2
山形県	村山市	ジョイフルライフ(株)		大田区	(株)ブルーコーポレーション
福島県	田村郡	(有)サクラハウジング		港区	(株)イナマスコーポレーション
	いわき市	アースエステート(株)		多摩市	(株)匠アセット
	郡山市	ネオエステートプランニング(株)		品川区	(株)クリエイティブミヤノ
群馬県	みどり市	(株)コウハウス		杉並区	小林プロパティサービス(株)
	太田市	(株)ブルーム		杉並区	東京不動産(株)
埼玉県	上尾市	(株)上尾大谷不動産		世田谷区	(株)ディグローブ
	草加市	慎和企画(有)	神奈川県	横浜市	オフィスプロ(株)
	川口市	ジール住宅販売(株)		横浜市	(株)TKS
	越谷市	住まいの with(有)		藤沢市	(株)アートデザイン
	狭山市	(有)NRS		横浜市	(株)ルーク・リアルエステート
	上尾市	彩エステート		足柄下郡	(有)安藤商事
	川越市	リゾートホーム(株)		横浜市	アイシーリノペート(株)
千葉県	千葉市	(有)K・Gコーポレーション		横浜市	(株)ゼロホームズ
	市川市	(有)ヤマグチ		川崎市	(株)キャロットハウス
	浦安市	(株)千葉不動産		川崎市	(株)エイチ・ワイ・エス
	流山市	アーキッツホーム(株)		横浜市	(有)アースワーク
	鎌ヶ谷市	プレアクリエイイト(株)		横浜市	(株)ネクステージ
	市川市	(株)キューブ		小田原市	(株)不動産発見館
東京都	新宿区	(株)バジリカ建設		横浜市	ビタミンホーム(株)
	新宿区	(株)東京建設	富山県	富山市	(株)ライフステーション
	中央区	ジャパンリース(株)		富山市	丸進(有)
	世田谷区	(株)マックスプランナー	長野県	北安曇郡	大北工業(株)
	中央区	(有)勝どき	岐阜県	関市	ユーザーハウス(株)
	港区	(株)ヴァティ	静岡県	浜松市	(有)ハッコ
	中央区	(株)平木不動産		富士宮市	小林不動産企画
	北区	(有)大河内不動産		静岡市	(有)エム・アイ・エフ
	千代田区	(株)エクレール		伊東市	(株)日本アセットマネジメント
	江東区	ファイナンシャルプランナーズ不動産(株)		静岡市	(株)巧建設
	大田区	(株)アクシスアーキテクト	愛知県	名古屋市	(株)Style
	千代田区	(株)アルスター		名古屋市	(株)エー・ケー・シー
	江東区	(株)e-flat		名古屋市	(有)おおね
	世田谷区	(株)エムズ・エステート		名古屋市	やまき不動産
	新宿区	(株)ケーエスホーム	滋賀県	草津市	(株)ライフエモーション
	墨田区	(株)NET 不動産 21		彦根市	エムズホーム(株)
	台東区	山陽美術印刷(株)	京都府	京都市	(株)大創
	千代田区	アクトコンサルティング(株)		宇治市	(株)未来建築
	江戸川区	東京創建(株)		京都市	中川不動産管理
	港区	(株)ファモット	大阪府	岸和田市	(株)東岸和田ハウス
	品川区	(株)Abc Entertainment		大阪市	(株)利他
	新宿区	パシユートデザイン(株)		大阪市	(株)四葉地所
	港区	(有)イオタエステート		大阪市	中崎エステート
	豊島区	(株)アドヴァンス		吹田市	壽商事
	福生市	(有)エムスタイル		羽曳野市	ネクストワンホーム(株)
	台東区	(有)ゼンケ		大阪市	(株)日本DSG
	港区	(株)ファーストライン		大阪市	(株)コウタイ住研
	港区	東京ファインシティ(株)		大阪市	(株)ベストインベスト
	新宿区	日本不動産グループ(株)		大阪市	(株)Saran Exceed
	千代田区	(株)アルムス		茨木市	(株)IBP
	渋谷区	(株)HLM		大阪市	(株)サンド
	渋谷区	(株)ロイズコーポレーション		箕面市	(株)北大阪ハウジング
	港区	関東ハイツ(株)		富田林市	(株)K.K.ホーム
	港区	(株)シティインデックスセカンド		大阪市	アドバンス不動産販売(株)
	港区	(株)シティインデックスフォース	兵庫県	明石市	(株)MTプランズ
	港区	(株)シティインデックスシックス		姫路市	(株)エステート・パートナー
	港区	(株)シティインデックスファイブ		神戸市	(株)元気創造カンパニー
	港区	(株)シティインデックスセブンス		神戸市	クラージュ(株)
	中央区	(株)未来		宝塚市	(株)ドリームハウジング
	港区	(株)シティインデックスエイス	奈良県	香芝市	アップルホームエージェンシー(株)
	港区	イマジン・グローバル・ケア(株)		橿原市	(株)大匠建設
あきる野市		ヤマト地所		奈良市	ブランドルハウス
世田谷区		(株)シーアンドエーアーキテクト	広島県	広島市	(株)プログレス
港区		(株)新緑都市開発	香川県	高松市	(株)ミア・カーサ
中野区		(株)中央土地建物	福岡県	北九州市	(株)エール
中央区		(株)SCプランニング		中間市	(有)大樹建設
千代田区		エー・エム・マネジメント(株)		北九州市	竹本建設
江東区		(株)フラットヒルズ		福津市	(株)ハウジング・インフォメーション
日野市		(株)ホームメイク	佐賀県	佐賀市	(株)湘南不動産
中野区		薩摩建設(株)		唐津市	(有)カイ商事
調布市		(有)グローバル企画	熊本県	熊本市	アイプラン
港区		RICアドバイザーズ(株)		熊本市	(株)オネストワン
台東区		(株)リヴィエール		熊本市	(株)サンタ不動産
港区		(株)ジェービーディー	宮崎県	宮崎市	(株)エクセレント
豊島区		AZEST-RENT(株)	鹿児島県	鹿児島市	ダイシン不動産
新宿区		アポイント(株)		姦良郡	綾織不動産
中野区		(株)ヤマトホーム		鹿児島市	不動産の千尋
中央区		(株)MoriX Japan	沖縄県	宜野湾市	日本ホールサービス(株)

不動産業務に必要な情報

全日本不動産協会ホームページにて、不動産業務に必要な「通達・告知」「法令改正情報」を提供していることをご存じですか？ 不動産業務を安心して行うために必要な情報です。

定期的に情報をご確認いただき、業務にご活用ください。

通達・告知

各機関（官公庁・不動産関連団体等）からの不動産に関する通達・告知をご案内しております。

法令改正情報

不動産に関する法令改正情報をご案内しております。

既に施行された法令だけでなく、これから改正・施行される法令についても先取りしてお知らせいたします。また、改正に伴うポイントや注意点等、業務に役立つ情報も随時お伝えしてまいりますので併せてご利用ください。

通達・告知

案内一覧

こちらのページでは、各機関が安心して業務を進めていただく

法令改正情報

法令改正情報一覧

こちらのページでは、法令改正に関係する情報をご案内します。既に施行された法令だけでなく、これから改正される法令に関しても先取りしてお伝えします。また改正に伴うポイントや注意点等、業務に役立つ情報も随時お伝えして参りますので、あわせてご利用ください。

更新日	改正内容
2010年9月28日	埼玉工
2010年9月8日	社団法を考え
2010年7月9日	高齢者
2010年7月9日	省エネ
2010年2月23日	自然公園法及び自然環境保全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
2009年8月14日	「都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律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及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について
2009年3月27日	「消費生活用製品安全法の一部を改正する法律」の施行について
2008年11月4日	「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の施行に伴う住宅建物取引業法施行令及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

ホームページへのアクセス方法

- ①パソコンの Web ブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)より、全日本不動産協会ホームページにアクセス URL → <http://www.zennichi.or.jp/>
- ②画面右メニューの【通達・告知】又は【法令改正情報】ボタンをクリック
- ③表示された一覧より、閲覧したい通達・告知の題名をクリックし、閲覧してください。

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。

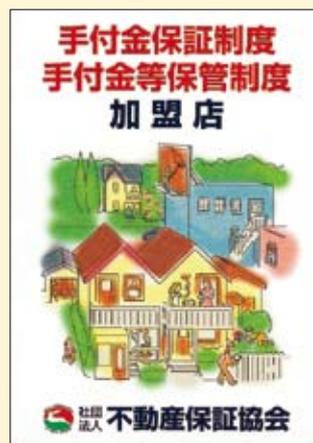
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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!



Monthly Column

賃貸ライフに交流を 海外3都市と賃貸住宅を比較

リクルート住宅総合研究所(矢部智仁所長)は、このほどまとめた「賃貸住宅生活実態調査」の説明会を10月20日に開き、島原万丈主任研究員が調査結果の解説と共にストック型住宅市場へ向けた提言を発表した。スクラップアンドビルドの根本原因である税制を抜本的に見直すと共に、賃貸ライフを楽しくするための個性的な賃貸住宅を増やして住まい手の関与を引き出すことが、今の賃貸住宅市場には必要だとしている。

同研究所では、2008年と2009年の2回にわたってストック型住宅市場の形成に向けた提言レポートをまとめている。今回はその締めくくり編と位置付け、賃貸住宅市場が新築市場や既存住宅市場の礎になるとの視点から調査・研究に取り組んだ。

調査にあっては、ニューヨーク、ロンドン、パリの賃貸住宅の現地取材も実施して、日本の賃貸住宅市場や賃貸住宅におけるライフスタイルなどとの比較も試みた。その結果、東京と欧米3都市には、インテリアや住み心地、満足度、家賃に対する納得度、住まいや地域に対する愛着度などにおいて大きな違いがあることが分かった。

東京では、集合住宅内で親交人数が多いほど住み心地の満足度が上がることや、住まいや地域への愛着が強くなる傾向が見られたという。

これらを踏まえてまず、賃貸住宅市場を正常化するための

具体案として、
 (1) 過剰供給の抑制
 (2) 質の向上と長寿命化への誘導
 (3) 減失の促進・跡地の柔軟な活用
 —の3点を、税制の見直しと共に取り組むべきだと提言。更に欧米との比較を踏まえ、
 (4) 築20年以上の物件のリノベーション投資への減税やローン開発及び入居者のDIY・セルフイノベーションの奨励
 (5) 初期費用の透明化と軽減による住み替え促進
 (6) 住民同士や住民と地域が触れ合う共用スペース・商業の付置にも取り組むべきだと提言した。

調査は4都市の15～59歳の民間賃貸住宅の居住者(東京はURを含む、男女割合は1対1)を対象にインターネットで実施。サンプル数は東京(首都圏)2,000、ニューヨーク750、ロンドン500、パリ500。調査時期は2010年7月22日から8月3日。



現在の住宅の住み心地満足度(全体/単一回答) (%)

都市別	凡例	[満足・計]			[不満・計]		[満足・計]	[不満・計]
		たいへん満足している	まあ満足している	どちらとも言えない	やや不満である	たいへん不満である		
東京	(n=2000)	6.9	55.7		24.4	9.0	62.6	13.0
ニューヨーク	(n=750)	26.4		53.0		10.6	79.3	10.1
ロンドン	(n=500)	25.4		52.5		14.1	78.0	7.9
パリ	(n=500)	21.2		59.1		13.0	80.3	6.6

現在の住宅の家賃に対する納得感(全体/単一回答) (%)

都市別	凡例	[納得している・計]			[納得していない・計]		[納得している・計]	[納得していない・計]
		とても納得している	まあ納得している	どちらとも言えない	あまり納得していない	まったく納得していない		
東京	(n=2000)	7.2	43.4		31.0	15.0	50.6	18.4
ニューヨーク	(n=750)	18.0		40.8		21.1	58.8	20.1
ロンドン	(n=500)	22.4		39.9		22.9	62.2	14.9
パリ	(n=500)	23.8		36.4		23.7	60.2	16.1



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。