

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

3

2011

MARCH

【特集1】

サービス付き  
高齢者住宅の事業性

【特集2】

アジアからの資金流入と  
これからの課題

# 不動産保証協会のホームページが完成しました

日頃ご愛顧いただいておりますホームページの構成が、平成23年3月に変更になります。

現在、全日本不動産協会・不動産保証協会共用のホームページですが、それぞれ独立したホームページになります。

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

パソコンのWebブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)より、下記のURLを指定してアクセスお願いいたします。

全日本不動産協会ホームページ ▶▶▶ <http://www.zennichi.or.jp/>

不動産保証協会ホームページ ▶▶▶ <http://www.fudousanhosho.or.jp/>

## CONTENTS

4. **【特集1】サービス付き高齢者住宅の事業性**
10. **不動産ニュービジネス最前線**  
「狭小スペースも有効活用を! 利用広がる“時間貸し仲介サービス”」  
取材先 軒先(株)
12. **【特集2】アジアからの資金流入とこれからの課題**
16. 公益法人制度改革にどう対応したらよいか(第15回)
17. 税務相談「賃貸建物と建物附属設備の取得価額の区分方法」
18. 賃貸相談「チラシ募集物件の賃貸借契約の拒絶」
19. 法律相談「売主の履行確保についての仲介業者の責任」
20. 地方本部の動き 群馬県本部
21. 保証だより/登記手数料改定と登記印紙販売終了のお知らせ
22. 地方本部活動
24. 会の活動および各種会議の要旨/その他
25. 1月新入会者名簿
26. マンションの悪質な勧誘による消費者トラブルの防止について
27. 全日共済会からのお知らせ
28. マンスリーコラム  
「マンション着工戸数 都市部での増加続く」

### \*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 名古屋テレビ塔



愛知県名古屋市中区栄の久屋大通公園に立つ、日本で最初に完成した集約電波塔。高さは180m。設計者は内藤多伸である。当時、東京や大阪では放送局それぞれが鉄塔を建てていたが、名古屋では共同で街を一望できるものを…と考え、パリのエッフェル塔に倣い、道(久屋大通)の真ん中に建てられた。地上100mのスカイバルコニーからは名古屋の街並みが一望でき、夜は夜景が美しい。現在はNHK(総合・教育)、中部日本放送、東海テレビ放送、名古屋テレビ放送のVHF4局がここから地上波アナログテレビの電波を送信している。

## 【特集1】

# サービス付き高齢者住宅の事業性

株式会社学研ココファン

取締役 運営事業部長 木村 祐介

厚生労働省と国土交通省で共同所管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の第二次改正案として、高齢者住宅の新たな枠組みとして定められる「サービス付き高齢者住宅（仮称）」が平成23年2月8日に閣議決定された。今国会での成立が見込まれている。

登録された「サービス付き高齢者住宅」の建設・改修費については、建築費の10分の1もしくは改修費の3分の1（1戸当たり上限100万円）という直接補助を行う「高齢者等居住安定化推進事業」での整備促進策に加え、「住宅金融支援機構の融資条件緩和」、「所得税・法人税の割増償却（5年間の割増償却）」「固定資産税減額」「不動産取得税軽減」等、「補助」「融資」「税制」という3本柱を盛り込み、今後サービス付き高齢者住宅の飛躍的な供給促進が予測できる。

## サービス付き高齢者住宅とは？

高齢者住まい法 第二次改正案では、従来同法により規定されている高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）、厚労省所管の老人福祉法で規定する有料老人ホームを発展的に統合し、高齢者住宅の新しい枠組みとして種別を一本化することで、多種多様で分かりづらい高齢者住宅の定義を簡素化することが目的とされている。また今後増加の一途をたどることが予測される単身高齢者・高齢夫婦世帯の住まいの対応や、全国で40万人を超える特別養護老人ホームの待機者の受け皿としての役割も期待される。あわせて、高齢者専用賃貸住宅等で附帯サービスとして提供されてきた生活支援サービス（安否確認や生活相談・食事の提供・家事援助）に対する行政の指導監督の不十分さの解消や、有料老人ホームで一般的に徴収されてきた入居一時金を「権利金その他の金銭を受領しな

い契約であること」として登録基準に定め、実質的に規制する等、今改正によりサービス付き高齢者住宅の質の向上も図っていくことになる。

提供サービスに関しては、来年（平成24年）4月の介護保険法改正により新たに創設が検討されている「24時間定期巡回・随時対応サービス」等が組み合わせられることにより、「介護が必要となっても安心して暮らせる住まい方」の仕組みが整備される。

現行の高円賃と高優賃制度は、経過期間ののち廃止される予定で、都道府県知事への登録制度を設け、登録事業者には提供するサービス内容や、入居者への重要事項説明等の情報開示、前払家賃の返還ルールや保全措置等を義務付ける。住宅の管理状況や生活支援サービスの内容については、行政の指導監督対象となる。

# サービス付き高齢者住宅の事業モデル

今後飛躍的普及が見込まれる「サービス付き高齢者住宅」の事業特性、事業モデルはどのようなものか。当社(学研ココファン)で展開する高齢者専用賃貸住宅「ココファンシリーズ」を事例として解説していく。

## (1) サービス付き高齢者住宅の登録基準

### ハード要件

- ・床面積、原則 25 m<sup>2</sup> / 以上  
(共同利用の居間・食堂・台所等が十分な面積を有する場合 18 m<sup>2</sup> 以上)
- ・台所・水洗便所・収納設備・浴室設置
- ・3点以上のバリアフリー化(手すりの設置・段差解消・廊下幅の確保)

### サービス要件

- ・次のいずれかの者(社会福祉法人・医療法人又は居宅介護サービス事業者の職員等)が常駐する等により、緊急通報装置及び安否確認のサービス体制があること

### その他

- ・賃貸借契約方式又はこれに準じた契約とすること(長期入院等を利用した退去防止)
- ・前払家賃を受領する場合の返還ルール及び保全措置の実施

上記登録基準は平成 21 年に行われた「高齢者住まい法」の改正で高円賃(高専賃含む)の登録基準として

改正されたものを踏襲し、そこにサービス要件として職員が常駐しての緊急対応・安否確認等の人的対応サービスの提供を基準として位置付けたものである。

※当社が展開している高専賃は、従来より「24 時間365日のケアスタッフ常駐による安心・安全(緊急時対応・安否確認)」、「入居一時金なし」というコンセプトで展開しており、既存物件・開発中の物件も含め、今回の登録基準をすべてクリアしている。

## (2) 自立型コンセプト・介護型コンセプト

当社が物件を新規企画・開設する際は、前述の基準要件を満たすことが前提で、その上で市場調査を行い、介護型・自立型あるいは混合型のタイプを選択し、コンセプト作りを行う。介護型・自立型というのはココファンシリーズの基本開発コンセプトであり、それぞれターゲットとする入居者状態像が異なるため、仕様も全く異なっている。

## <自立型・介護型 サービス付き高齢者住宅(ココファンシリーズの場合)の違い>

	自立型	介護型
立地条件	交通至便・駅近	郊外地でも可
フロア構成	1階に介護事業所(+クリニック)、2階以上に居室スペース	1階に厨房・共用リビング(食堂)、介護事業所(+クリニック)、2階以上に居室スペース
建物構造	加齢対応構造	加齢対応構造 低層階(3F以下)が望ましい
居室数(モデル)	50室のうち20室を夫婦部屋(1LDK)	50~60室
居室面積	1人用 30 m <sup>2</sup> ~、2人用 50 m <sup>2</sup> ~	1人用 18 m <sup>2</sup> ~
入居者イメージ	平均年齢 82 ~ 83 歳 平均要介護 0.5 ご夫婦のいずれかが要介護認定	平均年齢 82 ~ 83 歳 平均要介護 2.5
レンタル比	80%が居室、20%が共用部分	55%が居室、45%が共用部分
居室設備	生活・プライバシー重視 (居室内に浴室・自炊設備アリ)	介護重視 (居室はコンパクト、共用部に浴室、食堂アリ)
併設事業所	訪問介護+居宅介護支援は必須。 クリニック、市場環境により通所介護	訪問介護+居宅介護支援は必須。 クリニック、小規模多機能・通所介護等を併設する場合もあり
基本サービス (生活支援サービス)	緊急通報・安否確認・ゴミ出し・健康医療相談	
オプションサービス	食事サービス、介護サービス、買物代行等	

ココファンシリーズでは、ある程度自立した生活ができる入居者を中心に受け入れる「自立型」と、介護が必要な入居者を受け入れる「介護型」、そして双方を併設した「混合型」に大別している(それぞれのタイプの違いは表のとおり)。

自立型の場合には、外出や買物等の利便性を考慮し、鉄道等の公共交通機関に近い立地であること、自炊をする入居者も少なくないため、商店街やスーパーマーケットが至近であることも重要である。居室の快適性・居住性を考えると、居室面積は1人用居室で最低30㎡以上(居室内に浴室・キッチン等完備)を確保したい。2人(夫婦用)居室の場合は寝室を別にした1LDKタイプで50㎡以上とする。ご夫婦とも自立の方だけでなく、ご夫婦どちらかが要介護高齢者という方の入居も多い。

一方、介護型の場合、自立型と比較し郊外地での展開も可能だ(ただし、入居者の家族が来所しやすく、職員の通勤の至便性は重要)。居室は、食堂・浴室を共用部に設置し、居室部分は登録基準の下限である

18㎡以上で設定し、入居者動線や運営オペレーションの効率を考え、原則3階以下の低層住宅にしている。

### (3) サービス付き高齢者住宅の運営事例

当社が展開する高専賃“ココファンシリーズ”は、心身に不安を抱えた普通の高齢者(独居あるいは夫婦のみで暮らす後期高齢者)が安心して地域で暮らし続けられる住まいと位置付けて展開している。高額な一時金を必要とせず、24時間365日の介護・医療・生活支援(安否確認や食事)の安心を提供する老後の住まいである。

高専賃の事業性モデルは、大きく「賃貸住宅事業」「介護事業」「食事サービス事業」「生活支援サービス事業」がそれぞれ別の事業として運営されることで、事業リスクの分散効果とともに相互シナジーによる収益性が向上するという特徴がある。当社ではそれぞれの事業の採算分岐点を検証し、現実性・永続性のある健全なビジネスモデルとすることに注力している。

#### 物件事例

## 介護型高専賃 ココファン尾崎台 (千葉県野田市)

総戸数 44戸 (50名入居)  
1人用 (21.6㎡) 38戸 / 2人用 (27.9㎡) 6戸  
千葉県知事終身建物賃貸借事業認可(千葉県第一号)

#### 基本情報

- 開設年月 平成19年8月開設
- 立地 東武野田線川間駅から徒歩8分
- 入居者 50名(満室)・平均要介護度2.5  
入居者の85%が要介護(要支援含)高齢者、  
要介護3以上の入居が35%
- 敷地面積 1,983㎡
- 延べ床面積 2,135㎡
- 構造 RC造地上3階建
- 開設形態 サプリース方式
- 居室設備 水洗トイレ、エアコン、洗面台、緊急通報装置



置(ナースコール)、スプリンクラー(※スプリンクラーは、従来の高専賃では実情によって判断する)という事例が多い。「サービス付き高齢者住宅」においては、終いの住まいとしての役割も期待されることから義務化されることを予想し、今後の物件では当初より設置すべきと考えられる)

- 併設サービス 居宅介護支援事業所  
訪問介護事業所  
クリニック(内科・神経内科)
- 料金 (下表参照)

### <賃料と入居時にかかる費用>

タイプ別費用	Aタイプ(27.9㎡)		Bタイプ(21.6㎡)
	2人入居の場合	1人入居の場合	
賃料	78,000円	78,000円	64,000円
共益費	23,000円	22,000円	18,000円
サービス費(税込)	36,750円	26,250円	26,250円
毎月かかる費用	135,750円	122,250円	106,250円
敷金(2か月)	156,000円	156,000円	128,000円
仲介手数料(賃料の1か月分:税込)	81,900円	81,900円	67,200円
入居時にかかる費用の合計	373,650円	360,150円	301,450円

※ 共益費には電気・ガス・水道代を含みます。



## ①家賃・共益費・サービス費

家賃は毎月の家賃、共益費は専有部並びに共用部の水道光熱費、サービス費は「基本サービス」として緊急時対応、安否確認等、住宅に附帯して提供する人的サービスにかかる費用である。

介護型高専賃の場合、入居の意思決定をする際にはご本人とともに介護者である家族の意向も強く作用する。家族からすると、家賃や共益費という個別の費用よりも、「月々の支払総額がいくらなのか」という点が選択する際の重要な情報である。当社では水道光熱費を月々の使用量に応じて各戸に個別で支払ってもらうことはせず(各戸加入はしていただかない)、建物全体の使用量として考え、毎月定額で設定するようにし、月々の生活費総額を明示しやすくしている(例 ココファン尾崎台であれば、家賃+共益費+サービス費で10万5千円、これに食事代がプラス5.5万円で総額16万円が生活費総額です、という明示となる)。

家賃額の設定は、本来周辺の賃貸住宅の家賃相場と比較するのが一般的だが、要介護者を対象とした高専賃の場合は、単純な相場家賃との比較で設定することはなじまない。当社では地域の中で競合する介護が必要な高齢者の住まいである「特別養護老人ホーム」「有料老人ホーム」「グループホーム」等の月額の生活費負担総額調査とともに、近隣のケアマネジャー等の意向調査を行って、適切と考えられる生活費総額から逆算して家賃の幅を決めるという視点で設定している。

基本サービス費は、日中のフロント対応、24時間365日の緊急時対応、安否確認等のサービスが該当するが、24時間365日交替で配置するスタッフの人件費を、室数で割ることで算出する。ココファンシリーズでは50戸規模であれば、月3万円前後としている。

## ②介護保険収入

高専賃において介護サービスが必要な入居者は、運営事業者もしくは外部の事業者が提供する介護サービスを利用することになる。運営事業者自らが介護サービスを提供する場合、高専賃のコンセプトや、入居者のターゲットに合わせて、併設するサービス事業所の種別を検討したい。50戸規模の介護型高専賃(入居者の平均要介護2~3)であれば、訪問介護事業所と居宅介護支援事業所の併設が基本となる。

高専賃の入居者に訪問介護サービスを提供する場合、自宅の要介護者と同様、ケアマネジャーが立案する居宅サービス計画に基づき出来高(介護予防訪問介護の場合は包括)で介護報酬を算定する。高専賃が訪問介護事業所を併設する場合、入居者の同サービス

の平均利用額は、1人当たり月10万~12万円と、一般の訪問介護事業所の2倍程度となる(平均要介護度2.5の場合/学研ココファン調べ)。

要介護3以上で夜間も含め一日複数回の訪問介護の提供が必要な入居者や、認知症による周辺症状で職員による常時に近い見守りが必要な入居者の場合、サービス量によっては支給限度額超過をするケースもある(※平成24年4月の介護保険制度改正で創設が検討されている24時間定期巡回訪問介護サービスとの組み合わせにより、サービス付き高齢者住宅におけるケアの充実が期待される。課題については後述)。

## ③食事サービス収入

高専賃の収入において、大きなウエートを占める部門の一つが給食事業だ。給食の提供形態・システム(給食会社への委託、完全自前調理、弁当等)によっても原価が異なるため、入居者への提供価格にも幅がある。当社では自社開発したクックフリーズの給食システム「ココファンキッチン」を使用し、1日3食で1,800円(月額5万4千円)で設定している。少人数のスタッフで調理・提供が可能で、1食当たりの平均食材原価は420円、平均提供価格は600円である。

入居者は全員、1日3食の食事を取るわけではなく、朝や昼に自分で簡単な食事を用意する入居者や、通所介護サービスを利用する入居者もいる。また、家族と外食するケースや、入院して不在になるケースもあり、平均喫食率は85%である。

## 支出構造

前述のように高専賃は、人員配置基準等が定められていないため、必要に応じたスタッフ配置での運営が可能だ。支出の中で、**(1)借上げ賃料、(2)人件費、(3)その他の販売管理費(水道光熱費等の一般経費)**を大別して解説する。

### (1)借上げ賃料

土地オーナーに建築してもらった建物を一括で借上げ、入居者に転貸するサブリース方式を採用した場合、一括借上げ賃料(毎月オーナーに支払う家賃)が発生する。借上げ賃料は恒常的に運営事業者の収益性を大きく左右する最重要項目である。消費者目線で市場競争力のある賃料設定と、オーナーの期待利回り水準となる支払い賃料とを慎重に交渉していく。平成23年度からサービス付き高齢者住宅に設けられる「直接補助」「税制」等のメリットを最大限活用し、交渉したい。

### (2)人件費

支出のうち、最も大きなウエートを占める。高専賃としては、介護保険法上の人員基準が定められていないため、生活支援サービスや訪問介護等の介護保険サービスを提供する人員を入居者数、サービス量に応じて従量的に配置するというのが基本的な考え方である。

併設する訪問介護事業所の非常勤ヘルパーが、訪問介護に従事していない時間帯に高専賃の業務を兼務し、入居者への基本サービス(安否確認・緊急時対応)を行う勤務シフトにすることで、運営の効率化が可能となる。また、緊急通報装置(ナースコール)の仕様を入居者とスタッフが会話できる双方向タイプにし、携帯端末等へも転送可能にすることで、呼出し時に緊急性や直接訪問の必要性を判断でき、人員の効率配置につながる。

### (3) その他

旅費交通費(ガソリン代等の活動交通費)、消耗品費、リース料(OA機器、厨房機器等)、光熱水費、通信費、租税公課、設備保守(メンテナンス)費、営業促進費(前述)、求人募集費、保健衛生費等が、ランニングコストとして必要になる。

水道光熱費は、各居室と共用部の想定される季節ごとの水道光熱費に変動要素(暖房・冷房等)を考慮し、安定稼働期の最低入居率(80%)を基に共益費の額を設定して、収支に与える影響を低減するようにしている。

ココファン尾崎台では開業から6か月で損益分岐点入居率である80%に達し、その後の3年間の平均入居率は98%(退去・入居は年平均で15件前後)、要介護度2.5という安定した運営状況である。

## サービス付き高齢者住宅に 介護保険法改正が与える影響と課題

現在の介護保険制度下での訪問介護においては、高専賃のような集合住宅に居住する複数の高齢者に対し行う、短時間(20分未満の訪問介護)のサービスは介護保険算定対象外にせざるを得ない実情がある。また、介護度が重度化し深夜帯のサービスが必要となった場合や、認知症が進行し常時見守りが必要となった場合は、区分支給限度額を超過せざるを得ず、費用負担が大きくなるケースが存在する。

今回の「サービス付き高齢者住宅」と平成24年4月の介護保険制度改正により創設予定の「24時間対応の定期巡回・随時対応サービス」を組み合わせることで、従来課題とされてきた施設系サービスに近い定額報酬による包括ケアを提供できる仕組みが構築されることが期待されている。

制度の詳細・報酬等は今後の介護給付費分科会での議論となるが、1月末に示された「24時間地域巡回型訪問サービスのあり方検討会」がまとめた提言案では「地域密着型サービス」「一定規模の地域を単一事業所がエリア担当」「要介護1以上で利用可能」「看護職がアセスメント」「生活援助も一体提供」等が盛り込まれている。

当社のような高専賃運営事業者から見た課題として、「報酬設定の妥当性・収益モデル」「定額報酬化されることによる生活支援サービス(緊急時対応や安否確

認)との重複化」「地域密着型サービスとなった場合の住所特例の問題(他自治体からの転入者の場合利用できない)」「エリア担当制となった場合、自社以外の事業者がエリア担当となった場合の不整合(自社のサービス付き高齢者住宅の入居者に当該サービスが提供できない?)」等が挙げられる(平成18年4月に創設された夜間対応型訪問介護は人材確保等様々な課題があり、普及型のビジネスモデルとは言い難く、事業所数は増えていない。当制度の課題の十分な検証が必要ではないだろうか)。

良質な「サービス付き高齢者住宅」普及のためには、現状の民間高専賃事業者の現実的な事業モデルに即した訪問介護事業の在り方が不可欠であり、今後の具体的な制度設計議論に期待したい。

### PROFILE

#### 木村 祐介(きむら ゆうすけ)

株式会社学研ココファン 取締役 運営事業部長。

1997年(株)学習研究社入社。2004年高齢者福祉事業会社として社内ベンチャーで設立された(株)学研ココファンに参画。2006年3月、事業所長として第一号高専賃拠点ココファン南千束・ココファンレイクヒルズを立ち上げる。2009年より現職。著書に『高齢者住宅開設・運営パーフェクトマニュアル』(日経BP・共著)等がある。

# 「狭小スペースも有効活用を！ 利用広がる“時間貸貸し仲介サービス”」

軒先(株)

建物の空室率が高止まりしている中、都心オフィスビルの公開空地や休業日の路面店舗前等、これまで利用対象とならなかった狭小スペース等を週貸し・1日貸し・時間貸しする仲介サイト『軒先ドットコム』が注目を集めている。サイトを運営する軒先株式会社ではスペースの貸主とは別に、仲介業者に賃料の10%を支払う仕組みをとる。毎月350件近く仲介実績を上げる同社を取材した。

### ● 街中の空きスペースを有効利用

軒先株式会社は2009年設立。代表取締役社長の西浦明子氏は国内電機メーカー出身だ。同社でマーケティングや販売企画を手がけたのち、チリに5年間駐在。プロダクトマネージャーとして新規市場を開拓した。その後、数社を経て、2008年に「軒先ドットコム」のサイトを立ち上げた。

「チリ雑貨の販売を始めようとしたことが、のちに軒先ドットコムを立ち上げるきっかけとなりました」と西浦氏。同氏は雑貨のネット通販サイトを立ち上げる前に実店舗

で短期間のテスト販売をしたいと考えていた。ところが目当てにしていた商店街の一角にあるウィークリーショップに問い合わせると、1週間で賃料21万円という高額な設定。しかも半年先まで予約がいっぱいという人気ぶりだった。自分のように、短期間スペースを借りたいというニーズは多いはず。一方で街中には有効利用できそうな条件のいい空きスペースがあふれている。両者をマッチングするサイトがあれば、と思い立ったという。

「サイト開設当初は貸手の登録は

十数件足らずでしたが、リーマンショック後の不動産市況悪化に後押しされ、短期でもいいから利用者を探したいというオーナーや不動産会社からの登録が増えました。現在では都内162か所をはじめ、首都圏と関西圏を中心に全国でおよそ334の貸出しスペースをサイトに掲載しています。仲介実績も毎月350件ペースを達成しています」と話す。

### ● 多種多様な“軒先”利用法

空きスペースの登録数は昨年と比べ、倍増を遂げた。その内訳は住宅やビルの軒先、商業ビルの公



すでに定番となったオフィス街でのランチ等の販売



新商品のキャンペーンやプロモーションにも利用されている

開空地や空きスペース、営業中の店舗の屋内外にある空きスペース（レジ脇、エントランス等）、定休日の店舗のシャッター前スペース、商業施設やホテル内の空きスペース（エレベーターホール、エスカレーター下など）、商業施設やホテルの駐車場の空き区画、テナントが決まるまでの空き店舗、買手が決まるまでの売土地、利用者が決まるまでの月極<sup>きめ</sup>駐車場、工事が始まるまでの解体が決まった建物など多岐にわたる。稼働率が高く、人気なのは駅前商業地店先や空き店舗だが、変わったところではビルの屋上や使われていないボウリング場の利用等もあったという。「屋上で多いのが、雑誌や自主映画のロケや撮影です。ボウリング場はコスプレマニアの方が撮影会に使っていました。こちらが予想もつかない利用法があるのだと日々気付かされます」。

利用者の登録も右肩上がりです。現在は800社に上る。使用用途は移動販売車での出店や物品販売、広告、展示会・教室、予約できる駐車場、ワゴン販売、プロモーション、ビューティ・イベント、パーティー等だ。

「最近では産直野菜の販売が増えました。オフィス街の弁当やパン等の販売は好調で、雨の日でも稼働率100%を維持しています。同じ場所で朝は通勤客相手に飲みや物や軽食、昼はランチ、夕方ばかり焼きたてやスナック等、時間をずらして三毛作しているところもあります。次いで多いのが古着やハンドメイドの小物販売。携帯電話や通信機器ほか、ウォーターサーバー等、新しいビジネスのキャンペーン

でのニーズがこれから増えていくとみています」。

利用申込みは1日から。延長する場合は、再度利用申込みを行う。

同社は利用料の35%をサイト使用料として受け取っている。仲介業者経由の場合は賃料の10%を業者に支払う仕組みを取る。

### ● マンション修繕金に充てた例も

サイト利用に際しては貸手も利用料も無料の事前登録が必要となる。その上で利用者の場合はサイト上から利用したいスペースを予約し、審査を受ける。審査はどんな目的でどんな使い方をするのかを確認し、特に物販の場合は隣店と商品が競合しないように配慮される。また貸しスペースの物損及び火災を想定した損害保険には、同社が包括して加入している。一方、貸主は貸したいスペースの広さや写真等の情報を規定のフォーマットで提出し、同社の内容確認が済めばすぐにサイトに掲載、予約を待つ。利用者の審査、賃料の回収については同社が行う。

このほど、月に1回、利用者説明会を実施し始めた。あくまでもサイト経由での仲介サービスであるため、サイト上でのよりよい利用を目指している。

スペース提供者へも積極的な登録を呼びかける。

目黒区のマンションでは共有スペースを貸し出し、年間100万円の



最近では産直野菜の販売が増えている

収入をマンションの修繕積立金に充当した例もある。花火大会が見られるビルの屋上やイベント開催場所最寄りの自宅駐車場等、思いもよらないスペースがアイデア次第で収入を得ることが可能だ。地域の活性化や起業家を応援する手立てにもなり得る軒先の有効活用は、一考の価値がありそうだ。



代表取締役社長 西浦明子氏

### (会社概要)

社名/軒先(株)  
 所在地/東京都目黒区緑ヶ丘2-7-11  
 設立/2009年4月  
 代表/西浦明子  
 社員数/4人  
 事業内容/週貸し・1日貸し・時間貸しスペースの検索・予約サイト『軒先ドットコム』の運営  
 ホームページ/ <http://www.nokisaki.com/>

# アジアからの資金流入と これからの課題

ニッセイ基礎研究所「不動産投資レポート」  
増加するアジアからの投資資金  
～求められる不動産市場の透明性改善～より

内閣府が2011年2月8日に発表した2011年1月における景気動向の調査「景気ウォッチャー調査」結果によると、各種DI(景気動向指数)は相変わらず水準の50を割り込んでいる状況に変化はなく、現状は3か月ぶりに下落。先行き指数は3か月連続して上昇傾向を見せているが、基調判断は先月と変わらず「景気は、このところ持ち直しの動きがみられる」となった。

その一方、昨年から中国やインド等の成長著しいアジア経済の存在感が高まっている。国内不動産投資市場においてもアジアからの投資資金流入が目立っており、市場回復の牽引役としての期待が高まっている。ニッセイ基礎研究所が発表した「不動産投資レポート」を元に、増加するアジアからの投資資金の現状を探ってみた。

## アジア投資家の日本不動産市場での実績

最近、日本の不動産投資市場を支える要素として、アジアからの投資資金が注目されている。機関投資家等による大口投資実績をみると、シンガポールや香港の投資家を中心に、相当の投資事例を確認することが

できる(図表-1)。中国本土からの投資事例はみられないが、一般に海外不動産投資が認められていないことから、香港の投資ファンド等を経由している可能性がある。

図表-1 アジア投資家の主な日本不動産市場での投資実績 2010年

買い主	国名	物件名称	金額(億円)	時期
Mapletree Logistics Trust	シンガポール	ロジパートナーズ柏第2物流センター	43.6	2010.2
Kech Seng Investment, Meadpoint	香港、シンガポール	ニューシティアパートメンツ銀座イーストⅡ	17	2010.2
Mapletree Logistics Trust	シンガポール	IXINAL 門前仲町		2010.3
YTL Corporation	マレーシア	ニセコヴィレッジ	60	2010.3
香港の個人	香港	ハイアットリージェンシー箱根リゾート&スパ		2010.3
香港財閥系のファンド	香港	ストーリー品川	70	2010.4
トランザムアルファ (ケネディックスの韓国投資家向けファンド)	韓国	桐山ビル、桐山ビルアネックス、新横浜たあぶる館	100	2010.5
Kech Seng Investment, Meadpoint	香港、シンガポール	ニューシティアパートメンツ日本橋水天宮	21.8	2010.6
Mapletree Logistics Trust	シンガポール	仙台センター	14.9	2010.6
IPC Corporation	シンガポール	旧ホテルスカイコート浅草、旧ホテルスカイコート阿佐ヶ谷	18.66	2010.6
Parkway Life REIT	シンガポール	ウチヤマグループの老人ホーム6件	39	2010.6
Parkway Life REIT	シンガポール	ケネディックスの老人ホーム5件	30.87	2010.7
Rockrise	マレーシア	日本ホテルファンド投資法人の運用会社の株式70%		2010.7
Mapletree Logistics Trust	シンガポール	埼玉県と千葉県物流施設3物件	130	2010.7
Mapletree Logistics Trust	シンガポール	岩槻物流センター	48	2010.7
Mapletree Logistics Trust	シンガポール	入間物流センター	34	2010.7
Mapletree Logistics Trust	シンガポール	野田物流センター	48	2010.7
香港興行国際集団のTMK	香港	ホームマツサン(住宅)	34.5	2010.7

(出所) 日経 不動産マーケット情報 2010.1~12月号

# アジア各国のSWF(政府系ファンド)が著しく成長

一般に欧米投資家は、人口減少予測に基づく限られた成長余地から、日本の不動産を長期投資の対象として魅力に乏しいとみる傾向が強い。これに対し、最近増加しているアジアからの投資資金については、以下のような背景があると考えられる。

第一に、SWF(Sovereign Wealth Fund:政府系ファンド)の成長とその分散投資が挙げられる。日本の不動産への投資事例が目立つシンガポールや香港等の外貨準備金の運用基金、また、公的年金基金等がこれに該当する。国家規模の小さい両国のSWFながら、その運用資産規模は世界で上位に入るほどに拡大している(図表-2)。特にシンガポールでは、GICとテマセックホールディングスで、合計約3,800億米ドルもの資産を運用している。国内の不動産投資市場全体でも790億米ドル(DTZ社による)にすぎないことから、巨大な運用資産を積極的に海外不動産にも投資する必要に迫られているといえる(図表-3)。

中国でもSWFが巨大化しており、中国投資有限責任公司(CIC)や中国国家外為管理局(SAFE)等が、世界の金融市場において存在感を強めている。これらは海外不動産投資も可能だが、現在のところ日本での投資事例は確認されていない。しかし、シンガポールSWFの例からみて、今後CIC等中国のSWFが、分散投資の観点から日本の不動産への投資を開始する可能性は高いといえる。

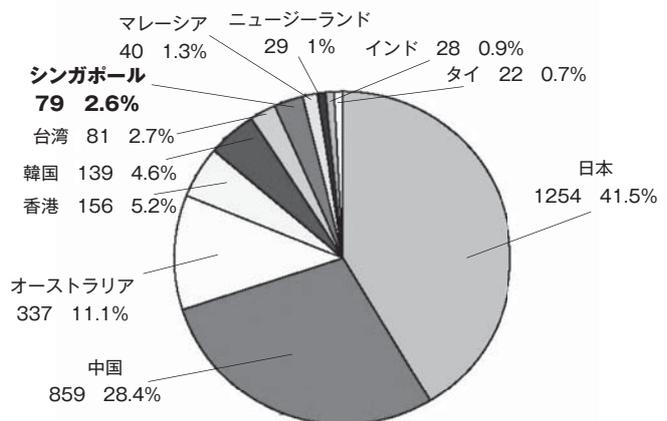
第二は、安全資産とのイールド・ギャップ(利回り差)等に見られる日本の不動産の割安感である。世界的な金融緩和により過剰流動性が高まっており、特にアジアでは不動産への資金流入も目立ち、最近では価格高騰や不動産バブルも懸念されている。これに対し、底打ちはしたものの依然として停滞する日本の不動産価格には、相対的な割安感が出てきている。例えば、香港やシンガポールのオフィス期待利回り(Cap Rate)は東京よりも低い(価格は高い)。特に東京では、オフィス期待利回りの10年国債金利とのイールド・ギャップが、中国も含めた他のアジア主要都市より大きい。この点に限れば、金融レバレッジを効かせた投資妙味があり、非常に魅力的な投資環境といえる(図表-4)。

図表-2 SWF運用資産残高上位 2010年9月

国名	ファンド名	金額(10億\$)
UAE(アブダビ)	アブダビ投資庁	627
ノルウェー	ノルウェー政府年金基金	512
サウジアラビア	サウジアラビア通貨庁(SAMA)	415
中国	中国国家外為管理局(SAFE)	347
中国	中国投資有限公司(CIC)	332
シンガポール	シンガポール政府投資公社(CIC)	248
香港	香港金融管理局 投資ポートフォリオ	228
クウェート	クウェート投資庁	203
中国	中国社会保障基金(NSSF)	147
ロシア	国民福祉基金	143
シンガポール	テマセックホールディングス	133

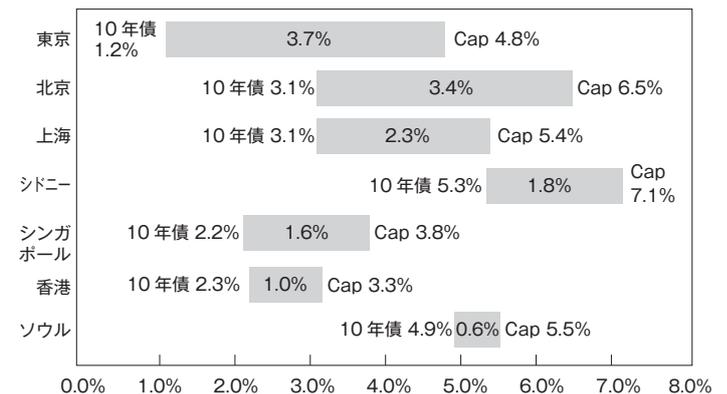
(出所) Sovereign Wealth Fund Institute

図表-3 アジアパシフィック投資用不動産規模 2009 US\$bn



(出所) DTZ Research から作成

図表-4 アジア主要都市中心部  
オフィスイールドギャップ 2010年6月  
(オフィス期待利回り-10年国債利回り)



(出所) Colliers International 『Global Office Real Estate Review 1H2010』



第三に、東京の経済規模の大きさと成長性への評価の高さが指摘できる。総人口が減少する日本にあっても、東京は今後も地方からの人口流入が期待できる。このため、中長期的にみても東京が世界一の経済規模を維持し、世界の投資家にとって無視できない存在であり続ける可能性は高い(図表-5)。また、世界最大の企業本社数を有し、その業種の多様性は、国際金融センターとして金融業種に偏重するロンドンやニューヨーク、香港などに比べて環境変化への耐性が高く、安定的といえる。

第四に、日本の不動産投資市場の大きさである。現在、日本の不動産投資市場はアジアパシフィックにおいて最大であるが、アジア新興国の市場規模はいまだ非常に小さい(図表-3)。世界の年金基金やSWF等の大型機関投資家にとって、新興国市場では流動性が不足し、適切な投資規模での配分が難しい。このため、これら機関投資家がアジアパシフィックに資産配分する場合は、日本を優先することになる。

図表-5 都市別予想 GDP ランキング 2020年

ランク	都市名	国名	予想 GDP 2020	予想成長率 年率 2005~2020
1	東京	日本	1602	2.00%
2	ニューヨーク	米国	1561	2.20%
3	ロサンゼルス	米国	686	2.20%
4	ロンドン	英国	708	3.00%
5	シカゴ	米国	645	2.30%
6	パリ	フランス	611	1.90%
7	メキシコシティ	メキシコ	608	4.50%
8	フィラデルフィア	米国	440	2.30%
9	大阪・神戸	日本	430	1.60%
10	ワシントン	米国	426	2.40%
11	ブエノスアイレス	アルゼンチン	416	3.60%
12	ボストン	米国	413	2.40%
13	サンパウロ	ブラジル	411	4.10%
14	香港	香港(中国)	407	3.50%
15	ダラス・フォートワース	米国	384	2.40%

(出所) Price Waterhouse Coopers



## 海外資金流入のための課題

ニッセイ基礎研究所が行った不動産市況アンケートでは、「国内の不動産市場が長期・持続的に成長するために必要と思われる政策」として「海外からの不動産投資資金流入政策」が最も高い支持を集めた（**図表-6**）。最近のアジア資金の流入から、海外資金への期待が高まっていることの表れとみられ、海外投資家を意識した情報開示が求められている。

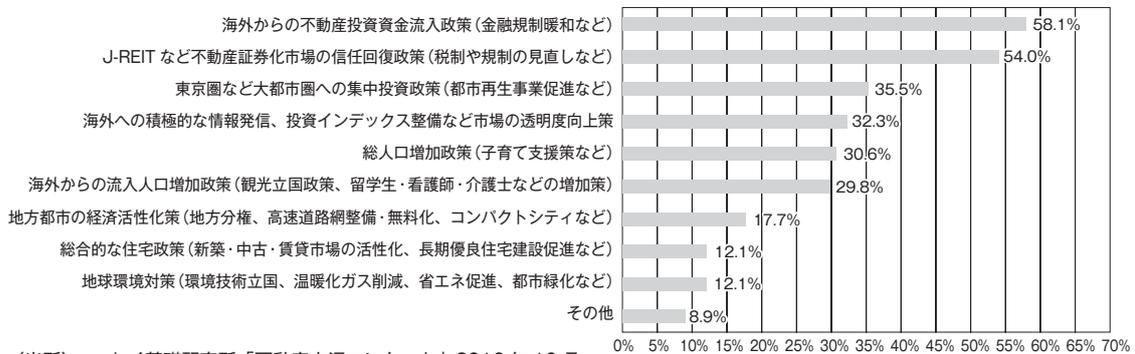
また、制度面からも、2010年3月期末から「賃貸不動産等の時価開示」制度が開始しており、これまで保有不動産の収益情報の提供に消極的だった生損保などの機関投資家や不動産会社、不動産ファンド運用会社等が、不動産インデックス整備等を目的としたデータ提供に応じる環境が整備されたといえる。

国土交通省の『海外投資家アンケート調査（2010年1月～2月）』によると、「不動産投資関連情報の充実度」と「不動産投資関連情報の入手容易性」とい

う“市場の透明性”を重視する海外投資家の意見が多かった（**図表-7**）。まずは市場の透明性を上げることが関係者にとって積極的に取り組むべき課題といえる。

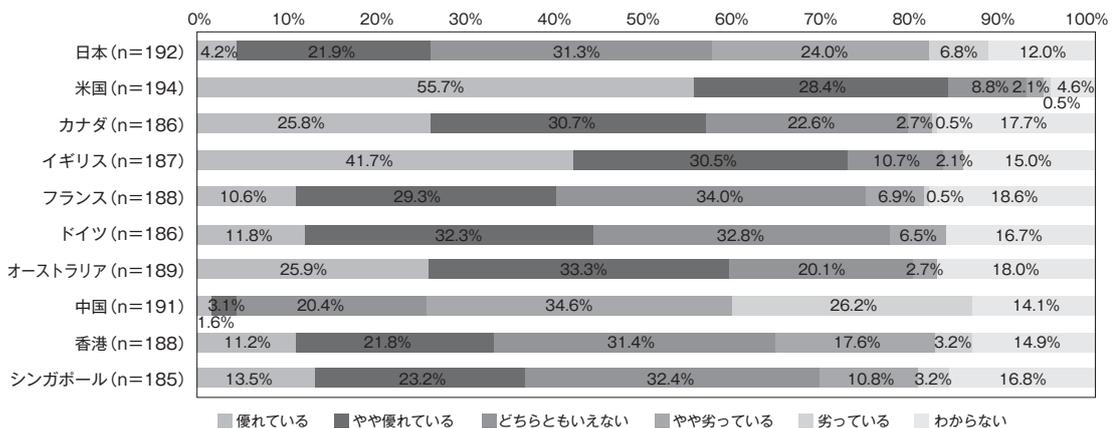
投資資金の動きがグローバル化する中、アジア圏の成長は日本の不動産投資市場にとってプラス要因であることに間違いはなく、今後も海外投資家はアジア圏内でのリスク分散の観点から、アジア先進国である日本に一定の配分を行うものと期待できる。定期借家契約のように、普及までに時間を要するとみられるものもあるが、ファンド運用会社や機関投資家による情報開示の拡充や不動産投資インデックスの一層の整備等、業界として技術的に対応可能なものも少なくない。海外からの投資を促進するインフラ整備の一つとして、不動産市場の透明性改善に向けた市場関係者の一層の努力に期待したい。

**図表-6 日本の不動産市場が長期・持続的に成長するために必要とされる政策**



**図表-7 不動産投資関連情報の入手容易性 (透明性)**

米国・イギリス・オーストラリア・カナダといった英語圏諸国が高い評価を得ている。一方、日本の評価は中国に次いで低い水準にある。



# 公益法人制度改革に どのように対応したらよいか (第15回)

弁護士 錦織 淳  
弁護士 新阜 直茂

全日・保証では、47都道府県に、「従たる事務所」として「地方本部」を設置し、全日では、さらにその下部組織として「支部」が設置されており、それぞれの地方組織において多様な事業を実施しています。そこで、本号では、この地方本部の組織及び運営が、新制度においてどのようになるのかについて考えてみたいと思います。

## 1 これまでの地方本部の運営

現在の全日・保証の定款等によれば、地方本部の組織体制については、各地方本部ごとにそれぞれ「規約」が定められており、予算・決算等についても、地方本部ごとに定められ、あたかも地方本部が独立の法人格を有するかのような運営が行われてきました。

このような運営を行っているのは、必ずしも全日・保証だけではなく、他の公益法人(特例民法法人)においても、しばしば同様の例が散見されます。すなわち、全日・保証のように、事業の規模が大きく、その実施範囲も広範囲に及ぶような法人においては、事業を執行する場所を地域単位で分割し、それぞれの地域に地方組織を置いて法人運営を行うことがあります。

このような運営は、地方組織が自主的・自発的な事業活動を行うことにより、それぞれの地域の会員や社会的ニーズに合致した法人運営が可能となるという点では有益なものと考えられます。

## 2 新制度が要請する地方本部の運営

### (1) 新制度の考え方

しかしながら、新制度では、理事会を設置する法人の業務執行の決定は、理事会で行うこととされ、そのうち「重要な業務執行の決定」は、下位機関等に委ねることはできないとされています。

また、法人格の同一性の範囲内にある地方組織が、その権限に基づいて行った行為の効果は、すべて法人全体に帰属することとなりますので、地方本部の判断のみで予算・決算等を行うことは適当ではありません。

以上のような考え方は、公益社団法人のみならず、一般社団法人に移行する場合であっても同様であり、新制度へ移行する特例民法法人は、法律に基づいた単一法人としての統一的な意思決定を行うという観点から、地方組織のあり方について整理が必要となります。

内閣府においても、地方組織の取扱いについて、ガイドラインやFAQ等で説明していますが、これらを踏まえると、以下のような点がポイントとなります。

- ① 地方本部の「総会」や「理事会」のような法律に根拠のない任意の機関を設けて運営する場合には、その機関の名称、構成及び権限を明確にし、法律上の機関である社員総会や理事会等の権限を奪うことのないようにする必要があります。
- ② 「重要な使用人の選任及び解任」は、「重要な業務執行の決定」の一つとされており、これに該当すると考えられる地方本部の「本部長」の選任及び解任は、理事会において行う必要があります。
- ③ 法人格の同一性の範囲内にある地方本部の予算・決算については、法人全体のものについて書類を作成し、事業の実施も、法人全体の事業計画に基づいて実施する必要があります。

### (2) 地方組織を人格なき社団として位置付けることについて

なお、以上のような考え方は異なり、法人格の同一性の範囲内にある地方組織を、人格なき社団として位置付け、その運営や財産等を独自のものとして取り扱うようなことはできません。

従来は、法人そのものと地方組織との関係が曖昧であったため、地方組織が訴訟当事者となるような事案も見受けられましたが、今後は、そのようなことは不可能となります。

また、地方組織を人格なき社団として位置付けようとする場合、それはもはや法人格の同一性の範囲内にあるものとはいえません。したがって、従来「社団法人〇〇協会△△支部」と称していた場合であっても、法律上の名称使用制限があるため、今後は「公益社団法人〇〇協会△△支部」と名乗ることはできないということになります。

いずれにせよ、新制度の下では、この点を明確にすることが求められています。

## 3 全日・保証における新制度への対応

以上の点を踏まえると、これまでの地方本部の運営を可能な限り尊重した上で新制度に移行するためには、地方本部の自主的・自発的な活動を尊重しつつも、単一法人としての統一的な意思決定が担保されるような制度設計が必要となります。

そこで、現在、全日・保証では、新制度へ移行するため、概ね以下のような事項を検討しています。

### (1) 地方本部の予算・決算について

まず、予算・決算については、地方本部を含めた法人全体のものを作成するための手続の整備が必要となります。

この場合、地方本部の運営を尊重する観点からは、地方本部の予算・決算は、第一次的には地方本部において立案し、それを法人全体の理事会で承認するという仕組みが必要となります。

ただし、この場合、特に事業計画及び予算については、事業年度の開始の日の前日(3月31日)までに、法人全体の事業計画書や収支予算書等を内閣府に提出する必要があるため、従来よりも手続を前倒しして実施せざるを得ません。

この要請に対応するため、地方本部の予算・決算については、その手続と要式を従来のものよりも簡素化することを予定しています。

### (2) 地方本部の組織体制について

さらに、地方本部の組織体制に関しては、地方本部の「総会」「理事会」「役員」等は、従来とほぼ同様に存続させつつも、以下のように取り扱うことを検討しています。

- ① 地方本部に関する統一的な規則を定め、地方本部の機関の権限を明確化し、法律上の機関の権限と抵触しないようにすること
- ② 地方本部役員は、法律上の役員ではないことを定款上で明示するとともに、その権限を明確化することにより、法律上の役員との権限と抵触しないようにすること

## 4 まとめ

以上のとおり、現在、全日・保証では、地方本部の組織の体制と運営のあり方について、新しい制度に移行するための検討を進めています。これらの検討を進めるためには、地方本部に所属する各会員の方々のご理解をいただくことが重要となることはいうまでもありません。



# 賃貸建物と建物附属設備の取得価額の区分方法

Q

個人が賃貸建物を購入した場合の建物と建物附属設備の取得価額の区分方法について教えてください。

A

## 1. 賃貸建物の減価償却

### (1) 減価償却の方法

個人が賃貸建物を購入した場合は、不動産所得の金額の計算上、建物と建物附属設備の減価償却費を計上する必要があります。平成10年4月1日以後に取得した建物の減価償却の計算方法は、定額法のみ限定されています。これに対して建物附属設備は、定額法又は定率法のうち、あらかじめ税務署に届け出ている方法により計算します。

### (2) 減価償却費の計算における取得価額の区分

建物と建物附属設備に関する減価償却の計算方法と耐用年数は、税法上、区分して規定されています。このため、減価償却費の計算にあたっては、建物と建物附属設備の取得価額を原則として区分する必要があります。

建物全体の工事が一括請負の工事で、建物と建物附属設備の建築費用が一本になっているような場合であっても、工事見積書、明細書等によって区分し、建物と建物附属設備の耐用年数を適用して減価償却費の計算を行います。

## 2. 建物と建物附属設備の取得価額の区分

建物と建物附属設備の取得価額の区分は、実務上問題となるものの、具体的な区分方法について税法や通達においては明確な基準が設けられていません。そこで本稿では、実務の参考になるように国税不服審判所が平成12年12月28日の裁決で示した区分方法を紹介します。

### (1) 契約書で明らかな場合

建物及び建物附属設備の購入代価等が売買契約書等で区分されている場合は、その区分によります。

### (2) 契約書で分からない場合

購入代価等が売買契約書等で区分されていない場合は、建物と附属設備の取得価額を合理的な方法により区分する必要があります。

平成12年12月28日の裁決事例では、請求人(納税者)が中古マンションを1,150万円を一括購入したものの、売買契約書に土地及び建物の価額の記載がなく、この事例において審判所は、次の区分方法が合理的と判断しています。

まず、土地と建物(本体及び附属設備)の取得価額は、固定資産評価額で按分します。その結果、土地は485万700円、建物は664万9,300円と区分しています。

次に、建物の取得価額664万9,300円を建築工事に係る資料に基づき計算される工事費の割合(建物69.6%・附属設備30.4%)により、建物と建物附属設備の取得価額を区分します。ただし、工事費の割合は新築時のものですから、新築時から買主の取得時までの減価を考慮し、次のとおり工事費の割合を補正した上で、建物と建物附属設備の取得価額を区分しています。

① 未償却残高の割合は、建物93.75%、附属設備79.78%。この場合における未償却残高の割合とは、定額法による減価償却計算に基づき「 $1 - 1 \times 0.9 \times \text{償却率} \times (\text{経過月数} \div 12)$ 」の算式で計算したものであり、算式中の「経過月数」とは、新築時から取得時までの経過月数をいいます。

なお、この裁決事例におけるマンションは、平成2年に建設され平成6年に納税者が取得した物件であり、耐用年数と償却率は、平成6年時点のものを使用しています。したがって、この裁決事例における建物の償却率(定額法)は耐用年数60年に対応する0.017、附属設備の償却率(定額法)は、耐用年数18年に対応する0.055です。

② 建物の工事費の割合を補正すると  $69.6\% \times 93.75\% = 65.25\%$ 、附属設備の工事費の割合を補正すると  $30.4\% \times 79.78\% = 24.25\%$  となります。

③ 補正後の建物の工事費割合が65.25%、附属設備の工事費割合が24.25%であることから、建物の工事費割合と附属設備の工事費割合の構成比を計算すると、建物は  $65.25\% \div (65.25\% + 24.25\%) = 72.91\%$ 、附属設備は  $24.25\% \div (65.25\% + 24.25\%) = 27.09\%$  となります。

④ 建物の全体の取得価額6,649,300円を、③で求めた建物構成比の72.91%を掛けて計算すると、建物の取得価額は4,848,005円、附属設備構成比の27.09%を掛けて計算すると、附属設備の取得価額は1,801,295円となります。

## 3. 工事費割合が算出できない場合

上記2.(2)による区分方法は、工事費割合が算出できることを前提としたものです。

工事費割合が算出できない場合には、国税不服審判所の平成13年2月19日の裁決要旨より、固定資産税評価額の再建築費評点数表による構造別の再建築費評点数の割合により区分することが合理的な区分方法となります。



# チラシ募集物件の賃貸借契約の拒絶

Q

テナント募集広告をしたところ、X社から、当社の募集条件をすべて承諾するので契約書面を作成したいとの連絡がありました。X社が反社会的勢力のおそれがあるので拒否したいのですが、可能でしょうか。

A

## 1. 建物賃貸借契約の成立要件

一般に、契約については、だくせいけいやく 諾成契約の原則が適用され、口頭による契約申込みの意思表示と、口頭による承諾の意思表示が合致すれば、契約は成立するというのが法律上の原則です(例外的に、契約書面を作成しなければ有効な契約の成立が認められないものもあり、事業用定期借地権設定契約や保証契約等がその例です)。

ご質問のケースでは、貸主側が、募集広告チラシに賃貸借契約の募集条件を記載してテナントを募集し、賃借を希望する側が募集広告の条件をすべて受け入れると連絡してきたというものです。

仮に、一定の募集条件を記載した募集広告を行うことを「契約の申込み」と捉えたとするならば、賃借を希望する側の「募集条件をすべて受け入れるので賃借したい」との意思表示は「申込みに対する承諾」と見られる余地があり得ることになります。これでは、募集広告を行えば、募集広告に応じて賃借を希望する者から、その旨の連絡を受ければ直ちに建物賃貸借契約が成立してしまうことになりかねません。契約が成立してしまえば、契約無効事由や契約解除事由等が存在しない限り、契約の拘束力を免れることはできなくなってしまいます。

問題は、一定の募集条件を記載した募集広告を行うことが、「契約の申込み」と認められることになるか否かという点にあります。

## 2. 契約の「申込み」と「申込みの誘引」

申込みと似て非なるものに、「申込みの誘引」という概念があります。「申込みの誘引」とは、契約の申込みをしてもらうために、申込みを誘うための通知を行うことをいいます。チラシによる募集広告は、まさに、相手方に契約を申し込んでもらうために行う宣伝広告なのです。

「申込みの誘引」は、これに応じて相手方がそれを受け入れる旨の意思表示をしたとしても、それによって契約が成立することにはなりません。なぜなら、申込みの誘引に応じてなされた相手方の契約したいとの意思表示こそが契約の申込みとなるからです。この契約の申込みに対して、改めて契約の誘引を行った側が承諾の意思表示をしない限

り、契約は成立しないのです。

要するに、テナント募集の広告チラシは「申込みの誘引」であり、これに応じてなされた賃借希望者側の建物を賃借したいとの意思表示が「契約の申込み」であって、これに対しては、募集広告を行った側が賃貸を承諾する旨の意思表示がなされて、初めて建物賃貸借契約が成立することになります。

## 3. 承諾の自由

契約の申込みの意思表示がなされたことに対して、申込みの誘引を行った側が、これを承諾するか否かは全くの自由です。契約の申込みの誘引を行った以上は、申込みに対して承諾しなければならない等という制限は一切ありません。

それでは、申込みの誘引に対し、相手方が「募集チラシの条件で契約を申し込みます。1週間以内の拒絶の通知がない限り、承諾がなされたものとみなします。」と通知してきた場合には、1週間以内に拒絶の通知をしない限り、契約は成立したことになるのでしょうか。原則として、そのようなことはありません。相手方が一方的に付けた条件に従う義務はないからです。なお、商法509条は、商人が平常取引をする者から、その営業の部類に属する契約の申込みを受けたときは、遅滞なく契約の申込みに対する諾否の通知を発しなければならないと定め、商人がこの通知を発することを怠ったときは、その商人は契約の申込みを承諾したものとみなすと定めています。この規定は、「平常取引をする者」から契約の申込みを受けた場合の規定ですので、テナント募集広告を見て契約を申し込んできた相手方は、これに該当することは極めて稀であり、拒絶の通知をしなくても、契約が成立することはほとんど考え難いといっておくと思われま

法的には、申込みに対して承諾しなければ契約は成立しないのですから、承諾しない旨を相手方に通知することや、承諾しないことの理由まで通知することは求められておりません。したがって、契約できない旨を通知する場合も理由を正確に述べる必要はありません。



# 売主の履行確保についての仲介業者の責任

Q

売主が売買契約上の義務を履行しないことは、買主から依頼を受けた仲介業者の報酬に影響を及ぼすでしょうか。

A

1 売主の売買契約に基づく義務の不履行は、原則的に、買主から依頼を受けた仲介業者の報酬に影響を及ぼしません。仲介業務には、売主の履行を確保することは含まれないからです。

2 仲介とは、取引当事者の間に立って、物件を紹介して案内をしたり、取引条件の交渉をする等、契約成立（成約）のために尽力する行為です。

仲介業者が報酬を請求するためには、

①依頼者と仲介業者の媒介契約

②仲介契約に基づく仲介業者の媒介行為

③仲介行為の結果による依頼者と相手方との契約の成立の3つが必要です。他方、この3つの要件を満たした場合には、報酬を請求できるのであり、売主の義務が現実に履行されたことまでは、求められません。

3 売主の現実の履行がなされなくとも、報酬請求できるかどうかが問題になったのが、東京地裁平成21年4月8日判決です。

Xの仲介によって、平成19年1月12日、売主A、買主Yの間で、3月12日を決済日とする賃貸中の建物の売買契約が成立しましたが、2月7日ころ借入人の過失により建物に火災が発生する等の事情があって代金支払についてのトラブルが発生しました。そのため、3月12日までに所有権移転登記手続きが完了せず、約9か月後の12月13日になってようやく、AとYが代金減額などの合意に達しました。Yは、売主の履行確保という停止条件が成就されていないこと、及び、Xの仲介業務の義務違反を理由に仲介契約を解除したとの理由で、報酬の支払を拒んでいたため、XがYに対して、報酬請求の訴えを提起しました。裁判所は、次のように述べて、Xの報酬請求を肯定しました。

『(1) (停止条件不成就について)

X・Y間に本件仲介契約が成立し、Xの仲介行為により、Y・A間に本件売買契約が成立しているところ、Yは、仲介契約に基づくXの仲介業務は売買契約の履行の確保にまで及び、X・Y間には、売買契約の履行の完結時に仲介手数料を支払う旨の停止条件付報酬契約が成立していると主張する。

しかしながら、宅地建物取引業者は、不動産の売買など

● 他人間の法律行為の仲介をなすものであるから、特段の合意がない限り、売買契約等の履行の確保は仲介業務に含まれず、したがって、委託者に対する報酬請求権は、仲介行為により委託者とその相手方との間に売買契約等が成立することにより発生し、特段の合意がない限り、売買契約等が履行されたか否かによって影響を受けるものではないと解される。

● しかし、XとYが仲介手数料について取り交わした不動産仲介手数料支払約定書の本文は、「当社(Y)は、下記物件の売買契約に関する不動産手数料として貴社(X)に下記金額を2007年3月12日までに、一括して支払うことを約します」というものであり、その文面に照らし、仲介手数料の支払を売買契約の履行に係らせたものであるとは解し難く、その弁済期を定めたにすぎないと解するのが素直であって、他に売買契約の履行の完結時に仲介手数料を請求し得る旨の合意がX・Y間に成立したことを認めるに足りる証拠はない。以上のとおりであるから、停止条件不成就の抗弁は理由がない。

● (2) (仲介契約の解除について)

● Yは、本件仲介契約に基づくXの仲介業務が本件売買契約の履行の確保にまで及ぶことを前提に、Xがなすべき仲介業務を果たさなかったため、仲介契約を解除したと主張する。

● しかし、宅地建物取引業者の仲介業務は、特段の合意がない限り、仲介行為により成立した委託者とその相手方との間の売買契約等の履行の確保にまで及ぶものではないと解されるところ、売買契約の履行の確保をも仲介業務に含める旨の合意がX・Y間に成立したことを認めるに足りる証拠はない。よって、本件仲介契約の解除の抗弁は理由がない。』

● 4 この事案では、仲介業者の報酬請求が争われた要因のひとつとして、建物で火災が起きていたのに、仲介業者から依頼者に対する報告がなされていなかったという事情もあったようです。事柄の細大を問わず、依頼者に伝えるべき事項に遺漏があってはなりません。依頼者への報告が信頼関係の基盤をなすことも、あらためて確認しておく必要があります。

## 地方本部の 動き

### 群馬県本部

# 群馬県本部会館取得の経緯につきて

本部長 笠原 美吉

去る1月15日に開催しました全日群馬会館取得祝賀会に多数のご来賓のご臨席を賜り、盛大に開催できましたことに厚く御礼申し上げます。

群馬県本部は昭和39年、東京オリンピックが開催された年の11月に高崎で設立総会を開催しました。設立当初は県内各都市に支部を置き、活動をしていましたが、幹部役員の逝去や転勤などにより会員数が激減し、組織解消の危機を迎えました。残った少数の役員のご尽力により危機を乗り越え、平成5年には100社を超える会員数になりました。以後、バブル経済の崩壊とともに厳しい経済環境が続く中、わずかずつ会員数を増やし、300社も手の届くところまでになりました。これも偏に諸先輩の皆様や会員各位のご尽力、関係者の皆様のご支援、ご協力の賜物と深甚なる感謝を申し上げます。

会館取得の経緯を紹介しますと、従前の借りていた県本部事務所が前橋市の区画整理事業の施工地域になり、引っ越しをせざるを得なくなりました。会員の皆様の同意を得て会館を取得することになりましたが、

もとより、潤沢に資金があるわけではありませんから、数多くの物件情報を取捨選択するのに時間がかかりました。その中からようやく一つの物件にたどり着くことができました。会館の工事業者を選定するのも一苦労しました。幸いにも多くの会員の皆様から施工費用の見積りをいただき、発注することができました。

このように、大勢の皆様のご支援とご協力により、群馬県会員の活動拠点ことができましたことに心から厚く御礼を申し上げます。

これからも地域社会への貢献と、不動産業の健全な発展に寄与するとともに、公益法人の使命を果たすために傾注する所存であります。



#### <全日群馬会館の概要>

鉄骨造り  
3階建て

1階：駐車場、収納庫

2階：事務室、給湯室、トイレ、収納庫

3階：会議室、書庫、給湯室、トイレ

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付  
(平成 23 年 1 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)
1月7日	5件	11,193,616

2. 弁済業務保証金の取戻し  
(平成 23 年 1 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)
1月7日	43件	21,600,000
1月24日	94件	55,500,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告  
(平成 23 年 1 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
1月11日	号外 5号	40件
1月24日	号外 14号	71件

# 不動産及び商業・法人関係の登記手数料改定と 登記印紙販売終了のお知らせ

東京法務局

本年 4 月 1 日より、不動産及び商業・法人関係の登記手数料が、下記表のように改定となります。また、これにともない、4 月 1 日より登記事項証明書等の交付請求等に係る登記手数料は、登記印紙に替えて収入印紙での納付へ移行いたします。(注 1)

登記印紙はなくなり次第、販売を終了いたしますので、現在お持ちのものは早めに使用することをお勧めします。

ただし、4 月以降もこれまでどおり登記印紙の使用も可能です。また、登記印紙と収入印紙を組み合わせる使用もできます。

上記に関する詳細は、東京法務局サイト (<http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/>) をご覧ください。

ご相談は、東京法務局民事行政部総務課 (TEL: 03-5213-1321) まで。

(注 1) 「特別会計に関する法律」(平成 19 年法律第 23 号) 附則第 264 条等

(注 2) 収入印紙と登記印紙を組み合わせる使用することも可能です。

## 主な登記手数料一覧【平成 23 年 4 月 1 日～】

区 分		現 行	改定額	
不動産及び 商業・法人登記	登記事項証明書 (謄抄本)	窓口交付	700 円	
		オンライン請求・送付	570 円	
		オンライン請求・窓口交付	(新設) 550 円	
	登記事項要約書の交付・登記簿等の閲覧 証明(地図・印鑑証明を除く)		500 円	500 円
	地図等情報	窓口交付	500 円 (新設)	500 円
		オンライン請求・送付		
		オンライン請求・窓口交付		
	印鑑証明書	窓口交付	500 円	500 円
		オンライン請求・送付	500 円	460 円
		オンライン請求・窓口交付	(新設)	440 円
筆界特定	筆界特定書の写し	1,000 円	600 円	
	図面の写し	500 円	500 円	
	手続記録の閲覧	500 円	500 円	
登記識別情報に関する証明	窓口交付	300 円	300 円	
	オンライン請求・交付			
本支店一括登記申請		600 円	300 円	

\* 債権譲渡登記、動産譲渡登記、後見登記、インターネット登記情報提供サービスにつきましては、上記サイトを参照いただくか、お近くの法務局へお問い合わせください。

地方 本部活動

北海道本部

- 1/ 11 (火)・広報委員会
- 1/ 17 (月)・常務理事会
- 1/ 20 (木)・合同理事会
- 1/ 26 (水)・業態別研修会

青森県本部

- 1/ 20 (木)・支部市民相談[他25(火)、27(木)]
- 1/ 28 (金)・支部研修会

岩手県本部

- 1/ 6 (木)・役員会
- 1/ 12 (水)・無料相談

宮城県本部

- 1/ 6 (木)・年始回礼[他7(金)]
- 1/ 7 (金)・福利厚生委員会
- 1/ 12 (水)・無料相談[他19(水)、26(水)]
- 1/ 13 (木)・綱紀委員会  
・入会審査委員会[他21(金)]  
・新年賀詞交歓会
- 1/ 18 (火)・理事会
- 1/ 19 (水)・広報委員会[他31(月)]
- 1/ 20 (木)・他団体合同相談苦情処理担当者  
意見交換会
- 1/ 24 (月)・入会推進委員会関係団体訪問
- 1/ 25 (火)・支部情報交換会
- 1/ 28 (金)・支部・青年部合同研修会・新年会

秋田県本部

- 1/ 31 (月)・理事会

山形県本部

- 1/ 20 (木)・支部新年会
- 1/ 21 (金)・財務委員会
- 1/ 22 (土)・無料相談

福島県本部

- 1/ 5 (水)・支部レディースクラブ合同新年会
- 1/ 20 (木)・取引相談委員会  
・財務委員会

茨城県本部

- 1/ 5 (水)・県庁・県警本部年始挨拶回り
- 1/ 13 (木)・取引相談
- 1/ 14 (金)・入会審査会[他17(月)]  
・入会説明会[他17(月)]

栃木県本部

- 1/ 5 (水)・県知事表敬訪問
- 1/ 14 (金)・新年賀詞交歓会
- 1/ 18 (火)・無料相談
- 1/ 24 (月)・財務委員会
- 1/ 25 (火)・研修会

群馬県本部

- 1/ 5 (水)・年始回礼
- 1/ 7 (金)・支部役員会
- 1/ 12 (水)・無料相談[他26(水)]
- 1/ 15 (土)・会館取得内覧会・祝賀会
- 1/ 17 (月)・流通広報・組織委員会

- 1/ 19 (水)・取引相談委員会
- 1/ 20 (木)・教育研修委員会
- 1/ 24 (月)・資格審査委員会
- 1/ 26 (水)・総務・財務委員会  
・支部長会議  
・支部新年会

埼玉県本部

- 1/ 7 (金)・総務委員会[他20(木)]
- 1/ 12 (水)・理事会  
・役員研修会  
・新年賀詞交歓会
- 1/ 17 (月)・法定研修会
- 1/ 19 (水)・取引主任者講習会
- 1/ 20 (木)・組織委員会
- 1/ 24 (月)・支部事業計画・予算に関する会議
- 1/ 28 (金)・取引相談委員会
- 1/ 31 (月)・流通推進委員会

千葉県本部

- 1/ 7 (金)・総務委員会[他21(金)]  
・県庁等年始挨拶回り
- 1/ 13 (木)・通常理事会  
・入会審査委員会  
・ホームページプレゼンテーション及び  
意見交換会
- 1/ 17 (月)・入会説明会  
・無料相談[他31(月)]
- 1/ 18 (火)・職員採用面接試験  
・税務相談
- 1/ 19 (水)・法定講習会
- 1/ 24 (月)・常務理事会  
・財務委員会  
・入会説明会
- 1/ 28 (金)・取引相談委員会

東京都本部

- 1/ 7 (金)・法律電話相談[他14(金)、17  
(月)、21(金)、24(月)、28  
(金)、31(月)]
- 1/ 11 (火)・入会資格審査委員会[他20(木)、  
25(火)]  
・取引相談委員会聴聞会[他20(木)、  
24(月)、27(木)]  
・幹部会  
・公益法人改革等対応特別委員会  
[他17(月)]
- 1/ 12 (水)・法律相談[他19(水)、26(水)]
- 1/ 13 (木)・入会説明会[他19(水)]
- 1/ 14 (金)・取引相談委員会正副委員長会  
・手付金保証・保管業務委員会  
・財務委員会
- 1/ 20 (木)・全日共済会運営委員会
- 1/ 21 (金)・理事会
- 1/ 28 (金)・取引主任者法定講習会  
・組織委員会  
・教育研修委員会

神奈川県本部

- 1/ 7 (金)・県知事挨拶
- 1/ 14 (金)・組織委員会
- 1/ 18 (火)・理事会
- 1/ 21 (金)・財務委員会

- 1/ 25 (火)・広報委員会
- 1/ 26 (水)・法定講習
- 1/ 31 (月)・支部長委員長会

山梨県本部

- 1/ 12 (水)・理事会
- 1/ 14 (金)・教育・流通推進委員会
- 1/ 19 (水)・総務委員会
- 1/ 26 (水)・無料相談
- 1/ 28 (金)・流通セミナー

新潟県本部

- 1/ 6 (木)・新年回礼
- 1/ 14 (金)・入会説明会
- 1/ 18 (火)・入会事務所調査
- 1/ 24 (月)・取引相談委員会
- 1/ 27 (木)・新春基調講演並びに賀詞交歓会

富山県本部

- 1/ 5 (水)・官公庁挨拶回り  
・三役会
- 1/ 18 (火)・支部情報交換会[他27(木)]  
・研修委員会
- 1/ 20 (木)・役員会
- 1/ 27 (木)・法定業務研修会  
・新年会

長野県本部

- 1/ 12 (水)・支部研修会・賀詞交歓会
- 1/ 20 (木)・支部研修会・懇親会
- 1/ 26 (水)・支部運営・編制検討委員会

石川県本部

- 1/ 5 (水)・新年挨拶回り
- 1/ 21 (金)・理事会
- 1/ 26 (水)・あんしん賃貸支援事業に関する打  
合せ会議

福井県本部

- 1/ 17 (月)・総会準備委員会
- 1/ 21 (金)・法定研修委員会  
・新年賀詞交歓会
- 1/ 27 (木)・理事会

岐阜県本部

- 1/ 11 (火)・新規入会社事務所調査・面接  
[他17(月)]
- 1/ 19 (水)・定例役員会  
・研修会(新春講演会)及び新年賀  
詞交歓会

静岡県本部

- 1/ 5 (水)・関係官庁挨拶回り
- 1/ 12 (水)・無料相談[他18(火)、25(火)、26  
(水)]
- 1/ 28 (金)・法定研修会

愛知県本部

- 1/ 7 (金)・支部新年会
- 1/ 21 (金)・理事会  
・一般研修会  
・新年賀詞交歓会
- 1/ 25 (火)・組織委員会

- 1/ 26 (水)・支部懇親会  
・教育研修委員会  
1/ 27 (木)・県下統一研修会[他28(金)]  
1/ 28 (金)・資格審査委員会

### 三重県本部

- 1/ 12 (水)・合同役員会  
・研修会  
・新年賀詞交歓会  
1/ 14 (金)・県居住支援連絡会  
1/ 20 (木)・取引・苦情処理委員会  
1/ 28 (金)・四日市税務署資産課税課・県主管課との面談

### 滋賀県本部

- 1/ 4 (火)・部落解放同盟県連合会新春旗びらき  
1/ 12 (水)・入会審査会[他18(火)]  
・予算会議  
1/ 14 (金)・YA委員会  
1/ 19 (水)・甲賀市役所来局  
1/ 24 (月)・えせ同和行為防止県民会議総会  
・部落解放・人権政策確立県実行委員会連続学習会  
1/ 28 (金)・広報委員会

### 京都府本部

- 1/ 11 (火)・無料相談[他18(火)、25(火)]  
・運営会議  
1/ 18 (火)・不動産相談委員会正副委員長会議  
1/ 25 (火)・入会審査会

### 大阪府本部

- 1/ 6 (木)・新年互礼会  
1/ 11 (火)・入会申込締切  
・運営会議[他24(月)]  
・支部長会議  
1/ 12 (水)・人権推進指導員養成講座[他28(金)]  
・取引相談委員会[他19(水)]  
1/ 14 (金)・入会審査会  
1/ 18 (火)・新年賀詞交歓会  
1/ 19 (水)・無料相談  
1/ 20 (木)・福利厚生委員会  
1/ 24 (月)・公正取引推進委員会  
1/ 25 (火)・理事会  
1/ 26 (水)・認証上申審査会事前審査会  
1/ 27 (木)・入会者研修会

### 兵庫県本部

- 1/ 5 (水)・県庁他年始挨拶  
1/ 7 (金)・支部無料相談[他14(金)、21(金)、28(金)]  
1/ 13 (木)・不動産学院運営委員会  
・流通推進委員会  
1/ 14 (金)・支部理事会  
1/ 18 (火)・本部長・副本部長・総務財務委員長会議[他25(火)]  
1/ 19 (水)・入会者実務研修会  
1/ 26 (水)・パソコン講習会[他27(木)]  
・入会審査委員会  
・常務理事会

- ・合同理事会

### 奈良県本部

- 1/ 6 (木)・無料相談  
1/ 13 (木)・取引相談委員会  
1/ 19 (水)・パソコン研修会  
1/ 21 (金)・法定義務研修会  
1/ 25 (火)・運営委員会  
・理事会  
1/ 27 (木)・法律無料相談

### 和歌山県本部

- 1/ 11 (火)・無料相談  
1/ 12 (水)・青年部会[他28(金)]  
1/ 17 (月)・取引相談委員会[他19(水)、27(木)]  
1/ 20 (木)・事務所調査  
1/ 26 (水)・入会審査会  
1/ 28 (金)・理事会

### 鳥取県本部

- 1/ 6 (木)・諸官庁挨拶回り  
1/ 21 (金)・理事会

### 島根県本部

- 1/ 18 (火)・理事会

### 岡山県本部

- 1/ 20 (木)・新年賀詞交歓会  
・入会資格審査委員会  
1/ 27 (木)・常務会  
・理事会

### 広島県本部

- 1/ 21 (金)・定例理事会  
・合同法定研修会  
・新年互礼会  
1/ 28 (金)・広報組織委員会

### 山口県本部

- 1/ 11 (火)・役員新年会  
1/ 18 (火)・法定研修会・新年会  
1/ 25 (火)・流通委員会  
1/ 27 (木)・理事会

### 徳島県本部

- 1/ 5 (水)・新年挨拶回り  
1/ 12 (水)・無料相談[他19(水)、26(水)]  
1/ 17 (月)・取引相談委員会  
1/ 20 (木)・入会審査会  
1/ 25 (火)・財務委員会

### 香川県本部

- 1/ 5 (水)・官公庁挨拶回り  
1/ 17 (月)・無料相談  
・財務委員会  
1/ 27 (木)・新事務所移転準備

### 愛媛県本部

- 1/ 5 (水)・新年挨拶回り  
1/ 12 (水)・三役・組織委員長・研修広報委員長会議  
1/ 14 (金)・取引相談委員会

- 1/ 21 (金)・合同理事会  
1/ 26 (水)・研修広報委員会  
1/ 27 (木)・パソコン教室

### 高知県本部

- 1/ 12 (水)・無料相談[他26(水)]  
1/ 14 (金)・不動産広告審査会

### 福岡県本部

- 1/ 6 (木)・会務運営会議  
・事務局会議  
1/ 12 (水)・うさぎ教室  
1/ 20 (木)・入会審査委員会  
1/ 24 (月)・研修会・新年賀詞交歓会・事業委員会  
1/ 27 (木)・流通委員会

### 佐賀県本部

- 1/ 11 (火)・理事会  
1/ 20 (木)・財務委員会

### 長崎県本部

- 1/ 25 (火)・法務税制・入会審査・求償・福利厚生・広報・流通推進・組織・研修各委員会  
・理事会

### 熊本県本部

- 1/ 11 (火)・入会審査会  
1/ 16 (日)・無料相談  
1/ 20 (木)・法定研修会  
・新年賀詞交歓会

### 大分県本部

- 1/ 6 (木)・新年挨拶回り  
1/ 11 (火)・無料相談  
1/ 12 (水)・青年部会  
・事業協同組合事業推進委員会  
1/ 25 (火)・流通委員会

### 宮崎県本部

- 1/ 6 (木)・年始挨拶回り  
1/ 17 (月)・理事会  
・法定研修会  
・新年賀詞交歓会  
1/ 26 (水)・ゆとりある住生活推進協議会幹事会

### 鹿児島県本部

- 1/ 22 (土)・開業セミナー  
・新年賀詞交歓会  
1/ 24 (月)・公正取引委員会

### 沖縄県本部

- 1/ 24 (月)・理事会

<p><b>全日・保証合同</b></p> <p>■広報委員会</p> <p>日時 平成23年1月13日(木) 10時～12時</p> <p>内容 1. 1月号の結果報告に関する件 2. 2月号の進捗状況に関する件 3. 3月号の編集計画(案)に関する件 4. その他 ・平成23年度事業計画・予算(案)に関する件 ・ホームページドメイン統一に関する件</p> <p>■公益法人改革等対応特別委員会・定款改正特別委員会合同委員会</p> <p>日時 平成23年1月13日(木) 10時～12時</p> <p>内容 【報告事項】 1. 検討作業の状況(経過)について 【審議事項】 1. 定款施行規則等変更案に関する件 2. 平成22年度事業報告・予算執行状況に関する件 3. その他</p> <p>■役員研修会</p> <p>日時 平成23年1月14日(金) 13時～14時</p> <p>講師 日興コーディアル証券 国際市場分析部 長谷川 浩氏</p> <p>演題 「2011年の景気見通し」</p> <p>■表彰選考委員会</p> <p>日時 平成23年1月14日(金) 12時～13時</p> <p>内容 1. 平成23年秋の叙勲・褒章候補者の推薦に関する件 2. 平成23年大臣表彰候補者の推薦に関する件 3. その他</p> <p>■組織委員会</p>		<p>日時 平成23年1月15日(土) 10時30分～</p> <p>内容 1. 平成23年度事業計画・予算(案)に関する件 2. 平成22年度下半期事業実施に関する件 3. その他</p> <p>■財務委員会</p> <p>日時 平成23年1月27日(木) 15時～17時</p> <p>内容 1. 平成23年度事業計画・予算(案)に関する件 2. 公益法人会計ソフトに関する件 3. 地方本部事務局研修に関する件 4. その他</p> <p>■総務委員会</p> <p>日時 平成23年1月31日(月) 10時30分～12時30分</p> <p>内容 1. 平成22年度事業報告に関する件 2. 平成23年度事業計画・予算(案)に関する件 3. 会員管理システムに関する件 4. その他</p>	<p>事について</p> <p>4. 受講料の統一について</p> <p>【審議事項】</p> <p>1. 平成23年度事業計画・予算(案)策定に関する件 2. 登録者管理システム稼働スキームに関する件 3. 外部有識者会議開催に関する件 4. その他</p>
		<p><b>(社)不動産保証協会</b></p> <p>■常務理事会</p> <p>日時 平成23年1月13日(木) 13時～15時</p> <p>内容 1. 公益社団法人認可申請スケジュールに関する件 2. 諸規定に関する件</p> <p>■理事会</p> <p>日時 平成23年1月13日(木) 15時30分～17時30分</p> <p>内容 1. 公益社団法人認可申請スケジュールに関する件 2. 諸規定に関する件</p> <p>■求償委員会、手付金保管業務委員会 手付金等保管業務委員会合同委員会</p> <p>日時 平成23年1月20日(木) 12時30分～17時</p> <p>内容 1. 求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件 2. 平成22年度事業報告、収支決算及び平成23年度事業計画、収支予算(案)に関する件 3. その他</p> <p>■弁済委員会</p> <p>日時 平成23年1月26日(水) 12時～17時</p> <p>内容 1. 認証案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件等に関する件、他</p>	
		<p><b>(社)全日本不動産協会</b></p> <p>■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会</p> <p>日時 平成23年1月25日(火) 12時～15時</p> <p>内容 1. 平成23年度事業計画・予算(案)に関する件 2. その他</p> <p>■住宅ローンアドバイザー推進特別委員会</p> <p>日時 平成23年1月25日(火) 15時30分～17時30分</p> <p>内容 【報告事項】 1. 平成22年度事業実施状況及び予算執行状況について 2. 登録者管理システム導入について 3. 『月刊不動産』1月号の掲載記</p>	

『宅地建物取引主任者証』も本人確認書類です

都道府県庁をはじめとした行政機関や金融機関等の窓口において、本人確認書類の提示を求められることがあります。

顧客が自然人の場合の本人確認書類の代表的なものとしては、運転免許証、旅券(パスポート)等が認められておりますが、宅地建物取引主任者証も犯罪収益移転防止法施行規則第4条第1項に規定する「官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに類するもので、当該自然人の氏名、住居及び生年月日の記載があり、かつ当該官公庁が当該自然人の写真を貼り付けたもの」に該

当し、運転免許証や旅券と同様に本人確認書類として立派に通用するものです。

宅地建物取引業者の方には、取引主任者証を本人確認書類として活用していただくことで、国家資格である宅地建物取引主任者の知名度が上がるのと同時に、不動産業に携わる者の社会的ステータスの向上に資することになります。皆様方のご協力をお願いします。なお、取引主任者証を提示したにもかかわらず、本人確認書類として通用しなかった機関がございましたら、全日協会までお知らせください。



# 平成23年1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	(有)チョイス	神奈川県	相模原市	(株)Bridge-o	
	札幌市	コーディ(株)		横浜市	(株)ユウキコーポレーション	
	札幌市	(株)ヴィル		川崎市	ピュアハウス(株)	
宮城県	宮城郡	(株)キラホーム		川崎市	(株)アイコーポレーション	
	仙台市	(株)日和		横浜市	(株)ファーストプランニング	
	仙台市	(有)エルプラス		横浜市	(株)本牧リテール	
福島県	いわき市	(株)フェイス		川崎市	(株)アグリホーム	
茨城県	水戸市	(株)水戸大家さん		横浜市	(株)本郷台不動産	
栃木県	宇都宮市	(株)さくら		新潟県	新潟市	(有)シービー企画
埼玉県	坂戸市	セカンドフィールド(株)		新潟県	南魚沼市	(株)ラック
	鳩ヶ谷市	(株)ティーススタイル			新潟市	(株)ハートライク
千葉県	印旛郡	(有)協和商事			新潟市	パスプラン
	千葉市	ARES レジデンシャル(株)	岐阜県	各務原市	(株)サンアール・コーポレーション	
	柏市	日本管理サービス(株)	静岡県	沼津市	(有)喜望	
東京都	船橋市	(株)Room'S	静岡県	浜松市	オフィス産業(株)	
	足立区	(有)常磐不動産		岡崎市	(株)A&D	
	渋谷区	(株)新都市開発機構	名古屋市	(株)エルシンクネット		
	中野区	佐久間総研(株)	名古屋市	(株)エステート泉		
	板橋区	(株)石井電工	名古屋市	ハウスプラス(株)		
	杉並区	(株)ラックプランニング	名古屋市	(株)名建不動産		
	渋谷区	関東住建(株)	滋賀県	湖南市	(株)ラサハウジング	
	渋谷区	(株)アークリンク	大阪府	堺市	(有)ルシャナ	
	板橋区	(有)比呂		守口市	Dハウス JAPAN	
	板橋区	(株)バリュークリエイト		堺市	(株)朋和	
	立川市	(株)ビーエス・ハウジング		枚方市	(株)北斗	
	渋谷区	ラズライト・インベストメント(株)		大阪市	(株)IR マネジメント	
	新宿区	(株)エンパートナーズ		大阪市	(株)シティーホーム	
	豊島区	(株)プランズ		枚方市	(株)グラッド不動産販売	
	文京区	(株)ライトスタイル		大阪市	(株)ケنز住建	
	新宿区	TS マネジメント(株)		大阪市	(株)B・B・RENT	
	小平市	(株)GK プランニング		大阪市	イーカム販売(株)	
	世田谷区	(株)アルセン		大阪市	(有)ウエスト	
	東村山市	(株)エスポワール		大阪市	(株)リヴァレージ	
	練馬区	(株)サーブ		大阪市	(株)ヴィジョンホーム	
江戸川区	清和ハウジング(株)	大阪市		(株)リゾルド		
港区	(株)タワーハウス管理	大阪市		(株)住宅管理ビックライフ		
八王子市	(株)ケアエステート	兵庫県		神戸市	(株)エフライン	
豊島区	(株)サークルフォーレント	伊丹市		(株)六幸商会		
千代田区	(株)ブロードコミュニケーション	神戸市		でんでんぼーむ		
渋谷区	ハウスレプトーキョー(株)	神戸市	TOSS			
羽村市	(株)アイケイホーム	尼崎市	(株)パシオン			
台東区	(株)大興社	姫路市	ベストハウジング			
港区	(有)テル・コーポレーション	神戸市	シーナ・ジャパン(有)			
千代田区	(株)FINE STEP	明石市	(株)リノスタイル不動産			
中央区	(株)プログレス	岡山県	浅口市	(株)アステック		
八王子市	(株)サクシード	広島県	広島市	広島住宅改良センター(有)		
港区	(株)tFy		安芸高田市	(株)高田環境		
世田谷区	三軒茶屋不動産(株)		広島市	ラビング(有)		
北区	アスモ(株)		尾道市	(株)ミユキコーポレーション		
世田谷区	(株)グロース		広島市	(株)ヒーロー		
文京区	(株)ティーアップコンサルティング	山口県	宇部市	(株)産建コーポレーション		
港区	アテナ(株)	香川県	善通寺市	土建不動(株)		
台東区	あったね不動産(株)	愛媛県	松山市	ヒロ・ハウジング(株)		
あきる野市	(株)恵比寿	福岡県	福岡市	(有)ゼロ・ワン		
大田区	(株)EBISU	熊本県	水俣市	(有)ロフトン		
港区	(株)上海不動産	鹿児島県	鹿屋市	(株)ライフ・ホーム		
神奈川県	川崎市	(有)マルミヤ建設	沖縄県	那覇市	(株)神藤商会	

# マンションの悪質な勧誘による消費者トラブルの防止について

独立行政法人 国民生活センター

国民生活センター及び全国消費生活センター等に寄せられるマンションの勧誘に関する相談は年々増加しており、過去5年間の相談総件数は2万2000件を超え、その8割が強引・強迫に関する相談となっております。

宅地建物取引業法では、契約を締結させるにあたって相手を威迫したり、電話による長時間の勧誘等により相手を困惑させてはならないと定められていますが、「投資用マンションの購入を強く迫られ、断ると脅された」「朝から深夜まで執拗に勧誘され、無理やり契約させられた」「断ったのに何度も勧誘された」「“契約するまで居座り続ける”と言われた」等、悪質な勧誘に関する相談が目立ちます。\*下記参照

については、マンションの悪質な勧誘販売による消費者被害を未然防止・拡大防止するために、下記事項についてご注意ください。

- ① 法令遵守に努め、勧誘員等の指導、教育を徹底すること
- ② 長時間の勧誘や、生活の平穩を害するような不適当な時間帯の勧誘を禁止すること
- ③ つれ回しによる勧誘を禁止すること
- ④ 強引、強迫な勧誘で契約に至った場合、また、将来の収入に関し、断定的判断の提供、不実告知等により契約に至った場合、契約の解除、取消し等に前向きに応じること
- ⑤ 消費者が販売勧誘を拒絶する意思を明らかにした場合の再勧誘を禁止すること
- ⑥ 勧誘時には、まずマンションの販売を目的とした勧誘であること。業者名、氏名を告げること

## 投資用マンションの電話勧誘で業務停止処分

国土交通省関東地方整備局が報道関係に発表した資料によると、同局は管轄する区域内の業者に対し、宅地建物取引業法違反として業務停止の処分を行った。

処分理由は、「投資用分譲マンションの販売に際し、複数の社員により、複数の相手方である消費者に対し、勧誘の電話を断っているにもかかわらず、繰り返し電話勧誘を行い、また、同様に相手方が断っているにもかかわらず、その理由を求め電話を長引かせる行為や、相手方を中傷するような発言を行い、電話を長引かせる行為を行った」とし、「これらの行為は電話による長時間の勧誘等により相手方を困惑させるものであり、宅地建物取引業法第47条の2第3項に規定する省令である、宅地建物取引業法施行規則第16条の12第1号(ハ)に違反するため、宅地建物取引業法第65条第2項第2号に該当する」としている。

平成23年6月14日に開催予定の「通常総会の議決を経て」、下記事項を実施することが平成22年12月9日に開催された全日・理事会において承認されたことを事前にご案内いたします。

記

## 1 全日本不動産協会共済会解散及び共済事業廃止について

- (1)平成23年6月30日をもって、全日共済会を解散し、共済事業を廃止する。
- (2)平成23年度の共済事業は、4月1日より6月30日までの3か月間運営する。
- (3)ラビット生命共済(任意加入)は、平成23年3月31日をもって終了する。

## 2 共済事業廃止に伴う生命共済給付等の対応について

- (1)77歳までの会員を保障する団体生命共済と、78歳以上の代表者を保障する自家共済は、平成23年6月30日をもって終了となりますから、7月1日以降発生的一般死亡給付金又は高度障害認定給付金(各100万円)の給付は無くなります。
- (2)平成23年6月30日までに給付事由が発生した「共済金給付申請書」の受付猶予期間は平成23年7月1日より平成23年9月30日までの3か月間としますから、従来どおり所属地方本部を通じて申請してください。
- (3)全日ラビット生命共済は平成23年3月31日をもって「特約保険契約」が終了するため、4月1日以降発生給付はありません。「給付申請書」の受付猶予期限は団体生命共済と同じく平成23年9月30日となります。

\*共済給付金の請求権消滅時効は、現行規約上3年間ありますが、共済会解散と同時に全日共済会規約も失効となります。特に高度障害者認定に該当される方は地方本部の把握が難しいため、ご注意願います。



# Monthly Column

## マンション着工戸数 都市部での増加続く

国土交通省の調査によると、2010年12月に都市部(東京23区、名古屋市、大阪市)で着工された分譲マンションは3,857戸で前年同月比(以下、前年比)101.1%増加した。前年比増は7か月続いている。

東京23区が2,676戸(同68.3%増)、名古屋市295戸(同121.8%増)、大阪市886戸(同354.4%増)。東京23区は7か月連続前年比増、名古屋市は6か月連続、大阪市は11か月連

続で前年を上回っている状況だ。

なお、東京23区をエリア別に見ると、新宿区(278戸)、江東区(238戸)、大田区(276戸)、北区(238戸)、荒川区(225戸)、板橋区(201戸)で200戸を超えた。中央区、渋谷区、豊島区、足立区では着工がゼロだった。

併せて、「事務所ビル着工棟数と床面積」も掲載する。

(住宅新報2月22日号より)

### <都市部・都心部の分譲マンション着工戸数と前年同月比増減>

【都市部】

(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
5月	2,005	▲5.4	1,567	▲1.9	188	▲43.4	250	32.3
6月	2,801	40.9	2,302	86.1	252	▲52.0	247	9.3
7月	2,034	21.6	1,656	22.7	70	14.8	308	17.6
8月	3,125	67.0	1,889	52.5	137	144.6	1,099	90.8
9月	5,241	138.1	3,941	170.3	645	208.6	655	22.7
10月	3,740	134.5	2,816	193.6	234	73.3	690	37.7
11月	4,539	254.1	3,129	195.5	566	367.8	844	727.5
12月	3,857	101.1	2,676	68.3	295	121.8	886	354.4

【都心部】

(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
5月	1,231	▲24.2	950	▲24.5	31	▲82.5	250	32.3
6月	2,208	135.4	1,783	217.8	178	17.9	247	9.3
7月	1,283	135.4	937	231.1	38	—	308	17.6
8月	2,727	118.7	1,533	128.5	95	—	1,099	90.8
9月	3,950	166.0	2,788	275.7	507	142.6	655	22.7
10月	2,766	120.9	1,886	181.9	190	131.7	690	37.7
11月	3,033	189.4	1,933	123.7	256	212.2	844	727.5
12月	2,679	119.6	1,596	78.9	197	48.1	886	354.4

※▲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。

### <事務所ビル着工棟数と床面積>

(単位:棟、千㎡)

年月	全国		埼玉県		千葉県		東京都		神奈川県	
	棟数	床面積	棟数	床面積	棟数	床面積	棟数	床面積	棟数	床面積
2007年度	9,867	6,930	453	217	401	140	749	1,568	498	601
2008年度	8,774	8,179	387	257	363	268	901	2,330	432	958
2009年12月	497	555	35	26	18	10	46	326	32	15
2010年1月	470	458	17	17	16	2	51	109	26	24
2月	427	832	19	8	15	9	39	564	27	27
3月	521	891	28	21	18	11	69	92	38	54
4月	483	545	24	20	17	7	47	301	25	17
5月	484	442	27	23	17	10	43	172	22	8
6月	593	337	30	6	17	3	89	94	27	8
7月	593	493	23	18	17	5	56	62	35	16
8月	573	287	26	16	24	10	64	65	35	24
9月	565	802	32	38	17	7	47	403	29	28
10月	582	315	23	6	37	13	60	63	26	13
11月	511	365	33	11	15	3	56	149	27	28
12月	587	259	25	26	22	19	52	39	42	10

年月	宮城県		愛知県		大阪府		兵庫県		福岡県	
	棟数	床面積								
2007年度	252	293	678	640	560	522	423	242	493	285
2008年度	171	145	613	713	562	681	341	168	400	247
2009年12月	16	18	27	10	29	24	23	7	34	20
2010年1月	11	45	24	7	37	160	13	2	33	11
2月	9	4	29	28	32	49	29	28	18	5
3月	16	5	26	10	38	497	23	7	27	61
4月	12	4	40	20	31	10	21	14	21	12
5月	20	3	35	33	21	8	21	18	26	37
6月	5	3	32	16	36	15	20	8	30	12
7月	13	7	31	57	41	34	36	55	26	11
8月	13	6	31	23	35	14	13	7	29	7
9月	14	6	33	57	37	37	23	11	28	17
10月	19	5	31	10	36	50	33	14	11	5
11月	11	4	23	6	26	10	29	22	18	4
12月	11	7	36	20	47	20	32	15	22	10

※①事務所ビル着工統計は、建築着工のうち構造別で鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造で、日本標準建築物用途分類小分類の事務所ビルを抽出したものです。  
②データはいずれも国土交通省が集計。



発行所 社団法人 全日本不動産協会 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 〒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 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。