

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

8

2011
AUGUST

【特集】 民法改正動向における 賃貸借契約の 論点と課題



会員の皆様へ

第47回全国不動産会議・石川県大会の 開催中止について

平成23年10月20日(木)に金沢市で開催する予定でありました第47回全国不動産会議・石川県大会は、諸般の事情により中止することとなりましたので、お知らせいたします。

社団法人 全日本不動産協会
社団法人 不動産保証協会
理事長 川口 貢

会員各位

全日共済会の解散と共済事業の廃止に伴う今後について

全日共済会は平成23年6月14日に開催された通常総会において、解散及び事業廃止が議決され、平成8年7月事業発足以来15年にわたり、会員の福利厚生と相互扶助に寄与して参りましたが、6月末日を以てその任務を終決致しました。

今後の対応

- 1、平成23年6月30日迄に共済金給付の請求事由発生 of 請求書は、有効期限が平成23年9月30日迄となっておりますが、できる限り早期に各地方本部にご提出を願います。
- 2、高度障害認定に該当する方は、遺漏の無いようにお願いします。
- 3、東日本大震災による被災者に限り、共済金請求猶予期限は平成26年3月10日となっております。

※会員死亡弔慰金は7月1日より5万円に増額されました。

以 上

CONTENTS

4. **【特集】民法改正動向における賃貸借契約の論点と課題**
10. **不動産ニュービジネス最前線**
「ベンチャーや企業の海外・都心進出をサポートする 無料シェアオフィスのマッチアップサービス」
シェアゼロ(株)
12. 明海大学企業推薦特別入学試験について
14. 東日本大震災への対応について
16. 全日住宅ローンアドバイザー養成講座がスタート
18. **税務相談「貸家の敷地を相続した場合の小規模宅地等に係る相続税の特例」**
19. **賃貸相談「更新料に関する最高裁判決」**
20. **法律相談「悪質な勧誘電話」**
21. 印紙税軽減措置延長のお知らせ
22. 地方本部活動
24. 黄綬褒章受章／保証だより／弁済委員会審査結果
25. 国土交通大臣表彰受賞／会の活動及び各種会議の要旨
26. 6月新入会者名簿
27. 平成22年国勢調査 抽出速報集計結果
28. マンスリーコラム
「最高裁 更新料は”有効”
賃料の補充性認める 借り手側敗訴が確定」

*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

京都府 京都タワー



1964年12月完成。9階建てのビルの上に立つ円筒形の独特な姿は、海のない京都の街を照らす灯台をイメージしたもの。厚さ12~22mmの特殊鋼板シリンダーを溶接でつなぎ合わせ、鉄骨は一切使っていない。設計は京都大学工学部建築学教室。我が国で初めてモノコック構造を採用し他の建築物がもつ設計安全率を2倍以上も上回る値で設計したため、これまでの大きな台風や地震にも耐え、あの阪神大震災の被害も受けなかった。展望室は地上100m。京都の街を360度楽しめ、晴れた日には大阪まで見渡せる。

【特集】

民法改正動向における 賃貸借契約の論点と課題

監修：弁護士 江口正夫

民法（債権関係）改正に向けた中間的な論点整理（中間整理）には、「通常損耗を消費者である入居者に負担させる特約は無効」「賃貸物件の売主は敷金返還の担保義務を負う」など、賃貸不動産取引に大きな影響を与え得る事項が多くありました。この中間整理に対する意見募集（パブリック・コメント）は6月1日から行われていましたが、8月1日で締め切られました。今後、民法改正の部会は中間試案の審議に入りますが、このパブ・コメがどれだけ取り込まれるかが注目されます。

今回は江口正夫弁護士による監修のもと、中間整理時点で挙げられた賃貸借契約に関わる検討点をいくつか抜粋し、解説します。

○民法（債権関係）改正に向けた これまでの経緯と趣旨

今回の民法（債権関係）改正は、平成18年に法務省が債権法改正の必要性から民法改正に着手することを決定し、同年10月7日に民法学者らによる「民法（債権法）改正検討委員会」が設立されました。検討委員会による審議の結果、平成21年「債権法改正の基本方針」（検討委員会試案）が作成されるなど、いくつかの試案が公表され、その後、法制審議会民法（債権関係）部会による審議が開始、平成23年5月10日「民法（債権関係）に関する中間的な論点整理」が公表され、6月1日から8月1日までパブリックコメントが実施されました。

制定から110年余りが経った民法は、この間の社会・経済への変化に対応することや国民一般に分かりやすいものに改めることが求められています。また、これまでの判例法理の明文化や、昨今の消費者保護の流れから「消費者契約」を盛り込むことが想定されています。



賃貸借契約に関わる中間整理での主な論点

1. 賃貸借終了時の原状回復

原状回復の範囲に通常損耗の部分が含まれていないことについて検討してはどうか。
賃貸人が事業者であり賃借人が消費者であるときはこれに反する特約を無効とすべきであるとの考え方の当否についても、検討してはどうか。

検討のポイント

- 国土交通省の原状回復ガイドラインや東京都の賃貸住宅紛争防止条例は、「通常損耗は原則、貸主負担」との考えを示している。また、この原則とは異なり「家賃を安くする代わりに通常損耗は入居者負担」といった特約も有効と認められる（当事者間の合意があれば排除できるルール）としている。
- ここで言われる“事業者”にいわゆる一般の大家も含まれるとなると、すべての賃貸借契約が対象になる。
- 消費者契約法では、「これに反する特約」は、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害する場合にはじめて無効とされているが、民法において、消費者契約法よりも更に厳しく一律に無効と認められたとすることをどのように評価すべきか。



- ・物件の独自性やオーナー側の契約上の工夫をすべて否定することに
- ・一部特約を認めている国交省ガイドラインや東京都条例も変更を余儀なくされる



特約の無効により、物件の独自性や契約上の工夫が否定される可能性もある。

2. 敷金返還債務の承継

賃借人の同意なく敷金返還債務が新所有者に承継される場合には、賃借人の利益を保護する観点から、旧所有者もその履行を担保する義務を負うものとするものの当否について、検討してはどうか。

検討のポイント

■例えば、借り主側から保証金1000万円を預かっている賃貸物件を買主が1億円で買い受け、代金から保証金返還債務分を控除した9000万円で決済した場合、売主は保証金1000万円の返還義務を買主が引き継いだと理解する。しかし、中間整理で示された考え方では、賃貸借終了時に万が一、買主が保証金を返還しなかった場合には、旧所有者である売主が返還義務を負担することになる。



- ・ 現行の実務の慣行とは異なるものとなり、旧所有者は簿外債務を抱えることになる。
- ・ 賃貸不動産の売買契約における代金決済実務に重大な影響を与える

3. 賃貸目的不動産の所有権の移転した場合の賃貸借の帰すう

<新設案>

- ①不動産賃貸借が対抗要件を備えている場合には、特段の事情のある場合を除き、旧所有者と新所有者との間で賃貸人の地位を移転する合意が無くても、賃借人と旧所有者との間の賃貸借関係は新所有者との間に当然に承継され、旧所有者は賃貸借関係から離脱する。
- ②その際に賃借人の承諾は不要である。
- ③この場合の賃貸人たる地位の承継を新所有者が賃借人に対して主張するためには、新所有者が不動産の登記を備える必要がある。そこで、これらの判例法理を条文上明記する方向で、更に検討してはどうか。

検討のポイント

- ①は、現行民法では605条により賃借人が賃借権を新所有者に対抗できるとされていたに過ぎないところ、新所有者と賃借人との関係がどのようになるかについて、新所有者が賃貸人たる地位を承継することを明文化したものの。
- 新所有者が賃貸人たる地位を承継したことを賃借人に主張するための要件が明示されることは、賃貸不動産売却の際の法律関係の明確化に資する。

4. 目的物の一部が利用できないことによる賃料の減額等

611条第1項は、賃借人の過失によらないで滅失した場合に限り、賃借人の請求によって賃料が減額されることを規定しているが、使用収益の対価である賃料は、使用収益の可能性がなければ発生しないものとするべきであるという理解に立って、目的物の一部が利用できなくなった場合には、その理由を問わず（賃借人に帰責事由がある場合も含めて）、賃料が当然に減額されるものとするべきであるとの考え方がある。この考え方の当否について、目的物の一部が利用できなくなった事情によって区別する必要性の有無や、危険負担制度の見直しとの関係に留意しつつ、更に検討してはどうか。

他方、目的物の一部が利用できず賃借をした目的を達せられなくなった場合の賃借人の解除権（民法611条2項）についても、利用できなくなった理由を問わないで（賃借人に帰責事由がある場合も含めて）解除権を認めるという考え方がある。このような考え方の当否についてさらに検討してはどうか。

〔参考 検討委員会試案の内容〕

現行法	改正の指針
①賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。	①目的物の一部が利用できない場合には、利用できない部分の割合に応じて、賃料債権は生じない。
②前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は契約の解除をすることができる。	②上記①は賃貸人の義務違反を理由とする損害賠償請求を妨げない。
	③以下の場合には、賃借人は契約を解除することができる。 ア. 目的物の一部が利用できないことによって、契約の目的を達成することができない場合 イ. 目的物の一部が利用できないことを理由とする賃借人からの修繕の請求に対して賃貸人が修繕の義務を履行しないことにより、契約の目的を達成することができない場合

検討のポイント

- 賃借人の過失を問わないことになる。
- ①は、目的物の一部が利用できない場合は、その理由を問題とせずに利用できない部分の割合に応じて賃料債権が生じないことになる。



賃借人の故意又は過失によって、賃借目的物の一部が利用できなくなった場合であっても賃料債権は発生しない。

5. 損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限

賃借人保護の観点から、賃貸人に対して返還後に目的物の損傷を知った場合には、一定期間内にその旨を賃借人に通知すべきことを義務付けるという考え方がある(ただし、賃貸人が事業者である場合には、目的物の損傷を知り、又は知ることができた時から起算するとの考え方がある)。これらの考え方の当否について、更に検討してはどうか。

〔参考 検討委員会試案の内容〕

甲案	①契約またはその目的物の性質によって定まった用法に反する使用または収益によって目的物に生じた損傷等が目的物の返還時になお残っていた場合には、それに関する損害賠償請求権については、目的物が返還された時から〔1年〕を経過するまで、債権時効期間は満了しない。
	②賃貸人が、目的物の返還後に、目的物に生じた損傷等を知った場合には、それに関する賠償請求権については、目的物の損傷を知った時から起算する。
乙案	③賃貸人が、目的物の返還を受けた際、または返還後に目的物に損傷等があることを知ったときは、契約の性質に従い合理的な期間内に、その損傷等の存在を賃借人に通知しなければならない。
	④上記③の場合において、賃貸人が事業者である場合には、賃貸人は、目的物に損傷等があることを知り、または知ることができた時から契約の性質に従い合理的な期間内に、その損傷等の存在を賃借人に通知しなければならない。
	⑤賃貸人が③④の通知をしなかったときは、その損傷等を理由とする救済手段を行使することができない。ただし、③④に定められた期間内に通知しなかったことが、賃貸人にとってやむを得ない事由に基づくものであるときは、この限りではない。
	⑥賃借人が目的物の損傷等を知っていたときは、③④⑤の規定を適用しない。

検討のポイント

■通知義務に違反した場合の法的効果

■仮に失権効が導入されるとした場合の可否

- ・賃貸人が損傷等を知った時には通知義務を課することはともかくとして、この通知をしなかったときは損害賠償等が一切できなくなるとする、失権効を課することに合理性があるか？



被害者である賃貸人が直ちに通知をしなかった場合には、賃借人は損害賠償をしなくともよいとすることに合理的な理由があるのかが検討されることになる。

検討のポイント

■事業者の場合の通知要件の是非

- ・賃貸人が事業者である場合には、損傷等の事実を知らなかった場合であっても「知ることができたときから」合理的な期間内に通知義務があるとされる考え方があるが、この通知をしなかった場合にも、損害賠償請求ができなくなってしまうとすれば、損傷等の発生を知らなかった事業者と、他人の物を自ら損傷させている賃借人との責任負担のバランスに問題はないか？



賃借人は、他人の建物を損傷させているにもかかわらず、通知がなされたのが「合理的な期間」内であった否かを争い、直ちには損害賠償に応じないことが可能となる。

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、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」執筆も担当している。



ベンチャーや企業の海外・都心進出を サポートする無料シェアオフィスの マッチアップサービス

シェアゼロ(株)

起業家や海外・都心進出、再出発を目指す企業に、世界中の無料オフィスを提供するマッチングサイトがこのほど、シェアゼロ(株)からリリースされた。同サイトは単なる場所貸しではない“シェアオフィスの進化系”として6月末、yahoo!のトップニュースでも紹介され、問い合わせが急増しているという。3年で1万件のオフィス情報掲載を目指す同社を取材した。

●シェアオフィスに新潮流

6月末、yahoo!トップニュースに『単なる“場所貸し”ではないセカンドオフィス——他者(社)と一緒に働くこと』と題した記事がアップされ、注目を集めた。その記事によると、東日本大震災以降、自社オフィスにしばられるような働き方を見直す動きが目立ってきているという。そうした動きの一つとして紹介されたのがセカ

ンドオフィスという発想だ。これまでのレンタルオフィスのような“場所貸し”ではなく、新しいシェアオフィスの形が次々と誕生している。

一口にシェアオフィスといっても、幾つかのパターンに分かれる。以下の4つが代表的なものだ。

①プロジェクトを実施する期間のみチームとしてオフィスを共有するプロジェクト型

②いろいろな職種が集まってひとつの業務を分業するアライアンス型

③インキュベーター(起業支援者)が中心になって勉強会を開いたり、コンサルをするインキュベーター型

④場所を貸し出すレンタルオフィス型

「SHARE 0」を立ち上げた代表取締役の中川亮氏は起業前、インキュベーションオフィス業務に携わっていた。大学卒業後、上場準備をしていた金融系コンサルティング会社に就職。その後も自らベンチャーを立ち上げたり、(株)あきない総合研究所在籍中は起業支援プログラムなども手掛けた。

「インキュベーションオフィスというのはいわゆるレンタルオフィスに近いものです。起業家にとって“理想的なオフィスとは何か?”を考え、ハードとソフトの両面からサポートをします。(株)あきない総研にいた4年間で、4拠点を立ち上げました。しかしそうした経験を通して私が最終的に至った結論は、『もしかするとこれか



「SHARE 0」のトップページ (http://www.share0.net/)



京都市の機械・電機・電子機器設計等の工業製品を扱うスキューズ株式会社では6～10席を提供。



Internetに特化した制作・広告販売等を手掛ける新宿区の手嶋屋は2～5席を提供。会議室も使用が可能となっている。

ら起業しようとする人たち(スタートアップ)にとって、固定費のかかるオフィスは必要ないのでは?』というものでした」と話す。

そこで思いついたのが「SHARE 0」のビジネスモデルだ。事業のスタートアップ時はオフィスで作業することがほとんどなく、営業や打ち合わせに出掛けていることが多い。来客や郵便もまれだ。作業がある場合でも、最近ではカフェで行うことも容易になってきた。

「スタートアップにとって最も必要なものは、企業との接点です。顧客やパートナーとなり得る企業とのつながりを持つこと。それをオフィスとからめて解決する方法として提案しているのがこのサービスです」と話す。

●世界各国1万件が目標

現在、都内を中心に大阪や福岡、海外では韓国、ベトナム、中国、タイなどを含む50拠点、約250席の情報が掲載されている。同社は3年で世界各国1万件のシェアオフィス情報掲載を目指しているが、その利用料は無料としている。そのパートナーとして貸主には、借主のスキルやノウハウ、技術が提供される。7月から同サイトは有料化され、起業家から1

席当たり50ドル(国内取引は5,250円)のマッチングフィーを徴収している。日本だけでなく、世界中のベンチャーが海外進出をする際に利用してもらいたい、という思いから英語版もこのほどリリースされた。

「終身雇用制度も崩れ、これからの企業はどううまく仕事を外注していくかが問われています。コストの一部となっているオフィスを賃貸という短期的な収益でなく、プロフェッショナルな個人や将来性あるベンチャーに無償で提供することで、新規事業の創出や販売パートナーの開拓につながる可能性も高くなるのです」。

●登録はFacebookを利用

具体的な利用方法はFacebookから行われる。Facebookやホームページのアカウントを持っていることが登録の前提条件となっている。まずFacebookにログイン後、オファーボタンから利用申請を行う。オフィス提供企業から申請が承認されると、申請者の情報が開示され、その後直接アポイントを取って面談をするという流れだ。またオフィス提供社は情報掲載の際、利用者の形態として起業または出張、立ち寄り、打ち合わせ利用などを選び、マーケティング

会社かあるいはコンサルティング会社などの希望業界や職種を記入し、情報交換希望などサポートしてもらいたい条件を提示する仕組みとなっている。

今後はオフィス提供企業側からも利用者をオファーできる機能もつけていきたいという。マッチングフィー有料化がスタートしたばかりだが、今後もどれだけ利用が伸びていくのか注目していきたい。



中村亮 代表取締役

(会社概要)

社名/シェアゼロ株式会社
所在地/神奈川県茅ヶ崎市
設立/2011年3月
代表/代表取締役 中村 亮
社員数/1名
事業内容/オフィス・シェアリング等
ホームページ/ <http://www.share0.net/>

明海大学 企業推薦特別入学試験

1. 趣 旨

明海大学不動産学部の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2012(平成24)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2012(平成24)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2012(平成24)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ぶ本会から推薦を受けられる者
- ※ 社団法人 全日本不動産協会[全日]の推薦条件
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	学科	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	入学手続期限
A 日程	不動産	35人	10月24日(月)～ 11月4日(金) 全日に郵送必着	11月12日(土)	浦安 キャンパス	11月16日(水) 浦安キャンパス	11月28日(月)
B 日程			平成24年1月30日(月)～ 平成24年2月10日(金) 全日に郵送必着	平成24年 2月19日(日)		平成24年2月23日(木) 浦安キャンパス	平成24年3月5日(月)

※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～
		○面接、提出書類等の評価、審査結果を総合的に判定し、可否を決定します。

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。また、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「個人情報の取り扱いについて」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)

東日本大震災への対応について

全日・保証組織委員長が宮城・岩手県を視察 現地が語る、復興への取組みと思い

平成23年7月12日から14日にかけて全日・山口敬一 組織委員長、保証・林直清 組織委員長が宮城県及び岩手県の被災地視察を行った。4か月を過ぎても依然として残る大震災の爪痕は痛々しいが、全国会員の温かい義援金も一助となり、被災地の会員は復興への必死の努力を続けている。

国、県、市町村と協調して町の復興の役に立ちたい

震災発生から4か月以上過ぎた今、被災地は瓦礫の撤去が進み、次第に綺麗にはなってきましたが、かつてそこにあった建物の基礎だけが残り人影も疎らです。今後の町の復興をどう進めていくのか、立場や考え方の違いをまとめられるのかが心配になってきました。

国や地方自治体の復興計画をただぼんやり待っている訳にはいかないと、被災した会員は自らプレハブを用意し、仮設の事務所でたくましく仕事をしています。

家族や住まいを失い仮設住宅に入った人々には仕事のある人、無い人さまざまです。2年後には退去しなければいけません。暮らしをどう立て直したらよいかと不安だらけでしょう。町は夜になると真っ暗です。早く明かりの点いていた元の町に戻りたいと皆が思っています。

これから大小さまざまな土木建築工事が始まり、復興特需が少なくとも5年以上は続くでしょう。早く職場や商店、住まい等を復活させないと、町から人々が去ってしまい過疎に拍車がかかってしまいます。

私には復興特区構想の具体的内容はわかりませんが、土地利用の大胆な規制緩和を期待していま

す。そこで我々不動産業界も、お手伝いできることが必ずあるように思います。国、県、市町村と積極的にコミュニケーションを取り協調して、町の復興の役に立ちたいと考えております。

最後に、全国の全日の仲間の皆様から頂戴致しました義援金を、5月末に被災した会員に届けさせていただきましたことを御報告致します。岩手県本部の役員、会員と共に皆様の善意に心より感謝申し上げます。

岩手県本部長 田屋慶一



道路には今も漁船が横たわっている



写真上：プレハブの仮設事務所にて営業を再開した会員

写真右上：線路が流され、未だ復興の目途が立たない陸中山田駅

写真右下：修復工事中の宮城県亶理郡亶理町にある会員事務所



いい物件を提供し続けていくのが生き残った私の使命

この度の東日本大震災におきましては、全国会員の皆様から温かいご支援とご協力を頂きまして心より御礼申し上げます。

さて今回の震災により、私の借りていた店舗は全壊し、何より賃貸を主力に置いてきた私にとって売上の源泉である管理物件の9割以上が全壊したことが、被害をいっそう甚大なものにしました。開業以来8年間かけて築き上げてきたものが一瞬で流れ去り、涙すら出ませんでした。極めつけは自己所有していたアパート2棟も全壊し、残ったのは借金だけ。また、友人、知人、貸主様、入居者様、協力業者様他、多くの人を失い、生き残った私はといえば、廃業・自己破産が頭をよぎり、マイナス思考ばかりでした。そんな折、家が被災した同級生が、幸いにも被災しなかった私の家を訪ねてきて「家が全壊し、住む場所に困っている

ので物件を探してほしい」と懇願しました。その事がきっかけとなり、「もしかしたら、こんな自分でも必要とされているかもしれない」と思うようになりました。それ以来、自宅を拠点に徐々に動き始め、現在はプレハブの仮設店舗で営業を再開しております。被災された方々にいい物件を提供し続けていくことが、生き残った私の使命と位置付け、会員の皆様方から頂戴しました義捐金を有効に利用させていただきながら、復興を誓い懸命に取り組んで参ります。協会並びに会員の皆様方には、今後ともご指導いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

岩手県本部
陸前高田市 おいかわ不動産 及川一彦

全日住宅ローンアドバイザー 養成講座がスタート

7月27日、28日の2日間に渡り、全日東京会館において、平成23年度の第1回目の全日住宅ローンアドバイザー養成講座がスタートした。会場には会員のみならず、一般消費者も含め140名近くが参加した。今後は、6都市9会場で開催していく。



住宅ローンアドバイザー
養成講座



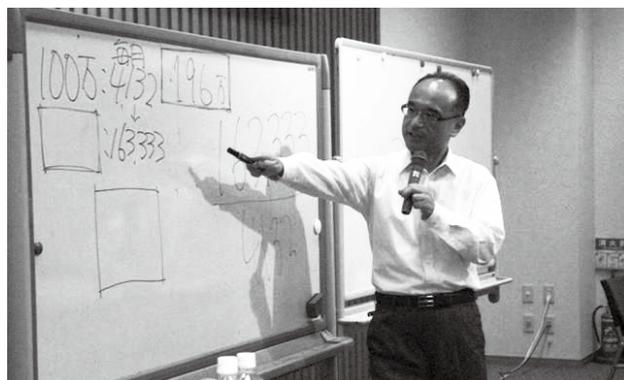
講座用のテキスト

震災により、住宅ローンへの意識改革が必要に

冒頭、自らが震災の被害を受けながらも、一日でも早い復興を協会としても取り組んでいる、全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会の齋藤晋委員長（宮城県本部長）より、3月11日に発生した東日本大震災で被災された方、そして福島原発の影響により避難を余儀なくされている方々に対してお見舞いの言葉が述べられた。

今回の東日本大震災により、住宅に対する国民意識は間違いなく変化したであろうことは想像に難くない。とりわけ、被災者を苦しめる「二重ローン」問題は社会的問題だ。家の建て直しや生活を再建するために更にローンを組まざるを得ない危機的状況といえる。被災者の立場にたって政府は震災復興対策を早急に講じる必要がある。そういった中、エンドユーザーからは、「震災のような事態が起こらないほうが望ましいが、今まで銀行まかせであった住

宅ローンを自らも少し勉強しておきたいので受講してみたい」との問合せも少なからずある。住宅という大きな買い物をする以上、消費者にも住宅ローンに対する意識改革が必要になったという表れではないだろうか。



講師の吉田貴彦氏

一般の方をはじめ、保険会社・金融機関にも注目される資格

この養成講座は、国土交通省、弁護士、大学教授で構成する外部有識者委員会で議論を重ね、多様化する住宅ローン商品について深い知識を持ち、最新の情報を適宜ユーザーに提供することができる専門家の育成を目指して、全日が公益事業の柱として取り組んでおり、事業開始から今年度で4年目を迎える。1日目は住宅ローンの基礎編について学び、2日目は応用編という2部構成になっている。当初は会員の方のみの受講であったが、2年目からは一般にも門戸を広げ、学生や主婦、これから住宅を取得しようとする方、或は保険会社の従業員がビジネスチャンスとしても関心を示して受講するなど、受講者数もわずか3年で2,000名を超えており、今注目される資格講座の一つとなっている。

国土交通省も「住宅供給事業者を通じた住宅ロー

ン供給方策に関する調査研究会」の最終報告を受けユーザー支援を柱とする住宅ローンアドバイザーの育成を推奨している。また、前年度は、大手銀行や信用金庫といった金融機関が従業員の社内研修のツールとして当会の住宅ローンアドバイザー養成講座を採用するなどその潜在価値や評価は高い。

当会の養成講座を修了され、効果測定において一定基準をクリアすると、住宅ローンアドバイザーとしての資格を取得することができる。登録を済ませると、住宅ローンアドバイザー専用ホームページにアクセス可能となり、様々な情報を得ることが可能となる。不動産業者も一般消費者もそれぞれの立場から学ぶべきことはたくさんある。是非この機会に受講して、研鑽を積んでもらいたい。

「住宅ローンアドバイザー専用ホームページ」

リニューアルされた住宅ローンアドバイザー登録者の専用ホームページ。金利情報、法律改正など様々な情報を発信している。

社団法人 全日本不動産協会 認定
住宅ローンアドバイザー

サイトマップ
文字サイズ: 大 中 小

ホーム 住宅ローンアドバイザーとは 養成講座のご案内 よくある質問 アドバイザーの検索 お問い合わせ

社団法人 全日本不動産協会は、住宅購入予定者に適切なアドバイスが行える「住宅ローンアドバイザー」を養成し、所定の能力・知識を習得された方を「住宅ローンアドバイザー」として認定します。

お知らせ
2011年07月01日 2011/07/27 東京会場A 住宅ローンアドバイザー養成講座が開催されます。

登録者専用ページ
登録者専用ページへアクセス
ログイン

お問い合わせ
お問い合わせフォーム

お問い合わせ 03-6703-0900
FAX番号 03-6703-0901
登録者専用 03-6703-0902
お電話による受付時間
平日9:00~18:00 (土日祝日除く)

開催団体
社団法人 全日本不動産協会
www.zennichi.or.jp

社団法人 全日本不動産協会 認定
住宅ローンアドバイザー
Copyright © 住宅ローンアドバイザー All Rights Reserved. 社団法人 全日本不動産協会 個人情報保護方針



貸家の敷地を相続した場合の 小規模宅地等に係る相続税の特例

Q

相続により被相続人が所有している貸家の敷地を相続した場合の小規模宅地等に係る相続税の特例の適用について教えてください。

A

1. 貸付事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例

(1)特例の概要

個人が相続や遺贈(相続等)によって取得した財産の中に、被相続人の居住用や事業用に使用されていた宅地等がある場合には、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。

相続開始時に被相続人の貸付事業に使用されていた宅地等(貸家の敷地など)で次の①～③の要件を満たすものは、相続税の計算上、200㎡まで評価額の50%を減額できます。

- ①被相続人の貸付事業に使用されていた宅地等を取得した被相続人の親族が、相続開始時から相続税の申告期限(相続開始日の翌日から10か月以内)までの間に、その宅地等に係る被相続人の貸付事業を引き継いでいること。
- ②①の貸付事業を承継した親族が、相続開始時から相続税の申告期限まで引き続きその宅地等を所有していること。
- ③①の貸付事業を承継した親族が、貸付事業を承継後、その宅地等を相続税の申告期限まで宅地等を引き続きその貸付事業に使用していること。

(2)貸付事業の範囲

上記(1)の「貸付事業」には、不動産貸付業、駐車場業、自転車駐輪場業のほか、不動産貸付業とはいえないような規模の不動産貸付けも含まれます。ただし、相当の対価を得て継続的に行う不動産貸付けに限られ、使用貸借で貸し付けられている宅地等は除外されます。

2. 一時的に賃貸されていなかった部分がある場合

相続財産中の宅地等が被相続人の貸付事業に使用されていた宅地等であるかどうかの判定は、原則として相続開始時点でその宅地等が現実に被相続人の貸付事業に使用されていたかどうかにより行います。

しかし、相続開始時点において、以前から営んでいた貸付事業が一時的に中断されていたにすぎない場合まで同様の判定を行うことは、実情に即さないともいえます。このため、貸付事業に係る建物等のうちに、相続開始時において一時的に賃貸されていなかったと認められる部分がある場合、その敷地については、貸付事業に使用されていた宅地等に該当するものとして取り扱われます。

3. 申告期限までに貸家を建て替えた場合

被相続人が貸付事業に使用していた宅地等を相続等で取得した親族が、相続税の申告期限までの間に被相続人等の貸付事業に使用されていた建物等の建て替え工事に着手し、その申告期限において工事中である場合、その建物等の敷地は、1.(1)③の「相続税の申告期限まで宅地等を引き続き貸付事業に使用していること」の要件を満たさなくなります。しかし、貸家等の建て替えは貸付事業の継続に必要なものであり、建て替え中に相続税の申告期限が到来した場合に、その一時点だけをみて形式的に判定をすることは実情に即さないともいえます。

このため、被相続人等の貸付事業に使用されていた建物等が相続開始日から相続税の申告期限までに建て替え工事に着手されたときは、その敷地である宅地等のうち、その親族によりその貸付事業に使用されていると認められる部分については、申告期限において、その親族が貸付事業に使用しているものとして取り扱われます。

4. 相続税の申告期限までに宅地等を譲渡した場合

貸付事業を引き継いだ親族が、相続等により取得した貸付事業用の宅地等を譲渡した場合は、「相続税の申告期限まで宅地等を引き続き保有し、かつ貸付事業に使用する」という1.(1)②と③の要件を満たさなくなりますから、小規模宅地等の特例の適用を受けることはできません。

5. 宅地等を相続等した親族が死亡した場合

被相続人の貸付事業に使用されていた宅地等を相続等により取得した親族が、相続税の申告期限までに申告書を提出しないで死亡した場合、その宅地等を取得した親族の相続人が、相続税法の規定により延長された申告期限(その親族に係る相続開始日の翌日から10か月以内)までに被相続人の貸付事業を引き継ぎ、その延長された申告期限まで引き続きその宅地等を有し、かつ、その貸付事業に使用しているときは、その宅地等は小規模宅地等の特例の対象となります。

なお、「被相続人の貸付事業を引き継ぐ」場合とは、被相続人から被相続人の親族へ貸付事業が引き継がれ、更に被相続人の親族からその親族の相続人へその貸付事業が引き継がれた場合のほか、被相続人から被相続人の親族の相続人へ直接引き継がれた場合も含まれます。



更新料に関する最高裁判決

Q

建物賃貸借契約における更新料の有効性について最高裁判決が出されたと聞きました。今後は更新料については、どのように対応すればよいのでしょうか。

A

1. 更新料に関する3つの大阪高裁判決

平成23年7月15日、最高裁判所第二小法廷において更新料の有効性に関する3つの大阪高裁判決に対する判決が言い渡されました。最高裁で審理の対象となっていた3つの大阪高裁判決とは、①大阪高裁平成21年8月27日判決(大阪高裁で初めて更新料特約を無効と判示して話題となったもの)、②大阪高裁平成21年10月29日判決(同じ大阪高裁において更新料特約を有効と判断したもの)、③大阪高裁平成22年2月24日判決(更新料特約を無効と判断したもの)の3つです。更新料の支払特約が有効であるか否かについては、同じ大阪高裁の中でも判断が分かれていました。

上記3つの大阪高裁判決の論点は、大別すると、①更新料の法的性格、②更新料支払特約は消費者契約法10条前段の要件である消費者の義務を加重する特約であるといえるか、③消費者契約法10条後段の信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるか否かの判断基準は何か、④本件各更新料支払特約は信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものといえるか、という点にありました。

2. 更新料支払特約に関する最高裁判決

平成23年7月15日、最高裁は、本件各更新料支払特約はいずれも有効であるとの判断を示しました。

(1)更新料の法的性質に対する最高裁の判断

最高裁は、更新料の法的性質について、「更新料は賃料とともに賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することができることからすると、更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である。」と説示しました。

(2)更新料支払特約は消費者の義務を加重するか

最高裁は、「更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。」と説示しました。

(3)「信義則に反し消費者の利益を一方的に害する」との要件の判断要素

最高裁は、かかる要件は、「消費者契約法の趣旨、目的に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである。」と説示しています。

(4)本件各更新料条項の有効性

最高裁は、「更新料が、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有することは前記に説示したとおりであり、更新料の支払にはおよそ経済合理性がないなどということはいくつかできない。」と説示して、更新料には一定の経済合理性が認められることを承認し、一定の地域において更新料の支払をする例が少なからず存することは公知であること、従前から裁判上の和解手続等においても更新料条項は公序良俗に反するなどとしてこれを当然に無効とする扱いがされてこなかったこと等の事実を摘示した上で、これらのことからすると、「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、賃貸人と賃借人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合に、賃貸人と賃借人との間に更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について看過し得ないほどの格差が存するとみることでもできない。」と説示し、これに基づき、「更新料条項は、更新料の額が、賃料の額、賃貸借契約が更新される期間に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものには当たらないと解するのが相当である。」との判断を示しました。その上で1年ごとに賃料の2か月分強程度の更新料を支払うことを内容とする更新料条項は消費者契約法10条により無効とすることはできないと判断しています。

最高裁は、「更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され」ており更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合には、原則として、賃貸人と賃借人との間に更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について看過し得ないほどの格差が存すると見ることができずとの判断を示した点に大きな意義があるものと思われます。



悪質な勧誘電話

Q

投資用マンションについての悪質な勧誘電話を受けて困っています。悪質な勧誘を繰り返す宅建業者について、宅建業法上どのような問題があるのでしょうか。

A

1. 回答

宅建業法上、①相手方等の利益の保護に欠ける行為の禁止、②威迫行為の禁止、③確定的判断の提供の禁止のそれぞれについて、宅建業法に違反する可能性があります。

2. 相手方等の利益の保護に欠ける行為の禁止

宅建業者・その代理人・使用人その他の従業者(以下、「宅建業者等」という)は、契約の締結に関する行為又は申込みの撤回もしくは解除の妨げに関する行為であって、売買・交換・貸借の相手方、代理を依頼した者、媒介に係る売買・交換・貸借の各当事者(以下、「相手方等」という)の利益を害するものとして、規則で定められる行為が、宅建業法上、禁止行為とされています(宅建業法47条の2第3項(以下、単に条文をあげるときは、宅建業法の条文)。これを受けて、規則によって、契約の締結を不当に急がせる行為、電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穏を害する方法によって相手方を困惑させる行為が禁止事項として定められています(宅建業法施行規則16条の12第1号のロ・ハ))

すなわち、まず、契約を勧誘するにあたっては、「今申し込まなければ損です」などのセールストークが用いられることがあります。不当に契約締結を急がせる行為は、宅建業法違反です。

また、一度断ったにもかかわらずしつこく電話をかけてきたり、長時間にわたって電話を切らせなかったり、あるいは深夜や早朝に電話をかけるなどの行為は、私生活又は業務の平穏を害する方法によって相手方を困惑させる行為に該当することになり、違法です。

最近では、電子メールによる一方的な商業広告(迷惑メール)が社会問題となるに至っていますが、迷惑メールによる勧誘も、私生活または業務の平穏を害する方法によって相手方を困惑させる行為として、宅建業法による禁止の対象です。

3. 威迫行為の禁止

次に、宅建業者等は、契約を締結させ、又は契約の申込みの撤回もしくは解除を妨げるため、相手方等を威迫してはなりません(47条の2第2項)。ここでいう威迫す

る行為は、脅迫とは異なり、相手方等に恐怖心を生じさせる程度のものであることは要しませんが、相手方等に対して言動挙動をもって氣勢を示し、不安の念を生じさせる行為を指します。電話を受けた顧客に対して、恐怖心をあおって購入を求めるようなケースがここで禁止される行為にあたります。

4. 確定的判断の提供の禁止

さらに、宅建業者等は、契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供してはなりません(47条の2第1項)。将来の値上がり確実であるから将来の転売によって必ず一定の利益が生じるなどと告げて営業を行うことが、ここでいう確定的判断の提供に該当します。

利益が生ずることが確実だというほか、契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便性について誤解させるべき断定的判断を提供することも違法です(宅建業法施行規則16条の12第1号のイ)。したがって、例えば、南側に3階建てより高い建物が建つ予定はない、徒歩5分以内の場所に数年以内に地下鉄の駅ができるなど、誤った情報を提供して勧誘する行為があれば、宅建業法違反となります。

5. ペナルティー

以上に掲げた、①相手方等の利益の保護に欠ける行為の禁止、②威迫行為の禁止、③確定的判断の提供の禁止については、宅建業者がこれらに違反すると、指示処分・業務停止処分の対象となり、情状が特に重いときは免許の取消処分を受けることもあります(65条1項・3項・2項2号・4項2号、66条1項9号)。

6. まとめ

最近、宅建業者から電話による執拗な勧誘を受けたなどの苦情・相談が増えています。これを受けて、勧誘時における宅建業法上の規制についても、従前のルールに加え、社名や営業目的の明示、深夜営業の禁止などが加わる見通しであると報道されています。宅建業者は、過度なセールストークによる紛争を引き起こしてはならないことはいまでもありませんが、さらに、顧客から信頼されるよう積極的に意識しながら、業務を遂行することが求められます。

【国税庁からのお知らせ】

「不動産売買契約書」や「建設工事請負契約書」の 印紙税の軽減措置が延長されました。

平成 23 年 6 月

「現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための所得税法等の一部を改正する法律」により、租税特別措置法の一部が改正されたことから、「不動産売買契約書」及び「建設工事請負契約書」について、平成23年7月1日以降（平成25年3月31日まで）作成される契約書についても印紙税の軽減措置が適用されます。

*これまで、平成9年4月1日から平成23年6月30日までに作成されるこれらの契約書について軽減措置の対象とされてきました。

○軽減措置の概要

軽減措置の対象となる契約書は、これまでと同様に「不動産の譲渡に関する契約書」又は「請負に関する契約書（建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものに限られます）」のうち、これらの契約書に記載された契約金額が1千万円を超えるもので、平成25年3月31日までの間に作成されるものです。

なお、これらの契約書に該当するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や工事請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書についても軽減措置の対象になります。

（注）契約金額が1千万円以下のものは、軽減措置の対象となりません。

○軽減後の税率

軽減措置の対象となる契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第1第1号及び第2号の規定にかかわらず、その契約書に記載された契約金額につき、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、1通当たり、下表の「軽減後税率」欄の金額となります。

契約金額	本則税率	軽減後税率	参考（軽減額）
1千万円を超え5千万円以下のもの	2万円	1万5千円	5千円
5千万円を超え1億円以下のもの	6万円	4万5千円	1万5千円
1億円を超え5億円以下のもの	10万円	8万円	2万円
5億円を超え10億円以下のもの	20万円	18万円	2万円
10億円を超え50億円以下のもの	40万円	36万円	4万円
50億円を超えるもの	60万円	54万円	6万円

【問い合わせについて】

軽減措置の対象となる契約書に該当するかどうか、税額がいくらになるか、また還付を受けるための手続など、印紙税についてわからない点は最寄りの税務署（電話相談センター）にお問い合わせください。

*国税庁ホームページでは税に関する情報等を提供しています。税に関する質問についてはタックス・アンサー（よくある税の質問）もご利用ください。

国税庁ホームページ（<http://www.nta.go.jp/>）

地方 本部活動

北海道本部

6/29(水)・合同理事会

青森県本部

6/1(水)・合同理事会
6/7(火)・市民相談[他9(木)、16(木)、28(火)]
6/30(木)・組織広報委員会

岩手県本部

6/7(火)・役員会
6/8(水)・不動産無料相談

宮城県本部

6/1(水)・無料相談日[他8(水)、15(水)、22(水)、29(水)]
6/10(金)・理事会
6/20(月)・入会審査委員会
6/23(木)・復興支援委員会
・新任理事研修会
・入会促進委員会
6/27(月)・組織委員会
・取引相談委員会

秋田県本部

6/7(火)・無料相談[他14(火)、21(火)、28(火)]

山形県本部

6/7(火)・広報委員会[他8(水)]
6/9(木)・網紀委員会
6/25(土)・不動産無料相談会
6/27(月)・理事会

福島県本部

6/16(木)・研修会
6/22(水)・無料不動産相談会

茨城県本部

6/21(火)・理事会

栃木県本部

6/2(木)・入会調査
6/7(火)・研修会
6/21(火)・財務委員会
・無料相談会
6/22(水)・役員会
6/24(金)・入会説明会
・総務委員会

群馬県本部

6/7(火)・総務・財務委員会
6/8(水)・不動産無料相談[他22(水)]
6/16(木)・教育研修委員会
6/24(金)・法定研修会
6/27(月)・取引相談委員会
6/28(火)・資格審査・網紀委員会
6/30(木)・流通広報・組織委員会

埼玉県本部

6/8(水)・法定研修会[他30(木)]
6/17(金)・理事会

・支部長会議

6/21(火)・総務委員会
6/23(木)・主任者講習会
6/27(月)・取引相談委員会

千葉県本部

6/1(水)・入会審査委員会[他23(木)]
6/2(木)・理事会
・宅建主任者模擬試験
6/10(金)・入会説明会[他13(月)、27(月)]
6/13(月)・取引相談委員会
・不動産無料相談所[他27(月)]
6/15(水)・税務相談会
6/16(木)・総務委員会
6/17(金)・法定講習委員会
・流通推進委員会[他23(木)]
6/20(月)・組織委員会
6/23(木)・広報委員会
・パソコン講習会
6/27(月)・東日本大震災対策特別委員会
6/30(木)・教育研修委員会
・常務理事会

東京都本部

6/1(水)・入会説明会[他15(水)、22(水)]
6/2(木)・取引主任者講習会
6/6(月)・厚生委員会引継ぎ
・教育研修委員会引継ぎ
・取引主任者講習センター委員会引継ぎ
6/7(火)・入会資格審査委員会[他13(月)、28(火)]
6/9(木)・取引相談委員会聴聞会[他16(木)、23(木)]
6/10(金)・会員管理定例会
・相談委員会引継ぎ
・広報委員会引継ぎ
6/13(月)・入会資格審査委員会引継ぎ
・幹部会
6/14(火)・保証財務引継ぎ
6/16(木)・取引主任者法定講習会
6/24(金)・講習センター委員会
6/27(月)・広報委員会

神奈川県本部

6/2(木)・新規免許業者講習会
6/9(木)・総・財務合同委員会
6/23(木)・一般業者講習会
6/24(金)・支部長委員長会議

山梨県本部

6/3(金)・理事会
6/9(木)・組織活動[他23(木)]
・取引相談事業
6/15(水)・教育研修委員会
6/21(火)・法定研修会
6/22(水)・不動産無料相談会

新潟県本部

6/10(金)・教育研修委員会
6/15(水)・入会事務所調査
6/24(金)・入会説明会
6/28(火)・理事会
・法定研修会

富山県本部

6/1(水)・富山市支部役員会
6/7(火)・総務委員会[他28(火)]
・会員サービス部会[他28(火)]
・三役会
6/9(木)・研修委員会
6/14(火)・呉西支部情報交換会
6/15(水)・企画広報委員会
6/16(木)・役員会
・資格審査委員会
6/23(木)・企画広報委員会

長野県本部

6/2(木)・東信支部情報交換会
6/7(火)・総務打合せ会議
6/21(火)・理事会
6/22(水)・東信支部研修会
6/28(火)・中信支部役員会

石川県本部

6/2(木)・入会資格審査会
6/10(金)・理事会
6/24(金)・話合いの場
6/27(月)・臨時総会

福井県本部

6/6(月)・総務・組織合同委員会
・教育研修・広報流通合同委員会
6/30(木)・理事会

岐阜県本部

6/1(水)・無料相談会
6/9(木)・理事会

静岡県本部

6/8(水)・不動産無料相談会[他21(火)、22(水)、28(火)]
6/9(木)・取引主任者法定講習会
6/10(金)・組織・入会資格審査委員会
6/24(金)・法定研修会
6/28(火)・取引相談委員会

愛知県本部

6/16(木)・教育研修委員会
6/24(金)・組織委員会
6/28(火)・資格審査委員会

三重県本部

6/3(金)・組織資格審査委員会
・合同役員会
・研修会
6/13(月)・取引相談委員会[他21(火)、24(金)]

滋賀県本部

6/17(金)・無料相談所
・監査会
・理事会[他20(月)]
6/21(火)・入会審査会

京都府本部

6/2(木)・合同理事会
6/7(火)・不動産無料相談会[他14(火)、21(火)、28(火)]

- 6/13(月)・会員義務研修会
6/16(木)・会員法律相談会
・入会審査会
6/24(金)・広報委員会
・専門委員会
6/29(水)・入会審査会

大阪府本部

- 6/1(水)・人権推進指導員養成講座
・取引相談委員会[他8(水)、15(水)]
・無料相談
6/6(月)・法定研修会[他7(火)、16(木)、17(金)]
6/7(火)・運営会議[他21(火)]
6/16(木)・入会審査会
6/24(金)・理事会
6/27(月)・入会者研修会
6/28(火)・事前審査会
・認証上申審査会

兵庫県本部

- 6/1(水)・会務運営会議[他24(金)、29(水)]
・取引相談委員会
6/2(木)・宅建講座[他6(月)、8(水)、9(木)、
13(月)、16(木)、20(月)、23(木)、
27(月)、29(水)、30(木)]
6/3(金)・不動産無料相談会[他10(金)、17(金)]
6/17(金)・入会審査委員会
・総務委員会
・財務委員会
6/21(火)・綱紀委員会
・取引相談委員会合同委員会
・青年部会
6/22(水)・入会者実務研修会
・組織委員会
6/23(木)・パソコン講習会
6/24(金)・総役員研修会
・不動産無料相談担当者研修会
6/27(月)・法定研修会[他28(火)]

奈良県本部

- 6/7(火)・運営委員会[他24(金)]
6/24(金)・理事会

和歌山県本部

- 6/1(水)・入会審査会[他28(火)]
6/2(木)・青年部会
6/7(火)・理事会
6/14(火)・無料相談会

鳥取県本部

- 6/10(金)・中国地区協議会

島根県本部

- 6/21(火)・入会審査会
6/22(水)・合同委員会
6/29(水)・総務広報委員会

岡山県本部

- 6/7(火)・不動産無料相談

広島県本部

- 6/2(木)・理事会
6/7(火)・広報組織委員会[他21(火)]
6/21(火)・取引相談委員会

山口県本部

- 6/7(火)・理事会
6/21(火)・教育研修委員会

徳島県本部

- 6/3(金)・無料相談[他7(火)、16(木)、21(火)、
29(水)]
6/6(月)・教育研修委員会[他17(金)]
6/20(月)・財務委員会
6/22(水)・取引相談委員会
・法定研修会
6/30(木)・正副本部長打合せ

香川県本部

- 6/6(月)・理事会
・無料相談[他20(月)]

愛媛県本部

- 6/21(火)・合同理事会
6/23(木)・パソコン教室
6/28(火)・研修広報委員会
6/29(水)・入会審査委員会

高知県本部

- 6/8(水)・不動産無料相談[他22(水)]
6/10(金)・不動産広告審査会
6/22(水)・正副本部長会議

福岡県本部

- 6/6(月)・取引相談委員会
・合同委員会
6/9(木)・組織広報委員会
6/21(火)・入会審査委員会
6/28(火)・取引相談委員会

佐賀県本部

- 6/13(月)・組織委員会
6/20(月)・総務委員会
6/22(水)・財務委員会

長崎県本部

- 6/9(木)・入会時現地調査
6/10(金)・入会審査委員会
6/23(木)・総務・財務打合せ

熊本県本部

- 6/1(水)・無料相談会[他19(日)]
6/16(木)・入会審査会
6/22(水)・取引相談会

大分県本部

- 6/7(火)・組織委員会
6/8(水)・青年部会
6/14(火)・無料相談会[他28(火)]

宮崎県本部

- 6/7(火)・三役会
・理事会
6/16(木)・入会者現地調査
6/17(金)・入会資格審査委員会
6/22(水)・無料相談

鹿児島県本部

- 6/8(水)・入会審査

沖縄県本部

- 6/1(水)・無料相談[他7(火)、23(木)]
6/8(水)・取引相談委員会
6/16(木)・理事会

黄綬褒章受章

6月29日、国道交通省において平成23年春の褒章伝達式が行われました。

山崎 建二 元京都府本部長が多年にわたる不動産業への精励と、業界への発展向上に尽力された功績により黄綬褒章を受章されました。



黄綬褒章を受章された山崎建二 元京都府本部長 ▶

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成23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17日	3件	4,519,174

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成23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	79件	47,700,000
6月17日	43件	26,100,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成23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7日	号外120号	38件
6月21日	号外130号	25件

平成23年度 第1回弁済委員会 審査結果

平成23年4月26日
社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
22-83	福岡県	(有)スペシャルハウス	高見 秀昭	2,000,000	10,000,000	認証	2,000,000	中古住宅の購入条件が折り合わずキャンセルされたものの、売主会員から申込み証拠金の返還を受けられなかった事案
22-91	滋賀県	(株)ハウジングエステート	安土 忍	690,000	10,000,000	認証	550,000	賃貸借の媒介を行う会員に対し、借主が預託した入居時費用が貸主側に渡らず、契約不能となった事案
22-88	神奈川県	(株)アーバンビルド	山岡 保	2,400,000	10,000,000	認証	2,400,000	貸ビル事業目的で、会員との間で中古ビルの売買契約を締結した申出法人が、融資不調による白紙解除後、売主会員から支払済み手付金の一部の返還しか受けられなかった事案
22-94	奈良県	(株)マキシマ	大植 一徳	4,461,304	10,000,000	認証	4,197,723	売主会員所有土地を購入する契約を締結した買主が決済代金を支払った以後も、土地に付着する担保権が抹消されないまま放置された事案
22-97	東京都	(株)パラモド	坂上 美晴	119,174	14,408,906	認証	119,174	マンション購入契約にあたり、買主が売主会員に諸費用等の精算目的で預託した金員が物件引渡し後、精算されなかった事案
合 計							9,266,897	

審査結果	件数	金額
認 証	5社 5件	9,266,897 円
条件付認証/保留・再審査	2社 2件	
否 決	3社 3件	

国土交通大臣表彰受賞

7月11日(月)、平成23年度建設事業関係功勞者等国土交通大臣表彰が国土交通省にて行われ、多年にわたり不動産事業に従事し、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、前兵庫県本部長 木村周次氏と千葉県本部長 森 幸一氏が表彰されました。



木村 周次氏



森 幸一氏

6月

会の活動及び各種会議の要旨

<p>全日・保証合同</p>		<p>■合同財務委員会</p> <p>日時 平成23年6月11日(土) 15時～17時</p> <p>内容 1. 平成22年度財務諸表に関する件 2. 地区協議会処理に関する件</p>	<p>内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第38回通常総会運営に関する件 2. 役員改選に関する件 3. 本部長承認に関する件 4. 慶弔取扱規程一部改正に関する件 5. 栃木県本部規約変更に関する件 6. 会費未納による会員除名申請に関する件 7. 弁済業務副管理役変更に関する件 8. 入会者に関する件
<p>■合同総務委員会</p> <p>日時 平成23年6月1日(水) 15時～17時</p> <p>内容 1. 慶弔取扱規定一部改正に関する件 2. 会員管理システムに関する件</p>	<p>■合同理事会</p> <p>日時 平成23年6月14日(火) 15時45分～16時</p>		
<p>■合同資格審査委員会</p> <p>日時 平成23年6月7日(火) 14時30分～17時</p> <p>内容 1. 全日第31期・保証第20期 理事・監事候補者の資格審査に関する件 2. 全日第31期・保証第20期 本部長候補者の資格審査に関する件</p>	<p>(社) 全日本不動産協会</p>		
<p>■合同広報委員会</p> <p>日時 平成23年6月8日(水) 14時30分～17時</p> <p>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</p>	<p>■法務税制・政調委員会</p> <p>日時 平成23年6月4日(土) 14時～</p> <p>内容 民法(債権)の改正案について</p>	<p>■第38回通常総会</p> <p>日時 平成23年6月14日(火) 11時～13時</p> <p>内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 平成22年度事業報告承認に関する件 2. 平成22年度決算報告承認に関する件 3. 平成22年度財務諸表(法人全体)承認に関する件 4. 平成22年度監査報告承認に関する件 5. 平成23年度事業計画(案)承認に関する件 6. 平成23年度収支予算(案)承認に関する件 7. 役員改選に関する件 8. 常勤役員の報酬に関する件 	
<p>■合同会務運営会議</p> <p>日時 平成23年6月8日(水) 10時30分～12時30分</p> <p>内容 会務運営に関する件</p>	<p>■理事会</p> <p>日時 平成23年6月13日(月) 14時30分～16時</p> <p>内容 第60回通常総会運営に関する件</p>		
<p>■合同綱紀委員会</p> <p>日時 平成23年6月9日(木) 14時～16時</p> <p>内容 1. 会員除名申請に関する件 2. 会費未納による会員除名申請に関する件</p>	<p>■理事会</p> <p>日時 平成23年6月28日(火) 14時～15時</p> <p>内容 役職者及び委員長の互選に関する件</p>		
	<p>(社) 不動産保証協会</p>		<p>■弁済委員会</p> <p>日時 平成23年6月29日(水) 12時～17時</p> <p>内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、ほか

平成23年6月新入会者名簿

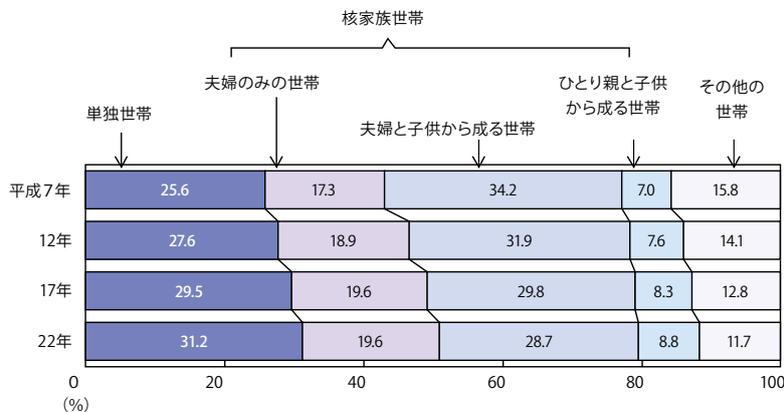
都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	坂口不動産企画	神奈川県	川崎市	(株)クリーンライフ	
	札幌市	(株)はあとふるホーム		川崎市	(株)お部屋探し隊	
	山越郡	(株)佐々木建業		大和市	(株)ランティーク	
宮城県	仙台市	(株)エステートホーム	相模原市	(株)シルファークコーポレーション		
	仙台市	(株)アクアリオ	横浜市	(株)インプロビゼーション		
	仙台市	中里不動産(株)	小田原市	マイカヤ(株)		
	塩竈市	(株)STB	海老名市	ジニスト(株)		
	塩竈市	(株)ワタベ魚類	相模原市	クレアル(株)		
秋田県	秋田市	(株)コベルスタイル	新潟県	新潟市	三和商事(株)	
	秋田市	(有)アイデアライフ(株)		新潟市	鈴木企画	
山形県	山形市	石川建設産業(株)		長岡市	(株)ハーティーホーム	
福島県	南相馬市	(有)トラスティ・ネット・システム		新潟市	宅建ショッパイワキ	
茨城県	古河市	(有)住まいのエージェンシー		加賀市	アース・プラン	
栃木県	宇都宮市	(株)フラット地建	金沢市	(有)エム・エー・シー		
	大田原市	(株)はなみずき那須	長野県	安曇野市	黒崎不動産	
埼玉県	越谷市	(株)エフ・エス・ワン		岐阜県	岐阜市	(株)丸平工業
	さいたま市	(株)アートスペース		岐阜市	山形	
	所沢市	(株)ヨウコーコーポレーション	岐阜市	高橋不動産事務所		
	加須市	(有)埼玉企画	静岡県	浜松市	ランドハウス	
	坂戸市	スウィートホーム(株)	三島市	(株)バンコ		
千葉県	さいたま市	(株)F・D・Sコーポレーション	愛知県	名古屋市	(株)祥	
	さいたま市	(株)ハウズストア		みよし市	(株)あいち総合支援センター	
	いすみ市	品川地所(株)		清須市	(株)幸栄住建	
	流山市	プレイリーホーム(株)		名古屋市	(有)愛功地所	
	千葉市	ビルダーズジャパン(株)		名古屋市	(株)PREDIO PLUS	
	市原市	(有)早駿	豊田市	東豊建設工業(株)		
	市川市	(株)ハウスビット	名古屋市	トータルオフィス(株)		
	八千代市	千葉モノリス(株)	滋賀県	大津市	(株)粋ホーム	
	千葉市	(株)ベイシティ		守山市	第一建設(株)	
	千葉市	(有)サクマ興産		京都市	(有)リッチ産業	
習志野市	(有)サクマ興産	相模原市	アウフタクト			
富津市	鋸南リゾート(株)	京都市	エトナ住建			
千葉市	ライフトラスト(株)	京都市	(株)ストック			
流山市	(株)セントラルハウジング	京都市	(株)ピース			
東京都	港区	アメリカン・アプリーザル・ジャパン(株)	大阪府	堺市	ライブエステート	
	武蔵野市	(株)プランタン		箕面市	KAZOKU ホーム	
	青梅市	井戸鉄建(株)		大阪市	(株)リードエイジ	
	千代田区	TOKAI(同)		寝屋川市	(有)ネクスト	
	江東区	(株)僕らの家		枚方市	(株)アット・ホーム	
	文京区	さくら商事		大阪市	グローハウジング(株)	
	荒川区	(株)城東ハウジング		大阪市	O.F.A. システム(株)	
	江戸川区	(株)ジャンプ		大阪市	(株)石原コンサルタント	
	中央区	(株)グローバル・アセット・マネジメント		大阪市	(株)Rinda コーポレーション	
	中央区	(株)三耀		大阪市	ライフリンクス(株)	
	世田谷区	(株)BACS		堺市	(株)エムイーホーム	
	中央区	(株)オアズエステート		大阪市	(株)One's corporation	
	世田谷区	(株)エム・ケー・エス		大阪市	スターホーム	
	墨田区	(株)ワンコーポレーション		神戸市	カブホームサービス	
	中央区	岩永不動産		尼崎市	ウェストビレッジ(株)	
	板橋区	(株)豊バートナーズ	神埼郡	(株)柳田建築研究所		
	東村山市	(株)マイハウス	神戸市	アドヴェンクス不動産(株)		
	港区	(株)Christin	神戸市	(株)アシスト		
	渋谷区	SAKT Investment Partners (株)	神戸市	(株)ホライズン		
	墨田区	(株)カレンエステート	尼崎市	(株)新ホーム		
	港区	(株)シェア・アライアンス	奈良県	大和郡山市	(有)OTAS	
	港区	(株)フォーナイン		和歌山県	紀の川市	ウッディーハート吉本
	千代田区	(株)日本建築デザイン広報社			橋本市	ハウジングマート(株)
	千代田区	(株)FIVE FELLOWS	和歌山県		再興住宅	
	千代田区	(株)江夢州庵	鳥取県	米子市	トラスト(株)	
	世田谷区	山一興産(株)		岡山市	(有)ヒロ建設	
	大田区	(株)サザンクロスジャパン		倉敷市	SHOW 不動産(株)	
	港区	イーグルコンサルティング(株)	岡山市	山下不動産		
	練馬区	(株)フォーリア	広島県	広島市	なかみつ住宅設備(有)	
	千代田区	(株)さくらコーポレーション		広島市	(有)エム・ワークプランニング	
	渋谷区	(株)クラシコ		広島市	VMG コンサルタンツ(株)	
	品川区	l-partners (株)	山口県	下関市	(同)オッキー	
	新宿区	ブロックス不動産(株)		高松市	(株)SATYA	
	渋谷区	(株)REX GROUP		香川県	今治市	(株)藤本組
	板橋区	(株)エリアスタイル	愛媛県		松山市	愛進不動産
	千代田区	リモデル不動産(株)			松山市	アーバンライフ不動産
	葛飾区	(株)ティファライフ		今治市	(株)ライズ	
	杉並区	(株)ワールド・リアルティ	高知県	新居浜市	登記測量不動産本舗	
	多摩市	Aホーム(株)		高知市	(株)南電舎	
	目黒区	(株)エキップ		福岡県	北九州市	プラスホーム(株)
	大田区	(株)エスケープランニング	福岡市		(株)アヴィーレ	
	渋谷区	(株)ディアライフパートナーズ	福岡市		(株)レイタス	
	足立区	(株)東京装建	福岡市		(株)イーストエイジアコーポレーション	
	渋谷区	(株)ハチ公コーポレーション	佐賀県		佐賀市	(株)じいばあまとまごの家
	中央区	(有)アクロス・コーポレーション		長崎県	長崎市	(株)Do
豊島区	(株)リプスター	長崎市			(株)クリエイト	
港区	アライズ・キャピタル(株)	西彼杵郡	(有)コスモサービス			
西東京市	(株)池一ホーム	熊本県	宇城市	(株)都市建設		
武蔵野市	ホームリンク(株)		菊池郡	ロイヤル不動産		
渋谷区	(株)オルタナスマネジメント		水前寺市	(同)アースクリエイト		
中央区	(株)青山エンタープライズ	大分県	別府市	(株)ソフトベンチャー		
渋谷区	花菱不動産(株)		宮崎市	セレク地所		
台東区	(株)ゼクシス		東臼杵郡	宅建樹		
渋谷区	(株)Virty	沖縄県		石垣市	石垣島 NORTH	
豊島区	(株)アルファコンサルティング			那覇市	(同)e-パートナーズ	
葛飾区	(株)ケイズ・マネジメント		那覇市	(株)重建		
神奈川県	横浜市	(株)エーケーエステイト				
	小田原市	(株)ハルエステート				

6月29日、総務省より昨年行われた国勢調査速報集計結果が公表されました。不動産業に関係の深い項目をピックアップしましたので、参考にさせていただきます。

「単独世帯」が「夫婦と子供から成る世帯」を上回り、最も多い家族形態に

平成17年と比べると、「単独世帯」は9.9%増となっており、下表の一般世帯に占める割合は29.5%から31.2%に上昇している。「ひとり親と子供から成る世帯」は9.8%増となっており、一般世帯に占める割合は8.3%から8.8%に上昇している。一方、「夫婦と子供から成る世帯」は0.3%減となっており、一般世帯に占める割合は29.8%から28.7%に低下している。この結果、「単独世帯」が「夫婦と子供から成る世帯」を上回り、最も多い家族類型となった。

一般世帯の家族類型別割合の推移—全国（平成7年～22年）



持ち家の割合は62.7%に上昇

住宅に住む一般世帯数(注)(5,016万5千世帯)を住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」が3,146万6千世帯(住宅に住む一般世帯の62.7%)と最も多く、次いで「民営の借家」が1,397万6千世帯(同27.9%)、都道府県営住宅や市町村営住宅の「公営の借家」が204万4千世帯(同4.1%)、社宅や公務員宿舎などの「給与住宅」が130万8千世帯(同2.6%)、「都市再生機構・公社の借家」が86万5千世帯(同1.7%)などとなっている。住宅に住む一般世帯に占める「持ち家」の割合を平成17年と比べると、62.1%から62.7%に上昇している。

(注) 住宅に住む一般世帯数は、一般世帯のうち住宅以外(寄宿舍・寮や病院・学校・旅館・会社・工場・事務所など)に居住している世帯を除いたものである。

住宅の所有の関係別住宅に住む一般世帯数の推移—全国（平成2年～22年）

年次	住宅に住む一般世帯							
	総数	持ち家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	
実数 (千世帯)	平成 2年	39,319	24,060	1,997	878	10,216	1,843	325
	7年	42,614	25,633	2,111	902	11,618	1,975	374
	12年	45,693	27,905	2,190	952	12,298	1,799	549
	17年	48,168	29,927	2,173	1,001	13,005	1,527	536
	22年	50,165	31,466	2,044	865	13,976	1,308	507
割合 (%)	平成 2年	100.0	61.2	5.1	2.2	26.0	4.7	0.8
	7年	100.0	60.2	5.0	2.1	27.3	4.6	0.9
	12年	100.0	61.1	4.8	2.1	26.9	3.9	1.2
	17年	100.0	62.1	4.5	2.1	27.0	3.2	1.1
	22年	100.0	62.7	4.1	1.7	27.9	2.6	1.0

最高裁 更新料は「有効」

賃料の補充性認める 借り手側敗訴が確定

最高裁は7月15日、更新料特約が消費者契約法に照らして無効か有効かを争っていた3件の上告審について、「更新料は有効」との初判断を示した。これにより、借り手側の敗訴が確定した。判決では、更新料は賃料の補充ないし前払としての性格が認められるとし、契約書で更新料の支払に関する明確な合意が成立している場合には、その金額が賃料などと比べ高額に過ぎるなどの特殊な事情がない限り、消費者の利益を一方向的に害するとはいえないとして、消費者契約法違反ではないとした。

■高額でないことが条件

最高裁判所第2小法廷の古田佑紀裁判長は「更新料は一般に家賃の前払などの意味があり、一定の地域ではその支払についても定着している。したがって契約書に更新料が明記され、当事者が合意している場合には、あまりに高額であるなどの場合を除けば有効」との判断を示した。

3件の訴訟はいずれも二審が大阪高裁で争われ「無効」が2件、1件が「有効」と判断が分かれていた。無効とされた理由は借り手の負担が大きいにもかかわらず、その対価に見合う合理的根拠がないというもの。「有効」とされた理由は賃借権の対価としての性格が認められ、借り手に一方的に不利益とはいえないというもの。

■多彩な論点あった最終口頭弁論だが

6月10日の口頭弁論では、双方が多彩な観点から陳述を行った。借主側は下級審では既に、更新料が借主の利益を一方向的に害する不当条項であるとの判断が多数示されている点を強調し、「最高裁が借家人の無知に乗じた不当条項を建物賃貸借契約から一掃することを期待する」と述べた。

これに対し、貸主側は更新料が契約上明記された合意事項である点を強調。「しかも現在は借り手は自由に物件を選べる状況下にあるから、押しつけでもなければ、借り手の無知に乗じたものではない」と主張した。

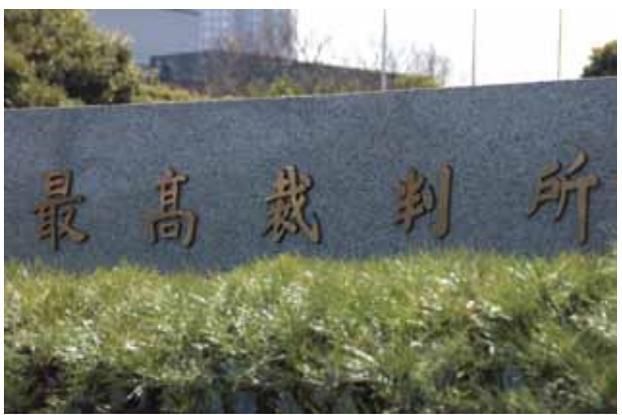
しかし、今回の判決ではこのような点には一切触れられず、更新料には賃料補充性があるという点だけが強調された格好だ。

判決はこう述べている。

「更新料の性格については賃貸借契約成立前後の当事者双方の事情、更新料条項が成立するに至った経緯その他諸般の事情を総合考量し判断されるべきであるが、更新料は賃料とともに賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続できることからすると、更新料は一般に賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価などの趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である」

消費者契約法との関係では、賃借人の義務を加重するものではあるが、信義則に反して消費者(賃借人)の利益を一方向的に害するものとは、それが賃料などに比し高額でない限りはいえないとした。

(住宅新報7月19日号より)



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