

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

9

2011

SEPTEMBER

【特集1】

最高裁の更新料有効判決と 今後の建物賃貸借契約の実務

【特集2】

中古流通市場をけん引する リノベーションの現状と動向



地方本部の情報が印刷できます

日頃ご愛顧いただいておりますホームページ上の、地方本部ホームページのリンク情報が更新されました。地方本部の各種情報（連絡先・ホームページアドレス・地図）をパンフレットのように印刷できる機能を追加しました。

是非、リンク情報より地方本部のホームページをご覧ください。

所在地のご案内

| 総本部 | 地方本部 | 流通センター |

地方本部一覧

**社団法人
全日本不動産協会**

北海道本部

ごあいさつ

知床(世界自然遺産登録)の心ときわ神秘的で美しい景観、広大な大地そして豊富で美味な海産物等、四方を海に囲まれ魅力が一杯の北海道！
北海道本部は会員70社を超えて、なお更なる飛躍を目指し、現在新入会員増強キャンペーンを行っています。

所在地

〒064-0804
札幌市中央区南4条西 6-11-2
全日ビル 2階

TEL 011-23210550
FAX 011-23210552
URL <http://www.zennichi-h.jp>

アクセス

地下鉄南北線「すすきの」徒歩5分
市電「富正小学校前」徒歩2分

印刷する

Copyright © 2011 All Japan Real Estate Federation. All Rights Reserved.

地方本部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. 画面右上の【所在地のご案内】メニューにマウスのカーソルを合わせます。
3. 【所在地のご案内】からプルダウン表示されます【地方本部】をクリック
4. 表示された日本地図又は地方本部一覧から、任意の都道府県をクリック
5. 選択しました都道府県情報が表示されますので、その中の URL 情報をクリックし、地方本部のホームページを参照してください。

CONTENTS

4. 【特集1】 **最高裁の更新料有効判決と
今後の建物賃貸借契約の実務**
10. 不動産ニュービジネス最前線
「中古住宅+リフォームをセット販売 リフォーム併用型ローンで実績伸ばす」
リノべる(株)
12. 【特集2】 **中古流通市場をけん引する
リノベーションの現状と動向**
18. 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂について
19. 税務相談「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税」
20. 賃貸相談「家賃滞納借家人の相続と契約解除手続」
21. 法律相談「投資用マンション売買での購入前の自殺」
22. 地方本部活動
24. 保証だより／弁済委員会審査結果
25. 7月新入会者名簿
26. 会の活動及び各種会議の要旨／全日共済会からのお知らせ
27. 10月号の予告／手付金保証制度
28. マンスリーコラム
「高齢者住宅推進機構が発足」

*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

茨城県 大洗マリンタワー



茨城県東茨城郡大洗町に立地。本来の役割は灯台であるが、展望台としての機能もある。大洗港内の港中央公園内にあり、タワー最上階の展望室(地上55m)からは、眼下に大洗港を眺めることができ、360度の大パノラマが広がる。また、晴れた日には富士山や日光・那須の連山まで見渡せる。3月11日、およそ4mの津波を観測した大洗町だが人的被害はまったくなかった。大洗マリンタワーは多少の地盤沈下があったものの、4月16日に営業を再開している。

最高裁の更新料有効判決と 今後の建物賃貸借契約の実務

弁護士 江口正夫

7月15日に最高裁が下した更新料“有効”判決により、これまで約4年にわたり争われてきた更新料訴訟に決着がつけられました。

江口正夫弁護士に詳細を解説していただきましたので、今後の実務への参考として、ぜひご一読ください。

更新料に関する3つの最高裁判決

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下記3つの大阪高裁判決に対する判決が言い渡され、いずれの事件においても更新料条項は有効であるとの判断が示されました。

地方裁判所		高等裁判所			最高裁判所
京都地裁 平成20年1月30日判決	有効	大阪高裁 平成21年8月27日判決	無効	→	有効
大津地裁 平成21年3月27日判決	有効	大阪高裁 平成21年10月29日判決	有効	→	有効
京都地裁 平成21年9月25日判決	無効	大阪高裁 平成22年2月24日判決	無効	→	有効

これらの裁判で争われていたのは、賃貸人（事業者）と賃借人（消費者）との間で締結された建物賃貸借契約において、民法その他の任意規定では支払うことを義務付けられてはいない更新料を賃借人が支払わなければならないとする更

新料条項は、「消費者の義務を加重する特約であり、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害する」ものとして、消費者契約法10条に該当し無効と判断すべきか否かという点でした。

消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

民法、商法（明治32年法律第48号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第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は、無効とする。

今回の最高裁判決は、判決文こそ長文ではないものの、これまで下級審において争われてきた更新料に関する各種の論点に対する最高裁としての判断を示すとともに、過去に更新料を有効と判断していた大阪高裁判決よりも更新料条項の有効と判断される範囲を拡大したものであり、居住用建物賃貸借の実務においては大変実りの多いものであったといえることができるもの

と思われます。

今回の最高裁判決の意義を明らかにする上でも、原審である3つの大阪高裁判決において、何が争点とされ、それぞれどのような判断が示されていたのか、これらの大阪高裁判決と今回の最高裁判決はどこが違うのかを比較検討しておくことは重要なことと思われます。

最高裁判決の原審である3つの大阪高裁判決内容

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）

この判決は、第一審である京都地判平成20年1月30日が更新料の法的性格を賃料の一部（後払）であると認定し、更新料は賃料を支払っているにすぎないのだから、更新料条項は賃料の支払を後払としている民法の規定を適用した場合に比べて前払とする限度において消費者の義務を加重しているにすぎず、「信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するもの」とはいえないとして更新料を有効とした判決に対する控訴審判決です。

大阪高裁は、更新料の法的性格について、更新料は賃料の一部の後払と解することはできず、結論として「更新料は、法律的には容易に説明することが困難で、対価性の乏しい給付というほかない。」との判断を示し、更新料条項は消費者の義務を加重するものであり、「本件更新料約定の目的、法的根拠、性質は明確に説明されておらず、本件更新料約定が維持されるべき積極的、合理的根拠を見出すことは困難」であり、「契約条項の定め方は、賃貸人の更新拒絶に正当事由を要することを規定する借地借家法28条の要件の記載が避けられたまま賃借人に更新料の支払が義務付けられており、法定更新は強行規定であるのに賃貸人側がこれを説明したことはない。」ことを認定した上、本件更新料条項について「契約条項は明確で、一見、賃借人に特に不利益は生じていないように見えなくもない」と述べつつも、「賃借人は借地借家法上の強行規定の存在について十分認識することができないままであった」こと等を理由に、本件更新料条項は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り無効であると判断したものです。

この大阪高裁判決により、賃貸実務界では、更新料約定の目的、法的根拠、性質を説明しておけば有効となったのか、強行規定の内容を説明しておけば有効となったのか等の疑問を呼び、更新料条項を用いる場合に何を説明すべきかという点において、一部の実務に混乱を生じる例がみられました。

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)

この判決は第一審の大阪地判平成21年3月27日が更新料条項を有効とした判決に対する控訴審判決ですが、更新料の法的性格につき「賃借権設定の対価の追加分ないし補充分」と解するのが相当であるとし、賃貸人が賃借権を設定するに当たり期間の長さに応じた対価を取得することが営利事業の方法として一概に社会正義に反するとはいえず、更新料は賃貸人にとって「必要かつ合理的理由のある収益」であるとの判断を示し、更新料条項は消費者の義務を加重するものではあるが、「更新料が礼金の金額に比較して相当程度抑えられているなど適切な金額にとどまっている限り、直ちに賃貸人と賃借人の間に合理性のない不均衡を招来させるものではない。」との判断を示して、更新料条項を有効と判断したものです。

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)

この判決は第一審の京都地判平成21年9月25日が更新料条項は無効であるとした判決に対する控訴審判決ですが、控訴審は、更新料は目的物の使用収益に対する対価としての性質を有していないとの判断のもとに、更新料条項は消費者契約法10条に該当し無効であると判断したものです。

このように、更新料条項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。



3つの更新料訴訟が争われた大阪高等裁判所

更新料訴訟における論点

上記3つの大阪高裁の事案における論点は、大別すると、以下の5点にあります。

- ①更新料の法的性格
- ②更新料の授受に合理的な理由があるか
- ③更新料条項は消費者契約法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
- ④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
- ⑤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

更新料条項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。

最高裁の考え方は、更新料の法的性質は「賃料の一部」であるという側面と、「賃貸借を継続するための対価等」の趣旨もあり、1つでは説明し切れない複合的な性質を持つものということになります。

(2)更新料の授受には、合理的な理由があるかに 対する最高裁の判断

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から、更新料の支払にはおよそ経済的合理性がないなどということはできない。」との判断を示しました。

(3)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。これは、最高裁が更新料の法的性格を「賃料の補充ないし前払」としての性格のみならず、「賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む」と判断した以上、更新料条項は、賃料以外の法律には支払義務に関する規定がないものについての支払義務を発生させる契約条項ですから当然の帰結ともいふべきものです。

(4)「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。

(5)本件各更新料条項の有効性

最高裁は、前記のとおり、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設立している場合に、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もできない。」と



賃貸借契約書に更新料条項が一義的かつ具体的に記載されており、賃貸人と賃借人との間に明確な合意があれば、更新料は消費者の利害を一方的に害するものに当たらない。

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条にいう民法第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、「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につき、「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。」との観点に立ち、「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設立している場合には、原則として、賃貸人と借主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もしできないとの判断を示し、1年ごとに2.2か月分の賃料相当額の更新料についても無効と判断することはできないと判示した点に大きな意義があるものと思われます。

(6)最高裁判決の影響

更新料条項の有効性に関する訴訟は、更新

料条項が消費者契約法10条に該当して無効と判断すべきか否かが争われた訴訟であるため、仮に最高裁で、今回の判決とは異なり更新料条項を無効とする判断が示されていたと仮定すると、消費者契約法施行日である平成13年4月1日以降に支払われた更新料で消滅時効期間(10年)が経過していないものについては、過去に遡って支払済みのすべての更新料を借主から賃貸人に対して返還を請求する訴訟等が集団的に提起されるという事態もあり得ないことではなかったものと思われます。全国で更新料を受領している賃貸住宅の戸数を考えると、巨額の返還請求訴訟が提起される事態を招く可能性もあったものと思われます。過去に遡っての返還請求ということは、賃貸人にとっては既に税務申告も完了し納税も済ませているものについて返還をするということになりますし、住居系REIT(不動産投資信託)においては既に投資家に収支報告を済ませた収益について過去10年に遡って金銭を返還するという事態になります。住居系サブリース業においては事業採算に大幅な変更をもたらす可能性も決して低いとはいえない問題であったものと考えられます。これらを考えると、今回の最高裁判決の経済的影響はかなり大きなものであったといえると思います。

同時に、更新料は地域によりその内容が異なり、関西地方と関東地方とでもその内容は大きく異なっています。更新料の額も関西では1年



「緻密さ感じない」 借り主側代表者の谷山智光弁護士コメント

これまで下級審は、更新料の法的性質を緻密に分析し、更新料を無効と判断したものも多かった。しかし、最高裁は、緻密さなど微塵も感じさせないほどざっくりした論理で、更新料を有効と判断した。そもそも、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いる」ことを有効性の理由にしているが、不当条項につ

いていくら記載されていても不当性は解消されない。

情報の質及び量並びに交渉力の格差ゆえに、その不当条項を受け入れざるを得ないのが消費者と事業者との契約(消費者契約)だ。消費者契約法の立法趣旨に即した判断ができなかったのだろうか。

(住宅新報7月19日号)



ごとに家賃の2か月分前後であるのが珍しくないのに対し、関東では2年ごとに家賃の1か月分程度のものが多いようです。これまでの大阪高等裁判所における更新料無効判決では、1年におおむね家賃の2か月分程度の更新料を受領する特約が無効とされており、関東の更新料についても射程距離が及ぶのか否かが必ずしも明らかではありませんでしたが、今回の最高裁判決は、関西の更新料特約を有効と判断したもので、関東の更新料については当然に有効であると判断してよいものと考えられるところです。

最高裁の判断は、消費者契約においても、消費者の義務を加重する条項が一定の合理性を有しており、契約書に「一義的かつ具体的に記載」されているときは、特段の事情のない限りは、「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もできない」との判断を示した点で、消費者契約における特約のあり方について、重要な示唆を残しているとみるべきものと思います。

平成23年3月24日には、敷引き特約の有効性

に関する最高裁判決が出されましたが、同判決も今回の更新料に関する最高裁判決と同様に、消費者側の負担の内容が明確に合意されているような場合には、その金額が不当である等特段の事情のない限りは有効性を承認するという傾向がみて取れるように思います。居住系建物賃貸借の業界において、賃借人に対する十分な説明と理解を得て契約をしていくことが無効のリスクを回避する最も基本的な事項であることを改めて示唆した最高裁判決といえるのではないかと思います。

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。

中古住宅＋リフォームをセット販売 リフォーム併用型ローンで実績伸ばす

リノべる(株)

中古住宅の物件検索からリフォーム提案、専用ローンの紹介まで、3つをセットにして提供するシステム“リノべる。”が注目を集めている。関西アーバン銀行との提携によりリフォーム併用型ローンが実現できたことをきっかけに、成約実績も200件を超えたという。リノベーションに定額制やセミオーダー制を導入するなど、同社の画期的な取り組みを紹介する。

●住まいのセレクトショップ

渋谷区千駄ヶ谷から徒歩8分、閑静な住宅街に立つマンションの一角に、リノべる(株)のオフィス兼ショールームがある。このショールームは築33年の中古物件を丸ごとリノベーションしたもの。ここには実際に泊まることもでき、自分の目で見て手で触って、リノベーションした部屋の住み心地を体感することができる。

「中古マンションを購入し、リノベーションして自分らしく住みたい」。そうしたニーズは年々増えてきているが、実際に踏み出す人は今のところまだ少数にとどまっている。でき上がった箱に合わせて暮らすより、暮らしに合わせた箱を作るほうが住む人の満足度が高

いのはいうまでもない。しかし、これまでは物件それぞれのリノベーション価格が不明瞭で業者のデザインや施工センスも未知数と不安要素が多かった。その不安要素を解消したのが“リノべる。”だ。

「一例として、ひと昔前のアパレル業界を考えてください。以前は服を買うとすれば、安さ重視の大量生産品か、高級ブランドですべてそろえるか、の二択しかありませんでした。ところが今ではアパレルには様々なテイストと価格帯のブランドがあり、セレクトショップも数多くあります。自分たちで好きなものを選び、自由に組み合わせて身につけることができます。現在の住宅選びは、ひと昔前のアパレル業界と一緒なの

です。当社が目指しているところは、住まいのセレクトショップを作ること。これまでの中古住宅購入に想定された不安要素を払拭し、『リノべる。セレクトで住まいを買いたい』という一つのブランドを作り上げるべく、会社を立ち上げました」と、代表取締役社長山下智弘氏は話す。

●専用ローンで支払額半減

中古住宅購入＋リノベーションの最大の難点はやはり“二重ローン”だろう。通常、中古マンションを買ってリノベーションする場合、住宅ローンとリフォームローンの二つを組むことになる。これまでのリフォームローンは金利が高く、限度額も低かった。二重に組むことへの面倒や不安もある。

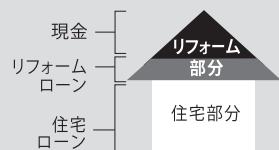


東京千駄ヶ谷のショールーム。埼玉大宮と大阪南堀江にもある。



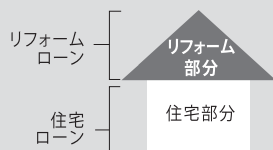
58㎡の2LDKを1LDKにした事例。リノベーション費用は680万円。

従来の住宅ローンの仕組み



リフォームローンは金利が高い上に、リフォームが大規模になると全額ローンを組むことが難しく、現金を用意する必要もあった。

「リノべる。」専用ローン



住宅購入とリノベーションの費用を一括で借入できる。住宅ローン並みの金利を適用し、返済期間は最長35年

そこで同社が用意したのが、業界初の専用ローン。リノベーションの内容や金額を明瞭にしたことで、関西アーバン銀行との提携が可能となり、リノベーション併用型ローンが実現した。住宅購入とリノベーション費用を一括で借りることができ、またリノベーションに対しても住宅ローンと同等の低金利と返済期間(最長35年)、融資額が適用される。通常の住宅ローンとの同時利用により、総支払額と月々の返済額を抑えることができる。

「このローンの導入をきっかけに、実績は200件を超えました。低価格な中古マンションを低金利の専用ローンを使い購入すれば、トータルと月々の返済額を同エリアの新築に比べ、半分以下に抑えることが可能です。浮いた金額でお気に入りのソファを買うなど、暮らしを充実させることができます」(同氏)。

●HP上でシミュレーション

“リノべる。”サイトの便利なところはすべてホームページ上でシミュレーションできることだ。物件セレクト、間取りの変更などセミオーダー制リノベーション項目の選択、専用ローン計算と、通常であれば不動産仲介業者、リノベーション業者、銀行で行う3つのステップを一括でシミュレーションすることができる。リノベーション価格も明瞭で、「平方

メートル当たりの定額制」を採用。つまり購入者は物件選びをしたのち、定額制で設備や内装、家具などを自由に選ぶことができる。設備などの選択肢の一つには業界初のIKEA(イケア)もあり、今後も大手メーカーとの提携を予定しているという。その他、リノべる。オリジナルのキッチンやamadana(アマダナ)の家電などの商品も取りそろえている。

●タイムセールで競売物件も

同社ではこの“リノべる。”というシステムを自分たちで営業して売っていくというのではなく、提携を基本としている。中古物件情報は不動産業者に、デザインはデザイン専門会社、施工は工務店というように、それぞれの強みを持った業者とネットワークを組んで協力しながらこの仕組みの拡大を目指すものだ。神奈川のリスト(株)、東城南エリアの(株)BSホーム、大阪のダイワホームズをはじめ、加盟店は40社に及ぶ。

任意売却・競売物件を得意とする業者とも提携。通常の競売・任売物件の場合、リフォームしてから購入者を探すこととなるが、同サイトでは中古物件をリフォーム前の現状から掲載することができ、売却を成立させることが可能だ。こうした物件は「タイムセール」と題し、随時サイトに載せている。

月に1回以上開催しているイ

ベントも好評だ。「リノベ徹底解剖入門編」をはじめ、「リノベーション工事現場見学会」など購入者対象のものや協力企業向けの「物件掲載パートナー企業募集説明会」なども行う。現在は東京、大阪、神奈川、神戸、埼玉エリアのリノベーション向き中古物件を紹介。更なる全国展開を目指している。

「ローンが組めることやショールームでデザインや内装を確認できるという仕組みは、実は新築では当たり前ですよ。それを中古でもできるようにしたのが“リノべる。”なんです。駅近で静かな場所にはもうほとんど住宅が建てられています。これから建つ新築マンションは立地条件が悪いものが増えていくのは必至でしょう。本当に好きな場所で、好きな空間で生活することこそが本当の幸せだと思いませんか？その空間を作るお手伝いをしたいと本気で考えています」



代表取締役社長 山下智弘氏

(会社概要)

社 名/リノべる株式会社
所 在 地/東京都渋谷区
設 立/2010年4月
代 表 山/山下智弘
社 員 数/30名
事業内容/住宅デザイン・リノベーション・不動産仲介
ホームページ/ <http://www.renoveru.jp>

【特集2】

中古流通市場をけん引する リノベーションの現状と動向

住生活ジャーナリスト 田中直輝

最近、「リノベーション」という言葉をよく耳にするようになった。既存住宅（ストック住宅・中古住宅）にかかわる用語だが、ではリフォームとはどう違うのかなど、戸惑っている方も多いかもしれない。そこで、リノベーションに関する近年の動向やその特徴、課題などについてまとめた。

増える住宅ストックと下降するサラリーマンの平均年収

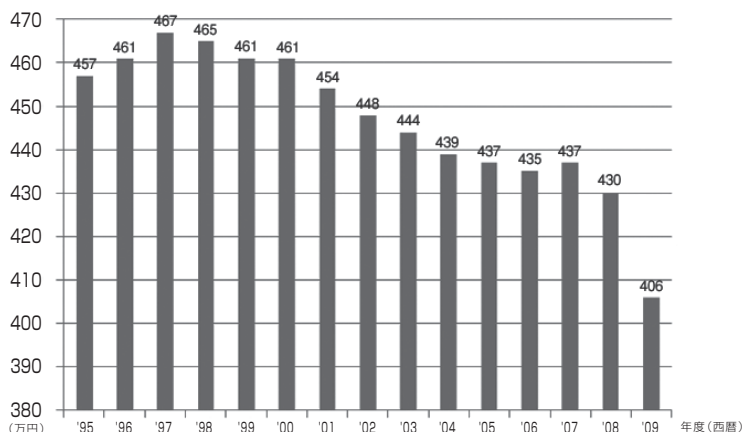
日本の社会では現在、急速な少子高齢化が進行している。その中で、住まいの在り方や住宅市場の有様は大きく変化。住宅市場では新築住宅の供給が大きく減少している。1990年には170万戸以上あった新設住宅着工戸数は、2010年には80万戸台と半分以下の規模となった。また、新築住宅の供給が減少している一方で、住宅ストックの量が拡大。空家率は2008年には13%を超え、空き家や空室の拡大は今後もとど

まるところをしない。

新築住宅供給の減少は景気低迷の影響はもちろんだが、住宅を本当に必要とする一次取得者層（20～30歳代を中心とした子育て世代）が減少しているのが特徴的だ。一次取得者層の所得額は低下傾向にあり、例えばサラリーマンの平均年収は2009年には406万円となっている。1997年の467万円をピークに下落の一途をたどっているが、この数字は一次取得者層の所得に関する環境をよく表しているだろう。

一方、このような傾向を受けて中古マンションの首都圏成約数は堅調に推移し、2009年度に初めて3万件を超えた。社会構造の大きな変化の中で、新築住宅よりストック（中古）住宅のほうが、住宅取得をしやすい上、その後の住み替え、買い替え、ライフプランの上でも有利になると、一次取得者を中心とする消費者は考えているようだ。「新築神話」が崩壊しつつあると考えたほうがよさそうだ。

サラリーマンの平均年収の推移



出典：国税庁 平成21年民間給与実態統計調査結果



写真提供：リノベる株式会社

今後、新築住宅市場は縮小するが、中古住宅・リフォーム市場は成長が見込まれる。

2020年には10兆円を超えるリフォーム市場

ところで、日本の住宅の平均寿命(滅失住宅の平均築後経過年数/2008年)は25年で、イギリスの77年、アメリカの55年など欧米諸国と比べて極端に短いということがいわれている。これは日本でいわゆる「スクラップ&ビルド」、建てては壊しというのが常態化していたことが要因だ。こうした状況を改善するべく国も動き始めている。

国民の豊かな住生活の実現を図るため、2006年に「住生活基本法」が施行され、「フローからストックへ」と住宅政策が大きく転換、2008年の「長期優良住宅の普及促進に関する法案」(長期優良

住宅法)の施行などと、ストック住宅重視の政策方針が鮮明になってきた。2010年には国土交通省の「新成長戦略」が発表され、「2020年までに中古流通市場・リフォーム市場の倍増」を目標とすることが示された。

では、今後のリフォーム市場はどうなっていくのか。2009年のリフォーム市場(設備修繕・維持関連費用+増改築など)は5.3兆円とされ、これが先の国土交通省の成長戦略どおりとなるなら、2020年には10兆円を超えると予測される。新築住宅市場の縮小は避けられないが、リフォーム市場は成長が見込まれるというわけだ。

市場成長を後押しする瑕疵担保保険と住宅履歴情報

では成長戦略を具現化する策としてどのようなものがあるのだろうか。国土交通省は今年、補助事業として「既存住宅流通・リフォーム推進事業」をスタートしている。この事業のポイントとなるのが「既存住宅売買瑕疵保険およびリフォーム瑕疵保険」と「住宅履歴情報の蓄積」。今後のストック住宅流通市場およびリフォーム市場(もちろんリノベーションも含む)で重要なポイントとなるので、ここで確認しておきたい。

瑕疵保険は、2009年10月に住宅瑕疵担保履

行法が制定され、すべての新築住宅で瑕疵担保責任保険への加入か、供託による資力の確保が義務付けとなっている。瑕疵担保責任保険は、国土交通省が認定した瑕疵担保責任保険法人が提供する保険商品で、新築の場合の保証期間は10年間だ。ストック住宅の瑕疵担保責任保険は2010年6月にスタート。「既存住宅売買瑕疵保険」と「リフォーム瑕疵保険」の2種類に分かれる。

既存住宅売買瑕疵保険はストック住宅を流通

させる際にかかるもので、住宅の検査と保証がセットになり、保証期間は5年間。リフォーム瑕疵保険はリフォーム時にかかるもので、リフォーム時の検査と保証がセットになる。保証期間は構造・防水工事を行った場合は5年間、その他リフォーム部分は1年間の保証期間。いずれも住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受ける。

いずれも保険をかけるためには、保険法人の定める検査基準に合格する必要がある。専門の建築士が検査を行うが、例えば既存住宅売買瑕疵保険では1981年（昭和56年）6月以前のいわゆる旧耐震案件の場合は耐震性も確認する。つまり、瑕疵保険付きの物件は一定の性能基準をクリアした住宅と判断することができる。

物件や取引の状況によって保険商品が異なるが、瑕疵保険はどの事業者でも自由にかけられる保険ではない。取扱いには、瑕疵保険法人への事業者登録が必要であり、例えば個人間売買の瑕疵保険の場合は、検査会社登録が必要になり、登録申請時に建築士事務所登録や検査実績などの審査がある。つまり、瑕疵保険がかけられる事業者は、一定の基準をクリアした質の高い事業者と消費者は判断することができる。

次に住宅履歴情報について。日本の住宅は新築から解体までの期間が約25年であり、欧米諸

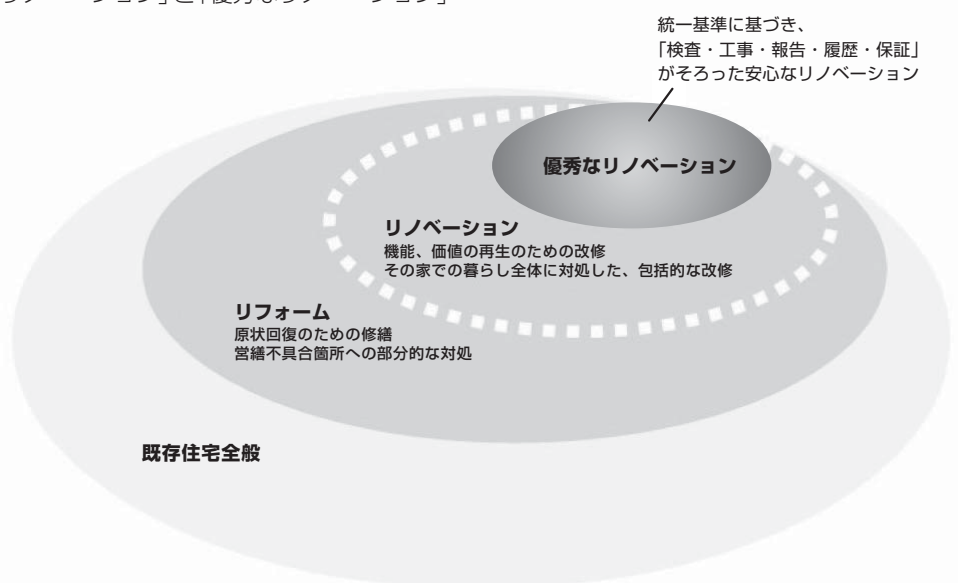
国と比較して短いことが指摘されている。いわゆるスクラップ＆ビルドは、地球環境への負荷が大きいことはもちろん、生活者の居住コスト負担を大きくする要因となってきた。そこで「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換を目指す長期優良住宅制度がスタート。その根幹の一つとなるのが住宅履歴情報の保存と蓄積だ。

具体的には住宅の各種設計図書や、仕様書、設備内容、工事内容、認定書類など、また、引渡し後に実施した維持保全（点検・補修）の内容をいう。新築住宅だけでなく、ストック住宅のリフォームについても履歴情報を記録していくことで、建物の資産価値を維持することが可能になると考えられ、それが消費者の信頼を得ることにつながるというわけだ。国土交通省が瑕疵保険や住宅履歴情報を重視する背景には、ストック住宅には常に構造の劣化や品質への不安がつきまとい、それが消費者の購買意欲をそぐ大きな要因となっているからだ。



既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険は、中古住宅への信用の裏付けとなる。

リノベーション推進協議会の考える
「リフォーム」と「リノベーション」と「優秀なリノベーション」



ストック住宅を魅力ある住まいへと再生するリノベーション

さて、ここからが本題となる。この文章のテーマである「リノベーション」についての話だ。良質なストック住宅の流通・普及に積極的に取り組んでいるリノベーション推進協議会によると、リノベーションとは「ストック住宅(既存住宅)を、現代のライフスタイルに合った住宅へと刷新すること、再生すること」と位置づけている。

では、リノベーションとリフォームとはどう違うのだろうか。同協議会によると、リフォームが不具合箇所の交換、部分的な修繕を行い原状回復を目指していくのに対し、リノベーションは時代や居住者のライフスタイルから住まい全体を考え(見直し)再生することで、機能、性能、価値の根本的な向上を図ることとしている。

リノベーションでは間取りの変更や給排水管の交換をするため、リフォームに比べ工事の規模が大きくなることが多いようだ。また、すべてを新しくするだけでなく、既存建物の魅力やよいところを活かす改修がされる場合もあるとしている。ただ、良質なリノベーション住宅を実現するためには、既存建物(物件)のコンディショ

ンの見極めや、リノベーションの際の厳しい検査が不可欠となる。

例えば、リノベーションしてストック物件を販売する買取再販業においては、仕入れから内装までの各工程の担当者が、経験に基づいたプロの目でしっかりと検査する必要がある。また仲介する際には、検討時にいくつかのチェックポイントを押さえ、必要に応じてリフォーム会社や設計事務所と連携しなければ、消費者に安心してストック住宅を選んでもらうことができなくなる。また、住まいに求められるものは単に住空間の快適さだけではなく、品質やその情報開示、保証に基づく安心感もある。それは、万が一の不具合に対する「アフターサービス保証」や、将来の点検やメンテナンス、将来売却するときにも役立つ「住宅履歴情報」の蓄積などだ。ストック住宅の流通拡大には、これまでのストック住宅にはない安心感、付加価値の提供が大切な要素となる。

ここで改めてリノベーション住宅のメリットについて考えてみたい。

リノベーション住宅のメリット

①手ごろな価格で住宅を取得できる

お客様にとってのストック住宅取得のメリットは、新築住宅に比べて安価であること。場合によっては土地代のみということも。リノベーション費用を含めても、新築住宅より取得費用が低減できることが何よりの魅力だろう。

②立地の選択肢が幅広い

消費者の希望のエリアはもちろん、街中や駅近、学区内、公園の近くや閑静な住宅街などより細やかな立地の希望に応えることも新築に比べて容易。通風や採光の具合や周辺環境、コミュニティの様子、修繕履歴や管理状況などについてあらかじめ把握することもメリットの一つ。

③資産価値が目減りが少ない

マンションは築15年、一戸建て住宅は築20年で新築時の物件価格がほぼ下げ止まるのが一般的。これは、値段が下げ止まった程度の良いストック住宅を購入し、15年後、20年後に売るときに価格はあまり下がらないことを意味するため、資産価値として変動が少ないと考えられる。

④こだわりの住まいを実現

住宅は大きく、スケルトン（躯体）とインフィル（内装）に分けられる。スケルトンが丈夫であれば、インフィルをリニューアルすることで、消費者は自由設計に近いこだわりの住まいを実現できる。経年によって古くなった内装、設備や間取りを、リノベーションによって再生させるため、ストック住宅でありながら、現代のライフスタイルにあった住まいを取得することが可能だ。

⑤地球環境に優しい

これまでのように古い建物を壊して建て替えることの繰り返し、スクラップ&ビルドでは、産業廃棄物を大量に発生させる。リノベーションなら躯体を活かして再生させるので廃棄物の量も抑えられ、地球環境にとっても優しい手法といえる。





写真提供：リノベる株式会社

直接、中古マンションを購入してリノベーションすることが一次取得者の主流になりつつある。

リノベーションの現状

最後に、リノベーション住宅の現在の状況について確認したい。ストック住宅は大きくマンションと戸建てに分かれるが、前述の中古マンションの首都圏成約数が増加している話でも分かるように、マンションが先行して流通と普及が進んでいる。特にマンションについては、区分所有の1戸又は複数戸を購入し、リノベーションを行った上で再販する事例も数多く見られるようになってきている。リノベーション工事が既に施された状態で現状を確認できるため、消費者にとって分かりやすいことが、流通・普及がしやすいことのポイントといえる。

さらに、消費者が中古マンションを購入して、その上でリノベーションを施すというケースも近年人気が高まっている。どんなに古いマンションでも、リノベーションにより既存の内装を一度取り払った上で、一から部屋づくりができる「自由設計」感が最大の魅力だからだ。ただ、買取再販のケースとは異なり現物がないため、より提案力が求められる分野ではある。

戸建てに関しては、リノベーション事業はまだ発展途上といえそう。そもそもストック住宅の流通活性化を阻害している最大の要因が、ストック住宅がどのような状態にあるのか、分かりづらいことにある。具体的には耐震性と耐久性で、中でも古い建築基準で建てられた戸建

てストック住宅は建物の劣化の状態の程度が様々であるほか、施工業者の質、築後のリフォームの状況などで、耐震性や耐久性の信頼度が大きく異なる。

例えば、戸建てストックを購入した消費者は、その後リノベーションを施す場合でも、工事時に思わぬ不具合を発見し、予想外の改修費用が必要になる場合もある。そうした点も含め、プロの目で戸建てストック住宅の質を見極め、適切な提案を行うことが非常に重要になる。

近年は、建築士が目視により屋根、外壁から室内、小屋裏、床下など住宅（マンションも含めて）の劣化状態を診断するホームインスペクションといった取り組みも見られるようになってきている。消費者に対して客観的な情報提供を行うことも、今後のストック住宅、リノベーション住宅の流通活性化に不可欠。そのためには、消費者の仲立ちとなる仲介事業者の理解の浸透も重要になりそうだ。

Profile

田中直輝（たなか・なおき）

住宅産業新聞社にて約10年間、主に大手ハウスメーカーを担当し取材活動を行う。現在は住生活ジャーナリストとして不動産業界を含む住宅の世界を探索。『オールアバウト』では「ハウスメーカー」等のガイドを務めている。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂について

国土交通省は8月16日、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」改訂版を公表しました。

今回の改訂は、契約書に添付できる原状回復の条件に関する様式、修繕費用精算に関する様式が追加されたほか、「よくある質問」をQ & A方式で解説。また、残存価値割合の変更、原状回復に絡む裁判事例が追加されています。

＜改訂の概要＞

①原状回復条件様式（雛型）を追加

契約時に賃借人・賃貸人の双方が原状回復に関する条件に合意するために使用する様式。契約書に添付し、原状回復の条件（賃貸人・賃借人の改善負担分担、賃借人の負担範囲、原状回復工事項目単価等）を記入します。

②原状回復費用精算書様式（雛型）を追加

費用請求の際に使用する精算明細書の様式。各対象箇所の破損の状態を確認し、原状回復の精算を具体的に実施するために使用します。

③よくある質問（Q & A）、裁判事例の追加

特約の有効性あるいは無効性の明確化を図るため、よくある質問（17問）と最高裁判例（21事例）を追加しました。

Q&A 抜粋

Q 賃貸借契約にクリーニング特約が付いていたために、契約が終了して退去する際に一定の金額を敷金から差し引かれました。このような特約は有効ですか。

A クリーニング特約については①賃借人が負担すべき内容・範囲が示されているか、②本来賃借人負担とならない通常損耗分についても負担させるという趣旨及び負担することになる通常損耗の具体的範囲が明記されているか或いは口頭で説明されているか、③費用として妥当か等の点から有効・無効が判断されます。

④残存価値割合を10% → 1円に変更

平成19年の税制改正に伴い「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」が改正され、残存価値の廃止により、耐用年数経過時に残存簿価が1円まで償却できるようになりました。

①原状回復条件様式（雛型）

原状回復の条件について

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によりします。

- ・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる
- ・建物・設備等の自然的劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記1のとおりです。

1 本物件の原状回復条件

（ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によりします。）

1 賃貸人・賃借人の修繕負担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【表・フローリング・カーペットなど】	
1. 畳の裏返し、裏返し（特に破損していないが、次の入居者移住のために行うもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことに伴うシミ、カビ（に反した後の手入れ不足等の場合）
2. フローリングのワックス付け	2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害をなした場合）
3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	3. 冷蔵庫の裏面（冷蔵庫の裏面）
4. 畳の裏返し、フローリングの裏返し（日照、建物構造欠陥による所腐りなど発生したもの）	4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨や飲み物などによるもの）
【壁・天井（クロスなど）】	
1. 天井、天井等の後部壁面（すき、くずれ、電気、ヤケ）	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったため、白粉の塗り（使用後の手入れが著しく、ススや油が付着している場合）
2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡	2. 賃借人が転倒を放置したことによるシミ、カビ（賃借人に通知せず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、被害を発生させた場合）
3. 壁等の面材、天井等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの）	3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食
4. エアコン（賃貸人所有）設置による壁のビス穴、跡	4. タバコ等のヤニ・臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合）
5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	5. 壁等のくずれ、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの）
	6. 賃借人が失火に起因した燃焼跡の跡
	7. 落書き等の放置による破損
【建具等、扉、柱等】	
1. 網戸の裏返し（破損していないが、次の入居者移住のために行うもの）	1. 網戸ペイントによる柱等のキズ・臭い（ペイントによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合）
2. 地震で破損したガラス	2. 落書き等の放置による破損
3. 網戸のガラスの破損（構造上より自然に発生したもの）	
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すき（賃借人が清掃・手入れを怠った結果発生した場合）
2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合）	2. 風呂、トイレ、洗面台の水漏れ、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果発生した場合）
3. 消毒（台所・トイレ）	3. 日中の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の破損
4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等ではないが、次の入居者移住のために行うもの）	4. 鍵の紛失または壊損による取替え
5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）	5. 戸籍賃貸住宅の箇所に生じた火災の被害
6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	

①原状回復費用精算書様式（雛型）

原状回復の精算明細書について

物件名	住所番号
所在地	TEL () -
借主氏名	賃主氏名
契約日 年 月 日 入居日 年 月 日 退去日 年 月 日	
転居先住所	転居先 TEL () -

精 算 金 額				円			
対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に○を付ける)	原状回復工事費用			精 算 金 (円)	賃借人の負担	
		単 価 (円)	単 位	量		割合 (%)	金額 (円)
室内クリーニング		一式 1					
床	クッションフロア	洗浄・清掃・磨き・補修	㎡				
	フローリング	洗浄・清掃・磨き・補修	㎡				
	畳	裏返し・交換	枚				
	カーペット類	洗浄・清掃・磨き・補修	㎡				
	窓(クロス)	洗浄・清掃・磨き・補修	㎡				
天 井 部	天井(クロス)	洗浄・清掃・磨き・補修	㎡				
	押入れ・天板	洗浄・清掃	箇所				
建 具	窓(ガラス・枠)	洗浄・清掃・調整・交換	枚				
	網戸(網・枠)	洗浄・調整・交換	枚				
	障	洗浄・調整・交換	枚				
	障子	洗浄・調整・交換	枚				
	窓内ドア・扉	洗浄・清掃・調整・交換	枚				
	カーテンシールド シャッター(両戸)	洗浄・清掃・調整・交換	箇所				
	柱	洗浄・清掃・交換	箇所				
	間仕切り	洗浄・清掃・交換	箇所				
	玄関ドア	洗浄・清掃・交換	箇所				
設 備 ・ 他 の 部 品	照明器具	洗浄・修理・交換	個				
	電気・電灯類	交換	個				
	スイッチ	洗浄・修理・交換	個				
	コンセント	洗浄・修理・交換	個				
	エアコン	洗浄・修理・交換	台				
	テレビ用端子	洗浄・修理・交換	個				
	電話端子	洗浄・修理・交換	個				
	換気扇	洗浄・修理・交換	個				
	バルコニー	洗浄・修理・交換	個				
	物干し金具	洗浄・修理・交換	個				



直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税

Q

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度について教えてください。

A

1. 制度概要

平成23年1月1日から12月31日までに、直系尊属から住宅用家屋の新築、取得又は増改築（以下「取得等」といいます）に充てるために金銭の贈与を受けた場合には、その金銭のうち1,000万円まで贈与税が非課税とされます。

2. 制度のポイント

(1)対象となる贈与者の範囲

この特例は直系尊属からの贈与が対象とされており、父母のほか祖父母からの贈与についても対象となります。

(2)対象となる受贈者の範囲

平成23年1月1日現在20歳以上の個人で、同年中の合計所得金額が2,000万円以下である人が対象となります。

(3)対象となる住宅用家屋

対象住宅の要件は、次のとおり定められています。

①家屋の登記簿上の床面積（区分所有の場合は区分所有部分の床面積）が50㎡以上であること。

②中古住宅の場合は次の要件を満たすこと。

イ. マンション等の耐火建築物は、その取得日以前25年以内に建築されたものであること。

ロ. 耐火建築物以外の建物は、その取得日以前20年以内に建築されたものであること（一定の耐震基準を満たすものを除く）。

③床面積の2分の1以上に相当する部分が、居住専用であること。

(4)対象となる住宅用家屋の取得等

①自ら居住する上記(3)の住宅用家屋の取得等であること（その住宅用家屋の敷地の用に供される土地等の取得を含む）。

②増改築については、次の要件を満たすこと。

イ. 工事費用の額が100万円以上であること。

ロ. 居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上であること

ハ. 増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が、居住専用であること。

ニ. 増改築等後の家屋の床面積（区分所有の場合は区分所有部分の床面積）が50㎡以上であること。

(5)共有の住宅用家屋の床面積基準

上記(3)①または(4)②の床面積基準の判定に当たり、2人以上の者で共有の家屋については、その家屋全体の床面積によ

り判定を行います。

(6)適用対象外となる住宅取得等資金

受贈者の一定の親族との契約に基づく住宅用家屋の取得等の対価に充てる金銭は、この特例の対象とはなりません。

(7)住宅用家屋の敷地を先行取得するための資金の贈与

この特例の適用対象となる住宅取得等資金には、住宅の新築に先行して敷地の用に供される土地等を取得する場合における、その土地等の取得のための資金が含まれます。

(8)住宅用家屋の取得等・居住要件

原則として、住宅取得資金を取得した年の翌年（平成24年）3月15日までに前述(3)の住宅用家屋を取得等し、同日までに居住することが要件とされます。

(9)既存の基礎控除・特別控除との関係

この特例は、暦年課税制度の基礎控除や相続時精算課税制度の特別控除と併せて適用できます。

したがって、父母から住宅取得資金の贈与を受ける場合、暦年贈与課税制度では基礎控除110万円に1,000万円を加えた金額1,110万円まで、相続時精算課税制度を選択すると特別控除2,500万円に1,000万円を加えた3,500万円まで、贈与税の負担なしに住宅取得等資金の贈与を受けることができます。

3. 贈与者死亡時の相続税の取扱い

(1)生前贈与と相続税

贈与者が死亡した場合において、贈与者より財産を相続する相続人が、生前に贈与者から贈与により取得した財産について、贈与者の相続税の課税対象とされるケースがあります。具体的には、暦年課税制度の贈与税については贈与者の相続開始前3年以内の贈与、相続時精算課税制度選択後は贈与者からの贈与を受けたすべての財産は、原則として相続税の課税対象とされます。

(2)住宅取得等資金の贈与の非課税の適用を受ける場合

住宅取得等資金の贈与の非課税の特例の適用を受ける住宅取得資金については、前述(1)にかかわらず贈与者の相続税の課税対象とはなりません。

4. 申告要件

この特例の適用を受けるためには、贈与税の期限内申告書にこの特例を受ける旨を記載するとともに、明細書、住民票の写し、登記事項証明書など一定の書類を添付する必要があります。



家賃滞納借家人の相続と契約解除手続

Q

借家人が家賃を6か月滞納したので契約の解除をしようとしたところ、先日その借家人が死亡したことが分かりました。解除の手続は、誰に対して、どのように行えばよいのでしょうか。

A

1. 家賃滞納借家人の相続

借家人が家賃を滞納した場合には、それが信頼関係を破壊する程度にまで至ったときは、賃貸人は借家人に対し、相当期間を定めた催告をした上、相当期間内に債務の履行がなされない限り、建物賃貸借契約の解除権が発生します。

御質問のケースは家賃の滞納が6か月に及んでいることですので、原則として、信頼関係が破壊されているとみてよいと思われます。

(1)借家人死亡前に相当期間を定めた催告が行われていた場合

仮に、家賃を滞納した借家人が活着している間に相当期間を定めた催告を行っており、既に解除権が発生した後に当該借家人が死亡したという場合であれば、既に発生している解除権を当該借家人の相続人に対して行使することになります。

(2)借家人死亡前には相当期間を定めた催告が行われていなかった場合

家賃を滞納した借家人が活着している間には相当期間を定めた催告が行われていなかった場合には、滞納賃料につき、相当期間を定めた支払の催告から始める必要があります。

このケースの場合に注意すべきことは、死亡した借家人の相続人の各自に対して、それぞれ、どれだけの家賃を催告できるかという点です。これには、相続開始前の滞納賃料額と相続開始後の滞納賃料額の扱いが異なるので、注意する必要があります。

①相続開始前の滞納賃料

家賃を滞納した借家人が死亡する前までに発生していた滞納家賃債権は、相続人が各自の相続分に応じて相続することとされています。借家人が死亡する前までに発生していた滞納家賃が6か月分で、相続人が3人の子であるという場合は、相続人である子は各自3分の1ずつ、つまり各自2か月分の滞納家賃の支払義務を分割して相続します。相続人各自は2か月分以上の支払債務を負っていません。したがって、滞納が開始してから借家人が死亡するまでの間の滞納家賃は、各相続人に対して

は、各自の相続分を超えての催告は過剰催告となってしまう。

②相続開始後の滞納賃料

相続人が相続開始後の賃料を支払っていない場合には、相続開始後の家賃の支払債務は、貸室の提供という不可分の賃貸人側の債務の履行の対価ですので、性質上の不可分債務と考えられています。

したがって、賃貸人は各相続人に対し、家賃の全額の支払を請求することができます。この理屈は、貸家に相続人のうちの一人の者だけが居住を継続していた場合でも同じです。貸家に居住している借家人のみにに対して催告すれば足りるというわけではありません。

もとより、相続人が遺産分割協議を成立させ、借家権を相続人の一人が単独で相続した場合には、それ以降は借家権を相続した相続人のみが家賃債務を負担することになりますが、相続開始後、遺産分割協議が成立するまでの間は、相続人は全員が不可分的に家賃の全額の支払義務を負います。

よって、相当期間を定めた催告に当たっては、この期間分については、家賃の全額を相続人各自に対して催告することになります。

2. 共同相続人に対する解除の手続

上記のとおり、家賃を滞納していた借家人が死亡して相続が開始した場合には、賃貸人は、相続開始前までの滞納賃料額については、各相続人に対して、法定相続分の範囲内の滞納家賃額と、相続開始後の家賃については遺産分割協議の成立前は相続人全員に滞納家賃全額を相当期間に定めて催告することができます。

それにもかかわらず共同相続人による滞納家賃の支払がなされなかった場合には、契約の当事者が複数いる場合に該当しますので、民法544条1項に定める「解除権不可分の原則」に従い、契約解除の意思表示は、相続人全員に対してしなければならないとされています。

この場合に、当該貸家に居住している相続人に対してだけ契約解除の意思表示をしても、解除の効力を生じませんので注意が必要です。



投資用マンション売買での購入前の自殺

Q

投資用マンションを購入した後、購入の約2年前に、マンションの一室に居住していた元所有者の家族が自殺していたことが判明しました。売買契約の解除や損害賠償請求をすることができるのでしょうか。

A

1. 売買契約の解除はできません。損害賠償請求は可能です。

2. 事例

8階建ての投資用マンションを、平成17年12月2日、代金2億2,000万円で購入したところ、売買契約の1年11か月前に、8階に住んでいた元所有者の娘が、居室で睡眠薬を多量に飲み、2～3週間後に病院で死亡したことが判明したという事件がありました。

買主Xは、売買契約の解除をしたと主張し、売主Yに対し、損害賠償請求を求めて訴えを提起しました。

3. 解除

裁判所は、まず、次のとおり述べて、解除を否定しました。

『建物において自殺があったことは事実であっても、睡眠薬の服用によるもので、しかも、建物内で死亡したわけではなく、病院に搬送された後2週間程度は生存して、病院で死亡したというのであるから、そもそもいわゆる首つりなどの縊死の場合や、殺人事件などの場合とは社会的な受け止め方が異なるものである。』

また、売買契約が締結されたのは平成17年12月2日であるところ、自殺は平成16年1月のことであるから、Xが不動産を取得した時点で既に約1年11か月が経過していたものであるところ、自殺は広く新聞等のマスメディアで報道されたものではなく、Yの前所有者やYへの売買契約を仲介した不動産取引業者等も何も知らず、近所で評判になっていたというものでもなかったのであるから、社会通念上、建物で自殺があったという事実を過大に評価するのは相当ではない。

ちなみに、Xが不動産を取得した時点では建物の1階から8階までに賃借人がおり、賃料収入がある状態であったところ、その後も平成18年5月まで、建物の1階から8階までの賃借人に全く変化はなく、自殺があったとされるときから2年4か月以上も影響はなかったのであるから、形の上では、自殺は本件建物の賃貸を妨げたり、その交換価値を大きく下げる要因にはなっていないものと認めるのが相当である。

そうすると、本件では、過去に建物内で自殺があったという瑕疵が存在することによって、不動産を賃貸し賃料を取得して利益を上げるという売買契約の目的を達することができない、とまで認めるに足る証拠はないから、買主であるXにおいて売買契約を解除することはできないという

べきである』

4. 損害賠償

次に、損害賠償については『自殺は睡眠薬の服用によるもので、建物内で死亡したわけではないことや、Xが不動産を取得した時点で既に約2年が経過していたことや、自殺の事実は社会的にほとんど知られていなかったことのほか、Xが不動産を取得した後の平成18年5月まで、建物の1階から8階まですべての部屋に入居者がいて賃料収入が上がっていたことなどの事実が認められること、さらに、口頭弁論終結時である平成21年4月17日時点では自殺から5年以上が経過しており、今後Xにおいて建物について新たな賃借人を募集する際に、過去に自殺があったという事実を新たな借り受け希望者に対して当然に告知しなければならないような重要な事項ではないと考えられることなど、上記の事実を総合的に勘案すれば、本件の瑕疵は、Xが不動産を取得した平成17年12月2日の時点においても、極めて軽微な隠れた瑕疵に該当する程度のものと考えるのが相当である』として、『これに基づく不動産の減価による損害額は、本件不動産の売買代金額の1パーセントに相当する220万円と認めるのが相当である』と判断しました（東京地裁平成21年6月26日判決）。

5. 個別の検討の必要性

建物内での自殺であった場合には、瑕疵にあたるかどうか問題になりますが、事案に応じ、個別な検討が必要になります。

例えば、家族で居住するためマンションを購入したけれども、そのマンションのベランダで売主の妻が6年前に縊首自殺していた事案（横浜地裁平成元年9月7日判決）、農村地域の土地建物を永住目的での購入をしたところ、6年11か月前に附属物置で自殺があった事案（東京地裁平成7年5月31日判決）については、いずれも瑕疵担保責任が認められ、他方、既存建物を取り壊し、新たな建物を建築してこれを第三者に売却するための土地建物の売買契約において、売買契約の2年前に建物内で首吊り自殺があったことは、隠れた瑕疵には該当しないとされました（大阪地裁平成11年2月18日判決）。

宅建業者にとって、自殺のあった物件を仲介することは、避けられません。普段から、十分に対処方法を研究しておくべきです。

地方 本部活動

北海道本部

- 7/ 8 (金) ・理事会
7/ 14 (木) ・広報委員会
7/ 15 (金) ・総務委員会
7/ 22 (金) ・函館支部30周年記念事業
・理事会
7/ 26 (火) ・研修委員会
7/ 28 (木) ・組織委員会
7/ 29 (金) ・法定義務研修会

青森県本部

- 7/ 5 (火) ・市民相談 [他14(木)、21(木)、26(火)]
7/ 20 (水) ・法定研修会
7/ 28 (木) ・合同理事会

岩手県本部

- 7/ 6 (水) ・不動産無料相談
7/ 21 (木) ・法定研修会
7/ 29 (金) ・理事会

宮城県本部

- 7/ 5 (火) ・入会審査委員会 [他26(火)]
・総務委員会 [他20(水)]
・流通・マルチ合同委員会
・新規事業特別委員会
7/ 6 (水) ・無料相談日 [他13(水)、20(水)、27(水)]
・広報委員会 [他25(月)]
7/ 7 (木) ・復興支援委員会 [他20(水)]
7/ 8 (金) ・福利厚生委員会
7/ 14 (木) ・法定研修会
7/ 20 (水) ・資格審査委員会
7/ 22 (金) ・理事会
7/ 25 (月) ・福島法定講習視察研修
7/ 26 (火) ・取引相談委員会
7/ 29 (金) ・環境美化活動

秋田県本部

- 7/ 5 (火) ・無料相談 [他12(火)、19(火)、26(火)]
7/ 6 (水) ・役員会
7/ 8 (金) ・入会審査 [他21(木)]
7/ 14 (木) ・法定研修会

山形県本部

- 7/ 24 (日) ・不動産無料相談

福島県本部

- 7/ 20 (水) ・合同委員会
7/ 25 (月) ・取引主任者法定講習会
7/ 28 (木) ・福島県都市計画課来訪

茨城県本部

- 7/ 19 (火) ・入会審査会
・入会説明会
7/ 28 (木) ・取引相談委員会
・理事会

栃木県本部

- 7/ 1 (金) ・入会説明会
7/ 5 (火) ・無料相談会
7/ 21 (木) ・財務委員会

- 7/ 22 (金) ・情報交換会
7/ 25 (月) ・入会調査

群馬県本部

- 7/ 13 (水) ・不動産無料相談 [他27(水)]
7/ 15 (金) ・入会説明会
7/ 20 (水) ・無料相談員意見交換会・勉強会

埼玉県本部

- 7/ 4 (月) ・広報委員会
・教育研修委員会
7/ 5 (火) ・法定研修会
7/ 7 (木) ・主任者講習会
・組織委員会
7/ 11 (月) ・流通推進委員会
7/ 12 (火) ・常務理事会
7/ 14 (木) ・総務委員会
7/ 21 (木) ・理事会
・広報委員会
7/ 28 (木) ・取引相談委員会

千葉県本部

- 7/ 4 (月) ・入会説明会 [他11(月)、15(金)]
7/ 7 (木) ・財務委員会
・組織委員会
・入会資格審査委員会 [他28(木)]
・理事会
・企画委員会
7/ 8 (金) ・法定研修会
7/ 11 (月) ・総務委員会
・不動産無料相談 [他25(月)]
7/ 12 (火) ・取引相談委員会
7/ 14 (木) ・法定講習会
7/ 20 (水) ・税務相談会
7/ 21 (木) ・流通推進委員会
・パソコン講習会
7/ 28 (木) ・常務理事会
・自主規制委員会
・宅建合格セミナー

東京都本部

- 7/ 5 (火) ・取引主任者法定講習会 [他26(火)]
・取引相談委員会 [他14(木)、21(木)、
22(金)、28(木)]
7/ 7 (木) ・入会説明会 [他21(木)]
・幹事会
7/ 12 (火) ・入会資格審査委員会 [他26(火)]
7/ 15 (金) ・新入会員研修会
・流通推進委員会
7/ 25 (月) ・教育研修委員会
7/ 26 (火) ・財務委員会

神奈川県本部

- 7/ 1 (金) ・一般業者講習会 [他21(木)]
7/ 6 (水) ・法定講習会
7/ 7 (木) ・公取協指導員養成研修会
7/ 8 (金) ・綱紀委員会
7/ 15 (金) ・総務委員会
7/ 19 (火) ・理事会
7/ 25 (月) ・財務委員会
7/ 26 (火) ・広報委員会

山梨県本部

- 7/ 5 (火) ・理事会
7/ 7 (木) ・組織活動 [他14(木)]

- 7/ 13 (水) ・入会説明会
7/ 20 (水) ・取引相談
7/ 27 (水) ・無料相談会
7/ 28 (木) ・会員親睦会

新潟県本部

- 7/ 1 (金) ・入会説明会
7/ 14 (木) ・総務委員会
・全国大会実行委員会
7/ 27 (水) ・レインズシステム研修会
7/ 29 (金) ・取引相談委員会

富山県本部

- 7/ 1 (金) ・富山市支部情報交換会
7/ 5 (火) ・法定業務研修会
7/ 7 (木) ・倫理綱紀・苦情処理合同委員会
7/ 8 (金) ・企画広報委員会 [他25(月)]
7/ 11 (月) ・資格審査委員会
7/ 12 (火) ・三役会 [他19(火)]
・新川支部役員会
7/ 13 (水) ・県西支部情報交換会
7/ 14 (木) ・総務委員会
・会員サービス部会
7/ 20 (水) ・宅建主任者資格取得対策勉強会
7/ 26 (火) ・宅建主任者法定講習会

長野県本部

- 7/ 8 (金) ・各委員長会議
7/ 19 (火) ・取引相談委員会
・流通推進委員会
・教育研修委員会
・広報組織委員会
・入会審査委員会

福井県本部

- 7/ 7 (木) ・教育研修・広報流通委員会
・法定研修会
7/ 26 (火) ・理事会

岐阜県本部

- 7/ 6 (水) ・無料相談
7/ 8 (金) ・特別研修会
・法定研修会
・定例役員会

静岡県本部

- 7/ 4 (月) ・法定研修会
7/ 6 (水) ・不動産無料相談 [他7(木)、13(水)、
19(火)、26(火)、27(水)]
・西部支部会
7/ 7 (木) ・東部支部会
7/ 12 (火) ・教育研修委員会
7/ 14 (木) ・中部支部会
7/ 20 (水) ・取引相談委員会
・理事会

愛知県本部

- 7/ 6 (水) ・理事会
7/ 11 (月) ・特別研修会
7/ 12 (火) ・名古屋支部臨時総会
・県本部設立50周年記念式典実行
委員会
7/ 13 (水) ・無料相談・取引相談合同委員会
7/ 20 (水) ・会館建設推進特別委員会
7/ 26 (火) ・取引相談委員会

7/ 28 (木) ・資格審査委員会

三重県本部

7/ 5 (火) ・組織資格審査委員会
・教育研修委員会
・取引相談委員会 [他7(木)、11(月)、
13(水)、20(水)、22(金)]

7/ 28 (木) ・常任理事会

滋賀県本部

7/ 12 (火) ・入会審査会 [他20(水)]
7/ 21 (木) ・教育研修・取引相談委員会
7/ 25 (月) ・取引相談委員会・事情聴聞会

京都府本部

7/ 5 (火) ・不動産無料相談 [他12(火)、19
(火)、26(火)]
7/ 12 (火) ・入会審査会 [他25(月)]
・運営会議
7/ 14 (木) ・会員法律相談会
7/ 22 (金) ・新入会員研修会
7/ 26 (火) ・不動産相談委員会正副委員長会議
7/ 28 (木) ・京都宅建との懇談会

大阪府本部

7/ 5 (火) ・運営会議 [他14(木)]
7/ 6 (水) ・合同取引相談委員会
・無料相談 [他20(水)]
7/ 7 (木) ・広報委員会
7/ 13 (水) ・取引相談委員会 [他20(水)]
7/ 15 (金) ・入会審査会
7/ 21 (木) ・支部長会
7/ 26 (火) ・理事会
7/ 27 (水) ・取引相談委員会事前審査会、
上申審査会
7/ 29 (金) ・入会者研修会

兵庫県本部

7/ 1 (金) ・不動産無料相談会 [他14(木)、
15(金)、28(木)]
7/ 4 (月) ・宅建講座 [他7(木)、11(月)、14(木)、
20(水)、21(木)、25(月)、27(水)、28(木)]
7/ 5 (火) ・法定研修会
7/ 6 (水) ・パソコン講習会 [他7(木)、8(金)、
13(水)、22(金)、29(金)]
7/ 7 (木) ・青年部勉強会
7/ 14 (木) ・会務運営会議
・綱紀委員会
7/ 19 (火) ・組織委員会
7/ 20 (水) ・入会審査委員会
・会務運営会議
・全日保証合同理事会
7/ 21 (木) ・入会者実務研修会 [他27(水)]
7/ 28 (木) ・青年部会

奈良県本部

7/ 7 (木) ・無料相談
7/ 15 (金) ・法定義務研修会
7/ 28 (木) ・法律無料相談

和歌山県本部

7/ 4 (月) ・取引連絡会
7/ 5 (火) ・法定研修会
7/ 8 (金) ・取引相談委員会 [他13(水)]
7/ 12 (火) ・無料相談会

7/ 21 (木) ・事務所調査

7/ 28 (木) ・入会審査会

鳥取県本部

7/ 15 (金) ・50周年記念事業実行委員会
7/ 25 (月) ・法定研修会
・保証臨時総会

島根県本部

7/ 5 (火) ・取引相談委員会・教育研修委員
会合同委員会
7/ 13 (水) ・総務広報委員会
7/ 28 (木) ・法定研修会

岡山県本部

7/ 1 (金) ・常務会
・理事会
・入会資格審査委員会
7/ 7 (木) ・財務委員会
・特別委員会
7/ 12 (火) ・不動産無料相談
・取引相談委員会
7/ 21 (木) ・総務委員会
7/ 22 (金) ・組織委員会
7/ 26 (火) ・教育研修委員会

広島県本部

7/ 5 (火) ・会館取得委員会
7/ 8 (金) ・理事会
7/ 19 (火) ・法定研修会 [他21(木)]
7/ 29 (金) ・総務委員会

山口県本部

7/ 5 (火) ・取引相談・組織合同委員会
7/ 11 (月) ・山口市役所地域振興部との合同
会議
7/ 13 (水) ・流通委員会

徳島県本部

7/ 5 (火) ・無料相談 [他27(水)]
7/ 6 (水) ・新規開業セミナー
7/ 7 (木) ・理事会
7/ 13 (水) ・パソコンセミナー [他27(水)]
7/ 26 (火) ・財務委員会
7/ 29 (金) ・組織委員会

香川県本部

7/ 4 (月) ・無料相談
7/ 5 (火) ・法定研修会
7/ 21 (木) ・取引相談委員会

愛媛県本部

7/ 4 (月) ・入会審査委員会
7/ 8 (金) ・法定研修会
7/ 14 (木) ・会計監査
7/ 19 (火) ・特別委員会
7/ 21 (木) ・合同理事会
7/ 28 (木) ・パソコン研修会

高知県本部

7/ 6 (水) ・入会審査会
7/ 8 (金) ・不動産広告審査会
7/ 13 (水) ・不動産無料相談 [他27(水)]
7/ 22 (金) ・法定研修会

福岡県本部

7/ 1 (金) ・事務局会議
7/ 4 (月) ・教育研修委員会
7/ 6 (水) ・総務委員会
7/ 8 (金) ・流通委員会
7/ 11 (月) ・綱紀委員会
7/ 13 (水) ・無料相談
7/ 14 (木) ・Zポータル研修会 [他27(水)]
7/ 15 (金) ・取引相談委員会
7/ 20 (水) ・入会審査委員会
・理事会
7/ 26 (火) ・法務委員会

佐賀県本部

7/ 7 (木) ・綱紀委員会
・理事会
・流通研修会
7/ 14 (木) ・財務委員会 [他22(金)]

長崎県本部

7/ 20 (水) ・特別研修会
・委員長会議

熊本県本部

7/ 6 (水) ・無料相談会 [他17(日)]
7/ 8 (金) ・理事会
7/ 13 (水) ・入会審査会 [他14(木)]
7/ 25 (月) ・役員会
7/ 27 (水) ・法定研修会

大分県本部

7/ 4 (月) ・入会面接 [他11(月)]
7/ 12 (火) ・理事会
7/ 26 (火) ・無料相談会
・苦情処理委員会

宮崎県本部

7/ 4 (月) ・組織委員会
・求償委員会
7/ 20 (水) ・理事会

鹿児島県本部

7/ 8 (金) ・法定研修会
・Zポータル説明会
7/ 20 (水) ・三役会
・理事会

沖縄県本部

7/ 12 (火) ・理事会
7/ 22 (金) ・組織委員会

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 23 年 7 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)
7月12日	10件	12,446,727

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 23 年 7 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)
7月8日	47件	27,300,000
7月22日	79件	45,900,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 23 年 7 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
7月8日	号外 151 号	47 件
7月22日	号外 160 号	96 件

平成23年度 第2回弁済委員会 審査結果

平成 23 年 5 月 27 日
社団法人 不動産保証協会

*印は、再審査案件である。

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
* 22－81	東京都	(株)キャリスタ	阿部 節子	80,000	10,000,000	認 証	80,000	貸借希望者による賃貸物件入居申込用紙への不实記載から契約成立しなかった物件を世話した会員から、紹介料名目の金員支払を要求されたとしてその返還を求めた事案
23－2	東京都	(株)パラモド	坂上 美晴	78,661	14,289,732	認 証	78,661	マンション購入にあたり、買主が売主会員に諸費用等の精算目的で預託をした金員が物件引渡し後も未精算のままとなった事案
23－3				161,530		認 証	161,530	上記案件と同様の事案
23－4	埼玉県	T・K・M コーポレーション(株)	菊川 忠視	200,000	15,000,000	認 証	100,000	会員(売主)から購入した土地部分に存した物理的瑕疵(古井戸の存在)に対し賠償を求めた事案
23－5				636,640		認 証	501,000	賃貸用建物一棟の購入にあたり、売主会員と買主との間で約定された賃借人に係る権利承継において、敷金・家賃ほか精算行為が未了とされた事案
23－6	東京都	(有)ランアンドラン	山田 博規	926,310	10,000,000	認 証	721,560	会員(売主)から購入した建物部分に生じた物理的瑕疵(雨漏り)に対して賠償を求めた事案
23－7	大阪府	(有)グッドワン・ホーム	小原 光男	889,236	9,407,825	認 証	889,236	新築土地付き建物売買契約の締結にあわせ、販売代理会員が買主から諸費用等を水増し要求し利得していた事案
23－8				1,214,740		認 証	1,214,740	上記案件と同様の事案
23－9	東京都	永住都市開発(株)	久保田清隆	1,500,000	10,000,000	認 証	1,454,546	融資不調により土地の売買契約が白紙解除されたものの、売主会員から支払済金員の返金を受けられなかった事案
合 計							5,201,273	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	6 社 9 件	5,201,273 円
条件付認証／保留・再審査	2 社 2 件	



平成23年7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	(株)シティビルサービス札幌	神奈川県	川崎市	東京商事(株)
	札幌市	(株)イーホームズ		川崎市	(株)エスケイティー
	札幌市	(有)ドッグ・ストック	山梨県	笛吹市	(有)富士総販
青森県	東津軽郡	青森殖産商行		島田市	(株)エーエスエーハウジング
宮城県	仙台市	(株)エコラ	愛知県	名古屋市	(株)S-point
	仙台市	創いんぐ企画(株)		名古屋市	(株)ココスム
	仙台市	(株)ワズボホーム		名古屋市	(株)和工務店
秋田県	秋田市	中央土建(株)		名古屋市	(株)ソルトホーム
茨城県	古河市	(有)三恵		名古屋市	(株)お部屋ステーション
群馬県	太田市	(株)アールプラン		名古屋市	(株)インターフェイス
埼玉県	ふじみ野市	(有)吉野工務店	滋賀県	草津市	(株)ビーレインズ
	川越市	エム企画設計		近江八幡市	(株)ウッドソレル
	さいたま市	(株)日本アイビーホーム	京都府	彦根市	小路銘木店
	深谷市	(株)彩北測量開発事務所		京都市	(株)太田建設
	越谷市	(株)ファンホーム	大阪府	寝屋川市	(株)ホームサービス
	上尾市	(株)トラスト		枚方市	(株)タケヒサ
	さいたま市	(株)アスケア		大阪市	(株)ホーダイホーム
千葉県	船橋市	(株)タイム・スペースデザイン		堺市	(株)ホームパートナー
	千葉市	東照土地建物(株)		門真市	(株)サントウ建設
	長生郡	関東建鉄(株)		大阪市	(株)エス・ハート
	八千代市	(株)サンワレックス		大阪市	(株)ダイモネクスト
東京都	港区	大和ライフネクスト(株)		箕面市	KEAインターネットハウジング
	中野区	(株)LAND UP		大阪市	(株)こづち
	渋谷区	(株)リプロ		松原市	寿不動産
	渋谷区	(株)いしづか不動産		大阪市	(株)ギンレイ
	新宿区	(株)L・H・プランニング		藤井寺市	(株)アスライトハウジング
	港区	(株)アイケイジー		交野市	(株)さくらリフォーム
	中野区	ニュースタイルハウス(株)		大阪市	(同)セレクト
	江戸川区	ハウスプランニング(株)		八尾市	(株)エステートリンク
	港区	(株)テイク・アース		大阪市	サンライズ(同)
	渋谷区	(株)ジュリーズ・コーポレーション		大阪市	(株)エグゼ
	豊島区	(株)アイシス		大阪市	(株)アルファランド
	練馬区	(株)リアルアシスト		大阪市	丸波商事(株)
	新宿区	(株)ステッブランド東京	兵庫県	西宮市	セントハウス(株)
	荒川区	(株)ランドシティープランニング		芦屋市	KSプランニング・サービス
	足立区	アリックスホーム(株)		神戸市	(株)サンレジデンシャル
	渋谷区	(株)東京管理	和歌山県	朝来市	(有)パートナー
	中央区	シノ・アンド・カンパニー(株)		岩出市	(株)創成
	杉並区	(株)ファイン・アンド・パートナー		岡山市	(有)アイディールネット
	中央区	(株)AIS	広島県	東広島市	安全企画(株)
	府中市	(株)ライフステーション		広島市	(株)シティズ
	台東区	(株)永健		広島市	住空間ykhomes(株)
	三鷹市	NKアドヴァンス		尾道市	(株)備後開発
	品川区	フロムコーポレーション(株)	山口県	宇部市	(株)LEAD
	台東区	(株)AghartA		徳島市	(株)SUMIKA
	新宿区	(株)リアライズアセットマネジメント	徳島県	松山市	媛家不動産(株)
	新宿区	(株)MKJ		高知市	(同)四万十ハウジング
	港区	(株)VIDAマネジメントサービス	高知県	高知市	(有)KCS
	港区	(株)UNIVERSAL		熊本市	(有)ファミリーステージ
神奈川県	横浜市	(株)ベンハウスアドバンス	熊本県	大分市	大分財産コンサル(株)
	横浜市	(株)フィールド		大分市	利光建設工業(株)
	横浜市	(株)ブルーハウス		大分市	(株)九州グリーンサービス
	相模原市	(株)アスク	鹿児島県	鹿児島市	ウインエステート
	横浜市	(株)リブインギブ		奄美市	深田建設(株)
	横浜市	ビルドコレクション(株)	沖縄県	那覇市	(同)ユトリホーム

7月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同		
■合同会務運営会議 日時 平成23年7月7日(木) 13時～15時 内容 会務運営に関する件 ■合同常務理事会 日時 平成23年7月11日(月) 15時30分～16時30分 内容 委員会委員選任に関する件 ■合同財務委員会 日時 平成23年7月25日(月) 15時～17時 内容 平成23年度事業内容に関する件 ■合同教育研修委員会 日時 平成23年7月29日(金)	14時30分～17時 内容 1. 全国不動産会議石川県大会役割分担、分科会に関する件 2. 平成23年度取引苦情処理業務指導者研修会実施に関する件 3. 統一実務研修テキスト改訂版に関する件	■不動産賃貸管理士資格制度特別委員会 日時 平成23年7月25日(月) 14時30分～17時 内容 平成23年度事業実施に関する件 ■住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 日時 平成23年7月28日(木) 16時30分～18時30分 内容 1. 平成23年度事業実施に関する件 2. 登録更新に関する件 3. 登録者専用ホームページに関する件 4. 外部有識者委員会に関する件
	(社)全日本不動産協会	
	■流通推進委員会	
	日時 平成23年7月21日(木) 14時30分～17時 内容 1. 平成23年度事業実施及び予算執行に関する件 2. 新ゼネットシステム構築に関する件	

会員各位

全日共済給付金請求期限のお知らせ(最終回)

- 1、平成23年6月30日迄に共済金給付の請求事由が発生した請求書は、有効期限が本月末日(平成23年9月30日)迄となっております。至急各地方本部にご提出をお願いします。
- 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



平成24年経済センサス - 活動調査を実施します。

ビルくんとケイちゃん



経済センサスキャラクター

平成24年2月に全ての企業・事業所を対象とした経済センサス - 活動調査を実施します。

調査の結果は、各種行政施策や学術研究の基礎資料としての利活用だけでなく、経営の参考資料として事業者の方々にも活用していただくことを目指しています。調査の趣旨・必要性を御理解いただき、御返送をよろしくお願いいたします。

総務省・経済産業省

10月号の予告

新企画 第1回

政治評論家 岩見隆夫さんインタビュー

特集

米国における中古住宅の取引実状

～ホームインスペクションとエスクロー

執筆：服部 毅（青山リアルティー・アドバイザーズ）

連載

不動産ニュービジネス最前線

税務相談 税理士 山崎信義

賃貸相談 弁護士 江口正夫

法律相談 弁護士 渡辺 晋

全日ホームページガイド 第12回

保証だより / 第3回弁済委員会審査結果

8月 会の活動及び各種会議の要旨

8月 新入会員名簿

マンスリーコラム

安心と信頼のお手伝い！

◎ご存じですか？ ○手付金保証制度

◎ご利用になれていますか？ ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

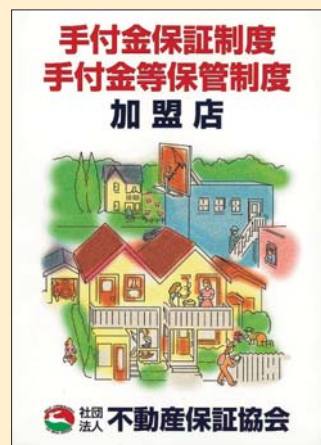
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

（申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。）

このステッカーが目印です。
お客様も安心！



Monthly Column

「高齢者住宅推進機構」が発足 初の業界横断組織に 介護・医療とも連携

高齢者向け住宅の整備を本格化するため、大手ハウスメーカー、デベロッパー、住宅設備関連会社などからなる一般社団法人「高齢者住宅推進機構」が発足した。設立時会員は16社。9月10日に最初の理事会を開き、同月26日に第1回総会と設立記念シンポジウムを開く。当面は、(1)サービス付き高齢者向け住宅の普及促進(2)高齢者が安心して住み続けられる住空間の実現(3)包括的ケアサービスなど地域における多様な主体による高齢者支援のための連携方策——などを研究課題とする。

■9月26日 設立シンポジウム

研究課題の3項目については、それぞれ研究委員会を設置する。いずれのテーマも住宅業界、エネルギー・設備業界、介護事業者、医療法人などの連携、情報交換が必要となるため、機構は今後幅広い企業や法人の参加を募る方針。正社員の年会費は1口20万円。また、議決権はないがセミナーや研究委員会からの求めがあった場合は研究活動にも参加できる「情報会友」も募集する(年会費7万円)。

事務局(高齢者住宅財団内、電話03-6682-3685)では「既に様々な主体から問い合わせがあり、近くホームページが開設すれば更に反響が

あるのでは」と期待を寄せている。

9月26日の設立記念シンポジウムは住宅金融支援機構本店1階の「すまい・るホール」で開かれ、藻谷浩介氏(日本政策投資銀行参事役で『デフレの正体』著者)による基調講演やパネルディスカッションなどが行われる。

高齢者住宅推進機構 会員16社

大和ハウス工業/積水ハウス/TOTO/東京瓦斯/住友林業/三井ホーム/ミサワホーム/パナホーム/三井不動産/東京建物/東急不動産/三菱地所/野村不動産/住友不動産/近鉄不動産/関西電力

(住宅新報8月23日号より)

●有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅をすでに数多く手がけている東急不動産の「グランクレール成城」

