

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

昭和51年11月11日第三種郵便物認可
平成24年1月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第1号

2012.JANUARY
1

特集 | 2012年不動産業界の展望

社団法人
全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公益社団法人
不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION



月刊 不動産

題字 故野田卯一会長



年頭 所感

社団法人全日本不動産協会
公益社団法人不動産保証協会

理事長 川口 貢



3月11日、マグニチュード9.0という観測史上最大規模を記録した東日本大震災は、我々の予想をはるかに上回って、極めて広範囲に被害が及ぶものでありました。さらに、台風12号、15号と立て続けに日本列島を縦断し、広い範囲で暴風や記録的な大雨をもたらすなど、自然の驚異をまざまざと見せつけられました。あらためて、被災された皆様に心からお見舞い申し上げます。

不動産市場においても、建物の耐震性はもちろんのこと、省エネや地盤にも消費者の大きな関心が向けられました。住まいに対する消費者の価値観が防災に転換した今、我々宅建業者も、安心安全な住まいを提供する責務があることをあらためて認識するとともに、各地方本部におかれましても、災害時に備えて行政庁との連携を進めていただければと思います。

平成24年度税制改正では、当初の議論では増税色が強くなるのではないかと危惧していましたが、先般、取りまとめられた税制改正大綱では、住宅に係る固定資産税の軽減措置はほぼ現行どおり延長することになりました。また、住宅取得に係る贈与税の特例や事業用資産の買換え特例も延長することが認められ、大きな成果を得られたと思います。ご尽力をいただいた関係各位に感謝申し上げますとともに、住宅に係る消費税についても、予断を許さず動向を注視していきたいと思っております。

さて、社団法人不動産保証協会は平成23年12月1日をもって、公益社団法人へ移行いたしました。これも、全国の地方本部役員並びに会員の皆様のご理解とご協力のおかげであり、心より感謝申し上げます。平成24年度は、公益社団法人として、次のとおり消費者目線の公益目的事業の充実を図って参ります。

1. 宅建業法に定められた保証業務の堅実な事業の遂行
2. 一般保証業務の平成24年度中の事業再開
3. 公益目的事業の実施状況の確認

社団法人全日本不動産協会につきましては、平成23年度中を目途に公益社団法人への移行認定の申請を行うこととしており、創立60周年を迎えた業界最古の歴史を踏まえ、これまで以上に消費者及び会員の利益に資するような事業を進めて行きたいと考えております。

1. 公益社団法人への移行
2. 公益目的事業の充実
3. 一層の会員増強についての方策

平成24年度も、協会の組織基盤の強化を図っていくとともに、新たな協会の歴史の一步に相応しい公益性に重点を置いた事業展開を行ってまいります。引き続き、会員の皆様のご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。

新年のはじまりにあたって



国土交通大臣
前田 武志



平成24年という新しい年を迎え、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

昨年は、1月の霧島山(新燃岳)の噴火や大雪、3月の東日本大震災、8月の新潟・福島豪雨、9月の台風12号、15号と日本列島が大きな自然災害に見舞われた年でした。とりわけ多くの命と穏やかな故郷での暮らしを奪った東日本大震災の爪痕は、いまだ深く被災地に刻まれたままです。我々は、被災地の1日も早い復旧・復興に取り組まなければなりません。

1. 被災地の復興に向けて

まずは、被災者の居住の安定確保のため、地方公共団体が行う災害公営住宅等の整備を支援してまいります。被災市街地のまちづくりについては、被災状況や都市構造の特性、地元の意向等に応じた様々な復興の在り方に対応できるよう、集団移転、市街地基盤の再整備、復興拠点の整備等、市町村が能力を最大限発揮できる「まちづくり人材バンク」等への支援を行ってまいります。地域の産業再生を早期に図るため、三陸沿岸道路等の太平洋沿岸軸、沿岸部と東北道を結ぶ横断軸の重点的な緊急整備を実施するとともに、被災した鉄道の災害復旧事業を早期に実施してまいります。

2. 低炭素・循環型の持続可能な社会の実現

まち・住まい・交通分野等をパッケージにした「まち全体」の創蓄省エネ化を進めてまいります。具体的には「ゼロエネルギー住宅」の普及の促進や、認定省エネ住宅(仮称)促進のための税制優遇措置、木造住宅・木造建築物の普及促進、エコカー減税等の税制優遇措置その他が挙げられますが、さらに、建築物の低炭素化等による低炭素型の都市の実現に向けた法制上の措置を図り、持続可能な「低炭素・循環型社会の構築」を強力に推進してまいります。高齢化が進む地方部においては、子育て世代や高齢者向けの住宅や公共交通の充実により「医職住」の近接した集約型の安全なまちづくりを目指し、生活・経済機能の強化と集約化を図ってまいります。

3. 安全と安心の確保

東日本大震災の経験から、今後はこれまでの防災対策に加え、「減災」対策を一層推進してまいります。具体的には、適確な防災情報の提供や浸水想定区域の設定、ハザード

マップや避難計画の策定等といったソフト施策の他、災害発生時の緊急輸送路の確保や円滑な物流網の確保等も図ってまいります。今後発生すると想定されている首都直下地震、大規模地震と津波、台風等に備え、津波防災地域づくりの推進、災害対応体制・危機管理体制の強化等、東北圏をはじめとする各圏域における広域地方計画の総点検等を進め、災害に強い国土・地域づくりを推進してまいります。また、引き続き、海賊対策や海上保安庁の体制の整備や監視・警戒体制の強化を図ってまいります。

4. 経済活性化

生産人口が減少する我が国では、高齢者層から子育て層への所得移転等による消費行動の活性化や海外の成長マーケットの取り込み等が必要です。具体的には、住宅エコポイント制度の再開や中古住宅流通リフォーム市場の拡大、生前贈与等に係る税の減免等による住宅投資の活性化や、機能的で魅力ある都市整備への民間資金の流れの円滑化等を通じ、住宅・不動産市場の活性化を図ることが重要です。

5. 国際競争力と国際プレゼンスの強化

経済のグローバル化が進む中、我が国にはアジアなど海外の活力を呼び込むことが必要です。具体的には、国際コンテナ・バルク戦略港湾や大都市拠点空港等の更なる強化、鉄道によるアクセス機能の向上、主要都市間、都市と港湾・空港間の高規格幹線道路他整備、LCCの参入促進等により、国際・国内の交通ネットワークの充実を図ってまいります。

我が国は、長期にわたる経済低迷と財政制約、未曾有の人口減少社会の到来、円高や空洞化などの国際環境への対応といった震災前からの課題に加え、新たに東日本大震災からの復興に取り組んでいかなければなりません。国難とも言ふべき現在の危機をチャンスに変えるために、国土交通省及び政府が一丸となって、上述のような方向性に基づく新しい取組を進めてまいります。国民の皆様の一層のご支援、ご協力をお願いするとともに、新しい年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを心より祈念いたします。

2012. JANUARY 1

月刊
不動産

REAL
ESTATE
REPORT

..... CONTENTS

- 05 | 【特集】
2012年 不動産業界の展望
- 10 | 12月のニュースランキング
- 12 | 不動産ニュービジネス最前線 (社)不動産競売流通協会
競売不動産取扱主任資格に受験者増 地域業者の活路となる競売サポートビジネス
- 14 | 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか(第17回)
- 17 | 税務相談「親子間で土地の使用貸借があった場合の税務」
- 18 | 賃貸相談「借家人による家賃の供託と供託金の受領」
- 19 | 法律相談「手付貸与の禁止」
- 20 | 九州国際大学法学部 資格取得・不動産管理コース推薦入学試験要項
- 21 | 明海大学不動産学部不動産学科 企業推薦特別入学試験要項
- 22 | 協会EXPRESS
- 24 | 保証だより／弁済委員会結果
- 25 | 平成23年11月新入会者名簿
- 26 | 地方本部の動き 岡山県本部／広島県本部
- 28 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 29 | 全日ホームページGUIDE
- 30 | 2月号の予告／手付金保証制度



広報委員会では、月刊不動産を充実した内容にするため、会員の皆様から、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・電話番号を明記の上、郵便又は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
FAX 03-3239-2198

特



集

2012年 不動産業界の展望

住宅・不動産に税制も後押し
賃貸住宅市場の動向が鍵

未曾有の大災害・東日本大震災を経験した2011年は、同時に欧州、EU諸国の金融財政危機、米国経済の低迷などに伴う急激な円高・株安にも見舞われ、厳しい状況の中で新しい年を迎えた。我が国にとって新年の最大の課題はまず震災からの復興であり、それをけん引車として経済全体を立て直し、復興を図ることである。その経済の鍵を握るのが内需の柱、住宅・不動産市場の活性化である。2011年12月に閣議決定した政府の2012年度税制改正大綱では、住宅・不動産業界が要望していた住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大(良質住宅)や新築住宅の固定資産税減額措置の堅持などのほか、期限切れを迎えた特例措置の大きなものはほぼ延長・継続された。業界にとっての事業環境は、引き続き堅持された形だ。2011年が大変な年であっただけに、新年は新たな飛躍への態勢固めを図る年にしたいものだ。

プラス要因多い2012年度税制改正

新しい年の経済情勢や業界環境を大きく左右するのが税制改正と予算の動向だ。2011年12月9日に決着した政府の2012年度税制改正大綱では、全日本不動産協会など主要な住宅・不動産業界団体と国土交通省が要望していた税制項目の多くがほぼ認められ、従来からの特例措置の延長や拡大が実現した。それだけ、住宅・不動産分野が経済・国民生活にとって重要であり、また、期待が大きいことの表れでもある。その主なもの挙げると次のとおり。

まず、住宅取得資金の贈与税の非課税枠は、良質なストック形成や東日本大震災の被災者を優遇する形で拡大が認められた。震災復興と景気対策への配慮であり、省エネ性や耐震性に優れた住宅について、2012年に贈与を受けた場合、非課税限度額を1,500万円(それ以外の住宅は限度額1,000万円)に拡大するもの。その後、段階的に縮小する形で、2014年までの3年間を特例期間とした(震災被災者は別途対応)。

また、固定資産税の新築住宅の特例措置(最大

5年間2分の1に減額)は、現行制度どおりで2年間延長することで決着した。このほか、認定省エネ住宅のローン減税(所得税などについて10年で最大400万円を控除するほか、登録免許税も軽減)、長期優良住宅の特例、居住用財産の買換え特例、事業用資産の買換え特例(条件付き)なども盛り込



消費税の引上げがどうなるか、注視が必要だ

まれた。このように、2012年度税制改正では、住宅・不動産市場にとっては大きなマイナス要因はなく、全体的な流れからすれば、事業環境的にはむしろプラスと受け止めることもできそうだ。

ただ、今後の大きな問題として浮上しているのが、政府・与党が検討している社会保障と税の一体改革で議論されている消費税の引上げ。現行の5%が仮に10%に引き上げられるとすると、5,000万円の新築マンションや建売住宅で建物部分が3,000万円とした場合、消費税額は現行(5%)の150万円から倍額の300万円になる。それも購入・取得時に一括払いとなるの

で、その負担は非常に重い。所得が伸びていない中、30歳代の子育て世代などでは、その額は手取り年収分にも相当する重税となる。当然のことながら、住宅・不動産業界は、そのまま引き上げられると需要者の負担は余りにも大きいとして、消費税引上げ時の住宅消費税については「負担の軽減措置」を求めていく考えだ。この消費税問題は2012年から先の市況に影響を与えかねないだけに、注視が必要だ。仮に駆け込みが発生するとしても、地上デジタル放送で発生したような、その後の反動は大きく、そうした事態は避けなければならない。

大震災が変えた志向と市場

さて、住宅・不動産業界の2011年の動きは、その前年にまとまった政府の新成長戦略を受け、地球環境対策をベースに置いた新たな都市再生政策や、中古流通・リフォームなど住宅ストックの活用策などが加速する一方、東日本大震災の経験を生かした「安全・安心」志向への対応が一挙に進んだ。建物の耐震性はもちろん、東京湾岸エリアで発生した大規模な液状化現象の被害で、地盤に対する関心も高まった。その意味では、大震災が住宅・不動産市場を大きく変えたともいえるだろう。

そうした需要者の考え方とそれに対応する市場、業界の変化を背負いながら、更に一歩進める形で2012年の住宅・不動産市場が展開することになるの

は間違いなさそうだ。建物や地盤といったハード面の対応だけではなく、「いざというときの備え」や地域とのつながり、コミュニティなどソフト面の強化も求められるだろう。それは新築分譲物件も中古流通物件、更に賃貸住宅に限らず、ハード・ソフト両面からの商品づくりや住宅・不動産業者としての対応や説明責任も必要になると思われる。コンサルティング業務や管理サービス業などでも同じで、長引く不況と大震災を経験したことで、需要者の要望は従来よりも一段とハードルが高くなったと見なければならぬだろう。それに対応できる商品やサービスがしっかりと提供できるか、それが市場の活性化と、住宅・不動産業の新たな発展への分かれ目である。

政策効果で住宅需要は堅調維持

2011年の住宅・不動産市況は、大震災で一時的に凍結状態になったものの、5月の連休明け以降は需要が戻り、全体的には比較的堅調に推移したといえるだろう。住宅着工が前年度を上回るペースで推移する一方、首都圏などの新築マンションの供給と売行きも前年を上回って、通常ペースに戻しつつある。また、中古住宅流通は首都圏の場合、震災以降、前年割れが続いていたが、一進一退ながら年末にかけて徐々に回復しつつある(東日本不動産流通機構データ)。そうした回復基調を支えたのは、住宅取得資金贈与の非課税枠特例制度や住宅ローン減税、省エネ・耐震対応物件に対する「フラット35S」での金利優遇(当初10年間1%減額)措置と住宅版エコポイント制度といった政策効果が大きいといわれる。これに住宅価

格、地価水準そのものの値ごろ感とローン金利の低さが住宅需要を刺激、更に安全・安心な住宅に住みたいという需要者の希望の増大も加わった。

景気は低迷続きで、勤労者世帯の所得は足踏み、名目・実質とも12年ほど年収の減少が続いている実態があるほか、相変わらずの雇用不安、新卒者の就職率も最悪の状況にある中での底堅い動きである。住宅・不動産が生活の基盤であるとはいえ、改めて根強い需要に支えられている、ある意味、恵まれた産業であることが分かる。

ただ、この堅調さとは裏腹に、経済低迷を色濃く反映したのがオフィスビルと賃貸住宅などの賃貸不動産市場。共にリーマンショック(2008年9月)以降、空室率の悪化と賃料の下落傾向が続いている。供給過剰な

のか、それとも需要の減退が大きすぎたのか、まだ全体的には回復感はなく、底打ちを探る状況から脱し切れていない。2011年半ばから、東京都心部では大規模オフィスビルに復調の兆しが出始め、空室率が改善

する状況も見られたが、中小ビルを含め、全体的には長期低迷の状況から抜け切れていないのが実情だ。全国的に回復感が出るにはまだ相当の時間を要すると見られている。

首都圏不動産流通市場の成約動向(ベクトル表)

中古マンション

(財)東日本不動産流通機構データ

	2010/07-09	2010/10-12	2011/01-03	2011/04-06	2011/07-09
件数(前年比)	➡	➡	➡	↔	➡
単価(前期比)	➡	➡	➡	➡	➡
価格(前期比)	➡	➡	➡	↔	➡

中古戸建住宅

	2010/07-09	2010/10-12	2011/01-03	2011/04-06	2011/07-09
件数(前年比)	➡	➡	➡	➡	➡
単価(前期比)	↔	➡	➡	↔	➡

新築戸建住宅

	2010/07-09	2010/10-12	2011/01-03	2011/04-06	2011/07-09
件数(前年比)	↔	↔	↔	➡	↔
単価(前期比)	➡	➡	➡	↔	➡

土地(100m²~200m²)

	2010/07-09	2010/10-12	2011/01-03	2011/04-06	2011/07-09
件数(前年比)	➡	➡	➡	➡	➡
単価(前期比)	↔	➡	↔	↔	➡
価格(前期比)	↔	➡	↔	↔	➡

件数：↔↔ 10%以上増減 ➡➡ 3%以上10%未満増減 ➡ 3%未満増減

単価・価格：↔↔ 3%以上変動 ➡➡ 1%以上3%未満変動 ➡ 1%未満変動

賃貸住宅、経営環境の厳しさ続く

一方、賃貸住宅も法人契約の解除や収入減少世帯の退去などをきっかけに低迷が始まった。賃貸住宅は景気に後れて動く傾向があるため、賃料は比較的安定しているといわれるが、ここへきて郊外などの一般勤労者向けのファミリータイプ、単身者向けとも家賃の下落傾向が目立ち始めた。まだ下げ幅は小さいが、景気の低迷(需要者の家賃負担能力の相対的減少)と、空室率の増加による競争激化が大きな要因だ。首都圏でも入居者確保のための値下げやフリーレントの導入などが行われ、空室率が20~30%などといわれるエリアもあるなど、状況を打開するのは簡単ではない。今後も賃貸住宅市況は、全体的にはしばらく軟調が続くそうだ。

総務省の「2008年住宅・土地統計調査」で見ると、同年10月1日現在、我が国の全国総住宅戸数は5,759万戸に上り、このうち空き家は756万戸で、空き家率は13.1%(5年前は12.2%)だった。「賃貸用の住宅」の空き家戸数は409万戸あり、それと「借家」

ストック(民営、公営、都市機構、給与住宅含む1,777万戸)を比較すると、単純計算で「借家」の空室率は23%に跳ね上がってしまうほどで、かなり深刻な状況にあった。その2008年と2011年の経済情勢などを比べると、状況はむしろ悪い。それだけに、現在の市況は相当深刻だ。加えて、少子高齢化、人口減少時代への突入という我が国の構造問題もある。厳しさは今後も続き、こちらも好調水準に戻すにはなお相当な時間を要すると見なければならず、楽観はできない。

この難局を乗り切るには賃貸住宅経営者、賃貸住宅入居者双方に、商品企画などで適切なアドバイスができるかどうか、不動産業界側にとって、不動産のプロとしてのコンサルティング能力が、これまで以上に求められてくるということだろう。例えば、家賃設定や契約条件などの相談で、「家主や借り手の強い味方」になれるかどうか、それが賃貸住宅市場を活性化させるポイントではないだろうか。

オフィス、共同住宅の賃料指数(2005年を100とする指数)

	オフィス賃料指数				共同住宅指数				
	2011年		2010年		2011年		2010年		
	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	
全国	90.2	-2.8%	92.8	-7.7%	97.3	-0.4%	97.7	-1.2%	
地方別	北海道地域	96.6	-1.0%	97.5	-1.7%	96.4	-0.2%	96.5	-2.1%
	東北地方	81.1	-3.8%	84.3	-7.3%	99.6	-0.2%	99.8	-0.5%
	関西地方	89.2	-2.7%	91.8	-11.1%	96.4	-0.4%	96.8	-1.5%
	北陸地方	85.6	-4.3%	89.4	-3.2%	97.5	-0.3%	97.8	-0.9%
	中部・北陸地方	91.6	-2.2%	93.7	-5.2%	98.4	-0.2%	98.6	-0.9%
	近畿地方	88.3	-4.2%	92.2	-6.9%	98.4	-0.3%	98.8	-0.9%
	中国地方	95.7	-0.9%	96.5	-2.2%	98.8	-0.2%	99.0	-0.2%
	四国地方	88.7	-3.1%	91.5	-3.3%	89.8	-2.6%	92.1	-2.9%
	九州地方	92.7	-1.5%	94.1	-1.4%	97.7	-0.6%	98.3	-0.7%
沖縄地方	98.8	-1.2%	100.0	-3.7%	99.8	0.0%	99.8	0.0%	
都市圏別	東京圏	89.1	-2.8%	91.6	-11.4%	96.6	-0.3%	96.9	-1.5%
	東京都区部	88.1	-2.1%	90.0	-13.2%	92.9	-0.5%	93.4	-3.1%
	大阪圏	88.2	-4.5%	92.3	7.2%	98.5	-0.3%	98.8	-1.0%
	名古屋圏	92.0	-2.2%	94.1	-6.5%	99.2	-0.2%	99.3	-1.1%
	三大都市圏外	90.8	-2.1%	92.8	-2.9%	97.1	-0.6%	97.7	-0.9%
都市規模別	政令指定都市	89.9	-2.9%	92.6	-9.0%	97.3	-0.3%	97.5	-1.5%
	六大都市	88.8	-3.1%	91.7	-10.6%	96.1	-0.3%	96.4	-1.9%
	六大都市外	92.4	-2.1%	94.4	3.4%	99.9	-0.2%	100.0	-0.7%
	政令指定都市以外	90.0	-2.3%	92.1	-2.8%	97.2	-0.6%	97.9	-0.8%
	30万人以上	90.4	-2.3%	92.5	-2.7%	97.8	-0.5%	98.4	-0.7%
	15~30万人未満	89.1	-2.3%	91.2	-2.8%	95.5	-0.9%	96.4	-1.1%
	15万人未満					97.7	-0.5%	98.2	-0.5%
10~15万人未満					97.2	-0.7%	97.9	-0.6%	
10万人未満					98.6	-0.2%	98.7	-0.2%	

出典：一般財団法人日本不動産研究所

賃貸住宅管理業者登録制度が始動

国土交通省が2011年12月1日、任意の制度として「賃貸住宅管理業者登録制度」を始動させ、登録の受付が始まった。この制度も業界内の動きとして注目される。制度が対象にする管理業務は、「家賃・敷金などの受領事務」「契約終了事務」「契約更新事務」の3つ。このうちの1つでも行っている事業者が登録できる制度で、登録業者は事業者名などがインターネットで公開されるため、ほかの業者との差別化につながる

メリットもある。だが、同時に一定のルールも課される。例えば、「管理対象や契約内容についての重要事項説明や書面交付」「財産の分別管理」「敷金精算の算定額の交付」などで、家主との契約内容に基づいて、業務範囲を決めて取り組むことを求めている。登録事業者が誕生するのは1月中旬以降で、制度の浸透はこれからだが、賃貸管理業、賃貸仲介業とも制度的には新たな段階を迎えたといえるだろう。

中古住宅流通は復調傾向

中古住宅流通市場は、2011年秋には大震災の影響もほぼなくなり、2012年は取引件数など、前年を上回るペースで推移しそうだ。東日本不動産流通機構のデータによると、首都圏市場で最も流通量の多い中古マンションの成約件数はここ数年、月間2,500件前後で推移しているが、震災が起こった2011年3月以降前年水準を下回り続けたものの、徐々に減少幅は縮小し、10月には2,600件台で8か月ぶりに増加(4.6%増)に転じた。まだ、安定感はないものの、少しずつ回復軌道に乗せてきていることが分かる。中古戸建ての成約件数は1,000件程度だが、こちらは7月から前年水準を上回り続けた。近畿圏でも中古マンションは1,200件程度、ま

た中古戸建ては800件前後の成約件数で、共に増加基調で推移している。

また、首都圏、近畿圏とも物件の新規登録物件数は増加傾向にあり、景気の更なる悪化や腰折れなどによる需要減退がない限り、成約件数は一定量を確保できると見られる。更に、リフォームやリノベーションなどの改修工事を施して売却する買取再販物件も増える傾向にあるほか、安心・安全のための建物検査や耐震診断など、中古流通に付随する新たなサービス業務も注目されている。「流通新時代」という言葉も使われ始め、これらが一層注目されることになるだろう。

新築マンションも好調確保

新築マンションの新規発売はリーマンショック後の2009年に大きく減らした後、2010年、2011年と回復軌道に乗せ、首都圏では年間4万5,000戸から5万戸程度の水準、近畿圏でも2万台前半まで戻ってきた。2011年は震災の影響もあって供給量の伸びは小さかったが、心配された売行きは順調に回復。むしろ、耐震性がしっかりして、防災対策も施した新しいマンションへの人気が増える気配もあった。問題は景気の先行きと需要者の取得能力の低迷をどう打開できるか、供給側にとっては良質で低廉な商品が提供できるかが、これからの課題だ。震災で一時敬遠されがかりだった湾岸、超高層物件も再開後着実に集客しており、市場は当面、大手事業者を中心に拡大の方向にある。ただ、中堅デベロッパーが手がけるプロジェクトはまだ相対的に少なく、商品の多様化という面では不十分。中堅デベの復活が市場活性化の鍵ということもできるだろう。



中堅デベロッパーの復活が市場の活性化につながる

住宅着工はどこまで増えるか

最後に、経済活力、GDPのパロメーターともなる新設住宅着工戸数。こちらも2008年度103万戸あったものが、2009年度に77万戸まで減少。どこまで盛り返すことができるかがポイントだ。その数は2010年度に81万戸に戻し、2011年度はそれを上回る水準で推移しているが、まだ力強さがないのが現状だ。ただ、2012年度はようやく復興需要が本格化し始めてくると、それに伴う経済活性化が期待できるほか、既に浸透し始めた耐震・省エネに優れた長期優良住宅などへの需要増大も後押ししそうだ。税制改正による税制優遇やフラット35Sなどの金利優遇、更に住宅エコポイント制度の延長・継続などの政策効果も大いに期待できる。前年度を上回る水準で推移することは間違いなさそうだ。早く、リーマンショック前の水準である100万戸を視野に入れた展開が話題になるところまでの復活を望みたいところだ。

新設住宅着工戸数

	戸数	前年(同月)比%
2006年度	1,285,246	2.9
2007年度	1,035,598	-19.4
2008年度	1,039,214	0.3
2009年度	775,277	-25.4
2010年度	819,020	5.6
10月	71,390	6.4
11月	72,838	6.8
12月	74,517	7.5
2011年度1月	66,709	2.7
2月	62,252	10.1
3月	63,419	-2.4
4月	66,757	0.3
5月	63,726	6.4
6月	72,687	5.8
7月	83,398	21.2
8月	81,986	14.0
9月	64,206	-10.8

出典:国土交通省「建築着工統計」

PROFILE

柄澤 浩 (からさわ・ひろし)

『住宅新報』編集長。1978年に株式会社住宅新報社に入社。新聞編集部次長、『不動産鑑定』編集長を経て、2008年9月から現職。

12月のニュースランキング

RANKING

1位

宅建試験、2年続けて合格ライン36点 合格者2000人増(11/30付)

不動産適正取引推進機構は11月30日、今年の宅地建物取引主任者資格試験の合格者を発表した。合格者数は2010年度を2,080人上回る3万391人だった。合否判定基準は36問以上正解(登録講習修了者は31問)となり、2010年に引き続き、2年連続7割ラインを超えた。合格率は16.1%(2010年度15.2%)だった。登録講習修了者の合格率は19.3%。合格者の男女別では、男性が前年度に比べ5.6%増の2万1787人、女性が12.1%増の8,604人。最高齢合格者は埼玉県の78歳の男性、最年少合格者は神奈川県16歳の男性で、合格平均年齢は35.4歳だった。なお、本年度試験の問48は選択肢2に誤記があったため、すべての受験者の解答を正解として取り扱っている。

2位

マンション管理士試験 1万7000人が受験(11/28付)

マンション管理センターが主催する2011年度マンション管理士試験が11月27日に実施され、1万7088人が受験したことが分かった。受験率は86.5%。合格発表日は2012年1月13日。官報に合格者の氏名及び受験番号が掲載されるほか、各受験者に合否通知書が郵送される。登録受け付けは1月下旬から開始する予定。



3位

2011年度宅建試験 問題に誤記(11/22付)

不動産適正取引推進機構は11月22日、2011年度宅地建物取引主任者資格試験の問題に誤記があったと発表した。誤記があったのは、問48の選択肢2の記述中。「対前年度比」という記述が「対前年比」の誤りだったため、正解肢のない問題であることが判明したという。このため、問48については、すべての受験者の解答を正解として取り扱う。2011年度宅建試験は10月16日に実施。約19万人が受験した。なお、合格発表は当初通り11月30日に行う予定。

4位

国交省2012年度税制改正要望、 住宅資金の贈与税非課税枠を拡大(9/30付)

国土交通省は9月30日、2012年度税制改正要望を公表した。住宅関連税制では、住宅取得資金に関わる贈与税の非課税の特例措置延長、拡充を要望。また、新築住宅に関わる

住宅新報社ホームページにて、11月25日～12月16日まで多くの人に 閲覧されたニュースをランキング形式でご紹介します。

固定資産税の減額措置の延長も求めている。贈与税非課税の特例措置は、2010年度税制改正で創設したもの。個人金融資産を活用した住宅投資拡大策の1つとして作られた。2010年中の贈与は1,500万円まで、2011年中の贈与は1,000万円まで非課税で対応。2012年は期限切れとなる。引き続き無理のない負担での住宅取得を促進するため、2012年度改正要望では特例措置を2013年まで延長するよう要望。併せて、非課税枠は1,500万円に拡充するよう求めている。一方、新築住宅に関わる固定資産税の減額措置は、現行制度の2年延長を要望した。そのほか、「長期優良住宅に関わる特例措置の延長」「土地・住宅に関わる不動産取得税の特例措置の延長」「認定省エネ住宅に関わる特例措置の創設」などを要望した。

5位

住宅資金の贈与税非課税枠を1500万円に拡大、 優良ストック対象に 政府税調最終整理案(12/8付)

政府・税制調査会は住宅取得などの資金に関わる贈与税の非課税枠を拡大する方針を固めた。12月7日の会合で示した各府省要望に関する最終整理案で提示。同9日にもまとめる2012年度税制改正大綱に盛り込む。認められた拡大措置は、省エネ性や耐震性に優れた住宅家屋について、2012年に贈与を受けた場合、非課税限度額を1,500万円に拡大。それ以外の住宅家屋は限度額1,000万円に対応する。いずれの住宅家屋も非課税枠を段階的に縮小しつつ、2014年まで3年間特例を行う。ただし、東日本大震災で住宅が滅失などした被災者(震災時東日本大震災復興特別区域法の対象区域11道県222市町村に住んでいて罹災証明を受けたもの)は、2012年に行う措置(省エネ、耐震に優れた住宅は1,500万円、その他は1,000万円)を3年間据え置く。なお、適用対象は被災者を除き、床面積240平方メートル以下に限定する。



6位

競売不動産取扱主任者試験 受験申し込み1000人突破(11/18付)

競売不動産取扱主任者資格試験の受験申し込み者数が、1,000人を超えたことが分かった。主催する不動産競売流通協会(東京都港区)によると、「当初の想定の2倍以上」という。10月末の締め切り時点で申し込み者の総数は1,145人。受験資格を宅地建物取引主任者資格試験の合格者としていることもあり、不動産業の従事者が85%を占める。試験は12月4日、東京、大阪、福岡の3か所で実施する。合格発表は2012年1月24日。

7位

首都圏、安定推移から下落局面に 3大都市圏の11月分譲マンション賃料 東京カンテイ(12/12付)

8位

取り立て規制法案は廃案に(12/9付)

9位

管理業務主任者試験、2万625人が受験(12/7付)

10位

2級建築士、木造建築士試験を見直し 2012年から(12/1付)



不動産ニュースビジネス最前線

「競売不動産取扱主任者資格に受験者増 地域業者の活路となる競売サポートビジネス」

2011年度創設された「競売不動産取扱主任者資格」の受験申込者数が1,000人を超えた。主催は一般社団法人不動産競売流通協会(FKR)。当初は400人程度を見込んでいたが、その数を大幅に上回った。人気の背景にあるのは、競売不動産への需要の高まり。占有者の明渡しが滞りなく行われるよう、法整備が進んだことが後押ししている。FKRではさらなる集客向上を見込めるとし、地域業者の競売サポート業務の参入を推進している。

競売不動産を ビジネスチャンスに

2011年12月4日、第一回競売不動産取扱主任者資格試験が実施された。競売不動産取扱主任者資格とは、主に一般消費者に対するサポートとして必要とされる競売不動産の入札から、落札、そして明渡しまでに必要な知識及び能力に関する試験を行い、合格者を競売不動産取扱主任者として競売不動産の取扱いに関する一定水準の知識、能力を認定するもの。現在、競売不動産購入希望者への助言や代行には何の法律の制限もなく、誰でも「競売代行業」等の開業が可能だ。これまでは消費者が競売不動産について相談できる先はごく一部の宅建業者に限られてきた。

2010年に裁判所から出品された競売不動産は約10万件。そのうち約5万件、東京都では約5,500件が落札されている。その7割以上が不動産業者によるものだが、近年、転売による利幅が薄くなりつつあることから減少傾向にある。相場より平均10~15%安く取得できるものの、落札価格は上昇傾向にあるためだ。それに代わって増えてきたのが、一般消費者による落札だ。2003年に

民事執行法が改正され、短期賃貸借(建物の場合は3年以下の期間に該当する賃借権について、借主が競売不動産の買受人に対抗できる=占有を続けることができる権利)が廃止される等、一般消費者が競売に参加しやすい環境が整ってきた。また、物件購入後に自分でリフォームしたいという需要が増加し、手を入れる前の物件を求める傾向も出ている。

同協会が2008年3月から運営する競売不動産検索サイト「981.jp」でも12月1日現在、2万6,000名以上の物件購入希望者の登録があり、PVは月間10万を超える。サポート業務を行える業者が増えることで、今後ますます取引が活発化する可能性は大きい。

「レインズがある現在、本当の未公開物件は売主か業者のほんの一握りです。みなさんが同じ情報を得られる今、何で差別化を図ればよ



いでしょうか。そこで当協会としてお勧めしたいのが、競売不動産です。顧客にとって魅力的な業者とは、どんな物件の相談もできるところ。未公開物件や割安な掘り出し物件の情報が欲しいというニーズは常にあります。競売不動産を一つの切り口として提案し、これを契機に一般の物件契約へつながった例もたくさんあります。また個人投資家のリピート需要や、従前の居住者に賃貸物件を斡旋する例も多数出ています」と、副代表理事 青山一広氏。

一般社団法人 不動産競売流通協会

地域業者こそ 競売不動産を

青山氏には競売不動産を取り扱うことで地域業者を活気づけたいという思いもある。

「競売に限ったことではないですが、本来は売買仲介市場全体で、もっと地域業者が活躍すべきだと考えています。不動産は地元の人の意見を聞かなければ、間違った選択をしてしまう。このことをもっと一般消費者に知ってもらいたいのです。地域に精通し、地場であるからこそ親身に世話を焼いてくれる。後のトラブルがないよう、1件1件で最善を尽くしてくれるのが地域業者です。地域密着の強みをさらに生かすためにも、競売物件を含め、地域の不動産なら何でも対応できるという一つの方策にしてほしいと考えています」

現在、協会正会員は全国で126社。宅地建物取引業免許を取得している法人および個人事業主であれば、申込みが可能だ。入会金 3万円、月会費 3千円。正会員は競売に関する勉強会・セミナーに参加

することができ、過去の競売物件資料(3点セット)や実務で活用できる各種フォーマットの提供、弁護士・司法書士の紹介等のサービスがある。

収益例のモデルケースとして、調査料:数万円+落札成果報酬:3~5%+リフォーム費用+転売仲介料(3%+6万円)。もしくは賃貸管理落札価格の9~30%が収益となるケースが多いという。



12月4日に行われた競売不動産取扱主任者資格試験(大阪会場)

充実のツールで 集客アップ

協会提供の集客ツール(競売物件検索エンジンレンタルサービスと981.jp)も正会員なら無料で利用できる。

競売物件検索エンジンレンタルサービスでは、競売サポート業務を行う上で必須の消費者向けツールを提供している。営業エリア(本社が所在する都道府県を含む隣接4県

まで)の競売物件を毎日、協会が更新を代行(BIT連動)。一般消費者向けに期間入札もしくは特別売却期間中の競売物件を自社専用の検索エンジンで検索、競売物件に関する説明や用語解説などの各コンテンツの利用もできる。その他、競売物件資料もページからダウンロード可能。また、すべての物件詳細ページに、物件ごとの簡単な説明(キャッチコピー)が掲載されている。

さらに一般消費者向け競売物件ポータルサイト「981.jp」に加盟すれば(初期費用3万1,500円、2万6,250円/月額)、加盟店の営業エリアの不動産を購入したい見込み客が「お気に入り会員」として、自動的に登録される。登録された「お気に入り会員」に対して、加盟店DMメールの一斉配信サービスがある。営業地域にもよるが、数十名/月~数百名/月のペースでお気に入り会員が増加しているという(2011年12月現在)。

会社概要

- 社名/一般社団法人 不動産競売流通協会
- 所在地/東京都港区 ●設立/2008年12月
- 代表理事/吉村光司 ●スタッフ数/6人
- 活動内容/不動産競売流通システム通信事業の運営団体としての不動産競売物件情報の分析と公開、不動産競売流通関係の法制・税制・金融の諸制度の調査研究と改善に向けての政策提言、会員等に対するセミナー・研修等のサービス業務、インターネットによる不動産競売物件の分析と情報公開等、不動産競売物件の需要と供給サポート事業のマッチング、企業向け等その他情報提供業務
- ホームページ/<http://fkr.or.jp>



副代表理事
青山一広氏

公益法人制度改革に どのように対応したらよいか

第17回

弁護士 錦織 淳 弁護士 新阜 直茂

不動産保証協会(保証協会)は、平成23年11月24日、内閣総理大臣から公益認定(移行認定)を受け、同年12月1日をもって、公益社団法人へ移行しました。

そこで、今回は、保証協会の移行認定に至る経過の概要を説明するとともに、全日本不動産協会(全日)の移行認定申請に向けた検討状況と今後の課題についても触れたいと思います。

01 移行認定に至る経緯と認定の社会的・先例的意義

1. 移行認定に至る経緯

保証協会においては、当初の方針では、平成23年度中の移行認定申請を基本目標としていましたが、その後、理事会の方針により、平成22年度中に申請を行うこととなり、平成23年3月29日、内閣総理大臣に対し、移行認定申請書を提出しました。

その後、公益認定等委員会による移行認定審査が行われた結果、平成23年11月18日、公益認定等委員会から、移行認定基準に適合する旨の答申を受け、同月24日、内閣総理大臣から、公益社団法人として認定を受けました。

これを受けて、保証協会では、平成23年12月1日をもって「移行の登記」をしたことにより、正式に公益社団法人へと移行しました。

2. 本認定の社会的・先例的意義

新しい公益法人制度の基礎となった公益法人制度改革関連三法は、平成20年12月1日から全面施行されましたので、保証協会は、新しい公益法人制度のスタートから満3年を迎える記念すべき日に、公益社団法人へ移行したことになります。

また、我々が把握する限りでは、今回の保証協会の認定事例は、「全国組織の不動産業界団体としては全国初の認定事例」であり、業界最古の歴史を誇る全日が設立した保証協会が、他団体に先んじてその先例と指針を示したという点で、不動産業界全体にとって重要なものであるとともに、後述のとおり、新しい公益法人

制度の運用実務全体にとっても、高い先例的価値を有するものと考えられます。

3. 移行認定に至った要因

このような認定に至ったのは、理事長をはじめとする理事会が一丸となり、強い使命感をもって、以下のような様々な努力を重ねてきた成果であると考えられます。

すなわち、まず何よりも、新しい公益法人制度の趣旨・内容を熟知するとともに、先例のない中で関係法令の適用・運用についての研究を重ねてきたことが挙げられます。

また、いち早く公益法人制度改革に対応するための特別委員会を立ち上げ、各種の作業部会や委員会における検討のほか、地方本部のサンプリング・ヒアリング調査、大規模・中規模地方本部を対象とした説明会など、様々なレベルでの膨大な討議を続けてきました。

そして、何よりも、総会や理事会での説明・討議はもちろんのこと、地方本部や会員に対するきめ細かな対応を経て、会内コンセンサスが形成されてきたことが最大の成功要因といえましょう。

保証協会の申請内容の概要は、以下のとおりです。

1. 公益目的事業について

まず、公益社団法人としての運営の基本となる「公益目的事業」については、次のように区分・整理しています。

- ① 宅地建物取引業に係る取引に関する紛争を解決する事業（苦情の解決、弁済業務）
- ② 宅地建物取引業に関する研修事業
- ③ その他宅地建物取引業に係る取引に関する紛争の予防又は解決に資する事業（手付金等保管事業、手付金保証事業、一般保証業務）

2. 財務に関する認定基準について

そして、以上のような事業の区分・整理を前提に、申請時における公益目的事業比率は80.9%であり、収支相償及び遊休財産額の保有制限にも適合するものとして申請しました。

3. 定款その他の諸規程について

また、定款をはじめとする各種の諸規程についても整備し、それらを申請書の添付書類として提出しました。

なお、諸規程の整備関係では、個々の正会員を法律上の「社員」とする従来の制度から、正会員による立候補制を前提とし、正会員の中から選出された代議員を法律上の「社員」とする新しい代議員制度を導入し、移行認定申請に併せて、新制度に基づく代議員を選出しました。

以上のような申請内容に対して、公益認定等委員会による審査が行われました。審査事項は多数にのぼっており、ここでそのすべてを明らかにすることはできませんが、以下では、特にポイントとなる点について、簡潔に述べたいと思います。

1. 宅地建物取引業法と公益法人認定法との関係

今回の移行認定審査において特にポイントとなった点をあえて一言で述べるとすれば、「宅地建物取引業法と公益法人認定法との関係」ということができます。

すなわち、保証協会は、旧民法に基づいて設立された社団法人である一方で、宅建業法に基づき、国土交通大臣から「宅地建物取引業法保証協会」としての「指定」を受けており、従来は、その指定を受けるためには、「社団法人」であることが要件とされていました。もっとも、今回の公益法人制度改革により、指定の要件であった「社団法人」とあった部分が「一般社団法人」と改正され、宅地建物取引業法保証協会としての指定を受けるためには、必ずしも「公益社団法人」である必要はなくなりました。

この改正の意味するところは、宅建業法に根拠規定があるからといって、保証協会が行う事業が当然に「公益目的事業」となったり、その保有する財産が当然に「控除対象財産（遊休財産ではない財産）」となるので

はなく、あくまで公益法人認定法の観点から、事業の公益性や控除対象財産性について精査が行われるということです。現に、宅建業法に基づく弁済業務と同種の制度として、旅行業法に基づく弁済業務がありますが、かかる弁済業務を行う「社団法人日本旅行業協会」は、一般社団法人に移行しています。

したがって、「宅地建物取引業保証協会」としての基幹業務である弁済業務が公益目的事業となるのか、同協会としての運営上不可欠な「弁済業務保証金」（供託資産）や「弁済業務保証金準備金」が控除対象財産（遊休財産ではない財産）となるのか等については、公益法人認定法の規律の下で、ゼロベースでの説明が求められ、「宅建業法上の制度である」というだけでは説明として不十分となります。

そのため、今回の移行認定審査においても、基幹となる紛争解決事業（苦情解決業務及び弁済業務）や研修事業（法定研修）の公益性については、特に重点的な説明を行いましたし、保証協会の複雑な会計処理や資産の性格については、重点的かつ詳細な説明が求められました。

2. 会員を対象とした事業について

また、今回の認定事例においては、会員を対象とした事業の公益目的事業性についても、重要な判断が示されています。

すなわち、公益認定等委員会が策定した「公益目的事業のチェックポイント」においては、受益の機会が社団法人の社員(会員)に限定されている場合は、原則として共益事業とされており、実際の答申事例においても、研修の対象者が会員に限定されており、公益目的事業として認められないと判断されたものがあります(平成23年2月16日付け公益認定等委員会答申)。

これに対して、保証協会においては、従来は、会員のみを対象とした研修(法定研修)を行っていましたが、今回の申請に向けて研修の在り方を見直し、「一般研修会」については、会員以外の宅地建物取引従事者等も受講できるものとなりました。

他方で、「特別研修会」については、従来と同様に、業歴の浅い「会員」を対象としていますが、これは、業歴の浅い業者の取引事故率が特に高いという業界の実情を前提として、会員に対する強い指導力を発揮できる保証協会が、取引事故防止の観点

から行う義務研修であり、合理的なものであると説明し、公益目的事業としての認定を受けています。

また、苦情解決業務や弁済業務についても、宅建業法上、会員との取引が対象となっていますが、この点についても、取引の相手方となった消費者のためのADR制度としての紛争解決事業を実効的に実施するために不可欠のものであると説明し、同様に公益目的事業としての認定を受けています。

3. 一般保証業務について

また、一般保証業務については、現在は新規受付を休止しており、ともすれば「休眠事業」との誤解を受け、それに関する資産も遊休財産であるとの評価を受けかねませんが、平成24年度の事業再開決定や事業再開に向けた具体的な取り組み等を説明することにより、公益目的事業性や控除対象財産性についての認定を受けています。

04 移行後の課題

以上のような経過を経て、保証協会は、無事、内閣総理大臣から、公益社団法人としての認定を受けることができました。

もっとも、公益認定申請については、民間による公益活動を推進する観点から、原則として過去の実績ではなく、将来の予算と計画に基づいて審査と判断が行われますが、公益法人への移行後は、「実

績」を基礎とした報告と監督が行われます。

そのため、移行認定申請書に記載した内容については、移行後も継続して実施する必要があり、認定取得後のフォローアップが不可欠になります。この点では、当面の課題として、平成24年度中の一般保証業務の再開が、特に重要と考えられます。

05 全日の移行認定申請に向けた検討状況

さて、以上のような保証協会の公益社団法人への移行に続き、いよいよ全日についても、移行認定申請に向けた準備を加速することが必要となります。全日の移行認定申請においても、やはり公益目的事業比率と遊休財産額の保有制限が特に重要な課題となります。

具体的には、公益目的事業比率の関係では、いわゆる流通事業を公益目的事業としてどのように位置付けるか、会員メリットを維持しつつ、研修事業を

はじめとする各種の公益目的事業をどのように実施するか等が特に重要な課題となります。

また、遊休財産額の保有制限との関係では、地方本部や支部等において管理されている資産をどのように整理するかが、保証協会にもまして重要となります。

これらの検討に当たっては、いずれも全日の会員の皆様のご協力とご理解が不可欠となることはいうまでもありません。



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまざき のぶよし
税理士 山崎 信義 先生

親子間で土地の使用貸借があった場合の税務

子が自宅の所有を目的として親所有の土地を使用貸借で借りた場合の税務上の取扱いについて教えてください。

A 1.使用貸借とは

(1) 使用貸借に該当する契約

使用貸借の定義は民法593条に規定されています。具体的には「当事者の一方が無償にて使用および収益をなしたる後返還をなすことを約して相手方よりある物を受け取ることによってその効力を生ずる」契約をいいます。

(2) 地代の授受と使用貸借

前述(1)より、土地の使用貸借の場合、地主(本問では親)がその土地を無償で借受者(本問では子)に使用収益させることとなりますが、この場合であっても、その土地に係る通常の必要経費は借受者負担とされます。

このため、土地の借受者と地主との間に金銭のやり取りがある場合であっても、その金額が借り受ける土地の固定資産税等相当額以下の額にすぎないときは使用貸借に該当します。これに対し、土地の借受けについて地代のやり取りがない場合であっても、権利金などのやり取りがあるときは、土地を無償で使用収益させたことにはならないので、使用貸借には該当しません。

2.使用貸借に係る土地の相続税・贈与税

使用貸借に係る土地の相続税や贈与税の課税については、国税庁の通達(昭和48年11月1日「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」)において、次のように取り扱ふこととされています。

(1) 使用貸借に係る使用権の相続税評価額

①使用権の相続税評価額

建物等の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合、借地権の設定に際しその設定の対価として権利金等を支払う取引上の慣行がある地域においても、相続税や贈与税の計算上は、その土地の使用貸借に係る使用権の相続税評価額はゼロとして取り扱われます。

②相続税評価額がゼロとされる理由

建物の所有を目的とする土地の使用貸借は、夫婦や本問のような親子などの親族間で行われる場合がほとんどです。このような場合は、土地に貸主と借主との間に利害関係の対立がないことから、地代はもとより権利金などを支払うことは通常ありえません。したがって、これらの親族間での土地の使用貸借は、通常、他人間における土地の賃貸借のような土地の使用権に対する強い権利意識もないでしょう。

さらに土地の使用貸借は無償取引であることから、建物の所有を目的とする場合であっても借地借家法の適用がなく、借地権のような強い法的保護が受けられません。また、使用

貸借は当事者間の対人関係を重視しており、借主の死亡により終了します(民法599条)。このように、使用貸借による土地の使用権は、その経済的交換価値において借地権に比べて極めて弱いものといえます。

そこで、建物等の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合、借地権の設定に際してその設定の対価として権利金等を支払う取引上の慣行がある地域においても、相続税評価においては、その土地の使用貸借に係る使用権の価額はゼロとして取り扱ふこととしています。

(2) 土地の使用貸借が行われた場合の借主の贈与税課税

前述2(1)②より、使用貸借による使用権の価額はゼロとされます。したがって、借地権の設定に際して対価として権利金等を支払う取引上の慣行がある地域において行われた使用貸借による土地の借受けであっても、税務上は地主から借受者に借地権の贈与があったとはされず、借受者に対して贈与税が課税されることはありません。

(3) 土地の無償使用と地代相当額に対する贈与税課税

使用貸借による土地の借受けがあった場合、その借受者はその土地を無償で使用収益することから、将来にわたって地代相当額につき地主より経済的利益を受けることとなります。この経済的利益を受けることについて、借受者に対し贈与税が課税されるおそれがあります。しかし税務上は、その利益を受ける金額が少額である場合や課税上弊害がないと認められる場合には、あえて課税しなくてもよいとされています(相続税基本通達9-10参照)。

(4) 使用貸借に係る土地等を相続又は贈与で取得した場合

使用貸借に係る土地等を相続又は贈与により取得した場合、相続税又は贈与税の計算上、その土地の相続税評価額は、前述2(1)②より土地の使用貸借に係る使用権の価額はゼロとされます。その使用貸借に係る土地の相続税評価については、その土地の建物等の利用状況が自用又は貸付けの区分にかかわらず、自用地(更地)として評価されます。



借家人による家賃の供託と 供託金の受領



借家人に対して賃料増額を申し入れたところ、借家人が家賃を供託してきました。家賃の受取りを拒否したわけではないのですが、供託は有効なのでしょうか。また供託金の支払を受けることは構いませんか。



1. 賃料の供託

債務の弁済のための供託制度は、債務者が自己の債務を履行しようとする場合に、一定の要件が認められる場合には、債権者に弁済すべきはすの金銭その他の物を債務履行地の供託所（法務局）に託して債務を免れる制度です。

債務の弁済は、本来的には債権者に対して行うべきものですから、供託は債務者が自由になし得るものではなく、一定の供託原因が存する場合でなければ行うことができません。

2. 供託原因

債務の弁済の供託は、①債権者がその受領を拒絶した場合、②債権者が受領することが不能な場合、③債務者が過失なく債権者が誰であるかを確認することができない場合、の3つの場合に認められるものとされています。賃貸借の場合に主に問題となるのは「受領拒絶」の場合です。

受領拒絶とは、債務者が適法な履行の提供をしたにもかかわらず、債権者がその受領を拒絶した場合をいいます。したがって、債権者があらかじめ弁済を拒絶したからといって、債務者は適法な履行の提供をした後でなければ供託しても債務を免れることはできないとするのが判例です（大判明治40年5月20日）。ただし、債権者の拒絶の意思が明らかであって、債務者が提供しても債権者が受領しないことが明確な場合には口頭の提供もしないで供託することも有効と解されています（大判明治45年7月3日）。

この点で注意すべきことは、賃料の増額請求後に借家人が従前と同額を相当賃料であるとして提供した場合の賃貸人の対応です。賃貸人が、借家人の持参した従前と同額の賃料を受け取ることはやぶさかではないが、これは賃料の全額ではなく、増額された賃料の一部、つまり賃料の内金として受領すると述べた場合をどのように評価すべきかということが問題になります。確かに、賃貸人は借家人の持参した賃料の受取りを拒絶するとは述べていません。しかし、借家人の持参した金額を、賃料の内金としてしか受け取ることはできないと述べることは、借家人の持参した金額は内金としてでない限り受領できないということを述べることで、賃料全部としてこの受領は拒絶するという意味であると受けとめられる可能性があります。実際に裁判例では、賃貸人がこれを家賃の一部としてのみ受け取るとの態度を示した場合には、受領拒絶に該当するものとして供託を有効とした裁判例が存在します。したがって、賃貸人側が明らかに「受け取りを拒否する。」と述べていない場合でも、①債権者の拒絶の意思が明らかであり、債務者が提供しても債権者が受領しないことが明確な場合、②従前賃料を相当賃料であるとして提供された場合に、これを内金として受け取るとの態度を示した場合は、供託

が有効とされる可能性があることとなります。

3. 供託金の受領

賃貸人が賃料の増額請求を行い、これに対して借家人が従前賃料額と同額の家賃を供託した場合に、未だ家賃の増額請求の問題が解決していない段階で、賃貸人が、借家人から家賃として相当な額であるとして供託された供託金を賃貸人自らが受領することは、問題がないのかという点も検討しておく必要があります。

賃料の供託がなされた場合、供託規則により、供託通知書が供託所を通じて被供託者（賃貸人）に送付されることになっており、被供託者（賃貸人）は供託通知書を持参すれば供託金の還付が受けられるため、家賃増額請求の問題が未決着の段階でも、供託金を受け取ることは可能なのです（供託通知書ではなく、債権者が供託者から供託書の交付を受けて供託金の支払を受けることも可能です。前者の供託通知書のみで供託金を受け取る場合は印鑑証明書が必要ですが、後者の場合には印鑑証明書は必要ありません。）。

この場合に、借家人から家賃として相当な額であるとして供託された供託金を受領することは、借家人の供託した額を適正賃料として認めたことにならないのかという点が問題となります。

判例では、供託に関する一般論としてではありますが、金額に争いのある債権について供託がなされ、債権者が、供託者から供託書の交付を受けて供託金を受領した場合は、受領の際に別段の意思を表示するなどの特段の事由のない限り、供託された金額を債権全額であると認めたものと解するのが相当であるとしたものもあります。

そこで、家賃の増額請求の問題が決着していない段階で賃貸人が借家人から家賃として相当な額であるとして供託された供託金を受領する場合には、無用のトラブルを避けるために、供託金額はあくまで家賃の一部として受領する旨の意思を借家人に対して表示しておくということが考えられます。この意思の表示は、供託金の支払を受けるための書面にその旨を記載する方法と、借家人に対して内容証明郵便にて事前に通知しておく方法とがあり得ます。



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

法・律・相・談

手付貸与の禁止



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

宅建業者が売主となって売買契約を締結するにあたり、手付金を後日支払うという取決めをすることができるでしょうか。

A 1.

宅建業者が売主となる場合、信用を供与して契約締結を誘引する行為は、禁止されます。手付金を後日支払うとの取決めは、信用供与による契約締結誘引行為に該当するので、許されません。

2.

さて、宅建業者は、勧誘の場面では、できるだけやく取引を成立させたいと考えがちです。しかし、宅地建物の売買は、貴重な財産を対象としており、多くの一般消費者にとって、一生に一回しか行うことのない取引です。宅建業者は、免許を受けてこのように重要な取引に関与することができる立場にありますから、安易に取引の成立を急がせることがあってはなりません。

例えば、金銭を用意せず単に下見のつもりで訪れた顧客に対し、購入意思が不確実であるにもかかわらず、手付金を貸し付けたり、手付金を立て替えたりして契約を締結させることは、宅建業者としては、厳に慎まなければならない行為です。

そのような観点から、法は、手付けについて、宅建業者の基本的義務としての信義誠実の原則（宅建業法31条1項）を具現化するルールとして、貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為を禁じています（同法47条3号）。手付金という名称ではなく、予約金、預り金等の名称であっても、手付金の性格を有するものについては、法によって信用供与が禁じられます。

3.

買主が手付金について、その一部しか支払わなかったため、売主（宅建業者）が手付金の不払を理由として売買契約を解除し、買主に手付残金額の支払を請求したケースがあります（大阪高裁昭和58年11月30日判決）。裁判所は、次のとおり、手付契約の要物性（金銭の実際の授受が契約成立の要件であること）から、請求を否定しました。

『売主と買主の間において、売買代金の約10分の1とされた手付総額金500万円を、本件売買契約における解除権留保の対価とすることの合意がなされたこと認められ、これが当事者の意思に合致するものというべきであるが、手付契約が金銭等の交付により成立する要物契約であることを考慮すると、昭和57年5月25日、本件売買契約が締結され、これに従たる総額500万円とする手付けに関する合意がなされ、買主から金額100万円の小切手が売主に交付されているけれども、こ

の総額500万円についての手付契約は未だ成立するに至らず、むしろ、同月29日までに全額を交付する旨の手付けの予約がなされたにとどまるものと解するのが相当である。そうすると、売主の買主に対する金400万円の請求については、手付総額500万円につき手付契約がそもそも成立していないのであるから、その前提を欠くというべきであり、したがって、交付のない手付金の没収ないし支払請求をする根拠がないことに帰着する。売主は、手付の予約でなくその成立があるとし、手付金の支払を分割したにすぎないというけれども、手付の要物契約性を無視するものであつて採用することができない。』

4.

宅建業法47条3号の禁止する「信用の供与」には、手付金を貸したり、立て替えたりする場合だけではなく、手付金を数度に分けて受領する場合も含まれます。手付金を分割払とすることも、手付金に関して信用を供与するものとされるわけで、禁止されます。この判決の事案では、売買契約において手付けの分割払の約定がなされていますから、売主が宅建業者であれば、宅建業法に違反することになります。

5.

平成23年8月には、規則が改正され、契約勧誘の局面における禁止事項として次の事項が追加になっています。

- ①勧誘に先立って宅建業者の商号又は名称及び勧誘を行う者の氏名並びに契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと（業法施行規則16条の12第1号ハ）
- ②相手方が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず勧誘を継続すること（同号ニ）
- ③迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること（同号ホ）
- ④深夜の勧誘により相手方を困惑させること（同号ヘ）

6.

宅建業者が手付貸与禁止や深夜勧誘禁止などの契約勧誘における規制に違反すると、指示処分、業務停止の対象となり、情状が特に重い時は、免許の取消し処分を受けることもあります（宅建業法65条1項・3項・2項2号・4項2号、66条1項9号）。

宅建業者にとって、勧誘の場面における法令遵守は信頼の礎であることを、再確認していただきたいと思います。

九州国際大学 法学部 資格取得・不動産管理コース 推薦入学試験要項<抜粋>

1.趣旨

九州国際大学法学部では、「不動産取引法」「登記法」等の講義を組み合わせた「資格取得・不動産管理コース」を平成21年度より展開しています。学内に設置されたエクステンションセンターの「宅建講座」等と連動し、宅建等の資格取得を支援します。

このコースへの入学を希望する方は、全日本不動産協会の推薦を受け、AO入試(一般専攻または社会人専攻)に出願することができます。

2.出願資格

- ①高等学校もしくは中等教育学校を平成24年3月卒業見込みの者もしくは卒業した者
 - ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者もしくは平成24年3月修了見込みの者
 - ③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た者
- *社会人であれば、上記①～③のいずれかに該当し、現在、勤労に従事しているもの(家事専業者を含む)または会社内定を得ている者

3.募集人員 入学試験日程等

日程	学部	募集人員	エントリーシート 受付期間	試験日	会場	出願期間	合格発表
第4期AO入試	法学部	若干名	平成23年12月1(木)～ 12月15日(木)	終了	本学	終了	1月27日(金)
第5期AO入試			平成24年2月1日(水)～ 2月15日(水)	2月23日(木)		2月24日(金)～ 2月29日(水)	3月9日(金)

4.試験科目 試験時間割等

課題(作文) 10:00～11:30
面談 13:30～(1人30分程度)

5.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、エントリーシートを宅配便(着払)で送付します。宅配便代は志願者の負担となります(申込み後、7日以内に提出書類が届かない場合はお問い合わせください)。

なお、入試の詳細に関しては、九州国際大学 入試・広報室までお問い合わせください。

【申込み先】

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3-30全日会館3階
TEL:03-3263-7030(代)

【問い合わせ先】

九州国際大学 入試・広報室
〒805-8512
北九州市八幡東区平野1-6-1
TEL:093-671-8916

明海大学不動産学部不動産学科 企業推薦特別入学試験(B日程) 要項〈抜粋〉

1.趣旨

明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、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

明海大学を第一志望とし合格後の入学を確約できる者で、次の①～③のいずれかに該当する資格を有し、かつ、本会の提示する条件(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)を満たし、本会からの推薦を受けた者

- 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

3.募集人員 入学試験日程 (B日程)等

願書受付期間	試験日・試験会場	試験時間割・試験科目
1月30日(月)～2月10日(金) 全日に郵送必着	2月19日(日) 浦安キャンパス	9:30 集合 10:00～面接

※募集人員は、A日程(受付は終了しました)及びB日程の合計数(35名)です。
※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.出願書類の 取り寄せ

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・志願者負担)で送付します。(申込後、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。)

【申込み先】

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3-30
全日会館3階
Tel:03-3263-7030(代)

※本入学制度の詳細及び注意事項等は、出願書類と同封される試験要項をご参照ください。

全米リアルター協会 ジェイスン渡部氏が表敬訪問

平成23年10月6日、全米リアルター協会日本担当リエゾン(大使)のジェイスン渡部氏が全日本不動産協会を表敬訪問し、「米国経済報告と不動産流通システム等について」と題して講演しました。

全米の不動産取引データを有するMLS(リアルタードットコム)

ジェイスン渡部氏は、まず、『全米リアルター協会は不動産取引の道徳・倫理(Code of Ethics)に基き、消費者を保護する法律の上を行かなければならない』との理念により成り立っていることを述べました。次に、「全米リアルター協会が運営しているMLS(リアルタードットコム)は、全米の不動産取引データを有しています。合衆国政府は不動産取引に関する規制や消費者保護政策に関しては、私どもの提案を無視できません。また、MLSは物件情報・契約書・取引書類のルールを統一化し、不動産取引の簡素化・透明化を図っています」と話しました。

さらにジェイスン渡部氏は、いまだに続く米国の不動産情勢の悪い状態の原因は、銀行融資の厳格化や、高い失業率による差し押さえ物件の増加、若者の就職難、売り控え等にあると述べました。

「健全な経済情勢下の米国では、20歳位でまず小さいマンションを買い、結婚して2人用の小さな家、子どもが大きくなると、そこを売って次の家を買う。リタイアしてからはエレベーター付きのマンションに戻る、という2年~6年の買換サイクルがあります。今年は不動産取引件数が増加しましたが、不動産価格は3~4%の間で上下しており、ほぼ底値を確認しました。日本の皆さんは、円高で物件数も多い現在が米国不動産を購入する絶好のタイミングと思います」



リアルタードットコム日本語サイト (<http://realtor.com/international/ja>)

業務提携により、申請するだけで全米リアルター協会の国際会員に

MLSでは4,000,000物件以上の全米の一般住宅が閲覧でき、まだ不完全ながら日本語サイトも公開されています。また、ジェイスン渡部氏によると、米国不動産を購入の際に全米リアルター協会に連絡すると、成約した場合は国際不動産紹介制度により仲介料のうちから一定割合の紹介料が払われる、とのこと。全日は全米リアルター協会と業務提携している日本で唯一の団体なので、会員の皆様は申請するだけで全米リアルター協会国際会員になることができます。ぜひ、世界的なネットワークを活用し、社業の発展にお役立てください。

DK及びLDKの広さ(畳数)の 目安となる指導基準について

首都圏不動産公正取引協議会より「ダイニングキッチン(DK)及び「リビング・ダイニング・キッチン(LDK)」の指導基準が決定した旨の通知がありました。
会員各位におかれましては、以下、内容のご確認をお願いいたします。

DKまたはLDKの適正な広告表示

広告表示において、DKまたはLDKの表示を用いるときに、表示規約の要件(居室・寝室数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ・形状・機能を有するもの。)を備えているのであれば、単に「2DK」「3DK」等と表示すればよい。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか解るよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部屋の畳数を付記することが望ましい。

DKまたはLDKの最低必要な広さの目安

事業者(広告会社などを含む。)が、DKまたはLDKとの表示を用いるときには、実際のそれぞれの広さはまちまちであるとしても、下表に記載する居室(寝室)数に応じて最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)を定め、これをもって指導基準とする。

なお、一畳当たりの広さは、1.62㎡(各室の壁心面積を畳数で除した数値)以上をいう(表示規約施行規則第11条第16号)。

また、この基準はあくまでも建物が取引される際に、DKまたはLDKという表示を行う場合の表示のあり方を示すものであり、不動産事業者が建築する建物のDKまたはLDKの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではない。

居室(寝室)数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上

最低必要な広さ(畳数)の目安(下限)

指導基準の内容に関するお問い合わせについては、
各地区の不動産公正取引協議会までご確認ください。

保証だより 公益社団法人 不動産保証協会



1. 弁済業務保証金の還付 (平成23年11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き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)
11月16日 4件 1,367,849

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成23年11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きを東京法務局に行った

取戻日 件数 取戻額(円)
11月7日 24件 12,600,000
11月16日 41件 23,400,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成23年9月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日 掲載ナンバー 件数
11月8日 号外240号 33件
11月22日 号外250号 79件

平成23年度 第6回弁済委員会 審査結果

平成23年9月27日
公益社団法人 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
* 22-90	滋賀県	(株)ハウジングエステート	安土 忍	1,689,300	9,450,000	認証	1,689,300	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
* 23-23	兵庫県	(有)トラストホーム	瀬戸口 博幸	2,044,250	10,000,000	認証	1,644,250	中古マンション売買契約の不成立を受けて、この間、買主が媒介会員に預託していた手付金ほか金員について返還を求めた事案
23-28	三重県	スマイルハウス(有)	坂口 茂徳	126,000	10,000,000	認証	126,000	会員はサブリース契約における転貸人の立場にありながら、媒介業者として転借人より媒介報酬を要求したことが判明、転借人からこの報酬の返還を求められた事案
23-29	大阪府	フジハウジング	岡本 義信	5,670,000	10,000,000	認証	5,670,000	会員業者から購入した新築建物が建築基準法(安全基準)を満たしていないことが事後に判明、居住者が売主会員に賠償を求めた事案
23-31		アーバンドリーム(株)	谷本 忠史	4,004,004	10,000,000	認証	500,000	中古マンション購入の際、買主が売主会員に諸費用精算名目で預託した金員の清算がなされない事案
23-32	東京都	(株)ウィズ代官山	中村 成伸	14,500,000	10,000,000	認証	9,500,000	都条例により風俗営業が禁止される文教地区内に存する建物一室を店舗営業可能として媒介した会員の調査懈怠により生じた営業不許可を巡る一連の損害賠償に対する責任が問われた事案
23-33		(株)ウィズコーポレーション	志賀浪 壽博	7,619,538	10,000,000	認証	4,208,769	購入した区分所有マンションの専有部分の漏水跡等に対し、買主が売主会員に対して瑕疵補修の履行を求めた事案
合 計							23,338,319	

審査結果	件数	金額
認証	7社 7件	23,338,319円
否決	1社 1件	



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株) ケーズコンサルタント
	札幌市	(株) ツカサホーム
	札幌市	(株) ユークレスト
青森県	弘前市	(株) コンノエステート
宮城県	仙台市	(株) 丸翔
	本吉郡	(株) ミナト海事
山形県	山形市	東原宅建事務所
福島県	郡山市	今野貴石(株)
	郡山市	(株) レイコーポレーション
茨城県	牛久市	(株) サンライズ
栃木県	足利市	関東開発(株)
	宇都宮市	(有) ディップ
埼玉県	さいたま市	(株) ホームリスト
	川越市	(株) ハウジングブラザ
	川越市	(株) リアルパブリッシング
	さいたま市	アイシティハウス(株) 日本住宅審査会
千葉県	市川市	(同) アドバンスプラウド
	船橋市	(株) ウーシア
	柏市	(株) サンデー
	いすみ市	トコロ企画
東京都	調布市	ケンハウジング(株)
	渋谷区	(株) エクセレント・コーポレーション
	渋谷区	(株) 資産管理コンサルティング
	千代田区	(株) サンドコミュニティ
	北区	(有) ニシノホーム
	新宿区	(株) アトリ
	渋谷区	(株) ワークスライン
	渋谷区	(株) ナスワークス
	豊島区	(株) 西急コーポレーション
	荒川区	オリスホーム
	小平市	(株) Yak Corporation
	板橋区	(株) 菱美
	渋谷区	Reilis&Company(株)
	港区	ホームプラス(株)
	港区	STE(同)
	港区	恵比寿リーシングマネジメント(株)
	北区	(株) 加功ビル
	渋谷区	(株) Banc
	港区	(株) ワイディーケートレーディング
	港区	(株) パートナー'S
	渋谷区	(株) ハウスマネジメント
	国立市	(株) アールスタイル
	新宿区	(株) GK コンサルティング
	渋谷区	三盛興産(株)
	狛江市	レジバンク(株)
	港区	(株) センターポイント・ディベロップメント
	渋谷区	(株) リーディング不動産
	中央区	MJ 不動産
	杉並区	(株) グランドライン
	新宿区	(株) キョーシン
	渋谷区	レジデンストラスト(株)
	渋谷区	(株) アール
	渋谷区	(株) Asway Corporation
	千代田区	(株) スターライトプラン
	千代田区	(株) フロアー・スクリーン
	練馬区	(株) さくらハウス
	千代田区	(株) MD ホームズ
	中央区	(株) コーケンキャピタル
	府中市	(株) ハウジングガーデン

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	目黒区	栄不動産(株)
	福生市	ウメノハウジング(株)
	港区	(株) 親和ライフ
神奈川県	平塚市	(株) 湘南企画
	横須賀市	(有) HSK
	高座郡	山利興業(株)
	横浜市	アイデック(株)
	横須賀市	(株) スムーズハウジング
	横浜市	(株) KEN プランニング
石川県	七尾市	(株) nt 企画
福井県	吉田郡	アステート天谷
長野県	塩尻市	(有) ラック松本
静岡県	浜松市	足立不動産
	浜松市	不動産の村こし
愛知県	尾張旭市	ファミリアホームサービス(株)
	豊明市	(株) コスモ
三重県	鈴鹿市	三恵不動産(株)
	多気郡	明星駅前不動産
滋賀県	大津市	(有) 関西情報蔵
京都府	八幡市	(株) MAYUMI
	京都市	(株) しまだ
	京都市	ライフスタイル(株)
大阪府	八尾市	(株) f アーバン建設
	池田市	(株) キュービックス
	寝屋川市	(株) ランド・コーポレーション
	大阪市	(株) ツインスターホーム
	堺市	(株) ファーストワン
	堺市	(株) KST グローバル
	大阪市	(株) ルフレハウジング
	大阪市	大成ハウジングプラザ(株)
	羽曳野市	(株) カナン
	大阪市	AGEC(株)
	大阪市	(株) カイノス
	大阪市	(株) 西岡ホームラン
	堺市	(株) アンバサンド
	大阪市	アートホーム(株)
	大阪市	(株) OHANA
	大阪市	(株) ルナプランニング
	茨木市	(株) グローバル・クリーン
	高槻市	レイズ建築(株)
	大阪市	(株) エコホームズ
	吹田市	(株) A スタイル
	大阪市	フェニックスハウス
	吹田市	アヴェルエステート(株)
	兵庫県	西宮市
島根県	松江市	アチーブ不動産
岡山県	岡山市	前田不動産
	岡山市	(株) アール・エスコートサービス
広島県	広島市	(有) ユキ住宅設備
	広島市	(株) K-1 クリエイト
	広島市	(株) サニースポット
愛媛県	松山市	(株) ウリモ
福岡県	福岡市	ボノボR・CM(株)
	福岡市	ガンツ不動産
熊本県	熊本市	(株) 八千代コーポレーション
大分県	豊後大野市	(有) 大和建機
沖縄県	石垣市	(株) とまと不動産
	うるま市	BEE エステート

両備ホールディングス(会員)が「土地活用モデル大賞」で国土交通大臣賞を受賞

岡山県本部



財団法人都市みらい推進機構が主催し、国土交通省が後援する「平成23年度土地活用モデル大賞」に岡山県本部の両備ホールディングス等4社が参加した「出石小学校跡地事業」が最優秀賞である国土交通大臣賞で表彰されました。

本プロジェクトは、岡山県岡山市中心部の小学校跡地において、岡山市の事業コンペにより学校跡地の地域の課題（人口増、地域施設整備、公園整備等）に対応した事業を民間主体で実現したものです。

その特徴は、底地は岡山市所有のままとし、講演・福祉施設等は市直営、老人ホーム等は一般定期借地で、分譲集合住宅は転定期借地権付き分譲と、複数の土地に関する手法を組み込んで土地の有

効活用を実現したことにあります。

全施設を敷地外周道路沿いに配置して利便性を高めるとともに、すべての施設が地域中央部に配置された立体回遊式庭園「里丘」と接続し、緑と一体となった快適な回遊動線を形成したことで、学校に代わる地域コミュニティの核として居住者や訪問者のコミュニケーションを維持発展させています。

広大な緑のオープンスペースを導入したことにより、緑覆率75%を確保し、ヒートアイランド現象の抑制や空気浄化、照り返しの防止などにも貢献しています。



「全日広島会館」 竣工記念式典・祝賀会を開催

広島県本部



広島県本部は平成23年10月1日に「全日広島会館」竣工記念式典及び祝賀会を開催いたしました。当日は川口貢理事長はじめ70名の来賓をお迎えして開催しました。

開会の辞のあと3月11日の東日本大震災の犠牲者と当県本部会員の物故者に黙祷を捧げました。

中村克己本部長から創立当初からの念願であった「全日広島会館」完成の慶びを全会員と共に分かち合いたいと感激の挨拶があり、川口貢理事長からは会館建設は会員相互の強い絆が生んだ成果で、ここを公益活動の拠点として消費者サービスの情報発信を行うことを期待すると祝辞をいただきました。その後県知事、衆参の国会議員の先生方、県議会議員、広島市議会議員からも記念式典、祝賀会にわたり丁寧なご祝辞をいただきました。

祝宴では中国地方に伝わる伝統芸能の神楽を楽しんでいただきました。出し物は「八岐大蛇」で、大蛇がステージ一杯暴れまわると会場からどよめきと拍手が起きました。こちらは神楽が大変盛んなところで、NHKの人気番組「鶴瓶の家族に乾杯!」(10月17日、24日放映)にも安芸高田市の神楽団が取り上げられました。

宴たけなわのうち無事に終了することができましたのは全国からご参加いただいた皆様のお陰と県本部会員一同御礼申し上げます。我々も新会館に恥じないよう会員一同結束して、より一層充実した県本部を創り上げるよう心を新たにいたしました。

翌日には総本部役員及び各地方本部長に「全日広島会館」を見学いただき、皆様からお褒めの言葉をいただきました。全国の会員の皆様も広島方面へお出かけの際には是非お立ち寄りください。

広島県本部 広報組織委員会



もうすぐ締め切りです!

(1月27日まで)

平成24年度募集

宅地建物取引主任者賠償責任保険

(引受保険会社…あいおいニッセイ同和損害保険株式会社)

お問い合わせは取扱い代理店へ!

(株)あいおいNDIサポートBOX TEL:0120-101-373

11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11月7日(月)
10時~12時
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件
- 合同教育研修委員会
日時 平成23年11月8日(火)
14時~16時
内容 1. 全国不動産会議分科会A
- 合同財務委員会
日時 平成23年11月14日(月)
12時~15時
内容 1. 平成23年度
上半期決算報告に関する件
2. その他の件

全日

- 法務税制委員会
日時 平成23年11月2日(水)
15時~17時
内容 1. 平成25年度
税制改正要望案に関する件
2. その他の件
- 住宅ローンアドバイザー養成講座
福岡会場
日時 平成23年11月15日(火)
16日(水)10時~16時
- 中間監査
日付 平成23年11月21日(月)
22日(火)
- 賃貸フォロー講習
日時 平成23年11月21日(月)

10時~17時(東京)
平成23年11月28日(月)
10時~17時(名古屋)

- 流通推進委員会
日時 平成23年11月22日(火)
15時~17時30分
内容 1. 新ゼネットシステム構築
に関する件
2. エスクロー制度に関する件
3. その他の件

(社)不動産保証協会

- 弁済委員会
日時 平成23年11月29日(火)
12時~17時
内容 1. 認証審査案件に関する件
2. その他、懸案事項等に関する件

税金速算プログラムを改編しました

日頃から全日本不動産協会ホームページをご愛顧いただきありがとうございます。ホームページで提供しております、不動産業務に関連する税金をシミュレートするプログラム『税金速算プログラム』を平成23年度税制改正に沿って改編いたしました。

税金速算プログラムとは？

税金速算プログラムは、全日本不動産協会ホームページ上で下記の税金額をシミュレートするプログラムです。

※(今回変更)→今回の税制改正によりプログラムが変更された項目です。

- 不動産取得税
- 印紙税(今回変更)
- 登録免許税(今回変更)
- 贈与税(今回変更)
- 相続税
- 相続時精算課税
- 住宅ローン控除(今回変更)
- 改修に係わる住宅ローン控除(今回変更)
- 固定資産税&都市計画税
- 譲渡所得税
- マイホームを売却したときの税金(居住用財産譲渡)

また、各課税項目に対し、特例条件を満たしている場合は、その特例を適用した計算ができます。

The screenshot shows a web-based tax calculation interface. At the top, it says '税金速算' (Tax Calculation). Below that, there are sections for '相続税' (Estate Tax) and '計算結果' (Calculation Results). The '相続税' section has a table with columns for '項目' (Item), '内容' (Content), and '入力' (Input). The '計算結果' section has a table with columns for '項目' (Item) and '金額' (Amount).

項目	金額
基本控除額	90,000,000 円
基礎控除額	10,000,000 円
相続税額	1,000,000 円
控除後の相続税額	0 円
納付すべき相続税額	0 円

HOW TO



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 【会員ログイン】ボタンより、ログイン
- 3 画面左メニューの【業務支援】ボタンをクリック
- 4 画面左メニューの【税金速算】ボタン、もしくは画面中央の【税金速算】をクリック
- 5 表示されました項目一覧より、計算したい税の項目をクリック
- 6 必要な入力項目に値を入力し、【計算】ボタンをクリック
- 7 計算結果が表示されます。

注意事項

※本ウェブサイトの税金速算でシミュレーションする税金額は、実際の金額と異なる場合がございます。あくまでも参考値としてのご利用をお願いいたします。正確な税金額につきましては最寄りの税務署、地方事務所または税理士にご相談をお願いいたします。本ウェブサイトの税金速算を利用することにより損害が発生した場合、社団法人全日本不動産協会及び公益社団法人不動産保証協会は、一切責任を負いかねますのでご了承の上ご利用をお願いいたします。

インタビュー【達人の住まいと仕事】

作家

浅田次郎さん

特集

平成24年度

税制改正大綱まとまる

執筆:税理士 菊池則夫(東京シティ税理士事務所)

連載

- ・ 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
- ・ 1月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 輝け!未来の不動産業者 <九州国際大学編>
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 保証だより/第7回弁済委員会審査結果
- ・ 12月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 12月 新入会員名簿

安心と信頼のお手伝い!

ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



全国不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

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。)

第47回 全国不動産会議 岩手県大会

災害と生命・絆について・みんなの絆で復興日本!

～おでつてくなんせ～

社団法人全日本不動産協会
公益社団法人不動産保証協会
岩手県本部長 **田屋 慶一**



ホテルメトロポリタン盛岡 NEW WING

この度、関係各位のご尽力とご協力により、来る平成24年2月16日、第47回全国不動産会議岩手県大会を開催する運びとなりました。昨年3月11日に発生した東日本大震災の直後、全国の全日の仲間の皆様より寄せられた心温まる義援金を頂戴し、被災した会員に届ける事が出来ました事の御報告と御礼を申し上げます。大津波で壊された被災地は瓦礫の撤去が進み、かつてあった街が消えその基礎だけが寂しく残っています。子供達の笑顔が溢れる街の復興に、我々がどう貢献できるかを皆さんと一緒に考える大会にしたいと思っております。

今から890年程前に、奥州藤原氏は、「この世に極楽浄土を」との願いから、平泉に中尊寺金色堂を建立しました。外国人には分かりにくい浄土思想が震災直後の昨年6月に、ユネスコの世界文化遺産に登録された事に何かの縁とメッセージを感じます。遠い昔にそんな文化が燦めいていた、みちのく岩手に「おでつてくなんせ。」(お越し下さいという盛岡の方言)

テーマ：災害と生命・絆について みんなの絆で復興日本! ～おでつてくなんせ～

日時：2012年2月16日(木) 13:30～19:30

会場：ホテルメトロポリタン盛岡 NEW WING 4Fメトロポリタンホール

盛岡市駅前北通2-27 TEL(019)625-1211 (代)

当日のスケジュール

12:30～	受付開始
13:30～14:00	開会式(理事長挨拶、来賓祝辞)
14:10～15:30	シンポジウム(東日本大震災について)
15:40～17:10	記念講演 ～テーマ「執 <small>と</small> られない心」～ 講師:塩沼 亮潤 <small>しおぬま りょうじゆん</small> 師〔1968年仙台市生まれ。1986年東北高校卒業後、吉野峯山寺で出家得度。現在、仙台市秋保・慈眼寺住職。〕
17:10～17:25	閉会式典 大会宣言 次期開催県新潟県PR
18:00～19:30	交流会

今月の表紙

本朝名所 駿州富士川渡船之図

歌川広重(1797~1858年)作。本作は、富士を背景に鰍沢(山梨県鰍沢町)と岩淵(静岡県富士川町)を結ぶ水運や兩岸を往来する渡船で賑わった富士川を描いている。東海道の渡船場であった岩本村・松岡村(静岡県富士市)付近を対岸の木島村(富士川町)付近から見た風景ではないかと考えられる。歌川広重は、1813年に歌川豊広に弟子入り。翌1812年には豊広より「広重」の画名を許され、デビューを果す。しかし、代表作の「東海道五拾三次」(1833年~1836年頃刊行)が人気を博すまでは不遇な時代を過ごしたといわれている。「東海道五拾三次」で人気絵師となった後は、「木曾街道六拾九次」などを次々と発表し名所絵師としての地位を不動のものとする。鮮やかな色彩と斬新な構図は、ゴッホやモネなど西洋の画家にも大きな影響を与えた。



歌川広重



富士川



静岡県



●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 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。