

# 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2月15日(毎月1回15日発行)  
第40巻第2号

2012.FEBRUARY  
2

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

Interview

【達人の住まいと仕事】第4回 小説家 浅田次郎さん

特集 平成24年度 税制改正大綱まとまる



# 月刊 不動産

題字 故野田卯一会长



# 達人 の 住 まいと 仕事

小説家  
**浅田次郎**さん

JIRO ASADA

2月号のインタビューにご登場いただきました、  
小説家 浅田次郎さんのプロフィールを  
ご紹介いたします。

## Profile

1951年12月13日、東京都生まれ。  
1997年に『鉄道員』にて直木賞を受賞。  
現代小説から時代・歴史小説まで、短編、長編双方の名手として幅広いファンを魅了している。  
『鉄道員』『壬生義士伝』『ラブ・レター』など、映画化・テレビドラマ化された作品も多いことから、ジャンルを超えた層からの支持も集めている。  
また、趣味である競馬のエッセイや漫画の原作などにも定評がある。

## 【受賞歴】

1995年第16回 吉川英治文学新人賞『地下鉄に乗って』  
1997年第117回 直木賞『鉄道員』  
第16回 日本冒険小説協会大賞特別賞『鉄道員』  
2000年第13回 柴田錬三郎賞『壬生義士伝』  
2006年第1回 中央公論文芸賞・第10回 司馬遼太郎賞『お腹召ませ』  
2008年第42回 吉川英治文学賞『中原の虹』  
2010年第64回 毎日出版文化賞『終わらざる夏』

## 【その他の主な著書】

1993年『プリズンホテル』徳間書店  
1994年『地下鉄に乗って』徳間書店  
1996年『蒼穹の昴』講談社  
『天切り松 闇がたり』徳間書店  
1998年『天国までの百マイル』朝日新聞社  
1999年『シェエラザード』講談社  
2002年『椿山課長の七日間』朝日新聞社  
2005年『憑神』新潮社  
2007年『つばさよつばさ』小学館  
2011年『一刀斎夢録』文藝春秋

2012. FEBRUARY 2

月刊  
不動産

REAL  
ESTATE  
REPORT

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第4回 小説家 浅田次郎さん
- 08 | 1月のニュースランキング
- 10 | 不動産ニュービジネス最前線 株式会社グローバルエージェンツ  
“超都心型セカンドハウス”をタイムシェア ソーシャルアパートメントのクラウド版を試行
- 12 | 【特集】  
**平成24年度 税制改正大綱まとまる**
- 18 | 協会EXPRESS 平成24年度 新年賀詞交歓会を開催
- 20 | 税務相談「子が親の借地権が設定された土地を取得し、地代のやりとりがなくなった場合の贈与税」
- 21 | 賃貸相談「家賃回収のための法的手段」
- 22 | 法律相談「違法建物についての請負代金」
- 23 | 国交省EXPRESS「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について
- 24 | 保証だより／弁済委員会審査結果
- 25 | 新入会者名簿
- 26 | 地方本部の動き 広島県本部／愛知県本部／東京都本部
- 28 | 協会INFORMATION 不動産業反社データベースの運用について
- 29 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 3月号の予告／手付金保証制度
- 31 | 全日ホームページGUIDE

Voice  
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

# 達人の住まいと仕事

小説家  
あさだじろう  
浅田次郎さん

直木賞を受賞した「鉄道員」、清朝末期を描いた長編小説「蒼穹の昴」、漫画や映画もヒットした「壬生義士伝」など、人情味あふれる作風で多くの日本人から愛される作家、浅田次郎さん。その生き生きとした物語や主人公たちの魅力は、自衛隊やアパレル業などに就きながら投稿生活を続けてきたという、浅田さん自身のユニークな人生経験に由来しているといわれています。東京・中野で生まれ、江戸文化や中国文学、競馬などへの造詣も深い浅田さんは、土地や住まいに対してどのような考えをお持ちなのでしょうか？

## 富の分散は、資本主義のパワーが失われると思う

●先日、全日東京都本部のご講演では、「江戸は4分の1か3分の1が幕府の土地だった、だから都市計画がうまくいった」とおっしゃっていましたが、逆に残りの土地はどんな状況だったのでしょうか？

「半分は幕府の土地だったと思いますよ。江戸っていうのは武士の街ですから、参勤交代があって隔年交代で大名は全部江戸にいます。そうするとその分、大名屋敷の規模は大きいし、幕府直参の旗本御家人の全部を足すと、武家地が半分以上になります。その武家地というのは、大名や御家人の土地ではなく幕府が貸しているという形。だから半分以上の土地は、実は幕府の土地だったわけです」

●幕府の土地以外は、どのようなものだったのですか？

「商人の住まいか田畑ですから、これはもちろん個人のもの。ただし今のように個人が細かく所有しているというのではなくて、長屋は大家さんの土地だし、田畑は自作農のものでした。土地の所有者は限られた人数だったようです」

●そうですか。それが明治維新で

登記された所有権が認められたのですか？

「それは明治以降です。明治維新から140年間かけて徐々に分散されていきました」

●江戸時代の土地や家はほとんどが賃貸だったわけですが、地名にも残っているそうですね。例えば、春日(かすが)町なんて。

「東京は町名を変更して東西南北にしちゃった時に昔からの名前はほとんどなくなってしまいましたが、まだ一

部残っていますね。新宿区などはまだ昔からの名前が残っているほうですよ」

●特に土地などはそうですが、明治時代に作った制度がまだ残っていて、都市整備などの弊害になることが多々あります。浅田先生には土地・建物に関して何か将来的にいいお考えなどはございますか？

「日本はご存じのとおり、安全な国家ですからね。土地税制だけで考えると、他にもこの水準の国家はありますが、相続税はない国が多いです。また贈与税とか、土地だとかは長い間に平たくなる税制なんですよ、持ちき





らなくなって。その結果、今のようになった。社会主義的な分散は、資本主義のパワーが失われると思いますね。とくに戦後の日本は“公平にしよう、公平にしよう”という考え方がありますね。強力な資本主義っていうのはある程度、富の集中が必要ですが、親子三代財産を持ち続けていられるケースは私も知りません。カジノで100億円使っちゃう孫が出たら終わりですから(笑)」

●確かにそうですね(笑)。ところ

で、我々日本人はまだまだ土地に対する執着が強いと思うのですが…。

「諸外国に比べると異常に強いと思いますね。なんやかやで土地が狭いんですよ。日本の国土面積そのものはヨーロッパと比べると決して狭いわけじゃありません。日本の場合は山が多く5分の4くらいが山ですから、残りの5分1の争奪戦になります。ですから、土地が高くて当たり前、土地信仰が起こって当たり前なんです」

●今後も続くのでしょうか？

「いや、変わってくると思いますよ。江戸時代には今の東京じゃなくて新潟県が一番人口を擁していました。新潟はお米が取れるから藩が細かくたくさん入っていて、富が集中していました。日本はお米とともに経済が変わってきているので、これから違う価値観になっていき、土地に関する考え方も変わってくると思います」

## 豊かさはお金じゃない 幸せを確認できる環境と時間が大切

●我々日本人の豊かさというのは、「土地があって」というのが理想ですが、豊かさの尺度というのは、浅田先生にとってどういうものなのでしょうか？

「個人的な考え方ですが、“豊かさはお金じゃない”というのはあります。あるけど、不自由するっていうのは不幸なことだと思います。自分の生活

に満足できるような経済力があれば、そこから先の幸せというのは、各々かなと思います。むしろ幸せを確認できる環境とか時間ですね。どんなにお金を持っていても、忙しく働き続けていたら幸福じゃないと思う。幸福な人っていうのは、そこそこお金をもっていて、プラス、家庭がちゃんとしていて、住環境もちゃんとして

いて、それで時間もあるという人だと思います」

●若い人にアドバイスするとしたら、何をおっしゃりたいですか？

「若いうちに楽をしちゃダメですね。苦労して働いて働いて。でも、そのままいっちゃいけないってことです。どこかで一度、意識の転換をして、働くばかりじゃないだろうと自分で確認しないと、あとで“おれの人生ってなんだろう？”って思うんじゃないかなあ」

●私は浅田さんの作品の中の幸福



**感というのは、花鳥風月などの描かれ方に表れていると思います。**  
「江戸時代の幸福感ってすごくあると思います。それは時間的にゆったりしていることですね。お侍さんの時間割っていうのは、おてんと様といっしょにお城に行って、ハツ下がりといって2時か3時には帰ってきちゃう。だいたい今月働いたら来月休み

という月番交代という制度ですからね。週に1日2日休みなんてセコいことじゃないんです」

**●南町奉行所と北町奉行所もそんな調子でしたよね？**

「一番分かりやすい月番交代の例ですね。南町奉行所と北町奉行所は同時には開いていない。南と北の所轄ではないのです」

**●ほとんどの人は南町奉行所といえば南の担当だと思いますからね。**

「いい制度だと思いますよね。江戸はライフサイクルにしても、商家でも武家でも40歳代でリタイアですからね。あとは若い奴に任せて自分たちは道楽・趣味の世界に生きるという」

## バブル崩壊後に自宅と別荘を購入 ブームは見極めてから動いたほうがいい

**●先生が初めてご自宅を買われた時のお話をお聞きしたいのですが…。**

「バブル崩壊で景気が悪かった時に自分の小説が売れ始めました。実は自分では得したと思っているんです。バブルの時にお金を持っていたら、たぶん一緒に踊って全部なくなっていたんじゃないかな、と。だから値段がずっと下がった頃に家を買ったり別荘を買ったりしました。バブル以降の不動産というのは信じられな

いレートがついていて、そこが不動産を買うポイントだと思いました。今の家もバブル時はわずか65坪の土地に3億何千万の根低当がついていましたが、バブル崩壊後、いくらでもいいというような値段で買っちゃいました。それは得したと思いますね」

**●非常に波がありますからね。**

「ブームと同じことをやるといういいことなと思います。そこでグッとこらえて見極めてから、自分は動いたほうがいいと思いました。僕の周りの人でも

バブルで大損した人がいっぱいいるんですよ」

**●これまでのお住まいは？**

「そもそも僕は中野で生まれましたが、家は借地だったんですよ。東京の古い町は借地が多いと思いますが、どうしてですか？」

**●だいたい寺が持っているものですね。例えば上野などでは寛永寺が持っていたり。増上寺の周りのホテルなども、ほとんど増上寺のものですね。**

「地代を払っているんですか？」

**●払っています。下町はやはり大地主が土地を離しませんね。**

「うちも大家さんに地代を払いに行

った記憶があります。でも、家は自分の家なのに土地は誰かの土地なんて子ども心に理解ができませんでした。そのおかげで僕は、よく引越しているんですよ。今のところで18回目ですよ。この間、数えてみました」

●18回とはすごいですね。

「とにかく引越しが好きなんです。

引越し貧乏」

●ずっと賃貸ですか？

「もう全部賃貸。これは性格ですね。なんか嫌なことがあるとすぐに引越したくなるんです。もうね、彼女と別れただけで引越し。彼女がそのアパートに通って来ていなくても、その匂いのするものは一切ダメになってし

まう。そこで別の感情をもって生活をしていて自分が嫌で、とにかくもう書き換えたいんですよ。あと、借金まみれで逃げたこともあるし、結婚して引越したこともあるし、子供が生まれて狭いから引越したこともあるし」

## 父親から教わった“人生は金利との戦い” “不動産は手離れがいいか悪いか”

「それから、小説家の収入というのは真ん中がないんです。年収100～200万というのがほとんどで、自分の歳相応の収入がある人がまずいません。全然ダメか、ブレイクしてケタが変わっちゃう人か。印税は掛け算だから、初版3,000部しか刷れない人と10万部刷れる人では全く違って、本当に真ん中がないんですよ。

僕はブレイク直前くらいにちょっと背伸びして家を買ったんですが、やっぱりローンを組みましたよ。以前は商売をやっていたのでお金にはうるさいほうですが、人生は金利との戦いだと思っています。とくに自分が借りている金利、借入れ利息との戦い。昔は預け入れた利息も戦いの計算に入れましたが、今は入らないから(笑)。ともかくどんなものでも、即金で買えるものは高いものでも現金で買う。もしローンを組んだら一刻も早く返す。「食うもの食わないでも返す」という主義。だから、一生懸命原稿書いて一生懸命本を出して、ローンを終わらせました。

すると不思議なもので、別から別荘の話が来たの(笑)。一瞬考えてから、それは流れじゃないかと。もう1発いけるだろうと思って、そっくり同じことやりました。つまり、家を買って2年後に軽井沢に別荘を買い、これも2年くらいで返しました。それから一切、借金はしていません。

最近、アパートとかマンション経営

とか考えてみるのですが、なにしろ18回も引越したので嫌な大家さんにも出会いました。“家賃待ってくれ”と言ったこともあるので、それを考えるとどうも自分は大家さんの立場になりたくない。アパート経営は利回り8～10%といいますが、良く考えてみると空室やメンテの問題を考えると苦労するんじゃないかと。簡単なものじゃないですよ。賃貸物件の経営というのは」

●それはやり方によってですが、おっしゃるとおりですね。ところで先生が原稿を書くときのスタイルはどんな感じなのでしょう？

「大量の資料を使うので、自分の書齋で書きます。自宅の書齋も軽井沢の書齋も座敷です。ザブトンにあぐらをかいて」

●手書きで書かれているとお聞きしましたが？

「手書きです。パソコンには気がつかないデメリットがあると思うので、それが怖くてできないですね」

●影響を受けた人物はいますか？

「自分の親父かな。仲が悪くてほとんど親子の付き合いがなかったんですけど、“人生は金利との格闘”っていうのは親父から教わった気がします。あと、不動産のことで一つ教わったことがある。“不動産は手離れがいいか悪いかだぞ”って言われたね。これは確かだと思います」

●素晴らしいですね。デベロッパになっていたらトップになっていたと思います。

「売りたい時に売れない土地はダメですよ」

●本当にそうです。

「だからこれは、呪い言葉のように残っていますね(笑)」



取材当日はジャパンカップが開催。浅田さんの競馬新聞にはご自身の予想がギッシリ書きこまれていました。

# 1月のニュースランキング

1位

## 東京都の下落基調、より鮮明に 3大都市圏の11月中古マンション価格 東京カンテイ(12/19付)

東京カンテイ(東京都品川区)がまとめた3大都市圏における2011年11月の中古マンション価格(70㎡換算)によると、東京都の下落基調がより鮮明になっていることが分かった。

首都圏(2,945万円、前月比0.6%下落)では東京都(3,776万円、同0.7%下落)が9か月連続で下落し、前年同月比(4.3%下落)の下げ幅も8月以降拡大し続けている。一方で埼玉県(1,878万円、同0.2%下落)と千葉県(1,866万円、同0.1%下落)は小幅な下落にとどまり、神奈川県(2,530万円、同0.2%上昇)は唯一値上がりした。

近畿圏(1,819万円)は前月と同値で、2010年末以降安定推移が続いている。ただ府県別に見ると、大阪府(1,882万円、同0.2%下落)と兵庫県(1,810万円、同0.3%上昇)は対照的な値動きだ。

中部圏(1,514万円、同0.7%上昇)及び愛知県(1,561万円、同1.1%上昇)は共に値上がりしたものの、依然として2011年初頭より30万~40万円ほど低い価格水準にとどまっている。

2位

## 後継者不在、不動産業は68% 帝国データ調べ(12/28付)

帝国データバンクによる後継者不在企業の実態調査で、国内企業の3社に2社が後継者難にあることが分かった。後継者の実態について分析が可能な2008年以降の信用調査報告書がある約41万社を対象に実施したもので、後継者不在企業は26万9,488社に達した。

全12業種のうち不動産業は、1万4,762社のうち1万31社が後継者不在企業で、不在率は68%だった。サービス業(72.1%)、建設業(69.6%)、林業・狩猟業(69.1%)に続く4番目に高い水準だった。

また後継者不在企業の企業価値平均を全企業の平均値と比べたものを地域別で分析した。その結果、関東を除く8地域すべてで全企業平均を上回り、地方には後継者不在でも企業価値の高い企業が多いことが分かった。



3位

## プール付きの高級タワー賃貸 「パークハビオ新宿イーストサイドタワー」三菱地所が入居者募集へ(12/16付)

三菱地所は2012年1月6日、大規模タワー型賃貸マンション「パークハビオ新宿イーストサイドタワー」(東京都新宿区新宿6の27の29)の入居者募集を開始する。

地上32階建て、高さ112mの超高層マンション。居住者専用のプールやラウンジ、ジム、スパなど共用施設を充実させた。専有部についても、床暖房、ディスポージャー、エアコン、照明器具を全戸標準採用するなど高い居住性能を確保。家具付き住戸も用意した。専有面積は37.04~124.08㎡、月

住宅新報社ホームページにて、平成23年12月15日～平成24年1月16日までの期間、  
閲覧回数の多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

額賃料は16万7,000～88万9,000円。最多賃料帯は20万円台。

同物件は、オフィスと賃貸マンションの複合開発が進められている「新宿イーストサイド」内に立地する。最寄り駅は新宿駅のほか、東京メトロ都営新宿線「新宿三丁目」駅など。

4位

#### 地価予測 東京圏は2016年から上昇(12/15付)

東京圏の住宅地地価は2015年までは緩やかな下落が続くが、2016年には上昇に転じるという予測結果を、住宅不動産市場研究会(代表=伊豆宏・明海大学名誉教授)が12月15日発表した。それによると、同地価は2012—2015年までは1%未満の下落が続くが、2016年に2.54%と上昇に転ずる。そして2017年3.59%、2018年2.90%、2019年1.45%。2020年0.89%と上昇が続く。要因としては、2012年以降も金融緩和が続き、不動産業向け融資が増加していくためとしている。

予測方法は、地域別の住宅地需要(住宅着工)、世帯の住宅資金借入れ可能額、地価上昇期待、不動産業向け貸付残高の増減率などを推計して算出した。なお、大阪圏は2011年は1.13%の下落で2012—2020年までも1%未満の下落でほぼ横ばいが続くと予測している。名古屋圏は2016年までが1から2%程度下落で、2017年3.6%、2018年4.9%の上昇としている。しかし2019、2020年は再び下落するとしている。

5位

#### 賃貸住宅標準契約書改訂へ、原状回復内容明確化など 国交省(12/20付)

国土交通省は12月20日、賃貸住宅標準契約書の改訂案を公表した。同契約書が1993年に作成されて以来、改訂は初めて。退去時の原状回復費用に関するトラブルの未然防止に向け、その内容を明確化したほか、反社会的勢力の排除にかかわる事項を新設した。

また、標準契約書を実際に使用する場合の指針となるよう、各条項の基本的な考え方や留意事項などを記述したコメントを新たに作成。ただし、更新料や礼金などについての考え方や解説は盛り込まれなかった。国交省によると、更新料をめぐる裁判があったことを受け、明記することが検討されたものの、地域性があることなどを踏まえ、標準契約書に明記するのはそぐわないと判断したという。

改訂版は今後、案についての一般からの意見などを踏まえ、2012年2月をメドに公表する。  
なお、改訂案は国交省ホームページで公開している。

6位

#### 三菱地所、東静岡エリアで大型商業施設の建設に着手へ(12/19付)

7位

#### 12年度予算案を閣議決定、民賃空き家改修に最大100万円助成(12/26付)

8位

#### マンション管理の新ルールで検討会発足 専門家活用のルール整備へ 国土交通省(1/10付)

9位

#### 賃貸住宅管理業の登録申請、半月で800件超に 国交省(12/21付)

10位

#### マンション管理士試験 合格者は1,587人 合格率9.3%(1/13付)



# 不動産ニュービジネス最前線

## “超都心型セカンドハウス”をタイムシェア ソーシャルアパートメントのクラウド版を試行

従来の一人暮らしではできない住人同士の交流の場が持てる高級賃貸マンション“ソーシャルアパートメント”を企画・運営する株式会社グローバルエージェンツはこのほど、東京・麻布十番において、月額4万円台で利用できる超都心型セカンドハウス「SAクラウド」をオープンした。同社では今後、「いつでもどこでも住むことができるシステム」(住まいのクラウド)を確立すべく、拠点の拡大を目指している。

### ソーシャル アパートメントとは？

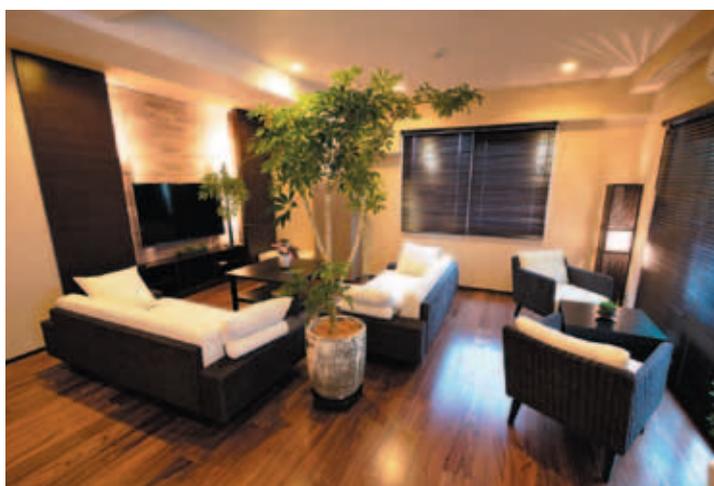
グローバルエージェンツ社は2005年設立。海外でシェアハウスに住んだ経験がある代表取締役の山崎剛氏が、「住人同士のコミュニティがあるシェアハウスの良さを生かしながら、従来の一人暮らしでは実現できなかった豊かな暮らしを提案したい」と起業した。これまでのワンルームマンションは玄関を入れればすべての生活がその中で完結する独立型だが、ソーシャルアパートメントは自分用の立派な個室に加え、ハイスペックでハイセンスな共用空間を標準で備えつけ、また共用空間で生まれる世代・業種・国籍を超えた多様な入居者コミュニティがあるのが特徴だ。

ハイスペックとは具体的に、大画面テレビや高級AV機器がある広い共用リビング、優雅なビリヤードバー、アイランド型システムキッチン、ルーフトップバルコニー等。ソーシャルアパートメントでは普段の生活では出会えないバックグラウンドを持った人達と交流ができ、視野や知見を広げることができる。また3割平均で入居している外国人との異文化交流や語学力の向上も期待できる。コミュニティを促進するサポートには入

居者専用のSNS(ソーシャルネットワーキングサービス)や運営会社主催のイベント、英会話やヨガ等ラウンジで行われる多彩なレッスンがある。イベントには居住者の友人を招くことが歓迎されている。

現在、首都圏8か所で1か所当たり平均40室の直営物件を展開。主な居住者は入社10年未満の社会人で、平均年齢は29歳。主に独身寮をリノベーションしたものが多く、豪華な共用施設があっても水回りを共用にすることで賃料を周辺相場並みに抑えている。共用部分には週4回程度、業者の清掃が入る。契約期間は1年の定期借家(再契約可)。どの物件も入居率は約95%と常にほぼ満室の稼働を維持しているという。直近では昨年11月に青葉台、12月に花小金井に新物件がオープンした。

更に昨年11月から、こうした空間共有に加えて時間をシェアする“タイムシェア”「SAクラウド」の運用を開始した。賃貸マンションを借入人同士がシェアすることで、1人当たり月



8F共用ラウンジ。パリ風のインテリアで落ち着いた空間を演出している。SAクラウドの初期費用は保証金5万円、事務手数料1万5,750円、家財保証料1万2,000円(2年間)。

月額4万円台からの利用を可能としている。

### SAクラウドとは？

従来のタイムシェアとは、リゾートマンションや別荘等を年間1週間単位で利用することで安価にリゾートの別荘が利用できるシステムだが、同社の「SA(ソーシャルアパートメント)クラウド」は都心物件をタイムシェアして利用することで、主たる住居の他にセカンドハウスとして利用できる部屋を持つことができるというものだ。現在はα版のサービスとして3月

## (株)グローバルエージェント

31日まで限定で、月額4万7,600円で月間13日までの利用を上限としている。25名のモニターを募集し、現在10名が利用中だ。今回対象の物件は港区麻布十番駅より徒歩6分の8階建てのソーシャルアパートメント(2011年8月リノベーション後オープン)。このうち一部である3~4階部分の12部屋がクラウド対象部分となっている。

### ホテルにはない暮らしを提供

「ホテルにはない普通の家のような暮らしができるのがSAクラウドならではのサービスです」と同社の森雄一郎氏。SAクラウドには個人のストレージスペースがあり、そこにスーツやシャツ・部屋着などの衣服、シャンプーやスポンジなどのアメニティ、枕や布団などを保管することができる。ホテルでは私物を保管できないため、次の日の着替えがない、使い慣れているシャンプーやヘアワックス等が使えない、部屋着がないなどの不都合を解消することができるの

だ。家具やテレビ、エアコン等も備え付けてある。

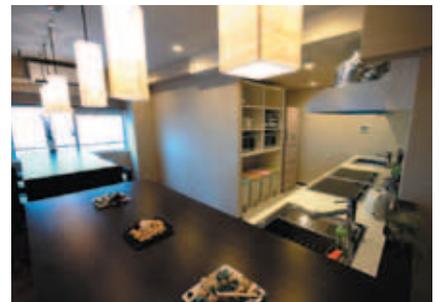
「想定していなかった残業でも、飲み過ぎて終電に乗り遅れても、明日のアポが早くて都心に泊まっておきたい時も、その時のニーズでいつでも都心に泊まれる場所ができます。有料オプションで自分のシャツや下着はクリーニングされるので、洗濯のために衣服を持ち帰る必要はありません。シャンプーや整髪料、化粧品、さらには布団・枕も使い慣れた自分のモノが使えるので自分の家と同じように心地よく暮らすことができます」と同氏。

普通に住めば10万円以上する超都心物件であっても、タイムシェアして住むことで安く借りることができ、平日は都心で仕事に集中、残った予算で週末は郊外で過ごすといった“場所に縛られないライフスタイル”の実現も。また、実家暮らしの人ならSAクラウドによってソーシャルアパートメントで入居者交流をより安価で気軽に楽しむことができる。

「SAクラウドは価値観多様化の時代に調和する革新的な居住スタイルだと考えています。今後、このシ



「SAクラウド麻布十番」のクラウド対象の一部屋。利用時間は18:00~翌11:00、月間利用最大日数は13日が目安となっている。



共用キッチンの利用も可能となっている。

ステムによって2地域居住が可能となり、ライフスタイルを劇的に変化させる可能性を秘めているのです」。

将来的にはSAクラウドの拠点を順次拡大し、各物件を渡り歩けるようにするとのこと。「いつでもどこでも住むことができる“住まいのクラウド”を実現します」という。

一方で、本業のソーシャルアパートメントも積極的に展開。企業のリストラや解約などによって、90年代の初頭に建設ラッシュとなった独身寮が今後市場に出回ってくると見込んでいる。今後5年間で現在の運営物件数の6倍強に当たる50件まで拡大する方針だ。

### 会社概要

- 社名/株式会社グローバルエージェント
- 所在地/東京都渋谷区
- 設立/2005年5月
- 代表取締役/山崎剛 ●社員数/10人
- 事業内容/「ソーシャルアパートメント」のソーシング、改装に伴うプロジェクトマネジメント・リーシング・管理運営、その他住居・オフィスのプロパティマネジメント、物件取得に伴うデューデリジェンス・バリュエーション等のファイナンス・コンサルティングサービス、インターネットを通じたサービス・コンテンツ開発等
- ホームページ/<http://www.global-agents.co.jp/>



森雄一郎氏

特



集

# 平成24年度 税制改正大綱まとまる

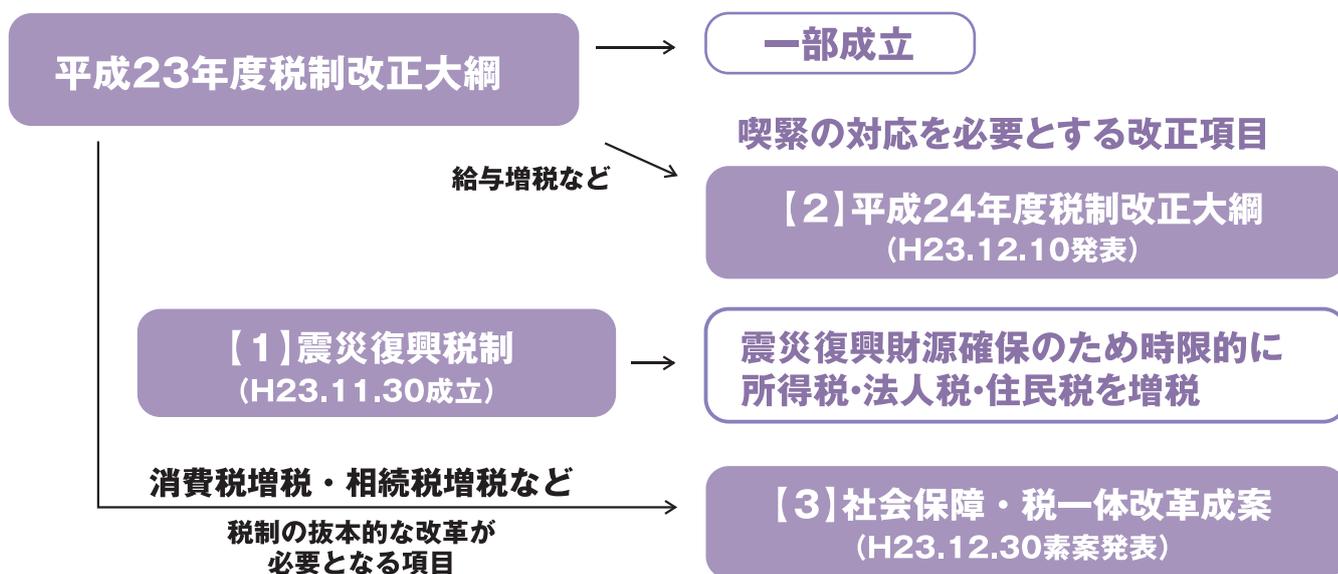
東京シティ税理士事務所 税理士 菊地 則夫



## はじめに

昨年度の平成23年度税制改正大綱は、ただでさえねじれ国会で紛糾する中、国会審議の途中3月11日に東日本大震災が発生し、その後国会が緊急対応に追われ、また与野党の協議がまとまらず、その大半が廃案となってしまいました。その反省を踏まえ平成24年度は

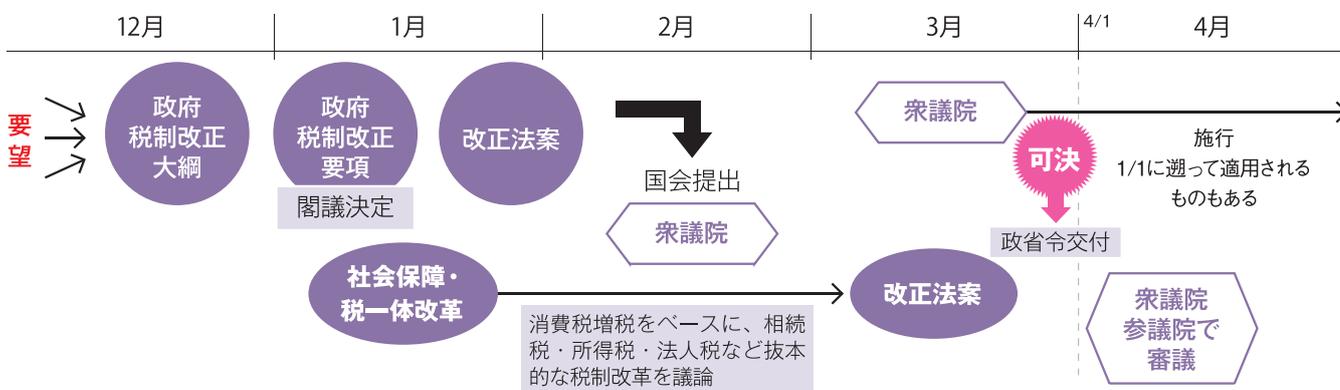
- ① 東日本大震災復興財源23兆円の確保→【1】震災復興税制
  - ② 新成長戦略に向けた税制措置と平成23年度税制改正大綱の積み残し項目の再可決→【2】平成24年度税制改正大綱
  - ③ 医療、年金、福祉財源を確保するための税制の抜本改正→【3】社会保障・税一体改革成案
- の3本立てとなりました。



※相続税基礎控除改正(3,000万円+600万円×法定相続人の数)は【3】社会保障・税一体改革成案にて審議中

## 複雑になった税制改正プロセス

税制改正は、平成23年度までは政府税制改正大綱に一本化されておりましたが、平成24年度税制改正大綱は、社会保障と税一体改革成案の審議と分離され、早期に決議すべきものと時間をかけて審議すべきものを区分しております。



## 税制改正の具体的内容

各改正項目の具体的な内容は以下のとおりです。

### [1] 震災復興税制

<震災復興に必要な23兆円の税収確保に向けた税制改正>

#### ■新たな所得税の増税

震災復興税制により、所得税は2.1%上乗せ加算(2013年1月~2037年12月まで)

※こちらは通常の所得税、源泉所得税全般に適用される予定です。

#### ■新たな法人税の増税

法人税は平成23年度税制改正の流れで5%減税になりますが、震災復興税制により2.4%上乗せ加算(2012年4月~2015年3月まで)になり、当初減税効果は薄くなります。

#### ■新たな住民税の増税

- ①住民税均等割分を年間1,000円増税(2014年6月~2024年5月まで)
- ②退職所得控除の廃止

### [2] 平成24年度税制改正大綱

#### ■新成長戦略実現に向けた税制措置

##### ①住宅取得資金1,000万円(1,500万円) 贈与税非課税制度、年々控除額減少し3年延長

減税

親などから住宅取得等資金等の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の延長

住宅購入の際に直系尊属から住宅購入資金の援助を受けた場合の贈与税の非課税措置が3年間延長されました。

現行制度		平成24年1月1日~平成26年12月31日まで				
一定の住宅用家屋		贈与年	省エネ・耐震性を備えた住宅		一般住宅	
贈与年	非課税限度額		震災被災者	一般	震災被災者	一般
平成22年	1,500万円	平成24年	1,500万円	1,500万円	1,000万円	1,000万円
平成23年	1,000万円	平成25年	1,500万円	1,200万円	1,000万円	700万円
		平成26年	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円

省エネ・耐震性を備えた住宅とは、国土交通省「住宅性能表示制度」等を参考に、平成24年税制改正案成立後に詳細決定。

**延長** 住宅取得等資金の贈与については相続時精算課税制度の親の年齢制限を撤廃

現行制度	平成24年1月1日以後の贈与
住宅取得等資金の贈与については、贈与者の年齢が65歳未満であっても相続時精算課税制度の適用を受けることが可能	現行のまま3年間延長

**② 住宅ローン控除、低炭素まちづくり促進該当物件の減税額増加****減税** 一定の要件を満たす新築住宅を取得した場合、住宅ローン控除の控除額が増額

一定の要件を満たす新築住宅を取得した場合、住宅ローン控除の年末残高上限が1,000万円引き上げられました

現行制度（一般住宅の場合）		一定の要件（※）を満たす新築住宅	
居住年	年末ローン残高上限	居住年	年末ローン残高上限
平成24年	3,000万円	平成24年	4,000万円
平成25年	2,000万円	平成25年	3,000万円

※一定の要件については「低炭素まちづくり促進法（仮称）」に規定する認定省エネルギー建築物に該当する物件をいい、詳細は法案成立後、決定予定。

**③ 認定長期優良住宅の新築をした場合の所得税の特別控除：適用期間延長****一部変更** 認定長期優良住宅の新築をした場合の所得税額の特別控除

現行制度	平成24年1月1日から平成25年12月31日
新築の認定長期優良住宅を取得した場合には、住宅ローンを組んでいなくても、100万円を上限に所得税から控除し、税金の還付を受けることができます。	税額控除の上限額を50万円に引き下げた上で <b>2年間延長</b>

**④ 居住用財産の買換え特例、居住用財産譲渡損失の損益通算、繰越控除2年延長****延長** 特定の居住用財産の買換え特例制度

現行制度	平成24年1月1日から平成25年12月31日
一定のマイホームの買換えを行った場合には、上限2億円までの譲渡資産に対し納める譲渡所得税のうち、マイホームの買換えに充てた金額まで納税が繰り延べられる制度	譲渡資産の価額の上限を1.5億円に引き下げた上で <b>2年間延長</b>

## 延長 居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

現行制度	平成24年1月1日から平成25年12月31日
5年を超えて所有するマイホームを売却して譲渡損失が生じた場合、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」の要件を満たすと、その譲渡損を他の所得と損益通算及び繰越控除をすることができます。	<u>現行のまま2年間延長</u>

### ⑤ 事業用資産の買換え特例:3年延長されるも適用範囲の縮小

## 一部改正の上 延長 事業用の資産を買い換えた場合の特例制度の対象が縮小されます

現行制度	平成24年1月1日から平成26年12月31日
10年を超えて所有する国内にある事業用の土地等から国内にある事業用の土地等へ買換えを行った場合、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べることができる制度	買換え資産のうち土地等については、事務所等の一定の建造物等の敷地の用に供されており、面積が300㎡以上のものに限定でした上で <u>3年間延長</u>

### ⑥ 自動車重量税の軽減、エコカー減税延長

### ⑦ 中小企業投資促進税制の延長

### ⑧ その他の改正事項

#### ■ 税制の公平性と課税適正化に向けた租税特別措置の見直し

#### ① 租税特別措置法の見直し

#### ② 国際間課税・徴収の強化

#### ■ 地方税の充実と住民自治の確立へ地方税制度改革

#### ① 固定資産税の負担調整措置の廃止

評価の高い土地の負担調整率を順次廃止(2014年12月31日まで)

新築住宅・認定長期優良住宅の税額1/2軽減特例を2年延長(2014年3月31日まで)

#### ② わがまち特例の導入

#### ■ 平成23年度税制改正における積み残し項目への対応

① 給与所得者の給与所得控除を1,500万円以上の給与所得者は245万円で固定

② 勤続年数5年以下の場合の退職所得控除1/2の廃止  
今回は改正に至りませんでした。固定資産税の

### [3] 社会保障・税一体改革成案

少子高齢化により増加の一途をたどる社会保障歳出確保のため、消費税の増税を中心とした税制改正です。平成23年税制改正大綱の中で審議棚上げになっていた相続税増税法案が最終的に社会保障・税一体改革成案の中で審議されることになりました。この

小規模住宅用地1/6→1/4の増税、配偶者控除の廃止などは近い将来改正が望ましいという検討事項が繰り越されました。

#### ■ 平成23年度税制改正大綱で可決されたもの

平成23年度税制改正大綱のうち、一部可決されたもののうち主なものは以下のとおりです。

① 法人税減税(2012年4月1日以降開始事業年度より)  
法人税率の引下げ(30%→25.5%)

中小法人の軽減税率引下げ(22%→18%(～2012年3月31日)→15%(2012年4月1日～))

欠損金繰越控除制度の拡充

② 登録免許税のうち、住宅用建物の軽減(2013年3月31日まで延長)

③ 寄付金税制の拡充

④ 更正の請求期間の延長

⑤ 年金所得者の申告不要制度の導入

素案によると、平成27年1月1日に増税されると記載されております。実行されれば相続税の基礎控除を4割縮減することにより、相続税の課税対象者拡大、相続税の最高税率アップ、超過累進税率課税強化によりかなりの増税になると見込まれます。

## ①相続税の増加

**増税** 基礎控除額の縮小。相続税の課税対象者が増加します

相続税の基礎控除額とは、相続税の課税最低限の金額を意味します。  
亡くなった方の遺産総額が基礎控除額以下である場合には相続税は課税されません。

現行制度	平成27年1月1日以後の相続
5,000万円+1,000万円×法定相続人の数	3,000万円+600万円×法定相続人の数

**増税** 税率構造の見直し。遺産が高額な場合には税率引上げ。

相続税の総額は、遺産総額（基礎控除後）を法定相続人が法定相続分で取得したと仮定した各取得金額に、超過累進税率を乗じて計算した税額の合計額です。

現行制度			平成27年1月1日以後の相続					
法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円	1,000万円以下	10%	0円	<b>2億円以下</b>	<b>40%</b>	<b>1,700万円</b>
3,000万円以下	15%	50万円	3,000万円以下	15%	50万円	<b>3億円以下</b>	<b>45%</b>	<b>2,700万円</b>
5,000万円以下	20%	200万円	5,000万円以下	20%	200万円	<b>6億円以下</b>	<b>50%</b>	<b>4,200万円</b>
1億円以下	30%	700万円	1億円以下	30%	700万円	<b>6億円超</b>	<b>55%</b>	<b>7,200万円</b>
<b>3億円以下</b>	<b>40%</b>	<b>1,700万円</b>						
<b>3億円超</b>	<b>50%</b>	<b>4,700万円</b>						

## ■その他の相続税改正

- ①生命保険金控除を、未成年者、障害者生計一親族に限定する改正
- ②未成年者、障害者控除を年間10万円に増額する改正
- ③贈与税の減税、相続時精算課税の親の年齢要件改正（65歳→60歳）、祖父母から孫への適用拡充などが予定されております。

## ②消費税10%も具体的に審議されるようになる

## ①消費税率の改正

消費税は社会保障（年金・医療・介護）財源としての目的税化され、現行税率5%で不足する分を順次税率を上昇させる改正案が成立に向け進行中です。

2014年4月～ 8%へ

2015年10月～ 10%へ

- ④住宅建築のかけこみ需要になった場合の注意点  
消費税が増税になれば当然、住宅の建築や自動車の購入など高額な資産の購入需要が高まります。住宅

に関しては、かつて消費税が増税された際、請負契約に限り「6か月前規定」が設けられておりました。つまり、消費税率が改正される6か月前までに工事請負契約を締結していれば、たとえ引渡し消費増税後になったとしても旧税率が適用できるというものです。おそらく次の消費増税時にもこの規定が準用されると想定されます。しかしながらこの規定は「請負」契約に限られ、マンションや建売住宅、中古住宅の「取得」には6か月前規定が該当しない可能性がありますので注意が必要です。

## ③所得税の増税

所得税の最高税率を5,000万円を超える部分につき、45%（住民税込み55%）に引き上げる改正案が盛り込まれております（平成27年1月1日より）。

## ④納税者共通番号制度の導入

いよいよ2015年1月より導入され、徴税がよりガラス張りになっていくでしょう。

## 今後の税制と対応策について

今までお話ししてきたとおり、税制は間違いなく増税に向かって進んでおります。これは、現在日本の歳入が約92.4兆円あるにもかかわらず、租税収入が40.9兆円しかないことに起因します。日本の財務状況改善が待たなしの状況下で増税を進めていかざるを得ないのが現状です。

ただし、やみくもに課税されたのでは国民の経済体力が維持できません。増税を賄うには健全な資産状況を維持しなければならず、それに向けて一人一人が考

えなければいけない時期に既にさしかかっております。

毎年賃貸収入により経常所得が多く、土地・建物等の資産が多い賃貸オーナーは、今後収益を生まず課税評価額の高い資産を売却、建て替えなど組み替えて、収益性が良く資産圧縮効果の高い資産へとより筋肉質な資産形成を進めていく必要があるでしょう。

そして、健全な経済状況をつくり上げ、税金が負担できる能力を高めていく環境づくりが不動産のプロの役割なのではないでしょうか。

### ※相続税増税に向けた対策

相続税の増税に備え、今までにも増して相続税を支払えるようにする対策が必要となります。相続税の節税のためには以下のポイントを押さえる必要があります。

#### ①相続税課税対象となる財産の評価額を下げる

現金、株式等はほとんど相続時の時価で課税されてしまうのに対し、土地は路線価評価額(時価の80%程度)建物は固定資産税評価額(時価の50%~70%程度)で評価されるので、相続税の課税ベースを下げる効果があります。また賃貸住宅はさらに土地について20%程度減額できる貸家建付地の評価減や200㎡まで50%評価減できる小規模宅地の評価減が適用できます。建物は貸家の評価減として30%減額可能なので、相続税課税ベースを下げるための対策として賃貸住宅が再び注目されるでしょう。

#### ②相続税が安くなる特例を使う

相続税が安くなる特例として、主なものは下記のもので

##### (イ)小規模宅地の評価減

死亡した被相続人の居住用不動産、事業用不動産、賃貸用不動産を相続人が居住の用、事業の用、

賃貸の用に供した場合その他一定の場合には、選択により宅地の評価を最大400㎡まで80%評価減できる特例

##### (ロ)配偶者の税額軽減

死亡した被相続人の配偶者については法定相続分まで相続税がかからない特例です。例えば相続人が母と子2人で、10億円の財産を相続した場合、法定相続分(10億円×1/2=5億円)まで相続税がかかりません。

※上記規定はともに相続税の申告期限(10か月以内)までに遺産分割が完了し、相続税申告書を提出した場合にのみ適用できます。親族争いなどがあると、これらの特例が適用できませんのでご注意ください。

##### (ハ)相続税評価が高いが、利用価値が少ない、換金できそうな資産を整理する

相続財産の中に、知人や経営する会社などに対する貸付金、地代の安い貸宅地、高額な別荘、絵画、骨董品、クルーザー、高級車などがある場合、これらの多くは換金することが難しい割に、相続税の評価が高いものが多いので、なるべく生前に処分したほうがよいでしょう。

### PROFILE

#### 税理士 菊地 則夫(きくちのりお)

土地譲渡の税金、相続税、土地の有効活用、アパート・マンションオーナーの税金問題等が得意分野。(財)不動産流通近代化センター専任講師を始め、各種セミナーの講師を務めている。主な著書は、『アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(あさ出版)他

## 平成24年 新年賀詞交歓会を開催

社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は、1月13日、東京・紀尾井町のホテルニューオータニで平成24年 新年賀詞交歓会を開催しました。



<主催者挨拶>川口貢 全日・保証理事長

川口貢 理事長は挨拶で、「不動産保証協会が昨年12月、公益社団法人として新たな第一歩を踏み出した。消費者利益の確保など、公益社団としての社会的責任を果たしていきたい。全日のほうも鋭意努力していきたい」と述べました。また、経済情勢について、「欧州の金融不安や円高デフレなどで非常に厳しい。震災復興のための第3次補正予算に続き、企業業績の下ブレ懸念から



第4次補正予算の提出も決まった。いまは正念場であり、与野党を超えて早期成立を実現してほしい。税制改正大綱は業界要望が認められ、ほぼ現行どおりに延長され、贈与税など一部は拡充された。消費税については、今後処置を求めていきたい。安全・安心な取引ができるように、会員の資質向上、人材育成に力を入れ、社会に貢献できるよう決意を新たにしたい」と締めくくりました。

次に、ご列席いただいた来賓の室井邦彦 国土交通大臣政務官、仙谷由人 衆議院議員、衛藤征士郎 衆議院副議長、石原伸晃 衆議院議員、神山和郎 日住協理事長、井上義久 公明党幹事長より新年の挨拶をいただきました。

恒例の鏡開きでは、伊藤博 全宅連会長により乾杯の音頭をいただきました。その後の歓談中には太田昭宏 前公明党代表など、多くの来賓が紹介され、挨拶をいただきました。

最後に、桑畑信之 保証副理事長の中締めにより、平成24年度新年賀詞交歓会は閉会の運びとなりました。



<鏡開き>



<乾杯>  
伊藤博 全宅連会長

<来賓>



川口貢 全日・保証理事長



室井邦彦 国土交通大臣政務官



仙谷由人 衆議院議員



衛藤征士郎 衆議院副議長



桑畑 伸之 保証副理事長



石原伸晃 衆議院議員



神山和郎 日住協理事長



井上義久 公明党幹事長



# 子が親の借地権が設定された土地を取得し、地代のやりとりがなくなった場合の贈与税



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



子が親の借地権が設定された土地を取得し、親子間で地代のやりとりがなくなった場合の贈与税の取扱いについて教えてください。



## 1. 個人の借地権者と個人の地主間で地代のやりとりがなくなった場合の法律関係

借地権の目的となっている土地(底地)を借地権者(個人)以外の者(個人)が取得し、その土地の取得者とその借地権者との間に地代のやりとりが行われないこととなった場合には、その地代のやりとりが行われないこととなった原因をどのように考えるかにより、贈与税の課税関係も異なります。

この地代のやりとりが行われなくなったことについて、課税関係の前提となる民法の視点から考えると、次のとおりとなります。

賃貸借契約は、契約の更改により無償契約となった場合には使用貸借契約となります。これに対し、賃貸借契約を更改せずに、将来受けるべき全賃料(地代)債権の放棄や免除を行う場合、賃貸借は使用貸借とはなりません。なぜなら、賃借人による全賃料債権の放棄など賃借人の同意を要しない単独行為により賃貸借契約が更改されると、賃借人が賃貸借契約上の利益を失うことになり、民法の学説上、そのような取扱いが不当と解釈されているためです。

以上のように地代のやりとりが行われないこととなった原因が、(1) 賃貸借が更改により使用貸借になったためなのか、または(2) 従来どおり賃貸借は継続しているが将来の全賃料債権を放棄や免除したにすぎないのかにより、民法上の取扱いは大きく異なります。これに合わせて、贈与税の課税についても次の2.(1)と(2)の2つの取扱いが設けられています。

## 2. 個人の借地権者と個人の地主間で地代のやりとりがなくなった場合の課税関係

本問のように子が親の借地権が設定された土地を取得し地代の授受が行われなくなった場合の税務上の取扱いについて、国税庁では個別通達「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 5(借地権の目的となっている土地を当該借地権者以外の者が取得し地代の授受が行われないこととなった場合)」で次のように規定しています。

### (1) 課税関係の原則

借地権の目的となっている土地(底地)を取得した者と借地権者との間で地代のやりとりが行われないこととなる場合、借地権者と地主の関係は、ご質問の場合のように親子や夫婦な

どの特殊関係者間であることがほとんどです。具体例としては、借地契約の更新時に地主からその土地の買取りの申出があったが、借地権者である親が買い取る資金がないので、その土地を子が買い取り、買取り後に親子間で地代のやりとりが行われなくなった場合が挙げられます。

このような場合には、土地の取得者と借地権者との間に地代のやりとりがなくなり、その当事者間の土地の賃貸借契約が使用貸借契約に変更されたものとみなされても、特に法律上、当事者間において不都合は生じません。また、地代のやりとりが行われていない場合の土地の使用関係は、外見上からも原則的には、使用貸借とみるのがふさわしいといえます。

そこで、借地権の目的となっている土地を借地権者以外の者が取得し、その土地の取得者(本問では子)と借地権者(本問では親)との間で地代のやりとりが行われないこととなった場合は、原則、土地の賃貸借契約の更改があったものとし、その土地の取得者(子)は、その借地権者(親)から借地権の贈与を受けたものとされ、贈与税が課税されます。

### (2) 借地権者の地位に変更がない旨の申出書を提出した場合

#### ① 贈与税が課税されない場合

上記(1)の場合においても、土地の賃貸借契約を更改せずに、将来受けるべき地代の放棄や免除を行う場合もあります。そこで税務上は、借地権の目的となっている土地の使用に係る地代のやりとりが行われないことになった理由が、使用貸借に基づくものでないとして、その土地の取得者(本問では子)からその住所地の所轄税務署長に対し、その借地権者(本問では親)との連署により借地権者は従前の土地の所有者との間の土地の賃貸借契約に基づく借地権者としての地位を放棄していない旨の申出書(これを「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」といいます)を提出した場合には、その土地の取得者(子)がその借地権者(親)からその土地に係る借地権の贈与を受けたとする上記(1)の取扱いは適用されないこととしています。

#### ② 借地権者に相続が発生した場合

上記(2)①の「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を税務署長に提出した場合において、提出後に借地権者(親)の相続が発生したときには、その借地権は親の相続財産として相続税の課税対象となります。



# 家賃回収のための法的手段



建物を店舗として賃貸していたのですが、賃借人が経営不振で賃料を支払わず  
什器備品類を残したまま所在不明になっています。  
少しでも家賃を回収したいのですが、どのような方法があるのでしょうか。



## 1. 賃貸借契約の処理と家賃の回収

### (1) 賃貸借契約の解除

賃借人が家賃を支払わないまま所在不明となった場合には、まず、速やかに賃貸借契約を終了させる必要があります。家賃も支払われないのに賃貸借契約を継続したままにしていると、貸室を他のテナントに賃貸することができず、損失が拡大する一方になるからです。しかし、賃貸借契約を解除するには、解除通知を賃借人に到達させる必要がありますが、賃借人が行方不明ですので解除通知をどこへ発送してよいのか分かりません。

このような場合でも、賃貸借契約を解除することは可能です。民法に定める「公示による意思表示」を用いればよいのです。民法98条1項は、「意思表示は、表意者が相手方を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、公示の方法によってすることができる。」と定めています。公示の手続は解除の意思表示を記した書面を裁判所の掲示場に掲示し、そのことを官報に少なくとも1回掲載するか、これに代えて市役所、区役所、町村役場等の掲示場に掲示することにより行われ（民法98条2項）、これらの掲載又は掲示が行われた日から2週間を経過すると相手方に到達したものとみなされます（民法98条3項）。

### (2) 建物明渡訴訟と強制執行

賃貸借契約が終了した以上、貸室を明け渡すよう請求することが可能です。相手方は行方不明でこれに応じることはないのですから、建物明渡しを求めるとともに未払賃料を支払うよう求める訴訟を提起し、建物の明渡しと未払賃料を支払えとの判決を取得することになります。

### ① 動産競売による未払家賃の回収

未払賃料を支払えとの判決を得て、この判決の強制執行として、賃借人が貸室内に残している什器備品類について動産競売を申し立て、貸室内の動産類を売却した売却代金から未払賃料を回収するという方法があります。

### ② 建物明渡しの強制執行時の残置動産類の売却

建物を明け渡しという判決に基づき、貸室の明渡しの強制執行の申立てを行い、明渡しの強制執行により貸室の占有を回復し、第三者に貸室を新たに賃貸することにより収益の回復を図ります。

同時に、建物明渡しの強制執行時には賃借人は行方不明ですから、貸室内にあった動産（什器備品類）はいったん債権者において保管しますが、一定期日が経過した後、執行官はこの動産類を売却することができます（民事執行法168条5項）。執行官は、動産を売却したときは売却金額から売却・保管に要した費用を控除した残額を供託しなければならないの

ですが（民事執行法168条8項）、賃貸人は、この供託金について未払家賃を支払えとの判決に基づき強制執行をして未払家賃を回収することが可能です。

## 2. 未払家賃の回収と不動産賃貸の先取特権

上記の方法は、賃借人を被告とする訴訟を提起して未払家賃を回収する方法ですが、これ以外の方法として、不動産賃貸借に基づく動産先取特権を活用する方法もあります。民法311条は「不動産の賃貸借によって生じた債権を有する者（賃料債権を有する賃貸人）は、債務者（賃借人）の特定の動産について先取特権を有する。」という内容を定めています。動産の先取特権とは、債務者の動産を競売にかけて、その売却代金から優先的に回収することのできる権利です。

「不動産の賃貸の先取特権は、その不動産の賃料その他の賃貸借関係から生じた賃借人の債務に関し、賃借人の動産について存在する。」（民法312条）と定められています。

### (1) 不動産賃貸の先取特権の被担保債権

被担保債権は「賃料その他の賃貸借関係から生じた賃借人の債務」ですから、賃料だけではなく、貸室を損傷させた場合の損害賠償請求権や家賃を滞納した場合の違約金等についても先取特権による優先弁済の対象となります。

### (2) 不動産賃貸の先取特権の目的物

学説では、先取特権の目的となる動産とは、「建物の利用に関連して常置された物」とされ、畳・建具・家具調度類や営業用什器備品はこれに含まれますが、建物の利用と関係のない衣服・金銭・有価証券・装身具等は含まれないとされていますが、判例は、賃借人が賃貸借の結果ある時間継続して存置するため建物内に持ち込んだ動産」でよいとしており、金銭や有価証券や宝石類にまで及ぶものとしています。

### (3) 敷金がある場合の処理

賃貸人が敷金を受け取っている場合には、先取特権は、敷金で弁済を受けない債権の部分しか先取特権を行使することができない（民法316条）とされています。



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

## 違法建物についての 請負代金



山下・渡辺法律事務所  
わたなべ すずむ  
弁護士 渡辺 晋 先生

**建物の建築を請け負った工務店は、建物が北側斜線や日影などの建築基準法令に違反する違法なものであったとしても、建物を完成させれば、請負工事代金を請求することができるのでしょうか。**



1.

違法建物について、建築工事の請負代金を請求することはできません。

2.

さて、法律には公法(国と国民の関係を定める法律)と私法(私人間の関係を定める法律)があります。公法と私法は目的が異なる別の世界に属するのであり、公法違反と私法上の効力とは、基本的には関係しません。公法に違反しても、必ずしも私法上の効力が否定されるとは限りません。

建築基準法は公法であり、建築基準法の規制は、建築物の敷地、構造及び用途に関して最低の基準を定め、国民の生命、健康及び財産の保護を図るという一般公益保護を目的とします。建築請負契約に建築基準法違反があっても、当然に契約が無効になるものではなく、違法建物に対しては、本来的に是正命令等の行政上の措置や罰則による対応が予定されています。

しかし、公法たる建築基準法にも、北側斜線制限・日影規制など近隣居住者の利益保護を目的とする定めや、耐火構造など居住者の生命身体安全確保のため必要な定めなど、ただ一般公益を保護しようとするにとどまらず、特定の居住者の利益保護のための規定もあります。請負契約が、このような規定に違反し、かつ、悪質な方法で第三者の利益を故意に侵害する場合など、社会的妥当性の観点からみて是認できない場合には、公法上違法とされるだけでは不十分です。請負契約が建築基準法に違反する程度(軽重)、内容、その契約締結に至る当事者の関与の形態(主体的か従属的か)、その契約に従った行為の悪質性、違法性の認識の有無(故意か過失か)などの事情を総合し、強い違法性を帯びると認められる場合には、公法上違法というにとどまらず、請負契約は強行法規違反ないし公序良俗違反として、私法上の効力も否定されることになります。

3.

北側斜線制限、日影規制、容積率・建ぺい率制限などに違反する建物建築を目的とする請負契約について、請負契約を無効とし、工務店から発注者に対する請負工事代金請求を否定した最高裁判決が公表されています(最高裁平成23年12月16日判決)。

『本件契約は、違法建物を建築する目的の下、建築基準法

所定の確認及び検査を潜脱するため、確認図面のほかに実施図面を用意し、確認図面を用いて建築確認申請をして確認済証の交付を受け、いったんは建築基準法等の法令の規定に適合した建物を建築して検査済証の交付も受けた後に、実施図面に基づき違法建物の建築工事を施工することを計画して締結されたものであるところ、上記の計画は、確認済証や検査済証を詐取して違法建物の建築を実現するという、大胆で、極めて悪質なものとわがざるを得ない。加えて、本件建物は、当初の計画どおり実施図面に従って建築されれば、北側斜線制限、日影規制、容積率・建ぺい率制限に違反するといった違法のみならず、耐火構造に関する規制違反や避難通路の幅員制限違反など、居住者や近隣住民の生命、身体等の安全にかかわる違法を有する危険な建物となるものであって、これらの違法の中には、ひとたび建物が完成してしまえば、事後的にこれを是正することが相当困難なものも含まれていることがうかがわれることからすると、その違法の程度は決して軽微なものとはいえない。X(工務店)は、本件契約の締結に当たって、積極的に違法建物の建築を提案したものではないが、建築工事請負等を業とする者でありながら、上記の大胆で極めて悪質な計画をすべて了承し、契約締結に及んだのであり、Xが違法建物の建築というY(発注者)からの依頼を拒絶することが困難であったというような事情もうかがわれないから、本件建物の建築に当たってXがYに比して明らかに従属的な立場にあったとはいえない。

以上の事情に照らすと、本件建物の建築は著しく反社会性の強い行為であるといわなければならない、これを目的とする本件契約は、公序良俗に反し、無効であるというべきである。』

4.

耐震強度偽装事件によって、建築関連の法制度が大きく改善されましたが、東日本大震災などもあり、住まいの安全は、まだまだ注目を集める大きなテーマです。万一の災害や火災をも想定し、安心して住み続けることができる住まいを提供することは、住宅供給に携わる人々の社会的責任といえます。

宅建業者は、建設業者と協働してこの社会的責任を果たさなければならない、取引対象が法令を遵守した建物であるか否かには、細心の関心を払うべきです。本稿でとりあげた最高裁判決は、建設業者にとっただけではなく、宅建業者にとっても大事な裁判所の判断です。

## 「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」の施行等に伴う「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令、宅地建物取引業法施行規則及び賃貸住宅管理業務処理準則の一部改正について（平成23年国土交通省土動発第67号）の発出に伴い、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国土交通省総動発第3号）を別添のように改正し、平成23年12月27日から施行しました。

本改正にあわせて、平成8年3月5日付け建

設省経動発第23号において通知している宅地建物取引業法（以下「法」という）第47条の2に規定されている内容の具体的な運用に当たって留意すべき事項等や、法第37条の2で規定されているクーリング・オフ制度に係る内容などについても、追加で明記することとしました。

国土交通省  
土地・建設産業局不動産課長

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）（抄） 〔下欄部分が改正部分〕

改正後	改正前
<p>第6条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許証の交付について 地方整備局長等が行う免許証の交付については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 免許証の郵送交付を希望する申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に郵便用封筒により返送するに足る郵便切手を貼ったもの）を免許申請書に添付させるものとする。</p> <p>3 免許証の書換え又は再交付の申請について 地方整備局長等の免許を受けた者が行う免許証の書換え又は再交付の申請については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) 申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に郵便用封筒により返送するに足る郵便切手を貼ったもの）を当該申請書に添付させるものとする。</p> <p>(2) (略)</p> <p>4 (略)</p> <p>第15条第1項関係</p> <p>1 事務所以外で専任の取引主任者を置くべき場所について（規則第6条の2関係） (1) 規則第6条の2各号に掲げる場所における「契約の締結」について 本条各号に掲げる場所において、宅地建物の売買若しくは交換の契約又は宅地建物の賃貸、交換若しくは賃貸の代理若しくは媒介の契約を締結する際には、当該場所で行われる物件について、契約を締結する権限の委任を受けた者を置くものであるが、又は契約締結権限を有する者が派遣されているものとする。</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>(4) 規則第6条の2第4号関係 本号に該当する場所は、宅地建物の取引や媒介契約の申込みを行う不動産フェア、宅地建物の買ひ換え・住み替えの相談会、一時に多数の顧客が対象となる場合に設けられる相談会、売買契約の事務処理等を行う場所その他として期間を限って開催されるものとする。</p> <p>(5) (略)</p> <p>2～3 (略)</p> <p>第25条第3項関係</p> <p>1 営業保証金として好ましくない有価証券について (略)</p> <p>2 すでに供託中の有価証券について欠格事由が生じた場合等について（規則第15条の2第2号関係） 供託中の有価証券について「宅地建物取引業法施行規則第15条の2第2号の規定に基づき、営業保証金又は営業保証金に充当できない有価証券の債権の消滅又は不行」(平成23年国土交通省総動発第46号)第2号イ号からイ号に該当する欠格事由が生じ、又はその債権が消滅することとなった場合においては、営業保証金を供託していない状態となるので、新たな営業保証金を速やかに供託するものとする。</p>	<p>第6条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許証の交付について 地方整備局長等が行う免許証の交付については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 免許証の郵送交付を希望する申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に郵便用封筒により返送するに足る郵便切手を貼ったもの）を免許申請書に添付させるものとする。</p> <p>3 免許証の書換え又は再交付の申請について 地方整備局長等の免許を受けた者が行う免許証の書換え又は再交付の申請については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) 申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に郵便用封筒により返送するに足る郵便切手を貼ったもの）を当該申請書に添付させるものとする。</p> <p>(2) (略)</p> <p>4 (略)</p> <p>第15条第1項関係</p> <p>1 事務所以外で専任の取引主任者を置くべき場所について（規則第6条の2関係） (1) 規則第6条の2各号に掲げる場所における「契約の締結」について 本条各号に掲げる場所において、宅地建物の売買若しくは交換の契約又は宅地建物の賃貸、交換若しくは賃貸の代理若しくは媒介の契約を締結する際には、当該場所で行われる物件について、契約を締結する権限の委任を受けた者を置くものであるが、又は契約締結権限を有する者が派遣されているものとする。</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>(4) 規則第6条の2第4号関係 本号に該当する場所は、宅地建物の取引や媒介契約の申込みを行う不動産フェア、宅地建物の買ひ換え・住み替えの相談会、住み替えの相談会、住み替えの相談会等の一時に多数の顧客が対象となる場合に設けられる相談会、売買契約の事務処理等を行う場所その他として期間を限って開催されるものとする。</p> <p>(5) (略)</p> <p>2～3 (略)</p> <p>第25条第3項関係</p> <p>1 営業保証金として好ましくない有価証券について (略)</p> <p>2 すでに供託中の有価証券について欠格事由が生じた場合等について（規則第15条の2第2号関係） 供託中の有価証券について規則第15条の2第2号イ号からイ号に該当する欠格事由が生じ、又はその債権が消滅することとなった場合においては、営業保証金を供託していない状態となるので、新たな営業保証金を速やかに供託するものとする。</p>

\*全日ホームページに国交省からの詳しい文書が掲載されておりますので(重要なお知らせ1/10、1/11付)、併せてご覧ください。

# 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12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)**  
12月16日 3件 11,735,292

## 2. 弁済業務保証金の取戻し (平成23年12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)**  
12月 5日 52件 28,200,000  
12月20日 35件 18,300,000

## 3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成23年12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**  
12月 7日 号外263号 53件  
12月21日 号外277号 36件

## 平成23年度 第7回弁済委員会 審査結果

平成23年10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
* 23-20	千葉県	(株)アートハウス	文字 正博	1,181,517	10,000,000	認 証	735,292	媒介会員の責により賃借人が媒介契約を解除したものの、支払済みの媒介報酬額(半金)の返還を受けられなかった事案
23-34	神奈川県	(株)仲吉地所	吉川 清一	17,900,000	10,000,000	認 証	10,000,000	買主会員による土地売買代金の支払遅延により、売主が当該代金の支払を求めた事案
23-38	東京都	(株)リスモ	松倉 健二	12,430,000	8,700,000	認 証	1,000,000	業者間取引において、買主会員による売買代金の支払遅延から、売主が契約解除に伴う約定賠償を求めた事案
<b>合 計</b>							11,735,292	

審査結果	件数	金額
認 証	3社 3件	11,735,292円
条件付認証 保留・再審査	2社 2件	
取 下 げ	1社 1件	



都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	(株)双子山不動産	
	札幌市	(株)Bright	
岩手県	筑波郡	(株)紫波中央不動産	
宮城県	仙台市	(有)サンクリーンあおば	
	仙台市	(株)デザイン工房	
	仙台市	(株)ファインエステート	
	仙台市	(株)エステートコーポレーション	
	仙台市	(株)ハウスピア	
	仙台市	(株)あすとホーム	
	仙台市	(株)花まるハウス	
	仙台市	(株)エー・ステイト	
	仙台市	ハウス・エコ仙台	
	仙台市	(株)五大建設足場	
	秋田県	秋田市	グランフォート不動産(同)
福島県	群山市	(株)和不不動産	
栃木県	宇都宮市	(株)ティーコンサルティング	
埼玉県	児玉郡	ティー・エスホーム	
	さいたま市	(株)共生L&M	
	川口市	(株)ガーデンホーム	
	富士見市	(株)ブロードスタンス	
	川越市	(株)アトラスホーム	
	さいたま市	(株)ランドデザイン	
	さいたま市	(株)クリーン・シア	
	所沢市	(株)シティトラスト	
	吉川市	フジサポート(有)	
	越谷市	(株)アイホームコンサルティング	
	千葉県	館山市	(株)山八
		船橋市	(株)トラストハウス
	東京都	習志野市	オーケイホームズ
野田市		マスタ管財	
府中市		(株)セイコーステラ	
中央区		(株)フォースター	
世田谷区		(株)シーズ・ワン	
新宿区		(株)ANNEX・NEO	
新宿区		(株)ブレイン・トゥリー	
新宿区		東京ロイヤル(株)	
国分寺市		(株)NEST	
台東区		(有)大富	
港区		(株)シスコ	
中央区		(有)アイ・ピー・シー・アセットマネジメント	
豊島区		(株)MCP	
新宿区		(株)礎	
渋谷区		インターディール(株)	
目黒区		(株)プロッド・イクス	
豊島区		縦横産業(株)	
大田区		住宅ナビ(株)	
豊島区		(株)エクシルホーム	
渋谷区		(株)アドアセット	
港区		(株)アムールパートナーズ	
渋谷区		(株)Heartful State	
港区		(有)山王不動産	
豊島区		(株)フィルアップ	
豊島区		(株)エコロジー開発	
大田区		(株)トキ	
新宿区		(株)欧友社	
港区		(株)ジェイトレス	
新宿区		(株)東京アーバンディライト	
大田区		アイティ不動産(株)	
大田区		アイティ住販(株)	
品川区		(株)オールス	
台東区		(株)ユニバーサルコーポレーション	
千代田区		ナップコミュニケーションズ(株)	
千代田区		(株)BN インベストメント	
杉並区	(株)ロッキンハウス		
渋谷区	(株)ルームコンシェルジュ		
千代田区	ハウスネーション(株)		
港区	(株)シティインテックスホスピタリティ		
豊島区	(株)グリーン		
中央区	シュハリ(株)		
渋谷区	日本レジデンシャルアドバイザー(株)		

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	文京区	(株)トラスト・ジャパン・ホールディングス
	大田区	(株)ライフチューン
	世田谷区	(株)エープラス
神奈川県	横浜市	(株)マリライフ
	相模原市	(株)アキラホーム
	大和市	(株)シダービレッジ
	川崎市	(株)住まいるホーム
	横浜市	(株)MSG
	横浜市	フィールドブラン(株)
	横浜市	(株)フォーラム8
	新潟県	新潟市
新潟県	新潟市	北越不動産(資)
	新潟市	メディアコピックス(株)
	富山県	氷見市
山梨県	富士吉田市	(株)山旺
長野県	北佐久郡	(株)軽井沢別荘ドットコム
岐阜県	可児市	(有)テンポアップ
静岡県	静岡市	アールホーム
	静岡市	(株)オフィス・ターミナル
愛知県	名古屋市	グランドシティー(株)
	名古屋市	尾崎ハウス工業(株)
	春日井市	(株)オフィスきりやま
	名古屋市	三起総合エクステリア(株)
	名古屋市	マルマランド(同)
	名古屋市	タケビック
	名古屋市	(有)スタッフアドバンス
	瀬戸市	(株)アイバトレード
	名古屋市	宝コミュニティサービス(株)
	滋賀県	守山市
滋賀県	大津市	(株)タマキトラストブレイン
	京都府	京都市
京都府	京都市	(株)ユーシン・レジデンス
	京都市	(株)オフィス・スマ
	亀岡市	(株)あきら工房
	京都市	(株)アフターホーム
大阪府	大阪市	(株)和光ホーム
	枚方市	(株)アース
	大阪市	(株)KT 都市開発
	堺市	(株)エスポワール
	大阪市	(株)ベイサイドリアルター
	藤井寺市	(株)エムズ・コーポレーション
	大阪市	関西住建(株)
	大阪市	(株)リクト
	大阪市	Let's! お部屋さがし
	東大阪市	(株)ハウスエージェント
	大阪市	(株)アイデアルホーム
	大阪市	(株)モダンアパートメント
	大阪市	(株)オフィス KOGA 建物管理
	大阪市	マークスアンドイノベーション(株)
	兵庫県	神戸市
神戸市		(株)レディブランド
神戸市		ケイシンハウス(株)
和歌山県	和歌山市	(株)佳源
	和歌山市	(株)Room Agent
岡山県	倉敷市	みずほ不動産部
広島県	広島市	(株)BIGMAN
	広島市	(株)部屋店
山口県	下関市	(株)アイプロジェクト
高知県	高知市	あおい住宅
福岡県	福岡市	エンデヴァーキャピタル(株)
	北九州市	(株)イコーハウス
	福岡市	(株)ハウスグリーン
佐賀県	鳥栖市	第一ホーム(株)
長崎県	佐世保市	(株)NEO エステート
熊本県	熊本市	(株)未来地所
鹿児島県	大島郡	高崎不動産
沖縄県	那覇市	(有)カシノ
	名護市	(株)ファミリーライフ
	中頭郡	(株)末吉ハウジング
	中頭郡	(株)サンクリエイト

【お詫び】1月号に掲載された岡山県岡山市【誤】(株)アール・エスコートサービスは、【正】アール・エステートサービスとなります。関係者の皆様にご迷惑をおかけしたことをお詫び申し上げます。

## 四国電力 伊方原子力発電所 ビジターズハウスで研修

広島県本部



広島県本部は11月9・10日、四国電力 伊方<sup>いしかた</sup>発電所を視察しました。伊方原発は現在、一般見学制限中のため、発電所に隣接する伊方ビジターズハウスで研修が行われました。

新光夫ビジターズハウス所長のあいさつの後は、発電所周辺に広く分布する約2億年前の岩についての解説をお聞きしました。この岩は一般的な表層地盤に比べて揺れを1/2～1/3程度に抑えるそうです。周辺は歴史的に津波被害もなく、敷地は海拔10mを超える津波への対策を施していました。

伊方原発の格納容器は容積が格段に大きいので

水素が充満する可能性が低く、電源不要の水素爆発防止装置は導入されていません。が、今回の事故により3年以内の設置が決まりました。現在1号機は定期検査、3号機はストレステスト中で、2号機のみが稼働しています。

今回、視察したメンバーは、「原子力を即廃止すれば国力の衰退を招く。あくまで安全性を追求して、火力発電、水力発電と併用せざるを得ない」と意見を集約しました。しかし、今なお故郷に戻れない福島の人々に対し、人類最初の被爆地・広島の人間として何ともやり切れぬ思いが募ります。広島から福島へ被ばく者支援の担当者や放射線医療の専門家も派遣されました。福島の皆様の一日も早い復興を心からお祈り申し上げます。

広島県本部長 中村克己

## 愛知県本部創立 50周年記念式典を終えて

愛知県本部



平成23年11月25日(金)に名古屋駅前の名古屋マリオットアソシアホテルにて、愛知県本部創立50周年記念式典を開催しました。

式典に先立ち、外交ジャーナリストで作家の手嶋龍一氏が「世界の中で生きる日本を考える」をテーマに第1部記念講演会を行いました。続いて第2部は「世代を超えたマンションの選び方、買い方」と題したパネルディスカッション。ご来賓、愛知県本部会員、一般消費者の方々など約400名が熱心に耳を傾けておりました。

その後の記念式典・祝賀会には、大村愛知県知事をはじめ、全国より多数のご来賓、愛知県本部会員の皆様の出席を頂きました。お笑い芸人のステージや名古屋おもてなし武将隊によるアトラクションなども大盛況の中、無事終えることができました。

当日は何かと不行き届きで失礼の段も多々あったかと存じますが、何卒ご寛容をお願い申し上げます。今後とも役員一同、愛知県本部の更なる発展のため微力をつくして参りたいと存じますので、引き続きご指導賜りますようお願い申し上げます。

愛知県本部長 山口敬一



## 谷 花音<sup>たに かのん</sup>ちゃんを イメージキャラクターに起用

東京都本部



東京都本部は、テレビドラマやCMへの出演で人気上昇中の谷 花音(株式会社テアトルアカデミー所属)ちゃんをイメージキャラクターに起用いたしました。

これまでは、東京都本部が平成19年に作成したマスコットキャラクター「ラビー」が協会PRの一端を担っていましたが、子役タレントであれば「ラビー」との相乗効果も期待できます。今回の起用により、一般の方々の協会への認知と親しみを促し、各会員店舗の集客アップにつながれば幸いです。

契約期間は、平成24年2月1日～平成26年1月31日の2年間です。

なお、広告出演契約により、谷 花音ちゃんの肖像使用は、東京都本部会員のみになっておりますのでご注意ください。



### 谷 花音<sup>(たに・かのん)</sup>

2004年5月4日生まれ。主な出演作品はフジテレビ系ドラマ「全開ガール」「名前をなくした女神」、CM出演ではNEC「ビジネスPC」会社訪問編、カルビー「かっぱえびせん」、学研「学研教室」など。

## 不動産証券化で 老朽ビルの耐震化を推進

PICK UP  
NEWS

国土交通省は、民間施設の整備や建築物の耐震化などの推進に向けて、民間資金の導入を促進する不動産特定共同事業法の改正案を2012年通常国会に提出する。

これまで不動産特定共同事業を行う場合は不動産特定共同事業者として国交省の許可を受ける

必要があった。この許可制度は、資本金などに厳格な条件があり、事業会社ではない特別目的会社(SPC)が許可を受けるのは困難だった。このため投資家は、許可を受けた不動産会社など事業者の倒産リスクについても判断が求められ、資金が集まりにくい面が指摘されていた。

今回の改正では、SPCが不動産特定共同事業者への業務委託を行えば、国交省への届出だけで済むこととなる。国交省は同法改正により建築物の耐震化を推進し、投資市場活性化を通じて今後10年で約8兆円の生産波及効果を見込んでいる。(1/17住宅新報より抜粋)

# 不動産業反社データベースの運用について

暴力団等反社会的勢力を不動産取引から排除するための支援ツールとして、この度、本会ほか不動産関係5団体で構成する「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会（以下「協議会」という。）」において、不動産業反社データベース（以下「反社DB」という。）注\*の運用を開始する運びとなりましたので、その利用方法及び活用に当たっての留意点についてお知らせします。

\*反社DBは、昨年7月に発行された「適正な不動産取引のための反社会的勢力排除の手引き」の20頁及び49頁に記載のある「業界データベース」にあたる仕組みです。

## <利用方法>

反社DBは、取引の相手方が、反社会的勢力であるか否かを警察機関若しくは暴力追放運動推進センターに相談・確認する必要があると認められる場合における補完確認の手段としてご利用いただくことを予定しています。

具体的な利用方法については、以下のとおりです。

1. 反社DBを利用する際は、所定の照会用紙\*に必要事項を全て記入の上、電子メールの添付ファイルとして、本会の以下のアドレスにあてに送信して下さい。本会において、利用者の会員確認を行った後、協議会事務局の(財)不動産流通近代化センターに転送します。

\*照会用紙は、本会HP(会員専用ページ)からダウンロードが可能です。

**safety@zennichi.or.jp**

2. 照会結果は、原則として土日祝日を除く一両日中に、(財)不動産流通近代化センターから、直接利用者あてに返信されます。また、照会者が反社会的勢力に該当する可能性のある場合は、照会者に関連する情報についても暗号化が施されて返信されます。この場合、暗号を解除するためのパスワードが別メールで送信されますので、パスワードで暗号を解除した上で当該情報をご確認ください。

3. 電子メールが利用できない場合は、照会用紙に必要事項を記入の上、本会の以下の番号あてファクシミリにより送信してください。この場合、照会結果については、本会より利用者あてにご連絡いたします。

ます。照会用紙には、個人情報に記載されていますので、くれぐれも誤送信及び利用者のFAX番号の記載誤りがないようご注意ください。

(FAX03-3239-2198)

## <反社DBの活用に当たっての留意点>

1. 反社DBは、すべての不動産取引において網羅的に活用するものではなく、取引の相手方に反社会的勢力である疑いが認められる場合や、その疑いが払拭されない等の状況下で、直面する取引について、拒否または契約解除することが見込まれる場合に活用するものであること。

2. 反社会的勢力の排除に関する取組は、事業者独自での調査等による対応(自助)、不動産関係団体による反社会的勢力に関して収集した情報の提供等を行う対応(共助)、警察機関による反社会的勢力に関する情報提供(公助)を、場面等に依りて相互に組み合わせるなどして対応することが考えられますが、反社DBの活用は、このうちの「共助」に位置付けられるものであり、その活用に当たっては、あらかじめ事業者としての可能な範囲での調査を十分に行い、その上で、必要に応じて「共助」に移行し、さらに確認が必要となった場合に「公助」へ移行するという対応の流れが適当であること。

したがって、事業者の調査により、取引の相手方が反社会的勢力である疑いがもたれ、それ以上情報補完をしなくとも取引を中断または回避すべき相

手方であると判断できる場合等は、反社DBを利用することなく、警察機関または暴力追放運動推進センターに相談することは差し支えありません。

3. 反社DBに収録されているデータは、新聞に掲載された暴力団員の逮捕情報等の公表された情報であり、その範囲も、現在のところ、平成20年8月から22年11月までの記事が対象となります(22年12月以降の記事については、今後追加する予定です)。

したがって、反社DBに該当情報がないことをもって、照会者が反社会的勢力でないことを確約するものではないこと。

4. 該当結果については、照会者と同姓同名の

別人に関する情報である場合があるので、必要に応じて、警察機関若しくは暴力追放運動推進センターに相談・確認をすることが望ましいこと。

また、照会者との取引を中断または回避するか否かの判断は、あくまでも事業者の判断であり、本会及び協議会としては、責任を負いかねます。

5. 反社DBの利用については、不動産取引からの反社会的勢力の排除という目的以外の利用は、厳に慎むこと。

＜運用開始予定＞

平成24年3月1日(予定)

## 12月 会の活動及び各種会議の要旨

### 全日・保証合同

- 資格審査委員会  
日時 平成23年12月8日(木)17時～  
内容 石川県本部長承認申請に関する件
- 公益法人改革等対応特別委員会  
日時 平成23年12月7日(水)14時～  
内容 公益法人制度改革等への対応について
- 常務理事会  
日時 平成23年12月8日(木)14時30分～  
内容 平成23年度上半期事業報告に関する件  
平成23年度上半期決算報告に関する件  
平成23年度上半期監査報告に関する件
- 理事会  
日時 平成23年12月9日(金)13時～  
内容 1.平成23年度上半期事業報告に関する件  
2.平成23年度上半期決算報告に関する件  
3.平成23年度上半期監査報告に関する件
- 広報委員会  
日時 平成23年12月9日(金)16時30分～

内容 1.12月号の結果報告に関する件  
2.1月号の進捗状況に関する件  
3.2月号の編集計画(案)に関する件

- 教育研修委員会  
日時 平成23年12月19日(月)16時～  
内容 1.全国不動産会議岩手県大会の役割分担等に関する件  
2.平成24年度事業計画・予算案策定に関する件

- 会務運営会議  
日時 平成23年12月21日(水)15時半～  
内容 会務運営に関する件

### 不動産保証協会

- 常務理事会  
日時 平成23年12月8日(木)  
13時～14時30分  
内容 1.平成23年度上半期事業報告に関する件  
2.平成23年度上半期決算報告に関する件  
3.平成23年度上半期監査報告に関する件  
4.公益社団法人への移行に関する件  
5.その他の件

- 理事会  
日時 平成23年12月9日(金)  
10時30分～12時  
内容 1.平成23年度上半期事業報告に関する件  
2.平成23年度上半期決算報告に関する件  
3.平成23年度上半期監査報告に関する件  
4.公益社団法人への移行に関する件  
5.その他の件
- 求償委員会、手付金保管業務委員会・手付金等保管業務委員会合同委員会  
日時 平成23年12月14日(水)  
15時～17時  
内容 1.求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件  
2.その他の件
- 弁済委員会  
日時 平成23年12月22日(木)  
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

### インタビュー【達人の住まいと仕事】

エジプト考古学者

吉村作治さん

### 特集

中古流通の活性化に向けた  
「中古住宅リフォームトータルプラン」  
の取り組み

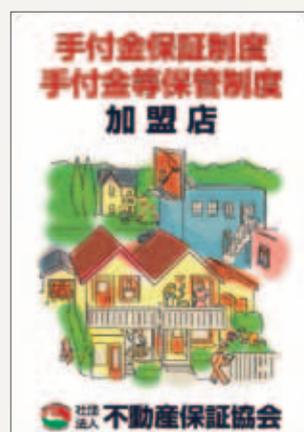
### 連載

- ・ 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
- ・ 2月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 保証だより/第8回弁済委員会審査結果
- ・ 1月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 1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**



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。)

## 地方本部ホームページアドレスを統一しました

日頃ご愛顧いただいております総本部ホームページより、リンクしております地方本部ホームページアドレスについてご説明いたします。

昨年度までは、各地方本部によって、独自のホームページアドレスが設定されておりましたが、より簡単にホームページにアクセスできるよう、ホームページアドレスの付与方法が変更・統一されました。

これにより、各地方本部のホームページアドレスが分かりやすく、覚えやすいものになりましたので、ぜひ一度、アクセスしてご確認いただきますようお願いいたします。

### 各地方本部ホームページアドレス

パソコンのWebブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)に、以下の要領でアドレスを入力してください。

**http://都道府県名.zennichi.or.jp**

例)東京都本部の場合→<http://tokyo.zennichi.or.jp>

### 総本部ホームページから 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。



今月の表紙

## 陸奥出羽國郡工程全圖

発行は慶應4年(1868年)。陸奥(現在の福島・宮城・岩手県あたり)・出羽(現在の秋田・山形県あたり)両国の全域を描いた絵図。幕末のもので、主な街道と宿場、航路が描かれている。

慶應4年は、王政復古を経て明治政府を樹立した薩摩藩・長州藩らの中核とした新政府軍と、旧幕府勢力および奥羽越列藩同盟が戦った戊辰戦争が起こった。第47回全国不動産会議 岩手県大会が行われた盛岡の地では、当時の盛岡藩が奥羽越列藩同盟に参加している。

盛岡藩は現在の岩手県中北部から青森県東部にかけての地域を治め、一般に「南部藩」とも呼ばれた。藩主は南部氏、居城は盛岡城。幕末の石高は表高20万石であった。



盛岡城跡公園



盛岡市街と岩手山



岩手銀行 中の橋支店



岩手県



●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。