

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25年3月15日(毎月1回15日発行)
第41巻第3号

2013.MARCH

3

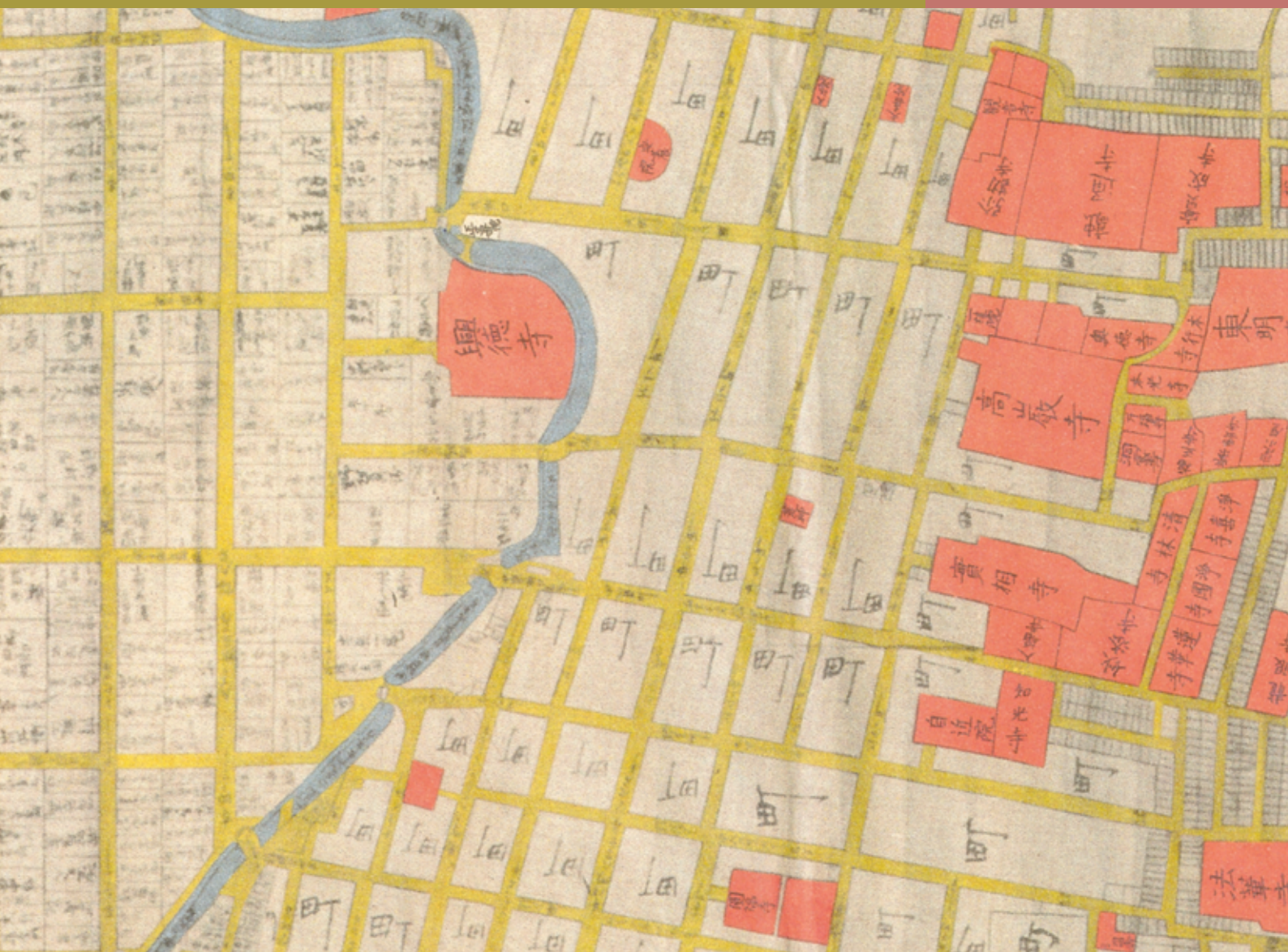
Interview

【達人の住まいと仕事】第15回 ジャーナリスト田原総一郎 さん

特集 いよいよ決定！ 平成25年度税制改正大綱

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 故野田卯一会长

達人 の 住まいと 仕事

ジャーナリスト

田原総一郎さん

Tahara Soichiro



**3月号のインタビューにご登場いただきました
ジャーナリスト 田原総一郎さんの
プロフィールをご紹介します。**

Profile

1934年滋賀県生まれ。1960年、岩波映画製作所入社。1964年、東京12チャンネル(現テレビ東京)に開局とともに入社。1977年、フリーランスに。

1987年より放送が開始されたテレビ朝日系『朝まで生テレビ!』司会役に抜擢され、時に強引ともいえる進行で視聴者を魅了、日本には合わないと言われていた討論番組を根付かせた。1989年にスタートしたテレビ朝日系の報道・政治討論番組『サンデープロジェクト』でもまた、テレビジャーナリズムの新しい地平を拓く。番組での各党党首・幹事長クラスの発言がニュース・新聞記事などで報道され政局を左右することから、「サンプロ現象」という言葉まで生み出した。

1998年、戦後の放送ジャーナリスト1人を選ぶ城戸又一賞を受賞。

現在、早稲田大学特命教授として大学院で講義をするほか、「大隈塾」塾頭も務める。

【テレビ/ラジオのレギュラー番組】

『朝まで生テレビ!』(テレビ朝日系)

『激論!クロスファイア』(BS朝日)

『田原総一郎オフレコ!スペシャル』(文化放送)

【雑誌連載】

『週刊朝日』田原総一郎のギロン堂〜そこが聞きたい!〜

『週刊読書人』(隔週)取材ノート

『BIG tomorrow』成功のためのヒント

『リベラルタイム』THIS MONTH!

『Voice』「バブルを知らない世代」の幸福論

『潮』世界を変える「BOPビジネス」の新潮流

【主な著書】

『真実の近現代史 田原総一郎の仰天歴史塾』(幻冬舎)

『日本の戦争』(小学館)

『田原総一郎自選集(全5巻)』(アスコム)

『絶対こうなる!日本経済』(アスコム)*責任編集

『田原総一郎責任編集 ホリエモンの最後の言葉』(アスコム)

2013.MARCH

3

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第15回 ジャーナリスト 田原総一朗さん
- 08 | 2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 グローバルベイス株式会社
「都心に特化したリノベ済みマンションで中古ならではの価値を見いだした成長企業」
- 12 | 【特集】**いよいよ決定！ 平成25年度税制改正大綱**
- 18 | 税務相談「賃貸不動産の売買における固定資産税精算金の取扱いについて」
- 19 | 賃貸相談「借家権の譲渡承諾を拒絶した場合の法律関係」
- 20 | 法律相談「投資用マンション売買の消費者契約法違反による契約の取消し」
- 21 | 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスと危機管理経営<その6>」
- 22 | 【Check it up】犯罪収益移転防止法(犯収法)の改正について
- 24 | 復興への歩み 第5回
- 26 | PICK UP NEWS 宅建業法制定60周年記念フォーラム
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き/福岡県本部／全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会活動報告
- 29 | 国交省EXPRESS／会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 4月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第25回

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
FAX 03-3239-2198

達人の住まいと仕事

ジャーナリスト

 た は ら そ う い ち ろ う
 田原総一郎さん

テレビ朝日系の討論番組『朝まで生テレビ!』の司会者としてあらゆる時事問題を取り上げ、各分野のスペシャリスト、政治家、評論家、アナリストたちと激論を交わしてきた田原総一郎さん。その鋭い突っ込みには多くの論客が一目を置いています。

今回は、2013年安倍政権が打ち出した“アベノミクス”と今後の日本経済についてお話を伺いました。また、不動産業への真摯なご意見もお聞きしましたので、ぜひ、ご一読ください。

長引く日本経済低迷の構図と、これまでの自民・民主の政策

●政権交代後、今後の政局と日本についてどなたかに話をお聞きたいと思っておりました。周囲にアンケートをとってみましたら圧倒的に田原さんのお名前が多く挙がりましたので、今回、お声をかけさせていただいた次第です。今後、日本は一体どうなっていくのか、また、これまでの民主党政権についても本日は自由にお話しただきたいと思います。よろしく願いいたします。

それではまず、今後、安倍政権になって最も変わることは何でしょうか？

「そもそも、自民党・宮澤政権の1991年にバブルが崩壊しました。ここからが不況の始まりなのです。地価がどんどん下がり、株価がどんどん下がり、景気がどんどん悪くなってきた。景気が悪いからみんな税金を払わない。そうすると、国に入ってくるお金、歳入がどんどん減ってくる。高齢化

社会になって歳出はさらに増えてくる。ついに歳入と歳出が逆転するのです。

そうすると国は歳入を増やさなければいけない。企業なら売上げを上げればよいのだが、国が歳入を増やすためには増税しかない。同時に、歳出を減らさなければいけない。企業であれば経営の合理化やリストラをしますが、国の場合は福祉を削るのです。福祉を削り、公務員の給料を削ります。しかし、それでは国民の人気はどんどん落ちます。自民党は歳出を減らしたが歳入を増やすことはしなかった。つまり税金を上げなかった。消費税を5%にただけです。つまり、緊縮財政をしながら、それでも足りなくなり、足りない分を何で埋めたかという借金です」

●国債で、ということですね。

「そうです。それで、ついに借金が1,000兆円になってしまった。日

本はギリシャ、イタリアなど問題ではないくらいの世界一の借金王国です。景気が悪い、歳入が減る、借金が1,000兆円で、二進も三進もいなくなりました。それで自民党は2009年に政権を降りました。あの時なぜ自民党が負けたかという、自民党にはもう手がなかったからです。それで国民は、民主党なら何かしてくれるだろうと民主党を代表にしました。

ところが、よく考えれば自民党ができないことを民主党ができるはずがない。もっといえば、民主党が景気をよくできるはずがない。借金は今まで自民党がどんどんやってきたから、もう、借金もできない。それでも民主党は緊縮財政でなんとかやってきたが、それでは足りないのです。ついに野田さんは10%の消費増税をやったわけです。

ここで本当なら自民・公明は野田さんが“増税”といったら、感謝しなければいけなかった。ところが反対した。結局、野田さんは、増税するために当時の自民党総裁だった谷垣さんと話し合いをして、“増税に賛成してくれるなら解

散する”としながらも、衆参同日選挙を狙ってすぐには解散しなかった。すると自民党は、“解散する”といってしない。うそつき”と…。野田さんもそんなことは放ってお

けばいいのに、人が良いから、仕方がなく11月16日に解散して総選挙で負けたというわけです。

だから、先般の選挙は民主党が悪かったから自民党になったわけ

ではありません。原子力発電を造ったのも使用済み核燃料の核燃料サイクルをやろうとしたのも、借金をつくったのも自民党なのだから」

“アベノミクス”の真意と効果とは？

「安倍政権になって安倍さんは“アベノミクス”を打ち出しました。“アベノミクス”では三つのことをやろうとしています。一つは、需要を増やすこと。公共事業を積極的にやりましょう、と。今までなら新聞やテレビは、政府が公共事業をやるといったら大反対でした。ところが反対しない。なぜか？それは笹子トンネルの事故。9名が亡くなった非常に悲惨な事故ですが、全国にあのようなトンネルがたくさんあることが分かりました。国民の安全を守るためには、このような期限を迎えたインフラを全部、強化・補強しなければいけない。そこで安倍さんは公共事業を打ち出したのです。

まずはどんどん公共事業をやる。公共事業をやるには金がかかる。お金は当然、建設国債を発行する。建設国債を発行したらそれを全部日銀が買う。これが金融の緩和です。無制限な緩和というのは、日銀が国債を買うために円をどんどん刷るということで、当然ながら円安になります。公共事業をがんがんやって需要をつくり、円安で景気が良くなる、これがアベノミクスですね。

もちろん、アベノミクスについては賛否両論があります。本当に公共事業をやって景気が良くなるのか。それから、インフレターゲットを2%に上げるとしているが、2%上昇したらインフレにな

るのではないか。このように日銀が過度に紙幣を刷ったら国債の金

利が上がるのではないか。下手すると、第2のイタリア、ギリシャになるのではないかという批判もあります。

ところが、その批判があまり表に出ないのは、マーケットが反応しているため。何にもしていない



のに、円がどんどん下がってきた。一時、円は78円までいったのが、今は90円を突破してしまっている。

株価は一時8,800円までいったのが、今は1万1,000円。株価は上がる、円は下がる。良いことですか、悪いことですか？」

●良いことではないでしょうか。

「もちろん良いことです。だからマーケットが“アベノミクスは良い”と好感姿勢で、何もやっていないのに好転した。株価が上がり、円が下がる。良いことだからマスコミも反対を言えない。問題はたくさんあるし、反対したいのだけれども反対できない。これがアベノミクスです。

今までの歴代内閣は、緊縮財政をやってきました。緊縮財政では景気がどんどん悪くなる。そこで今回、安倍さんが初めて積極財政に転換したのです。本来なら、積極財政が間違っているか今までが間違っているか、大論争をしなければいけないけれども、なぜか大論争にならない。

一つは、日本人は論争が嫌いなため。もう一つは、マーケットが反応しているから論争しにくい。これが現状です。私は緊縮財政から積極財政へのチャレンジは買います。今まで誰もやっていないのだから。マーケットもこれに期待して反応しました。でも、これが成功するかどうかは正直分かりま

せん。

安倍さんは恐らく“景気というものには気持ちだ”と思っています。マーケットが反応するということは、つまり経営者の気持ちもそのような反応をしているはずだと。今までは、経営者も人件費を削り、リストラをする。失業が多くなり給料を減らす。したがって消費が伸びるはずがない。いま円安になり株価が上がった。経営者の気持ちも、将来は明るいのではないかと設備投資をするようになってくる。人件費が上がれば景気が良くなるのではないかという。でも、この見込みが当たるかどうかは分からない」

人件費のアップが景気好転の力に

「実は、安倍さんの所信表明演説では、憲法、失職問題のような問題には触れなかった。原発にも触れなかったけれども、この他にも触れなければいけないものは二つありました。

一つはTPP（環太平洋戦略的経済連携協定）。僕は、参加すべきだと思う。なぜそれに触れられないかということ、自民党の中でTPPに反対する議員が200人もいるからです。過半数が反対といっている。民主党も反対が多いから、参加すべきだと言わない。

つまり、僕はTPPには参加すべきだと思うけれども、実は新聞もテレビも賛成か反対かを論議しない。どうも日本人は大事なところを論議しない癖がある。

原発もそうです。まったく論議なし。賛成は賛成、反対は反対と

言っただけで、論議がまったくない。

もう一つ大きいことは、やはり安倍さんが景気を良くするためには、“人件費を上げる”と、言うべき。なぜ、そこに言及がないのか？」

●やはり経営者側から批判を食らうからではないでしょうか。

「そう、日本の経営者は人件費を上げるのは大反対です。円を下げたら需要をどんどん増やしていく。政府は日本の経営陣に対して貢献しているのだから経営者も貢献しろ、それは人件費を上げることだと言うべきです。

ところが、日本の経営者は自分に得なことしかしないわけね。もらうものはもらう、でも、出すのはダメだ。だから私は、これから安倍さんが経団連や同友会と人件費を上げられるかどうかを決める

ことが勝負だと思っています。人件費が上がれば、“将来良くなるのでは？”とモチベーションが上がる。つまり、やる気が起きる。今の日本の問題は、給料が下がって将来の見通しがないからやる気が起きないこと。これを安倍さんが経団連や同友会に話しかけて人件費を上げられるかどうか、ここが勝負だと思います。

ところで企業のリストラは絶対にダメだと思う。経営者は、リストラするなら自分の首を切れるべきです。自分が責任を取る。経営状況が悪いのは何よりも経営者の責任です。責任を社員に押しつけて自分は居座ろうなど、とんでもない話。日本の企業の一番の欠陥は、社長が間違ったことをやっても、従業員あるいは役員が“間違いだ”と言わないことです。日本の企業、日本の景気が悪くなった最大の理由はそれだと思う。政治が悪いのではなく、経営者が悪い。従業員は“ノー”と言わなければダメだ」

不動産業にはもっと、 社会貢献と情報開示が必要だ

●私ども不動産業界からすると、金融政策よりも不動産政策のほうが、即効性が高い気がするのですが。

「例えば製造業は、テレビや冷蔵庫をつくることで国民に貢献しているのです。でも不動産業は何に貢献しているのかよく分からない。やはり、国民にもっとアピールしなければいけないと思いますね」

●我々不動産業者は買っても売っても、あらゆるシーンで税金がかかります。そういう意味で少しは社会貢献をしているのではないかと。印紙税、取得税、保有税、地方税と税金だらけなのです。

「そういうことをどんどんアピールすれば良いのです。それから、やはり不動産業には信用が一番必要ですね。不動産業者の評判があまりよろしくない理由は、取引に駆け引きが生じることだと思います」

●そうですね。そういう意味では、さらに改善していきたいと思います。

「もっと正直に。不動産は人が一生をかけて買ったり売ったりするわけでしょう。人生の一番大事な買物なのです。この一番大事な買物で相手を信用できないというのは最悪です。だから、何よりも消費者に信用されるビジネスをしな

ければいけない。もっとオネスト、正直にね」

●全般的に情報を開示して、お互いの信頼関係を築くことが重要ですね。

「そう、情報開示と信頼関係です」

●お客様と私どもが同じ情報の下で仕事をすることですね。

「そう。お客さんに情報を開示して、その中からお客さんが選択できるようにしてほしい」

●話は変わりますが、田原さんのいわゆる人生哲学というものは何かあるのでしょうか。

「私が今まで現役でいられる最大の理由は、好奇心です。好奇心が人一倍強い。好奇心が強いということは、全部に疑問を持つ。新聞の記事にもたくさん疑問があります。半分以上は嘘を書いています」

●そうですね(笑)。田原さんは正直いって辛口なのですが、そのお人柄と雰囲気、全然、抵抗感がありません。発言が多少キツくても、根底に志や愛情を感じます。

「やはり、私はこの国を良くしたいと思う。だからどの政治家に会



っても、首相に会っても、言いたいことを全部言います。もしかしたら、この国で一番言いたいことを言っているのは私ではないか。そして、政治というものは国のためではなくて、国民をより幸せにするものだと思う」

●政治では色々な人が色々なことを言いますが、結構よく考えてみると、その人のメリットのため、ということが結構ありますね。

「そうだと分かったら、私はすぐに突っ込みますよ」

●そうですね。今後も鋭い突っ込みと発言を期待しています。本日はいただいた不動産業者への正直なご意見につきましても、持ち帰って議論を重ね、さらなる改善をしていきたいと思っています。

本日はお忙しい中ありがとうございました。



堀の上を走れ——田原総一郎自伝

2012年11月30日発売

講談社刊

田原総一郎がすべてを赤裸々に明かした前代未聞の半生。驚くべき破天荒さに包まれた78年間のスリルと笑いに満ちたエピソードの数々でエンターテインメント自伝として披露する。

2月のニュースランキング

1位

住宅ローン減税、延長拡充へ 給付措置は今夏までに内容提示(1/24付)

自民・公明両党はこのほど、住宅ローン減税の延長などを盛り込んだ2013年度税制改正大綱をまとめた。

2013年末で期限が切れる住宅ローン減税について、2014年から2017年末まで4年間延長する。また、消費増税の負担軽減を目的に内容も拡充し、2014年4月から2017年末までの居住開始者については、現行20万円の年間控除限度額を40万円に引き上げる。住民税からの控除上限額も、9.75万円から13.65万円に拡大する。10年の控除期間と控除率1%は現行のまま。なお、消費増税の影響を受けない2014年1～3月の居住開始者については、年間控除限度額を20万円のままとした。

増税負担の軽減策として大きな目玉であった「給付措置」については、「税制措置とあわせた全体の財源を踏まえながら検討を進め、遅くとも今夏までには内容を示す」としている。



2位

省エネ基準、13年ぶりに見直しへ 国交省と経産省(8/21付)

※内容省略(2月号に掲載)

3位

UR、イケアと組んで賃貸住宅の 新しい住まい方モデルを提案(1/24付)

UR都市機構神奈川地域支社は2月から、横浜市都筑区の港北ニュータウンにある賃貸住宅「プロムナード仲町台」で、家具販売店大手イケア(本社オランダ、設立はスウェーデン)がコーディネートしたモデルルームを設置する。更に、モデルルーム及びイケア港北店で、イケアプランナーによる家具相談なども実施する。イケアがこうした家具相談プランニングサービスをするのは初めて。

モデルルームは2月2日から3月10日までの土日祝日に公開。これに合わせてモデルルームでイケアプランナーが個別に家具の相談に応じる。また、港北ニュータウンのUR賃貸住宅の新規契約者と既に同賃貸住宅に住んでいる顧客を対象に、個々の間取りに応じた個人向け無料プランニングサービスを実施する。プロムナード仲町台は総戸数219戸。横浜市営地下鉄ブルーライン仲町台駅から徒歩5分。



街に、ルネッサンス



UR都市機構

4位

奈良県香芝市でマンション分譲開始 フクダ不動産(1/29付)

フクダ不動産(奈良県橿原市)はこのほど、奈良県香芝市で開発を進めている分譲マンション、

住宅新報社ホームページにて、2013年1月21日～2013年2月19日までの期間、閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

「ピアッツァコート五位堂駅前」の販売を開始した。同マンションは、近鉄大阪線五位堂駅徒歩3分などに立地。ガス料金が割安なプランや断熱性の高いLow-Eペアガラスなどのエコ仕様を採用している。

第1期販売は8戸。専有面積は69～84㎡で、価格は2,710万～3,430万円となっている。物件は地上9階建て。2014年1月末に竣工、同2月の入居を予定している。



5位

2012年度の競売不動産取扱主任者試験 合格率は前年並み42%(1/15付)

不動産競売流通協会(東京都港区、青山一広代表理事)はこのほど、2012年12月2日に実施した2012年度『競売不動産取扱主任者』資格試験の受験者・合格者概要を発表した。

受験申込者数は1,740人。このうち受験者数は前年比55%増の1,655人で、合格者数は701人だった。合格率は前年並みの42.3%。受験者は昨年同様、不動産業従事者が目立ったという。

なお、2013年度試験は12月8日、全国10カ所で開催予定。今回から、『宅地建物取引主任者試験合格者』のみとしていた受験資格を撤廃するという。詳細は3月上旬、協会ホームページに掲載予定。



6位

一定建築物に耐震診断を義務化 国交省が検討(1/25付)

国土交通省は、一定の建築物に対して耐震診断を義務化する検討に入った。

住宅・建築物の耐震化促進を話し合う審議会で議題に上っており、「病院、商業施設など不特定多数の者が利用する建築物」「学校、老人ホームなど避難確保上特に配慮を要する者が利用する建築物」「地震災害対策上特に重要な建築物(緊急輸送道路等沿道建築物、防災拠点施設)」などのうち、大規模と認められる建築物の所有者に対して耐震診断を義務付ける考えだ。

義務化とともに、耐震診断やその後の耐震改修を費用補助する制度の拡充についても話し合っている。



7位

埼玉県川口市で59戸、日本総合地所がマンション分譲(1/30付)

8位

静岡県沼津市に太陽光発電の展示場 植松グループが本社工場屋根に(2/1付)

9位

合格率は19.6% 基準点は37問 2012年管理業務主任者試験(1/18付)

10位

フラット35最低金利、8か月ぶり2%台 2月は2.01%(2/4付)



不動産ニュービジネス最前線

都心に特化したリノベ済みマンションで 中古ならではの価値を見いだした成長企業

新築至上主義にかげりが見え、近年急速に関心が高まっている中古住宅市場。グローバルベイス（株）は、リーズナブルな価格や新築では得がたい立地等、中古マンションが持つ価値に注目し、都心に特化したリノベ済みマンションを手がけている。昨年はマンション1棟の買取再販をスタートし、同事業で売上20～30億円アップを目指しているという。

中古ならではの好立地物件を 3,500万円台メインで販売

グローバルベイス株式会社は2002年創業。不動産仲介事業をメインに、2003年からリノベーション事業を手がけてきた。主な対象エリアは東京都港区、渋谷区、新宿区、世田谷区等、都心から城南にかけて。職場、学校、買い物、病院と都心の利便性は誰もが認めるところだが、一方、駅近など都心の人気エリアは新築の供給が限られ、新たに建ったとしても高価格であるケースが多い。同社では、それでも都心を志向する層に向けて、同社のリノベーションの技を結集させた『リノベイス』という新しい高付加価値マンションの総称をつけ、立地と価格に優れたリノベ済み中古マンションを販売。これまでに1,700戸以上を扱い、年商80億円までに成長してきた。

「中古の買取再販事業に参入する会社は急増しましたが、他社が取り扱っている平均価格帯は、2,000万円前半がほとんど。当社は3,500万円台メインで、他社とは差別化を図っています。リフォームとリノベーションは時として混同して使われますが、他社の物件の多くは“中古を現状維持的に修繕、



1棟リノベシリーズ『グランドベイス』では、スケルトンに戻してから全面改修を施す



修復させる”リフォームが中心。所得が低い層を対象に、新築に手が届かないから中古で手を打ちましようといった売り出し方ではないのでしょうか。しかし昨今、古着に代表されるように、“古いものがカッコいい”というトレンドもあいまって、また、中古ならではの立地の優位性や、先行き不透明な社会情勢を背景に実際は新築も買える高所得者であっても中古を買う層が増えています。当社では“抜本的に建物を見直し、むき出しの構造体に戻して作り直す”リノベーションを行うことで、新築でもこれまでのリフォーム中古でもない、第三の新しい選択肢としての

『リノベイス』ブランドを販売しています」と、同社常務取締役・野田清隆氏は話す。

最先端の設備や技術を柔軟に導入 新築以上のクオリティを目指す

同社のリノベの特長は新築以上のクオリティを目指していること。築40年以上経っている物件も手がけるが、必ず現代流にアレンジする。平成以前に建てられたマンションはカーペットまたは畳の和室が多いが、近年はフローリングが主流。リフォームする際に既存の床組（根太組）のままフローリング材を

取材先 グローバルベース株式会社

張ると、床鳴りやたわみが起こって遮音性が悪く、実際には床組から新装することが必須だという。また、給排水管も交換し、長く快適に暮らせるよう配慮。電気配線も新規敷設をして電気回路数を増やし、今の暮らしに合った設備を設置している。企画・施工が新築よりも短期間で行われているため、その時点で最先端の設備や技術を柔軟に導入できるのも大きな強みだ。

「素材となる物件は厳選して仕入れ、厳しい品質基準を設けてチェ

ックしています。一邸ごとにつく専任スタッフが仕入れから販売まで担当。同期間を100日程度に抑え、そのうち2か月を再生のための工事期間に当て、売り出し後すぐ買い手をつけて回転率を上げ、コストパフォーマンスを高めています。オリジナル建具はメーカーと直接取引し、工事も内製化。昨年専有部分リノベで培ったノウハウや実績を1棟リノベへと受け継ぐ展開を始めました」と、同氏は話す。

1棟リノベーション強化し、100億円超の売上体制へ

一棟リノベでは共用部を含めたリフォームを施して再分譲を行っている。シリーズのブランド名は『グランドベース』。昨年1月、神奈川県藤沢市にある築23年の中古賃貸マンション1棟（12戸）を購入。順次改装して再販を行い、既に全12戸の売却に成功した。もとは築23年の賃貸マンションながら、新耐震基準のフラット35適合物件。それをスケルトンに戻して全面改修し、各住戸はカラーセレクトを可能にし、全戸トランクル

ーム付き、24時間宅配ボックスを設置し、ALSOKによるセキュリティシステムも取り入れた。

第二号として手がけたのは、『グランドベース恵比寿テラス』。総戸数10戸の賃貸マンション1棟を、12年11月にファンドから購入した。戸建て感覚のメゾネットタイプで、全戸屋上にルーフバルコニー付き。全体の敷地面積658㎡に対して10世帯の建物で土地持ち分は約20坪と多い。売主独自のアフターサービス保証書を付け、全期間固定金利のフラット35Sが利用可能。こちらにも任意加入のALSOKを設置している。藤沢の物件同様、購入時空室だった5戸からリノベーションして完売した。

「専有部だけでなく、外装やエントランスのリニューアルができるのが1棟リノベの魅力です。1棟仕入れのターゲットとして、大規模修繕を間近に控えた地主さんの賃貸マンション、または運用成績が下がり、ファンドから投げ出された物件、社宅を捉えています。当社の専有部分のリノベーションで培ったノウハウを生かし、よりよい物件に仕上げるのが可能です。今後、4～5年を目処に、1棟再販で年商20～30億円アップ、全体で100億円超の売上体制を構築していきます」と同氏は話す。

品質とコストで、ストックの持つ価値を更に磨き上げたリノベーション住宅。新築でもリフォーム中古でもない“第三の選択肢”として認知されるのも、さほど遠い話ではないだろう。



外装やエントランスの改修ができるのも一棟リノベの特徴

会社概要

- 社名／グローバルベース株式会社
- 所在地／東京都渋谷区
- 設立／2002年4月
- 代表／茂木敬一郎
- スタッフ数／42人
- 事業内容／中古マンション再生事業、不動産の仲介及び売買
- ホームページ／<http://www.globalbase.jp/>



常務取締役
野田清隆氏



いよいよ決定！ 平成25年度税制改正大綱

～今回の改正により不動産業への影響は
どうなるのか？～

東京シティ税理士事務所
税理士 菊地 則夫

相続税増税により、不動産購入を節税対策とするニーズが増加

平成24年末の衆議院選挙により、新たに与党となった自民党・公明党政権によって決定された平成25年度税制改正大綱がようやく発表されました。その内容は、旧民主党時代の社会保障と税一体改革の流れを踏襲した、相続税・所得税の増税が大方の予想どおり決められ、これでいよいよ相続税大增税時代が到来することがほぼ確定してしまいました。先に決定した消費税増税と併せて、今後、国民の税金の負担は増える一方です。

そこで、今回の税制改正では、相続税・消費税・所得税増税に備えて新たにいくつかの優遇措置を設けました。その多くが不動産に関連する減税項目です。また、相続税の節税に不動産の購入は欠かせないものなので、今後は、「相続税を下げるために不動産を買う」というニーズも増えてくるでしょう。したがって今回の増税は不動産業者にとっては多くのビジネスチャンスとなる要素が含まれております。ぜひ、この流れに乗り遅れないようにしっかり要点を押さえてビジネスにつなげましょう。

平成25年度税制改正 不動産関連事項

〈所得税〉

減 税

住宅ローン控除の適用期限が延長・控除限度額の拡充（一般住宅の場合）

現行制度	平成26年1月1日から平成29年12月31日
①平成25年12月31日までに入居した場合に適用 ②控除限度額は借入限度額2,000万円の1% （10年間で最大控除額200万円）	①平成29年12月31日までの入居に適用 4年間延長 ②平成26年1月～3月末までの居住者の控除限度額 借入限度額 2,000万円 の1%（10年間で最大控除額200万円） ③平成26年4月1日以降の居住者の控除限度額（注） 借入限度額 4,000万円 の1%（10年間で最大控除額400万円）

（注）一般住宅の対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は2,000万円とする。

減税

住宅ローン控除の適用期限が延長・控除限度額の拡充（認定住宅の場合）

現行制度	平成26年1月1日から平成29年12月31日
①平成25年12月31日までに入居した場合に適用 ②控除限度額は借入限度額3,000万円の1%（10年間で最大控除額300万円）	①平成29年12月31日までの入居に適用 4年間延長 ②平成26年1月～3月末までの居住者の控除限度額 借入限度額 3,000万円 の1%（10年間で最大控除額300万円） ③平成26年4月1日以降の居住者の控除限度額（注） 借入限度額 5,000万円 の1%（10年間で最大控除額500万円）

（注）認定住宅の対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3,000万円とする。

適用範囲の拡充

住宅ローン控除、特定居住用財産の買換えの対象となる中古住宅の範囲の追加

中古住宅の追加範囲
家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加する。

減税

認定長期優良住宅を新築等した場合（認定長期優良住宅新築等特別税額控除）

現行制度	平成26年1月1日から平成29年12月31日
①適用期限：平成25年12月31日 ②控除限度額は控除対象限度額500万円の10%（50万円）	①適用期限：平成29年12月31日 4年間延長 ②平成26年1月～3月末までの居住者の控除限度額 控除対象限度額 500万円 の10%（ 50万円 ） ③平成26年4月1日以降の居住者の控除限度額（注） 控除対象限度額 650万円 の10%（ 65万円 ）

（注）住宅の対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における控除対象限度額は500万円と控除限度額は50万円とする。

増税

税率構造の見直し。課税所得4,000万円超の最高税率の引上げ

現行制度			平成27年1月1日以降		
課税所得金額	税率	控除額	課税所得金額	税率	控除額
195 万円以下	5%	0 円	195 万円以下	5%	0 円
330 万円以下	10%	9.75 万円	1,800 万円以下	33%	153.6 万円
695 万円以下	20%	42.75 万円	330 万円以下	10%	9.75 万円
900 万円以下	23%	63.6 万円	4,000 万円以下	40%	279.6 万円
1,800 万円以下	33%	153.6 万円	695 万円以下	20%	42.75 万円
1,800 万円超	40%	279.6 万円	4,000 万円超	45%	479.6 万円
			900 万円以下	23%	63.6 万円

〈相続税〉

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

現行制度	平成27年1月1日以後
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6億円超の場合には税率引上げ

現行制度			平成27年1月1日以後					
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	2億円以下	40%	1,700万円
3,000万円以下	15%	50万円	3,000万円以下	15%	50万円	3億円以下	45%	2,700万円
5,000万円以下	20%	200万円	5,000万円以下	20%	200万円	6億円以下	50%	4,200万円
1億円以下	30%	700万円	1億円以下	30%	700万円	6億円超	55%	7,200万円
3億円以下	40%	1,700万円						
3億円超	50%	4,700万円						

減税

小規模宅地等の特例の適用対象面積を拡充し、事業用宅地等との完全併用可能に

現行制度	平成27年1月1日以後
①特定居住用宅地等の適用対象面積240㎡ ②特定事業用宅地等との併用 一定の調整計算した面積まで適用可能	①特定居住用宅地等の適用対象面積 <u>330㎡</u> ②特定事業用宅地等との併用 それぞれの適用対象面積まで適用可能(注) (注)貸付事業用宅地等を選択する場合は調整した面積まで

参考 税制改正による相続税増税の影響

①相続人が配偶者と子2人の場合

	現行	改正後	増加額
相続税の課税価格			
1億円	100万円	315万円	+215万円
3億円	2,300万円	2,860万円	+560万円
5億円	5,850万円	6,555万円	+705万円
10億円	1億6,650万円	1億7,810万円	+1,160万円
20億円	4億950万円	4億3,440万円	+2,490万円

②相続人が子2人の場合

	現行	改正案	増加額
相続税の課税価格			
1億円	350万円	770万円	+420万円
3億円	5,800万円	6,920万円	+1,120万円
5億円	1億3,800万円	1億5,210万円	+1,410万円
10億円	3億7,100万円	3億9,500万円	+2,400万円
20億円	8億7,100万円	9億3,290万円	+6,190万円

※①②はいずれも相続人が法定相続分にて相続、②は配偶者の税額軽減を1/2適用したものと計算。

〈贈与税〉

増税

税率構造の見直し。直系尊属からの贈与は税率緩和

現行制度			平成27年1月1日以後					
課税価格	税率	控除額	1. 20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けたケース					
200 万円以下	10%	0 円	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
300 万円以下	15%	10 万円	200 万円以下	10%	0 円	1,500 万円以下	40%	190 万円
400 万円以下	20%	25 万円	400 万円以下	15%	10 万円	3,000 万円以下	45%	265 万円
600 万円以下	30%	65 万円	600 万円以下	20%	30 万円	4,500 万円以下	50%	415 万円
1,000 万円以下	40%	125 万円	1,000 万円以下	30%	90 万円	4,500 万円超	55%	640 万円
1,000 万円超	50%	225 万円	2. 上記以外のケース					
			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
			200 万円以下	10%	0 円	1,000 万円以下	40%	125 万円
			300 万円以下	15%	10 万円	1,500 万円以下	45%	175 万円
			400 万円以下	20%	25 万円	3,000 万円以下	50%	250 万円
			600 万円以下	30%	65 万円	3,000 万円超	55%	400 万円

適用要件の
緩和

相続時精算課税制度の適用対象者の範囲の緩和

現行制度	平成27年 1 月 1 日以後
①受贈者の範囲 贈与者の推定相続人で20歳以上の子(代襲相続人含む)	①受贈者の範囲 左記以外に贈与者の20歳以上の孫を追加
②贈与者の年齢 65歳以上の親	②贈与者の年齢 60歳以上の親、祖父母

適用範囲の
拡充

住宅取得等資金贈与の非課税制度の対象となる中古住宅の範囲の追加

中古住宅の追加範囲
家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（加入後2年内のものに限る。）を加え、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を適用対象に追加する。

新設

祖父母から孫への教育資金贈与の非課税制度【新設】

制度の内容
受贈者（30歳未満の者に限る。）の教育資金に充てるためにその直系尊属が金銭等を抛出し、金融機関に信託等をした場合には、信託受益権または金銭等の価額のうち受贈者1人につき1,500万円（学校等以外の者に支払われる金銭については500万円）までの金額に相当する部分については、平成25年4月1日から平成27年12月31日までの間に抛出されるものに限り、贈与税を非課税とする。

〈その他〉

減税

個人住民税に係る住宅ローン控除の適用期限が延長・控除額の増加

現行制度	平成26年1月1日から平成29年12月31日
①平成25年12月31日までに入居した場合に適用 ②個人住民税から控除される控除限度額 所得税の課税総所得金額等×5%(最高9.75万円)	①平成29年12月31日までの入居に適用 4年間延長 ② 平成26年1月～3月末まで の居住者の控除限度額 所得税の課税総所得金額等×5%(最高9.75万円) ③ 平成26年4月1日以降 の居住者の控除限度額(注) 所得税の課税総所得金額等×7%(最高13.65万円)

(注)住宅の対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合(東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合を含む。)の金額であり、それ以外の場合における控除限度額は9.75万円とする。

延長

登録免許税の軽減措置

現行制度(平成25年3月31日まで)	平成25年4月1日以降
①土地の売買による所有権移転登記に係る税率を15/1000にする特例 ②住宅用家屋の所有権保存登記に係る税率を1.5/1000にする特例 ③住宅用家屋の移転登記を3/1000にする特例 ④住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定登記に係る税率を1/1000にする特例	①は現行のまま2年間延長 ②、③、④は中古住宅の範囲(注)を見直し 2年間延長 (注)既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅

適用範囲の拡充

不動産取得税の軽減措置

適用対象である中古住宅を証する書類の範囲の追加

住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類及び当該住宅が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(加入後2年以内のものに限る)を追加する。

減税

印紙税の軽減措置(不動産譲渡に関する契約書、建設工事請負に関する契約書)

現行制度			平成26年4月1日以後		
不動産売買契約書	工事請負契約書	税額	不動産売買契約書	工事請負契約書	税額
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	200円
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	500円
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	1,000円
500万円超 1,000万円以下		10,000円	500万円超 1,000万円以下		5,000円
1,000万円超 5,000万円以下		15,000円	1,000万円超 5,000万円以下		10,000円
5,000万円超 1億円以下		45,000円	5,000万円超 1億円以下		30,000円
1億円超 5億円以下		80,000円	1億円超 5億円以下		60,000円
5億円超 10億円以下		180,000円	5億円超 10億円以下		160,000円
10億円超 50億円以下		360,000円	10億円超 50億円以下		320,000円
50億円超		540,000円	50億円超		480,000円

減税

印紙税の軽減措置(金銭または有価証券の受取書(領収書))

現行制度(平成26年3月31日まで)	平成26年4月1日以降
金銭または有価証券の受取書のうち記載された受取金額が3万円未満の場合は非課税	金銭または有価証券の受取書のうち記載された受取金額が 5万円未満 の場合は非課税

不動産業にとってビジネスチャンスになるものはあるか

①消費増税に備える

ご存じのとおり消費税は平成26年4月1日から8%に上昇します。建物等の引渡しの日以後になると消費税は3%も上昇してしまいますので、何とか5%のうちに家を買いたいというニーズが高まることは必至です。以前、平成9年に消費税が2%に上昇した時と同じ駆け込み需要が起きるでしょう。したがって建売住宅や分譲マンション、中古住宅で消費税の課税されるものはできる限り平成26年3月31日までに引渡しができるようにしましょう。

また、建物について注文住宅のように工事請負契約を締結する場合には、平成25年9月30日までに工事請負契約を締結すれば建物の完成がもし26年4月1日以降になったとしても5%の消費税が適用できます。請負工事の締結時期に注意が必要です。

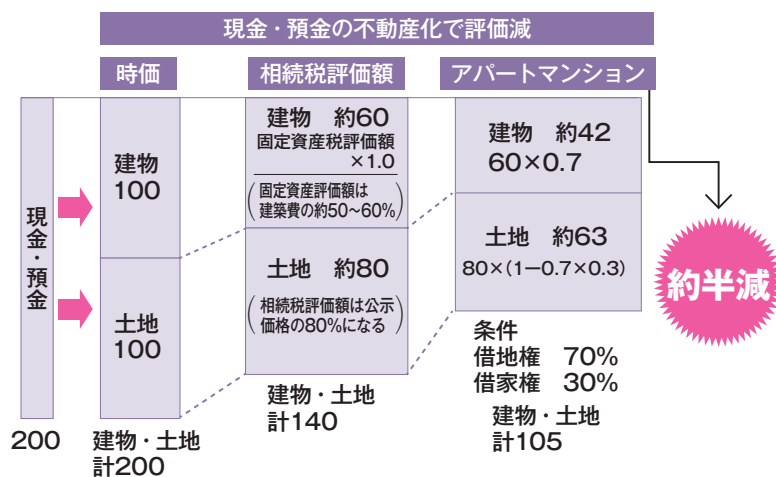
②賃貸住宅の「資産圧縮効果」を活用する。

相続税の計算上、土地・建物は現金や有価証券と比べて相続税の評価額が2～5割低く、さらにこれを他に貸し付けると貸家・貸家建付地の評価減が適用でき、さらに15～24%程度評価額が下がります。

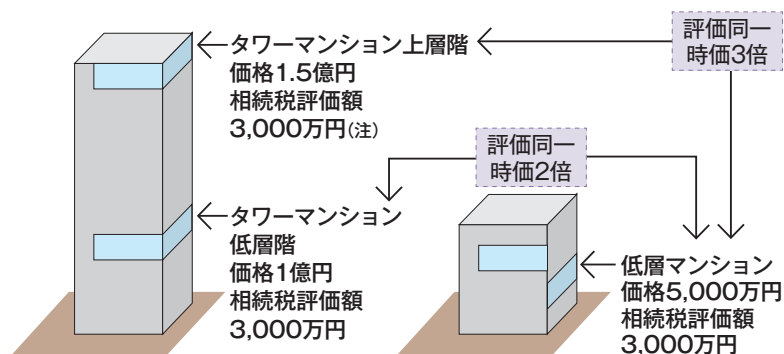
もし、所有している土地が賃貸住宅の建築に適している土地であれば、相続税対策として賃貸経営を考えてみる必要があるでしょう。

③マンションの相続税評価額の低さを利用する。

マンションは戸建て住宅と比べて所有者の土地の所有割合が低いので、土地の路線価評価額が低くなります。また、タワーマンションのように低層階と高層階の価格差が大きい物件であっても、相続税の評価額は低層階と高層階とそれほど価格差はありません。最近、このようなマンションの評価の低さに着目し、相続対策として購入する動きがよく見られます。



タワーマンションの相続税評価が低いワケは？



低層タワーマンション < タワーマンション(低層階) < タワーマンション(高層階)

(注) 一部のタワーマンションには同タイプの間取りでも高層階のほうが敷地権の割当割合が高いものがあり、相続税評価額が異なる場合があります。

不動産を使って増税時代に備えましょう

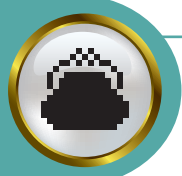
上記のとおり、今後の増税に備えて、特に相続税対策には不動産は欠かせません。また、今後の住宅ローン減税の拡充や既存の住宅取得資金贈与の特例など、マイホームを購入するための優遇措置も充実しております。住宅ローンでマイホームを購入する層には消費税の増税も軽微なものでしょう。

したがって、今回の増税は不動産業界にとって、「追い風」と見てよいのではないのでしょうか。

Profile

税理士 菊地 則夫(きくちのりお)

東京シティ税理士事務所税理士。(公財)不動産流通近代化センター専任講師、賃貸不動産経営管理士協議会講師等を歴任。土地譲渡の税金・相続税・アパートマンションオーナーの税金等を得意分野として多くの相談に対応している。



賃貸不動産の売買における 固定資産税精算金の 取扱いについて



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



賃貸不動産の売買取引において収受した固定資産税精算金の取扱いについて
教えてください



1. 不動産売買と固定資産税の精算

固定資産税は、毎年1月1日時点で土地や建物を所有する者に対し、その所在地の市区町村が課する税金です。

不動産の売買実務においては、売主は買主にも固定資産税の負担を求めることとし、その不動産の譲渡日からその年の12月31日までの期間に対応する固定資産税相当額（以下「固定資産税精算金」といいます。）を、譲渡対価とは別に買主から受領する慣習が定着しています。これが不動産売買における固定資産税の精算処理です。

賃貸不動産の売買取引において固定資産税の精算処理をして固定資産税精算金を収受した場合における、売主と買主の税務上の取扱いについてまとめると、以下のとおりになります。

2. 個人が売主または買主である場合の税務

(1) 売主である個人の取扱い

① 所得税（譲渡所得の金額）

固定資産税精算金は、不動産の譲渡に際して、その取引要素の一つとして決められることが一般的です。また固定資産税精算金は、譲渡時期、譲渡不動産の価値に応じて決定されることから、譲渡する不動産の譲渡対価としての性質を有しているといえます。また不動産の買主は、固定資産税精算金を税金として自治体に納めるために支払うわけではなく、その取得の日から年末までの期間、固定資産税の負担なしにその不動産を所有するために、不動産の購入対価の一部として売主に支払うものです。以上のような理由により、固定資産税精算金は、売主の譲渡所得の金額の計算上、総収入金額に算入されます。

② 所得税（不動産所得の金額）

売主が納付した固定資産税で、賦課期日において貸付けの用に供していた不動産に係るものは、原則、その全額を賦課決定があった日の属する年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入します。ただし、各納期の固定資産税を、各納期の開始日または実際の納付日の属する年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することもできます。

③ 消費税（個人事業者の取扱い）

不動産の譲渡に伴い、固定資産税精算金を譲渡対価

と別に受領している場合、その固定資産税精算金相当額は資産の譲渡等の対価の額に含まれます。

したがって、土地に係る固定資産税精算金は、土地の対価の額に含まれることから、消費税の計算上は非課税売上となります。一方、建物に係る固定資産税精算金は、建物の譲渡対価の額に含まれることから、消費税の計算上は課税売上となります。

(2) 買主である個人の取扱い

① 所得税（不動産所得の金額）

賃貸不動産を取得した個人が、その取得の際に売主に支払う固定資産税精算金は、前述2.（1）のとおり、その賃貸不動産の購入対価としての性質を有しているといえます。したがって、支払った固定資産税精算金は、取得した賃貸不動産の取得価額を構成することになります。固定資産税精算金を支払ったといっても、納税義務者として固定資産税そのものを納付したわけではありませんから、たとえ取得した不動産を引き続き貸付けの用に供したとしても、その固定資産税精算金を不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することはできません。

② 消費税（個人事業者の取扱い）

不動産の取得に伴い、固定資産税精算金を譲渡対価と別に支払っている場合、土地に係る固定資産税精算金は、土地の取得対価の額に含まれることから、消費税の計算上は非課税仕入となります。一方、建物に係る固定資産税精算金は、建物の譲渡対価の額に含まれることから、消費税の計算上は課税仕入となります。

3. 法人が売主または買主である場合の税務

(1) 法人税の取扱い

法人が賃貸不動産の売主または買主である場合、法人税の取扱いは、個人が売主または買主である場合における所得税の取扱いと同様となります。すなわち、売主が受領した固定資産税精算金は収益金の額に算入され、買主が支払った固定資産税精算金は取得した賃貸不動産の取得価額に算入されます。

(2) 消費税の取扱い

また、法人が賃貸不動産の売主または買主である場合における消費税の取扱いも、前述2.の個人が売主または買主である場合と同様の取扱いとなります。

借家権の譲渡承諾を拒絶した場合の法律関係



テナントのA社から、借家権をB社に譲渡する旨の承諾を要請され、これを拒絶したところ、A社は裁判所に借家権譲渡の許可の申立てをずっと言っています。このようなことは可能なのでしょうか。



1. 賃借権の譲渡と賃貸人の承諾の要否

一般に、ビル賃貸借等においては、テナント側の禁止事項として、テナントは賃貸人の承諾を得ない限り賃借権を第三者に譲渡してはならないと定められています。このような契約条項がある場合には、契約上、テナントが賃借権を賃貸人に無断で譲渡できないことは当然ですが、賃貸借契約書にこのような賃借権の無断譲渡禁止規定が定められていなかったとしても、やはり、テナントは賃貸人の承諾を得ない限り賃借権を第三者に譲渡することはできません。

なぜなら、民法612条1項は「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。」と規定しているからです。

したがって、賃貸借契約においては、賃貸借契約書に無断譲渡禁止規定が設けられているか否かにかかわらず、賃借権を譲渡するには賃貸人の承諾が必要とされています。

ただし、賃貸借契約書において、積極的に、賃貸人が賃借権の譲渡をあらかじめ包括的に承諾する旨の条項や、賃借人は賃貸人の承諾を得ることなく自由に賃借権の譲渡や賃借物の転貸ができる旨の規定が設けられている場合には、例外的に、賃借人は賃貸人の承諾を得ることなく、賃借権の譲渡や賃借物の転貸を行うことが可能です。

2. 賃貸人が譲渡を承諾しない場合の措置

賃貸人が賃借権の譲渡を承諾しない場合には、賃借人は賃貸人の承諾に代わる何らかの措置が認められない限りは、賃貸借契約を継続するか、期間内解約をするかのいずれかの選択を迫られることになります。この問題は、賃借人が賃貸対象物に多額の資本投下をしている借地契約の場合（借地人は借地上の建物に多額の資本を投下している）には顕著となります。

そこで、同じ賃貸借契約であっても、いわゆる借地契約の場合には、借地人が借地上の建物を第三者に譲渡することにつき賃貸人が承諾しない場合は、裁判所は、借地人の申立てにより、賃貸人の承諾に代わる許可を与えることができるという、いわゆる借地非訟制度が設けられています（借地借家法19条1項）。

(1) 借地非訟制度

借地借家法19条1項は「借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をし

ても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。」と規定しています。

この規定により、賃借人は、例え賃貸人が賃借権の譲渡を承諾しない場合であっても、裁判所の許可を得れば譲渡が可能となるわけですが、上記の条文は、文言からも明らかなように、「借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合」についての規定です。

すなわち、借地借家法における賃借権の譲渡許可の制度は、借地契約については適用されますが、借家契約においては、そもそも、そのような制度自体が存在していないことに留意する必要があります。

(2) 借家契約における賃借権の譲渡許可制度の存否

上記の借地非訟制度は、旧借地法制定時には規定されていませんでした。昭和41年の旧借地法の改正の際に新設された制度ですが、その際にも借家契約については立法化されることはありませんでした。その理由は、もともと賃貸借は長期間の継続的な契約関係であることから、賃借人が誰であるかは重要な問題であり契約当事者間の信頼関係の基礎をなすものと考えられてきたこと、それにもかかわらず借地契約においては賃借権の譲渡の可否は借地人にとって投下資本回収の重要な手段の一つであることなどの事情から借地についてのみ譲渡許可制度が認められたものと思われます。

平成3年に成立した現行借地借家法制定の際には、借家契約においても、営業用の建物賃貸借については裁判所の許可制度を導入することが検討されましたが結果として見送られたため、現在でも建物賃貸借契約においては裁判所の許可制度は存在していません。見送られた理由は、営業用の建物賃貸借と居住用の建物賃貸借との区別の基準が曖昧であること、建物賃貸借は土地賃貸借に比較して賃借人により建物の使用方法の相違がかなりある得ることなどにあったと思われます。



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



投資用マンション売上の 消費者契約法違反による契約の取消



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

不動産会社から勧められ、投資用マンションを購入しましたが、契約前に示された市場価格には客観性がなく、収入支出のシミュレーションも非現実的なものでした。売買契約を取り消すことができるでしょうか。

1.回答

消費者契約法4条2項には、重要事項について消費者の利益になる旨を告げ、かつ、不利益となる事実を故意に告げなかったことによって、その事実が存在しないと誤認して契約をしたときには、契約を取り消すことができる、と定められています。この条項に基づいて、売買契約を取り消すことができます。

2.裁判例

ご質問と類似のケースにおいて、売買契約の取消しが肯定された裁判例があります（平成24年3月27日判決）。

買主Yは売主Xから、投資用マンション2物件を購入しました（平成21年2月24日に2,840万円の物件1、翌3月10日に2,100万円の物件2を、それぞれ購入）。しかし、売買契約締結に際し、売主Xの担当者らは、「通常3,130万円であるが会社に無理をいって2,840万円で押さえている」（物件1関係）、「借上げ物件なので部屋が空室になる心配はない」（物件2関係）などと説明し、また、家賃収入は30年以上にわたり一定であり、月々の返済が小遣い程度で賄えるなど、Yを誤信させるシミュレーションを提示して勧誘を行っていました。裁判所は、消費者契約法における不利益となる事実を故意に告げなかったとの要件について、次のとおり述べて、売買契約の取消しを認めて、Yに対し既払売買代金の支払を命じています。

(1) 平成21年2月17日、D（Xの担当者）及びDの上司であるEは、Yに対し、年金や生命保険の将来の不安などを説明し、経済アナリストのFも不動産投資を推奨しているとの雑誌を示しながら、新横浜の物件1について、Bさんからの紹介なので通常3,130万円であるが会社に無理を言って2,840万円で押さえている、ローン会社を紹介する、仮に将来不動産を売却する場合に、現在の物件価格から売却査定価格が10%低下したとしても、ローン残債を返して利益が出るなどと説明した。これに対し、Yは、住宅ローンを抱えているため考える時間がほしいといったが、Eは、無理を言って新横浜の物件を押さえているので、今日明日中に返事を貰いたいと言った。そこで、Yは、急かされるままに書類にサインをし、仮契約を交わした。

同月24日、Yは、川崎駅近くのファーストフード

店で再びE及びDと会い、新横浜の物件が倒壊したらどうなるのかと聞いたところ、Eは、戸数を増やして建て直すので増えた部分の収入も得られること、損をすることはないと回答し、加えて、Yが、Eに対し、X会社が倒産した場合の処理を聞いたところ、Eは、Yに対し、管理組合が存在し、別の会社に移管されるので心配ないと回答した。

Yは、小遣いで何とかできるものと誤信し、手付金を支払い、物件1の契約書に署名押印した。

(2) またさらに、同年2月末頃、Yは、京急川崎駅近くのファミリーレストランで、Eらと会い、物件2を紹介された。その際、Eは、Yに対し、物件2は大手会社N社の関連会社の借上げ物件なので部屋が空室になる心配はない、場所的にも良い物件であるなどと説明し、通常2,300万円のところ、特別に2,100万円で押さえているといい、さらに、物件2のシミュレーションを見せながら、頭金、住宅ローン、家賃収入などを比較して月々8,757円の持ち出しであることなどを説明した後、直ぐに売ってしまうなどと物件1と同様に購入を急かした。

Yは、2件で月々1万6,000円程度ならば小遣いでやっていけるし、将来確実に資産になると思い、仮契約を交わした。その後、Yは、同年3月10日、京急川崎駅近くのファミリーレストランでDと会い、物件2についても契約を締結した。

(3) 本件契約は、投資の対象としてなされたものであるが、投資の回収時期に関して、Yは物件の市場価格に重大な関心を持っていることは当然であるから、物件1、2についての市場性について、Xが、Yに対し、何ら説明しなかったことは本件契約の重要事項について消費者であるYに不利益となる事実を故意に告げなかったものと認められる。

3.宅建業法のルール

宅建業者が、正当な理由なく顧客に対し契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えないことも宅建業法違反です（宅地建物取引業法施行規則16条の12第1号ロ）。このケースでDやEは、Yに契約締結を急かしていた事実もあり、その観点からも問題がありました。宅建業者は、過度なセールストークや常識の範囲を超える勧誘は行ってはなりません。

不動産業者のための コンプライアンス

第7回



かねしげ よしゆき
危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

コンプライアンスと危機管理経営＜その6＞

今回は、前号から続く民事的制裁の残りの部分と自律的制裁についてお話しします。

Ⅰ 消費者団体訴訟等による被害防止・回復

消費者団体訴訟とは、消費者契約法に基づき、悪徳業者に対する制裁強化の一環として、多数の消費者被害が発生した場合に、国が認定した適格性を備えた消費者団体が消費者全体の利益擁護のため差止請求を行うもので、平成19年6月から運用されています。

しかし、差止請求だけでは消費者の被害回復は不十分であることから、現在、消費者庁において消費者に生じた被害を一括して実効的に回復するための民事訴訟手続と集団的消費者被害回復訴訟制度が検討されています。

国民の権利意識の高まりの中で被害者（消費者）がコンプライアンス違反を起こした企業に対して、その責任を追及する傾向は今後ますます強まっていくことでしょう。

② 株主による制裁

その2つは、株主による制裁です。

不正行為や重大ミスを起こした企業の役員に対し、株主が企業に損失をもたらした経営責任を株主代表訴訟という形で追及する制裁です。

近年、企業の役員に対して高額の損害賠償を請求する代表訴訟が多く提起されています。

【4】自律的制裁

4つ目は、自律的制裁、すなわち企業内部の制裁（社内処分及び各種措置）の実行です。

刑事的制裁、行政的制裁及び民事的制裁は、後述する社会的制裁を含めてすべて言えば他律的な制裁ですが、自律的制裁は、不正行為や重大ミスを起こした企業自体や役員・社員等が自らに対して科すものです。

自律的制裁については、3つほど説明しておきます。

① 懲戒処分の実施

その1つは、懲戒処分の実施です。

社員等に対して企業があらかじめ定めている従業員勤務規程等に基づいて懲戒免職、停職、降格、減給、戒告等の処分を行うものや、経営責任を追及された役員に対して辞任勧告・要請、報酬返上・減額等の処分を行うものがあります。

② 各種活動の自粛

その2つは、各種活動の自粛です。

不正行為や重大ミスを起こした社員等やその管理責任・監督責任のある経営陣・幹部が自宅謹慎し、対外的な活動（例えば、出版記念パーティー、会食・懇親会等）、社内行事（ゴルフ・ボウリング大会等レクリエーション、社員旅行等）、一般社交活動などを自粛する行為です。

J R 福知山線事故の事例に再度言及するまでもなく、企業倫理の確立は重要な課題です。

③ 再発防止策の策定

なお、ここで再発防止策の策定について触れておきます。

再発防止策の策定は、厳密に言えば、自律的制裁ではありません。

しかし、不正行為や重大ミスを起こした企業が再発防止策を策定するのは、二度と不正行為等を起こさないという企業の新たな姿勢や決意を表明するためのものであり、コンプライアンス経営（企業倫理確立）の観点からも企業に課せられた義務です。したがって自律的制裁と一体的なものとして捉えられるべきだと考えます。

次回は、社会的制裁についてお話ししましょう。

犯罪収益移転防止法(犯収法)の改正について

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

犯罪収益移転防止法(犯収法)は、マネー・ローンダリングやテロ資金への対策を目的として、宅地建物取引業者に対し、本人確認に関する手続を義務づけています。平成20年3月に法律が施行されてから5年が経過し、この手続はすでに宅地建物取引業者の日常業務の中に定着していると思われますが、今般、同法が改正され、本人確認に関する手続の内容が変わります。

改正法は平成25年4月1日から施行されますので、本稿では、施行に先立って、法律の目的と犯収法の概要を確認するとともに、改正内容と業務の取り進め方を説明することといたします。

第1 法律の目的

国際的に流動的で不安定な状況が続く中、世界各地でテロ行為が起り、テロ行為の脅威は私たちにとっても、身近な問題になっています。国内でも、拳銃発砲事件や振り込め詐欺など、反社会的勢力が市民生活を破壊する事件が続いている現実があります。テロリストや反社会的勢力から、平和で安全な暮らしを守らなければなりません。

テロリストや反社会的勢力の活動には資金が必

要です。テロや反社会的行為に対する対処としては、資金の流れを止めることが、最も有効です。国際的な協調のもとに、各国が不正な資金が流れないような法制度を組み立てており、日本も、FATF (Financial Action Task Force on Money Laundering) という政府間部会の求めに応じ、犯収法を充実させてきました。今般の改正も、そのような国際的な取り組みの一環です。

第2 犯収法の概要

犯収法は、特定事業者に対して、①取引時確認(本人確認の実施)、②本人確認記録の作成・保存、および、取引記録の作成・保存、③疑わしい取引の届出という3つの義務を課しています。宅地建物取引業者は、取引事業者に該当しますから、これら3つの義務を履行しなければなりません。3つの義務の内容は次のとおりです。

①取引時確認(本人確認の実施)

顧客等との間で、本人特定事項等の確認を行わなければならない(4条)。

②本人確認記録の作成・保存、および、取引記録の作成・保存

取引時確認を行った場合には、直ちに本人確認記録を作成し、契約が終了した日から7年間保存しなければならない(6条)(②-1)、また、取引を行った場合には、直ちに取引記録を作成し、取引の行われた日から7年間保存しなければならない(7条)(②-2)。

③疑わしい取引の届出

取引時確認の結果等を勘案して、收受される財産が犯罪による収益である疑いがあり、または顧客等がマネー・ローンダリングを行っている疑いがあるなどの場合には、速やかに行政庁に届け出なければならない(8条)。

特定事業者の義務(宅地建物取引業者の義務)	①取引時確認(本人確認の実施)
	②本人確認記録の作成・保存(②-1)、および、取引記録の作成・保存(②-2)
	③疑わしい取引の届出

なお犯収法は、特定取引について、宅地建物取引業者を義務づけるものであり、特定取引とは、宅地建物の売買契約の締結またはその代理、もしくは媒介を意味します。特定事業者として義務を履行しなければならないのは、売買(自ら売買・売買の代理・売買の媒介)であり、賃貸借(自ら賃貸借・賃貸借の代理・賃貸借の媒介)に関しては、これらの法的義務が課されているわけではありません。

第3 犯収法の改正内容

今般の犯収法の改正には、2つのポイントがあります。一つは、(1)取引時確認事項の追加、もう一つは、(2)ハイリスク取引の種類の追加です。

(1)取引時確認事項の追加

特定事業者（宅地建物取引業者）は、特定取引（自ら売買・売買の代理・売買の媒介）を行うに際し、本人確認のため、その顧客の本人特定事項（従来は、個人顧客の場合は氏名・住居・生年月日。法人顧客の場合は名称（商号）・本店所在地）を確認することとされていますが、法改正により、確認事項として、新たに次に掲げる（a）から（d）が追加されました（改正法4条1項）。

（a）取引を行う目的

（b）職業または事業の内容（個人顧客の場合

は「職業」、法人顧客の場合は「事業の内容」）

（c）実質的支配者（株式会社等で25%以上の議決権を有する者等）の有無と本人特定事項（法人顧客の場合のみ）

（d）資産及び収入の状況（ハイリスク取引のみ）

(2)ハイリスク取引の種類の追加

なりすましの疑いがある取引・取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客との取引・特定国等に居住・所在している顧客との取引の3類型が、マネー・ローンダリングに利用されるおそれが高くと認められる取引（＝「ハイリスク取引」）と位置付けられ、これらの取引については、取引時確認として行う確認事項のうち、「本人特定事項」と「実質的支配者」について、より厳格な方法で確認することとされました（なお、特定国等については、イランと北朝鮮が指定されている〈H25.1 現在〉）。また、このハイリスク取引が200万円を超える取引のときは、「資産及び収入の状況」についても確認することとされました。

従来の確認事項	改正後の確認事項
(個人顧客の場合) 氏名・住居・ 生年月日 (法人顧客の場合) 名称(商号)・本 店所在地	従前のとおり 以下、改正による追加事項 (a) 取引を行う目的 (b) 職業または事業の内容 (個人顧客の場合は「職業」、法人顧客の場合は「事業の内容」) (c) 実質的支配者(法人顧客の場合のみ) (株式会社等で25%以上の議決権を有する者等)の有無と本人特定事項 (d) 資産及び収入の状況 (ハイリスク取引の場合のみ)

ハイリスク取引

- ・なりすましの疑いがある取引
- ・取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客との取引
- ・特定国等に居住・所在している顧客との取引

「本人特定事項」と「実質的支配者」についてより厳格な方法での確認が必要

第4 宅地建物取引業者としての対応

改正によって、本人確認のための取引時確認事項が追加されますので、日常業務の負担が若干増えることになります。もっとも、社団法人全日本不動産協会などの6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」により、改正法に対応したチェックリスト方式の確認記録の参考例が作成されています。宅地建物取引業者が実際に行う業務で利用できるように作成されたものであり、この参考例を利用すれば、法令を遵守しつつ、業務の効率化を図ることができます。

改正法では、取引時確認等の措置を的確に行うため、事業者は使用人に対して教育訓練の実施等に努めなければならないことも定められました

（改正法10条）。宅地建物取引業者が、法令を遵守した業務を行い、社会的に信頼される業を行う事業者であるためにも、速やかに、改正法に適した業務を行う体制を整えなければなりません。

PROFILE

渡辺 晋 (わたなべ・すすむ)

第一東京弁護士会、山下・渡辺法律事務所所属の弁護士。三菱地所株式会社での勤務を経て、1992年に弁護士登録。最高裁判所司法研修所民事弁護教官。国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」座長を務めた不動産取引における反社会的勢力の排除についてのエキスパートである。主な著書は『最新 マンション標準管理規約の解説』（住宅新報社）、『わかりやすい住宅瑕疵担保履行法の解説』（大成出版社）など。

FOCUS

復興への歩み 第5回

2月1日、復興庁と環境省、経済産業省の機能を一元化した「福島復興再生総局」が福島市に設置されました。東京には「福島復興再生総本部」が設置され、2本社体制として復興のスピードアップを目指します。今回は、「福島復興再生総本部」第1回会合で発表された、3つの「福島ふるさと復活プロジェクト」（平成24年度補正・平成25年度政府予算案）と、平成25年度東日本大震災復興特別会計予算概要についてご案内いたします。

福島ふるさと復活プロジェクト(平成24年度補正・平成25年度政府予算案)

1. 帰還加速・区域の荒廃抑制	2. 長期避難者の生活拠点形	3. 定住促進
地域の希望復活応援事業 原災避難区域等帰還・再生加速事業 【48億円】 (24年度補正 新規:208億円)	コミュニティ復活交付金 長期避難者生活拠点形成交付金 (仮称) 【503億円 新規】	子ども元気復活交付金 福島定住緊急支援交付金(仮称) 【100億円 新規】
【事業概要】 被災12市町村における避難解除区域の住民帰還を促進するための取組みや、直ちに帰還できない区域への将来の帰還に向けた荒廃抑制・保全対策を、国の費用負担により実施。 【対象区域】 原子力被災12市町村 【対象事業】 ①避難解除区域への帰還加速のための取組み 喪失した生活基盤施設の代替・補完 住民の安全安心確保 地域コミュニティ機能の維持確保等 ②直ちに帰還できない区域の荒廃抑制・保全 荒廃抑制・保全対策・住民の一時帰宅支援等	【事業概要】 災害公営住宅の整備を中心に、避難者を受け入れている自治体の基盤整備等を推進するとともに、コミュニティの維持などの避難者支援のためのソフト対策を一体的に実施することにより、長期避難者のための生活拠点の形成を促進。 【対象地域】 長期避難者を受け入れている市町村 【対象事業】 災害公営住宅整備(補助率7/8) 道路改良、学校施設整備等(復興交付金同等の補助率) 上記事業と一体となって効果を増大させるソフト施策(地域住民との交流事業、スクールバス運行等)	【事業概要】 公的な賃貸住宅の整備やこどもの運動機会の確保のための施設整備の早急な実施を支援することにより、子育て世帯が安心して定住できる環境を整え、地域の復興・再生を促進。 【対象地域】 原発事故により人口が流出し、地域の復興に支障が生じていると認められる地域 【対象事業】 公的な賃貸住宅整備費助成(補助率2/3)等 遊具の更新、地域スポーツ施設、水泳プール等の整備(補助率1/2)等 上記事業と一体となって効果を増大させるソフト施策(公的賃貸住宅の駐車場整備等)

平成25年度東日本大震災復興特別会計予算概算決定総表

(単位:億円)

区 分	平成24年度 当初予算額	平成25年度 概算決定額
平成25年度概算決定額	20,433	29,037
1. 被災者支援	920	1,883
うち・被災者生活再建支援金	—	840
・ 応急仮設住宅	494	529
・ 修学支援	151	167
・ 心のケア	63	79
・ 介護、障害者支援	44	80
2. まちの復旧・復興	11,854	16,670
うち・東日本大震災復興交付金	2,868	5,918
・ 災害復旧事業	2,605	6,611
・ 復興関係公共事業	2,389	2,868
・ 破棄物処理	3,442	1,266
3. 産業の振興・雇用の確保	2,920	3,075
うち・復興特区支援利子補給金	11	11
・ 立地補助	140	1,100
・ 災害関連融資	1,310	963
・ 中小企業への支援	554	488
・ 農林水産業への支援	422	319
4. 原子力災害からの復興再生	4,655	7,264
うち・福島原子力災害避難区域等帰還・再生加速事業	—	48
・ 長期避難者生活拠点形成交付金	—	503
・ 福島定住緊急支援交付金	—	100
・ 福島避難解除等区域生活環境整備事業	42	24
・ 除染等	4,547	6,220
・ 再生可能エネルギー支援	—	103
・ 風評被害対策	6	13
5. 東日本大震災復興推進調整費	50	100
6. 復興庁一般行政経費等	33	45
7. 震災復興特別交付税	5,490	6,053
8. 復興加速化・福島再生予備費	4,000	6,000
9. 国債整理基金特会への繰入れ	1,253	662
10. 全国防災事業	4,827	1,247
11. その他	1,751	815
復興特別会計全体	37,754	43,840

注1：計数整理の結果、異動を生じることがある。

注2：計数は四捨五入のため、端数においては合計とは一致しないものがある。

宅建業法制定60周年記念フォーラム開催 不動産市場の方向を探る



「不動産取引活性化のための未来への提言」と題した宅建業法制定60周年記念フォーラムが2月4日、東京平河町の都市センターホテルで開かれた。主催者を代表して平井宜雄実行委員長（不動産適正取引推進機構会長）が趣旨を述べた後、鶴保庸介 国土交通副大臣が来賓としてあいさつした。フォーラムは、榊原英資 青山学院大学教授による「円と日本経済の行方」と、あすなる法律事務所の松原文雄 弁護士による「動き出した民法改正」の基調講演の後に、「不動産取引活性化」をテーマに有識者5人によるパネル討論が行われた。

パネルディスカッション「不動産取引活性化のための未来への提言」 新事業モデルは構築できるか

<パネラー>

リニュアル仲介（株）代表取締役 西生建氏／
（公社）日本消費生活アドバイザー・コンサルタ
ント協会消費生活研究所主任研究員 土田あつ子
氏／（財）不動産適正取引推進機構調査研究部
上席主席研究員 村川隆生氏／（株）価値総合研
究所 都市・住宅・不動産戦略調査室長 小沢理
市郎氏

<コーディネーター>

日本大学経済学部教授 中川雅之氏

「重要な要素は“情報”」

中川雅之氏

国土交通省の有識者会議『不動産流通市場活性化フォーラム』がまとめた提言では、5つの柱からなる施策が示された。特に重要な要素は、『情報』だと認識している。インスペクション（建物診断・検査）で明らかになる建物の状態や、土地の災害履歴・地盤、住宅のエネルギー性能といった情報を充実させていくことが必要だ。

「生活エージェント産業へ」

西生建氏

“物件紹介業から、“住生活エージェント産業”へ

の転換が求められている。その前に、不動産業界の“常識”と一般消費者のそれとの間に隔たりがあることも自覚しなければならない。分かりやすい例に、重要事項説明を行うタイミングの問題があるが、本来の趣旨を踏まえると、購入の意思決定前に行うのが筋だ。

「リフォームの苦情をどうするか」 土田あつ子氏

リフォームに関するトラブルが多い現状を指摘しておく。リフォームを通じて、中古住宅も新築並みの快適な住まいを手に入れることができるが、工事価格の不透明感や、施工中の見積変更などに起因する苦情が少なくない。

「安心できる環境を」

村川隆生氏

リフォームの受注を前提とした仲介営業があってはならない。“半端なワンストップサービス”が横行し、仲介とリフォームで二重のトラブルが発生することを危惧している。仲介業の最大の役割は、『安全・確実な不動産取引の遂行』。したがってその業務は、まず契約条件などについて当事者間の調整をしつつ、各種特約の付与などを助言し契約を成立させることだ。

「仲介業を核に連携」

小沢理市郎氏

リフォームやインスペクションなど、流通時の付加価値を高めるサービスを個々の仲介業者が単独で提供することは難しい。そこで仲介業者とリフォームを手掛ける工務店やインスペクション事業者、保険法人、不動産鑑定士などが事業者間で連携し、それらを提供するビジネスモデルの構築を目指す。そのサービスのコーディネーター役が、仲介業者だ。



パネルディスカッション

実行委員会：不動産適正取引推進機構/不動産流通近代化センター/首都圏不動産公正取引協議会/全日本不動産協会/全国宅地建物取引業協会連合会/不動産協会/不動産流通経営協会/日本住宅建設産業協会



都道府県	市区町村	商号名称
岩手県	盛岡市	ナイス商事(株)
	北上市	(有)東日本開発
宮城県	仙台市	(株)ARM
	仙台市	(株)クリーンアップサービス
福島県	いわき市	コスモ・てらすあい(株)
	白河市	(株)鈴木建築設計事務所
茨城県	かすみがうら市	(有)入江興産
	つくば市	(株)大成産業
	稲敷市	(有)タクエイ
栃木県	宇都宮市	いえものがたり(株)
群馬県	北群馬郡	光都産業(株)
埼玉県	川越市	ウィズアスホーム(株)
	川越市	(株)SKハウジング
	狭山市	佐藤住建工業(株)
	熊谷市	(株)首都圏ネット熊谷
	さいたま市	(株)SINCERE
	春日部市	(株)ロイヤル企画
千葉県	成田市	(株)アバマンスタイル
	市川市	市川総業(株)
	市原市	エステートアズ(株)
	千葉市	(株)グローバルコムネット
	流山市	弘東物流(株)
	木更津市	(株)匠の会
東京都	目黒区	(株)アップウェル
	北区	AROWEAST(株)
	千代田区	イースタンジャパン(株)
	千代田区	A地点(株)
	港区	(株)エフ・アンド・ビー
	墨田区	(株)オーエスピー
	葛飾区	(株)オフィスワン
	千代田区	くにうみアセットマネジメント(株)
	港区	(同)グローバル管理
	豊島区	(株)グローバルスペース
	新宿区	(株)恵生トラスト
	江東区	京葉物流(株)
	港区	(株)コマツプランニング
	足立区	サイズエリア(株)
	港区	(株)ジェイ・ディー・インターナショナル
	多摩市	(株)ジャパン・リサイクル・システム
	世田谷区	(株)ショウインホーム
	千代田区	(株)ジョーホク
	新宿区	新東京不動産
	杉並区	杉並不動産(株)
	杉並区	ストリームライナー(株)
	江東区	(株)ゼネラルホームズ
	新宿区	セントラルコンサルティングオフィス(株)
	葛飾区	(有)SORRA
	港区	(有)ダイネクス
	北区	日本製紙物流(株)
	千代田区	ハイブリッド・リビング(株)
	江東区	(株)羽田野建設
	江東区	(株)ハロービルディング
	港区	フェイスプロパティ(株)
	新宿区	(有)富士企画
	千代田区	(株)ヘヤコミュニケーション
	渋谷区	(株)マチニワ
	世田谷区	(株)Moon Hill
	中野区	(株)ムローズ
	渋谷区	(株)ユイットコンティネーションプロパティ
	中野区	ユナイテッド・エステート(株)
	小平市	(有)米村興業
	渋谷区	(株)リジューム
	千代田区	(株)リパティ

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	墨田区	(株)リベスト
	東大和市	(株)リライ
神奈川県	川崎市	(株)アイワコーポレーション
	横浜市	(株)フレックスホーム
富山県	富山市	ホクリクハウス(株)
石川県	小松市	(株)コマツエステート
	金沢市	金剛建設(株)
	白山市	(株)サキダ不動産
静岡県	駿東郡	(株)オフィス翔
愛知県	名古屋市	いちまる(株)
	名古屋市	(株)Jリンクエステート
	刈谷市	(株)セカンドアイ
京都府	京都市	山栄工務店
	京都市	(株)松園
	京都市	(株)スリーシー
大阪府	大阪市	アーリーホーム(株)
	大阪市	ASOQ不動産流通(株)
	豊中市	イーエステート
	堺市	(株)エイドホーム
	大阪市	(株)エー・エル・ライフ
	高槻市	エステートヤマキ
	大阪市	(株)グローバルホーム
	大阪市	(株)コーセイマネジメント
	大阪市	(株)J&Pアルファシステム
	寝屋川市	ジェイ・ホーム(株)
	大阪市	(株)大都工務店
	大阪市	(株)T.Factory
	大阪市	(株)Deen
	東大阪市	(株)西日本リビング・サポート
	大阪市	(株)リベルテ
兵庫県	神戸市	Affitto House(株)
	神戸市	(株)ソルエフィオーレ
	姫路市	東洋興産
	赤穂市	(株)フジタ
	姫路市	(株)ライフ・アップ
和歌山県	橋本市	(株)センターホーム
	東牟婁郡	なみ不動産
鳥取県	米子市	カナメ不動産
島根県	松江市	(株)アーチコンサルティング
岡山県	岡山市	(株)コラボハウス
広島県	広島市	ゼネラル企画
	広島市	(株)中国技建
	広島市	(株)ディーハウス
	安芸郡	(株)ゆめ企画
山口県	下関市	(株)トータルクリエイト
愛媛県	松山市	フジエンタープライズ(株)
高知県	香美市	(株)恵美寿
福岡県	大野城市	(株)家屋
	福岡市	インタレスト(株)
	福岡市	(株)エステート久保
佐賀県	唐津市	(株)トップエステート
長崎県	長崎市	(株)ショウセイ不動産
	諫早市	(株)中川建設
	諫早市	(有)優奈
熊本県	熊本市	(株)ティーケイ企画
	上益城郡	(株)益城宅建
大分県	中津市	(株)スマイル不動産
	別府市	(株)林興産アイズホーム
宮崎県	延岡市	グローバック(株)
沖縄県	豊見城市	(株)太陽・エンタープライズ
	沖縄市	真奈企画(株)
	宜野湾市	ワンフォアオール(株)

流通委員会主催 「ある@アル賃貸セミナー」を 日本経済大学にて開催



伊藤 明
福岡県副本部長

福岡県本部

「ある@アル賃貸セミナー」は、普段は賃貸業務でかわる学生たちとの貴重な交流となっています。



福岡県本部流通委員会主催の「ある@アル賃貸セミナー」が平成25年1月24日、日本経済大学（福岡キャンパス）で開催されました。参加した学生の中には、大学進学を機に一人暮らしやアパート暮らしを経験している学生が多く、日常生活で起こりうる賃貸トラブルや自らの“賃貸あるある経験”と重ねて対処法などを学びま

した（内田委員による“現実の話”）。

流通委員によるセミナーは、自らの経験と知恵を基に、不動産経営の挫折からカメラマンと不動産屋という二足のわらじを履く異色の経歴を持つ喜田委員による実演を交えた“挫折の話”、次に田中委員による福岡県の少子高齢化と賃貸物件が供給過多となっていることを背景に、賃貸物件の空室割合が他県よりも高いという現状を踏まえての新しいビジネスモデルの提案といった“希望の話”、最後は楠本副委員長による“夢の話”と、若者にとって興味深いテーマが講演されました。参加者は、不動産業の経営者という普段は接点のない我々の話を熱心に聞いており、有意義なセミナーとなりました。



全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会 活動報告

弁護士、公認会計士、大学教授からなる 有識者委員会を開催

平成25年2月13日、全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会は外部有識者委員会を開催。委員会は、弁護士、公認会計士や大学教授等で構成されており、全日住宅ローンアドバイザー資格制度の更なる充実化を検討するために設置されている。また監督官庁である国土交通省からもオブザーバーとして委員会に参加している。

当日は、平成24年度の事業実施状況報告がなされ、続いて、資格保有者に対するフォローを中心に、“イー・ラーニング”による受講体制の構築など、多岐にわたり議論が展開された。資格取得者が活躍することができる場面の創出が最重要課題であるが、同時に住宅ローンに付随する保険に関する知識も絡めた複合的な資格へ

とステージアップすることが実務的には効果があり、更にはビジネスチャンスの拡大になるのではないかなど、具体的な意見が出された。

住宅ローンアドバイザー養成講座は既に4,000名近くが受講しており、その潜在的な需要は大きい。また金融機関においても、社員研修の一環として当会のテキストを使用している機関もあるほどだ。平成25年度も全国主要都市で養成講座を開講する。（詳しくは当会HPをご覧ください）



平成24年度 既存住宅流通・リフォーム推進事業の期限延長について

平成25年2月6日

既存住宅流通・リフォーム推進事業(既存住宅流通タイプ)の交付申請・実績報告の受付期間が延長されることとなりました。

●交付申請

(現行) 平成25年2月15日(金) → (変更後) 平成25年3月22日(金)まで

●完了実績報告

(現行) 平成25年3月 1日(金) → (変更後) 平成25年3月29日(金)まで

<既存住宅流通・リフォーム推進事業のホームページ>

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/hojyo24-index.html>

■問い合わせ先

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

【電話番号】 0570-550-757 (AM9:00~PM5:00(土日休日を除く))

【メールアドレス】 kizon@kashihoken.or.jp

■申請書の受付・提出先(郵送必着)(既存住宅流通タイプ)

〒100-8691

郵便事業株式会社銀座支店郵便私書箱第403号

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

1月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

- 公益法人改革等対応特別委員会
日時 平成25年1月12日(土)15時～
内容 1.平成25年度事業計画・予算(案)策定に関する件
2.錦織・新阜法律事務所との契約更新に関する件
3.錦織・新阜法律事務所との顧問契約に関する件
- 財務委員会
日時 平成25年1月15日(火)15時30分～
内容 1.平成25年度事業計画・予算(案)に関する件
- 表彰選考委員会
日時 平成25年1月17日(木)10時30分～
内容 1.平成25年秋の叙勲・褒章候補者の推薦に関する件
2.平成25年大臣表彰候補者の推薦に関する件
3.地方本部・創立記念式典表彰者に関する件

●組織委員会

日時 平成25年1月18日(金)11時～
内容 1.平成25年度事業計画・予算(案)策定に関する件

●総務委員会

日時 平成25年1月28日(月)10時30分～
内容 1.平成24年度事業報告に関する件
2.平成25年度事業計画・予算案に関する件

●教育研修委員会

日時 平成25年1月30日(水)15時～
内容 1.平成25年度事業計画及び予算案策定に関する件
2.全国不動産会議・鹿児島大会に関する件

全日

●流通推進委員会

日時 平成25年1月18日(金)9時30分～
内容 1.平成25年度事業計画・予算(案)策定に関する件

(案)策定に関する件

●法務税制委員会

日時 平成25年1月25日(金)15時～
内容 1.平成24年度事業報告及び平成25年度事業計画・予算(案)策定に関する件
2.固定資産税の課税証明の取扱いに関する勉強会

不動産保証協会

●理事会

日時 平成25年1月17日(木)13時～
内容 1.一般保証業務の再開に関する件
2.錦織・新阜法律事務所との顧問契約に関する件
3.その他の件について

●弁済委員会

日時 平成25年1月31日(木)12時～
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他、開催日程、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】

政治評論家 森田実さん

特集

不動産の公正取引が
不動産業の信頼へ(仮題)
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

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
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス 金重凱之
- ・ 3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
- ・ 2月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 2月 新入会者名簿

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.fudousanhosho.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

※ 弁済委員会審査結果については、不動産保証協会HPに掲載しています。

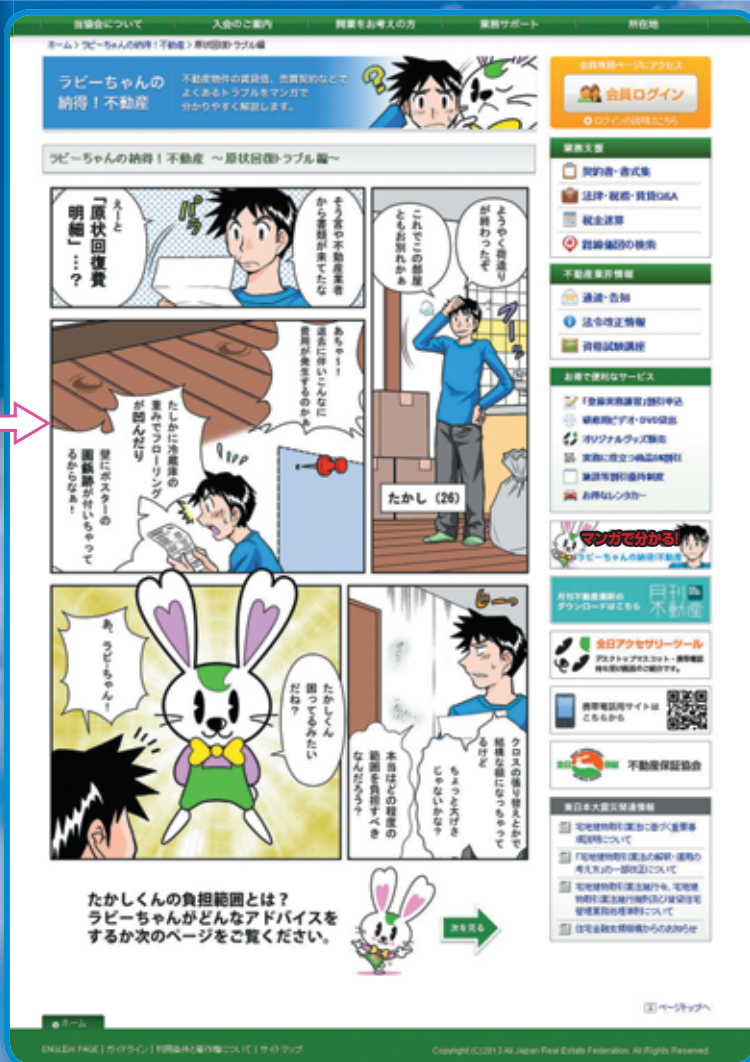
「マンガで分かる ラビーちゃんの納得!不動産」をUPしました

全日ホームページに新たなコンテンツ「マンガで分かるラビーちゃんの納得!不動産」が加わりました。このコンテンツは、日頃の業務にて分かりにくいことや、しばしばトラブルとなること等について、全日マスコットキャラクター“ラビーちゃん”がレクチャーくれるマンガとなっています。

第1回目は、「原状回復トラブル編」です。
お客様へのご説明、会員業者様の新人教育等に、ぜひ、お役立てください。



ホームページトップ画面の右側にあるバナーをクリック



HOW TO



ホームページへのアクセス方法

- パソコンの Web ブラウザ（ホームページ閲覧ソフト）より、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/>

今月の表紙

若松城下絵図

1646年（正保3年）刊。若松城は会津若松旧市街地の南端に位置し、郭内（武家屋敷）と町屋敷が外濠で隔てられ、さらに郭内の内側に内濠を有する梯郭式の平山城である。1643（寛永20）年、出羽国山形より3代将軍徳川家光の庶弟である保科正之が23万石で入封。以後、明治維新まで会津藩家（保科氏から改名）の居城となった。日新館は会津藩家老田中玄宰の進言により計画され、1803（享和3）年に完成。NHK大河ドラマ『八重の桜』の主人公、新島八重の父・山本権八はここで砲術師範を務めた。白虎隊の隊士たちもこの日新館で学んだ会津藩の子息たちであった。



若松城（鶴ヶ城）



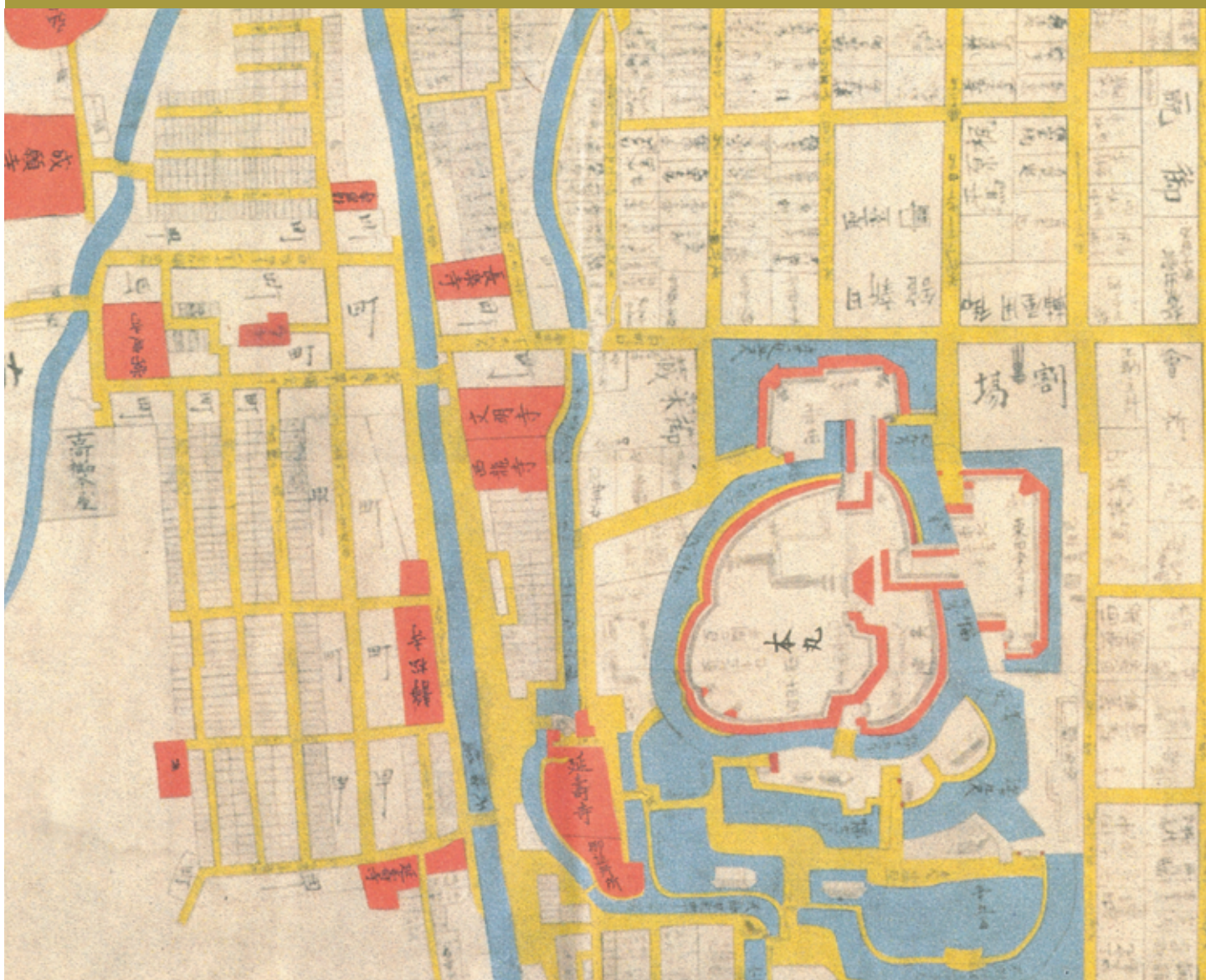
会津磐梯山



日新館



福島県



●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/>

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。

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