

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5月15日(毎月1回15日発行)
第41巻第5号

2013.MAY

5

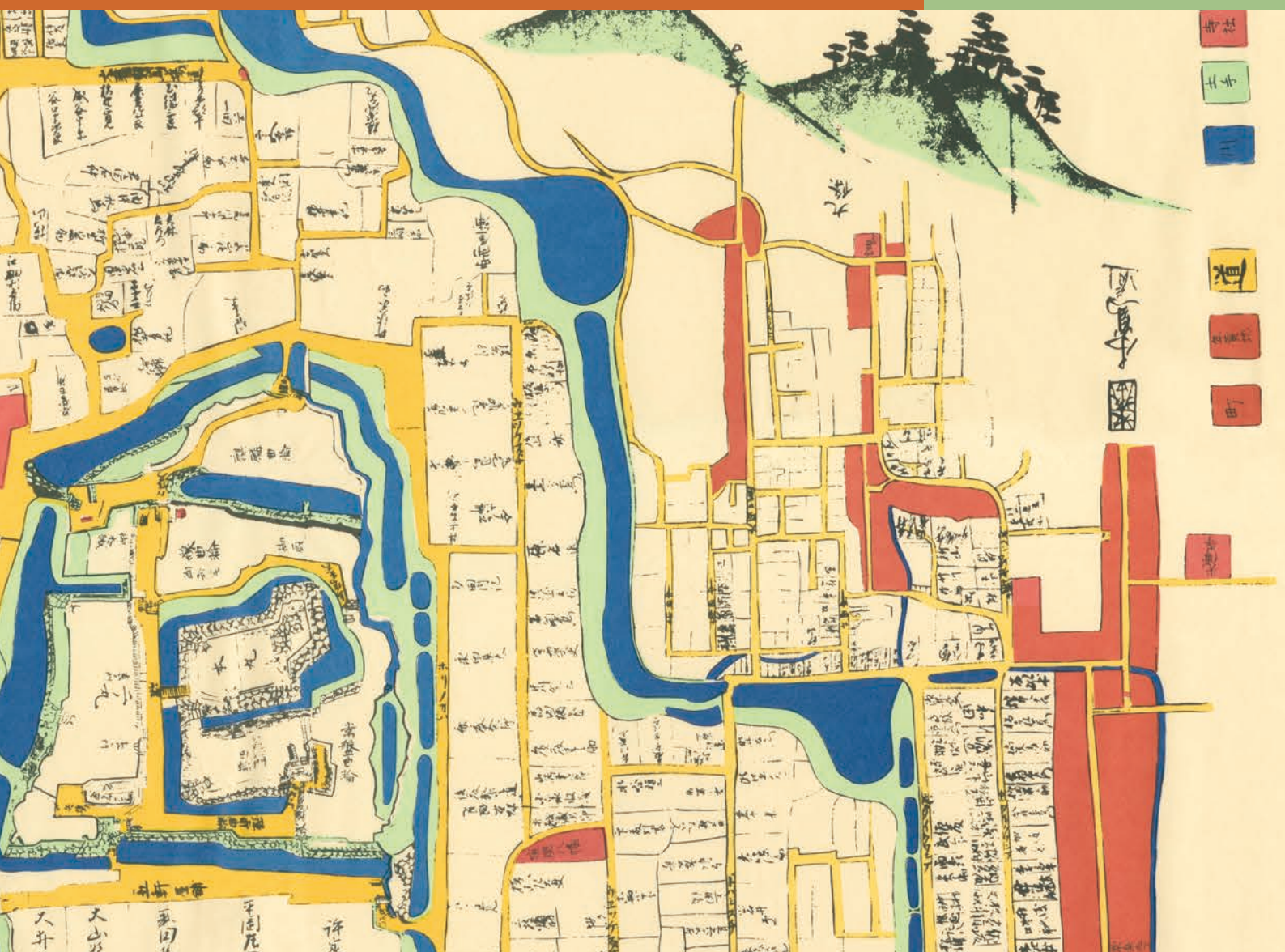
Interview

【達人の住まいと仕事】第17回 杉 良太郎さん

特集 民法(債権関係)改正に向けた中間試案が公表
一般保証制度のご案内

公益社団法人
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

俳優・歌手
法務省特別矯正監
日本 ASEAN 特別大使
日本ベトナム特別大使

杉 良太郎さん

Sugi Ryotaro



5月号のインタビューにご登場いただきました
杉 良太郎さんのプロフィールをご紹介します。

Profile

1944年、兵庫県神戸市生まれ。1965年にコロムビアレコードより歌手デビュー。
1966年より日活の俳優として数多くの映画に出演すると同時に、『文五捕物絵図』（NHK）、『遠山の金さん』（テレビ朝日系）、『水戸黄門』（TBS系）、『新五捕物帳』（日本テレビ系）などのテレビ時代劇で活躍。シリアスな役柄からコミカルな役柄まで幅広い演技で多くの人々を魅了した。歌手活動でも、『遠山の金さん』主題歌「すきま風」が100万枚を超える大ヒットに。

歌手を目指していた15歳の時に初めて刑務所を慰問。以来、全国の刑務所の視察と慰問を積極的に行い、2008年に民間人として初めての法務省・特別矯正監を拝命される。

25年前より日本とベトナムとの親善に力を注ぎ、教育施設の設置や無償援助を行う。その功績から外務省より「日本ベトナム特別大使」を委嘱。さらに、ベトナム政府からも「ベトナム日本特別大使」を委嘱された。今年迎える日・ASEAN友好40周年を意義のあるものにするため、外務省より「日・ASEAN特別大使」も委嘱。
阪神淡路大震災、新潟県中越沖地震、東日本大震災の支援活動も行っている。
2008年に緑綬褒章、2009年に紫綬褒章を受章。

【歴任】

法務省 特別矯正監
日本ASEAN特別大使
日本ベトナム特別大使
ベトナム日本特別大使
ハワイ州ホノルル市 名誉市長
シンガポール日本文化協会名誉会長
厚生労働省 肝炎対策国民運動特別参与

2013.MAY 5
月刊 不動産
REAL ESTATE REPORT

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第17回 杉 良太郎さん
- 08 | 4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 株式会社毎日コムネット
「学生の課外活動支援から学生マンションへ 大学・企業・社会を繋ぐソリューションビジネス」
- 12 | 【特集】民法(債権関係)改正に向けた中間試案が公表
- 18 | 国交省EXPRESS
- 20 | 【FOCUS】復興への歩み 第6回／住宅金融支援機構からのお知らせ
- 22 | 税務相談「建物の取得や賃貸にかかる消費税率引上げの経過措置5%税率が適用される場合」
- 23 | 賃貸相談「賃貸借契約期間中の賃借人の破産」
- 24 | 法律相談「土地区画整理事業における賦課金の瑕疵への該当性」
- 25 | 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8>」
- 26 | 全日ホームページGUIDE 第27回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 福岡県本部／神奈川県本部／会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 6月号の予告
- 31 | 一般保証制度のご案内



**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 (公社)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

俳優・歌手 法務省特別矯正監
日本ASEAN特別大使 日本ベトナム特別大使

すぎ りょう た ろ う
杉 良太郎さん

『遠山の金さん』『水戸黄門』など時代劇ドラマの国民的スター、杉 良太郎さん。

一方で、刑務所慰問・視察活動やベトナムをはじめとする国際支援等のボランティア活動を長きにわたって続けてこられたという横顔があります。

個人・企業を問わず、ボランティア活動が注目される昨今、

その先駆者である杉さんに献身的な活動について詳しくお聞きしました。

刑務所も高齢化が問題に 受刑者に介護資格を取得させる

●本日は杉さんのボランティア活動のお話を中心にお聞きしたいと思います。私は少し前まで杉さんが長きにわたってボランティアをされていることを知らなかったの、大変驚きました。どのくらい前から活動されているのですか？

「もう55年になります。ちょうど15歳のときに初めて刑務所7か所の慰問をしました。当時は神戸の歌謡学院に通い、歌を習っていましたが、先生が盲目のアコーディオン奏者の方で、その方に誘われて行ったのです」

●15歳というとまだ少年ですね。

「ええ。中学3年生で刑務所の舞台に立って歌いました。そんな子供が歌って、目の見えない人がアコーディオンを弾くわけですから、受刑者は泣きながら拍手をして感動してくれました。当時の刑務所は慰問などが少なく娯楽もありません。粗末な服と裸足で寒く、ご飯も70パーセントの古い麦

と30パーセントの白米のいわゆる“臭い飯”でしたから。そういう受刑者がそこまで感動してくれるので、芸能界にデビューした後も自然と継続できましたね」

●それを50年以上も続けられるというパワーが本当にすごいです。

「2008年より法務省特別矯正監を務めていますが、近年、刑務所にはある問題があります。それは、ここのところ加速度的に高齢化が進んでいることです。

高齢の受刑者は自分自身の処遇ができません。配膳、食事がで

きない。寝返りも打てない。彼らを受刑者または職員が見なければいけないのです。刑務所に入らなければいけないような罪を犯しながら、刑務所に入ってまた人に迷惑をかける。刑務所の中は介護が必要な人たちが、12～13%もいる状況です」

●今そうだとすると、今後はますます加速しますね。

「どんどん進んでいくわけです。刑務所の中には社会の縮図があります。現在の日本の刑務所は非常に人権問題を重視しますか

刑務所を視察する杉さん。2004年11月



ら、少しでも不備があると受刑者から訴えられます。

介護が必要な受刑者には受刑者や職員が介護をしますが、これは法律違反なのです。介護には国家試験がありますから」

●介護士の資格が必要ということですね？

「そう。介護士資格がないのに無許可で人を介護したとなると、罪に問われます。刑務所の中ではやらざるを得ないことになっていますが、やはり問題です。そこで今回、私の提案で“受刑者に準介護士の資格を取らせる”という試みが始まりました」

●画期的なアイデアですね。

「刑務所内で研修なり講習なりをやって準介護士の免許を取らせる。ホームヘルパー2級から1級も。これがスタートしました。」

それから、刑務所自体を大きく改革したいという思いもあります。刑務所を株式会社化してしまうという案です」

●それはまた、すごく斬新なアイデアですね。

「先日、安倍総理や法務大臣の谷垣さんにもお話をして、少し動き出しているのですが、例えば、網走なら株式会社網走刑務所のTシャツ“脱獄”や“おつとめご苦労さん”といったロゴを使用したグッズを作るのです。株式会社鹿児島刑務所はお茶の栽培、札幌刑務所はジャガイモやタマネギなどの野菜をつくる。

株式会社化するとどうなるかというと、受刑者が社員になります。そこで給料をもらう。社会保障もする。であれば、出所したときに社会保障がありますから、きちんとした法に基づいてその人間が保護されます。そして、稼いだ給料の中から被害者に対しての償いができる。それから、出所してもその株式会社に使ってもらえるようにもしたい。そして、定年した刑務所職員に代わり、彼らに指導させること



ができないかと動いています。

刑務所では年間約1,500億円の国の税金が使われています。受刑者は国民の税金を使うことをやめ、自分たちで自分たちが生きていく方法を考える必要がある。そして彼らの生産品を海外へ輸出する。果物や野菜も無化学肥料・無農薬でつくれば飛ぶように売れるのです。

刑務所には、労働力があって工場もあって宿泊施設もあるのにこれだけではもったいない。もう少し工夫してもいいのではないのでしょうか。

そのためにも、麻薬やアルコール依存症等を医学・化学を結集して治療しなければなりません。何

度も受刑者が舞い戻るのでは職員に達成感がありません。

さらに刑務所は受刑者も職員も男性ばかりで、女子刑務所は女性ばかりの状態です。バランスを取らなければ精神的に悪いと思う。そんなことを含め、今、刑務所改革をいろいろと手がけています。

●斬新な発想ですね。芸能界の方のチャリティーやボランティアというと売名行為のようにいう人もいますが、杉さんのように長きにわたって手がけられ、さまざまな改革に動かれていることをお聞きすると、やはり本物だと実感しました。

文化交流から日本とベトナムをつなぎ、 日本企業進出の門戸を開く

●法務省特別矯正監に加えて、
外務省ベトナム特別大使も務めて
いらっしゃるんですね。

「はい。日本のベトナム大使であるとともに、ベトナム側の大使でもあります。もともとベトナムという国は、親善大使、スポーツ大使、観光大使などはつくりません。だから、本当にこれは珍しいのです」

●特別大使の使命とは、やはり
両国間の友好促進ということに
なるのでしょうか。

「友好促進というと軽くなってしまうのですが…。そもそもベトナムとの関わりは、今から約25年前に文化交流協会をつくってからになります。

ベトナムという国は長い間アメリカと距離を置いていて、近年になってようやく外国資本を受け入れ始めました。そのとき日本からも商社や企業がベトナムに進出しましたが、私は先にそれを見越して、25年前にベトナムのドー・ムオイという首相に働きかけたのです。当時は、故小渕恵三内閣官房長官が会長、私が理事長で財団法人日本

ベトナム文化交流協会をつくり、チャリティー親善公演を行いました。日本の歌手のベトナム公演はこれが初めてでした」

●それが25年前の話ですか？

「ベトナムに行ったのがね。ベトナムと関わったということになると、26年前かな。それから年2回は行っています」

●文化交流以外にも、何かされているのですか。

「民主党政権のとき、突然、中国がレアアースの輸出を止めたことがありましたね。

当時の大畠経産大臣は森田実さんと知り合いだったのですが、森田さんに“ベトナムのことは、杉さんに”と言われ、私が経産大臣室に呼ばれました。そこで“ベトナムへ行ってくれ”と言われました。私は、その時期ベトナムでは共産党大会があるから要人がハノイにいないので今は無理だと一度断りましたが、“それでもいい”と言われて松下副大臣とベトナムへ行きました。ところが、着いたその夜にレアアースを日本にしか出さないとこの確約が取れたのです。

日本はそれまでベトナムにODA（政府開発援助）で1,200億円ぐらい支援してきたので、私はベトナム側に“今、日本を助けなくて、いつ助けてくれるのですか？”と働きかけました。ベトナムもそれに応えてくれたわけです。

進行中の話では、日本の大手不動産会社3社がベトナムにエコシティをつくる計画があります。ハノイ、ホーチミンにオールジャパンで一つの都市をつくる。ベトナムには、日本が責任を持ってそこに街をつくるのでいい場所を…とお願いしました」

●それは大きなプロジェクトですね。私ども不動産業界も、ベトナムに対してはすごく可能性を感じています。まさか杉さんが最初にその門戸を開いたとは知りませんでした。

「もう25年も前ですよ。当時は幾ら経団連に話をしても、ベトナムには全く見向きもしませんでした。どこも中国、中国と言ったので、領土問題を抱えているところは少し控えたほうが…と、いくら言っても聞いてもらえませんでしたね」

身銭を切って1億円を寄附 ボランティアには勇気が必要

●なるほど。確かにそういう時代でした。その他にも学校建設や孤児たちの里親をされていると聞いていますが…。

「ハノイには日本語学校をつくり、もう3万人以上が卒業しました。多くの日本企業がベト

ナムへ進出する際に彼らを雇用しました。里親のほうは、迎えた養子が61人にもなります。それから、日本人墓地に塀をつくりました」

●太平洋戦争のときの日本兵のお墓ですか？

「そうです。塀がなかったので、牛や馬が入り込んでおしっこをしたりするのですよ。

それからミャンマーにも行きましたよ。ミャンマーでベトナムと同じように、孤児院を支援しました。その後はミャンマーの医師会へ救急車を贈っています。

さらにタイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、中国、モンゴル。モンゴルには1台5,000万円する印刷機を寄附しま



里子のガーちゃん4兄弟と杉良太郎さん。1993年

した。ブラジルでは病院建設へ寄附しました。ユネスコの親善大使兼識字特使として行ったところもあります」

●本当に敬服いたします。正直言って、杉さんは芸能界のまったく中にいらっしゃる方だと思っておりました。

「よく私の活動を“売名行為”という人がいますが、だったら何も自分のお金でやらないでしょう？ そういえば、ユネスコの活動には一銭も出ません。世界の国々へ行ったあの旅費すらも。身銭を切らねばならないのです。

また、中国で残留孤児と青少年育英基金に1億円寄附するという約束をした時、当時の住友銀行の磯田一郎会長に、“会社も家も担保に入っていて、もう担保に入れるものがありません。この体を担保に1億円貸してください”とお願いしました。会長は“杉さん、老後どうするの？ 体が担保じゃ、銀行は貸さない

よ”と。私は“おかゆをすすって生きていきますから。中国の政治家・胡耀邦さんと約束したからもう逃げられない。1億円を貸してください”と食い下がりました。すると会長は、私の身体を担保に1億円を貸してください、さらにマツダやNECの会長に電話して協賛金も集めてくださいました」

●大変献身的なお話ですね。

「銀行でお金を借りて寄附した人は、世界でもないと思う。

長期で借りたから、当時の金利からいくと1億7,600万円くらい返しましたよ。けっしてお金があるから寄附したのではありません。

私の活動を“偽善”“売名”と揶揄する人も多いようですが、“では、あなたは自分のお金でやれますか？”というのと、そのほとんどができない。では今日、10万円寄附してください。できますか？ 自分の財布から現金を出すことは、勇気がいるこ

とです」

●なるほど、ボランティアには勇気が必要なのですね。

最後に、話は変わりますが、最近取り組んでいることがありますしたら教えてください。

「杉良太郎演劇塾で50人に教えています。上はEXILE、三代目J Soul Brothersなどが生徒です。演技の指導だけでなく、人間として鍛え直す場でもあります。役者といえども1人の人間ですから、人間を鍛えなければ、本物の役者として育ちません。授業では殺陣を教えているのですが、それにはやはり筋力が必要なので、私もトレーニング用の木刀を200回振ったりスクワットをしています。おかげで筋肉がついてきました」

●ぜひ、舞台などで切れ味鋭いと評判の立ち回りを拝見したいです。

本日はお忙しい中ありがとうございました。

4月のニュースランキング

1位

消費税率引上げに伴う経過措置 半年前契約なら建築請負など5%(3/13付)

*内容省略。4月号に掲載

2位

東急不動産、川崎競馬場スタンド跡地に商業施設 マスターリースで(4/3付)

東急不動産はこのほど、よみうりランドが川崎競馬場スタンド跡地に建設予定の商業施設について、マスターリース方式による事業化に向けての基本合意書を締結した。プロジェクトマネジメント業務も受託する予定だ。

立地は、京浜急行大師線港町駅徒歩1分、京浜急行線川崎駅徒歩13分。敷地面積1万2,100㎡、地上5階建て・延べ床面積3万220㎡。2015年夏開業予定。

▶外観イメージパース



3位

住友不動産社長50代の仁島氏就任へ(3/22付)

住友不動産は3月22日に開催した取締役会で、仁島浩順(にしま こうじゅん)・代表取締役資産開発事業本部長の社長就任を内定した。6月下旬開催の株主総会終了後の取締役会で正式決定する。小野寺研一社長は代表取締役副会長に就任予定。

仁島氏は1961年生まれの52歳。東大経済学部卒。50代での社長就任は住友不動産では初めて。なお、今回新たに設けた代表取締役副社長のポストに就任予定の竹村信昭・代表取締役経営管理本部長(54歳)、小林正人・代表取締役マンション事業本部長(52歳)も50代で、経営トップを若返らせることで長期にわたる経営体制の強化を図る考えだ。



▲仁島浩順 住友不動産社長

4位

宅建合格者氏名、公表とりやめ 施行規則改正で(4/1付)

国土交通省は4月1日、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正し、宅地建物取引主任者資格試験の合格発表時における氏名公表をとりやめることとした。合格者の公告については、受験番号と氏名を公告しているが、プライバシーに配慮する必要があると判断し、施行規則11条1項において氏名を公告するとされている部分について、受験番号を公告することと改めた。

この他、会社計算規則の改正に伴い指定保証機関等の提出財務諸表の様式変更を行った。改正施行規則の公布、施行とともに2013(平成25)年4月1日。



▲2012年の宅建試験

住宅新報社ホームページにて、3月22日～4月17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。

5位 フラット35金利、過去最低を更新 4月は1.80%(4/2付)

住宅金融支援機構が提供する長期固定金利住宅ローン、フラット35の金利が過去最低を更新した。返済期間が21～35年の場合の4月の最低金利は前月から0.19%下がり、1.80%。過去最低だった2012年12月の1.81%を下回った。

また、返済期間が20年以下の場合の最低金利は1.49%。こちらも過去最低を更新した。

▶ <http://www.flat35.com/index.html>



6位 13年公示地価 上昇・横ばい地点が大幅増(3/21付)

国土交通省がこのほど発表した「2013年公示地価(2013年1月1日時点)」によると、全国的には依然として地価の下落が見られるものの、下落率は縮小し、上昇・横ばい地点が大幅に増えた。半年に区切ってみても、2012年と同様に前半よりも後半の下落率が縮まるなど回復基調にある結果となった。

また、宮城県、神奈川県、愛知県では平均変動率がプラスとなり、5年ぶりにプラスエリアが出た。今回の調査は、時期的な点から「アベノミクス効果」を直接反映するものにはなかったが、市場では今後に期待が持てる活発な動きも出ているようだ。



上昇率が高かった神奈川県川崎市武蔵小杉

7位 木材利用ポイント、対象木材を公表 新築住宅で最大60万ポイント付与(4/4付)

林野庁はこのほど、木造住宅の新築、リフォームなど木材利用に対して商品券などと交換できるポイントを付与する「木材利用ポイント事業」の内容を公表した。

対象となる事業のうち、新築住宅については、(1)木造軸組工法、(2)丸太組工法、(3)枠組壁工法の3種類に限定。(2)と(3)については、スギ、ヒノキ、カラマツ、トドマツの国産材を主要構造材などとして過半使用する要件を設け、(1)については、(2)と(3)の樹種以外にアカマツ、クロマツ、リュウキュウマツ、アスナロといった国産材を対象に加えた。

今後、輸入材など対象を拡大する可能性もある。なお、1棟当たりに付与されるポイント数は、30万ポイントに決まった。

また、内装・外装を木質化する工事の上限も30万ポイント。新築住宅の場合、基礎となる30万ポイントと内装・外装木質化の上限30万ポイントを合わせて、付与される最大ポイント数は60万ポイントとなる。



8位 アフターサービス満足度、1位は三井不動産レジデンシャル(3/22付)

9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)

10位 川崎駅前にキューブ型のビル竣工 野村不動産グループ(4/11付)



不動産ニュービジネス最前線

「学生の課外活動支援から学生専用マンションへ 大学・企業・社会を繋ぐソリューションビジネス」

首都圏の大学生の合宿研修に特化した旅行業に始まり、スポーツや音楽イベントなど、ビジネスフィールドを学生の課外活動支援に広げてきた(株)毎日コムネット。その一方で、首都圏進学者の増加を背景に、学生専用マンションを手がける不動産業が中核事業に成長し、2002年に上場。その後も年間300～500戸ペースで新築を建て、安定成長を遂げている。

首都圏の学生賃貸市場は 4,000億円を超えるマーケット

全国の大学生数は約287.6万人(2012年)。18歳人口は減少しているが、進学率は47.7%まで増え、全国の4年制大学の生徒数は史上最高水準にあるという。首都圏ではさらに顕著で5年前から約4万人アップして117.5万人に及ぶ。その要因は地方からの進学者と女子大生の増加だ。首都圏の大学生のほぼ半数に当たる52万～54万人が部屋を必要とする自宅外生に当たり、毎年、新1年生10万人強が住まいを探す。首都圏の学生賃貸市場は4,000億円を超えるマーケットを形成している。

株式会社毎日コムネットは1979年設立。首都圏大学生の合宿研修に特化した旅行業からスタートし、1988年に初の直営学生マンションを開業。四半世紀にわたって学生のニ

ーズにビジネスチャンスを見だし、事業を展開してきた。同社によると、首都圏の自宅外生の住まいは一般賃貸アパートやマンションがそのほとんどを占め、学生専用マンションはわずか5～6%。しかし、近年の女子大学生の増加を主な要因に、住まいのセキュリティや快適性へのニーズが高まり、安全な学生マンションを求める人が増えているという。

「少子高齢化の時代でありながら、女子の進学率の向上と地方からの進学者増によって首都圏の大学生数は増え続けています。こうした社会変化を受け、現在、当社の学生マンションは首都圏に180棟を超えました。

当社の学生マンションは8年連続(4月現在)で入居率100%を達成しています。これには大学が学生数確保のために年々推薦入学の比率を高め、すでに40%を超えているという背景があります。学生マンション専門の当社であれば、推薦入学が

決まった学生が住まい探しを始める前年秋頃に3～4月時点の空室状況を把握できます。年間スケジュールでいうと、10～3月は入居者募集期間、4～9月は次のシーズンのための準備期間となり、経営資源を効率よく投入できるのです」と、取締役不動産ソリューション事業部長の西孝行氏は話す。学生専用マンションというニッチに特化した結果、同社では大手が追随できない強固なビジネスモデルを構築したのだ。

高い事業性と社会公共性により 企業の保有不動産活用に最適

同社の手がける学生専用マンションには、企業保有不動産活用(CRE戦略)としての側面もあり、これまでも東京電力グループや東京メトロ、三菱マテリアル不動産などの多くの企業が採用してきた。学生マン

2013年4月に開業した立教大学椎名町国際交流寮。全70戸、16.89㎡～18.41㎡。
バストイレ別・独立洗面台・カラーモニターインターフォン・浴室乾燥機・ウォシュレット・ベッド・2ドア冷蔵庫・室内洗濯機完備。

- 食事無し
73,300円～83,300円
- 食事有り
89,300円～99,300円



取材先 株式会社毎日コムネット

ション事業は投資資金の早期回収と事業転換を容易にできるという利点があるが、その他にも、地域と共生し日本の明日を担う学生に適正な家賃で安心安全な住まいを提供するという社会公共性を多くの企業がメリットとして認知しているという。

その高い公共性から、新築の際に同社が管理することを条件に行政とかけ合った結果、居室の面積や駐車場用スペースを最小限に抑えることができ、一般の物件であったら不可能であった部屋数と専有率が確保できたことも多々ある。

不動産活用に悩む企業へのコンサルティングから始まり、一級建築士事務所として設計、基本計画、長期にわたる全体事業計画の策定を経て竣工。完成後は家賃長期保証で一括借上げ（サブリース）し、管理業務まで一貫して行う。オーナーには、事業利回り年率10%以上を目標に提案しているという。

建物ハード面だけでなく、365日24時間緊急時に駆け付ける警備体制や、独自のインターネットプロバイダーなど入居者へのきめ細やかな管理サービスと、全国5,000校を超える高校への営業体制、首都圏約

140校を超える大学・専門学校との提携・協力体制がその基盤だ。

「直近では親御さんが心配される“食”の不安を解決する“食事付き学生マンション”をいくつか手がけました。また、留学生にも注目しており、留学生と日本人学生が一緒に住む国際学生寮を大学と共同で開発するなど、様々なニーズに応える高品質で高規格な学生マンションを企画運営しています。

大規模用地に学生マンション+有料老人ホーム+保育園併設の子育て支援マンションの複合開発など、学生の“住まいづくり”から“住む街づくり”に発展していく日も近いかもしれません」と同氏は話す。

首都圏 100 大学に約 3,000 団体 旅行業から人材支援活動へ

また、旅行業から始まった同社にとって、大学生のクラブ・サークル合宿・研修旅行の企画は最も得意とする分野だ。

「大学のクラブ・サークルを主な顧客とする学生旅行分野は、首都圏100大学に約3,000団体もの顧客



就活フェスタ



スポーツ大会

ネットワークを誇り、大学学生部との協力関係を友好に維持しています。スポーツイベントでは、日韓交流プログラムの開催、Jリーグチームとのコラボレーション、海外遠征の企画手配と多岐にわたり、年間延べ約15万人の取扱いがあります。さらに現在は、こうしたイベントに人材事業（採用支援事業）が加わり、採用・広報ツールの企画制作から採用業務支援システムの提供、就職イベントや就職セミナーの開催、入社後の導入教育まで、企業が求める若年層人材ソリューションをトータルで提供しています」という。

住まい、旅行、イベント、人材事業と、大学生には欠かせないサービスを複合的に展開するという上場会社の中では類を見ないユニークな事業展開が特色の同社。学生支援がやがて街づくりや国づくりへと発展する日もすぐそこかもしれない。

会社概要

- 社名／株式会社毎日コムネット
- 本社所在地／東京都千代田区
- 設立／1979年4月
- 代表取締役社長／伊藤守
- 社員数／144名
- 事業内容／不動産ソリューション事業（学生マンションの開発コンサルティング、賃貸・管理を中心とした不動産の有効活用事業）
学生生活支援事業（学生クラブ・サークルの合宿・研修の企画・手配を中心とした旅行事業、スポーツ大会・各種イベント・国際交流・地域活性化プログラムの企画運営、学生人材紹介および就職支援事業）など
- ホームページ／<http://www.maicom.co.jp/>



代表取締役社長 伊藤 守氏



民法（債権関係）改正に向けた 中間試案が公表 ～不動産取引への影響を探る～

弁護士 渡辺 晋（山下・渡辺法律事務所）

現代社会にそぐわない民法は改正が必要

現在の民法（現行民法）は、明治29年（1896年）に成立し、同31年（1898年）に施行された法律です。成立・施行後120年近く経過していますから、生活様式や社会状況は、当時とは一変しており、現代の社会生活は、現行民法の条文だけではとても規律できなくなっています。そのため、民法のルールは、借地借家法、消費者契約法など多くの特別法によって修正され、また、判例によって条文には書かれていない法規範が数多く構築されています。民法の条文以外に、膨大な数のルールが私人間の法律関係の拠り所となっており、民法が、一般国民からみてとてもわかりにくい法律となっているわけです。

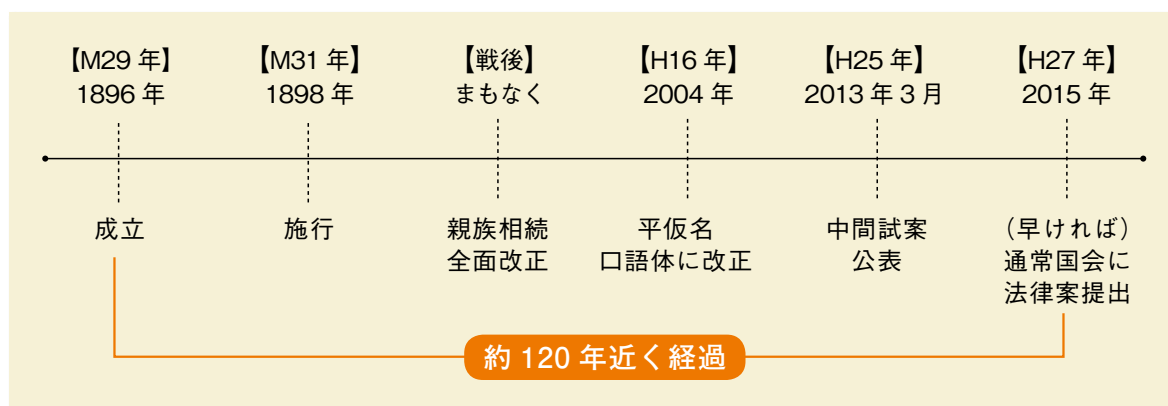
3/11公表された中間試案には、宅建業者に重要な内容が盛りだくさん

このような状況を鑑み、法制審議会民法（債権関係）部会は、法務大臣の諮問を受けて民法を見直す作業を進め、2013年3月11日、「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」（以下、「中間試案」という）を公表しました。すでに4月16日からパブリックコメントの募集が行われており（6月17日まで）、早ければ2015年の通常国会で民法改正案が提出される見通しです。

中間試案は、まだ改正作業の途中段階における条項内容の提案、あるいは、検討課題の提示に過ぎず、これから広くさまざまな立場の方々による議論が行われた後、修正が施されることになります。ただ、中間試案には、宅建業者にとって重要な内容が盛りだくさんに含まれており、今後の議論は中間試案を軸として進められます。

そこで本稿では、宅建業者が理解しておくべきポイントについて、解説することとします。

図表1）民法制定から改正経緯



民法改正に関する中間試案 契約全般に関する事項

1 情報提供義務（説明義務）

現行民法には説明義務の明文はありません。中間試案では、①情報の認識可能性、②契約締結への影響の認識可能性、③期待不能性、④不相当性の4つの要件を満たす場合には、契約の相手方に情報提供義務（説明義務）を認めることとしています（第27-2。以下、中間試案での項目番号については、単に番号だけを示します）。

図表2) 情報提供義務の要件

①情報の認識可能性	相手方が情報を知りまたは知り得ること
②契約締結への影響の認識可能性	相手方において情報が当事者の判断に影響を与えることを知り、または知り得ること
③期待不能性	当事者自らの情報収集を期待できないこと
④不相当性	当事者に不利益を負担させることが不当であること

2 錯誤取消し

錯誤については、現行民法では無効とされますが（現行民法95条）、これ取り消すことができる事由（取消事由）に変更した上、不実告知を錯誤に取り入れ、不実告知を一般的な取消事由と扱っています（第3-2）。

図表3) 錯誤

	現行民法	中間試案
錯誤の内容	意思表示の錯誤	①意思表示の錯誤 ②不実告知（不実表示）
錯誤の効果	無効	取り消すことができる

3 約款

約款とは、多数の相手方との契約の締結を予定してあらかじめ準備される契約条項の総体であって、それらの契約の内容を画一的に定めることを目的として使用するものです。契約への組み入れの要件、不意打ち条項は契約内容とならないこと、不当規制条項は無効などのルールを明文化しました（第30-1ないし5）。不動産取引においても約款が取り入れられる場合には、これらの適用が問題になります。

契約全般に関する改正の提案としては、他にも、契約自由の法理の明文化（第26-1）、意思能力（第2）、契約交渉の不当破棄（第27-1）、契約成立（第28-1ないし6）、暴利行為（第1-2[2]）、媒介受託者・代理人の詐欺による取消し（第3-3[2]）、付随義務・保護義務（第26-3）、損害賠償の範囲（第10-6）、損害賠償の予定（第10-10）、過失相殺（第10-7）、意思表示の到達（第3-4）など、広い範囲にわたる改正の提案がなされています。





民法改正に関する中間試案 売買に関する事項

1 「瑕疵担保責任」から 「契約不適合責任」への変更

中間試案では「瑕疵」の用語を廃止し、売買の対象物のキズの問題を、契約への不適合（契約不適合）という言葉で表しています（第35-3）。また、従来とは異なり、法律構成としてはキズの責任を契約責任と扱い、売買の対象物にキズがある場合の効果として損害賠償だけではなく、補修請求や不足分・代替物引渡請求等を認めるなど、考え方を大きく転換しました（第35-4、5）。

* 下段図表4参照

2 「履行不能」から 「履行の限界事由」への変更

中間試案は、「履行の限界事由」という用語を取り入れました（第9-1）。従来は「履行不能」と称することが一般的でしたが、過分の費用を要する場合など社会通念上の不能を含むことから、用語を言い換えています。

3 解除の要件

現在では解除は「責めに帰すべき事由」（帰責事由）が要件ですが、「責めに帰すべき事由」の

有無を問わず、契約の目的不達成ならば、解除ができるものとなりました（第11-1）。また、危険負担という考え方も廃止され（第12）、解除の仕組みに一元化されています。

4 事業者買主の検査・通知義務

事業者が買主である場合、買主に目的物を検査し、契約不適合があった場合には相当な期間内に通知しなければならないとなりました（第35-7）。現在の商法526条を民法に取り入れるものです。

5 競売における物の損傷等

現行民法では、瑕疵担保責任の規定は強制競売には適用されず（570条）、権利に瑕疵があっても買主は救済されません。これに対し、権利の瑕疵を含めて、競売で買い受けた物の損傷等について、代金減額や解除を認めています（第35-9）。

他にも中間試案では、手付（第35-2）、買主の義務（第35-10）、代金の支払場所（第35-11）、受領遅滞（第13）、買主の代金支払拒絶権（第35-12）、不安の抗弁権（第33）、売買の予約（第35-1）、買戻し（第35-15）等についても改正の提案がなされています。

図表 4) 売買の対象物にキズがある場合の取扱い

		現行民法	中間試案
用語・法律構成		瑕疵担保	契約不適合
		法定の担保責任	契約責任
要件	「隠れた」ものであること	○	×
効果	損害賠償	○（信託利益）	○（履行利益を含む）
	補修請求	×	○
	不足分・代替物の引渡請求	×	○
	代金減額	△（数量指示売買）	○
	解除	○	○（帰責事由不要）

民法改正に関する中間試案 賃貸借に関する事項

1 賃料の減額

中間試案は、賃借物の一部滅失など賃借物の一部の使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃料はその部分の割合に応じて当然減額される（使用収益できないことに賃借人の帰責事由があるときは減額されない）ものとして、これまで明確ではなかった賃料の当然減額に関するルールを定めました（第38-10[1]）。

2 修繕

中間試案では、賃借物が修繕を要する場合において、賃借人がその旨を賃貸人に通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は自ら必要な修繕をすることができるとされています（第38-8[2]）。

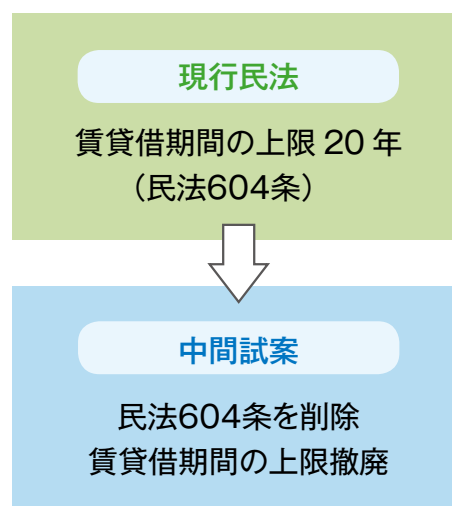
3 原状回復義務

現行民法には原状回復義務の条文はありません。中間試案では、「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負うものとする。この場合において、その損傷が契約の趣旨に照らして賃借人の責めに帰することができない事由によって生じたものであるときは、賃借人は、その損傷を原状に復する義務を負わないものとする。」（第

38-13[2]）、「賃借人は、賃借物の通常の使用及び収益をしたことにより生じた賃借物の劣化又は価値の減少については、これを原状に復する義務を負わないものとする。」（同[3]）と、一般的な理解を明文化しています。

このほか中間試案には、賃貸借の期間の上限の撤廃（現行民法604条、第38-2）、敷金の意義や法的性質の明文化（第38-7）、賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了（第38-12）、賃借人による妨害排除等請求権（第38-6）、転貸（第38-11）、対抗力と賃貸人の地位移転（第38-4）、損害賠償及び費用償還の請求権に関する期間制限（第38-14）などの提案もあります。

賃貸借の期間の上限の撤廃



旧所有者の敷金返還の履行担保

改正作業の途中までは、目的不動産の所有権の移転に伴い賃貸人たる地位が新所有者に移転する場合において、「賃借人の同意なく敷金返還債務が新所有者に承継される場合には、賃借人の利益を保護する観点から、旧所有者もその履行を担保する義務を負うものとする」と（中間論点整理第45）が検討課題とされていたが、中間試案ではこの案は採用されなかった。

4 保証

■保証人保護の考え方

近年、保証人になった個人が多額の保証債務を履行せざるを得なくなって、貸金業者やサラ金の取立てによって、生活の破綻に追い込まれたり、あるいは市民の平穏な生活が脅かされるというケースが社会問題化しました。このような事態に対応するため、中間試案でも、個人が保証人になる場合の保証人保護が目玉施策となっています。

ところが、中間試案での保証人保護のための改正は、貸金等債務だけではなく、建物賃貸借における保証にも及ぶことになる提案内容・検討課題となっており、不動産事業に大きく影響を及ぼす可能性があります。

保証人保護（中間試案の目玉）

個人が保証契約を締結し、
生活破綻に追い込まれる被害



保証人保護の施策



建物の賃貸借の保証に適用されると、
賃貸人に様々な制約が課される

■根保証の規定の適用範囲の拡張

現行民法では、貸金等債務を担保するための根保証について、①極度額（465条の2、債務の上限）、②元本確定（465条の4、主たる債務者の死亡・破産手続開始などによって担保する債務が確定）、③元本確定期日（465条の3、保証の対象となる期間は最長5年）について、それぞれ規律が定められています。

中間試案は、これらの根保証の規定を、貸金等債務以外の債務を担保するための個人保証にも拡張することを提案・検討課題としています（第17-5）。仮に改正がなされれば、個人保証については、建物賃貸借の保証契約においても、①保証人の債務の上限を決めなければならない、②賃借人に死亡・破産手続開始の事由が生ずるとそれ以降の賃料などは保証されない、③保証契約の期間は最長でも5年、ということになります。

【根保証の規定の適用範囲の拡張】

①極度額

▶保証契約において保証額の上限が設定

②元本確定

▶賃借人の死亡等によって保証額が確定

③元本確定期日

▶保証期間は最長5年

■保証人保護の方策の拡充

さらに、中間試案は、次のとおり保証人保護の方策の拡充を提案し、あるいは検討課題としており、これらも建物賃貸借の保証契約に重要な影響を及ぼす可能性があります。

①契約締結時の説明義務

（中間試案 第17-6 [2]）

賃貸人が事業者であり、個人を保証人とする保証契約を締結しようとする場合、保証人に対し、定められた事項を説明しなければならない。説明事項は、ア. 保証人の責任、イ. 連帯保証の意味、ウ. 主債務の内容（元本の額、利息・損害金の内容、条件等、エ. 主債務者の信用状況）

②主たる債務の履行状況に関する情報提供義務 （中間試案 第17-6 [3]）

賃貸人が事業者であり、個人を保証人とするときは、ア. 保証人から照会があれば、保証人に対し、遅滞なく賃料の支払状況などを通知しなければならない、イ. 賃料などの支払が遅延したときは、賃貸人から保証人に対し、遅滞なくその事実を通知しなければならない。



③保証債務の減免の制度(中間試案 第17-6[4])

ア) 裁判所は、主たる債務の内容、保証契約の締結に至る経緯やその後の経過、保証期間、保証人の支払能力その他一切の事情を考慮して、保証債務の額を減免することができる。

イ) 保証契約を締結した当時における保証債務の内容がその当時における保証人の財産・収入に照らして過大であったときは、債権者は、保証債務の履行を請求する時点におけるその内容がその時点における保証人の財産・収入に照らして過大でないときを除き、保証人に対し、保証債務の過大な部分の履行を請求することができない。

保証債務の減免の制度が取り入れられると、賃貸人が保証人に請求しても、保証人の生活や資産の状況次第では、未払賃料等の主債務の全額の請求が認められず、裁判所の判断によって、認容額が減縮される可能性があるということになります。



民法改正（債権関係）中間試案の詳細は、法務省のウェブサイトにて確認できます。
「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」（平成 25 年 2 月 26 日決定）
(<http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900184.html>)

保証人保護の方策の拡充

中間試案による 保証人保護の方策

- ① 契約締結時の説明義務
- ② 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務
- ③ 保証債務の減免の制度

最後に

中間試案は、契約に関する規定を中心として非常に広い範囲を検討対象としており、しかも多くの分野で従来とは異なった考え方を採用しています。本稿では、不動産取引に関連する項目を網羅的に取り上げてはいますが、スペースに限度があるため、単に提案を紹介したり、項目を挙げるだけになっているものが少なくありません。『徹底検証！どうなる民法改正と不動産取引』著：渡辺晋（住宅新報社刊 2013 年 5 月発行）にて、より具体的に中間試案の提案を解説していますので、ご参照いただきたいと思います。

執筆

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。国土交通大学校講師、最高裁判所司法研修所民事弁護教官（2013 年 3 月まで）。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。



「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」募集スタート

平成 25 年 4 月 10 日

本年度の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」募集が 4 月 10 日よりスタートしましたのでお知らせします。

1. 対象となる事業

高齢者世帯、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある民間賃貸住宅において、耐震改修、バリアフリー改修、省エネルギー改修のいずれかを含む改修工事を行う事業。

※民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む地方公共団体との連携が図られる区域（ホームページ参照）における事業が対象です。

2. 募集期間

平成 25 年 4 月 10 日（水）から随時募集

期日：平成 25 年度当初予算成立日まで（ただし、平成 25 年度予算成立後、募集期日を平成 25 年 12 月 27 日までとする）。

●応募についての詳細は、下記 HP をご参照ください。

民間住宅活用型住宅セーフティネット
整備推進事業実施支援室

<http://www.minkan-safety-net.jp>



【補助対象費用】 補助対象費用は、①及び②の工事に要する費用とします。

①	空家部分において実施する改修工事 (バリアフリー改修工事または省エネルギー改修工事に限ります)
②	共用部分において実施する改修工事

【補助額】 改修工事費用の 1/3（空家戸数 × 100 万円を限度とします）

* 対象住宅の要件や改修工事の要件についての詳細はホームページをご参照ください。

■本事業に関する問い合わせ先

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室
〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-5-3 日本橋西川ビル 5 階
TEL：03-6214-5690 FAX：03-6214-5899
URL：<http://www.minkan-safety-net.jp>

平成25年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集開始について

平成 25 年 4 月 10 日

「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」について、下記のとおり募集が始まりましたのでお知らせします。

1. 対象となる事業

高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として登録を受ける等の要件に適合する住宅及び高齢者生活支援施設の整備（新築・改修）事業

2. 募集期間

平成 25 年 4 月 10 日（水）から随時募集
期日：平成 25 年度当初予算成立日まで
（ただし、平成 25 年度予算成立後、募集期日を平成 26 年 2 月 28 日までとする）



【要件】

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として 10 年以上登録するもの
- 入居者の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの
- 高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

【補助率】

住宅

新築 1/10（上限 100 万円／戸）
改修 1/3（上限 100 万円／戸）※1

高齢者生活支援施設※2

新築 1/10（上限 1,000 万円／施設）
改修 1/3（上限 1,000 万円／施設）

※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等（バリアフリー化）に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例：デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

■本事業に関する問い合わせ先

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局
〒113-0033 東京都文京区本郷 1-28-10
本郷 T Kビル 5 階
TEL：03-5805-2971 FAX：03-5805-2978
URL：http://www.koreisha.jp/

FOCUS

復興への歩み 第6回

4月9日、復興庁は住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第二弾）を発表しました。復旧事業が本格化し、住宅や復興まちづくりの事業の着工段階を迎え、現地では、権利調整の不調、所有者の不明等により土地取得が困難となるケースが増える見込み。円滑な事業の推進に向けて、以下、対応策を提示しました。

	課題	対応方針	具体的対応
用地取得段階	防災集団移転において 用地取得困難による 事業期間の 長期化のおそれ	●用地取得困難地を計画対象から除いて迅速に事業を実行できるよう計画変更手続の簡素化・計画	I-①防災集団移転促進事業における事業計画変更の簡素化 ・変更が補助対象事業費の20%未満の場合には、届出のみとした
	土地収用手続に 時間を要するおそれ	●土地収用の申請準備、事業認定手続、収用裁決手続など、各段階での手続の迅速化	I-②土地収用手続の効率化 ・事業説明会を他の説明会と兼ねて開催（モデルケースの例では3か月前倒し） ・事業認定手続の審査期間の短縮（標準処理期間3か月→2か月以内） ・収用裁決手続における指名委員制度の活用（7名の委員合議を、1名の指名委員で審理、または調査を可能にする） ・事業認定申請書類作成の迅速化（モデルケースでは1～2年を想定（岩手県）したものが、約1か月で概成）
	所有者不明等の土地対応 ・財産管理人の確保が必要 ・自治体に経験がほとんどなく、ノウハウ不足	●最高裁事務総局、日本弁護士連合会、日本司法書士会連合会に対し、財産管理制度の円滑な活用に向けた協力を要請	I-③財産管理制度の円滑な活用 （参考）裁判所の取組状況 ・家庭裁判所の態勢整備（書記官等約25人の増配置） ・震災対応総合窓口の設置と、窓口のワンストップ化 ・自治体による申立てガイドラインの作成に協力 I-④所有者不明土地に係る手続の円滑化 ・不明地権者の調査の補償コンサルタント等への委託
建設・施工段階	造成工事の早期着手 ・埋蔵文化財調査への対応	●段階的な施工など手順の工夫	I-⑤造成工事等の早期着手 ・防災集団移転促進事業の大臣同意前の埋蔵文化財調査ができることを周知 ・仮換地の前でも地権者同意あれば、順次工事着手
	労働者不足等による入札の不調	●労働市場の実勢価格の適切な反映 ●被災地等の入札不調の増加 ●状況に応じて機動的に単価を引上げ	II-①設計労務単価の改訂（平成25年度より） ・発注の際の建設労働者の単価を被災3県で対前年度比約21%引上げ

岩手県・宮城県・福島県における住宅復興に向けた 「住宅再建相談会」の定期開催と 「資金計画シミュレーション」郵送サービスの開始について

住宅金融支援機構 2013年4月1日現在

住宅金融支援機構では、被災された方の住宅再建への支援の一つとして、岩手県居住支援協議会、みやぎ復興住宅整備推進会議及び福島県居住支援協議会との共催により、被災地における「住宅再建相談会」を定期的に開催することといたしました。

また、被災された方からお電話で災害復興住宅融資に係る資金計画のご相談をお受けし、資金計画シミュレーションの結果を郵送するサービスを、平成25年4月1日（月）から開始いたしました。

■「住宅再建相談会」の定期開催について

- 【主催】……………岩手県内：岩手県居住支援協議会、住宅金融支援機構
宮城県内：みやぎ復興住宅整備推進会議、住宅金融支援機構
福島県内：福島県居住支援協議会、住宅金融支援機構
- 【開催期間】……………平成25年4月13日（土）から平成25年9月30日（月）まで
- 【開催場所】……………岩手県：宮古市、大船渡市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町
宮城県：仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、女川町、南三陸町
福島県：郡山市、いわき市、相馬市、南相馬市、新地町
- 【相談内容】……………資金計画相談を承り、「災害復興住宅融資」の制度案内、資金計画シミュレーションの実施、資金計画のアドバイス等を行います。会場によっては、住まい再建のための総合施策情報（助成制度、災害公営住宅及び復興まちづくり事業に関する情報）の提供、専門家による住まいのプランニングに関する相談を実施します。
各会場における相談内容については、当機構のホームページでお知らせします。
東日本大震災特設サイト（<http://www.jhf.go.jp/shinsai/index.html>）
- 【参加料】……………無料
- 【後援】……………国土交通省、復興庁（予定）

■電話による「資金計画シミュレーション」郵送サービスの開始について

- 【開始時期】……………平成25年4月1日（月）から
- 【内容】……………災害復興住宅融資の申込みを検討されている方の計画を電話でお伺いし、資金計画シミュレーション（毎月の返済額、総返済額など）をご案内させていただくとともに、ご希望の方に対しては、資金計画シミュレーション結果を郵送させていただきます。
- 【注意】……………融資に当たっては審査があり、資金計画シミュレーション結果は、融資をお約束するものではありません。
- 【申込み先】……………住宅金融支援機構お客様コールセンター（災害専用ダイヤル）
0120-086-353（9：00～17：00 祝日、年末年始を除きます。）



建物の取得や賃貸に係る 消費税率引上げの経過措置 5%税率が適用される場合



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

建物を取得または賃貸する場合の消費税率引上げの経過措置について教えてください。



1.消費税率引上げの適用時期と経過措置

平成 26 年 4 月 1 日以後に行われる消費税の課税取引に係る税率は、8%に引き上げられます。

国税庁の通達では、原則、商品等の資産の譲渡はその引渡日、サービスの提供はそのサービスの全部を完了した日、資産の賃貸料は契約により支払を受けるべき日が、消費税の課税取引を行った日とされています。

ただし、消費税の課税取引に係る契約が平成 26 年 3 月 31 日までに締結され、26 年 4 月 1 日以後にその契約に係る商品等の引渡しやサービスの提供等が行われる場合、上記の原則どおりに引上げ後の税率を適用すると、事務処理が煩雑になり、商取引に支障を来すおそれもあります。このため、課税取引のうち一定の条件を満たすものは、引上げ前の税率（5%）を適用するよう、さまざまな経過措置が設けられています。以下、この経過措置規定のうち、建物を新築により取得した場合の請負代金、建物を譲渡（売買）により取得した場合の譲渡代金と、資産を貸し付けた場合の賃貸料に関する取扱いについて解説をします。

2.建物新築工事の請負代金に係る消費税率の特例

（1）5%税率が適用される場合

事業者が平成 25 年 9 月 30 日までに締結した工事の請負に係る契約に基づき、平成 26 年 4 月 1 日以後に、その契約に係る建物などの資産の引渡しを行う場合には、その工事代金等に係る消費税について 5%の税率が適用されます。この場合、平成 25 年 10 月 1 日以後にその契約に係る工事代金が増額されたときは、その増額される前の代金に相当する部分に限って、5%税率が適用されます。

（2）5%税率が適用されるケースの例示

平成 25 年 9 月 1 日に工事代金 1 億円で建物の新築工事に係る請負契約を締結し、平成 26 年 4 月 20 日に建物が完成し、引渡しを受けた場合、その工事代金 1 億円に係る消費税については、平成 25 年 9 月 30 日までに請負契約を締結しているので、5%の税率が適用されます。

3.建物の譲渡代金に係る消費税率の経過措置

（1）5%税率が適用される場合

建物を譲渡により取得した場合は、原則、その建物の引渡しを受けた日が課税取引を行った日です。譲渡契約に基づき、平成 26 年 4 月 1 日以降に引渡しを受けた建物に係る消費税については、原則として 8%の税率が適用されます。

ただし、建物の譲渡に係る契約のうち、その建物の内装・外装、設備の設置や構造が建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築されるものについては、その性質上、前記 2. の請負契約に類似する契約と考えられるため、2. の特例の適用を受けることができます。

（2）5%税率が適用されるケースの例示

建物の内装・外装、設備の設置や構造が、その譲渡を受ける者の注文に応じて建築される旨を定めた建物譲渡契約を平成 25 年 9 月 30 日までに締結し、平成 26 年 4 月 1 日以後にその契約に係る建物の引渡しを受ける場合、その譲渡代金に係る消費税については 5%の税率が適用されます。

4.資産の賃貸料に係る消費税率の経過措置

事業者が、平成 25 年 9 月 30 日までの間に締結した資産の貸付けに係る契約に基づき、平成 26 年 4 月 1 日前から平成 26 年 4 月 1 日以後にかけて、引き続きその契約に係る資産の貸付けを行っている場合において、その契約の内容が次の（1）または（2）の要件に該当するときは、平成 26 年 4 月 1 日以後に行うその資産の賃貸料に係る消費税については、5%の税率が適用されます。

（1）その契約に係る資産の貸付けの期間とその期間中の賃貸料が定められており、かつ、事業者が事情の変更その他の理由により、その賃貸料の変更を求めることができる旨の定めがないこと。

（2）その契約に係る資産の貸付けの期間とその期間中の賃貸料が定められており、かつ、契約期間中に当事者の一方または双方がいつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないことなど一定の要件に該当すること。ただし、平成 25 年 10 月 1 日以後にその資産の賃貸料の変更が行われた場合は、変更後のその資産の貸付け賃貸料の全額が、この経過措置の対象外となります。



賃貸借契約期間中の賃借人の破産



当社所有の賃貸ビルの1室をA社に賃貸したのですが、賃貸借契約期間中にA社が破産したとの通知を裁判所から受け取りました。A社との賃貸借契約はどのように処理すればよいのでしょうか。



1. 賃借人による賃貸借契約の解約可否

賃借人が破産した場合、まず考えるべきことは賃貸借契約は継続するのか否かということです。

(1) 民法旧 621 条

平成 16 年以前の旧破産法の時代には、民法旧第 621 条は「賃借人が破産ノ宣告ヲ受ケタルトキハ賃貸借ニ期間ノ定メアルトキト雖モ賃借人又ハ破産管財人ハ第 617 条ノ規定ニ依リテ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得此場合ニ於テハ当事者ハ相手方ニ対シ解約ニ依リテ生ジタル損害ノ賠償ヲ請求スルコトヲ得ズ」と定められていました。

この規定によれば、賃借人が破産した場合には、賃借人は、賃借人が破産したこと自体を理由として賃貸借契約を解約することができるようにもみえますが、不動産の賃貸借の場合には賃借権自体の価値が高く、それが直ちに破産財団から除外されるということは不合理であることや、賃借人としても不合理な利益を得るものである等の理由から、学説・判例のいずれもがこの規定の適用に関しては極めて制限的な態度を示してきました。現行破産法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 16 年 6 月）により、民法旧 621 条は廃止されています。

したがって、現在では、賃借人が破産した場合であっても、賃借人は賃借人の破産を理由としての解約申入れは認められていません。現行法のもとでは、賃借人が破産した場合の解約の可否は破産法 53 条により規律されることになります。

(2) 破産法 53 条による処理

破産法 53 条 1 項は「双務契約について破産者及びその相手方が破産手続開始の時に於いて共にまだその履行を完了していないときは、破産管財人は契約の解除をし、又は破産者の債務を履行して相手方の債務の履行を請求することができる。」と定めています。建物賃貸借契約は「双務契約」ですし、賃貸借契約期間中は、賃借人も賃借人もそれぞれ債務の履行を完了しているわけではありませんので、破産法 53 条 1 項の要件を充足しています。この場合には、同条項に従うと、賃借人の破産を理由に建物賃貸借契約を解除できる権限を有しているのは破産管財人のみということになります。したがって、賃貸借契約期間中に賃借人が破産した場合には、破産管財人により賃貸借契約が解除される場合もあれば、賃貸借契約を続行する場合もあり得ることになります。

(3) 賃借人の対応

賃借人としては、破産管財人次第で賃貸借が解除されるか続行されるかが決まるとなると、早期に方針を決め

てもらふ必要があります。しかし、破産管財人は破産当初は多くの業務に忙殺されている場合があり、速やかに賃貸借についての方針を決めるとは限りません。この場合、賃借人は、極めて不安定な地位になりますので、賃借人は、破産管財人に対し、相当の期間を定め、その期間内に契約の解除をするか否かを確答するよう催告をすることができます。これに対し、破産管財人が期間内に確答しなかったときは賃貸借契約を解除したものとみなされます（破産法 53 条 2 項）。

2. 賃料債権の回収

賃借人としては、破産したとはいえ、賃借人が建物を使用収益している以上、賃料を支払ってもらえるか否かが気になるところです。

破産法は、破産手続開始決定前に生じた賃料は破産債権となり、将来の配当手続で一定割合が支払われることとしています。これに対して、破産手続開始決定後に生じた賃料は、破産管財人が賃料債務の履行を選択して賃貸借契約の継続を希望したときは、財団債権として随時賃借人に弁済されることになります。破産管財人が解除を選択した場合は、破産法 148 条 1 項 8 号により、同じく財団債権となりますので、原則として、その間の賃料は支払われることになります。

3. 原状回復費用

破産手続開始決定後に破産管財人が賃貸借契約を解除した場合には、原状回復費用は財団債権として配当手続とは別に随時支払われることになります。これに対し、破産手続開始決定時に既に賃貸借が終了していた場合は、原状回復費用は破産債権となりますので配当手続によって一定割合が支払われるのみとなります。

4. 賃借人が破産した場合の対応

上記のとおり、賃借人が破産した場合、賃借人は適切に自己の権限を行使して、賃貸借の存続の有無、未払賃料の請求、原状回復費用の請求等を行うことが可能となります。



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

土地区画整理事業における 賦課金の瑕疵への該当性



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すすむ
弁護士 渡辺 晋 先生

土地区画整理事業の施行地区内の土地を購入しました。売買契約当時、具体的に賦課金の予定はありませんでしたが、その後賦課金が課されることになってしまいました。このような事情は、売買契約における土地の瑕疵に該当しないでしょうか。

1.回答

売買契約当時、賦課金の具体的な予定がなかったのですから、賦課金が課されることは、売買契約における土地の瑕疵に該当しません。

2.最高裁平成25年3月判決

①事案の概要と高裁の判断

土地区画整理事業の施行地区内の土地を売買により取得した買主が、売買後に土地区画整理組合から賦課金を課されたため損害を被ったと主張して、売主に対し、瑕疵担保責任に基づく賦課金相当額の損害賠償等を求めた事案に対する最高裁の判断が、公表されています（最高裁平成25年3月22日判決（以下、「最高裁平成25年3月判決」という。裁判所ウェブサイト）。原審の広島高裁は、瑕疵を認め、売主の責任を肯定していましたが（裁判所ウェブサイト）、最高裁はこれを覆し、瑕疵にはあたらないとして、売主の責任を否定しました。事案の概要は次のとおりです。

- (1) X1～X6は、土地区画整理事業の施行地区内の土地3筆を、平成9年4月から平成10年9月までの間に、Y1～Y3から、売買により購入した（購入金額は、土地1が2,400万円、土地2が2,250万円、土地3が1,415万円）。売買の当時、各土地は、B土地区画整理組合（B組合）が施行する土地区画整理事業の施行地区内に存しており、仮換地の指定を受けていたが、賦課金徴収の予定はなかった。
- (2) B組合は、平成10年10月から保留地の分譲を開始したところ、販売状況が芳しくなかった。そこでB組合は、平成13年11月28日、事業に要する経費に充てるため、総額24億円の賦課金を組合員に課する旨を総代会において決議し、さらに、平成14年1月、上記総代会の日においてB組合の組合員である者を賦課対象者とする内容とする賦課金徴収細則を定める旨を総代会において決議した。
- (3) X1～X6は各土地を取得したことによりB組合の組合員となっていたことから、B組合は、平成14年11月29日付け賦課金額通知書を送付して、X1～X6に対して、一人当たり46万円から276万円の賦課金を請求した。
- (4) X1～X6は、この賦課金が瑕疵による損害であるとして、Y1～Y3に対して、損害賠償を請求した。

- (5) 原審の広島高裁は、賦課金が発生する可能性は、売買の当時、抽象的な域を超え具体性を帯びていたといえる状況にあり、それが平成13年以降に具体化したのだからであって、賦課金が多額であることを考慮すると、売買の当時、賦課金が発生する可能性が存在していたことをもって、土地には瑕疵があると解するのが相当であるとして、損害賠償請求を認めたが、最高裁はこの判断を覆した。

②最高裁の判断

『B組合が組合員に賦課金を課する旨決議するに至ったのは、保留地の分譲が芳しくなかったためであるところ、本件各売買の当時は、保留地の分譲はまだ開始されていなかったものであり、B組合において組合員に賦課金を課することが具体的に予定されていたことは全くうかがわれない。そうすると、上記決議が本件各売買から数年も経過した後にされたことも併せ考慮すると、本件各売買の当時においては、賦課金を課される可能性が具体性を帯びていたとはいえず、その可能性は飽くまで一般的・抽象的なものにとどまっていたことは明らかである。

そして、土地区画整理法の規定によれば、土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の施行地区内の土地について所有権を取得した者は、全てその組合の組合員とされるところ（同法25条1項）、土地区画整理組合は、その事業に要する経費に充てるため、組合員に賦課金を課することができる（同法40条1項）、上記土地の売買においては、買主が売買後に土地区画整理組合から賦課金を課される一般的・抽象的可能性は、常に存在しているものである。

したがって、本件各売買の当時、賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、本件各土地が本件各売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、本件各土地に民法570条にいう瑕疵があるということとはできない。』

3.まとめ

法令上の制限が売買対象となる土地の瑕疵となることは、確立した判例法理です（最高裁昭和56年9月8日、判タ453号70頁）。土地区画整理事業における賦課金が、土地の瑕疵となるか否かは、状況に応じて判断しなければならないこととなりますが、今般の最高裁の判決は、不動産取引においても、重要な先例的価値をもつものといえます。

不動産業者のための コンプライアンス

第9回



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8>

今回は、コンプライアンス違反への対処の際に配慮すべき5つの対処策についてお話しします。

【4】コンプライアンス違反への5つの対処

企業の皆様は、コンプライアンスを徹底するため、内部統制システムを確立することなどに日夜努力されておられることでしょう。

しかし万一、コンプライアンス違反事案が発生した場合には、何から手を付けてよいかわからず、パニック状態になるかもしれません。こうした場合、具体的にはどのような対策をとればよいのでしょうか。その答えは簡単です。

私は、これまで、コンプライアンス違反が発生した際に受けるおそれのある『5つの制裁』についてお話ししてきました。この『5つの制裁』という考え方こそが、コンプライアンス違反事案が発生した時の具体的対策を構築する上で重要なポイントとなってくるのです。

つまり、コンプライアンス違反企業には、『5つの制裁』が科せられるおそれがあるということは、そうした制裁による前提に、制裁による影響が最小限度にとどまるような対策を取ることが大切だということになるのではないのでしょうか。

例えば
それは

- 刑事的制裁（刑事責任）について言えば、捜査機関等への対処
- 行政的制裁（行政処分）について言えば、監督官庁等への対処
- 民事的制裁（民事責任）について言えば、被害者・株主等への対処
- 自律的制裁（社内措置）について言えば、懲戒処分を含む企業内対処
- 社会的制裁（社会的評価）について言えば、報道機関、業界団体、取引先等や一般顧客・消費者への対処

などを適切に行うということに帰結します。

こうした『5つの対処』がコンプライアンス違反への対処に役立つのです。

以下、何回かに分けて、これら『5つの対処』について、さらに、具体的なお話をします。まず今回は、捜査機関等への対処についてお話しします。

● 捜査機関等への対処

ここで大切なことは以下3点への対応を把握することです。

① 刑事処分を受けるおそれのある事案について社内調査すること

まず、コンプライアンス違反を起こした企業自体やその役員・社員等は刑事責任を問われるおそれがあります。例えば、コンプライアンス違反が意図的な不正行為の場合には、刑法をはじめ各種規制法規違反として取締りや捜査の対象となる可能性があります。コンプライアンス違反が重大ミス（重過失）の場合には、業務上過失罪などに問われる可能性があります。

コンプライアンス違反は、企業そのもののブランド価値や企業が提供する製品・サービスのブランド価値を低下させる信用失墜行為ともいえるものです。したがって、コンプライアンス違反が発生した企業としては、直ちに、どのような違反内容であるのかについて自ら社内調査を開始しなければなりません。

社内調査にあたっては、証拠を保全しておくことも大切です。この際注意しておかなければならないのは、個人のプライバシーに十分配慮するという点と、くれぐれも捜査の妨害とならないようにするという点です。社内調査の客観性、公平性が保たれないような場合には、第三者委員会を設置して、部外の有識者による調査に任せる方法もあります。

次回は、捜査機関等への対処の②、③についてお話ししましょう。

会員専用ページへのログイン方法

新年度を迎え、新たなスタッフを迎えられた会員各社も多いことと存じます。改めて、全日ホームページの会員専用ページへのログイン方法をご紹介しますので、ぜひ、新人教育のツールとしても全日ホームページ会員専用ページのコンテンツをご活用くださいませ。

●会員専用ページって？

会員専用ページは、会員様のみ利用可能なホームページ上の情報コンテンツです。業務に役立つ、以下のサービスがラインナップされています。

- ・契約書・書式集
- ・税金速算プログラム
- ・住宅ローンのご案内
- ・業務に役立つ商品のご紹介
- ・月刊不動産（電子版）

●会員専用ページへのアクセス方法

1. お手元にご用意いただきたい情報

- ・会員様の「統一コード」
- ・協会に登録しております会員様の「電話番号」
- ▶ 初めてログインする際のパスワードです。

2. 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/>

3. Topページの【会員ログイン】ボタンをクリックし、会員ログイン画面へ移動します。

4. 会員ログイン画面にて、ご用意いただきました、①統一コード、②パスワード（注）を入力していただき、③「ログイン」ボタンをクリックしてください。

注）初めて会員ページにログインする場合は、②パスワードに、協会に登録しております会員様の「電話番号」を入力してください。

5. 初めて会員ページにログインする場合

- ・新しいパスワードを入力する画面が表示されます。
- ・新しいパスワード（④⑤へ）を入力し、⑥「パスワードを設定する」ボタンをクリックします。

※パスワードは忘れないように、ご注意ください。

6. 2回目以降の会員ページログインの場合

会員ログイン画面にて、①統一コード、②パスワード（初回ログイン時に入力いただきましたもの）を入力していただき、③「ログイン」ボタンをクリックしてください。



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、下記の URL を指定してアクセスをお願いいたします。

●全日本不動産協会ホームページ <http://www.zennichi.or.jp/>



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	北広島市	(有)KCマネジメント
	札幌市	(株)進和
	札幌市	(株)リアライズ
青森県	青森市	(株)RENOVE
岩手県	一関市	(有)及川工務店
宮城県	仙台市	(株)vingt-quatre
	石巻市	(有)前田衛生興業
福島県	郡山市	(株)おおほり建設
	郡山市	(株)クラシオ
	伊達郡	(有)はんざわ
	福島市	リノベイトプラン(株)
茨城県	つくば市	カスガ不動産(株)
埼玉県	比企郡	埼玉県北部開発(株)
	蓮田市	(株)ジパング
	越谷市	(株)PowerHome
	坂戸市	(有)ひので
千葉県	さいたま市	(株)ホームトレイン
	松戸市	(株)アース住環境研究所
東京都	松戸市	(株)MAKE VALUE
	渋谷区	(株)アーバン・コンサルティング
東京都	八王子市	アイシンホームネット(株)
	立川市	(株)アイビスコーポレーション
東京都	渋谷区	(株)アセットブラザーズ
	台東区	(株)アドバンス
東京都	杉並区	(株)イーエヌイー
	中央区	(株)ウエストヒル
東京都	新宿区	(株)エヴァーズ
	豊島区	(株)Equity Swap
東京都	墨田区	(株)NYライフ
	渋谷区	(株)MHホームズ
東京都	港区	(株)mk trust
	豊島区	(株)オアシス
東京都	中野区	(株)オーエン
	葛飾区	亀有ホームズ(同)
東京都	墨田区	(株)共栄
	江東区	銀座急送(株)
東京都	渋谷区	(株)クローバー
	新宿区	グローバルナビ(株)
東京都	稲城市	ケーエスコンサルタント(同)
	江東区	晃紀不動産(株)
東京都	北区	(株)こゆき
	品川区	サンファイン(株)
東京都	八王子市	(株)山和リアルエステート
	千代田区	(株)ジェットスマイル
東京都	渋谷区	(株)清水事務所
	目黒区	(株)ジュネクス
東京都	渋谷区	(株)城南キャピタル
	豊島区	親和住宅サービス
東京都	千代田区	(株)スマイリスト
	豊島区	第一土地建物(株)
東京都	葛飾区	(有)東栄
	練馬区	(株)中西コーポレーション
東京都	港区	日本エネルギー建設(株)
	港区	日本グローバルプロパティーズ(株)
東京都	渋谷区	日本中央管理(株)
	中央区	(株)ネオトラス
東京都	港区	パークエステート(株)
	江戸川区	ハウスランド(株)
東京都	千代田区	バル興産(株)
	千代田区	ピースフルコンサルティング(株)
東京都	世田谷区	(株)ファーストリンク
	渋谷区	(株)ブレイジ
東京都	港区	(株)プロフェスサービス
	板橋区	(株)ベスト・サポート
東京都	品川区	(株)ベルク
	文京区	(株)ボスケット
東京都	渋谷区	(株)もりぞう

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	墨田区	(株)山田工務店
	新宿区	ライフリアルティ(株)
	港区	(株)リアル・インデックス
	稲城市	(株)レイドバック
	北区	(株)れむ
	武蔵野市	ワースクリード(株)
	杉並区	(株)ワールド・リアル・エステート
	横須賀市	(株)カクタ
神奈川県	横浜市	(株)クリア企画
	横浜市	(株)サンプラン
	横浜市	(株)TREE HOUSE
	横浜市	(株)ドームク
新潟県	新潟市	水澤不動産(株)
	新潟市	(株)渡辺コーポレーション
新潟県	南蒲原郡	中越大栄工業(株)
	新潟市	服部不動産(株)
富山県	富山市	谷野一彦住工房
石川県	金沢市	(株)アイコック
福井県	福井市	宏伸不動産(株)
山梨県	南都留郡	クリーン測量・不動産
長野県	大町市	(株)ふる里村開発センター
静岡県	静岡市	(株)川口ビル
	島田市	(株)曽根建築
愛知県	刈谷市	泉工務店(株)
	豊川市	H. P. M(株)
	安城市	ヨシダ不動産販売
三重県	四日市市	(株)キャリー
滋賀県	草津市	(株)滋賀総合開発
	米原市	(株)PG物産
京都府	京都市	右京ハウス(株)
	京都市	(株)ケイズハウス
	京都市	(株)住
	京都市	(株)フリーワン
	京都市	(株)マイランド京都
大阪府	大阪市	アイクラフトリーシング(株)
	交野市	イズズ住宅産業(株)
	大阪市	カモンハウス(株)
	吹田市	(株)さくらす
	大阪市	(株)タカギ建築工房
兵庫県	神戸市	(株)ウィルソン
	伊丹市	大福不動産(株)
	姫路市	(株)リスタート
和歌山県	有田郡	紀州開発
岡山県	岡山市	アルスタイル(株)
	岡山市	岩田不動産(株)
広島県	福山市	高見建設(株)
	広島市	(株)リワークス
徳島県	徳島市	壱番館ハウジング
	徳島市	(株)雑賀土地
	徳島市	徳島県不動産販売(株)
	徳島市	戸田不動産
	阿波市	(株)ハユマ企画
香川県	高松市	NOAH INVESTORS(株)
	松山市	西日本建物(株)
	松山市	(株)バックアップ
福岡県	福岡市	(株)アクロス
	福岡市	(株)SEC
	福岡市	ハウスプラザ(株)
	福岡市	リンク・プランニング
長崎県	東彼杵郡	(有)アサダ建設
熊本県	玉名郡	杉本不動産
	熊本市	(株)フェニックス・パートナーズ
宮崎県	宮崎市	光洋エステート
沖縄県	那覇市	(株)パーフェクトM
	那覇市	(株)ビザップ
	沖縄市	(株)Y's Company

「押しかけボランティア隊」が 高齢者の方々と生け花・バイオリン演奏での ふれあい活動を実施



伊藤明
福岡県副本部長

女性会員による「うさぎ倶楽部」ならではの企画を増やし、各種ボランティア活動で活躍してもらいたいと考えております。

福岡県本部



福岡県本部では、福祉交流委員会と女性会員で構成された「うさぎ倶楽部」が企画、協力し、「押しかけボランティア隊」と称し、3月29日に社会福祉法人ふたば会（ケアハウスおごさ）を訪問しました。

この「押しかけボランティア隊」は、福岡県本部会員有志を募って、昨年からスタートした地域社会貢献活動の一つです。今回の企画では「うさぎ倶楽部」の女性会員が得意とする生け花で、ケアハウスのみなさんとふれあいました。それぞれが笑顔で会話しながら、春ならではの花を使って思い思いのアソートを楽しんでいました。出来上がった生け花は、各々の部屋に持ち帰り飾ってもらいました。

また、国際的にも活躍しておりますバイオリン奏者の上山文子さんをお招きし、「Danny Boy」等の有名クラシック曲や、国内童謡や歌謡曲などを披露していただきました。上山さんの奏でるやさしい音色に合わせて歌うケアハウスのみなさんの歌声に、私ども福岡県本部スタッフも温かい気持ちになりました。

全日本不動産協会も4月から公益社団法人へと移行し、今後はより一層、広く社会に資する事業を展開していく使命があります。福岡県本部としても会員同士アイデアを出し合い、今回の「押しかけボランティア隊」のような活動に積極的に取り組んでいきたいと思ひます。



生け花を通じたお年寄りとのふれあい活動



国際的なバイオリニスト、上山文子さんの演奏に聴き入るケアハウスのみなさん

「創立40周年記念式典」を開催 神奈川フィルと、社会福祉協議会に寄附



秋山始
神奈川県本部長

創立40周年を迎え、不動産業界のさらなる発展と社会貢献を心に誓いました。

神奈川県本部



神奈川県本部では去る2月9日、横浜みなとみらい地区にあります横浜グランドインターコンチネンタルホテルにおいて、「創立40周年記念式典」を開催いたしました。

開催に際しては、理事長をはじめ総本部役員、並びに北海道から沖縄県まで全国から多くのご来賓の皆様にご出席賜り、盛会に式典を執り行うことができました。改めまして、本紙面をお借りして御礼を申し上げます。

昭和48年4月に総会員数88名で神奈川県本部として誕生以来、幾多の困難を乗り越え、本年を迎えることができましたのも、全国の多くの会員の皆様方のお支えの賜物と心より感謝申し上げます。

式典における特別事業では、本来であれば会員各位に記念品をお届けするところですが、創立40

周年の協会史に残る事業として、理事会に諮り、その費用相当額を資金難で存亡の危機にある神奈川フィルハーモニー管弦楽団・ブルーダル基金、そして神奈川県社会福祉協議会に対して寄附金を贈呈させていただいたところでございます。

神奈川県本部は、この40周年を機といたしまして、会員一人ひとりが不動産業界の発展と、さらなる社会貢献への尽力をお誓いし、新たな歩みを進めてまいります。



黒岩祐治 神奈川県知事(右)
秋山始 神奈川県本部長(左)

3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3月6日(水)17時～
- 資格審査委員会
日時 平成25年3月11日(月)10時30分～
- 代議員選挙管理委員会
日時 平成25年3月11日(月)13時～
- 会務運営会議
日時 平成25年3月13日(水)16時30分～
- 広報委員会
日時 平成25年3月14日(木)16時～

全日

- 常務理事会
日時 平成25年3月14日(木)

14時30分～

- 内容 1.平成25年度事業計画(案)に関する件
2.平成25年度収支予算(案)に関する件

●理事会

- 日時 平成25年3月15日(金)13時～
内容 1.平成25年度事業計画(案)に関する件
2.平成25年度収支予算(案)に関する件

●法務税制委員会

- 日時 平成25年3月8日(金)14時～

不動産保証協会

●常務理事会

- 日時 平成25年3月14日(木)13時～

- 内容 1.平成25年度事業計画(案)に関する件
2.平成25年度収支予算(案)に関する件

●理事会

- 日時 平成25年3月15日(金)10時30分～
内容 1.平成25年度事業計画(案)に関する件
2.平成25年度収支予算(案)に関する件

●弁済委員会

- 日時 平成25年3月28日(木)12時～

●求償、手付金保証業務、手付金等保管業務合同委員会

- 日時 平成25年3月28日(木)15時～

インタビュー

【達人の住まいと仕事】

特集

【特集1】

不動産業者のための防災対策(仮)

執筆:危機管理教育研究所 国崎信江氏

【特集2】

宅建業者・賃貸オーナーのための地震保険(仮)

執筆:ファイナンシャルプランナー 駒崎竜氏

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
- ・ 5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
- ・ 4月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 4月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

(公社)不動産保証協会では、平成25年3月29日から一般保証制度を開始致しました。
詳しくはホームページをご覧ください。

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!

▶ 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>

※ 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。

一般保証制度のご案内

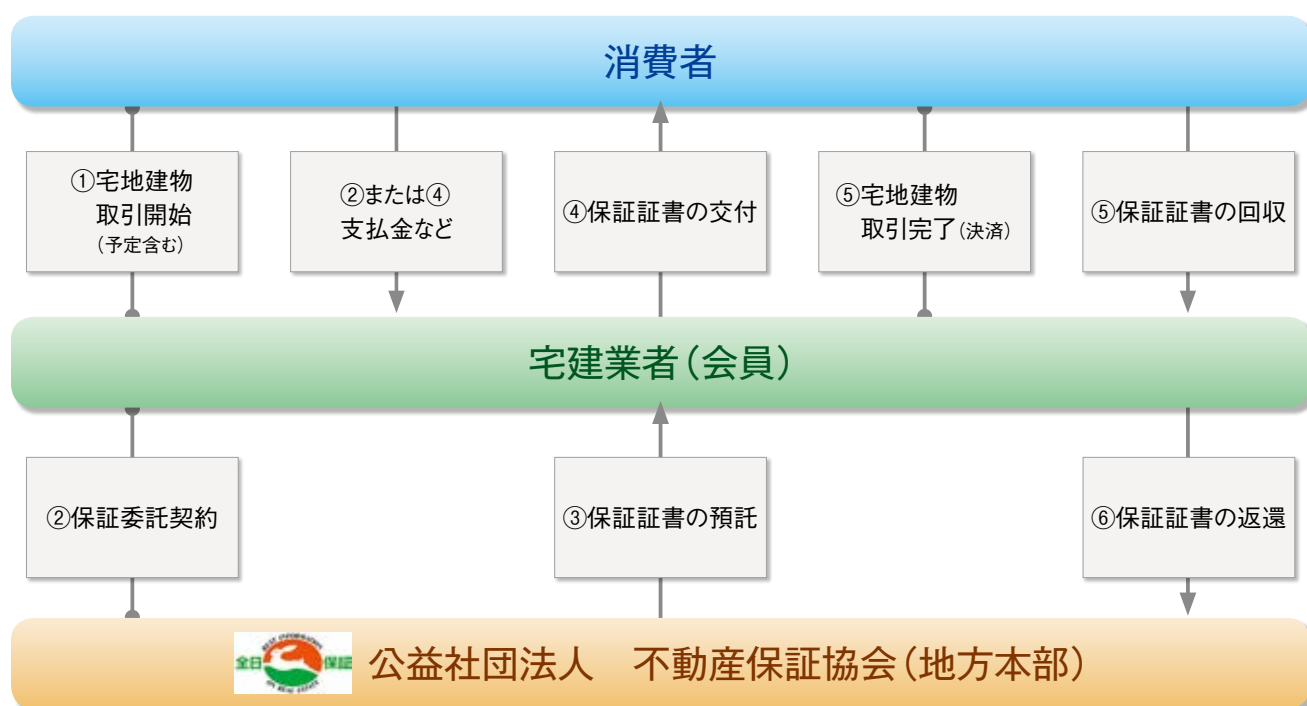
全国で唯一、当協会だけが実施している公益目的事業です。

一般保証制度は、宅建業者が受領する金銭のうち法律上保全義務の課されていない部分の金銭について、宅建業者の消費者に対する返還債務を当協会が保証する制度です（保証金は当協会から当該消費者に直接支払われます）。この部分の金銭を保全する宅地建物取引業法を根拠とした保全制度は、当協会の一般保証制度のみであり、利用できるのも当協会会員のみです。

当制度は、対象金銭を第三者が保管する仕組みとしての制度ではなく、会員が受領した金銭を当協会が消費者のために保証する制度です。この制度により、会員は受領した手付金などの金銭を手元に置き活用できます。また、お客様は一生に何度も経験することのない大切な取引を安全に進めることができます。

この制度を利用することで、当協会会員は、顧客からの信用力を高められ、営業ツールとしても利用できます。

■ 一般保証制度のイメージ



詳しくは、当協会ホームページをご覧ください。

http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan_hosho.php

今月の表紙

和州郡山藩家中図

安政年間(1854～60年)刊。現在の奈良県大和郡山市に位置した郡山城とその城下が描かれている。郡山城は、1580(天正8)年に筒井順慶が信長から与えられ、豊臣秀長の入城後に本格的に築城された。安政年間は、最後の城主、柳沢保申氏が城主であったが、安政5年(1858年)12月1日、二ノ丸付近から出火し、住居関係の建物群はすべて焼失した。図中には家老以下武家の屋敷に名前があるが、町人の屋敷には書かれていない。



大和郡山城



城下町の姿を残す紺屋町と箱本館



郡山城天守台からの眺望



奈良県



●発行所

公益社団法人 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

