

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7月15日(毎月1回15日発行)
第41巻第7号

2013.JULY

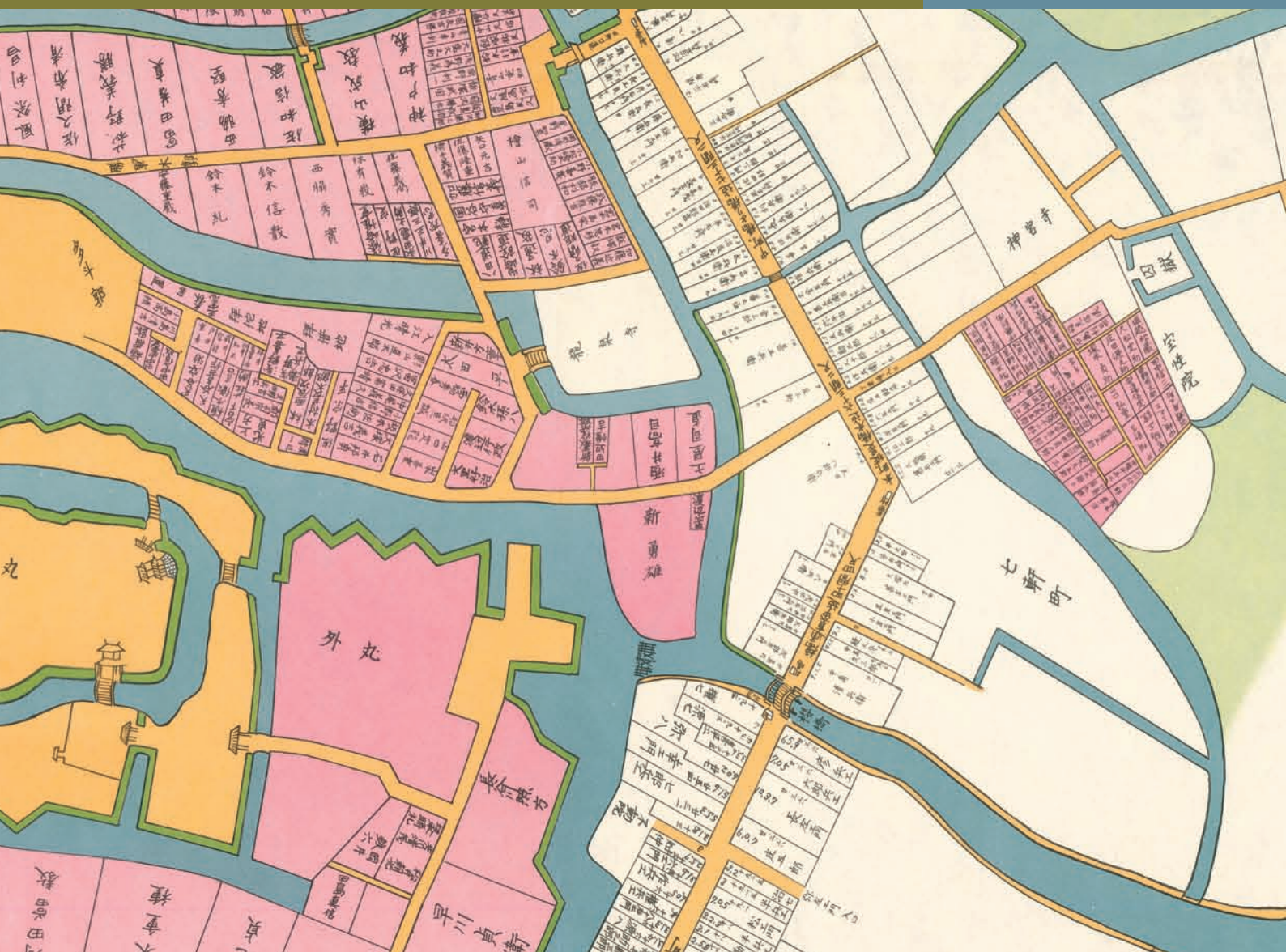
7

特集|1 不動産業者のための相続に関する実務上のポイント

特集|2 アベノミクス効果で今後の住宅・不動産市場はどうなる!?

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

メインテーマ

「地球環境、新エネルギー、
そして住まいは…」
「おじやったもんせ 歴史の舞台薩摩路へ」

第49回 全国不動産会議

鹿児島県大会

2013.10.24(木)

城山観光ホテル | 鹿児島県鹿児島市新照院町41-1

□開会式・記念講演・基調講演、シンポジウム・閉会式

「2階/ロイヤルガーデン」13:30~18:20

□交流会(懇親会)「4階/エメラルドホール」18:30~20:00



講師 陶芸家 **西郷隆文氏**
NPO法人西郷隆盛公事賛会理事長

■略歴 1947年 西郷隆盛の孫の西郷隆重の長男として鹿児島市に生まれ、鹿児島市で育つ。
1973年 企業組合 長太郎製菓に入社する。
1978年 弟の西郷孝と共に母方の出自である日置島津家の菩提寺に「日置南洲宮」を開設
明治維新の元勳 西郷隆盛の曾孫、鹿児島県陶業協同組合理事長

■賞賛 1984年 鹿児島市陶芸部門新人賞を受賞(その他各賞受賞)
2011年 現代の名工受賞、2012年 黄綬褒章受賞

- 主催/公益社団法人 全日本不動産協会
- 共催/公益社団法人 不動産保証協会
- 後援/国土交通省、鹿児島県、鹿児島市(予定)

■お問い合わせ先

公益社団法人 全日本不動産協会 鹿児島県本部

〒890-0063 鹿児島市鴨池1丁目12番35号 全日会館3階

TEL.099(813)0511 FAX.099(813)0510

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

全国不動産会議

検索



2013.JULY 7
月刊 不動産
REAL ESTATE REPORT

CONTENTS

- 04 | 【特集1】**不動産業者のための相続に関する実務上のポイント**
- 10 | 6月のニュースランキング
- 12 | 不動産ニュービジネス最前線 株式会社一楽
「外注先すべての価格削減交渉を代行 戸建住宅の新築工事では15~25%の削減も」
- 14 | 【特集2】**アベノミクス効果で今後の住宅・不動産市場はどうなる!?**
- 18 | 経済産業省からのお知らせ
- 20 | 国交省EXPRESS
- 22 | 税務相談「老人ホームへの入所により被相続人が自宅を空き家にした場合の
相続税の小規模宅地特例の取扱い」
- 23 | 賃貸相談「賃借人が残した家財道具等の処置」
- 24 | 法律相談「マンション敷地の土地収用」
- 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10>」
- 26 | 全日ホームページGUIDE 第29回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 宮城県本部
- 29 | 会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 8月号の予告
- 31 | 一般保証制度のご案内

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 (公社)全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198

特集



不動産業者のための 相続に関する実務上のポイント

弁護士 江口正夫

不動産業と相続との関連

最近、相続税制の改正による基礎控除の大幅な縮減によって、平成 27 年以降の相続における相続税の増税が話題となっており、不動産業者による相続への参入も少なくない。不動産業と相続とは一見すると関連がないように見えるが、実は両者の間には密接な関連がある。なぜなら、我が国の相続問題は大部分が不動産問題であるからである。

とりわけ、相続税の納税が必要となる場合における相続財産の 3 分の 2 以上は不動産か自社株であることが多い。相続税は相続開始から 10 か月で申告し納税しなければならないため、相続財産の過半を不動産が占める場合、10 か月以内に遺産分割協議を成立させ、売却して納税資金に充てる不動産と、手元に残して活用していく不動産とを区分けする必要がある。その上で、相続税の納付期限までに売却手続を完了させ、納税の見通しを立てる必要がある。現金納付が困難な場合には物納を考えなければならないが、そのためには、物納予定の不動産を物納条件を満たすように対策していくことが必要となる。したがって、不動産が相続財産の過半を占めるような相続案件においては、相続を処理する上では、不動産に対する実務上の知識と経験が必要となってくるのである。

また、平成 27 年以降の相続税の増税により、これまでの基礎控除は 5,000 万円から 3,000 万円に、相続人一人当たり 1,000 万円の控除であったものが 600 万円となることが予定されており、父、母、子供 2 人の 4 人家族において父が死亡した場合には、現行の税制のもとでは相続財産の評価額が、 $5,000 \text{ 万円} + 1,000 \text{ 万円} \times 3 \text{ (相続人の数)} = 8,000 \text{ 万円}$ を超えない限り相続税は課税されないが、新たな税制のもとでは、 $3,000 \text{ 万円} + 600 \text{ 万円} \times 3 \text{ (相続人の数)} = 4,800 \text{ 万円}$ を超えれば相続税が

課税されることになる。相続税を納付すべきケースについては前記の不動産についての処理・判断が必要となるが、かかる場合が増加するとともに、税負担額が上昇するために、遺産分割協議における代償金が調達できず、やむなく不動産を換価処分して遺産分けをしなければならないケースの増加も予想される。その意味では、不動産の売却も一定程度は増加することが考えられる。

なお、相続は法律的な現象でもあるので、弁護士法第 72 条（非弁行為の禁止規定）により、弁護士でない者が報酬を得て法律事務を行うことを業とすることは禁止されているが、それ以外の方法で相続に関与し、納税資金を捻出するための不動産の有効活用のための契約または不動産売買契約の媒介等を行うことにより報酬を得ることは不動産業者の本業であり、それ自体は何ら問題となるものではない。

すでに、不動産を多く保有する資産家から、来るべき相続の場合の不動産についての対応等の相談を受けるというケースもあるようであるが、不動産業者が相続において関与する場合の法律上のポイントを検討しておくこととする。



相続において考慮すべき事項

相続に関与する場合には、相続を迎える側には少なくとも3つの事項を考慮しておく必要があることを認識しておくべきである。①相続税務対策であり、②相続税納税資金捻出対策、③円満な遺産分割対策である。

このうち、①相続税務対策は主に税理士の担当

分野であり、③円満な遺産分割対策は主に弁護士の担当分野であるが、②相続税納税資金捻出対策は相続財産の構成にもよるが、主に不動産業者が活躍することが多い分野である。相続に関与する場合には、自己の担当分野のみならず、③の対策の全体に目配りをするのが望ましい。

相続における3つの対策

① 相続税務対策

(資産の世代間移転の税務対策)

相続税評価減
生前贈与等の活用

② 相続税納税資金捻出対策

相続税の評価減を受けつつ、他方で、相続人が相続税を支払えるだけの資金を捻出しておく対策

③ 円満な遺産分割対策

(『争族』を防ぐための法務対策)

相続人間の遺産分割が円滑に行われるようにするための対策

対立する
場合あり!

相続における基本概念

① 相続人の順位とは？

ある者が死亡した場合に、誰と誰が相続人となるのかを把握することは相続問題を考える第一歩である。現行民法では、相続人とは、配偶者相続人と血族相続人との組合せにより決定される。配偶者は常に相続人となるが、血族相続人には順位があり、第1順位から第3順位までがある。

第1順位の血族相続人は直系卑属であり、子等がそれに該当する。子が被相続人より先に死亡していた場合はその孫が相続人となる。これを代襲相続という。その孫が被相続人より先に死亡していたときは曾孫が代襲相続人となる。

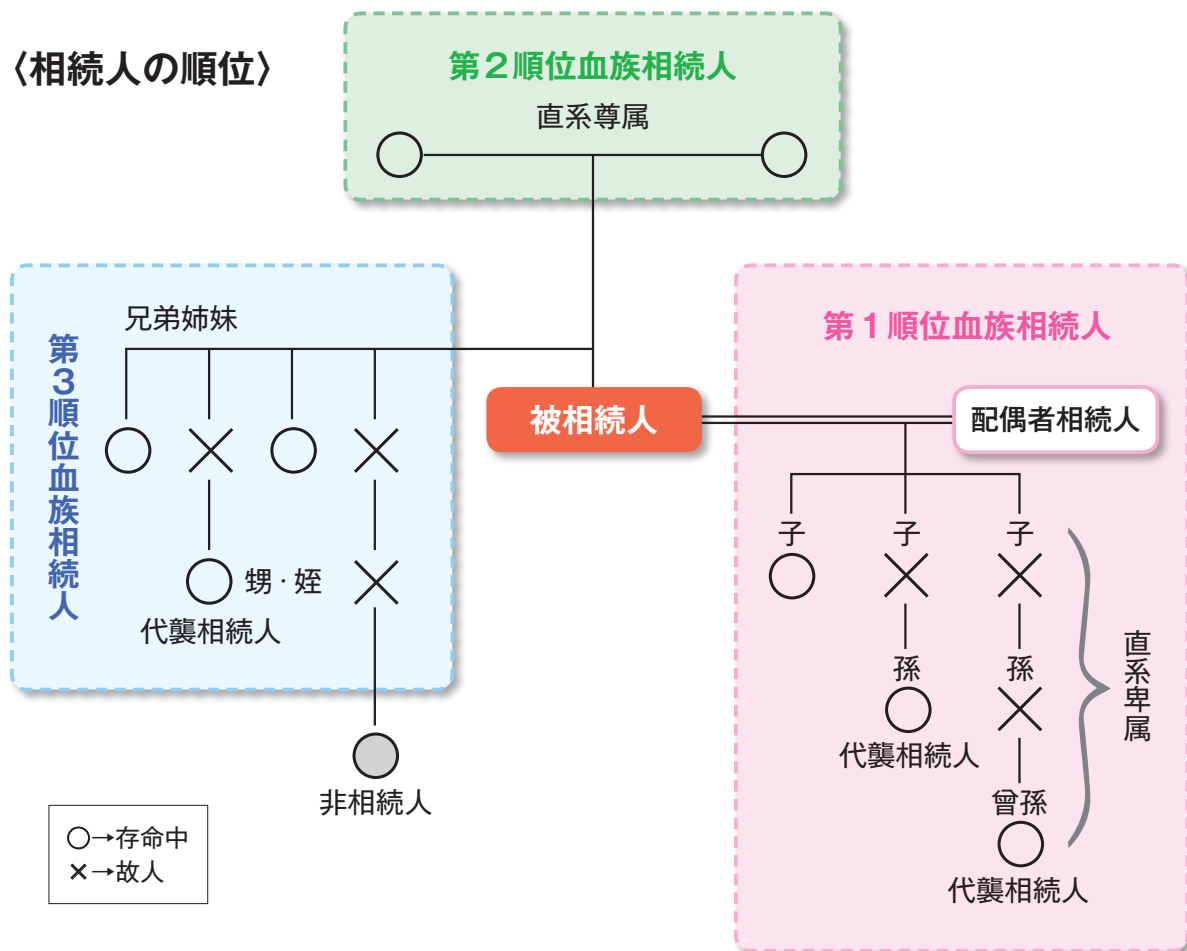
第1順位の血族相続人が不存在である場合に

は、第2順位の血族相続人として被相続人の直系尊属（被相続人の親等）が相続人となる。

第1順位も第2順位も不存在の場合に第3順位の血族相続人として被相続人の兄弟姉妹が相続人となる。第3順位の血族相続人が被相続人よりも先に死亡した場合にはその子（被相続人の甥・姪）が代襲相続人となるが、第1順位の場合とは異なり、第3順位の代襲相続は一代限りである。甥・姪が死亡した場合には、その子もはや代襲相続することはなく、相続人は不存在となり、相続財産は最終的には国庫に帰属する。

※以上、6ページの図表を参照

〈相続人の順位〉



2 相続分は5通りの相続人の組合せで決まる

相続分とは、各共同相続人が相続財産に対して有する権利義務の割合のことである。相続分は配偶者相続人と血族相続人との組合せにより決定される。例えば配偶者の相続分は2分の1と決まっているわけではない。どの順位の血族相続人と組

み合わせるかにより変化する。そうすると、相続分の把握が難しいように感じるかもしれないが、組合せは5通りしかない。したがって、相続分は容易に判断することができる。

① 配偶者と子が相続人の場合（第1順位）

$$\text{配偶者} = \frac{1}{2}$$

* 子の中に嫡出子（婚姻した男女間に生まれた子）と

$$\text{子} = \frac{1}{2}$$

非嫡出子（婚姻していない男女間に生まれた子）がある場合は、非嫡出子は嫡出子の相続分の2分の1となる。

② 配偶者と直系尊属が相続人の場合（第2順位）

$$\text{配偶者} = \frac{2}{3}$$

$$\text{直系尊属} = \frac{1}{3}$$

③ 配偶者と兄弟姉妹が相続人の場合（第3順位）

$$\text{配偶者} = \frac{3}{4}$$

$$\text{兄弟姉妹} = \frac{1}{4}$$

* 兄弟姉妹中、被相続人と両親を同じくする兄弟姉妹と、

そうでない兄弟姉妹がいる場合は、半血兄弟姉妹は他の兄弟姉妹の相続分の2分の1となる。

④ 配偶者しか相続人がいないとき ⇒ 配偶者が全遺産を単独で相続

⑤ 配偶者がいないとき ⇒ 子、直系尊属、または兄弟姉妹のみが相続

③ 相続の承認または放棄の期限等について

① 相続の承認または放棄等の期間

相続人は自己のために相続が開始したことを知ったときから3か月以内に相続の承認、限定承認または放棄をしなければならない(民法915条1項)。ただし、相続の承認および放棄はいったんこれを行えば上記の3か月の期間内であっても撤回することができなくなる(民法919条1項)。

② 法定単純承認

相続人が自己のために相続が開始したことを知ったときから3か月以内に相続の承認、限定承認または放棄をしなかった場合は、その相続人は相続の承認をしたものとみなされるので注意を要する(民法921条2号)。

また、相続人が、相続の開始を知った後に相続財産の全部または一部を処分したとき(ただし短期賃貸借を除く)も相続の承認をしたものとみなされる(同条1号)。したがって、相続財産である建物について、3年を超える期間の建物賃貸借契約を締結し

たときは、その相続人は相続を承認したものとみなされることになるので、この点にも注意が必要である。

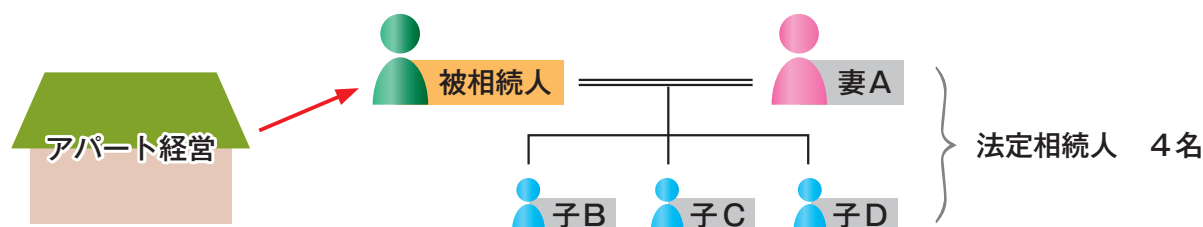
③ 相続の放棄

相続の放棄とは、遺産分割協議において一切の相続財産を受け取らないという意味ではない。相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない(民法938条)。



不動産収益物件と相続の処理

① アパート賃料はアパートを相続した者が承継するか？



上記の家族関係のもとで、被相続人が経営していたアパートを妻Aが相続した場合に、相続開始時から遺産分割協議が成立するまでの間の賃料は誰が取得することになるだろうか。民法909条は「遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。」と定めている。

このため、過去に大阪高裁では、不動産から生じた賃料債権は、相続開始の時にさかのぼって遺産分割により当該不動産を取得した相続人に帰属すると判示したことがある。しかし、この判決は最高裁により破棄されている。最高裁は、遺産は相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属

するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであり、共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものであると判断し、遺産分割は相続開始時にさかのぼって効力を生ずるものであるが、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得した賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けない(最判平成17年9月8日)との判断を示した。したがって、遺産分割協議が成立するまでの賃料は、妻A及び子B～Dの4名の相続分に応じて、それぞれ取得することになる。

2 不動産の分割方法

遺産分割協議の方法	
①現物分割	遺産が自宅の土地・建物中心の場合、分割が困難。
②価格分割	先祖代々の遺産を他人に手放すことになる。
③代償分割	代償金の調達が上手くいかないと、財産を相続する相続人に過重な負担をかけることになる。

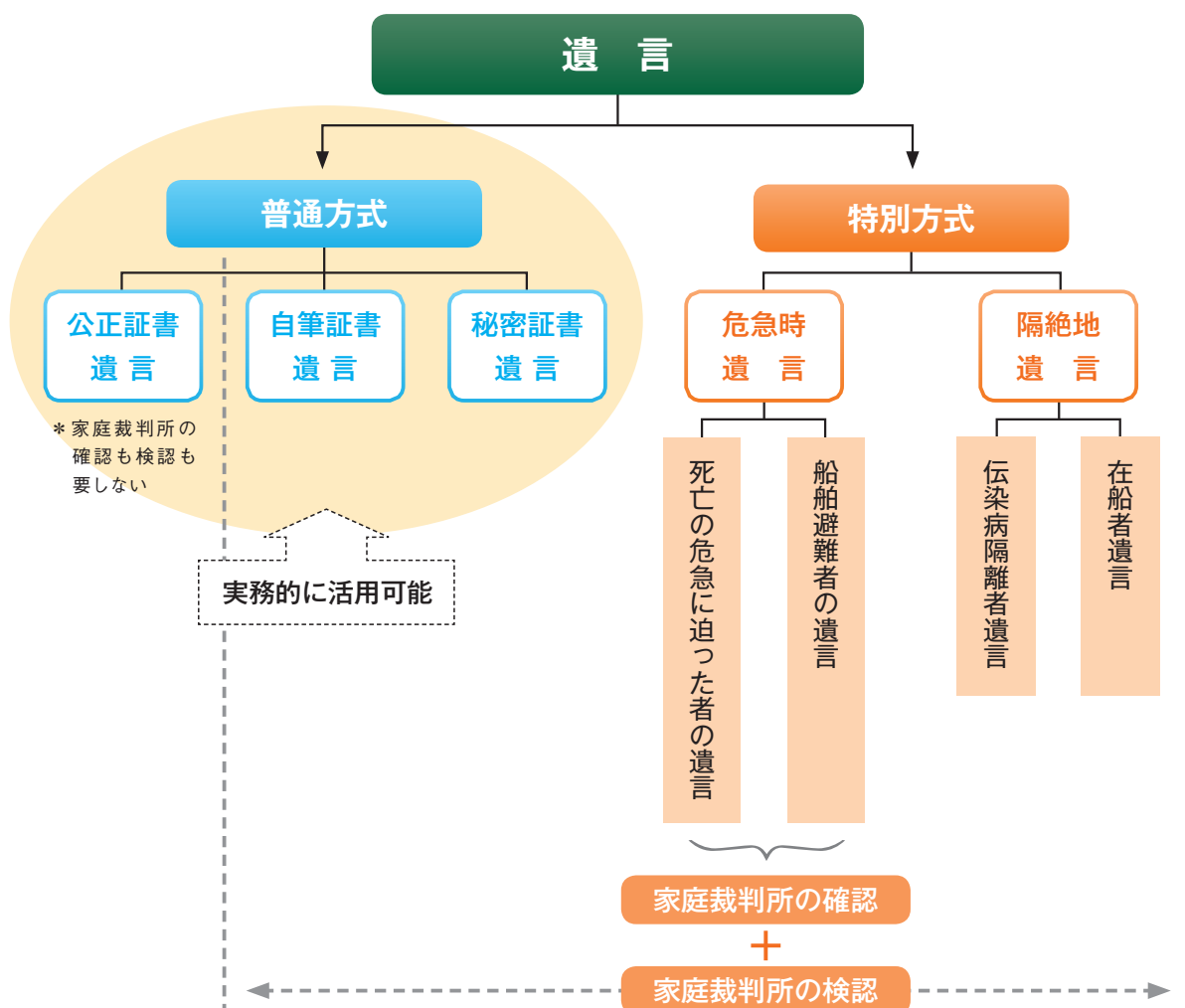
遺言についての基礎知識

①遺言の特徴

遺言は遺書とは異なる。遺言は、①民法に定める『遺言の方式』を遵守したもので、かつ、②民法その他の法律に定められた『遺言事項』を遵守したもののみが遺言として法的効力を認められることになる。

②遺言の方式

遺言の方式には大きく分けて、「普通方式」と「特別方式」の2つがあり、普通方式には3類型、特別方式には4類型、合計7つの遺言の方式がある。



3 遺言事項

法律で定められた遺言事項の主なものは下記のとおりである。
 なお、✓を付していないものは、遺言以外の方式で行っても効力を生じないことに注意すべきである。

A 遺産相続・承継に関する事項

- ✓①相続人の廃除とその取消し（民法 893 条）
- ②相続分の指定と指定の委託（民法 902 条）
- ✓③特別受益者の持ち戻し免除（民法 903 条 3 項）
- ④遺産分割方法の指定とその委託、分割禁止（民法 908 条）
- ⑤分割に関する共同相続人間の担保責任の指定（民法 914 条）
- ⑥遺留分減殺方法の指定（民法 1034 条）
- ✓⑦祭祀承継者の指定（民法 897 条 1 項）

C 身分上の事項

- ✓⑫認知（民法 781 条 2 項）
- ⑬未成年者後見人の指定（民法 839 条 1 項）
- ⑭未成年者後見監督人の指定（民法 848 条）

B 遺産の処分に関する事項

- ⑧遺贈（民法 964 条）
- ✓⑨財団法人設立のための寄附行為
 民法第 41 条 2 項の「寄附行為」は平成 18 年成立の「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」第 158 条 2 項の「財産の拠出」に変更されている。
- ✓⑩信託の設定（信託法 3 条 2 項）
 ＊後継ぎ遺贈型信託（信託法 91 条）
 ＊遺言代用信託（信託法 90 条）
- ✓⑪生命保険金受取人の指定・変更（商法 675 条・676 条）

D 遺言執行に関する事項

- ⑮遺言執行者の指定とその委託（民法 1006 条）

✓は、生前行為でも可能であるもの

4 遺留分

① 遺留分とは

遺言を検討する場合の注意点であるが、我が国の遺言制度では、一定の相続人に遺言等でも奪うことのできない相続財産の一定部分（遺留分）が認められている。

相続人の中には遺留分を有する相続人と、遺留分を有しない相続人とがいるが、遺留分を有する相続人とは第 3 順位の血族相続人以外の相続人、すなわち①配偶者、②直系卑属、③直系尊属であり、被相続人の兄弟姉妹は遺留分を有しない。

② 遺留分の割合と額の算定

遺留分の割合は①直系尊属のみが相続人の場合は相続財産の 3 分の 1、②その他の場合は 2 分の 1 である。遺留分の額は、以下となる。

$$\left[\begin{array}{c} \text{被相続人が} \\ \text{死亡時に有した} \\ \text{財産の額} \end{array} + \begin{array}{c} \text{贈与された} \\ \text{財産の価格} \end{array} - \begin{array}{c} \text{相続債務の} \\ \text{全額} \end{array} \right] \times \text{遺留分率}$$

③ 遺留分減殺請求

遺留分を侵害した遺言は当然に無効となるわけではない。遺留分を有する相続人が遺留分の権利

を行使（これを「遺留分減殺請求」という）した場合にその限度で遺言等の効力が否定され、遺留分の取戻しが行われるものである。

④ 遺留分減殺請求権の消滅時効

遺留分の減殺請求権は短期の消滅時効にかかる。遺留分減殺請求権は、遺留分権利者が①相続の開始および減殺すべき贈与または遺贈があったことを知ったときから 1 年間、②相続開始の時から 10 年間で時効により消滅する。

PROFILE

江口正夫（えぐち・まさお）

弁護士。東京大学法学部卒業。最高裁判所司法研修所弁護士教官室所付。日本弁護士連合会代議員。東京弁護士会常議員。民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長等を歴任。

主な著書は、『企業責任の法律実務』（共著・新日本法規出版）、『特殊担保の法律実務』（編集・新日本法規出版）など。

6月のニュースランキング

1位

「改正耐震改修促進法」成立、一定建築物に耐震診断義務(5/23付)

「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案(改正耐震改修促進法)」がこのほど参議院を通過し、成立した。5月下旬の公布から6か月以内に施行される。

法案成立により、旧耐震建築物で延べ床面積が5,000㎡以上ある「病院、店舗、旅館などの不特定多数者が利用する建築物および学校、老人ホームなどの避難弱者が利用する建築物」などは、2015年末までに耐震診断をする義務が生じる。

▶病院や学校など、不特定多数の利用や避難弱者が利用する建築物が対象となる



2位

東京都区部の地価、反転上昇へ 日本不動産研究所調べ(5/28付)

日本不動産研究所の調査によると、2013年3月末現在の東京都区部の地価は、すべての用途で前期(2012年9月末)に比べて下げ止まり、反転の動きが見られた。商業地は0.2%上昇、住宅地は0.1%上昇、工業地は横ばい、全用途平均では、0.1%上昇だった。すべての用途で下げ止まったのは、2007年9月末調査以来、5年半ぶり。

この背景について同研究所は、「2012年12月の政権交代で、デフレ脱却最優先の経済政策が実施されることになり、機関投資家や富裕層はインフレ対応力の強い資産に資金をシフトさせていると考えられる。不動産も都市商業地や名声のある住宅地などが資金の流入先として選択されている」と分析している。



3位

森ビルGがコンサルした四国の街づくり、都市景観で表彰(5/28付)

森ビルグループの土地開発コンサルティング会社、森ビル都市企画が手掛けた複合施設「丸亀町グリーン」(香川県高松市)がこのほど、都市景観大賞の「都市空間部門優秀賞」を受賞した。

「丸亀町グリーン」は、400年以上続く高松中央商店街の1つである高松丸亀町商店街の再開発事業として再開発組合が推進してきたプロジェクト。55店舗の商業施設とホテル、住宅、広場、駐車場などで構成する。商店街を挟んで西館、東館の2棟を建築し、その屋根上に新アーケードを設置し、広場を商店街と一体的に整備した。2012年4月に開業した。

森ビル都市企画は、都市計画段階の1999年末からコンサルティングにかかわり、全体推進業務や再開発組合事務局支援、権利変換計画作成などをサポートしてきた。完成後には、タウンマネジメントのノウハウを生かし、商業施設の運営業務を受託している。



住宅新報社ホームページにて、5月18日～6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。

4位

三井不動産リアルティ、 仲介件数が4年連続過去最高を更新(5/30付)

三井不動産リアルティは、「三井のリハウス」を中心とする三井不動産リアルティネットワークにおける2012年度の売買仲介取扱件数が、3万9,384件(前年度比9.2%増加)に上ったと発表した。

2009年度から4年連続で過去最高取扱件数を更新しており、2012年度については、「低金利や価格の安定感から既存(中古)住宅の購入意欲が高まり、全国的に取引件数が好調に推移した」と話している。

▶三井不動産リアルティのホームページ (<http://www.mf-realty.jp/>)



5位

「野村不動産マスターファンド投資法人」上場、 物流・商業に投資(6/12付)

野村不動産マスターファンド投資法人が6月12日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した。東京圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)を中心とした物流施設と商業施設に投資する。テナントとの長期契約により、安定的なキャッシュフローの確保が期待できるという。

▶野村不動産ホールディングスのホームページ (<http://www.nomura-re-hd.co.jp/>)



6位

「国家戦略特区」夏までに決定、成長戦略・素案公表(6/6付)

政府の産業競争力会議はこのほど、日本経済活性化の「第三の矢」と位置付ける「成長戦略」の素案を公表した。6月14日の閣議で正式決定する。

「民間の力を最大限引き出すこと」を主眼にまとめられた。容積率の緩和など、大胆な規制・制度改革を実施する「国家戦略特区」については、担当大臣を任命するなどしてその実現に取り組む。「居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成」「医療などの国際的イノベーション拠点の整備」といった観点から、成長の起爆剤となる「世界で一番ビジネスがしやすい環境」をつくり上げる方針だ。

「国家戦略特区ワーキンググループ」で、制度設計や具体的なプロジェクト、規制改革項目の選定などを行い、夏までに方針を固める予定。

7位

中古流通活性化、事業者間連携で実施者募集 国交省(5/31付)

8位

違法なシェア形式物件、一斉調査へ 国交省(6/12付)

9位

戸建住宅のリノベ再販事業を開始 リビタ(5/29付)

10位

「民法改正」で勉強会開催、業界の影響など研究 土地総研(5/23付)



不動産ニュービジネス最前線

発注単価の見直し業務を代行 戸建住宅の新築工事では15~25%の削減も

建築コストを中心とするコスト削減サービスで、株式会社一楽が成長を遂げている。2007年4月に、戸建住宅のコスト削減会社として起業、ハウスメーカー・パワービルダー・設計事務所・工務店他、規模・分野共に幅広い分野での実績を蓄積し、現在では、関東を中心に月100件超の案件をこなす。その詳細と今後の展開を聞いた。

外注比率の高い住宅産業に着目 積極的な相見積でコスト削減

株式会社一楽は2007年4月設立。若園浩史代表取締役は、リバースオークションを用いた間接経費のコスト削減会社に勤務した後、同業態の新会社立ち上げに設立時から参画、コスト削減と経営経験を積む。26歳の時に、戸建住宅のコスト削減サービスを提供する、一楽を興す。

リバースオークションとは、ネット上で行う競り下げ式の競争入札のこと。オークションの買手と売手を逆転させた仕組みで、競争原理による購買価格低減を図るものだ。交渉の主体が「発注者⇄業者」から「業者⇄業者」に変わるため、

発注者が情報弱者になり易い分野（原価構造が不透明、相場変動が激しい、モデルチェンジが多い等）の物品購入に有効な手法である。反面、品質の違いを評価できない為、規格を明確に定義できない（建築工事・清掃等サービスの要素が加わる）ものには、活用できない。また、要件定義に抜け漏れが存在すると、発注した後に、追加見積が発生しかねない。

「前職までは、クライアントが品質の違いに余り興味を持たない、間接経費に限定した提案を行っていましたが、同時に、違和感を感じていました。やはり、コスト削減の専門会社である以上、品質とコストの両立を実現したい。そんな時、ある住宅会社との交流を通じて、建築業界に可能性を見いだします。リバースオークションという業界に合わない方法は捨て、コスト削減に有効な要素だけを上手く応用して活用すれば、面白いことができるんじゃないかと。会社設立後、初のクライアントは、当時年間400棟の戸建分譲を手がける不動産会社でした。予定を大幅に延長

して15か月かかりましたが、年間4億円の削減に成功しました。“本当に下がるのか？”と常にクライアントからのプレッシャーを感じ続けたプロジェクトでしたが、大きな成果を残せたことが自信に繋がりました。現在では、ユニークな実績を持つ会社として、戸建住宅だけでなく、商業ビルなどのRC構造物や、ビジネスホテル・病院・学校等にもサービス展開し、活動の幅を広げています」と、若園氏は話す。

同じモノを同じように使い 削減効果を創出

一般的に、コスト削減には大きく3つの手法が存在する。

①購入量の抑制

無駄を省き、購入量自体を減らす。

②仕様の見直し

品質が同等で安価な代替品を採用する。

③単価の低減

同一条件下で新規業者を含む相見積を実施する。

同社最大の特長は、“「③単価の低減」に特化したサービス”であること。一般的なコンサルティング会社は、①や②の方法を採用するため、クライアント側が、アドバイスにし



▲協力業者への見積依頼

取材先 株式会社一楽

たがって削減活動を推進する、という構図になる。近年、管理部門に潤沢な人材を配置している会社は少なく、途中で取組が滞ったり、最悪の場合、通常業務に支障が出たりする。また、数量・仕様といった前提自体を変更してしまうので、そもそも実際に効果が出ているのか判然としないケースも多い。

一楽の提案では、これまでと同じモノを同じ様に使い、単価だけを下げるので、こうしたデメリットが発生しない。

どんぶり勘定を廃し 綿密な分析を通じて適正価格へ

戸建住宅の削減プロジェクトでは、規模にもよるが、全協力業者との取決単価の見直しに、概ね1年を要する。

まずは、モデル物件の図面や発注書の内訳等を精査し、“どこに、いくらで、何を、いくつ発注しているか”綿密に整理する。想定削減効果の試算は、1週間程度で行うが、ここまでは、なんと無償である。

契約後、見積条件の書面化、協

力業者への見積依頼等、必要な作業は、全て同社が代行する。中心的な顧客層である中堅～大手住宅会社の場合、同社は、平均で300社～500社への見積依頼を行う。15～25%と大きく下がるものがある一方、全く下がらないものもあり、全体として5～10%程度の削減効果に収まることが多い。

「坪いくらの形式はそのままでも、単価に含まれる業務内容をきちんと整理することによって、大きく削減できる場合があります。協力業者の開拓も、自社単独で行うと大変ですが、我々のような専門業者が集中的に行うことで、効率が上がります。売上や職人数といった定量的な情報だけでなく、他社での評価・評判等、定性的な情報が集まってくる点は、当社の大きな優位性と言えるでしょう」（同氏）

同サービスでは成功報酬型の料金プランも好評だ。完全成功報酬型の場合、契約期間内の基本料金は無料。削減効果が確定した後、その1年分について5割を受ける。また、基本料金と成功報酬を組み合わせたプランも用意している。

■コスト削減項目（一例）

区分	品目名
工事	給排水衛生工事
	電気工事
	サイディング工事
	足場工事
	仮設工事
資材	構造材
	建材（床材、枠材、ドア材他）
	住設機器 （ユニットバス・キッチン・洗面・トイレ他）
	金属建具（サッシ・玄関ドア）
現場 経費	警備
	製本
間接 経費	コピー機
	折込チラシ

今後は同サービスを建築業界以外にも幅広く展開する考え。将来的には、消費者に直接アプローチするタイプの事業にも思いを馳せる。

「『良いものをより安く』と言いますが、今のところ、負担は協力業者にいくことが多いのではないのでしょうか。今はどこのスーパーでも、生産者の顔が見えるようになってきています。生産者が、直接消費者の支持を集めるように、協力業者が、直接消費者の支持を集めても何の不思議ありません。今後、建築業界も、個性ある協力会社との発展的なパートナーシップが、成長のカギになるのではないのでしょうか。新しい建築業界の、新しい環境構築に貢献できるような、革新的で魅力的な事業を、今後も展開していきたいですね」（同氏）

会社概要

- 社名／株式会社一楽
- 所在地／東京都中央区
- 設立／2007年4月
- 代表取締役／若園浩史
- スタッフ数／8人
- 事業内容／建築費のコスト削減支援事業、間接経費のコスト削減支援事業、法人顧客の新規開拓支援事業、すまい職人.com事業、人材紹介事業
- ホームページ／<http://www.1raku.co.jp/>



代表取締役
若園 浩史氏

アベノミクス効果で今後の住宅・不動産市場はなる!?

不動産市況アナリスト 幸田昌則 (ネットワーク88)

昔から「景気は気から」というが、今回の「アベノミクス」は、正にそのことを証明している。新内閣が発足し、その後の日銀・黒田新総裁の「異次元の金融緩和」の発表を受けて円安が進行、株価の急騰で国民のマインドは高揚した。

デフレ経済が長期化し、閉塞感が漂っていた日本に、アベノミクスは一条の光明を与えることになった。

株価や為替は、5月下旬以降、落ち着かない現象を見せているが、アベノミクス効果は、株式市場だけでなく、住宅・不動産市場にも及び、過熱した現象も生んでいる。

今回は、アベノミクスによる不動産市場の動きと、今後の事業や経営戦略について解説してみたい。

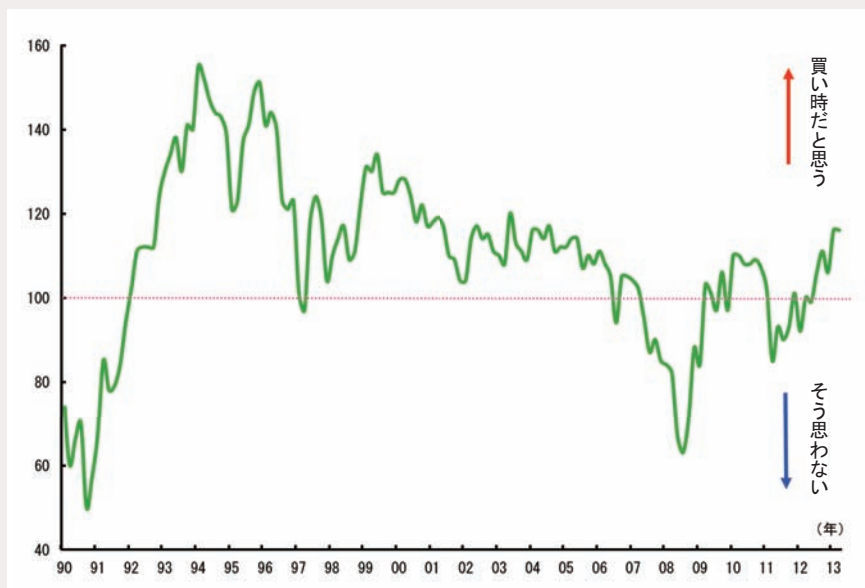
住宅・不動産市場の動向について

全体市況としては、これまでも超低金利と金融緩和政策が続いており、堅調に推移していたが、アベノミクスの登場で住宅や投資需要に弾みがつき、絶好調となった。

図表①は、不動産の購買態度指数の推移を示したものであるが、国民の購買意欲が急激に高まったこ

とを表している。アベノミクスが顧客マインドに火を点けたことは明らかであろう。ただし、リーマン・ショック前のミニバブルと同じで、地域による差異は大きく、地方圏ではアベノミクスの効果は弱い。以下、具体的な事象を見ていきたい。

【図表①】不動産購買態度指数の推移



※(社)日本リサーチ総合研究所「消費者心理調査」より



①住宅需要が強まり、取引件数が急増した

超低金利と金融緩和に加え、消費増税前の駆け込み需要、更にはインフレや金利上昇懸念への対応も加わり、住宅需要は一気に高まった。とりわけ、中古のマンションや戸建て住宅、そして注文住宅でも需要は喚起された。

図表②③が示すように、成約件数の増加には驚かされる。しかし、価格については、上昇傾向が見られるものの、顕著な動きにはなっていない。ただ、売主は市場動向を注意深く見守っており、活発な取引状況を見て「売り惜しみ」や、売却希望価格をつり上げるケースも出ている。

また、株価の高騰により、売却益を確保した人たちが富裕層の人たちが、高額な住宅やセカンドハウスとしてのリゾート物件を購入する例も散見されるようになった。

いずれにせよ、これまで住宅取得については慎

重だった人や、見送りを決め込んでいた人たちが、アベノミクスによって取得する決断をしたことは確かといえる。

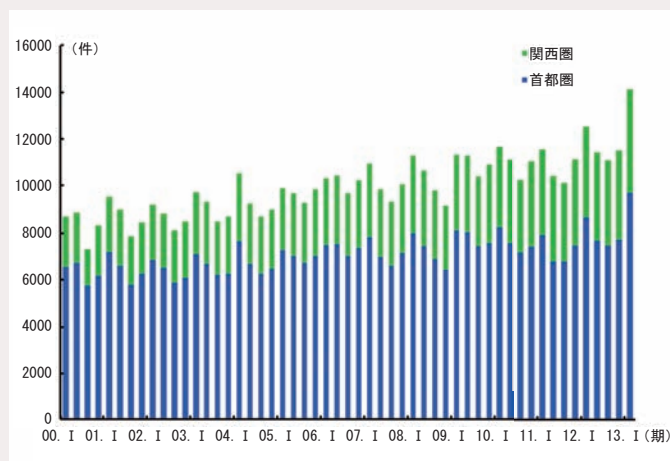
②不動産投資は最高潮になった

不動産投資は、超低金利下でも収益性が高いという点から需要は堅調であったが、異次元の金融緩和やインフレ懸念、消費増税や相続税の強化などの環境変化によって拍車がかかった。

不動産投資についての需要は、単に賃貸マンションやアパート、オフィスビルなどの実物資産だけでなく、REITにも関心が集まり、過熱している（図表④）。

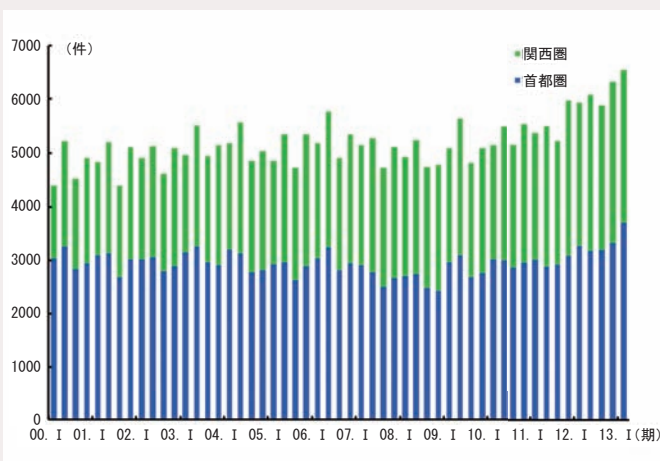
優良な収益物件の品不足が進行し、価格は上昇・利回りは低下、という状況が続いている。株の売却益を手にした投資家の一部が、その資金を不動産購入に充てる例も増えている。

【図表②】 中古マンション・成約件数の推移



※「不動産流通機構」データより

【図表③】 流通戸建て・成約件数の推移



※「不動産流通機構」データより

③賃貸市場は、依然として厳しさ続く

まず、賃貸住宅市場については、アベノミクスでその気になった入居者が次々と中古マンションや戸建てを購入した結果、退去者の増加が顕著となっている。消費増税や住宅ローンの金利上昇への懸念も重なり、住宅購入による賃貸住宅の空室の増加は避けられない状況にある。家賃も弱含みで推移している。

次に、賃貸オフィスであるが、アベノミクスによって実体経済が好転している訳でなく、むしろ廃業や倒産も多い中、企業が採用人数を増やす状況でもなく、オフィス需要のパイは縮小している。それにもかかわらず、東京都心部では大規模なビルが大量に供給されており、需給は一段の悪化を辿っている。長期的には需要の縮小は必至であり、供給をより減少させる必要に迫られている。仮に、実体経済が回復したとしても、経済のグローバル化により、国内のオフィス需要回復にはつながらない。氷河期は一段と進行することになる。

最後に、店舗についても、アベノミクス効果は及

んでいない。特に、地方圏については、人口減少・所得の低下などで閉店も多く、新規の開業も少なく、需要の縮小が続いている。

ただ、賃貸市場で供給不足となっているのが、配送センターや倉庫などの物流施設で、立地はもちろんだが、最新の設備を持った効率の良い大型のものへの需要は特に強い。ネット社会の進行で無店舗販売が急増しているために、需要が急拡大している。

しかし、そのことを見込んで大手デベロッパーやファンドなどの供給計画が相次いでおり、いずれ、需給状況が変化していくことも予想される。

④土地の需要が急拡大した

これまで土地需要は、マンションや建売住宅等の事業用地が中心で、取引は全般的には芳しくなかった（図表⑤）。

しかし、消費増税前の駆け込み需要にアベノミクスが加わり、一気に需要が爆発している。その内訳を見ると、個人の注文住宅用地、アパート用地、物流施設用地などの需要が重なり、品不足の状況になってしまった。

しかし、取引価格については、マンションや建売住宅用地と異なり、値上りは少ない。特に、注文住宅用地は、若年層が購入の主体であり、支払い能力が相対的に低いため、総額が抑えられている。ただし、富裕層が求める高級住宅地では、上昇の傾向が見られる。

また、土地需要は拡大しているとはいえ、利便性を重視する動きが強まっている。同時に、大震災後は沿岸部や液状化の地域は敬遠され、価格も下落している。



配送センターや倉庫等の需要が急拡大している

【図表④】東証 REIT 指数



※東証証券取引所データより

今後の事業・経営戦略について

アベノミクスという言葉が先行し、市場は今のところ活況を呈しているが、この状況が今後も続く保証はない。市況はいつも意外な展開をするものである。

①「宴」はいつまで続くのか

現在の活況を私は「宴」と呼んでいる。「宴の終焉」の始まりは不確定だが、消費増税前の駆け込み需要が終了した時点だとも考えられる。ただ、政策対応によってもその時期は変わる。

②価格・賃料を重視する顧客姿勢を忘れない

活況を呈している住宅・不動産市場だが、日本国民の雇用状況や所得の現実は依然として厳しい。事業者にとっても、安易な販売価格の引上げや賃料の値上げは、自らの首を絞めることにもなりかねない。

③企業体質を「スリム」にしておこう

宴は必ずどこかで終わりを迎えることになる。また、金融機関の姿勢が急変することも念頭に置いて、リスク管理を怠ってはならない。

④優れた人材の確保と育成こそ繁栄への道

昔から、「事業は人なり」といわれてきた。日本の大企業の中でも、業績不振を極める企業が少な

くないが、それは、社員の個性を生かしつつ、組織を活性化し、求心力を高める努力をしなかったことによるものではなかったか。

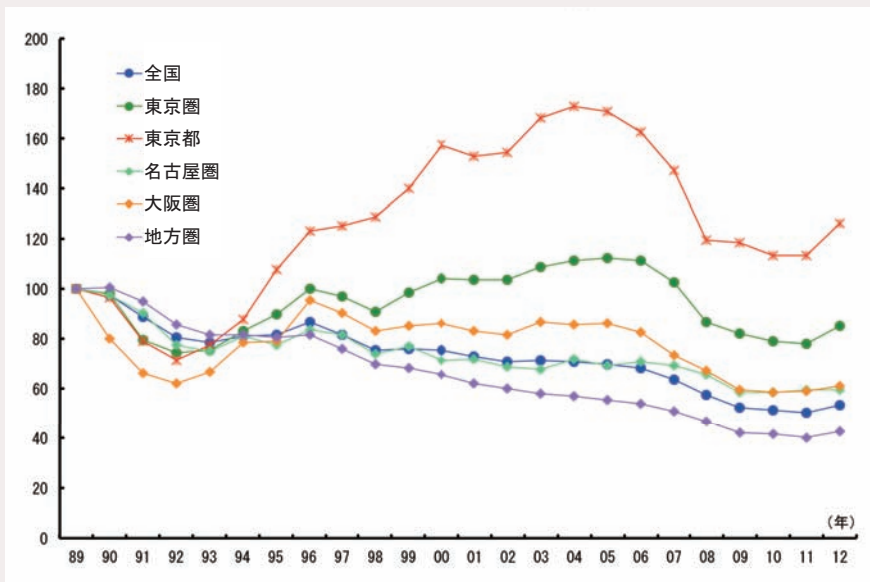
アベノミクス後には、時代の劇的な変化も予想される。新しい時代を先取りする対応力が、経営者には求められる。

我々は、勉強し続けることで変化を乗り越え、味方にしたいものである。

▼個人のスキルアップと人材育成で新時代に備える



【図表⑤】 売買による土地取引件数の推移（89年を100とする）



※資料:法務省「法務統計月報」

Profile

幸田 昌則(こうだ・まさのり)

福岡県出身。不動産市況アナリストとして、高齢化社会の進行や人口減少、更に、ネット社会の到来が、日本の不動産市場に構造的な変化を与えていると指摘している。的確な市況分析と助言とで、全国に多くの支持者を擁している。不動産業の経営、事業・営業戦略のアドバイス、幹部研修などのほか、企業経営者や土地資産家を対象とした講演も多数。主な著書は、『東日本大震災後の不動産の鉄則』（日本経済新聞出版社）他。

スマートマンション推進に係る補助事業について



現在、経済産業省ではスマートマンション推進に係る補助事業を行っております。スマートマンションは、様々なサービス提供によって住民の生活利便性を高めるだけではなく、マンションの付加価値向上や管理費削減等といった不動産事業者の方々へのメリットもあります。

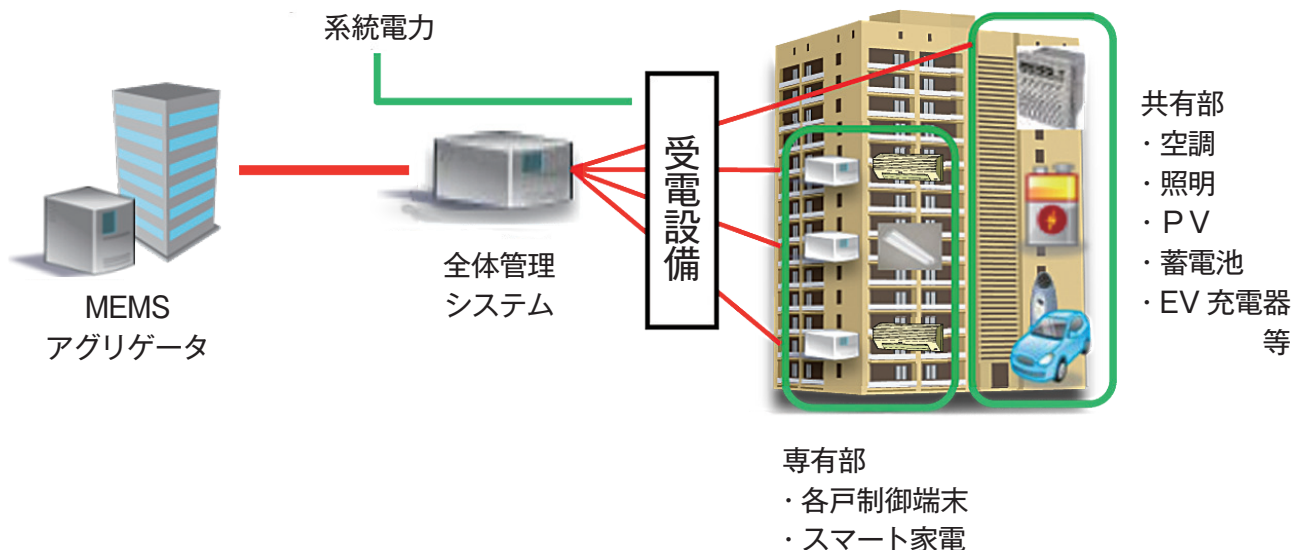
1 スマートマンションとは？

スマートマンションとは、マンション全体でエネルギー管理、節電およびピークカットを行い、エネルギーの効率的な使用や無理のない節電を実現するマンションのことであり、MEMS（マンションエネルギーマネジメントシステム：全体管理システムとHEMS端末で構成）を導入して、アグリゲータと呼ばれる事業者が、エネルギー管理サービスを行います。

また、太陽光発電（PV）、蓄電池等を組み合わせることで、一層の節電効果、更には停電等の非常時におけるエネルギーセキュリティの強化を図ることができます。

なお、一括受電設備との組み合わせにより、経済効果の向上を図ることもできます。

〈スマートマンションのイメージ〉



2 新しいビジネスモデルとして期待されるアグリゲータの展開

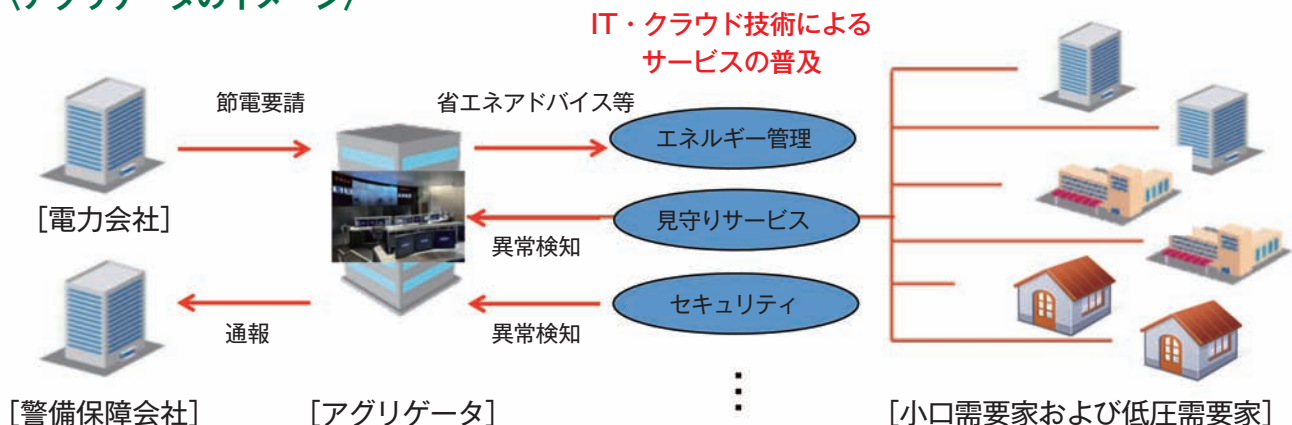
電力問題が深刻化する中、高性能な省エネ機器のみならず、エネルギーマネジメントにより、無理なく賢い節電を進めることが重要です。

この中で、IT・クラウド技術を駆使し、小口需要家を束ねることで効果的にエネルギー管理サービスを提供する事業者（アグリゲータ）に注目が集まっ

ています。

アグリゲータは新しいビジネス分野であり、ベンチャー、機器メーカー、通信事業者など多種多様なプレーヤーが参入し始め、エネルギー管理以外のサービスの普及が見込まれます。

〈アグリゲータのイメージ〉



3 スマートマンション導入加速化推進事業（平成 24 年度補正予算）

◎補助対象

マンションの各戸を束ねてエネルギー管理する事業者（MEMSアグリゲータ）を通じて導入されるMEMSの設置費用の一部を補助します。

◎補助対象となる事業者

集合住宅における全戸の所有者、または管理組合（新築、既築は問いません）

◎MEMSアグリゲータ

公募により 24 社を採択します。各アグリゲータのサービス内容等は、問い合わせ先に記載の事務

局ホームページにてご確認ください。

◎補助率：1／3以内

◎予算額：130.5 億円

◎補助事業期間

平成 25 年度末まで（随時申請募集中）

☎ 本事業に関する問い合わせ先

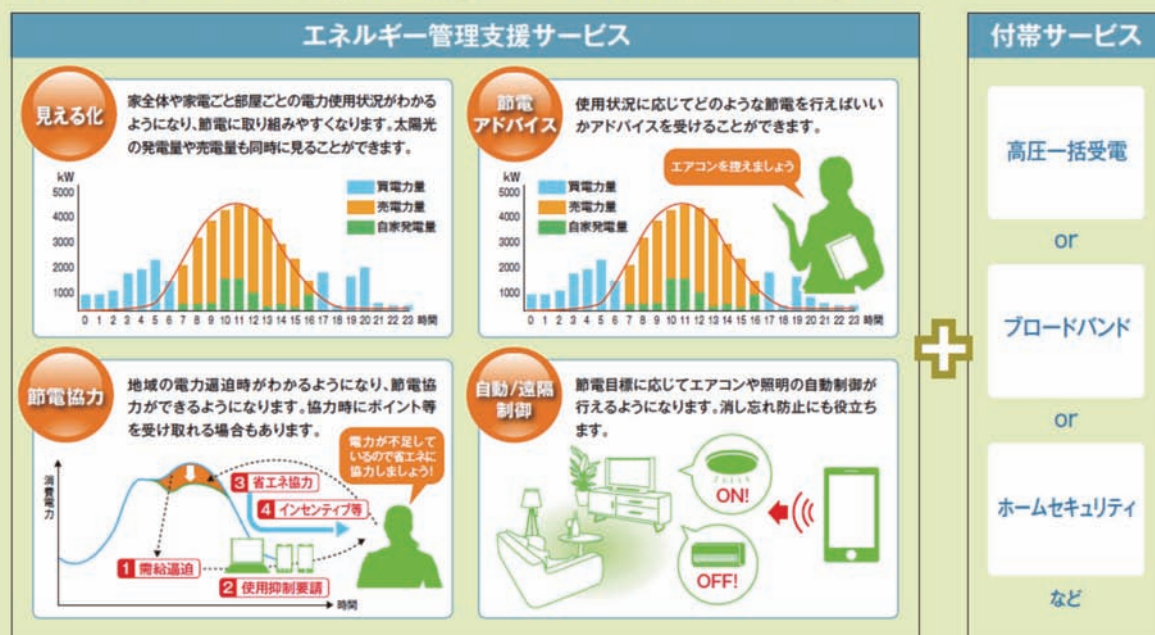
一般社団法人 環境共創イニシアチブ（本事業の事務局）

TEL：03-5565-4121

URL：http://sii.or.jp/mems/

補助事業者のメリット

アグリゲータはエネルギー管理支援サービスと付帯サービスを組み合わせてメリットを提供します。



すべてのMEMSアグリゲータが上記のようなサービスを提供できるわけではありません。提供するサービスはMEMSアグリゲータにより異なりますので、詳しくはMEMSアグリゲータにご相談ください。

多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの 建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策について

平成 25 年 6 月 10 日 住宅局建築指導課

多人数の居住実態がありながらオフィス等の用途に供している建築物であると称して、建築基準法の防火関係規定違反などの疑いのある状況で使用されている物件が、複数の特定行政庁において確認されています。これらの物件については、特定行政庁からの情報を勘案すると、建築基準法上の「寄宿舍」に該当する可能性が高く、防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とすることなどが必要と考えています。

国土交通省では、建築物の安全確保を図る観点から、まずは情報受付窓口を設け、違反の疑いのある個別の具体的な物件に関する情報を収集するとともに、都道府県・政令市等の特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請します。

1 国土交通省ホームページにおける情報

■受付窓口の設置

国土交通省のホームページに情報受付窓口を設置し情報収集を行います。情報提供のあった物件については、関係する特定行政庁に情報提供します。

〈情報受付窓口〉

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html

(国交省サイト内)

メールアドレス：kenchiku-i2yy@mlit.go.jp

FAX：03-5253-1630

2 都道府県・政令市等の特定行政庁における情報収集

都道府県・政令市等の特定行政庁に対して、以下を要請します。

- ① ホームページ等に情報受付窓口を設置し情報収集を行うこと

- ② 違反建築パトロールや消防部局・福祉部局等関係部局との連携により、違反の疑いのある物件に関する情報収集を行うこと

3 違反の疑いのある物件に関する調査、違反物件の是正等の実施

国土交通省からの情報提供、特定行政庁自ら設置した情報受付窓口への情報提供、物件に関する情報収集により、違反の疑いのある物件を把握した場合は、特定行政庁において、必要に応じて消防部局等と連携し立入調査等を行い、違反内容の確認を行った上で、適切な是正措置を講じること、特定行政庁に対して要請します。

4 違反物件等の情報の集約等

特定行政庁において違反内容の確認を行った物件等については、国土交通省へ報告することを要請します。国土交通省で集約した情報については、適宜公表を検討するほか、今後の対策へ活用します。

■本事業に関する問い合わせ先

国土交通省住宅局建築指導課 TEL 03-5253-8111 (代表) FAX 03-5253-1630

「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定について

平成 25 年 6 月 17 日

国土交通省では、中古住宅・リフォームトータルプラン（平成 24 年 3 月）に基づいて、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションにつき、検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、今般「既存住宅インスペクション・ガイドライン」をとりまとめました。

既存住宅インスペクション・ガイドライン（一部抜粋）

<http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>

【1-1】ガイドライン策定の背景・目的

- 中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、消費者は、その品質や性能に不安を感じている。このような中、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションサービスへのニーズが高まっている。
- 一方で、現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- また、目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。
- このため、本ガイドラインにおいては、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住

宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示すこととする。これにより、事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。

【1-2】ガイドライン策定に当たっての基本的な考え方・趣旨

- 本ガイドラインは、中古住宅売買時に行われるインスペクションに関して、共通認識の形成及びその普及を図ろうとするものであり、その策定に当たっては以下を基本としている。
- 本ガイドラインは、最近の取組事例等も考慮の上、既存住宅インスペクションの適正な業務実施、トラブルの未然防止の観点から、あくまでも現時点において妥当と考えられる一般的な基準等をガイドラインとしてとりまとめている。
- 本ガイドラインの使用を強制するものではなく、個別業務の内容については、契約内容として決定されるべきものである。

■本事業に関する問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅生産課 TEL：03-5253-8111（代表）



老人ホームへの入所により 被相続人が自宅を空き家にした場合の 相続税の小規模宅地特例の取扱い



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

老人ホームへの入所により被相続人が自宅を空き家にした場合の相続税の小規模宅地特例の適用について教えてください。

1. 小規模宅地特例の概要

小規模宅地特例とは、被相続人である親の自宅敷地（居住用宅地）、店舗の敷地（事業用宅地）、貸アパートの敷地（貸付事業用宅地）などを相続人等が相続または遺贈により取得する場合、一定の要件の下で、これらの土地の相続税対象額を相続税の課税対象から減額できる制度をいいます。居住用宅地の場合、特例の適用対象となる土地の面積は上限 240㎡（平成 27 年以後の相続または遺贈により取得した土地については 330㎡）、減額割合は評価額の 80%とされています。

2. 居住用に使用されていたかどうかの判定

小規模宅地特例の対象となる「被相続人の居住用に使用されていた宅地等」の判定は、被相続人が、その宅地等の上に存する建物に生活の拠点を置いていたかどうかにより行います。具体的には、被相続人の日常生活の状況、その建物への入居目的、その建物の構造や設備の状況、生活の拠点となる他の建物の有無その他の事実を総合的に考えて、居住用に使用されていたかどうかを判定します。

3. 被相続人が老人ホームに入所したことにより自宅が空き家であった場合

（1）現行の取扱い

被相続人が居住していた建物を離れて老人ホームに入所し、一度も退所せずに死亡した場合において、被相続人が入所前まで居住していた建物が相続開始直前まで空き家であったときは、その建物の敷地について居住用の小規模宅地特例の適用を受けられるのでしょうか。

被相続人が居住していた建物を離れて老人ホームに入所したような場合は、一般的には被相続人の生活の拠点が移転したものと考えられます。しかし、被相続人の身体上または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、自宅での生活を望んでいるものの、居住していた建物を離れて老人ホームに入所している場合もあります。このような場合は、病気治療のため病院に入院したときと同じ状況にあると考えられます。

そこで国税庁では、被相続人が老人ホームに入所し

たため相続開始の直前においても、それまで居住していた建物を離れていた場合において、次の①～④の状況が客観的に認められるときには、被相続人が居住していた建物の敷地は、相続開始の直前において被相続人の居住用として使用されていた宅地等に該当するとの見解を示していました。

- ①被相続人の身体または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。この場合、特別養護老人ホームの入所者については、その施設の性格から判断して介護を受ける必要がある者に該当します。
- ②入所後その建物を、新たに他の者の居住用その他の用に供していた事実がないこと。
- ③被相続人がいつでも生活できるように、その建物の維持管理が行われていたこと。
- ④その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人またはその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものではないこと。

（2）平成 25 年度税制改正による適用要件の見直し

平成 25 年度税制改正では、近年の老人ホーム入居者の増加や終身利用権を取得する契約形態の増加を踏まえて、平成 26 年以後の相続または遺贈により取得した土地について、前述（1）の要件が見直されました。

まず、①の「介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること」の要件についても、次のように明確化されました。

- イ. 介護保険法に規定する要介護認定または要支援認定を受けていた被相続人が、老人福祉法に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム等または介護保険法に規定する介護老人保健施設に入所等をしていたこと
- ロ. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が障害者支援施設等に入所等していたこと。

また、前述（1）の要件のうち③と④が廃止されました。今回の改正により、空き家の維持管理が不要となり、老人ホームの所有権や終身利用権の取得も認められることから、小規模宅地特例の適用対象者の拡大が見込まれます。

賃借人が残した家財道具等の処置

賃料不払のまま賃借人が退去した後の部屋を確認したところ、机や椅子と複数の絵画類が残されていました。所有権を放棄したものとして廃棄処分にしてもよいでしょうか。

1. 賃借人退去後に残された動産類処理のルール

賃貸借契約の終了に伴い賃借人が退去する際には、通常は、賃貸人と賃借人との間で、借家人が明渡し後に残置した家財道具等の動産類が存する場合には、誰が誰の費用で残置物を処理するかという残置物の処理についてのルールを合意することが多いと思われます。一般的には、賃貸人と賃借人との間で、「残置した動産類が存する場合には、賃借人は当該動産類についての所有権を放棄し、賃貸人がこれを処分することに異議を述べない。」との趣旨の覚書等を取り交わすことが多いようです。

しかし、賃貸人が、賃借人に対し、残置物は一切認めないので、すべての家財道具その他の動産類を撤去して明け渡しよう求めて、残置物が存在した場合のルールを定めていなかった場合や、ご質問のケースのように賃料未払のまま賃借人が退去した場合には、残置物が存在する場合の明確な解決基準が合意されていないことになります。

このような場合に、賃借人が明け渡し際に残置していたということは、即ち、賃借人にとって不要な物であるから残置したのであって、賃借人が残置物については所有権を放棄したものであると判断してもよいのかということが問題となります。

2. 残置物の所有権の帰属

賃借人が残置した物が明らかに塵芥同然の無価値物であることが明白な場合には、これらは不要品のゆえに賃借人が棄てていったものであるとの判断も可能になると思います。しかし、ご質問のケースのように、机や椅子や絵画類となると、少なくとも、それらが一見して無価値物であるということは困難です。後日になって、賃借人から一度に転居先に持って行くことができなかったので残置していたが、後日に搬送するつもりであったと言われた場合には返答に窮することになってしまいます。残置物が明らかに無価値であるとはいえないような場合には、賃借人から所有権を放棄したものであるとの意思表示されていない限りは、残置物の所有権はいまだ賃借人にあると考えておく必要があります。

3. 残置物を直ちに廃棄する場合の問題点

上記のように残置物の所有権はいまだ賃借人にあると考えられる場合に、これらの残置物を直ちに廃棄してしまうと、民事上の責任としては、所有権侵害を理由とする損害賠償義務が発生することが考えられますし、刑

事上の責任として器物損壊罪（刑法 261 条）等が成立する場合もあり得ます。

したがって、残置物が一見して塵芥同様の無価値物であるとはいえない場合には、直ちに廃棄することは問題がありますので、法的にはそれらを一時的に保管しておくが必要になります。その上で、賃貸人が退去した賃借人の転居先を知っている場合には速やかに連絡を取り、残置物について退去した賃借人の意向を確認して処理することになります。

退去した賃借人との連絡が取れない場合には、一時的に賃貸人が保管した家財道具等の残置物を処分する手続を行うことになります。

4. 残置された家財道具類を処分する手続

賃借人に家賃の滞納等の賃貸借契約に基づく債務が残存しているときは、賃貸人は、これらの債権を被担保債権として賃借人の動産に先取特権を有するものと定められています。これは「不動産賃貸の先取特権」といわれているものです（民法 312 条）。

この先取特権の被担保債権は、賃貸借関係から生じたすべての債権であると解されています。

また、不動産賃貸の先取特権の対象として競売できる動産の範囲は、少なくとも、畳や建具、一切の家具調度品等の建物の利用に関して常置された物が含まれることに異論はありません。

したがって、賃貸人は、未払賃料債権を回収するため、不動産賃貸借の先取特権に基づき賃借人が残置した家財道具類の競売申立てを行うことができます。

競売が行われた場合には、競売代金から家賃の滞納分が賃貸人に配当されることになります。競売代金が手続費用や賃貸人への未払賃料額を超えるときは、その余剰の金銭は退去した賃借人に返還されることになります。退去した賃借人の所在が不明の場合には供託されることになりますので、これで解決が図られることになります。

しかし、こうした手続を取ることは賃貸人にかかなりの負担を強いることになります。このために賃借人との間で残置物の所有権放棄の覚書を取り交わす必要があるわけです。



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



マンション敷地の 土地収用



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

敷地内の駐車場の一部が都市計画道路になることが予定されているマンションの一室を仲介することになりました。将来、都市計画道路の計画が実現するときには、道路となる部分はどのように取り扱われるのでしょうか。

1. 回答

道路となる部分（敷地の一部）は、起業者（道路建設事業を行う者）との間で話合いが成立すれば、起業者に売却されます（任意の売買契約による方法）。売却の話合いが成立しないまま道路建設事業が実施されることになれば、事業認定と収用裁決の経路上で、強制的にその所有権が起業者に移り、代執行によって占有が移転されます（収用裁決による方法）。

2. 2つの方法

道路、水道、鉄道、電気、ガスなど、社会基盤の整備を行う公共事業の主体となる者を、起業者といいます。都道府県・市町村や鉄道・電気・ガスなどの事業会社などが、起業者となります。起業者は、公共事業のための土地を、所有者との間の任意の契約によって取得する方法（任意の売買契約による方法）か、あるいは土地収用法に基づく収用裁決に基づいて強制的に取得する方法（収用裁決による方法）かのどちらかによって、取得します。

3. 任意の売買契約による方法

土地を公共事業に用いるといっても、土地所有者の意思を無視して、強制的にその権利を剥奪するのは、望ましいことではありません。そこで公共事業用地を取得するにあたっては、通常まずは強制力を用いる手段を避け、任意に土地を取得するための交渉が行われます。話合いがまとまれば、売買契約が締結され、マンション敷地の一部が、道路のための用地となります。

もっとも、マンション敷地の権利は、原則的に専有部分との分離処分が禁止されています（区分所有法 22 条 1 項）、また区分所有者の共有で、しかも提供される土地は分筆の一部分です。そこで、マンション敷地の一部を起業者に売却するにあたっては、①分離処分の禁止を解くための総会決議（特別決議）、および、②共有者全員の合意による敷地一部の分筆が必要となります。

4. 収用裁決による方法

土地所有者と起業者との間で話合いがまとまらずに事業が実施される場合には、起業者は、土地収用法に基づく収用裁決に基づき、土地を取得することになります。収用裁決は、権利者の意思にかかわらず、強制的に行政処分によって権利を剥奪し、起業者に土地所有権を

付与するものです。①「事業認定」、②「収用裁決」、③「代執行」の3つのステップから成り立ちます。

①事業認定

収用裁決による用地取得には、まず起業者が、事前説明会を行った上で、認定庁（認定に関する処分を行う機関、国土交通大臣または知事）に対し、事業認定を申請します（土地収用法 17 条・18 条）。認定庁において、事業に公益性や妥当性があるとの判断に至ると、他人の財産を収用する必要がある事業であることが認定されます（同法 20 条）。

②収用裁決

事業認定を受けた事業につき、起業者からの申請を受け、収用委員会が審理を行い、収用裁決（権利取得裁決と明渡裁決）を行います（同法 47 条・47 条の 2）。収用委員会は各都道府県に置かれる行政委員会（行政機関）であり、公正中立な立場で裁決を行う権能を与えられています。

私有財産を公共のために用いるに際しては、「正当な補償」（憲法 29 条）が必要です。収用裁決においては、収用委員会が裁決によって補償金の額を定めます。

③代執行

収用裁決（明渡裁決）が出されたにもかかわらず、明渡義務が履行されず、起業者が土地を利用できないときには、代執行がなされます。代執行は、行政処分によって命ぜられた義務が履行されない場合に行政庁が義務者のなすべき行為をなし、または第三者になさしめ、その費用を義務者から徴収する行政上の強制執行の手段です。土地収用法は、起業者の請求により行政代執行法の定めるところに従い都道府県知事が代執行を行うことができるものとしています（同法 102 条の 2 第 2 項）。

5. まとめ

マンション敷地について、駐車場や空地部分などが都市計画道路予定地と重なっている場合には、道路建設の事業計画が進み、計画実現の段階に至ると、事業のための用地提供が求められます。宅建業者としては、売買契約締結前に、対象物件の一部にそのような利用計画があることを理解してもらわなければなりません。都市計画における道路などの都市計画施設に関しては、宅建業者が契約締結前に購入者に説明しなければならない重要事項ともなっています（宅建業法 35 条 1 項 2 号、同法施行令 3 条 1 項、都市計画法 53 条 1 項、同法 65 条 1 項など）。

不動産業者のための コンプライアンス

第11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10＞

今回は、(2) 監督官庁への対処についてお話しします。

【2】監督官庁への対処

ここで大切なことは、①関係機関等へ迅速な報告を行うこと、②再発防止策を構築すること、および③事業継続方策を検討・決定することの3点です。

①関係機関等へ迅速な報告を行うこと

コンプライアンス違反を起こした企業は、行政処分を受けることがあります。これは、許認可を行う監督官庁や公共工事の発注元としての官庁(自治体を含む)から課せられる処分です。

具体的な監督官庁としては、コンプライアンス違反の態様や企業の業務の特性により様々ですが、それぞれ行政事務を所掌する許認可官庁(自治体を含む)となります。この中には、消防署、保健所、労働基準監督署なども含まれます。上場企業の場合には、官庁ではありませんが、証券取引所への報告・連絡も必須です。

コンプライアンス違反が発生した企業は、こうした関係機関等に対して、迅速な報告を実施し、真摯に説明する努力をしなければなりません。広報対策などに忙殺され、行政への報告・連絡がおろそかになってしまうケースが散見されますので注意が必要です。

まず、第一報などの形で口頭報告を行ったり、広報文などの関係資料を送付する場合もあるでしょうが、通常、所管官庁からは、期限を定めて正式な報告書の提出を求められます。報告書の提出は1回とは限らず、内容が不十分で再度報告を求められる場合や一定期間経過後に報告書の再提出を求められる場合などもあります。

報告書
には

- *コンプライアンス違反についてのお詫び・反省
- *企業の内部統制システムが機能しなかった点
- *違反事実の具体的原因究明
- *業務の改善と再発防止策
- *関係者に対する社内処分(監督責任を問う処分や体制強化のための人事異動を含む)
- *被害者への対応(損害賠償、原状回復、示談等を含む)

など、これまで説明してきたポイントを外さない内容を盛り込むことが大切です。

万が一にも、虚偽の報告を行ってはいけません。“第2のコンプライアンス違反事件”に発展することになりかねません。

②再発防止策を構築すること

監督官庁への報告・連絡の中には、再発防止策を盛り込むべきことはすでに説明したとおりですが、これは必須事項であることを認識しておく必要があります。

再発防止策は原因究明と表裏一体の関係にありますから、コンプライアンス違反の実態解明に基づく再発防止システムの構築や見直しなどについて詳細に述べる必要があります。

次回は、(2)監督官庁への対処の残りの部分と、(3)被害者・株主等への対処についてお話ししましょう。

コンテンツに「地方本部の動き」を追加

日頃よりご愛顧いただいておりますホームページに、各地方本部の活動状況をご紹介します「地方本部の動き」を追加いたしました。

各地方本部の活動内容・開催イベント・様々な取り組みをインターネットから閲覧できるようになりました。また、過去の活動状況も、さかのぼってご覧になれます。



HOW TO



ホームページの地方本部の動きへのアクセス方法

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. 画面右のメニューから【地方本部の動き】バナーボタンをクリック→①



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	大野不動産
	函館市	ひとし不動産
宮城県	仙台市	いぶき商事(株)
	仙台市	さくらコーポレーション
	柴田郡	(株)渋良建材店
	仙台市	(株)NEXT DOOR
	仙台市	(株)りのルム仙台
群馬県	前橋市	リードネクスト(株)
埼玉県	さいたま市	(株)アンジュ
	戸田市	(株)英青リアルティ
	さいたま市	(株)ガトス
	三郷市	(株)恭栄ハウジング
	川越市	(株)すまいの市民館
	川口市	東埼地所
	南埼玉郡	(株)ハウスラン
	吉川市	(株)丸島建設
千葉県	富士見市	ラズベリーハウス
	千葉市	(有)SKワールド
	市原市	(株)クレアトゥール
	市川市	大和地所(株)
	鎌ヶ谷市	(株)ヤマト
東京都	品川区	(株)I・S
	渋谷区	(株)アウルパートナーズ
	中央区	(株)味の素コミュニケーションズ
	渋谷区	アスリート(株)
	港区	(株)アップレート
	江東区	(株)INJAコーポレーション
	大田区	(株)ヴァンデット
	大田区	(株)Wish
	品川区	(株)ウィルススペース
	杉並区	(株)エコライフ
	中央区	(株)S・Limit
	国分寺市	(株)エトワールホーム
	杉並区	(株)エヌキューテンゴ
	日野市	エヌティケイ(株)
	大田区	エムディー不動産(株)
	立川市	オークビル(同)
	品川区	小川総合企画(有)
	世田谷区	屋田不動産企画(株)
	世田谷区	上野毛不動産(株)
	豊島区	GARYUU(株)
	渋谷区	(株)Good Knowledge
	品川区	(株)クリエイト
	大田区	(株)クルーズ東京
	港区	(有)サークルワン
	豊島区	(株)Sana・Homes
	港区	(株)CLS
	目黒区	(株)シーレ
	文京区	(株)集成社建築事務所
	渋谷区	(株)ジョイントライフ
	八王子市	(株)シンセラス
	八王子市	新日本ハウジング(株)
	千代田区	(有)成和
	世田谷区	(有)セントロシステム
	杉並区	(株)ダントラスト
	小金井市	(株)天神興業
	千代田区	(株)ニュータイプ・ラボ
	新宿区	(株)ネクストライフエージェント
	中央区	(株)ハインズ
	台東区	(株)ハウスランド
	中央区	(株)PAX創研
	渋谷区	ビサイド(株)
	渋谷区	ファイブリング(株)
	目黒区	(株)フィールドガレージ
	中央区	(株)フォーメンバーズ
	板橋区	(株)ブリスファンドデザイン
	千代田区	(株)プロパティクリエイト
	渋谷区	(株)メイクストラスト
	渋谷区	(株)メイクスライフ
	品川区	(同)目黒スタイル
	新宿区	(株)モデリア
	渋谷区	ヤマト東京建設(株)
	墨田区	(株)融成

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	新宿区	(株)ラインズマン
	港区	(株)リアノ事務所
	千代田区	リクレイム(株)
神奈川県	新宿区	(株)ワイズコンサルティング
	横浜市	鶴巻ホーム
	横浜市	ハーネス(株)
新潟県	新潟市	(株)アールデザイン
	新潟市	(株)ひやく商会
富山県	富山市	(株)北陸総合建設
山梨県	甲府市	ルースエステート
静岡県	浜松市	(有)金原物産
	静岡市	コーディネートエステート
	沼津市	(株)家守
愛知県	名古屋市	(株)GREEN EARTH
	一宮市	芝住宅総合開発(株)
	岡崎市	(株)通建
	名古屋市	(株)メイゴー
	刈谷市	(株)依佐美
三重県	鈴鹿市	(有)太田工業
	伊賀市	(株)モリ
滋賀県	彦根市	(株)コネクト
	草津市	三王トラスト不動産(株)
京都府	京都市	(株)京萬コーポレーション
	京都市	ステラ住宅販売(株)
	京都市	プレールクリエイション(株)
大阪府	大阪市	(株)青山
	大阪市	(株)合同商事
	大阪市	(株)心斎橋興産
	門真市	(同)清雅
	吹田市	ダイコービルド(株)
	堺市	(株)ダイシンハウス
	大阪市	(株)匠
	東大阪市	鶴家
	大阪市	(株)ディーア不動産販売
	大阪市	(株)TRES&AC
	藤井寺市	(株)マイルーム
	茨木市	(有)水寓
	貝塚市	ミタライ不動産
	大阪市	(株)木蘭社
	大阪市	(株)You&Me
	高槻市	(株)裕和クラブ
	大阪市	(株)レノアス
	大阪市	(株)WORLD PARKエンタープライズ
兵庫県	伊丹市	奄美産商(株)
	川西市	(株)ウエストウッド
	姫路市	大森興業(株)
	尼崎市	ハウスクリエイション(株)
	神戸市	(株)宮商事
奈良県	磯城郡	(株)明日香不動産販売
鳥取県	米子市	(株)クリックエステート
岡山県	岡山市	(株)ガーブ
	都窪郡	建友地所
	岡山市	(株)佐藤地所
	都窪郡	(株)ふれんど不動産
	広島県	(株)ビーディーエム
広島県	広島市	(株)ぼけっと不動産
	山口県	(株)Re'HOUSE
香川県	丸亀市	(株)はまもと不動産
	高松市	(株)マイプランニング
愛媛県	宇和島市	誠豊不動産
	伊予郡	中野不動産
	松山市	(株)ネストハウジング
	大洲市	(資)矢野金物店
福岡県	糟屋郡	(株)杉建
	糟屋郡	(有)ヒーズコーポレーション
	福岡市	(株)ラコルタ
	福岡市	(株)ラフィーネ
長崎県	佐世保市	(株)日本エコネット
熊本県	熊本市	賃貸計画(同)
	熊本市	(株)メビウス不動産開発
沖縄県	石垣市	(株)いしがき不動産
	那覇市	住まいCoCo
	沖縄市	プランニング沖縄

女性部会カトレアより全国へ発信

山崎 紘子
宮城県本部
女性部会カトレア部会長

女性会員のスキルアップのため、
各種勉強会を行っています。

宮城県本部



私ども公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部「女性部会カトレア」は、協会の発展に寄与するとともに、会員の親睦、女性の社会的地位の向上を図ることを目的とし、平成11年に結成されました。

主な活動としては、年に10回程度の勉強会を開催しております。昨年度の勉強会では、外部講師を招いての仕事に直結する講習から、蕎麦打ち体験や遊び心のあるクリスマスリース作り等、様々なアイデアを盛り込んだ幅広い内容になっております。

私達は、お客様の大切な財産である不動産を扱う仕事をしています。日々の仕事では土地や建物だけではなく、様々な知識が要求される場面が多くあり、豊富な知識で相手の立場に合った解答が求められます。それは、テキストで学んだ知識は勿論、五感をフルに使って体験した情報に助けられることも多いのです。

会員の方々より、学んでみたい内容を募り、これからも幅広い知識が得られるよう、勉強会の内容を充実させ、皆様から喜んでい

ただける有意義な活動を行っていきたいと思っております。

本年度は宮城県本部創立50周年を迎える節目の年ということもあり、50周年記念行事に合わせて、他県女性部会との交流会を本年11月に予定しております。

現在、私達「女性部会カトレア」のような女性会員のみで独立した活動をしている組織は全国的に少ないと聞いておりますが、「女性ならではの柔軟なアイデアで全日を盛り上げられたら!」と考えている女性会員の方々もいらっしゃることでしょう。

全日宮城「女性部会カトレア」は、そんな全国の女性会員とのパイプ役になるような活動を続けていきたいと思っております。



▲勉強会で製作したリースとツリー



▲第10回勉強会の様子

平成25年度管理業務主任者試験の実施について

平成 25 年度 管理業務主任者試験の概要を抜粋してお知らせいたします。詳細は、指定試験機関の一般社団法人マンション管理業協会のウェブサイトをご覧ください。

●概要(抜粋)

試験期日	平成 25 年 12 月 1 日 (日) 午後 1 時から午後 3 時
試験地	北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、 広島県、福岡県、沖縄県、計 8 地域 ※受験申込者は、上記 8 地域より選択することができます (会場指定不可)。 ※試験会場は、受験票 (11 月上旬頃郵送) にてお知らせいたします。
受験 申込手続	① 受験申込案内書の配布 期間：平成 25 年 8 月 1 日 (木) ～ 平成 25 年 10 月 1 日 (火) 場所：一般社団法人マンション管理業協会本部・支部、国土交通省本省、各地方整備局等 都道府県庁、政令指定都市市役所等、全国指定書店 ※配布場所の詳細および郵送、着払い宅急便でのお取り寄せについては、7 月末日までにウェブサイトに掲載いたします。 ② 受付期間 平成 25 年 9 月 2 日 (月) ～ 平成 25 年 10 月 1 日 (火) (当日消印有効) ③ 受験申込方法 受験申込案内書に同封されている受験申込書等を受付期間内に案内書に記載された宛先に郵送 (簡易書留郵便)



一般社団法人マンション管理業協会ウェブサイト
http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h25/jisshi.ht

■お問い合わせ

一般社団法人 マンション管理業協会本部
〒105-0001
東京都港区虎ノ門 1-13-3
(虎ノ門東洋共同ビル 2 階)
TEL : 03-3500-2720 (試験研修部)

5月 会の活動および各種会議の要旨

全日・保証合同

- 公益法人改革作業部会
日時 平成25年5月11日(土) 15時～
- 民法改正検討部会
日時 平成25年5月15日(水) 13時～
内容 民法改正中間試案の概要及び不動産取引への影響について
- 財務委員会
日時 平成25年5月17日(金) 15時～
内容 1.平成24年度決算報告に関する件(全日)
2.平成24年度決算報告に関する件(保証)

- 公益法人改革等対応特別委員会
日時 平成25年5月18日(土) 15時～
内容 定款施行規則一部改正、諸規定の整備について

全日

- 外部監査
日時 平成25年5月7日(火)・8日(水)・13日(月)・14日(火)
- 期末監査
日時 平成25年5月22日(水)・23日(木) 10時～

不動産保証協会

- 弁済委員会
日時 平成25年5月28日(火) 12時～
内容 1.認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

特集

公益社団法人 全日本不動産協会
第62回 通常総会を開催
公益社団法人 不動産保証協会
第41回 定時総会を開催

【特集1】

活況を呈するカスタマイズ賃貸
その現状と各社の展開

【特集2】

TPP交渉参加で
日本の不動産市場は
どんな影響を受けるのか？

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
- ・ 7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
- ・ 6月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 6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

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

▶ 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、不動産保証協会ホームページに掲載しています。

一般保証制度のご案内

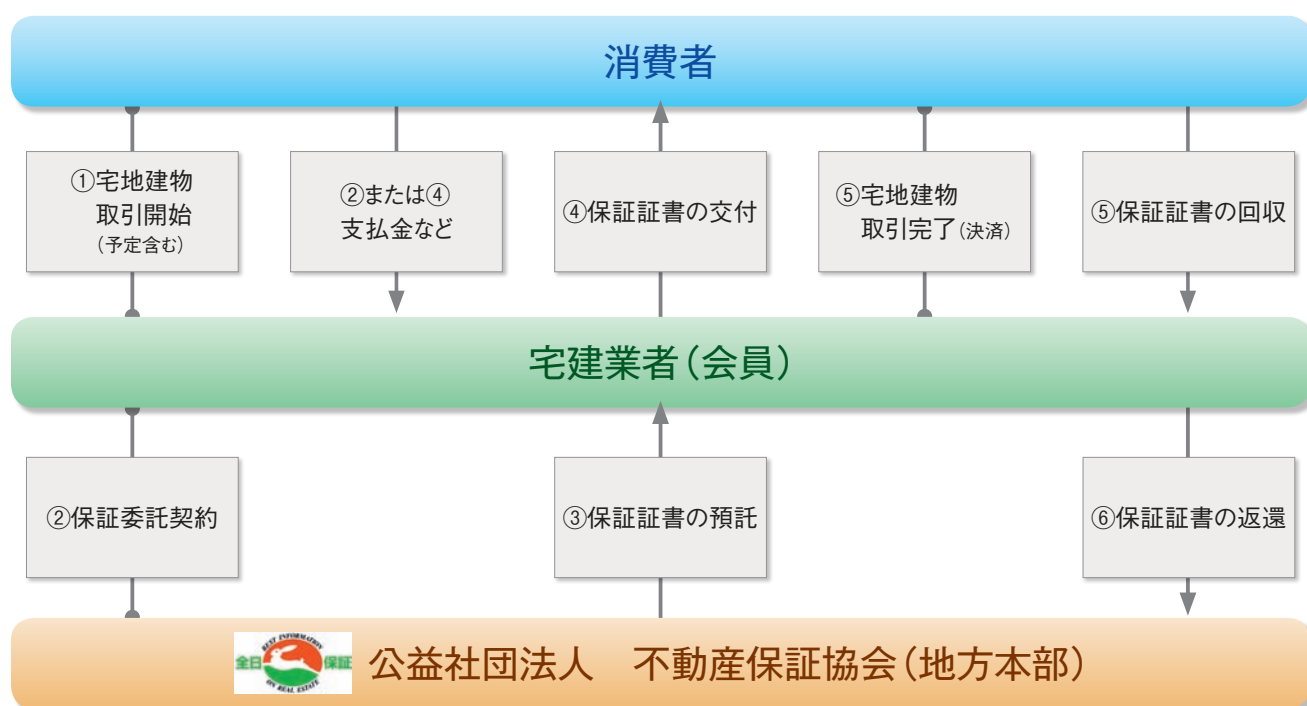
全国で唯一、当協会だけが実施している公益目的事業です。

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

