

題字 故野田卯一会长

昭和51年11月11日第三種郵便物認可 平成25年9月15日(毎月1回15日発行) 第41巻第9号

2013

9

SEPTEMBER

月刊 不動産

monthly
REAL
ESTATE

マンスリーリアルエステート



特集1 日本の空き家問題を考える

特集2 既存住宅インスペクションガイドラインが策定 ~ポイント解説と内容①~

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

メインテーマ

「地球環境、新エネルギー、

そして住まいは…」

（おじやっただもんせ 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法人西郷隆盛公奉賛会理事長

■略歴 1947年 西郷隆盛の孫の西郷隆泰の長男として奈良市に生まれ、鹿児島市で育つ。
1973年 企業組合 長太郎精米元に入社する。
1978年 弟の西郷等と共に母方の出自である日置島津家の菩提寺に「日置南洲堂」を開窯
明治維新の元敵 西郷隆盛の曾孫、鹿児島県陶業協同組合理事長

■賞罰 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.SEPTEMBER

9

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 04 | 【特集1】日本の空き家問題を考える
- 10 | 8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 取材先:サポートホーム
- 14 | 【特集2】既存住宅インスペクションガイドラインが策定
- 18 | PICK UP NEWS まもりすまい既存住宅保険が改定
- 20 | 国交省EXPRESS
- 21 | 明海大学不動産学部不動産学科企業推薦特別入学試験要項
- 22 | 税務相談「私道として利用される宅地やセットバックを要する宅地の相続税評価」
- 23 | 賃貸相談「借家人による貸家の無断増築」
- 24 | 法律相談「ネット利用料金」
- 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12>」
- 26 | 全日ホームページGUIDE 第30回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 大阪府本部／兵庫県本部
- 29 | 会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 10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

【お詫びと訂正】「月刊不動産8月号」別冊の役員一覧にて、全日 鈴木正尚監事の所属本部に誤りがございました。
(誤) 北海道本部→(正) 千葉県本部 となります。皆様にご迷惑をおかけしましたことを深くお詫びいたします。



日本の空き家問題を考える

富士通総研 経済研究所
上席主任研究員 米山秀隆

近年、日本全国で空き家の増加が問題となっています。老朽化した空き家が放置されると、倒壊の危険や犯罪の誘発など周囲に悪影響を及ぼすおそれがあり、我々、不動産業者にとっても軽視できない問題です。

今回は空き家問題の現状を知ってもらうとともに、対応策を模索してみました。

歯止めがかからない空き家の増加

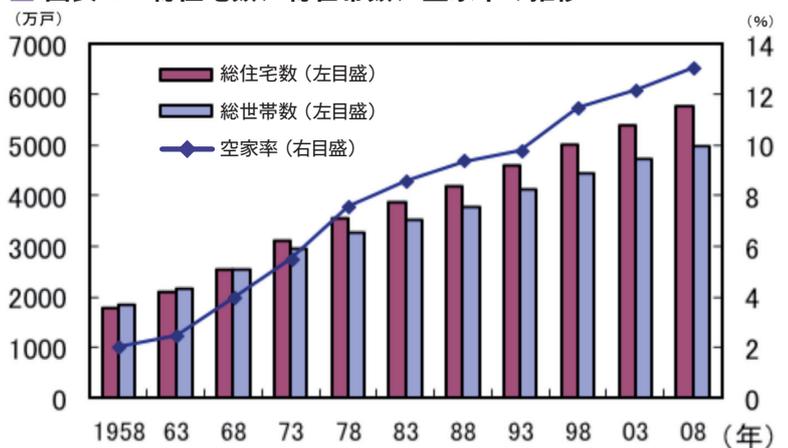
5年に1回調査が行われる総務省「住宅・土地統計調査」(2008年)によれば、全国の空家率は13.1%、757万戸に達する(図表1)。これは空家率の適正水準と考えられる8~10%を上回る。空家率はこれまで一貫して上昇を続けてきており、住宅が足りない時代に空家率が低く、その後、住宅が充足するにつれて空家率が高まってきたのは自然なことであったが、適正と考えられる水準を上回ってなお上昇を続けていることが、現在の問題となっている。今年(2008年)は5年に1回の調査年に当たり、そ

の結果が出るのが注目される。

空き家の内訳を見ると、「賃貸用住宅」が最も多く54.5%を占める(図表2)。借り手を募集しているが、まだ埋まっていない状態のものである。このほか「売却用住宅」(4.6%)、「二次的住宅(別荘等)」(5.4%)が若干ある。最も問題があるのはこれら以外の「その他の住宅」である。空き家になったものの、売りに出されたり借り手を募集したりするわけでもなく、そのまま放置されている物件で35.4%を占める。



■ 図表1 総住宅数、総世帯数、空家率の推移



住人が亡くなった後、相続人が放っておいたり、あるいは、住人が高齢者向け住宅や老人ホームなどに移った後、そのままにしておいたりするケースもある。本来は再利用（売却、賃貸化）が可能だが、仏壇・仏具や家財道具が置いてあり、その処分が面倒なため、放置されている物件も多い。そうした中には老朽化が進み、近隣に悪影響（外部不経済）を与える物件も出ている。草や木の枝が伸び放題になる、不法投棄の場となっている、犯罪者が出入りして放火される危険があるなどの理由で、自治体に苦

情が殺到する状況になっている。こうした空き家は、数は地方のほうが多いが、建物が密集する都市部では、1軒でもあると、近隣への悪影響が大きい。

放置される空き家が増えている背景には、少子高齢化に伴う世帯数の減少、また、高度成長期の頃までに建てられた物件は、住宅不足時代に供給を急いだ関係で質が悪いものが多く、再利用が困難などの事情がある。

アメリカとの比較

日米の空き家の現状を比較すると、住宅市場の違いが浮かび上がる。

アメリカでは、空き家になった場合、市場に出されることが多い（売却、賃貸化）、その他の住宅の空家率は、日本に比べ低くなっている（図表2）。

一方、アメリカでは、売却用住宅の空家率は日本に比べ高くなっている。日本では売却用住宅は新築が中心で、必ず売り切ることを前提としているため空家率は低い。これに対しアメリカは、住宅流通に占める中古の割合が9割と高く、中古には様々な物件が存在し売れるまでには時間がかかるため、空家率が高くなっている。

賃貸用住宅の空家率については、日本が2割近い

のに対し、アメリカは1割程度と低い。日本のほうが高い背景には、賃貸住宅が純粋に需給要因だけで作られていないことがある。賃貸オーナーに対する調査によれば、賃貸経営を行っている理由としては、相続対策が34.7%、節税対策が24.3%と高い割合になっている（国土交通省調べ、2007年）。

住宅が足りなかった時代には物件を増やす必要があり、税制面のインセンティブも必要だったが、物件が充足している今、まだ必要なかという議論はある。ただ、賃貸住宅の空室が増えても困るのはオーナーであり、また、それが深刻な外部不経済を与えるような問題になっているケースは稀であるため、現在の空き家対策では、賃貸住宅はメインとはなっていない。

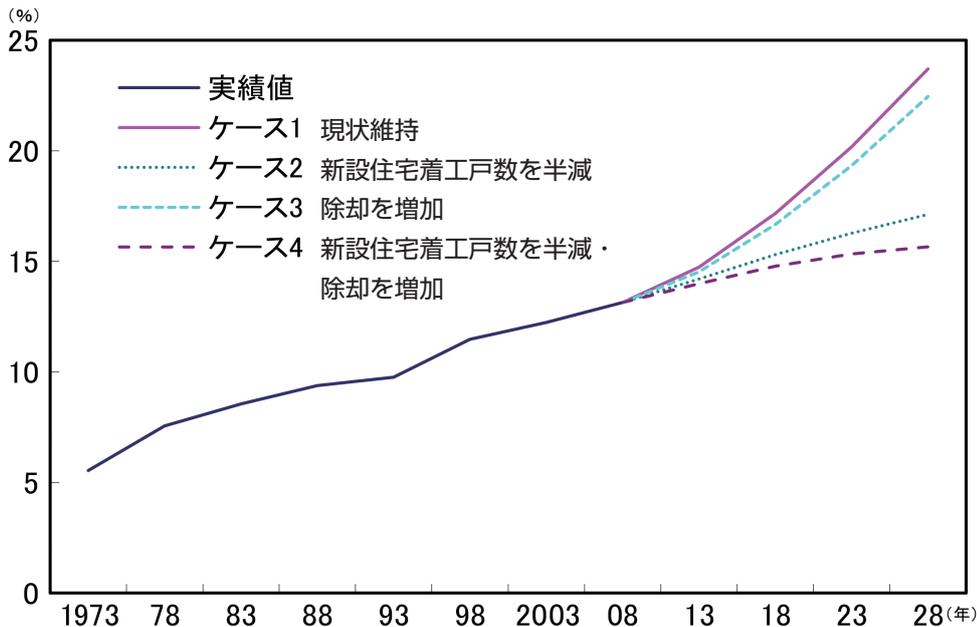
■ 図表2 住宅類型別の空家率

	(千戸、%)		
	2003年	2008年	(%)
住宅総数 (A)	53,891	57,586	
世帯数 (居住する建物数)	46,863	49,598	
持ち家 (B)	28,666	30,316	
借家 (賃貸住宅) (C)	18,197	19,282	
空き家数 (D)	6,593	7,568	
売却用の住宅 (E)	303	349	構成比 (2008年)
賃貸用の住宅 (F)	3,675	4,127	4.6
二次的住宅	498	411	54.5
別荘 (G)	257	244	5.4
その他	241	168	3.2
その他の住宅 (H)	2,118	2,681	2.2
			35.4
			アメリカ (2009年)
空家率 (D/A)	12.2	13.1	11.5
売却用空家率 (E / (B + E))	1.0	1.1	3.8
賃貸用空家率 (F / (C+F))	16.8	17.6	10.2
その他空家率 (H/A)	3.9	4.7	2.6
別荘比率 (G/A)	0.5	0.4	3.5

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」、米国住宅開発省・商務省により作成



■ 図表3 空家率の予測



(出所)

米山秀隆『空き家急増の真実』
日本経済新聞出版社、2012年

空家率の将来展望

世帯数の減少を前提とすると（全国の世帯数は2019年をピークとして減少）、この先、空家率はどのように推移していくのか。住宅取壊し（除却）ペースを現状維持から、除却を増加（図表3：ケース3）、新設着工戸数を半減・除却を増加（ケース4）といった除去を進めるパターンと、新設着工を現状維持（80万戸：ケース1）から段階的に減らし半減（40万戸）させる2つのケース（ケース2、4）を考えると、先行きの空家率については図表3のようになる。除却、新設着工戸数とも現状維持では空家率は25%近くまで高まるが、除

去を増加したり、新設着工戸数を半減すると、わずかな上昇にとどまる。

新設着工戸数を半分にするという条件の背後には、その代わりに中古住宅の利活用を進め、全住宅取引（新設着工+中古取引）に占める中古の比率を2008年の13.5%から50%程度まで上昇させることを念頭に置いている（欧米ではこの比率が6~9割）。空き家の増加に歯止めをかけるという観点からは、問題となっている空き家の取壊しを急ぐとともに、新設を減らし中古住宅の利活用を進めていく必要があることが分かる。

空き家除却の促進策①：空き家管理条例

現在、講じられている空き家対策の方向性としては、危険な空き家の除却の促進と、再利用可能な空き家の利活用という2つがある。

空き家の除却促進策の第一としては、空き家管理条例の制定が挙げられる。空き家管理条例は、空き家所有者に適切な管理を義務付け、必要に応じ指導、勧告、命令、氏名の公表などを行うというものである。ここ1~2年で制定する自治体が増え、今年4月時点で211自治体に達する（国土交通省調べ）。

除却促進策として、強制力のある政策を積極的に採る自治体は多くなく、解体費用の補助を行うなどの穏やかな施策が一般的である。例えば東京都足立区は、解体費用の補助を行っている（木造住宅の場合、最大100万円）。

行政代執行の権限を認める強い姿勢を取っている例が、秋田県大仙市である。大雪で空き家が崩壊寸前になるという切迫した事態を経験したことで、代執行に踏み切った。ただ、代執行は、手続に手間がかかる上、事後の費用請求がうまくいか

ないと、敷地の売却で費用を回収しなければならない。また、代執行をめぐる訴訟となるリスクもあり、代執行に踏み切るには、そこまでの覚悟をしなければならない。

足立区が、代執行というムチの施策ではなく、解体費を補助するアメの施策を採ったのは、リスクのある代執行ではなく、補助をいくらかでもすることで危険な空き家の撤去が速やかに行われるとすれば、それに越したことはないとの考え方に基づいている。

こうした条例は一定の効果を生んでいるが、危険な空き家を大幅に減らす効果までは発揮していない。アメリカでは、空き家が著しく増加した地域で、空き家を強制的に取り壊して費用を請求し、支払がない場合には土地を没収した事例もある。日本の場合は土地所有権が強く、こうした措置はとることは容易ではないが、これから先、所有者不明の空き家が大量に発生する時代に入ってしまった場合には、強制措置の必要性が増していく可能性がある。このためには特別な法整備を行う必要がある。

東京都足立区の老朽家屋等解体工事助成

●助成の対象となる建物

戸建住宅（木造・非木造）、共同住宅（木造・非木造）、住宅兼店舗（作業場）、工場・倉庫・物置、塀・門等

●助成条件

- ・老朽家屋等審議会で、特に周囲に危険を及ぼしている建物と認定されたもの
- ・建物等の所有権すべて（共同所有の場合は全員の同意）を有すること

- ・市町村民税等を滞納していないこと
- ・所有権以外の権利が登記されていないこと
- ・国、地方公共団体等や宅地建物取引業者は対象から除外

●助成額

消費税分を除く解体工事費用に、下記の表の数値を適用した額（助成額は千円未満を切り捨てた額）。

※復興特税により木造は増額。

	通常	2013年1月1日から2016年3月31日
木造	5/10 かつ 50万円以下	9/10 かつ 100万円以下
非木造	5/10 かつ 100万円以下	通常と同じ

秋田県大仙市の行政代執行（空き家解体）

大仙市では、空き家等管理条例に基づき、行政代執行により空き家の解体を実施した。

●空き家等の解体の概要

秋田県大仙市では、2012年1月1日から施行された「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、2012年3月5日から30日までの間で、行政代執行により、空き家5棟の解体を進めた。解体撤去費用の概算額178万5千円は、4月以降に所有者に請求した。

●空き家等の概要

- 空き家等の種類：元事務所、物置、車庫等の5棟
- 所有者：1名
- 場所：小学校に隣接した場所

●行政代執行の手続の流れ

- 2012.2.22……………行政代執行戒告（1週間）
- 2012.3.1……………行政代執行令書（本人手渡し）
- 2012.3.5～3.30……………行政代執行実施
- 2012.3.30……………解体撤去費用確定
- 2012.4以降……………所有者への費用請求



空き家除却の促進策②：固定資産税の更地並み課税

空き家の除却促進策の第二としては、固定資産税の更地並み課税が挙げられる。空き家が発生した場合でも、空き家の除却が進まない背景には、空き家を取り壊し更地にした場合、固定資産税の住宅用地特例が受けられなくなり、固定資産税が6倍に跳ね上がる問題がある。

固定資産税の問題は、住宅用地の特例が適用されるのは居住用の住宅であり、居住できない倒壊寸前の空き家にまで適用するのは、本来はおかしい。固定資産税は地方税であり、この判断は自治体が行うことができ、最近では「老朽危険空き家」については特例を外す例も現れた（新潟県見附市）。危険空き家は特例適用されないとすれば、税制面で危険空き家を残しておくインセンティブはなくなる。あるいは特例を受け続けられるよう、危険空き家とならない程度

に管理を行うインセンティブが与えられる。ただし後者の場合、危険空き家寸前の空き家はそのまま残る。

この問題については、特例を外すやり方ではなく、最終的には特例自体を撤廃して、住宅が建っていても更地でも固定資産税に差をつけたいことが望ましい。しかし、税率をどの水準で統一するののかという問題があり、実現は容易ではない。固定資産税の住宅用地特例は、住宅が足りない時代には住宅取得促進という目的があったが、住宅が余るようになった現在では、空き家が放置される弊害を生んでおり、時代に合わなくなっている。固定資産税の問題は、地方任せにするのではなく、国が主導して見直していく必要がある。

空き家の利活用促進策：空き家バンク

一方、空き家の利活用促進策としては、主に地方自治体が設置している空き家バンクが挙げられる。Web上などに空き家情報を掲載して、借り手、買い手を募るといったものである。空き家バンクを設置している自治体は全国で470に達するが（国土交通省調べ、2011年3月）、開設以来の成約件数がゼロと開店休業の空き家バンクが26.9%（市町村設置の空き家バンク、地域活性化センター調べ、2010年）を占め、成功している例は一握りである。「家財道具を置いている」、「仏壇・仏具がある」という理由により、物件登録に躊躇する場合も多い。

成果を上げている空き家バンクは、地元不動産業者が蓄積している物件情報を活用するなど、地元企業・団体と連携して物件を収集しているケースである。地域で協力してくれる人材と連携して、物件を収集することも有効である。空き家バンクを運営している職員が熱心に地域を巡回して、所有者に問い合わせをしているようなケースでは、積極的に物件を発掘している。一方、借り手、買い手に対しては、問い合わせがあった場合のコンサルティングを行うのはもちろん、移住後の十分なケア体制（仕事の紹介を含む）を構築するこ

とも必要である。

島根県江津市の調査（2007年）では、空き家所有者が空き家を貸し出す条件として多くあげていたのは、「空き家の改修費用を入居者が負担する場合」、「賃貸期間を5年や10年に限定する場合」であった。一方、東京都北区の調査（2011年）では、貸し出すための条件として改修の際の支援が

▼シニア層と子育て世代の転貸マッチングを行う「移住・住み替え支援機構」ウェブサイト

The screenshot shows the homepage of the JTI website. At the top, there is a navigation bar with links like '家を貸す', '家を借りる', 'マイホームバンク', 'JTIについて', '協賛事業者募集', and 'お問い合わせ/資料請求'. The main content area features a large banner with the text '社会に良質な住宅ストックを循環させる「マイホーム借上げ制度」' and 'JTI 移住・住み替え支援機構'. Below the banner, there are three main service categories: '貸すなら' (Renting), '借りるなら' (Renting), and '建てるなら' (Building). The page also includes a '最新ニュース' (Latest News) section with several articles and a 'お問い合わせ' (Contact Us) section.



▲千葉県いすみ市の空き家見学会（移住・交流推進機構JOIN）



▲全国の空き家が検索できるJOINの「ニッポン移住・交流ナビ」

必要との要望が強かった。

改修費用については、行政による支援が有効で、実際に行っている自治体は多い。このほか入居時の空き家のクリーニングサービスや、家賃補助を行っている自治体もある。賃貸期間を区切る点については、定期借家の仕組みがあり、この仕組みの認知度を高めていく必要がある。移住・住み替え支援機構は、50歳以上のシニア層の持ち家を子育て世代などに転貸するマッチング事業を行っているが、そこでは3年の定期借家が採用されている。

最近では、賃貸物件としてシェアハウス（学生、高齢者向け）にするのも注目されており、この場合も改修費や家賃補助の仕組みを講じることが有効である。一方、中古物件の購入促進策としては、改修費を補助する仕組みのほか、新築よりも中古を取得したほうが、ローン減税や固定資産税面で優遇される制度に変えていく必要がある。今後、空き家の増加に歯止めをかける上では、団塊世代の持ち家の再利用が重要になるが、これらの施策を組み合わせることで利活用を促進していく必要がある。

コンパクトシティ化との連動

しかし、これらの施策だけではまだ十分とはいえない。これまでは、人口・世帯が増加していく中で都市を郊外に広げていくことが必要だったが、逆に人口・世帯が減少する中では、都市を縮小していかなければならない。2050年までに現在の居住地域のうち2割が「無居住地域」となるという可能性を直視すれば（国土審議会、2011年）、郊外に広がった都市を縮小し、郊外に住んでいる人々を中心市街地の空き家に移り住んで

もらうような施策も必要になる。

個々の空き家の利活用を考えるだけでは不十分で、都市計画、街づくり全体の中で残すべき空き家を選別しその利活用を考えていく必要がある。拡散した都市を縮小し、高齢者が歩いて日常の用を足せる街づくりを目指す「コンパクトシティ化」については、10年以上前からその必要性が指摘されてきたが、その施策と空き家対策を本格的に連動させていくことも重要になる。

PROFILE

富士通総研 経済研究所 上席主任研究員 米山秀隆（よねやま・ひでたか）

1963年生まれ。筑波大学第三学群社会工学類卒業、同大学大学院経営・政策科学研究科修了。野村総合研究所、富士総合研究所を経て現職。慶應大学客員研究員などを歴任。住宅市場やマクロ経済、経済政策の分析に携わる。著書に『空き家急増の真実』、『少子高齢化時代の住宅市場』（ともに日本経済新聞出版社）ほか多数。



8月のニュースランキング

1位

「すまい給付金」、事業者向け説明会開始 全国330市町村で(7/25付)

国土交通省は8月から、消費増税に伴う住宅取得者の負担軽減策として最大30万円を給付する「すまい給付金」の詳細について、事業者向け説明会を開始する。具体的な内容、給付要件および申請方法などについて、詳細に解説したテキストを用いて説明する。8月2日～10月31日まで、全国330市町村(計339回)で開催。ホームページや電話などで参加申込みを受け付ける。事前申込みがなくても参加できるが、会場定員の関係で参加不可能になることもある。

▶ホームページアドレスは、<http://jutaku-setsumeikai.jp/>



2位

新築マンション「買いにくさ」増す 全国平均、価格は年収の6.5倍(7/31付)

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、マンション価格(70㎡換算)が年収の何倍に相当するかを算出することでマンションの「買いやすさ」を表した指標、「年収倍率」の2012年度版を発表した。それによると、新築マンション価格における年収倍率の全国平均は6.53倍(前年比0.26ポイント拡大)。最高値を更新し、2008年のリーマン・ショック以降で最も買いにくい状況になっている。

最大の要因について、同社は「平均年収の下落」と指摘。2012年の平均年収は前年比20万円減の417万円で、一部を除き全国的に減少傾向にある。その上で、首都圏では価格が反転上昇傾向にあり、年収倍率が拡大する結果になったという。



▲新築マンションはリーマン・ショック以降で最も買いにくい状況だ

3位

低所得者向け高齢者住宅、厚労省が供給へ(7/22付)

厚生労働省は、低所得の高齢者を対象に、既存ストックを活用した住宅「高齢者ハウス」の供給に取り組む方針だ。7月上旬に、事業化に向けての論点などを話し合う有識者会議を開催。9月末には同会議の骨子案を出す。その骨子案を踏まえ、厚労省は事業化に向けた活動を本格化する。

現在空き家となっている賃貸住宅を活用する。特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームといった高齢者向け住宅(施設)は今もあるが、「健全な低所得高齢者」を対象としたものではないことから、それらの層の「居住安定」を図る。生活支援員の巡回サービスを付けることで、賃貸住宅の世界で指摘されている「高齢者リスク」の軽減を図り、家主への理解を促す方針だ。

4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)

* 8月号に掲載。内容省略

住宅新報社ホームページにて、7月18日～8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 「吉祥寺、自由が丘、横浜」強し 武蔵小杉が大幅上昇 首都圏「住みたい街」ランキング(7/31付)

長谷工アーベスト(東京都港区)はこのほど、首都圏居住のモニターを対象に実施したWebアンケート「住みたい街(駅)ランキング」を集計し、結果を発表した。

それによると、「吉祥寺」の人气が根強く、幅広い層に支持され9回連続の1位となった。2位「自由が丘」、3位「横浜」も昨年と同じランキングで強みを発揮した。

人気を伸ばしたのが「武蔵小杉」で、一昨年18位、昨年17位から一気に横浜と同数の3位とランクアップした。「再開発で街が便利になった」「乗入れ路線が豊富で、東京、神奈川、千葉、埼玉、どこへいくにも便利」など、再開発やインフラ整備による利便性の向上が人気の要因となっている。5位以下は、「鎌倉」「たまプラーザ」「二子玉川」「中野」など。

同調査は7月1日にアンケートをメール配信し、回答されたものを集計した。有効回答数は1,784件。

6位 首都圏、一部で復調くっきり 東京カンテイ、6月の中古マンション売り価格(7/22付)

東京カンテイ(東京都品川区)がまとめた3大都市圏における6月の中古マンション売り価格(70㎡換算)によると、首都圏(2,770万円、前月比0.4%上昇)が4か月ぶりにプラスに転じた。ただし、復調が鮮明なのは都心の一部エリアに限られている。近畿圏(1,798万円、同0.2%下落)は、3か月連続のマイナスを記録。中部圏(1,480万円、同0.1%上昇)はほぼ横ばいだったものの、愛知県(1,520万円、同0.1%下落)はわずかだが値下がりした。



7位 住宅金融支援機構、ローン審査で職員の不適切処理を公表(7/12付)

住宅金融支援機構は7月12日、審査部審査センターの50歳の職員が、住宅ローン「フラット35」などの審査案件86件について、必要な決済手続を経ずに金融機関に「承認」の結果を通知していたと発表した。同機構は、同日付で同職員を解雇した。

問題があったのは、2011年4月～2013年5月までの審査案件。金融機関からの照会などを負担に感じ、承認できると考えられるものについて、必要な決済手続を経ずに「承認」を通知するオペレーションを行っていた。当該86件について借入申込内容を確認した結果、いずれも「承認」の判断を変更する必要はないことが確認されているという。

また、「不承認」となるものを「承認」したわけではないことから、同職員が何らかの便宜供与を受けて行ったものではないと、同機構では判断している。

▶ 詳細はウェブサイト (http://www.jhf.go.jp/about/prs_jh_000027.html) に掲載



8位 中古住宅の長期優良認定、制度化に向け8月7日に初会合(7/18付)

9位 「違法シェアハウス?」、国への情報提供が1か月で100件超(7/16付)

10位 リーマンショック後で最高値、坪単価800万円のマンション 地所レジが千鳥ヶ淵に(8/6付)

不動産ニュービジネス最前線



「増え続ける空き家に目をつけ、 空き家管理ビジネスを起業」

人口減少や高齢化を背景に、全国的に増加の一途をたどっている空き家。防犯・防災面だけでなく、景観・衛生・地域活性化などの面からも、社会的な問題になりつつある。横浜市のサポートホームは、この空き家を管理するビジネスに目をつけて、起業した会社だ。首都圏を中心にきめ細やかかつ安価なサービスを提供し、同業他社と一線を画している。

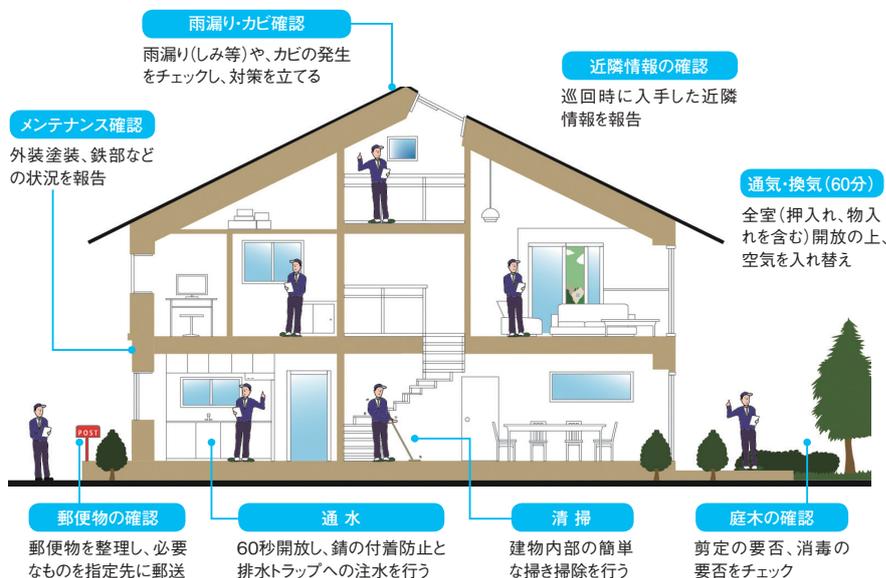
深刻化しつつある空き家問題に 自治体、国交省も着手

現在、全国にある空き家は約757万戸を超え、空き家率は約13%に上るといわれている。

この大幅な空き家増加の背景にあるのが、人口減少問題だ。世帯の細分化により世帯数はわずかに増えているものの、それより急激な速さで住宅は増加し続けている。必然的に増える空き家のうちでも、別荘でもなく賃貸や売却の予定もない空き家は約268万戸と、20年前に比べ倍増。まさに「右肩上がり」の伸びを見せ、全国的に喫緊の課題となりつつある。

空き家が増加すると、様々な問題が起り得る。草木の伸びた庭やガスボンベの放置が火災を招き、放置された建物の一部が破損すれば隣家や公道へ飛散。防災・防犯面のみならず、衛生や景観においても近隣住民に不安や不快感をもたらすものとなる。

行政への市民からの相談も年々増加しており、平成22年7月に所沢市が「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」を制定して以来、全国で約50あまりの市区町村で空き家に関する条例が制定されるに及んだ。



▲サポートホームの空き家管理サービス概念図

高齢者向けのサービス内容で 活路を見いだす

横浜市の「サポートホーム」は、市が地元の社会起業家を支援する「mass×mass 関内フューチャーセンター(マスマス)」内に本사를構えている。代表である吉村政治

氏の職歴はユニークだ。

NTT代理店、クレジットカード関連会社などを経て、実家のある関西地区で競売不動産を落札してクリーニングやリフォームを施し賃貸に回す、または転売する、という競売不動産ビジネスに参入した。それがある程度順調になった頃に、とある番組で目にしたのが「増え続ける空き家問題」のニュースだった。

吉村氏は早速様々な資料を調べ、空き家管理サービスに商機があると判断。家族の住む横浜に戻り、今年4月から空き家管理サービスを専門とする「サポートホーム」を立ち上げた。国交省の補助金申請

取材先 サポートホーム

が始まることも大きな理由の一つだった。

起業に当たって考えたことは、サービス内容の充実と、マーケット。「同業他社と同じサービス、同じマーケットでは通用しない。まずは他社にはないサービスを展開すること、マーケットの選定についてもよく考えました」と吉村氏は語る。

空き家の実情は、首都圏と地方では異なる。若者が都市へ出て行くことで過疎化・高齢化が進み、相続の際などに空き家となってしまいうケースの多い地方に対して、サポートホームがサービス展開する首都圏では、海外赴任や地方勤務などで一時的に家を空けるケースか、郊外の一戸建てに住んでいる高齢者が施設や病院に入らざるを得なくなり家を手放すケースが多いという。

吉村氏が目を付けたのは、後者だった。

比較的大きな企業に勤める転勤世帯が相手だと、留守期間中の賃貸なども請け負う大手のサービスに太刀打ちできない。しかし、今後増え続ける高齢者相手ならば、

きめ細やかな対応・サービスを提供することで活路が見いだせるのではないだろうか、と考えたのだ。

価格ときめ細やかなサービスで差別化を図る

しかし、吉村氏がまずしたのは、転勤世帯に向けたHPを立ち上げることだった。

理由は、「決済方法」と「実績」。高齢者向けのサービスを展開する際に肝となるのは「決済方法」とにらみ、当初からクレジットカードと口座振替での決済サービスを予定したが、それには事業実績が必要なのだ。

そこで、まずは現金決済が比較的容易な転勤世帯を顧客とすることで実績を積み、会社としての経験値も上げていく。そこから少しずつ高齢者向けサービスに軸足を移していく考えだ。クレジットカードの月々決算と口座振替サービスを導入しているのは、同業ではまだ数少ないという。

現在サポートホームが提供している基本的なサービスは、空き家



実施報告書は写真も数多く、内容は詳細にわたる

の清掃、通気・換気、通水、雨漏り・カビ確認、メンテナンス確認、郵便物の確認、近隣情報の確認、庭木の確認の8つ。追加料金で庭木の手入れ、ハウスクリーニング、害虫駆除、リフォームなども請け負う。

他社との差別化を図ったのは、決済方法だけではない。

月1回1万円以上からが平均的な空き家管理業界にあって、月1回6,000円から。魅力的な価格設定だといえる（マンションで1年以上契約した場合。戸建てでは月1回7,000円から）。

また、詳細な実施報告書などきめ細やかなサービスも強みだ。「事前にお客様のお宅へ訪問し、例えば“ベランダに鳩が巣をつくるから気を付けてほしい”など、特に注意して管理したい場所について細かく伺います。毎回同じ担当者が訪問するので、微妙な変化にも気付きやすく、お客様にもご安心いただいています」と吉村氏。

クレジット決済の審査も下り、チラシもでき上がった。これからは徐々に高齢者に向けたサービスの告知を行っていきたいとしている。

会社概要

- 社名/サポートホーム
- 所在地/神奈川県横浜市
- 設立/2013年4月
- 代表/吉村政治
- 社員数/3人
- 事業内容/空き家・留守宅管理
- ホームページ/<http://www.supportohome.jp/>



代表
吉村政治氏

既存住宅インスペクション ガイドラインが策定

～ポイント解説と内容①～

国土交通省が6月に公表した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」。住宅購入検討者が中古住宅の取引時点の状態・品質を把握できることを目的に、検査者の技術的能力の確保や検査の項目・方法などのあり方をまとめたものだが、中古流通活性化のカギになるといわれている。どのような内容となっているのだろうか。

今後、講習会なども開催 瑕疵の有無判定までは不要

同ガイドラインでは、現況検査の内容について、「基礎、外壁などの住宅の部位ごとに生じているひび割れ、欠損といった劣化事象および不具合事象の状況を、目視を中心とした非破壊調査により把握すること」とし、電磁波レーダーなどを用いた鉄筋探査やファイバースコープカメラなどの機器を用いた検査については、「一定の追加費用負担が生じることから、追加的に検査実施することが考えられる」とするにとどめた。

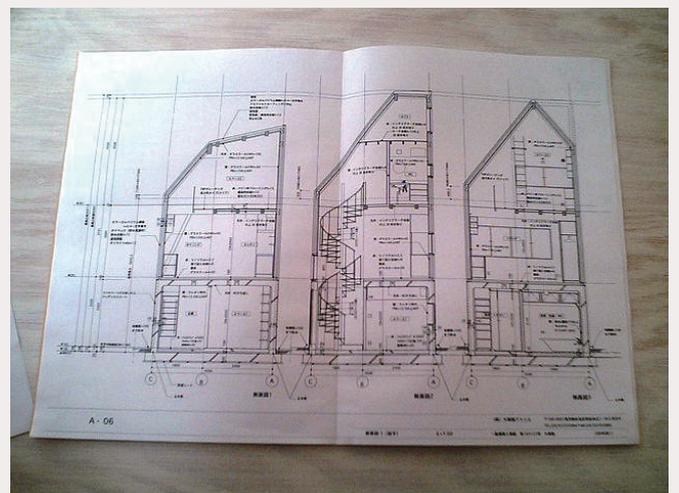
検査内容の範囲については、「欠陥があった場合の要因が何かといった、瑕疵の有無を判定すること」までは求めず、あくまでも検査結果の報告のみで足りると明記。更に、「耐震性や省エネ性などの住宅にかかる個別の性能項目について、当該住宅が保有する性能の程度を判定すること」「現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること」「設計図書との照合を行うこと」は不要だとした。また、検査結果について、「瑕疵がないことを保証するものではないこと」を、書面で依頼者に説明・確認することを推奨している。

検査者については、住宅建築や劣化に関する知識、検査方法や判定に関する知識・経験を求めたほか、「講習などの受講により必要な知識・経験などを補うことが必要だと考える」と要求した。

記載内容は「最小限」 更なる高品質を期待

同ガイドラインの内容は、「業務の実施内容として必要十分なものを示すものではなく、適正な業務の実施となるよう、共通して実施することが望ましいと考えられる最小限の内容」とし、「事業者によって、より質の高いサービスが提供されることを期待する」とした。

なお、国交省では今後、インスペクション業務についての講習会なども設ける方針で、全体的な業務の質向上に向けた取り組みに注力していく考えだ。





中古一戸建てのホームインスペクションでは、屋外、室内、床下、屋根裏、設備などをチェックする



ホームインスペ協会・長嶋会長 「第三者性がポイント」 ガイドラインを高く評価

「『第三者性』を強調した点がポイント」。検討会の委員も務めた日本ホームインスペクターズ協会の長嶋修会長は、既存住宅インスペクション・ガイドラインをこう評価する。このほど、同協会の総会と併せて行ったガイドラインの解説セミナーで明かした。

セミナーではまず、中古住宅の売買時に利用されるインスペクションを対象としたガイドラインであることを説明。現実の取引実態に見合う形でコストや診断時間などを設定することが基本とされている点を指摘し、「この点が重要な部分。流通を阻害しないことが前提であり、あくまで『1次診断』としてこういう落とし所になった」と話した。

その上で、ガイドラインが「公正な業務実施のために順守すべき事項」として、客観性や中立性の確保に関する項目を複数提示している点を「一番のポイント」として挙げた。

具体的には「媒介やリフォーム工事の受託を検討している場合は、依頼主にその旨を明らかにする」「自らが売主となる住宅については実施しない」「流通やリフォームにかかわる事業者から便宜的供与を受けない」などで、「当協会の倫理規定とほぼ同じ」とした。

なお、同協会が2009年度から実施している公認ホームインスペクター資格試験の累計合格者数は、

計835人。金融機関の担保評価に資するインスペクションの需要も視野に入れた上で、長嶋会長は「将来的に3万8,000人程度のインスペクターが必要」とみている。

インスペクターの不足を補うことも課題だ



既存住宅インスペクション・ガイドライン

*国交省 HP に掲載されている既存住宅インスペクションガイドライン（全 20 ページ）より一部抜粋

1 ガイドライン策定の目的と考え方

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。

【参考】

⇒現在、既存住宅を対象として行われているインスペクションは、その内容から大きく次のように分けることができ、本ガイドラインにおいては①の中古住宅売買時に行われる建物検査を対象としている。

- ①目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの

← 既存住宅の現況把握のための基礎的なインスペクション（既存住宅に係る一次的なインスペクション）であり、中古住宅売買時の建物検査や住宅取得後の維持管理時の定期的な点検等がこれに当たる。

- ②破壊調査も含めた詳細な調査を行い、劣化事象等の生じている範囲を特定し、不具合の原因を総合的に判断しようとするもの

← 現に、日常生活上支障が生じている場合など不具合箇所を修繕しようとする際に利用されるインスペクション（既存住宅に係る二次的なインスペクション）であり、住宅の耐震診断等はこれに当たる。

- ③リフォームの実施前後に現況調査・検査等を行い、住宅の劣化状況と性能を把握しようとするもの

← 住宅の性能向上リフォームを実施する際に利用される性能向上インスペクションがこれに当たる。

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、共通認識の形成およ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。

☞業務内容は、これを実施するためのコストが、利用者にとって一般的に負担可能な程度となること、また、短期間で手続が進められる中古住宅売買時の流れの中で利用可能なものであること。

☞検査結果が、どの検査事業者が行ったかによらず同様の結果が得られるよう、現時点で得られている知見や一般的に用いられている検査技術等に基づいたものとする。

☞業務内容及び検査事項は、検査事業者が共通して実施することが望ましいと考えられる内容であって、検査事業者のよ

り高度なサービスの提供等市場における競争を制限しようとするものではないこと。

☞今後、新たに得られた知見、非破壊検査技術等の開発やコストの低減等状況の変化を踏まえて、適宜見直しを加えられるものであること。

●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。

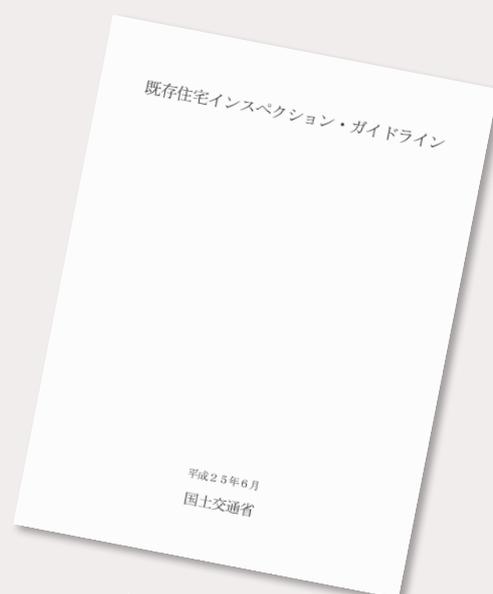
●本ガイドラインの使用を強制するものではなく、個別業務の内容については、契約内容として決定されるべきものである。

【補足】

⇒ ガイドラインで示す内容について

ガイドラインは、業務の実施内容として必要十分なものを示すものではなく、適正な業務の実施となるよう、共通して実施することが望ましいと考えられる最小限の内容を示そうとするものである。

したがって、提供されるサービスの内容等がガイドラインにより拘束的なものとなることは本意ではなく、事業者によって、より質の高いサービスが提供されることを期待するものである。



詳細は国交省サイトをご参照ください
(http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html)

まもりすまい既存住宅保険(宅建業者売主型)が改定「保険法人検査実施確認書」の発行業務を開始

平成 25 年 8 月 5 日 住宅保証機構

住宅保証機構株式会社では、以下について、平成 25 年 7 月 30 日付にて国土交通省の認可を取得しました。詳細につきましては、後日ホームページにて公表します。

1 まもりすまい既存住宅保険(宅建業者売主型)の改定

本改定は、平成 25 年 9 月 1 日以降に保険契約のお申込みをされた住宅より適用予定です。

改定内容

(1) 保険期間2年を選択することが可能になります。

まもりすまい既存住宅保険(宅建業者売主型)の保険期間は、これまで、一律、5年間としておりましたが、宅建業法により瑕疵担保責任を負うべき期間(2年以上)に合わせて、保険期間2年タイプを新設しました。



(2) 保険期間を2年とした場合、保険金額は500万円または1,000万円とすることが可能となります。

まもりすまい既存住宅保険(宅建業者売主型)の保険金額(保険金支払限度額)は、これまで、一律、1,000万円としておりました。今回、保険期間が2年の場合は、保険金額を500万円または1,000万円から選択することが可能となります。これにより、保険契約申込時に、以下①～③の3つのタイプより、宅建業者様のニーズに合わせて設定いただくことができます。



(3) 現場検査手数料を引き下げます。

今回の改定に伴い、現場検査手数料の引下げを行います。さらに、共同住宅において、建築確認済証等や長期修繕計画が確認できる場合には、さらに現場検査料が割引となります。

料金例・料金は、保険料と現場検査手数料の合計額

○ 一戸建て住宅

契約条件：木造、延床面積 120㎡、地上 2 階建て、通常申込み、故意重過失損害担保特約あり

保険のタイプ	新料金	現行料金
②保険期間 2 年、保険金額 500 万円	45,220 円	新設
③保険期間 2 年、保険金額 1,000 万円	46,360 円	新設
①保険期間 5 年、保険金額 1,000 万円	63,070 円	63,480 円

○ 共同住宅

契約条件：RC 造、地上 4 階建て、20 戸、戸当たり平均面積 75㎡、延べ床面積 1,800㎡、評価書等活用型申込み、故意重過失損害担保特約あり、長期修繕計画あり

保険のタイプ	新料金 (1 戸あたり)	現行料金
②保険期間 2 年、保険金額 500 万円	39,870 円	新設
③保険期間 2 年、保険金額 1,000 万円	40,530 円	新設
①保険期間 5 年、保険金額 1,000 万円	51,240 円	63,020 円

2 「保険法人検査実施確認書」発行業務を開始します

新築住宅について「すまい給付金」を申請するためには、施工中等に第三者の現場検査を受け、一定の品質が確認される以下の①～③のいずれかに該当する住宅であることが必要となる予定です。

そこで、以下の③の要件を適用する住宅に対応するため、当社では、住宅瑕疵担保責任保険と同等の検査の実施及び「保険法人検査実施確認書」の発行業務を、平成 25 年 9 月 1 日より開始する予定です。

- ①住宅瑕疵担保責任保険に加入した住宅
- ②建設住宅性能表示制度を利用した住宅
- ③住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅

【問い合わせ先】

住宅保証機構株式会社 経営企画部 経営企画課
 〒105-0011 東京都港区芝公園 3-1-38 芝公園三丁目ビル
 電話：03-6435-8862 FAX：03-5733-5322

「不動産市場における国際展開戦略」を公表します

平成25年8月2日 土地・建設産業局国際課

我が国の持続的な成長のためには、アジアをはじめとする諸外国の成長を取り込んでいくことが不可欠であり、不動産分野においても海外におけるビジネス展開を拡大することが強く求められます。

また、我が国は約 2,500 兆円の不動産ストックを有しており、今後も持続的な経済成長を図るためには、海外投資家による投資を進め、不動産市場を活性化させていく必要があります。

そこで、不動産市場における国際展開戦略について、有識者による研究会において議論を行い、その結果を整理したものです。

今後は、個別企業・業界・研究者・国等がそれぞれの立場から、この戦略に盛り込まれた内容について、具体的に取り組んでいく必要があります。

国土交通省は、国が取り組むべき事項について実現に向けた取組を急ぐとともに、個別企業や業界、研究者等が取り組むべき事項について、関係者と連携しつつ、取組を促していきたいと考えています。

■本事業に関する問い合わせ先

国土交通省 土地・建設産業局 国際課 TEL : 03-5253-8111 (代表)

■趣旨・目的

- ①不動産業界の海外展開（アウトバウンド）における課題の把握を行うとともに、不動産業の国際展開戦略の企画・立案に役立てる。
- ②また、国内不動産投資（インバウンド）促進のために必要な課題を整理し、不動産投資市場のPRを組織的・戦略的に実施する官民連携の取組の方向性を整理する。
- ③更に、平成26年度に向けて対応すべき課題の確認を行い、中長期的な不動産業の国際展開戦略を継続的に検討する担当者レベルのネットワークの構築を図る。

■委員（順不同・敬称略）

川口有一郎（早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授）、田邊信之（宮城大学事業構想学部教授）、中川雅之（日本大学経済学部教授）、渡辺卓美（一財）日本不動産研究所参与、福田史夫（東京建物株広報IR室長）、奥田かつ枝（株）緒方不動産鑑定事務所不動産鑑定士、佐藤秀幸（東急リバブル（株）ソリューション事業本部 Global Business Development (GBD) Maneging Director）、谷澤淳一（三菱地所株執行役員経営企画部長）

明海大学不動産学部不動産学科 企業推薦特別入学試験要項〈抜粋〉

1. 趣旨・出願資格

明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請に応じて総合的かつ学際的な教育の機会を与える制度です。

出願資格①～③のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者

【出願資格】

- ① 高等学校、中等教育学校または専修学校の高等課程を卒業（修了）した者および2014（平成26）年3月卒業（修了）見込みの者
- ② 通常の課程による12年の学校教育を修了したおよび2014（平成26）年3月修了見込みの者（通常の課程以外の課程によりこれに相当する学校教育を修了した者を含む）
- ③ 学校教育法施行規則第150条により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者および2014（平成26）年3月31日までにこれに該当する見込みの者

【出願条件】

- (ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者
- (イ) 明海大学と委託協定を結ぶ本会から推薦を受けられる者

○公益社団法人 全日本不動産協会（全日）の推薦条件
全日に所属する企業に勤務している者、または明海大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者

2. 入学試験日程・募集人員等

日程	願書受付期間	試験日・試験会場	募集人員	試験科目・時間割
A日程	10月17日（木）～ 10月30日（水） 全日に郵送必着	11月9日（土） 浦安キャンパス	35名	12:45 集合 13:15～面接 ○事前に提出された出願申請書等の内容に基づき実施します。
B日程	平成26年1月30日（木）～ 2月12日（水） 全日に郵送必着	平成26年 2月23日（日） 浦安キャンパス		9:30 集合 10:00～面接 ○事前に提出された出願申請書等の内容に基づき実施します。

※募集人員はA日程、B日程の合計人数です。 ※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。

3. 出願書類の取り寄せ

出願書類の取り寄せを希望する志願者は、郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。申込受付後、宅配便（着払）で郵送します。なお、宅配便代は、志願者の負担となります。（申込後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください。）

【申込先】 公益社団法人 全日本不動産協会（全日）

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館3階 電話 03-3263-7030(代)

4. 注意事項

本入学制度の詳細および注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に送付される試験要項をご参照ください。

※詳細については明海大学入試事務室まで

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL 047-355-5116（入試事務室直通）



私道として利用される宅地や セットバックを要する宅地の 相続税評価



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

個人が所有している宅地の一部が私道として利用されている場合や、セットバックを要する場合における、その宅地の相続税評価について教えてください。

1. 私道として利用される宅地の評価

私道には、公道と公道に接続し不特定多数の者の通行の用に供するもの（いわゆる「通り抜け私道」）と、専ら特定の者の通行の用に供するもの（いわゆる「行き止まり私道」）とがあります。相続税の計算上、これら私道の評価については、国税庁の通達により次のように規定されています。

（1）通り抜け私道の評価

通り抜け私道については、一般に次の①から③のような利用制限があります。

- ①道路として利用されることになり、第三者が通行することを容認しなければならないこと。
- ②道路内建築の制限により、通行を妨害する行為が禁止されること。
- ③私道の廃止または変更が制限されること。

このような利用制限がある私道は、私有物として自由な処分ができるものではなく、その私道を含む宅地の売買実例においては、私道部分の評価額を100%減額している事例が多いようです。このため相続税の計算上も、通り抜け私道については評価をしないこととされています。

なお、私道のうち、その一部に公共バスの転回場や停留所が設けられ、不特定多数の者が利用しているものについても、通り抜け私道と同様に相続税の計算上、評価をしないこととされています。

（2）行き止まり私道の評価

行き止まり私道については、その使用収益にある程度の制約はあるものの、私有物として所有者の意思に基づく処分の可能性は残されています。特に、行き止まり私道と、私道に隣接する土地が同一の所有者となった場合には、私道はその敷地内に取り込まれ、私道ではなくなる可能性があります。

このため相続税の計算上、行き止まり私道については、相続税評価額の30%相当額により評価されます。

なお、行き止まり私道のうち、その私道を通行して不特定多数の者が地域等の集会所、地域センターおよび公園などの公共施設や商店街等に入出入りしているものについては、前述（1）の通り抜け私道と同様に、相続税の計算上、評価をしないこととされています。

2. セットバックを要する宅地の評価

（1）セットバックを要する宅地とは

建築基準法第42条第2項の規定により指定を受けた道路（いわゆる「2項道路」）に面する宅地は、原則、その道路の中心線から左右に2mずつ後退した線が道路の境界線とみなされます。このため将来建物の建替え等を行う場合には、その境界線まで後退（セットバック）して道路敷きとして提供しなければならないことになっています。

（2）セットバックを必要とする宅地の評価

セットバックを要する宅地については、現在の利用に支障がない場合でも、将来セットバックして道路敷きとして提供せざるをえなくなるおそれがあります。このため、相続税の計算上、その評価額はセットバックを必要としない宅地の評価額に比べて減額すべきと考えられます。

この場合、セットバックを必要とする部分の評価額は、私道と比べると、セットバックをしていない限り宅地として利用されることから、前述1.（2）の行き止まり私道の評価額を下回ることはないと考えられます。そこで国税庁の通達では、セットバックを要する部分については通常の評価額の3割評価（7割相当額を控除）とし、その宅地についてセットバックが要しないものとした場合の評価額から、次の算式により計算した金額を控除して評価することとされています。

（算式）セットバックが要しないものとした場合の宅地の評価額×セットバックを要する部分の地積÷セットバックを要する宅地の全体の地積×0.7

（3）セットバック終了後のセットバック部分の評価

セットバック終了後のセットバック部分は、所有権を有している場合でも建築基準法上の道路であり、建物等を建築することはできないことから、私道として評価することになります。したがって、相続税の計算上は、前述1.（2）の行き止まり私道に該当するものとして、私道でないものとして計算した評価額の30%相当額で評価されます。

ただし、セットバック部分を含めた道路が不特定多数の通行の用に供されている場合には、前述1.（1）と同様に、評価をしないこととされています。



借家人による貸家の無断増築

一軒家を賃貸していますが、借家人が貸家に書斎とサンルームを増築していることが分かりました。私としては借家人と賃貸借を続ける気はありませんので無催告で賃貸借を解除したいのですが、可能でしょうか。

A 1. 賃貸借契約解除の原則

建物賃貸借契約において、賃借人の契約違反があった場合の解除の手続については、以下のように3つに整理することができます。

(1) 催告解除の原則

契約の解除手続については民法第541条に定められています。契約の解除は、一般的に、契約上の義務違反があった場合には、契約上の義務違反をした相手方に対し、相当期間を定めて契約を履行するよう催告をし、催告期間内に履行がなされなかった場合に契約を解除することができますとされています。

(2) 解除ができない場合

賃貸借のような長期的・継続的な契約関係の場合には、契約上の義務違反があった場合でも、相当期間を定めた催告を行い、催告期間内に履行がなければ常に契約を解除できるとは限りません。賃貸借契約のような長期的・継続的な契約関係の場合には、契約違反が比較的軽微なものにとどまり、当事者間の信頼関係を破壊するに至っていない場合には、契約の解除はできないものとされています。

(3) 無催告解除の例外

相手方の義務違反の程度が著しく、催告をしても催告期間内に適正な履行がなされる見込みもない等、背信行為の程度が著しく、契約当事者間の信頼関係を破壊するに足りる程度に達している場合には、例外的に無催告での解除が認められる場合があります。

2. 貸家の無断増築と賃貸借契約の解除

無断増築といっても、貸地の場合と貸家の場合とでは全く状況が違います。土地賃貸借契約では、借地人の無断増築があったとしても、土地賃貸借契約に無断増築禁止特約がない限り、契約違反にはなりません。建物賃貸借契約では、借家人の無断増築の場合には、その程度にもよりますが、原則として、重大な契約違反として、賃貸借契約の解除が認められる場合が多いといえます。

この違いは、建物の所有権の帰属にあります。

(1) 借地契約における無断増築

借地契約の場合には、借地上の建物の所有権は借地人が有しています。借地人にとっては自己の所有する建物ですから、単に土地賃貸借契約が締結されているだけの状態であれば、借地人は自由に借地上の建物の増築を行うことができます。しかし、借地契約に無断増築を禁止する旨の特約条項がある場合、判例では、この特約は有効

と解されていますので、借地上の建物の無断増築は、法律では禁止されていませんが、この特約違反になるわけです。

(2) 借家契約における無断増築

これに対して、建物賃貸借契約では、建物は他人の所有物です。借家人が他人（賃貸人）の所有物を勝手に増築したり、無断で構造を変更させたりすることは、無断増築禁止特約があるか否かにかかわらず、他人の建物所有権に対する侵害となり得ますし、建物賃借人は少なくとも善管注意義務違反、賃借建物の保管義務違反が認められることとなります。

御質問のケースでは、賃借人が賃貸人に無断で貸家に書斎とサンルームを増築しているということですから、賃借人の義務違反は明らかです。問題は無催告での解除が認められるかという点だと思われます。

判例では、建物の賃借人が無断で借家に玄関と勉強部屋兼サンルームを増築したというケースで、建物賃貸借契約の無催告解除が認められたものがあります。このケースは、約10坪程度の建物に3坪程度の玄関と同じく3坪程度の勉強部屋兼サンルームを増築したというものですので、当初賃貸していた建物面積に対して増築した部分の面積の割合が高く、容易に原状回復することもできないと考えられますので、無催告解除を認めたのは相当であったと考えられます。

これとは逆に、無断での改築はなされたものの、容易に撤去できる簡単な仮建築程度のもので、建物に与える影響も軽微なものにとどまる場合には、当事者間の信頼関係が破壊されているとまでは認められず、契約の解除ができないとされる場合があります。

また、賃貸人が、借家人の無断増築の事実を知りながら、建築工事が行われている際に、全く異議を述べなかったというような場合には、黙示の承諾があったとみなされる場合があります。

したがって、借家人の無断増築を発見した場合には、それが工事中である場合には直ちに異議を述べ、既に工事が完了していた場合には増築の程度を見極めて契約解除の可否を考えることになります。



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



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

ネット利用料金

私のマンションでは共用部分にネット利用のための設備があり、管理規約では、すべての区分所有者がネット利用料金を負担すると定められています。けれども、私はネットを利用していません。それでもネット利用料金を支払わなければならないのでしょうか。

1. 回答

ネット利用料金が管理規約に定められている以上、区分所有者は、ネット利用の有無を問わず、料金を支払わなければなりません。

2. マンションにおけるネットの利用

さて、分譲マンション内でインターネットを利用するには、かつては、個々の居住者がプロバイダーとの間で契約をした上、自らの費用をもって、共用部分を通して専有部分まで配線を施すという方法が一般的でした。

しかし、現在では日常生活にネットの利用が不可欠になっています。共用部分にネット利用のための設備を準備して各区分所有者が自由にこれを利用できるようにしておき、ネット利用料金は全区分所有者が負担をする、という方式をとる分譲マンションも多くなっています。

もっとも、なかにはネットを利用しない居住者もいます。管理規約でネット利用料金を区分所有者負担と定められた場合、不満が生じる可能性も、ないとはいえません。

3. 共用部分の保守・管理とネット接続回線契約

ネット利用料金を管理組合が区分所有者Aに請求をしたところ、ネットを利用していないAが、全区分所有者にネット利用料金を負担させる管理規約の定めは無効であるとして請求を拒んだ事案に関する裁判例が公表されています（広島地裁平成24年11月14日判決）。

裁判所は、次のとおり判示して、管理組合の請求を肯定しました。

『インターネットサービスに係る物理的なLAN配線機器等の設備そのものは、マンションの区分所有者の共用部分であることができるから、その保守、管理に要する費用は、マンションの資産価値の維持ないし保全に資するものであるということができ、したがって、その費用は各区分所有者が一律に負担すべきものである。』

これに対し、マンションの各戸に対してインターネットサービスを提供するために締結されたネット接続回線契約やプロバイダー契約に基づき発生する費用は、Aが主張するように、インターネットを実際に利用していない者にとって負担すべき根拠がないようにも思える。しかし、そのようなサービスがマンションの全戸に一律に提供されているということは、マンションの資産価値

を増す方向で反映されるから、これらに要する費用についても、マンションの資産価値の維持ないし増大に資するものといえ、その観点からは、各区分所有者が、本件サービスの利用の有無にかかわらず、その費用支出による利益を受けているといえる。』

4. 一律負担の衡平性

『また、インターネットサービスの利用の有無を考慮して戸別に利用料金を定めることになれば、マンションの各戸における本件インターネットサービスの利用状況を戸別に確認する必要が生じることになるが、インターネットサービスは、マンションの各戸が個別に回線契約やプロバイダー契約を締結することや複雑な設定をすることなく利用できるサービスであるため、実際の利用の有無を確認するために新たな人的、物的コストが発生してしまうことを避けられないという問題があり、さらには、その確認に要するコストを誰にどのように負担させるべきかという問題や、いわゆるただ乗りをする区分所有者への対処という派生的な問題が新たに発生するおそれがある。また、インターネット接続業者との契約内容にかかわらず、ネット設備の保守、管理費用と、接続そのものに要する費用を分けて各戸が負担すべき費用を算出しなければならないという問題も生じてくる。そうすると、インターネットサービスの利用の有無を問わず、ネット利用料金を一律に徴収する旨を定めることには一定の合理性があるといえる。』

加えて、インターネット利用料金は、月額2,835円であって、これにはネット接続回線契約に要する費用だけではなく、マンションのインターネット設備の保守、管理に要する費用も含まれていることからすれば、本件インターネットサービスを利用していない区分所有者にとってみても、不相当に高額であるとはいえない。

これらの事情を総合すれば、本件インターネットサービスの利用の有無を考慮することなく一律にネット利用料金の支払を負担すべき旨規定している本件管理規約の規定は、区分所有者間の利害の衡平が図られていない故に無効であるとまではいえない。』

宅建業は、人々の生活に深くかかわる業務です。単に土地や建物の状況だけではなく、人々の生活を支えるインフラの仕組みを理解しておかなければならない場面も少なくありません。

不動産業者のための コンプライアンス

第13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12>

今回は、前回に続いて、(3) 被害者・株主等への対処についてお話しします。

イ. 被害者等の物的被害算定

次に、把握しておかなければならないのは、例えば、以下の物的損害の詳細です。

- ・被害にあった施設・設備の名称、機種、型番と被害程度
- ・滅失した装備資機材等とその被害程度
- ・原状回復、安全回復のための改善コスト
- ・被害のあったITシステムの修復コスト

ウ. 被害者への補償上の損失算定

さらに、過去の一般的な補償事例を参考にして、被害者のための補償額（損害賠償及び慰謝料）をある程度想定しておくことは重要です。

ただし、実際の被害額の算定には、専門家の指導を受ける必要があるでしょう。

エ. 企業の営業損失・株式市場の評価算定

加えて、コンプライアンス違反事案の発生により、企業のブランド価値や商品・サービスのブランド価値が低下し、顧客離れによる営業損失が発生することがあります。違反企業の株価への影響も出てくるおそれもあります。

また、株主が被害者として違反企業の個々の取締役・監査役に対して損害賠償請求を行う場合（株主代表訴訟）もあります。

企業自体や個々の役員は、こうした状況をも注視していかなければなりません。

オ. 広報・IR費用

最後に、企業が被害者や一般消費者に対し、お詫びのために社告を主要新聞に掲載したり、テレビでCM放送をする場合があります。また、お客様に対して、お詫びのためのレターを送付する場合があります。

こうした場合の諸費用も、企業にとっては、被害者対応として必要不可欠なものであることを自覚すべきでしょう。

② 対策の優先度を決定すること

ア. 被害者（関係者）への対処を最優先とすること

企業の安全対策が不十分なために被害が発生した場合は、特に被害者に対する迅速な面談とお詫び、精神的サポート、補償などが重要です。

被害者は、一般通行人、事業所来訪者、管理施設利用者、テナント従業員（顧客）、自社従業員など様々です。

イ. 株主に対する臨時IRの実施

対外的には、株主をはじめ、金融機関、取引先、顧客などのステークホルダーに対する説明責任を果たすことが重要です。また、社内的にも、一部の者にとどまらず、役員・社員等に対してきちんとした説明が必要でしょう。

③ 被害拡大防止策を直ちに実行すること

ア. 製品に欠陥が生じている場合

リコール、店頭回収、販売中止、委託工場との契約解除などを実施します。

イ. 管理区域内に危険が生じている場合

現場危険物の排除、立入禁止措置、安全装置の設置などを実施します。

ウ. 危機広報の実施とコールセンターの設置・増強

製品処理体制の強化、製品購入顧客への謝罪方法・内容等の確認、施設利用者の制限などを実施します。

次回は、企業内対策、マスコミ等への対処についてお話ししましょう。

税金速算プログラムを改編しました

全日ホームページにて提供しております、不動産業務に関連する税金をシミュレートするプログラム『税金速算プログラム』を、平成25年度税制改正に沿って改編いたしました。

◎税金速算プログラムとは？

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

※ 今回の税制改正によりプログラムが変更された項目です。

- 不動産取得税
 - 印紙税*
 - 登録免許税*
 - 贈与税*
 - 相続税*
 - 相続時精算課税*
 - 住宅ローン控除*
 - 改修に係わる住宅ローン控除*
 - 固定資産税&都市計画税
 - 譲渡所得税*
 - マイホームを売却したときの税金(居住用財産譲渡)*
- また、各課税項目に対し、特例条件を満たしている場合は、その特例を適用した計算ができます。

◎ホームページへのアクセス方法

1. パソコンのWebブラウザ(ホームページ閲覧ソフト)より、全日本不動産協会ホームページにアクセス
URL→<http://www.zennichi.or.jp/>
2. 【会員ログイン】ボタンより、ログイン
3. 画面左メニューの【業務支援】ボタンをクリック
4. 画面左メニューの【税金速算】ボタン、もしくは画面中央の【税金速算】をクリック
5. 表示されました項目一覧より、計算したい税の項目をクリック
6. 必要な入力項目に値を入力し、【計算】ボタンをクリック
7. 計算結果が表示されます。

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

税金速算

住宅ローン控除

<概要>
マイホーム(自己の居住部分が2分の1以上であること)を取得した人に対し所得税が減税されます(住民税には適用されません)。

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

●住宅に関する入力 (※が付いている項目は入力必須です)

1	住宅取得価格 * (原価+敷地)		円 半角
2	総床面積 *	㎡	半角入力
3	居住用面積 *	㎡	半角入力
4	住宅区分		

●借入金計算に関する入力 (※が付いている項目は入力必須です)

1	借入金 *		円 半角
2	年利率 *	%	半角入力
3	借入年月日 *		
	もしくは 購入年月日		
4	第一回返済予定日 *		
5	借入金の最終返済年月 *		

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	登別市	(株)原不動産
	札幌市	(株)北海レジデンス
	石狩郡	(株)ミウラホームズ
青森県	弘前市	(有)N.S.ホールディングス
	五所川原市	(株)小嶋建設
岩手県	盛岡市	(株)D・LIFE
	宮城県	(株)アースメント
宮城県	仙台市	(株)アイムワン
	仙台市	(株)青葉エステート
	仙台市	(有)学生社リアルエステート
	柴田郡	(株)高橋工務店
	石巻市	ひかり興産(株)
	仙台市	ファーイースト・トレーディング(株)
	仙台市	(株)リノスクエア
	山形県	山形市
福島県	郡山市	(有)オフィス古泉
	いわき市	(株)キーセント
	郡山市	(株)スマートホーム
茨城県	ひたちなか市	(株)勝田プラザ
栃木県	栃木市	おおひら不動産(株)
群馬県	伊勢崎市	(株)スマート
埼玉県	新座市	(有)アイウィル
	吉川市	(株)オーマイホーム
	さいたま市	(株)シティデザインエステート
	狭山市	ティーエヌデザイン
	志木市	リブラフ(株)
千葉県	大網白里市	サンメイクリゾート(株)
	船橋市	(株)TFA
	千葉市	(同)なごみ
	浦安市	(株)ナゴミ
	市川市	ミナモト物産(株)
	千葉市	ミライエ(株)
	東京都	港区
目黒区	(株)アユクホーム	
千代田区	イーグルマトリックスコンサルティング(株)	
中央区	イデアル(株)	
新宿区	(株)エイジェーインターブリッジ	
目黒区	(有)エクスプローラー	
江戸川区	(株)エスエスハウジング	
台東区	(株)グリーンリビング	
港区	(株)ケイズトラスト	
新宿区	(株)k & a	
中野区	(株)サウスクラウド	
千代田区	(株)サンケイビルメンテ	
千代田区	(株)ジャパンビジネスリンク	
港区	(株)SHAF trust	
豊島区	(株)ソワニエ	
練馬区	ダイア工業(株)	
千代田区	(株)太陽商会	
世田谷区	(株)ドリームズ	
中央区	(株)日本システムサービス	
渋谷区	パシフィックプロパティデベロップメント(株)	
港区	(株)フェリオ	
大田区	プラチナシティ(株)	
新宿区	(株)北社	
豊島区	(株)ユーディア	
墨田区	(株)UT I	
渋谷区	(株)ライジング不動産	
文京区	(株)ラクラスホーム	
目黒区	ランドセンサー(株)	
渋谷区	(株)リアルプラス	
豊島区	(株)リプロコミュニティ	
神奈川県	相模原市	(株)エミールトラスト
	横浜	(株)エムハウス
	川崎市	(株)互幸ワークス
	鎌倉市	(株)七里が浜不動産
	相模原市	(株)ゼロハーフ
	藤沢市	(株)西川リビング
	横浜市	(有)mishery
	横浜市	(株)未来不動産
	相模原市	REPS(株)

都道府県	市区町村	商号名称
新潟県	長岡市	(株)アイ・マネージメント
	新潟市	一般社団法人 ユー・ネット
石川県	金沢市	北越エステート(有)
長野県	下伊那郡	3G Architect(同)
静岡県	静岡市	フラワー宅建(株)
	駿東郡	プロパティオーークション共同組合
	静岡市	(株)YUN VOICE
	伊東市	(株)レガーマハウジング
愛知県	名古屋市	(有)アサキ
	名古屋市	カーサノバ(株)
	名古屋市	(株)D partners
	春日井市	山口木材(株)
	津島市	(株)LINK
三重県	松阪市	(株)アサヒ総合開発
	松阪市	ピュアライフ
滋賀県	鈴鹿市	ホームステーション鈴鹿店
	長浜市	(株)かねこ工務店
京都府	守山市	富士(株)
	大津市	宝城不動産
	草津市	(株)未来図
京都府	京都市	(株)コンフォータブル
	京都市	(株)シティーライフサービス
大阪府	大阪市	(株)アークコア・リアルエステート
	大阪市	アクシオエステート(株)
	大阪市	あゆむエステート
	茨木市	エム・コーポレーション
	堺市	oka ホーム
	大阪市	(株)ケイズコート
	大阪市	ジャパントラストファンド(株)
	門真市	(株)シンワエステート
	茨木市	(株)スミセイホーム
	高槻市	(株)大豊
	東大阪市	(株)デプス
	茨木市	(株)ドリーム
	大阪市	(株)プラチナホーム
	大阪市	(株)Plum City
	大阪市	ベネフィット・ステージ(株)
大阪市	部屋店の社宅リーシング(株)	
大阪市	(株)ユニバーサル不動産	
茨木市	(株)ラインビルド	
大阪市	リオネ(株)	
兵庫県	西宮市	(株)イーグルエステート
	姫路市	(株)Gran Homes
	明石市	健新不動産販売(株)
奈良県	姫路市	(株)フィットライフ近畿
	奈良市	(株)キンキホームサービス
和歌山県	奈良市	誠公不動産
	和歌山市	(株)スターシオン
岡山県	紀の川市	(株)セイコーグループ
	岡山市	浅野産業(株)
	岡山市	(株)ジェイ・フィール
広島県	岡山市	(株)スタイルプランニング
	広島市	(株)Homey Ground
徳島県	呉市	(株)Re room
	徳島市	櫻貿易(株)
香川県	高松市	スタイン不動産
愛媛県	宇和島市	くろぎ不動産商事
	伊予郡	(株)ひふみ
福岡県	福岡市	(株)アレス
	大川市	エススタイル建築(株)
	福岡市	(株)プレジャーリンク
	福岡市	(株)マルゲン
佐賀県	佐賀市	(株)つつみ不動産
長崎県	長崎市	(有) 櫻
熊本県	合志市	(株)ヴィレッジMt
	熊本市	(株)日米商会
	菊池郡	(株)光の森不動産
大分県	熊本市	リビングセレクト
	中津市	(株)トップインターナショナル
鹿児島県	伊佐市	安和不動産
沖縄県	浦添市	ワンズトラスト(株)

「七夕のゆうべin四天王寺」に参加し、地域の方々と交流



桑畑信之
大阪府本部長

大阪府本部

毎年恒例となっている「七夕のゆうべin四天王寺」への参加は、多くの地域の方々と触れ合えるイベント。当本部でも毎回楽しく参加しています。



▲手前、右から2番目の水色の吹き流しが全日大阪府本部 なにわ南支部協賛のもの

7月6日(土)～8日(月)までの期間、四天王寺境内にて『七夕のゆうべin 四天王寺』が開催されました。

笹のトンネルと仙台たなばたが飾られた会場には多くの来場者が訪れました。夜はライトアップされ、七夕コンサートや星空観望会等のイベントも開催されました。また、五重伽藍内にて灯す『鎮魂の灯火』では、多くの方々が東日本大震災で被災された皆様の鎮魂と復興の祈願をしました。

当本部のなにわ南支部は毎年このイベントに参加しており、山門入口付近に協会名入りの仙台たなばた吹き流しに協賛しています。また、来場者には団扇を配布するなど全日のPR活動を行い、夜店を出店しました。お陰さまで地域との交流を図ることができ、たくさんの子供たちの笑顔に癒やされながら大盛況のうちに終わることができました。この収益は寄付することとなっております。



特別事業と青年部から“子どもたちへ元気を贈る！”
 ヴィッセル神戸スタジアム
 観戦ツアー&試合観戦招待



南村忠敬
 兵庫県本部長

ヴィッセル神戸のスタジアムに、選手と子供たちの笑顔があふれる素晴らしい一日となりました。

兵庫県本部



兵庫県本部では、毎年「一般社団法人全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部」の方々を招いて、ヴィッセル神戸スタジアム探検ツアー&試合観戦を開催しております。

今年度は33名の参加でした。そして、今年度は、青年部から「東日本大震災に負けない！子どもたちに元気と勇気を贈る」と題し、神戸市のご協力のもと、東日本大震災により神戸市に移住して来られた親子6組を招待して開催いたしました。

当日はロッカールーム見学に始まり、子供たちが選手をお出迎えすると、記者会見室の見学ではヴィッセル神戸の現役の選手が登場してくれました。

普段見ることのできないところに入れたことや現役選手にすぐ近くで会えたこと、そして何よりピッチで練習が見られたことなど、子どもたちには感動のひとつときだったようです。

この日は、ヴィッセル神戸の勝利で試合が終了しました。

7月 会の活動および各種会議の要旨

全日・保証合同

- 会務運営会議
 日時 平成25年7月20日(土)
 15時～
 内容 1.会務運営に関する件
- 常務理事会
 日時 平成25年7月29日(月)
 15時～
 内容 1.委員会委員選任に関する件

全日本不動産協会

- 理事会
 日時 平成25年7月8日(月)
 15時30分～
 内容 1.役職者及び委員長の選任に関する件

不動産保証協会

- 一般保証業務検討特別委員会
 日時 平成25年7月2日(火)
 15時30分～

内容 1.事業再開後の状況を踏まえた今後の対策について
 2.その他

- 理事会
 日時 平成25年7月8日(月)
 14時30分～
 内容 1.役職者及び委員長の選任に関する件
 2.その他

特集

【特集1】

地域密着型不動産店の
マーケティング戦略

【特集2】

マンガで解説!
いまどきの賃貸トラブルQ&A ほか

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
- ・ 9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
- ・ 8月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 8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

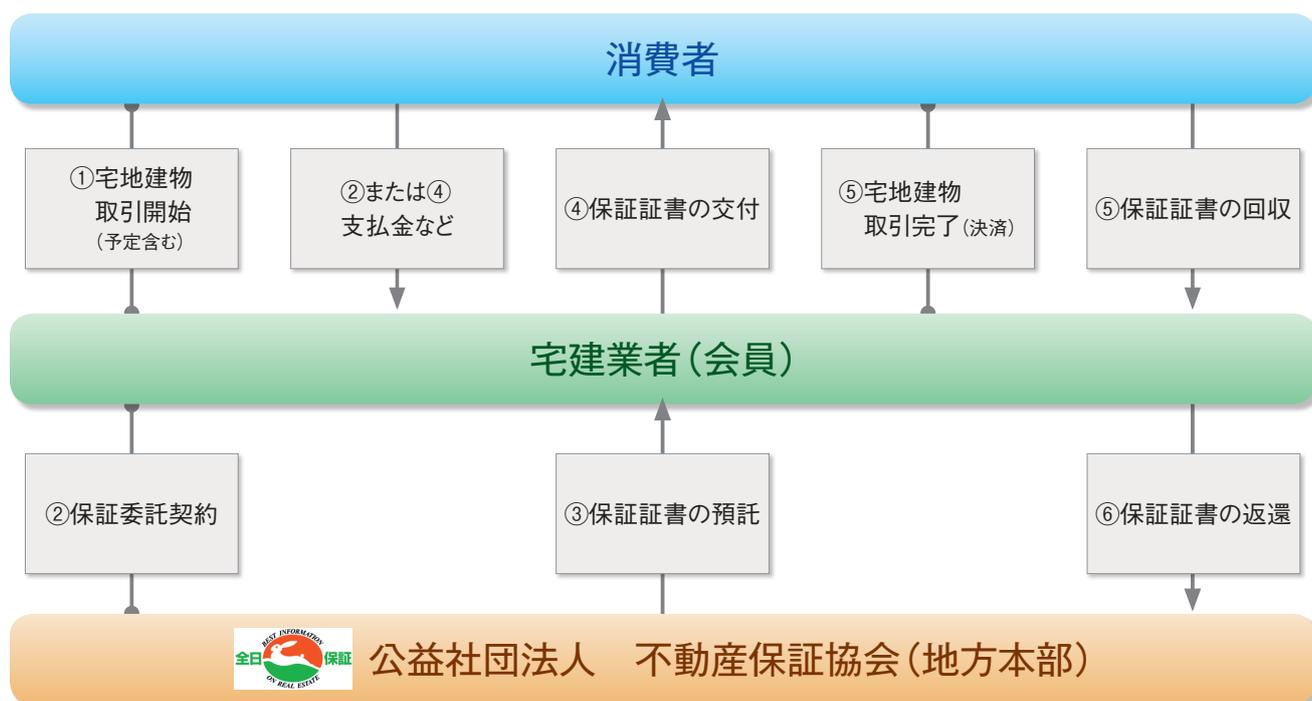
全国で唯一、当協会だけが実施している公益目的事業です。

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

今月の名木

醍醐の桜(岡山県)

根元周囲9.2m、枝張り東西南北20m、樹高18m。ヒガンザクラの一種、アズマヒガン。昭和47年12月、岡山県の天然記念物に指定。日本名木百選にも選ばれています。文献では樹齢700年といわれていますが、地元の説では1000年とされており、名前の由来は、元弘2年(1332年)に後醍醐天皇が隠岐配流の際、この桜を見て賞賛したことからといわれています。

岡山県:真庭市



面積/828.43km²
総人口/49,410人
市の木/ヒノキ
市の花/サクラ

岡山県の北中部に位置し、鳥取県と境を接する真庭市。鳥取県側には蒜山高原の牧歌的な風景が広がり、西日本屈指のリゾート地となっている。

また、奥津、湯郷と並ぶ美作三湯として人気を集める湯原温泉もあり、『千と千尋の神隠し』の湯屋のモデルの一つとなった老舗旅館の油屋等、昔ながらの温泉街が残されている。さらに勝山町には、国指定の町並み保存地区、久世町には国重要文化財の旧遷喬尋常小学校等があり、土蔵はもちろん、白壁や格子窓の古い町並みが残されている。

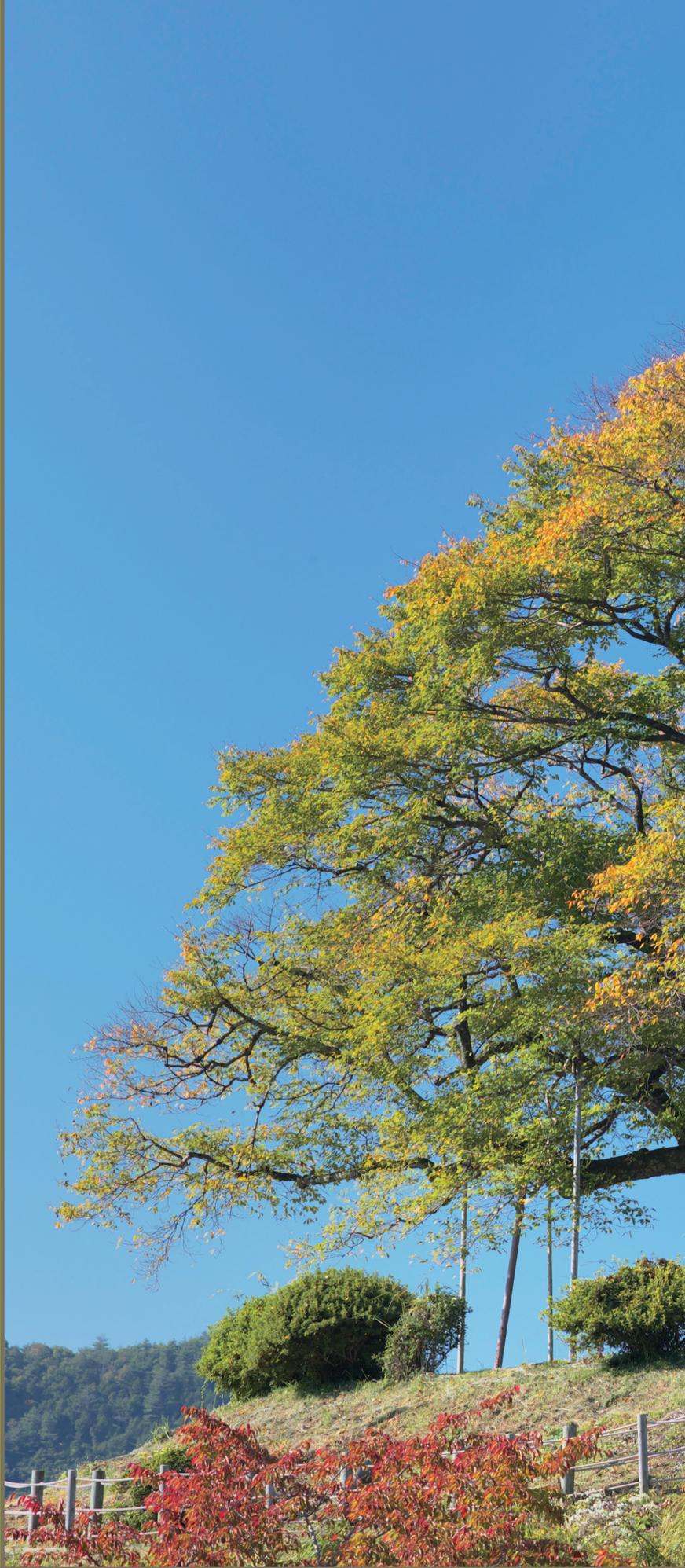
また真庭市は、持続可能な資源循環型の産業と暮らしを実現していく『バイオマスタウン真庭』を目指している。



老舗旅館 油屋



蒜山高原



【9月号】

●発行所:公益社団法人 全日本不動産協会

●発行人:林直清

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30

TEL.03-3263-7030(代表)

●定価:500円(本体価格476円)



●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 全日会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

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