

2013
10
OCTOBER

月刊 不動産

題字 故野田卯一会長

monthly
REAL
ESTATE

マンスリーリアルエステート

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

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俊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 長太郎旅館に入社する。
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」を開堂
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

■賞歴 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 賞状褒章受賞

- 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.OCTOBER

10

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 04 | 【特集1】地域密着型不動産店のマーケティング戦略
- 10 | 9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:株式会社 三好不動産
- 14 | 【特集2】マンガで解説！いまどきの賃貸トラブル Q&A
- 18 | 国交省EXPRESS
- 20 | PICK UP NEWS JIO既存住宅売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)団体割引(会員限定)
- 22 | 税務相談「平成25年度税制改正:二世帯住宅の敷地に係る相続税の小規模宅地特例」
- 23 | 賃貸相談「原状回復義務の不履行と明渡しとの関係」
- 24 | 法律相談「成年後見」
- 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」
- 26 | 全日ホームページGUIDE 第31回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 山形県本部／福岡県本部
- 29 | 会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 11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

1

地域密着型不動産店のマーケティング戦略

地元で親しまれ、活躍する“地域密着型不動産店”の多くは、地域のコミュニティ活動やボランティア活動等に積極的に参加していると聞きます。今回は地域密着型不動産店として活躍する関東圏と関西圏の不動産業者をそれぞれ取材し、その活動内容をお聞きすると同時に、どのようなビジネスの秘訣があるのかを探りました。

INTERVIEW

(株) トコム

代表取締役

高橋 茜 さん

PROFILE

兵庫県本部

(株) トコム

兵庫県姫路市南駅前町78

○事業内容

不動産の売買、賃貸の仲介および
管理・競売代行、富士火災海上保
険代理店



毎朝のジョギングもビジネスへつなげる

不動産業を開業して12年、姫路市内を活動基盤に、不動産賃貸・管理・仲介などを顧客に提案、「地域のことならなんでも」をモットーに事業展開する株式会社トコム（姫路市南駅前町）の高橋茜社長は、「ビジネスも日常生活から派生している」という。高橋社長によると、それは、業務上だけでは知り合えないような素晴らしい人々と出会えることでよい刺激を受け、それがビジネスにつながるということらしい。「そのために、こうした人と人とのつながりの輪を広げるため、異業種交流会やボランティア、地元イベントに積極的に参加しています」という。

忙しい仕事の傍ら、姫路城周辺をジョギングすることもその一つだ。今では、「姫路城駅伝大会」（姫路商工会議所青年部主催）に市民ランナーとして参加するまでに至った。今年で4回目の参加となり、チーム編成は職業・性別・年齢などの垣根を越えたメンバー。大会に出場することでお互いに信頼関係が築かれ、仲間の友人や親族などから不動産に関する問い合わせがあったり、時には賃貸物件を世話することもあるそうだ。

積極的に機会を求めてアクションを起こす

また、“facebook で交流を深めて姫路を元気にしよう!!”をモットーとする「姫路 facebook 交流会」の姉妹会、「La femme belle（ラ・ファム・ベル）」の中心スタッフとしての顔も持つ。SNS上でつながった姫路市在住の働く女性を中心とした、“女子力アップ”のための女子会だ。ここでは、メイクアップや上手な写真の撮られ方、内面の心を訴えるセミナーなどをランチ付きセミナーとして企画し、様々なジャンルの人たちと出会える機会を増やしている。参加者の期待を裏切らないためのテーマづくりに余念がなく、その甲斐あって毎回盛況だという。

「女性同士が気軽に集まり、共通のテーマで食事しながら会話できる“場づくり”を心掛けています」。何事においても自分から積極的

に機会を求めてアクションを起こすことが必要。その結果、実際のビジネスとして成立したケースもあります」

そんな積極的な一面を見せる高橋社長だが、「人との出会いをビジネスに結び付けるのは、偶然も有り得るかなと思います」と謙虚さも忘れない。

得意なピアノを通じて被災地支援の義援金も

不動産業以外では、得意なピアノを生かして事務所2階で「あかね音楽教室」も開いている。2012年はこのピアノを通じた縁により東日本大震災の被災者支援に動いた。最初は宮城県仙台市の八軒中学校への寄付を申し出たが、同中学校と以前から交流のあった神戸市の玉津中学校の吹奏楽部が被災者のために仙台でコンサートを行っているため、その遠征費の一助にという思いで義援金を贈った。

この一件から、あかね音楽教室に玉津中学校主催のチャリティコンサートへの出演依頼がきた。

「教室へ通う生徒たちが演奏する機会を得られ、寄付の報告もできました。今回、義援金を目で見える形で寄贈できたことは大変喜ばしいことだと思います。阪神・淡路大震災を知らない子どもたちには、今回の震災を通して人との繋がり大切さを改めて感じてもらいたいという思いがありました。そして、震災を風化させないためにも被災者支援は今後も取り組んでいきたいと思っています」

一人の人間として地元で信用していただくことから仕事へ

このような日々が基礎にあるからこそ高橋社長の思いにブレはない。「不動産業はいまだに暗いイメージがつきまとう業界です。そのマイナスイメージを払拭するためにも、お客様との信頼関係構築に向けた取り組みが業界としても求められているのではないのでしょうか。中でも、地元での評判がどれだけ良いかが勝負。確かに企業体として利益を上げなければならないのは当然なのですが、その前にお客様の利益を優先しなければ……」と、業界全体を俯瞰しながらも自身への厳しさを貫く。

「その結果、お客様はついてくると思います。様々な活動を通して色々な人と出会い、地域の結びつきを大切にすることで私自身への紹介受注が増えました。一人の人間として地元で信用していただき、そこから仕事へとつながる。それが私のやりがいです」



高橋茜社長

(株)トコムの地域活動



毎朝のジョギングも異業種の方々と知り合うきっかけに



毎年、「姫路城駅伝大会」へ出場。職業や年齢を問わないチーム編成で臨む



東日本大震災チャリティコンサートを開催し、被災地支援のための義援金を集めた



ピアノ教室の生徒たちとの義援金を募る看板づくり



女子力アップのためのセミナー「メイクアップで出逢い力アップ」にて

INTERVIEW

(有) 福寿不動産

代表取締役

塩田 喜子 さん

PROFILE

東京都本部港支部

(有) 福寿不動産

東京都港区麻布十番 3-14-4

○事業内容

不動産の売買・売買仲介、不動産の賃貸・賃貸仲介、不動産の管理、不動産コンサルタント、損害保険代理店業務、建物の増改築・内装工事の企画、設計、施工、建物保守管理、警備及び清掃業務



よろず相談所、駆け込み寺としての不動産店の役割

東京都本部港支部の会員業者である福寿不動産は、1952年に現社長・塩田喜子さんの義父にあたる塩田富造氏が東京都港区麻布十番の地に開業。以来60年にわたり、この地で不動産業を営んできた。現在、6名の従業員と住宅・オフィスの賃貸仲介業と管理業をメインに業務を展開しているが、同社が60年もの間を地域で愛され続けてきた理由は何なのだろうか？ その秘訣を探るべく、まずは塩田喜子社長に地域における不動産店の役割についてお聞きした。

「私たちの役割は、単に不動産のご紹介やメンテナンスの取次ぎや取引相談ではないと考えております。その理由として、本来であれば身内やご友人に相談するようなことを弊社を頼って相談されるお客様が多いことが挙げられます。例えば、腰が痛くて1Fの大家さんに家賃を持っていけない、外出もできないから食事もしていないと連絡があり、急いで食べ物や飲み物を持って駆け付けたことがあります。結果、入居者の方はただの腰痛ではなく、大病を患っていました。また、一人暮らしの方が警察にご厄介になり、連絡先として弊社の担当者の名前が出たため、駆け付けたこともありました」

このようなことが福寿不動産の業務では日常的に起こるという。ご年配の方からの堂々巡りの長いご相談もしばしば。怪我の跡があった一人暮らしの女性入居者には、物件担当者に気をつけて見守るように伝えることもあったという。よろず相談所、駆け込み寺といった表現が相応しいかもしれない。

「私たちの業務は、お客様一人ひとりの生活に寄り添い、深くかかわっていくべきものだと感じています。こういった日ごろの業務や地域活動を通じて皆様からの信頼を得るのかもしれない」

塩田喜子社長



地域活動で得た 「自分達の地域は自分達で守る」 ということ

塩田社長は地域活動にも力を注いでいる。平成21年から今年5月まで麻布警察署協議会委員として、防犯カメラの設置状況および防犯意識の向上、交通事故多発地点の改善、自転車事故の未然防止、振り込め詐欺対策、六本木の治安状況の改善など、主に地域の防犯活動に努めた。

「活動を通じて、地域は人任せではなく自分達で守っていくという意識を強く感じました。地域住民と警察が協働した取り組みを行っていくことの大切さを実感した大変有意義な4年間でした。また、様々な分野の方々と共同して犯罪被害に遭われた方々を支援する麻布警察署犯罪被害者支援ネットワークにも参加しております」

これらの活動以外にも、公共物の落書きやシールの除去、防災訓練への参加、六本木の年末一斉パトロールなどの地域の安全・環境美化へのボランティア活動にも努めてきたという。このような町の保全・美化活動は地域全体の魅力や活力を高めていき、イメージアップにつながる。結果、自分のビジネスフィールドを自らの手で価値を高めることになっているのだ。

コツコツと積み重ねた信頼が ビジネスへつながる

「ビジネスに結び付けて地域活動をしたことはございませんが、地域活動の結果、皆様からの信頼を得ることにつながっているのかもしれません。

また、地域の多くの皆様からの厚い信頼をいただくことは私どもの最大の財産です。社員は皆、勤続20～40年とベテラン揃いで、オーナー様との信頼関係をしっかり構築しています。長くお付き合いさせていただいた結果、入居者の募集や退去だけでなく、管理やリフォーム、リノベーションまでお任せいただくことも多々あり、お客様からの紹介が多いことも弊社の特徴です」

日々の業務や地域活動でコツコツと積み重ねた信頼がおのずとビジネスへとつながっていく。これが福寿不動産が、60年間、麻布十番で愛されてきた理由である。最後にこれからの展開についてお聞きした。

「常に社会の変化に対応していくことが大変重要です。お客様のニーズの多様化、海外からのお客様の増加、加速する高齢化社会への対応などを踏まえ、オーナー様の意識を変えていただくような積極的な提案が必要になるでしょう。また、競合他社との連携や協力、異業種の方々との新たな取り組みの必要性も痛感しております。

しかしながら私ども不動産業者には、積極的に変えなければならないことと、決して変えてはいけないことがあると思います。これらを見誤らぬよう努めていきたいと思っています」

福寿不動産の地域活動



落書き消去活動

地域のボランティアの方々と落書きを消す活動を行った。後列左手、帽子をかぶっているのが塩田社長



公共物のシールはがし

ポストなどの公共物に貼られたシールなどを剥離剤をかけてからヘラで削り取る

memo

社員のふるさと巡りツアー

福寿不動産の社員旅行では、社員のふるさとを訪ねるツアーが恒例となっている



広島県しまなみ海道にて
瀬戸内海をバックにパチリ



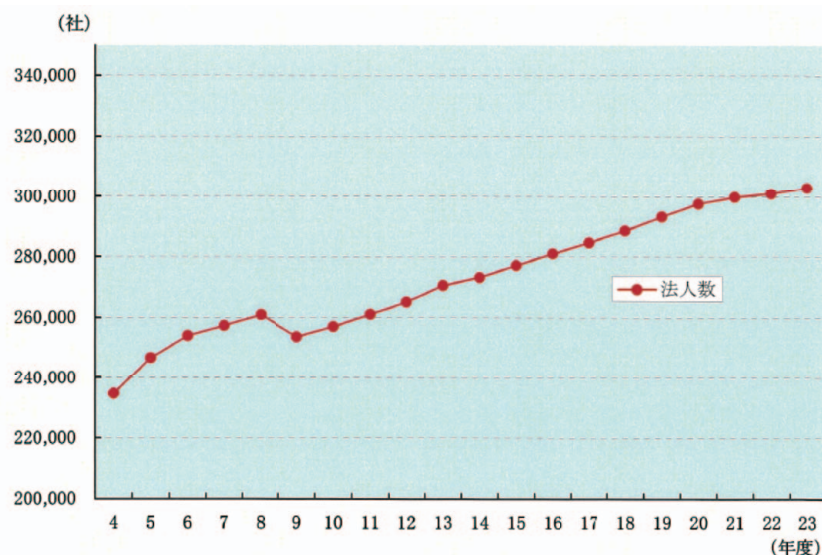
塩田社長の故郷、
茨城県の袋田の滝にて

参考資料

公益財団法人不動産流通近代化センターがまとめた「2013 不動産業統計集」より、不動産業者についてのデータをピックアップしました。

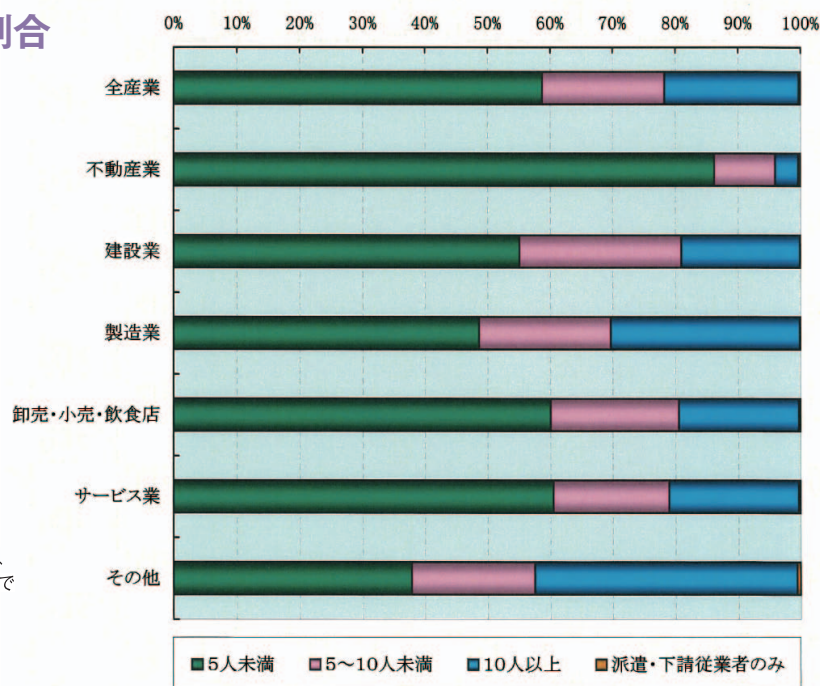
1 不動産業の法人数

資料：財務省「税制金融統計月報」—法人企業統計年報特集—による。



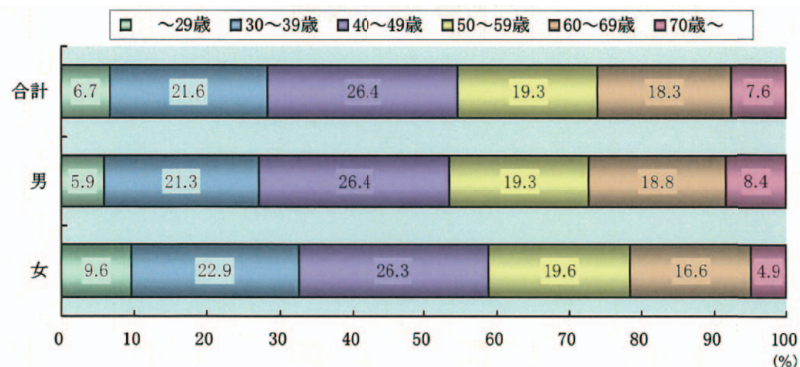
2 従業者規模別事業数とその割合

資料：総務省「平成21年経済センサス」（確報。不動産業は、「不動産取引業」と「不動産賃貸業・管理業」の合計である）による。

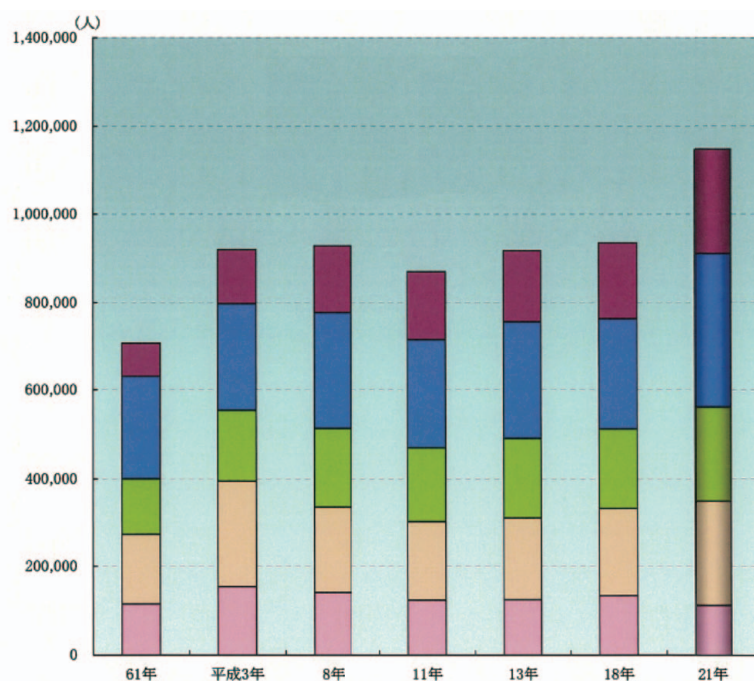


3 年齢別取引主任者就業者数比率

資料：(財)不動産適正取引推進機構「宅建業者と取引主任者の統計概要」による。
注：平成24年3月31日現在の数値



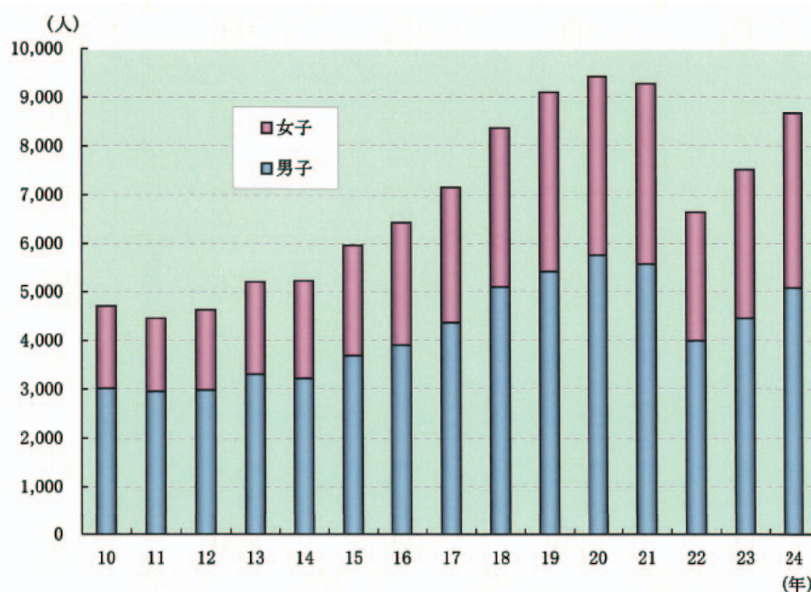
4 業態別民営従業者数の推移



資料：総務省「事業所・企業統計調査」(確報)。平成21年は「経済センサス」(確報)による。

注：民営とは、国および地方公共団体等の事業所を除いたものである。

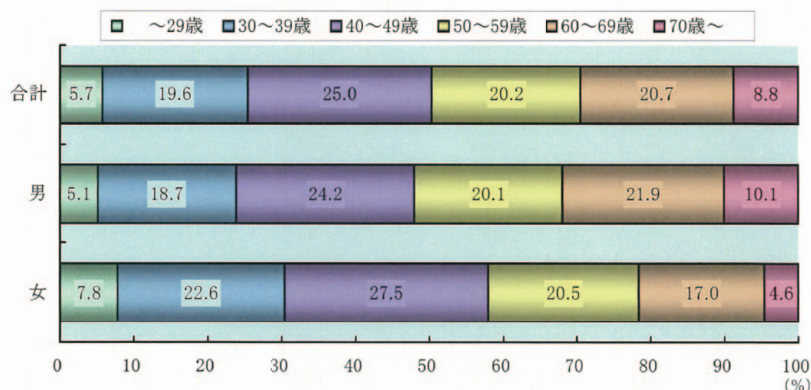
5 不動産業就職者の男女内訳 (4年制大学卒業者)



資料：文部科学省「学校基本調査報告書」による。

注1：就職者には大学院等への進学者のうち就職した者を含む。「物品賃貸業」を含む。

6 年齢別主任者証交付者数比率



資料：(財)不動産適正取引推進機構「宅建業者と取引主任者の統計概要」による。

注：平成24年3月31日現在の数値

9月のニュースランキング

1位

国交省、「シェアハウスは寄宿舍」 文書で正式発表、是正指導を進める(9/6付)

国土交通省は9月6日、特定行政庁に対して、いわゆるシェアハウスは建築基準法において「寄宿舍」に該当すること、また、寄宿舍に求められる間仕切り壁の耐火性を満たすことが必要であり、それらに違反する場合は是正指導を進めるよう通知した。

寄宿舍に該当した場合、通常の住宅では求められない間仕切り壁の耐火性確保が必要になる。これまで、戸建て住宅などをシェアハウスとして活用する場合、この耐火性確保を求められるケースはほとんどなかったが、今回の通知で特定行政庁がどのような判断を下していくのか、注目が集まる。

▶詳しくは国交省ウェブサイトをご参照ください
(http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000425.html)



2位

オープンハウスが東証上場 9月20日を予定(8/21付)

オープンハウス(東京都千代田区・荒井正昭社長)が東京証券取引所の市場第一部または市場第二部に上場する。このほど、上場承認を得た。上場日は9月20日を予定。今後、公開価格決定後に、上場市場が決まる。

同社は1996年11月に設立。不動産売買の代理・仲介事業、新築戸建て・マンション分譲事業、不動産流動化事業を展開している。2012年9月期業績(連結)は、売上高623億1,800万円、経常利益45億1,500万円、当期純利益25億2,300万円。



▲オープンハウスのウェブサイト (<http://oh.openhouse-group.com/>)

3位

フラット35、10割融資の再開検討 国交省(8/17付)

国土交通省は、住宅金融支援機構が行う長期固定金利住宅ローン「フラット35」について、購入価格の9割としている現行の融資上限(融資率)を10割に引き上げる検討を行っている。2014年4月に予定されている消費税の引き上げに伴う住宅需要への影響などを踏まえ、頭金なしでの購入もできるようにすることで、個人の住宅取得を支援することなどが目的。2014年度予算要求に必要な額を盛り込むことなどを検討している。

フラット35の10割融資は、世界的不況を受けた経済対策の一環で2009年6月から2012年3月(省エネ性が優れた住宅購入が対象の「フラット35Sエコ当量」)は2012年10月)までの時限措置としても行っていた。



▲住宅金融支援機構フラット35 (<http://www.flat35.com/>)

住宅新報社ホームページにて、8月18日～9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

婚外子規定は違憲 最高裁初の判断(9/4付)

結婚していない男女間に生まれた子、いわゆる婚外子(非嫡出子)の相続分が、婚姻している男女間に生まれた子の半分とする民法の規定が法の下での平等をうたう憲法14条に違反するとして争われた裁判で、最高裁判所大法廷(竹崎博允裁判長)は9月4日、「法の下での平等を定めた憲法に違反し、無効」との決定を下した。

今後、国会で民法の改正が審議されることになる。

なお、決定の中で、過去の事例のうち、裁判で決定されたものや当事者間で合意して確定した遺産分割については、解決済みの事案まで影響が及ぶと著しく法的安定性を害するとして、今回の判断は影響しないとした。



▲最高裁は現民法の婚外子の遺産相続に関して違憲の判断を下した

5位

23区内最大の建て替えマンション、 「桜上水ガーデンズ」オープン(9/10付)

野村不動産と三井不動産レジデンシャルは9月14日から、東京都世田谷区、京王線桜上水駅徒歩3分の場所で、東京23区内最大級の建て替えマンション「桜上水ガーデンズ」のモデルルームをオープンする。販売開始は11月を予定している。

1965年に完成した桜上水団地(17棟・404戸)を、9棟・878戸(非分譲住戸362戸含む)のマンションに建て替える。敷地面積は約4万7000㎡。余剰容積があったため、従前居住者は、同面積であれば費用負担なしで再入居できる。

販売住戸の平均坪単価は約330万円前後。単純計算だと、70㎡住戸で7,000万円程度となる。なお、間取りタイプは2LDK～4LDK(58～111㎡)。竣工予定は2015年8月。



▲桜上水ガーデンズウェブサイト
(<http://www.31sumai.com/mfr/X1110/>)

6位

「木造住宅、新耐震以降でもご注意を」 時期によっては多くが耐震不足 木耐調べ(8/29付)

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)の調査によると、1981年のいわゆる新耐震基準以降、2000年5月までに着工された木造住宅のうち、84%が現行の耐震基準で「問題あり」となることが分かった。

木造住宅については、2000年6月の建築基準法改正で接合部の金物補強などが新たに規定された。この法改正をもとにした耐震性判断だと、1981年から2000年5月までの木造住宅は、22.94%が「倒壊する可能性がある」、61.49%が「倒壊する可能性が高い」という結果となった。

一般的には1981年の「新耐震基準」を境に耐震性の有無が理解されているが、木耐協では、「新耐震基準以降だからといって、すべてが安心というわけではない。木造住宅では、2000年6月に建築基準法の改正があったことをしっかり把握すべき」と話している。

今回の調査は、2006年4月から2013年6月末までに木耐協で実施した耐震診断のうち、1981年から2000年5月までに着工された木造在来工法2階建て以下の建物9,450件を対象としたもの。



▲詳しくは木耐協ウェブサイトをご参照ください
(<http://www.mokutai-kyo.com/>)

7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位

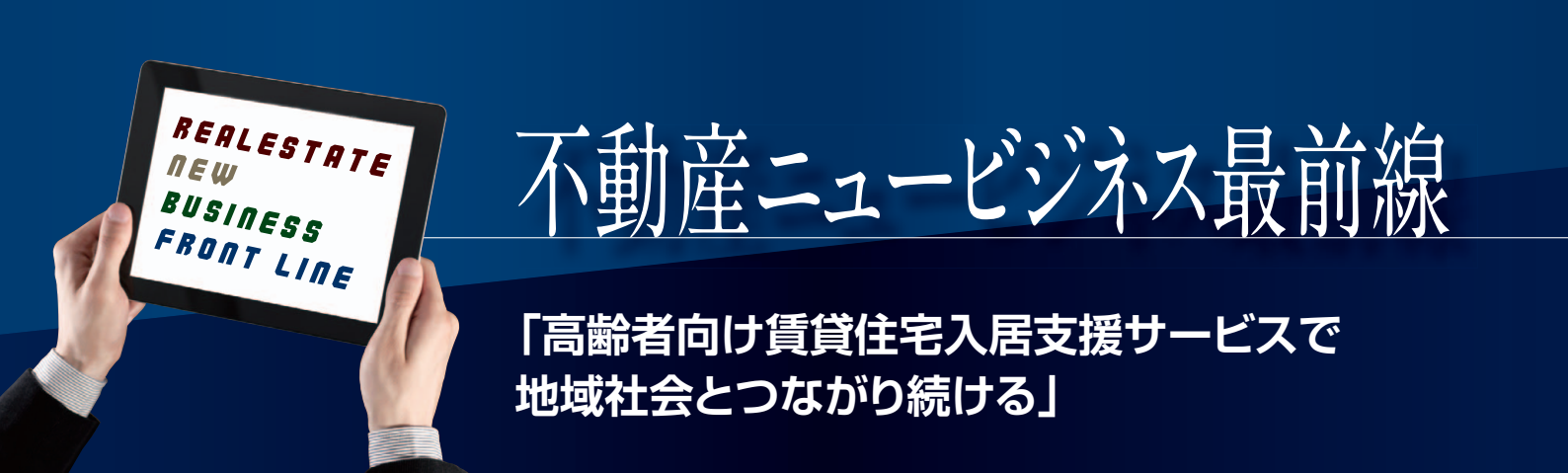
不動産投資家、7割が早期リタイアを検討 ファーストロジック調査(8/28付)

9位

国交省 短期地価動向調査 全体の3分の2で上昇(8/27付)

10位

森ビル、「六本木ヒルズ森タワー」をリートに譲渡(8/20付)



「高齢者向け賃貸住宅入居支援サービスで地域社会とつながり続ける」

シニア層に向けたビジネスが活況だ。特に住宅ストックが増え続ける中で、今あるストックを高齢者向けに活用する取り組みが模索されている。福岡の大手不動産会社「三好不動産」が立ち上げたNPO法人「介護賃貸住宅NPOセンター」では、既存賃貸オーナーの不安を解消したうえで、入居希望高齢者とのマッチングサービスを行っている。

九州一の管理戸数と多彩なサービス

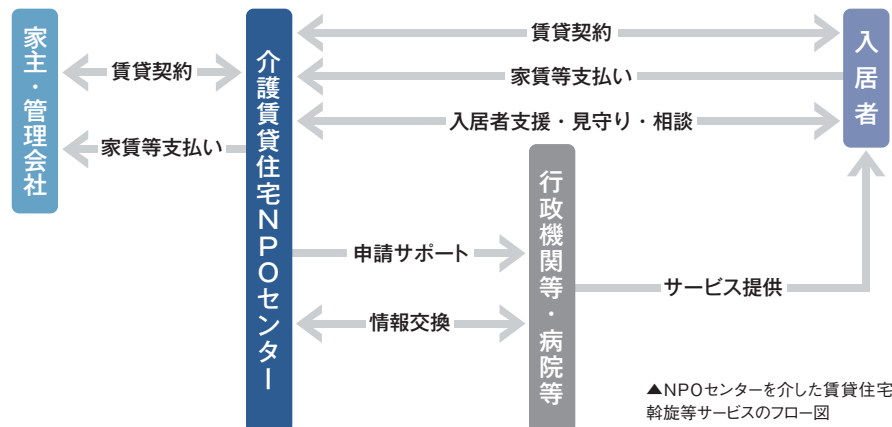
福岡市に本社を置く「三好不動産」は、1951年創業。福岡市近郊の主要地域に14店舗を構える老舗の大手不動産会社だ。

事業内容は不動産の賃貸、売買、管理、資産活用、マンション事業、法人向け事業など幅広く展開しており、それに伴う関連子会社も複数所有。賃貸物件の管理戸数は28,500戸と、九州ナンバーワンを誇る。

一般的な賃貸の仲介、管理はもちろんのこと、土地・資産活用コンサルティングやリノベーションの提案、相続サポートなど、そのサービス内容はユニークかつ多岐にわたるが、今回紹介するのは「高齢者入居支援サービス」である。

高齢者の住宅には多くの課題が

急激な高齢化が進むわが国では、全人口に占める65歳以上人口の割合（高齢化率）は22.8%にのぼり（2010年時点）先進国の中で最も高い上、2060年には75歳以上の人口が4人に1人を占めるまでに上昇すると予想されている。



さらに、単身で暮らす高齢世帯や、低所得層の高齢者の増加も大きな社会問題となっており、高齢者の住宅問題には様々な課題が突きつけられている。

2011年に法改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」など、制度は整備されつつあるが、絶対量の不足は否めない。また、介護サービスを必要としない比較的健康でかつ所得の低い高齢者にとっては、住み慣れた土地で家賃の安い賃貸住宅に住みたくても、入居条件を満たせなかったり、入居自体を拒否されたりといったケースもあるようだ。

そんな中、三好不動産では2001年に特定非営利活動法人「介護賃貸住宅NPOセンター」（以下、NPOセンター）を設立し、高齢者の賃貸住宅斡旋に積極的に関わってきた。

「高齢者の賃貸物件への入居に対しては、経済的な要因、加齢による心身への不安、連帯保証人や身元引受人の確保等、オーナーや不動産会社から見れば、入居希望者に対する不安要素が多く存在しています。そういった背景を少しでも解決しようと専門の組織を立ち上げ取り組んで参りました。NPO法人にしたのは、社会性が強く、行政との連携が不可欠と考えたからです」と語るのは、NPOセンター理事長の三好京子氏。



▲介護賃貸住宅NPOセンターの前で、利用者の方々と

事業の概要は以下のとおりだ。

まず、入居希望の高齢者から希望を聞き、条件に合った物件を紹介。入居のための書類作成や申請、引っ越し支援などを行う。

賃貸契約としては、NPO センターがオーナーから部屋を借り上げ、入居者に転貸するという方法を行っている。NPO センターがオーナーから部屋を借り上げた金額に5,000 円をプラスし、それを入居者に転貸。たとえ家賃滞納などがあっても、借主である NPO センターが直接オーナーへ家賃を支払う。身元引受人や連帯保証人がいない場合は、NPO センター側で調整をする。

入居後のサービスも充実している。月1回の定期訪問では、生活する上での悩み事などの相談にのる。

役所などへの各種申請の手伝いもサービスの一環だ。また、ヤクルトと提携して週1～2回乳製品の宅配の際に声かけをすることで、安否確認が可能となっている。

万が一、病気や事故などのトラブルがあったときは、病院への手配や家族への連絡、亡くなった場合は火葬の手配や部屋の整理まで NPO センターが面倒をみる。

リスク解消でオーナーも満足

ところで、オーナー側に目を転じると、高齢者の入居を「リスク」ととらえて敬遠するケースが多い。考えられる理由としては、定職がないため家賃が払えなくなる可能性が高いことや、単身の高齢者が突然病気になったり、死亡したりすることで、その後に発生する様々な処理をオーナーが負担せざるを得なくなることなどが挙げられる。

しかし、これからの超高齢化社会を見据えたとき、「高齢者お断り」ではビジネスが立ちゆかなくなるはずだ。要はリスクを解消できればいいわけで、介護賃貸住宅 NPO センターの採用する入居支援サービスでは、NPO センターとの直接賃貸契約によって滞納のリスクを免れ、また定期訪問などのサービスがあれば、病気や事故などのリスクも回避でき、オーナー側の不安要素はなくなる。

現在のサービス利用者は120名。善意あるオーナーが多数入居を受け入れている。サービス体制がオーナーに評価された結果だ。



▲毎週、乳製品の訪問配達で声かけをする

このサービスを利用できる人の目安としては、概ね60歳以上から。福岡市内在住で、自立した生活が可能な人、認知症ではない人、家賃の滞納がない人などの条件を満たし、かつ NPO センターとの面談によって支援可能と判断された人が対象となる。

すでに別の物件に入居している人でもサポートサービスだけの利用も可能で、月1回の定期訪問と相談業務、ヤクルトの定期配達のみなら月額5,000円。行政機関等への申請や生活上の手伝い、介護施設への紹介・入居支援などは別途有料となる。

その他、三好不動産では、高齢者の住宅問題に付随する空き家の増加や相続についても、それぞれ空き家サポートサービス、相続サポートサービスを展開しており、バックアップするシステムが整えられている。

「私どもは、“地域社会に貢献できる存在でありたい”との思いから、様々な支援活動に取り組んでいます。特に社会性が高い高齢者入居支援サービスは、これからますますニーズが増す分野。今後も積極的に活動していきたい」と三好氏はいう。

会社概要

- 社名／特定非営利法人「介護賃貸住宅NPOセンター」
- 所在地／福岡県福岡市中央区
- 設立／2001年2月
- 代表／三好京子
- 社員数／5人
- 事業内容／高齢者賃貸住宅に関する入居支援サービス
- ホームページ／<http://www.koureichintai.jp>



介護賃貸住宅NPOセンター理事長
三好京子氏

マンガで解説！ いまどきの賃貸トラブル Q&A

監修：渡辺晋弁護士 画：藤井龍二

家賃保証会社の利用を契約条件とする賃貸物件の広告

Q 新築賃貸アパートの広告を見て来店したお客様に物件の案内と契約の説明をした。翌週、物件を気に入ったお客様と契約をすることになったが、お客様は保証人を立てるつもりでいたようで、条件である家賃保証会社との保証契約は必要ないという。広告には家賃保証会社のことは明記しておらず、物件案内時も聞かれなかったので説明していない。問題となるのか？



A 家賃保証会社の利用が契約条件の場合、広告に必ずその旨を表示しなくてはなりません。

不動産広告のルールが定められた表示規約

宅建業法には、誇大広告等の禁止（同法32条）、広告開始時期の制限（同法33条）、取引態様の明示（同法34条1項）の3つの広告規制が定められています。しかし、不動産業者が広告を行う場合に従わなければならないルールは、宅建業法の広告規制に限られません。実務上、不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）がとても重要です。

表示規約は、不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けたルールです。宅建業法の規制が、広告を行う際の基本的な事項だけであるのに対し、表示規約では、正しい広告は、ただ嘘をつかないだけでなく、消費者が不動産を選ぶ場合に必要と考えられる事項を表示することだという立場から、物件の種類と媒体別に必ず表示すべき事項を定めるなど、不動産広告の実務に必要な詳細なルールが、きめ細かく決められています。昭和38年に自主規制基準として制定され、時代の変化に対応して改正がなされてきました。

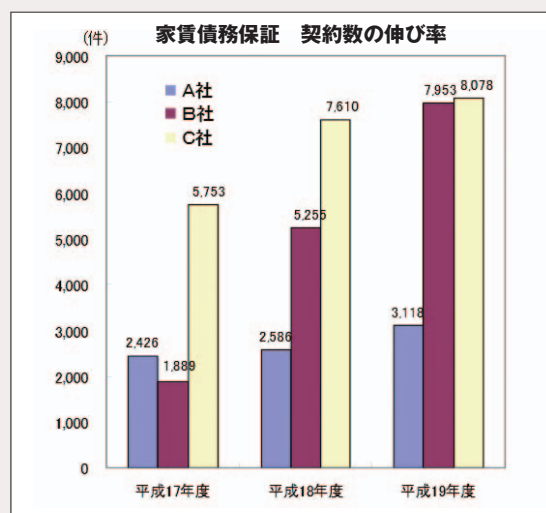
家賃保証会社を利用せざるを得ない賃借人の増加

ところで、賃貸借契約を締結するには、一般に保証人が必要になりますが、現代社会ではなかなか保証人となり得る親戚や知人がいないという人も少なくありません。また、いても頼みづらいというケースもあります。家賃保証会社の利用件数は年々増加し、最近では、賃貸人が家賃保証会社の利用を契約条件にする入居者募集も珍しくありません。

保証料の負担は、物件を賃借するかどうかを決めるにあたって、重要な要素です。そこで、家賃保証会社の利用を契約条件とするときには、広告を行うときに、このことを賃借希望者に明らかにしておく必要があります。そのため、表示規約が改正され、平成24年5月31日から、賃貸マンション及び賃貸アパートの必要な表示事項に、家賃保証会社等と契約することを条件としているときは、その旨及び契約にかかる金額を表示しなければならないものとされました。賃貸仲介業務を行うにあたって、賃貸を仲介する不動産業者が、広告の中で家賃保証会社の利用が契約条件であることをうたっておかなければ、表示規約に違反することになります。

公正取引委員会 不動産公正取引協議会連合会 Real Estate Fair Trade Council of Federation		
公正競争規約の紹介	不動産連合会の概要	各地区公取協の概要
HOME > 公正競争規約の紹介 > 不動産の表示に関する公正競争規約		
不動産の表示に関する公正競争規約		
(平成15年1月14日公正取引委員会告示第2号 最終変更：平成24年5月31日)		
目次		
第1章 総則		
第1節 目的（第1条）		
第2節 会員の責務（第2条・第3条）		
第3節 用語の定義（第4条）		
第2章 広告表示の開始時期の制限（第5条）		
第3章 建築条件付土地取引における建物に関する表示及び自由設計型マンション企画に関する広告表示（第6条・第7条）		
第4章 必要な表示事項		
第1節 必要な表示事項（第8条）		
第2節 予告広告・副次的表示・シリーズ広告における特例（第9条～第11条）		
第3節 必要な表示事項の適用除外（第12条）		
第5章 特定事項等の明示義務		
第1節 特定事項の明示義務（第13条）		
第2節 記事広告における「広告である旨」の明示義務（第14条）		

表示規約の詳細は公取協ウェブサイトに掲載
(http://www.rftc.jp/kiyak/hyouji_kiyak.html)



出典：家賃保証業の現状等に関する実態調査（平成20年 国交省）

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 Real Estate Fair Trade Council	
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、不動産公正取引協議会連合会（全国9地区の不動産公正取引協議会が会員である。）が不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）の規定に基づいて申請し認定された「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産広告のルール）及び「不動産業における景品類の提供に関する公正競争規約」（景品提供のルール）を関東甲信越の地域において適用するために昭和38年8月に設立された不動産業の自主規制機関です。	
新着情報 2013/09/04 公取協通信最新号「第234号(平成25年9月号)」を発行しました 2013/09/02 平成25年9月版の「相談窓口・対応時間」について 2013/08/01 公取協通信「第233号(平成25年8月号)」を発行しました 2013/07/24 賛助会員に3社新加入会しました（株式会社アパハウズ様、株式会社アルセス様、株式会社シー・レップ様） 2013/07/02 公取協通信「第232号(平成25年7月号)」を発行しました 2013/06/20 賛助会員に1社新加入会しました（有限会社アド・リアル様） 2013/06/11 ポータルサイト広告適正化部会が行う6月度から9月の啓発について 2013/05/31 公取協通信「第231号(平成25年6月号)」を発行しました 2013/05/22 賛助会員に1社新加入会しました（ac.mana（エー・シー・マナ様）） 2013/05/01 公取協通信「第230号(平成25年5月号)」を発行しました 2013/04/23 賛助会員に1社新加入会しました（大東建設株式会社） 2013/04/01 公取協通信「第229号(平成25年4月号)」を発行しました 2013/03/08 ポータルサイト広告適正化部会が行う3月度から5月の啓発について 2013/03/01 公取協通信「第228号(平成25年3月号)」を発行しました 2013/02/22 賛助会員に1社新加入会しました（株式会社コーラン様） 2013/02/01 公取協通信「第227号(平成25年2月号)」を発行しました 2013/01/24 賛助会員に1社新加入会しました（株式会社J+スモエニシア） 2013/01/17 第10回不動産広告管理者養成講座（平成24年12月4日開催）修了認定試験の結果を公表しました	広報誌・最新号のご案内 公取協通信 一公正競争規約の全文はこちらですー ※不動産公正取引協議会連合会（www.rftc.jp）のホームページにリンクしています。 表示規約・同施行規則の主な変更点（リフト） 平成24年5月31日施行 表示規約・同施行規則の新旧対照表【重要箇所のみ】 平成24年5月31日施行

平成24年5月の改正の詳細は公取協ウェブサイトのPDFを参照ください

ペット飼育禁止ルールの説明

Q 住戸数 185 戸の分譲マンション 401 号室の区分所有者から賃貸仲介の依頼を受け、賃借人を広告等で募集した。物件を気に入ったお客様がいたので宅建主任者として重要事項説明を行った上、賃貸借契約を結び、お客様は物件に住み始めた。が、お客様は飼ひ猫を連れてきており、管理組合理事長から管理規約でペットは禁止だからやめるよう注意を受けたという。お客様は、猫を飼いたいとは一言もいっていなかったのだが…。



A 分譲マンションの賃貸借では、管理規約にペット飼育禁止が定められていれば、そのルールは宅建業法35条の重要事項となります。本件では、ペット飼育禁止ルールの説明をしていないので、仲介業者は宅建業法上重要事項説明違反です。法律違反があれば行政処分の対象となるおそれがありますし、賃借人が損害を受ければ、賠償義務が生じますから、引越しにかかる費用などの負担をしなければならないことになると考えられます。

法で定められた事項について重要事項説明を行う

宅地建物の売買や賃貸を行うにあたっては、権利関係や法令上の制限など取引の前提として理解しておかなくてはならない複雑な事項がたくさんあります。そのため宅建業法35条により、宅建業者は、売買・賃貸の契約が成立するまでの間に、法で定められた事項について、書面を交付し、買主・借主に対し、取引主任者をして一定の重要な事項の説明をさせなければならないものとされています。

分譲マンション専有部分の賃貸は 区分所有法に基づく利用制限の説明が必要

分譲マンションの専有部分の賃貸については、区分所有法に基づく「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容」が説明すべき事項となります（宅建業法35条1項6号、同法施行規則16条の2第3号）。ここで、「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」には、例えば、事業用としての利用の禁止、フローリングへの張替え工事、ペット飼育、ピアノ使用等の禁止または制限に関する規約上の定めが該当します（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）。

本件において仲介業者は、尋ねられなかったからペット飼育禁止ルールを説明しなかったといっていますが、法に定められた重要事項については、尋ねられたかどうかにかかわらず、調査の上、説明をしなければなりません。

区分所有ではない賃貸マンションの場合

区分所有ではない賃貸マンションの場合には、区分所有法に基づく管理規約の定めはありませんから、ペットのルールが宅建業法35条による説明事項になるわけではありません。しかし、ペット飼育を望む賃借人にとって、ペット飼育の可否が重要であることには変わりありません。ペット飼育が契約で禁止されているにもかかわらず、禁止に反してペットを飼育すると、賃貸借契約が解除されることもあります（東京地裁平成7年7月12日判決、判例時報1577号97頁）。分譲マンション以外の賃貸マンションでも、賃借希望者には、マンションにおけるペット飼育のルールについて、正しく理解していただく必要があります。



ペット飼育のルールは重要事項に含まれる

建物の区分所有等に関する法律 (昭和三十三年四月四日法律第六十九号)	
最終改正：平成二十三年六月二四日法律第七四号	
第一章 建物の区分所有	
第二章 規約（第二十一條―第二十二條）	
第三章 共有部分（第二十二條―第二十四條）	
第四章 管理費（第二十五條―第二十九條）	
第五章 規約及び訴訟（第三十條―第四十條）	
第六章 管理組合（第四十一條―第四十六條）	
第七章 異議及び訴訟（第四十七條―第五十條）	
第八章 裁判及び建築（第五十一條―第六十條）	
第二章 附則（第六十一條―第六十七條）	
第三節 罰則（第六十八條―第七十條）	
附則	
第一章 建物の区分所有	
第一節 総則	
(建物の区分所有)	
第一條 一棟の建物を構造上区分された数箇の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。	
(定義)	
第二條 この法律において「区分所有」とは、前条に規定する建物の部分（第四條第二項の規定により共有部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。	
第三條 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。	
第四條 この法律において「共有部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附随物及び第四條第二項の規定により共有部分とされたものをいう。	

区分所有法は法令データ提供システム e-Gov を参照
(<http://law.e-gov.go.jp/cgi-bin/idxsearch.cgi>)

© hira



賃貸物件では説明事項にはならないが、ルール説明は必要といえる

2013年基準地価下落率、改善傾向進む 地方でも上昇地点拡大

国土交通省が発表した2013年都道府県地価調査(基準地価、7月1日時点)によると、全国平均では住宅・商業地とも依然として下落しているものの、下落率は縮小傾向が継続した。上昇地点数の割合は全国的に増加。特に1月から7月で上昇に転じており、アベノミクス効果が反映されている状況だが、今後消費増税の実施など不透明な面も見られるため、一層注視していく必要があるようだ。

住宅地の全国平均は1.8%下落(2012年は2.5%下落)、商業地は2.1%の下落(同3.1%下落)となった。

3大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばい(0.1%下落、2012年は0.9%下落)。商業地は5年ぶりに上昇に転換し、0.6%上昇(同0.8%下落)した。

上昇地点数の割合は全国的に増加し、住宅地は2012年の458地点(全調査地点の3.3%)から1970地点(13.4%)に拡大、商業地は164地点(3.5%)から910地点(18.1%)に増加。特に3大都市圏では住宅地の約3分の1で上昇、商業地は2分の1が上昇した。

地方では9割弱の調査地点が下落するなど依然として厳しい結果となったが、上昇地点数の増加などにより全エリアで下落率は縮小した。

滋賀・南草津が元気

2012年の上昇地点(住宅地)が13だった滋賀県は、今回37地点に拡大した。新快速の停車駅として人気が定着した南草津駅、京都駅まで10分程度の距離で行ける大津駅がけん引した格好だ。

岡山は19地点で上昇

広島、商業開発に期待

岡山県は、2012年の住宅地で4地点だった上昇ポイントが、今回19に増加した。「岡山市の中心市街地で、利便性の良い所が上昇している」(国交省 担当官)ことが要因だ。商業地についても、岡山駅南で西日本最大級のショッピングセン

ターの建設が進んでおり、前年までの下落から上昇に転じた。また、倉敷市も同様に、市街地にアウトレットパークが建設され、生活のしやすい場所が上昇している。

2012年に1地点だった住宅地の上昇ポイントが、9に増えたのが広島県。中区の白島では分譲中の超高層マンションの販売が好調で市況が良くなっており、また、新駅もできることから上昇傾向となった。海寄りの段原では区画整理が進み、戸建ての住宅団地が好調。宇品も同様に利便性の高い市街地で上昇となった。

商業地では、広島駅北口の再開発事業の一部が竣工し、また、今後大規模商業施設の進出も決定され、地域の商業利便性向上の期待感から6%の上昇となった。

石川・野々市 金沢よりも高い上昇率

石川県の上昇10地点(住宅地)のうち、半数の5地点が金沢市。「まちなか定住促進事業」など、長年続けている中心市街地への定住政策が徐々に実を結びつつある状況だ。

また、金沢市に次いで4地点の上昇ポイント数となったのが、野々市市。2012年版の「全国住みよさランキング」で2位となった実績があり、若いファミリー層に人気が高く、人口も増加している。昨年からの継続6地点で見ると、金沢市を上回る平均0.5%の上昇率だ。

静岡では 77 地点が上昇

静岡県は、2012 年の上昇 7 地点を大幅に上回る 77 地点の上昇となった。「浜松市中区（0.7% 上昇）」「浜松市浜北区（0.6% 上昇）」「静岡市葵区（0.9% 上昇）」など、中心エリアのほか内陸部での上昇も目立った。「南海トラフなどの大地震による津波を警戒し、沿岸部から内陸部への住宅需要が高まったようだ」と国交省担当官は分析している。

実際、沿岸部の浜松市南区のある調査ポイントは、2012 年のマイナス 8.9% を更に上回るマイナス 9.7% となった。

被災地の状況は…

東日本大震災の被災地を見ると、岩手県の下落率が 1.6 ポイント縮小し、宮城県は 0.6% 下落か

ら 0.7% 上昇へと転じた。福島県も 3.2% の下落から 0.6% 下落まで改善している。各県とも、「地価」という点では、復興がある程度進んでいる結果となった。

このうち、岩手県と宮城県では、浸水を免れた高台の地区や被害が軽微だった地区などにおいて、被災住民の移転需要や復旧に携わる関係者の土地需要などから上昇地点が増加。その半面、海岸部では引き続き下落する地点が見られた。

福島県では、帰還困難区域の住民による区域外への移転需要などの高まりにより、住宅地を中心に上昇地点が増加した。

（住宅新報 2013 年 9 月 24 日号より）

<今回の地価調査で特徴的な動きを示した地点>

○横浜中 5－8（2013 年 7 月 1 日時点の地価は 2,050,000 円 /㎡で、前年比 12.0% の上昇）

横浜中華街内に置かれている地点です。2013 年 3 月に東急東横線と地下鉄副都心線の相互乗入れが開始し、中華街への観光客が増加し、繁華性の向上が見られます。



○伊勢 5－4（2013 年 7 月 1 日時点の地価は 85,000 円 /㎡で、前年比 6.3% の上昇）

伊勢神宮内宮の近くに置かれている地点です。2013 年は 20 年に一度の伊勢神宮の式年遷宮の年に該当するため、参拝客が大幅に増加し、店舗需要が堅調です。



* 詳しい調査結果は、土地総合情報ライブラリー（<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2013/index.html>）をご覧ください。

JIO 既存住宅売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用） 団体割引（会員限定）

全日本不動産協会は、日本住宅保証検査機構と提携し、平成 23 年 1 月より「既存住宅
売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）」の団体割引を開始しました。

既存住宅かし保険の商品拡充について

株式会社日本住宅保証検査機構（JIO）は、既存住宅売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）および既存共
同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）において保険期間を 2 年間とする商品の認可を取得し 8 月
26 日より販売しています。

この保険期間が 2 年間となる新商品では、保険金額について 1,000 万円、500 万円を選択できるようになり
ました。併せて、検査料についても見直しを行い、従来の検査料を低減し利用しやすい料金に変更していま
す。従来の保険期間が 5 年間となる商品と合わせて、保険期間と保険金額の組み合わせは、「5 年間・1,000 万
円」、「2 年間・1,000 万円」、「2 年間・500 万円」の 3 種類となり、中古住宅の買取再販業務の様々なシーン
に対応し、より多くの宅建業者様・買主様のニーズにお応えできるようになりました。

1. 保険の種類

- ① JIO 既存住宅かし保険（宅建業者用）〈正式名称：既存住宅売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）〉
- ② JIO 中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）〈正式名称：既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責
任保険（宅建業者用）〉

2. 保険対象部分と支払事由

保険の種類、保険期間・保険金額及び附帯する特約により以下の（１）～（４）の部分が保険の対象となります。

- （１）構造：構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさないこと
- （２）防水：雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと
- （３）給排水管路：給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさないこと
（給排水管路については、保険の種類により対象となる範囲が異なります）
- （４）引渡前リフォーム工事：引渡前リフォーム工事の実施部分の隠れた瑕疵に起因して、引渡前リフォーム
工事部分が社会通念上必要とされる性能を満たさないこと

※この保険契約には、保険金をお支払できない場合（免責事由）がございます。詳しくは今後ホームページ等
で公開する重要事項説明書をご確認ください。

3. 保険期間・保険金額と保険対象部分の組合せ

- ① JIO 既存住宅かし保険（宅建業者用）

保険期間	保険金額	保険対象部分			
		①構造	②防水	③給排水管路	④引渡前リフォーム工事
2 年間	500 万円	◎	◎	○	—
	1,000 万円	◎	◎	○	—
5 年間*	1,000 万円	◎	◎	○	○

凡例：◎普通保険約款で保険対象となる。○特約条項を附帯することで保険対象となる。注：④引渡前リフォーム工事部分の保険期間は、1 年
間です。＊：マンションなど分譲共同住宅で同一住棟の複数の住戸を同時にお申込みいただいた場合の保険期間は、各住戸の引渡日を始期と
し住棟内で最初に引き渡された住戸の引渡日から 6 年（引渡前リフォーム工事部分については 1 年）を経過した日を終期とする期間となります。

② J I O中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）

保険期間	保険金額	保険対象部分		
		①構造	②防水	③給排水管路
2年間	500万円	○	○	○
	1,000万円	○	○	○
5年間	1,000万円	○	○	○

凡例：○普通保険約款で保険対象となる。

4.既存住宅売買かし保険料割引 団体認定適用額

届出事業者（団体認定）2年目以降

割引額	
5年	2年
1,500円	900円

5.ご注意いただきたいこと

- ・この保険は、中古住宅の売主である宅建業者様が申し込み、被保険者となる保険です。
- ・保険契約は、住宅（共同住宅の場合は住戸）ごととなります。
- ・保険契約の締結には、対象住宅が現場検査に適合する必要があります。
- ・お申し込みいただくには、J I Oに事業者登録し、この保険についての重要事項説明書をご確認ください。

保険期間が2年間となる保険契約の内容を掲載した重要事項説明書については、
今後、ホームページ等で公開いたしますのでそちらをご確認ください。

6.料金の算出例

① J I O既存住宅かし保険（宅建業者用）

（単位：円）

料金算出の条件			保険料 (非課税)	検査料 (税込み： 5%)	合計
条件	保険期間	保険金額			
戸建住宅（木造） 床面積：120㎡ 特約なし	2年間	500万円	26,500	22,050	48,550
	2年間	1,000万円	27,600	22,050	49,650
	5年間	1,000万円	39,100	22,050	61,150
戸建住宅（木造） 床面積：120㎡ 給排水管路特約	2年間	500万円	28,900	26,250	55,150
	2年間	1,000万円	30,000	26,250	56,250
	5年間	1,000万円	42,800	26,250	69,050
共同住宅（RC造） 住棟面積：1,800㎡ 住戸面積：75㎡×20戸 特約なし	2年間	500万円	462,000	349,650	811,650
	2年間	1,000万円	480,000	349,650	829,650
	5年間*	1,000万円	674,000	349,650	1,023,650
共同住宅（RC造） 住棟面積：1,800㎡ 住戸面積：75㎡×20戸 給排水管路特約	2年間	500万円	522,000	420,000	942,000
	2年間	1,000万円	542,000	420,000	962,000
	5年間*	1,000万円	768,000	420,000	1,188,000

*：同一住棟で複数の住戸を同時に申し込んだ場合の保険期間は、各住戸の引渡日を始期とし、住棟内で最初に引き渡された住戸の引渡日から6年を経過した日を終期とする期間となります。

② J I O中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）

（単位：円）

料金算出の条件			保険料 (非課税)	検査料 (税込み： 5%)	合計
対象住宅の専有面積	保険期間	保険金額			
70㎡以上 85㎡未満	2年間	500万円	22,600	27,300	49,900
	2年間	1,000万円	23,400		50,700
	5年間	1,000万円	30,700		58,000
55㎡以上 70㎡未満	2年間	500万円	21,100	27,300	48,400
	2年間	1,000万円	21,800		49,100
	5年間	1,000万円	27,400		54,700



平成25年度税制改正： 二世帯住宅の敷地に係る 相続税の小規模宅地特例



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

平成 25 年度税制改正後の被相続人の居住用家屋が二世帯住宅である場合の相続税の小規模宅地特例の取扱いについて教えてください。



1. 特定居住用宅地等に係る 小規模宅地特例の概要

相続開始直前において、被相続人の居住用の宅地等が、次の（１）または（２）の要件を満たす場合、「特定居住用宅地等」に係る小規模宅地特例の適用があり、相続税の課税価格の計算上、その宅地等のうち 240㎡（平成 27 年以降の相続または遺贈により取得した宅地等は 330㎡）までの評価額の 80% 相当額が減額されます。

- （１）被相続人の配偶者が取得した宅地等
- （２）その宅地等を取得した被相続人の親族が、原則として相続開始直前にその宅地等の上に存する被相続人の居住用家屋に同居していた者であって、相続税の申告期限（相続開始後 10 か月経過日）まで引き続きその宅地等を有し、かつ、その家屋に居住していること。

2. 平成25年度改正前の 二世帯住宅の敷地に係る取扱い

前述 1.（２）に規定する「被相続人の居住用家屋に同居していた者」という要件（以下「同居要件」といいます。）は、相続開始直前において被相続人の居住用家屋で被相続人と共に起居していた人をいいます。居住用家屋が複数の独立部分を有し、かつ、その各独立部分が住居その他の用途に供することができる構造の場合、「被相続人の居住用家屋」とは、その居住用家屋のうち、被相続人が居住していた独立部分をいいます。

例えば 1 階（父母が居住）と 2 階（長男夫婦が居住）が住宅内部で行き来ができ、構造上は各独立部分に区分されていない二世帯住宅の場合、父母と長男夫婦は 1 階と 2 階を住居として一体で利用していることから、長男は父の居住用家屋で共に起居していた者であると認められます。この場合、被相続人（父）と同居していた親族である長男の取得した二世帯住宅の敷地である宅地は、特例居住用宅地等に該当し、小規模宅地特例の適用を受けられます。

一方、1 階（父母が居住）と 2 階（長男夫婦が居住）が住宅内部で行き来ができない二世帯住宅の場合、2 階に居住する長男は、その住宅のうち被相続人（父）が居住の用に供していた独立部分（1 階）では共に起居していません。このため長男は、被相続人（父）と同居して

いた親族には該当せず、長男の取得した二世帯住宅の敷地については、小規模宅地特例の適用は受けられません。

3. 平成25年度改正後の取扱い

（１）改正の趣旨

上記 2. のように外見上は同じ二世帯住宅であるのに、内部の構造上の違いにより課税関係が異なることは不合理です。このため平成 25 年度税制改正により、二世帯住宅であれば、内部で行き来ができるか否かにかかわらず、全体として二世帯が同居しているものとして、その敷地に係る小規模宅地特例を適用することが可能となりました。

（２）改正の内容

特定居住用宅地等の同居要件については、「被相続人の親族が相続開始の直前において、その宅地等の上に存するその被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物のうち、被相続人、その被相続人の配偶者またはその親族の居住の用に供されていた『一定の部分』に居住していた者であって、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を所有し、かつ、その建物に居住していること。」とされました。この場合、『一定の部分』については、次の部分に対応する宅地等がこの特例の対象となります。

- ①被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物が、『建物の区分所有等に関する法律』第 1 条の規定に該当する建物である場合には、当該被相続人の居住の用に供されていた部分が該当します。
この場合の「『建物の区分所有等に関する法律』第 1 条の規定に該当する建物」とは、建物の独立した部分ごとに所有権の目的とすることができる建物を指します。ただし、構造上、区分所有し得る建物が当然に区分所有建物に該当するわけではなく、区分所有の意思を表示する必要があると解されていることから、通常は区分所有建物である旨の登記がされている建物となります。
- ②①以外の場合には、被相続人または当該被相続人の親族の居住の用に供されていた部分が該当します。

（３）適用時期

上記（２）の改正は、平成 26 年 1 月 1 日以降の相続または遺贈に係る相続税について適用されます。

原状回復義務の不履行と明渡しとの関係



アパートの明渡しが終了したと連絡を受けて現地に赴いたところ、柱に傷を付けたままで、畳には煙草の焼け焦げも放置されていました。原状回復が完了していないので明渡しは未了として賃料相当額の損害金を請求できるでしょうか。



1. 問題点の所在

一般に、アパートの賃貸借契約においては、「賃借人は賃貸借契約が終了した場合には、貸室を原状に回復して明け渡す。」という条項が設けられています。この規定は、賃貸借契約が終了した場合は、賃借人は貸室の原状回復をきちんと履行して、貸室を賃借人に返還するという意味です。

この規定から、賃借人が一般的に想定していることは、賃貸借契約が終了した場合は、賃借人が原状回復工事を完了した上で、原状回復の終わったきれいな貸室を明け渡してくれるということだと思います。

このような考え方から、賃借人としては「貸室を原状に回復して明け渡す。」という契約条項は、明渡しの前に原状回復が行われることが前提であり、柱の傷を放置し、畳の焼け焦げについて何の回復も行っていないのだから原状回復の条件を満たしていない。原状回復が完了していない以上、「原状に回復して明け渡す。」という契約条件を満たしていないのではないかと、つまり、賃借人は債務の本旨にしたがった明渡義務を履行していないのだから、賃借人は、賃借人に対し、明渡しを完了していないことを理由に賃料相当額損害金を請求することができるのではないかと考えるケースが多いと思われます。

このように、原状回復義務を履行しないまま賃借人が貸室から退去した場合に、退去はしていても原状回復を完了しない以上は、未だ明渡義務が履行されていないと判断されるか否かが本件での問題点です。

2. 原状回復義務の内容

原状回復義務の内容については現行民法には明文の規定はありませんが、判例は賃貸建物に生じた価値の減少のうち、経年変化や通常損耗（賃貸借契約の趣旨に従った通常の使用により生じた損耗）を除いた、いわゆる特別損耗部分を回復することと解されており、現在改正作業中の「民法改正の中間試案」においても、賃借人は通常損耗については原状回復義務を負わない旨の規定が設けられる予定です。

本件では、賃借人が柱につけた傷と、煙草の焼け焦げが問題となっていますが、いずれも賃貸借契約の趣旨に従った通常の使用により生じた損耗とはいえず、いかなる定義によるにせよ、これが特別損耗に該当することは明らかです。したがって、本件では、賃借人が原状回復義務を履行していないことは明白です。

3. 賃貸借契約における「明渡し」の概念

賃借人が原状回復義務を履行しないまま退去した場合でも、建物の明渡しがあったと判断されるのかという点については、賃貸借における「明渡義務」とは何かという点から考えることになります。

賃貸借契約の終了により、賃借人は、「貸室」の明渡義務を負います。これは貸室という特定物の明渡義務の問題となりますが、特定物の明渡しは、明渡義務の発生した時点、つまり賃貸借が終了した時点の貸室をあるがままの状態賃借人が賃借人に引き渡せば建物の明渡しという特定物の明渡義務は履行したものと判断されます（民法第483条）。

貸室が賃貸借契約終了時に汚損・破損していても、汚損・破損している状態のままで引き渡せば、明渡義務自体は履行したことになるのです。その理由は、特定物の引渡しは、他の物件を引き渡して代替することができず、その特定の物を渡すか渡さないかという問題ですので、その物を渡したか否かが問題であって、その物が汚損・破損していたかということとは直接の関係がないと考えられているからです。

したがって、特定物である貸室が、賃貸借終了時の状態のままで貸主に提供されたとすると、貸主は、これを明渡しではないとして、明渡しを受けることを拒否して、その後も賃料相当額を請求し続けることはできないと解されています。

4. 原状回復義務の不履行

もっとも、貸室が賃貸借終了時の状態のままで貸主に返還されたことは、「明渡し」に該当するというだけのことで、賃借人に原状回復義務の不履行があることは明らかです。

したがって、賃借人は、賃借人に対し、善管注意義務違反、原状回復義務違反を理由に、柱の傷の修復費用や畳の張り替え費用を損害賠償として請求することができることは当然のことです。



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



成年後見



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すすむ
弁護士 渡辺 晋 先生

私の母親は高齢となり、認知症のため、物事を判断する能力をほとんど失っています。母親の所有する不動産を売却して、生活費に充てる必要に迫られていますが、どのようにして不動産を売却すればよいでしょうか。

1. 回答

家庭裁判所に申立てを行って、成年後見開始の審判を受け、成年後見人を選任してもらえば、家庭裁判所によって選任された成年後見人が、お母様の代理人として不動産を売却することができます。

2. 法定後見

認知症などによって物事を判断する能力（事理弁識能力）が十分でない方について、本人保護を目的として、裁判所が画一的な基準によって、事理弁識能力が低下していることを認定し、定型的に法律行為に制限を加える制度が設けられています。これが法定後見の制度です。法定後見の制度には、①成年後見、②保佐、③補助の3つの種類があります。

3. 成年後見

成年後見の制度は、事理弁識能力が失われた場合の制度です。家庭裁判所が審判を行い（民法7条・838条2号）、成年後見人を選任します（同法8条・843条1項）。成年後見人には、包括的に本人の財産を処分する権限が与えられますから（民法859条1項）、成年後見人は、本人の不動産について、自らの判断によって売却することができます。

成年後見人は、本人の意思を尊重し、かつ、その心身の状態および生活の状況に配慮しながらその事務を行わなければなりません（同法858条）。成年後見の事務の中でも、住環境の整備は重要です。そして、住環境の変化は、本人の精神状況に大きな影響を与えるため、居住用不動産を売却する場合には、特に本人保護への配慮が必要です。そこで、成年後見人が本人の居住用不動産を売却するときには、家庭裁判所の許可を要するものとされています（同法859条の3）。成年後見人が、家庭裁判所の許可を得ないで本人の居住用不動産を売却した場合、売買契約は無効です。

4. 保佐・補助

①保佐 事理弁識能力が著しく不十分な場合の制度です。精神上的障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者について、家庭裁判所が審判を行い（同法11条・876条）、保佐人を選任します（同法12条・876条の2第1項）。保佐が開始すると、不動産売買などの

重要な行為については、保佐人の同意が必要になります（同法13条1項）。審判によって、保佐人に代理権が付与される場合もあります（同法876条の4第1項）

②補助 事理弁識能力が不十分な場合の制度です。家庭裁判所が審判を行い（同法15条1項・876条の6）、補助人を選任します（同法16条・876条の7）。認知症の程度が軽微であって後見や保佐の審判までの必要はないものの、本人自らが財産管理について他人の助けを必要とする場面で利用されることが想定されています。事理弁識能力が著しく劣っているわけではありませんから、補助開始の審判に際しては、本人の同意が必要です。補助の審判に際しては、申立てによって、補助人に、特定の行為についての同意権や代理権が与えられます（同法17条1項・876条の9第1項）。

5. 登記

法定後見については、後見等に関する登記がなされます（後見登記法4条・5条）。高齢者等と取引をしようとするときには、法務局に申請すれば、登記事項証明書の交付を受けることができますから（同法10条1項）、審判がなされていることは、登記事項証明書によって、これを知ることができます。登記がなされていない場合には、「登記されていないことの証明書」の交付を受けることができます。証明書の申請をすることができるのは、本人、その配偶者及び四親等内の親族等ですが、代理人による申請も可能ですから、宅建業者が委任を受けて証明書を取得することもできます。

当事者が高齢者であって、判断能力低下の可能性がある場合、取引の相手方になったり、仲介を担当するときには、法務局で後見等に関する登記を調べ、登記がなされていない場合は登記事項証明書を取得し、登記がなされていない場合は「登記されていないことの証明書」の交付を受けておく必要があります。

6. まとめ

わが国における65歳以上の高齢者の人数は3,186万人（総人口の約25.0%）であり、そのうち認知症の方は推計15%、約465万人に及んでいます。さらに認知症の予備軍というべき軽度認知障害（MCI）の方も、約400万人に及んでいるとのことです。宅建業者は、高齢者との取引に関して、これまで以上に十分な知識を備えておく必要があります。

不動産業者のための コンプライアンス

第14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

今回は、企業内対策についてお話しします。

【4】企業内対策

①直ちに原因究明に当てること

ア. 調査委員会の設置

弁護士や危機管理の専門家など部外の有識者を含め、公平・中立の立場から、発生したコンプライアンス違反についての原因究明を早急に行うための委員会を設置する必要があります。こうした委員会は、部外者だけで構成される“第三者委員会”という方式と、社内の代表者（例えば、社長や担当役員）を含めた“社内調査委員会”という方式があります。前者は、より独立性の高い調査が行われるでしょうし、後者は専門性の高い原因究明が可能でしょう。

イ. 再発防止委員会の設置

再発防止は極めて重要な課題ですが、企業として徹底した防止策を構築するためには企業の司令塔となる再発防止委員会の設置が必須です。

ただし、この委員会も、前記アで述べたように2つの方式で設置することが可能です。

原因究明と再発防止を一体のものと考えれば、調査委員会と再発防止委員会を合体させ設置することも一つの方法です。

ウ. 原因究明の2つのアプローチ

原因究明に当たっては、当面の原因と本来的な原因とを分けて考えるのが良いでしょう。

そもそもコンプライアンス違反事案が発生する背景には、企業内の特定の部署でコンプライアンス違反が起こる原因が存在したという点と、そうした違反を許す企業システムの不備、企業文化の欠陥、経営方針の不徹底などが存在している可能性もあるのです。したがって、こうした2つの側面を検証することが重要です。

前者は下記の②アの課題で、後者は下記の②イの課題です。

②再発防止策を実行すること

ア. 製品・サービスやシステム等の改善

特定部署でのコンプライアンス違反の発生原因から、当面考えられる再発防止策を直ちに実行するとともに、少し時間がかかりますが、調査委員会による総合的な原因究明や再発防止委員会の改善策・再発防止策について検討していくことが大切です。こうした中で、下記イの課題も出てくるのです。

イ. 企業体質の改善と危機管理経営の導入

コンプライアンス違反を起こした企業の体質改善を図ることは並大抵のことではありません。経営トップをはじめ全従業員の意識改革も必要ですし、新たな制度・システムの導入、組織の新設、人事刷新、新たな予算措置なども必須でしょう。

意識改革は、短期的な施策だけで実現できるものではありません。環境整備や危機管理経営の導入、そしてそのモニタリングの徹底など地道な施策を長期にわたって実行する決意とその実践によってはじめて、企業体質の改善はなし遂げられるのです。最近のマスコミ報道事案を見ても、社会的に認められた企業が、コンプライアンス違反を繰り返す原因は、この企業体質の改善と危機管理経営が徹底されていなかったことから起こっていると言わざるを得ません。

企業の体質改善や危機管理経営の徹底のための“魔法の杖”はありませんが、少なくとも意識改革をするための手がかりとして、ここでは、コンプライアンス軸のズレについてお話しします。

次回は、企業内対策について、引き続きお話ししましょう。

『月刊不動産』が閲覧スムーズな電子書籍になりました

会員専用コンテンツで提供している『月刊不動産』が電子書籍になり、簡単な操作でスムーズに閲覧できるようになりました。バックナンバーも、同様にお読みいただけます。ぜひ、ご利用ください。

<月刊不動産電子書籍版>

『月刊不動産』電子書籍版(eBookReader)は、お使いのパソコンに特別なソフトウェアを新たにインストールしていただく必要はございません。ホームページ閲覧用ソフト(ブラウザ)が動作していれば、ご利用可能です。

操作方法につきましては、下記「ホームページへのアクセス方法」をご覧ください。



ここをクリック



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、全日ホームページ (<http://www.zennichi.or.jp/>) にアクセス
- 2 【会員ログイン】 ボタンより、ログイン
- 3 画面右メニュー下の【月刊不動産】 バナーをクリック
- 4 画面左の月刊不動産表紙下の【eBookReader での閲覧はこちら】 ボタンをクリック
- 5 eBookReader が立ち上がりますので、操作ボタンにて閲覧してください

HOW TO





都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)アトリエ
	室蘭市	アルファライフ
	札幌市	イー・エフ プロパティ(株)
	札幌市	オリエントマネージメントサービス(株)
岩手県	石狩市	北都リビング(株)
	盛岡市	岩手中央観光(株)
宮城県	盛岡市	千福
	大崎市	(株)オイデック
	仙台市	(株)築工房
福島県	仙台市	東商ハウジング(株)
	郡山市	(有)タキタコーポレーション
	いわき市	福島新都市開発(株)
	西白河郡	不動産情報サービス (有)みちのく屋
茨城県	ひたちなか市	(有)ランドビル
栃木県	足利市	(株)ライフラボ
群馬県	高崎市	(株)アイサイト企画
	鴻巣市	あしたの不動産
埼玉県	日高市	(株)絆エステート
	富士見市	(株)ゼロホーム
	さいたま市	(株)ツリーハウス
	富士見市	(株)ランドマーク住販
	鶴ヶ島市	(株)レベルワン
	柏市	(株)アルモ
	柏市	(株)サンヴィクトワール
千葉県	船橋市	(株)東宝ハウス船橋
	富里市	(株)日進トータルホーム
	松戸市	(株)ハウスワン
	夷隅郡	(株)ベストホーム
	千葉市	(株)丸三
	羽村市	(株)アーキライフ
	渋谷区	(株)アークスランド
東京都	豊島区	ISデベロップメント(株)
	江戸川区	(株)アクセル
	中央区	あさひ建設(株)
	小金井市	(株)アズ建設
	中央区	(株)アセット・エージェント
	目黒区	(株)インフォス
	墨田区	エステー・ホームズ(株)
	台東区	(株)エッジキャピタル
	練馬区	(株)キャピタルウィンパートナーズ
	中央区	(株)クミズ
	港区	(株)グラーデ
	町田市	クラスタイル(株)
	中央区	(株)グランド・エフ・シー
	中野区	クリエイトホームズ(株)
	港区	グローバルエンタープライズ(株)
	世田谷区	(株)COASTLINE
	練馬区	コンサルティング オフィス ヤマウチ
	渋谷区	サン・エステートプランナー(株)
	墨田区	(株)スマートライフデザイン
	渋谷区	(株)ゼノ
	世田谷区	(株)相盛
	足立区	タカナカコーポレーション(株)
	世田谷区	(株)高政工務店
	新宿区	千代田管理(株)
	豊島区	賃貸住宅サポートセンター(株)
	中野区	(株)TATホールディングス
	江東区	TO不動産鑑定士事務所
	調布市	Tコーポレーション(株)
	世田谷区	テンボスタイル(株)
	世田谷区	(株)東京ハウス
	千代田区	東神建物(株)
	千代田区	(株)東都建設
	品川区	(株)トータルマネージメント
	練馬区	(株)日本ユニテック
	中央区	(株)NEST
	葛飾区	(株)ハウスアシスト
	中野区	(株)ハウスセクション
	江戸川区	はじめ不動産(株)
	渋谷区	八紘都市開発(株)
	世田谷区	(株)B's不動産リアルティ
	渋谷区	(株)ファーストアールイー
	新宿区	(株)フェニックス
	練馬区	プラスワン住宅販売(株)
	中央区	フラッグシップ(株)
	渋谷区	(株)ホワイトプラン
	港区	(株)ミナトサービス
	千代田区	(同)ライフ東京
	千代田区	(有)リアルユニティ
神奈川県	横浜市	(株)AHEAD

都道府県	市区町村	商号名称
	横須賀市	キシダ不動産(有)
	横浜市	ドリームハウス(株)
	横浜市	(株)藤原建設
	相模原市	みーとヒア
	相模原市	(株)未来
	藤沢市	(株)未来工房エス・アンド・エヌ
	川崎市	(株)ライフ
	横浜市	(株)和久環組
	小千谷市	(有)小木建設
	富山県	富山市
石川県	金沢市	(株)創建社
福井県	福井市	(株)大進
山梨県	福井市	サカ工建設不動産(株)
岐阜県	甲府市	(有)辻工務店
静岡県	岐阜市	(株)サクラ
	榛原郡	池ヶ谷不動産
	静岡市	(株)ケン・コーポレーション
	富士宮市	(株)この花開発
	伊東市	さくら住建(株)
	沼津市	(株)田中建設
	磐田市	PFI(株)
	刈谷市	エステート
愛知県	豊橋市	新企建設(株)
	名古屋市	(株)マーベラス・リアルティ
	名古屋市	むらた不動産
	春日井郡	(有)ランドスペース
京都府	長岡京市	OMS不動産
	京都市	(株)新建開発
	京都市	(株)ピアノシモ
	京都市	Real estate K5
大阪府	大阪市	アートリング(株)
	大阪市	アイムス(株)
	岸和田市	(株)ウィーブ
	大阪市	S Kコーポレーション(株)
	大阪市	エスプラス(株)
	高槻市	(株)エムズホーム
	堺市	北井不動産総合事務所
	四條畷市	(株)ケイセイリビング
	大阪市	(株)ジュンコミュニティ
	大阪市	(株)スイッチ
	東大阪市	(株)大宝
	大阪市	太陽マタハリエステート(株)
	大阪市	DIX enterprise(株)
	池田市	トライ不動産販売(株)
	大阪市	(同)なゆたコンサルタント
	大阪市	(株)Pioneer.Co
	大阪市	(株)ブロード・プランニング
	大阪市	(株)フロンティア不動産販売
	大阪市	(株)ライズラスト
	大阪市	(株)ランド・ウェルシー
	大阪市	(株)リブテック
兵庫県	姫路市	S'PLANNER'S(株)
	神戸市	(株)エン・リアルエステート
	神戸市	(株)信和不動産
	西宮市	スマイエ
奈良県	大和郡山市	イーポート
和歌山県	和歌山市	良和興産(株)
島根県	安来市	(株)定住不動産
岡山県	岡山市	(株)いえなび
広島県	広島市	(株)コーセン
	広島市	(株)サンコー企画
	安芸郡	(株)サンハウス
	福山市	テナントパートナー(同)
	山口県	防府市
	下関市	(株)アズ
	岩国市	(有)尾崎塗装店
	岩国市	(株)樫迫
徳島県	徳島市	オリブハウジング
香川県	高松市	マイスターハイム(株)
	普通寺市	(株)ライフックス
愛媛県	松山市	(有)佐伯組
	西条市	(株)ヤマトホーム
福岡県	福岡市	アスク(株)
	京都府	ありがとうホーム
	福岡市	(株)日本ハウス
	柳川市	(株)みやび不動産
大分県	大分市	(株)日商富士
宮崎県	延岡市	(株)家高不動産
	延岡市	(有)みき
沖縄県	浦添市	アズフロンティア
	那覇市	スィマールエステート(株)

山形県庁より委託の「宅地建物取引主任者講習会」を開催



高梨秀幸
山形県本部長

弁護士や税理士、山形県庁職員を講師に迎えた宅地建物取引主任者講習会を開催しました。

山形県本部



山形県本部は、山形県庁の委託による初の《宅地建物取引主任者講習会》を平成 25 年 7 月 24 日に無事開催いたしました。初めての開催にもかかわらず、一般の方を含む 42 名の方に受講していただき、丸 1 日の研修を無事に終えることができました。

1 限目は、宮城県のみらい法律事務所の高橋誠也弁護士をお迎えし、宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関する事項、宅地及び建物の価格の評定に関する事項、土地建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関する事項、紛争事例について、約 2 時間の研修を行いました。さまざまな実務なども取り入れていただきながら分かりやすく解説していただいたため、とても有意義な研修となりました。

2、3 限目は、山形県庁から 3 名をお招きし、土地及び建物についての法令上の制限など、現場ならではの視点でご講演いただきました。

4 限目は、「宅地及び建物についての税に関する法令に関する事項」というテーマにて、山形市の天口税理事務所 天口信裕 税理士よりご講演いただきました。

今回は初めての開催ということで、宮城県本部の皆様にも色々ご協力いただきました。この場を借りて御礼申し上げます。ありがとうございました。

次回はいろいろな反省点を踏まえ、平成 26 年 1 月 23 日に開催する予定です。

青年会・うさぎ倶楽部の 「ハッピーミーティング」交流会



沢田 光泰
福岡県本部長

「ハッピーミーティング」等の活動により会員同士の交流を深め、さらなる社会貢献活動への意識を高めていきたいと考えております。

福岡県本部



8月7日、福岡県本部青年会・うさぎ倶楽部は、「ハッピーミーティング」を開催しました。うさぎ倶楽部は協会のPRを行うとともに勉強会や交流会を通して個々の資質向上に努めコンプライアンス精神を学び、ひいては業界の社会的地位の向上に寄与することを目的に活動を行っております。この日は、「アサヒビール園」で会員の融和と親睦を深めるミーティングを行い、その後は交流会を開催しました。

また、社会貢献活動にも積極的に取り組んでおり、去年は和白青松園の施設の子どもたちと海に行き、地引き網体験を楽しみました。今でも、網にかかった魚が飛び跳ねるたびに歓

声を上げる子どもたちの楽しそうな笑顔をはっきり覚えています。

今年は和白青松園の施設の子どもたちとデイキャンプを予定しており、楽しい時間を過ごせるようにプランを考えております。福岡県本部ではこうした活動を含め、会員同士が切磋琢磨し、会のさらなる繁栄と公益性をもった法人としての社会的使命を果たすために弛みない努力を重ねています。



8月 会の活動および各種会議の要旨

全日・保証合同

- 分科会B作業部会
日時 平成25年8月5日(月) 13時30分～
内容 鹿児島県大会における調査研究の報告、公表の件、他
- 組織委員会
日時 平成25年8月5日(月) 15時～
内容 平成25年度事業実施に関する件、他
- 分科会C作業部会
日時 平成25年8月8日(木) 14時～
内容 鹿児島県大会における調査研究の報告、公表の件、他
- 総務委員会
日時 平成25年8月19日(月) 15時30分～

- 内容 1. 新任役員研修会に関する件(全日・保証)
2. 全日会館エントランスセキュリティ提案に関する件(保証)
- 不動産賃貸管理士資格制度特別委員会
日時 平成25年8月20日(火) 15時～
内容 平成25年度事業実施に関する件、他
- 教育研修委員会
日時 平成25年8月26日(月) 14時30分～
内容 平成25年度事業実施等に関する件、他

全日本不動産協会

- 会員支援業務検討特別委員会
日時 平成25年8月21日(水) 15時～

- 内容 会員支援業務に関する件、他

不動産保証協会

- 弁済委員会
日時 平成25年8月23日(金) 10時～
内容 1. 認証審査案件に関する件
2. 訴訟係属案件に関する件
3. 次回開催日程、懸案事項に関する件、他
- 一般保証業務委員会
日時 平成25年8月28日(水) 15時30分～
内容 1. 制度の概要について
2. 実施状況の検証に関する件
3. 今後の必要な対策に関する件

特集

【特集1】

オリンピック東京開催決定、
消費税増税でどうなる？
下半期の不動産市場

執筆:ネットワーク88 幸田昌則

【特集2】

最高裁で婚外子規定は違憲の判断
今後の相続への影響を考える

執筆:江口正夫 弁護士

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
- ・ 10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
- ・ 9月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 9月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

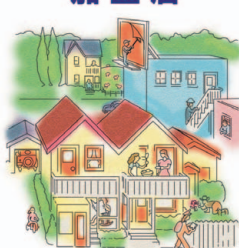
ご存知ですか?

手付金保証制度

ご利用になっていますか?

手付金等保管制度

**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。

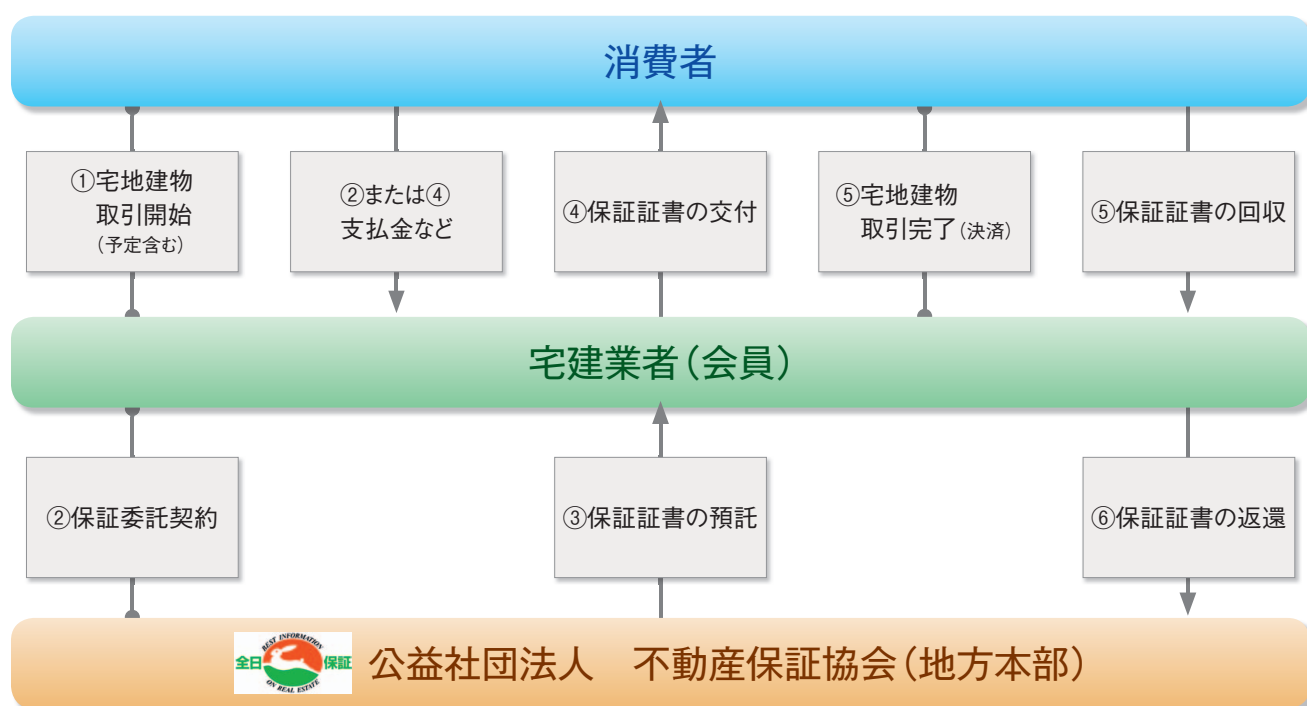
一般保証制度は、宅建業者が受領する金銭のうち法律上保全義務の課されていない部分の金銭について、宅建業者の消費者に対する返還債務を当協会が保証する制度です（保証金は当協会から当該消費者に直接支払われます）。この部分の金銭を保全する宅地建物取引業法を根拠とした保全制度は、当協会の一般保証制度のみであり、利用できるのも当協会会員のみです。

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。

※保証の対象となる金銭の種類、その他制度の内容は保証協会ホームページに掲載されています。

■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

楠の大樹と彼岸花〈愛媛県〉

愛媛県西条市丹原町志川、国道11号線沿いの田園が広がるのどかな風景の中に立つ楠の大樹。樹齢300年以上、樹高約15m、根周りは約5m。夏は厳しい日差しを遮り、農作業をする方にとっての憩いの場所にもなっている。

この木には、その昔、貧しい人々にお金やお椀を貸してくれたという「椀貸し伝説」が残されているが、約束を守らなかった人がいたため、今では何も貸してくれなくなったといわれている。

愛媛県:西条市



面積／509.07km²
総人口／113,845人

西条市は瀬戸内海に面する愛媛県東予地方、西日本最高峰、石鎚山の麓に位置する。この石鎚山がある石鎚連峰に降り注いだ豊富な雨が大地にしみ込み加茂川へと流れるため、西条平野は巨大な水瓶となっている。市内にはあちらこちらに地下水の自噴井「うちぬき」があり、この水は名水100選にも選定され、生活用水、農業用水、工業用水に広く利用されている。

西条市は製造業を中心とした工業が盛んで、2009年時点では四国3位であった。臨海部には国内最大級の今治造船西条工場ドックを有している。

また市では、かつてその海に多くいたカブトガニと人間が共存できる環境づくりと意識啓発に力を入れている。



星ヶ森 鉄の鳥居と石鎚山



西条祭りのだんじり



●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。