

月刊 不動産

monthly REAL ESTATE

題字 故野田卯一会长

マンスリーリアルエステート



特集 1

スマートウェルネスシティ
健康をベースに据えた「まち」づくりで不動産の価値を変える

特集 2

民法改正で連帯保証人はどうなるのか

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

第50回

全国不動産会議 愛媛県大会

～成長社会の日本へ、今こそ不動産業の新時代～

しまなみ海道

宇和島・牛鬼

道後温泉

坊っちゃん列車

癒しの瀬戸内・道後へおいでなもし！

えひめ

日時

平成 26 年

10月22日 水

会場

愛媛県県民文化会館
(ひめぎんホール) 松山市道後町2丁目5-1

記念
講演

スポーツジャーナリスト

二宮清純氏 テマ『勝者の思考法』

俳人
夏井いつき氏

句会ライブ

プログラム

- 開会式／13:30～14:00
- 記念講演／14:10～15:20
- 句会ライブ／15:20～15:40
- シンポジウム／15:55～17:15
- 基調講演／17:20～18:00
- 閉会式／18:05～18:20
- 交流会／18:30～20:00

- 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・愛媛県・松山市
- 公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部 TEL:089-933-9789 FAX:089-933-8410



愛媛県イメージアップキャラクター
みぎゃん

2014. SEPTEMBER

9

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 4 | 【特集1】スマートウエルネスシティ
健康をベースに据えた「まち」づくりで不動産の価値を変える
- 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：株式会社関西インベスト
- 14 | 【特集2】民法改正で連帯保証人はどうなるのか
- 18 | Check it out 休眠会社・休眠一般法人の整理作業の実施について
- 20 | 国交省 EXPRESS
- 22 | 税務相談「個人が買取再販で扱われる住宅を取得した場合の登録免許税の特例」
- 23 | 賃貸相談「前所有者時代の賃料滞納と契約解除の可否」
- 24 | 法律相談「ファミレスでの購入申込み」
- 25 | 協会EXPRESS
- 26 | 全日ホームページGUIDE 第42回
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 山形県本部／宮崎県本部／大阪府本部
- 29 | 会の活動・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、月間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、Eメールにてお願いします。なお、ご意見のみの募集とし、ご質問にはお答え致しかねます。

〒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 MAIL monthly-realestate@zennich.or.jp

特集

1

スマートウエルネスシティ 健康をベースに据えた「まち」づくりで 不動産の価値を変える

INTERVIEW

筑波大学大学院人間総合科学研究科教授
久野譜也

加速度的に進む高齢化と人口減の現代社会において、高齢者の健康づくりに関する新しいアプローチとしていま注目を集めるスマートウエルネスシティ。提唱者の筑波大学大学院教授・久野譜也さんにお話をうかがった。（聞き手：住宅ジャーナリスト 福土泉）

車依存の「まち」をどう 変えるかが大きなテーマ

まず、スマートウエルネスシティ発想の原点から教えてください。

前提として、今後10年、20年、日本の社会は高齢者が増え続けることがあります。国や自治体はこれまで、高齢者が健康でいられるようにと、個人の生活スタイルを変えて健康の増進を図ろうと政策努力をしてきましたが、運動や栄養などの必要な量は科学的に分かっているのですが、健康になろうと積極的に反応する人は全体の3割にすぎません。残りの7割を動かすには、何か別の手段が必要になるわけですね。

一方で、都市構造が健康に与える影響のデータがあります。日本の都市では、移動手段の多くが車です。それも都市によって車への依存度は違い、東京・大阪・愛知の中では東京の依存度が低く、愛知が一番高い。これと病気との関連をみると、糖尿病の発症数は車依存度の高さに正比例しているのです（右図参照）。そうして考えてみると、単に個人の意

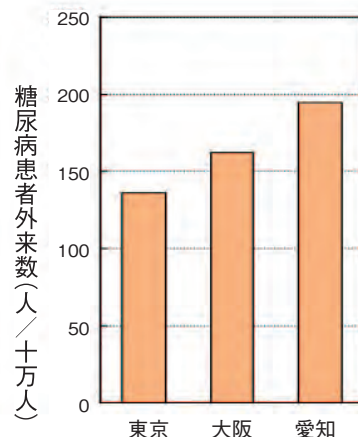
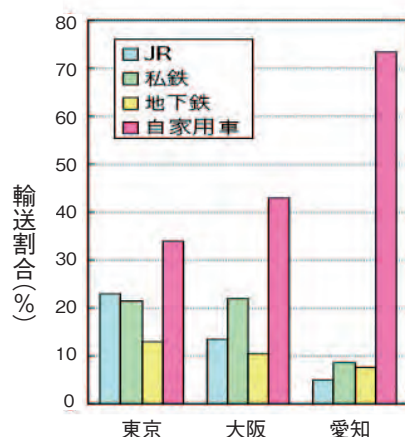
識の造成に働きかけるだけではダメで、どんな「まち」に住んでいるかといったことも含め、総合的な視野から健康問題に取り組まないといけない。「まち」そのもののあり方の転換ですね。そこで、健康づくりに無関心であっても、知らずに歩いてしまえる「まち」をつくったら、健康な人が増えるのではないかというのが発想の根本です。

ポイントは、関心があろうがなかろうが、自然に体を動かされてしまうということですね。

そうです。その場合の「自然に」という言葉には2つの側面

があるように思います。一つは美的景観を良くして公園などを配置し自然に動いてしまうケースで、これは前向きで意図的な仕掛けです。もう一つは、物理的に歩くしかない状態にして、自然に歩かせてしまうということ。それから先に述べた例で、愛知より東京の人のほうが歩くといったことは、東京では車移動が不便だし高くつくという原因のほかに、公共交通の発達度による必然なのですね。車依存の「まち」をどう変えるかが、スマートウエルネスシティの大きなテーマです。

糖尿病の発症と自動車依存との関係



（為本浩至：肥満と糖尿病，8：923，2009より引用）

「まち」づくりのコンパクト化が重要

スマートウェルネスシティ実現にとって大切なことは？

大事なことはコンパクトシティであること。いまの日本の都市のようなスプロール化した「まち」では歩くことができません。理想は半径500mの「まち」。中心の「まち」とその周りの多極をネットワーク公共交通でつなぐ。でも、公共交通は東京のような都市では成立しても、地方の都市では難しいことも多く、郊外から「まち」への住み替えをどう進めるかといった問題もあります。

まさに言うは易くとも、実現は容易ではないですね。

確かにそのとおりです。でも、こうした「まち」づくりが必要だということは、言わなければいけない。アドバルーンを上げ続けるのです。そうしたら言ったことへの責任が発生します。具体的な形も残さなければいけないわけですが、それがまずモデルをつくることでしょう。

2009年からスマートウェルネスシティの構築を目指す自治体が集まり、Smart Wellness City 首長研究会という会を運営していますが、このうちの初期の参加メンバー7市が、内閣府により総合特区に指定され、社会実験をスタートさせています。新潟市で実施した、昇降する車止めによる街なかへの車両流入をコントロールする実験なども、そうしたモデルの一つです。

首長研究会での最近話題のテーマは？

それはやはり、「まち」づくりのコンパクト化ですね。規模を拡大する政策は提案しやすい一方、逆に物事を縮小化すること

は自治体としてあまりやりたくないことです。でも、社会構造が変化していくなかで、物事がどう変わるかを住民に見せたい、やらなければならないことを開示することはとても重要なことです。ハードルが高いのは、意外に我々の価値観を変えることかもしれません。こうしたモデル・実績をきちっとエビデンス（証拠・根拠）として残していくことが大切だと考えています。

歩いて移動することで出会いが増える

不動産事業者に呼びかけたいことはありますか？

「まち」が人の健康に影響を与えるということを、ぜひ知ってほしいですね。近い将来の住宅環境は駅直近が一番ではなくて、歩ける範囲であれば距離があったほうがいい。そうした発想があれば、不動産に関しても新しいアンテナの1個が立つわけですね。

それから健康度との関連で最近注目を集めている概念に、

ソーシャルキャピタルがあります。分かりやすく言えば「つながり」とか「きずな」という言葉に置き換えられますが、このソーシャルキャピタルが高い地域に住んでいる方は健康度が高いというデータがあります。では、どうしたらソーシャルキャピタルが上がるかということですが、これは“街なかでの偶然の出会いの多発化”だと言われます。車ではなく、歩いて移動することで人との出会いが増えることは社会参画の増大であり、そのことが健康の維持・向上にもつながるのです。高齢者の健康を考える際、最初は医学や運動だけからのアプローチをしていましたが、研究の中で、ソーシャルキャピタルも含めた総合的な角度から考えていくことの必要性を実感しました。

不動産業に関わる方々も、スマートウェルネスシティが掲げる「まち」づくりの方向性をご理解いただくことで、今までとは違った観点から、ビジネスチャンス拡大のヒントをつかんでいただけるかもしれません。

PROFILE

筑波大学大学院人間総合科学研究科教授
久野 譜也 (くの・しんや)

1962年生まれ。筑波大学大学院博士課程医学研究科修了。医学博士。東京大学大学院助手、ペンシルベニア大学客員研究員等を経て、2011年から現職。2002年に健康増進分野では日本初の大学発ベンチャー(株)つくばウェルネスリサーチを設立。2009年、全国の自治体に呼びかけ「Smart Wellness City 首長研究会」を発足させた。高齢化社会に対応する新しい都市モデルの構築に取り組む。



歩きたくなるまち スマートウェルネスシティ実現に向けて

高齢であっても健康で元気に暮らせるまち「スマートウェルネスシティ」。実現へ向けての進捗と課題、今後の展開についてレポートする。（住宅ジャーナリスト／福士泉）

従来型の健康づくり活動 を超えて

今後10年から20年、わが国において少子高齢化・人口の減少が勢いを増して進行することは周知の事実である。高齢者の健康維持は個人にとって大きな問題であると同時に、医療費の抑制など、社会にとっても腰を据えて取り組むべき課題となる。

予測されていた高齢化社会の到来に向けて、国や多くの地方自治体では以前から、高齢者の健康づくりのための施策に取り組んできた。しかし、その成果は必ずしも十分でなかったことも事実だ。

行政の政策としての健康づくりの活動の一方、学問の領域でも、高齢者の健康に向けた研究やサポートは様々な形で実施されている。

筑波大学大学院の久野譜也教授は2002年、科学的根拠に基づく健康増進プログラムを全国に供給するため、筑波大学発のベンチャー企業(株)つくばウェルネスリサーチを立ち上げ、全国

の自治体や企業へのサポートを始めた。

具体的には健康づくりシステム構築のコンサルティング、健康プログラム処方書の提供、各種研究受託といったものだが、同社の支援を導入した多くの自治体では、確実にその効果を実感できている。端的な例として医療費を見ると、一般的に健康づくりのプログラム実施後3年程度で、1人当たりの年間医療費が10万円程度抑制できたという(図表1)。高齢化による医療費の増大に悩む自治体にとっては、うれしい成果に違いない。

ところが久野教授によると、こうした成果はある一定程度で頭打ちになるのだという。それは、健康運動を継続する人の数が伸びないことに現れる。どうしてこのような傾向が出てくるのだろうか。原因は、健康増進に積極的な層は全体の3割にすぎず、他の7割は健康を促進するための活動に無関心であるためらしい。

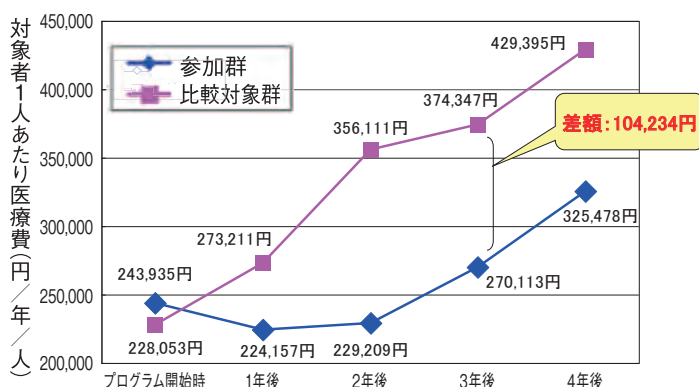
従来型の健康づくりの手法に限界を感じた教授が注目した解決策が、歩くことを暮らしの原点に据えた「まち」づくりであった。

目指すは誰もが歩ける「まち」

現代日本のような車社会において、歩く機会が少なくなることがどれだけ健康を損なうことになるかは、医学的データで確認できる。糖尿病の発症率と車依存の度合いには、明らかな関連が見受けられる。高血圧や高脂血症、メタボリックシンドロームに対し、歩くことがリスクの低下につながるのはもう常識だろう。

そこまで分かっているのだから、そこに住むことで歩いてしまう「まち」ができれば、住民の健康度は自然に向上するはずだ。それは健康

図表1 新潟県見附市における健康づくり教室継続者医療費の推移



(出典: 筑波大学久野研究室)

出典：SWC 地域活性化総合特別区域協議会



▲たくさんの人が歩くフライブルク市の中心部



▲ Smart Wellness City のイメージ

に無関心な7割の人々をも、否応なしに巻き込んでしまう。スマートウエルネスシティは「歩けるまち」であるが、言葉を換えると「歩くしかないまち」なのだ。

しかし、歩くための「まち」づくりはそんなに簡単ではない。お手本はヨーロッパに増えてきた「まち」づくりである。日本の地方都市では、中心市街地の通過交通量が多い一方、商店街のシャッター通り化が大きな社会問題となっている。ドイツのフライブルク市などでは、中心市街地に車を入れない政策を取り、歩ける中心街を実現。たくさんの人たちでにぎわい、経済効果も高いという。

スマートウエルネスシティの設計イメージは、中心に、歩いていけるコンパクトな「まち」を配置すること。「まち」の中には商店や公園、あるいは出かけてみたくなる施設があるといい。そしてこの地域では車の進入を制限し、通過交通量を抑える。その代わり使いやすい公共交通機関を整備することも大切なことだ。

急速に進む超高齢化は、車の運転ができない高齢者を大量に生み出すことにもなる。これまでのような郊外にスプロールした「まち」では、市街地の衰退とともに、買い物難民に代表される高齢者の生活破綻さえ引き起こされる。歩いて暮らせるコンパクトな「まち」の成立が急がれるゆえんでもある。

社会実験の蓄積を 具体的ノウハウに生かす

2009年、久野教授の呼びかけで、「健幸」を「まち」づくりの中核において、スマートウエルネスシティの構築を目指す全国の自治体トップによる

「Smart Wellness City 首長研究会」が発足した。

「参加自治体の数を増やすことは目的としていない」と言うものの、この5年間で参加首長数は57区市町にも達した（8月現在）。自治体にとって高齢化と住民の健康が最重要な政策課題であることの証左でもあろう。

この首長研究会に早い段階から加盟していた7つの市と筑波大学、および(株)つくばウエルネスリサーチは、共同で地域活性化総合特区の申請を行い、2011年に「健幸長寿社会を想像するスマートウエルネスシティ総合特区」として指定を受けている。

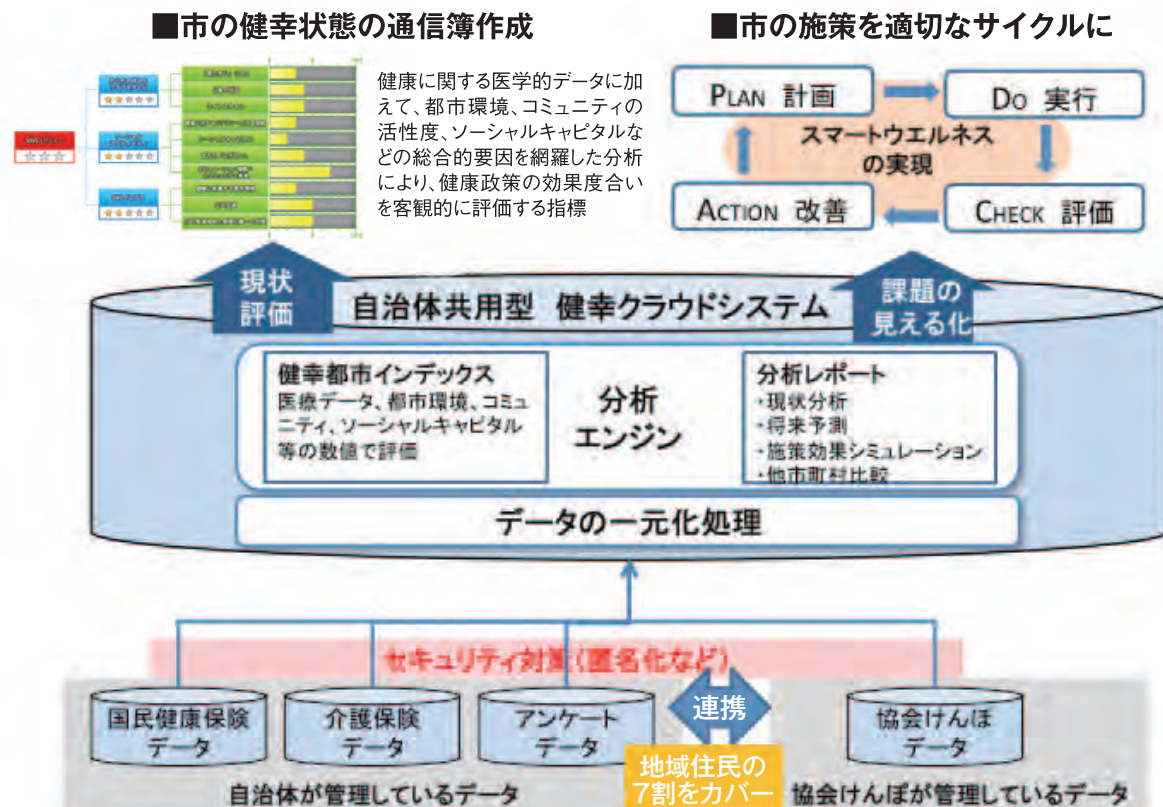
特区では各種の社会実験が試みられているが、最近話題を集めたのが、新潟市で昨年末から今年年初にかけて社会実証された自動昇降式の車止めの設置だ。ライジングボラードと呼ばれるこの装置は、車の通行を時間によって規制して、歩行者のための空間を確保する。日本では初めての試みだそうだが、特区ではこうした実績を積み重ねることで、「歩けるまち」の実現へ向けて具体的ノウハウをストックしていくことになる。（なお、新潟市のライジングボラードは今年度より本格的導入を予定）



▲新潟市内に設置されたライジングボラード

自治体共用型健幸クラウドにより健康と「まち」づくりを関連させる分析が可能

健幸クラウドは、自治体が健康都市づくりを進める上での課題を見える化し、その対策を立案、施策の実施・評価、そして成果を生み出すためのEHR(電子健康記録、Electronic Health Recordの略)の仕組み



Copyright©スマートウェルネスシティ地域活性化総合特別区域協議会 2013 All Rights Reserved

ビッグデータの活用で健康政策の効率化を

さらに特区の取組みで注目すべきは、「自治体共用型健幸クラウドシステム」の推進である。

各自治体ではこれまでも、それぞれが保有する検診データや医療レセプト(医療費)データの活用、政策への応用などが行われてきた。しかしその効果はとても十分とはいえないのが実態で、原因としては政策の評価手法が未成熟、データの使い勝手が悪い、データベースに有効な解析エンジンが備わっていない、などといった理由が考えられる。

そこで開発されたのが、各自治体を持つデータを統合したクラウド型のデータベースだ(上図参照)。データベースを自治体が個別に運用するコスト負担は、これによって大きく軽減できる。

特徴の第1は、自治体のデータを解析できるエンジンを搭載したこと。第2に、自治体が保有する国保のみのデータでは住民のほぼ30%程度をカバーするだけだが、これに加えサラリーマンが加入する協会けんぽなどのデータを一元化することで、市民の7割から8割のデータを解析することが可能となった。

一口に健幸都市の構築と言っても、自治体の抱える課題は決して一律ではない。「健幸クラウド」の推進は、他自治体との比較で課題を明確にでき、対策の立案や実施、評価に生かされる。それはまた政策自体の「見える化」と言ってもよく、これによって政策の効率化も図れるはずである。

今後は「まち」づくりの指標や住民のライフスタイル情報の比較・分析を通して、各自治体の事情に応じた施策の実現に向けて、その活用が一層期待される。

平成26年度国庫補助事業 平成26年度スマートウェルネス拠点 整備事業の募集開始について

平成26年7月7日 国土交通省

この度、「スマートウェルネス拠点整備事業」について、下記のとおり募集を行うこととしましたのでお知らせします。

●事業の概要

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、スマートウェルネス計画に基づき、住宅団地等における併設施設の整備費に対して、国が民間事業者等に補助を行います。

●募集期間：平成26年7月7日（月）～

終了時期は別途国土交通省ホームページ及び下記の間合せ先においてお知らせします。

●事業の要件

次の①から③のすべての要件を満たす必要があります。

① 次の1) 及び2) に掲げる要件を満たす住宅団地等（住宅団地や共同住宅）において、既存の建築物の改修もしくは増築、または住宅団地等の敷地における新築により、併設施設^{*}を整備するものであること。

- 1) 100戸以上の住宅団地等であること（ただし、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的として整備費の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅（公営住宅や地域優良賃貸住宅等）については、100戸未満でも対象）
- 2) 地方公共団体と連携し、住宅団地等の管理者等により、スマートウェルネス計画が定められていること

②整備される併設施設が次の1) 及び2) に掲げる要件を満たすものであること

- 1) スマートウェルネス計画において位置付けられていること
- 2) 周辺地域の住民も利用可能であること

③事業に要する資金の調達が確実であること

^{*}併設施設……高齢者生活支援施設、障害者福祉施設、子育て支援施設 等

●事業主体：民間事業者等（併設施設の整備者（建築主））

●補助対象：「スマートウェルネス計画」に定められた併設施設の整備に係る費用

●〔補助率〕建設・買取・改修：上記費用の1/3 〔補助限度額〕1,000万円／施設

*** 「スマートウェルネス計画」……住宅団地等の管理者等が、地方公共団体と連携し、以下の内容を定める。**

- イ) 住宅団地等及び周辺地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針
- ロ) 高齢者等向けの住宅及び高齢者生活支援施設等の併設施設に関する事項
- ハ) 見守り等の生活支援、多様な世代の交流等の活動に関する事項

<本事業に関する問い合わせ先>

スマートウェルネス住宅等推進事業室

TEL：03-6268-9028 FAX：03-6268-9029 E-Mail：kyoten@swrc.co.jp URL：http://kyoten-sw.jp/

8月のニュースランキング

1位

平成26年度宅建試験の速報値、 受験申込者は1.6%増(8/6付)

宅地建物取引主任者資格試験の実施機関である不動産適正取引推進機構は、7月末で締め切った平成26年度宅建試験の受験申込み状況の速報値を発表した。それによると、申込み総数(速報値)は23万8,242人(前年度比1.6%増)で、前年度より増加した。一般申込者が19万3,563人、5問免除が受けられる講習修了者が4万4,679人の内訳で、共に前年より増加した。

都道府県別で見ると、前年より減少した地域は19道県に上ったが、申込者が全国で最も多い4万8,159人だった東京都が4.3%増加したほか、宮城、静岡、愛知でも増加。中国・四国・九州でも増加した県が目立った。

宅地建物取引主任者については、先の国会で宅地建物取引士に変更する宅地建物取引業法改正が成立。来年度の平成27年度試験からは、宅地建物取引士として試験が実施される予定だ。



▲宅地建物取引士としての試験実施は平成27年度試験から

2位

ソニー不動産、営業開始 エージェント、変動型手数料制を導入(8/1付)

ソニー不動産(西山和良代表)は8月1日、本社兼第1号店舗の銀座オフィス(東京都中央区銀座7の2の22)で営業を開始した。

売買仲介と、賃貸管理を中心としたプロパティマネジメントサービスを主力とする。売買仲介部門では、物件の売却と購入の担当者を区別するエージェント(代理人)制度や、成約価格だけでなく提供するサービス内容に応じて手数料額が変動する料金体系を導入。公平性・合理性・専門性を重視し、国内の不動産業界で顧客満足度ナンバーワンのサービス提供を目指す。商圏は1都3県。来年には首都圏で支店を増やす計画だという。



▲ソニー不動産のウェブサイト
(<http://sony-fudosan.com/>)

3位

野村不動産「プラウドタワー立川」 第1期230戸が即完(7/23付)

野村不動産が開発中のJR中央線立川駅直結型マンション「プラウドタワー立川」(32階建て、総戸数319戸、販売対象292戸)の第1期230戸が平均1.22倍で即日完売した。7月12日~20日まで受け付けた。専有面積が55~108㎡で、価格は5,248万~1億6,598万円(平均坪単価342.5万円)という高額物件。登録者は60歳以上が32%を占め、平均52.0歳だった。



▲プラウドタワー立川

4位

「中古派」の最新傾向、明らかに 「単身者」が3割、半数近く「40代」 FRK調査(7/18付)

不動産流通経営協会(FRK)がこのほど、「若者世代の住み替え意識調査(その2)」を行った。首都圏在住の20~40代を対象として、昨年度に実施した調査の第二弾。若者世代の中で「現在住み替え意向をもつ人」を新たに抽出し、今年1月にインターネット上で調査を行った。回答数は2,520。

住み替え先の希望については、「新築のみ」「主に新築」を希望する(以下「新築派」と)の回答が62.4%と半

住宅新報社ホームページにて、7月16日～8月13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。

数以上を占めた。「新築と中古にはこだわらない」が31.1%、「中古のみ」「主に中古」を希望する（以下「中古派」）との回答は6.5%にとどまった。

それぞれの属性をみると、新築派の内訳は「35～39歳」が23.5%と最も高い。これに「30～34歳」（20.3%）、「25～29歳」（13.6%）が続き、「40～45歳」（18.1%）は2割に満たない。一方で中古派は「40～45歳」が25.4%と最多。「45～49歳」も20.6%に上り、40代の合計は46.0%となっている。世帯構成は、新築派が「夫婦＋子ども」が40%強を占めたのに対して、中古派は「自分のみの単身世帯」が28.6%。「夫婦＋子ども」は20%強だった。



▲中古派は40歳代が多く、なかでもおひとり様が30%近くを占める

5位

中古マンション売り価格、全国的に下落基調 増税後の景況悪化、反映か(7/28付)

東京カンテイ（東京都品川区）はこのほど、2014年6月の中古マンション価格天気図（中古マンションの売り希望価格を集計、70㎡換算）をまとめた。それによると、価格基調が全国的に低迷。消費増税後の景況感の悪化がうかがえた。

前月に大幅減となった「晴れ」（12地域）の数は変わらず、「雨」（3地域）も前月と同数だった。そのほかの天気模様は、「小雨」（6地域、前月は5地域）が増えた一方で「薄日」（12地域、同17地域）は減り、全国的な価格基調が着実に下落している。また、価格が足踏み傾向にあることを示す「曇り」（14地域、同10地域）が最多だった。



▲詳細は東京カンテイウェブサイトを参照 (<http://www.kantei.ne.jp>)

6位

第2回「任意売却取扱主任者」資格試験 受験申込受付を開始(7/15付)

一般社団法人全国住宅ローン救済・任意売却支援協会（埼玉県所沢市）はこのほど、第二回「任意売却取扱主任者」資格試験の申込み受付を開始した。締切は9月30日。第一回試験は東京会場のみだったが、今年から大阪会場でも実施する。

試験日は2014年11月26日。受験対象は宅地建物取引主任者のほか、弁護士や司法書士、税理士、ファイナンシャルプランナーの資格保有者。不動産会社や金融機関、債権回収会社に2年以上従事した者も対象とする。会場は東京（東京都新宿区西新宿2の6の1新宿住友ビル47階新宿住友スカイルーム）と大阪（大阪府大阪市淀川区宮原1の6の1新大阪ブリックビル3階）の2か所。費用は1万6,200円。



▲詳しくは、一般社団法人全国住宅ローン救済・任意売却支援協会ウェブサイト参照 (<http://www.963281.or.jp/>)

7位

投資家意識、「今が売り時」が53% ファーストロジック調べ(7/17付)

8位

自己資金10%以上で住宅ローン金利優遇、ソニー銀行(8/5付)

9位

中古マンション年収倍率、都心部で「買いやすさ」増す 東京カンテイ(7/31付)

10位

都内勤務サラリーマン、平均通勤時間は58分 アットホーム調べ(7/22付)



不動産ニュービジネス最前線

「店舗・居抜き物件専門で 開業をトータルプロデュース」

一般の不動産と違い、店舗用の不動産には注意すべき点が多く手続も煩雑になりがちだ。そんななか、最近では、内装や設備を撤去せずにそのままの状態で借りる「居抜き物件」が増え、人気を博している。食い道楽の町・大阪で店舗・居抜き物件を専門に扱う関西インベストの代表取締役・林省二氏に、店舗・居抜き物件の最前線について伺った。

取扱い実績1,000件以上

関西インベストは、大阪で店舗・居抜き物件を専門に扱う不動産会社だ。「自分の店を持ちたくて、調理師免許を取ったほど」という代表取締役社長の林省二氏は、同じ夢を持つ人を応援したいとの思いから、2000年に関西インベストを設立。その他の従業員も、店舗運営に携わった経験者ばかりだ。開業実績はすでに1,000件を超え、大阪でも屈指の取引量を誇っている。大手フランチャイズの取扱いも多いが、関わった店の約7割は個人経営の店舗だという。

「大阪は食いだおれの町。店舗と

いっても飲食店が7割以上を占めています。商売が好きな人も多く、独立したいという夢を持って脱サラする人は心意気が違う。こちらでも不動産の紹介はあくまで“切り口”として、あらゆる面からサポートしていきたいんです」と林氏は語る。

実際に店を持ちたいと考える人の中には、右も左も分からないという人が少なくない。どこに店を出せばいいのか、家賃の相場や不動産の決まりごとだけでなく、開業にあたって取らなければいけない許可や手続、内装や設備、仕入先、従業員の募集に集客法……。越えなければいけないハードルがたくさんあり、またしっかりした知



▲関西インベストが手掛けたインド料理の店。右が林氏
識がなければ損をしたり、悪くすれば開業ができなくなったりというケースもあり得る。

そこを一手に引き受けるのが関西インベストだ。会社の業務内容を見ると、不動産仲介・管理などのほかに「店舗の開店・開業へのトータルプロデュース」や「店舗開発（内装インテリア・店舗コーディネーター）」といった文言が並んでいる。自社で手掛けたインド料理店の調度品を買い付けに、林氏自らインドへ赴いたこともあるという。

「やってみなければ わからない」

林氏によると、幹線道路沿いで人通りが多い、遠くからでもよく見え視認性が高いなど立地条件が整っている物件は概して外れがないという。特に大阪ではたこ焼きや焼きそばなど「粉もん」と



▲開業に関わったラーメン店

取材先 株式会社関西インベスト

いわれる店の人気が高く、3坪程度の敷地面積でも開店できることから、挑戦する人が後を絶たない。

しかし、「こればかりはやってみないと分からない」というのが林氏の実感だ。好条件の整った物件でも開店してみると鳴かず飛ばずだったり、また逆に「この立地はどうか」と思っていた物件が人気店になったりする。飲食店では、その味はもちろん、サービスや店の雰囲気などあらゆる要素が集客につながるため、商売主の意欲や努力の部分も大きい。しかし、「これが正解」というものはない。「ある意味博打みたいなものです」と林氏は言う。

そんななかで近年大量に出回っているのが居抜き物件だ。おおむね300～500万円はかかるという内装・設備は、店舗を開業する際に大きなハードルとなるが、借主にとってはこの費用が3割からうまくいけば9割まで削減でき、工期も短縮できる。また、貸主にとっても工期が短くなる分退去から次の入居までの期間が短縮され、双方にメリットの大きい取引形態であるといえる。

ただし、内装や設備の老朽化が進んでいる場合や居抜き前と後の業態が違う場合には、かえって余計にコストがかかることもあるので注意が必要だ。やはり確かな目を持つ「開業のプロ」が間に立つ必要がある。ここに商機があると林氏は見ている。

「貸店舗ギャラリー」の今後に期待

店舗・居抜き物件専門店として、昨年12月に新たな試みを始めた。「貸店舗ギャラリー」の運営だ。

貸店舗ギャラリーとは林氏の発案によるもので、貸店舗の情報はもちろん、店舗開業のための様々な情報を一度に見ることができるギャラリーのことだ。具体的には、店舗開業に関するノウハウや実際に開業していく様子をパネル展示したり、様々な業者等の紹介などを行っている。グリコの看板でおなじみの道頓堀の川沿いに位置し、基本的には常駐する人を置かず、誰でも気兼ねなく立ち寄れるギャラリーとなっている。



▲貸店舗ギャラリーの外観



▲貸店舗ギャラリーは、道頓堀の有名なグリコの看板の並びにある

先に述べたように、店舗開業には様々な手続や業者との関わりが欠かせない。しかし、情報を集めようにもどこから始めていいのか分からないうえに、ネットなどの情報は信頼性が薄く、中には詐欺まがいのものまで混ざっている危険性もある。

ギャラリーでは、同社がこれまで培ってきたネットワークを駆使し、弁護士や司法・行政書士、什器・内装・備品関係の業者、食材屋、求人広告等、実に幅広い人材や会社の協力を得て、本当に信頼できる業者のみを紹介している。

「オープンしたばかりでまだ不完全な部分も多いのですが、店舗開業を支援するツールとしてまずはこの大阪で認知され、いずれは貸店舗ギャラリーを全国に広めたい」と林氏は語った。

会社概要

- 会社名／株式会社関西インベスト
- 所在地／大阪市中央区谷町7-3-4
- 設立／2000年6月 ●代表取締役／林省二 ●従業員数／6人
- 事業内容／飲食店・レジャービルの管理、店舗の開店・開業へのトータルプロデュース、大手フランチャイズメーカー店舗開発及び仲介、店舗開発（内装インテリア・店舗コーディネーター）、総合建築請負業（住宅リフォーム、建物建築請負）、建物管財における保守サービス・ビルメンテナンスなどの管理・手配、不動産の売買・賃貸・管理及びその仲介、FCシステム全般に関する業務、経営コンサルタント業務
- URL／<http://www.k-invest.co.jp/index.html>



株式会社関西インベスト
代表取締役 林省二氏

民法改正で連帯保証人はどうなるのか

弁護士 中村悦朗

1. はじめに

民事基本法典である民法財産編については、制定以来今日まで、抜本的な改正は行われてきませんでしたが、近時、国民にとっての分かりやすさ、条文のあり方、社会・経済の変化への対応を図るべく、民法債権法全体に対する改正論議が活発になり、平成21年10月28日付で民法（債権関係）の改正に関する諮問第88号にて、「民事基本法典である民法のうち債権関係の規定について、同法制定以来の社会・経済の変化への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から、国民の日常生活や経済活動に関わりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行う必要があると思われるのでその要綱を示されたい」との諮問がなされました。

これを受けて、現在、法制審議会民法（債権関係）部会により、民法の債権関係の規定のうち、契約関係を中心とした見直しが行われており、「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」の公表を経て、現在は改正要綱のとりまとめについての審議が行われています。

ところで、不動産賃貸借における賃借人の債務を担保する保証契約は、一定の期間の間に継続する不特定の債務を担保する保証である根保証の類型の一つとされており、また、連帯保証の形態がとられる

ことがほとんどです。現行法の下では、不動産賃貸借契約の連帯保証人は、不動産賃貸借契約から生じる賃借人の一切の債務を担保するので、未払賃料、未払更新料はもちろんのこと、明渡しの際の原状回復費用、残置物の撤去費用（明渡し費用）、賃借物返還義務の履行遅滞による損害賠償義務などについても保証責任を負うことになります。また、こうした連帯保証人の責任は、賃貸借契約が更新されても存続するのが原則とされており（最判平成9年11月3日判時1633-81）、保証人、賃借人のいずれが死亡した場合も保証は存続すると解されています（保証人の死亡につき大判昭和9年1月30日民集13-103、賃借人の死亡につき大判昭和12年6月15日民集16-931）。したがって、賃貸人にとって、連帯保証の制度は、リスク回避にきわめて有用なもので、今日では不動産賃貸借契約（とりわけ住宅用賃貸借契約）を締結するにあたり、連帯保証人をつけるケースがほとんどではないかと思われます。

一般的には、不動産賃貸借に際してなされる保証は、他の根保証の類型である信用保証などと異なり、保証人の債務が予期せぬほど巨額になることはまずない（内田貴・民法Ⅲ第3版365頁など）とされ、保証人保護の要請はそれほど強くないといわれてきましたが、近時において保証人が多額の賠償を負わされた事案（例えば、賃借人が賃借居室内で自殺したため、保証人に676万円余の請求がされ、132万円余が認容された事案（東京地判平成19年8月10日）、建物の敷地に土壤汚染を生じさせたとして、保証人に原状回復費用として4,300万円が請求され、218万円余が認容された事案（東京地判平成19年1月26日）などがあります）も生じており、不動産賃貸借について、個人保証人の保護（以下、特に断りのない限り、「保証人保護」は個人保証人のそれを指すものとします）の必要性を強調する考え方も有力になっています。



債権関係の規定のうち、保証に関する規定の見直しでは、保証人保護の観点からのものも種々検討されており、こうした規定による不動産賃貸借実務への影響も考えられます。以下では、現時点で明らかになっている「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案の原案」（以下「仮原案」といいます）の保証に関する規定のうち、不動産賃貸借契約における連帯保証人の地位、責任に関し、特に賃貸人側からみて、担保としての効力に影響があると思われるものについて考察します。

2. 根保証の規律の適用範囲の拡大

上に述べた観点から、もっとも重要なものは、根保証の規律の適用範囲の拡大に関する改正ではないかと思われます。

現行民法 465 条の 2 以下の根保証に関する規律の適用対象は、貸金等根保証契約（「債務の範囲に金銭の貸渡しまたは手形の割引を受けることによって負担する債務」）に限られていますが、根保証契約を締結する個人を保護する観点から、その規律の適用対象を、根保証契約一般に拡大することが検討されています。

■民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案の第二次案より（極度額の定め）

民法 465 条の 2 の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって、保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約（仮称）」という。）の保証人は、主たる債務者の元本、主たる債務者に対する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
- (2) 個人根保証契約は、(1) の極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- (3) 民法 446 条 2 項及び 3 項の規定は、個人根保証契約における (1) の極度額の定めについて準用する。

この仮原案の定めによると、現行民法 465 条の 2 の規定を改め、賃貸借契約でも個人が保証人となる場合は、極度額を定めなければならず（定めないと無効）、保証人の責任は極度額（最大限担保する金額）を限度とすることになります（なお、(3) において、極度額の定めを書面または電磁的記録により置くことが必要とされています）。保証人を過大な負担から保護するための規定といえるでしょう。

極度額を定めておかなければならないとすると、延滞賃料等の金額はある程度予想できるとしても、前述の居室内での自殺の事例など、予想できない巨額の損害が発生した場合、保証人に十分な責任追及ができなくなるおそれがあります。そこで、あらゆる損害に対応できるよう、青天井に近いような額の極度額を定めることも考えられますが、あまりにも過大な極度額の定めは、公序良俗に反し、無効とされる可能性がありますので、注意を要します。

■民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案の第二次案より（極度額の元本の確定）

民法 465 条の 4 の規律を次のように改めるものとする。

【甲案】

- (1) 個人根保証契約における主たる債務の元本は、次に掲げる場合に確定する。
 - ア．債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保の実行を申し立てたとき。ただし、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。
 - イ．保証人が破産手続開始の決定を受けたとき又は死亡したとき。

(2) (省略)

【乙案】

次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する。

- (1) 債権者が、主たる債務者又は保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保の実行を申し立てたとき。ただし、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。
- (2) 主たる債務者又は保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。
- (3) 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

現行民法 465 条の 4 は、貸金等根保証契約について、契約締結後に著しい事情変更が生じたときに、その責任の拡大を防止すべく元本確定事由を定めていますが、保証人保護の観点から、これを根保証契約一般に拡大することが検討されています。

仮原案は甲案、乙案の両論併記になっており、現時点では、どちらの案を採用するか見解は示されていません。

乙案は、465 条の 4 の規律をそのまま根保証契約一般に拡大するのに対し、甲案は、賃借人債務保証の場合でいうと、主債務者である賃借人の資産状態が悪化して強制執行手続に及び、あるいは、破産手続開始決定の申立てがあった場合でも、原則として目的物を賃貸し続けなくてはならず、その間賃料債務が発生し続けるので、そこまでは保証が及ぶと考えることが妥当ということがあり、主たる債務者に対して強制執行手続をとった場合や、破産手続開始決定があった場合については、貸金等根保証契約の場合を除いて、元本確定事由から除外しています。

私見では、現行民法 465 条の 4 の規律を、そのまますべての根保証契約にあてはめることは実情に沿わず、甲案のほうが妥当と考えますが、いずれにせよ、元本の確定事由の発生以後は、保証が及ばないということになりますので（これまでの実務上の取扱いと異なり、保証人（乙案では賃借



人も）の死亡によっても元本が確定することは注意を要します）、保証人に対して期待できる範囲が従来よりも狭まるという認識が必要です。

3. その他の注意すべき検討事項

(1) 連帯保証人に対する履行の請求の効力

現行民法 458 条は、主たる債務者・保証人について生じた事由の効力について連帯債務の規定を準用していますが、実際上は、連帯保証人に対する履行の請求の効果が主債務者に及ぶとする点で意味を有していました。仮原案では、現行民法 458 条を、「連帯債務者の一人について生じた事由の効力に関する規定は、主たる債務者が保証人と連帯して債務を負担する場合について準用する」と改めることにしましたが、仮原案の「連帯債務者の一人について生じた事由の効力に関する規定」は、従来絶対的効力が生じるとされていた履行の請求について、原則として他の債務者に影響しないという方向で検討されています。したがって、連帯保証についても、現行法での取扱いと異なり、保証人に対する請求が、原則として主債務者に及ばないということになると考えられますので、注意が必要となります。

(2) 主たる債務者の履行状況に関する情報提供義務

仮原案では、債権者の保証人に対する情報提供義務として、「①債権者は、委託を受けた保証人（法人を除く）から請求があったときは、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務者の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについて不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち履行期限の到来しているものの額に関する情報を提供しなければなら



資料や詳細は、法務省「法制審議会 - 民法（債権関係）部会」を参照
http://www.moj.go.jp/shingi1/shingikai_saiken.html

ない、また、②主たる債務者が期限の利益を有する場合において、主たる債務者がその利益を喪失したときは、債権者は、保証人（法人を除く）に対し、主たる債務者がその利益を喪失したことを知った時から2か月以内に、その旨を通知しなければならない、これをしなかったときは、主たる債務者が期限の利益を喪失した時からその旨の通知をした時まで生じた遅延損害金（期限の利益を喪失しなかったとしても生じていたものを除く）に係る保証債務の履行を請求することができない」という規定を設けることとされています。

いずれも、保証人の保護の観点からの規定と考えられますが、①については、元本はもちろん、利息、違約金、損害賠償等を含めた残額や履行期限の到来しているものの額についての情報を提供が必要であることから、管理上やや煩わしさがあるかもしれません。また、②についても、賃貸借契約では期限の利益喪失が問題となるのは延滞

①債権者は、委託を受けた保証人（法人を除く）から請求があったときは、債務に関するすべての情報を提供しなければならない

②債権者は、保証人（法人を除く）に対し、主たる債務者がその利益を喪失したことを知った時から2か月以内に、その旨を通知しなければならない

※民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案の原案より抜粋



賃料の分割払いを約定した場合等、限られたケースですが、通知を怠ると、通知を怠った部分に係る遅延損害金の請求ができなくなるという効果が生じるので、遺漏がないよう注意する必要があります。

4. 終わりに

以上みてきましたように、仮原案の保証（連帯保証）に関する項目のうち、保証人保護の観点から検討されているものについてはこの方向で改正された場合、不動産賃貸借の実務上、賃貸人にとって、ある程度の影響があると思われます。

情報提供等については、特に従来の取扱いと異なるものについて、遺漏がないよう注意する必要があります。

また、保証債務の範囲を制限する規定、具体的には現行民法の根保証に関する規律の一部が、貸金等根保証契約のみならず、不動産賃貸借に係る保証契約にも拡大適用されることについては、従来とは異なり、基本的には保証人の責任が一定の範囲に制限され、損害の補填について過度の期待はできなくなると考えられます。

そこで、賃借人の審査を慎重に行うことはもちろん、連帯保証についても、極度額の適正な設定のほかに、これを補う、他のリスクヘッジの手段の併用（例えば法人である家賃保証会社の起用や、物損に備えた損害保険の活用、敷金の適切な徴収）をこれまで以上に重視する必要があるのではないかと思います。

Profile

弁護士 中村悦朗（なかむら・えつお）

鈴木綜合法律事務所、第二東京弁護士会所属の弁護士。長年一般企業に勤務した後、2004年に弁護士登録。借地借家、損害賠償請求等の一般民事事件をはじめ、離婚、相続等の家事事件や商事事件、刑事事件等幅広く取り扱う。主な著書は『Q&A 民法〈債権関係〉の改正に関する中間試案』犬塚浩編著、田中東陽、中村悦朗、内藤勇樹、山越真人、宮田義晃、西浦善彦、共著（ぎょうせい）。



休眠会社・休眠一般法人の 整理作業の実施について

<法務省>

全国の法務局では、平成 26 年度に、休眠会社・休眠一般法人の整理作業を行います。
休眠会社または休眠一般法人について、法務大臣による公告及び登記所からの通知を行い、公告から 2 か月以内に 事業を廃止していない旨の届出または役員変更等の登記をしない場合には、みなし解散の登記をします（この一連の手続を「休眠会社・休眠一般法人の整理作業」といいます）。

休眠会社・休眠一般法人とは

- (1) 最後の登記から 12 年を経過している株式会社（会社法 472 条の休眠会社。特例有限会社は含まれません）
- (2) 最後の登記から 5 年を経過している一般社団法人または一般財団法人（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律 149 条または 203 条の休眠一般社団法人または休眠一般財団法人で、公益社団法人または公益財団法人を含みます。併せて「休眠一般法人」といいます）をいいます。

12 年以内または 5 年以内に登記事項証明書や代表者の届出印の印鑑証明書の交付を受けていたかどうかは、関係がありません。

平成 26 年 11 月 17 日（月）の時点で (1) または (2) に該当する会社等は、平成 27 年 1 月 19 日（月）までに「まだ事業を廃止していない」旨の届出または登記（役員変更等の登記）の申請をしない限り、解散したものとみなされ、登記官が職権で解散の登記をしますので、注意が必要です。

法務大臣による公告と登記所からの通知について

平成 26 年 11 月 17 日（月）付で、法務大臣による官報公告（休眠会社または休眠一般法人は、2 か月以内に「まだ事業を廃止していない」旨の届出がなく、登記もされないときは、解散したものとみなされる旨の公告）が行われます。

また、対象となる休眠会社・休眠一般法人に対しては、管轄の登記所から、法務大臣による公告が行われた旨の通知を発送します。

なお、登記所からの通知が何らかの理由で届かない場合であっても、平成 27 年 1 月 19 日（月）まで（公告から 2 か月以内）に「まだ事業を廃止していない」旨の届出または役員変更等の登記をしない場合には、みなし解散の登記をする手続が進められますので、注意が必要です。

● 「まだ事業を廃止していない」旨の届出について

まだ事業を廃止していない休眠会社または休眠一般法人は、平成 27 年 1 月 19 日（月）までに「まだ事業を廃止していない」旨の届出をする必要があります。

届出は、登記所からの通知書を利用して、所定の事項を記載し、登記所に郵送または持参してください。

通知書を利用しない場合には、書面に次の事項を記載し、登記所に提出済みの代表者印を押印して、提出してください。

なお、代理人によって届出をするときは、委任状を添付してください。

【届出書に記載すべき事項】

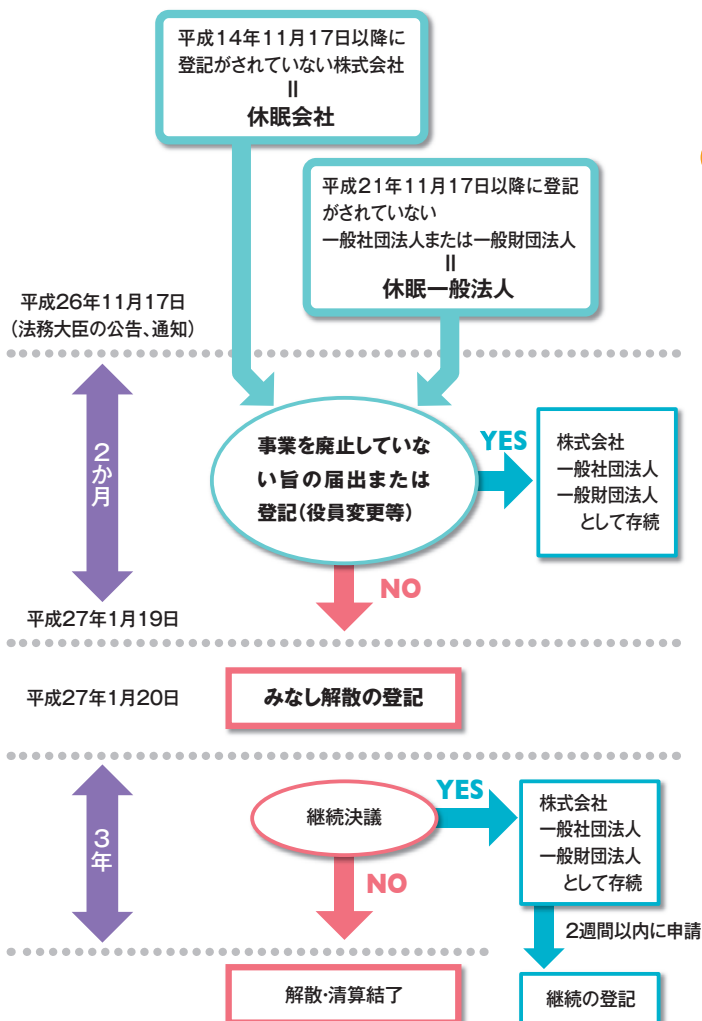
(会社法施行規則139条、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則57条または65条)

- (1) 商号、本店並びに代表者の氏名及び住所（休眠会社の場合）
名称、主たる事務所並びに代表者の氏名及び住所（休眠一般法人の場合）
- (2) 代理人によって届出をするときは、その氏名及び住所
- (3) まだ事業を廃止していない旨
- (4) 届出の年月日
- (5) 登記所の表示

※不備があると、適式な届出として認められないことがありますので、正確に記載してください。

みなし解散の登記について

平成 27 年 1 月 19 日（月）までに「まだ事業を廃止していない」旨の届出がなく、役員変更等の登記も申請されなかった休眠会社または休眠一般法人については、平成 27 年 1 月 20 日（火）付で解散したものとみなされ、登記官が職権で解散の登記をします。



なお、みなし解散の登記後3年以内に限り、

- (1) 解散したものとみなされた株式会社は、株主総会の特別決議によって、株式会社を継続
- (2) 解散したものとみなされた一般社団法人または一般財団法人は、社員総会の特別決議または評議員会の特別決議によって、法人を継続することができます。

継続したときは、2週間以内に継続の登記の申請をする必要があります。

チェック! 宅建業者が注意すべきこと

日々の宅建業務のなかで、不動産登記簿の調査は不可欠です。会社が所有している不動産については、会社の登記簿も調べてみる必要があります。所有者が、商業登記に関する休眠会社だった場合、その内容を理解し、休眠会社の整理の日程も頭に入れておかなければなりません。

休眠会社は代表取締役の印鑑証明は取れなくなるので、休眠会社が売主の場合、所有権移転登記ができません。もし、登記簿上の本店にすでに会社はなく、代表取締役も転居していた場合、なんとか元代表取締役ないしその相続人と連絡を取る必要が生じます。もし連絡がつけば、会社継続の登記をしてもらうか、個人の印鑑証明を添付して移転登記をすることができる場合もあります。それでも、万が一、手がかりが切れたら万事休す。ただ、欠席判決による時効取得等の手法も取ることができます。

(司法書士 足立啓明)

地域における不動産証券化手法の 活用促進に向けた人材育成に関する業務 ～不動産証券化に関する制度等相談窓口の設置について～

平成 26 年8月4日

1. 趣旨

地域において、不動産特定共同事業をはじめとする不動産証券化手法を活用した不動産再生事業（耐震性の劣る建築物等の老朽・低未利用不動産の再生や建替えの促進など）を推進するためには、中核となる人材の育成が求められております。

国土交通省では、不動産証券化手法を活用した不動産再生事業を推進するために必要となる地域人材を育成するため、「地域における不動産証券化手法の活用促進に向けた人材育成に関する業務」を株式会社日本経済研究所に委託しており、今般、同社において「不動産証券化に関する制度等相談窓口」を設置いたします。

2. 相談方法について

株式会社日本経済研究所に設置する相談窓口にて、電話またはメールにてお問い合わせください。
なお、相談費用は無料です。

3. 相談窓口設置期間

平成 26 年 8 月 4 日（月）～平成 27 年 2 月 27 日（金）

4. その他

本件に関する詳細については、以下のホームページをご覧ください。
<http://www.jeri.co.jp/advisement/>

<相談内容の例>

不動産証券化の仕組みについて	不動産証券化の主なスキームについて
不動産証券化の特徴について	不動産証券化に関する詳細な制度内容について
不動産証券化のプレーヤーについて	不動産証券化の各スキームのメリット、デメリットについて
不動産証券化の意義について	不動産証券化の各スキーム選択及び手続について
不動産証券化の対象として多い不動産について	スキーム組成に係る実務的な内容について

問い合わせ先：国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 千葉

TEL：03-5253-8111（内線 25-154） 直通 03-5253-8289 FAX：03-5253-1579

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」について

平成 26 年 8 月 15 日

I . 背景

地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を 5 分の 4 の多数決により行うことを可能とする制度を創設するマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 26 年法律 80 号。以下「改正法」という）が 6 月 25 日に公布されたところである。

改正法は、公布の日から 6 月を超えない範囲内において施行することとされているため、施行期日及び改正法において創設するマンション敷地売却事業及び耐震性不足マンションの建替えに係る容積率の緩和特例に関する政令事項の整備を行うとともに、マンション敷地売却事業の創設に伴う独立行政法人住宅金融支援機構法施行令（平成 19 年政令 30 号）の改正等を行う必要がある。

II . 改正の概要

- ◇ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令
マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を、平成 26 年 12 月 24 日とする。
- ◇ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令
 - （1）マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令の一部改正
 - ①容積率の特例が適用される除却する必要のあるマンションの敷地面積の規模を定める。
 - ②マンション敷地売却組合の役員等の解任請求に係る手続等を定める。
 - ③売却マンションを占有している者がマンション敷地売却事業により通常受ける損失の額等について定める。
 - （2）宅地建物取引業法施行令及び不動産特定共同事業法施行令の一部改正
公告の開始時期を制限する許可等の処分及び建物の売買等の際に説明が義務付けられる重要事項に、特定行政庁による容積率の特例の許可を追加する。
 - （3）独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部改正
マンション敷地売却事業を経て新たに建設されるマンションの建設資金等について、独立行政法人住宅金融支援機構による融資の対象とする。

III . スケジュール

公 布：平成 26 年 8 月 20 日（水） 施 行：平成 26 年 12 月 24 日（水）

【問い合わせ先】 住宅局市街地建築課マンション政策室 水野（03-5253-8111（内線 39-682））
（容積率特例関係）市街地建築課 小富士（内線 39-633）
（住宅金融支援機構関係）総務課民間事業支援調整室 山本（内線 39-729）

●詳しくは国交省ウェブサイトを参照

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000119.html



「個人が買取再販で扱われる住宅を取得した場合の登録免許税の特例」



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長

税理士 ^{やまざき のぶよし} 山崎 信義 先生



個人が買取再販で扱われる住宅を取得した場合の登録免許税の特例について教えてください。



1. 住宅の所有権移転登記に係る登録免許税の概要

売買により家屋の所有権が移転した場合には、その移転登記をした者に対し、原則2%の税率により登録免許税が課税されます。ただし、個人が平成27年3月31日までの間に売買により所定の住宅用家屋を取得し、自己の居住の用に供した場合、その移転登記に係る登録免許税の税率は、0.3%とされます（租税特別措置法73条）。

2. 買取再販で扱われる自己の居住用住宅を取得した場合の登録免許税の特例

（1）概要

平成26年度税制改正により、個人が平成26年4月1日から平成28年3月31日までの間に、次の（2）の要件を満たす中古住宅を取得した場合、その住宅の所有権移転登記に係る登録免許税の税率を、前述1にかかわらず、0.1%に軽減する特例（以下「本特例」といいます）が設けられました（租税特別措置法74条の3）。

（2）適用要件

本特例の適用を受けるためには、次の要件を満たす必要があります。

- ① その個人の居住の用に供される床面積50㎡以上の家屋であること
- ② 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること
 - イ. 築後25年（耐火建築物以外は20年）以内の家屋
 - ロ. 次のいずれかの書類により、一定の耐震基準を満たしていることが証明されたものであること
 - ・ 建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類
 - ・ 住宅性能評価書の写し（ただし、耐震等級が1、2または3であるものに限り）
 - ・ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類
- ③ 宅地建物取引業法2条3号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」といいます）から当該家屋を取得したこと
- ④ 宅地建物取引業者が住宅を取得後、増改築工事後に再販売するまでの期間が2年以内であること
- ⑤ 取得の時に、新築された日から起算して10年

を経過した家屋であること

- ⑥ 建物価格に占める増改築工事の総額の割合が20%（増改築工事の総額が300万円を超える場合には300万円）以上であること
- ⑦ その家屋について、次のいずれかに該当する増改築工事が行われたこと
 - イ. 次の（3）の①～⑥のいずれかに該当する増改築工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - ロ. 50万円を超える、次の（3）の④、⑤または⑥のいずれかに該当する工事を行うこと
 - ハ. 50万円を超える、次の（3）の⑦に該当する工事を行い、給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

（3）対象となる増改築工事の範囲

（2）の⑥に掲げる、本特例の対象となる増改築工事の範囲は次のとおりです。

- ① 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕または模様替え
- ② 区分所有部分の床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替え
- ③ 居室・調理室・浴室・便所その他一定の室の床または壁の全部についての修繕・模様替え
- ④ 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替え
- ⑤ 一定のバリアフリー改修工事
- ⑥ 省エネ改修工事のうち、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事のうち一定のもの
- ⑦ 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事

（4）手続

本特例の適用を受けようとする個人は、その取得した住宅家屋の所有権移転登記の申請書に、前述（2）の要件に該当する家屋であることについての市町村長等の証明書（「住宅用家屋証明書」といいます）を添付の上、その住宅用家屋の新築または取得後1年以内に登記を受けなければなりません。住宅用家屋証明書の発行を受けるためには、住宅用家屋証明申請書に、当該家屋の登記事項証明書、住民票の写しその他一定の書類を添付して市町村長等に提出する必要があります。

前所有者時代の賃料滞納と契約解除の可否

当社はA社が所有する賃貸ビルを購入しましたが、同ビルのテナントの中にすでに4か月分の賃料を滞納している者がおりました。当社が賃貸人の地位を承継したので、賃貸借契約を解除したいのですが可能でしょうか。



1. 賃貸建物の所有権の移転と賃貸人の地位

テナントに賃貸中の貸ビルの所有権が売買により第三者に移転した場合、建物の所有権が買主に移転することは当然ですが、旧所有者とテナントとの間で締結されていた建物賃貸借契約はどうなるのか、とりわけ旧所有者の賃貸人たる地位は当然に新所有者に引き継がれるのかという問題は古くから議論されてきたところです。

この問題に関するリーディングケースとされる最高裁判例は、賃貸に供されている建物の所有権が第三者に移転したときは、特段の事情のない限り、賃貸人の地位は建物の新所有者に移転すると解しています。賃貸人の地位には、賃貸人の義務も含まれています。一般的に、義務の移転は債権者の承諾が必要とされています。義務の履行者が変われば、履行能力も変わると考えられるからです。しかし、最高裁の判例は、「土地の賃貸借については、賃貸借の目的となっている土地の所有者が、その所有権とともに賃貸人たる地位を他に譲渡する場合には、賃貸人の義務の移転を伴うからといって、特段の事情のない限り、賃借人の承諾を必要としない。」（最判昭和46年4月23日）との判断を示しています。また、建物賃貸借についても、最高裁は、「対抗要件を具備した賃借建物の所有権取得者は、取得と同時に当然賃貸借を承継するものであって、承継の通知を必要としない。」と判断しています（最判昭和33年9月18日）。

2. 賃貸人の地位の承継と未払賃料債権の帰属

賃貸建物の所有権が第三者に移転すると、賃貸人の地位が当該第三者に移転することは判例上明らかですが、注意すべきことは、賃貸人の地位が移転するということと、旧所有者のもとで賃料滞納があった場合の未払賃料支払請求権という既に単なる金銭債権とその不履行についての権利関係までもが移転するかということとは別の問題だということです。

これに関する裁判例を見ると、賃貸建物の所有権を移転するとともに、旧建物所有者から新建物所有者に対して譲渡日までの未払賃料債権をも有効に債権譲渡がなされていた場合には、新所有者による当該賃料の不払いを理由とする賃貸借契約の解除を認めているのです。逆にいえば、賃貸建物の所有権を移転しただけで、未払賃料債権の譲渡がなされていない場合は、新建物所有者はテナントの旧所有者に対する賃料滞納を理由として賃

賃借契約を解除することは認められていないということなのです。

3. 旧所有者のもとでの賃料滞納を理由とする解除が認められる要件

それでは、賃貸建物の譲渡契約において、旧所有者から新所有者に対し、それまでの未払賃料債権を譲渡する旨が合意されていれば、新所有者は旧所有者のもとでの滞納賃料の存在を理由に常に賃貸借契約の解除が可能なのでしょうか。

(1) 債権譲渡の対抗要件の具備

この点について、裁判例は、賃貸建物の譲渡に伴い、未払賃料債権についての債権譲渡を受けている場合であっても、当該賃料債権の譲渡についての対抗要件としての債務者（賃借人）に対する通知（民法467条1項）がなされていなかった場合には、新所有者による賃貸借契約の解除を否定しています。したがって、未払賃料債権の債権譲渡の対抗要件を具備しておくことが契約の解除には不可欠となります。

(2) 建物所有権移転の対抗要件の具備

また、賃貸建物の所有権移転に伴う賃貸人の地位の承継については、当該建物の所有権移転登記を備えることが対抗要件であるとするのが判例の立場です。これを本件のような旧所有者のもとでの未払賃料債権を理由とする賃貸借契約の解除が認められるかという問題にあてはめると、新所有者が建物所有権移転登記の前にした解除の意思表示は効力を認めず、建物所有権移転登記の具備した後に改めて行った契約解除の意思表示は有効と認めた裁判例が存在します。

このような裁判例が存在することを念頭に置くならば、旧所有者のもとでの滞納賃料を理由に新所有者が賃貸借契約を解除するには、①未払賃料債権の債権譲渡を受けていること、②債権譲渡の対抗要件を具備していること、③当該建物の所有権移転の対抗要件（登記）を具備していること、が必要であるということになります。



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

ファミレスでの
購入申込み山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

知人から投資用マンションを販売している宅建業者を紹介され、一昨日、ファミリーレストランで営業担当者と面会しました。その場で物件の説明を受け、購入の申込みをしてしまいました。クーリングオフによる申込みの撤回はできるでしょうか。

A 1. 回答

買主である消費者が、売主宅建業者に対して、宅建業者の事務所等以外の場所で行った申込みですから、クーリングオフによって撤回をすることができます。申込みの際、申込みを撤回できる旨および申込み撤回方法の告知を受けていたとしても、申込みの後8日を経過していないので、申込みの撤回は可能です。

2. クーリングオフの制度

さて最近では、株式市況の活況の影響を受けて投資物件の勧誘が盛んに行われ、軽い気持ちで、ファミリーレストランなどで投資物件を購入してしまうことも、珍しくないようです。

しかし宅地建物は、購入金額も大きく、重要な財産です。慎重に検討することなく、一時的な感情で行った申込みについて、買主に契約上の義務を負担させることは、適切ではありません。そこで、宅建業法は、一時的な感情で購入の申込みを行い、あるいは売買契約を締結したけれども、購入申込みや契約締結の状況が冷静な判断を行うには不適当な状況だったときには、購入後一定期間、買主・申込者から通知し、申込みを撤回し、あるいは契約の解除をすることを認めています。これがクーリングオフの制度です（宅建業法37条の2第1項はしる書き前段）。

クーリングオフは、感情的な高ぶりを冷ますことを意味する「cooling-off」という英語に語源のある用語です。クーリングオフの制度は、消費者保護のための重要な仕組みであり、様々な商品の購入について、採用されています。宅地建物取引でも、かつて購入者の自宅や旅行先などの不安定な状況のもとで取引が行われ、苦情や紛争が多発したことがあり、そのため昭和55年に宅建業法が改正され、制度が導入されました。

3. 要件と適用除外

(1) 当事者と要件

宅建業法上、①宅建業者自らが売主、宅建業者ではない者が買主となる売買契約について（当事者と契約種類の要件）、②申込みや契約が、宅建業者の事務所店舗以外の場所においてなされた場合（場所の要件）に、クーリングオフの規定が適用されます。賃貸借契約には適用がなく、また売買契約であっても、売主が宅建業者では

ない場合、あるいは売主と買主の両方が宅建業者である場合には、適用されません（同法78条2項）。宅建業者の事務所店舗以外の場所とは、申込者・買主の自宅や勤務先、旅行先や飲食店などを意味します。

(2) 3つの適用除外

次の場合、クーリングオフの規定適用は除外されます。

- ①適用除外1：申込者・買主から申出があった場合。自宅または勤務場所で契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合には、自宅または勤務場所には適用されません（同法施行規則16条の5第2号）。
- ②適用除外2：申込者・買主が、クーリングオフができる旨およびクーリングオフを行う方法を告知された場合において、告知日から8日を経過したとき（同法37条の2第1項1号）。告知がなければ、8日の期間は開始せず、申込みや契約から8日が経過した後にもクーリングオフの権利行使が可能です。
- ③適用除外3：買主が、宅地または建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき（同法37条の2第1項2号）。売買契約が決済されて終了した場合にまで契約解除を認めるのは、取引の安全を害すると考えられ、例外とされています。

4. クーリングオフの権利行使

申込み撤回や契約解除の通知は、書面によって行う必要があります。契約解除・申込み撤回は、書面を発した時に、その効力を生じます（同法37条の2第2項）。

クーリングオフの権利行使がなされた場合、売主宅建業者は損害賠償または違約金の支払を請求することはできません（同法37条の2第1項後段）。申込み撤回・契約解除が行われた場合には、速やかに手付金などを返還しなければなりません（同法37条の2第3項）。

5. 不動産取引のIT化とクーリングオフ

「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」（平成25年12月20日IT総合戦略本部決定）において、不動産取引における重要事項説明や契約書面（37条書面）のIT化が検討課題とされ、現在、「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」で、不動産取引のIT化について、議論がなされています。不動産取引にITを利用するとした場合に、クーリングオフに関し場所の要件がどのように取り扱われるのかなども注目されます。

全日本不動産協会主催 住宅ローンアドバイザー養成講座 賃貸管理実務講習のご案内

全日本不動産協会では、会員の皆様の日々のお仕事に役立つ講座・講習会を行っております。
住宅ローンアドバイザーは、住宅を購入しようとしている消費者に対し、収入やライフプランを考慮し、無理なく返済ができる最適な商品と返済プランをアドバイスする資格者です。これまで4,500名が受講する今注目の資格制度です。

賃貸管理実務講習は、賃貸管理業を極めたい方、賃貸管理ビジネスを実務に基づき深く学びたい方向けに、「空室対策」や「マーケティング」などの「提案」に関する内容から、「入居審査から契約までのポイント」、「クレーム対応」、「オーナー対応」などの「実践」に関する内容まで、学ぶことができる講習会になっております。

詳細については、当協会ホームページにてご確認ください。

◆住宅ローンアドバイザー

<http://www.zennichi-jloan.jp/>



◆賃貸管理実務講習

http://www.zennichi.or.jp/examination/20140411_chintai.php



全日不動産相談センター

全日不動産相談センターは、経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して、電話による会員等からの不動産実務相談に応じます。

相談日時	毎週 月・火・木・金曜日 13:00～16:00 ※毎週水曜日・年末年始・祝祭日・夏期（お盆）休暇を除く
相談内容	不動産取引に関する実務相談
電話番号	03（3556）1800



試験・資格・講座のご案内情報を掲載しています

全日本不動産協会ホームページでは、不動産業界での専門家育成や業務スキル向上などを目的とした、国家資格から民間資格、各種試験・資格に関する情報を掲載しています。

全日が主催する会員限定の無料講座をはじめ、宅建業者としてのスキルアップが図れる各種試験や講座をご案内しています。

それぞれ申込み期日がございますので、こまめに当コーナーをご確認いただき、ぜひ、ご参加・ご利用いただければ幸いです。

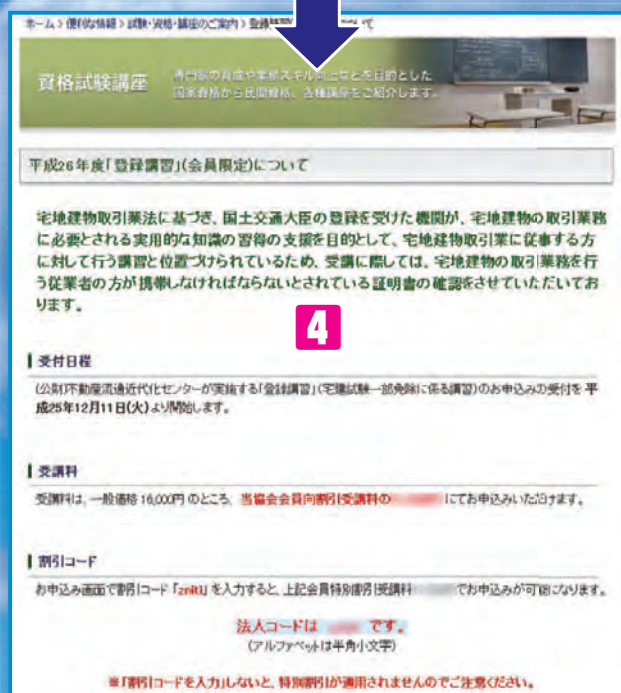


ホームページへのアクセス方法

HOW TO



- 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 画面右メニューの不動産業界情報【資格試験講座】ボタンをクリック
※講座情報の中に会員限定のものがあります。その場合は、会員登録後、ご参照ください
- 3 各試験・講座のタイトル部分（青字）をクリック
- 4 詳細が表示されます





都道府県	市区町村	商号名称
北海道	函館市	(株) T-K企画
	札幌市	(同) 万里不動産事務所
	札幌市	(株) 松井ビルグループ
	函館市	(株) メリーハウス
	札幌市	(株) リアルティ・サポート
	札幌市	(株) リーマン
宮城県	札幌市	(有) ROOMS
	仙台市	あおば土地ねっと
	仙台市	(株) SOU東北総合開発
	大崎市	(株) トータルホームプラン
山形県	石巻市	(株) 和光
	山形市	(株) Mエステート
福島県	郡山市	樽川技建(株)
埼玉県	東白川郡	西牧不動産
	入間郡	井上不動産部
	草加市	(株) 光陽エステート
	入間市	興和建設(株)
	さいたま市	ジャムズサポート(株)
	東松山市	高坂賃貸センター(株)
	所沢市	(株) ひなた
	春日部市	(株) 緑屋不動産
	さいたま市	ランズクリーク(株)
	野田市	(株) KSコンサルタント
千葉県	印西市	高秀建設(株)
	市原市	(同) Sanwa
	千葉市	(株) 千葉びよびよ不動産
	野田市	つばさ不動産 野田キャンパス店
	船橋市	(株) 東樹住販
	千葉市	トーユーホーム(株)
	船橋市	ハウスエージェンツ
	市川市	(株) Yln
	墨田区	(株) アイヴァルク
	千代田区	(株) アイデアル
東京都	港区	(株) IHAD
	港区	(株) 麻布管理
	港区	麻布プロパティ・インベストメンツ(株)
	府中市	(株) アブコ
	中央区	(株) 一実
	中央区	(株) ヴィクシー
	世田谷区	エドマスター(株)
	中央区	(株) オービーエル
	世田谷区	北沢レジデンシャル不動産販売(株)
	豊島区	(株) キューブ
	新宿区	(株) クール
	江戸川区	(株) クリスタルグリーン
	中央区	グローブエステート(株)
	府中市	サウスプリング(株)
	港区	(株) サロンナビ
	北区	三友(株)
	港区	ジェイ・ブラウド(株)
	港区	(株) 上新リアルエステート
	板橋区	(株) スカーレット
	台東区	台東不動産(株)
	新宿区	タイトウホールディングス(株)
	墨田区	(株) タウン
	中央区	(株) TAMAGO FACTORY
	品川区	(株) THC
	港区	(株) T. M. O. コーポレーション
	港区	(株) T-cross
	台東区	(株) TESコーポレーション
	杉並区	東京財形(株)
	品川区	(株) 東京ライフ
	港区	富岡建物(株)
	世田谷区	ドレミハウス(株)
	港区	パーフェクトプランニング(株)
	杉並区	(株) パームヒル
	中央区	(株) ビージェー・ワン
	武蔵村山市	(株) 富士コーポレーション
	港区	プリングエステート
	世田谷区	(株) ブルーストック
	渋谷区	ホワイトウォーターハウス(株)
	港区	マウンテンホールディング(株)
	中野区	(株) 明成商事
	豊島区	(株) メディカルアセット
	世田谷区	(株) メルセア
	港区	(株) MOKA
	豊島区	(株) 山岡商事
	千代田区	(株) ユーティライズ
	豊島区	優和(株)
	世田谷区	(株) REALOGY
	中央区	リージェント・コレクション(株)
	渋谷区	(株) リソー
	渋谷区	(株) リプラス
	世田谷区	(株) ワイエスプロパティ
	渋谷区	(株) ワイズファクトリー
神奈川県	横浜市	(株) オール・フラッツ
	横浜市	(株) 神奈川総合保険事務所
	茅ヶ崎市	甘草堂(株)
	相模原市	(株) サンケンプランニング
	厚木市	(株) GIエステート

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	スマイルホーム(株)
	川崎市	(株) 大亀工務店
	横浜市	(株) ホーリーエステート
	横浜市	(株) リムズエステート
	横浜市	(株) レクス
新潟県	五泉市	早出川不動産
山梨県	甲府市	エリール(有)
富山県	富山市	リーガルハウジング(株)
長野県	松本市	こもれび
静岡県	浜松市	HAPPY ROOM(株)
愛知県	浜松市	ほっと住まいる(株)
	豊橋市	ヴィレッジホームズ(株)
	名古屋市長久保市	(株) クレスト建物管理
	一宮市	(有) ケイブランニング
	名古屋市長久保市	ゴールドエイジコンストラクション(株)
	名古屋市長久保市	ゴールドトラスト(株)
	名古屋市長久保市	(株) ジーアイシー
	名古屋市長久保市	日本プレミアム不動産(株)
	名古屋市長久保市	ファクター(株)
	名古屋市長久保市	(株) フーズコミュニケーション
	名古屋市長久保市	プレジールメゾン(株)
	名古屋市長久保市	(株) VOYAGE
	春日井市	ゆうわホーム
三重県	桑名郡	(有) 岡建
	松阪市	斎藤建設(株)
	鈴鹿市	ホームナビ
滋賀県	長浜市	(有) 大森大工
	栗東市	(株) 盛匠
	東近江市	トーア不動産
京都府	亀岡市	(株) きそ
	京都市	(株) GLOBAL
	京都市	(株) 孝心
	京都市	(株) 昇栄不動産
	京都市	(株) ハイトラスト
	京都市	(株) 三川
	京都市	(株) 三川
大阪府	大阪市	(株) アーストータルパートナー
	吹田市	(株) アールワン
	枚方市	(株) イナバ
	大阪市	エパーテクノ(株)
	大阪市	(株) 関西リアルター
	大阪市	享代レジデンス(株)
	大阪市	(株) グッドライフ
	貝塚市	(株) 元氣建設
	大阪市	(株) 山榮興産
	大阪市	(株) セイント・ラボ
	吹田市	(株) 千両商事
	摂津市	(株) TAS
	大阪市	トモヤアセット(株)
	大阪市	(株) なにわ地所
	大阪市	ニューワンホーム(株)
	堺市	(株) パワーシステム
	大阪市	(株) ブルーム
	大阪市	(株) PREGIO
	大阪市	(株) ブロードジャパン
	堺市	(株) マーヴェリック
兵庫県	神戸市	(株) ASTアストホーム
	神戸市	(株) コスモ不動産
	神戸市	(株) 藤村工務店
	神戸市	(株) 水樹
	神戸市	(株) 水樹
奈良県	奈良市	桂馬創建
島根県	鹿足郡	河田地所(株)
岡山県	出雲市	ネットワーク中国
	岡山市	アイセス企画
広島県	安芸高田市	安芸高田市ブランド住宅事業協同組合
	福山市	ABeamCorporation(株)
	広島市	(株) エンドレス
	広島市	(株) ジョイ・デ・クリエンテ
	広島市	(株) NODA CORPORATION
	府中市	(有) 由工房
	府中市	(有) 由工房
山口県	下関市	アイリスホーム(株)
	下関市	(株) 尾崎
	下松市	(株) オフィスエンジェル
愛媛県	大洲市	彩蔵ホーム
	松山市	ステディコム
	松山市	でぐち不動産
福岡県	福岡市	(株) INA
	福岡市	(株) サポートハウジング
	福岡市	(株) 森不動産研究所
佐賀県	佐賀市	サンライクエステート(株)
長崎県	長崎市	(株) KPG HOTEL&RESORT
熊本県	佐世保市	(株) 新興
	熊本市	(有) 神山システム
宮崎県	北諸県郡	(株) Bear
	宮崎市	三倉物産(株)
	宮崎市	(株) Re-Lab
	宮崎市	(株) Re-Lab
沖縄県	沖縄市	(有) Vis
	島尻郡	杉山不動産
	那覇市	(株) テンハウス
	南城市	浜カフェ不動産(株)

全日ラビットカップ 平成26年度第13回 東北・北海道中学生K B野球大会



高梨秀幸
山形県本部長

ラビットカップは今年から全日東北地区協議会と北海道地区協議会の後援をいただきました。参加チームも増加し、より熱く盛り上がっています！

山形県本部

全日ラビットカップ第13回東北・北海道中学生K B野球大会が、平成26年7月26日、27日、岩手県八幡平総合運動公園野球場ほか、3球場で開催されました。

今回、残念ながら福島県からの出場はありませんでしたが、北海道をはじめ、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県より、各県から勝ち進んだ強豪22チームが出場し、2日間にわたり熱い戦いを繰り広げました。

当日は朝から気温も上がり、猛暑日となるなか、どのチームも質の高いプレーを繰り広



げ、復興の途上にある東北に夢と希望を与えてくれました。

今年度より公益社団法人全日本不動産協会東北地区協議会・公益社団法人全日本不動産協会北海道地区協議会が後援をし、新たに『全日ラビットカップ東北・北海道中学生K B野球大会』と大会名が変わりました。

今後も野球を通じ、子供たちの健全な育成に貢献していきたいと思ひます。

優勝：青森県、準優勝：山形県、3位：岩手県という結果になり、1位と2位が平成26年8月8日（金）～8月11日（月）静岡県伊豆市（志太スタジアム）で開催された全国大会に出場しました。



「保留地処分の媒介に関する協定書」 調印式を執行



小田原義征
宮崎県本部長

行政や他団体との協定を活用し、円滑な物件情報の流通を促進したいと考えています。

宮崎県本部

この度、宮崎市、（公社）全日本不動産協会宮崎県本部、（一社）宮崎県宅地建物取引業協会の三者で 宮崎市土地区画整理事業に伴う「保留地処分の媒介に関する協定」を締結し、7月22日（火）宮崎市役所にて調印式を執行了しました。

この協定は県内では初めてとのことで、当日は小田原本部長をはじめ、谷口副本部長、岩元専務理事が出席いたしました。宮崎市が土地区画整理事業で新たに整備した宅地（保留地）の販売を進めるためのもので、今まで一般公開抽選で売れ残った保留地は市が購入希望者を探

していたものを、今後は、協定を結んだ2団体の会員からの情報提供で効率的に購入希望者を探すことができるようになりました。



「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

毎年恒例となっている四天王寺の七夕に今年も参加しました。地域の方々と交流ができ、有意義な時間となりました。

大阪府本部



大阪市民の憩いの場としても有名な四天王寺にて、7月5日（土）から8日（火）までの期間、『七夕のゆうべ in 四天王寺』が開催されました。開催期間中は、笹のトンネルと仙台七夕が飾られた会場に多くの方々が来場し、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



塔伽藍内にて灯す「鎮魂の灯火」が行われ、東日本大震災で被災された方々の鎮魂と復興を祈願しました。

当本部のなにわ南支部も毎年参加し、協会名入りの仙台七夕の吹き流しに協賛、うちわの配布を行い、全日のPRをしました。当日は、スーパーボールや光るおもちゃすくいを出店し、たくさんの子供たちの笑顔に癒されながら大



盛況のうちに終わりました。

なお、この収益は、全額寄付することとなっております。

7月 会の活動・各種会議の要旨

合同

●会務運営会議

日時 7月17日（木）14時～
内容 1.会務運営に関する件
2.その他の件

全日本不動産協会

●住宅ローンアドバイザー特別委員会

日時 7月9日（水）17時30分～
内容 1.平成26年度事業計画・予算について
2.Eラーニング開催地方本部選択と受講者アップ対策

3.養成講座会場担当者割当
4.更新者、フォロー講習の件

不動産保証協会

●求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会

日時 平成26年7月10日（木）15時～
内容 1.個別求償案件への対応について
2.手付金保証業務、手付金等保管業務の利用状況
3.その他

●一般保証業務委員会

日時 平成26年7月11日（金）14時30分～
内容 一般保証業務運営について

●会務運営会議

日時 平成26年7月17日（木）13時～
内容 1.弁済委員会認証審査結果（第3回）に関する件
2.その他

●弁済委員会

日時 平成26年7月23日（水）12時～
内容 1.弁済認証上申案件に関する件
2.検討事項、次回日程に関する件、その他

特集1

平成25年度住宅・土地統計調査からみる
今後の住宅・不動産市場

執筆：日本不動産研究所 吉野薫

特集2

国土のグランドデザイン2050が発表
コンパクト+ネットワーク推進で
東京一極集中から脱却を図る

連載

- ・ 税務相談 「間口が狭い宅地の路線価方式による相続税評価」
税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 「売買物件の価額の意見表示」
弁護士 渡辺 晋
- ・ 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GUIDE
- ・ 8月 会の活動・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!

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



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。

一般保証制度が使いやすくなりました!

このたび、一般保証委託契約の申し込みにあたり提出をお願いしていた書類のうち、「決算書の写し」と「納税証明書の写し」は提出不要となりました。また、8月1日より1年間、一般保証制度は保証委託料無料でご利用いただけます。
お客様の安心・安全を確保する営業促進ツールとして、ぜひ、当制度をご活用ください。

これまで

申し込みに際して、

- 決算書の写し
- 納税証明書の写し

が必要でした。

- 保証委託料が保証委託額の0.3%
例えば……手付金 300 万円を保全するために一般保証制度を使う場合
→ 9,000 円の保証委託料が必要でした

これから

不要です!

**本年8月1日から
1年間は、無料で
利用できます!**

便利になるよ!

他の保全制度との比較

ここからアクセス!



決済前に、お客様（買主・借主・交換の当事者）からどんなお金を受け取りますか?

受け取らない

※
当事者間で授受される手付金がある

手付金
保証制度

※
手中
代金に充当される
交換

付
間
申込証
差

保全義務は?

あり

手付金等
保管制度

手付金等
保証制度
(当協会は実施していません)

※
媒介報酬
代理報酬

なし

一般保証制度

全国で唯一、当協会のみが
実施している制度です

※
(借主代理の場合)
賃料
敷金
その他

※保証委託者（会員）の属性や取引態様や金額等により、保証対象になる金銭が異なります。
(上図中の金銭であっても、保証の対象にならない場合があります)

詳しくは、ホームページをご覧ください。契約前に（公社）不動産保証協会へお問い合わせください。
各制度の利用申込みは、地方本部で受け付けております。



谷花音

(全日本不動産協会
イメージキャラクター)

今月の名木

加茂の大クス〈徳島県〉

徳島県東みよし町加茂にあるクスノキの巨木。国の特別天然記念物に指定され、西日本最大の大クスといわれている。樹齢は約1000年、根回り23.35m、幹経り16.72m、樹高26m、枝張りは東西52m、南北42m。昭和の頃、周辺の開発の影響により樹勢が低下したため、県や町により周囲の水田を買い取り周囲に土を入れるなどして、樹勢の回復につとめている。



徳島県三好郡
東みよし町

面積／122.55km²
総人口／15,244人

徳島県の西北部に位置する東みよし町は、北に阿讃山脈、南に四国山地を有し、町の中央部を西から東に流れる吉野川を中心に豊かな水と緑に恵まれた温暖な気候の地域である。我が国有数の巨木である加茂の大クスのほか、県の名勝・天然記念物に指定されている美濃田の淵、JAF公認の阿讃サーキットやスカイスportsメッカ「水の丸ふれあい公園」がある。主な農産物は平坦部のお米やアムスメロン、かぼちゃ、たばこ、山間部の玉ねぎ、そばなど。また、豊かな森林資材を活かして古くから製材業も盛んに行われ、町内各所に製材所がある。



美濃田の淵



水の丸ふれあい公園



●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/>

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

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

〔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463円)