

月刊 不動産

monthly REAL ESTATE

マンスリーリアルエステート

題字 故野田卯一会长



特集1

ターゲットに響く物件広告の作り方
不動産広告の違反事例と注意点

特集2

空き家対策に取り組む官民連携のプロジェクト

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

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、2014年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!

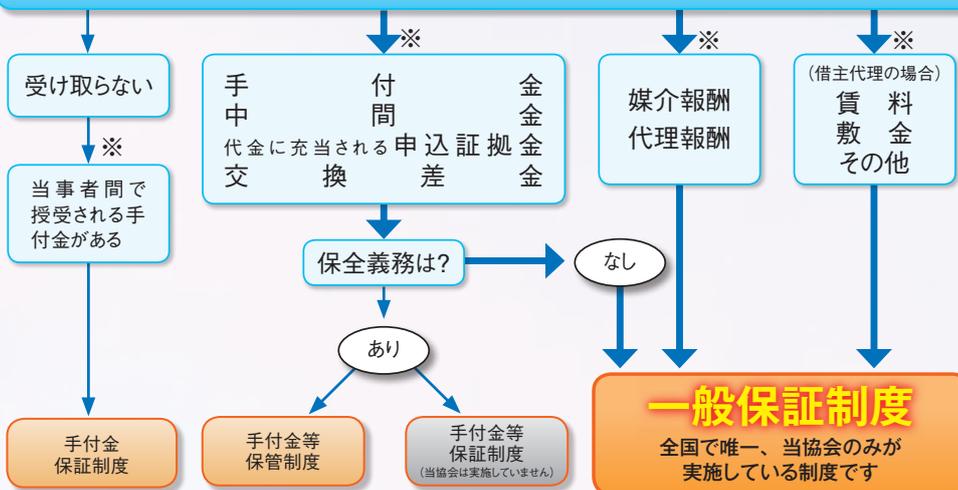
**2014年8月1日から
1年間は、無料で
利用できます!**

ここからアクセス!



他の保全制度との比較

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？



※保証委託社（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のうえ、契約前に（公社）不動産保証協会へお問い合わせください。
各制度の利用申し込みは、地方本部で受け付けております。



2015. FEBRUARY

2

月刊 不動産

monthly
REAL
ESTATE

CONTENTS

- 2 | 一般保証制度のご案内
- 4 | 平成27年 新年賀詞交歓会を開催
- 6 | 【特集1-1】ターゲットに響く物件広告の作り方
- 10 | 【特集1-2】不動産広告の違反事例と注意点
- 12 | 1月のニュースランキング
- 14 | 【連載】不動産ニュービジネス最前線 取材先：株式会社ベツダイ
- 16 | 【特集2】空き家対策に取り組む官民連携のプロジェクト
- 20 | PICK UP NEWS 緊急経済対策 住宅エコポイント復活
- 21 | 税務相談「個人が土地を譲渡した場合の譲渡所得の取得費」
- 22 | 賃貸相談「借家人の失火による損害」
- 23 | 法律相談「都市計画法と建築基準法の関係」
- 24 | 新入会者名簿
- 25 | 協会EXPRESS
- 28 | 地方本部の動き 北海道本部／山口県本部／石川県本部
- 30 | 3月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第47回

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、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。

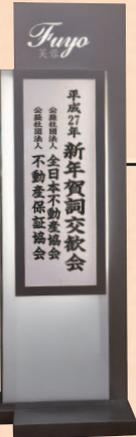
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館（公社）全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198 MAIL monthly-realestate@zennichi.or.jp



平成27年 新年賀詞交歓会を開催

公益社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は、東京都本部と合同で、平成27年1月16日（金）、東京・紀尾井町のホテルニューオータニ「芙蓉の間」で平成27年新年賀詞交歓会を開催しました。

平成27年1月16日
14:30~16:30
ホテルニューオータニ



<主催者挨拶>林直清 全日・保証理事長



<来賓>太田昭宏 国土交通大臣



<開会挨拶>栗畑信之 全日・保証副理事長



栗畑信之 副理事長の開会の挨拶により、始められた平成27年新年賀詞交歓会は、衆参国会議員をはじめ、多くの会員と来賓の方々が列席しました。

最初に林直清 理事長は主催者挨拶として次のように述べました。「昨年4月の消費税増税後、不動産取引が落ち込みましたが、12月の税制改正大綱で不動産関連の税制が大幅に緩和されることになり、不動産流通取引が活発になると信じております。また、今年4月からの宅地建物取引士への移行により不動産業者の社会的地位の向上へつながり、未来を引き継ぐ優秀な若人が不動産業界に入ってくれることを大いに期待しております。更に今後、重要なテーマとなる後継者問題の解決

平成27年 新年賀詞交歓会

公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会



<来賓>野田聖子 衆議院議員



<来賓>山口那津男 参議院議員(公明党 代表)



<来賓>菅義偉 内閣官房長官



<乾杯>伊藤博 全宅連会長



<来賓>石原伸晃 衆議院議員



<来賓>浅川英夫 東京都都市整備局次長



<来賓>高島なおき 東京都議会議長



<来賓>村上英子 東京都議会自民党幹事長



<中締め>中村裕昌 専務理事・東京都本部本部長

に向けて、経営指導や会員および従業員の資質向上を図るための『全日ステップアップトレーニング』の実施などにより、会員の豊かな企業運営のサポートを少しでもできればと考えております」

次にご公務多忙のところ駆け付けていただいた太田昭宏 国土交通大臣が登壇。「今年はデフレを完全に脱却するという流れを作っていかなければならないと思います。昨年末の税制改正大綱で最大限のバックアップ体制をとらせていただきました。日本の景気回復と高齢化社会に向けて、皆様方が元気にがんばっていただけるような環境整備をし、日本の前進につながる年にしたいと思っております」と今年の抱負を力強く語りました。

続いて、浅川英夫 東京都都市整備局次長、野田聖子 衆議院議員、山口那津男 参議院議員(公明党代表)の来賓祝辞をいただきました。

その後、毎年恒例の鏡割りを行い、伊藤博 全宅連会長が乾杯の音頭をとりました。宴の幕が上がると、グラスを手に持ち、ところどころで新年の挨拶や名刺交換などが行われました。歓談中、高島なおき 東京都議会議長、村上英子 東京都議会自民党幹事長、菅義偉 内閣官房長官、石原伸晃 衆議院議員も訪れ、来賓祝辞を述べました。

最後に中村裕昌 専務理事・東京都本部本部長の三本締めにより、平成27年新年賀詞交歓会は閉会の運びとなりました。

特



集

1-1

ターゲットに響く物件広告の作り方 集客力を左右する「シーン化」力

プリンシプル住まい総研所長
上野典行

インターネットでの情報提供が一般化した今日。画像掲載点数の差によって、物件情報の効果の差が劇的に変わる時代となりました。間取り図・外観写真はもちろん、リビング・バス・キッチンなどの画像がそろっているかどうかで、検索一覧から詳細画面の遷移率は、suumo（スーモ）、HOME'S（ホームズ）、at home（アットホーム）、いずれの媒体でも大きく変わってしまうのです。しかし、単に画像が多ければそれだけで良いのでしょうか？ 画像の掲載点数が多くなった近年、効果を左右しつつある「シーン化」について、元『住宅情報』編集長の立場から論じさせていただきます。

インターネットにあふれる物件情報

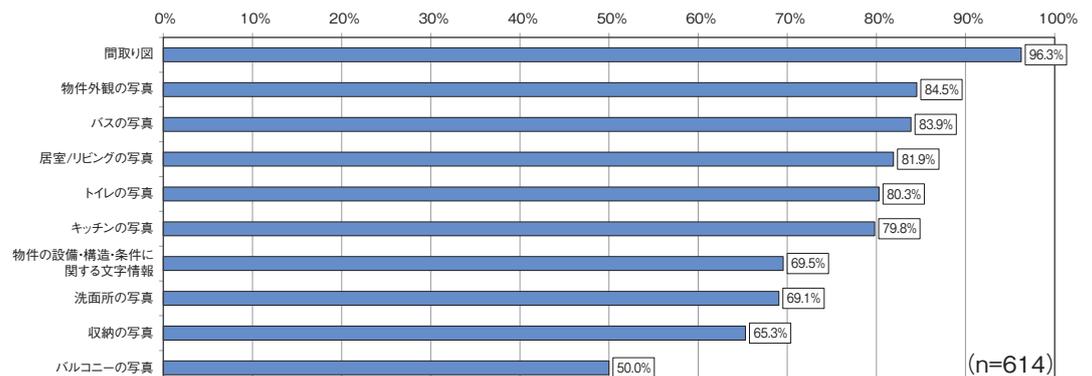
不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）の調査（2014年10月30日）によると、問合せ・訪問時に不動産会社を選ぶポイントは、「物件の写真の点数が多い」がトップとなりました。かつては「写真の点数が少ないほうが、どんな物件なのかの問い合わせが多いのではないかなど」と言われていた時代もありましたが、今日では、「画像が少ないということは何か隠しているのではないかな」という消費者目線が強くなり、画像の多さは効果を左右する大きなポイントとなっています。単に多いだけでなく、動画や360度ビューアーなど、様々なネット表現により、お部屋探しをする人は、より詳しく物件情報を画像データで確認する

ことができるようになりました。

「スーモ」「ホームズ」「アットホーム」などの不動産ポータルサイトでは、画像の点数が多い物件が効果を集めており、掲載する不動産会社では、画像点数の競争が激しくなっています。そのため、オフシーズン時には、「カメラ技術を磨く勉強会」が開かれ、「店を閉めて写真を撮りに行く」という不動産会社も登場するという状況となってきました。

現地に行かなくても、詳しい画像情報を豊富に見られるという状況は、お部屋探しをする人にとっては、非常に便利な世の中となっており、わざわざ見学に行く前に、希望物件を取捨選択できる環境になってきたともいえます。

図表1：不動産情報サイトで賃貸物件を探す際、必要だと思う情報は？（複数回答）



出典：不動産情報サイト事業者連絡協議会「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果より

※賃貸戸建てを除く

設備情報は、検索条件として複雑に設定可能に

また、ネット上では、様々な設備条件が複合検索できるようになっています。駐車場が有るのか無いのか、インターネット接続物件なのか、バストイレ別なのかは、非常に注目されている項目です。クローゼット、追い焚き、エアコン、室内洗濯機置き場、TVモニター付きインターホンなどが、有るのか無いのかは、ネットで検索することで物件を瞬時に絞り込むことができます。つまりはこうした特定

の条件に合致するかどうかは、わざわざ不動産会社に問合せをするまでもなく、ネット上で物件情報を見れば一目瞭然のこととなりました。

物件価格や賃料などの価格条件に、最寄駅からの徒歩分数などの立地条件、築年、そして上記の諸条件と写真情報によって、お部屋探しをする人は、もはや十分な詳細情報を比較検討して物件選びができるようになっているといえます。

デジタルな情報よりアナログな情報を

こうした時代だからこそ、同一条件で効果に差をつける広告表現は、より生活感に近いアナログな情報となっています。単にTVモニター付きインターホンがついているという情報は、それだけでは有るか無いかというだけのデジタルな情報で、もはや検索が可能なスペックの情報です。しかし、「エントランスはオートロックで玄関には

TVモニター付きインターホンがついていて、女性の一人暮らしに対応したセキュリティの高い物件です」と言われれば、より納得度が上がり、入居予定者は安心感が一層増すというものです。デジタルな時代だからこそ、アナログな情報に価値があるのです。

生活シーンをイメージさせることでわくわく感が増す

住宅広告は、「住宅ポエム」などという言葉があるように、「きらめく空間に納得の品質」などといったよく分からない広告表現も多用されています。それは優良誤認を防ぐため、ナンバーワン表現などが厳しく制限されていることも一因ではあります。しかし、お部屋探しをする人は新生活を検討している人であり、その生活に対して、わくわくできるかどうかはとても大切なことです。それは、特定の設備が有るか無いかというデジタルな事実だけでなく、そこでどんな生活ができるかという、豊かな生活シーンを感じられるかどうかということでもあります。

例えば、「近くに公園がある」ということは、そ

れだけではどんな生活ができるのかは分かりません。春には桜が咲き、夏には花火が見え、秋にはお祭りが行われるといった情報をどれだけ盛り込めるのか。そうした情報にこそ、豊かな生活を想起させ、「それなら、この物件にしようか」と動機形成が高まるものです。

「ペット可」という情報は単純に、ペットが飼えるかどうかという条件に過ぎません。しかし、近くの公園にドッグランがある、散歩道は夜も明るく、先生がおもしろいと評判の動物病院が近くにあるといった情報は、ペットと暮らす生活そのものを想起させることができます。

情景を想起させるシーン化という技法

こうした情景が浮かぶような表現は「シーン化」と言われます。単純な事実だけでなく、そこで暮らすという生活シーンを思い浮かべることによって、例えば写真説明のキャプションも表現が豊かになります。「○○公園（距離400m）」よりも、「休日にはバザーなども開かれる○○公園（距離

400m）」「銀杏並木の美しい○○公園（距離400m）」といった表現は、それに見合った季節の写真とともに、物件への興味関心を高めることができます。

抽象的な住宅ポエムによって、無理にほめたたえるよりも、事実情報のほうがよりリアルに情景を浮かばせることができます。つまりはどれだ

け、情報を持っているかということと、そこでの生活をイメージすることができるのかということに、表現は左右されます。

「スーパー○○（距離 200m）」という情報と「夜 23時まで開店しているスーパー○○（距離

200m）」では、その便利さを伝える力は明らかに違います。「夜 23時まで開店しているスーパー○○（距離 200m）」は、毎週火曜日が特売日で地元の生鮮食品が並んでいる」とまで書いてあることによって、ずっと生活感が違ってきます。

図表 2：物件広告例（紙媒体のイメージ）

貸アパート

パークハウス横浜201号室

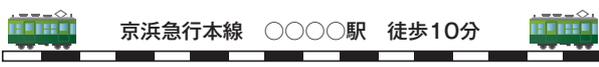
賃料：70,000円

管理費：1,000円
条件：礼金0ヵ月、敷金1ヵ月

☆契約月はフリーレント!

◀物件概要▶

所在地：横浜市金沢区○○町4-16
間取りタイプ：1DK（洋室6帖、DK5帖）
構造・規模：木造2階建て2階部分
使用面積部分：34㎡
築年数：2003年4月
更新：新賃料の1ヵ月
契約期間：2年間
現況：空室 引き渡し：即入居可
取引態様：媒介
備考：火災保険加入必須（20,000円/2年間）
契約時鍵交換費用 16,200円（税込）





◀物件から約400mの距離に桜並木の美しい○○公園があります



◀夜23時まで開店しているスーパー○○（距離約200m）は、毎週火曜日が特売日で、地元の生鮮食品が並んでいます



洋室6帖
DK5帖

※図面と現況が異なる場合は、現況を優先させていただきます



▲収納はゆとりの2間分あります!



▲TVモニター付きインターホン。女性の一人暮らしに対応したセキュリティの高い物件です



▲新品2口ガスコンロつき。まな板も置ける広々キッチンの高い物件です

～できるかできないかのデジタル情報ではなく、どんな生活を送れるかを物語のように語るべし～

ターゲットによって変わるシーン化情報

また、こうした広告表現は、ターゲットをどう設定するかによっても、かなり違ってきます。先ほどの表現で言えば、「ペットを飼いたいと思っている人」と設定することによって、「近くの公園にはドッグランがあり、散歩道となる○○通りは夜の照明が明るく、先生がおもしろいと評判の動物病院が近くにありますが」と生活シーンの説明を豊かにしていくことができました。しかし、この情報は、ペットを飼わない人にとってはあまり有益な情報とはいえません。つまりは、どんな人がこの物件に住みたいと感じるのかというターゲット設定が重要になってきます。

例えば、「オール電化である」という情報も、主婦にとっては「オール電化だからお手入れが簡単」という説明になるかもしれませんが、高齢者をターゲットに考えると「オール電化だから、ヤカンに火を掛けたまま、そのことを忘れてしまっても空焚きとなりません」などと説明する言葉が変わってきます。近隣の河川も単身高齢者にとっては、「四季の移り変わりを感じることのできる豊かな水の流れ」となるかもしれませんが、ファミリーをターゲットに考えると「お子様とキャッチボールのできる河川敷」かもしれません。

「事を語る」のではなく「物語を話す」

こうした「シーン化」された情報というのは、これまで述べてきたように、とある設備や条件の「有り無し」という「事を語る」のではなく、それが有ることによってどんな生活ができるのかという「物語を話す」力が必要となります。実は、不特

定多数に広告を打つという物件広告の技術だけでなく、ある程度志向が明らかとなった、「反響者とメールでやりとりを行う」という時点の技術にも応用が可能です。

ターゲットを設定した広告表現がなかなか難し

8

月刊不動産 2015.2

いという場合であっても、ある程度、相手の性別や年齢、家族構成が明らかとなったメールでのやりとりでは、「目の前の河川敷ではご息子とのキャッチボールもできますよ」といったハートに響くやりとりが可能となります。

昨今は、「定型文を送り返す」というメールの技法が、効率化のためにも推奨されています。しかし、誰にでも同じ定型文を送り返すという手法

は、これだけネット広告が一般化しているなか、他社との差別化をして自社への来店を促すという観点ではあまり良いことではないでしょう。先ほど、論じたターゲット設定をして表現を変えていくというテクニックは、メールでのやりとりのなかで駆使しつつ、来店を促し、さらに接客時に顧客の気持ちを高める技法として、駆使していくことが望まれると思います。

地域密着している会社ほどユーザー視点の情報を付加できる

これまで述べてきたように、物件情報は、今日、ネット上で多くの写真と多くの情報によって、一目瞭然となってきました。だからこそ、「ネットで分かる情報」については、もはや差別化は難しくなっています。有るか無いかというデジタルな情報は、ネットで明確になっているからこそ、そこでどんな生活ができるのかというアナログな情報の差が、明暗を分ける可能性があります。

小学校から1,200mの物件は、400mの物件よりも、一見、不便な物件です。そこは800mのデジタルな差しかないように見えます。しかし、地域に密着している不動産会社であれば、単なる800mの差以外の事実を知っているものではないでしょうか？ 小学校から400mの物件は、実は、とても急な坂道の通学路かもしれません。交通量の激しい大通りを渡らなければならないのかもしれないかもしれません。一方、1,200mの通学路は平坦な交通量の少ない道かもしれません。そこでは豊かな田園風景が広がり、おたまじゃくしが蛙になる姿を見ることができるともかもしれません。

単に、小学校が近いか遠いかという情報は、もはや、ネットで簡単に検索が可能で、だからこそ、その情報を上回る生活情報をどれだけ知っているかが勝負となります。実はネットで探した物件を必ずしも買ったり借ったりするというわけではありません。物件広告において

も、たくさんの写真情報と生活シーン情報を語れる力が有る営業マンにひかれ、実際にその営業マンの説明によって、別の物件に興味を持って行く人も少なくありません。それこそが人間の介在価値なのです。

今、インターネットでの重要事項説明解禁の議論が進んでいます。どんどんインターネットによって便利になることで、そこに介在する不動産会社の役割が薄くなり、営業マンの介在価値が低い世界がやってくるのではと、不安視する声もあります。実際、かつて薬局でしか買えなかった薬は、コンビニやネットでも買える時代です。だからこそ、私たち不動産会社は、パソコンやネットでできてしまう技術だけにとらわれず、私たちにこそできる介在価値を高める必要があります。

「写真を撮影する力」「文章表現をしてわくわくする力」が、かつてより求められています。そしてそこには、単なるデジタルな条件だけで物件選びをしていただくのではなく、本当に自分に合った生活を選んでいただけるように、シーン化をして情報を伝えていく力が求められているのだと思います。時代は、より一層難しい時代となっていきますが、私たちの介在価値を高めて、提案力をあげていきましょう。

PROFILE

プリンシプル住まい総研 所長 **上野 典行** (うえの・のりゆき)

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルート入社。大学生の採用サイトであるリクルートナビを開発後、『住宅情報タウンズ』『住宅情報マンションズ』編集長を歴任。現「sumo」も含めた商品・事業開発責任者を務める。2008年より賃貸営業部長となり2011年12月同社を退職し、プリンシプル・コンサルティング・グループ (<http://www.principle-sumai.com/>) にて、2012年1月より現職。全国賃貸住宅新聞にて、「賃貸業界のキャリア形成」連載中。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」の執筆も含め、全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。



特



集

1-2

不動産広告の違反事例と注意点

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
事務局長 齊藤 卓

ネットが大半を占める嚴重警告措置

当協議会は、不動産広告を行う場合のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「規約」）の規定に基づき、表1のとおり、平成25年度に202件、26年度（11月度まで）に79件の処理を行っています。これらの案件の広告媒体をみると、インターネット広告が多くを占めています。嚴重警告以上の措置を講じた事案について、年度別にインターネット広告の件数・割合をみたものが表2です。19年度までは、インターネット以外の媒体（新聞折込チラシなどの紙媒体）が大半を占めていましたが、20年度に逆転する

と、24年度以降は、ほぼすべてをインターネット広告が占めるまでに至っています。

表1:平成25年度および26年度（11月度まで）の処理状況

区分	処理内容	25年度	26*1年度
加盟業者*2	違約金	58	30
	嚴重警告	0	0
	警告	35	17
	注意等	103	24
	不問等	4	7
非加盟業者	注意等	1	1
	不問等	1	0
計		202	79

表2:嚴重警告以上の措置におけるインターネット広告の件数・割合

媒体	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度*
インターネット	4	10	23	47	40	34	36	39	52	29
	6.6%	18.5%	39.7%	70.1%	71.4%	72.3%	75.0%	88.6%	89.7%	96.7%
インターネット以外	57	44	35	20	16	13	12	5	6	1
	93.4%	81.5%	60.3%	29.9%	28.6%	27.7%	25.0%	11.4%	10.3%	3.3%
計	61	54	58	67	56	47	48	44	58	30

※1：平成26年度は、平成26年11月末日までのデータ。 ※2：公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会に加盟している不動産関連団体所属業者

ネット広告の主な違反内容

【事例1】
物件情報を公開した後に契約済みとなったが、削除することなく更新を繰り返し、長期間継続して広告を掲載していた。

契約済みの物件を掲載することは、それが故意・過失にかかわらず規約で禁止する「おとり広告」に該当します（規約21条2号）。

新聞折込チラシなどの紙媒体は、一過性のものであり、広告原稿を広告会社や印刷会社に渡した段階で広告制作の作業が終わりますが、インターネット広告は、削除しない限り掲載され続けているものであり、掲載されている以上、当然一般消費者は取引できると認識するものと考えられます。

業者に違反した理由を聞くと、「顧客からの反響

を多く得たいと考え、物件の有無を確認しないまま安易に掲載し続けていた」、「物件の管理能力を超える件数を掲載してしまい、更新の作業がほとんどできなかった」、「1人の担当者にすべて任せていたので、掲載の状況まで把握していなかった。管理不行き届きであった」などと述べています。つまり、これらの違反の多くは、成約状況等の確認（更新）を怠ったことによるものです。

鮮度の高い情報が提供できるというインターネット広告の特性を考えると、売買物件であれ賃貸物件であれ、最低でも2週間に1度、物件の確認（更新）作業を行う必要があります。

また、この事例のほかにも、既に契約済みで取引できないにもかかわらず、新規に物件情報の公開を行い、長期間継続して広告していたケースもありましたが、これはより悪質度高いものであり、故意に「おとり広告」を行ったものといえるでしょう。

【事例2】
賃貸住宅において、契約時に、「鍵交換費用」、「家賃保証料」、「24時間対応管理システム費用」、「室内抗菌処理費用」、「室内クリーニング費用」などが必要であるのに、その費目と額を記載しなかった。

規約では、賃料、管理費・共益費、礼金、敷金等以外の費用であっても、当初の契約時からその期間満了時まで必要とされるものであれば、必要な表示事項としてその費目と額を必ず記載するよう規定しています（規約施行規則4条1項別表8、別表9）。また、記載していないと、一般消費者は、そのような費用を必要としないと認識することになりますから、規約で禁止する不当表示に該当することになります（規約23条1項44号）。

【事例3】
月額賃料欄に「4万円」と記載するとともに備考欄に「キャンペーン物件！3か月間賃料半額」と記載し、あたかも、3か月間は、賃料が月額2万

円となるかのように表示していたが、賃料欄に記載の額は既に半額になったもの（3か月間の賃料）であり、実際の月額賃料は8万円であった。

いわゆるキャンペーン賃料を設定している物件については、不動産ポータルサイトなどの賃料欄には、キャンペーン後の通常賃料を記載しなくてはなりません。事例3のような表示は、賃料欄の額が通常時の賃料であると誤認されるおそれのある不当表示に該当します（規約23条1項44号）。

【事例4】
賃貸住宅の設備として、「バス」、「オートロック」、「浴室乾燥機」、「エレベーター」などと記載していたが、実際には浴槽はなくシャワールームがあるのみで、そのほかの設備もなかった。

この違反について、業者は、「1つ1つの設備を確認せずに、安易に表示してしまった」と述べていましたが、この業者のように、設備の有無や内容をチェックしないまま掲載しているケースが多く見受けられます。物件の設備も一般消費者が物件を選択するうえで重要なポイントですから、しっかり確認して記載しなくてはなりません。

【事例5】
売主は、土地のみの売却を依頼しているにもかかわらず、媒介業者は、架空の建築確認番号を記載し、他の業者に発覚しないように土地面積も改ざんするなどして勝手に新築住宅の広告を掲載した。

この広告は、実際には存在しない架空の物件広告（おとり広告）であると認定しました（規約21条1号）。

【事例6】
著しく安い賃料を記載し、顧客からの問い合わせも数百件以上あるのに契約することなく、長期間継続して広告を掲載した。

この物件について、契約をしない合理的な理由もないことなどから、この広告は、取引する意思のない「おとり広告」と認定しました（規約21条3号）。

信用失墜行為となるおとり広告

事例5や6のような「おとり広告」は、言語道断であり、決して行ってはなりません。このような広告は、掲載した業者自らの信用を失うばかりか、不動産業界全体の信用も失うことになる行為です。

当協議会では、主要な不動産ポータルサイトを運営する4社をメンバーとする「ポータルサイト

広告適正化部会」を設けており、昨年4月から、新たな方策として、①メンバー各社や当協議会が認定した「おとり広告」などの情報を共有し、②メンバー各社の運営サイトに、「おとり広告」などの掲載があった場合には、その削除および再発防止などの策を講じているところです。

1月のニュースランキング

1位

政府 贈与税非課税枠、3,000万円検討 住宅取得テコ入れ(12/24付)

政府は、父母や祖父母からの贈与により住宅を取得した場合にかかる贈与税の非課税措置について、適用期限を延長するとともに、非課税枠を最大3,000万円まで拡充する検討に入った。国土交通省は2015年度税制改正で同様の要望を行ったが、消費税の10%への引き上げが2017年4月に先送りになったことで、非課税枠も現在の1,000万円から1,500万円と小規模増とする動きがあった。しかし、住宅着工もその先行指標である受注も回復する兆しが見えない状況で、この措置は高齢者の眠れる資産の活用であり、かつ、財政出動を伴わないこと、インパクトのある思い切った対策が必要ということから、同省要望の3,000万円で検討することになった。

2位

北陸新幹線開業時ダイヤ発表 金沢から東京まで2時間28分(12/22付)

JR東日本はこのほど、2015年3月のダイヤ改正について詳細をまとめ、発表した。

3月14日開業する北陸新幹線金沢延伸により、東京から金沢を2時間28分、東京から富山を2時間8分で結ぶ。また、それに伴い利用が減少する上越新幹線(たにがわ・越後湯沢止まり)について、1日の本数を7本減らす。

宇都宮、高崎線と東海道線が相互直通運転し、常磐線が品川駅まで直通運転する「上野東京ライン」については時刻表を発表。大宮から東京間を36分(9分短縮)、柏から東京間を39分(同7分)、柏から品川間を49分(同8分)で結ぶ。また、上野東京ライン(常磐線)の停車駅として、東京、品川のほか新橋駅も正式に発表された。



▲東京—金沢間を2時間28分で結ぶ北陸新幹線「E7系」

3位

買取再販住宅、事業者の不動産取得税に特例 2015年度税制改正大綱(1/5付)

政府がこのほど発表した2015年度税制改正大綱で、買取再販事業者が中古住宅を買い取り、一定の改修工事を行った後、住宅を再販する場合に買取再販事業者が負担する不動産取得税について特例措置が設けられる。耐震性を高めるものや省エネ、バリアフリー化工事などが対象。

中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から一定額を控除する。例えば、1997年4月1日以降の築年月日なら1,200万円控除される。これにより、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、市場規模の拡大を図る見込みだ。



▲詳細は財務省ウェブサイト「平成27年度税制改正の大綱」を参照(http://www.mof.go.jp/tax_policy/)

4位

管理不十分の空き家 固定資産税特例を除外 2015年度税制改正大綱(1/6付)

政府がまとめた2015年度税制改正大綱によれば、昨年成立した空家特措法に基づいて特定空家(管理不十分で建物崩壊など周辺の生活環境の安全上問題のあるものなど)の所有者に必要な措置をとることを勧告した場合は、その空家の敷地については固定資産税の住宅用地特例の対象から外すことになった。

現在、住宅用地として土地に家屋などがある場合、土地の200㎡以下の部分は6分の1、超える部分は3分の1と固定資産税の課税標準が減額されている。このことが、空家が放置される一因となっていたとかねてより指摘されていた。今回の措置により空家の除却・適正管理が促進され、市町村による空家対策が進むと期待されている。

住宅新報社ホームページにて、2014年12月12日～2015年1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。

5位

11月の全国中古マンション価格天気図 前月から大きな変動なし(12/25付)

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、2014年11月の中古マンション価格天気図(70㎡換算、売り希望価格)をまとめた。それによると、天気模様は前月から大きく変わらなかった。

「晴れ」は6地域(前月は7地域)、「薄日」は18地域(同13)、「曇り」は8地域(同14)、「小雨」は11地域(前月と同数)、「雨」は4地域(同2)。前月から天候が改善したのが9地域(前月は13地域)に減った一方、悪化は10地域(同8)に増加。横ばいは28地域(同26)で微増だった。



▲詳細は、東京カンテイのウェブサイト参照
(<http://www.kantei.ne.jp/>)

6位

住宅ローン減税、すまい給付金 適用時期を延長 2015年度税制改正(1/8付)

政府がまとめた2015年度税制改正で、住宅ローン減税とすまい給付金について、2017年末までとする適用時期を2019年6月まで伸ばすことになった。

これは、消費税率10%への引き上げが1年半延期されたことに伴い、住宅取得に係る消費税負担増を緩和するためのもの。



▲詳細は、国土交通省「すまい給付金」ウェブサイト参照
(<http://sumai-kyufu.jp/>)

7位

11月の中古マンション価格 東京23区、上昇率が今年最大 東京カンテイ(12/18付)

東京カンテイ(東京都品川区)がこのほどまとめた2014年11月の中古マンション価格(70㎡換算、売り希望価格)によると、東京23区の価格が今年最大の上昇率を記録した。

首都圏(2,882万円、前月比1.2%上昇)は、東京都(3,896万円、同1.2%上昇)がけん引する形で3か月連続の上昇。東京23区(4,330万円、同1.7%上昇)は5か月連続で上昇した上、上昇率が今年最大だった。

近畿圏(1,813万円、同0.5%上昇)は、大阪府(1,851万円、同0.8%上昇)がやや強含み。中部圏(1,497万円、同1.4%上昇)は2か月連続で上昇した。

8位 再生可能エネ 固定価格買取、運用を見直し 住宅用太陽光は優先的取り扱いに(12/18付)

9位 住宅の「買い時感」が低下 全宅連が消費者調査(12/26付)

10位 フラット35、最低金利更新 1.4%台に(1/6付)

不動産ニュービジネス最前線



「規格型リノベーション商品を開発し フランチャイズ加盟店を拡大中」

白く真四角な箱型の家「ゼロキューブ」で知られる大分県の「ベツダイ」では、新築規格住宅のフランチャイズである「ゼロ・パートナーズ」を2010年から展開し、4年のうちに加盟店を約150社に伸ばしている。更に規格化商品のリノベーション版「RE住むリノベーション」を開発し、同じくフランチャイズ化。急成長を続ける秘訣に迫った。

規格型住宅「ゼロキューブ」で 全国区へ

真っ白なキューブ型の外観、本体価格1,000万円。そのデザイン性と価格設定の分かりやすさで、2010年度のグッドデザイン賞を受賞した規格住宅「ゼロキューブ」は、様々なメディアに取り上げられ、一躍その名を全国に知らしめた。

基本のゼロキューブにオプションをプラスする「ゼロキューブ+ファン」をはじめ、狭小地対応の3階建て住宅「ブロッサム03」など次々に商品を開発。これらの規



▲業界の話題をさらった規格型住宅「ゼロキューブ」

格型住宅をフランチャイズで全国展開し、現在ゼロ・パートナーズと呼ばれる加盟店は全国に148社と躍進している。

更に2012年にはリノベーションの規格化商品「RE住むリノベーション」を発表。フランチャイズ加盟店はたった2年ですでに約100社と、昨今のリノベーションブームも手伝って、急激な伸びを見せている。

しかし、このベツダイが大分に本社を置くことはあまり知られていないかもしれない。

ベツダイは、もともと大分で仲介業をはじめ新築戸建ての設計から販売、新築マンションの分譲などを手掛ける総合不動産会社だった。そこに、新しい事業の柱として規格住宅のフランチャイズ展開を行ったのが、現在の代表取締役社長である矢邊弘氏だ。

矢邊氏は、マンション分譲を手掛けた経験から、新築戸建て住宅もマンションのように規格化すればあらゆる面で効率化が図れると考え、そこにデザイン性や選べる楽しさを加えたゼロキューブを企画。これが大ヒットとなり、ベツダイは大分でトップクラスの施工数を誇る不動産会社へと急成長した。

「RE住むリノベーション」の 5つのポイント

「RE住むリノベーション」は、戸建て・マンションのワンストップ全面改装パッケージ商品だ。価格の明確さ、デザイン力の高さ、選べる楽しみといったゼロキューブの魅力はそのままに、中古住宅の流通を促進する優良なシステムであるとして、同じく2012年にグッドデザイン賞を受賞している。

「シンプル・楽しい・自分らしい」を掲げるこのシステムのポイントは5つ。

1. ワンストップ対応…「みつける、つくる、まもる」リノベーションに適した物件探しから、施工、アフターケアまでワンストップ対応。何から始めたらいいか分からないというユーザーの不安を解消し、良好な関係性を構築していく。
2. 床面積プライス…床面積に応じた標準工事費用が決まっているため料金体系が明確で、工事前に総額を把握することができ、ユーザーにとっては大きな安心材料となる。また、見積もり提案時の時間短縮や効率化を図ることができる。
3. 多彩なサービス…標準プランで床・壁・水回りなどの各種設備をフルリニューアル。また、有償

取材先 株式会社ベツダイ



▲多彩なスタイルから選べる「RE住むリノベーション」の「+スタイル」。写真はスローナチュラルスタイルの一例



▲カリフォルニア工務店とコラボした「カリフォルニア工務店エディション」。スペシャルプランとして3月から発売開始予定

の追加オプションも豊富。特にジャパニーズ、ビンテージなどのスタイルを提案した「+スタイル」は高いデザイン性と選ぶ楽しみを満足させる商品となっている。

4. 全国規模のブランディング…雑誌やweb、テレビなど全国規模のメディア戦略を立案。プロモーションを展開してブランド力を高め、集客につなげている。また自社開発だけでなく、メディアや有名企業とのコラボレーションによる商品開発も積極的に行い、ブランドの認知拡大と価値向上に取り組んでいる。

5. バックアップツール…明確な価格設定と規格化されたスタイル

の提案であることに加え、積算ソフトや販促ツールなどを提供するため、スピーディーな営業活動が可能になる。

また、住んでからのアフターフォローにおいては、パナソニックの「リビングベル」と提携し標準装備。住まいの困りごとへの対応と、顧客管理を実現している。

ニッチなニーズをターゲットに躍進

物件選びの際に重要な建物診断は、独自の基準でインスペクションを実施し、撮影・記録データを

ユーザーに提供。リノベーションの際は専任のアドバイザーが設計・施工・管理までを一貫して担当する。

更に、前述の通り、実際に住んでからのアフターフォローも充実している。まさにスキのないサービスだ。

「リノベーションを志向する人のなかには、1から10まで自分たちの好みを反映させたいと考える人がいます。そのような方は1から打合せをして組み立てていくリノベーション会社や、建築デザイン事務所に頼みます。しかしながら、なかにはプロがセレクトしたオススのなかからチョイスしていきたいという考えを持っていて、価格の明確さや魅力的な選択肢の充実をポイントとして考えているユーザーも多くいます。私たちはそのような人に満足してもらえる商品を提供したいと考えています」と語るのは、マーケティング事業部広報担当の田村友一氏。

現在、約100社に及ぶ「RE住むリノベーション」の加盟店は、工務店、リフォーム会社、建設業の免許を持つ不動産会社が多く、その割合は同程度。ただ、新事業として導入する場合は、中古物件をそろえている不動産業から参入した場合のほうがよりスムーズに展開できるという。中古物件の取扱い時に、「RE住むリノベーション」を提案することで、従来の仲介手数料に加えて、施工に伴う粗利も見込めるということだ。

会社概要

- 会社名/株式会社ベツダイ
- 所在地/大分県大分市
- 設立/1963年3月
- 代表取締役/矢邊弘
- 従業員数/171人
- 事業内容/新築戸建て住宅の設計・施工・販売、新築マンションの分譲・販売、分譲住宅の販売、不動産の売買・仲介、住宅リフォーム・増改築・アフターサービス、デザイン設計・施工、リノベーション設計・施工など。
- (公社)全日本不動産協会・(公社)不動産保証協会会員
- URL/<http://www.betsudai.jp/>



株式会社ベツダイ
マーケティング事業部広報担当
田村友一氏

空き家対策に取り組む 官民連携のプロジェクト

住宅ジャーナリスト 山本久美子

人口の減少や超高齢化社会の到来で、空き家の問題が深刻化している。管理されない空き家は、防災、防犯、景観上などの問題を引き起こす。空き家を減らすためには、空き家の利活用や中古住宅流通促進策が必要だ。今号は、空き家への政府の対策や空き家対策に取り組む行政と不動産業界の連携プロジェクトについて紹介する。

自治体の空き家対策を後押しする 空家対策特別措置法が成立

「空家等対策の推進に関する特別措置法案」（以下、空家対策特別措置法）が今年の国会解散直前に成立した。それだけ急務な課題ということだ。「空家対策特別措置法」の成立が急がれる背景には、空き家の増加が深刻な問題を引き起こすことにある。

総務省の「2013年住宅・土地統計調査（速報集計）」によると、全国の住宅に占める空き家の割合は2013年10月時点で13.5%、約820万戸に上り、年々増加している。賃貸用が52.4%、売却用が3.8%と利用目的の空き家が過半数を占めるが、その他の範疇に入る個人が所有する利用されていない空き家が急増していることが問題となっている。

地域住民の安全を考慮して、地方自治体では空き家の管理条例などを制定して、対応を急いでいる。

「認定NPOまちぼっと」によると、空き家の管理条例は全国で303条例あり、このうち「行政代執行」を規定している条例は177条例と半数を超えているという。

しかし、空き家といえども個人の財産なので、条例などによって所有者に適切な管理の勧告や命令を行うことになるが、それでもなお適正な管理が行われない場合も多い。放置されたままでは地域住民の安全が損なわれると判断された場合は、地方自治体などの行政機関が所有者に代わって撤去するなどの必要があり、それが「行政代執行」だ。

こうした問題のある空き家の適切な管理を強く促し、倒壊の恐れがある空き家を撤去することなどを地方自治体が行いやすくするには、国が法的な根拠を提示して支援する必要がある。「空家対策特別措置法」成立には、こうした背景がある。

空き家の適正管理と有効活用の 2側面で支援

「空家対策特別措置法」の狙いは2つあり、1つがこれまで説明してきた問題のある空き家への対策だ。法律で問題のある空き家を「特定空家等」と定義して、市町村が空き家への立入調査を行ったり、指導、勧告、命令、行政代執行（所有者が命令に従わない場合や所有者が不明な場合）の措置を取れるように定め、所有者が命令に従わない場合は過料の罰則を設けている。また、登記があいまいで空き家の所有者が分からないという問題については、固定資産税などの課税のための個人情報が必要な範囲において利用できるようにも定めている。

もう1つの狙いは、活用できる空き家の有効活用だ。市町村に、空き家のデータベースを整備し、空き家や空き家の跡地の活用を促進することを求めている。同時に、これらのことが確実に実行されるには、国が基本方針を定め、それに応じて市町村がそれぞれ空き家に対する方策を立てる必要がある。空き家対策の実施に必要な費用についても、国と都道府県が市町村に補助をするなど財政上の措置もとら

れるようになる。

更に、固定資産税の問題が、空き家を助長しているとも指摘されている。空き家を撤去して更地にすると固定資産税の軽減措置が受けられなくなるので、不要な住宅の放置につながるというわけだ。政府は、「平成 27 年度税制大綱」で、空家対策特別措置法の規定に基づいて、市町村長が特定空家の所有者に撤去などの必要な措置を勧告した場合、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外することを盛り込んでいる。

官民連携プロジェクト(1) しりべし空き家BANK

さて、空き家対策として、行政が様々な手立てを講じているが、空き家の利活用や流通促進には、不動産業界の専門的な支援も必要だ。官民連携で取り組んでいる事例を紹介しよう。

まず、北海道後志（しりべし）地域の「しりべし空き家 BANK プロジェクト」。後志地域は、小樽市や余市町、ニセコ町など羊蹄山麓を含む 1 市 13 町 6 村の広域地域だ。市街地に発生した空き家、田園地域の未利用で廃屋化した建物、管理責任の所在不明瞭なりゾート物件などが問題化し、廃屋・空き家対策に力を入れるようになった。

そこで、後志地域の官民が連携した「廃屋・空き家対策検討会」を設置し、(1) 廃屋化の予防、(2) 廃屋解消に向けた対応、(3) 緊急・強制対応の 3 つのステージに分けて、空き家の活用促進や空き家の適正管理への誘導、所有者への指導など 10 の対応策を整理し、推進している。

このうち、空き家の活用促進や空き家対策の

推進として、平成 23 年度から「しりべし空き家 BANK」の運営を開始。当初は、社会実験事業として運営していたが、平成 25 年度から自立した運営を目指すために、平成 24 年度に「しりべし空き家 BANK 協議会」を設置した。この協議会は後志管内 18 市町村と後志総合振興局建設指導課による行政機関と関係団体（北海道建築士会後志支部、北海道宅地建物取引業協会小樽支部、全日本不動産協会北海道本部）による官民連携の組織となっている点が大きな特徴だ。

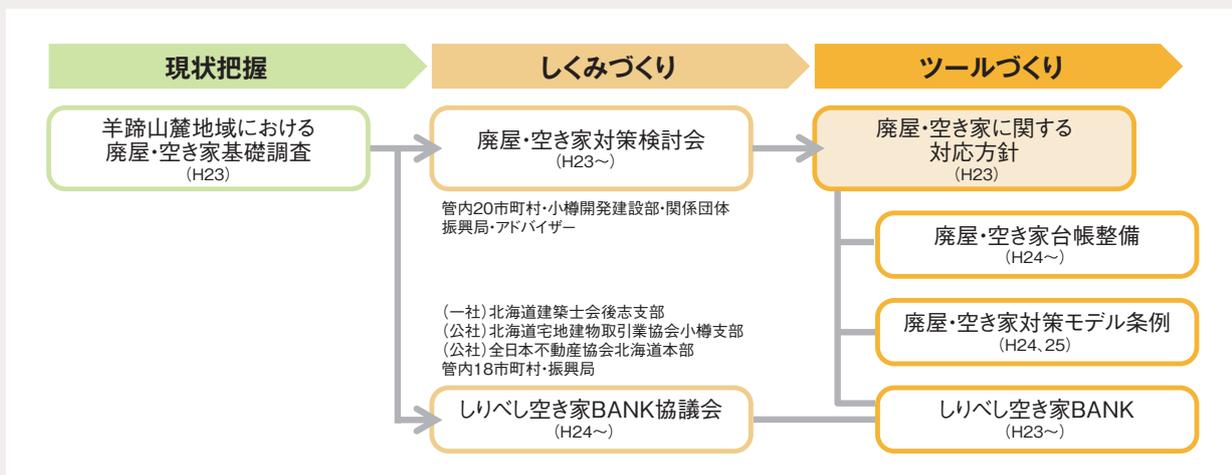
「しりべし空き家 BANK」の仕組みについて、「しりべし空き家 BANK 協議会」会長の榎政信さん（北海道建築士会後志支部所属）に伺った。

まず、空き家の所有者が BANK のホームページや自治体の窓口から BANK への登録を申し込む。仲介事業者が決まっていな場合は、BANK の協力事業者呼びかけて 1 社を選定する。申込みのあった空き家については、建築士会から建築士を派遣して物件を調査する。建築士は、空き家の外観写真や間取り、面積などの基本事項や特記事項を調査するが、間取り図がない場合は簡単な間取り図を作成することもある。その情報を仲介事業者が BANK のホームページに登録して、公開する。

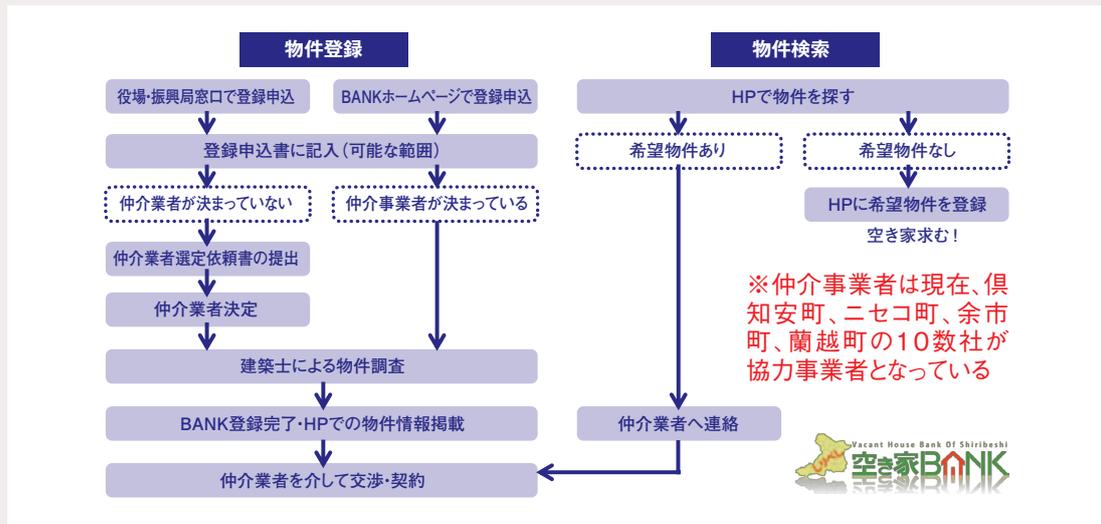
一方、空き家を探している人は空き家 BANK の情報を見て、希望する物件担当の仲介事業者に連絡を取る。希望の物件が見つからない場合は、希望条件を登録してリクエストできるようにもなっており、空き家の所有者とのマッチングも可能としている。

空き家 BANK の核となるホームページは、空き家の売却・賃貸の「物件情報」、売家・貸家のリクエスト一覧の「空家求む!」、後志地域の生活情報や BANK の取り組みを紹介する「しりべししるべ

図表 1：後志地域の廃屋・空き家対策の取り組み



図表2：しりべし空き家 BANK の仕組み



図表3：しりべし空き家 BANK の取扱件数（平成 26 年 10 月末集計）

	登録物件数				成約率				
	売買	うち成約	賃貸	うち成約	登録合計	成約合計	売買	賃貸	合計
H23(2011)年度(11~3)	7	(取下げ1) 6	2	2	9	(取下げ1) 8	100.0%	100.0%	100.0%
H24(2012)年度	14	(取下げ2) 10	6	6	20	(取下げ1) 16	83.3%	100.0%	88.9%
H25(2013)年度	9	(取下げ1) 6	4	4	13	(取下げ1) 10	75.0%	100.0%	83.3%
累計	30	(取下げ4) 22	12	12	42	(取下げ4) 34	84.6%	100.0%	89.5%
H26(2014)年度(4~9)	8	1	0	0	8	1	12.5%		12.5%

図表1～3出典：北海道後志総合振興局 建設指導課作成の資料より

し」の3つのコーナーで構成され、適宜情報発信を行っている。

榊さんによると、公的な BANK による安心感があること、売却や賃貸借の取引で仲介事業者が必ず介在すること、自分の住む町村に仲介事業者がいない場合でも広域地域で連携しているので仲介事業者が選定されること、などが利用者にとっても協力する仲介事業者にとっても、メリットになるという。

もちろん仲介が成立すれば、所定の仲介手数料が発生するが、仲介手数料の一部は BANK の運営資金に充てられる。

今後の課題は、登録される物件数の確保や BANK を継続的に運営できる財源の確保などが挙げられる。「現地調査をする建築士については、間取り図の作成など作業実費程度の謝礼は出ますが、ほぼボランティアですから、リフォームによる再生活用などの促進も今後の課題でしょう」と榊さん。また、連携する自治体、仲介事業者、建築士会相互の十分な意思疎通も重要な課題で、空き家の活用促

進という共通認識を保ち続けることが大切なポイントだという。

官民連携プロジェクト(2) 流山市高齢者住み替え支援制度

次は、直接的に空き家を対象としたものではないが、官民連携による住み替え促進の事例を紹介しよう。

千葉県流山市では「高齢者住み替え支援制度」を設けている。これは、子育てを終えた高齢者世帯が、所有している庭付きで2階建ての広い一戸建てをもちあますようになり、住み替えを希望するという時代背景がある。高齢者世帯は住み替え先を選ぶとともに、自宅の処分方法も考えなければならない。自宅の売却や賃貸が円滑に進む場合もあるが、思ったほどの売却価格や賃料にならない、あるいはいずれは親族の誰かが住む、自分たちが戻るかもしれないなどといった理由で、そのまま空き家にしておく場合も多い。

一方で、子育て中の若い世帯は、安くて広い中古

住宅への住み替えを希望するというニーズもあり、高齢者世帯の住み替え先の相談に応じるとともに、所有していた住宅に若い世帯に住んでもらい、円滑な住み替えを促進するための制度となっている。

流山市都市計画部建築住宅課指導係長大塚昌浩さんによると「流山市は人口が増え続けています。特に30代、40代の子育て世帯が増加しており、新築だけでなく既存住宅も活用することで空き家も減ると思います。昭和30年代以降に建てられた団地も数多くあり、高齢者世帯から子育て世帯へと住み替えを促進できればよいと考えています」。

この制度の大きな特徴は、住み替えを検討している高齢者や若者世帯に対して行政が相談窓口となり、住宅や高齢者施設などの情報を提供するとともに、住み替えのワンストップサービスを提供できる住み替え支援組織を公表することにある。

住み替え支援組織とは、市内の不動産業者^{*}、市内または近隣市の設計業者、市内の建設業者が1つの住み替え組織になって市に登録されるもので、相談者に対して住宅の物件情報やリフォームの提案、概算を無料サービスとして提供する。相談者から依

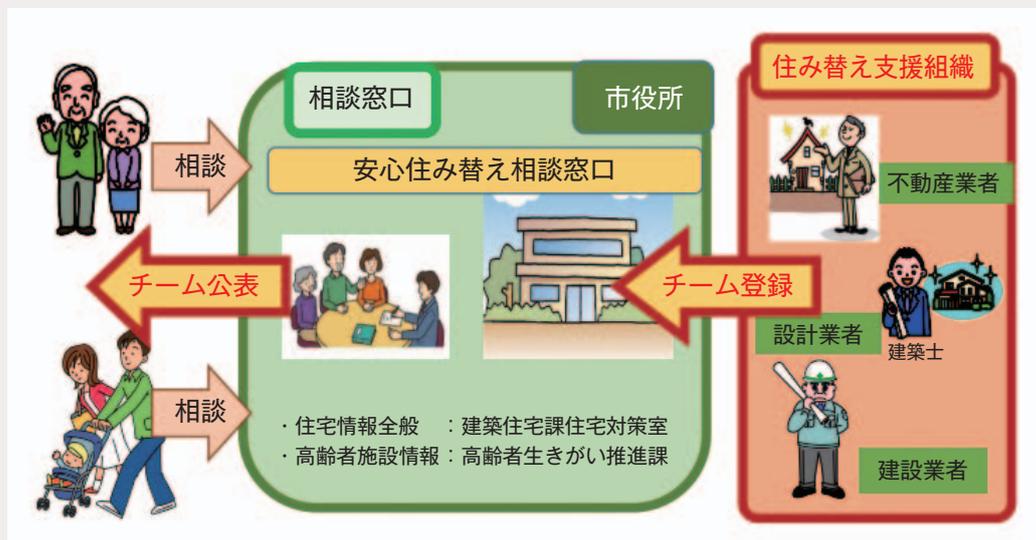
頼されれば、建物検査（インスペクション）、リフォームの改修設計、リフォーム工事などを請け負ったり、既存住宅売買瑕疵保険を付帯することも可能だ。
^{*}全日本不動産協会千葉県本部または千葉県宅地建物取引業協会の会員であることが条件

相談者は、公表された支援組織の中から自由に選択することができる。支援組織を選ぶことで多様な相談に対応してもらい、不安や負担の軽減ができるうえ、個別に契約すれば建物検査から入居までのサポートをまとめて受けることも可能となる。

平成26年12月にスタートした制度なので、住み替え支援組織の受付や相談会の実施等を始めたばかりで詳細はまだ不明だが、大胆に官民が連携した興味深いプロジェクトだと思う。

最後に、官民連携で不動産事業者に期待することを尋ねた際の柿さんのコメントを紹介しよう。「空き家対策に取り組むことは、空き家の管理、空き家の売却・賃貸・リフォーム、相続相談などのビジネスチャンスになると思います。自治体との連携を強化して、地域情報の収集や地域への情報発信、顧客満足度の向上などに一層努めていただきたいと思います」。

図表4：流山市高齢者住み替え支援制度の考え方



出典：流山市ウェブサイト「流山市高齢者住み替え支援制度」より (<http://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/24/190/023647.html>)

Profile

住宅ジャーナリスト 山本久美子 (やまもと・くみこ)

リクルートにて『週刊住宅情報』の副編集長などを歴任。独立後は、住宅関連記事の編集・執筆や講演を行う。宅地建物取引主任者、マンション管理士、ファイナンシャルプランナーなどの資格を有す。著書に『中古マンション購入&リフォーム 得する選び方・改装術』（小学館）などがある。



緊急経済対策 住宅エコポイント復活 反動減対策で35S金利下げも

政府は、3.5兆円規模の経済対策を行うことを決め、「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」を2014年12月27日に閣議決定した。

消費増税の反動が長く続き、実質GDP成長率が2四半期連続でマイナスになるなど個人消費に弱さが見られること、人口減・高齢化などで苦しむ地方においてこれまでの経済政策効果が行き渡らず、経済の好循環の実現が進展していないことから決めたもの。

このうち、住宅市場活性化策として、フラット35Sの金利引下げ幅の拡大、住宅エコポイント制度、省エネ改修などによる住宅・建築物の環境対策、予算措置ではないが住宅取得資金贈与の非課税措置の拡大などが挙げられている。

フラット35Sの金利引下げ幅の拡大については、優良な住宅（省エネ性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のうちいずれかの性能が

優れたもの）については、現行の0.3%の引き下げを当初5年間0.6%に拡大する。また、長期優良住宅などについては、当初10年間拡大する。

住宅エコポイント制度は、一定の省エネ性を有する住宅の新築やエコリフォームに対して様々な商品などと交換できるエコポイントを発行するもので、30万円分のポイントを付与。耐震改修を行う場合は、最大45万円分のポイントを付与する予定だ。新築とリフォームの対象は2014年12月27日請負契約分からで、建築着工・工事着手を2016年3月31日までに、工事完了が予算成立日以降のもの。

完成済みのものを購入する場合は、2014年12月26日までに完了検査の検査済み証が発行されたもので、予算成立日以降に売買契約を締結した新築住宅が対象となる（図表参照）。

（住宅新報1月13日号より）

図表：従来制度との主な違い

		従来制度(復興支援・住宅エコポイント)	新制度(省エネ住宅ポイント)
対象期間		H23.10～H24.10に着工	<u>閣議決定日(H26.12.27)以降に契約</u> (着工は契約締結日～H28.3.31)
対象住宅		新築、リフォーム	新築、リフォーム、 <u>完成済新築住宅の購入</u>
対象種別		持ち家、借家	持ち家、 <u>借家(リフォームのみ)</u>
対象住宅の性能要件等	新築	トップランナー基準相当(木造住宅は等級4)	トップランナー基準相当(木造住宅は等級4)
	リフォーム	(1)窓の断熱改修 (2)外壁、屋根・天井、床の断熱改修 +上記(1)または(2)に伴う以下の工事など [1]バリアフリー改修 [2]エコ住宅設備の設置 (太陽熱利用システム、高断熱浴槽、節水型トイレ) [3]リフォーム瑕疵保険への加入 [4]耐震改修	(1)窓の断熱改修 (2)外壁、屋根・天井、床の断熱改修(<u>部分断熱可</u>) (3) <u>設備エコ改修(エコ住宅設備3種類以上)</u> +上記(1)～(3)のいずれかに伴う以下の工事など [1]バリアフリー改修 [2]エコ住宅設備の設置 (太陽熱利用システム、高断熱浴槽、節水型トイレ、 <u>高効率給湯機、節湯水栓</u>) [3]リフォーム瑕疵保険への加入 [4]耐震改修
ポイント数	新築	被災地：30万ポイント、その他：15万ポイント	30万ポイント
	リフォーム	最大30万ポイント(耐震改修を行う場合：最大45万ポイント) (工事内容に応じ2千～10万ポイント)	最大30万ポイント(耐震改修を行う場合：最大45万ポイント) (工事内容に応じ <u>3千～12万ポイント</u>) <u>(既存住宅購入を伴うリフォームはポイント加算)</u>
交換商品		地域産品、商品券など (被災地支援にポイントの半分以上を充当)	地域産品、商品券など

出典:国土交通省ホームページを元に編集 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000046.html)



個人が土地を譲渡した場合の譲渡所得の取得費



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

個人が土地を譲渡した場合の譲渡所得の取得費について教えてください。

1. 土地に係る譲渡所得の金額の計算方法

土地に係る譲渡所得の金額は、土地の譲渡代金（収入金額）から取得費と譲渡費用の合計額を控除して計算します。

2. 取得費の範囲

(1) 取得費とは

譲渡所得の金額上控除する取得費は、資産の取得に要した金額と設備費及び改良費の合計額とされます。

(2) 資産の取得に要した金額の範囲

資産の取得に要した金額とは、資産を取得したときの買入代金や、その資産を取得するために直接要した費用を加えた金額をいい、例えば次のようなものが該当します。

- ①土地の取得代金
- ②土地の取得の際に、宅地建物取引業者に宅地の媒介に関して支払った仲介手数料
- ③建物のある土地をその建物と共に取得した場合において、その取得後おおむね1年以内にその建物の取壊しに着手する等、その取得が当初からその建物を取壊して土地を利用する目的であることが明らかであると認められるときにおける、その建物の取得に要した金額及び取壊しに要した費用の額の合計額
- ④土地の取得に係る契約書に貼付した印紙
- ⑤業務の用に供されていない土地の取得に係る登録免許税（登録手数料を含む）及び不動産取得税
- ⑥土地の測量費（各種所得の金額の計算上、必要経費に算入されたものを除く）
- ⑦土地の取得のための借入金の利子のうち、その借入れの日からその土地建物を実際に使用開始する日までの期間に対応する部分の利子（各種所得の金額の計算上、必要経費に算入されたものを除く）
- ⑧土地の取得に当たって支払った立退料

(3) 改良費の額の範囲

土地の取得に際して、埋立て、土盛り、地ならし、切土又は防壁工事等、その土地の改造又は改良のために要した費用は、原則として土地の改良費に該当し、その取得費に算入されます。ただし、土地についてした防壁、石垣積み等であっても、その規模、構造等からみて土地と区分して構築物とすることが適当と認められるものの費用の額は、構築物の取得費とすることができます。

3. 相続により取得した財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例（相続税の取得費加算の特例）

個人が相続又は遺贈（以下、「相続等」という）により取得し、相続税の課税対象となった土地その他の財産を相続税の申告期限から3年以内に譲渡した場合には、確定申告を要件に、譲渡所得の金額の計算上、その譲渡した人に係る相続税のうち一定額（以下、「取得費加算額」という）が、譲渡した資産の取得費に加算されます。

相続等により取得した土地を譲渡した場合の取得費加算額は、その土地を相続等により取得した時期に応じ、次の①又は②の算式により計算します。

- ①平成26年12月31日以前に開始した相続等により取得した土地を譲渡した場合
…譲渡した人が納付した相続税額×譲渡者が相続した土地等の相続税評価額÷譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額の合計額＝取得費加算額
- ②平成27年1月1日以後に開始した相続等により取得した土地を譲渡した場合
…譲渡した人が納付した相続税額×譲渡者が相続した財産のうち譲渡資産に係る相続税評価額÷譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額の合計額＝取得費加算額

4. 概算取得費控除の特例

前述2.により計算した金額よりも、土地の譲渡に係る収入金額の5%相当額の方が多い場合には、その譲渡に係る収入金額の5%相当額をもって、土地の取得費とすることができます。

5. 交換等の特例を受けて取得した土地を譲渡した場合

固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例、特定の居住用財産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例、特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例等の特例の適用を受けて取得した土地を譲渡した場合、その取得費は、前述2.にかかわらず、その特例の適用を受けた際に譲渡した資産の取得費を基に、一定の方法により計算した額とされます。



借家人の失火による損害

アパートの入居者の失火で、同人の居室と両隣の居室が焼けてしまいました。この場合の損害賠償はどのように行うことになるのでしょうか。

A アパートにおいて、借家人の失火によりアパートが損傷したという場合には、焼け出された他の居室の入居者から火災を発生させた借家人に対して損害賠償を請求する局面と、賃貸人が自己の建物を焼かれたことに対する損害賠償を請求する局面とがあり得ます。

1. 失火責任と不法行為に基づく損害賠償請求

まず、焼け出された他の居室の入居者が火災を発生させた借家人に損害賠償を請求する場合がありますが、他の居室の入居者と火災を発生させた借家人との間には何らの契約関係はありませんから、契約違反を理由とする損害賠償請求はあり得ません。契約関係にない相手方から損害を受けた場合には、民法は、「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。」と定めていますので（民法709条）、他の居室の入居者は、不法行為を理由に、火災を発生させた借家人に対し、損害賠償請求ができるのかということが問題となります。

普通に考えれば、火災を発生させた借家人は、「過失によって」、「他人」である他の居室の入居者の居室内の財産などの「他人の権利」を侵害して損害を与えたのですから、不法行為を理由とする損害賠償請求を規定した民法709条の要件を満たしているように思えます。

(1) 失火責任法による制限

しかし、わが国には、失火で他人の権利を侵害した場合には、「失火ノ責任ニ関スル法律」（明治32年施行。「失火責任法」と略称されている）という法律があります。この法律はわずか1条のみの法律ですが、失火責任法1条は、「民法第709条ノ規定ハ失火ノ場合ニハ之ヲ適用セス但シ失火者ニ重大ナル過失アリタルトキハ此ノ限ニ在ラス」と定めています。要するに、本来であれば、過失により火災を発生させた者は、原則として、過失により他人の権利を侵害した者に該当し不法行為による損害賠償請求が認められるはずですが、失火の場合には、通常の過失では不法行為の適用を認めず、失火者に重大な過失がある場合に限り不法行為の規定が適用されるというものです。

この法律の趣旨は、失火責任法の立法当時、わが国では木造建築物が多く、しかも密集している場合も少なくなく、かつ当時の防火性能や消防能力も必ずしも十分とはいえなかったことから、火災が発生した場合の類焼による被害の拡大が著しく、これらの被害の賠償を失火者に求めることは苛烈を極めるものと考えら

れ、同時に、失火者も自己の財産を失っていることが通常であり賠償能力も失っていると考えられることなどにあります。このような立法当初の事情は、昨今の耐火建築物の普及や防災・消防能力の充実した現在とは異なるところもありますが、失火責任法は現在でも生きている法律です。したがって、他の居室の入居者は火災を発生させた借家人に対しては、当該借家人に重大な過失が認められる場合でなければ、損害賠償を請求することはできません。

(2) 失火責任法における「重大な過失」

それでは、どのような場合に「重大な過失」が認められるかですが、①天ぷら油の入った鍋をガステーブルにかけたまま台所を離れ放置したケース、②異常乾燥時の火災警報発令中にくわえ煙草をして屋根に上り煙草の火を落としたケース、③石油ストーブの傍で揮発性・引火性のあるゴム糊を使用したケース等々があります。

2. 失火責任と債務不履行を理由とする損害賠償を請求

他方、賃貸人が火災を発生させた借家人に対して損害賠償を請求する場合は、賃貸人と借家人の間には賃貸借契約という契約関係が成立しています。借家人は、賃貸人に対し、賃借物を善良な管理者としての注意をもって保管すべき義務（これを「善管注意義務」といいます）を負っています。借家人が過失により火災を発生させ、賃借建物に損傷を与えたことは、不法行為に該当すると同時に、賃借人としての善管注意義務に基づく賃借物の保管義務違反という債務不履行にもなります。それでは、賃貸人の損害賠償請求も失火責任法による制限を受けるかということ、失火責任法は、不法行為による損害賠償責任に関する例外規定と解されており（大審院明治45年3月23日判決）、債務不履行を理由とする損害賠償請求には適用されません。

したがって、賃貸人は失火者である借家人に対して損害賠償請求が可能です。



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



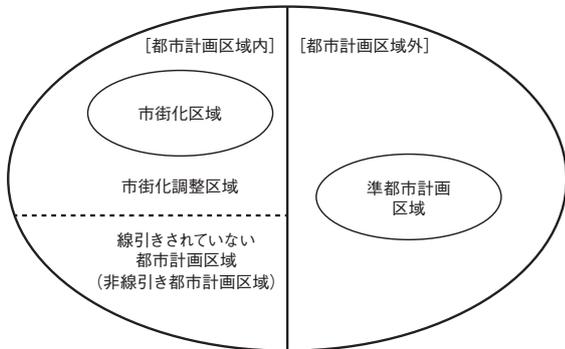
山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

都市計画法と建築基準法の関係

日常業務を行う上で法令上の制限の理解が必要だと考え、行政法規の勉強を始めましたが、都市計画法と建築基準法の関係がよく分かりません。この2つの法律は、どのような関係にあるのでしょうか。

1. 回答

都市計画法は、都市を計画的につくっていくための法律であり、全国の土地を都市計画区域と都市計画区域以外とに分けています。建築基準法は、建築物について、安全や衛生を確保し、かつ、計画的な都市づくりと調和したものとするための法律です。建築基準法のうち、計画的な都市づくりのための規定（集団規定）は、都市計画区域および準都市計画区域に限り適用され、それ以外の規定（単体規定）は、原則として、全国一律に適用されます。また、都市計画による定めに従って、建築基準法による用途制限や容積率・建ぺい率の制限が課されます。



2. 都市計画法

現代の人々の快適で住みやすい暮らしのためには、計画的に都市づくりを進めなければなりません。都市計画法は、計画的に都市づくりを進めるエリアを都市計画区域と定め、都市計画区域内で、都市計画を定めることとしました（都市計画区域以外で、秩序のある土地利用が必要な区域が、準都市計画区域）。都市計画の内容としては、①市街化区域および市街化調整区域の区分（区域区分）、②地域地区、③都市施設などがあります。

- ①市街化区域および市街化調整区域の区分：
市街化区域は、(i)すでに市街地を形成している区域、および、(ii)おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。
- ②地域地区：
用途などの都市整備の目的に応じ、地区・街区が指定されます。地域地区には多くの種類がありますが、土

地利用に深く関係するのが、用途地域です。用途地域には、住居系7種類（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域）、商業系2種類（近隣商業地域、商業地域）、工業系3種類（準工業地域、工業地域、工業専用地域）の合計12種類あります。

- ③都市施設：
都市の骨格となるべき施設を適正に配置するための都市計画です。道路、公園、水道・電気供給施設、河川・運河、学校・図書館・研究施設、病院、市場などが、都市施設です。

3. 建築基準法

(1) 規定の分類

建築基準法の定めには、集団規定と単体規定があります。集団規定は、良好な集団的建築環境の確保を目的とする規定です。都市計画と相まって、計画的な都市づくりの実現に資するものであり、単体規定は、個別の建築物の構造上、防火上、衛生上に関する規定です。個別の部位のありかたを規律し、人々の安全性の確保を図るものです。

(2) 集団規定

集団規定としては、道路関係の制限、用途制限、容積率・建ぺい率の制限が、特に重要です。すなわちまず、建築物の敷地は、建築基準法上の道路（原則的に幅員が4m以上のもの）に、2m以上接しなければなりません。都市計画によって決められた用途地域内の土地については、建築できる建築物の用途地域による制限が課されます。また、建築物の延べ面積・建築面積は、都市計画によってそれぞれ決められた容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）・建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）を超えることはできないことになっています。集団規定〔同法41条の2ないし68条の9（第3章）の規定〕は、都市計画区域および準都市計画区域内に限り、適用されます。

(3) 単体規定

単体規定としては、防火・防災の観点から、屋根、外壁、防火壁、廊下、階段、出入口などに関する規定があり、衛生の観点から、採光、換気、石綿に関する事項などについて、規定があります。単体規定は、全国一律の規定です。



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	ASTAGE(株)
	札幌市	(株)エフズライフ
宮城県	東松島市	(有)おおはしコーポレーション
	仙台市	(株)邦栄不動産
秋田県	秋田市	ブルック(株)
山形県	東置賜郡	(有)佐々木住建
福島県	白河市	(同)フンスボウムタウン
茨城県	ひたちなか市	戸田工業(株)
	守谷市	(株)リトルドッグ
埼玉県	川越市	笑ころろ・ほーむ住販(株)
	川口市	(株)K&Sプロパティーズ
	ふじみ野市	へんみホーム
千葉県	川口市	(株)まいほーむ
	千葉市	アイナリアルエステート
	袖ヶ浦市	(有)ウエキ建設
東京都	千葉市	大地建設(株)
	長生郡	勝山不動産
	茂原市	(同)クラウド
	いすみ市	(株)房総
	目黒区	アールイー・キュレート(株)
	品川区	アイディホールディングス(株)
	千代田区	(株)アイル
	新宿区	アクシスモーション(株)
	新宿区	(有)アゲイン
	台東区	(株)アセットマイスター
品川区	(株)Arrival	
渋谷区	(株)アントレサポート	
渋谷区	(株)ietty	
世田谷区	イビサ(同)	
世田谷区	インテリジェンス不動産(株)	
中央区	USUIアセットマネジメント(株)	
新宿区	(株)榮光	
渋谷区	(株)H. S. P. トラスト	
武蔵野市	(株)エイトフォース	
千代田区	Aファンド(株)	
中央区	(株)STKリアルエステート	
世田谷区	桐(株)	
豊島区	キンヨウ国際(株)	
新宿区	(株)クレストリッチ	
青梅市	(株)KEIプランニング	
豊島区	(株)コーシン管財	
港区	(株)ゴールデンロータス	
中央区	(株)コスモ・ブレーン・インターナショナル	
新宿区	ZAZEN(株)	
港区	ジェットアセットマネジメント(株)	
豊島区	(株)シティー・カラー	
世田谷区	(株)Shift	
江東区	(株)伸栄不動産	
港区	(株)STAR INTERNATIONAL	
港区	Stream Capital Partners Japan(株)	
荒川区	(株)せとや不動産	
渋谷区	(有)千代田不動産	
渋谷区	(株)ディアリンク	
武蔵野市	(株)TGホーム	
品川区	(株)トラスト&ローンアドバイザーズ	
新宿区	(株)ハウスカンパニー	
世田谷区	(株)ピーエムジェー	
大田区	(株)B TRUST ADVENTURES	
港区	(株)Private BANK	
墨田区	HOPE(同)	
板橋区	(有)丸菱	
品川区	(株)武蔵屋	
港区	メトロポールエステート(株)	
新宿区	YUKI不動産	
渋谷区	(株)ライフアドバンス	
豊島区	(株)ライフ&ドリームサポート	
文京区	(株)リガール	
目黒区	(株)リフォーム東京	
豊島区	(株)リブラ	
渋谷区	レディー・ゴー(株)	
神奈川県	相模原市	(株)あじさいさがみ不動産
	横浜市	(株)アリベル

都道府県	市区町村	商号名称	
神奈川県	秦野市	(株)アルクール	
	鎌倉市	(同)鎌倉事務所	
	横浜市	クイーンアンハウス(株)	
	大和市	ハウスコンシェル(株)	
	横浜市	(株)フューチャーデザイン	
	海老名市	(株)MYST	
	横浜市	(株)ラクシャル	
	富山県	富山市	M'Sプラン
	石川県	金沢市	アース・サービス(有)
	山梨県	北杜市	おざわ不動産
長野県	小諸市	マアム(同)	
岐阜県	岐阜市	BM設計不動産事務所	
静岡県	浜松市	(株)レ・クレドール	
愛知県	名古屋市長久寺	(有)愛興	
	名古屋市長久寺	エイシン(株)	
	名古屋市長久寺	エーチーム(株)	
	春日井市	オフィス林	
	日進市	(株)カネコ不動産	
	名古屋市長久寺	後藤建設(有)	
	名古屋市長久寺	(株)てんみつや	
三重県	名古屋市長久寺	(株)横井	
	津市	奥田企画	
滋賀県	松阪市	不動産パートナー	
	草津市	(一社)日本アースマイル	
京都府	京都市	(株)アーキスタイル	
	京都市	(株)アースデザイン	
	京都市	(株)ラクセイ	
	京都市	総建(株)	
大阪府	大阪市	(株)クオリティライフ	
	大阪市	クリップ(株)	
	大阪市	(株)グローバル不動産	
	大阪市	GEN GROUP	
	大阪市	さくらエステート(株)	
	大阪市	サン・プリル(株)	
	豊中市	サンヨー住宅販売(株)	
	守口市	(株)シノハラ	
	大阪市	(株)ダイワサービス	
	大阪市	タスクマン(株)	
	堺市	(株)テイクホーム	
	大阪市	(株)ディバーチャー	
	大阪市	(株)TEMPO不動産	
	大阪市	(株)トラスト不動産	
	吹田市	(株)日創	
	大阪市	百信(株)	
	四條畷市	(株)ホームプラン	
	大阪市	ホクトジャパン(株)	
	大阪市	大和コミュニティ(株)	
	大阪市	(株)LIVE IN	
兵庫県	姫路市	イケダ企画(株)	
	神戸市	(株)ウィルハウジング	
	川西市	(株)フエタ・リアルターズ	
和歌山県	姫路市	(株)大和家	
	和歌山市	(株)際	
岡山県	和歌山市	ロックホーム(株)	
	岡山市	(株)UCHIOWILL	
	倉敷市	(株)ミズチカ	
広島県	津山市	(株)Roomie	
	岡山市	姫井不動産	
	安芸郡	(株)松崎商事	
愛媛県	松山市	(株)瀬戸風不動産	
	松山市	松山不動産コンサルティングマスター	
	東温市	ワン住まいる	
高知県	高知市	アットホーム不動産	
福岡県	福岡市	伊藤保商事(株)	
	福岡市	(株)九州企画開発	
	遠賀郡	武田不動産	
	福岡市	(株)David Link	
	福岡市	(株)リッツ	
鹿児島県	鹿児島市	折田汽船(株)	
沖縄県	那覇市	(株)スマイルプラン沖縄	

愛媛県本部が、 全国暴力追放運動中央大会功労団体表彰を受賞！

平成26年11月25日(火)、明治記念館で行われた「平成26年全国暴力追放運動中央大会」において、全日本不動産協会愛媛県本部が全国暴力追放功労団体表彰を受賞しました。

大会式典では、主催者である警察庁長官より挨拶があり、安倍晋三内閣総理大臣からのメッセージも紹介されました。その後、全国の受賞者、功労団体、功労職員など多数の方へ表彰が行われ、愛媛県本部代表で参加した古川實愛媛県本部長が表彰を受けました。最後には「暴力のない、安全で、安心な社会の実現は、私たち国民すべての願いです」などの大会宣言で閉会となりました。

12月19日(金)には愛媛県内での受賞記念式があり、愛媛県警察本部長より愛媛県内の受賞者への祝辞が述べられ、授与式も行われました。式の最後に、古川愛媛県本部長は、警察や関係機関と連携しながら、強い決意のもとに暴力団排除に向けて、全力で取り組んでいくことを宣言しました。

また、平成27年1月21日(水)には、愛媛県知事、愛媛県警察本部長、全日本不動産協会愛媛県本部長による「危険ドラッグ販売防止協定」の協定式も行われました。

協定式のなかで、古川愛媛県本部長は県本部会員に向けて、今後は危険ドラッグ販売業者への店舗提供(賃借)の媒介を行わないこと、また、トラブルを未然に防げるように危険ドラッグ排除への取り組みに協力する旨の誓約書を取り交わし、同内容を宣言しました。



▲平成26年全国暴力追放運動中央大会にて、表彰を受ける古川愛媛県本部長



▲愛媛県警察本部からも表彰状が授与された



▲愛媛県庁知事室にて危険ドラッグ販売防止の協定締結式

全日では、昭和61年に制定されておりました倫理規程を改正（保証においては新たに制定）いたしました。このたびの宅地建物取引業法の一部改正により、平成27年4月1日から宅地建物取引主任者の「士」業への移行・格上げに伴い、宅地建物取引士としての責務遂行を担保するために、信用失墜行為

公益社団法人 全日本不動産協会 倫理規程

公益社団法人全日本不動産協会（以下、「本会」という。）の会員は、不動産取引の専門家としての使命と職責を自覚し、信義に基づき誠実に職務を遂行するとともに、自らの品位の保持及び資質の向上に努め、顧客の利益に対して常に誠実に行動しなければならない。

ここに、会員が遵守すべき職業倫理を制定する。

（品位の保持）

第1条 会員は、常に専門家としての品位と見識の保持に努め、これを通じて不動産業に対する信頼を高めること。

（法令の遵守）

第2条 会員は、宅地建物取引業法その他関連法令を遵守し、厳正に業務を遂行しなければならない。

（反社会的勢力・違法行為の排除）

第3条 会員は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える暴力団等の反社会的勢力及び団体に対しては、毅然とした態度で臨み、関係遮断を徹底すること。

（秘密を守る義務）

第4条 会員は、業務上取扱ったことについて、知り得た秘密を正当な理由なくして他に漏らしてはならない。その業を営まなくなった後も同様とする。

（能力の向上、研鑽）

第5条 会員は、宅地建物取引業者としての職務に必要な専門的かつ実践的な知識、技能、能力の向上に努め、顧客に対して適切な助言・指導・援助を行うことができる能力を常に研鑽しなければならない。

（差別の排除）

第6条 会員は、取引にあたり社会的、経済的その他いかなる差別も排除し、平等、公平を旨として業務に従事しなければならない。

（従業者に対する教育・研修）

第7条 会員は、その従業員の指導監督に心掛け、従事者に対する教育・訓練の徹底を期し、常にその資質の向上に努めなければならない。

（苦情、紛争の解決）

第8条 会員は、一般消費者・業者間で、万一取引に関して苦情の訴えを受けたとき又は紛争を生じたときには、誠意をもって円満な解決に努力するとともに、その実情を速やかに本会に報告し、本会の助言と指導のもとに誠意をもって、その円満解決に努力しなければならない。

（会員の責務）

第9条 会員は、本規程その他の本会の規程・細則等を誠実に遵守し、本会の発展及び他の会員との協調に努めなければならない。

（倫理規程違反に対する処置）

第10条 会員が、本規程に違反したときは、その実情に応じて、本会定款並びに諸規程の定めに従い綱紀処分を行う。

（宅地建物取引主任者の責務）

第11条 会員の業務に従事する宅地建物取引主任者は、専門家として、公正・誠実な業務遂行を責務とし、関連業務従事者との連携に努めるとともに、第1条から第6条までの規程に倣い、これを遵守しなければならない。

（規程の改廃）

第12条 この規程の改廃は、理事会の決議により行う。

附 則

1. この規程は平成26年10月21日から施行する。
2. 平成27年4月1日をもって、第11条の規程のうち、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする。
3. 近代化基本綱領及び倫理規程（昭和61年12月16日制定）は、本規程の施行日に廃止する。

の禁止という倫理規定と知識及び能力の維持向上、従業員教育についても業法改正内容に盛り込まれました。これに伴い、従来から倫理規程に規定されている、法令遵守、知識の習得、秘密の保持等への処分等に加え、「品位の保持」「反社会的勢力等の排除」「従業者に対する教育・研修」等を新設いたしました。

公益社団法人 不動産保証協会 倫理規程

公益社団法人不動産保証協会（以下、「本会」という。）の会員は、不動産取引の専門家としての使命と職責を自覚し、信義に基づき誠実に職務を遂行するとともに、自らの品位の保持及び資質の向上に努め、顧客の利益に対して常に誠実に行動しなければならない。

ここに、会員が遵守すべき職業倫理を制定する。

（品位の保持）

第1条 会員は、常に専門家としての品位と見識の保持に努め、これを通じて不動産業に対する信頼を高めること。

（法令の遵守）

第2条 会員は、宅地建物取引業法その他関連法令を遵守し、厳正に業務を遂行しなければならない。

（反社会的勢力・違法行為の排除）

第3条 会員は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える暴力団等の反社会的勢力及び団体に対しては、毅然とした態度で臨み、関係遮断を徹底すること。

（秘密を守る義務）

第4条 会員は、業務上取扱ったことについて、知り得た秘密を正当な理由なくして他に漏らしてはならない。その業を営まなくなった後も同様とする。

（能力の向上、研鑽）

第5条 会員は、宅地建物取引業者としての職務に必要な専門的かつ実践的な知識、技能、能力の向上に努め、顧客に対して適切な助言・指導・援助を行うことができる能力を常に研鑽しなければならない。

（差別の排除）

第6条 会員は、取引にあたり社会的、経済的その他いかなる差別も排除し、平等、公平を旨として業務に従事しなければならない。

（従業者に対する教育・研修）

第7条 会員は、その従業員の指導監督に心掛け、従事者に対する教育・訓練の徹底を期し、常にその資質の向上に努めなければならない。

（苦情、紛争の解決）

第8条 会員は、一般消費者・業者間で、万一取引に関して苦情の訴えを受けたとき又は紛争を生じたときには、誠意をもって円満な解決に努力するとともに、その実情を速やかに本会に報告し、本会の助言と指導のもとに誠意をもって、その円満解決に努力しなければならない。

（会員の責務）

第9条 会員は、本規程その他の本会の規程・細則等を誠実に遵守し、本会の発展及び他の会員との協調に努めなければならない。

（倫理規程違反に対する処置）

第10条 会員が、本規程に違反したときは、その実情に応じて、本会定款並びに諸規程の定めに従い綱紀処分を行う。

（宅地建物取引主任者の責務）

第11条 会員の業務に従事する宅地建物取引主任者は、専門家として、公正・誠実な業務遂行を責務とし、関連業務従事者との連携に努めるとともに、第1条から第6条までの規程に倣い、これを遵守しなければならない。

（規程の改廃）

第12条 この規程の改廃は、理事会の決議により行う。

附 則

1. この規程は平成26年10月21日から施行する。
2. 平成27年4月1日をもって、第11条の規程のうち、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする。

ラビーちゃんも登場！ 秋の不動産無料相談会を開催



細井 正喜
北海道本部長

当日、ラビーちゃんの中に入った事務局職員は、「少し大変でしたが、多くの方に励まされ貴重な体験ができました」と話していました。

北海道本部



平成 26 年 10 月 14 日（火）、北海道本部は北海道不動産鑑定士協会と共催で、札幌駅前地下歩行空間において「秋の不動産無料相談会」を開催いたしました。

当本部からは不動産相談苦情処理委員、流通推進・流通センター運営委員および顧問である弁護士法人札幌・石川法律事務所の弁護士の先

生お二人が参加し、不動産取引に関する相談ブースにて、借地借家、不動産登記、物件（売りたい・買いたい）に関する相談等を行いました。

本相談会は多様化する不動産の相談に対応すべく、昨年度より開催いたしております。

今回は台風の影響により、通りを行き交う人は少なかったものの、ラビーちゃんが会場を盛り

上げてくれました。ラビーちゃんは1回30分で計5回登場したのですが、そのたびに女性を中心とした多くの方が集まり、握手をしたり写真撮影を行ったり、会場は賑わいをみせていました。



「開業支援セミナー」 好評のうちに終了！



倉田 康也
山口県本部長

今回のセミナー参加者のなかから1名でも多く当本部に入会していただけるようフォローに努め、さらに充実した内容のセミナーを企画したいと考えております。

山口県本部



山口県本部では、平成 26 年 11 月 19 日（水）に山口グランドホテルで「開業支援セミナー」を開催しました。

今回、開業セミナーを開催するにあたり、当県本部の組織委員会では、例年県下3～4会場に分散して行うセミナーを県央部の山口市1か所で実施することや、日程においても水曜日に設定することを、媒体を通じて広報しました。

その結果、当日は予想を大きく上回る27名の参加申込みがあり、景気回復は横ばいではあるものの不動産業への関心の高さがうかがわれました。

また、講師として近畿流通センター副運営委員長 南村忠敬氏（兵庫県本部長）を招聘し、熱気あふれる講演をしていただきました。参加された皆さんの反響もよく、終了後に行ったア

ンケートにおいても「講義内容もおもしろく、役立つ情報をいただいた」、「具体的な実務の話がとても参考になった」などの感想をいただき、大いに“全日”のアピールができたものと思います。



石川県警察本部と「犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定」を締結



田井 仁
石川県本部長

協定締結式では、毛利石川県警察本部生活安全部長と調印を交わし、犯罪防止に向け、協力体制を強化することを誓いました。

石川県本部



石川県本部は平成26年11月25日(火)、石川県警察本部と「犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定」を締結しました。これは、防犯・犯罪に関する情報提供を相互に行う防犯ネットワークを構築し、犯罪の起きにくい社会の実現を目指すことを目的に行われたものです。

協定には、「一人暮らしの女性等に対する防犯性に優れた物件の紹介や賃貸物件の管理者に対する防犯設備の向上・促進のための働き掛けを行うこと、犯罪被害の危険に遭遇し保護を求める者や事件事故の被害者には事業所を一時的な避難場所として利用することなど、警察に対して通報・連絡を行い協力する」という内容に加え、「危険ドラッグ」「覚せい剤」

などの薬物濫用者に関する情報提供についても盛り込まれています。

なお、翌26日(水)には本協定に基づき、金沢東署と当本部役員がタイヤ盗難の増えるこの時期に合わせ、会員が管理する物件に「タイヤ交換の時期は盗難が増えるので、外に置かないように」とのチラシ掲示活動も行いました。



12月 会の活動・各種会議の要旨

合同

- 合同会務運営会議
日時 平成26年12月25日(木) 16時～
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他

全日本不動産協会

- 理事会
日時 平成26年12月5日(金) 13時30分～
内容 1. 平成26年度上半期事業報告に関する件
2. 平成26年度上半期決算報告に関する件
3. 平成26年度上半期監

- 査報告に関する件
4. 育児休業および育児短時間勤務に関する規程一部改正に関する件

不動産保証協会

- 理事会
日時 平成26年12月5日(金) 10時～
内容 1. 平成26年度上半期事業報告に関する件
2. 平成26年度上半期決算報告に関する件
3. 平成26年度上半期監査報告に関する件
4. その他
- 一般保証業務委員会
日時 平成26年12月12日(金) 15時～

- 内容 1. 一般保証制度の利用状況の報告
2. 利用促進のための方策の検討
3. その他

● 弁済委員会

- 日時 平成26年12月19日(金) 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
3. その他

● 会務運営会議

- 日時 平成26年12月25日(木) 15時～
内容 1. 弁済委員会認証審査結果(第8回)に関する件
2. その他

特集1

「民法改正要綱仮案」が 不動産取引に与える影響

執筆：弁護士 江口正夫

特集2

2015年税制大綱を読み解く

執筆：税理士 菊地則夫

連載

- ・ 税務相談 「相続税の物納の留意点」
税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 「ローン条項の説明および助言に
関する仲介会社の説明義務」
弁護士 渡辺 晋
- ・ 2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
- ・ 1月 会の活動・各種会議の要旨
- ・ 1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。

通達・告知・法令改正情報について

全日本不動産協会ホームページでは、不動産業務を行う上で必要になる「通達・告知」「法令改正情報」を提供しています。

定期的に情報をご確認いただき、日頃の不動産業務にご活用いただければ幸いです。

◆通達・告知

各機関（官公庁・不動産関連団体など）から発表される、不動産に関する通達・告知を随時ご案内しています。

◆法令改正情報

不動産に関する法令改正情報をご案内しています。

既に施行された法令だけでなく、これから改正・施行される法令についても、先取りしてお伝えします。また、改正に伴うポイントや注意点など、業務に役立つ情報も随時掲載してまいりますので、ぜひご利用ください。



HOW TO



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 画面右端にある【通達・告知】または【法令改正情報】をクリック
- 3 一覧が表示されます。閲覧したい通達・告知、法令改正情報の題名をクリックしてご覧ください

今月の重要文化財

旧函館区公会堂 〈北海道〉

北海道函館市

旧函館区公会堂は明治43年(1910年)に建てられた、左右対称のコロニアルスタイルと、ブルーグレイとイエローの色づかいが特徴的で美しい建物。函館港を一望できる高台に位置し、基坂からその華麗な姿を見上げられることから、元町のランドマークとして親しまれている。明治44年(1911年)、大正天皇が皇太子殿下として行啓の折には宿舎として使用された。館内には貴賓室や130坪の大広間などがあり、当時の華やかな雰囲気そのままだと伝えている。館内も外観同様に華麗であり、明治洋風建築に共通したルネッサンス風の面影を残している。

住所／函館市元町11番13号
起工／明治42年(1909年)5月
開堂式／明治43年(1910年)9月20日
建築様式／コロニアルスタイル
構造／(本館)木造二階建 棧瓦葺
(附属棟)木造一階建 渡廊下附属 棧瓦葺
建物総面積／1,900.123㎡(575.79坪)
昭和49年(1974年)国の重要文化財に指定



旧函館区公会堂の室内。洋風の中に伝統的な和風の意匠を取り入れた建具の装飾も美しい。



2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)



●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