昭和51年11月11日第三種郵便物認可　平成27年3月15日（毎月1回15日発行）　第43巻第3号

2015
3
MARCH

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

マンスリーリアルエステート

題字 故野田卯一会長

特集1 民法改正が不動産取引実務に与える影響

特集2 平成27年度税制改正大綱を読み解く

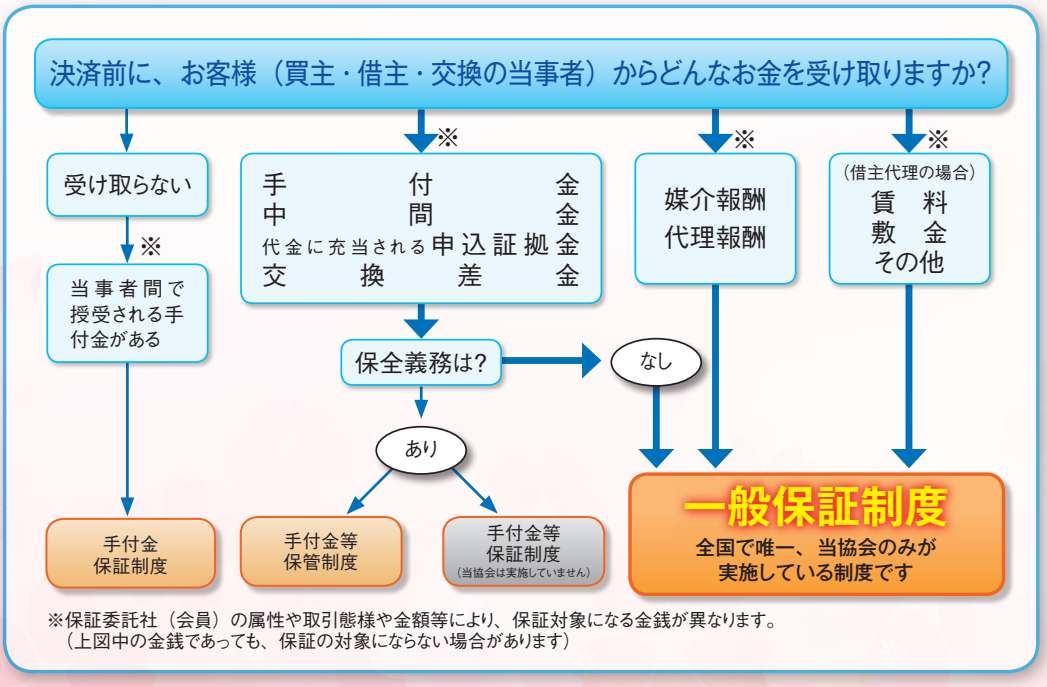
公益社団法人 全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION
公益社団法人 不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

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	これから
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。	**不要です!**
●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	**2014 年8月1日から1年間は、無料で利用できます!**

他の保全制度との比較



※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）

ここからアクセス!

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. MARCH 3

月刊不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

2 | 一般保証制度のご案内

4 | 【特集1】民法改正が不動産取引実務に与える影響

11 | 国交省EXPRESS

12 | 2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：有限会社マツユウ住宅

16 | 【特集2】平成27年度税制改正大綱を読み解く

20 | PICK UP NEWS　住金機構　リバースモーゲージ推進へ　ほか

22 | 税務相談「土地による相続税の物納の留意点」

23 | 賃貸相談「借家人に不利な特約の効力」

24 | 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」

25 | 新入会者名簿

26 | 協会EXPRESS

27 | 1月　会の活動・各種会議の要旨

28 | 地方本部の動き　広島県本部／兵庫県本部／高知県本部

30 | 4月号の予告

31 | 全日ホームページGUIDE　第48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

特集1

民法改正が不動産取引実務に与える影響
～ケーススタディで理解する～

弁護士　江口 正夫

民法改正作業は３段階を経て完了する予定ですが、現在、最終局面に入っています。平成 26 年８月 26 日に民法改正要綱仮案が発表され、平成 27 年２月に民法改正要綱案を策定しました。改正民法案は、平成 27 年春の国会で審議される予定であり、平成 27 年春の通常国会かその後の臨時国会で成立する予定です。改正作業の第１段階を経た「中間的な論点整理」の時点では論点数は約 550 あり、改正民法の条文数は 3,000 条を超えるのではないかとも言われていましたが、現在では反対案の強い論点は削除されており、要綱仮案の段階では論点数は約 200 に絞られました。不動産業界において懸念されていたいくつかの条項は姿を消しましたが、それでも取引実務に与える影響は大きなものがあり、主要なポイントを押さえておく必要があると思われます。

1.民法改正が不動産取引一般に与える影響

今回の民法改正は、契約に関する規定だけではなく、総則的な規定の一部も変更されます。総則的な規定のうち不動産取引に関係する主なものとして、①錯誤に関する規律が変更されること、②法定利率が従来の固定利率から変動利率に移行すること、③違約金（損害賠償の予定）を制限する規定が設けられることが挙げられます。

（１）錯誤に関する規律の変更

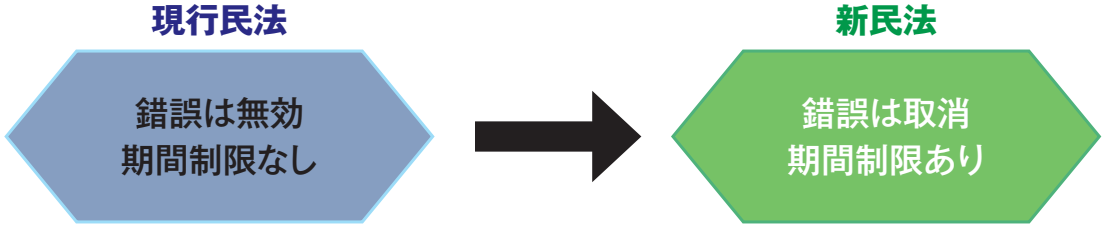
①錯誤の効果が無効から取消に変更される

従来、錯誤による意思表示は無効とされてきましたが、新民法のもとでは錯誤による意思表示は取消の対象となります。無効の主張は何時でもできますが、取消権は原則として５年間の行使期間の制限があります。

②動機の錯誤が明文化される

（ア）動機の錯誤

現行民法には、意思表示それ自体には錯誤はないが、意思表示をするに至った動機に錯誤がある場合については規定がなく、判例において動機の錯誤が法律要素の錯誤になる場合があり得ることが指摘されていました。新民法では、「**表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反するもの**」（「**動機の錯誤**」）についても錯誤により取消の対象となることが明確にされました。



（イ）動機の錯誤が認められる要件

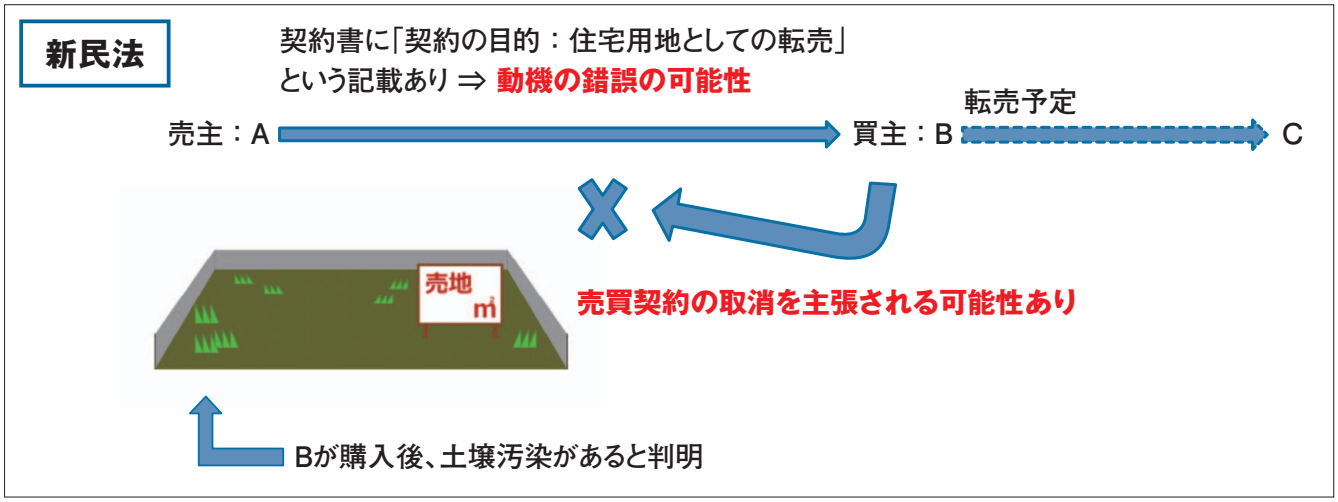
重要なことは、新民法ではどのような場合に、「**表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反するもの**」が錯誤によるものとして取消の対象となるのか、その要件を明示する予定であるということです。新民法では、動機の錯誤については、「**当該事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限りすることができる。**」との規定を置く予定です。これは従来の判例理論とほぼ同様の扱いになりますが、要するに意思表示をした動機に錯誤があっても、その動機が表示されていない限り、錯誤によるものとしての取消は認められないということです。

事例1

Aが土地をBに売却したが、その後この土地に土壌汚染があることが判明した場合に、買主Bは、土壌汚染があることが分かっていればこの土地を買うことはなかったと主張して、錯誤を理由として土地売買契約を取り消すことができるか？

このケースの場合、Bの意思表示はこの土地を買うという意思表示ですから、意思表示自体に錯誤はありません。認識に相違があったとすると、例えばBがこの土地を住宅用地として転売する目的であり、土壌汚染があれば転売目的を達成できないという場合には、土壌汚染があるという事実は、この土地を購入する動機に錯誤があったということになります。しかし、土地売買契約に、本売買の目的が住宅用地としての転売にあったということなどの事実が何ら表示されていないとすると、錯誤による取消は主張できません。

新民法が成立した後には、不動産売買契約書などにおいて、「本契約の目的」という条文を盛り込むということが行われるようになるかもしれません。その場合には、目的に反する事実が存在した場合には、動機の錯誤による取消を主張される可能性を考慮する必要があるかと思われます。



（2）法定利率が変動制に移行

新民法では法定利率は現行法のような年５％という固定利率ではなく、変動利率制度に移行します。法定利率は３年ごとに法務省令により１％刻みで変動する予定です。新民法施行当初の利率は３％とすることが予定されています。

（3）違約金（損害賠償の予定）の制限

新民法では現行民法第420条１項後段を削除する予定です。民法第420条１項とは、「当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。**この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。**」というものですが、この傍線部分が削除されます。

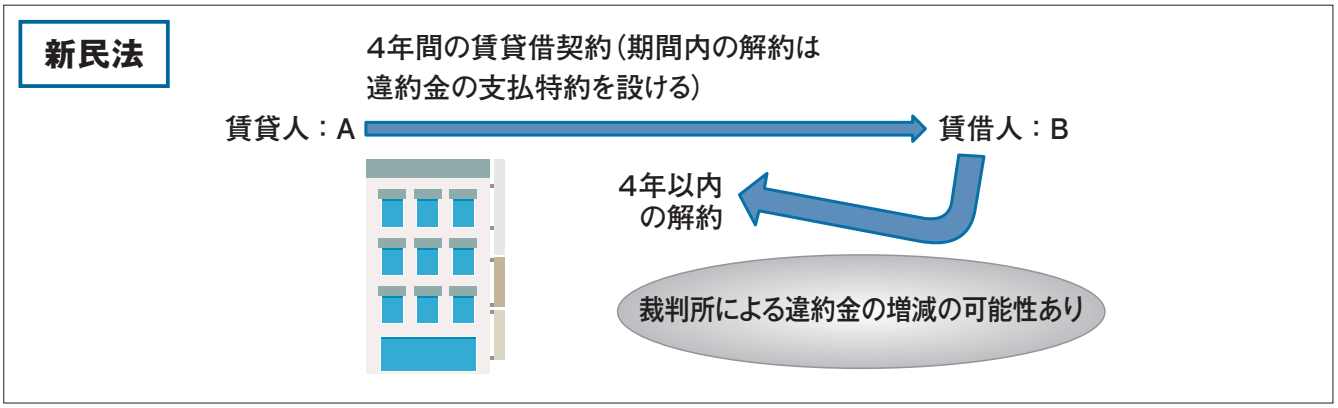
民法は、違約金は損害賠償額の予定と推定するとしていますので、不動産売買契約や賃貸借契約における違約金条項についても、新民法のもとでは、裁判所がこれを増減できることになります。特に過大であると考えられる違約金について、裁判所が増減できる法的根拠が定められたことになります。

事例2

AとBとの間で期間を４年とするビル賃貸借契約を締結した際、期間内解約は原則として禁止であり、Bがやむを得ない事由がある場合に解約できるが、その場合にはBは解約時における残存期間の賃料相当額の違約金を支払うとの特約が設けられた場合、AはBの解約により残存期間賃料相当額の違約金を請求できるか？

違約金は損害賠償額の予定と推定されます。新民法では、裁判所は損害賠償の額につき増減することが可能となりますので、賃借人が違約金規定の有効性を訴訟で争った場合には、裁判所が違約金は過大であるとして違約金の額を減額することもあり得ることになると思われます。

なお、中間試案では、「予定した賠償額が、債権者に生じた損害の額、当事者が賠償額を予定した目的その他の事情に照らして著しく過大であるときは、債権者は相当な部分を超える部分につき、債務者にその履行を請求することができない。」との条項が提案され、そもそも債権者は、公序良俗に反しない場合であっても著しく過大な損害賠償額の予定は請求できないとすることにつながる懸念がありましたが、今回の要綱案では削除されています。



2.民法改正が不動産売買実務に与える影響

不動産売買実務との関係で大きく変更される点は、①危険負担制度が廃止されること、②特定された物の売買契約では危険の移転時期が引渡時であることが明文化されること、③買戻しにおける買戻金額などにかかる規制が変更されること、④瑕疵担保責任ではなく、契約不適合責任に変更されることなどが主なものといえます。

（1）危険負担制度の廃止と不動産売買契約における危険の移転時期

現行民法は特定物を移転する契約（例えば不動産売買契約）においては、契約締結後、引渡しまでの間に発生した目的物の滅失または損傷について、その危険は債権者である買主の負担であると定めていました。このため、建物売買契約を締結した後、引渡前に目的建物が地震や火災で滅失した場合、その危険は買主が負担することになりますので、買主は売買建物の所有権を取得することはできませんが、売買代金の支払義務は免れないとの結論になります。この結論は妥当性を欠くのではないかとの考えから、多くの不動産売買契約のひな形では買主はノーペナルティで契約を解除できるという特約を設けているものがほとんどです。しかし、この特約がなければ、法律理論上は、買主は目的物を取得できないが、代金支払義務を負うということになってしまいます。

新民法では、債務者の責めに帰すことのできない事由による履行不能の場合も、相手方は契約を解除することができ、危険負担は債務不履行の一場面ということになりますので、危険負担制度を廃止することになりました。新たに、特定物の売買における危険の移転時期は引渡しの時期とすることを明文化しています。

（2）買戻し制度の変更点

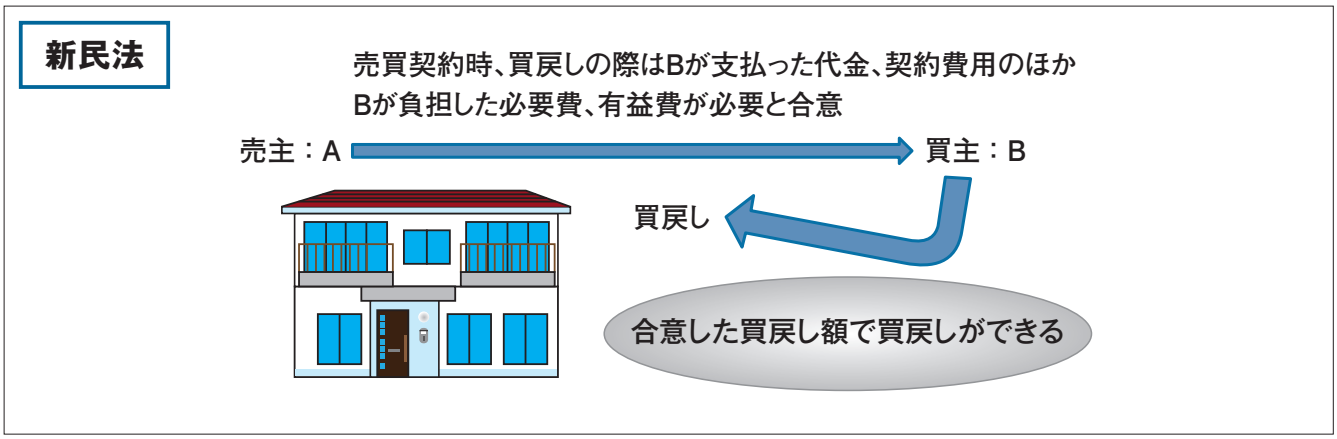
①買戻金額の変更

買戻しは、「不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約により、買主が支払った代金及び契約の費用を返還して、売買の解除をすることができる。」と規定され、この点では現行民法と同じ内容ですが、新たに、「この場合において、売主が提供すべき金額について別段の合意があるときは、その合意に従う。」との条文が追加されます。

事例3

AはBに対し、不動産を売却したが、その際、売主Aは、Bが支払った代金および契約の費用のほか、買主Bが負担した必要費や有益費を支払わなければ買戻しをすることができない旨を合意した。Aは必要費や有益費まで支払わなければ買戻しはできないのか？

買戻しについては、現行民法では、「この場合において、売主が提供すべき金額について別段の合意があるときは、その合意に従う。」旨の規定がなかったため、必要費や有益費を支払わなければ買戻し出来ない特約がある場合でも売主は売買代金と契約費用さえ支払えば買戻しが出来る（大判大正15年1月28日）とされていましたが、新民法では買戻しの額を自由に合意できることとなります。



②買戻特約の対抗要件に関する変更

現行民法は買戻特約の対抗要件は、「売買契約と同時」に買戻しの登記をしたときに認められることとなっていましたが、新民法では、「売買契約と同時」との要件は削除されることになります。

（3）瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

現行民法では、不動産売買契約等の有償契約について瑕疵担保責任が定められ、契約の目的物に「隠れた瑕疵」が存する場合に、売主が瑕疵担保責任を負担するものとされ、責任の内容は、①原則として損害賠償、②例外的に契約の目的を達しない場合に契約解除、が認められることとされていました。現行民法では、契約の目的物に「隠れた瑕疵」があること、つまり客観的に「瑕疵」が存在すること、瑕疵が「隠れたもの」であることが要件でしたが、新民法では、「瑕疵」「隠れた瑕疵」という概念がなくなります。

そして、瑕疵担保責任に代わって、「契約不適合責任」が認められました。契約不適合責任は、客観的に瑕疵といえるか否かではなく、契約の趣旨に適合しているか否かが問題になります。ということは、新民法のもとでは、目的物についてどのような定めをしているかにより契約不適合責任の判断が変わることも想定されます。瑕疵担保責任は特定物の売買に適用され、不特定物の売買には適用されませんでしたが、新しい契約不適合責任は特定物、不特定物の区別を問わず適用されます。

正確にご理解いただくため具体的な要綱案を示すと、次ページのとおりです。

目的物が契約の趣旨に適合しない場合の売主の追完義務

売主の追完義務について、次のような規律を設けるものとする。

（1）引き渡された**目的物が種類、品質又は数量**に関して**契約の内容に適合しないものであるとき**は、買主は、売主に対し、**目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求**することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、**買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完**をすることができる。

（2）（1）の不適合が、買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、（1）の規定による履行の追完の請求をすることができない。

契約不適合責任は、目的物が、「種類、品質、数量」に関して契約の内容に適合しないものであるときに認められます。契約不適合の場合には、買主は、目的物の修補などの履行の追完を請求することができますが、売主は、買主に不相当な負担をかけるものでないときは、買主が請求した方法の追完をする義務はなく、別の方法による追完をすることが可能です。

目的物が契約の趣旨に適合しない場合の買主の代金減額請求権

買主の代金減額請求権について、民法第565条（同法563条1項の準用）の規律を次のように改めるものとする。

（1）引き渡された目的物が**種類、品質又は数量**に関して**契約の内容に適合しないものである場合**において、買主が相当の期間を定めて履行の追完を催告し売主がその期間内に履行の追完がないときは、買主はその不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

（2）（1）の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、（1）の催告を要することなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

ア　履行の追完が不能であるとき。

イ　売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

ウ　契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行をしないでその時期を経過したとき。

エ　アからウまでの場合のほか、買主が催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

（3）（1）の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、（1）及び（2）の規定による代金の減額を請求することができない。

この規定は、契約不適合の程度に応じて代金減額請求権を認めるものですが、売主が契約不適合状態を追完する利益に配慮して、代金減額請求権の行使要件として、原則として、相当の期間を定めた追完の催告を経ることが必要と定めたものです。

目的物が契約の趣旨に適合しない場合の損害賠償及び契約の解除

損害賠償の請求及び契約の解除について、民法第565条（同法第563条2項及び3項の準用）及び第570条本文（同法566条1項の準用）の規律を次のように改めるものとする。

「売主の追完義務及び買主の代金減額請求権の規定は、債務不履行の規定による損害賠償の請求並びに解除権の行使を妨げない。」

以上を整理すると、契約不適合責任の内容は、瑕疵担保責任において従来から認められていた①損害賠償、②契約の解除のほか、③目的物の修補請求、④追完請求、⑤代金減額請求権等となります。

なお、競売の場合において、目的物の数量に関する契約不適合の場合には、買受人は債務者に対し、契約の解除または代金減額請求をすることができるものとされています。

3.民法改正が賃貸借実務に与える影響

不動産賃貸実務との関係で変更される主な点は、①連帯保証人に対する規制の変更、②賃借人の修繕権についての明文化、③賃借物の一部滅失等の場合の賃料の当然減額、④原状回復義務に関する明文化等であると思われます。

民法改正要綱の特徴

- 個人の連帯保証契約に関する改正
- 賃借人の賃貸目的物に対する修繕権の明文化
- 賃借物の一部滅失等の場合の賃料の当然減額
- 賃借人の原状回復義務に通常損耗は含まないことの明文化

（1）連帯保証人に関する改正

（ア）連帯保証契約は極度額を定めなければ無効となる。

賃貸借契約の連帯保証人が法人ではなく、個人である場合には、「個人根保証契約」に該当し、連帯保証人との契約には極度額を書面または電磁的方法により定めない限り無効となります。賃貸借契約については、新民法施行後に締結する契約には新民法が適用される予定ですので、民法施行後に締結する連帯保証契約には必ず極度額を設けることが必要になります。この場合、連帯保証人の保証債務の元本の確定事由は、

①債権者が、保証人の財産について、金銭の支払いを目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、その手続の開始があったとき
②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

とされています。昨年８月の要綱仮案が発表される前には、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたときも元本が確定するという案も検討されましたが、主たる債務者が破産した場合にこそ、連帯保証人にその債務の弁済を期待するのが保証制度ですから、主たる債務者が破産手続開始決定をうけたことは、元本の確定事由から外されています。

（イ）主たる債務の目的又は態様が保証契約締結後に加重されたときであっても、保証人の責任は加重されない。

この改正により、新民法施行後は、保証契約締結の後、賃貸人から賃借人に賃料増額請求がなされ、賃料が増額されても、連帯保証人の保証責任は当然には増額分には及ばないことになります。

（ウ）保証人の請求による賃貸人の情報提供義務

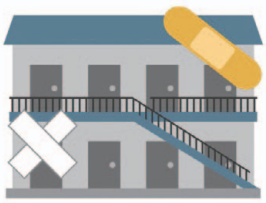
保証人が主たる債務者である賃借人の委託を受けて保証人となった場合において、保証人の請求があったときは、賃貸人は、遅滞なく、主たる債務の元本、利息、違約金、損害賠償その他債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額およびそのうち弁済期が到来しているものの額についての情報を提供しなければならないものとされます。

（2）賃借人の目的物に対する修繕権の明文化

賃貸目的物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃貸人に対し修繕が必要であることを通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときや、急迫の事情がある場合には、賃借人が賃貸目的物を修繕することができる旨が民法に明文化されます。

これは、従来の判例の判示内容を明文化したものですが、民法に明文化されることにより、賃借人自らが賃貸目的物を修繕するケースが増加することと予想されます。その場合には、①「修繕が必要である場合」に該当していたのか、②該当していたとしても、修繕の内容およびグレードが「必要な修繕」の範囲内であったか否かについてトラブルを生ずる可能性があります。

新民法



賃貸目的物の修繕が必要な場合

●賃借人が賃貸人に修繕が必要と通知し、または賃貸人が知っていたにもかかわらず相当の期間内に、修繕しないとき
●急迫の事情があるとき

→ 賃借人は修繕可

修繕が必要であったか、修繕内容等が「必要な修繕」の範囲内であったか否かでトラブルになる可能性あり！

（3）賃借物の一部滅失等による賃料の当然減額

新民法では、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料はその使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて当然に減額されることになります。

現行民法では、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて賃料の減額を請求することができる。」（民法611条1項）と定められ、賃料の減額は一部滅失の場合に限られ、かつ、その効果は賃借人が賃料の減額請求ができるものとされていました。新民法では、一部滅失の場合に限らず、「その他の事由により使用収益をすることができなくなった場合」も減額の対象となります。また、その効果も、従来は賃料減額請求ができるとされていたところ、新民法では、賃料は、減額請求権の行使を問わず当然に減額されることになります。

（4）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が明文化される

意外に思われるかもしれませんが、現行民法には、賃貸借が終了した場合に賃借人が貸室について原状回復義務を負うという明文がありません。改正民法では、賃借人が賃貸借契約終了時に原状回復義務を負うこと自体が明文化されますが、賃借人は通常損耗については原状回復義務を負わないことも併せて明文化されます。

その結果、通常の使い方をした結果、発生する損耗、例えば畳表やクッションフロアの張替費用、ハウスクリーニング費用などについては、賃借人は原状回復義務を負わないことが民法に規定されます。この規定は、事業系賃貸借契約も居住系賃貸借契約も同様に適用されます。

第1段階の中間論点の整理の時点では、更に、賃貸人が事業者で賃借人が消費者である場合は、これに反する特約は無効とするとの条項案（強行規定化）が示されていました。しかし、これについては不動産団体などからの反対意見が強く、現在では、強行規定とする条項は削除されています。

賃借人は通常損耗についての原状回復義務を負わないとの規定を事業者と消費者間の契約において強行規定化することは見送られましたので、事業者と消費者との間の賃貸借契約において、通常損耗を賃借人負担とする特約は、それが消費者契約法10条に該当する場合を除き、有効と解されることになります。なお、新民法が施行される予定は必ずしも明らかではありませんが、平成27年に成立したとしても、施行されるのは平成29年に入ってからではないかと言われています。

PROFILE

海谷・江口・池田法律事務所　弁護士　**江口正夫**（えぐち・まさお）

1952年生まれ、広島県出身。東京大学法学部卒業。最高裁判所司法研修所弁護教官室所付、日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長、不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師などを歴任、（公財）日本賃貸住宅管理協会理事。主な著書に『民事弁護と裁判実務・動産取引』（ぎょうせい、共著）、『定期借地権実践ガイドブック　決定版』（清文社、共著）など多数あり。本誌「賃貸相談」にて執筆中。

国交省 EXPRESS

テレビ会議以外にも含み　IT重説　将来的に検討

国土交通省は１月30日、宅建業法の重要事項説明（重説）をインターネット上で行えるよう検討した結果の最終とりまとめを行った。案の段階と大きな変化はないが、取引主任者と重説を受ける人との双方向性について、スカイプなどのテレビ会議であれば条件を満たせるとしつつ、電話やメールでも取引主任者側の工夫（説明を細分化したり、資料を読んでいるか適宜確認するなど）で可能とする意見を併記した。取引主任者証の提示についても同様に、説明者が取引主任者であることを担保できる（マイナンバー制度の施行など）との意見も併記した。

ただし、今回の検討会では、具体的検討が行えないため、ＩＴやその活用方法の進歩・工夫などを踏まえた更なる手法の検討が必要とした。

また、法人取引と賃貸だけに限定した社会実験についても、一部の委員からすべての取引類型およびすべての契約の相手方の属性についてのルールを検討し、対面原則を撤廃することを目指すべきとする意見を付けた。

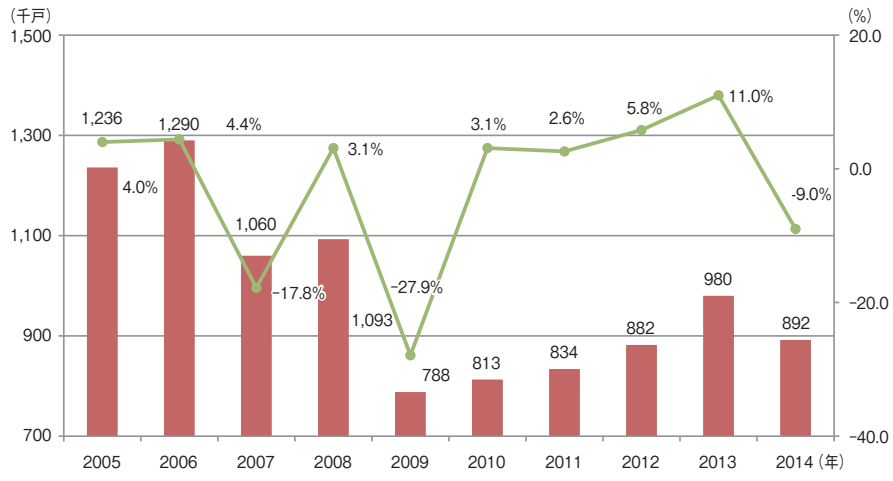
今後は、６か月程度の準備期間を含め２年間の社会実験を行うが、検証状況によってはその期間を短縮する。また、新たに懸念される点が生じなかった場合は、賃貸取引および法人間取引についてＩＴ重説の本格運用へ移行するとともに、個人の売買取引については、社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験または本格運用を行うことを検討するとしている。

（住宅新報２月３日号より）

2014年住宅着工は89.2万戸　前年比9%減、5年ぶり
貸家は3年連続増加

国土交通省の調査によると、2014年１月から12月、１年間の新設住宅着工戸数は89万2,261戸で、前年と比べて9.0%減少した。５年ぶりの減少。主なタイプ別着工戸数は、持家が28万5,270戸（前年比19.6%減）、貸家が36万2,191戸（同1.7%増）、分譲マンションが11万475戸（同13.4%減）、分譲戸建て住宅が12万5,421戸（同7.0%減）だった。持家、分譲マンション、分譲戸建て住宅は５年ぶりの減少、貸家は３年連続の増加となった。エリア別では、首都圏が31万1,512戸（同6.6%減）、中部圏が10万527戸（13.2%減）、近畿圏が13万5,740戸（8.7%減）、その他地域が34万4,482戸（9.8%減）とすべてのエリアで前年比減だった。

過去10年の年間着工戸数（棒グラフ）と対前年比（折れ線グラフ）



同省では、「５年ぶりの減少となったが、消費税の反動減がない 2012年よりは1.1%増となった。持家は反動減の影響で減少したが、秋以降は市況に持ち直しの兆しが出ているといった報告が上がっている。分譲マンションについては、都心部で需要があるが、用地確保が難航するなど複数要因により減少している」と分析している。

（住宅新報２月３日号より）

2月のニュースランキング

NEWS RANKING

1位 36点以上が合格 2014年度マンション管理士試験(1/16付)

２０１４年度マンション管理士試験の合格発表が１月１６日に行われ、指定試験機関のマンション管理センターによると、１,２６０人が合格した（２０１３年度は １,２６５人）。受験者は１万4,９３７人（同１万5,３８３人）、合格率は8.４%（同8.２%）だった。合格最低点は、５０問中３６問以上正解（試験の一部免除者は４５問中３１問正解）で、昨年より２点下がり、難易度が上昇したことが分かる。

合格者の平均年齢は４７.２歳で、最高年齢は７８歳。２０１４年度のマンション管理士試験は、２０１４年１１月３０日に全国８試験地、１２会場で実施された。

2位 管理業務主任者試験　2014年度は3,671人合格 基準点は35問に(1/23付)

▲詳細はマンション管理業協会のウェブサイトを参照（http://www.kanrikyo.or.jp/）

２０１４年度の管理業務主任者試験の合格発表が１月２３日に行われ、３,６７１人（２０１３年度4,２４１人）が合格した。指定試験機関であるマンション管理業協会によると、受験者は１万7,４４４人（同１万8,８５２人）、合格率は２１.０%（同２２.５%）だった。

合格基準点は、５０問中３５問正解（試験の一部免除者は４５問中３０問正解）となり、２０１３年度の３２問から3点上がった。

全受験者には合否通知が郵送されると共に、１月２３日付け官報に合格者氏名と受験番号が、同協会ホームページには合格者の受験番号が掲載される。２０１４年度の管理業務主任者試験は昨年１２月７日に行われた。

なお、問３８について、同協会は「選択肢3と4が共に過料に処せられない可能性がありうることから、いずれも正解とする」とし、「深くお詫び申し上げますと共に、今後このようなことがないように努めてまいります」とコメントした。

3位 2014年度補正予算が成立 エコポイント復活(2/4付)

住宅市場活性策や生活者への支援、地方創生などの経済対策を盛り込んだ２０１４年度補正予算案（総額3兆１,１８０億円）が2月3日、参議院本会議で自民、公明などの賛成多数で可決、成立した。

国土交通省としての国費総額は5,４５１億円。住宅関連では、エコポイント制度を復活。また、フラット３５Sの金利引下げ幅の拡大とフラット３５の１０割融資の金利上乗せ分の引き下げなどを行う。

4位 北陸小矢部のアウトレット7月開業、129店舗を公表　三井不動産(1/26付)

▲「三井アウトレットパーク北陸小矢部」の外観イメージ

三井不動産はこのほど、富山県小矢部市で７月中旬に開業予定の１３施設目のアウトレットモール「三井アウトレットパーク北陸小矢部」（全１６０ 店舗予定）に出店する１２９店舗を公表した。

地元北陸エリアからを含め、アウトレット初出店は7店舗。北陸エリア初の本格的アウトレットモール で、国内外の高感度なファッションブランドや有名スポーツブランド、ファッション雑貨のほか、飲食・物産店など幅広い店舗で構成する。１月３１日 から各店舗の求人を合同面接会の形式で実施する。

同施設は約１３万㎡の敷地に建つ2階建ての屋内型モール（延べ床面積約４万５,０００㎡、店舗面積約２万６,０００㎡）。駐車場は約2,８００台。

住宅新報社ホームページにて、1月14日～2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 タマホーム、不動産仲介に新規参入（1/28付）

タマホーム（東京都港区）は新規事業として、不動産仲介業に参入する。このほど策定した中期経営計画「タマステップ２０１８」に盛り込んだ。２０１４年に始動させたＦＣネットワークなどと連携しつつ、駅前立地で直営店舗も展開していく方針だ。

6位 改正建築基準法の施行は6月1日に（1/16付）

改正建築基準法（２０１４年６月４日公布）の施行日が６月１日に決まった。一部の規定は既に施行されているが、木造建築関連基準の見直し（耐火建築物としなければならない３階建ての学校などについて、一定の防火措置を講じた場合には、主要構造部を準耐火構造等とすることができる）や構造計算適合性判定制度の見直し（比較的簡易な構造計算について、一定の要件を満たす者が審査を行う場合は、判定を不要とする）などが対象。

この他、老人ホームなどの建築物の地下について、その用途の部分の床面積の３分の１までは延べ面積に算入しないとする規定や国交大臣の建築物に対する調査権限の新設などが規定されている。

7位 スウェーデンハウス、オリコン顧客満足度ランキングで1位を受賞 注文住宅部門（2/2付）

スウェーデンハウスは２月２日発表されたオリコン顧客満足度ランキングハウスメーカー（注文住宅）部門で１位を受賞したと発表した。

同社は創業以来、高性能住宅のトップランナーとして様々な取り組みを進めていて、特に気密性能は１棟１棟、測定を行い、実際の施工精度を知ってもらうことで支持されてきた。

同社では、「こうした高性能住宅へのこだわりが、お住まいの方から高い評価をいただくことにつながった」としている。

▲1999年よりすべての建物の断熱・気密性能を表示している「スウェーデンハウス」

8位 大和ハウス工業、大和小田急建設を完全子会社化 フジタと合併も（2/6付）

大和ハウス工業（大和ハ）と大和小田急建設（大和小田急）は、大和ハが大和小田急を完全子会社化するための株式交換（簡易株式交換）を行うと発表した。株式交換の割当比率は、大和ハ１対大和小田急０．４。株式交換の効力発生日は８月１日。大和小田急は７月２９日付で東証一部から上場廃止となる予定。建設コ ストの上昇など経営環境の不透明化に対し、経営資源の最適化、経営の効率化を図るため。

その後、大和ハの完全子会社であるフジタと大和小田急は合併に向けた協議を行う。

9位 マン管士の診断で共用部保険を割引に　日管連と日新火災が業務提携（2/10付）

10位 賃貸不動産経営管理士、3,219人が合格者（1/29付）

NEWS RANKING

不動産ニュービジネス最前線

「ホームインスペクションを取り入れた改修で他社との差別化を図る」

空き家問題が深刻化し、中古住宅の流通促進が叫ばれる中で、ホームインスペクションの重要性が注目され始めている。とはいえ、欧米では常識ともいえる住宅診断は、日本ではここ数年で急速に広がりを見せているものの、まだ「一般的」とは言い難いのが現状だ。早くからホームインスペクションを取り入れ、その普及に力を注ぐマツユウ住宅を取材した。

認知され始めたホームインスペクション

全国的に空き家問題が深刻化する中、中古住宅の流通を促す取り組みは待ったなしだ。

そんな中、中古住宅の価値を上げ、印象をガラリと変えるリノベーションが若い世代を中心に流行しているのは、明るいニュースだといえる。しかし、内装を一新できても建物自体の老朽化にまでしっかりと目が配られているのかには疑問が残るケースもある。実際にずさんな工事によるトラブル事例も、いくつも報告されている。

中古物件を購入する者に対して建物の「中身」の情報は少なく、中古住宅流通のひとつの障壁となっている。ユーザーに安心感を与えるためにも、中古物件には正しい住宅診断が必要だ。欧米ではホームインスペクションと言われて概ね一般的になっている住宅診断。日本ではここ数年で急速な広がりを見せているが、まだ一般的とは言い難いのが現状だ。

2009年に誕生した内閣府認証NPO法人日本ホームインスペクターズ協会の近畿支部立ち上げ時から役員を務める京都府のマツユウ住宅代表取締役松田貞次氏に、ホームインスペクションの現在を聞いた。

第三者性と保証の充実

マツユウ住宅は、1963年創業で新築住宅・リフォームを手掛ける「松雄建設」の不動産部門として、1988年に誕生した。代表取締役の松田氏は、日本ホームインスペクターズ協会の認定資格「公認ホームインスペクター」を2011年に取得。現在技術委員長として各種セミナーなどに講師として参加し、後進の教育に努めている。

会社としても、不動産仲介だけでなくホームインスペクションや耐震診断を業務として積極的に取り入れ、ホームインスペクションの普及に尽力している。

「ホームインスペクションの資格に必要なのは、不動産仲介と建物の知識、施工管理の知識とお客様とのコミュニケーション能力です。私は宅建、建築士、施工管理技士の資格を保持しており、これまでの仕事の中でそれらをフル活用していたこともあって、ホームインスペクターはいわば天職かもしれないと思っているんです」と松田氏は笑う。

現在の事業内容の内訳は、不動産仲介2、分譲1、設計・インスペクション・耐震などが4、建設業3と、インスペクションなどの割合が増えてきている。そのうちの9割が中古の木造住宅で、残り1割が新築木造。すべて一戸建てだという。

インスペクションを行うにあたっては、第三者性・公平性を重視している。希望があれば別だが、基本的には社内で扱う物件のインスペクションをしない。また、仲介の邪魔にならないよう、売主・買主・仲介業者それぞれの立場を理解しながら、ユーザーが後悔しないような報告をするよう心掛けているという。

また、現在のホームインスペクションは制度的に保険がなかったり保証ができなかったりするため、保険・保証の充実にも取り組んでいる。耐震を絡めて耐震適合証明を取得すれば、瑕疵担保リフォーム保険が付くし、中古でもローン控除の適用が可能になる。耐震改修後に

▲日本ホームインスペクターズ協会主催の消費者向けセミナーで講師を務める

取材先　有限会社マツユウ住宅

▲ホームインスペクション時の様子。
床下から小屋裏まで目視で診断する

▲ホームインスペクションを行った際の診断書。
左が耐震診断、右がホームインスペクションの診断結果

瑕疵担保会社のリフォーム保険を利用、また独自の保険も開発中だ。

「不動産業者やリフォーム会社が主導する改修工事では、設備や内装、外装などの見た目や便利さが優先されがちです。弊社では、できるだけ現在の新築基準に近づけるよう、構造や耐震性、断熱性能の向上を含めた優良中古住宅への改装を目指しています」と、松田氏。

そのために発表した商品が中古再創住宅「NAOSU」だ。

瑕疵保証付き中古住宅「NAOSU」

マツユウ住宅の親会社である松雄建設は、中古では数多くの改装工事の実績を持ち、新築では長期優良住宅を標準仕様としているほか、ゼロエネルギー住宅にも取り組んでいる。「安心で快適な家を供給する」という理念とこれまでのノウハウを引き継いで、「NAOSU」で優良な中古住宅の商品化への取り組みを始めたのだ。

「NAOSU」は、一言でいうと「耐震・断熱リフォーム＋瑕疵保証付き住宅」である。具体的な工程は以下のとおりだ。

1. インスペクション・耐震診断……まずは、建物の状態を知ること。現在の家の劣化状況を知ることで、どのように変化させることができるのかが分かる。

2. 空間を一新する提案……新たな生活スタイルをつくるために、構造も含めた思い切った提案をする。

3. 瑕疵保険などの保証……正確なインスペクションがあることで、瑕疵保険会社への登録ができる工事を勧めるため、自社保証に加えてリフォームの瑕疵保険を付けることが可能となっている。

その他、すべてを改修するのではなく部分断熱工事や住宅耐震・補強工事などにも取り組んでいる。

いわば、長期的な安心を加味したフルリノベーションといったところだが、このような改修はコストや知識、技術面においても難しい。しかし、マツユウ住宅は建築を得意とし、インスペクションの実績を積んだことで他社との差別化に成功している。

「地元の小さな不動産会社ですから、情報量ではどうしても大手に勝てない。でも、彼らにはできない分野で特化することで生き残ることができるはずと考え、あえて“ややこしい”分野に取り組むことにしたんです」と松田氏。

地元の不動産会社らしく、購入前のインスペクションから仲介、改修、住んでからの修繕と、ワンストップで任せてもらえる信頼できる会社であり続けたい、と松田氏は語った。

会社概要

- ●会社名／有限会社マツユウ住宅
- ●所在地／京都市伏見区
- ●設立／1988年5月
- ●代表取締役／松田貞次
- ●従業員数／3人
- ●事業内容／不動産仲介、住宅分譲、建設業（新築、リフォーム）、設計、耐震診断、ホームインスペクション（順不同）
- ●（公社）全日本不動産協会・（公社）不動産保証協会会員
- ●ＵＲＬ／http://kyotoshindan.biz/

有限会社マツユウ住宅
代表取締役
松田貞次氏

▲松雄建設が手掛けたリフォームの一例

特集2

平成27年度 税制改正大綱を読み解く

税理士　菊地則夫

平成 26 年 12 月 30 日、平成 27 年度税制改正大綱が発表されました。デフレ脱却・経済再生と財政健全化が本大綱の主な目的です。不動産関連の主な改正点は、住宅市場活性化を目的に、贈与税の非課税枠の拡大や、危険空家の固定資産税軽減措置の除外、住宅ローン控除などの延長があげられます。それらの内容や旧制度との相違、改正による影響を解説します。

Ⅰ.平成27年度税制改正大綱の概要と不動産関連の改正

我が国の財政は、平成 27 年度歳出は予算ベースで 96 兆 3,420 億円が必要となりますが、歳入のうち税収は 54 兆 5,250 億円しかありません。歳入の不足分を新規公債の発行に頼らざるをえない現在の財政状況を脱却すべく、政府はアベノミクス財政改革を進めています。

経済再生・財政健全化のために消費税の税率が10%に引き上げられます。引き上げ時期を平成 29 年４月１日と明記し、かつ「景気判断条項」を付さないこととなりました。確実に消費税 10%に増税し、着実に財政健全化することを、本大綱は目指しています。

デフレ脱却・経済再生に関して「不動産」という切り口で本大綱をみると、消費税増税の影響を最小限に抑え、主に上の世代から下の世代への資産の移転による住宅市場を活性化させるための税制上の措置を講じたものといえます。

また以前から問題となっていた、空家のまま放置された建物について倒壊の危険があるものについては、土地の固定資産税・都市計画税の特例を認めないこととなりました。この改正により放置された住宅を所有する方々の固定資産税は、最大６倍近くになってしまいます。今後、活用されていない土地の売却や有効活用が進むことが想定されます。

不動産に関連する具体的改正は以下のとおりです。

- 贈与税について「住宅取得等資金の贈与税の非課税制度の延長・非課税枠の拡充・対象家屋等の拡大」
- 固定資産税について「危険空家の撤去促進のために空家に対する固定資産税の軽減措置からの除外」
- 所得税について「特定事業用資産の買換特例制度の延長、住宅ローン控除の延長」
- その他の税について「個人住民税に係る住宅ローン控除の延長、登録免許税の経過軽減措置の延長、不動産取得税の軽減措置に関する制度の新設と既存制度の延長」
- 2,000 万円超の所得がある人等の所得税「財産債務調書」の提出義務厳格化

不動産関連以外にも、教育資金贈与特例の延長、結婚・子育て資金贈与の非課税措置創設、国外転出する場合に１億円以上有価証券等を有する場合、転出時に譲渡所得税が課税される制度の創設、ＮＩＳＡ･ふるさと納税拡充などの改正がまとめられました。

Ⅱ.住宅取得等資金の贈与税の非課税制度に関する改正

（１）住宅取得等資金の贈与税の非課税制度

～旧制度の概要～

直系尊属からの贈与により住宅用家屋の新築、取得または増改築等に充てるための金銭を取得した次

の（a）に掲げる受贈者が、住宅用家屋の新築等について以下の（b）の要件を満たすとき、その贈与により取得した住宅取得等資金のうち以下の（c）の額までの金額については、贈与税が非課税となります。

平成 26 年までの旧制度では、

（a）受贈者は贈与の年の１月１日時点で 20 歳以上の直系卑属で、合計所得金額が 2,000 万円以下であること等です。

（b）は①物件の要件と②物件の引渡要件の２つを満たす必要があります。①物件の要件として、新築住宅は登記簿面積 50㎡以上 240㎡以下の物件であり、かつ店舗併用住宅の場合、住宅部分が２分の１以上の必要があります。中古住宅や増改築等についても、築年数や増改築の内容などの要件があります。②物件の引渡要件は、贈与の翌年３月 15 日までに住宅の引渡しを受け、同日までに自宅として居住しているか、同日以降に遅滞なく自宅として居住することが確実と見込まれることです。

（c）は上記（b）の要件だけを満たす住宅（一般住宅）については平成 26 年は 500 万円まで、これに加えて省エネルギー対策等級４または耐震等級２以上を満たす住宅等については 1,000 万円までの金額が非課税の対象となっています。

（２）旧制度と本大綱との相違

本大綱では直系尊属からの贈与により住宅用家屋等に充てるための金銭の取得について、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間ごとに、一般住宅と良質な住宅用家屋それぞれに対応する非課税限度額が定められています。なお、本改正は平成 27 年１月１日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与について適用されます。

旧制度における（a）受贈者の資格については、大綱では明らかにされておらず、また、（b）要件については、旧制度の省エネルギー対策等級４または耐震等級２以上を満たす住宅等だけでなく、新たに一次エネルギー消費量等級４または高齢者等配慮対策等級３以上のいずれかを満たす住宅を加えて「良質な住宅用家屋」と名付けられ、非課税限度額が一般住宅よりも拡大されています。物件の引渡要件は本大綱では明確になっていません。

（３）本大綱の影響

非課税限度額が平成 27 年において 1,000 万円または 1,500 万円という金額が明示されたことは、不動産業界にとって朗報です。安心なさった方も多いのではないでしょうか。上の世代から下の世代へ資金を非課税で移動し、内需を活性化することは景気対策になります。また、平成 31 年６月まで５つの期間について、非課税限度額も示された（図表１）ため、将来を見据えた計画的な贈与が可能となりました。なお、非課税限度額が 3,000 万円になるという情報も耳に入るかと思いますが、この金額はあくまで下表の期間において、住宅を消費税 10％で取得した場合の金額です。一般の人から購入する中古住宅の売買の場合は、下表②の控除額になるのでご注意ください。また税制改正大綱は、法案化されるまでは確実なものではありません。したがって、取引は法案が明らかになるまで、可能な限り慎重に進めていただくことが肝要です。

図表１：各年別住宅取得等資金の贈与税の非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	① 住宅を消費税10％で取得		② ①以外	
	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	－	－	1,500万円	1,000万円
平成28年１月～平成28年9月	－	－	1,200万円	700万円
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

Ⅲ. 危険空家の撤去促進のために空家に対する固定資産税の軽減措置からの除外

（１）旧制度の概要

住宅用地に対する固定資産税は、住宅政策に資するために、以下の課税標準の特例措置が講じられ、税負担が軽減されています。

住宅用地のうち小規模住宅用地（一戸につき 200㎡までの部分）は、固定資産税評価額を６分の１、それ以外の住宅用地は評価額の３分の１が課税標準額となります。なお、この特例措置は、建物の床面積の 10 倍が限度になります。

（２）旧制度と本大綱との相違

本大綱において、「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる」とされています。

『特定空家等』とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」のことです。

住宅用地上の建物が「特定空家等」であると、住宅用地に対する固定資産税の軽減措置が受けられません。平成 26 年までは、居住用建物がありさえすれば、その建物が何であれ、住宅用地に対する固定資産税の軽減措置が受けられました。この軽減を受けるためだけに古屋を高級住宅街等に放置するという状況も散見されていました。本大綱によれば、１年以上放置されている「特定空家等」に該当する危険空家が建っている場合、住宅用地に対する固定資産税の軽減措置が受けられなくなる見込みです。

（３）本大綱の影響

本改正をきっかけとして、固定資産税軽減のために存在する危険空家は壊滅するでしょう。早急に、これらの土地を有効活用する必要があります。

その結果、関係する土地の売買および危険空家の跡地への新たな建設および開発が増えるものと思われます。

Ⅳ. 不動産取得税の軽減措置に関する制度の新設と既存制度の延長

（１）制度新設箇所について

宅地建物取引業者が取得した既存住宅（中古住宅）について、一定の増改築等を行ったうえ、取得の日から２年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合には、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例と同様に、課税標準額から一定の控除額を２年間に限り控除できます。

（２）既存制度の延長について

住宅および土地の取得に係る標準税率を３％にする特例と宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準を２分の１とする特例は、現行のまま平成 30 年４月１日まで延長されます。

Ⅴ. 所得税に関する延長（特定事業用資産の買換特例制度、住宅ローン控除）

（１）延長について

特定事業用資産の買換特例制度と住宅ローン控除の適用期限が延長されました。前者は平成 29 年３月 31 日まで、後者については居住が平成 31 年６月 30 日まで（図表２）延長となりました。

特定事業用資産の買換特例制度は、所有期間が 10 年を超える国内にある事業用の土地等・建物等から国内にある事業用の土地等・建物・構築物・機械装置へ買換えを行った場合、譲渡益の 80％に対する課税を将来に繰り延べることができる制度です。他方、住宅ローン控除とは、一定の家屋等を新築等して、引き続いて自己居住用に供している場合、その家屋の新築等に係る一定のローンを

図表２：住宅ローン控除の適用期限の延長

区分	年末ローン残高上限	控除率	各年の控除限度額	最大控除額	居住年（現行）	居住年（改正後）
一般住宅	4,000 万円	1.0%	40 万円	400 万円	平成 29 年 12 月 31 日まで	平成 31 年 6 月 30 日まで
認定住宅	5,000 万円	1.0%	50 万円	500 万円	平成 29 年 12 月 31 日まで	平成 31 年 6 月 30 日まで

※上記は、一般住宅または認定住宅の対価の額または費用の額に含まれる消費税の税率が、8%または 10%である場合の金額となる。
個人の売主から中古住宅を購入する場合など、消費税が課税されない場合の借入限度額は一般住宅で 2,000 万円、認定住宅で 3,000 万円となる。

有している者は、新築等した家屋等を居住の用に供した年以後10年間の各年分の所得税、住民税の額から、居住の用に供した時期に応じ、一定の額を控除できる税額控除です。

（2）特定事業用資産の買換特例制度に関する一部変更

買換資産から機械装置とコンテナ用の貨車が除外され、改正地域再生法の大都市等（仮称）以外の地域から大都市等への買換えについて、課税の繰延べ割合を75%（現行80%）に引き下げる等の一部変更がなされています。

Ⅵ. その他の税に関する延長（個人住民税に係る住宅ローン控除、登録免許税の軽減措置）

個人住民税における住宅ローン控除について適用期限が平成31年6月30日まで、登録免許税の軽減措置が平成29年3月31日まで延長されました。登録免許税の移転登記の税率は原則として、土地については平成27年3月31日までは1000分の15、平成27年4月1日以降は1000分の20であり、建物については1000分の20です。ここでの登録免許税の軽減措置は、土地の売買による所有権移転登記に係る税率を1000分の15にする特例、住宅用家屋の所有権保存登記に係る税率を1000分の1.5にする特例、住宅用家屋の所有権移転登記に係る税率を1000分の3にする特例および住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定登記に係る税率を1000分の1にする特例の4つです。

Ⅶ. 税制改正によって不動産業者ができること

過去の平成25年税制改正で可決された相続税の基礎控除減少（5,000万円+1,000万円×法定相続人の数→3,000万円+600万円×法定相続人の数）、税率上昇がいよいよ平成27年より実施されました（図表3）。相続財産のうち土地の占める割合はほぼ例年40～45%前後を占めており、土地が相続税を押し上げる結果となっております。更に平成27年には相続した土地を売却する際の相続税取得費加算の特例が縮小されるなど相続税の増税が始まりました。

それだけでなく所得税の最高税率が平成27年1月1日から4,000万円を超える部分について45%に上昇し、不動産所得の多い土地オーナーの所得税負担が更に増えます。また不動産業に係る消費税の簡易課税みなし仕入率が原則として4月1日以後に開始する課税期間より50%から40%に減少し、ただでさえ消費税率が上がる中、税負担が増えます。そこに追い打ちをかけるように今回の固定資産税の空家についての増税が可決されました。これからの時代、土地や建物を遊ばせておく余裕は一切ありません。保有時の固定資産税、相続時の相続税をいかに支払える額に抑えていくか、今後の消費税増税、社会保障支出の増加、物価の上昇に耐えられるように土地を有効活用した収入を得る手段を誰もが真剣に考えなければなりません。そのためには不動産のプロが土地・建物の有効活用、更には相続をいかに乗り切るか積極的に業務を進めていただく必要があります。不動産業の皆様が積極的に働きかけ、土地所有者の未来を明るくしていく道標を作ってください。

図表3：相続税の速算表（平成27年1月1日以後）

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

Profile

税理士　菊地則夫（きくち・のりお）

税理士法人・東京シティ税理士事務所所属。パートナー税理士。（公財）不動産流通近代化センター専任講師、賃貸不動産経営管理士協議会講師などを歴任。土地譲渡の税金、相続税、アパート・マンションオーナーの税金対策などを得意分野として多くの相談に対応している。

PICK UP NEWS

住金機構 リバースモーゲージ推進へ 金融機関向け保険、料率軽減

住宅金融支援機構は、住宅融資保険の保険料率軽減により、リバースモーゲージ型住宅ローンの推進を支援する。このほど決定した2014年度補正予算に盛り込まれた。

住宅融資保険は、金融機関の行う住宅ローン貸出の損害填補を目的としたもの。同機構と各金融機関で契約を結び、金融機関が住宅ローン利用者へ融資実行の際に一定の保険料を同機構に支払うことで、万一債務不履行となった場合の残債を同機構から受け取れる。金融機関の最大のメリットはリスクヘッジだ。

昭和30年代から始まっている制度だが、リバースモーゲージ型住宅ローンに対する保険の取り扱いは2009年6月から。これまで0.39～0.61%だった保険料率（年）を、今回の補正予算成立により0.15%程度に引き下げることとなった。料率軽減で、金融機関の積極的な貸出をバックアップする。2016年1月29日の申し込み分までの時限措置だ。

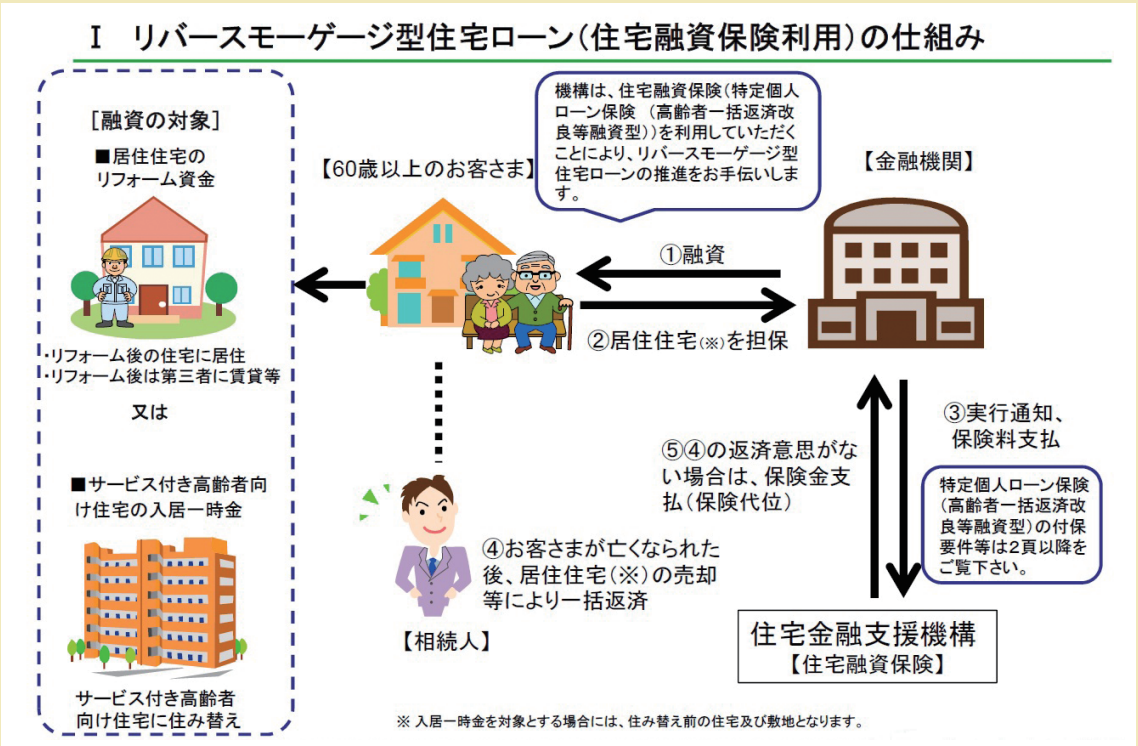
リバースモーゲージ型住宅ローンの融資対象は、「①住宅のリフォーム資金」もしくは「②サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金」。年齢要件は60歳以上で、融資上限は、「1,500万円」「担保物件評価額の50%相当額」「リフォーム工事費の100%相当額※①の場合」「入居一時金の100%相当額※②の場合」のうち最も低い額となる。

現在の取り扱い金融機関は6行で、年々増加基調。今回の保険料率軽減により、更なる増加が見込まれている。

また、2015年度本予算では、融資対象を「建設・購入資金」に拡大する方針だ。新たな物件購入の際、当該物件を担保に死亡時一括返済のリバースモーゲージの利用を可能にするもので、そのローンに対して住宅金融支援機構が保険を付ける。融資上限などはこれから決定する予定。

なお、住宅融資保険は、民間金融機関の独自住宅ローン、つなぎ融資、フラット35との併せ融資なども対象。今回の補正予算でリバースモーゲージ型住宅ローンと同様に0.15%程度の料率で保険が利用できるようになる（つなぎ融資は軽減対象外）。

（住宅新報2月10日号より）



出典：住宅金融支援機構ホームページ「住宅融資保険のリバースモーゲージ型住宅ローンへの活用について」より
（http://www.jhf.go.jp/files/100146356.pdf）

賃貸繁忙期　序盤は前年並みか
「二極化」傾向、鮮明に

毎年12月から翌年3月までの「賃貸住宅繁忙期」。この1月で序盤戦が終了した。「まだまだこれから」「例年よりも悪くない」など、様々な声が地元不動産会社から聞こえてくる。2～3月にかけて更に忙しくなるが、今回の序盤戦は前年並みの状況だったと見て取れる。ただ、好調物件とそうでない物件の「二極化」が例年以上に見受けられるようだ。

アットホームが、加盟店ネットワークの状況をまとめた1月における「首都圏居住用賃貸住宅」の成約件数は2万2,091件で、前年を0.4%下回った。また、全国に直営143店舗を有するハウスコムによると、1月のトータルの成約件数は前年比4.6%増となり、2014年10～12月のペースを上回る結果となった。「1月の状況を見ると、前年並みかやや上回るペース」と同社ではとらえており、後半に向けて更なる上積みを図る方針だ。

アットホームの0.4%の減少は、前年が6.4%増だった反動と見ることもでき、今回の0.4%というわずかな減少割合も考慮すれば例年並みと捉えていいだろう。同社のデータでは、前年の2014年2月は週末の「ドカ雪」が2週続いた影響で前年（2013年2月）を11.3%下回る結果となった。その流れは翌月も続き、2014年3月は前年比3.4%減少した。1月の6.4%増の貯金を2～3月が完全に食いつぶし、結果的に2014年の繁忙期は前年を下回ることとなった。

今年もそのような特殊要因が出る懸念もあるが、出だしの序盤戦は総じて悪い感触ではないとの意見が目立つ。「昨年同様にスタートは良かったと思う。この流れが続けばと思う」（東京都町田市・町田駅）、「学生はまだ少ないように思うが、客足は悪くない」（東京都世田谷区・経堂駅）といった声が聞かれる。一方、「集客は前年比80%程度。後半巻き返しを図る」（東京都世田谷区・成城学園前駅）など今後の対策の必要性を語る事業者などまちまちだ。

新築、中古の比較で見ると、新築物件の好調さが目立つ。アットホームのデータによると、1月の首都圏全体の新築マンションの成約件数は0.2%増加、新築アパートは17.9%増加した。これで、新築物件はマンションとアパート共に10か月連続で前年を上回る結果となった。アットホーム業務推進部シニアリサーチャーの岩田紀子氏は、「都心部はいわゆるアッパー層が動き、郊外エリアも頑張って新築を借りようという流れが出ている。全体的に良質な物件は動く傾向にあり、『二極化』と表現することもできる」と分析する。

今回の繁忙期もそうだが、近年の賃貸市況は「二極化」が一つのキーワードとなっている。種別や築年数など「物件」におけるそれはもちろんだが、「人」の二極化も進む一方だという。特に単身サラリーマンにその傾向が強く、「新築物件の二桁賃料に人気がある一方で、3万円台を希望する人も多い」（東京都町田市の事業者）といった内容だ。

賃貸物件サイト「ホームズ」を運営するネクストによると、首都圏における1月調査で、「敷金ゼロ・礼金ゼロ」の反響割合がアパートは前年比15.5%増加したが、マンションは0.5%の減少だった。2014年12月も同様の傾向で、アパートが前年比12.9%増、マンションは3.4%減となっている。賃料が比較的低いアパートだと、初期費用を割安に抑えたいと考える消費者の割合が、マンションよりも高まる傾向にあることが窺える。

「二極化」の状況は学生も同様だ。京王線明大前駅の不動産業者は、「特に女子学生だが、社会人よりも高い物件に入居している人を見かける」と話す。しかし一方で、「以前だったら就職活動のために都心に近いエリアに住み替える動きもあったが、今はかなり減っている」といった感想も語る。大学生・専門学生向け物件情報サイト「学生ウォーカー」（http://www.gakusei-walker.jp/）が1年前に実施した調査によると、2014年4月から首都圏で一人暮らしを始める新入生の平均賃料は5万5,334円（前年比1.1%上昇）で、2009年の調査開始後初めての上昇となった。2009年（5万8,894円）や2010年（5万7,137円）と比べると低い水準だが、市場にとっては明るい話題の一つといえる。今年もその傾向が続いているのか注目されるところだ。　（住宅新報2月17日号より）

▲アットホームのデータによると、1月のエリア別の成約件数は、東京都下が前年比0.4%増加、神奈川県が同4.6%減少、埼玉県が同4.8%増加、千葉県が同9.1%増加しているという

土地による相続税の物納の留意点

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 山崎（やまざき） 信義（のぶよし） 先生

Q 土地による相続税の物納を行う際の留意点について教えてください。

A

1. 物納が許可される相続税の額

（1）物納の概要

相続税の物納は、納税義務者が延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合に、税務署長の許可を受けることにより、その納付を困難とする金額を限度として認められる特例です［相続税法（相法）41条1項］。物納の許可を申請しようとする者は、原則として、物納しようとする相続税の納期限または納付すべき日までに、物納申請書に物納手続関係書類を添付して税務署長に提出することが必要です（相法42条）。

（2）物納が許可される相続税の額の計算

物納により納付することが許可される相続税の額（物納許可限度額）は、納付すべき相続税額から金銭納付が可能な額や延納により納付が可能な額を控除して計算されます。物納許可限度額は、次の算式の通りに算出されます［相続税法施行令（相令）17条、相続税基本通達（相基通）41-1、同逐条解説］。

（算式）物納許可限度額＝相続税額－（①＋②×③＋④）

上記算式中の①は、納税義務者が相続税の納期限において有する現金・預貯金・換価容易財産（ゴルフ会員権や生命保険など）の合計額をいいます。①には、相続により取得した現金・預貯金・換価容易財産のほか、納税義務者固有の財産である現金・預貯金・換価容易財産が含まれます。これは、納期限に相続税の納付が困難かどうかの判断に当たり、相続財産のほか納税義務者固有の資産の状況も加味して、物納許可限度額の計算上控除すべき相続税の金銭納付に充てることが可能な額を計算するためです（相基通38-2、同逐条解説）。

②は、納税義務者の年間収入から年間生活費などを差し引いた額をいいます。これは、前年の収入を基に、1年間の経常的な収入から生活費を差し引き、その年において相続税の金銭納付に充てることが可能な額を推計するためです。

③は、物納申請額を延納申請額であるとみなした場合に延納が認められる最長年数をいいます。②で計算した額に③の年数を乗じて、物納許可限度額の計算上控除すべき、延納により相続税の納付が可能な額を計算します。

④は、納税義務者の臨時収入から臨時支出を差し引いた額をいいます。おおむね1年以内に発生が見込まれる退職金の受給など臨時的な収入から事業用資産の購入などの臨時的な支出を差し引き、物納許可限度額の計算上控除される相続税の金銭納付に充てることが可能な額を計算します。

物納許可限度額の計算上は、物納を申請する者の固有の預貯金などの額や年収なども考慮されます。

2. 物納に充てることができる財産

（1）物納財産の種類

物納に充てることができる財産（物納財産）とは、原則、納税義務者の相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産（相法21条の9の相続時精算課税の規定の適用を受ける財産を除きます）のうち、日本国内に所在するものです。物納財産が複数ある場合は、次に掲げる順位に応じ、その掲げる順に物納に充てられます（相法41条2項・5項）。

①第一順位
　国債、地方債、不動産、船舶
②第二順位
　社債、株式、証券投資信託または貸付信託の受益証券
③第三順位
　動産

なお、担保権が設定されている不動産など一定の財産については、管理処分に不適格な財産として物納財産から除外されます（相法41条2項、相令18条）。

（2）物納劣後財産

（1）の物納財産のうち、一定の財産を「物納劣後財産」といいます。例えば、建築基準法に規定する道路に2メートル以上接していない土地や、市街化区域以外の区域にあり宅地として造成することができない土地などが、物納劣後財産に該当します。これらの財産については換金が難しいことから、他に物納に充てるべき適当な財産がない場合に限り、物納に充てることができます（相法41条4項、相令19条）。例えば、物納を申請する者が相続した財産に、貸駐車場として使用する宅地など物納劣後財産以外の「他に物納に充てるべき適当な財産がある」場合は、これら財産を差し置いて、物納劣後財産に該当する土地から先に物納に充てることはできません。

不動産お役立ちQ&A

賃貸相談

借家人に不利な特約の効力

Q 貸ビルで店舗営業を営むテナントとの間で営業時間を制限する特約を合意したのですが、この特約は借主に不利な特約だから借地借家法上は無効だと言われました。借主に不利な特約は無効になるのでしょうか。

A

1. 借地借家法と借主に不利な特約の効力

借地借家法は、借地人や借家人を保護することを目的とした法律であるから、賃貸人と借家人との間で、借家人に不利となる内容の特約をしても、借地借家法によりその特約の効力は否定されると考える人は少なくないようです。

確かに、借地借家法は、正当事由（借地借家法 28 条）、法定更新（同法 26 条）を定めており、賃貸人が正当事由を具備しなければ建物賃貸借契約は法定更新し、賃貸借は終了しない旨を定めており、これに反する特約で借家人に不利なもの、例えば、「２年間の期間が満了すれば、借家人は無償にて建物を明け渡さなければならない」という特約は、借地借家法に違反するものとして無効と解されています。しかし、このことから建物賃貸借契約において、およそ借家人に不利な特約をすると、その特約は無効となると判断することは早計です。

なぜなら、上記の「期間が満了すれば、借家人は無償にて建物を明け渡す」との特約や、その他の借家人に不利な特約の一部が無効となるのは、借地借家法 30 条に「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは無効とする。」との定めがあり、借地借家法 37 条に「第 31 条、第 34 条及び第 35 条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは無効とする。」という規定があるからです。借家人に不利な特約が無効となる根拠はこの２つの条文（借地借家法 30 条と 37 条）なのです。

この規定によると、借地借家法は、借家人に不利な特約は全て無効とすると定めているわけではありません。借家人に不利な特約のうち、借地借家法 30 条の「この節の規定」（具体的には借地借家法 26 条～ 29 条の規定）に反するものと、借地借家法 37 条に定める、「第 31 条、第 34 条及び第 35 条の規定」に反するものだけを無効とすると定めているのです。これらの規定を強行規定といいます。

2. 借主に不利な特約として無効とされるもの

借地借家法において、借家人に不利な特約として無効となるものは限定されています。具体的には、**借地借家法 30 条の「この節の規定」に反するもの**として、

①借地借家法 26 条に反し、契約の更新に関して同条より借家人に不利な特約をする場合、
②同法 27 条に反し、建物賃貸借の解約に関し同条より借家人に不利な特約をする場合、
③同法 28 条に反し、更新拒絶の要件に関し同条より借家人に不利な特約をする場合、
④同法 29 条に反し、期間を１年未満とする等、借家人に不利な特約をする場合、

があり、「**借地借家法 37 条に列挙するもの**」として、

① 31 条に反し、引渡しがあった時は借家権を対抗することができるという規定よりも借家人に不利な特約をする場合、
② 34 条に反し、建物転貸借の終了の場合に、転借人に通知をしなくとも転貸借の終了を転借人に対抗できるとする転借人に不利な特約をする場合、
③ 35 条に反し、借地上の建物の賃借人保護規定よりも借家人に不利な特約をする場合、

があり、これらと借地借家法 32 条（賃料増減額請求権、解釈上の強行規定といわれる）以外には、借家人に不利な特約であるとしても、借地借家法上、無効とするとは定められていないのです。

3. 借家人に不利な特約であっても無効とされないもの

借地借家法は、借家人に不利な特約のうち、借地借家法 26 条～ 29 条の規定に反するものと、同法 31 条、34 条および 35 条の規定に反するものだけを無効とすると定めているのですから、借地借家法のうち、これ以外の規定より借家人に不利な特約や、借地借家法に規定のない事項について、借家人に不利な特約をしても、原則として、無効となることはありません。

例えば、店舗営業を営むテナントとの間で営業時間を制限する特約は、借家人には不利な特約かもしれませんが、これを合意したとしても、借地借家法には営業時間を制限することについての強行規定はありませんので、直ちに無効となるものではありません。同様に、テナントの期間内解約を禁止する特約も、借家人にとって不利な特約かもしれませんが、借地借家法には期間内解約を認めなければならないという強行規定はありませんので、やはり無効とはいえません。

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士 江口（えぐち） 正夫（まさお） 先生

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

山下・渡辺法律事務所
弁護士 渡辺（わたなべ） 晋（すすむ） 先生

Q **戸建住宅の購入の際、ローン条項を付けていましたが、ローン手続きをしないまま期限が過ぎてしまい、結局手付放棄により契約を終了することになりました。仲介会社からは手続きをすべき時期について適切な説明は受けていません。仲介会社に損害賠償の請求をできるでしょうか。**

A

1. 回答

仲介会社には、ローン条項について依頼者に説明し、その取扱いについて、適切な助言をする義務があります。仲介会社がこの説明および助言の義務に違反し、そのために損害を被ったのであれば、損害賠償を請求することができます。

2. ローン条項

住宅の売買契約では、多くの場合に金融機関からの住宅ローン融資によって、売買代金が支払われます。住宅ローンで売買代金を支払う計画を立てて売買契約を締結したにもかかわらず、金融機関からの借入れができないと、買主は購入資金を得ることができず、大変に困ったことになってしまいます。

そこで住宅ローンを借りて住宅を購入するときは、ローン条項が付けられるのが通例です。ローン条項とは、買主が住宅ローンを借りられなかったときには、違約金などの負担をすることなく、手付金が返還され、無条件で契約を解除することができるという特約です。

ところで、ローンの手続きやローン条項は、複雑にして専門的であり、一般消費者にとって、容易に取り扱うことはできません。仲介会社には、ローンに関して、説明や助言が求められることが多く、仲介契約の内容によっては、説明や助言が、法的な義務となります。

東京地裁平成24年11月7日判決（ウエストロー・ジャパン）では、仲介会社の説明および助言に関する義務違反が肯定されました。

3. 事案

Xは、平成20年9月7日、S不動産販売の仲介によって、Aから、神奈川県茅ヶ崎市所在の土地および土地上の建物（本件物件）を、代金4,500万円として、手付金225万円を支払ったうえで、買い受けました（本件売買契約）。「Xは、本件売買契約締結後、金融機関に対して住宅ローンの借入れの申込みをし、その全部又は一部につき同年10月2日までに借入れを受けられないときは、同月13日までの間、本件売買契約を解除することができ、Aから、無利息で既払金の返還を受けることができる」（本件住宅ローン特約）とのローン条項が付されていました（この期日を過ぎると、ローン条項に基づく解除権を行使することができなくなる）。

4. 裁判所の判断

「本件媒介契約に係る契約書には、S不動産販売が行う業務として、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う旨が記載されており、宅地建物取引業者に対して不動産の購入の媒介を依頼する顧客としても、住宅ローンを利用して不動産の購入代金を支払う場合には、宅地建物取引業者としての専門的知識に基づき、住宅ローン利用のために必要な手続の補助を受けることを期待しているのが通常であって、実際にも、Xは、S不動産販売に借入先となる金融機関の紹介を依頼し、それまでXと取引のなかったB銀行の紹介を受け、S不動産販売の担当者は、Xに代わってB銀行の担当者と折衝し、事前審査相談票を提出するなど、住宅ローンの借入れに関する交渉窓口として行動していたものとみることができる。そして、本件売買契約には平成20年10月13日を買主からの解除権行使の期限とする本件住宅ローン特約が付されていたのであるから、S不動産販売は、本件売買契約の締結後、住宅ローンの借入れができず、売買代金の決済が不可能となった場合に備えて、本件住宅ローン特約上の解除権を行使して、Xにおける損害の発生・拡大を防止する機会を確保するために、可能な限り借入れの可否についての判断が上記期限までに示されることを目指して、B銀行と交渉し、その結果を報告するなどして、借入れに必要な手続をXに促すなどの助言を与える義務を負っていたというべきである。

ところが、本件売買契約締結後、B銀行に必要な手続・提出書類等を確認し、Xが速やかに借入れの申込みを行うよう助言を与えることは容易であり、それを行っていれば、B銀行から借入れができないことが上記期限までに判明し、Xは本件住宅ローン特約に基づく解除権を行使することが可能であったにもかかわらず、平成20年11月11日頃までの間、Xは借入れの申込みをしておらず、これはS不動産販売がB銀行との折衝の状況や必要な手続を正確に説明せず、必要な助言等も行っていないことに起因するものと認めることができ、本件媒介契約上の義務を怠ったものというべきである。

したがって、S不動産販売は、Xが本件住宅ローン特約により本件売買契約を解除する機会を失ったことにより生じた損害について賠償する責めを負うものというべきである」。

平成27年1月　新入会者名簿

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)アカマ不動産
	室蘭市	AFJ
	札幌市	LLC総建(同)
	札幌市	静商事
	江別市	(有)一
	札幌市	(株)メディウェル
青森県	八戸市	FOREALESTATEASIA(同)
宮城県	仙台市	(株)アーバンライフクリエイト
	仙台市	(株)安藤工務店
	仙台市	Sky Home(株)
茨城県	つくば市	(株)Arata Home
	桜川市	大久保総合事務所
埼玉県	久喜市	(株)アプローズ
	さいたま市	(株)荒井建築舎
	久喜市	久喜不動産(株)
	さいたま市	(株)クリディアル
	川越市	(株)サポートハウス
	春日部市	(株)スタートワンホーム
	さいたま市	(株)土持設計企画
	狭山市	(有)広瀬工業
	川口市	(株)ブライトスター
	所沢市	(株)リーガルハウス
千葉県	市川市	(株)コミュニティーハウジング
	浦安市	セブンピース(株)
	松戸市	(株)日本地所
	松戸市	(株)プロデュース
	松戸市	(株)フロンティアコーポレーション
東京都	渋谷区	アーキテクチュア(同)
	大田区	アーバンイージス(株)
	東大和市	(株)アセェス
	港区	(株)アップス
	豊島区	(株)アバリオ
	文京区	(株)AVISTA
	千代田区	(株)永徳
	新宿区	(株)SLK
	豊島区	(株)エムレッジ
	新宿区	LPJリアルエステート(株)
	豊島区	エルブリッジ(株)
	千代田区	(株)ONLY ONE
	足立区	(株)カイマコーポレーション
	中野区	(同)家佳商事
	中央区	(株)KIMITSUYA
	葛飾区	(株)クランディア
	港区	(株)ケイズワン
	新宿区	(株)ZEAL・S・K
	台東区	昭和都市開発(株)
	豊島区	(同)シンプルライフ
	中央区	(株)スプレッドリアルデザイン
	文京区	(株)創成社
	中野区	(株)チェリッシュ
	新宿区	(株)Destiny Home
	新宿区	(株)夏目坂プロパティ
	渋谷区	日本建物(株)
	中央区	日本橋ウルハウス(株)
	渋谷区	(株)Housmart
	町田市	(株)バックナイン
	世田谷区	(株)福寿不動産ホールディングス
	渋谷区	ブルーアセットパートナーズ(株)
	千代田区	(株)ブレイン・コミュニケーションズ
	板橋区	(株)プレジャーマネジメント
	千代田区	(株)フロンティアコンサルティング
	千代田区	丸の内債権回収(株)
	港区	(株)ミュープランニング
	中野区	(株)未来ホールディングス
	武蔵村山市	(株)Re・for you

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	千代田区	(株)LUCE
	港区	レアス(株)
神奈川県	藤沢市	(株)内海管財
	横浜市	(株)エムズジャパン
	横浜市	(株)庭園建物
	座間市	店舗ステップ
	横浜市	(株)ネクサスホーム
	川崎市	(株)バード
新潟県	新潟市	TMプランニング
静岡県	熱海市	(株)エクステージ
愛知県	名古屋市	(株)アキレイ
	蒲郡市	上長不動産
	蒲郡市	(株)SSY総合商事
	名古屋市	(株)神戸館
	海部郡	(株)三永不動産
	名古屋市	(株)スタジオ21
	名古屋市	スマイル商事(同)
	名古屋市	(有)トイズボックス
	名古屋市	名古屋住宅サポート(株)
	名古屋市	名古屋レジデンシャル(株)
	海部郡	(株)ネクストライフ
滋賀県	彦根市	スマイル(株)
京都府	亀岡市	(株)あしだ建設
大阪府	大阪市	(株)アーバントラスト
	八尾市	石井トータルサービス(株)
	大阪市	(株)キットホーム
	大阪市	(株)GRANコーポレーション
	大阪市	(株)コスモシステム
	寝屋川市	コンサルティングネットホールディングス(株)
	大阪市	(株)サンエストラスト
	大阪市	JP MY HOMES(同)
	大阪市	(株)下鉄
	大阪市	(株)ソーシャルサポート
	大阪市	(株)タカシマホールディングス
	大阪市	(株)DIO・TWO
	大阪市	(株)NUNOIエステート
	大阪市	(株)NEXAM
	大阪市	ハウスコンシェルジュ
	大阪市	(株)BEENSHOME
	大阪市	マックスエンジニアリング(株)
	大阪市	(同)ユニオン
	大阪市	(株)ゆめの木
	大阪市	ラーテル・レジデンシャル・パートナーズ(株)
	大阪市	(株)ワイ・イー・アール
	大阪市	(株)ワンダブル
兵庫県	尼崎市	(株)縁和ホーム
	神戸市	(株)スカイホーム
	神戸市	(株)Leaf
	神戸市	ワイズ興産(株)
広島県	広島市	(株)営繕本舗
山口県	下関市	(有)東商店
香川県	丸亀市	(有)瀬戸工業
愛媛県	松山市	(株)デザインハウス
	今治市	トゥルーハウジング
福岡県	福岡市	(株)RIJ
	北九州市	(株)アプロステーション
	福岡市	(株)インクレア
	北九州市	(株)オデッセイ
	北九州市	鬼丸ホーム㈱
	福岡市	(有)九州国際総合事務所
	小郡市	(株)田中総建
	大牟田市	村上建設工業(株)
長崎県	松浦市	イニシャル不動産
熊本県	熊本市	(株)築
	熊本市	(株)ギャランティー・アンド・ファクタリング

「ラビーちゃん」全国統一、新デザインのお知らせ

当協会ではマスコットキャラクターである「ラビーちゃん」を会員の皆さまにご愛顧いただいております。このたび、マスコットキャラクターのブランド力向上のため、全国統一のデザインで使用をしていただくことになりました。

会員の皆さまにおかれましては、随時、新デザインへの変更等をお願い申し上げます。

ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

（公社）全日本不動産協会・（公社）不動産保証協会 理事長　林 直清

マスコットキャラクター画像に使用できる対象物

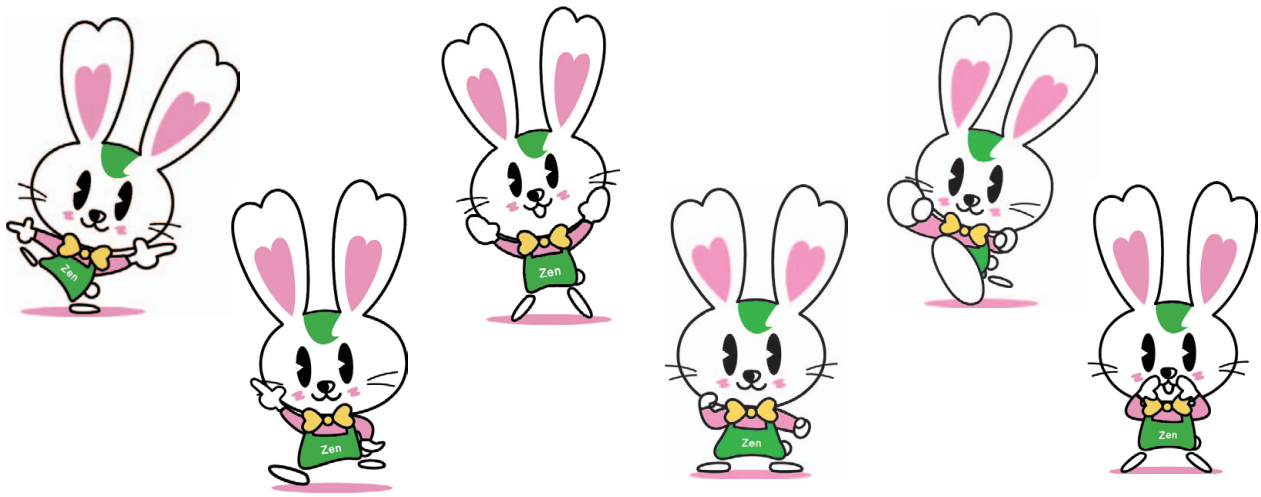
◆ パンフレット　◆ 各種書類　◆ Web サイト

なお、会員の皆さまがダウンロードできるイラストの追加およびガイドラインの制定を行いました。

販促ツールなどにぜひご利用ください。詳細については、本誌「第４８回全日ホームページGUIDE」（Ｐ.31）をご参照ください。会員ログイン後、以下のＵＲＬよりご覧ください。

全日イメージキャラクター「谷花音ちゃん」の画像のご利用は、終了しております。いまだ、チラシやＨＰ等にご利用されている方は、早急に差替え等の対応をしていただきますようお願い申し上げます。

ＵＲＬ：http://www.zennichi.or.jp/rabby_download/rabby_download.php



1月 会の活動・各種会議の要旨

合同

●広報委員会
日時　1月15日(木)14時30分～
内容　1.1月号の結果報告に関する件
2.2月号の進捗状況に関する件
3.3月号の編集計画(案)に関する件
4.平成27年度月刊不動産に関する件
5.ホームページに関する件
6.封入物のルール作りに関する件
7.平成26年度決算に関する件
8.平成27年度事業計画(案)に関する件
9.全日本不動産協会マスコットキャラクター「ラビーちゃん」に関する件
10.その他

●財務委員会
日時　1月15日(木)15時～
内容　1.平成26年度財務委員会事業報告に関する件
2.平成27年度財務委員会事業計画・予算案策定に関する件
3.その他

●教育委員会
日時　1月26日(月)14時30分～17時
内容　1.平成26年度事業報告および予算執行状況に関する件
2.平成27年度事業計画および予算(案)に関する件
3.沖縄県大会の概要(案)に関する件
4.平成29年全国不動産会議立候補に関する件
5.その他

●総務委員会
日時　1月26日(月)15時～17時
内容　1.平成26年度事業報告に関する件
2.平成27年度事業計画および予算(案)に関する件
3.平成26年度国際交流事業　事業報告に関する件
4.平成27年度国際交流事業　事業計画および予算(案)に関する件
5.事務局研修会に関する件
6.定款施行規則、地方本部の組織および運営に関する規則のホームページへの掲載に関する件
7.宅地建物取引士への改称に伴う業者票の作製に関する件
8.その他

●綱紀委員会
日時　1月29日(木)15時30分
内容　1.平成26年度事業報告および予算執行状況に関する件
2.平成27年度事業計画案および予算案に関する件
3.その他

全日本不動産協会

●不動産賃貸管理士資格制度特別委員会
日時　1月22日(木)14時～
内容　1.平成27年度事業計画に関する件
2.平成27年度予算案に関する件
3.その他

●流通推進委員会
日時　1月22日(木)15時～
内容　1.平成26年度事業報告および予算執行状況に関する件
2.平成27年度事業計画および予算(案)に関する件
3.ゼネットシステムの平成29年度以降の対応について
4.ゼネットの名称(呼称)について

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　1月26日(月)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

●弁済委員会
日時　1月29日(木)12時～
内容　1.弁済認証上申案件に関する件
2.平成27年度事業計画(案)および収支予算(案)策定に関する件
3.検討事項、次回日程に関する件
4.その他

地方本部の動き

パソコンインストラクター養成講座を開催

中村 克己
広島県本部長

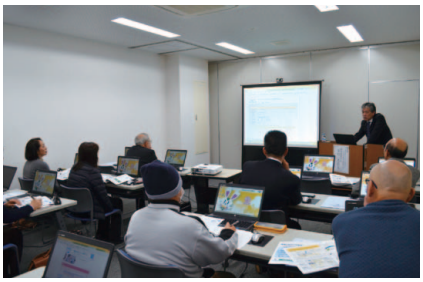
参加者は契約書作成システム「Z・brain.NET」で書類を作りながら、システムの便利さと、全日による業務支援の厚さを体感しました。

広島県本部

平成26年12月16日（火）、全日の会員支援システム「ZeNNET」「Z-portal」の利用を促進する取組みの一環として「全日パソコンインストラクター養成講座」を全日広島会館で開催しました。この講座は会員支援システムの啓蒙活動のため、今後の実務講座や地域会員へのサポートをしていただける会員を養成する取組みです。

1回目は近畿流通センターより南村忠敬兵庫県本部長を講師に迎え、インストラクターの心得から「ZeNNET」「西日本レインズ」の仕組みと「Z-portal」システムの機能について、実務を交えて学びました。

また、役員が率先して高度情報化システムの普及啓発を図るため、理事会の前にパソコンを使用した学習会も2014年12月から併せて始まりました。



▲役員を含め21名が出席したインストラクター養成講座

▲理事会PC勉強会の様子

今後は役員とインストラクター会員が協力し、協会の会員支援体制をPRしながら、会員の倫理規定の遵守と「宅地建物取引士」の名称にふさわしい「不動産取引の専門家」としての意識向上を目指していきたいと思います。

兵庫県本部特別事業「全国心臓病の子どもを守る会」・青年部共催クリスマス会を開催

南村 忠敬
兵庫県本部長

青年部共催のクリスマス会では、心臓病の子どもたちとご家族の方々も楽しんでいただけるよう今後も末長い支援を考えております。

兵庫県本部

全日兵庫県本部青年部では平成26年12月23日（火・祝）にヴィッセル神戸の本拠地ノエビアスタジアム神戸内のレストラン「ウルティモ」において、本年も「全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部」と共催でクリスマス会を開催しました。これは、青年部が13年間続けてきた事業です。

今年は「全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部」から96名が参加。クラリネットと青年部の髙橋部長によるピアノ演奏などの音を楽しむ時間や、ＮＰＯ法人生涯学習サポート兵庫の榎本英樹氏による遊びの時間があり、楽しいひとときを過ごしてもらえることができました。

また子どもたちは、サンタクロースや兵庫県マスコット「はばタン」、姫路市キャラクター「しろまるひめ」からプレゼントを手渡され、大喜びでした。保護者の方へもクリスマスプレゼントを贈りました。最後に青年部長による終わりの挨拶では、「命について」のお話をさせていただきました。

今後も子どもたちをはじめ、ご家族全員の笑顔を増やしていけるよう、より充実した支援をさせていただこうと考えております。

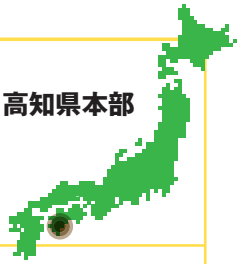
▲クリスマス会には、「はばタン」（写真：奥左側）と「しろまるひめ」も参加し、子どもたちを楽しませた

地方本部の動き

危険ドラッグの製造･販売防止へ！高知県､高知県警､不動産業界2団体の計4者で協定を締結

松岡 勇一
高知県本部長

高知県でも危険ドラッグ事件は多発しています。事件を未然に防げるよう、ご協力のほどよろしくお願いいたします。



高知県本部

平成 26 年 12 月 24 日（水）､高知県本部は、高知県、高知県警、高知宅建の 4 者で「危険ドラッグの製造･販売等防止に関する協定」を締結しました。協定締結式には､全日の松岡高知県本部長、高知県知事、高知県警本部長、高知県宅建協会会長が出席しました。

全国的に「危険ドラッグ」の使用による事件･事故が多発するなど、危険ドラッグは大きな社会問題となっています｡高知県内においても､危険ドラッグ使用が疑われる救急搬送や自動車事故が発生しています｡こうした危険ドラッグ乱用者の約 6 割が街頭の店舗で購入しており､それら販売店舗の多くは賃貸物件で営業していると思われます｡高知県および高知県警の要請により 4 者で締結した協定の主な内容は、次のとおりです。

1. 県、県警は、全日協会及び宅建協会が作成する建物賃貸借契約書の禁止事項に「本物件を危険ドラッグの製造･販売等のために使用すること」を加えるよう協力要請すること。
2. 各団体の会員は建物の貸主に対し次の事項を要請するよう努めること。
   - 建物賃貸借契約書の禁止事項に「本物件を危険ドラッグの製造及び販売等のために使用すること」と追記したものを使用すること。
   - 契約締結前に危険ドラッグの製造及び販売用途と判明した場合は､契約しないこと。
   - 契約締結後に危険ドラッグの製造及び販売用途であることが判明した場合は､契約を解除すること。
   - 全日協会、宅建協会は、県、県警が実施する薬物乱用防止のための啓発事業に協力するように努めること。

▲左から高知県警本部長、全日高知県松岡本部長、高知県宅建協会会長、高知県知事

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・年末年始休暇・祝祭日を除く
相談内容	不動産取引に関する実務相談
電話番号	０３（３５５６）１８００

4月号の予告

『月刊不動産』は2015年4月号より
装いを新たに内容を更に充実させ、
リニューアルします!

特集

宅地建物取引業法改正

宅地建物取引主任者から
宅地建物取引士へ

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

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

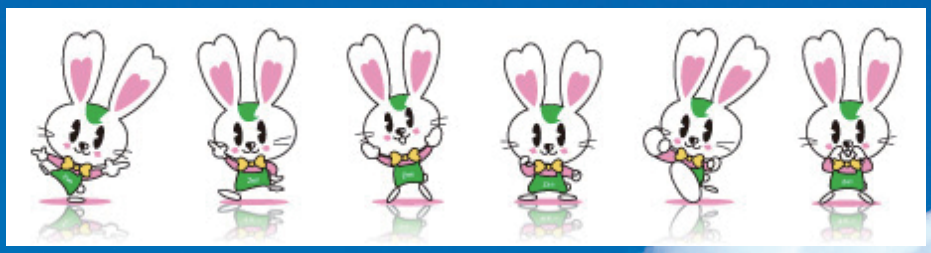
※弁済委員会審査結果については、不動産保証協会ホームページに掲載しています。

編集:(公社)全日本不動産協会 (公社)不動産保証協会 広報委員会 | 鬼木善久 藤村憲正 髙梨秀幸 石原孝治 村松清美 吉田啓司 松岡勇一

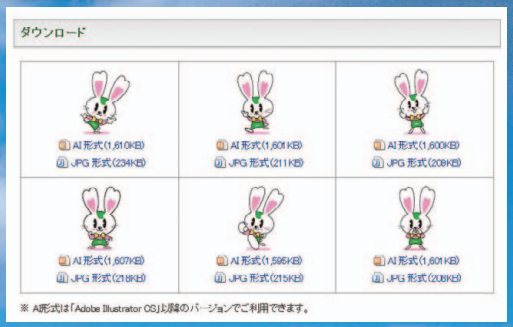
第48回 全日ホームページGUIDE

全日マスコットキャラクター「ラビーちゃん」電子データのご紹介

全日本不動産協会ホームページにて提供している全日マスコットキャラクター「ラビーちゃん」のデザインが変更され、種類が増えました。マスコットキャラクターのブランド力の向上のため、全国統一のデザインでご使用いただきたく、ホームページやパンフレットなどへのご活用の際は、新デザインへの変更をお願いします。



4



下へスクロールする

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. 画面右の【会員Myページ】ボタンよりログイン
3. 画面右の【お得で便利なサービス】メニューの【ラビーちゃんのご利用について】をクリック
4. 利用ガイドラインや「ラビーちゃん」のダウンロードメニューが表示されます

※マスコットキャラクターは、利用ガイドラインに沿ったご利用をお願いします。

monthly REAL ESTATE
マンスリーリアルエステート
［3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）

今月の祭

木曽三川公園 チューリップ祭2015〈岐阜県〉

今年で27回目を迎える「チューリップ祭」。園内の大花壇には、毎年約26万球のチューリップとムスカリが飾られる。ぶどうの実のような花を咲かせるムスカリの鮮やかな青で「木曽三川」の流れを表し、カラフルなチューリップで波紋をデザイン。また園内の65mの展望タワーからは、大花壇の模様が見渡せるだけでなく、「木曽三川」の雄大な流れも一望できる。

面　積／112.31㎢
総人口／36,847人

岐阜県の最南端に位置する海津市は、西部と南部が三重県に隣接し、東部が木曽川と長良川により愛知県に接している。「木曽三川」とは、木曽川、長良川、揖斐川の3つの川の総称。これらの河川によってもたらされた肥沃な土壌により、豊かな田園地帯が広がっている。広大な穀倉地帯を生かした大規模農業をはじめ、製造業を柱とした工業、都市近郊型住宅地としても発展している。

海津市から撮影した「木曽三川」

●発行所
公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
TEL.03-3263-7030（代） FAX.03-3239-2198
http://www.zennichi.or.jp/

公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
TEL.03-3263-7055（代） FAX.03-3239-2159

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