

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

2

2008

FEBRUARY

【特集1】

「平成20年度 税制改正大綱まとまる」

【特集2】

犯罪収益移転防止法3月1日施行

不動産売買に関する本人確認の義務づけ



平成20年 新年賀詞交歓会



川口 貢 全日・保証理事長

(社)全日本不動産協会と(社)不動産保証協会は、1月17日に東京・千代田区のホテルニューオータニ ザ・メイン「芙蓉の間」において新年賀詞交歓会を開催した。

松島 みどり国土交通副大臣をはじめ、甘利 明経済産業大臣、只腰 憲久東京都都市整備局長ほか、政界、官界、財界及び業界団体から多くの来賓が出席した。

主催者あいさつで川口 貢理事長は、「住宅ローンが多様化・複雑化しているため、消費者に対して住宅ローンの知識や情報を適切に助言できるよう、全日独自の住宅ローンアドバイザーを養成していく。昨年は、業界団体の統一資格として賃貸不動産経営管理士資格を創設した。賃貸管理業が社会から高い評価を受けることができるようにしたい」と述べた。

また、「公益法人制度改革については、特別委員会を設けて検討している。大幅な見直しが見込まれるが、引き続き公益社団法人化に向けて努力していく」と述べた。



開会あいさつ
藤野 茂樹 全日・副理事長



松島 みどり 国土交通副大臣



甘利 明 経済産業大臣



只腰 憲久 東京都都市整備局長

●来賓●



津島 雄二 自民党税制調査会会長



太田 昭宏 公明党代表



田中 順一郎 不動産団体連合会会長



乾杯

藤田 和夫 全宅連会長



中締め
答島 海志 全日・副理事長

全日・保証合同 役員研修会を開催

「当面の経済・金融の見通し」をテーマに、同日13:00より役員研修会が開催された。講師に三菱UFJ証券投資情報部シニア投資ストラテジスト 折見世記氏を迎え、米国の経済市況や一連の住宅サブプライムローン問題などの出来事を織り交ぜながら、今後の日本経済の見通しを解説した。



会場風景



CONTENTS

2. 平成20年 新年賀詞交歓会／全日・保証合同 役員研修会を開催

4. 【特集1】

平成20年度 税制改正大綱まとまる

10. 不動産ニュービジネス最前線

「安心して家を購入するために 中立の立場で行う物件調査」

ホームドクター(株)

12. 【特集2】 犯罪収益移転防止法3月1日施行

不動産売買に関する本人確認の義務づけが開始

17. 税務相談「マイホームに係る固定資産税・都市計画税の取扱い」

18. 賃貸相談「保証人からの敷金控除請求」

19. 法律相談「事業用借地権に関する法改正」

20. 地方本部の動き 兵庫県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果／総務省からのお知らせ

22. 地方本部活動

24. 平成19年12月新入会者名簿

25. 平成19年12月会の活動及び各種会議の要旨 ほか

26. 平成19年12月の事務局日誌

27. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度

28. マンスリーコラム

「不況色、予想以上 一どう乗り切るか」

*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、会員の皆さまから、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、電話番号を明記のうえ、郵便またはFAXにてお願いします。

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

(社)全日本不動産協会 広報委員会宛

TEL 03-3239-2198

○表紙写真

千葉県 成田山(なりたさん)



千葉県成田市の成田山新勝寺^{しんしょうじ}では、毎年立春の前日(今年は2月3日)「成田山節分^{せつぶん}会」が行われる。「世界平和・万民豊楽・五穀豊稔・転禍為福」を祈願して、大勢の参拝者で賑わうなか、大相撲力士やNHK大河ドラマ出演者などが大本堂前で豆をまく。

成田山では、豆をまくとき「福は内」とのみ唱え、「鬼は外」と言わないのが習わし。新しい春の訪れを祝うにふさわしい、明るい雰囲気になった伝統行事だ。

平成20年は、成田山開基1070年に当たる。記念事業として、大本堂修復をはじめ、総檜造りの総門建立、堂庭お護摩受付所の新築、更には国指定重要文化財の修復などが行われた。

平成20年度

税制改正大綱まとまる

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 信義

平成19年12月13日、与党平成20年度税制大綱が発表されました。

今回の与党税制改正大綱では、法人税制、中小企業関係税制、金融・証券税制、土地・住宅税制等について必要な措置が盛り込まれ、公益法人制度改革に対応する税制措置や寄附税制の見直し、更には地域間の財政力格差の縮小の観点から法人事業税について所要の措置を行うとしています。

本稿では、与党税制改正大綱の内容のうち、読者の皆様の関心が高い土地・住宅税制、事業承継税制と金融・証券税制について、ポイントを解説します。

なお、本稿は、平成19年12月13日発表の「自由民主党(与党)平成20年度税制改正大綱」に基づき作成しています。今後の国会審議の動向によっては、税制改正の内容が本稿と異なるおそれがありますので、あらかじめご留意ください。

土地・住宅税制

1. 相続時精算課税制度(贈与税)

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例の適用時期が、2年延長されます。

<参考>相続時精算課税制度

相続時精算課税制度は、平成15年に創設された相続税と贈与税の課税制度です。

相続時精算課税制度を活用して、父母から20歳以上の子供へ住宅取得資金の贈与を行った場合には、3,500万円の非課税枠までは贈与税は課税されません。また、非課税枠を超える贈与金額は20%の税率で贈与税が課税されます。

贈与者が亡くなった時には、相続財産に贈与金額を加算して相続税を計算します。そして計算された相続税額から、過去に支払った贈与税を差し引いた金額を納付します。贈与税のほうが大きい場合には納めた税金が還付されます。

2. 登録免許税

土地の売買等に係る登録免許税の特例措置について、税率を次のように段階的に引き上げた上、適用

期限が平成23年3月31日まで延長されます。



(1) 土地の売買による所有権の移転登記（本則20 / 1,000）

～平成21年3月31日	平成21年4月1日～	平成22年4月 1 日 ～平成23年3月31日
10 / 1,000	13 / 1,000	15 / 1,000

(2) 土地の所有権の信託の登記（本則4 / 1,000）

～平成21年3月31日	平成21年4月1日～	平成22年4月 1 日 ～平成23年3月31日
2 / 1,000	2.5 / 1,000	3 / 1,000

3. 住宅の省エネ改修促進税制の創設

居住者が自己の居住の用に供する家屋について省エネ改修工事を含む増改築工事を行った場合に、その工事費用に充てるために借り入れた住宅ローンを有するときは、その住宅ローン残高（1,000万円を限度）の一定割合を5年間にわたり所得税額から控除する制度が創設されます。

(1) 控除率

①特定の省エネ改修工事（改修後の住宅全体の省エネ性能が、平成11年基準相当に上がるもの）に係る住宅ローン

200万円を限度に年末残高の2.0%を控除（現行の住宅ローン減税は1%又は0.5%）

②上記以外の増改築工事に係る住宅ローン
年末残高の1.0%を控除

(2) 対象借入金

償還期間が5年以上の住宅ローン（現行の住宅ローン減税は10年以上のローンのみ）

(3) 対象となる省エネ改修工事

- ①居室のすべての窓の改修工事
- ②①の工事と併せて行う床の断熱工事

③天井の断熱工事

④壁の断熱工事

改修部位がいずれも平成11年基準以上の省エネ性能となり、かつ、改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階以上上がることとなるもの

⑤省エネ改修工事の費用が30万円超のもの（現行の増改築等に係る住宅ローン減税の工事費用は100万円超のものが対象）

(4) 省エネ改修工事の証明主体

この特例の適用にあたって、実施された工事が省エネ改修工事に該当することの証明は、次に掲げる者が行います。

- ①住宅品質確保法に基づく登録性能評価機関
- ②建築基準法に基づく指定確認検査機関
- ③建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士

(5) 適用期限

平成20年4月1日から平成20年12月31日までに居住の用に供することが必要です

(6) この制度は、現行の住宅ローン減税との選択制とされます。

（図表1）現行の住宅ローン減税と省エネ改修促進税制の比較

	現行の住宅ローン減税	省エネ改修促進税制
税額控除率	1.0%：1～6年目 0.5%：7～10年目	2.0% （特定の省エネ改修工事 欄外※以外の部分は1.0%）
控除期間	10年間	5年間
ローンの限度額	2,000万円	200万円 （特定の省エネ改修工事相当分。当該工事以外の部分と合計で1,000万円）
ローンの償還期間	10年以上	5年以上
工事費	100万円超	30万円超

※特定の省エネ改修工事：改修後の住宅全体の省エネ性能が、現行の省エネ基準相当に上がると認められる内容の省エネ改修工事

（国土交通省ホームページより）

4. 住宅ローン減税の対象工事の拡大

現行の住宅ローン減税の対象となる増改築等の範囲に、一定の省エネ改修工事が追加されます。

5. 省エネ改修工事を行った既存住宅に係る固定資産税の減額措置の創設

(1) 固定資産税の減額措置

平成20年1月1日に存していた住宅で、平成20年4月1日から平成22年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事を行ったもの（賃貸住宅を除く）については、改修工事が完了した年の翌年度分につき、1戸当たり120㎡相当分を限度として、住宅に係る固定資産税額の3分の1が減額されます。

(2) 申告要件

この減額措置の適用を受けようとする納税義務者は、改修後のそれぞれの部位が省エネ基準に適合することとなったことについて、住宅の品質確保の促

進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行した証明書を添付して、改修後3か月以内に市町村に申告する必要があります。

(3) 対象となる「一定の省エネ改修工事」の定義

①窓の改修工事、又は①の工事と併せて行う、②床の断熱工事、③天井の断熱工事若しくは、④壁の断熱工事で、それぞれの工事によりそれぞれの部位が現行の省エネ基準に新たに適合することとなるもので、工事費用の合計額が30万円以上のものが対象です。

6. 給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例

適用期限が2年延長されます。

7. 長期耐用住宅（仮称）に係る特例措置の創設

「長期耐用住宅等の整備の促進に関する法律（仮称）」に規定する「長期耐用住宅（仮称）」について、次の特例措置が講じられます。

(1) 固定資産税

新築から5年度（中高層耐火建築物にあっては7年度）分の固定資産税について、1戸当たり120㎡相当分までに限り、税額から2分の1が減額されます。

(2) 不動産取得税

課税標準から1,300万円が控除されます。

(3) 登録免許税

所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率が軽減されます。

・所有権の保存登記 0.1%（本則0.4%）

・所有権の移転登記 0.1%（本則2.0%）

(4) 適用対象となる住宅

特例措置の適用対象となる住宅は、「長期耐用住宅等の整備の促進に関する法律（仮称）」の規定により、同法の施行の日から平成22年3月31日までの間に行政府の認定を受けて新築されたものです。なお、床面積等の要件は現行の新築住宅特例と同様とされます。

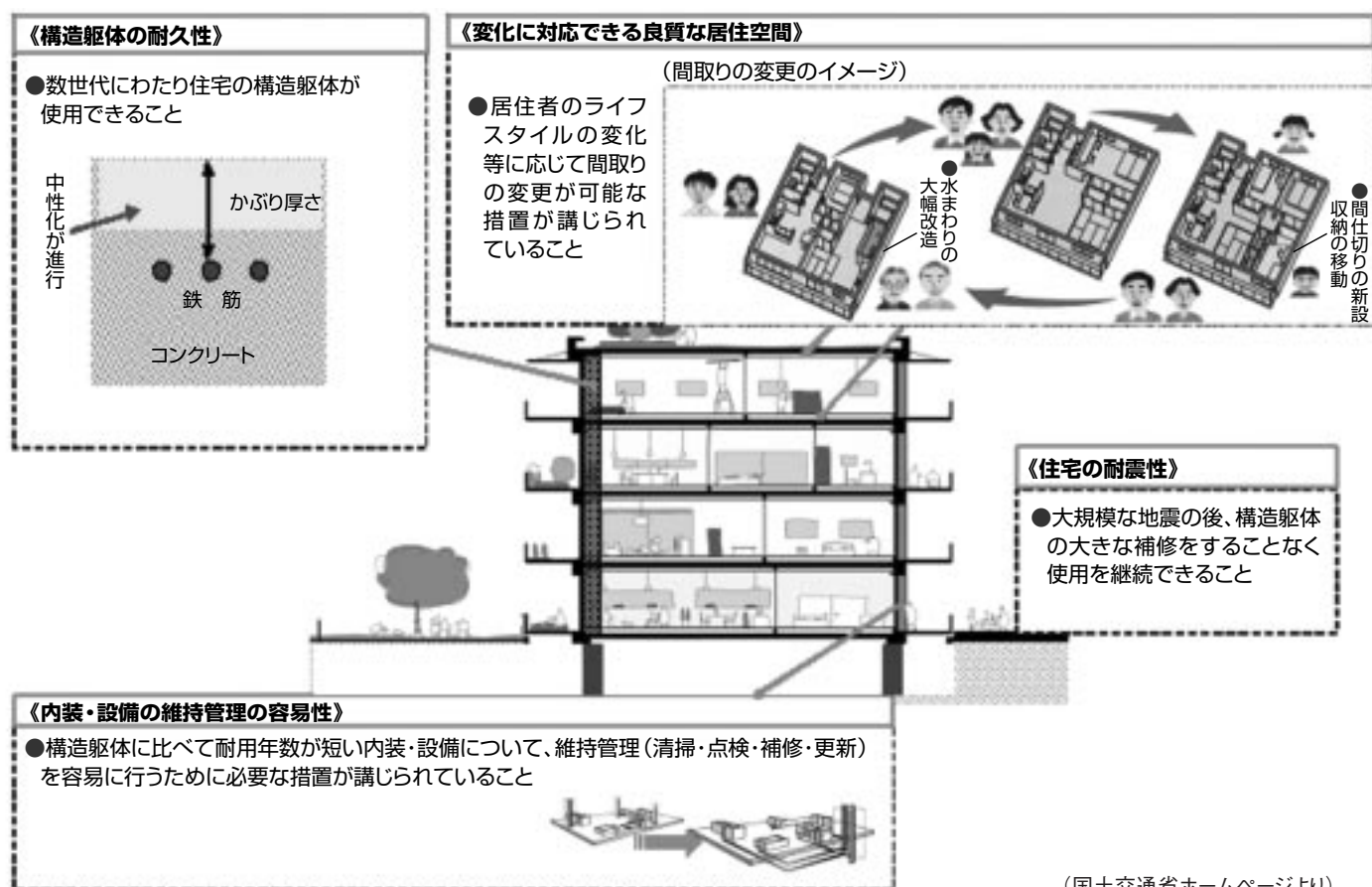
(5) 確認の手続

特例措置の適用を受けるには、認定を受けて新築された住宅であることを証する書類を添付し、それぞれ都道府県又は市町村に申告することが必要です。

8. 中心市街地優良賃貸住宅に係る優良賃貸住宅の割増償却制度

適用期限が2年延長されます。

(図表2) 長期耐用住宅(仮称)のイメージ(マンションの場合)



事業承継税制等の見直し

1. 取引相場のない株式等に係る相続税の納税猶予制度

(1) 取引相場のない株式等に係る相続税の納税猶予制度

事業継続円滑化法(仮称)の制定を踏まえ、平成21年度税制改正において、事業の後継者を対象とした「取引相場のない株式等に係る相続税の納税猶予制度」が創設されます。

本制度は、事業継続円滑化法(仮称)施行日(平成20年10月予定)以後の相続等にさかのぼって適用されます。

(2) 納税猶予制度の概要

①事業承継相続人が、非上場会社を運営していた被相続人から相続等によりその会社の株式等を取得しその会社を運営する場合には、その事業承継相続人が納付すべき相続税額のうち、相続等により取得した議決権株式等(相続等の結果、

その会社の発行済議決権株式の総数等の3分の2に達するまでの部分)に係る課税価格の80%に対応する相続税の納税が猶予されます。

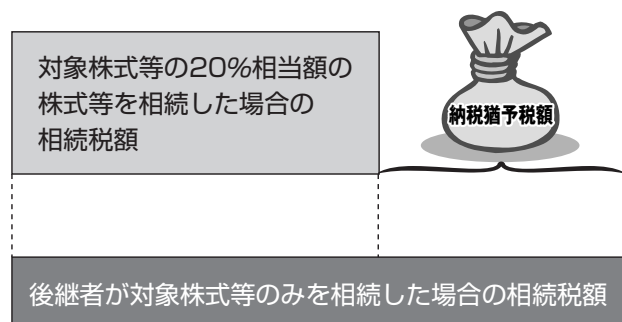
②事業承継相続人とは、事業継続円滑化法(仮称)における経済産業大臣の認定を受けた一定の中小企業の発行済株式等について、同族関係者と合わせその過半数を保有し、かつ、その同族関係者の中で筆頭株主である後継者をいいます。

③会社を運営していた被相続人とは、その会社の発行済株式等について、同族関係者と合わせその過半数を保有し、かつ、その同族関係者(事業承継相続人を除く)の中で筆頭株主であったことが必要です。

(3) 納税猶予税額の計算

納税が猶予される相続税額は、納税猶予の対象となる株式のみを相続とした場合の相続税額から、当該株式の額の20%に相当する額の株式を相続とした場合の相続税額を控除した金額となります。

(図表3) 納税猶予税額の計算方法



(4) 納税猶予税額の免除

事業承継相続人が納税猶予の対象となった株式等を死亡の時まで保有し続けた場合など一定の場合には、猶予税額の納付が免除されます。

(5) 納税猶予の打ち切り

①事業承継相続人が、相続税の法定申告期限から5年の間に、代表者でなくなる等、事業を継続していないと認められる場合には、納税猶予が打ち切れ、猶予税額の全額と利子税(遅延利息)を納付する必要があります。

②上記①の期間経過後において、納税猶予の対象となった株式等を譲渡等した場合には、その時点で、納税猶予の対象株式等に対する譲渡株式等の割合に応じた猶予税額と利子税を納付する必要があります。

2. 相続税の課税方式の見直し等

新しい事業承継税制の制度化にあわせて、相続税の課税方式をいわゆる遺産取得課税方式に改めることが検討されます。

また、格差の固定化の防止、老後扶養の社会化への対処等相続税をめぐる今日的課題を踏まえ、相続税の総合的な見直しが検討されます。

金融・証券税制

1. 上場株式等の譲渡所得等に対する課税

(1) 上場株式等に係る譲渡所得等の10%軽減税率の廃止

軽減税率は平成20年12月31日をもって廃止し、平成21年1月1日以後は20%(所得税15%・住民税5%)とされます。

(2) 特例措置

平成21年1月1日から2年間、その年分の上場株

式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分は10%(所得税7%・住民税3%)の軽減税率とされます。この場合、源泉徴収口座の上場株式等に係る譲渡所得等の金額と源泉徴収口座以外の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える者は、源泉徴収口座の譲渡所得等に係る申告不要の特例は適用できません。

2. 上場株式等の配当所得等に対する課税

(1) 居住者等が受ける上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は、平成20年12月31日をもって10%軽減税率(所得税7%・住民税3%)を廃止し、平成21年1月1日以後は20%(所得税15%・住民税5%)とされます。

(2) 特例措置

平成21年1月1日から2年間、居住者等が支払を受けるべき上場株式等の配当等(大口株主が支払を受けるものを除く。以下同じ)に対する源泉徴収税率(特別徴収税率)は、10%(所得税7%・住民税3%)



の軽減税率とされます。

この場合において、その年中の7%源泉徴収(3%特別徴収)の対象となった上場株式等の配当等(年間の支払金額が1万円以下の銘柄に係るものを除く)の金額の合計額が100万円を超えるものについては、その者がその年中に受け取った7%源泉徴収(3%特別徴収)された当該上場株式等の配当等については、申告不要の特例は適用できません。

(3) 上場株式等の配当所得の申告分離選択課税の創設

平成21年1月1日以後に居住者等が支払を受けるべき上場株式等の配当所得については、その居住者

等は20%(所得税15%、住民税5%)の税率による申告分離課税を選択できるようにします。なお、総合課税を選択することにより、配当控除等の適用も受けることが認められます。この場合において、申告する上場株式等の配当所得の金額の合計額については、総合課税と申告分離課税の選択適用となります。

(4) 申告分離選択課税の税率の特例措置

平成21年1月1日から2年間、その年分に申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額のうち100万円以下の部分については、10%(所得税7%・住民税3%)の軽減税率が適用されます。

3. 上場会社等の譲渡損失と上場株式等の配当所得との間の損益通算の特例の創設

平成21年分以後の所得税と平成22年度分以後の住民税につき、その年分の譲渡所得等の計算上生じた損失又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額があるときは、これら損失額を配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限る)から控除します。

適用時期は、申告による方法の場合は平成21年からとし、特定口座を活用する方法は証券会社のシステム開発などの準備が整った段階(早ければ平成22年1月)からとされています。

(図表4) 証券税制の改正スケジュール

	～平成20年12月31日	平成21年1月1日～	平成22年1月1日～ 平成22年12月31日
上場株式等の 譲渡所得	軽減税率10%	●税率20% (ただし、上場株式等の譲渡所得のうち 年間500万円以下の部分は、10%)	
上場株式等の 配当所得		●税率20% (ただし、上場株式等の配当のうち 年間100万円以下の部分は、10%)	
上場株式等の 譲渡所得と 配当所得の 損益通算	———	(申告による方法) 平成21年から開始	(特定口座を活用) 証券会社のシステム開発等の 準備が整った段階(早ければ 平成22年1月)から開始

Profile 山崎 信義 (やまざき のぶよし)

NOBUYOSHI YAMAZAKI

税理士、社会保険労務士、CFP®認定者、1級ファイナンシャル・プランニング技能士、宅地建物取引主任者

都市銀行、都市銀行系シンクタンクで税務コンサルティング業務に従事し、平成5年、税理士試験合格。現在は、税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長として相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで資産税を機軸とした幅広いコンサルティング業務に携わる。各種セミナー講師としても活躍中。

安心して家を購入するために 中立の立場で行う物件調査

ホームドクター（株）

住宅の偽装問題により供給側への不信感が増すなか、建物の調査会社への関心が高まっている。一般の人が建物の瑕疵や不具合を判断するのは難しく、購入者や購入検討者の多くが、欠陥住宅への不安を抱えているという。住宅の調査を行うホームドクターは、購入者の依頼を受けて第三者の立場から、調査、コンサルティングを行っている。

●自身の物件購入が起業のきっかけ

一生のうちで最も高い買物とされる住宅——。この住宅を買うとき、購入者は様々な不安を抱えているという。建物の問題、契約の問題、購入後の保証の問題……。一般の人には判断の難しい多くの問題をはらんでいる。こうした不安を払拭し、安心して住宅を買えるよう調査、検査を行うのが、ホームドクターだ。「購入者が安心して住宅を購入できる環境をつくること」を企業理念に掲げ、不動産会社や施工会社と利害関係の全くない第三者として、中立、公正な立場からアドバイスを行っている。

主な事業内容は、住宅購入に関するコンサルティング、購入予定の物件調査、建築検査・不動産調査、内覧会の同行・立会い、着工から完成までの施工検査などだ。あくまでも購入予定の物件を対象とした調査、検査ということで、複数の見学会に同行して特定の物件を薦めることはしていない。また、購入が前提なの

で、訴訟を目的としたものなども請負っていない。

「当社は企業理念にもあるように、安心して購入できることを目的としていますので、物件の^{あっせん}斡旋やローンの相談、訴訟にまつわる業務は、最初から扱わないと決めました。購入者向けの調査に集中し、精度を上げていくためです」と語るのは庄島和久社長。

庄島社長が同社を立ち上げたのは、今から6年前。自身の住宅購入がきっかけだった。

「中堅の総合デベロッパーに勤務し、自分が業界関係者でありながら、住宅を購入する際に、建物のことを分かっていなかったということに愕然としました。幸い、知り合いの設計士などに相談したり、私が業界人だということもあって供給会社にもきちんと対応してもらい、満足のいく住宅を手に入れましたが、一般の人はどうしているのだろうと。実際、業界以外の知人から、購入に当たり相談を受けることは、以前からよくあることでした」（庄島社長）

デベロッパー時代から、建築関連の勉強は自分なりにかなりしていたという。それでも購入の際には、供給側であるにもかかわらず、建物について判断に困ることは多かった。さらに知識の無い一般の人は、困っても相談する場所も無いことを痛感し、相談できる存在が必要だと思い、デベロッパーを退社。ひとりで一から会社を立ち上げた。

●調査会社が認知されるまで

設立当時は同業の住宅調査会社も少なく、こうした会社の認知度は低かった。購入者からの相談を求める声や、インターネットの掲示板などに書き込まれる要望から、ニーズの高さはうかがえたが、事業に直結させるのは容易なことではなかった。

まずは自社のホームページを開設し、サービスの内容などを告知した。どんなサービスが受けられるのか、費用はいくらなのかを分かりやすく掲載した。ホームページの良しあしが、閲覧件数、問い合わせ件数にダイレクトに反映されるため、制



点検口から中の様子を確認。施工が雑だと、不具合が生じている場合が少なくない。カビや水漏れもチェック



レンジフードの取付け状況を見る。排気状況も欠かさずチェックする



水平、垂直を検査するオートレーザを使って、壁の施工精度を確認する

作会社の知人に頼み、構成や編集など練りに練って内容を充実させた。こうすることによって、初めてサイトを訪れた人にとっても、会社について、事業内容、サービスの詳細、アクセス方法などの理解しやすいホームページが完成した。

このホームページによる告知の効果で、問い合わせは徐々に増えていったが、調査に掛かる料金を支払うという意識を浸透させるのは時間が掛かった。実際にとても困っていても、調査に対する手数料を支払うという感覚がまだ無かったのだ。加えて第三者の調査会社への依頼が、供給側に失礼にあたると考え、躊躇する購入者も少なくなかった。

また、今でこそ調査会社への理解は浸透してきたが、設立当初は、マンションデベロッパー、ハウスメーカー、工務店など供給側の対応も厳しかった。良質な住宅を供給したいという趣旨を分かってもらえずに、瑕疵や不具合をしつこく探す職業だと勘違いする業者もいて、協力をしづる会社もままあった。逆に、安心して購入者に引き渡せると、歓迎する業者もあったが。今では、調査会社への認識が広まり、多くの供給会社が調査に協力的だ。

新しい事業形態のため少し時間は掛かったが、もともとニーズの高かった分野。利用者の紹介や、口コミが評判を呼び、徐々に利用客を増やしていった。

● 問題解決による住宅購入が基本

調査の内容は、契約書や建物、保証などについて、不具合がないか調べることだが、実際にどこまで行うのか。

契約書や図面を確認し、契約内容に不備がないかを確認する。建物検査では、マンションや戸建ての内覧会に同行したり、現在住んでいる物件の調査、更には建築途中の施工状態を検査するサ

ービスも行っている。

実際の検査では、まず図面どおりに施工が行われているかをチェック。ドアやサッシなど動かせる物は実際に動かして、不具合が無いかを確認する。点検口をのぞき、配管の不備を目視でできる限り確認する。給気口、換気扇、クローゼットの中、カーテンレールなどの取付け状態もチェックポイント。一般の人が見落としがちな箇所、注意深く見ても分からない箇所を専門家が、検査機器を使いながら入念にチェックを行う。検査機器には、水平や垂直を調べるためのオートレーザ、水平器、レーザ距離計、ホルムアルデヒド検知器、温湿度計などを用いる。

建物だけでなく、近隣への聞き込み調査も行。普段では分からない災害時の浸水状況が明らかになったり、民事介入暴力関連の会社に関係していたという物騒な物件もあった。

検査後は指摘箇所を施工会社に伝え、修繕が必要な箇所に対しては対処を求める役割も果たす。さらに調査から5年間、無償で相談に応じるアフターサービスも付け加え、購入者がより安心できる態勢で対応している。

「こうした検査、調査の目的は、購入者や住人が安心してことです。依頼者の中には、お金を払っているのだから、なるべく多くの指摘箇所を洗い出すことを求めてきたり、施工時についた小さなキズや汚れにこだわる人もいます。これらの箇所が本当に修繕が必要なのかを説明するのも、我々の役目だと思っています。また、依頼側ということで、どんな場合でも味

方になってくれると思っている方もいますが、どちら側ということではなく、適正な施工を行っているか見極めるのが、当社の仕事です。そのことをよく理解していただき、供給側に対する不信感を払拭し、納得してもらうために、時には厳しい苦言を呈することもあります」(庄島社長)

適正な調査にそぐわない要求に対しては、顧客に対してでも毅然とした姿勢で対応しているという。

● 良質な住宅の普及のために

同社が行う事業のなかにインスペクションがある。「これからの不動産・建設業界のあるべき姿を追求し、不動産・建設業界の信頼度を高める」という理由によるものだ。

「日本では長年、スクラップアンドビルドの考え方が浸透していたため、築年数のたった建物は固有の価値にかかわらず、一様に価値の下がったものとして評価され続けてきました。個々の持つ価値を生かして使い続けることが見直されるようになってきた今、中古建物の価値をきちんと判断できる機関が必要だと考えています」(庄島社長)

同社と同じ志を持つ会社とともに、建物の維持管理による中古ストックの育成を行う活動も動き始めているという。

「住む人が安心できる家を得るための手伝い」という目的からぶれない事業を、今後も進めていくというホームドクター。庄島社長は、事業内容や企業規模の拡大よりも、現在のサービスを確実に継続し、サービスの精度を更に極めていくことが自社の方針だとしている。



ホルムアルデヒド検知器 (厚生労働省指定品)。シックハウスを防ぐため、居室内のホルムアルデヒドを測定



庄島社長

(データ・概要)

社 名	ホームドクター 株式会社
所 在 地	東京都新宿区
設 立	2001年11月6日
代 表	代表取締役 庄島 和久
社 員 数	13人
事業内容	購入者向け建築・不動産コンサルティング、購入予定物件調査、内覧会同行・立会いサービスほか

【特集2】

犯罪収益移転防止法3月1日施行

不動産売買に関する 本人確認の義務づけが開始

～マネー・ローンダリング防止に向けて～

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋
弁護士 布施 明正

【はじめに】

組織犯罪やテロリズムが、現代社会における安全で平穏な暮らしを脅かしています。

組織犯罪やテロリズムから暮らしを守るには、犯罪者に収益を得させないことが最も有効な対策です。そのため、平成19年3月29日、犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯罪収益移転防止法。以下、「法」という）が成立。同月31日に公布され、特定事業者に対し、(A) 本人確認（本人特定事項の確認）、(B) 本人確認と取引の記録の作成・保存、(C) 疑わしい取引の届出、の3つの義務が課されました。

これら3つの義務を定めた条項は、平成20年3月1日に施行となります。

宅地建物取引業者も特定事業者に該当しますので、業者にとって、これらの義務を確実に果たしていくことは、喫緊の課題です。本稿では、特定事業者の意味を確認した上で、3つの義務について、解説します。

特定事業者に課された3つの義務

- (A) 本人確認（本人特定事項の確認）
- (B) 本人確認と取引の記録の作成・保存
- (C) 疑わしい取引の届出

特定事業者

これまでも、金融機関に対しては、金融機関本人確認法と組織的犯罪処罰法に基づき、本人確認などの義務が課されていました。

しかし、犯罪による収益は、金融機関の取引だけではなく、リース取引、宅地建物取引、宝石・貴金属取引などを通じて、移転し

ます。そこで今般、犯罪収益の移転防止を確実にするため、より広い範囲にわたって、義務が課されることとなりました。法によって、本人確認などの措置が義務づけられる事業者を、特定事業者といいます。

特定事業者とされるのは、銀行、保険会社、金融商品取引業者、不動産特定共同事業者、リース業者、クレジットカード業者、宅地建物

取引業者、宝石・貴金属等取扱事業者など43の業種です（法2条2項）。

宅地建物取引業者も特定事業者に該当します。（同項36号）。

3つの義務

(A) 本人確認（本人特定事項の確認）

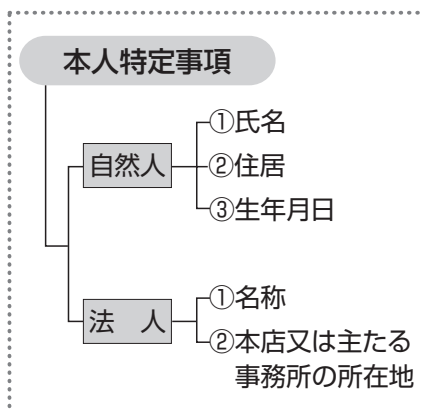
(1) 本人確認の義務

特定事業者は、顧客やその代表

者などに関し、本人確認を行わなければなりません(法4条1項)。

本人確認とは、本人特定事項を確認することです。本人特定事項が何を意味するかは、顧客が自然人(個人)か法人かで、異なります。顧客が自然人なら、①氏名、②住居、③生年月日、顧客が法人なら、①名称、②本店又は主たる事務所の所在地が、それぞれ本人特定事項になります。

特定取引を行うにあたり、顧客やその代表者などが、本人確認に応じないときは、特定事業者は、本人確認に応じるまで義務の履行を拒否することができます(法5条)。



(2) 特定取引

本人確認は、特定事業者の行う、特定業務における特定取引について、必要になります。

何が特定業務・特定取引にあたるかは、特定事業者ごとに、法により定められています。

《宅地建物取引業者の場合》

特定業務は、宅地・建物の売買、又はその代理・媒介に係る業務

特定取引は、

- ① 宅地・建物の売買契約の締結
- ② 宅地・建物の売買契約の締結の代理・媒介
- ③ ① ② の契約に基づく取引のうち、なりすましが疑われ

る取引に該当するもの(法4条1項、同法施行令8条1項4号)

これに対し、賃貸借や交換、あるいは賃貸借や交換の代理・媒介は、いずれも特定業務・特定取引とはされていません。賃貸借契約や交換契約に関しては、法に基づく本人確認の義務はないわけです。

なお、賃貸借契約については、実務上、多くのケースで、連帯保証人に印鑑証明書を提出してもらい、連帯保証の意思を確認するという取扱いが行われていますが、実務のこの取扱いは、法による本人確認とは、別の目的をもつ別の手続です。賃貸借の顧客について法による本人確認が不要であるからといって、必要なくなるものではありません。

(3) 自然人についての本人確認の方法

本人確認は、運転免許証の提示を受けるなど、法の定める方法によって行わなければなりません。

法が定める方法は、官公庁ないしこれに準ずる機関の作成する書類の利用に限定されており、私人の作成した書類の利用はこれには該当しません。したがって、株式会社の社員証など私人の作成した書類によって本人を確認しても、法による本人確認をしたことにはなりません。

自然人に関する本人確認の方法について、主なものは、次の書類の提示を受ける方法です(犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則<以下、規則という>3条1項1号イ。規則4条1号)。

- ① 印鑑登録証明書(契約書等に押印した印鑑に限る)、外国

人登録原票の写し、外国人登録原票の記載事項証明書、戸籍の謄本若しくは抄本(戸籍の附票の写しが添付されているものに限る)、住民票の写し又は住民票の記載事項証明書

- ② 国民健康保険・健康保険・船員保険・介護保険の被保険者証、老人保健法に規定する健康手帳の医療受給資格を証するページ、健康保険日雇特例被保険者手帳、国家公務員共済組合・地方公務員共済組合の組合員証、私立学校教職員共済制度の加入者証(氏名・住居・生年月日の記載があるものに限る)

- ③ 国民年金手帳、児童扶養手当証書、特別児童扶養手当証書、母子健康手帳、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳、戦傷病者手帳(氏名・住居・生年月日の記載があるものに限る)

- ④ 運転免許証、外国人登録証明書、住民基本台帳カード(氏名・住居・生年月日の記載があるものに限る)、旅券等

- ⑤ このほか、官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに類するもので、氏名、住居、生年月日の記載があり、かつ、官公庁が写真をはり付けたもの

これら以外にも、電子証明書などの送信を受ける方法などが、本人確認の方法として認められる場合もあります(規則3条1項1号ホなど)。

(4) 法人についての本人確認の方法

(i) 法人の本人特定事項の確認

法人について本人確認を行う方法の主要なものは、次のいずれかの書類の提示を受ける方法です(規則3条1項3号イ、4条2号)。

- ① 登記事項証明書、印鑑登録証明書(法人の名称・本店又は主たる事務所の所在地の記載のあるものに限る)

- ② このほか、官公庁から発行・発給された書類その他これに類するもので、法人の名称・本店又は主たる事務所の所在地の記載があるもの

これら以外にも、電子証明書などの送信を受ける方法などが法人の本人確認として認められる場合もあります(規則3条1項3号ハなど)

(ii) 法人において取引の任にあたる自然人の本人特定事項の確認

会社の代表者が会社のために特定取引を行うときのよう、現に特定取引の任に当たっている自然人が顧客とは異なるときは、顧客の本人確認に加え、取引の任に当たっている代表者などの自然人についても、本人確認を行わなければならない(法4条2項)。

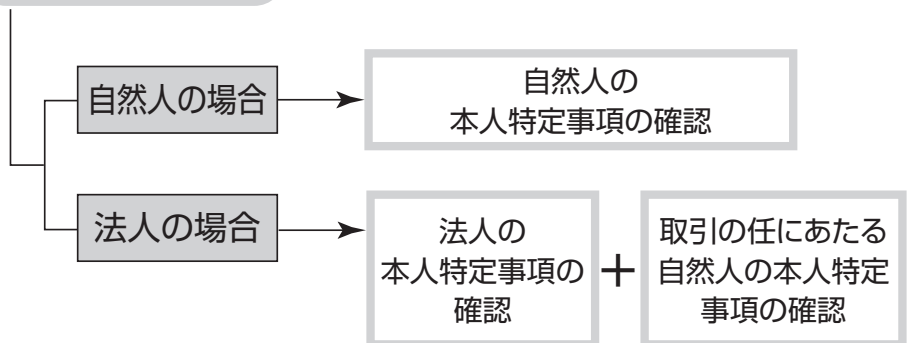
すなわち、顧客が法人の場合には、法人そのものについて本人特定事項を確認するとともに、代表者など実際に取引に携わっている自然人についても、本人特定事項を確認する必要があるわけです。

(B) 本人確認と取引の記録の作成・保存

(1) 記録の作成と保存

取引が犯罪に関係していれば、取引に関しても犯罪の捜査がなさ

本人確認の方法



れます。適正な犯罪者の検挙は、犯罪者の犯罪収益取得を阻止し、犯罪を防止するものであり、特定事業者も、犯罪捜査に協力しなければなりません。犯罪を捜査するには、本人確認の記録が必要です。

そこで特定事業者には、本人確認を行った場合、直ちに記録を作成し、7年間保存することが義務づけられました(法6条1項、2項)。

本人確認についての主な記録事項は、次のとおりです(規則10条1項)。

- ① 本人特定事項
- ② 本人確認のためにとった措置
- ③ 本人確認を行った者の氏名
- ④ 本人確認記録の作成者の氏名
- ⑤ 本人確認書類の提示を受けたときは、提示を受けた日付、時刻
- ⑥ 本人確認を行った取引の種類
- ⑦ 本人確認を行った方法
- ⑧ 本人確認書類の名称、記号番号その他の本人確認書類を特定するに足りる事項

また、本人確認の記録が犯罪捜査のために意味をもつためには、本人確認がいかなる取引に関してなされたものであるかという取引の記録も不可欠です。そのため、取引の記録の作成及び7年間保存も、特定事業者の義務とされまし

た(法7条1項、3項)。

取引についての主な記録事項は、次のとおりです(規則14条)。

- ① 本人確認記録を検索するための事項
- ② 取引の日付及び内容
- ③ 取引の種類
- ④ 取引に係る財産の価額
- ⑤ 財産の移転元、移転先の名義

本人確認と取引の記録方法としては、規則によって、文書・電磁的記録又はマイクロフィルムとされています(規則9条1号、13条)。電磁的記録による記録の作成・保存も認められますから、フロッピーディスク・ハードディスク・CD-ROM・DVD-ROMなどを利用して記録することも可能です。

(2) 関連法令による記録の作成・保存

ところで、犯罪収益移転防止法以外にも、取引に関する記録などの作成・保存義務を定めている法律があります。ここでは、宅地建物取引業法と商法の定めについて、確認しておきましょう。

(i) 宅地建物取引業法

宅地建物取引業法は、業者に対し、事務所ごとに、業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関する取引の都度、年月日、取引に係る宅地建物の所在、面積その他



の事項を記載しなければなら
ない義務を課して
います(宅地建
物取引業法49
条)。帳簿を備
え付けず、また
は、必要事項を

記載せずもしくは虚偽の記載をし
た場合には、50万円以下の罰金に
処せられます(同法83条1項4号)。

宅地建物取引業法に基づく帳簿
は、各事業年度の末日をもって閉
鎖され、閉鎖後5年間を帳簿を保
存しなければなりません。(宅地建
物取引業法施行規則18条3項)

(ii) 商法

商人は、その営業のために使用
する財産について、適時に正確な
商業帳簿(会計帳簿と貸借対照表)
を作成しなければならないことにな
っており(商法19条2項)、商業
帳簿及びその営業に関する重要な
資料について、帳簿閉鎖のとき
から10年間の保存義務があります
(同条3項)。

(c) 疑わしい取引の届出

特定事業者は、犯罪収益の移転
に関与する可能性がある業務に携
わっていますから、組織犯罪やテ
ロリズムから安全で平穏な暮らし
を守るための、社会的な責任があ
ります。

そこで、業務遂行の過程におい
て、収受した財産が犯罪による収
益である疑いがあるなどの事実が
判明した場合、速やかに所管の行
政庁に届け出る義務を課せられま
した(法9条1項)。

宅地建物取引業者の場合、届出
先は、免許をした国土交通大臣又

会計帳簿と貸借対照表

	犯罪収益移転防止法	宅地建物取引業法	商 法
作成・保存 すべき記録等	本人確認と 取引の記録	業務に関する帳簿	商業帳簿と営業に 関する重要な資料
保存期間	7年間	5年間	10年間

は都道府県知事です(法20条1項
14号)

宅地建物取引業者の業務に関
し、いかなる取引が疑わしい取引
にあたるのかについては、国土交
通省がガイドラインを公表してい
ます[不動産の売買における疑わ
しい取引の参考事例(宅地建物取
引業者)]。ガイドラインは、次ペ
ージの枠内のとおりです。

特定事業者は、届出の事実を顧
客や関係者に漏らしてはなりませ
ん(法9条2項)。

監督・罰則

1. 行政庁による監督

行政庁は、特定事業者に対し指
導・助言・勧告を行い(法15条)、
義務違反があるときは是正命令を
出すことができます(法16条)。

是正命令の内容としては、内部
規程整備、指導研修実施、責任の
所在の明確化、命令を受けて講じ
た措置の報告などが考えられま
す。また特定事業者に対して、報
告又は資料の提出を求める権限が
あり(法13条)、職員を営業所そ
の他の施設に立ち入らせ、帳簿書
類その他の物件を検査させ、又は
その業務に関し関係人に質問させ
ることもできます(法14条1項)。

2. 罰則

是正命令違反(法23条)、報

告・資料の提出の懈怠・虚偽報告
(法24条1号)、立入検査の拒否・
妨害・忌避、立入検査時の質問に
対する答弁の懈怠・虚偽答弁(法
24条2号)には罰則が課されます。

法人の代表者・代理人・使用人
等がこれらの罪を犯した場合に
は、行為者のほか、法人も処罰さ
れます(法27条)。

まとめ

法の施行(平成19年3月1日)に
よって、宅地建物取引業者は、業
務を行うに際し、3つの義務を果
たさなければならなくなります。
このことは必ずしも容易なことでは
なく、宅地建物取引業者にとっ
ての新たな負荷は、軽くはありません。

しかし、あらゆる仕事は、人々の
安全で豊かに暮らしに尽くすことが
究極の目的です。宅地建物取引業者
も、犯罪のない世の中をつくるため
の最大限の協力をしなければなりま
せん。法の趣旨を十分に理解し、法
を遵守した適正な業務を行うこと
は、社会的な責任です。

●不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（国交省ガイドラインから引用）

以下の事例は、宅地建物取引業者が「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第9条第1項に規定する疑わしい取引の届出義務を履行するに当たり、疑わしい取引に該当する可能性のある取引として特に注意を払うべき取引の類型を例示したものであり、個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するか否かについては、顧客の属性、取引時の状況その他宅地建物取引業者の保有している当該取引に係る具体的な情報を総合的に勘案して宅地建物取引業者において判断する必要がある。

したがって、これらの事例は、宅地建物取引業者が日常の取引の過程で疑わしい取引を発見又は抽出する際の参考となるものであるが、合理的な理由がある場合など、これらの事例に形式的に合致するものがすべて疑わしい取引に該当するものではない一方、これに該当しない取引であっても、宅地建物取引業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは届出の対象となることに注意を要する。

第1 現金の使用形態に着目した事例

1. 多額の現金により、宅地建物を購入する場合（特に、契約者の収入、資産等の属性に見合わない高額の物件を購入する場合）。
2. 短期間のうちに行われる複数の宅地建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払総額が多額である場合

第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例

3. 売買契約を架空名義又は借名で締結したとの疑いが生じた場合
4. 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒む場合
5. 申込書、重要事項説明書、売買契約書等の取引の関係書類それぞれに異なる名前を使用しようとする場合
6. 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いが生じた場合
7. 顧客の住所と異なる連絡先に関係書類の送付を希望する場合

第3 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例

8. 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を売買する場合
9. 宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合
10. 経済合理性から見て異常な取引を行おうとする場合（例えば、売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わない場合等
11. 短期間のうちに複数の物件を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示さない場合
12. 取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、当該顧客が取引の対象となる宅地又は建物を購入又は

売却する合理的な理由が見いだせない場合

第4 契約締結後の事情に着目した事例

13. 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申入れがあった場合
14. 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼する場合

第5 その他の事例

15. 公務員や会社員がその収入に見合わない高額な取引を行う場合
16. 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにもかかわらず、その説明や資料提出を拒む場合
17. 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合
18. 顧客が「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図る場合
19. 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引
20. 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引又は不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引
21. 犯罪収益移転防止管理官（※）その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引

（※）警察庁刑事局組織犯罪対策部犯罪収益移転防止管理官（JAFIC）

Profile

●弁護士 渡辺 晋

昭和55年4月 三菱地所株式会社入社
平成2年3月 同社退社
平成4年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会）
平成14年4月 山下・渡辺法律事務所を開設

著書 『最新ビルマネジメントの法律実務』（平成18年3月、ぎょうせい）、二訂版『これ以上やさしく書けない不動産の証券化』（平成19年7月、PHP研究所）など
平成15年10月以降、本誌「法律相談Q & A」を執筆、現在に至る

●弁護士 布施 明正

平成7年4月 東京地方検察庁検事
平成8年4月 福岡地方検察庁検事
平成12年4月 名古屋地方検察庁検事
平成13年4月 弁護士登録（第二東京弁護士会）
平成14年12月 山下・渡辺法律事務所に入所

著書 『最新区分所有法の解説』（平成19年4月、住宅新報社）など
賃貸不動産経営管理士講師など不動産関連研修を担当し、多くの不動産売買及び借地借家に関する訴訟に携わっている



マイホームに係る固定資産税・都市計画税の取扱い



マイホームに係る固定資産税・都市計画税の取扱いについて教えてください。



1. 固定資産税のポイント

(1) 固定資産税とは

不動産（土地と家屋）の固定資産税は、賦課期日（1月1日）に不動産を所有している者に対して不動産所在地の市町村が課税する税金です。

(2) 税額の計算

固定資産税は、課税標準に税率を掛けて計算します。

(3) 課税標準

土地と家屋の固定資産税の課税標準は、固定資産税評価額を基に計算します。

(4) 住宅用地の課税標準の特例

①小規模住宅用地のうち200㎡以下の部分については、固定資産税評価額の6分の1相当額を課税標準とします。

②住宅用地のうち①の面積を超える部分（家屋の床面積の10倍を限度）については、固定資産税評価額の3分の1相当額を課税標準とします。

(5) 土地と家屋の価格見直し（評価替え）

土地と家屋は、3年ごとに賦課期日現在の価格（固定資産税評価額）の見直しが行われます。

(6) 宅地に対する負担調整措置

固定資産税評価額は3年ごとに改定されます。ただし、急激な課税標準の増加を抑えるため負担水準に応じた負担調整率を定め、段階的に課税標準額を評価額に近づけていくという措置がとられています。

さらに、負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地については段階的に税負担を引き上げます。この仕組みによって、評価替えて評価額が下がった土地でも、負担水準が低かったものは段階的に税負担が上昇する場合があります。

(7) 税率

標準税率は1.4%ですが、市町村により別途税率を定めることができます。

(8) 居住用新築住宅に係る減額特例

居住用新築住宅については、新たに課税されることとなった年度から3年度間（新築の中高層耐火住宅は5

年度間）、床面積の120㎡までに対する税額が2分の1に減額されます。

ただし、床面積が、50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下であることが適用要件となります。

(9) 耐震改修工事を行った既存住宅に係る減額特例

昭和57年1月1日以前から存していた既存住宅を新耐震基準に適合するように改修工事を行った場合、申告により工事完了時期に従って工事完了翌年分以降、最大3年にわたり住宅の床面積120㎡相当分までの固定資産税が2分の1に減額されます。

減額実施期間は、平成18年1月1日から平成21年12月31日までの工事完了で3年間、平成22年1月1日から平成24年12月31日までの完了で2年間、平成25年1月1日から平成27年12月31日までの完了で1年間です。耐震基準に適合したことを証する証明書を一定の機関からもらって申告することが適用の条件です。

2. 都市計画税のポイント

(1) 都市計画税とは

都市計画税とは、都市計画事業又は土地地区画整理事業に要する費用に充てるため、市街化区域内の土地と家屋の所有者に対して市町村が課税する税金です。

(2) 税額の計算

都市計画税は、課税標準に税率を掛けて計算します。課税標準は固定資産税評価額を基に計算します。

(3) 課税標準の特例

①小規模住宅用地のうち200㎡以下の部分については、固定資産税評価額の3分の1相当額を課税標準とします。

②住宅用地のうち①の面積を超える部分（家屋の床面積の10倍を限度）については、固定資産税評価額の3分の2相当額を課税標準とします。

(4) 宅地に対する負担調整措置

都市計画税にも固定資産税と同様の負担調整措置が設けられています。

(5) 税率

都市計画税の税率は、市町村が条例で定めます。制限税率（上限）は0.3%です。



保証人からの敷金控除請求



滞納家賃を連帯保証人に請求したところ、連帯保証人は敷金から未払家賃を控除して残額があれば支払うと言っています。どうすればよいでしょうか。



1. 敷金の法的性質と未払賃料の充当の可否

(1) 敷金の法的性質

建物賃貸借契約における敷金とは、賃借人から賃貸人に対して預託される金銭で、「未払賃料や賃貸借終了後建物明渡義務の履行までの間に生ずる賃料相当額の損害金その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであり、敷金返還請求権は、賃貸借終了後、建物明渡しがなされた時において、それまでに生じた上記一切の被担保債権を控除してなお残額がある場合に、その残額についてのみ発生する。」ものと解されています(最高裁昭和49年9月2日判決)。

(2) 敷金の法的性質からする結論

① 賃貸借期間中は敷金返還請求権は不発生

上記の敷金の法的性質からすると、敷金は賃貸借が終了して建物明渡しが完了した時点で初めて返還すべき金額が残っているか否かが確定するものだから、賃貸借契約期間中は賃借人には敷金返還請求権は認められません。

② 賃貸借期間中は未払賃料と敷金との相殺は不可

賃借人は賃貸借期間中は敷金返還請求権が認められないのですから、賃借人が賃料を滞納した場合に、敷金を預託しているのだから滞納賃料は敷金から差し引いておいてほしいという要求は認められません。

③ 敷金が十分預託されていても契約解除は可能

判例では、賃借人が賃料を滞納し賃料不払を理由に契約を解除する際に、滞納賃料額を超える敷金が預託されていたとしても信頼関係を破壊していないとはいえず、契約の解除は有効であるとされています。

④ 賃貸人の側からの敷金充当は可能

上記のとおり、賃借人側から滞納賃料を敷金から差し引いてほしいと要求することはできませんが、賃貸人の側から滞納賃料を敷金に充当することは自由に行うことができます。ただし、その場合には敷金額が減少することになりますが、当然に不足額の補填を請求できるか否かについては争いを生ずる余

地がありますので、賃貸借契約書に未払賃料等を敷金から控除した場合には一定の期限内に不足額の補填義務があることを明記しておく必要があります。

2. 未払賃料と保証人からの敷金充当請求

上記のとおり、敷金の法的性質からすると、賃料を滞納した場合に賃借人の側から「未払賃料を敷金から充当しておいてほしい」と要求することができないことは明らかです。

問題は、賃貸借契約の保証人ないしは連帯保証人等の保証人がいる場合に、保証人の側は、まず敷金から控除してその残額がある場合にのみ保証責任を負担するという主張はできないのかということです。

これには連帯保証人に対しては、敷金から控除する必要はないが、通常の保証人が、まず敷金からの控除を請求した場合には敷金からの控除をしなけなければならないという考え方と、賃貸人は、通常の保証人と連帯保証人のいずれに対しても敷金から控除することなく請求できるとする考え方があります。

通常の保証人と連帯保証人との相違は、通常の保証人には「催告の抗弁」と「検索の抗弁」が認められますが連帯保証人にはいずれも認められない点です。催告の抗弁とは、債権者が保証人に請求した場合に、保証人がその前に主たる債務者に催告せよと請求することができること、検索の抗弁とは、保証人が主たる債務者に弁済をする資力があり、執行が容易であることを証明したときは、債権者はまず「主たる債務者の財産」について執行しなければならないことをいいます。

敷金が「主たる債務者の財産」に該当するのであれば、保証人はまず敷金から賃料を差し引くと請求することができるという見解があります。

敷金が「主たる債務者の財産」に該当するかどうかは疑問ですし、そもそも滞納賃料を敷金から控除するか否かは専ら賃貸人の権利なのですから、通常の保証人であっても催告の抗弁として敷金充当を主張することはできないのではないかと考えられますが、この点に関しては見解に相違がありますので、保証人を求めるときは、必ず連帯保証人とすべきものと考えられます。



事業用借地権に関する法改正



事業用建物を所有するための定期借地権設定について、借地借家法が改正され、設定期間の制限が緩和されたと聞きました。どのような法改正があったのでしょうか。



1. 従来は、存続期間を10年以上20年以下とする事業用借地権を利用するか、あるいは、存続期間を50年以上とする一般借地権を設定しなければなりませんでした。法改正があり、平成19年1月以降、20年から50年の間を存続期間とする事業用借地権の設定もできるようになりました。

2. さて借地借家法は借地人や借家人の保護を目的とする法律であり、借地契約の期間に関しても、借地契約が容易に終了しないよう、借地権存続が図られています。しかし借地借家法による借地人保護がいきすぎているという見方も強くなり、平成3年、契約期間が終了すれば必ず土地が返還される定期借地の制度が導入されました。

3. 定期借地の制度には、(1) 一般定期借地権、(2) 建物譲渡特約付借地権、(3) 事業用借地権、の3つがあります。

(1) 一般定期借地権

本来、借地借家法では、契約を更新しない特約は、借地人に不利な特約として無効ですが、存続期間を50年以上とする借地契約を締結するに際し、①契約の更新がない、②建物の築造による期間の延長がない、③建物買取りの請求をしない、という3つをセットとする特約(3点セット特約)を付けた場合には、この特約は有効とされます(借地借家法22条)。契約期間を50年以上として3点セット特約を付けた借地契約が、一般定期借地です。

一般定期借地には建物の用途に制限はありません。マンションや一戸建てなど住居系に加え、オフィスビル、商業施設、ホテルなど事業用建物の所有を目的とする借地契約についても、設定が可能です。

(2) 建物譲渡特約付借地権

借地契約締結に際し、借地権設定後30年以上経過した後、借地上の建物を譲渡することを特約として取り決めておくのが、建物譲渡特約付借地権です。この特約に基づく譲渡がなされたときに、借地権は消滅します。建物譲渡特約付借地権にも建物の用途の制限はありません。

(3) 事業用借地権

50年未満の存続期間でも、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、公正証書によって契約をすることによって、契約期間が満了したときに土地が必ず返還されるものとするのが、事業用借地権です。

事業用借地では、借地上の建物は事業専用の建物に限定されます。マンションはもちろん、有料老人ホームや従業員用の寮など居住用の要素がある建物の建築を目的とする事業用借地を設定することはできません。

4. 事業用借地権に関する法改正

ところで事業用借地権については、従来、契約期間を10年以上20年以下として設定しなければなりませんでした。

契約期間が限定されていたのは、事業用借地権の利用が、郊外型レストランや遊技場など事業計画期間を20年までとする業種に集中していると判断されたからでした。

しかし現在では土地利用の在り方が多様化し、商業施設、レジャー施設、物流センターなど計画期間が20年を超えるものの、さりとて50年以上の利用はしないという事業も多くなり、20年超50年未満の借地契約の必要性が強くなってきました。

そのため今般、借地借家法が改正され、50年までを存続期間とする事業用借地権の設定もできるようになりました(平成19年12月14日成立、同月21日公布)。

新たな借地借家法の条文では、存続期間を30年以上50年未満とする借地権設定は、一般定期借地権と同様に3点セット特約の有効性を認めるという構成とされ(借地借家法23条1項)、存続期間を10年以上30年未満とする借地権設定は、借地借家法の存続期間保証に関する法の規定が適用されないという構成となっている点にも留意しておく必要があるでしょう(同条2項)。

なお事業用借地権の設定契約は公正証書によって行う必要があることは、改正後にも変更はありません(同条3項)。

改正法は、平成20年1月1日から施行されています。

地方本部の
動き

兵庫県本部

青年部「ユースネット倶楽部」に期待

兵庫県本部は、平成15年10月に神戸市中央区中山手通4丁目の地に移転してまいりました。全日兵庫会館は兵庫県庁のすぐそばに位置し、近くには兵庫県警や住宅供給公社等のほかに、歴史的文化遗产としても名高い兵庫県公館があります。またこれと対照的に、外国人の多い街神戸ならではの多数の教会や異人館が近くにあり、エキゾチックな雰囲気あふれる環境のもとで事業を展開しています。

そんな気風がもたらす影響でしょうか、平成に入ってから会員数が伸び始めると、奉仕の精神に目覚める役員や、既存の協会活動だけでなく公益法人である協会として、ボランティア活動を実践しようとする若い会員が集まり始めました。これが平成8年11月に発足した兵庫県本部の青年部「ユースネット倶楽部」です。

ユースネット倶楽部は、当初40歳までの会員を主なメンバーとして、会員間の親睦交流会や情報交歓会を中心に活動していました。また、会員業者に従事する若い従業者たちにも活動への参加を呼びかけ、彼らが独立して開業するときには、ぜひ“全日に”といった、新入会員の獲得に向けた積極的な活動を行いました。当時の

主な活動は、チャリティーボウリング大会やゴルフコンペを開催して募金を集め、集まった募金は福祉団体に寄付するといった小規模なボランティア活動でした。その後、会員数の増加とともに同倶楽部の活動に賛同する人たちが増え、近畿地区

各府県本部でも相次いで発足した青年部との親睦交流(近畿地区青年部連絡会)を深めるとともに、活動範囲も広がってより活発なものになりました。

近年では、養護施設や障害を持つ子供たちを招待したプロ野球オリックスの試合観戦や、グリーンスタジアム神戸(当時)のスタジアム探検ツアーを行ったり、現在は、地元J1サッカーチームであるヴィッセル神戸のホームグラウンド、ホームズスタジアム神戸へ子供た

ちを招待してクリスマス会を開催するなど、充実したボランティア活動を行っています。



近畿地区青年部連絡会

またユースネット倶楽部は、会員の本業である不動産業に関する研究にも力を入れており、保証協会としては取り上げにくい研修科目や、会員が興味を示すタイムリーなテーマを課題として取り上げて、年間数回にわたり独自に勉強会を開催しています。

当県本部では、このようなユースネット倶楽部の地道な活動に対し、大きな期待を抱くとともに、協会として惜しみない支援をしていく所存です。



プロ野球オリックスの試合観戦とスタジアム探検ツアーへの招待

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成19年12月)

宅地建物取引業法第64条の8に基づき、弁済業務保証金の還付手続を東京法務局に行い、還付額を当該認証申出者に返還した。

還付日	件数	還付額(円)
12月10日	12件	28,459,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成19年12月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、退会等の事由により社員の地位を失った者に対する弁済業務保証金返還のため取戻し手続を東京法務局に行った。

取戻日	件数	取戻額(円)
12月10日	65件	33,000,000
12月21日	54件	33,600,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成19年12月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
12月10日	号外281号	36件
12月21日	号外292号	26件

平成19年度 第7回弁済委員会審査結果

平成19年11月20日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審査案件である。

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
※ 19-50	東京都	(株)昌信	村尾 昌之	8,168,393	10,000,000	認 証	5,650,000	店舗用建物の賃貸物件を探していた申出人に対して、媒介会員業者が紹介した物件の土地(借地)は無断譲渡・無断転貸が禁止されていたため、地主から申出人が建物の退去と土地の明渡しを求められた事案
※ 19-52	千葉県	(有)ヒロ・コーポレーション	仲田 利彦	3,180,000	2,750,618	認 証	1,500,000	以前に当該会員業者と取引をしたことがある申出人が会員業者の言われるままに手付金ほかを支払った結果、取引が進展しないまま、会員業者との連絡が途絶えた事案
19-54	東京都	(有)三友ホーム	河嶋 昭治	145,000	1,434,640	認 証	145,000	媒介会員業者との合意解約に基づき、賃借人(申出人)が会員に預けた入居時費用の返還を求めたが、その一部が未返金となった事案
19-55	熊本県	サニー開発	松尾 達弘	500,000	5,000,000	認 証	500,000	会員業者を媒介として土地の売買契約を締結した申出人が、ローン不調により手付金の返還を求めたが、会員がこれに応じなかった事案
19-56	兵庫県	(有)アーバンネット	原 英博	440,000	10,000,000	認 証	440,000	業者間での取引において、決済期日が到来したものの、売主業者が物件の引渡しに応じないため、買主業者が支払った手付金について返還を求めた事案
合 計							8,235,000	

審査結果	件数	金額
認 証	5社 5件	8,235,000円
条件付認証 保留・再審査	2社 2件	

【総務省からのお知らせ】

地上デジタル放送への完全移行に向けて

～集合住宅の所有者、管理者の皆さまへ～

地上デジタルテレビジョン放送は、一昨年12月には全国の都道府県庁所在地で開始され、視聴可能エリアの拡大や受信機の出荷台数の増加など、普及はおおむね順調に進捗しており、現在のアナログ放送は平成23年7月24日までに終了する予定です。

地上デジタルテレビジョン放送を受信するためには、受信機の購入だけでなく、戸建て住宅における個別アンテナのデジタル化対応が必要となることと同様に、マンション等の集合住宅における共聴施設についてもデジタル化対応が必要となる場合があります。

こうした共聴施設の必要な改修を行わない場合、アナログ放送終了後に集合住宅の住民がテレビを視聴できなくなることがあります。

▶詳細については、[総務省<地上デジタルテレビ放送のご案内>ホームページ](http://www.soumu.go.jp/joho_tsusin/whatsnew/digital-broad/index.html)で

【URL】http://www.soumu.go.jp/joho_tsusin/whatsnew/digital-broad/index.html

◆地上デジタルテレビ放送に関する
お問い合わせ先

総務省地上デジタルテレビジョン放送受信相談センター
ナビダイヤル:0570-07-0101(平日9:00~21:00、土・日・祝日9:00~18:00)
IP電話などナビダイヤルがつかない方は:03-4334-1111

地方 本部活動

北海道本部

12/5(水)・総務委員会
 12/6(木)・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
 12/11(火)・法定義務研修会
 ・研修委員会
 12/17(月)・合同理事会

青森県本部

12/10(月)・外部監査
 12/13(木)・支部理事会
 12/19(水)・支部苦情相談
 12/20(木)・支部市民相談 [他25(火)、27(木)]

岩手県本部

12/7(金)・入会審査会
 12/12(水)・無料相談
 12/20(木)・研修会

宮城県本部

12/3(月)・広報委員会
 12/5(水)・無料相談 [他12(水)、19(水)、26(水)]
 12/7(金)・綱紀委員会
 12/10(月)・新入会員研修会
 12/12(水)・理事会
 ・支部忘年会
 12/13(木)・組織委員会
 ・入会審査委員会 [他25(火)]
 ・パソコン研修会
 ・流通・マルチメディア合同 事業報告並びに反省会
 12/19(水)・福利厚生委員会

秋田県本部

12/3(月)・研修会・忘年会
 ・理事会
 12/10(月)・会計監査
 12/26(水)・県庁訪問
 ・正副会長会議

山形県本部

12/14(金)・財務委員会
 12/15(土)・福島県本部との交流懇親会
 12/21(金)・支部会計担当者打合せ
 ・法令研修会
 12/27(木)・空家ビジネスモデル研究会

福島県本部

12/4(火)・支部研修会
 12/7(金)・支部忘年会並びに例会
 12/9(日)・開業説明会
 12/11(火)・広報委員会
 12/14(金)・青年部研修会

・支部会
 12/15(土)・全日忘年会
 12/27(木)・入会審査委員会

茨城県本部

12/14(金)・理事会
 ・県庁・警察表敬訪問
 12/20(木)・入会審査会
 ・入会説明会
 12/21(金)・取引相談

栃木県本部

12/3(月)・入会調査 [他11(火)]
 ・総務委員会 [他11(火)]
 ・組織委員会 [他11(火)]
 12/13(木)・会員忘年会
 12/18(火)・無料相談
 12/21(金)・財務委員会
 ・入会説明会
 12/25(火)・理事会

群馬県本部

12/6(木)・法定研修会
 ・役員面談
 12/7(金)・入会説明会
 12/11(火)・正副本部長会議
 12/12(水)・無料相談
 12/13(木)・理事会
 ・実行委員会
 12/15(土)・支部忘年会

埼玉県本部

12/5(水)・法定研修会 [他14(金)]
 12/21(金)・総務委員会

千葉県本部

12/3(月)・入会説明会 [他10(月)、17(月)、25(火)]
 12/4(火)・法定研修会
 12/6(木)・福利厚生委員会
 12/11(火)・通常理事会
 ・役員パソコン研修会
 ・入会審査委員会
 12/17(月)・無料相談
 12/18(火)・パソコン講習会
 12/19(水)・税務相談会
 12/20(木)・常務理事会
 ・総務委員会
 12/21(金)・取引相談委員会

東京都本部

12/4(火)・入会資格審査委員会 [他18(火)]
 ・全日東京アカデミー [他13(木)]
 12/5(水)・法律相談 [他12(水)、19(水)、26(水)]
 12/6(木)・入会説明会 [他12(水)、27(木)]
 ・取引相談委員会 聴聞会 [他10(月)、13(木)、21(金)]
 12/7(金)・講習センター委員会
 12/11(火)・流通情報交換会
 12/13(木)・自主規制委員会

・幹部会
 12/14(金)・流通推進委員会主催パソコン研修会
 12/18(火)・取引主任者法定講習会
 12/20(木)・総務委員会
 12/21(金)・取引相談委員会

神奈川県本部

12/3(月)・県宅協合同法令実例研修会
 12/10(月)・消費者セミナー [他20(木)]
 12/21(金)・綱紀委員会

山梨県本部

12/4(火)・パソコン研修会
 12/6(木)・業態調査 [他21(金)]
 12/11(火)・理事会
 ・資格審査委員会
 12/14(金)・入会説明会
 12/17(月)・総務委員会
 ・流通委員会

新潟県本部

12/4(火)・教育研修・広報組織合同委員会
 ・ラビット不動産セミナー
 12/11(火)・事務所調査
 12/12(水)・ゼネット利用研修会
 12/21(金)・入会説明会
 ・広報委員会

富山県本部

12/5(水)・改正建築基準法説明会
 12/6(木)・ミニ研修会
 ・研修合同委員会
 12/13(木)・資格審査会
 12/20(木)・取引苦情処理委員会
 12/26(水)・倫理・綱紀委員会

長野県本部

12/3(月)・支部研修会・懇親会 [他6(木)]
 12/18(火)・理事会・懇親会
 12/21(金)・30周年記念事業実行委員会

石川県本部

12/5(水)・改正建築基準法説明会
 12/19(水)・常務理事会

福井県本部

12/19(水)・資格審査委員会
 12/21(金)・理事会
 12/26(水)・入会面接

岐阜県本部

12/3(月)・定例役員会

静岡県本部

12/4(火)・愛の都市訪問
 ・理事会
 12/7(金)・教育・流通研修委員会
 12/11(火)・サブセンター連絡会
 12/12(水)・無料相談 [他26(水)]
 12/14(金)・組織拡充

・広報委員会

愛知県本部

12／ 4 (火) ・流通委員会
12／ 5 (水) ・理事会
12／ 6 (木) ・組織委員会
12／11(火) ・支部研修会
12／12(水) ・支部長会
12／14(金) ・宅建業電子申請システム利用促進説明会
12／26(水) ・資格審査委員会

三重県本部

12／ 5 (水) ・組織資格審査委員会 [他27(木)]
・合同理事会
12／10(月) ・桑名商工会議所なんでも相談
12／13(木) ・宅協合同役員懇談会

滋賀県本部

12／12(水) ・ホームページリニューアル検討会議
12／14(金) ・県不動産鑑定士協会及び県住宅課との懇談
12／21(金) ・県司法書士会との懇談

京都府本部

12／ 3 (月) ・会員義務研修会
12／ 4 (火) ・広報委員会 [他17(月)]
・無料相談 [他18(火)]
12／11(火) ・入会審査会 [他25(火)]
・運営会議
12／17(月) ・合同理事会・総役員会
12／25(火) ・正副本部長・支部長会議

大阪府本部

12／ 3 (月) ・法定研修会 [他 7 (金)、11(火)、14(金)]
12／ 4 (火) ・総役員研修旅行 [～ 5 (水)]
12／ 5 (水) ・無料相談 [他19(水)]
12／10(月) ・入会申込締切
・運営会議
12／12(水) ・取引相談委員会
・綱紀委員会
12／13(木) ・入会審査会
12／14(金) ・求償委員会
・福利厚生委員会
・コスモス全体委員会
12／17(月) ・入会希望者研修会
12／18(火) ・理事会
12／19(水) ・認証上申審査会
・取引相談委員会勉強会
12／20(木) ・広報委員会
12／21(金) ・入会者実務研修会

兵庫県本部

12／ 3 (月) ・ユースネット倶楽部勉強会
12／ 4 (火) ・教育研修委員会
12／ 8 (土) ・ユースネット倶楽部クリスマス会
12／10(月) ・ユースネット倶楽部委員会
・近畿地区青年部連絡会
12／14(金) ・不動産学院運営委員会

12／17(月) ・本部長・副本部長・委員長連絡会議
・入会審査委員会
12／21(金) ・入会者実務研修会
12／27(木) ・事務局連絡会議
・事務局定例会議

奈良県本部

12／ 5 (水) ・なら安全安心住まいまちづくり協議会 [他19(水)]
12／ 6 (木) ・無料取引相談
12／14(金) ・理事会

和歌山県本部

12／ 3 (月) ・事務所調査 [他14(金)]
12／ 4 (火) ・入会審査会 [他21(金)]
12／12(水) ・教育研修委員会

鳥取県本部

12／12(水) ・取引相談委員会
12／21(金) ・組織委員会
12／26(水) ・中国地区協議会本部長会議

島根県本部

12／ 4 (火) ・無料相談
12／13(木) ・法定研修会
12／25(火) ・入会審査委員会

岡山県本部

12／12(水) ・取引主任者法定講習会 [他19(水)]

広島県本部

12／ 3 (月) ・流通委員会
12／ 5 (水) ・事業委員会
12／14(金) ・定例理事会

山口県本部

12／ 5 (水) ・法定研修会
・財務委員会
・教育研修委員会
12／10(月) ・上申受付
12／18(火) ・パソコン講習
・業務相談
12／20(木) ・理事会

徳島県本部

12／ 3 (月) ・無料相談 [他11(火)、21(金)、26(水)]
12／ 6 (木) ・収支報告書説明会
12／13(木) ・入会審査会
12／17(月) ・財務委員会
12／18(火) ・広報委員会

香川県本部

12／ 3 (月) ・無料相談 [他17(月)]
12／ 4 (火) ・理事会
12／14(金) ・法定研修会

愛媛県本部

12／ 6 (木) ・入会審査委員会 [他14(金)、26(水)]

12／10(月) ・暴力追放功労団体表彰伝達式
12／11(火) ・合同理事会
・法定研修会・忘年会

高知県本部

12／ 4 (火) ・法定研修会
12／12(水) ・無料相談 [他26(水)]
12／13(木) ・不動産広告審査会

福岡県本部

12／ 4 (火) ・三役会
12／ 7 (金) ・事務局会議
12／11(火) ・会計監査
・各土木事務所、建築協会、日建学院、大栄学院、九州不動産学院訪問
12／12(水) ・新事務所賃貸契約等検討会
・地区土木事務所訪問 [他13(木)、14(金)]
12／14(金) ・取引相談委員会
12／18(火) ・総務関係役員京都府本部研修訪問
12／19(水) ・総務関係役員大阪府本部研修訪問
12／20(木) ・入会審査委員会
12／21(金) ・常務理事会

佐賀県本部

12／10(月) ・記念事業実行委員会 [他20(木)]
・総務委員会
12／20(木) ・入会審査委員会
・財務委員会

長崎県本部

12／ 1 (土) ・地区忘年会 [他12(水)、22(土)]
12／ 6 (木) ・入会審査・取引相談各委員会
12／ 7 (金) ・地区研修会・忘年会
12／20(木) ・取引相談委員会

熊本県本部

12／ 4 (火) ・入会審査会
12／ 5 (水) ・無料相談 [他16(日)]
12／10(月) ・役員会

大分県本部

12／ 4 (火) ・理事会
12／11(火) ・無料相談
12／14(金) ・研修企画委員会

宮崎県本部

12／ 4 (火) ・法定研修会
・入会資格審査委員会
・役員会

鹿児島県本部

12／ 4 (火) ・法定研修会・忘年会

沖縄県本部

12／ 6 (木) ・外部監査
12／12(水) ・理事会
12／13(木) ・法定研修会



平成19年12月新入会者名簿



都道府県	市町村	商号名称	都道府県	市町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)アービル	東京都	練馬区	大進開発(株)
	札幌市	ファインドホーム(株)		文京区	(株)メディカルフリート
	札幌市	モバイル不動産(株)		千代田区	(有)明和コンサルタント
	函館市	(有)セレクトホーム		新宿区	(株)アンバーコーポレーション
	札幌市	(有)丸永工務店		昭島市	(株)エックスランド
	札幌市	エナジーホーム(株)		渋谷区	(株)プライム総研
	札幌市	札幌住販(株)		千代田区	(株)プラスワン
岩手県	北上市	(株)みちのくジャパン	神奈川県	渋谷区	(株)アットワンス
宮城県	仙台市	(株)ライフクリエート		横浜市	ベルメゾン(株)
	仙台市	東日本ブランド(株)		横浜市	神奈川ロイヤル(株)
福島県	福島市	(有)信成建設	新潟県	横浜市	(株)リンクマネジメント
栃木県	小山市	(株)加納不動産		燕市	渡辺不動産
群馬県	前橋市	(株)アテストホーム	福井県	鯖江市	堀建築
埼玉県	鶴ヶ島市	サンライズ住研(株)	山梨県	甲斐市	泰栄企画
	志木市	ライフコンシェルジュ(株)	長野県	埴科郡	(株)かつらお.net
	草加市	(株)ハウスウィズ		浜松市	(株)コラボレーション
	所沢市	ファーム工業(株)		沼津市	(株)クレオダイレクト
	越谷市	トリプル(株)	愛知県	名古屋市	(株)桶庄
	草加市	ワイ・エム商事(有)		名古屋市	(有)タスクプラン
	所沢市	(株)彩建		尾張旭市	K&K総合企画
	川越市	(株)平和流通		日進市	(株)アールワンエステート
千葉県	袖ヶ浦市	(株)アイソウグループ	三重県	津市	中川宅建事務所
	市川市	ホサカホーム(株)	京都府	京都市	(株)フクセイ
東京都	江戸川区	(株)大栄商事		京都市	サイトウ・コンサル
	世田谷区	(株)ベスト		京都市	富士工業(株)
	文京区	(株)Blue chip	大阪府	堺市	(株)アイ・アール・イー
	大田区	フォアシーディライト(株)		大東市	(株)諸福不動産
	港区	(株)GRSホールディングス		岸和田市	(株)香里
	港区	(株)projet JAPON		大阪市	(株)イー・アイ・ディー
	目黒区	リアルエステイツ(株)		堺市	(株)ROCK
	江戸川区	(株)エスケーププランニング		東大阪市	(有)アイブレン
	千代田区	(株)ブラックヒルズインベストメント		門真市	(株)フロンティア不動産販売
	練馬区	(株)大塚不動産		大阪市	(株)RHC
	新宿区	(株)ニコラスコーポレーション		大阪市	(株)エル・エストコーポレーション
	武蔵野市	(株)ガイア		大阪市	(株)タイセー
	渋谷区	(株)NIKKO		大阪市	(株)日本信託不動産
	千代田区	(株)エバーグリーン		大阪市	エルエスプロデュース(株)
	板橋区	(株)トリニティ		堺市	(株)エムアセットアドバイザーズ
	渋谷区	(株)第一ホールディングス		吹田市	(株)フローラルホーム
	練馬区	(株)明新建物		泉佐野市	(株)JPコーポレーション
	江戸川区	(株)PLUS		高槻市	(株)TBSワークス
	狛江市	(株)雅一MIYABI一		大阪市	(株)日本プレステージ
	渋谷区	(株)エステートブラン		大阪市	燦アセットマネージメント(株)
	世田谷区	(株)ランド・クルー		大阪市	(株)ディムーズ
	練馬区	賜典(株)		大阪市	(株)ファーストステージ
	練馬区	恵ハウジング		河内長野市	(株)アサヒプランニング
	八王子市	Room's Bar(同)	兵庫県	加古郡	(株)ケーアイリビング
	新宿区	(株)ミレネット	和歌山県	和歌山市	(株)NOW興産
	新宿区	(株)ワールド・シェアー	鳥取県	米子市	アエルパートナーズ社
	品川区	(株)ファーストブレイン	岡山県	岡山市	(株)備南
	町田市	(有)ライフ住販	広島県	広島市	(株)Mhomes
	文京区	アスト(株)	愛媛県	松山市	STUDIO DAZED
	板橋区	(有)マップ	福岡県	福岡市	ビーキューブ(株)
	立川市	(株)ウィルホーム		北九州市	(有)高城工業
	新宿区	(株)ケイディックス		行橋市	オフィスT
	港区	ホームサーチ(株)		福岡市	(株)IFC
	北区	(株)トップスピード・マネジメント		福岡市	(株)空間プロデュース
	目黒区	(株)東コーポレーション	大分県	北九州市	北鐵建設(株)
	杉並区	(株)インベスト22		中津市	(株)エリアプランニング
	港区	(株)イノヴァンス	宮崎県	宮崎市	(有)サンクス
	港区	PDMアセットマネージメント(株)		宮崎市	(株)プランアシスト
	品川区	(株)照栄興業	沖縄県	那覇市	(有)エスケイト

※都道府県ごとの入会順により掲載



12月の事務局日誌

合同会議等

(社)全日本不動産協会

(社)不動産保証協会

1 土		1 日(土) ・ 4団体・4機構レインズシステム検討委員会	
2 日			
3 月	3 日(月) ・ 陳情活動		
4 火	4 日(火) ・ 総務委員会	4 日(火) ・ 住宅ローン講習(熊本) 不動産における情報インフラ整備検討委員会	
5 水			
6 木	6 日(木) ・ 常務理事会		6 日(木) ・ 第1193回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所38件、従たる事務所5件) 於 東京法務局
7 金		7 日(金) ・ 理事会	7 日(金) ・ 理事会
8 土	8 日(土) ・ 組織委員会		
9 日			
10 月		10 日(月) ・ 住宅ローン講習(大阪)	
11 火			
12 水		12 日(水) ・ 賃貸不動産経営管理士移行講習(東京)	
13 木		13 日(木) ・ 賃貸不動産経営管理士移行講習(大阪)	13 日(木) ・ 第1194回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所56件、従たる事務所16件) 於 東京法務局
14 金	14 日(金) ・ 公益法人改革等対応特別委員会	14 日(金) ・ (関東地区) 初任従業者教育研修(東京)	
15 土			
16 日			
17 月	17 日(月) ・ 広報委員会		
18 火		18 日(火) ・ 流通推進委員会	
19 水		19 日(水) ・ 流通市場研究会 ・ 住宅市場整備等特別委員会	19 日(水) ・ 関東地区取引・苦情処理業務指導者研修会
20 木	20 日(木) ・ 財務委員会		20 日(木) ・ 第1195回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所40件、従たる事務所10件) 於 東京法務局 ・ 弁済委員会
21 金		21 日(金) ・ 人材育成検討特別委員会	
22 土		22 日(土) ・ 集積サーバ小委員会	
23 日			
24 月			
25 火	25 日(火) ・ 会務運営会議		
26 水			
27 木			
28 金			
29 土			
30 日			
31 月			

公益社団法人制度改革と、保険業法改正に伴う経緯・対策

平成18年4月1日の改正保険業法施行に伴い、共済会・互助会の団体は保険業法上「特定保険業者」に該当し、保険業法に基づく規制の一部が適用となります。

全日共済会では、保険会社に委託している共済を除く自家共済の部分（78歳以上）が、平成22年4月に1,000名を超えると試算されるため、平成21年度予算立案までに以後の対策を決定する必要があります。

	保険業法改正の内容	全日共済会の対策
平成18年4月	平成18年4月1日 ●改正保険業法施行 平成18年9月30日までに 対象者1,000人以上「特定保険業者」届出 対象者1,000人以下「少額短期保険業者」登録	左記の施行日現在、自家共済794名であったため適用除外（※1） （※1）平成18年4月1日以前から共済事業を営んでいる公益法人は適用除外（暫定措置）であった。
経過措置期間 ↓ 平成20年3月 平成20年4月	○「少額短期保険業者」登録要件 ・資本金1,000万円以上の株式会社 ・責任準備金1億円 ・供託金1,000万円 ・保険計理人雇用・全会員より告知書提出等 （以上暫定措置）	平成19年4月1日 ●全日共済会規約の改正 ①保険会社給付年齢上限を75歳から77歳に引上げ ②自家共済の適用年齢を78歳以上の会員とする（※2） （理由：上記適用除外措置を継続するため） （※2）平成19年11月に保険会社給付（75歳まで）を除く自家共済（76歳以上）の部分が1,000名を超える見込みのため対象年齢を引き上げました。
激変緩和措置期間 ↓ 平成26年3月	施行5年以内に制度の見直し 平成25年度 公益法人改革整備法により、適用除外部分並びに暫定措置についても、保険業法が全面適用となる。	公益社団法人としては、現状の共済事業は認められない、また平成22年4月には自家共済（78歳以上）が1,000名を超えると試算されるため平成21年度予算立案までに①②③いずれかの対策を講じる必要がある。 ①給付額上限10万円として継続 ②共済事業の廃止 ③「少額短期保険業者」を別途設立・登録

《現行保障先》	①保険会社委託部分	団体定期保険 1年以内掛け捨て	77歳まで加入
	②ラビット共済部分	上記保険に付随する特約契約	70歳まで加入
	③自家共済で給付部分	保険会社は引き受けない年齢	78歳以上の方

安心と信頼のお手伝い！

◎ご存じですか？ ○手付金保証制度(1,000万円)

◎ご利用になっていますか？ ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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.zennichi.or.jp>

（申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。）

このステッカーが目印です。
お客様も安心！



不況色、予想以上 —どう乗り切るか—

販売価格の引き上げ、建築確認事務の遅れ、さらに米国サブプライムローンの破たんによる世界的な信用収縮の影響で、住宅・不動産業界は一気に不況色を強め始めた。特に中小不動産会社の打撃は大きく、会社存続の危機を迎えているところも少なくない。この一年をどう乗り切るのか。当面の打開策というよりも、この機に中・長期的対応策を確立しようとする動きも強まっている。

「とにかく、今まで想像もしていなかった辛い状況。これ以上、業務を続けていく体力は、うちにはないというのが本音」(埼玉県内の工務店店主・50歳代男性)

「『建築基準法不況』などに取り上げられたりしているが、仕事が遅れに遅れた揚げ句に従業員に給与が支払えないような現実を、政府や行政は理解しているとはとても思えない」(東京都内の不動産事業者・60歳代男性)――。

改正建築基準法のもたらした確認検査の遅延による現場のダメージは、08年に入ってから、ますます深刻さを増している。

首都圏を中心とした地価の上昇などを背景に、数年来、全体的に安定してきた住宅・不動産業界は、「いや応なく待たされる」という未曾有(みぞう)の事態に、なすすべもない状況が続いているのが実態だ。

とりわけ状況が悪化しているのは、地方の中小規模の建築設計事務所や工務店。すでに廃業を決めたり、倒産に至るといったケースはもはや珍しいことではなくなっている。

「子供に継がせたいような会社を目指して、これまで働いてきた。地域の行事にも積極的に顔を出し、地元密着で頑張ってきたが、このまま続けろと言われても、みすみす赤字を増やすばかりで、給金も支払えない。ここらが潮時かな」

東京都板橋区の飲食店。地元工務店の経営者の男性はそう言うと、悔しそうに涙をぬぐった。

国土交通省が発表した07年11月の新設住宅着工戸数は、全体では前月比で9.5%増の8万4,252戸となったものの、前年同月比では27%減。分譲マンション着工は8,331戸と前年同月比では63.9%減と5か月連続の減

少なっている。

とりわけ、首都圏・中部圏・近畿圏を除く「その他の地域」全体の分譲マンション着工は、前年比90.2%減と壊滅的な数字となっている。

国交省では、07年12月の「改正建築基準法の円滑な施行に向けた取組について」を発表するなど、施策を講じているが、現場の抜本的解決までにはまだまだ時間がかかりそうだ。

建築確認の遅延は、住宅だけでなく、小学校をはじめとする公共施設にも広がっている。出口の見えないこの状況を打破することは、まさに急務だ。

(住宅新報2008年1月22日号より)



首都圏中心部にありながら空き地のまま放置されている土地が目につくようになってきた。改正建築基準法の混乱がこの流れに拍車をかけている(都内)