

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

10

2008

OCTOBER

【特集 1】

相続時精算課税制度の メリットとその利用成功事例

【特集 2】

地主なら知っておきたい相続税還付の可能性

相続税・贈与税における「相続時精算課税制度」

I 相続時精算課税制度のあらまし

平成15年1月1日以後に財産の贈与を受けた人は、次の場合に、財産の贈与をした人ごとに相続時精算課税制度を選択することができます。

相続時精算課税制度を選択できる場合（年齢は贈与の年の1月1日現在のもの）

- ・財産を贈与した人（贈与者） → 65歳以上の親
- ・財産の贈与を受けた人（受贈者） → 20歳以上の子である推定相続人
（子が亡くなっているときには20歳以上の孫を含みます。）

従来どおりの課税方法です。

相続時精算課税

相続時精算課税制度を
選択する

選択しない

暦年課税

【贈与税】

① 贈与財産の価額から控除する金額

特別控除額 2,500万円

前年までに特別控除額を使用した場合には、2,500万円から既を使用した額を控除した金額が特別控除額となります。

② 税率

特別控除額を超えた部分に対して、
一律20%の税率

※ 平成15年1月1日から平成17年12月31日までの間に「住宅取得等のための資金」の贈与を受けた場合には特例があります。

相続時に精算

【相続税】

贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、相続財産の価額に相続時精算課税制度を適用した贈与財産の価額（贈与時の価額）を加算して相続税額を計算します。

その際、既に支払った贈与税額を相続税額から控除します。なお、控除しきれない金額は還付されます。

【贈与税】

① 贈与財産の価額から控除する金額

基礎控除額 毎年110万円

② 税率

課税価格に応じ次の速算表で計算します。

◎ 贈与税の速算表

（平成15年1月1日以後の贈与）

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円 以下	10%	—
300万円 以下	15%	10万円
400万円 以下	20%	25万円
600万円 以下	30%	65万円
1,000万円 以下	40%	125万円
1,000万円 超	50%	225万円

※ この速算表の使用方法は、次のとおりです。
（課税価格－基礎控除額）×税率－控除額＝税額

↑
（贈与を受けた財産の価額）

例えば、500万円の贈与を受けた場合の贈与税額は、
（500万円－110万円）×20%－25万円＝53万円です。

【相続税】

贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、原則として、相続財産の価額に贈与財産の価額を加算する必要はありません。

ただし、相続開始前3年以内に贈与を受けた財産の価額は加算しなければなりません。

CONTENTS

4. 【特集 1】

相続時精算課税制度のメリットと その利用成功事例

10. 不動産ニュービジネス最前線

「業界一のポータルサイトは良質な情報を使いやすく提供」(株)ネクスト

12. 【特集 2】地主なら知っておきたい相続税還付の可能性

17. 税務相談「定期借地権とその底地の相続税評価について」

18. 賃貸相談「家賃滞納による解除と賃借人からの相殺」

19. 法律相談「現状有姿」

20. 地方本部の動き 千葉県本部

21. 保証だより／弁済委員会審査結果／ほか

22. 地方本部活動

24. 8月新入会者名簿

25. 8月会の活動及び各種会議の要旨／ほか

26. 8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

「基準地価下落色強める

都心区にも異変 後半、大半で上昇鈍化」

*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

FAX 03-3239-2198

○表紙写真

滋賀県 鶏足寺 (けいそくじ)



今月の表紙は紅葉の季節の滋賀県、鶏足寺。

鶏足寺(旧名、飯福寺)は、奈良時代に行基が開基した古寺である。昭和8年の不審火で焼失してしまったが、緩やかな参道の石段、両側のこけむした石垣、台地のたたずまいは、往時の偲ぶに十分であり、秋は境内を埋める200本に及ぶカエデの古木の紅葉で、より一層の由緒深さを感じるものがある。

紅葉の時期は、樹種や、その年により異なるが、10月中旬から11月下旬が見ごろとなる。

平安時代には湖北地方(北近江)の仏教の中心として栄え、十一面観音をはじめ多くの文化財を伝える己高山一帯。平安時代に山中に五ヶ寺を構え、湖北の比叡山ともいわれた己高山は、もと山岳信仰の修験道場。その寺の一つである鶏足寺は、中世には僧兵を擁するほどの大寺であった。鶏足寺にある国の重要文化財に指定されている諸仏は己高閣に納められている。

相続時精算課税制度の メリットと その利用成功事例

東京シティ税理士事務所 菊地 則夫

相続時精算課税制度が制定され、早いものでもう5年経過しました。不動産の現場においても、住宅取得資金の贈与や不動産、現金等の贈与など、適用事例が多く見受けられるようになりました。相続時精算課税は従来の贈与税の考え方と大きく異なり、その税負担の多くが相続時に集中することから、適用の際には長期的な視点での判断が必要となります。今回は、相続時精算課税のメリットを最大限享受すべく、制度を適用する際の注意点とその成功事例をお話ししていきたいと思います。

1. 相続対策の「革命児」― 相続時精算課税制度（贈与税）の基本とその特徴

①相続時精算課税制度が誕生した背景

- 高齢化の進展に伴い、相続による次世代への資産移転の時期が従来よりも大幅に遅れてきている
- 高齢者の保有する資産の有効活用を通じて経済活性化を促す

- 直系親子間の生前か、相続時か、資産の移転時期の選択に対する課税の中立性を確保する

親の財産を従来よりも自由に生前贈与できれば、子世代にとって、最も資金需要のある時にお金が貰えるため、消費も活性化するであろうという^{もくろみ}目論見からできた制度であるといえます。

②相続時精算課税の基本

《一般贈与と相続時精算課税の比較表》

項 目	一般贈与	相続時精算課税制度
贈与者	制限なし	贈与年 1 月 1 日に、65 歳以上の親
受贈者	制限なし	贈与年 1 月 1 日に、20 歳以上の推定相続人たる子（代襲相続人を含む）
選択権	なし	受贈者である兄弟姉妹が別々に、贈与者である父・母ごとに適用できる
対象財産	制限なし	制限なし
基礎控除等	1 暦年 110 万円	2,500 万円（特別控除）、住宅取得等資金の場合 1,000 万円、特定同族株式の場合 500 万円 別枠あり
税率	10%から 50%の超過累進税率	特別控除を超えた金額に対して、20%の単一税率
計算期間	暦年	届出後相続開始まで贈与を受けた年について申告義務あり
相続税との関係	相続開始前 3 年以内の贈与は加算される	相続財産と合算
贈与税の還付の有無	相続財産に加算されたものに係る贈与税は控除され、過大部分は打ち切り	相続税と精算、過大部分は還付される
相続税が課税される場合の財産の評価額	贈与時の時価	贈与時の時価

③相続時精算課税のメリット

- 相続を待たずとも 2,500 万円の控除額の範囲内であれば生前贈与により贈与税の負担をすることなく、資産を子に渡せる
- 相続財産が相続税の基礎控除以下で相続税が掛からないケースの場合、2,500 万円までの贈与であれば贈与時、相続時を通じて税額ゼロになる

④相続時精算課税のデメリット

- 相続時精算課税制度を使って贈与された財産は相続税の小規模宅地の評価減の特例が使えない
- 相続時精算課税制度を使って贈与された財産は相続税の物納の対象にならない
- 相続人が多い場合、分散して贈与した方がトク
- 相続時精算課税制度を使って贈与された財産のうち相続開始年に贈与により取得したもの以外

のものは延納利子税の計算の際、不動産等に含まれないため、税率が高くなる

⑤住宅取得等資金の贈与であれば親の年齢に関係なく 3,500 万円まで贈与可能！

平成 21 年 12 月 31 日までに、相続時精算課税の適用により、直系の親子間で住宅取得等資金の贈与を受けて、下記に掲げる居住用建物及びその敷地の用に供する土地を購入又は増改築をし、その贈与の年の翌年 3 月 15 日までに居住の用に供する場合には、住宅取得等資金について 3,500 万円まで非課税にて贈与を受けることが可能です。

(イ)対象となる新築住宅

- ・床面積(登記簿面積) 50㎡以上
- ・店舗併用住宅の場合、1/2 以上が住宅であること

(ロ)対象となる中古住宅

- ・建築後、住宅として使用されたものであること

- ・床面積(登記簿面積) 50㎡以上
- ・店舗併用住宅の場合、1/2 以上が住宅であること
- ・マンション等耐火建築物は25年以内、木造等耐火建築物以外は20年以内に建築されたものであること。この年数を超えている場合は、その住宅が新耐震基準に適合していることについて一定の証明がされたものであること。

(ハ) 増改築

- ・床面積(登記簿面積) 50㎡以上の家屋に対する増改築
- ・工事費用が100万円以上であること。なお、居住用部分の工事費が全体の工事費の 1/2 以上であること

- ・店舗併用住宅の場合、1/2 以上が住宅であること

⑥事業承継で株式等を贈与した場合には 3,000 万円まで贈与可能

平成 20 年 12 月 31 日までに相続時精算課税の適用により直系卑属である推定相続人で贈与年の 1 月 1 日で 20 歳以上である者が、贈与年 1 月 1 日で 60 歳以上 65 歳未満の親から特定同族会社株式の贈与を受け一定の要件を満たす場合には、同族会社の株式評価額について 3,000 万円まで非課税にて贈与を受けることが可能です。

《一般贈与の計算方法》

$$(\text{その年の贈与財産の合計} - 110 \text{ 万円}) \times \text{税率}$$

《贈与税の速算表》(平成 15 年以降)

課税価格	税率	控除額
200 万円以下	10%	—
300 万円以下	15%	10 万円
400 万円以下	20%	25 万円
600 万円以下	30%	65 万円
1,000 万円以下	40%	125 万円
1,000 万円超	50%	225 万円

《一般贈与の贈与税は日本一高い！》

贈与額	贈与税額
300 万円	19 万円
500 万円	53 万円
1,000 万円	231 万円
1,500 万円	470 万円
2,000 万円	720 万円
3,000 万円	1,220 万円
5,000 万円	2,220 万円
1 億円	4,720 万円

(2) 相続時精算課税制度を使ってこんなことができます。

①親の意思で財産の分割が可能です。

親が亡くなって相続財産を分割するときが一番問題になるのが「親の意向」です。どの財産を誰に相続させるか明確に遺言に残してあれば問題も少ないのですが、明確な親からのメッセージがないと「あのときお父さんは僕に全財産相続させると言っていた」「いや違うわ！！みんな仲良く分けなさいって言ったもの！！」といった具合に「争族」の火種となってしまいます。

あらかじめ、親が元気なうちに相続時精算課税により財産を贈与してしまえば、明確な親の意志の下に財産を分割できるので、もめごとを回避するのに打ってつけです。

②会社や農業を長男等に継がせたいときは「精算課税贈与+遺言+遺留分放棄」

さらに相続時精算課税の一步踏み込んだ活用法として、「精算課税贈与+遺言+遺留分放棄」がありま

す。これは家業を承継しない兄弟に対して、生前に相続時精算課税制度を使って多額の現預金を贈与する代わりに遺留分の放棄をしてもらうというものです。家業を受け継ぐ相続人は、遺言により将来の相続を確実なものにできることになります。1人に財産が集中せざるを得ない会社や農業を特定の相続人に承継させるようなケースでは、遺産分割のトラブルを回避する手段として有効です。一方、他の相続人も「将来財産がもらえないかも知れない」という不安から解放され、また最も資金需要の多い時期に財産の贈与を受けられるので非常に効果的です。ただし、具体的に進めるには以下の点にご注意ください。

(イ)遺留分放棄は家庭裁判所に申請が必要です

遺留分権者が個々に「遺留分放棄許可審判の申立書」を提出。その後家庭裁判所による許可がありはじめて遺留分放棄が成立します。家庭裁判所は許可をするに際して、遺留分権者が親や特定の相続人の権威や圧力で相続の自由意思を抑圧して、無理に遺留分放棄させられていないかという観点から、下記の点を精査します。

- (a) 放棄が本人の自由意思に基づくものであること
- (b) 放棄の理由に合理性と必要性があること
(財産の細分化防止など)
- (c) 代償性があること(贈与を受けるなど)

上記の要件を充足するには、相続時精算課税による贈与と遺留分放棄は同時に履行することが必要でしょう。

(ロ)遺言は公正証書がベター

遺言には大きく分けて被相続人ご自身で記入・押印したものを保管する自筆証書遺言と公証人役場で作成する公正証書遺言があります。自筆証書遺言は遺言者が自ら記載し、保管すればよいので簡単に作成できますが、後日相続発生時に家庭裁判所の検認手続が必要になります。検認の際記載内容に不備もしくは被相続人本人の筆跡でないなど問題が生じた場合、又は紛失の場合には無効となるケースがあるので注意が必要です。

一方、公正証書遺言は公証人役場で法曹界の

退官者である公証人が立会いのもと遺言内容を確認し、さらに証人を2人用意した上で作成しますので、確実に遺言でき安全です。また、本人の意思能力の確認もでき、遺言書も公証人役場に保管されるので、遺言が無効になるケースはほとんどありません。

③アパート賃料収入を子に分配できる「アパートそのものの贈与」

・アパートそのものの贈与のメリット

賃貸アパートの建物部分を子供に贈与する場合、固定資産税評価額から借家権割合の30%を控除した金額が贈与税の課税価格となります。

相続時精算課税制度を使うと、この課税価格について将来相続税が課税されることとなりますが、贈与後の賃貸アパートから生ずる家賃収入は子供の所得となるため、結果として将来の賃料収入を無税で贈与したことになります。

贈与しないでそのまま親の収入を増やし続けた場合、賃料収入には所得税がかかり、その収入を貯蓄することで、将来の相続財産を増やす結果になってしまいます。高収益物件を贈与することで、被相続人の所得税と相続税を同時に節税する効果が得られます。

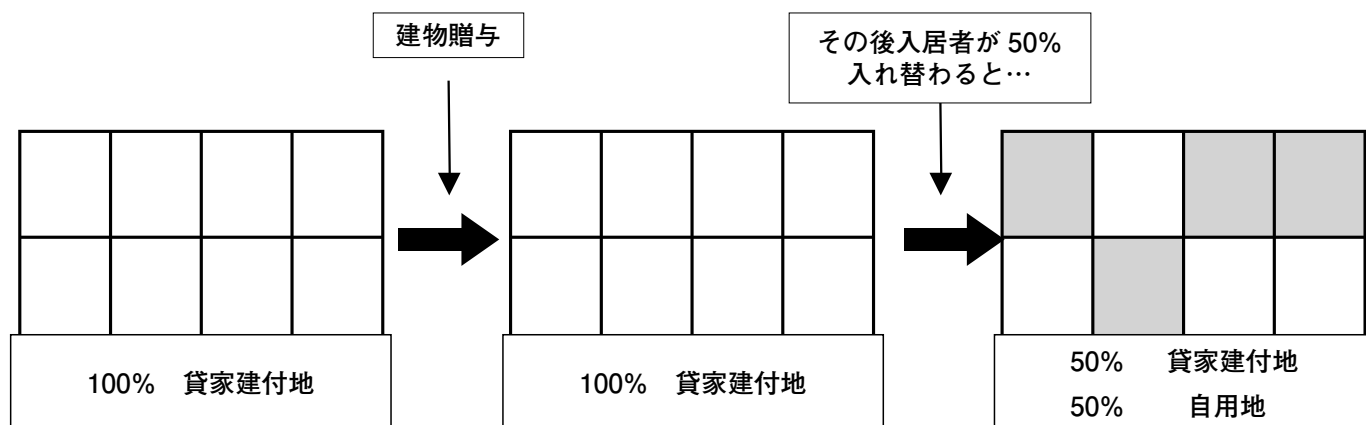
・贈与後の土地の評価

親の土地に子が賃貸アパートを建てた場合、地代の支払をしなければ、その土地の賃借は使用貸借となり、借地権の贈与の問題は生じません。ただし、相続税の評価上、その土地は自用地となり、更地と同じ評価となります。

これに対して、すでに賃貸しているアパートの建物部分を贈与した場合には、贈与した時点での被相続人と借家人との権利義務を子供がそのまま引き継ぐとみなされるため、その土地は貸家建付地として評価されることになります。

ただし、贈与後に賃貸人が変わると、土地所有者と借家人との権利関係が無くなってしまうため、その敷地部分については自用地評価となります。

《参考》建物贈与後の土地の評価



・サブリース契約で貸家建付地評価が継続

贈与時点での借家人が変わらなければ、引き続き貸家建付地として評価することが可能になります。そのために、事前に不動産管理会社を設立し、その法人と一括借上契約を結ぶ方法があります。この場合、建物贈与後に入居者が入れ替わったとしても、転貸法人との契約関係が変わらないため、贈与前の貸家建付地評価が引き継がれることになります。

・敷金相当額の現金も併せて贈与すること

アパートそのものの贈与をする際に、もう一点気を付けなければならないのは、入居者から預かっている敷金相当額を併せて現金贈与を受けることです。もし、敷金相当額を贈与しないままアパートそのものの贈与をしてしまうと、敷金返還債務の付いた不動

産の贈与を受けたことになり、「負担付贈与」とみなされ、アパート建物の評価が時価（建築価格マイナス減価償却相当額）とみなされる可能性があります。せっかくの贈与効果がなくなってしまいます。

④その他の相続時精算課税活用例

下記のような活用方法があります。

- ・子供が泣いて喜ぶ住宅ローンの肩代わり
- ・今が底値の上場株を生前贈与
- ・献身的な介護をしてくれる嫁を養子にして精算課税贈与
- ・兄の土地の上に弟の家がある場合、弟を養子にして土地を精算課税贈与

(3) 生前贈与をするときの注意点

① 贈与時に負担が大きい登記費用、不動産取得税

贈与を受ける際に建物・土地の所有権移転登記が必要となり、その際に登録免許税がかかります。登録免許税は固定資産税評価額に税率を乗じて計算されますが、相続による所有権移転登記は4/1,000に対して、贈与の場合は20/1,000かかります。負担が5倍に増えますので贈与をする際には考慮しなければなりません。

また、不動産取得税は相続時には課税されませんが、贈与の場合には課税されますので、併せて注意が必要です。

② 無用に相続税を高くしてしまうことも…

相続時精算課税制度の適用を受けて贈与された財産は、将来相続が発生した時点で相続税の課税価格に加算されます。その際、加算される金額は贈与時の時価になりますので、例えば不動産の購入資金を贈与したような場合、その贈与した金額が相続税の課税財産に加算されてしまいますので、不動産そのものを贈与した場合(建物:固定資産税評価額、土地:路線価評価額等)に比べて、相続税の評価額が高くなってしまいます。贈与の際は、相続の時の状況もよく考えて進めたいものです。

③ 110 万円の贈与が使えなくなる？

相続時精算課税制度を適用して贈与を受けた子供は、その贈与をしてくれた親から受け取る財産について、精算課税制度を受けた年以降の年において、一般贈与の非課税枠 110 万円を適用できません。その後贈与を受けたものはすべて将来の相続財産に加算されてしまいます。

ただし、精算課税制度を適用していない親からの贈与は、今までどおり一般贈与の 110 万円の基礎控除を適用できます。例えば、父親からの贈与に相続時精算課税を適用し、母親からの贈与は一般贈与というケースであれば、継続して母親からの贈与については断続して 110 万円基礎控除を適用できます。

(4)「円満相続」をするためのアドバイス

①「家」を守り続けるための心構え

最近投資ブームであったり、「セレブ」がもてはやされ豪勢な生活をする人たちが増えております。親からの相続財産を受け取った時に、あたかも宝くじに当たったかのように浪費されてしまつては元も子もありません。そもそも相続財産があるのは、父母や先祖が「家」を守るために必死に遺してくれたため、若しくは事業を立ち上げ必死に働き大きくして、一生懸命働いて遺してくれたために他なりません。その思いの先にあったものは、「子供たちに幸せになってもらいたい」からでしょう。その思いに応えてバトンを渡された相続人はまた家族の拠り所である「家」を必死に守り続ける義務があるのです。「心の相続」も忘れずに。

②アパート経営の良さを分かってもらう

せっかく親が残したアパートを「管理が面倒くさい」とか「借金が残っていて嫌」などの理由で放棄するケースをよく目にします。不眠不休で稼いでくれて相続税の節税の優等生であるアパート経営の良さをよく教えておくことも必要でしょう。

③円満な家庭が一番の節税対策！

相続の時にもめ事が起きなければ、余分な相続税や争訟にかかる費用も生じません。日頃から親族間のコミュニケーションを密に取り、争い事の起きない環境をつくりましょう。

Profile



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

社員税理士 菊地 則夫

- 1968 年東京都生まれ／成城大学経済学部卒／日本大学大学院法学研究科修了
- (財)不動産流通近代化センター専任講師／(社)全国宅地建物取引業協会講師／不動産コンサルティング協議会委員／賃貸不動産経営管理士協議会講師
- 編・著書『アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(あさ出版)／『相続の手続と節税がぜんぶわかる本』(あさ出版)／著書等『らくらく個人事業 開業のすべてがわかる本』(あさ出版)／『らくらく株式会社設立&経営のすべてがわかる本』(あさ出版)／『らくらく小さな会社と個人事業の消費税がわかる本』(あさ出版)／『マイホームの税金対策』(大蔵財務協会) kikuchi@tokyocity.co.jp

東京都新宿区西新宿 2-1-1 新宿三井ビル 37 階

TEL 03 (3344) 3301 FAX 03 (3344) 9053 <http://www.tokyocity.co.jp>

業界一のポータルサイトは 良質な情報を使いやすく提供 (株)ネクスト

情報量、利用者数ともに業界ナンバーワンを誇る不動産情報ポータルサイト「ホームズ」。こうした実績を上げるため、ネクストでは様々な試みを実践してきた。取り組みの背景には、常に利用者を意識したマーケティングが存在する。

● 検証、更新を重ね より良い情報を

かつて、紙媒体のチラシが主流だった物件情報は、いまやすっかりインターネットで閲覧できるポータルサイトに打って変わった。インターネットの普及が進み、利用者数もますます増えるいっぽうだ。

ポータルサイトはインターネット環境が整っていれば、いつでもどこからでも利用できるのが大きな魅力だ。物件写真などの情報も多く、情報を入手する上でとても便利になった。

「ホームズ」に加盟する仲介及び管理会社は、現在8,700店舗を超えた。掲載物件数は約100万件。月間の利用者は129万人に及ぶ。情報数、加盟店数、ユーザー閲覧数共に業界一だ。こうした「ホームズ」の伸びについて、同社ホームズ事業本部の森野竜馬本部長は次のように話す。

「インターネットに対して遅れをとっているといわれる不動産業界でも、いまや印刷物に代わってインターネットの利用が主流となっています。こうした時世に先駆けて、当社は情報量が多く、使いやすいポータルサイトづくりを目指してきました。現在もより良い物件情報を提供し、たくさんのユーザーに訪れてもらえるよう工

夫を重ねています」

掲載物件数の多さを誇る当サイトだが、単に情報量だけでなく、その内容にも細かく気を配っている。動きのない物件でも週に1度は見直しをして、最新の情報に更新する。こうすることで情報の鮮度を保っている。また、不適切な表示に対する苦情などを受け付ける窓口を設け、問題のある情報は迅速に修正を行う。

さらに、新しいサイトができ上がると、エンドユーザーに協力してもらい、サイトのユーザーテストを行っている。ユーザーに実際にサイトを試してもらい、間違いやすい箇所や視線の動きを探り、より使いやすいものに改善するという方法を用いている。

「検証しながら即座に更新することができるのが、インターネットの特長です。簡単に変えられるという利点を生かして、常に改善することで、新鮮で良質な情報を提供しよう心掛けています」(同本部長)。

● 不動産会社に向けた 教育講座

同社が力を入れて取り組んでいる事業に、「ホームズカレッジ」がある。不動産会社の社員に向けて、ウェブマーケティングやITスキルを学べる場を提供している。講師は同社の専任トレーナー

が務める。2003年に開講したが、これまでに約6,000人が受講した。2007年からは、企業に出向いて集合研修を行う出張カレッジを開始している。

講座の内容は、問い合わせのあった案件をいかに契約に結び付けるかという実務的な見地から、ホームページの活用法、メールの書き方、デジカメの使い方など、ITスキルに特化した内容となっている。

「インターネットで、まず最初にアプローチが始まるホームページや、顧客とのやり取りのメールについて、もう少し改善すれば、成約率がぐんと高くなるケースがとて多いのです。そうしたことからホームページ診断、メール診断を設け、改善内容を提案しています。ユーザー目線に立つことができず、情報提供が不十分だったり、また、メールの基本ルールを知らない営業マンも意外と少なくないのが現状です」と同本部長。

受講者からは、「メールマーケティングの重要性に気付いた」、「仕事の中で何となく覚えたメールだが、不適切だったところを改善したい」などの声が聞かれる。

インターネットの普及で、メールによる営業がますます重要になった。メールのスキル不足が、営業活動に支障を来さないようにしなければならないだろう。



「ホームズ」の広告。
ラッピングバス（下）と
駅コンコース（右）



● 地域コミュニティとの結び付き

同社は地域コミュニティサイト「ロココム」を運営している。地域や暮らしといったソフト面でユーザーと結びついていこうというものだ。地域の情報や企業、ショップのブログのほか、家計簿や日記など、個人的な利用も可能な構成になっている。2006年10月のオープン以来、急速に会員登録数を伸ばし、現在38万人を突破した。

会員の属性は、従来のSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）利用者の男女比や年齢層と異なり、通常のインターネット利用者に類似している。同社は単なるネット上のコミュニティサイトではなく、現実のコミュニティと結び付いて成長していければと話す。3年後には会員250万人を目指すという。

「家探しでホームズの会員になっても、家探しが終わればつながりが切れてしまうのが普通ですが、「ロココム」の会員になることで、少し距離を置いたところで顧客とつながっていただけるというねらいもあります」と、将来的に誘致できる体制づくりを示した。

また、会員数を伸ばしサイトを成長させる鍵は、「利用者の地道

な更新」だと分析する。同サイトでは、口コミ情報を書き込む「ソーシャルレポーター」を設定し、レポートやコメントに対してポイントを発行する仕組みをつくった。このソーシャルレポーター、現在、約1万人で、地域の口コミ情報や暮らしに役立つ知識などを公開し、サイト活性化に貢献している。

● 今後の事業展開

インターネットを取り巻く環境は、目覚ましく変化している。

「地図検索は当社が業界で一番早く取り入れましたが、いまでは当たり前機能となっています。今後、通信速度も速くなり、様々な技術が開発される中で、いろいろな表現が可能になると思われます。既に一部、導入されていますが、物件の画像をパノラマの動画で見ることが出来ます。今後、より本物に近い画像を見ることができるようになるでしょう」（同本部長）。

さらに携帯サイトを利用した情報提供に、今後、力を注いでいくという。

「携帯からのアクセスが徐々に増加しています。現在、ネットのアクセスのうち約3割が携帯によるものですが、今後、ますます増えるものと思われます」（同本部長）。

一方で、全体の3～4割がフ

リーダイヤルによる電話での問い合わせで占めるのも事実だ。

「ポータルサイトの普及が進んでも、それ以外のニーズにもきちんと対応することが大切だと思います」（同本部長）。

同社は今年、大きな広告宣伝費を投じて、テレビCMや街頭広告などによる宣伝を実施した。これによる反響は大きく、「ホームズ」ブランドの認知度は飛躍的に伸びたという。

こうした認知度アップに伴って、サイトのシステムを更に強化し、より多くの良質な物件情報を提供したいとしている。



森野 竜馬本部長

（会社データ・概要）

社 名	（株）ネクスト
所 在 地	東京都中央区
設 立	1997年3月
代 表	代表取締役社長 井上高志
社 員 数	434人
事業内容	住宅・不動産ポータル事業、広告代理事業

地主なら知っておきたい 相続税還付の可能性

税理士法人 レガシィ パートナー税理士 清水 真一郎

相続税を納められた地主の方、一度納めた相続税は戻ってこないと思っておりませんか。そのような方にとっては朗報です。相続税の申告書を見直すと、税金が戻ってくることがあります。過去5年以内に相続税の申告と納税をされた方について、相続財産の評価や税額の計算に誤りがあった場合には、税務署長に対して、一定の手続を行うことによって、払い過ぎた相続税を返してもらうことを「還付」されるといいます（ところでこの還付という言葉ですが、最近被害急増の「還付金詐欺」の還付と言葉は同じですが内容は全く異なるものです。還付金詐欺は税金が戻るといって言葉巧みに被害者をだまし、ATMに連れ出し、お金を戻すどころか振り込ませます。ご注意ください）。

そこで、まず、どのような方が、どのような場合に、どのような手続をすることによって、相続税を還付してもらうことができるかについてご説明いたします。次に、相続税の還付の可能性として、計算の誤りが多く、かつ、金額も大きい土地の評価について、私どもが実際に手がけたケースと併せて簡単にご紹介したいと思います。

1. 対象者と還付請求手続

還付請求をすることができる方は、(1) 法定申告期限から1年以内の方と、(2) 法定申告期限から1年を過ぎ5年以内の方です。

(1) 法定申告期限から1年以内の方

相続税の申告書を提出した方は、その申告書に記載した課税標準等又は税額等の計算に誤りがあったことにより、その申告書の提出により納付すべき税額が過大である場合には、法定申告期限から1年以内に限り、税務署長に対し、「更正の請求」をすることができます（国税通則法23条1項）。

法定申告期限とは、相続税の申告書の提出期限をいい、具体的には、亡くなった日（相続開始の日）から10か月後です。言い換えると、申告書

を提出した者が、被相続人の亡くなった日から1年10か月以内であれば、「更正の請求」という手続を経て、払い過ぎの税金を返してもらうことができるということです。

ただし、更正の請求をするためには、計算に誤りがあったことにより、納付すべき税額が過大であったことが必要です。相続税においては、土地の評価が過大であったために、税額も過大に計算されていたということが典型的な例として挙げられます。

(2) 法定申告期限から1年を過ぎ5年以内の方

そうすると、申告期限から1年経過してしまった場合、還付請求手続ができないかということになります。原則的には、そういうことになります。しかし、申告期限から5年以内の方であれば、「還付嘆願」という手続で払い過ぎの税金を戻しても

らえる可能性があります。更正の請求期限後に納付税額が過大であることを発見した場合には、「嘆願書」によって過大納付税額の還付を求めることができます。

税務署長の職権による減額更正は、申告期限から5年まで行うことが可能とされています（国税通則法70条2項）。したがって、申告期限から1年経過後であっても、税務署長あてに「嘆願書」を提出すれば、全く認めてもらえないこともないと思われます。このように、還付嘆願は、税務署にお願いして、税務署長の職権によって税金を戻してもらうための手続です。

2. 還付のメリット

還付請求手続を行ってそれが認められ、税務署から減額更正を受けた

場合に、過大税額分はどのように返してもらえるのでしょうか。これは相続税を納めたときに選択した納税方法、すなわち、金銭一時納付、延納（分割払い）、物納（金銭の替わりに土地などで納める）によって異なります。

(1) 金銭一時納付を選択した方

金銭で一括納付した場合には、過大税額は、指定した金融機関の口座に振り込まれることになります。したがって、還付金詐欺のように、税務署員を装い電話でATMに誘導したりすることはありません。このように、現金で相続税が戻るというメリットがあります。

(2) 延納を選択した方

延納を選択した場合には、過大な利子税分が還付されるほか、本税の残額に応じて分納税額・利子税の額が変更されることになります。このように、国に対する借金と借入利息が少なくなるというメリットがあります。

(3) 物納を選択した方

物納を選択した場合には、2通りあります。まず、物納許可後の場合には、現金納付と同じ扱いですから、金銭一時納付の場合と同様、口座振り込みとなります。一方、物納申請中の場合には、還付請求すると、現金還付にはならず、「物納する土地を減らしてくれ」と言われますので、手放す土地が減るというメリットがあります。したがって、現金での還付を希望する場合には、物納許可後に還付請求を行います。

3. 相続税の還付の可能性としての土地評価

(1) 還付実績

私どもの宣伝となって大変恐縮ですが、ここで、私どもの更正の請求・嘆願による還付実績をご紹介します。1992年

～2007年までの過去16年間の相続税の還付実績の合計は、272件で、平均還付額は26,210千円、最高還付額は393,965千円となっております。また、1995年～2007年までの過去13年間で、相続税の申告書を見せていただいた件数の合計は756件（うち1件は交渉中）で、税金が戻ってきた合計件数は241件で、還付割合は32%となっております。なお、税金が戻る可能性がありましたが、お客様の都合でお手伝いしなかった件数を加えると、税金が戻ってきた合計件数は272件で、還付割合は36%となります。

(2) 還付が可能な理由

税理士同士が評価・計算して、どうしてこのような税額の違いが出るのでしょうか。それは、当初の申告において、土地が過大に評価されているからです。累計1,600件超を誇る申告等実績を有する私どもは、当初申告をチェックし、過大評価を行っている土地の評価額を減額することによって還付へと結びつけています。すなわち、土地評価額減少→課税価格減少→相続税額減少→還付へとということになります。

(3) 還付の可能性としての土地評価

このように、相続税の還付が可能かどうかのポイントは、土地評価ということになります。その理由は2つあります。1つめは、相続財産の価額のうちに占める土地の価額の割合が高いため、2つめは、土地の評価規定の理解には、不動産に関する基礎知識や相続税申告の経験が必要のため、やり方次第で差が出やすいためです。

特に、土地の占める割合の高い地主の方については、すでに申告・納付済みの相続税につき、更正の請求や嘆願による還付請求を行えば、税金が戻ってくる可能性は比較的高いと思います。その可能性をチェック

するに当たって、地主の方が知っておくと便利な土地の評価減規定を簡単にご説明したいと思います。

4. 地主なら知っておきたい土地評価減規定

相続税における財産評価は、相続開始時の時価とされています（相続税法22条）が、その具体的解釈としては、通達（財産評価基本通達）に委任されています。地主の方なら知っておきたい土地評価減規定として、(1) 宅地の評価単位、(2) 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価、(3) セットバックを必要とする宅地の評価、(4) 1画地の宅地の全部又は一部が都市計画道路予定地の区域にある場合の評価、(5) 利用価値の著しく低下している宅地の評価、(6) 高圧線下の宅地の評価、を選びました。これらは、財産評価基本通達（以下「評基通」といいます）に規定されていて、申告書提出後に、これらの規定に該当する事実が判明すれば、還付が認められる可能性が高いものだからです。

(1) 宅地の評価単位

宅地は、「1画地の宅地」ごとに評価します（評基通7-2(1)）。1画地の宅地とは、利用の単位となっている1区画の宅地のことをいいます。この場合、必ずしも1筆（土地登記簿や土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された1筆をいいます）の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあります。逆に、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もあります。この1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合には、1筆を一体評価しているときには、土地評価減ひいては還付の可能性が高いといえます。

ここで、私どもが担当した事案で、実際に相続税の更正の請求が認めら

相続税還付ケーススタディ 1

私道（宅地の利用単位）									
内 容	当初申告	今回の内容							
土 地	<table><tr><td rowspan="4">私道 E</td><td>貸家 A</td></tr><tr><td>貸家 B</td></tr><tr><td>貸家 C</td></tr><tr><td>貸家 D</td></tr><tr><td colspan="2">道 路</td></tr></table>	私道 E	貸家 A	貸家 B	貸家 C	貸家 D	道 路		☆全体敷地 770 ㎡ ☆道路地積 270 ㎡
	私道 E		貸家 A						
			貸家 B						
			貸家 C						
		貸家 D							
道 路									
評価の仕方	A・B・C・D・E の土地を 一体評価していた。	A・B・C・D・E の土地を個 別評価し、かつ、E の土地は 私道の評価を行った。							
土地の評価額	1 億 1,900 万円	8,200 万円							
相続税額	2 億 8,000 万円	2 億 2,300 万円							
還付額	5,700 万円								
ポイント	相続開始時の現況確認・賃貸借契約書								

られるかということです。例えば、容積率が200%というのは、敷地面積の2倍までの面積の建物が建てられるということです。したがって、容積率は、少しでも大きな建物を建てたいという土地については、その価格に大きな影響を与えます。例えば、ビル用地やマンション用地といった土地です。なお、容積率は、その地域全体の環境を守るために、建築基準法で最高限度が定められており、都市計画図や役所の都市計画課で確認できます。誌面の都合上ご紹介できませんが、容積率には様々なルールがあるので、ご注意ください。

この規定に該当する土地の例として、幹線道路沿いにある宅地で、奥行が長く、背後の容積率の低い部分も含むものが挙げられます。この場合、正面路線価は、幹線道路沿いの地域の高い容積率に基づき算定して

れたケースをご紹介します。対象地は、地積が770 m²の1筆の宅地です。図のとおり、敷地は、4つの貸家A～Dと270 m²の私道Eとにその利用が細分化されていました。当初申告においては、これらを一体として評価していました。その結果、その土地の評価額は1億1,900万円、その他の財産・債務も含めた相続税の総額は2億8,000万円でした。

私どもの申告においては、A・B・C・D・Eの土地を個別評価し、かつ、Eの土地は私道として低い評価を行いました。その結果、その土地の評価額は8,200万円、相続税の総額は2億2,300万円に減額し、5,700万円の還付を実現いたしました。現地調査や役所調査をした上で、賃貸借契約などと突合せして相続開始時の現況確認をすることが大切です。

(2) 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価

容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地は、評価減が可能です（評基通20-5）。容積率とは、建築基準法52条（容積率）に規定する、建

築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。要は、敷地面積に対してどれぐらいまでの建物が建て

$$1 - \frac{\text{容積率の異なる部分の各部分に適用される容積率にその各部分の地積を乗じて計算した数値の合計}}{\text{正面路線に接する部分の容積率} \times \text{宅地の総地積}} \times \text{容積率が価額に及ぼす影響度}$$

容積率が価額に及ぼす影響度

地区区分	影響度
高度商業地区、繁華街地区	0.8
普通商業・併用住宅地区	0.5
普通住宅地区	0.1

（注）上記算式により計算した割合は、小数点以下第3位未満を四捨五入して求めます。

例えば、表道路沿い300 m²が普通商業住宅地区・容積率400%で、裏道路沿い150 m²が容積率200%の宅地があるとした場合の減額調整率は、以下のとおり0.083となります。

$$1 - \frac{40/10 \times 300 \text{ m}^2 + 20/10 \times 150 \text{ m}^2}{40/10 \times 450 \text{ m}^2} \times 0.5 = 0.083 \quad (\text{小数点第3位未満四捨五入})$$

相続税還付ケーススタディ 2

都市計画道路		
内 容	当初申告	今回の内容
土 地	A B 都市計画 道路予定地 道 路	
評価の仕方	路線価 × 面積	B土地の地積について30%の評価減をすることができます(※)。
土地の評価額	7,300 万円	6,000 万円
相続税額	2 億 100 万円	1 億 8,300 万円
還付額	1,800 万円	
ポイント	都市計画図・都市計画課	

(※)財産評価基本通達の一部改正前のケースであります。上記のとおり、現在では、地区区分、容積率、地積割合の別に応じて定める補正率(0.50～0.99)を乗じて計算します。

おり、その宅地が低い容積率の部分を有しているという点は織り込まれていません。そこで、容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地については、次の算式により計算した割合分、減額が可能です。

(3) セットバックを必要とする宅地

建築基準法42条2項に規定する道路、いわゆる42条2項道路は、原則として、その道路の中心線から左右に2mずつ後退した線が道路境界線とみなされます。将来、建物の建替え時等には、すべての建築物の部分は、道路とみなされる部分から後退(セットバック)しなければならないこととされています。

このように、セットバックを必要とする部分は、同法の規定に基づき、将来道路敷きとして提供しなければなりません。ただし、私道と比較すると、現にセットバックをしていない限り、宅地として利用されているので、少なくとも私道の価値率30%を下回ることはないと考えられています。したがって、セットバックを必要とする部分については、7

割控除し、3割評価となっております(評基通24-6)。

(4) 1画地の宅地の全部又は一部が都市計画道路予定地の区域にある場合

都市計画道路予定地の区域内(都市計画法4条6項に規定する都市計画施設のうちの道路の予定地の区域内をいいます)にある宅地については、通常、2階建ての建物しか建築できない等、建物の建築に制限を受けます。そして、一般的には、道路用地として買収されるまでの期間は相当長期間であることから、その土地の利用用途(商業地、住宅地等の地区区分の別)、高度利用度(容積率の別)及び地積の関係によって、土地価格に影響を及ぼすことになります。

したがって、その宅地の価額は、地区区分、容積率、地積割合の別に応じて定める補正率(0.50～0.99)を乗じて計算した価額によって評価します(評基通24-7)。都市計画道路予定地の区域内かどうかについては、都市計画図や役所の都市計画

課で確認できます。

ここで、実際に相続税の更正の請求が認められたケースをご紹介します。対象地は、地積が510㎡の宅地です。図のとおり、この宅地のうち、180㎡の部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でした。当初申告においては、この点を考慮しないで評価していました。その結果、その土地の評価額は7,300万円、その他の財産・債務も含めた相続税の総額は2億100万円でした。

私どもの申告においては、都市計画道路予定地の区域にある場合の評価減を適用して評価を行いました。その結果、その土地の評価額は6,000万円、相続税の総額は1億8,300万円に減額し、1,800万円の還付を実現いたしました。都市計画図や役所の都市計画課で、都市計画道路予定地の区域内かどうかについて確認することが大切です。

(5) 利用価値の著しく低下している宅地

付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく利用価値が低下していると認められる部分がある宅地については、その部分について10%減額して評価することができます。これは、現行の財産評価基準には規定されていません。しかし、国税庁のホームページ内「タックスアンサー」や税務署の「資産税関係質疑応答事例集」などに紹介されています。この中では、いくつか例が挙げられていますが、分かりやすく、実務上も認められやすいのが墓地隣地です。

ただ、注意しなければいけないことは、墓地隣地であることが路線価に織り込み済みである場合には、この評価減が適用できないことです。そこで、対象地の路線価とその周辺の路線価とを確認して比較することが必要です。

実際に相続税の更正の請求が認められたケースをご紹介しますと、図のとおり、アパート敷地の隣が墓地でした。当初申告においては、この点を考慮しないで評価していました。その結果、その土地の評価額は3,200万円、その他の財産・債務も含めた相続税の総額は2億1,800万円でした。

私どもの申告においては、墓地隣地の評価減を適用して評価を行いました。その結果、その土地の評価額は2,600万円、相続税の総額は1億9,300万円に減額し、2,500万円の還付を実現いたしました。現地調査などをして相続開始時の現況確認をすることが大切です。

(6) 高圧線下の宅地

電力会社の特別高圧架空電線（高圧線）の架設を目的とする地役権が設定されている宅地については、その区分地上権に準ずる地役権の価額の評価（評基通27-5）の裏返しとなります（評基通25(5)）。すなわち、①家屋の建築が全くできない場合は、底地評価（ほぼ5割から7割減で3割から5割評価）、②家屋の構造、用途等に制限を受ける場合は、3割減の7割評価となります。

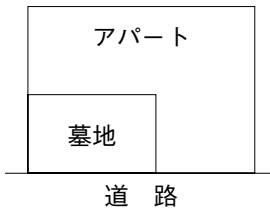
おわりに

5年以内に相続税を納めた地主の方は、提出された申告書をご覧になることをお勧めします。1年を超えると嘆願という税務署へのお願いになってしまうので、1年以内の方は、すぐにでもご覧になってください。特に、例えば以下のような土地をお持ちの方は、ぜひチェックしてみてください。

- (1) 1筆の宅地の中に私道や2棟以上の建物が所在する土地
- (2) 幹線道路沿いで奥行が長い土地
- (3) 4m未満の道路に接面する土地

相続税還付ケーススタディ 3

利用価値の著しく低下している宅地の評価

内 容	当初申告	今回の内容
土 地		
評価の仕方	路線価 × 面積	アパートの敷地の評価を10%減額することができます。
土地の評価額	3,200万円	2,600万円
相続税額	2億1,800万円	1億9,300万円
還付額	2,500万円	
ポイント	相続開始時の現況確認	

(4) 接面する道路が将来広くなり、そのときには買収されるといわれた土地

(5) お墓の横にある土地

(6) 上空に高圧線が走っている土地

申告書には、土地の「評価明細書」が添付されています。その評価明細書に上記のような事項を反映して、土地の評価減を行っていないければ、

相続税の還付の可能性があると考えられます。また、ここではご紹介できなかった土地評価減規定はまだあります。その中には複雑な規定もあります。そこで、地主の方、特にその土地評価額や納めた相続税額が高い方ほど、一度相続に詳しい他の税理士に、提出した相続税の申告書を見てもらう価値はあると思います。

Profile



清水 真一郎（しみず しんいちろう）

税理士法人レガシィ 社員税理士 パートナー
 All About(オールアバウト)ガイド(相続のお金入門担当)
 昭和34年4月28日生
 昭和58年4月 天野税理士事務所勤務
 (現 税理士法人レガシィ)
 昭和60年8月 税理士登録 以後資産税
 (相続・贈与・譲渡)専門に従事。

【得意分野】

- ・個人医師及び医療法人の総括的な相続コンサルティング業務
- ・貸地及び自社株式の物納事案
- ・金庫株の制度を利用した納税コンサルティング業務
- ・借地権の帰属をめぐるコンサルティング業務
- ・譲渡所得の特例を利用した権利調整、共有整理

【その他】

相続の無料相談窓口を担当し、年間数百件の相談に答えている。

http://www.fpstation.co.jp/souzoku/souzoku-inquiry/1_80.html

著書 『はじめての遺言・相続 100問100答』(明日香出版社)



定期借地権とその底地の相続税評価について



定期借地権と定期借地権が設定されている土地(底地)の相続税評価について教えてください。



1. 定期借地権の相続税評価

(1) 評価の方法

定期借地権は、原則として課税時期において借地人に帰属する経済的利益及びその存続期間を基に評価します。ただし、定期借地権の設定時と課税時期で借地人に帰属する経済的利益に変化がない等、課税上弊害がない場合に限り、次の算式で評価できます。

《算式》定期借地権の評価額＝定期借地権の目的となっている宅地の自用地評価額×(①÷②)×(③÷④)

- ①定期借地権等の設定時に受ける経済的利益の総額
- ②定期借地権等の設定時の宅地の通常の取引価額
- ③課税時期における定期借地権等の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率
- ④定期借地権等の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率

(2) 経済的利益の総額の計算

(1)の算式の「定期借地権者に帰属する経済的利益の総額」は、次の①から③の金額の合計額となります。

- ①定期借地権等の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、権利金など借地契約の終了時に返還しない金銭の支払又は財産の供与がある場合は、課税時期において支払われるべき金額又は供与すべき財産の価額に相当する金額
- ②定期借地権等の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、保証金など借地契約の終了時に返還が必要な金銭等の預託があった場合において、その保証金等につき基準年利率未満の約定利率による利息の支払があるとき又は無利息のときは、保証金等の額を基に一定の算式により計算した金額
- ③定期借地権等の設定に際し、実質的に贈与を受けたと認められる差額地代の額がある場合は、差額地代の額を基に一定の算式により計算した金額

2. 定期借地権の底地の相続税評価

(1) 原則的な評価方法

定期借地権の目的となっている宅地の価額は、原則として宅地の自用地評価額から、1.で評価したその定期借地権の価額を控除した金額により評価します。

ただし、1.で評価した定期借地権の価額が、その宅地の自用地としての価額に、次に掲げる定期借地権の残存期間に応じる割合を乗じて計算した金額を下回る場合には、次のその宅地の自用地評価額からその価額に、次に掲げる割合を乗じて計算した金額を控除した金額により評価します。

《算式》定期借地権の底地の評価額＝自用地評価額－自用地評価額×定期借地権の残存期間に応じた次の①から④のいずれかの割合

- ①残存期間が5年以下のものは、5%
- ②残存期間が5年超10年以下のものは、10%
- ③残存期間が10年超15年以下のものは、15%
- ④残存期間が15年超のものは、20%

(2) 一般定期借地権の底地の評価

一般定期借地権とは、公正証書等の書面により借地期間を50年以上とし、借地期間満了により借地権が確定的に終了するものをいいます。一般定期借地権の場合、契約期間が50年以上となりますので、(1)より評価額が低くなるように調整が図られています。

具体的には、借地権割合の地域区分のうち、次に定める地域区分に存する一般定期借地権の目的となっている宅地の価額は、自用地としての価額から「一般定期借地権の価額に相当する金額」を控除した金額により評価します。ただし、一般定期借地権の借地権者と地主の関係が親族間や同族法人等の場合など課税上弊害がある場合には、(1)の方法により評価します。

「一般定期借地権の価額に相当する金額」とは、次の算式により計算した金額をいいます。

《算式》一般定期借地権の価額に相当する金額＝自用地評価額×(1－底地割合)×①÷②

- ①課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率
- ②一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率

なお、「底地割合」は、国税庁が借地権割合に応じ、55%から75%までの範囲で定めています。「基準年利率」「複利年金現価率」も、国税庁が公表しています。



家賃滞納による解除と賃借人からの相殺

Q

借家人の家賃滞納を理由に催告の上、契約を解除したところ、借家人は、家主に代わって支出した修繕費と滞納家賃とを相殺するので、解除は無効だといっています。相殺が優先するのでしょうか。

A

1 賃料滞納を理由とする契約解除

賃貸借契約を締結している以上、借家人は賃料支払義務を負っています。万一、借家人が賃料を滞納した場合は、それが信頼関係を破壊するに足りるものであれば（通常は、3か月分以上の賃料の滞納がこれに該当するものと考えられています）、賃貸人は契約を解除することができます。

その際には、賃貸人は、借家人に対し、相当期間を定めて賃料の支払を催告し、相当期間内にその支払がなかった場合に契約の解除が認められるものとされています。ご質問のケースでは、催告の上、契約を解除したとのことですから、本来であれば、契約の解除は有効と考えられるところです。

これに対し、借家人の主張は、家主に代わって賃借建物の修繕を借家人自らが行ったので、家主に対して修繕費用を請求する債権を有しており、この修繕費用の請求権と未払の賃料債務を相殺するというのです。相殺をすることによって、修繕費と滞納賃料とは共に消滅するので、賃料滞納は解消したことになるはずだというのが、借家人の言い分だと思われます。

2 借家人の賃貸人に対する修繕費の請求権の存否

まず問題になるのは、借家人が賃借建物の修繕を行った場合、賃貸人に対して、修繕に要した費用を請求できるのか否かです。

(1) 賃貸人の修繕義務

民法では、賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕を行う義務があると定めています（民法 606 条 1 項）。したがって、賃貸人は、賃貸建物に施す修繕のすべての費用を負担するわけではなく、「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕」について修繕義務を負うことになります。

そこで、何が「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕」に該当するかが問題になります。建物の修繕を、いわゆる「大修繕」「中修繕」「小修繕」とに区分けた場合、建物の主要な構造部分の損傷等の「大修繕」については、賃貸物の使用及び収益に必要なものと言うべきですし、いわゆる「中修繕」の範疇に属するものには水

道管の交換等が該当しますが、これもやはり「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕」として賃貸人が負担すべきものと考えられています。

これに対し、ふすまの張り替えのように、日常的な生活に随伴するもので、賃借人の使用の仕方にも密接に関連するようなものは「小修繕」として、借家人に修繕義務があると考えるのが一般的と思われます。

(2) 修繕費の負担

仮に賃貸人の負担に属する修繕を借家人が自ら行った場合には、民法は、賃借人が賃借物につき賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対して直ちにその償還を請求することができるものと定めていますので（民法 608 条 1 項）、借家人は賃貸人に対して修繕費相当額の支払請求権を有することになります。

相殺は、双方の債務の弁済期が到来していることが要件ですが、賃貸人に対する修繕費相当額支払請求権は「直ちに」支払う必要があるとされていますので、弁済期は到来していることになります。

3 相殺前にした契約解除の有効性

借家人が、本来賃貸人が行うべき修繕を賃貸人に代わって行った場合には、賃貸人に対して修繕費相当額の支払請求権を有しており、しかも弁済期も到来していますので、未払賃料支払債務と、修繕費相当額支払債務とを対当額で相殺することは、格別の相殺禁止の特約がない限りは可能なはずですが、しかし、借家人は、賃貸人から滞納賃料の催告を受け、契約解除の意思表示を受けるまでの間に、相殺の意思表示をしていません。民法では、相殺の意思表示をすると、相殺の効力は相殺ができる状態（相殺適状）が発生した時点までさかのぼって効力を生じることになっています（民法 506 条 2 項）。しかし、解除時点では賃料滞納が解消していなかったことは事実ですので、判例では、適法に解除された後、借家人の相殺の意思表示によって賃料支払債務がさかのぼって消滅したとしても、既になされた契約解除の効力に影響はないものとしています。



現状有姿

Q

現状有姿によって引き渡すと定められた建物の売買契約では、売主は瑕疵担保責任を負わないのでしょうか。

A

現状有姿によって建物を引き渡すと定めて売買契約を締結した場合であっても、瑕疵担保責任を負わないとは限りません。ほかの条項次第では、瑕疵担保責任を負う場合もあります。

さて、土地や建物の売買契約では、現状有姿によって物件を引き渡すと定められる場合があります。このような定めにつき、隠れた瑕疵があったとしても、売主は瑕疵担保責任を負わないことを意味するのだと理解されることも多いようです。

しかしこの理解は必ずしも正しくはありません。

戸建て建物の売買契約において、引渡し後、屋根裏に多数の蝙蝠が棲息していることが判明し、売主の瑕疵担保責任が認められた裁判例があります（神戸地裁平成11年7月30日判決）。この売買契約には、『売買対象物件が平成7年1月17日に発生した兵庫県南部地震の震災区域内にあることを相互に確認し、本物件は現状有姿にての引渡しとする。本物件について万一、将来兵庫県南部地震を起因とする損傷が発見、発生したとしても買主は売主に対していかなる一切の苦情等を申し述べないこととする』との特約が定められていました。

裁判所は、まず、「居住用建物は、人がそこで起居することを目的するものであり、人が生活する建物については一定の生物が棲息することは通常不可避であるし、生物が棲息したからといって当然にそこでの起居に支障を来す訳ではない、しかしながら、住居は、単に雨露をしのげればよいというものではなく、休息や団欒など人間らしい生活を送るための基本となる場としての側面があり、かつ、それが居住用建物の価値の重要な部分を占めているといえる。その意味で、その建物としてのグレードや価格に応じた程度に快適に（清潔さ、美徳など）起居することができるということもその備えるべき性状として考慮すべきである。

そして、その巣くった生物の特性や棲息する個体数によっては、一般人の立場からしても、通常甘受すべき限度を超え、そのグレードや価格に応じた快適さを欠き、そこでの起居自体に支障を来すこともあるから、そのよ

うな場合には、かかる生物の棲息自体が建物としての瑕疵となり得るというべきである」として、多数の蝙蝠の棲息していることを瑕疵であると認定しました。

続いて、「売主は、売買契約において、売主は現状有姿のまま引き渡せば責任を負わない旨の約定があり、蝙蝠の棲息が瑕疵にあたるとしても責任を負わない旨主張するが、本件売買契約における売主免責の特約は、兵庫県南部地震に起因する損傷についてのものであり、建物に蝙蝠が巣くったことが兵庫県南部地震に由来することの主張・立証はないから、右主張は理由がない」として、現状有姿によって引渡しを行う売買だからといって、瑕疵担保責任は否定されないとして、売主の責任を認めました。

瑕疵担保責任を負わない特約を意味するものとして、現状有姿という文言を使うケースは、少なくありません。しかし、この事件において売主の責任が認められたように、現状有姿という文言には、必ずしも瑕疵担保責任を負わないとする意味が含まれているとは限らないのであり、売買の仲介業務を行うにあたっては、仲介業者は、誤解のないようにしなければなりません。

なお、この事件では、買主は、仲介業者に対して、蝙蝠の棲息についての調査義務を果たしていなかったとして、損害賠償を求めていました。

しかし、仲介業者に対する責任については、「一般的に中古住宅においては、通常の居住の妨げにならない程度で一定の生物が棲息していることは売買当事者として当然予想し、特段の注文をしない限り受忍すべき事柄であってそれ自体直ちには建物の瑕疵とはいえないのであり、不動産仲介業者が、業務上、取引関係者に対して一般的注意義務を負うとしても、一見明らかにこれを疑うべき特段の事情のない限り、居住の妨げとなるほど多数の蝙蝠が棲息しているかどうかを確認するために天井裏等まで調査すべきとはいえない。」として、その責任を否定しています。

（訂正とお詫び）

本誌9月号の法律相談 Q&A「ペット禁止の管理規定」の文章中で、「管理組合の訴えを認め、ペットを禁止してはならないという判決を下しましたが、正しくは、「管理組合の訴えを認め、ペットを飼育してはならないという判決を下しました。」です。お詫びして訂正いたします。

地方本部の動き

千葉県本部 創立25周年を迎えるにあたり

本部長 森 幸一

東京ディズニーランドの誕生と同じ昭和58年に創立した千葉県本部は、本年12月8日に25周年という節目の年を迎えています。創立当時わずか29社であった会員数は平成20年9月8日現在、本店891社、支店98社と増加を続けています。これも関係各位のご指導とご懇情の賜物であり、深く感謝申し上げる次第でございます。

千葉県本部では会員数900社を目前として、3委員会（改革検討特別委員会・求償委員会・宅建学院設立準備委員会）を新設して組織体制の強化を進めています。

また、明海大学・千葉県・県宅協とともに協力して行っている「千葉県不動産取引研究会」においては、トラブル事例の原因や不動産産業の今後の在り方を研究しています。また、消費者向け不動産取引啓発講習会の年2回の開催、県庁の不動産取引事前相談への相談員派遣、県本部の不動産無料相談所の開催等、トラブルの未然防止に努めています。

今年度は社会福祉活動に力を入れており、平成20年7月11日には岩手・宮城内陸地震の災害義捐金^{ぎえん}を日本赤十字社千葉県支部を通じ寄託

し、平成20年7月29日にはチャリティーゴルフコンペにおける浄財を千葉日報社を通じて肢体不自由の方へ寄託いたしました。来年度以降も社会福祉活動を予算化して定期的に行うことを考えております。

また、千葉県と「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結することとし、災害時における被災者のための賃貸住宅確保のお手伝いをするようになりました。

今後とも伝統と融和を大切に、会員サービスの向上を図り、公益法人として社会貢献活動に積極的に参加し、念願の会員1,000社を実現したいと思っています。皆様方のご指導ご支援のほど、よろしくお願いいたします。



岩手・宮城内陸地震の災害義捐金を日本赤十字社千葉県支部に手渡す森本部長（中央）、太田総務委員長（右）

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成 20 年 8 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)
8月12日	6件	14,385,475

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成 20 年 8 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)
8月 8日	69件	38,100,000
8月22日	61件	36,300,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成 20 年 8 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
8月 8日	号外 173 号	55 件
8月 22日	号外 184 号	28 件

平成20年度 第4回弁済委員会審査結果

平成 20 年 7 月 23 日
社団法人 不動産保証協会

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
20-20	神奈川県	協栄ホーム(株)	遠藤 盛輝	1,954,936	10,000,000	認 証	1,954,936	売主会員業者から購入した新築土地付建物の建物部分に不具合が生じたとして、買主から苦情の申出が行われた事案
20-21	大阪府	宝基建設(株)	谷 辰夫	1,130,000	10,000,000	認 証	1,130,000	業者間での土地の売買契約において、特約条項をめぐるトラブルが未解決のまま、売主会員業者が第三者に同土地を転売してしまったとして、当事者間で係争された事案
20-22				10,000,000		認 証	8,870,000	申出人の買換え希望により、転居先物件の斡旋と自宅の売却依頼を受けた会員業者が、期限内に売却できない場合は下取る旨の特約を履行せず、その結果、生じた損害について申出人が賠償を求めた事案
20-23	長野県	(有)プロジェクト	吉沢 信一	17,358,543	10,000,000	認 証	10,000,000	会員業者を通じて、自己所有の土地を売却しようとした申出人が、売却代金の一部を除き、支払を受けられず、当事者間で係争された事案
20-25	東京都	(株)アーバントップ	松本 宏文	10,000,000	10,000,000	認 証	10,000,000	経営するスーパーの債務を整理するため、申出人が所有する借地権付土地建物を任意売却する依頼を会員業者にした結果、当該会員が売却代金の一部を不当に利得したとして当事者間で係争された事案
20-33	大阪府	(株)山元商事	中村 芳富	9,227,771	10,000,000	認 証	3,000,000	会員業者が媒介した賃貸借契約の建物内で、賃借人が軽油を不法に密造していたことから生じた当該建物を含む近隣への環境汚染等の責任について、会員業者に媒介上の不法行為責任があるとして係争された事案
合 計							34,954,936	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	5 社 6 件	34,954,936 円
否 決	3 社 3 件	

第6回「真の日本のすまい」提案競技におけるご協力をお願い

この度、(財)住宅産業研修財団、(財)住宅保証機構、(財)生涯学習開発財団、(社)日本建築士会連合会の4団体では、国土交通省、文部科学省、経済産業省、林野庁、独立行政法人住宅金融支援機構の後援と関係団体の協賛を得て、第6回「真の日本のすまい」提案競技を実施します。

この提案競技は、今後の循環型社会にふさわしく、地域に根ざし、ひとづくりや家族の幸せづくりにもつながる住まいづくりの促進を目的として実施されるものです。

応募作品の提出期間は、平成20年12月1日(月)～12月5日(金)で当日消印有効。

地域の気候風土と調和するなど環境との関係を重視し、そこに住まう家族の幸せや近隣との交流を育む場として、今

回は「和室」をテーマに、日本の生活文化の継承を目的とする「真の日本のすまい」の提案を求めます。

応募要綱をご希望の方は、住所・氏名・職業又は学校名及びこの提案競技をお知りになった媒体を明記の上、下記住所まで郵送、FAXにてご請求ください。

財団法人住宅産業研修財団「真の日本のすまい」提案競技事務局
〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-1-21 新虎ノ門実業会館2F
FAX03-3504-6609

また、ホームページ上でもご請求いただけます。

<http://www.hic.or.jp/compe>

地方 本部活動

北海道本部

8/1 (金)・地区部会研修会
 8/4 (月)・手付金保証業務・手付金等保管業務
 8/5 (火)・常務理事会
 8/7 (木)・全国不動産会議北海道大会正副委員長会議
 ・全国不動産会議北海道大会実行委員会
 8/22 (金)・合同理事会
 8/26 (火)・流通講習会
 8/27 (水)・メンバーミーティング

青森県本部

8/5 (火)・支部市民相談 [他14(木)、21(木)、26(火)]
 8/12 (火)・支部苦情相談 [他18(月)]
 8/19 (火)・理事会
 8/28 (木)・公取調査委員会

岩手県本部

8/7 (木)・無料相談
 8/20 (水)・東北地区協議会理事会
 8/26 (火)・入会審査会
 ・理事会

宮城県本部

8/1 (金)・東北地区協議会事務局研修会
 8/5 (火)・教育研修委員会
 8/6 (水)・無料相談 [他20(水)、27(水)]
 ・広報委員会 [他28(木)]
 8/7 (木)・入会審査委員会 [他28(木)]
 8/21 (木)・支部役員会議
 8/22 (金)・支部入会推進委員会
 ・支部勉強会・懇親会
 8/29 (金)・支部交流・親睦会

秋田県本部

8/22 (金)・役員会

山形県本部

8/5 (火)・新公益法人制度に関する説明会
 8/8 (金)・県庁訪問
 8/11 (月)・県統計企画課打合せ
 8/20 (水)・財務委員会
 8/21 (木)・入会審査会
 8/30 (土)・無料相談

福島県本部

8/8 (金)・中通りレディースクラブ例会
 8/12 (火)・無料相談 [他26(火)]
 8/18 (月)・県住宅・建築技術向上連絡会議

茨城県本部

8/26 (火)・理事会
 ・入会審査会 [他28(木)]
 ・入会説明会 [他28(木)]

栃木県本部

8/6 (水)・流通委員会
 8/19 (火)・無料相談
 8/22 (金)・財務委員会
 8/27 (水)・理事会

群馬県本部

8/8 (金)・入会説明会
 8/19 (火)・資格審査委員会
 ・綱紀委員会
 8/22 (金)・役員面談
 ・正副本部長会議
 8/27 (水)・無料相談
 8/28 (木)・理事会 暑気払い
 8/29 (金)・支部法定研修会・納涼会

埼玉県本部

8/4 (月)・新入会員研修会
 8/7 (木)・取引主任者法定講習会
 8/26 (火)・取引相談委員会
 8/27 (水)・総務委員会
 8/28 (木)・ゼネット研修会

千葉県本部

8/4 (月)・入会説明会 [他25(月)]
 8/5 (火)・求償委員会
 ・取引相談委員会
 8/7 (木)・通常理事会
 ・総務委員会 [他28(木)]
 8/20 (水)・税務相談会
 8/21 (木)・法定講習委員会
 8/22 (金)・入会審査委員会
 8/25 (月)・無料相談
 8/27 (水)・法定講習会
 8/28 (木)・常務理事会
 ・流通推進委員会

東京都本部

8/5 (火)・入会資格審査委員会 [他19(火)]
 8/6 (水)・取引主任者法定講習会 [他20(水)]
 ・法律相談 [他20(水)、27(水)]
 ・厚生委員会
 ・幹部会 [他22(金)]
 8/7 (木)・取引相談委員会 聴聞会 [他21(木)、28(木)]
 ・取引相談委員会全体会議
 8/14 (木)・入会説明会 [他28(木)]

8/22 (金)・全日東京アカデミー中堅社員研修会
 8/26 (火)・教育研修委員会
 ・本部支部合同教育研修委員会
 8/27 (水)・理事会
 ・オリンピック競技予定施設バス見学
 8/28 (木)・広報・相談委員会

神奈川県本部

8/5 (火)・取引相談委員会
 8/25 (月)・綱紀委員会

山梨県本部

8/12 (火)・流通推進委員会
 8/19 (火)・入会資格審査委員会
 8/27 (水)・入会説明会

新潟県本部

8/1 (金)・理事会
 ・法定研修会
 8/8 (金)・入会説明会
 8/19 (火)・研修・組織合同委員会 [他29(金)]
 8/29 (金)・ラビット不動産セミナー

富山県本部

8/19 (火)・土地部会会議
 8/27 (水)・取引主任者法定講習会

長野県本部

8/7 (木)・支部マレットゴルフ・懇親会
 8/27 (水)・広報委員会

石川県本部

8/1 (金)・入会審査委員会
 8/7 (木)・入会説明会

福井県本部

8/19 (火)・資格審査委員会
 8/22 (金)・広報流通・教育研修委員会
 ・理事会
 8/26 (火)・実務セミナー

岐阜県本部

8/19 (火)・定例理事会

静岡県本部

8/13 (水)・無料相談 [他19(火)、26(火)、27(水)]
 8/18 (月)・MVC運営委員会(会報編集担当者会議、勉強会担当者会議)

愛知県本部

8/6 (水)・総務委員会
 ・理事会
 8/21 (木)・県本部移転準備委員会
 8/22 (金)・特別委員会
 8/26 (火)・県下統一研修会 [他27(水)、29(金)]
 8/28 (木)・資格審査委員会
 8/29 (金)・中部・北陸地区協議会業務支援部会

三重県本部

8／6(水)・組織資格審査委員会
・合同理事会
8／8(金)・取引・苦情処理委員会

滋賀県本部

8／21(木)・入会審査会〔他26(火)〕
8／25(月)・部落解放・人権政策確立要求実行
委員会総会
8／27(水)・青年部主催会員家族琵琶湖納涼
懇親会

京都府本部

8／5(火)・無料相談〔他19(火)〕
8／8(金)・入会審査会
・運営会議
8／11(月)・取引相談委員会〔他26(火)〕
8／22(金)・不動産相談委員会
8／25(月)・自主規制委員会
8／27(水)・パソコン研修会
8／28(木)・市新景観に関する市当局との協議会

大阪府本部

8／4(月)・公取推進・自主規制合同委員会
・求償委員会
8／5(火)・福利厚生委員会
・無料相談〔他20(水)〕
8／8(金)・アスナロ全体会議
8／11(月)・入会申込締切
・綱紀委員会
・運営会議
8／19(火)・入会書類審査会
8／20(水)・取引相談委員会
8／21(木)・入会希望者研修会
8／22(金)・教育研修・研修企画合同委員会
8／25(月)・理事会に代わる運営会
8／27(水)・認証上申審査会
8／28(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

8／4(月)・宅建講座〔他6(水)、7(木)、18(月)、
19(火)、20(水)、21(木)、22(金)、
25(月)、26(火)、28(木)、29(金)〕
8／5(火)・法定研修会
8／7(木)・パソコン講習会〔他28(木)〕
・ユースネット倶楽部委員会
8／8(金)・教育研修委員会
8／18(月)・総務委員会
8／22(金)・入会審査委員会
・基本問題検討委員会
・本部長・副本部長・委員長連絡会議
8／27(水)・入会者実務研修会

奈良県本部

8／7(木)・無料相談〔他28(木)〕
・県建築課要請説明会

8／8(金)・安心安全まちづくり協議会イベント
実行委員会
8／18(月)・安全やまとまちづくり県民会議
8／21(木)・財務委員会
8／28(木)・建築基準法の構造関係法規講習会

和歌山県本部

8／4(月)・取引相談委員会
8／21(木)・規約改正特別委員会

鳥取県本部

8／26(火)・理事会

島根県本部

8／1(金)・法定研修会
8／6(水)・入会審査委員会

岡山県本部

8／5(火)・取引主任者法定講習会
8／7(木)・入会資格審査委員会
・セミナー準備委員会
8／12(火)・取引相談
8／23(土)・法定講習会
・セミナー
8／28(木)・入会資格審査委員会

広島県本部

8／1(金)・総務委員会
8／4(月)・夏季セミナー
8／5(火)・兵庫県本部視察
8／7(木)・取引相談委員会
・広報組織委員長会
8／19(火)・定例理事会
8／26(火)・ゼネット講習会(東部)

山口県本部

8／1(金)・UJIターン者の住宅の確保に関
する協定調印式
8／11(月)・ホームページ内容変更に関する打
合せ会議
8／19(火)・パソコン講習・業務相談
8／22(金)・理事会
8／29(金)・広報誌「全日やまぐち」発行

徳島県本部

8／5(火)・無料相談〔他15(金)、18(月)、27(水)〕
8／22(金)・入会審査会
8／25(月)・財務委員会

香川県本部

8／4(月)・無料相談〔他18(月)〕
8／22(金)・理事会

愛媛県本部

8／12(火)・会館落成記念事業検討委員会
8／20(水)・取引相談委員会
8／22(金)・ホームページ検討小委員会

8／26(火)・入会審査委員会

高知県本部

8／6(水)・不動産広告審査会
8／13(水)・無料相談〔他27(水)〕

福岡県本部

8／5(火)・会務運営委員会
8／20(水)・入会審査委員会
8／22(金)・取引相談委員会

佐賀県本部

8／3(日)・組織・広報活動
8／18(月)・無料相談
8／20(水)・財務委員会
8／22(金)・理事会
・法定研修会

長崎県本部

8／11(月)・創立20周年記念事業実行委員会
・入会審査委員会〔他20(水)〕

熊本県本部

8／6(水)・無料相談〔他17(日)〕
・ホームページリニューアル打合せ
会議
8／20(水)・苦情処理
8／26(火)・理事会
・法定研修会

大分県本部

8／7(木)・法定研修会
8／12(火)・無料相談

鹿児島県本部

8／7(木)・法定講習会
8／28(木)・新入会員現地調査
・入会資格審査委員会

沖縄県本部

8／21(木)・取引相談委員会

お知らせ

愛知県本部が移転します

新事務所
〒460-0008 名古屋市中央区栄5-27-14
朝日生命名古屋栄ビル 4階
電話番号 052-241-0468
FAX番号 052-242-3577
業務開始日 平成20年10月20日(月)



平成20年8月新入会者名簿



都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)ランドハウジング	長野県	北安曇郡	(有)エール葦原
	札幌市	(株)ヤマトホーム		北佐久郡	アクティブリゾート(株)
	札幌市	(株)不動産倶楽部	静岡県	浜松市	(株)アサヒコーディアルデベロップメント
	札幌市	(株)マルホシ開発		静岡市	千代田土地
	札幌市	(株)アシストリープ	愛知県	名古屋市	(株)康将
	札幌市	(株)ライフワーク		高浜市	平和土地建物(株)
	函館市	(株)オーベルジュ		日進市	青山法務事務所
	北見市	日興不動産(株)		春日井市	(株)フュージョン・コンサルティング
青森県	青森市	三晃建設(株)		愛知郡	グローバルホームズ(株)
	八戸市	(株)アシスト企画		名古屋市	(有)日本煖炉
宮城県	仙台市	(有)板橋雄建設		愛知郡	(株)エムプラン
山形県	米沢市	田村不動産		豊橋市	カノン
	長井市	紀不動産		名古屋市	(株)クラシコ
福島県	福島市	フロンティアヤマムラ	三重県	鈴鹿市	(株)賃貸や
	郡山市	(株)中央工建		草津市	橋本不動産良品工房(株)
	いわき市	(株)サンライズ	滋賀県	草津市	橋本不動産良品工房(株)
群馬県	伊勢崎市	(株)ケムズコーポレーション	京都府	京都市	ジャパンハウジング(株)
	高崎市	(株)ウーノ	大阪府	大阪市	(株)ダイショウテック
埼玉県	上尾市	岡武興業(有)		大阪市	(株)SHIMASSE
	さいたま市	(株)エフズケーコーポレーション		大阪市	アートホーム(株)
	川口市	(株)ダイエー企画		大阪市	(株)E-ジャパン
千葉県	柏市	(株)城葉ランド		堺市	大和鋪道(株)
	東京都	渋谷区		枚方市	(株)ジーショウコーポレーション
東京都	渋谷区	アーバンプロダクツ(株)		大阪市	(株)ソヴリックコーポレーション
	港区	(株)不動産情報館		大阪市	(株)Retomo
	新宿区	(株)ガイア		池田市	(株)カネヒロ
	品川区	(株)ジーエーピー		大阪市	(有)オフィス・フィノ
	世田谷区	(株)シー・エム・エス		大阪市	(株)エストハウジング
	千代田区	(株)アメニティ アセット マネジメント		大阪市	エル・スペース(株)
	墨田区	オー・アイ・商事(株)		豊中市	(株)日本ビルド
	豊島区	マイトリール(株)		大阪市	共生地所(株)
	江戸川区	(株)アソシエ		箕面市	(株)NOW WEST
	千代田区	ONE STEP (株)		和泉市	川端不動産
	板橋区	(株)ミヤビトラスト		大阪市	(株)レヴハウス
	渋谷区	(株)ACE マネジメント		大阪市	(株)南大阪プランニング
	八王子市	(株)メリット		大阪市	(株)IDEC Corporation
	小平市	(有)森建設		大阪市	(株)大和コーポレーション
	新宿区	(株)ワークショップ-F		大阪市	(株)エムテックス
	板橋区	(株)ピーエム開発		東大阪市	(株)プラスワンホーム
	豊島区	(株)リアル		大阪市	(株)アリスト
	港区	(株)DIG IT		大阪市	(株)アイホーム
	中央区	トップライト・エステート(株)		大阪市	不動産戦略(株)
	新宿区	(株)千代田中央コンサルティング		大阪市	(株)アイ・リアルエステート
	新宿区	日経地所(株)	兵庫県	神戸市	(株)兵庫第一興商
	渋谷区	マリフォーチュン(有)		姫路市	アップクリエイイト(株)
	新宿区	(株)東京コンサルティング		姫路市	(株)魁
	世田谷区	(株)イファ	島根県	松江市	(株)住まいと介護の相談室
	港区	(株)アプレスト		松江市	フェアラウンド
	中央区	(株)インレット		出雲市	(株)板倉重機
	足立区	(株)ヒューマンネット	岡山県	岡山市	(株)スマイル・エージェント
	港区	(株)キャリアエース		倉敷市	(株)ネットワーク 21
	西東京市	ランドフィールド(株)		倉敷市	ウエストジャパン(株)
	大田区	(株)スターホーム		岡山市	青空不動産(株)
	港区	(株)ホット・アセット		総社市	(株)山東建設
	中央区	アンジェロ(株)		岡山市	(株)スリーワークス
	杉並区	(株)さくら不動産	広島県	広島市	(株)Win-Win
	練馬区	(有)スマイル・アセット・マネジメント		広島市	サンオフィス
神奈川県	足柄下郡	(有)西湘リアルエステイト	山口県	下関市	(株)人財プロモーション
	横浜市	(株)ニューエステート		北九州市	エステート門司
	横浜市	(株)デザインテクノス	福岡県	北九州市	タイムリース(株)
	鎌倉市	(株)イメージプレゼンテーション		飯塚市	大幸不動産
	海老名市	(有)ヒロコーポレーション		福岡市	(株)パークコーポレーション
	川崎市	みなとみらい住いプラン(株)		北九州市	(株)ネオパートナー
	横浜市	東京ハウスマーケット(株)		福岡市	(株)K2 ホーム
	相模原市	(株)カインズホーム		伊佐郡	(有)蘭田商事
石川県	金沢市	和不動産	鹿児島県	伊佐郡	(有)蘭田商事
福井県	福井市	技建工業(株)		うるま市	(株)ウッドハウジング沖縄

全日・保証合同	■広報委員長会議	内容 1. 次期レインズシステム (集積サーバ)、新不動産ジャパン連動に関する件 2. その他
■組織委員会	日時 平成20年8月20日 (水) 15時~17時	
日時 平成20年8月19日 (火) 12時~15時	内容 1. 8月号の結果報告に関する件 2. 9月号の進捗状況に関する件 3. 10月号の編集計画 (案) に関する件 4. その他	
内容 1. ラジオ CM 放送に関する件 2. 宅地建物取引主任者法定講習に関する件 3. 会員増強に著しかった地方本部の表彰等に関する件 4. 少数県本部の組織活動助成に関する件 5. その他	(社) 全日本不動産協会	(社) 不動産保証協会
	■流通推進委員会	■弁済委員会
	日時 平成20年8月7日 (木) 10時~12時30分	日時 平成20年8月27日 (水) 12時~17時
		内容 1. 認証案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件に関する件

【フラット 35】S 優良住宅取得支援制度

第2回受付期間 平成20年9月1日~

当初5年間【フラット 35】のお借入れ金利から
年 **0.3%** 優遇を受けることができます。

第2回受付は、募集金額に達する見込みとなった場合終了します。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット 35 サイト (www.flat35.com) でお知らせします。

安心実現のための緊急総合対策により、平成20年10月1日から【金利優遇を受けるための条件】が変わります！

< 9月までに【フラット 35】Sをお申込みされた方 >

以下の4つの基準のうちいずれか2つ以上の基準を満たす住宅であることを証明する「適合証明書」をお申込先の金融機関へご提出ください。

< 10月以降に【フラット 35】Sをお申込みされた方 >

以下の4つの基準のうちいずれか1つ以上の基準を満たす住宅であることを証明する「適合証明書」をお申込先の金融機関へご提出ください。

●「フラット 35」Sの基準

①省エネルギー性 ②バリアフリー性 ③耐震性 ④耐久性・可変性

なお、詳しくは住宅金融支援機構コールセンター (TEL0570-0860-35) 又は、ホームページ (www.flat35.com) をご覧ください。

8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	金			
2	土			
3	日			
4	月			
5	火			
6	水			
7	木	7日(木)・流通推進委員会	7日(木)・第1220回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所70件、従たる事務所9件) 於 東京法務局	
8	金			
9	土			
10	日			
11	月			
12	火			
13	水			
14	木			
15	金			
16	土			
17	日			
18	月			
19	火	19日(火)・組織委員会		
20	水	20日(水)・広報委員長会議		
21	木		21日(木)・第1221回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所58件、従たる事務所7件) 於 東京法務局	
22	金			
23	土			
24	日			
25	月	25日(月)・東日本レイズサブセンター会議		
26	火			
27	水	27日(水)・全日住宅ローンアドバイザー 養成講座(仙台)	27日(水)・弁済委員会	
28	木	28日(木)・全日住宅ローンアドバイザー 養成講座(仙台)	28日(木)・第1222回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所8件、従たる事務所1件) 於 東京法務局	
29	金			
30	土			
31	日			

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 23 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 ↓	○「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。
平成 20 年 3 月 平成 20 年 4 月 ↓	施行 5 年以内に制度の見直し	保険業法に基づく「少額短期保険業者」の設立・登録は、平成 20 年 12 月に施行される公益法人制度改革関連法等の詳細を斟酌し、共済事業の存否を含めて検討することとした。
激変緩和措置期間 ↓	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。	
平成 26 年 3 月		

《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)

◎ご利用になれていますか？ ○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！



基準地価下落色強める

都心区にも異変 後半、大半で上昇鈍化

国土交通省は9月18日、2008年の都道府県地価調査(基準地価)を発表した。全国の都道府県が毎年7月1日時点で調査している地価を同省がまとめた。それによると、ほぼ全国的に、今年に入ってから下落傾向が強まっていることが分かった。地価は今後どうなるのか、業界の実態も含めて検証する。

東京圏は住宅地が平均で1.6%上昇したが、上昇幅は前年の4.8%に比べ大幅に縮小した。中でも東京都区部は不動産市況悪化の影響をもろに受けた格好で、平均変動率が前年の13.1%上昇から1.5%まで鈍化した。収益物件化している高級住宅地ほど、先行きが不透明ともいえる。

さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市などでも平均で上昇は維持したものの、鈍化傾向が鮮明。上昇率は順に2.3%、1.0%、3.3%、3.5%となっている。浦安市は0.9%、市川市は0.2%と下落に転じている。

一方、東京圏の商業地は平均で4.0%上昇。ただし、上昇率は前年の12.1%から大幅に縮小した。東京都区部は住宅地と同様に、すべての区で平均の上昇率が大幅縮小または下落となった。

大阪圏の住宅地は平均で1.0%の上昇となった。前年は2.9%の上昇だった。中心都市となる大阪市、京都市、神戸市でも不動産市場の停滞感を背景に、いずれも平均で1%未満のわずかな上昇となった。前年は順に2.9%、3.8%、3.4%の上昇だった。

名古屋圏の住宅地は平均で1.5%上昇したが、上昇幅は前年の2.4%よりも縮小した。ただ、尾張東部地区では上昇地点が増加するなど、平均で上昇となった市町が多く見られた。これは自動車産業を中心とした比較的好調な地域の経済状況を背景に住宅需要が堅調であったためと見られる。

(住宅新報 2008年9月23日号より)

都道府県別の変動率

(単位：%)

	住宅地		商業地			住宅地		商業地	
	平成 19年	平成 20年	平成 19年	平成 20年		平成 19年	平成 20年	平成 19年	平成 20年
全国	△0.7	△1.2	1.0	△0.8	全国	△0.7	△1.2	1.0	△0.8
三大都市圏	4.0	1.4	10.4	3.3	22. 静岡	△0.2	0.0	0.7	1.6
東京圏	4.8	1.6	12.1	4.0	23. 愛知	2.5	1.7	7.2	1.8
大阪圏	2.9	1.0	8.0	2.8	24. 三重	△2.3	△1.8	△2.5	△1.6
名古屋圏	2.4	1.5	7.2	1.9	25. 滋賀	1.6	0.6	2.7	1.2
地方圏	△2.3	△2.1	△2.6	△2.5	26. 京都	1.0	△0.2	4.7	△0.1
01. 北海道	△2.0	△2.2	△1.5	△2.5	27. 大阪	2.8	0.8	10.4	4.4
02. 青森	△4.0	△4.1	△6.3	△5.8	28. 兵庫	0.8	0.1	0.3	△0.7
03. 岩手	△2.6	△2.8	△5.5	△5.4	29. 奈良	0.5	0.0	0.7	0.2
04. 宮城	△2.4	△2.1	3.9	1.4	30. 和歌山	△3.1	△2.9	△4.0	△3.4
05. 秋田	△3.4	△3.5	△6.2	△5.9	31. 鳥取	△3.0	△2.7	△4.8	△4.0
06. 山形	△4.2	△3.7	△5.4	△4.5	32. 島根	△1.1	△1.3	△2.7	△2.5
07. 福島	△2.6	△2.1	△3.6	△2.8	33. 岡山	△1.4	△1.2	△1.5	△1.2
08. 茨城	△2.9	△2.5	△3.7	△3.1	34. 広島	△2.0	△2.1	△1.5	△1.5
09. 栃木	△2.6	△2.0	△3.4	△2.3	35. 山口	△2.9	△2.8	△3.9	△3.8
10. 群馬	△1.5	△0.9	△3.2	△2.1	36. 徳島	△5.1	△4.4	△6.2	△5.3
11. 埼玉	1.7	0.9	2.6	1.7	37. 香川	△5.4	△3.7	△6.8	△4.3
12. 千葉	1.5	0.1	4.7	1.5	38. 愛媛	△2.7	△2.7	△1.8	△2.3
13. 東京	9.9	1.9	17.2	4.6	39. 高知	△3.5	△4.6	△5.3	△5.9
14. 神奈川	3.2	2.6	6.5	4.1	40. 福岡	△2.4	△1.9	0.0	△1.7
15. 新潟	△2.1	△2.2	△3.4	△3.0	41. 佐賀	△1.6	△1.7	△2.5	△2.4
16. 富山	△2.8	△3.4	△2.6	△3.4	42. 長崎	△3.5	△3.3	△4.2	△3.3
17. 石川	△2.2	△2.3	△2.7	△2.3	43. 熊本	△3.1	△3.2	△3.8	△4.0
18. 福井	△4.2	△4.4	△5.5	△5.8	44. 大分	△3.1	△2.8	△4.0	△3.4
19. 山梨	△2.7	△2.3	△3.1	△2.6	45. 宮崎	△0.9	△0.9	△2.8	△2.7
20. 長野	△2.3	△2.0	△3.1	△2.9	46. 鹿児島	△1.4	△1.9	△2.6	△3.1
21. 岐阜	△2.1	△1.2	△2.5	△1.2	47. 沖縄	△0.7	△0.5	△0.4	△0.5

1. △印はマイナスを示す。

2. 平均変動率は、前年と継続する基準地の価格の対前年変動率の単純平均である。

3. 地価公示は一般の土地の取引価格に対する指標を提供する等の目的から、主に都市計画区域内に地点を置いているのに対し、都道府県地価調査は、国土利用計画法による価格審査の規準とする等の目的から、地価公示を補完する意味からも都市計画区域外にも多くの地点を置いている。

4. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域。

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域。

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域。

5. 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

発行所

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。

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

制作・(株)住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

