

月刊 不動産

8

2009
AUGUST

REAL ESTATE REPORT

【特集】

マンションデベの倒産劇とダメマンション

【別冊】

全日30期・保証19期役員・委員会名簿



第45回

全国不動産会議 熊本県大会

自然と歴史が息づく街！
火の国・肥後の国
ようこそ森と水の都 熊本へ



日時

平成21年 **10月1日**(木) ●14:00~19:00

会場

崇城大学市民ホール (熊本市民会館)

熊本市桜町1-3

●式典 / 14:00~15:00

●講演会 / 15:10~16:15

懇親会

ホテル日航熊本 5F

熊本市上通町2-1

●17:00~19:00



■主催 / 社団法人 全日本不動産協会 ■共催 / 社団法人 不動産保証協会 ■後援 / 国土交通省・熊本県・熊本市

CONTENTS

2. **第45回全国不動産会議熊本県大会のご案内**
 4. **不動産ニュービジネス最前線**
「情報通信会社ならではのITと異業種の視点を強みに」 ヤフー(株)
 6. **【特集】 マンションデベの倒産劇とダメマンション**

 11. **税務相談「住宅取得等のための時限的な贈与税の軽減制度」**
 12. **賃貸相談「賃借権の登記の要求」**
 13. **法律相談「消費者契約法における瑕疵担保責任の取扱い」**

 14. **明海大学企業推薦特別入学試験のご案内**
 16. **住宅金融支援機構からのお知らせ／ほか**
 17. **国土交通大臣表彰受賞／保証だより／弁済委員会審査結果**
 18. **地方本部活動**
 20. **6月新入会者名簿**
 21. **6月会の活動および各種会議の要旨／ほか**
 22. **6月の事務局日誌**
 23. **全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度**
 24. **マンスリーコラム**
「京都地裁 更新料「無効」判決」
- 【別冊】 社団法人 全日本不動産協会 第30期
社団法人 不動産保証協会 第19期
役員・委員会名簿

*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

☎03-3239-2198

○表紙写真(日本の駅舎シリーズ)
山口県
萩駅舎



萩駅は、大正14年に代表的な洋館駅の傑作として建設され、平成8年12月20日に文化庁の登録文化財に指定された。その後、老朽化が激しく無人駅となっていたが、復元工事をし、平成10年4月17日に「萩市自然と歴史の展示館」としてオープン。萩の美しい自然や歴史を紹介している。

白壁と縦長の大きな窓が特徴で、洋風建築のハーフティンバー(壁面に柱や梁が露出する構造)を取り入れた美しい駅舎である。

現在では珍しいドーマー窓(洋風の民家の屋根に見られる小窓)を建築時のものを復元。駅舎前にある電話ボックスは、大正末期から昭和初期に建てられた日本では2番目登場した型式のもので、写真を元に復元された。

情報通信会社ならではの ITと異業種の視点を強みに

ヤフー(株)

情報通信会社ヤフーが提供するYahoo!不動産。情報量の多さと、情報通信会社ならではのサイトの質の高さが特徴だ。だが決して最先端技術を集結したものではなく、あくまでも“使いやすさ”を追求し、ユーザーの満足度を高めることに力を入れている。

❖ 情報量と網羅性が最大の強み

Yahoo!不動産の魅力は、何といてもその情報量と網羅性だ。北海道から九州・沖縄まで全国の情報網を網羅し、膨大な不動産情報を提供している。賃貸住宅の物件情報は120万件を超え、他社の不動産情報サイトと提携して、全国の情報をカバーしているというのが大きな魅力となっている。同じフォーマット上で、各社の情報を検索できるのは、利便性が高い。

また情報量の多さに加え、ヤフー本体と連携したサービスも、情報通信会社ならではの。他の不動産情報サイトには無い独自のサービスを提供している。

Yahoo!不動産は、基本的に本体

のYahoo! JAPANのガイドラインに添って構成されており、本体の特性を活用し、ユーザーに対して便利なサービスを数多く提供している。

例えば、Yahoo!地図と物件情報を連動させたサービスでは、地図上に物件や不動産会社の位置情報が表示され、さらに同じページから詳細情報を見ることができるようになっている。地図上で多くの情報を入手できると、利用者の評価は高い。

「ユーザーが物件を探す場合、エリアを特定して検索するのが一般的ですが、この地図上に情報を反映するサービスは、使いやすく便利であると、利用者から多くの声をいただいています」というのは、メディア事業統括本部の宮崎一郎

リーダー。

母体と連動したサービスは、同社の大きな強みだ。

❖ 業界未経験をプラスに

Yahoo!不動産がスタートして10年がたった。この間、インターネットにまつわる環境は大きく進歩し、供給側だけでなく、ユーザー側の意識やスキルも大きく変化した。

現在、Yahoo!不動産を運営しているのは、およそ40人。プロジェクトによって人員を投入することもあるが、通常、この膨大な情報量を40人の営業マンと運用担当者で動かしている。

担当者の中には、不動産業界の未経験者も少なくない。プロダクトマネージャーの堀谷恭子氏もそのひとり。



Yahoo! 不動産トップページ。全国を網羅した物件検索もここから



地域情報のページ。使いやすく見やすい



ヤフーのロビー。社員や訪問者が利用できる端末が設置されている

「これまで不動産業に携わったことがなく、当社に入社したときも正直、不動産関連の業務に就くとは思っていませんでした」（堀谷マネージャー）という。

さらに、「業界の経験や、不動産に関する知識が無いことで、逆に、既存の慣習や業務に対する違和感や、ユーザーとのミスマッチがよく見えることもあります」。

未経験ゆえのニュートラルな視点が、利点をもたらすという。

幅広い人材を備え、既存の方法に捕らわれないのも、ヤフーの強みだ。

◆ “見やすさ” “使いやすさ” が原点

Yahoo!不動産のサイトを閲覧すると、すっきりと分かりやすい印象を受ける。

「ユーザーから見た“使いやすさ”を第一に考えています」（宮崎リーダー）という。

色使いやアイコン、全体の構成など、使う側の視点を最も重視する。例えば、目立たせたい場合でも、ユーザーが使いづらくならないよう、ケバケバしい配色は使わない。また、内容を分かりやすく説明するために、画像を使いたいとこ

ろだが、画面のスクロールを考慮し、画像の多用は避けるようにしている。

「使いやすさを追求すると、地味になりがちなのが悩ましいところですが、検索という行為を大前提に考えて、長時間の使用でも疲れないように配慮しています」（堀谷マネージャー）。

また、使いやすさの向上のために、ログ解析による利用状況の分析にも力を入れている。実際にどの部分が使いづらく、どこで利用者がサイトの利用を止めてしまうかなど、ログ解析はヤフーにとって得意分野だ。分析結果をサイトにフィードバックさせるが、改善策を反映させる際に注意していることは、大幅な改善や、頻繁なリニューアルを避けるということだ。これら改善やリニューアルも、度を超えるとユーザーにとって負担になるからだ。

◆ 検索キーワードをさらに充実

サービスを開始して10年の間に、ユーザーの不動産探しの方法も随分、変化したという。開設当初は、まだネットでの検索よりも、地域の不動産会社で探す方法が主流だった。それが今では、ネットを利用しなければ、希望の物件を探すのは難しくなっているのが現状だ。

今後、検索サイトの充実がますます求められる状況で、同社は、まず検索キーワードの充実を図っていく。

「インターネットの利用者が増え、近年は高齢者の利用者も増加傾向にあります。そうしたユーザーが検索する際に、何をキーワードに選ぶのかを分析して、対応していかなければなりません」（堀谷マネージャー）。

検索キーワードの拡大には、ログ

解析で抽出したサマリーを活用して、ユーザーの傾向にマッチしたものを取り出す。こうした技術は、ヤフーの得意とするところだ。

さらに課題として取り組んでいるのが、地域との連携だ。地場の不動産会社が提供するような、地域の特性や旬の情報を取り入れて、地域密着型の情報を提供していきたいという。

また今後、携帯電話への対応は必須項目。ここ1年でアクセス数は急激に増え、同社でも予想以上の伸びだと感じている。

同社は、ユーザーの動向や意見を加味しながら、適切なサービスを追いかけていきたいという。

「時代や環境の変化に伴って、改善や向上を重ねていくが、今後もユーザーの使い勝手を重視した姿勢は変わらない」（宮崎リーダー、堀谷マネージャー）。

ユーザーに対して、決して分かったつもりにならないよう、また偏ったサービスにならないよう、常に意識しながら取り組むスタンスは一貫している。



宮崎一郎リーダー（右）と堀谷恭子マネージャー

（会社データ・概要）

社名 / ヤフー(株)
所在地 / 東京都港区
代表 / 井上雅博
従業員数 / 3,527人
事業内容 / 情報・通信業

【特集】

マンションデベの倒産劇と ダメマンション

ふじさわ ゆう
藤沢 侑

『現役・三井不動産グループ社員が書いた「ダメマンション」を買ってはいけない』（ダイヤモンド社刊）の著者。会社無許可のまま出版したため名前はペンネームの覆面著者。現在も不動産業界で仕事は続けているが現在の勤務先非公表。バブルから現在に至るまで分譲住宅を手掛けている。自分自身もマンションで含み損を3,000万円抱えていたが現在は含み益1億4,000万円を得て、買うなら「ダメマン」避けて「いいマン」をと提唱している。

1. ダメマンションは売主で決まる

夢のマイホームを手に入れた充足感。これが初めてマンションを手に入れた時の気持ちです。気持ちは前向きに、人生にやる気が満ちあふれます。私もそんな気持ちになりましたが、お客様に引渡しをした瞬間みなさんやっぱりそんな表情をしています。しかし、その夢のマイホームが相場よりも大幅に安くしか売れないようなダメなマンション（以下「ダメマン」といいます）だったら住宅ローンの^{あり}蟻地獄への入口なのです。

そんなダメマンの究極の事例が2005年に明るみに出た耐震偽装事件関連のマンションでした。震度5で倒壊の危険があると判断されたマンションの資産価値を市場はどう評価するのでしょうか？ 私が売却の相談をされても正直受けられなかったでしょう。私の査定で

は、耐震補強前の状態では査定は0円。解体して更地にしてやっと土地代相当という悲惨な資産になってしまいました。

耐震偽装マンションは極端な例かもしれませんが、コンクリートに欠陥があったり、水漏れが発生したりするマンションなどは後を絶ちません。このようなダメマンションをつかまされないためにはどうすればいいのでしょうか？

建築中の現場や、完成したばかりのマンションを眺めても、素人ではしっかりした建物かどうか、ましてやコンクリートに欠陥がないかなど分かりません。少なくとも私レベルでは分かりません。そこで私が考えたダメマンをつかまされる確率を少しでも減らす方法をお

伝えます。

これを素人でも発見できるテクニックがないかいろいろ考えたのですが、最終的には信頼できる売主の不動産会社から買うしかないという結論になりました。では信頼できる売主の条件とは何でしょうか？

第一の条件としては施工監理体制が売主内部にある会社から買うことです。このことが何を意味するかというと、“建築をゼネコン任せにしていない”ということの意味です。ゼネコン任せの売主の場合、やはり現場の緊張感は緩くなります。また、監理体制がしっかりしているところは建築基準法以上の社内の施工基準を持っているので建物の質もいいのです。さらに、社内に施工監理体制があるということは継続的に分譲マンション事業を行ってきたということでもあり、これからもやっていくということでもあるのです。そして継続的に事業を行っているということは、ゼネコンの現場所長もいい所長をキープしている可能性が高いのです。

実際どう確認するかですが、モデルルームで営業員に「施工監理体制はどうなっているのですか？」と質問すればいいのです。売主社内の体制が説明できれば合格。「調べます」と返答後、「ゼネコンが一流のところ

に頼んでいるから大丈夫」という答えであればダメマンの確率が高くなるので考え直してはいかがでしょうか？

また、3月竣工で3月入居開始の物件もダメマンの確率が高いのです。これは決算に間に合わせるために突貫工事をゼネコンに強要している物件が少なからずあるからです。マンション建設に適切な工期は必須です。しかし、残念ながらその大切な工期を犠牲にしてまでも決算に間に合わせる物件が必ず毎年紛れ込んでいるのです。突貫工事物件を見つける目安は、パンフレットやチラシ又はホームページに記載されている「物件概要」の入居開始予定日と竣工予定日（完成予定日）を見れば分かります。次の式です。

入居開始予定日－竣工予定日<1か月

通常は1か月以上竣工日から入居開始日は空けるのが常識です。実際、ゼネコンの社内検査、売主の検

査、お客様の内覧会と、竣工してからの流れを考えると手直し工事期間も考慮すると2か月くらいほしいところなのです。それを1か月以内に納めていること自体が危険なことです。

突貫工事は工期を短縮しているのでコンクリートに問題が生じやすく、水漏れも起こりやすいのです。このふたつはどちらもものに湿気にかかわってくるので要注意です。コンクリートをしっかりと乾かして次の施工に移らないといけないのを、工期短縮する場合、コンクリート打設の間隔を狭めることが多いからです。また水漏れは竣工後のチェックの時間がとれず、チェック漏れになる場合が多いです。一度水漏れして木に水がしみこむと、表面上現状復旧しても完全には元に戻らず、カビに悩まされやすいダメマンになるのです。

売主のチェックポイントとしてはアフターサービスの窓口も重要です。正直完全なマンションなど、見たことがありません。入居後も必ずどこか不具合が見つかる



※写真はイメージです。

のがマンションです。不具合があることを前提に買わなければならないのがマンションだとしたら、アフターサービスが重要なのは明らかです。そしてアフターサービスは購入者に対して売主が負うものです。決して建設会社と購入者の間にあるものではありません。ゼネコンがしっかりしていても（しっかりしているに越したことはないのですが）、購入者との間には何の契約もないので何のフォローもありません。実際に不具合を直すのはゼネコンが手配する下請け業者ですが、売主→ゼネコン→下請け業者の指示系統で動いているのです。

このような背景から考えると、アフターサービス窓口は売主内部の窓口がなければいけないのです。しかし、アフターサービス窓口を内部で維持するコストはかなりのものなので、継続的に一定量の供給をできる会社に限られます。そこで、系列の管理会社に窓口を設けることが多いのですが、管理会社が売主からアフターサービス業務を受託するのはそもそもおかしいのです。管理会社は

購入者によってつくられる管理組合から業務を受託して事業を行っています。そして、アフターサービスは購入者と売主の利益は必ずしも一致していません。購入者はなるべく直してほしいが、売主はなるべくやりたくないのが本音です。その利害が相反する両者の間に管理会社が入るのは好ましいことではないのです。ましてや系列の管理会社なら、親会社の機嫌を損ねないように購入者を言いくるめることもやりかねないのです。アフターサービスを売主が直接やるということは「売りっ放しにしない」ということに他ならないし、ダメマンをつかまないとための条件のひとつなのです。

さらに、アフターサービスを内部で行うことは、不具合が継続的に建物の計画の改善にフィードバックされるということでもあります。これも購入前に営業員にこう質問すれば大丈夫です。「アフターサービスの窓口はどこですか？」

2. 駅距離はそのマンションの名刺代わり

立地に関するチェックポイントは『現役・三井不動産グループ社員が書いた「ダメマンション」を買ってはいけない』の巻末チェックリストで挙げていますが、私が最も重要だと考えているのが駅からの距離です。

マンションが戸建てより勝る魅力は眺望と利便性だ



※写真はイメージです。

と私は考えています。利便性の中でもマーケットが特に重要視するのが駅距離なのです。中古マンションをインターネットで物件探しをするときでもまず見るのが、駅名と駅距離です。駅からの距離が遠いと、特にバス便では検討してもらえないのです。新築の時から売ることになった場合のことは考えておくに越したことはないのです。駅距離というのはその物件の名刺のようなものなのです。

しかし、新築で販売中のマンションを調べると、バス便あり、駅から15分以上の物件が後を絶ちません。ダメマンが毎年量産され続けているのです。これは売主であるデベロッパーが売上げを確保するために「建築基準法上マンションが建築可能な土地」であればどこかが買って販売するからです。各社、思うように土地が手に入らないので、建築可能ならとにかく買って建ててしまうのです。そして、このダメマンをデベロッ

パーはモデルルームを綺麗に飾り立て、立派なパンフレットを作り、営業マンにお客様を洗脳させて売りつけるのです。

しかし、今後日本はいよいよ世帯数の減少という新しい時代に突入します。その結果待ち受けているのは「家余り」現象の加速化です。そうなってくると、マーケットの中で弱い物件から淘汰とうたされていきます。これまでも、マンションマーケットが冷え込むと、まず最初に売行きが悪くなり値崩れを起こすのは駅から遠い物件からでした。そして、回復するときは最後のほうなのです。駅からの距離というのはマンションの価格に、それほど影響を与えるものなのです。

はじめから検討対象から外しましょう。もし今すでにそういう物件を買ってしまっていたら、時期をみての売却を常に意識しておいてはいかががでしょう。



※写真はイメージです。

3. 販売センターに行くよりも現地に先に行こう

新築のマンションの販売は現地でない場所に「マンションギャラリー」などの名前の販売センターがつくられて、そこでモデルルームをみたり、商談をしたりします。売る側としては、まず先にこちらの販売センターに誘導します。特に現地に嫌悪要因がある場合はなおさらです。現地だけ見て気に入らなくて帰られてしまったのはたまらないからです。でも購入者の行動としてはそれで正解なのです。不動産というのはその場所だけは絶対変わりません。だから、現地の環境が気に入るかどうかということはとても重要なのです。ところが、売る側は売るのが目的です。売るにはまず、販売センターに来てもらって、素晴らしい完成予想図や、映像、そしてモデルルームを見せて、とにかくありとあらゆる方法でそのマンションをアピールして気持ちを盛り上げるのです。そして、現地へ行くのも販売センターからハイヤーを用意して営業員も同行で現地に行って説明することもさせる場合もあります。

盛り上がってから現地を見るのと、冷静な気持ちで

現地を見るのでは同じ土地でも全く印象が違うものになるのです。絵画を見るときに誰が書いた作品か知って見ると、知らないで見るとでは全く印象が変わったりすることあると思いますがそれと似ています。販売中の現地は基本的にただの工事現場です。それを完成予想CGを見てから見るのでは印象は違うのです。しかし、購入を検討するときに現地で確認するのは周りです。道路の騒音や排気ガスは大丈夫か？高圧線はないか？主開口面の隣地は何が建っているかなど、見るべきことは現地の周りなのです。

ホームページで現地の表示がなく販売センター位置しか示していない物件は要注意です。ダメマンの可能性あります。明らかに現地を確認してほしくない意図が見えるからです。そういう物件に興味を持った場合、まず販売センターに電話をしてみましょう。そして、現地の地図を送ってもらいましょう。もしそれが拒否されて、まずは販売センターに来てくれというならその物件は、現地の周辺環境に自信がない可能性が高い

です。そういう時は「不動産を買うのだから現地を確認しないと検討できるかどうか決められない。現地の地図が渡せないのはおかしい。何か現地によっぽど見られたくないものでもあるのか?」と質問してみてください。それでも、教えられないというならダメな現地間違い無し

と思っていいでしょう。そもそも不動産なのに、現地の情報を事前に渡せないという時点で検討対象から外してもいいくらいなのです。

4. アウトレットマンションの正体

昨年くらいからでしょうか、世の中アウトレットマンションが流行っております。アウトレットマンションは割安なよいマンションなののでしょうか?

アウトレットマンションという聞こえはいいですが、元々売れ残りマンションにすぎません。我々マンション業界では買取り転売物件と呼ばれていました。決算期に在庫処分に困ったりしたケースや、資金繰りが苦しくなるとにかく早く換金したいケースなどに、買取り転売業者にまとめて定価の50%くらいで卸していたものを販売していました。今のアウトレットマンションと同じです。定価の3割引くらいで販売されるので安く感じますが、元々の定価が高すぎたケースばかりなので、相場の3割安のマンションではないのです。また、最近アウトレットマンション自体が広告をして販売するので、そのアウトレット価格自体が相場になってしまがちです。そうなってしまったアウトレットマンションは普通のマンションです。それにアフターサービスがどうなっているかは確認したほうがいいでしょう。それから元々の建築した会社の建てたマンションの評判もネットなどで情報収集したほうがいいでしょう。いずれにしても、見た目の価格に惑わされて、舞い上がって煽られて慌てて後悔しないように注意したほうがいい物件です。

最後になりますが、一度ダメマンにはまるとライフプランそのものに大きな影響を及ぼすことになります。大きな含み損を抱えると、人生の不測の事態が起きた時

にローンが全額返済できずに売却を断念せざるを得なくなります。この状態に陥った人を住宅ローンの奴隷と呼んでいます。かつて私も3,000万円の含み損を抱えてしまい、この事態に陥り人生に絶望しかけたことがあります。人生の選択肢を狭めないためにも、最低でも、

売却可能価格－ローン残高>0円

になるようなマンションを購入して「夢のマイホーム」が「悪夢のマイホーム」にならないように心から願ってやみません。

これからも、マンションを売る側はあの手この手で売る方法を考えてくると思いますが、ダメマンを見極める目を養っていただいて、常に冷静に判断できるようにしておいてください。



※写真はイメージです。



住宅取得等のための時限的な贈与税の軽減制度

Q

住宅取得等のための時限的な贈与税の軽減制度について教えてください。

A

1. 制度概要

需要不足に対処する観点から、平成21年から22年末までの2年間に限り、直系尊属から住宅用家屋の取得等に充てるために金銭の贈与を受けた場合には、500万円まで贈与税が非課税とされます。

2. 制度のポイント

(1)対象となる贈与者の範囲

住宅取得資金等の贈与に係る相続時精算課税制度の特例(最高3,500万円特別控除)は、父母からの贈与だけが対象ですが、この特例は「直系尊属」からの贈与が対象とされています。したがって、祖父母からの贈与についても対象となります。

(2)対象となる受贈者の範囲

贈与を受ける年の1月1日現在で20歳以上の個人が対象となります。

(3)対象住宅

対象住宅の要件は、住宅取得資金等の贈与に係る相続時精算課税制度の特例制度の要件を踏襲し、次のとおり定められています。

①家屋の登記簿上の床面積(区分所有の場合は区分所有する部分の床面積)が50㎡以上であること。

②中古住宅の場合は次の要件を満たすこと。

イ. マンション等の耐火建築物は、その取得日以前25年以内に建築されたものであること。

ロ. 耐火建築物以外の建物は、その取得日以前20年以内に建築されたものであること(ただし一定の耐震基準を満たすものを除く)。

③床面積の2分の1以上に相当する部分が、居住専用であること。

(4)対象となる住宅の取得等

①住宅の取得とは、自ら居住する主たる一定の住宅用家屋の新築や取得をいい、その住宅用家屋の取得と同時に行う敷地の取得を含む。

②増改築は、次の要件を満たすこと。

イ. 工事費用の額が100万円以上であること。

ロ. 居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上であること。

ハ. 増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が、居住専用であること。

ニ. 増改築等後の家屋の床面積(区分所有の場合は区分所有部分の床面積)が50㎡以上であること。

(5)居住要件

原則として、住宅取得資金を取得した年の翌年3月15日までに、(3)の住宅用家屋を取得等又は増改築等をして、居住すること又は居住することが確実であると見込まれることが要件とされます。

(6)非課税金額

贈与税が非課税になるのは、贈与を受ける人ごとに平成21年から22年までの2年間で500万円までとなります。

(7)既存の基礎控除・特別控除との関係

この特例は、暦年課税制度の基礎控除や相続時精算課税制度の特別控除と合わせて適用できます。

したがって、父母から住宅取得資金の贈与を受ける場合、暦年課税制度では、基礎控除110万円に500万円を加えた金額である610万円まで、相続時精算課税制度を選択すると、特別控除3,500万円に500万円を加えた4,000万円まで、贈与税負担なしに贈与を行うことができます。

3. 贈与者死亡時の相続税の取扱い

贈与者が死亡した場合において、贈与者より財産を相続する相続人が、生前に贈与者から贈与により取得した財産が、贈与者の相続税の課税対象とされるケースがあります。具体的には、暦年課税制度の贈与税については贈与者の相続開始前3年以内の贈与、相続時精算課税制度の選択後は父母からの贈与を受けたすべての財産は、原則として父母の相続税の課税対象とされます。

しかし、この特例の適用を受けた住宅取得資金のうち、500万円の非課税枠までの金額については、贈与者の相続税の課税対象とはなりません。

4. 申告要件

この特例の適用を受けるためには、贈与税の期限内申告書にこの特例を受ける旨を記載するとともに、計算の明細書、住民票の写し、登記事項証明書など一定の書類を添付する必要があります。



賃借権の登記の要求

Q

貸ビルの1室を賃借しているテナントから、賃借権の登記を要求されています。賃借権の登記をすると、借家権は自由に譲渡されてしまうのでしょうか。賃借権の登記請求に応じる必要はあるのでしょうか。

A

1. 賃借権の登記

一般に、物権については登記制度が整備されており、所有権や地上権、抵当権などの物権については登記請求権が認められています。

賃借権は、法的性質は物に対して直接に支配する権利としての物権ではなく、賃借対象物の所有者等との間で賃借人が使用収益することを約束する、人に対する権利としての債権とされていますが、民法では賃借を登記したときは、賃借権は対抗要件を取得するものと定めており、賃借権についても登記ができることが前提とされています(民法第605条)。

(1) 賃借権の登記請求権の有無

それでは、賃借人は、賃貸人と賃貸借契約を締結したときは、賃貸人である建物所有者に対して当然に賃借権の登記を請求できるかといえ、賃借人は当然には賃貸人に対する登記請求権を有しているわけではありません。所有権や地上権、抵当権等の物権を有している権利者は、当然に登記請求権を有しているのですが、賃借権は当然には登記請求権が認められていないのです。この点が物権と債権である賃借権との違いです。

このことは、逆にいえば、賃貸人は、賃借人との間で建物賃貸借契約を締結したからといって、それだけでは賃借人に対して賃借権の登記をすべき義務はないこととなります。建物賃貸借は、登記を経由しなくとも、建物の引渡しを受けることにより対抗要件を具備することが認められており(借地借家法第31条1項)、賃借権に登記請求権が認められていないからといって、格別の不利益があるわけではありません。

(2) 賃借権の登記請求が認められる場合

賃貸借契約が締結されたというだけでは、賃借権の登記請求権は認められていないのですが、賃貸借契約の当事者間で、賃借権の登記をなす旨の特約をした場合には、賃貸人には契約上の登記義務が認められることとなります。したがって、この場合には、賃借権の設定登記手続は、登記手続の一般原則に従い、賃貸人を登記義務者、賃借人を登記権利者として、賃貸人と賃借人の共同申請により行うこととなります。

(3) 賃借権の登記が可能となる前提条件

賃借権の登記も、不動産登記法に従うのですから、不動産の一部についての登記は認められません。したがって、1棟の建物の一部を賃借した者の賃借権を登記するという制度は我が国にはありません。賃借権の登記は、1棟の建物すべてに賃借権を有しているか、あるいは賃借した建物が区分所有建物であり、区分所有権が認められる専有部分についての賃借権を有している場合には認められますが、御質問のケースのように、貸ビルの中の1室だけを賃借した賃借人の賃借権は、その貸ビルが区分所有建物でない限り登記することができません。

2. 賃借権の登記と賃借権の譲渡

賃借権の登記は、当該建物に対する賃借権を第三者に対して公示するわけですから、賃借権を登記したことにより賃借権の譲渡が自由にできるようになるのではないかと懸念をもたれることがあります。

しかし、民法第612条は、賃借権の譲渡は賃貸人の承諾を得なければならないと定めており、賃借権の登記をしたからといって、それだけで賃貸人の承諾を得なくとも賃借権の譲渡ができるようになるわけではありません。賃借権の登記をしても、譲渡や転貸ができるか否かは別問題であり、賃借権の譲渡や転貸には、本則に立ち返り、賃貸人の承諾が必要であることに変わりはないのです。

3. 賃借権の譲渡・転貸を許容する特約の登記

賃借権の登記をするに当たって、賃借権の譲渡又は転貸を許容する旨の特約を登記することができます。このように、賃借権の譲渡又は転貸を許容する特約が登記されている場合には、民法第612条の賃貸人の承諾はあらかじめ包括的に与えられていると判断されますので、賃借人は、賃借権の譲渡又は転貸をなすに当たっては、その都度賃貸人の承諾を得ることなく、自由に行うことが可能となります。

賃借人が賃借権の登記を求める場合には、併せて譲渡又は転貸を許容する特約の登記も求めてくる場合があります。賃貸人としては、登記請求に応ずるか否かを判断するとともに、仮に登記に応ずるとしても、譲渡又は転貸許容特約の登記に応ずるか否かを意識しておく必要があります。



消費者契約法における瑕疵担保責任の取扱い

Q

瑕疵担保責任を制限する特約が、消費者契約法に違反し、無効となることがあるでしょうか。

A

1. 消費者契約法上、消費者に生じた損害賠償の全部を免除する特約は無効ですから、瑕疵担保責任の全部を免除する特約は無効です。ただし、特約により、瑕疵修補義務等を定めておけば、損害賠償義務を免除することが可能となります。

2. さて、消費者と事業者の間には、取引のための情報の質と量、並びに交渉力において、構造的に格差が存在します。消費者契約法は、この格差に着目し、事業者の行為により消費者が誤認・困惑した場合に申込み・承諾の意思表示を取り消すことができ、また、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とすることを定めています(消費者契約法1条、以下、単に条文を掲げるときは、消費者契約法の条文)。

3. 売買契約の売主は、隠れた瑕疵の損害賠償責任を負い、瑕疵のために契約の目的を達成できないときは、買主に契約の解除権が与えられます(民法570条本文、566条1項)。そして、この売主の損害賠償責任と買主の解除権については、民法上は、任意規定なので、法の定めと異なる特約が可能です。

4. これに対し、消費者契約法は、消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する特約を無効としており、原則的に瑕疵担保責任の全部を免除することはできません(8条1項5号)。

ただし例外的に、瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合等には損害賠償を免除する特約も効力が認められます(同条2項)。すなわち特約により、瑕疵修補義務等を定めておけば、損害賠償義務を免除することが可能となるわけです。

また同法には「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする」との定めもあります(同法10条)。責任の全部免除するのではなく、一部免除の場合であっても消費者の利益を一方的に害するものとして無効とされる場合もあります。

5. さらに、いうまでもなく、売主が宅建業者であれば、宅建業法上の瑕疵担保責任に関するルールも遵守しなければなりません。

宅建業法では、

イ. 売主が宅建業者、かつ、買主が宅建業者ではない場合、宅建業者は、瑕疵担保責任が目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法に定める責任と比べて買主に不利な特約を締結することができず(宅建業法40条1項)、これに違反する特約は無効(同条2項)

ロ. 売主及び買主のいずれもが宅建業者である場合、宅建業法40条1項の適用はない(同法78条)。売主が瑕疵担保責任を負わないこととする特約も可能ということになっています。

6. 売買契約の主体による消費者契約法と宅建業法の適用関係をまとめると、次のとおりです。

A-1 売主=宅建業者、買主=消費者の場合
消費者契約法と宅建業法の両方の適用あり。

A-2 売主=宅建業者、買主=宅建業者以外の事業者
消費者契約法の適用はないが、宅建業法の適用はある。

A-3 売主=宅建業者、買主=宅建業者
消費者契約法と宅建業法のいずれの適用もない。

B-1 売主=宅建業者以外の事業者、買主=消費者
消費者契約法の適用あり、宅建業法の適用はない。

B-2 売主=宅建業者以外の事業者、買主=宅建業者を含む事業者
消費者契約法と宅建業法のいずれの適用もない。

C-1 売主=非事業者

買主の属性を問わず、消費者契約法と宅建業法のいずれの適用もない。

7. 現在、民法(債権法)改正の議論が進められており、消費者契約法の内容が、民法に取り入れられることになる見通しです。消費者保護の特別法として制定された条項が、民法という一般法の一部を構成することになれば、宅建業者としても、これまでよりさらにいっそう消費者の利益に^{かな}適う業務が求められるようになると考えられます。

明海大学企業推薦特別入学試験のご案内

1. 趣 旨

明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請とりわけ不動産関連業界の人材育成・後継者育成に向けて、各業界団体からの推薦をもとに独自に選抜する特別な入学試験です。

2. 出願資格

(1) 明海大学を第一志望とし、次の①から③のいずれかに該当する資格を有し、かつ、(2)の要件を満たす者

- ① 高等学校又は中等教育学校を卒業した者及び2010（平成22）年3月卒業見込みの者
- ② 通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2010（平成22）年3月修了見込みの者
- ③ 学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2010（平成22）年3月31日までにこれに該当する見込みの者

※上記(1)～③に該当される場合は、出願開始2週間前までに明海大学浦安キャンパス入試事務室までご連絡ください。

(2) 明海大学と委託協定を結んだ本会から推薦を受けた者で、本会の提示する条件を満たす者

○社団法人全日本不動産協会〔全日〕の提示する条件

条件：全日に所属する企業に勤務している者、又は明海大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者

3. 募集人員・入学試験日程等

(1) 入学試験日程等

日程	学部	募集人員	願書受付期間	試験日	試験会場	合格発表日時 合格発表場所	入学手続期間
A 日程	不動産	35人	10月26日(月)～ 11月6日(金) 全日に郵送必着	11月14日(土)	浦安 キャンパス	11月19日(木) 13:00～17:00 浦安キャンパス	11月20日(金)～ 11月27日(金)
B 日程			平成22年2月1日(月)～ 2月15日(月) 全日に郵送必着	平成22年 2月21日(日)		平成22年2月25日(木) 13:00～17:00 浦安キャンパス	平成22年2月26日(金)～ 3月5日(金)

※募集人員は、A日程及びB日程の合計数です。

(2) 試験科目・試験時間割等

試験科目	集合時間	試験時間割
面接	9:30	10:00～
		面接（日本語短文朗読を含む）

※上記試験科目の他、出願申請書についても評価し、すべての審査結果を総合的に判定して合否を決定します。

4. 出願手続

(1) 出願書類の取り寄せ

出願書類の取り寄せを希望する志願者は、郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。申込受付後、宅配便（着払）で郵送します。なお、宅配便代は、志願者の負担となります（申込後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください）。

申込先

社団法人 全日本不動産協会（全日）

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館3階

☎03-3263-7030（代）

(2) 出願書類提出方法

- ① 志願者は各出願書類に必要事項を記入の上、明海大学所定の出願用封筒を使用し、特定記録・速達にて本会（全日）宛てに郵送してください。
- ② 出願書類の提出は郵送（特定記録・速達）に限ります。
- ③ 明海大学所定の封筒に本会（全日）の郵便番号、住所等を記入してください。
- ④ 出願書類提出先 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番30号 全日会館3階
☎03-3263-7030（代）

(3) 入学検定料

- ① 入学検定料 30,000円
- ② 納入方法及び注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に同送される試験要項をご参照ください。

(4) 出願書類

志願票、受験票、写真票、調査書、出願申請書、推薦書

5. 合否判定

入学者の選抜は、面接及び提出された書類等をもとに総合判定し、合格者を決定します。又、合否の結果については、本会も通知を受けます。個人情報の取扱いについては入学試験要項の「個人情報の取り扱いについて」を参照してください。なお、本試験に合格し、入学手続を行う者については本会が指定する誓約書を別途提出していただきます。

6. 注意事項

- (1) 本入学制度の詳細及び注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に同送される試験要項をご参照ください。
- (2) 受験票が、試験日2日前になっても未着の場合は、明海大学浦安キャンパス入試事務室までお問い合わせください。

※ 詳細については明海大学入試事務室まで

〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL 047-355-5116（入試事務室直通）

住宅事業者の皆様へ

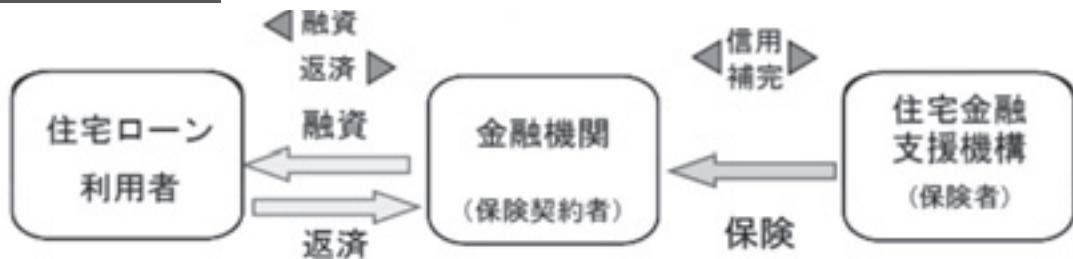
独立行政法人住宅金融支援機構からのお知らせ

住宅融資保険を活用した住宅ローンについて

今般の経済危機対策において、独立行政法人住宅金融支援機構は、民間金融機関が住宅ローンの供給を今まで以上に円滑に行えるよう下記1の住宅融資保険制度について、下記2のとおり制度を拡充いたしました。

制度拡充後の住宅融資保険付き住宅ローンを取り扱う金融機関については、住宅金融支援機構のホームページ (<http://www.jhf.go.jp/about/financial/insurance/index.html>) にてご確認ください。

1 住宅融資保険の制度概要



通常の住宅ローンの他につなぎ融資を取り扱っている金融機関もあります。

2 住宅融資保険の拡充内容

- (1) 填補率9割型に加え、填補率10割型の新設
- (2) 填補率10割型の担保掛け目の撤廃及び諸費用を対象に追加
- (3) 住宅ローンの借換融資の保険対象化
- (4) 保険料率の引下げ

お問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構 住宅融資保険部 融資保険企画グループ

☎ 03-5800-8149

全日からのお知らせ

緊急時対応登録システムを構築(静岡県) ～災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定～

昨年、静岡県庁より災害救助法に基づく応急仮設住宅登録の供与のうち、賃貸住宅の居室の借り上げ方式にかかわる緊急時対応登録システム構築の協力要請があり、全日静岡県本部とも協議し、全日総本部が契約を交わした。同時に全国対応を視野に入れ、全日の団体サイトであるZeNNETシステムのプログラム開発を行った。

平成21年6月末現在、全日と各都道府県との災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定を締結している状況は下記のとおり。

山形県、宮城県、新潟県、栃木県、東京都、千葉県、埼玉県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、和歌山県、島根県、香川県、高知県、長崎県、宮崎県、鹿児島県

※(借上型)については、静岡県のみ



国土交通大臣表彰受賞

平成 21 年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰が、7月10日（金）国土交通省において行われ、多年にわたり不動産業に従事し、業界の発展向上に尽力、公共の福祉に多大の貢献をされたことにより、中村 義輝 前富山県本部長、山崎 建二 元全日総本部常務理事、有次 正則 元保証総本部常務理事、釜谷 正夫 東京都本部理事が表彰されました。



中村 義輝氏



山崎 建二氏



有次 正則氏



釜谷 正夫氏

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成 21 年 6 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)
6月 5日	4件	17,050,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成 21 年 6 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)
6月 5日	92件	51,300,000
6月19日	74件	42,300,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成 21 年 6 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
6月 8日	号外 119号	46 件
6月22日	号外 130号	44 件

平成21年度 第2回弁済委員会審査結果

平成 21 年 5 月 27 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
21-4	兵庫県	㈱日本住宅サービス	松本 誠治	1,000,000	10,000,000	認 証	1,000,000	買主が会員業者を經由して売買契約（任意売却）した土地を当該会員業者が譲渡担保に供してしまったため、やむなく買主が支払済の手付金の返還を求めた事案
21-5		㈱ケイ・エルハウジング	河越 眞介	1,500,000	10,000,000	認 証	1,500,000	会員業者との間で土地付き建物の売買契約を締結したが、融資不調により買主が支払済の手付金の返還を求めた事案
21-8	神奈川県	㈱港南ホーム	北 義博	2,444,806	10,000,000	認 証	2,444,806	マンション賃貸の媒介を行っていた会員業者に入居者が預けた入居時費用が貸主に引き渡されなかった事案
21-9	愛知県	㈱エンテック	小坂 龍生	3,600,000	10,000,000	認 証	3,600,000	会員業者との間で建築条件付き土地の売買契約を締結したが、業者の履行遅延に続き会社が解散され、当該契約が不履行となったため、買主が支払済の手付金の返還を求めた事案
21-12	千葉県	㈱なんと建設	楠畑 幸治	920,000	10,000,000	認 証	350,000	会員業者との間で土地の売買契約を締結した後、当該会員業者が担保の設定をしたため、買主が支払済の手付金の返還ほか賠償を求めた事案
21-13		(有)丸昇ハウジング	飯嶋 政広	550,000	10,000,000	認 証	550,000	会員業者との間で土地付き建物の売買契約を締結したが、融資不調により買主が支払済の手付金の返還を求めた事案
21-14	東京都	㈱光林建物	瀧上 晴夫	18,000,000	10,000,000	認 証	10,000,000	買主会員業者の資金調達にめどが立たず、当該売買契約が不履行となったため、売主が買主業者に損害賠償を求めた事案
21-15		㈱キーストーン	須藤 克彦	928,488	10,000,000	認 証	928,488	自宅の建設用地として会員業者から買った土地の地中に埋設物（排水施設）が発見され、この撤去費用に関し売主としての瑕疵担保責任が求められた事案
21-16	京都府	㈱藤原産業	藤原 幸生	2,550,000	10,000,000	認 証	2,550,000	会員業者から買った土地付き建物の建物部分に構造上の瑕疵があり、売主として瑕疵担保責任が求められた事案
合 計							22,923,294	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	9 社 9 件	22,923,294 円
条件付認証／保留・再審査	3 社 3 件	

地方 本部活動

北海道本部

- 6/3(水)・研修委員会
- 6/23(火)・新入会員研修会
- 6/24(水)・広報委員会

青森県本部

- 6/2(火)・支部市民相談[他11(木)、17(水)、18(木)、23(火)]
- 6/5(金)・理事会

岩手県本部

- 6/4(木)・相談業務
- 6/5(金)・無料相談
- 6/16(火)・入会審査会
・理事会
- 6/26(金)・役員会

宮城県本部

- 6/3(水)・無料相談[他10(水)、17(水)、24(水)]
- 6/10(水)・カトレアの役員会
- 6/18(木)・青年部役員会
- 6/19(金)・正副本部長会議
- 6/26(金)・運営会議
・入会審査委員会
- 6/29(月)・理事会

秋田県本部

- 6/23(火)・入会審査

山形県本部

- 6/3(水)・理事会
- 6/17(水)・県少年野球協議会との打合せ
- 6/22(月)・県庁訪問
- 6/23(火)・財務委員会

福島県本部

- 6/19(金)・無料相談
- 6/22(月)・法定研修会

茨城県本部

- 6/19(金)・理事会
・県庁表敬訪問
- 6/22(月)・入会審査会
・入会説明会

栃木県本部

- 6/3(水)・入会調査
- 6/5(金)・入会説明会
・総務委員会[他25(木)]

- 6/16(火)・無料相談
- 6/24(水)・財務委員会

群馬県本部

- 6/3(水)・資格審査
・綱紀委員会
- 6/9(火)・総務・財務委員会
・支部長会議
・会館取得準備委員会
- 6/10(水)・無料相談[他24(水)]
・支部役員会
- 6/16(火)・流通広報・組織委員会
- 6/25(木)・法定研修会
・教育研修委員会
- 6/26(金)・入会説明会

埼玉県本部

- 6/2(火)・講習センター運営委員会
- 6/9(火)・支部法定研修会[他10(水)]
- 6/15(月)・総務委員会
- 6/18(木)・流通推進委員会
- 6/23(火)・教育研修委員会
- 6/24(水)・取引相談委員会
- 6/25(木)・取引主任者法定講習会
- 6/30(火)・福利厚生委員会

千葉県本部

- 6/1(月)・入会説明会[他8(月)、22(月)、29(月)]
- 6/5(金)・通常理事会
- 6/12(金)・入会審査委員会[他25(木)]
・取引相談委員会[他30(火)]
- 6/17(水)・税務相談会
・財務委員会
- 6/18(木)・福利厚生委員会
・法定講習委員会
・総務委員会
・組織委員会
・流通推進委員会
- 6/19(金)・教育研修委員会
- 6/24(水)・法定講習会
- 6/25(木)・常務理事会
・自主規制委員会
- 6/29(月)・無料相談会

東京都本部

- 6/2(火)・入会資格審査委員会[他16(火)、30(火)]
- 6/3(水)・法律相談[他10(水)、17(水)、24(水)]
- 6/4(木)・取引相談委員会聴聞会[他18(木)、23(火)、25(木)]
- 6/9(火)・入会説明会[他25(木)]
- 6/10(水)・取引主任者法定講習会[他30(火)]
・アカデミー宅建試験スクーリング
- 6/17(水)・幹部会[他25(木)]

神奈川県本部

- 6/5(金)・新規免許業者講習会
- 6/8(月)・取引相談委員会
- 6/15(月)・綱紀委員会
- 6/22(月)・入会資格審査意見交換会
- 6/26(金)・一般業者講習会

山梨県本部

- 6/2(火)・入会説明会
- 6/4(木)・教育研修委員会
- 6/9(火)・理事会
- 6/15(月)・取引相談[他22(月)]
- 6/25(木)・教育・流通推進委員会
- 6/26(金)・法定研修会

新潟県本部

- 6/5(金)・入会説明会[他26(金)]
- 6/15(月)・入会事務所調査
- 6/22(月)・法定研修会

富山県本部

- 6/2(火)・三役会
- 6/3(水)・企画広報委員会
- 6/5(金)・研修委員会
・支部通常総会[他8(月)、23(火)]
- 6/15(月)・総務・財務合同委員会
- 6/16(火)・倫理綱紀・取引苦情処理合同委員会
- 6/22(月)・資格審査委員会
- 6/25(木)・財務検討会

長野県本部

- 6/9(火)・支部親睦旅行[~10(水)]
- 6/12(金)・支部研修会
- 6/18(木)・支部委員長会
- 6/25(木)・理事会

石川県本部

- 6/5(金)・無料相談
- 6/24(水)・理事会

福井県本部

- 6/25(木)・理事会
- 6/26(金)・広報流通・教育研修委員会
・法定研修会

岐阜県本部

- 6/16(火)・定例理事会

静岡県本部

- 6/3(水)・組織拡充・資格審査委員会
- 6/4(木)・広報委員会
- 6/5(金)・教育流通研修委員会
- 6/10(水)・無料相談[他16(火)、24(水)]
- 6/18(木)・MVC運営委員会
- 6/23(火)・正副本部長打合せ会

愛知県本部

- 6/3(水)・資格審査委員会
- 6/23(火)・総務・財務合同委員会
- 6/24(水)・組織委員会
- 6/25(木)・教育研修委員会
- 6/26(金)・資格審査委員会

三重県本部

- 6/3(水)・組織資格審査委員会
・合同役員会
・役員・地区委員合同懇談会
・研修会
- 6/4(木)・取引・苦情処理委員会[他22(月)]
- 6/9(火)・表敬訪問

滋賀県本部

- 6/3(水)・全日京滋合同ゴルフコンペ
- 6/4(木)・YA委員会
- 6/15(月)・県不動産取引業協議会理事会

京都府本部

- 6/2(火)・無料相談[他16(火)、23(火)]
- 6/8(月)・入会審査会[他23(火)]
・運営会議
- 6/17(水)・取引相談委員会
- 6/22(月)・会員義務研修会
- 6/29(月)・専門委員会合同会議

大阪府本部

- 6/1(月)・臨時理事会
- 6/3(水)・取引相談委員会[他10(水)、17(水)]
・支部無料相談[他17(水)]
- 6/8(月)・コスモス委員会
- 6/15(月)・入会申込締切
・運営会議
- 6/19(金)・入会審査会
- 6/23(火)・入会希望者研修会
- 6/24(水)・認証上申審査会・事前審査会
- 6/25(木)・理事会
- 6/29(月)・入会者実務研修会

兵庫県本部

- 6/1(月)・不動産無料相談委員会[他22(月)]
・宅建講座[他3(水)、4(木)、8(月)、11(木)、15(月)、17(水)、18(木)、22(月)、25(木)、29(月)]
- 6/3(水)・支部無料相談[他5(金)、12(金)、26(金)]
- 6/4(木)・パソコン講習会
・広報委員会
・総務委員会
- 6/10(水)・パソコン講習会[他17(水)]
- 6/11(木)・教育研修委員会
- 6/16(火)・ユースネット倶楽部委員会
- 6/18(木)・入会審査委員会
・基本問題検討特別委員会

- 6/22(月)・取引相談委員会[他29(月)]
- 6/24(水)・入会者実務研修会

奈良県本部

- 6/4(木)・事務所調査[他5(金)、10(水)、22(月)、26(金)]
- 6/8(月)・取引相談委員会[他22(月)、29(月)]
- 6/25(木)・無料相談
- 6/29(月)・理事会

和歌山県本部

- 6/12(金)・運営委員会
・理事会
- 6/18(木)・県取引連絡会
- 6/24(水)・入会審査会

鳥取県本部

- 6/17(水)・合同役員会

島根県本部

- 6/8(月)・合同委員会
- 6/17(水)・理事会
- 6/23(火)・未利用県有地媒介に関する意見交換会
- 6/24(水)・鳥取県本部との合同役員会
- 6/27(土)・教育研修委員会

岡山県本部

- 6/3(水)・中国地区協議会通常総会
- 6/19(金)・中国地区協議会本部長会議

広島県本部

- 6/1(月)・臨時理事会
- 6/16(火)・定例理事会
- 6/22(月)・総務委員会
・創立20周年記念行事実行委員会
- 6/26(金)・取引相談委員会
・広報組織委員会

山口県本部

- 6/23(火)・理事会・歓迎迎会

徳島県本部

- 6/3(水)・役員会
- 6/4(木)・無料相談[他9(火)、17(水)、24(水)、30(火)]
- 6/15(月)・正副本部長会議
- 6/26(金)・財務委員会

香川県本部

- 6/1(月)・無料相談[他15(月)]
- 6/5(金)・理事会

愛媛県本部

- 6/1(月)・取引相談委員会[他5(金)]
- 6/17(水)・総務委員会

- 6/19(金)・研修広報委員会
- 6/22(月)・合同理事会

高知県本部

- 6/10(水)・無料相談[他24(水)]
- 6/11(木)・不動産広告審査会

福岡県本部

- 6/5(金)・事務局会議
- 6/16(火)・財務正副委員長会議
- 6/18(木)・取引相談委員会[他24(水)]
・綱紀委員会
- 6/19(金)・常務理事会
・入会審査委員会
- 6/22(月)・研修会
・委員会合同会議

佐賀県本部

- 6/5(金)・理事会
- 6/23(火)・財務委員会

長崎県本部

- 6/15(月)・県宅地建物取引業審議会
- 6/17(水)・役員研修会・理事会

熊本県本部

- 6/1(月)・全国不動産会議熊本県大会打合せ会議[他8(月)]
- 6/3(水)・無料相談[他21(日)]
- 6/17(水)・全国不動産会議熊本県大会実行委員会
- 6/23(火)・理事会

大分県本部

- 6/8(月)・理事会
- 6/9(火)・無料相談
- 6/18(木)・研修企画委員会

宮崎県本部

- 6/4(木)・創立記念式典実行委員会
- 6/16(火)・役員会
- 6/17(水)・取引相談
- 6/29(月)・「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定」の調印式

鹿児島県本部

- 6/17(水)・理事会
- 6/26(金)・取引相談委員会

沖縄県本部

- 6/12(金)・理事会
- 6/19(金)・流通推進委員会
・教育研修委員会



平成21年6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	アパマンドットコム	山梨県	南アルプス市	ドミール不動産	
	札幌市	(株)アイディアルホーム	新潟県	新潟市	ホンマエステート	
	函館市	(株)小野寺住設		新潟市	(有)ライフテック	
岩手県	北斗市	さくら宅地建物	富山県	中新川郡	真田不動産(株)	
	盛岡市	(株)あすなろ不動産	石川県	白山市	(有)びゅあホーム	
宮城県	仙台市	東方不動産(株)	長野県	松本市	なかた不動産事務所	
	南相馬市	(有)西内工務店	岐阜県	揖斐郡	(株)ジールホーム	
福島県	須賀川市	(株)日本ビルド	静岡県	浜松市	(株)ティーエムパートナーズ	
	宇都宮市	(有)フタバ		静岡市	(株)GSO	
栃木県	宇都宮市	(株)イケダ総合企画	愛知県	豊明市	(株)サンユーハウジング	
	宇都宮市	(株)マルトヨハウジング		名古屋市	(有)kuzukuzu	
埼玉県	北葛飾郡	(有)石川建材	春日井市	(株)SYU・コーポレーション		
	さいたま市	中央住販(株)	愛知郡	プランニングトミー		
	所沢市	(有)東洋企画	岡崎市	ケーワイズ		
	春日部市	(株)ティッツ	小牧市	アースプランニング		
千葉県	市原市	(株)バード	江南市	(株)ライフステージ		
	木更津市	(株)ワイズ・レック	名古屋市	(株)三永地所		
	市川市	(株)リッツパートナーズ	名古屋市	(株)クラシック		
	千葉市	(株)ナビック・ワン	京都府	長岡京市	(株)上島	
東京都	船橋市	(株)賃貸コンシェルジュ	大阪府	大阪市	(株)R-JAPAN	
	中央区	(株)ビルネットコマース		箕面市	(株)インタークリエイツ	
	町田市	(有)アールケイホーム		泉南市	ティーズユニオン(株)	
	港区	(株)VEIL		大阪市	スワホーム(株)	
	江戸川区	(株)シンワ不動産販売		大東市	(株)SAKATA	
	港区	(株)グローバルステーションネットワーク		大阪市	(有)エーワイ	
	目黒区	(株)ヤスキホームズ		茨木市	EM 企画	
	目黒区	(株)アトラクト		大阪市	(株)プラム	
	千代田区	(有)明海社		門真市	(株)喜多村商事	
	千代田区	(株)HMC エンタープライズ		吹田市	(株)ジオ	
	港区	(株)プレディオ		大阪市	(株)シーズジャパン	
	世田谷区	(株)スマイルホーム		大阪市	(株)クオディア	
	新宿区	(有)レジデンシャルマネジメント		大阪市	(株)中央不動産流通	
	港区	(株)エフ・ビー・エー		堺市	(株)オアシス	
	港区	(株)ローカルイオン		大阪市	(株)ライズアソシエイツ	
	港区	(株)カナード設計		東大阪市	(株)タイクリエイト	
	新宿区	ランドキューブ(株)		大阪市	(有)リフォームファクトリー	
	品川区	サンクレスト(株)		大阪市	イデアール(株)	
	荒川区	(有)国際法務事業団		大阪市	(株)アーク・スリー・インターナショナル	
	板橋区	日生ホーム(株)		大阪市	(株)中井	
	新宿区	(株)ストレイネットワークス		大阪狭山市	サポートホーム	
	新宿区	マスターブレン(株)		大阪市	アクアホーム(株)	
	新宿区	ビジネスリンク(株)		相生市	はつみホーム	
	調布市	(株)スリープライズ		神戸市	(株)Succeed	
	千代田区	(株)リオ・ソリューション		神戸市	(株)a-life	
	港区	東京北澤不動産(株)		神戸市	ジェームス山不動産販売(株)	
	渋谷区	(株)クロード		姫路市	かじたに不動産	
	中野区	(株)FLAT		奈良県	北葛城郡	(株)e- 創建
	文京区	山栄物産(株)		天理市	(有)石橋建築総合設計事務所	
	西東京市	(株)ホームズ		岡山県	岡山市	グローイングアップラス(株)
	江戸川区	流通アシストネットワーク(株)		岡山市	岡崎共同(株)	
	豊島区	(株)エコホーム		愛媛県	松山市	(株)白石工務店
神奈川県	横浜市	(株)リズムライフ	福岡県	福岡市	ギャラキシー(株)	
	横浜市	(有)O&Trade		福岡市	(株)エステート 52	
	川崎市	(株)グローバルハウジング	前原市	ゼクト(株)		
	横浜市	まごころ不動産(株)	熊本県	鹿本郡	Lapin's	
	川崎市	ネンリン(株)		大分県	大分市	(株)DAIKEN ホーム
	足柄上郡	(株)ラ・ヴィータコンサルティング	宮崎県	宮崎市	アキ・ハウジング(株)	
	横浜市	(株)オーツホーム	沖縄県	宮古島市	トシ・リビング	
	横浜市	(株)テイクトラスト		那覇市	(株)イッセイナナ産業	
	川崎市	(株)link's				
	横須賀市	(株)ランドワン				

※都道府県ごとの入会順により掲載

全日・保証合同

■資格審査委員会

- 日時 平成21年6月4日(木)
14時30分～16時30分
- 内容 1. 全日第30期・保証第19期 理事・監事候補者の資格審査に関する件
2. 全日第30期・保証第19期 本部長候補者の資格審査に関する件
3. その他

■会務運営会議

- 日時 平成21年6月5日(金)
13時30分～15時30分
- 内容 1. 会務運営に関する件
2. その他

■広報委員会

- 日時 平成21年6月26日(金)
15時～17時
- 内容 1. 6月号の結果報告に関する件
2. 7月号の進捗状況に関する件
3. 8月号の編集計画(案)に関する件
4. その他の件

(社)全日本不動産協会

■理事会

- 日時 平成21年6月10日(水)
14時30分～16時
- 内容 1. 第58回通常総会運営に関する件
2. 役員改選に関する件

3. 本部長承認に関する件
4. 理事長選任理事会の運営に関する件
5. 会員除名申請に関する件
6. 地方本部運営に関する件
7. 入会者に関する件(平成21年4月・5月)

■第58回通常総会

- 日時 平成21年6月11日(木)
13時45分～15時45分
- 内容 1. 平成20年度事業報告に関する件
2. 平成20年度決算報告に関する件
3. 平成20年度監査報告に関する件
4. 会費改定に関する件
5. 平成21年度事業計画(案)に関する件
6. 平成21年度収支予算(案)に関する件
7. 地方本部運営に関する件
8. 役員改選に関する件

(社)不動産保証協会

■理事会

- 日時 平成21年6月10日(水)
13時～14時30分
- 内容 【審議事項】
1. 第36回通常総会運営に関する件
2. 役員改選に関する件
3. 本部長承認に関する件
4. 理事長選任理事会の運営について
5. 会員除名申請に関する件

6. 地方本部運営に関する件
7. 入会者に関する件(平成21年4月・5月)

■第36回通常総会

- 日時 平成21年6月11日(木)
11時～13時
- 内容 1. 平成20年度事業報告承認に関する件
2. 平成20年度決算報告承認に関する件
3. 平成20年度監査報告承認に関する件
4. 平成21年度事業計画(案)承認に関する件
5. 平成21年度収支予算(案)承認に関する件
6. 地方本部運営に関する件
7. 役員改選に関する件

■弁済委員会

- 日時 平成21年6月25日(木)
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

もうお聞きになりましたか?「ウサギ」の全日ラジオCM

平成20年10月13日より文化放送系列(全国34局ネット)でウサギ・マークの全日ラジオCMを放送しています。是非お聞きください。

- 番組名:「ニュースパレード」(「玉川美沙たまなび」内)
 放送日:毎週月曜日～金曜日 17:00～17:15 全国同時生放送
 放送期間:平成20年10月13日～平成22年1月8日(予定)

○全国34局ネット

札幌TV放送 青森放送 IBC岩手放送 秋田放送 山形放送 ラジオ福島 文化放送 信越放送 山梨放送 静岡放送 北日本放送 北陸放送 福井放送 東海ラジオ 和歌山放送 KBS京都 ラジオ大阪 山陰放送 山陽放送 中国放送 山口放送 西日本放送 四国放送 南海放送 高知放送 九州朝日放送 長崎放送 大分放送 熊本放送 宮崎放送 南日本放送 ラジオ沖縄

※自社制作枠2局(17:00～17:05) 新潟放送 東北放送



6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

日	合同会議等	(社)全日本不動産協会	(社)不動産保証協会
1 月			
2 火		2日(火)・不動産ジャパンリニューアル記念講演会	
3 水			
4 木	4日(木)・資格審査委員会		4日(木)・第1255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10件)於東京法務局
5 金	5日(金)・会務運営会議		
6 土		6日(土)・全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会	
7 日			
8 月			
9 火			
10 水		10日(水)・理事会	10日(水)・理事会
11 木		11日(木)・第58回通常総会	11日(木)・第36回通常総会
12 金			
13 土			
14 日			
15 月		15日(月)・不動産ジャパン幹事会	
16 火			
17 水			
18 木			18日(木)・第1256回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所51件、従たる事務所10件)於東京法務局
19 金			
20 土			
21 日			
22 月			
23 火			
24 水			
25 木			25日(木)・第1257回弁済業務保証金分担金供託(主たる事務所21件、従たる事務所4件)於東京法務局・弁済委員会
26 金	26日(金)・広報委員会	26日(金)・価格査定専門委員会	
27 土			
28 日			
29 月			
30 火			

全日共済会事業を次のとおり実施しています

《会員(代表者)への共済給付状況》

I 団体生命共済制度(掛金・保険料は会費の中に含まれています)

(1) 会員(代表者)の年齢が18歳~77歳の場合

- ①一般死亡共済金 加入者が病気で死亡したとき又は高度障害に認定されたとき…………… 100万円
- ②災害死亡共済金 加入者が不慮の事故で180日以内に死亡したとき…………… 200万円
- ③災害による障害共済金 加入者が不慮の事故で180日以内に障害を受けたとき…………… 100万円限度
- ④災害入院共済金 加入者が不慮の事故で、5日以上120日までの入院(1日・1,500円) …… 100万円を限度

(2) 会員(代表者)の年齢が78歳以上の場合

- ①会員資格が5年未満を有する者が死亡したとき…………… 10万円
- ②会員資格5年以上10年未満を有する者が死亡したとき…………… 30万円
- ③会員資格10年以上有する者が死亡したとき…………… 100万円
- ④災害死亡・災害障害・災害入院は上記(1)に同じ

II 任意加入共済制度(70歳迄加入できます。掛金一部個人負担) 呼称「全日ラビット生命共済」

(1) 新規加入者1口(個人負担・月額500円)のみ加入

- ①一般死亡共済金 病気で死亡・高度障害状態になったとき…………… 100万円
- ②不慮の事故で死亡したとき…………… 200万円
- ③不慮の事故で障害状態になったとき…………… 10万円~100万円
- ④不慮の事故で5日以上入院したとき(120日以内)…………… 1日につき1,500円

(2) 平成20年度に加入している継続加入者の方は増口できない。既存2口以上の加入者は1口へ減額のみ可能。(平成21年度のみ取扱い)

保障内容は加入1口の場合は上記(1)に同じ。2口以上は倍数の保障となる。

《会員福利厚生事業》

I ホテル及びレジャー関連施設の優待割引利用制度の会員宛の紹介を行っています。詳細は『月刊不動産』又は(社)全日本不動産協会のホームページをご覧ください。http://www.zennichi.or.jp

※地方本部事務局へ：共済給付事案が発生した時は、漏れなく申請されますようお願いいたします。

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度

◎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!





京都地裁 更新料「無効」判決 “合理的理由”の解釈カギに

更新料特約及び敷引特約が消費者契約法に反して無効だとして、京都市下京区の賃貸マンションを借りていた原告が更新料11万6,000円と保証金35万円の返還を求めた訴訟の判決が7月23日、京都地方裁判所であった。判決では、原告の訴えを認め全額を返還するよう被告の家主に命じた。

判決によると原告は2006年4月、賃料5万8,000円、保証金35万円、敷引金30万円、更新料2か月分の賃貸借契約を結んだ。その後2008年1月、更新に際して更新料11万6,000円を支払い、同年5月8日に賃貸借契約の解約を申し入れ、同31日に退去。6月2日に2か月分の賃料相当額11万6,000円を支払った。

被告側は、更新料の法的性質について、(1)賃料の補充(2)更新拒絶権放棄の対価(3)賃借権強化の対価(4)中途解約権の対価…が渾然一体となったものであると主張していた。

判決では、更新後の実際の使用期間の長短にかかわらず支払わなければならないことなどから、本件の更新料に賃料の補充の要素があるという合理的理由はなく、また、明瞭な説明があったとは言えないなどし、消

費者契約法により無効とした。敷引特約についても、その趣旨について具体的かつ明確な説明をしていたとは認められないなどとし、同法により無効とした。

原告代理人弁護士・谷山智光氏は、「消費者保護の理念からも常識的な判決と言える。家賃は賃料一本とし、分かりやすく透明性の高い料金体系にすべきだ。今後も消費者保護の流れは進むだろう」などと話した。なお、賃貸住宅の更新料をめぐるっては、2008年1月、同じく京都地裁で「更新料は家賃の一部」として借主敗訴の判決が下っている。

(住宅新報 2009年7月28日号より)



写真は、京都地方・簡易裁判所



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/>

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。