

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

1

2010

JANUARY

【特集】2010年 不動産業界の展望



年頭所感



社団法人全日本不動産協会
社団法人不動産保証協会
理事長 川口 貢

昨年8月30日に行われた衆議院議員総選挙で、民主党は308議席を獲得し、圧勝のなか政権交代が実現しました。社民党、国民新党との3党連立政権を樹立し、9月16日に新たに鳩山内閣がスタートして約4か月が経過しました。その間、平成22年度予算の概算要求の無駄を洗い出す「事業仕分け」については総じて高い評価を国民から得られたようですが、円高・株安を受けた景気情勢や雇用情勢は、日々厳しさを増しており、景気の二番底も心配されてきております。適確なデフレ総合対策をタイミングを逸することなく講じられることを切に願うものであります。

この度の平成22年度税制改正における政府税調の議論では、期限切れを迎える特例税制は、延長せずに終結させるという姿勢が報じられました。そもそも税制の役割は、環境への配慮や安心・安全な住宅の実現に向けて政策的に誘導する役割のほか、不動産市場の活性化の役割にもなっており、そのような政策上の重要性から、長年にわたって国民生活のなかに根付いてきたものが多いと考えます。むしろ、期限切れで終結させるのではなく、複雑化した租税特別措置をシンプルなものに再構築して、恒久的な税制に変えていくことが必要と思います。また、国土交通省が12月8日に発表した追加経済対策でも、「税制改正」が謳われており、住宅取得の際の贈与税の非課税枠の拡大は、経済波及効果が大きいことと、「住宅エコポイント制度の創設」「住宅金融の拡充」についても、住宅・不動産市場の活性化刺激策となるものであり、これら対策の実現に向けて全力を挙げていただくよう期待をしております。

さて、平成22年度の全日・保証の重点事業としては、次の2点を進めてまいりたいと思います。

1. 一層の会員増強についての方策
2. 公益法人改革への対応

新規入会者につきましては、ご案内のとおり、各地方本部ではこれまでにない経済情勢を反映して、厳しい獲得活動が行われていると思います。平成21年度1,524社の入会数見込みで、上半期の入会者数は726社で予算対比48%となっており、半年間の達成率としては過半とはいかないまでも、厳しい経済環境のなか、会員増強にご尽力いただいた地方本部の役員の皆様方に感謝申し上げる次第です。

平成22年度は各委員会が連携して、更なる会員増強のための方策に知恵を出し合っていきたいと思っております。

もう一つの公益法人改革への対応につきましては、平成21年度は外部専門家の協力を得ながら、総本部・地方本部・支部・地区協議会・流通センターの事業・収支分析を行い、財務会計三原則（公益目的事業比率、収支相償、遊休財産額保有制限）に照らし合わせた検討や、地方本部等の組織運営等のサンプリング調査等を行い、課題の抽出を行いました。また、検討状況や本会が抱える課題につきましては、月刊不動産を通じて会員の皆様には逐次ご報告しているところです。平成22年度は、課題の克服に向けた具体的検討を積極的に進め、進むべき方向性を見だし、その進捗状況等を『月刊不動産』にて引き続きご報告しながら、会員の皆様のコンセンサスを得るべく努力をしていきたいと考えております。

新年の船出にあたり、重点事業の推進を図るため、会員の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げるとともに、本年が皆様一人ひとりにとって、実り多い素晴らしい一年となりますよう衷心よりお祈り申し上げ、私の新年の挨拶とさせていただきます。



新年のはじまりにあたって

国土交通大臣 前原 誠司



平成22年という新しい年を迎え、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

さて、国土交通行政に取り組むにあたっては、我が国が抱える三つの主要な不安要因について直視する必要があります。

第一に、2004年をピークとして人口減少が進行していることです。出生率を1.37とすると、平均して毎年90～100万人の人口が減り続けるということであり、我々にとって大きな不安材料の一つとなっています。

第二に、諸外国が経験したことのないような急速な少子高齢化が進んでいることです。少子高齢化が今のペースで進むと、2050年には65歳以上の人口比率は40%を超えるとされています。現在、5人に1人が65歳以上という人口比率となっておりますが、2050年には5人に2人以上となり、15～64歳までの生産年齢人口についてみれば、現在の約64%から2050年には51%になるとされています。当然ながら、若い人達の負担が増え、これからリタイアをして、社会保障の恩恵を被ろうという世代の方々のサービスが低下していくこととなります。そうした意味で、この少子高齢化・人口減少というものが、我々国民の大きな不安材料としてのし掛かっております。

第三に、我が国のGDPの約1.7倍の規模になる長期債務を抱えていることです。これは欧米等の先進国と比べても突出した規模になります。

このような我が国の現状を踏まえれば、国民の皆様からお預かりをしている税金の使い道を大きく変えていかなければなりません。このため、従来の公共事業依存型の産業構造を転換し、我が国を牽引する成長産業の育成を図るため、国土交通行政のパラダイムシフトを行ってまいります。

国土交通省の成長戦略として、内需主導の経済の安定的な成長のためには、住宅・不動産市場の活性

化等による内需の拡大が必要です。最近の住宅着工戸数は昭和40年頃の水準まで落ち込んでいますが、1400兆円にも上ると言われる個人の金融資産を動かす仕組みとして、新築、リフォームを問わず、住宅投資を活性化させるとともに、広く内外の資金を市場に呼び込むことが重要だと考えております。また、機能的で魅力ある都市整備への民間資金の流れの円滑化等を通じ、不動産市場の活性化を図ることも重要と考えております。

安全・安心な社会づくりと豊かな暮らしの実現に向け、土地取引の円滑化及び土地資産の保全等を図るために、その基礎となる境界情報を調査する地籍調査について、一層の推進に努めてまいります。

景気回復への取組みとしては、現下の厳しい経済・雇用状況、直面する円高・デフレ状況を踏まえ、景気回復を確かなものとするために先般取りまとめられた「明日の安心・成長のための緊急経済対策」では、住宅版エコポイント制度の創設、住宅金融の拡充、住宅税制の改正等による住宅投資活性化のための支援等、国土交通省関連の施策が盛り込まれました。

今後、対策に盛り込まれた施策が一日も早く実効性を挙げるよう取り組んでまいります。

以上、新しい年を迎えるにあたり、国土交通省の重要課題を申し述べました。国民の皆様のご理解をいただきながら、ご期待に応えることができるよう、諸課題に全力で取り組んでまいり所存です。

国民の皆様の一層のご支援、ご協力をお願いするとともに、新しい年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを心より祈念いたします。

CONTENTS

5. 【特集】 2010年不動産業界の展望

10. 不動産ニュービジネス最前線

「賃貸市場に活発な動き、戸建て賃貸住宅が好調」

取材先 (株) 桧家ランデックス

12. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか (第8回)

13. 税務相談「マイホームに係る固定資産税・都市計画税」

14. 賃貸相談「定期借家期間満了後の終了通知」

15. 法律相談「共有者が死亡した場合の共有持分の扱い」

16. 地方本部の動き 福岡県本部／広島県本部／高知県本部

19. 保証だより／弁済委員会審査結果

20. 地方本部活動

22. 11月新入会者一覧

23. 11月会の活動および各種会議の要旨／ほか

24. 11月の事務局日誌

25. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度

26. 全米リアルター協会 (NAR) 視察報告

28. マンスリーコラム

「10年度税制改正 住宅・不動産関連 贈与税、非課税枠を拡大」

*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

山梨県 富士山と雲海と初日の出



富士山の裾野にある町、山梨県増穂町。冬至から元旦頃にかけて富士山頂と日の出が重なった、ダイヤモンド富士と呼ばれる光景が見られる。町内の高下地区は、その絶景ポイントとして通称「日出づる里」と呼ばれ、特に年末年始には、カメラ愛好家など大勢の人で賑わうことで有名。関東の富士見百景にも認定されている。

『智恵子抄』の作者である高村光太郎が、かつて、この地を訪れ眺めた富士山に感動したという。その時の思いが記されている文学碑がある。

経済・不動産市況の低迷で 迎えた新年だが 底堅い実需を活性化の起爆剤に

『住宅新報』編集長
柄澤 浩

リーマンショックから1年余、2009年11月には「ドバイショック」が走るなど、日本経済は浮上の端緒をつかめないまま10年を迎えた。戦後初の本格的政権交代で9月に誕生した民主党・鳩山由起夫内閣は経済対策、10年度予算編成などを通じて景気の立て直し、政権公約の具体化へ動き始めた。財政逼迫と経済活性化、この難題にどう折り合いをつけるのか。それは国民生活と直結する住宅・不動産業界の動向とも密接に関係する。ここ数年来、経済・雇用情勢の深刻化とともに、業界は厳しい局面に置かれてきたが、いまなお、大きな好転材料や効果的な打開策は見当たらない。ただ、不況でも実需は健在である——ことは昨年の不動産流通市場での動きで明らかになった。底堅い需要をいかに取り込めるか。ここに新年の住宅・不動産市場の活性化策がありそうだ。

近年の新設住宅着工と余波

最近の「住宅・不動産市場の低迷」と「経済の低迷」を象徴しているのが、新設住宅着工戸数の低迷だ。市場と経済の活性化のために、ぜひとも盛り返してもらいたいのが、今のところ回復への勢いは感じられない。

20万戸減少の衝撃

住宅着工は「耐震偽装事件」を契機に、建築確認審査手続が強化された2007年ごろから減速し、それに景気の悪化が追い討ちをかけるように2009年は全

国的に不振を極めた。着工戸数は毎月6万～7万戸台、年率換算で70万戸から80万戸台で推移。統計調査が始まった1965年以降、最低水準で推移した。2006年度までは年間120万戸程度以上を確保していたが、2007年度と2008年度は104万戸弱と、2年連続で110万戸を割り込んだ。2009年度はどこまで減少するか不明だが、10月までの状況では前年度より20万戸以上減少する見込みだ。年間実績が100万戸を割り込むのは1967年以来の「大事件」である。

住宅生産団体連合会の試算によると、「住宅10万戸」の経済効果は2.5兆円(誘発効果を含むと4.8兆円)で、雇用32万人分に匹敵するという。その2倍以上が消えてなくなる衝撃は大きく、資材関連メーカー・商社から建設・建築会社、現場の職人・技術者まで、至るところに影響を与えていることになる(表①)。

新たな可能性を模索する好機

住宅着工の減少は経済にマイナス効果を与える一方で、全国的に供給過剰気味で市況が低迷している賃貸住宅市場にとっては商品を見直し、需要を発掘するための調整期ととらえることもできる。不況期にも強い商品づくりや賃貸需要に対応した営業展開に、腰を据えて取り組むことができる。商品性を高めるリフォーム、リノベーションの活用など、新たな可能性を模索するときとしたい。

住宅建設に関連して2009年には分譲・建設事業者の資力確保を狙いとした住宅瑕疵担保履行法が全面施行(10月)されるとともに、11月27日には改正建築士法が施行された。いずれも「安心・安全」対策として整備されたものだ。

表① 住宅着工戸数(単位:戸、件、%)

年 月	合 計	前年(同月)比
16年度	1,193,038	1.7
17年度	1,249,366	4.7
18年度	1,285,246	2.9
19年度	1,035,598	△19.4
20年度	1,039,180	0.3
20年10月	92,123	19.8
20年11月	84,277	0.0
20年12月	82,197	△5.8
21年1月	70,688	△18.7
21年2月	62,303	△24.9
21年3月	66,628	△20.7
21年4月	66,198	△32.4
21年5月	62,805	△30.8
21年6月	68,268	△32.4
21年7月	65,974	△32.1
21年8月	59,749	△38.3
21年9月	61,181	△37.0

(資料) 国土交通省「住宅着工統計」
 (財)建設物価調査会「建築着工統計データファイル」

住宅ストックと空き家

総務省の「平成20年住宅・土地統計調査(速報集計)」が2009年7月に公表されたが、その調査結果は我が国の住宅ストックの問題点を浮き彫りにしている点で興味深い。それによると、2008(平成20)年10月1日現在の全国の総住宅戸数は5,759万戸で、5年

前に比べ370万戸(6.9%)増加する一方、空き家は756万戸に増え(5年前比14.6%増)、空き家率は13.1%(5年前12.2%)と共に過去最多となった(表②、③)。

賃貸住宅経営に厳しさ

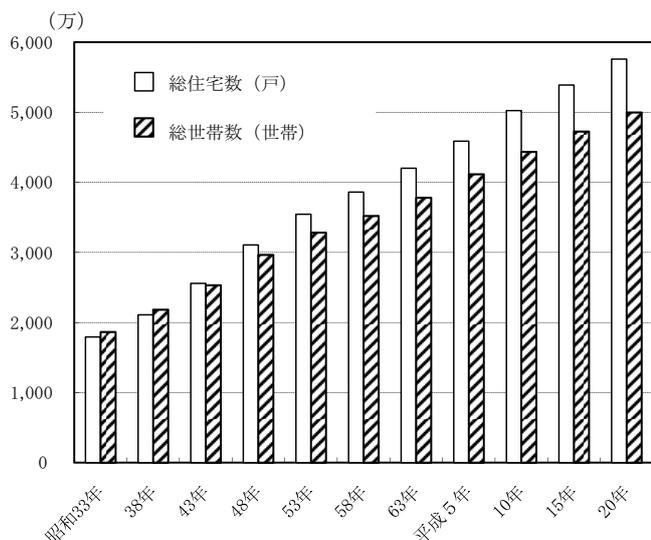
空き家の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が409万戸、「売却用の住宅」が34万戸で、それぞれ空き家全体の54.1%、4.5%を占める。全住宅ストックの所有関係別内訳は持ち家が3,037万戸(全体の61.2%)、借家が1,774万戸(同35.8%)となっているが、この借家ストックと空き家戸数を単純比較すると、空室率は23%にもなる。賃貸住宅経営が難しくなっているとい

われるが、その一端がこの数値にも表れている。

ちなみに、空き家率を都道府県別に見ると、高いのは山梨県(20.2%)、長野県(19.0%)、和歌山県(17.9%)、高知県(16.5%)、香川県(16.0%)の順。逆に低いのは沖縄県(10.2%)、神奈川県(10.5%)、埼玉県(10.6%)の順だった。この数値は昨年10月1日時点で、その後のリーマンショックの影響、不況の深刻化を考えると、現況はそれ以上の厳しさがあると見ることもできる。

表② 総住宅数及び総世帯数の推移

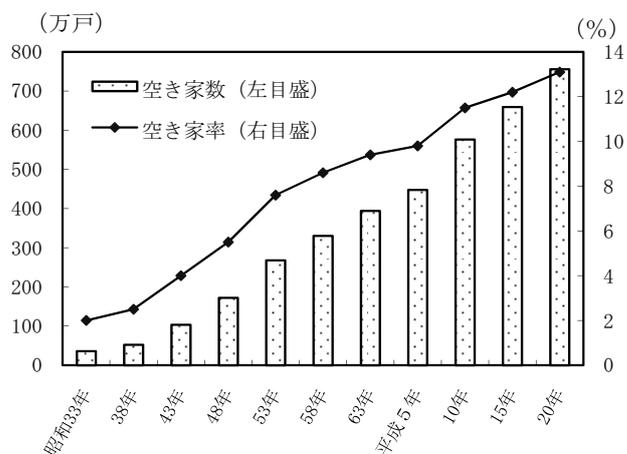
全国(昭和33年～平成20年)



平成20年住宅・土地統計調査(速報集計)

表③ 空き家数及び空き家率の推移

全国(昭和33年～平成20年)



平成20年住宅・土地統計調査(速報集計)

更新料問題と裁判

賃貸住宅に関する商慣習は全国各地でそれぞれ微妙に異なるが、一昨年からにわかに注目されているのが「更新料」をめぐる問題だ。消費者保護の流れの中で、消費者に不利益な契約条項を「無効」とする判決が出る一方で、契約内容によっては「有効」とする判決もある。案件の個別性によるものもあれば、地域全体の商慣習の在り方を問うような内容もある。京都市内など関西地区の案件での係争が多いが、高裁判決を経て、最高裁にその判断が委ねられている案件も

ある。今後どういう判断が下されるか、賃貸住宅市場関係者にとって大きな関心事だ。

更新料がどのような性格を持つものか、経済的妥当性などを含め、明確にさせる必要があるだろう。このため、賃貸管理業に關係する業界団体などで、敷金、礼金などを含めた実質的負担額を表示する賃料表示方式に改めよう、との検討も始まった。長年、各地で育んできた商慣習だが、経済的に厳しい世相の中で、解決策をどう見いだすか。貸手、借手と仲介・管理業者の知恵が求められている。

オフィス・投資市場の動向

賃貸住宅市場とオフィス市場は必ずしも連動しないが、不動産投資信託(Jリート)では賃貸ビル、賃貸住宅は共に資産運用の柱として組み込まれ、収益・配当の源泉となっている。ところが、賃貸住宅市場と同様、オフィス・ビル賃貸市場もこのところ低迷から脱し切れていない。

景気の波を受けやすいのは住宅以上で、最も需要が強い東京都心部(5区大型ビル、三鬼商事調べ)でも2009年10月末時点の空室率は7.7%まで悪化。東京ビルディング協会のビル経営動向調査(10月時点)に

よると、23区平均の空室率は5.0%で3か月前よりわずか(0.3ポイント)な上昇にとどまったが、市況低迷を最もよく表しているのが賃料水準だ。坪(3.3㎡)当たり上限賃料は2008年10月が3万1,802円だったのに対し2009年10月は2万8,220円に、下限賃料は同様に1万9,469円が1万7,415円に。年間11%前後の値下がりとなった。

また、(財)日本不動産研究所がまとめた2009年の全国賃料統計によると、1年間の全国オフィス賃料の下げ幅は11.2%(前年は2.5%下落)で過去最大となった。

都区部の下げ幅が18.5% (同5.4%下落)と際だったほか、大阪圏は10.8%下落、名古屋圏は12.9%下落と大都市圏での下落が目立った。同時に調べた共同住宅賃料の下落幅は全国平均で1.4% (前年は0.2%下落)。東京都心部の外国人向けが3.9%下落した以外は、全国的に1%程度の下げ幅にとどまった。オフィス賃料と住宅賃料の違いが表れた格好だが、賃料がここまで下がったのは初めてのことだ。

今後のオフィス市場動向については、企業業績が悪化した2008年以降、企業のコスト削減と連動した移転・統合などの動きが今なお活発化しており、経済情勢とともに、安定化にはなおしばらく時間が掛かりそうだ(表④)。

表④ 賃料指数 (2005年を100とする指数)

	オフィス賃料指数				共同住宅賃料指数				
	2009年		2008年		2009年		2008年		
	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	
全国	100.6	-11.2%	113.2	-2.5%	98.9	-1.4%	100.3	-0.2%	
地方別	北海道地方	99.2	-1.6%	100.8	-0.5%	98.6	-1.5%	100.1	0.0%
	東北地方	91.0	-8.3%	99.2	-4.3%	100.4	-0.3%	100.6	-0.3%
	関東地方	103.2	-16.0%	122.9	-4.3%	98.4	-1.9%	100.3	-0.1%
	北陸地方	92.4	-4.2%	96.5	-1.6%	98.7	-0.5%	99.2	-0.4%
	中部・東海地方	98.8	-9.1%	108.7	-0.2%	99.5	-1.1%	100.6	-0.2%
	近畿地方	99.1	-10.2%	110.3	-0.6%	99.7	-1.4%	101.1	0.0%
	中国地方	98.7	-1.9%	100.7	-0.2%	99.2	-0.4%	99.6	-0.1%
	四国地方	94.6	-2.6%	97.1	-1.3%	94.8	-1.8%	96.6	-1.2%
	九州地方	95.4	-2.9%	98.3	-0.5%	99.0	-1.1%	100.0	-0.3%
	沖縄地方	103.9	-3.6%	107.7	0.0%	99.8	0.0%	99.8	0.0%
都市圏別	東京圏	103.4	-16.5%	123.8	-4.4%	98.4	-1.9%	100.4	-0.1%
	東京都区部	103.7	-18.5%	127.2	-5.4%	96.3	-3.9%	100.2	-0.2%
	大阪圏	99.4	-10.8%	111.4	-0.6%	99.8	-1.4%	101.2	0.0%
	名古屋圏	100.7	-12.9%	115.6	0.0%	100.5	-1.3%	101.8	-0.2%
	三大都市圏以外	95.5	-3.3%	98.8	-1.1%	98.6	-0.9%	99.5	-0.3%
	都市規模別	政令指定都市	101.8	-13.4%	117.5	-2.8%	99.0	-1.9%	100.9
六大都市		102.5	-15.8%	121.8	-3.4%	98.3	-2.4%	100.7	-0.1%
六大都市外		97.8	-4.6%	102.5	-1.0%	100.7	-0.6%	101.4	0.0%
政令指定都市以外		94.7	-2.6%	97.3	-1.0%	98.6	-0.8%	99.4	-0.3%
30万人以上		95.1	-2.7%	97.8	-0.9%	99.0	-0.7%	99.8	-0.2%
15万～30万人未満		93.9	-2.3%	96.1	-1.3%	97.4	-1.0%	98.3	-0.5%
15万人未満						98.7	-0.7%	99.4	-0.2%
10万～15万人未満						98.6	-0.9%	99.5	-0.2%
10万人未満					99.0	-0.3%	99.3	-0.2%	

注：東京圏とは、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都市
 大阪圏とは、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都市
 名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市
 三大都市圏以外とは、上記三大都市圏に含まれない都市
 六大都市とは、東京都区部、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市

(財)日本不動産研究所「全国賃料統計」

分譲住宅と中古住宅流通市場

新築分譲住宅市場で目立つのが分譲マンションの不振だ。2006年ごろまで活況を呈していたが、競争激化による価格高騰、「米国サブプライム住宅ローン問題」の発生で一挙に冷え込み、リーマンショック・世界金融危機で追い討ちをかけられた格好だ。同時に新興ディベロッパーの経営破たんが相次いだ。それが価

格調整(値下げ)などを経て今ようやく需要が復活、市場の立て直し・再構築の段階を迎えつつある。この新築マンション市場が復活できるかどうかは、新築市場だけでなく、流通市場の活性化という点でも注目される。新築は様々な商品企画が可能で、買い替え・住み替え需要を誘発・顕在化させる効果が大きいからだ。

新築分譲マンションの動向

代表格は都市部のマンションだ。不動産経済研究所の調べによると、首都圏新築マンションの市場規模は1999年から2005年まで年間(通年)8万戸台以上の

大量供給が続いた後、2006年は7万戸台、2007年6万戸台に減速。2008年は4万3,733戸まで減少、そして2009年は3万5,000戸程度に縮小した模様だ。近畿圏も従来3万戸台だったものが2008年に2万2,744戸に減り、2009年は更に減少する見込みだ。供

給側では、在庫処理が一巡し、金融機関の事業資金融資が一部で緩和されたことで、新規用地仕入れを再開する動きも出てきたが、まだまだ本格的とはいえない。毎月発表される住宅着工統計でも、回復基調とはいえず、なお先行きは不透明なままだ。

一方で、需要サイドはどうか。不況のあおりで勤労者所得の伸び悩み、減少が深刻になっているほか、大手企業でもボーナス（一時金）が最低水準となるなど、購買意欲を刺激する状況にあるとはいえない。雇用情勢の悪化も徐々に影響し始めているといわれ、購入可能な需要者が慎重な構えになっているという指摘もあり、なお楽観できる状況にはない。ただ、新規プロジェクトに対する需要者の関心は高く、不況の中でも即日完売となる物件も出始めてきた。価格を含め、需要層を起動させるような商品供給ができるかどうか、新年の市場を占うカギだろう。

中古流通は堅調持続か

これに対し、2009年に比較的堅調な動きを見せたのが中古流通市場だ。首都圏市場に限ると、春先から成約件数が前年同月水準を上回り、件数だけ見ると絶

好調が続いたことが、東日本不動産流通機構のデータで明らかになっている。不況でも住宅需要は健在であることを裏付けたわけだが、その背景には手頃なところまで下がった価格、低金利、住宅ローン減税などの条件がそろっていたことが大きい。余りにも好調だったためか、秋口には「物件不足」が市場で問題になるほどだった。2010年も基本的な条件は引き継がれるため、比較的堅調に推移するものと見られる。

そして、新築住宅供給がどの程度まで盛り返してくるか。中古から中古だけでなく、より魅力的な新築住宅が市場に投入されることで、買い替え・住み替え需要を刺激する力が強まる。新築が少ない中でも中古住宅流通の活況が目立ったが、この需要の強さをもう一段加速することができるかどうか。内需の柱として経済をけん引する力となることを期待したい（表⑤）。

PROFILE

柄澤 浩 (からさわ・ひろし)

『住宅新報』編集長

1978年中央大学卒業、同年(株)住宅新報社入社。新聞編集部次長、『不動産鑑定』編集長を経て、2008年9月から現職。

表⑤ 首都圏不動産市場の成約動向(ベクトル表)

中古マンション					
	2008/07-09	2008/10-12	2009/01-03	2009/04-06	2009/07-09
件数 (前年比)	↗	↘	→	↗	↗
単価 (前期比)	↘	↘	↘	→	→
価格 (前期比)	↘	↘	→	↘	→
中古戸建住宅					
	2008/07-09	2008/10-12	2009/01-03	2009/04-06	2009/07-09
件数 (前年比)	↗	↘	→	↗	↗
単価 (前期比)	↘	↘	↘	↗	→
新築戸建住宅					
	2008/07-09	2008/10-12	2009/01-03	2009/04-06	2009/07-09
件数 (前年比)	↘	↘	↗	↗	↘
単価 (前期比)	↘	↘	↘	↘	↘
土地(100~200㎡)					
	2008/07-09	2008/10-12	2009/01-03	2009/04-06	2009/07-09
件数 (前年比)	↗	→	↗	↗	↗
単価 (前期比)	↘	→	→	↘	↗
価格 (前期比)	↘	↘	→	↘	↗

件数 : ↗ 10%以上増減 ↘ 3%以上10%未満増減 → 3%未満増減
 単価・価格 : ↗ 3%以上変動 ↘ 1%以上3%未満変動 → 1%未満変動

(財)東日本不動産流通機構データ

賃貸市場に活発な動き 戸建て賃貸住宅が好調

(株) 松家ランデックス

賃貸市場の動きが停滞気味ななか、好調な勢いを見せているのが戸建て賃貸事業。庭付きの戸建てに住みたいという憧れを、賃貸でかなえられることから、若い層からも支持を得ている。さらにオーナーのメリットも大きいことから、土地活用として戸建て賃貸を選ぶケースも増加している。戸建て賃貸のメリットと独自の強みを生かして供給を伸ばす、松家ランデックスの取り組みを聞いた。

●戸建てへの憧れはあっても

2007年5月から販売を開始し、約2年半で200棟を供給した松家ランデックス。徐々に勢いは増し、今年度の販売数は前年度比150%を超える伸びを見せた。

同社が戸建て賃貸事業に着手したきっかけを、「アパート、マンションが頭打ちの賃貸市場では、競合同士の値引き合戦が繰り広げられ、今後期待できるのは、需要の高い戸建て賃貸だと事業をスタートさせました」と語るのは、同社営業開発部の日置文彦部長。同事業

の企画、設計などを担当した。

国土交通省の「土地白書 平成19年版」によると、「望ましい住宅形態（戸建てかマンションか）」の回答は、79%が戸建てとなっている。また、同省「建築統計年報 平成19年度版」「賃貸住宅の建て方別供給内訳」では、共同住宅が83.1%なのに対して、戸建てはわずか1.3%という結果となっている。

「戸建てに住みたいという憧れはあっても、購入できなければ集合住宅を選ばざるを得ない状況です。需要の高さに対して、供給数の低さ。ここにビジネスの大きな可能性があると睨んだのです」（日置部長）。

●戸建て賃貸の魅力

戸建て賃貸住宅の魅力は、集合

住宅にはないプライベートの空間を確保できることだろう。マンションやアパートでは頻繁に問題になる、騒音やペットなどのトラブルも解決し、駐車場のスペースがあれば駐車場代の節約になる。建物以外のスペースで、ガーデニングなどの趣味を楽しむこともできる。

「騒音やペットのトラブルだけでなく、集合住宅で見られるゴミの問題もありません。以前、集合住宅を担当していたこともありますが、戸建て賃貸住宅では、管理上のトラブルが全くといってよいほど無くなりました」（日置部長）と、管理面の違いを強調する。

運用面でも、柔軟な対応ができるので、戸建て賃貸住宅を選ぶオーナーも増えている。例えば、複数棟を建てた場合、1棟を自宅にし、それ以外を賃貸として収入を得るという方法もある。将来の相続を視野に入れて、1棟ずつ分ける予定で計画するケースもあるという。また、何らかの事情によって、切り売りしなければならなくなったときに、1棟だけを手放すといった方法も取れる。このように、戸建



シンプルでスタイリッシュな外観が若い層にも人気がある



広々とした開放的な空間は、戸建てならではの

て賃貸は、家族構成の変化や相続など、様々なケースに柔軟に対応できるというメリットがある。

収益性や節税もオーナーにとって魅力は大きい。需要が高いため成約が早く、入居率が高い。さらに、物件が希少なため、家賃も相場より高めに設定できる。

戸建て賃貸住宅は、固定資産税、都市計画税、相続税の節税が可能だ。賃貸物件の敷地が住宅用と評価されるので、固定資産税、都市計画税が軽減される。また、敷地が貸家建付地と評価されるので、更地よりも評価額が低くなり、賃貸建物の評価額と借入金との相続税の課税評価を利用することで、財産全体の評価が下がり、相続税の節税が可能になる。

戸建て賃貸住宅は、オーナー、管理会社、借主にとって魅力的な物件といえる。

●独自の工法やデザインで差別化

さらに同社ならではの工夫を加えた。コストを抑え、洗練されたデザイン、品質の向上といった要素を追加し、戸建て賃貸住宅の魅力を強化した。

狭小地や様々な変形地に対応できるよう、81プランの企画を用意。これによって、多様な条件に効率的に対応し、無駄なコストを省くことができるようになった。

工法は独自の木造金物工法、プライムウッド工法を開発。専用の接合金物を使用し、最小限の切り欠きで骨組みを接合し、耐震強度を高めた。

デザインは、洗練されたシンプルな外観が目を引く。団塊ジュニアを中心とした若い層や女性にも支持される意匠を取り入れている。

「平均的なデザインや安全性では、これから増えていく戸建て賃貸と差別化することはできません。高い安全性を求めるだけでなく、若い人や女性にも受け入れられるデザイン性も重要です」と日置部長。

層の厚い団塊ジュニアをコアターゲットに定め、実際の入居者は、期待どおり若いファミリーが中心で動いている。

「家を建てずに、戸建て暮らしが実現できた」、「マンションにはない広々とした空間が気に入った」、「駐車スペースがあり家で洗車ができる」、「小さな菜園を作った」など、入居者の満足度は高い。

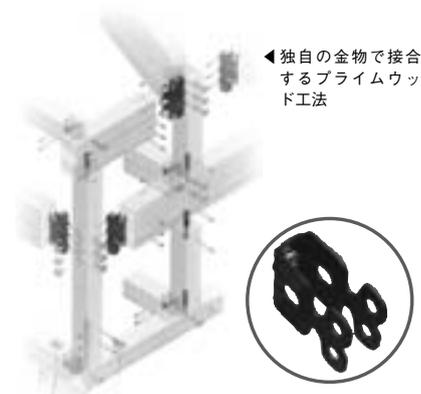
コスト、品質、収益性など多くの魅力を備えた戸建て賃貸住宅は、オーナーからの評価も高い。「近隣のマンション、アパートの入居率が悪くなってきたので、戸建て賃貸を選んだが、家賃は予想よりも高く設定できた」、「両親の高齢化を考慮して、一括借り上げを選択した」、「一部を家族で使用するが、注文住宅と変わらない構造で安心できる」などの声が寄せられている。

「一度、当社の戸建て賃貸住宅を建てたお客様が、他の土地で、また建てられるといたりピーターが増えていることから、満足いただいていると実感しています」（日置部長）。

オーナー、入居者ともに満足度は高いようだ。

●拠点の拡大が急務

同社が戸建て賃貸住宅を始めて2年半あまり。これまで賃貸住宅といえば、「マンションかアパート」といった常識が変わってきて、



多様化が進んでいるのを感じるという。また、土地活用を始めるオーナーにとっては、集合住宅などの大規模な建物よりも、小規模な戸建て賃貸のほうがハードルが低いといった反応もあるという。しかしながら、まだ戸建て賃貸住宅の認知度は低い。当初は、収益性を理解してもらえずに、銀行の融資を順調に受けられなかったことも少なくなかったという。

「戸建て賃貸住宅の魅力と需要の高さ、供給物件の少なさを考えると、伸びしろの大きさが期待できる」と意欲を見せる。

同社は現在、東京と名古屋の2か所に営業拠点を置き、全国に20のFC店を展開しているが、供給の増加に対応が間に合わない。営業所の拡大と人材の確保に力を入れ、本事業に弾みをつけたいとしている。



日置文彦 部長

(会社概要)

社名 / (株) 桧家ランデックス
所在地 / 東京都台東区北上野1-8-3
三木ビル4F
代表 / 宗像 博
社員数 / 20人
事業内容 / 戸建て賃貸住宅の建設
FC加盟店の指導・管理
お問合わせ / 0120-443-743
ホームページ / www.primeasset.jp

公益法人制度改革に どのように対応したらよいか (第8回)

弁護士 錦織 淳

全国に存在する既存の公益法人(特例民法法人)の中には、いわゆる業界団体たる社団法人が多数存在します。宅地建物取引業者のみを構成員とするという点では、全日も保証も広い意味での業界団体といえましょう。このような業界団体が「公益認定」を取得するにあたっては、どのような問題が存するのでしょうか。この点を理解しておくことは、今後の作業を進める上で極めて重要です。

1. 業界団体と公益法人

社団法人格を有する業界団体の活動内容は多種多様ではありますが、相互扶助ないし共益的事業を抱えこんでいる点は共通しています。「中間法人法」が制定されるまでは、非営利・非公益を目的とする団体が法人格を取得する方法がありませんでした。そのため、多数の業界団体が社団法人化を選択したという背景があるとの指摘があります。

このような認識からは、業界団体をできるだけ一般社団法人(中間法人の延長にある)に誘導しようという政策判断が出てまいります。しかし、ひとくちに業界団体といっても様々です。公益的性格の強い団体もあれば、共益的性格の強い団体もあります。また、新法に対応して公益的性格を強めようという判断もあり得ます。いずれにしても、団体としての在り方をこの際しっかり議論しておくことが大切です。

2. 入会資格

業界団体としての社団法人は、その入会資格を“業者”に限っています。これは、公益法人認定法第5条第14号イの禁ずる「不当な条件」に該当しないのでしょうか。ガイドラインは、「当該法人の目的、事業内容に照らして当該条件に合理的な関連性及び必要性があれば、不当な条件には該当しない。例えば、専門性の高い事業活動を行っている法人において、その専門性の維持、向上を図ることが法人の目的に照らして必要であり、その必要性から合理的な範囲で社員資格を一定の有資格者等に限定」することを認めています。

この点に関し、内閣府公益認定等委員会で最近注目すべき認定事例が出ました。ある業界団体たる社団法人が、特定の要件を充足する「法人」のみに会員資格を与える新定款を基に公益認定申請したのに対し、これを認容したのです。「個人」の入会資格を認めない定款であることに反対意見が付されていたので、逆に言えば、業界団体が公益認定を取得するための貴重な先例となるでしょう。

3. 公益目的事業か否かの判断基準

「公益」といえるためには、「不特定かつ多数」の者の利益の増進に寄与することが必要です(公益法人認定法第2条第4号)。しかし、これは公益目的事業をいわゆる社会貢献事業に限る

趣旨ではありません。それは公益認定等委員会の「チェックポイント」を見れば明らかです。

また、業界団体の行う事業には、公益目的事業か共益事業かの判定に苦しむものも少なくありません。しかし、「不特定かつ多数」という概念は必ずしも一義的に明確とはいえません。そもそも、「多数」という概念が相対性を有するものであり、そこに価値判断が入りこむことは避けられません。また、「不特定」という概念のほうを理解しやすいという議論がありますが、これとても母集団のとり方いかんによっては、結論が大きく変わることとなります(例えば、母集団を世界人民、日本国民とするなど極端な例を想定してみてください)。

そのため、「多数」という概念は実質的に「不特定」という概念に吸収されるとか、「多数」とは表面的多数ではなく「潜在的多数」でよいとかの説が唱えられています。また、「〇〇震災の被害者」の救済といった場合のように、「多数」ではあっても厳密には「不特定」とはいえない場合でも、公益性を否定するものではないと議論されています。

今後、全日や保証の行う事業の性格判定を行うにあたっては、その事業の「価値」が何であるかを議論していかなければなりません。

4. 保証の事業は公益目的事業か

ひとつの例を検討してみましょう。保証は、宅建業法の定めにより、「苦情の解決」、「弁済業務」(前提としての弁済認証を含みます)等の事業を行っています。これらは業界団体の構成員のための共益事業なのでしょう。また、弁済業務は、民間保険会社の行う保険事業と同じ性格のものなのでしょう。

そのような解釈は誤りです。「苦情の解決」「認証」「弁済」は、一連の流れです。しかも、「苦情についての解決の申出」(宅建業法第64条の5第1項)をし、「認証申出」(同法施行規則第26条の5第1項)と「弁済を受ける権利を実行」(同法第64条の8第1項、第2項)する者は、宅地建物取引業者と取引をした一般消費者なのです。つまり、「不特定かつ多数」の消費者の利益に寄与するものなのです。

しかも、これが民間の保険と異なるのは、苦情の解決、認証、弁済という紛争処理・解決手続を主旨としている点です。これこそまさしく、「裁判外紛争処理手続」(ADR)そのものなのです。その意味で高い公益性を有するものといえるのです。



マイホームに係る固定資産税・都市計画税



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、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 住宅用地のうち200㎡以下の部分は、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）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。これを評価替えといいます。直近で平成21年に評価替えが行われています。

(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が、評価額の上昇が大きい場合、課税標準額が急激に増加するおそれがあります。この急激な課税標準額の増加を抑えるため負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）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。したがって、評価替えていくという措置がとられています。したがって、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。

ただし、市町村が別途税率を定めることもできます。

(8) 居住用新築住宅に係る減額特例

居住用新築住宅は、新たに課税されることとなった年度から3年度分（新築中高層耐火住宅5年度分）、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35

- ㎡）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、工事完了翌年分から最大3年度分、その住宅の床面積の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22年1月1日から平成24年12月31日までの完了の場合は2年間、平成25年1月1日から平成27年12月31日までの完了の場合は1年間です。この適用を受けるためには、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い申告することが必要です。

(10) 認定長期優良住宅の新築に係る減額特例

平成22年3月31日までの間に、一定の要件を満たす認定長期優良住宅を新築した場合は、新たに固定資産税が課される年度から5年度分（3階建て以上の耐火・準耐火建築物は7年度分）、その住宅の1戸当たり床面積の120㎡相当分までの固定資産税額の2分の1相当額が減額されます。

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）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

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。



定期借家期間満了後の終了通知

Q

定期借家建物を賃貸しています。定期借家期間の満了までに契約終了の通知をしないまま契約期間が満了してしまい、既に満了から3か月が経過しています。それでも契約を終了させることができるでしょうか。

A

1. 定期建物賃貸借契約と契約の終了

借地借家法38条に定める定期建物賃貸借契約を公正証書による等、書面によって締結した場合は、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了するものと定められています。

したがって、定期建物賃貸借契約自体は、契約期間の満了によって当然に終了していることとなります。ただし、借地借家法38条4項は、契約期間が1年以上の定期建物賃貸借契約の場合には、建物の賃貸人は期間満了の1年前から6か月前までの間（この期間を「通知期間」といいます）に、賃借人に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができないと定めています。

つまり、定期建物賃貸借契約ですから、期間の満了により、通知などしなくとも、法律上当然に定期建物賃貸借契約は終了するのですが、期間満了の1年前から6か月前までの通知期間内に終了する旨を通知していない場合には、定期建物賃貸借契約が終了したという事実を「対抗」できないとされています。「対抗できない」という用語は、分かりやすくいうと「主張できない」という意味に理解してもよいと思います。客観的には、契約期間の満了により定期建物賃貸借契約は終了しているのですが、終了したことを賃借人に主張できないというわけです。契約が終了したことを主張できないということは、契約期間満了後も賃借人に対して明渡しを求めることができないということになります。

2. 契約終了の通知をしなかった場合の法律関係

定期建物賃貸借契約の場合は、上記の通知期間内に契約終了の通知をすることが大変重要になりますが、人間のすることですから、通知期間内に通知を忘れることもあり得ないとはいえません。この場合には借地借家法38条4項ただし書では、通知期間内に契約終了の通知をしなかった場合でも、「建物の賃貸人が通知期間の経過後、建物の賃借人にその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した後は、この限りではない」と定められています。要するに、通知期間内に通知を忘れたとしても、

その後通知をすれば、その通知が賃借人に到達した日から6か月を経過すれば、契約の終了を賃借人に主張できるようになるというわけです。

しかし、御質問のケースは、ただ単に1年前から6か月前までの間の通知をしなかったというだけではなく、そもそも定期建物賃貸借契約の期間満了日までに通知をしておらず、期間満了から既に3か月が経過しており、賃借人はそのまま建物の使用収益を継続しているという事案です。

このような場合は、定期建物賃貸借契約は期間の満了により法律上当然に終了しているのだから、定期建物賃貸借契約終了後に、賃借人は建物の使用収益を継続し、従前と同様の賃料を支払っているのだから、新たな賃貸借契約が成立しているのではないかとすれば新たな賃貸借契約は公正証書による等書面でなされていないのだから、既に普通借家契約が成立しているのではないかと、ということが問題点とされてきました。

3. 期間満了後の終了通知に対する裁判例

定期建物賃貸借契約の期間が満了した後も、賃借人がそのまま使用収益を継続し、従前の賃料額と同様の額が支払われているという場合に、普通建物賃貸借契約が成立するか否かについては、これまで見解が分かれており、裁判例もあまり見当たりませんでした。平成21年3月19日にこの点に関する東京地裁の判決が出されました。

判決は、法文上も実体上も、本来、終了通知については期間満了前に行われていることを予定しているものであると述べていますが、他方で、通知期間経過後の通知については、いつまでに行わなければならないかについての限定がなされていないこと、法が終了通知を義務付けた趣旨は、賃借人に注意を喚起し、代替物件を探すためなどに必要な期間を確保することにあると解されること等から、期間満了後に通知した場合であっても、通知の日から6か月を経過すれば契約の終了を賃借人に対抗できるとの判断を示しました。実務上の判断として参考になるものと思われ



共有者が死亡した場合の共有持分の扱い

Q

建物がAとBの共有となっていました。Aが死亡しました。Aには相続人がいません。Aの共有持分は、当然にBに移転するのでしょうか。

A

1. Aの共有持分が、当然にBに移転するものではありません。Aについて、特別縁故者に対する財産分与（民法958条の3。以下、条文を掲げるときは、民法）がなされないときに、Aの共有持分がBに帰属することになります。

2. さて民法は、「共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する」と定めています（255条）。この条文だけを見ると、共有者の一人が死亡して相続人がいないときは、当然にほかの共有者に権利が移転するようにも読めます。

しかし同じく民法には、相続人としての権利を主張する者がいない場合において、「相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる」という定めもあります（特別縁故者に対する財産分与。958条の3第1項）。

そこで、共有者の一人が死亡し、相続人の不存在が確定し、相続債権者や受遺者に対する清算手続が終了したとき、その持分が、直ちに255条により他の共有者に帰属するのか（255条優先説）、それとも958条の3に基づく特別縁故者に対する財産分与の対象となり、財産分与がなされないときに、255条により他の共有者に帰属するのか（958条の3優先説）のかという問題が生じます。

3. この問題について、最高裁は、次のとおり判示して、958条の3優先説に立つことを明らかにしています（最高裁平成元年11月24日判決）

『958条の3の規定は、本来国庫に帰属すべき相続財産の全部又は一部を被相続人と特別の縁故があった者に分与する途を開き、右特別縁故者を保護するとともに、特別縁故者の存否にかかわらず相続財産を国庫に帰属させることの不条理を避けようとするものであり、そこには、被相続人の合理的意思を推測探究し、いわば遺贈ないし死因贈与制度を補充する趣旨も含まれているものと解される。』

『被相続人の療養看護に努めた内縁の妻や事実上の養子など被相続人と特別の縁故があった者が、たまたま遺言等がされていなかったため相続財産から何らの分与をも受けえ

ない場合にそなえて、家庭裁判所の審判による特別縁故者への財産分与の制度が設けられているにもかかわらず、相続財産が共有持分であるというだけでその分与を受けることができないというの、いかにも不合理である。これに対し、右のような場合には、共有持分も特別縁故者への財産分与の対象となり、右分与がされなかった場合にはじめて他の共有者に帰属すると解する場合には、特別縁故者を保護することが可能となり、被相続人の意思にも合致すると思われる場合があるとともに、家庭裁判所における相当性の判断を通して特別縁故者和其他の共有者のいずれに共有持分を与えるのが妥当であるかを考慮することが可能となり、具体的妥当性を図ることができるのである。

したがって、共有者の一人が死亡し、相続人の不存在が確定し、相続債権者や受遺者に対する清算手続が終了したときは、その共有持分は、他の相続財産とともに、958条の3の規定に基づく特別縁故者に対する財産分与の対象となり、この財産分与がされず、共有持分が承継すべき者のないまま相続財産として残存することが確定したときにはじめて、255条により他の共有者に帰属することになると解すべきである。』

4. なお、マンションの敷地利用権に関し、専有部分と敷地利用権の分離処分が禁止されている場合には、民法255条の規定は適用されません（区分所有法24条）。区分所有者が死亡して相続人がいない場合には、土地の共有持分は、ほかの区分所有者に移転するのではなく、専有部分とともに、国庫に帰属することになります（959条前段）。

5. ところで、社会が宅建業者に求めるものは、広く、かつ、深くなっています。消費者保護、インターネットへの対応、若者層のニーズの把握など、多くの課題がありますが、今や我が国は、高齢化社会を迎えており、高齢者の問題も、避けることはできません。そして、法的な観点からみても、高齢者に関しては、独特の問題が存在します。

今回のご相談内容も、高齢化社会において、ますます重要性が高まっている問題といえましょう。高齢者に関する法律問題も、宅建業者が社会から求められる役割を果たすために学ぶべき事項のひとつです。

地方本部の 動き

福岡県本部

第2回

体験型・建物調査&重説作成研修会

青年会代表 **河本 三郎**

うさぎ倶楽部(旧女性の会)代表 **坂井 由香里**

去る平成21年11月4日(水)、福岡県春日市のクローバープラザで青年会・うさぎ倶楽部(旧女性の会)・社会福祉・交流委員会、流通委員会、教育研修委員会、帳票委員会の合同企画で「体験型・建物調査&重説作成研修会」が開催されました。

昨年の第1回(北九州地区)に引き続き、今回は福岡地区で行いました。今回の研修の主旨は、業者として消費者の皆様へ安心・安全な取引を、そして会員さんに少しでもお役に立てればと思い、各委員会が結集し計画いたしました。

朝から晴天に恵まれ、参加者(午前の部19名、午後の部20名(うち宮崎県本部より2名))は2班に分かれ、伊藤・西山副本部長の「事故の無いように、実りのある研修にしてください」との話のあと、スタッフの説明を受けさっそく1班から現地向かいました。

現地では、メモを取りながら気付いた所をメジャーで測り、カメラで撮影し、時間一杯まで調査しました。昼食を済ませたあと、午後からはO Aルームでパソコンに向かって、全日本不動産協会ホームページ帳票ダウンロードを使い、講師(河本・原・落水・小山田・中井)に質問しながら、丁寧に重要事項説明書を作成し、完成させました。

分刻みのスケジュールのなか、参加された皆さんからは「役に立った」「次も参加したい」との声が多く聞かれました。第3回、4回……と、体験型研修会が開催されることを期待しています。

最後に、9時間以上にわたり協力いただきました社会福祉・交流委員会、流通委員会、教育研修委員会、帳票委員会の皆様、本当にお疲れ様でした。



現地に到着。班ごとに調査を開始



現地での物件調査の様子



重要事項説明書を作成中

広島県本部

創立20周年 記念式典・祝賀会を開催

本部長 中村 克己

有岡宏
広島県副知事



の一人が、表彰を受けたときに父親の顔が思い出されたと述べられ、私も創立に携わった一人として誠に感慨深いものがありました。

祝賀会は衆議院議員岸田文雄先生、藤田 博之広島市議会議長のごあいさつを賜り、藤野 茂樹全日副理事長・中国地区協議会会長の乾杯で

開宴となりました。アトラクションは「ガラクターズ」の懐かしい60年代のスタンダードナンバーをはじめ最近のヒット曲の演奏と女性歌手のソロを楽しんでいただきました。宴もたけなわのなか、広島東洋カープの応援メロディーとともに大きな赤ヘルを被った人が入場して出席者を驚かせました。この人こそ誰であろう広島の名物男カープ応援団長の渡部 基代次さんでした。新球場マツダスタジアムでの応援と同様「フレー、フレー全日」と力強いエールを送られ会場を一層盛り上げていただきました。盛会裏のうちに無事終了させていただきましたが、これも皆様方のご支援の賜物と大変感謝申し上げます。

(社)全日本不動産協会広島県本部、(社)不動産保証協会広島県本部は、創立20周年記念式典・祝賀会を平成21年10月16日にリーガロイヤルホテルにおいて開催いたしました。

当日は全日・保証役員、各地方本部長、広島県、広島市、衆参国会議員、広島県・広島市議会議員並びに関係諸団体を含め各方面から多数の来賓のご臨席をいただきました。

記念式典では川口 貢理事長からごあいさつを、有岡 宏広島県副知事、秋葉 忠利広島市長(代理)、林 正夫広島県議会議長からご祝辞を賜りました。また長い間協会の発展に尽力され、会員歴20年の会員に川口理事長から永年表彰の授与がなされました。その中には4名の2代目会員がおられ、そのうち

当県本部が取り組む課題はたくさんございますが、あいさつにも述べたように、20周年の大きな節目を機に、まずは正会員数を500の大台に乗せることを第一に掲げています。そのためには教育研修の充実と、多様化する消費者のニーズに対応するため流通の整備を行ってまいります。不動産業界を取り巻く環境はますます厳しさを増してきますが会員の英知を結集し、オールジャパンのメリットを生かしてこの荒波を乗り切る決意でございます。

今後とも全日・保証の役員はじめ各地方本部長におかれましては、当県本部に対し、今後とも倍旧のお引き立てをよろしくお願い申し上げます。



応援に駆けつけてくれた、広島東洋カープ応援団長の渡部 基代次さん

地方本部の動き

高知県本部

「不動産なんでも相談会」を開催

(社)全日本不動産協会・(社)不動産保証協会高知県本部(松岡勇一本部長、以下高知県本部)は、恒例の「不動産なんでも相談会」を開催した。



不動産なんでも相談会の様子

これは、高知県本部が毎年10月に行っているもので、平成21年は10月18日(日)に県の男女共同参画施設「ソーレ」で開催。相談会の内容は、不動産に関するあらゆる相談について対応できるよう行われた。

登記・税務・相続・境界・住宅ローン等の分野について、高知県本部役員のほか、司法書士、税理士、土地家屋調査士、弁護士等それぞれの分野の専門家の応援のもと、消費者からのあらゆる相談に

対応した。

会場には、予約も含め、定刻前から多くの相談者が訪れ、昼休みも取れないほどの活況を呈し終了した。

最も多かった相談は税務関係で、相続・贈与に係るものや譲渡に関するもの、次いで相続関係・登記関係・賃貸借関係が上位を占めた。高知県本部では、来年度も引き続きこの事業を継続していくと話している。(松岡本部長)

原状回復にかかわる「高知県ルール」策定

高知県本部は、この度、県宅建協会と合同で高知県の協力のもと、民間賃貸住宅の媒介・管理業務の適正化を図ることを目的に、「高知県ルール」を策定した。運用は平成22年1月1日から。

策定に当たっては、国土交通省が定めたガイドラインを参考にし、高知県の協力を得て実施することとした。

これは、昨今の賃貸住宅の退去時の原状回復における補修費等の負担について、トラブルが増えていることを受けて、両協会が策定したものである。

運用については、A4判の解説書「退去時の原状回復による補修

費負担割合解説書・高知県ルール」(高知県土木部住宅課後援)を作成し、すでに両協会合同主催による所属の会員業者への説明会(平成21年7月16日)及び貸主を対象にした「家主セミナー」を開催(同年11月8日)し、周知を図っている。

解説書の内容は、作成した目的、国土交通省のガイドラインを基に作成したこと、修繕箇所の経過年数や、負担単位、借主の負担区分等を定め、また、入居・退去時の物件状況確認チェックリストも様式化している。

その上、修繕箇所の費用につ

～県宅建協会と合同で～

価格を参考価格として表示し、借主にも負担費用について分かりやすいものとなっている。

高知県本部では、この「高知県ルール」の運用により、現在発生しているトラブルが大幅に減少するものと期待している。



セミナー会場の様子

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 21 年 11 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。

取戻日 件数 取戻額(円)
11月25日 12件 42,603,913

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 21 年 11 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)
11月 6日 27件 12,300,000
11月24日 54件 31,800,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 21 年 11 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
11月 9日 号外 237号 46件
11月 25日 号外 248号 52件

平成21年度 第7回弁済委員会審査結果

平成 21 年 10 月 28 日
社団法人 不動産保証協会

※ 印は、再審議案件である。

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
※ 19-59	埼玉県	(有)荻野商事	荻野 利正	130,000,000	10,000,000	認 証	3,000,000	正常な所有権移転を阻害する第三者による各種権利が登記されていた土地の売買契約について、媒介業者の不法行為又は債務不履行責任が問われた事案
21-71		株レジェンドホーム	柳下 浩利	396,858	10,000,000	認 証	396,858	売主会員から引渡しを受けた土地付建物の一部に未完成・不具合があるとして、瑕疵補修等が求められた事案
21-72	大阪府	穂高産業 (株)	高橋 勲昭	1,791,228	15,000,000	認 証	1,791,228	土地分譲販売において、売主会員が売買契約特約条項とした売主会員負担による水道管口径変更工事が未了のため、費用弁済が求められた事案
21-73		株 ココス	乾 保樹	100,000	15,000,000	認 証	100,000	売主会員が申出人との間で土地の売買契約を締結しておきながら、第三者に当該土地を売却してしまったため、支払済手付金の返還を求めた事案
21-74				100,000		認 証	100,000	上記案件と同様の事案
21-75	神奈川県	株ベイハウジング	浅沼 泰夫	1,000,000	10,000,000	認 証	1,000,000	売主会員の破産を理由として売買契約が合意解約された以後も、支払済の手付金が返還されなかった事案
21-76	千葉県	メッツ住宅販売 (株)	仲山 繁樹	600,000	8,579,455	認 証	600,000	土地分譲販売において、売主会員が売買契約条件とした給排水管等の敷設と不要給排水管等の撤去が未了のため、費用弁済が求められた事案
21-77	東京都	株スピリット 【現商号:株アピア】	池田 郁夫	305,452	10,000,000	認 証	305,452	使用制限のある区分所有建物を賃貸物件として媒介した会員が、賃借人に重要事項説明義務を果たさなかったため、賃借人が退居を求められたとして賠償が求められた事案
21-78		株ハウスクリエイト	渡邊 修	850,000	10,000,000	認 証	835,000	担保権が実行される前に伯母の所有不動産を買受けようとした申出人から、これを媒介した業者が各種事務手数料費用と称して金員を詐取した事案
21-79		株地権舎	小川 謙昭	420,000	9,536,267	認 証	124,851	原野商法の被害者の所有する土地を別荘地等として販売すると勧誘し、その販売に至る諸費用を詐取した事案
18-66	奈良県	大広ホーム	廣華 弘幸	9,700,000	10,000,000	認 証	4,000,000	会員の媒介により、市街化調整区域内の土地を農地転用許可を受けることを条件として、申出人が土地を購入したが、その土地に金融機関の抵当権が設定登記されていることを知らされず、また、重要事項説明書の交付もなく同土地が競売され、引渡しを受けることができなかった事案
合 計							12,253,389	

審査結果	件数	金額
認 証	10社 11件	12,253,389円
条件付認証/保留・再審査	2社 2件	

地方 本部活動

北海道本部

- 11/4(水)・広報委員会[他20(金)、27(金)]
- 11/6(金)・会館管理委員会
- 11/13(金)・臨時合同理事会
- 11/16(月)・流通講習会[他19(木)]
- 11/24(火)・合同理事会
- 11/25(水)・メンバーミーティング
- 11/26(木)・研修委員会
- 11/30(月)・監査会

青森県本部

- 11/9(月)・組織強化に関する意見交換会
- 11/16(月)・監査会
- ・住みかえ支援協議会講習会[他17(火)]
- 11/19(木)・支部市民相談[他24(火)、26(木)]

岩手県本部

- 11/4(水)・無料相談
- 11/13(金)・理事会

宮城県本部

- 11/2(月)・パソコン研修会
- 11/3(火)・区民まつり
- 11/4(水)・無料相談[他11(水)、18(水)、25(水)]
- ・支部研修会・懇親会(県宅協合同)
- 11/5(木)・組織委員会
- 11/6(金)・東北地区初任従業者教育研修
- 11/11(水)・綱紀委員会
- ・入会審査委員会[他25(水)、26(木)]
- ・広報委員会
- 11/12(木)・取引相談委員会
- ・法定研修会
- 11/17(火)・青年部主催支部後援研修会
- 11/19(木)・組織・入会促進合同委員会
- 11/24(火)・福利厚生委員会
- 11/26(木)・教育研修委員会

秋田県本部

- 11/6(金)・役員会

山形県本部

- 11/5(木)・入会説明会
- 11/16(月)・財務委員会
- 11/20(金)・県庁訪問
- ・支部法令講習会
- 11/28(土)・無料相談

福島県本部

- 11/9(月)・東北地区協議会組織委員会
- 11/12(木)・法定研修会
- 11/19(木)・組織委員会行政訪問[他20(金)]
- 11/26(木)・広報委員会

茨城県本部

- 11/26(木)・入会審査会
- ・入会説明会

栃木県本部

- 11/6(金)・綱紀・組織合同委員会
- 11/17(火)・相談会
- 11/25(水)・財務委員会

群馬県本部

- 11/11(水)・無料相談[他25(水)]
- ・資格審査・綱紀委員会
- 11/19(木)・会館取得準備委員会
- 11/26(木)・支部ゴルフコンペ・懇親会
- 11/27(金)・入会説明会

埼玉県本部

- 11/2(月)・支部無料相談[他13(金)]
- 11/6(金)・常務理事会
- ・理事会
- ・総務委員会
- 11/10(火)・支部法定研修会[他12(木)、19(木)、25(水)、26(木)]
- 11/11(水)・組織委員会
- 11/17(火)・取引主任者講習会
- 11/20(金)・取引相談委員会

千葉県本部

- 11/2(月)・入会説明会[他9(月)、16(月)、24(火)、30(月)]
- 11/5(木)・入会審査委員会[他19(木)]
- ・流通推進委員会[他19(木)]
- ・通常理事会
- 11/10(火)・取引相談委員会
- ・求償委員会
- 11/11(水)・法定講習会
- 11/17(火)・総務委員会
- 11/18(水)・税務相談
- 11/19(木)・パソコン講習会
- 11/26(木)・自主規制委員会
- ・常務理事会
- 11/30(月)・無料相談

東京都本部

- 11/2(月)・法律電話相談[他6(金)、9(月)、13(金)、16(月)、20(金)、27(金)、30(月)]
- 11/4(水)・法律相談[他11(水)、18(水)、25(水)]
- 11/5(木)・入会説明会[他18(水)]
- ・厚生委員会
- ・取引相談委員会聴聞会[他12(木)、19(木)、26(木)]
- 11/6(金)・取引主任者法定講習会[他25(水)]
- ・教育研修委員会
- ・幹部会[他24(火)]
- 11/9(月)・広報相談委員会
- 11/10(火)・入会資格審査委員会[他24(火)]
- 11/11(水)・ゴルフ大会
- 11/12(木)・監査会[他13(金)]
- 11/17(火)・流通情報交換会
- ・会員管理システム定例会
- 11/19(木)・組織委員会
- 11/20(金)・全日共済会運営委員会
- ・総務委員会

- 11/25(水)・一泊旅行[他26(木)]
- ・苦情受付
- ・法定講習受託事務局連絡会
- 11/27(金)・アカデミー中堅社員研修会
- ・任意団体運営等検討特別委員会

神奈川県本部

- 11/2(月)・取引相談委員会
- 11/5(木)・広報委員会
- 11/9(月)・会員研修会
- 11/11(水)・取引主任者法定講習会
- 11/26(木)・支部長・委員長会
- ・理事会

山梨県本部

- 11/9(月)・業態調査
- 11/10(火)・監査会
- 11/18(水)・理事会
- ・入会資格審査委員会
- 11/26(木)・教育研修委員会

新潟県本部

- 11/10(火)・教育研修・組織合同委員会
- ・ラビット不動産セミナー

富山県本部

- 11/2(月)・資格審査委員会
- ・倫理綱紀・取引苦情処理合同委員会
- 11/9(月)・理事会
- 11/10(火)・三役会
- 11/17(火)・法定業務研修会
- ・支部情報交換会[他18(水)、24(火)]
- 11/19(木)・親睦ゴルフコンペ・懇親会
- 11/25(水)・土地部会
- 11/27(金)・規約等検討委員会
- ・支部役員会

長野県本部

- 11/25(水)・支部研修会・懇親会

石川県本部

- 11/19(木)・理事会
- ・入会資格審査委員会
- 11/26(木)・中部・北陸地区協議会正副本部長会議
- ・中部・北陸地区協議会監査会

福井県本部

- 11/2(月)・監査会
- 11/10(火)・総務・広報流通、教育研修合同委員会
- 11/16(月)・理事会
- 11/19(木)・広報流通、教育研修委員会
- ・法定研修会

岐阜県本部

- 11/9(月)・新規入会者面接・事務所調査
- 11/11(水)・取引苦情相談
- ・研修会
- ・定例役員会

静岡県本部

- 11/4(水)・無料相談[他11(水)、17(火)、25(水)]

- ・勉強会
- 11/6(金)・会員倫理委員会
- 11/9(月)・支部会
- 11/12(木)・研修委員会
- 11/17(火)・MVC運営委員会
- 11/19(木)・広報委員会
- 11/25(水)・パソコン講習会

愛知県本部

- 11/4(水)・理事会
- 11/11(水)・支部研修会
- 11/18(水)・総務・財務合同委員会
- 11/27(金)・資格審査委員会
- 11/30(月)・市建築協定PR

三重県本部

- 11/5(木)・組織資格審査委員会
- ・合同役員会
- 11/11(水)・親睦ゴルフコンペ
- 11/12(木)・桑名商工会議所なんでも相談
- 11/19(木)・あんしん賃貸支援事業に関する説明会

滋賀県本部

- 11/5(木)・湖国すまい・まちづくり推進協議会研修部会
- 11/10(火)・入会審査会

京都府本部

- 11/4(水)・正副本部長会議
- 11/5(木)・官民合同不動産広告実態調査
- 11/10(火)・教育研修委員会
- ・無料相談[他17(火)、24(火)]
- ・入会審査会[他24(火)]
- ・運営会議
- 11/17(火)・会員法律相談会
- 11/18(水)・パソコン操作研修会
- 11/19(木)・求償委員会
- 11/25(水)・はじめてのパソコンスクール

大阪府本部

- 11/4(水)・取引相談委員会[他18(水)、25(水)]
- ・無料相談[他18(水)]
- ・福利厚生釣り大会
- 11/5(木)・運営会議
- 11/6(金)・法務委員会
- 11/12(木)・入会申込締切
- 11/17(火)・入会審査会
- 11/19(木)・会館管理委員会
- 11/20(金)・監査会
- ・入会希望者研修会
- 11/24(火)・理事会
- 11/25(水)・認証上申審査会
- ・取引事前審査会
- 11/26(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

- 11/4(水)・パソコン講習[他18(水)]
- ・支部無料相談[他6(金)、13(金)、27(金)]
- 11/5(木)・入会者実務研修会
- 11/6(金)・官民合同不動産広告実態調査事前審査会

- 11/10(火)・不動産学院運営委員会
- 11/11(水)・支部パソコン講習
- 11/12(木)・ユースネット倶楽部委員会
- 11/13(金)・官民合同不動産広告実態調査
- 11/16(月)・取引相談委員会
- 11/17(火)・入会審査委員会
- ・基本問題検討特別委員会
- 11/25(水)・青年部チャリティゴルフコンペ

奈良県本部

- 11/5(木)・会員支援パソコン研修会[他6(金)]
- 11/9(月)・不動産広告事前審査会(県宅協合同)
- ・全国不動産会議奈良県大会実行委員会
- 11/12(木)・事務所調査[他20(金)]
- 11/16(月)・不動産広告実態調査(県宅協合同)
- 11/26(木)・無料相談

和歌山県本部

- 11/11(水)・法定研修会
- 11/12(木)・官民合同不動産広告実態調査
- 11/17(火)・理事会

鳥取県本部

- 11/17(火)・法定研修会

鳥根県本部

- 11/4(水)・総務広報委員会
- 11/17(火)・法定研修会
- 11/25(水)・不動産無料相談

岡山県本部

- 11/10(火)・取引相談委員会
- 11/26(木)・総務委員会

広島県本部

- 11/1(日)・街頭無料相談
- 11/6(金)・中国地区協議会本部長会議
- 11/11(水)・役員選考委員会
- ・流通教育研修委員会

- 11/13(金)・定例理事会
- 11/27(金)・臨時総会

山口県本部

- 11/5(木)・理事会
- ・法定研修会
- ・教育研修委員会
- 11/16(月)・住宅課打合せ会議
- 11/17(火)・業務相談
- ・パソコン講習
- 11/19(木)・総務委員会

徳島県本部

- 11/4(水)・無料相談[他11(水)、18(水)、24(火)]
- 11/17(火)・理事会
- 11/25(水)・財務委員会

香川県本部

- 11/2(月)・無料相談[他16(月)]
- 11/10(火)・臨時理事会
- 11/11(水)・四国地区協議会正副会長会議

- 11/20(金)・ホームページ契約書作成会議

愛媛県本部

- 11/5(木)・取引相談委員会
- 11/17(火)・合同理事会
- 11/26(木)・綱紀委員会

高知県本部

- 11/8(日)・家主セミナー
- 11/11(水)・無料相談[他25(水)]
- 11/12(木)・不動産広告審査会

福岡県本部

- 11/4(水)・体験型建物調査・重説作成研修会
- ・教育研修委員会
- 11/9(月)・うさぎ倶楽部パソコン研修
- 11/10(火)・会員親睦バス旅行[他11(水)]
- 11/13(金)・入会審査委員会
- ・苦情処理研修会事前勉強会
- 11/18(水)・帳票委員会
- 11/20(金)・常務理事会
- ・入会審査委員会
- 11/25(水)・広報委員会
- 11/27(金)・事務局会議

佐賀県本部

- 11/5(木)・取引相談委員会[他9(月)]
- 11/20(金)・財務委員会
- 11/25(水)・入会審査委員会

長崎県本部

- 11/27(金)・地区研修会・忘年会

熊本県本部

- 11/4(水)・無料相談[他15(日)]
- 11/7(土)・入会審査会[他14(土)]
- 11/24(火)・法定研修会

大分県本部

- 11/5(木)・苦情処理委員会
- 11/7(土)・ゴルフコンペ
- 11/10(火)・無料相談
- 11/12(木)・苦情処理指導者研修会事前勉強会
- 11/20(金)・法定研修会・忘年懇親会
- 11/24(火)・組織委員会

鹿児島県本部

- 11/9(月)・創立記念式典実行委員会
- 11/17(火)・法定研修会
- ・創立記念式典

沖縄県本部

- 11/20(金)・理事会
- 11/24(火)・流通推進委員会
- 11/26(木)・法定研修会

平成21年11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	函館市	(株)阿部建設	東京都	品川区	タイムズジャパン(有)
	函館市	(株)ゴーイング		渋谷区	(株)YOYOGI
	札幌市	(株)アドヴェンス		足立区	(株)城北不動産販売
岩手県	盛岡市	(株)アベックス	神奈川県	横浜市	アセットホーム(株)
宮城県	仙台市	(株)むつみ・ハウジング		横浜市	(有)ダイナ
	仙台市	アドバンスオートモービル(株)		横浜市	(株)ハウスマーケット
福島県	郡山市	(株)東日本アーステック		厚木市	(株)ファーストワイズ
	郡山市	シティ・クリエイトホーム(株)		相模原市	(有)サイトピア
茨城県	かすみがうら市	(株)ハイプランニング	長野県	安曇野市	(株)松澤組
	坂東市	かみおおみ不動産	岐阜県	岐阜市	(有)ケイ・アンド・エス
群馬県	高崎市	(株)サガ・コーポレーション		安八郡	ホームズ(株)
	高崎市	(株)ベストプランナー		土岐市	(株)永井設計工務
埼玉県	越谷市	(株)東武エコテック	静岡県	伊豆の国市	(有)ナガヤ工業
	入間市	西部建設		浜松市	(株)平野興産
千葉県	柏市	(株)ジーティーエス		浜松市	(有)M's グローバルインベストメントカンパニー
	君津市	(株)ワールドアップジャパン	愛知県	名古屋市	ふくろう不動産
	館山市	(有)三鈴不動産		岡崎市	藤建設工業(株)
東京都	品川区	(株)アリアル		名古屋市	(株)クローバー
	足立区	(株)アセット・コーポレーション		津島市	東洋コマース
	品川区	五反田建設(株)	三重県	津市	(株)アイ・アール
	新宿区	(株)アーバン商業開発		滋賀県	大津市
	羽村市	(株)イー・アンド・イー	大阪府	豊中市	ピアホーム建設(株)
	大田区	(株)ダイフィールド		大阪市	リヴトラスト
	福生市	(株)住まいるほーむ		大阪市	メトロポリタンプロパティ(株)
	中央区	(株)フォレストリンク		枚方市	(株)ライフエステート
	西東京市	(株)K2		大阪市	(株)第一プランニング
	新宿区	(株)ジャストホームズ		大阪市	SD コンサルタント(株)
	荒川区	(株)ウオームライト		大阪市	荘苑不動産
	新宿区	第一企画(株)		大阪市	ビルフロー(株)
	新宿区	(株)ゼットルーム		大阪市	(株)タートル管財
	港区	(株)オールザウェイ		大阪市	(株)アースコンサルティングオフィス
	港区	浅野不動産(株)		大阪市	(株)アクアビルド
	国立市	尾山興産(株)		大阪市	(株)天舞
	渋谷区	(株)PS コーポレーション		大阪市	(株)ランドマークジャパン
渋谷区	(株)アコスタージュ	堺市		(株)ケープライド	
世田谷区	NET(株)	大阪市		(株)ユウトハウジング	
中央区	(株)ホームワークス	岡山県		浅口郡	(株)かしはら不動産
江東区	(株)エフエヌケイ			岡山市	(同)鈴武不動産 LLC
渋谷区	アーティザンズシーイー(株)		岡山市	K.Y プランニング(株)	
中央区	ウィンカム・インベストメント・マネジメント(株)	徳島県	鳴門市	(株)工藤組	
調布市	(株)ピアコーポレーション		愛媛県	今治市	イー・エス・アール
新宿区	(株)ジールコンダクター	福岡県		福岡市	(株)フクデン
新宿区	(株)ファインズ		北九州市	プラウト(株)	
新宿区	(株)GLOBAL CITY	鹿児島県	鹿児島市	(株)大成商事	
練馬区	(株)リポイント				

全日・保証合同	
■広報委員長会議 日時 平成21年11月5日(木) 15時～17時 内容 1. 平成21年11月号の結果報告に関する件 2. 12月号の進捗状況に関する件 3. 平成22年1月号の編集計画(案)に関する件 4. 契約書式に関する件 5. その他	■公益法人改革等対応特別委員会 日時 平成21年11月26日(木) 14時30分～16時30分 内容 公益法人制度改革等への対応について
■組織委員会 日時 平成21年11月6日(金) 12時30分～17時 内容 1. 平成21年度事業執行に関する件 2. 少数地方本部の組織活動助成に関する件 3. その他	■教育研修委員会 日時 平成21年11月30日(月) 15時～17時 内容 1. 平成21年度上半期事業報告、予算執行状況に関する件 2. 初任従業者研修、取引・苦情処理業務指導者研修に関する件 3. 統一実務テキストの企画内容に関する件
■会務運営会議 日時 平成21年11月9日(月) 12時30分～15時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他	■(社)全日本不動産協会 ■上半期監査会 日時 平成21年11月19日(木)～20日(金) 1日目 12時～17時 2日目 9時30分～15時 内容 1. 平成21年度 上半期財産状況に関する件 2. 平成21年度 上半期業務執行状況に関する件
■財務委員会 日時 平成21年11月16日(月) 15時～17時 内容 1. 平成21年度上半期決算報告に関する件 2. 平成21年度上半期決算報告に関する件 3. その他	■(社)不動産保証協会 ■中国地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成21年11月12日(木) 13時30分～18時 内容 「マンション管理組合の耐震診断報告書の開示拒否」 「隣室に暴力団員が入居していることの説明義務」 「心理的瑕疵—自殺事故等の説明義務」 「建物賃貸借トラブル解決のための法律知識」
■綱紀委員会 日時 平成21年11月26日(木) 13時～16時 内容 1. 会員除名申請に関する件 2. その他	■九州・沖縄地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成21年11月16日(月) 14時～19時 内容 「取引相談業務事例の検討及び対応について」
	■中間監査会 日時 ①平成21年11月19日(木) 10時～17時 ②平成21年11月20日(金) 10時～15時30分 内容 1. 平成21年度上半期業務執行状況に関する件 2. 平成21年度上半期財産状況に関する件
	■弁済委員会 日時 平成21年11月24日(火) 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
	■中部・北陸地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成21年11月25日(水) 13時30分～18時 内容 「取引相談業務事例の検討及び対応について」
	■近畿地区取引・苦情処理業務指導者研修会 日時 平成21年11月27日(金) 13時30分～18時 内容 「賃貸借契約締結の過程に関する注意点」 「賃貸借の終了にまつわる諸問題」 「敷金・保証金・更新料をめぐる近時の裁判例について」

不動産賃貸管理士フォロー講習の開催

不動産業をとりまく環境が厳しさを増すなか、経営の安定・業務拡大を図るうえで賃貸管理業が担う役割は大きなものがあります。

賃貸管理士並びに賃貸不動産経営管理士を取得された方を対象に、これから賃貸管理ビジネスを本格的に始めたい方、管理戸数100程度までの方を対象に賃貸管理業の基本から懇切に講習いたします。

- 受講資格 不動産賃貸管理士(全日資格)並びに賃貸不動産経営管理士(全日会員・従業員)
- 受講資格 無料
- 講習時間 13時～17時
- 講習日程 平成22年1月25日(月) 東京
 平成22年1月28日(木) 東京
 平成22年2月5日(金) 大阪
 平成22年4月12日(月) 仙台
 平成22年4月19日(月) 福岡
 平成22年4月28日(水) 名古屋



11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 日		
2 月		
3 火		
4 水	4日(水)・全日東日本役員連絡会	
5 木	5日(木)・広報委員長会議	5日(木)・第1272 回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所 25 件、従たる事務所 2 件) 於 東京法務局
6 金	6日(金)・組織委員会	6日(金)・東北地区初任従業者研修
7 土		
8 日		
9 月	9日(月)・会務運営会議	
10 火		
11 水	11日(水)・NAR 年次総会(～18)	
12 木		12日(木)・中国地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
13 金		・第1273 回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所 24 件、従たる事務所 3 件) 於 東京法務局
14 土		
15 日		
16 月	16日(月)・財務委員会	16日(月)・九州・沖縄地区取引・苦情処理 業務指導者研修会
17 火		
18 水	18日(水)・税制改正に係る 公明党とのヒアリング	
19 木	19日(木)・上半期監査会 ・税制改正に係る公明党とのヒアリング	19日(木)・第1274 回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所 12 件、従たる事務所 2 件) 於 東京法務局
20 金	20日(金)・上半期監査会	・中間監査
21 土		20日(金)・中間監査
22 日		
23 月		
24 火	24日(火)・外部監査	24日(火)・弁済委員会
25 水	25日(水)・外部監査	
26 木	26日(木)・公益法人改革等対応特別委員会 ・綱紀委員会	25日(木)・中部・北陸地区取引・苦情処理 業務指導者研修会 26日(木)・第1275 回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所 34 件、従たる事務所 6 件) 於 東京法務局
27 金		27日(金)・近畿地区取引・苦情処理業務 指導者研修会
28 土		
29 日		
30 月	30日(月)・教育研修委員会	

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：共済給付事業が発生した時は、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。

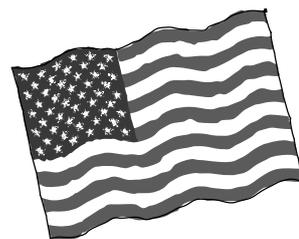
<http://www.zennichi.or.jp>

(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!



全米リアルター協会 2009年次総会 サンディエゴ大会



● 多くの会議・セミナープログラム、エキスポ(展示会)が開催 ●

平成21年11月11日(水)から11月18日(水)にかけて、菊田邦彦総務委員長を団長として8名がカリフォルニア州サンディエゴにおいて開催された全米リアルター協会(NAR)2009年次総会サンディエゴ大会に参加しました。

開催地のサンディエゴ(San Diego)は、米国カリフォルニア州の最南端に位置し、メキシコと国境を接する人口122万人余を擁する全米7位の都市です。気候は温暖で過ごしやすく、基地の町として発展し、現在は情報通信関連や最先端技術のバイオ、製薬、医療機器などの企業が集積しています。

主会場のサンディエゴ・コンベンションセンターはサンディエゴ湾に沿ったダウンタウンの再開発地区にあり、1989年に建てられ2001年に増築されたガラス張りの海岸に面した美しいシルエット

をもった建物で、海岸線に沿った両端にはグランドハイアットやシェラトンなどの超高層ホテルが建ち、対照的に隣接する旧市街のガスランプ・クォーター国立歴史地区には、19世紀の街並みを残したクラシックな店やレストランが並ぶ、サンディエゴで一番賑やかな地域です。

多くの会議・セミナープログラムと400以上の展示によるエキスポ(展示会)が行われる年次総会には、全米より2万人以上のリアルター(会員)と海外61か国の友好団体より1,300名以上が参加しました。全日参加団も各種会議や行事に出席するとともに、NAR傘下団体の米国アジア不動産協会(AREAA)やインターネットを使用した国際間不動産取引を推進するICREAとミーティングを行うなど友好親善と情報交換に努めました。



ICREA との打ち合わせ



全米アジア不動産協会のみなさんと

● ビッキー・ゴールドー2010年会長と両協会の交流発展を確認 ●

国際交流委員会では、当協会とも友好関係にある中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會が業務提携を行いました。また、会長主催海外団体歓迎パーティーでは、昨年日本に来られたチャールズ・マクミラン2009年会長と再会を喜び合うとともに、新会長のビッキー・ゴールドー2010年会長からは、両協会の関係強化のため2009年に続いて2010年2月にチャールズ・マクミラン2009年会長とともに日本に来られる計画をしている話をされ、両協会の交流発展を確認しました。

また、インターネットを使用した国際間不動産取引を推進するNAR傘下団体のICREA (INTERNATIONAL CONSORTIUM OF REAL ESTATE ASSOCIATIONS)からは、

2009年に引続き世界第2位の経済大国である日本の加盟を強く望まれるなど、全日への期待を感じました。 <http://www.worldproperties.com>

米国不動産はサブプライムに端を発した100年に一度といわれる金融危機により、住宅・商業不動産とも厳しい状況におかれています。全米リアルター協会は120万人のリアルターを擁し、オバマ大統領や政府に対して、住宅差押えの防止や貸し渋り対策の必要性を強く政策提言するなど、その調査・提言能力は非常に高く、米国不動産流通にとどまらず、世界の不動産取引の活性化を目指しています。全日として不動産業の発展のため、全米リアルター協会との交流を今後どのように生かして行くか考えていきます。



2010年会長ビッキー・ゴールドー氏を囲んで



国際交流委員会



Monthly Column

10年度税制改正 住宅・不動産関連

贈与税、非課税枠を拡大 時限措置で経済効果狙う

2009年度の緊急経済対策(第2次補正予算)が財政規模7.2兆円で固まったのに続き、10年度税制改正、予算編成作業が大詰めを迎えた。今のところ、10年度税制改正大綱は12月22日、10年度予算は同30日に閣議決定される見込み。税制改正・予算編成に手間取っているのは、不況による税収不足が深刻化し、与党・民主党マニフェストの重点政策との整合性などを巡って調整が続いていたため。住宅・不動産関係ではすでに経済対策として「住宅版エコポイント制度」の導入と住宅金融支援機構による優遇融資が確定。税制改正では住宅資金の贈与税非課税枠の拡充などが盛り込まれる予定だ。

現行3倍の1,500万円に

10年度税制改正大綱とりまとめに向けた議論は最終段階に入った。12月18日に開かれた税制調査会第23回会合では、各府省要望項目に対する最終整理案を提示。峰崎財務副大臣は、国土交通省が認可要請を続けていた住宅取得資金などに係る贈与税非課税枠の拡大要望について、経済対策のための時限措置として、年収制限など条件付きで認める方針を明かした。贈与を受け取る側が年収2000万円以下であることを条件に、非課税枠を10年は現行500万円から1500万円に拡大。11年は1000万円とする。

贈与税非課税枠の拡大を巡っては、経済対策面を強調する国交省が、11月の税調で、当初要望(現行500万円を2000万円に拡大する)により、約6000億円の経済効果が見込めるといった試算を提示。前原国交相も「経済対策として、最後まで認可要請を続ける」と話していた。

一方で、財務・総務省側は「将来の税収減につながる」や「金持ち優遇」として反対姿勢を示し、議論は平行線。税調での取り扱いについては、財務大臣である藤井税調会長など一

任となっており、実施の有無や拡大規模などの議論が、閣僚級の折衝に委ねられていた。

そうした中、12月8日に政府が閣議決定した緊急経済対策で「10年度税制改正において、住宅投資に資する贈与税の措置を講ずる」と明記されたことなども受け、税調はこのほど、国交省が当初示していた要望の規模(現行500万円から2000万円への拡大)について縮小するほか、年収制限を設けることを条件に認可した。

そのほか、住宅・不動産関連税制について、税調は18日までに、▽新築住宅に係る固定資産税の減額措置(2年)▽省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置(3年)▽バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置(3年)▽高齢者向け優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置(1年)▽居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除(2年)▽特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除(2年)・・・などを認めている。

特に新築住宅の固定資産税の減免措置を巡っては、高齢社会や人口減少社会の到来を受け、ストック政策への転換が指摘されていた。しかし、最近の住宅市場の低迷などを踏ま

え、今後1年間で優良住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、2年間の延長が認められている。

当初12月11日の大綱とりまとめを目指していた税調だが、政府・各与党間の調整や、暫定税率や扶養控除などの主要項目を巡る議論が遅れたことにより、現在は、12月22日の閣議決定に間に合うよう大綱のとりまとめを急いでいる。

一方、10年度予算編成については、12月15日に予算編成方針が閣議決定、16日には与党の要望が提出されたところ。税制大綱とりまとめの遅れを受け、予算編成の遅延も懸念されるが、藤井財務大臣は同16日の会見で、「年内編成は至上命令」と言及している。

(住宅新報2009年12月22日号より)



◀経済効果を狙って時限付きで住宅取得資金の贈与税の非課税枠が大幅拡充される見通しだ(都内の集合住宅建設現場)



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。 制作・(株)住宅新報社 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