

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

5

2010
MAY



【特集1】

平成 22 年度税制改正

【特集2】

家賃滞納 DB は賃貸業をどう変える!?

<平成22年度 住宅・不動産関連税制の動向一覧>

贈与税	動向	適用期限
直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税枠 現行：500万円→平成22年：1500万円→平成23年：1000万円 *受贈者の贈与年の合計所得金額が2,000万円以下であること *平成22年分は現行制度（非課税枠500万円）との選択	拡充	平成22年1月1日～ 平成23年12月31日まで
住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置 住宅資金特別控除額1,000万円の廃止 贈与者の年齢制限なし（親が65歳未満でも可）は延長	縮小	年齢要件の特例は 平成23年12月31日まで延長
所得税・個人住民税		
特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置 *譲渡資産に係る対価の額が2億円を超える場合は適用なし	縮小	適用要件を追加して 平成23年12月31日まで延長
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	延長	平成23年12月31日まで延長
特定重要財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	延長	平成23年12月31日まで延長
登録免許税		
認定長期優良住宅の所得権保存登記等の税率の軽減 一般住宅：保存登記0.15% 移転登記0.3%→0.1%	延長	平成24年3月31日まで延長
不動産取得税		
認定長期優良住宅に対する税の減額措置 一般住宅：1,200万円控除→1,300万円控除	延長	平成24年3月31日まで延長
住宅及び住宅用土地の取得に係る新築みなし取得時期要件の特例措置 本則：6か月→特例：1年	延長	平成24年3月31日まで延長
固定資産税		
認定長期優良住宅に対する減額措置 戸建て：5年間1/2減額 マンション：7年間1/2減額 *床面積120㎡以下の部分に限る	延長	平成24年3月31日まで延長
新築住宅に対する減額措置 戸建て：3年間1/2減額 マンション：5年間1/2減額 *床面積120㎡以下の部分に限る	延長	平成24年3月31日まで延長
住宅に係る省エネ改修促進税制 *床面積120㎡以下の部分に限り、翌年度分の税額を1/3減額	延長	平成25年3月31日まで延長
住宅に係るバリアフリー改修促進税制 *床面積100㎡以下の部分に限り、翌年度分の税額を1/3減額	延長	平成25年3月31日まで延長

CONTENTS

4. **【特集1】「平成22年度税制改正」**
10. **不動産ニュービジネス最前線**
「不動産ノウハウを生かして 経済面・精神面双方に価値ある相続ビジネス」
取材先 (株) 夢相続
12. **【特集2】「家賃滞納 DB は賃貸業をどう変える!？」**
16. 公益法人制度改革にどのように対応したらよいか (第9回)
17. 税務相談「住宅取得資金等に係る贈与税の相続時精算課税制度の特例」
18. 賃貸相談「賃借人との間の即決和解」
19. 法律相談「登記識別情報」
20. 地方本部の動き 広島県本部
21. 保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 3月新入会者名簿
25. 3月会の活動及び各種会議の要旨／ほか
26. 3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
「2009年度首都圏不動産取引、成約は絶好調
中古マンション3万件台に」

*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

滋賀県近江八幡市
黄しょうぶの八幡堀



八幡堀は、豊臣秀次が八幡山のふもとに城下町を開いた時に、当時の交通幹線であった琵琶湖を往来する荷船をすべて八幡に寄港させるために設け、城下町の繁栄に大きな役割を果たした運河である。この地は「近江商人」発祥の地として知られ、かつては多くの商船と商人が往来する賑わいを見せていた。華やかだった当時の様子は、堀に沿って立ち並ぶ白壁の土蔵や旧家の街並みに色濃く残っており、現在では年間30本以上の時代劇ロケ等も行われている。2006年、「近江八幡の水郷」として重要文化的景観の第1号に選定された。

平成 22 年度 税制改正

執筆 My-Adviser.jp 登録 FP 樗木 裕伸

監修 税理士 藤崎 仁

『月刊不動産 2 月号』の特集で税制改正大綱をもとに平成 22 年度の住宅・不動産関連の税制改正の概要を紹介いたしました。その後、平成 22 年 3 月 24 日に「所得税法等の一部を改正する法律」が国会で決・成立しましたので、これを受けて、改めて不動産関連項目の改正点について解説いたします。

1. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

昨年の追加経済対策により、直系尊属（父母、祖父母等）からの住宅取得等資金についての贈与に対して一定の要件（※）を満たす場合、2010 年 12 月 31 日までに贈与された贈与額のうち 500 万円までを非課税とする制度が創設されていました。この非課税措置の適用期限を 1 年延長（2011 年 12 月 31 日まで）するとともに、非課税の限度額が 2010 年中（2010 年 1 月 1 日～12 月 31 日まで）は、1,500 万円まで、2011 年中（2011 年 1 月 1 日～12 月 31 日まで）は、1,000 万円までに増額されることになりました。

一方、資産家優遇となり過ぎないようにとの配慮から、贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が 2,000 万円以下の場合に限定するという所得制限が新たに追加されました。ただし、2010 年中の贈与については、従来の制度（所得制限なし、非課税の限度額 500 万円）を選択することもできるので、2010 年中の合計所得金額 2,000 万円超である場合は、2010 年中の贈与に限って 500 万円まで非課税となります。

※ 贈与を受けた人（受贈者）の主な要件

- (1) 贈与を受けた年の 1 月 1 日時点で 20 歳以上
- (2) 資金を贈与してくれた人（贈与者）の直系卑属（子、孫など）であること
- (3) もらった全額を住居の新築や一定の増改築に充て、その家屋に住むこと（もらった年の翌年の 3 月 15 日までに）

【例】夫が、夫の祖父から 1,600 万円を住宅購入の時に贈与を受けたケースを考えます。

<計算>

● 2009 年中に贈与を受けた場合

1,600 万円 - 500 万円（非課税の限度額） - 110 万円（暦年課税制度の基礎控除） = 990 万円

990 万円 × 40% - 125 万円 = **271 万円**

● 2010 年中に贈与を受けた場合

1,600 万円 - 1,500 万円（非課税の限度額） - 110 万円（暦年課税制度の基礎控除） = **0 万円**（マイナスは 0）

● 2011 年中に贈与を受けた場合

1,600 万円 - 1,000 万円（非課税の限度額） - 110 万円（暦年課税制度の基礎控除） = 490 万円

490 万円 × 30% - 65 万円 = **82 万円**

<シミュレーションの結果>

贈与時期	～ 2009 年まで	2010 年中	2011 年中
事例による贈与税額	271 万円	0 万円	82 万円

【例】で分かるように、非課税の限度額が拡充されたことで、少ない贈与税額で大きな資金を援助することができるようになったことがわかります。暦年課税制度の基礎控除 110 万円と併用できることも押さえておきましょう。

2. 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度（贈与税）の特例

相続時精算課税制度は、父母から子供へ資産を移す手段として注目したい制度です。この制度は、我が国の貯蓄の大半を高齢者が占めることから、消費欲求の強い現役世代へ資金を移すことで消費を増やしたいという景気浮揚策の一環として2003年に導入された経緯があります。

そのため、消費額が一番大きいと期待される住宅取得等を目的とした資金（住宅枠）については、2009年12月31日までということで、住宅取得等以外を対象（一般枠）とした場合よりも適用要件も緩く（65歳未満の父母からの贈与も適用可）、特別控除枠（通常2,500万円）も上乗せの特例（1,000万円上乗せ）がありました。

今回の改正では、「1. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置」で、500万円

を1,500万円（2010年中）、1,000万円（2011年中）に拡充したことを受け、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の上乗せ特例（1,000万円）が廃止になりました。一方、適用要件（65歳未満の父母からの贈与も適用可）については、2011年12月31日まで2年間延長されました。

2009年	2010年～
上乗せの特例 1,000万円	廃止
通常の特別控除枠 2,500万円	2,500万円

ここで、住宅取得等資金の援助をする時に活用できる非課税枠・特別控除枠を整理すると以下のようになります。

税制・制度	2009年	2010年	2011年
直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置	500万円	1,500万円	1,000万円
相続時精算課税制度	2,500万円	2,500万円	2,500万円
上乗せの特例	1,000万円	廃止	廃止
合計	4,000万円	4,000万円	3,500万円

相続時精算課税制度による贈与税の特別控除枠は、父と母双方から受けることができますので、贈与時に非課税で多額の資金援助（2人合算で5,000万円）が可能となる一方、一度制度を利用するとその後の贈与すべてについて相続時精算課税制度を利用しなくてはならないため、この制度を適用した親からの以後の贈与に関しては、暦年課税制度の基礎控除110万円が使えなくなることには注意しておきたいところです。

また、税制以外でも、住宅版エコポイントのスタートや住宅ローンとして環境に配慮した住宅向けに低金利ローンを提供する【フラット35】Sの取扱いが始まっています。

景気浮揚策として、税制のみならず、さまざまな施策が打ち出されているので、これらが呼び水となって住宅・不動産業界の景気がよくなることが期待されます。

3. 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例

小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例は、被相続人等の事業又は居住の用に供されていた宅地等について一定の要件のもとに相続税の課税価格を減額する制度です。

本来の趣旨は、相続税を支払うために土地・建物を手放すことによって事業や居住の継続に支障がでることのな

いように配慮するというものです。しかし、今までの制度では、事業・居住を継続しない場合などにおいても一定の減額を受けることができるなど本来の制度の趣旨と異なる部分がありました。今回の改正で、本来の趣旨に近くなるよう改正されました。2010年4月1日以後の相続又は遺贈に適用されます。改正内容は以下のとおりです。

- (1) 事業や居住を継続しない場合の不適用
- (2) 共同相続があった場合の適用判定（取得した者ごとに適用要件を判定）
- (3) 一棟の建物の敷地の評価
- (4) 特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等に限定されることが明確化

被相続人等の用途	相続人等	適用対象面積	減額割合	
			～2010年3月31日	2010年4月1日～
事業用	事業継続等	400㎡	▲80%	▲80%
	事業非継続	200㎡	▲50%	適用なし
	不動産賃貸業	200㎡	▲50%	▲50%
居住用	居住継続等	240㎡	▲80%	▲80%
	居住非継続	200㎡	▲50%	適用なし

(1) 事業や居住を継続しない場合の不適用

被相続人等の事業又は居住の用に供されていた宅地等の減額割合等について改正点をまとめると上のようになっています。

被相続人の事業又は居住が継続されない場合の相続税の課税価格の減額がなくなりました。

小規模宅地等の課税の特例で居住継続（事業継続）の要件が加わったことで、相続税の税負担が出てくるケースも想定されます。

(2) 共同相続があった場合の適用判定（取得した者ごとに適用要件を判定）

従来は、共同相続があった場合、取得した相続人のうち1人でも当該特例の要件に該当した場合、その他の共同相続人の取得した部分も含めてその敷地全体に特例が適用されていました。

ところが、今回の改正により、取得した者ごとに判定しますので、要件を満たさないその他の共同相続人が取得した部分は、特例が使えなくなりました。

(3) 一棟の建物の敷地の評価

従来、一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうち、特定居住用宅地等（▲80%減額の対象となる居住用宅地等）に該当する部分とそれ以外の部分が存在する場合、その敷地全体が特定居住用宅地等として80%減額の適用が可能でした。

今回の改正では、それぞれの部分ごとに按分して計算されることになりました。

都心に貸ビルを所有し、そこに居住することは、相続税対策として非常に効果が高かったのですが、今回の改正で一部その効果が軽減される（賃貸している部分が、80%減額の特定居住用宅地等の評価から50%減額の貸付事業用宅地等の評価になる）こととなります。

(4) 特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等に限定されること明確化

被相続人等の居住の用に供されていた宅地等が「二以上ある場合には、政令で定める宅地等に限る」ということに改正されました。

4. 消費税（仕入控除税額の調整措置に係る適用の適正化）

今回の改正で、賃貸アパートなど居住用の賃貸建物を建築する場合に、自動販売機設置による消費税還付を受ける節税対策が使えなくなりました。具体的な改正ポイントは次のとおりです。

(1) 事業者免税点制度の適用の見直し

⇒免税事業者が課税事業者を選択した場合で、課税事業者であることを強制される期間中に調整対象固定資産（※）を取得した場合には、その取得のあった課税期間を含む3年間は、免税点制度を適用しない

(2) 簡易課税制度の適用の見直し

⇒(1)により、免税点制度を適用しないこととされた課税期間については、簡易課税制度の適用を受けられない

※調整対象固定資産とは、棚卸資産以外の資産で100万円以上のもの

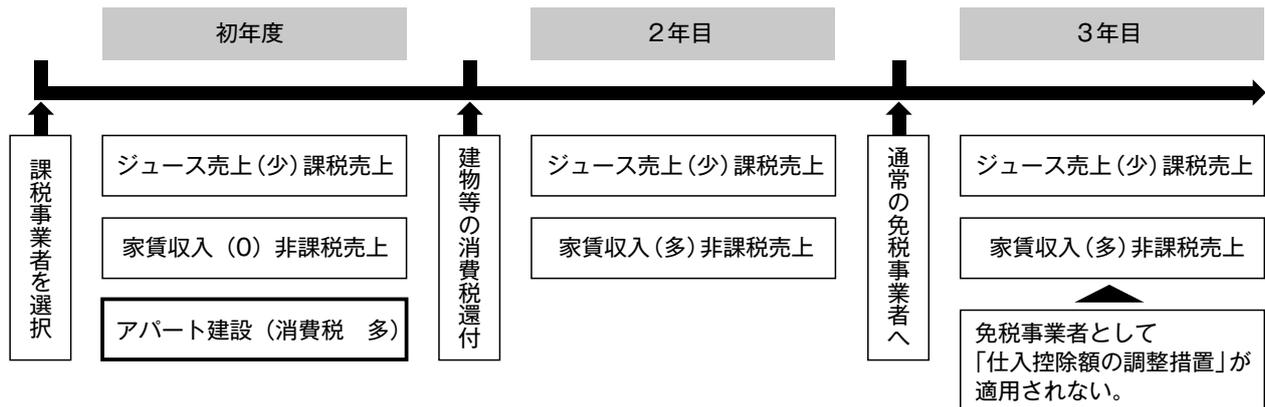
従来、どのような仕組みで消費税が還付されていたかを確認しながら、改正点によってどのように変わったかを説明していきましょう。

本来、賃貸アパートなどの住宅の家賃収入は、非課税売上であることから、賃貸アパートなどの建物は非課税業務用とされ、その建物の購入時の消費税は、原則、仕入控除税額となりません。

ただし、「総売上高のうち課税売上高が占める割合（課税売上割合）が95%以上の場合は、仕入税額の全額を控除できる」というルールを活用して、非課税売上（家賃収

入）を5%未満にすることで、非課税業務用の賃貸建物の購入時の消費税を仕入控除税額に含めることが可能でした。

具体的には、家賃収入が発生する前に自動販売機を設置して缶ジュースなどの売上（課税売上高）を意図的に計上し、初年度の課税売上割合を95%以上にする一方、その年のうちに建物の引渡しを受けます。そうすることで初年度に非課税業務用の賃貸建物の購入時の消費税を控除できるようにして消費税の還付を受けていたわけです。



【従来（2010年3月31日まで）のスキーム】

	初年度	2年目	3年目
ジュース売上（課税）	100万円	100万円	100万円
消費税額	5万円	5万円	5万円
家賃収入（非課税）	0万円	1,500万円	1,500万円
消費税額	0万円	0万円	0万円
ジュース仕入（課税）	60万円	60万円	60万円
消費税額	▲3万円	▲3万円	▲3万円
アパート建設・購入 （本来は仕入控除不可）	1億円	0万円	0万円
	▲500万円	0万円	0万円
消費税納付（還付）額	▲498万円	2万円	免税事業者のため 0
課税売上割合	100%	6.25%	6.25%

一方、事業のために必要な資産取得後に事業形態などの変化により課税売上割合が大きく変化した場合、第3年度に取得時の過大な控除税額を減額調整するという「仕入控除税額の調整措置」というルールがあります。本来ならば、初年度に受けた多額の還付金から第3年度に返金（納付）することになり、適正化されることとなります。

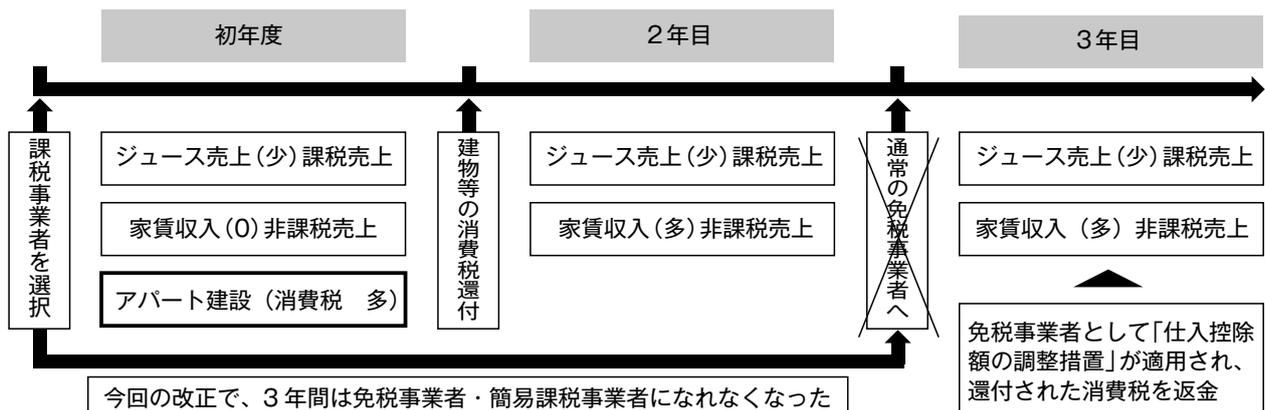
ところが、調整されるはずの3年目は、初年度売上高（ジュースの売上のみ）が1,000万円以下になるでしょうから免税事業者（前々々が基準期間で課税売上高1,000万円以下のため）となっています。

そのため3年目において「仕入控除税額の調整措置」を受けることがありませんので、還付を受けた消費税から返金する必要がありません。これは、3年目に免税事業者

ではなく、簡易課税制度（基準期間の課税売上高5,000万円以下の事業者が選択可）を選択した場合も仕入控除税額の調整が行われないため、同じ効果になります。

今回の改正では、「仕入控除税額の調整措置」で調整される予定の第3年度に免税事業者もしくは簡易課税事業者となって調整されないことがないように、（1）事業者免税点制度及び（2）簡易課税制度の適用を見直しが行われたわけです。

2010年4月1日以後に課税事業者選択届出書を提出した事業者の同日以後開始する課税期間から適用されることとなります。



【改正後（2010年4月1日以降）】

	初年度	2年目	3年目
ジュース売上（課税）	100万円	100万円	100万円
消費税額	5万円	5万円	5万円
家賃収入（非課税）	0万円	1,500万円	1,500万円
消費税額	0万円	0万円	0万円
ジュース仕入（課税）	60万円	60万円	60万円
消費税額	▲3万円	▲3万円	▲3万円
アパート建設・購入 （本来は仕入控除不可）	1億円	0万円	0万円
	▲500万円	0万円	調整措置⇒約455万円
消費税納付額	▲498万円	2万円	約457万円

5. 居住用財産の譲渡に係る譲渡所得の特例

居住用財産を譲渡した場合、譲渡益がでるケースと譲渡損失がでるケースが考えられますが、各々のケースに対応した特例がそれぞれ2年延長されました。概要は次のとおりです。

（1）特定居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長

⇒「譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であること」の適用要件が新たに追加された上で、適用期限が2年間延長（2009年12月31日⇒2011年12月31日まで）

（2）居住用財産の譲渡・買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の延長

⇒適用期限が2年間延長（2009年12月31日⇒2011年12月31日まで）

以下は皆さん既にご存知の特例かも知れませんが、各々内容を確認しておきましょう。

（1）特定居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

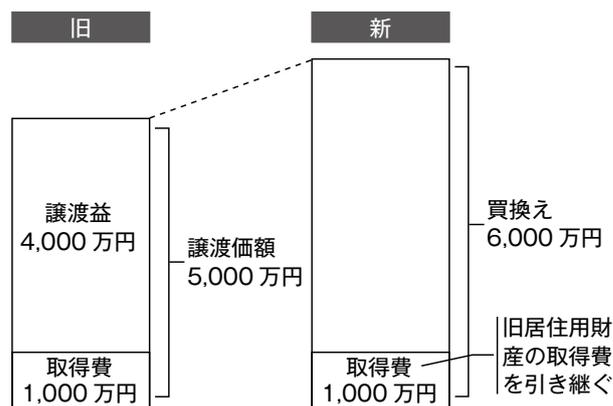
この特例は、個人が一定の要件のもとに居住用財産を譲渡し、新たに居住用財産を取得し居住する場合で、譲渡による収入のうち買換え資産の購入に充てられたと考えられる部分の譲渡益に課税しないというものです。

「譲渡金額≤買換え資産の金額」の場合は、課税されず、「譲渡金額>買換え資産の金額」の場合には、差額部分にのみ課税されることになります。

本来、譲渡益4,000万円は課税されますが、この特例が適用された場合は買換え時に課税されません。買換え資産に取得費が引き継がれますので、買換え資産を売却する時まで課税が繰延べられることになります。

買換え資産が譲渡価額よりも低い場合（例で、買換え資産が4,000万円だった場合など）は、その差額（手元に残った金額）については課税されます。

【例】 取得費1,000万円の居住用財産を5,000万円で譲渡し、6,000万円の居住用財産を購入した場合



（2）居住用財産の譲渡・買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例

居住用財産を譲渡して損失が出た場合の特例には、

①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度、

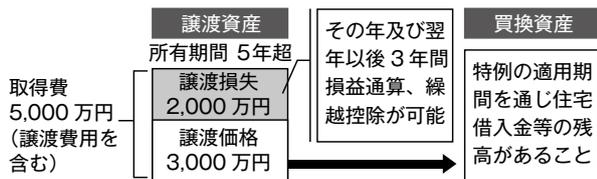
②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度があります。

本来、土地建物の譲渡損失は、他の所得と損益通算（+の所得と-の損失を相殺すること）できませんが、これらの特例が適用されると損益通算できます。また、通算しき

れない損失は翌年以降3年間の各年度の総所得金額等からの繰越控除が認められます。

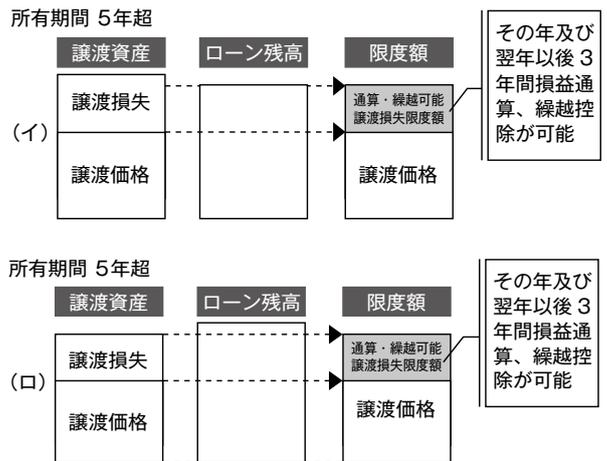
①については、適用要件を満たせば譲渡損失の全額が認められますが、②については住宅を売却してもなお住宅ローンを返済しきれない場合の救済措置として、譲渡損失のうち住宅ローン残高が譲渡価額を超えた金額を限度として認められます。

① 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度



② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度

- (イ) 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローン残高を上回る場合
- (ロ) 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローン残高を下回る場合



6. その他

(1) 登録免許税

特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置 (①保存登記 1.0/1000、②移転登記 1.0/1000、③抵当権設定登記 1.0/1000) について、その適用期限が2年延長されました。

(2) 固定資産税

- ① 長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置 (①戸建て1~5年目まで1/2軽減、②マンション1~7年目まで1/2軽減) と併せて優良な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、適用期限が2年延長されました。
- ② 省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置 (工事を完了した年の翌年度1年間のみ 1/3軽減) について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置と併せて優良な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適用期限が3年延長されました。
- ③ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置 (①戸建 1~3年目まで 1/2軽減、②マンション 1~5年目まで 1/2軽減) について、今後1年間で優良な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、適用期限が2年延長されました。
- ④ 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 (工事を完了した年の翌年度1年間のみ 1/3軽減) について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置と併せて優良な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、適用期限が3年延長されました。

(3) 不動産取得税

- ① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築に係る不動産取得税の課税標準の特例措置 (1,300万円控除) の適用期限が2年延長されま

した。

- ② 不動産取得税について、新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年 (本則6月) を経過した日に緩和する特例措置の適用期限が2年延長されました。
- ③ 新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置 (床面積の2倍 (200㎡を限度) 相当額の減額) について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件 (3年以内) を緩和する特例措置の適用期限が2年延長されました。

(4) 給与所得者等が住宅資金の貸付等を受けた場合の課税の特例

平成22年12月31日の適用期限をもって廃止されることになりました。したがって平成23年1月1日以降に使用者から住宅資金の貸付等を受けた場合、無利息又は低い金利による利息で受けた場合における経済的利益に対して所得税が課税されることになりました。なお経過措置により、平成23年1月1日以前に使用者から住宅資金の貸付等を受けている者に対しては、引き続き適用されることになっています。

Profile

樗木裕伸 (おおてきひろのぶ)

My-Adviser.jp (マイアドバイザー) 登録FP、中小企業診断士。ネクストドア・コンサルティング代表として、都市銀行に勤務していた経験を活かし、創業支援、資金調達などの経営相談からM&A、相続事業承継、二世教育まで事業経営者に対する総合的な支援サービスを展開している。公的な活動として、東京都大田区からの依頼により商店街活動をサポート実施中。

My-Adviser.jp とは…

(株) 優益 FP オフィス (代表: 佐藤益弘) が運営する独立系ファイナンシャルプランナーを中心とした「実務家&専門家 (アドバイザー)」の全国ネットワーク。プロとしての意識が高く、実力のあるメンバーたちが共通の認識の下で活動している。

「不動産ノウハウを生かして 経済面・精神面双方に 価値ある相続ビジネス」

(株)夢相続

平成19年度の相続財産でもっとも多かったものは、土地の48%(国税庁統計)。現金・預貯金の21%、有価証券16%を大きく引き離して全体の半数を占める。税制改革で物納も困難となった今、相続の現場で求められているのが土地売却や有効利用等の不動産ノウハウだ。不動産会社設立後、価値ある相続ビジネスを興し、メディアでの注目も著しい(株)夢相続代表取締役・曾根恵子氏に話を聞いた。

●相続に一番近い不動産業

東京駅八重洲中央口を出て目の前のビルに、(株)夢相続のオフィスがある。入口のロビーには代表取締役曾根氏の著作がずらり。現在ではその数は17冊を超え、書籍のほか、新聞やテレビ、雑誌などメディアでの注目を集めている。近著には『相続税は“不動産”で減らせ!』(PHP研究所・共著・2010年2月)や『賃貸住宅コンサルティング入門』(住宅新報社・同年1月)等があり、また4月にはNHK番組『あさイチ』に生出演し、さまざまな社会事情の変化とともに複雑化している相続について、問題解決のヒントやトラブル回避の方法を披露した。



3月に竣工したプレシェルト式番館

曾根氏が不動産業にはじめて関わったのは20代のとき。結婚後、自宅近くの不動産会社に勤めたことがきっかけだった。「自分にもできそう」と30歳で不動産会社を設立。資金がなかったため地主に賃貸住宅のプランを提案し、その管理を請け負う賃貸管理を専門にした。管理物件は徐々に増えていき経営は順調だったが、5年後に転機が訪れた。管理物件第一号となった大家さんが亡くなり、家族からその処分を任されたのだ。

「大家さんの財産は約3,300㎡の土地とそこに建つ自宅、アパート、貸家等、すべてが不動産。現金はなかったの、売却しなければ相続税が払えない状況でした。当時のわたしは『相続は税理士が一手に扱う仕事』と考えていました。ところがその時に申告を依頼した税理士は不動産の知識がまったくなく、分割や納税資金の捻出案はこちらが出すことに。宅地と私道を各相続人に分筆して土地の評価を下げたことが成果を出し、最初に

税理士が試算した相続税額3,000万を1,900万円に抑えられました。納税は古い貸家2軒の明け渡し交渉後に売却、売買代金で支払いました。この経験からわたしは、不動産がある場合の相続は不動産の知識が不可欠であること、またその上で税理士をはじめ、測量士や不動産鑑定士など、相続に必要な専門家を相続人の事情に合わせたストーリーで取りまとめる役割が必要だと考えるようになりました。それが相続を最初から最後までサポートする現在の相続コーディネート業につながっています」と曾根氏。

不動産業は相続に一番近いところにあり、相続コーディネート業は今後、不動産業の必須分野のひとつになるのではないかと、とも話す。

●オーダーメイド賃貸のすすめ

前述のとおり、相続には不動産ノウハウが必要とされる場合が多い。なかでも土地の有効利用は、先祖代々守ってきた土地を残した

いという相続人の気持ちにも応えることができる有用な方法だ。

3月下旬、夢相続が総合企画コンサルティングを手がけたオーダーメイド賃貸住宅「プレシェルト式番館」（東京都練馬区）が竣工した。同社が提案しているオーダーメイド賃貸住宅とは、ハウスメーカーやゼネコン主体の賃貸事業のスタートではなく、賃貸住宅のニーズと現状を把握し、不動産や賃貸管理を知る者が大家さんのために作る賃貸住宅を指す。

「『プレシェルト式番館』のオーナーとの出会いは5年前のこと。お父様の相続税の申告を依頼されたことがきっかけでした。一次相続の手続が終わったあと、すぐにお母様の節税対策となる有効利用を提案、1棟目の賃貸住宅（プレシェルト壱番館）が完成しました。ミストサウナや浴室乾燥機なども設置し、分譲マンションにも負けない設備や仕様に。また周辺では1LDKが希少だったため、満室稼働することができました。1棟目の完成から2年後、今度はお母様の相続が発生。二次対策として月極駐車場だった所に『プレシェルト壱番館』を建設、対策済みであったため、大きく節税できました」と話す。

約1億7,000万円の節税をし、収益は駐車場の時の5倍に。『プレシェルト式番館』も建ち、収益は10倍増した。オーナーも窓口が一本化されている点や、設計会社や施工会社と個々に対応せずらせておける点に満足しているとのこと。長期にわたる賃貸事業を安定的に継続していくためにも、不動産会社からオーダーメイドの賃貸住宅



オーダーメイド賃貸住宅建設時の定例会の様子

を提案していくことが大切だという。

●価値ある相続ビジネスとは？

夢相続でははじめに、相続に関する無料相談を行っている。生前または相続発生後なのか。経済面では財産、申告・納税等に関わること、感情面では遺産分割や被相続人・相続人に関することをカウンセリングシートに従って進めていく。電話と面談を合わせると年間の相談件数は約2,600件。有料業務に結びつくのは1割弱。申告や登記に必要な書類の手配だけの簡単なものから、不動産の売却などを含む広範囲なものまで業務内容も多岐にわたる。コーディネート料は業務内容と遺産総額を基準に設定。約2,600㎡の畑や宅地など（合計評価額10億6,000万円）を残したAさんのケースでは土地の売却、納税、賃貸マンションを建設するプランをまとめてコーディネート料105万円、土地売買仲介料368万円、有効利用事業コンサルタント料157万円。これとは別に税理士な

ど各種の手続を行う専門家から業務の一部を負担した報酬をもらうシステムだ。しかしながら曾根氏は最後にこう語った。

「最近では相続でひと儲けしようとする傾向があり、危惧しています。ビジネスありきでなく、真摯な態度で相続人の感情や利益を守ることが大切です。節税や有効利用はもちろんですが、相続をめぐって仲がよかった親子や兄弟が険悪な関係になることがないよ

う、全員が納得する形で相続を終える。受け継いだ資産をみんなが有効活用できれば、残してくれた人への感謝の気持ちも生まれるでしょう。そうやって初めて価値のある相続ビジネスとなるのです」。



曾根恵子 代表

(会社概要)

社名／(株)夢相続
所在地／東京都中央区
設立／2001年12月
代表／曾根恵子
社員数／15名
事業内容／相続コーディネート業・資産に関する提案業、不動産コンサルタント業、土地有効利用に関する企画・調査・立案業、不動産の売買・賃貸・仲介、不動産の管理業など
ホームページ／<http://www.yume-souzoku.co.jp>

【特集2】

家賃滞納DBは賃貸業を どう変える!?

一般財団法人日本不動産コミュニティー
代表理事 浦田 健

家賃滞納データベース(DB)運用開始と、家賃債務保証業者・滞納DB作成業者登録制に関する不動産・賃貸業者にとってのメリットとデメリット(問題点)について

どうやら、日本は間違った方向に進んでいるのでは?と思えてならない。例えば、お金がないからといって牛丼を食い逃げすれば犯罪になる。電車やタクシーの無銭乗車もれっきとした犯罪となる。場合によっては逮捕されることもあるだろう。ところが家賃は別だ。

我が国では、1か月や2か月程度の滞納では犯罪になることはおろか、立退き訴訟すら受け付けてもらえないという現実がある。親が子供に対し「牛丼を食い逃げしたら犯罪になるけれど、家賃は滞納しても犯罪にはならないんだよ」などと教えるだろうか?常識的にそんなことは絶対にあり得ない。家賃の滞納に関し、ここまで入居者保護に偏っている国は世界中を見回しても日本しかない。

■増え続ける家賃滞納者と借主保護への偏り

昨年から、派遣切りや失業問題により年々家賃滞納者は増加している。また、最近では「高齢化核家族化の流れで保証人が付けられない」「仮に保証人が付けられても保証能力はほとんどない」等、連帯保証制度自体が有名無実化しているため、滞納保証への加入が賃貸借契約の条件となることが多い。実際、家を借りる際に滞納保証会社を利用する人は推計で4割を超えらるといわれる。

ところが、滞納保証に加入しても滞納自体が無くなるわけではなく、滞納保証会社の契約数の増加に比例して滞納も増加。現在、保証加入者の滞納率は約2割にも上るといわれ、管理会社の厳しい取立てが大きな社会問題となっている。国民生活センターに寄せられた家賃保証業者をめぐる相談件数は、2004年度の44件から、2008年度には495件と10倍以上になった。

滞納保証会社は、損害保険や生命保険等と違い、滞納保証制度に関する規制がなく参入が容易だ。しかし、参入が容易であるがゆえに倒産する企業、法令を無視した悪質な督促が一部で行われていたのも事実。そこで、このような問題に対して、政府は「賃貸住宅における賃貸人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」を想起。法案設立に向け2月23日に閣議決定し、現在、参議院で審議されている。

しかし、蓋を開けてみるとこれは驚くべき法案になっていた。「家賃債務保証業の登録制度化」の流れは当然に理解できるにしても、「家賃等の取立て行為の規制に関する法律」が成立すると、大家や家賃の滞納保証業者等が、滞納の取立てを行うにあたって、面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることその他

いかなる方法をもってするかを問わず、威迫して賃借人の私生活の平穩を害する行為が禁止されることになる。また、住居の鍵を無断で取換えて閉め出したり、室内から勝手に家具や衣類を運び出す等の行為も禁止される。この法律に違反すれば、2年以下の懲役又は300万円以下の罰金、あるいは両方が科せられることになる見通しだ。

常識的に、鍵の取換えや家財の持ち出しは、民法というところの「自力救済の禁止」に該当し、当然禁止されるべき行為であるが、取立てにあたって、文書の送付や電話をかけること等も、賃借人が「威迫された」と受け取れば違法行為になり罰せられることに

なってしまうというのは、明らかに賃借人に偏りすぎの感が否めない。



電話での家賃請求もその方法次第で違法行為に？

■家賃滞納のDB化

このような借主保護の動きに対応する動きとして、(財)日本賃貸住宅管理協会は平成21年10月に会員企業から成る一般社団法人全国賃貸保証業協会(LICC)を設立した。LICCは代位弁済状況のデータベース(DB)を構築し、滞納履歴情報を共有化することで家賃債務保証業者の適正な運用の確保と賃貸住宅への入居機会の確保を目的としているが、これに対し、弱者救済を求めるある市民団体は「家賃滞納者のDB化は滞納者にレッテルを貼ることで賃貸市場からあらかじめ排除しようという意図が明らかで、まさに住まいの不安定化を促進するものに他ならない」と抗議運動を展開した。「日本弁護士連合会」も「派遣社員等の不安定就労者は家賃の支払を数日遅れるこ

とはよくあること。それを理由に次の住宅を借りられない、という事態になることは避けるべき」との見解を述べている。

このように、「借主保護に偏った法律VS家賃滞納DB化による自主防衛」という対立構図ばかりが目立っているが、LICCの滞納履歴情報は、悪質な入居者を排除するだけで、本当に住まいの不安定化を促進するものなのだろうか？

我々、実務家に求められているのは、事実を見極め、その事実在即し、貸主、借主双方の利益を守りながら業務を推進することである。そこで、まずDB化に関する誤解と、メリット、デメリットを滞納保証会社、貸主、借主の双方向からしっかりと考えてみたい。

■滞納情報データベース化の誤解と本来あるべき姿とは

既に、LICCは2月1日から19社が参加しデータベースの運用を開始している。しかし、この19社が過去契約した入居者情報が蓄積されているわけではない。これが第一の誤解だ。実際に2月1日からデータベースに蓄積される情報は、契約に際して「個人情報の取得についての同意」をした入居希望者のみが対象となる。各社月間1万件の新規契約が見込まれるというが、すぐにDBの情報が審査に影響するわけではなく、実質的にDBが審査機能を持つようになるまでには「個人情報の取得に同意」した入居者が、住み替えを行うであろう1~2年先になるということなのだ。

したがって、一般的に今まで問題なく審査に通っていたような借主がすぐに入居不利になることは考えられない。

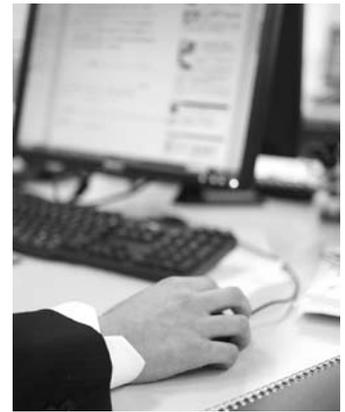
次に、DBはブラックリストになるのではないのか？という誤解。確かに意図的に滞納を繰り返し物件を渡り歩く悪意の入居者にとってはブラックリストである。こういった悪意の入居者を排除するという側面は当然にある。今まで与信情報を共有化していなかったのが不思議なくらいなのだ。しかし、LICCとしてはいわゆる「うっかり滞納」は履歴として残らないよう配慮するとしているし、病気や失職で一時的に滞納をして

しまっても、すぐに完済ができればその情報は優良情報として蓄積されるはずだ。したがって、このような一時的に滞納してしまった人が、次の契約で不利になることはまずないと私は考えている。ましてや、今後ますます空室率が拡大していけば、しっかり完済しているにもかかわらず、「滞納」という事実だけでこのような入居者を排除してしまえば、管理会社や家主が自らの首を絞めてしまうことになりかねない。このように、DB化はいわゆる非正規労働者にとっての信用補完につながるという側面もあり、貸主、借主の双方にとってメリットが多いといえるのである。

しかし、現在のところ、このDBはLICCの会員企業（滞納保証会社）しか閲覧できず、管理会社や家主がDB情報を閲覧することはできない。したがって、今のところ実際に滞納者を悪質とみなして賃貸

市場から締め出すかどうかは保証各社の判断に委ねられている感はあるので、今後の動向を注視しなければならないだろう。

ここで、個人的な意見を付け加えれば、これからの滞納保証会社は、法的に登録義務が課せられることもあり、より重い社会的役割が求められるのは間違いなく、今後は損害保険や生命保険と同じように国民の生活基盤を支える存在になるべく努力すべきだろう。



データベースは会員企業のみが閲覧できる

■ DB化後に考えられる弊害とその対策法とは

さて、今回のDB化などによって、現実的に今後の入居審査にどういった弊害が起きる可能性があるのだろうか？それは必ず「悪意をもった入居者」はそもそもLICCの加盟企業の保証加入が必要な物件は借りないのではないか」ということだ。

恐らく最初から確信犯的に滞納を行おうとする悪意の入居者は、LICC加盟企業の保証審査が必要な物件は避けることになるはずだ。するとLICCの審査が不要な物件に悪意の入居者は流れるのではないだろうか。したがって、LICC加盟企業以外の保証会社を利用する場合には、より厳格な入居審査を行わなければならない。ましてや「取り立て規制法」が成立すれば、今まで以上に保証各社の審査は厳しくなるのは必至で、保証会社によっては「滞納を起す可能性の低い人も落とす」といった事態が多発

しかねない。

今後、空室率が拡大していく中で、データベース化よりもむしろこちらの影響の方が大きいと考えており、空室率が拡大し背に腹かえられない家主は、保証審査に落ちた人でも入居させなければならない苦渋の選択を迫られるケースも多くなると個人的にはみている。

このような事態に対処する方法は一つしかない。入居審査の基本に立ち返り、管理会社だけでなく今後は家主も電話などで直接、入居希望者と会話を行うなどして入居の可否を判断したり、場合によっては家主自ら面接に立ち会うことが重要になってくる。面談時に確認する項目は例えば次のような項目が挙げられる。

<面接時に入居希望者に確認する事項>

- 「転居の理由」……………転居動機を確認することで以前の居住状態や共同住宅で生活していけるかどうかの判断も可能となる。
- 「身元及び人柄など」……………入居申込書に記載された内容を直接会うことにより確認。また、記載内容の確認には、住民票での確認や勤務先に照会するなどの方法があるだろう。加えて連帯保証人の身元確認も同様に確認することが重要だ。
- 「収入面の確認」……………会社員の場合、源泉徴収票により確認することになるが、場合によっては課税証明書により収入実績を確認することもある。同じように連帯保証人の収入についても同様の書類で確認することになる。

これらは今更いわれなくても、当たり前のことであるが、客付けのみを行う不動産業者は一般的に入居審査が甘くなる傾向があるため、家主や元付け管理会社が直接審査することはとても重要になってきている。

審査の結果、入居可となれば次は契約となるが、今後は必ず「定期賃貸借契約」で契約することがリスク回避の最大のポイントになってくる。もし、入居審査で収入面に若干の不安が残る場合でも、当初は契約期間を3か月、この3か月をクリアしたら次は6か月…1年…2年と実績積み上げ型の定期借家契約にしておけば、悪質なトラブルを起こした入居者の再契約は拒否することができる。ちなみに、私が所有するアパートや管理会社では100%定期借家契約を導入しているが、書類作成や説明の煩雑さはあるも

の、定期借家契約自体を嫌う入居者はいない。また敷金や礼金などの条件が極端に変わることもない。

このように、基本に立ち返った入居審査と定期借家契約の組み合わせにより、保証会社の審査に落ちた人を入居させる場合でも、大幅にリスクを回避することができるようになるのである。



今後、空室問題はさらに拡大する傾向だ

■滞納リスクに備えた公的な保証制度が必要

総務省のデータによると、現在、我が国の民間賃貸住宅は1,260万戸あり、その空室率は23%を超えているといわれている。2015年には世帯数の増加も止まり減少に転じることから、空室問題はさらに大きな社会問題となるのは必至である。一般的に家主は金持ちだとみられる傾向があるが、実はそんなことなく満室になっていても財務的に苦しい人やローンの返済もままならない家主も多い。

そんな状況の中で、牛丼を食い逃げしたら犯罪になるのに、家賃を滞納してもすぐに罪に問われないのはやはりおかしいのである。この点においては我が国の借地借家法の不備を指摘しなければなるまい。また、現在審議されている「取立て規制法」が成立すると、今までのように電話や訪問による督促もできなくなるというのも明らかに偏っている。

本来、低所得者層に対する救済措置（セーフティネット）の整備は行政の役割であり、滞納リスクに備えた公的な保証制度を整備することは国の責務なのである。これを民間家主に依存していること自体が問題で、もし、家主がデフォルトしてしまえば、一番迷惑を被るのは入居者なのである。

最近の家主は、賃貸経営を「サービス業」ととらえ、猛烈に勉強し入居者本位の賃貸経営を実践しつつある。どんな商売も「お客様」に一定の価値を提供し

て初めて「お金」という対価をいただくことができる。「お金」を払わない（払えない）客に相応の価値を提供できないのは家主も同じである。日本の家主は1,260万戸の賃貸住宅という大きな社会基盤を支えている。ここが揺るがされることが断じてあってはならない。政府には早急な公的保証制度の確立を期待したいところである。

Profile

浦田 健（うらた けん）

不動産コンサルタント。2008年12月、「大家検定」を監修・認定する一般財団法人日本不動産コミュニティ 代表理事に就任。「一生、大家さん応援団長」を誓う不動産コンサルティ



ングの第一人者。オールアバウト「アパート・マンション経営」公式ガイド。不動産コンサルティング会社の他、不動産管理会社、不動産投資会社を経営、自らもアパートの掃除を行う大家さんの一人である。『金持ち大家さんになるアパート・マンション経営塾』を始め、多くの著書を執筆している。

公益法人制度改革に どのように対応したらよいか (第9回)

弁護士 錦織 淳

全日・保証における公益法人制度改革対応の作業もいよいよ佳境に入ってきた。ここに至って、改めて原点に立ち帰るべき重要問題が浮かび上がってきた。それは、「公益目的事業とは何か」という議論を通じて、全日・保証がいったい何のために公益目的事業を行うのかが問題となっていることである。結局、全日・保証の会員はいったい何のためにこのような組織に結集しているのか、我々はどこから来てどこへ行こうとしているのかが問われている。公益社団を選択するにせよ、一般社団を選択するにせよ、避けて通ることのできない問題である。今号から数回にわたって、公益目的事業とは何かということを検討することにより、この問題を掘り下げてみたい。

1 2つの誤解・予断 (その1)

公益目的事業とは何かということにつき、公益法人関係者の間に潜在的に、しかしかなり広汎に存在する誤解・予断というものがある。

ひとつは、公益目的事業をいわゆる社会貢献活動、社会奉仕活動と同視し、無意識のうちにこれを極端に狭く解するというものである。このように解すると、公益目的事業は、何か高邁な理想主義のもと、会員の自己犠牲のうえに立ち、義務として強制されるといって、とても窮屈なものになってしまう。会員はそんな目的で社団法人に参加しているわけではない、理想は理想として理解できるが現実にはとても無理だという議論に誘導されかねない。

しかし、これでは今般の公益法人制度改革が目的として掲げた「民による公益活動の活性化」は達成されないし、何よりも公益認定法第2条第4号の別表各号はそのような狭い観点からは定められていない。そこには実に22分野という多岐にわたってさまざまな事業が掲げられている。その中には、「国政の健全な運営の確保に資することを目的とする事業」や「公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業」等という、優れて政治的・経済的な活動も掲げられている。公益認定等委員会事務局の説明でも、現実のほとんどの事業がこの各号のいずれかに関連づけて理解することは可能であり、問題は公益認定法第2条第4号後段の「不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの」の要件該当性であるとされている。

全日・保証は「業界団体」ではあるが、だからといって上記別表各号に掲げる事業と無縁であると考えする必要は全くない。

また、公益認定等委員会は、周知のとおり「公益目的事業のチェックポイントについて」を発表しているが、ここからも公益目的事業が狭義の社会貢献や社会奉仕活動に限定されないことが十二分に推認され得る。このチェックポイントは、既存の公益法人の既存の事業を主として事業形態の観点から分類したものであるが、そうはいつても、その事業形態から事業目的が十分にうかがわれるからである。たとえば、「(12) 資金貸付、債務保証等」からは、事業形態のみならず事業目的も自ずと限定されてこよう。

2 誤解・予断 (その2)

もう1つは、上記「不特定かつ多数の者の利益」の要件にかかわる誤解である。前者の誤解がどちらかといえば公益認定取得に消極的な論者に多いのに比べ、こちらのほうの誤解は、公益認定取得に積極的な論者にも広くみうけられる。「不特定かつ多数」という以上、事業の「受益者」が「国民一般」或いは「都道府県民一般」ないし「消費者一般」でなくてはならず、そのような受益者に直接事業の利益が還元されなくてはならないのではないかと誤解である。これは、公益認定取得を試みるにあたり最初に突きつけられる高いハードルとして理解されている。

このような考え方は、たとえば「〇〇都道府県民を対象に不動産無料相談を実施したい」とか、或いは「研修事業を実施するにあたって会員以外の〇〇都道府県民一般にも広く門戸を開放したいが、受講者の何%位が現実に参加していればよいか。また

会員以外への広報手段はホームページだけでも良いのか、どこまでやれば良いのか」といったことに関心が集中することになる。

これはこれで必ずしも間違いではない。チェックポイントが、一般の基準として「受益の機会が一般に開かれているか」ということを問題にしているからである。

しかし、ここでも「不特定かつ多数」の概念や「一般に開かれているか」ということを、ある種の理想主義的見地から余りに狭く解する愚に陥ってはならない。過度に厳格な解釈は、社団の構成員を萎縮させ、かえって「民による公益活動の増進・活性化」という公益認定法の目的実現を阻害することになりかねないからである。

以上のような陥りやすい誤解から抜け出し、何が公益目的事業となりうるかを正しく理解したうえ、時代を先取りした新たな公益目的事業を創出することにより全日・保証を更に発展させることが求められている。その課題を達成するためにはどうしたらよいか。以下、このことを具体的に検討していこう。

3 「不特定かつ多数」とは

この要件は、前述のように公益認定法第2条第4号に明記されたものであるが、決して新しい法概念ではない。古くは改正前民法第34条の定める「公益・非営利」の解釈として展開されてきたところであり、また、平成10年制定の特定非営利活動促進法(NPO法)第2条第1項が全く同一とあってよい定義規定を置いている。前者についてはさまざまな学説や判例・行政による解釈が積み重ねられており、また、いわゆる「指導監督基準」や「運用指針」が示されている。後者についても行政により具体的な解釈指針が発表されている。

従って、この要件の解釈は、チェックポイントだけではなく、これらの到達水準を踏まえたものでなければならない。

従来の議論によれば、まずこの「多数」については、2人以上であればよいが、ある特定の時点では1人でもよいとか、「潜在的な多数」であればよいとかという解釈が示されている。いずれにしろ、「不特定」「多数」のうち「不特定」の概念が実質的にみて重要であるというのが、おおかたの理解であろう。

4 「不特定」とは — 「公益」と「共益」は対立するの—

「公益」概念の確定にとって「不特定」の概念が核心的であるとすれば、次に「不特定」とは何かということが明らかにされなければならない。

ここで重要なことは2つある。1つは「不特定」の概念が基本的に相対的な価値概念だということであり、もう1つは、「公益」と「共益」が必ずしも排他的な関係には立たないということである。

その結果、経済企画庁国民生活局余暇・市民活動室編集「Q & A ここが知りたいNPO法」がいうように、「受益者が誰かがわかっているならば、すべて「不特定」性を満たさないと判断することは適当とは考えられません。事業の内容や組織の財政的規模や人的な規模等によっては、受益者をある程度限定せざるを得ない場合があり、実際にはむしろそれが普通だと考えられる」とする解釈指針が生みだされるのである。(以下 次号)



住宅取得資金等に係る贈与税の相続時精算課税制度の特例



住宅取得等資金に係る贈与税の相続時精算課税制度の特例について教えてください。



1. 相続時精算課税制度のあらまし

(1) 相続時精算課税とは

相続時精算課税においては、親から贈与を受けた子は、贈与を受けた際に、その贈与財産に対する贈与税をいったん支払います。その後、相続が発生した場合には、その贈与財産の価額(贈与時の相続税評価額)と相続財産の価額との合計額を基に相続税額を計算します。この相続税額から、すでに支払った贈与税額を控除することにより贈与税と相続税を通じた納税をすることができます。

相続時精算課税制度を選択した場合は、以後、贈与税の課税方法を暦年課税制度に変更することができません。

(2) 相続時精算課税の適用対象者

相続時精算課税の適用対象となるのは、贈与者は、贈与をした年の1月1日時点で65歳以上の親、贈与を受けた者は贈与をした年の1月1日時点で20歳以上の子です。養子についても、実子と同様に適用があります。

また適用の単位は、贈与を受けた者ごと、親ごとにそれぞれ選択できます。たとえば子Aは父と母の両方からの贈与について相続時精算課税制度を選択し、子Bは父からの贈与のみ相続時精算課税制度を選択し、母からの贈与については暦年課税により申告することも可能です。

(3) 相続時精算課税による税額計算

贈与を受けた者(子)が相続時精算課税制度を選択した場合には、贈与者(親)からの受けた贈与財産について、他の贈与財産と区分して、その贈与者からの贈与財産の価額の合計額から2,500万円(特別控除額)を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出した税額を納付します。

2. 住宅取得等資金贈与に係る相続時精算課税選択の特例

(1) 住宅取得等資金の贈与の特例とは

平成23年12月31日までの間に、親から住宅取得等資金の贈与を受けた20歳以上の子が、贈与を受けた年の翌年の3月15日までにその住宅取得等資金の全額を自己の居住用家屋の新築、取得又は一定の増改築等の対価に充てて、その家屋を同日までに自己の居住の用に供したとき又は同日以後遅滞なく自己の居住の用に供することが確実であると見込まれるときは、住宅取得等資金の贈与者である親が65歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。

なお特別控除額に1,000万円を加算する住宅取得等資金の特例については、平成21年12月末で廃止となりました。

(2) 特例の対象となる住宅取得等資金

特例の対象となる住宅取得等資金は、次の住宅の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭をいいます。

- ① 贈与を受けた者による床面積50㎡以上その他一定の要件を満たす住宅用家屋の新築又は建売住宅の取得
- ② 贈与を受けた者による床面積50㎡以上、築後20年(耐火建築物25年)以内その他の要件を満たす中古住宅の取得
- ③ 贈与を受けた者が所有する家屋につき行う一定の増改築等で工事費用が100万円以上であるもの
- ④ ①～③をともしする家屋の敷地である土地等の取得

ただし、新築、取得又は増改築等の請負契約等の相手先が、贈与を受けた者の一定の親族など特別の関係がある者の場合には、この特例を受けることはできません。

なお、この特例は親から贈与を受けた金銭(住宅取得等資金)のみが対象になっています。したがって親から居住用不動産の贈与を受けた場合には、適用がありません。

(3) 相続時精算課税制度を選択するための手続

相続時精算課税制度の選択をしようとする贈与を受けた者は、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、相続時精算課税選択の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告書に、相続時精算課税選択届出書、住民票の写し、登記事項証明書など一定の書類を添付して納税地の所轄税務署に提出する必要があります。住宅取得等資金が特別控除以下で納める税額がない場合でも、贈与税の申告書と添付書類の提出が必要になります。

(4) 住宅取得等資金を贈与により取得した年分以降に財産の贈与を受けた場合

住宅取得等資金を贈与により取得した年以降に住宅取得等資金の贈与者から財産の贈与を受けた場合には、贈与者が贈与をした年の1月1日時点で65歳未満であっても、相続時精算課税が適用されます。

住宅取得等資金以外の財産の贈与が住宅取得等資金の贈与前にあった場合でも、住宅取得等資金について相続時精算課税の適用を受けるときは、その住宅取得等資金以外の財産についても相続時精算課税が適用されます。



賃借人との間の即決和解

Q

滞納を繰り返した賃借人と契約を解除し、6か月後に明渡しをすることを合意したいと思っています。公正証書にしておけば6か月後には確実に明け渡してもらうことができるのでしょうか。

A

1. 公正証書による合意の効力

賃貸借契約は、通常は市販の賃貸借契約書等を用いて、賃貸人と賃借人とが署名捺印して締結するのが一般的ですし、賃貸借契約の解除に関する合意なども通常の覚書等に双方が署名捺印するのが一般的です。

これに対し、当事者が賃貸借契約を公正証書によって行ったり、契約解除の合意を公正証書で行うという場合があります。公正証書により契約を締結する場合の手続は、賃貸人と賃借人が公証人役場に出頭し、公証人が賃貸人と賃借人の双方から賃貸借契約あるいは解除の合意の内容を聞き取り、聞き取った内容が間違いのないものであることを双方から確認のうえ、建物賃貸借契約や合意解除契約の公正証書を作成するというものです。

実務上、公正証書により契約することの利点は、相手方が契約に違反したときにその履行を求めて公正証書に基づき強制執行をすることができるという点であるとされています。

このことから、建物賃貸借契約あるいは合意解除契約を公正証書で行った場合には、家賃の取立てから明渡しについてまで公正証書により強制執行ができるものと誤解されることが少なくありません。

確かに、公正証書には一定の執行力が認められているのですが、公正証書の執行力には限定があることを忘れてはなりません。

2. 公正証書の執行力

公正証書により強制執行することができる旨を定めているのは民事執行法という法律です。民事執行法22条は、強制執行は何に基づいて行うことができるかを定めているのですが、同条5号は、公正証書については、「金銭の一定の額の支払い又はその代替物若しくは有価証券の一定の数量の給付を目的とする請求について、公証人が作成した公正証書で、債務者が直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載されているもの（以下「執行証書」という）」についてのみ強制執行ができると定めています。

要するに、公正証書は、①金銭債権又は代替物給付請求

権について、②債務者が直ちに強制執行に服する旨の陳述（「強制執行受諾文言」といいます）が記載されているものだけが強制執行できるのです。

建物賃貸借契約に基づく賃料支払請求権は金銭債権ですから、賃借人が賃料を未払にした場合には、その未払賃料については、賃貸借契約を強制執行受諾文言付き公正証書で締結している場合には、強制執行により回収を図ることができるわけです。

しかし、賃料を滞納したことにより賃貸借契約が解除された場合の賃貸人の賃借人に対する建物明渡し請求権は、金銭債権でも代替物給付請求権でもありませんので、建物の明渡しの場合は、たとえ公正証書で賃貸借契約を締結していたとしても強制執行を行うことはできないのです。

この場合、賃貸人が賃借人に対して、建物明渡しを求める訴えを提起して建物明渡しを命ずる判決を取得し、その判決が確定すれば、強制執行は可能ですが、時間も費用もかかります。このような場合に、即決和解という制度を利用して強制執行を可能にする方法があります。

3. 即決和解手続

即決和解手続は、民事訴訟法275条に定める「起訴前の和解」という手続のことです。この手続は、①民事上の争いがある場合に、②相手方の住所地を管轄する簡易裁判所に、③和解の申立てをするというものです。和解の申立ては、請求の趣旨や原因と争いの実情を表示して行います。申立ては口頭でも可能ですが、ほとんどの場合、書面によって申立てが行われています。

申立てがあると、簡易裁判所は和解期日を定めて当事者双方を呼び出し、和解期日に当事者双方が出頭して和解の内容について合意すれば、その内容が和解調書に記載されます。和解調書に記載された内容は確定判決と同一の効力を有するものですので、金銭債権に限らず、建物の明渡しや所有権移転登記などについても強制執行が可能になります。賃貸借における金銭以外の争いについては、即決和解によりその実現を確実なものとするのが可能です。



登記識別情報

Q

登記識別情報を盗まれてしまいました。どのように対処すればよいでしょうか。

A

1 登記識別情報の失効の申出ができます。盗まれた登記識別情報が不正な登記申請に用いられないことがないように、登記名義人又はその相続人その他の一般承継人に、登記官に対して登記識別情報についての失効の申出をすることが認められています。

2 さて、平成17年3月7日に、新しい不動産登記法が施行されています（以下、新しい不動産登記法を、「新不登記法」といいます）。新不登記法においては、登記済証に代わる本人確認手段としての、登記識別情報の制度の導入が、大きな特色のひとつです。

登記識別情報とは、登記の申請がなされた場合に、登記により登記名義人となる申請人に、その登記に係る物件及び登記の内容とともに、登記所から通知される情報です（新不登記法21条本文）。登記識別情報は、アラビア数字その他の符号の組合せからなる12桁の符号であって、不動産及び登記名義人となった申請人ごとに定められます。登記識別情報のイメージは、次のとおりです（法務省民事局ホームページ）。

| 1 | 7 | 4 | A | 2 | 3 | C | B | X | 5 | 3 | G |

登記識別情報は、本人確認手段の一つであり、後日の登記手続において、登記名義人本人による申請であることを登記官が確認するため、登記所に提供してもらうことになりますが、秘密保持の強い要請があります。そのため、登記所から通知をする際には、書面申請の場合は、通知書の登記識別情報を記載した部分を覆う目隠しシール（貼り直すことができないもの）を貼り付け、本人以外の者がシールをめくって登記識別情報を盗み見た場合には、その痕跡が明らかになるような工夫をして、登記所の窓口において、本人を確認した上で交付する方法で通知され、また、オンライン申請の場合は、申請人が申請時にあらかじめ送信した専用の公開鍵を用いて登記識別情報を暗号化し、これを申請人がダウンロードする方法により通知されています。

3 このように登記識別情報の通知について細心の注意が払われているとはいえ、本人に通知された後、登記識別情

報が盗まれるおそれは否定できません。そこで、登記識別情報が盗まれてしまった場合に備え、規則により、登記名義人又はその相続人その他の一般承継人に、登記官に対して、登記識別情報についての失効の申出が、認められています（不動産登記規則65条1項）。失効の申出をすれば、登記識別情報の効力が失われますので、盗まれた登記識別情報が不正に用いられることを防止できます。

4 ところで、不動産に関する権利を取得し、登記識別情報の通知を受けたときには、次に権利を譲渡するに際して、本人確認手段として、登記所に対して、登記識別情報を提供することが必要になります。しかし、登記識別情報をなくしてしまったり、失念したりした時は、登記識別情報の提供ができません。失効の申出をして登記識別情報の効力が失われた時も同様です。登記識別情報の再通知は、原則的には、認められていません。

登記識別情報は、一般的な本人確認手段としての印鑑及び印鑑証明書又は電子署名及び電子証明書に加え、登記手続固有の本人確認手段となるものですから、登記識別情報の提供ができないときは、別の手段による本人確認手続が必要となります。

この点、別の手段による本人確認として具体的には、登記官が事前通知（個人の場合は、本人限定受取郵便により、法人の場合は原則として書留により、それぞれの住所に通知する）の手続により本人確認を行うのが原則となります。住所移転を利用した、なりすましによる登記申請に対処するため、所有権に関する登記の申請がされた場合において、登記申請前に登記義務者の登記簿上の住所が変更されているときは、変更前の住所にも原則として登記申請があったことを通知することになります。

また、本人確認については、登記識別情報を登記所に提供することができない場合に、資格者代理人（弁護士、司法書士、土地家屋調査士）が適切な本人確認情報を提供し、登記官が提供された情報の内容を適正なものと認めるときは、事前通知の手続を省略することができるという資格者代理人による本人確認情報の提供の制度も認められています。

地方本部の
動き

広島県本部

施設児童をJリーグ開幕試合に招待

本部長 中村 克己

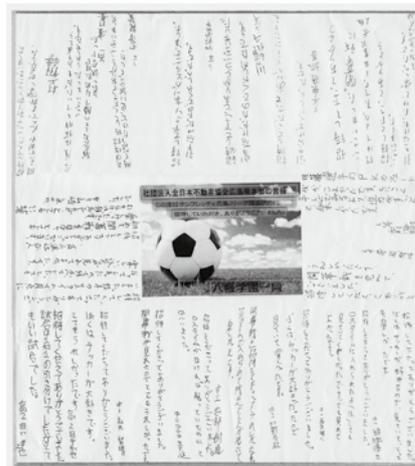
広島県本部は公益社団法人へ移行するにあたり、公益事業の一環として施設児童を3月6日(土)に広島ビッグアーチで行われたJリーグ開幕試合『サンフレッチェ広島対清水エスパルス戦』に招待しました。

これはJリーグの百年構想にある「スポーツで、もっと幸せな国へ」というスローガンに共鳴し、将来の国を担う青少年に夢を与えるためJリーグ開幕試合の招待を企画したものです。この企画には社会福祉法人広島社会福祉協議会からもご意見をいただき、県内の3施設45名を招待いたしました。

当日は中村本部長、伊折副本部長、玉田広報組織委員長が45名の施設児童とともに観戦しました。華やかな開幕セレモニーの後、サンフレッチェ広島にゆかりの深い甲冑に身を包んだ戦国の雄、毛利軍団から出迎えを受けて両チームが入場し、キックオフとなりました。開始早々PKを得たサンフレッチェが幸先良く得点し、その後も再三ゴールを脅かしました。好プレーが出るたび児童は大きな歓声を上げ、我々も思わずそれにつれて声を上げ、応援小旗を振りました。

試合は一進一退の攻防を繰り広げましたが、ロスタイムに入ると、セットプレーからエスパルスが鮮やかなゴールを決め、引き分けに終わりました。翌日の読売新聞・中国新聞に全日広島の地域貢献事業として大きく報道されました。

当県本部は、過去にも一般の方への不動産セミナーや街頭不動産無料相談会を開催してきましたが、今後、公益社団法人へ移行するに伴い、より地域社会へ貢献するための幅広い公益事業を展開したいと考えております。



後日、子供たちから贈られた寄せ書き



毛利軍の出迎えで入場した選手一団



熱心に試合を観戦する子供たち



中村本部長、伊折副本部長、砂原県議、玉田広報組織委員長も試合を観戦

◆保証日より◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 22 年 3 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)
3月4日	5件	15,969,552
3月24日	6件	8,506,472

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 22 年 3 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)
3月12日	42件	22,500,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 22 年 3 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
3月12日	号外 51 号	61 件
3月26日	号外 64 号	65 件

※印は、再審議案件である。

平成21年度 第11回弁済委員会審査結果

平成 22 年 2 月 18 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
※ 21-99	北海道	アライヴ	樋口 憲行	6,600,000	7,450,000	認 証	6,000,000	媒介会員が買主より預った土地売買の手付・中間金を売主に引渡さず、費消した事案
※ 20-26		マルサ創建物産株	澤木 貞雄	6,782,500	10,000,000	認 証	157,500	申出人の所有土地を売却するためには必要経費(販売対策費・税金対策費)が必要であると称して、会員業者従業員が申出人から次々に金員を拠出させた上で費消した事案
21-104	東京都	(株)ジャパンリアルネットワーク	森川 光	629,160	15,000,000	認 証	487,935	中古マンションの賃貸借契約の媒介を行った会員が入居時費用を預ったまま、家主に渡さず費消した事案
21-105				128,372		認 証	128,372	上記案件と同様の事案
21-113	大阪府	術住まい	田代 博子	346,700	4,500,000	認 証	346,700	土地付き建物の売買において買主会員が負担すべき固定資産税・都市計画税が未清算のまま破産が申立てられ売主が同税額の負担を余儀なくされた事案
21-114		(株)ゼロ	片岡 義朗	800,000	10,000,000	認 証	800,000	賃借人のいる土地付き建物の売買において、物件引渡しまでに売主会員が先住者を退去させる特約条項が履行されず、その結果、合意解除されたものの、支払済の手付金が返還されない事案
21-115		T's net	小谷 達也	300,000	8,535,250	認 証	300,000	中古マンションの賃貸借契約の媒介を行った会員が入居時費用を預ったまま、家主に渡さず費消した事案
21-116		新世住宅株	原田 悌司	100,000	15,000,000	認 証	100,000	会員を売主とする売買契約の締結に併せ、支払われた手付金の一部が、会員の行方不明により返還されない事案
合 計							8,320,507	

審査結果	件 数	金 額
認 証	7 社 8 件	8,320,507 円
条件付認証/保留・再審査	2 社 8 件	

(財)不動産適正取引推進機構試験部よりお知らせ

平成 22 年度宅地建物取引主任者資格試験における出題範囲の変更について

平成 22 年度の試験から、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」(平成 19 年法律第 66 号)が、宅地建物取引業法施行規則第 8 条第 7 号に定める“宅地建物取引業法及び同法の関係法令”に該当する法令として、出題の対象になります。

* 今後、「(財)不動産適正取引推進機構ホームページ」及び「試験案内」への掲載等を通じて、受験者への周知を図っていく予定です。

地方 本部活動

北海道本部

- 3/ 1 (月)・臨時合同理事会
- 3/ 2 (火)・全日メンバーミーティング
- 3/ 5 (金)・総務・財務合同委員会
- 3/ 9 (火)・研修委員会
- 3/ 16 (火)・会館管理委員会
・合同理事会
- 3/ 25 (木)・広報委員会

青森県本部

- 3/ 2 (火)・支部市民相談 [他18(木)、23(火)、25(木)]
- 3/ 23 (火)・運営委員会
- 3/ 30 (火)・理事会

岩手県本部

- 3/ 4 (木)・無料相談
- 3/ 10 (水)・苦情相談
- 3/ 16 (火)・災害時民間賃貸住宅協定式・理事会
- 3/ 25 (木)・理事会

宮城県本部

- 3/ 1 (月)・新規事業特別委員会 [他19(金)、30(火)]
- 3/ 3 (水)・無料相談 [他10(水)、17(水)、24(水)、31(水)]
・規約等検討委員会 [他18(木)]
- 3/ 4 (木)・入会審査委員会 [他11(木)、30(火)]
- 3/ 5 (金)・総務委員会
- 3/ 8 (月)・組織・入会推進合同委員会
- 3/ 9 (火)・カトレアの会 臨時総会
- 3/ 10 (水)・網紀委員会 [他26(金)]
- 3/ 11 (木)・入会推進・入会審査合同委員会
- 3/ 12 (金)・新規事業特別委員会 総本部訪問
- 3/ 15 (月)・総務委員会 [他25(木)]
- 3/ 16 (火)・理事会
- 3/ 18 (木)・入会推進委員会 [他24(水)]
- 3/ 19 (金)・表彰選考委員会
- 3/ 23 (火)・会務運営会議

秋田県本部

- 3/ 3 (水)・従業者法定研修会
- 3/ 30 (火)・総務・財務委員会

山形県本部

- 3/ 2 (火)・入会説明会
- 3/ 6 (土)・置場との打合せ会議 [他18(木)]
- 3/ 10 (水)・入会審査会
- 3/ 12 (金)・網紀委員会 [他13(土)]
・不動産公正競争規約研修会
- 3/ 13 (土)・理事会
- 3/ 24 (水)・ホームページ打合せ会議
- 3/ 27 (土)・無料相談
- 3/ 29 (月)・住宅エコポイント申込書の記入方法等に係る講習会

福島県本部

- 3/ 3 (水)・理事会
- 3/ 9 (火)・支部会
- 3/ 12 (金)・総務委員会
- 3/ 18 (木)・パソコン研修
・会津ふるさと暮らし座談会

- 3/ 23 (火)・広報委員会

茨城県本部

- 3/ 2 (火)・入会審査会 [他16(火)、26(金)、30(火)]
- ・入会説明会 [他16(火)、26(金)、30(火)]

栃木県本部

- 3/ 16 (火)・情報交換会
・無料相談
- 3/ 17 (水)・会員相談会
・研修会
- 3/ 23 (火)・財務委員会

群馬県本部

- 3/ 4 (木)・正副本部長会議
- 3/ 10 (水)・無料相談 [他24(水)]
・資格審査・網紀委員会
- 3/ 18 (木)・理事会
- 3/ 19 (金)・入会説明会 [他26(金)]
- 3/ 25 (木)・支部役員会 [他26(金)]

埼玉県本部

- 3/ 9 (火)・取引主任者講習会
- 3/ 17 (水)・講習センター運営委員会
- 3/ 23 (火)・新入会員研修会
- 3/ 30 (火)・取引相談委員会
・網紀委員会

千葉県本部

- 3/ 1 (月)・入会説明会 [他8(月)、15(月)、23(火)、29(月)]
- 3/ 4 (木)・通常理事会
- 3/ 9 (火)・取引相談委員会 [30(火)]
・総務委員会
- 3/ 17 (水)・税務相談会
- 3/ 25 (木)・常務理事会
- 3/ 29 (月)・無料相談

東京都本部

- 3/ 1 (月)・組織委員会
・法律電話相談 [他5(金)、8(月)、12(金)、15(月)、19(金)、26(金)、29(月)]
- 3/ 2 (火)・入会資格審査委員会 [他9(火)、23(火)]
- 3/ 3 (水)・法律相談 [他10(水)、17(水)、24(水)、31(水)]
・厚生委員会
- 3/ 4 (木)・取引相談委員会聴聞会 [他18(木)、25(木)]
・任意団体運営等検討特別委員会
・教育研修委員会
- 3/ 5 (金)・総務委員会
・広報相談委員会正副委員長会議
- 3/ 9 (火)・手付金保証・保管業務委員会
・全日東京アカデミー運営委員会
- 3/ 10 (水)・取引主任者法定講習会 [他19(金)]
・幹部会
- 3/ 11 (木)・入会説明会 [他17(水)、30(火)]
・関東地区協議会常任委員会、運営委員会、入会に関する意見交換会
- 3/ 15 (月)・アカデミー都民セミナー
・他団体との合同自主規制会議
- 3/ 17 (水)・網紀調査委員会
・理事会
- 3/ 25 (木)・パソコン研修会
・流通推進委員会

- ・広報相談委員会
- 3/ 26 (金)・財務委員会
- 3/ 30 (火)・取引相談委員会全体会・法律実務研修会

神奈川県本部

- 3/ 1 (月)・支部長・委員長会 [他16(火)]
- 3/ 8 (月)・組織委員会・合同委員会
- 3/ 9 (火)・流通委員会
- 3/ 11 (木)・取引相談委員会
- 3/ 12 (金)・総務委員会
- 3/ 15 (月)・消費者セミナー
- 3/ 16 (火)・理事会
- 3/ 18 (木)・網紀委員会
- 3/ 19 (金)・広報委員会
- 3/ 24 (水)・取引主任者法定講習会
- 3/ 29 (月)・組織委員会

山梨県本部

- 3/ 1 (月)・教育研修委員会
- 3/ 4 (木)・法定研修会
- 3/ 9 (火)・財務・総務委員会
- 3/ 15 (月)・理事会
- 3/ 18 (木)・流通研修
- 3/ 24 (水)・初任者講習会
- 3/ 25 (木)・取引相談事業 [他30(火)]
- 3/ 31 (水)・取引・流通委員会

新潟県本部

- 3/ 4 (木)・会務運営会議
- 3/ 10 (水)・入会説明会 [他26(金)]
- 3/ 15 (月)・事務所調査 [他17(水)]

富山県本部

- 3/ 4 (木)・資格審査委員会
- 3/ 5 (金)・ミニ研修会 [他30(火)]
- 3/ 12 (金)・三役会・役員会
- 3/ 17 (水)・役員会
- 3/ 25 (木)・三役会
- 3/ 29 (月)・支部役員会

長野県本部

- 3/ 10 (水)・各委員長・支部長会議
- 3/ 19 (金)・松本暮らしセミナー東京相談会
- 3/ 25 (木)・理事会
- 3/ 26 (金)・支部役員会

石川県本部

- 3/ 16 (火)・理事会
・創立15周年記念式典実行委員会
- 3/ 25 (木)・入会審査会
- 3/ 29 (月)・入会説明会

福井県本部

- 3/ 11 (木)・総会準備委員会
- 3/ 26 (金)・理事会

岐阜県本部

- 3/ 12 (金)・予算委員会
・定例理事会

静岡県本部

- 3/ 5 (金)・総務、財務委員会
- 3/ 10 (水)・無料相談 [他16(火)、24(水)]
- 3/ 17 (水)・新入会員研修会
- 3/ 26 (金)・MVC運営委員会
・理事会

愛知県本部

- 3/ 3 (水)・理事会
- 3/ 9 (火)・支部長会
- 3/ 16 (火)・支部研修会 [他18(木)]

3/23(火)・資格審査委員会

三重県本部

- 3/3(水)・研修会
- 3/10(水)・財務委員会
 - ・組織資格審査委員会
 - ・合同役員会
- 3/17(水)・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に係る意見交換会

滋賀県本部

- 3/2(火)・YA委員会
- 3/10(水)・あんしん賃貸支援事業の実施に関する協定調印式
- 3/17(水)・創立20周年記念実行委員会

京都府本部

- 3/2(火)・無料相談[他9(火)、16(火)、23(火)]
- 3/4(木)・賃貸物件広告実態調査
- 3/9(火)・入会審査会[他23(火)]
 - ・運営会議
 - ・NPO法人京都消費生活有資格者の会との懇談会
- 3/12(金)・取引相談委員会
 - ・教育研修委員会
 - ・新入会員研修会
- 3/16(火)・財務委員長会議
 - ・臨時運営会議
 - ・京都市新景観政策に関する事前打合せ会
 - ・会員法律相談[他17(水)]
- 3/23(火)・合同理事会
- 3/25(木)・他団体との懇談会

大阪府本部

- 3/2(火)・事業改革部会
 - ・組織改革部会
 - ・求償委員会
- 3/3(水)・取引相談委員会[他10(水)、17(水)、24(水)]
 - ・無料相談[他17(水)]
- 3/4(木)・支部法定研修会[他9(火)、12(金)、16(火)]
- 3/11(木)・入会申込締切
 - ・運営会議[他24(水)]
 - ・役員会
 - ・支部長会
- 3/12(金)・コスモス見学会
 - ・綱紀委員会
- 3/16(火)・入会審査会
 - ・アスナロ全体会議
- 3/23(火)・入会希望者研修会
- 3/25(木)・理事会
- 3/30(火)・入会者実務研修会
- 3/31(水)・認証上申審査会 事前審査会

兵庫県本部

- 3/3(水)・パソコン講習会[他11(木)、18(木)]
 - ・支部無料相談[他5(金)、12(金)、26(金)]
- 3/9(火)・支部理事会[他24(水)]
- 3/12(金)・総務委員会
 - ・流通推進委員会
- 3/16(火)・入会審査会
 - ・常務理事会
 - ・合同理事会
- 3/17(水)・入会者実務研修会
- 3/23(火)・青年部勉強会
- 3/25(木)・基本問題検討特別委員会

奈良県本部

- 3/1(月)・事務所調査
- 3/2(火)・運営委員会[他23(火)]
 - ・理事会[他23(火)]
- 3/9(火)・全国不動産会議奈良県大会打合せ会議
- 3/10(水)・全国不動産会議奈良県大会 大会会場・懇親会場視察
- 3/11(木)・無料相談[他16(火)、25(木)]
- 3/12(金)・入会実務者研修会
- 3/16(火)・各種委員会
- 3/17(水)・会員支援パソコン研修会[他18(木)]

和歌山県本部

- 3/1(月)・入会審査会
- 3/19(金)・人権尊重の社会づくり協定締結式
- 3/29(月)・総務委員会

鳥取県本部

- 3/10(水)・法定研修会
- 3/17(水)・理事会
- 3/31(水)・入会審査会

鳥根県本部

- 3/8(月)・会報「しまね」発行
- 3/10(水)・理事会
- 3/25(木)・入会審査会

岡山県本部

- 3/2(火)・無料相談[他3(水)、12(金)、15(月)]
- 3/5(金)・法定講習会
- 3/24(水)・「岡山市空き家情報バンク」に関する協定締結式

広島県本部

- 3/6(土)・養護施設児童 サッカーリーグ試合招待
- 3/12(金)・定例理事会
- 3/16(火)・地区法定研修会[他17(水)]
 - ・名刺交換会

山口県本部

- 3/1(月)・会報誌「全日やまぐち」発行
- 3/16(火)・会員支援事業
- 3/18(木)・総務委員会
- 3/23(火)・やまぐちUJIターン応援団連絡会議
- 3/25(木)・理事会

徳島県本部

- 3/3(水)・無料相談[他10(水)、16(火)、23(火)、31(水)]
- 3/15(月)・理事会
- 3/23(火)・法定研修会
- 3/26(金)・財務委員会

香川県本部

- 3/1(月)・無料相談[他15(月)]
- 3/25(木)・法定研修会
 - ・臨時理事会

愛媛県本部

- 3/4(木)・入会審査委員会
 - ・取引苦情弁済特別委員会
- 3/12(金)・合同理事会
- 3/20(土)・無料相談
- 3/26(金)・財務委員会

高知県本部

- 3/10(水)・無料相談[他24(水)]
 - ・不動産広告審査会[他12(金)]

福岡県本部

- 3/1(月)・無料取引相談[他16(火)]
- 3/2(火)・教育研修委員会
- 3/3(水)・取引相談委員会
 - ・北九州事務所移転特別委員会
- 3/4(木)・事務局会議
- 3/9(火)・公取官民合同実態調査
- 3/10(水)・青年会主催 帳票委員会
- 3/12(金)・会務運営会議
- 3/17(水)・新入会員研修会
 - ・無受講者研修会
- 3/18(木)・綱紀委員会
- 3/23(火)・公取調査指導委員会
- 3/24(水)・入会審査委員会
 - ・常務理事会
- 3/25(木)・理事会
- 3/26(金)・苦情 現地調査

佐賀県本部

- 3/24(水)・財務委員会[他30(火)]
 - ・組織委員会
- 3/31(水)・総務委員会

長崎県本部

- 3/3(水)・地区一般研修会
 - ・広報・入会資格審査委員会
- 3/24(水)・県建築課との情報交換会
 - ・理事会

熊本県本部

- 3/2(火)・理事会[他30(火)]
- 3/3(水)・無料相談[他21(日)]
- 3/11(木)・入会審査会
 - ・綱紀委員会[他24(水)]
- 3/12(金)・新入会員研修会
- 3/16(火)・記念式典打合せ会議
- 3/30(火)・記念式典実行委員会

大分県本部

- 3/3(水)・入会面接
- 3/9(火)・無料相談
- 3/15(月)・理事会

宮崎県本部

- 3/11(木)・無料相談[他17(水)、19(金)]
 - ・三役会

鹿児島県本部

- 3/6(土)・開業セミナー
- 3/11(木)・公取地区調査指導委員会・モニター会議

沖縄県本部

- 3/3(水)・理事会[他31(水)]
- 3/11(木)・法定研修会
- 3/12(金)・無料相談[他18(木)]

平成22年3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	(有)ひたみ	東京都	世田谷区	(株) PRESTIGE	
岩手県	盛岡市	盛岡駅前不動産(株)		新宿区	日本再生不動産投資事業(有)	
宮城県	仙台市	(株)ファーストイズム		新宿区	(株) MYRoom	
	仙台市	アシストアセットマネジメント(株)		新宿区	(株) GTN アジア	
山形県	東根市	K ランド(株)		稲城市	(株)オネストプラス	
	長井市	島津不動産		渋谷区	エフ・ティー・ジャパン(株)	
	米沢市	(株)マルトモ		渋谷区	(株) CJS TOKYO	
福島県	福島市	(株)ビー・エステート		新宿区	(有)秀峰	
茨城県	土浦市	(株)アイアール		神奈川県	港区	(株)レクスト・パートナーズ
	水戸市	ドコサ不動産			藤沢市	(株)藤清
群馬県	高崎市	(株) HSC	横浜市		(株)プレジャーリンク	
	高崎市	ビーグル不動産(株)	横浜市		(株)ダイムコーポレーション	
埼玉県	熊谷市	ジーアール(株)	横浜市		(株)山手ホームズ	
	川口市	スマートレジデンス(株)	相模原市		(株)アチーブコーポレーション	
	さいたま市	(株)アレンジライフ	相模原市		(株)リパティライフ	
	戸田市	(株)コンテンツサポートツボカワ	山梨県		富士吉田市	(株)ふじやま
	越谷市	(株)エクステージ			新潟県	新潟市
	南埼玉郡	(有)内田企画			新潟市	ブレイン・リアルエステート(同)
	入間市	(株) SC プランニング		上越市	五智不動産	
	所沢市	(株)エイコーハウジング	長野県	新潟市	(有)ヘルメス新潟	
	さいたま市	(同) 県民ホーム		長野市	(有)平和不動産プラザ	
	千葉県	さいたま市	(株)イーリンク	岐阜県	羽島郡	ランドホーム(有)
千葉市		ケイズハウス(株)	静岡県	磐田市	(株)コート不動産	
浦安市		(株)新東京ランド		沼津市	(株)トップワークス	
市川市		(株)エフ・エステート		静岡市	(株)ディー・エンタランス	
流山市		(株)未来ホーム		伊東市	(有)エイト	
千葉市		(株)エムエムハウジング	愛知県	名古屋市	(株) YS エステート	
習志野市		(株)エステート・ラボ		豊田市	(株)桐山充献不動産	
柏市		デイズホーム(株)		名古屋市	(株) NA コーポレーション	
船橋市		(株)ユーワン		名古屋市	(株)ことり不動産	
東京都		新宿区	柳生商事(株)	碧南市	いわつき地所	
	港区	(株) LC パートナーズ	三重県	四日市市	(株)ジェイアンドアイ	
	足立区	(株)小嶋工務店		守山市	(株) Real	
	新宿区	(株)レクシード	滋賀県	京都市	(株)岩商	
	東村山市	住まい倶楽部		京都市	(株)キンキホーム	
	千代田区	(株)インフィニティトラスト	京都市	(株)ミロクリース		
	板橋区	(有)ウイングス・トータルプランニング	大阪府	吹田市	(株)北摂不動産	
	千代田区	ハウスタイルズ(株)		大阪市	(株)エフアール信用保証	
	港区	(株)ドリーム・インク		大阪市	IBN (株)	
	新宿区	(株)新日本住販		羽曳野市	フラワーホーム	
八王子市	ハビネスホーム	大阪市		シンプルライフ地所(株)		
港区	Funds Marriage (株)	大阪市		K・トラスト		
渋谷区	(株)ソリュックス	堺市		壹邸		
豊島区	(株)アートマネジメント	門真市		(株)パハティ		
渋谷区	(株)アイランド	堺市		一級建築士事務所 栖		
調布市	(株)クリエ	大阪市		(株)藤徳		
新宿区	Leaf (株)	大阪市	エンタランス・ジャパン(株)			
中央区	クリスピル管理(株)	堺市	リリヴ(同)			
八王子市	(株)八王子ホーム	大阪市	(株)トータルマネージメント			
中央区	プレミア・アセットマネジメント(株)	大阪市	(株)ファーストサービス			
港区	(株) SOBIG	大阪市	ステーションホーム			
港区	表参道プレミアムコンサルタント(株)	大阪市	(株)フレンドハウス			
渋谷区	(株)ジェネット・パートナーズ	兵庫県	尼崎市	(株) CROSS CORPORATION		
目黒区	(株)コーシン		神戸市	阪神住宅(株)		
渋谷区	トラストセキュリティ(株)		神戸市	(株)ソラリスコミュニケーションズ		
豊島区	(株)エムアンドオフィス		姫路市	(株) K・C コーポレーション		
西東京市	(株)中央住建	奈良県	桜井市	真城ホーム		
中央区	(株)グライズ		奈良市	(株)アイビーホーム		
豊島区	(株)ユニオンインベスト		奈良市	(株)サクシード		
世田谷区	(株) GENESIS	和歌山県	御坊市	(株)アド		
目黒区	(株)インプレスト		和歌山市	カーサホーム(株)		
中野区	(株)ロジックジャパン	島根県	松江市	いたもち不動産		
練馬区	(株)エム・ジェイ・コーポレーション		広島県	広島市	(株)桑原組	
葛飾区	(株)インサイト・コム	東広島市		パーシティホーム広島(株)		
西多摩郡	(有)三輪工務店	東広島市		(株)ハウスクリエイト		
渋谷区	(有)エーワンリアライズ	江田島市	古澤鋼材(株)			
渋谷区	(株) GRAND	山口県	山口市	スマイム		
新宿区	(株)オーガスト		高松市	サンクスハウジング(株)		
中央区	(株) I・リアルエステート	愛媛県	宇和島市	今城宅建		
中野区	(株)シンワホーム		東温市	(株) ForestCrew		
練馬区	(株)インテュイション	福岡県	福岡市	(株)グランディア		
大田区	(株)ハウジングマスター・アクシュ		宗像市	(有)公正不動産		
港区	(株)ケイツーシステム		福岡市	アクロスリアルプロパティ(同)		
千代田区	デロイトトーマツ FAS (株)	佐賀県	佐賀市	ベスト不動産(株)		
渋谷区	(株)セイインターナショナル		大分県	速見郡	タシマ技建(株)	
渋谷区	(株)トリニティー	中津市		かわの不動産		
千代田区	アサマフーズ(株)	沖縄県	那覇市	(株)スウィング沖縄		

<p>全日・保証合同</p> <p>■総務委員会 日時 平成22年3月1日(月) 15時～17時 内容 1. 入会審査規準に関する件 2. その他</p> <p>■組織委員会 日時 平成22年3月5日(金) 14時30分～17時 内容 1. 平成22年度事業執行に関する件 2. 鹿児島県本部役員との会員増強対策会議に関する件 3. その他</p> <p>■会務運営会議 日時 平成22年3月8日(月) 12時30分～15時 内容 1. 会務運営に関する件 2. その他</p> <p>■綱紀委員会 日時 平成22年3月8日(月) 13時30分～15時30分 内容 1. 会員除名申請に関する件 2. その他</p> <p>■定款改正特別委員会 日時 平成22年3月9日(火) 10時30分～12時 内容 1. 公益法人制度改革に伴う定款改正に関する件 2. その他</p> <p>■広報委員会 日時 平成22年3月18日(木) 16時～17時30分 内容 1. 3月号の結果報告に関する件 2. 4月号の進捗状況に関する件 3. 5月号の編集計画(案)に関する件 4. その他</p> <p>■理事会 日時 平成22年3月19日(金)</p>		<p>15時～17時 内容 1. 公益法人制度改革への対応に関する件</p> <p>■組織委員会と鹿児島県本部役員との会員増強対策会議 日時 平成22年3月23日(火) 14時～ 内容 1. 会員増強対策に関する件に関する件</p> <p>(社)全日本不動産協会</p> <p>■法務税制委員会 日時 平成22年3月10日(水) 14時～17時 内容 1. 平成23年度税制改正要望(案)取りまとめに関する件 2. その他</p> <p>■常務理事会 日時 平成22年3月18日(木) 14時30分～16時 内容 【審議事項】 1. 平成22年度事業計画(案)に関する件 2. 平成22年度収支予算(案)に関する件 3. 地方本部助成金に関する件 4. 理事辞任に関する件 5. 理事割当に関する件 6. 税制改正要望に関する件 7. 入会審査規準一部改正に関する件 8. 職員が裁判員として指名された場合の処置に関する件 9. 会員除名申請に関する件 10. 入会者に関する件(11月、12月、1月、2月) 【報告事項】 1. 会議スケジュールに関する件 2. 全米リアルター協会に関する件 3. 世界不動産連盟2010年バリ世界総会に関する件</p>	<p>4. 組織委員会からの報告に関する件 5. 平成22年2月末入退会状況に関する件 6. 平成22年2月末会費納入状況に関する件</p> <p>■資格審査委員会 日時 平成22年3月18日(木) 17時～17時30分 内容 1. 理事辞任に伴う理事割当に関する件 2. その他</p> <p>■理事会 日時 平成22年3月19日(金) 14時～16時 内容 上記常務理事会に同じ</p> <p>(社)不動産保証協会</p> <p>■常務理事会 日時 平成22年3月18日(木) 13時～14時30分 内容 1. 平成22年度事業計画(案)に関する件 2. 平成22年度収支予算(案)に関する件 3. その他の件</p> <p>■理事会 日時 平成22年3月19日(金) 11時～13時 内容 1. 平成22年度事業計画(案)に関する件 2. 平成22年度収支予算(案)に関する件 3. その他の件</p> <p>■弁済委員会 日時 平成21年3月26日(金) 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</p>
---	--	--	---

財団法人都市緑化基金からのお知らせ

未来の子どもたちに緑豊かな環境を！募金箱の設置にご協力ください。

財団法人都市緑化基金は、未来の子どもたちが安心して生活できる緑豊かな環境を引き継いでいけるよう、生活に身近な場所での植樹活動と都市内に残された貴重な緑の保全活動等に着手に取り組んできました。今後もこの活動を維持するために募金箱の設置をお願いしております。

- ・ 緑を育てる活動…未来につながる都市の未来を市民とともに創造する
- ・ 人を育てる活動…地域の緑を守り、育てる人材の育成
- ・ 緑を広める活動…「都市緑化キャンペーン」等イベントの開催、緑に関する情報誌の発行等

なお、募金箱の設置にご協力いただける場合は、当財団のホームページ、広報誌等で設置場所やご協力企業名等をご紹介させていただきます。

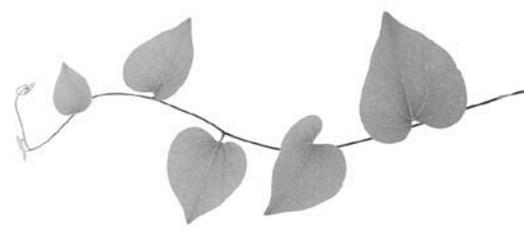
【問い合わせ及び申し込み先】財団法人都市緑化基金 緑の協働チーム 担当：土井

Tel : 03-3235-8065 e-mail : doi@urban-green.or.jp

URL : http://www.urban-green.or.jp



募金箱：
縦 150 mm × 横 100 mm
× 奥行 80 mm アクリル製



3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月	1日(月)・総務委員会		
2火			
3水			
4木			4日(木)・第1286回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所64件、従たる事務所9件) 於 東京法務局
5金	5日(金)・組織委員会		
6土			
7日			
8月	8日(月)・会務運営会議 ・綱紀委員会		
9火	9日(火)・定款改正特別委員会		
10水		10日(水)・法務税制委員会	
11木		11日(木)・流通研修会(沖縄)	11日(木)・第1287回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所22件、従たる事務所2件) 於 東京法務局
12金			
13土			
14日			
15月			
16火			
17水			
18木	18日(木)・広報委員会	18日(木)・常務理事会 ・資格審査委員会	18日(木)・第1288回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所45件、従たる事務所10件) 於 東京法務局 ・常務理事会
19金	19日(金)・理事会	19日(金)・理事会	19日(金)・理事会
20土			
21日			
22月			
23火	23日(火)・組織委員会と鹿児島県本部 役員との会員増強対策会議		
24水			
25木			25日(木)・第1289回弁済業務保証金分担金供託 (主たる事務所32件、従たる事務所5件) 於 東京法務局
26金			26日(金)・弁済委員会
27土			
28日			
29月			
30火			
31水			

生命共済給付金は次の通りです。

会員(代表者)への給付

1. 団体生命共済 《掛金・保険料は全日より助成》

一般死亡給付金又は高度障害認定共済給付金……………100万円(77歳まで)
(78歳以上は会員資格5年未満…10万円、5年以上10年未満…30万円、10年以上…100万円)

2. ラビット生命共済

加入資格は会員代表者のみ1口限定、加入は70歳まで、掛金一部加入者負担(65歳まで月額500円、66歳～70歳まで月額1,000円)

加入者死亡給付金又は高度障害認定共済給付金……………100万円

安心と信頼のお手伝い!

◎ご存じですか? ○手付金保証制度

◎ご利用になっっていますか? ○手付金等保管制度

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

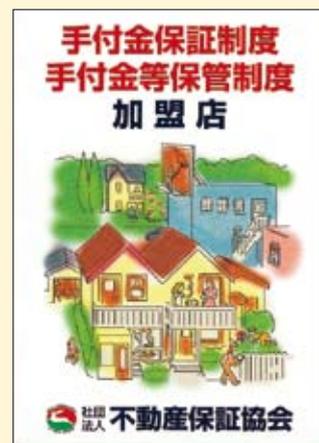
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

このステッカーが目印です。
お客様も安心!



Monthly Column

2009年度首都圏不動産取引、成約は絶好調 中古マンション3万件台に

東日本流通機構調査、価格は下落傾向

東日本不動産流通機構(東日本レインズ、池田行雄理事長)がまとめ2009年度(2009年4月～2010年3月)首都圏不動産流通市場動向によると、中古マンションの成約件数は初めて3万件の万台に乗せたほか、土地(100～200㎡)も約3割増え、過去最高になったことが分かった。

中古マンションの成約件数は3万1,312件(前年度比8.4%増)と2年連続増加で、1990年度に同機構が事業を開始して以来初の3万件台。すべての都県・地域で増加した。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で38万円(前年度比2.8%下落)と、2年連続下落。成約物件価格は2,500万円(同2.6%下落)。1990年度(4,520万円)から57%下落した後に反転し、2008年度までの7年で31.1%上昇した後、8年ぶりの下落となった。単価、成約価格ともすべての都県・地域で下落した。

土地(100～200㎡)の成約件数は4,992件(前年度比28.0%増)で、2年連続増加。2002年度の4,720件を上回って最多となったほか、すべての都県・地域で増加した。1㎡当たり成約単価は首都圏平均で20.75万円(同3.4%下落)、成約物件価格は2,909万円(同4.2%下落)で、ともに2年連続の下落。

また、中古戸建てでも好調で、成約件数は1万835件(前年度比14.7%増)と、6年ぶりに前年度実績を上回った。成約物件価格は首都圏平均で3,003万円(同3.4%下落)で、2年連下落した。

これに対し、新築戸建ての成約件数は3,472件(前年度比10.9%減)で、2年ぶりに前年度を下回った。すべての都県・地域で減少した。成約物件価格は首都圏平均で3,508万円(同7.4%下落)で、こちらも全エリアで2年連続下落した。

1～3月も堅調、成約価格は上昇基調に

東日本不動産流通機構がまとめた2010年1～3月期の首都圏不動産流通市場動向によると、中古マンション成約件数は8,249件(前年同期比1.6%増)で、5期連続で前年水準を上回った。成約物件の1㎡単価は首都圏平均で38.62万円(前年比2.4%上昇)と、7期ぶりに前年同期を上回った。成約平均価格は2,540万円(同1.4%上昇)だった。

中古戸建て住宅の成約件数は2,842件(前年同期比13.0%増)で、5期連続前年水準を上回った。

(住宅新報2010年4月20日号より)

成約動向(ベクトル表) (財)東日本不動産流通機構調査

		2009/01-03	2009/04-06	2009/07-09	2009/10-12	2010/01-03
中古マンション						
件数(前期比)		→	→	→	→	→
単価(前期比)		→	→	→	→	→
価格(前期比)		→	→	→	→	→
中古戸建住宅						
件数(前期比)		→	→	→	→	→
単価(前期比)		→	→	→	→	→
価格(前期比)		→	→	→	→	→
新築戸建住宅						
件数(前期比)		→	→	→	→	→
単価(前期比)		→	→	→	→	→
価格(前期比)		→	→	→	→	→
土地(100～200㎡)						
件数(前期比)		→	→	→	→	→
単価(前期比)		→	→	→	→	→
価格(前期比)		→	→	→	→	→