

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

10

2010

OCTOBER



【特集】

相続税増税時代に備えて

第46回

全国不動産会議 奈良県大会

平城遷都1300年

まほろばの奈良

～あをに青丹よしな古都 万葉のふるさと大和路へ～



日時

平成22年10月29日(金)

●14:00～19:00

会場

なら100年会館 (大ホール)

奈良市三条宮前町7-1

●式典 / 14:00～15:00

●講演会 / 15:10～16:40

懇親会

ホテル日航奈良 4階

奈良市三条本町8-1

●17:00～19:00

CONTENTS

4. 【特集】 相続税増税時代に備えて
10. 不動産ニュービジネス最前線
「オフィス移転もリサイクルの時代! “居抜きオフィス”の仲介サービス始動」
取材先 サンフロンティア不動産(株)
12. 公益法人制度改革への対応について 錦織 淳 弁護士インタビュー
20. 組織・広報委員会と長崎県本部会員との意見交換会を開催
21. 税務相談「個人が不動産賃貸業を始めた場合の税務署への届出」
22. 賃貸相談「原状回復の未履行と建物の明渡し」
23. 法律相談「重要事項説明義務違反に対する監督処分」
24. 地方本部の動き 北海道本部 愛媛県本部
25. 8月会の活動及び各種会議の要旨
26. 地方本部活動
28. 保証だより／弁済委員会審査結果
29. 8月新入会者名簿
30. 全日ホームページ GUIDE 第5回
31. 全日共済会からのお知らせ／手付金保証制度
32. マンスリーコラム
「8月・首都圏マンション 7か月連続で供給増」

*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

福井県
ほっこく いたどり
北国街道板取宿



北国街道は、福井城築城前に同地にあったといわれる北の庄の城主、柴田勝家が安土城への参勤のために柵の木峠の改修をしてできた街道である。近江と越前を結ぶ要所として栄えた板取宿は、南は柵ノ木峠を越え、近江中河内宿を経て柳ヶ瀬、木之本宿へ。北は孫谷村を経て今庄宿に通じた。国境の柵ノ木峠下にあったため関所(口留番所)が置かれ、役人3人、足軽1人が常駐した。また宿駅として人馬継立て問屋や旅籠、茶店等、計53戸が並び、大変賑わったという。現在は、前面の軒を切り上げた甲造りの民家が数軒残されている。

相続税増税時代に備えて

～税改正の内容と動向を総括し、具体的な対策へ～

税理士法人タクトコンサルティング
株式会社タクトコンサルティング 遠藤純一

地主さんや家主さん等、土地資産家にとって、相続税増税にどのように対応するかが、今後の大きな課題に浮上してきました。というのも、税負担が相対的に増大する結果、売れないのに税務上は高く評価される不良資産を保有し続けると、かえって優良資産を手放さざるを得ない状況に追い込まれる可能性が高まっているからです。このことは土地資産家のサポーターである不動産業者のコンサルティング業務にも波及する問題です。

平成22年度の税制改正では、事業用宅地や居住用宅地について、その相続税評価額を最大8割減額する「小規模宅地の特例」が改正されました。改正前に比べ、大幅な実質増税となるケースも見込まれる状況です。「まさか、こうした生活基盤になる資産を手放す意思決定はしないだろう」と考える地主さん、家主さんは少なくないでしょう。ですが、ほかには売れない資産ばかりで、現金化できる資産がこうした生活基盤の資産だけだったら、納税に苦勞する羽目になります。

また、政府サイドでは、平成23年度税制改正論議で相続税の課税ベース、税率構造を見直すことを正式にアナウンスしており、さらに相続税増税に拍車がかかろうとしています。

今回は、相続税増税の動向を理解し、対策の糸口となるポイントをチェックしておきましょう。

1. 相続税改正の動向

相続税の増税色は、次のように強まってきています。

- ①平成23年度税制改正＝格差是正の観点で、相続税の課税ベース、税率構造の見直し
 - ・格差が固定化しない社会の構築や課税の公平性に配慮……………(大綱)
 - ・相続税の課税方式の見直し→遺産課税方式へ(民主党政策集 2009)
- ②平成22年度税制改正＝小規模宅地の評価減の適用厳格化
＝定期金の権利の評価の適正化・節税封じ等々……………
- ③番号制度の導入

このうち①は、財務省のパンフレット「平成22年度税制改正」【注】で明記された事項です。相続税の見直しの理由は格差是正です。特に、課税ベースの見直しは、現行の5,000万円＋相続人1人当たり1,000万円となっている基礎控除をどのように見直すか、という問題に直結しています。この基礎控除が引き下げられ

ることになれば、相続税の課税最低限が下がります。これまででかからなかった相続人でも課税される可能性が高まるということです。

【注】 <http://www.mof.go.jp/jouhou/syuzei/zeisei10/09/index.htm#02>

なお、昨年(2009年)の民主党政策集2009では、相続税の



課税方法自体を見直すという構想がありました。これは、遺産を相続人ごとに法定相続分で分けて税率を適用し合算、このあと実際の相続財産の割合に応じて負担する相続税を按分する^{あんぶん}現行の課税方式を改めることを示唆したのですが、この問題を深める政府サイドの動きは今のところ不透明です。

ただ、進行する円高を背景とした景気の停滞が懸念

されています。与党の民主党が今後どのような対策を講じるかによって、直近の税制改正のメニューが変更される可能性もないとはいえない状況です。

とはいえ相続税増税は、少なくとも資産家にとって、相続税額の再試算から節税・納税対策の見直し、さらに遺産分割を決めた遺言の見直し等を必要とする政策であることに間違いはないのです。

2. 小規模宅地の特例の改正

今年4月から施行された相続税の増税が、小規模宅地の特例の改正です。この特例は、被相続人の事業用地や居住用地を相続人等が相続する場合に、一定要件のもと、その土地の評価額が減額される租税特別措置です。

改正のポイントは、実際に事業や居住を継いだ相続人を優遇することを明確にした点です。この特例の対象となる宅地は、おおまかに次のような土地で、それぞれ次のように、減額できる上限面積と減額割合でした。

- ①「特定事業用宅地等」400㎡までについて80%減額
- ②「特定同族会社事業用宅地等」400㎡までについて80%減額

- ③「特定居住用宅地等」240㎡までについて80%減額
- ④「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」

「特定居住用宅地等」以外で不動産の貸付け等「特例対象となる宅地等」200㎡までについて50%減額
ただし、①②の事業についてはその事業が申告期限まで継続していない場合は、軽減割合が50%でした。また、居住用宅地を配偶者以外の相続人が取得した場合にも、申告期限まで居住を継続しなかったときには軽減割合が50%とされていました。

さらに小規模宅地の特例は、共有による相続で、一部でも事業継続や居住継続の条件を満たす相続人がいれば、次表のように、適用は共有者全体に及ぶ仕組みでした。

		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	80%
	非継続	200㎡	50%
	不動産貸付	200㎡	50%
居住用(配偶者以外)	居住継続	240㎡	80%
	非継続	200㎡	50%

改正点

●事業や居住が非継続の場合

事業用宅地については、その事業が申告期限まで継続していない場合は、軽減されなくなりました。居住用宅地も同様で、配偶者や自前の住宅を持たない

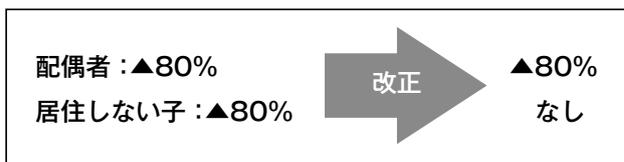
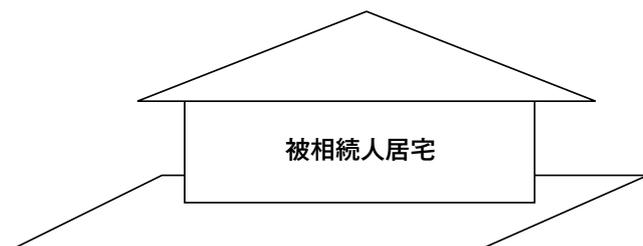
一定の相続人を除き、申告期限まで居住を継続しなかったときには軽減されなくなりました。これにより評価減特例の全体的な姿は次のようになりました。

		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400 m ²	80%
	不動産貸付	200 m ²	50%
居住用(配偶者以外)	原則として居住継続	240 m ²	80%

●宅地の取得者ごとに適用要件判定へ

さらに共同相続した事業用宅地・居住用宅地でも、事業に関係ない相続人や、そこに住まない相続人の持分には、評価減特例の適用ができなくなりました。例

えば、配偶者と子が居住用宅地を持分1対9等の共有で相続した場合は下図のようになります。そこに住まない子供の持分について減額は0です。



●厳しくなった居住用宅地での適用

今回の改正の影響は、二次相続では特に深刻です。例えば父親の持っていた実家を母親が相続する際には、小規模宅地の評価減の適用は問題なく80%減が可能です。というのも、実家の相続で小規模宅地の評価減の適用をする場面では、配偶者は優遇されているからです。

ところが母親の相続のとき、実家を継ぐ子供が、実家の敷地に小規模宅地の評価減の80%減を適用するには、主に次のどれかの条件に合致することが求められます。

①子供が相続する際、被相続人を養っているかどうかに関係なく、被相続人の住宅等で相続直前に同居しており、相続してから少なくとも相続税の申告期

限まで土地の保有と居住を続けること

- ②被相続人と生計を一緒にしていた子供で、相続開始前から申告期限までそこに住み続け、土地は相続開始から申告期限まで保有すること。この場合のように、被相続人を養っている等の場合には、必ずしも同居は条件ではありません。
 - ③相続前3年以内に相続人本人とその配偶者が所有する家に住んだことがない場合で、相続した土地を相続開始から申告時期まで保有していること。ただし、被相続人の配偶者か①の親族で法定相続人がいない場合に限られる。……これは、自分の住宅のない子供が相続する場合があります。
- 以上、こうした条件を満たさない子供が相続した場合には、80%減は適用できないことになります。

●賃貸併用住宅は評価額が大幅アップへ

今回の改正で、土地資産家にとって最も影響が出ると考えられるのが、居住用と貸付用が混在するケース

です。改正前は、一棟の建物の敷地のうちに居住用とそれ以外がある場合は、240 m²まで居住用として8割減額が可能でした。ところが改正では、居住用とそれ

以外の用途部分ごとに面積を按分して減額される金額を計算することになったのです。

例えば、一棟4戸のマンションの1戸が被相続人の



居宅で、それ以外は賃貸住宅にしていた場合、改正では居住用の敷地部分と賃貸用の敷地部分に分けて、特例を適用することになります。



実際問題、こうした形態の土地の有効活用を採用された地主さん・家主さんも多いのではないですか？

今回の改正のポイントは、居住用部分はその部分のみ8割減額される宅地として、賃貸部分は50%減額される不動産貸付用として、全体で特例適用が許される限度面積を守った上で、しっかり分けて計算するこ

とになったことです。

例えば、一棟4戸のマンションの1戸が被相続人の居宅で、それ以外は賃貸住宅にしていた場合(以下事例)で試算してみます。貸家建付地は賃貸住宅の敷地で権利の制限があるため、更地よりも評価が下がります。

(事例) ●敷地の面積=240㎡ ●借地権割合=70%、借家権割合=30%
 ●土地の1㎡当たりの金額=@100万円
 ●貸家建付地1㎡当たりの金額=@100万円×(1-A×B)=79万円(貸@)
 ・自宅の敷地=240㎡÷4=60㎡
 ・貸家の敷地=240㎡-60㎡=180㎡となります。

改正前の評価は次のとおり。
 居住用部分だけでなく賃貸部分にも貸家建付地評価

後の評価額に8割減額が適用されていたのです。

●居住用敷地	60㎡×@100万円=6,000万円	} 合計 20,220万円
●貸家建付地	180㎡×79万円(貸@)=14,220万円	
●評価減後の評価額	20,220万円×(100%-80%)=4,044万円	

改正後の評価額は改正前の約2.3倍になります。というのも、賃貸部分の減額割合が減る上、賃貸部分のうち50%評価減できる部分とそうでない部分ができるからです。特例適用の厳格化で、複数の用途で特例を利用する場合、改めて減額できる上限面積の調整が必要になるのです。

「用途ごとの最大限減額できる面積」は、すでに見ましたように、特定居住用の場合は240㎡、貸付用の場合は200㎡等と決められています。いずれかの用途で最大限減額できる面積を使い切ってしまうと、他の用途で減額する余地はありません。使い切れない「余りの面積」が出る場合は、「用途ごとの最大限減額できる面積」に対する「余りの面積」の割合をほかの用途の

最大限減額できる面積に適用して上限面積を決めることとなります。これが調整の仕組みです。

事例は、4戸のうち1戸が居住用です。居住用で8割減できる宅地は240㎡の4分の1の60㎡です。残り4分の3が調整のポイントとなる割合です。これを今度は50%減額できる賃貸部分に当てはめます。減額できる不動産賃貸の敷地は最大200㎡までですから、200㎡×4分の3=150㎡が50%減額の適用できる上限面積となります。(正式には公式=「事業用宅地+居住用宅地×5÷3+50%減不動産貸付部分×2≤400㎡」を利用します)。賃貸用180㎡が200㎡以内だから全部を50%減額する、というわけにはいかないのです。計算は次のとおりです。

● 居住用敷地 60㎡×@100万円 = 6,000万円	評価減後の評価額 6,000万円×(100% - 80%) = 1,200万円①
● 50% 評価減できる賃貸部分の評価額	150㎡×79万円(貸@)×50% = 5,925万円②
● 残り面積 180㎡ - 150㎡ = 30㎡の評価額	30㎡×79万円(貸@) = 2,370万円③
● 全体の評価額	①+②+③ = 9,495万円

同じ条件で、240㎡の敷地で賃貸併用住宅のうち居住用1戸に対しての貸付部分が7戸、3戸、1戸の場合

は次のとおりです。

居住用部分	居住用㎡	貸付㎡	改正前の評価(万円)	新評価(万円)	増加倍率(約)
8戸中1戸	30	210	3,918	10,277.5	2.62
4戸中1戸	60	180	4,044	9,495	2.34
2戸中1戸	120	120	4,296	7,930	1.84
1戸	240	0	4,800	4,800	1

さらに賃貸併用住宅が二次相続で、すでに独立した子供が取得する場面では、賃貸部分の50%評価減の面積が減るだけではありません。実家の相続でも80%減が適用できない結果、改正前に比べ課税対象となる評価額は、もっと増加する可能性が濃いのです。これにより、相続税の課税される家庭が増える可能性が高まるのは明らかです。

特に主要都市の中心市街地に多く見られる賃貸併用住宅のビルでは、小規模宅地の特例の改正の影響は避けられません。ですから、最初に申し上げたとおり、相続で見込まれる相続税を試算し、増加する税額に対応する納税資金の確保が必要になるのです。とにかく納税資金の準備に問題はないかどうか、まずチェックしておきましょう。

次に対策です。住宅取得等資金の贈与の非課税特例を活用する方法も考えられます。相続人が子供のうちに、実家を継がない子供がまだマイホームを持っていない場合、住宅取得等資金の贈与の非課税制度を活用して、相続財産を減らすという作戦ができます。これは生前の財産分けをしながら、相続税の減税を狙える点がポイントです。もちろん、相続人である子供が実家の敷地を相続するために、独立した住宅を取得するよりも、相続が起こる前から同居するほうが得になるケースも考えられますから、対策をするには、少なくとも子供のうち誰が実家を継ぐのか、相続前からしっかり決めておくことが必要です。

小規模宅地の特例は、子供が相続して適用するとき、その下地づくりが大変です。生前から親と同居するか、同居できない場合は生前からの生計^{せいけい}で親を扶養するか等といった条件を整えるのは、今日決めて明日、即座にできるようなことではないからです。まして、

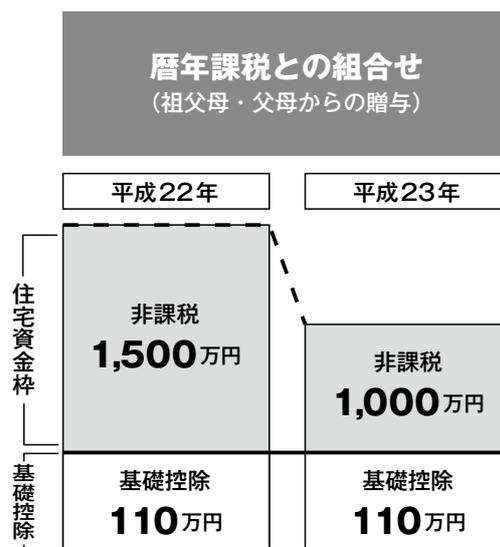
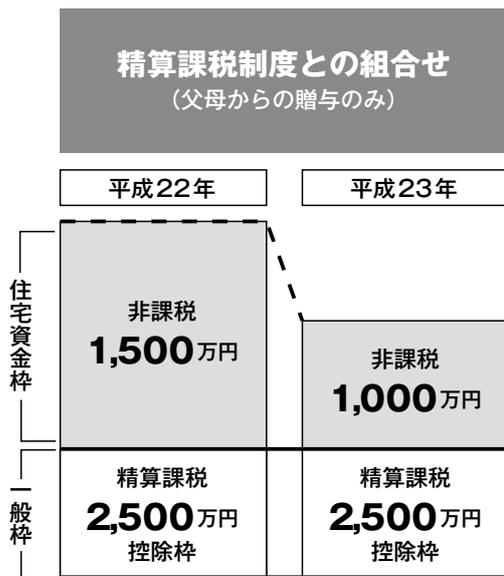
相続はいつ起こるか分かりません。先を見越した対応こそ、ポイントになってきます。

では、実家の土地を継がない相続人には、どうすべきでしょうか。この場合にも、住宅取得等資金の贈与の非課税制度が活躍します。実家を継がない相続人に資金援助し、バランスをとるという方法が検討できるからです。

ただし、贈与の翌年3月15日までに、贈与を受けた子や孫が住宅を取得できる見込みがない場合には、要注意です。住宅が3月15日までに取得できない場合は、贈与した親が65歳以上であれば相続時精算課税方式の贈与に切り替えて、2,500万円特別控除枠を利用する手も考えておきましょう。

住宅取得等資金の贈与の特例は、住宅資金を祖父母・父母等からもらって、翌年3月15日までに住宅を取得・居住した場合、一定の住宅資金にかかる贈与税を非課税とするものです。非課税限度額は、平成22年中に贈与した場合、翌年の贈与も含め1,500万円、平成23年のみの贈与であれば非課税限度額は1,000万円とされています。しかも、この制度は、資金をもらう相手が両親の場合、相続時精算課税制度の2,500万円特別控除との組合せが可能です。また、資金をもらう相手が両親や祖父母等の直系尊属の場合、通常の贈与税の課税方式の110万円の基礎控除との組合せが可能です。組み合わせた場合の贈与税の非課税枠は次の図のとおりです。

特に注目したいのは、贈与した祖父母・父母の財産にかかる相続税が節税できる点です。非課税限度額が拡大したお陰で、相続税の節税効果が飛躍的に高まっています。



3. 財産の棚卸し

相続税の増税が予測される現状では、収益を生む優良な財産と、税金や経費ばかりかかる不良資産とを峻別する「財産の棚卸し」は避けて通れません。収入状況、個々の財産状況を整理します。土地の場合は、活用のできる土地柄であるのか、活用ができない土地なのかを見極めて、選別することが必要です。収益を生まない土地は、相続税の評価額が実情よりも高く評価されることが少なくありません。お金を生まないのに相続税等がかかる財産では、もはや不良資産と認めていいでしょう。

土地は固定資産税や都市計画税がかかります。活用して収入を生んでいる土地であれば、こうした税金は経費になります。特に賃貸住宅であれば課税も軽減されます。

しかし収入のない、つまり何も利用されていない土地の場合には、固定資産税等は経費にならずに、資産家の可処分所得(税引き後)から支払われているので、実質的負担は相当重いのが実情です。未利用の土地は「金食い虫」といいでしょう。土地資産家の気持ちとしては、「土地は売ってはいけない、先祖からのお預かりもの」という気持ちがあると思います。「あの人は土地を売ってしまった」ということを親戚や周囲から言われたくない。まさに土地そのものに、しがらみがあるでしょう。

しかし、相続を受ける子供たちにとっては収益を生まない、又は低い不動産は不良資産です。こうした土地は思い切って現金化することも視野に入れるべきです。資金は別の好条件の保有土地の活用に投入して

いくと、資産全体の運用効率がアップします。固定資産税等で資金の流失を心配するより、キャッシュを生む資産に投資することで、手取りの現金を潤沢にできます。

あるいは立地の良い賃貸不動産に買い換えるというのも良い選択です。相続税で、有利な資産とは、時価より低く評価されている資産です。しかも売りやすい、処分しやすい、収益力がある優れたものの資産です。効率のよくない資産は処分して、こうした資産に組み替えるのも現実的です。例えば、都心の自宅や超高層マンション、都心や駅前の収益不動産等がそうです。不動産は「立地」が第一条件だからです。

資金調達に関しては、住宅地として活用の余地がある土地なら、土地の一部を定期借地権で貸して保証金や一時払地代として資金調達し、この資金を賃貸住宅等に投入する工夫もあります。地代としての利回りはそれほどでないとしても、一時金が入った上、土地は後で戻ってくるのが魅力です。

Profile

税理士法人タクトコンサルティング・
株式会社タクトコンサルティング
情報企画室

遠藤 純一(えんどう じゅんいち)

1988年、城南リハウス株式会社入社。1991年にエヌピー通信社入社、編集局にて「納税通信」を担当。編集長代理を経て副編集長に就任。2002年、税理士法人タクトコンサルティングに入社。同社のタクトメールサービスでは、月2回、最新の資産税トピックスを配信している。

オフィス移転もリサイクルの時代！ “居抜きオフィス”の仲介サービス始動

サンフロンティア不動産(株)

事業用不動産専門のサンフロンティア不動産がこのほど、新しいビジネスモデルを開始した。『そのまんまオフィス!』と銘打った、オフィスをリサイクルして利用する“居抜きオフィス”仲介サービスだ。移転にかかわる退去者と入居者、ビルオーナーのそれぞれにメリットをもたらし、地球環境にも配慮できるという新事業に注目が集まっている。

●総合不動産サービスを提供

サンフロンティア不動産は1999年設立、事業用不動産を専門に総合不動産サービスを提供している。事業用不動産の売買仲介・賃貸仲介・ビル管理事業からスタートし、現在では不動産再生事業「リブランニング」を中核に、約1,600名のビルオーナーと年間賃貸成約約600件のテナント企業を顧客基盤として、幅広いサービスを手がける。国内の事業用オフィスの5割が集中する都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷、横浜)に拠点を置き、地域密着型の営業が基盤だ。

「不動産再生事業・売買仲介・賃貸仲介・賃貸ビル事業・プロパティマネジメント・建築リニューアル・賃貸保証の各専門セクションがあることから、事業用不動産にかかわる市場のニーズや動向をタイムリーに把握し、早期完結型の事業展開を行っています。不動産サービス事業が成長する過程においては、環境配慮型のアセットビジネスを社内プロジェクトとして立ち上げ、各事業のソリューション力を不動産再生事業で応用することで成長発展してきました。また、自社で出資する私募ファンドを運営し、

資産管理業務等を受託してフィージビリティを強化するとともに、従来の“保有”とは異なる形態で新たな不動産再生事業の拡充・発展を図っています」と新宿・渋谷ブロック長の北幸一郎氏は話す。

そうしたなか、新事業として開始したのが環境配慮型居抜きオフィス流通市場『そのまんまオフィス!』だ。

●“もったいない”の発想から誕生

言うまでもなく居抜きとは、オフィス等の賃貸借の際に、前入居者の家具や間仕切り壁等をそのままの状態ですべて次の入居者に明け渡す



デザインが理想的だったという前テナントのエントランス



居抜きオフィスに移転した企業の会議室。椅子は前テナントからの譲渡品

こと。飲食店のようないわゆる店舗物件には多いが、オフィスでは同社のサービスが草分けとなる。

同事業の責任者である北氏は、

「居抜きオフィス流通市場『そのまんまオフィス!』は“もったいない”の発想から生まれた賃貸仲介事業です。具体的には、居抜きで退去したいという企業からの要望をもとに、ビルオーナーから居抜き状態でのテナント募集が可能な物件の情報を提供していただき、WEBサイトに掲載して入居者を募集することで、居抜きで入居を希望されている会員様とのマッチングを支援いたします。移転費用の大幅ダウンにより、オフィス移転にかかわる関係者それぞれにメリットが生まれ、地球環境にも配慮したビジネスモデルです」という。

退去するテナント企業にとっては、原状回復費等のコストや手間をかけずに退去することができ、一方、新たに入居するテナント企業にとっては前入居者の設備・内装等をそのまま引き継いでリユースできることから、移転に伴うコストや手間の大幅な削減が可能だ。また、ビルオーナーにとっても、現入居者が入居しているうちに現状の設備のまま新入居者を探すことができ、空室リスクの削減や稼働率の向上につながっていくという。さらに、オフィス家具や間仕切り壁等の解体・造作を繰り返すことで発生する廃棄物等も大幅に減らし、既存資源を有効活用することができるというものだ。

北氏は、「賃貸仲介事業や建築企画事業等、オフィス流通関連事業との相乗効果によって、更なる事業の拡大につながるものと考え

ています。オフィス流通市場に新たな価値を創造する本事業を通じて、再生産不可能な資源の無駄遣いを抑え、地球環境にやさしい循環を創造できればと考えています。事業用オフィスなら、“まず初めは居抜き物件から探す”ことをスタンダードにしていきたい」と続ける。

なお、同事業は当初、(株)リンクゲートアドバイザーズ(東京都目黒区、代表取締役 丸山 潤)が運営会社、サンフロンティア不動産が協力会社として立ち上げたものだが、本年7月にリンクゲートから事業を譲り受け、運営を開始している。

●E+E オフィスプロジェクト

環境配慮型オフィス流通事業だけでなく、同社には興味深い取り組みが多い。環境(Ecology)・経済性(Economy)配慮型オフィスの『E+E Office(イープラスイーオフィス)プロジェクト』(4社による合同企画)もその一つである。

第一号案件として注目された秋葉原SFビルは1973年竣工の旧耐震ビルであったが、同社が全面的なリニューアルを実施した。その上であらかじめ間仕切りや中古オフィス家具等を置いてモデルオフィスのような状態をつくり、そのままを貸し出すという試みを行った。空室のオフィスを貸主の費用負担にて内装工事をし、テナントを募集することで、テナントにおいては初期コストがかからずに済む。またその後は居抜きオフィス流通市場を通じて、内装を解体せ



現在、入居募集中のウッドデッキバルコニー付きの渋谷区広尾のオフィス

ず次のテナントに引き継ぐことも可能だ。

昨今のニュースで東京オフィスビルの平均空室率が9.17%に上昇する等、都心部でもオフィス市況の冷え込みは厳しい。「環境」と「経済性」に優れた企画が、コスト削減をしたいテナントのニーズを捉える可能性は大きいだろう。決まらない区画へ貸主が費用負担して内装工事を行うことにまだまだ抵抗感を示す傾向もあるようだが、同社の新たな価値を生み出す一步にこれからも期待したい。



そのまんまオフィス!事業責任者
北幸一郎 新宿・渋谷ブロック長

(会社概要)

社名/サンフロンティア不動産(株)
所在地/東京都千代田区
設立/1999年4月
代表/堀口 智顕
社員数/140名
事業内容/売買・賃貸仲介事業、不動産再生事業、プロパティマネジメント事業、建築企画事業、オフィス移転トータルプロデュース事業、滞納賃料保証事業等
ホームページ/ <http://www.sunfrt.co.jp>

インタビュー取材

公益法人制度改革への対応について

弁護士 錦織 淳 氏

(聞き手 全日広報委員長 中村 裕昌、保証広報委員長 伊藤 明)

現在、全日・保証は平成23年度中の移行申請に向け、公益社団法人化の準備を進めております。広報委員会では、『月刊不動産』を通じてその取組みを会員の皆様にお知らせしております。今回も会員の皆様により理解を深めていただけるよう、『月刊不動産』2010年2月号に引き続き、弁護士の錦織先生にインタビュー取材を行いましたので、その内容を掲載します。(聞き手 全日広報委員長 中村 裕昌、保証広報委員長 伊藤 明)

作業部会ABCの進捗状況

中村全日広報委員長(以下、中村) 前回、昨年末に錦織先生にインタビューをさせていただ



きました。おおまかに言えば作業部会Aはスキーム、作業部会Bは財務・会計、作業部会Cは定款ということで発足し、調査・研究がスタートしたということでしたが、その後の進捗状況についてお話をお聞きできればと思います。

錦織弁護士(以下、錦織) はい、作業部会Aについては、スキームの検討ということですが、先般の2つの法人の総会において全日・保証がそれぞれ個別に公益認定をとるという決議が行われました。ある意味、作業部会Aとしては一応の結論が出たということになりましたので、特段の支障が出ない限りはまっしぐらにこの方向で進んでいくこととなります。

各作業部会で活動をしていく中で、作業部会Aについては、当初は事業分離をしようか

という話の中で、流通事業について検討してきたわけです。しかし流通センターについては分離せずに、むしろ流通センターを含めて流通事業の中身を変えることによって公益目的事業にしていこうかという方向にシフトいたしました。そのための流通特別作業部会というのを設置して、かなり精力的に活動しております。

流通事業というのは、共益的な性格も持っているし、そういう位置付けを与えられてもきたのですが、今後は新たに体制を見直して、典型的な公益目的事業に進化をさせていこうということで、かなり具体的な中身の検討をやっております。

それから、作業部会Bでは総本部の事業の検討だけではなくて、やはり全国の地方本部の協力が必要だということで、東京、大阪のような大規模地方本部、また北海道他8地方本部を中規模地方本部と称し、個別の協力をお願いしております。

なぜなら、全日、保証の一つの特徴として、総本部の直轄事業だけ見ても全体像が見えないのです。実は、一種の事業体連合のような性格がありまして、結構、そのウェイトが大きい。ですから、財務会計三原則をクリアするにしても、事実上独立している事業体や、地方本部の事業を検討・吟味していかないと、そのハードルを越えられないということで、それぞれの地方本部が独自に、あたかも一つの独立法人であるかのように考えて財務会計三原則をクリアしていただきたい、という要請を出しております。

そこで、具体的な作業がもう始まっておりまして、事業の総点検、公益目的事業比率の上昇、さらには、遊休財産について活用方法を考えていただくということをお願いしています。これは、独立事業体(全日本不動産関東流通センター、全日本不動産近畿流通セン

ター)にも同じようなことをお願いしています。

全国不動産会議を公益目的事業に

錦織 それから、作業部会Bの主要な活動として、重要テーマとして浮上しているのは、全国不動産会議ですね。全国不動産会議というのはなかなか面白い問題提起をしてくれたというふうに私は受け止めているのですが、公益事業から公益目的事業へと転化、進化していくということをすでに着手しております。

来年の石川県大会からはそうなるようにと、目下関係者に鋭意努力していただいているということです。その意味で、公益目的事業とは一体どういうものなのか、特に業界団体における公益目的事業とは何かについてはこれまで、『月刊不動産』に3回ほど連載をさせていただきました。これは、将来の認定申請に備えて、学問的といいますか、理論上の検討も十分にした上でいろいろものを言っているのだということを理解していただくためにも、やや観念的な議論かもしれませんが、あえて書かせていただきました。

作業部会Cについては、定款変更ということですが、定款の条文がどうなるかというのは結果であって、その前提として、どういう組織にするのか、特に総会・理事会の関係をどうするのか、それぞれの権限分配をどうするのかということをもとにまず決めなければなりません。また、新法に合わせた代議員制度も導入しなければいけない。地方本部と総本部との関係といったことについても検討をしました。その結果、だいたい考え方は整理されてきまして、今や定款変更案というものを具体的に条文化をして検討しておりますので、かなり早いピッチで進んでいるということでご

ざいます。

支部の公益目的事業比率

中村 先日、公認会計士の五十嵐先生にも会計のことでお話をお聞きしましたが、遊休財産、収支相償についてはどうにかなるだろう。公益目的事業については、地方本部ががんばって比率を上げてもらわなければいけないというようなことをおっしゃっていました。五十嵐先生の試算ですと、東京都本部の場合、全体で36%ぐらい、公益目的事業ができていますね。ただ、支部だと10%ぐらいです。事務局の試算だと、管理費を入れなければ5%しかないということです。その5%を東京の中で50%以上にもっていくというのは、かなり至難の業ですね。

錦織 結論的に言えば、各支部でそれぞれということもあり得ますが、東京都本部として、トータルで50%を超えていただく必要がもちろんあります。その場合、基本的なコンセプトとして、新しい法律は、単一の法人としての組織運営を要求しているわけです。ですから、社員総会、理事会が唯一の機関だということになっていますので、地方本部や支部というものは表面上出てきません。

しかし、実質的に見ると、そのような支部活動、地方本部の活動というものが全日・保証の事業の源ですから、これを実質的に生かしていく必要があります。例えば、支部が持っている遊休財産を支部の固有の活動で活用していただく、また、東京都本部の持っている遊休財産を活用して、その東京都本部固有の公益目的事業を展開していただくというのが、理想なのですね。

中村 しかし、ご存知のように支部というのはその活動のほとんどが共益事業ですね。五十

嵐先生との話の中でも、そもそも公益法人に支部は必要なのかという問題もありますしね。

錦織 ですから、先日も何人かの方とお話した時にも、支部ではなかなかたいへんだという意見もありました。また相談事業やセミナー、研究会等は支部単位で十分できるのではないかという議論もありました。ただ、それ以外にもいろいろなアイデアが出ておりましたので、創意工夫を凝らしていただきたいと思います。

そこでも申し上げましたが、法律が変わったから、嫌々ながらそういうことに応じて、例えば、セミナーを1回やったものを5回にするとか、そういう受身の発想ではなく、この際、この法制度の改正を前向きに受け止めて、どういう公益目的事業をやれば結果的に会員へ還元できるのか、そして不動産流通業界を活性化して、「全日がやっていることはなかなか面白いね。それでは、私たちも参加してみよう」というぐらいの意義のある企画を今回考えていただく、願わくばそうしてもらいたいということを申し上げました。

中村 それはそれでよく分かりますが、現実問題として支部単位では難しいでしょう。本部主体でやるしかないのではありませんか。

錦織 はい。そこで、地方本部で企画を作り、方針を立て、骨格を作り、その受け皿に支部が参加していただくようなことにしたら、そういうことは可能なのでしょうか。

中村 ですから、デメリットではなくて、逆にメリットとして捉えてやっていくべきだと思います。正直申し上げて、公益認定を取得するということは、拡大よりもスリム化する、より限定して会員にサービスをする、特化していく形になるのではないかと思います。いかがでしょうか。

錦織 それは組織のあり方の問題ですので、皆さんが一番よくご存じだと思うのですが、い

かに、与えられた、あるいは現に持っている資金や資産を活用していくか、どう効率良くするかという問題だと思いますね。おっしゃるように、支部で小さくちょこちょこやるのがいいのか、あるいは、支部をある地域でまとめて括ってやるのがいいのかとか、あるいは、地方本部が一つの方針を立てて、そして、支部にその分担をしてもらうようにするのがいいのか等、いろいろ考えていただきたいと思いますね。

中村 行政で市町村が合併したりしていますが、やはりそういう方向に、支部は行かざるを得ないと思います。支部においてはより効率化が図れ、会員の負担も少なくなってより良くなるのではないかと思います。

東京都本部は、2億5,000万円ほどの遊休財産を持っているわけです。積立資金の中で、今のところはいろいろな名目を付けてやっていますが、いわば贅肉ですね。そういうものは、今後先生等と相談しながらスリム化をさせていただきたいと思います。

伊藤保証広報委員長(以下、伊藤) 今一番会員の皆さん、また、役員が知りたいのは、定款の変更案、特に代議員制がとれるのか。現在の代議員制と、新法における代議員制とどう違うのか、基本的に今のままでいいのか、あるいはどういった変更になるのかということだと思います。そのあたりのことをお聞かせいただけますでしょうか。

新法における代議員制

錦織 結論から言えば、代議員制度を正面切って導入するという結論を出して、もう既にその制度の骨格を固めました。この代議員制度というのは、前回もお話したかと思いますが、新法に条文上の根拠はないのです。それ

は新法の一つの欠陥であるわけですが、それを是正するために運用上認めることになったわけです。その公益認定等委員会が示した基準に従って、それに適応するように代議員制度を作るということではありません。

但し、全日・保証は現時点でも実は実質的には代議員制をとっているわけです。現行定款は、少し言葉は悪いが、やや見栄をはったところがあります。2万5,000人の会員がイコール社団法人の社員だと言いつつ、厳密な意味での社員総会は皆無なのですね。2万5,000人が一堂に会するのは社会常識的にも困難ですからね。それは至極当然で、今回、新法は運用でそれをある意味で明示的に認めているわけですね。

その意味では、今までの定款、現行定款でやってきた仕組みと新法の要求する仕組みは、そんなに、見かけほどは変わらないのです。会員イコール社員として、社員から選ばれた代議員をもって総会を構成するという現行定款の仕組みと、新法の、会員は社員ではない、社員から選ばれた代議員が社員として総会を構成するというのとの唯一の違いは、一般会員は社員であるか否かというだけの違いなのです。

しかし、これもよく見てみると、ある意味で新法の運用のご都合主義的なところがあり



◀ 錦織 弁護士

▶左から、中村全日広報委員長、伊藤保証広報委員長



ますが、社員と代議員との関係については、立候補の権利、あるいは、自らそれを選任できる選挙権を持っている。選挙権・被選挙権をすべての会員に平等に与えよということになっているわけです。

そうすると、社員たる代議員といえども、実は、一般会員との関係では、私がよく使う言葉でいえば、互換性があるということです。社員との互換性がある会員というのは、言葉を換えて言うと、潜在的社員ではないかということですね。新法が代議員制度を導入したことを正しく説明しようとする、社員ならざる会員も潜在的社員であるというふうに説明しないと、今の、選挙権・被選挙権を与えらるというのは説明できないのです。そう考えていくと、あまり、全日、保証の現行の仕組みと変わらないということになりますね。逆に言えば、我々としては、新法の示した指針を一応守るが、現行の全日なり保証の代議員制度を、基本的にそっくり使おうと考えています。但し、選挙権とか被選挙権というものの保障という点について少し神経質にならないといけないと思うのですね。現行定款では、代議員制が必ずしもそこまできちっとしているかどうかは明記されていません。

地方本部によっては、執行部の実質的指名制にしていたりしていますが、いわば執行部

全面関与型のような、理事会が直接関与するような選挙システムではいかんということになっているものですから、そこは変えていかなければいけないということです。

地方本部によっては、選出の仕方もばらばらのところがありますので、施行細則等でもちろん統一しなければいけないと考えています。また、任期は、我々の結論として、1年にしようと考えています。総会が1年ごとですから、総会ごとに選んでいくのがよろしいのではないかということになったのですね。

伊藤 それは、選挙管理委員会のようなところが支部、県本部、全体を管理するということですか。そのためには、ある程度の指針も必要となりますね。地方本部の代議員の選出方法は全然違いますから、そのうえで平等性を、例えば、会員何人に1人、県本部で割り当てるなどというのを決めるのも結構たいへんになりますね。

錦織 これは一応、現行の制度、80人に1人ということの基本は変えませんが、若干、端数が出たりしますね。

地方本部の事業計画と予算

伊藤 現行の定数もこれまで会員が増える段階で割合を減らしてきたのですね。そうすると、総本部はいいですが、地方本部の位置付け、つまり地方本部の理事会や総会の必要性が問題となります。現在は、地方本部が自由に活動できて、独立性を保つために理事会、総会等を開いているわけです。

錦織 これも、新法の建前は単一の法人ですから、自治権のある内部組織を認めることはできないのですね。ですから、単一の法人である全国組織が、単一の法人として単一の総会を持ち、単一の理事会を持ち、そこが基本的

に決定をしたり執行したりする構図を崩してはいけないのです。それは、地方本部は解散せよ、支部も解散せよということではありません。なぜなら、全日、保証というのは、歴史的な沿革の中で地方組織の自主的な活動、自治的な活動が発展することによって、組織総体が活力を持ってきました。また、地方組織がさまざまな発意、工夫をしています。今の新法の建前と、それぞれの地方組織が持っていた自主性をどう制度的に調和させるかという観点で検討しておりますので、従前の地方本部の運営組織はそのまま残そうということにしております。

但し、これはあくまで単一の法人である全国組織の総会・理事会の決定権限、あるいは監督権限の枠の中で与えられた自治ですよ、という建前は取らせていただきます。万が一、そこから大きく脱線するようなことがあれば、当然、チェックがかかります。今までは、完璧な自治・独立の組織だったと言っていいでしょうが。

例えば、分かりやすく言えば、予算、執行、決算。この三つのプロセスは、言ってみれば、総本部のチェックが及んでいなかったわけです。これからは、全国単一組織たる法人の予算、決算を作る前に、各地方本部の予算を作らせていただきます。

地方本部の予算組みや事業計画は、今までよりずっと時間的に前倒しで行っていただくことになり、単一の法人である理事会に上げていただき、集計し単一の予算、決算を作ったうえで、それを単一法人の総会に提出するという段取りになります。そういう意味では、単一の予算、そして、執行、決算という形になるわけです。だから、その建前は形式的にもきちっとさせていただくために、今までのような時間のかけ方とは違って、前倒しをしなければいけませんね。

伊藤 今は地方本部の総会が終わってからだいたい1か月半ぐらいで総本部の総会を開催していますが、それは当然難しいということですね。そうなりますと、地方本部の総会は3か月ぐらい前にやることになるでしょうか。

錦織 単一の法人、全国組織の予算ですから、毎年度の3月末日までに予算を作らなければいけませんね。全国組織の予算は、事前に地方本部、あるいは支部の予算というのが上がってきて、それをまとめたものを提出する、ということになります。事業計画も同様です。

中村 それに、地方本部の理事や理事会等の役割・名称等も検討しなければいけなくなりますね。

錦織 そうですね、少なくとも「地方本部理事」というふうにきちんと肩書きを限定付けする必要があるかと思いますが、議論をしている途中でまだ決定はしていません。そこは、公益認定等委員会がどこまで神経質にチェックするかという問題もあります。ただ、ガイドライン上は、定款に根拠なく単一法人の理事と紛らわしいような名前を付けてはいけないということにはなっているので、それらの制約は当然発生します。

中村 総会の位置付けも、予算の編成会議、事業計画会議、決算会議といった形になるのでしょうか。それと、代議員の選出も今までどおりの形というのは、端から見れば非常に紛らわしく、変わることを前提に考えなければいけないということになりますよね。

それに現在は、地方本部の運営協力金や入会基準、各地方本部独自で会費を集めたりしていますが、基準の統一も必要になってくるのではありませんか。

錦織 それは、まさに今、全てのデータを集計しておりますが、あまりにも不統一で、非常に頭が痛いところです。運営協力金が地方本部によって違うというのは合理性があれば、

当然、認められると思います。不合理な差別であるかどうかという問題ですので、それなりに論理的な根拠があってなされたものであればいいわけです。

入会基準も地方本部それぞれで手続きも違うということなので、総本部がある程度吸い上げて、最大公約数的なものを全日、保証としての入会審査基準ということにする必要はあります。ただ、地方本部によって事情が違いますので、全く全部同じになるかというところはまだ流動的だと思っています。

中村 あくまでも入会は総本部の権限ですが、総本部は事後承諾で地方本部が決めたことを追認している形になっています。組織の形態上、地方本部の都合でいろいろなことをやっているのは現時点では仕方のないことですが、公益申請を機に見直す必要があるのではありませんか。

先ほどのお話にもありましたように理事会、地方本部の位置付けや名称、理事の扱いについては、再検討しなければいけないと思いますが、同じ組織の中で、地方本部の理事、総本部の理事とはいかないでしょうね。

それから、先日の五十嵐公認会計士のインタビューでも、申請は早いほうがいいということをおっしゃっていたのですが、これは、先生の見解も同じなのでしょう。

流通機構との兼ね合い

錦織 はい。その総会の決議に基づいて、それは最低目標といいますか、どんなに遅くてもということですから、できるだけ早くやることに変更ありません。定款変更案はかなり固まってきましたので、後は財務会計三原則のところを詰められると、一気に認定申請になろうかと思っています。定款はだいたいここ1

か月を目処として固めたいと思っています。まず、保証のほうがシンプルですので、先行しますが、既に保証の第1案は準備してあります。

定款や施行細則(諸規程)、財務を固めるにも時間がかかります。代議員制度等、地方本部のもろもろの問題を解決しながら、一緒に作らないと、定款としては完結しませんから、公益認定等委員会で見ってもらうためにも、セットで見ってもらう必要がありますからね。

これを今、各地方本部、主要地方本部、それから流通についても、同時進行で急ピッチに進めてもらっています。

それと、もう一つ。これは前回のところにも出ていたかどうか分かりませんが、流通機構との兼ね合いというのがありまして、東日本・近畿流通機構にお金を拠出しているわけです。公益認定を取るということで、その拠出の仕方をどうするかというのは、出す側と、それを受けた側の会計処理と、両面から検討しなければいけません。

例えば、会費として拠出する場合、流通機構の総予算の中に吸収されてしまうということになるとよろしくありません。拠出したものは、出す側として、公益目的事業支出という形にしてもらわないといけませんね。

その受け皿たる機構の側は、そういうものとして、会費的な負担金というようなことではない会計処理をしてくれということで申し入れをしています。東日本流通機構とは、一度、意見交換をしておりますし、近々、近畿側ともすり合わせをしたいという申し入れをしています。間もなく実現すると思いますが、そういう他団体、他法人との調整という問題も出てきます。

そういう意味でも、もう一度繰り返しますが、新法を受けて、大きく制度を変えていくということにはなるのですが、既存の

やり方とあまりギャップが大きくなりたくないよう、うまくソフトランディングできるような考え方が必要になりますね。

組織をスリム化するいい機会と捉える

中村 それは、五十嵐先生も同じことをおっしゃっています。これは嫌、あれは嫌だと言っても仕方のないことで、公益に行くということは、組織をスリム化し、贅肉を落とさなければいけないという。それは一般論だと思います。

錦織 それは重要なご指摘だと思いますね。ですから、私は、むしろ、この際、嫌々ながら対応していくという後ろ向きではなく、組織改革あるいは組織をより活性化させていくチャンスをもたらしたという観点で、今まであまり考えてこなかったことも全部見直して、改善をしていくというふうにしてもらおうと、エネルギーをかけた側としてはとてもありがたいと思いますね。

中村 全日・保証が公益法人として設立した当初、なかった贅肉がこれまでの変遷の中で蓄積されたので、今回はスリムにするいい機会だと私は思います。協会は会員のためのものであり、役員のための組織ではないですから。

錦織 だから、今回の新法もその建前として、要求として、遊休財産を貯め込むなど言っている。それは、ある意味では当然のことです。組織としては、それをどう使っていくのかというのは考えなければいけないことで、新法から言われるまでもありません。

中村 これまでは、財産を蓄えることが役員たちの一つの仕事だったのですね。それはそれなりの理屈があって、後世の人たちにあまり苦勞させたくないという意識が働いたのだろうと思います。最初の人たちは手弁当でこの

協会を創ったのです。設立当初は交通費もなく、自分たちのお金を出してこの組織を作り、やってこられた。そういう状況の中で、後輩たちにはある程度お金を残してやらないと協会は存続しないのではないかと考えたのでしょうか。それが、蓋を開けてみれば、貯めすぎたねという話ですね。

錦織 これが私企業であったり、個人事業であれば、財務評価に値する健全経営の一つのメルクマールですが、公益法人はそうはいきません。だから、遊休財産の保有が公益目的事業費1年分という制約が適切かどうかという立法論はあるにせよ、ただ、何でもかんでも貯めて安心しているという話ではないことは確かですね。

中村 ですから、今後も協会は存続していくわけですから、これを機会にスリムにして、次の世代の人たちに渡すときに、きれいな形で我々の世代がやっておければと思っています。

本日はありがとうございました。引き続き、今後ともよろしくお願ひします。

Profile

錦織 淳(にしこおり あつし)

弁護士。水俣病川本裁判における我が国裁判史上初の公訴権濫用を理由とする公訴棄却判決の獲得等の刑事法関係や民事法関係のほか、早くから上場企業の会社更生事件やM&A等の大型企業事件を手がけ、各種会社関係訴訟多数を経験。株主総会の指導のほか、各種各分野の様々な企業紛争解決等の指導を行い、各種・各分野の登記手続にも精通。音楽著作権等知的財産権の分野でも活動。また、弁護士としての主な活動のほか、平成5年~8年まで衆議院議員としても活動。昭和61年第二東京弁護士会副会長、昭和62年財団法人法律扶助協会(本部)常務理事、日本弁護士連合会常務理事等を歴任。主な著書に「日本経済再生論」、「攻めるべきは誰か」(共著)等がある。

* 9月号「公益法人制度改革への対応について」に誤りがありました。P.16の9段目「宅建業(不動産の賃貸等)」→「不動産の賃貸等」となります。以上、お詫びとともにご注意いただきますようお願い申し上げます。

～地方の動きを全国に～

組織・広報委員会と長崎県本部会員との意見交換会を開催

司 会

木村 組織委員

出席者



川口 理事長



林 全日組織委員長



中村 全日広報委員長



鬼木 長崎県本部長

●山口 保証組織委員長

●伊藤 保証広報委員長

●沢田 福岡県本部長

●千北 佐賀県本部長

●吉本 熊本県本部副本部長

●小田原 宮崎県本部長

●石田 大分県本部副本部長

●藤田 鹿児島県本部長

●迫 組織委員・沖縄県本部長

9月17日、長崎市「ホテルニュー長崎」において、川口眞理事長はじめ、全日・保証組織委員会・広報委員会のメンバー、九州・沖縄地区本部長、組織担当役員、広報担当役員並びに長崎県本部役員・会員が出席して「組織・広報委員会と長崎県本部会員との意見交換会」が開催された。

開会にあたり、川口理事長より「厳しい経済情勢の中、会員増強に励んでいただいている九州・沖縄地区役員・会員の皆様に感謝申し上げますとともに、本会議が有意義な会議となるように」との挨拶がなされ、鬼木長崎県本部長からは、「長崎県はじめ九州地区全体が厳しい情勢のなかで会員増強について知恵を絞って頑張っている。この会議において全日の歴史・現在の姿を知ってもらい、誇りを持って活動していただきたい」との挨拶が述べられた。

会議では、林全日組織委員長から、「全日は宅地建物取引業法が制定された昭和27年に設立されたエリート集団で、会員であることに誇りを持ってほしい。会員増強は社業の安定・発展があって初めてできる。会員間のネットワーク・仲間作りに励んでいただきたい」との言葉があった。

中村全日広報委員長からは、広報委員会の最新の活動として全日・保証の公益法人改革への対応について『月刊不動産』を通じて最新情報を伝えるとともに、ホームページのリニューアルやウサギマークの普及、利用方法などの取り組みが報告された。

そして、九州・沖縄地区各地方本部の会員増強策が組織担当役員から、予定時間を大幅にオーバーする報告が行われ、総本部には会員増強のポスター作成やラジオCMの継続要望、中古住宅税制や公正取引協議会の運営の疑問点等の会員増強にとどまらず、さまざまな熱のこもった質疑・意見交換が行われた。





個人が不動産賃貸業を始めた場合の 税務署への届出

Q

個人が不動産賃貸業を開始した際に、税務署へ届け出る書類とその提出期限について教えてください。

A

1. 所得税

(1) 個人事業の開廃業等届出書

個人事業を開始した場合は、事業開始等の日から1か月以内に個人事業の開廃業等届出書を提出する必要があります。

(2) 所得税の青色申告承認申請書

① 原則

青色申告承認申請書は、青色申告書による申告をしようとする年の3月15日までに所轄税務署長に提出する必要があります。ただし、その年の1月16日以後、新たに不動産の賃貸を開始した場合は、事業開始日から2か月以内に提出する必要があります。

② 相続により、被相続人の事業を承継した場合

相続により相続人が被相続人の事業を承継した場合は、青色申告承認申請書の提出期限は、相続開始を知った日から4か月以内とされます。ただし、その年の9月1日以降に死亡した場合の提出期限は、次のようになります。

- ・ 死亡日が9月1日から10月31日までの場合は、その年の12月31日までが期限となります。
- ・ 死亡日が11月1日から12月31日までの場合は、その年の翌年2月15日までが期限となります。

③ 承認されたものとみなされる場合

①の青色申告承認申請につき、青色申告の承認を受けようとする年の12月31日(その年の11月1日以降に新たに業務を開始した場合は、その年の翌年の2月15日)までに税務署長から処分のお知らせがなかったときは、承認されたものとみなされます。

(3) 青色事業専従者給与に関する届出書

事業的規模で不動産賃貸を開始した人が青色事業専従者給与額を必要経費に算入する場合は、必要経費に算入しようとする年の3月15日まで(その年の1月16日以後開業した場合や新たに事業専従者を有することとなった場合は、その日から2か月以内)に青色事業専従者給与に関する届出書を提出する必要があります。

(4) 減価償却資産の償却方法の届出書

建物以外の減価償却資産について定率法による償却を選択する場合は、事業開始日の属する年分の確定申告期限ま

で、減価償却資産の償却方法の届出書を提出する必要があります。

(5) 源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書

給与の支給人員が常時10人未満である給与等の支払者が、給与等から源泉徴収した所得税の納期について年2回にまとめて納付するという特例の適用を受けたい場合は、いつでもその特例の承認に関する申請書を提出することができます。なお、その申請書を提出した月の翌月末までに税務署からの通知がなければ、申請の翌々月の納付分からこの特例が適用されます。

2. 消費税

(1) 消費税課税事業者選択届出書

事業開始日の属する課税期間等において免税事業者が課税事業者になることを選択する場合は、その適用を受けようとする課税期間中に、消費税課税事業者選択届出書を提出する必要があります。

(2) 消費税課税期間特例選択届出書

事業開始日の属する課税期間等において課税期間の短縮を選択する場合は、その適用を受けようとする課税期間中に、消費税課税期間特例選択届出書を提出する必要があります。

(3) 消費税簡易課税制度選択届出書

事業開始日の属する課税期間等において簡易課税制度を選択する場合は、その適用を受けようとする課税期間中に、消費税簡易課税制度選択届出書を提出する必要があります。

(4) 相続により被相続人の事業を承継した相続人の消費税の届出

被相続人が提出した課税事業者選択届出書や簡易課税制度選択届出書の効力は、相続により事業を承継した相続人には及びません。したがって、相続により事業を承継した相続人が相続開始日の属する課税期間から課税事業者を選択するときや、相続開始日の属する課税期間から簡易課税制度を選択するときは、原則として相続開始日の属する課税期間の末日までに、消費税課税事業者選択届出書や消費税簡易課税制度選択届出書を提出する必要があります。



原状回復の未履行と建物の明渡し

Q

契約終了後の貸室を点検したところ、壁の汚損が激しく畳やクロスには煙草の焼け焦げ跡等があり、このままでは人に貸すことができません。明渡しを拒否して家賃の支払を請求できるのでしょうか。

A

1. 借家人の原状回復義務

建物賃貸借契約が終了した場合に、借家人が建物をどのような状態にして賃貸人に返還すべきかについては民法には直接の定めはありません。しかし、賃借人は賃貸人の建物を使用収益した後にこれを返還するのですから、借りた物を返す以上は、賃借人が設置した工作物等はすべて撤去し、建物を原状に回復して明け渡す義務があるといわれています。これを賃借人の「原状回復義務」といいます。「原状」とは「元の状態」を意味する言葉ですので、賃借人は建物を元の状態に戻して返還する必要があります。

もっとも、賃借人は、法律上は、建物を賃貸借契約を締結した当時と全く同一の状態に戻す義務を負うわけではありません。契約で定めた目的に従い、通常の用法に従って使用した結果生ずる損耗（これを「通常損耗」といいます）については、これを賃借人の原状回復義務に含めることについての有効な特約が存しない限りは、そのままの状態でも明け渡すことで足りると解されています。したがって、有効な特約が存しない限りは、賃借人は、自ら設置した工作物を撤去するほか、通常損耗とはいえない賃借人の善管注意義務違反又は通常とはいえない使用方法により発生した損耗（これを「特別損耗」といいます）を元の状態に戻す義務、すなわち原状回復義務を負担しているものです。

本件では、畳やクロスには煙草の焼け焦げ跡等があるというものですから、特別損耗が生じており、借家人がこれらを修復すべき原状回復義務を負っていることは明らかといえます。

2. 原状回復義務の履行と明渡し義務との関係

借家人は、賃貸借の終了に伴い、貸室を原状に回復して賃貸人に明け渡す義務を負っています。本件では少なくとも畳やクロスの煙草の焼け焦げ跡が存することは特別損耗と認められ、賃借人はこれらを修復すべき義務を負っています。賃借人が、これらの原状回復義務を履行することなく、建物を賃貸人に返還すると申し出た場合、賃貸人は、原状回復義務が履行されていないことを理由として、建物の明渡しを受けることを拒めるのでしょうか。

賃貸人の立場からすると、畳やクロスには煙草の焼け焦げ跡等が残されたままでは他人に賃貸することができません。賃借人が原状回復を行わないまま建物を返還しようとする行為は、賃借人の義務違反により他人に貸せないままの状態でも建物を明け渡そうとするものですから、債務の本旨に従った明渡し義務の履行とはいえないのではないかといいたいところなのです。

(1) 建物明渡し義務の内容

しかし、賃貸借契約における建物明渡し義務とは、賃貸対象物である特定の建物を明け渡すことを内容とする義務です。ですから、契約終了時に、当該建物を、契約終了時点のあるがままの状態でも明け渡せば、明渡し義務は履行したことになるのです。

賃借人は原状回復義務を履行していないではないかという点については、それは賃借人に原状回復義務違反があるということであって、それと明渡し義務の履行とは別個の問題であると考えられています。

したがって、建物が毀損していたとしても、当該建物を損傷が生じたままの状態でも賃貸人に引き渡せば、賃借人の建物明渡し義務は履行されたこととなります。賃貸人は、原状回復が履行されていないことを理由としては、建物の明渡しを受けることを拒否することはできないのです。

(2) 原状回復義務の不履行への対応

賃貸人は、畳やクロスには煙草の焼け焦げ跡等が残されたままでも建物の明渡しを受けた場合、明渡し義務としては履行を受けたことにはなりますが、原状回復義務の履行を受けていないこととなります。

このため、賃貸人は、賃借人に対し、原状回復義務の履行として、畳やクロスの煙草の焼け焦げ跡の修復を請求することができます。賃借人がこれに応じない場合には、賃借人の善管注意義務違反を理由として損害賠償請求をすることができます。これらの補修に必要な期間は貸室を第三者に賃貸できないのですから、社会通念上合理的と認められる範囲内において、賃料相当額の損害金の請求が可能と考えられます。



重要事項説明義務違反に対する監督処分

Q

宅建業法35条に定められる重要事項説明を怠った場合、宅建業者は、宅建業法上、どのような責任を負うことになるのでしょうか。

A

1 (回答)

指示処分(宅建業法65条1項・3項。以下、単に条文を掲げるときは、宅建業法を指す)、又は、1年以内の業務の全部又は一部停止の処分(65条2項2号・4項2号)がなされ、さらに情状が特に重いときは免許の取消処分を受けることもあります(66条1項9号)。

2 (重要事項説明の意義)

宅建業者は、売買・賃貸の契約が成立するまでの間に、書面を交付し、買主・借主に対し、取引主任者をして一定の重要な事項の説明をさせなければなりません(35条)。これが重要事項説明の義務です。宅建業法上、宅建業者が業務を行うにあたっての、最も基本的にして大事な義務といえることができます。

重要事項説明は、買主・借主が購入や賃借の前に宅地建物とその取引条件に関する重要事項を理解し、十分な情報を得た上で購入や賃借をするかどうかを判断できるようにするための説明です。仮に買主・借主が説明を受けることを望まなかったとしても、説明を省いてはなりません。

重要事項の説明には書面交付が必要です。説明すべき事項は複雑多岐にわたり、口頭で理解してもらえない内容ではありません。そこで、書面を交付して説明することが法律上の義務とされています。法律に定められた事項を記載して交付される書面が、重要事項説明書です。

3 (監督処分)

(1)国土交通省は、宅建業法違反に対する監督処分を行う場合の統一的な基準として、「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」(以下、「監督処分基準」という)を公表しています(<http://www.mlit.go.jp/common/000055293.pdf>)。重要事項説明義務違反に関する指示処分と業務停止の処分についても、監督処分基準に定めがあります。

(2)指示処分とは、法令や不適正な事実を是正するために、違反者がどのようなことをしなければならないか(作為)、してはならないか(不作為)を、行政庁が宅建業者に命ずるものです。行政庁により、指示書が作成されて交付され、指示書によって指示された内容の命令が出されるとともに、その後、宅建業者が指示の内容を実施しているかどうかを

- 確認するなどの措置を講じられます。
- 宅建業者が、指示の内容に従わなかった場合には、次に述べる業務停止処分を受けます(65条1項3号)。
- (3)業務停止の処分は、定められた期間中、宅建業に関する行為を禁じる処分です(業務停止開始日前に締結された契約(媒介契約を除く)に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為は禁じられる行為から除外されます)。

● 監督処分基準は、重要事項説明義務違反があった場合の標準の業務停止日数について、

- ア. 書面を交付したけれども、書面に重要事項の一部を記載しなかったり虚偽の記載をした場合、説明をしなかった場合、取引主任者以外の者が説明をした場合
 - : 関係者の損害の発生の有無や程度によって、7日~30日、
- イ. 書面を交付しなかった場合
 - : 関係者の損害の発生の有無や程度によって、15日~60日、
 - としています。

4 (指導・助言・勧告)

● 宅建業法はまた、「国土交通大臣はすべての宅地建物取引業者に対して、都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる」とも定めています(71条)。監督処分に至らない違反行為については、宅建業者の違反行為の軽重及び態様等を総合的に勘案した上で、この条項に基づく指導、助言又は勧告がなされることもあります。

5 (宅建業者の責務)

● 宅地建物の売買・賃貸は、人々の生活や営業の基盤を形成する重要な取引です。宅地建物は大きな価値のある財産であり、一般消費者にとって、度々取引に関与するものではありません。しかも、権利関係や法台上的制限など取引の前提として理解しておかなくてはならない複雑な事項がたくさんあります。

● 適切に重要事項説明を行うことは容易ではありませんが、宅建業者には専門家としての責務があり、その重要性は、常に十分な理解をしておかなければなりません。

地方本部の 動き

北海道本部

(社)全日本不動産協会北海道本部創立40周年 (社)不動産保証協会北海道本部創立30周年 記念事業を挙行

本部長 瀬尾 索夫

北海道本部は、全日40周年、保証30周年を迎えるにあたり、これを記念し、8月27日(金)、札幌市の京王プラザホテル札幌において(社)全日本不動産協会北海道本部創立40周年・(社)不動産保証協会北海道本部創立30周年記念式典、祝賀会を挙行了しました。

記念式典に先立ち、午後2時から、「北海道をとりまく不動産の現状と今後について」を考えるパネルディスカッションが行われ、当本部会員3名がパネリストを務め、一般聴講者(34名)を含む126名が耳を傾けました。道内の不動産市況は依然停滞していますが、中古物件の商品としての魅力を高めることが中古住宅市場の成長を促し、また地価が低い今であるからこそ、投資をして新しいものを建てるチャンスであると、この停滞した不動産市況を打破するヒントを与えてくれました。

なお、このパネルディスカッションの開催は、周年記念事業が公益目的事業とみなされることを目標として、全国に先駆けたモデルケースとして開催に及びました。

午後4時から、記念式典が行われ、当本部会員、一般来賓、総本部来賓及び各県本部長の総勢155名が出席しました。式では大場勝己副本部長の開会の辞に続いて、瀬尾索夫本部長挨拶、続いて川口 貢全日・保証理事長挨拶、高松泰北海道開発局長、高橋はるみ北海道知事、上田文雄札幌市長の挨拶を賜り、その後、北海道本部の発展に尽力された会員歴30年以上の会員を対象とした理事長表彰が執り行われ、43社を代表し、札幌緑地開発株式会社の大笹鞠子氏が代表で表彰されました。結びに岡部純副本部長の閉会の辞があり、式典を終了いたしました。

記念式典に引き続き、午後5時30分からは記念祝賀会が行われ、三井辨雄衆議院議員、町村信孝衆議院議員の挨拶を賜りました。鏡割りの後はサプライズゲスト・細川たかしさんのショーが催され、出席者はその歌声に酔いしれました。歌の合間の細川さんの巧みな話術に多くの歓声上がり、大変盛り上がりしました。

今回の記念事業では「白熱した討論」「厳かな式典」「華やかな祝賀会」を行うことができ、また、全国より頂いた祝いのお花やメッセージ等がこの記念事業をより一層、優雅なものにしておりました。

最後にこの誌面をお借りし、皆様に重ねて御礼申し上げます。



パネルディスカッション



川口理事長挨拶



瀬尾本部長挨拶



鏡割り

地方本部の動き

愛媛県本部

全国で2番目に施行された「暴力団排除条例」への協力を宣言

事務局長 戸玉 伸治

8月1日、愛媛県は全国で2番目となる罰則付きの暴力団排除条例を施行しました。

松山市大街道商店街では、県警署員・県本部理事・市内の高校生ボランティア等の約180名により、暴力団排除への協力を呼びかけるチラシが市民に配布されました。

この日、全日本不動産協会 愛媛県本部・古川實本部長は、「暴力団の違法、不当な行為に毅然と対決し、平和で明るく住みよい愛媛の実現にまい進する」と市民の前で宣言しました。

今回施行された条例は、「学校等の周囲200m以内で暴力団事務所を開設・運営した場合、1年以下の懲役または50万円以下の罰金を科す」等としています。



協会 EXPRESS

8月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同		(社)全日本不動産協会	
■財務委員会 日時 平成22年8月3日(火) 12時～15時 内容 1. 公益法人会計ソフトに関する件 2. その他	■組織委員会・広報委員会正副委員長打合せ会議 日時 平成22年8月3日(火) 15時～17時 内容 1. 会員増強・全日周知に関する件	■流通推進特別委員会 日時 平成22年8月5日(木) 15時～16時30分 内容 1. 平成22年度事業実施に関する件 2. その他	
■広報委員長会議 日時 平成22年8月3日(火) 14時～15時 内容 1. 8月号の結果報告に関する件 2. 9月号の進捗状況に関する件 3. 10月号の編集計画(案)に関する件 4. その他	■組織委員会と東北地区協議会・岩手県本部役員並びに会員との会員増強対策会議・意見交換会 日時 平成22年8月25日(水)～26日(木) 25日(水) 14時～17時 26日(木) 13時～17時 内容 1. 会員増強に関する件 2. その他		(社)不動産保証協会 ■弁済委員会 日時 平成22年8月20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
	■公益法人改革等対応特別委員会 日時 平成22年8月23日(月) 13時～15時 内容 1. 公益法人制度改革等への対応に関する件		

地方 本部活動

北海道本部

- 8/12 (木)・合同理事会
- 8/19 (木)・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
- 8/23 (月)・流通委員会
- 8/27 (金)・創立40周年記念事業

青森県本部

- 8/2 (月)・特別委員会
- 8/3 (火)・支部市民相談 [他19(木)、24(火)、26(木)]
- 8/12 (木)・理事会

岩手県本部

- 8/2 (月)・法定研修会
- 8/4 (水)・無料相談
- 8/6 (金)・理事会

宮城県本部

- 8/2 (月)・広報委員会 [他9(月)]
 - ・組織・入会推進・入会審査合同委員会
- 8/3 (火)・パソコン研修会
 - ・規約等検討委員会
 - ・教育研修委員会
 - ・青年部役員会
- 8/4 (水)・無料相談 [他11(水)、18(水)、25(水)]
- 8/10 (火)・入会審査委員会
- 8/17 (火)・組織委員会紹介者訪問
 - ・組織委員会
- 8/24 (火)・理事会
- 8/26 (木)・支部役員会議

秋田県本部

- 8/11 (水)・役員会
- 8/30 (月)・入会審査

山形県本部

- 8/17 (火)・財務委員会
- 8/19 (木)・苦情処理委員会
- 8/28 (土)・無料相談

福島県本部

- 8/4 (水)・総務委員会
- 8/6 (金)・広報委員会
- 8/11 (水)・教育研修委員会
- 8/19 (木)・組織委員会
- 8/23 (月)・レディース会宮城県本部との交流会
- 8/27 (金)・入会審査委員会

茨城県本部

- 8/3 (火)・理事会
 - ・綱紀委員会
- 8/27 (金)・入会審査会
 - ・入会説明会

栃木県本部

- 8/3 (火)・無料相談
- 8/11 (水)・総務委員会
- 8/18 (水)・綱紀委員会
- 8/24 (火)・財務委員会
 - ・理事会

群馬県本部

- 8/4 (水)・会館取得準備委員会
- 8/11 (水)・無料相談 [他25(水)]
 - ・資格審査委員会
- 8/18 (水)・会館リフォーム内覧会 [他19(木)]
- 8/19 (木)・流通広報・総務委員会
 - ・正副本部長会議
- 8/26 (木)・理事会

埼玉県本部

- 8/2 (月)・総務委員会
- 8/5 (木)・取引主任者講習会
- 8/9 (月)・福利厚生委員会
 - ・流通推進委員会
- 8/24 (火)・理事会
- 8/25 (水)・新入会員研修会

千葉県本部

- 8/2 (月)・入会説明会 [他9(月)、16(月)、30(月)]
- 8/3 (火)・取引相談委員会
- 8/5 (木)・通常理事会
 - ・教育研修委員会
- 8/9 (月)・無料相談 [他30(月)]
- 8/18 (水)・税務相談会
- 8/23 (月)・常務理事会
 - ・入会審査委員会

東京都本部

- 8/2 (月)・法律電話相談 [他6(金)、9(月)、16(月)、20(金)、23(月)、27(金)、30(月)]
- 8/3 (火)・取引相談委員会聴聞会 [他19(木)、26(木)]
- 8/4 (水)・取引主任者法定講習会 [他31(火)]
 - ・法律相談 [他11(水)、18(水)、25(水)]
 - ・アカデミー調査研究小委員会 [他24(火)]
- 8/5 (木)・入会説明会 [他19(木)]
 - ・三団体実務者会議
- 8/9 (月)・幹事会
- 8/10 (火)・入会資格審査委員会 [他24(火)、30(月)]
- 8/20 (金)・アカデミー運営委員会
- 8/24 (火)・支部調査員説明会
- 8/25 (水)・理事会
 - ・手付金保証・保管業務委員会
- 8/26 (木)・総務委員会
 - ・教育研修委員会
 - ・本部・支部合同教育研修委員会
- 8/27 (金)・(流通推進)流通情報交換会

神奈川県本部

- 8/2 (月)・取引相談委員会

山梨県本部

- 8/2 (月)・取引相談業務
- 8/3 (火)・組織活動
- 8/18 (水)・教育研修委員会

新潟県本部

- 8/6 (金)・入会説明会
- 8/26 (木)・ラビット不動産セミナー

富山県本部

- 8/9 (月)・取引苦情処理委員会 [他25(水)]
- 8/10 (火)・支部情報交換会

- 8/12 (木)・資格審査委員会
- 8/20 (金)・支部役員会
 - ・業務研修会
- 8/23 (月)・取引主任者法定講習会
- 8/27 (金)・役員会

長野県本部

- 8/3 (火)・常務理事会兼支部編成検討委員会
- 8/5 (木)・支部研修会
- 8/18 (水)・理事会

石川県本部

- 8/11 (水)・運営会議
 - ・県との空家情報に関する打合せ会議
- 8/25 (水)・全国不動産会議石川県大会実行委員会

福井県本部

- 8/19 (木)・法定研修会
 - ・広報流通・教育研修委員会
- 8/26 (木)・理事会

岐阜県本部

- 8/6 (金)・新規入会者面接・事務所訪問 [他12(木)]
- 8/11 (水)・定例役員会

静岡県本部

- 8/6 (金)・MVC運営委員会
- 8/11 (水)・無料相談 [他17(火)、24(火)、25(水)]
- 8/23 (月)・県住宅展実行委員会
- 8/27 (金)・パソコン講習会

愛知県本部

- 8/4 (水)・理事会
- 8/5 (木)・会館建設推進特別委員会
- 8/6 (金)・創立50周年記念式典実行委員会
- 8/9 (月)・一般研修会
- 8/24 (火)・県下統一研修会 [他25(水)、27(金)、30(月)]
- 8/26 (木)・支部懇親会
- 8/27 (金)・資格審査委員会

三重県本部

- 8/10 (火)・組織資格審査委員会
 - ・合同役員会
- 8/12 (木)・取引・苦情処理委員会 [他25(水)]

滋賀県本部

- 8/4 (水)・入会審査会
- 8/6 (金)・苦情相談
- 8/10 (火)・取引相談委員会
- 8/23 (月)・部落解放・人権政策確立要求県実行委員会総会
- 8/25 (水)・YA委員会主催会員家族琵琶湖納涼懇親会
- 8/26 (木)・苦情相談

京都府本部

- 8/3 (火)・無料相談 [他10(火)、17(火)、24(火)]
 - ・不動産相談委員会
- 8/5 (木)・不動産相談委員会正副委員長会議
- 8/10 (火)・入会審査会
 - ・運営会議

8/25(水)・会員法律相談会

大阪府本部

- 8/2(月)・運営会議
・人権問題推進委員会
- 8/3(火)・会館長期修繕等特別委員会
- 8/4(水)・取引相談委員会[他11(水)、18(水)]
・支部無料相談[他18(水)]
- 8/6(金)・作業部会
・福利厚生委員会
- 8/9(月)・入会申込締切
・広報委員会
・公取推進委員会
- 8/10(火)・支部長会
- 8/12(木)・入会審査会
- 8/20(金)・入会希望者研修会
- 8/24(火)・理事会に代わる運営会議
- 8/25(水)・認証上申審査会 事前審査会
- 8/26(木)・入会者実務研修会

兵庫県本部

- 8/2(月)・宅建講座[他4(水)、5(木)、9(月)、17(火)、19(木)、23(月)、25(水)、26(木)、30(月)]
- 8/3(火)・教育研修委員会
- 8/6(金)・支部無料相談[他20(金)、27(金)]
- 8/18(水)・宅建試験直前模試[他25(水)]
- 8/19(木)・入会審査委員会
・組織委員会
・基本問題検討特別委員会
- 8/24(火)・青年部会
- 8/25(水)・入会者実務研修会
- 8/26(木)・パソコン講習会

奈良県本部

- 8/2(月)・事務所調査[他10(火)、20(金)、28(土)]
・全国不動産会議奈良県大会実行委員会
・理事会
- 8/5(木)・県庁訪問 知事面談
- 8/10(火)・取引相談委員会
- 8/12(木)・無料相談
- 8/18(水)・苦情相談[他26(木)]
- 8/26(木)・運営委員会
・人権差別に関する意見交換会

和歌山県本部

- 8/4(水)・理事会
- 8/10(火)・無料相談

8/24(火)・法定研修会

鳥取県本部

8/10(火)・理事会

鳥根県本部

- 8/1(日)・会員増強広報活動
- 8/4(水)・入会審査会
- 8/6(金)・新入会会社訪問
- 8/19(木)・法定研修会

岡山県本部

- 8/3(火)・組織委員会
- 8/10(火)・無料相談[他19(木)]
- 8/26(木)・入会審査委員会

広島県本部

- 8/3(火)・広報組織委員会[他30(月)]
- 8/4(水)・会館取得委員会
- 8/9(月)・定例理事会
- 8/19(木)・流通教育研修委員会

山口県本部

- 8/6(金)・取引相談委員会
・総務・組織合同委員会
- 8/20(金)・平生町総合政策課来局
- 8/24(火)・理事会

徳島県本部

- 8/6(金)・無料相談[他19(木)、25(水)]
- 8/9(月)・法定研修会
- 8/10(火)・取引・苦情処理委員会
- 8/26(木)・財務委員会

香川県本部

- 8/2(月)・無料相談
- 8/6(金)・理事会

愛媛県本部

- 8/3(火)・入会審査委員会
- 8/21(土)・無料相談
- 8/24(火)・弁済委員会
- 8/26(木)・パソコン教室

高知県本部

- 8/10(火)・不動産広告審査会
- 8/11(水)・無料相談[他25(水)]

福岡県本部

- 8/3(火)・事務局会議[他30(月)]
- 8/10(火)・取引相談委員会[他20(金)、

27(金)]

- 8/18(水)・規約検討委員会
- 8/19(木)・入会審査委員会
- 8/25(水)・研修委員会

佐賀県本部

- 8/19(木)・理事会
・法定研修会
- 8/23(月)・財務委員会
- 8/24(火)・入会審査委員会

長崎県本部

- 8/4(水)・県営住宅等の指定管理者の募集説明会
- 8/9(月)・県秘書課との打合せ会議
- 8/25(水)・新入会員研修会
・理事会
・長崎市まち歩き

熊本県本部

- 8/4(水)・無料相談[他15(日)]
・記念式典、一般研修会打合せ会議
- 8/6(金)・入会審査会[他9(月)]
- 8/19(木)・事務所調査
- 8/30(月)・法定研修会
・記念式典実行委員会
・理事会

大分県本部

- 8/6(金)・法定研修会
・研修企画委員会
- 8/10(火)・無料相談
- 8/24(火)・ボウリング大会・親睦会

宮崎県本部

- 8/17(火)・理事会
- 8/18(水)・取引相談
- 8/19(木)・取引主任者法定講習会
- 8/20(金)・安心賃貸支援事業 宮崎市との協定調印

鹿児島県本部

- 8/18(水)・取引相談委員会

沖縄県本部

- 8/2(月)・広報委員会
- 8/10(火)・求償委員会
- 8/26(木)・無料相談

厚生労働省からのお知らせ

児童虐待防止対策の推進について

厚生労働省雇用均等・児童家庭局長

児童虐待の現状は、児童相談所における児童虐待相談件数が一貫して増加するとともに、虐待により児童が死亡するという痛ましい事件も後を絶たない状況にあります。

こうした状況を少しでも改善するため、虐待を受けた児童を早期に発見することは、周囲の大人の責務であり、児童の心身に重大な被害や影響を最小限にとどめるためにも大変重要です。

つきましては、虐待を受けたと思われる児童を発見した

時などには、下記の点について、ご配慮いただけるようお願いいたします。

1 通告先の周知について

○児童虐待を受けたと思われる児童を発見した場合には、児童相談所へ通告することが必要であること。この場合、通告者の秘密は守られることとなっています。

○通告は、児童相談所の全国共通ダイヤル「0570-064-000」でその地域を担当する児童相談所につながるようになっていきます。

2 子どもの安全確認について

通告を受けた児童相談所は、近隣住民やその他の者の協力を得つつ、児童の安全確認や調査を行うこととなっており、こうした安全確認や調査について、さまざまなお協力をいただきますよう、お願いいたします。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 22 年 8 月)

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

還付日	件数	還付額(円)
8月13日	6件	12,249,620

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 22 年 8 月)

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

取戻日	件数	取戻額(円)
8月6日	49件	27,000,000
8月20日	62件	36,300,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 22 年 8 月)

宅地建物取引業法第 64 条の 11 に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
8月9日	号外 166号	50件
8月20日	号外 175号	34件

平成22年度 第4回弁済委員会審査結果

平成 22 年 7 月 22 日
社団法人 不動産保証協会

※印は、再審査案件である。

整理番号	本 部 名	会 員 名	代 表 者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認 証 可 否	弁済決定額 (単位：円)	備 考
22-19	長野県	㈱マルヨシ	北澤 和正	10,856,685	10,000,000	認 証	8,000,000	相続で譲り受けた土地の売却依頼を受けた会員業者が、その依頼者(相続人)に対し、土地の売却代金の支払を履行しなかった事案
22-22	兵庫県	(有)ウィルエステート	迫井 圭二	5,862,353	10,000,000	認 証	5,862,353	業者間での事業用土地売買に際し、その地中から発見された埋設物が障害物にあたるとして、買主が瑕疵担保による賠償責任を求めた事案
22-29	大阪府	(有)加彰建設	谷脇 彰司	2,760,000	10,000,000	認 証	2,760,000	業者間での事業用土地売買に際し、取引の履行過程において、土地の所有権が第三者に移転登記されたため、買主が手付金の返還を求めた事案
22-30		㈱ミヤザック	宮崎 雅弘	600,000	600,000	認 証	600,000	業者間での事業用土地売買に際し、取引土地に付着する担保権を抹消できず、買主が契約解除に伴う手付金の返還を求めた事案
22-31	北海道	アライヴ	樋口 憲行	2,160,000	1,450,000	認 証	1,450,000	土地所有者より土地の売却手続を任された会員業者が、抵当権者との間で担保権抹消に向けた交渉を行うと称して抹消費用相当額を所有者から不当に利得した事案
22-33	神奈川県	㈱ナイスプラザ	桧山 博守	444,536	10,000,000	認 証	444,536	賃貸借店舗が競落され、その競落人により退去を求められた賃借人が、会員業者の権利関係の調査義務懈怠及び重要事項説明義務違反により賠償を求めた事案
22-35	東京都	㈱四葉地所	中野 孝昭	6,949,222	10,000,000	認 証	3,000,000	買主会員業者による売買代金の支払不履行を原因とする契約解約に伴い、売主が約定に基づき、賠償を求めた事案
22-36		Joy Access ㈱	鶴谷 智	10,000,000	10,000,000	認 証	10,000,000	買主会員業者による売買代金の支払不履行を原因とする契約解約に伴い、売主が約定に基づき、賠償を求めた事案
22-37		(有)イトマン	上原 進	808,368	9,711,250	認 証	311,250	賃貸媒介会員業者の作為(無断貸借)により退去を強いられた賃借人から、立ち退きに伴う賠償を求められた事案
22-38		ブリックスハウス㈱	矢内 始	4,500,000	10,000,000	認 証	4,500,000	買主会員業者による売買代金の支払不履行を原因とする契約解約に伴い、売主が約定に基づき、賠償を求めた事案
合 計							36,928,139	

審 査 結 果	件 数	金 額
認 証	10 社 10 件	36,928,139 円
条件付認証/保留・再審査	2 社 2 件	



平成22年8月新入会者名簿



都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	登別市	(株)トワ・ピリエ	東京都	文京区	(株)アイサスコポレーション	
宮城県	仙台市	なごみ不動産	神奈川県	横浜市	(株)プレマ	
	仙台市	(有)ハウスワンサードメンテナンスアンドプロパティ	新潟県	新潟市	(株)渡大組	
山形県	岩沼市	(株)佐藤建設	長野県	松本市	(株)一成	
	酒田市	(有)テックスエアワークス		北佐久郡	アクアリゾート(株)	
福島県	いわき市	矢吹不動産事務所	岐阜県	多治見市	(株)ナガタハウジング	
	いわき市	富士総合管財(株)		岐阜市	プレシット	
茨城県	水戸市	(株)ファースト・トラスト		可児市	オールウィン(株)	
埼玉県	所沢市	村山実業(株)	静岡県	富士宮市	(株)ヒザワ・ホーム	
	熊谷市	(株)ライフアンドハウス		沼津市	(株)アットポイント	
	草加市	(株)ライフワン		浜松市	(株)リパティ	
	川口市	(有)タケノヤ事務所		伊東市	(株)新光重機土木	
	川越市	ヤマトクリエイイト(株)		沼津市	(有)青砥工務店	
	南埼玉郡	ハウスリテール(株)		静岡市	(有)グリッタージャパン	
	川越市	(株)アイアールコーポレーション		愛知県	名古屋市中区	(株)フェアセレクト
	坂戸市	(株)テンネクスト			名古屋市中区	マルヨシ不動産(同)
	千葉県	木更津市			(株)未来	豊田市
習志野市		(株)船井財産コンサルタンツ京葉	岡崎市		(株)サンルートコーポレーション	
千葉市		(株)サンウッド建築	稲沢市		(株)イーストンホームクリエーション	
市川市		(株)ガイアホーム	名古屋市中区		(有)ディーカンパニー	
流山市		(株)ダイカリビング	碧南市		(株)尾崎工務店	
東京都	武蔵野市	エステートライフ(株)	滋賀県		大府市	賃貸住宅管理の大家さん
	中央区	都市鑑定アドバイザー(株)			野洲市	(有)楓住建
	港区	岩治興業(有)		近江八幡市	(有)近江しろあり	
	港区	森村商事(株)		東近江市	(株)COMPASS	
	豊島区	AZEST-LAND(株)		京都府	綴喜郡	内藤電気(株)
	渋谷区	セルフサポートパートナー(株)	大阪府	高槻市	阿佐建築工務(株)	
	三鷹市	ヴァルテックス(株)		堺市	(株)フォーティ・ワークス	
	千代田区	UBI finance(株)		和泉市	(株)システム	
	練馬区	エストラ(株)		大阪市	グランドエステート(株)	
	中野区	(株)インクリーズ		大阪市	(株)アクターリアリティー	
	中野区	(株)ウムデザイン設計事務所		大阪市	(株)リーベントコーポレーション	
	中野区	ときわ建設(株)		大阪市	(株)with	
	中野区	I LAND(株)		豊中市	(株)久松住宅マネジメント	
	中央区	(株)アイクリエイイト不動産		大阪市	(株)タモツ建設	
	練馬区	(株)VENTO・HOUSE		大阪市	ゆたか不動産管理(株)	
	台東区	(株)照栄不動産		大阪市	ケンハウジング	
	杉並区	(株)寿家不動産販売		大阪市	(株)ビルドコーポレーション	
	中央区	石川商店(株)		大阪市	(株)リーフハウス不動産	
	世田谷区	安藤敏次不動産コンサルティング事務所		堺市	(株)シティークリエイイト	
	渋谷区	(株)整理再生不動産		松原市	(株)隆昌エステート	
	町田市	(株)TSC		茨木市	(株)シンフォニー	
	渋谷区	信濃不動産(株)		大阪市	アクア不動産販売(株)	
	八王子市	アイホーム(株)		大阪市	ストレートホーム	
	杉並区	(有)匠陽		兵庫県	姫路市	御蔭興建(株)
	杉並区	(株)アロハプラス		神戸市	二宮リフォーム(株)	
	豊島区	(株)ラッキーライフ	奈良県	香芝市	セイユウ不動産(株)	
	豊島区	(株)東京アセットコンサルティング	島根県	松江市	(株)country	
	中央区	(株)アルファプランニング		益田市	岩見建設(有)	
	練馬区	(株)ハウスワン	岡山県	倉敷市	アイ・アートテック(有)	
	港区	(株)フェニキア	広島県	東広島市	(株)伯和	
	品川区	(株)ハーンズノート		広島市	ダブルスネットワーク(株)	
	港区	(株)リビングエステート		広島市	(有)ハヤオハウス	
	港区	(株)Sループ		福山市	山陽地所(株)	
	葛飾区	(株)ワイズエステート	山口県	宇部市	(株)大和グループ	
	台東区	(株)ティーエムシー	愛媛県	松山市	(株)Plus'd.architect 一級建築士事務所	
	中央区	(株)瑞鳳		新居浜市	青山不動産	
	渋谷区	グラント(株)	福岡県	飯塚市	前田建設(株)	
	新宿区	(株)未来設計		福岡市	(株)ベストコミュニティ	
	港区	ブルーマウンテン(株)		福岡市	(有)クリエート城南	
	品川区	(株)フュージョン		福岡市	(株)ビーアイティー	
	世田谷区	グランネーション(株)		北九州市	(株)ニューガイア	
	練馬区	(株)ティスリー		福岡市	(株)ニーズコーポレーション	
	日野市	(株)クエスト		田川市	たまる不動産	
	武蔵野市	(株)ほそい住宅FP		大分県	中津市	(株)ワールド九州
	千代田区	(株)プリエ		宮崎県	東臼杵郡	(有)六興

不動産業務で必要な契約書・書式集

全日本不動産協会ホームページにて、不動産業務に必要な契約書・書式集を提供していることをご存じですか？

不動産業務で必要とされる各分野の契約書書式を幅広くご用意しております。

必要な契約書・書式をパソコンにダウンロード、そのファイルを直接修正してご利用いただけます。業務にご活用ください。

ホームページへのアクセス方法

- ①パソコンの Web ブラウザ (ホームページ閲覧ソフト) より、全日本不動産協会ホームページにアクセス URL→<http://www.zennichi.or.jp/>
- ②【会員ログイン】ボタンより、ログイン
- ③画面右メニューの【契約書・書式集】ボタンをクリック
- ④表示された契約書一覧より、閲覧・ダウンロードしたい書式の項目をクリック、ご利用のパソコンにダウンロードする。
- ⑤ダウンロードしたファイルを、パソコンにて開き、修正・印刷してください。

提供している書式の種類

1. 不動産の売買契約書式 (10 書式)
2. 不動産の賃貸借契約書式 (18 書式)
3. 媒介契約書式 (4 書式)
4. 重要事項説明書式 (4 書式)
5. 重要事項説明書補足資料 (1 書式)
6. 告知書 (2 書式)

ご利用規約

全日本不動産協会ホームページ所蔵の契約書書式を使用して作成する個々の契約書等の文書のご利用目的への適合性については、会員の皆様の自己責任によるものとします。

全日本不動産協会ホームページ運営者は、会員の皆様が作成した個々の具体的文書の利用目的への適合性については責を負いません。

会員の皆様が具体的に作成された契約書等の文書ご利用に際して、第三者との間でトラブルが発生した場合には、会員の皆様の自己の責任において解決することといたします。

お問い合わせ先

契約書に関するお問い合わせは、e-mail もしくは FAX にてお送りください。

e-mail keiyakusho@zennichi.or.jp

FAX **03-3239-2198**

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。

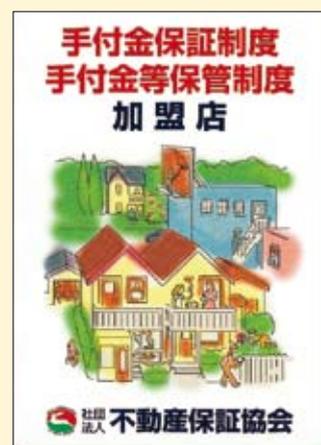
より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶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

8月・首都圏マンション 7か月連続で供給増

■契約も好調、課題は「郊外」

不動産経済研究所の調査によると、8月に首都圏で供給された新築マンションは2,268戸で前年同月比18.5%増加。7か月連続で前年を上回る結果となった。また、契約率も好調の目安である70%を超える74.8%(前年比5.5ポイントアップ)。「谷間の月であるにもかかわらず、需給共に好調さが続いている」と同研究所では分析している。

エリア別に見ると、千葉県の供給が唯一前年を下回った(153戸、57.6%減)。在庫のダブつきから新規着工が進んでいないため、今後も供給増は期待できない状況だという。

全体の平均契約率は、今年に入ってから70%以上をキープしている。購入を控えていた層が、住宅ローンの低金利や価格の下げ止まりといった環境をとらえて動きを見せしており、それに合わせて供給サイドもボリュームを増やすといった好循環に入っている模様だ。ただ、「今購入している人は、いつでも買える高所得者層。郊外エリアを中心とした大衆向けの物件がもっと市場に出回らなければ、本格的な回復とはいえない」と(同研究所)としている。

販売価格は4,424万円で前年比2.5%上昇。1㎡単価は8.5%アップの66.3万円だった。販売価格以上に単価が上昇したのは、ファミリータイプの物件よりも「低価格・高単価」のコンパクトマンションの供給が目立ったためだ。

販売在庫は5,025戸で前年比2,012戸減少。前月比でも381戸減っている。

今後の見通しについて同研究所では、「数か月続いている供給増、順調な契約率、在庫圧縮の状況を見ると、好調さはもう少し続くはず」と見ているが、「ここ数年の低い着工水準から見た場合、着工のV字回復があってもしかるべきだが、それがまだ見受けられない。不安要素の一つではある」としている。

9月の供給は、前年を450戸程度上回る3,500戸前後の予想だ。

■近畿圏も好調維持

首都圏同様、近畿圏も需給共に好調さを維持した。供給戸数は、4か月連続前年を上回る1,684戸(59.3%増)。契約率は5か月連続で70%超の75.2%(前年比6.8ポイント上昇)だった。堺、千里、神戸などで供給された大型の新規物件が、市場を牽引したようだ。

販売価格は3,509万円で前年比3.0%下落。1㎡単価は2.1%アップの48.1万円。大阪市部の2,792万円の低水準は、全体の約4割がコンパクト系の物件だったことによるもの。京都市部の5,132万円は、三井不動産レジデンシャルの「パークホームズ烏丸御池」(平均価格5,384万円、25戸販売)の販売が全体を押し上げた格好だ。

販売在庫は3,810戸で前年比1,544戸減。前月との比較では237戸減少している。

9月の供給予想は、前年を500戸程度上回る1,900戸前後。(住宅新報9月21日号より)

首都圏と近畿圏の2010年8月のマンション市場動向

	エリア	供給戸数	契約率	1戸価格	1㎡単価
首都圏	東京区部	982(42.1)	75.8(8.1)	5,185(1.4)	84.1(4.2)
	東京都下	152(0)	77.0(15.8)	4,804(10.2)	61.0(▲9.8)
	神奈川	640(48.1)	77.2(8.0)	3,843(▲2.2)	59.6(12.7)
	埼玉	341(22.7)	64.8(▲15.8)	3,578(▲11.1)	48.7(▲8.1)
	千葉	153(▲57.6)	79.1(11.8)	3,476(0.9)	42.3(▲3.4)
	首都圏	2,268(18.5)	74.8(5.5)	4,424(2.5)	66.3(8.5)
近畿圏	大阪市部	363(108.6)	69.1(▲13.7)	2,792(▲13.8)	48.5(8.5)
	大阪府下	855(113.2)	73.5(3.7)	3,735(▲8.7)	48.4(▲9.4)
	神戸市部	154(1,611.1)	76.0(31.6)	3,816(7.6)	51.8(27.3)
	兵庫県下	119(▲67.3)	83.2(15.6)	4,040(17.2)	52.7(18.2)
	京都市部	31(416.7)	93.5(10.2)	5,132(15.5)	72.3(27.5)
	近畿圏	1,684(59.3)	75.2(6.8)	3,509(▲3.0)	48.1(2.1)

表はすべて不動産経済研究所の調査を基に住宅新報社が独自作成/単位：供給戸数は戸、契約率は%、価格と単価は万円。カッコ内は前年同月比で単位は%。▲はマイナス。契約率は前年同月との比較増減で単位はポイント。近畿圏の掲載は主要エリア



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