

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

2

2011

FEBRUARY

【特集1】

平成23年度 税制改正大綱まとまる

【特集2】

不動産売買トラブルの未然防止と 実務上の留意点

北海道 さっぽろテレビ塔

【題字: 故野田卯一会長】

平成23年 新年賀詞交歓会



会場風景



〈主催者挨拶〉
川口貢 全日・保証理事長

社団法人全日本不動産協会、社団法人不動産保証協会、全日東京都本部は、1月14日、東京・千代田区のグランドプリンスホテル赤坂において、平成23年新年賀詞交歓会を開催した。

池口修次国土交通副大臣をはじめ、山岡賢次民主党副代表、衛藤征士郎衆議院副議長、井上義久公明党幹事長ほか、政界、官界、財界及び業界団体から多くの来賓が出席した。

川口貢理事長は挨拶で、「消費者が安心・安全に不動産取引ができる環境整備が不可欠で、我々は常に消費者ニーズを的確に把握し、間違いのない情報を提供し、信頼される役割を担うことが大切だ。業界に残る複雑な商慣習が指摘される中、市場の透明化と健全化の取り組みが重要だと認識している。会員の質の向上と人材育成に努めて、国民生活の一翼を担う基幹産業として社会に貢献できるように決意を新たにしている」と述べた。



〈開会挨拶〉
藤野茂樹 全日副理事長



池口修次 国土交通副大臣



山岡賢次 民主党副代表



衛藤征士郎 衆議院副議長



井上義久 公明党幹事長

〈来 賓〉



小宮山洋子 厚生労働副大臣



〈乾杯〉伊藤 博 全宅連会長



〈中締め〉原嶋和利
全日東京都本部 本部長

全日・保証合同役員研修会を開催

新年賀詞交歓会と同日の13:00より、全日・保証合同役員研修会が開催された。

講師は、日興コーディアル証券株式会社国際市場分析部 長谷川浩氏。インフレ気味となっている世界経済の現状や株式市場の見通し等、「2011年の景気見通し」について語った。



日興コーディアル証券株式会社
国際市場分析部 長谷川 浩氏

CONTENTS

4. 【特集1】平成23年度 税制改正大綱まとまる
10. 不動産ニュービジネス最前線
「都心の遊休地に新たな価値を創り出す駐車場上部を利用した空中店舗ビジネス」
取材先 (株)フィル・カンパニー
12. 【特集2】不動産売買トラブルの未然防止と
実務上の留意点
16. 犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定締結について
17. 税務相談「広大地の相続税評価」
18. 賃貸相談「高齢借家人の死亡と同居人への明渡し請求」
19. 法律相談「瑕疵担保責任限定特約」
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. 会の活動及び各種会議の要旨ほか
25. 平成22年12月新入会者名簿
26. 全日ホームページ GUIDE 第8回
27. 全日共済会からのお知らせ
28. マンスリーコラム
「マンション共同浴場、高利用率を維持
“適温”の付き合いに満足」

*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

北海道 さっぽろテレビ塔



1957年、札幌圏放送局（NHK札幌放送局、札幌テレビ放送）の電波発信塔として建設された。高さは147.2m、設計者は東京タワーと同じ内藤多仲である。テレビ塔の4面に設置された大きなデジタル時計は、「時計を付ければ必ず見てくれる」という松下幸之助の発案により、1961年に松下電器産業（現パナソニック）から寄贈されたものである。テレビ塔前の「J:COM広場」では、2008年より「さっぽろ雪まつり」の期間中スケートリンクが開設され、毎年、多くの観光客や地元の人々で賑わいを見せている。

【特集1】

平成23年度 税制改正大綱まとまる

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室長
税理士 山崎 信義

平成22年12月16日、税制調査会より平成23年度税制改正大綱が発表されました。

今回の大綱では、「格差拡大とその固定化の是正」が税制改正の柱の一つとされ、相続税における控除や税率構造の見直しと所得税における諸控除の見直しにより、税制の累進構造の回復を図ることが謳われています。

本稿では平成23年度税制改正大綱の内容のうち、不動産に関連する項目を中心に、ポイントを解説します。

平成 23 年度 税制改正案の内容

1. 相続税の改正

相続税の改正点のうち主なものは次のとおりです。

(1) 基礎控除の引下げ

基礎控除とは、課税対象の相続財産の合計額から控除する金額のことをいい、相続税がかからない限度額を示したものです。課税対象の相続財産の合計額とは、相続人それぞれが取得した遺産の課税価格の全員分を集計して求めるものです。

現行税制の基礎控除額は、「5,000万円の定額控除+1,000万円×法定相続人の数」という計算式で計算されます。法定相続人が配偶者と子2人であれば、基礎控除額は5,000万円+1,000万円×3人=8,000万円になります。

改正案では、この基礎控除額の計算式が、「3,000万円+600万円×法定相続人の数」に改められています。相続人が配偶者と子2人というケースでは、改正案に

基づく基礎控除額は、3,000万円+600万円×3人=4,800万円となります。現行と改正案による基礎控除額を比較すると、金額にして3,200万円控除額が減少し、その分だけ相続税の課税対象となる遺産の額が増加することになります。

この結果、現行税制では相続税がかからなかった相続人においても、改正案による税額計算においては、相続税の申告が必要になるケースが出てきます。例えば、配偶者と子2人が相続人の場合、被相続人の遺した財産の相続評価額が5,000万円程度であっても、基礎控除額4,800万円を超えるので、相続税の申告と納税が必要になります。

(2) 相続税の税率構造の見直し

改正案では、相続税の税率構造の見直しが盛り込

まれています。具体的には、税率の刻みが現行税制の6段階から8段階になり、最高税率が50%から55%に引き上げられます。

現行税制と改正案による相続税の税率速算表を比較すると、次のとおりになります。

相続税の速算税率表(現行税制)

法定相続分に 各人の取得金額	税 率	速算控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
3億円以下	40%	1,700万円
3億円超	50%	4,700万円



相続税の速算税率表(改正案)

法定相続分に 各人の取得金額	税 率	速算控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

改正部分

(3)改正案に基づく相続税の増税額の試算

改正案が現実にスタートしたとして、具体的にどれだけ相続税が増税になるかを試算してみましょう。例えば相続人1人で3億円の財産を相続した場合、現行税制による相続税額は次のとおりになります。

$$\{3\text{億円} - (\text{基礎控除}5,000\text{万円} + 1,000\text{万円})\} \times 40\% - 1,700\text{万円(速算控除額)} = 7,900\text{万円}$$

これが改正案による計算方法で相続税を計算すると、次のようになります。

$$\{3\text{億円} - (\text{基礎控除}3,000\text{万円} + 600\text{万円})\} \times 45\% - 2,700\text{万円(速算控除額)} = 9,180\text{万円}$$

つまり、相続税が1,280万円も増えることになります。

(4)死亡保険金の非課税制度の見直し

現行税制では、死亡保険金の非課税限度額は「500

万円×法定相続人の数」とされています。これが改正案では、500万円に乘じる法定相続人の数が、「法定相続人のうち、未成年者、障害者又は相続開始直前に被相続人と生計を一にしていた相続人」の数に限定されます。

このため、被相続人の健常な成年の法定相続人のうち、被相続人と生計を一にしていなかった人の数は、非課税枠の計算から除外されます。相続人の生活の安定を図るという非課税制度の趣旨を踏まえ、受け取った生命保険金のうち相続税が非課税とされる金額を制限しようというのが改正の趣旨です。

例えば、相続人が配偶者と成人の子4人で、相続人のうち、被相続人の生前に生計を同じくしていたのが配偶者のみである場合、現行税制では、生命保険金の非課税限度額は500万円×5人=2,500万円ですが、改正案では500万円に乘じる法定相続人の数が生計を同じくしていた配偶者のみとなり、非課税限度額は500万円×1人=500万円となります。生計を同じくしない、独立した成人の子は、相続人であっても、生命保険金の非課税限度額の計算から除外されてしまいます。

(5)未成年者控除・障害者控除の見直し

相続人が未成年者やハンディキャップのある障害者の場合には、相続税額から所定の計算に基づく税額控除制度が適用できます。今回の見直しでは、前回の昭和63年の改正以降、現在までの物価動向を踏まえて次の表のように見直すこととされました。

	改正前	改正後
未成年者控除	20歳までの1年につき6万円	20歳までの1年につき10万円
障害者控除	85歳までの1年につき6万円(特別障害者は12万円)	85歳までの1年につき10万円(特別障害者は20万円)

(6)適用時期

上記(1)～(5)の改正は、平成23年4月1日以後の相続により取得する財産に係る相続税について適用されます。

2. 贈与税の改正

贈与税の主な改正点としては、次の2点が挙げられます。

(1) 贈与税率の引下げ

現行税制において、贈与税は、生前に財産移転による相続税逃れを防止する役割を担っています。このため、相続税の税率に比べ、高い税率が適用される仕組みになっています。

今回の税制改正大綱では、若年世代への財産の早期移転を促進することが政策課題に掲げられました。このため、相続税の負担の適正化(増税)と併せて、子や孫等が受贈者となる場合の贈与税の税率構造の緩和、受贈者に孫を加える等、相続時精算課税制度の対象範囲の拡大を行い、高齢者の保有資産の若年世代への早期移転を促し、消費拡大や経済活性化を図ることとしました。

改正案では、一般の税率のうち1,000万円超に適用される税率が3段階とされ緩和されるほか、20歳以上の人が親や祖父母など直系尊属から贈与を受けた場合の税率は、一般の贈与税の税率よりもさらに引き下げられます。

現行税制と改正案による贈与税の税率速算表を比較すると、次のようになります。

① 現行税制

基礎控除後の課税価格	税 率	速算控除額
200万円以下	10%	—
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超	50%	225万円



改正

② 改正案(20歳以上の人が直系尊属から贈与を受けた場合) グレー部分が改正

贈与税(暦年・直系)	税 率	速算控除額
200万円以下	10%	—
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1,000万円以下	30%	90万円
1,500万円以下	40%	190万円
3,000万円以下	45%	265万円
4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

③ 改正案(②以外の贈与を受けた場合)

グレー部分が改正

贈与税(暦年・一般)	税 率	速算控除額
200万円以下	10%	—
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,500万円以下	45%	175万円
3,000万円以下	50%	250万円
3,000万円超	55%	400万円

改正案に基づき、20歳以上の人が直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の減税額を試算すると、次のとおりになります。

贈与金額	贈与税 (現行)①	贈与税 (改正案) ※20歳以上の 者が直系尊属 から受けた贈 与②	減税額 ①－②
500万円	53万円	48.5万円	4.5万円
800万円	151万円	117万円	34万円
1,000万円	231万円	177万円	54万円
1,500万円	470万円	366万円	104万円
2,000万円	720万円	585.5万円	134.5万円

(2) 相続時精算課税制度の見直し

① 税制の仕組み

相続時精算課税制度とは、現行税制上、親と子(推定相続人)の間で贈与について、納税者の選択で特別控除により2,500万円まで贈与税を払わずに済むという制度です。ただし、贈与する親には満65歳以上という年齢制限があるほか、贈与を受ける子にも満20歳以上という適用要件があります。その他の税制のポイントは次のとおりです。

- ・ 贈与する父・母ごとに、前述(1)で説明した暦年課税制度か、相続時精算課税制度かを選択することができます。
- ・ いったん相続時精算課税制度を選択すると、贈与した父又は母からの贈与には、暦年課税制度は適用できません。
- ・ 特別控除額2,500万円を超える贈与については、一律20%の税率により贈与税が課税されます。

- ・贈与した人が死亡した場合には、贈与財産と相続財産とを合算して相続税を計算し、すでに支払った贈与税相当額がある場合には相続税から控除します。

②改正案の内容

改正案では、贈与をする人（親又は祖父母）の年齢制限を65歳から60歳に引き下げ、贈与を受ける対象者に20歳以上の孫を含めることとされました。

現行制度と改正案の相違点をまとめると、次のとおりとなります。

	現行税制	改正案
贈与する人	65 歳以上の親	60 歳以上の親 又は祖父母
贈与を受ける人	20 歳以上の子 (推定相続人)	20 歳以上の子 又は孫

(3)直系尊属からの住宅取得等資金贈与の非課税

①税制のあらまし

平成23年1月1日から12月31日までに父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた人が、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その住宅取得等資金を自己の居住の用に供する一定の家屋の新築もしくは取得又は一定の増改築等の対価に充てて新築もしくは取得又は増改築等をし、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には、住宅取得等資

金のうち1,000万円について贈与税が非課税となります。

②改正案の内容

現行税制において、住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度の適用対象となる家屋の「新築」には、その新築とともに取得する敷地の用に供される土地等の取得も含まれます。ただし、この場合の「土地等」とは、例えば、土地の分譲業者から土地を取得し、その業者との間でその土地に住宅用家屋を新築する請負契約を締結した場合など、住宅用家屋と同時に取得したものに限定されています。したがって、土地を先に取得し、後から土地の購入先と違う業者が住宅の建築を請負った場合には、住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度の適用はありません。

今回の改正案では、上記のように住宅の新築に先立ち、住宅の敷地に供される土地等を取得するための資金の贈与を受けた場合であっても、一定の要件を満たせば、その資金につき、この非課税制度の適用が受けられることとしています。

(4)適用時期

上記(1)～(3)の改正は、平成23年1月1日以後の贈与により取得する財産に係る贈与税について適用されます。

3. その他不動産税制の改正

(1)特定の資産の買換えの場合等の課税の特例の見直し

法人税及び所得税の特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、見直しを行った上、その適用期限を3年延長します。

この見直しのうち、主なものは次のとおりです。

①既成市街地等の内から外への買換え

買換資産の対象区域を3大都市圏の近郊整備地帯等及び政令指定都市の市街化区域に限定するとともに、譲渡資産から店舗を除外します。

②次の買換えを適用対象から除外します。

- ・特定民間再開発事業の施行による中高層耐火建築物への買換え

- ・市街化区域又は既成市街地等の地域内の建物の高層化に伴う買換え
- ・既成市街地等内における土地の計画的かつ効率的な利用に資する買換えのうち都市再開発法の認定再開発事業計画に係る措置

(注) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例のなかで最も利用しやすい「長期(10年超)所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換え」は、適用期限が平成23年12月31日までのため、今回の税制改正の対象とはなりません。

(2)登録免許税

住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記

又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を、2年延長します。

〈参考〉

土地の売買等に係る所有権移転登記等に対する登録免許税については、次のとおり平成23年4月1日から段階的に引き上げられます。

	～平成23年 3月31日	平成23年 4月1日～ 24年3月 31日	平成24年 4月1日～ 25年3月31 日
所有権移 転登記	10／1,000	13／1,000	15／1,000
信託登記	2／1,000	2.5／1,000	3／1,000

(3)印紙税

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限を、2年延長します。

(4)既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除等の見直し

①既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

次の見直しを行った上、その適用期限を2年延長

します。

- ・バリアフリー改修工事は、税額控除額の上限額(現行：20万円)について、平成23年は20万円とし、平成24年は15万円とします。
- ・省エネ改修工事は、税額控除額の計算の基礎となる省エネ改修費用の額について、補助金等の交付がある場合は、当該補助金等の額を控除した後の金額とします。

(注) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、適用対象となる地域の要件を廃止するとともに、補助金等の交付がある場合には、上記の省エネ改修工事と同様の見直しを行います。

②住宅ローン控除

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例について、上記①の省エネ改修工事と同様の見直しを行った上、省エネ要件の緩和措置の適用期限を、2年延長します。

(注1) 上記①のバリアフリー改修工事に係る税制の改正は、平成23年分以後の所得税について適用します。

(注2) 上記①の省エネ改修工事に係る税制及び②の改正は、平成23年4月1日以後に行う改修工事について適用します。

4. 消費税（事業者免税点制度の見直し）

免税事業者の要件について、次の見直しを行います。

(1)事業者免税点制度の適用除外

個人事業者のその年又は法人のその事業年度につき現行制度において事業者免税点制度の適用を受ける事業者のうち、次に掲げる課税売上高が1,000万円を超える事業者については、事業者免税点制度を適用しないこととします。

①個人事業者のその年の前年1月1日から6月30日までの間の課税売上高

②法人のその事業年度の前事業年度(7か月以下のものを除く)開始の日から6月間の課税売上高

③法人のその事業年度の前事業年度が7か月以下の場合で、その事業年度の前1年以内に開始した前々

事業年度があるときは、当該前々事業年度の開始の日から6か月間の課税売上高(当該前々事業年度が5か月以下の場合は、当該前々事業年度の課税売上高)

なお、事業者は、上記の判定において、課税売上高の金額に代えて所得税法に規定する給与等の支払額の金額を用いることができることとします。

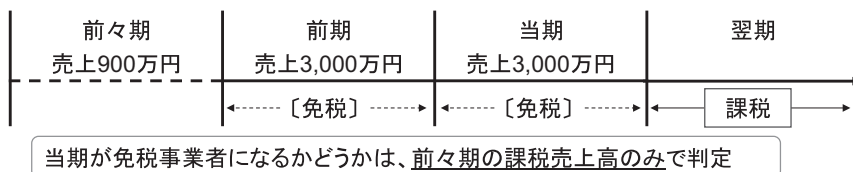
(2)届出義務

(1)に該当することとなった場合には、その旨の届出書を提出することとする等の所要の措置を講じます。

(注) 以上の改正は、その年又はその事業年度が平成24年10月1日以後に開始するものについて適用します。

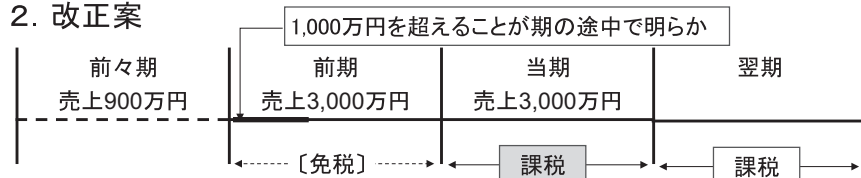
消費税の事業者免税点制度の見直し

1. 現行



課税売上高（所得税法上の給与等の支払額でも可）が1,000万円を超えることが期の途中で明らかとなった場合には、その翌期から課税事業者とする。

2. 改正案



（注）その年又はその事業年度が平成24年10月1日以後に開始するものについて適用する。

〈税制改正確定までのプロセス〉

平成23年度税制改正は、例年どおりのスケジュールの場合、次の1～5のプロセスで確定します。

1. 「平成23年度税制改正大綱」公表

平成22年12月16日、税制調査会より「平成23年度税制改正大綱」が発表されました。

2. 「平成23年度税制改正要綱」閣議決定

大綱の要約版である「平成23年度税制改正要綱」が、平成23年1月に閣議決定されます。

3. 「平成23年度税制改正法案」国会上程・審議

2. の要綱の閣議決定を受けて、改正法律案が、平成23年1月開会の通常国会に上程され、審議されます。法律案の内容は、基本的に「税制改正大綱」と同じです。

4. 「平成23年度税制改正法案」の国会通過・成立

税制改正法案は、国会での審議・修正を経て、例年、3月下旬に衆議院と参議院で可決成立されます。

5. 改正法律施行

改正法律の施行は原則として、改正年である平成23年の4月1日です。ただし、一部の規定については、さかのぼって平成23年1月1日から適用されるものや、平成23年の4月1日より遅く施行されるものもあります。

なお、本稿は平成22年12月16日発表の「平成23年度税制改正大綱」を基に作成しました。税制改正法案の国会審議の状況によっては、施行される法律の内容が本稿と異なるものとなる場合もありますので、ご注意ください。

PROFILE 山崎 信義 (やまざき のぶよし)

税理士、社会保険労務士、CFP®認定者、1級ファイナンシャルプランニング技能士、宅地建物取引主任者。都市銀行、都市銀行系シンクタンクで税務コンサルティング業務に従事し、平成5年、税理士試験合格。現在は税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長として、相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで資産税を基軸とした幅広いコンサルティング業務に携わる。各種セミナー講師としても活躍中。本誌「税務相談」執筆者。

COLUMN 平成23年度 税制改正が不動産業界へ与える影響

「相続税の基礎控除の引き下げ」！不動産業界にチャンス到来です！現在の基礎控除額は、法定相続人が配偶者と子2人であれば、5,000万円+1,000万円×3人=8,000万円になります。しかし、改正案では、この基礎控除額が、3,000万円+600万円×3人=4,800万円となります。金額にして3,200万円控除額が減少し、相続税の課税対象となる資産が増加します。この結果、現在は相続税を心配する必要がない方も、相続税の申告が必要になるケースが出てきます。これを機会に私たち不動産関係者は、税理士さんとタイアップして、お客

様に「相続税額の無料試算」を提案すれば、ビジネスチャンスは大きく広がる可能性があります。相続税額の計算をして、実際に相続税が発生してもしなくても、改めて自分の資産の見直しをすることで「資産の組み換え」・「相続税の納税資金」等のために、「不動産の売却や購入」あるいは「賃貸マンションを建築」等々、私たち不動産業界には一足早い春が訪れるかもしれません。

長倉連治(マイアドバイザー.jp登録)

21コンサルティング事務所(株)代表取締役
センチュリー21平和開発(株)業務執行責任者
行政書士熊谷・長倉合同法律事務所共同代表

「都心の遊休地に新たな価値を創り出す 駐車場上部を利用した空中店舗ビジネス」

(株)フィル・カンパニー

土地活用の投資リスクが少ない選択肢の一つである駐車場経営。本来であれば商業ビルやオフィスビルが建てられる立地だが、市況がよくなるまで暫定的に駐車場にしているところは多い。こうした駐車場の上部空間を利用して空中店舗をつくり、街を活性化しようと試みているのがフィル・カンパニーだ。創業から5年、年内には拠点を30か所に増やすという同社取材した。

●都心の新たな拠点づくり

フィル・カンパニーは2005年6月設立。同社の駐車場活用ビジネスは、元はデザイン家具を企画・販売していた会社の新事業案の一つだったが、会社が精算されたことに伴い、同事業を現社長の高橋伸彰氏が引き継いだ。同氏はそれまでベンチャー企業の創業支援にかかわっていたが、このビジネスの将来性や共益性が高いことに着目したという。

「東京で何か新しいことを始めようとすると、必ず突き当たる壁が“拠点を手に入れることの難しさ”でした。東京の土地や空間を手に入れるためのコストは決して安くありません。そのハードルは大企業等の大きな組織に属しているとあまり実感することはないのですが、東京で新たな価値を生み出そうと意気に燃える企業、ベンチャー、個人、NPO等にとっては切実な問題です。そこで私たちが考案したのが、東京23区で約3万か所といわれる駐車場の今は使われていない空中部分を店舗として

開発し、活用することでした。私たちがこの事業を進めることで、1人でも多くの個人の方々や企業、NPOの方々が様々な事業や活動を具現化し、東京の街中からどんどんと新しい夢、出会い、文化があふれるような状況を創ることができればと考えています」と話す。

同社が地主へ提案しているビジネスモデルは2つある。1つは土地オーナー自身が建物を建て、そこにテナントを誘致することで、駐車場収入に加えて賃料収入を得ることができるもので、もう1つは現在の駐車場をそのまま借り上げて、定期借地契約をするというものだ。仮にそこに敷地の容積率を目一杯使った高層の建物を建てたとしても、上層階へのテナント誘致は難しくなる。1階が駐車場で2階にだけテナントを誘致するのであればそのハードルは下がってくる。8階建てのビルが建てられる敷地に2階建てでは家賃収入は少ないが、一方で事業リスクや空室率が低く、利回りから見た収益性は上回るケースが多いという。駐車場の空

中を有効活用することで土地の収益を上げ、さらには駐車場の稼働率を上げる効果も期待できる。また空中店舗の屋上を緑化することで、入居テナントだけでなく、地域の人々にも喜ばれる空間づくりも可能だ。

そのほか、「整形地だが30坪しかなく、コインパーキングしか使い道がない」や、「都市計画道路が入っていて、うまく土地活用ができない」、「大通りから一本中へ入っている住居系の土地」等であっても、同社ならではの立地開発力で有効活用できるという。

テナントにも同様に、5～10年のスパンで投資回収できる事業計画を持ったところを誘致している。テナントにとっての一番の魅力は、空中店舗は賃料が安く、集客力が高いということ。一般的には「路面店は賃料が高いが、集客力も高い。ビルイン空中階は、賃料は安い、集客力が低い」というのが相場だが、空中店舗の場合、路面店よりも約20%程度安い賃料が提案できる。



◀ 中目黒 インテリアショップとしての使用例。
102坪、2階層建てのフィル・パーク中目黒

▶ 千駄ヶ谷 緑の中で新宿の町並みが眺められるフィル・パーク千駄ヶ谷の屋上



▲三鷹 駐輪場の上に完成したスマート・パーク三鷹。2、3階はオフィスやレストラン、屋上はテラススペースとして活用される予定

周辺に高層階が多いなかで2階建ては目立ち、空中であっても路面店に近い集客効果が期待できる。また駐車場（コインパーキング）が1階にあるため、客も来店しやすく、集客効果もアップ。駐車場付き店舗として来店を誘導しやすくなり、店舗の商圏も広がるというわけだ。

●三鷹市で行政とのコラボ

年内には拠点を30か所に増やすという同社だが、昨年の代表的な実績が9月に完成した「スマート・パーク三鷹」だ。初めて駐輪場の空中部分を活用したモデルとなった。1階には株式会社まちづくり三鷹が運営する「スマート・パーク三鷹駐輪場」、2階3階には三鷹に本社

を置く成長企業と、多摩地区を中心に展開するお洒落な焼肉店が入店した。屋上は菜園、テラススペースとして活用される予定だ。

「スマート・パーク三鷹は地域のまちづくり会社との協業によって生まれた地域活性化と環境配慮型商品となりました。空中店舗は遊休地の有効活用としてだけでなく、例えば、まだまだ数が足りないと言われる保育施設や介護ステーション等、地域に必要とされている機能を提供することができるのです。屋上緑化により緑の安らぎの場を増やすことで、地域の人々が一体となって街を盛り上げるプラットフォームになっていくことでしょう。今後ますます実績を増やすことで、様々な分野のコストカットを実現

していきます。都心の駐車場すべてに空中店舗ができる日もそう遠くないと思っています」。



高橋 伸彰 代表取締役社長

(会 社 概 要)

社 名／(株)フィル・カンパニー
所 在 地／東京都目黒区
設 立／2005年6月
代 表／高橋 伸彰
社 員 数／10人
事業内容／駐車場を活用した空中店舗開発事業等
ホームページ／<http://www.philpark.jp/>

【特集2】

不動産売買トラブルの未然防止と 実務上の留意点

～宅地建物取引業法と実務における留意点等～

財団法人不動産適正取引推進機構

調査研究部 上席主任研究員

村川 隆生

●はじめに

「トラブル未然防止の方策」をテーマに、事例を挙げて話をしてほしいというご依頼をいただくことが多くあります。「宅建業法を遵守して取引を行えば、トラブルの大半はなくなります」となるのですが、そうやってしまうと身も蓋もありません。取引実務においては、説明義務があるとはいえない、又は説明しなかったとしても説明義務違反とはいえないものでも、トラブル防止の観点からは告知すべきという事項も多くあります。

ここでは、宅建業法の基本事項を確認した上で、事例も参照しながら、トラブルの未然防止のための実務上の留意点等について考えます。

1. トラブルは起こるもの

「十分に理解を得て購入していただき、トラブルなんか起こるはずがないのに…」宅建業者が宅建業法上の義務を果たして契約を成立させたとしても、トラブルが生じることはあります。買主の思惑と違い「購入物件に不満がある」と、その不満が「いわれのないクレーム」（八つ当たり・言い掛かりみたいなもので迷惑この上ありませんが…）になって売主や媒介業者（以下「仲介業者」といいます）に向かってくる。仲介業者として“知り得なかった瑕疵”が発覚し、売主

の対応が買主の要求を満たさないものであると、その矛先が仲介業者に向かう…といったことはよくあることです。もちろん、トラブルが発生したとしても、仲介業者が宅建業法上の義務を果たし、宅建業者としての注意義務を果たしていれば、仲介責任を負うことはありません。

取引において、予期せぬトラブルが発生することは不可避なことです。大事なことは、宅建業者が「トラブルの原因」をつくらないことです。

2. 宅建業法を確認する

宅建業法は、「トラブルを未然に防止して買主等の利益の保護を図ること」を大きな目的として制定され、

宅建業者に対して各種の規制をしています。

一 信義誠実義務(宅建業法31条)

取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

二 重要事項説明義務(同法35条)

契約が成立するまでの間に、少なくとも列挙された事項に関し、取引主任者をして、書面を交付して説明させなければならない。

三 契約に関する書面の交付義務(同法37条)

契約が成立したときは、当該契約の各当事者に所定事項を記載した書面(通常は売買契約書で代用)を交付しなければならない。

四 業務に関する禁止行為 1(同法47条)

- ① 35条に掲げる事項、供託書に関する説明、37条に掲げる事項、取引の判断に重要な影響及ぼす事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為。
- ② 不当に高額報酬を要求する行為。
- ③ 手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為。

五 業務に関する禁止行為 2(同法47条の2)

- ① 利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断の提供。
- ② 契約の締結又は契約の申込みの撤回・解除に関する威迫行為。
- ③ 買主等の利益の保護に欠けるもの(施行規則16条の12)
 - 一 イ 将来の利便等に関して誤解させる断定的判断の提供。
 - ロ 契約の締結の判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。
 - ハ 私生活の平穩を害する方法(長時間の勧誘等)により困惑させること。
- 二 契約の申込みの撤回に対して、預り金の返還を拒むこと。
- 三 手付放棄による契約の解除を正当な理由なく拒むこと。

六 業務に関する禁止行為 3(同法65条1項、2項5号)

- ① 業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大である行為
- ② 業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大である行為
- ③ 宅建業に関し不正又は著しく不当な行為

上記に挙げたこれらの規制は、宅建業者が取引実務を行うに際して遵守しなければならない特に重要な基本事項です。

“重要事項の説明義務”は宅建業者に課せられた最大の義務ですが、一の“信義誠実義務”は業務の遂行に際しての基本となる大原則です。「宅建業者は、不動産取引の専門家としての宅建業者を信頼して不動産取引に入った関係者に対し、契約当事者一般に求められる以上の高度な注意義務を負う。」と解説されています(『わかりやすい宅地建物取引業法』周藤利一・河合睦朗著(財)不動産適正取引推進機構監修大成出版社)。宅建業者には依頼者(売主・買主)の“不

動産取引のプロに対する信頼”に応じて誠実に業務を遂行し、安全に取引を完了させる義務があるということです。

契約の解除に関するトラブルでは、宅建業者(売主・代理・媒介それぞれの立場で)が“禁止行為”に抵触していると思われる事例が多くみられます。宅建業者の禁止行為違反が原因であるトラブルは、売主・代理・仲介業者それぞれが宅建業法を遵守して対応すればトラブルはゼロになるはずですが、禁止行為により買主等とトラブルになり、さらに損害を生じさせると、大変重い行政処分を受けることになります。「禁止されている行為」をしたのですから当然のことです。

3. 事例で考える

* 適取機構＝不動産適正取引推進機構

事例1 同和地区に関する調査

仲介業者は土地取引において、買主から「取引物件の地区が『同和地区』でないかどうか確認してほしい」と依頼された。しかし、調査方法が分からず、加入している団体の地方事務局に問い合わせた。質問を受けた担当者は、適取機構に「同和地区の調査はどこですればいいだろうか。微妙な問題だと思われるので重要事項説明書への記載方法についても教えてほしい」と問い合わせた。

言語道断のことです。調査を依頼した買主、依頼を受け調査をしようとする仲介業者、相談を受けた団体事務局担当者のいずれも人権問題に対する意識が欠落しています。いまだにこのような意識で仕事をしている人がいることは嘆かわしく、残念なことです。取引物件が同和地区かどうかの調査を依頼する、依頼を受けて調査をする等の行為は明らかな差別行為です。

同和問題（部落問題）は、封建時代の身分制度や歴史的・社会的に形成された人々の意識に起因する差別が、現在でもなお「就職」「結婚」等、様々なかたちで現れている重大な人権問題です。

宅建業者は人権問題についての十分な理解と配慮をもって業務を行うことが必要です。仲介の依頼者からの指示だからと、このような人権問題・差別行為となる調査を行ってはいけません。取引の関係者から同和地区に関する調査の依頼や質問を受けたときには、差別行為であることを理解するよう十分に説明してください。

事例2 契約の誘因行為

新築建売住宅の売却の依頼を受けた仲介業者は、買主が手付金200万円の準備ができていなかったため、5日後に手付金を支払う約束で契約を締結した。その際、契約締結日は手付金受領時に記入することを説明して空欄とした。5日後、買主は「もう少し検討したいので、いったん契約を白紙に戻してほしい。手付けの支払もできない」と申し出た。仲介業者は「すでに契約書に記名・押印しており契約は成立している。手付けを支払わないと債務不履行になり契約違反となるので、違約金を請求することになる」として手付金の支

払を求めた。Aは違約金が800万円といわれ、手付金200万円を支払った。Aは、やはり納得ができず消費生活センターに相談したところ、適取機構を紹介された。

十分な検討の時間もなく、契約に必要な手付金の準備もできていない状況の中で契約を締結させると、買主は「本当にこの物件でよかったのだろうか」「営業の熱意に負けて契約書に印鑑を押してしまったけれど…」等の不安が膨らみ、急いで契約をしたことを後悔する気持ちが大きくなります。そうすると本事例の買主のように、契約をいったん白紙に戻し、もう一度検討したいということになります。

宅建業法は、このような状況の中で急がせて契約させるとトラブルになる可能性が高いことから「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることによる契約の誘因行為」を禁止しています。手付けの後払・手付けの分割は信用の供与による契約の誘因行為に当たります。

本件仲介業者は、この禁止行為を認識して、契約日を手付けの入金日にするために契約日を空欄としています。契約を白紙に戻し手付金の支払を中止する旨の買主の申出に対し、契約は成立しており違約金が発生する等と説明して手付けを支払わせ、結局、トラブルにしています。

本件仲介業者が外見上・形式的につじつまを合わせて、禁止行為の適用を逃れようとしているのは明らかです。より悪質といえます。「信用の供与による契約の誘因行為」違反は、営業担当者が営業に熱心なあまりに業法違反を意識しないまま、誘因行為違反を犯してしまっていることもあります。実務において多くみられますので、注意してください。

事例3 ゴミ集積場所の説明

買主は、旧分譲地内の中古一戸建てを宅建業者の仲介で購入して入居した。入居から6か月を経過した頃、地区の自治会長の訪問を受け「来月から1年間、買主宅の前がゴミの集積所になりますので、よろしくお願いします」と告げられた。この地区では住民間の話し合いにより、ごみの集積所は1年ごとの輪番制にすることが決められていることを知らされた。仲介業者は、契約時におけ

るゴミ集積所の場所については「物件状況報告書」において説明していたが、この輪番制のルールについては、売主から聞いておらず、調査もしていなかった。

買主は「自分の家の前がゴミ置場になることの説明は受けていない。家の前がゴミ置場になることは承知し難い。このような自治会のルールは重要事項として説明すべきものだ。仲介業者には重要事項説明義務違反がある」と主張し、仲介責任として手数料全額の返還を求めた。

ゴミ置場は生活の中で不可欠なものです。しかし、自分の家の前がゴミ置場になるのは嫌…と、ゴミ集積所（「ゴミステーション」ともいいます）について、住民間で争いになることが多くあります。ゴミ集積所が設置されていても、ゴミ出しのルール等をめぐり紛争が生じることもあります。また、マンションにおいてもゴミ集積所が購入した住戸の近くであることを説明していない（添付された図面に表示されているにもかかわらず）等と、説明義務違反を主張されることも

あります。

「ゴミ集積所」は宅建業法 35 条における重要事項としての列挙事項に該当する記述はありません。それでは 47 条一号の「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」に当たるといえるのでしょうか。確かに「ゴミ集積所が購入物件の前に設置される」ということは、ゴミ収集日には汚れる・臭う等の物理的・心理的な負担が買主に生じることになります。そうすると「取引の判断に影響を及ぼす事項」といえなくもありませんが、「重要な影響を及ぼす事項」とまではいえないと思われます。過去の判例においても仲介業者の説明義務は否定しています。

本事例の仲介業者に宅建業法上の説明義務違反はないと考えられます。

しかし、前述のように「ゴミ集積所」に関するトラブルは多くあり、仲介責任を主張されることもあります。トラブルの未然防止の観点から、また宅建業者としてトラブルに巻き込まれないためには、調査・確認の上、説明しておくことが望まれます。

4. トラブル防止のために

宅建業法 35 条に列挙された事項は「少なくとも」と規定され、調査・確認の上、説明しなければならない必須の事項ですから、説明義務の有無について議論の余地はありません。

実務では、知り得た事項が 47 条一号、とりわけ「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」に当たるのか、そもそも調査義務があるのか等が問題になり、研修会のテーマにもたびたび取り上げられます。裁判上の争いになることも珍しくありません。

実務においては、「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」に該当するのか、仲介業者に調査・説明義務があるのかについて、白黒明確に判断することが困難なものがたくさんありますが、このことを告げると契約に影響すると考える事項は、その取引における重要な事項として説明すべき事項といえます。

「知り得た事実」が宅建業法上の重要事項説明事項に当たるか否かは重要な問題ではありますが、皆さんは、研修会や懇親会等の情報交換の場、日々の業務の中でトラブル事例を沢山知っています。そして「ゴミ集積所」の事例のように、調査・説明義務まではな

いといえるものであっても、告知しなければトラブルが生じる可能性があるを知っています。トラブルを未然に防止するためには、そのような事項についてもできる限りの調査・確認を行い、説明しておくことです。

宅建業法の遵守のみならず、トラブルの未然防止に尽力いただければ幸いです。

Profile

村川 隆生(むらかわ たかお)

昭和48年に大学（法学部）卒業後、住宅メーカー勤務、昭和61年から不動産販売会社勤務し、取引実務を行う。平成12年より(財)不動産適正取引推進機構勤務。調査研究部調査役、研究課長を経て、現在は上席主任研究員を務めている。

犯罪の起きにくい社会づくりに関する 協定締結について



平成22年11月30日警察庁において、関係機関・団体等とともに、「犯罪の起きにくい社会づくり官民合同会議」を開催し、協働して本取り組みを推進する旨の共同宣言(下記)を行いました。

これに加え、今後、業界の中央団体等との間で、各地方本部と各都道府県警察による防犯ネットワークの構築等を推進するため、平成22年12月17日に警察庁と協定を締結しました。

これらを踏まえ、各都道府県警察において、本会の地方本部をはじめ、生活安全条例の下で構築された関係機関・団体等とのネットワークの活性化や手付かずの分野をカバーするための新たなネットワークの構築等を図ることとしています。

「犯罪の起きにくい社会づくり」共同宣言

私たちは、国民が真に安全で安心して生活することのできる社会を実現するため、社会各分野における重層的な防犯ネットワークの整備や社会の規範意識の向上と絆の強化を図ることに合意し、協働して「犯罪の起きにくい社会づくり」のための取り組みを推進することを、ここに宣言いたします。

1. 犯罪を安易に見過ごさない取り組みの推進

身の回りで、万引き、痴漢、薬物乱用、暴力行為等の犯罪や異変に気付いたときは、見て見ぬふりをすることなく、警察等関係機関に連絡します。

2. 犯罪の被害防止のための取り組みの推進

日常の活動において、犯罪に巻き込まれた人に対する避難場所の提供、市民への防犯に資する情報の提供、防犯に配慮した環境の整備等、犯罪の被害防止のための取り組みを推進します。

3. 少年や高齢者を見守る取り組みの推進

社会から孤立して、少年が非行に走ったり、高齢

者が犯罪の危険に晒されたりすることのないよう、地域社会全体で、少年や高齢者を見守る取り組みを推進します。

4. 防犯ボランティア活動への支援

幅広い国民各層による自発的な参加を促す等、防犯ボランティア活動を支援します。

5. 犯罪をしない、させない気運の醸成

各企業・団体等において、職員に対する教育・研修を徹底する等により、いかなる犯罪もしない、させない気運を醸成します。



広大地の相続税評価

Q

相続税における広大地の評価方法について教えてください。

A

1. 広大地とは

(1) 広大地の定義

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて著しく地積が広大な宅地であり、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合に、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものをいいます。ただし、大規模工場用地に該当するものや、マンション等の敷地用地に適しているものは（いわゆる「マンション適地」）、広大地から除かれます。

(2) 開発行為の定義

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

(3) 公共公益的施設用地の定義

公共公益的施設用地とは、道路、公園等の公共施設及び教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地をいいます。

(4) 大規模工場用地の定義

大規模工場用地とは、一団の工場用地の地積が50,000㎡以上のものをいい、路線価地域においては大工場地区として定められた地域に所在するものに限りします。

(5) マンション適地とされる場合

広大地は、戸建て住宅分譲用地として開発され、その開発の際に、道路等の公共公益的施設用地が生じる宅地が対象となるものです。したがって、その宅地について経済的に最も合理的であると認められる開発行為がマンション等を建築することが目的である場合は、「マンション適地」とされて広大地に該当しません。

2. 広大地の評価方法

広大地の価額は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価します。

(1) 広大地が路線価地域に所在する場合

広大地の相続税評価額は、次の算式により計算します。

$$\text{広大地の相続税評価額} = \text{広大地の面する路線価} \times \text{広大地補正率} \times \text{地積}$$

なお、広大地補正率は、次の算式で計算します。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1,000 \text{㎡}$$

(2) 広大地が倍率地域に所在する場合

広大地が倍率地域に所在する場合は、その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額を、2. (1)の算式中の「広大地の面する路線価」に置き換えて計算します。

(3) 評価上の留意点

① 2. (1)の広大地の面する路線価が2以上ある場合に

は、原則として、最も高いものを採用します。

② 広大地として評価する宅地は、5,000㎡以下の地積のものです。したがって、広大地補正率は0.35が下限となります。

3. 広大地評価の実務上の留意点

(1) 取付け道路の必要性

広大地の相続税評価において、実務上しばしば問題となるのが、「区割りして戸建て分譲用地にする場合に、新たな道路の取付けが必要か」という点です。新たな道路の取付けを必要としない開発方法（いわゆる「路地状開発」）を前提に評価を行えば、公共公益的施設用地の負担が不要となり、広大地として評価する必要がありません。このため、税務当局は路地状開発を前提に宅地を評価するように主張することが多く、道路の取付けを前提に評価を行おうとする納税者との間でトラブルが生じることがあります。

(2) 国税不服審判所の判断基準

国税不服審判所は、平成19年7月9日付の裁決事例で、広大地の認定をするための「道路等の公共公益的施設用地の負担が必要かどうか」の判断について、「経済的に最も合理性のある戸建住宅の分譲を行った場合において、その負担が必要になるか否かによって判断するのが相当」との考えを示しています。

さらに、「路地状開発により戸建て分譲を行うことが経済的に最も合理性のある開発に当たるかどうか」については、次の点を基に判断すべきとしています。

① 路地状部分を組み合わせることによって、「その地域」

における標準的な宅地の地積に分割できること。

② 都市計画法等の法令に反しないこと。

③ 容積率及び建ぺい率の計算上有利であること。

④ 評価対象地を含む周辺地域において、路地状開発による戸建て分譲が一般的に行われていること。



高齢借家人の死亡と同居人への明渡し請求

Q

高齢の借家人が死亡しました。相続人は他県に居住している子ら2人だそうです。借家人には同居している内縁の妻がいるのですが、借家人の死亡に伴い明渡しを請求することができるのでしょうか。

A

1. 借家権の相続性と同居人

建物を利用するための契約には、建物使用貸借と建物賃貸借とがあります。建物使用貸借とは、建物を無償で利用する契約で、親族間等でよく行われる契約ですが、民法では、使用貸借は借主の死亡により終了するものと定められています。

これに対し、賃料を支払って建物を使用収益する権利である借家権は相続性が認められており、借家人が死亡した場合では、その相続人が借家権を相続すると規定されています。民法の規定に従えば、本件では相続人である他県に居住する借家人の子ら2人が借家権を承継することになります。我が国の相続法制上は、法律上の婚姻関係を形成していない事実上の夫婦である内縁の妻や養子縁組届出をしていない事実上の養子は、例え借家人と同居している者であっても相続権が認められていません。したがって、事実上の夫婦である内縁の妻や事実上の養子は借家権を相続できないことになります。

2. 内縁の妻と事実上の養子に関する特例

民法の規定によれば、同居していた内縁の妻や事実上の養子には建物を利用するための法的権原が認められず、借家への居住を継続できなくなるおそれがあります。

このため、昭和41年の法改正により、旧借家法第7条ノ2では「居住ノ用ニ供スル建物ノ賃借人ガ相続人ナクシテ死亡シタル場合」には、婚姻届や養子縁組届をしていなくても、借家人と事実上夫婦又は養子と同様の関係にある同居人は借家人の権利義務を承継するものと定めました。ただし、同居している内縁の妻又は事実上の養子が、借家人が相続人なしに死亡したことを知った後1か月以内に賃貸人に反対の意思を表示したときは、借家人の権利義務を承継しないものとされています。この規定は、現行の借地借家法36条に継承されています。

したがって、借家人と同居していた者のうち、事実上の夫婦又は事実上の養親子関係にあった者は、借家権を承継することを可能とする規定を設けることにより、いわゆる内縁の配偶者又は事実上の養子の居住の保護が図られているのです。この規定は、高齢化社会を迎え、高齢の借家人が

内縁の妻や事実上の養子と居住している場合があり得ることから、現在においても意義を有しているものといえます。

3. 借家人に相続人がいる場合

前述の特例により、内縁の妻や事実上の養子の居住の安定が完全に保障されたかといえば、必ずしもそうとはいえないかもしれません。なぜなら、旧借家法第7条ノ2及び現行の借地借家法36条の規定は、借家人が「相続人なくして死亡」したことが要件となっている規定です。したがって、本件のように、死亡した借家人には他県に居住する相続人がいる場合には適用されないのです。

本件では、借家人には相続人がいますので、借家人と同居していた内縁の妻は借家権を承継することはできません。したがって、内縁の妻は建物の使用収益を継続する法律上の権利を有しているとは認められないことになります。この建物の借家権を承継したのは借家人の子ら2人です。

そこで、賃貸人が借家人の内縁の妻に対して建物の明渡しを請求することができるかということですが、本来的には、内縁の妻は借家権を承継していない以上は建物を使用収益することのできる権原を有していないのですから、賃貸人からの明渡し請求は可能であるように見えます。しかし、最高裁判所の判例では、借家人に相続人がいる場合には、たとえ同居の内縁の妻等があったとしても、借家権は相続人に相続されるとした上で、同居者であった内縁の妻は、相続人が相続した借家権を援用することができるという判断を示しています。内縁の妻が相続人の借家権を援用できるということは、借家権を援用してそのまま使用収益を継続できるということですから、賃貸人の明渡し請求は認められないということになります。ちなみに、相続人が内縁の妻に明渡し請求をした場合には、最高裁の判例では相続人の内縁の妻に対する明渡し請求が権利の濫用にあたり認められないとしたものがあります。



瑕疵担保責任限定特約

Q

消費者契約法が適用される土地売買契約（宅建業法の適用はない）において、瑕疵担保責任を引渡日から3か月以内とする特約は有効でしょうか。

A

1 瑕疵担保責任を引渡日から3か月以内とする特約は、消費者契約法10条の規定により無効です。

2 さて、消費者と事業者の間には、取引のための情報の質と量、並びに交渉力において、構造的に格差が存在します。消費者契約法は、この格差に着目し、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定（任意規定）の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものを、無効としています（消費者契約法10条）。

消費者契約において、瑕疵担保責任を限定する特約が無効とされた事例が、東京地裁平成22年6月29日判決です。

3 この判決は、X（個人）が、平成20年1月31日、Y（法人）から、瑕疵担保責任の行使期間を引渡日から3か月以内とする旨の特約（本件特約）を付して、二世帯住宅を建築する目的で土地（本件土地）を購入した（本件売買契約）ところ、引渡しから3か月以上経過した同年7月に、環境基準を超える鉛が検出されるとともに、同年8月、皮革等の燃え殻が多数埋設されていることが判明したため、Yに対して損害賠償を請求した事案に関する判断です。裁判所は次のとおり判示し、特約は無効だとして、損害賠償を肯定しました。

4 『ア Yは法人であるから、消費者契約法2条2項の事業者に該当する。

イ 買主による瑕疵担保責任に基づく解除又は損害賠償の請求の期間について、民法570条、566条3項は、買主が事実を知ったときから1年以内にしなければならないと規定するのに対し、本件特約は、本件土地の引渡日から3か月以内とするというものであって、瑕疵担保責任の行使期間を、買主の認識にかかわらず、その期間も1年以内から3か月に短縮するものであるから、同法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者であるXの権利を制限するものであることは、明らかである。

ウ （ア）本件土地の瑕疵は、環境基準を超える鉛が検出されるとともに皮革等が多数埋設されていたというものであるが、このような瑕疵は、その発見が困難であるとともに、

このような瑕疵によって、買主は相当の損害を受けるものというべきところ、本件特約は、買主であるXによる瑕疵担保責任の行使期間を、瑕疵の認識の有無にかかわらず、本件土地の引渡日から3か月以内という短期間に制限するものである。

（イ）本件では、Y代表者の兄であるBが、本件土地に皮革等の燃え殻を埋設し、その後、Y代表者が、本件土地を買い受け、Yに対し、本件土地を売却したこと、Y代表者は、平成20年1月31日の本件売買契約の締結時、Xの妻から、本件土地の従前の利用方法や埋設物の有無等の確認を求められたのに対し、居住のみに使用しており、問題はない旨回答し、埋設物の可能性を記載することなく、Xに対し、物件状況等報告書を交付したものの、その後、同年7月、環境基準を超える鉛が検出されるとともに、同年8月25日、皮革等の燃え殻が多数埋設されていることが判明したため、Xが、同年10月16日、Yに対し、本件売買契約を解除するとの意思表示をしたことが認められるのであって、Xは、適宜、本件土地の調査等を尽くしたというべきである。

（ウ）上記（ア）及び（イ）の事情に照らせば、本件特約は、民法1条2項に規定する基本原則である信義誠実の原則に反して消費者であるXの利益を一方的に害するものであるというべきである。したがって、本件特約は、消費者契約法10条の規定により無効である。』

5 さらにXは売買契約の解除も主張していましたが、『本件土地の瑕疵である環境基準を超える鉛は、本件土地の4か所のうち1か所から検出されたものであり、また、本件土地の瑕疵である皮革等の燃え殻は、本件土地の西側の約40㎡の範囲内の部分に多数埋設されているものであるところ、本件土地上に住宅を建築することができない程度のものということとはできない。したがって、本件土地の瑕疵によって本件売買契約の目的を達成することができないということとはできない。』とされ、解除は認められませんでした。

6 消費者契約法は、施行から10年経過し、不動産取引の基本法としての地位も確立しています。新たな判例をフォローしておくことは、不動産業者としての責務です。

地方本部の 動き

広島県本部

「大規模災害における民間賃貸住宅の 媒介等に関する協定書」を締結

本部長 中村 克己

当県本部は広島県と昨年12月24日に「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書」を締結いたしました。これは、今後予想される大規模災害に備えるため、県が当県本部へ応急住宅として民間住宅の借り上げに対する情報提供や媒介の協力要請に基づくものであります。

広島県では昨年7月16日に庄原市川北町を中心に見舞われたゲリラ豪雨の土石流で1人が死亡して、一時は150人前後が孤立しました。家屋も23戸が全半壊し、今なお20世帯61人が仮住宅での生活を余儀なくされています。今回は過疎地であったので罹災家族は少

なかったのですが、人口密集地であれば大変なことになっていたと思います。過去の災害を調べますと、主なところで昭和42年7月に呉市を中心とした豪雨で生き埋め171人、死者88人（県全体死者151人）、昭和47年7月に三次市を中心に県北の豪雨で行方不明39人、負傷者105人、住居被害19,208棟、昭和63年7月に県北西部（加計町中心）の豪雨で死者・行方不明者15人、平成13年3月には安芸灘を震源とするマグニチュード6.7の地震（芸予地震）で死者1人、重傷者33人、家屋全壊40戸、半壊242戸、一部損傷28,240戸に達しました。広島県は総じて温暖で年間雨量が少なく、気候に恵まれているといわれていますが、このような災禍に見舞われてきています。

近年、異常気象や災害が頻繁に発生していますが、特に家屋に被害を受けた方にとっては、住宅の確保が一番困難だといわれます。共同生活や縁故者への寄寓が長く続くとストレスとなり、長い入院生活を余儀なくされる罹災者が多いと聞き及んでいます。住宅を提供することにより避難生活が快適に送られるよう、行政機関と共に取り組んでいくのが使命と考えています。そのためには災害時に即応できるよう会員ときめ細かいネットワークを構築して、住宅情報を提供していく所存です。



◀協定締結を終えて湯崎知事（中央）と握手を交わす中村本部長（左）

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 22 年 12 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)
12月3日	4 件	11,620,000

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 22 年 12 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)
12月9日	63件	36,000,000
12月22日	57件	33,900,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 22 年 12 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
10月6日	号外 257 号	80 件
12月20日	号外 269 号	40 件

平成22年度 第9回弁済委員会審査結果

平成 22 年 12 月 22 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
22－32	神奈川県	(株) J-Ability	布施 潤一	5,000,000	10,000,000	認 証	3,800,000	業者間での土地取引におけるローン解除条項に基づく支払済手付金の返還請求事案
22－66	埼玉県	不動信用	小笠原祥子	2,500,000	10,000,000	認 証	2,000,000	売主会員との間で契約された土地売買契約において、買主に対して当該土地が引き渡されることなく第三者に売却されてしまったため、買主が支払済み金員の返還を求めた事案
22－67	東京都	ケーツー・アンド・パートナーズ(株)	北村 厚則	348,500	10,000,000	認 証	348,500	賃貸マンションへの入居者募集等の依頼を受けた会員業者が、賃借人から預託された入居時諸費用等（一部）を貸主に引き渡さず、不正に利得していた事案
22－68		(株)パラモド	坂上 美晴	90,161	14,499,067	認 証	90,161	マンション購入のための売買契約の締結に際し、買主が売主会員に対し諸費用精算等の目的で預託した金員が所定の目的に使用されず、利得された事案
合 計							6,238,661	

審査結果	件数	金額
認 証	4 社 4 件	6,238,661 円
条件付認証/保留・再審査	2 社 2 件	
否 決	1 社 1 件	

研修用ビデオ・DVDの貸出について

社団法人 全日本不動産協会
社団法人 不動産保証協会
教育研修委員会

当教育研修委員会では、研修業務の一環として地方本部研修会用に研修ビデオ・DVDの貸出しを行っています。

今般、会員の方々にも研修ビデオ・DVDを無料で貸出すこととなりました。

つきましては、宅地建物取引主任者、宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする方々を対象とした研修等にご利用いただければと思います。

所属の各地方本部を通じて所定の手続きを行い、積極的にご活用ください。

なお、研修用ビデオ・DVDのリスト等詳細につきましては、当協会ホームページ会員専用ページをご覧ください。

ホームページ https://www.zennichi.or.jp/member_mypage/index.php

地方 本部活動

北海道本部

12/ 7 (火)・法定義務研修会
12/ 9 (木)・流通講習会[他14(火)]
・流通委員会
12/13 (月)・合同理事会
12/16 (木)・会館管理委員会
12/17 (金)・広報委員会
12/20 (月)・苦情調停

青森県本部

12/ 2 (木)・公取本部調査指導委員会
12/ 7 (火)・支部市民相談[他16(木)、27(月)]
12/22 (水)・理事会

岩手県本部

12/ 6 (月)・無料相談
12/22 (水)・理事会
・法定研修会

宮城県本部

12/ 1 (水)・無料相談[他8(水)、15(水)、22(水)]
12/ 2 (木)・公益関連委員会
・新規事業特別委員会[他13(月)]
・福利厚生委員会
12/ 3 (金)・組織委員会支部訪問
12/ 7 (火)・フェニックスネットワーク研修会
・女性部会カトレア勉強会
12/ 9 (木)・入会審査・入会促進・組織合同委員会
・新規事業特別委員会作業部会
12/14 (火)・教育研修・流通推進・マルチメディア合同委員会
12/16 (木)・入会審査委員会[他24(金)]
12/20 (月)・理事会

秋田県本部

12/ 3 (金)・役員会
・従業者法定研修会
・忘年会
12/10 (金)・総務・財務委員会
12/13 (月)・入会審査

山形県本部

12/ 4 (土)・県住宅等指定管理者勉強会
12/ 7 (火)・苦情処理委員会及び綱紀委員会
12/15 (水)・財務委員会
12/25 (土)・無料相談

福島県本部

12/ 1 (水)・組織委員会行政訪問
12/ 2 (木)・入会審査委員会
12/ 7 (火)・地区忘年会[他8(水)]
12/10 (金)・広報委員会
12/14 (火)・会員との交流懇談会
・いわきレディースクラブ例会
12/17 (金)・広報委員会
・県知事との交流会

12/21 (火)・取引相談委員会
・入会審査委員会

茨城県本部

12/14 (火)・理事会
12/27 (月)・入会審査会
・入会説明会

栃木県本部

12/ 2 (木)・総務委員会
12/ 6 (月)・入会説明会
12/20 (月)・入会調査
12/21 (火)・忘年会
12/24 (金)・財務委員会

群馬県本部

12/ 7 (火)・法定研修会
・支部役員会
12/ 8 (水)・無料相談[他22(水)]
・事前説明会
12/10 (金)・入会説明会
12/13 (月)・正副本部長会議
12/16 (木)・理事会
・支部忘年会
12/21 (火)・資格審査委員会
・役員面談

埼玉県本部

12/ 9 (木)・取引主任者講習会
12/10 (金)・総務委員会
・取引相談委員会
12/22 (木)・ゴルフ親交会

千葉県本部

12/ 2 (木)・通常理事会
・財務委員会
・総務委員会[他20(月)]
・自主規制委員会
・広報委員会
12/ 6 (月)・入会説明会[他13(月)、27(月)]
12/10 (金)・入会審査委員会
・教育研修委員会
12/13 (月)・無料相談[他20(月)]
・企画委員会
・千葉県警・他団体との懇談会
12/14 (火)・法定研修会
・税務相談
12/16 (木)・パソコン講習会
・流通推進委員会
・法定講習委員会
・不動産取引研究会
12/17 (金)・求償委員会
・取引相談委員会
12/20 (月)・福利厚生委員会
・県庁事前相談所
12/21 (火)・委員長会
・常務理事会

東京都本部

12/ 1 (水)・法律相談[他8(水)、15(水)、22(水)]
12/ 2 (木)・入会説明会[他15(水)]
12/ 3 (金)・取引相談委員会聴聞会[他9(木)、13(月)、21(火)、24(金)]
・委員長・支部長合同会議
・幹部会[他16(木)]

12/ 6 (月)・「震災時民間賃貸住宅の一時提供」訓練[他7(火)、8(水)、9(木)、10(金)]
・入会資格審査委員会[他21(火)]
・法律電話相談[他10(金)、13(月)、17(金)、20(月)、24(金)、27(月)]
・新入会員研修会
・財務委員会
12/ 7 (火)・取引主任者法定講習会[他17(金)]
12/ 8 (水)・アカデミー中堅社員研修会[他9(木)]
12/11 (土)・アカデミー都民セミナー
12/13 (月)・理事会
12/14 (火)・アカデミー役員研修会
12/16 (木)・支部運営ガイドライン説明会
・取引相談委員会全体会
12/21 (火)・広報相談委員会
12/22 (水)・他団体との意見交換会
12/27 (月)・手付金保証・保管業務委員会

神奈川県本部

12/ 4 (土)・消費者セミナー
12/ 6 (月)・法令実例研究会
12/17 (金)・取引相談委員会

山梨県本部

12/ 7 (火)・法定研修会
12/13 (月)・理事会
・合同役員会
12/17 (金)・取引相談事業

新潟県本部

12/ 3 (金)・取引相談委員会[他6(月)]
12/10 (金)・入会説明会
12/14 (火)・理事会
・法定研修会

富山県本部

12/14 (火)・倫理綱紀委員会
・三役会
・役員会
12/16 (木)・企画広報委員会
12/17 (金)・支部情報交換会

長野県本部

12/ 3 (金)・支部編成委員会
12/ 8 (水)・支部研修会・懇親会
12/15 (水)・理事会・懇親会
12/21 (火)・支部役員会・懇親会

石川県本部

12/ 2 (木)・法定研修会
12/16 (木)・理事会
12/22 (水)・入会審査会
・常務理事会

福井県本部

12/17 (金)・総会準備委員会
・総務・教育研修合同委員会
12/24 (金)・理事会

岐阜県本部

12/ 2 (木)・定例役員会
12/10 (金)・臨時役員会

静岡県本部

12／ 1 (水)・入会案内説明会
12／ 3 (金)・組織拡充資格審査委員会
・理事会
12／ 6 (月)・勉強会
12／ 8 (水)・無料相談[他21(火)、22(水)]
12／10 (金)・取引主任者指定講習会
12／24 (金)・愛の都市訪問
・県サブセンター連絡会

愛知県本部

12／ 1 (水)・理事会
12／ 3 (金)・名古屋市建築協定PR
12／ 8 (水)・組織委員会
12／10 (金)・創立50周年記念式典実行委員会
12／17 (金)・支部情報交換会・懇親会
12／24 (金)・資格審査委員会

三重県本部

12／ 2 (木)・組織資格審査委員会
・合同役員会
12／ 9 (木)・取引・苦情処理委員会[他28(火)]
12／11 (土)・青年部会懇親会
12／16 (木)・あんしん賃貸支援事業連絡協議会
・打合せ会

滋賀県本部

12／ 9 (木)・会員義務研修会
12／17 (金)・理事会
12／24 (金)・取引相談委員会

京都府本部

12／ 2 (木)・組織委員会
12／ 6 (月)・会員義務研修会
12／ 7 (火)・無料相談[他14(火)、21(火)]
・入会審査会
・運営会議
12／ 8 (水)・支部研修会
12／10 (金)・教育研修委員会
12／14 (火)・指名委員会
・合同理事会・総役員会
12／16 (木)・会員法律相談
12／22 (水)・正副本部長・支部長会議

大阪府本部

12／ 1 (水)・無料相談[他15(水)]
12／ 2 (木)・法定研修会[他7(火)、9(木)、10(金)]
12／ 3 (金)・運営会議[他16(木)]
12／ 7 (火)・入会申込締切
12／ 8 (水)・取引相談委員会[他15(水)]
12／10 (金)・公取不動産広告問題研究会
・取引相談委員会全体会
12／17 (金)・理事会
12／20 (月)・求償委員会
12／21 (火)・入会者研修会
12／22 (水)・認証上申審査会 事前審査会

兵庫県本部

12／ 1 (水)・パソコン講習会
12／ 3 (金)・支部無料相談[他10(金)、17(金)、24(金)]
12／ 7 (火)・教育研修委員会
12／ 8 (水)・支部準備室検討委員会

12／13 (月)・入会審査委員会
・他団体との懇談会
12／14 (火)・2支部理事会
12／15 (水)・入会者実務研修会
12／17 (金)・不動産学院運営委員会
・総務委員会
12／18 (土)・特別事業心臓病の子供を守る会・
青年部共催クリスマス会

奈良県本部

12／ 3 (金)・運営委員会
・理事会
12／17 (金)・奈良新聞との対談
・教育研修委員会

和歌山県本部

12／ 3 (金)・取引相談委員会[他6(月)、7(火)、
15(水)、16(木)]
・理事会
12／ 6 (月)・事務所調査[他7(火)]
12／10 (金)・入会審査会
12／14 (火)・無料相談
・青年部役員会

鳥取県本部

12／17 (金)・法定研修会

島根県本部

12／ 3 (金)・松江市空家相談会
12／ 7 (火)・無料相談
12／13 (月)・法定研修会
12／21 (火)・女性のための安全安心住環境推
進協議会

岡山県本部

12／ 1 (水)・取引相談委員会
・常務会
・理事会
12／10 (金)・入会資格審査委員会
12／14 (火)・無料相談

広島県本部

12／ 2 (木)・流川薬研堀地区の健全で魅力的
なまちづくり協議会
12／ 7 (火)・会館取得委員会[他21(火)]
12／10 (金)・定例理事会
12／24 (金)・大規模災害時における民間賃貸
住宅等に関する協定書調印式

山口県本部

12／ 9 (木)・法定研修会

徳島県本部

12／ 3 (金)・無料相談[他7(火)、14(火)、22(水)、28(火)]
12／14 (火)・理事会
12／24 (金)・財務委員会

香川県本部

12／ 6 (月)・無料相談[他20(月)]
12／14 (火)・理事会
12／27 (月)・新事務所移転準備作業[他29(水)、30(木)]

愛媛県本部

12／ 5 (日)・不動産開業セミナー
12／ 7 (火)・合同理事会
12／22 (水)・無料相談
・パソコン教室

高知県本部

12／ 7 (火)・不動産広告審査会
12／ 8 (水)・無料相談[他22(水)]
12／21 (火)・法定研修会

福岡県本部

12／ 2 (木)・住宅市場活性化協議会
12／ 3 (金)・事務局会議
12／16 (木)・取引相談委員会
・公取調査指導委員会
12／21 (火)・入会審査委員会
・理事会
12／28 (火)・総務委員会

佐賀県本部

12／ 7 (火)・組織委員会[他13(月)]
12／10 (金)・総務委員会
12／20 (月)・財務委員会[他27(月)]

長崎県本部

12／ 3 (金)・地区研修会・忘年会[他8(水)、17(金)、18(土)、20(月)]
12／22 (水)・取引相談委員会

熊本県本部

12／ 1 (水)・無料相談[他19(日)]
12／ 6 (月)・市民公開講座打合せ会
12／ 7 (火)・入会審査会
12／ 8 (水)・取引相談
12／10 (金)・市民公開講座
・公開無料相談
12／16 (木)・パソコン講習

大分県本部

12／ 8 (水)・取引主任者法定講習会
12／14 (火)・無料相談
12／15 (水)・青年部会
12／16 (木)・綱紀委員会
・組織委員会
12／22 (水)・研修企画委員会

宮崎県本部

12／10 (金)・取引相談
12／13 (月)・役員会

鹿児島県本部

12／ 7 (火)・取引相談委員会
12／16 (木)・理事会
・法定研修会
・忘年会
12／17 (金)・無料法律相談

沖縄県本部

12／ 6 (月)・理事会
・忘年会
12／14 (火)・広報委員会

12月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■広報委員長会議

日時 平成22年12月14日(火)
15時～17時
内容 1. 平成22年12月号の結果報告に関する件
2. 平成23年1月号の進捗状況に関する件
3. 2月号の編集計画(案)に関する件
4. その他

■会務運営会議

日時 平成22年12月15日(水)
15時～17時
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他

■総務委員会

日時 平成22年12月20日(月)
15時～17時
内容 1. 会員管理システムに関する件
2. その他

(社)全日本不動産協会

■常務理事会

日時 平成22年12月8日(水)
15時～16時30分
内容 【審議事項】
1. 平成22年度上半期事業報告に関する件
2. 平成22年度上半期決算報告に関する件
3. 平成22年度監査報告に関する件
4. 錦織・深山法律事務所との顧問委嘱及び業務委託契約更新に関する件

5. 第47回全国不動産会議石川県大会のテーマ等に関する件
 6. 会員除名申請に関する件
 7. 香川県本部所在地変更に関する件
 8. 全日共済会解散及び共済事業廃止に関する件
 9. 入会者に関する件(10月)
- 【報告事項】
1. 役員研修会及び新年賀詞交歓会スケジュールに関する件
 2. 会議スケジュールに関する件
 3. 全米リアルター協会2010年次総会ニューオーリンズ大会参加報告に関する件
 4. 警察庁との協定締結に関する件
 5. 不動産サイト(不動産ジャパン)の運営に関する覚書(案)に関する件
 6. 新全国統一会計システムと支部の会計業務の取扱いに関する件
 7. 平成22年10月末入退会状況
 8. 平成22年10月末会費納入状況

■理事会

日時 平成22年12月9日(木)
13時～14時30分
内容 上記常務理事会に同じ

■法務税制委員会

日時 平成22年12月21日(火)
15時～17時
内容 1. 平成23年度税制改正に関する件
2. 勉強会の開催に関する件
3. その他

(社)不動産保証協会

■常務理事会

日時 平成22年12月8日(水)
13時～15時
内容 1. 平成22年度上半期事業報告に関する件
2. 平成22年度上半期決算報告に関する件
3. 平成22年度上半期監査報告に関する件
4. その他

■理事会

日時 平成22年12月9日(木)
10時～12時
内容 1. 平成22年度上半期事業報告に関する件
2. 平成22年度上半期決算報告に関する件
3. 平成22年度上半期監査報告に関する件
4. その他

■求償委員会、手付金保管業務委員会・手付金等保管業務委員会合同委員会

日時 平成22年12月15日(水)
15時～17時
内容 1. 求償実績、手付金保証・手付金等保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他

■弁済委員会

日時 平成22年12月22日(水)
12時～17時
内容 1. 認証案件審査に関する件
2. 訴訟係属案件に関する件

『宅地建物取引主任者証』も本人確認書類です

都道府県庁をはじめとした行政機関や金融機関等の窓口において、本人確認書類の提示を求められることがあります。

顧客が自然人の場合の本人確認書類の代表的なものとしては、運転免許証、旅券(パスポート)等が認められておりますが、宅地建物取引主任者証も犯罪収益移転防止法施行規則第4条第1項に規定する「官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに類するもので、当該自然人の氏名、住居及び生年月日の記載があり、かつ当該官公庁が当該自然人の写真を貼り付けたもの」に

該当し、運転免許証や旅券と同様に本人確認書類として立派に通用するものです。

宅地建物取引業者の方には、取引主任者証を本人確認書類として活用していただくことで、国家資格である宅地建物取引主任者の知名度が上がるのと同時に、不動産業に携わる者の社会的ステータスの向上に資することになります。皆様方のご協力をお願いします。なお、取引主任者証を提示したにもかかわらず、本人確認書類として通用しなかった機関がございましたら、全日協会までお知らせください。

全日協会

TEL 03-3263-7030

E-mail zennichi@mercury.plala.or.jp



平成22年12月新入会者名簿



都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)ユニバーサルプランニング	新潟県	新潟市	(株)アキラ不動産
	札幌市	(株)コスモホーム	富山県	富山市	アイ・ハウス(株)
	札幌市	(株)アトラス	石川県	小松市	(株)ライフステーション
	札幌市	(株)ID 建築工房	長野県	中野市	(株)志藤カンパニー
岩手県	盛岡市	クレディ不動産(株)		中野市	(株)戸谷不動産
	盛岡市	(株)おだや不動産		上田市	(有)アートジャパン岩月
秋田県	秋田市	La Tierra de Akita	静岡県	浜松市	(有)アイティーオー
栃木県	宇都宮市	(株)武田エステート		静岡市	不動産テラス
埼玉県	蓮田市	(株)康哲		静岡市	(有)マコマ建成
	桶川市	(有)マスヨシ	愛知県	豊田市	(有)フクフク
	越谷市	(株)なかむら地所		安城市	(株)REPRO
	所沢市	(有)エムエム		豊田市	安藤建設(株)
	新座市	五洋建設工業(株)		名古屋	(株)ファミリーア
	さいたま市	武蔵コミュニティ(株)		豊田市	(株)SP パートナーズ
	春日部市	(株)フォレストン	三重県	桑名市	(株)桑員不動産
	川口市	(株)アイ・エヌ・ジー	滋賀県	彦根市	(有)きりんホーム
	松戸市	(株)プロスパー	京都府	宇治市	吉田事務所
	柏市	(株)エスピシ・グリーントラスト		京都市	(株)ティエムティコーポレーション
千葉県	千葉市	(有)あらせ屋建設		京都市	(株)リーフリビング
	流山市	(株)ALTES	大阪府	大阪市	宇佐見(株)
	佐倉市	(株)ワイズエステート		枚方市	多田建設(株)
	東金市	(株)ベルジャパン		寝屋川市	新希総合企画(株)
	市原市	(有)アシベハウジングサービス		大阪市	(株)セイメイホーム
	流山市	(株)FP コンサルティング		大阪市	(株)グランステージ
	流山市	(株)フクシマエンタープライズ		大阪市	(有)ファースト建築
	武蔵野市	(株)リアルディベロップメント		枚方市	(有)森田建設
	世田谷区	(株)アネラ		和泉市	(株)大東組
東京都	港区	(株)和クリエイト		交野市	日伸建設
	武蔵野市	(株)プラザユウ		大阪市	(株)ティー・アクシス
	品川区	(株)ビーエフパートナーズ		大阪市	(株)プロトアール
	世田谷区	オーキット(株)		大阪市	(株)エースカンパニー
	千代田区	(株)サンクリエイト		大阪市	(有)コージイゾーン
	中央区	海外商事(株)		大阪市	都市マネジメント(株)
	豊島区	ワンズホーム(株)		大阪市	(株)オープン
	豊島区	(株)グローバルフォスター		大阪市	(株)日盛
	板橋区	埼京産業(株)		門真市	(株)アバンティホーム
	港区	Steers (株)		吹田市	(株)サムズ
	新宿区	(株)池新不動産		富田林市	(株)梅川土建
	板橋区	(株)ゴッドフィールド		堺市	賃貸 Room
	品川区	(株)住まいるパートナー		大阪市	(株)ブレイントラスト
	目黒区	(株)ブッシュクロフォード		大阪市	(株)メビウス社
	港区	アセンド・プランニング(株)		茨木市	ハウジング BB システム(株)
	台東区	(株)アネックス商事	兵庫県	川西市	(株)カサ・アスール
	文京区	(株)東海		神戸市	(株)山一エステート
	豊島区	工業舎		神戸市	カラーズアソシエイト(株)
	八王子市	(株)TOMY		高砂市	アミダ不動産
	世田谷区	(株)ホームネット	和歌山県	和歌山市	グリーンエステート
	渋谷区	日本財産イノベーション		和歌山市	(株)佳源
	港区	(株)エス・クリエイターズ		和歌山市	(株)ライフプランニング
	新宿区	(株)エイチアンドエヌ	岡山県	美作市	(株)オーエム総合開発
	葛飾区	(株)ハウスフィールド		倉敷市	(有)アウスホーム
	千代田区	(株)ワンツーホーム		津山市	頃安産業(株)
	港区	ウィルシーズ(株)		宇部市	(株)早川工務店
神奈川県	横浜市	(有)GLUON PARTNERS	山口県	高松市	(株)フォース
	横浜市	(有)TY 企画	香川県	高松市	(株)TAKUMI
	小田原市	EOS 物流(株)	愛媛県	松山市	(有)エイチエスジェイ
	藤沢市	(株)一平建設		南国市	(株)南国・西村
	大和市	(株)ジェイ・エイホームズ		八女市	剛尚
	横浜市	(株)ナカタアート		福岡市	オフィスマツモト
	横浜市	(有)ハウスアンドリゾート	福岡県	北九州市	(株)Act-k
	川崎市	(株)R1		福岡市	TRA キャピタル(有)
	相模原市	(株)エーピーライフサービス		福岡市	(株)NEXT
	高座郡	椎野地建事務所		福岡市	(有)田崎建設
	横浜市	(株)ケイコーポレーション	長崎県	長崎市	(株)M.S コーポレーション
	横浜市	六国建創(株)		熊本市	リバーライズ(株)
	横浜市	(株)大久保恒産	大分県	大分市	(株)スタジオフリーダム
	横浜市	(株)スタジオアハレ		大分市	(株)オクシオン
	横浜市	(株)リハークス	鹿児島県	鹿児島市	もとぶ不動産
	横須賀市	(株)湘南不動産販売		国頭郡	

月刊不動産バックナンバー

全日本不動産協会ホームページにて、『月刊不動産』のバックナンバーを参照できることをご存じですか？

『月刊不動産』は、最新号も含め、2006年7月号までのバックナンバーをホームページ上にオンライン閲覧可能形態で公開しています。

ぜひご利用ください。

月刊不動産バックナンバー



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【協会活動報告】 ボタンをクリック
4. 表示されたアイコンメニューより、【月刊不動産】 をクリック
5. 表示された過去1年分のバックナンバー一覧より閲覧したいバックナンバーの【閲覧ボタン】 をクリックし閲覧してください。

※ 1年以上前のバックナンバーにつきましては、バックナンバー一覧の下部にあります【全てのバックナンバーを表示する】 ボタンをクリックしてください。

平成22年12月9日に開催された全日・理事会において、平成23年6月14日に開催予定の「通常総会の議決を経て」、下記事項を実施することが承認されましたので、事前にご案内いたします。

記

1. 全日本不動産協会共済会解散及び共済事業廃止について

- (1)平成23年6月30日をもって、全日共済会を解散し、共済事業を廃止する。
- (2)平成23年度の共済事業は、4月1日より6月30日までの3か月間運営。
- (3)ラビット生命共済(任意加入)は、本年度末(3月31日)をもって終了する。

2. 共済事業廃止に伴う生命共済給付等の対応について

- (1)団体生命共済(会員・77歳までの代表者を保障)並びに自家共済(会員・78歳以上の代表者を保障)は、平成23年6月30日をもって終了となりますから、7月1日以降発生的一般死亡給付金又は高度障害認定給付金(各100万円)は給付されません。
- (2)平成23年6月30日までに給付事由が発生した「共済金給付申請書」の受付猶予期間は平成23年7月1日より平成23年9月30日までの3か月間としますから、従来どおり所属地方本部を通じて申請してください。
- (3)ラビット生命共済は平成23年3月31日を以って「特約保険契約」が終了するため、4月1日以降発生給付はありません(受付期限等は前項と同じ)。

*共済給付金の請求権消滅時効は、現行規約上3年間ありますが、共済会解散と同時に規約も失効となります。特に高度障害者認定に該当される方は地方本部の把握が難しいため、ご注意願います。



Monthly Column

マンション共同浴場、高利用率を維持 “適温”の付き合いに満足

近年、充実化が図られているマンションの共用施設。ただ、入居後ほとんど使われないような施設もあり、供給側にとっては導入の判断が難しいところ。その中で、「成功率が高い」と注目されるのが『共同浴場』だ。世代を問わず利用され、コミュニティづくりにも一役買っている。

■世代を問わず、和気あいあい

下の円グラフは、共同浴場に対する入居者の評価をまとめたもの。長谷工アーベスト（東京都港区）が2009年に横浜市中区で販売した300戸超の物件で、2010年1～2月にかけて実施したアンケート調査結果だ。「ほぼ満足」を含めると8割近くが「満足」しており、更に半数近くが「価格が上がっても必要」と答えている。自由記入欄を見ると、満足の理由には自宅の光熱費を削減できる点を挙げる声が複数あった。

「戸建てに住んでいた頃と比べて、毎月の水道代が6分の1になった」と話すのは、神奈川県内の別の浴場付きマンションに住む50代女性Aさん。2009年春の竣工当初から入居している。浴場があることは購入後に知ったが、今ではすっかり常連だ。聞くと、水道代の節約だけがその理由ではなく、「世間話が楽しい」のだという。「湯船に浸かりながら会話が弾むと、外で会った時にあいさつするようになる。何階に住んでいるらしい、という程度でお互いに名前は知らないけれど、そうした付き合いがちょうど良いと感じています」

世代や趣味の違いによって利用者属性に偏りが生じにくいのも、生活習慣として根付くお風呂ならではの。高齢の居住者が子どもにマナーを教えたり、親が離れている間面倒を見たりする場面は日常の光景だ。「コミュニティ形成の支援には苦勞することが多い」という管理会社の担当者も、「こ

こでは浴場を介して、それが自然と育まれている」と話す。利用時間延長の要望もあるという。

■水道代、人件費… 高額な維持コスト

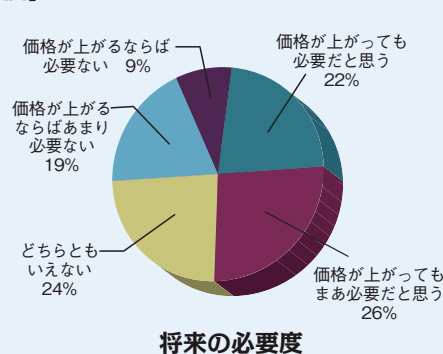
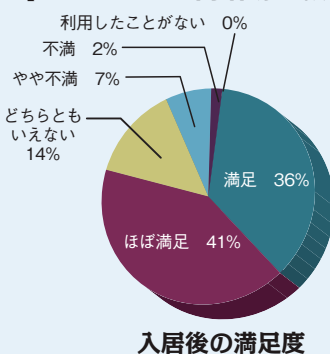
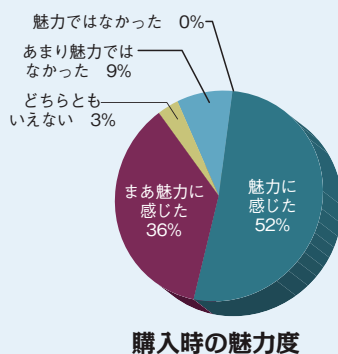
総じて評価が高い浴場だが、管理・運営には高い維持費がかかる。最たるものが水道代だ。同物件では、毎月の水道代が戸当たり平均で約1500円。月額1000円の使用料を上回る。加えて、清掃や水質検査は定休日を除き毎日行うため、それらに伴う人件費も計上しなければならない。スケールメリットのある大型物件でなければ、導入が難しいのはそのためだ。

また、使用料に関して、一部では不満の声もある。浴場が共用施設である旨を了承したうえで購入しているため、使用料を支払うこと自体に異論は出ていない。ただ、利用頻度に関係なく費用負担を一律としている点が、不公平感を招いているようだ。これに対し、「よく利用する人について、使用料を上乗せしては」といった意見も寄せられている。

「我々が利用するわけにはいかないで、実態を把握しにくい側面もある」と管理会社の担当者。理事会とこまめにやり取りし、改善に取り組んでいるという。苦勞が多い分、喜びの声は大きい。管理する他物件とノウハウを共有し、入居者の満足度向上に努めていく考えだ。

(住宅新報2011年1月25日号より)

【マンション共同浴場の顧客評価】



※1月号Monthly Columnにて見出しに誤りがありました。正しくは「最高税率は55%に引き上げ」となります。読者の皆様にはお詫びとともに、ご注意いただきますようお願い申し上げます。



発行所

社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

制作・(株)住宅新報社

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。