

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

4

2011
APRIL

東日本大震災への対応について

(社)不動産保証協会
公益認定申請、新定款について

東日本大震災被災者の皆様及び会員の皆様へ

3月11日発生した東日本大震災におきまして、被災されました東北・関東地方及び近隣の皆様、そして当協会の会員の皆様には心よりお見舞いを申し上げます。被災地の日も早い復旧・復興を心よりお祈り申し上げます。

本会といたしましても、3月18日に開催しました理事会におきまして、東日本大震災対策本部を設置することが承認されました。全国の地方本部並びに関係機関と連携を図りながら、全力を挙げて所要の対策を講じてまいります。

まずは、3月25日付けで、5千万円の義援金を拠出し、被災者の救済及び被災地の復旧・復興に役立てていただくように日本赤十字社に寄付いたしました。

さらに、全国の各地方本部を通じて義援金の募集を行っており、当該義援金につきましては、被災された会員の皆様を中心に義援していくこととしております。

会員の皆様におかれましても、賃貸住宅の情報提供や無償斡旋等、被災者の民間賃貸住宅への円滑な入居の確保等にご協力いただきますよう、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

社団法人全日本不動産協会理事長

社団法人不動産保証協会理事長

東日本大震災対策本部 本部長

川口 貢

義援金は各地方本部で取りまとめた後、4月20日を締め切りとして、以下の口座にお振込みをお願いいたします。

三菱東京UFJ銀行 麹町中央支店 1387550

名義：社団法人全日本不動産協会災害義援金

CONTENTS

4. 東日本大震災への対応について
8. (社)不動産保証協会 臨時総会を開催
9. (社)不動産保証協会 公益認定申請、新定款について
15. 税務相談「法人が土地と建物を一括取得した場合の取得価額の区分」
16. 賃貸相談「区分所有建物の賃貸と借家権の範囲」
17. 法律相談「損益相殺」
18. 不動産ニュービジネス最前線
「経年優化する緑の価値を生かして不動産の魅力高める緑化菜園ビジネス」
取材先 東邦レオ(株)
20. 保証だより／ほか
21. 地方本部の動き 山形県本部
22. 地方本部活動
24. 会の活動及び各種会議の要旨
25. 2月新入会者名簿
26. 組織委員会からの報告
27. 全日共済会からのお知らせ
28. マンスリーコラム
「2011年公示地価 大都市住宅地で回復」

*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

神奈川県 平塚テレビ塔



神奈川県平塚市湘南平にあるテレビ放送中継局。高さは70m。地元では「平塚テレビ塔」の通称で親しまれ、神奈川県内のテレビジョン中継放送局としては空中線電力が最大となっている。土地は平塚市、タワーは神奈川県の所有である。

平塚テレビ塔のある湘南平、浅間山、こどもの森等がある湘南平一体は千畳敷と呼ばれ、高麗山公園として整備されている。標高181mの湘南平から江の島方面を望む眺めは「かながわの景勝50選」「平塚八景」とされ、テレビ塔一帯は、桜の名所としても地域の人々に親しまれている。

東日本大震災への対応について①

東日本大震災対策本部(仮称)を設置

先般、3月11日14時46分、マグニチュード9.0の大地震と10mを超える津波が東日本を襲いました。宮城、岩手、福島を中心として死者・行方不明者が数万人に及び、今なお拡大しております。被害の全容はまだ明らかになっていませんが、多くの家屋等が流失・倒壊するなど未曾有の大惨事となりました。

また、被害を受けた福島第一原発も危険な状態が続いており、事態は予断を許さない状況となっています。

今回の大震災等により、多くの被災者が避難生活を余儀なくされ、被災者支援等が急務となっています。本会としまして、早急に東日本大震災対策本部(仮称)を立ち上げ、関係機関と連携を図りながら全力を挙げて所要の対策を講じることといたしました。

1. 東日本大震災対策本部(仮称)の設置

本部長：川口 貢 理事長

副本部長：桑畑信之 大阪府本部長、原嶋和利
東京都本部長

委員：菊田邦彦 総務委員長(全日)、坊 雅勝
総務委員長(保証)、東北地区より1名(本部長)

2. 当面の対応

- (1) 被災地の被害状況の把握
- (2) 義援金の募集
- (3) 不動産無料相談への対応
- (4) 被災者の住宅対策
- (5) その他

3月25日、日本赤十字社に義援金5,000万円を寄付

川口理事長と原嶋東京都本部長は、3月25日、東京都港区の日本赤十字社本社において、全日本不動産協会と不動産保証協会で拠出した義援金5,000万円の寄付を行った。

川口理事長は「被災者のためにお役立てください」と義援金を日本赤十字社 総務局組織推進部長 三井俊介氏に手渡した。

三井氏によると、義援金は現地配分委員会が立ち上げられ、配分が決められた後、被災者の手元に届けられるとのこと。「日本赤十字社でも今まで手掛けたことない規模となった今回の災害には、これまで我々が培ってきた救援救護活動の枠を超えた活動をしなければならない」と話した。



東日本大震災への対応について②

被災者の住宅確保対策等についての 協力要請

平成 23 年 3 月 15 日

国土交通省建設流通政策審議官

東北地方太平洋沖地震につきましては、国土交通省緊急災害対策本部を設置し、捜索救助活動や緊急輸送路の確保、被災者支援等に取り組んでいるところですが、とりわけ被災者の方々の住宅確保対策が急務となっています。

国土交通省としても、応急仮設住宅の準備や公営住宅の確保、被災者の方々の民間賃貸住宅への入居をはじめとする住宅確保対策に全力を挙げて取り組んでいるところであり、貴団体におかれましては、以下について所属会員各社へのご支援、ご協力の周知徹底をお願い申し上げます。

1. 関係地方公共団体との災害協定等に基づき、賃貸住宅の情報提供や無償斡旋等、被災者の民間賃貸住宅への円滑な入居の確保
2. 近隣都道府県の会員各社と連携を図りながら、被災者に対し、入居可能な賃貸住宅の情報提供、無報酬での斡旋仲介等の実施
3. 所属会員各社の管理物件の早期点検及び復旧に向けた相談、調整の実施

ご提供いただいた民間賃貸住宅に係る 空室情報の活用方法について

平成 23 年 3 月 16 日

国土交通省住宅局住宅総合整備課

○ご提供いただいた空室情報は、次の地方公共団体に提供します。

(北海道、青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、富山県、石川県、茨城県、群馬県、栃木県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県)

○なお、災害救助法においては、応急仮設住宅として民間賃貸住宅を被災地の地方公共団体が借り上げることができるかとされています。

○各地方公共団体において、民間賃貸住宅空家を応急仮設住宅として借り上げる場合には、ご提供いただいた空室情報を踏まえて、住宅の選定が行われるものと考えられるので、その点をご留意の上ご協力お願いします。

○被災した都道府県が応急仮設住宅として借り上げる場合に対象となる住宅及び費用負担については、厚生労働省とも相談の結果、家賃、敷金、仲介料等については公費で負担が可能となりました。なお、具体的な借上条件は借上げを行う被災都道府県と貸主等との間で決定することとなります。このため、被災地方公共団体において具体的な条件が決定次第、再度ご連絡させていただきます。

<対象となる住宅及び期間等について>

対象住宅：社会通念上常識的な範囲 入居期間：最長2年

入居対象：応急仮設住宅の入居対象者と同じ(住宅が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住宅を得ることができない者)

東日本大震災への対応について③

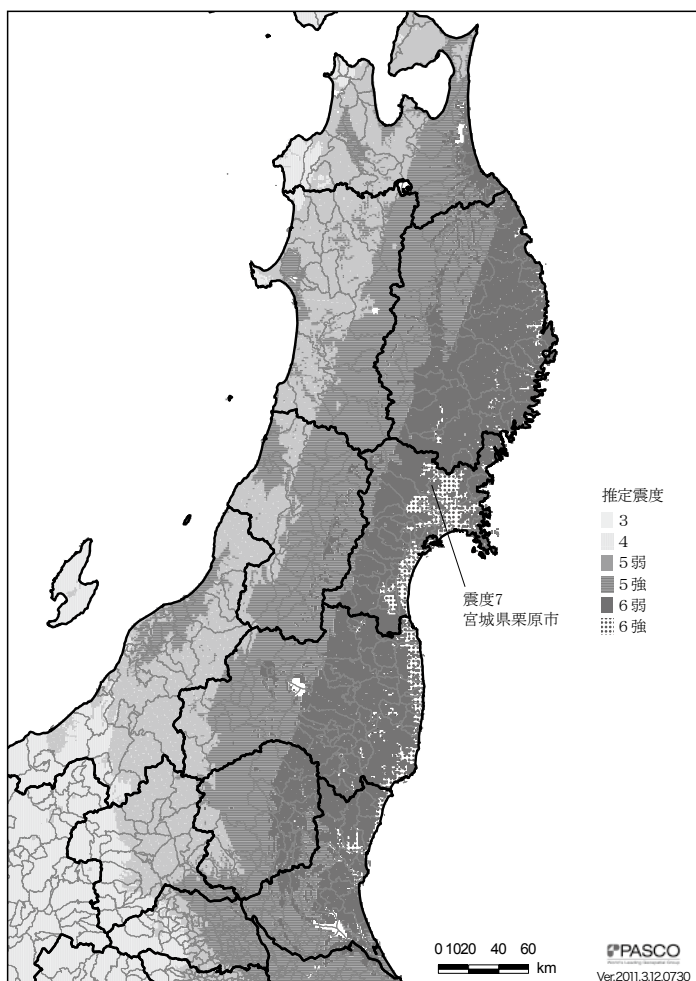
地震の概要と会員の被害状況

3月11日14時46分に三陸沖、深さ24Kmで発生したマグニチュード9.0という観測史上最大の地震により、東北から関東にかけて甚大な被害を与えた東北地方太平洋沖地震。被害は地震だけでなく、その後押し寄せた津波により、多くの死者や行方不明者が出ています。各地の推定震度は以下のとおり(図表1)。津波による被害の全容はまだ明らかにされていませんが、青森県から千葉県までの沿岸部というこれまでにない広範囲に及んでいます。

警察庁によると、東日本大震災の被害状況は3月23日正午現在、東北など12都道県の警察が検視等で確認した死者数は9,408人。これまでに家族らから届出があった行方不明者は1万4,716人で、死者と行方不明者合わせて2万4,124人。重軽傷者は18都道県で計2,746人となっています。

全日本不動産協会 東日本大震災対策本部では被災地域の県本部と連絡を取り、被害状況の把握を進めております(図表2)。

図表1 東北地方太平洋沖地震推定震度分布図



国交省東北地方仙台河川国道事務所「東北地方太平洋沖地震被災状況速報」をもとに作成

図表2 各地方本部との連絡状況
(3月23日現在)

青森県本部	会員1社の事務所が浸水被害あり
岩手県本部	沿岸部会員10社のうち8社の無事を確認。残り2社についてはいまだ確認中。県との災害協定に基づき、会員より賃貸物件情報を取得し、約300件を県に報告。
宮城県本部	宮城県本部の役員全員と連絡が取れ無事を確認。支部の役員50名中10名と連絡が取れ無事を確認したが、残り40名とは不通。会員は、現時点で234名と連絡が取れたが、358名とは不通のまま。
福島県本部	相馬に20社ほど会員がいるが、津波被害はないものの、原発の影響で避難指示区域内となり連絡が取れない状況。いわき市には50社ほど会員がいるが、一部屋内退避の区域内に入っている状況。
茨城県本部	3月18日(金)から県本部事務所が入っている建物内に出入り可能となった。県北の会員の被害状況を確認すべく連絡をしているが、電話等も通じにくいこともあり、全体的な状況はまだ分からない。
山形県本部	被害なしとの連絡あり
新潟県本部	被害なしとの連絡あり
栃木県本部	被害なしとの連絡あり

<被災地の会員分布>

岩手県(全92社)

盛岡市	49 社
大船渡市	2 社
花巻市	2 社
北上市	8 社
久慈市	2 社
遠野市	1 社
一関市	5 社
陸前高田市	1 社
釜石市	3 社
二戸市	2 社
奥州市	2 社
雫石町	1 社
岩手町	1 社
滝沢村	4 社
紫波町	1 社
矢巾町	4 社
金ヶ崎町	1 社
大槌町	1 社
軽米町	1 社
洋野町	1 社

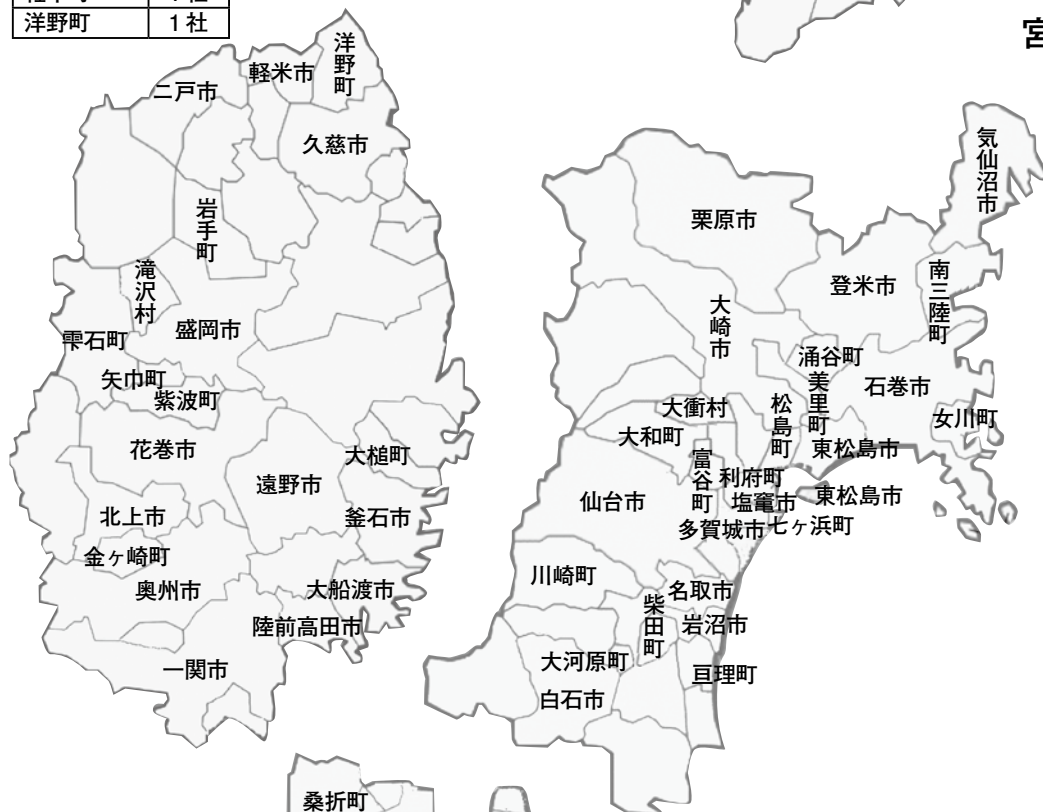


青森県(全187社)

青森市	62 社
弘前市	27 社
八戸市	62 社
黒石市	1 社
五所川原市	9 社
十和田市	11 社
三沢市	2 社
つがる市	2 社
平川市	1 社
深浦町	1 社
藤崎町	3 社
大鰐町	1 社
中泊町	1 社
六戸町	1 社
おいらせ町	2 社
階上町	1 社

宮城県(全551社)

仙台市	409 社
石巻市	19 社
塩竈市	10 社
気仙沼市	5 社
白石市	3 社
名取市	10 社
多賀城市	16 社
岩沼市	7 社
登米市	11 社
栗原市	7 社
東松島市	4 社
大崎市	14 社
大河原町	2 社
柴田町	3 社
川崎町	4 社
亘理町	7 社
松島町	1 社
七ヶ浜町	2 社
利府町	2 社
大和町	4 社
富谷町	4 社
大衡村	1 社
涌谷町	2 社
美里町	2 社
女川町	1 社
南三陸町	1 社



福島県(全318社)

福島市	38 社	南相馬市	7 社	会津坂下町	1 社
会津若松市	13 社	伊達市	1 社	会津美里町	1 社
郡山市	118 社	本宮市	1 社	矢吹町	3 社
いわき市	73 社	桑折町	1 社	石川町	4 社
白河市	7 社	安達郡	2 社	三春町	4 社
須賀川市	16 社	鏡石町	1 社	広野町	1 社
喜多方市	1 社	天栄村	2 社	富岡町	1 社
二本松市	4 社	南会津町	3 社	大熊町	1 社
田村市	10 社	猪苗代町	2 社		



社団法人 不動産保証協会 臨時総会を開催



社団法人不動産保証協会は、3月10日東京・半蔵門のホテルにて臨時総会を開催しました。川口貢理事長は、「公益法人制度改革への対応に関する検討、対応等の準備が整った」と述べ、総会は公益社団法人移行認定申請、公益化に向けて改訂する定款案について審議の後、承認可決されました。



川口 保証理事長



瀬尾 保証副理事長



議長：松永 熊本本部代議員 副議長：原嶋 東京都本部代議員



桑畑 保証副理事長



(社)不動産保証協会 公益認定申請、新定款について

不動産保証協会は3月10日、東京・半蔵門のホテルで行われた臨時総会にて、公益社団法人移行認定申請、公益化に向けて改訂する定款を承認、全会一致にて可決いたしました。

公益法人改革関連3法に基づいて策定した新定款では、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律上の社員となる代議員の定数を、おおむね正会員80人に1人の割合で正会員から選出すること、理事を43人以上48人以内とし、従前に比べてほぼ倍増すること等が盛り込まれています。

新定款は、不動産保証協会ホームページ(<http://www.fudousanhosho.or.jp/>)に掲載いたしますので、会員の皆様には後ほどご確認いただきますよう、お願い申し上げます。

ここでは、総会にて議案審議されました第1号議案「公益社団法人不動産保証協会認定申請に関する件」と2号議案「平成21年度貸借対照表承認に関する件」、「平成21年度監査報告」を掲載いたします。

第1号議案

公益社団法人不動産保証協会認定申請に関する件

記

本会では、昨年6月11日開催の第37回通常総会において、平成23年度中をめどに公益社団法人への移行認定申請を行うことを基本目標に、所要の準備を進めることが決議されました。これまで、公益法人制度改革への対応に関する検討並びに対応等について、鋭意その作業を進めてまいりましたが所要の準備が整いましたので、本会として、今年度中に移行認定の申請を行うことについて、ご承認願います。

参考

(総会の議決事項)

第25条 総会は、この定款に別に定めるもののほか、次の事項を議決する。

- (1) 事業計画及び収支予算
- (2) 事業報告及び収支決算
- (3) その他の重要事項

貸借対照表

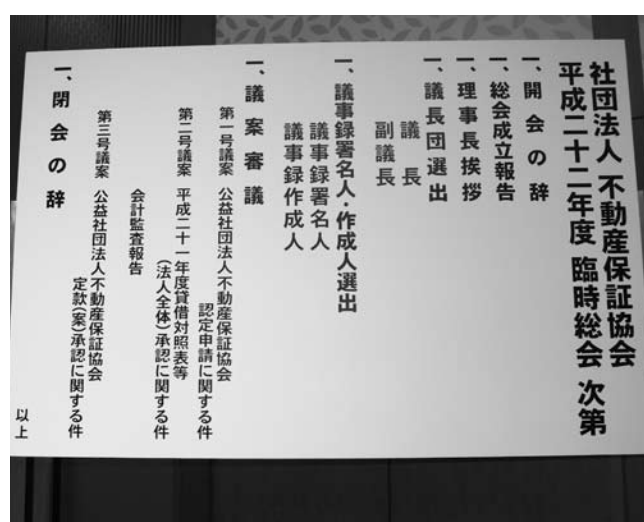
平成 22 年 3 月 31 日現在

(単位：円)

科 目	金 額
I 資産の部	
1. 流動資産	
現金預金	1,123,447,174
有価証券	21,945,000
立替金	8,148,070
未収会費	24,789,000
前払金	2,456,856
仮払金	4,700,000
流動資産合計	1,185,486,100
2. 固定資産	
(1) 特定資産	
財政安定積立資産	413,934,769
退職給付引当資産	86,607,467
記念事業積立資産	25,278,049
会館建設積立資産	177,786,992
表彰準備金積立資産	13,000,000
高度情報化積立資産	100,000,000
弁済業務保証金供託資産	17,012,987,606
法定弁済業務準備金資産	2,770,175,730
保証基金資産	102,060,900
一般保証支払準備金資産	122,772,814
不動産総合保証基金資産	1,032,285,000
手付金等保管事業引当資産	12,131,309
維持修繕積立資産	177,346,143
減価償却引当資産	46,559,822
受入保証金引当資産	30,000,000
フェア積立資産	2,000,000
特定資産合計	22,124,926,601
(2) その他の固定資産	
土地	2,483,545,416
建物	750,775,596
構築物	665,217
什器備品	10,743,993
敷金	7,000,000
保証金	21,242,916
出資金	190,000
投資有価証券	15,010,485
求償権	1,671,376,910
求償権償却引当金	△ 1,627,468,152
その他の固定資産合計	3,333,082,381
固定資産合計	25,458,008,982
資産合計	26,643,495,082

(単位：円)

科 目	金 額
Ⅱ 負債の部	
1. 流動負債	
仮受金	634,000
前受金	46,841,500
未払金	5,050,476
預り金	339,192,315
賞与引当金	8,411,088
流動負債合計	400,129,379
2. 固定負債	
退職給付引当金	86,607,467
弁済業務保証金分担金	16,529,700,000
受入保証金	30,000,000
固定資産合計	16,646,307,467
負債合計	17,046,436,846
Ⅲ 正味財産の部	
1. 指定正味財産	0
2. 一般正味財産	9,597,058,236
(うち特定資産への充当額)	(5,508,619,134)
正味財産合計	9,597,058,236
負債及び正味財産合計	26,643,495,082



財産目録

平成 22 年 3 月 31 日現在

(単位：円)

貸借対照表科目		場所・物量等	使用目的等	金 額
(流動資産)	現金預金	現金	運転資金として	2,384,867
		当座預金		25,803
		普通預金		689,390,382
		定期預金		389,275,752
		郵便貯金		2,370,370
		普通預金	(手付金保管事業預り預金)	40,000,000
	有価証券	国公債	運転資金として	19,950,000
		割引商工債		1,995,000
	立替金	総本部	会員負担公告料申込金	8,148,070
	未収会費	各都道府県本部	会費未収入額	24,789,000
	前払金	東京都本部他	経費前払額	2,456,856
	仮払金	総本部	仮差押供託保証金	4,700,000
流動資産合計				1,185,486,100
(固定資産) 特定資産	財政安定積立資産	定期預金	財政安定化のための積立資産	231,222,516
		定期貯金		2,500,000
		国公債		164,138,491
		普通預金		16,073,762
	退職給付引当資産	普通預金	従業員の退職給付のために備えた資産	60,919,445
		金銭信託		25,688,022
	記念事業積立資産	定期預金	記念事業のために積み立てた資産	25,100,278
		普通預金		177,771
	会館建設積立資産	定期預金	会館建設のために積み立てた資産	144,062,782
		普通預金		33,724,210
	表彰準備金積立資産	定期預金	会員の表彰のために積み立てた資産	13,000,000
	高度情報化積立資産	定期預金	高度情報化のために積み立てた資産	100,000,000
	弁済業務保証金供託資産	国債	弁済業務保証金として東京法務局へ供託した資産	15,885,913,630
		現金		1,127,073,976
	法定弁済業務準備金資産	国公債	法定弁済業務のための準備金として積み立てた資産	1,274,453,265
		定期預金		100,000,000
		普通預金		1,395,722,465
	保証基金資産	公債	一般保証業務特定資産	102,060,900
	一般保証支払準備金資産	普通預金	一般保証業務特定資産	122,772,814
	不動産総合保証基金資産	公債	一般保証業務特定資産	1,032,285,000
	手付金等保管事業引当資産	定期預金	手付金等保管事業特定資産	10,000,000
		普通預金		2,131,309
	維持修繕積立資産	定期預金	建物等の維持修繕のために積み立てた資産	176,295,156
		普通預金		1,050,987
	減価償却引当資産	定期預金	建物の減価償却に応じて積み立てた資産	46,559,822
	受入保証金引当資産	定期預金	受入保証金返還のための引当資産	15,000,000
		公債		15,000,000
	フェア積立資産	定期預金	記念フェアのために積み立てた資産	2,000,000

(単位：円)

貸借対照表科目		場所・物量等	使用目的等	金 額
その他固定資産	土地	総本部	総本部会館	1,820,998,900
		千葉県本部	千葉県本部会館	33,408,080
		東京都本部	東京都本部会館	480,291,775
		富山県本部	富山県本部会館	23,637,432
		長野県本部	長野県本部会館	26,992,802
		京都府本部	京都府本部会館	98,216,427
		総本部	会館建物	340,897,791
	建物	千葉県本部	会館建物（全日本不動産協会と共有）	29,074,797
		東京都本部	会館建物（全日本不動産協会と共有）	334,687,817
		富山県本部	会館建物（全日本不動産協会と共有）	8,233,648
		長野県本部	会館建物（全日本不動産協会と共有）	11,668,407
		京都府本部	会館建物（全日本不動産協会と共有）	26,213,136
		京都府本部他	看板、外溝等	665,217
		総本部他	事務所什器	10,743,993
	構築物	大分県本部	事務局賃貸敷金	7,000,000
	什器備品	神奈川県本部他	事務局全日賃貸敷金一部負担差入額	21,242,916
	敷金	信用金庫		190,000
	保証金	国債		15,010,485
	出資金	総本部他	弁済業務に係る求償権	1,671,376,910
	投資有価証券	総本部他	弁済業務に係る求償権に対する引当金	△1,627,468,152
	求償権			
	求償権償却引当金			
固定資産合計				25,458,008,982
資産合計				26,643,495,082
(流動負債)	仮受金 前受金 未払金 預り金	大阪府本部他	次年度会費	634,000
		東京都本部他	次年度入会者	46,841,500
		総本部、千葉県本部他	経費未払額	5,050,476
		東京都本部他	取戻分担保金支払未済分	272,793,620
		東京都本部	手付金保管事業預り金	40,000,000
		東京都本部他	源泉所得税	89,195
		東京都本部	住民税	89,500
		長野県本部他	会員付加保証金	26,220,000
		総本部、東京都・大阪府本部	経過対象期間分見込額	8,411,088
	賞与引当金			
流動負債合計				400,129,379
(固定負債)	退職給付引当金 弁済業務保証金分担金 受入保証金	総本部、東京都・大阪府本部	期末要支給額	86,607,467
		総本部	会員からの分担保証金預り	16,529,700,000
		東京都本部	会館賃貸保証金受入額	30,000,000
固定負債合計				16,646,307,467
負債合計				17,046,436,846
正味財産合計				9,597,058,236

平成21年度 監査報告

1. 業務の執行状況について

業法及び諸規定に基づき業務処理が適正に執行されていることを認めます。
(平成22年4月23日報告済)

2. 財産状況について

公益法人会計基準に基づき経理業務が適正に処理されていることを認めます。
(平成22年4月23日報告済)

法人全体合算の貸借対照表、財産目録、附属明細書について適正に作成されていることを認めます。

平成23年1月25日

監事 四宮 要三 印

監事 横山 鷹史 印

監事 小柳 晃 印





法人が土地と建物を一括取得した場合の取得価額の区分

Q

法人が土地と建物を一括取得した場合における、税務上適正とされる取得価額の区分方法について教えてください。

A

1. 適正な取得価額の区分が必要とされる理由

土地と建物を一括で取得した場合、法人税法では、減価償却資産かどうか、消費税法では課税取引か非課税取引かどうかにより取扱いが異なります。

売買契約書上、土地と建物の取得対価が区分して明示されていない場合や、売買契約書上、土地と建物の対価が区分して明示されているものの、どうみても建物の対価が過大であって、合理的な区分ではない場合には、本来は土地の取得対価となる部分を建物の減価償却費に転換して損金とすることができることから、税務上の問題を避けるため、次の2. や3. の方法で、土地と建物の取得価額を合理的に区分する必要があります。

2. 法人税法の取扱い

(1)基本的な考え方

法人税法においては、購入した減価償却資産の取得価額は、購入の代価に、引取運賃や手数料等といった諸掛り^{しょうかり}及び使用のために直接要した費用を加えて計算します。

この場合の購入の代価とは、原則として実際の取引で合意・成立した価額であり、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額(これを「客観的交換価値」といい、土地の公示価格が代表例です)を反映した水準であるはずですが。

ただし、実際には、売り急ぎ等の個別事情や当事者の主観的評価により価格が決められますから、必ずしも客観的交換価値と一致しません。その場合でも、通常取引の結果である限りは、客観的交換価値を求めてそれに引き直し、その差額は寄附金に当たるという認定は行われません。

上記の考え方より、契約書で土地及び建物の譲渡対価が区分されていない場合や、区分されていても合理的ではない場合には、税務上の問題が生じます。例えば、土地について路線価を基礎に公示価格に引き直したものを算定し、全体の譲渡価額から当該算定額を控除した残額を建物の取得価額とする方法は、一見良いように思えますが、全体の価額が客観的交換価値とはいえないなかで土地の価額だけを客観的交換価値とすると、建物の価額に主観的な要素の影響がすべて寄せ集められる結果となり、区分の方法として疑問が残ることになります。

(2)法人税法上、妥当とされる区分方法

①固定資産税評価額の割合による区分

法人税の課税の現場や裁判例などで比較的多く採用されている区分法は、一定の方法により算出した土地と建物の価額の割合によって、売買価額の総額を土地と建物に按分する方法です。その割合の基になる価額として、固定資産税評価額は、同一の公的機関が同一時期に時価を反映した合理的かつ統一的な評価基準で評価した価額であり、その入手の容易性・コストといった点でも優れていることから、一定の優位性が認められます。

②鑑定価額の割合による区分

上記①の方法は、固定資産税評価額は見直しが3年ごとであるため、取引時点とのズレが気になるケースもあり得ます。そのような場合には、費用はかかりますが、土地と建物につき不動産鑑定士による鑑定を行い、その鑑定価額の割合で按分することが、基準の同一性・時価の反映等の点で問題が生じない区分方法といえます。

3. 消費税法の取扱い

(1)土地と建物を一括して売却した場合の取扱い

土地と建物の一括売却において、土地の時価に比べて売買契約書上の土地の譲渡対価がかなり高く、契約書上の建物分の対価が不当に低くなっている場合には、建物の譲渡に係る消費税額は過少となり、税務上の問題が生じます。

このように、土地と建物の各譲渡対価の区分が合理的でない場合は、譲渡時の時価の比で譲渡対価の総額を按分することが必要となります。

(2)土地と建物を一括して取得した場合の取扱い

上記(1)の取扱いにより、税務当局によって一括売却した売手側で消費税の過少分を更正された場合、買手の側でその更正額に相当する仕入税額控除の追加が行われるかどうかは、明らかではありません。また、買手が売買契約書上の税込譲渡対価の総額は変えないまま、独自に合理的な区分を主張して契約書上の消費税額と異なる消費税額の控除を行った場合についても、税務上の取扱いが不明確です。

土地・建物の一括取得にあたっては、取扱い不明な事態を招かないよう、買手・売手で十分に協議を重ね、合理的に対価を区分した売買契約書の締結に努めるべきです。



区分所有建物の賃貸と借家権の範囲

Q

区分所有ビルの一室を所有していますが、これを第三者に賃貸しました。テナントは、当社が貸室を使用していた際に利用していた駐車場についても借家権があると主張していますが、本当でしょうか。

A

1. 区分所有建物の賃貸と借家権の範囲

区分所有建物には、専有部分である居室部分と、居室部分を利用するのに伴って使用されることのある駐車場や自転車置場、場合によってはトランクルーム等を備えているものがあります。

区分所有建物の専有部分の所有者である区分所有者が、自己の所有する専有部分を第三者に賃貸した場合に、借家人が専有部分である貸室について借家権を有するのは当然ですが、これを超えて、区分所有者が使用していた駐車場やトランクルーム等も当然に借家人に借家権が発生するかということは、検討すべき問題点があります。

なぜなら、賃貸借契約を締結した専有部分は区分所有者の所有物ですが、駐車場や自転車置場、トランクルーム等は賃貸人である区分所有者の所有物ではなく、区分所有建物の専有部分をそれぞれ所有する区分所有者全員が共有する共用施設だからです。共用施設は、共有持分を有する区分所有者であれば自由に使用できるというわけではなく、一般的には、共用施設を管理する管理組合や管理者と駐車場使用契約を締結した者のみが、一定の利用料を支払い、あらかじめ定められた使用規則等を遵守して使用することが認められているものにすぎません。

そして、区分所有建物におけるこれらの共用部分に関する法律関係に関しては、「建物の区分所有等に関する法律」（いわゆる「区分所有法」）が適用されています。したがって、共用部分に関する法律関係がどのようなものであるかについては、まず区分所有法の規定の内容を確認することが必要です。

2. 共用部分の利用に関する区分所有法の規定

区分所有法は、共用部分等の使用に関する区分所有者相互の関係については、同法30条1項において、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」と規定しています。

つまり、区分所有建物における駐車場や自転車置場、トランクルーム等の共用部分を、区分所有者のうちの、誰が、どのような条件で使用することができるかといった区分所有者相互間の事項は、区分所有者等の自主性を尊重し

て、規約で定めることが許容されているのです。

したがって、区分所有者が、区分所有建物における駐車場や自転車置場、トランクルーム等の共用部分をどのような条件で使用できる権利を有しているのかは、当該区分所有建物の管理規約によって確認することができます。賃貸人としては、まずは管理規約を確認して、各共用部分の施設の利用条件を確かめる必要があります。区分所有者が駐車場等につき、管理組合と賃貸借契約その他の使用許諾契約を締結している場合に、当然に賃借人もその利用が可能か否かは管理規約の内容によって異なります。

区分所有者が、賃貸借契約を締結して利用権を有している駐車場等について、管理組合に無断で転貸できるかについては、当然ながら、転貸が許容されているか否かによることになります。もとより、無断転貸した場合であっても、信頼関係を破壊しない特段の事情があれば許容されるのではないかな等の議論はあるとしても、無断で転貸することは、規約違反である等の問題が生じることにもなりかねませんので、この点を確認しておくことは不可欠です。

3. 管理規約の賃借人に対する拘束力

管理規約は、区分所有者相互間の利益を調整することを主な目的としているものであり、区分所有者がこれに拘束されることは当然ですが、賃借人は、管理規約の当事者ではなく、管理規約に拘束されないのではないかと考える方もあるかもしれません。しかし、区分所有法46条は、「①規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。②占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。」と定められており、管理規約は、区分所有建物の賃借人にも拘束力を有することに注意する必要があります。



損益相殺

Q

3年前に購入した新築住宅で、ヒビや雨漏りがひどいので売主が建替費用の損害賠償をしてくれることになりましたが、これまで居住していた3年分の賃料相当額を賠償額から差し引きたいという申し入れがありました。この申し入れを受け入れなければならないのでしょうか。

A

1. 回答

受け入れる必要はありません。居住期間の賃料相当額を差し引かず、建替費用全額の支払を求めることができます。

2. 損益相殺の法理

売買の目的物である建物に瑕疵があり、その瑕疵が重大な場合には、買主は売主に対し建て替え費用相当額の損害賠償請求をすることができます(最高裁平成14年9月24日判決)。

ところで、住宅は容易に取得することができません。そのため、一般に購入した建物に瑕疵があっても、買主としては建物の引渡しを受けた後にも、そのまま居住し続けざるを得ません。債務不履行や不法行為を原因として損害を被った者が、半面同じ原因で利益を受けている場合には、損害賠償額からその利益が控除されるところ(損益相殺の法理)、買主が建て替え費用の支払を求めるに際し、買主が居住しているために得ていた居住の利益(居住利益)について、損益相殺によって、損害賠償額から差し引くべきかどうかが問題になります。

3. 最高裁判決

この問題については考え方が分かれていましたが、昨年最高裁は次のとおり損益相殺の適用を否定し、居住利益を差し引かないという判断を下しました(最高裁平成22年6月17日判決、以下「最高裁平成22年6月判決」という)。

『売買の目的物である新築建物に重大な瑕疵がありこれを建て替えざるを得ない場合において、瑕疵が構造耐力上の安全性にかかわるものであるため建物が倒壊する具体的なおそれがある等、社会通念上、建物自体が社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであるときには、建物の買主がこれに居住していたという利益については、買主からの工事施工者等に対する建て替え費用相当額の損害賠償請求において損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできないと解するのが相当である。』

本件建物には、構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるというのであるから、これが倒壊する具体的なおそれがあるというべきであって、社会通念上、本件建物は社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであることは明ら

かである。そうすると、買主がこれまで本件建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない』

損益相殺については、これに加えて、買主が建て替え費用の全額の賠償を受けると本来取得できたはずの建物よりも、遅い時点で耐用年数が経過する建物を取得できてしまうから、耐用年数伸長分の利益を控除すべきではないかという問題もあります。この問題についても、最高裁平成22年6月判決は『買主が、社会経済的な価値を有しない本件建物を建て替えることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡しを受けていた場合に比べて結果的に耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益とみることはできず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をすべきものと解することはできない』として、控除を否定しました。

4. 公平性

建物の瑕疵は容易に発見できず、また瑕疵を特定するには時間がかかります。賠償を求めても売主等が争って応じない場合も多く、その間やむなく居住し続けることを利益と考え、あるいは耐用年数伸長分を利益と考え、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うならば、賠償が遅れれば遅れるほど賠償額は少なくなるということになってしまいます。このような結論は公平とは考えられません。そのため現在では、最高裁平成22年6月判決は一般に支持されています。

5. まとめ

住宅の安全性に関する意識は高まり続けており、住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法など、新しい法制度が次々に誕生しています。これらの法制度は、宅建業法とも深く関係があり、宅建業者が熟知していなければならないことは、当然です。

しかし、宅建業者が身につけておかなければならない知識はこれにはとどまりません。既存の債務不履行や瑕疵担保の法理の解釈についても、住宅の安全性を重視する方向性が明らかであり、最高裁平成22年6月判決も、そのような社会的潮流の中で公表された裁判例です。宅建業者は、このような状況を十分に理解しておき、日常業務に生かしていかなければなりません。

「経年優化する緑の価値を生かして 不動産の魅力高める緑化菜園ビジネス」

東邦レオ(株)

都市緑化で30年の歴史をもつ東邦レオ(株)は4月16日、名古屋で最大級の商業施設屋上貸し菜園「まちなか菜園・なるふぁーむ」をオープンする。「まちなか菜園」とは、都市に残る低利用地や建物屋上などの遊休資産を活用した貸し菜園のこと。所有不動産の魅力を高める事業として、また、同菜園は中部初のモデルとして注目が高まっている。

● 中部初の屋上菜園オープン

屋上緑化の開発、都市型貸し菜園事業を手がける東邦レオ(株)は、商業施設における屋上庭園・菜園の運営管理で培ったノウハウを活用し、名古屋市緑区に3月にオープンする「なるばーく」屋上で、名古屋エリアの商業施設屋上としては最大規模となる「まちなか菜園・なるふぁーむ」(総面積約464㎡、区画5.5㎡、50区画、月額6千円)を開設する。「なるばーく」は花や緑を大切にし、地域の方々が育む喜びを共有することを目指したショッピングモールで、貸し菜

園のほかにも国内初のレンタル式「植物工場」を3台設置する等、新たな取り組みを予定している。

立体駐車場の一角を利用した今回の貸し菜園は「都市居住の菜園初心者でも野菜作りを手軽に楽しめる」をコンセプトに、サポートスタッフが定期的に菜園を訪問し、野菜作りをアドバイス。短期講座や収穫祭等のイベントを実施したりと、菜園利用者との積極的なコミュニケーションを重視している。会員が「なるばーく」での買物がてら、手ぶらで菜園を楽しめるよう、^{くわ}鍬やジョウロ、肥料、支柱等の基

本的な菜園用具を施設に設備し、無料で利用することができる。身近な場所で野菜作りを楽しめる空間を提供することで、家族の^{だんらん}団欒、食育の実践、地域・近隣とのコミュニケーション活性化を目指す。

同社広報の熊原淳氏は、「なるふぁーむは中部地区初の屋上貸し菜園として高い注目を集めています。日経新聞や中日新聞、朝日新聞等の一般紙をはじめ、複数のテレビ番組で同菜園の話題が放映されました。所有不動産の魅力を高めるという観点からみても、屋上貸し菜園オープンによる商業施設の宣伝効果は非常に高く、今後の展開に期待しています」と話す。

同社では昨年5月にオープンし



「なるふぁーむ」イメージ画像



不動産の付加価値を高めるインドアグリーンも展開

た埼玉県をはじめ、9月に神奈川県や群馬県等、これまで計4施設を開園している。いずれも区画稼働率100%を達成し、会員の菜園への来訪日数は2～3人程度のグループが平均91日間という数に上り、商業施設自体の収益力向上にも寄与しているという。神奈川県川崎市の菜園では、ネット上で会員募集をスタートして、開始後28時間で定員に達したという例もある。

● 時代が求める商品を提供

東邦レオ(株)の創業は1965年。黒曜石パーライトという断熱材メーカーとしてスタートし、高度成長期は公共事業資材として活用され、高収益を上げた。のちに競合品が登場し、成長が純化。新たな市場開拓へ向け資材を土壌改良材として転用し、1981年から緑化事業へ参入する。土壌改良材は屋上緑化用の軽量土壌としても使えることが分かり、大型再開発に技術を提供。1999年から個人宅の屋上庭園の設計施工・メンテナンス事業を始める。2001年には東京都が屋上緑化を義務化したことを追い風に、東京国際フォーラムやパシフィコ横浜等の大型物件も手掛け、屋上緑化業界では後進の大手を寄せ付けず、業界1、2を争う位置に付けている。

時代の流れにうまく乗って事業展開できた理由を同氏は、「もともと弊社には“独自性を打ち出そう！時代が求める製品を作り続けよう！」という気質があります。屋上緑化の一資材メーカーという枠を作ることなく、自らデザインや設計施工、メンテナンス、運営にまで携わってきました。『まち



川崎の貸し菜園「チッタファーム」

なか菜園』という企画は以前から屋上菜園の問い合わせがあり、とある施設から菜園管理運営をお手伝いできるチャンスをいただいたことから一気に広がりました。その後食の安全やエコ志向、そして菜園の潜在ニーズが区画総数の何倍もあること、さらにそこに低利用地や屋上を有効活用したいという思惑も重なり、その総体が精査されて事業化へつながっています。現場から挙がってきた様々な声や事象を拾ってカタチにしてきた結果が多角化につながっています」と話す。

● 街区のグリーン最適化に ビジネスチャンス

同社は今後の事業展開として、「トータルでグリーンをマネジメントする」ことを挙げている。緑化業界には縦割りの様々な企業が存在し、例えば大型商業施設であればA社、店内のインドアグリーン管理はB社、装飾的なフラワーはC社など、バラバラに発注されているケースが多い。この場合、デザインの統一が図りづらく、コストも割高になる。

「今後はトータルで敷地内を、街

区全体のグリーンを最適化していくことにビジネスチャンスがあると考えています」と同氏。「建物と違い、緑は時を経るごとに価値を増していきます。グリーンを活かした不動産の価値ある運営設計ができるよう、リサーチや計画のプロデュース、コンテンツ作りなどに、これからも一層磨きをかけていきます」



事業本部 広報担当 熊原淳氏

(会社概要)

社 名／東邦レオ(株)
所 在 地／大阪府大阪市中央区上町1丁目1番28号
設 立／1965年1月
代 表／代表取締役社長 橘俊夫
社 員 数／197人
事業内容／外断熱・内断熱、耐火被覆・耐火塗料、屋根下地、エコ建材、土壌改良、屋上緑化・壁面緑化、地下支柱等の都市緑化資材開発・販売など
ホームページ／<http://www.toho-leo.co.jp/>

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 23 年 2 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)
2月8日	4件	6,238,661

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 23 年 2 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)
2月7日	59件	34,500,000
2月17日	35件	21,000,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 23 年 2 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
2月7日	号外 24 号	41 件
2月22日	号外 34 号	37 件

最高裁判決「敷引き特約は有効」 高すぎなければ

賃貸住宅を退去する際に敷金から一定額を差し引く、いわゆる「敷引き特約」が消費者契約法に照らして無効かどうか争われた訴訟の上告審判決で、最高裁判所第一小法廷(金築誠志裁判長)は 3 月 24 日、「敷引金が賃料などと比較して高額に過ぎなければ無効とは言えない」とする初の判断を示した。

上告人(借主)は京都市の賃貸マンションを月額 9 万 6,000 円で借りる際に支払った敷金 40 万円のうち、退去時に補修に関係なく 21 万円が差し引かれた(敷引き)のは違法だと訴えていた。

判決では、「本件は、通常損耗の補修費用を賃借人に負担させる特約で、消費者の義務を加重するものだが、補修の要否や費用を巡る紛争を防ぐ意味で不合理とは言えず、修繕費や賃料に比べ、差し引く額が高過ぎる場合には無効となるが、本件については賃料の 2～3.5 倍にとどまり、無効とは言えないとし、原告の上告を棄却した。(住宅新報 3 月 29 日号より)

地方本部の動き

愛媛県本部

愛媛県松山市『暴力団排除条例』街頭パレードに参加

愛媛県本部 古川 實 本部長並びに理事 3 名は、4 月 1 日開催された「松山市暴力団排除条例街頭パレード」に参加しました。

式典後、愛媛県知事及び松山市長を先頭に県警署員も加わった参加者約 250 名は、暴力団排除への協力を呼びかけるチラシを配りながら松山市中央商店街をパレードし、条例についての理解を市民に求めました。

条例では、公共事業からの暴力団排除を宣言し、暴力団員に用心棒代等を支払ったりすれば 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。



地方本部の動き

山形県本部

高校生向け 賃貸物件 How to セミナー 『初めての不動産～庄内で都会のお部屋探し～』

山形県本部庄内支部主催にて、2月18日(金)山形県立酒田商業高等学校、平成23年春卒業生158名を対象に、『初めての不動産～庄内で都会のお部屋探し～』教室が行われました。

山形県庄内地方の高校生は、自宅から通学できる進学先も限られており、地元の経済状況の影響から就職に関しても、ほとんどの学生がこの地を離れなければいけない状況にあります。そこで今春、卒業を控えた高校生に、新天地での住まい探しの参考になればとの思いから、本教室を開催いたしました。賃貸住宅をメインに、借り方、選び方、かかる経費等、また、不動産用語集や住まい探しに役立つノウハウ等の情報を提供し、不動産というものを少しでも知ってもらうのが目的です。

そんな中、セミナーに参加した皆さんは、いままでの高校生活の中で、「不動産」というものに関わるのが少なく、ましてや不動産用語等まったく知らないとのことでしたので、セミナーではスライドを使い、分かりやすく丁寧に説明させていただきました。参加した皆さんも、これから自分が直面することとあって最後まで真剣に聞いていました。その真剣な表情を拝見し、このセミナーを開催して良かったと実感しました。特に、県外等で賃貸住宅を借りる時は、その地域で探し契約すると思っている方が大半で、ここ庄内からでも探すことや契約ができることを説明すると皆さん驚かれておりました。

このような教室で不動産業と関わりを持っていただくことで、「不動産」というものに少しでも理解を深め、今後の住まい探しのお役に立つことができれば幸いです。高校生の皆さんには、未来ある社会生活へ夢を持って羽ばたいてほしいと思います。

これからも社会に必要とされる不動産業を目指し、様々な方々に、このような公益的事業を通して不動産業にしかできない可能性を提供できればと考えています。また来年度も多くの県内高校生に向けたこのようなセミナーを開催できるよう、努めてまいりたいと思います。



地方 本部活動

北海道本部

- 2/ 2 (水)・研修委員会
2/ 7 (月)・不動産相談苦情処理・取引相談委員会
2/ 9 (水)・財務委員会
・組織委員会
2/ 10 (木)・会館管理委員会
2/ 14 (月)・流通委員会
2/ 16 (水)・総務委員会
2/ 17 (木)・綱紀・求償委員会
2/ 18 (金)・広報委員会
2/ 22 (火)・合同理事会
2/ 24 (木)・法定義務研修会
2/ 28 (月)・合同理事会
・役員選考説明会

青森県本部

- 2/ 1 (火)・支部市民相談[他17(木)、22(火)、24(木)]
2/ 4 (金)・支部研修会

岩手県本部

- 2/ 9 (水)・無料相談

宮城県本部

- 2/ 2 (水)・無料相談[他9(水)、16(水)、23(水)]
2/ 3 (木)・入会審査委員会
2/ 7 (月)・広報委員会
・福利厚生委員会
2/ 8 (火)・取引相談委員会
2/ 9 (水)・綱紀委員会
・女性部会カトレア勉強会・新年会
2/ 10 (木)・広報委員会
2/ 14 (月)・財務委員会[他18(金)]
2/ 15 (火)・入会審査委員会
2/ 16 (水)・総務・財務委員会
2/ 17 (木)・法定研修会
2/ 18 (金)・理事会
2/ 22 (火)・東京都本部訪問[他23(水)]
2/ 24 (木)・組織委員会

秋田県本部

- 2/ 1 (火)・無料相談[他15(火)]

山形県本部

- 2/ 1 (火)・入会審査会
2/ 8 (火)・理事会
・支部勉強会・新年会
2/ 12 (土)・県少年野球協議会懇親会
2/ 18 (金)・支部講演会・新年会
2/ 28 (月)・財務委員会

福島県本部

- 2/ 23 (水)・理事会

栃木県本部

- 2/ 1 (火)・入会説明会
2/ 2 (水)・入会調査
2/ 15 (火)・無料相談
2/ 23 (水)・財務委員会
・理事会

群馬県本部

- 2/ 3 (木)・法定研修会
2/ 4 (金)・入会説明会
2/ 8 (火)・支部会・賀詞交歓会
2/ 9 (水)・無料相談[他23(水)]
・支部役員会[他25(金)]
2/ 14 (月)・入会説明会
2/ 17 (木)・総務・財務委員会
2/ 24 (木)・役員選考を兼ねた支部解散の会
2/ 28 (月)・支部役員会・地区役員選考会

埼玉県本部

- 2/ 3 (木)・教育研修委員会
2/ 9 (水)・福利厚生委員会
2/ 10 (木)・講習センター委員会
2/ 14 (月)・綱紀委員会
・予算調整会議
2/ 15 (火)・取引主任者講習会
2/ 18 (金)・取引相談委員会
2/ 22 (火)・ゼネット研修会[他23(水)]
2/ 26 (土)・理事会

千葉県本部

- 2/ 3 (木)・通常理事会
・自主規制委員会
2/ 7 (月)・入会説明会[他14(月)、28(月)]
2/ 10 (木)・入会審査委員会[他23(水)]
2/ 14 (月)・無料相談[他28(月)]
2/ 16 (水)・税務相談
2/ 17 (木)・レイズ利用説明会
・流通推進委員会
2/ 18 (金)・組織委員会
・総務委員会
2/ 23 (水)・財務委員会
・常務理事会
2/ 26 (土)・マイホーム講習会

東京都本部

- 2/ 1 (火)・幹部会[他23(水)]
2/ 2 (水)・法律相談[他9(水)、16(水)、23(水)]
・自主規制委員会[他15(火)]
・講習センター委員会
2/ 3 (木)・入会説明会[他17(木)]
・取引相談委員会聴聞会[他10(木)、17(木)、24(木)]
・支部への説明会
2/ 4 (金)・法律電話相談[他7(月)、14(月)、18(金)、21(月)、25(金)、28(月)]
・手付金保証・保管業務委員会
2/ 7 (月)・広報相談委員会
2/ 8 (火)・入会資格審査委員会[他22(火)]
・流通推進委員会
2/ 10 (木)・取引相談委員会全体会[他21(月)]
2/ 14 (月)・アカデミー運営委員会
・組織委員会
2/ 15 (火)・全日・TRA合同協議会
・綱紀調査委員会
・教育研修委員会
・総務委員会
2/ 16 (水)・厚生委員会
2/ 21 (月)・関東地区協議会常任委員会
2/ 23 (水)・取引主任者法定講習会
・他団体との合同会議
2/ 26 (土)・アカデミー都民セミナー
2/ 28 (月)・公益法人改革等対応特別委員会

神奈川県本部

- 2/ 14 (月)・流通委員会
2/ 15 (火)・取引相談委員会
2/ 18 (金)・新規免許業者講習会

山梨県本部

- 2/ 3 (木)・理事会
2/ 8 (火)・財務委員会
2/ 15 (火)・臨時理事会
2/ 23 (水)・無料相談
2/ 24 (木)・流通研修会

新潟県本部

- 2/ 10 (木)・入会事務所調査
2/ 15 (火)・臨時理事会
・法定研修会
2/ 25 (金)・入会説明会

富山県本部

- 2/ 8 (火)・三役会
・支部情報交換会[他15(火)]
2/ 9 (水)・支部役員会
2/ 14 (月)・特別研修会[他18(金)]
2/ 18 (金)・パソコン教室

長野県本部

- 2/ 4 (金)・支部インターネット活用研修会
2/ 7 (月)・理事会
2/ 11 (金)・支部ゼネット講習会
2/ 15 (火)・支部役員会
2/ 21 (月)・理事会
・研修会・夕食会

石川県本部

- 2/ 2 (水)・理事会
2/ 15 (火)・新春の集い
・役員会
2/ 21 (月)・法定研修会

福井県本部

- 2/ 7 (月)・資格審査委員会
2/ 28 (月)・理事会

岐阜県本部

- 2/ 8 (火)・予算委員会
・定例役員会

静岡県本部

- 2/ 2 (水)・無料相談[他9(水)、10(木)、15(火)、22(火)、23(水)]
・会員倫理委員会
2/ 10 (木)・支部会[他14(月)]
・法定研修会
・支部会員交流会
2/ 18 (金)・法定研修会
2/ 23 (水)・富士見の式典
2/ 25 (金)・会員倫理委員会

愛知県本部

- 2/ 2 (水)・理事会
・県下統一研修会[他4(金)、7(月)、8(火)、10(木)]
2/ 18 (金)・支部長会
2/ 22 (火)・支部研修会
・支部研修旅行
2/ 25 (金)・暴力追放セミナー

- ・資格審査委員会
- ### 三重県本部
-
- 2／ 3 (木)・財務委員会
 - ・取引・苦情処理委員会[他24(木)]
 - 2／ 8 (火)・組織資格審査委員会
 - ・教育研修委員会
 - ・合同役員会
 - 2／ 14 (月)・組織資格審査委員会
 - ・県警国際捜査課との面談

- ### 滋賀県本部
-
- 2／ 3 (木)・理事会
 - ・会員義務研修会
 - ・長浜市調印式
 - 2／ 8 (火)・入会審査会[他15(火)]
 - 2／ 10 (木)・YA委員会
 - 2／ 18 (金)・湖国すまい・まちづくり協議会研修会
 - 2／ 21 (月)・取引相談委員会
 - 2／ 22 (火)・臨時理事会
 - 2／ 14 (木)・部落解放・人権政策確立要求県実行委員会連続学習会

- ### 京都府本部
-
- 2／ 1 (火)・無料相談[他8(火)、15(火)、22(火)]
 - 2／ 3 (木)・賃貸物件広告実態調査事前審査会
 - 2／ 4 (金)・入会審査会[他22(火)]
 - ・運営会議
 - 2／ 8 (火)・教育研修委員会
 - ・支部研修会
 - 2／ 15 (火)・組織委員会
 - 2／ 17 (木)・会員義務研修会
 - 2／ 18 (金)・会員法律相談
 - 2／ 22 (火)・代議員選考委員会

- ### 大阪府本部
-
- 2／ 2 (水)・取引相談委員会[他9(水)、16(水)]
 - ・無料相談[他16(水)]
 - 2／ 3 (木)・会館管理委員会
 - ・不動産学院開講式
 - ・人権推進指導員養成講座
 - 2／ 7 (月)・運営会議[他21(月)]
 - 2／ 8 (火)・入会申込締切
 - ・合同作業部会
 - 2／ 9 (水)・支部対抗ボウリング大会
 - 2／ 14 (月)・入会審査会
 - ・人権推進指導員養成講座
 - 2／ 16 (水)・コスモス見学会
 - 2／ 22 (火)・理事会
 - 2／ 23 (水)・認証上申審査会事前審査会
 - 2／ 24 (木)・入会者研修会

- ### 兵庫県本部
-
- 2／ 3 (木)・法定研修会[他10(木)、15(火)]
 - 2／ 4 (金)・パソコン講習会[他17(木)、25(金)]
 - ・支部無料相談[他18(金)、25(金)]
 - 2／ 7 (月)・青年部会
 - 2／ 8 (火)・支部理事会
 - 2／ 9 (水)・東播磨事務所打合せ会議
 - 2／ 14 (月)・賃貸物件広告事前審査会
 - 2／ 15 (火)・入会審査委員会
 - 2／ 16 (水)・入会者実務研修会
 - ・法テラス兵庫地方協議会
 - 2／ 18 (金)・組織委員会
 - ・宅建主任者法定講習受託準備特別委員会

- 2／ 21 (月)・賃貸物件広告実態調査
- 2／ 23 (水)・事務局連絡会議
 - ・事務局定例会議
- 2／ 24 (木)・入会者実務研修会

- ### 奈良県本部
-
- 2／ 3 (木)・無料相談
 - 2／ 6 (日)・事務所調査[他7(月)、17(木)]
 - 2／ 7 (月)・取引相談委員会
 - 2／ 24 (木)・法律無料相談

- ### 和歌山県本部
-
- 2／ 7 (月)・取引相談委員会
 - 2／ 8 (火)・無料相談
 - 2／ 15 (火)・官民合同賃貸広告実態調査

- ### 鳥取県本部
-
- 2／ 9 (水)・組織委員会
 - 2／ 15 (火)・無料相談[他16(水)]
 - 2／ 22 (火)・法定研修会

- ### 島根県本部
-
- 2／ 2 (水)・総務広報委員会[他23(水)]
 - 2／ 8 (火)・振込詐欺「高齢者被害ゼロキャンペーン」街頭キャンペーン
 - 2／ 9 (水)・県定住支援員研修会
 - 2／ 15 (火)・無料相談
 - 2／ 22 (火)・理事会
 - 2／ 24 (木)・法定研修会

- ### 岡山県本部
-
- 2／ 7 (月)・事業・総務合同委員会
 - 2／ 25 (金)・事業委員会・総務委員会代表者会議

- ### 広島県本部
-
- 2／ 8 (火)・会館取得委員会
 - 2／ 10 (木)・定例理事会
 - 2／ 15 (火)・広報組織委員会
 - 2／ 16 (水)・取引相談委員会
 - 2／ 22 (火)・流通教育研修委員会
 - 2／ 25 (金)・相談業務関係機関連絡会議

- ### 山口県本部
-
- 2／ 7 (月)・中国地区協議会本部長会議
 - 2／ 25 (金)・総務委員会

- ### 徳島県本部
-
- 2／ 1 (火)・無料相談[他8(火)、16(水)、21(月)]
 - 2／ 23 (水)・組織委員会
 - 2／ 24 (木)・入会審査会
 - 2／ 25 (金)・財務委員会
 - 2／ 28 (月)・広報委員会

- ### 香川県本部
-
- 2／ 1 (火)・新事務所にて通常業務
 - 2／ 7 (月)・無料相談
 - ・理事会
 - 2／ 21 (月)・無料相談
 - 2／ 26 (土)・流通委員会
 - 2／ 27 (日)・不動産開業セミナー

- ### 愛媛県本部
-
- 2／ 4 (金)・特別委員会
 - 2／ 9 (水)・入会審査委員会[他17(木)]
 - 2／ 22 (火)・選挙管理委員会

- ### 高知県本部
-
- 2／ 9 (水)・無料相談[他23(水)]
 - 2／ 10 (木)・不動産広告審査会
 - 2／ 16 (水)・理事会

- ### 福岡県本部
-
- 2／ 1 (火)・会務運営会議[他9(水)]
 - 2／ 3 (木)・事務局会議
 - 2／ 8 (火)・事業委員会・弁済委員会
 - 2／ 14 (月)・無料相談
 - 2／ 15 (火)・正副委員長合同会議
 - 2／ 16 (水)・業者講習会[他17(木)、23(水)、24(木)]
 - 2／ 17 (木)・佐賀県本部研修のため来所
 - 2／ 21 (月)・入会審査委員会
 - 2／ 25 (金)・組織委員会・総務正副委員会
 - 2／ 28 (月)・福祉・表彰委員会
 - ・広報委員会

- ### 佐賀県本部
-
- 2／ 4 (金)・教育研修委員会
 - ・法定研修会
 - 2／ 14 (月)・理事会
 - 2／ 21 (月)・財務委員会

- ### 長崎県本部
-
- 2／ 1 (火)・手付金保証・保管・表彰者選考・網紀・取引相談・資格審査・財務・総務各委員会
 - 2／ 2 (水)・実務講習時のチラシ配布[他6(日)]
 - 2／ 16 (水)・県央振興局表敬訪問
 - ・理事会
 - 2／ 28 (月)・県警との「女性を犯罪から守るための共同宣言」
 - ・県建築課との情報交換会

- ### 熊本県本部
-
- 2／ 2 (水)・無料相談[他20(日)]
 - ・入会審査会[他14(月)]
 - 2／ 3 (木)・パソコン講習会
 - 2／ 9 (水)・取引相談[他23(水)]
 - 2／ 28 (月)・理事会

- ### 大分県本部
-
- 2／ 8 (火)・無料相談[他22(火)]
 - ・事業協同組合理事会
 - 2／ 9 (水)・青年部会
 - 2／ 15 (火)・法定研修会
 - 2／ 23 (水)・流通委員会

- ### 宮崎県本部
-
- 2／ 1 (火)・公取調査指導委員会
 - 2／ 8 (火)・苦情相談現地確認
 - 2／ 19 (土)・県ゆとりある住生活協議会 住まいの出前相談
 - 2／ 24 (木)・取引主任者法定講習会

- ### 鹿児島県本部
-
- 2／ 21 (月)・取引相談

- ### 沖縄県本部
-
- 2／ 3 (木)・弁済研修委員会
 - 2／ 9 (水)・法定研修会
 - 2／ 15 (火)・理事会
 - 2／ 22 (火)・広報委員会
 - 2／ 25 (金)・役員資格審査委員会

2月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同		内容
■公益法人制度改革等対応特別委員会		
日時	平成23年2月14日(月) 13時～15時	1. 平成22年度事業報告、平成23年度事業計画・予算案に関する件 2. 平成23年度税制改正結果に関する件 3. 勉強会の開催に関する件
内容	公益法人制度改革等への対応に関する件	
■会務運営会議		
日時	平成23年2月14日(月) 15時～17時	1. 平成21年度貸借対照表(法人全体)に関する件 2. 諸規定に関する件 3. 一般保証業務の取扱いに関する件 4. 公益社団法人移行に伴う理事候補者選出に関する件 5. 臨時総会に関する件
内容	1. 会務運営に関する件 2. その他	
■事務局研修会(東京)		
日時	平成23年2月16日(水) 12時～16時	1. 平成21年度貸借対照表(法人全体)に関する件 2. 諸規定に関する件 3. 一般保証業務の取扱いに関する件 4. 公益社団法人移行に伴う理事候補者選出に関する件 5. 臨時総会に関する件
内容	「20年会計基準の概要と新会計システムの取扱いについて」	
■組織委員会と近畿地区合同組織委員会との意見交換会		
日時	平成23年2月16日(水) 15時～	1. 平成21年度貸借対照表(法人全体)に関する件 2. 諸規定に関する件 3. 一般保証業務の取扱いに関する件 4. 公益社団法人移行に伴う理事候補者選出に関する件 5. 臨時総会に関する件
内容		
■事務局研修会(大阪)		
日時	平成23年2月18日(金) 12時～16時	1. 平成21年度貸借対照表(法人全体)に関する件 2. 諸規定に関する件 3. 一般保証業務の取扱いに関する件 4. 公益社団法人移行に伴う理事候補者選出に関する件 5. 臨時総会に関する件
内容	「20年会計基準の概要と新会計システムの取扱いについて」	
■組織委員会と愛媛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23年2月21日(月) 13時～	1. 認定案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件等に関する件、ほか
内容		
■組織委員会と高知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23年2月22日(火) 13時～	
■組織委員会と徳島県本部役員との会員増強対策会議		
日時	平成23年2月23日(水) 13時～	
■広報委員会		
日時	平成23年2月25日(金) 10時～	
内容	1. 2月号の結果報告に関する件 2. 3月号の進捗状況に関する件 3. 4月号の編集計画案に関する件 4. その他	
(社)全日本不動産協会		
■全日共済会運営委員会		
日時	平成23年2月1日(火) 15時～16時30分	
内容	1. 平成23年度事業計画・収支予算案に関する件 2. 総合福祉団体保険制度への変更に関する件 3. その他	
■流通推進委員会		
日時	平成23年2月3日(木) 10時～	
内容	1. 平成22年度事業報告及び予算執行状況に関する件 2. 平成23年度事業計画及び予算案の策定に関する件	
■法務税制委員会		
日時	平成23年2月3日(木) 15時～	
(社)不動産保証協会		
■常務理事会		
日時	平成23年2月24日(木) 10時30分～12時30分	
内容	1. 平成21年度貸借対照表(法人全体)に関する件 2. 諸規定に関する件 3. 一般保証業務の取扱いに関する件 4. 公益社団法人移行に伴う理事候補者選出に関する件 5. 臨時総会に関する件	
■理事会		
日時	平成23年2月24日(木) 10時30分～12時30分	
内容	1. 平成21年度貸借対照表(法人全体)に関する件 2. 諸規定に関する件 3. 一般保証業務の取扱いに関する件 4. 公益社団法人移行に伴う理事候補者選出に関する件 5. 臨時総会に関する件	
■弁済委員会		
日時	平成23年2月25日(金) 12時～17時	
内容	1. 認定案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件等に関する件、ほか	

『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。

全日本不動産協会

TEL 03-3263-7030 E-mail kudo@zennichi.or.jp



平成23年2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	(有)住地スタイル	神奈川県	小田原市	(株)エリカ	
	札幌市	(有)サンオール		横浜市	(株)横浜アドバンスライフ	
	札幌市	ユニックス(株)		横浜市	丸金商事(株)	
宮城県	仙台市	(株)Kam's コーポレーション		横浜市	(資)横浜ソーシャルマネジメント	
	岩沼市	吉朋		横浜市	(株)サンフォーム	
秋田県	秋田市	La Tierra de Akita		相模原市	(株)34ホーム	
山形県	東村山市	みつこしエステート(株)		横浜市	創建ホーム(株)	
福島県	いわき市	(株)リショウ		横浜市	(株)プランズライフ	
	福島市	(株)りのいえ		横浜市	クリア・オネスティーズ(株)	
群馬県	高崎市	(株)ビーライト		横浜市	(株)サーチ	
	前橋市	(株)アートタウン		相模原市	(株)J & K	
埼玉県	春日部市	(有)ノーベルハウス		横浜市	ファースト・クラス(株)	
	ふじみ野市	ランドスベック(株)		横浜市	(有)グローバル・ウィング	
	越谷市	イーアシスト(株)		横浜市	(株)CLOVER'S	
	さいたま市	埼玉開発企画(株)	新潟県	新潟市	小笠原地健	
	朝霞市	(株)アムテックス・エステート		岐阜県	岐阜市	(株)まごころ住宅
	蕨市	(有)エイゼン	静岡県		浜松市	(株)ヤマト
	さいたま市	(株)宮下工業		浜松市	(株)MSレンタル	
	さいたま市	ハウジングトラスト(株)		静岡市	K・山口総合事務所	
千葉県	市川市	(株)トレス建築設計		愛知県	名古屋市	(株)ライフワンプラス
	松戸市	(株)グランド	清須市		ランドコア(同)	
	館山市	館山土地建物(株)	滋賀県	大津市	(株)ウェーブ	
	市川市	(株)永和住宅		近江八幡市	(株)プラス・プレミアム	
東京都	世田谷区	(株)QG インターナショナル		彦根市	滋賀土地建物情報センター(株)	
	杉並区	(株)IRIS		甲賀市	(株)住まいるホーム	
	目黒区	(有)パインコーポレーション	京都府	京都市	(株)亀田工務店	
	中央区	インベステック(株)		大阪府	大阪市	(株)ZEV・CORPORATION
	港区	日整クリーン(株)			堺市	(株)TO システム
	渋谷区	(株)ラクテンポ			大阪市	スターデンホーム(株)
	足立区	アールフィッシュ(同)			堺市	(有)古川製作所
	千代田区	(株)ストライダーズ			大阪市	(株)MG コーポレーション
	中央区	(株)アルファコミュニティ			大阪市	(株)オーケー不動産
	杉並区	ココエステート(株)			門真市	(株)さくら美創
	豊島区	イー・ライフ・グループ(株)	大阪市		アスリート(有)	
	三鷹市	(株)マゼンダ	兵庫県	堺市	(有)開発住宅	
	中央区	(株)メディエイト		吹田市	共立	
	目黒区	(株)フェイスネットワーク		大阪市	住研不動産(株)	
	江戸川区	(株)エーアンドエム		大阪市	(有)ながれプランニング	
	豊島区	(株)リライアンス・エステートマネジメント		大阪市	(株)田村不動産	
	練馬区	(株)ワイ・アンド・ジェイ		大阪市	(株)ステップホーム	
	渋谷区	(株)ホスピタリティトラスト		神戸市	(株)ジェイエムライフ	
	渋谷区	(株)プリモパッソ		神戸市	五葉土地(有)	
	千代田区	(株)さくら不動産		明石市	伊奈利開発	
	目黒区	(株)ゼロワンオフィス		姫路市	(有)サンライズ	
	港区	グラウンド・ファイナンス・アドバイザー(株)		神戸市	(株)トノモリ	
	港区	(株)アルカ		芦屋市	(株)コミュニティサービス	
	東久留米市	(株)アップパーハウス		西宮市	(株)クリアホーム	
	港区	パシフィックトラスト(株)		姫路市	是川不動産(株)	
	千代田区	(株)カナメコーポレーション	奈良県	北葛城郡	乾不動産	
	江東区	アテナインベストメント(株)		和歌山県	和歌山市	大地エステート(株)
	世田谷区	(株)ワイ・エムオフィス			岡山県	岡山市
	渋谷区	(株)オルタナレッジ		広島県		広島市
	豊島区	(株)ブルー・オーシャン・リアルティ	山県郡		大朝観光開発(株)	
	港区	スタイルオブ東京(株)	広島市		(株)アクセント広島	
	港区	(株)日本中央会計事務所	広島市		(株)久保田不動産	
	葛飾区	(株)ARISE コーポレーション	広島市	(株)ハビオン		
	三鷹市	オーエスペランサ(株)	山口県	下関市	(有)翔建設	
中央区	ポーラスターアセットマネジメント(株)	愛媛県		松山市	(株)海援隊	
港区	(株)フォンテーニアルエステート			福岡県	宗像市	福岡テクノス(株)
渋谷区	(株)クリアビジョン	福岡市			パル地所	
品川区	アール・ホーム	熊本県	熊本市	(株)ひごスタイル		
中野区	(株)インスパイア		熊本市	(株)三愛ホーム		
福生市	小宮不動産	鹿児島県	鹿児島市	一不動産(株)		
渋谷区	(株)カーサヴォーロ		那覇市	サウスホーム(株)		
大田区	(株)ハウスマーケット		沖縄県	沖縄市	(株)リアルド沖縄	
中央区	(株)コフジインテグレーション					

組織委員会からの報告

組織委員会では、昨年度より香川県本部を皮切りに鹿児島県本部・鳥取県本部・島根県本部・東北地区協議会（青森県八戸市）・岩手県本部・佐賀県本部・長崎県本部・和歌山県本部、近畿地区合同組織委員会（大阪府本部）、愛媛県本部、高知県本部、徳島県本部そして富山県本部を訪問し、全日・保証両協会の啓発活動及び会員増強活動を理解していただくために役員・会員の方々と意見交換会等を行ってきました。

今回は、たくさん頂いた貴重な会員増強策の一部を紹介いたします。

ネットワーク作り・異業種交流の促進

全日に入会した理由や入って良かった点に、アットホームな組織であることがどの地方本部からもあがります。

組織委員会では、市町村や地区など比較的緊密なエリアごとに会員が定期的に集まり、物件情報や地元の経済動向などについて情報交換会を開くなど、会員間のネットワーク作りを呼びかけています。

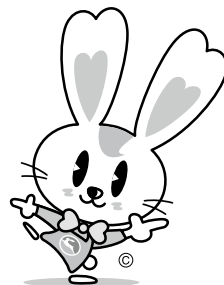
ネットワークが作られることにより、会員相互の社業に役立つのはもちろん、業務上の悩み等を分かち合うことで退会防止にも寄与すると考えています。

また、異業種（土木・建築業、司法書士、行政書士、税理士等）との交流も相互の業務に役立つだけでなく、開業希望者の紹介等も得ることができます。

拠点の整備（入会取扱所の設置）

全日は26,000社を有する全国組織ですが、規模が小さく支部を設けられない地方本部もたくさんあります。これを補うために各地区の役員や幹線道路に面した会員に入会取扱所としてパンフレットや入会申込書等を設置していただき成果を上げています。

また、入会された会員が、その事務所を訪ねて取引やその他諸々相談する等、地域・ネットワークの拠点にもなりつつあります。拠点整備にあたり、会員皆様のご協力をお願いいたします。



開業セミナーについて

鹿児島県本部から開業セミナーを開催して成果を上げている報告を受けました。

これは、将来、不動産業の開業を考えている方々を対象に、開業手順や業務内容を説明するセミナーで、ホームページや新聞広告等により参加者を募集します。四国地区協議会では開業セミナーに賛同し、四国地区所属の4地方本部で継続して開催しています。

不動産開業セミナーは一般市民を対象とした公益事業で、不動産無料相談等と共に広報することで全日の知名度向上にも繋がります。組織委員会では全地方本部で開催していただけるよう平成23年度に僅少ですが助成を予定しています。

宅地建物取引主任者法定講習会

組織委員会では、宅地建物取引主任者法定講習会の受託に力を入れています。

平成22年度は、福島県本部をはじめ大分県本部、静岡県本部が新たに宅地建物取引主任者法定講習を実施しました。そして宮城県本部も平成23年10月に実施することが決まっています。

宅地建物取引主任者法定講習は、全日会員が全日主催の講習を受講できるだけでなく、新規開業を考えている方々に全日・保証両協会をPRする絶好の場となります。

<受託地方本部>

宮城県本部・福島県本部・埼玉県本部・千葉県本部・東京都本部・神奈川県本部・富山県本部・静岡県本部・岡山県本部・大分県本部・宮崎県本部

※大阪府本部は行政・宅建と合同で講習センターによる開催

社団法人 全日本不動産協会は、戦後の混乱のなかで不動産業の社会的使命の重要性和宅建業法立法化の必要性をした痛感した業界有志の努力によって昭和27年に宅地建物取引業法が制定され、これを普及徹底するために立法化に尽力したメンバーが中心となって設立された業界で最も歴史ある全国組織の公益法人です。

初代会長に東急電鉄社長の五島慶太氏、2代目に宅建業法制定時建設大臣であった野田卯一氏が就き、終身、不動産業界の発展に尽力されました。戦後の不動産業の歴史は全日と共に歩んできたと言っても過言ではありません。

全日会員一人一人が、諸先輩が築かれた輝かしい全日の歴史を学び、全日会員としてプライドを持って業にあたり、仲間の輪を大きく広げていただければ幸いです。

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平成22年12月9日に開催された全日・理事会において承認されたことを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か月間運営する。
- (3)ラビット生命共済(任意加入)は、平成23年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)77歳までの会員を保障する団体生命共済と、78歳以上の代表者を保障する自家共済は、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)の給付は無くなります。
- (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)全日ラビット生命共済は平成23年3月31日をもって「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。「給付申請書」の受付猶予期限は団体生命共済と同じく平成23年9月30日となります。

*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全日共済会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。

この度の大震災により被災された会員の皆様には心よりお見舞い申し上げます。
全日共済会規約には、地震、津波の場合には共済金不払い事項がありますが、今回はこれを適用せず一般死亡共済金と同様に取り扱いするよう上申することに致します。

Monthly Column

2011年公示地価 大都市住宅地で回復

名古屋エリアが先行 東京中央区は 3.5%上昇

2011年公示地価の変動率は、東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏そろって、下落率が縮小。都道府県で見ても、47都道府県中31都道府県で縮小した(右表)。

特に、名古屋エリアでの回復傾向が目立つ。リーマンショックに加えてトヨタショックで地価が大幅に落ち込んだ同地域。落ち込みが大きかった分、他の地域に先行して回復が進んでいるという。

名古屋圏は三大都市圏の中で下落率が最も低い、0.8%下落。愛知県も0.7%下落で全国唯一、1%を割った。更に、名古屋市の住宅地では、0.1%の上昇を記録している。

交通便利性など商業地としてポテンシャルが高く、マンション用地取得が活発化したという「名古屋市中区正木3丁目1111番」は、30.4%上昇。全国最大の変動率を示した。

全国の住宅地変動率上位10地点を見ても、7地点が名古屋市内。「名古屋市中区徳川町2609番1」が9.8%上昇で最大。以下、6.0%上昇の「緑区神沢1丁目1623番」、5.6%上昇の「緑区桃山2丁目129番」、5.4%上昇の「緑区神沢3丁目1207番」、5.1%下落の「東区白壁3丁目2702番1」などが続いている。

東京圏は商業地も改善

東京圏は都心部での回復が顕著だ。住宅地では、東京都中央区、千葉県浦安市、神奈川県川崎市中原区で、平均変動率が上昇した。

東京都中央区は3.5%上昇。2010年調査の12.2%下落から大幅に改善した。ビジネスエリアに近い利便性と割安感によるマンション市場が堅調を維持しているという。

浦安市も2010年調査の10.3%下落から大幅に改善。1.1%の上昇となった。

東京圏は商業地を見ても、下落率の大幅な縮小が見られている。

東京都23区全体では、9.8%下落から3.0%下落に改善。特に、千代田区、中央区では大幅に改善した。

千代田区は、3.6%下落(2010年調査は15.9%下落)、中央区は3.8%下落(同17.3%下落)と大幅に下落率が縮小した。千代田区は、立地優良な大型ビルへの転換・集約が顕在化、中央区は銀座での百貨店の増床効果による売上げ増加やファストファッション、家電量販店の顧客増が背景にあるという。

大阪圏、大幅下落継続も

大阪圏では住環境や利便性の良好な潜在需要の強い、芦屋市、神戸市、西宮市などの住宅地では回復傾向。芦屋市で

は、0.6%下落(2010年調査は5.7%下落)となった。

一方、大阪市中心部の商業地は、需給バランスの調整が進まず、大幅な下落が続いている。特に、「新規大型ビルが建築されたターミナル立地の北区梅田へオフィス需要がシフトしている」(国交省)影響で、難波駅周辺地区では大幅に下落。「中央区難波3丁目27番27外」で20.0%下落と、全国で最大の下落率を記録した。

(住宅新報2011年3月22日号より)

都道府県別変動率

(単位: %)

	全用途平均		住宅地		商業地	
	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年
全国	△4.6	△3.0	△4.2	△2.7	△6.1	△3.8
北海道	△5.4	△4.8	△4.8	△4.4	△7.1	△6.1
青森	△5.7	△5.9	△5.2	△5.5	△7.0	△6.7
岩手	△5.8	△5.8	△4.7	△4.9	△8.2	△7.6
宮城	△4.7	△3.8	△3.5	△2.9	△8.3	△6.5
秋田	△6.0	△5.9	△5.1	△5.2	△8.4	△7.6
山形	△5.2	△4.6	△4.8	△4.3	△5.9	△5.2
福島	△4.0	△3.5	△3.7	△3.4	△4.9	△4.3
茨城	△4.9	△4.6	△5.1	△4.7	△5.2	△4.8
栃木	△3.9	△4.2	△4.1	△4.3	△4.6	△4.9
群馬	△3.7	△4.5	△3.3	△4.1	△4.2	△5.1
埼玉	△5.2	△2.4	△5.0	△2.3	△6.3	△2.7
千葉	△4.5	△1.9	△4.5	△1.8	△4.8	△2.1
東京	△7.0	△2.0	△6.2	△1.6	△9.0	△2.8
神奈川	△3.6	△1.4	△3.4	△1.3	△4.5	△1.7
新潟	△3.2	△3.1	△2.7	△2.7	△4.5	△4.4
富山	△5.5	△4.1	△5.6	△3.9	△5.3	△4.3
石川	△6.7	△5.2	△6.4	△4.9	△7.5	△5.7
福井	△5.8	△4.8	△5.5	△4.7	△6.3	△5.2
山梨	△3.0	△3.2	△2.7	△2.9	△3.6	△3.6
長野	△4.3	△4.1	△3.8	△3.7	△5.1	△5.0
岐阜	△3.2	△2.7	△2.8	△2.4	△3.9	△3.3
静岡	△2.4	△1.6	△2.2	△1.4	△2.7	△1.7
愛知	△3.3	△0.7	△2.5	△0.5	△6.0	△1.1
三重	△2.6	△2.2	△2.4	△2.1	△3.1	△2.7
滋賀	△3.6	△2.5	△3.4	△2.3	△4.8	△3.1
京都	△4.3	△2.4	△4.1	△2.5	△5.2	△1.9
大阪	△5.6	△3.1	△4.8	△2.6	△8.9	△4.6
兵庫	△4.6	△2.3	△4.5	△2.0	△5.5	△3.2
奈良	△4.5	△3.0	△4.5	△2.9	△4.6	△3.4
和歌山	△4.8	△5.2	△4.5	△5.0	△5.0	△5.4
鳥取	△4.7	△5.3	△4.5	△5.2	△5.7	△6.2
島根	△3.2	△3.7	△2.5	△2.9	△5.1	△5.4
岡山	△3.0	△3.1	△2.8	△2.8	△3.6	△3.7
広島	△3.8	△3.6	△3.6	△3.4	△4.7	△4.2
山口	△5.9	△5.9	△5.7	△5.4	△6.7	△7.0
徳島	△6.4	△7.5	△6.2	△7.4	△6.4	△7.6
香川	△6.2	△6.2	△6.0	△5.8	△6.2	△6.4
愛媛	△3.4	△3.3	△3.2	△3.2	△3.9	△3.5
高知	△6.5	△7.8	△6.1	△7.5	△7.5	△8.7
福岡	△4.3	△3.1	△3.4	△2.6	△7.0	△4.4
佐賀	△4.0	△4.8	△3.6	△4.4	△4.7	△5.2
長崎	△4.3	△4.2	△4.3	△4.1	△4.5	△4.4
熊本	△3.8	△3.3	△3.4	△3.0	△4.8	△4.2
大分	△4.6	△4.3	△4.2	△3.9	△5.5	△5.0
宮崎	△2.1	△2.6	△1.7	△2.1	△3.5	△4.0
鹿児島	△4.0	△4.4	△3.7	△4.1	△4.9	△5.2
沖縄	△2.3	△1.6	△2.1	△1.5	△2.6	△1.8

■ 前年よりも下落率が縮小 ■ 前年よりも下落率が拡大
■ 前年と下落率が同じ



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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。