

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

5

2011
MAY

東日本大震災への
対応について

【特集1】

賃貸住宅管理業者
登録制度が始まる

【特集2】

不動産業者のための
スマートフォン入門

地方本部のホームページに アクセスしやすくなりました

日頃ご愛顧いただいておりますホームページ上の、地方本部ホームページのリンク情報が更新されました。地方本部のホームページアドレスが統一され、よりアクセスしやすいものとなっております。

是非、リンク情報より地方本部のホームページをご覧ください。

所在地のご案内

| 総本部 | **地方本部** | 流通機

地方本部一覧

北海道本部

本部名称	北海道本部
所在地	〒064-0804 札幌市中央区南4条西6-11-2 全日ビル 2階 TEL 011-2320550 FAX 011-2320552
URL	http://hokkaido.zennichi.or.jp/
コメント	知床(世界自然遺産登録)のひとぞろひ神秘的で美しい景観、広大な大地そして豊かで美味な海産物等、四方を海に囲まれ魅力が一杯の北海道！ 北海道本部は会員705社を越えて、なお更なる飛躍を目指し、現在新入会員増強キャンペーンを行っています。

大阪府本部

本部名称	大阪府本部
所在地	〒540-0012 大阪市中央区谷町1-3-26 全日大阪会館 TEL 06-69473041 FAX 06-69477661
URL	http://osakahonbu.zennichi.or.jp
コメント	大阪・大阪のいわれは、いろいろな説がありますが、室町時代、石山本願寺を建てた蓮如上人の御文書に書かれた当時の文句には大阪とも小阪とも記され、いずれもオサカと発音されたと思われる。 江戸時代には、大阪三郷というように大阪が多く使われており、大阪も混同されてきましたが、明治10年ごろになって、ようやく「大阪」に落ち着いたようです。

東京都本部

本部名称	東京都本部
所在地	〒102-0090 千代田区平河町1-8-12 全日東京会館 TEL 03-62617010 FAX 03-62613609
URL	http://tokyo.zennichi.or.jp/
コメント	消費者向けには法律相談の案内や契約時の注意点を、会員向けには東都に必要な「各種不動産書式」や、特許に自社のホームページが作成できる「全日ホームページ倶楽部」また、各種業務取替のための講座や特選にかなう研修会の開催案内等充実した内容発信中です。

愛知県本部

本部名称	愛知県本部
所在地	〒460-0009 愛知県名古屋市中区栄5-27-14 朝日生命名古屋ビル 4階 TEL 052-24130468 FAX 052-2423577
URL	http://aichi.zennichi.or.jp/
コメント	愛知県は日本列島のほぼ中央にあり、圏は太平洋に面し、伊勢湾・三河湾を望みます。気候は、太平洋を流れる黒潮の影響を受けて全般的に温暖です。クルマエビが県の側に産出されています。

地方本部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. 画面右上の【所在地のご案内】メニューにマウスのカーソルを合わせます。
3. 【所在地のご案内】からプルダウン表示されます【地方本部】をクリック
4. 表示された日本地図又は地方本部一覧から、任意の都道府県をクリック
5. 選択しました都道府県情報が表示されますので、その中のURL情報をクリックし、地方本部のホームページを参照してください。

CONTENTS

4. **東日本大震災への対応について**
6. 震災後の不動産市況
9. 国税庁からのお知らせ
10. **【特集1】賃貸住宅管理業者登録制度が始まる**
14. **【特集2】不動産業者のためのスマートフォン入門**
18. 税務相談「宅地の売買契約締結後に相続が発生した場合の相続税の取扱い」
19. 賃貸相談「いわゆる敷引|特約の有効性」
20. 法律相談「宅建業法上の秘密を守る義務」
21. 保証だより／弁済委員会審査結果
22. 地方本部活動
24. 地方本部の動き 滋賀県本部
25. 3月新入会者名簿
26. 会の活動及び各種会議の要旨
27. 全日共済会からのお知らせ
28. マンスリーコラム
「東日本大震災 住宅減失もローン減税継続
被災者の税優遇案」

*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

兵庫県 神戸ポートタワー



1963年に建設された高さ108mの展望用タワー。設計者は伊藤紘一・仲威雄(日建設計)。世界初のパイプ構造の建造物であり、その独特の構造・形状から「鉄塔の美女」とも称される。神戸港のシンボルとして修学旅行等の観光客が港町神戸を学習する際に立ち寄る拠点となっており、中には売店・レストラン・展望台等を設備。2010年4月、鉄塔の塗装の塗り直しや40種類のイルミネーション演出を可能としたLEDライトの設置、展望室のバリアフリー化等が施され、リニューアルオープンした。

東日本大震災への対応について①

被災住宅補修のための 無料診断・相談制度について

平成 23 年 3 月 30 日
国土交通省住宅局

被災した住宅の補修・再建に資するため、無料の診断及び相談を実施します。そのため、①住みいるダイヤルにおける被災地専用フリーダイヤルの設置、②被災主要都市における相談窓口の設置、③現地での無料相談・診断を行います。※ 相談、診断はすべて無料となっています。

① 被災地専用フリーダイヤルの設置 (3/31 ~)

住みいるダイヤルに被災地専用のフリーダイヤル (0120-330-712 *一部のIP電話等からは03-3556-5147) を開設し、被災住宅の補修・再建に関する電話相談を実施しています。

*受付時間 10:00 ~ 17:00 (日・祝日を除く)

② 被災主要都市における相談窓口の設置

被災地各県の主要都市に、相談員が対面での相談を行う窓口を設置し、被災住宅の補修方法、補修費用など具体的な相談に対応しています。

*開設時間は 10:00 ~ 17:00 (日・祝日を除く)

- 郡山窓口 福島県郡山市台新1丁目33-5 郡山建4/8 ~ 設会館2F
- 水戸窓口 茨城県水戸市笠原町978-30 建築4/8 ~ 会館2F
- 仙台窓口 宮城県仙台市青葉区本町2丁目3-10 仙4/1 ~ 台本町ビル9F ハウスプラス住宅保証株式会社 東北営業センター内

③ 現地での無料診断・相談の実施 (4/1 ~)

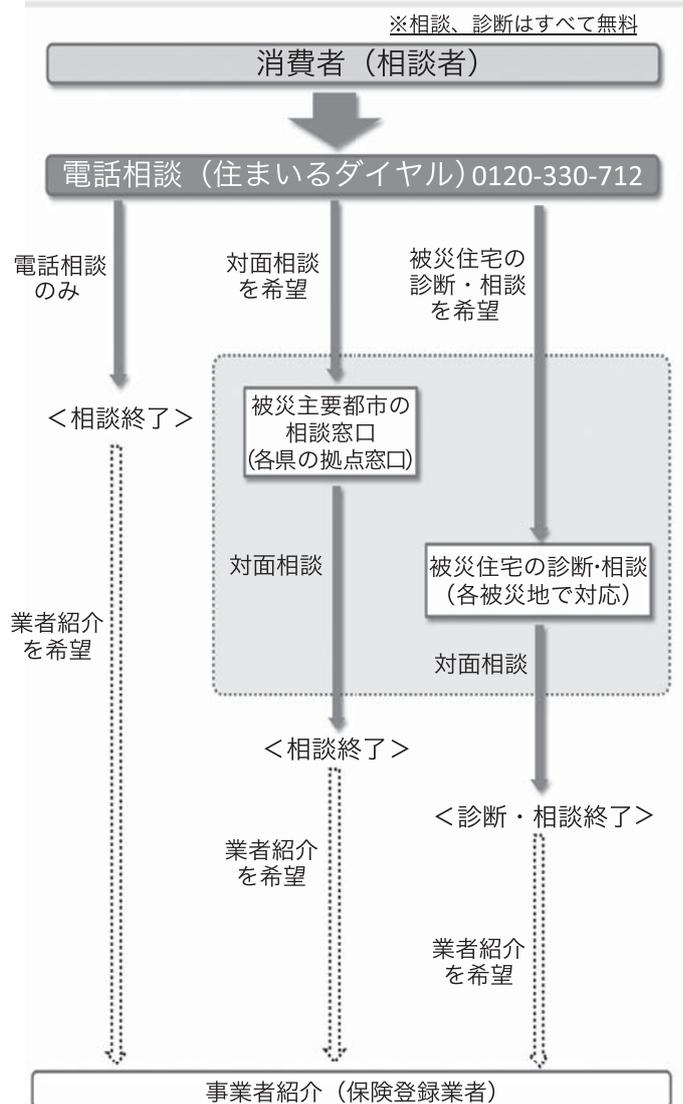
各被災地において、住宅瑕疵担保責任保険法人の検査員が被災住宅の無料診断等を行い、補修方法、補修費用など具体的な相談に対応します。

※ 上記の各相談時には、相談者からの依頼に応じて、被災住宅の補修・再建を行う事業者を紹介し(紹介する事業者は、住宅瑕疵担保責任保険法人に登録された事業者とします。なお、被災地については、事業者の登録料を無料とする予定)。

<実施主体>

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

相談フロー



*住団連、全建総連等と協力して、事業者を紹介。
被災地については業者登録料を無料とする予定

住宅建設資材に係る需給状況の 緊急調査結果

平成 23 年 4 月 5 日

林野庁 経済産業省 国土交通省 環境省

住宅建設資材に関する生産拠点の損壊、物流の停滞、計画停電の影響、応急仮設住宅対応による需要の増加等により、住宅建設資材の需給状況にどの程度の影響があるのか、いつごろ回復するのか、過剰な在庫の保有がないのかといったことについて、林野庁、経済産業省、国土交通省、環境省が連携してアンケート等を行い、住宅建設資材の需給状況について現状の把握に努めます。

調査対象者 住宅生産関連団体、住宅建設資材生産団体、住宅建設資材流通団体、木材関連団体等

調査対象資材 合板、パーティクルボード、MDF、断熱材、外装材（窯業系）、サッシ、複層ガラス、鋼材、キッチン、洗面化粧台、バスユニット、給湯設備機器、浄化槽、排水トラップ、電気配線、塩ビ管

応急仮設住宅に係る資材の調達について

① 合板

構造用合板については、一部の工場が被災したが、他の工場でフル生産体制を敷くことにより、十分な供給量が確保できる見込み。カラー合板については、厚さの違う合板や代替品での供給を含め、応急仮設住宅の需要増に十分対応できる見込み。

② グラスウール

工場の被災や計画停電の実施により生産量が減少しているが、工場の操業再開や輸入の拡大（約 4,000 トン／月、震災前の月産量の約 25%に相当）により、十分な供給量が確保できる見込み。

③ 浄化槽

計画停電の実施により生産量が減少しているが、操業時間の延長等フル生産体制を敷くことや、生産効率の良い小型浄化槽と中型浄化槽の柔軟な組み合わせにより対応することで、応急仮設住宅の需要増に十分対応できる見込み。

なお、応急仮設住宅の配置計画等に応じた適切な浄化槽の供給等に当たっては、関係省庁が連携して対応することが必要。

④ その他資材

必要な数量についてはおおむね確保できる見込み。

一般住宅に係る資材の調達について

主要な住宅建設資材の流通事業者に対して、流通量の震災前後の状況についてアンケート調査を行ったところ、合板、パーティクルボード及びグラスウールについては注文が増加しており、これら一部の資材では仮需が発生している状況との回答があった。また、その他、震災による生産施設の損傷、物流の停滞、計画停電の実施等により、供給量が減少している資材も見られるが、震災後の混乱が収まるにつれ、正常化する面も多いと考えられ、当面の間、動向を注視することとする。

さらに、一部の資材については、生産を再開できていない工場もあるが、その再開に向けて関係省庁が連携して対応策について検討していく考え。

震災後、住宅市場を取り巻く環境はどうなるか

株式会社 船井総合研究所

「Real Estate Business Team Market Report」(4/15発表)より

3月11日に発生した東日本大震災の、あまりにも大きすぎる爪痕は1か月を過ぎた今なお、被災地はもとより我が国全体に多大なる影響を及ぼしている。計画停電や原発の問題もあり、特に日本経済のエンジンを担う首都圏の消費者のマインド低下が著しい。

新築住宅市場における影響も大きく、震災直後から申込みのキャンセルや住宅購入検討の取りやめといった買い控え行動が起こりつつある。この買い控え行動には「心理的要因」が大きく働いている。震災に対する自粛ムードや、心理的不動産保有リスクの高まりといったものである。

しかし、実際、今、住宅を買い控えることは、合理的行動といえるのであろうか。それらを震災の影響を踏まえながら「住宅価格」「住宅ローン金利」「売主の信用リスク」という観点から紐解きたい。

震災による住宅価格への影響

少なくとも短期的には、消費者のマインド低下により買い控えが起こり、需要全体が低迷すると予測される。よって、全体的に地価は弱含み、土地の値段は下がる傾向にあるといえる。しかしながら、現在、それ以上に供給側の生産コストにかかわる問題が立ちだかっている。短期的には住宅建材の不足。中期的には原油価格の高騰である。

住宅建材・住宅設備の大手国内メーカーの中には、主力工場を東北に構えている企業も多く、今回の震災によってそれらの工場が壊滅的な状態に陥った。現在でも、例えば、合板、サッシ、断熱窓、ユニットバス等の一部において供給不足が起こっている。

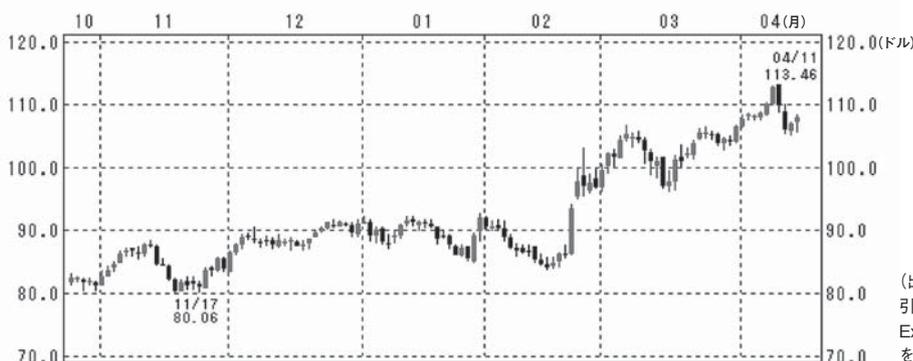
さらに、中期的にはリビアを中心とする中東情勢への不安、日本においては夏場の電力不足を火力で凌ぐという観点等から原油価格の高騰が予想される。既に原油先物

市場においては価格が上昇し始めている。NY原油WTI相場は、4月11日時点で113ドル/バレル(図表1)。昨年夏ごろは、1バレル70ドル台であったことを踏まえると、ここ数か月の上昇度合いは大きい。

加えて、原発停止による原油価格への影響も少なくない。電力の供給不足を火力によって補うために例年以上に原油に対する需要が高まると予想されるからである。その他の資源相場も軒並み急騰傾向にあるが、これらは結果的に建築コストに跳ね返るといえるだろう。即ち、中期的には土地価格の多少の下落分は、建築コストの上昇によって吸収され、グロスの販売価格はそれほど下落しないと思われる。

(もちろん前回の不動産不況時のように、在庫を一掃するというプロセスの中で一部の不動産の販売価格が大きく下がる可能性は否定できない)

図表1 WTI原油先物市場



(出元) ニューヨーク商業取引所: New York Mercantile Exchange: NYMEX データを基に船井総研が作成

東日本大震災の影響で、 首都圏成約件数は全般で大幅減少

財団法人 東日本不動産流通機構

「月例速報 Market Watch2011年3月度」(4月11日発表)より

中古マンション

首都圏中古マンションの成約件数は、2,495件（前年同月比19.2%減）と2割近い大幅な減少で、昨年11月以来の前年割れ。すべての都県が減少、千葉県は3割超の減少で、千葉市は半減している。成約㎡単価は首都圏平均で39.18万円（前年同月比1.3%上昇、前月比2.2%下落）、成約平均価格は2,549万円（同0.4%上昇、同3.6%下落）で、ともに前月比では2か月ぶりに下落している。成約平均面積は65.06㎡、平均築年数は17.88年。

新規登録件数は13,364件（前年同月比17.1%増）で、12か月連続で前年を上回っているが、増加率は縮小している。

年 / 月	件数(件)	前年比(%)
2011年1月	2,383	4.2
2011年2月	2,985	3.9
2011年3月	2,495	-19.2

中古戸建住宅

首都圏中古戸建住宅の成約件数は911件（前年同月比17.8%減）で、大幅減少。昨年11月以来の前年割れ。すべての都県で前年を下回っている。成約平均価格は2,954万円（前年同月比3.1%下落、前月比3.6%下落）で、3か月連続の下落。土地面積は首都圏平均で145.13㎡、建物面積は105.78㎡。平均築年数は19.12年。

新規登録件数は5か月ぶりに前年同月を下回っている。また、価格は前月と比べて下落している。

年 / 月	件数(件)	前年比(%)
2011年1月	807	2.2
2011年2月	986	4.4
2011年3月	911	-17.8

新築戸建住宅

首都圏新築戸建住宅の成約件数は、319件（前年同月比変わらず）で、これまで2割を超える増加率が続いていたが、前年並みに縮小している。成約平均価格は3,484万円（前年同月比0.5%上昇、前月比0.2%下落）。土地面積は首都圏平均で106.91㎡、建物面積は93.89㎡。

年 / 月	件数(件)	前年比(%)
2011年1月	334	43.3
2011年2月	390	20.4
2011年3月	319	0.0

土地

首都圏土地(面積100～200㎡)の成約件数は413件（前年同月比15.5%減）で、5か月連続で前年同月を下回っている。神奈川県を除く1都2県で減少。成約㎡単価は20.80万円（前年同月比4.0%上昇、前月比2.7%下落）、成約平均価格は2,939万円（同5.5%上昇、同2.5%下落）。㎡単価、価格とも前月比では下落している。

年 / 月	件数(件)	前年比(%)
2011年1月	330	-0.3
2011年2月	411	-3.1
2011年3月	413	-15.5

〈集計情報〉

1. 集計対象は、媒介契約物件のほか会員の売主及び代理物件を含む。
2. 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったもの。
 - ①成約物件＝当月に成約報告のあったものの集計
 - ②新規登録物件＝当月に新たに登録のあったものの集計
 - ③在庫物件＝当月末時点で登録されている物件の集計
3. マンションは「中古」として登録された物件のみを集計している。
4. 戸建住宅・土地の「別集計」は土地権利が所有権以外の物件、用途地域が商業地域の物件、都市計画が都市計画区域外、未線引区域等の物件を除いて集計している。

震災後の住宅ローン金利の動向

住宅ローン金利は、大きく変動金利と固定金利に分類される。変動金利は根源的には日銀の政策金利に連動する。昨年の10月に実質的に復活したゼロ金利政策は、今回の震災により更に長期化することが予想される。つまり日銀もこのタイミングで利上げを行うことはできないとみるのが一般的であろう。そうすると、変動金利については、しばらく急激な上昇はないとみるのが妥当なのではないだろうか。

固定金利については、リスクフリーレート、即ち10年もの国債金利と強い相関がある。こちらについては、現状、資金の流れが国債などの安全資産に向かっているため、どちらかという金利は下がる傾向にあると思われるが、

既にマーケットはこれらの日銀による大量の流動性供給は織り込み済みであって、これ以上大きくは下がらないともいえる。

逆に、注意しなければならないのは、赤字国債の増発による財政状況の更なる悪化又は一部取りざたされている「日銀による国債の直接引き受け」などが実現されてしまうことによって、日本国債の信用力が落ち、金利が上昇するというシナリオだ。以上のことから、金利動向については、固定金利については中期的な視点で多少の注意が必要であるが、変動金利については、これまでとほぼ変わらない状況がしばらくは続くものと思われる。

住宅ローン金利にかかわる震災後のイベント

- ・ 3月14日の日本銀行で金融政策決定会合において、更なる金融緩和策として、日本銀行の買入れ基金から5兆円を増額
- ・ 政策金利の実質的にゼロ金利は据置き
- ・ 政府は5年間で「集中復旧復興期間」と位置付け、この期間集中して人、物、カネを投入。
- ・ 復興財源を確保のため、復旧復興特別税の創設や震災国債の発行、日銀引受けの検討を打ち出す。
- ・ 4月4日に住宅金融支援機構から4月のフラットの金利が発表
- ・ フラット35の返済期間21年以上の最低金利は前月比0.090%上昇の2.630%（最多提供金利も2.630%）
- ・ その他、金融機関各社の4月の住宅ローン金利も基本的には大きな変動はない

建設・不動産業界の株価の動き デベロッパー / ハウスメーカーに与える影響

阪神淡路大震災時には、復興特需ともいえる建て替え需要やリフォーム需要が一気に集中し、この年のハウスメーカーやデベロッパー、ビルダーはかなり業績を伸ばしたという事実もある。しかし今回の場合、地震に加え、津波の被害が甚大であったため、その被害規模や再建のために求められるシナリオづくりの規模は、阪神淡路大震災とは比べ物にならない。今回の震災後の上場企業の株価動向を見てみるとマーケットの理解も同様であることが分かる。

すなわち、震災直後、すべての銘柄で株価は急落したものの、建設・工事セクター及び住設・建設資材セクターについてはその後、日経平均の水準を大きく上回る上昇率で回復している。結果的には既に、震災前を超える株価を付けつつある。一方で、不動産開発・流通セクターを見ると、いまだに株価は回復していない。

これは、デベロッパーや不動産会社は、消費者の震災後の不動産購入ニーズの減少等により、今後、業績が悪化するというのが今現在のマーケットの見方といえるであろう。

付け加えるならば、マンションデベロッパーや分譲戸建てメーカーの中で既に土地を購入し、プロジェクトを進めつつあった案件のうち、資材供給の遅れ等により工期が延長される、又はプロジェクトそのものが中止になるというイベントが起こった場合、一部中小企業において資金繰りの問題が顕在化される可能性もある。

Profile 船井総研 Real Estate Business チーム

開発・流通・管理・再生・投資等、住宅・不動産にかかわるあらゆるビジネスにおいて、戦略立案から戦術、戦闘における実行計画の策定まで、幅広いコンサルティングを展開している。(チーム公式サイト⇒<http://www.f-reb.net/> 問い合わせはこちら⇒info@f-reb.net)

「不動産売買契約書」「建設工事請負契約書」の 印紙税の軽減措置が延長されました

平成 23 年 4 月 国税庁

平成 23 年 4 月 1 日に「国民生活等の混乱を回避するための租税特別措置法等の一部を改正する法律」が施行されたことにより、「不動産売買契約書」及び「建設工事請負契約書」について、平成 23 年度 4 月 1 日以降（平成 23 年 6 月 30 日まで）作成される契約書についても印紙税の軽減措置が適用されます。

* これまでは、平成 9 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日までに作成されるこれらの契約書について軽減措置の対象とされていました。

○軽減措置の概要

軽減措置の対象となる契約書は、これまでと同様に「不動産の譲渡に関する契約書」又は「請負に関する契約書（建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものに限られます）」のうち、これらの契約書に記載された契約金額が 1 千万円を超えるもので、平成 23 年 6 月 30 日までの間に作成されるものです。

なお、これらの契約書に該当するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や工事請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

(注) 契約金額が 1 千万円以下のものは、軽減措置の対象となりません。

○軽減後の税率

軽減措置の対象となる契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第 1 第 1 号及び第 2 号の規定にかかわらず、その契約書に記載された契約金額につき、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、1 通当たり、下表の「軽減後税率」欄の金額となります。

契約金額	本則税率	軽減後税率	参考（軽減額）
1 千万円を超え 5 千万円以下のもの	2 万円	1 万 5 千円	5 千円
5 千万円を超え 1 億円以下のもの	6 万円	4 万 5 千円	1 万 5 千円
1 億円を超え 5 億円以下のもの	10 万円	8 万円	2 万円
5 億円を超え 10 億円以下のもの	20 万円	18 万円	2 万円
10 億円を超え 50 億円以下のもの	40 万円	36 万円	4 万円
50 億円を超えるもの	60 万円	54 万円	6 万円

○軽減措置の対象となる「不動産の譲渡に関する契約書」の範囲

印紙税法別表第 1 第 1 号の物件名の欄 1 に掲げる「不動産譲渡に関する契約書」をいいます。なお、不動産譲渡に関する契約と同号に掲げる他の契約が併記された契約書も対象となります。

○軽減措置の対象となる「請負に関する契約書」の範囲

印紙税法別表第 1 第 2 号に掲げる「請負に関する契約書」のうち、建設業法第 2 条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものをいいます。なお、建設工事の請負に係る契約に基づき作成される契約書であれば、その契約書に建設工事以外の請負に係る事項が併記されていても軽減措置の対象となります。

賃貸住宅管理業者 登録制度が始まる

国土交通省は3月3日、賃貸住宅管理業者や借家を転貸して貸主として管理するサブリース業者を対象にした任意の登録制度の内容を明らかにしました。本制度は、登録業者に一定のルールを定め、業者名を公表することで、業務の適正な運営を確保、借主や貸主の利益保護を図ることを目的としています。

以下、内容をご確認いただき、施行後は速やかにご対応いただきますようお願い申し上げます。

登録制度の仕組み

1 賃貸住宅管理業を営もうとされる方は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができます。

賃貸住宅管理業とは、以下の基幹事務のうち、少なくとも1つの事務を含む管理事務を業として行うものです。

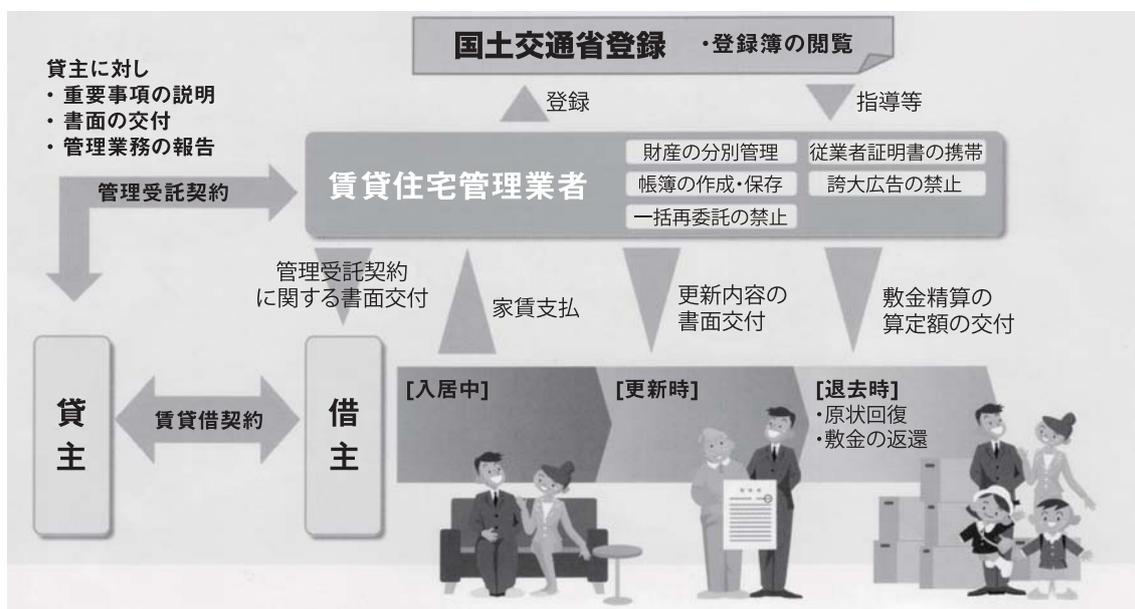
家賃・敷金等の受領事務

契約更新事務

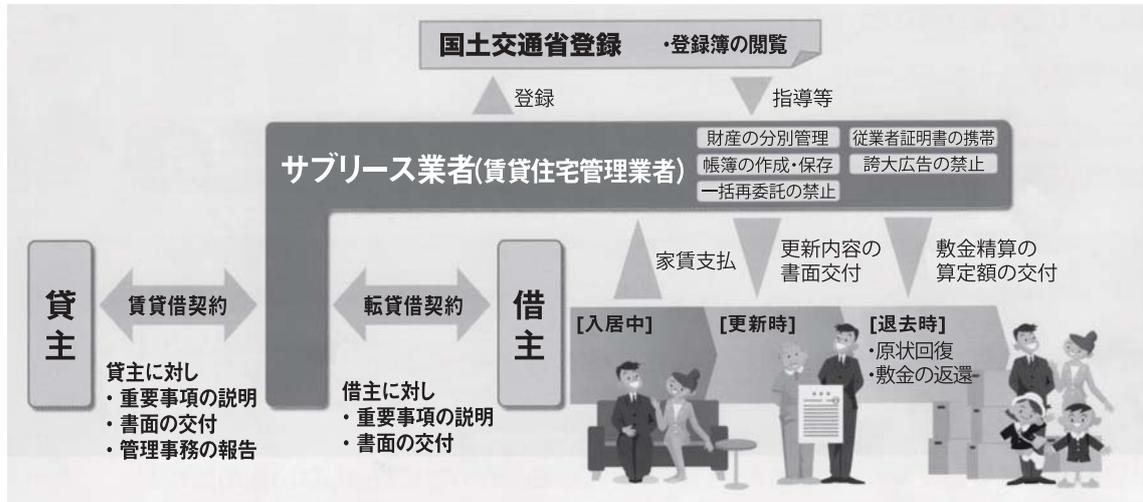
契約終了事務

対象は、受託管理(A)又はサブリース(B)のいずれかの事業です。

A 受託管理（貸主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う事業）



B サブリース（賃貸住宅を転貸し、貸主として管理を行う事業）



2 登録事業者は、借主等の利益の保護に資するため、管理事務に関して重要事項の説明など一定のルール（業務処理準則）を遵守します。

〔ルールの例〕

- ・管理対象や契約内容について重要事項の説明や書面交付
- ・財産を分別して管理
- ・貸主に対する定期的な管理事務の報告
- ・敷金精算の算定額の交付

3 登録事業者が登録規程や業務処理準則に違反し、損害を与えたときは、業務の適正な運営を確保するため、必要な指導、助言、勧告を行うことがあります。

登録事業者が管理事務に関して不正な行為をした場合や廃業等の届出があった場合等には、登録を抹消します。

制度の効果

- ・登録事業者名を公表することで、消費者（借主）は、登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用することができます。
- ・管理業務のルールが普及し、適切に管理が行われ、安心して住むことのできる賃貸住宅を選ぶことができます。

登録簿

- 国土交通省は、登録事業者の情報を記載した登録簿を管理し、一般の閲覧に供します。
- 登録の有効期間は5年間です。
- 登録簿で登録事業者の名称や事業形態を確認することができます。

●施行時期

平成 23 年度施行予定

●登録手続き

賃貸住宅管理業者の登録を受けようとされる方は、告示に規定する下記事項を記載した登録申請書及び添付書類を国土交通省(地方整備局等)に提出してください。

●申請記載事項

- ① 商号又は名称
- ② 法人の場合は、役員及び使用人の氏名
- ③ 個人の場合は、登録を受けようとする者及び使用人の氏名
- ④ 事務所の名称及び所在地

業務状況・財産分別管理状況報告書

- 登録事業者は、毎事業年度終了後3カ月以内に業務状況及び財産の分別管理状況の報告書を国土交通大臣に報告します。
- 借主等は、登録事業者の業務状況等を確認することができます。

- ⑤ 他に事業を行っているときは、その事業の種類

- ⑥ 宅地建物取引業の免許又はマンション管理業者の登録を受けている場合は、その免許番号又は登録番号

●添付書類

- ① 登録規程に規定する欠格事由に該当しない旨の誓約書
- ② 本人確認書類の写し
- ③ 申請者等が成年被後見人、被補佐人や破産者で復権を得ない者に該当しない旨の証明書
- ④ 事務所を使用する権原に関する書面
- ⑤ 直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面



賃貸市場、新時代へ 管理業者を登録

国土交通省は3月3日、賃貸住宅管理業者や借家を転貸して貸主として管理するサブリース業者を対象にした任意の登録制度の内容を明らかにした。都内で業界を対象に制度説明会を開いた。登録業者に一定のルールを課すほか、業者名を公表することで、借主や貸主の利益保護を図ることが目的の告示制度。2010年3月に公表した案を一般からの意見募集を踏まえ、一部改定。登録対象として、サブリース業者をより明確化したほか、登録業者に毎事業年度ごとに求める、業務や分別管理などの状況報告を円滑化するための簡易様式を定めるなどした。同制度は、2011年度内施行を予定している。

住宅新報3月8日号より

サブリースを明確化

登録は、「家賃・敷金などの受領事務」「契約更新事務」「契約終了事務」のいずれかを行う事業者が対象になる。登録業者へは一定のルールを義務化。「管理対象や契約内容に関する重要事項説明や書面交付」「敷金精算の算定額の交付」「貸主に対する定期的な管理事務の報告」「財産の分別管理」などだ。

貸主・借主間では、退去時の原状回復と敷金の返還に関するトラブルが依然として、多い。国民生活センターに寄せられる敷金や原状回復に関する相談は、毎年度1万件を超え、2010年度も2011年1月末時点で、1万1,650件が寄せられている。敷金精算の算定額の交付は、そうしたトラブルの抑制を目指したものだ。

また、管理に関する重要事項説明や書面交付は、受託した業務を明確化することで、貸主との後々のトラブルを予防することを目的にしている。

ルールに違反し、損害を与えた場合は、指導や助言、勧告、登録抹消の対象になる。

同時に、登録事業者は毎事業年度終了後3か月以内に業務状況や財産の分別管理状況の報告が求められる。

借主は、登録事業者の名称と併せて、業務状況なども確認できる。こうしたことから、同制度は、借主が登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用することなどが期待されている。

今回の改定では、サブリース業を明確に位置付けたことが1つの特徴だ。「サブリースも1つの事業形態として確立されている」（国交省）ことが背景にあるという。

また、毎事業年度ごとの業務状況の報告は当初、バランスシートなど詳細な書類の提出も検討したが、簡易に報告できる書式を作成。国交省は「実情に配慮した」と話している。

居住安定化法と別建ても

同登録制度は案がまとめられてから、約1年が経過している。これまで公布に至らなかったのは、今国会にも提出されている、賃貸居住安定化法案の動向がある。同法案は悪質な家賃の取立てなどを規制するもの。同登録制度による登録業者が守るべきルールに同法が規定する悪質な家賃取立ての禁止がある。そのため当初、法律と登録制度の同時期施行を予定していた。

しかし、2010年通常国会に提出された法案は成立に至らず、同臨時国会でも継続審議扱い。今国会でも審議の見通しが立っていない。

こうしたことから国交省は独立した形での施行を含め、準備を進めることを決めた。現在は、3月からスタートした業者向けの説明会をはじめ、店舗などに掲示する登録業者マークの選定、制度運用にかかわるガイドラインの策定などを進めている。公布は2011年度明けになる見通しで、その後、一定の周知期間を経て、施行する。

不動産業者のための スマートフォン入門

(有)エフ・ディー・エス 有瀧敬之

昨年より新製品の発売・発表ラッシュが続くスマートフォン。携帯電話市場でのスマートフォンの販売台数割合は、昨年12月に48.1%となり、以来今年に入ってから40%以上をキープ。約半数が携帯電話よりスマートフォンを選ぶようになりました。タッチパネル画面を指で簡単に操作できることがこれまであまりデジタル機器に触れてこなかった人も呼び込んだといわれ、今後さらに利用者が増える見込みです。さて、スマートフォンとは携帯電話とどこが違うのでしょうか？ 今回はスマートフォンの基本的な機能や特徴の解説とともに、不動産業者にとって便利な機能やアプリケーション等を紹介합니다。

スマートフォンの種類

iPadのようなタブレット型パソコンとiPhone(ソフトバンク回線/アップル製品)やXperia(ドコモ回線/ソニー製品)のようなスマートフォンを合わせて、スマートデバイスと呼びます。タブレット型は不動産業では対面式のツール、あるいは営業ツールとして注目を浴びています。一方、スマートフォンは個人利用のツールとして利用者が増加しています。

まず、ひとくちにスマートフォンといっても今や様々な機種が出ています。これを大きく分けると2つになります。

iPhone (アイフォン)

米国アップル社の開発したi(アイ)OSを搭載したスマートフォン。製品もアップル社独自のものです。日本ではソフトバンクのキャリア(回線)を利用して提供されています。

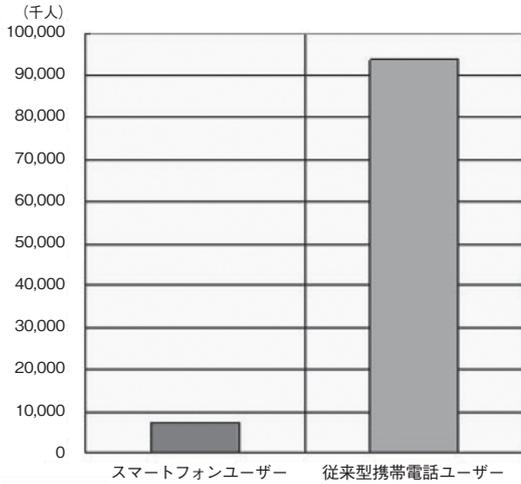
Google (グーグル) 携帯

「アンドロイド携帯」とも呼ばれます。米国グーグル社の開発したAndroid(アンドロイド)OSを搭載したスマートフォン。製品は日米で様々な会社から提供されています。キャリアもドコモ、au、ソフトバンクが採用し、従来型携帯電話(以下、ケータイ)と同じように様々な種類があります。

このように、iPhoneとGoogle携帯はOSが異なる点で大別されます。iPhoneとGoogle携帯の関係はパソコンに例えると、MacとWindowsのようになります。MacのOSを搭載したパソコン製品はアップル社製以外ありません。一方、Windowsは富士通、ソニーなどが作っている様々なパソコン製品に搭載されています。スマートフォン業界は先行したiPhoneが牽引し、後発のGoogle携帯が、販売会社・採用キャリアの多さから順調に伸びている形です。米国では利用者数においてすでにGoogle携帯がiPhoneを抜いています。

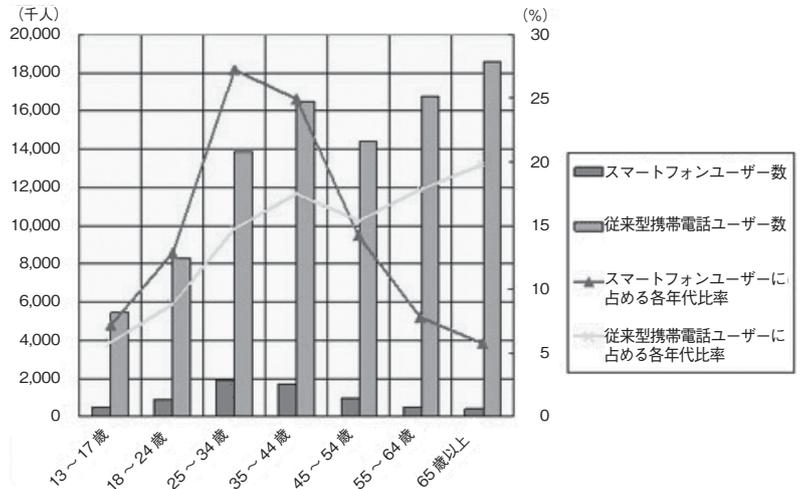
次に、ユーザー数を見てみましょう。2011年2月の時点では、スマートフォンのユーザー数はケータイのユーザー数の1割程度ですが(図表1)、過去3か月間の推移では、スマートフォンのユーザー数は20%程度増加しています。一方、ケータイのユーザー数はほぼ横ばいとなっていて、スマートフォンに注目が集まっていることは数字で示されています。また、スマートフォン支持層は不動産業界にとってターゲットとなる25~44歳という年齢層であることも分かります(図表2)。Google携帯がいくつかのキャリアから多数の機種を販売し始めたことで、ケータイからスマートフォンへの機種変更も進んでおり、利用者数の増加は時間の問題といえます。

図表1 スマートフォン・従来型携帯電話
ユーザー数比較



※出典：コムスコア／モビレンズ (Mobilens) 2010年12月

図表2 スマートフォン・従来型携帯電話
年代別ユーザー数比較



※出典：コムスコア／モビレンズ (Mobilens) 2010年12月

スマートフォンとケータイの違い

さて、スマートフォンとケータイの違いは何でしょう。まず日本独自の発達を経たケータイは、スマートフォン発祥の米国に比べてきめ細やかで高度な機能を持っています。まさに日本人の技術の結晶で、携帯する道具としてのすべてを賄おうという努力が実った機器です。そのためケータイに満足している方々は、スマートフォンへの切替の必要性をそう強くは感じないと思います。

しかし、前述のとおり数字が示すスマートフォンへの移行の鍵は、ケータイで成し得なかった種々の機能を模索できる場として、ユーザー・販売元・キャリアにメリットがあるからです。つまり、ユーザーとしては、「使ってみたら便利」。販売元やキャリアにとっては「頭打ちだった販売実績からの脱却」がポイントです。実は、ケータイとスマートフォンは全くの別物。ケータイは電話機が携帯できて便利な機能がついたもの、スマートフォンは携帯できるサイズのパソコンで外出先でも便利な機能がついたもの。前者は電話。後者はパソコンと考えると簡単です。

＜スマートフォンにできて、ケータイではできないこと＞

・会社や自宅のパソコンで利用しているメールアドレスを使う。

(会社用のメールアドレスを使えるため、外出先でもお客様とメールのやり取りをすることができる)

・ほぼ、パソコンと同じような画面でウェブサイトを閲覧、利用できる。

(スマートフォンではパソコン用のサイトが閲覧できる

上、スマートフォン用のサイトを立ち上げることで、より使いやすいサービスを提供している)

※iPhoneではFlashは閲覧・利用ができません。

Google携帯でもOSのバージョンによります。

- ・無数にあるアプリケーションソフトを自由に追加できる。(無料で利用できるアプリケーションがたくさんそろっているスマートフォンの高い評価点。また、有料のアプリも数百円と安いものも多く、有料ならではの行き届いたサービスを受けることができる)
- ・wifi(公衆無線LAN)を利用したインターネットができる。(電話回線によるインターネット利用はもちろんだが、今までノートパソコンで利用していたwifiが使えるので通信速度の速さがサイト利用を快適にしている)

不動産業界においては各社パソコン用サイト以外にケータイ用サイトを立ち上げ、一生懸命ケータイユーザーの期待に応えてきました。そうした企業努力もあって、物件検索のケータイ利用率は非常に高くなっています。今後はユーザー数の増加に応じ、スマートフォンにシフトしていくことは必然です。スマートフォンは、パソコンで慣れ親しんだ表示の楽しさや使い勝手の良さを手のひらサイズにまとめることに成功しました。ケータイにはない高度な技術に支えられた表現力、便利さです。では、深く掘り下げてみましょう。

スマートフォンの操作性

スマートフォンのアプリケーションには特筆すべきことが多々あります。ここでは、比較的仕様がはっきりしているiPhoneを参考に話を進めていきます。iPhoneアプリは、物理キーボード(ボタン式のキーボード)がないことが、逆に使いやすさにつながっています。まずは、iPhoneの動作について説明します。

【iPhoneの指による動作】

タップ 画面上のボタン、アイコン、リンクを指先でそつと叩くと、その先の機能やページに進むことができます。

フリック 並列にある画像やページを指先で左右にスライドすることで次々にめくることができます。本のページをめくるときの動作です。

ピンチ 小さくて読みにくいテキストや画像を詳細に見たいとき等に2本指を斜めに広げることで、拡大します。スマートフォンサイズに小さくなったパソコンサイトを見る場合によく使います。ピンチインは縮小、ピンチアウトが拡大です。

ドラッグ アイコンや項目などを指先でじっくり動かすことで、希望の位置にそれを移動することができます。並べ替えに便利です。

スクロール 縦横に長い画面で隠れている部分がある場合、指先でズラしていくことで、隠れた部分を見ることができます。地図など範囲の広い対象を見るときに使います。

シェイク 指の動作ではありませんが、機器自体を振ると、コンテンツがシャッフルされます。

パソコンで慣れてきたマウスがないので、上記のように画面を指で動かすこととなります。逆にマウスがないぶん、ようやく「振れば鳴る鈴」のように直感的な動作が可能になったことも新発見です。

さて次は、iPhoneの不動産関連アプリケーションを紹介していきます。いずれもアプリケーション名で記述します。

【iPhoneアプリケーション】

1. 不動産ポータル アットホーム、SUUMO、 HOME'S、Century21等



ケータイとは全くレベルの異なる楽しさと使い勝手の良さが人気です。検索の流れはパソコンサイトに匹敵する軽快さで、エリアの複数選択や大きめの画像表示、そして、拡大も可能です。不動産会社を探す場合は、特に、GPSを使った位置情報取得で近隣の会社をすばやく表示できる機能が便利です。大企業であること、スマートフォン利用者の年齢層を考えると、ブランディングの側面も大きいと思われます。

2. 賃料計算機



賃料、共益費、敷金、礼金等を入力すると、入居時と年間にかかる費用が計算できます。また、任意で光熱費や鍵交換代金等の細かい算出も可能です。

3. 不動産価値



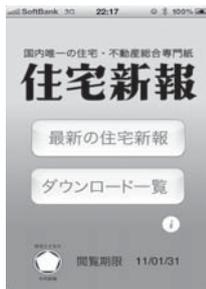
地積、価格、収益、容積率を入力すると坪単価や利回り等が算出されます。

4. 積算評価



路線価、土地・建物面積、建築構造、築年数を入力すると土地・建物価格や融資面での評価額が算出されます。

5. 住宅新報、R.E.port



最新の不動産に関するニュースの配信をいつでもどこでも読むことができます。

6. Mark On Call



間取りから部屋の家具までの設置計画を自由なレイアウトで入力、操作できます。同時に買物リストをメモしておくことができるので物件の検討から、入居時までの計画ができます。

7. HOME'S メジャー



部屋を写真で撮影し、その写真に寸法線を配置すると寸法が算出されます。引っ越し、模様替え、家具・家電の購入時に役立ちます。



このようにプロも使えるサービスから消費者が便利なサービスまで、無料あるいは有料で簡単にインストールできることが iPhone 等のスマートフォンがパソコンのように拡張性を持っている証しです。その豊富な種類と数から「アプリケーション市場は熟した」ともいわれています。

とはいえ、スマートフォンのアプリケーションを自社で制作することは、まだまだ金額的にも設計も難しいのが現状。そこで利用したいのが、ブラウザで使えるウェブサイト式のアプリケーションとなります。ご存じのように物件検索もアンケートもブラウザで使える立派なアプリケーションですが、これでしたら今までの経験から何をすべきか発想できますし、工期も短く済みます。

便利な「同期」

さて、ケータイは電話から、スマートフォンはパソコンからの派生と前述しました。その点で、スマートフォンは「同期」という素晴らしい機能を備わっています。例えば、スケジュール帳はケータイにもある機能ですが、これがパソコンのスケジュール帳と同期し、社内・社外にかかわらず、いつでも同じ最新の状態のスケジュールを確認・記録できます。しかも、個人情報を守られる仕組みの上に成り立っていますので、安心して使うことができます。同期アプリケーションは、メモ帳、ブラウザのブックマーク、アドレス帳等、よく使うものが大抵対応していますので、外出先でも困ることがありません。

クラウドで情報を共有

最近耳にするクラウドコンピューティング(以下、クラウド)というサービスもスマートフォンを語る上で外せません。例えば、Google 携帯、iPhone の中心アプリケーションの1つであるメールサービス「Gmail」(ジーメール)は、はじめパソコンのみで利用されていました。メールのやり取りはクラウドと呼ばれるサーバーに蓄積され、ログインユーザーのみが自分のやり取りを読むことができます。も

ちろん、送受信ができますので、一般的な Outlook 等と変わりなく使うことができます。この Gmail がスマートフォンでも利用できますので、社内でも社外でもいつでも過去のメールを閲覧でき、しかも、送信済みメールもどちらでも読むことができますので、大変便利です。Gmail に会社のお問い合わせアドレスを設定しておく、会社のスタッフも外出先の営業マンもお客様からのメールを共有できるようになりますので、どちらかのやり取りをもう一方が確認できる態勢が簡単につくれます。こうしたクラウドを利用したサービスにより、社内外を問わず、あるいは消費者も含めて情報共有できる時代になった今、誰とでも「つながる」ことがアイディア次第で可能になりました。

このようにスマートフォンは連絡の域を超えた社会のつながり、1つのハブといえます。また、多彩な機能を自分に必要な形に自由に整えられ、いつでも使えるパソコンである、と考えてよいでしょう。

※【クラウドコンピューティング】インターネット上で提供されるアプリケーション及び、データ保存をサービスとして利用できる仕組みのこと。通常これらのアプリケーションやデータは自社のパソコンやサーバーあるいはデータセンターにあるが、クラウドの場合、サーバー自体はどこにあるかは分からないと考えてよい。いつでもどこからでも同じように享受できるサービスである。サービスの提供側からすると、ユーザーの数や利用度に応じてサーバー容量や回線の太さの増減が自由にできるので、運用がしやすいという利便性がある。



Profile

有瀧 敬之 (ありたき・たかゆき)

2001年、WEBコンテンツ制作・WEBアプリケーション開発会社、有限会社エフ・ディ・エスを設立。代表取締役就任。アットホーム社「こだわアカデミー」、日本郵船社広報誌管理システム、キリンシティウェブサイト他、中小の不動産会社ウェブサイトを数多く制作。不動産専門新聞「住宅新報」、アットホーム会員店向け広報紙「at home Time」、月刊「不動産流通」等の執筆も多く手がけている。



宅地の売買契約締結後に 相続が発生した場合の相続税の取扱い

Q

宅地の売買契約締結後、引渡し前に売主や買主に相続が発生した場合の相続税の取扱いについて教えてください。

A

1. 売買契約締結後に相続が発生した場合

(1) 相続税計算における問題点

宅地の売買契約締結後、引渡し前に売主や買主に相続が発生した場合には、相続人が取得する財産をどのように認識するのにかよって、相続税の計算が異なります。

例えば、宅地の売買契約締結後、宅地の引渡し前に売主が死亡した場合、相続人が取得する財産を宅地と考えるのか買主に対する売却代金請求権と考えるのにかよって、課税財産の相続税評価額が異なり、ひいては相続人の納める相続税額も異なることとなります。

(2) 実務上の取扱い

相続税の財産評価について定めている財産評価基本通達は、宅地の売買契約締結後に売主や買主に相続が発生した場合の相続税の取扱いについて特に定めていません。

実務上は、平成3年1月11日付国税庁資産税課情報第1号に基づき、被相続人である売主や買主に係る相続税の計算は、次の2.や3.のように取り扱われています。

2. 売主に相続が発生した場合の取扱い

(1) 相続により取得する財産の取扱い

売主の相続人が相続により取得する財産は、宅地ではなく相続発生時の宅地の売買契約に基づく残代金請求権とし、買主から未収の売買代金をもって評価します。宅地を売主に引き渡す前に相続が発生し、所有権が売主に残っている場合であっても、相続税の計算上は、その所有権は売主が売買代金を確保するための機能にすぎないと考えます。

例えば、被相続人が1億円で相続税評価額が8,000万円の宅地を売却する契約を結び、手付金1,000万円をもらった後に亡くなったとすると、相続税の課税対象とされるのは、宅地の相続税評価額8,000万円ではなく、手付金1,000万円と残代金請求権9,000万円となります。

(2) 被相続人に係る債務の取扱い

被相続人である売主が負担することになっていた宅地売買の仲介手数料その他の経費で、相続発生時において未払のものについては、被相続人に係る債務として、相続税の計算上、債務控除の対象とされます。

3. 買主に相続が発生した場合の取扱い

(1) 原則的な取扱い

買主の相続人が相続により取得した財産は、宅地売買契約に係る宅地の引渡請求権とし、その請求権の価額は契約に基づく宅地の売買金額とします。また、売買契約により支払うべき宅地の売買金額その他の経費のうち、被相続人から承継した債務は、相続発生時における残代金支払債務として、相続税の計算上、債務控除の対象とされます。

例えば、被相続人が1億円で宅地を購入する契約を結び、手付金1,000万円を支払った後に亡くなった場合は、売買金額1億円を宅地の引渡請求権として相続税の課税財産に計上し、売主に支払うべき残代金9,000万円は債務として債務控除の金額に含めることとなります。

(2) 特例的な取扱い

① 宅地の売買契約日から相続発生日までの期間が通常の売買よりも長期間である等、上記(1)の売買金額が相続発生日の宅地の引渡請求権の価額として適当でない場合は、別途個別に評価した金額が引渡請求権の価額となります。

② 上記(1)にかかわらず、その売買契約により購入する宅地を相続財産とする相続税の申告をすることも認められます。この場合の宅地の価額は、路線価等を基に財産評価基本通達により評価した金額となります。

4. 売主に相続が発生した場合の小規模宅地特例の取扱い

個人が相続により被相続人の居住用や事業用に使用されていた宅地を取得した場合は、相続税の計算上、宅地の評価額のうち一定割合が減額されます。これを「小規模宅地等に係る相続税の特例(小規模宅地特例)」といいます。

個人が居住用や事業用に使用していた宅地を第三者に売却する契約を結び、引渡し前に死亡した場合には、その宅地について、相続税の計算上、小規模宅地特例が適用できるかどうかという問題が生じます。

結論からいえば、このような場合には小規模宅地特例は適用できません。なぜなら、売主の相続人が相続により取得する財産は、2.(1)で解説したとおり、相続開始時の宅地の売却契約に基づく残代金請求権となります。したがって相続人が取得するのは、小規模宅地特例の対象となる宅地ではなく、残代金請求権という債権となりますから、小規模宅地特例の適用は受けられないという取扱いとされるのです。



いわゆる敷引特約の有効性

Q

当社は、賃貸住宅の原状回復費用は通常損耗分を含めて賃借人から預かった敷金から一定額を差し引いて処理しています。このような敷引特約は法的にも有効と考えたいのでしょうか。

A

1. 敷引特約と消費者契約法

一般に、契約当事者間で合意した内容は、それが公序良俗に反したり、あるいは強行法規に反するものでない限り、契約自由の原則に基づき有効と解されています。敷引特約も、当事者が敷金ないしは保証金から一定額を控除することを合意した以上、有効であると解されていました。しかし、平成13年4月1日、消費者契約法が施行され、同法第10条では、民法や商法等の公の秩序に関しない規定を適用した場合に比べて、消費者の権利を制限し、または義務を加重する特約で信義則に反し、消費者の利益を一方的に害する特約は無効とする旨が規定されています。

民法の規定では、賃借人は通常損耗については原状回復義務を負わず、敷金や保証金から通常損耗の回復費用は差し引かれることはありません。ところが、敷引特約では、通常損耗の回復費用を敷引金として敷金や保証金から差し引くものですので、民法の原則に比べると消費者である賃借人の義務を加重していることとなります。そして、これが信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものと評価されれば、敷引特約は無効と解されることとなります。つまり、敷引特約は、消費者契約第10条に該当するか否かが問題点とされてきたものです。

2. 敷引特約の有効性に関する裁判所の判断

これまで簡易裁判所や地方裁判所、高等裁判所で敷引特約の有効性が争われてきました。敷引特約は消費者契約法のもとでも無効となるものではないとの判決の一方で、敷引特約は信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものであるから無効であるとの判決も出されており、裁判所の判断は分かれていました。

最高裁は、平成23年3月24日、敷引特約の有効性について初の判断を示すに至りました。事案は、家賃月額9万6000円、保証金40万円の建物賃貸借で、保証金については賃貸期間が1年未満の場合は敷引金を18万円、2年未満は21万円、3年未満は24万円、4年未満は27万円、5年未満は30万円、5年超は34万円とし、通常損耗に対する原状回復費用は敷引金をもって当てること定められています。

敷引金の額が賃貸期間の長短に応じて月額賃料の2倍弱から3.5倍強程度に設定されていますが、重要事項の説明が契約の4週間前になされている事案についての判決です。

最高裁は、①賃貸借契約に敷引特約が付され、賃借人が取得することになる金員（いわゆる敷引金）の額について契約書に明示されている場合には、賃借人は、賃料の額に加え、敷引金の額についても明確に認識した上で契約を締結するのであって、賃借人の負担については明確に合意されている。②補修費用に充てるために賃借人が取得する金員を一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえず、敷引特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであるとは直ちにいうことはできない。③もっとも、消費者契約である賃貸借契約においては、賃借人は、通常、自らが賃借する物件に生ずる通常損耗等の補修費用の額については十分な情報を有していない上、賃借人との交渉によって敷引特約を排除することも困難であることからすると、居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等其他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である、と判示の上、当該事案については、敷引金の額が賃貸期間の長短に応じて月額賃料の2倍弱から3.5倍強に設定されており、賃借人は更新料の他には礼金等の一時金等を徴収していないこと等からすると、未だ信義則に反し消費者の利益を一方的に害するものとはとはいえないとして、当該敷引特約を有効と判断しています。敷引特約の有効性を判断する上で重要な判決といえるでしょう。



宅建業法上の秘密を守る義務

Q

当社が所有者Aから管理を受託している賃貸住宅について、Aの配偶者Bの代理人弁護士から申出があったということで、弁護士法に基づく弁護士会照会に基づき、管理委託契約の写しの送付を求められました。この求めに応じて送付することは、宅建業法に違反しないでしょうか。

A

1. 管理委託契約の写しを送付することは、宅建業法に違反しません。

2. さて宅建業者には「秘密を守る義務」があり、正当な理由がある場合でなければ、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはなりません。宅建業を営まなくなった後であっても同様です（宅建業法45条）。

3. 実際に宅建業者の「秘密を守る義務」が問題となったケースとして、東京地裁平成22年8月10日判決があります。区分所有建物の所有者Xが宅建業者Yと賃貸住宅業務委託契約を締結していたところ、Xと配偶者Zとの間の婚姻費用分担調停事件に関連し、Zの代理人弁護士が申し出た弁護士法23条の2に基づく照会に対し、Yが契約書の写しを送付する方法により回答をしたことが、「秘密を守る義務」に違反するものかどうか争われました。裁判所は次のとおり述べて、Yには「秘密を守る義務」の違反はないと判断しました。

4. 『Yの行った報告が違法であるか否かについては、弁護士法23条の2に基づく本件照会に対し回答することが、宅建業法45条の「正当な理由」に該当するか否かの観点から検討することになる。

弁護士法23条の2が規定する照会制度（23条照会）については、照会を受けた公務所又は公私の団体は、当該照会により報告を求められた事項について、当該照会をした弁護士会に対して報告すべき法的義務を負うと解するのが相当である。

もっとも、23条照会に応じて報告すべき義務も、その性質上絶対無制約のものとは解すべきではないから、23条照会に対する報告が上記「正当な理由」あるいは「法令に基づく場合」に該当し、違法性を欠くと認められるためには、当該照会について、23条照会の制度趣旨及び目的に即した必要性と合理性が認められることを要すると解すべきである。

そこで検討するに、XとZとの間の本件調停事件は、夫婦間の婚姻費用の分担を定めることを目的とするものであり、X及びZの双方がそれぞれ得ている収入や収入を得るために支出する費用等を把握することが、調停の前提となるから、本件建物からXが賃料収入を得ているか否かは、本件調停事

件の重要な争点のひとつであったことは明らかである。このことは、Zが開業医として高額な収入を得ていたとしても、変わるところがないというべきである。そして、Xが、本件調停事件に先立つ離婚調停の段階から本件建物からの賃貸収入はないとの説明をしていた状況において、Z代理人であるM弁護士が、本件建物からのXの賃料収入の有無を明確にするために資料の収集を行うのは代理人として必要な行為であり、そのためには、本件建物の賃貸住宅業務の委任を受けていたYに対し、23条照会の制度を利用して報告を受ける以外には適切な方法はないと思われる。

そして、相当の期間継続して夫婦間の婚姻費用の分担を定める資料とするには、Xの得ている賃料収入の状況やそれに伴う支出の状況を賃貸期間等を含め、ある程度詳細に把握することも合理性を否定できず、M弁護士が、本件照会の照会事項として、XとYの業務委託契約及びXが賃貸人となっている賃貸借契約について、契約日や賃料等の報告を求めるとともに、契約書の写しの送付を求めたことには、合理性があると認められる。

以上によれば、本件照会には、これを行うべき必要性と合理性が認められるから、本件照会において明示的に照会事項とされている本件各契約書の写しを送付する方法によりYが行った本件報告は違法性を欠くというべきである。』

5. 「秘密を守る義務」については、個人情報保護法にも、個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、前条の規定により特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならない（同法16条1項）等と定められています。宅建業者は、個人情報保護法も遵守しなければなりません。

6. 上記東京地裁平成22年8月10日判決では、違法性は否定されましたが、宅建業者にとって、「秘密を守る義務」や個人情報の取扱いに留意することは、極めて重要です。宅建業者は、他人の一身上の秘密や経済的実態について知る機会が非常に多い業務です。業務を適切に遂行するために、それらの開示を受けたとしても、高度の緊急感をもって、取り扱わなければならない。業務上依頼者の秘密や個人情報の扱いに疑問を感じたときには、専門家に相談することをおすすめいたします。

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付
(平成 23 年 3 月)

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

還付日 件数 還付額(円)
3月15日 8件 24,334,278

2. 弁済業務保証金の取戻し
(平成 23 年 3 月)

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

取戻日 件数 取戻額(円)
3月4日 35件 18,600,000
3月17日 36件 18,900,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告
(平成 23 年 3 月)

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

官報掲載日 掲載ナンバー 件数
3月7日 号外44号 65件
3月23日 号外57号 49件

*印は、再審議案件である。 平成22年度 第10回弁済委員会 審査結果 平成 23 年 1 月 26 日 社団法人 不動産保証協会

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位：円)	弁済限度額 (単位：円)	認証可否	弁済決定額 (単位：円)	備考
* 22-64	京都府	株トピックス	東坂 栄作	5,720,000	10,000,000	認 証	3,300,000	会員業者より購入した土地付き建物の建物部分にみられた不具合(面積不足、構造上の瑕疵等) 補修未履行业者に対する賠償請求事案
22-65	岩手県	株ライズ・インターナショナル	山岸 辰次	11,992,130	2,264,278	認 証	2,264,278	新築土地付き建物売買契約での建物未着工・放置を原因として、買主が売主会員の債務不履行に対する賠償を求めた事案
22-69	大阪府	マルイ住宅	池上 成吾	440,000	10,000,000	認 証	440,000	売主会員が約した中古土地付き建物売買契約の特約事項【建物内改装工事後の引渡し】が守られず、建物内に生じた不具合(雨漏り) 補修も行われないため、買主が債務不履行に対する賠償を求めた事案
22-70	埼玉県	株K's コーポレーション	鈴木 賢	4,550,000	10,000,000	認 証	4,550,000	新築マンション売買契約締結後、売主会員の破産等を受け、契約が履行不能となり、買主が支払済み金員の返還を求めた事案
22-71	神奈川県	株セントラル住宅販売	中村 正雄	3,880,000	10,000,000	認 証	3,880,000	金物工場建築許可ほかを停止条件とする土地売買契約において、条件が満たず、白紙解約となったものの、売主会員が買主から受領した金員の返還に応じなかった事案
22-72				10,000,000		認 証	6,120,000	第三者名義の土地売買契約において、売主会員に支払われた手付金が土地所有者に渡らないなどの要因から、当該売買契約の履行不能となった事案
22-73	東京都	株ヨシヤ	岩村 文孝	2,326,147	10,000,000	認 証	780,000	賃貸マンションの媒介を行う会員が貸主の代理者を装い、借主から預った入居時費用を貸主に引き渡さなかった事案
22-74		ケーツー・アンド・パートナーズ株	北村 厚則	3,000,000	9,651,500	認 証	3,000,000	会員を売主とする中古マンションの売買契約において、売主側都合により物件の引渡しができず、合意解除された後、買主への解約合意金の支払が完済できなかった事案
合 計							24,334,278	

審査結果	件数	金額
認 証	7社 8件	24,334,278 円
条件付認証/保留・再審査	1社 1件	
否 決	1社 1件	
認 証 申 出 取 下	1社 1件	

地方 本部活動

北海道本部

- 3/ 3 (木) ・新入会員研修会
- 3/ 4 (金) ・常務理事会
- 3/ 8 (火) ・合同理事会
- 3/ 24 (木) ・広報委員会
- 3/ 25 (金) ・網紀・求償委員会

青森県本部

- 3/ 1 (火) ・支部市民相談
[他17(木)、22(火)、24(木)]

岩手県本部

- 3/ 1 (火) ・法定研修会
- 3/ 9 (水) ・無料相談
- 3/ 22 (火) ・役員会

宮城県本部

- 3/ 1 (火) ・網紀委員会
・取引相談委員会
・福利厚生委員会
- 3/ 2 (水) ・無料相談[他9(水)、30(水)]
・支部座談会
- 3/ 3 (木) ・入会審査委員会[他11(金)、30(水)]
- 3/ 7 (月) ・保証臨時総会に向けての勉強会
- 3/ 20 (日) ・正副本部長会議
- 3/ 25 (金) ・理事会

秋田県本部

- 3/ 1 (火) ・無料相談[他8(火)、15(火)、22(火)、29(火)]
- 3/ 2 (水) ・従業者法定研修会
- 3/ 28 (月) ・理事会

山形県本部

- 3/ 5 (土) ・無料相談[他19(土)]
- 3/ 11 (金) ・網紀委員会
- 3/ 14 (月) ・財務委員会[他28(月)]

福島県本部

- 3/ 9 (水) ・役員選考委員会
・入会審査委員会

栃木県本部

- 3/ 1 (火) ・入会説明会
- 3/ 2 (水) ・入会調査
- 3/ 15 (火) ・無料相談
- 3/ 19 (土) ・役員会
- 3/ 23 (水) ・財務委員会
- 3/ 24 (木) ・組織委員会
- 3/ 28 (月) ・理事会

群馬県本部

- 3/ 4 (金) ・取引相談委員会
- 3/ 7 (月) ・支部解散総会[他14(月)、23(水)、24(木)]
- 3/ 9 (水) ・無料相談[他23(水)]
・役員面談
・正副本部長会議
・事前説明会
- 3/ 11 (金) ・資格審査・網紀委員会
- 3/ 14 (月) ・理事会

- 3/ 25 (金) ・臨時理事会
・入会説明会
- 3/ 30 (水) ・資格審査委員会

埼玉県本部

- 3/ 4 (金) ・組織委員会
- 3/ 10 (木) ・取引主任者講習会
- 3/ 22 (火) ・新入会員研修会
- 3/ 25 (金) ・取引相談委員会
・自主規制委員会
・常務理事・支部長合同会議

千葉県本部

- 3/ 3 (木) ・法定講習委員会
・入会審査委員会[他24(木)]
・通常理事会
・自主規制委員会
- 3/ 11 (金) ・求償委員会
・取引相談委員会[他28(月)]
- 3/ 14 (月) ・入会説明会[他28(月)]
・無料相談[他28(月)]
- 3/ 15 (火) ・法定講習会
- 3/ 18 (金) ・税務相談会
- 3/ 24 (木) ・常務理事会
・改革検討委員会

東京都本部

- 3/ 1 (火) ・不動産流通研修会
・流通情報交換会
- 3/ 2 (水) ・法律相談[他9(水)、23(水)、30(水)]
- 3/ 3 (木) ・入会説明会[他30(水)]
・取引相談委員会聴聞会[他11(金)]
・新入会員研修会
・関東地区協議会国交省主催賃貸住宅管理業者登録制度説明会
- 3/ 4 (金) ・委員長・支部長合同会議
・法律電話相談[他7(月)、11(金)、14(月)、18(金)、25(金)、28(月)]
・理事会[他22(火)]
- 3/ 8 (火) ・入会資格審査委員会[他22(火)]
- 3/ 11 (金) ・特別委員会作業部会
- 3/ 16 (水) ・アカデミー運営委員会
・幹部会
- 3/ 23 (水) ・自主規制委員会
- 3/ 25 (金) ・取引主任者法定講習会
・取引相談委員会・法律実務研修会
・広報相談委員会
- 3/ 28 (月) ・アカデミー賃貸住宅管理業者登録制度説明会
- 3/ 29 (火) ・会員管理定例会

神奈川県本部

- 3/ 9 (水) ・法定講習会
- 3/ 17 (木) ・理事会[他29(火)]
- 3/ 24 (木) ・会員研修会
- 3/ 25 (金) ・広報委員会
- 3/ 28 (月) ・取引相談委員会

山梨県本部

- 3/ 4 (金) ・理事会
- 3/ 11 (金) ・総務委員会[他24(木)]
- 3/ 22 (火) ・選挙管理委員会
- 3/ 23 (水) ・無料相談
- 3/ 25 (金) ・財務委員会

新潟県本部

- 3/ 7 (月) ・入会事務所調査
- 3/ 17 (木) ・取引相談委員会
- 3/ 18 (金) ・ラビット不動産セミナー
・入会説明会
- 3/ 23 (水) ・教育研修委員会

富山県本部

- 3/ 4 (金) ・資格審査委員会
- 3/ 10 (木) ・企画広報委員会
- 3/ 15 (火) ・支部情報交換会[他28(月)]
- 3/ 24 (木) ・三役会
・特別研修会「何でも語ろう会」
・役員会
- 3/ 25 (金) ・支部役員会

長野県本部

- 3/ 15 (火) ・役員・代議員選考委員会
- 3/ 29 (火) ・2支部役員選考委員会
- 3/ 31 (木) ・支部役員会・役員選考委員会

石川県本部

- 3/ 2 (水) ・理事会[他16(水)、29(火)]
- 3/ 17 (木) ・被災者用賃貸住宅情報に関する県との打合せ
- 3/ 24 (木) ・常務理事会
- 3/ 29 (火) ・聴聞会
・網紀・資格審査委員会

福井県本部

- 3/ 4 (金) ・総会準備委員会
- 3/ 22 (火) ・理事会

岐阜県本部

- 3/ 4 (金) ・取引・苦情相談
- 3/ 7 (月) ・新規入会者面接・事務所調査
- 3/ 16 (水) ・定例役員会

静岡県本部

- 3/ 4 (金) ・総務・財務委員会
- 3/ 9 (水) ・無料相談[他15(火)、22(火)、23(水)]
- 3/ 15 (火) ・理事会
- 3/ 16 (水) ・新入会員・初任従業者研修会

愛知県本部

- 3/ 2 (水) ・理事会
・支部研修会・地区別懇親会
- 3/ 11 (金) ・支部臨時研修会・名刺交換会・情報交換茶話会・会員交流交流会
- 3/ 17 (木) ・民間賃貸住宅をめぐるトラブル相談対応研修会
・支部地区別懇親会[他22(火)]
- 3/ 23 (水) ・資格審査委員会
・支部研修交流会
・支部研修会
- 3/ 29 (火) ・県知事表敬訪問

三重県本部

- 3/ 4 (金) ・組織資格審査委員会
・教育研修委員会
・合同役員会
- 3/ 9 (水) ・研修会
- 3/ 15 (火) ・取引・苦情処理委員会[他25(金)、30(水)]

- 3/24(木)・県居住支援連絡会作業部会
- 3/25(金)・常任理事会
- 3/30(水)・合同役員会

滋賀県本部

- 3/2(水)・取引相談委員会
- 3/23(水)・総務・財務合同委員会

京都府本部

- 3/1(火)・無料相談[他8(火)、15(火)、22(火)]
- 3/3(木)・賃貸物件広告実態調査
- 3/8(火)・入会審査会[他22(火)]
- 3/9(水)・会員法律相談
- 3/16(水)・財務委員長会議
 - ・運営会議
 - ・指名委員会
- 3/18(金)・教育研修委員会
 - ・不動産相談委員会全体会議
- 3/22(火)・資格審査委員会
- 3/24(木)・合同理事会
 - ・NPO法人京都消費生活有資格者の会との懇談会
- 3/25(金)・新入会員研修会

大阪府本部

- 3/2(水)・取引相談委員会[他9(水)、16(水)、23(水)]
 - ・無料相談[他16(水)]
- 3/4(金)・法定研修会[他7(月)、11(金)、15(火)、18(金)]
- 3/8(火)・運営会議[他24(木)]
- 3/9(水)・入会申込締切
- 3/14(月)・入会審査会
 - ・支部長会
- 3/17(木)・綱紀委員会
- 3/24(木)・公取推進委員会[他28(月)]
- 3/25(金)・理事会
- 3/29(火)・入会者研修会
 - ・支部パソコン講習会
- 3/30(水)・認証上申審査会 事前審査会

兵庫県本部

- 3/3(木)・東播磨事務所事務所開き
 - ・教育研修委員会
- 3/4(金)・パソコン講習会
 - ・支部無料相談[他11(金)、18(金)、25(金)]
 - ・入会審査委員会[他14(月)]
- 3/7(月)・支部理事会[他11(金)、15(火)]
- 3/14(月)・総務委員会
 - ・青年部勉強会
- 3/15(火)・綱紀委員会[他22(火)]
- 3/16(水)・入会者実務研修会
- 3/20(日)・支部事務所移転披露会
- 3/25(金)・合同常務理事会
 - ・合同理事会
- 3/29(火)・総務委員会

奈良県本部

- 3/3(木)・事務所調査[他25(金)]
 - ・無料相談[他17(木)]
- 3/7(月)・運営委員会
 - ・取引相談委員会[他22(火)]
 - ・理事会
- 3/15(火)・パソコン研修会[他16(水)]

- 3/17(木)・新入会者研修会
- 3/24(木)・法律無料相談

和歌山県本部

- 3/8(火)・無料相談
- 3/9(水)・総務委員会
- 3/24(木)・青年部会
- 3/30(水)・理事会

鳥取県本部

- 3/16(水)・理事会
- 3/28(月)・法定研修会

島根県本部

- 3/1(火)・理事会[他18(金)]
- 3/2(水)・求償委員会
- 3/4(金)・松江市空家相談会
- 3/10(木)・会報「しまね」発行

岡山県本部

- 3/1(火)・役員会議
- 3/16(水)・事業・総務委員会代表者会議
- 3/30(水)・常務会・理事会

広島県本部

- 3/5(土)・知的障害者サッカー試合招待
- 3/8(火)・役員選考委員会
- 3/14(月)・会館取得委員会
 - ・定例理事会
- 3/15(火)・地区法定研修会[他17(木)]
- 3/30(水)・街頭無料相談
 - ・選挙管理委員会

山口県本部

- 3/22(火)・理事会
- 3/31(木)・県暴力団排除条例広報キャンペーン参加

徳島県本部

- 3/2(水)・無料相談[他17(木)、23(水)、30(水)]
- 3/4(金)・新規開業セミナー
- 3/15(火)・県暴力団放浪民センター評議員会
- 3/16(水)・理事会
- 3/18(金)・東北関東大震災被災者への住宅支援対策会
- 3/25(金)・財務委員会
- 3/28(月)・法定研修会

香川県本部

- 3/7(月)・無料相談
- 3/25(金)・法定研修会

愛媛県本部

- 3/4(金)・財務委員会
- 3/15(火)・合同理事会
- 3/16(水)・特別委員会
- 3/24(木)・パソコン教室
- 3/28(月)・選挙管理委員会

高知県本部

- 3/9(水)・無料相談[他23(水)]
- 3/10(木)・不動産広告審査会
- 3/16(水)・理事会

福岡県本部

- 3/2(水)・教育研修委員会
- 3/4(金)・事務局会議[他28(月)]
- 3/8(火)・会務運営会議
- 3/9(水)・選択型講習会
- 3/14(月)・弁済委員会
- 3/15(火)・綱紀委員会
- 3/16(水)・帳票委員会
- 3/22(火)・入会審査委員会
 - ・理事会
 - ・住宅支援協議会
- 3/29(火)・選挙管理委員会
- 3/30(水)・資格審査委員会
 - ・役員選出特別委員会

佐賀県本部

- 3/4(金)・選挙管理委員会
- 3/15(火)・資格審査委員会・財務委員会
- 3/16(水)・財務委員会[他17(木)、18(金)、23(水)、28(月)、29(火)、30(水)]
- 3/24(木)・理事会・財務委員会
- 3/31(木)・総務委員会・財務委員会

長崎県本部

- 3/7(月)・入会時現地調査
- 3/8(火)・入会審査委員会[他22(火)]
- 3/17(木)・一般研修会・青年部

熊本県本部

- 3/2(水)・無料相談[20(日)]
 - ・取引相談
- 3/14(月)・入会審査会
- 3/15(火)・新入会員研修会
- 3/16(水)・綱紀委員会
- 3/30(水)・理事会

大分県本部

- 3/2(水)・理事会
- 3/8(火)・無料相談[他22(火)]
- 3/9(水)・青年部会
- 3/15(火)・法定講習会受付[~25(金)]

宮崎県本部

- 3/4(金)・取引相談
- 3/12(土)・開業セミナー
- 3/24(木)・三役会

鹿児島県本部

- 3/2(水)・理事会
- 3/11(金)・公正取引委員会
- 3/24(木)・法定研修会
 - ・代議員選挙管理委員会

沖縄県本部

- 3/17(木)・法定研修会
- 3/29(火)・理事会

茨城県本部 (4月号未掲載分)

- 2/3(木)・取引相談
- 2/8(火)・入会審査会[他14(月)、16(水)、24(木)]
 - ・入会説明会[他14(月)、16(水)、24(木)]
- 2/22(火)・理事会
 - ・法定教育研修会

地方本部の動き

滋賀県本部

長浜市と「市有地処分の媒介に関する協定書」を締結

平成23年2月3日、滋賀県本部は会員の取引機会拡大のため、「市有地処分の媒介に関する協定書」を締結しました。

長浜市役所本館3階にて行われた調印式には、市長代理の田中省吾総務部長、川崎圭司総務課長、滋賀県本部からは中川俊寛本部長、白井幸則副本部長、則尾誠一事務局長が出席し、署名・捺印をしました。

今後、同協定に基づき、市有地の処分について滋賀県本部宛てに依頼があった場合は、滋賀県本部は会員に情報を提供し、成約・取引終了後、長浜市から媒介手数料が支払われることとなります（以下「市有地処分の媒介に関する協定書」第10条参照）。



市有地処分の媒介に関する協定書

長浜市（以下「甲」という。）と社団法人全日本不動産協会滋賀県本部（以下「乙」という。）とは、甲の実施する市有地処分の媒介に関して、次のとおり協定を締結する。

（総則）

第1条 甲は公共事業の施行者である地方公共団体として、乙は宅地建物取引業に係る公益法人として、各々が有する社会的使命と双方の信義誠実の原則に立ち、市有地処分の適正かつ円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展に資するためこの協定を締結する。

（用語の定義）

第2条 この協定において「市有地処分の媒介」とは、乙に属する宅地建物取引業者（以下「媒介業者」という。）が甲に対して市有地の購入者（以下「購入者」という。）を紹介することをいう。

・・・・・・・・・・・・・・・・

（媒介報酬の額及び支払時期）

第10条 市有地処分の媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）の額は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第178号）第46条第1項に基づき国土交通大臣が定めた額以内で甲と乙とが協議して定めるものとする。ただし、報酬の支払は市有地処分の媒介が完了した場合に限り行うものとし、市有地処分の媒介が完了しなかった場合又は中断、中止された場合には行わない。

2 甲は、当該市有地の売買代金が全額納入され、所有権移転登記が終了したのち、当該媒介業者の請求に基づき、当該媒介業者に前項の媒介報酬を支払うものとする。

…以下省略

平成23年3月新入会者名簿

都道府県	市区町村	商号名称	都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(有)内山財形	東京都	大田区	清原エフピー(株)
	札幌市	(株)大東建設		港区	(株)ラヴォーチェ
	函館市	(株)らいず不動産		渋谷区	(株)トラストハウス
	石狩市	大地商事(株)		品川区	(株)インズベスト
	札幌市	(株)ジェー・エヌコーポレーション		豊島区	(株)USTRUST
福島県	虻田郡	Great North Pacific(同)	神奈川県	藤沢市	スマートフロンティア湘南(株)
	田村郡	(株)三春まちづくり公社		中郡	(株)ビック土地
茨城県	水戸市	(株)MV サービス		横浜市	(有)鈴木不動産
	水戸市	リビング不動産販売(株)		相模原市	エス・デザイン(株)
群馬県	土浦市	(株)グランド エステート		座間市	(株)ボヌール
	桐生市	(株)大進建設		横浜市	(株)オフィス・フラップ
埼玉県	行田市	三ツ星不動産(株)		横浜市	(株)ティールワークス
	所沢市	(株)オーエストラスト		相模原市	(株)アーリーバード
	所沢市	渡辺リアル(株)		厚木市	(有)プロジェクトK
	川越市	(有)ムサシ興業		横浜市	(株)プライムアセット
	さいたま市	(株)エスエイアシスト	川崎市	(株)イーホーム	
千葉県	草加市	コトブキ	新潟県	五泉市	(有)齋藤仁建築
	北本市	ティ・スタイルハウス(株)	福井県	福井市	(株)やそしま
	佐倉市	勝田造園(株)	静岡県	藤枝市	(株)ライフコム
	松戸市	サウスホーム(株)		静岡市	青木合板(株)
	千葉市	サンファミリーホーム(株)		伊東市	(株)伊豆あたまハウジング
木更津市	(株)ケーライフパートナーズ	袋井市	(有)相羽工務店		
東京都	世田谷区	(株)コウシンホームプラス1	愛知県	名古屋市	(株)ランドワークス
	中央区	東栄建物(株)	名古屋市	(株)日本ユニバーサル	
	中央区	(株)エポックトラスト	名古屋市	Creative Five (株)	
	港区	(株)CRE パートナーズ	三重県	四日市市	(株)真実
	町田市	第一ハウジング(株)	京都府	向日市	(株)ハウスドゥ・フランチャイズ・システムズ
	港区	(株)インジェスター		京都市	阪急住宅(株)
	中央区	(株)らいずほーむ		長岡京市	(株)WiSH・Co.
	千代田区	(有)愛宕管理		久世郡	(有)小山建設
	豊島区	(株)ASG		京都市	(株)朱雀工務店
	世田谷区	(株)栄光リビングアンドエステート	宇治市	(株)レオコーポレーション	
	新宿区	(株)MAXIV	大阪府	大阪市	(株)BECKS
	港区	I's Office		大阪市	サラ賃貸倶楽部(株)
	港区	(株)アスグラッド・コミュニケーションズ		富田林市	(有)サカキ経営不動産相談所
	新宿区	(株)ミルーム		大阪市	ハッピーイー
	北区	(株)スマイル・キング		門真市	(株)大宝実業
	渋谷区	(株)オーシャンズブランニング		大阪市	(株)日本リアライズ
	渋谷区	(株)Style&Deco		大阪狭山市	(株)アステッドホーム
	大田区	(株)Y'S ルーム		大阪市	(株)クレッセ
	品川区	(株)テクニカ・ネットワーク		大阪市	(株)結城工務店
	江東区	(株)かいしん不動産		大阪市	日経管財(株)
	千代田区	(株)三光コア	大阪市	B. L ホーム	
	練馬区	(株)華企画	堺市	(有)フルライフ	
	渋谷区	(有)ネット・コミュニケーションズ	大阪市	インクス不動産販売(株)	
	大田区	(株)リンクス	大阪市	(株)iHOME	
	足立区	(株)アイリンクス	兵庫県	尼崎市	(株)松丸コーポレーション
	港区	(株)GARDEN TOKYO	姫路市	大興共栄不動産(株)	
	荒川区	(株)ウェルスターエージェンシー	赤穂市	赤穂不動産センター	
	港区	(株)ルームセレクト	奈良県	生駒市	さくら住建
	千代田区	(株)ランドパワー		奈良市	(株)やまと不動産
	目黒区	(有)神谷建設	岡山県	岡山市	(有)ライフワーク
	江戸川区	(株)ジーエムコーポレーション	広島県	広島市	西日本エコスタイル(株)
	北区	(株)エム・アール・シー		広島市	(株)サークルエイド
	北区	KS ホールディングス(株)		広島市	I・M エステート(株)
	新宿区	(株)アークフューチャー	山口県	宇部市	アムズ不動産(株)
	港区	(有)京信	徳島県	徳島市	My プランニング(株)
豊島区	(株)アネックスリアルター	愛媛県	松山市	(株)エモンワールド	
文京区	(株)ドアゴッド	高知県	高知市	窪則光事務所	
練馬区	(有)トラストワーク	福岡県	福岡市	(株)Oh. Planning	
港区	(株)センター計画	熊本県	熊本市	グリーンネット(株)	
世田谷区	(株)アークファインド		山鹿市	(有)森興企画	
小平市	トクエイハウス(株)	沖縄県	那覇市	全保連(株)	
国分寺市	(株)リガード		宮古島市	球洋	
中野区	(株)ホームネクスト		宮古島市	先島不動産	

3月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同		システムの取扱いについて	
<p>■事務局研修会（北海道・東北地区）</p> <p>日時 平成23年3月1日(火) 10時30分～16時</p> <p>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</p>	<p>■事務局研修会（九州・沖縄地区）</p> <p>日時 平成23年3月16日(水) 12時～16時</p> <p>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</p>	<p>内容 1. 平成24年度税制改正要望案に関する件 2. その他</p> <p>(社)不動産保証協会</p> <p>■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</p> <p>日時 平成23年3月2日(水) 15時～17時</p> <p>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. その他の件</p> <p>■臨時総会</p> <p>日時 平成23年3月10日(木) 13時30分～15時30分</p> <p>内容 1. 公益社団法人不動産保証協会認定申請に関する件 2. 平成21年度貸借対照表等(法人全体)承認に関する件 3. 公益社団法人不動産保証協会定款(案)承認に関する件</p> <p>■常務理事会</p> <p>日時 平成23年3月17日(木) 13時～14時30分</p> <p>内容 1. 東日本大震災への対応について 2. 平成23年度事業計画(案)に関する件 3. 平成23年度収支予算(案)に関する件 4. 地方本部助成金に関する件 5. 第20期理事割当に関する件、ほか</p> <p>■理事会</p> <p>日時 平成23年3月18日(金) 10時～12時</p> <p>内容 1. 東日本大震災への対応について 2. 平成23年度事業計画(案)に関する件 3. 平成23年度収支予算(案)に関する件 4. 地方本部助成金に関する件 5. 第20期理事割当に関する件、ほか</p> <p>■弁済委員会</p> <p>日時 平成23年3月25日(金) 12時～17時</p> <p>内容 1. 認証案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件等に関する件、ほか</p>	
<p>■事務局研修会（四国地区）</p> <p>日時 平成23年3月3日(木) 10時30分～16時</p> <p>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</p>	<p>■会務運営会議</p> <p>日時 平成23年3月17日(木) 11時30分～13時</p> <p>内容 1. 東日本大震災への対応に関する件 2. その他</p>		
<p>■事務局研修会（中国地区）</p> <p>日時 平成23年3月4日(金) 12時～16時</p> <p>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</p>	<p>■広報委員会</p> <p>日時 平成23年3月18日(金) 15時30分～17時30分</p> <p>内容 1. 3月号の結果報告に関する件 2. 4月号の進捗状況に関する件 3. 5月号の編集計画案に関する件 4. その他</p>		
<p>■事務局研修会（関東地区）</p> <p>日時 平成23年3月8日(火) 12時～16時</p> <p>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</p>	<p>■会務運営会議と各地区協議会会長との協議</p> <p>日時 平成23年3月31日(木) 14時～16時</p> <p>内容 1. 第20期 条件付理事候補者割当に関する件 2. その他</p>		
<p>■組織委員会と富山県本部役員・会員との会員増強会議等</p> <p>日時 平成23年3月8日(火) 13時～17時</p> <p>内容 1. 会員増強対策に関する件 2. その他</p>	<p>(社)全日本不動産協会</p>		
<p>■会務運営会議</p> <p>日時 平成23年3月9日(水) 15時～17時</p> <p>内容 1. 会務運営に関する件 2. その他</p>	<p>■流通推進委員会</p> <p>日時 平成23年3月16日(水) 14時～17時</p> <p>内容 1. バンダー各社の新ゼネットシステム構築に関する専門家による評価の件 2. その他</p>		
<p>■資格審査委員会</p> <p>日時 平成23年3月9日(水) 16時～17時30分</p> <p>内容 1. 全日第31期・保証第20期理事割当に関する件 2. その他</p>	<p>■常務理事会</p> <p>日時 平成23年3月17日(木) 14時30分～16時</p> <p>内容 1. 平成23年度事業計画(案)に関する件 2. 平成23年度収支予算(案)に関する件 3. その他</p>		
<p>■事務局研修会（近畿地区）</p> <p>日時 平成23年3月11日(金) 13時～17時</p> <p>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</p>	<p>■理事会</p> <p>日時 平成23年3月18日(金) 13時～15時</p> <p>内容 上記常務理事会に同じ</p>		
<p>■事務局研修会（中部・北陸地区）</p> <p>日時 平成23年3月14日(月) 11時30分～16時</p> <p>内容 20年会計基準の概要と新会計</p>	<p>■法務税制委員会</p> <p>日時 平成23年3月29日(火) 15時～17時</p>		

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

東日本大震災 住宅滅失もローン減税継続 被災者の税優遇案

政府・税制調査会は4月13日、東日本大震災の被災者への税制特例案をまとめた。阪神・淡路大震災時の措置をベースに被害の大きさを踏まえ、大幅に拡充した内容。住宅・不動産関連では、住宅ローン減税の居住要件免除などが盛り込まれた。

4月中下旬にも法案を提出し、早期成立を目指す。また政府は、第2弾の税制特例の検討も進める。住宅を再取得した場合のローン減税特例などが想定されている。今国会会期中のとりまとめを目指す。

住宅ローン減税の適用は原則、居住していることが要件。特例ではこれを免除。住宅が滅失などして居住できない場合も、本来の減税対象期間は減税を継続する。

住宅取得等資金の贈与税の特例措置についても同様だ。贈与税の特例を受けるには、贈与を受けた翌年の3月15日までに住宅を取得し、同年12月31日までにその住宅に居住することが必要だ。この居住要件について、住宅が滅失した場合は免除。居住が困難になった場合は居住期限を延長する。更に、工期の遅れなどで期限内に取得できない場合は取得期限を延長する。

住宅や家財の損害に応じた所得税軽減にも特例を実施する。災害で住宅や家財に損害を受けた場合、雑損控除か災害減免法による軽減が選択適用されるが、災害が発生した年分で行うのが原則。今回の特例では、迅速に対応するため、いずれの措置も前年(2010年)分での対応を可能にする。なお、雑損控除は、1年で控除しきれない損失額の繰越控除期間を延長。現行の3年から5年にする。

また、被災した家屋や住宅用地に代えて、建てる家屋や取得する住宅用地については、固定資産税、都市計画税の特例措置を講じる。

被災した土地の評価についても特例を行う。相続税や贈与税で、震災後に申告期限が到来するものは、その価格を取得時の価格ではなく、震災後を基準とした価格での対応などを行う。

***災害減免法**

災害により住宅や家財に損害が発生した際に、所得税を軽減する。雑損控除との選択適用制。軽減額は所得額に応じて変わり、500万円以下で全額免除となる。原則、災害が発生した年分に適用されるが、東日本大震災による損害は、前年(2010年)分での対応を可能にする。



東日本大震災被災者のための主な住宅・不動産税制特例(案)

住宅ローン減税
・住宅を滅失した場合も減税を継続
住宅取得等資金の贈与税の特例
・住宅滅失で居住できなくなった場合の、居住要件免除など
所得税
・雑損控除か災害減免法の選択適用 前年(2010年)分所得での適用が可能 雑損控除は、繰越控除期間を3年から5年に延長
固定資産税・都市計画税
・津波により甚大な被害を受けた区域内の土地や家屋の2011年度分の課税免除 ・被災住宅用地、被災代替住宅地、被災代替家屋について特例
不動産取得税
・被災代替家屋やその敷地用の土地について特例



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

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

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

本誌掲載記事の無断転載を禁じます。