

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT



2011  
JUNE

## 【特集】 平成23年度 税制改正を考える

### 東日本大震災への 対応について



## 被災会員への義援金に ご協力いただきました会員の皆様へ

東日本大震災の被災会員に対する義援金にご協力いただきありがとうございました。皆様からいただいた義援金は被害の大きかった青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県及び千葉県各地方本部に配分させていただきました。被災された会員の皆様方にはお見舞いを申し上げるとともに、一日でも早く復興され、幸せな日々が戻ってくることをお祈りいたしております。

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

### <各被災県本部への配分一覧>

青森県本部……100万円 岩手県本部…1,700万円 宮城県本部…6,000万円  
福島県本部…2,500万円 茨城県本部……300万円 栃木県本部……100万円  
千葉県本部…1,000万円

被災会員への義援金総額 **133,556,568 円** (5月27日現在)

### <各県本部からの義援金一覧>

北海道	4,008,000	山梨県	500,000	滋賀県	500,000	山口県	320,370	宮崎県	850,000
岩手県	246,000	新潟県	1,371,000	京都府	4,000,000	徳島県	300,000	鹿児島県	202,383
秋田県	443,790	富山県	1,020,000	大阪府	20,000,000	香川県	162,000	沖縄県	300,000
山形県	160,010	長野県	500,000	兵庫県	5,000,000	愛媛県	711,120		
栃木県	479,000	石川県	200,000	奈良県	1,072,000	高知県	100,000	東京都不動産 関連業協会	
群馬県	773,000	福井県	70,000	和歌山県	612,000	福岡県	1,200,000	5,000,000	
埼玉県	5,500,000	岐阜県	1,230,000	鳥取県	50,000	佐賀県	161,000	関東流通センター	
千葉県	5,215,000	静岡県	1,932,000	島根県	195,000	長崎県	145,316	10,000,000	
東京都	45,025,000	愛知県	2,526,979	岡山県	1,000,000	熊本県	1,193,000	中国地区協議会	
神奈川県	7,000,000	三重県	1,030,000	広島県	686,000	大分県	266,600	300,000	

\*義援金は、引き続き受け付けておりますのでご協力をお願い申し上げます。  
今回の残金とともに次回の配分とさせていただきます。  
\*12 ページに各被災県本部長からのコメントを掲載しています。

## CONTENTS

4. **【特集】平成23年度税制改正を考える**
12. **東日本大震災への対応について**
15. **公益法人制度改革にどう対応したらよいか (第16回)**
16. **不動産ニュービジネス最前線**  
**「外国人への入居サポート業務を通じて“世界の人々が住みやすい日本”を目指す」**  
**(株) 座游**
18. **税務相談「個人が不動産を交換した場合の所得税の特例」**
19. **賃貸相談「借家人の敷地使用权限の有無」**
20. **法律相談「遺言者死亡以前の推定相続人の死亡」**
21. 地方本部の動き 長崎県本部
22. 地方本部活動
24. 保証だより／弁済委員会審査結果
25. 4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  
**「サービス付き高齢者住宅 補助事業に注目集まる」**

### \*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

秋田県  
秋田ポートタワー・セリオン



秋田港のシンボルとして1994年4月8日にオープン。全高143m、展望室の高さは100m。日本海や寒風山をはじめ、男鹿半島の山並み、秋田市街や太平山、鳥海の山々の大パノラマが見渡せる。2010年7月より「道の駅あきた港」となり、産直コーナーや秋田の物産を扱う店舗が出店している。現在、2012年1月まで「がんばろう東北 東北“道の駅”復興支援スタンプラリー」を実施中。また、夜は従来の30%の電力で“節電ライトアップ”を行っている。隣接するガラス張りの施設「セリオンリスタ」は、市民が憩う屋内緑地公園である。

## 【特集】

# 平成23年度税制改正を考える

東京シティ税理士事務所 菊地 則夫

### はじめに

民主党政権になってから2度目の平成23年度政府税制改正大綱が平成22年12月16日に閣議決定されました。が、その後の国会審議で衆議院と参議院の多数派政党派閥が異なる「ねじれ国会」の中で審議が進まないところに東日本大震災が発生し、完全に審議がストップしてしまいました。

現在、税制論議の中心は「震災復興税」が中心となり、そんな中、経団連会長より法人税引下げ分の辞退の意向が重なって、平成23年度税制改正の基本路線であった「法人税減税」対「相続・所得税増税」が崩れ、相続・所得増税案が廃案になるのではないかと意見も聞かれるようになりました。

しかしながら日本の財政収支の現状は、ただでさえ債務超過であったところに「震災復興」の歳出需要が重なってしまったため絶対的に税収が不足しておりますので、富裕層向けの増税は避けられません。また、相続税や固定資産税等は消費税と同じく、法人税・事業所得税等のように不況による売上減少等の影響をそれほど受けることなく確実に税収が上がるので、安定した税収を得るには増税をしていきたいのが政府の本音でしょう。また高額な給与所得を得ている層からの課税について、その控除額に上限を定めることにより一律増税するのも「格差是正」を掲げる与党の意向に沿い、担税力の観点から徴収余力がある、という判断でどうか可決したいのが本音でしょう。

## どのような資産防衛をしていくべきなのか？

現在の世相の中で、不動産を保有するオーナーは今後、どのような資産対策、防衛をしていくべきなのか方向性がつかみにくい時代になってしまいました。相続対策として相続税財産評価額の圧縮効果が高く、相続税を劇的に下げる不動産賃貸経営も、多額な建築投資を要します。ただでさえ不動産賃貸市場は、供給される物件の急増により今まで以上に空室リスクにさらされているため、安易な建築投資は投下資本が回収できない事態になりかねません。

ではどのようにして資産防衛をすべきなのか。その答えは、保有する不動産を戦略的に活用していくことにあります。つまり、賃貸市場の中でより競争力の高い賃貸物件を供給し、市場での優位性を高めていくことです。その場合には建物用途の潜在的価値を高め、土地の立地特性等を考慮して成熟化した賃貸需要に長期にわたり応えていくことにあります。

不動産投資についてしっかりとした経営基盤が描けるようになったら、併せて相続税対策も考慮していきます。この資産防衛をかなえるには真の意味での不動産のプ

ロ、法律のプロ、税務のプロが必要となります。より有利に賃貸集客できればいいことなのですが、資産運用上残念ながらすべての不動産が戦略的に活用できるとは限りません。その場合に現状保有する資産を売却し、戦略的な賃貸不動産に買い換える「資産の組み換え」が必要となります。そんな時、売却・購入のノウハウ、情報の多いパートナーが欠かせません。賃貸経営トラブルや遺産争いにならない対策を策定する法律のプロ、賃貸経営がキャッシュフロー上適正に運営されているかチェックし、かつ所得税、法人税が有効に節税でき、相続税対策にも目を配る税務のプロが手を結んでバックアップできれば、不動産オーナーは健全な賃貸経営が約束されるでしょう。

そのために「不動産のプロ」でいらっしゃる読者の皆様に、是非知っていただきたい現在置かれている税務の状況と税制改正の方向性、相続税計算上、賃貸住宅の持つ「資産圧縮効果」メリットをいかに有効に適用していくのか述べていきたいと思えます。

# I 平成 23 年度税制改正の方向

## ◎平成 23 年度の税制改正の基本概念は「雇用と格差是正」

我が国は、人口減少と高齢化の同時進行、グローバル化の急速な進展、国内での格差拡大、資源制約の問題、気候変動をはじめとする環境問題等、内外の経済・社会構造の激しい変化に直面し、様々な問題を抱えています。

また、現下の経済動向を見ると、景気は足踏み状態にあり、失業率が高水準にある等、厳しい状況にあります。このような中で、我が国の財政は、少子高齢化の進行による社会保障関係費の増大、度重なる減税と景気低迷に伴う税収減等が相まって危機的状況にあり、税収力の回復が喫緊の課題となっています。

・海外の企業を呼び込み、国内投資を増やし、雇用を増やす。

⇒法人実効税率を5%引下げ  
企業が雇用を増やすと減税措置

・近年、昔に比べ格差が広がってきている。豊かな人にはより多くの税負担をしてもらうのが本来の仕組み。

⇒高所得者への所得税増税  
資産家への相続税増税

・住民が安心して行政サービスを受けられるように地方税を充実する。

納税者・生活者の視点を大切にし、原点に立ち返って税制を構築する。

⇒寄附文化を根付かせるため寄附金控除を拡充  
納税者権利憲章を定める

・地球温暖化問題に対応する。

⇒環境税の創設

## ◎平成 23 年度政府税制改正大綱に掲げられたもの（相続税・贈与税 抜粋）

### 基礎控除額の縮小。相続税の課税対象者が増加します。

相続税の基礎控除額とは、相続税の課税最低限の金額を意味します。亡くなった方の遺産総額が基礎控除額以下である場合には相続税は課税されません。

現行制度	平成 23 年 4 月 1 日以後の相続
5,000 万円 + 1,000 万円 × 法定相続人の数	3,000 万円 + 600 万円 × 法定相続人の数

### 税率構造の見直し。遺産が高額な場合には税率引上げ。

相続税の総額は、遺産総額（基礎控除後）を法定相続人が法定相続分で取得したと仮定した各取得金額に、超過累進税率を乗じて計算した税額の合計額です。

現行制度			平成 23 年 4 月 1 日以後の相続		
法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000 万円以下	10%	0 円	1,000 万円以下	10%	0 円
3,000 万円以下	15%	50 万円	3,000 万円以下	15%	50 万円
5,000 万円以下	20%	200 万円	5,000 万円以下	20%	200 万円
1 億円以下	30%	700 万円	1 億円以下	30%	700 万円
3 億円以下	40%	1,700 万円	2 億円以下	40%	1,700 万円
3 億円超	50%	4,700 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

## 死亡保険金に対する非課税制度の縮小。

死亡保険金も相続税の課税対象となりますが、一定金額までは非課税措置がとられています。

現行制度	平成23年4月1日以後の相続
死亡保険金の総額に対し、 500万円×法定相続人の数 まで非課税	①未成年者②障害者③被相続人と生計を一にしていた親族 500万円×法定相続人の数

## 贈与税率の緩和。親や祖父母からの贈与は大きく引下げ。

贈与税額＝（年間の贈与財産価額の合計額－基礎控除（110万円））×税率－控除額

現行制度	平成23年1月1日以後の相続																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>課税価格</th> <th>税率</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200万円以下</td> <td>10%</td> <td>0円</td> </tr> <tr> <td>300万円以下</td> <td>15%</td> <td>10万円</td> </tr> <tr> <td>400万円以下</td> <td>20%</td> <td>25万円</td> </tr> <tr> <td>600万円以下</td> <td>30%</td> <td>65万円</td> </tr> <tr> <td>1,000万円以下</td> <td>40%</td> <td>125万円</td> </tr> <tr> <td>1,000万円超</td> <td>50%</td> <td>225万円</td> </tr> </tbody> </table>	課税価格	税率	控除額	200万円以下	10%	0円	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	<p>① 20歳以上の者が親や祖父母から贈与を受けた財産部分</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>課税価格</th> <th>税率</th> <th>控除額</th> <th>課税価格</th> <th>税率</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200万円以下</td> <td>10%</td> <td>0円</td> <td>1,500万円以下</td> <td>40%</td> <td>190万円</td> </tr> <tr> <td>400万円以下</td> <td>15%</td> <td>10万円</td> <td>3,000万円以下</td> <td>45%</td> <td>265万円</td> </tr> <tr> <td>600万円以下</td> <td>20%</td> <td>30万円</td> <td>4,500万円以下</td> <td>50%</td> <td>415万円</td> </tr> <tr> <td>1,000万円以下</td> <td>30%</td> <td>90万円</td> <td>4,500万円超</td> <td>55%</td> <td>640万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>② ①以外の財産部分</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>課税価格</th> <th>税率</th> <th>控除額</th> <th>課税価格</th> <th>税率</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200万円以下</td> <td>10%</td> <td>0円</td> <td>1,000万円以下</td> <td>40%</td> <td>125万円</td> </tr> <tr> <td>300万円以下</td> <td>15%</td> <td>10万円</td> <td>1,500万円以下</td> <td>45%</td> <td>175万円</td> </tr> <tr> <td>400万円以下</td> <td>20%</td> <td>25万円</td> <td>3,000万円以下</td> <td>50%</td> <td>250万円</td> </tr> <tr> <td>600万円以下</td> <td>30%</td> <td>65万円</td> <td>3,000万円超</td> <td>55%</td> <td>400万円</td> </tr> </tbody> </table>	課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額	200万円以下	10%	0円	1,500万円以下	40%	190万円	400万円以下	15%	10万円	3,000万円以下	45%	265万円	600万円以下	20%	30万円	4,500万円以下	50%	415万円	1,000万円以下	30%	90万円	4,500万円超	55%	640万円	課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額	200万円以下	10%	0円	1,000万円以下	40%	125万円	300万円以下	15%	10万円	1,500万円以下	45%	175万円	400万円以下	20%	25万円	3,000万円以下	50%	250万円	600万円以下	30%	65万円	3,000万円超	55%	400万円
課税価格	税率	控除額																																																																																
200万円以下	10%	0円																																																																																
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																																																																																
課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額																																																																													
200万円以下	10%	0円	1,500万円以下	40%	190万円																																																																													
400万円以下	15%	10万円	3,000万円以下	45%	265万円																																																																													
600万円以下	20%	30万円	4,500万円以下	50%	415万円																																																																													
1,000万円以下	30%	90万円	4,500万円超	55%	640万円																																																																													
課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額																																																																													
200万円以下	10%	0円	1,000万円以下	40%	125万円																																																																													
300万円以下	15%	10万円	1,500万円以下	45%	175万円																																																																													
400万円以下	20%	25万円	3,000万円以下	50%	250万円																																																																													
600万円以下	30%	65万円	3,000万円超	55%	400万円																																																																													

## 相続時精算課税は孫も適用可に。親の年齢制限も緩和。

相続時精算課税制度は、相続時の課税を前提に生前贈与をしやすくする制度です。

現行制度	平成23年1月1日以後の相続
贈与者……65歳以上の親 受贈者……20歳以上の子（子死亡の場合は孫）	贈与者……60歳以上の親又は祖父母 受贈者……20歳以上の子又は孫

## 先行取得した土地が住宅取得資金の贈与税の非課税対象に。

現行制度	平成23年1月1日以後の相続
非課税の対象となる財産は建物のみとされ、マンションや建売戸建て、建築条件付きの場合を除き、土地の取得のための資金贈与は非課税の適用なし。	建物の新築等に先行して、 <u>その敷地である土地の取得のための資金贈与</u> を親等から受けた場合も非課税の対象とされます。

## Ⅱ 平成 23 年度税制改正をもたらす影響

### 1. 相続税基礎控除引下げ、税率上昇に伴う相続税の増加

#### 【前提条件】

- ・ 相続人……配偶者・子 2 人の計 3 人
- ・ 法定相続分にて相続
- ・ 配偶者の税額軽減を適用

相続税の課税価格	現行	改正案	増加額
5,000 万円	0 円	10 万円	+10 万円
1 億円	100 万円	315 万円	+215 万円
3 億円	2,300 万円	2,860 万円	+560 万円
5 億円	5,850 万円	6,555 万円	+705 万円
10 億円	1 億 6,650 万円	1 億 7,810 万円	+1,160 万円
20 億円	4 億 950 万円	4 億 3,440 万円	+2,490 万円

### 2. 贈与税率引下げに伴う贈与税の減少

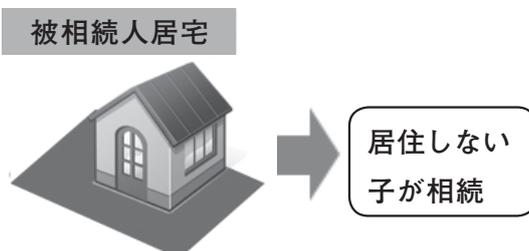
相続税増税の陰に隠れてあまり注目されておりませんが、右表のとおり一般贈与にかかる贈与税が減税される内容になっております。生前贈与により将来想定される相続税の節税を図ることだけでなく、遺産分割トラブルを未然に防ぐためにも有効な手段です。相続時精算課税制度の拡充と併せて、ぜひ有効に活用してください。

贈与財産の価額 (基礎控除前)	現行	改正案	
		一般	20 歳以上の直系 尊属からの贈与
200 万円	9 万円	9 万円	9 万円
400 万円	33.5 万円	33.5 万円	33.5 万円
500 万円	53 万円	53 万円	48.5 万円
1,000 万円	231 万円	231 万円	177 万円
2,000 万円	720 万円	695 万円	585.5 万円
3,000 万円	1,220 万円	1,195 万円	1,035.5 万円
5,000 万円	2,220 万円	2,289.5 万円	2,049.5 万円

### 3. 平成 22 年改正と 23 年改正によるダブルパンチ

平成 22 年改正で居住用不動産等の小規模宅地の評価減▲ 50% が廃止され、さらに平成 23 年改正で相続税の基礎控除が縮減されます。その結果、相続税が急上昇します。

<具体例> 親の居住用不動産を居住しない子が相続した場合



(例) 1 億円の土地 (200 m<sup>2</sup>) と 1,000 万円の現金を親から、2 人の子供が相続を受けた場合

	現 行	改 正 後
課税遺産	1 億円 - 5,000 万円※ + 1,000 万円 + 1,000 万円 = 7,000 万円	1 億円 + 1,000 万円 + 1,000 万円 = 1 億 2,000 万円
基礎控除	5,000 万円 + 1,000 万円 × 2 = 7,000 万円	3,000 万円 + 600 万円 × 2 = 4,200 万円
差引	7,000 万円 - 7,000 万円 = 0	1 億 2,000 万円 - 4,200 万円 = 7,800 万円
相続税額	0	1,160 万円

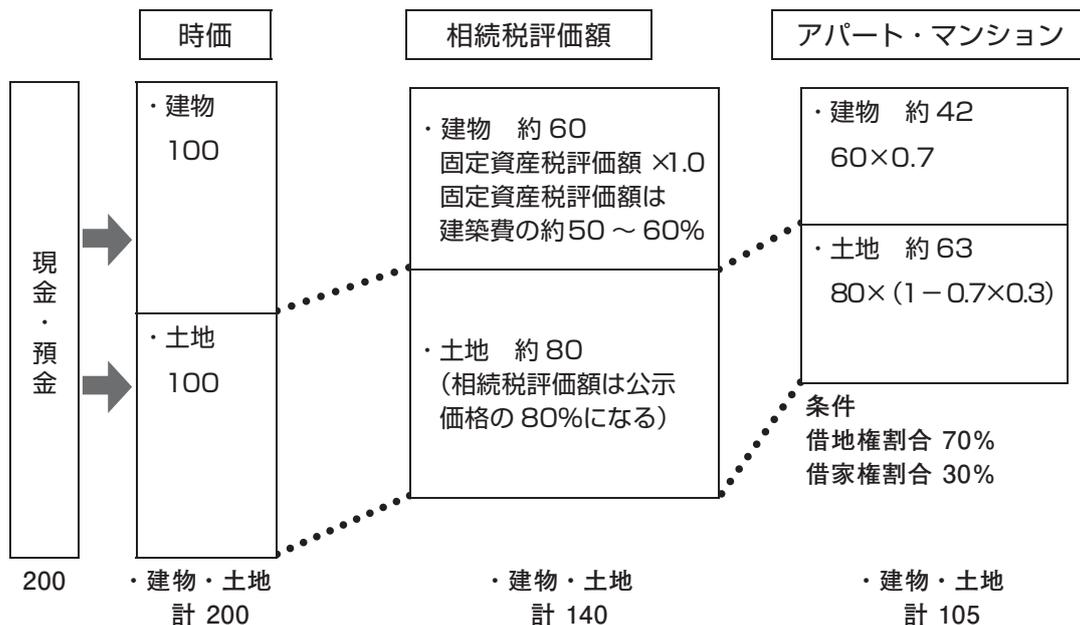
※ 小規模宅地の評価減 1 億円 × 200 m<sup>2</sup> / 200 m<sup>2</sup> × 50% = 5,000 万円

### Ⅲ 賃貸不動産の「資産圧縮効果」

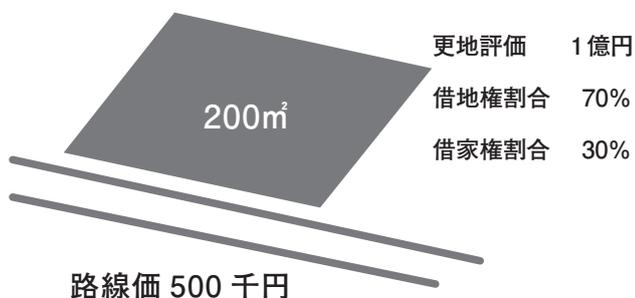
現金や預金は、手元に残っている現金残高、預金の預入額がそのまま相続により取得した財産として相続税の課税価格になります。ところが、建物や土地の場合は、建物は固定資産税評価額、土地は倍率方式、路線価方式により評価され、時価よりも建物であれば、約40～50%、

土地では約20%相続税の課税価格が低くなります。また、アパート・マンションとして賃貸すると建物は貸家、土地は貸家建付地として評価され、さらに相続税の課税価格が低くなります。

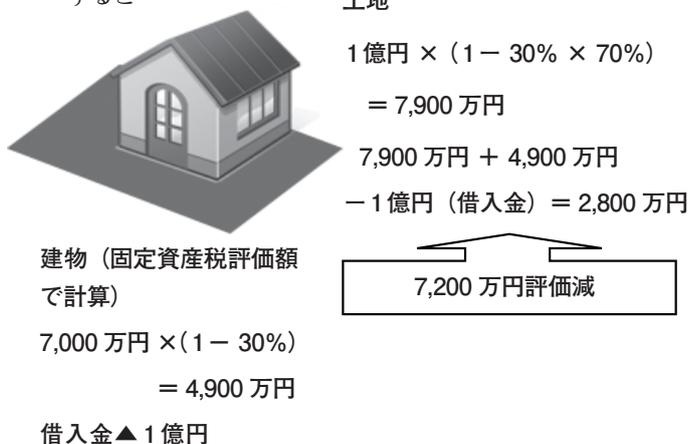
#### 現金・預金の不動産化で評価減



・更地のままだと

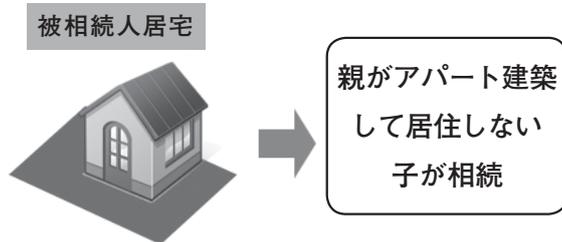


・左記の遊休地に賃貸マンション1億円を全額ローンで建設すると



## Ⅳ 銀行借入金を併用した相続税対策

親の居住用土地を生前に1億円の借入金でアパート建築をして資産圧縮を図る。



(例) 1億円の土地(200㎡)と1,000万円ずつ現金を親から、2人の子供が相続を受けた場合

	親の居宅のまま	アパート建築後(Ⅲの事例より)
課税遺産	1億円 + 1,000万円 + 1,000万円 = 1億2,000万円	{ 1億円 × (1 - 0.7 × 0.3) } - 3,950万円 <sup>※1</sup> + 4,900万円(アパート貸家) + 1,000万円 + 1,000万円 - 1億円(借入金) = 850万円
基礎控除	3,000万円 + 600万円 × 2 = 4,200万円	3,000万円 + 600万円 × 2 = 4,200万円
差引	1億2,000万円 - 4,200万円 = 7,800万円	850万円 - 4,200万円 < 0 ∴ 0
相続税額	1,160万円	0万円

※1 貸家建付地・小規模宅地の評価減 { 1億円 × (1 - 0.7 × 0.3) } × 200㎡ / 200㎡ × 50% = 3,950万円

この事例では小規模宅地の評価減により、土地・建物の相続税評価額はゼロになります。

ご覧のように賃貸用アパートを建設することにより保有資産の圧縮効果が図られ、相続税負担が大幅に減少する結果となります。

## Ⅴ 真の意味での「不動産のプロフェッショナル」を目指して

これから不動産を取り扱う「真のプロフェッショナル」になるには、顧客が有する土地・建物の特性、潜在能力を理解し、最も有効な活用方法を検討すると同時に、「税金」についても配慮しなければなりません。毎年課税される所得税・法人税、固定資産税だけでなく、ことに将来課税される相続税にまで目を配る必要があります。

「税金」は日本の納税者が、国の費用を共同負担するために税金を負担できる能力「担税力」に応じて課税されます。毎年の税制改正は、国家財政を見据えてその時代に即し担税力を修正・変更をするためのものともいえます。土地・建物の相続に関しては、相続する資産が何も活用されていないまま有すると、遊休資産＝担税力が大きいとみなされますが、土地・建物を世間一般のために活用・貢献させると、貸家・貸家建付地の資産圧縮効果が上がり、更に小規模宅地評価減等が有効に使える、相続税節税が図れます。また今回の平成23年度政府税制改正大綱のように、相続税の基礎控除を40%も減少させ、広く増税するような事態になると、今まで課税されなかった層にまで相続税負担が及びますので、土地有効活用を必要とする納税者がより多くなります。

しかしながら、土地活用が相続税の資産圧縮効果が高いからといって、ただ単に建物の建築を促し、結果として

借入金の返済見通しが立たない事業計画を立ててしまっただけでは何の意味もありません。

どうか会員の皆様には、事業収支のバランスを計りながら相続税の資産圧縮効果を最大限活用し、社会への貢献と顧客の幸せにつなげることができる真の不動産プロフェッショナルを目指していただきたいと思います。我々税理士も陰ながらバックアップいたします。

平成23年5月18日現在、まだ平成23年度税制改正は可決されておりませんが、国会での可決がなされた場合、資産活用の方向性も大きく変わりますので、今後の情報収集には十分ご注意ください。

### Profile

菊地 則夫 (きくち・のりお)



土地譲渡の税金、相続税、土地の有効活用、アパート・マンションオーナーの税金問題等が得意分野。(財)不動産流通近代化センター専任講師を始め、各種セミナーの講師を務めている。『アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(あさ出版)他、書籍等の編集・執筆も多数。

# 東日本大震災の被災者等に係る 国税関係法律の臨時特例に関する法律案要綱（抜粋）

平成 23 年 4 月 27 日公布・施行

東日本大震災の被災者等の負担の軽減を図る等のため、国税関係法律の特例を定めるための法律を制定することとする。

## 所得税関係

1 東日本大震災により住宅、家財等について生じた損失について、次の措置を講ずることとする。（第4条、第5条関係）

- (1) その損失額を平成22年分の総所得金額等から雑損控除として控除できる。
- (2) 雑損控除を適用してその年分の総所得金額等から控除しても控除しきれない損失額についての繰越期間を5年とする。

2 事業所得者等の有する棚卸資産、事業用資産等につき東日本大震災により生じた損失（以下「被災事業用資産の損失」という。）について、次の措置を講ずることとする。（第6条、第7条関係）

- (1) その損失額を平成22年分の事業所得の金額等の計算上、必要経費に算入することができる。この場合において、青色申告者について平成22年分の所得において純損失が生じたときは、被災事業用資産の損失も含めて、平成21年分の所得への繰戻し還付ができる。
- (2) 被災事業用資産の損失を有する者の被災事業用資産の損失による純損失の金額及び平成23年において生じた純損失の金額のうち次に掲げるものの繰越期間を5年とする。
  - ① 青色申告者でその有する事業用資産等の中に被災事業用資産の損失額の占める割合が10分の1以上である者の有する被災事業用資産の損失による純損

失を含む平成23年分の純損失の金額

- ② 白色申告者でその有する事業用資産等の中に被災事業用資産の損失額の占める割合が10分の1以上である者の有する被災事業用資産の損失による純損失と変動所得に係る損失による純損失の合計額

5 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除等の適用を受けていた住宅が東日本大震災により居住の用に供することができなくなった場合においても、控除対象期間の残りの期間について、引き続き税額控除を適用することができることとする。（第13条関係）

## 相続税・贈与税関係

- 1 平成23年3月10日以前に相続又は贈与により取得した財産に係る相続税又は贈与税で同月11日以後にその申告期限が到来するものについて、指定地域内の土地等及び一定の非上場株式等の価額を東日本大震災の発生直後の価額とすることができることとするとともに、その申告期限を別に定める日まで延長することとする。（第34条～第36条関係）
- 2 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置及び特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（以下「贈与税に係る住宅特例」という。）について、次の措置を講ずることとする。（第37条、第38条関係）
  - (1) 平成22年1月1日から平成23年3月10日

までの間に住宅取得等資金の贈与を受けて住宅用家屋の新築、取得又は増改築等(以下「新築等」という。)をした者が、同日後遅滞なくその住宅用家屋を居住の用に供することが確実であると見込まれることにより贈与税に係る住宅特例の適用を受けた場合において、その住宅用家屋が東日本大震災により滅失等をしたことによってその居住の用に供することができなかつたときは、居住の用に供することを要件としない。

- (2) 平成22年1月1日から同年12月31日までの間に住宅取得等資金の贈与を受けた者が、住宅用家屋の新築等をし、平成23年3月15日後遅滞なくその住宅用家屋を居住の用に供することが確実であると見込まれることにより贈与税に係る住宅特例の適用を受けた場合において、東日本大震災に起因するやむを得ない事情によりその住宅用家屋を同年12月31日までにその居住の用に供することができなかつたときは、その居住期限を平成24年12月31日まで延長する。
- (3) 平成23年1月1日から同年3月10日までの間に贈与により金銭を取得した者が、その金銭を対価に充てて住宅用の家屋の新築等をする場合においては、東日本大震災に起因するやむを得ない事情により平成24年3月15日までに新築等ができなかつたときであっても、贈与税に係る住宅特例の適用を受けることができることとした上で、その新築等の期限を平成25年3月15日まで延長する。

### 登録免許税関係

- 1 東日本大震災の被災者等が東日本大震災により滅失等をした建物に代わるものとして取得する建物の所有権の保存登記及び移転登記並びにその取得資金の貸付け等に係る一定の抵当権の設定登記で、この法律の施行の日

の翌日から平成33年3月31日までの間に受けるものに対する登録免許税を免除することとする。(第39条関係)

- 2 東日本大震災の被災者等が取得する上記1の建物の敷地の用に供される土地の所有権等の移転登記等及びその取得資金の貸付け等に係る一定の抵当権の設定登記で、この法律の施行の日の翌日から平成33年3月31日までの間に受けるものに対する登録免許税を免除することとする。(第40条関係)

### 消費税等関係

- 6 地方公共団体又は株式会社日本政策金融公庫等が東日本大震災により被害を受けた者に対して行う金銭の特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書のうち、平成23年3月11日から平成33年3月31日までの間に作成されるものについては、印紙税を課さないこととする。(第47条関係)
- 7 東日本大震災の被災者が、次のいずれかに該当する場合に作成する不動産の譲渡に関する契約書又は請負に関する契約書(建設業法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に限る。)のうち、平成23年3月11日から平成33年3月31日までの間に作成されるものについては、印紙税を課さないこととする。(第48条関係)
  - (1) 東日本大震災により滅失・損壊した建物(以下「滅失等建物」という。)が所在した土地を譲渡する場合
  - (2) 東日本大震災により損壊した建物(以下「損壊建物」という。)を譲渡する場合
  - (3) 滅失等建物に代わるもの(以下「代替建物」という。)の敷地の用に供する土地を取得する場合
  - (4) 代替建物を取得する場合
  - (5) 代替建物を新築する場合
  - (6) 損壊建物を修繕する場合

# 東日本大震災への対応について①

被災各県の本部長より5月13日付けで送金された義援金に対してのお返事をいただきました。併せて、被災状況や復興への動き等もご報告いただいておりますのでご覧ください。

## 青森県本部

平成23年3月11日午後2時46分、東日本大震災が発生し、それによる津波では多くの死者・行方不明者を出しました。青森でも八戸市をはじめ、おいらせ市、階上町等の沿岸部において、甚大な被害を受けました。八戸市だけでなく、周辺市町村の完全復興までには、まだ多くの費用と時間がかかりそうです。

そんな中、青森県本部の会員も津波の被害を受けましたが、全国の会員の皆様から温かい義援金を賜りました。心より御礼申し上げます。さすが全国組織という組織力の偉大さに感銘いたしました。この義援金は会員の厚意により、全額を八戸市に寄付させていただくこととなりました。被災地の一日も早い復興に役立つよう願っております。

青森県本部長 下山 政栄

## 岩手県本部

この度は、全国の会員の皆様から多額の義援金を頂戴し、心より感謝申し上げます。

被災した会員は、自分の事務所はもちろん、管理していた物件も津波で流される等、非常に厳しい状況にあります。そんな中、今回の義援金は、再建へ踏み出そうとしている被災会員にとって本当にありがたく、何よりの励ましとなることと思います。

また、震災直後から、理事長をはじめ全国の皆様からお見舞いのお電話やお手紙を頂戴し、改めて全日という全国組織の一員であることの喜びをかみしめております。

頂戴した義援金は、岩手本部が責任をもって被災会員に届けさせていただきます。皆様の温かいご支援、ありがとうございました。

岩手県本部長 田屋 慶一

## 宮城県本部

全国の全日会員の皆様、驚くほど高額な義援金を頂戴いたしました。何と御礼を言ってよいか分かりません。誠にありがとうございます。皆様の厚いお気持ちに、しっかりと応えてまいります。

徐々に落ち着きを取り戻しつつありますが、これからも多くの困難に立ち向かわなければなりません。被害状況の全容把握も、まだしばらくかかりそうです。復興への長い道のりを、確かな足取りで一步步ついでまいります。今回賜りましたこれほどのご厚意は、全日のまとまりと絆、そして、温かさ優しさを十分感じさせていただきました。素晴らしい全日に入会して本当に良かったと思います。皆様、ありがとうございました。

宮城県本部長 齋藤 晋

## 福島県本部

東日本大震災より2か月余が経過しましたが、当県においては東電原発の収束見通しが全く進んでおらず、原発より北西約40Kmに位置する飯館村では全村民が5月末までに避難を命じられ、一度に家と仕事・田畑をなくしてしまうという状況となっております。

同じ被災地でも岩手や宮城とは違った状態になっており、放射能の影響で復旧の作業に入れないのです。したがって、当県の浜通り地方は大幅に復旧が遅れ、故郷には永久に帰れない人々も多数現出するものと思料されます。

しかしながら中通りでは、被害はあったものの、仮設住宅の建設及び借上げ住宅等によって徐々に公共施設からの退去が進行しており、我々全日福島県本部はチラシ、パブリシティ広告、テレビ、ラジオのメディアを使って大家向け借上げ住宅の提供アピールを実施しました。これにより、県本部会員各位に仕事に前向きになってもらい、地域社会及び大家さんに対しての信用・信頼を増幅、取引の活性化につながればと考えております。また、全日の知名度を上げ会員増強になることも祈念しています。

最後に全国より寄せられた多大なる義援金に感謝申し上げ、当本部報告といたします。

福島県本部長 久保田 善九郎

### 茨城県本部

この度の東日本大震災に伴いまして、全国会員の皆様の温かいご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。茨城県では3月11日、8市で震度6強、21市で6弱を観測し、沿岸部では3m以上の津波が押し寄せ、北茨城市では8.8mの津波が観測されました。茨城県本部では、会員事務所の全壊、半壊はありませんでしたが、現時点で18件の一部損壊が報告されております。

全国の皆様よりの義援金は、一日も早い復興のために役立ててまいりたいと思います。

茨城県本部長 須田 洋次

### 栃木県本部

東日本大震災の日から2か月が過ぎた。

この間、何事もなかったかのように咲き誇る桜に癒やされ、今また青葉若葉に闘志をかきたてられている。そんな感傷と奮起のうちに「全日」の同志からご厚志をいただいた。

我が栃木県は内陸に位置しているため、太平洋側の福島、茨城、千葉の各県と比べればダメージは幾分か抑制されたようである。それでも震度6強を観測した震災時には、大手自動車メーカーの天井崩落によって尊い命が失われる等、大きな被害を生む結果となってしまったのである。

総本部への上京中、車窓に流れる光景は、ビニールシート群や屋根の上で働く人々のキレ間のない景色であった。過ぎていく光景の中にも同志がいるのである。そして、支え続けてくれる同志もいる。浄財が立ち直るきっかけになってくれれば……そんな希望を与えてくれた義捐である。

栃木県本部長 大柿 二郎

### 千葉県本部

東日本大震災により亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災された方々にお見舞いを申し上げます。

この度は心温まる多額の義援金を交付いただき、誠にありがとうございました。

千葉県全体の被災状況は、死者19名、不明者2名、負傷者224名（平成23年5月2日現在）となっており、被災救助法適用地域は6市、1町、1区と大きな痛手を負いました。また当本部の会員の方々も被災され、被災報告が83件にも上りました。

当県本部では災害対策特別委員会を設置し、交付いただきました義援金を迅速かつ適切に被災会員へ分配させていただくことといたしました。

皆様からお寄せいただいた優しさがこもった貴いお気持ちを心に刻み、精一杯の努力をしてまいりたいと思います。今後ますますのご健勝とご多幸を心より祈念申し上げ、御礼とさせていただきます。

千葉県本部長 森 幸一

## 東日本大震災への対応について②

# 東日本大震災により被害を受けられた方に対する 災害復興住宅融資の制度拡充等について

平成 23 年 5 月 2 日  
住宅金融支援機構

東日本大震災に係る政府の平成 23 年度補正予算等の成立を受け、以下の事項について制度拡充を実施します。

### 東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資の制度拡充等

#### ① 災害復興住宅融資の融資金利の引下げ

災害復興住宅融資（建設・購入）の基本融資額の融資金利を、当初5年間は0%まで引き下げ、6～10年目は申込時の災害融資金利から0.53%引き下げます。

災害復興住宅融資（補修）の融資金利を、当初5年間は1%まで引き下げます。

※ 平成23年度補正予算成立日（平成23年5月2日）以後資金交付を受けるものから実施します。

#### ② 災害復興住宅融資の元金据置期間・返済期間の延長

元金据置期間及び返済期間について、現行の最長3年から最長5年に延長を行います。

※ 平成23年度補正予算成立日（平成23年5月2日）以後資金交付を受けるものから実施します。

#### ③ 災害復興住宅融資の申込期間の延長

申込期間について、現行のり災日から2年以内との取扱いを平成27年度末までの申込み分に延長を行います。ただし、法律に基づく建築制限がかかる場合は、同制限解除後6か月以内まで延長が可能です。

#### ④ 災害復興宅地融資の新設

住宅には被害がなく宅地のみ被害が生じた場合の宅地の補修に係る融資を新設します。

※ 東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律の施行日（平成23年5月2日）以後実施します。

##### <概要>

**融資対象：**災害により擁壁の損壊等宅地に被害を受けられた方に対する補修に必要な資金

**融資対象工事：**災害により被害を受けた宅地の補修工事

**融資金利：**災害復興住宅融資（建設・購入）の融資金利と同様

**融資限度額：**590万円 [390万円（基本融資額）＋200万円（特例加算）]

**融資率：**100%

**返済期間：**20年以内

**据置期間：**1年以内（返済期間の内）

**申込期間：**災害復興住宅融資と同様

※ り災証明書等市町村が発行した宅地に被害を受けたことの証明書の提出が必要となります。

※被災された方に対する返済方法の制度の拡充については、住宅金融支援機構HP (<http://www.jhf.go.jp/>) をご覧ください。

# 公益法人制度改革に どのように対応したらよいか (第16回)

弁護士 錦織 淳  
弁護士 新阜 直茂

不動産保証協会（保証協会）は、平成23年3月29日、内閣総理大臣に対し、公益社団法人への移行認定申請書を提出しました。そこで、今回は、この移行認定申請の概要についてご説明します。

## 1 移行認定申請に至る経緯

保証協会では、平成22年6月11日開催の第37回通常総会において、全日本不動産協会（全日）と同様に、「平成23年度中を目途に公益社団法人への移行認定の申請を行うことを基本的目標」とすることとされておりましたが、その後の周辺状況や検討状況から、理事会において、申請年度を1年度前倒しし、平成22年度中に移行認定申請をする旨の方針決定がなされました。

このような方針決定に基づき、公益法人制度改革等対応特別委員会において、移行認定申請に向けた作業を急ピッチで進めた結果、平成23年3月29日、電子申請により、内閣総理大臣に対し、移行認定申請書を提出することができました。

現在は、公益認定等委員会において、申請書類に対する審査が行われており、保証協会においては、公益認定等委員会からの照会等について対応を進めております。

## 2 定款変更の概要

移行認定申請をするためには、「公益社団法人」への名称変更及び公益認定基準等に適合するための定款変更決議が必要となります。この定款変更については、既に月刊不動産4月号に掲載されているとおり、平成23年3月10日に開催された臨時総会において決議されました。

今回の定款変更は、公益社団法人へ移行するための定款変更であり、保証協会のこれまでの伝統を可能な限り尊重しつつ、全面的な規定の見直しを行いました。また、新しい定款を前提として、定款施行規則その他の下位規範についても、様々な整備を行いました。

今回の定款変更の主な項目は、以下のとおりです。

- ① 入会資格、会員資格喪失事由・手続の見直し
- ② 代議員を一般社団・財団法人法上の社員とする新しい代議員制の導入
- ③ 総会（社員総会）の権限・招集手続・決議方法・議決権行使方法等の見直し
- ④ 役員の定数・職務権限・報酬・責任等の見直し
- ⑤ 理事会の権限・招集手続・決議方法・議決権行使方法等の見直し
- ⑥ 予算・決算に必要な書類・手続の見直し
- ⑦ 地方本部の役員・権限の明確化
- ⑧ 備置書類及びその閲覧方法等の見直し

なお、この定款変更は、公益認定後に行う公益社団法人への「移行の登記」を条件（停止条件）として効力を生じるものですので、それまでは、原則として、従来の定款に基づいて法人運営を行うこととなります。

## 3 事業内容等の見直し

また、公益認定を受けるためには、公益目的事業比率、収支相償、遊休財産額の保有制限といった財務会計に関する公益認定基準にも適合する必要があります。

保証協会においては、宅地建物取引業法に基づいて、弁済業務をはじめとする公益性の高い事業を行っていますが、上記の認定基準に適合する観点から、その公益性等を強化するための事業内容の見直しを行い、それに伴って、各事業に関する規約や規程を整備しました。

## 4 地方本部の在り方の見直し

また、新しい法人制度においては、単一法人としての統一的意思決定を行う必要があるため、いわゆる地方組織との関係を整理する必要があります。

そこで、保証協会では、従たる事務所である地方本部について、地方本部の自主性を可能な限り尊重しつつ、これまで各地方本部ごとになされていた予算・決算の統一化やそのための手続の整備、地方本部の組織及び運営の在り方に関する関係規程の整備を行いました。

## 5 公益認定に向けて

内閣府（公益認定等委員会）においては、「柔軟かつ迅速な審査」をモットーとして「申請から4か月を目安にスピーディーに審査を進めることを目標としている」旨を公表しております。

ただし、4か月というのはあくまで「目安」・「目標」であり、当然のことながら、申請法人の事業規模や特殊性等に応じて、審査期間は異なります。保証協会は、全国に約2万6,000人の会員を擁する大規模な社団法人であり、審査には一定の期間を要するものと予想されます。

ましてや、保証協会においては、まだ申請書を提出したばかりの段階ですので、公益認定に向けた作業は、これから本番ということになります。

# 外国人への入居サポート業務を通じて “世界の人々が住みやすい日本”を目指す

ざゆう  
(株)座游

3月11日の震災以降、在日外国人数は一時的に激減しているが、今春、外国人留学生を大量採用した大手企業が話題となった。そういう動きがある一方、依然として外国人の受入れに抵抗を感じている家主や不動産会社が少なからずあり、外国人が住まい探しに苦労しているのも現状だという。株式会社座游では第三者の立場で外国人の入居交渉やトラブル対応を行うことで、外国人と家主、不動産会社の3者のニーズを満たし、世界の人々が住みやすい日本を目指している。

## ● 需給両面から生まれた 外国人マーケット

今春卒業の大学生就職内定率が過去最低となる中、外国人留学生を大量採用した大手企業が出てきた。コンビニ大手のローソン、運送大手のヤマト運輸、「ユニクロ」のファーストリテイリング等だ。こうした傾向は2～3年前から始まり、今年度は採用人数の3割から3分の2程度の外国人採用を行った。外国人の出身地は中国や韓国、タイ、インドネシア等アジアが中心。母国の事情に詳しく、英語と日本語が堪能で、企業の海外進出に向けて現地事情に詳しい人材が求められているという。

さらに、各方面で外国人の受入れについて、様々な議論が行われてきた。これまで政界では今後50年で移民を1,000万人受け入れる構想が出され、2007年の教育再生会議では大学改革案として100万人の留学生を受け入れる目標が掲げられた。

また、日本経団連では2015年までに500万人の外国人労働者が必要と試算した経緯もある。こうした方向性に反対する声も根強くあるが、平時は約200万人いる外国人に対して「空室対策の一案としても受け入れたい」という家主も着実に増えており、需給の両面で外国人マーケットが誕生しつつある。

## ● 真面目に働く外国人に 相応の住まいを提供する

座游は2006年11月、外国人専門の不動産会社として設立された。創業は社長の川田利典氏が明治大学在学中、新大久保の不動産会社でアルバイトしたことがきっかけとなった。副社長の笹山多美氏は、

「川田が最初に働いていた不動産会社は社長が韓国人でした。そのため外国人から入居の問い合わせが多数あり、その多くが日本の不動産会社に問い合わせても物件がなかなか決まらないというものだったそうです。そうした状況を目の当たりにし、日本で真面目に生活していて、お金があるにもかかわらず、外国人だからという理由で住まい探しに困っている人たちを支援しようと思い立ったのです」と話す。

当時、外国人の住宅問題にかかわるNPO法人があり、川田氏自身も参加していたが、NPOではできないことに限界があると思うように至る。

「“外国人はいい人”という過剰な性善説に立つような雰囲気には違和感を覚え、彼なりの問題解決方法が当社の起業でした。正直なところ、外国人は儲かるから日本に来ているわけで、外国人と共生しなければならな



外国人居住関係のシンポジウムへ参加する社長の川田氏（写真左から3人目）。

いというのは、やはり日本人側の見方なんです。当社のスタンスは“外国人と日本人が仲良く”というよりは、外国人が住みよい環境をつくりたい、大家さんが外国人に貸しやすくしたいというものです。極言すれば、好き嫌いを別として、外国人入居サポートサービスがあれば、嫌いな外国人にも貸せるというシステムです。実際に貸してみたら大きなトラブルもなく、選択肢の一つとして受け入れられると思ってもらえればいい。外国人に優しくなれと言われて、優しくなれるわけはありません」という。

### ● 多岐にわたってサポートする

創業当初は外国人向け住宅の仲介・管理も行ってきたが、2008年2月から宅建業の廃業届けを出して業態を変更。「外国人入居サポート業」に特化した。第三者としての中立的な立場を鮮明に打ち出すことで、不動産業者や家主との交渉がしやすくなり、拡大する外国人向け住宅市場に対してより効果的に対応できると判断したためだ。

サポート内容は、オーナー・不動産会社・保証会社と入居者の連絡仲介に始まり、入居・退去のトラブル対応（複数入居、ゴミの分別ができない、室内設備の不具合等）、契約内容の説明、契約時・更新時・退去時のフロー説明、銀行口座開設や電気・ガス・水道利用開始等の各種手続、スーパーや病院、学校等の生活情報の提供など多岐にわたる。現在の料金プランは2年間のサポートで8,400円（税込み）。賃貸借契約時に契約金の一部として、入居者への請求を基本としている。現在では韓国留学センターや留学会社など、企業とタイアップし、年間契約でサポート業務を行うことを主としているという。

サポート態勢は川田氏と笹山氏のほか、外国人のアルバイトスタッフを常時数十名雇っている。スタッフの

多くは、外国人同士でサポートしたいと熱心だという。

### ● 先入観や偏見を取り払って

外国人の入居に対して、家主が外国人を嫌がる理由の一つに、「名義人以外が勝手に住み出すのではないか」という不安がある。しかし、それは来日したばかりの外国人が住居を見つけるのに時間がかかるため、結果として友人の部屋に泊めてもらっていることも多いという。それが勝手に住む、というイメージを増幅し、悪循環を生み出している。

「実際には何も問題がないのに、先入観だけで悪い方向へ考えを膨らませていることも多いのです。例えば家賃の支払がないというケースでは、口座振替の方法が分からないだけかもしれません。きちんとコミュニケーションを取れば解決できる問題がほとんどなのです」という。

東京圏在住の外国人企業労働者の平均月収は日本人平均よりも高いという調査結果や、一般刑法犯の検挙人数に対する外国人の割合も年々下がっているというデータもあり、「外国人は低所得者で犯罪を引き起こす」ということが偏見ということが分かるだろう。「外国人が入居したら日本人入居者が出て行った」というまことしやかに囁かれる噂話もあるが、同社では実際にそうしたケースにあったことは一度もなく、これも都市伝説にすぎないという。

もっとも、トラブルが皆無というわけではない。ゴミの出し方、騒音、におい等の苦情が寄せられるケースもある。中国人の場合、ゴミを分別する習慣がまだ浸透していないため、「燃えるゴミとは何か」を理解できない入居者もいる。

対策として、ゴミの分別方法を多言語で解説した書類などを配っている。そのほか、オーナーや不動産会社と面談する際には、服装をスーツ



日本在住8年、韓国出身のスタッフ、姜布叔さん

等の正装とするように指導したり、近隣入居者に対して入居時やその後も挨拶を励行するようにアドバイスしたりして、賃貸住宅オーナーが外国人に安心して貸せるように改善を続けている。

「結局、外国人も日本人と同じでいい人もいれば悪い人もいる。人それぞれだということは洋の東西、変わりません。その出発点に立って、外国人を受け入れてほしい。3.11以降、これからの日本の有りように世界が注目しています。世界の人々が住みやすい日本へと改善と復興が行われていくことを切に願っています」



副社長 笹山多美氏

### (会社概要)

社名/株式会社座遊  
所在地/東京都品川区  
設立/2006年11月  
代表/川田利典  
社員数/2名  
事業内容/外国人の入居サポート事業  
ホームページ/ <http://www.the-you.com/>



# 個人が不動産を交換した場合の 所得税の特例

Q

個人が土地や建物を交換した場合の所得税の特例について教えてください。

A

## 1. 制度の概要

個人が資産の交換を行った場合、交換により譲渡する資産の含み益については、譲渡所得の金額として所得税が課税されます。ただし、所得税においては、土地や建物等の固定資産を同じ種類の固定資産と交換した場合には、譲渡がなかったものとする特例が設けられています。これを「固定資産の交換の特例」といいます。

固定資産の交換の特例の適用を受けるためには、次の要件を満たす必要があります。

(1)交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも固定資産であること。

このため、不動産業者が棚卸資産として販売のために所有している土地や建物については、固定資産の交換の特例の対象になりません。

(2)交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。

この場合において、借地権は土地の種類に含まれるので、地主が建物の敷地として貸している土地の一部とその土地の借地人が有する借地権の一部との交換も、土地と土地との交換に該当します。

(3)交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。

(4)交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。

(5)交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。

交換する固定資産が土地や建物の場合、用途は次のように区分されます。

①土地については、宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野等に区分されます。

②建物については、居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他用に区分されます。

(6)交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額（交換差金）が、これらの時価のうちいずれか高いほうの価額の20%以内であること。

この場合において、固定資産の交換の特例の適用が受けられるときであっても、受け取った交換差金に対しては所得税が課税されます。

## 2. 交換差金に係る税務上の留意点

### (1)交換差金の範囲

交換差金とは、通常、交換の当事者相互間で交換資産の時価の差額を精算するために支払われる金銭をいいます。ただし、交換当事者間で收受される金銭だけではなく、次の①～③のようなケースにおいて受渡しされる金銭以外の資産についても、交換差金に該当します。

①交換で譲り受けた資産のうち、譲渡した資産と同じ用途に使用しなかった資産がある場合には、同じ用途に使用しなかった資産の価額が交換差金になります。

②一つの資産のうち一部を交換、他の部分を売買とした場合には、その売買代金が交換差金になります。

③土地と建物を一括して交換した場合で、土地と建物の時価の総額では等しい価額であっても、土地と土地、建物と建物の種類ごとの時価が異なるときは、土地と土地、建物と建物のそれぞれの時価の差額が交換差金となります。

### (2)金銭以外の資産が交換差金となる場合の取扱い

1.(6)で述べたとおり、交換差金の額が交換で譲り渡す資産と譲り受ける資産とのいずれか高いほうの価額の20%以内であれば、交換した部分について、固定資産の交換の特例を受けることができます。これに対し20%を超えているときは、交換した資産全部について、固定資産の交換の特例の適用を受けることができなくなります。

例えば、土地建物と土地を交換した場合には、時価の総額が等価であっても建物部分については交換の特例が受けられず、交換で建物を取得した人は、建物の時価相当額の交換差金を受けたこととなります。この場合において、交換で譲り受ける建物の価額が、譲り渡す土地の価額の20%を超えるときは、土地についても固定資産の交換の特例の適用を受けることはできません。

この場合において、交換で建物を譲渡した人は、税務上は単に建物を譲渡したのみと扱われ、建物について固定資産の交換の特例の適用を受けることはできません。

### 3. 申告要件

固定資産の交換の特例の適用を受けるためには、所得税の確定申告書に所定の事項を記載し、譲渡所得の内訳書を添付する必要があります。



# 借家人の敷地使用権限の有無

Q

アパートを所有していますが、ある入居者から住人の一人がアパートの敷地内に自家用車を駐車させていると連絡がありました。借家人に敷地を駐車場として使用することを禁止できますか。

A

## 1. アパート賃貸借の法律関係

アパートを借りるということは、アパートという建物の賃貸借契約を締結するということです。アパートを賃借した場合には、当然ながら賃借した貸室だけでなく、前面の道路からアパートの敷地内を通行して出入りすることになります。それでは、アパートを賃借した借家人は、当然にその敷地をすべて使用できるのかといえば、決してそうではありません。

なぜなら、アパートの入居者が賃貸借契約を締結した対象は建物であって、土地を賃貸する契約は締結していないからです。

欧米では、建物は土地に符合するものとされ、建物は土地の一部であるとされています。地主が土地・建物を賃貸するわけです。ローマ法以来の「地上物は土地に属す」という伝統的な考え方によっているわけです。しかし、我が国では、土地と建物は別個の不動産であるとされています。したがって、我が国では、土地賃貸借契約と建物賃貸借契約は厳然と区別されています。建物を賃借した者は、当然に土地を賃借しているとは考えられていないのです。

## 2. 賃借人による建物敷地の利用

しかし、建物しか賃借していないからといって、借家人は、建物以外に土地は一切使うことができないものとする、借家人は外部から建物に出入りすることもできなくなってしまう。

そこで、借家人は、賃貸借契約を締結している建物の敷地を、一定の範囲で使用できるものと考えられています。

問題は、借家人が使用できる敷地の範囲です。借家人が、賃貸借契約を締結している建物の敷地の前面道路から、敷地内の建物まで達するための通行に必要な部分を使用できることは当然ですが、借家人はそれ以外の敷地は使用できないのでしょうか？

一般的には、借家人は建物を賃借しているだけで、敷地については賃貸借の目的とはされていないのですが、建物は土地を離れて存在することができないものですから、建物を利用する以上は、建物の利用上、必要な範囲で敷地を事実上使用することが認められていると考えられています。つまり、借家人の敷地の使用は、土地に対する賃借権や地

上権のように、使用収益権能として認められたものというよりは、事実上、使用することができるにすぎないものと理解することになります。

上記のように、借家人の敷地の使用は、「建物の利用上、必要な範囲で敷地を事実上使用することが認められている」とものと考えれば、借家人がどの範囲の敷地を利用できるかは、建物賃貸借の目的や態様に照らし、通常の使用であるといえるか否かにより異なることになります。

例えば、一軒家を貸家として賃貸している場合には、借家人は、その一軒家の敷地として隣地と塀などで敷地が区分されているような場合には、原則として、その区分された敷地は庭として利用することが認められていると考えられます。一軒家を借家人が家族で暮らす自宅として借りているという場合には、地域の地域性ということはあるとしても、借人の自家用車を駐車させることもあり得ると考えられます。しかし、それは、一軒家についての建物賃貸借契約であって、自家用車を駐車させることが建物の用途に応じた賃貸建物の通常の使用といえるか否かという観点から、それが肯定される場合があるということにすぎません。

## 3. アパートの借家人の駐車場としての使用

アパートの借家人が、アパートの敷地に自家用車を駐車させることの可否については、そのアパートの賃貸借契約で予定された建物及び敷地の使用方法がいかなるものであったか、アパートの敷地の形状その他の事情等からして、建物の用途に応じた敷地の通常の使用方法とは何かという観点から決定されることになるものと思われま

す。アパートの敷地が、住民の自家用車を駐車させるだけのスペースがなく、他の居住者もいる状態で、一人の居住者が駐車場として使用することは、原則として、建物使用に伴う通常の利用方法であるとは、必ずしもいえないものと考えられます。



# 遺言者死亡以前の推定相続人の死亡

Q

Aの相続人が複数であるとき、そのうちの一人であるBに相続させる旨の遺言は、Aより先にBが死亡した場合、効力があるでしょうか。

A

1. 遺言者Aより先に推定相続人Bが死亡した場合には、原則として、遺言は効力を生じません。

(Aにおいて、Aの死亡以前にBが死亡した場合、Bの代襲者その他の者に遺産を相続させる旨の意思を有していたとみるべき特段の事情があれば、例外的に効力を生じることになります)

2. 遺言は遺言者の死亡の時からその効力を生じます(民法985条1項)。

遺言者が死亡したときに、遺言によって財産を取得することとなっていた推定相続人が生存していれば、当然に推定相続人が財産を取得します。

しかし、遺言者死亡の前に、遺言で財産を取得することとなっていた推定相続人が死亡していた場合に、遺言の効力が失われるのか、あるいは、推定相続人の子が代襲相続(同法887条2項)するのかが、問題となり、下級審の判断が分かれていました。

3. 最高裁は遺言の効力が失われると判断をしました(最高裁平成23年2月22日判決)。

事案は、次のとおりです。

- ① BとXはAの子であり、YらはBの子である。
- ② Aは、平成5年2月17日、財産全部をBに「相続させる」旨の公正証書遺言をした。この遺言はAの遺産全部をBに単独相続させる旨の遺産分割の方法を指定するものであり、A死亡時Bが生存していれば、遺産は直ちに相続によりBに承継される効力を有する。
- ③ 平成18年6月21日にBが死亡し、その後同年9月23日にAが死亡した。
- ④ 遺言の効力が争いになり、高裁は、Bが先に死亡したことによって遺言の効力を失ったと判断したが、Yらは、遺言は効力を失わずBの代襲者であるYらがAの遺産を代襲相続すると主張し、最高裁の判断を仰ぐこととなった。

4. 最高裁の判断は次のとおりです。

『遺産の承継に関する遺言をする者は、一般に、各推定相続人との関係においては、その者と各推定相続人との身分関係及び生活関係、各推定相続人の現在及び将来の生活状況及び資産その他の経済力、特定の不動産その他の遺産に

ついての特定の推定相続人の関わりあいの有無、程度等諸般の事情を考慮して遺言をするものである。このことは、遺産を特定の推定相続人に単独で相続させる旨の遺産分割の方法を指定し、当該遺産が遺言者の死亡の時に直ちに相続により当該推定相続人に承継される効力を有する「相続させる」旨の遺言がされる場合であっても異なるものではなく、このような「相続させる」旨の遺言をした遺言者は、通常、遺言時における特定の推定相続人に当該遺産を取得させる意思を有するにとどまるものと解される。

したがって、「相続させる」旨の遺言は、当該遺言により遺産を相続させるものとされた推定相続人が遺言者の死亡以前に死亡した場合には、当該「相続させる」旨の遺言に係る条項と遺言書の他の記載との関係、遺言書作成当時の事情及び遺言者の置かれていた状況等から、遺言者が、当該推定相続人の代襲者その他の者に遺産を相続させる旨の意思を有していたとみるべき特段の事情のない限り、その効力を生ずることはないとするのが相当である。

本件において、BはAの死亡以前に死亡したものであり、本件遺言書には、Aの遺産全部をBに相続させる旨を記載した条項及び遺言執行者の指定に係る条項のわずか2か条しかなく、BがAの死亡以前に死亡した場合にBが承継すべきであった遺産をB以外の者に承継させる意思を推知させる条項はない上、本件遺言書作成当時、Aが上記の場合に遺産を承継する者についての考慮をしていなかったことは所論も前提としているところであるから、上記特段の事情があるとはいえず、本件遺言は、その効力を生ずることはないというべきである。』

5. 不動産は財産の中の大きな割合を占めます。

したがって、相続が発生したとき、相続関係の処理のためには、不動産の権利関係を整理することが重要になってきます。

相続に関連し、不動産取引が行われるケースは少なくありません。宅建業者が依頼者に対して誤った情報を提供すると、混乱を招き、トラブルが発生してしまいます。宅建業者の業務においては様々な専門知識が求められますが、高齢化社会である現在では、相続の知識も必須といえるでしょう。

## 地方本部の動き

# 長崎県本部 長崎県警察と 「女性を犯罪から守るための共同宣言」を締結

(社) 全日本不動産協会長崎県本部  
(社) 不動産保証協会長崎県本部  
本部長 鬼木 善久

平成23年2月28日、(社)全日本不動産協会長崎県本部・(社)長崎県宅地建物取引業協会と長崎県警察は、女性が安全で安心して暮らすことができる住環境を創出し、犯罪の起きにくい社会を実現するため、共同してその活動を推進することを宣言しました。

その内容の第1に、女性に対する防犯アドバイスの推進として、賃貸住宅の入居者等に対する施錠の励行など、住居における防犯アドバイスや防犯情報の提供を推進するとともに、事案発生時や不審情報等を知り得た場合には、警察へ通報するよう防犯指導を行うこと。

第2に犯罪の防止に配慮した住宅の普及促進及び防犯性の高い住居の紹介への取り組みとして、賃貸物件の管理者等に対しオートロックシステムの導入、照明設備の充実、防犯カメラの設置など防犯設備の向上のための働きかけを行い、犯罪の防止に配慮した住宅の普及・促進に努めるとともに、一人暮らしの女性等に対しては、防犯性に優れた物件の紹介に努めること。

第3に避難場所の提供及び通報・連絡として、犯罪被害の危険に遭遇し保護を求める人、事件・事故の被害者又は疾病者を発見した場合には、事業所を一時的な避難場所として提供するとともに、速やかに警察その他関係機関への通報・連絡を行うこととし、長崎県警察から、女性の安全住宅アドバイザーステッカー（長崎県警察協力店表示入り）及び女性のための防犯対策マニュアルチラシ並びに新生活の防犯マニュアルチラシが、当県本部の全会員に贈呈されました。

引き続き当県本部としては、行政並びに関係諸団体と連携して消費者保護を推進し、社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう努めてまいりたいと考えております。



地方 本部活動

北海道本部

- 4/ 8 (金) ・役員選考委員会 [他15(金)]  
・合同理事会 [他15(金)]
- 4/ 12 (火) ・監査会
- 4/ 13 (水) ・広報委員会
- 4/ 21 (木) ・道央支部総会
- 4/ 23 (土) ・北見地区部会総会
- 4/ 28 (木) ・函館支部総会

青森県本部

- 4/ 5 (火) ・支部市民相談 [他14(木)、21(木)、26(火)]
- 4/ 6 (水) ・正副本部長会議  
・財務委員会  
・合同理事会 [他18(月)]
- 4/ 11 (月) ・監査会
- 4/ 20 (水) ・支部総会 [他21(木)、22(金)]
- 4/ 26 (火) ・選挙資格審査委員会

岩手県本部

- 4/ 6 (水) ・不動産無料相談
- 4/ 14 (木) ・理事会  
・監査会
- 4/ 26 (火) ・50周年記念事業実行委員会

宮城県本部

- 4/ 4 (月) ・財務委員会
- 4/ 6 (水) ・無料相談 [他13(水)、20(水)、27(水)]
- 4/ 7 (木) ・監査会(準備会)
- 4/ 8 (金) ・監査会
- 4/ 11 (月) ・理事会 [他26(火)]
- 4/ 12 (火) ・予算・決算打合せ [他14(木)]
- 4/ 14 (木) ・入会審査委員会
- 4/ 15 (金) ・カトリアの役員会
- 4/ 18 (月) ・規約等検討委員会 [他25(月)]  
・会務運営会議
- 4/ 20 (水) ・選挙管理委員会 [他28(木)]

秋田県本部

- 4/ 5 (火) ・無料相談 [他19(火)、26(火)]
- 4/ 12 (火) ・監査会  
・役員会
- 4/ 28 (木) ・通常総会

山形県本部

- 4/ 4 (月) ・県庁との打合せ [他6(水)、14(木)、15(金)、21(木)]
- 4/ 5 (火) ・入会審査会
- 4/ 6 (水) ・理事会 [他28(木)]
- 4/ 14 (木) ・支部総会 [他15 (金)、27(水)]
- 4/ 20 (水) ・被災者相談コーナー [他21(木)]
- 4/ 23 (土) ・不動産無料相談会

福島県本部

- 4/ 12 (火) ・財務委員会  
・監査会
- 4/ 20 (水) ・理事会
- 4/ 23 (土) ・支部例会 [他27(水)]
- 4/ 25 (月) ・借上げ住宅説明会

茨城県本部

- 4/ 12 (火) ・取引相談委員会・監査会・理事会

栃木県本部

- 4/ 5 (火) ・無料相談会
- 4/ 7 (木) ・監査会
- 4/ 18 (月) ・総務委員会
- 4/ 22 (金) ・入会説明会
- 4/ 25 (月) ・財務委員会
- 4/ 26 (火) ・通常総会

群馬県本部

- 4/ 8 (金) ・入会説明会
- 4/ 13 (水) ・不動産無料相談 [他27(水)]
- 4/ 14 (木) ・期末監査会  
・正副本部長会議
- 4/ 19 (火) ・理事会
- 4/ 27 (水) ・取引相談委員会

埼玉県本部

- 4/ 6 (水) ・選挙管理委員会
- 4/ 12 (火) ・総務委員会・取引相談委員会合同会議
- 4/ 14 (木) ・主任者講習会
- 4/ 18 (月) ・法定研修会 [他18(月)、19(火)]
- 4/ 22 (金) ・取引相談委員会
- 4/ 25 (月) ・監査会 [他26(火)]
- 4/ 28 (木) ・理事会

千葉県本部

- 4/ 1 (金) ・代議員選挙管理委員会  
[他8(金)21(木)]
- 4/ 8 (金) ・税務相談会
- 4/ 11 (月) ・入会説明会  
・不動産無料相談所 [他25(月)]  
・支部総会 [他12(火)、13(水)、18(月)、19(火)]
- 4/ 12 (火) ・宅建合格セミナー  
・教育研修委員会
- 4/ 13 (水) ・監査会
- 4/ 14 (木) ・通常理事会  
・入会審査委員会 [他28(木)]
- 4/ 21 (木) ・文書理事会
- 4/ 22 (金) ・取引相談委員会
- 4/ 25 (月) ・総務委員会
- 4/ 28 (木) ・東日本大震災対策特別委員会  
・常務理事会

東京都本部

- 4/ 1 (金) ・代議員選挙管理委員会  
・幹部会 [他7(木)、27(水)]  
・市区役所不動産相談 [他7(木)、13(水)、14(木)、18(月)、19(火)、21(木)、28(木)]  
・理事会 [他15(金)、27(水)]  
・支部総会運営・代議員選出説明会
- 4/ 5 (火) ・入会資格審査委員会 [他19(火)]  
・関東地区協議会監査会
- 4/ 6 (水) ・取引主任者法定講習会 [他21(木)]
- 4/ 7 (木) ・支部業務・会計報告検査会 [他8(金)]  
・取引相談委員会・聴聞会 [他28(木)]
- 4/ 11 (月) ・賃貸管理業者登録制度説明会  
・関東地区協議会常任委員会
- 4/ 13 (水) ・入会説明会 [他27(水)]
- 4/ 14 (木) ・取引相談委員会・聴聞会 [他19(火)]
- 4/ 15 (金) ・会員管理定例会  
・広報委員会
- 4/ 18 (月) ・監査会 [他19(火)]

神奈川県本部

- 4/ 5 (火) ・支部長会
- 4/ 8 (金) ・選挙管理委員会 [他15(金)]

- 4/ 14 (木) ・財務委員会
- 4/ 15 (金) ・資格審査
- 4/ 19 (火) ・監査会
- 4/ 22 (金) ・総・財務委員会
- 4/ 24 (日) ・会員研修会
- 4/ 25 (月) ・広報委員会
- 4/ 26 (火) ・取引相談委員会

山梨県本部

- 4/ 4 (月) ・総務委員会 [他6(水)、20(水)]
- 4/ 14 (木) ・選挙管理委員会
- 4/ 18 (月) ・理事会
- 4/ 19 (火) ・会計監査

新潟県本部

- 4/ 7 (木) ・会務運営会議
- 4/ 8 (金) ・監査会
- 4/ 12 (火) ・選挙管理委員会
- 4/ 13 (水) ・理事会

富山県本部

- 4/ 4 (月) ・呉西支部総会  
・情報交換会  
・富山市支部役員会  
・総会
- 4/ 12 (火) ・理事選考委員会
- 4/ 20 (水) ・代議員立候補者資格審査  
・倫理綱紀委員会
- 4/ 21 (木) ・監査会
- 4/ 26 (火) ・役員会

長野県本部

- 4/ 5 (火) ・理事会 [他25(月)]
- 4/ 6 (水) ・北信支部監査会・役員会・役員選考委員会
- 4/ 12 (火) ・予算委員会
- 4/ 18 (月) ・支部総会 [他26(火)]
- 4/ 19 (火) ・中信支部役員会
- 4/ 20 (水) ・役員・代議員選考委員会
- 4/ 22 (金) ・監査会

石川県本部

- 4/ 8 (金) ・綱紀・資格審査委員会 [他11(月)]
- 4/ 11 (月) ・入会審査委員会
- 4/ 15 (金) ・代議員選挙管理委員会  
・理事会 [他20(水)]
- 4/ 19 (火) ・財務委員会・監査会
- 4/ 26 (火) ・全国不動産会議実行委員会  
・役員候補者選考委員会  
・理事会

福井県本部

- 4/ 12 (火) ・監査会
- 4/ 14 (木) ・資格審査委員会
- 4/ 22 (金) ・総会準備委員会  
・理事会

岐阜県本部

- 4/ 6 (水) ・無料相談会
- 4/ 8 (金) ・新規入会者面接・事務所調査
- 4/ 12 (火) ・定例役員会  
・監査会

静岡県本部

- 4/ 4 (月) ・支部会 [他8(金)、12(火)]
- 4/ 7 (木) ・取引相談委員会
- 4/ 13 (水) ・不動産無料相談会 [他19(火)、26(火)、27(水)]

- ・選挙管理委員会
- 4/15(金)・監査会
- 4/21(木)・綱紀委員会
- ・理事会
- 4/27(水)・選挙会[他28(木)]

### 愛知県本部

- 4/6(水)・支部監査会
- 4/7(木)・本部監査会
- 4/14(木)・理事会
- 4/28(木)・三河支部総会
- ・資格審査委員会

### 三重県本部

- 4/1(金)・常任理事会[他14(木)]
- 4/12(火)・監査会
- ・合同役員会
- 4/14(木)・選挙管理委員会
- 4/15(金)・取引・苦情処理委員会[他22(金)]
- 4/21(木)・三重県居住支援連絡会作業部会

### 滋賀県本部

- 4/6(水)・運営会
- ・理事会
- 4/16(土)・総務・財務合同委員会
- 4/26(火)・財務委員会
- 4/27(水)・監査会
- 4/28(木)・YA委員会

### 京都府本部

- 4/1(金)・選挙管理委員会
- 4/5(火)・不動産無料相談会[他12(火)、19(火)、26(火)]
- 4/8(金)・期末会計監査
- 4/12(火)・入会審査会
- ・運営会議
- 4/13(水)・代議員選挙会
- ・正副本部長・支部長会議
- 4/14(木)・会員法律相談会
- ・公正取引委員会
- 4/19(火)・選挙管理委員会
- ・臨時運営会議
- ・合同理事会
- ・総役員会
- 4/26(火)・入会審査会

### 大阪府本部

- 4/6(水)・取引相談委員会[他13(水)、20(水)]
- ・無料相談[他20(水)]
- 4/7(木)・運営会議
- 4/12(火)・支部総会[他15(金)、18(月)、19(火)、20(水)、21(木)、22(金)、26(火)、28(木)]
- 4/14(木)・入会審査会
- 4/18(月)・運営会議
- 4/19(火)・期末監査
- 4/25(月)・理事会
- 4/27(水)・認証上申審査会・事前審査会
- 4/28(木)・入会者研修会

### 兵庫県本部

- 4/1(金)・支部無料相談[他8(金)、15(金)]
- 4/4(月)・支部決算監査会[他5(火)]
- 4/11(月)・全日本不動産学院兵庫校開校式
- ・宅建講座[他14(木)、18(月)、21(木)、25(月)、28(木)]
- 4/12(火)・青年部会
- 4/13(水)・保証代議員選挙管理委員会

- 4/15(金)・全日・保証常務理事会
- ・全日・保証合同理事会
- 4/19(火)・入会審査委員会
- 4/20(水)・入会者実務研修会
- 4/22(金)・阪神支部総会[他 姫路支部25(月)、神戸支部26(火)]
- ・阪神地区選挙会[他 姫路地区25(月)、神戸地区26(火)]

### 奈良県本部

- 4/1(金)・事務所調査[他11(月)、15(金)]
- 4/8(金)・財務委員会
- 4/14(木)・監査会
- ・運営部監査会
- 4/18(月)・運営委員会
- ・理事会

### 和歌山県本部

- 4/4(月)・予算委員会
- 4/12(火)・無料相談会
- 4/14(木)・選挙管理委員会
- 4/15(金)・下半年監査会
- 4/21(木)・理事会
- 4/22(金)・青年部会
- 4/26(火)・事務所調査

### 鳥取県本部

- 4/7(木)・監査会
- 4/13(水)・理事会

### 島根県本部

- 4/13(水)・理事会
- 4/21(木)・期末監査会

### 岡山県本部

- 4/12(火)・不動産無料相談
- 4/16(土)・役員会議[他23(土)]
- 4/25(土)・常務会
- ・理事会

### 広島県本部

- 4/8(金)・理事会
- 4/14(木)・役員選考委員会
- 4/18(月)・綱紀委員会
- 4/23(土)・会館建設用地地鎮祭

### 山口県本部

- 4/18(月)・理事会
- 4/21(木)・資格審査委員会
- 4/22(金)・監査会

### 徳島県本部

- 4/5(火)・無料相談[他13(水)、19(火)、27(水)]
- 4/7(木)・期末監査会
- 4/12(火)・理事会
- 4/14(木)・財務委員会[他26(火)]
- 4/20(水)・東地区会・西地区会・北地区会
- 4/25(月)・南地区会
- 4/26(火)・資格審査委員会

### 香川県本部

- 4/4(月)・無料相談[他18(月)]
- 4/12(火)・理事会
- ・監査会

### 愛媛県本部

- 4/7(木)・合同理事会
- 4/8(金)・入会資格審査委員会[他19(火)]

- 4/11(月)・選挙管理委員会[他25(月)]
- 4/12(火)・会計監査
- 4/15(金)・弁済業務委員会

### 高知県本部

- 4/11(月)・不動産広告審査会
- 4/12(火)・監査会
- 4/13(水)・無料相談[他27(水)]
- 4/25(月)・理事会

### 福岡県本部

- 4/5(火)・資格審査委員会
- 4/11(月)・代議員選挙管理委員会
- 4/12(火)・期末監査
- ・役員選出特別委員会
- 4/20(水)・入会審査委員会
- ・理事会
- 4/22(金)・無料相談
- 4/28(木)・事務局会議

### 佐賀県本部

- 4/14(木)・監査会
- 4/18(月)・理事会[他28(木)]
- 4/20(水)・財務委員会

### 長崎県本部

- 4/8(金)・資格審査委員会
- ・綱紀委員会
- ・表彰者選考委員会
- ・理事会
- ・監査会
- ・代議員選挙管理委員会

### 熊本県本部

- 4/6(水)・無料相談[他17(日)]
- ・取引相談
- 4/14(木)・監査会
- ・理事会[他27(水)]

### 大分県本部

- 4/8(金)・三役・財務委員会
- 4/12(火)・無料相談[他26(火)]
- 4/13(水)・青年部会
- ・監査会
- ・理事会
- 4/20(水)・取引主任者法定講習会

### 宮崎県本部

- 4/11(月)・決算監査
- 4/13(水)・役員会
- 4/18(月)・三役会

### 鹿児島県本部

- 4/13(水)・取引相談委員会
- ・綱紀委員会
- 4/19(火)・監査会
- ・理事会
- 4/22(金)・公正取引委員会
- 4/25(月)・選挙管理委員会

### 沖縄県本部

- 4/7(木)・財務委員長監査
- 4/15(金)・監査会
- ・役員資格審査委員会

◆保証だより◆

1. 弁済業務保証金の還付  
(平成23年4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)
4月12日	5件	9,405,900

2. 弁済業務保証金の取戻し  
(平成23年4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)
4月1日	43件	23,100,000
4月15日	77件	44,100,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告  
(平成23年4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
4月6日	号外73号	78件
4月20日	号外84号	205件

平成22年度 第11回弁済委員会 審査結果

平成23年2月25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
* 22-48	神奈川県	株日本ソフト店舗ス	辻 綾光	3,500,000	10,000,000	認 証	3,000,000	土地付き建物売買契約の成立を前提として買主が媒介会員業者に預託した金員について、当該契約不成立を受けて返還を求めた事案
22-76	愛媛県	(有)富士開発	井下富士男	200,000	2,000,000	認 証	200,000	申出人所有土地の売却にあたり、買主会員業者へ土地所有権が移転されたものの、会員業者が売主に対して残代金の支払を怠った事案
22-77				1,800,000		認 証	1,800,000	会員業者を売主とする土地売買契約において、買主申出人は土地の引渡しを受けられず、買主が当該契約の解除と支払済代金の返還を求めた事案
22-79	神奈川県	(有)カンコーポレーション	渡會 正興	4,000,000	4,779,999	認 証	4,000,000	会員業者を売主代理とする借地権付き土地売買契約において、買主が住宅資金の融資不調に伴う解除条項に従い、売主代理である会員業者に支払済金員の返還を要請したが、これに応じられなかった事案
22-82	東京都	BELIEVES JAPAN (株)	江崎 純	405,900	15,000,000	認 証	405,900	売主会員業者から購入した新築土地付き建物の内部に発生した雨漏りに対して、買主が売主会員業者に瑕疵補修の履行を求めた事案
合 計							9,405,900	

審査結果	件数	金額
認 証	4社 5件	9,405,900 円
条件付認証/保留・再審査	2社 2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。

全日 [http://www.zennichi.or.jp/member\\_service/hoshou\\_kenshu\\_video\\_dvd.php](http://www.zennichi.or.jp/member_service/hoshou_kenshu_video_dvd.php)

保証 [http://www.fudousanhosho.or.jp/information/20110518\\_dvd\\_list.php](http://www.fudousanhosho.or.jp/information/20110518_dvd_list.php)

平成23年4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	北斗市	(株)鳴海建設	新潟県	川崎市	(株)One World
	札幌市	クラスデザイン(株)		横須賀市	(株)ユウホームデザイン
	北斗市	マルメロ不動産		秦野市	(株)マインド
	札幌市	(有)丸ワ渡邊商事		新潟市	(株)神林企業
	札幌市	(有)I・M・G		新潟市	(株)わいけい住宅
宮城県	仙台市	(株)ネクスト住宅販売	石川県	金沢市	(有)レンテックス
	仙台市	(株)みやびエステート	福井県	越前市	カツキ住建(株)
	仙台市	(株)アーテックプランニング	長野県	松本市	おおくぼ不動産
	仙台市	(株)檜の木エステート	岐阜県	本巣市	エムキュー開発
	仙台市	仙台不動産(株)	静岡県	静岡市	(株)アセットホームズ
	仙台市	(株)アトリエフォレスト	静岡県	静岡市	村本塗装
	仙台市	太陽エンタープライズ(株)	静岡県	静岡市	F P プラザ静岡(株)
	仙台市	(株)桐建設	静岡県	浜松市	(有)ライフ・アシスト
山形県	米沢市	(株)Aoi	愛知県	名古屋市	(株)アマカ
	古河市	(株)たちかわ企画	名古屋市	(有)テノン	
茨城県	足利市	(株)MARUBISHI 不動産	東海市	名古屋ジオハウス(株)	
栃木県	高崎市	(株)オールシーズン	一宮市	(有)森工業	
	桐生市	マックコーポレーション	愛知郡	(株)ベスト・サービス	
群馬県	川口市	I. R. U. (株)	蒲郡市	(有)新星	
	富士見市	副都心住宅(株)	名古屋市	知多ダイワ(株)	
	熊谷市	(株)ダイシン・リアルエステート	東海市	小島エステート(株)	
	さいたま市	ハウスエージェンツ(株)	三重県	鈴鹿市	(株)建築企画シード
	さいたま市	(株)ロッキー	京都市	京都市	あおいコーポレーション(株)
	川越市	(株)きづな住宅	京都市	京都市	エンドレス不動産販売(株)
	川口市	(株)エバンス	京都市	(有)NUT'sコーポレーション	
	川口市	(有)スプリーム	大阪府	堺市	(株)リノベーション21
	本庄市	(有)金井建物	岸和田市	(同)年輪	
	飯能市	エミコ デザインオフィス	大阪市	(株)マスター・マインド・グループ	
千葉県	山武郡	グラント・ウェル住販(株)	大阪市	ベストサービス(株)	
	松戸市	(株)リアルホーム	大阪市	エー・ケー・プロパティーズ(株)	
	白井市	(株)エムスタイルホーム	吹田市	グリーンハウス販売	
東京都	浦安市	(株)仁保企画	箕面市	(株)ラフィール	
	豊島区	(株)山吹不動産	大阪市	(株)イエドコホーム	
	中野区	(有)ブライマルオフィス	大阪市	(株)コスモ商会	
	千代田区	(有)ベビージャクソンズ	寝屋川市	(株)イノウエアセットマネジメント	
	新宿区	クレアキャピタル(株)	寝屋川市	(株)EASTコーポレーション	
	豊島区	(株)ユニティエグロー	大阪市	(株)スニウム	
	港区	SWA JAPAN (株)	寝屋川市	希友住宅	
	大田区	協和ハウジング	藤井寺市	(株)ナカオ	
	渋谷区	(株)ウィンドゲート	大阪市	TSO 不動産	
	江東区	(株)ノアベル	大阪市	大伸テナントサービス(株)	
	千代田区	フィリップキャピタルジャパン(株)	大阪市	(有)クオレ	
	港区	(株)インターバル	大阪市	(有)ベストリサーチ	
	新宿区	(株)フィリアス	大阪市	(株)TOKU	
	千代田区	平田資産経営研究所(株)	吹田市	日研工業(株)	
	渋谷区	(株)アップ・ゲート	大阪市	エステートプランナー大阪	
	千代田区	(有)ウエスタン・エンタープライズ	兵庫県	尼崎市	(株)ラレザ
	杉並区	モリタコーポレーション(株)	尼崎市	(株)ルーミンリフォーム	
	板橋区	(株)オータス	神戸市	(有)ワークス	
	千代田区	マークスハニーコンサルタント(株)	神戸市	STYアシスト(株)	
	渋谷区	(同)オールプラス	神戸市	アサヒ賃貸サービス(株)	
	中央区	ジャーミン・キャピタル	高砂市	カシマヤハウジング	
	新宿区	(株)SALA HOLDINGS	奈良県	奈良市	(株)ホームプラス
	千代田区	(株)新	高市郡	(株)総建	
	台東区	(株)エニスト	岡山県	岡山市	アルファ不動産(株)
	足立区	(株)フジ	広島県	広島市	(株)エクスパートナー
	台東区	(株)堀江不動産	広島市	新日本不動産コンサルティング	
	港区	(株)ホワイト・ノーツ	福山市	日本住宅サービス(株)	
	新宿区	(株)アンビシャス住宅販売	宇部市	Y ネット不動産	
	品川区	(株)VECS	下松市	周南エステート	
	新宿区	(株)TK クリエイト	愛媛県	松山市	(株)明光商事
	新宿区	A - NEXT (株)	松山市	(株)友愛	
	小平市	(株)FIND - HOUSE	松山市	(有)日豊商事	
	千代田区	(株)アセットリンクマネジメント	福岡県	春日市	FUKU 企画
	神奈川県	横浜市	(株)イースト	福岡市	スマイルマザー(株)
		川崎市	アースエステート(株)	朝倉郡	(株)Road & Sky
		横浜市	大和都市開発(株)	北九州市	(有)ティーン・エス・プランニング
		横浜市	アウトレット不動産(株)	福岡市	三輝地所(株)
		相模原市	(株)アトム	福岡市	マリナハウス(同)
		横須賀市	(株)スピカ・パートナーズ	熊本市	(有)日輪
		厚木市	(有)エービーシーハウス	上増城郡	(株)環境計画
大和市		(株)アイイーホーム	鹿児島県	鹿児島市	(株)ブルーウォーター
横浜市		(株)横浜環境デザイン	阿久根市	大田新不動産	
川崎市		(株)ストーンズ・アップ・ドラフト	鹿児島市	(有)M & Tコーポレーション	
神奈川県	横浜市	(株)オフィス アジア	鹿屋市	(株)トクサン鹿児島	
	相模原市	(株)輪が家	宜野湾市	(株)ベストハウジング	
			浦添市	ライフ企画開発	

4月

# 会の活動及び各種会議の要旨

<b>全日・保証合同</b>		
<b>■全日・保証合同組織委員会</b>	2. 5月号進捗状況に関する件 3. 6月号編集計画に関する件 4. その他	<b>■東日本大震災対策本部会議</b>
日時 平成23年4月8日(金) 15時～17時 内容 1. 事業総括に関する件 2. その他	<b>■会務運営会議</b>	日時 平成23年4月22日(金) 11時～12時 内容 東日本大震災に関する対応について
<b>■合同財務委員会</b>	日時 平成23年4月18日(月) 13時30分～15時30分	<b>(社)不動産保証協会</b>
日時 平成23年4月13日(水) 12時～14時30分 内容 1. 全日平成22年度決算報告に関する件 2. 保証平成22年度決算報告に関する件 3. その他	<b>(社)全日本不動産協会</b>	<b>■期末監査会</b>
<b>■合同教育研修委員会</b>	<b>■流通推進委員会</b>	日時 ①平成23年4月21日(木) 10時～17時 ②平成23年4月22日(金) 10時～15時30分 内容 1. 平成22年度業務執行状況に関する件 2. 平成22年度財産状況に関する件
日時 平成23年4月22日(金) 15時～17時30分 内容 1. 第47回全国不動産会議・石川県大会の分科会構成メンバー等の件 2. 研修会実施要綱改正案の件	日時 平成23年4月19日(火) 14時～17時 内容 1. 災害時、空き家情報の確保に関するゼネットシステム対応の件 2. 平成22年度流通特別会計に関する決算報告等の件 3. その他	<b>■弁済委員会</b>
<b>■広報委員会</b>	<b>■期末監査</b>	日時 平成23年4月26日(火) 12時～17時 内容 1. 認証案件審査に関する件 2. 訴訟係属案件等に関する件、ほか
日時 平成23年4月13日(水) 15時～17時 内容 1. 4月号結果報告に関する件	日時 平成23年4月21日(木) 12時～17時 平成23年4月22日(金) 9時30分～15時 内容 1. 平成22年度期末財産状況について 2. 平成22年度期末業務執行状況について	

## 『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とともに、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、本年度末(3月31日)をもって終了した。

## 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」が終了したため、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、平成23年3月11日発生の東日本大震災によって死亡された会員に対しては、生命保険業界の支払い特例に倣い、次の通り取り扱う事が5月12日理事会で承認されました。

- (1)一般死亡者と同様に100万円を給付する。
- (2)請求権消滅時効の満了日を平成26年3月10日とする。

Monthly Column

# サービス付き高齢者住宅 補助事業に注目集まる

生活相談や安否確認等サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が間もなく始動する。4月28日、同住宅を規定する改正高齢者住まい法が公布。この日から6か月以内に施行する。また、国土交通省と厚生労働省は5月17日、登録基準や登録事項の詳細を示す同法施行規則案を公表。更に、国交省は同住宅の供給促進に向け、戸当たり最大100万円を補助する「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の募集を5月30日に開始する。それに先立ち、全国7地区で行われている説明会へは応募が殺到。不動産業者や社会福祉法人、医療法人等が高い関心を示している模様だ。

### ■国交省 検索サイト準備も

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者円滑入居賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を一本化したもの。1つの登録制度に改めることで、入居者に分かりやすい体制にする狙いがある。提供するサービス内容をはじめとする情報は、各事業者による公開を義務化。同時に国交省では、登録された物件の情報を一元化した形で入居者が検索できるようなシステムの準備を進めている。法律施行時期に併せて開設する見通しだ。

今回の登録制度ではハード面に加えてサービスの提供を基準に設けた。その背景には、高齢化の進展に併せて急増している高齢者単身・夫婦世帯の存在がある。こうした世帯の受皿になる枠組みを作るのが目的の1つだ。

登録基準案によると、登録に求められるサービスとして安否確認と生活相談は必須。また、社会福祉法人や医師、看護師、介護福祉士、ヘルパー2級以上の資格を有する人等が少なくとも日中常駐することも必要だ。

このほかのサービス、例えば食事提供や介護、家事についても、提供する場合は登録事項として公開される。

### ■供給促進へ建設費助成 戸当たり最大100万円

高齢者向け住宅をめぐるのは、数の不足も絶対的な課題だ。高齢者人口に対する高齢者住宅の割合は、2005年時点で0.9%。国交省成長戦略ではこれを20年までに3～5%にする目標を掲げている。

こうした状況の中、供給促進策として注目を集めているのが、サービス付き高齢者向け住宅整備事業だ。2011年度国交省予算で300億円を計上して行うもので、建設費を戸当たり最大100万円助成する。5月18日に東京都港区虎ノ門で2回に分けて行われた説明会は、いずれも満席になった。

この日公表した募集要項によると、補助を受けるには登録基準を満たすことに加えて、「登録を10年以上継続すること」や「家賃を近傍同種の住宅と同程度にすること」等が求められる。

補助事業の募集は5月30日に開始。2012年1月末までを予定している。

問い合わせは、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局、電話03(5805)2971で受け付ける。

なお、供給促進策としては、住宅金融支援機構による融資制度も実施。所得税・法人税や固定資産税等に関わる税制優遇も予定している。(住宅新報5月24日号より)

### ●国土交通省が現在募集している補助事業

事業名	主な内容	募集期間	問い合わせ先
サービス付き高齢者向け住宅整備事業	サービス付き高齢者向け住宅の建設費を戸当たり最大100万円補助	～2012年1月予定	サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 ☎03(5805)2971
長期優良住宅先導事業	既存住宅を改修して長寿命化するなどの取り組みを補助	～2011年6月30日	建築研究所 長期優良住宅先導事業評価室 ☎029(879)0691
住宅・建築物省CO <sub>2</sub> 先導事業	省CO <sub>2</sub> の実現性に優れた先導的な事業を補助	～2011年6月30日	建築研究所 住宅・建築物省CO <sub>2</sub> 先導事業評価室 ☎03(3222)7881
木のいえ整備促進事業	中小住宅生産者が生産する長期優良住宅に戸当たり最大120万円を補助	～2011年8月31日	木のいえ整備促進事業実施支援室 ☎03(5229)7643
住まい・まちづくり担い手事業	地域の資産となる住まい・まちづくりに関する活動を補助	～2011年6月16日	住まい・まちづくり担い手支援機構 ☎03(3588)7799
長期優良住宅等促進環境整備事業(空き家等活用推進事業)	空き家の再生や流通の促進等に資する地域体制整備などに補助	～2011年6月16日	住まい・まちづくり担い手支援機構 ☎03(3588)7799



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。