

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

昭和51年11月11日第三種郵便物認可
平成23年11月15日(毎月1回15日発行)
第39巻第11号

2011.NOVEMBER

11

社団法人
全日本不動産協会
ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

社団法人
不動産保証協会
REAL ESTATE GUARANTEE ASSOCIATION

Interview

【達人の住まいと仕事】 第2回 厚生労働大臣 小宮山洋子さん

特集 不動産取引からの反社会的勢力排除に向けた取り組み



月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

Interview

達人の 住まいと 仕事

11月号のインタビューにご登場いただきました、厚生労働大臣 小宮山洋子さんのプロフィールをご紹介します。

厚生労働大臣 小宮山洋子さん



Profile

1948年9月17日、東京都生まれ。成城大学文芸学部国文学科卒業。
1972年、NHKに入社。『ニュースワイド』土曜日キャスター、『国会中継』『ニュース』などの政治関係の番組や報道番組を担当。
1990年よりNHK解説委員として労働問題、女性・家族問題、消費経済などを担当。
1998年、NHKを退職し、1998年7月参議院議員(全国比例)選挙で民主党から初当選。
2003年4月、衆議院議員当選(東京6区)。2010年厚生労働副大臣に就任。
2011年9月より厚生労働大臣を務める。

【歴任】

厚生労働副大臣
裁判官訴追委員会 委員長
衆議院青少年問題に関する特別委員会 委員長
参議院環境委員会 委員長
ネクスト・キャビネット環境大臣、ネクスト・キャビネット法務大臣
ネクスト子ども政策 / 男女共同参画 / 人権・消費者問題担当大臣
ネクスト文部科学大臣
党財務委員長、党広報委員長、
党男女共同参画協議会議長 など

【主な著書】

『私の政治の歩き方3 政権交代編～「子ども手当」こうして作った』八月書館
『私の政治の歩き方2 衆議院編～すべての子どもたちのために』八月書館
『私の政治の歩き方～タフでなければ変えられない』八月書館
『あなたの想いを行動に』青英舎
『女と男の21世紀～北京から日本へ～』大月書店
『家族からはじめる豊かな社会』青英舎
『子どもにやさしい保育制度を』(共著) 大月書店

CONTENTS

4. Interview [達人の住まいと仕事]

第2回 厚生労働大臣 小宮山洋子さん

8. 10月のニュースランキング

10. 協会EXPRESS 住宅ローンアドバイザー外部有識者委員会開催

11. 地方本部の動き 東京都本部 / 大阪府本部

12. [特集] 不動産取引からの
反社会的勢力排除に向けた取り組み

18. [新企画] 輝け!未来の不動産業者 <明海大学不動産学部 齊藤ゼミ編>

20. 税務相談「二世帯住宅の敷地と小規模宅地等に係る相続税の特例」

21. 賃貸相談「保証金に質権が設定された後の措置」

22. 法律相談「名義貸し」

23. 保証だより / 弁済委員会審査結果

24. 9月新入会者名簿

25. 地方本部の動き 山口県本部 / 会の活動及び各種会議の要旨

26. 12月号の予告 / 手付金保証制度

*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

ネズミ色のスーツ一色の議場を見て
 政治の世界に入ることを決意

——まずは小宮山さんご自身についてお聞きしようと思います。そもそも国政に出ようとされた大きな理由はなんですか？

「私はNHKでアナウンサーを18年、解説委員を8年やっております。いろいろな“女性で初めて”ということをやらせてもらいました。土曜日のニュースキャスターですとか、国会中継、選挙報道も女性のアナウンサーで初めて。“叩かれても潰れない”と思われているのか(笑)、

本当に様々な初めてを経験させてもらっています。男女雇用機会均等法ができて男も女も平等とされた頃、国会中継で議場を見下ろしましたら、なんと男性一色、ネズミ色のスーツ一色だったんです。この頃、私も子育てをしながら仕事をしていましたので、男性に子どものことや女性のこと、生活全般のことを任せておいてよいのだろうかという思いがありました。また、8年間も解説委員をしたので画面ではしゃべり

尽くした感もあり、ちょうどお声掛けもありましたので、実際に政治の中でちゃんと生活者の視点で仕事ができるといいなと思ったのがきっかけです」——とくに女性の視点というのが大事ですね。

「日本は平均寿命が長い女性のほうが半数よりやや多いわけですが、女性国会議員は1割しかいません。これは先進諸国の中で最下位ですね。あまり、「女性、女性」と言うつもりはありませんが、男性の視点も女性の視点も両方あってバランス良くいくのでは…という気がします」

——我々男性から見ても、そうじゃないかと思いませんか。

「今は超少子高齢化社会で、日本は世界で一番、子どもの割合が少なく高齢者の割合が多いわけですが、子育てや介護、地域のことはこれまでは女性がやってきたので、そういうことをしてきた立場から政策を作ることがすごく大事だと思います」



写真左より、伊藤保証広報委員長、高橋全日広報委員長、小宮山厚生労働大臣

第2回目のゲストは9月より第14代厚生労働大臣に就任した小宮山洋子さんをお迎えしました。

小宮山さんは、NHKのアナウンサー・解説委員として様々な報道の現場を経験し、途中、子育てを経て、国政に足を踏み入れた女性です。

超少子高齢化社会の日本が抱える子育てや介護の問題は、女性の考え抜きに解決できない問題といえます。これらについて、今回は高橋・伊藤 両広報委員長が小宮山大臣にお聞きしました。

男性も女性も働き、 社会で子育てをバックアップする

——最近は女性の変化に目覚ましいものがありますね。

「女性は割と早く変わっていきましたが、男性がゆっくりなので、速度のギャップがありますよね。でも、私にも3人の息子がいますが、息子たちの世代になると“イクメン”になって、子育てを女性と一緒にするのは当たり前と考えているようですよ。これまでは男性が高齢者も子どもも妻もみんな背負って働いてもらいましたが、現在の厳しい経済状況では、女性も社会を支える側に回るべきではないでしょうか？ やはりそれぞれの特性を生かしながらうまく分け合い、必要ところは手を結ぶというほうがよいと思います」

——日本には古来からそれぞれの家の“家風”とか“漬物石”のような伝統があって、“うちはうちだよ”という家族の形がありましたか…。

「もちろんそれは大事にしたいですね。私が“女性を”というと、家族や伝統文化を壊すん

じゃないかと一部からご批判をいただくのですが(笑)、そんなことはありません。やはり画的に“こうすればいい”というものではなくて、それぞれの家のいろいろな思いやしきたり、家族の考え方は大事にすべきも

のです。ただやっぱり、“男はこうでなければいけない”とか“家はこうあるべき”ではなくて、それぞれの個性・特徴が発揮できる、選択肢が広い社会になればいいなというのが私のずっと抱えている思いです。

今、家族が崩壊しているといわれますが、私は違うと思っています。変化してきているん

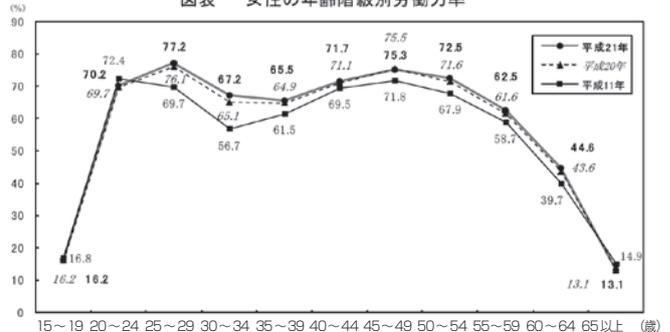


ですよ。その中で日本は世界で一番子どもの比率が低く、高齢者の比率が高い。ということは、将来の高齢者の方々の生活を支えられず、日本全体の活力も維持できなくなります。ですから、一家の男の人だけが黒柱を背負うのではなく、男の人にも女の人にも仕事をしてもらうのです。実は“本当は働きたい”と思っている日本人女性は欧米並みに8割以上いるのですが、子どもが生まれると7割

も辞めているんですね。それはやはり働き続けられない状況だから。子育て世代の20歳代後半から30歳代前半の人の就労する率が下がっていきまして、ちょうどアルファベットのMのようなので“M字カーブ”と呼ばれていますが、そのカーブが残っているのは先進国では日本だけ

なんです。ですから、社会全体で子育てをバックアップして、男も女も自分らしく働ける社会になるというのが理想ですね」

図表 女性の年齢階級別労働力率



資料出所：総務省統計局「労働力調査」(平成11、20、21年)

仮設住宅の被災者を どう住み続けられる家へと繋げるか

——今回の震災により仮設住宅などを見ていると、住まいの重要性というのが家族の核であるし、精神的なものの軸にもなっていると改めて思いました。今は、「衣・食・住」ではない「医・食・住」といわれていますが、やはり欧米と比べると「住」が小さい扱いになっていると我々不動産業界から見ているのですが。

「おっしゃるように、家族が集う場所、一体感をもって生活できる場所というのはすごく大事だと思います。よく海外の方が、“日本人はよくこんな住環境のなかで暴動も起こさず大人しくやっているな”と言いますよね(笑)。10月初めに宮城の仮設住宅を見てきましたが、そのあと住み続けられる家はどう繋げるかというのが大変重要だと感じました。

仮設では防寒が不十分なので、これまで対象にならなかった石油ストーブの支給も追加しました。ただ、国で仕組みを作っても、実際に一人の被災者のところに届くの

は県を通し、市町村を通しと中々スムーズにいきません。そこはNPOや業界の皆様にご協力いただければ幸いです。お気づきの点があればおっしゃっていただき、厚労省だけではなく、国交省とか関係省庁が連携をして、取り組んでいきたいです」

“地域包括ケア”で 高齢化社会の安心・安全を

——高齢化社会は日本の課題ですが、その高齢者たちが資産の3分1くらいを持っています。その人たちがなぜお金を使わないか？ それは安全・安心がない、不安なのでどうしても資産・現金を手元に残しておきたいということだと思いますが…。

「震災からの復旧・復興、原発への対応が一番にあります、これを除けば、この政権の一

番大事な最重要課題は、社会保障と税の一体改革です。野田総理も政権を挙げて、年金・医療・介護の高齢者三経費を念頭にやっております。また子育て支援や若い人を中心とした働き方・就労も全世代型にしました。子育ても入れて年金・医療・介護の4本柱にしたというのが今回の社会保障改革の特徴です。10月初めに厚労省の



社会保障改革推進本部ができました。私が責任者として全体をリードしながら超少子高齢化社会の安心をどうつくるか、社会保障改革の全体像、ビジョンをお示しして、なるべく可能な限り次の通常国会に一括して法案を出したいと考えています。

もちろんムダも省きますが、やはり、皆様にご負担いただくこともありますので、「こういう安心の全体像を作るのだったら、この部分の負担は納得してする」と言っていただけなのが理想です。安心が作れると年配の方々の財産が回るようになり、もっと活力が出てくるでしょう。現政権でもお孫さんへの不動産取得や譲渡の際の税を優遇するというをやっています。高齢者の方たちの安心は社会保障制度でできると納得されれば、お子さんやお孫さんのためにお金を提供しようとなるはずです」
——高齢者には介護の問題もあり、機能性住宅も必要だと思います。日本の治安の良さは世界で冠たるものですが、それは明治時代、地域地域に交番を作ったからだという話がございます。それと同じように

診療所を作り、地域を全部賄っていく、いわゆる在宅をイメージとした介護を…。

「それは厚生労働省も目指している“地域包括ケア”と同じですね。在宅の介護

が必要な方が地域の中で暮らしていける在宅医療や在宅介護をバックアップできる仕組みを作りたいということで、社会保障一体改革の一つの柱として取り組んでいます。

また東北の復興でも、ご承知のように高齢化社会が進んでいる地域ですので、元に戻すということだけではなく復興計画の中のモデル事業として、再生エネルギーなどとともに、“地域包括ケア”をまず先に東北地域で実現しようと進めています」

——モデル地区ということであれば、ぜひ、「高齢者生活環境研究所」のようなものをトータルで作って、それこそ道

具から何から高齢者に対する境遇を研究・開発していくことを世界に先だって日本ができればよいのですが…。

「北欧の国などでは結構やっていますよね。高齢者の生活周りのもの、医療機器、医薬品はこれからも成長していく分野です。経済の活力を持ちながら高齢化社会を支えていくという意味でも大事だと思います」

——私どもは不動産業ですから、住まいや土地に関することはどんどんご提言申し上げたいと思います。最後に、我々不動産業界に要望があれば、お聞きしたいと思います。

「やはり住まいというのは一人一人の生き方や家族にとって、また地域にとっても大事な核になること。超高齢化社会の中で一人一人の要望も多様化していると思いますが、そのニーズに応えられるような住まいづくりを力を注いでいただければ幸いです。また福祉の面などで、皆さんと連携しながらやっていきたいですね」



住宅新報社ホームページにて、9月24日～10月24日までの1か月間、多くの人に閲覧されたニュースをランキング形式でご紹介します。

1位 宅建試験、全国約19万人が受験 (10/17付)

2011(平成23)年度宅地建物取引主任者資格試験が10月16日、全国一斉に実施された。試験実施機関の不動産適正取引推進機構がまとめた宅建試験受験状況(速報)によると、全国の受験者数は18万8,523人(一般15万3,859人、登録講習修了者3万4,664人)で、全申込者(23万1,596人)に対する受験率は81.4%だった。昨年度の申込者(22万8,214人)、受験者(18万6,542人)とともに上回り、2008年のリーマンショック以降の減少傾向に歯止めがかかった格好だ。

試験問題は、分野別の出題配分も例年と変化はなく、昨年度初めて出題された「住宅瑕疵担保履行法」からも1問、難易度を上げて出題された。実務重視のこれまでの傾向を踏襲する内容で、難易度は昨年度よりやや易しかったと見られる。合格発表は11月30日の予定。



2位 国交省2012年度税制改正要望、住宅資金の贈与税非課税枠を拡大 (9/30付)

国土交通省は9月30日、2012年度税制改正要望を公表した。住宅関連税制では、住宅取得資金にかかわる贈与税の非課税の特例措置延長、拡充を要望。また、新築住宅にかかわる固定資産税の減額措置の延長も求めている。

贈与税非課税の特例措置は、2010年度税制改正で創設したもの。個人金融資産を活用した住宅投資拡大策の一つとして作られた。2010年中の贈与は1,500万円まで、2011年中の贈与は1,000万円まで非課税で対応。2012年は期限切れとなる。引き続き無理のない負担での住宅取得を促進するため、2012年度改正要望では特例措置を2013年まで延長するよう要望。併せて、非課税枠は1,500万円に拡充するよう求めている。

一方、新築住宅にかかわる固定資産税の減額措置は、現行制度の2年延長を要望した。

そのほか、「長期優良住宅にかかわる特例措置の延長」「土地・住宅にかかわる不動産取得税の特例措置の延長」「認定省エネ住宅にかかわる特例措置の創設」などを要望した。

3位**フラット35S 省エネ住宅限定で0.7%引下げへ、震災被災地は1.0% (9/30付)**

国土交通省は、住宅金融支援機構が実施するフラット35Sの金利下げ幅を、省エネ性能が高い住宅に限定して再拡充する方針だ。3次補正予算要求に159億円を盛り込んだ。引下げ幅は、東日本大震災被災地で1.0%、その他の地域では0.7%、金利引き下げ拡大期間は当初5年間とする考えだ。補正予算成立後すぐの開始を予定。期限は1年程度になる見通しだ。

またその期限以降について、金利引下げ拡大期間は当初5年のまま、引下げ幅を0.5%にして対応する方針。2012年度予算でそのための費用を要求している。

フラット35Sは、長期固定金利ローン(フラット35)について、省エネ性やバリアフリー性などに優れた住宅購入者の金利を優遇する制度。政府・経済対策により、2010年2月から当初10年間、金利1%引下げを開始した。今年12月までの期限が予定されていたが、予算の関係で9月30日に申込み期限を迎えた。10月1日からは0.3%引下げでの対応となる。

4位**マンション管理員検定の受験者は1352人 (10/7付)**

一般社団法人マンション管理員検定協会はこのほど、9月25日に開催した第1回「マンション管理員検定」についての報告をまとめた。

受験者数は1,352人。年齢別では60～69歳が半数近くを占め、管理員を目指す個人の受験が目立った。一方で現役世代に絞ると、管理業者や不動産業者など職種が多岐にわたる傾向も。それぞれ研修の代わりに位置付けたり、知識を物件紹介時に生かしたりする狙いがあると見られる。このほか工務店が企業単位で申し込んだケースもあり、協会は「大規模修繕工事を請け負った際、管理員とのやり取りを円滑に進める目的があるのでは」と見ている。

管理員の水準向上を通じ、マンション管理業界全体の底上げを図るのが同資格試験の狙い。開催は年2回の予定で、今回は名古屋会場を加えた全国6都市で実施する。

5位**住宅エコポイント 新築15万円分、リフォーム最大30万円分で復活へ 被災地は優遇 (9/16付)**

国土交通省が3次補正予算で盛り込む方針の住宅エコポイントの復活について、その内容がほぼ固まった。9月16日までに財務省との間でおおむね合意した。復活する住宅エコポイントの発行ポイント数は、リフォームが最大30万円分。新築は従来の半分となる15万円分。ただし、東日本大震災被災地の新築は30万円分を維持する。発行対象となる新築の性能水準やリフォーム工事内容は、従来の制度のまま行う方針。国交省は今後、財務省との間で予算枠や対象期間などを調整する。

また、住宅エコポイントの復活時期について、前田国交相は同16日の閣議後の会見で、「3次補正が執行されれば直ちに」と話している。

6位**住宅エコポイントを再開、耐震改修や瑕疵保険も発行対象に 3次補正予算案 (10/21付)****7位****公認ホームインスペクター試験、857人が受験 合格発表は10月25日 (9/27付)****8位****フラット35S、購入後リフォームで基準適合も対象に 国交省が予算要求 (10/7付)****9位****省エネ住宅・建築物に認定制度、税優遇とセットで推進 国交省方針 (9/29付)****10位****関東圏の液状化533件 東日本大震災のマンション被害状況 管理協が続報 (9/22付)**

全日住宅ローンアドバイザー養成講座 外部有識者委員会開催



10月11日、全日会館において全日住宅ローンアドバイザー外部有識者委員会が開催された。養成講座が開講から4年目に入り、初めて登録者の更新が行われるため、登録者に対してどのようなサービスを提供できるか、また講習内容の高度化、さらに資格制度の具体的な活用方法などを中心に議論が展開された。

初めての登録者更新者にどのようなサービスが提供できるか

外部有識者委員会は、制度の骨子から講座の内容の検証、倫理の確立など制度の充実化及び発展を目的に設置されている。弁護士、大学教授、公認会計士及び消費者側の有識者で構成されており、外部アドバイザーとして国土交通省、りそな銀行からも協力をいただいている。

今回の委員会では、養成講座が開講から4年目に入り、初めて登録者の更新が行われるため、登録者に対して今までのように最新法令の周知や、返済シミュレーションなどのほかにどのようなサービスを提供できるか、また講習内容の高度化、さらに資格制度の具体的な活用方法などを中心に議論が展開された。

まず、受講者アンケートで特に金利情報の入手を希望する人が多かったこともあり、金融機関と登録者専用ホームページをリンクし、最新の金利情報を入手できるシステムの導入を優先することとなった。また消費者が住宅ローンアドバイザーについての情報も入手できるようにするなど、ホームページの更なる充実化を目指していくことが決まった。

有識者よりシニアアドバイザーの創設などが提案

出席した有識者委員の井村進哉中央大学教授は、制度がある程度定着してきた現在、さらに講習内容のステージアップを図り、シニアアドバイザーの創設を提唱した。また相場中行弁護士は、法律の専門家の立場から、制度発展のためには住宅ローンアドバイザーが倫理規定を遵守し、不動産取引に付随する業務として住宅ローンを熟知し、日々の業務を行うことで消費者からの信頼を得てビジネス拡大を図るといった二次的な効果を期待することを述べた。

一方、消費者側で主婦連副会長の角田禮子氏は、消費者心理を分析し、消費者は多少の費用を払ってでも安全な取引を望むものであり、それには住宅ローンアドバイザーが消費者の身になって相談を受けることが重要だと述べた。また角田氏は、せっかく取得した資格を有効に活用するために、消費者側との住宅に関するシンポジウムなどを開催し、住宅ローンアドバイザーも出席しディスカッションを行うなど資格の活用方法についても言及された。公益財団法人理事の山本聡平氏は、住宅ローンアドバイザーは知識の習得と並行してコミュニケーション能力が必要で消費者に分かりやすく説明する実践的なノウハウを身につけることが大事だと述べた。

上述のように外部有識者委員会では、制度発展と社会貢献のための議論が大いに展開され、最後に齋藤晋全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員長が、外部有識者委員の方のご提言を優先順位をつけて着手し、次年度以降も事業を着実に推進していきたいと述べ、外部有識者委員会は閉会した。

地方本部の動き

東京都本部
大阪府本部

公益社団法人化についての 意見交換会を開催



東京都本部と大阪府本部は、全日本不動産協会、不動産保証協会において、東西の最も多くの会員を有する本部であり、合算するとその会員数割合は40%を超える。非常に多くの会員が現在申請中の保証協会の公益社団法人化並びに、全日の公益社団法人化について大きな関心を寄せていることから、新阜直茂 弁護士をお招きし、具体的な問題点等とその解決法、プロセスについてご指導をいただいた。

また同時に、組織のテーマや時代に対応したIT化に関する件、組織の在り方全般について忌憚きたんのない意見交換が行われ、有意義な時間を共有した。

不動産取引からの 反社会的勢力排除に向けた取り組み

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋 / 布施明正

2011年10月1日、東京都と沖縄県の暴力団排除条例が施行され、全都道府県の暴力団排除条例が出揃いました。警察、行政、民間が一体となり、反社会的勢力排除へ大きく動き出したといえます。

そんな中、我々不動産業者は、今後業務を進める上でどのように反社会的勢力に対応していけばよいのでしょうか？そこで、国交省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」で座長を務めた山下・渡辺法律事務所の渡辺 晋弁護士と布施明正弁護士に、土地・建物取引の流れにおける反社会的勢力への対応方法を解説していただきました。

反社会的勢力排除条項の活用

不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性

暴力団は、我が国の犯罪情勢悪化の大きな要因であり、暴力団の撲滅は安全安心な社会の実現に不可欠です。そのため、従前から警察を中心として暴力団に対する取締りが続けられており、一定の成果が表れています。しかし、暴力団排除は、警察等の取締機関のみの力で実現できるものではなく、国民全体が取り組むべき課題であることはいうまでもありません。

この点、不動産は、建物が組事務所などとし

て利用されるほか、資金獲得や資金洗浄(マネーロンダリング)に利用されるおそれもあります。さらに、バブル経済期に暴力団とのつながりを背景とする事業者による悪質な地上げ行為、暴力団への資金提供などが社会問題となったこともありました。このように不動産業は、暴力団の活動と関係する契機をはらんでいます。

そのため、不動産取引の場面で暴力団排除を目指すことは不動産業界の社会的使命であるといえます。

暴力団排除条例の制定

暴力団の排除を目的として、各都道府県はそれぞれ暴力団排除条例を制定し、既に施行されています(なお、東京都暴力団排除条例も、平成23年10月1日に施行)。

条例は、おおむね、都道府県の責務、警察の責務を定めるほか、事業者の責務として、契約の際、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる疑いがあると認められる場合、契約の相手方等が暴力団関係者でないことを確認する、相手方等が暴力団関係者であることが判明した場合、催告することなく契約を



解除することができる旨の特約を定めるなどの努力義務が定められています。

そして、不動産を譲渡しようとする場合の責務として、暴力団事務所の用に供されることを知って譲渡等に係る契約をしないなどの措置を定め、さらに不動産譲渡等の代理、媒介をする者の責務として、譲渡等に係る契約の当事者に対し、不

動産所有者(売主、買主)の責務に関する規定の遵守に関し助言その他の措置や暴力団事務所の用に供されることを知って、譲渡等に係る契約の代理又は媒介をしてはならないと定めています。

このような官民一体となった取り組みにより暴力団を社会から排除し、安全安心な社会の実現を目指しているわけです。

反社会的勢力排除条項のモデル条項の作成

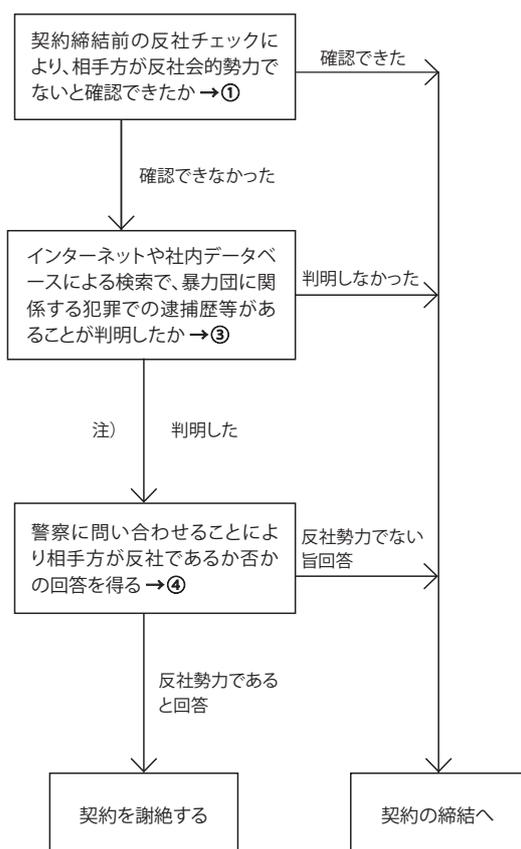
前記のとおり、不動産業界も暴力団排除の目的を実現すべき社会的使命を有しています。また、暴力団排除条例では、不動産を譲渡しようとする場合の責務や不動産譲渡等の代理、媒介をする者の責務を定めているところでもあります。そこで、不動産流通4団体((社)全日本不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)不動産流通経営協会、(社)日本住宅建設産業協会)

は、暴力団その他の反社会的勢力を排除するため、不動産流通業界共通の売買契約書、媒介契約書、賃貸借契約書の反社会的勢力排除条項の標準モデル条項を作成しました。

モデル条項を活用することは、不動産取引において、暴力団等の反社会的勢力との関係を遮断するとともに、暴力団等の反社会的勢力を制圧することにつながります。

モデル条項付きの契約での契約締結までの手続について

モデル条項付きの契約書で契約をする場合、契約締結までの流れは概略以下のとおりです。



① 契約前の反社会的勢力か否かのチェック

顧客が来店し、不動産の売買、賃貸の申込みをした際、モデル条項付きの契約を締結する前には、必ず、相手方が反社会的勢力か否かをチェックしてください(以下、「反社チェック」といいます)。

<反社会的勢力でないと判断できる者>

- ・ 地元住民や継続取引相手等で既知の者
- ・ 住宅の買換え取得の者(資金源が明白)
- ・ 取得者本人名義でのローン利用者(金融機関によるチェックを受けている)
- ・ 勤務先が明白(勤務先が反社会的勢力ではない)
 - A 官公庁職員、上場企業(子会社等これに準ずる会社を含む)の従業員
 - B 勤務先への連絡が容易にでき不審な点がない者

注) 現在、業界によるデータベースを整備中であり、完成後は、業界データベースによる確認を行い、その段階で反社でないことが確認できれば契約をすることができます。



この反社チェックにより、相手方が反社会的勢力ではないと判断できる場合は、③以下の確認手続や調査手続を経ることなく、契約を締結することが可能です。該当しない場合は、③以下の確認手続、調査手続をする必要があります。

② 必ず確認手続等をしなければならない場合

以下のような事情がある場合は、反社会的勢力か否かについて、③以下の確認手続や調査手続をしてください。

- ・ローン利用者のうち、借入名義が本人でない者
(家族名義も本人ではない)
- ・勤務先に不審な点がある者
- ・即金での購入者(資金源を確認すること)
- ・収入との対比において分不相応な物件購入を希望している者(資金源を確認すること)
- ・日常業務の中で収集した情報によって反社会的勢力でないかと疑われる者(新聞・テレビ・近隣からの情報、業界情報等)
- ・インターネットによる検索で逮捕履歴等が簡単に判明する者
- ・引っ越し時の状況に不審な点があった者(手伝い者、挨拶状況、不釣り合いな工作物の設置等)



- ・居住状況に不審な点がある者(出入りする者、柵、防犯カメラの設置、近隣の評判)
- ・不合理な要求、強要を行う者

③ 業者自身による確認手続

前記①のような事情が認められなかったり、②のような事情が認められる場合には、自らインターネット等を使って、相手方が反社会的勢力でないかどうかについて調べる必要があります。

仮に、契約の相手方と同姓同名の者が、暴力団等の反社会的勢力の関係する犯罪により逮捕等されていたなどの情報がヒットした場合は、次の④(警察への相談)の手続に進みます。

なお、現在、業界データベースを整備中であり、運用開始後は警察への相談の前にデータベースにアクセスし、相手方が反社会的勢力でないことを確認できた場合には、警察への相談をすることなく契約を締結することが可能となります。

④ 警察への問い合わせ

業者自身が自ら確認をし、あるいは業界データベース(前記のとおり、まだ運用は開始されていません)で調査した結果、相手方が反社会的勢力である疑いが濃厚である場合、警察に問い合わせる必要があります。問い合わせ先は、最寄りの警察署または各都道府県警察本部の組織犯罪対策課(名称は各都道府県警察により異なります)です。

警察への問い合わせの結果、相手方が反社会的勢力でないことを確認できれば、契約を締結することができます。

なお、警察への問い合わせをする際の注意点は次のとおりです。

ア 警察に問い合わせるには、反社会的勢力排除条項付きの契約書による契約をすることが前提となっています。反社会的勢力排除条項付きの契約書を使用しない場合、仮に警察に情報提供を求めても、警察は、原則として回答しません。

イ 警察に問い合わせるには、警察に赴き、調査対象者の住所・氏名・生年月日等の情報のほか、契約の状況、疑わしいと判断した理由、契約条項等の情報を提供する必要があります。

なおこの場合、警察に相手方の個人情報を提供することになりますが、個人情報保護法第23条第

1項第2号(人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であっても、本人の同意を得ることが困難であるとき)に該当すると考えられるので、本人の同意を得る必要はありません。

ウ 契約締結前に相談した場合、警察からの回答は数日のうちに、口頭でなされます。

⑤ 相手方が反社会的勢力と判明した場合の対応

契約締結前の段階で、相手方が反社会的勢力であると判明した場合、契約を締結することはできず、契約を謝絶します。この場合、相手方には契約自由の原則から、「諸般の事情により」など



と言って契約を拒否することになります。

⑥ 契約段階での注意点

相手方が反社会的勢力ではないと確認できた場合は、契約を締結することになりますが、以下の点に注意する必要があります。

ア 反社会的勢力排除条項についての説明

反社会的勢力排除条項には、「契約の解除に関する事項」や「損害賠償額の予定又は違約金に関する事項」が含まれるため、宅建業法第35条第1項第8号及び第9号に基づき、反社会的勢力排除条項について説明する必要があります。

イ 売主、買主が反社会的勢力排除条項の導入に難色を示した場合の対応

反社チェックの結果、売主、買主双方が反社会的勢力でないことが確認できた場合であっても、原則として反社会的勢力排除条項を含む契約を使用すべきです。仮に、当事者が反社会的勢力排除条項に難色を示した場合は、暴力団排除条例の趣旨や反社会的勢力の排除の必要性などを説明し、反社条項を含む契約を締結するように努力してください。

契約締結後の解除

反社会的勢力排除条項付きの契約を締結した後、当事者の一方が反社会的勢力であったことが判明した場合は、他方当事者は契約を解除することになります。契約解除までの流れはおおむね以下のとおりです。

1) 相手方が反社会的勢力か否かの確認

契約の相手方に反社会的勢力の疑いが生じてから警察への問い合わせまでの流れは、契約締結前の場合と同様です。

ただし、契約締結後、反社会的勢力の疑いがあるとして警察に問い合わせた場合、それに対する回答は訴訟を踏まえた検討が必要であるため、相応の日数が必要となります。また回答は、契約締結前と同様、口頭でなされます。

警察の回答により相手方が反社会的勢力であることが判明した場合、契約解除を通知することになりますが、その際相手方に対し「警察からの情報提供があった」と明言してもかまいません。しかし契約解除の手続については、直接相手方と交渉することは避け、弁護士に対応を一任す

るのが適当です。解除通知書を出しても買主が建物の明渡しに応じない場合、建物明渡し請求訴訟を提起します。訴訟では、警察から提供された情報の正確性等について警察が立証の支援をすることになっています。

売主が勝訴判決を受けたにもかかわらず買主が建物を明け渡さない場合、強制執行により建物の明渡しを受けます。

2) 契約を解除した場合の違約金等

売買契約締結後、相手方が反社会的勢力であることが判明したため契約を解除する場合、他方当事者は、売買代金の20%に相当する金員を違約金として徴求することになります。

なお、契約締結時点では反社会的勢力でなかった者が、契約締結後に反社会的勢力になった場

合は、契約を解除することはできません。ただし、その場合であっても、買主が売買の目的物を反社会的勢力の事務所その他の拠点としての用に供した場合は、売買契約を解除することができます。

3) 反社会的勢力の拠点に供された場合の売買契約の解除

売買契約の買主が、売買の目的物を暴力団その他の反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合は、売主は何らの催告をせず、売買契約を解除することができます。その場合、売主は、20%の違約金のみならず、売買代金の80%に相当する金額の違約金を徴求することができます。結局、売主は、売買契約を解除しても、受領

した売買代金を買主に返還する必要はないわけです(ただし、売主が宅建業者の場合は、宅建業法第38条の関係で、この規定の適用はありません)。



賃貸住宅契約書のモデル条項例

(反社会的勢力の排除)

第X条 貸主(甲)及び借主(乙)は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
- ② 自ら役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

第Y条 (1、2 略)

3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

別表第1 (第Y条第3項関係)

- 六 本物件は反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- 七 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- 八 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

(契約の解除)

第Z条 (1、2 略)

- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
 - 一 第X条の確約に反する事実が判明したとき。
 - 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
- 4 甲は、乙が別表第1第六号から第八号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

売買契約書のモデル条項例

(反社会的勢力の排除)

第〇条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
- ② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 本物件の引き渡し及び売買代金の金額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

- 2 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる
 - ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④の確約に反した行為をした場合

- 3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

- 5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として金〇〇〇〇円(売買代金の20%相当額)を支払うものとする。

- 6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。

- 7 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、金〇〇〇〇円(売買代金の80%相当額)の違約金を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

Profile

渡辺 晋 (わたなべ・すすむ)

弁護士(第一東京弁護士会所属)。1980年より三菱地所株式会社に勤務。1990年同社を退社し、1992年に弁護士登録。現在、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」座長を務めている。主な著書は『最新 マンション標準管理規約の解説』(住宅新報社)、『わかりやすい住宅瑕疵担保履行法の解説』(大成出版社)など。山下・渡辺法律事務所所属。

Profile

布施 明正 (ふせ・あきまさ)

弁護士(第二東京弁護士会所属)。1995年より検察官として東京、広島、福岡、東京、浦和、名古屋の各地検に勤務。2001年に退官し、弁護士登録。2002年、山下・渡辺法律事務所に入所。主な著書・共著は、『宅地建物取引業者のための犯罪収益移転防止法』(大成出版社)、『最新区分所有法の解説』(住宅新報社)など。

【シリーズ第1回】

輝け！未来の不動産業者

＜明海大学不動産学部 齊藤ゼミ編＞

日々変化するビジネスには若いパワーが必要です。そこで『月刊不動産』では、これからの不動産業界に従事するであろう若者たちが、今どのようなことを学び、どんなことに興味を抱いているのかを探るための新企画をスタートしました。

シリーズのスタートを飾るのは千葉県新浦安にキャンパスのある明海大学不動産学部。協会にとっては各種講演やシンポジウムで馴染みの深い、齊藤広子先生のゼミにお邪魔させていただきました。

今期の齊藤ゼミは「環境」をテーマに、その道のスペシャリストを招いての授業を行っているとのこと。我々が訪ねた10月11日は、齊藤先生がかねてから交流のある株式会社チームネット代表取締役、甲斐徹郎さんを特別講師に迎えての授業でした。

販売力がアップする “環境デザイン” とは？

「みなさんは環境共生住宅って知っていますか？ 環境と共に生きる住宅という分野があります。この分野のプロジェクトを手がけているのが私の位置付けになります。今日の授業の内容は積水ハウスの分譲販売の事例を具体的に出し、これを見ながら成功のためのポイントはなんだろうかとみなさんと共に考えていきます」と甲斐氏の授業が始まった。

甲斐氏が示した具体例は、山梨県の上野原市、1,600区画の分譲地。バブルの頃は6,000万円台で飛ぶように売れたが、現在は3,000万円台でも売るのが苦労している状況。最終段階の70区画を売るために甲斐氏が仕掛けたのは、「気候のつながり」「景観のつながり」「利用のつながり」という3つの関係をデザインしたことだった。これにより住宅は好調に売れ、しかも購入者が「高い住宅のほうを選ぶ」という現象が起こった。ここで甲斐氏は、「お客さんが高いほうを選



甲斐氏の紹介をする齊藤広子先生



スライドを使った授業風景

甲斐徹郎氏プロフィール
1959年東京都生まれ。千葉大学文学部行動科学科(社会学専攻)卒業。株式会社チームネット代表取締役。環境共生型住宅「櫻ハウス」(世田谷区)、「風の杜」(大田区)の企画・コーディネート、「コモンガーデン仲町台」(積水ハウス)の事業コンサルティング、杉並区「緑のベルトづくり」モデル事業などを手がけた実績がある。



んだのはなぜか？ どのようにすれば、高いものが飛ぶように売れるのだろうか？」ということを中心に、学生たちにグループ討議を提案した。

10分ほどのグループ討議の後、各グループの代表より「高いお金を払う価値があった。後悔をしたくないから」「一つ一つに魅力があったから」「不動産要素よりも環境が上回った」「長い目でみたら元が取れる」「差別化ができていたから」などの意見が述べられた。



人はどういう時に高いものを買うのか

「人が高いものを買う時は“ワンランク上”のものを選ぶ場合です。自分の価値を決めるものは、高い価値のほうに自分を合わせたい。さらに心理的なストーリーを作り上げればモノは売れます。まずお客さんが街そのものを体感して感動する。次に営業マンに街や家のコンセプト・作りなどの詳細を説明され納得する。ただ営業マンの説明から入ったとすると、この流れは生まれません。ユーザーの心は受動的なものから始まって、最後は能動的になって買う。初めの受動的な心で論理情報はタブーで、この時に必要なのは感覚情報です。感覚情報で一番大きなものは見た目、つまりは町並み。その感動の後で住宅を見て欲しくなっている時、論理的な説明が必要になります。その説明で納得すると購入となる。つまり、お客さんの心理動線に基づいて営業を組み立てれば、販売力が上がる」



自分と環境の関係性をデザインする

次に甲斐氏は体感原理と心地よさについて具体例に解説した。例えば、熱の直射や放射、対流をコントロールすることで「心地よさ」は作れること。グリーンカーテンや庭の緑なども環境デザインの一つになる。

また、前述の積水ハウスの分譲住宅では、互いにプラスに影響しあう景観に力が注がれた。どこの住宅からも建物に遮られない眺めや緑があり、風も通る。また住宅のスペックがよくても、周囲の環境とのつながりがなければ「心地よさ」は生まれません。甲斐氏は、

「高いものが売れるには自分のライフスタイルになくはならないものとするのが重要。それが単なるモノではライフスタイルは生まれません。ライフスタイル、いわばその人にとっての心地よさは、徹底的に環境との関係性をデザインしていけば生まれます」とこの日の授業をまとめた。

本日の授業により、学生たちは“環境デザイン”というものが、住宅を扱う業務にとって非常に重要なものであると感じたようだ。同時に我々も、住宅における環境デザインの必要性を強く感じるようになった。



二世帯住宅の敷地と小規模住宅地等に係る相続税の特例



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画室長
やまさきのぶよし
税理士 山崎 信義 先生

Q 被相続人の居住用家屋が二世帯住宅である場合の小規模宅地等に係る相続税の特例の適用について教えてください。

1. 小規模宅地等の特例の概要

個人が相続や遺贈により、被相続人やその同一生計親族の居住用や事業用に使用されていた宅地等がある場合には、相続税の課税価格の計算上、その宅地等の評価額のうち一定割合を減額する特例があります。これを「小規模宅地等に係る相続税の特例（以下「小規模宅地等の特例」）といいます。

相続開始直前において、被相続人の居住用の宅地等が次の(1)又は(2)の要件を満たす場合、「特例居住用宅地等」として、相続税の課税価格の計算上、その宅地等の240㎡までの評価額の80%相当額が減額されます。

- (1)被相続人の配偶者が取得した宅地等
- (2)その宅地等を取得した被相続人の親族が、原則として相続開始直前にその宅地等の上に存する被相続人の居住用家屋に同居していた者であって、相続税の申告期限（相続開始後10か月経過日）まで引き続きその宅地等を有し、かつ、その家屋に居住していること。

2. 二世帯住宅の敷地と小規模宅地等の特例の適用

父が所有する宅地上に二世帯住宅を建て、1階に父と母、2階に長男夫婦が居住していたところ、父が死亡し長男がその住宅の敷地を相続した場合、相続税の計算上、二世帯住宅の敷地について小規模宅地特例の適用があるかどうかは、しばしば相続税申告上の論点となります。

平成23年8月に東京国税局が作成した「資産税審理研修資料」は、二世帯住宅の敷地に係る小規模宅地等の特例の適用について解説をしており、実務上の参考になります。

「資産税審理研修資料」では、二世帯住宅の内部構造の違いにより、次のような適用関係になると解説しています。

(1)二世帯住宅の外部と内部に階段が設けられ、住宅の内部で互に行き来ができる構造の場合

前述1(1)に規定する「被相続人の親族で被相続人の居住用家屋に同居していた者」とは、具体的には相続開始の直前において被相続人の居住用家屋で被相続人と共に起居していた者をいいます。この場合の「被相続人の居住用家屋」とは、その家屋が独立部分を独立して住居その他の用途に供することができる構造の物件で、被相続人がその独立部分の一つに居住していた場合には、その独立部分をいいます。

例えば、1階（父母が居住）と2階（長男夫婦が居住）が

住宅内部で行き来ができ、構造上は各独立部分に区分されていない二世帯住宅の場合、父母と長男夫婦は1階と2階を住居として一体で利用していることから、長男は父の居住用家屋で共に起居していた者であると認められます。そうすると長男は被相続人（父）と同居していた親族となり、長男の取得した二世帯住宅の敷地である宅地は特例居住用宅地等に該当し、小規模宅地等の特例の適用があります。

(2)二世帯住宅の外部に階段が設けられ、住宅の内部で互に行き来ができない構造の場合

前述2(1)のとおり、「被相続人の親族で被相続人の居住用家屋に同居していた者」とは、相続開始直前に被相続人の居住用家屋で被相続人と共に起居していた者をいい、さらに「被相続人の居住用家屋」とは、その家屋が独立部分を独立して住居その他の用途に供することができる構造の物件で、被相続人がその独立部分の一つに居住していた場合には、その独立部分をいいます。

例えば、1階（父母が居住）と2階（長男夫婦が居住）が住宅内部で行き来ができず、構造上は各独立部分に区分されている二世帯住宅の場合、2階に居住する長男は、その住宅のうち被相続人（父）が居住の用に供していた独立部分（1階）では共に起居していません。そうすると長男は、被相続人（父）と同居していた親族には該当せず、長男の取得した二世帯住宅の敷地については、小規模宅地等の特例の適用がありません。

なお、二世帯住宅の敷地に係る小規模宅地等の特例の適用にあたっては、①住宅の全部を被相続人又はその親族が所有し、②相続開始の直前において被相続人の配偶者又は被相続人が居住していた独立部分に共に起居していた相続人がいない場合には、被相続人が居住の用に供していた独立部分以外の独立部分に居住していた者を、被相続人の居住用家屋に居住していた者に当たるものとして申告することを認める特例が設けられています。しかし本問の場合、相続開始直前において被相続人（父）は配偶者（母）と同居しており、②の要件を満たさないことから、この特例の適用を受けることができません。

以上により、長男は被相続人（父）と同居していた親族に該当せず、長男が取得した宅地については小規模宅地等の特例の適用は認められません。

保証金に質権が設定された後の措置



海谷・江口・池田法律事務所
えぐち まさお
弁護士 江口 正夫 先生

Q 当社所有の賃貸ビルのテナントから当社に預託した保証金を金融機関に対する借入れの担保のため質に入れたと連絡がありました。保証金に質権が設定された後はどのようなのでしょうか。

1. 保証金に対する質権設定

建物賃貸借の借入人が、貸主に預託した保証金に質権を設定するという場合、貸主に預託された保証金という金銭そのものに質権が設定されるわけではありません。

借入人が建物賃貸借契約の締結に伴い、貸主に対して保証金を預託すると、借入人は貸主に対し、将来、賃貸借契約が終了し借入人が貸室を明け渡したときには、未払賃料等がある場合にはその未払額を控除し、原状回復義務の不履行がある場合にはそれに要する費用を控除した後、その保証金の残額の返還を請求する権利を有することになります。

保証金の質入れとは、借入人が貸主に対して有する保証金返還請求権という債権に対して質権を設定することを意味します。

2. 保証金返還請求権に対する質権設定の手続

保証金返還請求権は債権ですので、債権に対する質権の設定は可能です。ただし、保証金返還請求権は、将来、賃貸借契約が終了した場合に返還される金銭を目的としており、将来、賃貸借が終了し、借入人が建物を明け渡すという将来の条件付きの債権ですが、将来の債権であっても、条件付き債権であっても、質権の設定は可能です。

もっとも、「質権は譲り渡すことができない物をその目的とすることができない。」(民法343条)と定められていますので、譲渡が禁止されているものは質権の対象とすることができません。この点に関しては、一般に建物賃貸借契約の保証金については譲渡禁止特約が付けられていることが多いと思います。この譲渡禁止特約が付けられている場合には、借入人は、貸主に対する保証金返還請求権を譲渡することを禁止されています。したがって、譲渡禁止特約の付せられた保証金については、原則として、質権の設定は有効にできません。ただし、民法では、譲渡禁止特約は善意の第三者に対抗することができない旨を定めていますので(民法466条2項)、質権の設定を受けた質権者が譲渡禁止特約の存在を知らなかった場合には、譲渡禁止特約の存在を理由として質権の設定が無効であると主

張できないこととなります。

保証金に対する質権設定の第三者対抗要件は、確定日付のある借入人から貸主に対する通知又は貸主の承諾です。しかし、実務上は、質権設定の有効性に関するトラブルを防止するため、質権者が金融機関である場合には、金融機関は保証金の質権設定に対する貸主の同意書を取りつけているのが実情です。

3. 保証金に対する質権設定の効果

(1)二重払いのリスク

保証金に対して有効に質権が設定された場合には、質権の被担保債権(金融機関の借入人に対する債権)の返済が完了しない限りは、貸主は賃貸借契約が終了し、保証金返還請求権の弁済期が到来したとしても、保証金を借入人に返還することができなくなります。万一、質権設定の事実を忘れて、借入人に保証金を返還した場合にも、その弁済は金融機関に対して対抗することができませんので、金融機関に対しても二重払いをしなければならぬリスクが発生します。

(2)金融機関からの供託請求

賃貸借契約が予想外に早く終了し、保証金返還請求権の返済期日は到来したのに、質権の被担保債権の弁済期が到来していないという場合もあり得ます。この場合は、貸主は金融機関に保証金を返還することはできませんが、質権者は貸主に対し、弁済すべき保証金額を供託するよう請求することができます(民法366条3項)。貸主は、保証金を供託することにより、保証金返還債務を履行したことになり、その責任を免れることができることとなります。

(3)質権者による保証金の取立て

保証金返還請求権の弁済期が到来した時点で、質権の被担保債権も弁済期が到来している場合には、質権者は質権を実行することができます。質権者は、貸主に対して保証金を直接質権者に支払うよう請求することが認められています(民法366条1項)。ただし、保証金額が質権の被担保債権額よりも上回っている場合には質権者は被担保債権額の限度でしか貸主に直接請求はできません。これを超える部分は借入人に返還することとなります。

名義貸し



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

Q 宅建業者が、他人にその名義を貸して事業を行わせ、利益を分配する契約は、有効でしょうか。

A 1. 他人に名義を貸して事業を行わせ、利益を分配する契約は、無効です。

2. 宅建業者は、名義貸しを行ってはなりません(宅建業法13条1項)。以下、宅建業法の条文だけを掲げる。

名義貸しとは、免許を受けた者が、その免許名義を他人に貸与する行為です。事前に承諾する場合だけではなく、事後に承諾を与える行為も名義貸しになります。名義貸しの方法は、書面によるもの、口頭によるものを問いませんし、貸与が継続的なケースはもちろん、一時的、一回的な貸与も禁止されます。

名義貸しの禁止に違反すると、指示、業務停止の処分を受け、情状が特に重いときは、免許取消しの処分を受けることもあります(65条1項・3項・2項2号・4項2号、66条1項9号)。

さらに刑事罰が科されることもあり、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金又はこれらの併科とされています(同法79条)。

3. 最近、名義貸しの禁止に関する高裁判決が公表されました(名古屋高裁平成23年1月21日判決)。

宅建業者XがYに名義を貸与した上で、X名義のYによる取引業務について、Yが経費を負担した上で営業利益の80%を取得、Xが残り20%の配分を受けるという合意がなされたケースです。Xが、Yに対して、合意に基づく利益分配金を請求しましたが、最高裁は、次のとおり述べてXの請求を認めませんでした。

『宅建業法13条の名義貸しの禁止の規定は行政取締法規の性質を有するものと解されるけれども、同法は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し(3条)、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的として(1条)、免許を受けない者が宅地建物取引業を営むことを禁止し(12条)、また、自己の名義をもって、他人に宅地建物取引業を営ませること等の名義貸しを禁止し(13条)ており、12条1項の無免許事業の禁止の違反に対しては刑事罰を設け(79条)、13条1項の名義貸しの禁止の

規定の違反に対しても業務停止や免許取消し等の行政処分(65条、66条)にとどまらず、刑事罰(79条)を設けるなど、その実効性確保のための厳しい制裁規定を置いていること、同法がこのような規定を定めた背景としては、宅地建物の取引は、住居や事業活動の場など国民の生活や産業の根幹にかかわる重要な取引分野である上、その取引は一般に高額な取引となることが多く、これを巡る事実的、法律的な紛争の危険性も少なくないことから、免許を取得した者にのみ宅地建物取引業を営ませてこれらの取引を円滑に行わせることにより、購入者らの利益を保護する必要性が高いこと等の事情があると解されること、これらの諸点に鑑みると、13条の名義貸しの禁止の規定に違反する合意は、同法が宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施した上趣旨目的を潜脱してその実現を妨げ、実質的に無免許による取引業者の営業を可能にし、宅地建物の購入者らの円滑で安全な取引を阻害する危険を生じさせるものであって、相当強度の違法性を帯びた合意というべきであり、その私法上の効力としても、公権力をもって実現することを許容するのは相当ではなく、したがって、これを裁判上行使することが許されない性質のものというべきである。

そうすると、XとY間において合意された名義貸しの禁止規定に違反する合意の一部をなしている本件の利益分配金に係る合意も、これを裁判上行使することは許されないといわなければならない。

Xは、Yとの間で合意をしたのは、Yが苦境にあることに配慮し、同人の更生等に協力するとの事情によるものであって、その合意内容にも不当なものは含まれておらず、また13条を潜脱するなどの不法な動機によるものでもないとして、Yが合意の無効を主張するのは信義誠実の原則に違反して許されない旨を主張するが、13条の名義貸し禁止の規定が保護を図っている法益は、合意の当事者間の個人的な関係や事情によって左右されるべき性質のものではなく、また、その合意の実態は、13条の名義貸し禁止の規定に抵触するものであることは明らかであるから、Xの主張は採用することができない』

◆◆◆保証だより◆◆◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成23年9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)
9月21日	2件	480,850,000

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成23年9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)
9月1日	64件	38,400,000
9月22日	68件	36,000,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成23年9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
9月6日	号外195号	39件
9月21日	号外205号	41件

平成23年度 第4回弁済委員会 審査結果

平成23年8月11日
社団法人 不動産保証協会

*印は、再審査案件である。

整理番号	本部名	会員名	代表者	申出債権額 (単位:円)	弁済限度額 (単位:円)	認証可否	弁済決定額 (単位:円)	備考
* 23-12	神奈川県	(株)日本ソフト店舗ス	辻 綾光	1,222,253	10,000,000	認証	117,450	テナント店舗の賃貸借契約を締結した申出法人が、媒介会員による賃借開始日に関する虚偽説明(不実告知・書面偽造)が原因で期日を延期せざるを得ない事態が生じたとして、その賠償を求めた事案
* 23-14	東京都	ティーシー興産(株)	會澤 正孝	463,500	7,000,000	認証	363,400	土地の売買契約における租税公課の負担部分に関し、買主会員の負担とされた割合相当額の支払が履行されなかった事案
23-21	大阪府	(株)北大阪ハウジング	笠井 昭	1,500,000	10,000,000	認証	1,500,000	会員の媒介により賃貸借契約が締結された際、賃借人から預託を受けた敷金を会員が貸主に引き渡さなかった事案
合 計							1,980,850	

審査結果	件数	金額
認 証	3社 3件	1,980,850 円
条件付認証/保留・再審査	4社 4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。

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

平成23年9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	㈱フロンティアエステート	神奈川県	相模原市	カナカンネット㈱
	札幌市	カクタハウス		川崎市	ホームライフ㈱
	札幌市	㈱ASSET RISE		藤沢市	(有)マミワ
	千歳市	ポストホーム㈱		横浜市	ファイネス不動産㈱
	札幌市	㈱オオサワ建設		横浜市	アイ・ネット不動産㈱
宮城県	札幌市	㈱アパオ	横浜市	㈱アクシャル	
	札幌市	㈱fasto	横浜市	㈱あおぞらコンサルティング	
	仙台市	(有)ジェイ・エス・ハウス	横浜市	㈱リビングラージ	
	東松島市	(有)コミュニティ開発	横浜市	㈱ラムダ	
	仙台市	㈱クローバー	新潟県	新潟市	㈱エムワン
山形県	多賀城市	㈱ハウス	長岡市	エムズホーム	
	黒川郡	㈱SATO 開発	新発田市	㈱サイトワン	
	新庄市	㈱Most.up.company	富山県	富山市	(同)プレミアムサービス
	つくば市	㈱セレントライフ	富山市	あるねっと㈱	
	宇都宮市	㈱ファイナンス企画	山梨県	中巨摩郡	エヌゲイ企画
茨城県	沼田市	ユウ大産業㈱	長野県	松本市	㈱スペースウェアハウス
	戸田市	㈱エムズハウジング	松本市	㈱優プラン	
	さいたま市	㈱ストラットフォード	岐阜県	岐阜市	㈱ヘヤサポ
	ふじみ野市	㈱東武住販	静岡県	伊豆市	㈱オリーブハウス
	朝霞市	㈱アクティブ1	三島市	ルームズ	
栃木県	春日部市	(有)デンオー	浜松市	OM 開発㈱	
	川口市	ジン・ホーム	愛知県	名古屋市	中京ダイワ㈱
	川越市	(有)村中組	一宮市	㈱北斗	
	さいたま市	㈱エスエスハウジング	名古屋市	㈱光克	
	木更津市	㈱ホームネット	津島市	㈱ライブドリーム	
群馬県	佐倉市	さくら住建㈱	豊川市	㈱アライブ	
	市川市	アイシン不動産販売㈱	滋賀県	大津市	㈱スターハウジング
	八千代市	㈱アイムホーム	大津市	豊夢	
	東京都	豊島区	AZEST ㈱	草津市	ゆうあい建設㈱
	世田谷区	森村不動産㈱	京都府	京都市	(有)城コーポレーション
埼玉県	江戸川区	㈱ハウスコア	京都市	㈱大昭住研	
	渋谷区	アルマックスジャパン㈱	京都市	㈱アッシュコーポレーション	
	千代田区	㈱フルスペック	京都市	㈱ヒロコーポレーション	
	あきる野市	㈱アサヒプラン	宇治市	㈱京都ホーム	
	江東区	㈱ReMSO	八幡市	㈱ディアホーム	
東京都	杉並区	㈱TOSH ネットワーク	大阪市	㈱COCO エステート	
	渋谷区	㈱ディーエムシー	大阪市	㈱ワールドアイコーポレーション	
	港区	(有)ネオシティ	大阪市	㈱タカラエンジニアリング	
	江戸川区	㈱あたるエージェンシー	大阪市	㈱ビルアキンド	
	渋谷区	㈱日興レジデンシャル	枚方市	ライジングプラン	
東京都	世田谷区	Tender Living ㈱	大阪市	日経エステート㈱	
	豊島区	㈱スマイルコーポレーション	大阪市	㈱ライフアップ	
	豊島区	㈱シェアスタイル	大阪市	フジワラ企画㈱	
	新宿区	ケイ・ケイ企画㈱	東大阪市	㈱コム・キャトル	
	渋谷区	㈱聖和産業	箕面市	川上不動産㈱	
東京都	大田区	㈱HアンドC	大阪市	㈱ライズアップ	
	港区	㈱S・G・C	枚方市	㈱ウェルテック	
	新宿区	㈱BLENDY	高槻市	㈱グッドライフ住宅販売	
	渋谷区	㈱アズインターナショナル	大阪市	グッドワンコーポレーション	
	大田区	㈱さくらハウジング	枚方市	(有)グッドラック	
東京都	渋谷区	㈱アドレス	大阪市	㈱アースハウジング	
	渋谷区	(有)ディレクション	大阪市	㈱エスフォーライフ	
	板橋区	㈱TK コンサルティング	吹田市	セラフホーム㈱	
	豊島区	㈱ESP	大阪市	MK管財㈱	
	品川区	㈱ヴィルトゥーチ	交野市	㈱大阪技術コンサルタント	
東京都	稲城市	㈱オガヤ	高槻市	㈱アクロス	
	港区	トレンドアセット㈱	神戸市	㈱パディーフィールド	
	渋谷区	㈱トータルズ総合サービス	神戸市	㈱シャイニーレジデンシャルサービス	
	八王子市	ARK ㈱	神戸市	㈱吉兆	
	世田谷区	ステディホーム㈱	尼崎市	㈱ベスト不動産	
東京都	新宿区	㈱INFINITY	西宮市	ユウキプランニング㈱	
	品川区	住まいるクリエイト㈱	姫路市	㈱リョウケン	
	渋谷区	㈱ライズクリエイト	奈良県	奈良市	㈱エクスプランニング
	渋谷区	㈱レジデンシャルサポート	磯城郡	松本ハウジング	
	港区	カンパニートラスト㈱	島根県	松江市	(有)角田工務店
東京都	大田区	(有)I・M・K	岡山県	岡山市	スウェーデンホームジャパン㈱
	大田区	日翔レジデンシャル㈱	広島県	広島市	スカイクリエーション㈱
	北区	㈱スマイエ	福岡県	北九州市	(有)野村工務店
	武蔵村山市	㈱光洋塗装	佐賀県	小城市	ナリッシュ企画
	立川市	㈱アネスト	熊本県	玉名市	㈱ウェルネス
東京都	豊島区	㈱ライズ	熊本市	アグリ開発㈱	
	渋谷区	㈱レジデンス・マネジメント	大分県	速見郡	菜花企画
	調布市	㈱エマーユ	宮崎県	宮崎市	アールネット(同)
	大田区	㈱ライフコンパス	宮崎市	(有)ピースホーム	
	大田区	㈱丸栄	宮崎市	㈱中本建設	
東京都	渋谷区	㈱TRコンサルティング	鹿児島県	霧島市	まつした住建
	世田谷区	㈱Rim House	沖縄県	南城市	㈱大成電機製作所
	中野区	㈱よつば不動産	那覇市	㈱生立	
	足立区	㈱新日本技建			

山口県警察と「地域の安全対策に関する覚書」を締結し、「子ども110番の家」を設置



平成23年8月1日、全日本不動産協会 山口県本部（倉田康也本部長）は、山口県警察本部と「地域の安全対策に関する覚書」を締結いたしました。

これに続き、総務委員会を中心に「子ども110番の家」の設置を決定し、のぼり旗を作製して「子ども110番の家」に掲げることいたしました。この取り組みはまだ始めたばかりではありますが、協力会員の数も徐々に増えております。

今後は協会内部に留まらず、地域貢献などの公益事業にも積極的に取り組んでまいります。



写真左より、山口県警察関係者、倉田康也 山口県本部長

9月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

■総務委員会

日時 平成23年9月26日(月)
15時30分～17時30分
内容 相談所運営に関する件

■教育研修委員会

日時 平成23年9月26日(月)
14時～16時
内容 全国不動産会議に関する件

■東日本大震災対策本部会議

日時 平成23年9月27日(火)
14時～16時
内容 東日本大震災に関する件

■会務運営会議

日時 平成23年9月28日(水)
14時～16時
内容 会務運営に関する件

(社)全日本不動産協会

■住宅ローンアドバイザー養成講座(函館)

日時 平成23年9月20日(火)～21日(水)
10時～17時

(社)不動産保証協会

■弁済委員会

日時 平成23年9月7日(水)
12時～17時

内容 1. 認証案件審査に関する件
2. その他、懸案事項等に関する件

■弁済委員会

日時 平成23年9月27日(火)
12時～17時

内容 1. 認証案件審査に関する件
2. その他、懸案事項等に関する件

|| 特別インタビュー

横浜市長 林 文子さん（予定）

|| 特集

「賃貸住宅管理業登録制度」が始まる（仮）

執筆：弁護士 亀井英樹（ことぶき法律事務所）

|| 連載

不動産ニュービジネス最前線

税務相談 税理士 山崎信義

賃貸相談 弁護士 江口正夫

法律相談 弁護士 渡辺 晋

全日ホームページガイド 第14回

保証だより / 第5回弁済委員会審査結果

10月 会の活動及び各種会議の要旨

10月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い！

◎ご存じですか？ ○手付金保証制度

◎ご利用になれていますか？ ○手付金等保管制度

手付金保証業務委員会・手付金等保管業務委員会では会員の皆さんに、両制度を身近にお役立て頂くためのPRに努めております。

より安全な、不動産取引のために両制度をご利用ください。

▶なお、詳しくは協会のホームページまたはパンフレットをご覧ください。

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

（申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。）

このステッカーが目印です。
お客様も安心！

手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店

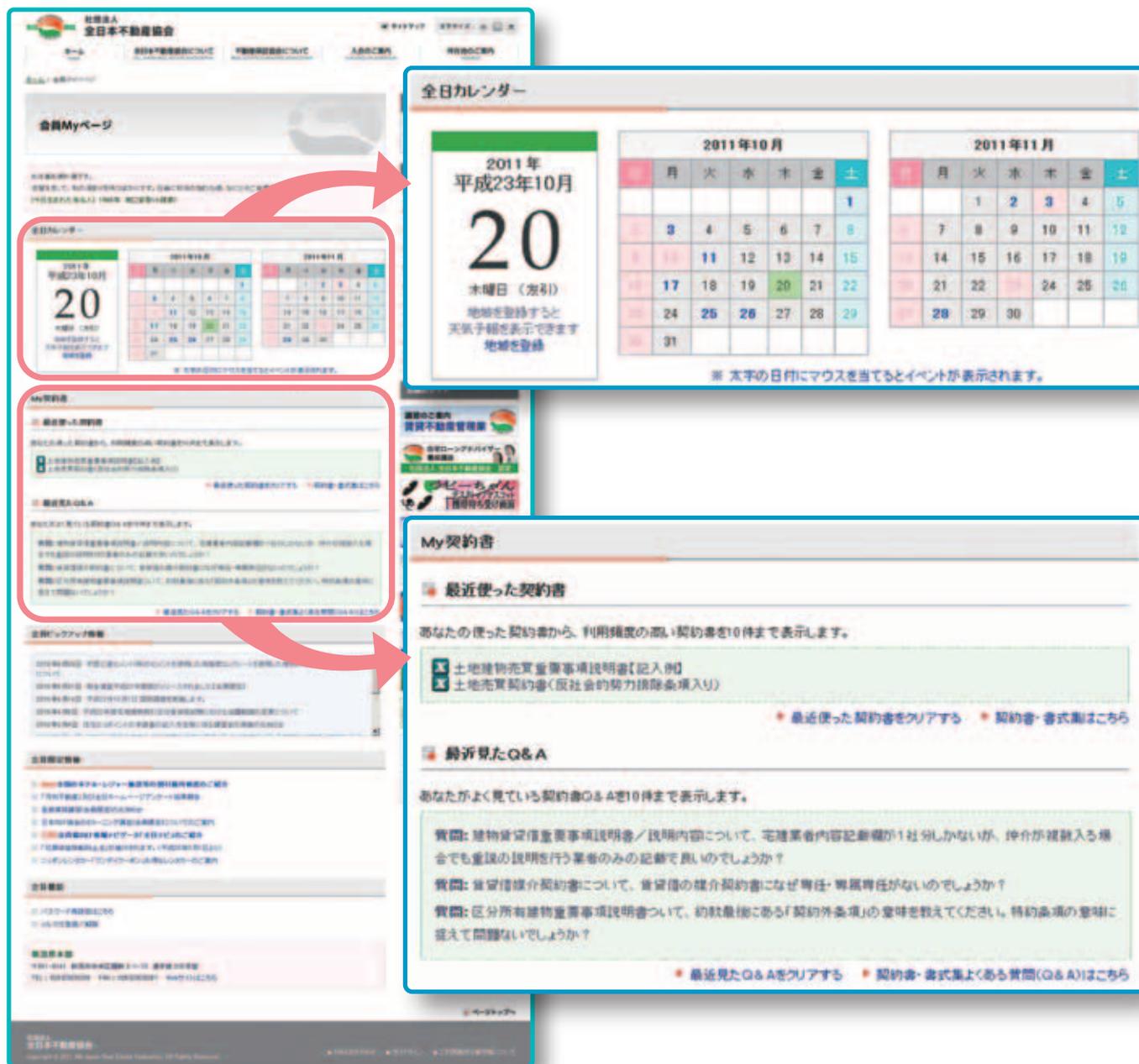


社団法人 不動産保証協会

Myページに「全日カレンダー」と「My契約書」機能が追加されました

日頃ご愛顧いただいておりますホームページの会員向けMyページに、新機能が追加されました。全日本不動産協会に関するイベント情報をご案内する「全日カレンダー」と、利用した契約書と参照した契約書に関するFAQ情報を記録しておく「My契約書」です。

ぜひ、ご利用・ご活用をお願いいたします。



会員向けMyページへのアクセス方法

1. パソコンのWebブラウザ（ホームページ閲覧ソフト）より、全日本不動産協会ホームページにアクセス URL→ <http://www.zennichi.or.jp/>
2. 【会員ログイン】ボタンより、ログイン

編集：(社)全日本不動産協会 (社)不動産保証協会 広報委員会
高橋民雄、伊藤明、山田達也、高梨秀幸、松浦稔、中村正志、吉田啓司

今月の表紙

改正撰津大坂図

発行は天保13年(1842年)、石川屋和助版。

淀川、大和川に囲まれ水害が多かった大阪は、1684年からの江戸幕府による治水事業により市中に水路がはりめぐらされた。この水運により大阪は発展し、「天下の台所」となった。水路にかかる橋も多く、江戸の「八百八町」に対し、

大阪は「八百八橋」と呼ばれたという。梅田スカイビル周辺は江戸時代以前まで湿地帯だったが、京都と神戸をつなぐ中継地として埋め立てられ、この「埋めた所」が「うめだ」になった由来といわれている。

1837年(天保8年)の「大塩平八郎の乱」では、この鎮圧にあたって大阪の城兵が出陣し、大坂城は初めて軍事的な機能を果たした。



梅田スカイビル



大阪城周辺



大阪城



大阪府



●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 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

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。