

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12月15日(毎月1回15日発行)
第39巻第12号

2011. DECEMBER
12

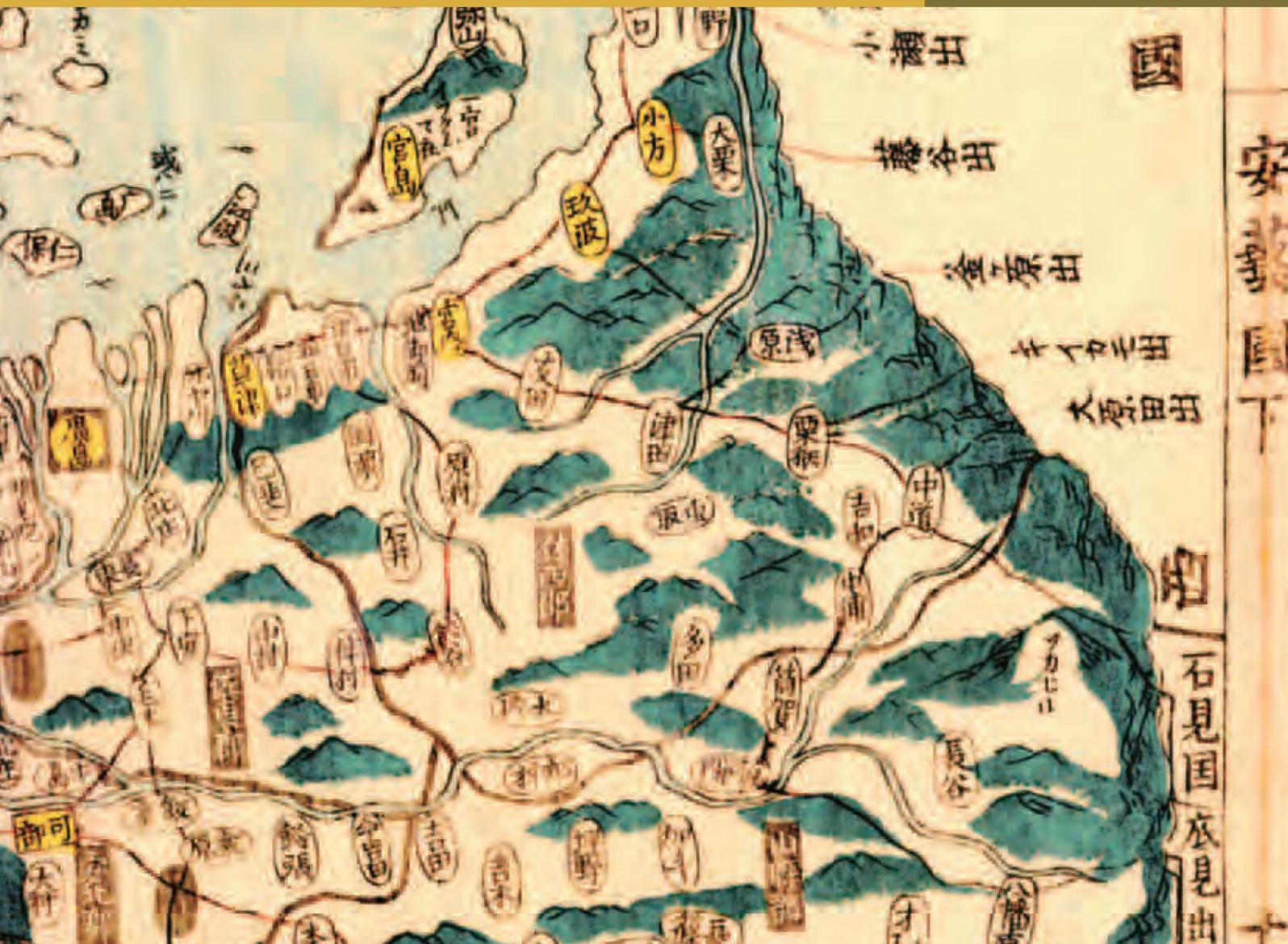
Interview

【達人の住まいと仕事】 第3回 参議院議員 三原じゅん子さん

特集 賃貸住宅管理業登録制度 活用のポイント

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



月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

Interview

達人の 住まいと 仕事

12月号のインタビューにご登場いただきました、参議院議員 三原じゅん子さんのプロフィールをご紹介します。

参議院議員

三原じゅん子さん



Profile

1964年9月13日、東京都生まれ。1972年に東京宝映テレビ・劇団フジ入団。1979年にTBS『3年B組金八先生』への出演で人気急上昇。1980年に歌手としてもデビュー。1982年、NHK『第33回紅白歌合戦』に出場。その後もNHK連続テレビ小説『ファイト』、NHK大河ドラマ『功名が辻』、フジテレビ『非婚同盟』など出演。2010年、参議院議員通常選挙に自民党から比例区で出馬し、当選。がん患者への支援や、ドラッグラグ・デバイスラグの解消、最先端の医薬品・医療機器の導入などに力を注ぎ、「子宮頸がん予防措置に関する法律案」を参議院に提出。同法案は平成22年度の補正予算に計上された。

【現役職】

参議院 厚生労働委員会 委員

参議院 予算委員会 委員

参議院 北朝鮮による拉致問題等に関する特別委員会 委員

参議院 国民生活・経済・社会保障に関する調査会

参議院自由民主党 がん患者を支援する議員連盟 事務局長

自由民主党 どうぶつ愛護議員連盟 事務局長

自由民主党 遊説局 局長代理

自由民主党 ネットメディア局 次長

自由民主党 女性局 次長

自由民主党 青年局 次長

自由民主党 厚生労働部会 副部長

自由民主党 厚生関係団体委員会 副委員長

自由民主党 労働関係団体委員会 副委員長

自由民主党 子宮頸がん予防ワクチンに関するプロジェクトチーム 副主査

自由民主党 栃木県支部連合会 副会長

自由民主党 東京都支部連合会 政調副会長

自由民主党 神奈川県支部連合会 常任顧問

自由民主党 川崎市支部連合会 顧問

CONTENTS

4. Interview【達人の住まいと仕事】
第3回 参議院議員 三原じゅん子さん
8. 11月のニュースランキング
10. 不動産ニュービジネス最前線
 「デザインで変わる賃貸経営 空室解消を低コストで促すカラーリフォーム」
 アリーナ(株)
- 12.【特集】**賃貸住宅管理業者登録制度 活用のポイント**
18. 輝け!未来の不動産業者 <明海大学不動産学部 齊藤ゼミ編>
19. 国交省 EXPRESS 「不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則」 他
20. 税務相談「平成23年度改正・個人が等価交換方式により
 建物を建てる場合の所得税の特例」
21. 賃貸相談「敷金返還と建物明渡しとの先後関係」
22. 法律相談「実測売買」
23. 保証だより／弁済委員会審査結果 他
24. 10月新入会者名簿
25. 旭日双光章・黄綬褒章受章／地方本部の動き 福岡県本部
26. 会の活動及び各種会議の要旨／1月号の予告

*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

がん闘病の経験、経営する介護施設の 介護士待遇面から政治活動を決意

——まずは三原さんのオフィシャルブログ『夢前案内人』についてお聞きします。タイトルにはどんな意味があるのでしょうか。

「山口百恵さんの『夢先案内人』という曲がありまして、昔からその言葉が好きでした。私たちの政治の仕事はみなさんに夢を持っていただくことがものすごく大切だといつも思っていましたし、最近の日本はよくないなあと感じておりました。最近の国会でもそうですが、答弁などがすべて後ろ向きになっているという状況で…。そんな中、みなさんに少しでも光のようなものをお示しすることができれば…という意味で、この『夢前案内』というタイトルをつけさせていただきました」

——希望の案内人のような…。

「そうなれたらいいですね」

——では改めて、政界入りする動機をお聞かせください。

「大きく分けて2つありまして、1つは自分ががんになったということです。私が患ったがんは、がんの中でも唯一ワクチンなり

検診なりで予防できる子宮頸がんでした。闘病をとおし、ワクチンを打たないことや検診をしないということではがんになってしまう人を一人でも少なくしたい、経済的にそれができない方のためになんとかしたいと思いました。それが一つの大きな理由です。もう一つは、自分が経営する介護施設・デイサービスの会社を通し、そこで大変な思いをして働いている介護士がそのがんばりに見合った報酬を得られていないということでした。これから先、ますます高齢化社会になって

いく中で問題点として浮き彫りになってくるのではないかと。これをなんとか善処したいというのがもう一つの理由です」
——三原さんのお考えは非常に分かりやすく素晴らしいですね。「がん」というテーマは、今や2人に1人がかかるとされる国民的な問題です。予算も国防費以上にかけてもいいのではないかと思うくらいですが。

「亡くなる人の3人に1人がこの病気という現状ですから、もう少しがんに対するものを手厚くしてもいいと思いますね」

家族と一緒に暮らすことが 望まれる今こそ、変化の時代

——がんは様々なストレスや悩みで免疫力が落ちてがん細胞が増えるということから、精神的な病であるという先生もいます。そこで我々日本人は、どのように安らぎを得られるかが課

題になるのではないのでしょうか。私ども不動産業者は、“家庭”とか“住まい”が非常に重要だと思うのですが…。

「おっしゃるとおり、ストレスとどう付き合っていくかが日本人の

第3回目のインタビューは、2010年7月に初の参議院比例代表で当選を果たした三原じゅん子さんをゲストに迎えました。

『3年B組 金八先生』など女優としておなじみの三原さんは、ご自身のがんとの闘病経験や母親が父親を介護する姿をきっかけに介護施設の経営を開始。その後、医療とがんに対する規制緩和や予防などへの法整備を掲げ、国政へ足を踏み入れたばかりです。

三原さんを突き動かす熱い思いについてお聞きしました。

課題といえますね。どうしてみなさんがストレスを溜め込んでいってしまうかという、やはり家族や地域との関係の希薄化が原因ではないでしょうか。家族と一緒に暮らす人がいるということ、帰ってきた時に“おかえり”と言ってくれる人がいるということは、ものすごく大切なことだと思います。私がよく言うことでもありますが、昭和の古き良き時代をもう一度日本人が取り戻したならば、様々なものが変わるのではないのでしょうか。家族と一緒に暮らすことが望まれる今こそ、変化の時代なのではと思います」——核家族化させない方策などがあるといいですね。

「古い考えかもしれませんが、その家にちゃんとお父さんという主あるじがいて、そこからピラミッドの形のようにみんながいる。私はそれが家族だと思いますね」——ところが最近、お父さんの力がどんどん弱くなっておりまして…。

「それが問題ですよ」——我々の時代は母親が父親を立てていたのですが、今は逆転しています。子供に“お父さんみたくにならないように勉強しなさい”

という母親がいるようですよ。

「教育というのは非常に大きいと思います。例えば、お手洗いの赤と青、それさえ差別だという学校が出てきています。男女が平等でなければということにこだわりすぎて、一番大切なものを見失っている気がします」——女性議員の三原さんからこのような話が聞けるとは思いま

せんでした。

「私は“今こそ男女共同参画”とかわざわざ言う必要はないと思います。男性には男性の、女性には女性の役割があるわけですから。どんなにすごい男性でも子供は産めないですし、どんなにすごい女性でも体力的に男性には敵かないません。男女は能力的にすべて別々にできてい



て、何のために男と女がいるのかという、けして争うためではないと思います。私の子供の頃は父を悪く言うなんて考えられませんでした。それを母親が言うなんてあり得ないですね。こういうことはわざわざ子供に教えることでもなく、当たり前のように親から子へ受け継がれてきた当然

の躰だと思いますが、それをあえて言わなければいけないとは、「どうなっちゃったの?日本」と——確かに昭和の時代には素晴らしい心がありましたよね。それを取り戻さなければならぬかもしれません。

「もちろん、能力のある女性が社会で活躍することは当たり

前のことでなんの問題もありませんが、お父さんの収入だけではどうしようもないからお母さんも働かなければならないのは、日本の仕組みが間違っていると思います。もう少し何かが変わっていかねば。子供は母親が育てるのが一番ですからね」

子供の成長のためにも、 住まい・家族の環境整備が大切

——昭和の時代は、真面目に働いていれば家の一軒くらいはほとんどの人が持てましたが、今はそうはいきません。でも、我々からするとそれはできます。相続の問題や生前贈与など、政策で可能になることがたくさんあると思

います。家が持てると家具や電化製品を買ったり

と様々な方面へ波及していきます。今の低迷する経済状況を打開するには、不動産業に目を向けてもらって即効性のあることをやっていただけるといいと思うのですが。

「確かにそうですね。ご提言ありがとうございます」

——また、病気にかかって治る人と治らない人がいて、私はその明暗を分けるものとして家庭が大きく左右していると思います。病気にかかっ

たときに周りで支える人がいるほうが治ることが多い。我々も不動産業という家庭にかかわる仕事をとおして、なんとかみなさんのお役に立ちたいと考えております。しかし日本では、まだまだ衣食住の“住”が弱いという現状なのですが。

「“住”は生活の基本で、心の余裕やゆとりは住環境から生まれるものだと思います。データでも出ていますが、例えばシングルマザーの家庭のように生活に余裕のない子供たちの成績は、環境の整った家や空間に住んでいる人の成績よりも芳しくなく、それぞれの経済状況に比例しています。そういう意味でも“住”は非常に大切だということを感じますね」



事務所に飾られている戦艦「大和」は三原さんと秘書で作ったもの。国防と自衛隊には以前から思い入れがある、とのこと。

医療の規制緩和が急務 動物愛護にも精力的に取り組む

——子供は宝ですから、そういう意味で器をちゃんとしてあげることが大事だと思います。ところで原発の問題では、今後、放射線がどのようにがんと関係してくるのかなどの科学的なデータを集積して整備したほうがいいと思うのですが。

「福島県で専門の医療センターをつくっていくようですね。福島の原発事故による放射線、がんのデータは世界からも求められているものだと思いますし、データの蓄積と整備は必要ですね」

——三原さんは、がんは人類が克服できる病気だと考えていますか？

「血液一滴でがんが分かるというニュースを聞いたばかりですが、超早期発見ができると対処方法が変わり、進歩も早いと思います。欧米では抗がん剤もかなり出ています。ところがドラッグ・ラグで日本にはなかなか入ってこない。そういうシステムを変えていくことが私たちには急務なのではないかと思いますね。そして日本でも優秀な技術者・研究者が開発したものが日本の産業として世界に出て行って、やがて日本の経済にいい影響を及ぼすことにつながってほしいですね」

——他にはどんなことに取り組んでいらっしゃいますか。

「福島県の医療問題や、がんに限らず医療全般に関する

こと、また、がん対策基本法の改善も手がけています。さらに今、動物愛護にも取り組んでおります。きっかけは福島の置いてけぼりになってしまった動物たち。我が党では私が取り組んでいましたが、ようやく自民党で「動物愛護プロジェクトチーム」から「動物愛護議員連盟」を立ち上げることができました。今、動物愛護管理法の改正に向けて、どこを正していこうかという検討を始めたところです。と同時に、北朝鮮の拉致問題の特別委員会のメンバーとしての活動や、足利大田の連続少女誘拐未解決事件でも家族会の方々の支援をしております。他に運輸物流改革議員連盟の事務局長として、いわゆる運送業、一番過酷な労働条件で仕事をしていらっしゃるトラックの運転手さんたちの支援も手がけています」

——そういえば、三原さんは運転のプロでしたね。

「ええ、15年ぐらい本職としてやっておりました」

——動物愛護のほうは国際的な運動になっていきますね。日本はまだ意識が低いようですが。

「あまりにも低すぎますね。動物愛護はデリケートな問題がたくさんありまして、例えばペットと医療で使う動物は分けなければいけませんし、人それぞれ考えや感覚が違うので非常に難しい問題です」

——話は戻りますが、三原さんが、がんという病で世界観が変わったということを詳しく教えてくださいませんか。というのも、我々は三原さんの前職を知っているものですから(笑)。

「確かにガラッと変わりましたからね(笑)。私も自分でここまで変わるとは思っていませんでした。ある程度、好きなように生きてきたからでしょうか。大病をした人はみなさんそうおっしゃいますけど、本当に驚くほど無垢な気持ちになりました。がんになって、これからどうやって生きていこうかと追求して考えたら、自分のために生きるのもうやめよう。キレイ事かもしれませんが、例えば女性・高齢者・子供たちといった弱い方々の手助けがしたいと思いました」

——なるほど。弱者という意味では我々も大手企業が集まった団体ではありません。三原さんから我々に向けたメッセージがありましたらお願いします。

「男女のことや他のことでもそうですが、やはりそれぞれの役割があると思います。大手企業にしかできないことは確かにありますが、反対に、中小企業にしかできないことがあります。中小企業は地域に根差したことや、いいお仕事を一つひとつ重ねることで、信用・信頼を築いていけるのではないのでしょうか。大手に比べて困難もあるかと思いますが、その役割に沿った業務に励んでいただければと思います」

住宅新報社ホームページにて、10月24日～11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

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、住宅取得資金に関わる贈与税の非課税の特例措置延長、拡充を要望。また、新築住宅に関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1つとして作られた。2010年中の贈与は1500万円まで、2011年中の贈与は1000万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1500万円に拡充するよう求めている。

一方、新築住宅に関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、「長期優良住宅に関わる特例措置の延長」「土地・住宅に関わる不動産取得税の特例措置の延長」「認定省エネ住宅に関わる特例措置の創設」などを要望した。



2位

「競売不動産取扱主任者」資格試験 12月4日に実施 (10/24付)

一般社団法人不動産競売流通協会(東京都港区、吉村光司代表理事)は2011年12月4日、「競売不動産取扱主任者資格試験」を実施する。

一般消費者が競売で入・落札する際の適切なアドバイスや、代行業務を行う不動産業者の育成が目的。専門知識・能力を対外的に証明することで差別化を図り、競売サポート業に取り組む業者を後押しする。「プロのための試験」を掲げ、受験資格は宅地建物取引主任者資格試験の合格者に限定する。

試験会場は東京、大阪、福岡。受験料は9500円(消費税込み)。

3位

売り出し価格と取引価格の「かい離」数値化 東京カンテイ、中古マンションで (10/27付)

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、中古マンションの売り出し価格とその物件の成約価格との差を表す「価格かい離率」(減価率)を算出し、分析結果を発表した。成約までの期間と売り出し価格、成約価格との関連は感覚的に理解されている部分が多く、数字上のデータとしてまとめた例は初と見られる。

首都圏における価格かい離率を売却期間ごとに見ると、成約までの期間が長いほど価格かい離率が拡大、つまり値下げせざるを得ない状況がうかがえる。専属を含む専任媒介契約の売却期限である、3か月以内の価格かい離率は平均-5.1%。ただし、1か月以内は-3.8%、2か月以内は-6.7%、3か月以内は-8.9%というように1か月ごとの差が大きい。例えば2000万円の物件であれば、1か月以内だと約75万である値下げ幅が、3か月以内に延びると約178万円となる計算だ。

また、成約までの期間が1か月以内の事例が全体に占める割合は約48%で、約半数に上ることも分かった。更に、媒介契約の2回目の売却期限である6か月以内になると、価格かい離率は-14.3%に拡大するものの約89%の物件が成約している。このことから、相場観に基づく妥当な価格設定が売り出しの段階で行われていると言えそうだ。



4位 2011年度宅建試験 問題に誤記 (11/22付)

不動産適正取引推進機構は11月22日、2011年度宅地建物取引主任者資格試験の問題に誤記があったと発表した。誤記があったのは、問48の選択肢2の記述中。「対前年度比」という記述が「対前年比」の誤りだったため、正解肢のない問題であることが判明したという。このため、問48については、すべての受験者の解答を正解として取り扱う。

2011年度宅建試験は10月16日に実施。約19万人が受験した。なお、合格発表は当初通り11月30日に行う予定。

5位 フラット35S「エコ」創設へ 被災地復興と省エネ促進 (11/16付)

住宅金融支援機構は2011年度第3次補正予算案の成立後、「フラット35(長期固定金利住宅ローン)Sエコ」を創設する。フラット35の申し込み者を対象として、耐震性・省エネルギー性に優れた住宅を取得する場合に借り入れ金利を一定期間引き下げる。東日本大震災からの復興と、住宅の省エネを一気に推進する狙いだ。なお創設に伴い、従来のフラット35Sの総称は「フラット35Sベーシック」に変更する。

「エコ」の金利プランはAとBの2種類。共に、当初5年間の借り入れ金利を被災地では1.0%、それ以外の地域では0.7%引き下げる。6年目以降の引き下げ幅は地域を問わず0.3%となり、Aで20年目まで、Bで10年目まで適用される。適用される住宅の条件(新築・中古共通)は、Aがトップランナー基準(戸建て住宅のみ)に基づく省エネ性や、長期優良住宅に認定される耐久性・可変性など4項目のうちいずれか1つを満たすこと。Bは、次世代省エネ基準の等級4の住宅であること。なお、「エコ」の適合証明書は住宅エコポイント対象住宅の確認書類としても利用できるため、両制度の併用が可能となる。

「ハウスメーカーの間ではエコ住宅商品が一般化しており、工務店の関心も高まっている」と同機構。被災地の復興支援と省エネ需要の喚起を趣旨とする新制度を通じて、引き続き住宅市場の下支えに貢献していく方針だ。



6位 競売不動産取扱主任者試験 受験申し込み 1000人突破 (11/18付)

7位 住宅エコポイントを再開、耐震改修やかし保険も発行対象に 3次補正予算案(10/21付)

8位 2011年度管理業務主任者試験 2万4376人が申し込み 前年比247人増(10/26付)

9位 中古マンション価格天気図、11地域が悪化 (10/31付)

10位 住宅の購入意欲、回復の兆し 読売広告社調 (10/27付)

デザインで変わる賃貸経営 空室解消を低コストで促すカラーリフォーム

アリーナ(株)

貸し手市場から借り手市場へ。2005年をピークに日本の人口は減少し、賃貸市場は縮小傾向にある。供給過剰による入居者獲得競争は激化するばかりだ。そこで賃貸経営のトータルサポートを行うアリーナ(株)が提案しているのがカラーリフォーム。設備だけに偏った付加価値は多額なコストがかかり、その価値も持続しないが、カラーリフォームなら比較的安価で取り入れやすい。色で物件に個性を与えることで空室解消を実現している。

暮らしやスタイルを提案する

年間約900室の賃貸物件のリフォーム・原状回復工事を請け負うアリーナ株式会社は、リフォームの企画提案、設計ノウハウ、集客の提案等トータルプロデュースを手がけている。アリーナの空室解消プログラムはまずは物件調査から始まる。物件のプラスポイント・マイナスポイントを挙げ、周辺環境や入居者履歴から想定するターゲットを決定している。次にそのニーズにあった住空間を建築家、インテリアコーディネーター、カラーコーディネーターがプランニングに具現化する。

「賃貸住宅リフォームでよく行われている原状回復では、資産価値は下がり続ける一方だと考えています。当社はリフォームの目的を、『資産を賃貸することにより収益を上げる事業の一環』と考え、オーナー様の収益性向上を重視したリフォームを大切にしております。そのためできるだけ低コストで、いかに見栄えよく仕上げるかということが重要です。そこで当社では、お部屋向けには安価にイメージをガラッと変える手法として、カラーコーディネートとちょっとしたアイデアやデザインをお勧めしています。最新の設備に取り

替えるといった新築の価値を追うのではなく、“和む”“居心地がいい”等のソフト面での価値を高め、『この部屋で暮らしてみたい』と思ってもらえるような物件にすることが重要ポイントになります」とアリーナ株式会社取締役・デザインオフィス室長宇津木和子氏は話す。

色の効能をインテリアに

色は人の心や身体にどのような作用を及ぼしているのだろうか。例えば、赤。赤は「元気」が出る色だという。食欲を刺激する色でもあり、キッチンやダイニングに適している。青は沈静効果に優れた

before



after



壁にシャーベットオレンジ、玄関タタキにオレンジを配し、床を明るい色のフローリングに張り替え、木枠を白に塗り替えた事例。

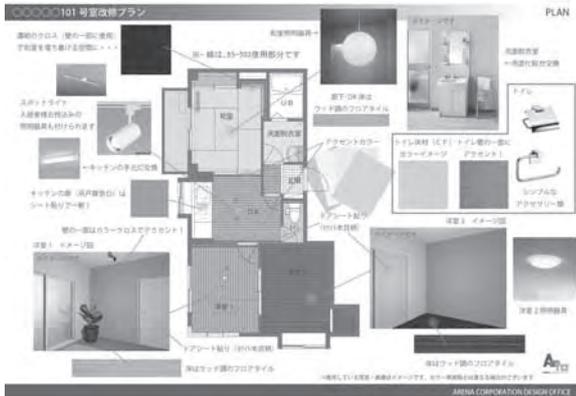


図1 改修プランニングシートの一例

色。催眠効果を高めるので、ベッドルームを青でまとめると深く心地よい眠りにつける。黄色は集中力を高め、知性を刺激する色。勉強や仕事の能率アップにつながり、脳内快楽物質「メラトニン」の分泌を促進するため、幸せな気分。玄関やリビングに黄色を用いると、明るく人を迎え入れる雰囲気演出できるという。完全に一人になるスペースが欲しい人や、外の世界に惑わされることなく趣味に没頭したい人には黒。黒は外からの刺激を遮断し、高級感も演出してくれる。

「具体的には原状回復のクロスを取り替え時に一部カラークロスを取り入れたり、キッチンの扉にシート張りをして部屋のイメージを一新しています。写真のように、カラーを取り入れただけでこんなにもイメージを刷新できるのです。カラークロスにした場合、白クロスと比べて1㎡あたり100円～の単価アップ。また、キッチンのシート張りは大きさにより異なりますが、大体3万円～です。素材に凝るのはお金がかかりますが、色は比較的安価なので取り入れやすいのです。入居者に人気の高い色・トレンドの色を選んで物件に取り入れることが満室への近道になります。当社ではカラーコーディネーターが費用対効果の高い色を選んでプランニングします。

万人受けするようなありきたりの白いクロスでは、競合物件と差がつかえません。ターゲット層が好む色でコーディネートすれば、「入居者の心をつかむことができます」と宇津木氏は話す。

デザインで改修プラン&集客

「見積書だけでは工事の内容が分からない」や「リフォーム後が想像つかない」等、リフォームには不安がつきものだ。そこで同社では図1のような完成後のイメージが湧く、分かりやすい資料で改修プランニングシートを提案している。

同社では宅建業者登録もしており、50社以上の協力仲介業者とのネットワークで入居者の集客も行っている。その際も、入居希望者の心をつかむためにプランニングシートをもとに自社で物件広告を作成しているが(図2)、他の入居者募集広告に比べてデザイン性があり、改修工事中からお部屋をアピールするための一つのツールとして使うことができる。

「賃貸でここまでデザインに凝った広告はないでしょう。オーナー様から大変好評をいただいています」と同氏。外壁の塗り替えを検討しているなら、イメージしやすいカラーシミュレーションも。同社で施工する場合は無料で提供している。施工しなくても、希望によって有料で対応可能だ。



図2 プランニングシートをもとに作られた独自の物件広告

「『駅近』『築浅』『設備充実』といったようなありきたりのフレーズや紋切り型の募集広告ではなく、大切なのはここで『どんな暮らしができるのか?』という暮らし方やスタイルをアピールすること。閲覧者に『ぜひ見てみたい』と思ってもらえるようなフレーズやデザインで構成することで注目度アップを図って内覧希望者を増やせば、入居率向上につながれるのです」



取締役・デザインオフィス室長 宇津木和子氏

(会社概要)

社名/アリーナ株式会社
 設立/1988年10月
 所在地/東京都港区
 代表/有野孝
 社員数/22名
 事業内容/建物巡回点検・清掃、設備管理業務、法定点検業務、長期修繕計画の提案、生活を演出する賃貸住宅の提案、リノベーションの設計・資金計画立案・施工管理、増改築工事の設計・資金計画立案・施工管理等
 ホームページ/ <http://before-after.bz/>

賃貸住宅管理業者登録制度 活用のポイント

～登録規定を中心として～

ことぶき法律事務所 弁護士 亀井英樹

平成23年9月30日に国土交通省より賃貸住宅管理業者登録規程(国土交通省告示第998号)及び賃貸住宅管理業務処理準則(国土交通省告示第999号)が公布され、同年12月1日から施行されることとなりました。

そして、平成23年10月25日には、賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方(以下「解釈・運用基準」といいます)も公表されるに至りました。

賃貸住宅管理業者登録制度は、賃貸住宅管理業者の登録の手続等を定めた賃貸住宅管理業者登録規定と、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業務を遂行する上で遵守すべき一定のルールを定めた賃貸住宅管理業務処理準則から成っています。そこで、今回は、まず賃貸住宅管理業者として登録手続きをする上で重要と思われるポイントについて説明したいと思います。

賃貸住宅管理業者登録制度のメリット・デメリット

本制度の登録についてまだ迷われている会社も相当数あるかと思いますので、現在考えられるメリット・デメリットについて説明します。

<登録のメリット>

(1)信頼性の確保

賃貸住宅管理業については、これまで宅建物取引業法と異なり、国家制度としての一定の資格や、事業者を規制する様な制度は存在していませんでした。このため、建物所有者としては、どのような管理業者が信頼できる管理業者かは、当該管理業者の企業規模等で判断するほかなく、内容について判断できる様な具体的な基準まで持っていませんでした。

しかし、今回、賃貸住宅管理業者登録制度が実施されることになり、国によって一定資格要件を設け、さらに業務内容の開示を定めたことから、賃貸住宅管理業者登録制度に加入できることは、当該管理業者に対して、これまでの企業規模等

に代わる信頼性を確保するため有効なツールとして機能することが期待できるようになりました。

(2)差別化の確保

次に、賃貸管理業については、これまで国家制度としての統一的な基準がなかったために、どのように特徴をアピールするののかについても、極めて区々^{まちまち}ばらばらの状態で、建物所有者としても、どのような点を中心に各管理業者についての長所・短所を判断すべきか不透明で判断しづらい状況でした。

しかし、今回実施される賃貸住宅管理業者登録制度においては、単に管理受託件数だけでなく、財産の分別状況や、その他の報告事項等公表される項目が定められており、それぞれの管理業者

は明確に自らの特長をアピールすることが可能となりました。

その結果、賃貸住宅管理業者登録制度が実施されることにより、まず、本制度に加入しているか否かで第一段階の差別化が図られ、更にどのような管理を実施しているかで差別化を図ることが

可能となりました。

このように、賃貸管理業者は、これまで不透明であった他の管理業者との差異を明確にし、より積極的に建物所有者に対して、自らの長所となる点をアピールして管理受託に結びつけることが可能となることが予想されます。

<登録のデメリット>

(1)規則違反の場合のダメージ

しかし、その反面、賃貸住宅管理業登録制度に一端加入しますと、その制度の規則に従わなければならない、管理業者が規則に反する行為を行ってしまった場合には、その内容が公表されたり、国から業務改善の勧告等の是正措置を受けたり、登録の抹消などの危険があり、そうなれば賃貸管理業の継続に対して重大な影響をもたらす危険も予想されます。

したがって、賃貸住宅管理業者登録制度の内容について、十分に精査し、管理業務の内容が十分に登録制度に適合しており、是正、登録抹消等の制裁を受けるおそれがないことを十分に確認してからでないと、思わぬ重大な損害を被るおそれがあることに留意する必要があります。

(2)事業内容の公表に関するダメージ

メリットにおいて説明した他の管理業者との差別化としての事業内容の公表の制度は、逆に、管理業者のデメリットとして作用する危険もあります。

例えば、管理受託件数や財産の分別状況については、入居予定者にも公表されますので、それにより、当該管理業者がその点において他の管理業者より劣っている場合には、そのまま一般の消費者にも知れ渡ることとなり、その結果、当該管理業者の信頼性が損なわれる危険も否定できません。

したがって、事業内容の差別化はメリットとして作用する反面、デメリットにもなりかねないので、直ちに登録しても、他の管理業者と見劣りしない様な業務内容を公表できるのかどうか十分に留意した上で、登録するか否かを判断する必要があります。

賃貸住宅管理業者登録規定について

以上のとおり、本制度はメリット・デメリットが考えられますので、登録に当たっては以下に説明する登録規定の解説をご参考いただきたいと思います。登録規定は、国交省HP (<http://www.mlit.go.jp/common/000167746.pdf>)に掲載されています。併せてご覧ください。

第1条関係

第1条は、賃貸住宅管理業者登録制度の目的を定めています。

「賃借人等」とは、賃借人及び賃貸人を指します。入居予定者は、賃借人に含まれませんが、業務等状況報告書等の閲覧は可能です。

このことから、賃貸住宅管理業者登録制度に登録すると、業務状況報告書が入居予定者すなわち一般の消費者に開示されることとなります。

第2条関係

第2条は、管理事務、基幹事務、賃貸住宅管理業、賃貸住宅管理業者の定義を定めています。

(1)第1項「管理事務」等について

「管理事務」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う管理事務又は賃貸住宅を転貸する者(以下、「サブリース業者」という。)が行う管理事務であって、基幹事務(家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務又は賃貸借契約の終了に係る事務)のうち少なくとも

一の事務を含むものをいいます。

したがって、重要なことは、自ら所有する賃貸住宅を賃貸する賃貸業(貸家業)は登録対象とならず、また、基幹事務を受託せず建物・設備の保守点検業務等のみを行っている場合は、本条の「管理事務」には該当しません。

「管理事務」の中には、基幹事務の他にも、建物・設備の点検、維持管理、賃借人等からの問い合わせや管理報告、苦情対応などを行う運営・調整業務等が含まれますが、登録を受けた賃貸住宅管理業者(以下「登録業者」という。)は、これらの事務を総合的に実施することで賃借人及び賃貸人の双方の信頼に応える賃貸住宅管理業を営むことが期待されていますが、本制度においては、基幹事務以外のその他の事務は規制の対象となる業務には該当せず、標準管理委託契約書その他の書類においても、その他の事務については考慮されておりません。したがって、これまで一般的に言われていた賃貸管理業務と賃貸住宅管理業登録制度の対象とする管理業務とは、業務の対象・範囲が異なりますので、賃貸住宅管理業登録制度を利用する場合には、これまでの契約書をどのように変更すればよいのかについて注意を払う必要があります。

なお、本制度の趣旨が、管理業務に関して一定のルールを設け、賃借人等と管理業者との信頼関係を構築し、賃貸住宅管理業の適正化と紛争の未然防止に資することにあることなどに鑑み、再転貸や再々転貸などの複数の転貸において、サブリース業者間で締結される賃貸借契約については、本制度の対象外となります。ただし、その場合においても、転貸借を行う者でない賃貸人及び賃借人との賃貸借契約については、本制度の対象外にならないことに留意する必要があります。

次に、「賃貸住宅」とは、人の居住の用以外に供する家屋の部分は含まないものをいいます。例えば、店舗併用住宅の場合、店舗部分については本制度の対象となりません。店舗併用住宅を一体として契約している場合においては、賃貸住宅部分については本制度に則った事務が求められることとなり、重要事項説明書を始めとして、本制度の適用のある事務と本制度の適用

のない事務とが併存する場合には、管理委託契約書や重要事項説明書についても作成方法に注意が必要となってきます。もし、賃貸住宅を中心に業務を行っているのであれば、本制度の適用がない、店舗、事務所等の業務系の賃貸借についても、本制度において要求される契約書類等を準備しておくことが混乱を避ける上で望ましいと考えられます。

(2)第2項「家賃、敷金等の受領に係る事務」について

「家賃、敷金等の受領に係る事務」とは、家賃、敷金、共益費などの賃貸借契約に定めのある金銭の受領に係るものをいい、宅地建物取引業法における貸借の媒介又は代理業務として賃借人から敷金、家賃等を一時的に預かり、賃貸人や賃貸住宅管理業者等に送金する事務は含まれません。このように、宅建業法上の適用のある事務については本制度の業務から除かれています。

サブリース業者の場合、基幹事務は、転借人(入居者)に対して行われるサブリース業者の事務(賃貸人として行う事務)を指すことから、家賃、敷金等の受領事務は、サブリース業者が転借人から家賃、敷金等を受領する事務を指します。本制度が、サブリース事業も対象とすること定められたものです。

賃貸人の委託を受けて家賃債務保証を行う会社等(以下「保証会社等」という。)が家賃の受領を行う場合、当該事務が「家賃、敷金等の受領に係る事務」に該当するかについては次のとおり保証会社による賃貸人への送金についても一部基幹事務に該当する場合があります。

①保証会社等が集金し、賃貸人又は管理業者に送金する場合

賃貸人の委託を受けて保証会社等が家賃の集金を行い(カード決済を含む)、賃貸人又は管理業者に送金する場合は基幹事務に該当します。

②再委託を受けた保証会社等が集金し、直接賃貸人に送金する場合

賃貸人から家賃の受領事務を受託した管理業者から保証会社等が再委託を受けて家賃を集金し(カード決済含む)、直接賃貸人に送金する場合は基幹事務に該当します。

③再委託を受けた保証会社等が集金し、管理業

者に送金する場合

賃貸人から家賃の受領事務を受託した管理業者から保証会社等が再委託を受けて集金し(カード決済を含む)、管理業者に送金する場合は基幹事務に該当しませんが、家賃滞納時に保証会社等が賃借人から直接家賃を集金して賃貸人に送金する場合、当該滞納家賃の受領については基幹事務に該当します。

④保証会社等が代位弁済し、求償する場合

家賃滞納時に、家賃債務保証契約等に基づき保証会社等が家賃を立て替えて代位弁済し、賃借人に求償する場合は基幹事務に該当しません。

(3)第3項に規定する「賃貸住宅管理業」について

本項の「業として行う」とは、賃貸住宅の管理事務を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、報酬の有無にかかわらず、反復継続的に管理事務を行っているかどうか等について個別の事案を総合的に勘案して行うとされています。なお、反復継続性の判断については、契約行為を反復継続して行っているかどうかに加え、一の契約であってもこれに基づく業務実施の継続性について考慮する必要がありますことに留意する必要があります。

第4条関係

第4条は、登録の申請に当たって、国土交通大臣に提出する登録申請書に記載すべき必要な事項について定められています。

(1)「事務所」について

第1項第4号の「事務所」は、次のとおり営業の拠点となる施設としての実体を要することが要求されています。

①本店又は支店(商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所)として商業登記簿等に登載されたもので、継続的に賃貸住宅管理業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものが該当し、賃貸住宅管理業を営んでいない支店は該当しません。なお、登記していない個人事業者にあつては、営業の本拠が本店に該当するものとされます。

②①のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、賃貸住宅管理業に係る

契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置くものとされています。「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」とは、賃貸住宅管理業者の営業活動の場所として、継続的に使用することができ、社会通念上、事務所として認識される程度の形態を備えたものとされており、営業所としての実体があれば該当すると考えられます。また、「契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人」とは、支店における支店長又は支配人に相当する者をいいます。

なお、事務所の実態がない場合は、賃借人等と連絡対応を行うことができず、賃貸住宅管理業者として適切に管理業務を行うことが期待できないことから、登録を受けることができません。

(2)「本人確認に利用することができる書類」について

第3項第2号及び同項第3号の「本人確認に利用することができる書類」とは、犯罪による収益の移転防止に関する法律と同様に、次の書類を本人確認書類として取り扱うこととされていますので、登録に当たっては、以下、本人確認書類の準備が必要となります。

- ・運転免許証、健康保険証、国民年金手帳、児童扶養手当証書、母子健康手帳、住民基本台帳カード(氏名、住居、生年月日の記載のあるもの)、旅券、外国人登録証、その他官公庁から発行された書類等で氏名、住居、生年月日の記載のあるもの(顔写真のあるもの)

第8条関係

第8条は業務及び財産の分別管理等の状況の国土交通大臣への報告について定められています。

(1)第8条の趣旨

第8条は、家賃等の受領を行う登録業者の業務状況や財務の分別管理等に関する状況を国土交通大臣が適切に把握するほか、当該状況を閲覧対象とすることにより、賃借人や賃貸人などが賃貸住宅や管理業者の選択に資する目的で設けたものです。第8条に基づく報告書面は、国土交通大臣が特定の管理方法を求めるものではなく、情報提供の仕組みを設けることにより、取引関係者が管理業者を適切に選択・判断できるようにするものであり、登録業者の経営規模や経営状況を

審査することが目的ではないことに留意する必要がありますが、分別管理の方法は各管理業者の差別化を図る重要な手段になると考えられます。

なお、報告書中、未記載の項目がある場合には、記載を求めることとされていますが、正当な理由がなくて報告を怠ったり、重要な事項について虚偽記載が判明したりしたときは、第12条に基づき、登録の抹消対象となりますので十分注意する必要があります。

(2)「業務及び財産の分別管理等の状況」について

業務及び財産の分別管理等の状況を報告する書類の記載内容については、各登録業者において毎事業年度の終了後3月以内に業務状況等を記載し、国土交通大臣に報告する必要がありますが、留意点は次のとおりです。

ア 業務の状況

業務の状況の記載についての考え方は、次のとおりであるが、報告内容により登録業者の経営規模や経営状況を判断するものではないことに留意します。

①管理受託の実績について

受託契約件数、委託賃貸人数、受託棟数及び受託戸数については、報告基準日を設定し、当日時点における受託契約件数等について記載するものとされています。

報告基準日については、報告対象の事業年度の最終日である必要はなく、当該事業年度中に基準日が設定されていればよいとされています。

委託賃貸人数は、管理受託契約を締結した相手方の賃貸人の数を記載するものとし、受託棟数については、例えば、ある賃貸マンションにおいて受託戸数が1戸しかない場合であっても、1棟とみなされます。

受託契約金額(管理受託契約に基づき、登録業者が賃貸人から受領する金額(いわゆる管理報酬))は、当該事業年度中に受領した年間の受託契約金額の合計を記入するものとされています。

②転貸借の管理実績について

原契約件数(以下、「原契約」とはサブリース業者と賃貸人との間の賃貸借契約をいう)、原契約賃貸人数、原契約棟数及び原契約戸数については、報告基準日を設定し、当日時点における原契

約件数等について記載するものとされています。

報告基準日及び原契約棟数についての考え方は、前記と同様です。

③基幹事務の受託数について

基幹事務の受託数は、他者に委託することなく登録業者自らが実施する基幹事務の対象賃貸住宅戸数(受託戸数及び原契約戸数)を、基幹事務の3分類ごとにそれぞれ記載するものとされています。

④従事従業者数について

従事従業者数は、賃貸住宅管理業に従事する従業者数を記載するものとされています。ここでいう賃貸住宅管理業に従事する従業者とは、例えば宅地建物取引業を兼務する従業者も含むものとされています。

⑤その他報告事項について

特段の報告事項があれば記載するものとされています。例えば、宅地建物取引主任者や管理業務主任者、マンション管理士の数や賃貸不動産管理に係る民間資格の取得者数等を記載することや、宅地建物取引業の免許等の番号、宅地建物取引業や管理業等の業歴、管理物件を取扱う地域、基幹事務以外の取扱管理事務、所属事業者団体を記載することなどが考えられます。

例えば、日本賃貸住宅管理協会に所属していれば、それを記載するとか、賃貸不動産経営管理士の取得者数等を記載することが考えられます。また、賃貸管理業損害賠償保険に加入していることも管理業としての差別化を図るための記載事項になると考えられます。

イ 財産の分別管理等の状況

財産の分別管理等の状況の記載についての考え方は、次のとおりとされています。

①受領した家賃等・敷金の分別管理

記載例として、自社の集金専用口座において、入金家賃等を賃貸人ごとに勘定を明確に区分して管理し、定期的に各賃貸人に送金する方法などが考えられますが、業務処理準則第16条の規定に基づき、借入人から受領した家賃が賃貸人へ送金されるまでの間、当該財産が適切に分別して管理されている状態が確認できるように措置されている旨を記載する必要があります。貸主ごとの専用口座を設けたり、送金額を報告し

たりする必要まではありませんが、会計ソフトで管理したり、貸主ごとに会計帳簿上の勘定を区分して、毎月決められた日に各貸主に送金しているなど、家賃等を集金してから貸主へ送金するまでどのように管理されているかを分かりやすく確認できるようにする必要があります。

賃貸人ごとに家賃の管理方法が異なる場合は、管理方法の種類について記載するものとされています。

②その他保全措置等

分別管理に際し、保全措置等を講じている場合にその方法を記載するものとされています。

例えば、第三者機関を用い敷金を保全している旨、敷金を登録業者が管理することなく全て賃貸人が管理している旨などが考えられます。現在、第三者機関による敷金保全の方法としては、日本賃貸住宅管理協会が行っている預かり金保証制度への加入が挙げられます。

最後に

賃貸住宅管理業者登録制度に登録する上での内容及びその重要なポイントは、上記のとおり多岐にわたっており、また、解釈・運用基準を見ても、明確でない部分もまだまだ見られます。このため、実際に制度の運用が始まってみないと分からない点も多く、非常に不十分な点がありますことをご容赦願いたいと思います。また、本制度は基幹事務のみを対象としており、それ以外の事務については、金銭の受領の通知等関係する部分を除いては、それぞれの管理業者が独自に行うべき業務もまだまだ多く、その業務との整合性、書類の整備については、今後の課題ではないかと思えます。

しかし、賃貸住宅管理業者登録制度は、国として賃貸住宅管理業に対する初めての制度であ

り、今後も賃貸住宅管理業に関わっていくことを考えている不動産業者にとっては避けては通ることができない制度です。そのため、登録に当たっては、まず自らの事業内容を十分に精査し、書類の整備等を行った上で積極的に制度に参加していくことをお勧めします。

Profile

弁護士 亀井英樹 (かめい・ひでき)

1995年に東京弁護士会登録、同年ことぶき法律事務所入所。(財)日本賃貸住宅管理協会の顧問・賃貸住宅管理士研修講師、全国賃貸管理ビジネス協会の法律講座講師を務める。賃貸借・賃貸住宅管理関係の講演も行う。主な監修・著作は、「賃貸管理六法」(大成出版社)、「管理実務相談事例集」(財団法人日本賃貸住宅管理協会)など。

賃貸住宅管理業者登録制度の施行にあたって

国土交通省 土地・建設産業局不動産課長 野村正史

本制度は、国民の生活ニーズを満たす上での賃貸住宅管理業者の役割の重要性や、これまで賃貸住宅の管理業務に特段のルールがなかったこと等が一因となって生じてきた賃貸住宅市場におけるトラブルの実情等に鑑み、創設いたしました。

本制度の施行により、国土交通省が定める一定のルールを遵守する登録業者名やその業務状況等を閲覧することが可能となり、これから賃貸住宅に入居しようとする借主などは登録業者の情報をあらかじめ確認し、賃貸住宅の管理を適正に行う管理会社を選択することで賃貸住宅を選択する際の判断材料として活用することができるようになります。

また、本制度が普及することで、賃貸住宅管理業務の共通化・標準化が進み、トラブルの発生を未然に防ぐ効果ももたらされます。これらにより安心して住むことができる健全な賃貸住宅市場が形成されることが期待されます。任意の登録制度ではありますが、ぜひ制度の趣旨をご理解の上、本制度にご参加いただきますよう、お願い申し上げます。

【シリーズ第2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＞

本企画では、今後の不動産を担う若者たちが、今どのようなことを学んでいるのかを紹介いたします。みなさんの業務へのヒントになれば幸いです。

第2回目となる明海大学不動産学部の齊藤広子先生のゼミ。今回は女性建築家の善養寺幸子さんを迎えての授業です。環境コンサルタントでもある善養寺さんをご自身の仕事を通じてどのように「環境」に取り組んでいるのでしょうか。

エコ改修による蓄熱・断熱設備で、少ないエネルギーで快適な家

善養寺さんの授業は“どのように人間が進化してきたか”という生物学的なことから始まった。

「人間は他の動物と違い汗腺が発達しています。汗は液体より水蒸気にするほうが効率的に発熱できます。汗っかきは汗を水蒸気にできない。だから額や胸から滴り落ちる汗をかくのです」

次に善養寺さんは、日本では住宅における運用エネルギーの比率が高く、右肩上がりであることを述べた。冷暖房設備の性能が上がったにもかかわらず、建築が後手になっているという現状がその原因となっている。

「そこでキーワードとなるのが、エコ改修です。古い建築でも環境を改善することができます」

ここで善養寺さんは、築30年の工場とアパートの壁にセルロースを吹き込む断熱改修を施し、床暖房と床冷房を導入した事例を紹介。この床冷暖房設備には蓄熱もできる。

「断熱を高めると室温が上がりやすくなり、そこに蓄熱の設備をつけると暖房を切っても下がりにくくなります」

断熱・蓄熱設備を備えたご自身の事務所では、今年の夏、よく電力を使う朝9時～5時の冷房を切り、他の時間帯はつけるといった実験を行った。結果、1日をとおして28度前後を保つことができたという。また、「蓄熱冷暖房は、冬は35～40度のお湯、夏は15～20度の井戸水で十分。わざわざ機械でつくらなくても温泉廃熱など自分たちの周辺にあるものを使えば、エネルギーなしでもできます」

大きなエネルギーがなくとも、人間の知恵を働かせれば快適な空間をつくることはできる。原発事故により今後のエネルギーについて議論がされる中、今回の授業により“エコ改修”はリフォーム市場の主流となることを確信することができた。



写真左より、善養寺幸子さん、齊藤広子先生



善養寺幸子さんプロフィール
1966年東京都生まれ。建築家、ソーシャルシステムクリエーター、環境コンサルタント。株式会社エコエナジーラボ代表取締役。実績は「学校エコリノベーション&環境教育」環境省 NGO/NPO・企業環境政策提言優秀提言、環境省「私が考える自然資本 百年の国づくりの提案」佳作など。

授業を終えて…



不動産学科3年 塚田香奈子さん 不動産学科3年 山下匠さん 不動産学科3年 波多野賢さん 不動産学科3年 吉田彩夏さん

少しのエネルギーで環境を考えた暮らしができることがわかりました。部分部分の冷暖房ではなく、建築全体の設備で家全体を快適にできることが印象的でした。人間の体感温度に関する湿度との関係や放熱の解説がおもしろかったです。既存の住宅にエコ改修を取り入れることが詳しくわかってよかったです。

不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則

平成23年10月26日、関係行政機関と不動産業界との連携強化及び不動産取引における暴力団等反社会的勢力の排除の推進を目的とした「第1回不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」が開催され、暴力団等の反社会的勢力排除に関する基本理念として、「不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則」*を採択しました。

今後は、同連絡会の各構成団体において下記5原則を広く表明・周知していくとともに、先般、不動産関係5団体により策定された暴力団等反社会的勢力の排除に係る不動産取引の契約書におけるモデル条項の活用とあわせ、不動産取引からの反社会的勢力等排除のさらなる推進に取り組んでいくこととしています。

※不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則(下記参照)

「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」構成団体

警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 暴力団対策課	(社)不動産流通経営協会
国土交通省 土地・建設産業局 不動産課	(社)日本住宅建設産業協会
(社)全国宅地建物取引業協会連合会	(財)不動産流通近代化センター
(社)全日本不動産協会	全国暴力追放運動推進センター
(社)不動産協会	弁護士

不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則

- 反社会的勢力を恐れない
- 反社会的勢力を利用しない
- 反社会的勢力に資金を提供しない
- 反社会的勢力と交際しない
- 反社会的勢力と取引しない

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底について

平成23年10月31日

国土利用計画法に基づく事後届出制は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら一部の宅地建物取引業者の中には、本制度の趣旨が徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号または同条第3項に基づく国土交通大臣または都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2または同条第4項第1号に基づく国土交通大臣または都道府県知事による業務の停止の対象となり得ます。

つきましては、業務に際しての法の遵守や事後届出制の国民への周知について徹底方を願います。また本制度は、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者、又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として、説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であることについても周知徹底を願います。

平成23年度改正・個人が等価交換方式により建物を建てる場合の所得税の特例



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

Q 個人が等価交換方式により建物を建築する場合の所得税の特例について教えてください。

1. 中高層耐火建築物等の建築のための買換え特例

(1) 特例の概要

土地所有者である個人が次の①又は②の買換え等をした場合において、その譲渡資産の譲渡日の属する年の12月31日までに買換資産を取得し、かつ、取得日から1年以内に事業用もしくは居住用として使用したとき又は供する見込みであるときは、その譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額以下である場合には、その譲渡資産の譲渡がなかったものとし、その譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額を超える場合には、その超える部分に相当する部分の譲渡資産のみ譲渡があったものとして、所得税の譲渡所得の金額の計算上、課税の繰延べが認められます(措法37条の5)。この特例は、いわゆる等価交換方式により建物を建築する場合に利用されている税制です。

- ① 特定民間再開発事業が施行される土地の区域内にある土地等又は建物等から、その特定民間再開発事業の施行により建築された中高層耐火建築物、又はその特定民間再開発事業の施行される地区内で行われる他の民間再開発事業等の施行により建築された中高層耐火建築物等への買換え等
- ② 既成市街地等又はこれに準ずる地域若しくは中心市街地共同住宅事業の区域内で行われる、地上階数3以上の中高層の耐火共同住宅の建築をする事業の施行される土地の区域内にある土地等又は建物等から、その事業の施行により建築された耐火共同住宅等への買換え

(2) 買換資産の取得時期

この特例は、原則として譲渡資産を譲渡した日の属する年中に買換資産を取得する場合に適用されます。

ただし、譲渡資産の譲渡をした個人が、その譲渡をした日の属する年の翌年中に買換資産の取得をする見込みである場合は、確定申告書にこの特例を適用する旨の記載をし、買換資産の取得予定年月日及び取得価額の見積額に関する明細書等の添付をすることにより、この特例の適用を受けることができます。

2. 平成23年度改正の内容

(1) 改正の概要

平成23年度税制改正により、上記1.(1)①の特定民

間再開発事業の施行による中高層耐火建築物への買換えについて、譲渡資産が土地所有者である個人の事業用資産である場合は、特例の適用対象から除外されました。さらに、取得した買換資産は、その個人又はその親族の居住用として使用されることが、この特例の適用を受けるための要件とされました。

なお、前述1.(1)②に規定する買換えについては、改正が行われていません。

(2) 改正が行なわれた理由

この特例は、既成市街地等内での都市の再開発や土地所有者が自ら行う立体化・高度化による土地の有効利用を推進するために土地等を譲渡し、その土地等の上に建築される中高層の事業用建物及びその敷地を取得する場合に課税の繰延べを認める税制です。土地所有者が個人である場合、自己の居住用など事業に使用されていない土地等についても課税の繰延べを認めるため、「事業用資産の買換え特例(措法37条)」とは別に、この特例が設けられています。

これに対し法人が土地所有者の場合、居住用や事業用という区別がないので、個人の事業用資産の買換え特例に対応する法人税の特例である「特定資産の買換え特例(措法65条の7)」の中に、同様の規定が設けられていました。

平成23年度税制改正において、法人の特定資産の買換え特例の見直しが行われ、特定民間再開発事業の施行による中高層耐火建築物への買換えが、この特例の適用対象から除外されました。

個人の土地所有者についても、法人の特定資産の買換え特例とのバランスから、前述1.(1)①の特定民間再開発事業の施行による中高層耐火建築物への買換えについて、適用対象となる譲渡資産から土地所有者である個人の事業用資産を除外し、さらに取得した買換資産をその個人の居住用として使用する場合にのみ特例の適用対象とすることとし、買換資産をその個人の事業用に使用する場合には、この特例の対象外とするように改正が行われました。

3. 適用関係

前述2.(1)の改正は、個人が平成23年6月30日以後に行う資産の譲渡より適用されています。

敷金返還と建物明渡しとの 先後関係



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 建物賃貸借契約が終了したので借家人に明渡しを要求したところ、借家人は敷金の返還と引換えでなければ明渡しはできない、敷金が返還されるまで建物に居住すると言うのですが、どうすべきでしょうか。

1. 問題点の所在

建物賃貸借が契約終了した場合、賃借人は、賃貸人に対し、賃借建物を明け渡す義務が発生します。賃借人の建物明渡し義務は賃貸借契約終了時点で既に発生しているものです。

このケースの賃借人が主張しているのは、賃貸借契約が終了すれば賃借人には賃貸人に対する建物明渡し義務が発生するが、同時に賃貸人も賃借人に対して敷金を返還する義務が発生するはずである、そうであれば建物明渡し義務と敷金返還義務とは同時に履行すべきだということかと思われま

しかし、賃借人のかかる主張は、賃貸人の賃借人に対する敷金返還請求権も、賃貸借契約終了と同時に発生するはずであるということをも前提とするものです。そこで、この問題は、賃貸人の賃借人に対する敷金返還義務はいつ発生するのか、とりわけ、賃貸借契約終了時点で敷金返還義務は発生するのかという問題であることが分かります。

2. 敷金返還義務の成立時期

賃貸人の賃借人に対する敷金返還義務がいつ発生するかは、敷金とは何のために授受される金銭であるのかということにかかわる問題です。敷金は、一般的には賃借人から賃貸人に対して無利息で預託される金銭ですが、敷金を授受した目的が終了すると、賃貸人から賃借人に返還される金銭です。

敷金はいかなる目的で授受されているかといえば、それは、建物賃貸借契約における賃借人の賃貸人に対する債務を担保するためです。つまり、敷金とは建物賃貸借契約において、賃料支払債務やその他の賃借人が賃貸人に対し負担する建物賃貸借契約上の債務を担保するために授受されているものであり、賃貸人にとっては、賃借人に対して有する賃貸借契約上の権利の担保としての意味がある金銭です。

このように、敷金が賃貸人にとっての担保であるとすると、敷金をいつ返還すべきかは、賃貸人が担保を保有する必要性がいつ消滅するかにかかるとなります。担保を保有する必要性がいつ消滅するかは、敷金

によって担保されるものには具体的に何と何があるかによって決まることになります。

(1) 敷金により担保される範囲

① 賃料債権

敷金は、賃貸人の賃借人に対する基本的な債権である賃料支払債権の履行の担保のために授受されていますが、これに限らず、賃貸借契約に基づき賃貸人が賃借人に対して有する一切の債権を担保するものです。

② 賃料の支払が遅れた場合の遅延損害金

敷金は、賃貸借契約に基づく債権の一切の債権を担保するためのものですから、賃貸借契約期間中の賃料の支払が遅れた場合の遅延損害金も敷金で担保する範囲に含まれます。

③ 賃貸借契約終了後、明渡し完了までの間の明渡し遅延損害金

問題は、敷金により担保される権利の範囲の中に賃貸借契約が終了した後に発生する債権も含まれるかということです。具体的には、賃貸借契約終了後に賃借人が明渡しをするまでの間の建物の使用損害金です。この点について、最高裁は、「家屋賃貸借における敷金は、賃貸借終了後、家屋明渡しまでに生ずる賃料相当額の損害金その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の権利を担保するもの」と判断しています(最判昭和48年2月2日民集27巻1号80頁)。

(2) 敷金返還請求権の額が確定する時期

敷金が担保する債権の範囲に「賃貸借終了後家屋明渡しまでに生ずる賃料相当額の損害金」が含まれると解される以上、賃貸人が賃借人に返還すべき敷金の額は賃貸借が終了しただけでは確定せず、家屋明渡しが終わった後ということになります。

前記最判は、「敷金返還請求権は、賃貸借終了後家屋明渡し完了の時にあって、それまでに生じた被担保債権を控除しなお残額がある場合に、その残額につき具体的に発生するものと解すべきである。」としています。したがって、敷金の返還と家屋の明渡しは引換給付の関係に立つのではなく、まず明渡しを先に履行すべきこととなります。

実測売買



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 実測売買といわれる売買の方式は、民法上の数量指示売買を意味するのでしょうか。

A 1. 実測売買といわれる売買の方式は、民法上の数量指示売買を意味するものではありません。

2. (実測売買・公簿売買という用語)

土地売買における売買代金の決め方に関し、実測売買・公簿売買という用語が使われることがあります。一般に、実測売買は、契約書に不動産登記上の地積(公簿面積)を記載して一応の売買代金を定めた上、契約後決済前に実測を行い、公簿面積と実測面積の差について、契約に定めた単価をもって清算を行う取引方式、公簿売買は、公簿面積と実測面積との差を清算しない取引方式を意味します。

3. (数量指示売買)

民法では、他人の権利の売買について「売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主がこれを買主に移転することができないときは、買主は、その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる」(民法563条1項)と定められ、この条文が「数量を指示して売買をした物に不足がある場合又は物の一部が契約の時に既に滅失していた場合において、買主がその不足又は滅失を知らなかったときについて準用する」(民法565条)として数量指示売買にも準用されることによって、数量指示売買における売買代金の減額請求が認められています。

4. (実測売買と数量指示売買の違い)

実測売買と数量指示売買には、3つの点において、違いがあります。

①売買代金清算が予定されているか。

実測売買は、実測後の清算が予定されますが、数量指示売買では、必ずしも清算は予定されません。数量指示売買は、「当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積があることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた売買」(最高裁昭和43年8月20日判決)であるにすぎず、面積不足があった場合、売主に担保責任として代金減額請求によって数量不足の責任を負担させるものです。

②売買契約後決済前に実測の予定があるか。

実測売買では、決済前に実測を行い、売買代金の過不足を調整しますが、数量指示売買では、必ずしも決済前

の実測がなされるわけではありません。

③面積超過の場合に売買代金が増額されるか。

実測売買では、実測面積が公簿面積よりも広がったときには、公簿面積と実測面積の差について、契約に定めた単価によって売買代金が増額されます。

他方数量指示売買においては、面積超過の場合も代金増額請求が当然に認められるものではありません。「民法565条にいういわゆる数量指示売買において、数量が超過する場合、買主において超過部分の代金を追加して支払うとの合意を認め得るときに売主が追加代金を請求し得ることはいうまでもない。しかしながら、同条は数量指示売買において数量が不足する場合又は物の一部が滅失していた場合における売主の担保責任を定めた規定にすぎないから、数量指示売買において数量が超過する場合に、同条の類推適用を根拠として売主が代金の増額を請求することはできない」(最高裁平成13年11月27日判決)とされています。

5. (まとめ)

土地売買において実測売買・公簿売買という概念が用いられることは少なくありません。実測売買が数量指示売買を意味すると誤解される場合もあります(専門家でも多くの方が誤解しているようです)。

しかし、数量指示売買が法律上の概念であるのに対し、実測売買や公簿売買という用語は、法律上の概念ではなく、また、厳密な意味内容をもつものでもありません。契約書の条項において、公簿売買あるいは実測売買の文言を用いるのは、適当とはいえないことには、留意しておかなければなりません。

全日本不動産協会の土地売買契約書の契約書式では、「土地の対象面積は、登記簿によるものであり、実測面積と相違しても売主、買主双方とも異議を申立てないものとします」(第4条)と定め、公簿売買を標準的なスタイルとした上、実測売買とする場合は、『本物件の対象面積は、測量によって得られた面積とします』『前項の測量の結果、得られた面積と標記の面積とに差異が生じたときは残代金支払日に標記の単価により売買代金を清算します』と変更してください、とのコメントが付されています。

◆◆◆保証だより◆◆◆

1. 弁済業務保証金の還付 (平成23年10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)
10月24日	9件	36,885,494

2. 弁済業務保証金の取戻し (平成23年10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)
10月3日	79件	47,400,000
10月17日	206件	126,000,000

3. 弁済業務保証金取戻し公告 (平成23年10月)

宅地建物取引業法第64条の11に基づき、弁済業務保証金取戻し公告を行った。

官報掲載日	掲載ナンバー	件数
10月5日	号外216号	76件
10月19日	号外225号	46件

平成23年度 第5回弁済委員会 審査結果

平成23年9月7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
* 23-10	福岡県	(株)丸美	宮崎 隆	5,139,884	30,000,000	認証	4,000,000	媒介会員に売買代金の代理受領権限を与え、自己所有マンションの売却を依頼した売主が、会員から売却後の清算代金を受け取ることができなかった事案
* 23-19	東京都	(株)ケインズ	磯部 茂己	4,499,820	10,000,000	認証	368,700	会員の斡旋により、賃貸借契約をしたテナント物件には差押登記があり、賃借人がまもなく債権者の権利実行により退居を迫られたのは媒介会員の調査懈怠にあるとして、賃借人がその賠償を求めた事案
23-22	長崎県	(株)女都産業	大嶽 ナツミ	373,149	10,000,000	認証	373,149	会員が販売した分譲宅地に施工されている掘込式駐車スペースからの漏水に対し、買主が売主会員に瑕疵補修の履行を求めた事案
23-24	東京都	(株)ミリオンホームズ	関根 淳一	13,177,369	10,000,000	認証	2,300,000	買主が会員(売主)と締結した中古土地付き建物売買取引において、買主が所有権移転登記を受けられず、会員に対し支払済金員の返還ほかを求めた事案
23-26		(株)ライブラ	高梨 直樹	62,475	25,000,000	認証	62,475	賃貸借マンションへの入居申込みキャンセルにより、貸借予定者が媒介会員に預託した申込金についての返還を求めた事案
23-30		コバ・コーポレーション(株)	渡邊 良一	13,500,000	10,000,000	認証	8,000,000	委託者から自己所有土地・建物の売却に向けた媒介行為を含む代行手続を引き受けた会員が、委託者に対し売却完了後の精算を行わないとされた事案
合 計							15,104,324	

審査結果		件数		金額
認	証	6社	6件	15,104,324 円
保	留	1社	1件	
否	決	1社	1件	

研修用ビデオ・DVDの貸出しについて

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を無料で貸し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10月 新入会者名簿

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	千歳市	株トランスシス
	札幌市	株テナント・オフィス
岩手県	盛岡市	株アズパートナー
宮城県	仙台市	株ハウス流通センター
	仙台市	株コアプラン
	仙台市	株アールイーエヌ
	仙台市	MRS・アセット(株)
	仙台市	株リノ・スタイル
	仙台市	株ベルテック
山形県	鶴岡市	藤建設(株)
	山形市	株セレサ
福島県	二本松市	ハウトク(株)
茨城県	つくばみらい市	株みらいむ
埼玉県	東松山市	宮下商事(株)
	朝霞市	株ポイント
	さいたま市	有トナミ商事
	狭山市	株ジャパン・オートサービス
	八潮市	栄光ホーム(株)
千葉県	習志野市	イーライフ(株)
	千葉市	EMプランツ(株)
	千葉市	有ライン企画
	千葉市	株ライフ住建
	市原市	株デザイン工房みらい
東京都	大田区	有ランド・プロパティ
	目黒区	株ツインホーム
	渋谷区	カーサ・プロジェクト(株)
	杉並区	株新
	足立区	株イーマックス
	港区	株ワールドホームズ
	港区	アイティ土地建物(株)
	港区	アイティエステート(株)
	練馬区	ゼットプレイス(株)
	杉並区	株L・D・Kプラス
	渋谷区	株ファイブコーポレーション
	品川区	株アロット
	中央区	エイムリアルエステート(株)
	府中市	株ウェルクス
	羽村市	株RJK
	荒川区	株ワンマンバンド
	豊島区	株インプローブ
	杉並区	小宮正也税理士・行政書士事務所
	八王子市	株Room's Bar
	大田区	株エス・ケイ・ワイ
	品川区	株ブルーム・リアルティ
	中野区	株サンエステート
	江東区	株フルワークス
	調布市	有三高家
	西多摩郡	株かわけん
	立川市	株大雅
	品川区	株L.A.style
	港区	ガイヤインターナショナル(株)
	千代田区	株アセンシャス
	文京区	株絆不動産サポート
	品川区	株ハウスエイステート
	渋谷区	フォーカス(株)
	新宿区	株ブレイメン
	福生市	株エムズリビングデザイン
	品川区	株ヨイビルド
	町田市	オーヴ(株)
	目黒区	エバーグリーン・プロパティーズ(株)
	港区	株リンクアンドディーラ
	大田区	NCS不動産(株)
	杉並区	ハーモニーリビング(同)
	世田谷区	株ホームサーチ
	新宿区	株スリーエスアローズ
	港区	Apex Property(株)
	豊島区	スマイルリンク(株)

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	大和市	有横浜町田不動産
	横浜市	株ソフトランディング
	綾瀬市	株オルハコーポレーション
	藤沢市	再生建物(株)
	横浜市	株林田建設
	相模原市	株ファルコンフラップ
	横浜市	相栄商事(株)
新潟県	新潟市	りらくシステムコミュニケーションズ
長野県	北佐久郡	A&Tリゾート
	小諸市	株浅麗開発協同公社
岐阜県	岐阜市	株アイエスホーム
静岡県	静岡市	株レイアップ
愛知県	半田市	富士観光(有)
	名古屋市	有二興
	尾張旭市	株スペース巧房
	豊田市	株明道鉄工
	名古屋市	アスナル不動産
	名古屋市	有キャッチ
	瀬戸市	有オフィス無我
	東海市	株中村不動産
三重県	鈴鹿市	株げんき工房
	四日市市	東海パークシステム(株)
滋賀県	草津市	株青山不動産
京都府	京都市	株コンドー
大阪府	富田林市	マインズカンパニー
	大阪市	株東大阪リビングセンター
	大阪市	キョーエイ住宅販売(株)
	大阪市	株WLパートナーズ
	大阪市	株東翔マネジメント
	大阪市	クリエイティブ住宅サービス
	大阪市	日本投資建物(株)
	泉佐野市	株服部
	大阪市	大阪建物(株)
	吹田市	株タナカコーポレーション
	大阪市	株セブンエステート
	泉佐野市	株全水舎
	大阪市	スペースラボ(株)
	大阪市	三愛建物管理(株)
	大阪市	株SKYリアルエステート
	大阪市	株ギャラクシー
兵庫県	神戸市	丸鹿産業(株)
	芦屋市	株カジイ
	神戸市	株RECSHOP
	加古郡	マインズ不動産販売
	姫路市	さいち地所
	赤穂市	株ACT
奈良県	生駒市	株ネイチェル・ワン
和歌山県	和歌山市	山中不動産
	西牟婁郡	株グローリーハウス
	田辺市	株リビング建築工房
広島県	三次市	前原不動産
	福山市	アイエスプロデュース
愛媛県	松山市	株ハーモニーホーム
	西予市	愛ランド
福岡県	福津市	フォーサイトプランニング(株)
	大牟田市	有エンゼル商事
	福岡市	有明浩
	福岡市	株エス・デザイン
	福岡市	有鳥栖弥生が丘
佐賀県	三養基郡	市武不動産
長崎県	五島市	株アース企画
	長崎市	株ミウラ測量設計
熊本県	熊本市	株ジェーブレインズ
	菊池郡	熊本賃貸サポート(株)
	熊本市	株未来地所
鹿児島県	鹿児島市	有大和殖産
	霧島市	フェニックス商事(株)

旭日双光章受章

11月8日(火)、平成23年秋の叙勲伝達式が東京プリンスホテル鳳凰の間において行われました。多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、谷川史雄 全日徳島県本部長と、瀬尾索夫 前全日北海道本部長が旭日双光章を受章されました。



谷川史雄 全日徳島県本部長



瀬尾索夫 前全日北海道本部長

黄綬褒章受章

11月15日(火)、平成23年秋の褒章伝達式が国土交通省において行われました。多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、飯田興司郎 前全日静岡県本部長と、石原弘 保証専務理事が黄綬褒章を受章されました。



飯田興司郎 前全日静岡県本部長



石原弘 保証専務理事

地方本部の動き

福岡県本部

玄界灘の風に乗せて、少しでも一時刻でも返したい報恩の心

福岡県本部の福祉交流委員会は、今年度の活動計画の重点目標に社会貢献(福祉)活動の実行を掲げ、「共働・共食・共笑」というスローガンを決定しました。「共働」は共に歩き・遊び・考えること、「共食」は共に同じものを食すること、「共笑」は共に笑うことです。

福岡県は漁業が盛んで豊富な漁獲量を誇っています。そんな折、漁業が盛んな港町で「地引き網」に参加を希望する子供たちを招いて体験イベントが行われていると聞きました。そこで私たちは、養護施設で生活している子供たちとともに網を引き、収穫した魚を共に食べ、共に笑顔で語ろうと決めたのです。

11月3日、快晴。11月とは思えない夏日の中、子供も大人も全力で網を引き、釣果に歓声を上げました。バーベキューとスタッフによるマジックショーは子供たちに大受けでした。最後に気持ちばかりのプレゼントとして文房具を贈りました。

今回の企画は私たち県本部でも多くの支持を集めました。当日は本部長・副本部長にご参加いただき、事務局職員にも全面的にご協力いただきました。心より感謝申し上げます。

福岡県本部は今年60周年を迎えます。半世紀以上にわたって社会に溶け込み、助けられてきました。そろそろ返す時です。少しでも、一時刻でも。(福祉交流委員長 河本三郎)



全日・保証合同

■合同会務運営会議

日時 平成23年10月24日(月)
10時～12時

内容 1. 会務運営に関する件
2. その他の件

■合同常務理事会

日時 平成23年10月4日(火)
14時～16時

内容 1. 平成24年度税制改正要望(案)に関する件
2. 会員除名申請に関する件
3. 弁済業務副管理役変更に関する件
4. その他の件

■合同教育研修委員会

日時 平成23年10月31日(月)
14時～16時

内容 1. 全国不動産会議・代替案に関する件
2. 新潟県大会・記念講演の講師に関する件
3. その他の件

■合同広報委員会

日時 平成23年10月14日(金)
14時～16時

内容 1. 月刊不動産10月号結果報告に関する件

2. 月刊不動産11月号進捗状況に関する件
3. 月刊不動産12月号編集計画(案)に関する件
4. その他の件

(社)全日本不動産協会

■理事会

日時 平成23年10月5日(水)
13時～15時

内容 1. 平成24年度税制改正要望(案)に関する件
2. 会員除名申請に関する件
3. その他の件

■流通推進委員会

日時 平成23年10月17日(月)
15時～

内容 1. 西日本不動産流通機構・総会等報告に関する件
2. 近畿流通センター開発のZ-Portalに関する件
3. 理事・代議員の選任に関する件

日時 平成23年10月28日(金)
14時30分～17時

内容 1. 新ゼネットシステム構築作業、覚書に関する件
2. その他の件

■住宅ローンアドバイザー推進特別委員会(外部有識者委員会)

日時 平成23年10月11日(火)
15時～16時30分

内容 住宅ローンアドバイザー養成講座に関する件

日時 平成23年10月26日(水)
16時30分～18時

内容 1. 平成23年度上半期事業実施報告に関する件
2. 登録更新者対応に関する件
3. 外部有識者委員会の報告に関する件

(社)不動産保証協会

■求償業務研修会及び求償委員会、手付金保証業務、手付金等保管業務合同委員会

日時 平成23年10月19日(水)
14時～18時

内容 1. 求償実績、手付金保証・手付金保管制度の利用実績、事業執行に関する件
2. その他の件

■弁済委員会

日時 平成23年10月27日(木)
12時～17時

内容 1. 認証審査案件に関する件
2. その他、懸案事項等に関する件

1月号の予告

年頭あいさつ 川口理事長
年頭所感 国土交通大臣 前田武志
(社)不動産保証協会公益法人化について
全米リアルター協会 2011 年次総会視察報告

特集

2012年 不動産業界の展望 住宅新報編集長 柄澤 浩

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

保証だより / 第6回弁済委員会審査結果

11月 会の活動及び各種会議の要旨

11月 新入会者名簿

*11月号予告にてインタビューに横浜市長 林 文子さんの記載がありましたが、諸般の都合により変更とさせていただきますことをご了承ください。

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

～おでってくなんせ～

第47回

全国不動産会議 岩手県大会

いのち
災害と生命・絆について

みんなの絆で復興日本！



大槌町赤浜地区3月23日
盛岡タイムス社発行
「ありがとう自衛隊」より



2011世界遺産登録
「平泉の文化遺産」



大津波に負けず奇跡的に残った
陸前高田「高田松原」の一本松
東海新報社発行「平成三陸大津波
～空から見た爪痕」より



盛岡駅前開運橋から望む
春の北上川と岩手山



陸前高田
3月11日午後3時30分
岩手日報社発行
「平成の三陸大津波」より

日時

2012年2月16日(木)
13:30~19:30

会場

ホテルメトロポリタン盛岡 NEW WING
4Fメトロポリタンホール 盛岡市駅前北通2-27

- 開会式 / 13:30~14:00
- シンポジウム・記念講演 / 14:10~17:10
- 閉会式 / 17:10~17:25
- 交流会 / 18:00~19:30

今月の表紙

安芸国 <国郡全図 下巻 54>

発行は天保8年(1837年)、著者は市川東谿。江戸期の代表的な地図帳で、一国を見開きに描き、郡名、郷村、河川、寺社仏閣などを記載している。

江戸時代、安芸国は広島藩の浅野氏によって統治され、広島城下近郊では綿、太田川流域では麻苧・紙・竹細工・野菜、広島湾では海苔・かきなどが生産され、上方へ多く積み出されていた。1820年頃、城下の総人口は7万人前後となり、江戸・大阪・京都・名古屋・金沢に次ぐ大都市であった。

1996年に世界遺産に登録された宮島・厳島神社は、平清盛が厚く庇護した神社であり、江戸時代中期にはすでに日本屈指の観光地であったといわれている。



広島城



市街地



安芸の宮島(厳島神社)



広島県



●発行所

社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

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。