

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24年3月15日(毎月1回15日発行)
第40巻第3号

2012.MARCH

3

Interview

【達人の住まいと仕事】第5回 エジプト考古学者 吉村作治さん

特集 中古住宅・リフォーム・トータルプランの取り組み

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

公益社団法人
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

達人 の 住 まいと 仕事

エジプト考古学者
吉村作治さん

YOSHIMURA SAKUJI



3月号のインタビューにご登場いただきました、
エジプト考古学者 吉村作治さんのプロフィールを
ご紹介いたします。

Profile

1943年 東京都生まれ。早稲田大学名誉教授。工学博士。エジプト考古学者。
1966年 アジア初の早大エジプト調査隊を組織し現地赶赴して以来、40年以上にわたり発掘調査を継続、数々の発見により国際的評価を得る。
2005年 青いミイラマスクを着けた未盗掘・完全ミイラ「セヌウ」の木棺を発見。
2007年 エジプト学史上非常に珍しい「親子のミイラ」が埋葬されている未盗掘墓を発見。
2009年 ラムセス2世の孫王女の墳墓を新たに発見。
2011年 第2の太陽の船埋設ピットから第1の蓋石引上げに成功。
現在、古代エジプト最古の大型木造船「第2の太陽の船」を発掘・復原するプロジェクトにも全世界からの注目が集まっている。

【主な著書】

『教授のお仕事』(文藝春秋)
『エジプトに夢を掘る』(日本実業出版社)
『世界一面白い古代エジプトの謎』(中経の文庫)
(ツタンカーメン・クレオパトラ篇/ピラミッド・太陽の船篇)
『吉村作治新書(1~5)』(アケト出版)
『エジプト考古学者の独言-週刊作治-』(汐文社)
『続・エジプト考古学者の独言-週刊作治-』(汐文社)
『色即是空-コラム392-』(汐文社)
『太陽の哲学』を求めて』(PHP研究所)
『ミイラ発見!!-私のエジプト発掘物語-』(汐文社)
『ピラミッドの謎』(岩波ジュニア新書)
『ヒエログリフで学ぼう!』(荒地出版社)
『父の遺した言葉』(ポプラ社)
『痛快!ピラミッド学』(集英社インターナショナル)

【主な出演番組】

『教科書にのせたい!』(TBS)
『今日感テレビ』(RKB毎日放送・福岡)
『吉村作治 エジプト博物館Ⅶ』(スカイパーフェクトTV『ヒストリーチャンネル』)

2012. MARCH 3

月刊
不動産
REAL ESTATE REPORT

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第5回 エジプト考古学者 吉村作治さん
- 08 | 2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 リニューアル仲介株式会社
既存住宅再生ネットワーク 今こそバイヤーズエージェントに!
- 12 | 【特集】
中古住宅・リフォーム・トータルプランの取り組み
- 18 | 第47回全国不動産会議岩手県大会を開催
- 20 | 税務相談「法人地主による定期借地権の設定と権利金の認定課税」
- 21 | 賃貸相談「賃貸借契約の解除と費用償還請求」
- 22 | 法律相談「マンション建築工事中の死亡事故」
- 23 | 国交省EXPRESS「賃貸住宅標準契約書」の改訂について
- 26 | 保証だより／弁済委員会審査結果
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 長崎県本部／福岡県本部／大阪府本部
- 30 | 会の活動及び各種会議の要旨／4月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE

Voice
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、会員の皆様から、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・電話番号を明記の上、郵便又は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
FAX 03-3239-2198

達人まいとの仕事

エジプト考古学者
よしむら さくじ
吉村作治さん

青いマスクをつけた完全ミイラ「セヌウの木棺」発見などの大きな功績を残し、テレビ等を通じて多くの人々にエジプト考古学の魅力を伝え続けてきた吉村作治先生。そんな吉村先生の「住」に対する考えとともに、長年、エジプトと日本を行き来してきた先生だからこそ分かる、エジプトの価値観や住環境についてお話いただきました。

王があので乗る『太陽の船』と日本の木造建築との共通点

●まず現在手がけているプロジェクトについてお聞かせください。

「現在、エジプトでの新規プロジェクトが本格的にスタートしたところです。今回のターゲットは、亡くなった王があのでの空を翔るために埋葬された『太陽の船』の発掘と復原で、完成のめどは2016年。すでに復原されている第一の船とともに、2013年ギザにオープンするグランド・エジプシャン・ミュージアムのメインホールに展示される予定になっています。

今回の第2の船が見つかったのは、第1の船発見から約30年後の1987年でした。第1号があるなら第2号もあるだろうと継続して調査が行われてきたわけですが、まさに予想どおり。地下47m、遺跡の壁のその下に長さ47mにもなる第2の船がありました」

●ロマンに満ち溢れた、スケールの大きなプロジェクトですね。

「発掘の許可が下りたのは1993年でした。その後エジプトの国内事情が不安定になったこともあり、なかなか前に進めなかったのですが、2007年に資金的なめどがつき、昨年11月と12月に一部を発掘し保存処理をして、今年2月にはいよいよ発掘のた

めの本格的なサンプリングに取りかかりました」

●『太陽の船』は、地中に船の形として埋められているのでしょうか？

「実は船の形のまま埋められているわけではありません。一度地上で完成させたものをわざわざ分解して埋めています。しかし、部品一つ一つに記号が記してあってどれとどれをつなぎ合わせればよいか分かります。いわば、日本でいう番付けの手法です。王があのできちんと組み立てるためのものだと考えられていますが、私はこの部分に日本との共通点を感じました。日本にも古くから伝わる木造建築があり、その技術は現在に至っても継承されています。同じ木造の建造物に対して日本とエジプトで同様の手法が用いられているという事実も、私にとっては今回のプロジェクトに対する思いを強くするものでした」

1954年に発見された「第1の太陽の船」は13年をかけて復原され、ギザにある太陽の船博物館に展示されている（下の写真）。これと対になる船の存在を信じた吉村先生は、1987年電磁波地中レーダーを用いた探査を行い、「第2の太陽の船」を発見。1993年には、木片のサンプリングとピット内部の撮影に成功し、その存在を確認した。



設計をすべて手がけた 両親との思い出が詰まった木の家

●日本古来の木造建築と共通するものが古代エジプトにもあり、4000年の時を越えた今、日本人である吉村先生がエジプトで発掘作業を手がけている。そう考えるだけでワクワクしてきます。吉村先生は木造建築に何か思い出がありますか？

「両親が亡くなるまでは木の家に住んでいました。当時の職場に近い所沢(埼玉県)の一戸建てです。ちな

みに職場の近くに住むというのは私のポリシーです。仕事をするためだけにその土地に行くのはどこか味気ないものですし、衣食住というように住居は人間が生きていく上で欠かせないものであり重要なものだから、その土地で働き、住むというのが人間の自然な姿だと常々思っています。通勤にしても片道1時間なら往復で2時間。職場の近くに住めばその時間を有効に使えるようになりま

すしね。

所沢の家の設計はすべて自分でやりました。1階は自分の部屋兼書斎。作業用と執筆用の机を2つ並べてベッドは小さくして、あとはすべて本棚です。両親の部屋は2階にしました。上がり下がり負担を考えれば高齢者の部屋は1階にすべきなのかもしれませんが、日々の適度な運動になると思ひまして。そのお陰でというわけではないでしょうが、両親は病気などで苦しむことなく家で息を引き取りました。2人とも生前から「家で死にたい」と言っていたので、幸せな死だったと思います」

ナイルと共存するエジプト人の精神性と 震災後の津波対策について

●ご両親にとってすばらしい終の住み家だったと思います。ところで、エジプトの人々はどのような家に住んでいるのでしょうか？

「エジプトには古代より木造の技術がありましたが、気候的に森林に恵まれないということもあり、伝統的な家屋は土壁とわら屋根でつくられています。エジプトの命ともいべきナイル川上流から運ばれてくる肥沃な土を乾かしてつくったレンガを積んでいきます。そして、その家の主が亡くなると家を壊していったんすべてを自然に戻し、また一から新しい家をつくる。自然に対する循環がきちんとできているのです」

●それは知りませんでした。ピラミッドが現代まで残っていることを考えると、一般的な家屋ももっと年月を重ねたものだと思っていま

した。

「自然と共存していくというのは、現在もお、多くの場面で見られるエジプト人の精神的な特徴です。ナイル川は毎年7月から10月にかけて定期的に氾濫するのですが、彼らは

川の周辺には住みません。周辺には農地をつくり、家は川から離れたところにつくる。これは5000年間受け継がれてきたエジプト人の叡智といえるでしょう。

“地球を大切に”とは近年よく耳にするスローガンですが、こうした人間本位の思想はエジプトにはありません。人間は自然の一部であり、自然に生かされている。だからこそナイル



川に堤防をつくるという発想は生まれません。彼らはナイル川、すなわち自然を何よりも尊重しています。堤防を築き、川沿いに住めば生活はより便利になるかもしれませんが、そういったことはしないのです。

こうした考え方は宗教にも多分に通じています。人間が地球を大切にするのはではなく、地球に対して人間が「優しくしてください」と祈る。それが宗教です。地球の歴史を振り返ると、氷に覆われた時代や灼熱の時代がありました。であればこそ、人間は自分たちを生かしてくれている地球に感謝し、敬うべきだと」

●今回の東日本大震災を含め、時

に脅威となって襲いかかってくる自然そのものを受け入れることが大切ということですね。

「現在、被災地において復興作業が進められていますが、私自身は今回津波に襲われた土地には今後住むべきではないと思っています。一度起きたことが再び起きるのが自然の摂理です。それをより高い堤防をつくって防ごうと考えるのは人間のエゴではないかと思います。確かに内陸部に住むのは以前より不便にはなるでしょう。でも、不便はいかようにも解決できます。しかし津波はどれほど文明が発達しようとも解決できないものです。

大事なのはこれを機に、より自然と寄り添って生きていくことではないでしょうか。今回の震災では実に多くの方が尊い生命を奪われました。その方々の死を無駄にしないために、二度と同じ悲劇を繰り返さないために、私たち人間は学ばなければなりません。それが本当の意味で亡くなった方々への弔いになるのではないのでしょうか」

初対面の人と家族の話をする エジプト人の魅力

●確かに私たち日本人がエジプトから学ぶべきことは多いようです。そもそも先生がエジプトにご興味を持たれたのはどんなきっかけだったのですか？

「私がエジプトに興味を持ったのは、10歳のときにツタンカーメン王について書かれた本を読んだことがきっかけでした。ツタンカーメン王の墓が発見されたのは1922年、小学校しか出ておらず専門教育を受けていないイギリス人冒険家のハワード・カーターによってでした。この世紀の発見は世界中に瞬く間に配信され、以後、古代エジプトの研究も大きな進歩を遂げるわけですが、幼心に“これ以上のものを自分の手で見つけてやろう”と思いました」

●先生が10歳の頃といえば1950年代半ば。一般日本人の海外渡航が認められたのが東

京オリンピックの1964年ですから、当時としてはまさに夢物語ですね」

「それからです。来るべき日のために勉強に打ち込み始めたのは。その何年か後に3年浪人して早稲田大学に進学したのですが、このとき初めてエジプト渡航の企画を立てました。30人ほどの仲間と一緒にスポンサー集めなどに奔走したのですが、いろいろな事情があり、一人また一人と抜けていき、最終的に残ったのは5人だけでした」

●それでも大きな志を胸に、実現させたのは素晴らしいです。このときはエジプトで何をする目的だったのでしょうか？

「とにかく行ってみるのが目的でした。ですが、エジプトを初めてこの目で見て感じて、ここでなら一生やっていけると思いました。残念ながら、一緒に行った他の4人はそうでなかったようで、残ったのは私一人でしたが(笑)」

●先生はエジプトの歴史だけでなく、エジプトそのものに魅了されたというわけですね。

「エジプトでは人々が人間本来の自然な姿で生きています。この印象は今も変わりません。人に会えば挨拶



は丁寧にするし、初めて会った人とはお互いの家族の話をしたりして、肩書きや立場ではなく、その人の人間的な部分に興味を寄せてくる。

他にも驚かされることはたくさんあって、例えば約束の時間に遅れてきた理由を尋ねると、なんでそんなこと聞くの？という顔をされたり、お金を恵んでいる人が恵まれている人にお礼を言っていたりする。それぞれ、遅れた理由を聞いても過ぎ去った時間は戻ってこないから聞いても仕方ない、お金を恵んであげられるだけの生活ができていることに感謝している、ということなのですが、そういった価値観は私にとってすごく心地よいものでした」

ピラミッドは 王が税金を使って 雇用を生む 公共事業だった

●先生のお話を聞いていると、なぜエジプト人が5000年もの長い間、ナイル川周辺に家をつくてこなかったのかが分かるような気がします。

「エジプトの象徴であるピラミッドも、奴隷の手によってつくられたものではないことが分かっています。日本の教科書では手首足首に鎖をつながれた奴隷たちが炎天下で重い石を引いている挿絵があつたりしますが、あれは違う。ピラミッドの建造は今でいうところの公共事業で、王が集めた税金を使って仕事をつくって雇用を生んでいました。これこそが古代エジプト文明が3000年も続いた理由です。ピラミッドは王の墓ですが、実際のところ誰も得をしなければ損もしてません。だからこそ3000年も続いたのです。どこかに利害関係があれば対立勢力が生まれて滅んでいるはずですよ。ハツ場ダム問題



も損得があるから揉めているのではないのでしょうか」

●ピラミッドが公共事業だったとは興味深いお話ですね。でもエジプト文明が3000年も続いた理由を考えれば納得できます。

「私はピラミッドには王から私たち現代人に向けてあるメッセージが込められているように感じてならないのです。ピラミッドはそれこそ現代文明では到底不可能な膨大なお金と人と時間をかけてつくったわけですが、それでも最も大きなもので147mしかありません。アルプスやヒマラヤに行けば8,000m級の山がたくさんあるのに、人間はその200分の1の高さ

のものしかつくれなかった。これはつまり、「どんなに人間が背伸びをしても自然を支配することなどできない」ということではないのでしょうか。それを古代エジプトの王たちは私たちに教えてくれているような気がするのです。「地球に住んでいる」のではなく「地球に住まわせてもらっている」と考えることが、私たちの未来にとって大事なことではないのでしょうか」

●震災の影響もあり、そういった考えがようやく形になるかもしれないですね。本日はありがとうございました。

2月のニュースランキング

1位

競売不動産取扱主任者 試験合格率は42% (1/24付)

一般社団法人不動産競売流通協会(東京都港区)は1月24日、平成23年度「競売不動産取扱主任者」認定試験の合格者を発表した。

合格者数は448人。受験者数は1,065人で、合格率は42.0%だった。受験要件を宅地建物取引主任者資格試験の合格者としていたこともあり、宅建主任者証の保有者が98%を占めた。

合格者には競売不動産取扱主任者証を発行。その際「実務講習」を義務付け、一般消費者からの競売に関する相談に対応できるレベルを目指す。更に高度な知識や実務ノウハウを身に付けるための講座も、随時実施していくという。なお平成24年度の試験は12月2日、全国10会場で開催予定。

2位

中古住宅も二重価格表示可能に 「不動産の表示に関する公正競争規約」変更へ(1/26付)

不動産公正取引協議会連合会は、不動産広告に関する業界の自主ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」を一部、変更する方針だ。販売物件の値下げ前後の価格などを表示する二重価格表示について、新築住宅(築2年以内の未入居物件)に限定していた現行から、中古住宅や土地も表示できるような変更などを行う。消費者庁は2月24日までの意見募集を踏まえ、なるべく早く認定する考えだ。

変更案では、二重価格表示のほか、モデルルームなどの不当表示基準も変更。モデルルームや完成予想図などの不当表示として、現行の優良誤認に当たる表示に加え、「事実と相違する表示」を位置づける。また、賃貸マンションやアパートに関する必要表示事項に、「家賃保証会社などと契約することを賃貸条件としている場合、その旨や契約に要する金額」を追加する。

3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1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。

住宅新報社ホームページにて、1月21日～2月20日までの期間、
閲覧回数が多かったニュースをランキング形式でご紹介します。

4位

全国初の「庁舎一体型マンション」、 豊島区で起工式開催(2/2付)

東京建物が参加組合員として参画している「南池袋二丁目A地区市街地再開発組合」は2月2日、豊島区役所新庁舎と分譲マンションの一体開発となる建物の起工式を開催した。

建設地は日出小学校跡地を含めた再開発エリアで、8,324m²の広さ。1階と2階には店舗と事務所が入り、3～9階の下層階が豊島区新庁舎、11～49階の中高層階がマンションとなる。自治体の本庁舎が、マンションと一体開発されるのは全国初だ。高野之夫豊島区長は、「(マンション分譲を担当する)東京建物と首都圏不燃建築公社の協力のお陰で、計画どおりに事業を進めることができている。次世代に引き継ぐ庁舎を建設したい」と話している。

2015年3月竣工予定の同建物は、東京地下鉄有楽町線東池袋駅に地下で直結する。JR山手線ほか池袋駅には徒歩8分だ。住宅戸数は約430戸で、地権者住戸を除いた約320戸を販売する。ファミリータイプが中心で、価格は未定。2013年1月にモデルルームをオープンする。



5位

震災きっかけに「主導権」夫へ マンション購入意識に変化(2/1付)

読売広告社(東京都港区)が実施したアンケート調査によると、東日本大震災後、マンション購入の主導権を夫が持つ傾向が強まっていることが分かった。

「最初にマンション購入を言い出した」のが「夫」とする回答は、震災前購入(2011年3月以前)では49.5%であるのに対し、震災後購入(2011年4月以降)では60.9%に増加。「情報収集や比較検討に熱心だったのは(夫婦)どちらか」という設問でも、震災前購入は33.6%だった「夫」との回答が、震災後購入では47.3%に伸びている。

調査を実施した同社都市生活研究所では、「震災を機に購買行動を積極化させた世帯主が多かったのでは」と捉えている。

調査は2010年1月～2011年12月に新築マンションを契約した契約者本人または配偶者を対象として、2011年12月9～14日にかけてインターネット上で行った。有効回答数は600。

6位

消費税引上げ、「住宅購入計画に影響受ける」が58% (1/27付)

7位

マンション管理組合別の専用サイト「くらしスクエア」を開設 大京アステージ (9/16付)

8位

分譲マンションの普及状況 新築供給偏在で二極化 東京カンテイ (1/26付)

9位

賃貸住宅標準契約書を改訂 国交省 (2/10付)

10位

「リフォーム+中古住宅」で新事業参入へ センチュリー21 (2/14付)



不動産ニュービジネス最前線

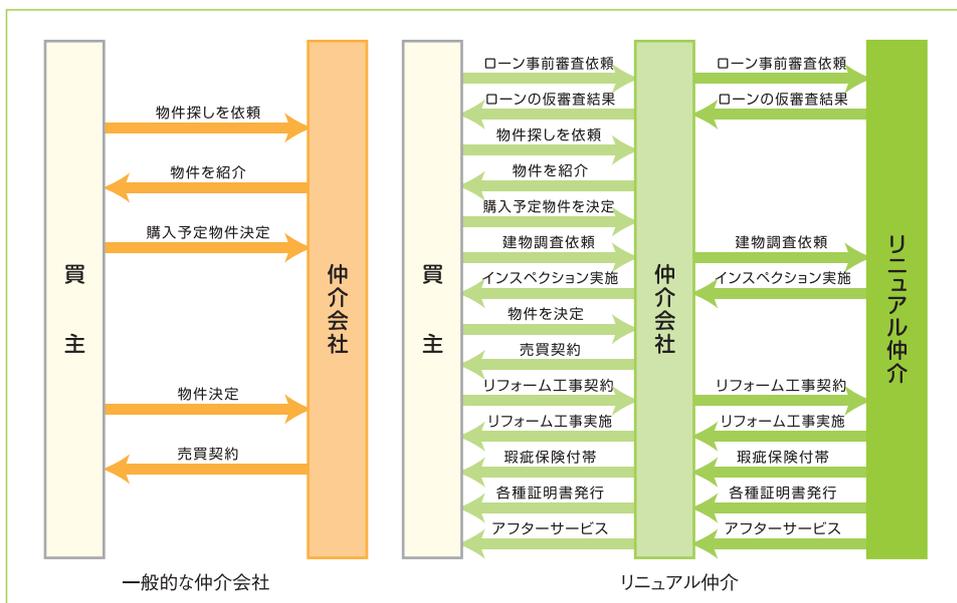
既存住宅再生ネットワーク 今こそバイヤーズエージェントに!

住宅の長寿命化と中古住宅の流通活性化は今や国策として推進されている。既存住宅の更なる価値向上を推進すべく、建築会社、不動産仲介会社、金融機関、性能評価機関等が持てる力を合わせて新サービスを開発したのが、今回取材したリニューアル仲介株式会社。2009年に異業種連携ネットワークとして耐震補強金物メーカーのエイム(埼玉県川口市)が音頭をとって発足し、今年1月から同事業を特化する新会社として分社した。

今年1月より加盟店650社に 更なる全国展開を目指す

中古住宅の安心取引を実現する不動産フランチャイズチェーン、リニューアル仲介株式会社は今年1月、LIXILグループの事業会社である株式会社LIXILイーアールエージャパン(ERA本部)と「リニューアル仲介」サービスについて業務提携した。これにより、LIXILイーアールエージャパンの展開するERA加盟店全店においてリニューアル仲介サービスの導入を進め、既存住宅再生ビジネスとして瑕疵保険、耐震診断・補強、住宅・リフォームローンなどをパッケージにしたワンストップサービスが加盟店650社で可能となった。サービスの内容は、

- ・耐震診断、耐震補強、適合証明書発行
- ・購入予定住宅のインスペクション(事前建物調査)
- ・住宅購入費用とリフォーム代金を一括してローンを組むことにより、低利でリフォームを実施
- ・購入物件の瑕疵を担保
- ・フラット35S 基準を満たすリフォームを実施
- ・住宅履歴の登録や長期修繕計画等のアフターサービス



このサービスを利用することによって新築と同等の、あるいはそれ以上の付加価値を既存住宅流通に提供することが可能になった。現在全国でパートナー会員のネットワークを準備しており、全国でリニューアル仲介のサービスの利用を目指しているという。

バイヤーズエージェントとして リセールバリューの高い物件を

今回お話を伺ったのは、同社代表取締役の西生建氏。株式会社リクルート、建築会社を経て、1996年エイム

の設立に携わり、2009年代表取締役の分社化に伴い、同社代表取締役に就任した。日本木造住宅耐震補強事業者協同組合常務理事、リノベーション住宅推進協議会理事を務める。エイムでは1995年1月の阪神大震災をきっかけに、木造住宅の倒壊による死者を防ぐべく、住宅の耐震化を進めてきた。

「話は少しさかのぼりますが、私が既存住宅価値向上に努めてきたのは、エイムにおいて耐震補強を進めてきた当時に始まります。阪神大震災以降、この16年間で地震は日本各地で多発しています。今、私た

リニュアル仲介株式会社

ちは地震が多いタイミングに生きて
いるとって過言ではないでしょう。
しかし、それにもかかわらず、耐震化
はあまり進展しませんでした。

話は少し横道にそれますが、その
理由の多くは旧耐震の住宅に住む
層(高齢者)が貯蓄を切り崩して耐震
化コストを捻出しづらいというもので
した。これに対し、現在では住宅金融
支援機構の高齢者向け返済特例
制度(バリアフリー工事・耐震改修工
事)等を紹介し、対応しています。

一方で一般の中古流通に目を移
せば、これまでに耐震性能がない中
古を購入されている方が山ほどいる
という事実があります。2005年の姉
齒事件(耐震偽装)でも明らかなよう
に、本来は耐震性能がない物件は
買いたくないというのが一般消費
者動向です。これまでは“新築が予
算的に買えないから中古”という選
択によって、耐震性能だけでなく、
実際には違法建築や再建築不可等、
資産価値の低い物件も仲介されて
きました。これからは少子化による
人口減少で、家が余る時代。バイ
ヤーズエージェント(買主の交渉代
理人)としてリセールバリューの高
い物件を

紹介していくことが急務です。新
築偏重の不動産市場のままでは、
いずれ空室率が40%に上るとい
う試算もあり、こうした事態を回
避するためにも、中古物件を安心
して買える仕組みが求められてい
るのです」と西生氏は話す。

住み替えるライフサイクルで 住生活産業活性化を

そもそも日本の住宅の平均寿命
は、木造住宅の場合25~30年と短
い。これはアメリカの44年、イギ
リスの75年と比較しても短命だ。
これまでの不動産市場が新築偏重
で来たのには理由があり、その一
つには戦後の復興期にやむを得ず
建てた住宅の質の低さが上げられ
る。その他にも、生活水準の劇的
な向上によって既存住宅では満足
できなくなってきたこと、土地神
話と土地本位制の経済によって建
物に価値をあまり見てこなかった
こと等がある。しかしながら現在
、地震や高温多湿な環境下にも
耐え得る日本の建築技術は高く
、その技術は世界中に輸出されて



いる。建物そのものは十分なメン
テナンスを行えば数十年は優に使
えるはずだ。既存住宅の不安さ
え解消できれば、中古流通は活
性化する。

「リニュアル仲介の仕組みその
ものは評価されていると実感して
います。従来のような“物件あり
き”の仲介方法では大手に立ち向
かうこともできません。今、発想
の転換を図る必要に迫られてい
ます」と同氏。

今後は顧客に継続して物件情
報を送るシステムを構築すること
を検討しているという。また、リ
フォーム工事を担当する施工会
社が不在の地域も少なくないた
め、適性を見極めつつ提携者数
を増やしていく方針。建築業許
可や建築士の在籍といった要件
に加え、耐震診断・改修の実績
、フラット35適合証明技術者の
有無等も重視する。

「中古住宅を安心して買える
素地をつくりたい。住み替えが
増え、住宅が一生の買物でなくな
れば、住生活産業に携わる事業
者も増えるでしょう」と同氏。
ネットワークを通じて業界の活
性化に貢献する。

会社概要

- 社名/リニュアル仲介株式会社
- 所在地/東京都新宿区
- 設立/2011年11月
- 代表取締役/西生 建
- 社員数/7人
- 事業内容/リニュアル仲介、不動産仲介、
住み替えるサポート事業
- ホームページ/
<http://www.rchukai.jp/>



代表取締役 西生 建氏

特



集

中古住宅・リフォーム トータルプランの取り組み

＜中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組み＞

はじめに

今日、住宅ストックが量的に充足し、人口減少・超高齢社会の到来や地球環境問題の高まりなどの中で、「住宅をつくっては壊す」社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行が求められています。

平成22年6月に閣議決定された新成長戦略では、ストック重視の住宅政策を実現し、1,000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図るため、中古住宅・リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定し、2020（平成32年）年までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を20兆円まで倍増させることを目指すとされました。

国土交通省では中古住宅・リフォームトータルプラン検討会を重ね、昨年末に「中古住宅・リフォームトータルプラン（素案）」を公表しました。今回は本素案の紹介とともに、検討委員の島原万丈さん（リクルート住宅総研）より、本プランのポイント等をお聞きました。

消費者が安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備

インターネット等を活用した中古住宅に関する情報の提供

■中古住宅を安心して取引できるために必要な中古住宅の品質、地盤等の安全性や環境性能等に関する情報について、不具合情報を含め、情報をインターネット上で提供する体制を整備する。

■指定流通機構（レインズ）が保有する成約情報を活用した不動産取引情報提供サイトについて、戸建て住宅の詳細情報の追加開示等の機能拡充を図る。

■住宅購入を検討する消費者が中古住宅の中長期的な価格動向を把握することができるよう、レインズから提供を受けた成約情報に基づき東京証券取引所が作成・仮配信している東証住宅価格指数の普及促進を図る。

■不動産を取得した当事者への調査に基づく実際の取引価格等に関する情報の提供について、提供数の拡充、英語による情報提供等、更なる充実を図る。

■国連等がとりまとめた不動産価格指数の作成方法に関する国際指針に基づき、公的な不動産価格指数の整備・公表を平成24年度中に試験的に開始する。

相談窓口の整備

■関連事業者との連携や瑕疵保険、インスペクション、リフォーム等に関する知識の習得を通じて、中古住宅流通時における宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上を図る。

■中古住宅の購入をしようとする者が専門的・中立的な立場から助言を受けられる環境の整備に向けて、アドバイスの内容やその体制整備のあり方について検討を行う。

住宅の性能評価・表示の充実・普及促進

■表示制度に、住宅の1次エネルギー消費量がどの程度となるかを明らかにする仕組み（エネルギー消費

量の見える化)の導入を検討する。

■増改築を行う中古住宅を長期優良住宅として認定するために必要となる認定基準や評価手法等について検討する。

住宅履歴情報の蓄積・活用

■円滑な住宅流通、計画的な維持管理やリフォームを可能とするため、新築時やリフォーム時における設計図書や施工内容等の情報を蓄積・活用できる環境の整備とその普及に向け、住宅所有者への周知、取り組みの促進を図る。

■新築時やリフォーム時における瑕疵保険への加入や住宅性能評価の実施を通じて、住宅履歴情報を蓄積し、当該住宅履歴情報を売買時に利用可能とするサービスの提供など各施策との連携方策を検討する。

既存住宅売買瑕疵保険の充実・普及促進

■売買される住宅の建物検査(インスペクション)と取得後に発見された住宅の瑕疵に対する保証が一体となった既存住宅売買瑕疵保険(宅地建物取引業者販売タイプ・個人間売買タイプ)について、地方公共団体や関係機関と連携した消費者への周知、住宅ローンとの連携等により、その普及を図る。

■売買契約前に建物検査を行い、改修が必要な箇所のアドバイスをあわせて行う事前インスペクションタイプの既存住宅売買瑕疵保険の提供・普及を図る。

■中古住宅売買に際して消費者ニーズの高いシロアリ被害の保険対象への追加や保険期間の長期化等事業者・消費者の利用しやすい保険商品の開発を促進する。

■既存住宅売買瑕疵保険の普及状況や売買した住宅における瑕疵トラブルの発生状況等を踏まえた上

で、保険制度を通じた一層の中古住宅の質の確保とトラブル防止のあり方について検討を行う。

インスペクションの普及

■宅地建物取引業者が媒介時において意見として述べる価格の根拠として、住宅履歴情報、リフォームやインスペクションの実施等による資産価値の向上を建物評価に反映させることのできる価格査定マニュアルの活用・普及促進を図る。

■既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)において、保険法人の定める基準に適合する検査会社の建物検査(インスペクション)については、保険検査の合理化を図ることにより、費用等の面で消費者にとって利用しやすくする。

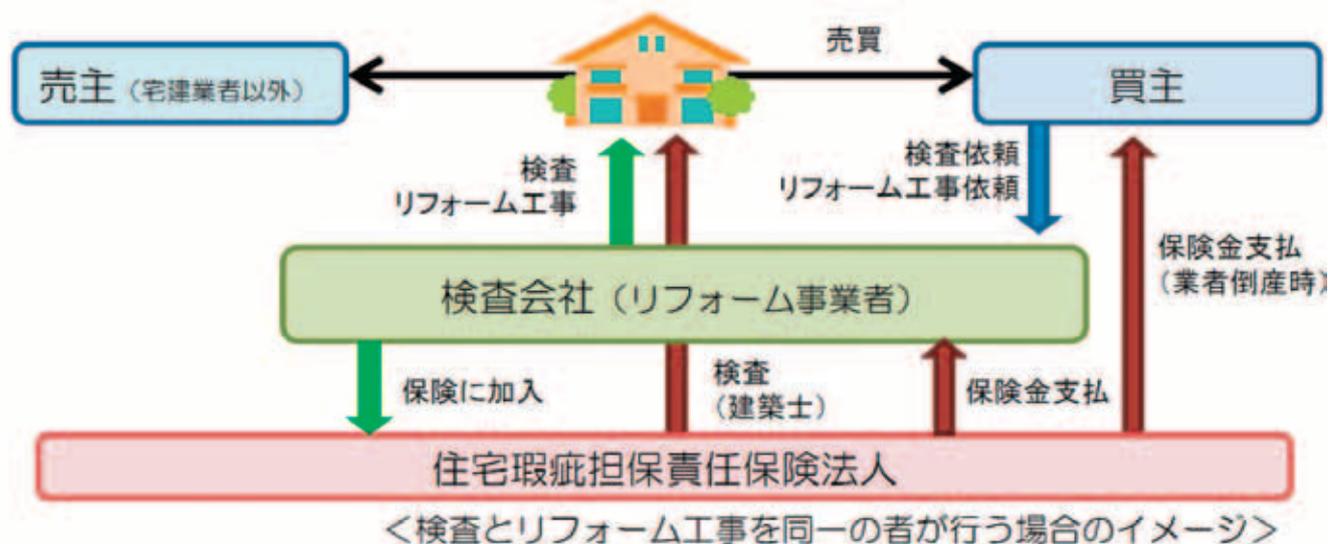


建物検査(インスペクション)が合理化すれば、既存住宅売買瑕疵保険も消費者が利用しやすい費用になる。

中古住宅売買における消費者支援制度

■不動産取引において消費者と直に接する宅地建物取引業者が、消費者の検討状況に応じて、契約の締結に必要な情報を適時適切に提供することとするなど、消費者利益の増進を図るための宅地建物取引業者の役割の強化のあり方について検討する。

■中古住宅売買に係る迅速な紛争処理体制の整備の検討を行う。



消費者ニーズに対応した魅力ある 中古住宅流通・リフォーム市場の整備

中古住宅とリフォームの可能性や楽しさ等消費者意識の変化を促す情報の提供

■リノベーションマンション、リフォームにより間取りを変更した住宅や新築並みに性能を向上させた住宅等優良な中古住宅の紹介等を通じて、中古住宅やリフォームの可能性や楽しさ等の普及啓発を図る。

■リフォームによる経済面、環境面等の効果・メリットや健康に暮らす住まいづくりのポイントについて、消費者に分かりやすく紹介する。

■一部屋単位のリフォームの実物展示等、リフォームの出来上がりイメージや工事費用等を把握しやすくするリフォーム展示の取り組みを紹介すること等により、その普及を図る。

多様なプレーヤーの参入促進・連携確保による リフォームの魅力向上への取り組み

■量販店等において、消費者からのリフォーム相談に対応可能な体制整備とともに、リフォーム工事を施工する中小建設事業者との連携によるリフォーム工事を受注可能な体制整備を図ることにより、消費者が気軽に訪れ、リフォームの取り組みを行いやすくする窓口の充実を図る。

■リフォームにおける良質なデザイン・プランの提案の重要性について普及啓発を図り、高級感のあるリフォームやおしゃれなリフォームなど、良質なデザイン・プランのリフォーム提案が可能な事業者の参入を促進する。

住宅の検査・評価結果に応じた価格査定仕組みの構築

■良質な中古住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるよう、当該住宅の住宅履歴、住宅性能評価、インスペクション結果やリフォームの実施等による資産価値の向上を建物評価に反映させることのできる価格査定マニュアルの活用、普及促進を図る。

■建物価格に反映させる住宅の品質や性能を把握・表示可能な住宅履歴、住宅性能表示制度、瑕疵保険制度やインスペクション等の普及促進を図る。

中古住宅購入後のリフォームの促進

■宅地建物取引業者と中小建設事業者等の連携を促進することにより、中古住宅流通時の消費者ニーズを踏まえた相談・助言や魅力あるリフォームの提案・提供の充実を図る。



写真提供：リノベル(株)

■売買契約時とリフォーム工事実施時に建物検査(インスペクション)を行い、中古住宅の構造・防水部分とリフォーム工事に係る瑕疵を一体的に保証する引渡後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険の提供・普及促進を図る。

■中古住宅購入費とリフォーム工事費について、同一の金利等で一体的に融資するローンについて、消費者への情報提供の取り組みを通じて、提供する民間金融機関の拡大と普及促進を図る。

■フラット35(S)の基準に適合しない中古住宅を購入して、フラット35(S)の基準に適合させるリフォームを実施する場合に、瑕疵保険への加入を要件として、住宅購入費についてフラット35(S)が利用できる仕組みを整えとともに、民間金融機関のリフォームローンを合わせて融資する仕組みを導入する。

中古住宅の買取り・再販事業の普及促進

■買取り・再販事業では、再販までの間の資金負担・リスクを抱えることとなるため、中古住宅の買取からリノベーション、再販までの資金ニーズを賄う金融支援の仕組み等の負担軽減措置について検討する。

リフォームへの支援制度

■既存住宅の性能向上を図るリフォームに対する支援制度の普及・活用促進を図る。

■地方公共団体が独自に設けているリフォーム助成制度等を含めた支援措置について、一元的な情報の

収集・提供を通じて、地方公共団体における取り組みの拡大や普及を図る。

■消費者に分かりやすい支援制度のあり方について、住宅エコポイント制度等の施策の効果の検証等を踏まえ、検討する。

中古住宅の取得やリフォームに対する税制

■中古住宅の流通や既存住宅の性能向上を図るリフォーム等に対する税制により支援する。

利用しやすいローンの提供

■一定の基準に適合する優良な中古住宅の購入費用について、引き続き、フラット35(S)により支援するとともに、購入後のリフォームにより基準に適合させる場合についても、民間金融機関と連携した新たな仕組みを導入することにより支援する。

■中古住宅を購入してリフォームを行う場合の中古住宅購入費とリフォーム工事費を一体的に融資するローンやリフォーム瑕疵保険に加入する場合に金利が優遇されるリフォームローン等について、消費者への情報提供等を通じて、提供する民間金融機関の拡大と普及促進を図る。

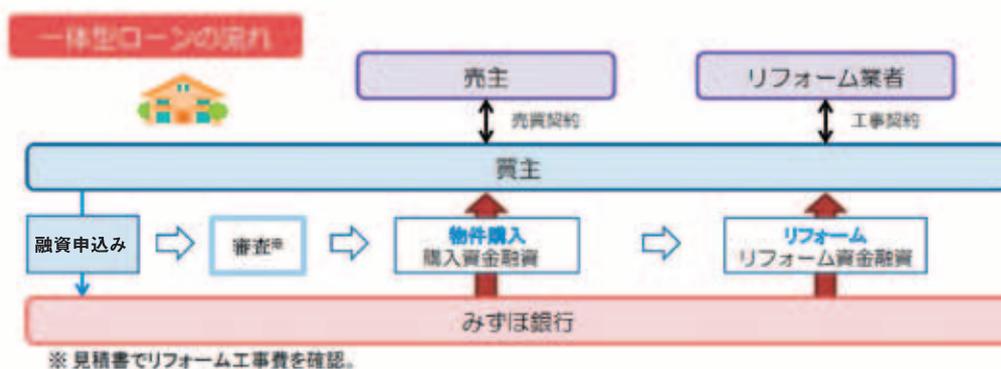
■リフォームによる住宅の質の改善の担保評価への反映等による融資額の拡大や返済期間の長期化等利用しやすいリフォームローンの提供について、民間金融機関への働きかけを行う。

みずほ銀行の中古住宅売買とリフォームを一体とした住宅ローン

ポイント

- 中古住宅売買後リフォームを実施する場合、中古住宅購入費とリフォーム工事費について、一つの住宅ローンとして融資
- 従来、金利プランの利用(金利引下げ)ができない諸費用として扱っていたリフォーム費用を、住宅の購入費用として評価することで、全額金利プランの利用が可能

※事業者がリフォームを行ってから販売(リノベーション)する場合の工事費用に相当するものとして、売買後のリフォーム工事費を住宅の購入費用に組み入れ。



中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上

■インスペクション、リフォーム等に関する講習・研修会の実施等を通じて、宅地建物取引業者のコンサルテ

ィング機能の向上を図り、中古住宅の取引に際して、多様な消費者ニーズに対応できる事業者を養成する。

住宅ストックに関する重要施策の推進

既存住宅の耐震改修、省エネルギーフォーム、バリアフリーリフォームの推進

■安全・安心等住宅の性能向上に対する助成制度・税制により、既存住宅の耐震化、省エネ化及びバリアフリー化の取り組みを支援する。

■既存住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、簡易に既存ストックの省エネルギー性能を測定する手法の開発や省エネ改修を実現する工法の開発等を支援する。

■「東日本大震災からの復興の基本方針」(平成23年7月29日東日本大震災復興対策本部)において「地震発生時の人的・経済的被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震化・省エネ化を推進する」と位置づけられていることを踏まえ、現行経済対策として実施している復興支援・住宅エコポイント等により、耐震化と省エネ化の一体的な取り組みを進める。



既存住宅の耐震化と省エネ化の一体的な取り組みを支援することで中古住宅流通を活性化する。

適切な維持管理の促進

■新築時から適切な維持管理がなされる長期優良住宅の普及や維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及により、住宅所有者による適切な維持管理の取り組みを促進する。

■空き家に関する情報提供・再生や老朽化した空き家の除却を支援することにより、空き家の有効活用等や適切な管理を促進する。

長期優良住宅等の普及促進

■将来の中古住宅流通やリフォームの対象となる新築住宅について、良質な住宅ストック形成と有効活用の観点から、基準・運用の合理化等により、長期優良住宅や性能評価住宅の普及を図る。

■増改築を行う中古住宅を長期優良住宅として認定するために必要となる認定基準や評価手法等につい

て検討する。

マンションにおける円滑かつ計画的な修繕等のための合意形成・修繕積立金等の枠組みの整備

■管理組合における円滑な合意形成や修繕積立金の適切な積立等に資するガイドライン等の提供・普及や相談体制の整備、修繕積立金の運用方法の提供、修繕資金の融資等により、分譲マンションの適切な維持管理を促進する。

共同住宅の長寿命化・延命化のための検査・改修技術等の開発・向上及び普及

■共同住宅ストックの長寿命化・延命化のための修繕工事等に係る検査・改修技術等の開発・向上及び普及を支援する。

■共同住宅の長寿命化・延命化に資する改修技術等に対応した大規模修繕瑕疵保険の設計施工基準の整備等による保険期間の長期化に向けた取り組みを行う。

■近年におけるエレベーター事故の発生及び東日本大震災等におけるエレベーター閉じ込め等の被害が多数発生したことを踏まえ、共同住宅のエレベーターについて、戸開走行保護装置、地震時管制運転装置の設置や主要機器の耐震補強を促進する。

マンション管理組合等の発注者保護のための大規模修繕瑕疵保険の普及等

■建物検査(インスペクション)と保証が一体となった大規模修繕瑕疵保険の周知・普及を通じて、発注者であるマンション管理組合や賃貸住宅所有者等による共用部の大規模修繕等の適切な維持管理の取り組みを促進する。

高齢者の住み替え支援等による良質な住宅ストックの有効活用の推進

■高齢者が所有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えを支援する。

■高齢者の行うバリアフリーリフォームやサービス付き高齢者向け住宅への住み替えに係る費用負担を軽減するため、リバースモーゲージの普及を図る。

■バリアフリー改修等に対する支援を行うことにより、既存の民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの整備を図る。

中古住宅・リフォームプランのポイントと今後の課題

民間金融機関の一体ローンの普及促進とフラット35(S)の導入が大きな動きに

今回の「中古住宅・リフォームトータルプラン」は、ものすごく広範囲で盛り沢山の内容となっています。ただし課題認識にしても従来いわれていたことであり、政策としては瑕疵保険を中心に進めていくことになりますので、さほど目新しいものではありません。

いくつかポイントを挙げますと、まずは“中古流通とリフォームをトータルで考える”というこのフレーミング。マーケットを見ている立場でいうと、流通とリフォームという今まで違う業界であったものを1つのテーブルに乗せたことが画期的でした。

現在増えている「中古住宅を買ってからリフォームをしていく」という方法の中で、業者や物件によって一体の住宅ローンが付かなかつたり、金融機関によって対応が違うという問題がありました。そこに住宅金融支援機構を導入することで民間の金融機関がローンを作りやすくなった、これがもう1つのポイントになります(p.14中古住宅購入後のリフォームの促進)。消費者にとって購入とリフォームが同一金利の一体ローンになると、資金面においての不透明感や不安も減るでしょう。フラット35(S)を使えとなればなおさらです。中小の業者さんにとっても、ローンが付かない、ローンが別立てになってしまうことが中古住宅を売りにくい状況にしていたので、これはかなり大きな動きになると思います。



中古住宅・リフォームトータルプラン検討委員会委員
しまはらまんじょう
島原万丈さん (リクルート住宅総研研究員)

2005年より現職(リクルート住宅総研)で、消費者視点での調査研究をもとに、ストック型社会の実現に向けた住宅産業の在り方について、執筆、講演など提言活動に従事。

「情報を持っている」だけの商売は難しい時代 不動産業者に求められるコンサル力

こういった政策ができ、瑕疵保険等の制度としての準備も整いました。あとは現場の方がどう取り組むかです。確かに中古住宅の流通・取引は一物件の手間・時間が多いと思いますが、そこをもう少し広い目で見ると、業界の活性化のために従来のやり方をそろそろ見直していく時期ではないでしょうか。

例えば買取再販をした場合、2年間の瑕疵担保責任をリスクと感じられる方が多いと思いますが、そこはきちっとアフター保証をする体制を整えていくことが求められている。私も参加しているリノベーション住宅推進協議会で掲げている規準等は、買取再販であろうが請け負ったリフォームであろうが、深刻なクレームが出やすい配管等についてきちんと検査をして保証を付けています。そういった建築・工務系の分野を開拓するのも宅建業者の課題といえます。自社でそういう態勢を育てても、他社と提携するのもよいでしょう。

これだけインターネットが一般的になると、消費者の持っている情報もかなりなもので、もはや「情報を持っている」だけで商売をすることは難しい時代です。消費者の中古住宅への不安、リフォームに対する費用や方法等に対して何も答えられない業者では、生き残っていけないのではないのでしょうか。不動産業者に今何が求められているかというと、コンサル力に他なりません。

例えばアメリカの不動産業者は、チャリティーイベントとかコミュニティのサポートをして地域に貢献しています。つまり、自分のビジネスエリアが魅力的な地域かどうかということは不動産業者には死活問題です。広く長期的な目で資産を育てる、価値を上げていく。そうすることによって地域の情報も入ってくる。コンサル力を磨くには“地域”が1つのキーワードになるのではないのでしょうか。



第47回

全国不動産会議 岩手県大会



川口 貢理事長



田屋慶一岩手県本部長



来賓の皆様



写真左より、田屋慶一 岩手県本部長、戸田公明 大船渡市長、齋藤晋 宮城県本部長、久保田善九郎 福島県本部長



戸田大船渡市長



久保田善九郎 福島県本部長

開会式

開会に先立ち、東日本大震災の犠牲者に向けて1分間の黙とうが行われました。川口 貢理事長は冒頭の挨拶で「未曾有の自然災害に見舞われたことで協会の役割を再認識した」と語り、併せて、「内需の柱である住宅投資に水を差さないため、住宅にはこれ以上の税負担を課すことのないよう、特段の配慮をお願いしたい」と述べました。

次に、国土交通大臣代理東北地方整備局建政部長白石秀俊氏、岩手県知事代理の小野寺徳雄氏、谷藤裕明盛岡市長より来賓挨拶をいただきました。

第1部 基調講演・シンポジウム

津波被害にあった岩手県大船渡市の戸田公明市長より「大船渡市の震災復興に向けた現状」と題した基調講演が行われました。市長は「3・11以前は地域経済の低迷、高齢化社会への対応が課題だった。これらを克服するきっかけに復興を果たしたい」と述べました。

また、久保田善九郎 福島県本部長が福島県の現状について「庭での線量が2~3マイクロシーベルトという住宅もある。まさに放射能汚染中で生活している状況」と語り、県内避難、除染等についての状況を報告。「政府には本当のことを言ってほしい」と訴えました。

テーマ

災害と生命・絆について みんなの絆で復興日本! ~おでっくなんせ~

平成24年2月16日、全日本不動産協会は「第47回 全国不動産会議岩手県大会」を岩手県盛岡市のホテルメトロポリタン盛岡NEW WINGにて開催しました。

本大会のテーマは「災害と生命・絆について みんなの絆で復興日本! ~おでっくなんせ~」。今回は東日本大震災の被災地でもある岩手県での開催とあって、復興支援の一助にと多くの会員が集まりました。



福聚山慈眼寺住職 塩沼 亮潤師



大いに盛り上がったわんこそば大会



次回の全国不動産会議は新潟県で行われることが決定



見事な民謡を披露してくれた佐野より子さん



三味線と尺八の生演奏が民謡に華を添えた

第2部 記念講演 閉会式

福聚山慈眼寺住職・塩沼 亮潤師による「執らわれない心」と題した記念講演が行われました。その後、大会宣言がなされ、無事閉会の運びとなりました。

大会宣言

- 一、少子・高齢化社会への具体的な取り組みの推進
- 一、災害等における住宅再建への支援
- 一、安全、安心の地域社会、まちづくりの推進、地方経済の活性化
- 一、自然環境・住環境への対策
- 一、不動産市場活性化のための税制の実現

第3部 交流会

原 勝博 東北地区協議会長の乾杯で交流会の幕を開けました。

最初のアトラクションは「岩手ゆかりの民謡綴り」。見事な三味線と尺八、佐野より子さんの民謡による生演奏に聞き入った後は、「地区対抗わんこそば大会」が行われました。各ブロックの有志の健闘ぶりに会場は大いに盛り上がりました。

最後に千田孝道 岩手県大会実行委員長より閉会の辞が述べられ、無事閉会の運びとなりました。



法人地主による 定期借地権の設定と 権利金の認定課税



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



法人が所有する土地に権利金の収受なしで定期借地権を設定した場合の法人税の取扱いについて教えてください。



1. 法人の普通借地権の設定と権利金の認定課税

(1) 原則

法人が普通借地権の設定により所有土地を他人に賃貸し、建物などを建てさせた場合に、権利金を収受する慣行があるのに権利金を収受しないときは、権利金の認定課税が行われます(法人税法22条2項、法人税法施行令137条)。

(2) 権利金の認定課税がされない場合

次のいずれかに該当する場合には、上記(1)にかかわらず、権利金の認定課税は行われません。

- ①その土地の価額からみて相当の地代(その土地の更地価額のおおむね年6%程度)を収受している場合
- ②その借地権の設定等に係る契約書において、将来借地人がその土地を無償で返還することが定められており、かつ、「土地の無償返還に関する届出書」を借地人と連名で遅滞なくその法人の所轄税務署長に提出している場合

2. 法人の定期借地権の設定と権利金の認定課税

(1) 法人税法施行令137条の借地権の範囲

次に、権利金の収受なしで定期借地権を設定した場合、前述1.の法人税法施行令137条や相当の地代に係る法人税基本通達等の適用を受けるかどうかについて考えます。

法人税法施行令137条は、「借地権若しくは地役権の設定により土地を使用させる行為をした内国法人については、権利金を収受する取引上の慣行がある場合においても、当該権利金の収受に代え、当該土地の価額に照らし当該使用の対価として相当の地代を収受しているときは、当該土地の使用に係る取引は正常な取引条件でされたものと認める」というように規定しています。

一方、借地借家法上の借地権は、「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」と規定されています(同法2条)。137条の借地権に比べ「建物の所有を目的とする」という限定がついている分だけ範囲が狭く、同法上の借地権は、137条の借地権に含まれるものといえます。

定期借地権は借地借家法22条で定められています。存続期間を50年以上とした借地権であれば、更新がないなどの一定の特約を付けることができ、その特約付きの借地権の設定を定期借地権として認める旨定めています。定期借地権は特

約付きの借地権ですから、借地借家法2条の借地権の一種です。つまり、法人税法施行令137条の借地権は、定期借地権を含むことになります。

(2) 法人税法施行令137条の前提条件

ただし法人税法施行令137条は、土地の使用に際して「権利金を収受する取引上の慣行があるとき」を大前提にしています。借地権の設定により自己の土地を使用させた場合、その地域に、使用の対価として通常権利金を収受する取引上の慣行があるときに、その慣行を無視して権利金の収受なしに借地権の設定に応じることは、経済取引として極めて不自然不合理です。そのような取引を行う場合は、借地人に権利金に見合うだけの利益を与えることになる、というのが法人税法の基本的な考え方です。このため、地主である法人において権利金の相当額の収益が実現し、同額を借地人に贈与(寄附)したものとされます。

しかし、権利金の収受に代えて相当の地代を収受することで取引が成立することも考えられます。そこで、法人税法施行令137条は、「権利金の収受に代え」つまり権利金を収受していなくとも、その「土地の価額に照らし当該使用の対価として相当の地代を収受しているときは、当該土地の使用に係る取引は正常な取引条件でされたもの」と認め、権利金相当額の収益実現と贈与を同時に認定する処理は行わないと規定しています。「相当の地代」は「権利金の収受に代え」収受すべきとされていますので、同条は土地の使用に際して「権利金を収受する取引上の慣行があるとき」を適用の前提にしているわけです。

(3) 結論

従来の普通借地権は、借地人に強い権利が与えられるため土地の価額がいわゆる底地価額まで低下してしまう見返りとして、高額な権利金を徴収する必要があります。これに対し定期借地権は、その期間が過ぎれば土地が確実に所有者の手元に戻り、立退料も不要のため、その必要性がもともと薄いとれます。現在の取引実務でも、定期借地権の場合は権利金を収受する慣行は成立していません。

定期借地権は、法人税法施行令137条の借地権には含まれるものの、同条適用の前提条件を欠いていることから、定期借地権には法人税法施行令137条は適用されず、同条の適用を前提として相当の地代の基準等を示す法人税基本通達その他の借地権関係の通達も適用されないと考えます。



賃貸借契約の解除と費用償還請求



借家人の賃料不払を理由に建物賃貸借契約を解除したところ、同借家人から貸室内のトイレを温水洗浄型便座にしたので、その費用を支払ってほしいと要求されました。応ずる必要があるのでしょうか。



1. 有益費償還請求権

賃借人の賃料不払を理由に賃貸借契約が有効に解除された場合には、賃貸借契約が終了しますので、賃借人は貸室から退去しなければならないことはいずれもありません。

このケースでは、賃借人は、建物から退去すること自体は争っておらず、建物を明け渡すに当たって、従前の貸室内のトイレを温水洗浄型便座に変更したのでその費用を支払ってほしいと請求しています。

賃借人の意図するところは、賃貸人がこの賃借人に賃貸した貸室内のトイレは温水洗浄型便座ではなかったところ、賃借人が自分の費用で快適な温水型の洗浄便座に改良したことによって貸室の価値が上がり、賃貸人はその分の利益を得ているので、これを精算してほしいということにあると思われま

す。つまり、この賃借人は、賃貸人に対し、民法608条2項に定める有益費償還請求権を行使しているものと考えられます。

(1) 有益費償還請求権の要件

民法608条2項は、「賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。」と定めています。

(2) 有益費の定義

一般的に、有益費とは、目的物の価値を増加させるために支出された費用のことをいいますが、第1に、価値の増加は賃借人が主観的にそう考えるだけでは足りず、客観的にみて目的物の価格が増加したといえることが必要とされています。第2に、この価格の増加は現存していることが必要です(民法608条2項による同法196条2項の準用)。なぜなら、民法が賃借人に有益費償還請求権を認めている趣旨は、賃借人の費用負担で賃貸借の目的物(貸室)の価格が上昇しているときは、そのままでは価値の増加分を賃貸人が不当利得することとなるため、これを解消する必要があると考えられているからです。不当利得というためには、賃借人の支出した費用により貸室の価値が増加しており、その価値の増加が現存していなければならないということになります。

また、有益費償還請求権が認められた趣旨が上記のように賃貸目的物の価格が増加したことにあるとすると、有益費償還請求の場合は、いわゆる造作買取請求権の場合とは異なり、有益費を支出することについて賃貸人の同意を得ていることは要件ではないこととなります。したがって、客観的に賃貸目的物の価値が増加している場合には、賃貸人が同意して

いない場合であっても、賃借人は賃貸人に対し、有益費償還請求権を行使することができるかと解されています。

2. 本件での有益費償還請求権の成否

上記の有益費の定義からすると、一般的に有益費に該当するものとして、風呂場をタイル貼りにした場合や、トタン屋根を瓦葺きの屋根に変更した費用などが挙げられます。トイレを温水洗浄型便座に変更したということは、貸室の価値を増加させているものといえますし、その価値の増加は、特段の事情がない限り、現存していると考えられます。したがって、賃借人が支出した費用は有益費に該当するものと考えられます。ただし、有益費として償還請求が認められるのは、賃借人が現実に支出した金額または目的物の価格の増加額のいずれかとされており、その選択は賃貸人に任されています。

問題は、本件の賃借人は、賃料の支払債務を履行せず、契約違反を理由に賃貸借契約を解除されていることです。このように、債務不履行により賃貸借契約を解除された賃借人に対しても、賃貸人は有益費償還義務を負うのかということが問題となります。

この点については、有益費償還請求権が賃借人に認められている趣旨から考えることとなります。有益費償還請求権は、上記のとおり、賃借人の支出した有益費によって、賃貸目的物の価格が増加したままでは賃貸人が不当に利得することになり、これを返還するのは当然であるとの考え方に基づいていることからすると、賃貸借契約が期間の満了等により正常に終了した場合に限らず、賃借人の賃料支払債務の不履行という賃借人の違法行為により終了した場合であっても有益費償還請求権の行使は可能であると解されていますので、注意が必要です。



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

法・律・相・談

マンション建築工事中の死亡事故



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

新築マンションの一室を、工事完成前に購入しましたが、工事中にエレベーターシャフトから作業員が落下して死亡するという事故が発生しました。売買契約を解除することができるでしょうか。

1. 回答

売買契約を解除することはできません。建築工事中に共用部分で死亡事故が発生しても、買受けるの目的を達することができないとは考えられないからです。

2. 新築マンション売買契約の解除

新築マンションについては、一般に、工事完成前に売買契約が締結されます。工事完成前の売買は、稲がまだ実らず穂が青いうちに行われるコメの売り買いになぞらえて、青田売買といわれます。

ところで、売買契約において、契約締結後、引渡し前に、社会通念上買主が買受けるの目的を達することができないほどの瑕疵が生じ、債務の完全な履行ができなくなったときには、たとえ一応は目的物を引き渡せる状況にあったとしても、買主は、売買契約を解除することが可能です。青田売買に関し、工事中の事故によって売買契約を解除できるかどうか、問題となることがあります。

3. 事案の概要

この点について、参考になる判決があります(東京地裁平成23年5月25日判決)。事案は次のとおりです。

- ①買主Xは、売主Yから、平成20年4月6日、完成前のマンションの一室(本件建物)を、売買代金1億3,420万円で購入し、Yに対し、手付金として1,342万円を交付した。
- ②平成20年8月29日、施工業者Z社の下請企業の従業員2名が、マンション建築中に、エレベーターシャフト内において、落下し、死亡した。
- ③Xは、Yが本件建物を、最上級の安心感、高級感、くつろぎ等の性能、品質、価値を有するものとして、かつ、売買契約締結当時前提・想定された市場価値を有する(事故による市場価値の低下のない)ものとして引き渡すべき義務を負っているところ、この義務を果たすことができなくなったとして、売買契約を解除し、手付金の返還及び慰謝料を請求した。

4. 裁判所の判断

裁判所は『一般に、債務が不完全履行であり、不完全な部分が追完不可能となったかどうかは、履行不能の場合と同様、この不完全な部分の追完が、物理的又は社会通念上、もはや追完不可能となったかにより判断されるものであり、マンションの区分所有部分の引渡債務においては、物理的には引

渡しが可能であるが、社会通念上、買主が当該部分を買った目的を達せられないほどの瑕疵がある場合(例えば、居住を目的として当該部分を買った場合において、当該部分で凄惨な殺人事件が起こったなど、社会通念上、忌むべき事情があり、一般人にとっても住み心地の良さに重大な影響を与えるような場合のように重大な心理的な瑕疵がある場合など)も含むと解され、単に買主が主観的に不快感等を有するためにそのような目的が達せられないというものではない。このような瑕疵があるとはいえない。

そこで、本件について、このような瑕疵があるか検討するに、確かに、本件建物の属するマンションの共用部分において死亡事故があったものであり、本件建物を買受けるに当たって主観的にこれを忌避する感情をもつ者がいないとはいえないものの、事故は、人の死亡という結果が生じているものの、あくまで建設工事中の事故であって、殺人事件などと同視できないものである上、Xの専用部分となるべき本件建物内で発生したものではなく、本件建物から相当程度離れたフロアの、共用部分で発生したものであること、事故の直後にはニュース等で報道され、現在でもインターネット上で本件事故の情報を取得することができることが推認されるが、それ以上に事故に関し本件建物やマンションの住み心地の良さに重大な影響を与えるような情報やそれらの価値を貶めるような情報が流布しているなどといった事実も認められないことに照らせば、本件建物に、社会通念に照らし、上記のような瑕疵が存在すると認めるに足りない。また、上記のようなことからすれば、本件建物の市場価値が減少したとも認めるに足りない』として、買主の主張を認めませんでした。

5. まとめ

心理的瑕疵や環境に関する瑕疵は、その判断が容易ではなく、具体的なケースを数多く理解することによってはじめて適切な解決を図ることができます。

物件にかかわる死亡事故については、投資用のビル購入の約1年11か月前の睡眠薬自殺に関し、建物内で死亡したのではなく、病院に搬送されてから約2週間後に死亡したものであり、近所で評判になっていたこともなかったのであるから、社会通念上、事実を過大に評価するのは相当ではないとして、売主の説明義務を否定したケース(東京地裁平成21年6月21日判決。瑕疵担保責任は肯定)も、参考になります。

宅地建物取引の専門家としては、知りうる事例を十分に把握し、実務に生かすよう努めなければなりません。

「賃貸住宅標準契約書」の改訂について

「賃貸住宅標準契約書」は、平成5年に賃借人の居住の安定の確保と賃貸住宅の経営の安定を図るため、住宅賃貸借の標準的な契約書の雛形として作成されたものです。

今般、賃貸借当事者間の紛争の未然防止等の観点から、条項の改訂、解説コメントの追加などを行い、「賃貸住宅標準契約書」(改訂版)を作成しました。

*なお、「定期賃貸住宅標準契約書」、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」、「終身建物賃貸借標準契約書」「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」についても、反社会的勢力の排除等の観点からの改訂を予定しています。

〈改訂の概要〉

第7条 反社会的勢力の排除を新設 ⇒P.24<改訂標準契約書のポイント>(4)に詳細

第14条 明け渡し時の原状回復内容の明確化 ⇒P.25<改訂標準契約書のポイント>(6)に詳細

記載要領を契約書作成にあたっての注意点に名称変更 ⇒A

賃貸借契約書を通常作成する賃貸人だけでなく、賃借人にも参照されるよう、各条項に記載する際の注意点を明確化。

賃貸住宅標準契約書解説コメントを新たに作成 ⇒B

賃借人・賃貸人が本標準契約書を実際に利用する場合の指針となるよう各条項に関する基本的な考え方、留意事項等を記述した解説コメントを新たに作成。

A

「賃貸住宅標準契約書(改訂版) 条項にあたっての注意点」

解説要領

以下の事項に注意して記入して下さい。なお、該当する事項のない場合には「-」を記入して下さい。

(1) 関係

①「名称」：建物の名称(○○マンション、○○ビル等)を記入して下さい。

②「所在地」：住所表示を記入して下さい。

③「建て方」：賃貸するものに□を□印して下さい。

【関係の説明】

イ 共同建—1棟の中に2戸以上の住宅の建が隣り・裏隣等を有しているものや、2戸以上の住宅を兼ねて建てたもの、建下が併設で、2階以上に2戸以上の住宅がある、いわゆる「びろり付き住宅」も含まれます。

ロ 区分建—1戸以上の住宅を1棟に建てられたもので、各住宅が専有面積に、それぞれ別々に敷地への権利を有しているもの、いわゆる「中々ビル等」も含まれます。

ハ 一戸建—1つの建物に1住宅であるもの。

ニ その他—イ～ハの区分にも当てはまらないもので、例えば、工場や倉庫等の一部が住宅となつていたりする場合もあります。

④「構造」：木造、鉄骨造の区分する□を□印し、建物の階数(1階が1階)にも□を□印し、建物自体が新築である、□も記入して下さい。

【階数の説明】

イ 木造—1階建(1階、2階、3階、4階)又は階数をいっ、が地階のもの。

ロ 鉄骨造—□印の内、当該階層に占有する構造(建築物等)区分等が規定されている構造)を記載して下さい。

⑤「戸数」：建物のある戸の数を記入して下さい。

⑥「工事完了年」(記載例)

平成10年竣工、 元規模維持の工事未実施	→	平成10年 元規模維持 完成
昭和60年竣工、平成10年に 元規模維持の工事を完了	→	昭和60年 元規模維持 (平成10年) 完成

【階数の説明】

イ 元規模維持—建築基準法第2条第10号に規定する「元規模維持」であり、建築物の「主要構造部」の一種目上について行なう途中の修繕、主要構造部としては、「壁、柱、床、梁、屋根、階段」(建築物の構造上重要でない)以外の窓、間柱、つげ釘、土下階、地下階の床、手摺、ひしし、浴室用なら乾燥機、換気扇その他これらに類する建築物の部材を除く、が対象となります。

ロ 改修等—記載例)

主1階	→	イ)主1階・主2階・主3階
ワンルーム	→	イ)主1階・主2階・主3階
主1階	→	イ)主1階・主2階・主3階・ワンルーム(ワンルーム)

【階数の説明】

イ 取—1階

ロ 階—1つの階層が専有面積と自らを兼ねているもの

B

「賃貸住宅標準契約書(改訂版) 解説コメント」

賃貸住宅標準契約書の条項は、「関係部分」、「基本」、「別表」、「記号別項」から構成されている。

図 賃貸住宅標準契約書の構成

【関係部分】

標準契約書においては、賃貸借の目的物の概要、契約期間及び賃料等の約定事項並びに請求、請求、管理業者及び同居人の氏名等を一括できるように、関係部分を設けている。これは、約定事項を当事者が一括して書き込むことにより、当事者の意思を明確にさせ、記載漏れを防ぐこととあわせて、契約の主要な内容の一覧を採れるようにする趣旨である。関係部分への具体的な記載方法等については、「別表にあたっての注意点」を参照願います。

〈改訂賃貸住宅標準契約書のポイント〉

〈1〉頭書において物件の状況、契約期間、賃料等を一覧できるようにした。

契約の目的	物件の状況	契約期間	賃料	共益費	敷金	禁止行為	その他
1.1 賃貸住宅の目的	1.2 物件の状況	1.3 契約期間	1.4 賃料	1.5 共益費	1.6 敷金	1.7 禁止行為	1.8 その他

〈2〉賃料の改定事由を具体的に明らかにし、賃料の改定は当事者間の協議によることにした。

(賃料)第4条

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

〈3〉共益費、敷金の性質を明らかにし、敷金について退去時の取扱いを明らかにした。

(共益費)第5条

乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下この条において「維持管理費」という)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が

不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(敷金)第6条

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第14条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

〈4〉国民生活や経済活動からの反社会的勢力を排除する必要性の高まりを受け、あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨を相互に確認することを規定した。

(反社会的勢力の排除)第7条

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 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

〈5〉借主が禁止・制限される行為の範囲を具体的に明らかにした。

(禁止又は制限される行為)第8条

乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件

の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

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。

4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

〈6〉貸主には賃貸住宅の使用のために必要な修繕をなす義務があることを明らかにする一方、借主の修繕義務は、借主の故意・過失の場合にのみ生じること、明け渡し時の原状回復義務は、通常の使用に伴う損耗については生じないことを規定した。

(契約期間中の修繕)第9条

甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

(明渡し時の原状回復)第14条

乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

〈7〉貸主からの契約解除事由を具体的に明らかにし、解除手続きを定めた。

(契約の解除)第10条

甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務

三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第8条各項に規定する義務(同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。)

三 その他本契約書に規定する乙の義務

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7条各号の確約に反する事実が判明した場合
- 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場合

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。

〈8〉貸主は、原則として、借主の承諾を得なければ賃借物件に立ち入れないことを明確に規定した。

(立入り)第15条

甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

保証だより

公益社団法人
不動産保証協会



1 弁済業務保証金の還付 (平成24年1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)
1月6日	4件	10,800,000

2 弁済業務保証金の取戻し (平成24年1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)
1月6日	50件	29,100,000
1月20日	97件	57,300,000

3 弁済業務保証金取戻し公告 (平成24年1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
1月11日	号外6号	62件
1月24日	号外15号	46件

平成23年度 第8回弁済委員会 審査結果

平成23年11月29日

*印は、再審査案件である

整理番号	本部署	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
* 23-11	群馬県	(株)丸新	堀口 数馬	10,000,000	10,000,000	認証	10,000,000	融資不調により中古土地付き建物の売買契約が白紙解除されたため、買主が売主会員に支払済金員の返金を求めた事案
* 23-18	群馬県	(株)スミプロ住販	村上 宏	455,060	10,000,000	認証	455,060	申出法人業者の所有賃貸用マンションへの賃借人募集、斡旋ほか業務を任された会員が、各入居者の預託した入居時費用(一部)を不当に利得していた事案
23-40	滋賀県	(株)メイプランニング	山本 百合子	100,000	10,000,000	認証	100,000	取引土地に付着する担保権が抹消できず売買契約が解除されたため、買主が売主会員から支払済金員の返還を求めた事案
23-43	千葉県	地域開発(株)	松山 健吾	100,000	10,000,000	認証	100,000	取引土地に付着する担保権が抹消できないため、買主が売買契約の解除と支払済金員の返還ほかを求めた事案
23-44	兵庫県	(有)トラストホーム	瀬戸口 博幸	67,000	8,355,750	認証	67,000	賃貸借契約締結前の申込予定者によるキャンセルに対し、媒介会員が預託を受けた申込金の返金を拒んだ事案
23-45	大阪府	(株)スミセイ	松田 徳義	2,800,000	10,000,000	認証	2,800,000	媒介会員を通じて支払った土地手付金の一部が売主側に渡っていないことなどの事実が判明したため、買主が媒介会員に対して支払済金員の返還を求めた事案
23-46	東京都	(株)フルハウス	渡部 卓也 (渡辺澄人)	430,560	10,000,000	認証	382,720	収益ビルの売買取引において、売主会員の負担(修繕)すべき特約事項が履行されぬまま引渡しを受けた買主からの債務履行請求事案
合計							13,904,780	

審査結果	件数	金額
認証	7社 7件	13,904,780円
条件付認証 保留・再審査	3社 3件	
否決	1社 1件	



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)アリーナ
	札幌市	(有)サンライズ
	函館市	(株)アシスト不動産
宮城県	多賀城市	ONE HOUSE(株)
	名取市	センコンテクノサービス(株)
山形県	新庄市	オオルイ不動産
茨城県	つくば市	(株)ダイケイ
群馬県	高崎市	(株)H・E・C
埼玉県	吉川市	(株)ケイライフスタイル
	富士見市	ナキム(株)
	戸田市	エステイ不動産
	吉川市	(株)ライジング
	川越市	(株)エコリーアル
	川越市	(株)アーバンライフ
千葉県	千葉市	(株)クガテクニカル興業
	野田市	(株)YES
	八千代市	(株)オー・エム・プロパティーズ
	浦安市	薫リビング
	八千代市	(株)木のすまい工房
東京都	渋谷区	(株)コプラス
	狛江市	高橋工務店(株)
	中野区	米持建設(株)
	中央区	リエイズ(有)
	千代田区	(株)AK コーポレーション
	渋谷区	(株)渋谷賃貸オフィスサポート
	品川区	(株)プリングアップタウン
	豊島区	(株)ヌルハウス
	港区	ココライフファーム(株)
	八王子市	(株)セイシン
	青梅市	(株)東都地所
	中央区	ナックインフォ(株)
	調布市	フォロースルー
	杉並区	(株)アクティブホーム
	狛江市	(有)シータイム
	文京区	フォアサイト・パートナーズ(株)
	杉並区	(株)DBY Japan
	西東京市	(株)パワーポート
	港区	ENISHI(株)
	豊島区	(株)匯通商事
	練馬区	(株)ワイエス・ホーム・ネオ
	中央区	(株)東京エステート
	渋谷区	(株)プライム住販
	渋谷区	(株)アートライフクリエイター
	渋谷区	(株)マチオコシ
	港区	(株)ランドビルトラスト
	渋谷区	(株)ドロワ
	品川区	(株)ラウンドホーム
	港区	(株)T.A.G
	豊島区	(株)アーク建設
	港区	麻布リアルエステート(株)
	中央区	(株)SR ジャパン
	豊島区	(株)フレスパートナーズ
	豊島区	(株)東遼
	千代田区	AIA ホールディングス(株)

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	港区	(株)エーエスマネジメント
	江戸川区	(株)一心不動産
	新宿区	(株)ステア
	豊島区	(株)レガロリアルティ
	渋谷区	(株)創幸
神奈川県	茅ヶ崎市	(株)共和エンタープライズ
	横浜市	(株)JSI
	横浜市	(株)オークラコミュニティ
	横須賀市	(株)フィールズホーム
	川崎市	(株)ゆうあい
	横浜市	(株)ハウジングサポート
新潟県	新潟市	CRYSTAL(株)
富山県	滑川市	グッドグッド不動産
	富山市	(株) L's モダン
石川県	金沢市	(株)タッチ
山梨県	中央市	(有)わかば
長野県	長野市	南長野不動産(株)
愛知県	北名古屋市	(株)名古屋大和
	瀬戸市	ヘアード不動産(株)
	名古屋市	(株)間宮晨一デザインスタジオ
	名古屋市	名古屋中央不動産(株)
三重県	三重郡	(株)ほしかん
	松阪市	(株)アイエスカンパニーセカンドエイジ
	員弁郡	(株)L-style
大阪府	堺市	(株)シモヤマ
	寝屋川市	(株)大建ビルド
	大阪市	(株)SUPPORT
	枚方市	(株)エル・イーホーム
	堺市	(株)Life Work
	大阪市	(株)アルコバレーノ
	大阪市	(株)ネクシス
	大阪市	KSC(株)
	大阪市	(株)ベガトラスト
	大阪市	(株)北陽
	大阪市	(株)あおぞら不動産
	堺市	(株)ユニライク不動産
	高石市	(株)TST
	大阪市	(株)ハウス・アイ
	大阪市	(株)生和装飾
	大阪市	(株)阪下ハウス興産
	大阪市	(株)ウェブキャスト
大阪市	(株)昭徳	
大阪狭山市	(有)ウディプラン	
兵庫県	神戸市	(株)K・M 企画
広島県	広島市	(有)クラタニ設計事務所
山口県	山口市	(株)サダ技研
香川県	高松市	(株)ルーミング
福岡県	柳川市	(有)古賀ハウジング
	福岡市	(株)REFIC
	北九州市	E・シーズンホーム(株)
熊本県	熊本市	(株)スマイリーホーム
大分県	大分市	(有)豊幸建設
宮崎県	宮崎市	(株)LIEBE

高層賃貸集合住宅群の廃墟、 軍艦島へ

長崎県本部



当県本部では、昨年12月10日(土)長崎の南西の海上に浮かぶ軍艦島を訪問しました。

軍艦島とは長崎市旧高島町にある

端島の通称で、全長480m、幅160mほどの小さな島になります。1870年ごろから採炭が始まり、全盛期は世界一の人口密度を誇った海上都市となりました。ここには日本最初の高層賃貸集合住宅群30棟がありましたが、現在はその廃墟が並んでいま

す。闇の中に浮かぶ島のシルエットは、戦時中に軍艦と見間違えられ、アメリカの潜水艦に攻撃されたとの逸話も残されています。

当日は長崎港より40分程で到着すると、ガイドの説明を聞きながら50分くらい島内を見学しました。実際に廃墟の中に立つと、ビルの間から人々の声や営みが聞こえてくるような感覚になり、一種の聖地といえる地に来た気がいたしました。

今回は定員50名を上回る多くの方々からご連絡をいただき、軍艦島の人気の程を思わせるツアーとなりました。

皆様、九州に旅される機会があれば、ちょっと足を伸ばされ、軍艦島に上陸されてみてはいかがでしょうか。ただし、冬場は避けられた方がよろしいかと思えます。

「第2回不動産独立開業セミナー」が 定員オーバーの盛況

福岡県本部



福岡県本部は平成24年1月24日(火)に、第2回不動産独立開業セミナーを北九州テレワークセンターにて開催いたしました。

本セミナーの告知は、福岡県本部のホームページのほか、九州国際大学、日建学院などの各種学校や、市役所や図書館などにチラシの設置・配布を行い、新聞にも広告を出したほか、各委員によるfacebookへの書き込みや知人へのfaxを行いました。そのお陰か、開催日が近づくにつれ問い合わせが殺到し、定員20名のところを消防法遵守とセミナー式における定員の限度であった38名まで増やしました。

また、フクニチ住宅新聞とJ-com北九州の取材も入り、福岡県における不動産業への関心の高さも伺えました。

福岡県本部では、今後も公益事業の一環として開業セミナーの開催を続けていきたいと考えております。



全日大阪府本部創立60周年・ 保証創立40周年記念式典を開催

大阪府本部



創立60周年を迎えた全日本不動産協会大阪府本部と、創立40周年を迎えた不動産保証協会大阪府本部は、1月19日(木)、ホテルニューオータニ大阪で記念式典を開催いたしました。当日は、小河保之大阪府副知事をはじめ、行政代表者、衆参国会議員、関連団体など多数の来賓の方々や協会関係者を含め、総勢約400名が集い節目を祝いました。

桑畑信之本部長は、「保証協会が公益社団法人化され、会員の皆様のための事業運営だけでなく、消費者から信頼される不動産取引が求められている。今後はそのための教育研修等に努めていきたい。地方本部としての役割と方向性を明確に示し、次世代を担う会員の方々力が遺憾なく発揮できる土壌づくりをしていく」と挨拶。その後川口 貢理事長と小河大阪府副知事からもご挨拶を

いただきました。

記念講演では、櫻井よしこ氏が「変わるのはいましかない」というテーマにて講演。記念式典では大阪府知事より大阪府知事団体表彰をいただきました。また大阪府本部から社会福祉法人大阪府社会福祉協議会と社会福祉法人大阪市社会福祉協議会に記念品を贈呈しました。

祝賀会では、扇町総合高等学校吹奏楽部による演奏が行われ、盛会のうちに終了しました。



1月

会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

- 賀詞交歓会
日時 平成24年1月13日(金)
14時30分～
- 表彰選考委員会
日時 平成24年1月13日(金)
11時30分～
内容 1.平成24年秋の叙勲・褒章候補者の推薦に関する件
2.平成24年大臣表彰候補者の推薦に関する件
3.総本部・創立記念式典表彰者に関する件
4.地方本部・創立記念式典表彰者に関する件

- 合同理事会
日時 平成24年1月13日(金)13時～
内容 1.全日創立60周年・保証創立40周年記念式典に関する件
- 合同組織委員会
日時 平成24年1月14日(土)11時～
内容 1.平成24年度事業計画・予算(案)に関する件
2.平成23年度下半期事業実施に関する件
- 合同総務委員会
日時 平成24年1月30日(月)
10時30分～
内容 1.平成23年度事業報告に関する件
2.平成24年度事業計画・予算案に関する件

全日

- 流通推進委員会
日時 平成24年1月23日(月)15時～
内容 1.新ゼネットシステム構築に関する件
2.平成24年度事業計画案・予算案に関する件

不動産保証協会

- 弁済委員会
日時 平成24年1月26日(木)
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

インタビュー【達人の住まいと仕事】

外交ジャーナリスト・作家

手嶋龍一さん

特集

賃貸マンション・アパートの危機管理対策
(予定)

連載

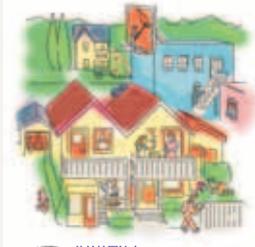
- ・ 税務相談 税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 弁護士 渡辺 晋
- ・ 3月のニュースランキング
- ・ 不動産ニュービジネス最前線
- ・ 全日ホームページガイド
- ・ 保証だより／
第10回弁済委員会審査結果
- ・ 2月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 2月 新入会員名簿

安心と信頼のお手伝い!

ご存知ですか?
手付金保証制度

ご利用になっていますか?
手付金等保管制度

**手付金保証制度
手付金等保管制度
加盟店**



公益社団法人
不動産保証協会

このステッカーが目印です。
お客様も安心!

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。)

会員向けMyページの 便利な機能を紹介します

日頃ご愛用いただいておりますホームページの、会員向けMyページにあります便利な機能を紹介します。



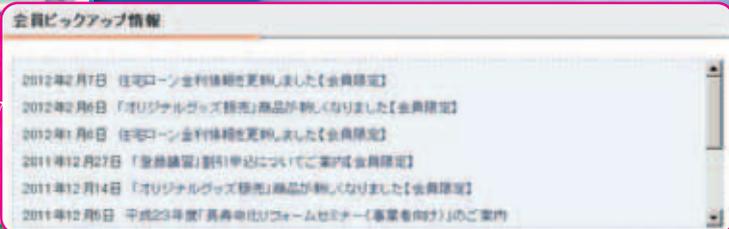
デイリーメッセージ

毎日配信されるメッセージ・アクセスした日付に関する情報、会員向け新着ピックアップ情報が表示されます。

お仕事お疲れ様です。
余期はまだまだ残っております。どうぞお疲れのほどを。
【今日の出来事】1904年 日本がロシア帝国に宣戦を布告し、日露戦争が始まる

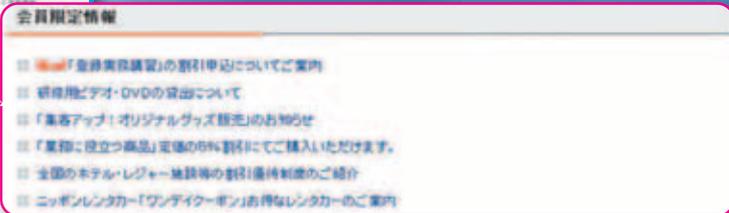
会員ピックアップ情報

総本部ホームページより、会員向けに発信した情報一覧を表示しています。ここから最新の情報にアクセスしてください。



会員限定情報

会員限定にご用意しております各種サービスをご紹介します。



ぜひ、ご利用・ご活用をお願いいたします。

HOW TO



ホームページへのアクセス方法

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

今月の表紙

越後國細見図

発行は天保13年(1842年)。現在の新潟県本州部分に当たる越後國の古地図。現在の地図とは異なり、日本海を下にして描かれている。8つの郡を赤色、城下はひとまわり大きい黄色の四角、宿場は黄色の四角、村々は無色の囲みで示している。図左上には、高田藩、長岡藩を始めとする10大名の石高が記されるなど、幕末期の越後國の概要を知ることができる。

天保14年(1843年)には天領となった新潟周辺の地域を支配するために新潟奉行所が設置された。設置の理由は日本海交通の要衝である新潟港の管理であった。その後、開国に当たり新潟が開港地となったため、その重要性が増したといわれている。



高田城



八海山



新潟市街



新潟県



●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 全代会館

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 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

公益社団法人 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