

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25年1月15日(毎月1回15日発行)
第41巻第1号

2013.JANUARY

1

年頭所感 川口 貢 理事長

特集 2013年 不動産業界の展望

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



年頭所感

社団法人全日本不動産協会
公益社団法人不動産保証協会
理事長 川口 貢



平成 24 年 12 月 16 日、衆議院総選挙が実施され、自由民主党が絶対安定多数を上回る議席数を獲得し大勝いたしました。

われわれ最大の関心事である消費税は、2014 年 4 月に 8%、2015 年 10 月に 10%と 2 段階で税率が引き上げられますが、平成 9 年の引き上げ時と同様、駆け込み需要とその反動で大幅な住宅着工の落ち込みが危惧されております。

このたびの衆議院解散によって、平成 25 年度税制改正大綱は年明けにずれ込むこととなりましたが、需要の平準化と市場の混乱を避けるために、早急に具体的な負担軽減策が示されることを、切に願うものであります。

さて、昨年、宅地建物取引業法の施行から 60 周年を迎えました。現在、不動産流通市場では、既存ストックの流通促進が急務となっております。消費者に対して住宅履歴等の情報が十分に与えられていないことから生じる不安感が、消費者の購買意欲の低下につながっていると言われています。昨年、国土交通省では、「不動産流通市場活性化フォーラム」を開催し、幅広いテーマで議論を行い、提言書が取りまとめられたところです。この提言を受け、消費者にとって必要な情報の整備・提供等について、不動産流通市場の実情を踏まえた実効性のある検討が進められています。今後は、消費者ニーズを踏まえ、必要となる情報の収集、提供のほか、住宅診断やリフォーム提案などの関連サービスを提供できるよう、宅建業者の総合的なコンサルティング機能を向上させていくことが重要と考えます。また、昨年開催いたしました全国不動産会議・新潟県大会におきましても、不動産業界が取り組む高齢者住宅の在り方、住宅・土地等の既存システムの有効活用について、様々な観点から分析を加え、新たなビジネスモデルの提案が行われたところです。

宅地建物取引業法とともに歴史を歩んできた我が全日は、公益法人制度改革によって、さらなる進化

を進めていきたいと考えております。

社団法人全日本不動産協会は、平成 24 年 3 月 30 日に内閣府へ公益社団法人への移行認定の申請を行いました。その結果、平成 24 年 12 月 7 日付で内閣府公益認定等委員会より内閣総理大臣に対し、本会が公益認定相当である旨の答申書が提出されました。また、平成 24 年 12 月 7 日開催された理事会において、公益社団法人の設立登記は平成 25 年 4 月 1 日とすることが決議されました。公益社団法人として新たなスタートを切るにあたって、以下のとおり消費者及び会員の利益に資するよう進めていきたいと考えております。

1. 公益社団法人へ移行による運営体制の検証及び具体化
2. 多様な公益目的事業の充実・強化
3. 一層の優良会員の増強

全日に先立ち公益社団法人へと移行した公益社団法人不動産保証協会につきましては、これまで以上に公益社団法人としてふさわしい法人運営に努め、以下のとおり消費者目線の公益目的事業の充実を図って参ります。

1. 一般保証業務の本格的な事業再開と運用体制の充実
2. 宅建業法の規定に基づく保証業務の適正かつ確実な実施

平成 25 年も、各地方本部の役員・会員の皆様のご協力を得ながら協会の組織基盤の強化を図っていくとともに、全国組織としてのガバナンスを確保しつつ、円滑に公益目的事業が行えるよう取り組んでまいります。

新年の船出にあたり、会員の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げますとともに、本年が皆様一人ひとりにとって実り多い素晴らしい一年となりますよう衷心よりお祈り申し上げ、私の新年の挨拶とさせていただきます。

2013. JANUARY 1

月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

CONTENTS

- 02 | 年頭所感 川口 貢 理事長
- 04 | 【特集】2013年 不動産業界の展望
- 10 | 12月のニュースランキング
- 12 | 不動産ニュービジネス最前線 株式会社コプラス
「原価に近い価格、自由設計、住民コミュニティがメリット
住民が建設組合方式でつくる集合住宅、コーポラティブハウス」
- 14 | 【check it up】Jリート市場が活況に 今後の見通しと不動産市場全般に与える影響
- 16 | 協会EXPRESS 全日、公益法人移行認定の答申について
- 17 | information 「不動産取引活性化のための未来への提言」
- 18 | 税務相談「相続財産の代償分割が行われた場合の相続税」
- 19 | 賃貸相談「賃貸建物における事故とオーナー責任」
- 20 | 法律相談「取引主任者」
- 21 | 不動産業者のためのコンプライアンス「コンプライアンスと危機管理経営〈その4〉」
- 22 | 【FOCUS】復興への歩み 第4回
- 24 | PICK UP NEWS
- 25 | information 土地総合研究所メールマガジン 配信登録のお願い
- 26 | 新入会者名簿
- 27 | 地方本部の動き 広島県本部／東京都本部／高知県本部
- 29 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 2月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第23回

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
FAX 03-3239-2198

特



集

2013年 不動産業界の展望

『住宅新報』編集長 柄澤 浩

**住宅分野の回復感を確かなものにできるか
流通活性化、価格動向も注視
消費増税の需要者負担軽減策が焦点**

2012年は新しい態勢づくりの年といわれ、米中や欧州諸国で新政権を決める選挙が行われたほか、我が国でも12月の衆議院総選挙で自民、公明両党による連立政権の枠組みが固まった。迎えた2013年は、文字どおり新たな政権による舵取りが本格化するが、世界的な経済低迷の中で各国とも課題が山積する難しい船出でもある。

日本経済に関しては、2012年後半から目立ち始めた減速傾向を断ち切り、成長軌道に乗せるかが課題となる。住宅・不動産市場は、政策的テコ入れなどで比較的安定していたが、勤労者世帯所得の減少や雇用不安によって予断を許さない状況が続いている。新年を占う鍵である2013年度予算・税制改正の論議は新年に持ち越され、消費税率引上げ時の対応もこれから詰め、具体化へ作業が進む。

経済活性化のためには、内需の柱である住宅・不動産の活性化が欠かせないのは論をまたない。これは政権の枠を超えた共通認識である。東日本大震災からの復旧復興という最重点課題もある。住宅・不動産分野では官民を挙げた流通活性化協議会などの新たな取り組みも本格化する。新年は内需を下支え役として、経済成長の歩みを確かなものにできるよう期待したい。

2013年度税制改正と3党合意の対策の行方は

新年の経済や住宅・不動産業界の事業環境を大きく左右するのが、例年、12月に固まる税制改正と予算だ。だが、2012年度は11月に衆議院が解散（12月16日投開票で総選挙）したことで、新年に仕切り直しとなった。今回改正の焦点は8月に成立した消費税増税法案（2014年4月から現行5%を8%、2015年10月に10%に2段階引上げ）での「住宅取得」の取扱いがどうなるかということ。引上げには経済成長要件なども設けられているが、それ以上に全日本不動産協会を始めとする住宅・不動産業界団体が注視しているものだ。各団体が与野党に要望したこともあって、消費税増税法案をめぐる民主、自民、公明の3党が合意した際、住宅市場に与える影響が大きいので、「2013年度以降の税制改正及び予算編成の過程で総合的に検討すること」と、「8%への引上げ時及び10%への引上げ時にそれぞれ十分な対策を実施すること」でまとまった経緯がある。具体的にどうなるか、その中身が固まらないまま総選挙に突入したため、一層注目されることになったのである。

業界側は、住宅購入者の過大になる負担を軽減するため、「現行の5%を超える負担増加分については、消費税法の枠内での還付をする」ことなど、実質的に消費者の負担が増えることがなく、かつ



確実に実行（住宅ローン減税などでの対応でない）される制度を求めている。この背景には、1997年の消費税率引上げ（3%から5%に）の際、駆け込み需要が大量に発生し、その後は反動で新設住宅着工が大幅に落ち込み、業界が大きな打撃を受けたことが挙げられる。当時はまだ、住宅着工戸数が130万戸前後あり、経済成長率も高かったから衝撃を吸収することができたが、住宅着工が80万戸台まで減少した上、経済もマイナス成長になりかねない現状では、相当深刻な事態が予想されるためだ。駆け込み需要の発生とその反動減は、業界が最も恐れる事態であり、それを回避し、需要の安定化につながる需要者の負担軽減策は、是が非でも実現させたい要望である。

中古住宅流通促進の関係税制も

消費税増税の存在が大きい他税制要望などは目立たないが、今回改正論議で挙がっている主なものを挙げると、住宅税制関係では、①住宅ローン減税額の維持・拡大、②登録免許税の特例の延長、③省エネ改修及びバリアフリー改修の特例の延長など。不動産流通促進関係では、①土地売買等に係る登録免許税の特例の延長、②不動産売買契約書の印紙税の特例の延長、③既存住宅を宅建業者が買い取り、耐震工事を行って販売する場合における不動産取得税の免除などがある。これまで市場活性化のために特例として拡充・延長されてきたものが期限を迎えるため、その維持・延長を求めたものだ。

ほかに、住宅資金に係る贈与税の非課税措置の創設、個人の長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活といった要望が、各団体から与野党や国

土交通省に提出されていた。

住宅・不動産税制や予算措置に関しては、かつての自公政権時代もその後3年余の民主党政権時代も大きな変動はなく、比較的手厚かった。いずれも成長戦略の柱の一つとして、中古住宅流通を含めた住宅・不動産や都市再生などを位置付け、景気の牽引役としての役割と期待を明確にして取り組んできた。それに業界は応えながら、少なくとも景気の下支え役を果たしてきたように思われる。今後、日本経済をより活性化させるためには、地球環境に対応した良質な住宅ストックの形成、流通市場と不動産投資市場の活性化、住宅を含めたインフラと都市基盤の整備などに一層の力を注ぐ必要があるだろう。これを促進することによって、それから派生する新しい産業の創造にもつながる可能性が出てくる。

大震災後の需要者意識への対応

住宅・不動産業界の2012年の取り組みは、2013年以降も継続されるものがほとんどだ。その一つが7月にスタートした再生可能エネルギーの固定価格買取制度。これによって太陽光発電システムの住宅などへの導入の動きがより促進されたほか、消費者にとっても身近な存在になった。同時に、パッシブソーラーや太陽熱エネルギーの活用といった、従来からある省エネシステムの見直しなどが一段と進んだ。これに創エネ、蓄熱などの技術を組み合わせることで、総体として省エネルギーや地球環境対策はレベルアップした。今後もこの流れは変わらないだろう。新築住宅などで新しい優良ストックは積み上げられるが、同時に対策が必要なのは既存ストックの改良、レベルアップである。だが、その歩みはまだまだで、これが今後の課題である。

また、東日本大震災を通じて強まった国民の「安



全・安心」志向への動きに対し、事業者、行政側の対応は大きく進んでいるのかという課題もある。住宅建設分野などは既にその方向に大きく踏み出しているが、問題は既存住宅から公共施設、鉄道・道路などの都市基盤、社会的資本インフラでの対応がどこまで進んでいるか。その第1は建物の耐震性が確保されているのか、地盤は大丈夫かというハード面での対応だ。幹線道路の沿道耐震化を含め、残念ながらまだ不十分である。防災・減災対応はハードとソフト両面の対応が必要だが、まだ緒に就いたばかりである。予想される首都直下型大地震、大津波が太平洋岸一帯を襲う東海・東南海・南海の3連動型大地震などで予想される事態に、一つ一つ積み重ねながら対策の実を上げていくしかないだろう。

住宅・不動産業界としては、需要者の「安全・安心」志向に、どこまで納得させる商品やサービスが提供できるかが課題である。その答えの一つは、防災関係を含めた的確な地域情報が提供できるかということであり、地域コミュニティの形成に役立つ活動ができるかということだろう。少子高齢化の進展と大震災の経験を通じて、人々は地域とのつながりや絆を持とうという意識を高めている。各地の不動産会社が売買や賃貸仲介、賃貸管理、更にコンサルティング業務などの実務を通じて顧客に提供できているか、あるいはそういう意識で業務に取り組んでいるかが問われてくることになるだろう。

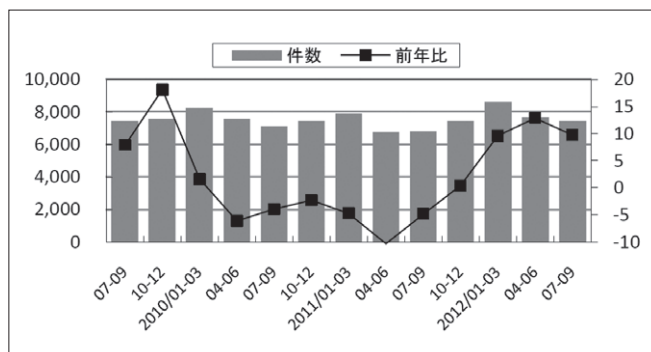
住宅需要の堅調さは続くか

＜中古住宅成約件数最多＞

2012年の住宅・不動産市況は、全体的には大震災のマイナスの影響がほぼ消え、復興需要などでむしろ前向きな動きが強まってきた年といえるだろう。

東日本不動産流通機構のデータによると、首都圏中古住宅流通市場で取引件数が最も多い中古マンションの成約数は、2012年3月から増勢に転じ、1～11月累計では前年実績を10%程度上回った。中古一戸建て住宅、新築一戸建て、土地もそれぞれ成約件数を伸ばしており、中古住宅取引件数で見ると、不動産流通市場は過去最高を記録した。ただ、復活を果たしたといえないのが価

首都圏中古マンションの成約件数



資料:東日本不動産流通機構資料より

格動向。平均価格、取引単価ともまだ下落傾向が続いている。下落幅は全体的に縮小しているものの、まだ下げ止まったといえないのが、市況回復感に結びつかない点だ。一部では横ばいから上昇地点もあるが、全体的には景気動向に引きずられて弱含みから脱し切れていない。当面、価格動向がポイントである。

＜地価、一部で下げ止まり＞

では、地価動向はどうだったかという、「全国的に下落傾向が続いているものの、下落幅は縮小傾向。再開発エリアなどでは、下げ止まりから一部上昇傾向」というのが、都道府県地価調査（基準地価、2012年7月1日時点）などの結果だ。日本不動産研究所が11月に発表した市街地価格指数（9月末現在）によると、「六大都市」の商業地、住宅地の下落率は前期（3月末）比0.1%まで縮小し、最高価格地では逆に0.2%と2期連続の上昇を示した。半年後の見通しでは、「全国」と「六大都市を除く」は1.5%程度下落を見込んでいるが、「六大都市」の住宅地、最高価格地は0.1%上昇になるとの予想を立てている。20年以上続いてきた地価の下落傾向もいよいよ転機を迎えるのか、大いに注目したい。

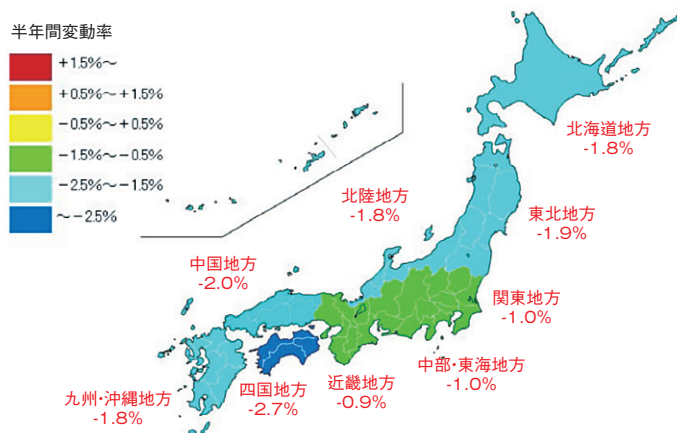
一方、内需の柱ともいわれる住宅着工。これまで住宅資金贈与の非課税枠の拡大や住宅ローン減税、優良住宅に対する優遇利子の適用、更に住宅エコポイントなど政策的なテコ入れもあって、リーマンショック後の2009年度に77万台まで落ち込んだが、2010年度は81万台、2011年度は84万台と増勢に転じた。2012年度は90万戸程度のペースで推移（10月の年率換算は97万戸）している。貸家も復調傾向にあり、この回復ぶりが本物かどうか、道筋を決めるのも新年の課題の一つだ。

＜新築マンション、やや減速＞

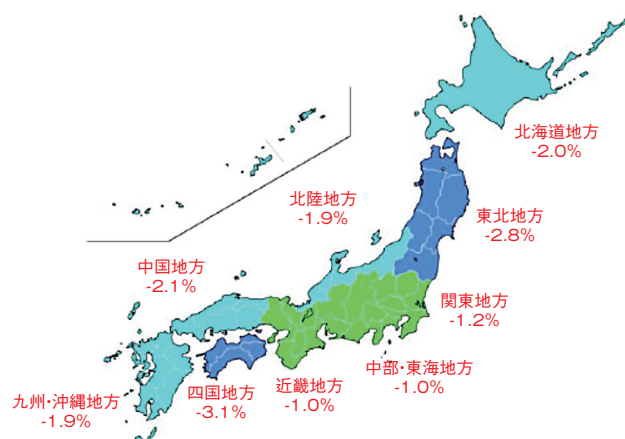
大きな回復が期待された2012年の新築マンション市場は、景気回復の遅れなどで高額物件を中心に売れ行きの勢いが減速したため、供給ベースでは前年並みにスローダウンした（不動産経済

研究所データ）。首都圏市場の年間（1～12月）発売戸数は4.5万戸前後、近畿圏も2万戸前後に落ち着きそうだ。月間契約率は好調ラインの70%を割り込むケースも目立つようになった。実需層向けは底堅いものの、アッパーミドル層や富裕層、投資家の動きが鈍いことが背景にある。同時に、勤労者所得の減少傾向で実需層の取得能力が落ちていること、消費増税対策がどう決着するかが未確定であることなどの不安材料も持ち上がってきた。これが今後の市場動向を占う鍵になりそうだ。

平成24年9月末調査 全用途平均の地価変動率



※参考 平成24年3月末調査時点



資料:日本不動産研究所「市街地価格指数」より

賃貸市場はなお底探りの状態

2012年も全体的に低調だったのがオフィスビルと賃貸住宅市場。共に2008年のリーマンショック後の冷え込みを引きずったまま、回復感を取り戻すことができなかった。

オフィスは移転需要の強い都心部の大型ビルで空室率や賃料水準の底打ち感が始まっているが、

その周辺ではテナント移転に伴う2次空室が発生しているほか、中小規模で築年数のかさんだビルではテナント確保に苦戦が続いている。一部で底打ち感があるものの、全体的にはまだ厳しい状況にある。一方、賃貸住宅市場は、全国的に需要不足であり、供給過多の状況が続いている。更に賃

料水準などをめぐって需給のミスマッチが続いている。特に中古物件で深刻で、空き家率は20～30%程度といわれる地域も増えている。全国的に回復感が出るにはまだ相当の時間を要するとみられている。対策は設備の更新か実質的な家賃の引下げしかないといわれ、既にそうした対策が打たれる中で、実効が上がらない状況が続いている。経済回復が期待されるが、まだしばらく、オーナー受難の状況が続きそうだ。

日本不動産研究所が2012月11月に発表した2012年の全国賃料統計（9月末現在）によると、2005年を100とした指数は、全国平均でオフィス賃料が89.4（前年比1.0%下落）、共同住宅賃料が

97.0（同0.3%下落）となった。いずれも前年に比べ下落率は縮小したが下落基調は変わらなかった。オフィスに比べ、共同住宅賃料は下落幅が小さく、景気変動の波を受けにくいことが表れている。

その中で、東北地方の場合、共同住宅賃料指数は101.1（前年比1.5%上昇）と、唯一2005年水準を上回った。オフィス賃料は80.7（同0.6%下落）と低水準にあるのとは対照的だが、共同住宅賃料の水準は復興を先取りした動きでもある。賃料水準そのものも、一部エリアで下げ止まりから反転の兆しが出ていることを裏付けている。

賃賃指数（2005年を100とする指数）

		オフィス賃料指数				共同住宅賃料指数			
		2012 年		2011 年		2012 年		2011 年	
		指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率
全国		89.4	-1.0%	90.2	-2.8%	97.0	-0.3%	97.3	-0.4%
地方別	北海道地方	96.4	-0.2%	96.6	-1.0%	96.2	-0.2%	96.4	-0.2%
	東北地方	80.7	-0.6%	81.1	-3.8%	101.1	1.5%	99.6	-0.2%
	関東地方	88.8	-0.5%	89.2	-2.7%	96.1	-0.3%	96.4	-0.4%
	北陸地方	82.2	-4.0%	85.6	-4.3%	97.2	-0.4%	97.5	-0.3%
	中部・東海地方	89.8	-2.0%	91.6	-2.2%	98.2	-0.2%	98.4	-0.2%
	近畿地方	86.9	-1.6%	88.3	-4.2%	98.1	-0.4%	98.4	-0.3%
	中国地方	95.2	-0.5%	95.7	-0.9%	98.6	-0.2%	98.8	-0.2%
	四国地方	87.1	-1.8%	88.7	-3.1%	87.6	-2.5%	89.8	-2.6%
	九州地方	91.9	-0.9%	92.7	-1.5%	97.3	-0.4%	97.7	-0.6%
	沖縄地方	97.7	-1.2%	98.8	-1.2%	99.8	0.0%	99.8	0.0%
都市圏別	東京圏	88.7	-0.4%	89.1	-2.8%	96.3	-0.2%	96.6	-0.3%
	東京都区部	87.9	-0.2%	88.1	-2.1%	92.7	-0.3%	92.9	-0.5%
	大阪圏	86.7	-1.6%	88.2	-4.5%	98.1	-0.4%	98.5	-0.3%
	名古屋圏	90.1	-2.1%	92.0	-2.2%	99.0	-0.1%	99.2	-0.2%
	三大都市圏以外	89.7	-1.2%	90.8	-2.1%	96.8	-0.4%	97.1	-0.6%
都市規模別	政令指定都市	89.3	-0.7%	89.9	-2.9%	97.2	-0.1%	97.3	-0.3%
	六大都市	88.1	-0.7%	88.8	-3.1%	95.9	-0.2%	96.1	-0.3%
	六大都市以外	91.9	-0.6%	92.4	-2.1%	100.1	0.2%	99.9	-0.2%
	政令指定都市以外	88.3	-1.9%	90.0	-2.3%	96.6	-0.6%	97.2	-0.6%
	30万人以上	88.5	-2.1%	90.4	-2.3%	97.3	-0.6%	97.8	-0.5%
	15万～30万人未満	87.8	-1.4%	89.1	-2.3%	94.7	-0.8%	95.5	-0.9%
	15万人未満					97.4	-0.4%	97.7	-0.5%
	10万～15万人未満					96.8	-0.4%	97.2	-0.7%
	10万人未満					98.3	-0.2%	98.6	-0.2%

資料:日本不動産研究所「全国賃料統計」より

地域に根ざしたストック活用と活性化策

不動産業界にとって、今後注目される分野はストック活用とみられている。地域の不動産事業にとって、地域の盛衰は自らの事業のそれと直結する。地域のストックをどう活用するか、あるいは改修して良質なストックに育てていくかなど、地域と不動産の活性化が今後のテーマになりそうだ。そのためのコンサルティング能力がこれからの課題だが、ビジネスの大きな方向として捉えることができそうだ。国土交通省が2012年度から開始した中古住宅市場活性化を目指した補助事業（全国に流通促進協議会設立）では、仲介、建物診断、鑑定、リフォーム、金融・保険など不動産取引に関連する様々な異業種の連携を目指しているが、それはストック活用の方向でもある。具体的な成果は今後に委ねられるが、新しい動きとして注目される。

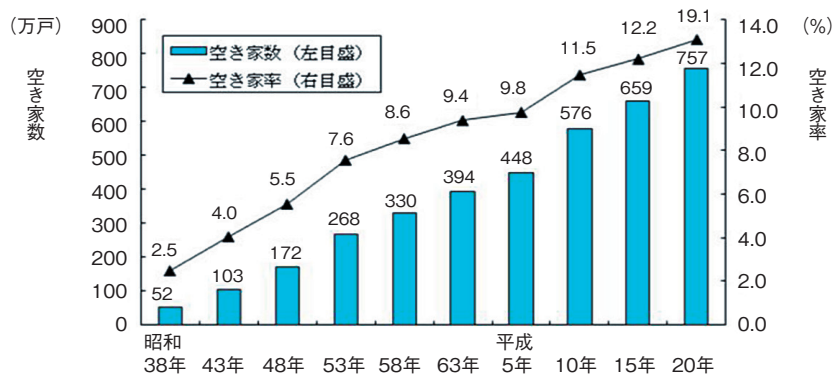
例えば、空き家問題。総務省「2008年住宅・土地統計調査」によると、我が国の全国総住宅戸数は5,759万戸あるが、このうち空き家は756万戸（空き家率13.1%）という状況（うち「賃貸用住宅」の空き家は409万戸）にある。地域の防犯・防災から経済的損失まで、空き家問題は様々な角度から検討されているが、その活用や撤去などを含め、具体的な提案ができる地域の専門家が求め



られている。このほか、シャッター商店街の再生など、地域社会の要請がありながら、なかなか解決できない問題も幾つかある。これらを不動産業の新しい事業領域として捉え、問題解決型のビジネスを展開することも今後の可能性を広げることにつながるだろう。

新年は全体的な景気回復とともに、地域に根ざす不動産の専門家が地域とともに飛躍する年と位置付けて、住宅・不動産業界の関係者が大いに存在感を見せつける年になることを望みたい。

空き家数及び空き率の推移 全国(昭和38年～平成20年)



資料:総務省「住宅土地統計調査」より

PROFILE

柄澤 浩 (からさわ・ひろし)

『住宅新報』編集長。1978年に株式会社住宅新報社に入社。新聞編集部次長、『不動産鑑定』編集長を経て、2008年9月より現職。

12月のニュースランキング

1位

33点が合格ライン 合格者1,600人増える 2012年宅建試験(12/5付)

不動産適正取引推進機構は12月5日、今年の宅地建物取引主任者資格試験の合格者を発表した。合格者数は2011年度を1,609人上回る3万2,000人(男性2万3,018人、女性8,982人)で、合格率は16.7%(登録講習修了者は22.6%)だった。合格者の平均年齢は35.5歳。

合否判定基準は33問以上正解(登録講習修了者は28点以上)。なお、問5については、選択肢3または4のいずれも正解として取り扱うこととなった。

2012年度の宅建試験(都内)



2位

トンネル内崩落事故受け 49か所を緊急点検へ 国交省(12/3付)

国土交通省道路局は12月3日、中日本高速道路が管理する中央自動車道笹子トンネル内の天井板落下死亡事故を受けて、同じ構造の天井板トンネルがある高速道路、国道を緊急点検すると発表した。

緊急点検の対象となるトンネルは、関越道/関越トンネル、北陸道/子不知トンネル、アクアライン/東京湾アクアトンネル、上信越道/五里ヶ峯トンネル、中央道/恵那山トンネル、阪和道/長峰トンネル、京滋バイパス/宇治トンネル、九州道/肥後トンネル、中央環状線/山手トンネル、31号神戸山手線/神戸長田トンネル、国道13号/東栗子・西栗子トンネル、国道112号/月山第一・第二トンネルなど49か所。近接目視と打音、触診による点検を天井板に上がって行う。点検は12月12日(水)までに終了する予定。点検の際、通行止めにするか車線規制で対応するかは現時点で未定だ。また、各自治体の管理道路で同様の天井板トンネルがいくつかあるかについては、現在調査中。

中日本高速道路では、今回の事故原因について「老朽化が考えられる」としているが、詳しい内容は今後立ち上げ予定の事故調査委員会で検証する。なお、過去に山崩れなどによるトンネル内死亡事故の例はあるが、直接構造物が原因となるものは今回が初めて。



緊急点検された恵那山トンネル(中央道)

3位

2012年度宅建試験 試験日は10月21日 不動産適取機構(6/1付)

*内容省略(10月号に掲載)

住宅新報社ホームページにて、11月21日～12月14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

低炭素化促進法の省エネ住宅 認定基準を検討開始(9/4付)

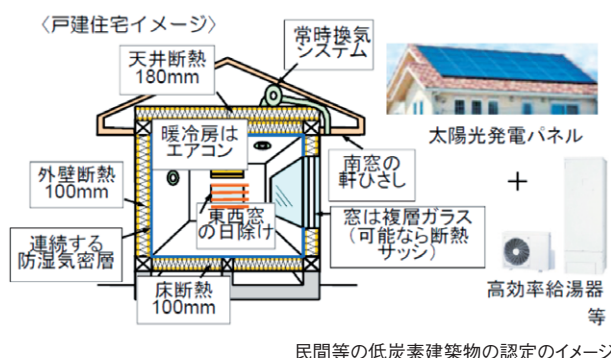
今国会で成立した「都市の低炭素化の促進に関する法律（低炭素化促進法）」における認定省エネ住宅の基準を決める1回目の専門会議が9月4日、経済産業省本館で開かれた。

国土交通省と経済産業省が合同で取り組んでいるもので、両省から示された基準案は、現在取り組んでいる改正省エネ基準に比べて1次エネルギー消費量がマイナス10%削減され、更に、「節水機器の取付け」「雨水・雑排水利用設備の設置」「エネルギーマネジメントシステムの導入」「ヒートアイランド対策」「住宅の劣化軽減措置」など8項目のうち、2項目以上が該当することを要件としている。

また、この2項目の該当がなくとも、CASBEEや環境性能表示など、各自治体が独自に認定している評価制度の取得でも、認定条件を満たす扱いにする方針だ。

認定住宅には、住宅ローン控除額の拡充や登録免許税率の引下げといった優遇措置が講じられる。

検討会議は今後数回の会合を経て、認定基準を正式決定する。なお、低炭素化促進法は年内までには施行される予定だ。



5位

物流対象のGLP投資法人 12月にJリート上場へ(11/15付)

物流施設を投資対象とする GLP 投資法人が 12 月 21 日に東証不動産投資信託証券市場（J リート）に上場する。資産の運用は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッド（GLP）の子会社である GLP ジャパン・アドバイザーズが受託。GLP はその運用資産として、グループの特定目的会社が保有する 30 棟の物流施設を投資法人に約 2,090 億円で売却することで合意。これに加えて 3 棟の施設についても売買予約契約を締結している。



GLP 投資法人のホームページ (<http://www.glprop.co.jp/>)

6位

省エネ基準、13年ぶりに見直しへ 国交省と経産省(8/21付)

7位

住宅ローン減税、転勤後の再適用拡充へ 財務省が方針固める(11/14付)

8位

「低炭素化促進法」、12月4日施行へ(11/28付)

9位

スマートハウスの認知率が大幅上昇 追加許容コストは240万円台(11/16付)

10位

不動産コンサル試験 受験者 1,186人に 昨年より増える(11/12付)



不動産ニュービジネス最前線

原価に近い価格、自由設計、住民コミュニティがメリット
住民が建設組合方式でつくる集合住宅、コーポラティブハウス

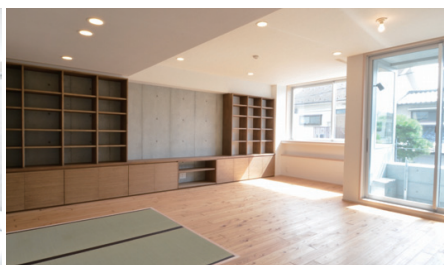
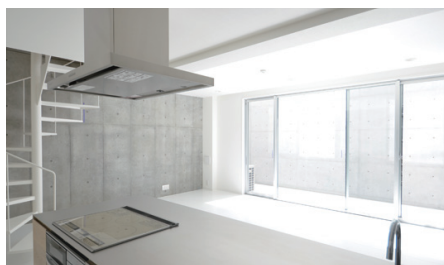
住まい手自らが住まいづくりの中心となって、建設組合方式でつくる集合住宅コーポラティブハウス。株式会社コプラスは、「住まいは“買う”ものではなく“つくる”もの」を標榜し、コーポラティブハウスを数多く手掛けている。樹齢 100 年の森を残しながら住宅を建てたプロジェクトや、屋上菜園付き集合住宅等の個性的な住まいを送り出している。

シェアトップ企業の スピンオフでコーポラティブ事業を継承

株式会社コプラスは 2002 年創業。2010 年時に、首都圏全体には 1,900 戸ほどのコーポラティブハウスが竣工されたが、そのうち 42 %のシェアを誇った株式会社都市デザインシステムのコーポラティブ事業部、設計部などのメンバーが集い、コプラスへと移行した。

コーポラティブハウスの歴史を紐解けば古く、18 世紀のスコットランドから。生活物資の共同購入から住宅建設、幼稚園運営まで、コーポラティブで街をつくる試みがなされた。その後、紆余曲折を経てドイツや北欧、北米へ広がり、現在はノルウェー 450 万人、スウェーデン 50 万人、ドイツ 1,500 万人、カナダ 15 万人もが居住している。アメリカでは既存の賃貸アパートからのコンバージョンを主流に普及し、すでにニューヨークでは全住宅の 20% を占めている。

国内でのコーポラティブハウス事業は、1970 年代から。都住創（都市住宅を自分の手で創る会）が大阪府中央区の谷町界限にて数十棟を手掛けたことが主な始まりだ。コーポラティブハウスのコーディネート会社は現在、都内に数



各戸のLDKすべてが違うデザインとなるのがコーポラティブハウスの特徴（杉並荻窪コーポラティブハウス）。

社があるが、住まいの在り方に応じて、各社それぞれの方式を行っている。プロデュース専門の会社もあれば、設計兼務の会社もあり、設計事務所主体の会社もありと、それぞれに特色があるという。

原価に近い価格がウリ 自由設計、コミュニティがメリット

同社は、コーポラティブハウスの 3 大メリットとして、「原価に近い価格」「自由設計」「コミュニティ」を掲げている。

「当社のコーポラティブの最大の利点は、原価に近い価格で住居を取得できることです。当社は土地に立案した最適な計画を入居希

望者に提案する企画主導型で、取得目安価格を参考に、希望住戸を選べます。一般的な分譲マンションと違い、ディベロッパーが介在せず、住まい手が自ら発注者として事業を進めていく住宅取得システムで、費用の内訳を把握しながら住まいづくりを進めることができ、納得いく価格、透明性のある価格で住まいの取得が可能です。さらに、合意形成やリスク回避等、進行の障害を未然に防ぐために、提案のノウハウやつなぎ融資等、当社独自の仕組みを提供し、入居希望者の負担とリスクを軽減しています」と、同社コーポラティブ事業部ゼネラルマネージャー大澤慎一氏は話す。

「また、自由設計も魅力の一つで

取材先 株式会社コプラス



「杉並荻窪コーポラティブハウス」外観

す。設計者とともに自分のライフスタイルに合ったプランをつくり上げ家を住まい方に合わせることで、どの住戸も室内の間取りとインテリアが全く別のテイストに仕上がります。3つ目はコミュニティの存在。土地の購入段階から将来の住民同士と一緒にプロジェクトを進めていくので、入居する前から顔なじみになります」(同氏)

樹齢100年の森を残す 屋上菜園付き集合住宅

同社の竣工済みまたは進捗中の物件をいくつか紹介する。

まずは、全戸募集完了後も入居希望の問い合わせが後を絶たない

という「羽根木の森コーポラティブハウス」(東京都世田谷区)。敷地一帯に江戸時代からの樹齢100年を超える樹木が数多く存在しており、コーポラティブ方式を用いることで、昔からの森との共生と伝承を守るという地主の意思を貫き、住み手がこれを理解し意識を共有した上で事業が成立した。

また、「弦巻コーポラティブハウス」(東京都世田谷区)は屋上菜園付きの集合住宅。同社では地元の造園業者と共同で“菜園のある暮らし”をサポートする「菜エンスプロジェクト」(<http://saiens.jp/>)として、屋上等の共有スペースに菜園を造成する際のノウハウやサービスの提供、提案も行っている。

「Li Bell」(リベル/東京都世田谷区)は、借地と底地を同時に整理して、小規模な等価交換を行ったプロジェクト。全17戸中3戸に借地権者が所有者として入居し、残り14戸を一般から募集した。すべての住戸に通風と採光が配慮され、独立性が確保できる配棟となっている。

「当社のコーポラティブハウスは大手ディベロッパーが手を出さ



借地権者が居住する「Li Bell」外観

ないような小規模な土地を対象としているため、競合せず安く仕入れられ、そのぶん建物にお金を掛けることができます。同物件(リベル)では室内の壁に珪藻土を使用する等、各住戸で入居者のこだわりが見られました。価格はファミリータイプのマンションと同程度の設備、内装込みで3,370万~6,590万円。坪単価は周辺相場を大きく下回ります」(同氏)

入居者の6割は普通のマンションを探していた人で、初めは躊躇するという。しかし、そのほとんどが仕組みや特長を理解すると、参加に至るとのこと。

「今後はコーポラティブハウスが住まい選びの一つの選択肢となるよう、認知度向上につながる活動に力を入れていきたいですね」(同氏)

住まい手の意向を第一に尊重するコーポラティブハウス。住まいを求める人々の意識改革は、もうすでに始まっているといえるだろう。

会社概要

- 社名/株式会社コプラス
- 所在地/東京都渋谷区
- 設立/2002年2月
- 代表取締役/青木直之
- スタッフ数/27人(2013年1月現在)
- 事業内容/コーポラティブハウス、コーポラティブヴィレッジ、リノベーション、設計、コミュニティ賃貸、プロパティマネジメント、コインパーキング、土地活用等
- ホームページ/www.co-plus.co.jp



コーポラティブ事業部ゼネラルマネージャー
大澤慎一氏

Check it up

Jリート市場が活況に 今後の見通しと不動産市場全般に与える影響

田邊信之 宮城大学 事業構想学部 教授

一般株式を上回るJリートの上昇率

Jリート(Japan Real Estate Investment Trust、日本版REIT)市場が活況を呈している。主要国のリートと比べると、市況の回復に遅れが目立っていたが、2012年6月以降はほぼ順調に上昇を続け、ここ1年間で3割近くの上昇を記録した(東証リート指数、2012年12月18日現在)。同期間に限れば、香港やシンガポールには及ばないものの、市場規模の最も大きいアメリカを上回る上昇率を示している。

Jリートは、投資家から集めたお金でオフィスビルや賃貸マンション、商業施設などを買い、それらの賃貸収入から得られる収益を投資家に分配する仕組みである。日本の場合、投資法人が投資主体となっており、一般の投資家は取引所に上場された投資法人(2012年12月現在37銘柄が上場)が発行する投資口を上場株式と同じように売買することができる。

海外投資家、投資信託の投資資金が流入

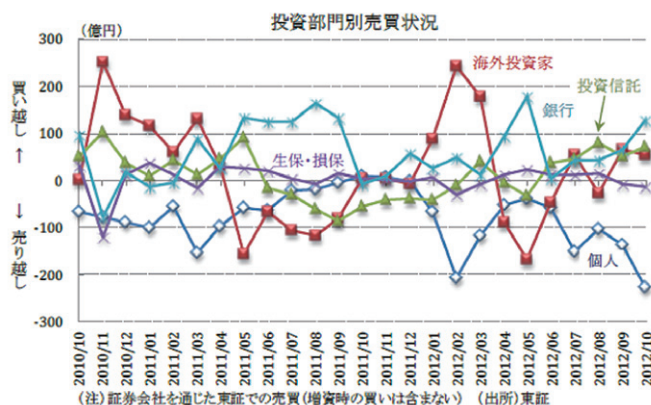
Jリートの投資口価格の上昇を支えているのは、海外投資家と投資信託による積極的な投資だ(図表①)。その中でも売買代金の4~5割を占める海外投資家が買い姿勢を強めていることが大きい。これらの投資主体が注目しているのは、Jリートの「割安感」と「安定性」である。

Jリートの分配金の平均利回りは5%前後と、低金利が続く預貯金などの利回りと比較して相対的に高い。また、国債の利回りが1%を下回っている日本は、イールドスプレッド(Jリート分配金利回り-国債利回り)が4%を上回る状態にあり、諸外国のリートの1~3%程度と比べて高い水準にある。日本のリートはかなり割安な状態に放置されてきたのである。※イールドスプレッドは、国債よりもリスクの高い資産に投資することによって得られるプラスアルファの利回り。国債利回りでお金を借りてリートに投資した場合の収益(サヤ)でもある。

割安なのにこれまで放置されていた

理由としては、震災の影響や、国内政治の不透明さ、中長期的な成長力に対する懸念などが挙げられる。ところが、2012年春先頃から欧州危機への不安や、アメリカの財政面での不透明感などがクローズアップされる中で、アジアでも経済的に安定している日本の優位性が、改めて見直されることとなった。もともと日本の不動産投資市場は、

図表①

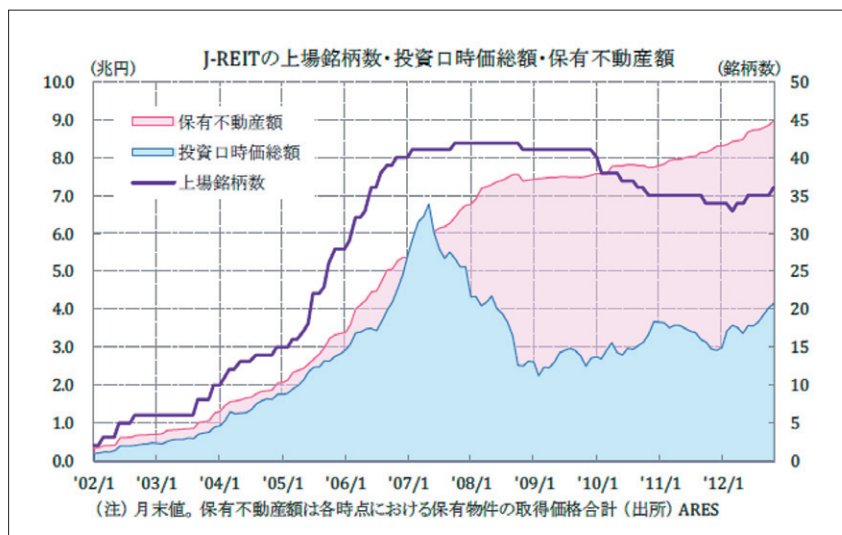


米国に次ぐ世界第2位の規模を持つ。このため、Jリートは、「割安感」だけでなく、その「安定性」も着目され、海外投資家や投資信託からの投資資金が流入するようになったのである。

投資信託では、個人から集めた投資資金を、複数のJリートに分散投資をすることによって安定的に収益を得ようとする「Jリート・ファンド」が、ファンド数、投資額ともに増加している。投資信託を通じてJリートを買う投資家は、短期売買が目的ではなく、長期保有が前提となっているケースが多いため、こうした投資資金が継続的に流入すれば、Jリート市場の安定的な拡大に寄与することが期待される。

2001年9月に日本でJリート市場が創設されてから、10年以上の歳月を経て、市場基盤の整備が大きく進展した。また、この間にJリート

の資産運用額（不動産投資額）は着実に増加し、今や9兆円の規模に達している。年平均にすれば1兆円近くも拡大を続けていることになる。こうしたことも、投資資金がJリートに向かう要因になっている。



リートの投資対象は商業施設、物流へと拡大

リートの組み入れ資産は、従来からのオフィスビルや住宅だけでなく、商業や物流施設などへと拡大してきている。景気が良いときには、賃料上昇による収益拡大が期待できるオフィスビルに人気が集中していたが、最近は賃料が安定している

住宅への関心も高まってきた。また、物流施設への注目度も高い。ネットショッピングの普及などもあり、大きな倉庫を複数の企業で共有する時代になってきているからだ。今後は、シニア向け賃貸住宅などへの投資も増えていく可能性がある。

Jリート市場の動きが不動産市場に大きく影響

このようなJリート市場の動向は、多かれ少なかれ不動産市場全体に影響を及ぼしていくと考えられる。Jリートが主な投資対象としている大都市圏や地方中核都市の都心部では、不動産取引や不動産の価格形成に直接的な影響を与えることとなろう。地方都市にも間接的にその影響が及ぶ可能性がある。その意味で、今後の不動産価格や取引動向を見るには、Jリート市場の動きを把握しておくことが役に立つだろう。

Jリート市場の発展は、投資対象となる不動産の拡大を通じて、それまではその名の通りに動かなかった「不動産」の流動化を促進させることとなった。また、保有不動産の収益を上げるための維持管理やバリューアップのあり方にも注目を向けさせることとなった。こうした「流動化」「維持

管理」に関する認識が市場に広く受け入れられることは、今、重要施策として打ち出されている中古住宅市場の活性化などにも、少なからず貢献することが期待される。

PROFILE

田邊 信之（たなべ のぶゆき）

宮城大学 事業構想学部 教授。
1980年京都大学法学部卒。日本興業銀行（現みずほコーポレート銀行）入行後、多様な不動産関連業務を経験。2009年より現職。不動産証券化協会（ARES）フェロー、英国王立チャータードサーベイヤーズ協会（RICS）フェロー、東証J-REIT VIEW スーパーバイザー。不動産投資関連の著書多数。不動産協会などから優秀著作奨励賞などを受賞。



内閣府公益認定等委員会より、 全日本不動産協会は公益認定基準に適合するとの 答申書が提出されました。

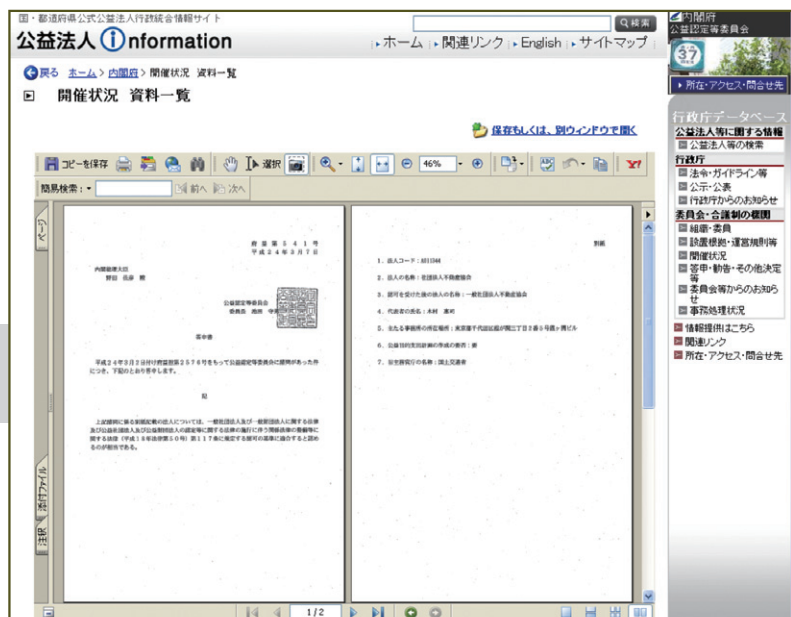
2012年12月7日付で、内閣府公益認定等委員会より内閣総理大臣に対し、全日本不動産協会は公益認定基準に適合する旨の答申書が提出されました。本会では2013年4月1日付での公益社団法人としての登記を予定しております。

なお、答申書の内容は、公益法人 information 国・都道府県公式公益法人行政総合情報サイトの内閣府所管のページよりご覧いただけます。



公益法人information
(<https://www.koeki-info.go.jp/>)

答申掲載ページ



不動産取引 活性化のための 未来への提言

宅建業法は制定60周年を迎えました
60周年
宅建業法

記念フォーラム開催!!
先着500名様
無料ご招待

《申込受付中》

開催日 2013年2月4日(月) 午後1:00~5:00

会場 都市センターホテル コスモスホール
(東京都千代田区平河町2-4-1)

※フォーラムの内容は変更することがあります。

第1部 基調講演

円と日本経済の行方ー都市と不動産の未来像

講師/青山学院大学教授・榎原英資氏

■講師プロフィール: 東京大学経済学部卒業。ミシガン大学経済学博士号取得。大蔵省(現財務省)入省後、国際金融局長、財務官などを歴任。退官後、慶應義塾大学教授、早稲田大学教授を経て、2010年より現職。●主な著書/『鎖国シンドローム』『日本経済「円」の真実』『円はなぜ強いのか』『財務省』『なぜ日本の政治はこまで随落したのか 松下政経塾の大罪』『通貨』で読み解く世界同時恐慌』など多数。



動き始めた民法改正でどうなる不動産取引市場

講師/あすなろ法律事務所・松原文雄氏

■講師プロフィール: 東京大学法学部卒業。建設省(現国土交通省)入省後、不動産業、土地対策、建設業、河川・道路管理、環境対策、PFI等に関する政策や法制度の立案を担当。日本政策投資銀行理事、土地・水資源局長を経て退官後、みずほ総合研究所理事、日本下水道事業団副理事長を歴任。現在、弁護士(あすなろ法律事務所)、法政大学兼任講師。



第2部 パネルディスカッション/テーマ: 不動産取引活性化のための未来への提言



■パネラー/土田 あつ子氏

早稲田大学卒業、立教大学大学院MBA取得。公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会(NACS)消費生活研究所に所属。主任研究員、消費者教育学会員、仲裁ADR学会会員、国土交通省社会資本整備審議会産業分科会不動産部会審議会委員、賃貸住宅標準契約書改定検討委員会委員、公益財団法人 東日本不動産流通機構評議員等歴任。



■パネラー/小沢 理市郎氏

首都大学東京 工学部建築学科卒業。株式会社住信基礎研究所等を経て、株式会社信託総合研究所 都市・住宅・不動産戦略調査室長。住宅政策、不動産流通政策に従事。事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務(国土交通省)事務局代表。著書に「不動産流通の課題と展望」等。



■コーディネーター/中川 雅之氏

京都大学経済学部卒業、経済学博士(大阪大学)。建設省入省後、大阪大学社会経済研究所助教授、国土交通省都市開発融資推進官などを経て、日本大学経済学部教授。専攻は都市経済学。主要著書:『都市住宅政策の経済分析』日本経済図書文化賞、NIRA大政策研究賞、「公共経済学と都市政策」

■パネラー/西生 建氏

明治大学法学部卒業。株式会社リクルート住宅情報事業部、建設会社を経て、エイム株式会社設立、代表取締役就任。日本木造住宅耐震補強事業者協同組合理事、リニュアル仲介株式会社代表取締役。一般社団法人既存住宅インスペクター教育研究会代表理事、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会理事、首都圏既存住宅推進協議会代表。



■パネラー/村川 隆生氏

大学(法学部)卒業後、地場工務店入社。住宅メーカー、不動産販売会社を経て、財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員。業界団体主催の法定研修会、県・市主催の消費者セミナー、消費者団体主催の相談員養成講座、その他の講師として全国で講演。著書等多数。



■お問い合わせ・申し込みは/株式会社新報社 メディア本部 記念フォーラム係 ☎ 03(6403)7815 FAX 03(6403)7825 ■Webからのお申し込みは/ <http://www.jutaku-s.com/60>

- 実行委員会: 財団法人 不動産適正取引推進機構/公益財団法人 不動産流通近代化センター/公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会/公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会/社団法人 全日本不動産協会/一般社団法人 不動産協会/一般社団法人 不動産流通経営協会/一般社団法人 日本住宅建設産業協会/
- 協力団体: 独立行政法人 都市再生機構/独立行政法人 住宅金融支援機構/財団法人 民間都市開発推進機構/一般財団法人 土地総合研究所/一般社団法人 不動産証券化協会/社団法人 日本ビルディング協会連合会/公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会/公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
- 特別協賛: アットホーム株式会社/株式会社リクルート住まいカンパニー/株式会社ネクスト
- 協賛: (株)アドバークコミュニケーションズ/(株)マイソク/(株)東京カンテイ/(株)価値総合研究所/(株)日本住宅保証検査機構/(株)日本経済広告社/(株)ジェイ・アンド・エフ/(株)工業市場研究所/不動産信用保証(株)/住宅産業信用保証(株)/西日本住宅産業信用保証(株)/全国不動産信用保証(株)/東京不動産信用保証(株)/司法書士法人 黒澤合同事務所/税理士法人 タクトコンサルティング/全宅住宅ローン(株)/(株)宅建ファミリー共済
- 後援: 国土交通省/社団法人 日本不動産学会/社団法人 都市住宅学会 ■企画・運営: (株)住宅新報社/(株)週刊住宅新聞社/(株)不動産経済研究所 (順不同)

★WebまたはFAXでお申し込みください。当日ご持参いただく「受講票」を送付いたします。 ※ご記入いただきました個人情報は、記念フォーラムに関わる目的以外には使用いたしません。

■申込用紙■

フリガナ

●お名前:

●ご住所(自宅・会社): 〒 -

●勤務先:

●役職:

●日中のご連絡先: ☎ ()



相続財産の代償分割が行われた場合の相続税



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



遺産分割において代償分割が行われた場合の相続税の計算について教えてください。

1. 代償分割とは

A 遺産分割は、相続財産、すなわち被相続人（亡くなった人）が所有していた財産を相続人が分割するのが一般的な方法です。ただし、相続財産の大部分が土地で、相続人は複数おり、各相続人は土地の共有による相続を望まないが、相続分相当の財産は取得したいという場合には、単純な相続財産の分割では相続人の希望を満たすことは困難です。このような場合、相続人の一人が相続分を超えて相続財産である土地を取得し、その代わりに、相続分に満たない相続財産しか取得しない他の相続人に対し、不足する相続分相当額を自分の固有財産から提供する方法が採られることがあります。この遺産分割の方法を、「代償分割」といいます。

2. 代償分割が行われた場合の相続税の計算

代償分割により相続財産の分割が行われた場合、相続財産を現物で取得した相続人は、相続分を超えて相続財産を取得する代償として、固有財産（代償財産）を提供し、他の相続人に対して不足する相続分に相当する額の債務（代償債務）を負担します。この場合における相続税の課税対象額（課税価格）の計算を解説すると、次のとおりとなります。

(1) 代償財産を交付した相続人の課税価格

相続または遺贈により取得した財産の価額から交付した代償財産の価額を控除した金額が課税価格となります。

(2) 代償財産の交付を受けた相続人の課税価格

相続または遺贈により取得した現物の財産の価額と、交付を受けた代償財産の価額の合計額が課税価格となります。

(3) 代償財産の価額

上記 (1) と (2) の場合の代償財産の価額は、原則、代償分割の対象となった財産を現物で取得した人が、他の相続人等に対して負担した債務の額（相続開始時の金額）になります。

ただし、次の場合においては、それぞれに掲げる金額が代償財産の価額となります。

①代償分割の対象となった財産が特定され、かつ、代償債務の額がその財産の代償分割の時における通常の取引価額を基として決定されている場合には、次の

算式で計算した金額が、代償財産の価額となります。

（算式）代償債務の額×代償分割の対象となった財産の相続開始時の相続税評価額÷代償分割の対象となった財産の代償分割の時の通常の取引価額（時価）

つまり、代償分割の対象財産について、相続税評価額ではなく通常の取引価額（時価）を基に代償債務の額が計算されているときは、相続税の課税価格の計算上、代償財産の価額は、実際に負担された代償債務の額を相続税評価額ベースの価額に引き直すことになります。

②相続人等の全員の協議に基づき、①の方法に準じた方法または他の合理的と認められる方法で代償財産の額を計算して申告することも認められます。

(4) 代償分割が行われた場合の相続税計算の具体例

被相続人甲の相続人が子の A と子の B の二人であり、相続人 A が相続財産である土地（相続税評価額 8,000 万円、代償分割時の時価 1 億円）を取得する代わりに、相続人 B に対し現金 4,000 万円を支払った場合、A と B の相続税の課税価格は次のとおりに計算します。

①相続人 A の課税価格は、8,000 万円（土地の相続税評価額）－ 4,000 万円（代償財産である現金の額 4,000 万円）＝ 4,000 万円となります。

②相続人 B の課税価格は、4,000 万円となります。

ただし、代償財産である現金 4,000 万円が、相続財産である土地の代償分割時の時価 1 億円を基に決定された場合、A と B の課税価格は次のとおりに計算します。

③A の課税価格は、8,000 万円－ {4,000 万円× (8,000 万円÷1 億円)} ＝ 4,800 万円となります。

B の課税価格は、4,000 万円× (8,000 万円÷1 億円) ＝ 3,200 万円となります。

4. 金銭以外の資産を代償財産として交付する場合

代償財産として交付する財産が不動産など金銭以外の財産の場合は、代償債務を履行するために資産を譲渡したことになります。その履行のために財産を交付した人は、その履行時の時価により、その資産を譲渡したものとして、譲渡所得税と住民税が課税されます。

一方、代償財産を取得した人は、代償債務の履行時の時価により、その資産を取得したことになります。

賃貸建物における事故とオーナー責任

賃貸アパートの外階段が崩落し、入居者が重症を負いました。
原因は建築業者の手抜き工事ですが、築後わずか11年の建物なので想定も
できなかった事故です。それでもオーナーに責任はありますか。

1. 賃貸建物における事故とオーナー責任

賃貸人は、賃借人との間で賃貸建物について締結している建物賃貸借契約に基づき、賃貸建物を使用・収益に適する状態において賃借人に使用・収益させる義務を負いますし、賃借人は使用・収益の対価としての賃料を支払う義務を負います。

仮に、賃貸建物における事故が、賃貸人の過失によって発生した場合、例えば、賃貸人が当然行すべき物件の管理を適正に行わず、そのために事故が発生したというような場合には、賃貸人の過失による債務不履行または不法行為に基づく賃借人その他の被害者に対する損害賠償義務が発生します（民法第415条または民法第709条）。

しかし、アパートの外階段が崩落し、その原因が建築請負業者の手抜き工事にあったとすると、責められるべきは手抜き工事を施工した建築請負業者であって、建築工事を発注した賃貸人には責められるべき事情があるわけではありませんし、過失があるともいえないはずです。このように、事故の発生については賃貸人には何らの過失も認められないという場合であっても、賃貸人が、法律上、建物の所有者として、事故に遭った賃借人その他の被害者に対して損害賠償義務を負担するか否かは別途の問題となります。

2. 建物所有者の工作物責任

民法第717条1項は、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。」と定めています。

(1) 土地の工作物

「土地の工作物」とは、土地に接着して築造された設備をいうものとされています（大判大正11年12月6日）。具体的にはブロック塀、橋、トンネル、高圧電線等が該当し、建物や建物内のエレベーター、エスカレーター設備等も土地の工作物と解されています。

(2) 設置または保存の瑕疵

瑕疵とは、その物が通常有すべき品質を欠いていることをいい、建物が通常有すべき安全性を欠いていることも瑕疵に該当します。

「設置の瑕疵」とは、土地の工作物を設置した時点で発生している瑕疵をいい、建物についていえば、建物を新築した時点で存在する瑕疵をいいます。「保存の瑕

疵」とは、土地の工作物を設置した時点では瑕疵は存在していなかったものの、その後の維持管理の過程で老朽化等に伴い発生するに至った瑕疵を意味します。

(3) 土地の工作物責任の義務者

① 占有者の責任

土地の工作物の設置または保存に瑕疵があった場合には、第一次的には土地の工作物の占有者が被害者に対して損害賠償責任を負うと定められています。占有者とは、工作物を事実上支配する者で、その瑕疵を修補し、損害の発生を防止し得る者をいいます。賃貸建物の管理業者が「占有者」に該当するか否かは論点となり得るところですが、少なくとも、契約管理業務のみならず、物件管理業務まで受託している場合には占有者に該当する可能性があります。ただし、占有者の責任は過失責任であり、占有者に損害の発生に関して過失が認められない場合には、占有者は工作物責任を免れることになります。

本件では、外階段の崩落の原因は建築請負業者の手抜き工事にあり、建築後11年の建物であったということです。通常、外階段に不具合が生ずることを予見することは困難と考えられますので、日常的に外階段についての危険が感知できるような状態でない限り、原則として、占有者に過失があったとは認められないケースと考えられます。

② 所有者の責任

占有者に過失が認められない場合には建物の所有者が損害賠償責任を負うことになります。建物の所有者に過失が認められない場合については、民法第717条は何も規定していません。これは所有者の無過失責任を定めたものと解されています。

したがって、外階段の崩落の原因は建築請負業者の手抜き工事にあり、建築後11年の建物であったということからすると、所有者には過失が認められないものと思われますが、土地の工作物責任は所有者の無過失責任を定めたものですので、建物所有者には損害賠償責任が認められることになります。



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



取引主任者



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

重要事項説明にあたって、取引主任者証が手元にないときには、法律で携帯が義務づけられている従業者証明書を提示した上で、後日、取引主任者証を提示するという方法をとっていいでしょうか。

1. 回答

取引主任者には重要事項説明にあたり、説明の相手方に対して取引主任者証を提示する義務があります（宅建業法35条1項・4項。以下、本稿において単に条文を掲げるときは宅建業法の条文）。後日取引主任者証を提示しても、取引主任者証を提示して説明をしたことにはなりません。また、48条1項は宅建業者に従業者に従業者証明書を携帯させることを義務付けてはいるものの、従業者証明書をもって取引主任者証に代えることもできません。

2. 取引主任者の制度

（1）宅建業法は購入者の利益保護および宅地建物の円滑な流通を目的とします。この目的達成のために重要な役割を担うのが、取引主任者証の交付を受けた者、すなわち、取引主任者です。取引主任者証は試験に合格し登録を受けた者が都道府県知事に申請することによって交付されます（22条の2第1項、18条1項）。取引主任者証の有効期間は5年で、更新も可能です（22条の2第3項、22条の3第1項）。

（2）宅建業者は、宅地建物を購入し、または賃借しようとしている者に対し、取引主任者として法定の重要な事項について重要事項説明書を交付して説明させなければならないものとしており（35条1項）、重要事項説明書と契約成立後に交付すべき書面には、取引主任者の記名押印が必要です（同条4項、37条3項）。宅建業を適正に遂行するため、取引主任者は不可欠の存在と位置付けられているわけです。

（3）取引主任者の役割の重要性に鑑み、事務所・案内所等ごとに、一定数の専任の取引主任者の設置が義務付けられています（15条1項）。事務所とは、商業登記簿等に記載され継続的に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、案内所等とは継続的に業務を行うことができる施設を有する場所などです（宅建業法施行規則6条の2）。

次に、設置を義務付けられる取引主任者数は、「事務所にあつては業務に従事する者の数（業務従事者）に対する5分の1以上となる数、案内所にあつては1以上の数とする」です（同規則6条の3）。業務従事者数には直接営業に従事する者だけでなく、一般管理部門に所属する者や補助的な事務に従事する者も含まれます。

また、専任の取引主任者は成年者でなければなりません。未成年者であっても成年者と同一の能力を有する者は、主任者証の交付を受けることにより取引主任者となることはできます。しかし専任の取引主任者には相当の責任を伴うので、未成年者では足りず、成年者であることが求められています。

さらに、宅建業者が設置しなければならないのは、「専任の」取引主任者です。宅建業者が取引主任者を雇ったとしても、常時取引主任者がいないとすれば、消費者が求めるときに必要な対応をすることができません。責任の所在が不明確になるおそれもあります。そこで法は専任性を求めました。専任性とは、もっぱらその事務所・案内所に常勤し、業者の業務に従事する状態にあるという意味です。ほかに勤務先をもっており、一般社会の通念における営業時間に業者の事務所に勤務することができない場合には、専任性は認められません。

3. 従業者証明書の携帯の制度

宅建業者は、従業者にその従業者であることを証する証明書（従業者証明書）を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはなりません（48条1項）。従業者は、取引の関係者から請求されたときには、従業者証明書を提示しなければなりません（同条2項）。これらの制度の趣旨は、現実の取引においては、多くの関係者が取引に関与し、当事者からみて誰がどのような立場で関与しているかが判然としない場合があることに鑑み、宅建業者と従業者の関係を明確にし、業務運営の適正化を図ることにあります。従業者には、宅建業者と雇用契約関係にある正規雇用社員だけでなく、契約社員・パート等の一時的に雇用された従業者、派遣社員等の非正規社員も含まれ、また、社長以下非常勤の役員も含まれます。

さらに同様の趣旨から、宅建業者には事務所ごとの従業者名簿の備え付け、取引の関係者から請求があったときに閲覧に供する義務も課されています（同条3項・4項）。

4. まとめ

宅建業に携わる者にとって取引主任者証の提示や従業者証明書の携帯は、日常業務における基本中の基本です。業務に慣れ、仕事が疎かになってしまうことがないよう、常に基本を意識しておくことが大事です。

不動産業者のための コンプライアンス

第5回



かねしげ よしゆき
危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

コンプライアンスと危機管理経営〈その4〉

今回も、コンプライアンス違反に対する5つの制裁の話を続けます。

＊1つ目の制裁は12月号に掲載

【2】行政的制裁

2つ目は、行政的制裁、すなわち国または地方自治体（行政機関）による各種処分の追及という形で制裁を科すものです。

行政的制裁は、不正行為や重大ミスを起こした企業自体または企業の役員・社員等に対する制裁で将来の抑止効果をも目的として監督官庁が行政上の処分を科すものです。

なお、ここでは制裁そのものに加えて、必ずしも制裁とはいえないまでも一定の制裁効果をもたらす行政機関の行為についても、お話ししましょう。

① 許認可等の取消し、業務停止命令等

その1つは、許認可等の取消し、業務停止命令等です。

許認可企業がその業務に関して不正行為または重大ミスを起こした場合、当該業務を行う許認可等を取り消され、業務の一部または全部の停止を命ぜられ、また公共事業入札への参加指名停止処分を受けるものです。

こうした行政処分によって企業に経済的損失が発生するのは必至です。

② 金銭的制裁

その2つは、金銭的制裁です。これには2つあります。

ア 過料

過料は、不正行為や重大ミスの原因となった行為自体は必ずしも反社会的なものではなく、また直接行政目的を侵害する行為という観点で科される制裁ではありません。

むしろ、不出頭に対する過料（民事訴訟法第192条）や条例違反に対する過料（地方自治法第14条③）など主として行政上の秩序を維持するために科されるものや、国税滞納処分として強制的に徴収する過料など主として行政目的を遂行するために科されるものなどです。

イ 課徴金

課徴金は、企業が不正に得た利益を監督官庁が収奪する形で制裁を科すとともに将来の違反の抑止を図ることを目的とするものです。

談合、カルテル等に対して公正取引委員会が科すもの、インサイダー取引に対して証券等監視委員会が科すものなどがあります。

③ 企業名の公表

その3つは、企業名の公表です。これは、直接的には行政的制裁とはいえませんが、行政機関の行為の結果として制裁的效果をもたらすおそれのあるものと考えられます。

これには3つほどあります。

ア 法令・条例上の公表

法令上の公表については、まず国レベルにおいて、例えば2009年の消費者庁設置以来、消費者保護のため重大事故等の原因となった製品名等の公表、企業名の公表が行われており、これも一種の制裁と考えていく必要があります。

また、地方自治体レベルでも、例えば暴力団排除条例には、暴力団をはじめとする反社会的勢力に利益供与した事業者が公安委員会の説明要求、資料提出命令を拒否し、是正勧告に従わない場合に事業者名を公表するなどの規定が盛り込まれています。

今回は、行政的制裁の残りの部分（「イ 調査報告書の公表」以下）と民事的制裁についてお話ししましょう。

FOCUS

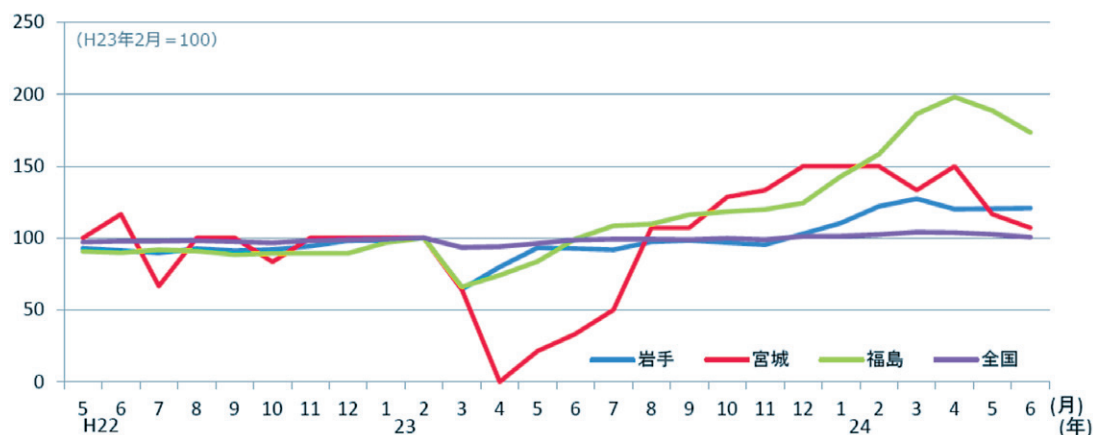
復興への歩み 第4回

11月22日に復興庁サイトで公表された「東日本大震災からの復興状況」から、被災3県の復興状況を示す調査結果をピックアップしました。また、「岩手・宮城 がれき処理データサイト」より、現在のがれき処理の状況をお知らせいたします。

被災3県の景気動向指数

被災3県の経済活動の水準は、復興需要等を背景として足下でもおおむね震災前を上回る水準で推移している。

< 景気動向指数の推移 >



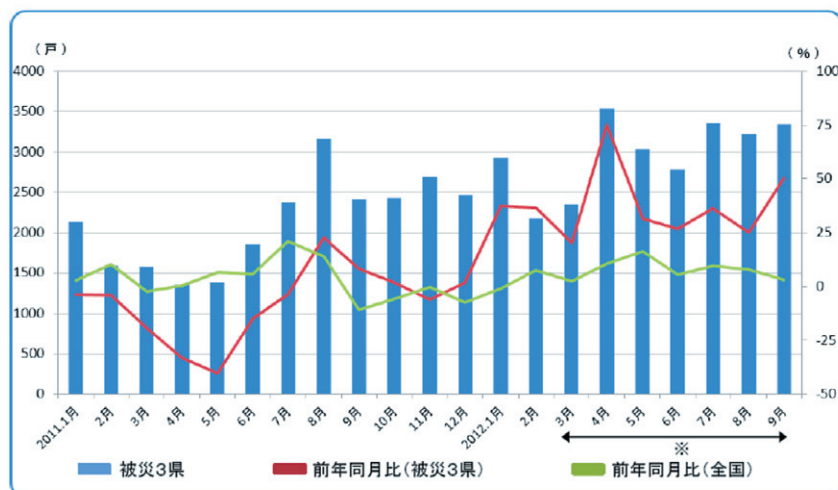
(備考) 内閣府、岩手県、宮城県、福島県の公表資料より作成。一致指数を構成する個別系列は全国、岩手、宮城、福島それぞれで異なることに留意する必要がある。

被災3県の住宅着工の動向

新設住宅着工戸数は、震災後大きく落ち込んだものの、夏に一旦回復した。2012年に入ると増加が著しく、9月には震災前年同月比約50%増の総計約3,400戸となっている。

< 住宅着工の動向 >

※新設住宅着工戸数(被災3県、全国)



観光業の復興状況

観光客中心の宿泊施設はまだ厳しい状況が続いているが、宿泊者数全体としては回復傾向にある。

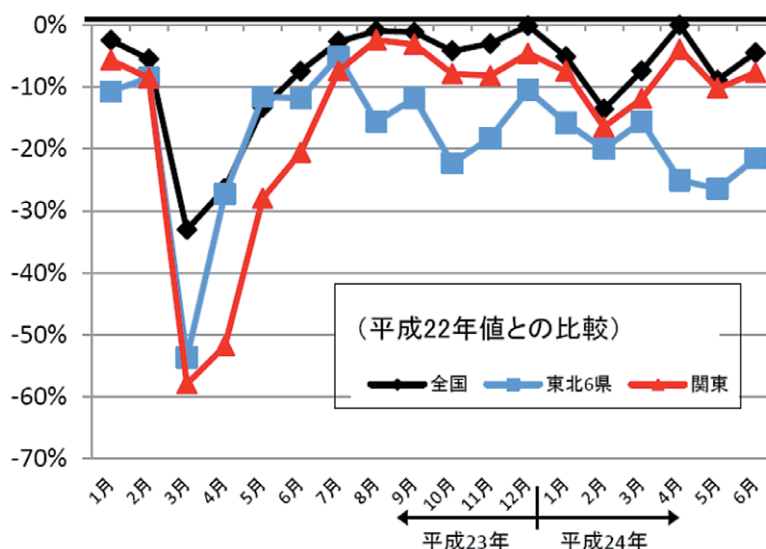
＜観光客中心の宿泊施設の延べ宿泊者数＞

*同月比の推移 平成24年4～6月期

全国 : -4.8%、

東北6県 : -24.3%、

関東 : -7.5%



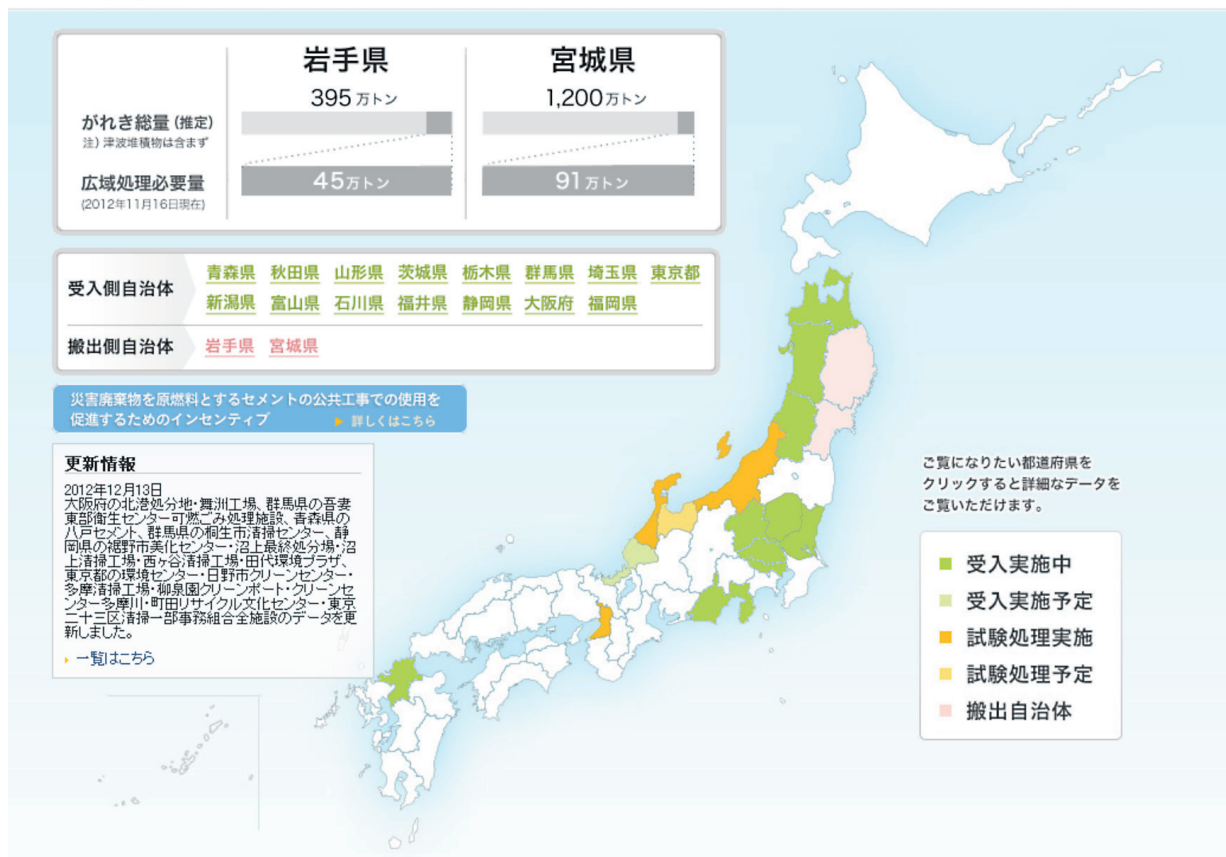
平成24年12月13日現在のがれき受け入れ自治体

青森県、秋田県、山形県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、東京都、福井県、静岡県、福岡県の11都県が現在、がれき処理を受け入れている。新潟県、石川県、大阪府の2県1府が試験処理を実地中。富山県が試験処理を予定している。

岩手・宮城 がれき処理データサイト

(広域処理)

[ホーム](#) | [このサイトについて](#) | [受入側自治体\(施設一覧\)](#) | [国の受入の目安](#) | [用語について](#)



＜岩手・宮城 がれき処理データサイト＞<http://garekikouiki-data.enov.go.jp/>

賃貸住宅管理業者登録制度 始動1年で2,400社が登録



賃貸管理業

国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度の開始から、2012月で丸1年を迎えた。管理業務の適正化を目的に定められた同制度。1年間で登録した業者数は2,418社に上る。今後の業界全体の発展のためには、個々の業者の資質向上は欠かせない。その一助となる同制度の更なる普及拡大策について検証した。

ルール順守で信頼確保 「消費者保護」の趣旨理解を

2,418社の登録事業者(社)数について国交省では「想定よりも少ないのは事実」と話す。制度開始直後の2011年12月は、1か月で372社が登録。以後、2012年3月までは358社、447社、402社と高い水準を確保していたが、ここ半年間は100社前後で推移。全体的な市場規模を考えると普及の遅れを感じざるを得ない状況だ。

主に中堅クラスの会社で構成される日本賃貸住宅管理協会の管理業者会員1,022社(10月末)のうち、制度に登録しているのは460社。全体の45%が登録済みだ。三好修会長は、「登録業者は国が定めたルールの下で業務を行うため、オーナーや入居者から選ばれる業者になる。全会員に登録を促したい」と話す。

「業務適正化」で創設

賃貸住宅管理業者登録制度は、賃貸住宅の管理業務の適正化を目的に国交省が創設したもの。賃貸住宅管理業務に

関して一定のルールを設け、借主と貸主の利益保護を図っている。

登録事業者は貸主に対するルールとして、「管理受託契約の重要事項説明・書面交付」「管理業務の定期報告」等があり、借主に対しては、「管理受託契約の書面交付」「敷金精算時の明細書交付」といったルールを守る必要がある。登録すれば、これら定められたルールをしっかり守る会社だということを世間に知らせることができるため、「オーナーや入居者から選ばれる」ことへとつながる。

登録事業者は約2,400社。国内の多くの賃貸管理会社が登録していない状況だ。制度登録の意向について聞くと、「そこまで考えて不動産会社を選ぶ消費者がいるとは思えない」「同業他社が1社も登録していない。登録のメリットが感じられない」「制度が認知されていないから登録しても意味がない」といったネガティブな発言が目立つ。

物件サイトで周知へ

制度認知のため国交省は5月、「賃貸管理業シンボルマーク」を制定。登録業者はそのマークを事務所に掲示できる他、広告物や名刺への掲載が可能となった。更に、物件情報サイトへの告知にも注力していく方針だ。

もう1つのキーワードであるメリットについては、それぞれの立場によって議論が難しくなる。この制度の根本的な趣旨が消費者保護であるため、業者へのメリット提供については、それほど重視して議論する必要がないのではないかといった意見もあるからだ。

マーク表示などによる登録の区別で「差別化」のメリットでは足りないと感じる業者は多い。「登録で生じるルール順守の手間も負担」という声もある。業界全体の信頼性を上げるためにも、消費者保護の制度目的と必要性を、更に周知していくべきだと考えられる。(『住宅新報』2012年12月4日号より)



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	アイハウジングサポート(株)
	札幌市	(有)芝木設計
宮城県	仙台市	アイジェス(株)
	仙台市	(株)イスト
	仙台市	(株)Ott Oplus Alpha
	仙台市	(株)Doエステート
	宮城郡	フクダ不動産事務所
福島県	郡山市	(株)郡山中央不動産
	福島市	(株)となみ
茨城県	神栖市	(株)リアル・エステート・サービス
栃木県	足利市	アルムネット不動産(株)
埼玉県	川口市	(株)MBインベストメント
	熊谷市	(有)開進社
	春日部市	(株)カノン
	鴻巣市	(株)KSホーム
	川越市	(株)PROUD HOME
千葉県	鎌ヶ谷市	(株)グッドライフ
	柏市	(株)コンプレス
	柏市	(株)ステイブル
	市川市	(株)大生
	木更津市	ひまわりふどうさん(株)
	船橋市	(株)マストビー
	千葉市	マリンホーム(株)
東京都	港区	(株)R's
	港区	アイエステート(株)
	渋谷区	(株)Aximo
	目黒区	アセットプレイス
	台東区	(株)イープラン
	新宿区	(株)ウエルズ
	中央区	ウェルスプランニング(株)
	渋谷区	(株)エステート・メディエーション
	江東区	エムティーハウス(株)
	練馬区	(株)MTルームズ
	台東区	(株)ELAN
	渋谷区	ELSTAR(株)
	東大和市	尾花設備(株)
	板橋区	(有)カーサアルバ
	練馬区	(株)キャトル企画
	豊島区	(株)Crew
	武蔵野市	(株)グローバルマインド
	葛飾区	(株)京葉リアル
	世田谷区	(株)サンビレッジ
	渋谷区	(株)スパイディー
	千代田区	(株)住まいるエステート
	世田谷区	(株)世田谷ハウス
	渋谷区	(株)ゼン・ランド
	品川区	(株)Zoning
	豊島区	(株)TFU
	豊島区	(株)東洋ハウスサポート
	渋谷区	(同)西リアルエステート
	渋谷区	(株)日本ライフクリエイト
	港区	(株)NEST
	江東区	(株)ビッグボード
	千代田	(株)美点エステート
	豊島区	(株)ビルスキル
	新宿区	(株)ファストランド
	目黒区	(株)フット
	渋谷区	(株)メイクスレント
	世田谷区	(株)目黒不動産
	港区	優成不動産(株)
	渋谷区	(株)RIPRO

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	新宿区	(株)緑陽住託
	練馬区	(株)R?ENs
神奈川県	横浜市	(株)インシー
	川崎市	HCSフロンティア(株)
	大和市	(同)M.S.R
	横浜市	(有)ケイヒンファンド
	横浜市	SISKOグループ
	横浜市	NAP都市開発(株)
	横浜市	(株)福商
新潟県	長岡市	佐藤リアルティ(株)
	新潟市	(株)ニュータウンエステート
富山県	富山市	(株)不動産のABC
山梨県	甲府市	(株)青葉ホーム
	甲斐市	双信エステート
	甲府市	レビックスジャパン(株)
静岡県	静岡市	葵コンサルティングオフィス
愛知県	西春日井郡	(株)葵クリエイト
	あま市	(株)エステートプラス
	春日井市	(株)梶田重機
	名古屋市	佐藤地所
	名古屋市	(株)スプリングヒル
	名古屋市	(株)賃貸名古屋
	豊明市	(株)Design.8
	豊橋市	(株)みなみ不動産
三重県	松阪市	(株)高正工務店
	鈴鹿市	タマケンホーム(株)
京都府	京都市	大伸(株)
	京都市	長尾管理(株)
	京都市	(株)ニューハイム
大阪府	河内長野市	(株)功興業
	門真市	イング・エステート(株)
	大阪市	(株)エンジニアサービス
	大阪市	オリエント住宅販売(株)
	大阪市	ケーズホーム(株)
	大阪市	(株)サウンドリーフ
	東大阪市	千原建設
	大阪市	(株)DIGITAL?NEXT
	大阪市	日本リテラス(株)
	大阪市	(株)マイグレイト
	吹田市	(株)MOVE
	大阪市	(株)ワイズホーム
兵庫県	神戸市	(株)ハートフルホーム
奈良県	大和高田市	(株)アートホームズ
	北葛城郡	(有)カセヤビル
和歌山県	岩出市	東栄コーポレーション
島根県	出雲市	(株)住いる建築工房
岡山県	岡山市	(株)アバンセホーム
	岡山市	(株)シモデンホーム
	倉敷市	シラガホーム
広島県	東広島市	(有)サンブルサン
愛媛県	松山市	(株)アールホーム
	松山市	(有)イエローエステート
	宇和島市	白岩建設
福岡県	福岡市	(株)エイルワン
	筑紫野市	(同)フルーツ
長崎県	長崎市	コンフォートホールディングス(株)
熊本県	熊本市	(同)WAKE
	熊本市	オフィス福山
鹿児島県	鹿児島市	(株)協和
	鹿児島市	(株)ジュンクソリューション
沖縄県	浦添市	(株)マルユウハウジー

「広島県不動産団体・警察連絡協議会」設立総会に参加



中村克己
広島県本部

広島県本部

健全で安全な不動産取引の維持・発展のため、「広島県不動産団体・警察連絡協議会」を設立しました。



広島県本部は、平成 24 年 12 月 11 日、広島県警察本部にて開催された「広島県不動産団体・警察連絡協議会」設立総会に参加しました。

本協議会は不動産取引に従事する者が密接な関係を保ち、暴力団をはじめとする反社会的勢力による不動産取引に関する違法または不当な行為を防止し、健全で公正な不動産取引の維持、発展に資することを目的として設立されました。

総会では、会則や細則の承認、会長・副会長の選任、運営委員の承認、顧問の紹介等が行われた後、見勢本 会長より暴力団排除宣言が掲げられました。最後に、広島県警捜査第四課 山本課長



補佐より、「～不動産取引からの暴力団排除について～」をテーマとした講演が行われ、協議会の使命を一同が改めて認識しました。

広島県不動産団体・警察連絡協議会 会員名簿

会長

社団法人広島県宅地建物取引業協会 会長 見勢本浩一

副会長

社団法人全日本不動産協会広島県本部 本部長 中村克己

会員

<社団法人広島県宅地建物取引業協会> 光吉正範 事務局長

<社団法人全日本不動産協会広島県本部> 稲葉稔 事務局長

<一般社団法人日本住宅建設産業協会中国支部> 西本昌弘 支部長 / 平谷政信 事務局長

<一般社団法人不動産流通経営協会中四国支部> 片岡純市 支部長 / 石飛尚樹 三井不動産リアルティ中国(株)営業部長

<一般社団法人不動産協会> 渡邊利之 三菱地所(株)中国支店 支店長 / 高橋直樹 三菱地所(株)中国支店 次長

<広島県警察本部刑事部捜査第四課> 山本功 課長補佐 / 藤原茂 係長 / 岡崎祥一 主任

地方本部の動き

平成24年度豊島区少年野球新人戦 (全日ラビー杯新人戦大会)に協賛

豊島・文京支部（荻原武彦支部長）では、平成24年9月16日から11月24日にかけて行われた「平成24年度豊島区少年野球新人戦（全日ラビー杯新人戦大会）」に協賛いたしました。

参加した小学生の部（全18チーム）・中学生



優勝トロフィーを授与する荻原 豊島・文京支部長



荻原武彦
東京都本部
豊島・文京支部長
少年野球に協賛し、青少年の育成と地域の人々とのコミュニケーションに力を入れています。

東京都本部



大会を通じて白熱した試合が繰り広げられた



優勝した西池袋キング(小学生の部)、豊島フェニックス(中学生の部)

の部（全11チーム）により、約2か月間にわたり日頃の練習成果を出すべく、白熱した試合が繰り広げられました。

最終日である11月24日には、豊島区立総合体育場にて決勝戦・表彰式が行われ、荻原支部長から優勝チームにトロフィーの授与が行われました。

忘年会で活躍！ 区役所職員と 世田谷支部の異色バンド

毎年、世田谷区三軒茶屋のキャロットタワーで行われる世田谷支部（木ノ内諭支部長）の忘年会は、地元選出の元厚生大臣の小宮山氏や都議、区議に加え、司法書士、行政書士の世田谷支部長、区職員などが参加し、会員とともに過ごす幅広い交流の場となっている。

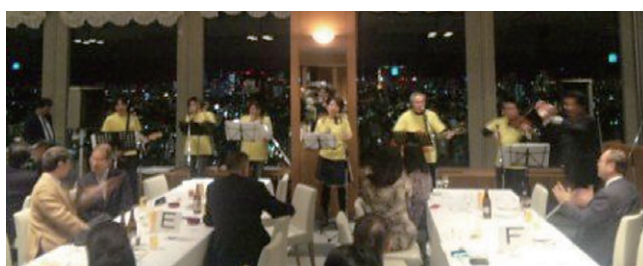
中でも注目したいのは、副支部長の大鎌博 総務委員長が自らリーダーを務める「Setagaya Kama Band」（略してSKB）と銘打つ異色バンドだ。

レパートリーはフォークやウエスタン調にアレンジしたJポップスを中心だが、その活動は地域のお祭りや催事に引っ張り風になっており、不動産



木ノ内 諭
東京都本部
世田谷支部長
行政との連携を密接にし、共に楽しみながら地域への貢献活動に励んでいます。

東京都本部



業者以外にもその名を知る人は多い。

また、そのメンバー構成も注目値する。大鎌博 副支部長を中心に、全日世田谷支部の役員と会員がギターやボーカルを務め、世田谷区役所や板橋区役所の職員さんがバイオリンやボーカルを担当している。

行政と不動産業者による異色の混成バンドとその音楽は、今後の我々の厚生事業や地域貢献の公益事業の在り方を示す一例となるだろう。

高知県本部 高知県本部創立30周年を迎えて



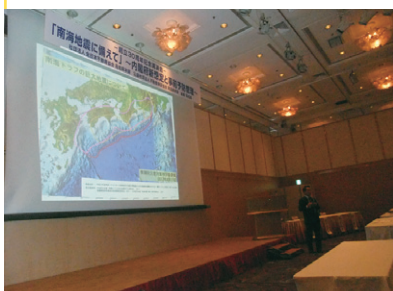
松岡 勇一
高知県本部長
30周年という節目を
ぎっかげに、より一
層の地域貢献等に努
めたい所存です。

高知県本部



平成24年10月10日(水)、高知新阪急ホテルにて高知県本部創立30周年記念事業「記念講演会」(後援:高知県)を開催しました。

当日は最新の地震情報を南海地震研究の第一人者である高知大学 岡村 眞 特任教授に、時宜を得た「南海地震に備えて～内閣府新想定と事前予防管理～」をテーマにご講演いただきました。講演内容は、新想定の詳細な情報や地震



が起きる前にどうすればいいか、また、津波発生による各地域の危険性などについてのお話で、会員の方々の他、入場無料でご参加いただいた一般の方々も皆様熱心に耳を傾けておりまし

た。講演終了後の質疑応答では多数の質問があり、時間超過で締め切るほどでした。

今年度は、「大規模災害時における民間賃貸住宅の情報提供に関する協定」「不動産みかじめ料等縁切り同盟」等を高知県と締結したことにより、新たな事案が出てきております。

30年という節目を迎えた今、現代のニーズに合う宅建業者として、これまで行ってきた「無料相談会」「不動産なんでも相談会」等を続行させていただき、今後より一層の地域貢献や不動産取引の安全・安心の確保、流通推進と消費者の利益保護のための業務を心がけたいと思います。



11月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

- 教育研修委員会
日時 平成24年11月1日(木)
13時～
第48回全国不動産会議
新潟県大会
日時 平成24年11月19日(月)
9時～
東北地区初任従業者
教育研修(仙台)
- 広報委員会
日時 平成24年11月6日(火)
15時～
平成24年11月7日(水)
9時～被災地視察
内容 1.11月号の結果報告に
関する件

2.12月号の進捗状況に
関する件
31月号の編集計画(案)に
関する件

- 会務運営会議
日時 平成24年11月15日(木)
15時～
内容 会務運営に関する件
全米リアルター協会
- 2012年次総会オラウンド大会
日時 平成24年11月7日(水)
～11月13日(火)

全日

- 全日住宅ローンアドバイザー
養成講座(福岡)
日時 平成24年11月13日(火)・

14日(水) 9時～

- 中間監査
日時 平成24年11月21日(水)
・22日(木)
内容 1.平成24年度上半期財
産状況について
2.平成24年度上半期業
務執行状況について

不動産保証協会

- 弁済委員会
日時 平成24年11月29日(木)
12時～17時
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他、開催日程、
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】
ジャーナリスト / 評論家
田原総一郎さん

特集

アメリカ住宅市場が好調(仮)

全米リアルター協会日本支部
ジェイスン渡部さん

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
- ・ 不動産業者のためのコンプライアンス
金重凱之
- ・ 1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
- ・ 12月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 12月 新入会者名簿

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.fudousanhosho.or.jp>

(申し込み時に、所属地方本部にて審査を行います。)

※ 弁済委員会審査結果については、不動産保証協会HPに掲載しています。

路線価図参照機能を追加しました

日頃よりご愛顧いただいておりますホームページに、「路線価図参照機能」を追加いたしました。この機能は、国税庁が提供している「財産評価基準書・路線価図（最新版）」を簡単に検索できる機能です。ぜひ、ご利用・ご活用をお願いいたします。



HOW TO



ホームページの路線価図参照機能へのアクセス方法

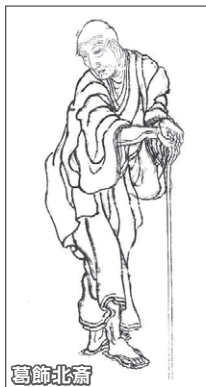
1. パソコンのWebブラウザ（ホームページ閲覧ソフト）より、全日本不動産協会ホームページにアクセス URL→<http://www.zennichi.or.jp/>
2. 【会員ログイン】ボタンより、ログイン
3. 画面右の業務支援メニューから【路線価図の検索】ボタンをクリック
4. 路線価図ページの住所欄に、参照したいエリアの都道府県、市または区を入力、【検索する】ボタンをクリック
5. 住所欄の下に参照対象エリアの町村名が表示されます。参照したい町村名をクリック
6. 表示された地図のエリアで問題なければ、地図をクリック。参照したいエリアから外れている場合は、地図の上下左右に表示されております【赤三角】ボタンをクリックして移動し、参照したいエリアを探してください
場合により「これ以上移動できません」の表示がでます。その場合は、5の操作に戻り、隣接する町村名をクリックし、再度、6の操作を行ってください

今月の表紙

富嶽三十六景 江戸日本橋

天保元～天保3年(1830-1832)刊。版元は永寿堂西村屋与八。各地から臨んだ富士山とその風景を描いた葛飾北斎の代表作である。手前は人でごった返す日本橋と江戸城、遠くに見える富士が絶妙なバランスをもって描かれている。当時の日本橋は東海道の出発点であり、日本橋川の両岸に蔵が立ち並んだ魚河岸として栄えていたという。

富嶽三十六景は題名のとおり36図が出版されたが、後から10図が追加され、最終的に46図のシリーズとなっている。本シリーズを描いた頃の北斎は晩年期に入った72歳であった。



葛飾北斎



江戸城跡



現在の日本橋



東京都



●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/>

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

会員のの方は、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。