

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4月15日(毎月1回15日発行)
第41巻第4号

2013.APRIL

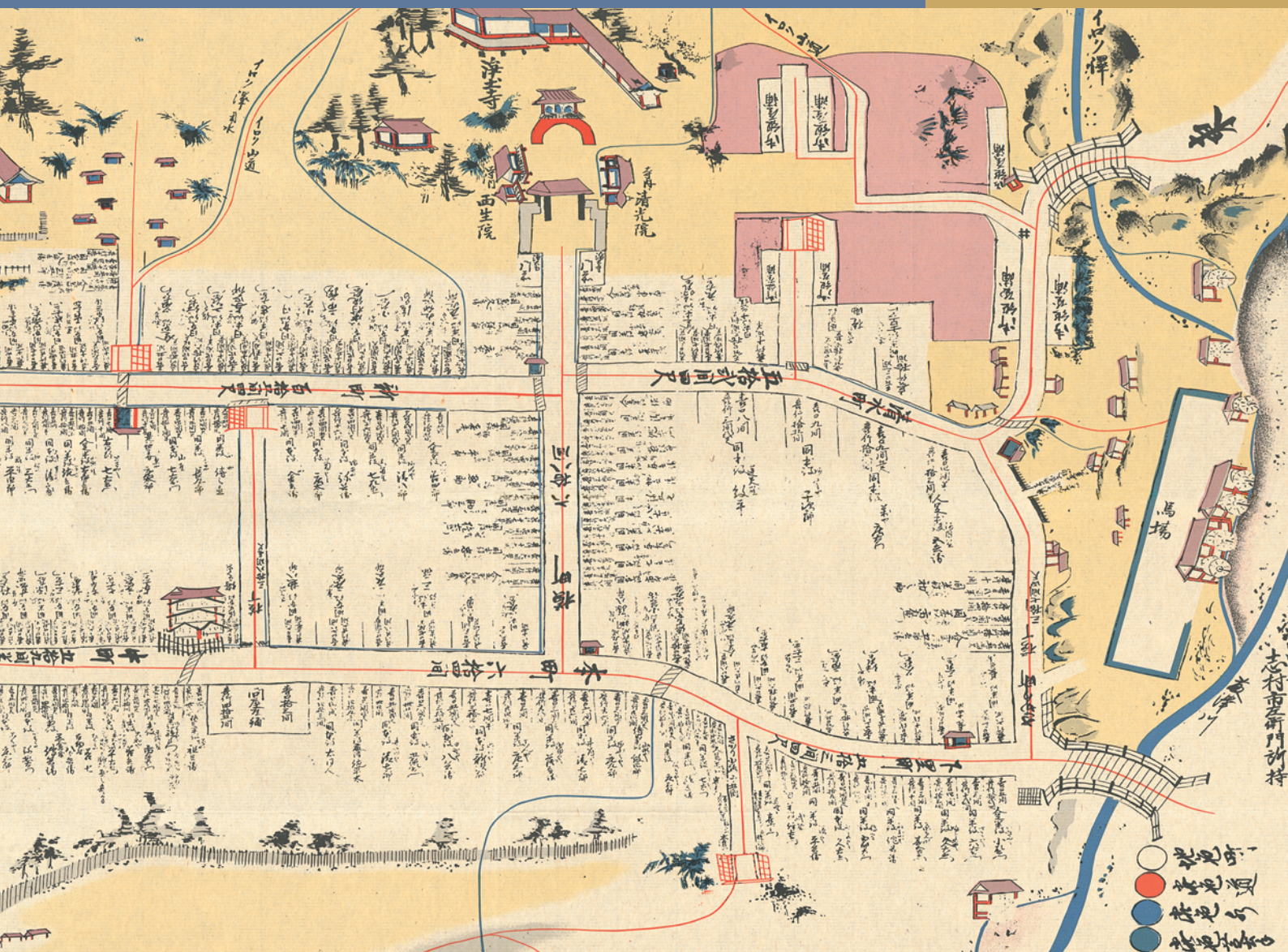
4

全日本不動産協会が 公益社団法人として新たにスタート

【達人の住まいと仕事】第16回 政治評論家 森田 実さん

公益社団法人
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 故野田卯一会長

公益社団法人としての 新たなスタートを迎えて

社団法人全日本不動産協会は、建設大臣（当時）より設立許可を受けた公益法人で、昭和27年10月に設立され、昨年創立60周年を迎えたところです。

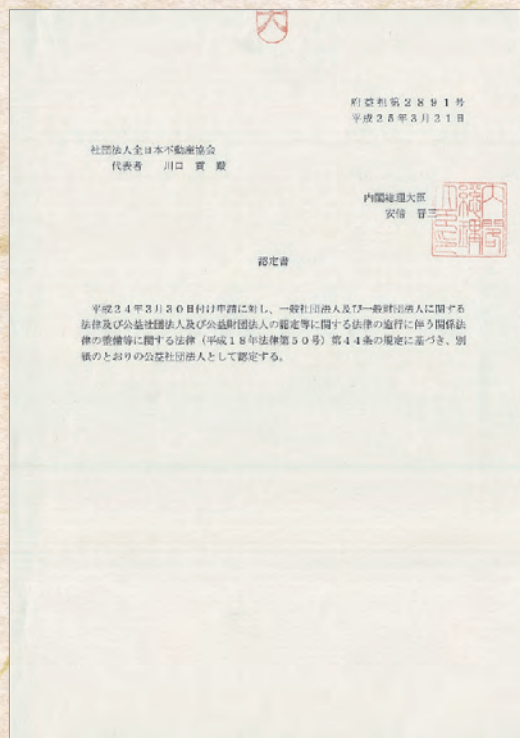
この度の公益法人改革によって、平成25年4月1日より公益社団法人へ移行し新たにスタートいたしました。

今後も、社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動してまいりますので会員の皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

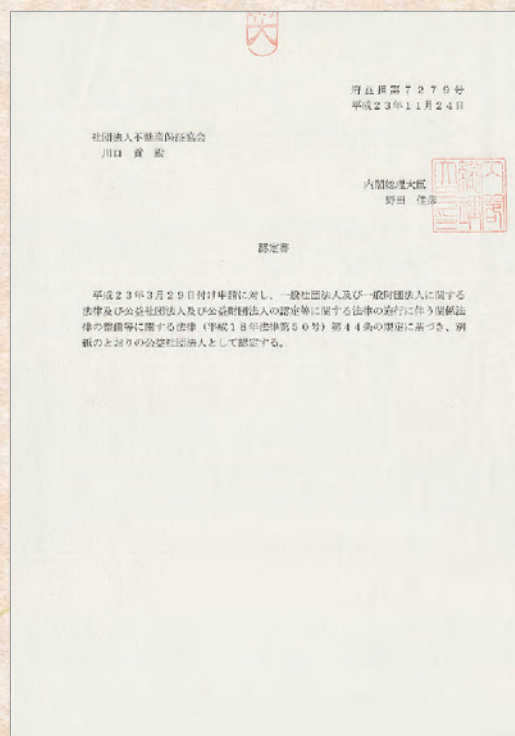


公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
理事長 川口 貢

全日本不動産協会の認定書



不動産保証協会の認定書



2013.APRIL

4

月刊 不動産

REAL
ESTATE
REPORT

CONTENTS

- 04 | Interview【達人の住まいと仕事】第16回 政治評論家 森田 実さん
- 08 | 3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 株式会社ウィンドゲート
「PwC調査、優良不動産投資先ランキング1位 ドイツ・ベルリンの魅力を訴求する」
- 12 | 【特集1】**不動産の公正取引と不動産業の信頼**
- 16 | 【特集2】**2013年の地価公示が公表**
- 20 | 税務相談「自宅を取壊し、敷地のみを譲渡した場合の譲渡所得の3,000万円控除の適用」
- 21 | 賃貸相談「区分所有ビルの賃借人の使用範囲」
- 22 | 法律相談「いわゆる買取仲介についての問題点」
- 23 | 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7>」
- 24 | 国交省EXPRESS
- 26 | PICK UP NEWS
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 埼玉県本部／山形県本部
- 29 | 会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 5月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第26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 (公社)全日本不動産協会 広報委員会宛
FAX 03-3239-2198

達人の住仕事

政治評論家

もり たみのる

森田 実さん

戦後の政治を長きにわたって見続け、するどい政局の予想に定評のある森田実さん。
また、テレビ等でも論理的な解説で多くの人に日本の政治の現状を伝え続けてきました。
東日本大震災から2年が経ち自民党に政権が戻った今、日本は、
中国や韓国等との関係に様々な問題を抱えています。
折しも3月11日、森田 実さんにお話を聞くことができました。

震災直後に見た 千葉・茨城の被災状況

●今日は、期せずして3.11から
ちょうど丸2年が経ちました。

「早いものですね。震災後は取材
で現地へ飛びましてね。まず、一
番の南の被災地、千葉県の旭市に
行きました。ここでは14人が亡く
なれていますが、やはりすごい
状況でした。鉄筋の重い橋が津波
でドーンと上に移動していました
し、大変なものでしたね。それか

ら、銚子から茨城に入りまして神
栖。ここは工場地帯なのですが、
地面がガタガタでした。鹿島のコ
ンビナートも惨憺たるもの。水戸
の市役所も同様でした。日立市も
市役所が使えませんでしたしね。

そこからだんだん北上していき
ました。私のような非組織の人間
は、相手が受け入れてくれないと
入れませんので、被災地の方々に

了解を取りながら進んでいきまし
た。こういうとき助けてくれるの
は議員です。議員にお願いすると
受け入れてくれるのです」

●そうですか。

「ですから、千葉からまず入りま
した。というのも、茨城・千葉とい
うのは、あまり注目されてなく、記
者も行かなかったのです。そこで
“けしからん、私が行く”と」

●そうですか。さすがは森田先生
です。ところで、2年経っても復
興はまだまだという状況ですが
…。しかし、民主党の時よりは、
復興の進行が早いような感じがし
ますね。

「私は民主党の諸君をよく知っ
ていていつも言っていたのだけれ
ども、地元活動をこれまでやって
いないから分からないようでした
ね。やはりこういう時は、古い人
でないとダメですね。人との接し
方を知らないのです」

●人との接し方ですか？手腕のよ
うなものではなく…？

「そうです。小選挙区になって以
後、一人一人との人間関係が弱く
なっているのです。政治が弱くな
りましたね」



“沈黙は金” 政治家は自分の歴史論を語ってはいけない

●これまで様々な政治の現場を見てきた森田先生ですが、今、一番気にかけていることは何でしょうか？

「国際関係ですね。非常にデリケートですから」

●具体的にはどのような…？

「特に中国、韓国などアジアとの関係です。過去に戦争をやって占領もしましたし。ですから、戦後はなるべくこの問題に触れないようにしてきたのです。ところが、80年代になってから自分の独特の考えを主張し始める人がいて、例えば日韓併合は、“日本は韓国に頼まれてやった。暴力的に勝手にやったのではない”と言う政治家が現れたのです。韓国側は、日本の軍部とうまくやるためには“やらざるを得なかった”と思っているので、大きな流れで“日本にやられた犠牲者である”と考えているのです。

ですから韓国は日本に反発しているのです。その反発をどのようにやったかという、国民に“日本はどれほどひどい国か”と教えた。そこからいろいろな戦争博物館などができたのです」

●なるほど。

「そのようなことは中国はある時期まではやっていなかった。しかし、日本で、“南京大虐殺というのはでっち上げだ、デマだ”という政治家が現れると、南京大虐殺の博物館の内容をより厳しい内容にし、映画をつくり、国民を教育しました」

●反日教育ですね。

「はい。日本の政治家が何かを叫ぶと韓国、中国で何かが起こるので。いまの韓国の若者が反日的なのは、韓国で幼稚園や小学生のうちから反日教育を受けていたためで

す。中国もそう。これでは永遠に友好関係を築けません。ですから政治家には、“沈黙は金だ、言いたいことがあってもやめてくれ”と」

●はい。

「また、新聞は事件を起こしたいからそういうことをセンセーショナルにやるのです。事件を起こすと新聞が売れると錯覚している。ですから、仕掛ける人がいる。これは困りものです」

●そうでしたね。

「孔子のいう“君子の三戒”は、君子たる政治指導者が気をつけるべき三つのことがあるといいます。異性スキャンダル、金銭スキャンダル、それから過剰に闘争的になって人をやっつけてしまう権

力政治。この三つを戒めているのですが、このような人は日本にたくさん出ています。しかし、私が一番けしからんと思うのは、後世で日本と韓国、中国、アジア諸国がうまくいかなくなることを知りながら、相手を挑発すること。よくない状況を残してしまいました。沈黙は金なのです」

●そうかもしれません。もう少しうまくやれなかったかと、我々でも思いますね。

「今、中国では何千本の反日映画ができていて、尖閣のような事件が起こると、中国全土の500前後のテレビ局で、日本軍人の非人道的行為を映画にしたものを朝から晩まで流し続けます。子供たちがそれを見て、日本人は残酷だと思っているそうです。

私が戦後68年を見ていまして一番よくないのは、韓国、中国、アジア人を傷つけたことです」





中国との関係改善が急務 環境問題を解決する技術提供を

●経済的にこれからはアジアの時代で、中国、インドを入れると、相当の市場となります。経済の中心はヨーロッパからアジア圏に移りますね。

「そうです。ヨーロッパなどの新聞も一般の人も、“世界の危機においてアジアが世界を救う。その鍵になるのは日本と中国との経済協力だ”と。菅政権、野田政権で日中関係が悪くなって、日本は世界中から大変な不信を持たれました。“なぜ中国と対立するのだ？世界を潰す気か日本は！”と随分言われました。

ところが最近、日本の政界やマスコミは世界の論評に対して鈍感になっています。大新聞社も昔は、日本について書いた記事が10本あれば2～3本は翻訳していました。しかし、今、ほとんど紹介しないでしょ？日本は情報面で蛸壺に潜っています。世界が日本に望んでいるのは中国との協力です。中国との対立をやめろということです。

アメリカの一部には、アメリカがアジアに関与するためには、日本と中国が対立関係にあったほうがやりやすいという考え方があります。それらの人たちの影響下に

置かれている日本人もいます。野田内閣は、とんでもないことをやっちゃいました。今は、アメリカは日本に対して、“中国と戦争をやらないでくれ”と言っていて、中国との関係をよくするための布陣を今度の第二次オバマ体制で組んでいます。

そして、北朝鮮がかく乱要因になってきていますね。ミサイルを持ってしまったでしょう？核弾頭も着けられるかもしれない。アメリカとしては、これからは中国、ロシアとの関係を良くして北朝鮮を封じ込めたいのです」

●なるほど。そういうことなのですね。

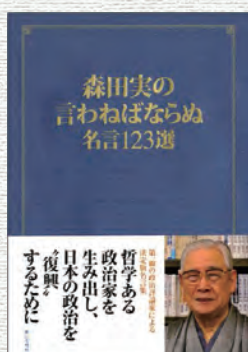
「アジアの情勢も急速に変わり始めました。その動きに日本は遅れないようにしなければ。ですから今度のPM 2.5や黄砂の問題など、すぐに中国と話合いに入るべきだと思います。政治と健康とは分離して、尖閣の問題もそこだけにとどめて、もっと大きな視野で話し合う場が必要だと思いますね。子供たちに被害が出る前に」

●確かにそうですね。

「大気汚染というのは大変な問題で、昔は死人が出ています。ですから、健康・環境問題として話し合って中国もそれに投資する。投資したら日本が助ける。例えば石炭を燃やしてそのまま外に出すと毒になる。日本でも製鉄会社等が石炭を燃やしていますが、浄化施設できれいにしてお出しているのでも空気が汚れないのです。しかも、そのときの熱で発電し、例えば新日鉄大分などは、その電力を大分市民に提供しています。同じ設備を中国に設備投資すれば、かなりの問題は解決するのですが」

●日本は優れた技術を持っていますからね。

「私が大学生の頃、昭和27年頃でした。ボートの練習のために地下鉄の雷門か浅草で降りると、隅



森田実の言わねばならぬ名言123選

第三文明社
発売中

森田実氏が偉人たちの名言を厳選した名言集。するどい解説と解釈で混迷する現代に道しるべを記す。哲学ある政治家を生み出し、日本の政治を“復興”するために。

田川から異様な臭気が漂ってきて、それこそ鼻がもげるようでした。それから十数年、みんなで努力して下水道を整備し川をきれいになりました。このようにして日本は環境問題を解決しました。中国と技術提携して設備投資してやれば、中国の空気はきれいになります。こういう点でも、日本の政治が動かないといけない」

●そうですね。領土問題と人道的

なものというのは、別に考えないとダメですね。

「そうです。面倒な問題は分離して経済・環境で協力するのです。今、私が唱えているのは、政治と健康を分離して、健康は協力するという政健分離政策です」

●なるほど。それは素晴らしいですね。空気と水、大自然の循環をきれいにしておかなければ、必ず破たんがきます。

「人類の歴史を見てみると、ここ300年、産業社会になってから空気が汚れ、水が汚れ、環境が悪くなってきました。ですから、人類の何十万年の歴史の中でたった300年で地球を汚して、後世に生活する人たちが何千、何万年の間それに苦しむということはあってはならない。快適な社会生活ときれいな自然環境とを共存させる必要があるのですね、今、我々は」

人間は真正直に生きなければダメ 学生時代、不動産業者に教えられた

●ところで森田先生の健康の秘訣は何ですか？

「去年満80歳を迎えてよく聞かれるのですが、旅ですね。今月もベトナムに取材に行きます。港湾の研究を今やっていますので。それから、週に一度は関西へテレビの仕事で赴きます。また、福島県いわき市に大学の客員教授として行きますし、絶えず旅をしているのです。旅が一番いいですね、健康に」

●それから先生の著書を読ませていただくと誠実なお人柄が伝わってきますね。

「原稿を書くというのは一番嫌なことで、初めは理系を選びました。当時は、縦の原稿を書くこと

が嫌だから、横の数式なら書けると理系を選んだぐらいなのです。ところが、一番得意なものを仕事にしてしまいました。これは大失敗だったと思っています（笑）」

●我々不動産業界にはどのような印象をお持ちでしょうか？

「私が若い頃、東京に出て来て下宿探して親切な不動産業者さんに世話になりました。ですから非常に尊敬しています。人間というのは真正直に生きなければダメだと教えられました。高円寺や阿佐ヶ谷の不動産屋さんに教育されました」

●そうですか。実際は真面目な業者がほとんどなのですが、目

立つのは悪い業者でして我々も困っております。

「私は新聞社や週刊誌の人たちをよく知っていますが、彼らは不動産業や建築業に対してやや偏見を持っていると思います。しかし私が不動産業者と接した限り、誠実で優良な人たちが一番多い分野だと感じました」

●それはよかった。先生のような人が増えるように今後も正直な仕事を心がけます。

本日は先生の御言葉が励みになりました。ありがとうございました。

Profile

政治評論家

森田実さん

Morita Minoru

1932年、静岡県伊東市生まれ。東京大学工学部卒業。日本評論社出版部長、『経済セミナー』編集長などを経て、1973年に政治評論家として独立。以後、テレビ、ラジオ、講演、著作などで幅広く活動している。著書に『崩壊前夜 日本の危機』（日本文芸社）、『公共事業必要論』（日本評論社）など。

3月のニュースランキング

1位

**住宅ローン減税、延長拡充へ
給付措置は今夏までに内容提示(1/24付)**

*内容省略。3月号に掲載。

2位

**浦安市の中古マンション売り価格、2012年秋に反転
3か月連続で上昇(3/8付)**

東京カンテイ(東京都品川区)の調べによると、千葉県・浦安市の中古マンション価格(売り希望価格、70㎡換算)が2012年秋頃に反転し、直近にかけて上昇している。同市は、東日本大震災で液状化被害が生じた新浦安エリアを含む。

2010年から2011年にかけて、同市の中古マンション価格は概ね3,500万円～3,600万円で推移していた。それが震災を境に下落し、1年後の2012年3月には、前年同月より200万円以上安い3,355万円を記録。その後も下がり続けたが、2012年10月の3,178万円を底に反転し、3か月連続で上昇している。今年1月の価格は3,249万円で、リーマン・ショック後の底値に近い水準となっている。

同社は「(震災前の)価格高騰期と比べた場合の値ごろ感と底値を意識して、購入需要が強まっているのではないか」とみている。



3位

**液状化の可能性を判断「明治前期の低湿地データ」
国土地理院が公表(3/8付)**

国土交通省国土地理院はこのほど、湖沼や水田など「水」に関係する土地の区域を抽出した『明治前期の低湿地データ』を公表した。液状化が発生する可能性を調べる際の、参考としてもらう狙い。対象区域は、関東(東京・神奈川・埼玉・茨城の各一部と千葉県全域)と近畿(大阪・兵庫・京都・奈良・滋賀・和歌山の各一部)。

地理院では、「各地方自治体が進めている液状化対策の見直し作業で活用してもらえれば」と話している。また、同じく地理院が公表している、地形分類を示した『土地条件図』を不動産業者が閲覧するケースが多いとして、低湿地データに関してもその需要があるとみている。

▶「明治前期の低湿地データ」より



4位

**マンション供給ランキング、
野村不動産が初のトップに(2/21付)**

不動産経済研究所の調査によると、2012年に全国で最も多く新築マンションを供給した事業主は野村不動産で6,181戸だった。2位だった前年よりも1,000戸以上戸数を伸ばし、初めての1位となった。2

住宅新報社ホームページにて、2月22日～3月21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。

位は三井不動産レジデンシャル(2011年は3位)、3位は三菱地所レジデンス(同1位)。
以下、住友不動産、大和ハウス工業、大京、あなぶき興産、プレサンスコーポレーショ
ン、近鉄不動産、東急不動産の順だった。

また、2012年に全国で供給された新築マンションは9万3,861戸(前年比8.4%増
加)で、3年連続前年を上回った。2013年についても、2012年を1割以上上回る10
万3,900戸の供給を見込んでいる。

なお、過去に最も供給量が多かったのは、1994年の18万8,343戸。



5位 消費税率引上げに伴う経過措置 半年前契約なら建築請負など5%(3/13付)

消費税の税率引上げに伴う経過措置に関する「消費税法
施行令を改正する政令」が3月13日、公布され、経過措置の適用対象と
なる契約が規定された。

2013(平成25)年9月30日までに建築請負契約などをした場合、建物
などの引渡しを2014年4月1日以降に行ったとしても、消費税率は経過
措置の適用により5%のままでよいこととなっていたが、適用される契約
などがこれまで規定されていなかった。

今回公布された「消費税法施行令を改正する政令附則4条5項」によ
ると、地質調査、工事の施工に関する調査、設計、ソフトウェアの開発な
どの請負に係る契約で仕事の完成に長期間を要するもののうち仕事の内容について相手方の注文が付けられて
いるもの(建物の譲渡に係る契約でリフォームや内装を変える工事などを含む)が政令で定める契約となり、経
過措置が適用されることとなった。



6位 林野庁、木材利用促進で4月からポイント制 新築は30万ポイント(3/11付)

林野庁は4月から、「木材利用ポイント事業」を開始する。
木造住宅の新築・増築・購入、住宅の内装・外装木質化や木材製品の購
入に対して、地域の農林水産品や商品券などと交換できるポイント(1ポ
イント1円相当)を付与するもの。住宅については、4月1日から2014年3月
31日までに工事に着手(工事請負契約を締結)したものが対象。木造住宅の
新築の場合、30万ポイントの付与を予定している。国産材だけでなく、一
部外材も対象となる。

なお、今回の事業の予算規模は410億円。

▶詳しくは林野庁サイトにて (<http://www.rinya.maff.go.jp/index.html>)



7位 住宅ローン減税、延長拡充へ 給付措置は今夏までに内容提示(1/24付)

8位 中古住宅の担保価値 評価の仕組み構築へ 国交省が3月研究会(2/22付)

9位 太陽光発電、各家庭の収支はプラス6.4万円 積水化学調べ(3/4付)

10位 1月のマンション価格 首都圏は東京都のみ下落(2/22付)



不動産ニュービジネス最前線

「PwC調査、優良不動産投資先ランキング1位 ドイツ・ベルリンの魅力を訴求する」

2012年度のプライスウォーターハウスクーパース（略称 PwC、世界最大級のマーケットリサーチ会社）の調査でヨーロッパ不動産における優良投資先ランキングで、ドイツのベルリンがロンドン、パリを押さえて1位に輝いた。（株）ウィンドゲートは2011年よりドイツ不動産に注力し、国内でセミナーを開催する等、ドイツ不動産投資の魅力を訴求している。

出会いのきっかけは音楽 日本とドイツの架け橋に

ウィンドゲート社は2011年2月設立。代表取締役社長の尾寄豪氏は1995年、明治大学卒業。ミュージシャンとして活動する傍ら、ゼネコン営業マンを経て、2003年に大手芸能プロダクションに入社した。プロダクションでは不動産開発・売買・賃貸・管理業を経験し、2011年にウィンドゲート社を立ち上げ、現職に就任した。

取締役副社長はベンジャミン・グロス氏。1998年にロンドン UNL 大学卒業。2000年からプロジェクトプランナー、2007年には物流企業でリーガル・コンサルティング、2009年以降は音響会社でゲームや TVCM の楽曲企画とプロジェクトマネジメントを手掛けた。その後、ライフスタイル・プランニング、不動産調査、インテリアデザイン等にも着手し、2011年から現職に就いた。



二人が出会うきっかけは音楽。同社では音楽レーベルやエマーゼンザの運営も行っている。エマーゼンザとは、1992年以降ヨーロッパを中心に展開し、現在ではアメリカ、日本を含め世界33か国150都市以上で開催されているアマチュアバンドの祭典のこと。2011年の実績では、全世界で約4,000以上のバンドが参加した。同イベントを経てメジャーデビューするバンドも多く、世界への登竜門の一つとなっている。昨年は日本大会で優勝したバンドは、ドイツで行われた国際大会で4位につけたという。

出会いのきっかけは音楽だが、同時に二人には不動産業というもう一つの共通項があり、二人はその強みを生かし、「幅広くドイツと日本の架け橋になりたい」と起業した。

「数年にわたって詳細にドイツ不動産のマーケットを研究した結果、ドイツ不動産は安全性の高いマーケットであり、マクロ経済における指標も良く、投資に最適な国であるという結論に行き着きました。そのため、ドイツの首都ベルリンにドイツ支社を開設し、ビジネスが実際に動いている現場から生の情報をいち早く提供しています。折りしも昨年はプライスウォーターハウスクーパース（PwC）の調査でヨーロッパ不動産における優良投資先ランキ

ングでベルリンがロンドン、パリを押さえて1位に輝きました。投資の利回りだけに留まらず、居住地としてもベルリンの魅力をお伝えできればと考えています」と、取締役副社長ベンジャミン・グロス氏は話す。

同社ではドイツの不動産投資アドバイスだけでなく、実際の売買、管理などをトータルに手伝っている。現地で築き上げたコネクションを有効活用し、語学力に優れたスタッフによる文化や言葉といった国際ビジネスの壁を乗り越えられるサポートができるのが同社の強みだ。

分散投資でリスク・ヘッジ ベルリンの歴史的的特殊性に勝機

グロス氏は世界的な分散投資を勧めている。

「どの国であっても、どんな災害・戦争・不況が起こる事は予想できません。日本もまた、これほど大変な災害が起きるとは想像できなかったでしょう。そんな時代だからこそ、分散投資をお勧めしています。今なら渋谷、ベルリン、パリが賢明ではないでしょうか。」

ご存知のように、西ベルリンは1989年まで政治的な孤島となり、西ドイツの一部として統治されてきました。統一後は政府の大規模な助成

取材先 株式会社ウィンドゲート

金に守られ、賃料、生活費、不動産価格は下がり、反バブル規制によって価格は常に穏やかでゆっくり上昇してきました。ドイツで最も不動産が高いミュンヘンと比較すると、統一後20年経ってもいまだに価格は二分の一程度に留まっています。今後も欧州の都市と同価格帯に達するには15年以上かかる見込みです。ここにベルリンの特殊性があり、ベルリンが安全かつ予測可能な形で長期的成長が続くとみなされているところです」とグロス氏は話す。

築100年以上が価値を保持 賃貸アパート空室は3%未満

また、欧州の他都市と比較して、ベルリンの興味深い特徴は、建築物の価値が長期間にわたって保たれることだという。他国では建物価値が40年でゼロに近づくところ、ベルリンには築100～150年（第二次世界大戦前築）経つ建造物が多く残り、土地同様に賃貸価値を保持している。それらは新築物件と比較しても、同等かそれ以上だ。

法律基盤が整備されていることも魅力の一つだ。ドイツではすべて



の所有権が不動産登記されており、公証を受けている。不動産登記簿への所有権登記は不要な要求、物件乱用等に対し、法的強制力を持つ。また、例えば中国での所有権は70年とされるが、ドイツは永久的な所有権となる。

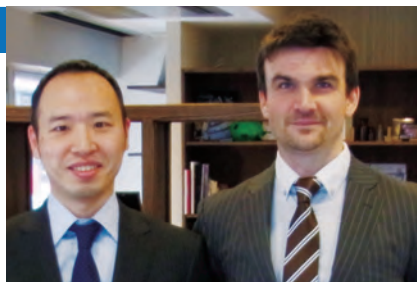
「ベルリンの人口も2000年338万人から2012年349万人と着実に増加し、住居用不動産の需要を押し上げています。ベルリンのシリコンバレー、アドレスホフも成長を続けており、2013年中には最大8,000人の新雇用が見込めます。ここ10年は

どの新築物件部屋数は年間3,000～5,000室程度。最大建築数は政府によってコントロールされているため、賃貸アパートの空室は3%未満で、住居用不動産への投資リスクは低く抑えられています。アパートに住む人は賃貸を好み、85%が賃貸です。賃料も年平均にして5%ずつ上昇しています。ぜひ投資先として、また居住地として多くの方にご検討いただければ幸いです」とグロス氏。

なお、同社では5月19日（日）14～16時に、ドイツ不動産投資セミナーを開催する。参加費は無料、定員15名（申込者多数の場合は抽選）。今、経済的に最も安定しているといっても過言ではないドイツ。「ベルリンを好きになってもらい、投資先としての魅力にも気付いてくれたら…」という利回りだけに捉われない同社の提案は、人と人とのコミュニケーションが重視されるこれからの時代にマッチした投資の在り方ではないだろうか。

会社概要

- 社名／株式会社ウィンドゲート
- 所在地／東京都渋谷区
- 設立／2011年2月
- 代表取締役／尾寄豪
- 社員数／5名
- 事業内容／不動産コンサルティング業、不動産仲介業、不動産管理業、エンターテインメント業、エマージェンサ運営
- ホームページ／<http://windgate.jp/jp/index.html>



代表取締役社長 尾寄豪氏(左)
取締役副社長 ベンジャミン・グロス氏(右)

特

集

1



不動産の 公正取引と不動産業の信頼

<PART.1>

不動産公正取引協議会の活動について

不動産公正取引協議会連合会と公正競争規約とは？

不動産公正取引協議会連合会は、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）第11条第1項の規定に基づき認定された「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産広告のルール）及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」（景品提供のルール）を運用するために、全国9地区の不動産公正取引協議会（不動産公取協）で構成する不動産業界の自主規制団体です。

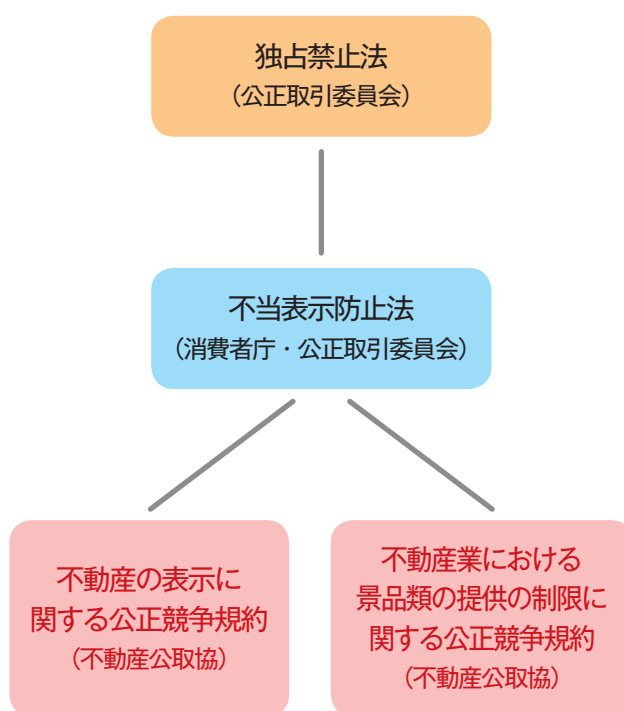
自主規制といっても、誰がいつ、どのようにでも設定できるというものではありません。いいことでも悪いことでも一つの取り決めをして、その取り決めに従って行動することは、広くいえばカルテル行為に当たります。悪い言葉でいうと談合です。

例えば、数社が集まって“価格をいくらにしよう”という談合（価格カルテル）と同じです。基本的にいいことでも悪いことでもカルテル行為に当たり独占禁止法上してはならない行為ですが、公正取引委員会と消費者庁の認定を受けたものは、適用除外カルテルになります。

適用除外カルテルは、正しい談合までも規制する必要はないという観点から一定の手続きを経て、例外的に認められたものです。つまり、規約は“適正な表示を行い、正しい競争をしましょう”という談合なのです。言い換えると、一つのルールを決めてそのルールに従えと

いうことですが、談合したのだからそれに従うことになります。

独占禁止法の下に景品表示法があり、その下に「不動産の表示に関する公正競争規約」（表示規約）と「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」（景品規約）があります。そのルールを運用している団体が不動産公取協です。



景品提供のルールは、価値で競争しようというカルテル

景品規約では、物件の購入者や借主全員に、又は先着順などの方法で提供することができる景品類の上限は、取引価格の1割か100万円のいずれか低い額までとなっています。

景品表示法の一般ルールでは、20%まで提供できますが、不動産の景品規約では10%か100万円のいずれか低い額までという二重の縛りで規制しています。これは“過大な景品は出さないようにしよう”というカルテルなのです。ですから取引価格が1,000万円以上の物件は、何億円であっても、100万円までの景品し

か提供できません（ただし現金を提供する場合はこれを超えることができますが、詳しくは公取協にご相談ください）。

つまり、“無駄な金を使わないようにしよう”ということ。不動産業界としては、おまけ（景品）で競争するのではなく、物件の品質や機能、価格等で競争（能率競争）しようという取り決めなのです。

なお、懸賞（抽選など）の方法により提供する場合は10万円が上限となっています。

インターネット広告、適正化のための活動

不動産公取協は、不動産広告を常時監視し、この規約に反した広告表示を行った不動産会社に対しては、必要な調査をした上で、不動産会社から事情を聞き、再び同様の不当表示をしないよう警告したり、違反内容によっては違約金という制裁金を課徴しています。

最近の違反事案の媒体の大部分はインターネット広告です。一定レベルにあるポータルサイトでは、必要表示事項が抜けているというのはまずありません。なぜなら、必須項目となっているので、これを記載しないと物件広告は掲載されないというシステムになっているからです。ただし、売買物件等では瑕疵物件であるなどのマイナス情報は広告主自らが明示しなければ、表示しないことによる不当表示として取り扱われることになります。

不動産公取協ではインターネット広告の違反を少しでも減らすべく、大手ポータルサイトとの連携を図っています。ホームズ、CHINTAI、アドパークコミュニケーションズ、アットホーム、リクルート住まいカンパニーの5社に参加いただき、ポータルサイト広告適正化部会を開催しています。この下にワーキンググループを設置し、併せて月に5、6回ネット広告の適正化の方策について検討を重ねています。この5社を核に、他のサイトにも働きかけて広告の適正化を推進したいと考えています。

全国9地区にある不動産公取協では、常時、不動産会社や広告会社からの広告企画の事前相談を受けて、不当な表示の未然防止に努めています。その他にも、消費者からの苦情や相談も

受け付けており、広告の問題については、その不動産会社に改善を求め、契約上の紛争であれば、最も適当と思われる行政機関その他の機関を紹介しています。

広告は、需要と供給を連結調整する機能をもっているといわれていますが、不動産公取協は適正な広告がなされるよう監視し、是正措置を講ずることによって、広告のもつ社会的機能が最大限に発揮されるよう日々業務に励んでいます。



参考書籍

『不動産広告の実務と規制』

不動産公正取引協議会連合会
公正競争規約研究会

3,300円
住宅新報社刊

COMMENT

PROFILE

谷 正志（たに・まさし）

（公社）首都圏不動産公正取引協議会専務理事。2012年より同協議会現職を務める。同協議会では不動産広告や景品提供のルールについての各種講演会やセミナーなどを行っている。



<PART.2>

最近の不動産広告の違反について

～インターネット広告の違反が急増～

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

事務局次長 斉藤 卓

違反の現状とインターネット広告による違反事例の急増

当協議会では、平成 24 年度（平成 25 年 2 月度まで）、不動産広告を行う場合のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」の規定に違反したとして、表 1 のとおり、163 件の措置を講じています。

違反の程度の重いと認められた事案については、厳重警告とするとともに違約金を課徴していますが、その件数は 24 年度（25 年 2 月度まで）では、39 件となっています。

厳重警告以上の措置を講じた事案を、広告媒体別・年度別に見たものが表 2 であり、インターネット広告による違反が急増していることがみてとれます。インターネット広告の昨今の発展・成長にはめざましいものがありますが、もはや不動産取引においても欠かせないものになっていますが、残念ながら、その発展・成長に比例するように違反も増えている状況です。

インターネット広告の違反は、表 2 のとおり、19 年度に新聞折込チラシ等の紙媒体を逆転し、20 年度になると 7 割を超え、以降 4 年連続で 70

%台を維持し、そして、24 年度は 89%と、ほぼ 9 割を占めるまでに至っています。

表 1) 平成 24 年度（25 年 2 月度まで）の事案処理件数

区分	処理内容	件数
加盟事業者	厳重警告・違約金	39
	厳重警告	0
	警 告	53
	注 意	62
	不問等	8
非加盟事業者	注 意	1
合 計		163

表 2) 厳重警告以上の措置における広告媒体別・年度別件数（割合）

年 度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度※
厳重警告以上の措置件数	61 件	54 件	58 件	67 件	56 件	47 件	48 件	39 件
上記のうち新聞折込チラシ等の紙媒体の件数・割合	37 件 60.6%	24 件 44.4%	19 件 32.7%	14 件 20.8%	8 件 14.8%	12 件 25.5%	5 件 10.4%	2 件 5.1%
同屋外広告物の件数・割合	18 件 29.5%	20 件 37.0%	16 件 27.5%	6 件 8.9%	9 件 16.6%	4 件 8.5%	7 件 14.6%	2 件 5.1%
同インターネット広告の件数・割合	6 件 9.8%	10 件 18.5%	23 件 39.6%	47 件 70.1%	40 件 71.4%	34 件 72.3%	36 件 75.0%	35 件 89.7%

※ 24 年度は 25 年 2 月度までのデータ

※複数媒体による事例があるため、件数の合計が合わない年度がある

おとり広告の違反事案と種類

これらの違反の大半は、実際には取引することができない「おとり広告」です。中でも最も多い事案は、①情報の登録後に契約済みとなったにもかかわらず、削除することなく更新を繰り返し継続して広告したケースや、②契約済みであるにもかかわらず情報の登録をしたケースであり、違反となった要因の多くは、物件の成約状況等の確認作業を不動産事業者が怠ったものです。

インターネット広告が、新聞折込チラシや新聞・雑誌広告等の紙の媒体と大きく異なる点は、これら紙媒体は一過性のものであり、広告原稿を広告会社や印刷会社に渡した段階で広告制作の作業が終わりますが、インターネット広告の場合は、削除しない限り継続して広告が掲載され続けるということです（更新時に自動的に削除されるポータルサイトもあるようですが）。このような契約済みのため取引できない「おとり広告」を行わないためには、定期的な成約状況の確認等の物件情報の更新作業が必要不可欠です。一般消費者の多くは、インターネットという媒体は、常に新鮮な情報が掲載されており、掲載されている以上は取引できるものと認識していると考えべきです。

規約では、インターネット広告の必要な表示事項の一つとして「情報登録日又は直前の更新日及び次の更新予定日」の記載を義務づけています。この更新期間の長さについては、規約では、具体的に定めてはいませんが、インターネットという媒体の特性を考えますと、最低でも2週間に一度は、成約状況の確認等の物件情報の更新を行う必要があると考えています。

また、さらに悪質なものとして、件数は多くはありませんが、③架空の物件を掲載していたケースや、④著しく安い賃料を表示し、顧客からの問い合わせも相当数あるにもかかわらず、長期間掲載し、契約に至らない合理的理由もなく、取引する意思のないと認められたケースもありました。参考までに、これらの事案の内容を下記に掲載します。

「おとり広告」は、絶対に行ってはならないものです。「おとり広告」は、不動産事業者自らの信用を失うばかりか、不動産業界全体の信用も大きく損なうことになります。

当協議会では、平成24年3月に、規約の趣旨に賛同する広告会社等で構成する賛助会員（平成24年3月1日時点、109社）のうち、不動産ポータルサイトを

を運営する5社の広告審査等の実務責任者をメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」をスタートさせました。

この部会では、インターネット広告の適正化を図るための方策を協議・検討し、一定の手順を踏んで決定した方策を順次、実施することとしています。

【A社の事例】本文③の事案に該当するケース

対象広告：自社ホームページ

対象物件：賃貸住宅

表 示：「〇〇駅歩 13 分、賃料 11.7 万円、管理費 6,000 円、敷金 1 か月、礼金 2 か月、32.48㎡、1DK、入居相談、構造RC、4階／10階建て、築年月 2010 年 12 月、現況空家、仲介、情報公開日、2012 年 3 月 5 日、次回更新予定日 2012 年 4 月 3 日」等と記載した 10 物件を対象とした。

事 実：当協議会は、A社に対し、これら 10 物件の物件広告をホームページで視認した直後に物件資料の提出を求めたにもかかわらず、A社はこれら 10 物件に関する資料を一切有しておらず、これらの物件に顧客を案内することもできないという状況だったため、これらの物件が存在するか否かにかかわらず、取引の対象とはなり得ない「おとり広告」（架空物件）と認められた。

【B社の事例】本文④の事案に該当するケース

対象広告：不動産ポータルサイト

対象物件：賃貸住宅

表 示：「〇〇駅歩 4 分、賃料 5.9 万円、管理費 6,000 円、敷金 5.9 万円、礼金 5.9 万円、21.75㎡、マンション、築年月 2009 年 3 月、1K、入居相談、構造鉄筋コン、5階／10階建て、入居即、貸主、定期借家 10 か月、情報更新日 2012 年 4 月 16 日、次回更新予定、情報更新日より 15 日以内」等と記載した 8 物件を対象とした。

事 実：この物件は、B社が所有者から借り上げて転貸する物件であるが、表示の賃料（59,000 円）は、借上げ賃料（95,000 円）よりも 36,000 円も安いこと、同一建物内に所在する同規模の他の部屋を他社が扱っているが、その賃料（85,000 円）よりも 26,000 円も安いこと、繁忙期である 2 月 10 日から少なくとも 2 か月以上掲載し、顧客からの問い合わせも 117 件と相当数あるにもかかわらず成約に至っていないこと、契約しない合理的な理由もないことを勘案すると、この広告は、実際には、取引する意思のない「おとり広告」であると認められた。なお、他の 7 物件も全く同様の「おとり広告」であった。

特

集

2



2013年の地価公示が公表

国土交通省はこのほど、2013年地価公示（2013年1月1日時点）を発表した。全国的には依然として下落しているものの、下落率は縮小し、上昇・横ばい地点が大幅に増えた。半年に区切ってみても、2012年と同様に前半よりも後半の下落率が縮まるなど回復基調にある結果となった。宮城県、神奈川県、愛知県では平均変動率がプラスとなり、5年ぶりにプラスエリアが出たことも特徴だ。今回の調査は、時期的な点から「アベノミクス効果」を直接反映するものにはなかったが、市場では今後期待が持てる活発な動きも出ているようだ。

2013年地価公示は上昇、横ばいが大幅増

5年ぶりに上昇した県も 「景気浮揚期待」押し上げか

地価変動率の全国平均は、住宅地が1.6%下落、商業地が2.1%下落となった。2012年と比べて、それぞれ0.7ポイント、1.0ポイント下落幅が縮小しており、宮城県では住宅地が平均1.4%上昇、商

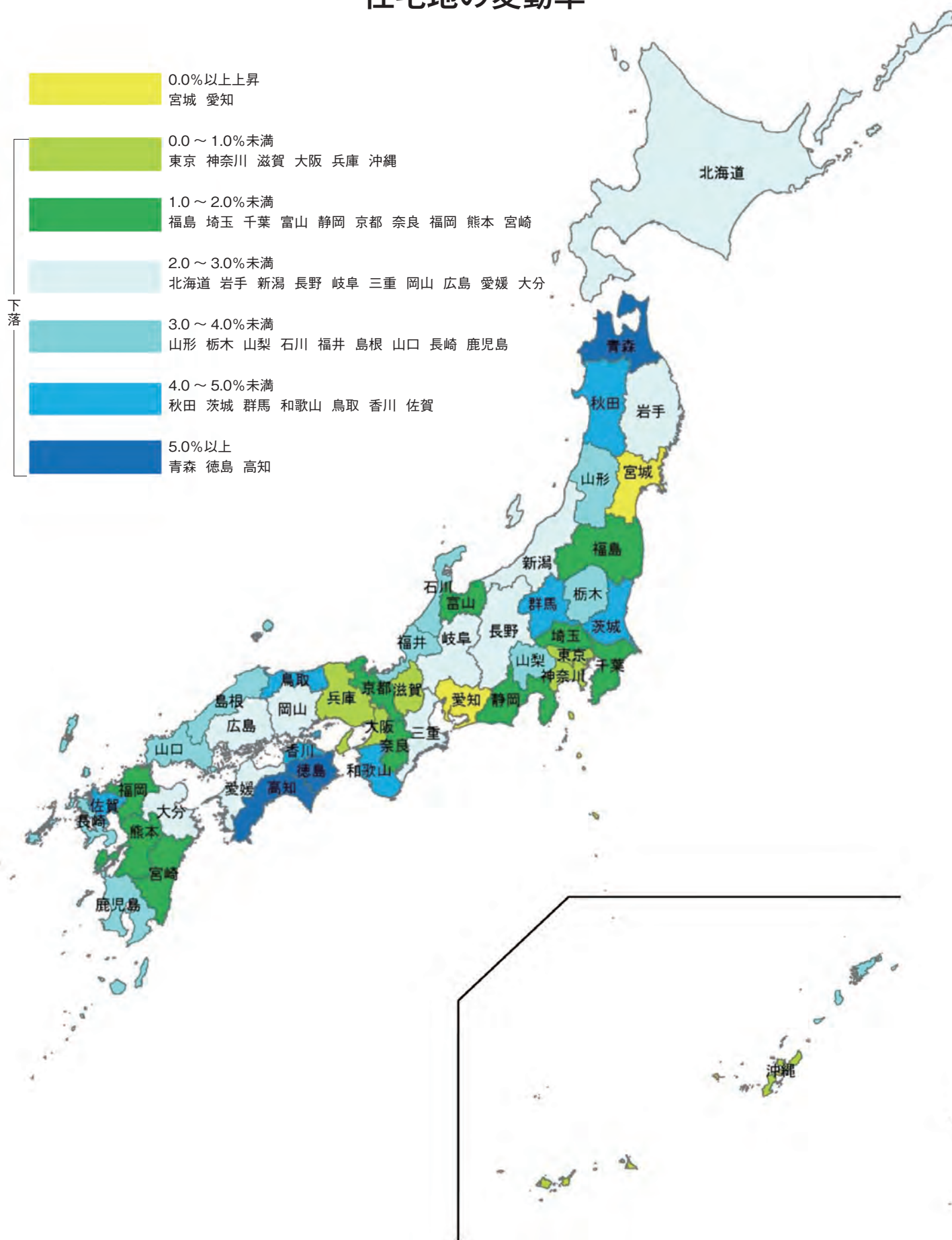
業地が横ばい、愛知県の住宅地が0.1%上昇、神奈川県では商業地が0.2%上昇するなど、5年ぶりに都道府県別で上昇エリアが表れた。

低金利、ローン減税による住宅需要とオフィス空室率の改善で下落率が改善

今回の地価公示では、上昇・横ばいポイント地点が大幅に増えた。2012年は住宅地で上昇地が441地点だったのに対し、今回は1,501地点に増加。横ばいも1,343地点から3,257地点に増えた。商業地についても、上昇ポイントが2012年の93地点から475地点に、横ばいが370地点から1,024地点に増加した。

依然として下落ポイントが住宅地で1万2,870地点（シェア73.0%）、商業地で4,624地点（シェア75.5%）と多いものの、「低金利や住宅ローン減税などの施策による住宅需要」、「オフィスの新規供給の一服感による空室率の改善傾向」などから下落率は改善した。

住宅地の変動率





● 公示価格高順位表（住宅地・全国）

（価格：円／㎡、変動率：％）

住 宅 地						
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成 24 年公示価格 (円／㎡)	平成 25 年公示価格 (円／㎡)	変動率 (%)
1	千代田-3	東京都	千代田区六番町 6 番 1 外	2,780,000	2,780,000	0.0
2	港-22	東京都	港区赤坂 1 丁目 1424 番 1 『赤坂 1-14-11』	2,440,000	2,440,000	0.0
3	千代田-1	東京都	千代田区三番町 6 番 25	2,150,000	2,150,000	0.0
4	千代田-2	東京都	千代田区一番町 16 番 3	2,110,000	2,110,000	0.0
5	千代田-5	東京都	千代田区九段北 2 丁目 6 番 26 『九段北 2-3-25』	2,010,000	2,010,000	0.0
6	千代田-6	東京都	千代田区平河町 2 丁目 2 番 23 『平河町 2-4-13』	1,860,000	1,860,000	0.0
7	港-25	東京都	港区南麻布 4 丁目 19 番 1 外 『南麻布 4-9』	—	1,800,000	—
8	港-13	東京都	港区元麻布 2 丁目 138 番 9 外 『元麻布 2-3-24』	1,700,000	1,710,000	0.6
9	港-3	東京都	港区南青山 4 丁目 3 4 2 番外 『南青山 4-20-4』	1,620,000	1,630,000	0.6
10	港-1	東京都	港区赤坂 6 丁目 1911 番 『赤坂 6-19-23』	1,610,000	1,610,000	0.0

回復進む横浜、川崎エリア

宮城県、愛知県、神奈川県以外の都道府県は住宅地、商業地ともすべて下落となったが、岐阜県の住宅地（2.3%下落で2012年と同値）以外は全エリアで2012年よりも改善した。住宅地、商業地ともに福島県の改善率が最も高く、住宅地が4.6ポイント改善、商業地は4.0ポイント改善した。

平均で1.4%上昇した宮城県の住宅地は、全379調査ポイントのうち256地点、67.5%が上昇。特に仙台市内が順調で、被災地からの移転需要や都心回帰により売物件が不足している状況だ。賃貸物件もほぼ満室が続いている。

神奈川県の商業地は平均0.2%上昇。上昇・横ば

10%以上の上昇地点もあった川崎市武蔵小杉。
今後もビル・マンション建設が予定されている



●変動率上位順位表（住宅地・全国）

（価格：円／㎡、変動率：％）

住 宅 地						
順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成 24 年公示価格 (円／㎡)	平成 25 年公示価格 (円／㎡)	変動率 (%)
1	石巻-17	宮城県	石巻市須江字しらさぎ台 1 丁目 3 番 3	22,500	27,800	23.6
2	大槌-2	岩手県	上閉伊郡大槌町大槌第 16 地割字大石前 20 番 49	24,600	28,300	15.0
3	石巻-12	宮城県	石巻市広瀬字町南-308 番	14,000	16,000	14.3
4	石巻-18	宮城県	石巻市新栄 1 丁目 14 番 3	23,000	26,100	13.5
5	大槌-1	岩手県	上閉伊郡大槌町赤浜 3 丁目 105 番 89 『赤浜 3-1-25』	16,600	18,500	11.4
6	いわき-51	福島県	いわき市泉もえぎ台 1 丁目 25 番 8	24,300	26,900	10.7
7	早良-27	福岡県	福岡市早良区高取 2 丁目 221 番 2 外 『高取 2-5-10』	234,000	259,000	10.7
8	いわき-27	福島県	いわき市中央台鹿島 1 丁目 5 番 3	39,700	43,900	10.6
9	石巻-16	宮城県	石巻市蛇田字新谷地前 97 番 2	36,300	40,000	10.2
10	早良-31	福岡県	福岡市早良区西新 2 丁目 108 番 13 『西新 2-11-9』	268,000	295,000	10.1

注) 『 』 書きは住居表示。同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第 2 位以下の四捨五入によるもの。

い地点が 6 割以上を占めた。横浜駅西口、再開発事業が進捗する武蔵小杉駅周辺、川崎駅周辺で上昇・横ばい地点が複数見られた。武蔵小杉駅周辺の調査ポイントは、いずれも 7～10% 前後の高い上昇率を示している。商業集積に合わせて住宅需要も堅調で、住宅地は県全体平均だと 0.3% 下落したが、横浜市は 0.2% 上昇（2012 年は 1.1% 下落）、川崎市は 0.7% 上昇（同 0.2% 下落）した。なお、商業地については、横浜市が 0.5% 上昇（同 1.3%

下落）、川崎市が 2.1% 上昇（同 0.1% 上昇）となっている。

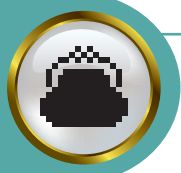
名古屋市では、住宅地が 0.4% 上昇（同 0.1% 下落）した。特にマンション素地の需要が強く、市東部域にも広がっている状況だ。なお、愛知県内では刈谷市（3.3% 上昇）、安城市 3.7% 上昇、みよし市（2.4% 上昇）などのほか 11 市においても全体で上昇した。

被災地の地価上昇率 1 位は、石巻

被災地については、復旧事業の進捗や浸水を免れた高台住宅地などに対する移転需要が高まり、地価の上昇地点が複数見られた。ただ、津波の被害を受けた市町村においては、海岸部への需要減退から引き続き下落地点が見られた。なお、住宅地で全国 1 位の上昇率だったのは、前回（60.7% 上昇）に引き続き宮城県石巻市の地点（石巻-17）で 23.6% の上昇率だった。

液状化被害の影響から 2012 年は大きな下落率（7.5% 下落）を示していた千葉県浦安市の住宅地は、復旧の進捗などから今回は 2.7% の下落に改善した。

全体的に三大都市圏（東京・大阪・名古屋）、地方部ともに都心部で地価の下げ止まりが見られる結果となったが、市場関係者からは、「金融機関が貸出しに前向きで、事業者にとって良い環境にある」といった声が聞かれる。安倍政権が第 1 に掲げる「経済活性化」の景気浮揚期待感が、市場全体を押し上げる方向へと向いているようだ。これまで景気の先行きが不透明だったため住宅取得を躊躇していた層も、「期待感」の後押しで動き出すとの見方もある。それを見越して一部エリアで見られている住宅用地の確保競争は、今後の地価上昇につながると予想できる。



自宅を取壊し、敷地のみを譲渡した場合の譲渡所得の3,000万円控除の適用



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

自宅を取壊し、その敷地のみを譲渡した場合における譲渡所得の3,000万円控除の適用について教えてください。

1. 居住用財産の3,000万円控除の特例の概要

個人が自らの居住用財産を売却した場合は、長期譲渡所得の金額または短期譲渡所得の金額の計算上、最高3,000万円が控除できる特例が設けられています。これを「居住用財産の3,000万円特別控除（3,000万円控除）」といいます。3,000万円控除の適用対象となる居住用財産には、次のようなものがあります。

- (1) 現に自分が居住している家屋
- (2) 居住用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡した家屋
- (3) (1) または (2) の家屋とその敷地
- (4) (1) の家屋が災害により滅失した場合における、その敷地

2. 自宅を取壊して敷地を譲渡した場合

上記1.のとおり、3,000万円控除は、災害により自宅家屋が滅失した場合を除き、個人が自宅として使用している家屋を譲渡することを前提としています。しかし、この前提を厳しく当てはめると、例えば自宅家屋とその敷地を一体で譲渡しようとしたが、買主から家屋を除去したうえで土地のみを譲渡してほしいといわれたため、売主がその家屋を取壊して土地だけを譲渡したような場合には、自宅家屋の譲渡を伴わないので、その土地の譲渡については3,000万円控除の適用が受けられないことになります。

このため国税庁は、租税特別措置法通達（措通）35-2により、所有者が居住の用に供している家屋（または居住の用に供されなくなった家屋）を取壊し、その敷地の用に供されていた土地等を譲渡した場合でも、その土地等の譲渡が次の要件のすべてを満たしているときは、3,000万円控除の特例が適用できるとしています。

- (1) その土地等の譲渡契約が、その家屋を取壊した日から1年以内に締結され、かつ、その家屋を居住用に使用しなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものであること。

- (2) その家屋を取壊した後、譲渡契約の締結日まで貸付けその他に使用していない土地等の譲渡であること。

この通達での(1)の要件は、この土地の譲渡期限について、譲渡契約を締結する日が「その家屋を取り壊した日から1年以内」と定めています。これは、土地を譲渡するためにその上にある家屋を取壊することが多いことから、このような期限を定めることが合理的であり、かつ、土地を譲渡するための家屋の取壊しであれば、その取壊し後1年間という猶予期間があれば、その間に土地の譲渡契約をすることは十分可能という理由から設けられているものです。

また(2)の要件は、この通達が土地を譲渡するため、その土地上の家屋を取壊す必要がある場合を考慮して設けられたことを踏まえ、その家屋の取壊し後の跡地を他に貸付けなどしていないことを定めています。

3. 敷地の譲渡契約後に自宅を取壊した場合

措通35-2の(1)は、土地上の家屋を取壊し、その後に土地の譲渡契約を締結することを前提に定められています。では、土地の譲渡契約を締結した後、土地上の家屋を取壊した場合、その土地の譲渡について3,000万円控除の適用は認められるのでしょうか。

このような不動産取引が行われた場合の取扱いにつき、明確に規定した法令や通達はありません。ただし、措通35-2の制定趣旨等から判断して、次の理由により3,000万円控除の適用が認められると考えます。措通35-2(1)の要件が定められているのは、まず家屋を取壊し、その後に土地の譲渡契約を行うという不動産取引を前提にしているためです。しかし、買主と売主の力関係等の個別事情により、先に土地の譲渡契約を締結し、その後に土地上の家屋を取壊すことも、不動産取引においてはあることです。家屋の取壊しと譲渡契約の順序が措通35-2の書きぶりとは逆になった場合であっても、それが不動産取引の実態の一つである以上は、措通35-2の取扱いと同様に、3,000万円控除の適用が認められるべきと考えます。

なお、この場合における家屋の取壊しの時期は、措通35-2(1)とのバランスから考えて、土地の譲渡契約締結後1年以内に行う必要があると思われます。



区分所有ビルの賃借人の使用範囲



当社所有の区分所有ビルの1室をA社に賃貸したのですが、A社は当社が使用していたトランクルームと1階玄関部分の空いたスペースに看板を設置したいと要求しています。どう対応すべきなのでしょうか。



1. 区分所有建物の賃貸借

賃貸人が建物の所有権を全て有している場合には、建物賃貸借に伴い、賃借人がどの範囲の部分に使用権を有するかは当事者間の契約で自由に決めることが可能です。

これに対し、区分所有建物は、区分所有者が原則として自由に使用収益することのできる専有部分と、区分所有者全員が共有する共用部分とに分かれます。区分所有建物内のトランクルームと玄関部分のスペースはいずれも専有部分ではなく、共用部分ですので、区分所有者の一人である賃貸人が単独で賃貸借契約を締結しても、契約どおりの効果が得られるわけではありません。

区分所有ビルには、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）が適用されますが、区分所有法第11条は「共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。」と定めており、共用部分の使用について同法13条は、「各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。」と定めています。

共用部分の管理については、区分所有法第30条では「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」としており、この規約により共用部分の用法等についても定めることが可能です。さらに、区分所有法第18条では、共用部分の管理に関する事項は、集会の決議で決すると定められています。

これらの規約や管理組合の決議と、当該区分所有建物の賃借人との関係については、区分所有法第46条では「規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。」と定めていますので、専有部分の賃借人も規約や集会の決議は遵守する必要があります。

2. トランクルームの使用について

賃貸人である専有部分の区分所有者がそれまでトランクルームを使用していたからといって、賃貸人の所有する専有部分を賃借した賃借人が当然に賃貸人の使用していたトランクルームを使用できるとは限らないことに注意する必要があります。

というのは、管理規約等により、区分所有者が有償で使用できる共用部分については、管理組合あるいは管理者が選任されている場合は管理者と利用契約を締結した者に限り、有償で、かつ使用細則を遵守することを条件に使用収益が認められるものとしている場合があります。

したがって、こうした共用部分を賃貸使用とする場合は、従前に自分が利用していたからといって、当然に当該共用部分の賃貸権限があるとは限りませんので、必ず管理規約を確認することが必要です。管理規約を確認して、賃借人にも使用権が認められるのか、その場合の手続はどうなっているか、他にトランクルームの使用を希望する区分所有者がいる場合の優先関係はどのように定められているか、といった点を確認しておくことになります。

3. 玄関部分の空きスペースでの賃借人の看板設置

玄関部分は、区分所有法上は、「専有部分以外の建物部分」に該当しますので、共用部分です（区分所有法第2条4項）。

前述のとおり、共用部分は区分所有者の共有に属しており、共用部分の管理は、集会の決議で決定することとされていますので、賃貸人が区分所有者の一人として共用部分の共有持分を有しているからといって、当然に共用部分を第三者に賃貸し得る権限を有しているわけではありません。

したがって、専有部分を賃借した賃借人は、当然に共用部分を看板設置等に使用できる権利を有するわけではありません。このためには、賃貸人が、管理組合との間で、玄関部分を賃借人の看板設置のために使用することの承諾を得て賃借人に賃貸するか、あるいは賃借人が、賃貸借契約とは別途、管理組合との間で玄関部分に看板を設置するために使用することについての契約を締結する必要があります。この場合に、規約にこれに関する定めがあれば、それに従いますが、定めがない場合は、区分所有者の集会の決議がこれを決定する必要があります。

4. 区分所有建物の賃貸の場合の留意事項

区分所有建物を賃貸する場合は、その対象部分が専有部分か共用部分かによりルールが異なります。共用部分に属する場合は管理規約の内容を確認し、管理規約に規定がない場合は、集会の決議を得る必要があることに留意する必要があります。



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



いわゆる買取仲介についての問題点



山下・渡辺法律事務所
わたなべ すずむ
弁護士 渡辺 晋 先生

当社は土地建物の所有者甲から売却の依頼を受けていますが、このたび購入希望者乙があらわれました。当社が甲から買い取った上で、乙に売却するという取引を行っていいでしょうか。

1. 回答

甲から土地建物を買収した上で乙に売却するという取引形態をとるべきではありません。

2. いわゆる買取仲介について

さて、本来は宅建業者が仲介として取引に関与しているのに、法律的な形式として、宅建業者が所有者から買ったその物件を購入し、それを購入希望者に売却する形式をとることがあります（いわゆる買取仲介）。決済の確実性やリフォームの取扱いなどを考えると、宅建業者の購入価格と売却価格の差額が適正である限り、このような形式をとったからといって、直ちに違法であるということとはできないでしょう。

しかし、宅建業者の仲介報酬は、宅建業法によって、厳格な規制を受けます。宅建業法の報酬規制の適用を回避するためこのような行為を行うことは、許されません。

今般、いわゆる買取仲介に関する裁判例が公表されました（福岡高裁平成24年3月13日判決）。福岡高裁は、宅建業者に対して、仲介として関与したならば取得できる報酬額を超える金額について、損害賠償義務があるという判決を下しています。

3. 裁判例

① 事案

Xは、その所有する土地建物（本件物件）を売却したいと考え、宅建業者Yの関与の下、本件物件を1,500万円で購入することとしました。一方、これと並行してYは、本件物件の購入者を探したところ、Xの隣人であるBが本件物件を2,100万円で購入することとなりました。

そこで、Yは、同一日に、X Y間の売買契約（売買代金1,500万円、「本件売買契約」）およびY B間の売買契約（同2,100万円、「転売契約」、本件売買契約と併せて、「本件取引」）を締結し、これにより、Yは600万円の差益を得ました。

なお、X B間で売買代金を2,100万円とする売買契約が締結され、Yがこれを媒介とした場合、その報酬の上限は宅建業法46条1、2項により制限されているところ、その上限額は72万4,500円となります。

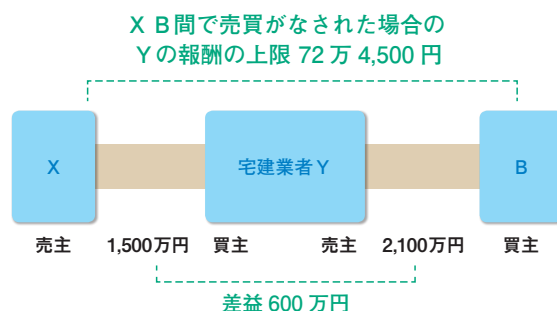
Xは、Yに対し、宅建業法により制限される報酬額を超えた報酬の支払がなされたものであるとして、損害賠償を請求しました。

この請求に対し、Yは、本件売買契約の利点として、①スピード（契約成立、決済までの期間が短縮できる。）、②確実性（即金一括払で、各種停止条件、解約等のリスクが低い）、③安心感（商品化するまでのコスト、労力等がなく、瑕疵担保責任等の売却後の紛争発生リスクが低い）を挙げ、本件売買契約には合理性がある旨主張しましたが、裁判所はこれを認めず、Xの請求を肯定しています。

② 裁判所の判断

裁判所は、『宅建業法46条が宅建業者による代理又は媒介における報酬について規制しており、これを超える契約部分は無効であること及びYは宅建業法31条1項により信義誠実義務を負うことからすれば、宅建業者が、その顧客と媒介契約によらずに売買契約により不動産取引を行うためには、当該売買契約についての宅建業者とその顧客との合意のみならず、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は、売買契約による取引ではなく、媒介契約による取引に止めるべき義務があるものと解するのが相当である』とした上で、Yがこの義務に違反したと判断してXに対して損害賠償を認めました。

なお、Yが主張するいわゆる買取仲介の合理性に関しては、①Xが売却の意向を示してから本件売買契約締結に至るまで半年以上が経過していること、②本件売買契約は、本件転売契約と同日に行われており、これら契約締結がなされるまで、Yは本件売買契約を締結しない余地が残されていたこと、③本件売買契約には瑕疵担保責任の免除等、通常の売買契約と比較してXにとって有利な条項はなく、X B間の売買契約とした場合と比較して、本件売買契約がXにとって有利といえる事情は見当たらないと判断しています。



不動産業者のための コンプライアンス

第8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7>

今回は、コンプライアンス違反に対する5つの制裁のうち、最後の社会的制裁についてお話しします。

【5】社会的制裁

5つ目は、社会的制裁です。

企業自体やその構成員たる役員・社員等が起こした不正行為や重大ミスについて、マスメディアの報道を通じて、企業や役員・社員等の所属する業界団体、企業の取引先、一般顧客・消費者などが、自浄作用、取引中止、不買運動など、それぞれの立場で制裁を科すものです。

①ブランド価値の低下・信用失墜

まず、マスメディアは、国民（消費者、生活者）の目線という視点で報道し、結果として企業の事業活動に支障が生じ、社会的制裁として重くのしかかってくるおそれが十分にあります。

報道の結果として、業界団体等、取引先等、一般顧客・消費者等の団体行動、取引行動、購買行動等に変化が生じるおそれが出てきます。場合によっては、コンプライアンス違反を起こした企業自体やその販売する商品のブランド価値が低下するおそれが出てきます。

また、企業のみならず、その役員・社員等の社会的信用が失墜するなどのおそれも出てきます。

②業界団体等による自浄作用

また、コンプライアンス違反を起こした企業が所属する業界団体は、「協会の内部規則に違反した」として、業界団体の自浄作用を高めるため、当該企業またはその経営陣に対して業界活動（委員会活動）を自粛させたり謹慎処分、除名処分などを科したりするおそれも出てきます。

マスメディアや一般顧客・消費者等は、業界団体の対応や措置に大きな関心を寄せていますから、業界団体として曖昧な対応は許されないでしょう。この点は、全日本不動産協会にとっても、万一の場合、心すべき課題として明記すべきでしょう。

③取引先等の反応

さらに、コンプライアンス違反を起こした企業の取引先等は、そうした企業と取引を継続することに不安を感じるかもしれません。取引先等のこのような反応は、契約解除、既存取引停止などの措置にまで発展するおそれが出てきます。さらには、将来の取引機会の喪失にまでつながるおそれも出てくるかもしれません。

④一般顧客・消費者等の反発

加えて、一般顧客・消費者等の不興や反発を買うことによって、製品の買い控え、製品離反、不買運動などが起こりかねず、企業の存続をも揺るがしかねない事態となることが考えられます。

⑤風評被害の拡散

不正行為や重大ミスにかかわった企業の役員・社員等の個人情報報道されることにより、その本人及び家族等が苦境に立たされる場合があるほか、最近のSNSの発展からインターネット上に無責任な誹謗・中傷する書き込みやツイートが行われ、根拠のない風評被害を被るおそれもあるのです。

もちろん、言われなき誹謗・中傷には毅然とした対応が必要ですが、企業不祥事に関する報道が過熱化する中では、飛び交う風評被害に対する対応には相当な困難が付きまといまいます。

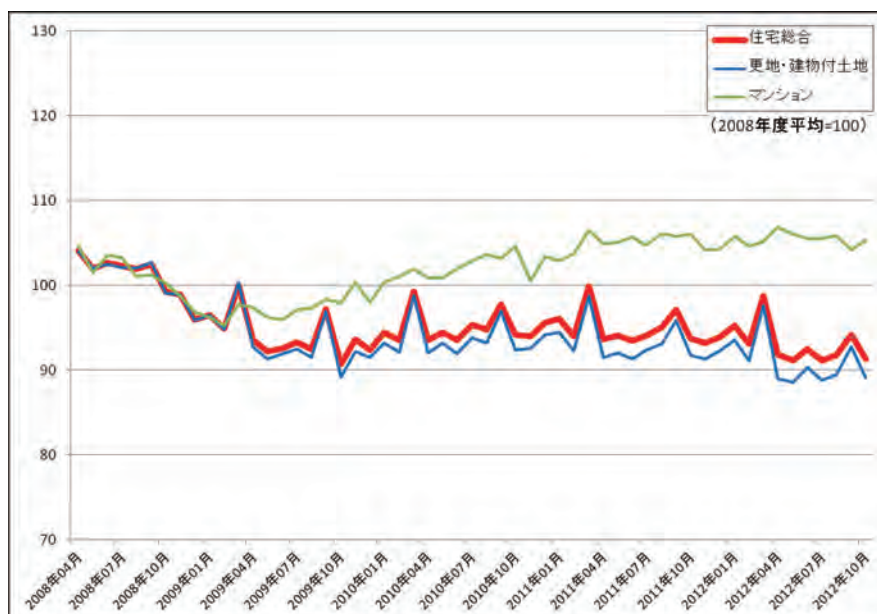
次回は、コンプライアンス違反への対処の際に配慮すべき5つの対処策についてお話ししましょう。

不動産価格指数(住宅)、平成24年10月分速報を公表

平成 25 年 3 月 6 日
土地・建設産業局 土地市場課

不動産価格指数(住宅)は、年間約 30 万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものです。平成 24 年 10 月分速報について公表します。

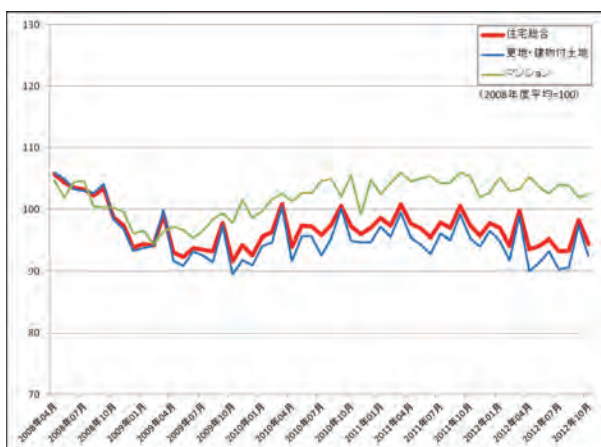
不動産価格指数(住宅)速報【全国】



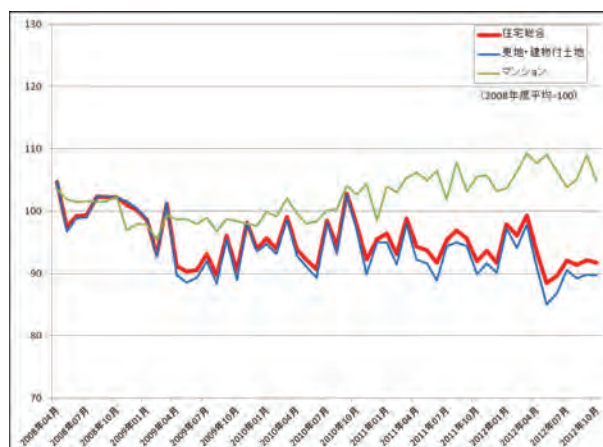
【参考】

- 全国の住宅総合指数は、2008 年度平均を 100 として、10 月は 91.3 (対前年同月比 -2.5%) となった。更地・建物付土地は 89.1 (対前年同月比 -2.9%)、マンションは 105.3 (対前年同月比 -0.7%) となった。
- 南関東圏の住宅総合指数は、2008 年度平均を 100 として、10 月は 94.5 (対前年同月比 -3.0%) となった。更地・建物付土地は 92.4 (対前年同月比 -3.1%)、マンションは 102.5 (対前年同月比 -2.7%) となった。
- 名古屋圏の住宅総合指数は、2008 年度平均を 100 として、10 月は 88.2 (対前年同月比 -1.8%) となった。更地・建物付土地は 87.1 (対前年同月比 -1.7%)、マンションは 104.1 (対前年同月比 -3.7%) となった。
- 京阪神圏の住宅総合指数は、2008 年度平均を 100 として、10 月は 91.8 (対前年同月比 -0.3%) となった。更地・建物付土地は 89.7 (対前年同月比 -0.2%)、マンションは 104.8 (対前年同月比 -0.6%) となった。
- また、東日本大震災の被災地である東北地方の住宅総合指数は、2008 年度平均を 100 として、10 月は 94.0 (対前年同月比 +4.3%) となった。更地・建物付土地は 91.8 (対前年同月比 +3.4%)、マンションは 136.3 (対前年同月比 +18.1%) となった。

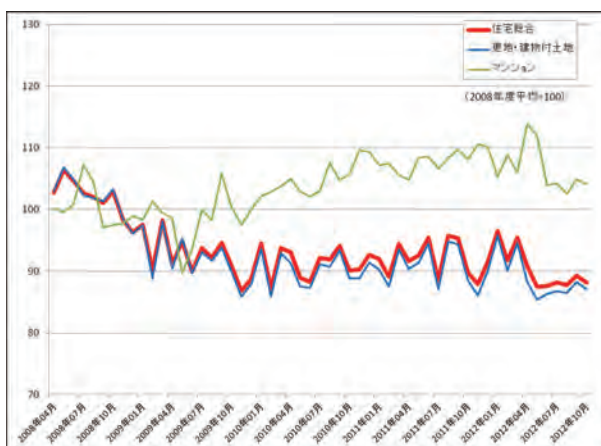
【南関東圏】



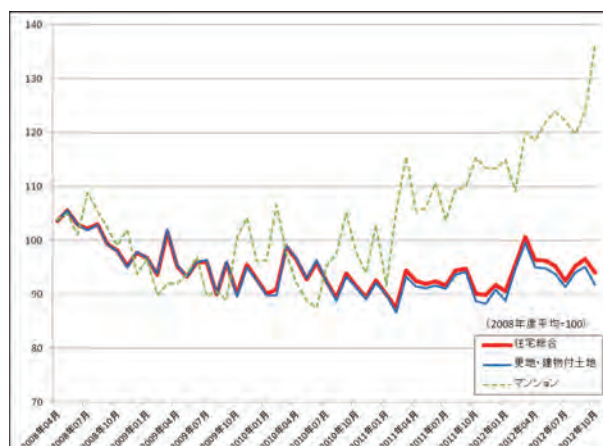
【京阪神圏】



【名古屋圏】



【東北地方】



※マンションの一部の月については、サンプル数が少ないため参考値としている。

■今後の公表スケジュール

公表日程	速報	確報
公表日：平成 25 年 4 月初旬（3 日 14 時予定）	平成 24 年 11 月分	平成 24 年 1-3 月分
公表日：平成 25 年 5 月初旬（8 日 14 時予定）	平成 24 年 12 月分	—
公表日：平成 25 年 6 月初旬（5 日 14 時予定）	平成 25 年 1 月分	—

不動産価格指数（住宅）に関する情報は、以下のホームページに掲載しています。

土地総合情報ライブラリーで検索



土地の価格



不動産価格指数（住宅）

<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>

■問い合わせ先

土地・建設産業局土地市場課

（代）03-5253-8111

（直）03-5253-8376

（FAX）03-5253-1577

林野庁がポイント事業を開始 木材利用を促進 410億円分、外材も対象

林野庁は4月から、木造住宅の新築など木材利用に対して商品券などと交換可能なポイントを付与する「木材利用ポイント事業」を開始する。2012年度補正予算で計上されたもので、規模は410億円。市場活性化につながるとして、住宅業界でも注目を集めている。

木造住宅の新築、増築、購入にポイントを付与

ポイントの対象となるのは、(1) 木造住宅の新築・増築または購入、(2) 住宅の内装・外装木質化、(3) 木材製品の購入など。(1)については、主要構造部(柱・梁・桁・土台)に使用する材・構造用合板に、過半以上の地域材を使うことが条件となる。工法の指定も行う方針だ(現在検討中)。対象となる地域材は、都道府県により産地証明された国産材のほか、FSCやSFIなど民間の第三者機関や団体により認証された外材も含まれる。林野庁によると、住宅1棟のうち主要構造部に使われる木材量は50%前後(規模や種類によって異なる)に上るといふ。

(2)の住宅にはマンションも含まれ、床、内壁・外壁の木質化リフォームが対象となる。(3)は地域材を使ったテーブルや椅子などが対象。(1)と(2)については、4月1日から2014年3月31日までに工事請負契約を締結した工事を対象とする。また、(1)と(3)など重複利用も可能だ。

ポイントは1ポイント1円相当で換算。具体的な付与額は未定だが、木造住宅の新築の場合、30万ポイントを想定している。交換可能な商品は、「地域の農林水産品」「農山漁村および森林における体験型旅行」「全国商品券・プリペイドカード」「地域商品券」「森林づくり・木づかいに対する寄付」「即時交換」などを挙げている。

ポイント対象の工事以外の木材工事への費用充当である「即時交換」と、全国商品券・プリペイドカードについては、利用は50%に限られる(残りのポイントは他の商品に交換)。

供給事業者として認定されるには、3月末までに設置される全国事務局に登録する必要がある。今後事業者向けの説明会を開催し、6月からポイント申請を受け付ける体制を整えたい考えだ。(『住宅新報』3月19日号より)

木材利用ポイントの申請方法

ポイントの付与対象となる製品の所有者等が、郵送または各地に設けられる申請窓口にて行う。

木材利用ポイントの交換

- 地域の農林水産品、農山漁村体験型旅行、商品券、森林づくり・木づかいに対する寄付、即時交換等
- 交換するポイントは、1ポイント1円相当とします。また、木材利用ポイントの申請等に当たっては、各種証明書類が必要。

ポイントの付与対象となるものの範囲、製品ごとに付与するポイント、ポイントの具体的な申請・発行方法等の事業の詳細については、決まり次第、改めて告知。

<林野庁 問い合わせ窓口>

木材利用ポイント専用のコールセンター

TEL 0570-666-799 (有料)

[受付時間] 9:00 ~ 17:00 (土日祝は除く)



※写真はイメージです



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)ケーエム
	札幌市	(株)セナホーム企画
青森県	八戸市	(株)富士建材
岩手県	釜石市	(株)サーモンズ
	岩手郡	(株)ビーハウジング
宮城県	刈田郡	(株)NSコーポレーション
	仙台市	(株)T-bird
	仙台市	(株)ニューテクノ
	塩竈市	(株)プロタクト工業
秋田県	大館市	(株)リブエス
山形県	山形市	エバー不動産
	東根市	(株)太田不動産
福島県	福島市	(株)絆不動産
埼玉県	桶川市	(株)アイディール
	新座市	(株)共生不動産投資顧問
千葉県	松戸市	アルファー・プランナー(株)
	流山市	(株)大聖
	市原市	(有)高師建設
	船橋市	(株)ワン・ストップ
東京都	渋谷区	(株)青山アセッツ
	小平市	(株)あさひ測量設計
	足立区	(株)朝日トータルマネージメント
	世田谷区	(株)アットオフィス
	千代田区	(株)イチワプロパティ
	新宿区	(株)WILL LINK JAPAN
	新宿区	(株)エクシードクリエーション
	千代田区	(株)SIP
	江戸川区	(株)江戸興産
	渋谷区	KATO事務所
	品川区	(株)グランディアス
	中野区	(株)KS賃貸カンパニー
	港区	(株)CORE-EST
	渋谷区	(有)ことり
	北区	(株)コバヤシ
	世田谷区	(株)サイカ三軒茶屋
	港区	(株)Signs
	杉並区	(株)サンクチュアリ・ジャパン
	世田谷区	三和商事(株)
	八王子市	(株)ジャパンランド
	練馬区	城北ホーム(株)
	練馬区	(有)スターエージェント
	墨田区	スマイル・ハウス
	杉並区	誠和不動産販売(株)
	中央区	(株)セルゲートジャパン
	中央区	(株)ティーテック
	新宿区	TSエステート(株)
	文京区	トラストシステムサービス(株)
	練馬区	トラス・リアルティ(同)
	中央区	(株)日本VANTAGE
	港区	(株)日本クオリティーエステート
	大田区	(株)日本自動車流通機構
	杉並区	(株)PRESSO
	千代田区	(株)プログレス
	中央区	ホブ・ハウス(株)
	世田谷区	ホライズン(株)
	杉並区	山地不動産相続相談所
	杉並区	(株)ライフ・サイエンス
	立川市	(株)LUX
	世田谷区	ラドウィン
	練馬区	(株)ランドインベスト
	杉並区	(株)リリアル
	世田谷区	(株)ローランド
	北区	(株)ワールドプロデュース

都道府県	市区町村	商号名称
神奈川県	横浜市	アクティブホーム(株)
	川崎市	E & Mエステート(株)
	横浜市	(株)エイ・ケイホームズ
	大和市	(株)オールホーム
	横浜市	神奈川住宅センター(株)
	横浜市	(株)KIRAMEKI
	横浜市	(株)グランユウ
	藤沢市	クリアネクステージ不動産FPOフィス
	横浜市	新生ハウジング(株)
	中郡	(有)ディ・スペック
	横浜市	(株)ベイホームよこはま
	横浜市	横濱コーポレーション(株)
新潟県	新潟市	(株)ライフイノベーション
	新潟市	(有)デイ・エス・エス
富山県	富山県	(株)リーシング新潟
	富山市	(株)あるべん村
石川県	金沢市	(株)ウィズプランニング
岐阜県	飛騨市	(株)飛騨ライフプラン
静岡県	浜松市	鈴木都市開発
	静岡市	(株)ナカノ
愛知県	浜松市	初生土地開発
	名古屋市	大西印刷(株)
	名古屋市	カーサ・エムプラス(株)
	安城市	(同)KAKA ESTATE
	豊田市	(株)サンエイ建設
	名古屋市	(株)T-スタイル
	名古屋市	(株)ディーファクト
	名古屋市	(株)東海装美
	名古屋市	(株)フォーライズ
	名古屋市	(株)遊空間工房
三重県	鈴鹿市	(株)遊空間工房
京都府	京都市	ハウスファクトリー(有)
大阪府	茨木市	(株)エステートシナジー
	大阪市	水都(株)
	堺市	大洋ハウス
	大阪市	(株)トラスティ・パートナーズ
	吹田市	日輪不動産(株)
	松原市	パールホーム(株)
	大阪市	(株)ハウスレント
	大阪市	(株)フォレスト
	大阪市	(株)BOB不動産
	富田林市	(株)U・K PARTNERS
兵庫県	尼崎市	ケイエム不動産(株)
	姫路市	小久保不動産
	神戸市	(株)ファミリアホーム
和歌山県	西宮市	(株)マークエステート
	和歌山市	(株)ビーライフ
島根県	松江市	(有)セントラルアート
岡山県	岡山市	石原産業(有)
山口県	下関市	(有)のぞみ
愛媛県	松山市	(株)ハンガーエステート
福岡県	福岡市	(有)オフィス・ケイティエム
	八女市	(株)クラフトワン
	北九州市	(有)研斗
	糟屋郡	(有)長澤工務店
	京都郡	凡申産業(株)
	福岡市	雷国(株)
	福岡市	(株)リッツウェル
	福岡市	(株)SKハウス
長崎県	佐世保市	(有)大幸住研
大分県	大分市	(株)S・Kインターナショナル
宮崎県	宮崎市	(有)始良産業
鹿児島県	鹿児島市	(株)アスポート
	鹿児島市	(株)アクト
沖縄県	浦添市	(株)アクト

全日埼玉会館完成記念事業として、 「埼玉県文化振興基金」と 「さいたま市ふれあい福祉基金」へ寄附



菊田邦彦
埼玉県本部長

会館完成を機に、地域
貢献活動により一層力
を注いでまいります。

埼玉県本部



昨年、全日創立45周年、保証創立40周年を迎えた埼玉県本部は、長年の願望でありました『全日埼玉会館』の完成にあたり、記念事業として、「埼玉県文化振興基金」と「さいたま市ふれあい福祉基金」への寄附を行いました。

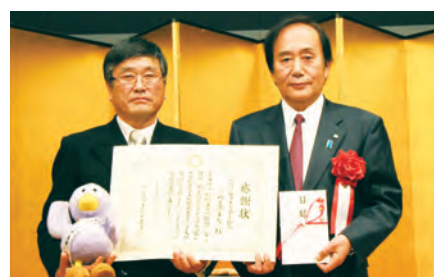
これまでも「消費者のための不動産セミナー」の開催、「防犯のまちづくりに関する協定」に基づくPR活動、「子ども110番のお店」運動など幅広く取り組み、平成25年1月8日には、さいたま市教育委員会と「子ども安全協定」を締結いたしました。こうした活動を通じ、一般市民の皆様に埼玉県本部を広く知っていただくとともに、不動産取引に関する知識の普及、安心安全な不動産取引の推進を目指しております。

また、健全な青少年育成に寄与すべく県内各地の少年野球大会や少年・女子サッカー大会、市民マラソンへのスポンサー活動等も行っております。

私どもは、埼玉県本部のシンボルとして事業活動の拠点となる『全日埼玉会館』の完成



を機に、消費者向けの無料相談会や会員向けの各種研修会の拡充を図るなど、多様な事業活動を通じて不動産業界の発展のため、及び社会貢献に寄与するため、一層努力してまいります。



上田清司埼玉県知事より感謝状をいただく菊田本部長



清水勇人さいたま市長より感謝状をいただく菊田本部長

「大家さん」のための賃貸セミナーを開催



高梨秀幸
山形県本部長

今後も山形県・東北の人々
のための地域貢献活動に励
んでいきたいと思っています。

山形県本部



全日・保証山形県本部では、2月22日、山形県国際交流プラザにおいて、「大家さん」のための賃貸セミナーを開催しました。このセミナーは山形県本部教育研修委員会が企画立案したもので、ポスター等による告知を行ったこともあり、当日の参加者数は90名を超える盛況ぶりでした。今回のセミナーは、特に建物賃貸借トラブルの回避に焦点を絞り、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の考え方から、建物賃貸借に関する判例やトラブル防止策等に至るまでを包括的に習得する場ということで、大家さんにとっては自分の資産を守る術を学ぶいい機会になったのではないかと考えております。



また、我々宅建業者にとりましても、大家さんの貴重な資産の管理という重責を担うことから、日常業務に対するプロとしての自覚を再認識する機会になったのではないかと思います。

山形県本部では総本部と連携しながら、公益社団法人として、今後もこうした地域社会に貢献する活動を積極的に推進していきたいと考えております。

2月 会の活動及び各種会議の要旨

全日・保証合同

- 財務委員会
日時 平成25年2月21日(木)15時～
内容 1. 平成25年度予算案策定に関する件
2. その他
- 会務運営会議
日時 平成25年2月25日(月)14時～
内容 1. 会務運営に関する件
2. その他

全日

- 住宅ローンアドバイザー推進特別委員会
日時 平成25年2月13日(水)15時30分～
内容 1. 平成24年度事業実施及び予算執行状況に関する件
2. 平成25年度事業計画(案)及び予算(案)策定に関する件
3. その他

不動産保証協会

- 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25年2月1日(金)15時～
内容 事業実績、事業計画・予算、研修会等に関する件
- 一般保証業務検討特別委員会
日時 平成25年2月7日(木)15時～
内容 事業再開にかかわる検討
- 弁済委員会
日時 平成25年2月27日(水)12時～
内容 認証審査案件に関する件
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】

特集

民法改正による
不動産業務への影響
～中間試案の解説とポイント～
執筆：渡辺 晋 弁護士

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
- ・ 4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
- ・ 3月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 3月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!

(公社)不動産保証協会では、平成25年3月29日から一般保証制度を開始致しました。
詳しくはホームページをご覧ください。

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



このステッカーが目印です。
お客様も安心!

▶ 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>

※ 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。

公益社団法人へホームページも一新

4月からの公益社団法人への移行に伴い、全日ホームページも公益社団法人に一新いたしました。

本年度もみなさまの業務を支援するコンテンツを選びすぐり配信してまいりますので、引き続きホームページをご愛顧いただき、業務にお役立てください。

The screenshot shows the homepage of the Japan Real Estate Federation (Zennichi.or.jp). The header includes the organization's name and navigation tabs: 協会について, 入会のご案内, 加盟をお考えの方, 業務サポート, 所在地. A main banner features the text '不動産取引の際は、安心と信頼の全日本不動産協会' with a '安心+信頼' logo. Below the banner is a 'お知らせ' (Notice) section with a list of recent news items. To the right is a '会員ログイン' (Member Login) section. The main body is divided into several columns with various service links and information, including a '入会のご案内' (Joining Guide) section with a map of Japan showing regional branches.

This section highlights specific services and information from the homepage. It includes a '業務支援' (Business Support) section with links for '契約書・書式集', '法律・税務・賃貸Q&A', '税金速算', and '路線価図の検索'. Below this is an '不動産業界情報' (Real Estate Industry Information) section with links for '通達・告知', '法令改正情報', and '資格試験講座'. The 'お得で便利なサービス' (Convenient Services) section lists '登録実務講習割引申込', '研修用ビデオ・DVD貸出', 'オリジナルグッズ販売', '実務に役立つ商品5%割引', '施設等割引優待制度', and 'お得なレンタカー'. At the bottom, there is a 'マンガで分かる!' (Understand with Manga!) section featuring a character and a '月刊不動産新聞' (Monthly Real Estate News) section with a download link.

HOW TO



ホームページへのアクセス方法

パソコンの Web ブラウザ（ホームページ閲覧ソフト）より、下記の URL を指定してアクセスをお願いいたします。

●全日本不動産協会ホームページ <http://www.zennichi.or.jp/>

今月の表紙

高遠城下町絵図

1697(元禄10)年刊。長野県伊那市に位置する高遠城とその城下が描かれている。高遠城は別名・兜山城と呼ばれた。江戸時代は高遠藩が置かれ、保科家～鳥居家～内藤家の居城となる。現在は石垣・空堀・土塁を残すのみであるが、藩校・進徳館や1936(昭和11)年に建設された国指定文化財の高遠閣が高遠城址公園に残っている。進徳館は1860年、藤頼直により開校。伊沢修二をはじめ、近代日本を動かした多くの人材が育てられたが、1871(明治4)年に廃校となった。高遠城址公園は、高遠の固有種「タカトコヒガンザクラ」が約1500本植えられ、花の可憐さと規模の大きさとで「天下第一の桜」と称されている。



西側の茶臼山から望む伊那市の中心部



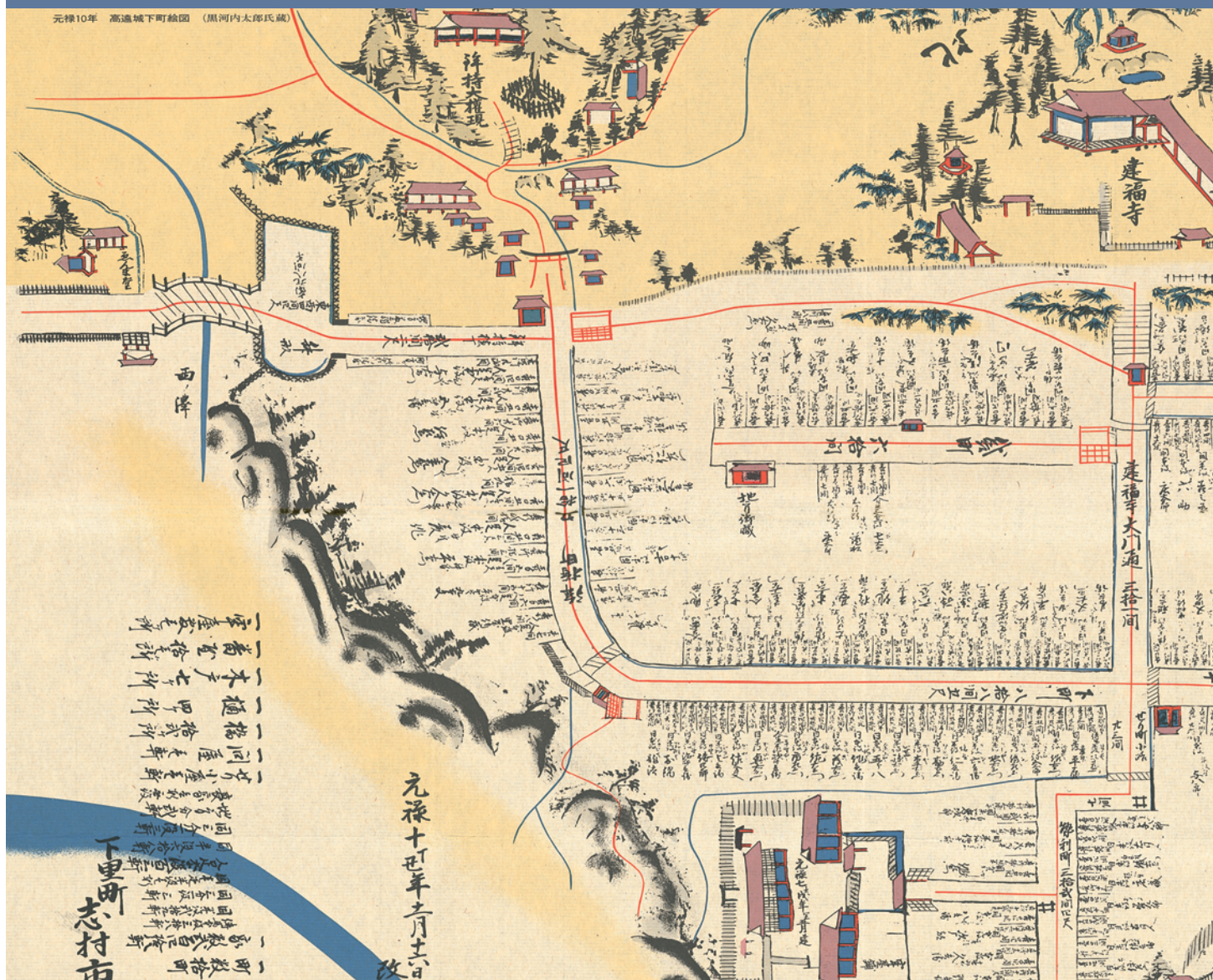
高遠閣



桜の季節の城門



長野県



●発行所

公益社団法人 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