

# 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6月15日(毎月15日発行)  
第41巻第6号

2013.JUNE

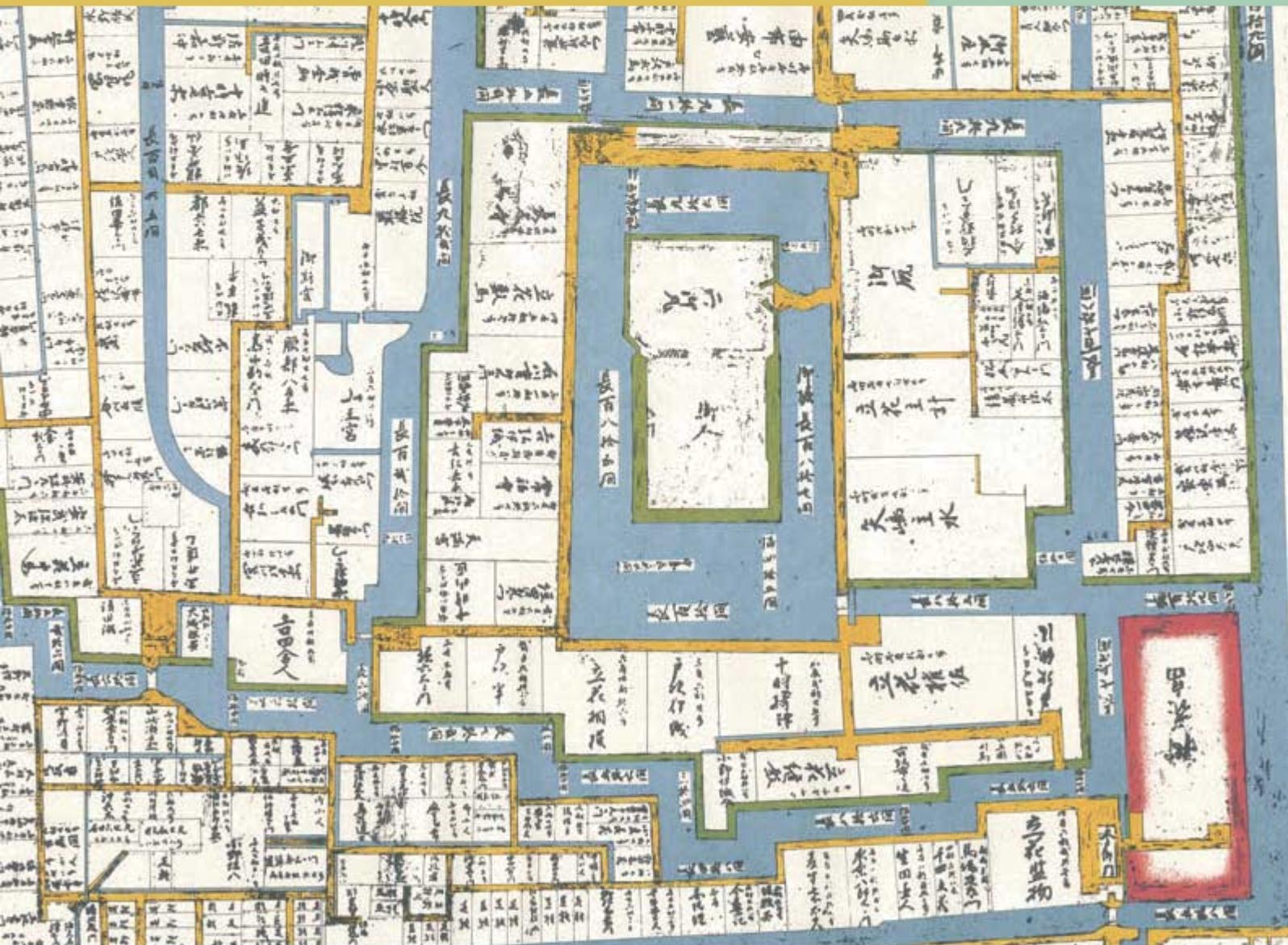
6

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

特集|1 消費者と不動産業者のための防災意識と対策

特集|2 賃貸オーナーの防災対策 ～地震保険でリスクに備える～



# 月刊 不動産

星野 故野田印一会長

〜おじやったもんせ

歴史の舞台薩摩路へ〜

「地球環境、新エネルギー、そして住まいは…」

第49回 全国不動産会議

鹿児島県大会

2013.10.24(木)

城山観光ホテル | 鹿児島県鹿児島市新照院町41-1

□ 開会式・記念講演・基調講演、シンポジウム・閉会式

「2階/ロイヤルガーデン」13:30~18:20

□ 交流会(懇親会)「4階/エメラルドホール」18:30~20:00



講師 TAKAFUMI SAIGO 陶芸家 西郷隆文氏  
NPO法人西郷隆盛公奉賛会理事長

■略歴 1947年 西郷隆盛の孫の西郷隆泰の長男として奈良市に生まれ、鹿児島市で育つ。  
1973年 企業組合 長太郎焼窯元に入社する。  
1978年 弟の西郷等と共に母方の出自である日置島津家の菩提寺に「日置南洲斎」を開窯  
明治維新の元勳 西郷隆盛の曾孫、鹿児島県陶業協同組合理事長

■賞罰 1984年 鹿児島市陶芸部門新人賞を受賞(その他各賞受賞)  
2011年 現代の名工受賞、2012年 黄綬褒章受章

- 主催/公益社団法人 全日本不動産協会
- 共催/公益社団法人 不動産保証協会
- 後援/国土交通省、鹿児島県、鹿児島市(予定)

■ お問い合わせ先

公益社団法人 全日本不動産協会 鹿児島県本部

〒890-0063 鹿児島市鴨池1丁目12番35号 全日会館3階  
TEL.099(813)0511 FAX.099(813)0510

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

全国不動産会議

検索



2013.JUNE 6  
月刊 不動産  
REAL ESTATE REPORT

CONTENTS

- 04 | 【特集1】消費者と不動産業者のための防災意識と対策
- 09 | 全日ホームページGUIDE 第28回
- 10 | 5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 株式会社トーショウビルサービス  
「北海道を拠点としたトーショウビルサービスが、防犯シリンダー事業に参入」
- 14 | 【特集2】賃貸オーナーの防災対策 ～地震保険でリスクに備える～
- 18 | 【CHECK IT UP】買取仲介の遵法性 ～許される買取仲介、許されない買取仲介～
- 20 | 経済産業省 中小企業庁からのお知らせ
- 24 | 税務相談「建て替え中の住宅の敷地にかかる固定資産税の住宅用地特例」
- 25 | 賃貸相談「生活困難を理由とする賃料増額の拒絶」
- 26 | 法律相談「税制改正と錯誤」
- 27 | 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10>」
- 28 | 新入会者名簿
- 29 | 地方本部の動き 大阪府本部／会の活動及び各種会議の要旨
- 30 | 7月号の予告
- 31 | 一般保証制度のご案内

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



# 消費者と不動産業者のための 防災意識と対策

株式会社 危機管理教育研究所  
代表 国崎信江

## 大地震が頻発化し 南海トラフ巨大地震や首都圏直下型地震の可能性も

2011年3月に太平洋沿岸部を広域に襲ったマグニチュード9.0の東北地方太平洋沖地震が発生しました。巨大津波により多くの尊い命、そして、何気ない日常生活が奪われ、未曾有の被害に誰もが震撼し地震災害の恐ろしさを認識しました。さかのぼれば、我が国では戦後初めて大都市を襲った阪神・淡路大震災、中山間地で発生した新潟県中越地震、そして昨年3月11日に東日本大震災と、日本各地で相次いで地震が起きています。

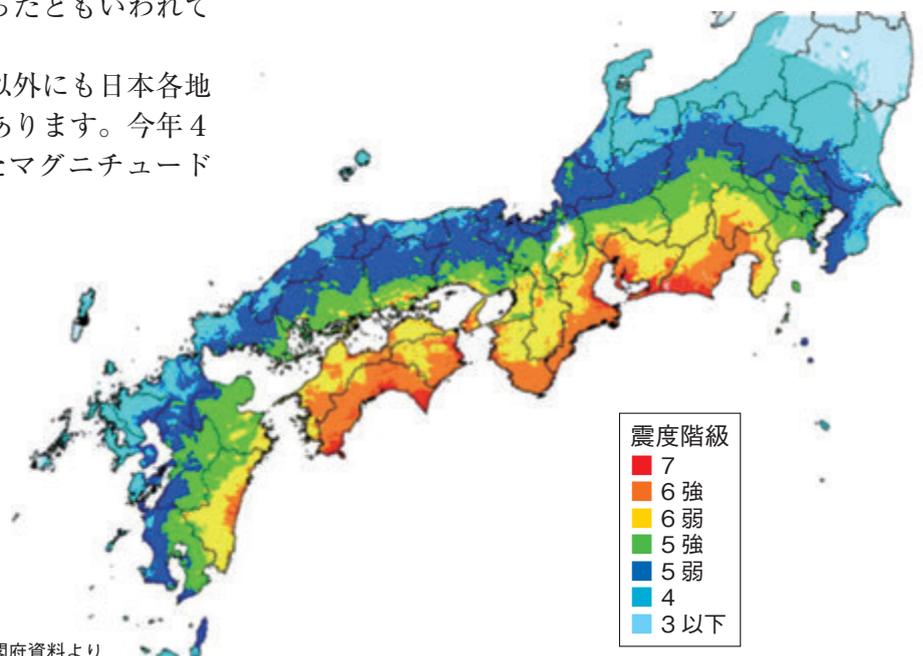
しかも、巨大地震はこれで終わりではありません。日本は地震の活動期に入ったといわれていて、今後30年以内に南海トラフ沿いの巨大地震や、都市圏を直撃するマグニチュード7.0クラスの直下型地震が高い確率で発生すると指摘されています。東日本大震災を受けて、内陸や海域の震源が刺激され一層切迫性が高まったともいわれています。

さらに、指摘されている地震以外にも日本各地で大地震は起こりうる可能性があります。今年4月13日に淡路島付近で発生したマグニチュード

6.3の地震のように未知の断層が動くこともあるのです。地震には一定の周期があり、その周期の間隔や毎日の地殻変動の観測・調査の結果から次の地震を予測していますが、すべての地震が予測できているわけではありません。世界でも最高の技術を誇る我が国の地震調査研究でも、まだ解明できていない地震が多く存在します。そのため、今後も大地震は頻発化しますし、それは日本のどこに起きていても不思議ではないのです。

私たちはいま、災害に備えることは当然のことと受け止め、被害を減らすためにできる限りのことをすべき時期にきていることを知しましょう。

参考：南海トラフ巨大地震による震度の最大値の分布図



▶内閣府資料より

## 被害と対策にギャップはないか？

私が、危機管理アドバイザーとして女性や生活者の視点で防災を研究してから18年が経ちました。きっかけは、阪神・淡路大震災で、テレビを通して見た被災地の光景に衝撃を受けたからです。震災で親を失った遺児、子どもを失った親の悲しみに触れ、「わが子を絶対に失いたくない。子どもを残して死にたくない」という思いを強く持ちました。その気持ちから、何をどうすれば大切な人を守ることができるのかという研究が始まったのです。研究を重ねていく上で明らかになったのは、想定と対策のギャップでした。これまでに全国で様々な対象者に講演活動をしてきて感じることは、自然災害というすさまじいエネルギーに対し、個人や組織での自然災害の知識や備えが不十分であるということです。

社会に影響を与える大きな地震が起きれば、瞬く間に防災用品コーナーの商品が売り切れるといふ現象が示すように、多くの方が「防災対策＝（イコール）非常持ち出し品の備え」と考えているように思います。

防災とは、「生命・身体および財産を災害から保護する」と定義づけられているように、命を守ることを最優先して行うべきものです。非常持ち出し品は、“生きている”という前提で用意されているものですが、本当にその設定で間違いはないのでしょうか。残念ながら、無防備な状態で生き残れるほどこれから私たちが襲う地震は甘く



▲仙台市の津波の被害

はありません。まずは、考えうる最悪の事態から生き延びるために何ができるかを考えるべきなのです。その意味では、非常持ち出し品の備えは防災の優先順位でいえばかなり後になることになります。しかし現実には講演の中で「なにか防災対策をしていますか？」という問いに対して、多くの方が「非常持ち出し袋を用意しています」と答えます。

想定されている被害に対して、対策が不十分であればその差が被害となって表れます。できるだけ差を縮めていくことが被害軽減につながることを忘れないでほしいと思います。

## 防災のはじまりは安全な建物から

過去の災害において、何を教訓とするかが防災対策では重要です。できれば、このとき「声なき声」に思いを馳せていただきたいと思います。被災生活での劣悪な環境による苦難も理解しなくてはなりません。失われてしまった尊い命に対しても目を向けなくてはなりません。

阪神・淡路大震災で亡くなられた方のうち、多くの方がご自宅や家具に押し潰されて亡くなりました。このことを考えれば、生命や財産を守るには土地と建物を見直すことが最も重要であることは明白です。3人の子どもをもつ私にとって、災害における犠牲者の中で子どもの死ほど残酷なも

のではありません。大人には生きる上で幾つもの選択肢があります。災害に関心があるかないか、防災対策を講じるかどうかは個人の自由です。自由である以上、周りがいくら防災、防災と声高に訴えたところで、自身がその重要性に気づかない限り、人の意識を変えることは難しいです。

しかし、子どもは違います。子どもは自分が生まれ育つ家庭環境を選べません。しかも、自宅が地震で倒れるなど微塵も考えていませんから、親が選んだ住まいに対して危険を疑うことも知りません。自宅の耐震性が低ければ、激しい揺れで家屋が倒壊するかもしれません。つまり、子どもの命は親に委ね

られているのです。これまでの災害で子どもたちが犠牲になってしまった原因を見つけることができたなら、今後の災害への最大の教訓になるはずです。

親はいつも子どもたちの明るい未来を願っています。子どもにとって何が幸せか、という考えは親によって異なり、当然その家庭で重視していることも様々です。しかし何よりも優先すべきは、万が一の事態でも生命や身体を守れるよう備えることです。

命が守られなければ何を願っても子どもの未来は開かれません。

同じように、企業も大切な社員を守る責任があります。建物の耐震性について、社員個人で解決できる問題ではありません。事業継続、事業存続も社員あってこそ、です。大切な社員を守るために、決して目をそむけてはいけない対策として、「建物の耐震性」があるのです。

## 震災以降、消費者の土地・物件選びにも変化が

我が家は5年前、首都圏に自宅を新築しました。その時“土地”というよりも“地盤”を強く意識しました。まず、住みたいエリアを決め、その地域の不動産会社を回り、「この辺で一番強い地盤はどこですか」と聞きました。不動産会社の方は、そんな質問をするお客さんは初めてだ、と驚いていましたが、「こちら辺が比較的強い」「ここは昔は沼地だった」と親切に教えてくれました。

ある程度希望の土地を絞りこんだら、航空写真を手掛かりにそのエリアの成り立ちが山であったことを確認し、デベロッパーにお願いして「切土」と「盛土」の地図を入手、「切土」の土地を選びました。

さらに自治体が発行しているハザードマップと照らし合わせながら、津波による浸水や洪水、液状化など、できるだけ災害リスクの低い土地であるかを確認しました。最後に地質調査をし、「これなら大丈夫」ということでようやく土地を購入した

のです。その土地に家族の生命と財産を乗せるわけですから、これくらいの調査は当然だと考えていましたが、何よりも“土地は縁”ですから、親身になって希望の土地を探してくださった良い不動産会社に巡り合えて幸運だったと思っています。

東日本大震災以降、物件の選び方が変わってきたという話を聞きます。特に災害直後は沿岸より内陸を選ぶ傾向にあったようです。今後も安全な住まいを求める意識は続くでしょう。不動産業者は、そのニーズに応えられるように地盤情報や建物の耐震性など自然災害に関する多様な情報を入手し、信頼を得てほしいと思います。管理物件で顧客が亡くなるという最悪の事態や、被災後に「液状化するなんて聞いていない」などというトラブルを避けるためにも、災害リスク情報を開示し、納得した上で購入していただくことが大切だと思います。

参考：横浜市大規模盛土造成地の状況調査図（一部）



凡 例	
区 界	— · — · —
町 丁 目 界	———
大規模盛土造成地(谷埋)	
大規模盛土造成地(腹付)	
戦前の大規模盛土造成地(谷埋)	
戦前の大規模盛土造成地(腹付)	
宅地造成工事規制区域	

## 被害を最小限に抑える企業の事前対策

企業の災害対応に欠かせないのは、対策の方針を決めることです。今後も多発する災害は、被害の深刻さや問題の多様化が懸念されています。そのなかで、何を優先して行動すべきかその方針を決めなければ被害の拡大化による巨額の損失や、社会的信頼を失うことにもなりかねません。つまり、防災対策において、方針を掲げずに“とりあえず備蓄品を揃えておけば何とかなるだろう”という考え方は、最も最悪です。

私が推奨する災害対応の方針は下記のとおりです。

- 災害による従業員の犠牲をゼロにすること
- 建物や設備の被害を最小限に食い止め、会社の資産を守ること
- 二次災害を防止するため、地域と協力して活動すること
- 自社の事業を継続させること、または企業活動を停止せざるを得ない場合は、早期復旧を目指し活動すること

上記を実行するためには、職場の地域でどのようなリスクがあるのかを知り、被害を軽減するために多様な視点から事前にすべきことを検討し、行動し、検証して防災の質を高めていく必要があります。

何よりも対策で優先すべきは、社内で犠牲者が出ないように建物の耐震性の確保、什器類の固定をすることです。

そして、自治体が発行しているハザードマップなどの地域の災害リスク情報を確認し、津波や火災などの二次災害の危険度が高い場合には、揺れが収まった後に速やかに避難行動を開始するなど、災害直後の行動をシミュレーションしておきましょう。

他にも、外出している社員や社員の家族との連絡体制や安否の確認方法の確立、帰宅困難になる社員への備蓄品を用意しましょう。片付けや復旧業務の勤務体制は、交通機関の途絶による通勤事情を鑑みながら社員の心身の健康に配慮した対応を取ることも忘れないようにしましょう。

段階的に取り組むための実施体制を紹介します。

- ① 災害の規模を知る  
(地域で起こりうる最大の被害を想定する)
- ② 方針の決定  
(何のために災害対応をするのかを明確にする)
- ③ 対応事項の決定  
(優先すべき対策からどの時点でどのように解決していくか、中・長期計画を立てる)
- ④ 訓練の計画・実施  
(初動対応や備えについての検証)
- ⑤ 評価およびマニュアルの策定  
(訓練を通じて改善すべき点を考察し、改善する)
- ⑥ 職員の教育  
(職場や家庭での安全対策の向上や組織的に統率のとれた行動につなげる啓発活動)

## 災害発生時の初動対応

大きな揺れを伴う地震が発生したとき、耐震基準を満たした建物にいるなら建物内に留まり、什器類の転倒、飛来落下から身を守りましょう。キヤスター付きのプリンターや家具はものすごい勢いで走り回りますから、壁との間に挟まれないように注意しましょう。耐震性の低い建物にいる場合、1階なら素早く外に出て、2階より上階ならその場で固定されているものにつかまりましょう。外にいる場合は、カバンなどで飛来落下物か

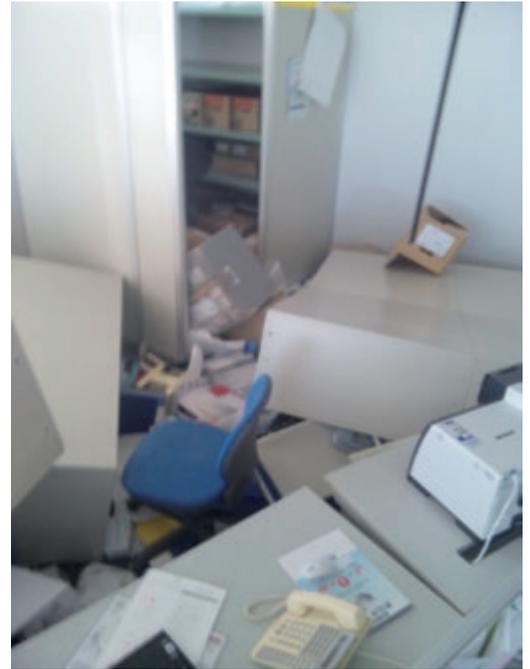
ら頭を保護しながら広い場所に移るか、比較的新しいビルに逃げ込みましょう。

また地下街や地下鉄を利用しているときは、むやみに外に出るのは危険です。地上よりも地下のほうが安全です。慌てて外に出ると、地下鉄などは地上出口が狭くなりますから混雑してパニックになる危険もあります。外に出るとビルからの落下物があるので、まずは地下で様子をみながら留まる行動も考えておきましょう。

なお、海拔の低い地域は津波が押し寄せてくる可能性がありますので、その場合は揺れが収まってから速やかに外に出て、できるだけ高い場所に避難してください。

日頃から、この場所で地震が起きたら何が危険で、どのように回避するかを考えることを習慣化しましょう。人間はイメージしていないと行動できないといわれています。とっさにすべきことをシミュレーションしておくことで救われる命があるのです。

事務所で揺れが収まったら、自身や他の社員の負傷を確認し、必要に応じて応急手当を実施します。役割分担をしながら、建物や設備被害の確認、生き埋めやエレベーター内の閉じ込め被害の確認、外部の二次災害発生状況の確認、災害情報の入手、避難の判断、外出社員の安否確認、災害対策本部の立ち上げ、備蓄品の準備などを速やかに実施します。



▲東日本大震災後の事務所：仙台市

## 管理物件入居者やオーナーさんへの対応

被災状況にもよりますが、理想論でいえば、発生から3日以内に管理物件の被害状況の調査を開始し、建物被害や入居者、オーナーさんの安否を確認しましょう。負傷や死亡した方へのお見舞いを含めた支援策を検討しておきましょう。

あらかじめ、入居者やオーナーさんから出るであろう質問を想定しておき、迅速に応えられるようにしておきましょう。質問として想定できるのは、以下です。

- 建物や室内が被害を受けた時、住み続けられるかどうかの判断
  - ➔応急危険度判定についての情報
- 被害の損失、補修費用について支援はあるか
  - ➔保険の補償、行政や金融機関の支援策についての情報
- 工事業者の紹介
- 引っ越しの相談

これらの情報を速やかに提供できるよう、情報入手しておきましょう。災害時のアフターフォローを確実に実施することで信頼を高めることができます。

一方で、災害時の対応についての責任の範囲を明確化し、対応に限界があればその点を災害時の対応マニュアルに記載し周知しておくことも重要です。困ったときは何でもかんでも電話一本で何とかしてくれるという依存型の意識を持たれる入居者やオーナーさんもいらっしゃいます。平時なら対応できても、災害時には対処できない問題も出てくるでしょう。その点についてクレームにならないよう、入居者やオーナー向けのセミナーを開催して丁寧に説明する努力も必要です。

### PROFILE

#### 国崎信江 (くにさき・のぶえ)

危機管理アドバイザー。危機管理教育研究所代表。文部科学省「地震調査研究推進本部政策委員会」委員、気象庁「緊急地震速報評価改善検討会」委員、東京都「震災復興検討会議」委員などを務める。主な著書は『サバイバルブック―大地震発生その時どうする?』（日本経済新聞出版社）など。



# 「不動産業者のためのコンプライアンス」を追加しました

日頃よりご愛顧いただいております全日ホームページに、本誌で連載中の危機管理経営アナリスト・金重凱之氏による「不動産業者のためのコンプライアンス」電子版を追加いたしました。

昨今、不動産業におけるコンプライアンスの徹底はますます重要になってきております。ぜひ、会員の皆様には本コンテンツを閲覧いただきたいと思います。



**HOW TO**

- 全日ホームページ「不動産業者のためのコンプライアンス」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. 画面右の業務支援メニューから【不動産業者のためのコンプライアンス】ボタンをクリック

# 5月のニュースランキング

1位

## 新浦安駅前の大規模マンション、 震災復旧工事が完了 長谷工(4/26付)

東日本大震災で地盤沈下などの被害を受けた千葉県浦安市・新浦安駅前の大規模マンション「エルシティ新浦安」の復旧工事がこのほど、完了した。改修工事などを行った長谷工リフォーム(東京都港区)と長谷工コーポレーション(同)が4月25日、工事完了記念式を開いた。式典では、エルシティ新浦安管理組合の竹内誠理事長が、「復旧工事が無事終わることができてほっとしている。関係者の方にお礼を申し上げたい」と挨拶。管理組合から長谷工リフォームに対して、感謝状が贈られた。

エルシティ新浦安は、総戸数1,248戸。長谷工コーポレーション設計・施工のもと、1985年3月から1992年3月にかけて竣工した。東日本大震災では、建物と地盤の間に段差が生じるなど、復旧が必要になったため、2011年4月に管理組合が震災復興本部を発足。管理を行っていた長谷工コミュニティ(同)による被害状況調査などを経て、2012年7月に、長谷工リフォームが復旧工事を受注した。同8月の着工から8か月後の2013年3月に完了した。

同工事では、アスファルトやコンクリートの舗装、汚水・雨水排水埋設管の改修といった復旧に加えて、災害時も水が供給できる非常用井戸の新設や、手入れのしやすい植栽に植え替えを行うなど「修復工事に加えて、今後を見据えた計画」(長谷工リフォーム)で進めた。



▲復旧工事によって  
新設された非常用井戸

2位

## 吉祥寺駅近で大型商業施設、 2014年秋開業へユニクロ誘致 野村不動産(5/14付)

野村不動産(東京都新宿区)はこのほど、東京都武蔵野市のJR中央線・京王井の頭線吉祥寺駅徒歩3分の立地で計画している大型商業施設、(仮称)吉祥寺本町二丁目新築計画の開発に着手した。同施設には、ファーストリテイリング傘下のユニクロ(山口県山口市)が全フロアで出店予定。2014年7月に竣工し、同秋の開業を予定している。

同施設は地上7階地下2階建て。延べ床面積は6,553㎡。出店を予定するユニクロの店舗は、地上1~7階で総売り場面積約2,800㎡を予定している。

3位

## 既存住宅インスペクション・ガイドライン 最終案まとまる(4/26付)

国土交通省は4月26日、既存住宅インスペクション・ガイドラインの最終案をまとめた。同日開いた第4回検討会で委員から出された意見を踏まえて修正を行い、パブリック・コメントの実施を経て5月中旬に公表する予定だ。

今回のガイドラインの対象は、既存住宅の取引時における利用を前提とした基礎的なインスペクション(建物診断・検査)。共通して実施されることが望ましい検査項目や方法・手順が示された。このほかインスペクターについて、資質の目安や、守るべきルールも提示された。また、検査ミスなどに起因するトラブルを防ぐ狙いから、「適切な説明」を重視。事業者や検査の内容・結果に関する留意事項などを「重要事項」として業務受託時に説明したり、消費者に事業者選びの参考としてもらう目的も含めてホームページ上に掲載したりする必要性が盛り込まれた。

なお、ガイドラインはあくまで現時点で妥当と考えられる一般的な基準をまとめたもの。事業者の順守を促すことで、健全な市場形成を図る狙いがある。



住宅新報社ホームページにて、4月18日～5月17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 マンションスマート化事業を拡大、MEMS導入提案も 長谷工(5/10付)

長谷工グループが、マンション向けのエネルギー管理支援サービス事業を拡大する。

同グループが設計・施工・管理する物件を対象に、2012年4月から採用を始めている電力会社料金を専有部で5%程度削減する高圧一括受電サービスや、30分ごとの電気使用量などが見える化できるスマートメーターに加えて、マンション1棟全体の電力利用状況などを把握して節電などにつなげるMEMS(マンションエネルギーマネジメントシステム)の導入提案などを行う。

このほど、同グループの長谷工アネシス(東京都港区)が経済産業省から、提供するエネルギー管理支援サービスが補助対象になる事業者「MEMSアグリゲータ」として選定された。今後、補助金を活用しつつ、MEMS導入拡大を図る。



▲長谷工アネシスの Web サイト  
(<http://www.haseko.co.jp/ha/sm/>)

## 5位 不動産の景気指数が大幅改善、4月は48.8に TDB調査(5/7付)

帝国データバンク(TDB)によると、4月の不動産の景気動向指数は48.8となった。前月から2.0ポイント増加。前年同月に比べると、10.6ポイントの大幅増加となった。この背景についてTDBでは、「金融緩和実施による不動産投資意欲の高まり」「消費増税前の駆け込み需要」を挙げている。

また、事業者からは現在の景況感について、「相場上昇懸念や消費税増税による駆け込み需要が感じられる」や「顧客の投資意欲は高まっている」という声がある一方、「顧客の給与が上がらないため、安い物件しか決まらない」といった意見も聞かれている。

調査は、2万2,755社を対象に、4月17～30日にインターネットで実施。1万244社から回答を得た。うち、不動産業は243社。景気動向指数は、50が判断の分かれ目。それ以上だと「良い」、以下だと「悪い」を表す。



## 6位 住宅ローンの年間支払額、過去5年で最も低値に 国交省調査(4/26付)

国土交通省が実施した「2012年度住宅市場動向調査」によると、2012年度に住宅を購入し住宅ローンを利用している世帯の年間支払平均額は、注文住宅で110万円、分譲住宅で111.9万円、中古住宅で95.2万円だった。世帯年収に占める返済負担率については、注文住宅19.1%、分譲住宅17.3%、中古住宅16.4%だった。

過去5年で見ると、注文住宅、分譲住宅で住宅ローンの年間支払額と返済負担率が最も低くなっており、中古住宅の返済負担率も過去5年で最も低い結果となった。中古住宅の年間支払額については、過去2番目に低い数字。

7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)

8位 全宅連 不動産取引知識の新資格、5月からネットでの受講受付開始(4/30付)

9位 消費増税の影響、数%程度 住宅着工動向で建設経済研究所予測(4/23付)

10位 「住宅の買い時感」、リーマンショック以降最も高い水準に(4/22付)

# 不動産ニュービジネス最前線

## 「北海道を拠点としたトーショウビルサービスが、防犯シリンダー事業に参入」

北海道を中心にビルの総合管理を行うトーショウビルサービスは、ビルの維持管理を通じた地域の快適な環境づくりを目指し、地域社会に根差した事業展開で着実に実績を伸ばしている。ビル管理に関連して、取り扱う営業品目も多岐にわたり、今年から防犯シリンダー事業にも着手。新たなビジネスに参入し、より防犯性・快適性の高い街づくりを目指す。

### ビルの総合管理と多岐にわたる営業品目

函館に本社を持つトーショウビルサービスは、札幌、岩見沢、八戸、埼玉に事業所を構え、北海道・東北地域を中心に総合ビル管理を行っている。

事業内容は大きく分けて、①建築物総合管理事業、②委託警備事業、③保守・点検事業の3つ。ビルを総合的に管理するために必要な業務は多岐にわたるため、取り扱う業務もかなり広範囲で、営業品目の中には、例えば水質検査や害虫駆除、雑踏警備なども含まれている。さらに、それぞれ単独での事業展開も行う。

①の建築物総合管理事業は、清掃、給排水などの環境衛生管理業務、通信・空調など設備の運転保守業務、マンションの総合管理、浄化槽や消防設備の保守点検業務。

②の委託警備事業は、施設の警備のほか、交通誘導、セキュリティシステムや入退出管理システムなど機械設備の警備も行う。

③の保守・点検事業は、ビルや工場、近年では大規模マンション等にも設置されることのある高圧受電設備「キュービクル」の保守・点検業務で、監視センターでの24

時間監視サービスが特徴だ。

ほとんどが専門性の高い業務となるため、優秀な人材の育成にも力を入れており、管理業務主任者、危険物取扱者等の有資格者が多く在籍している。

さらに、今年からは新事業として防犯シリンダー事業にも参入。新たなビジネス展開が期待されている。

### 最高水準の防犯性能を備えたシリンダー錠「ロイヤル★ガーディアン」

防犯シリンダー事業において取り扱う商品は、世界でも最高水準の防犯性能を誇る「ロイヤル★ガーディアン」。社会問題にまでなったピッキングやサムターン回し、最新手口のバンピングなど、あらゆる鍵開けの犯罪手口に対応するハード面の性能はもちろん、特許を取得したインターネットによる鍵登録システムや業界最長の2年

間保証など、ソフト面も充実した防犯シリンダー錠である。

各機関で常に最高ランクの評価を受けており、その性能は折り紙付き。例えば、ピッキングにおいては他メーカーが耐ピッキング性能を“ピッキングに要する時間”で評価しているのに対し、「ロイヤル★ガーディアン」は世界初のデッドロック機構によって、いくら時間をかけても絶対にピッキングができない仕組みを採用している。

「ロイヤル★ガーディアン」は、元は埼玉に本社を置く株式会社エイ・エス・アイが開発・製造から販売までを手がけていた。市場には流通させず、問屋も介さずに、全国約600店舗の鍵屋と直接代理店契約を結んで販売している。

「最近ではホームセンターなどで鍵を入手して自分で取り付けの人が増えていますが、万一取り付け工事に不具合があった場合、私たちは責任が取れない。契約代理店



▶現在、日本で流通しているシリンダー錠の中で、最高の評価を受ける「ロイヤル★ガーディアン」

## 取材先 株式会社トーショウビルサービス

のみでの販売としているのにはそういう理由があります」と、元エイ・エス・アイ代表で、トーショウビルサービス埼玉営業所所長、NPO法人日本防犯学校の理事長も務める阪本一央氏は言う。

トーショウビルサービスでは、この防犯シリンダー錠の性能と評判の高さに目をつけ、2011年に総販売元業務の委託契約を締結。今年1月にはエイ・エス・アイを吸収合併し、埼玉営業所として防犯シリンダー事業を立ち上げた。ビル管理において、更なる安全性・防犯性を追求するのが狙いだ。

### 新たな取次システムを構築し、不動産業者との取引を強化

「これまでロイヤル★ガーディアンの入手方法は、弊社で契約をした鍵の代理店しかなかったのですが、不動産業者様が鍵交換をする際に積極的に取次してもらうため、新たに不動産業者様との取次システムを考案しました」（阪本氏）。

その骨子は、こうだ。まずは不動産業者と取次契約を締結。不動

## ロイヤル★ガーディアン 取次システム

(CASE-1: 顧客を紹介するだけのケース)



▲不動産業者との取次システムの概念図

産業者は顧客から鍵取り付けの申込みがあった場合、トーショウビルサービスが代理店に下見・作業依頼をし、代理店が顧客のもとに向いて交換作業をする。交換費用はトーショウビルサービスが回収し、不動産業者には取次料をバックするというもの。不動産業者は顧客を紹介するだけとなる。

顧客と直接やり取りしたい場合は、交換費用の回収を不動産業者が行い、取次費用を除いた交換費用をトーショウビルサービスにバックするという方法もあり、不動産業者がどちらか好きなほうを選ぶことができる。

取次不動産業者の契約条件は、

人口10万人都市を1地区とし、1地区に1店舗のテリトリー制とすること、講習会の受講を義務付けている。この講習会は、防犯に対する基本的な知識を不動産業者に学んでもらうためにあり、費用は無料（講師派遣の際の交通費のみ実費）。3時間ほどの本格的な講習となる。

テリトリー制としたのは、過度な競争による施工の質の劣化を防ぐためだが、最も性能の高い鍵を取り扱う不動産業者となれば、地域での優位性を持つこともできるだろう。

「賃貸物件において最も望まれている鍵は、“退去の度に交換をしなくてもいい鍵”です。ロイヤル★ガーディアンは、絶対に複製できない鍵なので、需要はある。いい賃貸物件でも、一度犯罪被害が出てしまうと、入居者は減少します。鍵と防犯の重要性をよくご理解いただき、是非このビジネスに積極的に参加していただきたいと思います」（阪本氏）

今後は、全国の不動産業者に対してこの取次システムの周知を図るだけでなく、新たに賃貸物件用の非接触キーなどの開発にも力を入れていく方針だ。

### 会社概要

- 社名/株式会社トーショウビルサービス
- 所在地/北海道函館市
- 設立/1986年10月
- 代表取締役/境勝則
- 社員数/452人
- 事業内容/総合ビル管理、電気設備保守管理、ボイラー設備保守管理、建築物竣工美装、総合清掃、貯水槽清掃、水質検査、空気環境測定、害虫駆除、金属防錆塗装及び補修、アスベスト除去、エレベーター点検業務、マンション管理業務、交通誘導警備、機械警備、施設警備、雑踏警備、高圧受電設備保安点検業務、放置車両確認事務、プール衛生管理
- ホームページ/http://www.to-sho.jp/



埼玉営業所所長  
阪本一央氏

特

集

2



## 賃貸オーナーの防災対策 ～地震保険でリスクに備える～

ファイナンシャルプランナー 駒崎 竜

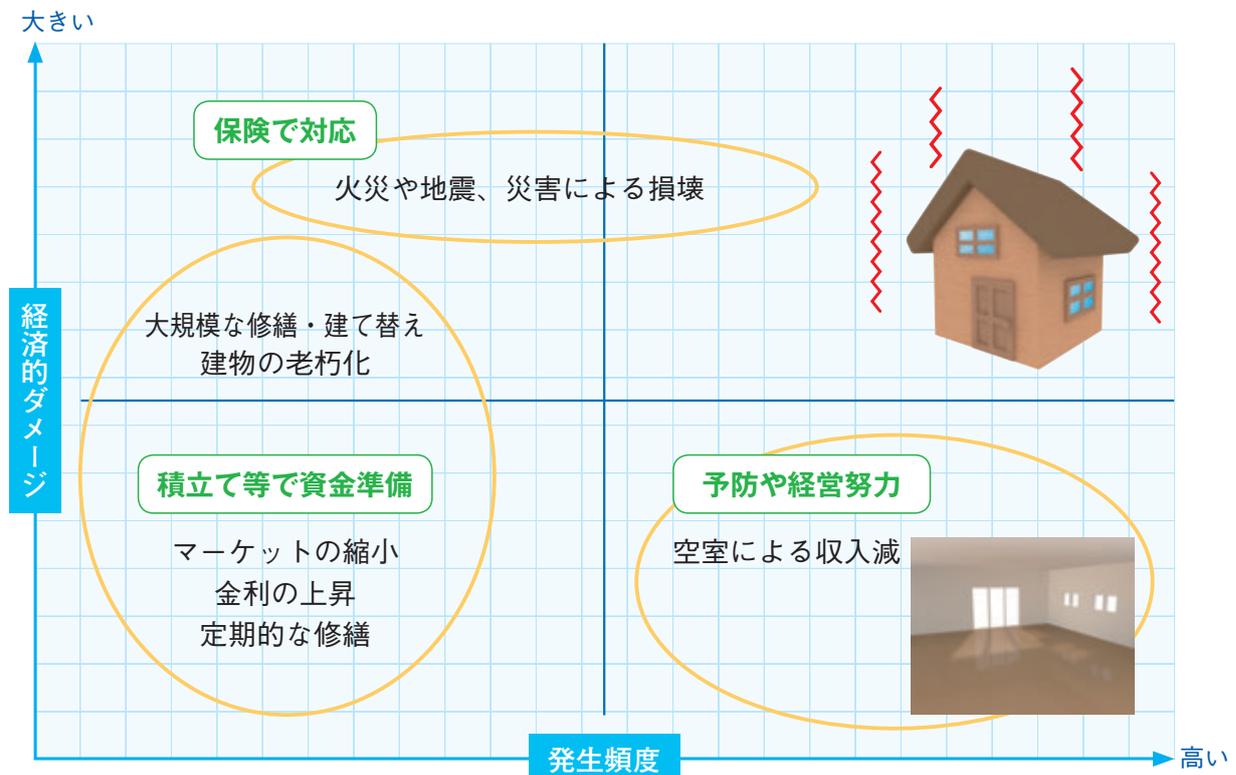
### 賃貸経営のさまざまなリスクと対応策について

賃貸アパートやマンションの安定的な経営には、さまざまな入居者に選ばれる間取りや立地、優れた耐久性・耐震性のある建物であることなどが大切な要素であるとともに、経営のリスクに備えておく必要もあります。賃貸経営には、空室や家賃滞納等による家賃の減少、金利上昇により借

入金返済が増える、建物の老朽化に対応する修繕、火災や災害による建物の損壊など、さまざまなリスクがあります。

これらリスクに対して備えるにはどのような方法があるのか、図表1に整理してみました。

図表1 賃貸マンション・アパート経営のリスクと対応策



将来、必ず必要になる大規模な修繕や老朽化による建て替え費用は、金額が大きくなるため、長期的な準備が必要です。また、予測ができない金利の上昇や環境の変化によるマーケット縮小などの可能性もあり、これら事態に備える資金も必要となります。

将来、起きるかどうかわからない火災や地震・災害に対しての資金の準備は、必ず必要と考える人と、なくてもいいという人に分かれるでしょう。しか

し、火災や地震などの被害を受けた場合は損害金額が大きくなってしまいますので、やはり、可能な限りの準備が必要なのです。

大地震など、頻度はさほど高くないけれども経済的なダメージが大きいリスクには、保険でカバーするのが向いています。ここでは、震災リスクを資金面でサポートする方法の一つである、地震保険の内容について、賃貸オーナー向けに解説をしていきます。

## 損害保険会社の地震保険とは？

### 地震保険法に基づき、政府と民間損保会社が共同運営する

地震や火山などの噴火、またはこれらによる津波を原因とする建物や家財の損壊等を保障してくれるのが地震保険です。地震保険は、被災者の生活の安定に寄与することを目的とする「地震保険に関する法律」（地震保険法）に基づき、政府と民間の損害保険会社が共同で運営しているため、公共性の高い保険といえます。地震保険の対象は、居住用の建物と家財です。商業ビルや工場などは保険の対象となりませんが、賃貸物件でもアパートやマンションの建物は対象となります。

保険金の支払は、政府と民間で負担することになっていて、現在は、1回の地震等における保険金の総支払限度額を6.2兆円と定めています。これを超

える場合は、支払保険金額が削減されることとなります。この限度額は、関東大震災級の発生を予測し、この額を超えないように決定されており、適宜見直しがされています。（2011年3月11日東日本大震災以前は5.5兆円）

地震保険は単独では契約できず、火災保険に付保することで加入します。火災保険は保険会社によって補償内容や保険料が異なりますが、地震保険については、どの保険会社で加入しても差異はありません。ただし、共済等の民間損害保険会社以外の地震に対する補償はこの地震保険に該当しないため、個々に補償内容が異なるので注意が必要です。

### 保険金は3つの区分で支払われる

地震等で損害があった場合には、損害の程度により保険金が支払われます。一般的な損害保険とは異なり、実際の損害額ではなく、損害調査により全損・半損・一部損の3区分に分類されています。図表2は建物の場合ですが、全損の場合は地震保険の保険金額の100%、半損は50%、一部損は5%となっています。一部損に至らない損害の場合には支払われません。これは、大震災が発生した場合でも、短期間に大量の損害調査を行い、迅速かつ公正に保険金を支払うためです。

図表2 地震保険 保険金の支払区分

		損害の程度	支払保険金
居住用の建物	全損	<ul style="list-style-type: none"> <li>●主要構造部の損害額が、建物の時価の50%以上</li> <li>●焼失もしくは流失した床面積が、建物の延べ床面積の70%以上</li> </ul>	保険金額の100% (時価が限度)
	半損	<ul style="list-style-type: none"> <li>●主要構造部の損害額が、建物の時価の20%以上50%未満</li> <li>●焼失もしくは流失した床面積が、建物の延べ床面積の20%以上70%未満</li> </ul>	保険金額の50% (時価の50%が限度)
	一部損	<ul style="list-style-type: none"> <li>●主要構造部の損害額が建物の時価の3%以上20%未満</li> <li>●床上浸水あるいは地面から45cmを超える浸水の被害を被った場合</li> </ul>	保険金額の5% (時価の5%が限度)

なお、建物の損害割合は、主要構造部（基礎、柱、小屋組み、壁、土台、屋根等）の損害状況（建物をもとどおりに復旧するのに最小限必要な地盤

### 地盤液状化による建物損害の認定が追加

東日本大震災では関東各地で地盤液状化が発生しました。これにより、液状化による建物損害について、地盤液状化の損害認定基準が追加され、地盤液状化の損害も補償されるようになりました。例えば、傾斜が1度を超えるか、沈下が30cmを超える場合には全損認定というように、発生した建物の「傾斜」または「最大沈下量」に基づき損害認定が行われます。ただし、対象になるのは木造建物（在来軸組工法等、枠組壁工法<math>2 \times 4・

復旧費用を含みます）で判定されます。ですので、門、塀、窓ガラスにのみ損害があった場合などでも、主要構造部に損害がないと補償されません。

2×6・4×4工法等）および共同住宅以外の鉄骨造建物です。そのため、鉄骨造の賃貸アパートやマンションなどは、地盤液状化による損害は対象外です。

損害の程度は、傾斜または最大沈下量のいずれか高いほうを採用し、保険金を支払います。地盤液状化以外の通常の損害認定基準との併用はできません。

### 保険金額の設定と保険期間

地震保険の保険金額は、主契約の火災保険の保険金額に対して、30～50%の範囲内で保険金額を定めます。建物は1敷地内・1被保険者につき、5,000万円が限度となり、マンション等の区分所有建物の場合は、区分所有者ごとに限度額を適用します。

ただし、賃貸アパートやマンションのように、複数世帯が居住する共同住宅の限度額は、「世帯数×5,000万円」とすることもできます。例えば、

10世帯が居住する共同住宅建物で、火災保険の保険金額が2億円とすると、地震保険の保険金額は、6,000万円（2億円×30%）～1億円（2億円×50%）の範囲で設定することができます。

保険期間は、主契約となる火災保険の保険期間と合わせて契約します。ただし最長で5年ですので、火災保険の保険期間が長期の場合には、地震保険のみ更新していくことになります。

### 年代や免震・耐震性能に応じた保険料の割引制度も

地震保険の保険料は、保険金額や建物の所在地（都道府県）、建物の構造によって決まります。この保険料は、どこの会社で契約しても同一で、公共性の高い保険であるため、保険会社の利益は含まれません。

なお、建物が建築された年代や免震・耐震性能に応じた保険料の割引制度があり最大30%の割引が適用されます。また火災保険同様、保険期間を長く設定すると1年ごとに更新していくよりも保険料は安く抑えられます。

この地震保険の保険料については、改定される方向で動いており、早ければ平成26年7月には適用されるのでは、と報道されています。改定の内容としては、全国平均で15.5%基準料率を引き上げ、都道府県ごとに地震の危険度に応じて分類している「等地」を4区分から3区分に集約、免震

建築物割引率および耐震等級割引率を最大50%に拡大、などが予定されています。



▲免震・耐震性の高い家は、保険料が最大30%割引される

## 損保会社の地震保険以外の地震への補償

前述してきた地震保険は損害保険会社が提供しているものですが、その他にも地震を補償する共済がいくつかあります。ただし、地震保険のように政府の再保険はありませんので、商品ごとに補償内容や保険料が異なり、全体的には支払限度額や火災補償に対する割合が低い傾向になっていることに注意が必要です。

JA 共済は、地震保険の補償内容と遜色ない内容になっていますが、主契約の火災共済に死亡保障や満期金があることなどから保険料は高めになり、掛金を抑えたい方には向いていないでしょう。

全労済については、火災共済金額の30%が限度となりますので、建物全壊時など損害が大きいときに備えるには、家計への負担が大きくなります。

CO・OP 共済は、火災共済金

額の20%が最高限度額となります。

この他、SBI 少額短期保険会社の取扱う地震補償保険がありますが、賃貸オーナーは加入できません。

図表3 各種共済での地震損害補償

共済	地震損害の補償内容	
JA 共済 建物更生共済 むてき	地震の損害割合が5%以上の場合に、火災共済金の50%に損害割合を乗じたものを支払（損害額の50%、2億5,000万円限度）	
全労済 火災共済 + 自然災害共済 (大型タイプの場合)	全壊・全焼 (損害割合70%以上)	火災共済金額×30% (1,800万円限度)を支払
	半壊・半焼 (損害割合20～70%未満)	火災共済金額×15% (900万円限度)を支払
	一部壊・一部焼 (損害額100万円超)	火災共済金額×3% (180万円限度)を支払
CO・OP 共済 火災共済 + 自然災害共済	全壊・全焼 (損害割合70%以上)	火災共済金額×20% (1,200万円限度)を支払
	半壊・半焼 (損害割合20～70%未満)	火災共済金額×10% (600万円限度)を支払
	一部壊・一部焼 (損害額100万円超)	火災共済金額×2% (120万円限度)を支払

## 地震保険に加入する必要があるのか？

東日本大震災以降、地震保険への関心は高まりを見せているものの、保険料負担がやや重いことや、保険をかけていても建物価額の満額が支払われるわけではないことなどから、地震保険への加入を見送っている人も少なくありません。確かに地震保険だけでカバーしきれないことも考えられますが、災害が起これば建物の修復費だけでなく、オーナー自身の生活の立て直しなど、もろもろの資金が必要になることが想定されます。入居者に一日でも早く安全な環境を提供することはオーナーの役割の一つです。そんな折に少しでも保険金が出ることで助かることは多いのではないかと思います。

資金的な備えに加え、安心な住環境を整えるためには、自治体を実施している耐震診断や耐震改修工事費の支援制度を利用し、建物の耐震性を強化する

など、地震と上手に付き合っていかななくてはならないでしょう。安定的な賃貸経営を続けていくためにも、いざというときの資金の備えと住まいの安全確保が重要になってくるでしょう。

### PROFILE

#### 駒崎 竜 (こまさき・りゅう)

株式会社エターナル 代表取締役。  
不動産活用や相続対策に特化した  
ファイナンシャルプランナーとして活動。  
土地活用・生命保険・融資業務の経験を生かし、収益・節税・資金面から総合的なアドバイスを行っている。



# 買取仲介の遵法性

## ～許される買取仲介、許されない買取仲介～

弁護士 渡辺 晋 (山下・渡辺法律事務所)

宅建業者が元の所有者から土地建物を買い取り、建物の改修等を行うなどしてその価値を高めてから売却する、あるいは、元の所有者の資産の現金化を確実にした上で別の購入者を見つけて土地建物を売却し、購入価格と売却価格の差益を取得するという買取仲介は、一般的に行われている不動産事業で、違法とされるべきものではありません。しかるに最近、買取仲介の一つの形について、宅建業法の報酬の定めに対する高裁判決が出されました（福岡高裁平成24年3月13日判決 判例タイムズ1383号23頁 本誌2013年4月号「法律相談」掲載）。本稿では、どのような買取仲介が許され、どのような買取仲介が許されないのかを、さらに詳しく検討することとします。

### 第1 福岡高裁平成24年3月13日判決

福岡高裁平成24年3月13日判決は、宅建業者Yが、土地建物の所有者Xから売却の仲介の依頼を受けていたケースでした。その後、購入希望者Bが現れたために、当初予定していた取引形態を変更し、Xが売主・Yが買主となってYが土地建物を買い取った上、同時に、Yが売主・Bが買主となってこの土地建物をBに売却する形を取ることとしましたが（宅建業法上の報酬の上限と、XY間の売買代金・YB間の売買代金については下図のとおり）、宅建業法46条の報酬の定めに対する違反として争われました。福岡高裁は『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いるところ、これは一般大衆を保護する趣旨をも含んでおり、これを超える契約部分は無効であること（最高裁昭45年2月26日第一小法廷判決参照）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、本件売買契約（XY間の売買契約）による本件物件売却については合理的根拠を具備していたとは認められず、Yがこの義務に違反したと判断して、本来受け取ることができる報酬額を超える部分（600万円から72万4,500円を控除した527万5,500円）について、Xに対して損害賠償を認めました。

X B間で売買がなされた場合の  
Yの報酬の上限 72万4,500円



## 第2 許される買取仲介と許されない買取仲介

買取仲介は、法形式としては、自ら買主・自ら売主となる取引ですから、媒介報酬に関する宅建業法の規制はかからないように見えます。しかし、前記福岡高裁は、自ら買主・自ら売主となる取引であっても、『媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠』がなければ、宅建業法に抵触するものと判断しています。『媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠』とは、宅建業法が定める報酬ルールの対象となる取引とは異なる状況にある取引であることを意味します。宅建業法の報酬の規制は、宅建業者が売買契約成立に向けて依頼者の契約の相手方を探し、その相手方との間の売買契約成立に向けて尽力する活動に対する対価について、上限を定めるものです。これに対して、宅建業者が元の所有者から建物を買収して改修を加えて建物の価値を増加させて、価値の増加した建物を転売することや、自らが買主となって買主が現れるまでの時間を短縮し、あるいは、買主が現れないかもしれないという不安を払拭することは、宅建業法の規制するところでは

ありません。したがって、単に買主探索・探索した相手方との売買契約締結という実質をもつ買取仲介については、宅建業法の規制の範囲ですが、建物の価値増殖や売主に買主探索のリスクを負担させないための買取りであれば、宅建業法の規制はかからないということになります。



## 第3 業務における留意点

元の所有者から土地建物を買収して第三者に転売することが許される状況と、本来売主と買主の間に入って第三者として仲介業務を行うべき状況とを区別する要素としては、次の事情が考慮されます。

- ①土地建物を買収した宅建業者が、買収した後土地建物に改修を加えているかどうか。  
土地建物の価値を増殖していることは、買取仲介が許容されるための要素です。
- ②買取りの前に購入希望の第三者が出現していたかどうか。  
買取りのときに購入希望の第三者が出現しておらず、宅建業者が物件を保有してしまうリスクを負担しているのであれば、買取仲介は適法と考えられます。
- ③買取りの条件が元の所有者にとって有利なものかどうか。  
宅建業者が買収する場合の売買条件について、一般の取引と比較し、元の所有者にとって有利であれば、買取仲介が許容されやすくなると思われます。

以上の要素を総合判断し、本来売主と買主の間に入って第三者として仲介業務を行うべきであるにもかかわらず、自ら当事者として売買および転売を行っているような場合には、宅建業法の報酬規制に反する取引とされる可能性があることになります。

以上の議論は、やや複雑ではありますが、結局のところ、宅建業者として、宅建業法遵守の態度で取引に臨むことが重要です。形式上は宅建業法違反ではないように見えても、脱法行為を行ってはならないことは当然のことであり、ここで改めて確認していただきたいと思います。

### PROFILE

#### 渡辺 晋 (わたなべ・すすむ)

第一東京弁護士会、山下・渡辺法律事務所所属の弁護士。三菱地所株式会社での勤務を経て、1992年に弁護士登録。最高裁判所司法研修所民事弁護教官(2013年3月まで)。主な著書は『最新 区分所有法の解説』(住宅新報社)、『わかりやすい住宅瑕疵担保履行法の解説』(大成出版社)など。

## 資金繰りに 困っている方

## 資金繰り支援

(経営支援型セーフティネット貸付・借換保証制度)

### ■経営支援とあわせてセーフティネット貸付による資金繰り支援

※制度の利用にあたっては日本公庫（日本政策金融公庫）・商工中金（商工組合中央金庫）にご相談ください。→P.21の①または②を参照

一時的に業況悪化を来している中小企業・小規模事業者に対して日本公庫・商工中金が融資を行います。

国の認定を受けた外部専門家（認定支援機関）等の経営支援を受ける場合、さらに低利での融資を行います。

運転資金による利用で、認定支援機関等の経営支援を受ける場合、最大で基準金利から0.6%引き下げます。

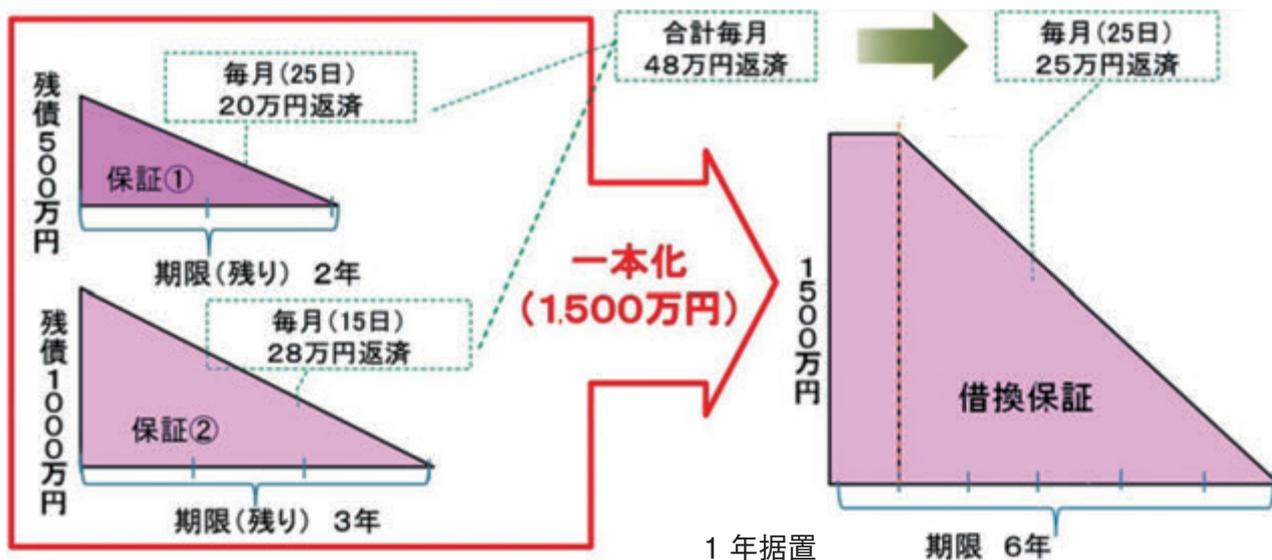
- 認定支援機関とは、中小企業の経営相談等に関して専門的知識や実務経験が一定レベル以上にある者として、国の認定を受けた公的な支援機関です。
- 主な認定支援機関は、国の認定を受けた税理士・税理士法人、公認会計士、中小企業診断士、弁護士、金融機関等です。

### ■借換保証制度を活用し返済負担を軽減

※制度の利用にあたってはお近くの保証協会にご相談ください。→P.21の④を参照

保証協会の保証を利用した複数の債務を一本化して、月々の返済負担の軽減を図ります。

<制度の利用例>



債務を一本化して、期限を延ばしたことで毎月の返済負担が軽くなった。

## お問い合わせ先

### 貸付制度

- ①日本政策金融公庫 平日 0120-154-505  
②商工組合中央金庫 平日 0120-079-366  
③沖縄振興開発金融公庫 平日 098-941-1795

※受付は、平日 9:00 ~ 19:00

### 保証制度

**[相談受付時間]** 平日 9:00 ~ 17:00 ※一部の協会では 17 時以降も対応いたします。

#### ④各信用保証協会

協会名	電話番号
北海道信用保証協会	011-241-5554
青森県信用保証協会	017-723-1354
岩手県信用保証協会	019-654-1505
宮城県信用保証協会	022-225-6495
秋田県信用保証協会	018-863-9011
山形県信用保証協会	023-647-2247
福島県信用保証協会	024-526-2331
茨城県信用保証協会	029-224-7815
栃木県信用保証協会	028-635-2121
群馬県信用保証協会	027-231-8875
埼玉県信用保証協会	048-647-4713
千葉県信用保証協会	043-221-8185
東京信用保証協会	03-3272-3081
神奈川県信用保証協会	045-681-7145
横浜市信用保証協会	045-662-6623
川崎市信用保証協会	044-211-0503
新潟県信用保証協会	025-267-1312
山梨県信用保証協会	0120-970-260
長野県信用保証協会	026-234-7680
静岡県信用保証協会	054-252-2120
愛知県信用保証協会	0120-454-754
名古屋市信用保証協会	052-212-3011
岐阜県信用保証協会	058-276-8123
岐阜市信用保証協会	058-265-4611
三重県信用保証協会	059-229-6021
富山県信用保証協会	076-423-3171

協会名	電話番号
石川県信用保証協会	076-222-1522
福井県信用保証協会	0776-33-1800
滋賀県信用保証協会	077-511-1321
京都信用保証協会	075-314-7221
大阪府中小企業信用保証協会	06-6131-7321
大阪市信用保証協会	06-6260-1700
兵庫県信用保証協会	078-393-3900
奈良県信用保証協会	0742-33-0552
和歌山県信用保証協会	073-433-9704
鳥取県信用保証協会	0857-26-6631
島根県信用保証協会	0852-22-2837
岡山県信用保証協会	086-243-1122
広島県信用保証協会	082-222-8403
山口県信用保証協会	083-921-3094
香川県信用保証協会	087-851-0062
徳島県信用保証協会	088-622-0210
高知県信用保証協会	088-823-3261
愛媛県信用保証協会	089-931-2111
福岡県信用保証協会	092-415-2609
佐賀県信用保証協会	0952-24-4342
長崎県信用保証協会	095-822-9171
熊本県信用保証協会	096-375-2000
大分県信用保証協会	097-532-8336
宮崎県信用保証協会	0985-24-8253
鹿児島県信用保証協会	099-223-0271
沖縄県信用保証協会	098-863-5300

## どこに相談したらよいか、お困りの場合

■ 1つの窓口で資金繰りなど幅広く相談ができる「中小企業電話相談ナビダイヤル」を実施しています。  
TEL 0570-064-350

※最寄りの経済産業局中小企業課につながります。受付は、9:00 ~ 17:00 (平日のみ)

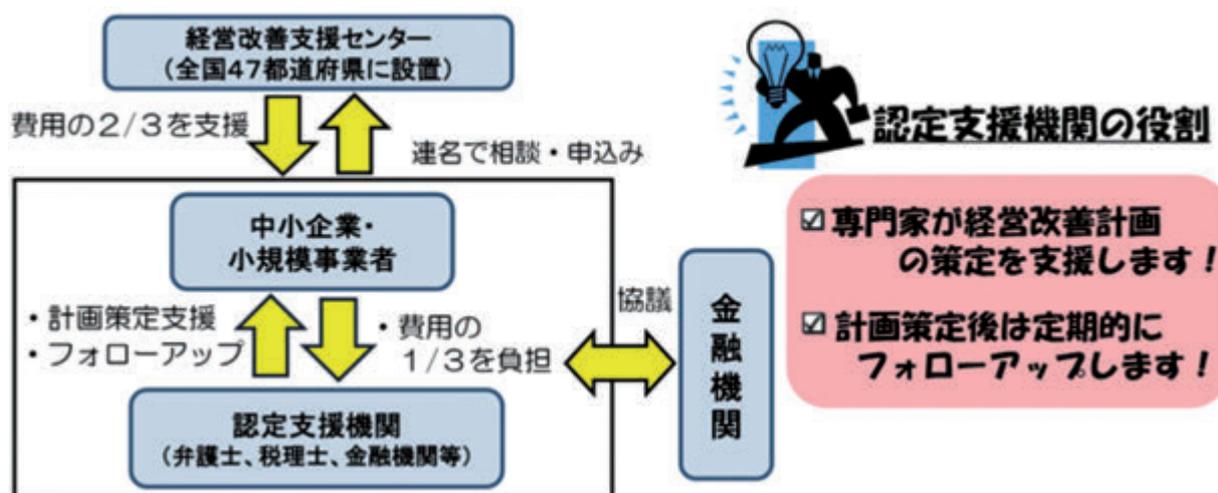
## 経営改善・事業再生を行おうとしている方

## 経営改善支援 (経営改善支援センター・中小企業再生支援協議会)

### ■外部専門家の支援を受けた経営の立て直しを支援

中小企業再生支援協議会に新設した**経営改善支援センター**で、相談・申込みを受け付けています。 ※お問い合わせはP.23の1参照

条件変更や新規融資などの金融支援が必要な中小企業・小規模事業者のみならず、国の認定を受けた外部専門家(認定支援機関)の支援を受けて経営改善計画を策定する場合、経営改善計画策定支援に要する費用について、**総額の2/3(上限200万円)まで負担**します。



- 認定支援機関とは、中小企業の経営相談等に関して専門的知識や実務経験が一定レベル以上にある者として、国の認定を受けた公的な支援機関です。
- 主な認定支援機関は、国の認定を受けた税理士・税理士法人、公認会計士、中小企業診断士、弁護士、金融機関等です。

### ■公的機関が債務削減や条件変更等についての金融機関調整等をお手伝い

各都道府県の中小企業再生支援協議会は、事業の再生に意欲がある中小企業・小規模事業者に対し、再生計画の策定支援や金融機関との調整を行う公的機関です。

※お問い合わせはP.23の2参照

# お問い合わせ先

## 1. 経営改善支援センター

センター	電話番号
経営改善支援センター（全国本部）	03-5470-1840
北海道経営改善支援センター	011-232-0217
青森県経営改善支援センター	017-723-1024
岩手県経営改善支援センター	019-601-5075
宮城県経営改善支援センター	022-722-9310
秋田県経営改善支援センター	018-896-6153
山形県経営改善支援センター	023-647-0674
福島県経営改善支援センター	024-573-2563
茨城県経営改善支援センター	029-302-7550
栃木県経営改善支援センター	028-610-0310
群馬県経営改善支援センター	※027-255-6505
埼玉県経営改善支援センター	048-862-3100
千葉県経営改善支援センター	043-227-0251
東京都経営改善支援センター	03-3283-7575
神奈川県経営改善支援センター	045-633-5148
新潟県経営改善支援センター	025-246-0093
長野県経営改善支援センター	026-217-6382
山梨県経営改善支援センター	055-244-0070
静岡県経営改善支援センター	054-275-1880
愛知県経営改善支援センター	※052-223-6953
岐阜県経営改善支援センター	058-214-4171
三重県経営改善支援センター	059-253-4300
富山県経営改善支援センター	076-441-2134
石川県経営改善支援センター	076-267-4974

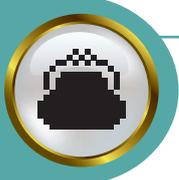
協会名	電話番号
福井県経営改善支援センター	0776-33-8289
滋賀県経営改善支援センター	077-522-0500
京都府経営改善支援センター	075-221-2678
奈良県経営改善支援センター	0742-24-7034
大阪府経営改善支援センター	06-6944-6481
兵庫県経営改善支援センター	078-303-5856
和歌山県経営改善支援センター	073-422-1113
鳥取県経営改善支援センター	0857-52-6733
島根県経営改善支援センター	0852-23-0867
岡山県経営改善支援センター	086-286-9704
広島県経営改善支援センター	082-228-3006
山口県経営改善支援センター	※083-922-9931
徳島県経営改善支援センター	088-679-4090
香川県経営改善支援センター	087-813-2336
愛媛県経営改善支援センター	089-913-7505
高知県経営改善支援センター	088-823-7933
福岡県経営改善支援センター	092-441-1234
佐賀県経営改善支援センター	0952-24-3864
長崎県経営改善支援センター	095-895-7300
熊本県経営改善支援センター	096-356-0020
大分県経営改善支援センター	097-574-6805
宮崎県経営改善支援センター	0985-33-9115
鹿児島県経営改善支援センター	099-225-9123
沖縄県経営改善支援センター	098-867-6760

※電話口にて「経営改善支援センターでの相談」と伝えていただければ、経営改善支援センターの相談員が対応します。

## 2. 中小企業再生支援協議会

センター	電話番号
北海道中小企業再生支援協議会	011-222-2829
青森県中小企業再生支援協議会	017-723-1021
岩手県中小企業再生支援協議会	019-604-8750
宮城県中小企業再生支援協議会	022-722-3872
秋田県中小企業再生支援協議会	018-896-6150
山形県中小企業再生支援協議会	023-646-7273
福島県中小企業再生支援協議会	024-573-2562
茨城県中小企業再生支援協議会	029-300-2288
栃木県中小企業再生支援協議会	028-610-4110
群馬県中小企業再生支援協議会	027-255-6505
埼玉県中小企業再生支援協議会	048-836-1330
千葉県中小企業再生支援協議会	043-201-3331
東京都中小企業再生支援協議会	03-3283-7425
神奈川県中小企業再生支援協議会	045-633-5143
新潟県中小企業再生支援協議会	025-246-0096
長野県中小企業再生支援協議会	026-227-6235
山梨県中小企業再生支援協議会	055-220-2977
静岡県中小企業再生支援協議会	054-253-5118
愛知県中小企業再生支援協議会	052-223-6953
岐阜県中小企業再生支援協議会	058-212-2685
三重県中小企業再生支援協議会	059-228-3370
富山県中小企業再生支援協議会	076-444-5663
石川県中小企業再生支援協議会	076-267-1189

センター	電話番号
福井県中小企業再生支援協議会	011-222-2829
滋賀県中小企業再生支援協議会	017-723-1021
京都府中小企業再生支援協議会	019-604-8750
奈良県中小企業再生支援協議会	022-722-3872
大阪府中小企業再生支援協議会	018-896-6150
兵庫県中小企業再生支援協議会	023-646-7273
和歌山県中小企業再生支援協議会	024-573-2562
鳥取県中小企業再生支援協議会	029-300-2288
島根県中小企業再生支援協議会	028-610-4110
岡山県中小企業再生支援協議会	027-255-6505
広島県中小企業再生支援協議会	048-836-1330
山口県中小企業再生支援協議会	043-201-3331
徳島県中小企業再生支援協議会	03-3283-7425
香川県中小企業再生支援協議会	045-633-5143
愛媛県中小企業再生支援協議会	025-246-0096
高知県中小企業再生支援協議会	026-227-6235
福岡県中小企業再生支援協議会	055-220-2977
佐賀県中小企業再生支援協議会	054-253-5118
長崎県中小企業再生支援協議会	052-223-6953
熊本県中小企業再生支援協議会	058-212-2685
大分県中小企業再生支援協議会	059-228-3370
宮崎県中小企業再生支援協議会	076-444-5663
鹿児島県中小企業再生支援協議会	076-267-1189
沖縄県中小企業再生支援協議会	098-868-3760



## 建て替え中の住宅の敷地にかかる固定資産税の住宅用地特例



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



建て替えにより1月1日時点で住宅が存在しない場合における固定資産税の住宅用地の課税標準特例の取扱いについて教えてください。



### 1. 住宅用地の課税標準の特例

土地と家屋の固定資産税の課税標準は、固定資産税評価額を基に計算します。ただし、賦課期日（1月1日）において住宅の敷地になっている土地は住宅用地については、次のような課税標準の特例が設けられています。

- (1) 住宅用地のうち200㎡以下の部分は、固定資産税評価額の6分の1相当額を課税標準とします。
- (2) 住宅用地のうち(1)の面積を超える部分（家屋の床面積の10倍を限度）については、固定資産税評価額の3分の1相当額を課税標準とします。

### 2. 住宅建て替え時の住宅用地の特例

住宅を建て替え工事中により、賦課期日現在において住宅が存在しない場合、住宅の敷地となる予定の土地については、一定要件を満たす場合、住宅用地と認められ、前述1.の課税標準の特例の適用が受けられます。

地方税の取扱いを定めた総務大臣通知（平成22年4月1日、市町村税関係）においては、「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例における『敷地の用に供されている土地』とは、特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果たすために使用されている1画地の土地で、賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものをいうものであること。」と定義されています（第3章第2節第1、20（1））

建て替え工事中の住宅の敷地である土地の具体的な取扱いは、旧自治省固定資産税課長通達（平成6年2月22日付自治固第17号）において、次の要件をすべて満たす土地は住宅用地として取り扱ってよいとされています。

- (1) 当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。
- (2) 当該土地において、住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
- (3) 住宅の建て替えが、建て替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
- (4) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土

地の所有者が、原則として同一であること。

- (5) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。

### 3. 住宅用地の認定を受けられないケース

- (1) 1月1日前に住宅を取り壊したが、1月1日までに建築確認申請がされていないケース

住宅の建て替えにより、前記2.の住宅用地の要件を満たせず、固定資産税の課税標準の特例の適用を受けられないケースが後を絶ちません。平成24年7月1日から12月31日までの下半期に、東京都が納税者の不服申立てを棄却した固定資産税の賦課決定をめぐる裁判事例でも、10件の事例が建て替えをめぐるケースです。裁判事例において目立つのは、「賦課期日である1月1日前に旧家屋の取壊しをしたものの、1月1日までに建築確認申請がされていない」という、前述の固定資産税課長通達の(2)を満たさないケースです。

なお、東京都の取扱いでは、前述の固定資産税課長通達の(2)の趣旨を押し広げ、「賦課期日において住宅の新築について建築主事又は指定確認検査機関に確認申請書を提出しており、かつ、当該年度に係る賦課期日後の3月末日までに住宅の新築工事に着手している場合」は、住宅用地として認めるとしています。

- (2) 前年度の賦課期日における住宅の所有者と当該年度の賦課期日における住宅の所有者が別であるケース

年の途中で中古住宅を買ってから建て替えにかかり、賦課期日である1月1日をまたいでしまったというケースで課税標準の特例が受けられなくなるケースもあります。これは前述の固定資産税課長通達の(5)を満たさないケースです。

また、耐震性を向上させるため個人名義のアパートの建て替えをし、資金を金融機関から借り入れる必要があったためアパートオーナーが経営する会社が施工主となって工事を行ったが、1月1日をまたいでしまったというケースもあります。これも前述の固定資産税課長通達の(5)を満たさないため、住宅用地の特例の適用は受けられません。



## 生活困難を理由とする賃料増額の拒絶



賃料の値上げを請求したところ、借主から、生活ができなくなるので値上げには応じられないと拒絶されました。生活できなくなるということは賃料増額の拒絶事由となるのでしょうか。

## 1. 賃料増額を可能とする法定原因

どのような場合に賃料の増額が請求できるかについては、借地借家法 32 条 1 項が定めています。

すなわち、借地借家法は、「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の増減を請求することができる。」と定めています。これらの事情が認められる場合には、当事者は賃料の増減を請求することが認められているのです。

したがって、土地や建物の固定資産税等が増加したり、土地や建物の価格が上昇したり、その他の経済事情の変動等によって現行の賃料額が近傍同種の建物の家賃に比べて安価となり、不相当となったと認められれば、賃料の増額を請求することが可能です。

## 2. 賃料の増額請求による借主の生活上の困難

このような賃料の増額請求に対して、借主の側から賃料が増額されると生活が成り立たなくなるので応じることが困難であると反論されることがあります。

確かに借主にとって、生活が成り立たなくなるということは重大な問題です。賃貸借契約という比較的長期間の継続的な契約関係にあって、両当事者が互いに相手方の事情を配慮することが望ましいことはいうまでもありません。

しかし、他方において、貸主側も、賃貸収入によって賃貸建物建築時のローンを返済し、投下資本を回収して、その生計を維持していますので、適正妥当な賃料の範囲内であれば問題はありますが、公租公課の増加や不動産価格の上昇等の経済事情の変動によって現行の賃料が不相当となっているにもかかわらず、不相当な賃料を甘受せよと要求することが貸主にとって酷なことであることも明らかです。

客観的に見て、現行の賃料額が近隣相場に比較しても不相当となっているにもかかわらず、借主側の生活が困難であることを理由に賃料額の是正を行うことができないとすれば、それは結局のところ、借主側の生活を維持するために必要な費用を、貸主側に転嫁して借主の生活の維持を図ることを意味します。しかし、人の生活を維持するという問題は、国の社会政策の問題であって、これを貸主に負担させるといってはならないことです。

## 3. 借地借家法の定める賃料増減額請求権の法的性質

借地借家法は、民間人同士である貸主と借主との間の賃料については、賃貸借契約締結当初の賃料額の決定については当事者間の自由な合意による契約自由の原則に委ね、その後の賃料改定は借地借家法 32 条 1 項の定める原因がある場合に、強行規定として賃料の増減額請求権を認めているものです。

したがって、借地借家法 32 条に定める原因がある場合には賃料の増減額請求の意思表示がなされることにより当然に賃料の増減の法的効果が発生するものと解されています。

判例では、旧借家法についてはありますが、最高裁は、借家法 7 条に基づく賃料増減額請求は形成的効力を有し、請求者の一方的意思表示が相手方に到達した時に同条所定の理由が存するときは、家賃は以後相当額に増減されたことになるとしています（最判昭和 36 年 2 月 24 日）。つまり、①土地や建物の固定資産税等の増加、②土地や建物の価格の上昇、③経済事情の変動等により、または近傍同種の建物の家賃に比べて不相当となったとの事情が認められれば、賃料増減額請求の意思表示を行い、その意思表示が到達すれば増減の効果は当然に発生するとの仕組みになっています。

要するにポイントは現行賃料額が不相当になったといえるか否かということです。最高裁は、現行家賃が不相当となった場合には、それが定められた時から一定の期間が経過していなくとも、家賃増額請求は否定されない（最判平成 3 年 11 月 29 日）と判示しており、「現行家賃が不相当となった場合」であるか否かが大きな要素となることを示しています。

上記の借地借家法の定める賃料増減額請求権の法的性質に照らせば、賃料の増額請求に対して、借主側から生活上の困難を訴えられた場合に、実際上の解決としては、まずは妥当な額を話し合い、当事者双方が成り立ち得る解決を模索することが最も重要です。借地借家法 32 条により算定される適正な賃料額への改定は、生活の困難等を理由に当然に妨げられると解釈されるものではありません。



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



山下・渡辺法律事務所  
わたなべ すすむ  
弁護士 渡辺 晋 先生

## 税制改正と錯誤

節税対策として賃貸用アパートを購入したところ、購入後税制改正があり節税の効果が得られなくなっていました。改正の方針が出されていたことを知らずに購入していたのですが、錯誤により売買契約が無効だという主張ができるのでしょうか。

### 1. 回答

錯誤無効の主張はできません。

### 2. 錯誤

①表示行為から推測される意思と表意者の真実の意思に齟齬（くい違い）があり、かつ、②表意者がその齟齬に気づいていないことを、錯誤といいます。民法は「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする」（95条本文）と定めています。ここで要素とは重要部分（その点に錯誤がなかったならば、意思表示をしなかったであろうと考えられ、かつ、一般取引通念に照らしても意思表示をしなかったであろうと認められる程度に重要であること）を意味しますので、売買契約は、重要部分に錯誤があれば無効となります。

錯誤無効は表意者以外の第三者は主張することはできないとされています（最高裁昭和40年9月10日判決、相対的無効といわれることもある）。また、虚偽表示（94条2項）や詐欺（96条3項）とは異なり、錯誤による意思表示を前提として新たな法律関係に入った第三者を保護するための定めは設けられていません。

### 3. 裁判例

税制改正の錯誤無効が争われた事案として、東京地裁平成24年8月22日判決が公表されています。

買主Xは、売主Yから、平成2年10月から平成3年3月にかけて、賃貸用アパート（本件アパート）を購入しました（本件各売買契約）。契約締結当時、所得税法において、賃貸用不動産の賃料収入から必要経費を差し引いた損益について、ほかの所得との通算を行う税制度（本件損益通算制度）が存在し、本件各契約は、Yが本件アパートを一括で借り上げた家賃で売買代金や代金支払のための借入金の利息を賄うとともに、本件損益通算制度を利用して、所得税の負担を抑えることを主な内容として、節税のための投資商品として販売されていたものでした。しかし、契約の後、個人所得の損益通算について法律改正（本件税制改正）が行われて平成4年分以降の所得については従前の制度は適用されず、結局、Xは、本件各契約の締結時に想定していた本件損益通算制度による節税効果を楽しむことができなくなりました。

なお、平成2年10月5日開催の税制調査会の土地税制

小委員会（本件小委員会）において、ワンルームマンションなどへの投資損益と給与所得とを損益通算する節税策を封じ込めるための課税を強化することで一致し、課税強化策を検討することが決定（本件決定）されていたという事情があります。

Xは、売買契約当時本件決定を知らなかったことが錯誤に該当するとして、本件各売買契約を錯誤によって無効だと主張しましたが、裁判所は次のとおり述べて、この主張を認めませんでした。

『そもそも、一般に、税制については社会の多様な場で多様な議論がされるものであり、当該議論が行われている時点において、実際にその議論に沿った税制改正が行われるかどうかを判断することは容易ではない。そして、本件決定を行った本件小委員会を含む税制調査会は、内閣及び国会から独立した立場で税制について検討して、その結果を内閣総理大臣に諮問するための機関にすぎず、内閣及び国会は、税制調査会の検討結果とは独立して税制改正に関する判断をするものである。本件決定がされた時点では、内閣がこれに沿った内容の法案を国会に提出するかどうか、提出するとして国会が可決するかどうかは未確定であったというほかない。

そうすると、このような事実関係の下では、本件各売買契約時に本件小委員会で本件決定がされたことをXが知らなかったとの一事をもって、Xが本件決定がされたことを知っていれば、実際に本件税制改正がされる可能性が高いなどと考えて、本件各売買契約を締結しなかったであろうと推断することはできず、本件各売買契約の締結についてXに要素の錯誤があったということとはできない。』

### 4. 民法（債権関係）改正の中間試案における錯誤の扱い

法制審議会民法（債権関係）部会が、平成25年3月11日、「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」を決定しました。この中間試案では、現在、表意者以外の第三者は主張することはできない無効（相対的無効）と扱われている錯誤の効果について、無効ではなく、取り消すことができるものと変更しています。また、当事者の一方の不実表示（不実告知）によって相手方が錯誤に陥った場合も錯誤として取消し得るものとし、さらには、虚偽表示（94条2項）や詐欺（96条3項）と同様に、善意無過失の第三者を保護するための規定をおくという提案もなされています。

# 不動産業者のための コンプライアンス

第10回



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9>

今回は、(1) 捜査機関等への対処についての残りの部分についてお話しします。

### ① 刑事処分を受けるおそれのある事案について社内調査すること 5月号からの継続

#### ② 捜査に全面協力すること

企業のコンプライアンス違反は、企業が加害者の立場にある場合と被害者となる場合も考えられます。企業が被害者の場合であっても、企業不祥事と判断される場合もありますから注意が必要です。例えば、悪質クレーム事案は、職業的クレームの場合は別としても、その対応いかんによっては、企業の落ち度を問われるおそれもあります。また、役員・社員等を対象として脅迫・恐喝による不正融資、不正利益供与、威力業務妨害、インターネットによる誹謗中傷など企業側が被害者となるケースでは、犯行自体は、社外の者によるのですが、犯行のきっかけとなった事実関係の中に、企業側にも不手際があったのではないかなど問われるおそれがあります。しかも、役員社員等が被害を受けることにより業務遂行に重大な支障を来す事態となった場合には、企業の内部統制システムが脆弱であったのではないかと問われかねません。

いずれにせよ、こうした場合には捜査対象となるおそれが出てきますが、捜査に積極的に協力するという姿勢で対応し、くれぐれも証拠隠滅や「誤って廃棄した」などということがないようにしなければなりません。

そのため、緊急記者会見等の場で、捜査へ全面協力する姿勢を内外に表明することが肝要です。

なお、コンプライアンス違反に関係した企業が複数ある場合には、関係企業の事案対処に関する姿勢、見解、主張が重要ファクターとなってきます。過去のケースでも、各企業の対応の相違が明らかになると、捜査機関等としては、証拠保全のために搜索差押えを行う事例があります。その状況が報道されることにより、さらなるブランド価値の低下のおそれも出てきます。

#### ③ 関係役員・社員等の捜査機関等への対応を把握すること

役員・社員等に対する事情聴取が行われるケースでは、問疑されているのが、役員・社員等の個人のみか、企業自体も法人として問疑されているのかを見極めることも大切です。

また、捜査機関等で話した内容と、社内調査の内容が食い違う場合には、なぜ食い違いが生じたのか、その解明に努めるべきでしょう。

企業がコンプライアンス違反を起こした場合、おおむね以下の諸点が重要です。

- \*違反行為の悪質性（計画的な違反行為、組織的な違反行為、故意に放置した違反、隠ぺい工作、違反行為の期間など）
- \*コンプライアンス違反事案が与える社会への影響度（将来への模倣性、製品・サービスの信頼度、業界団体への影響など）
- \*被害（被害者）の規模（人数）や生命・身体への影響
- \*被害回復の程度（後遺症、損害賠償、原状回復など）

こうした点は、その後、企業として改善策を講じる上で大変に重要になる事項です。

捜査機関等との関係では、本部か所轄か、どの部門が担当するのかを決めておくことも、捜査機関等の取り組み姿勢や事案処理の方向性について予測がつくこともあり、社内措置を適切に行うことにつながります。

次回は、監督官庁への対処についてお話ししましょう。



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	苫小牧市	アサヒ宅建(株)
	札幌市	豊田ハウス(株)
宮城県	函館市	ヤマシンホーム(株)
	仙台市	青葉建設工業(株)
	多賀城市	すずき不動産
	石巻市	東北YKホーム(株)
山形県	仙台市	(株)フルハウスRe
	新庄市	サシムラ(株)
福島県	米沢市	新日本エンジニアリング(株)
	南相馬市	(有)渡辺商店
茨城県	石岡市	(株)杏会
	行方市	藤崎建設工業(株)
群馬県	太田市	(株)エール
	高崎市	(株)オーナーズ・プロジェクト
	高崎市	(株)クマガイコーポレーション
	前橋市	晃企画
	前橋市	(有)三成
埼玉県	東松山市	(有)ガラン
	川口市	プレシャスエステート(株)
千葉県	市原市	アート住宅設計(株)
	千葉市	アートスペース(株)
	千葉市	ネクストワンインターナショナル(株)
東京都	品川区	(株)アール・イー・ハヤシ
	中野区	(株)RCP
	港区	(株)IFC
	中央区	(株)アイパーク
	港区	(株)赤坂商事
	世田谷区	(株)アクシオン
	文京区	(株)アットグローバリーホーム
	新宿区	アレグリアシティ(株)
	渋谷区	(株)イシキ
	渋谷区	(有)イマジン
	足立区	(株)栄進
	新宿区	(株)エステートバンク
	新宿区	(株)FMdesign'S
	中央区	(株)エルドランド
	渋谷区	(株)オフィス神山
	足立区	(株)クールアンドトラスト
	西東京市	グリーン(株)
	葛飾区	(株)サーチ・ワン
	文京区	(株)ジー・エル
	新宿区	(株)ジクー
	渋谷区	(株)スタイルマネジメント
	町田市	(株)スノーバ
	中央区	総合企画(株)
	港区	(株)田町不動産
	渋谷区	ティガリアルエステート(株)
	新宿区	(株)東輝
	町田市	東申企画開発(株)
	品川区	(株)トキホーム
	千代田区	都市総研インベストバンク(株)
	台東区	(株)ネクサス
	豊島区	(株)NET WORTH
	台東区	(株)ハートジャパン
	中央区	(株)ハートベルカンパニー
	渋谷区	(株)ハウジングステーション
	港区	(株)バトラーズ
	立川市	(株)ひまわり不動産
	港区	(株)ビルドストーン
	渋谷区	(株)ファーストライズ
	新宿区	(株)PLUS ONE
	江戸川区	(株)ベリウス
	新宿区	(株)マルヒラ
	江東区	(株)ユアエージェント
	立川市	(株)ユタカホームプラス
	品川区	(株)ユニオンエステート
	渋谷区	(株)リアルパートナー
	渋谷区	(株)repartners

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	東久留米市	(株)リライト
	千代田区	(有)レジェンド
神奈川県	相模原市	(株)Act&34
	横浜市	共同企画(株)
	藤沢市	(株)ステイブルホーム
	横浜市	(株)ダイヤフラム・幸
	横浜市	(株)佑
新潟県	新潟市	(株)IT企画
	長岡市	拓司
富山県	富山市	野村地所
	高岡市	夢創建
長野県	小諸市	セイケンハウス(株)
	下伊那郡	ふんか不動産
岐阜県	岐阜市	(株)さかいファーム
静岡県	磐田市	セントラル(株)
	熱海市	SOY不動産(株)
三重県	鈴鹿市	(株)e-LifeDesign
京都府	南丹市	(株)Good Life
	京都市	櫻家不動産
	京都市	(有)白川商事
	京都市	(株)NEXT GENERATION
大阪府	大阪市	アルパホーム(株)
	大阪市	(株)エニウェア
	大阪市	(株)FPマネジメント
	吹田市	エムホーム(株)
	大東市	(株)快適生活
	大阪市	(株)協立
	大阪市	(株)グローバルエステート
	大阪市	(株)セイリキ
	堺市	(株)太平建設
	守口市	(株)なにわ工務店
	守口市	(株)にじいろほーむ
	大阪市	日倉機工運輸(株)
	大阪市	(株)プロヴィスタパートナーズ
	四條畷市	まめほうず
	大阪市	(有)メディアテクノス
	大阪市	(株)有恒
	大阪市	ユニホームサービス
大阪市	ラビットハウス	
大阪市	ワールドステージ(株)	
大阪市	(株)ワン・ブレイス	
兵庫県	西宮市	Creo(株)
	川辺郡	(株)ジューケン
	神崎郡	ショウ不動産
和歌山県	和歌山市	アリスホーム(株)
	和歌山市	ダイヤモンドホーム(株)
広島県	福山市	安住ネクスト(株)
	広島市	(株)エール
	広島市	(株)コンフィアンス
	福山市	太陽土地(株)
愛媛県	広島市	(有)DUO
	松山市	(有)末広住研
福岡県	松山市	(株)ハウジングスタジオ
	伊予郡	はじめ宅建
	福岡市	(株)インビクタス
	京都郡	(株)エステート苅田
	久留米市	煌舎
	福岡市	(株)笹川総合研究所
	福岡市	(株)ディール
福岡市	(株)西日本総合住研	
熊本県	福岡市	(株)Home3
	熊本市	(株)住管理システム
大分県	熊本市	トータルエコ(株)
	大分市	(同)川奈
鹿児島県	大分市	(同)川奈
	鹿児島市	松元総合不動産
沖縄県	中頭郡	アーク・クレスト(株)
	那覇市	アーバン沖縄(同)

# 地方本部の動き

## 全日大阪の公益事業として、「不動産のこと学ぼう会」市民講座を開催



桑畑信之  
大阪府本部長  
一般消費者と会員業者が一緒に不動産について学ぶ市民講座が好評です

大阪府本部



全日大阪は、新聞広告やホームページより一般消費者を広く募り、会員と一般消費者が共に研修会で学んで知識を共有する場となる、「第2回不動産のこと学ぼう会市民講座」を開催いたしました。

研修会当日の大阪市中央公会堂は、大勢の会員と一般消費者で一杯となりました。今回は開催第2回目として政治評論家の森田実先生を講師にお迎えし、日本の政治、経済、歴史、平和等々を取り上げた、とても大きな視点の講演を行っていただきました。国の重要文化財に指定されている大阪市中央公会堂に森田実先生の着物姿が映え、とても印象的でした。おかげ様で活気ある講演会となりました。



日時：平成25年3月19日（火）  
午後1時30分～午後3時30分  
場所：大阪市中央公会堂  
演題：日本の政治を考える  
講師：政治評論家 森田実氏  
出席人数：1,556名

【参考】昨年度も同会場にて下記の演題・講師で研修会を開催致しました。  
第1回 不動産のこと学ぼう会市民講座  
演題①：宅建業法の解釈・運用の考え方の一部改正及び東日本大震災復興特別区域法津波防災地域づくりに関する法律の施行  
講師：国土交通省近畿地方整備局建政部建設産業課  
演題②：不動産市況の現状と課題  
～東日本大震災後（安心・安全）が注目される不動産市場の今後～  
講師：(株)東京カンテイ市場調査部 主任研究員 中山登志朗氏

## 4月 会の活動及び各種会議の要旨

### 全日・保証合同

- 会務運営会議  
日時 平成25年4月5日（金）  
4月24日（水）15時～  
内容 1.会務運営に関する件
- 教育研修委員会  
日時 平成25年4月25日（木）15時～  
内容 1.平成24年度事業報告及び決算報告に関する件

### 全日

- 流通推進委員会  
日時 平成25年4月23日（火）15時～  
内容 1.平成24年度事業報告及び決算報告に関する件  
2.新ゼネットシステム2次開発に関する件  
3.不動産ジャパンに関する件

### 不動産保証協会

- 弁済委員会  
日時 平成25年4月18日（木）12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

## 特集

### 【特集1】

TPPが不動産業に及ぼす  
影響はあるのか?(仮)

### 【特集2】

不動産業者のための相続に関する  
実務上のポイント

執筆:江口正夫 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
- ・ 6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
- ・ 5月 会の活動及び各種会議の要旨
- ・ 5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

手付金保証制度  
手付金等保管制度  
加盟店



公団社団法人  
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!

▶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。

# 一般保証制度のご案内

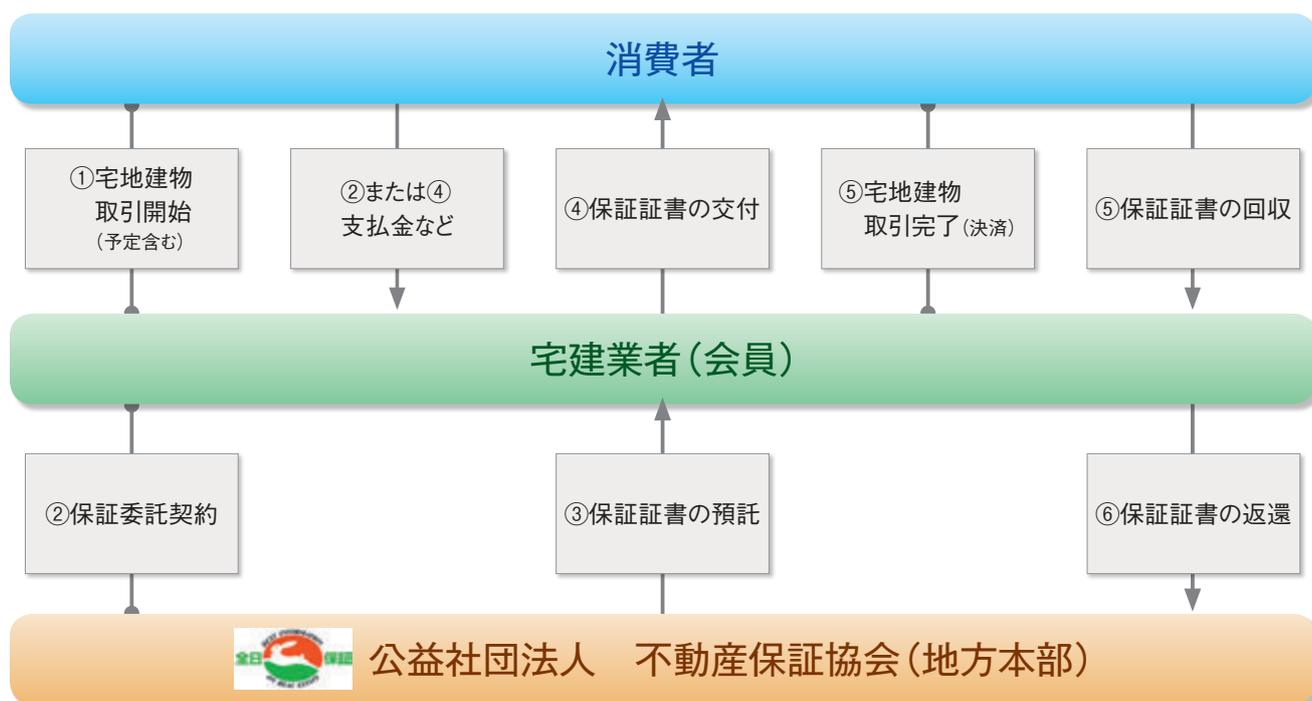
全国で唯一、当協会だけが実施している公益目的事業です。

一般保証制度は、宅建業者が受領する金銭のうち法律上保全義務の課されていない部分の金銭について、宅建業者の消費者に対する返還債務を当協会が保証する制度です（保証金は当協会から当該消費者に直接支払われます）。この部分の金銭を保全する宅地建物取引業法を根拠とした保全制度は、当協会の一般保証制度のみであり、利用できるのも当協会会員のみです。

当制度は、対象金銭を第三者が保管する仕組みとしての制度ではなく、会員が受領した金銭を当協会が消費者のために保証する制度です。この制度により、会員は受領した手付金などの金銭を手元に置き活用できます。また、お客様は一生に何度も経験することのない大切な取引を安全に進めることができます。

この制度を利用することで、当協会会員は、顧客からの信用力を高められ、営業ツールとしても利用できます。

## ■ 一般保証制度のイメージ



詳しくは、当協会ホームページをご覧ください。

[http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan\\_hosho.php](http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan_hosho.php)

今月の表紙

## 柳川城下御絵図

寛政2(1780)年刊。福岡県柳川市本城町にあった柳川城とその城下が描かれている。柳川城は蒲池治久により築城された城郭で、城下町は現在の柳川市の元となった。別名、御蔵城と呼ばれ、江戸時代には柳川藩の藩庁が置かれた。関ヶ原の戦い後に城主となった田中吉政は、柳川城下の整備、新川の開削、筑後川・矢部川の流域改修、道路の新設、開拓奨励、有明海沿岸の干拓などを実施し、都市計画の先駆者として高く評価されている。



柳川の川下り



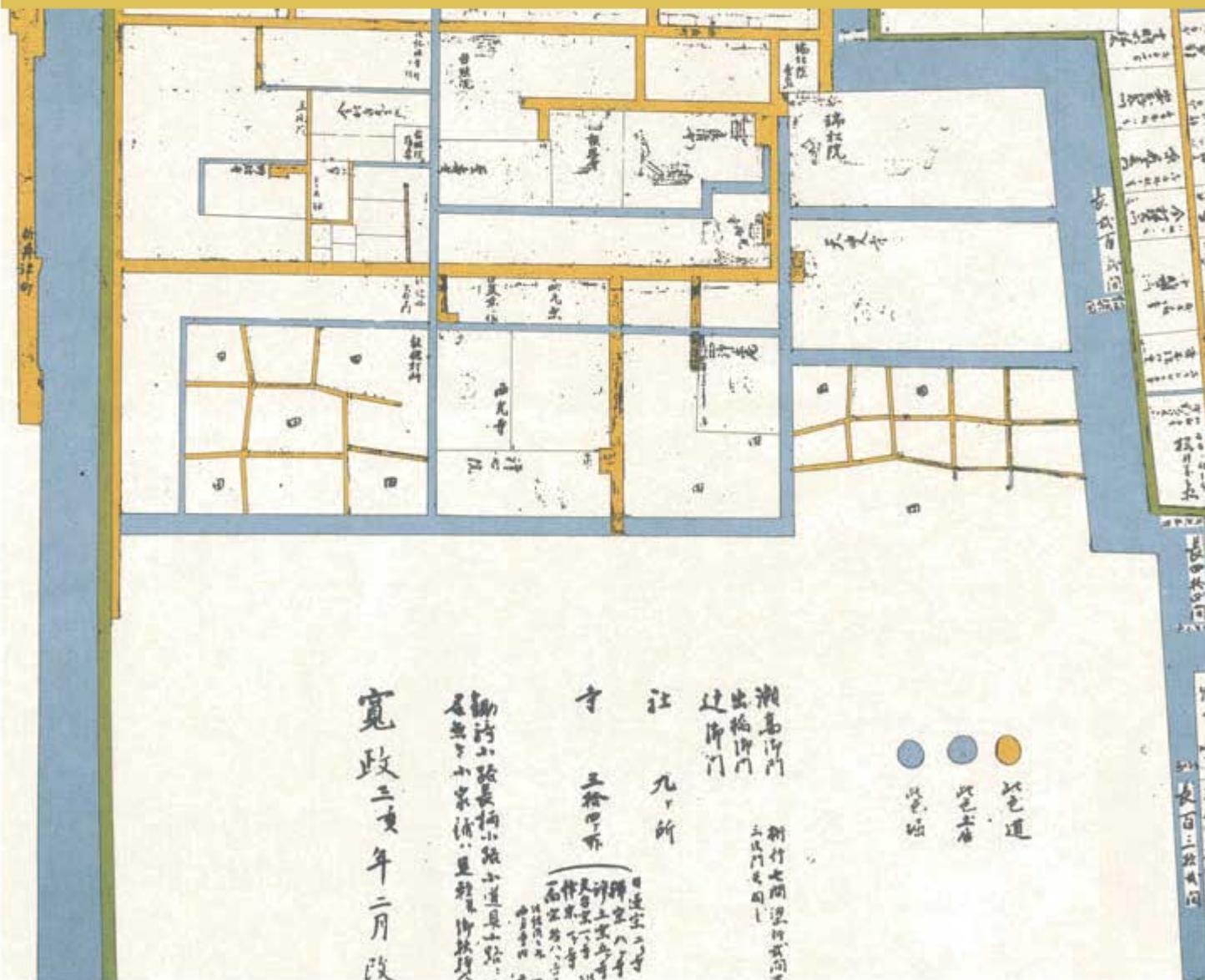
田中吉政の銅像



城遺蹟（文花田園内）



福岡県



● 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 全日会館

TEL:03-3263-7030(代) FAX:03-3238-2188

<http://www.zennich.or.jp/> 会員の方は、会費に印刷費が含まれています。 制作・(株)住宅新報社

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 全日会館

TEL:03-3263-7055(代) FAX:03-3238-2188

