

# 月刊 不動産

題字 故野田卯一会长

monthly  
REAL  
ESTATE

マンスリーリアルエステート



特集1 消費増税と東京オリンピックがダブル決定 住宅・不動産業界への影響を探る

特集2 最高裁で非嫡出子の相続分規定は違憲の判断 今後の相続への影響を考える

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

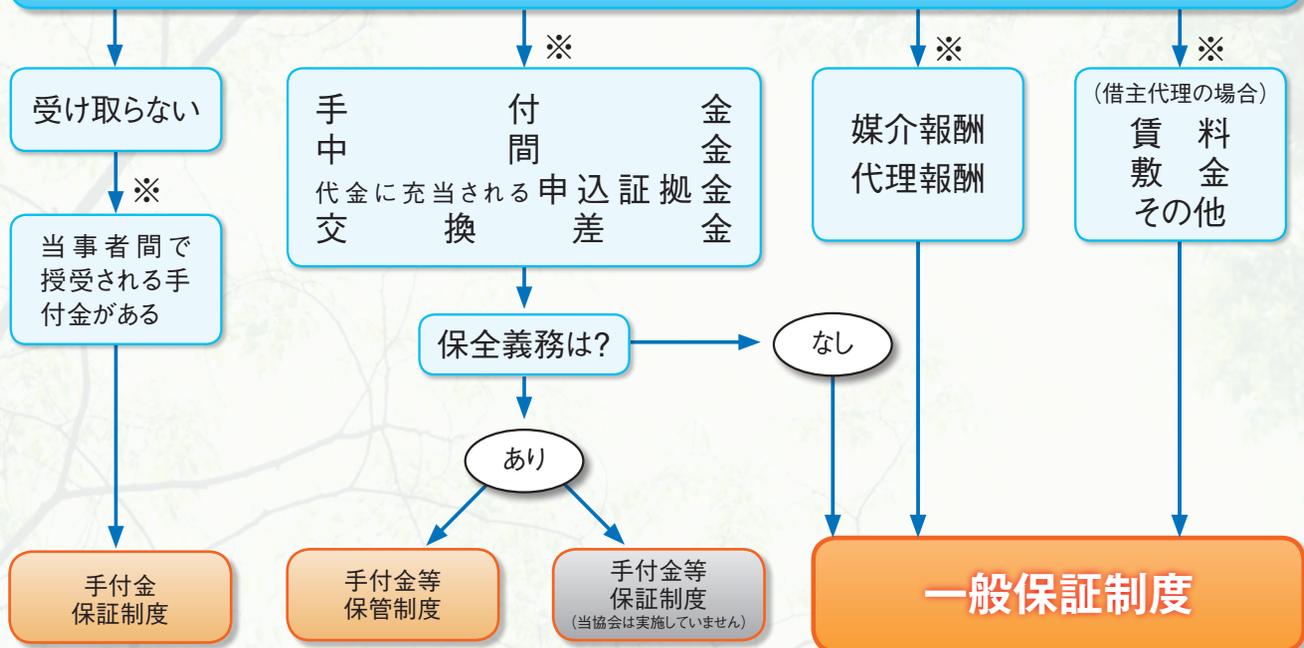
お客さんが安心できる制度があるよ。  
**営業ツールとして使ってね!**



お客さんのための制度は、何があるの?



決済前に、お客様（買主・借主・交換の当事者）からどんなお金を受け取りますか?



一番たくさんカバーできるのは  
**一般保証**だよ!



なるほど! これでお客さんも安心だ!  
 今度の取引で使えるか、  
**保証協会に聞いてみよう!**



※保証委託者（会員）の属性や取引態様や金額等により、保証対象になる金銭が異なります。  
 （上図中の金銭であっても、保証の対象にならない場合があります）  
 詳しくは、ホームページをご覧のうえ、契約前に（公社）不動産保証協会へお問い合わせください。  
[http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan\\_hosho.php](http://www.fudousanhosho.or.jp/tetsukekin/ippan_hosho.php)

各制度の利用申込みは、地方本部で受け付けております。

2013.NOVEMBER

11

# 月刊 不動産

monthly  
REAL  
ESTATE

## CONTENTS

- 04 | 【特集1】消費増税と東京オリンピックがダブル決定 住宅・不動産業界への影響を探る
- 10 | 10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 取材先:一級建築士事務所秋山立花
- 14 | 【特集2】最高裁で非嫡出子の相続分規定は違憲の判断 今後の相続への影響を考える
- 18 | PICK UP NEWS 既存住宅売買瑕疵保険 「個人間用」で商品改定
- 20 | 国交省EXPRESS 違法貸しルームの是正指導等の状況について 他
- 22 | 税務相談「居住しなくなった自宅を相続後に譲渡した場合の3,000万円控除の取扱い」
- 23 | 賃貸相談「ペットの飼育と賃貸借契約の解除」
- 24 | 法律相談「共用部分の改修工事」
- 25 | 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」
- 26 | Check it up 2013年度宅建試験 全国18.6万人が受験
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 埼玉県本部
- 29 | INFORMATION／会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 12月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第32回



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



# 消費増税と東京オリンピックが ダブル決定 住宅・不動産業界への影響を探る

不動産市況アナリスト  
幸田昌則(ネットワーク88)

日本の住宅・不動産市況全体は、リーマン・ショックで一時的に落ち込んだが、その後、他の産業界が苦しむ中、多少の紆余曲折はあったものの、都市圏では順調な回復を遂げてきた。さらに、昨今は円安・株高もあり、投資需要も拡大している。加えて、顧客の購買意欲を駆り立てさせたのが消費増税であり、その駆け込み需要は、前回の時を上回る水準で推移している。

こうした時期に、2020年の東京オリンピック開催決定のニュースが飛び込んできたことで、国民の心理は一段と明るくなっている。

今回は、消費増税と東京オリンピック開催が、住宅・不動産市場全体に与えている実態と今後の影響について、解説をしてみたい。

## 消費増税は、顧客の購買意欲を刺激した

消費増税による住宅・不動産の駆け込み需要の高まりが幅広い分野に及んでいることは周知のとおりで、住宅に限らず、アパート建設、注文住宅、リフォーム、ビルの開発、ワンルームマンション投資等、全般にわたっている。

その結果、不動産業界の業績は好調で、資金繰りが急激に改善、向上している。図表1は、全産業と不動産の資金繰り判断を示したものであるが、不動産の数値が今年に入ってから良好になっている。この要因は、消費増税による駆け込み需要であることは間違いなく、不動産事業者にも実感できるものであろう。各地の事業者の話聞いても、最近では資金繰りにも余裕が出てきている。

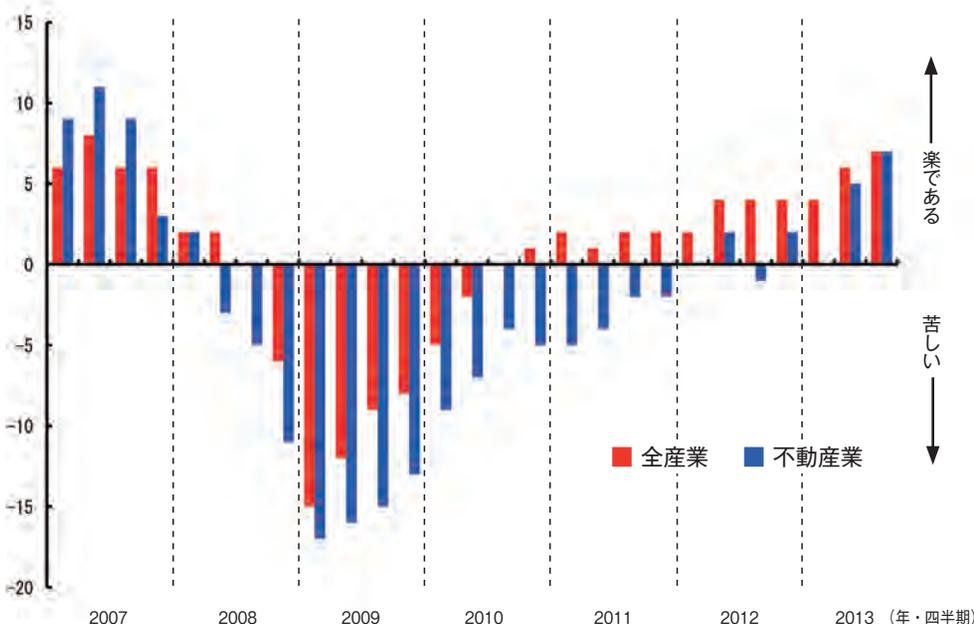
取引の実態を見ても、そのことは容易に理解できる。図表2は、2大都市圏の土地取引の成約件数の推移を示したものであるが、急速に増加していることが分かる。注文住宅やアパート建築のた

めの用地、マンションや建売住宅等の事業用地、倉庫などの物流施設用地にまで需要が拡大している。全国の住宅着工数も伸びており、ハウスメーカー、アパート建築専門メーカーは、我が世の春を謳歌していると聞く。

また、あまり話題として取り上げられることはないが、消費増税はリフォーム需要も刺激しており、仕事量は多くなっていて、工事業者は多忙を極めている。

一方、不動産の投資需要も強くなっていて、品不足の状況が続いているが、この分野の需要の強さは、消費増税というよりも、アベノミクスによる円安・株高が背景にある。そして、その根底には「超低金利」と「金融緩和」等の金融情勢によるところが大きいといえる。

さて、現在の不動産市場全体が大活況を呈している背景には様々な要因があるが、最も大きな要因は「大幅な金融緩和」だろう。



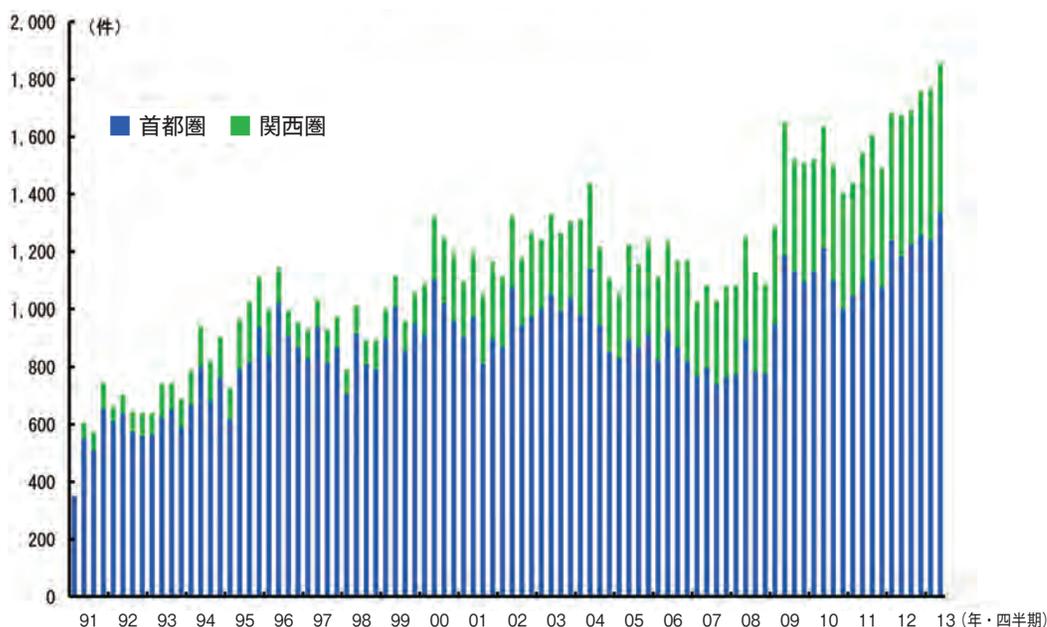
**図表 1**  
**資金繰り判断 D.I の推移**  
 ※資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、※ DI は「楽である」－「苦しい」

消費増税や相続課税の強化、アベノミクス効果への期待は、これから先を考えたとき、長続きすることは難しいものと思われる。それでも、現在の超低金利と金融緩和が継続できれば、不動産市場は下支えされることになる。

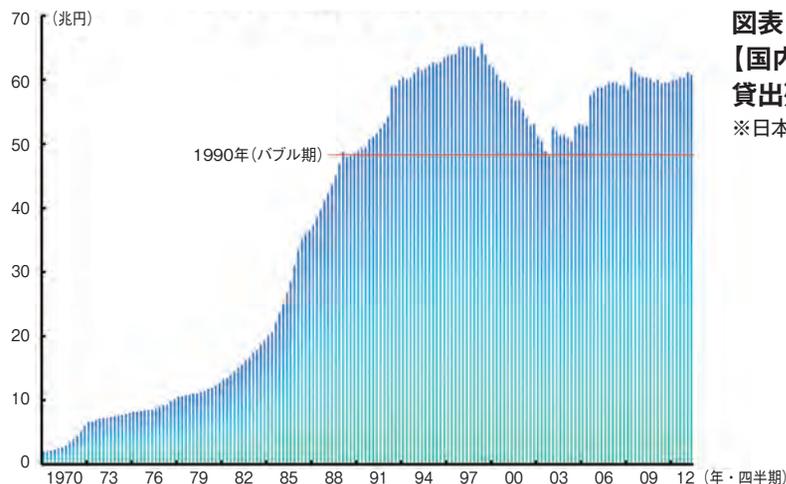
P.6 図表 3 は、国内の銀行が不動産業向けに貸し出した残高を示したものであるが、最高水準に達していることが分かる。1990 年のバブル期の貸出残高を既に大幅に上回ってきていて、さらに貸出しを積極化している。日本の金余り状況は歴史的な高水準にあり、その出口が不動産市場になっている。

日本の高度成長期には、製造業（メーカー）が金融機関からの融資を受け、工場、設備の拡大に向けて積極的な事業拡大を行ってきた。しかし、高度成長期から停滞期に入ると同時に、経済がグローバル化したこともあって資金需要に変化が生まれた。

一方、住宅・不動産需要は超低金利時代が続いたことで活発化し、その結果、余剰資金が流入して「不況下の活況」といえるような時代となっていたが、ここに来て、消費増税とアベノミクスの追い風で一気に盛り上がっている。



**図表 2**  
**【土地】成約件数の推移**  
 ※「不動産流通機構」データより



図表3  
【国内銀行】不動産業向け  
貸出残高の推移  
※日本銀行データより

## 消費増税による駆け込み需要が終了した後を見据えた経営を考えておこう

確かに、日本経済は以前に比べると回復している。発表される各種の経済指標もプラスになり、景況感も改善している。しかし、それがいつまで続くのかということについては、冷静に考えておく必要がある。

足元を見ると、個人消費は、富裕層の資産効果や将来に対する期待感の高まりによって支えられている。東京近郊のリゾート地では、購入希望者は倍増し、求める価格帯も大幅に上昇して、バブル期を彷彿させる状況になっている。住宅の売れ行きも、これまで指摘してきたように、「駆け込み需要」という特需によって、平常時に比べると「嵩上げ」されているのは事実である。

一方、雇用状況、所得の回復を見ると、遅れが目立っている。特に、手元に残る可処分所得は年々、厳しくなっている。余談だが、サラリーマンの「小遣い」がピーク時の約半分まで下がっ

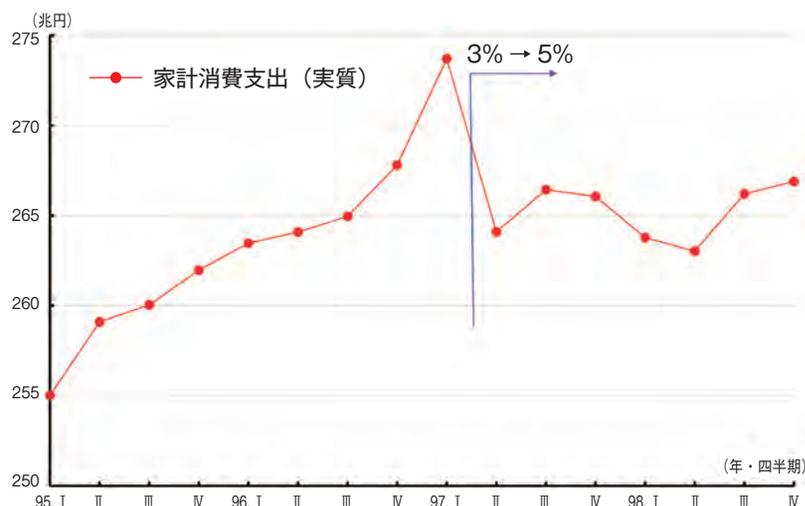
ている事実もある。国民の所得が上昇に転じていない現状では、現在の景気回復は本物ではなく、一時的なものに終わる可能性も否定できない。

ここで、前回（1997年4月）の消費税率の引上げ時の家計消費支出を検証してみたい。3%から5%に引き上げられた時にも、住宅需要は自動車と並んで駆け込み需要が生まれ、市場は活況を呈した。図表4は、その時の内閣府の資料であるが、周知のとおり、駆け込み需要の反動は大きく、デベロッパー等の経営破綻も少なくはなかった。増税後、2年間ぐらひは業界の厳しさが続いた。

今回の活況は、数多くの要因によって作り出され、増幅されていることを認識しておくことが必要であろう。

超低金利、異次元の金融緩和、アベノミクス効果、株価の急騰、そして、消費増税前の駆け込み需要、相続課税の強化への対応による需要の喚起など、複合的・人為的な支援によるものであると指摘できる。これらの要因それぞれの賞味期限、効果を客観的に見て、冷静な判断と対応をしたいものである。

テレビ・新聞などのマスコミ報道やムードに惑わされてはならない。



図表4  
前回の消費税率引上げ時の家計消費支出  
(資料) 内閣府「四半期別GDP速報」

## 東京オリンピック開催による市場への影響について

この度、2020年の東京オリンピック開催が決定した。福島原発問題はあるものの、多くの国民は半世紀ぶりの開催決定に気分が高揚している。今後、開催に向けた準備が進むなかで、不動産市場にも影響が出てくるのが十分に予想されることは言うまでもない。

事実、開催決定の翌日から、東京湾岸の地域では高層マンションの購入に関する反響が急増した。日本人投資家が2つ、3つまとめて購入したという話もあるなど、購入マインドが高まっている。2011年の東日本大震災で、超高層マンションへの見直しが行われているにもかかわらず、その懸念が存在しなかったような購買姿勢となっている。また、アジア系の投資家も、この湾岸地域で低価格帯の物件を中心に物色を始めていて、値上がりが著しくなっている。

一方、買主だけでなく売主の姿勢にも動きが出

ている。これから先の値上がりを予測し、まず売り惜しみ、次いで売りの希望価格を上方修正する動きである。そのため、売主・買主の双方の希望価格に大差が出てしまい、成約が難しくなっている。こうした両者の綱引きは、当分の間続くものと考えられる。

なお、この取引に参加しているのは、いずれも投資家、富裕層、不動産業者が主体であり、現段階では一般の顧客にまでは及んでいない。しばらく様子を見守ることになる。

また、地域的に見ると、東京の都心部を除いては、オリンピックによる影響は皆無で、新たな動きは見られない。しかし、顧客心理は高揚しており、東京都心部での中古マンションの値上がりが鮮明となっていて、売物件の減少が目立ってきている。この動きは、これからも続くことが予想され、価格は強含みで推移していくことになるだろう。

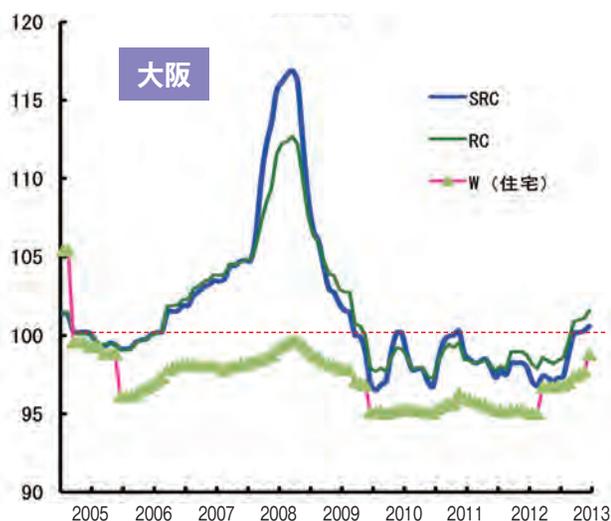
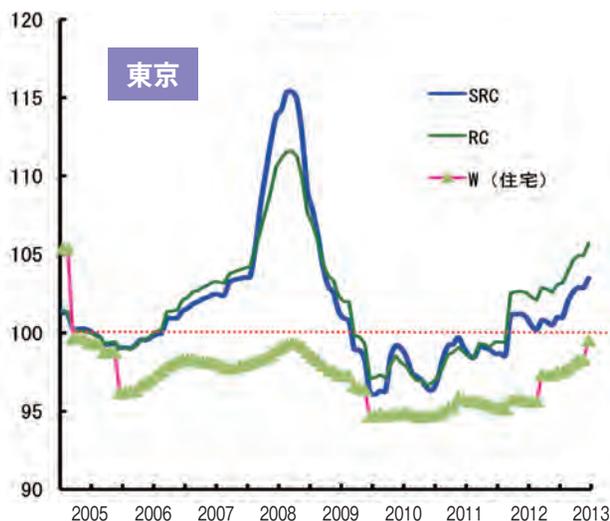
## オリンピック開催の最大懸念は建築費の高騰で、解決の見通しが無い

東日本大震災の復興が進展しない理由は数多くあるといわれているが、その中の一つが工事に必要な人手が大幅に不足していることであると指摘する向きは多い。そのことを反映して、最近では人件費が高騰している。さらに深刻化しているのは、工事の着手・完成の時期が見えないというこ

とで、資金繰りなど経営への影響が心配されるようになったことである。図表5は、2大都市圏の建築費指数の推移を見たものであるが、底値圏から脱し、上昇傾向が鮮明になっている。

とりわけ、東京圏の上昇は「鰻登り」といえる状況にあり、建築業者、デベロッパーなどの関係

図表5 建築費指数の推移（2005年の建築費を100とする）※建設物価調査会「建設Navi」データより



者は頭を抱えている。これに加えて、セメント・鋼材などの材料費も上昇して、当事者には厳しい状況が続いているなかで、東京オリンピックという新しい需要が、これから先、出てくることになる。

最近聞いた事例を紹介してみたい。一つは、工事前に見積もった概算工事費の2.8億円が直近では3.6億円に、同様に、50億円だった工事費が63億円に、300億円が450億円にと、途方もない価格になっている。需給状況を反映した動きではあるが、まさにバブル的価格水準に達していることは紛れもない事実といえる。

今後、マンション分譲事業、新規の貸ビル事業にとっては、致命傷となる可能性も否定できない状況に陥っているが、こうした事態にオリンピックは拍車をかけることになる。予想もつかない深刻さをもたらす可能性がある問題だともいえる。

さらに、人手不足を進行させる動きが新たに二

つ出ている。一つは、東京と名古屋を結ぶリニア新幹線の工事着工で、早ければ2014年度中にも始まることになる。もう一つは、リニアほどの規模ではないが、東京都心、品川駅と隣の田町駅との間で、山手線の新駅開業に向けた大規模な開発事業が近々推進されることである。東日本大震災の被災地の復興の本格化、東京オリンピック関連の施設建設、リニア新幹線の着工や、公共インフラの更なる拡充など、目白押しとなる。

これらの状況から、建築コストの上昇と人手不足は不可避で、当分の間、解決しないということを経界としては覚悟しなければならない。

さらに、東京オリンピック関連施設の工事に向けた動きが始まると、現場近くの賃貸住宅市場は、供給不足から家賃が上昇してくることは必至といえる。

いずれにせよ、東京湾岸部は特需により、一過性ではあるが市場が活況を呈することになりそうだ。

## 東京オリンピックで、東京と地方の格差は一段と進行していく

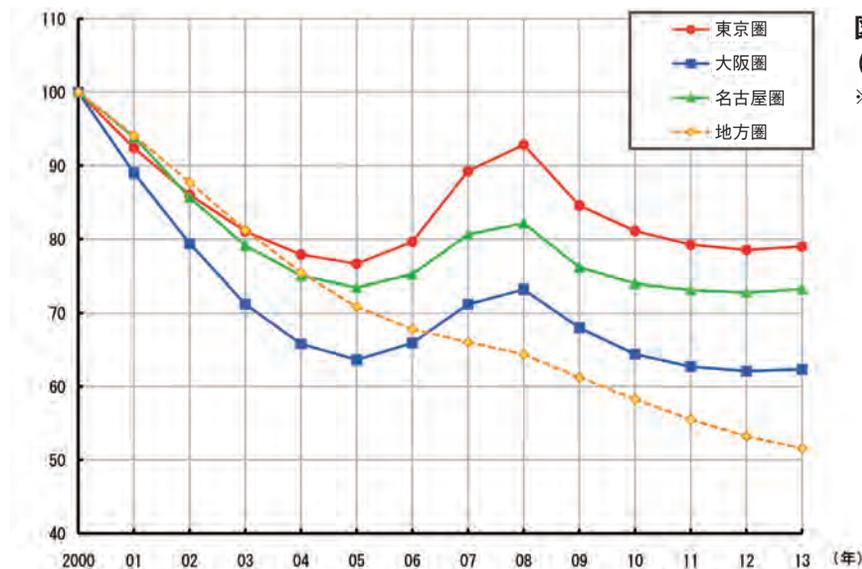
図表6は、先般発表された基準地価（都道府県地価調査）を指数にして推移を示したものであるが、東京圏と他の地域との格差が、今世紀に入って拡大している。このグラフでは、地方圏の下落傾向が止まらず、下落幅も大きくなっている。また、大阪圏も、この10年間の下落幅は大きく、地域の経済力を反映している。

一方で、東京との格差はあるものの、堅調に推移しているのは名古屋圏である。この背景には、トヨタ自動車とその関連産業や、航空機産業の健闘があるものと考えられる。

こうした実状を資料で確認、検証してみると、第一次産業を除けば、産業分類別の売上高ランキングトップの多くが東京都となっている。

しかも、東京都とその他の道府県とのシェアには大差があり、東京都の経済力は他の地域を圧倒している。この結果、1人当たりの所得水準も高くなっている。

東京の一極集中が進行していて、地震等の災害リスクが指摘されるなかではあるが、オリンピックの東京開催の決定は、更なる経済格差の拡大を後押しすることは間違いのないもので、オリンピックの終了後もその動きは止まらないと思われる。



図表6 【商業地】基準地価指数の推移 (2000年を100とする)

※国土交通省「都道府県地価調査」より

## オリンピック終了後は、住宅とオフィスの供給過多で反動が出てくる

図表7は、地域別に示した人口の推移の実態と今後を予想したものである。

この数字を見ると、東京を中心とした南関東の人口比率が急激に高まっていることが分かる。1950年には、人口は南関東と九州・沖縄とは、ほぼ同じであった。しかし、現在では3,560万人と1,500万人で、大幅な開きとなっている。

とはいえ、その東京圏でさえ、今後は人口減少への道を辿ることは必至であり、一方では、東京23区の空き家数は約55万戸にまで増加していて、既に空き家が社会問題化している。

今後、住宅やオフィス、店舗の供給過多が顕在化していけば、公共交通機関や買物の利便性の有無によって、利用価値、ひいては資産価値に大きな差異が生まれてくることになるのは当然のことといえる。

人口減少、超高齢化社会の到来、1人・2人世帯の急増、格差社会の進行等、オリンピック終了後には、日本社会の構造を素直に反映した不動産市場に移行していくと思われるが、アベノミクス効果とオリンピック開催の決定で「宴」が続いているのは東京であり、地方圏にまでその影響が及んでいく可能性は低いものと思われる。

いずれにせよ、各地域の土地や住宅の価値は、それぞれが持つ経済力や人口の増減にかかっている。地域格差はオリンピックという一過性の問題とは関係なく、行政と地域住民の努力次第ということになっていく。そしてもちろん、魅力ある街づくりを支える住宅・不動産業界の取組みも、欠かせないと考える。

図表7 【国勢調査】地域ブロック別人口の推移（将来予想を含む）

地域	1950年		1970年		1990年		2010年		2030年		2040年	
	(千人)	割合	(千人)	割合	(千人)	割合	(千人)	割合	(千人)	割合	(千人)	割合
全国	84,115	100%	104,665	100%	123,611	100%	128,057	100%	116,618	100%	107,276	100%
北海道	4,296	5.1%	5,184	5.0%	5,644	4.6%	5,506	4.3%	4,719	4.0%	4,190	3.9%
東北	11,483	13.7%	11,392	10.9%	12,213	9.9%	11,710	9.1%	9,768	8.4%	8,654	8.1%
北関東	6,003	7.1%	6,145	5.9%	7,600	6.1%	7,849	6.1%	6,989	6.0%	6,362	5.9%
南関東	13,051	15.5%	24,113	23.0%	31,797	25.7%	35,619	27.8%	34,392	29.5%	32,314	30.1%
北陸	2,718	3.2%	2,776	2.7%	3,108	2.5%	3,069	2.4%	2,700	2.3%	2,449	2.3%
中部	10,929	13.0%	13,735	13.1%	16,377	13.2%	17,264	13.5%	15,886	13.6%	14,727	13.7%
近畿	11,607	13.8%	17,401	16.6%	20,414	16.5%	20,903	16.3%	19,042	16.3%	17,476	16.3%
中国	6,797	8.1%	6,997	6.7%	7,745	6.3%	7,563	5.9%	6,638	5.7%	6,034	5.6%
四国	4,220	5.0%	3,904	3.7%	4,195	3.4%	3,977	3.1%	3,331	2.9%	2,955	2.8%
九州・沖縄	13,012	15.5%	13,017	12.4%	14,518	11.7%	14,597	11.4%	13,152	11.3%	12,115	11.3%

※2030・2040年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2013年3月推計）」データより

### PROFILE

#### 幸田 昌則 (こうだ・まさのり)

福岡県出身。不動産市況アナリストとして、高齢化社会の進行や人口減少、更に、ネット社会の到来が、日本の不動産市場に構造的な変化を与えていると指摘している。的確な市況分析と助言とで、全国に多くの支持者を擁している。

不動産業の経営、事業・営業戦略のアドバイス、幹部研修などのほか、企業経営者や土地資産家を対象とした講演も多数。最新刊は、『リクルート・江副浩正に学んだ「成長の経営哲学」』（週刊住宅新聞社）

# 10月のニュースランキング

1位

## 国交省、「シェアハウスは寄宿舍」 文書で正式発表、是正指導進める(9/6付)

\*内容10月号に掲載

2位

## モリモト 戸建て会社を買収 事業多角化で安定成長へ(9/30付)

東京・神奈川エリアでマンション分譲を展開するモリモト(東京都渋谷区)が、同一エリアで戸建て分譲を展開する大雄建設(東京都中央区)を買収する。安定的な成長に向けて、グループ内事業を多角化することなどが目的。事業展開エリアが同一であることから、用地情報の相互提供に伴う仕入れ力強化といったシナジー効果も期待される。株式譲渡日は9月30日。大雄建設は、10月1日からモリモトの100%子会社として始動する。株式譲渡価格は非開示。

大雄建設の今田洋一社長は退任して相談役に就任し、モリモト社長の森本浩義氏が新社長に就任する。

大雄建設は1975年に設立。累計約3,000棟、年間約250棟の戸建て供給実績をもつ。2013年3月期の売上は106億6,800万円、経常利益は7億8,100万円。



▲モリモトのウェブサイト  
(<http://www.morimoto-real.co.jp/index02.html>)

3位

## 全国的に上昇基調が継続 8月中古マンション価格天気図 東京カンテイ(9/30付)

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、2013年8月の中古マンション価格天気図(70㎡換算した売り希望価格)をまとめた。それによると、前月に引き続き全国的に価格の上昇基調が鮮明だ。

前月に「晴れ」だった4地域はすべてこれを維持し、そのうえで新たに、熊本県(1,352万円、前月比0.4%上昇)など3地域が「薄日」から「晴れ」に変化。北陸や九州地方で天気模様の回復が目立つ。「薄日」は13地域→12地域で、大きな変動はなし。一方、価格の下落傾向を示す「雨」は5地域→7地域へ増加。「小雨」は12地域で変わらなかった。価格の足踏み傾向を示す「曇り」が13地域→9地域に大きく減り、このうち3地域が「薄日」へ、5地域が「小雨」に変化した。



景気が上向いてきたことで中古マンション価格も上昇基調に

住宅新報社ホームページにて、9月18日～10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

## Yahoo不動産 掲載が月額1万円の定額無制限に 来年1月15日から(9/25付)

ヤフー(東京都港区)は2014年1月15日、運営する不動産情報サイト「yahoo不動産」の中古物件検索ページを全面リニューアルする。

従来、ポータルサイト運営会社やフランチャイズ業者などから物件情報の提供を受けていたが、個々の仲介業者に直接掲載してもらう方式に切り替える。

月額1万円の定額制で、掲載数の制限は設けない。初期費用などは不要。自前でのサイト運営に移行し、拡大が見込まれる中古市場において消費者ニーズの対応強化を図る狙いだ。



▲現行の「yahoo 不動産」中古マンション検索ページ

5位

## 違法貸しルーム、是正指導進む(9/25付)

国土交通省の調査によると、シェアハウスなどの「貸しルーム」について、建築基準法違反に基づく是正指導が8月末時点で154物件に上っていることが分かった。同省では、「指導を受けた物件については、基準に合致するよう是正していただきたい」と話している。

同省では6月から、違法性の高い「貸しルーム」について情報提供を呼び掛けているが、8月末までに730件の情報が寄せられた。調査完了した224件のうち、法律に違反するとして是正指導を受けたのは154物件、更に、是正指導の準備も含めると85%にあたる191件に上った。

なお、国交省では「シェアハウスは寄宿舍」と定義した正式文章を公表しているため、今回の「建築基準法違反」の中には、寄宿舍としての基準を満たしていないケースも含まれている。

730件の調査対象物件を都道府県別に見ると、東京都が658件となっている。特定行政庁別に見ると、新宿区が66件、豊島区が45件、北区が43件と続いた。

\*P20に関連記事掲載

6位

## 全戸億ション、地所レジ・千鳥ヶ淵の マンションが即日完売(9/17付)

三菱地所レジデンスは9月17日、最高価格5.42億円、最多価格帯2.7億円で、販売住戸22戸が全戸「億ション」の分譲マンション「ザ・パークハウス グラン 千鳥ヶ淵」(総戸数73戸)が、即日完売したと発表した。

同物件は、皇居の森を南東面に望む千代田区三番町に建設。千鳥ヶ淵の池にふさわしい最高水準の住まいを実現した物件。抽選状況は、最高倍率13倍、平均倍率5.09倍。購入者の年齢は、30代が6.6%、40代が16%、50代が32%、60歳以上が43%で、居住地は千代田区、港区、渋谷区の順だった。住居の広さは72～179㎡。

竣工は2015年3月下旬、引き渡しは同年5月下旬の予定。



▲「ザ・パークハウス グラン 千鳥ヶ淵」ウェブサイト  
(<http://www.mecsumai.com/tphg-chidorigafuchi/>)

7位

## 既存住宅インスペクション講習、11月から全国開催 受講後に登録証(10/8付)

8位

## 中古マンション売り価格、首都圏の底入れ感強まる 東京カンテイ(9/26付)

9位

## グッドデザイン賞、「100選」にミサワ、三井ホーム、伊藤忠都市など(10/1付)

10位

## 神奈川県南足柄市で大規模木造有料老人ホーム 和らぎ(9/18付)

NEWS RANKING



# 不動産ニュービジネス最前線

## 「子育てと仕事の両立を支援する シングルマザー向けシェアハウス」

シングルマザーに向けたコンセプト型シェアハウス「ペアレンティングホーム」は、設計、保育、シェアハウス運営と、各界のプロフェッショナルが協同したプロジェクト。企画から運営、各種子育てサービスまでを担い、シングルマザーの子育てと仕事の両立を支援する、社会的意義の高いビジネスモデルだ。

### 入居条件は 「シングルマザー」

「ペアレンティングホーム」という名のシェアハウスが話題となっている。

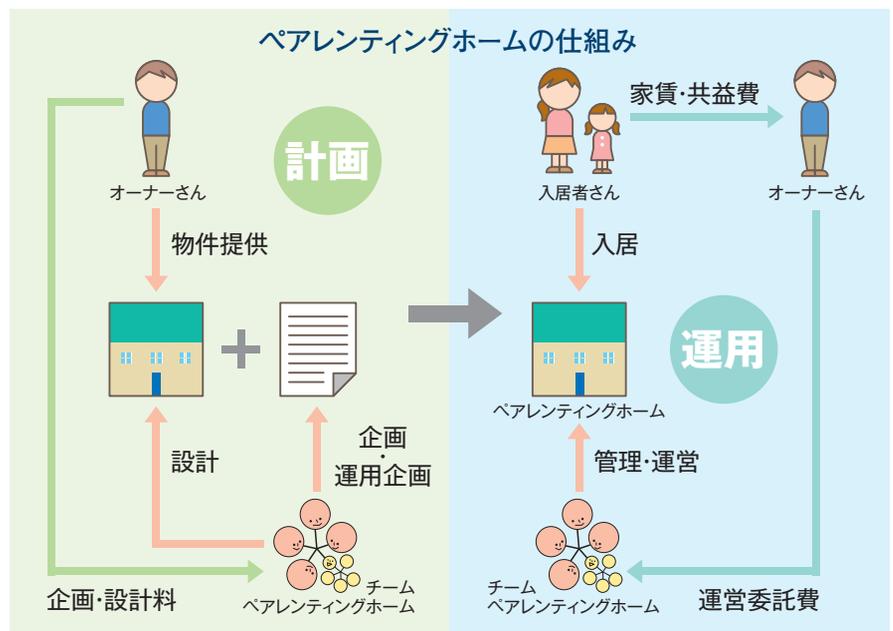
国際交流型、ペット共生型、企業家育成型など、様々なコンセプト型シェアハウスが登場する中で、「シングルマザー向け」というコンセプトを持った新しいシェアハウスである。

第1弾は川崎市高津区の「ペアレンティングホーム高津」(2012年2月竣工、全8室)、更に今年10月には同区内に「ペアレンティングホーム二子」(全6室)が誕生した。

運営を手掛けるのはストーンズ(川崎市高津区)。どちらもオーナーが所有する物件の一部をシェアハウス用に改修した物件で、部屋の広さは6~10畳、賃料は65,000円~92,000円。そのほかに高津では月額25,000円、二子では27,000



▲「ペアレンティングホーム二子」のキッチンとダイニング(写真の人物はモデル)



円の共益費が必要となる。

この共益費の中には電気、ガス、水道、ネット利用料などのほかに、「チャイルドケア」というサービスが含まれている。横浜市西区で保育園事業を手掛ける「こどもの森ほいく舎」から派遣されたスタッフが週2回、夕方から夜までの3~4時間共用部を訪れ、親子分の玄米菜食の提供、子供たちの見守り保育、お母さん向けの子育て相談や勉強会などを行う。

入居条件は「シングルマザーであること(シングルファーザーも可)」で、あとは他のシェアハウスとほぼ同様だという。

すでに入居から1年以上経って

いる「ペアレンティングホーム高津」の入居者からは「家賃や共益費が今までより安く、週2回の夕食代も含まれているのでお得」、「子供同士が遊んでくれるので助かる。同じ境遇の人たちと相談し合え、みんながいる安心感がある」などの声が上がっている。

### コンセプトから 運営までをビジネス化

早速話を聞こうと「ペアレンティングホーム」で検索してHPに行き着くと、問い合わせ先は先の2件を運営するストーンズではなく、「一

## 取材先 一級建築士事務所秋山立花

級建築士事務所秋山立花」とある。同社代表の秋山怜史氏を訪ねた。

「うちは、いわゆる“アトリエ系”といわれる小さな建築設計事務所です。戸建て住宅などの設計が主な業務です。しかし、建築は社会を取り巻く問題と無関係に成り立つものではなく、特に女性の社会進出や待機児童の問題に個人的に関心を持っていました」と秋山氏。シングルマザーの知り合いが不当な労働条件を強いられていたことなどもあり、シングルマザーの子育てと仕事を両立させるため、建築家としてできることはないかと模索を始めた。

まず、シングルマザー向けの住居や支援サービスなどを手掛けている団体やNPO法人などに話を聞くと、これらのサービスがなかなか根付かずに頓挫してしまう理由の一つに「福祉目線」があることが分かった。

また、シェアハウスについて調べていくと、シェアハウスと子育てでは親和性が高いとも考えるようになったという。

「福祉の網から漏れてしまうシングルマザーの中にも、困っている人や悩みを抱えている人はたく

さんいるはず。そういう人たちに向けたシェアハウスなら、きっと需要がある」と考えた。

「シングルマザー向けのシェアハウス」。コンセプトは決まった。さらに、「こどもの森ほいく舎」の代表で、自身もシングルマザーである石尾ひとみ氏と知り合い、「チャイルドケア」を特徴とする「ペアレンティングホーム」の企画の骨子ができ上がった。

### それぞれの プロフェッショナルが協同

「ペアレンティングホーム」の運営は、建築、保育、シェアハウス運営のプロフェッショナルが協同し、プロジェクトチームを構成することで成り立っている。空間デザインを秋山氏、チャイルドケアを石尾氏、企画・運営・管理をコンセプト型シェアハウスのプロデューサーである「彩ファクトリー」代表の内野匡裕氏、ランドデザイナーの豊田浩司氏がそれぞれ担当する。

この企画を単なる「福祉事業」にしないため、家賃やサービス費はきちんと取り、補助金などを受け



▲「ペアレンティングホーム二子」のリビング(写真の人物はモデル)

なくてもビジネスとして成り立つことを前提とした。

まず計画段階では、オーナーが物件の提供をし、設計・企画・運用計画をチームペアレンティングホームが担当。オーナーから企画・設計料をいただく。

また、運用段階に入ると、オーナーは入居者から家賃・共益費が入り、管理・運営を行うチームペアレンティングホームはオーナーから運営委託費をいただく、という仕組みだ。

ただし、物件によっては設計や運営が必要ない場合もあり、前掲のストーンズの例では、設計・運営ともストーンズが行うため、その費用は発生していない。物件によって条件が異なるため、フレキシブルに対応することとしている。

現在進行中のプロジェクトは、同じくストーンズが運営予定の東京都杉並区阿佐ヶ谷、ほかにオーナーから直接依頼のあった金沢文庫、名古屋の物件などがあるという。

「お母さんが輝いていれば子どももきっと楽しいはず。だから、これからはもっとお母さんのケアに重点を置きたい。また今後はシングルファーザーにもペアレンティングホームを積極的に活用してもらえれば」と秋山氏は語った。

### 会社概要

- 事務所名／一級建築士事務所秋山立花
- 所在地／神奈川県横浜市
- 設立／2008年6月
- 代表／秋山怜史
- 社員数／3人
- 事業内容／建築・庭園・内装・家具・街づくりの企画、設計、監理等
- ホームページ／<http://www.akiyamatachibana.com>



一級建築士事務所秋山立花代表  
秋山怜史氏

# 最高裁で非嫡出子の 相続分規定は違憲の判断 今後の相続への影響を考える

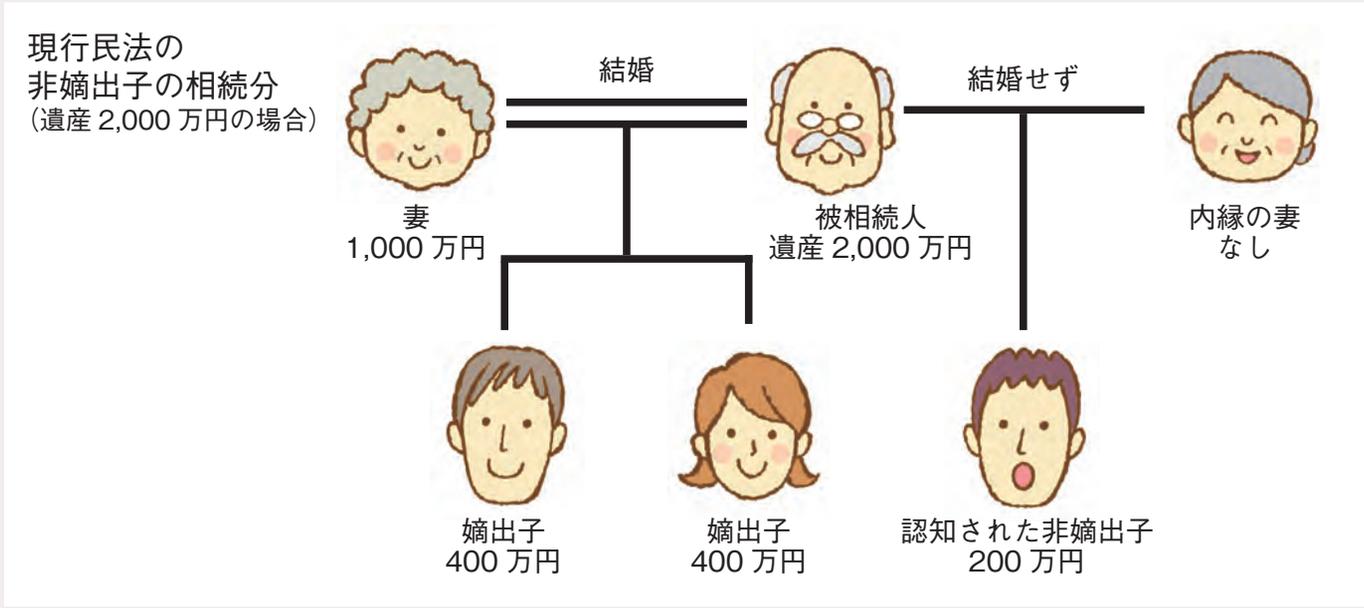
弁護士 江口正夫

## 1. 非嫡出子の相続分に関する規定についての最高裁の新判断

最高裁で平成25年9月4日に注目すべき決定が出されました。それは、現行民法の非嫡出子の相続分に関する民法の条文（民法900条4号）、すなわち、婚姻していない親から生まれた子（これを「非嫡出子」といいます。）の相続分は、婚姻している

親から生まれた子（これを「嫡出子」といいます。）の相続分の半分であるとする規定（以下「本件規定」といいます。）が、憲法14条に定める法の下での平等に反するものであり無効であるというものです。

民法900条（法定相続分）  
 同順位の相続人が数人あるときは、その相続分は、次の各号の定めるところによる。  
 一（略）  
 二（略）  
 三（略）  
 四 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとする。ただし、嫡出でない子の相続分は、嫡出である子の相続分の2分の1とし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の2分の1とする。



## 2. これまでの最高裁の判断

過去に、地方裁判所や高等裁判所においては、非嫡出子の相続分を嫡出子の相続分の2分の1とすることは合理性がなく、かかる民法の規定は憲法14条に違反して無効ではないかとして争われてきました。かかる民法の規定が憲法に違反するものであり無効であるとする下級審裁判所の裁判例も存在していましたが、最高裁は平成7年7月5日大法廷決定（最高裁平成3年（ク）第143号事件）において、相続制度を定めるにあたっては、それぞれの国の伝統、社会事情、国民感情なども考慮されなければならない、相続制度はその国における婚姻ないし親子関係に対する規律、国民の意識等を考慮して判断されるとの考えから、「民法が法律婚主義を採用している以上、法定相続分は婚姻関係にある配偶者とその子を優遇してこれを定めるが、他方、非嫡出子

にも一定の法定相続分を認めてその保護を図ったものである」として、「民法の定めが立法府に与えられた合理的な裁量判断の限界を超えたものということとはできないのであって、憲法14条1項に反するものとはいえない」との判断を示しました。最高裁判所はわが国の法令解釈を統一する権能を有しますので、この決定が出されて以降は、全国の地方裁判所、高等裁判所はこれになびき、同最高裁判決以降は、非嫡出子の相続分を嫡出子の2分の1とすることは憲法に反し無効であるとの主張は通らなくなっていました。

この平成7年の最高裁決定が今回の最高裁決定で変更されたことになりましたが、この間にどのような事情の変化があったのでしょうか。

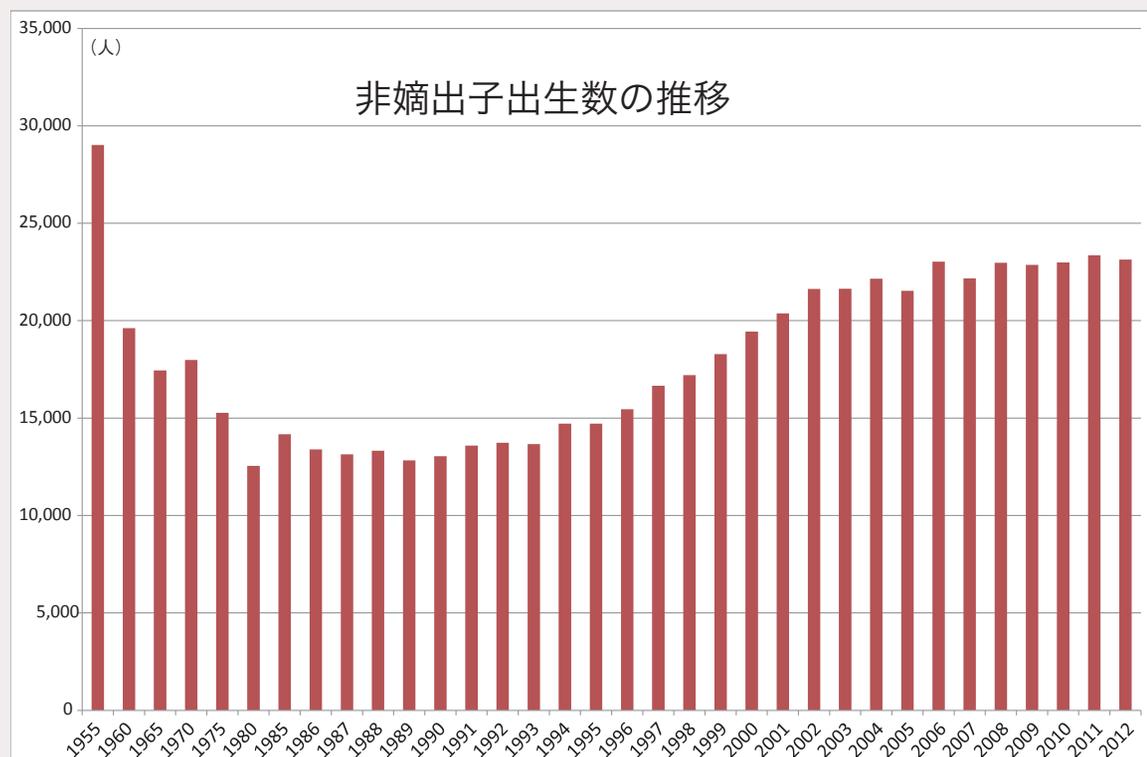
## 3. 今回の最高裁決定の理由

今回の最高裁決定は、この間における社会的事情の変化が反映されたものといえます。最高裁が今回の判決の背景として挙げているのは以下の点です。

### (1) 婚姻、家族の形態等の著しい変化

最高裁は、昭和50年代前半頃までは減少傾向にあった非嫡出子の出生数は、その後現在に至る

まで増加傾向が続いているほか、平成期以降は、いわゆる晩婚化、非婚化、少子化等が進み、これらのこと等からわが国における婚姻、家族の形態が著しく多様化し、これに伴い婚姻、家族のあり方に対する国民の意識の多様化が大きく進んでいると指摘されていることを取り上げています。



出典：厚生省統計情報部「人口動態統計」女性の年齢階級（5歳区分）別非嫡出子・出生数及び割合の推移（1947、1950-2012）より作成

## 出生に占める嫡出でない子の割合の国際比較

国名	最新年次		割合 (%)
日本	2009	平成 21 年	2.1
フランス	2008	20	1) 52.6
ドイツ	2008	20	1) 32.1
イタリア	2008	20	1) 17.7
スウェーデン	2008	20	1) 54.7
イギリス	2008	20	1) 45.4
アメリカ	2007	19	2) 39.7

資料：1) Eurostat Statistics Database による。

2) U.S. Department of Health and Human Services, National Vital Statistics Reports, Vol.58, No.24 による。

### (2) 諸外国の非嫡出子に関する法制の変化

また、本件規定の立法に大きく影響を与えた諸外国の状況が大きく変化していること、特に、欧米諸国においては宗教上の理由から非嫡出子に対する差別の意識が強かったところ、その後継に相続に関する差別を廃止する立法が相次いでおり、平成7年の最高裁判決の時点でこの差別が残されていた主要国のうち、ドイツは平成10年に、フランスは平成13年に廃止され、現在、わが国以外で非嫡出子の相続分に差異を設けている国は欧米諸国にはなく、世界的にも限られた状況にあることを指摘しています。

### (3) 児童の権利に関する条約の批准等

さらに、昭和54年に「市民的および政治的権利に関する国際規約」が、平成6年に「児童の権利に関する条約」が批准され、これらの条約類には児童が出生によっていかなる差別も受

けない旨の規定が設けられていること、国際連合の関連組織として設置された自由権規約委員会や児童の権利委員会等の国際的な動きを挙げて、そのような世界的な状況の推移の中で、わが国における嫡出子と非嫡出子の区別に関わる法制等も変化していることを挙げています。

### (3) わが国における嫡出子と

#### 非嫡出子に関する法制の変化

最高裁の判決はわが国における変化として以下の点を指摘しています。

#### ① 住民基本台帳事務処理要領の一部改正

例えば住民基本台帳事務処理要領の一部改正（平成6年12月15日）が行われ、世帯主の子は嫡出子か非嫡出子かを区別することなく一律に「子」と記載することとされたこと

#### ② 戸籍法施行規則の一部改正や民法改正の動向

平成16年に戸籍法施行規則の一部が改正され、非嫡出子の父母との続柄欄の記載を嫡出子と同様に「長男（長女）」等と記載されるようになったこと、最高裁平成20年6月4日判決において、非嫡出子の日本国籍の取得について嫡出子と異なる扱いを定めた国籍法3条1項の規定が遅くとも平成15年当時においては憲法14条1項に反する旨の判決が出されるに至っていること、昭和54年以降、法制審議会民法部会等において嫡出子と非嫡出子の法定相続分を平等とする旨の案が示され、平成8年や平成22年にもその旨の民法改正の法律案要綱が、国会提出に至っていないとはいえ作成されるに至っていること

## 4. 今回の最高裁判決の結論

最高裁は、「当裁判所は、平成7年大法廷決定以来、結論としては本件規定を合憲とする判断を示してきたものであるが、平成7年大法廷決定において既に5名の裁判官が反対意見を述べていたことを挙げるとともに、これまで見てきた家族形態の多様化やこれに伴う国民の意識の変化、諸外国の立法の趨勢およびわが国が批准した条約の内容とこれに基づき設置された委員会からの指摘、非嫡出子に関わる法制等の変化、更にはこれまでの審判例における度重なる問題の指摘等を総合的に考察すれば、上記のような認識の変化に伴い、上記制度のもとで父母が婚姻関係になかったという、子にとっては自ら選択ない



し修正する余地のない事柄を理由としてその子に不利益を及ぼすということは許されず、子を個人として尊重し、その権利を保障すべきであるという考えが確立されているものということができる。以上を総合すれば、遅くとも相続が開始した平成13年7月当時においては、立法府の裁量を考慮しても、嫡

出子と嫡出でない子の法廷相続分を区別する合理的な根拠は失われていたというべきである。したがって、本件規定は遅くとも平成13年7月当時において憲法14条1項に違反していたものというべきである。」と判示しました。

## 5. 本判決の相続実務に与える影響

今回の最高裁決定は、遅くとも平成13年7月当時においては、非嫡出子の相続分を嫡出子の2分の1とする民法の規定は憲法14条1項に違反し無効であったと判断したのですが、それでは、平成13年7月以降に本件規定に従って非嫡出子の相続分を嫡出子の2分の1として遺産分割協議が成立していた事案については、もう一度見直すということになるのでしょうか。理論的には、今回の最高裁決定により遅くとも平成13年7月当時において、本件規定が憲法に違反していたと判断される以上は最高裁決定の先例としての事実上の拘束力により、平成13年7月以降は本件規定は無効であると扱われるべきことになるはずですが。

しかし、平成13年7月から既に約12年もの期間が経過しており、その間に平成7年の最高裁決定に従って本件規定を合憲とすることを前提とした多くの遺産分割協議が成立しているはずですが。これらの解決済の事案にも効果が及ぶとすることは著しく法的安定性を害することになることも事実です。今回の最高裁の決定はこの点についても触れており、「既に関係者間において裁判、合意等により確定的となったといえる法律関係までも現時点で覆すことは相当ではないが、関係者の法律関係がそのような段階に至っていない事案であれば、本決定により違憲無効とされた本件規定の適用を排除した上で法律関係を確定的なものとするのが相当である。」との判断を示し、結論として、「本決定の違憲判断は、・・・本決定までの間に開始された他の相続につき、本件規定を前提としてなされた遺産の分割の審判その他の

裁判、遺産の分割の協議その他の合意等により確定的なものとなった法律関係に影響を及ぼすものではないと解するのが相当である。」と判示するに至っています。

なお、最高裁は平成25年9月26日判決において、戸籍法49条2項1号所定の届出書の記載事項である嫡出子または非嫡出子の別を記載すると条項につき、この条項が憲法14条1項に反するとの訴えに対し、「届出に嫡出子または嫡出でない子の別を記載することを届出人に義務付けることが市町村長の事務処理上不可欠の要請とまではいえないとしても、少なくともその事務処理の便宜に資するものであることは否定し難く、およそ合理性を欠くものということとはできない。」として、戸籍法の当該規定は「嫡出でない子について嫡出子との関係で不合理な差別的取扱いを定めたものとはいえず憲法14条1項に違反するものではない。」との判断を示しています。



## 既存住宅売買瑕疵保険 「個人間用」で商品改定

個人間で売買される中古住宅向けの瑕疵保険（既存住宅売買瑕疵保険）の制度が大きく変わる。『既存住宅インスペクション講習』の実施に伴い、原則2回必要な現場検査の一部省略を、2014年1月より可能とする。更に、保証上限額を『1年』とする少額短期タイプが登場。免責金額などを改定し、補償内容の拡充も行った。消費者や保険を取り次ぐ仲介業者、そして被保険者となる検査機関それぞれにとってのメリットが増し、市場の実態により近づいたと言える。大手や中堅企業が独自の瑕疵保証サービスを展開している流通業界において、同保険の普及は進むか。

### 現場検査を簡略化 中小仲介業者の利用促す

住宅瑕疵担保責任保険協会（東京都港区）が来月から全国で実施する、『既存住宅インスペクション講習』。これを修了し登録すると、インスペクションの知識や技術の習得以外に、あるメリットが生まれる。個人間売買用（以下『個人間用』）の既存住宅売買瑕疵保険の加入に際して必要な、『現場検査の簡略化』だ。

#### 「個人間用」普及に遅れ

既存住宅売買瑕疵保険には、宅建業者用と個人間用の2種類がある。累計申込件数（2013年6月末時点）の内訳を見ると、宅建業者用の8,016件に対して、個人間用は1,916件。中古市場全体では個人間売買の比率が高いにもかかわらず、個人間用保険の普及が遅れていることが分かる。

その一因としては、『制度の複雑さ』が指摘されてきた。売主の宅建業者がそのまま被保険者となる宅建業者用に対し、個人間用は売主と保険法人の間に検査機関が入り、ここが被保険者として保険法人と保険契約を結ぶ。個人である売主に長期間の瑕疵担保責任を負わせないための仕組みだが、登場人物が多い分、手間やコストがかさむ。

更に、保険法人と検査機関がそれぞれ、保険の付保に係る検査を行う。「中古住宅へのインスペクション能力にバラつきがあると想定されたため、検査機関の検査後に、（保険法人が現場を）一通り確認する」（同協会）目的で制度設計された経緯があるという。しかし、この二重検査が、制度

の複雑さに拍車をかけることとなっていた。

#### 検査が1回で完了

そこで2014年1月から、既存インスペクション講習を修了した者が保険の検査を行う場合は「一定のスキルが備わっている」（同）とみなし、保険法人による検査を、書類審査で代えられるようにする。つまり、検査は1回で済む。

これまで、検査機関が登録住宅性能評価機関であり、かつ保険法人ごとに定める基準を満たしていれば同様の措置が適用されてきたが、性能評価機関以外の検査機関にも門戸が開かれた形だ。同協会によると、簡略化により検査料は従来比で2万円ほど下がる見込みだという。

#### 保証期間「1年」が登場

また10月初旬には、保証期間を『1年』とする少額短期タイプの個人間用既存住宅売買瑕疵保険の認可を、保険法人各社に対して国交省が下ろした。

保証上限額は『1,000万円』と『500万円』のいずれかから選択する形式。従来、個人間用の瑕疵保険は保証期間が5年、上限額1,000万円の1種類のみだったが、バリエーションが増えた。ハウスジューメン（東京都港区）が先行して10月15日に販売を開始し、現在、他社も商品化に向けて準備している。

保険法人各社の話を総合すると、一般的な戸建

てで保険料は2万円台～3万円台前半となる見込み。最終的な検査料は検査機関ごとに設定されるため一概には言えないが、前述した検査の簡略化と併用すれば、総費用が従来比で「3万～4万円ほど安くなる」（同協会）という。検査機関によっては、7～8万円台に収まるケースも出てきそうだ。

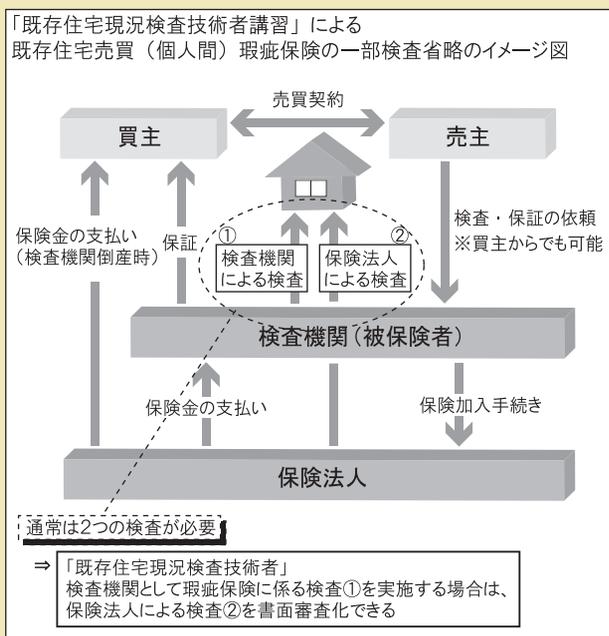
国交省には、検査の簡略化と少額短期タイプの認可のタイミングを揃えることで、コスト削減の効果を強く打ち出す狙いがあったとみられる。

そして、保険の実質的な使い手として見据えるのは、『中小規模の仲介業者』だ。

### 「自社保証」に対抗

少額短期タイプの商品設計に影響を与えたと考えられるのが、流通各社が直近にかけて実施している独自の瑕疵保証サービスである。

構造の瑕疵や雨漏り、シロアリ被害などを対象に補修費を最高250万円程度保証するもので、保証期間は引き渡し後『1年』が主流。ただ、サービスに係る費用を自社で賄えるのは資本力のある企業に限られるため、同種のサービスに踏み切れない中小業者を取り巻く事業環境は厳しさを増しつつある。国交省としてはこうした現状を鑑み、中小業者がサービスを提供する際の受け皿として、少額短期タイプの活用を促したい考えだ。住宅瑕疵担保責任保険協会の早川博代表理事も「シビアな業者間競争で、差別化のために使ってほしい」と話す。



### 利用増に期待の声

瑕疵保険の検査機関である既存住宅保証センター（東京都新宿区）の鈴木健二営業部長は、少額短期タイプについて「仲介業者にとって使いやすくなる」と話す。

売買仲介業者の加盟を募り、瑕疵保険に基づく保証サービスを展開する同社。「できるだけ出費を抑えたい」という各社共通のニーズに応えられるとして、取扱いを早速始めるという。「そもそも、売主の瑕疵担保責任は一般的に3カ月。（売主のメリットに絞るなら）保証期間は1年あれば十分」（鈴木部長）

保険法人各社の間でも、利用拡大に対する期待は大きい。コスト面だけではないメリットを、改めて指摘する声上がる。

ハウスジーメンの江間隆太商品開発・管理室長は、「瑕疵保険は国が認可した基準に沿って検査を行う。当然、少額短期タイプも検査の水準は変わらない」として、検査のレベルと客観性を強調。日本住宅保証検査機構（JIO、東京都千代田区）の西山祐幸執行役員も、「自社保証サービスの場合には通常、（瑕疵を想定して）支払い準備金を積む必要がある。瑕疵保険の場合は、こうした経理的な処理を検査機関が引き受ける」（西山執行役員）と説明する。

一方で、別の意見もある。以前から瑕疵保険を基に保証サービスを提供してきた都内の仲介業者は「保証期間5年、上限額1,000万円という手厚さが（同保険の）武器」とした上で、「これに特化した方が、消費者にとって（特徴が）分かりやすかったのではないかと（流通各社が展開している）自社保証 サービスを踏まえての改定なのだろうが、それらとは違う土俵で顧客を獲得する、という考え方もあるかと思う」と率直に話す。

（住宅新報2013年10月15日号）

## 違法貸しルームの是正指導等の状況について

平成25年9月25日 住宅局建築指導課

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、今般、平成25年8月30日時点の状況ととりまとめましたので公表いたします。

なお、引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めてまいります。

### 違法貸しルームの是正指導等の状況 (平成25年8月30日時点)

都道府県	調査対象 物件数	調査中の 物件数	建築基準法違反が あり是正指導準備 中の物件数 <sup>(※1)</sup>	建築基準法違反が あり是正指導中の 物件数 <sup>(※1)</sup>	建築基準法違反 なしの物件数 <sup>(※1)</sup>	その他 <sup>(※2)</sup>
東京都	658	454	35	143	5	21
茨城県	1	0	1	0	0	0
埼玉県	12	10	0	2	0	0
千葉県	2	0	0	1	0	1
神奈川県	43	38	0	5	0	0
京都府	1	0	0	0	0	1
大阪府	9	2	1	2	4	0
兵庫県	1	1	0	0	0	0
福岡県	1	0	0	0	0	1
沖縄県	2	1	0	1	0	0
合計	730	506	37	154	9	24

国交省発表のデータより作成。

(※1) 建築基準法関係条例の違反を含む。

(※2) 調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件及び調査によりその他の用途であることが明らかになった物件の数。

# 消費税率および地方消費税率の引上げと それに伴う対応について

平成 25 年 10 月 1 日 閣議決定

## 一般の住宅取得に係る給付措置

### (1) 給付額

住民税（都道府県）所得割額（注）	給付額
6.89 万円以下	30 万円
6.89 万円超 8.39 万円以下	20 万円
8.39 万円超 9.38 万円以下	10 万円

（注）都道府県民税率 4 % の場合の住民税（都道府県）所得割額。

### (2) 給付対象者

引上げ後の消費税率が適用され、一定の質が確保された新築住宅または中古住宅を取得し自ら居住する者。ただし、住宅ローンを利用せずに住宅を取得する者については、50 歳以上であって、住民税（都道府県）所得割額が 13.3 万円以下の者に限るものとする。

### (3) 給付方法

住宅取得に係る給付措置は、原則として、次の方法により行う。

- ・給付事務は公募により選定する者が行う。
- ・給付申請は住宅取得者またはこれを代行する者が行う。
- ・給付金は住宅取得者または住宅取得者に代わる者として当該住宅の請負人・売主が受領する。
- ・給付は現金を指定の口座に振り込むことにより行う。

### (4) その他

この閣議決定に定めるもののほか、本措置の実施業務につき必要な事項は、国土交通大臣が別に定める。

## 国交省「すまい給付金」サイトのご案内

国交省では「すまい給付金」についての案内を以下のウェブサイトにて行っています。パンフレットや申請書類がダウンロードできるようになっていますので、ぜひ、ご活用ください。

住まい給付金ウェブサイト (<http://sumai-kyufu.jp/>)



すまい給付金申請書（サンプル）



住宅関連税制とすまい給付金





## 居住しなくなった自宅を 相続後に譲渡した場合の 3,000万円控除の取扱い



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

個人が居住しなくなった自宅を譲渡した場合の3,000万円控除の取扱いについて教えてください。

### 1. 居住用財産の譲渡に係る 3,000万円控除

#### (1) 3,000万円控除の概要

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（以下「3,000万円控除」といいます。）」といいます。

#### (2) 居住用財産の範囲

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
- ③①または②の家屋とその敷地
- ④①の家屋が災害により滅失した場合における、その敷地

### 2. かつて居住した自宅家屋を居住しなくなった後に相続で取得し、その後に譲渡した場合の3,000万円控除の適用

1.(2)②の家屋の譲渡について、その譲渡する個人が、かつて所有者としてその家屋に居住していたことが要件とされるかは、法令・通達において明確ではありません。このため、個人がかつて居住していた家屋を居住しなくなってから相続により取得し、その後に譲渡したような場合、1.(2)②の家屋の譲渡に該当するものとして3,000万円控除の適用を受けられるのかという疑問が生じます。以下、この点について争われた裁判の平成元年3月28日最高裁判決（上告棄却により納税者敗訴）の概要を紹介し、所有者として譲渡家屋に居住したことが3,000万円控除の適用要件とされるか否かについて考えてみます。

#### (1) 裁判の概要

個人甲は、夫所有の家屋に夫婦で居住していましたが、昭和53年4月頃にその家屋から夫と共に転居し、居住しなくなりました（その家屋は同族会社に賃貸）。その後、昭和54年5月に夫が死亡したことから、甲は相

続によりその家屋の所有権を取得し、昭和55年12月にその家屋を他に譲渡しました。裁判では、その家屋の譲渡が前述1.(2)②の家屋の譲渡に該当し、3,000万円控除の適用を受けられるか否かが争点となりました。

#### (2) 最高裁判決の要旨

判決では、3,000万円控除を、個人が自ら居住の用に供している家屋及びその敷地等を譲渡するような場合は、通常これに代わる居住用財産を取得するなど、一般の資産の譲渡に比して特殊な事情があり、担税力も高くない例が多いこと等を考慮して設けられた特例であるとし、この趣旨は現に居住の用に供している家屋の譲渡（前述1.(2)①）と、居住の用に供されなくなった家屋の譲渡（前述1.(2)②）とで、何ら変わるものではないと判断しています。そして1.(2)②の規定は、居住用財産を処分しようとする場合、譲渡時まで引き続いて当該家屋に居住することが困難な場合が少なくないことから、その家屋を居住の用に供しなくなった後の一定期間内の譲渡についても、依然、社会通念上は1.(2)①と同じ“居住用財産の譲渡”といえるものとみて、3,000万円控除を認めているのだと解釈しています。

上記の解釈を踏まえ判決では、1.(2)②の居住の用に供されなくなった家屋の譲渡については、1.(2)①の現に居住の用に供している家屋の譲渡と統一的に理解すべきであり、その個人がその家屋を譲渡所得の帰属者、すなわち所有者として居住の用に供していたことが特別控除を認めるための要件とみるべきと判断。かつてその家屋を居住の用に供していた個人が、それを居住の用に供しなくなった後にその所有権を取得した場合は、たとえその家屋の所有権を相続で取得しても、居住し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日までの間にその家屋を譲渡した場合であっても、その個人自身が所有者としてその家屋を居住の用に供していたことがない以上、3,000万円控除の適用は認められないと結論づけています。

#### (3) 結論

前述(2)の判決を踏まえて、個人がかつて居住した家屋を居住しなくなった後に相続で取得し、その後に譲渡した場合は、3,000万円控除は不適用とするのが実務の取扱いとされています。



## ペットの飼育と賃貸借契約の解除



私の経営する賃貸マンションはペット禁止特約を付けていますが、先日、2階の入居者の方が猫を1匹飼育していることが分かりました。契約違反を理由に賃貸借契約を解除できるでしょうか。

### 1. 賃貸借契約における賃借人の義務

賃貸マンションやアパートの賃貸借契約を締結すると、賃貸人は、賃借人に対し、契約した居室を賃借人に使用収益させる義務を負い、賃借人は当該居室を使用収益する対価としての賃料支払義務を負います。

しかし、賃貸借契約を締結したことにより負うべき義務は、賃貸人・賃借人のいずれにおいても、上記の義務に限られるわけではありません。例えば、賃貸人は賃料を収受して建物を賃借人に使用収益させる以上は、建物を使用収益に適する状態にして賃貸する義務があり、使用収益に必要な修繕は基本的に賃貸人が行う義務を負っています（民法606条1項）。

他方において、賃借人の義務も賃料を支払うことのみではありません。例えば、民法では、使用貸借に関する規定の一部を賃貸借に準用することとしています（「借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。」）が賃貸借に準用されています。その結果、賃借人は、賃貸人に対し、契約で定めた用法か、あるいは契約の目的物（賃貸マンション・アパート等）の性質から定まった用法に従って使用収益をする義務を負っています。この義務を賃借人の用法遵守義務といいます。

### 2. 用法遵守義務

上記のとおり、賃借人は、賃料を支払ってさえすれば賃貸借契約上の義務を全て履行したというわけではなく、賃貸マンションやアパートを使用収益するには、契約や目的物の性質により導かれる用法に従った使用収益をしない限りは、債務不履行であると解されることになります。

賃貸マンションやアパートにおいて、何が目的物の性質から定まった用法であるかについては、必ずしも明確とは言い難い場合もあり得るため、できれば、賃貸借契約書において、使用目的を合意したり、どのような使用方法が禁止されるのかを明示して合意しておくことが好ましいといえます。

使用目的や用法の制限の例としては、①住居としてのみ使用することや、②夜間に騒音を発生させ近隣に迷惑な行為をしないこと、③ペット禁止等があります。

### 3. ペット禁止特約

高齢化社会が急速に進行したことも関係があるかもしれませんが、最近では、高齢者の方がペットを飼育

することにより精神的なやすらぎを得られるという場合も少なくなく、ペットの効用が評価されています。それにもかかわらず、賃貸住宅においてペット禁止特約が合意されるのは、飼育状況にもよりますが、ペットにより建物に傷が付いたり、悪臭を居室内に染み込ませたり、衛生上の問題を生じさせたりするケースもあり得るからです。

したがって、賃貸借契約の当事者間でペット禁止特約を締結した場合には、かかる特約は有効であると解されています。ただし、ペット禁止特約があるからといって、ペットを飼育した場合は常に賃貸借契約を解除することができるかといえば、必ずしもそうとはいえません。

なぜなら、建物賃貸借契約の解除については、いわゆる信頼関係破壊理論が採用されており、契約違反があったとしても、それが賃貸借の当事者間の信頼関係を破壊するに足りる程度のものであることが必要とされるからです。ペット禁止特約があるにもかかわらず、ペットを飼育するという行為は、それが契約違反であることは確かですが、それが信頼関係を破壊するものであるか否かは別途に判断しなければなりません。

その意味において、ペットの種類や飼育数、飼育状況にもよることではありますが、単にペットを飼っているというだけでは賃貸借契約の解除は困難な場合があり得ます。しかし、飼育状況によっては、建物への損傷が予想されるような状況であったり、近隣への迷惑が発生するなどの問題が看過できない状態である場合には信頼関係を破壊するものとして、賃貸借契約の解除は可能と考えられます。

なお、ペット禁止特約が存しない場合には、ペットを飼育しても絶対に賃貸借契約を解除することができないのかといえば、必ずしもそうではありません。

おびただしい数のペットを飼育し、その飼育状況も良好ではなく、建物を汚損させたり、糞尿の処理が十分ではなく、近隣住民にも迷惑をかけるような状態である場合には、ペット禁止特約が存しない場合でも、目的物の性質により定まった用法に反するものとして賃貸借契約の解除は可能と考えられます。



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



山下・渡辺法律事務所  
わたなべ すずむ  
弁護士 渡辺 晋 先生

## 共用部分の改修工事

私が所有しているマンションは、十分な耐震性を確保できていません。調査の結果、柱の一部を切断し免震のための部材を挿入するなどの工事をしなければならないことが分かりました。工事を行うための決議は、普通決議で足りるのでしょうか。

### 1. 回答

柱の一部を切断し免震部材を挿入するなど、基本構造部分を変える工事の実施を決定するには、普通決議ではなく、特別決議が必要です。ただし、今般、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という）の改正によって導入された「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」の制度を利用すれば、普通決議で足りる。

### 2. 決議方法の原則

さて、耐震工事は共用部分を変更する工事ですから、集会決議が必要です。区分所有法では、「共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する」（同法17条1項本文）、「共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する」（同法18条1項本文）と定められ、形状・効用の著しい変更を伴わない場合には普通決議、形状・効用の著しい変更を伴う場合には特別決議、というルールが決められています。

工事内容と決議の種類との関係を見ると、柱や梁にシートや鉄板を巻き付けて耐震性を高めるなどの工事であれば、基本的構造部分を変えることなく施工できますから、普通決議で足りる。けれども柱の下部を切断し免震のための部材を挿入するなどは、基本構造に手を入れる工事であり、特別決議が必要です。耐震壁の増設、ブレースや外付けフレームの新設なども、状況によっては、特別決議を要する工事に該当するものと考えられます。ご質問者のケースでは、原則として、集会の特別決議を経てから工事を行わなければなりません。

### 3. 耐震改修必要性認定の制度創設

もっともマンションは多様な考え方をもつ人々の共同体です。基本構造にかかわるような耐震工事には多額の費用がかかりますから、多くの組合員が耐震工事が必要と考えたとしても、特別決議の成立要件を満たす多数者の同意を得るまでは至らないというケースもあります。特別決議を要する工事について、合意形成が難しいことが、耐震化の阻害要因となっています。

しかし耐震性が十分ではないのに耐震工事が実施で

きないならば、居住者は日常生活に不安を感じざるを得ません。資産保全の観点からも、適当ではなく、社会的にも耐震性が不十分のままに放置されることは望ましくありません。

そこで東日本大震災を受けて、今般、耐震改修促進法が改正され（平成25年5月29日公布、同年11月25日施行予定）、「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」（以下「耐震改修必要性認定」という）の制度が創設されました。

### 4. 耐震改修促進法

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、旧耐震基準で設計された建物に大破・倒壊などの地震被害が集中し、また死亡者の大多数が家屋倒壊等による圧迫死でした。そこで、旧耐震基準で設計された建物の耐震改修を促進し、地震に対する建物の安全性を向上させるために制定され、平成7年12月に施行されたのが、耐震改修促進法です。

今般、法改正によって導入された耐震改修必要性認定の制度は、所管行政庁が、耐震診断が行われた区分所有建物に対し、建物の耐震性が不足しており耐震改修が必要である旨の認定を行うものです。耐震改修促進法25条に、『認定を受けた区分所有建築物（要耐震改修認定建築物）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律17条1項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書きの規定は、適用しない』という規定が新設され、要耐震改修認定建築物とされたマンションにおいては、耐震工事により共用部分を変更する場合に必要な所有者および議決権が、各4分の3以上である必要がなくなりました。合意形成の要件が緩和されることになり、耐震工事が容易になったわけです。

宅建業者は、不動産取引に専門家として関与することによって、人々の安心・安全な暮らしに貢献する役割を担っています。消費者は、耐震性の問題に強く関心をもっていますから、宅建業者も、建物の安全性に関する制度について、最新の知識を備えておかなければなりません。

# 不動産業者のための コンプライアンス

第15回



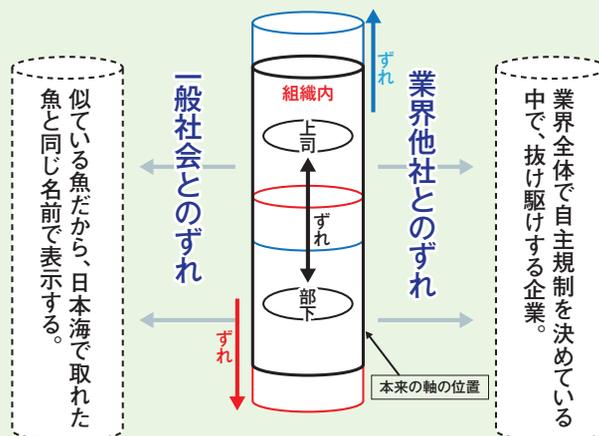
かねしげ よしゆき

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

今回は、企業内対策②イのうち、“コンプライアンス軸のズレ”の説明から始めます。

“コンプライアンス軸のズレ”というのは、(i) 一般社会との常識のズレ、(ii) 業界他社との認識のズレ、(iii) 社内の上司・部下の間の意識のズレの3つです。これを図示すると右のようになります。こうしたズレを排除し、個々の役員・従業員等の意識改革が戦略的に実行されることが大切であると考えます。



### ③責任の所在を調査すること

#### ア. 懲戒処分の実施

コンプライアンス違反が発生した時に、社内です責任追及をおろそかにすると、従業員に対し誤ったシグナルを送ることになってしまうおそれがあります。つまり、懲戒処分がなければ、「コンプライアンス違反をしても責任は取られないし、処分されない。辞めさせられることもないのだ」という誤った意識を社内に蔓延させてしまうおそれがあるということです。

このことは、次のコンプライアンス違反を起こす土壌となつて、企業を危険な方向に進ませることとなるかもしれないのです。“信賞必罰”という言葉がありますが、企業はこれを実行する必要があります。

#### イ. 人事刷新

懲戒処分とともに実施されなければならないのは、人事刷新です。これは、懲戒解雇や自主的に退職した従業員を除き、コンプライアンス違反にかかわった担当者に対し、配置転換などの制裁的な人事異動を実施するものです。

また、関係した従業員の上司や管理者、そして担当役員等に対し、監督責任を取らせる意味での人事異動の実施も必要になってくる場合があります。

### ④各種活動の自粛

コンプライアンス違反を行った企業は、その事案の社会的影響度が高ければ高いほど、企業として襟を正す意味で法人としての対外活動を自粛することも考えるべきです。これは義務ではありませんが、企業倫理を確立しようとする企業にとって、当然の自発的行為です。

例えば、企業の〇〇周年記念行事やお客様感謝祭、社員旅行、社内レクリエーション等の開催、また業界の公式行事や町内会など外部イベントへの参加は自粛せざるを得ないのではないのでしょうか。

さらに、企業としてでなくとも、その代表者や役員の誕生パーティ、出版記念パーティ等の開催は中止・延期すべきでしょう。

もちろん、役員や従業員が、世間の非難を、どこ吹く風とばかりに、夜な夜な飲み歩くがごとき行動は無神経と言わざるを得ません。そのことが、事案に対する自覚が欠如していると更なる批判を呼ぶおそれがあります。

次回は、この責任問題をさらに展開し、マスコミ等への対応にも触れていきましょう。

## 2013年度宅建試験 全国18.6万人が受験

2013(平成25)年度宅地建物取引主任者資格試験が10月20日、全国一斉に開催された。試験当日は近畿から東北地方にかけて雨模様で、太平洋側を中心に激しく降るところもあったようだ。関東地方でも、前日夕方から降り始めた雨が当日には本格化し、試験会場では濡れた衣服をタオルで懸命に拭く受験生の姿があちこちで見られた。この天気の影響か、近年は80%を超えていた受験率が9年ぶりに80%を下回った。合格発表は12月4日の予定。



### 難易度は昨年より低下 受験率、9年ぶりに80%割れ

試験実施機関の(一財)不動産適正取引推進機構が発表した速報値によると、2013年度の宅建試験受験者数は18万6,292人で、前年実績を4,800人程度下回った。また、受験率は79.4%となり、9年ぶりに80%を切った。首都圏すべてのエリアで80%を下回るなど、雨模様の天気が受験率を低下させた一因と考えられる。なお、最も受験率が低かったのは、宮城、徳島の両県で77.2%。一方、最も高かったのは山口の83.6%だった。

東京では3万5,738人が受験し、最も多い人数となった。次いで神奈川の1万7,443人、以下、大阪(1万5,097人)、埼玉(1万3,067人)、愛知(1万520人)、千葉(1万461人)の順だった。最も少なかったのは、鳥取の302人。

問46～問50の5問分が免除される登録講習修了者は、3万7,066人が受験した(受験率88.5%)。全受験生に占める割合は19.9%に上った。

### 業法は比較的平易

住宅新報社講師陣は、「合格ラインは昨年よりも上がるだろう」と予測する。宅建業法の問題に、例年よりも平易さが見られたことがその大きな要因だ。「見慣れない問題があったとしても、正解肢は絞れたはずだ」と分析する。一見すると難解に見える組み合わせ問題も出たが、難易度は高くなかったという。

一方、難解さが目立ったのが権利関係分野だ。過去問では太刀打ちできない問題もあり、「点数

を下げるために作ったと思われる問題」(講師陣)も出た。更に、税分野も難問で、「正解に辿りつくのは難しいはず」と話す。

### 合格ラインは34点前後か

昨年の合格ラインは33点。権利関係や税分野の難易度は上がったが、その分を宅建業法の易しさが上回ること、合格ラインは34点前後になると予想する。(住宅新報10月22日号より)



▲東京都内の会場



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	(株)アスカ住建
	札幌市	(株)G・STAGE
	札幌市	(株)ライフエフェクト
宮城県	仙台市	(株)ビジネスエステート
秋田県	男鹿市	フジコーポレーション(株)
山形県	山形市	(株)I love
茨城県	守谷市	(有)セイム
	ひたちなか市	むつの不動産(株)
栃木県	塩谷郡	(有)巴二開発
埼玉県	草加市	オオタREDock(同)
	新座市	(株)現代情報社
	川越市	(株)ベルファミーユ
	さいたま市	(有)松亀商店
千葉県	さいたま市	(株)ライヴサポート
	千葉市	(株)ダイトク工業
	千葉市	(有)ダイワプランニング
東京都	大網白里市	(株)びえて
	杉並区	Art Lifestyle Design(同)
東京都	新宿区	朝日管財(株)
	江戸川区	(株)旭商運倉庫
	板橋区	(株)AS ONE
	北区	アットライフ(株)
	豊島区	(株)アップステージ
	板橋区	(株)インターメディアイト
	大田区	英倫&パートナーズ(株)
	港区	A・コーポレーション(株)
	調布市	(株)EPONA
	渋谷区	(株)MMJカンパニー
	港区	(株)オルカパートナーズ
	杉並区	(有)グランドフィールド
	豊島区	(株)グリーントラスト
	港区	(株)CreaVision
	港区	クロスエステート(株)
	中野区	(株)クロスリンク
	世田谷区	京王イズミ興産(株)
	目黒区	(株)弘新
	港区	広友リース(株)
	港区	(株)コカイキカク
	杉並区	こびつじ商事(株)
	渋谷区	コロンビア・ワークス(株)
	千代田	サンシンRE(株)
	新宿区	(株)City Innovation
	八王子市	シティライフ不動産(株)
	豊島区	(株)ジャパンインベスターパートナーズ
	立川市	(株)心愛
	中野区	新幸リビング(株)
	千代田区	新パーマ建設(株)
	世田谷区	(株)杉坂建築事務所
	千代田区	(株)スターワーカー
	豊島区	(株)セブンセンス
	目黒区	(株)セレソノ
	立川市	(株)センセール
	中央区	全線座(株)
	新宿区	創設計社
	港区	(株)SOS. Investment Adviser
	品川区	(株)たなかの
	品川区	D. I. Y. 不動産
	目黒区	(株)DJB
	杉並区	(株)ディスカバリー
	中央区	東京アライブエステート(株)
新宿区	(株)東京ビルド	
豊島区	(株)都市リビング	
港区	Tomo Real Estate(株)	
目黒区	(株)トラスティエイジア	
渋谷区	(株)ドロップエンタープライズ	
渋谷区	(株)Nauchi's	
新宿区	日中開発(株)	
港区	Nippon ResCap Investors(株)	
中央区	(株)ネオフィット	
目黒区	ハウスパートナー(株)	
渋谷区	(株)ビルドデザイン	
日野市	(有)ファースト	
豊島区	(株)フォルム	
文京区	不動産投資センター(株)	
新宿区	(株)フューチャーコネクション	
港区	(株)ブライトライフ	
文京区	(株)プレジヤスホームズ	
新宿区	(株)フロア	
港区	(株)BLOWIN	
中野区	(株)プロットライフ	
稲城市	ホームライン(株)	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	練馬区	(株)マトリックス	
	足立区	丸市田中建設(株)	
	足立区	(株)マルケン三井のリホーム	
	荒川区	(株)丸正	
	文京区	(株)ヤマト不動産	
	豊島区	(株)ユニバーサル不動産	
	新宿区	(株)リアルタイムクリエイト	
	渋谷区	(株)リグラス	
	杉並区	(有)リパティシティ	
	新宿区	リンクバンク・HLD(株)	
	渋谷区	(株)oneworld	
	神奈川県	相模原市	(株)カーサブランニング
		横浜市	(有)クレイドル
		横浜市	Consulting Team(株)
横浜市		(株)ザ・ハウス	
相模原市		(有)坪井企業	
横浜市		和み不動産(株)	
横浜市		ハウジング・ラボ横浜(株)	
横浜市		ベルックホーム(株)	
横浜市		(株)ランタナハウス	
横浜市		(株)REARC	
新潟県	長岡市	(株)インフィニティ	
	長岡市	(株)リップス	
石川県	金沢市	不動産のリズム	
福井県	敦賀市	(株)日建開発	
山梨県	韭崎市	住まいるエステート(株)	
	南都留郡	(有)ランドロード	
長野県	東御市	シナノ開発(株)	
	東筑摩郡	長野不動産販売(株)	
岐阜県	可児市	てっぺい不動産	
	岐阜市	三間(株)	
静岡県	沼津市	サクセスプラン	
愛知県	名古屋市	(株)アイシンホーム	
	名古屋市	(株)エヌエスエヌ・コンサルティング	
	名古屋市	(株)重乃井	
	名古屋市	(株)屯	
	豊田市	(有)ミヤケ工務店	
	名古屋市	(株)名星不動産	
	江南市	森一不動産	
滋賀県	大津市	東洋住建(株)	
	東近江市	(株)ブレイス	
	草津市	ライアート(株)	
京都府	向日市	(有)浦田工務店	
	京都市	(株)SGコーポレーション	
	京都市	(株)鎌匠いながき	
京都府	京都市	(株)molicaコーポレーション	
	京都市	(株)RAV	
大阪府	大阪市	(株)I's	
	大阪市	アクア・トゥルース(株)	
	藤井寺市	アテストライフサービス(株)	
	大阪市	(株)アルーア	
	大阪市	(株)MJC	
	大阪市	確定拠出年金(株)	
	堺市	(株)神永	
	東大阪市	(株)近畿不動産販売	
	大阪市	(株)サンビクトリー	
	大阪市	(株)ジェイコーポレーション	
	大阪市	(株)シャフト	
	大阪市	鈴興産(株)	
	大阪市	ステイト建物管理(株)	
	堺市	(株)ドウトラフィック	
	交野市	とっち不動産開発	
	大阪市	Toppers	
	大阪市	ハウジングホープ(株)	
	東大阪市	(株)ホームアセット	
	大阪市	家蔵(株)	
	大阪市	大和財託(株)	
	枚方市	(株)隆生	
	島根県	松江市	(有)野口木材店
	広島県	広島市	アインホーム(株)
広島市		(株)CLOUD	
尾道市		ハレルヤ配管(有)	
山口県	宇部市	未来企画(株)	
愛媛県	松山市	(有)ジャンヌダルク	
福岡県	柳川市	(株)ケイティホーム	
	福岡市	(有)リライアンス	
佐賀県	佐賀市	(株)ジャストシステム	
沖縄県	那覇市	アレクシーデザイン(株)	
	那覇市	(株)アレックス	
	宜野湾市	LSDesign(株)	
沖縄県	沖縄市	(株)りっち開発	

# 地方本部の動き

「消費者のための不動産セミナー」を開催しました



菊田邦彦  
埼玉県本部長

埼玉県本部

今後も公益性のある事業を逐次重ね、不動産事業者と消費者が一緒に歩めるような組織にしていきたい。



埼玉県本部は、平成 25 年 9 月 11 日（水）に大宮ソニックシティにおいて「消費者のための不動産セミナー」（後援：埼玉県）を開催しました。今年で 5 回目の開催となった当セミナーは、一般消費者の方々を対象に「不動産、買うとき借りるとき」等をテーマに不動産取引における基礎知識を学んでいただくことを目的とした公益事業です。

当日は、埼玉県都市整備部建築安全課の担当者に、県への相談件数の多い事例を交えながら不動産取引の注意点を解説していただき、続いて埼玉県警察本部には、入居後に暴力団事務所を使用されている場合等の 2 事例に基づきロールプレイング形式で「暴力団排除対策」のポイントを分かりやすく解説していただきました。

また、特別ゲストの山本晋也氏（映画監督）からは、「大人の真面目な社会学」をテーマ

に、ご自身の賃貸アパート経営や分譲マンション購入のエピソード等、ユーモアを交えてお話いただきました。そして、ご来場いただいた多くの方々に楽しく不動産にまつわる勉強を多方面から学んでいただいたところでございます。

埼玉県本部は、今後も消費者のためになるような公益性の高い事業に取り組んでまいります。



▶ご自身の賃貸アパート経営やマンション購入時のエピソードを話してくれた、山本晋也監督

## 全日認定 住宅ローンアドバイザー養成講座のご案内

日毎に寒気加わる時節となりましたが、皆様方におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。

さて、不動産業界では全日本不動産協会だけが実施しております住宅ローンアドバイザー養成講座も開講から5年が経過し、近年、会員のみならず、住宅取得を考えている一般消費者の受講も目立つようになってきております。マイホームは大きな買い物であり、住宅ローンを組めば、当然のことながら長期間の返済が必要となります。右肩上がりの景気ならば借入れも返済も問題ないでしょうが、今は必ずしもそうではありません。不測の事態に備え住宅ローンについて様々な予備知識を持つことは住宅ローン破綻を回避する最善策と言えるのではないのでしょうか。

全日本不動産協会が推奨するこの住宅ローンアドバイザー養成講座は、住宅ローンの選び方から返済方法、住宅取得に係る税金等に至るまでを経験豊富

な講師が2日間かけて講義を行います。資格登録をしますと専用サイトにアクセスでき、最新情報も入手できます。この機会にぜひ、受講してみたいかがでしょうか。(詳細は全日 HP をご参照ください)

⇒<http://www.zennichi.or.jp/>



## 9月 会の活動および各種会議の要旨

### 全日・保証合同

- 財務委員会  
日時 平成25年9月24日(火)  
15時～  
内容 1.平成25年度事業執行に関する件  
2.その他の件
- 新任役員研修会  
日時 平成25年9月25日(水)  
13時30分～
- 分科会B作業部会  
日時 平成25年9月26日(木)  
14時～  
内容 1.鹿児島県大会における調査研究の報告公表の件  
2.その他の件
- 作業部会C  
日時 平成25年9月30日(月)  
15時30分～  
内容 1.定款改正等の件

### 全日本不動産協会

- 流通推進委員会  
日時 平成25年9月2日(月)  
14時30分～  
内容 1.平成25年度事業実施、予算執行に関する件  
2.「新ゼネットシステム」2次開発等の件
- 流通推進委員会・正副打合せ会議  
日時 平成25年9月27日(金)  
15時～  
内容 1.平成25年度事業実施に関する検討課題への対応について  
2.その他の件

### 不動産保証協会

- 求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会  
日時 平成25年9月5日(木)  
15時～  
内容 1.各委員会業務の概要  
2.個別の求償案件への今後の対応について、他
- 弁済委員会  
日時 平成25年9月25日(水)  
12時～  
内容 1.認証審査案件に関する件  
2.その他、次回開催日程、懸案事項等に関する件

### 第49回全国不動産会議鹿児島県大会

#### 特集

シェアハウスが規制強化  
今後、消費者ニーズにどう応えるか

執筆:住宅ジャーナリスト 山本久美子さん

宮城県本部との合同広報委員会を開催

#### 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
- ・ 11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
- ・ 10月 会の活動および各種会議の要旨
- ・ 10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!

▶ 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、不動産保証協会ホームページに掲載しています。

## 路線価図参照機能を更新しました

会員専用ページで提供しております「路線価図参照機能」を平成25年度版に更新いたしました。

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、御社のビジネスにご利用くださいませ。



### HOW TO



### 路線価図参照機能の使い方

- 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⇒1
- 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⇒2
- 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⇒3  
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【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

# 今月の名木

## 大峰高原の七色大カエデ(長野県)

長野県北安曇郡池田町の標高1,000mの大峰高原に立つ大カエデ。樹齢約250年、幹回り3.3m、高さはおよそ12m。例年、10月上旬から徐々に色づき始め、緑から黄緑、オレンジ、黄、朱、赤などへと、部分部分で違った色の変化を見せてくれる。紅葉の進行状況は、池田町観光協会「信州池田町観光情報」(<http://ikeda.naganoblog.jp/>)で確認できる。

長野県:  
北安曇郡池田町



面積/40.18km<sup>2</sup>  
総人口/10,473人

池田町は安曇野の北部に位置し、北アルプスの眺望が美しい町である。気候は典型的な内陸性気候で、年間を通じて降雨量が少なく、冬は寒冷で雪が少なく夏は涼しく過ごしやすい。

明治初期より生糸の生産が行われ、大正初期には、岡谷、須坂に次ぐ製糸の町として栄えた。戦後の合併後は電気、機械を中心とした工業が発展した。

また、池田町は、県下でも有数の米どころとして稲作を中心に農業が発展してきたが、近年では、花とハーブの生産も盛んに行われるようになった。池田町内には「池田町ハーブ園」もあり、多種多様なハーブの栽培と関連商品の販売等を行っている。



秋のあずみ野



池田町は花とハーブの栽培が盛んだ



「11月号」

●発行所：公益社団法人 全日本不動産協会

●発行人：林直清

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30

TEL.03-3263-7030(代表)

●定価：500円(本体価格476円)



●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.03-3239-2198

<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 全日会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員の方は、会費に購読料が含まれています。 制作・(株)住宅新報社 ※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。