

特 集 1 買取再販に新たなビジネスチャンス 政策のバックアップも活性化のテコに

特集2 集団的消費者被害回復訴訟制度の創設について

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



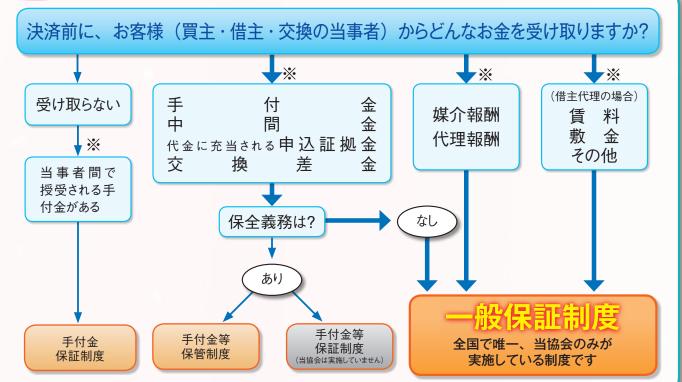
お客さんのための制度は、何があるの?





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!



一番たくさんカバーできるのは

※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。

一般保証制度



各制度の利用申込みは、地方本部で受け付けております。



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!**



2014. APRIL

monthly REAL ESTATE

CONTENTS

- 4 【特集1】買取再販に新たなビジネスチャンス 政策のバックアップも活性化のテコに
- 10 | 3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:アジア宅建株式会社
- 14 【特集2】集団的消費者被害回復訴訟制度の創設について
- **18** 【Check it out】 平成26年4月より、すまい給付金制度がスタート(後編)
- 20 INFORMATION 消費増税に伴う報酬額改正と経過措置
- 22 │ 税務相談「個人が賃貸不動産を信託財産とする信託を設定した場合の税務 │
- 23 | 賃貸相談「借家人による修繕拒否への対応 |
- 24 | 法律相談「宅建業者が仲介行為を行う場合の広告の料金 |
- 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 | 最終回
- 26 | 地方本部の動き 山口県本部/埼玉県本部/大阪府本部
- 28 | 新入会者名簿
- 29 | 国交省EXPRESS/会の活動および各種会議の要旨
- 30 | 5月号の予告
- 31 | 全日ホームページGUIDE 第37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

TURE

Ē Ā

買取再販に新たなビジネスチャンス 政策のバックアップも活性化のテコに

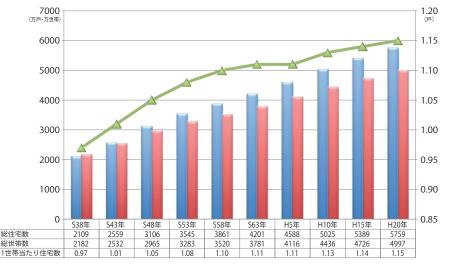
住宅ジャーナリスト 福十泉

ここ数年、中古住宅の流通規模が拡大してきている。フローからストックへという、 国の住宅政策のシフトを受け止めた結果ともいえるだろう。折しも平成26年度に向 け、中古住宅流通、なかでも買取再販を支援する施策が策定され、業界にインパクト をもって迎えられることになった。

順調に拡大する中古住宅市場

4月1日から実施された消費税の引上げは、当 然のことながら我が国の経済情勢や国民の生活 に大きな影響を与えずにいられない。住宅業界 においても、すでにそれは様々な現象に波及し ている。引上げ前の駆け込み需要は業界に一時 的な活況をもたらした一方、引上げ後の反動へ の憶測を呼ぶことにもなった。震災復興需要の 先行きや東京オリンピックに伴う建設需要、そ れらに関連する材工価格の変動など、確かに不 確定な要素も多い。

住宅市場全般に関わるこうした変動要素は、そ の時々でそれなりの影響を市場に与えることは間 違いない。しかし、こと中古住宅の流通に限定す ると、取引の増大は安定的な流れといってよいか もしれない。総務省の「住宅・土地統計調査」は 5年に一度実施されているが、平成25年調査は今 年の7月に公表される。直近のデータは平成20年 時のもので、それによると全国の住宅数は5.759 万戸。対して総世帯数は4,997万戸で、住宅数が 世帯数をはるかに凌駕している (図1)。



住宅数と世帯数の推移

総務省「住宅・土地統計調査(平成20年)」から作成



住宅の数の充足を受けて徐々にストックの活用に軸足を移し始めた国の政策が、明確にその方向を示したのが、平成12年の「住宅市場整備計画(アクションプログラム)」。その後平成18年に施行された「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画」で、平成15年に13%強であった既存住宅の全住宅に対する流通シェアを、平成27年には23%に引き上げる目標数値を掲げた。中古住宅市場の拡大は、こうした住宅政策を背景にした底堅い潮流である。

もともと日本の住宅は、海外のそれに比べて異様に建て替えサイクルが短い。言い換えれば、中古の流通量が少ないということでもある。平成20

年時点で、中古住宅の流通シェアは日本では13.5%。欧米の主要国ではおおむね60%を超えるのに 比較して、差は大きい。

しかしマンションの増加などによって、住宅寿命が延び、質の向上も最近は顕著だ。マンションを中心に、日本でも中古住宅の流通増大が期待されるゆえんである。事実、東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると、平成25年の首都圏における中古マンションの成約件数は3万6,432戸と、過去最高件数を2年連続で更新したという(図2)。他方、中古戸建ての成約件数は過去10年にわたり1万戸前後。中古の市場規模拡大は、マンションが担っているということになる。

登録免許税の引下げなど買取再販に追い風が

中古マンションの流通業界でこのところ注目を 集めているのが、買取再販というビジネスモデル だ。買取再販とはご存知のとおり、中古物件を買 い取って、再度販売すること。物件に利益を乗せ てすぐ販売する場合もあるが、ここで話題にした いのは、リフォームやリノベーションを施し、付 加価値を高めて販売する計画だ。

国土交通省の「平成24年度住宅市場動向調査」 に、「中古住宅にした理由」(図3)と「中古住宅にし なかった理由」(図4)というアンケート結果がある。

中古住宅の魅力の第1は、やはり価格の安さ。 一方、敬遠理由のトップ "新築のほうが気持ち良いから" に次いで、2番目に "リフォーム費用などで割高になる"が挙げられている。だとすると、ここに買取再販が受け入れられる下地もあるのだろう。リフォームやリノベーションを経て質の向上した中古物件を、なおかつ割安で購入できた ら、消費者の満足度も高くなるに違いない。かつ ては名ばかりのリフォームで安物のイメージもつ いて回った買取再販は、業界の努力もあってすっ かり様変わりした。

住宅・不動産専門紙の記者は、取材を通して中 古住宅に対する手応えを口にする。

「買取再販の成約数は、確実に増えています。商品の質を高めるための工夫や試行も活発で、消費者ニーズのくみ上げに対しても、各社真剣ですね」

活況を呈する買取再販に、さらに政策面からの追い風が吹き始めた。一つは平成26年度の税制改正による「中古住宅流通・リフォーム市場拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充」だ。これは買取再販業者によって一定の質の向上を図る改修工事が行われた中古住宅を取得した場合、買主に課される登録免許税の税率が引き下げられるというもの。具体的には所有権移転登記(本則税率

2%、従来からの軽減税率による一 般住宅特例 0.3%) が一定の要件を満 たす物件については0.1%に引下げ になる。適用期間は、平成26年4月 1日から28年3月31日まで。

また、中古住宅取得後に耐震改修 工事を行う場合は、住宅ローン減税な どの措置も適用可能になる (表1)。

そしてもう一つの支援策が「すま い給付金」だ。住宅という高額商品 にとっては、税率の変動は跳ね返り が大きい。住宅を取得するに際し て、消費増税による消費者の負担を 軽減する目的で設けられた「すまい 給付金」。新築住宅に適用される以外 に、中古再販住宅でも給付が受けら れる。取得に当たって、住宅ローン を利用しているか否かで要件が変わ ってくるが、中古再販住宅の場合、

"床面積が50㎡以上"、"現行の耐震 基準を満たす"、"売買時に第三者の 検査を受け一定の品質が確認された 住宅"であることは、共通の要件。 また、給付額は取得時の消費税率と 取得者の収入によって決定される。

図3 中古住宅にした理由 (複数回答)

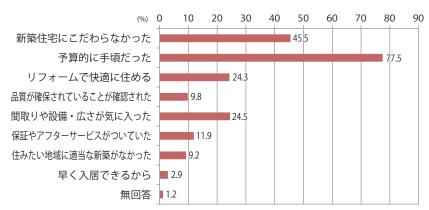


図 4 中古住宅にしなかった理由 (分譲に関する数字・複数回答)



表1 中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置

①買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置

買取再販事業者により一定の質の向上をはかるための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合 には、買主に課される登録免許税の税率が一般住宅特例より引き下げられる。

所有権移転登記:0.1% (本則税率2%、一般住宅特例0.3%)

適用期間:平成26年4月1日~平成28年3月31日

②中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合、耐震基準への 適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置の適用が可能となる。

☆住宅ローン減税

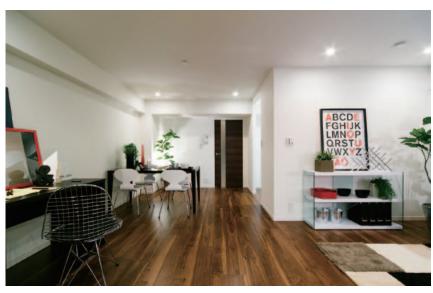
☆住宅取得等の資金に係る贈与税の非課税措置等

☆既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置



リノベーションで中古住宅は生まれ変わる。 デザインや使い勝手など、ユーザーの求める住まいの質も高い

(写真提供:インテリックス)



多様化する各社のビジネス展開

買取再販の現場では今、事業形態の多様化が目 覚ましい。参入業者も大手不動産流通会社から専 業事業者、また異業種からの参入も目につく。

例えば、大京グループの大京リアルドは「Reno α:リノアルファ」と銘打ち "3つの安心"をうたっている。3つの安心とは、①大京リアルドが売主、②入念な物件検査・点検、③保証等によるアフターサービス。要は質の高さが訴求のポイントというわけだ。

また、インテリックスは買取再販業界大手としての実績を誇る。同社の蓄積したノウハウを生かす新しい展開が発表され、最近話題になった。第1の案件は、パナホームの子会社・パナホームリフォームとの業務提携。これはインテリックスの持つ物件検査・仕入れ・販売ノウハウの提供を受け、パナホームリフォームがリノベーションを施して再販を行うというビジネスだ。そして第2が同業他社との連携に向けた法人向けウェブサイトの開設。他社が保有する物件のリノベーション工事を請け負う呼びかけである。

仲介のFC事業を展開するハウスドゥは、もともとリフォームに力を発揮してきた会社。このところは買取に本腰を入れ、加盟店や地場の業者等、仕入れルートの増強に積極的だ。

買取再販のほぼ9割はマンション、それも戸ごとリノベーションという実態のなか、京王グループは、戸建てリノベーション再販やマンションー棟丸ごとリノベーションという間口の広さが特徴。一棟丸ごとの場合は、共用部分にまでリノベ

ーションが及ぶ。同社の物件は、デザインの完成 度も人気の秘密らしい。

このほかにも、オール電化や太陽光発電を組み込んだリフォームを掲げたヤマダ電機の買取再販への参入、賃貸住宅を買い取って再販が可能になるまで自らが賃貸オーナーになって運用するというユニークな手法を採用する企業など、買取再販をめぐる話題はにぎやかだ。



▲大京リアルド「Reno α」ウェブサイト



▲インテリックスの業者向けウェブサイト

ネックは深刻化する人手不足

さて、一見順風満帆に見える買取再販だが、 先行きに向けて懸念はないのだろうか。

この点に関して、大方の業界関係者は楽観的 に反応する。駆け込み需要後の反動について は、限定的と見る観測が支配的だ。ベースアッ プによって今春の給与水準は全般的に上昇の気 配であり、消費税率のアップも、これによって 相殺できるとも考えられる。

さらに、新築物件の価格上昇が消費者の目を 中古住宅に向けさせることにもなる。建材に関 しては今、コンクリート駆体に関連する部材、 特に型枠の値上がりが著しい。加えて、人件費 の高騰や用地取得の困難さが、新築住宅のコス トを一層押し上げる。価格面での、中古住宅の 新築住宅に対する優位性が際立つというわけ だ。

しかし一方、新築住宅におけるこうした状況 に、中古住宅が無関係でいられるわけではな い。駆体資材に端を発した建材等の値上がり は、内装部材や設備機器にも及んでくる。そし て中古買取再販の業界が最も頭を悩ますのが、 職人の不足と人件費の高騰で、この点は新築と 全く同様の構図である。

かつてバブルが崩壊した時点で、多くの熟練 工が職を離れた。また、多数の職人が、アジア

各地に流出したともいわれる。少子化に加え職 に対する意識の変化も手伝い、職人のなり手が 減ったことも悩みの種だ。そんな折の東日本大 震災。復興需要に伴い、職人たちも東北の各地 に散ることになる。先には東京オリンピック。 買取再販業界において、職人不足の事態は、ど うやら長期化しそうである。

東京・小金井市の建設会社経営者は言う。

「リフォームを中心に、引き合いは大変多い。 でも職人の手配の関係で、全部を引き受けるこ とはできません。受注しても、工事の段取りづ くりに苦労しています!

想定外だったのが、先頃の2度にわたる関東・ 甲信の大雪。

「大手の設備機器メーカーと建材メーカーの 資材倉庫の屋根が、立て続けに潰れたんです よ。次の日にはキッチンを取り付ける予定だっ たのに、モノが来ないわけし

施工の段取りがすべてご破算になったと苦笑 するしかなかった。

多様な職種が工事進行に応じて手順よく回転 することが要求される建設現場。一つのつまず きが、職人不足の現況と相まって、工期の延伸 などにストレートにつながってしまう。

消費者のニーズに応えるために

一般消費者の間でじわじわと認知度の高まって きた買取再販事業。裏を返せばそれは、事業者間 の競争が激化するということでもある。勝ち抜く ためには、消費者のニーズをいかに汲み取るかに つきるのではないか。

ここで前出の図4をもう一度見てほしい。「中古 住宅にしなかった理由」の上位に "隠れた不具合 が心配だった"、"耐震性や断熱性など品質が低そ う"、"給排水管などの設備の老朽化が懸念"とい った項目が顔を出している。これらはいわば、素 人ではなかなかチェックできない事項に関する不 安だ。求められているのは、中古住宅の性能の可 視化だといえそうだ。

国交省住宅局が設置した「中古住宅の流通促 進・活用に関する研究会」では、中古住宅・リフ ォームに係る課題(表2)をまとめている。ここ でもやはり、「中古住宅の質に関する不安」を第1 に取り上げ、"品質(不具合等)が分からない"、

"瑕疵等の保証が不十分"、"情報提供が不十分" を課題としている。また「中古住宅の適切な評価 | では"住宅の性能等を判断する目安がない"こと が問題として掲げられた。取り組みの方向として は、インスペクションの実施や瑕疵保証、住宅性 能の評価表示、住宅履歴情報の蓄積などを提示。 現在でも一部実施されている方策ではあるが、ま だまだ不十分というのが実態であろう。

課題

取組の方向

表2 中古住宅・リフォームに 係る課題と取り組み

中古住宅の質に 対する不安

- ・中古住宅の品質(不具合等)が分からない
- ・瑕疵等があった場合の保証が不十分
- ・中古住宅に関する情報提供が不十分
- 住宅の現況把握(インスペクション)購入物件の瑕疵保証(瑕疵保険)
- ・物件・価格情報の提供

中古住宅の適切 な評価

- ・住宅の性能等を判断する目安がない
- ・住宅を評価するための図面等の基礎的資料の不足
- ・住宅の性能等が建物価値に反映されない
- ・住宅性能の評価・表示
- •住宅履歴情報の蓄積
- •建物評価手法の構築

流通の担い手 の強化

・売買時に、リフォーム、インスペクション等のサービス提供がワンストップで行われていない

・関連事業者の連携による ワンストップサービスの提供

住宅ストックの 活用

・高齢者等が保有する住宅の資産としての 活用が不十分 ・リバースモーゲージの普及・住み替え支援

中古住宅の流通促進・活用に関する研究会/ 国交省 HPより

リノベーションを手がける事業者の団体・リノ ベーション住宅推進協議会。3月現在の会員数 は、正会員 278 社、賛助会員 124 社を数える。リ ノベーションの普及と品質の確保・向上に向けて 同協議会が力を入れているのが「適合リノベーシ ョン│という統一規格の設定だ。建物検査→改修 工事→報告→保証+住宅履歴情報を一連のフロー とし、協議会の基準をクリアした住宅を"適合リ ノベーション住宅"として認定している。履歴情 報は点検やメンテナンスのしやすさに役立ち、将 来の売却においての資産価値の向上にもつなが る。また、住宅のタイプに応じて定められたアフ ターサービス保証も、消費者にとっては心強い。 これらはいわば、中古住宅リノベーションの「可 視化」の実践。国の示す政策の方向にも沿った展 開といえよう。

ところで、買取再販という事業形態は、必ずしも 旨みの多いビジネスだとは言い切れない。一戸単 位でみると、むしろ利幅の薄い商売といわざるを得 ないかもしれない。リノベーション中古物件を求め る層は、やはり価格のことが一番に気になる。半 面、お仕着せではない自分らしさの表現にも思い 入れは強い。高価な内装や最新の設備で固めるこ とは簡単だが、価格は当然跳ね上がる。価格とグレードのバランスをどこに取るのか。ユーザーの想定を少しだけ上回る仕上がりを妥当な価格帯に収めるのが、最善の落としどころであるらしい。

そのためには、事業者は知恵を絞らなくてはなるまい。一つの手段として、現場施工の手間を極力省くという方法もある。工場でユニット化した部品で材工の費用を圧縮し、空間への対応度を高めるアイデアが、最近注目を集めた。

いずれにしろ、買取再販事業拡大の余地は広い。今回の登録免許税の特例措置は、国交省による税制改正の要望時点では非課税を求めたものの、結果として 0.1%への引下げに留まった。それを受け「効果はそれほどには期待できない」とする声も業界内にないわけではない。それでも、これが一つの足掛かりであることは確かだ。このところ、買取再販業者から一般仲介業者への物件情報提供の呼びかけが強い。自らはリフォーム、リノベーションを手がけない業者にとっても、買取再販市場は有望な業務エリアだ。着実に拡大を続ける業界全体の勢いをベースに、この契機を大きなビジネスチャンスにつなげていきたい。あとは各社の創意と努力に懸かっている。

PROFILE

福士 泉(ふくし いずみ)

上智大学法学部卒業。(㈱住宅新報社入社後、一貫して住宅分野の編集畑を歩む。雑誌「住宅画報」「住まいのくらしシリーズ」等の編集長を歴任。独立後は新聞、雑誌等に取材記事・コラム等を執筆。その他、小冊子・書籍類の編集にも従事。編集工房シーズ・ファクトリー代表。不動産ジャーナリスト会議会員。



-スランキング

東急不動産の新社長に三枝氏、東急コミュは岡本氏、4月1日付 (2/26付)

東急不動産と東急コミュニティーは2月26日、社長交代人事を 発表した。4月1日付。

東急不動産の新社長には、同社取締役常務執行役員の三枝利行氏(さえぐさ・としゆ き)が就任する。東急コミュニティー新社長には、東急不動産副社長の岡本潮氏(おか もと・うしお)が就く。また、東急不動産の金指潔社長、東急コミュニティーの中村元 **宣社長は、それぞれ代表取締役会長に就任する。**

三枝氏は 1958 (昭和 33) 年生まれ、55歳。1981年青山学院大経済学部卒、同 年東急不動産入社。岡本氏は 1949 (昭和 24) 年生まれ、64歳。1974年東京大農 学部卒、同年東急不動産入社。

26日に開かれた就任会見で三枝氏は、「『ノーアタック、ノーチャンス』。この言葉を 胸に、様々な事業に果敢にチャレンジしていく」と語り、岡本氏は、「グループ全体にお ける非投資型事業拡大のため、コア会社としての役割を果たしていく│と抱負を述べた。▲岡本潮氏



▲三枝利行氏



野村不動産パートナーズ、4月に誕生 ビルマネとリビングサポート合併で(1/31付)

野村ビルマネジメントは1月31日、同日開催した取締役会で、野村リビングサポートとの合併後 の商号を変更することを決議した。

新しい商号は、「野村不動産パートナーズ株式会社」。変更予定日は合併する2014年4月1日。

本店所在地は、東京都新宿区西新宿1丁目26番2号。代表者は未定。同社では、「これまで以上に、一歩先を 行く高品質な運営サービスを提供し、マンション・ビルなどのお客様に不可欠な存在になるパートナー企業へと 成長していく」としている。



フラット35、10割融資スタート 2月24日から(2/13付)

住宅金融支援機構は2月24日から、同機構が提供する長期 固定型住宅ローン「フラット35」の10割融資をスタートする。

住宅購入者層のすそ野を広げる取り組み。融資率が9割を超える場合、借 入額全体の金利を通常のフラット 35 の金利よりも一定程度高く設定する。



▲フラット 35 ウェブサイト (http://www.flat35.com/)

不動産業の休廃業・解散、2013年は倒産件数の7倍 **東京商工リサーチ**(2/17付)

東京商工リサーチの調査によると、2013年の休廃業・解散件数は過去10年で最多の2万8.943 件となった。倒産件数が1万855件で1991年以来22年ぶりに1万1,000件を割り込んだ一方、休廃業・ 解散は前年比4%の増加。東京商工リサーチは、「中小企業金融円滑化法で倒産は抑制されているが、業績ジリ貧 や後継者難などで事業継続を断念する企業が増えている」と分析している。不動産業の休廃業・解散は前年比 18.6% 増の 2,264 件。倒産件数 (315 件) の約7倍に上った。

産業別で休廃業・解散が最多だったのは建設業。8.535件で全体の3割を占めた。東京商工リサーチは、「公 共投資が拡大し、住宅需要などで活況を取り戻すなか、長引いた業績低迷で体力が脆弱化したところに、労務費 や資材の高騰が重なり、先行きの見通し難から事業継続を断念したケースが増えたと見られる」と説明している。

住宅新報社ホームページにて、2月16日~3月15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。



建築基準法改正案が閣議決定 構造適判制度、 容積率制限合理化など盛る(3/7付)

政府は3月7日、建築基準法の一部を改正する法律案を閣

議決定した。

これは、より合理的かつ実効性の高い建築基準制度にするため、木造建築 関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し、容積率制限の合理 化、建築物の事故等に対する調査体制の強化などを盛り込んだもの。

内容は、適合性判定制度を見直し、建築主が適判機関へ直接申請ができる



▲防火措置により、3 階建ての木造校舎も建築可能に

ようにするほか、木造3階建ての校舎について一定の防火措置を講じた場合には、主要構造部を準耐火構造と認めることで、建築を可能にする。また、容積率の算定に当たって、住宅の地下室については床面積の3分の1までは延べ床面積に算入しないが、この特例を老人ホームなどの福祉施設にまで拡大する。昇降機の昇降路(シャフト)の部分の床面積についても延べ面積に算入しない、といったことなどを盛り込んだ。

国交省は、改正法案を3月中に通常国会に提出する。改正法は公布日から起算して1年以内に施行される。



2013年マンション供給、三井不レジが初の年間首位に(2/21付)

不動産経済研究所の調査によると、2013年に最も多くマンションを供給した事業者は三井不動産レジデンシャルだった。前年(5,138戸)から2,000戸以上伸ばし、7,476戸を供給。初の供給トップとなった。7,000戸以上を供給した事業者が出たのは、2005年以来8年ぶりだという。

2位は前年トップの野村不動産。6,517 戸を供給した。以下、住友不動産 (5,879 戸)、三菱地所レジデンス (5,599 戸)、大京 (2,913 戸)、大和ハウス工業 (2,905 戸)、プレサンスコーポレーション (2,328 戸)、東 急不動産 (2,211 戸)、新日鉄興和不動産 (2,130 戸)、タカラレーベン (1,705 戸) が続いた。



建替え円滑化改正法、閣議決定 耐震性不足マンション、5分の4以上で売却も(2/28付)

政府は2月28日、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」を 閣議決定した。

旧耐震基準で建てられた耐震性不足マンションについて、区分所有者等の5分の4以上の多数でマンションとその敷地の売却を行う旨を決議できるようになる。

耐震性不足の認定については、区分所有者などの申請に基づき、特定行政庁が耐震改修促進法で規定する耐震診断を行い、「要除却認定」として認定する。その後、マンションの買受け・除却、代替住居の提供、あっせんなどを定めた買受け計画を作成し、買受人(ディベロッパー)が都道府県知事または市長に申請し、認定を受ける。それを受け、マンション敷地売却決議で5分の4以上の多数により決議されると、敷地売却が決定。売却の相手方、売却代金(見込み額)、分配金の算定方法などが決まる。

また、要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、特定行政庁の許可によって容積率制限を緩和する。

国土交通省は、改正法案を3月中に通常国会に提出する。改正法は交付日から起算して6か月以内に施行される。



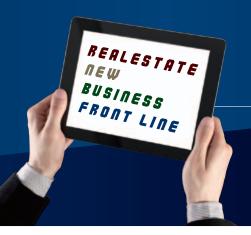
トヨタホーム社長に山科忠氏 4月1日付(2/26付)



あべのハルカス、全面開業へ 大阪・阿倍野で(3/7付)



「競売不動産取扱主任者」資格試験、2014年度は12月7日に実施(3/5付)



動産ニュービジネス最前線

「介護事業への参入を足掛かりに 高齢者の不動産市場開拓に挑戦」

団塊の世代が後期高齢者となる 2025 年問題を控え、高齢者の不動産事情は年々深刻度 を増している。特に若者の人口が減り続ける地方ではより深刻度が高く、様々な問題が 顕在化し始めている。そんななか、47都道府県の中でも特に高齢化率の高い山口県で、 介護事業に参入した不動産会社がある。そのきっかけと今後の展開を聞く。

順調に滑り出した 介護福祉施設「うさぎの杜」

山口県にある「アジア宅建」は、 宇部、下関、防府市に5店舗を構 える不動産業者だ。宇部市内では 250 棟以上の賃貸アパート等を自 社管理し、この3市で大手賃貸メ ーカーの代理店も務めている。

そんなアジア宅建が昨年乗り 出したのが、介護福祉施設の運 営。2013年6月、有料老人ホー ムとデイサービスの「うさぎの 杜上を山陽小野田市に開設し、現 在高齢者住宅全12室はほぼ満室、 デイサービスの利用者も1日5~ 12 名程度と、好調な滑り出しを見 せている。

病院の建物を改装した同施設は、

国道 190 号線沿いにあった空き

▲「うさぎの杜」外観。 廃屋となっていた病院を全面改装した

1階が通所介護スペース、2階が 有料老人ホームとなっており、1、 2階合わせておよそ250坪。

デイサービスは一度に25人ま で受入れ可能で、送迎エリアは山 陽小野田市と宇部市全域をほぼカ バーする。有料老人ホームは個室 12室、最大15人まで入居でき、利 用対象者は要支援1から要介護5 認定者まで。スタッフは11名のう ち、半数以上が介護福祉士の免許 を持つ現場のベテランをそろえ、 地域に根差した手厚いサポートを モットーとしている。

高齢者賃貸の **需給ミスマッチと空き家問題**

だが、一体なぜ不動産会社が介 護福祉施設を運営することになっ



▲「うさぎの杜」内装の様子。 階段しかなかったためエレベーターをつけた

たのか。アジア宅建代表取締役の 久保逸記氏は語る。

「昨今の地方の現象として、ア パートやマンションの新築物件 が増加する中で若者の人口が減 り、物件が飽和状態になって空 室に悩むオーナーが増え続けて いることが言えると思います。 高齢者の割合が47都道府県でワ ースト5位と、高齢化の進む山 口県ももちろん例外ではなく、 10年前から飽和状態が続き、賃 貸管理を専門とする我々がリフ ォームをしたり家賃を下げたり と努力をしても空室の増加に歯 止めがかからず、苦戦を強いら れてきました。

一方で部屋を探す高齢者は 年々増加しており、ここに需要と 供給のミスマッチが生まれてい ました。理由は独居老人が室内で 死亡されると、後の入居募集が難 しくなることをオーナーが嫌が るからです。私は常々このミスマ ッチを何とかしたいと考えてき ました。そこでまずは病院を改装 した介護福祉施設の運営に着手 することにしたのです|

しかし、高齢者の住居を確保で きたとしても、また一つ問題が出 てくる。介護が必要になった高齢 者が施設に入所すれば、もともと 住んでいた家が空き家になり放置 されるのだ。

取材先 アジア宅建株式会社

そこで始めたのが、高齢者向け の不動産相談だった。相談にやっ てくる人の「どこに相談してよい か分からなかった」という声を聞 き、持っている不動産を売買する、 賃貸に回す、という考え自体が高 齢者にはほとんどないことが分か った。高齢者の不動産市場が手つ かずであることに改めて気づき、 驚いたという。

いま日本は、一歩ずつ確実に超 高齢化社会に向かっている。高齢 者を取り巻く住環境が年々悪化す るなかで、浮き彫りになった「需 給ミスマッチ」と「空き家問題」 という大きな課題。衣食住の「住」 を担う立場として、最前線でサポ ートできるとの考えだ。

中古物件の再利用で 市場の活性化を目指す

施設の開設から9か月。すでに 高齢者向け不動産相談から一戸 建てやマンションの不動産の買 取・売却取引に至った実績が数件 出た。「いずれのケースも諦めか けていたそうなので、売却によっ



▲入居者のレクリエーションの様子

て介護費用の捻出もでき、大変 喜んでいただきました」と久保 氏。

施設に入所した高齢者の「空き 家問題」は、専門知識を活かした 不動産相談と売却・買取などで市 場に再び流通させることで解消で きると考えている。

では、空室の増加にもかかわら ず高齢者が入居できる物件がな い「需給ミスマッチ」については どういう方法が考えられるのか。 久保氏の考えはこうだ。

「古くなった賃貸アパートや 社宅・病院を改装してサービス 付き高齢者住宅へと用途変更を 図って、高齢者の住居を確保し



▲近所の人たちと触れ合うイベントも行われている

ます。さらに、当社が持つリノベ ーション技術と不動産管理ノウ ハウを駆使して空室の目立つ物 件の再利用化を進めます。つま り、空室に悩むオーナーから高 齢者向けの施設のオーナー(提 供者) へとシフトチェンジを図 るのです」(同氏)。

物件が常に飽和状態であること を考えると、新築をつくることは リスクが高い。あくまでも中古物 件の再利用によって市場を高齢者 に開くことが目標だ。

思い切った他業種への参入で 見えてきた不動産業の課題。し かし、これを逆から見れば、こ れまでと違った不動産取引の需 要が数多く眠っているとも捉え られる。従来の不動産取引が減 少の一途を辿ることが目に見え ている今、「これらの隠れた需要 を解決するのは我々不動産業者 のほかいない」と久保氏は考え ている。

会社概要

- ●会社名/アジア宅建株式会社
- ●所在地/山口県宇部市
- ●設立/2005年11月 ●代表取締役/久保逸記
- ●従業員数/32人
- ●事業内容/土地・建物売買、 メーカー系賃貸の仲介、 物件の管理・営繕、 介護福祉施設の運営







アジア宅建株式会社 代表取締役 久保逸記氏

集団的消費者被害回復訴訟制度 の創設について

弁護士 江口正夫

平成25年12月4日、「消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特 例に関する法律 | (以下、「法 |といいます。)が成立し、同月11日に公布されました(施行 は3年以内)。

この法律の趣旨は、消費者が事業者との間の消費者契約により財産的損害を被った場合 でも、消費者と事業者との間の情報の質および量や交渉力の格差により、個々の消費者が その損害の回復を図ることは困難を伴う場合が少なくないことから、集団的に財産的被害の回 復を図るための裁判制度を創設しようとするものです。 その意味において、 米国のクラスアク ション制度に類似する面があることから、日本版クラスアクションなどと呼ばれて話題となった 法律といえます。

1.この法律の仕組み

この法律は、二段階型の訴訟制度を設けるもの です。

一段階目は、事業者に対する「共通義務確認訴 訟 | で、相当多数の消費者について生じた財産的 損害について、これらの消費者に共通する事実上 および法律上の原因に基づき、事業者が金銭を支 払う義務を負うべきことを確認する訴訟です。こ の訴訟は特定適格消費者団体(注1)が、一段階目の 手続においては個々の消費者からの授権を受ける ことなく、事業者に対して「共通義務確認訴訟」 を提起するものです。

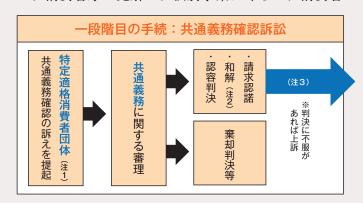
二段階目は、「個別の債権者の債権確定手続」で す。これは第一段階で事業者の共通確認義務が認 められた場合に、個々の消費者が適格消費者団体 に授権して債権確定手続に参加し、個々の消費者 の、誰にいくら支払うべきかを確定していく手続 です。次に具体的な内容を説明していきます。

2.共通義務確認訴訟

一段階目の手続である共通義務確認訴訟とは、「消 費者契約に関して相当多数(1)の消費者に生じた財 産的被害(2)について、事業者が、これらの消費者 に対し、これらの消費者に共通する事実上および法 律上の原因⁽³⁾に基づき、個々の消費者の事情によ りその金銭の支払請求に理由がない場合を除いて、 金銭を支払う義務を負うべきことの確認を求める訴 訟 をいいます (法2条4号)。

(1)「相当多数」の消費者に生じた財産的被害

相当多数とは具体的に何名を指すのかについて は、消費者庁の見解は、個別事案に即して、消費者



被害の特徴や訴訟の効率性の観点からこの制度を用 いて被害回復を図ることが相当かどうかを念頭に、 裁判所において判断されるものとしています。ただ し、一般的な事案では数十人程度であれば「相当多 数」に該当すると考えられています。

(2)相当多数の消費者に生じた「財産的被害」

共通義務確認の訴えは、消費者契約に関する以下 の5つの金銭請求に関するものについて提起するこ とが認められています。

- ① 契約上の債務の履行請求
- ② 不当利得に係る請求
- ③ 契約上の債務の不履行による損害賠償の請求
- ④ 瑕疵担保責任に基づく損害賠償の請求
- ⑤ 不法行為に基づく損害賠償請求 (ただし、民法の規定によるものに限る)

なお、この法律では、以下の損害は共通義務確認 の対象とはなりません。

- ア. 拡大損害(消費者契約の目的となるもの以外 の財産が滅失・損傷したことによる損害)
- イ. 逸失利益(消費者契約の目的物の提供があれ ば得るはずであった利益を喪失したことに よる損害)
- ウ. 人身損害(人の生命または身体を害されたこ とによる損害)
- エ. 慰謝料(精神上の苦痛を受けたことによる 損害)

上記のように、この特別の訴訟制度では、いわゆ る拡大損害や逸失利益の請求は対象から除外されて

います。また、人身損害や慰謝料請求も対象から除 外されていますので、事業者が個人情報を流出させ た場合に、消費者が「精神的苦痛を受けたことによ る損害」を請求するという場合にはこの制度の対象 とはなりません。

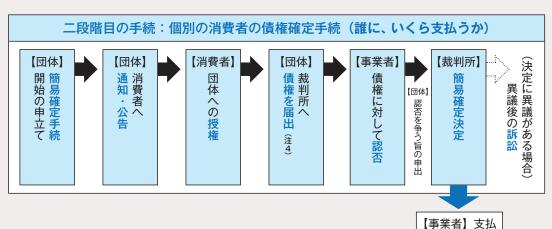
結局のところ、この特別の訴訟制度の対象となる 損害は、おおむね事業者が消費者から支払を受けた 商品・役務の対価相当額にとどまることが想定され ています。

(3)「消費者に共通する事実上および法律上の原因」

これは個々の消費者の事業者に対する請求を基 礎づける事実関係がその主要部分において共通であ り、かつ、その法的根拠が共通であることをいうも のとされています。

共通性が認められる場合としては、例えば、契約 約款に基づいて多数の契約がなされている場合に、 その契約約款の条項の有効性が問題となる場合が考 えられます。この場合には、約款の条項が無効と判 断されれば、各消費者が請求する法的根拠は不当利 得返還請求となって法律上の原因が共通しますし、 当該条項が無効となる原因事実としては、同じ契約 条項に基づいて契約し、当該契約に基づいて金銭を 支払い、無効の主張をした等の点で事実上の原因が 共通することになります。

具体的には、事業者である賃貸人と消費者であ る賃借人との間の消費者契約である賃貸借契約に おいて、賃貸借契約約款に、賃借人に必要以上 の過剰な原状回復義務を負わせる条項を設けるな ど、消費者契約法に定める消費者の利益を一方的 に害するものと判断されるような場合であれば、 共通義務確認訴訟の対象となることがあり得ます。



仮差押え: 特定適格消費者団体は、強 制執行ができなくなるおそれがある場 合などに、対象債権の総額の範囲で、

仮差押命令の申立てができる。 (注1) 適格消費者団体(消費者契約法 に基づき差止請求権を行使。現在全国 11 団体) のうち新たな認定要件を満た すものを内閣総理大臣が認定

(注2) 事業者に共通義務があることを 認める旨の訴訟上の和解であれば、段階目の手続の開始原因となる。

(注3)一段階目の手続の判決の効力は、 原告及び被告に及ぶほか、当該一段階 目の手続の当事者以外の特定適格消費 者団体及び二段階目の手続において債権を届け出た消費者にも及ぶ。

(注4) 裁判所への債権届出により、 通義務確認の訴えの提起時に時効が中 断する。



▲原状回復義務を超える条項を設けた賃貸借契約は、訴訟の対象となることがあり得る

また、礼金や家賃等に比較して不相当に高額の 更新料や敷引金を授受した場合に、更新料支払特 約や敷引金特約の無効を理由にその返還義務の存 否が問題となる場合には、この訴訟制度の対象と なり得ます。

家賃債務保証契約については、賃貸借契約におい て賃料を滞納した場合には、家賃債務保証会社や賃 貸人が直ちに賃貸建物内に存する家具類やその他の 動産類を搬出・保管・処分できるとする条項に基づ き、家具類やその他の動産類を搬出・処分されたよ うな場合もこれに該当し得るものと思われます。

3.共通義務確認訴訟の拘束力

共通義務確認訴訟においては、紛争の蒸し返しを 防止するため、一段階目の判決(もしくは和解)の 効力は原告と被告だけではなく、他の特定適格消費 者団体にも及ぶものとされています。したがって、 特定適格消費者団体が一段階目の手続で敗訴する と、他の特定適格消費者団体は当該事案について訴 訟を提起したとしても棄却されることになります。

4.個別の消費者の債権確定手続

二段階目の手続である「個別の消費者の債権確定 手続」は、第一段階の共通義務確認訴訟において、 事業者が共通義務を確認する和解に応じた場合や共 通義務を確認する判決が出された場合に、特定適格 消費者団体は、共通義務確認訴訟における判決の確 定等の日から原則として1か月以内に対象債権の簡 易確定手続(誰に、いくら支払うか)の申立てを行 います。

簡易確定手続に消費者の参加を促すため、簡易 確定手続開始決定の主文や対象債権、対象消費者 の範囲などが官報で公告されますが、特定適格消 費者団体はインターネット等を利用するなど、相 当の方法で公告する義務および対象債権を有する 消費者に対して書面または電磁的方法で個別に通 知する義務を負います。

これらの公告手続等により簡易債権確定手続の開 始を知った消費者は特定適格消費者団体に授権し、 同団体は裁判所に債権の届出をします。裁判所への 債権届出により、共通義務確認の訴えの提起時に債 権の消滅時効が中断するものとされています。

事業者は、届け出られた債権について認否を行 い、最終的に裁判所が個別の消費者の対象債権につ いて簡易確定決定をします。この簡易確定決定に異 議がある場合は事業者の異議申立てにより異議後の 訴訟手続に移行しますし、そうでない場合は、簡易 確定決定に従って事業者が各消費者に支払を行うこ とになります。

二段階目の手続:対象債権の確定手続 (誰に、いくら支払うか)

申立期間(法15条)

●共通義務確認訴訟における判決の確定等の日から原則 1 か月以内

簡易確定手続に消費者の参加を促す仕組み (法 25 条~法 29 条、法 90 条)

●官報への公告(簡易確定手続開始決定の主文、対象債 権・対象消費者の範囲等)

【特定適格消費者団体】

- -●対象債権を有する**消費者**に対し書面または電磁的方法 で個別に通知する義務
- ●相当な方法 (インターネット等も可) により公告する義務
- ●通知・公告費用は特定適格消費者団体が負担

【事業者】(団体からの求めがあったとき)

- ●裁判所の公告事項の公表義務 (インターネット等も可)
- ●対象消費者の情報が記載された文書の開示義務(不相当 な費用又は時間を要する場合を除く。) → 団体の申立て により、裁判所が当該文書の開示を命令

【消費者庁】

●確定判決の概要等を公表(インターネット等)

5.一段階目の手続のための仮差押命令の申立て

消費者被害事案においては、加害者側の事業者の 財産の隠匿または散逸により被害回復が困難になる ことがあり、そうした場合にも本制度を利用して被 害回復を図るため、一段階目の手続においても特定 適格消費者団体は、事業者が財産を隠匿したりする

おそれがある場合には、事業者に対する債権が発生 していることや、対象消費者の範囲・債権総額等に ついて疎明資料を提出し、財産隠匿等の仮差押えの 必要性を疎明して、事業者の財産の仮差押えを裁判 所に申し立てることができます。ただし、相当の担 保を供することが必要です。

6.施行時期と経過措置

この法律は公布の日(平成25年12月11日)から3年以内に施行されますので、遅くとも平成28年12月には施行されることになります。この法律が施行される前に締結された消費者契約に関する請求や、施行される前に行われた消費者契約に関する加害行為にかかる金銭の支払義務については、この制度は適用されないことになっています。

7.留意点

消費者契約法では、適格消費者団体に不当な契約条項の差止請求をする権利を付与して消費者の保護を図ってきました。適格消費者団体に認められたのは不当な契約条項等の使用の差止請求権であって、消費者に生じた財産的損害に対する損害賠償請求が認められたわけではありません。

この法律は、消費者契約に関して相当多数の消費者に生じた財産的被害について、特定適格消費者団体が事業者の共通の義務確認訴訟と個別の債権確定手続を申し立てることを認めたものです。不動産の売買や賃貸借等の取引を行う際には、その使用する契約書に記載された条項の法的な有効性を確認しておくことが必要であるといえます。



▲売買、賃貸借等の取引を行う際は、使用する契約書に記載された条項の法的な有効性を確認しておく必要がある

全国の適格消費者団体(認定された適格消費者団体一覧)

名称	住所
特定非営利活動法人 消費者機構日本	東京都千代田区6番町15番地 主婦会館プラザエフ6階
特定非営利活動法人消費者支援機構関西	大阪市中央区 石町1丁目1番1号 天満橋千代田ビル
公益社団法人 全国消費生活相談員協会	東京都中央区 日本橋堀留町2-3-5 グランドメゾン日本橋堀留101
特定非営利活動法人 京都消費者契約ネット ワーク	京都市中京区 烏丸通二条下ル秋野々町529番地 ヒロセビル4階
特定非営利活動法人消費者ネット広島	広島市中区鉄砲町1丁目20番 第三ウエノヤビル3階D号室
特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット	神戸市中央区下山手通 5丁目7番11号 兵庫県母子会館2階
特定非営利活動法人 埼玉消費者被害をなくす会	さいたま市浦和区岸町 7丁目11番5号
特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道	札幌市中央区北四条西 12丁目1番55
特定非営利活動法人 消費者被害防止ネットワーク東海 (旧称:あいち消費者被 害防止ネットワーク)	名古屋市中区 丸の内2丁目18番22号
特定非営利活動法人 大分県消費者問題ネットワーク	大分市青崎1丁目9番35号
特定非営利活動法人 消費者支援機構福岡	福岡市博多区 博多駅前1丁目5番1号

(平成 26 年 4 月 1 日現在)

Profile

江口正夫

(えぐち・まさお)

弁護士。最高裁判所司法研修所弁護教官室所付。日本弁護士連合会代議員、東京弁士会常議員、民間訴訟法改正問題特別委員会副委員長等を歴任。本誌「賃貸相談」にて執筆中。



平成26年4月より、 すまい給付金制度がスタート

<中古住宅·後編>

平成26年4月1日より消費税が8%に引き上げられ、さらに平成27年10月1日からは10 %に引き上げられる予定です。

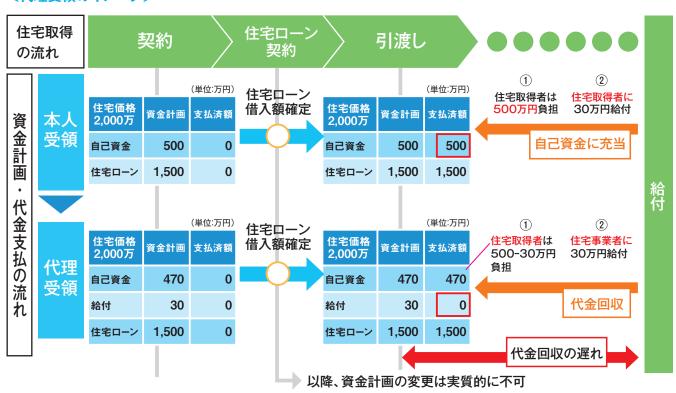
これに伴い、政府は住宅取得者の負担を減らすための「すまい給付金」制度を創設し、4月1 日から運用を開始しました。すまい給付金は、新築住宅だけではなく、宅建業者が売主となる 一定要件を満たした中古住宅にも適用されます。本コーナーでは前号に続いて、中古住宅にか かるすまい給付金について解説いたします。

代理受領について

すまい給付金は原則として住宅取得者が受け取 るものですが、申請が取得した住宅への入居後と なるため、通常は給付金分を住宅代金の支払に充 てることはできません。

このため、住宅取得者に代わって取得住宅の住 宅事業者がすまい給付金を受け取る「代理受領」 も可能となっています。代理受領とすることで、 入居後に給付されるすまい給付金を引渡時の住宅 代金に充てることも可能となります。

<代理受領のイメージ>



国交省 すまい給付金ウェブサイトより



代理受領特約について

代理受領とする場合、住宅の請負 契約・売買契約の際に、代理受領を 行うことを双方が合意するととも に、代理受領額を定めること等を内 容とする「代理受領特約」を締結す ることが必要です。

「代理受領特約」は、すまい給付金事務局があらかじめ指定する書式を用いることが必要です。代理受領特約の書式は、すまい給付金ウェブサイトから入手することができます。





書式のダウンロードは、(sumai-kyufu.jp/download/) からできます。

代理受領と本人受領の主な違い

給付額は、住宅取得者の収入や持分割合により決定します。代理受領の場合は、すまい給付金が住宅代金の代わりとなるものであるため、請負契約・売買契約時点で給付額を決定する必要があります。

このため、本人受領の場合と代理受領の場合では、住宅取得者の収入の対象期間や持分割合に関し、以下のとおり取扱いが異なりますのでご注意ください。

●給付額を決定する収入の基準となる時点

住宅取得者がすまい給付金を受け取る本人受領の場合は、収入は住宅引渡時期に応じて定める年度の課税証明書により確認します。代理受領では、請負契約・売買契約時期に応じて定める年度の課税証明書により確認します。

●持分割合について

不動産登記上の持分割合は、住宅引渡時に行う所有権保存登記により決定します。代理受領の場合は、 請負契約・売買契約時点で持分割合についてあらかじめ決定し、住宅引渡後にそのとおり所有権保存登記 を行う必要があります。

住宅事業者の留意点

- ・すまい給付金が実際に給付されるのは、住 宅引渡しの後、申請書類提出から約2か月 程度の期間が必要です。このため、住宅代 金の全額回収は、その分期間を要します。
- ・代理受領の場合は、必ず、住宅事業者が申請 手続を行う必要があります。また、申請は各 都道府県の窓口(「すまい給付金ウェブサイト」 に掲載)での申請のみとなります(郵送申請 不可)。

住宅取得者の留意点

- ・対象住宅に居住しないなど、給付要件を満た さないことが後に判明した場合、住宅取得者 にすまい給付金の返還を求めます。
- ・契約時点(代理受領特約)から、持分割合が変更となるなどにより給付額に変更があった場合は、代理受領特約は無効となり、代理受領とすることはできません。通常のとおり、住宅取得者がすまい給付金を申請・受領してください。

4月からの宅建業者の報酬額と売買仲介の経過措置について

4月より消費税が8%に引き上げられました。これに伴い、国交省より平成26年4月1日報酬告示・ガ イドライン施行の通達がありました。改めて、消費税増税に伴う宅建業者が受け取る報酬額の改正点や、 不動産の売買仲介における経過措置についてお知らせいたします。

消費税率の引上げに伴う報酬告示・ガイドラインの改正について(国交省通達より)

「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和 45 年建設省告示 第 1552 号。以下「報酬告示」という。) 及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成 13 年国 土交通省総動発第3号。以下「ガイドライン」という。)において消費税率を引用している以下の規定について、 消費税率の変更にあわせて所要の改正を行う。

●報酬告示の改正内容

【第二】売買又は交換の媒介に関する報酬の額

100 分の 5.25 → **100** 分の **5.4** 200万円以下の金額 200 万円を超え 400 万円以下の金額 100 分の 4.2 → 100 分の 4.32

400 万円を超える金額 100 分の 3.15 → 100 分の 3.24

【第四】貸借の媒介に関する報酬の額

借賃の一月分の 1.05 倍に相当する額 → 1.08 倍 借賃の一月分の 0.525 倍に相当する額 → 0.54 倍

【第五】貸借の代理に関する報酬の額

借賃の一月分の 1.05 倍に相当する額 → 1.08 倍 ※2箇所あり

【第七】第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

算出した額に 105 分の 100 を乗じて得た額 → 108 分の 100

●ガイドラインの改正内容

【第 46 条第1項関係】

1 告示の運用について

(2) 告示第三関係①

200万円以下の金額 100 分の 10.5 → **100 分の 10.8**

200 万円を超え 400 万円以下の金額 100 分の 8.4 → 100 分の 8.64 100 分の 6.3 → **100 分の 6.48**

400万円を超える金額

(3) 告示第四関係⑤

借賃の一月分の 0.525 倍に相当する金額 → 0.54 倍 借賃の一月分の 1.05 倍に相当する金額 → 1.08 倍

(4)告示第五関係

借賃の一月分の 1.05 倍に相当する額 → 1.08 倍

5 消費税額の免税事業者の仕入れにかかる消費税の円滑かつ適正な転嫁について

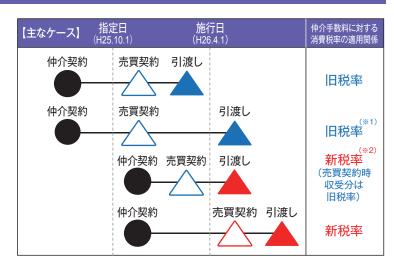
(消費税額相当額に) 105 分の 100 を乗じて得た額 → 108 分の 100

税抜金額の 0.025 倍を限度とする → 0.04 倍

不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について(国交省資料より)

不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行 令の一部を改正する政令(平成25年政令第 56号)に規定する「その他の請負契約に類す る契約」に該当し、消費税改正法の経過措置 の適用対象となります。

- (※1) 具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後で あるときには、経過措置は適用されません。
- (※2) ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡時に分け て収受する場合において、売買契約成立時に仲介 料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行 日以後の引渡時に収受する仲介料について旧税率 を適用して請求しているときは、その仲介料部分に ついても旧税率が適用されます。



売買仲介の経過措置についての Q & A

【仲介契約を更新した場合】

仲介契約は当初3か月間を契約期間として締結し、そ の間に売買契約の仲介ができなかった場合には、当事 者合意の上当初の契約を更に3か月間単位で延長できることと なっています。この場合において、仲介契約の更新日が指定 日以後のときにも、その後の売買契約の仲介契約について改 正令附則第4条第5項に規定する経過措置の適用はあります

更新日が指定日前である場合を除いて、経過措置の 適用はありません。

なお、契約時期等による具体的な税率の適用関係を示すと下 表「契約時期と適用税率等」のとおりとなります。

【仲介料率のみが定められている場合】

不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介

した不動産売買の契約金額の○○%とする。」とその料率の みを定める場合があり、このような仲介契約にあっては、仲介 料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定すること になります。このような場合においても仲介契約が指定日前で ある場合には、売買契約成立時に具体的に確定することにな る仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよ ろしいでしょうか。

指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具 体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、 その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象と なる金額はないことになります。

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買 金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率 を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過 措置の適用の対象となります。

契約時期と適用税率等

	仲介契約	売買契約	引渡完了 年月日	適用	税率	仲介料を計上
	年月日	年月日		売買契約時収受分	引渡時収受分	すべき課税期間
1	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	5% (経過措置)	それでは、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、
2	指定日前	施行日以後	施行日以後	媒介契約は3ヵ このようなケース	v月単位であり、 は想定されない。	
3	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	5%	5%	
4	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	8%	
5	指定日以後 施行日前	施行日以後	施行日以後	8%	8%	
6	施行日以後	施行日以後	施行日以後	8%	8%	

不動産お役立ちQ&A



個人が賃貸不動産を 信託財産とする信託を 設定した場合の税務



税理十法人 タクトコンサルティング 情報介画室長 税理士 山崎 信義 先生



個人が賃貸不動産を信託財産とする信託を設定した場合の税務上の取扱いについて 教えてください。



1. 信託の概要

(1) 信託の仕組

信託とは、財産を所有する委託者が一定の目的のた め、信託契約などの信託行為によって信頼できる受託者 に対してその財産を移転し、受託者は信託行為に基づき その移転を受けた財産(信託財産)の管理・処分をし、 信託財産が生み出す収入等を受ける権利(信託受益権) を受益者が有する三者間の法律関係をいいます。

信託契約は委託者と受託者との間で結びます。受託者 は、信託契約など信託行為において定めることにより、 信託財産から信託報酬を受けることができます。委託者 と受益者は、同一人である場合(自益信託)と、別人で ある場合(他益信託)があります。

(2) 信託が活用できる場面

本来、財産を管理・処分し、その財産から得られる 利益を受けることができるのは、その財産の所有者で す。ただし、管理や判断の能力の問題から、財産を管 理・処分する人と、その財産から得られる利益を受け る人を別にしたい場合があります。このような場合に は、信託の活用が考えられます。

例えば、高齢の個人 (親) が賃貸不動産を所有する 場合は、自益信託を活用し、親が委託者兼受益者、子 を受託者、賃貸不動産を信託財産とする信託契約を親 子間で結び、受託者である子はその契約に基づき賃貸 不動産の私法上の所有者となって管理をすることが考 えられます。また、個人(祖父)が未成年者である孫 に賃貸不動産を贈与する場合は、他益信託を活用し、祖 父が委託者、子を受託者、賃貸不動産を信託財産とす る信託契約を親子間で結び、受託者である子はその契 約に基づき賃貸不動産の私法上の所有者として管理し、 信託財産から得られる経済価値(不動産賃貸に係る利 益)を受益者である孫が得ることが考えられます。

2. 信託の設定と運用における税務の取扱い

(1) 自益信託の場合

通常の信託について、所得税法第13条第1項では「信 託の受益者(受益者としての権利を現に有するものに限 る。) は当該信託の信託財産に属する資産及び負債を有 するものとみなし、かつ、当該信託財産に帰せられる収 益及び費用は当該受益者の収益及び費用とみなして、こ

の法律の規定を適用する。」としています(法人税法・ 相続税法にも同旨の規定があります)。この規定により、 委託者が自ら受益者となる自益信託の場合は、税務上は 受託者へ(信託)財産の移転(譲渡)はなかったものと して取り扱われます。したがって、賃貸不動産を信託財 産とする自益信託の場合は、信託設定前と同じように委 託者兼受益者の個人が不動産所得に係る所得税の申告 をすることになります。

(2) 他益信託の場合

委託者以外の者が受益者となる他益信託の場合は、前 述(1)で挙げた規定により、委託者から受益者にその 信託財産を移転(譲渡)したことになります。他益信託 の受益者が適正な対価を負担していないと、税務上、委 託者から受益者に低廉または無償の財産の譲渡が行わ れたことになります。この場合は、委託者と受益者がと もに個人であれば、委託者から受益者に信託受益権の贈 与があったものとされます(相続税法第9条の2第1 項)。賃貸不動産を信託財産とする他益信託については、 その賃貸不動産について個人間で贈与があったものと して、受益者が贈与税の申告を行います。その後、毎年 の賃貸不動産の収益に係る不動産所得について受益者 の個人が所得税の申告をすることになります。

(3) 不動産を信託する場合の登記と税金

①登録免許税の取扱い

不動産を信託した場合、その旨の登記をしなけ れば、その不動産が信託財産に属することを第三 者に対抗することができません(信託法第14条)。 したがって不動産を信託した場合には、「信託の登 記」が必要になります。信託の登記については、家 屋の所有権に関してその価格(固定資産税評価 額)の0.4%(登録免許税法第9条、別表第一)、土 地の所有権に関しては 0.3% (租税特別措置法第72 条)相当額の登録免許税の納税が必要となります。 なお、信託を原因とする不動産の移転登記に関し ては、登録免許税は課税されません(登録免許税 法第7条)。

②不動産取得税の取扱い

受託者は、信託財産である不動産を私法上取得し たことになりますが、受託者には不動産取得税は課 税されません(地方税法第73条の7)。

不動産お役立ちQ&A



借家人による修繕拒否への対応

戸建貸家を営んでいますが、築後数十年を経ているため土台と柱に損傷があり、 消防署からも改善勧告が出ています。ところが借家人が修繕に協力してくれません。 どのように対応すればよいのでしょうか。

1. 賃貸物件の修繕に関する法律関係 建物賃貸借契約を締結し、何年も経過した後

には賃貸建物も様々な箇所に傷みが生じ、賃借人が建物 の使用収益をするには修繕をしない限り支障を生ずる ということがあります。

このような建物の使用収益をするために必要となる 修繕については、民法は、賃貸人に修繕義務があると規 定しています(民法606条1項)。賃料を授受して賃 貸目的物を賃借人に使用収益させる以上は、賃貸人は賃 貸目的物を使用収益が可能な状態にして賃借人に占有 使用させる義務があるという考え方がその根拠になっ ているものと思われます。

このように、民法606条1項は、賃貸目的物の使用 収益に必要な修繕をする義務が賃貸人にあると規定し ていますが、他方において、賃貸目的物は賃貸人の所有 物であり、その所有物に不具合を生じている場合に、そ の不具合が拡大する前に早期に修繕をしたいと考える ことも、もっともなことです。そこで、賃貸目的物に必 要な修繕は、賃貸人の義務であると同時に、権利でもあ ると考えてよいのかが問題になります。

2. 賃貸人の修繕する権利の有無

これについては、賃貸目的物を保存するのに必要な行 為、つまり賃貸目的物を維持するのに必要となる修繕す ら行わなかった場合には、賃貸目的物の基本的な安全性 を損なうことも考えられますし、それが著しくなれば、 賃貸目的物が通常有すべき安全性を欠くに至り、建物の 維持保存に瑕疵が存するということになりかねません。

民法717条1項は、「土地の工作物の設置又は保存 に瑕疵があることによって他人に損害を生じたとき」に は、最終的にその損害を賠償する責任は土地の工作物の 所有者が負担する旨を定めています。「土地の工作物」 とは、建物やブロック塀などのように土地に接着して築 造された設備をいいますから(大判大正1年12月6 日)、賃貸建物の保存行為をすることなく放置し、賃貸 建物が必要な安全性を欠くような状態になったとすれ ば、建物の所有者は損害賠償責任を負担する場合があり 得るわけです。

そこで、民法606条は、その1項において、賃貸 人の修繕義務を定めていますが、同条2項において、 「賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとする ときは、賃借人はこれを拒むことができない。」と定め ています。

これが賃借人の必要な保存行為に対する受忍義務と

いわれるものです。民法606条1項では「必要な修繕 をする義務」は賃貸人にあると規定し、同条2項は「修 繕 | という用語を用いておらず、「保存に必要な行為 | を賃貸人がしようとする場合には、賃借人はこれを拒む ことができないという表現になっています。1項の「修 繕」と2項の「保存に必要な行為」については、保存行 為とは一般的には現状を維持するのに必要な行為を意 味するから、修繕と同義であるとする考え方があります し、少なくとも賃貸目的物を保存し維持するために必要 な修繕行為が「保存に必要な行為 | に含まれることに異 論はないものと思われます。

3. 賃借人の保存に必要な行為の受忍義務の内容

ご質問のケースでは、賃貸建物の土台や柱が傷んでお り、消防署からの改善勧告が出されているということで すから、災害防止あるいは衛生上の観点からも改善が必 要な場合であると考えられます。このような場合であれ ば、賃貸人が行おうとする土台や柱の修繕が賃貸目的物 の「保存に必要な行為」に該当することは疑いないもの と考えられます。賃借人は、かかる賃貸人の修繕の申入 れを拒絶することはできないと民法に定められていま すが、万一、賃借人がその修繕に応じないとした場合に は、賃借人は民法606条2項の受忍義務に違反したこ とになります。

この場合に、賃貸人は、賃借人の義務違反を理由に賃 貸借契約を解除できるかということが問題になります。 一般論としては、賃借人には必要な保存行為に対する受 忍義務がありますから、これに従わなければならず、受 忍義務に違反したときは契約の解除はあり得ることで す。ただし、賃貸借契約のような継続的な契約関係を解 除する場合には、当事者間の信頼関係が破壊されるよう な義務違反の場合に限られるとする、いわゆる信頼関係 破壊理論が判例上も確立しています。

したがって、実際に賃貸借契約の解除が認められるか否 かは、災害防止あるいは衛生その他の観点からの保存に必 要な行為を実行する必要性と賃借人側の事情とを比較考 量することにより決せられることになると考えられます。



海谷·江口·池田法律事務所 弁護士 江口 正夫 先生

法·律·相·談

宅建業者が仲介行為を行う場合の広告の料金



山下・渡辺法律事務所 カたなべ すずむ 弁護士 渡辺 晋 先生



建物の所有者から、賃貸仲介の依頼を受けました。できるだけ早く客付けをしてほしいので、月額賃料1か月分の仲介報酬とは別に、広告の料金として、月額賃料1か月分相当額を支払うといわれています。通常の募集活動のほかに、特別の広告を行う予定はありません。所有者から広告の料金を受け取っていいでしょうか。

1. 回答

広告の料金を受け取ることは許されません。 宅建業法違反です。広告の料金を受領すれば、宅建業法 上の処分を受けることにもなります。

2. 報酬告示の原則

さて宅建業法は、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる」と規定しています(同法46条1項)。これを受け、国土交通大臣が、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和45年建設省告示第1552号)(報酬規程)を定めて告示を行い(同条3項)、宅建業者が宅地建物の売買・交換・貸借の代理・媒介を行って受けることができる報酬の上限額が定められています。宅建業者は、定められた額をこえて報酬を受けてはなりません(同条2項)。

3. 受領が許される広告の料金

ところで報酬規程第6には、報酬の上限額の定めに続けて、「依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額及び当該代理又は媒介に係る消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する額については、この限りでない。」とも定められています。この条項を拠り所にして、仲介会社が、依頼者に対し、所定の報酬以外に広告料の支払を請求することがあります。

しかし仲介会社が、報酬とは別に依頼者に請求できる 広告の料金については、『一般に宅建業者が土地建物の 売買の媒介にあたって通常必要とされる程度の広告宣伝 費用は、営業経費として報酬の範囲に含まれているもの と解されるから、本件告示第6が特に容認する広告の料 金とは、大手新聞への広告掲載料等報酬の範囲内で賄う ことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金 を意味するものと解すべきであり、また、本件告示第6 が依頼者の依頼によって行う場合にだけ広告の料金に 相当する額の金員の受領を許したのは、宅建業者が依頼 者の依頼を受けないのに一方的に多額の費用を要する広 告宣伝を行い、その費用の負担を依頼者に強要すること を防止しようとしたものと解されるから、特に依頼者か ら広告を行うことの依頼があり、その費用の負担につき 事前に依頼者の承諾があった場合又はこれと同視するこ とのできるような事後において依頼者が広告を行ったこ と及びその費用の負担につき全く異議なくこれを承諾し た場合に限り、広告の料金に相当する額の金員を受領す ることができるものと解すべきである』(東京高裁昭和57 年9月28日判決、判時1058号70頁)とされています。

すなわち、所定の報酬とは別に広告の料金を請求ができるのは、この判決例に示された限定された要件を満たす場合に限られるわけです。

4. 裁判例

最近、広告の料金に関する新しい裁判例が公表されま した(東京地裁平成25年6月26日判決、ウエストロ ー・ジャパン)。賃借人が賃貸人に礼金を支払う合意が なされ (礼金支払合意)、かつ、賃貸人と仲介会社との 間で、賃借人から支払われた礼金を仲介会社が広告料名 目で取得する旨の合意(礼金取得合意)がなされていた 事案です。まず、賃貸人と仲介会社の礼金取得合意につ いて、『賃借人から礼金名目の下に賃料の1か月又は2 か月分相当額の金員を出えんさせることを前提として、 これを仲介会社において広告料の名目により取得する ことを認めるものであるが、このような合意は、宅建業 法の定めに違反し、無効であるというよりほかはない』 とした上、賃借人が賃貸人に礼金を支払うとの礼金支払 合意についても、『強行規定を潜脱する目的で、仲介会 社が広告料名目の金員を取得するために定めたもので あるから、賃借人と賃貸人との間の礼金支払合意も、礼 金取得合意と同様に、宅建業法の規定に反し、無効であ る』とされています。

5. まとめ

宅建業者の多くが、広告料金のルールを誤解して、依頼者の了解されあれば、仲介報酬の他に、広告料金を受領してもよいと考えているようです。その結果、ルール違反の広告料金授受が横行し、目に余る状況となっています。宅建業者も、これを監督する行政官庁も、不動産取引における遵法性を確保するために、広告料金に関する宅建業法のルールを、いまいちど確認し、堂々と違法行為が行われるようなことがないようにしていただきたいと思います。

不動産業者のための最終回 コンプライアンス

コンプライアンスと危機管理経営



危機管理経営アナリスト 金重 凱之先生

今回で最終回となりますが、最後は、コンプライアンス違反への対処の重点と総合戦略の確立についてお話しします。

(2) 4つのコンプライアンス違反への対処重点

①コンプライアンス違反の発生防止

当然のことながら、コンプライアンス違反は発生させないことが"最善の策"であり、企業 はそのための事前対策の立案・実行に最大限の努力をすべきです。

特に、重大事件や重大事故の発生防止に対処の重点が置かれるべきです。

したがって、これに違反すれば、もちろん、コンプライアンスの問題が生じます。

②発生した事態の被害最小化

しかし、発生防止が不可能な自然災害等の事案に対しては、何ら準備のないままに発生した 場合その被害が甚大となるため、これを最小化(「減災」) するという "次善の策" に重点を置 いた事前対策を準備する必要があります。この意味で事前対策は大変重要です。

すなわち、自然災害や広域感染症等は、個々の企業がいかに努力しても、その発生防止は不 可能です。しかも、これらのリスク・危機は、一旦発生すると、甚大な被害をもたらすもので あり、事業継続の観点から企業の最優先課題として取り組む必要があります(事業継続計画= BCP の策定)。

ところが、政府の発表によって、企業に甚大な被害発生が予測されているにもかかわらず、 その対処をおろそかにしたり、放置した責任はどうでしょう。特に、政府・自治体からは、耐 震強化・補強措置、避難誘導措置、非常食等の備蓄措置などが要請されている中で、こうした 措置を行わない企業については、コンプライアンス違反のそしりを免れないでしょう。

つまり、ここでもコンプライアンス違反に問われるおそれがあるのです。

【6】総合戦略の確立

企業にとって、「ヒト」「モノ」「カネ」「情報」は重要な経営資源ですが、コンプライアンス違反 が発生した場合に、どのような影響がもたらされるおそれがあるのでしょうか。私は、次の4つだ

- ① 役員、社員等や株主、顧客、取引先等のステークホルダーの生命、身体(「ヒト」)
- ② 営業・生産拠点をはじめ各種事業所や施設、装備品、在庫、保有不動産等の物的資産(「モノ」)
- ③ 企業活動の円滑化・効率化・収益性向上等のために蓄積・構築されたノウハウ、データ、 技術、営業力、ITシステム等(「情報」)
- ④ 企業が保有・支配する株式、債券、キャッシュストック、ゴールド・プラチナ・シルバー 等をはじめとする金融資産(「カネ」)

これら経営資源に対する被害・損失は、企業のブランド価値の低下や事業活動の低迷を招き、ひ いては事業存続の危機をもたらすおそれさえあるのです。

取引先等の利害関係者が企業に期待することは、リスク・危機に遭遇したとしても、企業の重要 業務が中断しないこと、また万一中断しても速やかに事業を再開できることです。つまり、重要業 務が中断した結果、企業自体が被る業績悪化、顧客の他社への流出、マーケットシェアの低下、企 業ブランド価値の低下のみならず、取引先等の連鎖的な供給中断・供給不足といった経済的影響な ど間接的被害を招きます。このようなことのないように、あらかじめ対応策を定め、これを適切に 遵守するコンプライアンス経営戦略を構築することが求められているのです。"安心・安全"の提供 が企業の社会的責任となる時代の到来です。

地方本部の

設立40周年記念式典を開催



倉田康也 山口県本部長

設立40周年を迎え、より一 層の消費者ニーズに応える こと、次世代の組織強化に こと、次世代の組織強化に 取り組みたいという思いを 新たにしました。







去る2月20日、山口県本部は、理事長をは じめ総本部役員、全国各地からのご来賓ご臨 席のもと、設立40周年記念式典を開催いたし ました。

当日、ご多忙のところ遠路お越しいただき ました皆様には、誌面をお借りしまして厚く お礼申し上げます。

林理事長から「効率的な住宅・土地政策の 実施と税制措置についての検討を引き続き政 府に働きかけるとともに、『会員支援業務検討 特別委員会』の設置や『不動産や経営の相談 センター』の開設を目指したい」との挨拶が あり、山口県本部としても、消費者ニーズに

法人全日本不動產協会由口県本部 经基出明法 不動產保証協会由口集 設立40周年記念式典



▲倉田康也山口県本部長

対応すべく『不動産取引の適正化・円滑化』 を図りながら、協会における次世代の組織強 化に取り組みたいと考えております。

祝賀会では、古来よりめでたさを狂言的に 表現する厳かな口上に合わせて"鏡開き" の儀式が行われ、和やかな雰囲気のなか盛会 のうちに終了することができました。

40周年の節目にあたり、改めて役員・会員 が一丸となり会員増強に取り組むとともに、 業界のますますの発展と地域社会の住生活向 上のため邁進する所存でございます。

皆様方のご支援・ご協力をよろしくお願い 申し上げます。



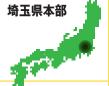
▲林直清理事長

地方本部の

「不動産開業支援セミナー」を 開催しました



菊田邦彦 埼玉県本部長 (株)きづな住宅の川島氏に よる開業体験談には、多く の開業希望者が興味深げに 耳を傾けていました。



平成26年2月27日(木)全日埼玉会館5階 会議室において宅建業の開業を志す一般の方 を対象にした「不動産開業支援セミナー」を開 催いたしました。当セミナーは、協会の周知・ 会員増強を目指した公益事業の一つとして位置 付けており、今回で5回目の開催となりました。

第一部では、真壁組織委員長より「当協会の メリットについて」、続く第二部では「私の不 動産開業体験談」と題しまして、会員の株式会 社きづな住宅の川島氏をお招きし、「顧客ゼロ からの開業3年間」を熱く講演していただきま した。最後に第三部では、埼玉県宅建業免許担 当の講師より「宅建業免許申請の流れについ て」、県本部事務局より「協会への入会申込み の流れについて」の説明をいたしました。

当日は、26名の開業希望者に参加していた

だき、お陰さまでセミナーは大盛況のうちに終 了いたしました。

今後も埼玉県本部は、開業を考えられている 皆さまの契機となるような興味深い内容のセ ミナーを開催してまいります。



(株)きづな住宅の川島氏の講演

『不動産無料相談会』を開催



大阪府本部長 人気のスポット 「あべのキュー ズ | で不動産無料相談会を行 スリース (イー動産 派行 相談 会を) いました。多くの人にお越しいただくとともに、不動産相談の必要性をさらに感じました。

桑畑信之



大阪府本部では、平成26年2月22日(土) 午前11時より、あべのキューズモールで『無料 相談会』を開催しました。

当日は大阪府本部から12名の相談員と、行 政書士、土地家屋調査士、司法書士の方々にも



ご出席いただきました。

会場付近では通行者にバルーンアートで作 成したウサギの風船等の配布を行い、全日の PR を行いました。

当日は多くの方々にご来場いただき、多数の



方々から相談を 受けました。相 談員や先生方に よる丁寧なアド バイスのおかげ か、相談された 方々はみなさん 笑顔で帰られま した。

新入会者名簿



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	ARCHI-K(株)
	虻田郡	Summit Properties(同)
	札幌市	(株)土地家
	札幌市	藤田絵理子鑑定士事務所
青森県	五所川原市	絆不動産
宮城県	仙台市	(株)トータルプロデュース
	仙台市	(株)ネクステージ
	仙台市	(株)杜プランニング
	仙台市	(株)レガーメコーポレーション
	亘理郡	一般社団法人 亘理町木造災害公営住宅建設推進協議会
福島県	いわき市	(株)エーアンドシー
茨城県	水戸市	(株)要建設
群馬県	太田市	なかじま土地建物企画
埼玉県	草加市	アド. プランニング(株)
	さいたま市	(株)イデア不動産
	草加市	(株)サンペイ
	越谷市	(株)真栄不動産
	さいたま市	ディックス・エイチシーズ(株)
	所沢市	(株)ハウスポート
	さいたま市	(株)プロポスタ
 千葉県	市川市	(株)愛郷ハウジング
	市原市	(株)あんず企画
	勝浦市	里山不動産(株)
	市川市	(株)バスクワン
東京都	板橋区	(株)アールネットハウジング
	千代田区	(株)アール免震
	港区	(株)アイアシスト
	町田市	(有)アイドル商会
	豊島区	アイプラン(株)
	杉並区	(株)アクティブスタイル
	港区	(株)アスシア
	新宿区	(株)アルファホームズ
	立川市	アルプス管理(同)
	立川市	イエチカ(株)
	品川区	(株)イクス
	新宿区	INFOROOM不動産
	新宿区	(株)エコエネルギー研究所
	大田区	(株)Nラインズ不動産
	大田区	Fr総合事務所(株)
	千代田区	(株)エムシーエル
	千代田区	オサリヴァン・パートナーズ(株)
	新宿区	(株)オフィスTAKAHATA
	練馬区	クイーンハーツ(株)
	世田谷区	(株)クラフト
	杉並区	(株)クローバー・リアル・エステート
	江戸川区	(株)圭コーポレーション
	港区	(株)ゲン・インターナショナル
	千代田区	小出公認会計士·税理士事務所
	豊島区	ゴールドコミュニティ(株)
	葛飾区	(株)国土地所
	世田谷区	(株)サークルホーム
	千代田区	サンシド不動産(株)
	渋谷区	シィーエス(株)
	文京区	渋谷商事(株)
	品川区	(同)鈴木資産管理
	港区	(株)STRONG
	新宿区	税理士森篤史事務所
	調布市	(株)調和建設
	江戸川区	(株)ティエラ
	. '	

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	練馬区	(株)テイクワン
	台東区	日商サポート(株)
	中央区	(株)フォーカスゲイン
	千代田区	(株)フォースエイド
	目黒区	(株)ブレーントラスト
	千代田区	(株)フロント・プラス
	小金井市	(株)マイホーム
	中央区	都土地建物(株)
	豊島区	(株)ヤマセカンパニー
	千代田区	(株)ユリカレント
	大田区	ライフアシスト(株)
	品川区	(株)REFLECT PROPERTY
	台東区	(株)リンクス
	千代田区	(株)ルミエール企画
神奈川県	横浜市	(同)協和リアルエステート
	横浜市	(株)クラウドプランニング
	横浜市	クレイン不動産流通(株)
	川崎市	(株)パシフイック・コースト・インダストリー
	川崎市	(株)ピースシティ
	横浜市	(株)横浜不動産システム
新潟県	南魚沼市	クリエイトホームズ
富山県	富山市	YOSHIZUKA
石川県	野々市市	K2企画
静岡県	浜松市	(同)楽毅
愛知県	名古屋市	愛岐設備工業(株)
	名古屋市	(株)エツカインターナショナル
	名古屋市	ケイコーポレーション(株)
	安城市	トヨタホームリフォーム(株)
	安城市	(株)ネップ
	名古屋市	三木の家
京都府	京都市	(株)イオンガード
	京都市	(株)オーヤマハウジング
	京都市	(株)ヒロ
大阪府	吹田市	(有)アップミリオン
	吹田市	伊勢ハウジング(株)
	大阪市	(株)エイト
	大阪市	(株)クレバー
	大阪市	ディーイーエル
	堺市	はるか不動産
	大阪市	(株)ファミリーライフサポート
	大阪市	(株)プライム
	大阪市	弁天堂(株)
	大阪市	(株)リリーム
~ ; .	大阪市	(株)One Believe
兵庫県	神戸市	WEST village(株)
大 白归	神戸市	カシマホーム
奈良県	奈良市	いこいホーム(株)
和歌山県	和歌山市	中村工務店
香川県 宮知県	丸亀市	(株)コスモ不動産 (株)岡典宅建
高知県 長崎県	南国市 諫早市	(株)岡豊宅建 (株)野副建設
大分県	別府市	(有)アーク
ハル宗	大分市	(株)大常産業
	宮崎市	(株) (株) エステート宮崎
口唧木	宮崎市	(有)生活環境社
鹿児島県	奄美市	(株)かなえる
沖縄県	浦添市	(株) 不動産の依頼所
/ I /I /I /I /I	中頭郡	(株)安永建築
I	1 -200	China School Control



「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告について ~「借主負担DIYの賃貸借」と「適切な空き家管理」の指針~

平成 26 年 3 月 20 日

全国の空き家の総数(平成20年) は約760万戸に及び、そのうち個人住宅が約270万戸を占めており、適切な管理が行われていない住宅は、防犯や衛生などの面で地域の大きな問題となっています。一方で、既存の住宅ストックを活用した住替えの支援やライフスタイルに応じた住生活の実現が求められる中、特に地方部では定住促進や大都市圏の居住者が地方へ移住する動きの受け皿として空き家の活用が期待されていますが、個人住

宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が整備されておらず、市場の形成はまだ不十分な状態となっています。

国土交通省では、昨年9月に有識者の検討会を設置し議論を行ってきました。今般、最終報告書をとりまとめ、所有者(貸主)と利用者(借主)双方のニーズや懸念事項に対応した個人住宅の賃貸流通に資する指針(ガイドライン)を作成しましたので、公表いたします。

「取組み推進ガイドライン」(報告書第5章)	定住対策や空き家活用に取り組む自治体や事業者向けに、空き家物件の掘り起こしや定 住相談など具体的な支援策の提示や先進的な地域の取組み事例を紹介
「賃貸借ガイドライン」(報告書第6章)	貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で修 繕やDIYを行う借主負担型の賃貸借契約の指針を新たに策定
「管理ガイドライン」(報告書第7章)	空き家や留守宅の管理の必要性や、管理業者を選ぶ際の留意事項、実際に所有者が管理 サービスを選択する際の確認事項などの指針を新たに策定

*詳しくは国交省ウェブサイトをご参照ください。(http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000091.html)



会の活動および各種会議の要旨

全日・保証合同

●会務運営会議

日時 平成26年2月4日(火) 12時~

内容 1.会務運営に関する件

●広報委員会

日時 平成26年2月5日(水)

15時~ 内容 1.2月号

1.2月号の結果報告2.3月号の進捗状況

3.4月号の編集計画(案) 4.平成26年度事業計画・

予算(案)

●財務委員会 日時 平成26年2月17日(月) 11時30分~ 内容

1.全日平成26年度収支予算案に関する件

2.保証平成26年度収支 予算案に関する件

●綱紀委員会

日時 平成26年2月28日(金) 13時~

内容 1.綱紀処分に関する件

2.会員除名申請に関す る件(継続審議案件)

全日本不動産協会

●会員支援業務検討特別委員会 日時 平成26年2月12日(水) 14時~

内容 1.会員支援業務

2.平成26年度事業計画・予算(案)に関する件

●法務税制委員会

日時 平成26年2月14日(金) 15時~

内容 1.平成27年度税制改正 要望(案)に関する件

不動産保証協会

●一般保証業務委員会

日時 平成26年2月28日(金) 15時~

内容 1. パンフレットのデザイ ン等

2.広島における一般保証業務説明会(報告)

INFORMATION

(▶ 5月号の予告 4))

特集1

高齢化社会の住まいを考える 執筆:住宅ジャーナリスト 山本久美子

特集2

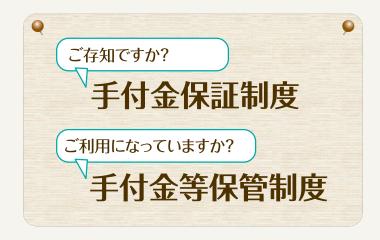
全国で進む空き家管理条例 その現状を探る

執筆: 富士通総研経済研究所 上席主任研究員 米山秀隆

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
- ・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GUIDE
- ・3月 会の活動および各種会議の要旨
- ・3月 新入会者名簿

安心と信頼のお手伝い!





▶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。

編集:(公社)全日本不動産協会(公社)不動産保証協会 広報委員会

鬼木善久 藤村憲正 髙梨秀幸 石原孝治 村松清美 吉田啓司 松岡勇一



新コンテンツ「不動産基礎知識」を 掲載しました

全日ホームページに、新コンテンツ「不動産基礎知識」を追加いたしました。

不動産取引を行う際に必要な基礎知識を分かりやすくまとめ、お客様が安心して不動産 の取引をするために、「買うとき」「借りるとき」「売るとき」「貸すとき」別に、それぞれの ケースで知っておきたいポイントや情報を掲載しました。

お客様へのご説明などに、ぜひ、ご活用ください。

【買うとき】1-1住まいを買うときの流れ(サンプル)





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、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 画面右メニューの不動産業 界情報【不動産基礎知識】 ボタンをクリック。







小沢の桜〈福島県〉

福島県船引町のたばご畑の中に1本 だけ立つソメイヨシノ。樹齢約100年、 高さ約8m。根元にはほこらと野仏が ひっそりと置かれ、日中は遠くに移ヶ岳 を望むことができる。2000年に公開 された映画『はつ恋』のロケ地となり、 この日本の原風景ともいえる姿を見に、 毎年多くの見物客やカメラマンがやっ てくるようになった。



福島県田村市は、阿武隈高原の中央 に位置し、平成17年3月1日に田村郡7 町村のうち、滝根町、大越町、都路村、常 葉町、船引町の旧5町村が合併し形成さ れた。福島県の中核的都市である郡山 市まで約30kmの位置にあり、福島県の 中通りにあって浜通りとの結節点となる 地域である。阿武隈山系が南北に走り、 日山(1,057m)、移ヶ岳(995m)、鎌倉 岳(967m)、高柴山(884m)、大滝根 山(1,192m)などが連なる。

市の東端には原発から20キロ圏内 の都路地区が避難指示解除準備区域で あったが、2014年4月より避難指示が 解除された。





あぶくま洞



阿武隈高地





●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 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

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します。