



全日本不動産協会
イメージキャラクター
谷 花音



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

2014
7
JULY

特集1 不動産取引トラブル事例と実務上の留意点

特集2 何をすればいい? 賃貸住宅の防犯対策

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

第50回

全国不動産会議 愛媛県大会

～成長社会の日本へ、今こそ不動産業の新時代～

しまなみ海道

宇和島・牛鬼

道後温泉

坊っちゃん列車

癒しの瀬戸内・道後へおいでなもし!

えひめ

日時

平成26年

10月22日 水

会場

愛媛県県民文化会館
(ひめぎんホール) 松山市道後町2丁目5-1

記念
講演

スポーツジャーナリスト

二宮清純氏 テーマ『勝者の思考法』

俳人
夏井いつき氏

句会ライブ

プログラム

- 開会式 / 13:30 ~ 14:00
- 記念講演 / 14:10 ~ 15:20
- 句会ライブ / 15:20 ~ 15:40
- シンポジウム / 15:55 ~ 17:15
- 基調講演 / 17:20 ~ 18:00
- 閉会式 / 18:05 ~ 18:20
- 交流会 / 18:30 ~ 20:00

●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・愛媛県・松山市

●公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部 TEL:089-933-9789 FAX:089-933-8410



愛媛県イメージアップキャラクター
みぎゃん

2014.JULY

7

月刊 不動産 monthly REAL ESTATE

CONTENTS

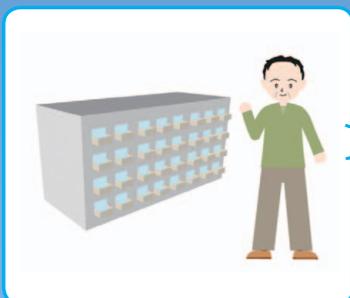
- 4 | 【TOPIX】宅地建物取引主任者は宅地建物取引士へ
- 5 | 【特集1】不動産取引トラブル事例と実務上の留意点
- 11 | PICK UP NEWS 自民党本部で全日本不動産政策推進議員連盟設立総会を開催
- 12 | 6月のニュースランキング
- 14 | 不動産ニュービジネス最前線 取材先:(株) あゆみリアルティサービス
- 16 | 【特集2】何をすればいい? 賃貸住宅の防犯対策
- 20 | 会員の皆様へ 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会への認証申出について
- 22 | 税務相談「法人が建物を取得または建設した場合の取得価額の計算方法」
- 23 | 賃貸相談「アパートの入居者による無断駐車」
- 24 | 法律相談「犬のかみつき事故による損害賠償請求」
- 25 | 全日ホームページGUIDE 第40回
- 26 | INFORMATION 明海大学不動産学部不動産学科 企業推薦特別入学試験要項
- 27 | 新入会者名簿
- 28 | 地方本部の動き 大分県本部／京都府本部／大阪府本部
- 29 | 会の活動・各種会議の要旨
- 30 | 8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

宅地建物取引主任者は 宅地建物取引士へ



「宅地建物取引士」誕生 宅建業法改正案、参院全会一致で成立

6月18日、宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更することや、暴力団排除規定の設置などを盛り込んだ宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が参議院本会議で全会一致で可決、成立しました。

改正法の施行は公布後1年以内とされ、2015年の4月1日までに施行される見通しです。取引士の設置義務や試験などについては、従来の取引主任者と同様で変更はありません。

中古住宅市場の活性化による消費者からの多様なサービスが求められるなか、より大きな役割と責任が取引士に求められています。今後は社会的地位の向上に伴い、倫理やコンプライアンス意識、より専門的な知識が必要となります。

特



集

不動産取引トラブル事例と 実務上の留意点

1

(一財)不動産適正取引推進機構

調査研究部 上席主任研究員 村川 隆生

宅建業者は、不動産取引を自ら売主として行う場合の他、売買、賃貸に限らず媒介・代理で取引に関与する場合にも、宅建業法を遵守して、取引当事者（特に消費者）に不測の損害が生じることがないように、取引の安全に細心の注意を払って業務を行わなければなりません。宅建業者は、宅建業法上の責任はもちろんのこと、不動産取引の専門家としての民法上のより広い範囲での注意義務、助言義務等の責任を問われることがありますので注意が必要です。

本稿では、売買トラブル事例3例、賃貸借トラブル事例2例を取り上げました。業務の参考にさせていただければ幸いです。

<売買トラブル事例1> 「用途変更」を伴う購入目的と説明義務

買主は、事務所・居住等の用途として利用されていた4階建てビルの1、2階を物品販売店舗、喫茶店として賃貸し、3、4階部分を自宅として利用する目的で、宅建業者の媒介での売買契約を締結した。媒介業者は重要事項説明に際し、1、2階の店舗等への変更については、問題ありませんと説明した。買主は、工事を依頼した建設会社から「100㎡を超える店舗・喫茶店への変更工事は確認申請が必要であり、条例にも適合させる必要がある。一部工事内容の変更が必要になる」と告げられ、手続関係等の費用負担が必要になることを知った。買主は媒介業者に対し「店舗等で使用するには確認申請等の手続が必要であることを説明しなかった。説明義務違反があるのではないか。工期が遅れ、新たな費用も発生する」と主張し、損害金として仲介手数料全額の返還を求めた。

建築物の用途を変更して建築基準法（以下「建基法」）第6条1項1号の特殊建築物とする場合、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものについては、建築主事の確認を受けなければなりません。また、工事完了後には建築主事に届出なければなりません。なお、用途の変更が政令で指定する類似の用途*相互間においては、確認の手続は必要ありません（建基法87条1項）。

* 特殊建築物と類似の用途（建基法施行令137条の17）

類似の用途は、当該建築物が条文記載のいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ条文記載の各号に掲げる他の用途とされています（条文で類似の用途を確認のこと）。

床面積100㎡を超える物品販売店舗・飲食店への用途変更には、確認申請が必要になり、建築基準関係規定、都道府県条例に適合することが必要です。

☆ 用途変更に関する説明上の留意点

用途を変更して建物を利用できることが重要な購入目的であるときは、上記の用途変更の確認手続が必要である旨を必ず説明しておきます。役所への確認もせずに、安易に「類似の用途」ですから問題ありませんなどと説明をしないように注意します。「類似の用途」に当たるか否かは行政担当窓口で必ず確認することが必要です。

＜売買トラブル事例2＞ 反社会的勢力の事務所の説明義務（裁判事例から）

売主である宅建業者は、競売により1億71百万円余で取得した都心部の土地を2億円で転売した。本件土地の北西側には4m道路を挟み、地下1階地上3階建てのAビルが存在する。競売に際し、Aビルは指定暴力団の事務所との指摘があり、補充評価書には「警視庁への調査嘱託の結果等からは必ずしも明らかではない」とあるが、評価額は10%下方修正された。売主業者は、売却に当たり、再調査をしたが、組員の出入りもないなどから、暴力団事務所ではなく興業事務所と判断して、重要事項説明では特段の説明をしなかった。その後、買主は、Aビルを使用しているB社の事務所は暴力団事務所であることを知ったとして、売主業者に対し、契約解除の意思表示を行い、説明義務違反等に基づく損害賠償を求めて提訴した。

（東京地裁 平成25年8月21日判決）

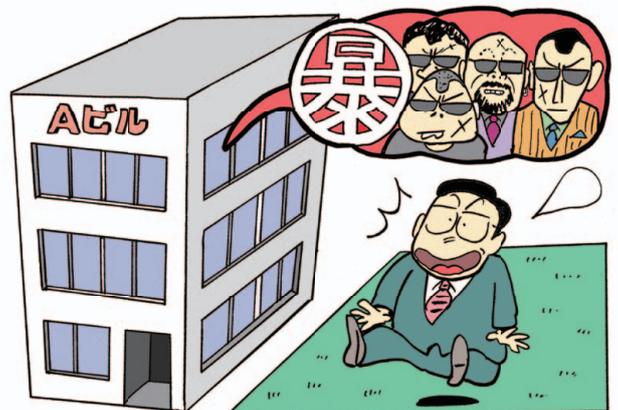
☆ 判決の要旨

- (1) B社は一般に指定暴力団傘下の団体として認識されていること等から、本件事務所は、指定暴力団と密接な関係を有する団体及びその構成員らにより使用されている事務所であると推認することができる。売主は、本件事務所は単なる「興行事務所」とするが、追加の現況調査が行われた経緯等から本件事務所が「指定暴力団系の興行事務所」とであると認識していたと認められる。
- (2) 売主は、本件事務所が暴力団事務所であるかの確認をしようとしたのだから、近隣に暴力団事務所等が存在することが契約締結の判断に影響を及ぼす重要な事項であることを容易に認識することができ、また、近隣に暴力団が関係する興行事務所があるという告知は、容易に行うことができる性質のもので、信義則上の説明義務違反は免れない。
- (3) 本件土地周辺は閑静な住宅地で、本件土地の100m圏内に女子校が存在すること、前面道路が小学校の通学路であること等に照らすと、本件事務所の存在により買主が本件契約の目的を達成することができなくなったと認めることはできず、本件契約の解除理由とはならない。
- (4) 売主には、本件事務所の存在を告げなかった信義則上の義務違反があり、売主の説明義務違反と相当因果関係のある買主の損害としては、本件事務所の存在による減価率1割を乗じた2,000万円を相当とする。

* なお、売主には欺罔する意図はなかったとして詐欺取消しの主張を退け、本件土地が一般の宅地が通常有する品質や性能を欠いているということはないとして瑕疵担保責任も否定しています。

☆ 暴力団事務所に関する実務の対応

ウワサ等により近隣のビルに暴力団事務所が存在している疑念がある場合、宅建業者には調査・確認義務がありますが、警察で情報開示を拒否され確認できないことが多くあります。本件でも警視庁は「暴力団情報の提供要件に該当しない」として回答を拒否しています。確認ができないときは、ウワサの説明は不可能です。事実と相違していた場合、不法行為責任を問われる可能性も生じます。しかし、確認はできないものの、暴力団事務所であることは間違いのないと思われるときに何も説明しなかった場合、トラブルが生じることは必至といえます。このような場合は、やはり、何らかの方法で告知しておく必要があると思われる。例えば、「警察より情報の開示が得られず事実確認ができませんが、〇〇ビルの〇階は関係団体の事務所と思われる」と、口頭で説明しておくことが考えられます。説明したことの証拠を残しておきたい場合は、説明を受けたことの書面を取得しておくなどの対応が考えられます。



<売買トラブル事例3> 管理費・修繕積立金の滞納と決済

売主（法人）と買主は、売主が社員の社宅として使用していた中古マンションの一室を宅建業者の媒介（売主、買主それぞれに媒介業者）で売買契約を締結した。売主は、契約時点において、約2年分の管理費と修繕積立金の合計約35万円を滞納していた。重要事項説明書には「売主は、管理費・修繕積立金の滞納分について、決済・引渡日の前日までに管理組合に支払をして滞納のない状態で買主に引渡しをします」と記載され、その旨の説明があった。決済日の3日前に買主側媒介業者は売主側媒介業者に滞納金の支払について確認をした。売主側媒介業者が売主に確認したところ「間違いなく明日支払を済ませておきます」と答えたので、その旨を買主側媒介業者に返答した。決済日当日、再度、買主側媒介業者が売主側に確認したところ、売主が「支払は完了しました」と答えたので、決済を行い、買主は引渡しを受けた。買主が入居して2か月が過ぎたころ、管理組合から買主に、管理費・修繕積立金の過去の滞納金の支払請求が届き、買主は支払った。買主は売主側媒介業者に対し「売主も媒介業者も滞納金は支払済みであるというから決済に応じた。管理組合に支払った滞納金は、売主側に支払義務がある。売主と連絡が取れないのであれば、媒介業者が負担すべきである」として、売主側媒介業者に滞納金の支払を求めた。

売主側媒介業者は、買主側媒介業者に連帯責任を理由に半分の負担を求めている。

☆ 管理費等に滞納がある場合の重要事項説明義務

管理費・修繕積立金に滞納があるときは、宅建業者は重要事項として説明することが義務付けられています。また、「ここでいう修繕積立金等については、当該1棟の建物に係る修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等を指すものとする。」として、専有部分の修繕積立金の滞納だけでなく、1棟の建物の滞納金についても説明することが求められていることに注意が必要です（国土交通省による包括的なガイドライン）。

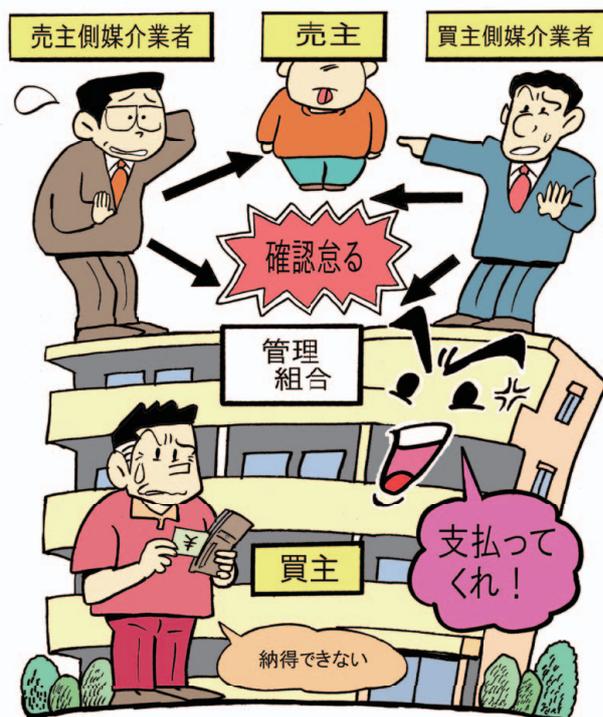
☆ 管理費等に滞納がある場合の決済時の注意点

売主が管理費・修繕積立金等を滞納している場合、売主には決済日までに滞納の支払を済ませてもらうことが必要です。決済に当たって媒介業者は、売主と管理組合双方に確認します。売主の確認だけでは不十分です。決済日までに管理組合（管理会社）の窓口で直接確認したうえで決済にのぞむことが大事です。滞納があると、管理組合はその支払について、前所有者（売主）・新所有者（買主）のどちらに対しても請求することができます（区分所有法8条）。買主は管理組合の請求を拒むことはできません。

本事例の場合、媒介業者の滞納金の支払確認が不十分であったことが原因で買主に損害を与えています。本件では、売主側媒介業者に大きな責任があることは明白ですが、しかし、買主

側媒介業者も媒介上の責任を十分に果たしているとはいえません。売主側媒介業者の言を信じ、自ら管理組合等への確認業務行っていない落ち度があるといえます。

負担割合は業者間の話し合いで決めるしかありませんが、買主とのトラブルが拡大しないように迅速に解決することが何より大事です（1日も早く、買主が立て替えている滞納金相当金を買主に支払うことです）。



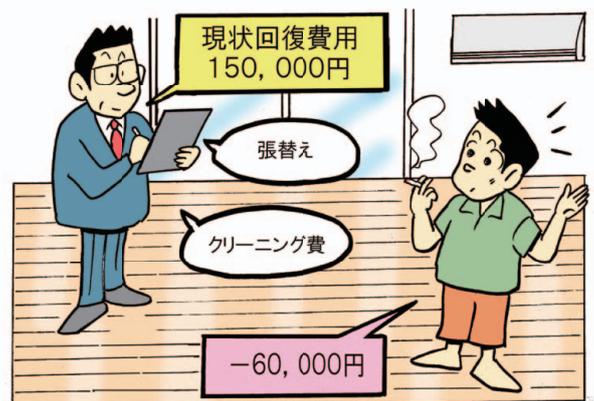
<賃貸借トラブル事例1> 敷金精算—クリーニング費用とタバコによる汚損

新築賃貸アパートの一室（1LDK）を7年間借りた賃借人が退去した。敷金精算業務の委託を受けている管理会社（兼媒介業者）が、明渡し後の室内を確認したところ、室内の清掃は通常に行われゴミ等の残置もなかったが、部屋全体がタバコにより汚損され、強い臭いが残っていた。

契約書には、契約終了時の明渡しの際の原状回復特約として、①賃借人は、契約が終了したときは賃借物を原状回復して明渡しするものとする、②賃借人は、賃貸人の指定する清掃業者が実施する室内クリーニングに要する費用を負担するものとする（概ね、40,000円程度）、③賃借人は、玄関鍵の取替費用を負担するものとする（概ね、20,000円程度）が記載されている。

賃貸人・管理会社は、賃借人の負担となる原状回復費用を、①壁・天井クロス及び床じゅうたん張替費用 $150,000円 \times 50\% = 75,000円$ 、②クリーニング費用55,000円（エアコン清掃含む）、③玄関鍵取替費用20,000円の合計150,000円と算定し、賃借人に対し、敷金100,000円との差額50,000円の支払を請求した。これに対し、賃借人は、①タバコによる汚損は、通常にクリーニングすれば除去できるので、クロスとじゅうたんの張替費用の負担義務はない、②タバコによる汚損のクリーニング代として契約書に記載のある40,000円は負担する、③鍵は紛失していないし全部返却したので、負担する必要はないとして、40,000円の負担のみを認め、敷金との差額60,000円の返還を求めている。

原状回復費用の負担をめぐる敷金精算トラブルは、建物賃貸借契約のトラブルの中でも一番多いものです。国土交通省はそのような状況に鑑み、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドライン」という）を公表して、原状回復費用の負担のあり方等について、トラブルの未然防止の観点から現時点において妥当と考えられる一般的な基準を示しています（平成10年3月公表、平成16年2月改訂版公表、平成23年8月再改訂版公表）。具体的な事案に応じてガイドラインが活用されることが期待されています。



☆ ガイドラインの基本的な考え方

(1) 貸主・借主の負担区分の考え方

- ① 建物・設備等の経年変化による自然的な劣化・損耗等＝自然損耗
（畳・クロス・床材等の変色、設備機器の経年による故障等）
- ② 通常の使用による損耗等＝通常損耗
（電気製品による壁面クロスの電気やけ、家具の設置跡等）

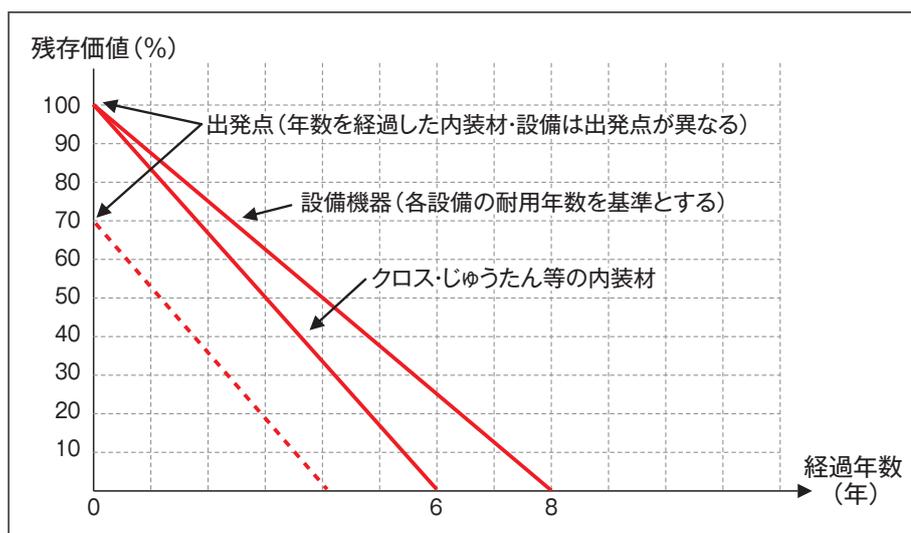
貸主
負担

* ①・②の損耗等による減価の回収は、通常、その必要経費分を賃料に含まれているとの考え方から、さらに賃借人に負担を求めることは、賃借人が二重に負担することになるので、賃借人には、これらの損耗等の原状回復費用の負担義務はないとしています。

- ③ 借主の善管注意義務違反・その他通常の使用を超えるような使用による汚損・破損等
（借主の不注意等の借主の責に帰す原因による内装・設備等の汚損・毀損等）

借主
負担

(2) 賃借人に原状回復義務がある場合の経過年数による借主負担割合の考え方



- **クロス・じゅうたん・CFシート等の内装材**：経過年数が多いほど賃借人の負担は少なくなり、最終残存価値を1円としています。ガイドラインの考え方では、クロス、カーペット等の場合、6年経過で残存価値1円としています。
- **設備機器**：設備機器の耐用年数経過時点で残存価値1円となります。
- **クリーニング**：賃借人負担となるのは、通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等）を実施していない場合としています。
- **鍵の取替費用**：賃借人負担となるのは、賃借人がカギを紛失、または不注意等で破損させた場合としています。

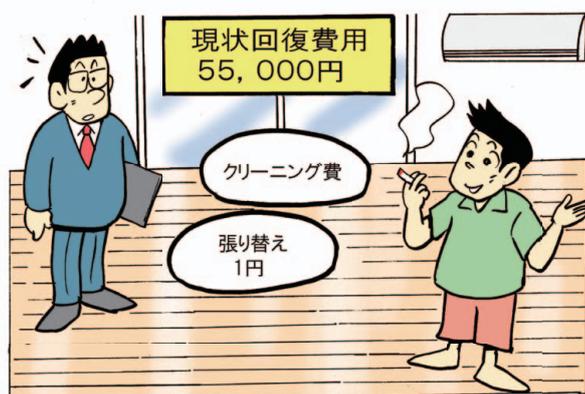
☆ 事例の考え方

ガイドラインの考え方を基準に賃借人負担を考えると、①賃借人にタバコ汚損による損害の賠償義務があるとしても、その費用は1円となります。②室内クリーニング費用の負担は認めていますので、エアコン清掃費用分が問題になります。通常は賃借人にエアコンの内部洗浄の負担義務はないと考えられていますが、喫煙により臭いが付着しているときは、賃借人が負担することが妥当と考えられます。③賃借人は、鍵を紛失することもなく返還

していますので、取替費用の負担義務はないといえます。本件鍵取替特約は合理的な理由がなく無効と考えられます（特約の効力の有無は、最終的には裁判所の判断によります）。したがって、賃借人負担は、エアコン清掃を含むクリーニング費用55,000円と考えることが妥当と考えられます。

☆ 喫煙特約

賃借人に喫煙がなければ、賃貸人はクロス等を張り替えなくとも次の賃借人に賃貸することが可能であったと思われます。喫煙により賃貸人は張り替えざるを得ないので、賃借人は何らかの負担をして然るべきです。賃借人の一部負担を明確にしておくために、「喫煙特約」を付しておきます。その場合、最終残存価値を1円とする必要も、6年を基準にする必要もありません。8年で最終残存価値10%でも構いませんが、経過年数の考え方の趣旨を踏まえて決めることが重要です。賃借人負担を余りに大きくすると効力を否定される可能性が大きくなります。裁判所で否定されない特約となるように考えることが大切です。



<賃貸借トラブル事例2> 短期に入居者が入れ替わる部屋

宅建業者の媒介でアパートの一室の賃貸借契約を締結した賃借人は、1週間後の引っ越しに備え、5歳になる子供を連れて、室内の掃除のために借りた部屋を訪れた。子供は母親から走り回らないように注意されていたこともあり、持参した絵本を読んで静かにしていた。掃除を始めて30分が経過した頃、階下の居住者が訪ねてきて「歩く音や子供の声も聞こえる。うるさいので静かにしてくれ」と強い口調で注意された。賃借人が管理会社に「注意を受けるような音は出しておらず、子供は静かに本を読んでいた。下の居住者はどんな人なのか」と尋ねたところ、管理会社は「実は、借りていただいた部屋は一昨年2回、去年は3回、賃借人が入れ替わった。階下の居住者が音に敏感で、度々苦情を申し入れることが原因と思われる。通常的生活音は我慢するように申し込んでいるが聞き入れてもらえない。媒介業者がこのことを知っているかどうかは分からない。人権や個人情報の問題もあるので、媒介業者には話をしてはいない。解約したいのなら、お金は全額返還するが、それ以上の金銭は負担できない」と答えた。媒介業者は「下の居住者が原因で上の部屋が時々空いているとは知らなかった。管理会社からは何も聞いておらず、媒介責任はないので仲介手数料は返せない」と答えた。賃借人は、現在の借家はすぐに出なければならず、別のアパートが見つかるまで仮住まいが必要になり、荷物もトランクルームに預けなければならず、予定外の費用が必要になる。

媒介業者と管理会社で費用を負担してほしい。

☆ 媒介業者の調査・説明義務

媒介業者は、本件の下階の居住者が原因で本件貸室の入居者が短期で入れ替わることについて、管理会社からの情報提供がなく、通常の調査の中でも知る契機がなかったときには、他の入居者の情報を調査することはできませんので、調査・説明義務はありません。一方で、管理会社等の情報提供で知っていたときには、「音に敏感な下階の居住者との関係で本件貸室の入居者は短期で入れ替わっている」事実のみを説明しておくことになります。説明に当たっては、下階居住者の名誉等を傷つけることがないように注意が必要です。

☆ 実務の対応

借主の契約の判断に重要な影響を及ぼすこのような事情のある物件は、その事情を媒介業者が知っているときは、取り扱うこと自体を避けるべきです（物件として紹介しない）。原因は分からなく

ても、短期で入れ替わっていることを知っているときは、紹介する前にその原因を調査して確認しておくべきです。媒介業者・管理会社は、借主に対する法的責任（損害の賠償義務）の有無は別として、誠実に話合いに応じる対応が望まれます。

管理会社は、賃借人の人権やプライバシー・名誉等を傷つけることがないように、第三者への情報提供には細心の注意が必要であることはいうまでもありません。しかし、本件のような短期で入居者が入れ替わるというネガティブ情報は、当該原因の居住者の名誉等に配慮しながら、媒介業者や借受予定者に提供しておく必要があります。また、管理会社は当該居住者との契約を解消する方策について、弁護士等の力も借りて、あきらめずに検討すべきです。

本件のような物件は、原因を解消できるまで、原則として、市場に出すべきではありません。

PROFILE

村川隆生（むらかわ・たかお）

住宅メーカーや不動産販売会社勤務を経て、平成12年より一般財団法人不動産適正取引推進機構に勤務。調査研究部調査役、研究課長を経て現在は上席主任研究員を務めている。

自民党本部で全日本不動産政策推進議員連盟 設立総会を開催

6月6日、自民党本部で「全日本不動産政策推進議員連盟」の設立総会が開催された。

同連盟には国会議員 258 人が参加しており、会長は自民党総務会長の野田聖子氏が務める。

(公社)全日本不動産協会、全日本不動産政治連盟と連携を図り、国民の住生活の向上と日本経済の持続的な成長を図ることを目的としている。

当協会はこの設立総会の席上、『『宅地建物取引主任者』を『宅地建物取引士』へ名称変更するための宅建業法改正』などを内容とする要望書を提出した。

野田聖子氏は、「密接に意見交換するなかで、現場の皆さんが本当に望む政策などを実現したい」と語った。

また、林直清理事長は、「大勢の議員の方々が我々全日のために集まってくれた。本当に感謝する」と挨拶した。



インフォメーション

INFORMATION

全日不動産相談センター 開設しました!!

平成26年7月1日(火)13:00より全日不動産相談センターを開設しました。

同センターは、不動産取引に精通した経験豊富な相談員が、安心安全な不動産取引を目指して、会員からの取引に関する実務相談を行うとともに、公益事業の一環として、消費者の相談にも応じることとしています。



運営時間 月・火・木・金曜日 13:00～16:00
※毎週水曜日・年末年始・祝祭日・夏期(お盆)休暇除く

電話番号 03-3556-1800

※詳細は、全日ホームページ<http://www.zennichi.or.jp/index.php>をご覧ください。

6月のニュースランキング

1位

改正建築基準法案が成立、構造計算の一部合理化など(5/29付)

建築基準法の改正案が5月29日、衆院本会議で審議され、可決、成立した。すでに参院先議で審議・成立しており、27日の衆院国土交通委員会で採決され、全会一致で可決していた。改正建築基準法は、3階建ての木造校舎を建築できるようにするなどの木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定の一部合理化、老人ホームの地階部分の延べ床面積への未算入、建築物の事故に対し、国が自ら関係者に調査・立入検査ができるようにする調査体制の強化などが盛り込まれている。施行は一部の規定を除き、公布の日から起算して1年を超えない範囲内で政令で定める日からとなる。

2位

エイブル、空室対策で3,000室を宿泊施設に 国家戦略特区の規制緩和で(5/22付)

エイブルは、国家戦略特区の規制緩和による旅館業法適用除外を活用し、3,000室の賃貸物件の空室を宿泊施設として提供する方針だ。旅行者向け宿泊マッチングサービスを提供する「とまれる」と業務提携した。サービス提供区域は、戦略特区エリアの東京都9区（千代田、中央、港、新宿、文京、江東、品川、大田、渋谷）、千葉県成田市、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県。エイブルが、空室に悩むオーナーに物件提供を提案する。2020年の東京オリンピックなどに向けて増加する訪日外国人旅行者が主要ターゲット。



▲詳細はエイブル & パートナーズのウェブサイト (<http://www.able-partners.co.jp/>) を参照

3位

東京都の中古マンション流通シェアランク 世田谷、港区が「2強」 東京カンテイ(6/3付)

東京カンテイ（東京都品川区）はこのほど、東京都における「行政区別・中古マンション流通事例数シェアランキング」をまとめた。中古マンションのストックが豊富な都府県ごとに、それらがどの地域で盛んに流通したかを調査し、今後増えとみられる「人気中古マンションエリア」を確認するのが目的。東京都では2003年以降、上位10位に登場するエリアは全て23区内となっている。1、2位につけたのは世田谷区と港区。両区で順位の入替えはあるが、上位2位を独占している状況に変化はない。ストック数の多さがそのまま流通増につながっているとみられる。データは2003、2008、2012、2013年の中古マンション売り事例を集計した。

2013年	
1	世田谷区
2	港区
3	大田区
4	江東区
5	新宿区

4位

重説と契約のネット化、日管協は「賛成」 検討会に意見書提出(5/29付)

日本賃貸住宅管理協会（日管協）はこのほど、国土交通省で議論されている「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」に対し、「賃貸住宅の重要事項説明や賃貸借契約において、インターネットの活用を検討すべき」とする意見書を提出した。同検討会では、不動産取引における重要事項説明に際しての「対面原則」について、インターネットなど電子化導入により見直しができるかどうかを議論しているが、多くの業界団体からは、見直しについて疑問の声が上がっている。そんな中、同協会は、「インターネットの活用を前提に議論を進め、想定される課題については議論の中で解決策を検討し、前向きに議論を進められることを強く要望」とした。



▲近い将来、スカイプなどで契約や重説が行われる可能性もある

住宅新報社ホームページにて、5月16日～6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。

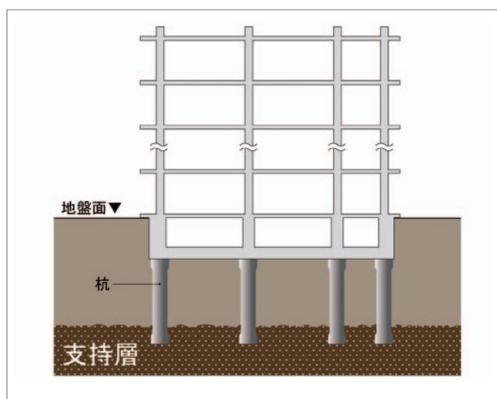
5位

住友不分譲のマンションで施工不良 基礎杭が支持層未到達(6/10付)

住友不動産はこのほど、同社が2003年に横浜市西区で分譲したマンション住棟5棟(約260戸)のうちの1棟(約60戸)について、基礎杭が支持層に到達していない事実があったと公表した。

マンション分譲後、当該マンション住棟と他の住棟のつなぎ部にある手摺のズレがたびたび生じていたため、度重なる調査を行った結果、今回の事態が判明した。他の住棟について同様の異常は発生していないという。

同社では、「施工会社の施工不良によるものだが、売主として全責任をもって対応する」としており、安全確保のため仮住まいの要請と提供を開始。今後の対応について管理組合や入居者と協議し、建て替えを含む適切な是正工事を検討するほか、買取り補償も行うとしている。



▲マンション基礎杭の構造

6位

4月中古マンション売り価格 首都圏、都心に一服感(5/22付)

東京カンテイ(東京都品川区)がこのほどまとめた2014年4月中古マンション売り希望価格(70㎡換算)によると、首都圏の価格が前月に続き弱含みとなった。昨年から上昇し続けている都心部で、一服感が出ている。

首都圏(2,842万円、前月比0.7%下落)は2か月連続で下落し、近畿圏(1,838万円、同1.0%上昇)は2か月ぶりに上昇。中部圏(1,497万円、同0.4%下落)は4か月ぶりに1,500万円を割り込んだ。

7位

自民党内に全日系政治連盟、会長に野田聖子氏(6/6付)

自民党の国会議員241人により、「全日本不動産政策推進議員連盟」が設立した。会長は自民党総務会長の野田聖子氏が務める。全日本不動産協会・全日本不動産政治連盟と連携を図り、国民の住生活の向上と日本経済の持続的な成長を図る。全日の両団体は、6月6日に自民党本部で開かれた設立総会の席上、『『宅地建物取引主任者』を『宅地建物取引士』へ名称変更するための宅建業法改正』などを内容とする要望書を提出した。



▲6月6日に自民党本部で開かれた設立総会

8位

「リハウス」の三井不動産リアルティネットワーク 仲介件数、28年連続トップ(6/12付)

9位

価格上昇の勢い鈍化 消費増税後の影響も 東京カンテイ、中古マンション価格天気図(5/27付)

10位

「ホテルオークラ東京」建て替え 高層棟にはオフィスも(5/23付)

不動産ニュービジネス最前線

「住宅コンシェルジュとしての仲介業と木造アパート再生事業」

物件の売買・仲介をホームインスペクション付きで行う不動産業者がジワジワと増え始めている。「仲介業者は住宅のコンサルタントであるべき」との考えをもとに、6年前からホームインスペクションを取り入れ、「住宅コンシェルジュ」サービスを提供するあゆみリアルティサービスの業務内容と、木造アパート再生の取り組みを取材した。

いち早くホームインスペクションを取り入れる

あゆみリアルティサービス代表の田中歩氏は、信託銀行の不動産部門出身だ。銀行での業務体制に行き詰まりを感じていたことから、これまで培ってきた不動産相続ファイナンスの知識とコンサルティング的な特性を生かした仕事での独立を考えたのが10年ほど前。不動産業での開業を目指し、勤務を続けながら資格取得など準備を進めてきた。

2009年、満を持して東京都中央区にあゆみリアルティサービスを開業した時、ちょうどできたのがNPO法人日本ホームインスペクターズ協会。迷わず入会した。これこそ今後の不動産仲介に必要と判断したからだ。

買主がこれから買うはずの不動産に関して、あまりにも少ない情報で判断せざるを得ないこと、売主が中古物件を売りたいとき、建物の価値をほとんど見てもらえないことなど、不動産売買の過程の中で生じる売主・買主双方の不利益を解消するのがホームインスペクション。売買の仲立ちをする仲介業者が率先して取り入れ、サービスとして提供すべきとの考えだ。

仲介業者がすべきサービスを徹底

「住宅コンシェルジュ」と銘打ったサービスの内容は以下の通りだ。

まずはホームインスペクションの実施。売主・買主どちらでも、売買契約の前までに協会の公認試験をパスしたホームインスペクターに依頼する。誰に業務を頼むのか決めるのは売主か買主側で、売買が決まれば仲介手数料から実費を引くため、実質無料で住宅診断を受けることができる。つまり、費用負担はあゆみリアルティサービスがすることになる。

また、売却の依頼に対しては一般媒介契約を締結し、必ずレインズに登録。より公平な取引を約束する。

さらに、重要事項説明書には載らないが必要だと判断した情報については、独自に調べて顧客に報告している。例えば、中古マンションを購入する人には、管理規約や使用細則、長期修繕計画案、総会議事録などを調べ、「管理状況報告書」を作成。それぞれの項目につき独自に基準をつくり、○や△などをつけてわかりやすく記載している。さらに、建物の建つ土地



▲田中氏が作成した中古マンションの管理状況報告書

の土地条件図や地質図、ハザードマップなども添付する。

売買取引時は、売買に必要な総額のみならず、不動産にかかるランニングコスト、収入や預貯金額も考慮した資金計画や、住宅ローンの借入期間もアドバイスしている。自らが持つFPの資格を活かして、簡単な住宅取得後のファイナンシャルプランも作成する。これらはすべて仲介手数料に含まれている。

なぜそこまでするのか、と田中氏に問うと、「仲介業者が情報の優位性を持っていたのは昔の話。これからはプラスアルファのサービスがなければ生き残っていけないと考えています。また、顧客には安心していただくと同時に、「本当に家を買いたいのか」を、資金や家族計画とともによく考えてほしい」と答える。資金計画に無理がある顧客には、はっきりと「今買わないほうがいい」と伝えるそうだ。

取材先 株式会社あゆみリアルティサービス

木造アパート再生 「木賃デベロップメント」

そんな田中氏が現在力を入れているのが、木造アパートの空室空室再生事業だ。仕事を通じて知り合った有限会社スタジオ A 建築設計事務所の内山章氏、リノベーションの施工を手がけるルーヴィスの福井信行氏とタッグを組み、「木賃デベロップメント」という名のチームとして、木造アパートの再生に挑んでいる。

きっかけは、西武池袋線「江古田」駅から徒歩6分という好立地にある一棟の木造アパート。立地はいいが、築35年で外観も内装もかなりボロボロだったこの物件を田中氏が取得。それを田中氏の顧客に転売し、新オーナーに再生を働きかけた。

しかしオーナーに首を横に振られ、それならと提案したのが、「6年の間、オーナーから木賃デベロップメントのメンバーが格安で借り、その間に好きなようにリノベーションを施す。リノベの費用は木賃デベロップメントが



左：「サクラ・アパートメント」内装。簡素なつくりで、住み手がカスタマイズできるようになっている

下左：施工前。施工費を抑えるため、床貼りのワークショップを開催するなど工夫した

下右：木賃デベロップメントの第2弾。横浜の「綱島キャビン」



持つが、その間転貸することで回収する」という案。

オーナーは初期のリノベ費用を持たずに、どちらにしる空室となっている部屋に安いながらも借り手がつき、6年経ったらきれいになって返ってくる。木賃デベロップメン

トは、最初は費用持ち出しとなるが、各部屋に借り手がつけば6年を待たずに初期投資を回収できる。満室経営ならば3年ほどで元が取れ、あとは利益となる計算だ。

こうして出来上がったのが「サクラ・アパートメント」。再生をしたのは2階部分のみで、3万円でも借り手がつかなかった部屋が、今は6~7万円の賃料が取れて、満室となっているそうだ。

建築家・施工者・不動産屋。それぞれ立場は異なるが「家づくり」に関わる3者による空室・空室再生の試みは広がりを見せ、第2弾の「綱島キャビン」が完成したほか、現在もいくつか進行中の企画があるとのことだ。

会社概要

- 会社名／株式会社あゆみリアルティサービス
- 所在地／東京都中央区京橋
- 設立／2009年2月
- 代表取締役／田中歩（日本ホームインスペクター協会理事、1級ファイナンシャルプランニング技能士、不動産コンサルティングマスター）
- 従業員数／1人
- 事業内容／住宅コンシェルジュ、事業用不動産仲介、相続・不動産コンサルティング、戸建て・マンション開発、不動産管理
- URL／<http://www.ayumi-ltd.com/>
- （公社）全日本不動産協会会員
- （公社）不動産保証協会会員



株式会社あゆみリアルティサービス
田中歩氏

何をすればいい？ 賃貸住宅の防犯対策

住宅ジャーナリスト 殿木真美子

窃盗・強盗・ストーカーなど、住宅への侵入犯による犯罪が、年々凶悪化してきている昨今。入居時にセキュリティを重視する人が増えています。入居者に安全を提供するのは、オーナーや管理会社の大事な役目。大がかりな手間やコストをかけずに、今から始められる防犯対策について考えてみましょう。

入居者は防犯対策を見ている

賃貸住宅の防犯対策に注目が集まっています。警視庁の調べによると、平成24年上半期の共同住宅への侵入窃盗件数は、およそ1万件。年々減少傾向にはあるものの、1日に約55件もの窃盗犯罪が起こっている計算になります。

また、賃貸住宅内での犯罪は窃盗にとどまらず、近年ではストーカー行為、強盗、暴行、女性に対する痴漢行為など、その内容は多様化、凶悪化しているのが現状です。

そんな状況を受けて、今入居者は「セキュリティ」に熱い視線を注いでいます。

管理会社に対する「賃料が上がる設備」のアンケート結果（図表1）によると、単身者向け、ファミリー向け物件ともに“エントランスのオートロック”、“ホームセキュリティ”が、また特に単身者向けでは“防犯カメラ”、“TVモニター付きインターホン”も上位にランキングされるなど、防犯対策への関心の高さが伺えます。

防犯意識の高い単身者の中でも、特に女性は犯罪被害に遭いやすいだけに、敏感です。（図表2）は賃貸集合住宅に対する女性の防犯意識を調査したもので、専有部よりは共用部、共用部の中でもエレベーターやエントランス周りに防犯設備の必要性を感じていることが分かります。

図表1 これがあれば賃料が上がる設備ランキング2013

単身者向け物件		ファミリー向け物件	
順位	設備	順位	設備
1(→1)	インターネット無料	1(→1)	追い炊き機能
2(→2)	エントランスのオートロック	2(↑4)	インターネット無料
3(↑外)	エコキュート	3(→3)	エントランスのオートロック
4(↑6)	ホームセキュリティ	4(↑8)	エコキュート
5(↓4)	ウォークインクローゼット	5(↓2)	システムキッチン
6(↑7)	独立洗面台	6(→6)	ホームセキュリティ
7(↑外)	宅配ボックス	7(→7)	太陽光パネル (入居者個別売電)
8(↑外)	追い炊き機能	8(↑外)	ウォークインクローゼット
9(↑外)	防犯カメラ	9(↑外)	床暖房
10(↓5)	TVモニター付き インターホン	10(↑外)	24時間利用可能 ゴミ置き場

※（ ）内は前年ランキング・外はランク外

出典：全国賃貸住宅新聞

図表2 賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査

住まいの犯罪不安

エレベーター内	39.4
郵便受け	32.8
エレベーターホール	32.7
共用出入口	31.3
自転車・オートバイ置場	26.3
共用階段	25.5
共用廊下	23.0
駐車場	20.1
敷地内通路	19.6
ゴミ置き場	18.8
住戸内	13.4

※「不安」「やや不安」と回答した人の割合(%)

出典：独立行政法人建築研究所 「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」

手軽に設置できる防犯設備

防犯設備の中では、エントランスのオートロックとホームセキュリティが人気を二分していますが、これらを後付けで設置するのは費用の面で難しいというオーナーは多いのではないのでしょうか。

また、例えばオートロックがあれば安全かといえ、そうとも言い切れません。警視庁が発表した資料によると（図表3）、侵入窃盗の発生場所は窓からが5割以上、次いで表出入口で3割以上となっています。さらに詳しく見ると、表出入口からの侵入で最も多い侵入手段が“無施錠”、窓からの場合でもガラス破りに次いで無施錠が多いことが分かります。にわかには信じられませんが、これはオートロックがあることによる“過信”も一つの原因となっているのではないのでしょうか。

また、驚くべきことにホームセキュリティのステッカーが貼ってある物件ばかりをねらう窃盗犯もいるそうです。これは、緊急通報があつてから警備員が駆け付けるまでにあるタイムスパンを利用したもので、かえって警備員が駆け付けるまでの間には誰にも会わずに済み、その間に逃げられるという理由によるということです。

では、費用のかかる大掛かりな設備を導入しなくても、手軽に始められる防犯対策とは何でしょうか。

まずは窃盗犯の心理として、侵入するのに5分以上の時間を要すると侵入をあきらめる、ということがよく言われています。これを頭に入れた上で、侵入経路の中で最も多かった窓のガラス破りについて考えましょう。

ガラス破りの手口は、大きく分けて3つあります。「こじ破り（三角破り）」、「打ち破り」、「焼き破り」です。この中で大きな音の出る打ち破りと、時間のかかる焼き破りに比べ、比較的簡単で静かに侵入できるこじ破りが最もポピュラーな手口です。いずれにしろ、これらの方法で窓に穴をあけ、そこから手を入れて開錠し、侵入します。

このような侵入を回避するには、窓に防犯フィルムを貼るのが効果的です。ただ、ホームセンターなどで防犯フィルムとして売られているものは、飛散防止フィルムであることが多く、防犯対策としてならばなるべく厚いものを、鍵周りだけでなく窓全面に貼るのが良いといわれています。

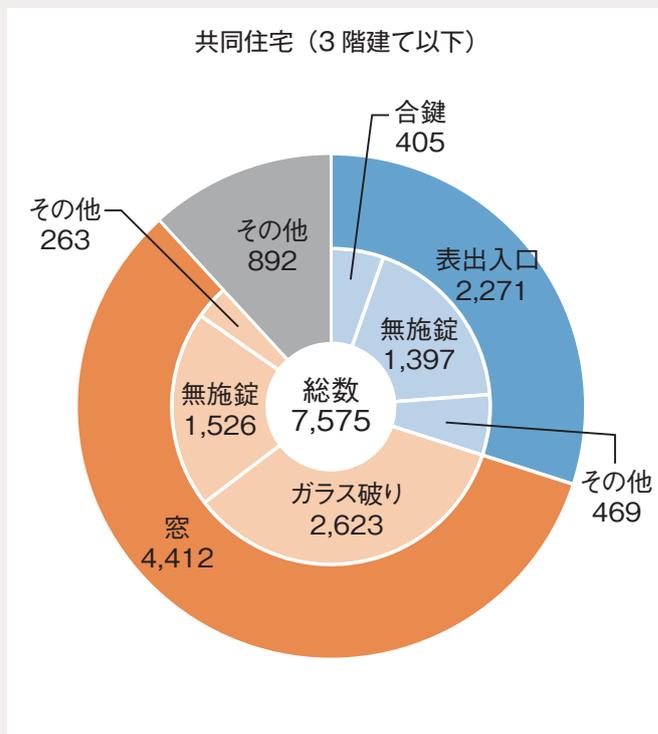
さらに窓の上下に補助錠を取り付ければ、かなり強固な対策となります。まずは被害に遭いやすい1

階からはじめ、徐々に上の階にも設置するようにします。これなら大きな費用負担なしに取りかかれそうです。

次に表出入口ですが、こちらは「ワンドア・ツーロック」が基本といわれています。今使っているカギの補助錠として、もう一つのカギを後付けすれば、侵入者に対する抑止効果は絶大です。防犯性能の高いディンプルキーや、暗証番号を変えるだけで鍵交換の必要がない電子錠もおすすです。

どちらも比較的費用をかけずにでき、しかも防犯効果の高い対策です。まずは、この2か所から始めてみてはいかがでしょうか。

図表3 侵入窃盗の発生場所別侵入口と侵入手段



出典：警視庁 「平成24年度上半期の犯罪情勢」より筆者作成



ピッキング対策に有効なディンプルキー。写真はキーチェンジシステムを用いたユニークなカギで、紛失しても新たなカギを差し込み記憶させることで、以前のカギは使えなくなる。オーナーにとってもカギ交換の必要がない優れたもの。

安価なのに効果大、おすすめ防犯設備

そのほかに、比較的安価で効果の高い設備をいくつかご紹介します。

まずは、宅配ボックスです。ネット通販が当たり前になったことで、宅配ボックスは人気の高い設備の一つですが、実は防犯にも効果を発揮してくれます。以下の写真は、共用部分に後から設置できる置き型の宅配ボックスで、施錠がダイヤル式なので電源をとる必要がありません。1体2ボックスで価格は約10万円とお手頃です。

オートロックをかいぐり、玄関口のドアを開けさせるには、宅配業者を装う手口が最も疑われにくいものです。実際に、宅配業者を装ってオートロックを開けさせ、マンションの複数戸に侵入したピッキング被害の報告もあります。

宅配ボックスがあれば、初めから宅配業者と顔を合わせる必要がなく、それでも玄関前までやってくる宅配業者がいれば、カギを開けなければいけません。不在時に荷物を受け取れる、という本来の目的のみならず、防犯にも威力を発揮する宅配ボックスは導入検討の余地ありです。

また、同じく設備で人気の高いインターネット無料サービスは、実際に導入しているオーナーも多いかもありません。このとき「ネットワークカメラ」を同時に検討してみるのも手です。ネットワークカメラとは、カメラ機能とコンピューターとして

のサーバー機能が一体化したデジタルカメラのことで、これまでのアナログ監視カメラと比べて機能が大幅に向上しているのが特徴です。

防犯カメラは高い、という印象があるかもしれませんが、簡単なものであれば数万円程度と案外安く手に入ります。本格的なものは、リース対応している業者もあります。自分のパソコンやスマホにリアルタイムの映像を映すことができたり、指定した画像をキャプチャできたりと、ここ数年で機能が一気に向上しています。各メーカーで様々な機種が続々発表されていますし、インターネットサービスを提供する業者で独自にシステム構築と各種サービスをセットにした商品を販売していることもあるので、一度問い合わせをしてみるといいかもしれません。

また侵入者は音や光を嫌うので、エントランスに、踏むと音のする玉砂利を敷く、人感センサー付きのライトを設置するなども、簡単ですが効果的です。

地域との関わりも重要

高額な投資をしなくても、防犯対策に十分な設備を導入できることは分かりました。しかし、本当にハード面だけ揃えれば安心といえるのでしょうか。

確かに、設備を整えることは大切ですし、見た目にも分かりやすいので入居率に直結する可能性は高いかもしれません。しかし、人の手によって作られたものは同じように人の手で簡単に壊すこともできます。例えば、年々性能を増しているカギも、良いカギを開発すればすぐにそれを攻略する手口が考え出される、というまさに「いたちごっこ」の様相を呈しているそうです。

もっと手軽で、普段から「気を付ける」ことでできる確実な防犯対策があります。それは「行き届いた管理」と「コミュニティ形成」です。

侵入窃盗犯が窃盗に入る家屋を物色するときにはまず見るのが「侵入しやすい家か」ということです。侵入しやすい家の条件とは、「留守であること」、「入りやすく逃げやすいこと」。具体的な条件をいくつか次ページの表に挙げてみました。

表中の近くにコンビニがある、侵入しやすい窓がある、など立地や建物の条件は今から変更はできませんから、これらの条件に当てはまる物件では、より注意が必要です。

ただ、物件周辺をきれいにすることや、新聞受けに注意することくらいはすぐにでもできそうです。

物件周辺の掃除をこまめに行うことは、清潔感を



屋内に設置する宅配ボックス。メーカーではおよそ8戸に対して1ボックスの割合を推奨している。高さ95×幅45×奥行52cm。



エントランスやゴミ置き場がキレイな物件は、窃盗犯に侵入されにくい。

保ち物件の価値を上げるだけでなく、防犯対策にもなります。外から見られやすいエントランス、ゴミ置き場、駐車場や自転車置き場、郵便受けなどをいつもきれいに保っておくと、侵入者は「よく手入れの行き届いた家」という印象を持ち、侵入しにくいと判断します。

また、侵入者は必ず下見をするといわれています。その際に物件前を掃除をしている人を見れば「よく人が出入りする家」と考え、さらにその人から挨拶をされたら顔を覚えられたと思い、近づかなくなるそうです。

オーナーだけでなく、管理会社もこまめに物件に顔を出し、掃除をしたり、入居者や行き交う人と挨拶をするだけで、実は防犯対策になっているのです。

窃盗犯が侵入しやすい家の条件

- 幹線道路の周辺に位置する。
 - ➔ 逃走経路を確保しやすいため
- 線路沿いに位置する。
 - ➔ 大きな音で侵入音がかき消されるため
- 近くに公園やコンビニ、自動販売機がある。
 - ➔ 不審者がいても怪しまれず、物色しやすい
- 外から見て死角になる位置に窓・ベランダがある。
- 外から車庫が丸見え。
 - ➔ 家人の不在が分かりやすいため
- 家の周りが雑然としている。
 - ➔ 家によく注意を払っていない家人だと判断される
- 郵便受けに郵便物がたまっている。
 - ➔ 長期不在の可能性が高いため
- 家の周りの人通りが少ない。

地道な地域活動が物件の価値を高める

ただ、こまめにとっても2、3人の力では限度があります。そんな時の心強い味方が、地域の人々です。「人通りが少ない家」が侵入しやすいのなら、近所の人がよく表に出て掃き掃除をしたり、道に立ち止まっておしゃべりをしていたりするような家はどうでしょう。侵入者が最も気にするのが「人の目」ですから、今後周辺には近づかなくなるはずですよ。

実際、自治会などが自主的に防犯パトロールをしたり、防犯ステッカーが至る所に貼ってあったりするような、地域ぐるみで防犯に取り組んでいる町は、被害に遭いにくいといわれています。

こうしたことを踏まえ、不動産業界でも団体単位、または会社単位で防犯活動に取り組んでいる事例があります。

(公社)全日本不動産協会滋賀県本部では、犯罪のない安全・安心な町づくりを推進するために、防犯キャンペーンを展開している滋賀県草津市・草津警察署と協働して防犯活動に取り組んでいます。昨年夏には、「気にかける・声をかける・鍵をかける・呼びかける」といった“4つのかける”を喚起したうちわ数千本を作成し、駅前などで通行人に配りながら防犯を呼びかけました。この活動は毎夏続けられているそうです。

また、自治会活動に積極的に参加して町とつながり、地域清掃や防犯パトロールなどに精力的な「町の不動産屋さん」の事例も多々あります。

そのような地道な活動は、会社・団体の社会的責任(CSR)に大きく寄与するとともに、犯罪を未然に防いで町全体の価値を高めてくれます。「犯罪の



昨年夏に行われた全日本不動産協会滋賀県本部による防犯活動

少ない町」という評判は、物件の価値に直結します。まずは、身近な活動から始めてみてはいかがでしょうか。

Profile

殿木真美子 (とのき・まみこ)

住宅ジャーナリスト。「ゆとり生活」をテーマとする雑誌の編集者を経て、2005年から住宅分野に注力。新築・中古を問わず、年間数十件ベースでマンションを取材。



公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 への認証申請について

公益社団法人不動産保証協会（以下、「本会」という。）及び公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（以下、「全宅保証」という。）の両協会においては、宅地建物取引業法第64条の3第1項第3号及び同法第64条の8に基づく弁済業務に関し、消費者を優先的に保護するという趣旨から、各々の内部規約で所属会員からの認証申請に関して制限を設けています。

しかしながら、それぞれの保証協会から見て、他方に当たる保証協会の所属会員からの認証申請については、弁済業務に関する自協会の内部規約が適用できないため、現行法制度が定める“認証申請の順位”ルールにより、業者が優先され、結果として、消費者が優先されず十分な救済ができない事態が生じています。

このため、本会及び全宅保証の両協会では、消費者保護の一層の充実を図るため、他方の保証協会所属会員からの認証申請においても、内部規約が適用できるよう、今般、両協会それぞれの総会において、下記事項が決議されました。なお、同決議を受けた協定書は、平成26年7月2日に両協会の代表者（本会理事長 林直清及び全宅保証会長 伊藤博）との間で調印締結され、その発効日は平成26年10月1日とされております。

会員の皆様には、本決議及び協定の趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。

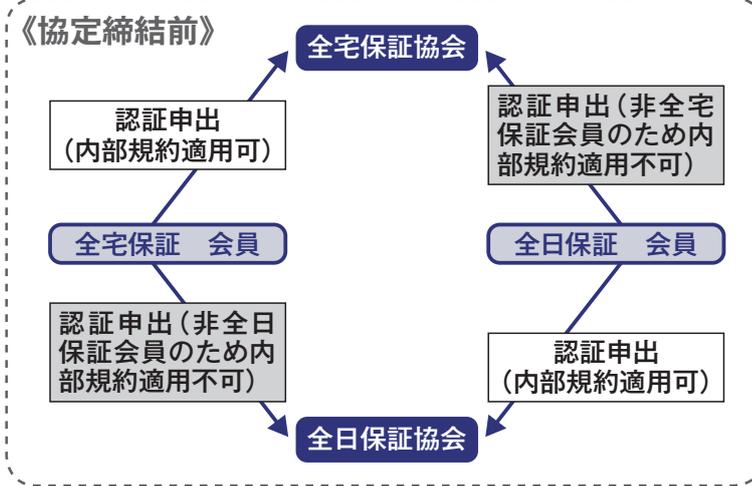
〈平成26年6月30日 本会の総会決議〉 （注）全宅保証の総会決議も同趣旨の内容です。

1. 本会会員は、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会へ認証申請する場合にあっては、同協会における所属会員による認証申請と同様に扱われ、同協会の「弁済業務方法書及び同細則（1）」に従うこと。
2. 別紙「協定書（2）」を締結すること
なお、本協定発効日は、平成26年10月1日とする。



▲7月2日に行われた調印式 写真左より(公社)全国宅地建物取引業保証協会 伊藤博会長、(公社)不動産保証協会 林直清理事長

本協定締結による両協会の弁済業務処理イメージ



[参考]

(1) 全宅保証の「弁済業務方法書及び同細則」抜粋
(会員の認証申出に関する主な制限規定)

■弁済業務方法書

第1条：この業務は、～（省略）～に関し弁済するもので、地域の範囲は本邦一円とする。

但し、宅地建物取引業者間の債権については、申出人が専門業者として相当の注意を払った場合にのみ対象とする。

■弁済業務方法書細則

第4条：次の各号に掲げる原因に基づく債権は本業務の対象外とする。

②宅地建物取引業者間の違約金及び仲介手数料

第6条の2：会員による認証申出については、受理後いかなる場合も5か月間はその順位を保留し、その間一般消費者よりの申出があれば、これを優先するものとする。

(2) 協定書（全文）

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（以下「甲」という。）と公益社団法人不動産保証協会（以下「乙」という。）の両協会は、宅地建物取引業法に基づく弁済業務において、消費者を優先的に保護するため、所属会員による相手方の保証協会への認証申出の処理に関し、下記のとおり本協定を締結する。

(総会の決議)

第1条：甲及び乙は、次の各号に定める事項を互いの総会にて決議する。

(1) 甲又は乙の所属会員が、相手方の保証協会へ認証申出する場合にあっては、同協会における所属会員による認証申出と同様に扱われ、同協会の弁済業務の諸規定に従うこと

(2) 本協定書を締結すること

(相手方所属会員による認証申出の処理)

第2条：甲は、乙所属会員による甲への認証申出があった

場合は、甲所属会員による認証申出と同様に扱い、甲の弁済業務方法書及び同細則を適用する。

2：乙は、甲所属会員による乙への認証申出があった場合は、乙所属会員による認証申出と同様に扱い、乙の弁済業務規約を適用する。

(諸規定の整合性)

第3条 甲及び乙は、会員による認証申出の審査基準に関する諸規定の整合性を確保するように努め、当該諸規定を改正する際には、相手方の保証協会と協議するものとする。

(会員への周知)

第4条：甲及び乙は、本協定内容を所属会員に周知するように努める。

(効力の発効)

第5条：本協定は、第1条に定める決議を条件とし、甲及び乙の総会で決議された発効日をもって発効する。

(協定の解消)

第6条：甲及び乙は、協議又は相当の期間（3か月以上）において事前に相手方に通知することで本協定を解消することができる。但し、解消日までに受理されている認証申出（苦情解決の申出を含む。）案件に関し、その処理が終了するまで本協定は効力を有する。

(協議事項)

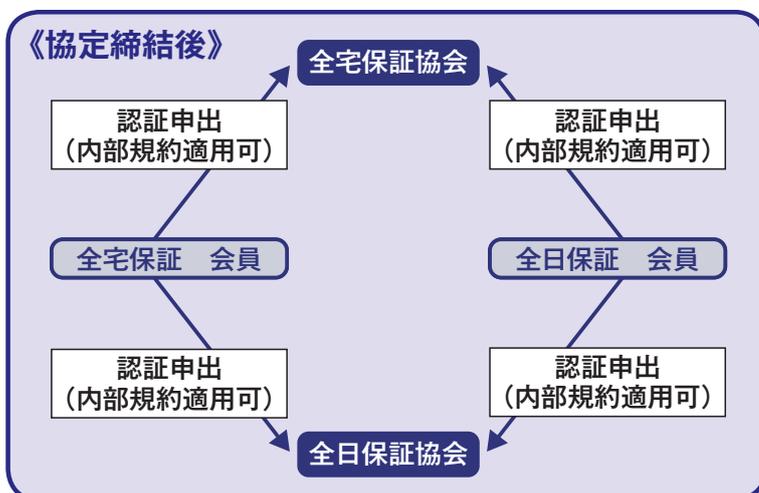
第7条：本協定に定めのない事項については、甲及び乙協議の上、決定する。

平成 26 年7月2日

- 甲 東京都千代田区岩本町2-6-3
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
会長 伊藤 博
- 乙 東京都千代田区紀尾井町3-30
公益社団法人不動産保証協会
理事長 林 直清

両協会の所属会員からの認証申出に関し
適用となる規約上の制限の主な内容

- 1.会員の申出は、5か月間弁済順位を保留し一般消費者からの申出を優先する
- 2.宅地建物取引業者として相当の注意を払った場合のみ対象とする
- 3.宅地建物取引業者間の違約金及び仲介手数料は対象外





法人が建物を取得 または建設した場合の 取得価額の計算方法



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

法人が建物を取得または建設した場合の建物の取得価額の計算方法について教えてください。

1. 建物の取得価額の計算の原則

法人税の計算上、法人が取得または建設した建物の取得価額は、原則として次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれに定める金額とされます。

(1) 建物を購入した場合

法人が建物を購入した場合、その建物の取得価額は次の①と②の合計額とされます。

- ①建物の購入の代価(購入手数料等その資産の購入のために要した費用を含む)
- ②建物を事業の用に供するために直接要した費用の額

(2) 建物を建設した場合

法人が建物を建設した場合、その建物の取得価額は、次の①と②の合計額とされます。

- ①建設等のために要した原材料費、労務費および経費の額
- ②その建物を事業の用に供するために直接要した費用の額

2. 建物の取得価額に算入する費用の主な例

(1) 立退料

法人が建物の取得に際し、建物の使用者等に支払った立退料は、前述1. (1) ②に該当することから、建物の取得価額に算入されます。

(2) 住民対策費

工場、ビル、マンション等の建物の建設に伴って支出する住民対策費(無形固定資産または繰延資産の取得価額に算入されるものを除く)の額で、当初からその支出が予定されているものについては、前述1. (2) ①の経費の一種と考えられるので、毎年支出することになるものを除き、その支出が建物の建設後に行われるものであっても、その建物の取得価額に算入されます。

3. 建物の取得価額に算入しないことができる費用

(1) 借入金の利子

建物を取得するために借り入れた借入金の利子の額は、たとえその建物の使用開始前の期間に係るものであっても、これをその建物の取得価額に算入しないことができます。ただし、借入金の利子の額を建設中の建物に係る建設仮勘定に含めた場合は、当該利子の額は建物の取得価額に算入したことになります。このため、建物が完成し、建設仮勘定から建物勘定に振り替える際に、当該借入金利子を抜き出して損金算入することはできな

いので注意が必要です。

(2) 借入金の利子以外の費用で建物の取得原価に算入せず損金に算入することができるものの例

次に掲げるような費用の額は、前記1. にかかわらず、たとえ建物の取得に関連して支出するものであっても、法人の選択により、建物の取得価額に算入せず、各事業年度の損金の額に算入することができます。

①不動産取得税または登録免許税その他登記に要する費用

不動産取得税等の租税公課等は、一種の事後費用であり、その性格も流通税的なものや第三者対抗要件を具備するための費用です。このため法人税基本通達では、これら租税公課等を建物の取得価額に算入するか損金として処理するかどうかについて、法人の判断に任せています。

②建物の建設等のために行った調査、測量、設計、基礎工事等で、その建設計画を変更したことにより不要となったものに係る費用の額

建物の建設等のための調査、測量、設計等に要した費用の額は、その建物が当初の建設計画通りに完成した際には取得価額に算入すべきものです。しかし、その建設計画が中止・変更されたため、すでに支出済みのこれらの費用が結果的に無駄になった場合には、その中止した旧計画に係る費用は、その時点で全くのロスになることから、そのロスを新たな計画に基づく建物の取得価額に算入することを強制するのは不適当です。このため法人税基本通達では、上記のような当初の計画の変更のため、やむを得ず生じたロスについては、法人の選択により、その支出の時点における損金として処理することが認められています。

③いったん締結した建物の取得に関する契約を解除して他の建物を取得することとした場合に支出する違約金の額

例えば、当初X建物の取得を予定して手付金を支払ったが、最終的にX建物に替えてY建物を取得することにし、X建物の取得に係る契約を解除して手付金を没収された場合、X建物の取得に係る契約とY建物の取得に係る契約が別個のものであることから、X建物の契約解除に係る手付金の没収額は強いてY建物の取得価額に算入する必要はなく、法人の選択により、その支出の時点における損金として処理することが認められています。



アパートの入居者による無断駐車

私が経営するアパートの入居者の一人が敷地内に自動車を駐車させて他の入居者に迷惑をかけているとの通報がありました。やめさせることはできるのでしょうか。

1. 建物賃貸借と敷地利用

アパートの部屋を賃貸した後に、入居者の一人がアパートの敷地内に自動車を長期間にわたり駐車させることがあります。家主が無断で駐車しないよう注意すると、入居者から、敷地のついていない建物はあり得ないのだから、敷地も利用できるという前提でアパートの賃貸がなされているはずだ、車社会で人が出入りするには自動車を使用するのは当たり前の時代なのだから駐車は当然であるかのように言われて、家主の注意に耳を貸さないというケースもあり得ます。この問題はどのように考えるべきなのでしょうか。

民法上、建物と土地とは別個の不動産とされており家賃は建物の使用収益の対価と考えられています。したがって、建物の賃貸借契約を締結しているからといって、賃借人は当然に敷地について賃貸借契約を締結したことにはなりませんし、土地について賃借権を取得するわけでもありません。建物賃貸借契約を締結した場合、法律上、賃貸借の目的物が建物のみであることは明らかですが、かといって、敷地を一切通行できない建物は観念することができません。賃借人は、賃貸借契約を締結したのは建物についてのみであり、土地を借りる契約は締結してはいませんが、敷地を利用することなく建物を使用することは一般的には困難なことです。建物賃貸借契約という契約の性質上当然に、建物を使用するという目的の範囲内においては、それに伴う敷地の利用が可能だと解されてきました（最高裁判所昭和38年2月21日判決等）。要するに、建物賃貸借契約においては、建物の敷地自体は賃貸借の目的物とは解されず、賃借人は、建物を利用する上で必要な範囲で、事実上の使用が許容されるだけであると考えられているのです。

2. 建物使用の目的の範囲内の使用

問題は、何をもって、建物使用の目的において必要な範囲内の使用であると判断するのかということです。

一般的には、一戸建ての建物の賃貸借契約の場合には多くは塀や垣根等の囲障で囲まれ、その建物のための敷地の範囲が区画されています。

このような場合には、その塀や垣根等の囲障で区画された範囲内の土地が、建物使用の目的において必要な範囲ということになります。その敷地は、通常、一戸建ての建物の賃借人以外の者が使用することが想定されず、一戸建ての建物の使用の目的からして、その敷地が建物使用の範囲を超えたかなりの広さを有する広大地でな

い限り、建物使用に伴う使用をすることが許容されると考えられるからです。

これに対し、アパート等の共同住宅の一室を賃貸するような場合には、その敷地が塀や垣根等の囲障で区画されていたとしても、その一室の賃借人が区画された敷地全体を一人で使用することが、建物使用の目的において必要な範囲内の使用ということにはなりません。仮に、その敷地がアパートの各賃借人の賃借部分に応じて、それぞれが利用できるように区分されている場合には、その区分にしたがって賃借人は敷地を利用することが可能です。そのような区分がなされているということは、賃借人が当該区分された敷地を使用することは、建物を使用するという目的の範囲内と考えられるからです。

しかし、そのような区分がなされていない場合には、賃借人が当然に区画されたアパートの敷地内を自由に使用できると考えることはできません。賃借人の一人が敷地を自己の自動車の駐車場として使用するという事は、同じアパートの他の入居者の使用の妨げになり得るもので、そのような使用が、建物使用の目的において必要な範囲内であるとはいえないからです。

3. 必要な使用の範囲を超えている場合の措置

御質問のケースのように、アパートの入居者の一人のみが敷地を自己の自動車の駐車場として使用しており、それが他の入居者の使用を妨げるような場合には賃借人には土地の賃借権等の権利が発生しているわけではない以上、そのような事実上の使用は許容されないこととなります。

このような場合には、賃貸人としては、契約外の使用であるとして、入居者に対し、駐車場の使用をやめるよう請求することができます。しかし、これを理由に賃貸借契約を解除できるかについては、信頼関係を破壊しているか否かという判断が必要になりますので通常では難しいと考えられます。



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

犬のかみつき事故 による損害賠償請求

私は分譲マンションを購入し賃貸しています。このたび賃借人が隣室の居住者の飼っていた犬にかまれて負傷し、退出してしまいました。使用細則では、犬の飼育は禁止されています。隣室の居住者に対し、賃借人退出による損害賠償を請求できるでしょうか。

1. 回答

賃借人が退出したことによる損害賠償を、隣室の居住者に対して請求することができます。退出に伴って空室期間が生じた場合には、損害には、空室期間の賃料相当額の一部も含まれます。

2. 著名俳優夫婦への損害賠償請求

さて、分譲マンションを所有者から借りて居住していた賃借人が、ほかの居住者の飼育していた犬にかみつかれて負傷し、そのためにマンションに居住し続けることが困難となって退出したケースにおいて、所有者（賃借人）から、犬を飼育していた居住者に対する損害賠償請求が認められた裁判例が公表されています（東京地裁平成25年10月10日判決、判時2205号50頁）。犬の飼い主である居住者が著名な俳優夫婦であったことから、マスコミにも大きく取り上げられました。

3. 事案の概要

事案の概要は、次のとおりです。

- (1) 賃借人Xは、分譲マンションを購入し、月額賃料を175万円として、賃借人Dに賃貸していた。このマンションは、全3階の居住フロアに2階建ての居室7区画が配置されており、各区画の専有面積が200m²を超える超高級マンションであった。マンションの使用細則には、禁止行為として、「動物を飼育すること。但し、居室のみで飼育できる小動物は除く」と定められていたが、マンションの別の部屋の居住者Yは、使用細則に違反し、犬（ドーベルマン）を飼育していた。
- (2) 平成23年5月21日、Dが3階フロアの共用通路を歩いていたところ、Yの子Eの連れ出した犬が2階フロアから3階フロアに駆け上がってDに襲いかかり、Dに傷害（11日間の通院治療を要する右大腿表皮剥離）を与える咬傷事故が起こった。
- (3) Dは、この咬傷事故のためにマンションに居住し続けることが困難な精神状態に陥り、同年6月12日、賃貸借契約を合意解除し、退去した。退去後に次の入居者が決まったのは、合意解除から17か月経過後の平成24年12月であった。
- (4) Xは、Yに対して、解約違約金（賃料の2か月分に相当する金額）相当額、貸室が空き家となっ

いた期間などの賃料相当額、および弁護士費用について、損害賠償を請求した。

4. 判示

裁判所は、次のとおり判示して、解約予告金、空き家となっていた期間のうちの9か月分の賃料相当額、および弁護士費用の損害賠償請求を認めました。

『本件マンションの建物使用細則は、居室のみで飼育できる小動物を除き、動物を飼育することを禁止していることが認められる。

この禁止規定に違反した結果、この共同の利益が損なわれることは、本件マンションに居住する価値が低下することにつながるから、専有部分の区分所有者その他の権利者が有する財産上の利益も損なうことになると解するのが相当である。

特に本件マンションは、7戸という特定少数の入居者が外部から隔離された環境で生活する高級マンションであり、快適な居住環境が通常の居宅以上に重視されているのであって、このことが月額賃料の額にも反映されているとみるのが相当である。したがって、本件マンションの居住者は、この禁止規定に違反してはならず、これに違反して動物を飼育する場合には、本件マンションの居住者その他の関係者の生命、身体、財産の安全等を損なうことがないように万全の注意を払う必要があり、飼育する動物が専有部分や共用部分の一部を毀損するなど、財産的価値を損なう行為をして専有部分の区分所有者その他の権利者が有する財産上の利益を侵害したときは、民法718条1項による損害賠償責任を負うほか、上記注意義務に違反したと認められるときは、同法709条による損害賠償責任も免れず、いずれにしても専有部分の区分所有者その他の権利者が財産上の利益に関して受けた損害を賠償する責任があるというべきである。

そして、動物の飼育者が上記注意義務に違反したために飼育する動物が本件マンションの共用部分において居住者に対して咬傷事故等を惹起し、被害者が恐怖心等により心理的に本件マンションの居室に居住することが困難になって賃貸借契約を解約して退去したときは、本件マンションの区分所有者、居住者その他の関係者の生命、身体、財産の安全を確保し、快適な居住環境を保持するという共同の利益が侵害されたといわざるを得ず、これによって発生する損害について不法行為による損害賠償責任を免れない』。

消費税税率引上げに対応した報酬額表に更新しました

会員専用ページに掲載されている「報酬額表」を平成26年4月1日からの消費税税率引上げに対応したものに更新いたしました。
以下の2種類をご用意しております。ぜひ、業務にご活用ください。

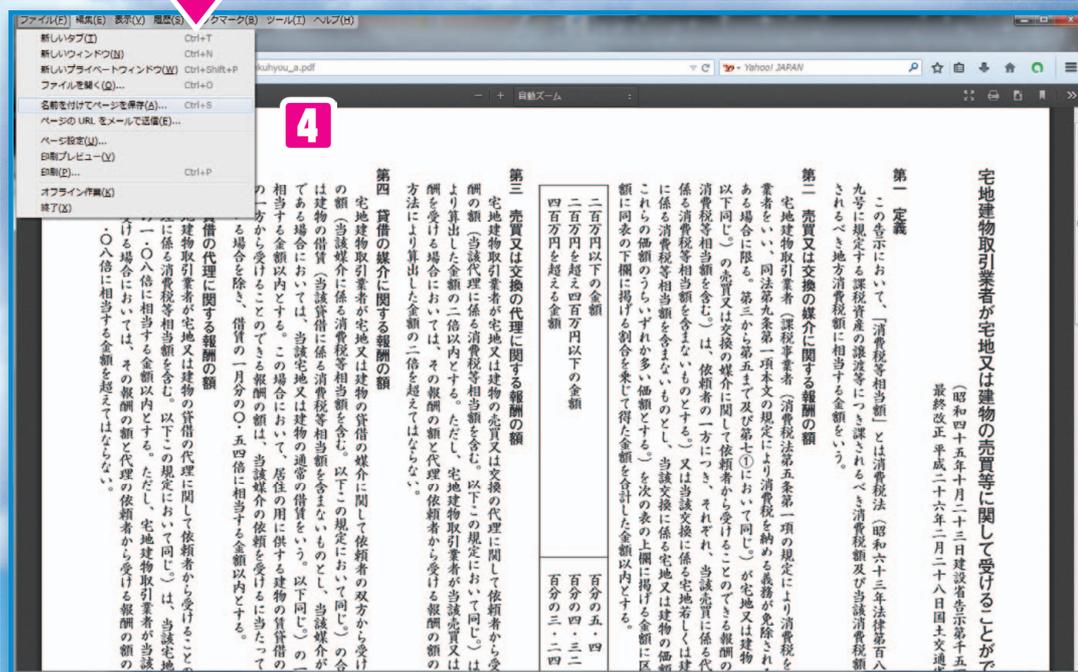
- (A) A3判サイズ(縦42.0cm × 横29.7cm)
- (B) 従来サイズ(縦34.5cm × 横77.0cm)



「報酬額表のダウンロード」の手順

HOW TO

- 1 【会員ログイン】ボタンから会員専用ホームページにログイン
- 2 画面右メニューの「お得で便利なサービス」メニューから【報酬額表ダウンロード】ボタンをクリック
- 3 (A) A3判か(B)従来サイズを選んでクリック
- 4 開いたら、ブラウザの「ファイル」⇒「名前を付けて保存」を選び、ダウンロードする



明海大学不動産学部不動産学科 企業推薦特別入学試験要項〈抜粋〉

1. 趣旨・出願資格

明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請に応じて総合的かつ学際的な教育の機会を与える制度です。

出願資格①～③のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者

【出願資格】

- ①高等学校、中等教育学校または専修学校の高等課程を卒業（修了）した者および2015（平成27）年3月卒業（修了）見込みの者
- ②通常の課程による12年の学校教育を修了した者および2015（平成27）年3月修了見込みの者（通常の課程以外の課程によりこれに相当する学校教育を修了した者を含む）
- ③学校教育法施行規則第150条により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者および2015（平成27）年3月31日までにこれに該当する見込みの者

【出願条件】

- (ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者
 - (イ) 明海大学と委託協定を結ぶ本会から推薦を受けられる者
- 公益社団法人 全日本不動産協会（全日）の推薦条件
全日に所属する企業に勤務している者、または明海大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者

2. 入学試験日程・募集人員等

日程	願書受付期間	試験日・試験会場	募集人員	試験科目・時間割
A日程	10月30日（木）～ 11月12日（水） 全日に郵送必着	11月23日（日・祝） 浦安キャンパス	35名	9:30 集合 10:00 ～面接 ○事前に提出された出願申請書等の内容に基づき実施します。
B日程	2月19日（木）～ 3月4日（水） 全日に郵送必着	3月17日（火） 浦安キャンパス		

※募集人員はA日程、B日程の合計人数です。 ※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。

3. 出願書類の取り寄せ

出願書類の取り寄せを希望する志願者は、郵送先・氏名・電話番号を明記の上、官製葉書にて申し込んでください。申込み受付後、宅配便（着払）で郵送します。なお、宅配便代は、志願者の負担となります（申込み後、7日以内に出願書類が届かない場合はお問い合わせください）。

【申込先】 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番30号 全日会館3階 電話 03-3263-7030(代)

4. 注意事項

本入学制度の詳細および注意事項等については、出願書類の取り寄せ時に送付される試験要項をご参照ください。

※詳細については明海大学入試事務室まで
〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目 TEL 047-355-5116（入試事務室直通）

不動産学部ワンデーセミナーのご案内

8月2日（土）15:30～17:30にワンデーセミナーを開催します。詳しくは、明海大学公式HPでご確認ください。

浦安キャンパス OPEN CAMPUS 2014

7月20日（日）、8月2日（土）、8月23日（土）、9月28日（日）、10月26日（日）、各日程 10:30～15:00 事前予約不要【学科紹介】13:00～13:15【体験授業】13:15～13:45。*毎回12:30～12:55に保護者向けの進学説明会を行います。

明海大学 HP ⇒ <http://www.meikai.ac.jp>



都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	カインホーム
	函館市	中村建築企画
宮城県	牡鹿郡	アベ住建
	塩竈市	Capital Rise (株)
	仙台市	サイト工業(株)
	石巻市	スマートホーム(株)
	仙台市	(有)ダブルストーン
	黒川郡	ライフパートナー
	仙台市	(株)ルースリンクス
福島県	郡山市	(株)タウザー
	安達郡	椛HOME(株)
茨城県	水戸市	(株)三久
栃木県	宇都宮市	(株)サンハウストレード
埼玉県	川越市	(株)大都エステート
	川口市	峠商会(株)
千葉県	川口市	(株)ファインハウス
	船橋市	幸和土地建物(株)
	浦安市	(株)すまいる情報新浦安
	柏市	ZENITH(同)
	成田市	(株)東峰企画
	茂原市	(株)ブレイン
	習志野市	(株)ボラリス
	松戸市	わーむほうじんぐ(株)
	三鷹市	(株)アーク
	中野区	(株)アイ・オー・シー
東京都	東村山市	(株)アイホーム
	豊島区	あいほーむ(株)
	新宿区	アップシードレジデンシャル(株)
	国立市	(株)アナライザー
	千代田区	アライアンス(株)
	江東区	(株)インテグリティ
	品川区	(株)インプレッション
	港区	(株)Vistaria
	豊島区	(株)永楽コーポレーション
	台東区	(株)エステート・ワン
	新宿区	(株)エテルナカンパニー
	渋谷区	FMG(株)
	港区	MTR(株)
	千代田区	(株)werden
	新宿区	(株)大関工務店
	新宿区	Office Hello
	渋谷区	(株)オリシア・エステート・カンパニー
	千代田	(有)九段商会
	新宿区	グッドパートナーズ(株)
	千代田区	(株)グラビティ
	渋谷区	(株)クリアコーポレーション
	渋谷区	(株)ケーズリード
	江戸川区	(株)越川コーポレーション
	渋谷区	SAKURARIAリアル・エステート・ジャパン(株)
	世田谷区	サウハウジング
	町田市	(株)ジーエヌコーポレーション
	中央区	G-connect(株)
	港区	シティスコープ(株)
	新宿区	新都心不動産(株)
	港区	(株)style labo
	世田谷区	(株)ストーン
	渋谷区	スペースリンク(株)
	千代田区	(株)セナコンサルティング
	羽村市	総合室内装飾 タイアップインテリア
	足立区	(株)大成不動産
	八王子市	(株)大地
	港区	ダイニチ建設(株)
	渋谷区	(株)チーム1
	中央区	東京アセット・パートナーズ(株)
	新宿区	東京賃貸管理(株)
	新宿区	(有)ドマーニ
	立川市	トラストワン(株)
	文京区	(株)ネオリンクワークス
	八王子市	ハウスリンクマネジメント(株)
	町田市	(株)ハッピーランド
	豊島区	(有)PM工房社
	豊島区	VNstar(同)
	小金井市	(株)ヒカルエステート
	千代田区	(株)ヒューネット・ジャパン
	練馬区	Fit.e-House(株)
	豊島区	(株)フォーシーズ
	中野区	(株)フソウ住建
	渋谷区	(株)ブラステック
	世田谷区	(株)Makoto Planning

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	大田区	(株)マザーズ不動産	
	青梅市	(株)マスターズホーム	
	武蔵野市	(株)ミルプランニング	
	足立区	(有)メリットシステム	
	新宿区	(株)morrow	
	港区	(株)ROUND EDGE	
	豊島区	(株)りぶら	
	千代田区	(株)リムズ	
	中央区	(株)レストア	
	新宿区	Y'sエステートプランニング	
	豊島区	(株)ワイズパディ	
	横浜市	(株)アセットスクウェア	
	横浜市	(株)インテックスライン	
	横浜市	(株)KIKUYA	
神奈川県	横浜市	(株)ケイコーポレーション	
	横浜市	(有)高華商事	
	横浜市	沢渡不動産(株)	
	横浜市	湘南建設(株)	
	座間市	(有)シンコーメタル	
	横浜市	PS Design(株)	
	川崎市	(株)マツモト建築	
	横浜市	モノリスコーポレーション(株)	
	石川県	金沢市	金原商事(株)
	岐阜県	中津川市	Catchコーポレーション(株)
静岡県	各務原市	(株)ZERO	
	裾野市	(有)アワーズ	
	浜松市	(株)ヴィプラス	
	菊川市	大垣不動産	
	浜松市	心建設(株)	
	賀茂郡	(株)サイファーム南伊豆	
	静岡市	松永油化商事(株)	
愛知県	名古屋市	(株)住居建設	
	名古屋市	中林不動産(株)	
	名古屋市	(株)万屋コーポレーション	
	あま市	(株)リレイションホーム	
三重県	四日市市	(株)スマイルリンク	
京都府	京都市	(株)ホシナ	
	八幡市	(株)吉川工業	
	大阪府	大阪市	(有)A-live
		大阪市	(株)MJ
		大阪市	(株)グラフィスライフ
		大阪市	(株)クランホーム
		大阪市	(株)サンクリエイト
		大阪市	(株)ジー・アズール
		大阪市	(株)JSF
		堺市	(株)芝野建設
枚方市		(株)昌栄工務店	
池田市		(株)スイッチ不動産販売	
大阪市	(株)セイブ地所		
箕面市	(株)建組		
和泉市	(株)谷上工務店		
大阪市	(株)テラブルウ		
大阪市	(株)天興開発		
門真市	店舗事務所工場紹介センター		
大阪市	(株)華和		
箕面市	北都不動産(株)		
堺市	(株)ライズ・エステート		
大阪市	リーディングライフ(株)		
兵庫県	神戸市	(株)ティーライフ	
	尼崎市	ピースコンタクト(株)	
和歌山県	和歌山市	北山不動産	
	日高郡	リング不動産	
島根県	浜田市	(株)アクアハウス	
岡山県	岡山市	(株)エコシステムグループ	
	和気郡	M・Kトラスト	
広島県	広島市	家重創建(株)	
	広島市	(株)マリオホーム	
山口県	下関市	(有)クリエイトヒグチ	
香川県	木田郡	(株)アイトー工業	
	高松市	(有)BCM	
愛媛県	八幡浜市	(株)エスピーノバージョン	
	伊予郡	福屋不動産(株)	
福岡県	福岡市	ノダA&F	
佐賀県	杵島郡	(有)ライフクリエイト	
大分県	別府市	別府ホーム	
	豊見城市	いー住	
沖縄県	中頭郡	(株)WILL	
	宜野湾市	Esperanza リアルエステート	

地方本部の動き

全日杯争奪少年サッカー大会 (ラビットカップ)を開催



池田哲也
大分県本部長

元気にピッチを走り回る子供たちに勇気をもたらした。これからも応援したい。

大分県本部



大分県本部は、青年部が中心となり、大分市サッカー協会主催の少年サッカー大会に協賛し、第3回全日杯争奪少年サッカー大会（ラビットカップ）を5月17日・24日・25日（予選リーグ戦）と、5月31日（決勝トーナメント戦）に開催しました。



▲池田大分県本部長より優勝カップの授与

今年は大分市から37チーム、中津市から9チームが参加し熱戦を繰り広げました。晴天にも恵まれ、子供たちは汗まみれでピッチを走り回りました。優勝は由布川サッカースポーツ少年団でした。

開会式、閉会式には池田大分県本部長が出席し、閉会式では優勝カップのほか後援事業者からの商品を授与しました。

大分県本部は今後もラビットカップを継続



▲今年も熱戦が繰り広げられた

し、青少年の文化・スポーツに寄与していくとともに、公益社団法人を意識した地域活動をすすめていきます。

第63回全日・第41回保証通常総会 及び日政連年次大会を開催



坊雅勝
京都府本部長

活発な質疑応答が行われた通常総会でした。また、懇親会では各界の方々からの支援表明にとても励まされました。

京都府本部



平成26年5月9日、京都ブライトンホテルにおいて執行部及び代議員（理事を含む）が出席して、今年度の京都府本部通常総会と日政連年次大会が開催されました。

審議事項として人事案件について審議・承認された後、報告事項として平成25年度事業活動報告・決算報告及び平成26年度事業活動計画・収支予算について各担当役員から議案書に基づき報告がされ、代議員と執行部の活発な質疑応答が行われました。

また、通常総会終了後に開催された「懇親会」では、山田啓二京都府知事や門川大作京都市長をはじめ国会・府議会・市会の各議員や、友好・関係団体からも多数のご来賓に出席いた

だき、大いに盛り上がる中で、協会そして京都府本部の存在を強くアピールすることができました。主催者を代表して冒頭、坊雅勝本部長と理事長の代理である松永幸久副理事長の挨拶の後、各界代表の方々から祝辞を頂戴しましたが、いずれも全日との連携を強調し、今後の支援を表明されましたので、出席者一同大変感激したところです。



▲坊雅勝 京都府本部長



▲山田啓二京都府知事

合衆国ハワイ州リアルター協会との意見交換会を開催



桑畑信之
大阪府本部長

日本と米国の不動産流通システムについて、活発に意見を交換しました。

大阪府本部



平成26年6月2日(月) 当会館5F大会議室で、アメリカ合衆国ハワイ州リアルター協会との意見交換会を開催いたしました。

当日は、桑畑信之大阪府本部長をはじめとする大阪府本部の12名と、坊雅勝京都府本部長、中川俊寛滋賀県本部長、坂本俊一和歌山県本部長、梅原寛克奈良県本部長、南村忠敬兵庫県本部長が参加いたしました。ハワイ州リアルター



協会からは前会長のデール・カズエ・ボードナー氏を含む8名が参加しました。

当協会は近畿流通センターのホームページや会員向けサービスサイト及びレインズシステムについて、ハワイ州リアルター協会はハワイの不動産流通システムについて説明を行いました。終始和やかな雰囲気の中、活発な意見交換会となりました。



5月 会の活動・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5月11日(日)
14時～
内容 1.会務運営に関する件
2.その他
- 財務委員会
日時 平成26年5月14日(水)
11時～
内容 1.全日平成25年度決算報告に関する件
2.保証平成25年度決算報告に関する件
3.その他

不動産保証協会

- 求償委員会、手付金保証業務委員会・手付金等保管業務合同委員会
日時 平成26年5月8日(木)
15時～
内容 1.求償実績を高めるための方策
2.手付金保証業務、手付金等保管業務の利用状況
3.その他

- 会務運営会議
日時 平成26年5月11日(日)
13時～
内容 1.弁済認証審査結果に関する件(第1回)
2.その他
- 弁済委員会
日時 平成26年5月27日(火)
12時～
内容 1.認証審査案件に関する件
2.その他懸案事項等に関する件

公益社団法人不動産保証協会
第42回定時総会を開催
公益社団法人全日本不動産協会
第63回定時総会を開催

特集1

改正建築基準法案が成立
木造建築基準の見直しなど7項目が改正
執筆：坂野 茂(1級建築士)

特集2

宅地建物取引主任者から
宅地建物取引士へ

連載

- ・ 税務相談 「個人が中古住宅を取得した場合の減税制度」
税理士 山崎信義
- ・ 賃貸相談 弁護士 江口正夫
- ・ 法律相談 「高齢者の意思能力」
弁護士 渡辺 晋
- ・ 7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
- ・ 6月 会の活動・各種会議の要旨
- ・ 6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>

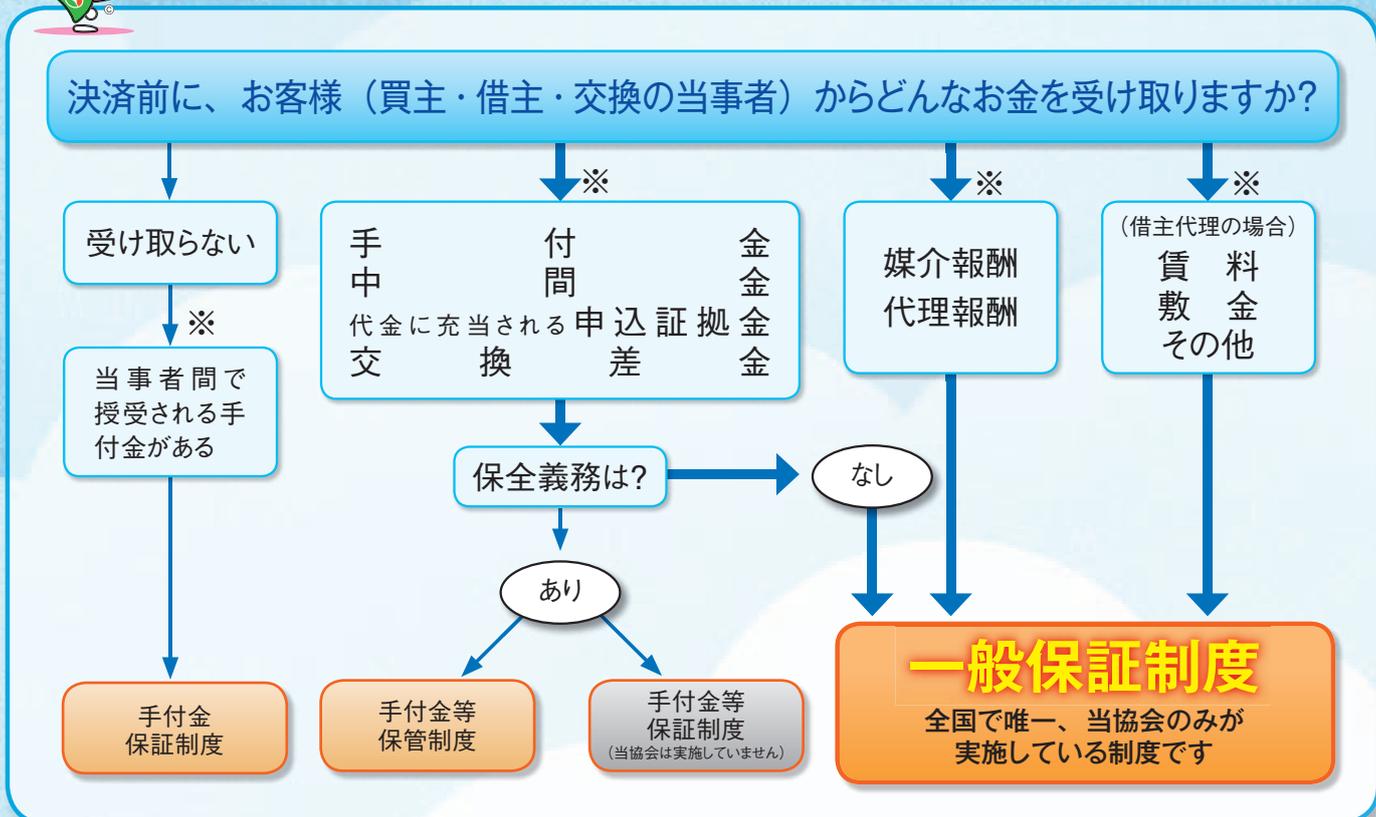
※弁済委員会審査結果については、不動産保証協会ホームページに掲載しています。



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 **一般保証**だよ!!

※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

検索

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!



利用してね!

谷 花音
(全日本不動産協会
イメージキャラクター)

今月の名木

樹齢1000年のオリーブ 〈香川県〉

国内のオリーブ栽培発祥地としても広く知られている小豆島でオリーブを栽培し商品販売する「ヘルシーランド」の敷地内に立つ樹齢1000年のオリーブの樹。樹高3m、幹周り5.3m。2011年3月に、はるかスペイン・アンダルシア地方から1か月の船旅を経てやってきた。震災直後の3月15日のオリーブの日に植樹された。2012年6月に初めてこの地で開花。その生命力に多くの人が驚かされた。

香川県:小豆島町



面積 / 95.63km²
総人口 / 15,271人

小豆島町は瀬戸内海国立公園小豆島の中央から東に位置する町である。壺井栄の小説をもとにした映画『二十四の瞳』の舞台として全国的に知られている。日本におけるオリーブ発祥の地としても有名であり、オリーブ油は町の特産物となっている。ほかにも日本三大渓谷美に数えられる寒霞渓、潮の満ち引きによって道が現れるエンジェルロードなど、数多くの観光スポットがある。

オリーブ栽培、観光関係以外の産業は、醤油、佃煮、素麺などの食品産業や電照菊やスモモなどの農業、大坂城築城からの歴史を有する石材業などが盛んである。



寒霞渓



エンジェルロード



7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463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 全代会館

TEL.03-3263-7030(代) FAX.03-3239-2198

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

公益社団法人 **不動産保証協会**

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全代会館

TEL.03-3263-7055(代) FAX.03-3239-2159

会員の方は、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。