

Real Partner

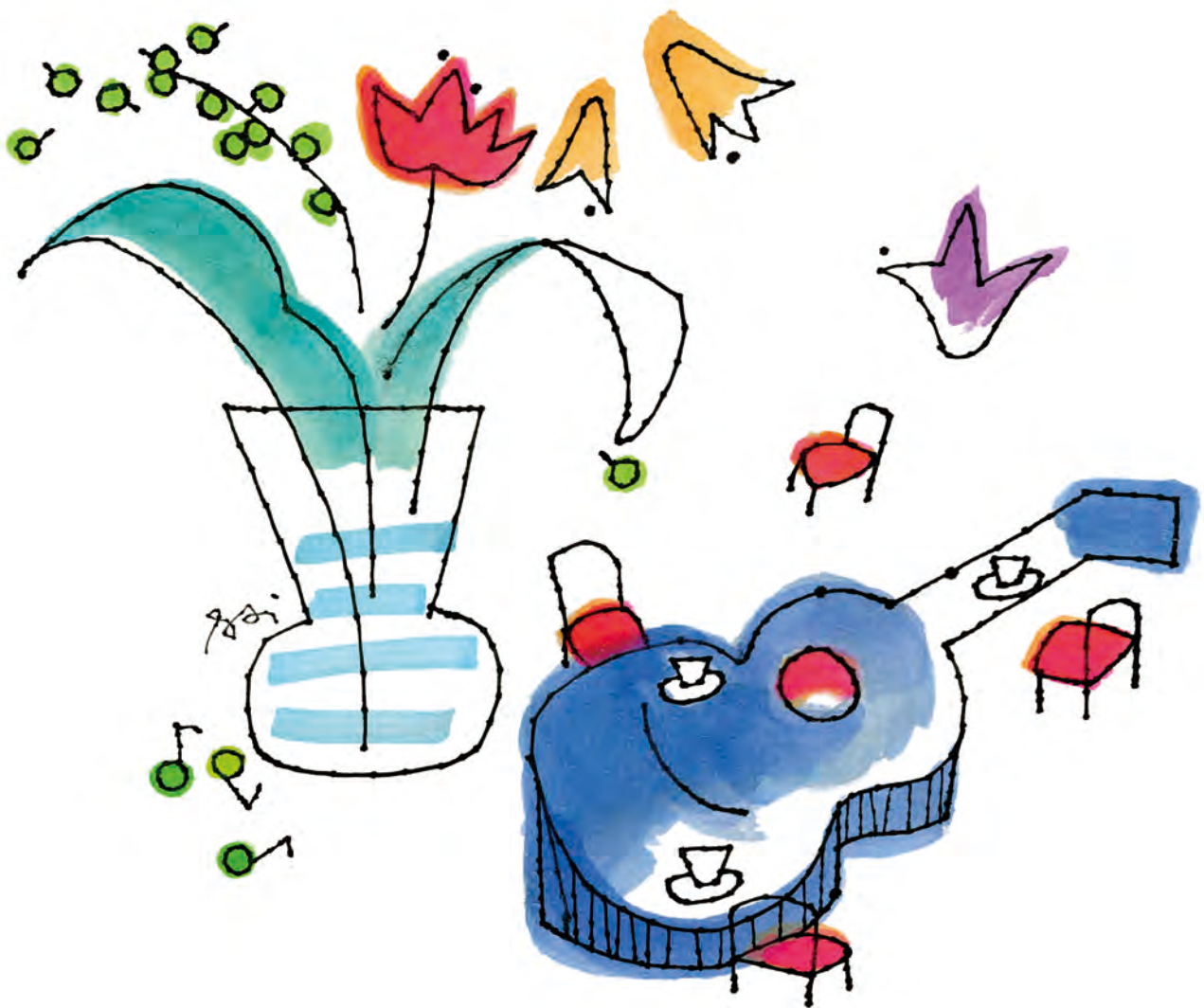
平成 28 年 5 月 10 日発行 (毎月 10 日発行) 通巻第 456 号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

不動産キャリアパーソン で

検索



全宅連 全宅保証



トレンド・ウォッチ

キーワードで占う2016年度の不動産業

一人暮らしに関する意識調査——全体の8割が「満足」と回答

●紙上研修 最近の家賃滞納問題と最善対策①

連載 地域を笑顔でサポート! 空き家対策、地域貢献、etc.

5

May 2016



キーワードで占う 2016年度の不動産業

住宅新報編集長 福島 康二

2016年度の不動産業の動きを、
4つのキーワードで概観してみました。
それぞれについて、今年度の方向性・動きを見ておきましょう。

インスペクション

結果概要等が重要事項説明に追加される方向に
「インスペクション+瑕疵保険」普及がさらに進む

2016年2月、政府が閣議決定した宅地建物取引業法の一部改正法案の中に、インスペクション（住宅診断・検査）の普及促進に係る内容が盛り込まれました。インスペクションの実施自体を義務付けるものではありませんが、インスペクション結果の概要などを重要事項として説明することが宅建業者に課されることとなります。その物件がインスペクションを実施済みか否か、実施済みであればその結果を買主に説明することが義務づけられます。

なお、インスペクションと密接に関わっているのが「瑕疵保険制度」です。そもそもインスペクションの意義は、「引き渡し後のトラブルを防ぎ、消費者の『安心』を確保する」というものですが、一般的にインスペクションは、結果に対する保証までは含みません。「不具合なし」といった診断後に瑕疵が発覚しても保証されるわけではないのです。そこで、国はこれまでも瑕疵保険との一体的な普及に取り組んできたわけですが、今回の宅建業法改正により、「インスペクション+瑕疵保険」の普及がさらに一歩進んだと言えるでしょう。

民泊

ホームステイ型や空き家型など類型化の方向
仲介・管理事業者については、登録制度を検討

注目が高まっている「民泊」ですが、そもそも民泊を反復継続して有償で行う場合は旅館業法に該当するため、旅館業法の許可を得なければなりません。そうでない場合は、国家戦略特区法の民泊（特区民泊）を除いて「違法」となります。しかし、実際には大半が許可を得ずに行われているのが現状です。

そのため、厚生労働省は4月から、旅館業法の政令改正で「簡易宿所」の営業許可を取りやすくしました。民泊の貸主に「簡易宿所」の許可取得を促し、適法な民泊を増やしたい考えからきたものです。しかし、一般住宅の活用を基本とする民泊を、旅館業法の枠組みのみに当てはめると、規制が厳しいため普及を妨げることになります。そのため、次の段階として「必要な法整備」に踏み込む考えが出されています。6月中にも結論が出される予定です。

具体的には、自宅の一部を貸し出すホームステイ型や空き家（家主不在）型など民泊を類型化し、それぞれに合わせた規制レベルを定めるものです。また、用途規制を見直し、より広い範囲で民泊ができるようにしていく案もあります。さらに、民泊の仲介と管理をセットにした事業者については、登録制度を創設するといった検討もあるようです。

不動産証券化

官民挙げて証券化市場活性化に取り組む
マイナス金利政策発表後、Jリートに資金流入

2001年9月に2銘柄、資産規模0.3兆円でスタートしたJリート。市場は年々拡大し、2016年2月末時点で53銘柄、資産規模14.6兆円にまで拡大しています。4月20日には54銘柄目となるスターアジア不動産投資法人が新たに上場しました。

不動産証券化協会では、私募リートを含めたリート市場を資産規模30兆円に拡大する方針を発表しました。新たな取り組みとして「私募リートインデックス」の提供を始めたほか、私募リートの概況をタイムリーに知らせる「私募リート・クォーターリー」を公表するなどしています。

国土交通省でも同様に、有識者会議である不動産投資市場政策懇談会が「不動産投資市場の成長戦略」と題する提言をまとめました。さらに、「地方都市

の不動産証券化ガイドブック」を策定したほか、地方公共団体の職員向けに「公的不動産（PRE）の民間活用の手引き」を公表するなどしています。官民挙げての「証券化市場活性化」に向けた取り組みが進められています。

なお、日本銀行のマイナス金利政策発表後、Jリートには多くの資金が流れました。特に外国人投資家から高い注目が集まりました。Jリートは、今後も有力な投資商品の一つであることにまちがいないでしょう。

マンション価格の動向

この15年間で平均価格は約1,500万円も上昇
「価格が下がる材料がない」といった嘆きの声

2015年の首都圏における新築分譲マンションの平均価格は、前年を9.1%上回る5,518万円でした（不動産経済研究所調べ）。バブル期の1991年以来の高値を記録しました。この15年間で、平均価格は約1,500万円も上昇しています。

ここにきて、価格の上昇基調によりやけ一服感が出てきたようですが、高止まりであることに変わりはありません。多くの業界関係者から「価格が下がる材料がない」といった嘆きの声が聞かれます。すでに進行中のプロジェクトで価格を下げるためには、「利益率を下げる」もしくは「減損処理を行う」の2点しかないでしょう。

減損処理とは、保有資産の価値が下がっている場合に、その分を「損失」として計上し帳簿価格を引き下げることです。帳簿価格を引き下げれば、当初予定していた価格で無理に販売しなくても数字上の採算は合うこととなります。早期に減損処理を行えばそれだけ「傷口」は広がらないこととなりますが、実質的な損失は出るのです。早期に処理できるのは一部の体力のある企業ということになります。その他の企業は、周辺同行を見ながら販売を進めていくことになることが予想されますが、特に価格が販売状況にダイレクトに影響する郊外エリアについて、大手企業を中心に減損処理を行い、価格を下げて販売する動きが加速すると予想されます。

なお、新築マンションの価格を決定する際、一つの指標となるのが「中古マンション成約価格」です。あるコンサルタントによれば、中古マンション相場より25～30%程度の上乗せ単価であれば、市場から受け入れられるようです。一つの参考にはなると思います。

Jリート(不動産投資信託)の総合情報サイト「J-REIT.jp」



Contents May 2016

- 02 トレンド・ウォッチ
キーワードで占う2016年度の不動産業
- 04 連載 vol.02 宅建業この50年を振り返る
- 05 新連載 vol.01 行動経済学から学ぶ
社員のモチベーションアップ
- 06 新連載 vol.01
不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 07 連載 vol.82 知っていれば役立つ税務相談
- 08 連載 vol.02 インспекションと瑕疵保険入門
- 09 連載 vol.02 外国人賃貸 注意点 トラブル Q&A
- 10 連載 vol.02
地域を笑顔でサポート！ 空き家対策・地域貢献etc.
- 12 連載 vol.02 相続対策と不動産の有効活用
- 13 連載 vol.02
不動産関係で頑張っている女性を応援します
- 14 紙上研修 最近の家賃滞納問題と最善対策①
- 18 Information 全宅連・全宅保証 平成28年度事業計画／電力・ガス供給に関する情報提供について
- 19 Topics 一人暮らしに関する意識調査／新刊28年度版 税金の解説書
- 20 平成28年熊本地震により被災されました皆様へ
ハトマーク・キーボックス販売のご案内

Realpartner 5月号

2016年5月10日発行 通巻第456号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤 博 編集人／山上 健一
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL. 03-5821-8181 (広報) FAX. 03-5821-8101
URL. <http://www.zentakuj.or.jp/>

本誌の表紙は、「暮らし・住まい」をテーマに「絆」「パートナー」等をイメージしたイラストを書き下ろしています。
編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受付けています。
上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

宅建業この50年を振り返る

日本列島改造論が話題になるが 石油ショックで不動産市場も後退

全宅連は来年、創立50周年を迎え、全宅保証は来年、創立45周年を迎えます。

それを記念し、前号から連載で宅建業の50年を振り返っています。

第2回目は、昭和47年から49年までの3年間を振り返ります。

S47年度の新設住宅着工戸数は史上最高

昭和47年は、2月に冬季オリンピック札幌大会が開幕しました。70m級ジャンプで、笠谷幸生ら日本の3選手が金・銀・銅メダルを独占したことを、50代以上の人だと覚えている方は多いと思います。

7月に田中角栄内閣が発足、ほぼ同時期に発売された『日本列島改造論』が100万部に迫るベストセラーになりました。工業の全国的な再配置、新幹線と高速道の全国規模に及ぶ建設などの具体的な方針を掲げたこの本は、その後の不動産市場にも多大な影響を与えました。大都市への人口集中や企業の土地取得の影響で、戦後2回目の地価高騰が起こり、「土地神話」という言葉も使われるようになりました。昭和47年度の新設住宅着工戸数は約186万戸で史上最高となり、この記録は未だに塗り替えられていません。

ところが、そんな時代のムードは一変します。48年10月に第4次中東戦争が勃発し、原油価格が引上げられ、石油ショックが日本を襲います。物価が高騰し、「狂乱物価」という造語も生まれ、トイレットペーパーや洗剤などの買占め騒動まで起こりました。

不動産市場も、石油ショックを契機に大きく後退します。49年は戦後初のマイナス成長となり、不動産業者の倒産も相次ぎました。地価もマイナスに転じました。田中角栄首相は金脈問題もあって12月に退陣しました。

宅建業法改正を受け、全宅保証設立 創立時社員数は5万2,059社

昭和47年に宅建業法が改正され、宅建業の適正な運営と消費者保護を図るため、営業保証金を引上げるとともに、弁済業務保証金制度が創設されることになりました。これは、宅建業者が社員となる宅地建物取引業保証協会を設立し、集団保証を行う制度の創設です。これを受けて、社団法人全国宅地建物取引業保証協会が47年12月15日に設立されました。創立時

第2回

昭和47年(1972年)～昭和49年(1974年)



全宅保証設立発起人総会



土地政策転換要求全国業者大会

札幌オリンピック聖火台



沖縄返還記念硬貨



S47年の浅草。
浅草の都電は、
この年に姿を消す

参考文献：株式会社不動産経済研究所『住宅不動産業 激動の軌跡50年』、全宅連・全宅保証『全宅連創立30周年・全宅保証創立25周年記念誌』

社員数は5万2,059社で、翌48年3月に建設大臣から社団法人として認可されます。

47年は沖縄が日本に返還された年で、翌48年4月に社団法人沖縄県宅地建物取引業協会が沖縄県知事の認可を受けて発足しました。

全宅連は49年6月に「土地政策転換要求全国業者大会」を開催しました。地価安定、宅地供給の促進、住宅ローン制度の緩和などが、国民とともにある全宅連の喫緊の課題であることが認識され、その後、要望活動を展開しました。

損失回避傾向を考慮して報奨金等を設定

今回から行動経済学を応用した新シリーズ「行動経済学から学ぶ社員のモチベーションアップ」の連載を開始します。

人間の行動は「限定合理的」なもの

行動経済学は、経済学と心理学を合わせた学問領域です。経済学の世界では、人間は合理的に行動することが前提となっています。例えば、個人が住宅を購入する際にも、できるだけ多くの物件を調べ、将来の資産価値も睨んで、自分の経済力やライフスタイルに合った物件を購入することを想定しています。ですが現実には、「昔から馴染みのある物件だ」とか「この住環境が好きだ」となどという理由で、物件の購入判断をする事例が散見されます。不動産市況の判断をする際も、幅広く情報を集めるのではなく、ある特定の有識者や友人の話を聞いて、それが自分の実感と合っていれば「やはり、そうだ」と鵜呑みにすることもあります。このように、人間の行動は必ずしも合理的ではなく「限定合理的」なのです。そこで、人間のこうした側面に着眼し、それを社員のモチベーションアップにおいても生かしているというのが、このシリーズです。

第1回目は、部下に仕事の成果を上げてもらうには、どうしたらよいかを身近な観点から考えていくことにします。昔からよく言われるのが「飴と鞭(むち)」の活用です。部下を動かすにはどちらが効果的か、誰もが悩むところです。行動経済学の研究成果によれば、人には「損失回避傾向」があることがわかっています。例えばジャンケンで、勝つと相手から5万円を貰うことができ、負けると5万円を支払うゲームをします。このとき、勝って5万円を貰えるときの喜びと、負けて5万円を失うときの後悔の程度を比較すると、同じ5万円であっても、多くの人は後悔の程度の方が大きくなります。人は誰もが損することが嫌い

で、何とか損失を回避したいと考える傾向があるのです。

厳しさは有効だが、厳しすぎると長続きしない

従ってこの特性を考えれば、「飴と鞭」ならば、「鞭」を使った方がよいということになります。すなわち、売上目標を達成すると報奨金5万円を部下に支給するよりも、目標未達の際に罰金5万円を徴収する方が効果的だということになりそうです。ところが、そう簡単ではありません。実は鞭が厳しすぎると、効果が長続きしないという実験結果も報告されています。厳しいダイエットが長続きしないことは、想像に難くありません。最初は罰金を取られたくない部下は一生懸命働くでしょうが、ある時期からあきらめてしまうかもしれません。これでは、人件

費の削減はできても、本来の目的である売上高の増加は期待できなくなってしまいます。一方、報奨金のような「飴」は一定の効果を期待できますが、損失回避傾向を勘案すると、ある程度魅力的な報奨金にしておく必要があります。ですが、

●ダイエット開始時

これから3カ月の厳しいダイエットに取り組んでもらいます。続かなかったら治療費を50万円余計に支払ってください。



●ダイエット期間終了時

ダイエットのメニューが厳しすぎて1ヵ月しか持たなかった。50万円は、落としたと思ってあきらめよう。



「飴」を大きくすると、会社側の経済的負担が大きくなってしまいます。

それではどうすればよいのでしょうか。難しいところですが、一つの方法として考えられるのが、「飴」と「鞭」の併用です。例えば、売上目標を達成すると報奨金5万円を部下に支給し、目標未達の際には罰金2万円を徴収するといった方法です。「損失回避傾向」も考慮しています。「飴」と「鞭」の併用なのですが、これを聞いた部下は、報奨金の額が2.5倍なので、インセンティブに近いものとして捉えてくれる可能性があります。また、上司が部下にどのようにこの制度の趣旨を説明するかという「フレーミング」(ものの考え方の枠組みづくり、誘導)も重要です。この点は、次回以降でも触れていく予定です。

引渡しから17年後に買主に対する 不法行為責任が認められた事例

売主業者および媒介業者に、接道義務を果たしていない物件の説明義務違反があったとして、引渡しから17年後に買主に対する不法行為責任が認められた事例
(千葉地裁・平成23年2月17日判決)

■ 事案の概要

買主Xは、平成5年10月に、宅建業者Y1から、宅建業者Y2および宅建業者Aの仲介で中古物件を購入し、同年12月に物件の引渡しを受けた。

本件建物は、昭和50年10月に建てられたもので、本件土地は、いわゆる「袋地」と隣地と共有の路地状敷地（以下「本件路地」という）からなっている。本件建物は、本件路地部分に幅員4mの道路が設置され、本件土地が当該道路に接することを前提として建築確認を取得していたが、実際には本件路地が存在するのみであったため、本件建物と隣地建物のどちらか1棟しか建築できない状態となっていたところである。

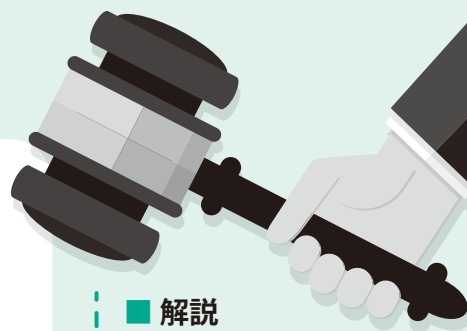
平成20年12月頃、Xは不動産業者Bに本物件の買い取りを相談したところ、「本件土地は接道義務を満たしていないから、建築確認が下りず建替えができないので、買い受けることはできない」と断られた。

そこでXは平成21年8月に、損害賠償として本物件の購入価格と適正価格との差額等の支払を求めたのが本事案である。

■ 裁判所の判断

裁判所は、以下のとおり、Y1、Y2（以下「Yら」という）に説明義務違反（不法行為）があるとし、Xの損害賠償請求の一部を認めた。

- ① 宅地の売買においては、建築基準法上の接道関係は、建替えの可否や転売の可否等に大きく影響するものであることから、Y1は、本件売買契約に付随する義務として、本件土地の接道状況についてXに対し説明する義務がある。また、Yらは、宅建業者として本件売買契約に関与したものであるから、宅建業法35条第1項により、それぞれ取引主任者をして、Xに対し接道状況について説明すべき義務を負っている。
- ② 本件土地は接道要件を満たしておらず、建替えが困難な土地であるが、このことにつき売買契約書には記載がない。また、重要事項説明書には、接道要件に基づく建築制限については記載されておらず、かつ、その旨の口頭での説明もなされていない。
- ③ よって、Yらには、Xに対する説明義務違反の不法行為があることから、Yらは、不法行為と相当因果関係にあるXの損害（購入価格と裁判所が認定した適正価格との差額等）について賠償責任を負う。



■ 解説

1 債務不履行責任の消滅時効は10年だが…

宅建業者の説明義務違反については、売買または仲介の契約当事者としての契約上の責任、すなわち債務不履行責任が問われることが一般的です。しかし、この債務不履行責任の消滅時効期間は10年であり、本件は契約後15年経過した後に問題が発覚したことから、債務不履行責任を問われた場合には、消滅時効を援用すればその責任を否定することができます。

2 不法行為責任の消滅時効は異なる

しかし、この説明義務違反は、契約関係の有無等を問わずに成立する不法行為責任の問題として捉えることも可能です。不法行為に基づく損害賠償請求権は、損害および加害者を知ってから3年の消滅時効にかかり、または行為後20年の経過によって権利の行使ができなくなりますが、本件では、売買契約後15年の時点で、かつ、説明義務違反に基づく損害等を知ってから1年未満であったので、当該請求は認められることになるのです。

3 相当期間経過後も法的責任が問われる

このように、宅建業者としての説明義務違反は、相当期間が経過した後においても法的責任が問われうることになります。安心安全な取引の実現とともに、業者自らが負担する長期間に及ぶ法的リスクを回避するためにも、契約時には十分な調査説明を行うことが大切です。

知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

売買契約締結後に相続発生、税の取扱いとは？

土地の売買契約締結後、引渡前に売主に相続が発生した場合に、
相続税計算上の土地の評価は路線価でいいのでしょうか？
また、譲渡により譲渡税を支払いますが、
この譲渡税の取扱いはどうなるのでしょうか？

1 売主が亡くなった場合の相続税の取扱い

相続税計算上、土地の評価は通常財産評価基本通達に基づき路線価等で評価額を計算します。しかし、相続開始時に売買契約が締結され、売買契約が履行されることが確実と認められる状況下では、土地建物の所有権が被相続人に残っていると看做し、その実質は売買契約に係る売買請求権を確保するための機能を有するものと考えられ、土地としての評価ではなく譲渡代金の残代金請求権として評価します。

今回のケースは、「売買価額は5,000万円で、契約時に手付金500万円を受取っています。引渡時に4,500万円を受取る予定となっています。手付金500万円は被相続人の通帳の中にあります。路線価方式で計算した土地の相続税評価額は4,000万円となっています」ということでした。500万円の手付金は手元現金、4,500万円の未収入金が残代金請求権として相続財産となります（表1参照）。

2 買主が亡くなった場合の相続税の取扱い

買主が亡くなった場合も、相続財産として土地の引渡請求権と、債務として残代金支払債務として評価することになります。今回のケースは5,000万円の債権と、4,500万円の債務となります。手付金500万円はすでに売主に支払っていますので財産とはなりません。なお、相続財産について土地として相続税の申告があった場合には相続税評価額で計算されることとなります（表1参照）。

3 売主の譲渡税の取扱い

譲渡所得を計算する上での譲渡日は、契約日または引渡日を選択することができます。どちらを選択するかで課税関係は変わってきます。

(1) 引渡日を譲渡日として申告する場合（原則的な考え方）

引渡日を譲渡日と考えた場合、相続人が譲渡したと考え、相続人が確定申告することとなります。この場合、相続後でも相続人のマイホームであれば、居住用の3,000万円特別控除の適用することができます。また、この場合に取得費加算の規定を

適用することも可能です。

(2) 契約日を譲渡日として申告する場合（特例）

契約日を譲渡日と考えた場合、被相続人が譲渡したと考え、被相続人の準確定申告で譲渡所得を計算することとなります。この場合、被相続人のマイホームであれば、居住用の3,000万円特別控除を適用することができます。また、この譲渡税は相続税の計算上債務控除の対象となります。また、被相続人は譲渡の翌年1月1日に存在していないため住民税はかからないこととなります。なお、準確定申告の際に譲渡所得の申告がなかった場合には、契約日を譲渡日として申告することはできません（表2参照）。

売買契約前であれば路線価等に基づく相続税評価額、契約後であれば売買代金で相続税が課税されるということです。相続税対策として、高齢者や病氣療養中の方の不動産の組み替えとか買換えなど、相続開始前に対策を実行すると、タイミングによっては相続税上不利になるということです。十分な注意が必要です。

表1●売主、買主が死亡した場合の相続財産・債務

	売主が死亡した場合	買主が死亡した場合
相続により取得した財産	預金：500万円 残代金請求権：4,500万円	土地引渡請求権：5,000万円 （または 土地：4,000万円）
相続により承継した債務	なし	残代金支払債務：4,500万円

表2●譲渡税の取扱い…譲渡日を引渡日とする場合と契約日とする場合の違い

	引渡日を譲渡日とする場合	契約日を譲渡日とする場合
申告者	相続人	被相続人
課税される税目	所得税、住民税	所得税
居住用の特例について	相続人が要件を満たせば適用可	被相続人が要件を満たせば適用可
相続税の債務控除	譲渡税部分は対象とならない	譲渡税部分は対象となる
取得費加算	適用可	適用不可



インスペクションと瑕疵保険入門

住宅保証機構株式会社 営業推進部長
手塚 泰夫

インスペクションが既存住宅を活性化

今回は、インスペクションについてのこれまでの流れと、今後の方向性について解説します。なお、インスペクションがほとんど初耳だという読者の方もいらっしゃるかもしれないので説明しておく、インスペクションは、大まかな意味で「住宅診断」というようなカッコ書きが付けられることが多いようです。

品質確保法施行前のインスペクション

平成12年4月に施行された品質確保促進法制定以前に、建築基準法第6条による建築確認の認可のために建築基準法第7条の3で中間検査等が法律上の検査として実施されています。

また、旧住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）において、住宅金融公庫共通仕様書に基づき、適正に工事を進めているかどうかを建築確認申請した確認検査機関（当時は特定行政庁）が、屋根工事完了時に工事審査を実施していることが融資の条件でした。このような現場検査がいわゆるインスペクションでした。

その中で昭和57年に国の指導により、瑕疵担保責任保険の前進となる任意の住宅性能保証制度の運用が開始され、同制度を利用する場合には、1回目は基礎の配筋完了時、2回目は屋根工事完了時の合計2回の現場検査を実施して、引渡しから10年間の保証を提供する制度がありました（現在は瑕疵担保履行法制定により保険法人による保険制度になっている）。

なお、当時の住宅性能保証制度は、

木造住宅において旧住宅金融公庫の割増し融資制度等（100万円の割増し・償還年数20年→25年）利用のための必須条件になっていたこともあり、融資との連携により、公庫融資の工事審査と住宅性能保証制度の現場検査の各検査実務の普及が図られていきました。これにより住宅建築における現場検査が一般的に認知されてきたと考えられています。

インスペクションの今後について

インスペクションは、先進諸国などにおいては、工程ごとに複数回のインスペクションが確立され一般的に行われています。一方、日本における第三者検査の発展はまだこれからというところですが、平成12年4月に品質確保促進法施行によって、住宅性能表示制度による複数回の現場検査が行われるようになりました。さらに、構造計算偽装事件問題を契機に制定された瑕疵担保履行確保法で、保険利用事業者は瑕疵担保責任保険法人による現場検査が条件になるなど、インスペクションが次第に認知されてきたと思います。

住宅建築のマーケット市場の変化により、今後は新築住宅着工の減少傾向が続くとの見方の中で、ストック住宅のリフォーム工事や流通などのニーズが高くなってきました。国交省においても「良質な住宅ストックの形成に向けた課題と見直しの方向性について」の検討内容が示されています。

消費者の不安を解消するためには、

良質なストック住宅を確保するための維持管理が重要であり、一定期間経過した住宅には劣化等の進行状況を把握するために、事前にインスペクションを実施して計画的なメンテナンス工事を行うことが住宅を長持ちさせることにつながると思います。

また、流通の活性化については、消費者が安心して売り買いする環境が重要であり、売却前に事前にインスペクションを実施し、メンテナンスを必要とする部分および不具合部分を発見・明確にし、計画的なリフォーム・メンテナンス工事を実施することです。

これにより、性能維持および向上をさせた良好な既存住宅として両者間で適正な価格設定による媒介ができ、安定かつ良好な流通市場を生み出すことができます。



外国人賃貸 注意点 トラブル Q & A

マニュアルや通訳を利用して
正確に情報を伝える

NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長 裴 安



外国人向け賃貸物件を取扱いたいと考えていますが、言葉の壁があって不安があります。どのような方法で乗り越えればよいでしょうか？

A かながわ外国人すまいサポートセンター（以下、すまセン）には、毎日さまざまな相談が持ち込まれます。外国人からは家探しや生活相談、不動産店からは外国人への対応の仕方などの相談が多いようです。まれなことですが、オーナーさんから物件を外国人に提供したいとのお申し入れもあります。特に、不動産店からは部屋の提供が困難であること、外国人からは言葉が通じないことが理由で家探しが難しいという相談が多くあります。

礼金、連帯保証人の説明はひと苦労

賃貸契約を結ぶ時に使われる用語の難しさや、日本にしかない事項や用語が少なくないことが家探しを困難にしている理由のひとつに挙げられます。異なる社会制度の下で暮らしてきた上に、日本人とは違った習慣を持つ外国人に理解されにくい所もあり、仮に日本語が多少解っている人の場合でも必要な用語の意味が解らず困ることがあるようです。

例えば、「敷金」については他国にも似たようなものがあるので説明しやすいのですが、「礼金」や「連帯保証人」に関しての説明は骨が折れます。マニュアルを利用しながら日本の慣習であることを丁寧に説明しご理解いただけるようにしています。また、外国人は連帯保証人を探せないケースが多いことから当団体では保証会社または、行政の保証人制度についてご案内するようにしています。

すまセンは、神奈川県との協働により「入居退去マニュアル」「住宅をかりるとき使用される単語」「引っ越しするときの注意事項」「連絡先メモ（水道光熱費、郵便、ゴミなどの連絡先）」「住まい方のルール」などの各種マニュアルを多言語で作成し、相談に来られた方々や登録不動産店、会員さんたちに配布しています。

家賃さえあれば家を借りられると思い込んでいる方々もかなりいるので、賃貸契約時に必要となる費用についても入念に説明をします。対応できる言語は、英語、スペイン語、ポルトガル語、中国語、韓国・朝鮮語、やさしい日本語の6言語ですが、その他の言語についても事前問い合わせにより対応可能な場合もあります。本人が解る言語できちんと説明し、説明内

容が伝わってさえいれば大きなトラブルに繋がることも少ないようです。

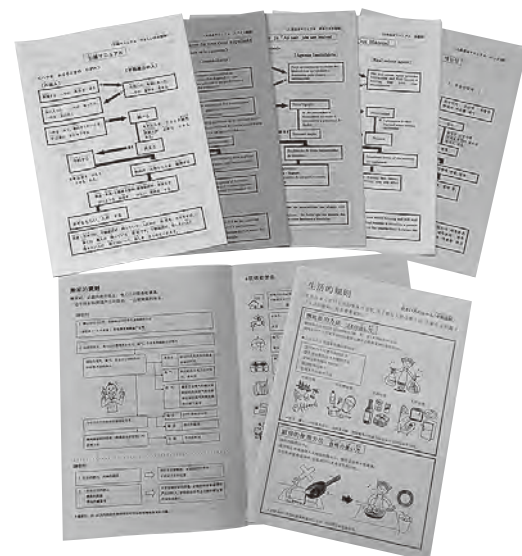
そもそもトラブルは、母国と日本との生活習慣や生活様式の違いを認識していないことから起きます。それだけに最初の段階でルールとマナーに関してはしっかりとレクチャーしなければなりません。

登録店には通訳を派遣することもある

日本語がうまく話せない人たちにもやさしい日本語で図や絵を描きながら説明するとそれなりに理解してもらえますが、それは両者にとって少々不安な面もあります。そこで当団体では、マニュアルの提供と相談を受けるにとどまらず、不動産店での家探し、内見、契約時に言葉のサポートが必要な場合には、通訳を派遣することもあります（基本的には神奈川県国際課に「すまいサポート店」として登録しているかもしくは当団体会員である不動産店に限りです）。

どの地域にも、すまセンのような団体があるわけではありませんが、自治体によっては各地の宅地建物取引業協会などと協力し合い、外国人の家探しやすまいに関する相談を受ける場を設けている場合もあります。また、地域ごとに国際交流協会が通訳ボランティアの派遣などのサービスも行っています。

スムーズに契約を進めるためには、どうしても人の手が必要となります。面倒なようでひとつと手間かけてマニュアルや通訳を利用しながら相手の状況を把握し、正確に情報を伝えることが、契約の近道なのではないかと思います。



何種類もの言語で作成したマニュアル

地域を笑顔でサポート！

空き家対策

地域貢献 etc.

編集／全宅連不動産総合研究所

のうか不動産（石川県）

企業理念は“日本一マメな不動産屋さん”
入居者・地域に多彩なサービスを提供



苗加充彦社長



のうか不動産
NOKA ESTATE Co., Ltd.

“マメな会社”の想いを込めた会社ロゴ

北陸新幹線開通で活況を呈している金沢市。この地で1978年に創業した「のうか不動産」は、大学生をメインターゲットとして、管理物件数7,000室、入居率95%の実績を生み出している不動産会社です。2009年に本店を移転・リニューアルしたのを機に、「日本一マメな不動産屋さんになる」ことを企業理念に掲げ、入居者や地域住民に向けた多彩なサービスを展開しています。

本店2階セミナールームを近隣住民に開放 ヨガ教室、学生向け就活対策教室、語学教室

創業当時は土地分譲と売買中心だった同社ですが、金沢市周辺に大学が集積し、学生が多くなったことから学生に特化した賃貸仲介・賃貸管理に切り替えました。また、お客様のご案内はもとより、クレームにもすぐに対応したいという考えから、会社から車で15分圏内に限定したエリア戦略をとっています。

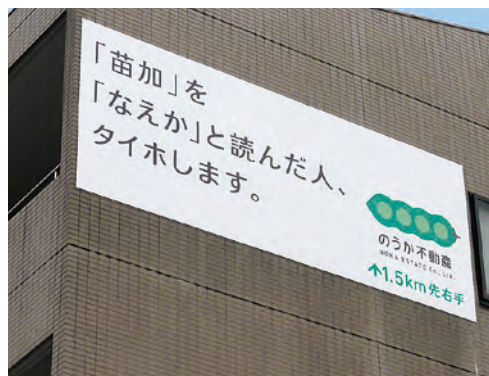
本店リニューアルと同時に2代目を引き継いだ苗加充彦社長

は「不動産業者に対する固いイメージや、興味がない人に関心を持ってもらうため」に、会社名のひらがな変更に加え、豆のイラストロゴマーク、クスツと笑えるキャッチコピー看板の設置など、一気にイメージを刷新しました。

同時に本店2階のセミナールームを近隣住民に開放し、本格的な地域活動も開始しました。商店街や町内会、学生のサークル活動や企業の研修会などいろいろな人に無料で利用してもらっています。普段このセミナールームでは、朝はヨガ教室などの「朝L PROJECT」や学生向け就活対策教室、夜は語学教室を開催し、入居者（無料）だけでなく近隣住民の参加も受け入れています。セミナールームや講座の利用で新たな結びつきが生まれ、最近では社員や入居者、オーナーなど総勢60人以上で市民マラソンに参加するようになりました。

商店街でも仕掛け作り 無料健康相談所や割引サービスシステム

また商店街の一角には、地域住民向け無料健康相談所「よろず保健室」も開設。これは金沢大学医学部の真田茂教授から「もっと地域医療活動がしたい」と相談を受けたことがきっかけでした。以前から苗加社長も「不動産会社は地域の理解

ユニークな
キャッチコピー看板

ハトマークグループは10年後の理想の姿として、「私たち、ハトマークグループは、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します」をビジョンに掲げています。地域を笑顔にするために、空き家対策や地域貢献その他でチャレンジし、ときには試行錯誤もしながら活躍されている方を紹介します。

オシャレな雰囲気の本店外観



明るい本店事務所・相談ルーム



あつての商売、感謝の気持ちを還元していきたい」と考えていたことから、同社が場所・家賃を提供し同大学医学部が運営する形でスタートしました。予約に応じ平日午後オープンし、簡単な健康チェックと健康相談に加え、定期的に体操教室やリハビリ相談会も実施しています。

2007年からスタートした地元店舗の割引サービスシステム「ラピカ」は、「学生にもっと地元の店を利用してもらい、商店街を賑やかにしたい」という社員のアイデアから生まれました。入居者の利用が進んでいくうちに、学生と地域住民の交流が活発に。今では地域経済活性化ツールとして地元商店の理解も進み、登録店舗も50店舗まで広がっています。

入居者はもちろんオーナー向けのサービスも 常に空室率の改善を念頭に置く

「ラピカ」以外にも、路線バスがない地域の入居者のためのコミュニティバス「マメバス」や、部屋探しノウハウや地域情報などを盛り込んだ情報誌「金沢ひとり暮らしガイド」の発行、「朝L PROJECT」など、入居後の生活支援サービスは多岐にわたります。また大学内の生協が賃貸の斡旋を本格的に始めたことを受け、合格発表前に入居予約「合格発表前ダブル予約」や入居時初期費用を抑える「タダ賃」、一人暮らし無料体験「住んでみっか」など、入居率を高めるための企画にも意欲的に取り組んでいます。

オーナー向けには、リフォーム会社や弁護士、税理士を招いて行う月一回の勉強会「マメゼミ」や、安価なデザインリフォームを提案する「マメチェン」などを実施。1,000室に1人の割合で担当社員をつけ、空室改善や家賃、効果的なリノベーションに関するいろいろな提案をしています。

こういったサービスの強化について、苗加社長は「賃貸管理

以外は手を広げないと決めていますので、常に空室率の改善を念頭に置いています。これを達成すれば管理依頼が集まり、管理戸数が増えることにつながります。管理の範囲を少しずつ広げながらシェア率を上げ、同時に高入居率も維持する。その実現のためにいろいろなサービスを貪欲に導入しています」と説明します。

社員が企画やアイデアを どんどん提案

多彩なサービス提案で欠かせないのが社員の力。同社が大切にしているのは、「遊びもしっかりやり、仕事もしっかりやる。そのギャップを楽しむ」ということ。社員には宅建士の免許取得を奨励し、不動産会社の仕事の重みや責任感を求める一方、定期的に飲み会やイベントを開催して社長と社員の関係をフラットにしています。そのおかげで社員が企画やアイデアを

どんどん提案し、問題が発生した場合でも「社員は当社のファミリー」の考えの下、みんなでカバーする体制が整っているとのこと。「おかげさまで社員にも“マメさ”が浸透していると感じています」（苗加社長）。

ラピカカード



入居者募集の重要ツール
「金沢ひとり暮らしガイド」

新日本税理士法人 税理士
池尾 彰彦

相続対策で不動産を活用する基本の基本

今も昔も相続税対策のために賃貸マンションや賃貸ビルなどを建てるのが広く行われています。あらためて、なぜ賃貸マンションや賃貸ビルを建てるのが相続税対策に有効なのか考えてみましょう。

賃貸マンション建設で相続税評価額が大幅減

相続税額を減らすためには大きく分けて「相続財産を減らす」「相続税評価額を低くする」「相続人を増やす」の3つが考えられます。このうち「相続税評価額を低くする」に着目してみましょう。

相続財産の評価額は「その財産の取得のときにおける時価による」（相続税法第22条）と定められています。たとえば現金1億円は、誰がどうみても評価額（時価）は1億円です。ところが、土地や建物の不動産はたとえ相場が1億円のものでも相続税評価額はずっと低くなってしまいます。

これは、土地は路線価方式により評価し、建物は固定資産税評価額で評価するからです。この路線価方式による評価額や固定資産税評価額による評価額は実際の相場よりもかなり低くなっているのが一般的なのです。

たとえば現金3億円で土地（更地）を購入したとします。この土地を路線価方式で評価したところ、2億円の評価額になったとします。さらに、この土地に3億円の借金をして3億円の賃貸マンションを建てたとします。

すると土地は「貸家建付地」という評価になり、更地価格の82%、すなわち1億6,400万円の評価額になります。また建物は、固定資産税評価額を基に「貸家」としての評価を行います。これがおおよそですが1億500万円程度の評価額になります。

合計すると、「土地（1億6400万円）+建物（1億500万円）-借入金（3億円）=▲3,100万円」となり、当初の現金資産3億円に比べて、大幅に評価額を下げることができます。

これが建物を建てることによる節税方法の概要です。

収益力、資産価値を考慮することも重要

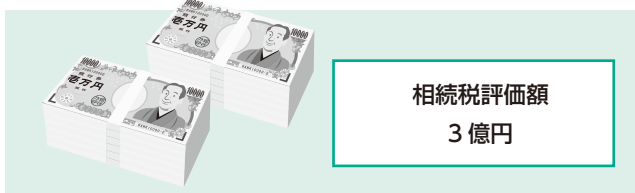
もちろん、現金や借入金で賃貸マンションを建てたり購入したりすることについては、リスクも伴います。不動産自体の

価値が暴落してしまう可能性も考えないとだめですし、また中古物件を購入した場合は、多額の修繕費が必要になることもあります。そもそも入居者が決まらず、予定していた家賃収入が見込めなかった場合、銀行への返済に苦慮しているというような話も聞きます。

相続税対策のみではなく、その物件の将来にわたる収益力、資産価値について十分考えることが重要です。

不動産の有効活用のイメージ

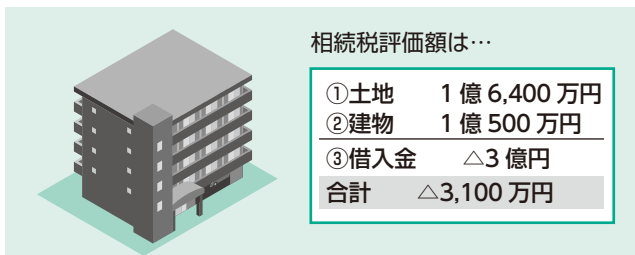
(1) 現金 3 億円



(2) 現金 3 億円で土地（更地）を購入、 土地を駐車場として活用 …路線価方式により土地の評価額が下がる。



(3) 3 億円の借入れをして、3 億円の賃貸マンションを建設 …土地は「貸家建付地」としての評価で評価額が下がり、 建物は「貸家」としての評価で評価額が下がる。



ポイント

賃貸ビルを **建てる** ことで、
相続税を **大幅に圧縮** できます。

Realtor Woman

女性の一人暮らし、自衛・防犯対策あれこれ

このページでは、不動産業界で活躍されている女性を応援するとともに、住まいの賃貸・購入を考えておられる女性を応援します。

一人暮らしをする女性でも、最初から防犯の意識を持っている人は多くありません。当社に来られるお客様でも、更新の方は都会の生活に慣れ意識を持つ方もいますが、地方から来られるお客様は初めての一人暮らしで、住み始めてから気づくことも多いようです。以前、防犯実践セミナーに参加された英国留学生の話では、海外では建物のセキュリティも含め自衛対策を行っている女性が多いということでした。家の中に加え、家に帰り着くまでの安全を自分自身で心がけることが大切です。当社ではそういったお客様の声から、女性の一人暮らしに必要な防犯対策をお伝えしています。

深夜帰宅は“ながら歩き”をしない

携帯電話に夢中になっている無防備な女性は、痴漢やひったくりに狙われやすい傾向があります。とくに夜は携帯電話の液晶画面から光を発していますので、「私はここにあります」という目印になってしまいます。深夜帰宅の場合は後ろを確認しながら、すばやく帰ることが大切だとお伝えしています。また、とっさの事態には意外と声が出ないことが多いので、防犯ブザーを持つこともお勧めしています。

いうまでもなく施錠は鉄則

帰宅したらすぐ施錠する、当たり前のことですが、地方から来たお客様にお伝えすると「実家では無施錠のことが多かった」と驚かれることがあります。以前、当社を利用しているお客様が、「荷物が多かったので鍵を閉めずに玄関で荷物を降ろして振り返ったら、知らない男性

が後ろに立っていた」という経験をされたことがありました。都市部で女性一人が安心・安全に生活するためには、「部屋に入ったらまず施錠すること」と、ゴミ出しや近所のコンビニに買い物に出かけるときにも、短時間だからといって鍵をかけなかったり、ついすっかり鍵をかけ忘れることがないように、と最初に説明しています。

鍵と合わせてドアガードの利用も重要です。「チャイムが鳴ったので玄関を開けた瞬間、ドアに足を入れられて無理やりドアを開けられそうになった」というお客様が、ドアガードに助けられたと話していました。面倒だと感じるかもしれませんが、被害を食い止めるためにも、ぜひ利用してほしいですね。



お店の外観

女性の気配を出さない

例えば、濡れた傘を玄関に入れると汚れるからと、つい共用部の廊下に置いてしまいがちですが、女性らしい絵柄の傘は、その部屋に女性が住んでいると知られてしまいますので、玄関の中に置くようにアドバイスします。また、出窓に女性らしい小物を置かない、下着泥棒回避のためには部屋干しにするか、男性用下着を一緒に干すといったこともお勧めしています。

女性限定サービス看板



女性限定物件とおひとりさま物件の看板



防犯実践セミナーの様子



あつまる不動産 [東京都] ②
代表 小泉 厚子さん (談)

紙
上
研
修

最近の家賃滞納問題と 最善対策①

弁護士 柴田 龍太郎 弁護士 関根 究

家賃滞納は悩ましい問題です。

特に近年は、外国人向けの賃貸物件も増え、言葉の壁や国境の壁もあって、
トラブル対応が難しくなっています。

そこで、今回は自力救済の事例として「やってはならないこと」、
また「滞納者に対しての法的手順」等を中心に解説します。

1 やってはいけない自力救済の事例

家賃滞納が発生しますと、なんとか改善したいがためにいろいろな督促を試みていられると思いますが、次のことは絶対にしてはなりません。

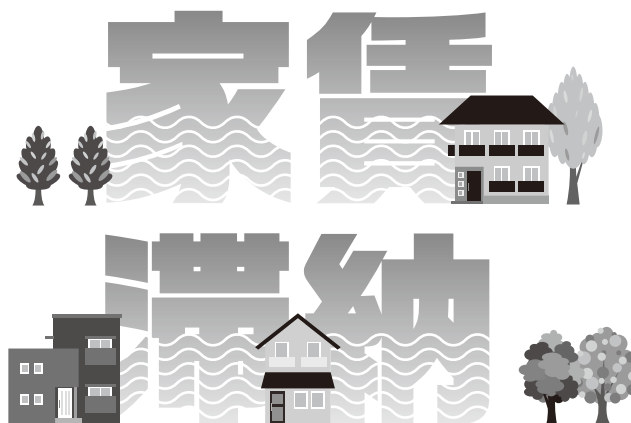
(1) ドアの外に滞納の事実を書いた張り紙をすること。

滞納金額を記載したり、嫌がらせと受けとめられるような大きな張り紙をした場合には、名誉毀損や不法行為が問題になります。また、内容証明もいやがらせ目的でたびたび出すことも違法となる可能性があります。せいぜい3～4回くらいではないかと言われています。また、勤務先に出すのも、自宅での受領を拒否したような場合に限るとされています。

なお、建物賃貸人が自己の建物の道路に面したガラス戸に賃料増額請求に応じない賃借人を非難する趣旨でした貼紙が、賃借人の名誉を侵害したとして損害賠償が命じられた事例もあります（東京地裁・昭和56年8月25日判決・判例タイムズ457号112頁）。請求内容を他人が見る可能性のあるハガキによる督促も、個人情報保護の観点から避けるべきです。

(2) ドアをはずしたり、ドアのノブをロックすること。

建造物損壊罪（刑法260条）、器物損壊罪（刑法261条）に該当します。民事的にも損害賠償の問題となるし、自力救済に失敗して法的に解除通知を出す場合に困難な事態となります。すなわち、契約を解除するには賃料の催告が必要で、賃料の催告には賃借人に使用収益させていなければなりません。賃借人を締め出してしまっているのに、行方不明になってしまったような場合には、契約解除もすんまりできず、また、裁判になった場合も本来単純な賃料滞納明渡し事件が証人尋問を要する大問題に発展することになるのです。



(3) 家財道具を無理矢理運び出すこと。

これは、住居侵入（刑法130条）、窃盗（刑法235条）に該当します。賃貸借終了後、賃貸人による賃借人所有物件の搬出処分を許容する合意があっても、賃貸人が賃貸建物の入口に施錠し建物内の賃借人の動産類を搬出処分した行為を不法行為と認定した事例もあります（東京高裁・平成3年1月29日判決・判例時報1376号64頁）。

2 明渡しまでの法的手順

(1) 賃料滞納が始まったら

建物賃貸借契約締結後、賃借人が、賃料滞納を始めた場合には、賃借人のところに行って、口頭で賃料の催促をすること、あるいは簡単な督促書面を作成して発送することです。2～3回、この口頭での催促または簡単な書面での催促をしても、賃借人が賃料を支払ってこない場合は、次の段階に移行する必要があります。

(2) 配達証明付き内容証明郵便の発送

次の段階とは、法的手続きに向けて内容証明郵便を発送することです。「本書到達後5日以内に、延滞している賃料金〇〇円を支払わなければ、それを条件に賃貸借契約を解除します」等と書いて送ります。これを条件付解除通知といいます。

内容証明郵便には、延滞賃料の特定と、条件付きの契約解除の意思表示をきちんと書いておく必要があります。つまり、いつからいつまでのいくら賃料が延滞しているのかということと、5日ないし1週間程度の催告期間内に支払いがない場合は、別の内容証明郵便で解除の意思表示をするまでもなく、この書面で賃貸借契約は解除されますということをきちんと書いておきます。もちろん、催告の通知と解除通知を別個に行ってもかまいません。

この内容証明郵便は、配達証明付きにして、書留速達で送ることです。加算料金を支払えば指定日送達、日曜日、休日送達をしてくれます。

賃貸借契約書には、無催告解除特約が入っていることが多いのですが、「家屋の賃貸借を解除するには、賃料不払いを理由とする場合でも、他に特段の事情がない限り、本条所定の催告が必要である」というのが判例（最高裁・昭和35年6月28日判決・民集14巻8号1547頁）ですから、賃借人に対し、一応5日から1週間程度の催告期間を与えてください。

なお、契約の解除通知発送後到達前に滞納賃料が支払われた場合には、いったん発生した解除権は消滅してしまいます（東京地裁・昭和39年8月15日判決・判例時報391号25頁）。

相手が不在の場合で、しかも、郵便局に郵便を受領しに行かなかったときには、差出人のところに内容証明郵便が戻ってくることがあります。このような場合、書留郵便による意思表示が到達したものと解するか否かについては見解が分かれており、否定した例もあります（福岡高裁・昭和51年5月13日判決・判例タイムズ357号298頁）。したがって慎重を期して再送するか、あるいは戻ってきた郵便の封筒は証拠としてとっておき、二人（一人は賃貸人あるいはその代理人そして他の証人）で手渡し、写しの方に渡した日時を書いて記録しておいてください。

また、書面による通知は、家族の一人に手渡されたとき、あるいは会社の従業員の一人に手渡されたときなどのように、「催告書を受領する権限もなく、その内容も知らず且つ会社の関係者に何ら告げることがなかったとしても、相手の勢力範囲内に入ったもの、すなわち同人の了知可能な状態に入った場合には」民法97条の到達があったものとされています（東京高裁・昭和36年4月20日判決・民集15巻4号774頁）。

(3) 裁判手続き

賃借人が賃料の支払いをしないときは、仕方ありません。裁判手続きを利用することになります。

3

賃借人が行方不明になった場合の対処法

【質問】

101号室の賃借人は、独身で一人暮らしでしたが、化粧ケースと小さなテーブルを残したまま、ここ三月ほど姿が見えません。隣の人の話では夜も帰ってきている様子もないとのこと、いわゆる「蒸発」してしまったようです。どのように対処したらよいでしょうか。

最近、借金苦の賃借人が行方不明となるケースが増えています。筆者の事務所でも相談が多いのがこの「行方不明問題」です。

賃借人が、家賃も払わず、家財道具を残して、行方不明になったとき、賃貸人はどうすべきでしょうか。このような場合を予想して、賃貸借契約にいろいろ条項を入れておいても、後記の参考判例のように、賃貸人が鍵を勝手に開けて部屋に入ることや、残置動産を処分することは、自力救済に当たり、原則的にできないことになっています。裁判所の見解では「私力の行使は、原則として法の禁止するところであり、法律に定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲で、例外的に許されるだけである」（最高裁・昭和40年12月7日判決・民集19巻9号2101頁）としています。

場合によっては、住居侵入、窃盗や器物損壊で告訴されることもあり得ます。むしろ、賃借人の中には、示談金の取得を目論んで意図的に行方不明となり、賃貸人が家財道具を処分したことを確認してから戻ってくる者がいますので十分注意が必要です。

それでは、賃借人が行方不明となった場合、法的にはどうしたらよいでしょうか。

この場合には賃借人が行方不明ですから通常の法的方法はとり得ず、公示送達の方法を使うことになります。すなわち、訴えを提起して、訴状を公示送達してもらい、欠席判決をもらっ

て、それにより強制執行する方法です。訴状には、賃貸借契約を解除する旨の意思表示を記載する必要があります（なお、以前は、訴状に契約解除の意思表示を記載しただけではだめで、事前に、簡易裁判所の公示による意思表示【民法97条の2】の手続きが必要でしたが、民事訴訟法の改正により、平成10年1月1日から、訴状の公示送達で、解除の意思表示も、一緒にできるようになりました）。

また、残置動産を競売することができるよう、明渡しを求めただけでなく、未払賃料の支払いも求めておく必要があります。明渡しを命ずるだけの判決では、残置動産の処分ができませんので、賃貸人の方で、どこかに保管しておかなければなりません。これを避けるため、未払賃料の精算のため、判決に基づいて、執行官に残置動産の競売をしてもらうのです。なお、敷金からは明渡し完了時の未払賃料分は当然差し引かれることとなりますので、未払賃料と相殺する必要はありません。

4 判決後の強制執行手続き

(1) 強制執行申立

裁判所から被告に対する明渡し判決が出された後（あるいは訴訟手続きの中で明渡しの和解が成立した場合）、被告が任意に退去すれば、そこで明渡しは終了し、何ら問題ありませんが、あくまでも退去を拒んだ場合、あるいは明渡しをしないまま所在不明となった場合は、強制執行の申立てを行う必要があります。

強制執行の申立ては、賃貸物件の所在地を管轄する地方裁判所の執行官に対して行います。申立ての際には、執行官に対する予納金が必要になります。予納金の額は、被告が1名の場合には7万円程度が予納金として必要になります。

(2) 催告

強制執行を申し立てると、申立てから1～2週間程度の間に、居住者に任意の明渡しを求めるとともに、物件の状況を確認する「催告」と呼ばれる手続きが行われます。この催告期日に立ち会う執行補助者（強制執行を行うにあたり、実際に荷物を搬出・保管する専門業者です）の出張費用等を要します。

建物の合鍵がない場合、錠前師を呼ぶ必要がありますので、錠前師の費用を要します。

※明渡し催告の際に、荷物がほとんど残っていない場合には、執行官の判断で即時に明渡しが完了する場合があります。こ

●解除通知・日本語版

通 知 書

東京都新宿区……
被通知人 鈴木次郎 殿
東京都豊島区……
通知人 山田太郎

前略、現在、通知人は貴殿に対し、貴殿肩書住所建物（以下「本件建物」といいます。）を、賃料月額8万5,000円（共益費込み。毎月末日限り翌月分支払）で賃貸しております（以下「本件賃貸借契約」といいます）。

しかし、貴殿は、平成27年10月分から平成28年2月分までの家賃合計金42万5,000円を支払っておりません。

つきましては、通知人は、貴殿に対し、本書をもって、本日より5日以内に、上記滞納賃料合計金42万5,000円を、後記記載の送金先口座に振り込んで支払うよう求めます。

上記期間内にお支払いいただけなかった場合は、あらためて契約解除の通知をすることなく、上記期間の経過をもって、貴殿との本件賃貸借契約を解除するとともに、法的措置をとることを通知します。

（送金先口座）

〇〇銀行 △△支店
普通預金口座 口座番号 123456789
名義 山田 太郎
平成28年2月10日

以上

の場合には、下記（3）の断行手続きを行うことなく、明渡し完了となります。

(3) 明渡しの断行

上記「催告」後に明渡し完了していなければ、催告日から1ヵ月以内の期間を置いて断行（実際に強制力をもって明渡しを実現することをいいます）を行うことになります。

その場合、断行期日に執行補助者に支払う費用、及び荷物運搬用のトラック代が必要となります。トラック代は、荷物の量により変動します。

さらに、執行官が、荷物の保管が必要であると判断すれば、その保管費用も、荷物の量に応じて別途かかります。

※具体的に執行費用がどの程度になるかについては、管轄する裁判所・執行補助者・室内の荷物の量が異なりますので、具体的に示すことはできません。また、明渡しの催告の際に、執行官の判断で物件内の残置物の保管・廃棄の方法等が決められ、これに応じて、執行補助者が、強制執行にかかる費用の見積りを出すことになります。

5 外国人の賃借人が賃料を滞納した場合

日本国内に所在する物件については、賃借人が外国籍で

●解除通知・英語版

Notice of Rent Arrears

Jiro Suzuki
 ○○○ Shinjyuku-ku, Tokyo (LEASED PREMISES)
 10 February 2016

Dear Jiro Suzuki

I have been leasing the above Premises to you, on the condition that the rent is eighty-five thousand yen (\85,000) per month (including Maintenance Fee, and the rent for the next month is to be paid by the end of every month) .

However, you failed to pay the rent from October 2015 to February 2016 and your rent is behind by four hundred and twenty-five thousand yen (\425,000) .

Therefore, you need to pay the rent arrears in full [four hundred and twenty-five thousand yen (\425,000)] within five (5) days from today by making remittance to the bank account below.

If you do not make this payment in the aforementioned period, I will terminate this lease contract without issuing another notice and take further actions to the court.

(Bank Account)
 ○○ Bank △△ Branch
 Account Number : savings account (普通) 123456789
 Account Name : Taro Yamada (山田 太郎)

Yours sincerely
 Taro Yamada
 ○○○ Toshima-ku, Tokyo

●解除通知・北京語版

通知书

東京都新宿区○○
 被通知人 鈴木 次郎
 東京都豊島区○○
 发通知人 山田 太郎

现在,发通知人把您居住的房屋,以每月租金八万五千日元(含共同利益费。每月末预支下月租金)为条件租借给您。

但是,您没有按期支付从平成二十七年(2015年)十月到平成二十八年(2016年)二月的租金,共计四十二万五千(425,000)日元。

因此,特发此通知,要求您在收到本通知即日起,五天以内,把上述共计四十二万五千日元的拖欠租金,汇入下面的账户。

如果超过期限还没有收到您的汇款的话,与您的房屋租赁合同将自动解除。关于房屋租赁合同的解除将不再另行通知。同时,会诉诸于司法机关,通过法律手段解决此事。

银行账户
 ○○ 银行 △△支行(分行)
 口座番号(账号) 123456789
 平成二十八年(2016)二月十号

あっても、賃借人が理解できる言語で内容証明郵便を記載する必要はなく、日本語で送付すれば足ります(そもそも、日本語以外で内容証明郵便を送付することはできません。内国郵便約款121条)。

もっとも、実務上、日本語で書かれていたので内容を理解できなかったという弁解をさせないようにするため、日本語の正文とは別途、賃借人の分かる外国語で記載した通知文を送付することもあります(解除通知・日本語版、英語版、北京語版参照)。

6 賃借人が自国に戻ってしまった場合の法的手続き

賃借人がすでに日本を出国している場合は、本国での住所が判明しているか否かで手続きが区別されます。

(1) 住所が判明している場合

訴状を現地にいる被告に送達しなければなりません。具体的には、事件が係属する裁判所から、原則として、わが国の最高裁判所、外務省、領事官を経由し、外国の当局から被告に訴状が送達されます。

手続きに要する期間は国によって異なりますが、アメリカや

中国といった主要国でも半年ないしそれ以上の期間を要します。また、翻訳文の添付や、翻訳者の証明書等の添付も必要となります。

(2) 転居先の住所が判明していない場合や、外国政府の協力が得られない場合

これらの場合は送達ができませんので、公示送達によることになります。ただし、公示送達の手続きは簡単ではありません。

弁護士照会等により出入国記録を取り寄せ、被告が日本にいないことを確認した上で、被告の国籍国における住所を調査し、書類を郵送します。郵送が奏功しなければ、被告が所在不明ということになり、公示送達が認められます(ただし、これはあくまでも典型的な事例についての流れであり、個々の事案によって、必要な書類や手続きに違いが生じますのでご注意ください)。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3



1 全宅連・全宅保証 平成28年度事業計画

● 全宅連 平成28年度事業計画

I 不動産に関する調査研究・情報提供事業（公益目的事業1）

- 1 不動産に関する調査研究政策提言活動
- 2 不動産に関する情報提供活動

II 不動産取引等啓発事業（公益目的事業2）

- 1 不動産取引等啓発事業
- 2 不動産情報提供活動

III 不動産に係る人材育成事業（公益目的事業3）

- 1 不動産に係る人材育成事業
- 2 教育研修の運営業務

IV 会員等への業務支援事業（共益事業等）

- 一 収益事業
- 二 共益事業
 - 1 都道府県協会会員支援
 - 2 都道府県協会支援
 - 3 関係団体の行う諸事業への協力

V 会務の総合管理（法人会計）

- 1 円滑な会務運営と福利厚生事業の実施
- 2 健全な財務運営と適正な経理処理

● 全宅保証 平成28年度事業計画

I 公益目的事業の実施

● 苦情相談・解決事業（公益目的事業1）

- 1 苦情相談・苦情解決事業

● 研修・情報提供事業（公益目的事業2）

- 1 研修事業
- 2 情報提供事業

● 保証事業（公益目的事業3）

- 1 弁済事業
- 2 手付金等保全事業

● 宅建取引健全育成事業（公益目的事業4）

- 1 宅地建物取引に関する調査研究事業
- 2 宅地建物取引に関する知識の啓発事業
- 3 宅地建物取引に関する人材育成事業

II 法人管理

- 1 総務
- 2 財務
- 3 組織体制の整備推進

III 収益事業の実施

- 1 全宅連会館の一部賃貸

※詳細は全宅連・全宅保証Webサイトをご参照ください。

◆ 全宅連・平成28年度事業計画

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/disclosure/index.html>

◆ 全宅保証・平成28年度事業計画

URL <http://www.hosyo.or.jp/zentaku/disclosure.php>

2 電力供給、ガス供給に関する 情報提供について

平成26年6月18日に、電気事業法の一部を改正する法律が公布され、今年（平成28年）4月1日から施行されました。これにより、電力小売全面自由化となり、一般家庭を含むすべての利用者が電力会社や料金メニューを自由に選択することが可能となりました。ただし、集合住宅等で管理組合を通じて集合住宅全体で一括して電力供給契約が締結されている場合等においては、個々の入居者による電力供給契約の締結が制限される場合があります。

また、賃貸型集合住宅では、本来オーナー等が負担すべきガス機器やエアコン等の付随設備の設置費用をLPガス販売事業者が負担するかわりに、その費用をLPガス販売事業者が入居者のガス料金に転嫁する行為がみられ、ガス販売事業者を選択できない入居者から苦情が寄せられている実態があり、賃貸型集合住宅の入居者に対する賃貸借契約時におけるLPガス料金の透明化の推進が課題となっています。

こうした状況を踏まえ、電気およびガスの供給に関する情報を入居者が適切に入手できるようにするため、宅建業者は重要事項説明時等に下記の事項についても併せて情報提供することが望ましいという通知が平成28年3月31日付で国土交通省からありました。

※なお、国土交通省からは、平成28年4月18日付で、登録を受けた賃貸住宅管理業者に対しても同趣旨の通知がありました。

● 電力供給に関する事項について

売買、交換又は貸借の契約の対象となる集合住宅等について、買主又は借主が電力小売事業者を選択できず特定の電力小売事業者と供給契約を締結しなければならない場合、買主又は借主に対し当該電力小売事業者名及び連絡先

● 賃貸型集合住宅におけるLPガス供給に関する事項について

賃貸型集合住宅においてLPガスが供給されている場合、借主に対し当該LPガス供給事業者名及び連絡先

詳しくは、全宅連ホームページの法令改正情報をご参照ください。また、全宅連ホームページに掲載しております重要事項説明書式の関係する部分も一部仕様変更を行っています。

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/amendment/h27.html>

全宅連・全宅保証のホームページをご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/>





1 「一人暮らしに関する意識調査」 一人暮らしの満足度は8割が「満足」と回答

全宅連・全宅保証は毎年、現在一人暮らしをしている方を対象にアンケートを実施しています。平成27年度の調査結果をとりまとめましたので、一部をご紹介します。

■調査概要

対象／日本国内居住の男女
調査方法／専用フォームによるインターネット調査
有効回答者数／2,350件
調査期間／平成28年2月19日（金）～2月22日（月）

一人暮らしの満足度で上位の都道府県は？

全般的な一人暮らしの現状について、「満足」と「やや満足」の計は、80.6%となりました。男性より女性の方が満足度はやや高い傾向ですが、年代別での大差はないようです。都道府県別でみると、富山県・和歌山県が92.0%（同率1位）の満足度になっています（図表1）。

図表1●一人暮らし満足度・都道府県ランキング

1位	富山県・和歌山県	92.0%
3位	三重県	90.0%
4位	静岡県・兵庫県・鳥取県	88.0%

築年数をあまり気にしない世代は？

部屋探しの際に家賃を除く「建物」について重視するポイントを聞いたところ、1位・間取りの広さ（67.3%）、2位・日当たり（56.2%）という結果となりました（図表2）。全体的に女性は男性よりこだわるポイントが多く、なかでもセキュリティでは顕著に表れています。世代別にみると、「耐震性」「駐車場の有無」は高齢層で高い傾向がある一方、「築年数」は若年層、高齢層では抵抗が少ないようです。

「インターネット接続」重視で意外な結果

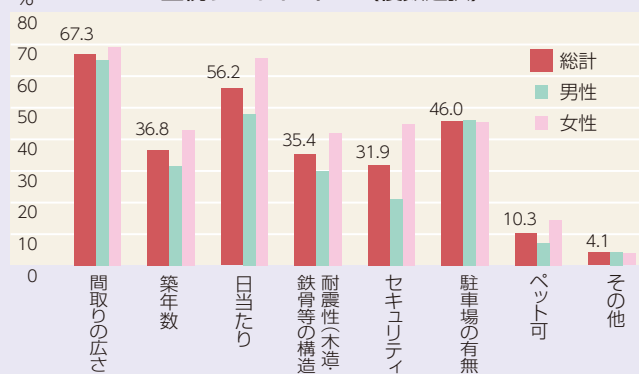
部屋探しの際に重視する「部屋の設備」について、1位・バスとトイレが別（66.2%）、2位・収納スペース（60.8%）、3位・エアコン付（58.3%）となりました（図表3）。4位のインターネット接続（48.6%）を世代別でみると、高齢層ほど必要とすることがわかりました。これは、若年層でのスマートフォン普及に伴うPC利用率の低下が理由にあるのではと考えられます。

なお、隣に住んでほしいタレント1位は昨年と同じく男性は明石家さんまさん、女性は綾瀬はるかさんでした。

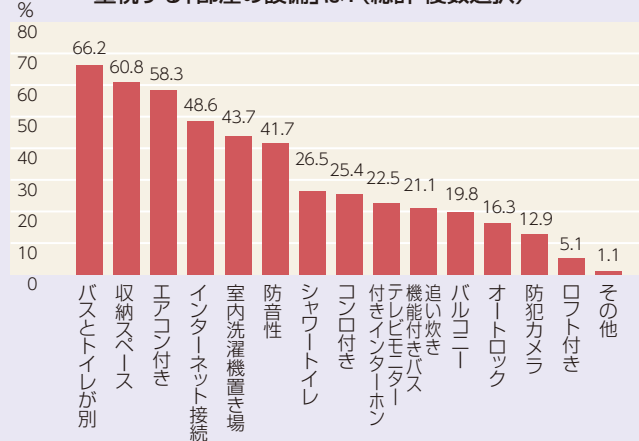
アンケート結果のすべての項目は、全宅連ホームページで閲覧できます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/>

図表2●一人暮らしの部屋探しをする場合、家賃以外に「建物」について重視するポイントは？（複数選択）



図表3●一人暮らしの部屋探しをする場合、重視する「部屋の設備」は？（総計・複数選択）



2 新刊28年版 税金の解説書

平成28年版 税金解説書「あなたの不動産、税金は」が発刊されます。

【体裁】 A5判・104ページ(予定)

【単価】 1冊260円(税込、送料別)

※10冊以上の注文の場合は1冊210円(税込、送料着払)となります。

【申込方法】 ①郵便振替で振込…郵便局の振替用紙に申込み内容(注文部数・送金額・会社名・郵便番号・所在地・電話番号)を記入の上、口座No.00160-1-69214 にお振込ください。

②現金書留…代金と申込み内容(①と同じ)を明記のうえ現金書留でお送りください。

【お問い合わせ先】 (株)テクノート
〒111-0052

東京都台東区柳橋 1-1-8-205

TEL. 03-3863-5933

【発行時期】 6月中旬を予定

※送料などの詳細は全宅連HPで
ご確認いただけます
(6月中旬掲載予定)



URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html>

平成28年熊本地震により被災されました皆様へ

このたびの熊本地震により亡くなられた方々に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、被災されました皆様に心よりお見舞い申し上げます。

皆様の安全と一日も早い復旧、復興をお祈り申し上げます。

全宅連・全宅保証は、九州地区宅建協会・全宅保証本部と連携のもと不動産無料相談所において被災者向けの住宅確保に関する相談を受け付けるとともに、

ハトマークサイトを通じ、被災者の方々への住宅情報提供活動を実施してまいります。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会 長 伊 藤 博

好評につき
再発売!!

カギの保管箱・空室案内の強い味方

ハトマーク キーボックス

会員価格で先着順2,000個限定販売

お申込みから
約2~3週間後の
お届け

カギは現地に。返すのも現地で!

鍵や小物・伝言メモなども収納・保管できる「キーボックス」。
ハトマーク支援機構は、2,000個限定でハトマーク付キーボックスを予約販売中です。大変お得な宅建協会会員価格でご購入いただけますので、ぜひお申込みください。

商品は「たのめーる」でお届けしますので、「たのめーる利用登録」が必要になります。

■販売価格/送料無料(税率は8%で算出)

※沖縄・離島へのお届けについては、別途送料がかかります。

1個 2,754円(税込)

20個セット 52,920円(税込@2,646)

50個セット 124,200円(税込@2,484)

※販売価格は単品とセット価格となります。

例: 25個ご注文の場合 20個セット52,920円+単品2,754円×5個=66,690円となります。

●賃貸住宅、事務所等のキー保管、
受渡しに!

●住宅展示場等の物件管理にも活用可

●伝言メモや小物類の受渡しもOK



イメージ●実物とは異なる場合があります。

『ハトマークキーボックス』 注文書兼 『たのめーる』ご利用申込書

『ハトマークキーボックス』のご購入の場合には、『たのめーる利用登録』(『たのめーる』商品が宅建協会会員限定価格で購入可。登録は無料)が必要です。
このページをコピーしてご記入の上 FAX. 03-5821-0678 までご送信ください。
※『ハトマークキーボックス』のお申込み後のキャンセルはできませんのでご了承願います。

お申込み数	個	お申込み日	年	月	日
ご登録会社名・部署名					
宅建業免許番号	大臣・知事 ()	号			
事務所で住所	〒				
お電話番号			FAX番号		
ご担当者名			メールアドレス		
ご請求方法	()日締め 翌月()日のお支払い・代金引換				
『たのめーる』カタログ送付	☐ 希望する ☐ 希望しない				

※大塚商会の『たのめーる』はハトマーク支援機構が提携しているオフィス用品通販システムです。お申込みの際は、審査がございます。

※キーボックスをご利用の際には暗証番号の管理を厳重に行ってください。また、こまめに暗証番号を変更されることをお奨めします。

【ハトマークキーボックス申込書送付先】FAX: 03-5821-0678 (一財)ハトマーク支援機構