

# Real Partner



全宅連 全宅保証



## 特別企画 「中古住宅・空き家フォーラム」開催

不動産価格と不動産取引に関する(DI)調査を実施

●紙上研修 最近の家賃滞納問題と最善対策②

連載 地域を笑顔でサポート! 空き家対策、地域貢献、etc.

6

June 2016

# 「中古住宅・空き家フォーラム」開催 宅建業法改正でストック活用に新潮流

5月18日に開催された「中古住宅・空き家フォーラム」をレポートします。  
宅建業法改正でストック活用に新潮流が生まれ、  
ストックとフローの総合施策が期待されます。

住宅新報編集長 福島 康二

## 約600人が参加 消費者の不安解消、流通量倍増の取組みを

全国宅地建物取引業協会連合会、全国宅地建物取引業保証協会、全日本不動産協会、不動産保証協会、不動産協会、不動産流通経営協会、全国住宅産業協会が構成する「中古住宅・空き家フォーラム実行委員会」は5月18日、東京・虎ノ門のニッショーホールで「中古住宅・空き家フォーラム～宅建業法改正でストック活用に新潮流～」と題するフォーラムを開催しました。約600人が集まり、会場はほぼ満員となりました。

同実行委員会委員長の伊藤博全宅連会長は冒頭の挨拶で、「国土交通省では、中古住宅購入の際に消費

者が感じる不安などを解消し、流通量を倍増させる取組みがなされています。自民党も『中古市場流通革命』で8項目の提言を発表しました。中古住宅流通市場の活性化や空き家活用は今後の重点課題。今回のフォーラムが課題解決に向けた有意義な会合になればと思います」と語りました。

伊藤会長の後、石井啓一国土交通大臣、金子一義自民党住宅土地・都市政策調査会会長が挨拶。石井大臣は、「中古住宅市場の活性化は、豊かな住生活の実現、経済活性化、空き家の有効活用にも資することになります。流通のプロである不動産事業者の役割はますます重要になってきます」と語りました。



実行委員会委員長の伊藤博全宅連・全宅保証会長が挨拶



石井啓一国土交通大臣が挨拶



金子一義自民党住宅土地・都市政策調査会会長が挨拶



高橋進日本総合研究所理事長が基調講演

## 空き家問題は除却だけでなく、 利活用など積極的な解決策が重要

また、日本総合研究所理事長の高橋進氏が「今後の日本経済と中古住宅流通市場」と題する基調講演を行いました。同氏は、マクロ経済全体から見た場合の「ストック活用」の意義について言及し、新築住宅に偏重した住宅政策は限界だと指摘した上で、「ストックがフローを生み、フローがストックに投資されることでス

トックの価値を高めるといった好循環を作るための『総合施策』が必要」と述べました。空き家問題については、「除却だけでなく、利活用といった積極的な解決策がより重要になる」と語りました。

そのほか、国土交通省土地・建設産業局長の谷脇暁氏が「不動産流通政策の展望」をテーマに特別講演。国交省の現在の不動産流通政策と今後の方向性について説明しました。

第2部では「中古住宅市場活性化と空き家活用によ



る地域再生」をテーマとしたパネルディスカッションを開催。仲介業務の現場から西生建氏（リニューアル仲介社長）、流通活性化の学術的視点で齊藤広子氏（横浜市立大学教授）、公的金融機関の立場から望月久美子氏（住宅金融支援機構理事）、住宅購入者の動向に詳しいシンクタンクとして宗健氏（リクルート住まい研究所所長）の4人がパネラーとして参加。コーディネーターは本多信博氏（住宅新報特別編集委員）が務め、活発な議論が交わされました。

今回のフォーラムは、人口減少社会の中で、住宅の資産価値をどう維持し、流通させるか、またどのように有効活用すべきかについて話し合うとともに、社会問題化している空き家に対して、除去を含めた流通促進といった問題を幅広くとらえるために開催しました。

第2部 パネルディスカッションのパネラー



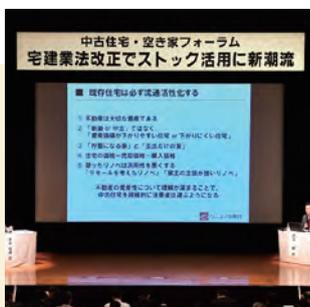
## 宅建業法一部改正法案が成立

### インスペクション結果概要が重要事項に

宅地建物取引業法の一部改正法案が、4月28日に衆議院本会議で、5月27日に参議院本会議で可決され、成立しました。

改正法案では、「媒介契約締結時、インスペクション事業者の斡旋に関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること」「買主などに対して、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」「売買などの契約成立時に、建物の状況について当事者（売主・買主など）双方が確認した事項を記載した書面を交付すること」など、インスペクションに関する措置を規定しています（施行は公布から2年以内）。

そのほか、「営業保証金制度などによる弁済について、宅建業者を対象から除外すること」「事業者団体に対して従業者への体系的な研修を実施する努力義務を課すこと」なども盛り込まれました（施行は公布から1年以内）。



ディスカッションの内容が大画面に映し出される

ほぼ満員になった会場



# Contents June 2016

- 02 「中古住宅・空き家フォーラム」開催／宅建業法一部改正法案成立
- 04 連載 vol.03 住宅・不動産 この50年を振り返る
- 05 連載 vol.02 行動経済学から学ぶ社員のモチベーションアップ
- 06 連載 vol.02 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 07 連載 vol.83 知っていれば役立つ税務相談
- 08 連載 vol.03 インスペクションと瑕疵保険入門
- 09 連載 vol.03 外国人賃貸 注意点 トラブル Q&A
- 10 連載 vol.03 地域を笑顔でサポート！ 空き家対策・地域貢献等
- 12 連載 vol.03 相続対策と不動産の有効活用
- 13 連載 vol.03 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②
- 18 Information 宅地建物取引士資格試験のご案内／不動産コンサルティング技能試験のご案内／賃貸不動産経営管理士試験のご案内／新ハトマークバッジ改良版作成、交換について
- 19 Topics 春の叙勲・褒章受章／全宅連・全宅保証理事会開催
- 20 不動産価格と取引に関する (DI) 調査を実施／新刊28年版 税金の解説書／「WEB版既存住宅価格査定マニュアル」の利用料金

## Realpartner 6月号



2016年6月10日発行 通巻第457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.zentaku.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・ご要望等を受け付けています。上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

# 住宅販売不振、市場後退を乗り越え 第4次マンションブームが到来

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、4月号から連載で50年を振り返っています。

第3回目は、昭和50年から52年までの3年間を振り返ります。

## 「団塊の世代」の持ち家需要が増大

国際的な出来事としては、昭和50年に長引いたベトナム戦争が、ようやく終結したことが真っ先に挙げられます。また同年に、第1回先進国首脳会議（サミット）がフランスで開催されました。

国内の明るい話題としては、50年に沖縄海洋博が開催され、52年には日本初の静止気象衛星「ひまわり」が打上げられ、プロ野球の王貞治選手が通算本塁打756号を放ち本塁打世界記録を達成し国民栄誉賞を受賞したことなどがあります。

一方、世相を振り返ると、旅客機等のハイジャック事件や大規模汚職事件となるロッキード事件が発覚し、「記憶にございません」が流行語となり、田中角栄元首相が逮捕されたのもこの頃でした。

国内経済は、48～49年のオイルショックの影響が尾を引き、不動産関連でも50年の公示地価は初のマイナスとなり、企業倒産も相次ぎました。ところが51年になって、次第に景気は好転し始め、公示地価は「微騰」という表現に変化しました。マンションや宅地の売行きが好調になり、特にマンションは、購買層が30代前半から20代後半へと、5歳程度若くなりました。いわゆる「団塊の世代」（51年に堺屋太一氏が小説のタイトルにした言葉）の持ち家需要が増大したのです。52年になると、その世代を中心に第4次マンションブームが始まります。

## 土地重課制度撤廃全国総決起大会を開催

全宅連は昭和50年10月に、東京・清水谷公園で「土地重課制度撤廃全国総決起大会」を開催しました。地価上昇時に実施されていた土地譲渡益の重課制度が地価鎮静後もなお続き、円滑な取引を阻害し、住宅需要を後退させていました。大会に参加した全宅連傘下の会員代表1,233人は、「正常な土地税制確立のため、土地譲渡益重課制度を廃止せよ」と、宣言・決議しました。

52年には、宅建業法制定25周年記念式典（全宅連創立10周年・保証協会創立5周年記念）が盛大に開催されています。

### 第3回

### 昭和50年（1975年）～昭和52年（1977年）



土地重課制度撤廃  
全国総決起大会



宅建業法制定25周年記念式典



沖縄海洋博覧会記念公園

ベトナム戦争当時の不発弾

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』

また、52年に三井不動産と三井不動産販売は「専属特約代理店（三井のフランチャイズシステム・三井FC店）」の営業を開始し、不動産業界は大揺れになります。全宅連は中小不動産業者を守るため、分野調整法（中小企業の事業活動の機会の確保のための大企業者の事業活動の調整に関する法律）の観点から猛反対します。両者とも主張を譲らず、厳しい攻防は翌年に持ち越して続くこととなります。

## やる気を高める効果的なインセンティブ

今回は、前回お話しした「飴と鞭」に相当するインセンティブを、より効果的なものにするにはどうしたらよいかについて、詳しく説明していくことにします。

インセンティブの中には、「負のインセンティブ」と「正のインセンティブ」があります。「負のインセンティブ」は、何かをしたときに罰則を与えて、そうしないように誘導するものです。例えば、就業時間や会議に遅刻したら、1万円を徴収するようにすることです。「正のインセンティブ」は、何かの目標を達成したらその見返りとして報酬を与えるものです。売上げ目標を達成した社員に、報奨金を与えることなどがこれに該当します。前者は「鞭」に、後者は「飴」に相当すると言ってもよいでしょう。多くの場合、これらには一定の効果があるはずですが、

## インセンティブ付与が裏目に出た事例

ところが、行動経済学の実験結果によれば、インセンティブの付与の仕方を間違えると、裏目に出ることがあると報告されています。

保育園では、母親が朝に子供を預けて夕方に迎えにいきます。ですが、母親が仕事などの都合で、夕方の迎えの時間に遅れてしまうことがあります。多くの母親は、保育園に申し訳ないと思うので、できるだけ遅れないように努めています。

ある保育園ではそうした事例が頻発したので抑止するために、子供の引き取りが遅れる場合には3ドルの罰金を課すことにしました。ところが、その結果、現実には起きたことは遅刻の増加でした。母親達は、幼稚園に申し訳ないという気持ちが薄れ、遅刻する場合は3ドルを払えばよいと考えようになってしまったのです。つまり、約束を守るという道徳的規範が、罰金を課すことによって、お金による補償の問題にすり変わってしまったのです。母親達は3ドルを払うことで、罪の意識から逃れて遅刻しやすくなったわけです。道徳的規範を金銭に置き換えるなら、罰金をもっと高額にすべきだったとも言えるでしょう。

この事例は「負のインセンティブ」に関するものですが、「正のインセンティブ」についても同じことが言えます。よく取り上げられるのが、ボランティアの事例です。被災地や介護の現場などで一生懸命に働く無償のボランティアの方々には、本当に頭が下がります。ところが、無償では申し訳ないということで、一部を有償にした実験があります。その結果、一部のボランティアは有償であることが普通になり、以降は無償でのボランティア活動にあまり身が入らなくなっていました。むしろ、ずっと無償のボランティアの人々の方が、高い意識を持って働き続ける結果となりました。これは、ボランティア活動が、金銭の対価という性質を帯びることによって、もともとの高潔な精神が薄れてしまったことを示唆しています。

## まず部下の行動の根源を探ること

これらの事例から言えることは、インセンティブを付与する場合には、細心の注意が必要だということです。特に金銭によるインセンティブは、一般的に大きな効果を持つのも事実ですが、それがその人自身がもともと持っている動機、やる気、倫理観などを薄める方向に作用してはいけません。会社の管理者は、まず部下の行動の根源となっているものを探ったうえで、適切なタイミング、適度のインセンティブを付与することが求められているのです。

## ●遅刻に対する罰金導入前

遅刻して保育園に迷惑をかけてしまった。もう二度と遅刻しないようにしなくては  
(罪の意識)



## ●遅刻に対する罰金導入後

遅刻したけれども、その対価として3ドルを払っているのだから、許してくれるでしょう  
(薄れる罪の意識)



## 漏水事故で 説明義務違反が問題となった事例

電気温水器からの漏水事故に関し、仲介業者の調査説明義務違反とともに、売主の説明義務違反があったとして、買主からの損害賠償請求が認められた事例  
(東京地裁・平成24年11月7日判決)

### ■ 事案の概要

売主Y1から、媒介業者Y2の媒介により中古マンションを購入した買主Xが、入居後に専有部分内の電気温水器設置箇所の壁内側にカビがあり、壁下に濡れた痕跡があることなどを発見した。

実は、本件売買の3ヵ月前に電気温水器から相当多量の水が流出する漏水事故があり、Y1は、Y2に対し、漏水事故があったが漏水は止まっていること、本件温水器は修理不可能であり交換が必要であることなどを説明していたところである。しかし売買契約手続きにおいては、重要事項説明でも、Y1が記入した「物件状況等報告書及び本件設備表」に基づく説明でも、その旨はXに説明されていなかった。

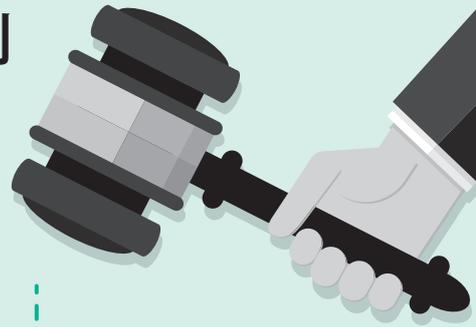
Xからの指摘によりY2は修理費用等を負担したが、Y1の方は、媒介業者に説明済みであることなどをもって交渉を拒否したため、Xが、Y1・Y2に対し、債務不履行に基づく損害賠償を請求した事案である。

### ■ 裁判所の判断

裁判所は、Y2に対しては、不動産取引の専門家である媒介業者は、売主の説明が不十分であるかもしれないことを前提として自らも調査すべきであったにもかかわらず、売主Y1の説明を安易に信じ、Xに対し漏水の説明等をしなかったのであり、媒介契約上の調査説明義務違反に該当するとした。

また、Y1に対しては、売買契約書に「本物件の状況等を別紙物件状況等報告書に記載して説明する」という規定があり、これは、買主に正確な情報を提供する趣旨で特に定められたものとした上で、Y1が当該報告書の「漏水等の被害」欄に「無」に○を付けて漏水の事実を記載しなかったことは当該契約上の義務に違反するものであるとした。そして、この説明義務は契約上、売主Y1が買主Xに対し直接負担すべき義務であることから、媒介業者Y2に漏水の事実等を伝えていたとしても、買主Xに対する説明義務は軽減されないとしたところである。

以上から、裁判所は、Xの請求の一部（すでにY2が支払い済みの補修工事等費用を差し引いた額）を認めた。



### ■ 解説

#### 1 売主が買主に対し直接、責任を負うものは？

本判決では、売主から媒介業者に対し事前に説明等があったことが、買主に対する売主・媒介業者それぞれの調査説明のあり方にどのような影響を与えるかが問題となりました。

裁判所は、媒介業者については、売主から説明があったとしても、不動産取引の専門家として自らの調査をすべきであるとしています。そして、売主についても、売買契約書中に「売主の説明義務」に係る規定があることなども踏まえ、売主から買主に対し交付される「告知書」「附属設備表」などの内容の正しさの確保や告知に係る責任は、売主が買主に対し直接負うものであり、媒介業者に説明済みであるからといって軽減されないとしているところです。

#### 2 媒介業者は専門家として自らの調査を

本件で問題となった設備等の事故のように、買主に対し提供すべき情報には、所有者である売主しか知りえないものもあります。売主は買主に対し直接説明義務を負っている立場にあることを理解してもらい、「告知書」等には正確な記載をするよう助言することが大切です。

その一方で、売主の媒介業者に対する説明は必ずしも十分ではない場合も想定されます。媒介業者としても、単に売主からの聞き取りだけで済ませることなく、安全安心な取引の実現を図る専門家の立場として何を説明すべきかをよく検討し、自らもしっかりと調査を行うことが大切でしょう。

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

## 空き家の3,000万円特別控除の創設—手続面を中心に

空き家の3,000万円特別控除が創設されました。  
手続面を中心に教えてください。

平成28年度税制改正で「空き家の3,000万円特別控除<sup>\*</sup>」が創設され、その内容や主な適用要件については4月号で紹介しました。このたび国土交通省から、具体的な必要書類の情報が開示されましたので紹介します。以下、国土交通省ホームページ「空き家の発生を抑制するための特例措置」を参考に記載しています。

<sup>\*</sup>相続により空き家になった不動産を売却し、要件を満たした場合には譲渡所得から3,000万円を控除できる制度。

## 2つの特例パターンと必要書類

特例には、大きく分類すると以下の2つのパターンがあり、どちらに該当するかによって、必要書類が異なります。

- (a)相続した空き家を除却してから売却（以下「除却パターン」）
- (b)相続した空き家に耐震リフォームを行い、現行の耐震基準に適合させた上で、売却（以下「耐震工事パターン」）

特例の適用を受けるためには、以下の書類を税務署に提出することとされています。

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ②被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③被相続人居住用家屋またはその敷地等の売買契約書の写し等
- ④被相続人居住用家屋等確認書
  - ・被相続人居住用家屋の所在市町村に申請し、交付を受ける。
- ⑤被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書（指定確認検査機関等が発行）または建設住宅性能評価書の写し（登録住宅性能評価機関が発行）<sup>\*</sup>

<sup>\*</sup>「耐震工事パターン」の場合のみ必要

## 被相続人家屋等確認書について

上記の「④被相続人居住用家屋等確認書」とは、適用要件の1つである「相続時から売却時まで、事業、貸付、居住の用に供されていないこと」等を物件所在の市区町村長が証明した書類のことです。

この被相続人家屋等確認書の交付を受けるためには、次に

掲げる書類を申請者が用意し、市区町村長に提出をしなければなりません。

## ◆市区町村長に提出しなければならない書類

「除却パターン」の場合を例にすると、以下(A)～(F)すべての書類が必要です。

- (A) 被相続人の除票住民票の写し
- (B) 被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し
- (C) 以下の両方
  - ・被相続人居住用家屋の取壊し、除却または滅失後の敷地等の売買契約書の写し等
  - ・被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し
- (D) 以下のいずれか
  - ・電気もしくはガスの閉栓証明書または水道の使用廃止届出書
  - ・当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却または取壊しの予定があることを表示して広告していることを証する書面の写し
  - ・当該家屋またはその敷地等が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていなかったことがないこと」の要件を満たしていることを所在市区町村が容易に認めることができるような書類
- (E) 当該家屋の取壊し、除却または滅失の時から譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真
- (F) 当該家屋の取壊し、除却または滅失の時から当該取壊し、除却または滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写しまたは固定資産税の課税明細書の写し

## 複雑な手続が必要なので早めに相談を

空き家の3,000万円控除が適用できれば、最大で約600万円もの節税ができるという制度です。

ただし、この制度を利用するためには非常に細かい要件を満たす必要があり、さらに上記で確認したように複雑な手続が必要です。特例をご利用する場合には、お早めに税理士等の専門家にご相談することをお勧めします。

◆ 国土交通省ホームページ「空き家の発生を抑制するための特例措置」

URL [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html)



# 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

## インスペクションの具体的内容、位置付け

今回は、インスペクションについて、さらに具体的に解説します。

### 日本では一部の買主が自己負担でインスペクション実施が現状

インスペクションとは、住宅に精通した建築士等が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無等を現地で確認することで、それが一般的な仕事です。また、既存住宅の場合は、改修すべき箇所等を指摘することなども状況に応じて行う場合もあります。

つまり、不動産等の流通事業者が住宅取得予定のお客様に対して、住宅の購入前や、自宅の売り出し前にインスペクションを行うことで、建物の状態を把握し、安心して取引を行うことができます。また、不動産仲介業者が物件の状況を消費者に明らかにするために利用するケースも増えています。

こういった業界の流れが、今回の宅建業法の一部改正（平成28年5月27日成立）につながっています。改正宅建業法の概要は、「媒介契約の締結時に建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項」を記載した書面の依頼者への交付」となっています。既存の建物の取引における情報提供を充実させるという狙いがあるものと思われます。

インスペクションの方法は、目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの

劣化状態を診断するのが基本です。機材を使用する詳細診断もあります。つまり、インスペクションは住宅の「内科のお医者さん」と考えてよいと思います。

前号でも説明しましたが、先進諸国で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。特にアメリカでは、取引全体の70～90%と高い実施率でインスペクションが行われています（ただし州によって異なる）。

一方、インスペクションが一般化され



ていない日本では、新築マンションの内覧会の際や中古住宅を購入する前に、一部の買主がインスペクションを自己負担で依頼する程度であるのが現状です。

### インスペクションの位置づけ 健康診断の一次診断に相当

インスペクションは、消費者が主に中古住宅を売買する前に、主に目視で住宅の状態を把握して報告するという業務として行われていますが、日本ではごく少数の事業者が建築士等に依頼して

行っている程度です。

インスペクションは比較的短時間で、可能な範囲で行う「一次診断」であり、これを医療の面で例えるなら、「健康診断」のレベルといてよいと思います。

健康診断を受けた人は、診断結果についてまず、医師からの説明を受けると思います。治療を必要とするほどではないものの経過観察が必要ということもあれば、精密検査が必要だと勧められることもあります。そして、二次診断として精密検査を実施することになった人

は、専門的な検査器具を用い、その分野の専門医療を行っている総合病院などで診てもらおうかと思えます。

つまり、住宅に関するインスペクションは、この最初の「一次診断」に相当します。外壁や基礎に不具合の兆候は見られないか、室内に雨漏りの形跡はないかなどを目視で確認し、建物の状態

を診断依頼者に報告するというものです。また、インスペクションではわからない項目で懸念があるものは、非破壊の調査機器を使用したり、部分的に破壊したりして二次診断を実施し、今後の住宅の性能低下等の可能性を発注者に報告して、今後の対策を講じるために活用いただくことがインスペクション業務の役目です。

マイホームという一生に一度か二度の高い買い物だけに、費用をかけてもプロの目により安心・安全を得たいという人は今後増えていくと思います。

## 外国人賃貸 注意点 トラブル Q & A

# 事前説明しておけば、 トラブルは少なくなる



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** べい あん

**Q** 実際に、かながわ外国人すまいサポートセンター（以下「すまセン」）に相談されにきた外国人の方に、どのようにして住まいを紹介したのかを教えてください。

**A** 外国人の部屋探しをする時、私たちは、いくつかの事柄について確認することになっています。まず、住宅の種類についてご本人にお伝えし、自分に合う家がどのような種類の住宅なのかを考えていただくようにしています。「すまセン」では、『賃貸住宅の種類のご案内』というパンフレット（写真）も作成しています。

その上で、仕事、経済状態、家族、健康などについて聞きます。それぞれ状況が異なるため、家族一人ひとりについてなど細かい生活状況についてお聞きします。初期費用、保証人の有無など入居の条件が整っていれば不動産店を紹介し、ここから本格的に部屋探しが始まることになります。

以下、2つのケースについてご紹介します

### 〈ケース1〉 イギリスからの公立高校英会話教師

3か月前に、イギリスから公立高校の英会話教師として来日した女性。今後、少なくとも4~5年は日本で生活する予定です。現在は、シェアハウスで暮らしていますが、そろそろアパート暮らしをと考えています。日本語のレベルは挨拶程度で、日本で賃貸契約についてよく解らないとのことでした。

敷金、礼金、家賃、共益費、連帯保証人、仲介手数料、損害保険、更新料、普通賃貸契約、定期借家契約について一通り

説明し、英語版の入居マニュアルを用いながら部屋探しから入居までのプロセスについて説明の上、収入の確認をします。連帯保証人がいないとのことなので、保証会社についても伝え、緊急連絡先の有無、居住希望地域や駅名を聞き、その近辺の不動産店に連絡を取り、本人の状況を伝え、入居できそうな部屋をいくつかファクスしていただきます。英語スタッフ同行で内見、契約のお手伝いを行いました。

1か月後、ゴミ出しなどで戸惑いもありましたが、周囲からの助けもあり快適な生活を送っていると伝えてきました。

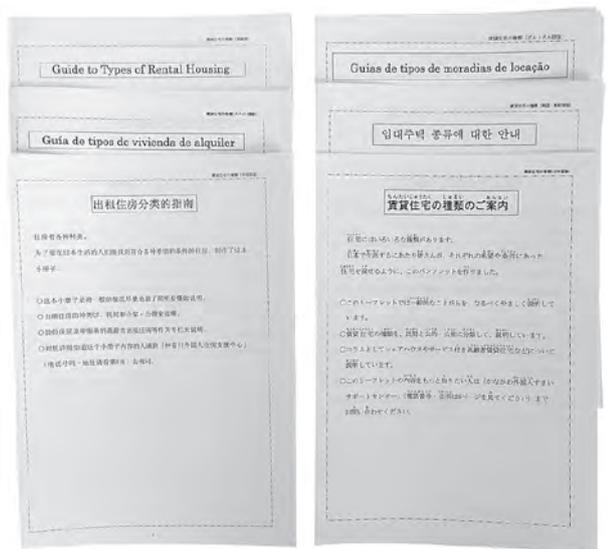
### 〈ケース2〉 20年前に来日したブラジル人の転居

20年前にブラジルから働くために来日した男性。現在、2Kのアパートで在宅暮らし。妻、中学生の息子と小学生の娘がいます。子供たちの成長に伴い、転居しなければならなくなりました。夫婦の収入は月約30万円です。子どもたちの校区変更を希望しないとのことでした。

日本語は上手ですが、ポルトガル語の方がスムーズに話が進むようです。このような場合でも日本語のレベルを確認することをお勧めします。長く日本で生活していると、それなりに日本語が話せるので、周囲の人たちは契約に関する難しい言葉も理解していると思い込んでしまうからです。

収入について確認できるものを見せてもらい、おおよその初期費用について伝え、支払えるかを訊ねます。収入がそれなりにあっても貯蓄がない場合もあるので、この確認は必須です。ここまで確認できれば不動産店に連絡を取り、部屋を紹介してもらいます。通訳なしで大丈夫だとのことなので、ご本人一人で不動産店を訪ねることになりました。

外国人であっても入居のための契約手続きなどは、日本人と変わるところはありません。本国の賃貸契約との違いから多少戸惑いはあるようですが、説明し、納得さえすれば問題なく入居に至ることができます。ゴミの出し方に関する多言語パンフレットを見せて説明し、騒音、また貸しや契約書不記載者の同居は不可、自治会、町内会への入会など事前によく説明しておきさえすれば、トラブルが起きる可能性はかなり少ないと言えます。

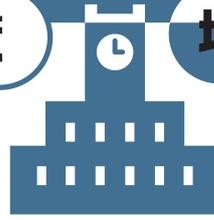
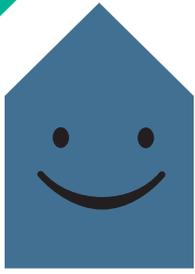


6言語で作成した『賃貸住宅の種類のご案内』

## 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

株式会社市萬（東京都）

ビジネスノウハウ蓄積と女性活用で  
100年以上輝く会社を目指す

西島昭社長

「不動産業界を良くしたい」という思いで西島昭社長が1999年9月に設立した株式会社市萬は、不動産の仕事を通じて社会に貢献しながら業界の地位向上を図り、100年以上輝く会社を目指しています。会社を永續させるために西島社長が考えたポイントは、強い財務力、ビジネスモデル、人材・組織の3つ。業界後発組の中小企業でも、大手・老舗企業に負けないビジネスモデルを構築するため、まずは金融機関から紹介される顧客へのコンサルティング業務からスタートし、現在は売買仲介・コンサルティング・賃貸管理の3部門を軸に取り組んでいます。

地域密着型金融機関と業務提携  
賃貸管理物件は築20年以上が75%

同社の売上規模は2億4,000万円（2015年実績）で、内訳は売買仲介25.6%、資産コンサルティング10.4%、賃貸管理64.0%。管理戸数は約1,300戸で、年間200~300戸ずつ増えています。

同社が構築したビジネスモデルは、不動産の問題解決に特化し、不動産保有者向けコンサルティング業務を通じた、①金融機関からの紹介拡大、②賃貸管理による囲い込み。今では新規顧客の9割強が金融機関からの紹介で、信用金庫・信用組合といった地域密着型金融機関とも業務提携しています。また西島社長は「賃貸管理を通じてオーナーとリレーションアップを図り、そこから不動産の有効活用や相続対策の仕事につなげる。大手に立ち入る隙を与えない状況を作っていくことが、大手に負けないための差別化・戦略」とし、多くの資産を持つオーナーからの賃貸管理物件の獲得を目指しています。

同社の最大の特徴は、賃貸管理物件のうち築20年以上の管理物件が75%を占め、しかも入居率95%を維持している点。これは、手間がかかるため大手管理会社が嫌がる築古物件管理

を積極的に獲得し、高入居率を維持すれば「差別化になり当社のブランドになる」という考えから。困っているオーナーを助けることで、付随する追加業務も獲得しようと考えています。

柔軟な雇用・勤務形態で女性を活用  
「勤務時間応相談・週3回OK」

これらビジネスモデルを実践していくために欠かせないのは人材と組織。同社では会社規模が小さいため、また不動産業界の潜在的な問題もあり、優秀な人材獲得に苦労してきたといいます。そこで事業継続と人材育成の観点から、フルタイム勤務ができない女性を活用していこうという発想が生まれました。まずは「勤務時間応相談・週3回OK」という個人別オーダーメイドの雇用契約を採用し、次にやる気があり能力の高い女性に着目し、子どもの成長に合わせて徐々に勤務時間を増やし、フルタイム化を推進。現在では、女性スタッフの半数以上が男性同様にオーナー対応や工事発注、コンサルティング業

採用した女性達は活躍



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。

ノウハウを集積した『空無い(商い)大辞典』



務に携わり、管理職6人のうち4人が女性という組織になっています。一昨年には初の女性取締役も誕生しました。

一方、勤務時間・曜日が異なるスタッフがいることで、コミュニケーション不足や業務の引継ぎ、突発的な欠勤などに加え、仕事への意識や定時退社に伴う業務のしわ寄せといった課題も多かったといいます。そのため、①ミーティングを通じた社内情報伝達の徹底化、②ミーティング結果を記録する連絡ノート、③社内SNSの活用、④業務代行マニュアルの作成、などのハード面の整備、ソフト面では日中開催の家族参加型イベントを定期的に行い、社内の人間関係がスムーズになる仕組みを整備。また海外研修への参加やさまざまな資格取得を推奨して意識改革につなげたり、先輩女性スタッフによる定期的なヒアリングで、若手スタッフの悩み相談などに対応する体制も整えています。女性の活用のメリットは、女性ならではの気遣いができること。「とくに賃貸管理という業務ではその部分が非常に生かされていると感じます」と西島社長は話します。

## 築古物件管理のノウハウを集大成

築古物件は設備の故障が多いこと、入居者が集まらないという2つの大きな課題があります。

同社ではこの課題を解決するため、『クイックサポートガイド』（入居のしおり）『全部まとめて点検』（一斉点検サービス）『空無い(商い)大辞典』（ノウハウ集）、の3つのツールを整備しています。

入居者全員に配布する『クイックサポートガイド』は、居室内で発生する可能性のあるトラブルチェックリストや対応方法、緊急を要するトラブルの問合せ先など、生活に必要な情報を掲載。“不動産版の取扱説明書”として、電話での問合せに対する説明が簡潔・適切になり、入居者対応がスムーズにできるよ



うになったといいます。

『全部まとめて点検』（1回3万円〜）は、水回りや電気、ガス、建具などの各種設備が、不具合発生や壊れる前に事前に一斉点検・修理する老朽化対策の一環。設備工事業者4業種の7〜10人を1日に集めてチームとして物件を訪問することで、入居者に対する拘束時間の短縮、同社の業務効率に大きく寄与しています。

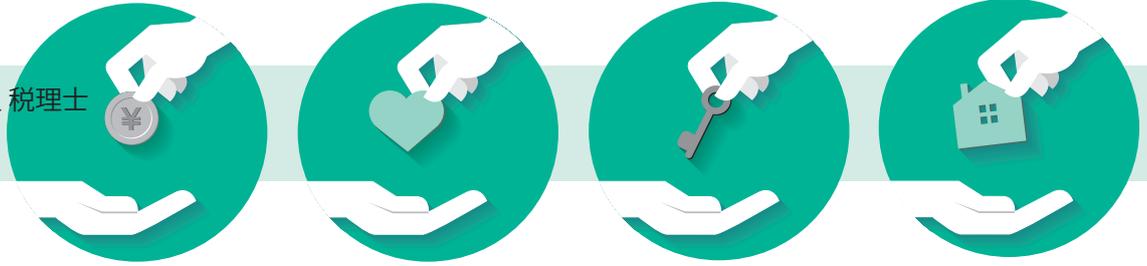
これらガイドの利用方法、一括点検などの要望対応力や営業力を高めるノウハウを集大成したのが『空無い(商い)大辞典』（商標登録済み）。社内マニュアルとして、同社独自のチラシ作成書式や営業トークのノウハウ、過去の入居者からの問合せのルートや媒体なども掲載し、現在は400個を超えるアイデアが集まりました。同社ではこれらのノウハウを活かし、中立的な立場でオーナーに向け情報発信をしようと、2012年3月に立ち上げた『不動産経営アカデミー』を通じ、年40回程度セミナーや勉強会を開催しています。



『クイックサポートガイド』で入居者対応がスムーズに

築20年超の物件を積極的に取扱う



新日本税理士法人 税理士  
池尾 彰彦

## 相続対策にもつながる不動産管理会社設立

### 低税率で生前に財産を移転できる

土地や建物などの不動産を所有している人は、よく不動産管理会社を運営しています。不動産管理会社を設立・運営すると、次のようなメリットが期待できます。

#### ●不動産管理会社を設立・運営するメリット

- ・家族へ所得分散が可能のため所得税の節税効果がある。
- ・法人の方が個人より税率が低いことが多い。
- ・節税方法の選択肢が広がる。
- ・低税率で生前に財産の移転を行うことができる。
- ・相続税の節税につながる。

5月号でお話ししましたが相続税額を減らすためには、「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つの視点が必要ですが、不動産管理会社を設立する一番の目的は、このうち「相続財産を減らす」ということです。

つまり、生前に財産を相続人に移転することにより、実際に相続が発生した際の相続財産を減らしておくという考え方です。もちろん、ただ単純に生前贈与を行うだけでは高税率の贈与税が課せられてしまいます。そのために不動産管理会社を設立し、低税率で生前に財産を移転しようというのです。

### 不動産管理会社の3つの経営方式

不動産管理会社の経営方式は、①業務委託方式、②家賃保証方式、③不動産所有方式、の3つが考えられます。それぞれの方式の内容は、次のとおりです。

#### ①業務委託方式

入居者と不動産所有者（個人オーナー）が賃貸借契約を締結し、個人オーナーは不動産管理会社に管理費用を支払う方式です。この場合、大切なのは具体的に何を管理するのか、共用部の電球交換などの小修繕の負担はどちらがするのか、そして管理費用はいくらにするのか等々をあらかじめきちんと定めて契約書にしておく必要があります。また、当たり前ですが、実態の伴わない（形式だけの）業務委託は認められませんのでご注意ください。

#### ②家賃保証方式

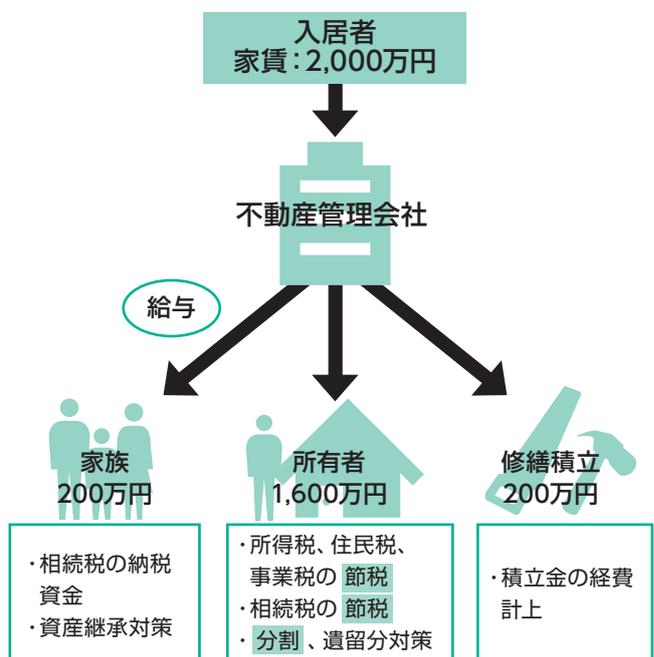
入居者と不動産管理会社が賃貸借契約を締結し、さらに不動産管理会社と個人オーナーが賃貸借契約を締結する方式です。この場合には、入居者の有無や入居者からの賃料の額にかかわらず、不動産管理会社は個人オーナーに固定の賃料を支払わなければなりません。テナント等入居者からの入金額と個人オーナーへの支払額の差額（不動産管理会社のもうけ分）は通常、①の業務委託方式の管理手数料より高いのが一般的です。この方式も当然ながら、実態の伴わない（形式だけの）業務委託は認められませんのでご注意ください。

#### ③不動産所有方式

個人名義の不動産を不動産管理会社に売却する方式です。この場合には、土地建物両方を売却するパターンと建物のみあるいは土地のみを売却するパターンなどが考えられ個別に検討する必要があります。売却すると当然、（元）個人オーナーには譲渡所得税が発生し、購入する不動産管理会社には不動産取得税、登録免許税などが発生しますので要注意です。

いずれにしてもどの方式が有効なのかは個々の事情によって変わりますので、専門家に相談するのがよいでしょう。

### 不動産管理会社の活用のイメージ



不動産関係で頑張っている女性を応援します

## Reactor Woman

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。

House Brianは、2015年2月にリフォーム会社の支店としてオープンした不動産売買が中心の不動産店。ハウスメーカーに勤務していた緑川陽子さんが、「女性のための店舗を作りたい」と提案したことがきっかけで開設しました。

不動産店舗のマイナスイメージを払拭しようと、女性1人でも入りやすいカフェのような雰囲気が特徴で、まだまだ男性が多いこの業界で女性がスムーズに不動産を購入できるように、側面から支援することを目指しています。



店内はくつろげる雰囲気

### ブログがきっかけで安心して相談

同店舗の強みは「同性による共感力」。来店者層は40～50代の働いている女性を中心に、なぜか離婚している人が多いそう。これは緑川さんが書くブログがきっかけになっています。自分自身の離婚や住宅購入体験、日常生活といったプライベートについても軽妙な語り口で記される内容を読み、「ここならば安心して相談できそうだ」と感じ、問い合わせしてくるようです。女性1人、また子どもを抱えた身で家を買うことに対する不安、一度足を踏み入れたら買わないと帰れないのではないかという不動産店に対する恐れを取り払うため、相手の話をじっくりと聞くことを大切にしています。

「自分の経験から相手の気持ちを共感できますし、女性は話してスッキリすることが多い。物件の問い合わせで来店したとし

## 同性ならではの共感。お客様の軸を明確に

つい相談したくなる入口看板。手書き文字なのでさらに安心感を感じる

でも、まずは話を聞いて共感することに徹しています」と緑川さんは話します。普通の不動産業者であれば、類似物件を数点紹介され、内覧の予定を決めていくことが多いのですが、「購入するかどうかも含め、もっと慎重に考えるべき」とあえてそれは行いません。逆にライフプランナーを交えた打合わせを複数回行い、不安や恐れを取り除いてあげながら、物件のイメージや資金面を含めたお客様自身の意思・軸を明確にすることを優先しています。「高い買い物ですので、とにかく早まって買わないで、ということに尽きます」。

### 想定以上に離婚した女性や離婚を前提とした問い合わせが多い

開店から1年余りで、想定以上に離婚女性からの問い合わせに加え、離婚を前提にした自宅の処分に関する相談が多いことに気付いたといいます。残債務と売却価格が合致していれば問題ありませんが、中にはローン過多が離婚の足かせになっている例も。そこで今後は任意売却についても対応していこうと考えています。すでに大手会社とFC契約を交わしており、今夏をめどに受入れ態勢を整える予定。

3人に1人が離婚する時代となり、入口（不動産購入）だけでなく出口（売却）に関する潜在需要は多いと緑川さんは予想します。また将来は空き家対策とシェアハウスを組み合わせながら、「シングルマザーを中心とした雇用創出などにも取り組みたい」と夢を語ってくれました。

ホームページで無料セミナーを告知



House Brian  
(株)フジキ建設 浦和支店 [埼玉県] ①

店長 緑川 陽子さん

# 最近の家賃滞納問題と 最善対策②

弁護士 柴田 龍太郎      弁護士 関根 究

前は、滞納発生後の正しい督促の手順を中心に解説しましたが、今回はみなさまからよくある質問を整理して、問答形式で解説してみました。



## 質問 1

### 賃借人が行方不明、保証人も覚えがない

当社は、賃貸人Aさんと賃借人Bさんの賃貸アパート賃貸借契約の仲介をしましたが、賃借人Bさんが家賃を滞納した上、部屋を損傷させて行方不明になってしまいました。また、賃貸人のAさんが、保証人Cさんに連絡したところ、Cさんから保証人になった覚えがないと言われたため、当社に責任があるとして、賃貸人Aさんから仲介手数料の返還と部屋の修繕費、滞納賃料分について損害賠償を請求されました。当社はこの請求に応じなければならないのでしょうか。

## 回答 1

### (1) 仲介責任の範囲

アパート賃貸借契約の仲介とは、建物賃貸借契約が締結されるように尽力することをいいます。したがって、仲介契約において業者が契約上負う義務は、この賃貸借契約締結に向けて尽力する義務を中心として、これに付随する内容の義務ということになります。したがって、賃貸借契約成立後の賃料の取立てや、不払いを続けている賃借人に対し、契約解除の意思表示を賃貸人に代わってなすべき義務までは仲介契約上の業者の義務には含まれませんし、質問7で解説する弁護士法の観点からも許されません。

### (2) 業者に対する損害賠償請求

仲介は民事上の準委任といわれていますから、業者は依頼者に対し、善良な管理者の注意義務を負っており、宅地建物取引業法31条も業者が信義を旨とし誠実に義務を履行することを要求しています。また、同法47条では取引の関係者の資力・信用等も重要な事実としており、それらに問題があることを知りながら、賃貸人に対して故意に告げず、また不実のことを告げる行為は禁止されています。

これらのことからして業者は入居申込者について本人に面

接のうえ職業、収入、同居者の有無などの身元調査を行うのですが、だからといって、賃借人の資金や借金の有無についてまでも具体的に調査義務を負わせるのは一般的には酷な話です。したがって、賃借人が行方不明になったからといって、その点について仲介業者の責任が問われるということは原則ないといってよいでしょう。

### (3) 保証人について

保証人については、貸主が保証人を立てることを条件とした場合には、保証人についても適格であるか否かを調査する必要があります。調査にあたっては、保証能力と保証意思の確認が必須であり、本人と面接することが望ましいでしょう。万一、質問2で解説するような、保証人について十分な意思確認をしなかったような場合、例えば契約書を賃借人に渡して「保証人の署名、押印をもらってきてください」などと、直接の保証人の意思確認を怠っていたとすれば、やはり瑕疵ある仲介として仲介手数料の返還を求められてもやむを得ないと思われる場合もあるかも知れません。

## 質問 2

### 連帯保証人の保証意思の確認方法

連帯保証人の保証意思の確認方法を教えてください。

## 回答 2

連帯保証人の保証意思の確認方法は、次のとおりです。

- ①連帯保証人の署名は「自署」をしてもらいます。保証人の保証意思を確認し、保証人本人が署名したことの証拠を残すためです。自署でないと本人が保証したと立証できず、裁判において連帯保証人の責任を追及できないことがあります。
- ②連帯保証人の実印(契約書に押印)と印鑑証明書を徴収します。

- ③可能なら連帯保証人にも契約の場に立ち会ってもらいます。
- ④連帯保証人の立ち会いができず、契約書とは別に連帯債務引受書で連帯保証人になってもらう場合には、別紙として必ず契約書のコピーを綴じ込んで連帯保証人に割り印をもらいます。契約内容がわからなかったという抗弁をさせないためです。その上で、電話で連帯保証人本人しか知りえない、本人の生年月日、家族構成等を確認したり、往復葉書で連帯保証人の意思確認を必ず行っている業者もいます。

### 質問 3

#### 連帯保証人の責任の範囲

連帯保証人の責任の範囲を教えてください。

#### 回答 3

建物賃貸借契約を更新した場合に、最初の契約書のみ署名・押印した連帯保証人は更新後の契約の家賃滞納に対しても保証責任があるか否かについては議論がありましたが、最高裁判所は、連帯保証人は、合意更新・法定更新にかかわらず、賃借人が建物を明け渡すまでの一切の責任を負担したとみるべきであるから責任があるとしました(最高裁・平成9年11月13日判決・判例時報1633号81頁)。

しかし、当初の契約書あるいは連帯保証引受承諾書の中に「私は、賃借人が負担する一切の債務につき、賃借人と連帯して、本契約から生じる一切の債務を負担するものとします。本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とします」と入れておけば、難しい判例の話をしなくても、契約書・引受承諾書に書いてありますよということで、連帯保証人に対し説得しやすと思います(連帯保証人引受承諾書参照)。なお、平成17年4月1日施行の民法改正により、保証契約は書面で行わなければ無効となりましたので、その意味からもかかる書面は必要であり、徴求しておくべきです。

### 質問 4

#### 連帯保証人の明渡し履行は可能か

連帯保証人に対し、賃借人の明渡し義務を履行してもらうことはできますか。

#### 回答 4

よく、契約書の特約に「賃借人が行方不明になった場合には連帯保証人が本件貸室を明渡すことができる。賃借人は、あらかじめ明渡しに関する手続きを委任する」との文言が入っていることがありますが、無効な特約であり、連帯保証人に対し賃借人の明渡し義務を履行してもらうことはできません。その理由は、建物の明渡し債務は賃借人の一身専属的な債務だからです(大阪地裁・昭和51年3月12日判決・判例時報

### ●書式見本

#### 連帯保証人引受承諾書

貸主 殿

平成〇年〇月〇日

連帯保証人(住所)  
実印捺印欄 (氏名)

(電話)  
(生年月日)大正・昭和・平成 年 月 日

私は、下記賃貸借契約に基づき、賃借人が負担する一切の債務につき、賃借人と連帯して、本契約から生じる一切の債務を負担するものとします。本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とします。

(借主氏名)  
(物件名称)  
(部屋番号)  
(賃料)  
(共益費)  
(その他)

印鑑証明書添付欄(発行後3ヵ月以内のもの)  
のりづけ

838号71頁)。

また、最近よく、建物賃貸借契約書の中に「賃借人が行方不明となったときは、連帯保証人が代わって明渡す」とか、あるいは「契約と同時にあらかじめ連帯保証人に明渡しを委任する」旨の記載がありますが、前者については、上記判例の趣旨から、後者については、あらかじめの委任になじまないとの理由や代理行為時の連帯保証人本人の意思に反するという理由で裁判所としては無効とすると判断すると思います。

### 質問 5

#### 保証会社からの支払いはあるが、滞納で契約解除可能か

保証会社が賃貸人に保証責任の一環で賃料を払ってくれていますが、賃貸人は、滞納を理由に賃借人との契約を解除できるのですか。

#### 回答 5

保証委託契約に基づく保証会社の支払いは、保証の履行としての代位弁済であり、賃借人による賃料の支払いではないから、賃借人の賃料不払いの事実で消長をきたすものではなく、賃貸人は債務不履行を理由に賃貸借契約を解除する

## 紙上研修

ことができるとする判決(大阪高裁・平成25年11月22日判決)があります。

この判決によると「本件保証委託契約のような賃貸借保証委託契約は、保証会社が賃借人の賃貸人に対する賃料支払い債務を保証し、賃借人が賃料の支払いを怠った場合に、保証会社が保証限度額内で賃貸人にこれを支払うこととするものであり、これにより、賃貸人にとっては安定確実な賃料収受を可能とし、賃借人にとっても容易に賃借が可能になるという利益をもたらすものであると考えられる。しかし、賃貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払いは代位弁済であって、賃借人による賃料の支払いではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁済の事実を考慮することは相当でない。なぜなら、保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、賃借人の賃料の不払いという事実が消長を来すものではなく、ひいてはこれによる賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないことは明らかである」と判示しています。

### 質問 6

#### 法人契約の場合の連帯保証人

法人契約の場合の連帯保証人について注意すべき点を教えてください。

#### 回答 6

法人契約の場合の連帯保証人については、次の点を留意してください。

①必ず入居者を連帯保証人としておく。

法人契約の場合、入居者は借主ではないので、契約上の債務はありません。入居者を連帯保証人としておけば賃料不払いの際に入居者の財産を差し押さえることもでき、強制執行がしやすくなります。

②入居者が借りる法人の代表者の場合、必ず別の連帯保証人をもう一人つけること(法人が連帯保証人の場合も危険性がある)。

社長個人が賃借人でも、会社が連帯保証人の場合、両者は運命共同体のようなもので、一人がこければもう一方もこける関係にあります。したがって本来の連帯保証人の機能は期待できません。連帯保証人は、家計を別にして経済的に従属的でない人を選定しなければなりません。

### 質問 7

#### 滞納問題との係わり、弁護士法との関係は

滞納問題について宅建業者はどこまで係わりを持てますか。弁護士法との関係で教えてください。

#### 回答 7

宅建業者としての資格さえあれば、管理上発生するすべての問題を処理できるかですが、一定の限界があります。

その限界を画する重要な事項の一つは弁護士法72条所定の、法律事務処理の点です。すなわち、訴訟事件、非訟事件、示談交渉、契約の解除など、およそ一切の法律事件に関する法律事務の処理は法律家としての弁護士に委ねられ(弁護士法3条)、弁護士でないものが報酬(間接的なものも含まれます)を得る目的で、業として他人の法律事件に関する法律事務を処理することは非弁行為として固く禁じられ、その違反は2年以下の懲役または300万円以下の罰金に処せられるものです(弁護士法72条・77条)。

「法律事件」とは、法律上の権利義務に関して争いや疑義がある案件または新たな権利義務関係の発生する案件をいいます(東京高裁・昭和39年9月29日判決・高刑集17巻6号597頁、札幌高裁・昭和46年11月30日判決・刑裁月報3巻11号1456頁、広島高裁・平成4年3月6日判決・判例時報1420号80頁)。

一般の法律事件に該当するとされたものとしては、建物賃貸人の代理人として、賃借人との間で賃貸借契約を解除あるいは合意解除し、建物からの退去・明渡しの事務を行うこと(広島高裁・平成4年3月6日判決・判例時報1420号80頁)等があります。

### 質問 8

#### 滞納者情報を業者同士で提供できるか

入居審査で滞納しそうな人を入れないようにするとの話がありましたが、業者同士で組織を作って構成する業者に、滞納者情報の提供はできますか。

#### 回答 8

原則できないと考えます。個人情報保護法においても個人情報の第三者提供は原則禁止しており、また、滞納情報を保管する場合には、それ相応のセキュリティが要求されるからです。



## 質問 9

## 滞納者への少額訴訟、督促手続き

滞納者に対し、少額訴訟、督促手続きは有効ですか。その限界についても教えてください。

## 回答 9

滞納者に対して、建物明渡し訴訟ではなく、簡易裁判所の少額訴訟判決あるいは支払督促手続きで債務名義をとるケースが時折見受けられます。それらの手続きは弁護士を使わずとも、本人のできる形で利用されるのだと思います。しかしながら、それらの手続きで利用できるのは金銭的請求に関するだけであり、それらの判決等を用いて建物の明渡しを求めることはできませんので、最終的に建物の明渡しを求める場合には、再度、建物賃貸借契約を解除した上で、「建物明渡し請求事件」を提起する必要があるのです。結局、二度手間になってしまいます。

## 質問 10

## 賃借人が破産した場合

賃借人が破産した場合、契約の解除は可能ですか。また、未払賃料はどうなりますか。

## 回答10

## (1) 賃借人の破産の場合、解約申入れの可否

平成17年1月1日施行の改正破産法において、解約申入れに関して注目すべき改正がありました。賃借人が破産した場合の賃貸人の解約申入れを定めた民法621条が削除されたのです。民法621条には、何ら補償も無いまま財産的価値が高い賃借権が奪われるのは合理的でないという批判があり、判例も、土地の賃借権については賃貸人の解約申入れを制限していました（最高裁・昭和48年10月30日判決）。

一方、賃貸人からみれば、賃料に関する不安がありますが、これについては、破産手続き開始後の賃料債権は財団債権となり随時弁済が受けられるし、破産手続き開始後に財団債権である賃料債権の不払いがあれば信頼関係の破壊を基礎付ける一要素となり、民法541条に基づく賃貸借契約の債務不履行解除が可能であるから、賃貸人の保護は図られているといわれていました。こうして、改正破産法では、賃貸人は、賃借人の破産のみを理由として解約申入れすることができなくなりました。

ただし、この改正により、債務不履行を理由とする法定の解除権や、個々の賃貸借契約に基づく約定の解除権までも当然に否定されたわけではありません。

契約書に「賃借人が破産したときは解除できる」と定めている場合、その効力が契約書の記載どおり認められるかについては、意見が分かれるところですが、破産管財人の管財業

務が賃貸人を含めた債権者・利害関係人全体の利益に資するものであることからすれば、破産管財人の判断を尊重すべきであるため、会社更生手続き（最高裁第三小法廷・昭和57年3月30日判決）、民事再生手続き（最高裁第三小法廷・平成20年12月16日判決）各判例と同様、破産手続きにおいても、倒産解除特約の効力は否定されるべきであると解するのが一般的でしょう。

なお、賃貸人自ら賃貸借契約を解除してしまうと、破産管財人との交渉の余地がなくなり、原状回復等を賃貸人負担で行うことを余儀なくされる可能性が高くなることから、実際には、次の賃借人を早く探したいなどの必要性が大きい場合を除いて、賃貸人の側から積極的に賃貸借契約の解除をすることは多くありません。

## (2) 賃借人の破産の場合、未払賃料は破産債権か財団債権か

破産手続き開始前の未払賃料債権は、破産債権として破産手続きにより弁済を受ける一般債権となります（破産法2条5項、100条）。したがって、十分な弁済（配当）を受けられない可能性が高いでしょう。ただし、特別の先取特権が認められる範囲では、別除権として破産手続きによらず優先弁済を受けられます（民法315条、破産法65条）。

破産手続き開始後の賃料債権は、財団債権となります（破産法148条1項7号。旧破産法時代の最高裁・昭和48年10月30日判決・民集27巻9号1289頁は、破産手続き開始後の賃料債権は、賃借物件が破産財団のために利用されているから、旧破産法47条7号の適用または類推適用により財団債権となしました）。したがって、破産手続きによらずに、破産債権より優先して随時破産財団から弁済を受けられることとなります（破産法2条7項）。

## (3) 賃料の請求等の意思表示の主体・客体

破産手続き開始の決定と同時に破産管財人が選任され（破産法31条）、破産財団の管理処分権は破産管財人に属することになりますから、賃料の催告、解約などの意思表示は、破産管財人が、あるいは、破産管財人に対して行うべきこととなります。

## 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 28年度 宅地建物取引士 資格試験のご案内

平成28年度宅地建物取引士資格試験の概要は次のとおりです。

**【試験実施日】** 平成28年10月16日(日)

**【受験申込受付期間】**

●インターネット申込み

平成28年7月1日(金)9時30分～7月15日(金)21時59分まで

●郵送申込み

平成28年7月1日(金)～8月1日(月)

〈簡易書留郵便で送付されたもので、消印が上記期間中のもののみ受付〉

**【受験手数料】** 7,000円(非課税)

**【合格発表日】** 平成28年11月30日(水)

**【お問合せ】** 一般財団法人不動産適正取引推進機構

**URL** <http://www.retio.or.jp/exam/>

**TEL** 03-3435-8181

## 2 28年度 不動産コンサルティング 技能試験のご案内

(公財)不動産流通推進センターは、平成28年度不動産コンサルティング技能試験を実施します。

**【試験実施日】** 11月13日(日)

**【受験申込受付期間】**

平成28年8月1日(月)10:00～9月16日(金)23:59

〈※Web申込みのみ〉

**【受験手数料】** 30,800円(税込)

**【合格発表日】** 平成29年1月13日(金)

※本試験は、受験資格が設定されています。

詳細は下記Webサイトをご参照ください。

**【お問合せ】** 公益財団法人不動産流通推進センター

**URL** <http://www.retpc.jp/consul-exam/>

**TEL** 03-5843-2079

## 3 28年度 賃貸不動産経営管理士 試験のご案内

(一社)賃貸不動産経営管理士協会は、平成28年度賃貸不動産経営管理士試験を実施します。

**【試験実施日】** 平成28年11月20日(日)

**【受験申込受付期間】**

平成28年8月22日(月)～平成28年9月30日(金)

〈当日消印有効〉

**【受験手数料】** 12,960円(税込)

**【合格発表日】** 平成29年1月中旬予定

※受験要件、登録要件等の詳細は下記Webサイトをご参照ください。

**【お問合せ】** 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会

**URL** <http://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/>

**TEL** 04-7170-5520

## 4 新ハトマークバッジ改良版作成、 交換について

昨年、全宅連・全宅保証はシンボルマークであるハトマークをデザインした新しいハトマークバッジを製作し、所属協会を通じて、みなさまに配布しました。

配布したバッジについて、留め具が外れる、バッジが回転する等の一部不具合が報告されたため、今般、改良版を作成しました。

つきましては、交換を希望される方は所属協会まで、FAXで、【免許番号、商号、担当者氏名、電話番号】を明記の上、お申し出ください。交換時期は6月下旬以降を予定しています。ご理解とご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。



### 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等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 平成28年 春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29日（昭和の日）に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。

勲章の伝達式は5月11日、黄綬褒章の伝達式は5月17日に執り行われ、住宅・不動産業関係では全宅保証推薦の赤間淳巳氏が代表で山本順三国土交通副大臣から褒章を授与されました。



### ● 旭日双光章

#### 【全宅連推薦】

鍵山 祐一（元副会長・京都）

#### 【全宅保証推薦】

日向 孝吉（元副会長・山形）

#### 【都道府県協会推薦】

中川 隆司（現青森県宅建協会副会長）



鍵山 祐一氏



日向 孝吉氏



中川 隆司氏

### ● 黄綬褒章

#### 【全宅保証推薦】

赤間 淳巳（現常務理事・和歌山）

#### 【都道府県協会推薦】

佐々木 正勝（現宮城県宅建協会会長）

#### 【都道府県協会推薦】

久野 勝己（現千葉県宅建協会副会長）

#### 【都道府県協会推薦】

杉浦 富夫（元東京都宅建協会副会長）

#### 【都道府県協会推薦】

末吉 孝美（元福岡県宅建協会副会長）

#### 【都道府県協会推薦】

小倉 和彦（元宮城県宅建協会会長）



赤間 淳巳氏



佐々木 正勝氏



久野 勝己氏



杉浦 富夫氏



末吉 孝美氏



小倉 和彦氏

## 2 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連・全宅保証の理事会が、5月31日に東京都内のホテルで開催されました。

全宅連の理事会では、空き家所有者情報開示の提言について報告がありました。なお、両団体の共通事項として4月に発生した熊本・大分地震に伴う災害見舞金支給の報告が行われ、平成27年度事業報告案・決算案、全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典等実行特別委員会の設置が承認されました。

また、理事会終了後に不動産総合研究所から昨年度の研究概要報告と6宅建協会（北海道、埼玉、愛知、大阪、徳島、福岡）より協会版ビジョンの概要が報告されました。



伊藤会長が挨拶

# 不動産価格と不動産取引に関する (DI) 調査を実施



## 現状と3ヵ月後の見通しについて 1,000名にアンケート

全宅連不動産総合研究所は、平成28年度から「不動産市場DI調査」を始めました。これは全宅連モニターの1,000名を対象に、不動産価格や取引の動向について現状と3ヵ月後の見通しに関するアンケートを実施するものです。

回答はDI指数\*として、地域別、種別に集計されるので、それぞれ比較が可能になります。4月をスタートに今後は、年4回実施予定です。

調査結果は全宅連ホームページに掲載しています。

\* Diffusion Indexの略で、指数に採用している経済指標のうちで景気の拡大を示している指標の割合を示したものです。



報告書例



## 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。

- A5判・104ページ
- 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)

- 申込方法  
必要事項【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、現金書留または郵便振替にてご送金ください。  
(口座No.00160-1-69214)

- お問合せ先  
(株)テクノート  
〒111-0052 東京都台東区柳橋  
1-1-8-205 TEL.03-3863-5933  
※申込みFAX用紙は全宅連Webサイトに掲載 (6月中旬予定)

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

## 「WEB版既存住宅価格査定マニュアル」の 利用料金について(28年5月1日以降)

(公財)不動産流通推進センターが発刊している「WEB版既存住宅価格査定マニュアル」の平成28年5月1日以降の年間利用料金は、次のとおりとなっています。各都道府県宅地建物取引業協会の会員のみなさまは優待価格でご利用できますので、ぜひご登録ください。

**平成28年5月1日以降に新規利用登録をする場合の年間利用料金**  
一般価格 3,000円(税別)/年 → 優待価格\* 2,500円(税別)/年

\*平成28年5月1日以降、各都道府県宅地建物取引業協会の会員が、全宅連会員専用ページ (<https://www.kakakusatei.jp/auth/register/org1>) を経由して新規に利用登録をする場合の優待価格です。さらに、1年経過後も継続して利用される場合には、2,000円(税別)/年の優待価格が適用されます。

\*平成28年4月30日までに利用登録し、現在1年間無償でご利用いただいている方が、1年経過後継続して利用される場合も、2,000円(税別)/年の優待価格が適用されます。

価格査定マニュアルについての詳細は、不動産流通推進センターのホームページをご参照ください。

URL <http://www.retpc.jp/chosa/satei-2>