

月刊 宅建

T a k k e n



都民公開セミナー
不動産市場の現状と今後の展望
都内19会場で「無料街頭不動産相談」を開催
くみあい通信 ハトさん加入促進キャンペーン



chuo

中央ブロック
丸の内(千代田区)



joto

城東ブロック
元漕江公園(足立区)



jonan

城南ブロック
目黒川(五反田付近)(品川区)



josai

城西ブロック
新宿テラスシティ(新宿区、渋谷区)



tohoku

城北ブロック
池袋駅東口(豊島区)

tama 多摩ブロック
国営昭和記念公園(立川市、昭島市)

December 2013
vol.485

12

木密地域不燃化10年プロジェクト

「木密地域における特定整備路線の整備」について

■東京を燃えないまち、燃え広がらないまちにする

東京都は平成24年1月に、山手線外周部を中心に広がる約16,000haの木造住宅密集地域(以下、「木密地域」という)のうち、特に甚大な被害が想定される約7,000haの整備地域を対象に「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げました。7年後の平成32年度まで整備地域に重点的、集中的な取組みを実施することで、不燃領域率を70%に引上げる(=燃えないまちにする)こと、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路28区間・約26kmの整備(特定整備路線整備事業)を完了する(=燃え広がらないまちにする)ことを目標としています。

■特定整備路線の整備で、地権者の相談窓口を設置

特定整備路線の整備が促進されることで、①延焼遮断帯形成による大規模な市街地火災の防止、②震災時における安全な避難路の確保、③緊急車両の通行確保等による救助・救援活動の円滑化が期待できます。

このため建設局では、特定整備路線の整備効果を早期に発現させるため、権利者のみなさまに対する特別な支援策新たに設けました。

新たな支援策の柱は、移転・再建への相談窓口の設置と移転資金貸付における優遇利率の適用です。窓口では、これまで権利者のみなさまご自身で解決を図っていた権利関係など法律面に対するアドバイスのほか、民間住宅等不動産情報の提供を行います。

■必要な支援をタイムリーに提供します!

新たな支援策の特徴は、都と契約を締結した民間事業者が窓口を運営し、協力する不動産事業者が代替地や賃貸住宅等の紹介を行い、権利者のみなさまが必要とする支援をタイムリーにお届けすることです。

災害に強いまちづくりを進めていくためには、権利者のみなさまをはじめ、事業者のみなさまのご協力が不可欠です。ぜひ、ご協力をお願いします。

東京都 建設局 用地部 用地課 木密路線生活再建支援担当 TEL 03-5320-5214

- 都市整備局/木密地域不燃化10年プロジェクトにおける取組
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/mokumitu/index.html>
- 建設局/特定整備路線の整備について
<http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/douro/mokumitsu/index.html>
- 建設局/特定整備路線における生活再建プランナー業務委託に関する事業者募集
http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/land/jigyosha_boshu/index.html

お問い合わせ先



- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2 「木密地域における特定整備路線の整備」について</p> <p>3 都民公開セミナー 不動産市場の現状と今後の展望</p> <p>6 法律教室130 ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約と借地借家法11条の類推適用の可否</p> <p>8 カラートピックス
無料街頭不動産相談を開催/平成25年度東京都知事表彰/第36回ゴルフ大会開催</p> <p>10 実務に即役立つ紛争事例49
保証会社の免責事由の適用が4割に限定して認められた事例</p> | <p>11 税務教室125
不動産賃貸業の確定申告に関する注意点</p> <p>12 くみあい通信 ハトさん加入促進キャンペーン/「少額短期保険(借家人賠償)取扱会社」の推薦/「特約・容認事項文例集(売買・賃貸・借地権Q&A編)」公開中/レインズ登録物件の自動削除/レインズの規程の改訂と新たな基準の制定</p> <p>14 インフォメーション 東京都の太陽光発電「屋根貸し」マッチング事業/国有地の取得に関する架空話にご注意/公認 不動産コンサルティングマスター専門教育講習開催/2014年版「不動産業務手帳」好評販売中/不動産相談所の冬期休暇のお知らせ</p> <p>16 住めば都 住むなら都 クリスマスイルミネーション</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



不動産市場の現状と今後の展望

消費者動向の変化への対応

平成25年7月収録

(株)リクルート住まいカンパニー住まい研究所
主任研究員 矢部 智仁



■不動産(住宅)市場のこれまで

日本の市場のこれまでを大まかに振り返ると、国がある方針・方向性を定め、そのベクトルが非常にうまく機能した結果、活性化した住宅市場が作られてきたと理解できると思います。

終戦直後、昭和20年の段階では、かなり多数の住宅が不足していました。引揚者が多数戻ってこられたり、だいぶ焼けたりしましたので、全国で420万世帯分という圧倒的に住宅が足りない状況にありました。その住宅不足をいかに補うか、いかに短時間に解決していくか、ということ念頭に置いた政策目標が示されたのです。一方で、終戦直後においては国民の所得も高くはなく、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃の住宅を供給するといったことからスタートしました。そしてその後、高度経済成長への突入、ベビーブーマー世代の登場と背景が変わってゆくなかで、住宅政策も中間層のための政策へとシフトしていったわけです。

昭和40年代、50年代、60年代は、旺盛な住宅需要が量的に高まっただけではなく、買える購買力を裏づけるような国全体の豊かさも相まって急激に市場が拡大したのですが、ひとつの背景として、国民の購買力の向上がありました。それを示す一例として今回は一人当たりの国民所得の推移というものからひもといてみます。昭和26年から、約20年の期間で一人当たり所得は100万円になっているわけですが、実はその後、年代的には昭和40年代から50年代においては半分の時間で200万円へと倍増しています。さらにそこからもう100万、1.5倍になっていくまでには10年もかからず、7年で到達しています。このような背景を持って住宅市場は急激な成長をとげたということです。

あらためて、本当に日本の過去の先人たちはすごいなと思うのは、昭和20年当時に決定的な不足を目の当たりにして、そこから23年後の昭和43年には、日本全国の住宅数と世帯数を見れば住宅数のほうが多いという状況を達成してしまっているということです。さらに5年後の住宅土地統計のベースで見れば、全都道府県で世帯数を住宅数が上回っ

ています。大変なスピードで政策目標を達成してきたのが「これまで」だったのです。

■不動産(住宅)市場のこれから

旺盛な住宅需要に支えられ、住宅投資が積極的にずっと行われてきた時代を経て、様々な変化が露見するようになってきました。一つの大きな指標が日本国内にある世帯の数です。世帯イコール住宅を必要とする単位とすれば、その変化は市場の需要動向にとっては大きな変化ですね。具体的に世帯数と住宅数の関係を平成20年の住宅土地統計調査で見ると、明らかに住宅の数のほうが多くなっています。数的な充足を果たしたその後も、住宅の質を上げるために住宅は造られ続けてきたのですが、徐々に人口世帯の伸びよりも住宅の伸びのほうが大きくなり、いわゆる空き家、使われていない住宅が増えて、住宅の過剰ストックが目立ってきたのです。

国立社会保障・人口問題研究所の日本の将来推計人口を見ますと、直近2015年では、相変わらず3,000万人以上が旺盛な住宅需要を形成する年代(20代後半から40代前半)にいるわけですが、もう少し先を見ると、例えば約30年先はこの年代層の人たちは総数でも2,000万、2,100万という推計がなされています。このことはかなり業界の将来に大きな影響を与える推計だと思います。

本日は都民公開セミナーということで東京都内のみなさんが多いと思いますが、東京、首都圏はそれほど悲観しなくてもいいのではないかと、感覚的には捉えがちなのではないでしょうか。しかし実は東京圏においても人口が減ることが推計されています。また併せて次に示すような変化も推計されています。都道府県別の高齢者人口の推移ということで見ていくと、今後、東京をはじめとする大都市圏で高齢者の増加が著しいことが見込まれています。つまり、日本全国でシニアが増えていくというような問題は東京も決して例外ではないということです。



ところで、東京にはポジティブな予測を許すような見方もあります。国立社会保障・人口問題研究所の人口移動調査という調査をみても、東京圏、1都3県で生まれた人の9割は、今も1都3県に住んでいるという結果があります。つまり一度首都圏のどこかで生まれたらそのまま首都圏のどこかにずっと住むという、いわば定住の傾向が推測できるわけです。この傾向は、ある意味住宅需要があまり減らないと解釈することもできます。さらに、同じ調査にある、今東京に住んでいる人はどこ生まれかという結果からは、今、東京に住んでいる人の68%が東京生まれで、残りの3割以上は、東京以外から新たに東京に来て住んでいるということを示しています。このことから東京においては受け入れ人口分の需要増というものがまだまだ期待できると考えられます。以上のような定住傾向と新たな流入者の継続は東京の住宅市場の安定性を示す要素と呼べるものですが、超長期的には東京においても人口減、シニア化という問題は、避けては通れない問題ではあることは忘れてはいけない問題だと思えます。

次に購買力の裏付けとなる所得についてです。たとえば日本のサラリーマンの給与所得はじわじわ下がっていて、全部の平均では20年で10%ぐらい下がっています。一般的には20代後半から40代後半がもっとも住宅需要が旺盛な年代ですが、特にその年代の給与所得の下げ幅は13ポイントぐらいでして、他の年代の平均と比べると、下げ幅が大きいです。購買力を裏づける所得については、現状見えている範囲ではそれほど明るくないと考えられそうです。

■住宅政策の転換と不動産業

住宅建設5ヵ年計画という、1966年から8期続いた政策がありまして、ずっと人口が右肩上がりでも所得も上がってきてという時代を支えていた住宅供給の政策なのです。これはとにかく短期間に数的な充足状態を創るかということ念頭に置いた政策でした。しかし、これから始まる人口の減少や高齢化による需要構造の転換をふまえ、2006年にその役割を終えました。そしてその後登場したのが住生活基本法です。これまでの政策に代わって、質のいい住宅ストックを創り、それを残し活かす努力をしていけば、消費者のおかれた環境の多様性がたととしても、それなりの品質の住宅を手に入れることができる社会にすることができるのではないか、という考え方を示しています。

私は、そのような考え方を「住宅サイクル」という言い方で捉

えています。人は、住宅をこれから買いたいと思う時は、価格の安さを望む一方で、品質や性能は高いほうがいいということを経験的な欲望として「買う」という行為をスタートするわけですが、そうした条件を優先的に考えていくと、比較的安価で性能が分かりやすい新築住宅やリフォームが済んでいる中古住宅などが選ばれやすくなります。ところがせっかく期待する性能の家を手に入れても、住み始めると日本の消費者はなかなかリフォームなどをしない傾向があるといわれています。こうした循環の中では、自分自身が買いたい時はきれいで取得しやすく性能がいいというものを求めていたにもかかわらず、いざ自分が使っていた家を市場に出す時には、リフォームなどしないままポーンと出してしまうことになり、買いたい人の欲求とうまくマッチせず、中古市場は活性化しないことに繋がってゆくわけです。こうした繋がりの分断状態を今までは壊して建て替えるというスクラップ・アンド・ビルドという手法で乗り越えてきたわけですが、それでは持っている人が一回転する間に住宅も一回転でよく、結局は「自分の代だけでもばいじゃない？ その程度の性能で」というように住宅の性能を高める動機も低くなってしまい、それがこれまでの市場における多数派の考え方であったかもしれません。

このような考え方に対して、住生活基本法は、持っている人が代替わりしても住宅は次の人にそのまま引き継がれ、住宅はそのまま循環していく、このような住宅のサイクルを増やしていきたいということを目指しているのです。

このサイクルがうまく繋がったとしたら、いろいろな点で将来の可能性が広がると考えています。たとえば性能表示と瑕疵担保保険についてです。新築住宅には、設計性能表示があります。この住宅は耐震が等級いくつ、断熱性は等級いくつという、性能を段階的、等級的に示すという指標です。新築の時にきちんとこのような表示を取っておくと、将来、ある一定の時間がたつて中古住宅、既存住宅になってから、もう一度性能を確かめようという時に、確かめやすいです。最初の段階でしっかりと性能を示していくことは、非常に大事です。このようなことと併せて、もし何かあっても瑕疵担保保険でバックアップする体制を備えていくことが、これからは大事になってくると思います。

賃貸住宅や分譲マンションは、住宅管理というビジネスが存在している建物ですが、持ち家の一戸建てについてはその維持・修繕は全部持ち主に委ねられていて、それをサポートしてくれるサービスは業として存在しません。住宅サイクルが繋がれ

ば、そのようなサービスもビジネスチャンスとなるかもしれません。消費者側から見ると、今までかかっていたコストが余分にかかるので、何となくもったいないという話になるのですが、自分の世代をこえて、さらにその先へと繋げてゆくためにはこのような考え方の転換も必要になってくるのだと思います。

そのような考え方の転換を指し示す動きとして、2013年6月の末、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」という国交省の設置した委員会から、このような提言がありました。建物は20年たつと価値がない。土地代だけだ。だからきちんと手を入れて、きちんと手を入れた履歴を残し、将来誰かに売却する時に「私は持っているプロセスの中でこういうことをやってきたので、このぐらい評価してください」ということをうまく引き継げれば、建物に対する価値というものをもう一度示すことができるのではないか。それが、これからの住宅市場には必要ではないかと。

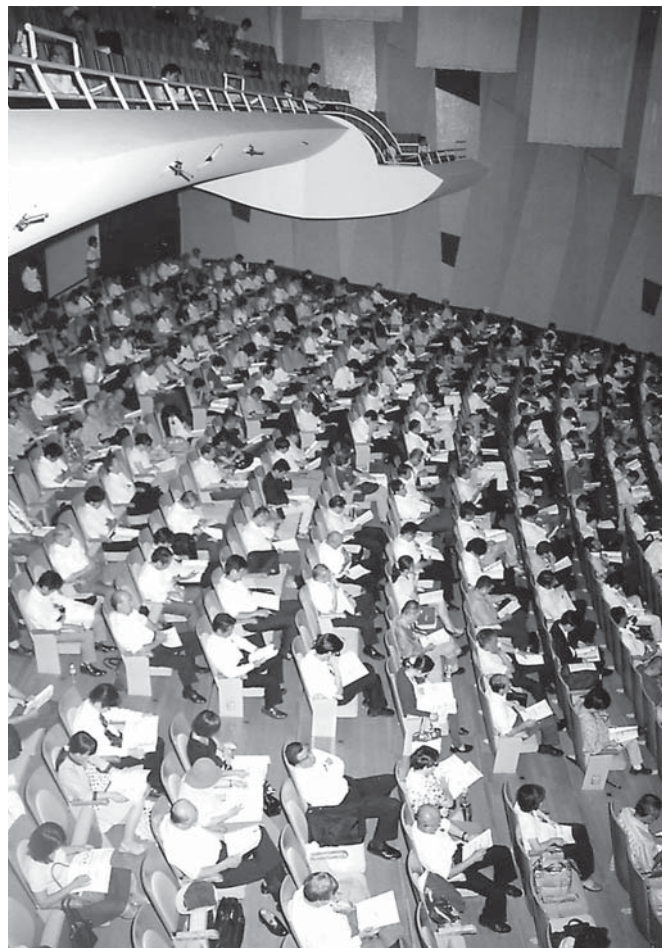
これはあくまでも提言ですけれども、このようなことが国の機関から示されているということをきちんと受け止め考えていくということは、先にも示したようにこれからを考えていく上では非常に重要なことではないかと思えます。

■「変えるコト、変えないコト」

最後に。これからの不動産業と個人、消費者との関係の在り方というものを考えるとき、足りなかった分、ある一定期間に大量に物を提供していかなければいけないという点で効率が求められていたのがこれまでだとすると、もうすでに数的には充足し、品質的にも向上してきている中で、消費者の多様な要望をきちんと受け取り、それぞれに合った住まいを実現する、いわば「最適化」という価値観が重要になってくるのではないかと考えるわけです。そもそも人々が安心・安全に暮らすために建物そのものや地盤などについて、きちんとしたものを提供していくことは不動産事業者のそもそもの責任だと思いますし、さらに理想の暮らしをしていくために「こういうスタイルの家が必要ですよ」というような対話を行うということ、消費者側はすでに求めているのではないのでしょうか。

消費者は住宅を買ったことで安心・安全な暮らしが手に入ったと思いますが、万が一の時の備えや、将来にわたってずっと安心・安全が持続するということには実は大きなギャップがありそうだ、ということを示した調査結果があります。設計性能表示というものは示しやすいし、不動産会社の側からするとセールスの時に強調するでしょうから、消費者の人も受け取りやすいの

ですが、その品質を持続するための取り組みやお手伝いということに関しては説明が足りていないのかもしれません。あるいは説明していたとしても、実際の行動において、そうした姿勢があるように受け取られていないというような可能性もあるわけです。維持管理の重要性ということをこれから消費者に提供、提案していくということが、これからの消費者と不動産産業のいい関係性を作る一つのきっかけになるかもしれないという、そのような調査の読み解きを私なりにしています。建物の性能がよければそれでいいというだけではなくその持続性をもとにした生活の満足度を不動産会社の側がきちんと伝えていけるか。そのような関係性を消費者との間で持つということが、この産業のこれからにかかっているというお話を今日はさせていただきました。





法律教室

ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約と 借地借家法11条の類推適用の可否

—関連して、土地賃貸借契約が「建物所有目的」であるか否かの判断について

1 はじめに

借地借家法が適用されるのは、建物所有を目的とする借地契約であることが前提となりますが(借地借家法1条)、建物所有を目的としない土地の賃貸借契約にも借地借家法を類推適用すべきであるとの主張がなされることがあります。その一例として、ゴルフ場経営目的の土地賃貸借契約の賃料減額請求について、借地借家法11条の類推適用の可否が問題となった今年1月の最高裁判所判決があります。

宅地建物取引業者が、建物所有目的でない土地賃貸借契約に関与したり、あるいは、そもそも建物所有目的の契約であるか否かの判断を誤るケースがありますので、参考判例として紹介します。

2 事案の概要と裁判所の判断

(1) 裁判で問題となった事案の内容を簡略化すると、概ね以下のようなものでした。

Xは、Yとの間で、Y所有の土地について、ゴルフ場経営目的とすること、地代年額約700万円とすることなどの内容で、13筆について地上権設定契約を、12筆について土地賃貸借契約を締結し、これらの土地を主にゴルフ場のグリーンやラフとして使用していた。

Xは、Yに対し、地代の減額を請求する意思表示を行った。

Xは、Yに対し訴訟を提起し、地代を年額約400万円に減額すること、過払いの地代の返還、および借地借家法11条3項に基づき当該過払い分に対する(2)の意思表示以後の年1割の利息の支払を請求した。

(2) この事案では、X・Y間の契約は、建物所有を目的とするものではないという前提で裁判が進められました。そのため、借地借家法の適用はありませんので、本来は民法により法律関係が決められることとなります。

ただ、民法では、地上権については、地代の減額を請求することはできないことになっています(民法266条1項、274条)。また、賃借権については、収益の減少により賃料の減額を請求できるように読める条文もあるのですが(民法609条)、この条文

は、歴史的経緯から、耕作・栽培による収穫を目的とする土地賃貸借契約を前提としており、ゴルフ場用地については適用されないと考えられています。

そこで、X・Y間の裁判では、借地借家法を直接は適用できないとしても、これを類推適用することによって、地代の減額や過払い分に対する年1割の利息請求ができないかが主な争点となりました。

(3) 福岡高等裁判所(平成23年8月31日判決)は、借地借家法11条の立法趣旨の基礎にある事情変更の原則や契約当事者間における公平の理念に照らせば、建物の所有を目的としない本件の契約においても同条1項および3項ただし書の類推適用を認めるのが相当であると判示して、Xの請求を一部認めました。(4) しかし、最高裁判所(平成25年1月22日判決)は、概ね以下のように述べて、Xの請求を棄却しました。

借地借家法は、建物の所有を目的とする地上権および土地の賃借権に関し特別の定めをするものであり(同法1条)、借地権を「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」と定義しており(同法2条1号)、同法の借地に関する規定は、建物の保護に配慮して、建物の所有を目的とする土地の利用関係を長期にわたって安定的に維持するために設けられたものと解される。

同法11条の規定も、単に長期にわたる土地の利用関係における事情の変更に対応することを可能にするというのではなく、上記の趣旨により土地の利用に制約を受ける借地権設定者に地代等を変更する権利を与え、また、これに対応した権利を借地権者に与えるとともに、裁判確定までの当事者間の権利関係の安定を図ろうとするものである。

したがって、同法11条の規定を、建物の所有を目的としない地上権設定契約又は賃貸借契約について安易に類推適用すべきものではない。

本件契約においては、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎないし、また、本件土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないから、本件契約につき借地借家法11条を類推適用する余地はない。



3 実務上の留意点

借地借家法について、最高裁は、単なる当事者の保護や利害調整の法律ではなく、あくまで建物の保護(あるいは建物への投下資本の保護)を目的とする法律であるとの基本に立ち返り、建物所有を目的としない土地賃貸借契約や地上権設定契約への借地借家法の安易な類推適用はしないとの立場を明確にしたものと言えます。

したがって、実務上、建物所有を目的としない土地賃貸借契約については、借地借家法ではなく、あくまで民法で規律されるものであるとの理解を再確認しておく必要があります。そして、賃料の増減額については、契約書に特に規定がない限りは、増減額の請求は困難であり、年1割の利息の支払いといった規律もないものとして対応すべきでしょう。

ただ、実務上さらに重要なのは、当該土地賃貸借契約が、そもそも「建物所有目的」の契約か否かの判断です。

上記最高裁の事案では、ゴルフ場経営目的の土地賃貸であり、実際にグリーンやラフとして利用されていたのみで、クラブハウス等の建物の敷地としては利用されていなかったようです。そのため、裁判では、建物所有目的の契約か否かは特に争点とはなりませんでした。

しかし、最高裁が借地借家法の安易な類推適用を否定した以上、今後は、そもそも「建物所有目的」の土地賃貸借契約か否かの判断がますます重要となってきます。

借地借家法上の「建物所有目的」とは、賃借人の土地使用の「主たる目的」が当該土地上に建物を築造し所有することにある場合を言い、建物所有が従たる目的の場合には「建物所有目的」の借地には当たらないと解釈されています(最高裁昭和42年12月5日判決等)。

ただ、建物の所有が「主たる目的」と言えるかどうかは、単なる契約書の記載のみならず、当事者間の合意内容、土地および建物の現実の状況、賃貸借の経緯等を総合的に考慮して、ケースごとに判断せざるを得ません。

裁判例の中には、中古車展示場やバッティングセンターとして土地の賃貸がなされたケースについて、土地上に事務所用の小規模な建物を建てるのが許されていたとしても、それは従たるものにすぎないから、「建物所有目的」の借地には当たらないとするものがあります。

他方で、自動車教習場として土地の賃貸がなされたケースについて、土地の5%のみを利用して建物を建てるのが許されていたケースについて、教習コースのみならず、自動車学校の

建物を建てることは契約の主たる目的となっているから、「建物所有目的」の借地に当たると判断した最高裁判決があります。

また、ゴルフ場の賃貸については、広大な土地の一部に建物があっても「建物所有目的」の借地には当たらないとするのが裁判例ですが、学説の中には、筆が複数に及ぶケースにおいては、クラブハウスといった建物の敷地となっている筆については「建物所有目的」の借地契約が成立しているとして、借地借家法の適用を肯定するものもあります。

このように、「建物所有目的」の有無の判断は事案ごとになり難いケースがありますので、契約の仲介や管理に関与した場合に、単に契約書の記載や建物の規模のみにとらわれて判断すると、思わぬミスやトラブルを生じることにもなりかねず、慎重な実務対応が望まれます。

借地借家法参照条文

第1条 この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。


1 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

第11条 地代又は土地の借賃(地代等)が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 (略)

3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

1 都内19会場で、無料街頭不動産相談を開催!

9月23日の「不動産の日」にあわせて、「無料街頭不動産相談」が今年も9月の1ヵ月間、都内19会場で開催されました。各会場では専門相談員などによる不動産に関する相談とハトマーク入りのグッズなどを配布して、ハトマークのPRに努め、不動産相談月間を盛り上げました。今回は6会場のレポートです。  =献血実施会場

【中央ブロック】千代田中央・台東区・文京区・港区 9月28日(土) 麻布十番パティオ通り「パティオ十番」

★今年も昨年と同じ人気のスポット麻布十番で開催。午前10時、会場外には一目でわかるように大きな看板を設置、ポスターやチラシでアピールした。相談内容は、再開発に伴う移転問題や原状回復等さまざまで、外国人夫妻の相談もあった。



遠目に見てもわかるように大きな看板を設置

【城東ブロック】江東区・江戸川区・墨田区・葛飾区・足立区・荒川区 9月28日(土) JR日暮里駅前広場



駅前の広場には献血車を横付けし献血にも協力



★6支部の持ちまわりで会場を変更しているため、なんと18年ぶりの開催となる日暮里駅前のイベント広場に会場を設置した。駅前には3棟の高層ビルが建ち、舍人ライナーの駅にもなり、18年前とはぐっと様変わり。若い人からお孫さんを連れた高齢の方まで、幅広い年齢層の方が相談に訪れた。

【城南ブロック】品川区・大田区・目黒区・世田谷区 9月15日(日) 目黒区民センター内SUNまつり会場

★台風接近、大雨・洪水警報の下、雨天決行されたSUNまつり会場で開催。午前中は時おり雨、午後は陽も出たが、出足が悪かったのは残念だった。そんな中でも傘を持ち、カップを着て相談にくる人もいた。



5000尾のさんまが振舞われることで有名なSUNまつり

【城北ブロック】豊島区・北区・板橋区・練馬区 9月23日(月) JR池袋駅東口広場(パルコ前)



★天気に恵まれ相談日和に。相談者は熟年層の方が多く、相続等の相談が多い。専門家による相談というのが定着し、一人の相談時間が長かった。ターミナル駅なのでイベントを行っているのがわかり、とても目立ち、宣伝効果もある。子どもたちが楽しそうにぬり絵をし、それを両親が温かく見守っている光景が印象的だった。



熟年層から子ども連れ相談者まで来場



【八王子支部】

9月23日(月) 三崎町公園(ドンキホーテ八王子駅前店前)

★天気はよく出足も順調だった。弁護士・税理士の専門相談が盛んで、50歳～60歳代の相談者が多かった。一般相談は、年齢問わず一般的な人たちが訪れた。会場では、八王子支部の名前入りのボール



ペンと、一般向け広報誌「TAKKEN」、相談用のノベルティ・ハトマーク入りホイッスルを配布した。



人通りの多い駅前なので、相談件数も多い

【渋谷区支部】

9月19日(木) 三井住友銀行渋谷支店横スペース

★昨年は区役所内での開催だったが、十数年ぶりに、渋谷の街を代表する名物スクランブル交差点近くの西武百貨店B館前に設けられた。平日開催のため、通りには若い人たちは少なかったが、百貨店そばということで年配の女性が多く通った。



昨年までは屋内での開催、久々の屋外開催に。

平成25年度東京都知事表彰

平成25年度の都知事表彰が発表され、10月1日に東京都庁で表彰式が行われました。本会関係では、副会長の長沼卓司氏(新宿区支部)が受賞されました。



本会副会長
長沼 卓司氏
(新宿区)

3 第36回ゴルフ大会開催 団体優勝は世田谷区支部

第36回ゴルフ大会が10月2日、武蔵丘ゴルフコースで開催され、151名がプレーを楽しみました。団体優勝は、世田谷区支部で、準優勝が八王子支部、3位が府中稲城支部となりました。

また、参加者全員の「チャリティ募金」には15万1,000円が集まりました。

◆ 成績

個人の部	優勝	寺島 隆治 氏(杉並区)
	準優勝	須藤 吉章 氏(小金井)
	3 位	小原 啓嗣 氏(北多摩)
ベストグロス賞		小笠原 一憲 氏(調布狛江)
団体の部	優勝	世田谷区支部
	準優勝	八王子支部
	3 位	府中稲城支部



個人の部 優勝 寺島氏



個人の部 準優勝 須藤氏



ベストグロス賞 小笠原氏



団体優勝 世田谷区支部



団体準優勝 八王子支部



団体3位 府中稲城支部



適用が、4割に限定して認められた事例 連帯保証契約に基づく保証会社の免責事由の

■保証会社と建物賃貸人との間の連帯保証契約に基づく責任について、保証会社が契約上の免責事由の適用を主張した事案で、保証会社が賃貸人に免責事由の存在や内容を説明していなかったことなどから、信義則ないし衡平の観念に基づき、免責の範囲を4割に限定した事例
(名古屋地裁 平成24年5月31日 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人X(原告)は平成22年6月5日、賃借人Aに対し本件建物賃貸借契約(以下、本件賃貸借契約)。

保証会社Y(被告)は22年6月15日、Xに対し、Aが本件賃貸借契約に基づき負う債務について連帯保証した(以下、本件連帯保証契約)。

本件連帯保証契約条項には、家賃滞納が発生した場合、報告までの経過日数が40日以内の場合には100%賃料等を保証。41日以上60日以内の場合には80%賃料等を保証。61日以上80日以内の場合には50%賃料等を保証。81日以上を過ぎた場合には対象月の代位弁済は全額免責、との定めがある。

Aは、23年3月分の賃料等(月額6万円)のうち3万6,000円を滞納し、同年4月分以降の賃料等も滞納した。そのため、XはAに対し、催告するとともに、期限内に滞納している賃料等を支払わない場合には本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をし、Xは24年3月15日、Aから強制執行により本件建物の明渡しを受けた。

よって、Xは、Yに対し、本件連帯保証契約に基づき、連帯保証債務の履行を請求したが、YはXが賃貸人としての義務を怠り、81日以内にYに対し賃料等の滞納を報告しなかったことから、連帯保証人としての責任を免れる旨を主張し、争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおりXの請求を一部認容した。

(1)本件連帯保証契約の契約書には、Aが賃料等を滞納した場合には、40日以内にYに通知して事故報告を行うべきこと、81日以上経過して事故報告を行った場合には、Yは保証債務の支払義務を負わないことが明記されており、この内容自体、明確であるし、Xも契約書を受領しており、少なくともその内容を認識し得る状態であった。

(2)他方で、連帯保証人が賃貸人に対して通知を求める以上、賃貸人において通知しなければならないことを認識している必要があることはいうまでもないことであって、連帯保証人であるYとしては、契約の相手方であるXに対して通知を求める旨を説明すべき義務(責務)を負っていることは明らかである。

(3)そうすると、賃貸人に賃料等の滞納の通知を求

めること自体は合理性のあることであつたとしても、80日以内に通知しなかったことで直ちに連帯保証人が全責任を免れるとすることは、事案によっては、信義則ないし衡平の観念に反し許されないと考えられる(最高裁昭和60年(オ)第1365号同62年2月20日第2小法廷判決・民集41巻1号159頁、最高裁平成7年(オ)第1659号同平成13年3月27日第3小法廷判決・民集55巻2号434頁等参照)。

(4)Yによる説明の問題について検討すると、YはXに本件連帯保証契約の契約書を交付したとはいえ、そのことで連帯保証人の義務(責務)を果たしたとはいえず、Yは賃料等の滞納について通知が必要なことや通知の方法等について、Xに対する説明義務(責務)を十分に履行したということとはできない。

(5)また、Yへの通知の法を知らされず、そのための書面も渡されていないXが、変更後のYの本店所在地を調べて内容証明郵便を送付したという経緯や、賃貸借契約を解除するためには一定期間の賃料等の滞納の事実が必要と解されていることを踏まえると、XがYに連絡をとったのが賃料等の滞納から約7ヵ月後であったということが、不合理というほど遅いといえることはできない。

(6)総合すると、Yが自らの説明義務(責務)を怠っておきながらXによる通知の懈怠の責任だけを主張し、連帯保証人としての責任を全部免れることは信義則ないし衡平の観念に反するといわざるを得ない。

(7)もっとも、Xは本件連帯保証契約の契約書を受領しており、Yに通知すべきことや本件免責の定めの内容を認識し得たこと、その他の上記認定事実を考慮すれば、Yにおいて4割の限度で連帯保証人としての責任を免れることを主張することは信義則ないし衡平の観念に反しないと考えられる。

3 まとめ

本判決は引用判例の一つで、平成3年当時、電気通信事業者の高額な通話料請求について、情報サービスの内容やその危険性等につき具体的かつ十分な周知を図るなどの信義則上の責務があったというべきであるとして、信義則ないし衡平の観念に照らし、請求権を5割をもって相当とした判断(最高裁平成13年3月27日第3小法廷判決)に基づく事例で、信義則をめぐ一つの事例として実務上参考になる。

不動産賃貸業の確定申告に関する注意点

不動産賃貸業を行っています。今年も終わりが近づき、確定申告を意識し始める時期になりました。平成25年分の不動産所得の確定申告に向けて、注意しておくべきポイントを教えてください。

個人の確定申告は12月末が締めとなる時期になります。年内にやっておくべきポイントを押さえておきましょう。

■平成25年分から適用される改正点

平成25年分から適用される改正点のうち、不動産賃貸業と係りのあるものを中心におさらいしてみましょう。

①復興特別所得税の創設

平成23年12月2日に「復興特別所得税」が創設されました。この規定により平成25年1月1日からの確定申告については、「復興特別所得税」として、その年の所得税額の2.1%が上乗せされます。

②国外財産調書制度の創設

平成25年から、その年の12月31日においてその価額の合計額が5,000万円を超える国外財産を有する人は、その財産の種類、数量、価額などを記載した「国外財産調書」を作成し、税務署に提出しなければなりません。さらに、平成26年分からは正当な理由なく、期限内までの提出がない場合には、1年以下の懲役または50万円以下の罰金に処される可能性があります。

③給与所得控除の改正

給与所得控除額について、上限が設けられ、給与等の収入金額が1,500万円を超える場合は、一律245万円となりました。

■不動産賃貸業における経費の範囲

年内にやっておくべきことの中で最も重要なのが、経費に落とせるものは、年内に処理しておくということです。このとき問題となるのが、不動産賃貸業ではどこまで経費として落とせるか?という問題です。基本的には、不動産賃貸業を行うために必要な支出が経費となりますが、中には経費になるかどうか判断に迷うものもあるかと思えます。以下、判断に迷いやすいものを確認しましょう。

①プライベートと兼用の経費

プライベートのみにかかる支出は経費とはなりません。兼用のもの

●修繕費として認められた例と、否認された例(国税不服審判所 裁決例)

認められた例	否認された例
1 漏水の予防で建物の屋上に行った防水工事 →すでに雨漏りが発生しており、建築から相当年数が経過していたため、修繕費として妥当。(平成11年10月15日裁決)	1 保養所の外壁について行ったタイル貼り工事 →価値を増加させるもののため、修繕費として認められない。(平成10年4月17日裁決)
2 ホテルの看板について行った塗装工事 →原状回復のため、修繕費として妥当。(平成12年5月31日裁決)	2 築25年の賃貸アパートについて行った給水管の取替工事 →使用できる期間が延長できるため、修繕費として認められない。(平成11年12月21日裁決)
3 屋根の雨漏りを防ぐために応急的に行った防水工事 →工事を行わないと使用できる期間が短縮されてしまうため、維持管理のための修繕費として妥当。(平成13年9月20日裁決)	3 賃貸建物について行った部屋の間取り変更、バリアフリー工事 →大幅な改造であり、通常の維持管理のためのものでないため、修繕費として認められない。(平成21年3月23日裁決)
4 建物の外壁について行ったアクリル弾性塗装 →一般的な工法で必要不可欠なもので、使用できる期間は延長したが、価値が増加していないので、修繕費として妥当。(平成17年4月26日裁決)	4 ホテルの建物について行った大規模な改修工事 →相当老朽化した建物全体の3,000万円以上の大規模な工事であり、修繕費として認められない。(平成22年7月6日裁決)

のは不動産賃貸業にかかる部分は経費となります。例えば、自宅の50%を不動産賃貸業の事務所として使用している場合、自宅の固定資産税の50%は経費に落とせます。ここでの按分割合は、実際に使っている割合により、おおまかに自分で決めることになります。

②交際費・会費

不動産賃貸業と関係のあるものに限ります。あくまで、不動産賃貸業に関係のある支出のみ経費にできるのであって、新たに不動産を購入するための仲介業者との飲食代、新規物件購入のためのセミナー会費等は不動産賃貸業の経費とはなりません。

③修繕費

通常の維持管理や修理のために支出されるものは必要経費になります。しかし、一般に修繕費といわれるものでも、資産の使用可能期間を延長させたり、資産価値を増加させたりする部分の支出は資本的支出とされ、資産計上する必要があり、毎年、減価償却費として少しずつしか経費になりません。下表は、修繕費として認められた例と、否認された例です。いずれの事例も、修繕費となるか否かは使用可能期間の延長、価値の増加の有無という観点から判断されています。

■売上は絶対に除外しないこと

以上、経費を中心にみてきましたが、確定申告で絶対に行ってはいけないことは売上を除外することです。

不動産賃貸業は、支払期日において、実際に入金がなくとも売上を計上する必要があります。また、少ない金額だからということで売上に計上しなかった場合、貸している相手側が経費として申告していれば、税務署側で両者を付け合わせて、すぐに分かっけてしまいます。

まとめると、経費は根拠があるものは漏れ無くすべて計上し、売上はどんな小さな金額でも漏らさず計上する、というのが確定申告で気をつけるべきポイントです。

東京都が、太陽光発電「屋根貸し」マッチング事業で新たな展開

東京都は24年度の実績を踏まえて、25年度も太陽光発電の「屋根貸し」を推進するため、屋根の借り手と貸し手を結びつけるマッチング事業を展開しています。

25年度は屋根の賃貸借契約書モデルの作成・公開など、マッチングの実効性を高める新たな取組みを展開していきます。

この屋根貸しとは、発電事業者が一定の面積を有する屋根を借りて太陽光発電を設置し、建物所有者が屋根の賃料や他のサービス(非常用電源、防水工事等)を得る太陽光発電の新たな設置手法です。

東京都の取組みは右記のとおりです。



■東京都の事業概要 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2013/09/20n9q200.htm>

■TOKYO太陽エネルギーポータルサイト <http://www.tokyosolar.jp/>

■都の事業

1. 発電事業者と建物所有者を募集

太陽光発電用に屋根を貸し出したい建物所有者と、屋根を借りたい発電事業者を募集し、登録します。

発電事業者の申請に応じて登録された屋根情報を提供し、マッチングの機会を提供します。

- 屋根の登録要件:面積150㎡以上 等

2. 賃貸借契約書モデルを公表

契約締結にあたって、発電事業者と建物所有者との間で検討・調整すべき条項を盛り込んだ賃貸借契約書モデルを作成・公開します。

同事業については、太陽エネルギーの利用拡大に向けた情報発信のため、クール・ネット東京(東京都地球温暖化防止活動推進センター)が東京都と連携して運営している「TOKYO太陽エネルギーポータルサイト」でも紹介されています。

国有地の取得に関する架空話(うまい話)にご注意ください

財務省は、国有地の売却情報について架空話が多数発生しているとして、注意を呼びかけています。

国有地は、原則として一般競争入札で売却されます。従って、財務省の職員が、個別に国有地について、随意契約できるような働きかけを行い、個人や特定の民間企業に対し、直接、随意契約で売り払うことは、一切ありません。

これまで確認されている例としては、港区西麻布の国有地(宅地1,097.54平方メートル)について、当該国有地を落札したと称し、転売益の分与等をうたって購入資金の援助の話を持ちかけられた、渋谷区神宮前に所在する国家公務員宿舎について、当該国有地を買受けるかのような架空の話を持ちかけられた等々、さまざまな内容があります。このほか東京で確認されている架空の話の例は、関東財務局のホームページに掲載されています。また少しでも不審な点があれば、財務局・財務事務所(出張所)へ、すぐにご連絡・ご相談ください。

■関東財務局

<http://kantou.mof.go.jp/kokuyuuti/kakuu.htm>

■財務省財務局

http://www.mof.go.jp/about_mof/zaimu/zaimu.htm

秋の火災予防運動で、東京消防庁から本会に感謝状

本会は秋の火災予防運動に関連して、防火管理業務の重要性を認識し消防行政の推進に寄与した、として東京消防庁から感謝状を贈呈されました。

感謝状贈呈式は11月11日、千代田区大手町の東京消防庁本部庁舎で行われました。

贈呈式 杉浦富夫
本会副会長(中央)



「公認 不動産コンサルティングマスター」認定証更新講座 公認 不動産コンサルティングマスター専門教育講習開催のご案内

不動産コンサルティング技能登録制度は、平成25年1月から「公認 不動産コンサルティングマスター」認定制度に生まれかわりました。

東京都不動産コンサルティング協議会は、新生「公認 不動産コンサルティングマスター」という呼称にふさわしい幅広い知識と業務執行能力を養成することを目的に、専門教育コースの更新講座を実施します。

今後、さらに国際化する社会環境に伴い、不動産コンサルティングの役割は高まると期待されています。ぜひ、この機会に自己研鑽、専門能力を磨いていただき、さらなるレベルアップを図ってください。

日 程：平成26年1月21日（火）
 テーマ：国際化時代の不動産講座コース
 会 場：日本教育会館
 時 間：午前10時～午後4時50分
 受講料：20,000円

対 象 者 更新対象者にかかわらずなたでも受講することができます。

お申込み方法 ①東京都不動産コンサルティング協議会に申込書を請求してください。
 ②申込書記載の口座にご入金の上、申込書と振込控をFAXしていただきます。

お申込み期間 平成25年11月1日（金）～講座開催日の10日前まで。ただし、定員になり次第、締切りとなりますので、お早めにお申込みください。

※公認 不動産コンサルティングマスター認定証の更新を希望される方は、このコースを受講することにより更新要件を満たしますが、別途、（公財）不動産流通近代化センター（TEL.03-5843-2079）で所定の手続きが必要になりますので、ご注意ください。詳しくは（公財）不動産流通近代化センターへお問合せください。

■お問合せ・申込書の請求先

東京都不動産コンサルティング協議会
 〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-5 飯田橋メインビル 3F
 TEL 03-3288-3450 FAX 03-3234-1581

不動産相談所 冬期休暇のお知らせ

東京都宅建協会・不動産相談所は下記の期間、相談業務はお休みとなりますので、ご注意ください。

平成25年12月24日（火）～
 平成26年 1月6日（月）



2014年版「不動産業務手帳」好評販売中

毎年好評の「不動産業務手帳」が2014年版から、使いやすくリニューアルされて販売中です。

月間スケジュールは、これまで見開き1ヵ月の表示だったのが4ヵ月分の表示となり、長期計画がたてやすくなりました。一方、週間スケジュールは見開き2週間だったのを1週間にして、メモの書き込みもできるようになりました。

不動産関連、東京都宅建協会関連の情報が掲載された便利な付録付です。価格は1冊930円（送料込・税込）。

■お申込みサイト <http://www.bunjudo.co.jp/fudousan/>



編集 後記

◆ケネディ元大統領の娘さんが駐日米大使として着任し、天皇陛下に信任状をお渡ししたニュースが放映されました。儀仗（ぎじょう）4号馬車から手を振られて、日本国民に挨拶された新大使がとてもエレガントでした。日米の懸け橋としてご活躍を期待します。

◆宅地建物取引主任者から宅地建物取引士への呼称変更請願のための署名活動が展開され、15万人の署名を目標に各支部会員の本気度が試されています。

◆取引士への呼称変更が実現したら、次は、賃貸の仲介手数料改定を請願してみたら如何でしょう。（大滝）

発行人／池田行雄 編集人／大滝睦男
 発行所／公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部
 〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-4
 TEL.03-3264-7041 FAX.03-3264-7047
<http://www.tokyo-takken.or.jp/>



城西ブロック 新宿テラスシティ(新宿区、渋谷区)

新宿駅の西口・南口のゲート先に広がる新宿テラスシティ。開放的なテラスや心地よい散歩道があります。ゴールド、ホワイトなどのイルミネーションが、街と人を優しく包み込みます。



城北ブロック 池袋駅東口(豊島区)

毎年11月下旬からクリスマスにかけて、池袋駅東口では大きなツリーやオブジェなどのイルミネーションが飾られます。周囲のビルも彩られ、年の瀬を歩き交う人々を和ませてくれます。



多摩ブロック1 国営昭和記念公園(立川市、昭島市)

11月末からクリスマスにかけて「Winter Vista Illumination」が開催されます。水辺沿いのイチヨウ並木200mでつくる光のトンネル、大噴水と水の流れの煌めき、ペンギンやトナカイなどの輝く動物たちが見所です。



多摩ブロック2 グランベリーモール(町田市)

グランベリーモールは、南町田にあるショッピングモール。今年のイルミネーションのテーマは「Berry Star Christmas」。スノーマン、馬車、10mのビッグツリーなどが迎えてくれます。



住めば都 住むなら都

中央ブロック 丸の内(千代田区)

有楽町と大手町を結ぶ約1.2kmに及ぶ丸の内仲通り沿いの街路樹約240本が、上品に輝きます。丸の内オリジナルカラー“シャンパンゴールド”色のLED約104万球に照らしだされます。



元淵江公園

城東ブロック 元淵江公園(足立区)

足立区観光交流協会と足立区主催の「光の祭典」のメイン会場。都内の自然木では最大級の20m×8本のメインツリーのほか、年ごとのテーマに沿ったさまざまなイルミネーションが輝きます。



元淵江公園

城南ブロック 目黒川(五反田付近)(品川区)

目黒川の景観資源を生かした新しい冬の風物詩「目黒川みんなのイルミネーション」。目黒川沿いの桜をLEDライトで装飾し、冬に咲き光る桜の並木道をつくります。100%自家発電で点灯。



元淵江公園

クリスマスの楽しさと 年の瀬を告げるイルミネーション

12月になると、街はクリスマス・イルミネーションで彩られます。楽しくて陽気なイルミネーションもあれば、幻想的なイルミネーション、ロマンチックな気分になれるイルミネーションもあります。街のこの輝きをみると、自然と耳にジングルベルのメロディーが流れ、「Merry Christmas!」と言いたくなります。

日本人の場合は、そんな楽しいクリスマスのイメージだけでなく、イルミネーションを見て、年の瀬を実感する人は多いことでしょう。今年もあわただしく過ぎていき、もう少しで終わってしまう…。充実感を得られる人もいれば、後悔や焦燥感に駆られる人もいます。せめて今年の残された期間を、悔いのないよう精一杯がんばりたいところです。イルミネーションが癒してくれることでしょう。

今回はブロックごとに、クリスマス・イルミネーションをピックアップしました。



グランベリーモール