

月刊 不動産

【題字】故 野田卯一 会長

MONTHLY
REAL ESTATE

2018

2

FEBRUARY

【特集】

住みたい街、魅力ある街

名古屋市

【特別レポート】

平成30年 新年賀詞交歓会を開催

【 You Tubeで学ぶ宅建士講座 】
権利関係編-2

【 わかりやすいインスペクション 】
現地での木造戸建てのチェックの流れ

【 「事業承継」成功の秘訣 】
親族外の少数株主に分散した株式を買い集める

【 不動産会社経営術 】
ヒアリングと提案の主語

【 ラジオ番組のこんな話やウラ話 】
IBS茨城放送「HAPPY パンチ!」菊地真衣



保証のお知らせ

一般保証制度のご案内

●法人代表者の個人保証（連帯保証）が不要

法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合でも「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が必要ありません。

●お客様の署名押印が不要

当制度の申込みの際、お客様（被保証者）の署名押印が不要であるため、申込みまでの作業・時間が省略できます。

●一般保証制度登録制に登録すると、以下のメリットがあります

- ・一般保証登録宅建業者であることが保証協会のホームページで一般公開される。
- ・登録証、ステッカーが交付される。
- ・自社の物件広告等において、制度が利用できる広告表示が可能になる。
- ・一般保証制度の利用の申込みの際、法人の登記事項証明書の提出が免除される。

手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全（保証）する制度です。



手付金等保管制度

会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が 売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 制度の詳細
（公社）不動産保証協会ホームページ（会員専用ページ）
- 制度に関するお問い合わせ
（公社）不動産保証協会 総本部事務局
TEL.03-3263-7055
- 制度の申込み窓口
所属の地方本部事務局

弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額（上限あり）の払い渡しを受けることができます。

※各事案の詳細はホームページ（会員専用ページ）内の【保証だより】に掲載されております。

平成29年度 第7回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	6社	7件	28,934,534円
認証	4社	4件	6,136,934円
保留・条件付認証	3社	3件	
否決	0社	0件	
平成29年度累計	27社	44件	69,578,818円



（公社）不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

検索

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。

COVER PHOTO

名古屋城

江戸時代初期、徳川家康が天下統一の最後の布石として築いた名古屋城。1930年に城郭建築として国宝第一号に指定されたが、1945年の空襲により焼失。戦後、天守閣はコンクリート製で再建されたが、老朽化などにより、現在、木造の復元工事を行っている。幸い、当時の図面や資料が多く残されているので、それらに忠実な本丸御殿になると期待されている。



CONTENTS

2018
2
FEBRUARY

PAGE

特集

04 住みたい街、魅力ある街 **名古屋市**

特別レポート

08 平成30年 **新年賀詞交歓会を開催**

不動産お役立ち Q&A

<法律相談>

10 宅建業法上の売主の義務 弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 地積規模の大きな宅地の評価 税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 敷金に対する差押えへの対応 弁護士 江口 正夫

You Tubeで学ぶ宅建士講座

16 権利関係編-2 合格講師 氷見 敏明

連載

<わかりやすいインスペクション>

18 現地での木造戸建てのチェックの流れ タクミプランニングサポート
一級建築士事務所 溝渕 匠

20 New Face 新入会員のご紹介

21 「事業承継」成功の秘訣 親族外の少数株主に分散した株式を買い集める 税理士 宮田 房枝

22 不動産会社経営術 ヒアリングと提案の主語 プリンシプル
住まい総研 上野 典行

23 聞かせて！聴かせて！ラジオ番組のこんな話やウラ話 アナウンサー 菊地 真衣

その他

24 新機能満載！ラビーネットのご紹介

26 地方本部の動き

28 協会からのお知らせ

29 新入会員名簿

30 TOPICS

31 NEWS FILE

人気の街の
魅力を探る

Vol.9

住みたい街、魅力ある街

名古屋市

名古屋には独特の文化があるといいます。

赤味噌をたっぷり使った食。

名古屋弁と呼ばれる方言もしかり。

近年は名古屋駅前の急激な開発も注目を集めています。

いろいろな
ショッピングを
楽しめそうね！

巻頭特集

名古屋市

Nagoyashi

新しさと古さが混在する街

名古屋駅東側の桜通口周辺は、駅直結のJRセントラルタワーズをはじめ、大名古屋ビルヂング、シンフォニー豊田ビルなどの超高層ビルが林立しています。これまで名古屋の商業地といえば栄でしたが、次第に駅前の人気が高まってきているようです。一方、昔ながらの顔を覗かせるエリアも残っています。その代表格が名古屋駅の東南、栄地区に隣接する大須商店街です。歴史は古く名古屋城築城の際、清洲から名古屋へと武家屋敷、神社仏閣、町家などが移され、1612年には岐阜県より真福寺（大須観音）を移転させたことで門前町として発展。昭和30～40年代にはシャッター通り化の危機もありましたが、見事に復活を遂げ、中小企業庁の「がんばる商店街77選」にも紹介されています。その原動力は何だったのか。昭和30年より商店街を束ねる大須商店街連盟（以下、連盟）の今井富雄会長にお話を聞きながら、街づくりのヒントを紐解いてみました。

市民の熱い思いで
発展し続けていく街

衰退の危機にあった商店街の復活劇

名古屋は戦時中に焼け野原となったため、大須商店街は昭和20年代に闇市から再スタートを切りました。映画館などの娯楽施設などで息を吹き返したものの、昭和30年代にはテレビの普及により日本映画が衰退。同時に地下鉄や地下街の開通、市電の廃止、100m道路の開通などが重なり、商店街に足を運ぶ人が減り始めました。これに対し古くからの店主たちで構成された連盟（昭和30年設立）は、商店街をシャッター通りにするくらいなら、家賃を下げて新たな店を入れるなどの活動を地道に続けていました。転機が訪れたのは昭和52年。映画館の跡地にラジオセンターアメ横ビルがオープンしてからです。ここは東京の秋葉原電気街と上野アメ横の雑貨街のにぎわいが同居したビルとして、一躍若者たちの注目を集めたのです。すると周辺に次々と情報関連機器の販売店が集積し始め、あっという間に電腦街が形成。若者向けの衣料品店も増え、人が人を呼び込み復活を遂げました。



大須大道町人祭「おいらん道中」



2 東仁王門通



世界コスプレサミット



3 大須観音

店主たちの熱い想いが活性化に

商店街の復活は、連盟が時代の流れを敏感に察知したことも大きかったといいます。メンバーの中心が40～50代の老舗3～5代目。商店街を「線ではなく面で発展させたい」との共通の思いが固い結束となり、今までの大須になかった新たな若者文化を否定することなく受け入れました。結果、商店街には昔からの老舗もあれば、その時代に合わせた流行の店が混在。韓流、古着、食などその時々のブームに合わせ、店が入り替わることも新陳代謝として受け入れました。さらに昭和53年から市民のための市民による祭として「大須大道町人祭」を毎年開催。全国から腕に覚えのある大道芸人を15カ所程度の会場に配置し、お客様に周遊しながら楽しんでもらうことで商店街全体のにぎわいを演出しました。平成15年からはオタクの街としての名をあげるべく、「世界コスプレサミット」を開催。4年後には国土交通省が行う「ビジット・ジャパン・キャンペーン」の一環として認められました。



まさにごった煮の面白さ

このような商店街の復活を目指した活性化事業は、連盟からアイデアを出し、行政に「こんなことをやりたいが何か助成金が取れないか」とアプローチして実現している面もあります。つまり、行政主導でないことが大須の魅力を高め、面白さを感じさせる1つの要因になっているといえるでしょう。

大須商店街の面白さは、歩いてみればすぐにわかります。平日の昼間でも老若男女を問わず、行き来する人が多いのです。東南アジア系の外国人も多く、日本のあらゆる文化が集積されたこの地を観光気分楽しんでる姿を見かけます。広い通り沿いには古からの老舗に混じりカジュアル系の店が並び、ひょいと路地に入れば昭和の香り漂う長屋風の青果店や鮮魚店も現われます。歩けば歩くほど、面白さを実感できる街が形成されているのです。

連盟ではそんな街歩きを楽しむ人たちのため、商店街の要所にカラー12ページの「大須マップ」を配置。これは若手有志が毎年改訂を行い、年間30万部を配布しています。もちろん無料で英語版も用意されているので、マップを広げながら歩く姿も多く見かけます。ちなみに、大須商店街へのアクセスによく利用されているのは、地下鉄名城線「上前津駅」か鶴舞線「大須観音駅」。どちらも商店



カジュアル系ショップ



大須マップ

街の端にあるものの、とくに大須観音駅のある鶴舞線は、沿線に大学が多いことから学校帰りに商店街にやってくる若者も多いとか。そんな若者を目当てにした安価な居酒屋も最近は増えているとの話もありました。「今後は昔のように栄地区との共存をはかりながら、さらなる発展をしていきたい」という今井会長の言葉に気概を感じました。

取材協力：今井富雄 大須商店街連盟会長

この街のことを
教えてください

名古屋市に詳しい人にお聞きしました。

Recommend

商業地は名駅エリア、 住宅地は伏見周辺で 活発な動きをみせる



(有)ティーユーエヌ 代表取締役
坪井 積さん

(有)ティーユーエヌ

〒460-0011

愛知県名古屋市中区大須4-3-14

tel.052-242-8816

fax.052-242-8826

弊社は昭和49年頃より大須でビルの管理、テナント、一棟ビル売買の仲介、土地の買収などの業務を行ってきました。これまでの45年間で感じる大須商店街の魅力は、平日でもしっかりお客さんがいらっしやることです。もちろん、商売の現実には甘くありませんので、大須といえども売れにくい物件はあります。しかし、かつての2倍、3倍の値が付く物件も多く、時代の流れに即応した素晴らしい

商店街だと評価しています。

名古屋駅周辺の不動産事情は、リニア新幹線の話が本格的に出てきたころより、商業地では名駅エリアの人気のとて高まっています。路線価も名古屋一の繁華街といわれた栄もしのぐほどです。住宅は最近、都心回帰の流れがあり、伏見周辺で高級マンションの動きが活発です。

地方本部長からも
ひとこと

愛知県本部長
山田 晶久 氏



名古屋市中区にある大須商店街は、小さなお子さまからお年寄りまで楽しめる商店街として、いつでもにぎわっています。グルメやファッションなど昭和を感じさせる古き良きところで、名古屋に来たら一度は寄ってみたいと思える商店街です。ぜひ、お越しください。

子育て支援 名古屋市 の取り組み

Childcare & Education

妊娠期から市民に寄り添った支援体制

■子ども医療費助成

0歳から中学生までの病院受診自己負担額を助成しています。

■のびのび子育てサポート事業

子育ての手助けをしてほしい人に手伝いをしたい人を紹介し、会員同士で一時的に子育ての援助をする事業。会員資格は市内在住、在勤、在学で生後57日から小学6年生までの子どもを持つ方。手助けをする提供会員は市内在住の20歳以上の方。要講習。

■なごや子育てアプリNAGOMii(なごみー)

出産予定日や子どもの誕生日を登録すると、妊婦さんと子ども向けの健診や、その時々に合わせて情報を市から自動配信するスマートフォン用アプリ。現代の子育て世代ならすぐに使いこなせるうえ、必要な情報が凝縮されています。

■名古屋市地域子育て支援拠点

主に0~3歳児とその保護者が、いつでも集い交流できる場をすべての中学校区に1カ所以上設置中。絵本やおもちゃも準備され、専門のスタッフもいるので相談も可能。

名古屋市概要

人口約231.6万人(2017年12月1日現在)。太平洋戦争により当時の市域の約1/4を焼失したものの、いち早く復興都市計画事業を行い、100m道路の建設や平和公園への墓地移転などで東海地方を代表する大都市に。行政区は千種、東、北、西など16。

※医療費助成・子育て支援制度の内容は、2018年1月現在の情報で、今後変更となる場合がございます。詳しくは、名古屋市ホームページをご覧ください。



平成30年

新年賀詞交歓会を開催

公益社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は、東京都本部と合同で、平成30年1月16日(火)、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)で平成30年新年賀詞交歓会を開催しました。



[日時] 平成30年1月16日(火) 17:30~19:30

[場所] ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



原嶋和利 全日・保証理事長



牧野京夫 国土交通副大臣



松永幸久 全日副理事長

平成30年新年賀詞交歓会は、松永幸久全日副理事長の開会の辞により始められました。最初に原嶋和利全日・保証理事長が主催者を代表し、次のように挨拶されました。「昨年12月、正会員3万社を達成することができました。平成30年税制改正大綱については、買取再販における不動産取得税が敷地にも拡充されるなど、要望していた項目が通りました。さらに低廉な空き家の媒介等において調査費用の加算も認められ、媒介報酬額が適正化されました。関係者皆様に厚く御礼申し上げます。今後も空き家対策、既存住宅の流通促進、インスペクションのさらなる活用、安心R住宅の対応の推進に努める所存です」。

次に、石井啓一国土交通大臣の代理で牧野京夫国土交通副大臣が「安心安全な既存住宅の取引を目的とした宅建業法の改正が4月1日から施行されます。また報酬額に関する告示とガイドラインを改正し、1月1日から施行して

います。引き続き、空き家の流通促進に向け、市場環境の整備に取り組んでいきます。今年は、所有者不明土地等に対して土地の有効活用を推進する法案を今度の通常国会に提出する準備を進めています。今後も地域の実情や課題に精通し、不動産市場を現場で支える皆様方の取り組みに大いに期待しています」と述べました。

続いて公務多忙のなか、小池百合子東京都知事が駆けつけ、「昨年末も予算ヒアリングをさせていただき、無電柱化、木密地域の解消、空き家の活用の要望をいただきました。今年は日本経済の礎である不動産業がさらに活発になるよう、すばらしいまちづくりを進め、2019年のラグビーワールドカップ、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて、ご協力を賜りたいと思っています」と力強く語りました。

その後、中川雅治環境大臣、山口那津男公明党代表、



菅義偉 内閣官房長官



小池百合子 東京都知事



野田聖子 総務大臣



中川雅治 環境大臣



山口那津男 参議院議員（公明党代表）



橋本聖子 自民党参議院議員会長

高島直樹東京都支部連合会幹事長、宇田川聡史都議会自民党日政連関係議員懇談会会長が来賓挨拶後、菅義偉内閣官房長官が登壇。「本年は選挙の際に約束をさせていただいた日本経済再生、北朝鮮の核ミサイル脅威からの国民の安心安全の確保、幼児教育の無償化をはじめとする全世代型の保証制度を実行に移していく所存です」と強調しました。

そして来賓の方々が登壇し、代表して伊藤博（公社）全国宅地建物取引業協会連合会会長が乾杯の音頭をとり、盛大に宴が始まりました。出席者の皆様が歓談されるなか、野田聖子総務大臣、橋本聖子自民党参議院議員会長から来賓祝辞をいただきました。

最後に、中村裕昌全日専務理事・保証副理事長・東京都本部長の三本締めにより、平成30年新年賀詞交歓会が盛会のうちに閉会となりました。



高島直樹 東京都支部連合会幹事長



宇田川聡史 都議会自民党日政連関係議員懇談会会長



伊藤博（公社）全国宅地建物取引業協会連合会会長



中村裕昌 全日専務理事・保証副理事長・東京都本部長

宅建業法上の売主の義務



山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋

Watanabe Susumu

1980年一橋大学卒業、三菱地所入社。1989年司法試験合格。1990年に三菱地所退社。1992年弁護士登録（第一東京弁護士会所属）。日本大学理工学部まちづくり工学科非常勤講師。近著に『民法改正の解説』（2017年6月、住宅新報社）など多数。

Q

質問

宅建業者が自ら売主となる場合の不動産取引において、宅建業法ではどのようなルールが定められているのでしょうか。

A

回答

1. 自ら売主となる場合に定められている8種規制

宅建業法は、自らが売主となる場合の規制（自ら売主規制）に関して、(1)自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限（宅建業法33条の2）、(2)クーリングオフ（同法37条の2）、(3)損害賠償額の予定等の制限（同法38条）、(4)手付の額の制限等（同法39条）、(5)瑕疵担保責任についての特約の制限（同法40条）、(6)手付金等の保全措置（同法41条）、(7)割賦販売契約の解除等の制限（同法42条）、(8)所有権留保等の禁止（同法43条）の8つを定めています。8つの種類があることから、8種規制（8種類制限）ともいわれています。

2. 自ら売主規制

(1) 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限（宅建業法33条の2）

宅建業者は、自己の所有に属しない宅地建物（他人の所有物）について、自ら売主となる売買契約（売買予約を含む）を締結してはなりません。

例外として、宅建業者が宅地建物を取得する契約を締結しているときなどは、他人の所有物の売買が可能です。ただし、他人の所有物の取得契約の効力発生に条件が付されてい

るときには、例外とは認められません。また、農地法5条の都道府県知事の許可を条件とする売買契約も、効力発生に条件が付されている取得契約となり、他人の所有物売買禁止の対象となります。

(2) クーリングオフ（同法37条の2）

宅建業者が自ら売主となる売買では、宅建業者の事務所等以外の場所で購入の申込み、または売買契約を締結した買主は、書面により、購入申込みの撤回または売買契約の解除（クーリングオフの通知）を行うことができます。クーリングオフの通知は、書面を発信したときに効力が生じます。

もっとも、購入申込者・買主について、①購入の申込みの撤回、または売買契約の解除を行うことができる旨、およびその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき、②購入申込者・買主が、宅地建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときには、クーリングオフの権利を行使できなくなります。

購入申込者・買主がクーリングオフの権利を行使した場合には、宅建業者は、損害賠償や違約金の支払いを請求することができません。また、宅建業者は速やかに購入申込み、または売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません。

**(3) 損害賠償額の予定等の制限
(同法38条)**

宅建業者が自ら売主となる売買では、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、または違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2をこえることとなる定めをしてはなりません。

(4) 手付の額の制限等(同法39条)

宅建業者は、自ら売主となる売買では、売買契約の締結に際して、代金の額の10分の2をこえる額の手付を受領することはできません。また、宅建業者が手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、宅建業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができます。

**(5) 瑕疵担保責任についての
特約の制限(同法40条)**

宅建業者は、自ら売主となる売買で

は、目的物の瑕疵担保責任に関し、その期間制限を目的物の引渡日から2年以上とする特約を除いて、民法の定めるルールよりも買主に不利な特約を設けることは、禁止されています。

**(6) 手付金等の保全措置
(同法41条・41条の2)**

宅建業者は、保全措置を講じた後でなければ買主から手付金等を受領してはならず、買主は、保全措置が講じられない場合には手付金等を支払う必要がありません(ただし、所有権移転の登記がなされたとき、手付金等の額が代金の5%以下等であるときなどは例外)。

**(7) 割賦販売契約の解除等の制限
(同法42条)**

宅建業者は、割賦販売契約において割賦金の支払いがない場合に、30日以上を期間を定めて書面により支払いを催告してこの期間内に支払いがないときでなければ、契約の解除および残りの割賦金を請求することができません。

**(8) 所有権留保等の禁止
(同法43条)**

宅建業者は、所有権留保による売買契約をしてはならず、引渡しまでに登記の移転等をしなければなりません。また、引渡し後に担保目的でそれを譲り受けること(譲渡担保)も禁止されています(ただし、受領した額が代金額の10分の3以下である場合等は例外)。

3. 業者同士の場合

自ら売主の場合の8種規制は、いずれも買主を保護する趣旨の定めです。買主が宅建業者である場合には、対等な当事者間の契約となりますから、特段の保護の必要はなく、売買契約の内容は、当事者の自由な判断に委ねるべきです。そのために、8種類の自ら売主規制の定めは、宅建物取引業者相互間の取引については、適用しないとされています(宅建業法78条)。

図表 <8種規制>

(1) 他人の所有物の売買制限	自己の所有に属しない宅地建物(他人の所有物)の売買は、原則禁止
(2) クーリングオフ	購入申込者・買主に不利な特約は、無効
(3) 損害賠償額の予定等の制限	損害賠償額の予定等の制限に関する特約については、代金の額の10分の2をこえる部分について、無効
(4) 手付の額の制限・解約手付の性格	手付の額の制限・解約手付の性格の定めと異なる特約で、買主に不利なものは、無効
(5) 瑕疵担保責任の特約	期間制限を引渡日から2年以上とする特約を除き、買主に不利な特約は、無効
(6) 手付金等の保全措置	保全措置を講じる前の手付金等の受領は原則禁止
(7) 割賦販売契約の解除等の制限	割賦販売契約において割賦金の支払いがない場合の契約解除と残りの割賦金の請求の制限
(8) 所有権留保等の禁止	所有権を留保する売買契約は原則禁止

今回のポイント

- 宅建業法は、自らが売主となる場合の規制(自ら売主規制)に関して、8種類の定めを置いている(8種規制)。
- 8種規制は、いずれも買主を保護するための定めである。
- 8種規制は、買主が宅建業者である場合(宅地建物取引業者相互間の取引)については、適用されない。

Q

質問

個人が相続、遺贈または贈与により取得した宅地(路線価地域に所在)が、「地積規模の大きな宅地」に該当する場合の相続税法上の評価について教えてください。

A

回答

財産評価基本通達20-2の新設により、平成30年1月1日以後に相続、遺贈または贈与により取得した宅地のうち地積が一定規模以上等のもの(「地積規模の大きな宅地」)については、相続税または贈与税の計算上、その地積規模に応じ、宅地の形状に基づき奥行価格補正率などで補正計算をした価額に一定の減価率(規模格差補正率)を掛けて評価されることになりました。なお、この通達の新設に伴い、「広大地の評価」は廃止されました。

1. 「地積規模の大きな宅地」とは

(1) 意義

「地積規模の大きな宅地」とは、三大都市圏(注)においては500㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地をいいます。ただし、次の(2)の①～③までのいずれかに該当する宅地を除きます。

(注)「三大都市圏」とは、次の地域をいいます。

- イ 首都圏整備法2条3項に規定する既成市街地または同条4項に規定する近郊整備地帯
- ロ 近畿圏整備法2条3項に規定する既成都市区域または同条4項に規定する近郊整備区域
- ハ 中部圏開発整備法2条3項に規定する都市整備区域

(2) 「地積規模の大きな宅地」から除外される宅地

後述2.の「地積規模の大きな宅地の評価」は、戸建住宅用地として分割分譲する場合に生じる減価を反映させるものであることから、原

則として宅地開発ができない下記①の宅地や、住宅の建築ができない②の宅地およびマンションの敷地として利用されることが標準的な③の宅地については、「地積規模の大きな宅地」には該当しません。

- ①市街化調整区域(都市計画法の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く)に所在する宅地
- ②都市計画法に規定する工業専用地域に所在する宅地
- ③建築基準法52条1項に規定する容積率(いわゆる「指定容積率」)が、10分の40(東京23区においては10分の30)以上の地域に所在する宅地

2. 地積規模の大きな宅地の評価

(1) 基本的な考え方

「地積規模の大きな宅地の評価」では、新たに「規模格差補正率」を設け、「地積規模の大



税理士法人タクトコンサルティング
情報企画室室長 税理士

山崎 信義

Yamazaki Nobuyoshi

1993年税理士試験合格。2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。東京商工会議所「事業承継の実態に関する調査研究会」委員(2014年)等歴任。著書に「ポイント整理 不動産組替えの税務Q&A」(2016年1月、大蔵財務協会)など多数。

大きな宅地」を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に基づく①戸建住宅用地としての分割分譲に伴う道路負担等による潰れ地の負担による減価、②戸建住宅用地としての分割分譲に伴う工事・整備費用等の負担による減価、③開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価を反映することとされました。

なお、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に基づくもの以外の土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正については、その宅地の評価計算上、別途、財産評価基本通達の規定に基づき奥行価格補正率、不整形地補正率等を適用することにより考慮されています。

(2) 評価方法

相続税または贈与税の計算上、地積規模の大きな宅地で、財産評価基本通達において普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区として定められた地域に所在するものの価額は、正面路線価を基に宅地の形状に基づき奥行価格補正率等で補正計算をした価額に、その宅地の地積の規模に応じ、(3)の算式により求めた規模格差補正率を掛けて計算されます。

(3) 規模格差補正率の計算方法

$$\text{規模格差補正率} = \frac{A \times B + C}{\text{地積規模の大きな宅地の地積}(A)} \times 0.8$$

※上の算式中の「B」および「C」とは、地積規模の大きな宅地が所在する地域に応じ、それぞれ次に掲げる表のとおりとされます。

図 規模格差補正率

イ 三大都市圏に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
記号		B	C
地積 ㎡	500以上 1,000未満	0.95	25
	1,000以上 3,000未満	0.9	75
	3,000以上 5,000未満	0.85	225
	5,000以上	0.8	475

ロ 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
記号		B	C
地積 ㎡	1,000以上 3,000未満	0.9	100
	3,000以上 5,000未満	0.85	250
	5,000以上	0.8	500

※上記算式にて計算した規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てます。

(規模格差補正率の計算例)

三大都市圏に所在する地積1,500㎡の宅地の場合

$$\text{規模格差補正率} = \frac{1,500\text{㎡} \times 0.9 + 75}{1,500\text{㎡}} \times 0.8 = 0.76$$

3. 適用時期

「地積規模の大きな宅地の評価」は、平成30年1月1日以後に相続、遺贈または贈与により取得した財産の評価に適用されます。

今回のポイント

- 財産評価基本通達上の普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区以外の地区に所在する「地積規模の大きな宅地」については、一般的に戸建住宅用地として分割分譲されることが想定されないため、「地積規模の大きな宅地の評価」の対象とはされません。
- 倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地」については、次のうちいずれか低いほうの価額により評価します。
 - ① 倍率方式により評価した価額
 - ② その宅地が標準的な間口距離および奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額を路線価とし、かつ、その宅地が普通住宅地区に所在するものとして「地積規模の大きな宅地の評価」に準じて計算した価額

敷金に対する差押えへの対応



海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫

Eguchi Masao

1952年広島県生まれ。東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に「不動産賃貸管理業のコンプライアンス」(2009年8月、にじゅういち出版)など多数。

Q

質問

貸ビルを経営しています。テナントとの賃貸借契約では敷金について譲渡禁止特約を付けていたところ、テナントの債権者2社から敷金に対する差押命令が相次いで届きました。

譲渡禁止特約を付けている敷金について複数の差押えがなされた場合、敷金は誰に返すことになるのでしょうか。また差押債権者に返す場合は、差押えの日からいつまでに返せばよいのでしょうか。

A

回答

建物賃貸借契約における敷金返還請求権が差し押さえられた場合、賃貸借契約が終了し、明渡完了時に敷金を返還すればよいのですが、差押え後は、賃貸人が賃借人に敷金を弁済しても、その弁済は差押えに対抗することができません。

敷金に譲渡禁止特約が付されていても、差押債権者に対しては譲渡禁止特約を主張することは許されませんので、差押債権者の善意・悪意を問わず、差押えは有効と解されます。

差押えが競合した場合には、最も早く差押命令が到達した債権者が優先されますが、まれに同時に到達したという場合には、各差押債権者はいずれも債権の全額の弁済を請求できるものと解されていますので、賃貸人はいずれかの債権者に敷金を返還すれば免責されることになります。

1. 敷金返還請求権に対する差押え

敷金は、賃貸借契約終了後、明渡し完了するまでの間に発生する賃借人の賃貸借契約に基づく一切の債務を担保するものですので、賃貸人は、賃借人から建物の明渡しを受けた時点で賃貸借契約に基づく債務が存するときはこれを敷金から控除し、なお残額がある場合に、その残額を賃借人に返還することになります。

しかし、敷金返還請求権が差し押さえられた場合には、たとえ譲渡禁止特約があったとしても、差押債権者に対しては譲渡禁止特約を対抗することができません。私人間の合意で

差押禁止債権を作り出すことは認められていないからです。したがって、差押えの場合には、差押債権者の譲渡禁止特約に対する善意・悪意や過失の有無を問わず、差押えは有効と解されます。

民事執行法145条では、「執行裁判所は、差押命令において、債務者に対し債権の取立てその他の処分を禁止し、かつ、第三債務者に対し債務者への弁済を禁止しなければならない」と定めています。本件では、債務者とは賃借人、第三債務者とは賃貸人がこれに該当します。したがって、賃貸人は、敷金を差し押さえられた場合には、その後、賃借人に対し敷金の返還(弁済)をすることができません。万一、敷金返還請求権が差し押さえられた後に、賃

貸人が、敷金には譲渡禁止特約が付けられていることを理由に、敷金を賃借人に返還したとしても、敷金に対する差押えの効果により、賃貸人は敷金を返還したことを差押債権者に対して対抗することができません。したがって、この場合には、賃貸人は、賃借人に対して敷金を返還しているにもかかわらず、差押債権者に対しても敷金を返還しなければならない、二重に支払いをさせられることとなりますので、差押命令に反する敷金の返還は絶対に避けなければなりません。差押えの場合であっても、敷金の返還時期は、賃貸借契約終了後、賃借人から建物の明渡しを受けた時点で、なお残額がある場合に、その残額を賃借人に返還すれば足りることになります。

2. 差押競合の場合の賃貸人の対応

(1) 差押競合の場合の原則的な処理方法

複数の差押えが競合した場合は、差押命令の送達の後により、先に到達し

たものが優先するというのが判例です。

したがって、差押命令が競合して賃貸人のもとに届いた場合は、賃貸人は複数の差押命令がそれぞれ賃貸人に到達した日時を確認することが必要になります。そのため、賃借人の債権者が敷金を差し押さえた旨の裁判所からの通知が届いた場合、賃貸人はその都度、その日時を記録しておくことが後日のトラブルを避けるためには望ましいといえます。その上で、賃貸人に最も早く送達した差押債権者に敷金を返還すればよいこととなります。賃貸人自身はメモをとっていなかったため、どちらの差押命令が先に到達したのか、よくわからないという場合もあり得ると思いますが、その場合には裁判所に差押命令の送達記録について問い合わせをすることが考えられます。裁判所への問い合わせ等により、差押命令の先後関係が判明することが多いと思われる。

(2) 例外として同時に送達された場合の処理方法

敷金を複数の第三者に譲渡したとい

う場合は、敷金について譲渡禁止特約が付けられていることが多く、第三者が譲渡禁止特約について善意・無過失であるか否かにより譲渡の有効性が決まるため、有効か無効かの判断が難しく、その先後関係を判断することが困難な場合が多いのですが、差押命令の場合は、債権譲渡通知の場合とは異なり、譲渡禁止特約を差押債権者に対抗することができないことや、裁判所の命令であることから、裁判所への問い合わせをすること等により、差押命令送達の後関係は、そのほとんどが明らかになるものと思われます。このため、敷金の差押えの場合には、債権譲渡の場合のように、「債権者不確知」を理由とする供託は簡単にはできません。

しかし、仮に、差押命令が同時に送達された場合があるとすると、その場合には、それぞれの差押債権者が差押債権の全額を請求できるとするのがわが国の判例です。

したがって、賃貸人は、いずれかの債権者に敷金の全額を返済すれば免責されることとなります。

今回のポイント

- 敷金返還請求権が差し押さえられた場合でも、敷金の返還時期は、賃貸借終了後明渡しを受けた後に敷金の残額を返還すれば足りるが、賃貸人が賃借人に敷金を返還しても、その返還は差押えに対抗することができないため、差押後は、債務者へ敷金を返還してはならない。
- 差押債権者に対しては譲渡禁止特約を主張することは許されないため、差押債権者の善意・悪意を問わず、差押えは有効と扱われる。
- 差押えが競合した場合には、最も早く差押命令が到達した債権者が優先される。差押命令の先後関係を記録しておくことが望ましいが、裁判所に確認すれば先後関係が判明することが多い。
- まれに、差押命令が同時に到達した場合には、各差押債権者はいずれも賃貸人に敷金の全額の弁済を請求できるので、賃貸人は、いずれかの債権者に敷金を全額支払えば免責されることになる。

権利関係編 - 2 (You Tubeでは権利関係全15回の第2回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』(住宅新報社)を使って無料動画(WEB講座)を配信しています。今回は、意思表示を勉強します。意思表示は、出題頻度が高いので重要項目の1つです。

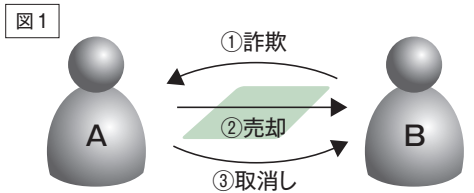
1. 詐欺による意思表示

相手方の詐欺

POINT

だまされて契約をした者は、その契約を取り消すことができる。

BはAに対し、「あなたの土地の隣りに墓地ができる計画があります。そうすると地価が下がるので、今のうちに、私に売ったほうがいいですよ」とだまし、だまされたAはBに土地を売りました(図1)。このように、だまされてAがBと契約をした場合、Aはその契約を**取り消すことができます**。取消しをするか否かは自由です。Aが**取り消せば、AB間の契約は無効**となり、土地を取り戻すことができます。取り消さなければ、AB間の売買契約は有効のままです。



2. 詐欺による取消しと第三者の関係

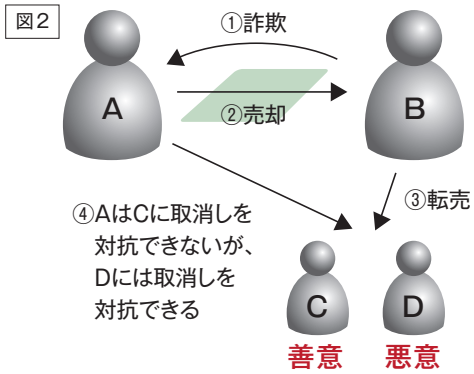
第三者へ転売した場合

POINT

詐欺を理由とする取消しは、善意の第三者に対抗できないが、悪意の第三者には対抗できる。

次に問題となるのは、第三者Cが現れた場合です。図2のように、BがAをだまし、だまされたAがBに売却し、さらにBが善意の第三者Cに転売したとしましょう。その後、Aが詐欺を理由として、AB間の契約を取り消したとします。善意とは、BのAに対する詐欺の事実を知らないことをいいます。民法は、詐欺を理由とする取消しは、**善意の第三者には対抗できない**と定めていますので(民法96条3項)、Aは、善意のCから土地を取り戻すことができません。

では、Bが悪意の第三者Dに転売したとしましょう。悪意とは、BがAをだました事実を知っているという意味です。すなわち、詐欺の事実をDが知っていた場合です。詐欺を理由とする取消しは、**悪意の第三者に対抗できます**ので、Aは悪意のDから土地を取り戻すことができます。



YouTube 動画公開中!!

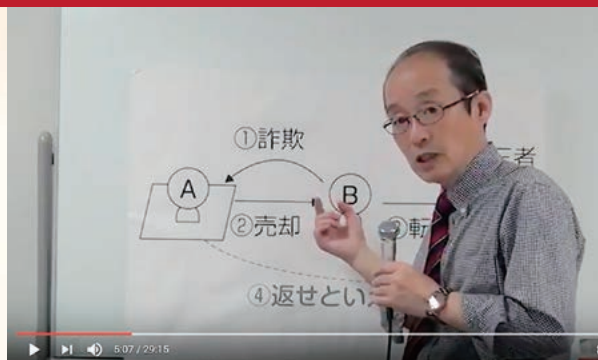
楽学宅建士講座

検索



合格請負人
氷見 敏明
Himi Tosiaki

宅建士試験指導歴20年、専門学校、不動産会社、金融機関、大学、財団法人、社団法人などで延べ1万人以上を指導。また、宅建士以外の国家試験の民法の論文指導・解説を行う。『楽学宅建士基本書』など著書も多数。



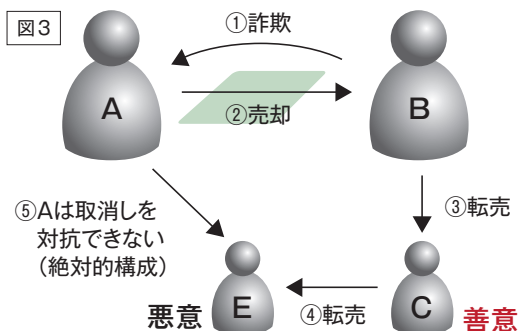
3. 相対的構成と絶対的構成

善意の第三者から 悪意の転得者へ

POINT

**相対的構成では悪意の転得者は保護されないが、
絶対的構成では保護される。**

図3のように、第三者Cが善意で、さらにCから譲り受けた転得者Eが悪意の場合、保護されるのか、されないのかが問題となります。これについて、相対的構成と絶対的構成の考え方があります。**相対的構成**によれば、民法では、詐欺による取消しは、善意の第三者には対抗できず、悪意の第三者には対抗できるとされているため、Aは悪意のEに取消しを対抗でき、Eから土地を取り戻すことができると考えます。一方、**絶対的構成**によれば、いったん善意の第三者Cが出現したら、Cは権利を取得するのだから、その後の譲受人は悪意でも権利を取得すると考えます。したがって、Eが悪意でも権利を取得します。**絶対的構成が判例**の考え方で、相対的構成によると、いつまでたっても権利関係が確定しないので、絶対的構成が妥当だとされています。



相対的構成⇒Eは保護されない
絶対的構成⇒Eは保護される(判例)

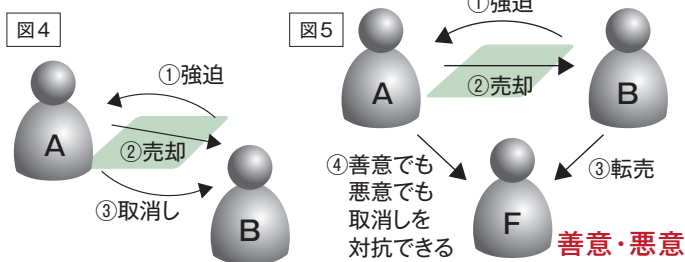
4. 強迫による意思表示

善意の第三者から 取り戻せるか?

POINT

**強迫を理由とする取消しは、
善意の第三者にも悪意の第三者にも対抗できる。**

土地を所有するAが、Bから強迫されて、自己所有の土地をBに売却したとしましょう。強迫されて契約をしたAは、この契約を取り消して無効にし、土地を取り戻すことができます(図4)。さらに図5のように、BがAを強迫して土地を買い、Bはさらに第三者Fに転売したとしましょう。**強迫による取消しは、詐欺の場合と異なって、第三者が善意であろうと悪意であろうと、取消しを対抗できるとしています。**したがって、Aは強迫を理由にAB間の売買契約を取り消して、Fが善意であっても土地を取り戻すことができます。



詐欺⇒詐欺による取消しは、善意の第三者に対抗できない
強迫⇒強迫による取消しは、善意の第三者にも対抗できる

現地での木造戸建ての チェックの流れ

溝渕 匠 (タクミプランニングサポート一級建築士事務所)



中古住宅の見方として、屋根や外壁のひび割れや雨漏り跡に注意が必要であることは理解されていると思いますが、現地で物件を見る際、どこをどのような順番で見ればよいのか具体的にイメージできない部分があるのではないのでしょうか。今回は木造戸建ての現地でのチェックの流れを解説します。

現地での調査の手順

全体、外部、内部を見て 最後に記録する

インスペクションのガイドライン等で、現地での調査手順について定められているわけではないため、やりやすい方法で構いませんが、1つの例を示したいと思います。

①全体を眺める

まずは建物全体の様子を見ます。屋根や壁の材料や建物の形状等を確認します。また塀や擁壁等についても、例えば、ブロック塀が傾いていたり、擁壁にひび割れが見られたりする場合は、地盤についての懸念があるため、確認が必要です。

②外部から見る

建物については外部から見ていくことをお勧めします。建物の劣化は、屋根や外壁等風雨にさらされる部分から進行することが考えられますので、建物のコンディションを見る上で最初に確認する部分です。屋根は道路から遠目で見て、外壁や基礎については、ひび割れがない

か確認していきます。注意する点は、外壁を貫通する設備廻り、例えば、台所の換気扇や配管類および外壁と庇やバルコニーとの取り合い部分です。このような部分は板金やシーリング、防水シート等の雨仕舞がしっかりしていないと漏水の危険性が高くなります。

設備配管の例としては、給湯器の配管が貫通する部分が該当します。ここはシーリングを打つ工事を建築側の業者が担当するか、設備側の業者が担当するか、あいまいになりがちな部分で、施工が不十分になる可能性があるため、注意が必要です。そのほかには、隣地との間のスペースにも気を付けます。例えば、枯れた庭木が残っていたり、腐りかけている木製の濡れ縁やウッドデッキがあったりすると、白蟻を呼び込む可能性があるからです。

③内部を見る

外部を確認したら、内部を見ます。壁のひび割れや天井の水染み等に特に気を付けて見ていきますが、この際、外部で、もしひび割れ等があった場合、その室内側を特に注意します。外部と内部で同じ位置にひび割れがあれば、それは貫通していると考えられ、構造面での問

題がある可能性を示唆しているからです。また以前にも触れましたが、浴室がユニットバスではなく在来のものである場合は、壁内部等で劣化が生じていることを想定しておいたほうがよいでしょう。

④記録する

この時点で、販売用の間取り図等に、外部、内部にあったひび割れや水染みの箇所を書き出していきます。その分布を見てみると、ある傾向を示す場合があります。

例えば、④を見ると、外部と内部のひび割れが一直線上に並んでいることがわかりました。まず考えられるのは、地震の際に力がかかり、このような状況になったこと、つまり、この部分は建物における耐震的なウィークポイントであることが考えられるわけです。この事例は昭和56年以前の旧耐震基準の建物であるため、壁のバランスにやや難がある可能性があります。したがって、この部分を境に、建物が傾いていないかを見ます。もしもある方向に傾斜が感じられた場合は、地盤の問題が懸念されます。敷地において不同沈下が生じて建物の一部が下がることにより、ひび割れが生じているのかもしれない。

①全体を眺める



塀や擁壁を確認



②外部から見る



外壁を貫通する設備廻りに注意



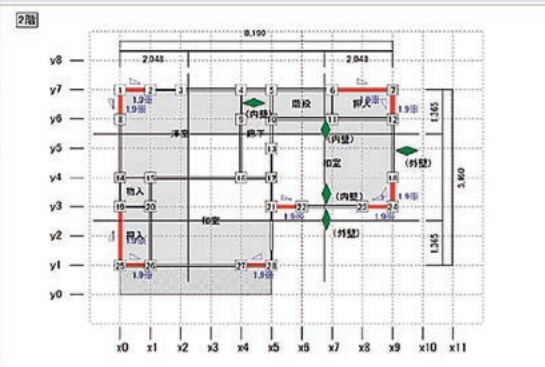
③内部を見る



外壁と同じ場所の室内側にもひび割れがある



④記録する



記録することで傾向がわかる（ひし形がひび割れ位置）



2階外壁に見られたひび割れ



きれいな状態の隣地間スペース。
このような場所に枯れた木等があると白蟻を呼ぶ可能性がある

インスペクションの必要性

改正法の狙いは
トラブル防止

このような流れで木造戸建住宅を確認していくと、ひび割れや雨漏り跡の有無だけでなく、それを記録して一覧にすることで見えてくる傾向があります。もし、

今回紹介した事例のような傾向が見られた場合は、インスペクションを導入し、床下や小屋裏等、目に見えない部分を確認することをお勧めします。

不具合が明らかになることを所有者は望まないかもしれませんが、取引におけるトラブル防止が2018年4月からの宅建業法改正の狙いの1つですので、ぜひインスペクションの活用を検討していただければと思います。



タクミプランニングサポート
一級建築士事務所

溝渕 匠 Mizobuchi Takumi

一級建築士、既存住宅現況検査技術者、
公認ホームインスペクター（住宅診断士）
1990年（株）巴組鐵工所〔現（株）巴コーポレーション〕入社。2003年に建築設計事務所として独立。現在は住宅の検査・診断を中心に活動。

感謝の気持ちを忘れずに 無限の可能性を 自ら追求!

ALEX不動産

代表 ふるた けいじ 古田 啓二 さん



● 無限の可能性にかける

私は、これまで建築営業の仕事に25年間従事し、土地の有効活用として、賃貸マンションの建築をお客様に提案する仕事をしてきました。開業の理由は、60歳の還暦を迎え、在職中から定年のない仕事に就きたいと思っていたことと、宅地建物取引士とファイナンシャルプランナー(AFP)の資格を生かせる仕事を始めたいと考えたことです。

「ALEX不動産」の「ALEX」は、ギリシャ語で「無限の可能性」という意味です。人には無限の可能性があるはず。自分もその可能性にかけてみようと思い、2017年11月に会社を設立しました。

● 人脈こそがすべて

事業内容は、土地建物の売買仲介、収益物件売買時の試算提案やコンサルティング業務です。なかでも、土地有効活用や相続等のFP相談においては、「売るか貸すか建てるか」をお客様の実情を考慮して、的確なアドバイスを心がけています。

これまで、数多くの土地所有者の方々と人間関係を構築してきたなかで、人と人とのつながりがいかに大切

であるかを学びました。今の仕事でも「人脈こそがすべてである」と肝に銘じています。お客様へは、「親切、丁寧、正確、迅速」な対応を心がけ、常に感謝の気持ちを忘れずに業務に取り組んでいきたいと思っています。

● 地元で必要な存在になる

会社設立後は、多くの土地所有者の方々のご自宅に足を運び、開業の報告をしました。また、今までお世話になった方々から祝福してもらい、置き場所に悩むほどのたくさんの胡蝶蘭をいただきました。今後は、いただいたご恩に必ず報いることをモットーに、地域に密着し、仕事を通じて地域社会に貢献すること、そしてお客様から「任せて安心」と信頼され、必要とされる存在になることを目標にがんばりたいと思います。

Data

会社概要

ALEX不動産
代表 古田 啓二
宮崎県宮崎市下原町368番地10
Tel. 0985-77-7533
Fax. 0985-77-7531
免許番号/宮崎県知事(1)第4862号

「事業承継」成功の秘訣

Vol.11

～ 親族外の少数株主に 分散した株式を買い集める ～

過去の相続対策等により、株式が親族外の少数株主に分散しているケースがあります。
株式の買い集めには時間がかかることもありますので、不要な株主からは早めに買い集められるよう検討しましょう。

1.はじめに

事業承継対策にあたり株主名簿を確認すると、旧商法時代の会社設立時にオーナーが知人から名義を借りてそのままとなっているケース、従業員持株会を設立したものの、今となっては活動実態もなく形だけ残っているケースなど、親族外の少数株主に分散した株式の買い集めが必要と思われるケースが見受けられます。このような場合、誰がいくらで買い集めればいいのか。

2.税務上の株式の評価

税務上、株式の評価方式を大きく分けると、「原則的評価方式」と「特例的評価方式」があります。一般に、オーナーなど支配株主が売買する株式には、原則的評価方式（純資産価額や類似業種比準価額をもとにする評価方式）が適用されます。また、従業員など少数株主が売買する株式には、特例的評価方式（配当還元価額をもとにする評価方式）が適用されます。以下、仮に、原則的評価方式で計算した評価額を@100、特例的評価方式で計算した評価額を@20として、個人の少数株主からオーナー等が株式を買い取る場合の買取価額を検討します。

3.主な買い集め手法 ～誰が買うか～

①オーナーが買う場合

個人から個人への譲渡の場合、税務上は、売手も買手も、買手（オーナー）の立場で買取価額を判断します。すなわち、原則的評価方式@100が適正額となります。しかしオーナーとしては、@20の価値しか持っていない少数株主に、@100という高い対価を支払うことに、消極的になりがちです。この場合、もし@20での買取りを実行すると、オーナーは従業員から差額の@80の贈与を受けたとみなされ、金額によってはオーナーは贈与税を負担する必要があります。

②発行法人が買う場合

個人から法人への譲渡の場合、売手は、売手個人（少数株主）の立場で買取価額を判断します。すなわち、特例的評価方式@20が適正額となります。また買手（発行法人）は、現行法令上、自己株式の取得に伴い、課税関係が生じないと考えられています。ただし、発行法人による買取りであるため、買取価額によっては売手個人に対してみなし配当課税が生じる場合や、状況等によっては株主間贈与の問題が生じる場合もあります。

③関係会社が買う場合

個人から法人への譲渡の場合、売手

は、売手個人（少数株主）の立場で買取価額を判断します。すなわち、特例的評価方式@20が適正額となります。また、買手（関係会社）においては、第三者間売買であるため、時価概念が働き、税務上の評価によらなかったとしても受贈益課税は生じないという考え方もありますが、状況等によっては受贈益課税を受ける可能性もゼロではありません。

4.最後に

少数株主からの株式の買い集めについて、誰が買うのが税務上ベストかという確定した回答はありません。オーナーや発行法人が買い戻した後は、オーナーの持株割合が上昇することから、オーナーの推定相続財産が増加し、相続税負担が増加することもあります。各事例ごとに買取総額、課税の有無・金額、買取後の株主構成等を検討して、総合的に判断します。買い集めに時間を要するケースもあるため、株式が分散している場合は早めに顧問税理士等へご相談ください。

税理士法人タクトコンサルティング

税理士 **宮田 房枝** Miyata Fusae

上智大学経済学部卒業。大原簿記学校税理士講座講師、新日本アーンスト・アンド・ヤング税理士法人（現EY税理士法人）ほか、会計事務所勤務を経て、税理士法人タクトコンサルティング入社。信託法学会 会員。





Tactics of Management

不	動	産	会	社
経	営	術		
Vol.11				

ヒアリングと提案の主語

「不動産仲介はいらなくなる？」という論文がイギリスで発表されました。不動産仲介もAIの進化で、いらなくなる仕事として挙げられていました。これに対抗するためにも、顧客要望のヒアリングと提案時の主語について説明します。

「ご希望の条件は何ですか？」と聞くペッパーくん

人気のロボットのペッパーくん。なんと不動産会社でも試験的な導入が始まっています。愛らしいロボットに希望の条件を入力すると、該当する物件が絞り込まれます。そう、人間でなくても、ペッパーくんでもポータルサイトで希望する物件を探せるのです。

希望条件の背景にあるものは？

人間が接客する上で、こうしたロボットと違って考えるべきことは、希望条件の背景です。お客様はなぜ、その駅、その距離、その間取りタイプ、その家賃の物件を選んだのか。職場の場所や家族構成、月収やライフスタイルでのこだわりなど、お客様の事情や志向がそこにあります。「条件を聞く」

のではなく「その背景をヒアリングする」ことが大切なのです。

そのまま聞いたら事情聴取になってしまう

「職場はどこですか？」「家族構成は？」「月収はおいくらですか？」「なぜペット可がよいのですか？」とその背景をヒアリングしていくと、お客様はなんだか刑事に取り調べを受けているかのように感じてしまいます。そこは、会話の中で自然と聞いていくとよいでしょう。世間話をしながら、少しずつ、お客様の懐に入っていく。こうした技術がお客様を知る力となっていきます。

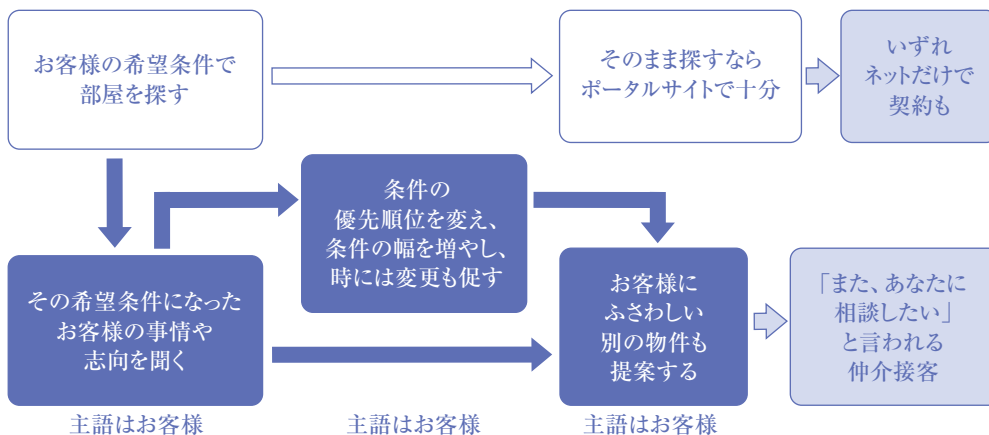
「物件提案力」とは、物件ではなく、お客様を主語に

こうしたやりとりの後、物件の提案に入ります。「山田様はご家族が多いので、もう少し広めのこちらの物件はい

かがですか？」「佐々木様はお嬢様がいらっしゃるの、セキュリティを重視したこちらの物件もおすすめです」「田中様はお勤めがこちらですから、各駅停車になりますが、隣の駅のほうが座っていただけますよ。

このとき、「この物件は・・・」と話すより、「〇〇様は・・・」とお客様を主語にするのです。ヒアリングでも提案でも、お客様を主語にする。仲介力を磨くためにもう一度この基本に立ち返りましょう。

「エアコン1台付いています」と説明するだけなら、WEBで十分です。デメリットもメリットにするような提案の工夫を考えましょう。「エアコン1台なので、家族が自然とリビングに集まりますよ」と言えば、お客様に新しい生活の提案となるのです。



プリンシプル住まい総研所長

上野 典行

Ueno Noriyuki

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルートで『住宅情報タウンズ』等の編集長や現『SUUMO』等の開発責任者として従事。退職後、現在は講演・執筆活動等を行っている。



聞かせて! 聴かせて!

ラジオ番組のこんな話やウラ話

Vol.11

アナウンサー
菊地 真衣
Kikuchi Mai

埼玉県出身。学習院女子大学を卒業後、2014年茨城放送入社。「菊地真衣のこんなん、いいのかYO!?(毎週火曜 20:00~21:00)、「4Me」(毎週土曜9:00~13:00)のパーソナリティも担当。特技は、弓道、脚本を書くこと。2018ミスユニバース茨城準グランプリ。



小芝居の台本作りは 100本以上!

私は、2014年の5月から「HAPPYパンチ!」のパーソナリティを担当しています。番組サイドからは、アシスタントとして個性を出しながらも、メインパーソナリティのたかとりじゅんさんが話しやすいように、誘導してほしいと言われました。私からは番組のテーマを小芝居形式でオープニングに発表することを提案。もともと、物語を作ることが好きだったことと、「ラジオパーソナリティとして、さまざまな声を出せるようにしたい!」とっていました。台本は私が担当。たかとりさんにも、ダンディな男性や女性、動物な

どを演じてもらい、2人とも恥ずかしさを忘れて役に入り込んでいます。おかげでリスナーの方からは、小芝居の感想が特に多く、楽しんでいただいているようです。

また番組には、さまざまな場所から日替わりで入る中継や週替わりで懐かしい曲を流すコーナーや、地元のおいしいものやイベント、観光情報などを紹介するコーナーもあり、4時間の中に盛りだくさんの内容が詰め込まれています。今後は茨城の良さを県外にも発信し、魅力度ランキング5年連続最下位である茨城県の順位をググッと上げられたらいいなと思っています。

私は社会人になって初めて一人

暮らしを始めました。内見のとき、担当の方に地元の話やおすすめスポットなどをたくさん教えていただき、気に入った部屋を見つけることができました。すてきなお部屋に出会えたとき、帰るのが楽しみになったり、仕事を頑張れたりもします。ぜひ「HAPPYパンチ!」を聴いていただき、すてきなお部屋との出会いをたくさん生み出してください!



こんな番組です

4時間の生放送で茨城の魅力を楽しく 元気にお届けする「HAPPY パンチ!」

- 小芝居…「今日のテーマ」を小芝居で発表。
- 今日のお元気さん…リスナーからのメッセージを紹介。
- ぼくの作文、わたしの作文…茨城県内の小学生の作文を朗読し、作品の講評を紹介。
- スクーピーレポート…茨城県内の施設や観光地から現地取材。
- ミュージック・オブ・メモリー…思い出の曲とエピソードを紹介。
- パーソナリティ…月・火：KATSUMI、水～金：たかとりじゅん
- アシスタント…月・火：佐藤彩希、水・木：元田芳、金：菊地真衣
「辛いことをパンチで吹き飛ばしてハッピーになろう!なんとかなるよ!」をキーワードにお届けしています!

※周波数：AM水戸局1197kHz、土浦・県西1458kHz

HAPPYパンチ!

IBS茨城放送
FM水戸局94.6MHz、守谷・日立局88.1MHzほか*



毎週月～金曜日
9:00～12:55

放送中!



「ラビーネット」、 「ラビーネット登録・検索システム」が さらに便利になりました。

全日会員支援ポータルサイト「ラビーネット」および物件登録を行う「ラビーネット登録・検索システム」の利用時間を大幅に拡充いたします。また、昨年10月より、「Google Chrome」が推奨ブラウザとしてご利用いただけるようになりました。便利になったラビーネットをぜひご利用ください。

◆「ラビーネット」、「ラビーネット登録・検索システム」利用時間拡大のお知らせ～

 ラビーネット 全日会員支援ポータルサイト	<p>改修以前</p> <p>8:00～23:00</p>		<p>改修後</p> <p>平成29年12月12日～</p> <p>24時間 利用可能!</p>
 ラビーネット 全日物件登録・検索システム	<p>改修以前</p> <p>本登録・公開 8:00～21:00</p> <p>仮登録 8:00～23:00</p>		<p>改修後</p> <p>平成30年2月14日～※1</p> <p>本登録・公開 6:00～22:00</p> <p>仮登録 6:00～23:00</p>

◆推奨ブラウザ拡充のお知らせ～

平成29年10月3日より	
推奨ブラウザ	IE11 (Internet Explorer) Google Chrome ※2
動作ブラウザ	Firefox、 Microsoft Edge
タブレット (動作ブラウザ)	iPad、 Androidタブレット

「Google Chrome」が
使えるようになって、
便利になりました!

※1 平成30年1月16日時点での情報にてお知らせしております。都合により、システムリリース日の変更がある場合がございます。あらかじめ、ご了承ください。

※2 「Google Chrome」は、「ラビーネット登録・検索システム」よりダウンロードすることができます。



「Google Chrome」のインストール方法

①検索エンジン(Google・YAHOO等)で「Google Chrome」と検索。

②「Chromeブラウザ」をクリック。

③青いバーの「Chromeをダウンロード」をクリック。

④確認の画面が表示された場合は、「実行」または「保存」をクリック。

⑤「保存」を選択した場合、インストールを開始するにはダウンロードしたファイルをダブルクリック。

※ダウンロードをする際に、「Chromeを既定のブラウザに設定する」という項目にチェックを入れたままダウンロード・インストールをすると、通常使用するインターネットブラウザが、「Internet Explorer」ではなく「Google Chrome」に変更されてしまいます。日常的に「Internet Explorer」を使用している場合はチェックを外してダウンロードしてください。

⑥「Chrome」を起動。

- ・Windows 7: すべての処理が完了すると Chrome ウィンドウが開く。
- ・Windows 8、8.1: 「ようこそ」ダイアログが表示されるので、「次へ」をクリックして既定のブラウザを選択。
- ・Windows 10: すべての処理が完了すると Chrome ウィンドウが開く。

⑦ダウンロード終了後、今後契約書をダウンロードする際は、「Google Chrome」を開き、ダウンロード(Chromeで通常どおり全日本不動産協会HPから会員ログインをしてご利用いただけます)。



再掲載

「報酬額表」改訂のお知らせ

平成30年1月1日より、報酬額に関する告示が改正され、低廉な空家等の売買または交換の媒介・代理であって、通常の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、当該費用に相当する額を合計した額の報酬を受けることができるようになりました。これに伴い、会員の皆様の店舗におかれましても、差し替えをさせていただく必要がございます。下記の方法にて、ホームページよりダウンロードし、印刷をお願いいたします。

詳しくは、P.30に掲載している報酬額における改正のポイントをご参照ください。

①ラビネットにログイン
②契約書・書式集をクリック

③キーワード検索で
「報酬額表」を検索

④PDFをダウンロード





静岡県本部 Shizuoka

TOPIC

静岡県駿東郡清水町と パートナーシップ協定を締結

静岡県本部は、静岡県駿東郡清水町とパートナーシップ協定を締結し、平成29年12月25日(月)、清水町役場において調印式を行いました。

静岡県本部においてこの協定は、牧之原市、伊豆の国市、三島市、周智郡森町に続いて5番目となります。目

的は、移住・定住の促進を図ること、空き家対策および町内への企業進出に伴う不動産情報を提供することです。

静岡県本部では、今後とも駿東郡清水町と協力して、移住・定住の促進等の取り組みを進めていきたいと考えています。



山本清水町長(左)と前田静岡県本部長

兵庫県本部 Hyogo

TOPIC

兵庫県本部ホームページに 「インスペクション」専用ページ開設

兵庫県本部のホームページに、宅建業法改正で平成30年4月より新たに加わるインスペクションについて専用ページを開設します。

「インスペクションって何？」といった基本的なところから、インスペクシ

ョンを行うメリットや住宅瑕疵担保責任保険等まで、会員の方だけではなく、消費者の方にもインスペクションについてわかりやすく説明しているため、ぜひ売主様や買主様にもホームページをご案内いただき、ご活用ください。



4月から開設の兵庫県本部の「インスペクション」専用ページ

REPORT

兵庫県本部特別事業 全国心臓病の子どもを守る会・青年部共催クリスマス会を開催

兵庫県本部青年部では12月3日(土)に「全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部」と共催で、クリスマス会を開催しました。これは、青年部が16年続けている事業です。

今年も「全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部」から100名近くが参加し、南村兵庫県本部長と青年部の金橋副部長による司会で、「こぼん」の内田亜矢子さんのご指導による味噌玉作りで楽しいひとときを過ごしてもらうこ

とができました。サンタクロースからのプレゼントや、兵庫県マスコット「はばタン」に子どもたちは大喜び！また、今年は、北海道本部から3名の青年部役員の方がお手伝いに来てくれました。

この会の費用の一部は、兵庫県本部で行うチャリティゴルフコンペや法定研修会の時に設置している募金箱の募金からまかっています。今後より

充実した支援をさせていただこうと考えています。



ノエビアスタジアム神戸内のレストラン・ウルティモで開催された



サンタクロースからプレゼント

大阪府本部 Osaka

TOPIC

七夕のゆうべ in 四天王寺ブースの 出店売上を児童養護施設四恩学園へ寄付

大阪府本部なにわ南支部は、平成29年7月6日(木)から8日(土)の3日間開催された「七夕のゆうべ in 四天王寺」に協賛し、ブースに出店しました。その売上金を11月7日(火)、児童養護施設四恩学園に寄付をしました。

四恩学園は、家庭の事情で両親と一緒に暮らすことが困難となった20歳までの子どもたちが共同で暮らす施設です。なにわ南支部では同学園に

対して「少しでも協力したい」と考え、同学園を訪れて寄付を行いました。

訪問した折に児童虐待防止運動にも話が及びました。近年は虐待などが原因で入所する児童の数が増えているそうです。

もし、四恩学園への寄付にご協力いただける方がいらっしゃいましたら、右記の連絡先までお問い合わせください。



寄付金を贈る古我なにわ南支部長(左手前)

児童養護施設四恩学園
TEL 06-6771-9360 FAX 06-6771-2313

REPORT

阪神タイガース杯・全日本不動産協会杯 第47回関西連盟秋季大会へ協賛

大阪府本部広報委員会では、一般財団法人日本リトルシニア中学硬式野球協会主催第47回関西連盟秋季大会へ協賛いたしました。

今大会には、各ブロックを勝ち上がってきた32チームが出場。11月3日(金)に準決勝、11月4日(土)に3位決定戦、決勝戦が行われました。

閉会式では、優勝チームへ堀田大阪府本部長より、賞状・優勝杯を授与いたしました。



堀田大阪府本部長をはじめとする役員等が見守るなか行われた秋季大会



表彰状を贈る堀田大阪府本部長



優勝チームに贈られた優勝杯



優勝した「神戸中央」の選手たち

平成30年度 明海大学不動産学部企業推薦特別入試のご案内

明海大学不動産学部は、公益社団法人全日本不動産協会（全日）との協定に基づいて、団体会員の子弟および関係先の子弟等を毎年受け入れています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。

出願要領

◎出願条件

出願資格（詳細は入試要項をご確認ください）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
（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）公益社団法人全日本不動産協会（全日）から推薦を受けられる者

◎試験科目

面接のみ ※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。

◎願書受付期間等

B日程	① 願書受付期間…2018年2月19日（月） ～ 3月2日（金） （出願書類提出は全日宛・郵送必着）
	② 試験日…2018年3月15日（木）
	③ 合格発表日…2018年3月16日（金）

※募集人員は20名（A・B日程合計）です。A日程の試験は終了しております。

出願をご希望の方は、
まずは入試要項をお取り寄せください！

入試要項のお取り寄せ・お問い合わせは

（公社）全日本不動産協会 総本部事務局

03-3263-7030

または

明海大学浦安キャンパス 入試事務局

047-355-5116（直）

ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

■操作に関するコールセンターの設置（パソコン、エクセル・ワードの操作等）

契約書の作成時、エクセル、ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターを設置しております。

TEL：03-5761-4441

《コールセンター開設曜日・時間》月・火・木・金 10時～16時（祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く）

■全日不動産相談センター（不動産取引に関する相談）

全日不動産相談センターは、経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して、電話による会員等からの不動産実務相談に応じます。

TEL：03-5338-0370

《相談日時》不動産取引に関する電話相談 月～金 13時～16時（祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く）



新入会員名簿

[平成29年12月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 アンコール
	札幌市	株式会社 プレスコーポレーション
青森県	八戸市	あい不動産
岩手県	盛岡市	あかり計画 合同会社
	一関市	株式会社 スターHOUSE
宮城県	仙台市	株式会社 SYK
	仙台市	株式会社 さくらハウジング
	仙台市	株式会社 みつぼしエステート
	仙台市	有限会社 ワーク・アイ
秋田県	秋田市	熊井不動産
福島県	郡山市	エスホーム 株式会社
	会津若松市	有限会社 ハルコビル
茨城県	潮来市	おうち探しネットサービス
	石岡市	松本電工不動産 株式会社
	北茨城市	株式会社 れもん
栃木県	宇都宮市	株式会社 カナメ
埼玉県	川口市	株式会社 INFINIST
	さいたま市	株式会社 真規家工務店
千葉県	松戸市	株式会社 アンサー
	鎌ヶ谷市	ハウスケア青葉
	木更津市	株式会社 Hale・CORP
	松戸市	株式会社 フジモト
	市原市	マルセイ建設 株式会社
	千葉市	株式会社 ロイヤル
	東京都	江戸川区
世田谷区	株式会社 RGE	
渋谷区	Abcde's 合同会社	
板橋区	合同会社 インタクト	
江東区	合同会社 OHNOF	
中央区	株式会社 ガイア	
港区	株式会社 Kamitta R&I	
豊島区	KINFUJI 株式会社	
港区	クラウドバンク・インキュラボ 株式会社	
新宿区	株式会社 Green Forest	
千代田区	ケイアイネットクラウド 株式会社	
中央区	株式会社 ケイデンス	
文京区	後楽園不動産	
中野区	コーヨーホールディングス 株式会社	
中野区	株式会社 ココデハウス	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	豊島区	コンドウホーム 株式会社	
	新宿区	株式会社 スマートパートナーズ	
	大田区	住まいるイエロー 合同会社	
	港区	SERENDIP 合同会社	
	葛飾区	株式会社 テコプランニング	
	渋谷区	株式会社 東京アセットマスターズ	
	世田谷区	TRECE 株式会社	
	渋谷区	ニール 株式会社	
	渋谷区	株式会社 ネクス・ブラッド・インベストメント	
	墨田区	株式会社 ネバーマインド	
	江東区	株式会社 ビッグサムズ	
	中野区	株式会社 ビルロ	
	港区	株式会社 未来	
	目黒区	株式会社 United Front	
	武蔵野市	株式会社 米ハグループ	
	台東区	株式会社 Reavalue	
	中央区	株式会社 リストランド	
	千代田区	株式会社 リノベーション東京	
	新宿区	リフィード 株式会社	
	台東区	株式会社 RUKI	
	港区	株式会社 LadyFirstJapan	
	江東区	株式会社 ワールドバランス	
	神奈川県	横浜市	株式会社 アルストロメリア
		川崎市	株式会社 イdealライフ
		横浜市	株式会社 エッジコーポレーション
		横浜市	有限会社 方波見工務店
		小田原市	ジーエフマネージメント 株式会社
横浜市		株式会社 ディスフォート	
横浜市		株式会社 パディホーム	
横浜市		株式会社 フリーダム	
石川県	金沢市	リリカルエステート	
山梨県	南都留郡	ウイング	
長野県	東筑摩郡	原田建築工房 株式会社	
岐阜県	瑞穂市	株式会社 RaRa Home	
静岡県	島田市	株式会社 カネノ	
愛知県	名古屋市	有限会社 アイチオートサービス	
	岡崎市	株式会社 sktアセットマネジメント	
	名古屋市	株式会社 コマツサービス	
	名古屋市	株式会社 JMPネクスト	

都道府県	市区町村	商号名称
愛知県	岡崎市	ゆるり不動産
滋賀県	草津市	株式会社 グラシアスホーム
京都府	京都市	株式会社 アッドスパイス
	京都市	株式会社 かなまる
	京都市	株式会社 新栄
	京都市	宝ヶ池不動産 株式会社
	城陽市	有限会社 山城興産
大阪府	大阪市	株式会社 アイハウス
	大阪市	株式会社 アイルハウジング
	大阪市	あさひリアルティ 株式会社
	大阪市	ASCOM 株式会社
	堺市	株式会社 大崎不動産鑑定事務所
	大阪市	CREATIO 株式会社
	大阪市	株式会社 クローバー不動産ネット
	大阪市	株式会社 シュア・イノベーション
	守口市	タロックス 株式会社
	富田林市	株式会社 ドリームクエスト
	大阪市	株式会社 畑住建
	大阪市	株式会社 プロマネジメント
	大阪市	MANO
大阪市	みすす不動産	
大阪市	株式会社 RealAide	
大阪市	株式会社 レガール	
大阪市	ワークシード 株式会社	
奈良県	香芝市	理創ホーム 株式会社
島根県	松江市	株式会社 Noce
岡山県	岡山市	下電住建 株式会社
	赤磐市	株式会社 住みれ興産
広島県	広島市	株式会社 あひる不動産
	広島市	株式会社 ティアナ
香川県	高松市	高松不動産センター 株式会社
愛媛県	松山市	アーク都市管理 株式会社
福岡県	福岡市	株式会社 一ノ瀬不動産
	古賀市	桂企画 株式会社
	北九州市	芝浦グループホールディングス 株式会社
宮崎県	宮崎市	ALEX不動産
	宮崎市	おおの不動産
沖縄県	浦添市	株式会社 えいち・あい・エステート

現地調査等の費用の相当額を従前報酬額に加算が可能に ～低廉空家の流通目指す～

国土交通省は、2017年12月8日、宅建業者が宅地や建物の売買で受け取ることができる報酬額において、400万円以下の物件の報酬については、一定の要件のもとで現地調査等の費用の相当額を従前報酬額に加算を可能（報酬上限額18万円+消費税）とした告示に改正し、本年1月1日より施行しました。報酬規制は、宅建業者が依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することができないように報酬額の上限を規制したものとなります。空家については今後も更なる増加が見込まれ、流通の促進は喫緊の課題。それには宅建業者による円滑な取引が必要とされますが、遠隔地や地方部にある空家等の場合には通常よりも調査費用などの経費がかかります。しかしながら、物件価格が低額であるため、成約しても現状の報酬では採算が取れず、宅建業者にとっては積極的に取り組みづらい面がありました。今回の告示改正はこれを見直し、一刻も早く低廉な空家等の流通を促進させるためのものとなります。

● 改正のポイント

告示第七

空家等の売買 または交換の媒介における特例

低廉な空家等*1の売買または交換の媒介において、通常取引と比較して現地調査等の費用を要するものについては、その費用の相当額を従前報酬額に加算して受領できる*2。ただし、18万円の1.08倍の金額を超えてはならない。

告示第八

空家等の売買 または交換の代理における特例

低廉な空家等*1の売買または交換の代理において、現地調査等の費用を要する場合、代理の依頼者から受け取れる報酬額は、以下の①と③の合計金額以内とする。ただし、売買または交換の相手方から報酬を受ける場合は、その報酬額と代理の依頼者から受ける報酬額の合計が①と③の合計額を超えてはならない。

- ※1 400万円以下（消費税を含まない、交換の場合は高い額の価額）の金額の宅地または建物をいう（代表例：空家）。
 ※2 現地調査等の費用相当額を加算して報酬を受領する場合は、媒介契約書へその旨を特約事項として記載し、売主にあらかじめ報酬額の説明をし、両者で合意する必要がある。
 （特約事項記載例：上記約定報酬額には、現地調査等に要する費用相当額が含まれております）

売買の媒介において売主から受領できる報酬額（買主から受領できる額は従来どおり）

①(従来どおり)			+	②	=	③
宅地または建物の価額	200万円以下	200万円超 400万円以下				
報酬額	5.4%	4.32%				



NEWS FILE

不動産情報
ニュースファイル

民法相続規定を改正へ

配偶者居住権を創設

遺贈不動産は遺産対象外に

法務省は今国会で相続税に関する民法を改正し、配偶者居住権を創設する。配偶者の居住建物に終身、配偶者にその使用を認めるもの。遺産分割時の選択肢の一つとなる権利だ。相続に関する民法の大幅な見直しは昭和55年以来、約40年ぶりのこととなる。

この見直しは自宅を子供と共同で相続した場合でも、親は終身、その自宅に居住できる仕組みを構築するもの。高齢化社会の進展などを考慮し、配偶者の死亡で残された他方配偶者の生活への配慮から、相続に関する規律を見直すものである。これに関連して、配偶者短期居住権も新設する。配偶者が相続開始の際に遺産に属する建物に居住していた場合には、遺産分割が終了するまでの間、無償でその建物を使用できる。

遺産分割に関する見直しでは、配偶者保護の方策として持ち戻し免除※の意思表示推定規定を設ける。婚姻期間が20年以上の夫婦間で、居住用不動産の遺贈または贈与がされたときには、持ち戻し免除の意思表示があったものとみなされる。したがって、遺産分割の際には、その不動産は原則として遺産分割の計算対象とならない。その他の遺産について、配偶者の意思が尊重されることとなる。

また、仮払い制度を創設する。相続された預貯金や債券について、生活費や葬儀費用、相続債務の弁済などの資金需要に対応できるよう遺産分割前にも払い戻しが受けられる。更に遺産の分割前に遺産に属する財産を処分した場合の遺産の範囲も見直す。これは、相続開始後に共同相続人の1人が遺産に属する財産を処分した場合に、計算上生ずる不公平を是正するものである。

●パソコン遺言可能に

遺言制度でも自筆ではなく、パソコンでの自筆証書遺言の財産目録が認められる。また法務局による自筆証書遺言の保管制度を創設する。

遺言により承継された財産について登記なく第三者に対抗できるとする現行法の規律を見直す。法定相続分を超える権利の承継については登記の対抗要件がなければ第三者に対抗できないとする。

相続人以外の貢献を考慮する方策も取る。相続人以外の被相続人の親族が、被相続人の療養看護などを行った場合には、一定の要件のもとで、相続人に対して金銭の要求をすることができるようにする。

(『住宅新報』2018年1月23日号より抜粋・編集)

※ 相続開始前に資金援助してもらったなど特別受益分を受けた場合に、特別受益分を考慮しないで相続財産を計算すること。通常は特別受益を加えて計算するため、特別受益者の相続額は少なくなるのだが、被相続人が持戻し免除の意思表示をした場合、同人の総計は多くなる。

STAFF LIST

● 広報委員会

横山鷹史、中野楠雄、宮嶋義伸、
後藤博幸、出口賢道、日日照康、丹波恭子

● 発行人

原嶋和利

● 編集

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
広報委員会

● 制作

株式会社住宅新報

● 印刷・製本

亜細亜印刷株式会社

● 発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全日会館)
TEL:03-3263-7030 (代) FAX:03-3239-2198
公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全日会館)
TEL:03-3263-7055 (代) FAX:03-3239-2159
URL <http://www.zennichi.or.jp/>

月刊不動産

月刊不動産 2018年2月号

平成30年2月15日発行
定価500円(本体価格463円)
会員の方は、会費に購読料が含まれています。

名古屋市

絶品グルメ vs B級グルメ

Valuable
名古屋コーチン



VS

Reasonable
ラーメン & クリームぜんざい



本物の名古屋コーチンを味わえる

鳥銀本店

創業47年の老舗が手掛ける名古屋コーチンは、味・質ともに高い評判を得ています。写真上の「名古屋コーチン鍋」(2,200円税別)は、みそと水炊きの2種類。左は鮮度抜群の朝引きだからこできる看板料理「名古屋コーチン刺身五種盛」(1,850円税別)、右は「名古屋コーチン手羽先唐揚三本盛」(870円税別)。鶏の旨みをじっくり堪能できます。

[住所] 愛知県名古屋市中区錦3-14-22 宮木ビル1F
[電話] 052-973-3000
[営業時間] 17:00 ~ 24:00 [定休日] 無

気軽にソウルフードを楽しめる

Sugakiya (大須万松寺通店)

名古屋市民、いや愛知県民なら誰もが知るスガキヤ。地元の方々はそのころから、シンプルなラーメン(320円税込)とクリームぜんざい(230円税込)を、何度も食べているようで、独特のラーメンフォークを使いこなしながら食べる幸せは、地元民ならではのものです。

[住所] 愛知県名古屋市中区大須3-25-28第一渡辺ビル1F
[電話] 052-241-3733
[営業時間] 11:00 ~ 20:30 (ラストオーダー 20:00)
[定休日] 無

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159

アクセス

有楽町線: 「麹町駅」1番出口から徒歩3分
有楽町線・半蔵門線: 「永田町駅」4番・5番出口から徒歩5分
丸ノ内線・銀座線: 「赤坂見附駅」D出口(紀尾井町口)から徒歩7分
南北線: 「永田町駅」9番出口から徒歩4分
中央線・総武線: 「四ツ谷駅」から徒歩15分
都バス: (橋63系統) バス停 「平河町2丁目」(新橋~市ヶ谷~小滝橋車庫間)

