

# 月刊 不動産

【題字】故 野田卯一 会長

## 甲府市

【特集1】

住みたい街、魅力ある街

【特集2】

ニュースの解説

日本のVRサービスの現状と今後の行方

【You Tube で学ぶ宅建士講座】

権利関係編 -4

新コーナー

【海外のインスペクション事情】

業法改正による今後の見通しと海外の制度との違い

【不動産会社経営術】

成約率アップのための能力開発の必要性

【「事業承継」成功の秘訣】

不動産オーナーにおける一般社団法人を活用した法人化-2

新コーナー

【全日ステップアップトレーニング受講者に聞きました!】

売買編1

MONTHLY  
REAL ESTATE

2018

4

APRIL

# 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が一のために保全（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。

### 平成29年度 第8回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	5社	5件	48,287,490円
認証	3社	3件	11,672,170円
保留・条件付認証	1社	1件	
否決	1社	1件	
平成29年度累計	28社	47件	81,250,988円

※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。



(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

## 武田信玄公像

甲府駅南口にある武田信玄公の銅像は、昭和43年4月8日に建設を開始し、翌年の信玄公の命日である4月12日に完成。像の除幕式に開催された信玄公祭りには、県内外から15万人もの観光客が訪れた。高さが3.1m、重さ5t、塩山御影石の台座で作られている像は、川中島の戦いの陣中における姿を模したもので、戦国時代の名将にふさわしい堂々とした様子がうかがえる。



## CONTENTS

2018  
4  
APRIL

PAGE	特集 1
04	住みたい街、魅力ある街 甲府市
	特集 2
08	日本のVRサービスの現状と今後の行方
	不動産お役立ち Q&A
	<法律相談>
10	自然死についての瑕疵担保責任 弁護士 渡辺 晋
	<税務相談>
12	第一種市街地再開発事業に係る権利変換が行われた場合の所得税の取扱い 税理士 山崎 信義
	<賃貸相談>
14	敷金から滞納家賃への充当請求 弁護士 江口 正夫
	You Tubeで学ぶ宅建士講座
16	権利関係編-4 合格請負人 氷見 敏明
	連載
	<海外のインスペクション事情>
18	業法改正による今後の見通しと海外の制度との違い さくら事務所 長嶋 修
	<不動産会社経営術>
20	成約率アップのための能力開発の必要性
	<「事業承継」成功の秘訣>
21	不動産オーナーにおける一般社団法人を活用した法人化-2 税理士 宮田 房枝
22	全日ステップアップトレーニング受講者に聞きました!
23	新任本部長をご紹介します!
	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	NEWS FILE



住みたい街、魅力ある街

# 甲府市

少子超高齢化に突き進む日本において、子育て支援に力を入れる自治体が増えています。甲府市では人と人のつながりをより明確にした政策で、若い世代を応援する体制を整えています。

甲府は  
子育てしやすい  
街なのね



甲府市の街並み

巻頭特集 1

## 甲府市

Kofushi

### 充実した 子育て支援と 移住政策

#### 子ども最優先を目指す

四方を山に囲まれた山梨県。その第一の都市である県庁所在地の甲府市は、平成31年4月1日の中核市（現在は施行時特別市）への移行を目指しています。これにより、今まで山梨県が実施していた約2,400の事務が移譲されるほか、保健所を市で設置することになりました。また、平成27年には「『子ども最優先のまち』を創る」を公約に現職の樋口雄一市長が誕生。28年には新たな部署として「子ども未来部」や、子ども相談センター「おひさま」を創設。翌29年には妊娠期から切れ目のない支援をすべく「子育て世代包括支援センター」を開設しました。

このような子ども重視の政策は日本中で行われているものですが、甲府市の特徴的な試みとして注目されるのは、保健行政の専門職である保健師<sup>※</sup>を今まで以上に活用する「マイ保健師」制度を導入したことです。

<sup>※</sup> 大学や保健師養成校にて所定の教育を受けた後、保健師国家試験に合格して得られる国家資格で、都道府県の保健所や市区町村の保健センターなどで、地域の住民の病氣予防や健康の保持・増進のためにさまざまな保健活動を行う。

## マイ保健師とは

もちろん、行政の保健師が子育てに関わることは今までも行われてきました。母子保健という分野で、妊産婦や乳幼児の健康管理、子育て相談などに関わることは当たり前のことですが、今までは、特別なケースを除き、部門全体で対象者に接していました。つまり何か相談事があれば、母子保健担当の誰かが応じるという方法です。しかし「マイ保健師」制度は、妊娠届があった時点(母子健康手帳発行時)で担当する保健師が決まり、子育てに関するすべての相談を1人の保健師が責任をもって担当します。具体的には、妊産婦との関わりは、妊娠届出時に担当するマイ保健師の名刺を渡すところから始まります。特定妊婦(何かしらの問題を抱えているケース)の判断をするアセスメント会議もすぐに行われ、必要に応じて関わり具合を検討。最近よく問題になるうつ対策もこの時点で専用の質問票により判定があり、支援が必要であれば積極的なアプローチを行います。

また、これまでは出産後すぐの乳児訪問は、助産師が担当していましたが、第一子であればマイ保健師を中心とした訪問体制が生まれ、その後の3カ月健診以降も養育支援が必要な場合は、継続してマイ保健師が関わる体制を整えています。



健診での予診・発達検査



すくすくメモリーズ



保健師の名刺見本



母子健康手帳



保健師から母子健康手帳を交付



乳児訪問時の様子

## 施設や情報提供も工夫を凝らす

子育てのしやすさ、悩みの解決法にも甲府市ならではの工夫が見られます。たとえば、産婦健診では市内の産科医療機関と連携。検査項目を充実させるとともに、産後うつのスクリーニングも複数回実施。育児への不安や負担に苦しむお母さんたちには「産前産後ケアセンター」の利用助成も行っています。ここでは産後ケア事業を行っており、宿泊型は定額3万3,900円を6,100円の自己負担、日帰り型は定額1万3,000円を3,000円の自己負担で利用できます。また、そこまでの援助は必要ないが、たくさんの情報を手軽に得たいという人には、スマートフォンで利用できる子育て支援アプリ「すくすくメモリーズ」を無料配信しています。子どもの誕生日を登録すれば、成長に応じて健診や予防接種のお知らせが自動配信される仕組みです。子育て支援施設や病院情報、子育て支援動画も見ることができ、甲府市のホームページともリンクさせることで、欲しい情報が素早く手に入ります。

## 小学生までしっかり支援

子どもが小学校に上がってからも、利用できる子育て支援制度が2つあります。1つは「放課後子供教室」といい、学校施設や近隣の施設を活用し、地域住民の協力を得ながら多彩な体験活動を提供するなかで、安全で健やかな放課後の居場所づくりを推進するもので、市内11学校区で開催しています。もう1つは「放課後児童クラブ」。児童が安心して過ごせる生活の場として、放課後の遊びや生活の場を提供するものです。各小学校、児童館、児童センター等に設置され、保護者が昼間家庭にいない児童を対象として、6年生まで受け入れています。

他地域でよく話題になる保育園・認定こども園の待機児童もゼロなので、親御さんとしては安心して働くことができるわけです。

人。盆地の中心が甲府市なので、実際の人口規模に比べると、病院や学校がとて充実しています。無理に他地域に出て行かなくても、近場ですべて用が済むという利点もあるわけです。なお、車社会なのでマイカーは必須ですが、市では1歳以上6歳未満の幼児2人以上を子育て中の家庭に対し、電動アシストタイプの自転車の貸出しも行っています。貸出期間は1年間。限定10台ですが、無料で利用できるため、車の免許を持たないお母さんにはありがたい制度です。

近年、甲府駅周辺は南口にロータリーを整備し、甲府駅前バスセンターとしてリニューアル。駅から延びる道も広くなり、周辺には高層マンションも増えています。今後はリニア中央新幹線関連の開発が進んでいくことも予想されています。

取材協力：甲府市

## 病院や学校が充実

甲府市の人口は19万人ほどと少ないものの、山梨県の人口約82万人のうち、盆地に住む人の数が約60万



1 舞鶴城公園



1 舞鶴城公園



2 甲斐善光寺



3 甲府市役所



4 甲府駅



5 甲府昭和IIC



安心して働ける制度が整っているんだね



この街のことを  
教えてください

## 甲府市に詳しい人にお聞きしました。

Recommend

### 注目される リニア中央新幹線 「甲府駅」周辺エリア



(有) 駅前サービス  
代表取締役 河野 一男さん

(有) 駅前サービス

〒400-0861  
山梨県甲府市城東 5-1-11  
tel. : 055-226-7220  
fax. : 055-226-7240

弊社は甲府市を中心とした不動産情報とサービス提供に取り組んでいます。近年はとくに事業用開発物件(借地)に関わる割合が増えています。

甲府市の不動産事情としてあげられる特徴は、幹線道路に近い物件が好まれるという点です。事業用はもちろん、住居用も車社会の影響で、どうしても旧市街よりも郊外へと目が向く傾向にあります。マンションより一戸建てを好む傾向は、年齢が高いほど顕著です。

とくに中央自動車道「甲府昭和IC」に近いエリアは、マイカーさえあれば買い物も移動もとても楽であり、予定されているリニア中央新幹線の甲府駅に近いことで注目されています。

若い世代はマンションに抵抗がない人も多いようですが、駅前などの新しいマンションは、それなりの価格になってしまい、手が出づらい傾向にあります。

### 地方本部長からも ひとこと

山梨県本部長  
村松 清美氏



山梨県は、「山があっても『山なし県』』といわれていますが、甲府盆地を囲む山々のおかげでおいしい水が豊富に湧出し、この山に生えている木々のおかげで空気も浄化され、四季の季節感をたっぷり味わえます。また、地震・台風などの自然災害も少なく、おいしい果物とおいしいお米が食べられる「住んでみたい県No.1」に輝きました。

### 移住・定住政策

## 甲府市の 取り組み

### Childcare & Housing Support System

#### 子育て世帯等を応援する住宅支援・助成制度を整備

#### ■空き家改修助成制度

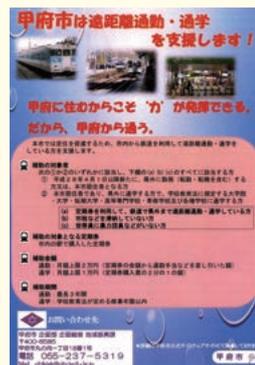
甲府駅を中心とする中央部地域等(約540ha)で空き家を改修して住む場合、助成対象工事費の1/3以内で、かつ30万円までの改修費を助成(子育て世帯や新婚世帯については50万円まで)。

#### ■子育て世代等家賃助成制度

左記と同じく中央部地域等で住宅を借りる際、実質家賃(契約で定められた賃借料から住宅手当等を差し引いた額)の1/2以内で月額2万円までの助成(最大3年間)を受けることができます。

#### ■遠距離通勤・通学補助制度

移住・定住促進として、甲府に住みながら都心部など県外へ遠距離通勤・通学をする方の定期代を補助(上限月額:通勤2万円、通学1万円)しており、平成30年1月末現在で、94人が利用しています。



「遠距離通勤・通学補助制度」のチラシ

#### 甲府市概要

甲府市内には秩父多摩甲斐国立公園の主峰を源とする荒川が流れ、御岳昇仙峡や芦川深谷など豊かな自然に恵まれている。農産物では、ぶどう、桃、すもも、とうもろこしなど多くの生産量を誇っている。地場産業は研磨宝飾業が盛んで、水晶、宝石、貴金属を使った新しい製品開発もしている。人口約19万人(2018年3月1日現在)。

\*移住・定住政策、子育て支援制度の内容は、2018年3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、甲府市ホームページをご覧ください。

# 日本のVRサービスの現状と今後の行方

近年、「VR」という言葉を耳にするようになりました。ゲームや映画、テレビなどのメディアで使われている技術で、ここ数年の間で製造現場や医療分野、そして不動産業界にも取り入れられることが増えてきています。一体どんな技術で、今後どのように広がっていくのでしょうか？

(取材協力：株式会社エージェンテック)

VRを使って  
お部屋の内見ができるのは  
便利ですね！



## VR=仮想現実とは？

VR(Virtual Reality)とは、「仮想現実」と訳されていて、コンピューターなどを使って人工的な環境を作り、あたかもそこにいるような感覚を体験することができる技術です。「ヘッドマウントディスプレイ」と呼ばれるゴーグルのような機器を頭に装着すると、360度で撮影されたパノラマ映像を見ることができることから、映し出される世界に没入・ハマるといって「没入感」が大きな魅力となっています。

VRが導入されている分野としては、シミュレーションゲームやアニメーション、テレビ、映画など、エンターテインメント業界が先行しています。消費者向けサービスとして、ゲームなら家庭で、映像であれば映画館や体験型施設に行けば、リアルな映像を楽しむことができるようになりました。



ヘッドマウントディスプレイを着けてVR体験(イメージ)

## 2016年はVR元年

VRは1980年代から技術開発が進められてきましたが、2016年に各社から相次いでVRヘッドマウントディスプレイが発売され、VRを使った新たな商用サービスが出始めたことから、2016年は「VR元年」といわれています。近年においては、ヘッドマウントディスプレイや360度撮影できるカメラといった関連機器の普及価格帯品が登場したことで、身近なサービスとして体験・利

用できるようになりました。

現在登場している商用サービスとしては、医療向けの手術演習システムや、小売業向けの空間体験システム、観光施設の紹介や観光パンフレット、教育現場における体験学習プログラム、作業訓練や安全教育といった企



360度カメラ

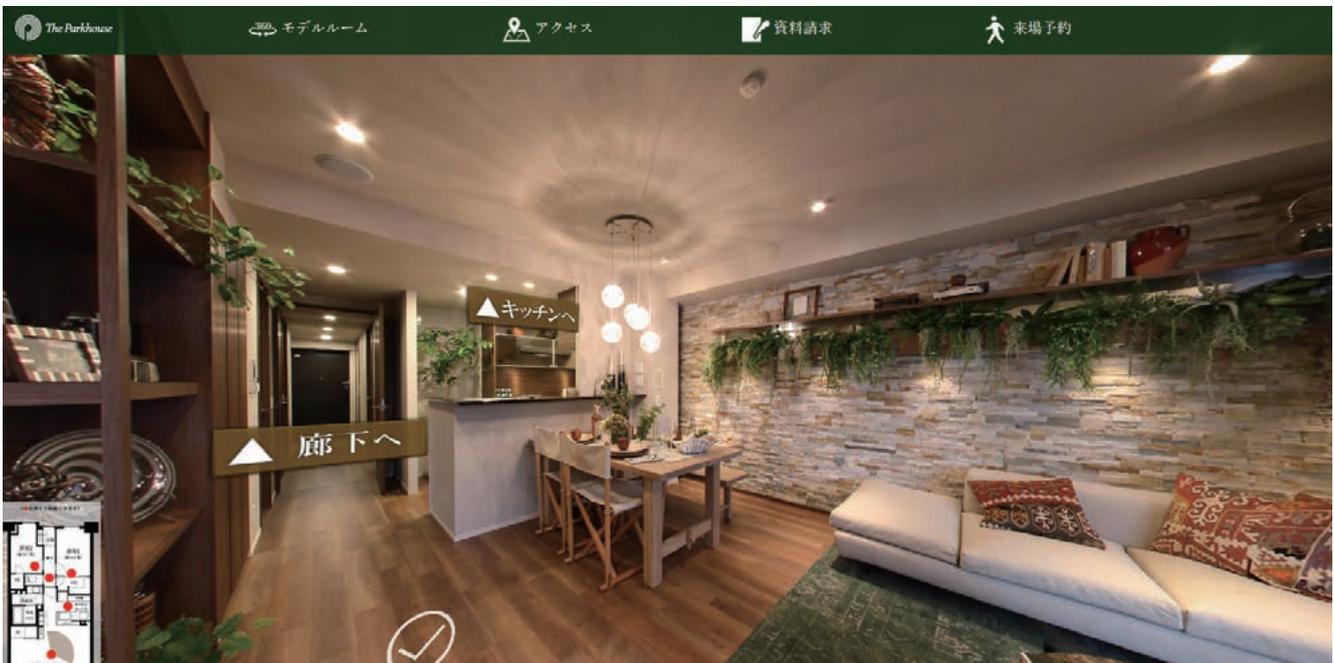
業・店舗研修プログラムなどがあり、さまざまな業種や分野で利用が進んでいます。

VRサービスが始まった当初から、「不動産とVRは親和性が高い」といわれてきました。最もわかりやすい例は、現地に行かずに、店舗にいながら見たい物件の中を見学することができるVR内覧サービスです。このサービスを使えば、複数の物件を比較できるため物件の絞り込みが楽になる上、不動産会社の担当者にとっても移動時間の短縮や鍵の受け渡しの手間も省けることで、接客の効率化につながります。特に引っ越し先が遠方の場合は、何度も現地へ物件を見に行くことが難しいため、VRを使った内覧サービスはお客様に喜ばれてい

るサービスの1つになっています。

さまざまなVRサービスを提供している(株)エージェンテックでは、360度のパノラマ画像を見られる「Smart360」というサービスを展開。「見る人の興味に合わせて閲覧したい部屋に移動し、気になった箇所をクリックすると室内設備や内装等の詳しいテキストや写真が表示されるので、(クライアントである不動産会社の)ホームページの閲覧数や問い合わせが増えたそうです」と話す金涼採社長。

また、最近では空室対策や中古住宅を売るときに行われる、家具・小物でインテリアの演出を行う「ホームステージング」をVRで行う会社も登場しています。



「Smart360」で制作された物件紹介のVR画像

## 企業向けサービスの充実が普及のカギ

このように、今後もVR市場は大きく拡大していくと見込まれていて、米国の投資銀行・ゴールドマンサックス投資調査部は、2025年には世界で950億ドル（AR・VR合計、1ドル＝100円換算で9.5兆円）になると予測しています。用途としても、現在中心となっているゲームやライブイベント、映像関連などエンターテインメント分野で、全体の5割以上を占めることになるようです。

では日本ではどのように広がっていくのでしょうか？ 金社長は「日本でもゲームを中心としたエンターテインメント市場が拡大していくと思いますが、ビジネス領域への普及があればもっと拡大する可能性があります」と言います。これまでのVRサービスは“空間を楽しむ・移動

する”ことが中心でしたが、ビジネス分野で活用するには“伝える”機能が重要とのこと。VRの画面上に動画や文字情報などを加えることで、相手がほしい情報をストレスなく感覚的に提供することができるようになり、さらにVRサービスの利用状況を分析すれば、営業活動や市場調査にも役立てることができるといいます。ホテルやショールームといった商業施設や不動産会社などの営業ツールとして、また建設現場の高所作業や自動車の安全運転、飲食店の調理などの研修プログラム、保守・点検業務を行うメンテナンス分野など、「空間を使う、提供する領域でのVRサービスのニーズは今後さらに高まっていく」（金社長）と予想されています。



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

私は2階建ての戸建て住宅を購入しましたが、購入後、契約の半年前に住宅内で居住者が亡くなり、約3カ月間放置されたままであったことを知りました。死亡の原因は、自然死とのことです。売主に対して、損害賠償を請求できるでしょうか。

### A

回答

#### 1. 損害賠償を請求できる可能性が高い

売主に対して、瑕疵担保責任に基づいて、損害賠償請求をすることができる可能性が高いと考えられます。建物内で人が死亡し、発見されるまで約3カ月という長期間、建物内に放置されたままであったことは、一般人であれば嫌悪感を抱き、建物に居住することを拒む性質の事実であって、売買の目的物の瑕疵にあたると思われるからです。

#### 2. 瑕疵担保責任

民法には、売買契約の目的物に瑕疵があり、買主がその瑕疵を知らないときには、売主は買主の損害を賠償しなければならないと定められています（民法570条本文、566条1項）。これが瑕疵担保責任です。

瑕疵とは、契約上本来備えるべき品質を備えていないことであり、心理的な欠陥を含みます。大阪高裁平成18年12月19日判決（判時1971号130頁）では、「売買の目的物に民法570条の瑕疵があるというのは、その目的物が通常保有する性質を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけではなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれる」と説明

されています。ここで、建物内での過去の縊首自殺や殺人事件が「心理的欠陥」となることはもはや不動産取引における常識の部類に属しますが、加えて、自然死が瑕疵に該当するかどうか問題にされることも少なくありません。

ところで、人が亡くなることは自然の摂理であって、人の死という事実があっただけでは心理的欠陥にはなりません。しかし、人が亡くなった後に、「住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される」状況（上記大阪高裁平成18年12月19日判決）が生じていれば、売主が責任を負うべき瑕疵となり得ます。

自然死の後、どのような状況があったときに瑕疵になるかについて、売買の事例は公表されていませんが、競売の事例に関しては、東京地裁平成14年6月18日判決（ウエストロー・ジャパン）において、裁判所の判断が公表されています。

#### 3. 東京地裁 平成14年6月18日判決

##### (1) 事案

①Yは、埼玉県大宮市所在の戸建て住宅（本件不動産）について、平成11年7月7日、浦和地方法裁判所に不動産競売の申立てをなし、平成11年7月21日、不動産競売開始決定がされた（本件競売手続き）。本件競売手続きにおいて

は、期間入札に付されてXが入札し、平成12年2月22日、売却許可決定を受け、同年5月16日、代金を納付し、本件不動産を取得した。

②ところがその後Xが本件不動産を現地調査したところ、平成12年6月20日、建物内にて変死した状態のAの遺体が発見された。その後の警察の調べにより、Aは平成12年3月ころ、建物内にて死亡後、そのままの状態で数カ月間建物内に放置されたままであった事実が判明した。

③Xは、本件不動産には瑕疵があったとして、瑕疵担保責任の規定の類推適用に基づいて、Yに対して、代金の一部返還請求、損害賠償を請求し、訴えを提起した。

## (2) 裁判所の判断

判決では、Aが死亡し、3カ月間建物内に放置されていたことについて、「Aが、建物内で死亡し、発見されるまで約3カ月という長期間、建物内に放置されたままであった事実は、一般人であれば嫌悪し当該建物に居住することを拒む性質の事実であり、建物の交換価値を減少させる事実であると認められる。そして、Xが本件不動産を取得した当時Aが建物内で死亡している事実を知らなかったのであるから、このような事情が本件不動産の隠れた瑕疵に当たること

は明らかである」として、隠れた瑕疵であることを肯定しました。したがって、Xが売買契約で買主となって本件不動産を購入していたとすれば、Yに対して、瑕疵担保責任を追及することができたものということが出来ます。

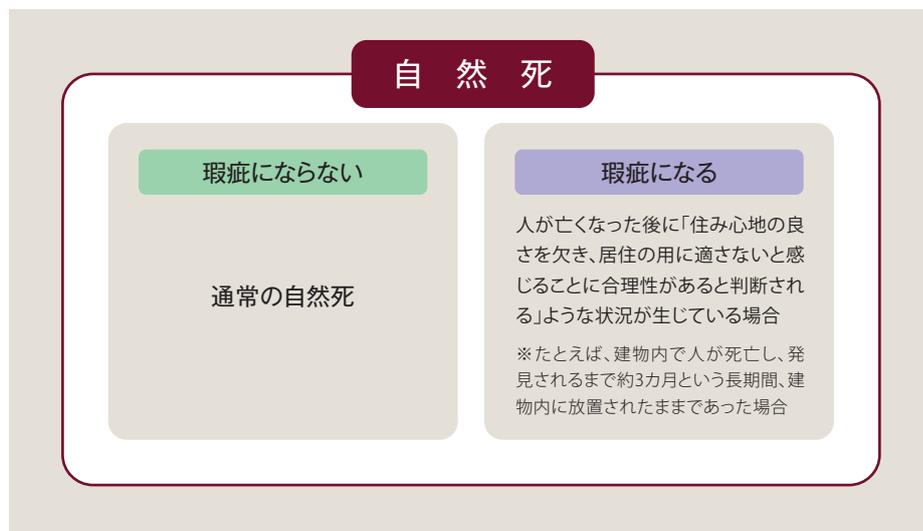
しかし、瑕疵担保責任を定める民法570条では、同条ただし書きに、「強制競売の場合は、この限りでない」と定められ、競売手続きでは瑕疵担保責任の規定の適用がないことが明示されています。判決では、「買受人に担保責任の追及を否定することが、直ちに、買受人に著しく不公平かつ不合理な結果を強いることになるとは認められない」として、瑕疵担保責任の規定の類推適用を否定し、X

の損害賠償請求を否定しました。

## 4. まとめ

高齢化社会に伴う独居老人の増加などによって、居住者が死亡したまま建物内に放置されるという深刻な事態が多発しています。売買対象の建物内で自然死が生じていた場合、不動産業者がどのように対応するかについては明確なルールはなく、難しい判断を迫られることとなりますが、不動産業者には円滑な不動産取引を実現するという社会的な責務があることを常に念頭において、適切に対処していただきたいと思います

### <自然死の瑕疵担保責任>



## 今回のポイント

- 瑕疵担保責任における瑕疵には、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれる。
- 建物内で人が死亡し、発見されるまで約3カ月という長期間、建物内に放置されたままであったことは、心理的欠陥に該当する。
- 売買契約であれば、このような状況が生じていれば、瑕疵担保責任を追及することができる。
- これに対し、競売による取得には瑕疵担保責任の規定は適用されないから、このような状況が生じていても、買受人が配当を受けた債権者に対して、損害賠償などの責任追及をすることはできない。

## 第一種市街地再開発事業に係る 権利変換が行われた場合の 所得税の取扱い



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 不動産組替の税務Q&A』(2016年1月、大蔵財務協会)など多数。

### Q

質問

個人が第一種市街地再開発事業により、所有する土地建物等を手放す代わりにその資産価値に見合う再開発ビルの床に関する権利を与えられた場合の所得税の取扱いについて教えてください。

### A

回答

質問の場合は、個人が手放した土地建物等の譲渡はなかったものとみなされ、所得税の課税が繰り延べられます。なお、再開発ビルの床に関する権利に合わせて清算金を取得した場合は、所得税の計算上清算金を取得した部分について収用等による譲渡があったものとみなされ、下記2. (2)の要件を満たすことにより収用等に係る譲渡所得の特例の適用を受けることができます。

#### 1. 第一種市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づいて行われる都市計画事業であり、低層の木造建築物の密集地や、土地の利用状況が不健全な市街地において、道路や公園などの公共施設の整備と共同建替えなどを総合的に行い、不燃化された共同建築物の建築や、土地の高度利用、都市機能の向上を目的として行われるものです。

第一種市街地再開発事業は、一般に「権利変換方式」といわれ、市街地再開発事業が行われる区域の土地建物等の所有者(図のAさん、Bさん、Cさん)等に、その土地建物等を手放す代わりにその資産価値に見合う再開発ビルの床に関する権利(権利床)を与える(これを「権利変換」といいます)とともに、土地の高度利用によって生み出される新たな床(保留床)を他(図のXさん)へ売却することにより、建築費などの事業費用を回収する方法をとります。

#### 2. 個人が第一種市街地再開発事業により権利床を取得した場合の所得税の特例

##### (1) 基本的取扱い

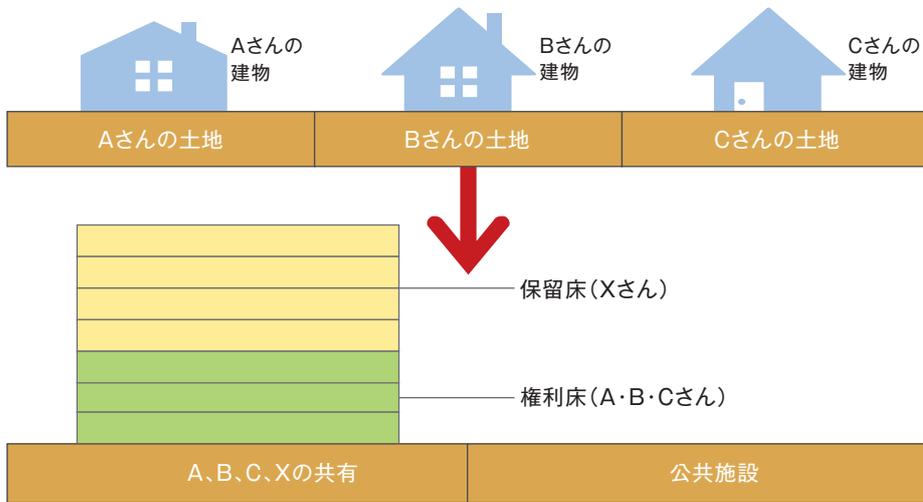
前述1.の図のAさん、Bさん、Cさんのように、土地建物等の所有者である個人が第一種市街地再開発事業により権利変換を受けた場合には、土地建物等の譲渡はなかったものとみなされ、所得税の課税が繰り延べられます。取得した権利床は、権利変換前の土地建物等の取得時期および取得価額を引き継ぐこととなります。この特例は、納税者の選択の有無にかかわらず強制的に適用されることから、所得税の申告手続は不要です[租税特別措置法(措法)33条の3第2項、33条の6]。

なお、権利床を取得しないで、再開発区域内の宅地等を取得する場合も、所得税の計算上はこの権利床を取得した場合と同様の取扱いとなります。

##### (2) 清算金が支払われる場合

土地建物等の所有者が第一種市街地再

図 第一種市街地再開発事業に係る権利変換のイメージ図



出典：国土交通省都市局HPの図を基に作成

開発事業により権利変換を受けた場合に、権利変換前の土地建物等の価額が権利床の価額よりも多いときは、その所有者に対して清算金が支払われる場合があります。この場合には、原則として権利変換前の土地建物等の清算金に相当する部分の譲渡があったこととなり、所得税が課税されます。

しかし、その清算金が支払われた場合には、措法33条1項に定める収用等による譲渡があったものとみなされ、譲渡所得の金額の計算上、次の①と②のいずれかの特例の適用を受けることができます(措法33条の3第3項、33条の4)。①は清算金により代替資産の取

得をした場合に限りませんが、②は代替資産の取得の有無は問いません。なお、いずれの場合も、原則として確定申告が必要です。

①収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の繰延べの特例(措法33条)

清算金により代替資産を取得し、清算金額よりも代替資産の取得価額のほうが多い場合、所得税の課税が繰り延べられ、権利変換日の年の譲渡はなかったものとされます。清算金よりも代替資産の取得価額のほうが少ない場合、その差額を収入金額として譲渡所得の金額の計算を行います。この特例

の適用を受けるには次のすべての要件を満たす必要があります。

イ.権利変換の対象資産が固定資産であること

ロ.原則として同じ種類の資産を取得すること

ハ.原則として清算金を受け取ることとなった日から2年以内に代替資産を取得すること

②収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除(措法33条の4)

譲渡所得の金額から、最高5,000万円までの特別控除を差し引くことができ、次のすべての要件を満たす必要があります。

イ.権利変換の対象資産が固定資産であること

ロ.その年にその他すべての収用事業により譲渡した資産の全部につき①の適用を受けていないこと

ハ.買取り等の申出があった日から6カ月を経過した日までに土地建物等を譲渡していること

ニ.再開事業の施行者から最初に買取り等の申出を受けた者(その者より相続または遺贈により当該資産を取得した者を含む)が譲渡していること

ホ.同一の再開事業に係る資産の譲渡が二以上の年にまたがる場合、最初の年の譲渡であること

### 今回のポイント

- 個人が第一種市街地再開発事業に係る権利変換により権利床を取得した場合、所得税の計算上は上記2.(1)の取扱いが強制されるため、所得税の申告手続は不要です。
- 個人が第一種市街地再開発事業に係る権利変換により清算金を取得した場合、所得税の計算上、上記2.(2)①の「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の繰延べの特例」または②の「収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除」の適用を受けるためには、確定申告が必要です。

## 敷金から滞納家賃への充当請求



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

テナントとの賃貸借契約には敷金と滞納家賃の相殺を禁止するとの条項が設けられていませんでした。テナントからは「賃貸人は家賃を敷金から充当できるのに賃借人にだけそれを認めないのは不当だ。3カ月分の滞納家賃を敷金から充当すれば、滞納分は1カ月分の家賃に満たないので契約解除はできないはずだ」と言われています。敷金との相殺を禁止する特約がない場合でも、賃借人からは、滞納家賃の敷金からの充当や相殺はできず、仮に滞納家賃を敷金から充当すれば滞納分は1カ月に満たない場合であっても、賃貸借契約の解除は可能だと考えてよいのでしょうか。

### A

回答

賃貸借契約書に賃借人は家賃を敷金から充当することができないとの条項がない場合、滞納家賃を敷金と相殺できるか否かは、敷金の法的性質により決まることとなります。現行民法には敷金に関する規定がなく、敷金の法的性質については、債権質説、停止条件付金銭所有権移転説等、見解は分かれています。いずれの説でも、賃貸借契約期間中は賃借人が敷金の返還を求めることができないとされています。これは、賃貸借契約書に充当禁止等の特約があるか否かにかかわらず。そのため、敷金の返還が認められない期間は、賃借人は敷金を滞納賃料に充当したり相殺したりすることはできないこととなります。したがって、家賃の滞納が信頼関係を破壊する程度に至っている場合は、敷金からの充当や相殺を考慮することなく、賃貸人は契約の解除が可能となります。なお、2020年4月1日に施行される改正民法のもとでも結論は同じこととなります。

### 1. 敷金の法的性質

#### (1) 現行民法における敷金の位置付け

現行民法には敷金に関する規定がありません。意外に思われるかもしれませんが、現行民法には敷金の定義もされていませんし、敷金の返還時期についての定めもありません。賃貸借契約書に、賃貸借期間中は賃借人が家賃を敷金から充当することや、家賃と敷金を相殺する

ことを禁止するとの特約がない場合に、賃借人が家賃を敷金から充当しないしは敷金との相殺を主張することができるか否かは、敷金の法的性質により決定されることとなります。敷金の法的性質から、賃貸借期間中であっても、賃借人が賃貸人に敷金の返還を請求できるのであれば、家賃との相殺や、家賃を敷金から充当してくれるよう請求することも可能になるはずですが。

そこで、敷金の法的性質が何かということが問題になります。

#### (2) 敷金の法的性質に関する見解

敷金の法的性質については、従来から、いろいろな見解があります。①債権質説、②停止条件付金銭所有権移転説のうちの終了時説、あるいは明渡時説等々です。

#### ①債権質説

敷金とは、賃借人から賃貸人に支払われる金銭であって、賃借人の賃貸人に対する賃料債務や損害賠償債務などの賃貸借契約に基づいて発生する賃借人の債務を担保するために、賃借人から賃貸人に支払われる金銭の返還請求権に質権を設定したものだと考えられるので、質権は賃貸借契約終了後明渡し完了するまで消滅させることができないという考え方です。

したがって、この説においては、賃借人は質権の拘束により賃貸借契約終了後明渡し完了するまで敷金の返還を請求することができません。

#### ②停止条件付金銭所有権移転説

この説は、敷金とは停止条件付で賃借人から賃貸人に対し金銭所有権を移転したもので、このうち終了時説は、賃貸借契約の終了時に、賃借人が賃貸人に負担している債務を敷金から控除してなお残額がある場合に敷金が返還

されるというものです。

また、明渡時説は契約終了後建物を明け渡したときに、賃借人が賃貸人に負担している債務を敷金から控除してなお残額がある場合に敷金が賃借人に返還されるというものです。

したがって、上記のいずれの説をとっても、賃貸借契約期間中は賃借人は敷金の返還を請求することができないことになります。賃貸借契約期間中は賃借人が敷金の返還を請求し得ない以上、賃借人は、その間、敷金を賃料に充当することはできないことになります。

同様に敷金返還請求権が行使できない期間は、賃料との相殺も認められません。

## 2. 賃借人から敷金を家賃に充当することを認めない理由

賃借人からの敷金を家賃に充当することを認めない理由は、これを認めると、敷金はそれだけ目減りしますので、敷金の持つ賃貸人の賃借人に対する債権のための担保としての機能が弱められるからです。

また、賃借人が敷金を家賃に充当することを認めることは、賃借人は賃料を延滞しても、遅延損害金を支払うのを回避できることになってしまいます。

このように賃料の敷金からの充当は賃貸人にとって不利益であるのに対し、賃借人にとっては有利な内容となります。したがって、不利益を被る賃貸人がその充当を認めることは構いませんが、利益を受けるだけの賃借人が一方的に充当を請求することは認められていないと考えることができます。最高裁の判例では、未払賃料と敷金を相殺すると未払賃料が1カ月分にも満たないというケースにおいて、延滞賃料があることを前提に賃貸借契約の解除が認められています(最判昭和45年9月18日)。なお、2020年4月1日に施行される改正民法では敷金の定義規定を設けており、敷金とは賃借人の賃貸借契約に基づく金銭債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭であるとし、賃貸借が終了し、賃借人が賃借物を明け渡したときに返還時期が到来するものとしていますので、改正民法においても上記の結論に変わりはないことになります。

### 今回のポイント

- 賃貸借契約期間中、賃借人が家賃を敷金から充当することや、家賃と敷金との相殺を主張することはできない。
- 賃借人が家賃を敷金から充当しないしは相殺することができない理由は、敷金の法的性質によるものであるため、賃貸借契約書に敷金と賃料の充当や相殺禁止の特約があるか否かにかかわらない。
- 仮に滞納家賃を敷金から充当した場合に、残る滞納分が1カ月に満たないという場合であっても、家賃の滞納が信頼関係を破壊する程度に至っている場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。
- 2020年4月1日に施行される改正民法には敷金が定義されたが、改正民法の定義によれば、「敷金とは、いかなる名目によるかを問わず、賃貸借に基づいて生ずる賃借人の金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」とされ、その返還時期は、「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき」とされているので、現行民法と結論は同じことになる。

# 権利関係編 - 4 (You Tubeでは権利関係全15回の第5回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』を使って無料動画(WEB講座)を配信しています。  
今回は、抵当権を勉強します。抵当権は、ほぼ毎年出題される重要箇所です。

## 1. 抵当権の仕組み

### POINT 抵当権とは？

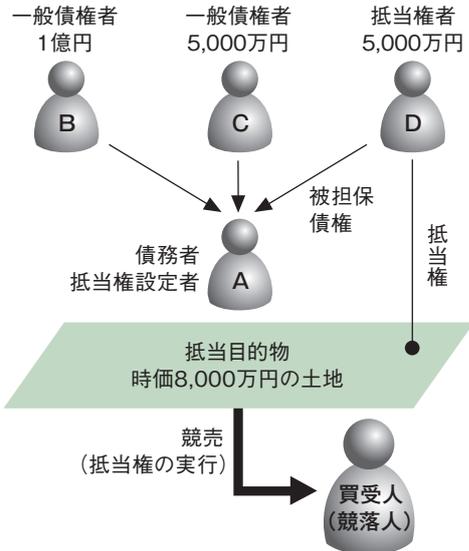
POINT

お金を回収するための物に対する権利を担保物権といい、担保物権の代表格を抵当権という。

抵当権を有している債権者(金銭債権者)を抵当権者といい、抵当権を有しない単なる金銭債権者を一般債権者といいます。抵当権によって保証された抵当権者の金銭債権を被担保債権といいます。

事例で抵当権の仕組みを理解しましょう。Aは、Bから1億円、Cから5,000万円、Dから5,000万円を借りました。そこでAは、Dのために、自己所有の時価8,000万円の土地に抵当権を設定したとしましょう。抵当権を設定された土地を抵当目的物または抵当不動産といいます。

債務者Aが借金を返済できなければ、抵当権者Dは抵当目的物を競売することができます。競売とは、裁判所がオークションをすることです。抵当権に基づいて抵当目的物を競売することを「抵当権を実行する」ともいいます。競売代金が仮に8,000万円だとすると、まず抵当権者が5,000万円を受け取り、残りの3,000万円を一般債権者が債権額に比例してBが2,000万円、Cが1,000万円受け取るようになります。このように、抵当権者は一般債権者に優先して弁済を受ける権利を有しており、これを優先弁済請求権といいます。



## 2. 抵当権設定者、物上保証人

### POINT 物上保証人とは？

POINT

人の債務のために自己の財産(土地・建物等)を担保目的物として提供する第三者のことをいう。

自分の土地や建物に抵当権を設定する人を抵当権設定者といいます。抵当権設定者は債務者であることが多いですが、債務者以外の人の土地・建物にも抵当権を設定することができます。この人を物上保証人といいます。例えば、息子の借金のために、親が自己所有の土地に抵当権を設定するような場合です。

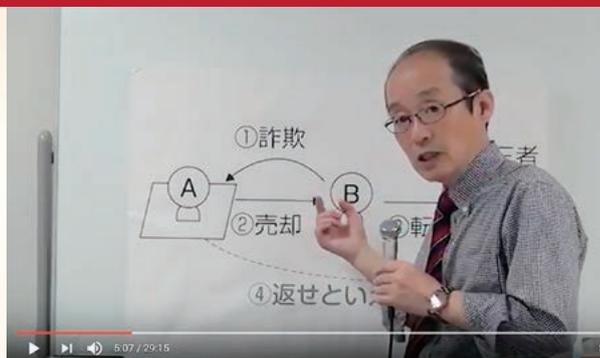
YouTube 動画公開中!!

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。



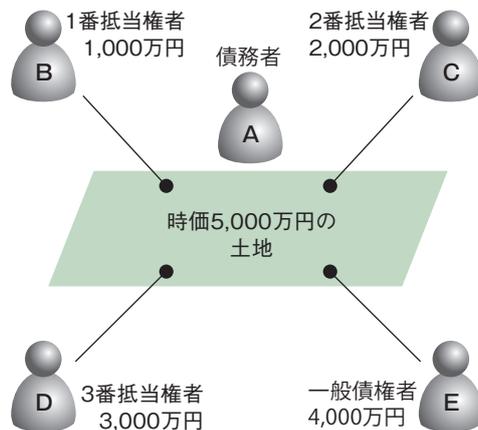
### 3. 弁済を受ける順位

POINT

#### 優先弁済請求権

同一不動産に数個の抵当権が設定されている場合、**弁済の順位は、抵当権設定登記の早いもの順となる。**

最初に抵当権設定の登記を受けた者を**1番抵当権者**、2番目に登記を受けた者を**2番抵当権者**、3番目に登記を受けた者を**3番抵当権者**といいます。債務者Aの時価5,000万円の土地に、Bは1番抵当権(被担保債権額1,000万円)、Cは2番抵当権(被担保債権額2,000万円)、Dは3番抵当権(被担保債権額3,000万円)を有しており、EはAに4,000万円請求できる債権を有している一般債権者であるとしましょう。債務者Aが弁済期に弁済しなければ、抵当権者は抵当権を実行することができます。競売代金が5,000万円であれば、最初にBが1,000万円の弁済を受け、2番目にCが2,000万円の弁済を受けます。残額は2,000万円しかないため、Dは3番目に2,000万円の弁済を受けることになります。一般債権者のEは、競売代金からは弁済を受けることができないことになります。



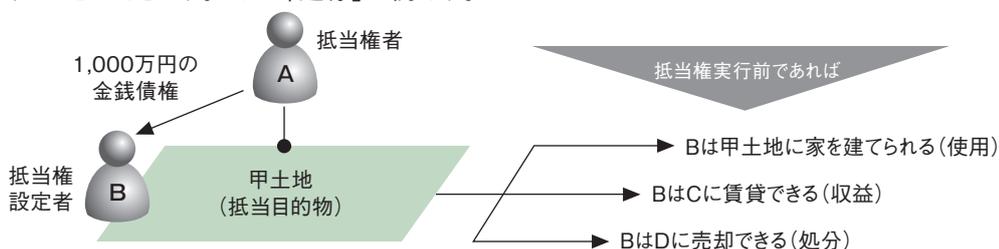
### 4. 抵当目的物の取扱い

POINT

#### 抵当目的物は自由に扱える

抵当権設定者は、**抵当権が実行される前であれば、抵当目的物を自由に使用・収益・処分できる。**

AはBに1,000万円の金銭債権を有しており、Bは、自己所有の甲土地に抵当権を設定します。抵当権設定者Bは、抵当権者Aの承諾がなくても、抵当目的物である甲土地に建物を建てることができます。これが「使用」の例です。次に、BはAの承諾がなくても、甲土地をCに**賃貸**して収益をあげることができます。これが「収益」の例です。さらに、BはAの承諾がなくても、甲土地をDに**売却**することができます。これが「処分」の例です。

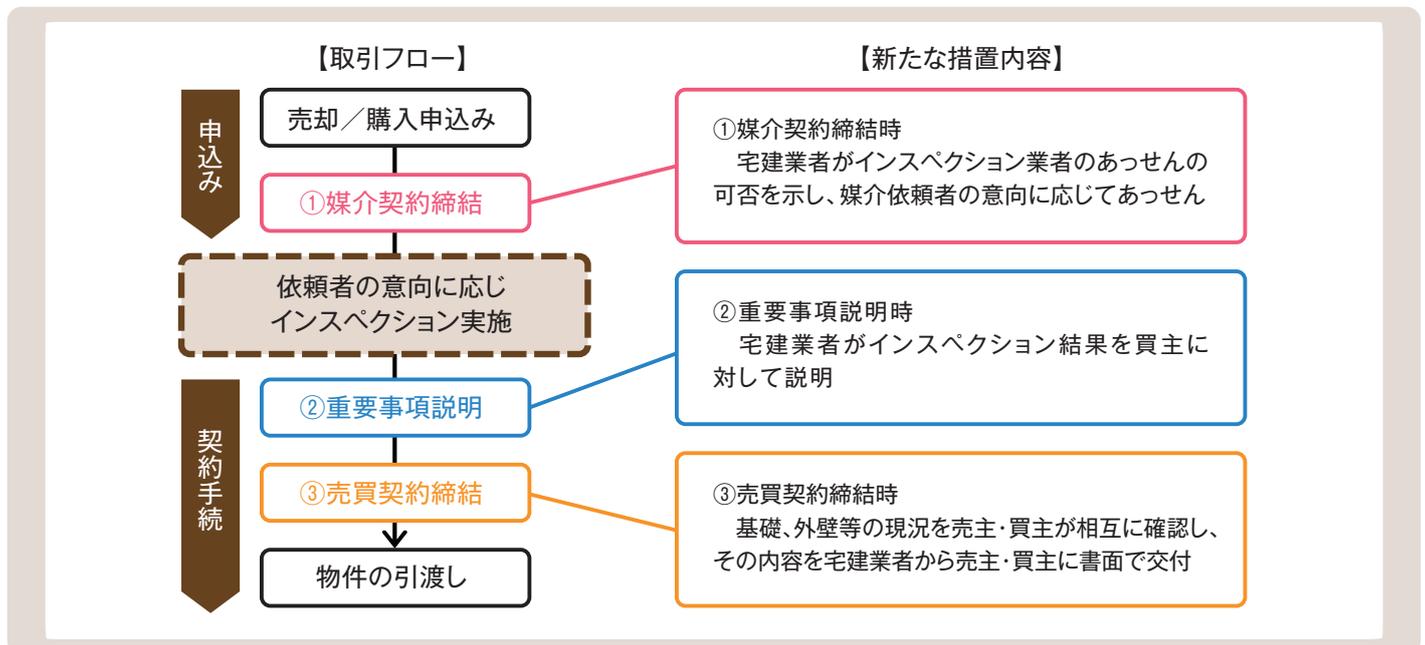


# 業法改正による 今後の見通しと海外の制度との違い

長嶋 修 (不動産コンサルタント 株式会社 さくら事務所 会長)

インスペクションを説明義務化する「改正宅建業法」が、4月から施行されています。具体的には、不動産取引の媒介契約を結ぶ際、あるいは重要事項説明の際などにおいて「インスペクションの有無」や「インスペクションをしていればその内容について説明する」というものです(図)。要するに、住宅の売買に関わる売主・買主はすべて、インスペクションの存在を知ることになるわけで、法改正によるアナウンス効果は絶大でしょう。

図 改正宅建業法における取引フローと新たな措置内容



出典：「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」概要(国土交通省)より抜粋・編集

## 混沌期に入るインスペクションの普及

では、4月からインスペクションが本格的に普及し、中古住宅流通が活発化するかといえば、ことはそう簡単ではない。それどころか、トラブルを生む危険性をもはらんでいる。なぜなら、今回の業法改正にはいくつもの制度的な不備が見られ、「市場の失敗」が起こる可能性が高いと思われるためだ。したがってインスペクションの普及は、黎明期を過ぎて「混沌期」に入っていると見ておくのがよいだろう。

## 先進国では買主が行う

「制度的な不備」とは、例えばどういうことか。それは「媒介契約時に、不動産業者がインスペクション業者のあっせんの可

否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんを行う」という点。これは明らかに、売主側がインスペクションを行うことを企図していることで、不動産売買実務者なら自明だろう。なぜなら、売主と不動産業者は、物件を売り出す前に媒介契約を締結するが、買主とは実務上、契約当日に行う。契約の場になってインスペクションの有無を提示されたところで、目の前には売主がいるわけで、時すでに遅しだ。したがってこの制度改正においては、売主の側でインスペクションを行うしかないが、ここには問題が潜む。インスペクション先進国では例外なく「売主が行うインスペクションは信用ならない」として、買主側がインスペクションを行う制度設計に改められたのだ。

## 問題視された業者との癒着

なぜ売主側のインスペクションが信用ならないか。そこには、こ

の業界にありがちな「癒着の構図」があるからだ。不動産業者がインスペクターを紹介する場合、「仕事をあげる側」と「仕事をいただく側」といった構図になる。つまりインスペクターは、不動産業者の下請けになるわけだ。このとき不動産業者は、売主と媒介・売買契約を締結したいといったモチベーションを持っている。いきおい、「報告書の不利な文言は削除せよ」とか、「一部画像を差し替えよ」などといった注文がつく。これでは「事実と可能性をありのままに提示する」といったインスペクションの本来的な意義が失われてしまう。

こうした事態がアメリカ・カナダ・オーストラリアなどのインスペクション先進国で例外なく起こった。普及期には不動産業者の癒着が問題に。「仕事を出すから報告書の便宜をはかれよ」の流れである。その後、アメリカでは州ごとに「業者によるインスペクター紹介禁止」などで対応した。現在は、ほとんどが買主によるインスペクションとなっている。契約後5～7日程度のうちにインスペクションを入れ、その結果によって契約条件を再交渉でき、場合によっては白紙解約もできる。

オーストラリアでは「売主のインスペクションは虚偽が多い」と問題になり、買主がインスペクションする仕組みが創設された。アメリカと同様に、契約後にインスペクションを行い、当日夕方5時までに契約解除、または不具合箇所を指摘。何もなければそのまま契約条件了承とみなす。インスペクション先進国は「不動産業者とインスペクターの癒着」と闘ってきたのだ。

日本でもすでにこうした事象は発生しているようだ。筆者が創業した(株)さくら事務所にも、不動産業者から報告書の改ざんの依頼があり、当然のことながらお断りしているが、次から弊社にインスペクション依頼は来ない。ということは、つまりどこかで、その依頼に応じているインスペクターがいるはずだ。

## 先進国ではインスペクターが説明

次に問題となるのは、重要事項説明時に、宅建士がインスペクションの有無とその内容を説明しなければならないことだ。宅建士には一般にインスペクションの素養がないことは周知だが、はたしてどのように説明するのか。また説明時には、報告書を提示する義務はなく「雨漏りがあった・なかった・わからない」といった項目がいくつか重要事項説明書に提示されるだけ。これは非常に中途半端で、例えば雨漏りがあった場合、その原因は何か、直し方にはどのようなものがあるか、それによってどの程度長持ちするかといったところまで説明できなければ、買主は納得・安心しないだろう。また「雨漏りがあるかどうかわかりません」と言われたところで、不透明さがつきまとうだけ。さらには重要事項説明を行う宅建士も、契約を壊すことなく締結したいといったモチベーションがあるか

ら、一部では事実と異なる、営業的なオーバートークが行われるだろう。こうなると、一体何のためにインスペクションの説明をしているのかわからなくなってしまう。

他の先進国では、インスペクション結果について宅建士が説明を行うことはない。それは宅建士の専門分野ではなくインスペクターの責任範囲であるためだ。したがって説明責任のリスクもない。

## アメリカでは研修に 約120時間かける教育機関も

さらに国交省は、インスペクションを行う「既存住宅状況調査技術者」が年度末には2万4,600人になる見込みだとしているが、これは、年間500万件の中古住宅取引があるアメリカのインスペクター数を上回る人員だ。ましてや実務経験に乏しく、半日程度の講習を受けた技術者が、はたしてどの程度のインスペクションを行えるのか。アメリカでは、インスペクターの教育研修を行う企業が多数存在する。筆者が2016年に訪問した教育機関では一般的にはトータル120時間のうち、机上の知識習得に40時間、現場における実地研修には80時間をかけ、考査の上、晴れてインスペクターとなる。その後はアメリカホームインスペクターズ協会(ASHI)などの団体に加盟し、定期的に講習や考査を受け、スキルアップに努めている。

## インスペクションとの 付き合い方を次号より解説

それでは日本では今後、中古住宅市場を活性化するにあたり、どのような制度設計が望ましいのか。また不動産業者はインスペクションとどのように付き合えばいいのか。筆者は2008年に日本ホームインスペクターズ協会を設立するにあたり、イギリス、北米、オーストラリアなど海外の事例を一通り調査した。本コラムではこれから数回に分けて、あるべき市場の姿、ビジネススタンスを解説する。



不動産コンサルタント  
(株)さくら事務所 会長

**長嶋 修** Nagashima Osamu

<http://nagashima.in/>

不動産デベロッパーで支店長として幅広く不動産売買業務全般を経験後、1999年に業界初の個人向け不動産コンサルティング会社である、不動産の達人「株式会社さくら事務所」を設立、現会長。著書は「不動産格差」(日本経済新聞出版社)、5年後に笑う不動産」(ビジネス社)など多数。



Tactics of Management

不	動	産	会	社
経	営	術		
Vol.13				

# 成約率アップのための 能力開発の必要性

賃貸仲介で、来店したお客様が契約に至る「成約率」は明らかに会社の業績に直結します。ところが、あまたの研修では「マナー」ばかりを磨き、肝心の成約率向上のノウハウが解き明かされていないのではないのでしょうか？

## 決める力=成約率

個々のメンバーの成約率はどんな数字でしよう？「10人接客して5人決められる」なら成約率は50%です。「10人接客して6人」なら60%。これで業績は1.2倍変わります。いうまでもなく、「店舗で決める力」は売上を大きく変えるものです。これを「数えていない」というのはあり得ないことです。個人別に必ず集計すべきです。

## 法人、学生は高めの成約率のため 顧客属性ごとに分ける

この成約率の数字をとると、社宅代行など法人経由の場合、「店に来てからの成約率」は高くなります。転勤することは決まっています。忙しいため、事前に物件候補をやりとりするときは複数の会社に打診しても、いざ内見するときは、「その日に決めたい」からです。

学生も進学での入居先に対しては、

「何度も来られない」し、「今日中に決めたい」というケースが多く、結果的に成約率が高くなります。

ということであれば、これらを除く「一般客」の成約率のアップが業績拡大のカギです。

## 1勝1敗の人と、2勝1敗の人の差

成約率50%と66%。数字では「ちょっとの努力でやれるのでは」と感じるかもしれませんが、これは、1勝1敗と2勝1敗の差。実は現場の接客力が飛躍的に伸びないと実現しません。私は一般客で82%という方とお話したことがあります。4勝1敗以上ということですからすさまじい接客力です。

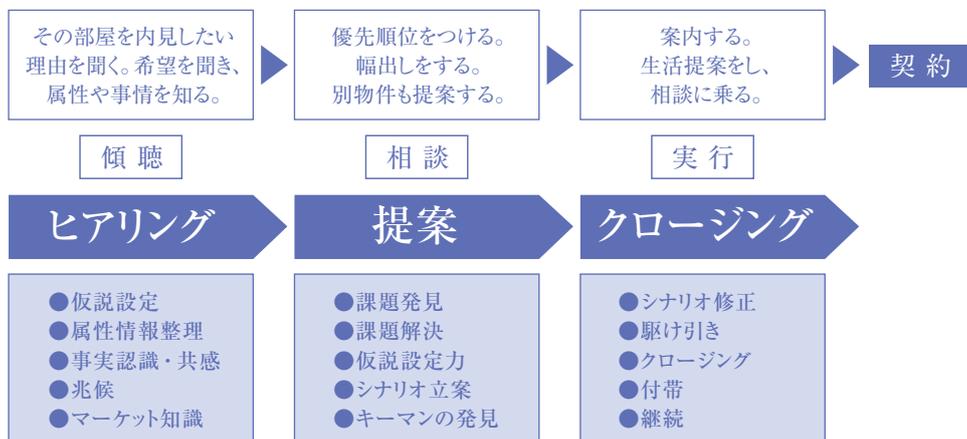
## マナーだけではない差

こうしたハイパーフォーマーに話を聞くと、彼らの仕事の差は、マナーではありません。売れない人も案外マナーは磨

かれている。むしろ、物件を知り、相場や地域に詳しく、お客様の要望をしっかりと聞いています。またクロージングも顧客を主語に熱く迫る力があります。それなのにロープレではマナー研修ばかり。これでは成約率が高まりません。

## 成約率を高めるための 実践的ロープレの必要性

ではいかにすればよいのか。研修の中身も変えないと能力開発はできないのです。顧客の要望の背景を傾聴する技術、時には条件の幅を広げ、変更を促す技術、そして物件だけでなく生活を提案する技術が必要です。ロープレの審査項目を見直し、成約率が高い人のノウハウを全員に浸透させ、それをどんどん普及させる必要があるのです。



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・執筆活動を行っている。

# 「事業承継」成功の秘訣

Vol.13

## 不動産オーナーにおける 一般社団法人を活用した法人化-2

前号 (Vol.12) では、一般社団法人の社員の地位は、相続税の課税対象とされる「財産」に該当しないとご紹介しました。それでは、個人の財産を一般社団法人に無償で移転すれば、相続税等の節税になるのでしょうか？

### 1. 一般社団法人に対して無償で 財産移転した場合の課税

一般社団法人の社員の地位は相続税の課税対象となる財産ではないと解されているため、個人が保有するすべての財産を無償で一般社団法人へ移してしまえば、個人の相続財産はゼロとなり、節税になるのでしょうか。そのような場合には、その無償で移転した財産について次の①～③の課税があり、基本的に<sup>※1</sup>節税とはなりません。

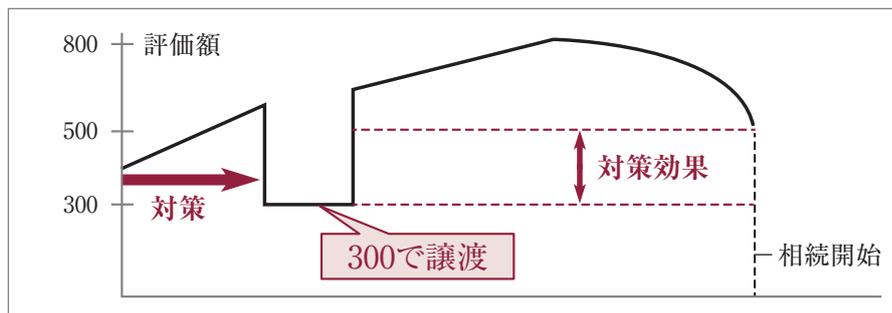
- ①一般社団法人において、法人税の受贈益課税が生じる。
- ②移転した財産に含み益がある場合、個人において、所得税のみなし譲渡課税が生じる。
- ③一般社団法人を個人とみなして相続税または贈与税が課税される(上記①に係る法人税等相当額は控除可)。

<sup>※1</sup> 例えば、含み益がなく時価が低い財産を個人から一般社団法人へ無償で移転し、上記1.の課税を受けた場合でも、その後、想定しなかった事情により、その財産の評価額が高くなったときは、個人で所有し続けていた場合の相続税と比較して、結果的に節税になったと判断されることも考えられる。

### 2. 「持分がない」という 特徴を利用して、節税 効果が期待できる場合

一般社団法人に対して無償で財産を移転すると、上記1. ①～③の課税が生じることから、一般社団法人へ財産を移転する場合は適正対価(時価)で譲渡するケースが一般的ではないかと思われます。さらに、次の①②のような財産を

図表 将来的に価値が上がると考えられる財産を一般社団法人へ譲渡した場合の対策効果



移転すると、相続税の節税効果を期待できる場合があると考えられます。

- ①将来的に価値が上がると考えられる財産(例:業績のいい会社の株式)
- ②将来的に利益を生むと考えられる財産(例:収益力の高い賃貸物件、剰余金の分配が多い株式)

すなわち、個人で所有し続けていると、推定相続財産の増加につながりそのような財産については、一般社団法人へ譲渡することで、個人の財産は譲渡時の時価相当の現金に置き換わるため、推定相続財産の価額をいわば固定(推定相続財産が膨らむことを防止)できます(図表参照)。

一般社団法人等<sup>※2</sup>の理事である者<sup>※3</sup>が死亡した場合、「その純資産額÷その死亡の時点における同族役員の数」に相当する金額を、その特定一般社団法人等が、その被相続人から遺贈で取得したものとみなされ、その特定一般社団法人等に相続税が課税されることとなりました<sup>※4</sup>。

<sup>※2</sup> 相続開始の直前に総役員数に占める同族役員数の割合が1/2超等の要件を満たす一般社団法人をいう。

<sup>※3</sup> 相続開始前5年以内のいずれかの時において、その理事であった者を含む。

<sup>※4</sup> 本改正は、原則として、平成30年4月1日以後の特定一般社団法人等の理事の死亡に係る相続税について適用される。

### 3. 平成30年度税制改正

平成30年度税制改正により、特定一

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。



# 全日ステップアップトレーニング 受講者に聞きました!

売買編  
-1-

宅地建物取引業の従業者教育や日々の実務に役立つ「全日ステップアップトレーニング」。平成28年度からは全地方本部での実施も開始され、毎年多くの方が受講し、好評を得ています。そこで、昨年9月12日に富山県本部で受講された森下武志さんに受講の感想をうかがいました。

実践できていることと、  
できていないこと  
自分を見つめ直す  
いいチャンスに

[受講者] (株)まちかど不動産／代表取締役 森下 武志さん  
[日時] 平成29年9月12日／9:30～16:30  
[場所] 富山県市町村会館

## 知識を再確認 することが重要

1限目の「宅地建物取引業法と従業者の基本的心得」で特に印象に残っている項目は、業務日誌や案件日誌をつけることがいかに大切であるかということです。私は今までの経験から、約束等を必ず書面に残して双方が確認することの重要性を当然わかっていましたが、実際は言葉だけで処理をしてしまうことが多々ありました。講義を受けて、当たり前のことができていない自分を見つめることができ、いい機会であったと感じています。

2限目の「物件調査と価格査定」の

講義は、私が実務で行っていることとほぼ同じ考え方でしたので、実務において現状の進め方で続けて大丈夫だと再認識できました。また、価格査定に関しては「ラビーネット」の価格査定マニュアルを利用しており、使い方が簡単で便利だけでなく、詳細な情報が提示されるので、お客様から大変好評をいただいています。

「契約書の知識」や「重要事項の説明」の講義に関しては、実務で経験しているため、基礎知識の再確認ができました。この部分は、私たちの業務の中の生命線ともいえます。特に「重要事項説明補足資料」など、重要事項説明のための関係書類を提示し

て説明することがとても重要であることを再認識しました。また、売主・買主には専門用語を使わずに理解しやすいように説明を心がけなければいけないと思い、実践しています。

## 知識の拡充は必要不可欠

当日の受講者は34名とのことで、会場には私の知人も見受けられました。日々、社会情勢や法令等も変化している中、「ステップアップトレーニング」は、実務に役立つ知識の確認や業界の動向を知ることができます。そのような講義を気軽に受けられるいい機会だったと感じていると同時に、参加させていただいたことに大変感謝しています。

目まぐるしく変化する現代社会に対応するべく、いろいろなベクトルをもって会社を展開していきたいと考えています。その一環として自身の知識の拡充は必要不可欠であり、そのように思っ

て勉強していく姿勢を、変わらずに持ち続けていきたいと強く感じました。

売買編カリキュラム(富山県本部平成29年9月12日実施)

科目	講師
宅地建物取引業法と従業者の基本的心得	全日富山県本部本部長／田中 賢治
物件調査と価格査定	全日富山県本部研修委員／野村 英之
契約書の知識	北澤不動産コンサルティング代表／北澤 秀樹
重要事項の説明	北澤不動産コンサルティング代表／北澤 秀樹
契約の締結、決済、引渡し、登記	全日富山県本部副本部長／宮崎 秀人

# 新任 本部長をご紹介します!

## 北海道本部



北海道本部長  
**横山 鷹史氏**

(公社)全日本不動産協会北海道本部  
北海道札幌市中央区南4条西  
6丁目11番地2 全日ビル2階  
TEL:011-232-0550 FAX:011-232-0552

### ● 会員サービスを拡充

当本部特有の問題点であった会員に対するサービスの不均衡を是正するため、これまで未実施だった複数のエリアにおいて、ユーストリーム(動画共有サービス)を活用した同時配信による法定義務研修会を開催しました。

また、理事会運営の改革にも着手し、傍聴制度や議事録の公開を実現しました。さらに消費者保護の強化を目的に、不動産相談苦情処理・取引相談・求償・網紀の4

つを合同委員会とし、苦情の申し立て、認証上申、求償業務、処分規定の適用までワンストップの仕組みを構築しました。

加えて来期は献血呼びかけや特別支援学校における受講者に夢と勇気を与えるための講演開催等、公益事業にも注力します。公益社団法人の地方組織として定款施行規則を遵守し、理事会一丸となって業務支援を含む会員サービスを拡充し、発展的な公益事業の立案と実行により、協会のイメージアップ対策にも取り組んでいきたいと思っています。

## 山形県本部



山形県本部長  
**加藤 信芝氏**

(公社)全日本不動産協会山形県本部  
山形県山形市松波4丁目1番15号  
山形県自治会館 6階  
TEL:023-642-6658 FAX:023-642-6680

### ● 行政や各団体と連携

山形県本部の会員数は、現在、約100社であるため、開業セミナーや一般消費者等への講習を開催して、120社ぐらいまで増強していきたいと思っています。

山形県は全国と同様、人口減少や高齢化等を背景に空き家数が増加傾向にあり、今後さらに増えていくことが予想されています。そこで当本部では、山形県や各市町村と連携を図って、空き家対策

や「安心R住宅」の推進に力を入れています。特に山形市の場合、調整区域の緩和もあり、不動産業界にとって動きやすい状況です。今後も建設業協会や各団体と協定をし、さまざまな活動を推進していく所存です。

総本部および山形県、各市町村の連携、そしてお客様の厚い信頼をいただけるよう地域に根ざした山形県本部の運営を目指していますので、今後とも皆様のご協力、並びにご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

## 福島県本部



福島県本部長  
**鍋田 岩男氏**

(公社)全日本不動産協会福島県本部  
福島県郡山市南1丁目45番地  
TEL:024-939-7715 FAX:024-939-9377

### ● 地域社会の発展へ向けて

福島県では、東日本大震災以後の数年間において、被災者の方々が多く移られた地域の不動産価格が高騰しましたが、一昨年からは落ち着き、震災前の価格に戻りつつあります。近年の空き家問題における法整備は都市部では有効と思われていますが、地方ではそれ以上にこの先を考えていかなければならない問題です。福島県本部はこのような社会問題に対し、不動産業を通して行政や異

業種団体の方々と協力して活動しています。

今後は法定研修のみならず、いろいろな勉強会を通じて、不動産業従事者のレベル向上、地域社会の活性化に力を注ぎたいと思っています。

福島県は県民の皆様の懸命な努力と全国の皆様からの多大なお力添えで、着実に復興への道を進んでいます。心より皆様に感謝を申し上げますとともに、不動産業を通し、地域社会の発展のために、一生懸命がんばります。



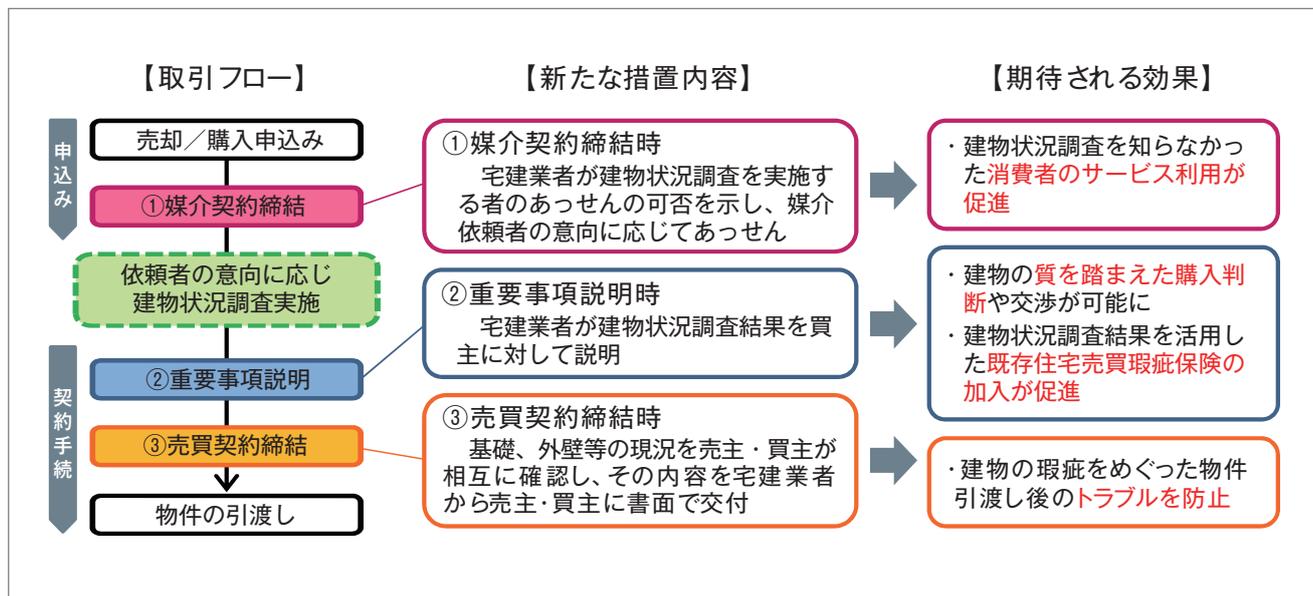
# 平成30年4月施行 「建物状況調査(インスペクション)」の 制度概要と改正事項

平成30年4月より、建物状況調査(インスペクション)に関連する宅地建物取引業法の改正が施行されます。  
ここでは、制度の概要と具体的な改正事項について数回に分けて解説します。

## 1. 「宅地建物取引業法」平成30年4月施行の内容

- ① 媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載【34条の2第1項】
- ② 建物状況調査の結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を重要事項として説明【35条1項】
- ③ 37条書面に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載【37条1項】

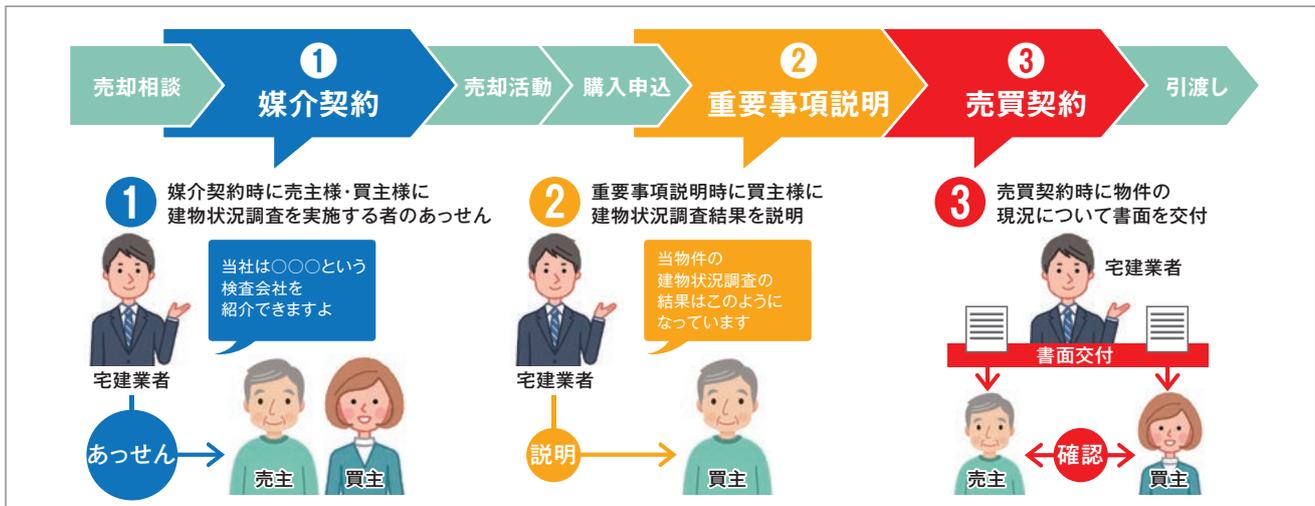
<改正宅建業法における新たな措置内容と期待される効果>



出典：「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」概要(国土交通省)より抜粋・編集

### ◆実際にどんなことをすればいいの？

- ① 媒介契約締結時：建物状況調査を実施する者のあっせん可否を示し、媒介依頼者(売主・買主)の意向に応じてあっせん。
- ② 重要事項説明時：宅建業者が建物状況調査の実施の概要、書類の保存の状況等について記載し、説明を行う。
- ③ 売買契約締結時：建物状況調査の実施の有無および基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付。



出典：ジャパンホームシールド株式会社\*1資料より抜粋・編集

\*1 全日本不動産協会では、建物状況調査を実施しているジャパンホームシールド株式会社、アットホーム株式会社と提携しています。

## 2. 建物状況調査とは？

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するもので、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が実施するものです。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備します。

### ◆建物状況調査の対象となる建物について

建物状況調査の対象となるのは既存の住宅(戸建て・共同住宅等)です。賃貸住宅も対象となります。なお、既存の住宅とは、人の居住の用に供した住宅、または建設工事の完了の日から1年を経過した住宅のいずれかに該当するものをいいます。

店舗や事務所は建物状況調査の対象ではありませんが、上記の既存住宅に当てはまる建物を取引後に店舗や事務所として利用する場合には、対象の建物となります。

店舗併用住宅の場合、住宅部分(店舗部分との共用部分を含む)が基本的な建物状況調査の対象となります。

マンションの場合には、共用部分も調査の対象となるため、あらかじめ管理組合の了承を得る必要があります。

### ◆建物状況調査の対象の部位・方法について

建物の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分が調査対象部位です。

○構造耐力上主要な部分の例

基礎、土台および床組、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組

○雨水の浸入を防止する部分の例

外壁、内壁、天井、屋根



屋根裏の点検口や床下点検口がない場合や、移動困難な家具によって目視できない箇所がある場合であっても、建物状況調査は実施できます。ただし、点検口がない、あるいは、移動困難な家具があることにより個別に調査できなかった箇所については、「調査の結果の概要」および「報告書」に「調査できなかった」と記載されます。

調査ができなかった部分が残る場合、そのままでは既存住宅売買瑕疵保険\*2(個人間売買タイプ・検査事業者保証型)の加入ができないので注意が必要です。

\*2 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ・検査事業者保証型)とは、既存建物の個人間売買における売買契約に関する保険で、既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われます。保険金の支払い対象は一定の修補費用、調査費用、仮住居・転居費用等で、保険期間は1年または5年、保険金額は500万円または1,000万円(保険商品によって異なる)です。保険料はおおむね5~10万円程度です。



## 香川県本部

Kagawa



## 全日本不動産協会香川県本部 50周年記念行事を開催

全日本不動産協会香川県本部創立50周年・不動産保証協会香川県本部創立45周年の記念式典を2月4日(日)に開催いたしました。

当日は、前夜からの雪により香川県の南部・西部では数センチの積雪があり、自宅から出られないという会員や、高松市の南部に位置する高松空港が閉鎖になり、航空便が利用できなくなるというアクシデントに見舞われましたが、県内外から大勢のご来賓の皆様のご臨席を賜り、盛大に記念行事を開催できました。

記念行事は3部構成で、午後1時30分より記念講演を行いました。講演テーマ1は、「地域から日本を変える! これからの企業のあり方」で、講師に事業創造大学院大学客員教授でフリーキャスターの伊藤聡子先生を、テーマ2は、「高齢者と空き家問題」で、講師に(一社)空き家相談士協会専務理事の名和泰典先生をお迎えし、ご講演いただきました。参加者は、

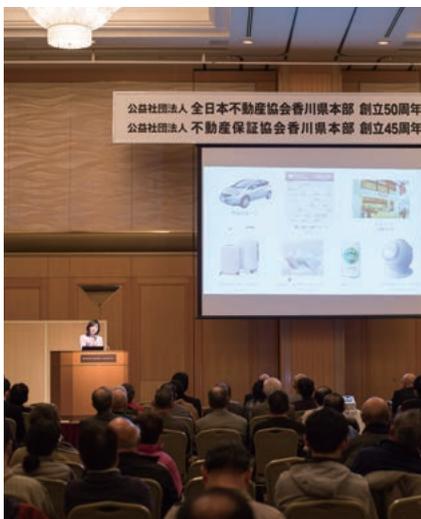
一般県民の方と式典参加者の皆様で、熱心に聴講されていました。

その後、午後4時30分から式典・祝賀会が開始されました。本部長の式辞に続き、国交省四国地方整備局建設部長、香川県知事、高松市長、原嶋理事長、県選出衆参国會議員の皆様よりご祝辞をいただき、続いて、県知事と理事長による表彰が行われました。祝賀会では、鏡開きを30名あまりの来賓の皆さまで行い、アトラクションには、香川県本部会員で師範のご祝儀舞や愛媛県本部長のギター演奏、地域で活動するハーモニカ隊の演奏とコーラスグループの歌が披露されました。最後に参加者全員が「瀬戸の花嫁」を合唱し、手作り感あふれる祝賀会となりました。

昭和42年に創立された全日香川県本部は、後に創立された不動産保証協会香川県本部とともに、県内不動産の円滑な取引に努めてまいりました。特に香川県においては、平成

12年に都市計画法、建築基準法の一部が改正され、線引き制度が原則として県の選択制となったことを受け、全国で唯一、都市計画区域を拡大・再編し、従来の線引き制度を廃止、新たな土地利用コントロール制度を導入いたしました。そして今、人口減少や高齢化による行政サービス維持のためコンパクトシティへの移行、増え続ける空き家・空き地の利活用による地域コミュニティ維持の対策や大規模災害への備えなどに対し、自治体や他の業界団体などと共に、立ち向かわなければならないたくさんの課題に直面しています。

今回の記念式典は、香川県本部がこれらの課題に対処するため、会員の繁栄とともに社会への貢献に寄与していくことを宣言する機会ともなりました。全日本不動産協会香川県本部を今日まで導いてくださった多くの先輩会員と関係諸団体の皆様に改めて感謝申し上げます。



伊藤聡子先生による講演



香川県本部長による式辞



来賓の皆さまによる鏡開き



盛会に開催された式典・祝賀会

## 兵庫県本部 Hyogo



### 兵庫県阪神支部の親睦会を開催

平成30年2月9日(金)、日本三大厄神のひとつである「門戸厄神東光寺」のほど近くにある高級中華料理店「愛蓮」にて、阪神支部の親睦会を開催しました。数々のおいしい料理とお酒を味わい、参加者それぞれ

が楽しい時間を過ごすことができました。

参加者の談笑は絶えることなく、時間の許す限り、会員間の親睦を深める有意義な会を開催することができました(参加者26名)。



懇親会の模様

## 岐阜県本部 Gifu



### 自治会加入促進に関する協定と空き家バンク制度実施に関する協定を美濃加茂市と締結

近年、外国人居住者の増加、地域住民の高齢化が進み、自治会加入率が低下しています。

そこで、美濃加茂市と不動産関係団体が協力し、住宅やアパートの売買、賃貸に際して入居者に地域組織への加入を働きかけることとし、平成

29年10月5日(木)に全日岐阜県本部と美濃加茂市は、自治会加入促進に関する協定を締結いたしました。

また、美濃加茂市では、少子高齢化などで、年々増加する空き家を有効活用し、移住や定住の促進を図るため、空き家の売買や賃貸情報を提

供する空き家バンクを3月1日(木)より開設しました。

そこで全日岐阜県本部は、平成30年2月26日(月)、美濃加茂市と連携・協力するため、美濃加茂市空き家バンク制度の実施に関する協定を締結しました。



美濃加茂市と協定を結ぶ浅野岐阜県本部長(左)



空き家バンク制度開設に伴い、協定が結ばれた

## ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

### ■ゴールデンウィーク休暇のご案内

5月1日(火)と5月2日(水)はコールセンターならびに相談センターがゴールデンウィーク休暇となります。5月7日(月)より通常どりの開設となります。

### ■操作に関するコールセンター(PC、エクセル・ワードの操作等)

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

### ■全日不動産相談センター(不動産取引に関する相談)

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

## 賃貸不動産経営管理士協議会主催シンポジウム



### シンポジウムテーマ

# 豊かな住生活の 鍵を握る「次世代の賃貸住宅管理業」

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会は、設立より10年を迎え、協議会認定資格である「賃貸不動産経営管理士」の累計合格者も5万名を超えました。賃貸不動産経営管理士の社会全体への認知度向上と社会的重要性の周知を行うとともに、賃貸住宅管理の資質向上を図るため、以下のとおりシンポジウムを開催します。

### プログラム

【開 会】13:00

【第1部】基調講演 (13:10 ~ 14:10)

テーマ：寛容社会 多文化共生のために〈賃貸住宅〉ができること  
講演者：島原 万丈 氏 (LIFULL HOME'S総研 所長)

【第2部】パネルディスカッション (14:35 ~ 15:55)

テーマ：豊かな賃貸ライフを実現する「次世代の賃貸住宅管理業」  
～賃貸不動産経営管理士が担う役割と将来像～  
コーディネーター：上野 典行 氏 (プリンシプル住まい総研 所長)

パネリスト：小田 慎三 氏 [(株)スマサポ 代表取締役]  
杉本 浩司 氏 [(株)エスエストラスト 代表取締役]  
谷 尚子 氏 [(株)ハウスメイトパートナーズ 営業部課長]  
西島 昭 氏 [(株)市萬 代表取締役]  
苗加 充彦 氏 [(株)苗加不動産 代表取締役] ※五十音順

【閉 会】16:00



日 時 平成30年4月27日(金) [13:00~16:00 ※開場12:00]

会 場 文京シビックホール大ホール(東京都文京区春日1-16-21)

定 員 1,800名

対 象 賃貸不動産経営管理士、不動産関連業務従事者、一般の方

申込期間 平成30年2月26日(月)~平成30年4月20日(金)まで

申込方法 日経アドネット(Web)より <http://esf.nikkei.co.jp/e/20180427/>

### お問合せ

賃貸不動産経営管理士協議会  
シンポジウム事務局

TEL:03-3545-9832

(電話受付：平日10:00 ~ 18:00)

※応募多数の場合は、抽選となりますのでご了承ください。※後日、登録したメールアドレスに参加券が届きます。当日は参加券を印刷し、ご持参ください。  
(一社)賃貸不動産経営管理士協議会は(公社)全日本不動産協会、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の3団体で構成されています。

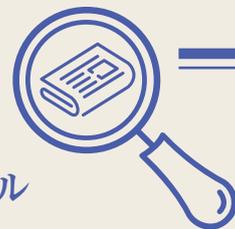
# 新入会員名簿

[平成30年2月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	アサヒ不動産 株式会社	
	札幌市	OWN 株式会社	
	札幌市	株式会社 JOINT	
岩手県	盛岡市	株式会社 やよい不動産	
宮城県	仙台市	株式会社 Vintage style	
	名取市	潜匠建設 株式会社	
	仙台市	株式会社 TNO	
	仙台市	光総業 株式会社	
	塩竈市	マイハウス 株式会社	
秋田県	秋田市	新屋建物	
福島県	郡山市	開東産業 株式会社	
	郡山市	株式会社 大地物産	
栃木県	佐野市	株式会社 YOKOTAウインズ	
群馬県	伊勢崎市	株式会社 サン不動産ネクスト	
埼玉県	さいたま市	株式会社 オフィスヒラヤマ	
	上尾市	株式会社 グッドワンサービス	
	入間市	株式会社 ショーゼンエンジニアリング	
	さいたま市	株式会社 デベロップサポート	
	さいたま市	株式会社 ドリームハウス	
	越谷市	ベル・ブライト不動産管理 株式会社	
千葉県	浦安市	きららエステート 株式会社	
	いすみ市	くら商事	
	流山市	県創 株式会社	
	鎌ヶ谷市	しおけん住販	
	市川市	株式会社 BRホームズ	
	千葉市	株式会社 フェイバリーホーム	
	千葉市	ホタカ 株式会社	
	市川市	ユニバーテックス不動産投資 株式会社	
	東京都	江戸川区	株式会社 アーキスト
		葛飾区	株式会社 家屋
		渋谷区	株式会社 一期一会
中央区		株式会社 イロファースト	
新宿区		株式会社 infinite value	
豊島区		株式会社 SJ	
中央区		EDOワークス 株式会社	
千代田区		株式会社 NGU	
渋谷区		株式会社 カインドリンク	
文京区		株式会社 毅紳	
新宿区		株式会社 GIVETHREE	
世田谷区		株式会社 クアトロ・ラガッツィ	
港区		クラリスハウス 合同会社	
中央区		株式会社 グローバリブレード	
渋谷区		合同会社 QWAN	
荒川区		恒業通商 株式会社	
渋谷区		株式会社 ゴールドライフ	
千代田区		株式会社 ザックコンストラクションズ	
中央区		株式会社 サミット	
新宿区		株式会社 Sunshine	
江戸川区		JRK 株式会社	
府中市		JCKホーム 株式会社	
豊島区		株式会社 Shinecorporation	
豊島区		縦横実業 株式会社	
千代田区		新・紀尾井町管財 株式会社	
豊島区		スイッチボード 株式会社	
渋谷区		株式会社 スカイクリエイト	
中央区	株式会社 ステラマネジメント		
小平市	西武ホーム		
港区	セリングビジョン 株式会社		
渋谷区	TKホールディングス 株式会社		

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	豊島区	T・B・S企画 株式会社	
	千代田区	株式会社 T・S・エステート	
	新宿区	株式会社 東亜地所	
	港区	ドミシラドレ・インターナショナル 株式会社	
	杉並区	株式会社 トモノ	
	港区	株式会社 Trusted Advisors	
	目黒区	株式会社 ナズハウスエージェント	
	新宿区	株式会社 ハウジングコンシェル	
	千代田区	株式会社 林順孝建築設計事務所	
	北区	株式会社 ヒューマンリンク	
	江戸川区	フィガロジャパン 株式会社	
	中央区	株式会社 フィロソファーズストーン	
	墨田区	株式会社 フォワードジャパン	
	渋谷区	藤田地所 株式会社	
	中野区	ブライトパートナーズ 株式会社	
	千代田区	村上管財 株式会社	
	杉並区	株式会社 メイビーランド	
	目黒区	株式会社 目黒川不動産	
	新宿区	株式会社 山手地所	
	港区	大和エステート 株式会社	
	中央区	株式会社 ラビットコーポレーション	
神奈川県	横須賀市	イーストホーム 株式会社	
	横浜市	株式会社 S&M	
	横浜市	株式会社 オフィス横浜	
	厚木市	株式会社 サシナ	
	横浜市	G・Aホールディングス 株式会社	
	横浜市	清水不動産 株式会社	
	横浜市	株式会社 竹之内企画	
	川崎市	トレードアップ 株式会社	
	川崎市	株式会社 ワンシダーハウス	
	新潟県	新潟市	オフィス ビート
新潟市		株式会社 サポート新潟	
富山県	富山市	カーサコンセプト 株式会社	
石川県	野々市市	ステージ 株式会社	
山梨県	甲府市	株式会社 山一ハウスプランニング	
	静岡県	磐田市	磐田中央不動産 株式会社
		伊東市	株式会社 fun
沼津市	メイト 株式会社		
愛知県	知立市	株式会社 E・センス	
	名古屋市	株式会社 うえやま建設	
	安城市	エステート結	
	小牧市	株式会社 エネテク	
	岡崎市	有限会社 岡崎ハイム	
	瀬戸市	株式会社 KIYA	
	名古屋市	グランドデザイン 株式会社	
	名古屋市	株式会社 grow	
	知多郡	株式会社 K's house	
	名古屋市	株式会社 ゴールドマップ	
	名古屋市	株式会社 コネクトホーム	
	一宮市	株式会社 サンエイライブ	
	長久手市	有限会社 正進技建	
	名古屋市	株式会社 大和コンサルティング	
名古屋市	株式会社 トラストマネジメント		
名古屋市	プロパティパートナーズ 株式会社		
安城市	有限会社 宝仙コーポレーション		
名古屋市	万大 株式会社		
岡崎市	株式会社 やまじん測量設計		
京都府	京都市	株式会社 ツイン不動産販売	
	宇治市	株式会社 つなぐ	

都道府県	市区町村	商号名称	
京都府	京都市	有限会社 ディー・エス・コンサルタンツ	
	京都市	リヴレン伊勢屋	
	京都市	レバーム建設 株式会社	
	京都市	株式会社 ワショウエステート	
	大阪府	吹田市	株式会社 アセットシェルフ
豊中市		インターバリュー 合同会社	
大阪市		株式会社 WIN	
大阪市		エクシード	
門真市		株式会社 エス土地建物	
大阪市		N's HOME不動産	
堺市		エピックホームズ 株式会社	
大阪市		株式会社 縁和	
大阪市		株式会社 小原不動産コンサルティングオフィス	
堺市		株式会社 風の森興産	
大阪市		恭永商事 株式会社	
大阪市		敬天産業 株式会社	
大阪市		株式会社 CSJ	
東大阪市		ダイヨシ	
大阪市		株式会社 Wトラスト不動産管理	
大阪市		トータルライフ 株式会社	
大阪市		株式会社 ハウスマイスター	
大阪市		株式会社 ひなたリアルティ	
大阪市		株式会社 Fujitrust	
大阪市		ベストエネルギー 合同会社	
大阪市		株式会社 マッチアップDA	
堺市		株式会社 理想土地建物	
大阪市		株式会社 LIVE LIFE	
堺市		株式会社 ルートワン	
兵庫県		姫路市	株式会社 ケイズネット
		神戸市	株式会社 康洋不動産
		芦屋市	株式会社 シティパッパ
	神戸市	株式会社 スムスム	
	加古川市	合同会社 ティエラ	
西宮市	株式会社 トーエンビルド		
	宝塚市	ニノ・リアルティ 株式会社	
	岡山県	岡山市	株式会社 美誠コーポレーション
岡山市		株式会社 リガール	
広島県	広島市	株式会社 M・F・Dコーポレーション	
	広島市	株式会社 OKJ	
	広島市	Jワークス 株式会社	
山口県	山陽小野田市	せいせい 株式会社	
	宇部市	株式会社 不動産の杉山	
徳島県	徳島市	コウセイリアルエステート 株式会社	
愛媛県	松山市	株式会社 あもり	
	西条市	株式会社 グランツ	
高知県	高岡郡	株式会社 吉村開発工業	
	高岡郡	有限会社 市川工建	
福岡県	田川郡	株式会社 OMOTO	
	糟屋郡	カキウチ不動産	
	福岡市	株式会社 多摩川九州	
佐賀県	佐賀市	株式会社 IS	
	武雄市	松田建設 株式会社	
熊本県	八代市	株式会社 アップリンク	
大分県	中津市	株式会社 西日本建設	
沖縄県	那覇市	沖志ホーム 合同会社	
	那覇市	株式会社 ゴリラワールド	
	南城市	株式会社 トラストプラン・シュン	
	中頭郡	株式会社 財産ネットワークス沖縄	
	那覇市	琉球ベストウェイ 株式会社	



# NEWS FILE

不動産情報  
ニュースファイル

## 賃貸仲介でじわり拡大 法人売買は広がり欠く

IT活用による重説社会実験検討会

国土交通省は3月5日、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」(座長・中川雅之 日本大学教授)を開いた。2017年10月から本格運用が開始された賃貸取引におけるIT重説の実施状況と共に、同年8月から1年間の予定で行われている法人間売買取引の途中経過についても報告された。

賃貸取引のIT重説は、2017年3月の同検討会による取りまとめを踏まえ、8月の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」改正により、10月1日から運用が開始された。今回の検討会では、運用開始から2018年1月末までの状況を報告。まずIT重説実施に伴う苦情・紛争については、国交省や都道府県、全国の各団体への調査で確認できる範囲でゼロ件だった。また全国11カ所に設置された「IT重説相談窓口」に宅建業者などから寄せられた相談件数の合計は206件で、「運用開始から時間が経つにつれて件数が少なくなっている」(同省)。

一方でIT重説の実施件数については、同期間の累計が2,300件となっており、月当たりの数字を見ると毎月増加が続いている。ただし、IT重説の実施自体については業者側に報告義務はないため、今回の件数データは同省がIT重説用のシステムサービスを提供している主な事業者へヒアリングした結果であり、全国的な実数とは異なっている。

そのほか、IT重説実施後に説明の相手方と宅建業者の双方に対して実施したアンケート調査の結果についても発表。説明の相手方の年齢は21~30歳までが約5割と最も多く、全体的に若い世代の利用者が多かったことや、音声と映像については9割以上の人について支障なく運用がなされたことなどが示された。

ただし、重要事項説明書の事前送付については212件中4件(1.9%)が「送付なし」と回答。更に宅地建物取引士証の提示自体は100%が「受けた」ものの、取引士証と相手の取引士を同一人物として「確認できた」とする回答が97.6%にとどまるなど、少数ながら重要な点での手続き不備が見られた。特に重要事項説明書の事前送付については、「必ず実施しなければならないもの。きちんと実態の把握を」(加藤勉 委員・全日本不動産協会)など、厳しい意見が相次いだ。

### ● 法人は「ぜひ参加を」

続いて、現在社会実験が実施されている法人間売買取引についてのIT重説の報告が行われた。同社会実験の登録業者数は312社。これらの業者による実施件数は、現在までのところ、わずか1件にとどまっている。この1件のサンプルケースは、神奈川県に本店を置く事業者が長野県で所有する土地について、その隣接する土地で建設業を営む企業が資材置き場として購入する際にIT重説を実施したもの。説明の相手方に対するアンケートでは、今回のIT重説がトラブルなどは発生せず滞りなく完了したことや、好意的な印象を抱いたことなどを示す回答が寄せられている。

しかしながら、実施件数の数や内容自体については、委員から疑問視する声も上がっていた。ECネットワーク理事の沢田登志子委員は「法人間売買取引の場合、個人相手のケースと異なり、説明の相手方の課題解決にあたってIT重説はあまりニーズがないのかもしれないという気がしている」と語る。

同省不動産課の中田裕人課長は「賃貸分野については現在、評価や実施が広がりつつある。法人間売買についても懸命に広げている最中なので、消費者の安全や業者の効率化などを目指して、ぜひ業者への呼び掛けなどに協力してもらい、多くの企業に参加して欲

しい」と方針を述べた。

(『住宅新報』2018年3月13日号より抜粋・編集)

建築基準法改正案を閣議決定

## 耐火木造を16メートル超・4階以上に 大規模倉庫は維持保全計画を義務化

政府は3月6日、「建築基準法の一部を改正する法律案」を閣議決定した。同改正案の柱は木造建築物整備の推進、建築物や市街地の安全性確保、既存建築ストックの活用などで、主に現行の規制を見直した内容となっている。

今回の法改正の背景には、老朽化した木造建築物の建て替えを促進する意図のほか、2016年12月の糸魚川市大規模火災や2017年2月の埼玉県三芳町倉庫火災など近年の大規模火災を受け、建築物の安全性確保を図る狙いがある。また空き家が増加傾向にある中で、用途変更をはじめ既存ストック活用と安全性確保の両立を目指す内容も盛り込まれた。

「木造建築の推進」については、①耐火構造等としなければならない木造建築物の対象を現行の「高さ13メートル超または軒高9メートル超」から「高さ16メートル超または階数4以上」へ緩和。また①の規制を受ける場合にも、②木材の「あらわし」等耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直した。そして③防火地域・準

防火地域において高い延焼防止性能が求められる建築物にも、内部の壁・柱などに更なる木材利用が可能となるよう基準の見直しを行った。

「安全性の確保」では、①建築物を常時適法に維持するための維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大。大規模倉庫などを対象として想定したもので、建築物の適切な維持保全で安全性を確保し、前述の大規模火災などを抑止する効果が期待される。また②防火地域・準防火地域において、延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率制限を10%緩和した。

「ストック活用」分野は、①延べ面積200㎡未満で階数3以下の戸建て住宅などを福祉施設などへと用途変更する際に、在館者が避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物とすることを不要とし、②用途変更に伴って建築確認が必要となる建物の規模を見直し、不要の規模上限を100㎡から200㎡へと引き上げた。更に、③既存不適格建築物を用途変更する場合、段階的に現行基準に適合させていく仕組みを導入。そして④既存建築物を一時的に特定の用途とする場合の制限も緩和した。

そのほか、老人ホームなどの容積率制限を緩和し、共用廊下や階段を共同住宅と同様に容積率の算定基礎となる床面積から除外するなどの改正案も盛り込まれている。

(『住宅新報』2018年3月13日号より抜粋・編集)

## 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4月号

平成30年4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。

甲府市

絶品グルメ vs ご当地グルメ

Valuable  
あわびの煮貝



VS

Reasonable  
甲府鳥もつ煮



伝統から定番まで、郷土の味

株式会社かいや



江戸時代より駿河の国でとれたあわびを加工し、馬で甲府に運ぶ間に適度な味が染み込んだことで生まれた名物。写真は近海あわび煮貝100g木箱入で6,500円(税別)。千葉勝浦でとれた活あわびのみを使用し、肝付きなので磯の風味も楽しめます。お取り寄せでどうぞ。

[住所] 山梨県甲府市下曾根町3330-1  
[電話] 055-266-5181  
[営業時間] 8:30~17:00 [定休日] 日曜日、祝日、(土曜日)  
[通販サイト] <http://www.solsnt.ne.jp/store/kaiya/>

初代の味を守り続ける

とんかつ力

少量のタレを使い、強火で短時間に照り煮するのが甲府鳥もつ煮の特徴。甘辛い味が好きな甲州人の味覚に合わせ、旨味がぎゅっと詰め込まれています。レバーやキンカンなどの食感の違いも楽しめます。単品で600円、鳥もつ定食が950円(いずれも税込)。

[住所] 甲府市丸の内2-1-1 開柳堂土屋ビルB1F  
[電話] 055-228-0565  
[営業時間] 11:30~14:00、17:00~20:00  
[定休日] 月・火曜日

月刊 不動産

2018 April



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: 「麴町駅」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)

