

# 月刊 不動産

【運営】福岡市第一会長

MONTHLY  
REAL ESTATE

2019

2

FEBRUARY

# 岐阜市川原町

[ 特集1 ]

住みたい街、魅力ある街

[ 特別レポート ]

平成31年 新年賀詞交歓会を開催

[ 特集2 ]

トピックス

2019年の不動産市況(賃貸編)

[ You Tubeで学ぶ宅建士講座 ]

法令上の制限・その他の分野編-4

[ 建築基礎知識 ]

木造2階建て以下の住宅に関する法適合性

[ 不動産会社経営術 ]

本社スタッフの評価制度-3

[ 女性の活躍推進 ]



# 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30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	4社 4件	11,088,648円
認証	3社 3件	2,055,648円
保留・条件付認証	1社 1件	
否決	0社 0件	
平成30年度認証累計	25社 32件	71,380,590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。

## 鵜飼

岐阜城を頂上に擁する金華山を背景に行われる長良川鵜飼は、漆黒の夜、赤々と燃える篝火の光をたよりに多くの鵜を操って若鮎を捕らえる古典漁法である。長良川鵜飼は日本で唯一「宮内庁式部職鵜匠」を正式に拝命されている由緒正しいもの。鵜飼は多くの文化人の心を捉え、松尾芭蕉が鵜飼に関する多くの句を詠んだほか、チャップリンは鵜匠を「アーティスト」と呼ぶほど賞賛していたという。毎年5月から10月の間、中秋の名月と増水時以外は毎晩行われる。



写真:アフロ

## CONTENTS

2019  
2  
FEBRUARY

PAGE

特集1

04 住みたい街、魅力ある街 岐阜市川原町

特別レポート

08 平成31年 新年賀詞交歓会を開催

特集2 トピックス

10 2019年の不動産市況(賃貸編)

不動産お役立ち Q&A

<法律相談>

12 書類の保存の状況の説明 弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14 住宅以外の建物の家賃に係る消費税率の引上げの経過措置 税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

16 賃料減額請求後の賃借人の支払額 弁護士 江口 正夫

You Tubeで学ぶ宅建士講座

18 法令上の制限・その他の分野編-4 合格請負人 氷見 敏明

連載

<建築基礎知識>

20 木造2階建て以下の住宅に関する法適合性 タクミプランニングサポート 溝渕 匠  
一級建築士事務所

<不動産会社経営術>

22 本社スタッフの評価制度-3 プリンシプル 上野 典行  
住まい総研

23 女性の活躍推進

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



人気の街の  
魅力を探る

Vol.19

住みたい街、魅力ある街

# 岐阜市川原町

「山紫水明」の地、岐阜。清流が生み出した産業と、日本遺産に認定された「信長公のおもてなし」が息づく戦国城下町・岐阜」が今に残す町の魅力を探ります。



1 金華山にそびえる岐阜城



市内ループ線「信長バス」



2 JR岐阜駅前「信長ゆめ広場」の信長公像



岐阜城天守閣からの眺め

巻頭特集 1

川原町

Kawaramachi

## 岐阜城の城下町としての川原町

岐阜城は戦国時代、織田信長の居城でした。金華山頂上にあるこの城の天守閣からは、岐阜市内と眼下に大きな流れの長良川が見えます。

わたしたちは、岐阜城から信長がかつて見渡した天下の絶景を見ることで、この町が潤沢な水の恵みによって発展してきたことを知ることができます。

長良川沿いの川原町は、美濃の豊かな産物がここを川湊（商業の拠点）として全国に行き渡ったことで繁栄してきました。湊町・玉井町・元浜町からなる川原町地区には築100年を超える町家が数多くあり、うち17軒が市の景観重要建造物または都市景観重要建築物に指定されています。2008年度までに、川原町地区の無電柱化と道路修景整備が行われるなど、趣のある美しい景観が守られています。

ここには昔からの町家の老舗と、昔ながらの町家の良さを活かしたモダンな店舗が立ち並び、ともに美濃の文化を今に伝えています。そのみやびやかで落ち着いた町並みは、国内外の多くの人びとを魅了してやみません。

美濃の伝統と  
誇りを受け継ぐ



## 住民主体で趣のある町並みを守る

長良川のほとりにある岐阜市・川原町。ここは毎年鶺鴒の観覧客で賑わいます。「川原町まちづくり会」は、住民が安全で暮らしやすく、また観光客にとって歩きやすいまちづくりを目指して2001年に設立されました。川原町はその90%が住宅であるため、景観整備には住民の協力が不可欠です。そこで、住民の合意やルール作りを下地として岐阜市が協力し、まちづくり会設立当初から4年ほどかけてともに現地見学や勉強会、実験を重ね、地域に精通した有識者の知識も取り入れて対策を講じてきました。

町の雰囲気合った趣のある素材や門灯の明かりがもたらす効果、長良川の川砂を使用した自然色の地道風アスファルト舗装、同じく長良川の玉石を使用した護岸形成、木造の町家造りの家並み、鶺鴒観覧船事務所の意匠化などの面で、住民の意見を十分に反映した結果、一貫した美しい景観デザインの形成が実現されました。この町のたたずまいは地元ならではの良さを熟知した住民と、専門技術を持つ行政の合意形成による賜物なのです。



後藤市三郎商店主屋



3 鶺鴒観覧船のりばと灯台

## これからの川原町

通常、道路の無電柱化を行うには、大きな地上機器変圧器等を置くスペースが道路等に必要となります。しかし、川原町通りではそうしたスペースが確保できないため、脇道の電柱上部への変圧器等設置による手法により無電柱化を実施しています。

また岐阜市では、歴史的なまちづくりを後世に伝えるため、一般家屋についても「ぎふまちなみ修景工事助成金」として、町並みの保全・改修の際に工事費の2分の1、もしくは上限300万円の助成をする基金を設けています。

川原町はIAAF(国際マラソン・ロードレース協会)の世界基準によるゴールドラベルを取得した「高橋尚子杯ぎふ清流ハーフマラソン」のコースにも選定され、毎年全国から1万人ものランナーがこの通りを駆け抜け、町はますます賑わいを見せています。

川原町にはこの10年で、出店する店舗が10軒から20軒に増えたといえます。景観整備が経済効果をもたらしていることも特筆すべきでしょう。



無電柱化前



無電柱化後。空がすっきりと広く見えるようになった



## 川原町で見られる伝統工芸品

川原町には老舗と並んで、モダンな飲食店や土産店が軒を連ねています。通りに入ってすぐ左手、創業100余年の岐阜うちわの唯一の専門店「住井富次郎商店」では、使えば使うほど味わいのある色になる染うちわ、水うちわ、鶺鴒扇子など、昔ながらの品々が販売されています。ここでは店先で実際にうちわを作っているため、匠の技を間近で見することもできます。「川原町屋」は、築130年以上の市の景観重要建造物をリノベーションしたギャラリー&和カフェです。入ってすぐの雑貨コーナーには色とりどりの美濃和紙を使った和雑貨などが豊富で、中庭の先には2階建ての蔵を改装したカフェがあり、日常から離れてゆったりとした癒しのひとときを過ごすことができます。いずれも岐阜の地で長く続いた店や空間で、美濃の伝統の「今」を堪能できるのです。



4 住井富次郎商店



5 創業110年の玉井屋本舗



6 川原町屋にある美濃和紙を使った和雑貨



6 蔵を改装した川原町屋のカフェ



## 1300年の伝統がある鶺鴒を現代に

信長公が要人のおもてなしとして取り入れた鶺鴒は、1300年以上もの歴史を持ちます。明治時代、鶺鴒匠は天皇によって正式に「宮内庁式部職鶺鴒匠」に任命され、現代もその伝統を受け継いでいます。

由緒正しい古典漁法である長良川鶺鴒ですが、昨今では若い世代も楽しめるよう、ファミリー向けの観覧船や、「女子旅クルーズ」と称した女性専用船なども運航されています。鶺鴒が始まるまでの間に船上で食事を楽しむこともでき、水上の幻想的な世界を堪能するリピーターも多いといえます。

古き良き伝統を守るだけでなく新しい取り組みをすることで、鶺鴒は新たな歴史を刻んでゆくのです。



鶺鴒舟が一体となって鮎を追い込む「総がらみ」



地方本部長から  
ひとこと



岐阜県本部長  
浅野 勝史氏

岐阜県は日本のほぼ真ん中に位置しており、南部には名水百選に選ばれたダムのない清流長良川をはじめ、木曾川、揖斐川が流れています。長良川で行われている鵜飼は、鵜匠と鵜が一体となって繰り広げる古典漁法で、千古の昔にタイムスリップしたような幽玄の世界へと誘います。なお、「清流長良川の鮎」は世界農業遺産に認定、「美濃和紙」はユネスコ無形文化遺産に登録されました。また、ひょうたんの形をした岐阜県の北部には北アルプスの山々が、美しい田園風景の中にはユネスコ世界文化遺産の「白川郷の合掌造り集落」があり、有形・無形ともに世界遺産が豊富です。そのほか「飛騨の小京都」と呼ばれる高山市など、魅力がいっぱいです。皆様、ぜひお越しください。

この街のことを  
教えてください

岐阜市に詳しい人にお聞きしました。

Recommend

岐阜の魅力をお客様に伝える



代表取締役 服部 正孝さん

(株)HIDAホームプランニング

〒500-8362  
岐阜県岐阜市西荘 3-5-44  
tel:058-254-8353  
fax:058-254-8343

38年間地元の金融機関に勤務、出向した建設会社で不動産業に従事したのち、平成19年63歳で宅建資格を取得し創業いたしました。長年の金融機関や建設会社での経験を活かし、不動産関係のコンサルタントを主に事業を行っています。

当社の事務所はJR西岐阜駅の近隣に位置しており、県庁舎が学区にあることや、通勤に便利な地域であることから、マンション、戸建住宅の取引が多く、岐阜市でも人気の高いエリアです。近年は愛知県からの転入者が

多く、児童数の最増加地域でもあります。

JR岐阜駅周辺の一部は再開発事業によりタワーマンションを中心とした超高層ビルが建設され、柳ヶ瀬でも現在再開発事業が進行中です。

岐阜市はほどほどに都会、ほどほどに田舎で住みやすい街だと思います。通勤に便利だけでなく、自然もいっぱい、岐阜市の魅力を再発見し、アピールすることが私共の生きがいです。

医療充実 定住推進

岐阜市の取り組み

Medicalcare & Housing Support System

すべての世代が安心して暮らせる都市を目指す

岐阜市は医療制度や救急体制の整備によって、万一のときも頼りになる医療環境が充実しています。また、新築住宅を建設する世帯や子育て世帯の定住推進、初めて就職する若者への支援も積極的に行っています。

■東海地方No.1の医療環境

東海地方の指定都市・中核市の中で、人口10万人あたりの病院数・病床数・医師数がすべて第1位。

※出典：厚生労働省「平成28年医師・歯科医師・薬剤師調査」、「平成28年医療施設調査・病院報告」

■0歳児～中学生まで医療費無料

「子ども医療費助成制度」により、岐阜市在住の0歳児から義務教育終了までの子どもの医療費※が無料(所得制限なし)。

※病気などのため医療機関で診療を受けた場合に支払う保険診療の自己負担分を助成。

■定住推進

「まちなか居住支援事業」として、まちなか居住重点区域に住宅ローンを利用して新築住宅を取得する2人以上の世帯に対し、市内の転居の場合は40万円/戸、市外からの転入者が含まれる世帯の場合は60万円/戸、さらに、子育て世帯の場合は20万円を加算した額(いずれも上限)、また、「はじめての就職定住支援事業」としてUターン就職者に5万円、居住誘導区域内への転居者に3万円を助成し支援しています。

※医療制度、定住推進の内容は、2019年1月現在の情報で、今後変更になる場合がございます。詳しくは、岐阜市ホームページをご覧ください。



# Special Report

[特別レポート]



平成31年

## 新年賀詞交歓会を開催

平成31年1月15日(火)、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31年新年賀詞交歓会を開催しました。



[日時] 平成31年1月15日(火)

17:30~19:00

[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



石井啓一 国土交通大臣



菅義偉 内閣官房長官



小池百合子 東京都知事

松永幸久全日副理事長の開会の辞により始まった平成31年新年賀詞交歓会。最初に原嶋和利全日・保証理事長が次のように挨拶しました。「不動産業界をとりまく環境の変化として、少子高齢化、人口減少の進展、空き家・所有者不明土地の増加、IoT、AIとテクノロジーの活用、インバウンドの増加、自然災害への対策・対応等が必要となっている。今、国土交通省では、新・不動産業ビジョンが進められ、当協会においても、全日中期ビジョン作成を進めている。そのほか、既存住宅市場活性化に向けたインスペクション、安心R住宅制度の活用、ラビネットの充実等の諸事業とともに新たな事業の創出も含め、組織改革に基づく公益事業、会員支援事業の強化を図っていきたい」。

次に、石井啓一国土交通大臣が新年の挨拶として、「本年10月から予定している10%への消費税率アップ

に向けて、住宅ローン減税の控除期間の3年間延長、新たなポイント制度の創設、住まい給付金の拡充などの対策を行い、併せて経済に影響を及ぼすことのないよう万全を期していきたい」と述べました。

続いて、小池百合子東京都知事が壇上に立ち、「昨年を表す一文字は『災』。今年は災いがないことを祈るだけでなく、しっかりと備えていきたい。今年9月のラグビーのワールドカップ、来年のオリンピックなどのメガイベントを控えているなかで、付加価値を高めて活性化し、東京が日本全体をけん引していけるよう、今後とも皆様方のご協力を賜りたい」と力強く語りました。

そして、野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長、北側一雄公明党副代表、鴨下一郎自民党東京都支部連合会会長、柴山昌彦文部科学大臣、山下貴司法務大臣の挨拶後、業界・友好団体を代表して坂本





野田聖子 全日本不動産  
政策推進議員連盟会長



柴山昌彦 文部科学大臣



山下貴司 法務大臣



櫻田義孝 東京オリンピック・  
パラリンピック競技大会担当大臣



北側一雄 公明党副代表



甘利明 自民党選挙対策委員長



鴨下一郎 自民党東京都支部連合会会長



吉原修 東京都議会自民党幹事長



久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ました。来賓や会員の方々々が歓談中、公務多忙のなか菅義偉内閣官房長官が駆け付け、「安倍政権はこれまで経済再生最優先で取り組んできた。現在、GDPは過去最大で、新年度の税収見通しは62兆5,000億円。今後もアベノミクスをしっかりと進めて、みなさんのご期待にこたえたい」と今年の抱負を述べました。その後、甘利明自民党選挙対策委員長、吉原修東京都議会自民党幹事長、櫻田義孝東京オリンピック・パラリンピック競技大会担当大臣から来賓祝辞をいただきました。

最後に、堀田健二大阪府本部長が2025年大阪万博開催決定の謝辞を述べ、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31年新年賀詞交歓会が盛会裏に幕を閉じました。



松永幸久 全日副理事長



中村裕昌  
全日専務理事・保証副理事長・東京都本部長



坂本久  
全国宅地建物取引業協会連合会会長



堀田健二 大阪府本部長・全日副理事長



## 今年の家賃はどうなる？

# 2019年の 不動産市況(賃貸編)

2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けた開発や、首都圏の再開発事業などで、不動産市場全体は活況が続いている状況において、賃貸住宅市場はどういった市場環境になっていくのでしょうか？ 2019年の賃貸市場の展望と取り組むべきポイントについて、(株)リクルート住まいカンパニー・SUUMO編集長の池本洋一氏にお話を伺いました。

首都圏・地方主要都市圏は微増、  
郊外・地方圏は横ばいから微減傾向で  
推移すると見込まれます



## 首都圏・地方主要都市圏ともに二極化が顕著

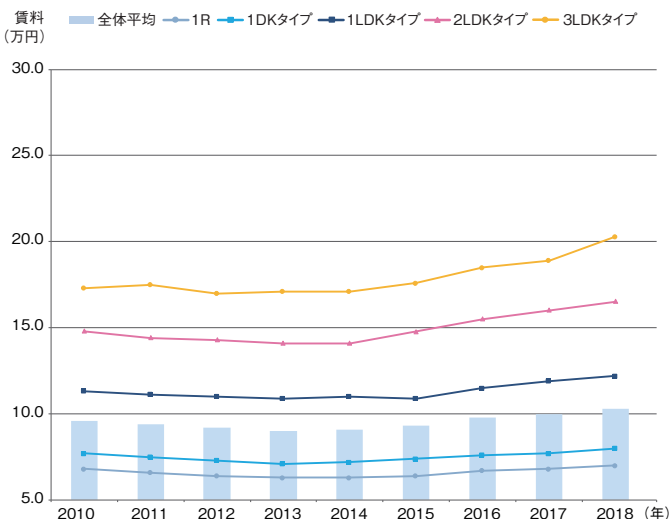
2019年の賃料動向は、「首都圏・地方主要都市圏ともに二極化が進む」と話す池本氏。首都圏では、賃料が都市部の分譲価格に追随する傾向にあるため、分譲価格が微増で推移している現状から、賃貸価格が下落するとは考えにくいと指摘。一方、郊外では人口の増加要因がないため、供給が需要を上回る状況が続いており、価格面での上昇は厳しいと見込まれています。

この傾向は首都圏だけでなく、札幌や仙台、中京圏、関西圏、広島、福岡などでも同様で、その要因は、JR新幹線停車駅の駅前再開発事業が進み、駅周辺エリアに人口が集まってきているということ。「例えば名古屋では、これまでの中心地は栄だったが、再開発によって名古屋駅前に人口が集中し始めており、また札幌では地

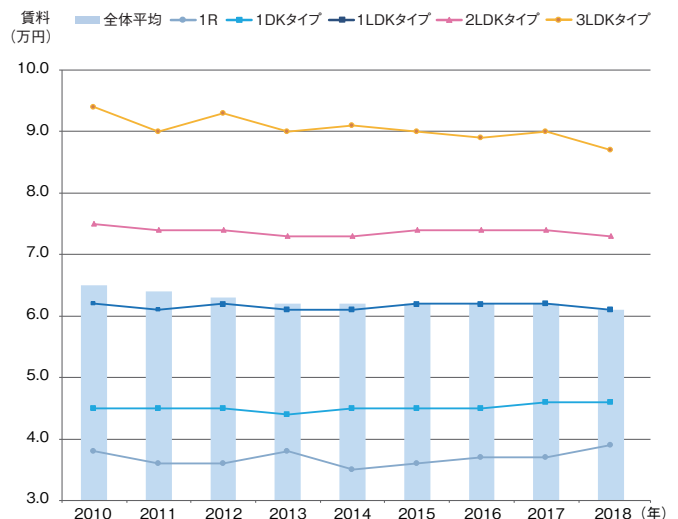
下鉄始発駅に人気が集まるなど、職住近接の傾向が目立ってきた。それに伴い賃料動向も、東京のような動き方をするようになってきている」と池本氏は指摘します。そのため物件の選定においても面積よりも立地が重視され、この傾向は今年も継続する見通しです。

また、「SUUMO」に掲載されている物件で、反響があった間取りタイプ別の賃料推移では、東京23区でファミリータイプの上昇幅が高くなっています(図表1)。これは、インバウンドや東京オリンピック開催による用地の競合で新築分譲マンション価格の上昇による追随と考えられます。大阪市を除くその他大阪府では、1・2・3LDKともに微減傾向にあり、今後は横ばいから下落が予想されます(図表2)。

図表1 「東京23区」における間取りタイプ別賃料の推移



図表2 「大阪市以外の大阪府」における間取りタイプ別賃料の推移



出典:図表1・2ともに、各年1~3月の「SUUMO」掲載物件(反響があった物件)



## マンションは堅調、アパートは苦戦

物件別の賃料傾向としては、マンションは堅調に推移する見込みですが、アパートは厳しい状況が続くと予想されます。首都圏(2018年9月度)のマンション平均坪賃料は対前年比0.3%増で、九州(同年10月度、0.8%増)や関西(同、1.3%増)も同様に微増していますが、アパートでは首都圏・九州ともに1.6%減、関西は2.6%減と全国的に減少傾向にあります。さらにアパートの場合、築年数

が30年以上にもなると劣化が表面化するという構造的な要因が影響する上に、空室対策として賃料の値引きだけでなく、「敷金や礼金ゼロ」物件が増加。首都圏では、敷金ゼロ物件はマンション32.4%に対してアパートは56.2%、礼金ゼロ物件はマンション46.9%に対してアパートは60.9%とその差が顕著に現れており、「今後もアパート市況は軟調な動きが続く」(池本氏)とみられます。

## 入居者ニーズを捉えた差別化が重要

賃貸市場の二極化に加え、最近では入居者ニーズも変化しています。同社が実施している「賃貸契約者動向調査全国版(2018年5月調べ)」によると、契約決定までの平均日数は22.5日と短くなる傾向にあり、物件の平均内見数は2017年度で2.8件と、初めて3件を下回りました。不動産店への訪問件数も1.5件と、Webによる物件探しが主流となっていることから、「Web上でしっかりと物件を見せていく必要がある」といいます。

入居後の満足度も重要なポイント。設備面では、無料インターネット接続サービスや24時間対応のゴミ置き場、遮音性の高い窓やスマートロックの導入などが上位に挙がっています。「設備のレア度に快適性が加われば満足度が高まり入居の長期化につながり、結果として他物件との差別化にもなっている」(池本氏)。

さらに顕著になっているのが入居者のリフォーム・カスタマイズ実施経験率。2017年度は19.2%と、この3年間で8.4ポイントも上昇し、その大半が壁への収納棚・フックの設置や照明の取り換えなど、「部屋の使い勝手の改善」でした(図表3)。池本氏は「賃貸では契約で原

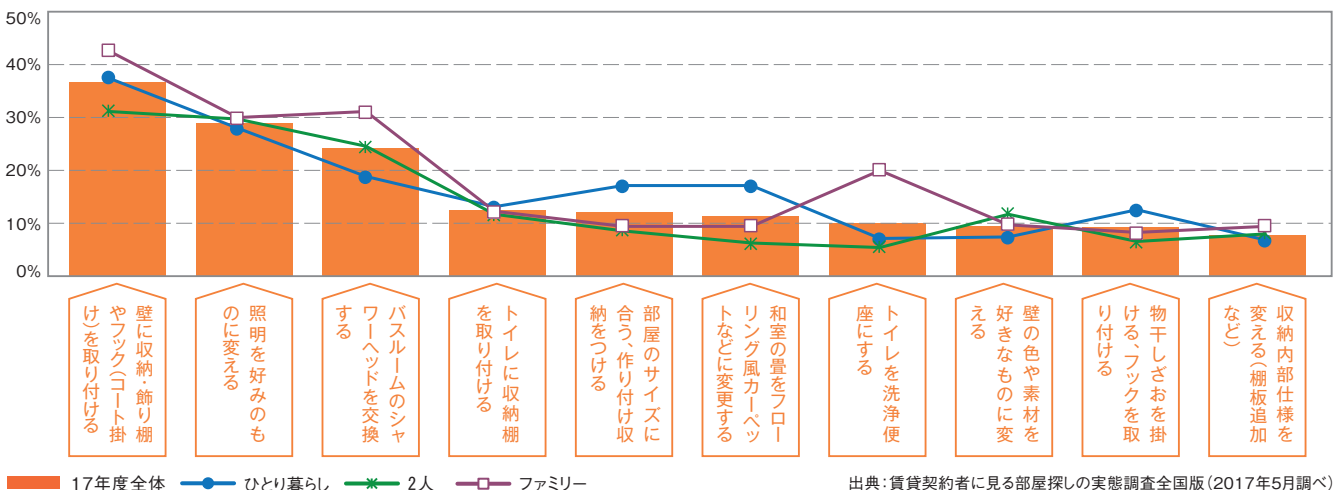
状回復の原則があるため、退去時に申告していないことが多いということ。せっかくの付加価値をリセットするのではなく、退去通知のときに聞いてみて使える部分は生かすなど、入居者とのコミュニケーションのとり方を見直してみてもどうか」と提案します。また、「国土交通省のDIY型賃貸借ガイドブックなどのツールを活用して、オーナー・管理会社・入居者間で知識・情報を共有すれば、安心・安全なDIYが実現できる」とのこと。「入居者との関係性を高めながらニーズをきちんと把握し差別化を図っていくことが、これからの賃貸管理業では重要になっていくだろう」と指摘しています。



いけもと よういち  
**池本 洋一**

(株)リクルート住まいカンパニー「SUUMO」編集長、リクルート住まい研究所所長(兼務)。メディアを通じて、住まい領域のトレンド発信を行っている。

図表3 実施したことがあるリフォーム内容／上位10項目



出典：賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査全国版(2017年5月調べ)



## 書類の保存の状況の説明



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、住宅新報出版）など多数。

# Q

質問

宅建業法上、建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況が重要事項として説明すべき事項とされています。どのような書類のことなのでしょうか。

# A

回答

### 1. 保存状況の説明義務がある書類

宅建業者が、重要事項説明において、保存の状況の説明対象となるのは、(1)建築基準法令に適合していることを証明する書類、(2)新耐震基準への適合性を確認できる書類、(3)新築時および増改築時に作成された設計図書類、(4)新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類に該当する書類です。これらの書類は、住宅の購入者において、住宅ローンの借入れ、既存住宅売買瑕疵保険の付保、居住開始後のリフォームやメンテナンスの実施等のために必要となることから、宅建業者が、保存の状況についての説明義務を負うものとされています。

### 2. 宅建業法改正による書類保存の状況の説明義務

さて、わが国では中古住宅の取引量が諸外国と比べて少なく、中古住宅の流通促進が重要な政策課題となっています。中古住宅が流通しないのは、専門家による建物の状況の調査確認と、適切なリフォームやメンテナンスが十分ではないことに起因するものであり、宅建業者も建物状況の調査確認と、適切なリフォームやメンテナンスの実現に向けてその

役割を担うべきだという考え方のもと、平成30年4月施行の改正宅建業法では、(A)媒介契約書面、(B)重要事項説明、(C)37条書面交付の3つの場面のそれぞれにおいて、宅建業者に対して、従前と比較してより多くの業務が義務付けられました。

そのうち、(B)の重要事項説明の場面では、説明事項について、建物状況調査を実施している場合の結果の概要を加えるとともに（同法35条1項6号の2イ）、「設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況」が追加されました（同号の2ロ）。

前記1.の保存状況の説明対象とされる書類については、宅建業法施行規則（以下、「規則」という）では、

- (1)建築基準法令に適合していることを証明する書類（①確認の申請書、計画通知書、確認済証、②検査済証。規則第16条の2の3第1号・2号）
- (2)新耐震基準への適合性を確認できる書類（旧耐震基準による建物に関しては、新耐震基準に適合していることを確認できる書類。同条6号）
- (3)新築時および増改築時に作成された設計図書類（建設住宅性能評価書、同条4号）
- (4)新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類に該当する書類（①建物状

況調査の結果についての報告書、②建築物の定期調査報告に関する書類、同条3号・5号)

とされています(図表参照)。

マンションも戸建て住宅も、説明対象となる書類は同じです。竣工図は保存の状況を説明すべき書類とはされていません。

### 3. 書類保存の状況を説明するにあたっての留意事項

宅建業者は、書類保存の有無の確認を売主に照会し、必要に応じて管理組合、管理会社等にも問い合わせることをもって、調査義務を果たしたことになります。書類の実物を見るまでの必要はありません。

次に、書類保存の状況の説明は、設計図書等の保存の有無について説明

を行うものです。保存有りなのか、保存無しなのかを説明すれば足ります。

もっとも、マンションではマンション管理組合など売主以外の者が書類を保有している場合が多いと思われます。その場合は、重要事項説明書の備考欄に、書類を実際に保有している者(たとえば「マンション管理組合」)について記載したうえで、保存有りという説明を行うこととなります。

また、確認済証または検査済証が保存されていない住宅に関しては、住宅が建築確認または完了検査を受けたことを証明できるものとして、役所からの台帳記載事項証明書が交付、保存されている場合には、その旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切です。

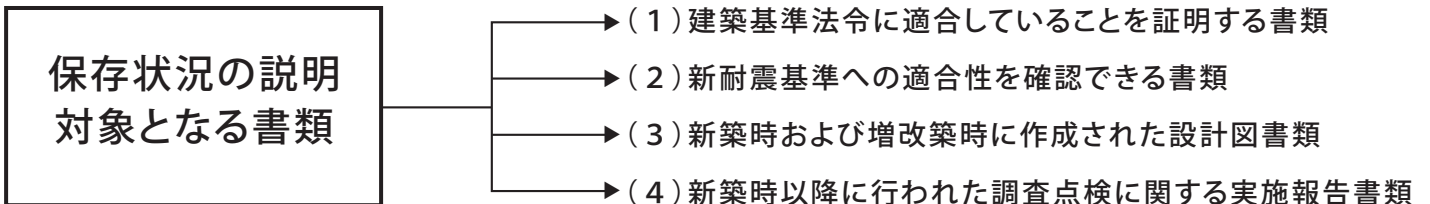
建築確認に関する書類(確認の申請書、確認済証、検査済証等)や定期調査報告書等については、住宅履歴

情報サービス機関が保存・管理している場合があります。必要に応じて住宅履歴情報サービス機関に問い合わせ、書類の保存の有無を調査し、重要事項説明書の備考欄に、住宅履歴情報サービス機関が書類を保存している旨(機関名称や共通IDなど)を記載し、説明を行います。

また、紛失等で書類がない場合や、そもそも書類の作成義務がない場合、書類が交付されていない場合などは、その旨がわかるように、保存無しと記載します。

なお、賃貸借では、書類の保存の状況は宅建業法上の重要事項の説明の対象とはされていません。しかし、賃貸借の場合であっても、リフォームが可能な場合等においては、賃借人の取引目的を考慮し、設計図書等の保存の状況を説明することが望ましいと思われます。

図表 保存状況の説明対象となる書類



#### 今回のポイント

- 平成30年4月施行の改正宅建業法では、(A)媒介契約書面、(B)重要事項説明、(C)37条書面交付の3つの場面のそれぞれにおいて、宅建業者に対して義務が加重された。
- 平成30年4月施行の改正宅建業法による宅建業者の義務の加重は、中古住宅が流通するようになるには、専門家によって建物の状況が確認され、リフォームやメンテナンスが適切になされることが必要であって、宅建業者も仲介業務において、その役割を担うべきだという考え方に基づいている。
- 重要事項説明の場面では、建物状況調査を実施している場合におけるその結果の概要の説明をすることとされ、加えて、「設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況」が説明事項となった。



## 住宅以外の建物の家賃に係る消費税率の引上げの経過措置

Q

質問

2019年10月1日に予定される、住宅以外の建物の家賃に係る消費税率の引上げの経過措置について教えてください。

A

回答

住宅以外の建物の家賃に適用される消費税(地方消費税を含む。以下同じ)率は、原則として2019年10月1日以後の家賃については10%になります。しかし、下記2.の要件を満たす場合には、2019年10月1日以後の住宅以外の建物の家賃についても、8%税率が適用されることとなります。

### 1. 住宅以外の建物の家賃に係る消費税の適用税率の原則

建物(住宅を除く。以下同じ)の家賃のうち、2019年10月1日以後の貸付けに係るものについては、後述2.の経過措置が適用される場合を除き、原則として10%税率が適用されます。

例えば、当月分(1日から末日まで)の支払期日を前月25日とする建物の賃貸借契約において、2019年10月分の家賃を2019年9月中に受領した場合でも、2019年10月分の資産の貸付けの対価であることから、後述2.の経過措置の適用がある場合を除き、その家賃については10%税率が適用されます。

これに対し、当月分の家賃の支払期日を翌月10日とする賃貸借契約において、2019年9月分の家賃を2019年10月に受領した場合、2019年9月分の資産の貸付けの対価であることから、支払期日が2019年10月1日以後となるときであっても、その家賃については8%税率が適用されます(改正法附則15条、国税庁「平成31年(2019年)10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A【具体的事例編】」(以下「Q&A」)問4)。

### 2. 資産の貸付けに係る適用税率の経過措置

2013年10月1日から2019年3月31日までの間に締結した資産の貸付けに係る契約に基づき、2019年10月1日前から2019年10月1日以後にかけて引き続きその契約に係る資産の貸付けを行っている場合において、その契約の内容が次の(1)または(2)の要件に該当するときは、前述1.にかかわらず、2019年10月1日以後に支払いを受けるべき賃貸料(家賃)に係る消費税は、引上げ前の8%税率が適用されます(改正法附則5条4項、16条等)。

- (1) その契約に係る資産の貸付けの期間およびその期間中の賃貸料が定められており、かつ、事業者が事情の変更その他の理由により、その家賃の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと。
- (2) その契約に係る資産の貸付けの期間およびその期間中の賃貸料の額が定められており、かつ、その契約期間中に当事者の一方または双方がいつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないこと等の要件に該当すること。



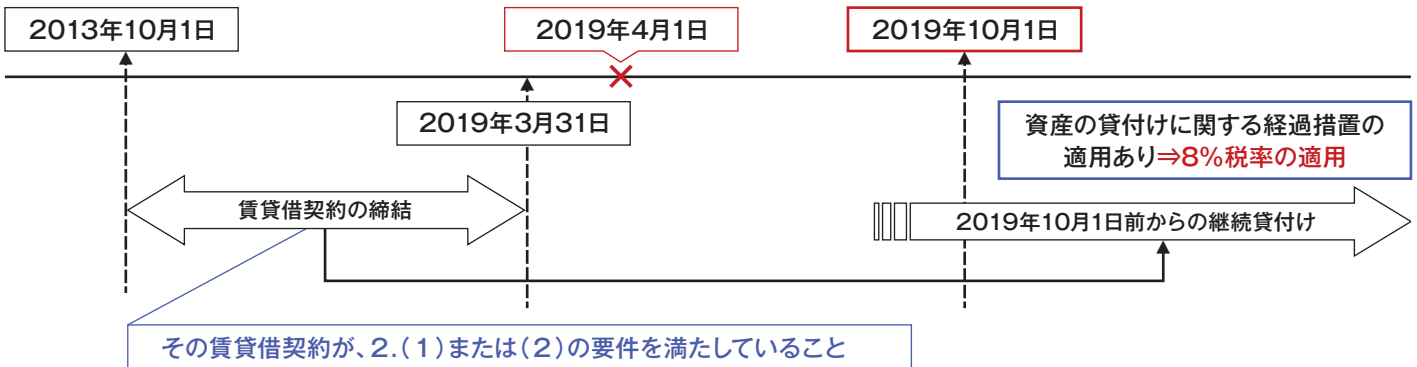
税理士法人タクトコンサルティング  
情報企画室室長 税理士

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。

<住宅以外の建物の貸付けに係る消費税率の経過措置のイメージ図>



### 3. 経過措置の適用を受けた旨の通知

事業者が2.の経過措置の適用を受ける資産の貸付けを行った場合は、賃借人にその経過措置の適用を受ける旨を書面で通知します(改正法附則5条8項、16条2項)。

### 4. 経過措置に関する留意点

#### (1) 賃貸借契約に自動継続条項がある場合(Q&A問27)

例えば、2013年10月1日から2019年3月31日までの間に建物の賃貸借契約を締結し、その契約の内容が、①貸付期間

は2019年10月1日を含む2年間、②契約締結から2年ごとに自動継続するものである場合、①と②以外の契約の内容が前述2.の要件に該当するときは、2019年10月1日以後に行うその建物の貸付けについて、2.の経過措置により、8%税率が適用されます。ただし、自動継続条項があるとしても契約における当初の貸付期間は2年間となるため、その2年間のうち2019年10月1日以後に行われる貸付けのみが、2.の経過措置の対象となります。

#### (2) 賃貸借契約に「消費税率改定に伴い家賃を変更する」旨の定めがある場合

建物の賃貸借契約において、「消費税率の改正があったときは、改正後の税率による」旨の定めがある場合には、その定めは前述2.(1)の「事業者が事情の変更

その他の理由によりその対価の額の変更を求めることができる旨の定め」に該当しないものとして取り扱われる(「平成31年10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いについて(法令解釈通達)」17)ことから、2.(1)の要件を満たします。

したがって、建物の賃貸借契約上「消費税率の改正があったときは、改正後の税率による」旨の定めがあったとしても、その契約の内容が前述2.の他の要件を満たす場合には経過措置の対象とされ、引上げ前の8%税率が適用されます(改正法附則5条4項ただし書、16条1項、Q&A問31)。

(注)改正法: 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律(平成24年法律第68号)

### 今回のポイント

- 前述2.の経過措置について、2019年4月1日以後にその資産の貸付けに係る対価の額が変更された場合は、変更後の資産の貸付けに係る対価の額が全て経過措置の対象外となり、2019年10月1日以後分の賃貸に係る消費税は10%税率が適用されます(改正法附則5条4項ただし書)。
- 上記4.(1)の自動継続条項のある建物の賃貸借契約において、解約するときは一定の期日(以下「解約申出期限」)までに申し出る旨の定めがある場合には、解約申出期限を経過したときに貸主と借主の間で新たな契約の締結があったものと考えます。よって、2013年10月1日から2019年3月31日までに解約申出期限が経過して自動継続された契約に基づき、2019年10月1日前から2019年10月1日以後にかけて引き続き貸付けを行う場合、2019年10月1日以後行われる貸付けについては、前述2.の経過措置が適用されます。



# 賃貸相談

Vol.24

## 賃料減額請求後の 賃借人の支払額

### Q 質問

弊社の賃貸アパートの周辺土地は値上がり傾向にありますが、借家人から、「家賃が周辺相場に比べて高いため、従来の家賃11万円から8万5,000円への減額請求をする。この通知後は新賃料額が合意されるまで借家人の相当と考える8万5,000円を支払う」という内容証明郵便が届きました。経済情勢が上向きであっても、このような減額請求は認められるのでしょうか。また、減額請求があった場合、「賃借人が相当と考える賃料を支払う」と言えば、賃貸人は受け取らざるを得ないのでしょうか。

### A 回答

賃料の改定は、経済情勢のみを理由として、賃料指数をもとにしたスライド賃料のみを基準に判断されるものではないと解されています。したがって、経済情勢は下降局面にあり、地価も賃料も下落傾向にあったとしても、周辺の賃料と比較して不相当である場合には、賃料増減額請求権が認められる可能性が全くないとはいえません。

賃料増減額請求の意思表示が相手方に到達した時点で適正賃料額に増減の効果が発生しますが、適正賃料額は、①当事者間の協議、②賃料増減額調停、③賃料増減額訴訟のいずれかの方法で確定する必要があります。適正賃料額が確定するまでの間、賃借人が支払うべき賃料額は、増額請求の場合には賃借人が相当と考える額を支払えば足りませんが（後に適正賃料額が確定した後に差額を精算）、減額請求の場合には、逆に賃貸人が相当と考える賃料額を支払わないときは賃料支払債務の一部不履行と判断され、その不払額が相当期間に及ぶ場合には、賃貸借契約の解除が認められる場合もあり得ます。

#### 1. 賃料の増減額請求権の 法的根拠と要件

民法は賃料の増減額請求権については定めていませんが、借地借家法にその定めがなされています。借地における地代の増減額請求は借地借家法11条に、借家における家賃の増減額請求は同法32条に規定されています。借地も借家も規定の内容は類似していますが、例えば借家に関する賃料増減額請求の要件は次のように定められています。

##### 借地借家法32条1項

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物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、又は近傍同種の建物の借賃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、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。



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。

借地借家法では、「契約の条件にかかわらず」と規定されていますので、借地借家法32条はいわゆる強行規定と解されています。

借地借家法では、土地・建物の公租公課の増減や土地・建物の価額の変動その他の経済情勢の変動とともに、「又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき」を賃料増減額請求権の法定要因としています。賃料増減額調停や裁判例では、公租公課の増加や価額が上昇しているとはいえない場合でも、賃料が近傍同種の建物の賃料に比較して著しく低額である等の事情がある場合には、賃料の増額が認められるケースもあります。

## 2. 賃料増減の効果の発生時期

借地借家法32条に基づく賃料の増減額請求は、増減の意思表示（通常、配達証明付内容証明郵便で行う）が相手方に到達した時点（配達証明に記載された日付）で効果が発生すると解されています。ただし、増減額請求をした者が求めた金額どおりに増減されているとは限りません。増減の意思表示が相手方に到達した時点で「適正な賃料額」に増減されていると考えられています。

それでは、適正な賃料額とはどのような

にして確認するかといえば、3つの方法によることとなります。1つ目は、当事者間の協議です。改定賃料について賃貸人と賃借人との協議により合意すれば、賃料増減額の意味表示が到達した時点でさかのぼって賃料が改定されたこととなります。2つ目は、賃料増減額の調停の申し立てを行い、調停が成立すれば、賃料増減額の意味表示が到達した時点でさかのぼって調停で合意された賃料額に改定されたこととなります。3つ目は賃料増減額請求訴訟の判決です。賃料増減額の意味表示が到達した時点でさかのぼって判決で認められた額に賃料が改定されたものと扱われます。

## 3. 適正賃料額の確定までの間に支払うべき賃料額

それでは、賃料増減を求める意思表示が到達した後、適正賃料額が確定するまでの間、賃借人は、いくらを金額を支払えば足りるのでしょうか。

### (1) 賃料増額請求の場合

賃料増額請求の場合、賃借人が賃貸人から求められた増額分よりも少ない額を賃料として支払っていた場合には、万一、賃貸人の請求どおりの額が適正賃料であると確定した場合、増額

の効果は意思表示の到達の時期にさかのぼるのですから、その間、賃料の一部不払いをしていることになりかねません。これでは賃借人の地位が不安定になってしまいます。そこで、借地借家法32条2項は、賃料増額請求がなされた場合は、その相手方である賃借人が相当と考える額を支払えば足り、後に適正賃料額が確定した場合には、その差額に年1割の利息を付して精算すれば足りるものと定めています。賃借人が相当と考える額とは、従前賃料の額と考えられます。

### (2) 賃料減額請求の場合

賃料減額請求の場合にも、増額請求と同様に考えて、賃料減額請求を行った賃借人が相当と考える額を支払えばよいと考える方もいますが、これは誤りですので注意する必要があります。借地借家法32条3項は、賃料減額請求の場合には、その相手方である賃貸人が相当と考える賃料を支払わなければならないと定めています。減額請求の場合に賃貸人が相当と考える額とは従前賃料の額と考えられます。賃借人は従前賃料を支払っておいて、後日に適正賃料額が確定した場合は、賃貸人が結果的に過払いを受けた金額に年1割の利息を付して返還することになります。

## 今回のポイント

- 賃料の改定は、必ずしも経済情勢に基づく賃料指数等をもとにしたスライド賃料のみを基準に判断されるものではないと解され、不相当であると判断される場合には賃料増減額請求権が認められる可能性がないとはいえない。
- 賃料増減額請求の効果は、その意思表示が相手方に到達した時点で効力を生ずるが、適正賃料は、①当事者間の協議、②賃料増減額調停、③賃料増減額訴訟のいずれかの方法で確定することになる。
- 適正賃料の確定までの間、増額請求時の賃借人が支払うべき賃料額は、賃借人が考える相当額を支払えば足りる。
- 減額請求時には、賃貸人が相当と考える賃料額を支払わなければならないが、賃借人がこれを下回る賃料額しか支払わない場合には、債務の一部不履行と判断される。



# 法令上の制限・ その他の分野編 - 4

(You Tubeでは法令上の制限全10回の第6・7回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』を使った無料動画「楽学宅建士講座」(住宅新報出版)を配信しています。  
今回は、国土利用計画法の23条の事後届出と農地法について勉強します。

## 1. 国土利用計画法23条の届出

### 23条の届出と 事前届出



届出制には契約を締結した後に行う**23条の届出**  
**(事後届出)**と、締結前に届出をする**事前届出**がある。

国土利用計画法の趣旨は、土地の**利用目的の適正化**と**地価の抑制**です。そこで、この2つの趣旨を実現するため、国土利用計画法では、国土を次の4つに分類し、土地の売買契約等を行う場合にはその土地に応じて許可を受ける、または届出をしなければならないとしました。4つとは、①規制区域(許可制)、②監視区域(事前届出制)、③注視区域(事前届出制)、④23条の届出区域(事後届出制)です(①②③以外の区域)。

#### (1) 届出(許可)を必要とする土地取引

届出(許可)を必要とする土地取引の定義は、「**土地の所有権、地上権および賃借権において対価を得て、移転または設定する契約(予約を含む)**」となります。これは、規制区域、監視区域、注視区域、23条の届出区域のどの取引の場合も同様に取り扱われます。

届出(許可)必要	届出(許可)不要
・売買契約、売買予約	・抵当権設定契約、不動産質権設定契約
・交換契約	・相続、遺贈
・譲渡担保契約	・贈与契約
・代物弁済・代物弁済予約	・時効による取得
・権利金の授受のある地上権設定契約	・権利金の授受のない地上権設定契約
・権利金の授受のある賃借権設定契約	・権利金の授受のない賃借権設定契約

#### (2) 届出の仕方

本試験では、主に④から出題されます。上記④では、国土利用計画法**23条の届出**(「**事後届出**」ともいう)が必要です。

事後届出が必要な一定の面積以上の売買契約等を締結した場合には、権利取得者が契約日から**2週間以内**に、市町村長を経由して都道府県知事に届出をしなければなりません。届出人は、売買契約等を締結した両当事者ではなく、**権利取得者**です。たとえば、売買契約を締結した場合には、買主が届出をします。権利金の授受のある賃貸借契約・地上権設定契約を締結した場合には、それぞれ賃借権者・地上権者が届出人となります。

#### (3) 届出が必要な面積

事後届出が必要な一定の面積とは、市街化区域であれば**2,000㎡以上**、市街化調整区域と非線引き都市計画区域は**5,000㎡以上**、都市計画区域外(準都市計画区域を含む)では**10,000㎡以上**です。

また、事前届出が必要な区域は、監視区域、注視区域であり、契約締結前に届出をしなければなりません。規制区域は許可制ですが、取引の制限につながるため、制度創設以後、指定された区域は存在しません。

売買契約等を締結した区域	届出必要面積
①市街化区域	<b>2,000㎡以上</b>
②市街化調整区域 ③非線引き都市計画区域	<b>5,000㎡以上</b>
④都市計画区域外(準都市計画区域を含む)	<b>10,000㎡以上</b>

YouTube **動画公開中!!**

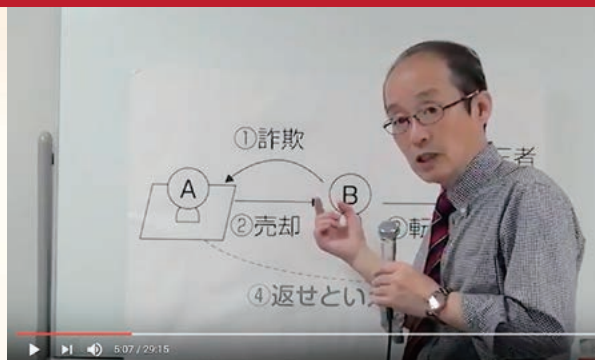
楽学宅建士講座

検索



合格請負人  
**氷見 敏明**  
 Himi Tosiaki

宅建士試験指導歴28年、専門学校、不動産会社、金融機関、大学、財団法人、社団法人、住宅新報などで延べ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。[案学宅建士基本書]など著書多数。



## 2. 農地法3条、4条、5条の許可制度

### 農地法制定の目的



農地や牧場の減少を防止するために**農地法**が制定され、**3条、4条、5条の許可制度**がある。

農地法の問題では、どういう場合に農地法3条、4条、5条の許可を受けなければならないかという点が最も重要です。

3条の許可	4条の許可	5条の許可
農— <b>権利移動</b> →農 採— <b>権利移動</b> →採 採— <b>権利移動</b> →農	農→農以外 (農地の転用の場合だけ)	農— <b>権利移動</b> →農以外 採— <b>権利移動</b> →採・農以外
農業委員会の許可	知事等(指定市町村は指定市町村長)の許可	

※農は農地、採は採草放牧地(牧場)

「権利移動」とは、売買契約における所有権の移転や賃貸借契約によって生じる使用収益する権利を賃借人に移転することをいいます。

#### (1) 農地法3条の許可

農地法3条の許可を受けなければならないのは、①農地を農地として利用する目的で権利移動する場合、②採草放牧地を採草放牧地として利用する目的で権利移動する場合、さらに、③採草放牧地を農地に転用するために権利移動する場合です。農地法3条の許可権者は、**農業委員会**です。都道府県知事等ではありません。

たとえば、農地として利用するために農地の売買契約をする場合、両当事者(売主・買主)は農業委員会の許可を受けなければなりません。無許可で売買契約や賃貸借契約をしても無効です。

#### (2) 農地法4条の許可

農地法4条の許可を受けなければならないのは、**農地の所有者が農地を転用**する場合です。農地の転用だけであって売買契約や賃貸借契約といった**権利の移動がありません**。たとえば、農地の所有者が、農地に住宅を建てたり、農地を駐車場や資材置場にしたりすることです。なお、採草放牧地の所有者が採草放牧地を転用する場合には4条の許可を受ける必要がありません。

#### (3) 5条の許可

農地法5条の許可を受けなければならないのは、①**農地を農地以外**に転用する目的で権利移動する場合(例:農地を買ったり借りたりしてマンションを建築)、②**採草放牧地を採草放牧地以外**に転用する目的で権利移動する場合です。ただし、採草放牧地を農地に転用する目的で権利移動する場合は、農地法3条の許可を受けなければなりません。



# 木造2階建て以下の住宅に関する法適合性

溝渕 匠 (タクミプランニングサポート一級建築士事務所)



既存建築物において、増改築や用途変更に伴う確認申請にあたり、原則として当該既存建築物がその時点の建築基準法に適合していることを確かめる必要があります。今回は、法適合性の中の木造2階建て以下の住宅に関する建築基準法の防火規定に関連した内容と「省令準耐火構造の仕様」について解説します。

## 建築基準法における防火規定



### 既存不適格建築物の場合 トラブルになる可能性も

建物状況調査では「法適合性」についての調査は求められていませんが、物件が違反建築物である場合や既存不適格建築物(建物が建った後に法令が改正されて法に適合しない状態となった建物)である場合は、後々トラブルとなる可能性もあります。建蔽率や容積率違反等、増改築の履歴や外観からある程度判断できるケースもありますが、目に見えない部分に問題があることも考え

られるため、法適合性についても確認しておくといでしょう。



### 外壁を防火構造に しなければならない建築物

まず注意が必要なのは、防火指定が「準防火地域」「法22条区域」のケースです。準防火地域、法22条区域においては「延焼のおそれのある部分」の外壁については防火構造とする必要があります(図1)。

外壁が防火構造の要件を満たすモルタル塗壁(塗厚20mm以上)であれば、内部側に防火措置は必要ありませんが、一般的な窯業系サイディングの場合は、室内側にも防火措置が必要となりま

す。一般的には室内壁の下地に石こうボードが使用されていますが、防火構造とする場合は、外壁側の室内壁に下地の石こうボードを天井までではなく天井裏にも設ける必要があります。ただ室内からは確認できない部分のため、誤った施工が行われていることがあります。そのような中で特に忘れられがちなのが、切妻屋根の妻側の三角形の部分です(写真1)。点検口から小屋裏を見たとき、妻側に石こうボードが張られているか確認する必要があります(写真2)。また1階の天井裏はユニットバスの天井点検口から確認することができますが、ここでも外壁側の部分に石こうボードが未施工となっているケースがあります。

図 1

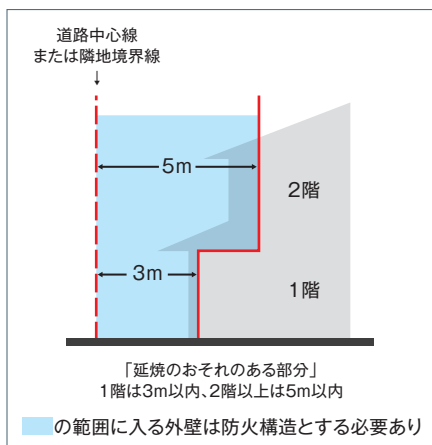


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



## 省令準耐火構造の仕様の確認の必要性



### 仕様を満たすことで融資条件と火災保険料が有利に

建築基準法ではありませんが、「省令準耐火構造の仕様」についても注意が必要です。省令準耐火構造は住宅金融支援機構の「木造住宅工事仕様書」に定められているフラット35技術基準適合仕様です。この仕様を満たすことでより有利な融資条件が得られたり、火災保険の保険料についても割引されたりするものです。具体的には、2階建ての1階の上部に床がある場合、1階の天井は15分の耐火性能を有していることが必要です。しかし、1階のユニットバスの天井裏を見ると、ユニットバスそのものの天井は耐火性能を持っていないため、2階の床下地の木部を石こうボードで被覆しなければなりません(写真3)。つまり天井裏に木部が現れていると、正しい施工が行われていないということになります(写真4)。

先ほどの準防火地域、法22条区域の場合は、外壁側のみでの対応でよいのですが、省令準耐火構造の場合はより厳しい仕様となっています。



### 事前の注意が必要な書類や図面の確認

このような適正ではない施工が行われた背景は、おそらく施工した業者が「いつもどおり」という感覚で工事を行ったと思われる。当然そこには悪意があるわけではなく、図面の記載に気づかなかったということです。しかし、このまま引き渡されて、何かの機会に買主がこのことを知れば、当然トラブルが生じることが懸念されます。最近では住宅も高性能化しており、省エネ、耐震性、バリアフリー対応等、年を追うごとに複雑な仕様となっています。売主も常にその情報を把握していないと、写真1・4のような、図面との食い違いが生じるおそれがあります。

そこで注意したいのは事前の書類や図面の確認です。防火指定が「準防火地域」「法22条区域」に指定されてい

いか、また「省令準耐火構造の仕様」であることが明記されていないかをチェックします。もし新築建売住宅で上記に該当するようであれば、施工業者に確認をする、あるいは広い意味でのインスペクション(「建物状況調査」は既存住宅を対象としている)を導入し、第三者の目で確認することも必要です。中古物件であれば、防火規定の「法適合性」は建物状況調査には含まれませんが、オプション検査として法適合性について確認してもらったほうがよいと思います。



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。





Tactics of Management

# 不動産会社 経営術 Vol.23

## 本社スタッフの評価制度-3 ~ネット人材の採用と育成

仲介時の募集や管理物件数の増加、あるいは採用などでもインターネット戦略の強化は必要です。しかしネット担当者を選んでも上司の知識が追いつきません。今回はネット関係の人材評価の方法を解説します。

### 仲介の軸での貢献

まず、仲介部門がある場合は、仲介部門に対する貢献を事業計画で設定しましょう。前年に100件の反響があったなら、今年は110件にできないか、できたらお金を使わずに、自社ホームページで増やせないか、費用対効果を改善できないかなど、売上目標から逆算して、やりがいのある数値目標に設定できるとよいでしょう。

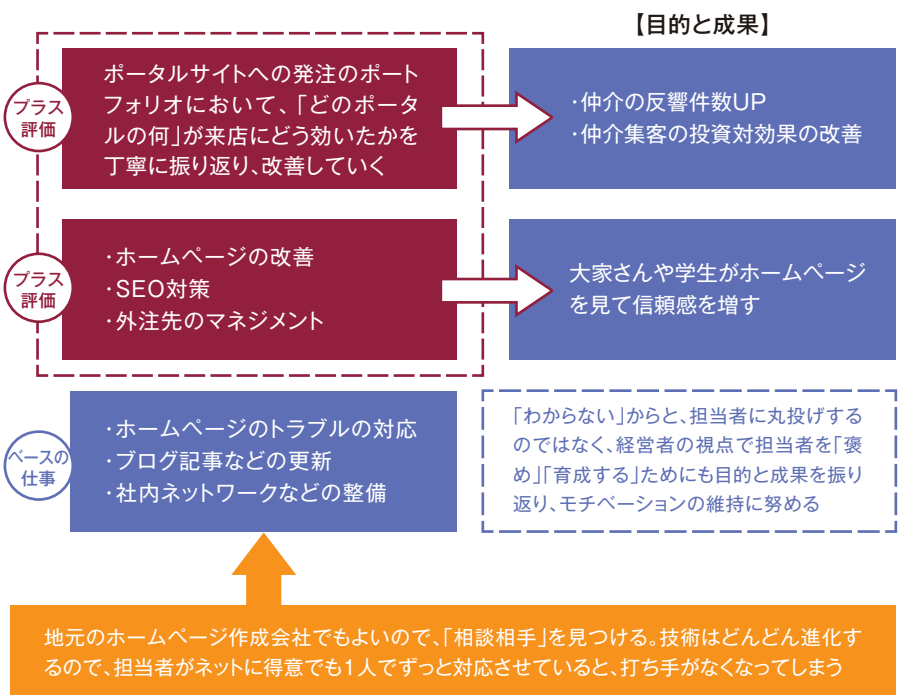
### SEO対策は難しい

「〇〇市 賃貸」で検索したとき、1ページ目に自社が出るようにしてほしいという要望にこたえることは、簡単ではありません。検索ロジックもどんどん変更されますし、それが簡単にできれば苦労はしません。いきなり高い目標を設定するよりも、例えば「Googleで5ページ目に出るのを、4ページ目までに出るようにしたらプラス評価」というような前向きな目標にしたいものです。

### 詳しい外注先による支援

担当者のみの力では、限界もあります。ホームページやSEOなどに強い外注先を複数試しながら、「以前の外注先よりも反響が増えたね」「新しい会社では数は減ったけど、質がいいね」などの振り返りを一緒にするようにしましょう。どんな小さな会社でも、相談相手を持てば、強化は可能です。

<ネット人材は会社の重要な鍵>~難易度の高いテーマは「加点ポイント」と考えて評価



### 「わからないから任せる」と言って丸投げしない

「技術のことはわからないから、担当者に任せっぱなし」では、担当者のモチベーションは上がりません。「大家さんが自分の物件を検索したとき上位に出したい」「仲介件数を前年より伸ばしたい」「スマホでも見やすくなるように改善してほしい」といった経営者の視点での要望は、技術面ではわからなくても構わないので、きちんと期待をかけ、成果が出たら褒めるようにしましょう。



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。



# 女性の活躍推進

～全日女性部会の活動から企業成長のカギを探る～

Vol.3

## 会員同士が お互いにパワーを与え合うことで 業務の向上につなげてゆく

コスモス会は仲間が気楽に話し合い、仕事を紹介し合える活動をしています。北海道本部の女性の不動産業者は前向きでバイタリティのある方が多く、そのパワーに影響された他の会員たちは、自分たちもと刺激を受けているようです。今回は、会長の西村壽子<sup>としこ</sup>さんにお話を伺いました。



コスモス会 会長の西村壽子さん

北海道本部全日コスモス会 会長 西村 壽子 さん

### □ 充実した活動が会員増加につながる

平成4年に発足したコスモス会の会員は、わたくしが会長になった平成27年は20数名でしたが、平成31年現在、52名にまで増加しました。

これは業務に活かせる内容の研修会だけでなく、親睦会を設けるなど、充実した活動に好評をいただいた成果だと思っています。

### □ 女性の活躍の場を より一層増やす取り組みを

流通委員長による「ラビーネット活用術」、北海道本部顧問弁護士による「インスペクション制度と宅建業者の失敗の内容・原因と対策」などの講演会のほか、マインドマップインストラクターによる「相手を理解するためのマインドマップ術」では、お客様とのコミュニケーションのコツを学ぶ研修会も開催いたしました。

当本部では現在20～70代の女性が不動産業に関わっており、10年前に比べると考えられないほど多くの女性が活躍するようになっています。互いの不得意分野を補い合いながら業務のつながりを増やし、助け合う関係を構築することで、女性がもっと前に出て活躍できるようにしたいと思っています。

### □ 自分たちで活躍の場を切り拓いてゆく

日々、男性の多い不動産業界で働く女性会員たちは、普段相談できないことをコスモス会で相談したり、失敗談を話したり、本当に困ったときにどう対処するかという話題をお互いに参考にし合っています。また親睦会で会員同士が仲良くなって、お互いの知る業者につながったり、研修会で質疑応答を活発に交わすことで、弁護士に相談しやすくなったりもしています。

コスモス会での活動によって、男女関係なく同じ不動産業者として対等な仕事をするための知識・コミュニケーション能力を会員各自に蓄えてもらい、自分たちが持っている時間のなかで最大限に能力を発揮して欲しいと願っています。

そのため、当本部では、新規入会者にお声がけをしてコスモス会への参加を促しています。そして、今後のコスモス会に新しい風を入れて、自分たちらしい進化を遂げてほしいと思っています。



昨年11月の研修会





2/1  
リリース

平成31年2月1日より、  
全国の会員の皆様が

# 「ラビーネット契約書類作成システム」を ご利用いただけるようになりました!

近畿流通センターが開発し、近畿・西日本地区の会員の方にご利用いただいていた「ラビーネット契約書類作成システム」が、平成31年2月1日より全国の会員の皆様にご利用いただけるようになりました。今号は、「ラビーネット契約書類作成システム」のログイン方法とマニュアルのダウンロード方法をご紹介します。

## ラビーネット契約書類作成システムの使い方

### ◆利用について

「ラビーネット契約書類システム」は、全日会員様限定の支援サービスで、利用は無料となります。

### ◆ログイン方法

#### ①ラビーネットログインページ

(<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>)にアクセス。

#### ②ID・パスワード※を入力し、ログイン。

※ IDが未発行の方、ID・パスワードをお忘れの方は、所属の地方本部またはサブセンターにお問い合わせください。

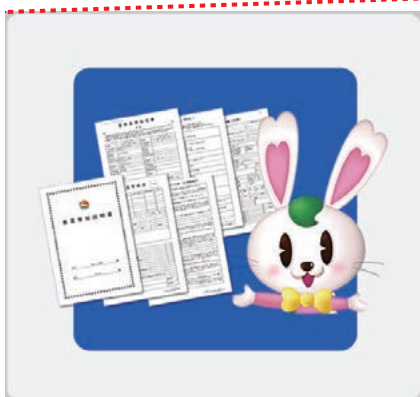
#### ③ラビーネットのトップページにある「契約書類作成システム」のアイコンをクリック。



ログインページ



ラビーネットトップページ



契約書類作成システム

## ◆マニュアルのダウンロード方法

④左ページの①～③の方法によって「契約書類作成システム」のトップページを開くと、「新規書類の作成」「既存書類を呼出」「基本情報・操作設定」「店頭広告を呼出」「サポートセンター」等のアイコンが表示される。

また、右上の「バック画像を変更」ボタンをクリックすると、バック画像を変更できる。

⑤右から二番目のアイコン「マニュアル・QA」をクリックすると、操作マニュアルをダウンロードできる。



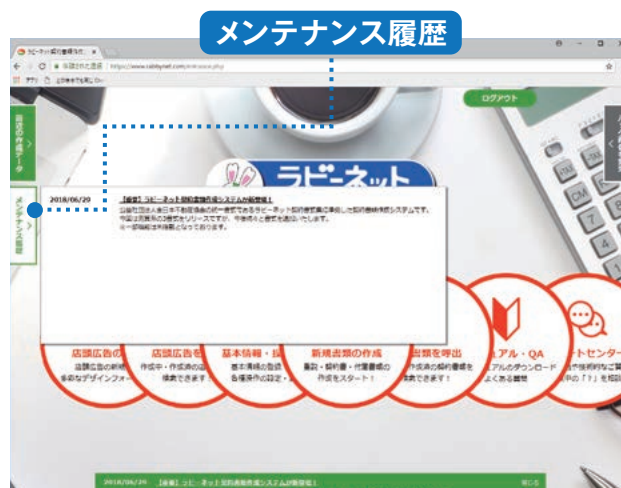
「契約書類作成システム」トップページ

## ◆便利な機能搭載!

⑥契約書類を正確にスピーディーに作成するために、「最近の作成データ」や「メンテナンス履歴」をすぐに見られる機能が搭載されており、トップページの左上のタブをクリックすると、表示される。



最近の作成データ



メンテナンス履歴

## お知らせ

本誌(『月刊不動産』2019年2月号)に『ラビーネット契約書類作成システム-ガイドブック-』を同封しています。併せてご参照ください。







## 大阪府本部 Osaka

TOPIC

### 「平成30年度第2回名刺交換・情報交換交流会」実施報告

大阪府本部青年部では、50歳以下の会員関係者を対象に「名刺交換・情報交換会」を継続的に開催しております。平成30年11月16日(金)午後6時より、OMMビル会議室にて平成30年度第2回名刺交換会が開催されました。当日は、約100名もの会員関係者様にご参加いただき、積極的な名刺交換や情報交換により、会場は活気と談笑にあふれていました。

また、今回は不動産業に関連する企業6社[あいおいニッセイ同和損害保険(株)、大阪ガス住宅設備

(株)、(株)シーピーユー、大英産業(株)、ベストサービス(株)、(株)リクルート住まいカンパニー]にご出展いただき、参加者からも満足の声が聞かれました。

青年部は、会員関係者のニーズや

ビジネスにつながるよう、当日の準備から運営・進行、参加者へのバックアップに積極的に務め、高い評価をいただいています。引き続き本事業を継続し、会員業者の発展に寄与できるよう取り組んでまいります。



挨拶する松倉総務委員長



山本青年部長



会場外では、のぼり、看板等の販売受付も行われた



名刺交換や情報交換をして交流を深める会員たち



参加者が集まって記念撮影

## 神奈川県本部 Kanagawa

REPORT

### 平成30年度 第5回ICT研修を開催

平成30年12月11日(火)、神奈川県本部研修室において第5回ICT研修を開催しました。

「簡単便利! 無料間取り図ソフトの活用方法と集客効果を高める不動産写真撮影テクニック」をテーマに、実際にパソコンやデジタルカメラ

を使用しながら受講していただきました。

流通委員会では今後もラビーネットを中心とした会員支援に関わる研修を実施し、会員の皆様の業務の効率化に役立つよう貢献してまいります。



司会を務めた沼澤流通委員長



講師の日本スキルズ(株)吉田貴司氏

## 兵庫県本部 Hyogo

REPORT

### 新入会者座談会を開催

全日兵庫会館4F大会議室において、平成28年度以降の入会者を対象とした「新入会者座談会」を開催しました。新入会者だけでなく、開業への不安を減らすため、兵庫県本部で毎月開催している不動産開業支援セミナー参加者にも参加を募り、新入会者と合わせ、8名の方に参加いただきました。

事前のリクエストにより、「業務の規模や方向性について」「収益物件の流通と取扱いについて」「1人で宅建業を始めるにあたって」などのテーマで話し合いました。また実務的な相談や、それぞれの経験談など、南村本部長をはじめとする兵庫県本部役員が、体験をもとに丁寧に答えていく形で、終始和やかに進行了しました。



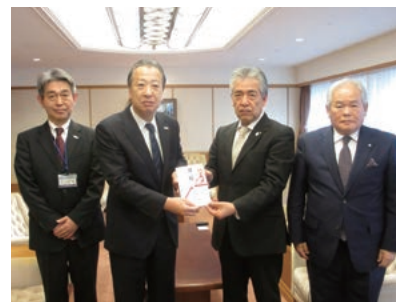
体験談などが披露され、和やかに進行了座談会

TOPIC

### 平成30年7月豪雨災害等の被災者支援における 神戸市への寄付贈呈式

兵庫県本部では、平成30年12月18日(火)、神戸市役所で、平成30年7月豪雨災害等における被災者支援として、寄付金を贈呈し、神戸市から感謝状をいただきました。当日は、副市長の岡口憲義氏、住宅都市局長の岩橋哲哉氏、当協会兵庫県南村忠敬本部長、辻木均副

本部長(神戸支部長)が出席し、今後の住宅政策に関わる歓談も行われました。今回の寄付金は、平成30年7月豪雨災害に際し、当本部はもとより全国の会員諸氏からの義援金と「全日愛の泉基金」から拠出し、当本部のほか8府県に贈られたものです。



目録を手渡す南村兵庫県本部長(右から二番目)

## 長崎県本部 Nagasaki

TOPIC

### 長崎県本部創立30周年記念 世界文化遺産保全のために長崎県へ寄付

長崎県本部では、創立30周年を迎えたことを記念して、世界文化遺産「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」の構成資産保全に役立てていただくため、長崎県の基金に寄付をいたしました。

平成30年12月21日(金)の贈呈式で、鬼木善久本部長より「観光客を

呼んで地域の活性化につなげてほしい」と目録を手渡すと、中村法道長崎県知事は「もっと良さを発信していかないといけない」と抱負を述べられました。寄付金は構成資産の保全などを目的とした基金に積み立てられ、積立額は長崎県本部からの寄付を合わせ、計9,560万円に達しました。



中村長崎県知事と鬼木長崎県本部長(右)



## 2019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、合否を決定します。

#### ◎願書受付期間等

B日程	① 願書受付期間…2019年 <b>2月18日</b> （月） ～ <b>3月1日</b> （金） （出願書類提出は全日宛・郵送必着）
	② 試験日…2019年 <b>3月15日</b> （金）
	③ 合格発表日…2019年 <b>3月16日</b> （土）

※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）**

## 全日不動産相談センター（不動産取引に関する相談）時間変更のお知らせ

不動産取引に関する電話相談の時間につきまして、平成31年1月17日（木）から3月31日（日）までの間、下記のとおり月曜日と木曜日の相談時間を延長しております。なお、4月1日（月）以降の相談時間につきまして、改めてご案内いたします。

変更前	変更後
月～金曜日／13：00～16：00	月・木曜日／10：00～12：00、13：00～16：00 火・水・金曜日／13：00～16：00

### 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（エクセル・ワードの書式の操作）

**TEL：03-5761-4441**

《開設日時》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）

**TEL：03-5338-0370**

《相談日時》  
月・木：10時～12時、13時～16時  
火・水・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

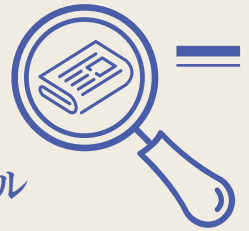
[平成30年12月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	有限会社 エムズ・プロパティマネジメント	
	札幌市	株式会社 クリーン・アート	
	帯広市	株式会社 賃貸管理	
宮城県	石巻市	アイ・トゥ・ワールド 株式会社	
	仙台市	エドワード・アンド・カンパニー 株式会社	
	仙台市	株式会社 ケー・エス興産	
	石巻市	有限会社 SHIN LINE	
	柴田郡	ファーイースト・トレーディング 株式会社	
秋田県	秋田市	株式会社 Clorie Design	
福島県	郡山市	株式会社 High.R.Market	
	福島市	株式会社 不動産のわたなべ	
栃木県	那須塩原市	株式会社 HIK	
群馬県	前橋市	大島工業 株式会社	
	前橋市	株式会社 オフィスソレイユ	
埼玉県	川口市	株式会社 アッド	
	さいたま市	株式会社 グッド・デザイン・アーキテクト	
	越谷市	株式会社 ケーズファクター	
	春日部市	有限会社 高陽	
	上尾市	株式会社 TCS-project	
	北葛飾郡	株式会社 フェリタス	
	越谷市	ホウセイ建設 株式会社	
	志木市	株式会社 リアン・フォート	
	千葉県	四街道市	株式会社 エン住まいる
		浦安市	株式会社 スマートリロケート
船橋市		日本賃貸管理	
印西市		リリー不動産	
東京都	中野区	株式会社 AREXY賃貸サポート	
	台東区	株式会社 エイチリアルエステート	
	渋谷区	株式会社 ART	
	千代田区	ABIX STARDOM 株式会社	
	中央区	株式会社 NS投資顧問	
	墨田区	エムアイスキーム 株式会社	
	目黒区	株式会社 エルエーシー	
	千代田区	株式会社 エルスタッフ	
	渋谷区	株式会社 EL DORADO	
	港区	株式会社 円珠	
	港区	株式会社 柏の葉興産	
	港区	株式会社 クレストランド	
	中央区	株式会社 G.R.	
	中央区	合同会社 CABC JAPAN LIMITED	
	港区	株式会社 CWファシリティソリューション	
	豊島区	株式会社 JVC HOME	
	足立区	スマイルテラス	
	渋谷区	zens 株式会社	
	八王子市	株式会社 総合建物	
	豊島区	株式会社 タフ	
	目黒区	株式会社 テラス	
	豊島区	株式会社 東京アセットコンサルティング	
	港区	株式会社 トランスメディア	

都道府県	市区町村	商号名称		
東京都	中野区	株式会社 ナチュラル・ウェイ		
	中央区	株式会社 白水社		
	豊島区	株式会社 Happy House		
	千代田区	株式会社 はなまる		
	豊島区	株式会社 ビームス不動産		
	渋谷区	株式会社 フューチャープロパティ		
	荒川区	Bezal 株式会社		
	世田谷区	株式会社 MYホーム		
	台東区	株式会社 まる		
	豊島区	株式会社 ライフマエストロ		
	渋谷区	らくだ不動産 株式会社		
	渋谷区	株式会社 ランドバレー		
	清瀬市	株式会社 リアル		
	板橋区	リロード・アセットマネジメント 株式会社		
	港区	株式会社 ルビコン・リアルティ		
	神奈川県	川崎市	アルバ 株式会社	
		横浜市	加賀原不動産 株式会社	
		茅ヶ崎市	株式会社 かわの不動産	
		厚木市	株式会社 KeiNa	
		大和市	株式会社 高洋不動産	
		横浜市	日健サンゴ 株式会社	
		横須賀市	合同会社 miraism	
		横浜市	横浜光 株式会社	
		石川県	金沢市	株式会社 リアン
		長野県	松本市	不動産オフィス松本
	岐阜県	恵那市	株式会社 秀建工業	
	静岡県	浜松市	株式会社 インスパイア	
焼津市		大住不動産		
愛知県	名古屋市	株式会社 アプリシエイト		
	名古屋市	株式会社 イモビリエ		
	名古屋市	N1コンサルティング 株式会社		
	東海市	株式会社 圓屋		
	名古屋市	株式会社 厳選社		
	名古屋市	株式会社 テンポプランナー		
	名古屋市	豊田屋不動産 株式会社		
	名古屋市	株式会社 ビルマネジメント東海		
	名古屋市	株式会社 不二不動産コンサルティング		
	名古屋市	松本エステート 株式会社		
名古屋市	株式会社 ワイズアシスト			
三重県	伊賀市	有限会社 Nテックジャパン		
滋賀県	東近江市	株式会社 きらら不動産販売		
	大津市	株式会社 住まいステーション		
京都府	京都市	株式会社 サンエー		
	京都市	株式会社 リード		
大阪府	大阪市	株式会社 E NET		
	大東市	インフィニティ不動産		
	大阪市	株式会社 ウエル企画		
	大阪市	株式会社 HK. Corporation		
	大阪市	クラッチ不動産 株式会社		

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	堺市	株式会社 Grandeur
	大阪市	株式会社 グルーヴファシリティーズ
	堺市	株式会社 こころ不動産
	大阪市	株式会社 ジョインフューチャー
	大阪市	株式会社 センチュリオンWEST
	東大阪市	株式会社 大商
	大阪市	ディーオトラスト 株式会社
	大阪市	株式会社 tenfold
	大阪市	株式会社 ナウ
	堺市	合同会社 nodoka
	茨木市	株式会社 FACE
	大阪市	株式会社 不動コーポレーション
	大阪市	株式会社 ライフデザインリフォーム
	大東市	ラリーケー
	大阪市	株式会社 リーフホーム
	東大阪市	株式会社 LEGATO
兵庫県	神戸市	株式会社 おかのストア
	神戸市	株式会社 オフィスナガタ
	明石市	一般社団法人 神戸厚生事業団
	尼崎市	株式会社 HOUSE NET
	伊丹市	株式会社 兵住
	神戸市	株式会社 presscape
神戸市	和光地所 株式会社	
奈良県	天理市	株式会社 マイ工務店
島根県	出雲市	有限会社 アイディーワーク
岡山県	岡山市	株式会社 エイシンホーム
	岡山市	株式会社 スマイル企画
山口県	下関市	奥平土地開発 株式会社
	岩国市	株式会社 櫻迫
	下松市	株式会社 美里不動産
徳島県	板野郡	MKフランニングコンサルタント 株式会社
徳島市	みらいえ	
高知県	吾川郡	ビビットハウジング
福岡県	福岡市	株式会社 テイクエスト
	福岡市	株式会社 博多リード
北九州市	ミヤタケ企画開発	
筑後市	Live Labo	
佐賀県	佐賀市	株式会社 おおぞら不動産
	佐賀市	株式会社 PMD
熊本県	熊本市	GROVE 株式会社
宮崎県	宮崎市	えびす堂不動産
沖縄県	那覇市	株式会社 Advance
	島尻郡	株式会社 Next Links
	国頭郡	合同会社 ナチュレ
	沖縄市	ジャッキー不動産事務所
	沖縄市	すむいえ賃貸
	那覇市	株式会社 ハロー不動産
那覇市	Plum Home	





# NEWS FILE

不動産情報  
ニュースファイル

## 職住近接など住まい方に変化も 関心高い「働き方改革」

住宅・不動産業の経営者を対象に、今年1年間の景況感を聞く恒例のアンケートを住宅新報がこのほど実施した。今回50人の経営トップから寄せられた回答では、消費税引き上げによる個人消費の落ち込みが予想される厳しい事業環境への対応を覚悟している経営姿勢が表れた結果となった。

それによると、日本経済全体の動向は、「前年と同様」との回答が54%に上り過半数を占めたものの、「景気改善」を見通す回答は、過半数を超えた前年より大きく後退して20%にとどまった。「増税後は景気後退が予想される」とのコメントのように、消費増税が個人消費や企業業績へ影響を及ぼすという見込みが高く、同時に景気回復も曲がり角に差し掛かるとの警戒感がうかがえる。

### ●着工はほぼ横ばい

足元の住宅・不動産市場の景況については、一連の消費増税対策への期待感が強く、需要を下支えするとの見方が強い。景気減速の気配を感じながらも、住宅・不動産市場は底堅い需要と増税対応策に支えられるという見方が大勢を占めた。

そのため、新設住宅着工は、賃貸住宅が頭打ちながら約90%が90万～95万戸とほぼ前年並みに推移すると予測。

また、価格が高止まりしている首都圏の分譲マンション供給についても、約80%が3.5万～4万戸の予測。「購買力の高い富裕層やデINKス、共働きといった層がマンション需要をけん引する傾向が今年も引き続く」「都心部の物件供給が見込まれる」というのが共通認識。し

かしながら、売れ行きは「悪化する」との回答が前年よりも10ポイントほど上昇した。

### ●高まるリノベ期待

中古流通市場では、個人、法人取引共に前年に比べて大きな変化は見られないものの、リノベーション市場（個人住宅）については75%が拡大基調が続くと強気の予測となった。首都圏の賃貸オフィスビル市場は、東京都心の大規模ビルを中心に空室率が横ばいもしくは低下、賃料上昇が横ばいもしくは上昇との予測が大勢を占め、堅調に推移しそうだ。継続賃料についても過半数以上が「値上げ傾向が続く」と回答した。

消費増税の影響を最も受けやすい注文住宅の受注については、半数が横ばいとしたものの、残り半数は増加と減少に予測が割れた。「個人消費のパロメーターとなる戸建て住宅の受注の伸びは厳しく成長は緩やかなものにとどまる。増税対応策が打たれ反動減は抑制されるが、前回の増税時ほど市場回復はしていない」という指摘のとおり、万全の対策が講じられたがなお先行きは不透明な中で推移すると思われる。一方、過剰傾向にある賃貸住宅の受注については、横ばいと減少に予測が二分した。

### ●働き方改革進む

今回の調査では、注目テーマとして「働き方改革」と「IT化、AI活用」の進捗についてもそれぞれ質問した。それによると、どちらのテーマも「進捗している」「進捗しているが遅い」との回答が90%を超えた。各社が重要な経営課題と位置付けて対応を急いでいる様子が浮かび上がった。

同時に今年、経営トップが挙げたキーワードでも、4月から施行される「働き方改革」に関心が集まった。

「コワーキングスペースやテレワーク、サテライトオフィ

スといったオフィスニーズや働き方が多様化する」「オフィスに求められる機能、付加価値が変化してきている」ことと、これと併行して、「職住近接が進む」といった指摘もあり、働き方改革を通じて生活や住まい方にも変化が出てくるものと見られる。

そのほか、不動産テック、AI・IoTといったデジタルテクノロジーやエリアマネジメント、「持続可能な開発目標」(SDGs)、国内の金融政策や融資環境の変化なども挙げられた。

(『住宅新報』2019年1月15日号より抜粋・編集)

国交省、総務省

## 全市区町村の約半数が 空き家対策計画策定

国土交通省と総務省はこのほど、空き家対策に取り組む市区町村の状況について地方公共団体を対象として行った調査結果を発表した。

同調査によると、2015年5月に全面施行となった「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空き家法)に基づく空き家等対策計画は、2018年10月1日時点で全1,741市区町村の48.7%に当たる848市区町村が策定。

また、2018年度末までには64.4%となる1,122市区町村が同計画を策定する見込みとなっている。

(『住宅新報』2019年1月22日号より抜粋・編集)

違法貸しルーム

## 指導1,469件、是正済は2割

国土交通省は1月16日、オフィス等の用途と称しながら多人数が居住し建築基準法に違反している「違法貸しルーム」について、是正状況などの2018年8月末現在の調査結果をとりまとめた。

同省では、違法性の高い「貸しルーム」について2013年6月から全国の特定行政庁を対象とした調査を行っており、2018年8月末までに2,078件(前年比28件増)を調査した。このうち、東京都が1,583件と最も多く、以下は神奈川県147件、大阪府126件、埼玉県の58件と続く。

同調査結果によると、同法違反が判明したものは1,469物件で、前年調査から13件増加している。これに対し、是正済みの物件数は288件(同39件増)と是正率は上がっているものの、いまだ約8割は「是正指導中」の状態となっている。

違反の内容は、火災時における居住者の避難や延焼防止のための規定を満たしていないものが中心。具体的には、非常用照明装置関係が1,030件(違反が判明した物件数に対する割合は70.1%)、防火上主要な間仕切り壁関係が717件(同48.8%)、採光関係が447件(同30.4%)などとなっている。

(『住宅新報』2019年1月22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 2019年2月号

平成31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。



岐阜市

絶品グルメ VS ご当地グルメ

Valuable

飛騨牛御肉懐石



VS

Reasonable

やき鮎



肉料理の新たな魅力を楽しめる御肉懐石

かわらまち花ざくろ

清流長良川と大地の恵みから生まれた伝統加工食品や地場野菜を飛騨牛とともに。旬の野菜をふんだんに使用した御肉懐石は、野菜はもちろんのこと、滋味深い飛騨牛を心ゆくまで味わえます。川原町悠久の歴史に想いを馳せながら岐阜を堪能できる逸品。5,400～11,880円(税込)。

[住所] 岐阜県岐阜市元浜町29番地 [電話] 058-264-0290  
[営業時間] ランチ11:30～14:00(13:00～16:00ティータイム)  
ディナー17:30～21:30  
[定休日] 水曜日

ここだけで味わえる風雅な味わい

御菓子司 玉井屋本舗

清流長良川の若鮎の姿をかたどった「やき鮎」は、厳選された小麦粉、玉子、砂糖に山芋を混ぜ合わせ、丁寧に焼き上げた干菓子。玉井屋本舗だけが持つ手作り製法で香料も入っていないため、上品な甘みと香ばしさは、お抹茶はもちろんコーヒーのお伴としてもよく合います。1袋16枚入り648円(税込)。

[住所] 岐阜県岐阜市湊町42  
[電話] 058-262-0276  
[営業時間] 8:00～20:00  
[定休日] 水曜日

月刊 不動産



2019 February

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)

