

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

4
APRIL
2019

[巻頭特集1]

外国人にやさしいまち、福岡市

[特集2 ニュースの解説]

地面師が暗躍する時代の
防衛手段

[宅建士試験合格のコツ]
受かるための戦略

[進む!業界のIT化]
広範囲な影響を及ぼす
不動産テック

[物件調査のノウハウ]
現地調査における疑問点

[海外不動産事情]
不動産仲介・
あっせん資格



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。

平成30年度 第9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	69,935,000円
認証	1社	1件	5,000,000円
保留・条件付認証	1社	1件	
否決	3社	3件	
平成30年度認証累計	26社	33件	76,380,590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。

月刊 不動産

MONTHLY REAL ESTATE

4 2019
APRIL



COVER PHOTO

シーサイドももち

ももち
百道海岸と呼ばれていた海岸を埋め立てて形成された「シーサイドももち」。その地区内にある高さ234mの福岡タワーは、1989年、福岡市制100周年記念のアジア太平洋博覧会（よかトピア）に合わせて建てられた。地上123mの展望室からの眺めは圧倒的。外観は、8,000枚のハーフミラーで覆われ、毎日イルミネーションで彩られる。

特集1

04 外国人にやさしいまち、福岡市

特集2 ニュースの解説

08 地面師が暗躍する時代の防衛手段

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10 自然由来のヒ素による土壌汚染

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 相続時精算課税に係る特定贈与者が死亡した場合の相続税の計算

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 賃借人による建物の改装

弁護士 江口 正夫

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

16 受かるための戦略

行政書士 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

18 広範囲な影響を及ぼす不動産テック

ダイヤモンドメディア 武井 浩三

<物件調査のノウハウ>

20 現地調査における疑問点

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 不動産仲介・あっせん資格

不動産コンサルタント 山本 みゆき

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

福岡市

[福岡県]



シーサイドももち地区

留学生のサポートは、 外国人オーナーによる賃貸と 信頼関係を構築することが重要

日本を訪れる外国人が年々増加しています。目的は観光が最も多いものの、福岡市ではアジアからの留学生が目立ち、地域をあげて地域住民たちとの円滑な関係づくりに力を入れています。



JR博多駅前

年々増加傾向にある 入国者と在住外国人

福岡市の統計情報によると、福岡空港や博多港からの2017年の外国人入国者数は約298万人。過去5年間で3.7倍となり、6年連続過去最高を更新しています。市内の外国人宿泊者数も2016年は約271万人を数え、過去5年間で4.8倍となりました。地理的な関係から観光客の半数は韓国が占め、次に台湾や中国が続くのが特徴です。

一方、市内の在住外国人の数も年々増加傾向にあり、2018年末の時点で約3万7,000人。国籍別に見ると中国、韓国・

朝鮮、ベトナムの順となり、観光客数とは比率が異なります。さらに細かく見ていくと、近年はベトナムやネパールの比率がどんどん増えていることも読み取れます(表1)。その背景に何があるのか。在住者の約1/3を占める留学生に焦点を当て、(公財)福岡よかトピア国際交流財団(以下、国際財団)総務課長の辻政孝氏と、エル・アイ・シー(株)の寺島大世氏に話をうかがいました。

外国人にも暮らしやすく 活動しやすいまち

福岡市に留学生が多い理由は、アジア諸国との距離が近いことや、大学、日本語

表1 福岡市の在住外国人数

■国籍別推移

	H26.12末	H27.12末	H28.12末	H29.12末
中国	11,430	11,295	11,794	12,809
韓国・朝鮮	6,236	6,247	6,300	6,437
ベトナム	2,078	2,745	3,589	4,919
ネパール	2,870	3,516	3,603	4,060
フィリピン	1,011	1,043	1,091	1,152
その他	4,564	5,037	5,769	5,880
総数	28,189	29,883	32,146	35,257

■在留資格別推移

	H26.12末	H27.12末	H28.12末	H29.12末
留学	10,277	11,143	11,830	13,484
永住者	5,462	5,746	6,092	6,396
特別永住者	3,715	3,628	3,516	3,425
就労活動※	3,622	3,595	4,445	4,909
家族滞在	2,667	2,629	2,799	3,047
日本人の配偶者等	1,256	1,299	1,371	1,485
技能実習	451	619	765	1,012
その他	739	1,224	1,328	1,499
総数	28,189	29,883	32,146	35,257

※教授、芸術、宗教、報道、高度専門職(H27.4.1創設)、経営・管理、法律・会計業務、医療、研究、教育、技術・人文知識・国際業務、企業内転勤、興行、介護、技能。

出典：福岡市

学校などが多いことに加え、他都市に先駆けてアジアに開かれたまちづくりを進め、外国人にも住みやすいまちと評価されていることなどがあげられます。

たとえば、区役所へ転入手続きを訪れた外国人に対しては、多言語の外国人向けパンフレットなどをセットにした「ウェルカムキット」を配付しています。

相談窓口については、「福岡市国際会館」で国際財団がワンストップの外国人総合相談を無料で実施しており、2019年4月からは、対応言語が3言語から17言語に増える予定です。また、法律相談や入国・在留・国籍に関する相談、心理カウンセリングといった特別相談も無料で実施しています。そのほか、国際財団で

は、留学生による外国語教室やふるさとを語る講演会など、交流事業も実施されています。

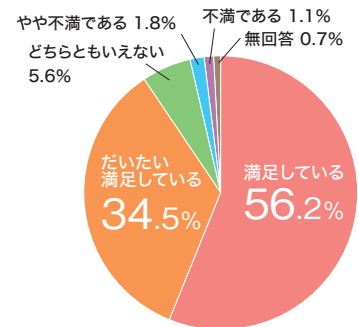
市民レベルでは、ボランティアが開催する日本語教室が市内および周辺で55カ所も実施され、交流が行われています。

留学生の満足度は

参考までに、福岡市が実施した「平成29年度福岡都市圏における留学生実態調査」によると、福岡の生活に「満足している」(56.2%)と「だいたい満足している」(34.5%)を足すとほぼ90%というかなり高い数値を示しています(表2)。日常生活で悩んでいることや困っていることは、

41.1%が「日本人学生との交流が少ない」、次いで「言葉が通じない」「物価が高い」をあげています。住んでいる地域の住民とのトラブル内容は、「騒音」(25.8%)、「ごみの捨て方」(23.1%)、「駐車・駐輪」(16.4%)が上位でした。

表2 福岡での生活の満足度



出典：「平成29年度福岡都市圏における留学生実態調査」より抜粋・編集



(公財)福岡よかトピア国際交流財団



国際財団の辻政孝氏



相談に応じる国際財団の職員



外国人に配布しているウェルカムキット



語学や地図、歴史書などが収容されている本棚



資料コーナー

このようなトラブル回避のため、国際財団は、各学校の入学オリエンテーション時に、市の担当部署や警察と連携し、ゴミ出しや交通ルールに重点を置き、出前講座を年間30回以上開催しています。また、留学生と日本人との交流が不足気味であるため、2019年4月から共生コーディネーターを配置し、留学生と地域住民との交流に力を入れていく予定です。

大学と日本語学校の事情は大きく違う

しかしながら、前述の市の調査対象は都市圏の22の大学や短大に通う留学生(4,802人、うち回答数941人)でした。これらの学校はバックアップがしっかりしているうえ、研究などのハッキリした目的をもって来ているため「満足」が多いのもうなずけます。気になるのは、ここに含まれない日本語学校の生徒たちの現状です。

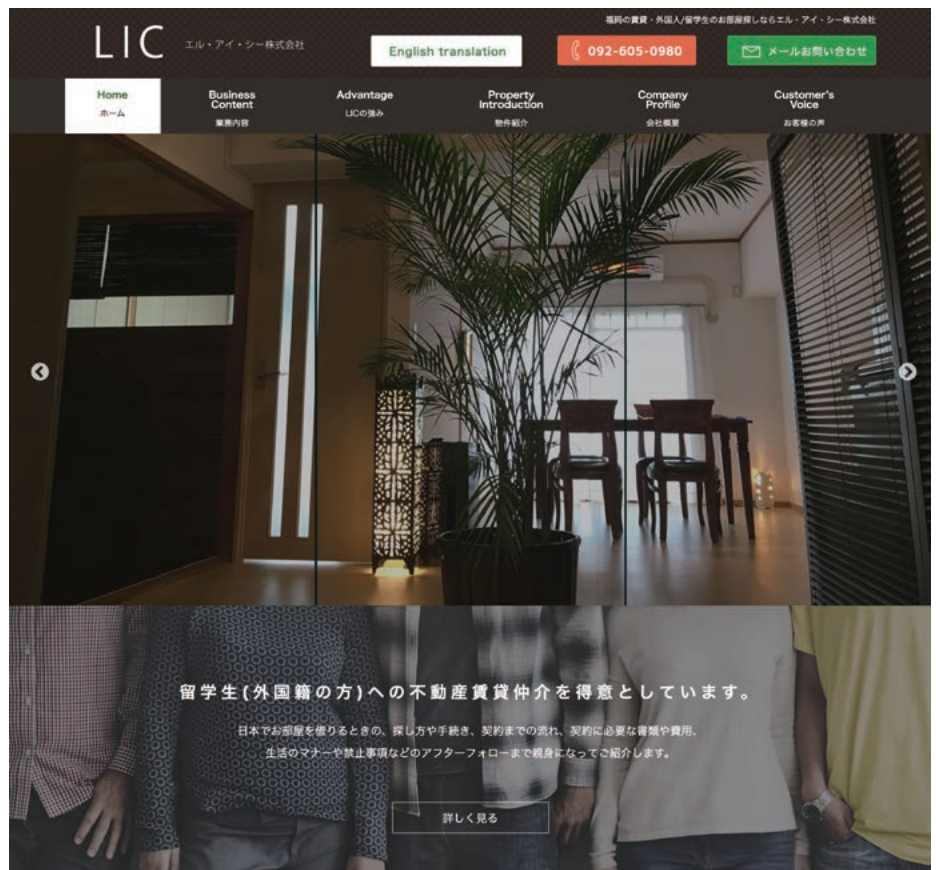
留学生たちの住まい探しを積極的にサポートしているエル・アイ・シー(株)の寺島大世氏によると、日本語学校の中には学生のサポートに積極的でないところがあり、半年間は寮を用意しても、その後のことはフォローしないケースがあるといいます。すると、日本語をちゃんと話せないまま、部屋探しをしなければなりません。

母国の平均月収が3万円以下なのに、渡航費用や入学金などで100万円以上の借金をしてやって来る留学生がたくさんいます。彼らがアパートを借りる際の条件として希望するのは、家賃2万円以下の物件に2~3人で住むことです。しかも、連帯保証人がいない…。

当然のことながらほとんどの大家さんは「NO」となります。彼らにしても、もっと家賃を払えるように頑張りたくても、週に28時間しか労働は認められていません。そもそも、国の家族への仕送りもしたいとやってくる留学生が多いのも事実なので、物件探しは困難を極めます。

困っている人たちにどう対応すべきか

部屋探しに疲れ果てた留学生たちは仲間の家に転がり込む、もしくは厳しい条件



エル・アイ・シー(株)のホームページ(<http://lic-fukuoka.co.jp/>)

を付けない外国人オーナーの物件に集中してしまいます。すると仲間で固まるため、語学や慣習の会得も遅れ、集団生活ゆえの騒音も増えます。交通費節約のため自転車をよく利用しますが、交通ルールを理解せずトラブルも起こりやすい。とくに近年増えているネパールやベトナムの留学生たちは、今までの言語ではサポートしきれず、市も対応を急いでいるのが現状です。「困っている人たちを助きたい」と親身に動く寺島氏のような地元業者も、賃貸だけ扱っていたのでは労力と利益のバランスは保てず、新たな入管法により増える外国人の対応も難しいといいます。では、どのような方法があるのでしょうか？

留学生と不動産業者の関係作りとは

モデルケースの1つとしては、資金力のある外国人がアパートなどの投資用物件を購入してオーナーになり、不動産業者がその物件の管理をしながら留学生たちに部屋をあっせんしていくことだという寺島氏。「福岡のような都市部では1人用の中古物件なら

安価で購入できるうえ、部屋もすぐ埋まり、回転も早い。外国人オーナーにそこをアピールしつつ、日本での不動産投資の魅力を理解してもらえれば、留学生たちに新たな活路が見いだせる可能性が高まります」。

もちろん、成功させるためには信頼関係づくりが重要であるとともに、柔軟な対応が求められる分野です。寺島氏は共にスポーツを楽しんだり引越を手伝ったりする一方、無理な要求にはしっかり「NO」と伝え、対等な付き合いになることを心がけてきたといいます。

また、サポート体制のない日本語学校と、いかに協力体制を構築するかも今後の課題といえるでしょう。



文化・生活習慣の違いで悩んでいる外国人も多い

外国人の住まいをサポート!

日本の不動産事情や慣習も伝える

エル・アイ・シー株式会社

寺島 大世氏

エル・アイ・シー株式会社

福岡県福岡市東区和白丘2丁目11番13-303号

TEL:092-605-0980 FAX:092-605-0981

営業時間 9:30~17:30 定休日 日曜・祝日



サポート体制が弱い方々を支援

弊社が留学生たちの部屋探しサポートを始めたきっかけは、そこに困っている人たちがいたからです。とくに日本語学校の生徒さんらは学校側からのサポートが弱く、部屋探しに困り果て大変な思いをしています。このままではせっかく福岡に来てもらっても、文化や慣習を理解してもらってもままならず、悪い印象を持ってしまいます。

管理会社と留学生とのクッションの役割

そこでまずは弊社が管理会社と留学生たちのクッションとなり、日本の不動産事情や慣習を伝えながら、サポートをしようと始めたのです。留学生たちとはフェイスブックや休日のイベントなどを通じ、個人的にも信頼関係を築くようにしています。留学生たちから母国のご両親や家族のこと、慣習、宗教、生活状況に至るまでいろいろな話を聞くと、彼らの気持ちもよくわかり、異文化の理解にも役立っています。今後は留学生もそのご両親も、ひいては母国と日本の関係など、関わる人々すべてが笑顔になれるようにしたいと思っています。

家賃債務
保証会社
に聞く!

外国人賃貸契約における イマドキ事情

外国人専用家賃保証システムの提供開始

家賃債務保証の全保連(株)は、昨年9月から外国人入居者向けに特化した家賃保証システム「SUMAU-すまう-」を提供しています。全保連はこれまで「家賃保証会社=連帯保証人代行ではなく、賃貸人と賃借人の双方が安心して契約できるインフラである」という考えから、外国人の保証引き受けにおいては原則として連帯保証人を必要としていました。しかし、初めて日本で部屋を探す外国人にとって連帯保証人の確保はハードルが高く、また昨今の留学生の増加や出入国管理法の改正に伴い、今後さらに在住外国人の増加が予想されるため、外国人専用の家賃債務保証や生活サポートサービスを手がけている会社(以下、提携会社)と提携し、連帯保証人なしで引き受けできるサービスを開発しました。

最大の特徴は生活サービス

「SUMAU-すまう-」の最大の特徴は、提携会社の提供

する生活サポートサービスをご利用いただけるところにあります。ゴミ捨てのルール説明や設備トラブルの相談対応など、入居後の住まいの相談から入居・更新・解約時の契約手続きまで幅広く対応することで部屋を貸す方、借りる方の双方に安心を提供できると考えています。

また、生活サポートサービスは単に通訳として橋渡しするだけでなく、迅速な解決で利用者の利便性を向上させるため、利用者ごとの契約内容を把握したうえで不動産に関する知識を有するスタッフが対応しています。

対応する言語は英語、中国語、韓国語のほか、ベトナム語、ネパール語、ポルトガル語、モンゴル語など15言語にのぼり、また利用にあたっては保証委託料以外の費用はかからないため、外国人入居者はもちろん不動産会社や管理会社の方にも、外国語対応可能な従業員を増やさずに外国人の受け入れを促進できると、ご好評いただいています。



全保連(株) 業務企画部副部長

中村 大輔氏

地面師が暗躍する時代の防衛手段

— 本人確認とは、所有権の有無を確認すること —

地面師という言葉は、ここ数十年間ほとんど聞くことはありませんでしたが、一昨年（平成29年）からの一連の新聞報道等によって、改めて地面師事件の大きさや手口の巧妙さに驚かされました。そこで、私たち不動産業者が、今後地面師にだまされない、利用されないための対策をどのように立てたらよいかを述べたいと思います。

渡邊不動産取引法実務研究所 代表 渡邊 秀男



一番の防衛手段は本人確認です！



地面師とは

地面師とは、他人の土地を自分の土地のように装い、土地代金等をだまし取る者、またはそのグループのことをいい、その始まりは、戦後の混乱期に乗じて暗躍した者たちだといわれています。

近年の主な事件とその手口

(1) 主な事件

- ①積水ハウス事件（東京都品川区西五反田二丁目物件）
・被害者：積水ハウス（株）（被害額約55億円）
- ②アパホテル事件（東京都港区赤坂二丁目物件）
・被害者：アパグループ会社（被害額約12億円）
- ③N都市開発事件（東京都港区新橋四丁目物件）

- ・被害者：N都市開発（株）（被害額約12億円）
- ④富ヶ谷事件（東京都渋谷区富ヶ谷一丁目物件）
- ・被害者：中堅不動産会社（被害額約6億円）

(2) 地面師によるだましの手口

- ①グループ内で役割分担をすることにより、事件の全貌がわからないようにする（積水ハウス事件ほか）。
- ②ニセ者がニセ者をだますかたちをとり、立件を難しくする（積水ハウス事件ほか）。
- ③所有者がなかなか売らない物件は、仲間内で偽装売買を行い、その買主の権利を譲渡する等の方法により、買主を安心させ売却する（積水ハウス事件ほか）。
- ④最初の偽装売買の「本人確認」は、公証人が行うかたちをとる（公正証書にする：積水ハウス事件ほか）。
- ⑤偽装売買に正常売買を組み込み、転売を繰り返す（N都市開発事件）。
- ⑥過去の取引で知り合った知己を利用し、買主側の幹部などに恩を売りながら

- 土地を売り渡す（積水ハウス事件）。
- ⑦弁護士や弁護士事務所を利用し、買主を安心させる（積水ハウス事件、富ヶ谷事件ほか）。
- ⑧高齢者が所有している物件は、医療機関やニセ医師を介在させ、意思確認をたうえで売却する（アパホテル事件ほか）。
- ⑨金融絡みの物件は、譲渡担保を絡ませた所有権移転登記をたうえで売却する。
- ⑩法人所有の物件は、休眠会社を買収し、類似ないし同一商号に社名変更したうえで買主をだまし売却する。

なぜ不動産業者がだまされるのか

私たち不動産業者は、常に高額な不動産商品を扱っており、その利益のもととなる土地の仕入れやその仲介を業としています。したがって、そこにはそれに携わる者のノルマがあり、それを課す会

社もノルマ(利益目標)があります。地面師はそれを狙っているのです。

つまり、不動産業者はその利益のもととなる土地の仕入れや仲介に熱心なあまり、その盲点ともいべきノルマ達成のための意欲や向上心が、いつの間にか「功名心」に変わり、何としても自分の手で成約させたい、他人や他社に邪魔されたくない、実力を評価されたい、昇進したいというかたちが変わっていくのです。これは、誰にでもある心理なのではないでしょうか。

それゆえに、地面師たちは不動産のプロである不動産業者に直接「本人確認」をされては困るのです。そのために、公証人や弁護士を使い、価格を安くして早い者勝ちを演出しながら、買主にやるべきことをやらせずに早期契約に誘導していくのです。

不動産業者が行うべき防衛手段は

前述のとおり、地面師たちの行動は極めて巧妙です。

そのような中であって、私たち不動産業者が地面師にだまされたり、利用されたりしないためには、まずは「うまい話には乗らない」「少しでもおかしいと思ったら、取引を中断する」「契約を急がない」という三大金言を肝に銘じながら、何としてでも、最大の防衛手段である①「本人確認」を必ず自分で行い、②本人しか知り得ない物件特性や固定資産税等の負担金の実際の支払者・支払額等を必ず売主側に確認するといった細心の注意を払えば、ほとんどの事件が防止できると思います。そしてその上で、③地面師たちがなぜ仮登記を絡めた買取仲介方式(他人物売買等)を利用するのかを理解することが必要です(積水ハウス事件ほか:図1~3)。

図1 他人物売買方式

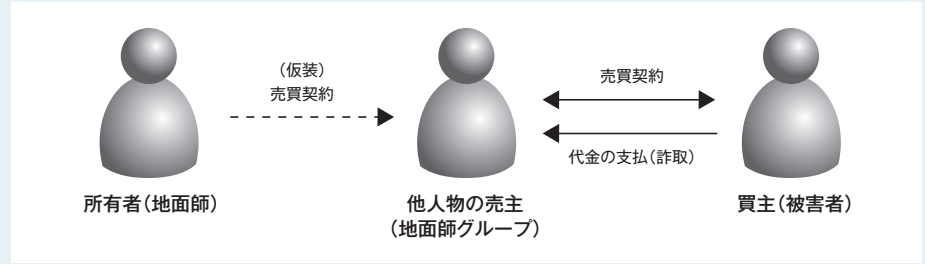


図2 契約上の地位の移転方式

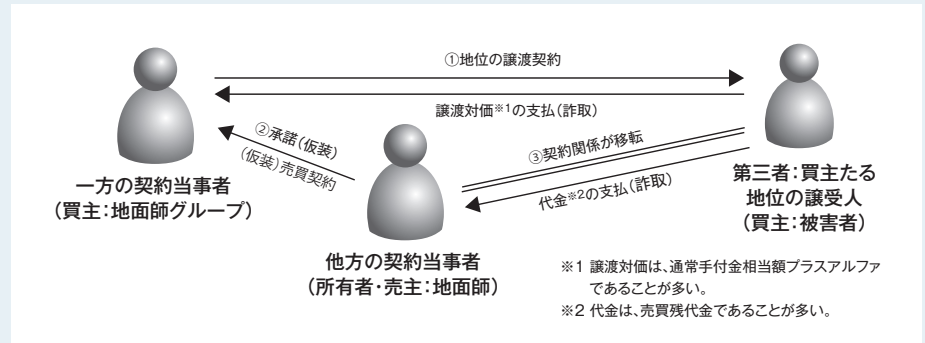
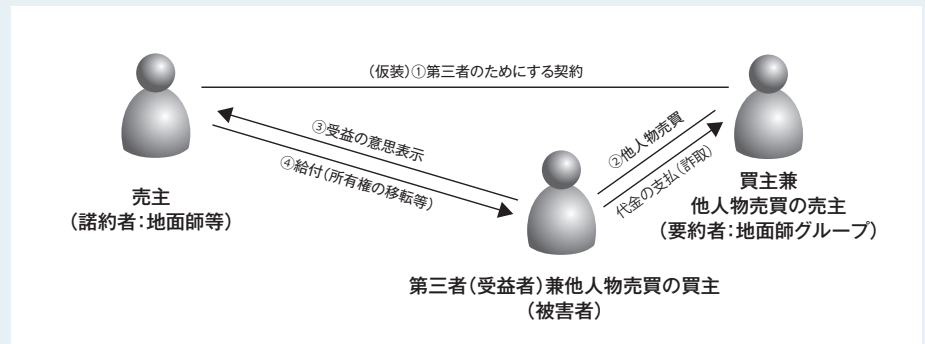


図3 地面師等が絡む第三者のためにする売買契約方式の例



今後地面師事件が増えると 思われる理由とその対策

時代背景としては、2020年の東京オリンピック・パラリンピックのためのホテル用地不足と、従来からのマンション用地不足が挙げられますが、それ以外の理由としては、何と云っても、少子高齢化に伴う空き家・空き地の増加と所有者不明土地の増加があります。

その対策として、政府はすでにそのた

めの特別措置法を制定していますが、それらはいずれも地面師対策としては不十分なものです。しかし、今後検討される相続登記の義務化と、2020年4月1日から施行される改正民法560条(権利移転の対抗要件に係る売主の義務)の規定によって、現行の売買取引代金決済手続が少なくとも登記の受理完了後に行われるようになれば、かなりの被害軽減につながるものと思います。

渡邊 秀男

渡邊不動産取引法実務研究所代表。1965年中央大学法学部法律学科卒業。三井不動産販売株式会社(現三井不動産リアルティ株式会社)を経て、(公財)不動産流通推進センターにおいて、実務講習・指定講習等の教材執筆と、不動産相談業務・研修講師業務に従事。2010年から現職(宅地建物取引士、マンション管理士、行政書士)。





法律 相談

Vol.37



当社は、「土壤汚染物質が検出された場合は解約できる」との特約を付けて土地を購入しましたが、調査をしたところ、環境基準値の2倍を超えるヒ素が検出されました。ヒ素は自然由来でした。売買契約の解約をすることができるのでしょうか。

Answer

1. 解約できる

特約に基づく解約をすることができます。質問と同様の事案において、名古屋高判平成29.8.31(判タ1447号108頁)が解約を認めています。

2. 土壤汚染の概説

(1) 土壤汚染に関する特約

土壤汚染は、土地の利用のありかたや土地の価値に重要な影響を及ぼします。このことは現在では社会一般に理解が浸透し、そのために、土地の取引を行うにあたっては、売買契約後に土壤汚染が判明したときの対応についての特約が設けられるようになりました。

(2) 自然由来の汚染に関する かつての考え方

ところで、土壤を汚染する有害物

質は、工場の操業など人の行為を原因とするほか、自然的原因によってもたらされることもあります(自然由来といわれる)。

土壤汚染対策法が施行された当時は、環境省により、「自然的原因により有害物質が含まれる土壤については、本法の対象とはならない」との通知が出され(平成15年2月4日環水土20号都道府県知事・政令市長あて通知、環境省環境管理局水環境部長)、自然由来の有害物質の存在は土壤汚染ではないとされていました。

この考え方を反映した裁判例が、東京地判平成23.7.11(判時2161号69頁)です。「土壤汚染調査の結果、環境省の環境基準を上回る土壤汚染があった場合は、売主は土壤改良もしくは除去の費用を買主に支払う」との特約の付された土地(味噌工場の跡地)売買において、自然由

来のヒ素が判明した場合について、買主から売主に対する特約に基づく土壤汚染除去費用の請求を否定しました。

(3) 自然由来の汚染に関する 現在の考え方

しかし、自然由来かどうかの判定は困難です。また、有害物質による人の健康被害を防止するという観点から、自然由来の有害物質を土壤汚染対策法の適用除外とすることは適当ではありません。

そこで、環境省は、土壤汚染対策法の平成21年改正を契機に考え方を改め、「健康被害の防止の観点からは自然的原因により有害物質が含まれる汚染された土壤をそれ以外の汚染された土壤と区別する理由がないことから、同章(土壤汚染対策法第4章)の規制を適用するため、自然的原因により有害物質が含まれて

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

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。



汚染された土壌を法の対象とする」との考え方を採用するに至っています(平成22年3月5日環水大土発第100305002号都道府県知事・政令市長あて通知、環境省水・大気環境局長)。

3. 名古屋高判平成29.8.31

(1) 事案の概要

① 売主Yと買主Xは、平成26年11月25日、「本物件契約後引渡し前に、買主の費用負担において土壌汚染調査を行うことを売主は了解する。調査の結果土壌汚染が検出された場合、本契約は白紙解約できる」との特約を付けて、代金1億7,000万円、手付金1,700万円として、土地の売買契約を締結した。

② 売買契約締結後、土壌汚染調査を実施した結果、広い範囲から環境基準値の2倍を超えるヒ素が検出されたので、Xは、本件調査結果が解約事由に該当するとして、特約に基づき売買契約を解約し、手付金の返還を求めて訴えを提起した。

③ Yは、ヒ素が自然由来のものであるから土壌汚染があったとはいえないなどと主張し、解約は無効である

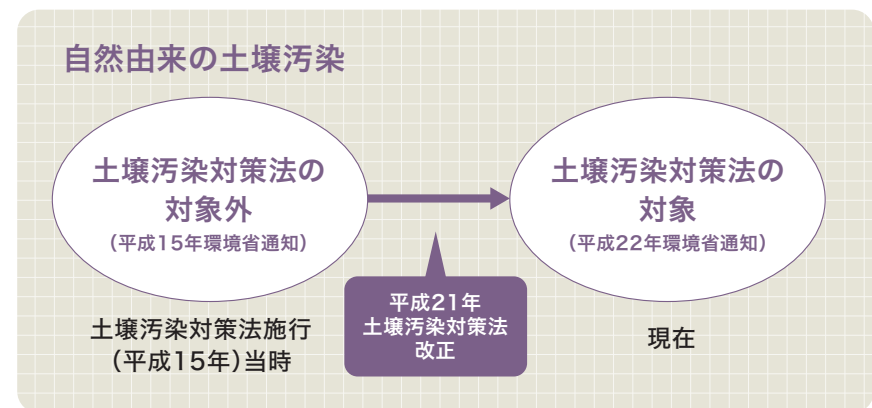
と反論した。

④ これに対し、原審の名古屋地判平成29.3.2で、解約は有効とされ、Xの請求が肯定された。控訴がなされたが、控訴審の名古屋高裁においても、原審の判断が維持された。

(2) 裁判所の判断

「Yは、環境基本法や土壌汚染対策法にいう『土壌汚染』は、人の活動に伴って生じる土壌の汚染に限定されるから、本件特約の『土壌汚染』も自然由来のものはこれに当たらない旨主張する。しかし、本件売買契約が締結された平成26年11月の時点における土壌汚染対策法は、健康被害防止の観点からは、自然由来の有害物質が含まれる汚染された土壌を、それ以外の汚染された

土壌と区別する理由がないことを理由に、自然由来の有害物質が含まれる汚染された土壌も同法の適用対象としていたものであって、Yの主張するように、同法の適用が人の活動に伴って生じる土壌汚染に限定されていたと認めることはできない。そして、本件売買契約締結に至る過程で、本件特約の『土壌汚染』の意味が、上記の土壌汚染対策法上の土壌汚染とは異なり、自然由来のものを除くとの説明や協議がされたものとは認められないことは、原判決が認定説示するとおりである。したがって、本件ヒ素が自然由来のものであるか否かにかかわらず、本件調査結果は本件特約にいう『調査の結果土壌汚染物質が検出された場合』に該当するというべきである」。



👉 今回のポイント

- 社会一般に、土壌汚染の重要性の理解が浸透し、土地の取引を行うにあたり、契約後に土壌汚染が判明したときの対応についての特約が設けられることが多くなった。
- かつて、自然由来の有害物質の存在は、土壌汚染対策法の対象ではなかったが、環境省の通知により、現在、自然由来であっても、土中の有害物質は土壌汚染対策法の対象とされている。
- 「売買後の調査によって土壌汚染物質が検出された場合、契約は白紙解約できる」との特約が設けられていた土地の売買において、調査の結果有害物質が検出されたときには、自然由来の有害物質であっても、買主は契約を解約することができる。



税務 相談

Vol.25

相続時精算課税に係る特定贈与者が死亡した場合の相続税の計算

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



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。

Question



親から賃貸アパートの贈与を受けた子が、贈与税の相続時精算課税を選択した場合において、その子より先に親が死亡したときの相続税の計算について教えてください。

Answer

相続時精算課税を選択して、財産の贈与を受けた人を「相続時精算課税適用者」(この場合、子ども)といい、その贈与をした人を「特定贈与者」(この場合、親)といいます。特定贈与者が相続時精算課税適用者より先に死亡した場合、相続時精算課税適用者とその他の相続人の相続税額は、相続時精算課税を選択した年以後その死亡の時までに、特定贈与者から贈与を受けた相続時精算課税の適用を受ける贈与財産の贈与時の評価額と、相続により各相続人が取得した財産の相続開始時(特定贈与者の死亡の日)の評価額とを合計した金額を基に計算されます。

1. 相続時精算課税の概要

相続時精算課税は、その年の1月1日時点で20歳以上である個人(子または孫)が、その年の1月1日時点で60歳以上である父母または祖父母から財産の贈与を受けた場合に選択できる贈与税の制度です。贈与税の申告期限までに「相続時精算課税選択届出書」その他一定の書類を贈与税の申告書に添付して納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。

相続時精算課税に係る贈与税は、贈与財産の贈与時の相続税法上の評価額(以下「評価額」)の合計額から特別控除額(最大で2,500万円)を控除した金額に、20%の税率をかけて計算します。

2. 特定贈与者が亡くなった場合の相続税の計算

特定贈与者が死亡した場合、相続時精算課税適用者の相続税額は、相続時精算課税を選択した年以後その死亡の時までに、特定贈与者から贈与を受けた相続時精算課税の適用を受ける贈与財産の贈与時の評価額と、相続または遺贈により取得した財産の相続開始時の評価額とを合計した金額を基に相続税額を計算し、相続時精算課税適用者が既に納めた相続時精算課税に係る贈与税相当額をマイナスして計算します。この場合、相続税額から控除しきれない相続時精算課税に係

る贈与税相当額は、相続税の申告により還付を受けることができます。

つまり、相続税法上、相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与によって取得した財産は、特定贈与者から相続によって取得したものとみなされ、相続時精算課税適用者を含む各相続人の相続税の計算を行います。

3. 事例による特定贈与者に係る相続税の計算

ご質問の内容について、具体的な事例により相続時精算課税適用後の相続税の計算例を次のとおり示します。各相続人の相続税の計算がどのように行われるのか、イメージをつかんでいただきたいと思います。

事例

Aさんは平成31年2月に亡くなりました。Aさんは遺言を作成しておらず、相続人である長男と次男が協議した結果、次男がその財産(相続時の評価額5,500万円)を相続し、債務および葬式費用500万円を負担しました。

Aさんは平成20年10月に長男に賃貸アパートとその敷地(贈与時の相続税法上の評価額6,000万円)を贈与し、長男はその贈与を受けた賃貸不動産に係る贈与税について相続時精算課税を選択して、贈与税700万円(=[6,000万円-2,500万円]×20%)を納付しています。しかし長男は平成29年12月に経営する会社が倒産し、保証債務の履行のため、その賃貸不動産を対価2,000万円で売却しています。

この場合において、Aさんに係る相続税につき、長男と次男が納付すべき税額はどのように計算するのでしょうか。

Aさんに係る相続税の計算を示すと次のとおりとなります。

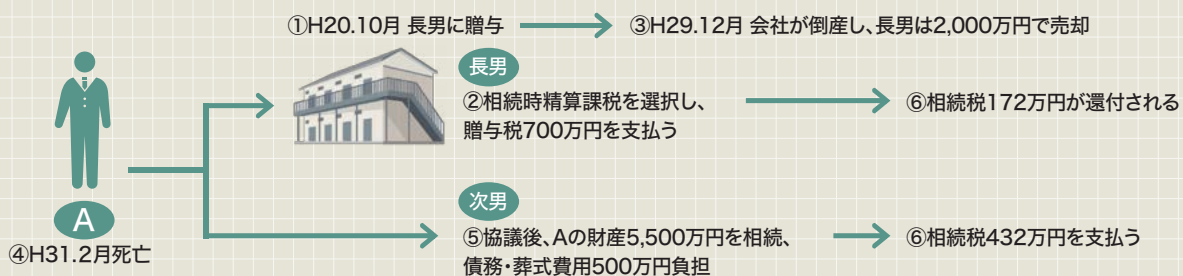
Aさんに係る相続税の計算

㉗長男の課税価格	6,000万円(Aから贈与を受けた時の賃貸不動産の評価額)
㉘次男の課税価格	5,500万円(Aの相続財産)-500万円(Aの債務等)=5,000万円
㉙相続税の総額	長男分: [(㉗+㉘)-4,200万円(基礎控除※1)] × 1/2(法定相続分) × 20%(税率※2) - 200万円(控除※2) = 480万円 次男分: 長男分と同じ ∴相続税の総額 = 480万円 + 480万円 = 960万円
㉚長男の相続税額	960万円 × [(㉗+㉘)] ※3 - 700万円(相続時精算課税分の贈与税額) = △172万円(還付)
㉛次男の相続税額	960万円 × [(㉗+㉘)] ※3 = 432万円

※1 3,000万円+(法定相続人の数×600万円)

※2 法定相続分に応ずる取得金額が5,000万円以下の場合、税率が20%、控除額が200万円となる(相続税の速算表より)

※3 財産の取得割合は小数点第3位以下を四捨五入(長男:0.55、次男:0.45)



今回のポイント

- 個人が贈与を受けた財産に係る贈与税につき相続時精算課税を選択した場合、その財産が【事例】の賃貸不動産のように、特定贈与者の相続開始の前に相続時精算課税適用者である長男が売却し、相続開始時には所有していても、そして贈与時の評価額よりも低い価格で売却していたとしても、そのことは一切考慮されず、その贈与時の評価額(6,000万円)に基づいて、特定贈与者(Aさん)に係る相続税の総額(上記㉙)が計算されます。
- 相続人(長男と次男)が納める相続税額は、その相続税の総額を基に計算されるため、相続時精算課税適用者以外の他の相続人(次男)の相続税額にも影響を与えることに注意が必要です。

賃貸
相談

Vol.25

Question



2階建の戸建ての建物を飲食店経営者に飲食店舗兼住宅として賃貸したところ、店舗の売上が好調で、2階の住居部分を飲食店に改装して店舗拡大を行ったことを、後になって知りました。無断改装を理由に賃貸借契約を解除できるのでしょうか。

Answer

借家人は、賃貸借契約に基づき、建物の用法遵守義務を負っているため、住宅部分を店舗に変更することは改装であっても建物の用途の変更に該当し、用法違反となる可能性があります。また、店舗への変更は建物の改築を要する場合があります。無断で建物を改築することも用法違反となり得るため、信頼関係を破壊する場合は解除が可能です。

1. 賃貸借契約における

賃借人の用法遵守義務

賃貸借契約における賃借人の基本的な義務は、賃料の支払義務であることは当然ですが、それだけに限られるものではありません。

賃借人は、建物の使用および収益をする権利を認められますが、一方で、その使用および収益は一定の範囲に限定されます。一定の範囲とは、当事者間にその旨の合意がある場合にはその合意に従い、合意がない場合は、慣習により用途が定まるときはその慣習に、慣習がない場合には建物本来の性質から定まる用法に従って使用収益すべきであるとされています。これを賃借人の「用法遵

守義務」といいます。

2. 用法遵守義務に
違反した場合の法的効果

賃借人が「用法遵守義務」に違反したときは、賃借人の債務不履行となるため、賃貸人は、賃借人に対し、違反行為の是正や、それにより損害が発生した場合には損害賠償請求が可能となります。また、賃借人の用法遵守義務違反が、賃貸借の当事者間の信頼関係を破壊するときは、賃貸人は、賃貸借契約を解除することもできます。

賃借人が、賃借している建物を改装したり、一部改築したりすることは、賃貸人が所有する建物に手を加えることになるのですから、あらかじ

め賃貸人の承諾を得ることは必要なことです。

これらの行為を賃貸人の承諾を得ることなく行えば、使用目的に違反することになりますし、同時に、無断改装または無断改築等を行った場合には、原則として、使用目的違反、用法遵守義務違反となります。ただし、裁判例では、住居用として賃貸した建物を店舗として使用しても、使用の態様等により賃貸人に損害を与えないような場合は使用目的違反にはならないと判断したものがあります（東京地判昭和35年11月26日）。しかし、用法遵守義務違反、使用目的違反が賃貸借契約の当事者間の信頼関係を破壊する場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除するこ

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫



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。

とができるため、どのような場合に、信頼関係の破壊とみられるのかが重要な問題です。

3. 用法遵守義務違反と 信頼関係の破壊

住宅部分を飲食店舗に変更した場合、それが、いわゆる模様替えの範囲にとどまる場合と、建物の改築に至る場合とがあり得ます。

(1) 模様替えとして店舗の改装 が行われた場合

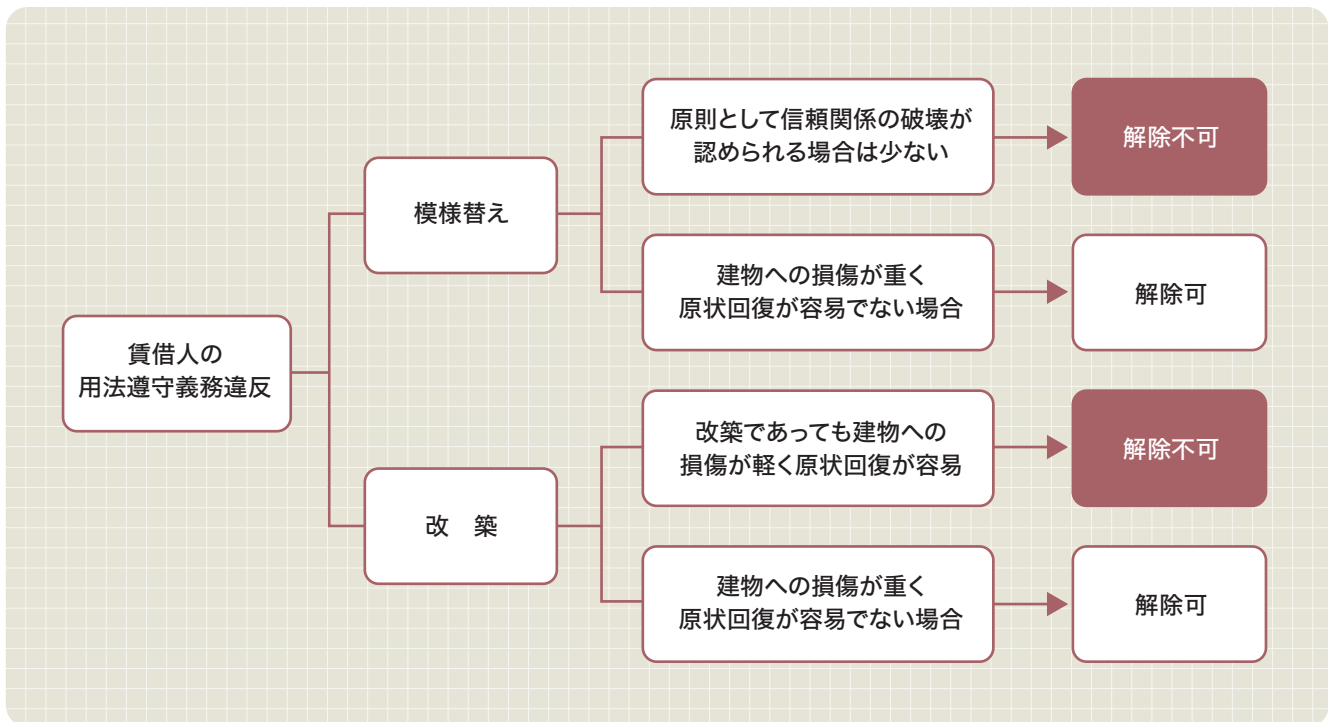
用途の変更が模様替えの範囲に

とどまる場合は、信頼関係の破壊には至らないと判断するものが比較的多いように思われます。例えば、昼店から美容院に変更するために土間を板張りとし、ガラス戸の変更、壁の塗り替え等を行った場合(東京地判昭和31年12月14日)や、バーの内装を取壊して婦人物洋装店としての内装に改装した場合(東京地判昭和56年3月26日)など、信頼関係を破壊するものではないと判断された裁判例があります。もっとも、改装の際に、柱を切除するなど建物保存上の危険が増加し、原状回復も容易ではな

くなる場合には、信頼関係の破壊が認められることになります。

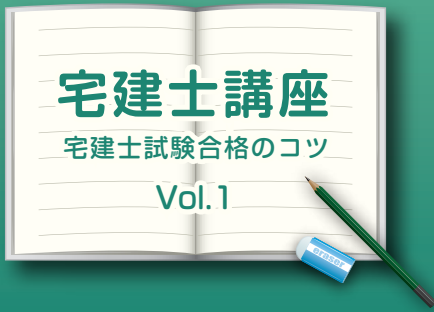
(2) 賃借建物への改築が 行われた場合

改築の場合も、すべてが信頼関係を破壊するというわけではありません。改築の場合でも建物への損傷が軽く原状回復が容易である場合には、信頼関係の破壊は認められません。改築の結果、建物に損傷を与え、原状回復が容易ではない場合には信頼関係の破壊が認定され、賃貸借契約の解除が認められます。



👉 今回のポイント

- 賃借人は、賃貸借契約に基づき、建物の用法遵守義務を負っているため、住宅部分を店舗に変更することは用途の変更に該当し、用法違反となる可能性がある。
- 賃借人が「用法遵守義務」に違反したときは、賃貸人は賃借人に対し違反行為の是正や、それにより損害が発生した場合には、損害賠償請求が可能となる。
- 模様替えや改築が行われた場合、建物の損傷があり、原状回復が容易でない場合は、用法遵守義務違反として信頼関係の破壊が認められ、賃貸借契約の解除が可能となる。



受かるための戦略

～合格を勝ち取ろう！～

今回は連載1回目なので、宅建士試験に合格するためには、どのような心構えで、どのような方法で学習すればよいかということ、今後の連載予定を示すことから始めたいと思います。

過去問フィードバック学習

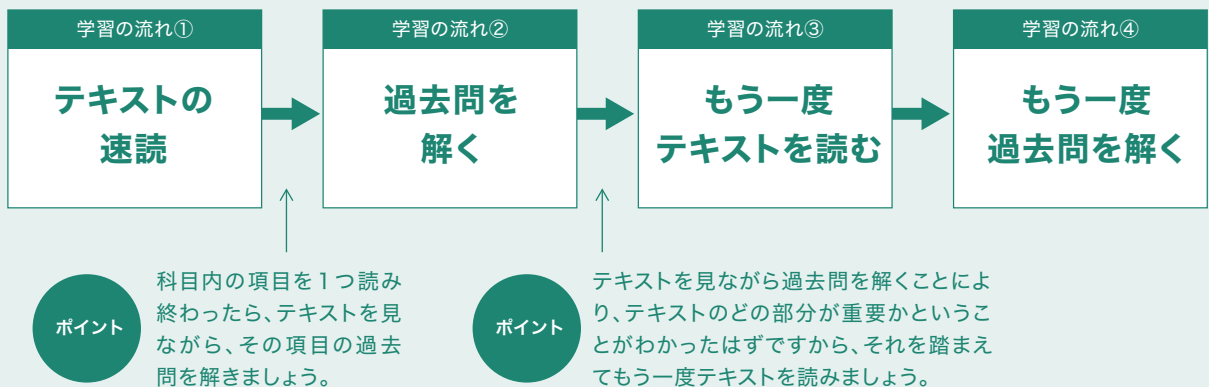
受験勉強の目的は、試験に受かることです。学者のように学問を究めることが目的ではありません。試験問題を解けるようになれば、それで目的は達成されます。たくさんの知識を詰め込むことばかりを追い求め、試験問題を解くには必要のない部分まで深入りすると、かえって合格から遠のいてしまいます。最も合理的な学習法は、試験が求めている知識や理解を過不足なく身につけることです。

試験問題を解けるかどうかは、過去に本試験で出題された試験問題(過去問)でチェックしてみることです。そして、過去問を解いてみて、その求めているものを把握したならば、それをフィードバックしながらテキストを読んでいくとよいでしょう。



具体的な学習方法

次のような流れで学習することが、合格への近道です。



今後の連載予定

全24回の連載予定です。次回以降は、宅建業法7回、法令上の制限5回、税その他2回、権利関係9回を予定しています。ご存
連載内容としては、学習のポイント、問題の解き方のコツ、ゴロ合わせによる覚え方などを紹介していき、「これを読めばプラス

植杉 伸介



早稲田大学法学部卒業。宅建士、行政書士、マンション管理士・管理業務主任者試験等の講師として30年以上の実績がある。『マンガはじめて建物区分所有法 改訂版』(住宅新報出版)など、これまでに多くのテキストや問題集の作成に携わり、受験勉強のノウハウを提供している。

まずは
ウォーミングアップ
から

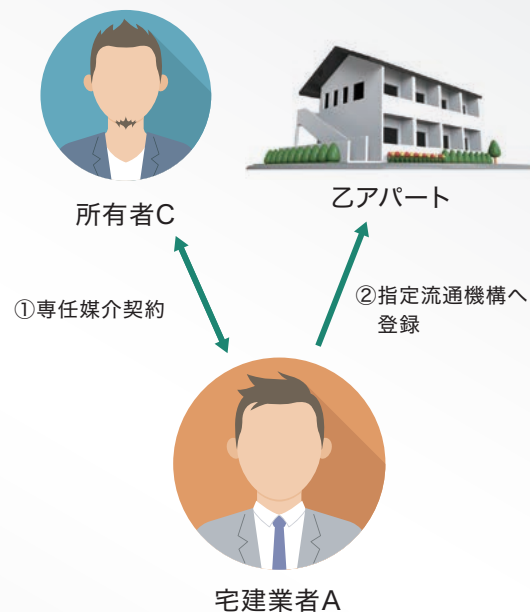


過去問を解いてみよう！

Question

宅地建物取引業者Aは、Cが所有する乙アパートの売却に係る媒介の依頼を受け、Cと専任媒介契約を締結した。このとき、Aは、乙アパートの所在、規模、形質、売買すべき価額、依頼者の氏名、都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なものを指定流通機構に登録しなければならない。

(H27年 問28)



👉 こう考えよう！<解答と解き方>

Answer



解説

依頼者の氏名は、指定流通機構への登録事項ではない。本問を見て、指定流通機構への登録事項を全部覚える必要があると思った人がいるかもしれないが、そんなことはまったくない。何のための登録かということさえ理解しておけばよい。指定流通機構への登録は、物件を紹介して取引の相手方を探すために行われるもの。したがって、どんな物件かということがわかればよく、この時点で依頼者の氏名まで知る必要はない。そう考えれば答えは見えてくる。本問が受験生に求めているのは、何のために登録をするかという点に関する理解である。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol. 1

広範囲な影響を及ぼす不動産テック

～12の 카테고리～

私がこの連載でお届けするテーマは、近年不動産業界で注目されている「不動産テック」です。これから、不動産テックの基礎知識や活用事例を紹介するとともに、不動産テックの発展によって業界がどのように変わっていくのかを皆様と考えていきたいと思ひます。



01

今年成長の兆しが見える不動産テック

AI(Artificial Intelligence:人工知能)やIoT(Internet of Things:モノのインターネット)などの新しい技術を用いて既存の事業に新たな付加価値を生み出すサービスを「X-Tech(クロステック)」と呼びます。

一方、「不動産テック(Prop Tech, ReTech:Real Estate Techとも呼ぶ)」とは、テクノロジーの力によって、不動産に関わる業界課題や従来の商習慣を変えようとする価値や仕組みのことです。

「日本の不動産業界はITに弱い」と言われ、フィンテック、HRテック(Human Resources Technology:テクノロジーの活用によって人材育成や採用活動、人事評価、配置などの業務の改善を行う手法)などに遅れを取ったように見られていましたが、筆者の目から見ても2019年は不動産テックが大きく成長する兆しがあります。

02

不動産テック業界の状況

はじめに、現在の不動産テック業界がどのような状況なのかを見てみましょう。ビットリアルティ(株)で不動産テック事業を推進している谷山智彦氏によれば、不動産テックサービスは(1)プラットフォームやクラウドを通じて不動産に関連するヒト・モノ・カネ・データ等を迅速に低コストでマッチング・シェアリングするサービス(Transaction)、(2)人工知能やビッグデータ解析に基づいて、物件や地域の評価情報をリアルタイムに提供できるサービス(Valuation)、(3)モバイル端末やツールを活用して、不動産業務の効率性・生産性を向上させるサービス(Operation)などに分類できるとしています。

03

カオスマップの分類

私が代表理事を務める(一社)不

動産テック協会では、この分類とは別に、以下の12のカテゴリを作り(図表1)、テクノロジーを用いて新たな価値を創出しているサービスや媒体を一覧にした「不動産テックカオスマップ」を作成・発表しました(図表2)。

図表1
不動産テックカオスマップのカテゴリ

分類項目	
1	VR・AR
2	IoT
3	スペースシェアリング
4	リフォーム・リノベーション
5	不動産情報
6	仲介業務支援
7	管理業務支援
8	ローン・保証
9	クラウドファンディング
10	価格可視化・査定
11	マッチング (シェアリング、リフォーム・リノベーション関連は除く)
12	物件情報・メディア

図表2 不動産テックカオスマップ



作成：一般社団法人不動産テック協会（第4版：2018年11月28日）

04

不動産流通・建設・金融等
広義に捉えたスタンス

2018年7月に初版を出し、現在の第4版では300弱のサービスを掲載しています。今回このカオスマップを作る上で議論になったのは、「どこまでが不動産テックなのか」という点です。話し合いを重ね、不動産テック協会としては、広義に捉えていこうというスタンスをあえてとることになりました。不動産業界と一括りにいっても、不動産流通業、不動産建設業、不動産金融などそれぞれ大きなマーケットがあります。これらすべてにおけるIT化、テクノロジー化をすべて「不動産テック」としていいのかという意見もありましたが、不動産ビジネスそのものが多岐にわたるステークホルダーを有しますし、またテクノロジーは業種業態の境目を溶かしていく性質があるので、このようなカテゴリーになりました。

05

不動産テックの進化で
あたたかく、誠実な業界へ

このカテゴリーを見るだけで、不動産テックが影響を及ぼす対象者が非常に広範囲だということを理解していただけるのではないのでしょうか。

不動産流通の観点から考えると、両極にいるのは所有者（オーナー）と、購入者・入居者。そしてその間にいる中間業者すべてが、テクノロジーの発達と不動産テックの進化によって、恩恵だけに限らず何らかの影響を受けていくことになります。

ここ数年、「AIに仕事を奪われる」とか「新しい仕組みを覚えるのが大変」などの声がよく聞かれます。しかし私は、不動産テックによって不動産業界は今よりもっと「あたたかく、誠実な業界」に近づいていくのではないかと思います。手作業で行われていた単純労働や、面倒な情報処理を機械が担うことで、現場の人々はより顧客のほうを向いて仕事をすることができるようになるのです。

今回は、不動産テックによって不動産業界に起こる変化について考えていきます。

ダイヤモンドメディア株式会社 代表取締役
一般社団法人不動産テック協会 代表理事

武井 浩三

神奈川生まれ。高校卒業後、米国ロサンゼルスに留学。帰国後、2007年に共同創業者の小林氏、染谷氏とダイヤモンドメディアを創業（共同経営）。現在、不動産テック・フィンテック領域におけるITサービスを中心にサービス展開を進める一方、ホラクラシー経営の日本における実践者として様々な媒体への寄稿・講演・組織支援なども行う。





物件調査のノウハウ Vol.1

不動産物件調査技術の基礎 ～現地調査編～

現地調査における疑問点

～現地周辺で推測する訓練を～

“不動産物件調査”には、一定のルールや何らかの数式のようなものは一切存在しないため、ほとんどといって、その実態については知らされていません。過去約40年にわたり、不動産取引を前提とした不動産調査ビジネスを事業としてきた私の経験や知識が、皆さんのお仕事に役立てれば幸いです。

7つの分野がある物件調査

不動産物件調査は、大きく分けると、①現地調査、②法務局調査、③役所調査、④設備調査、⑤書類照合調査、⑥周辺環境調査、⑦売主聞取り調査の7つに分類されます。

まずは周辺環境を観察する

早速、「現地調査編」からスタートしましょう。

「不動産トラブルは現地に隠れている!」「不動産調査は現地調査に始まり、現地調査で終わる!」、これを常に念頭において、現地調査をすることが基本です。

それでは、「現地で疑問に感じるべき事象と項目」を挙げていくので、そこから注意すべき点や推測する訓練を本誌上で試してみましょう。物件が所在する現地の周辺にたどり着くまでの間に、周辺環境を観察することから現地調査は既に始まっています。

■山々に囲まれている住宅

第一に、「物件の周囲は山々に囲まれていて、景観が素晴らしい!」というとき、物件所在地は谷間に位置

している可能性が高いため、「大雨の際には浸水被害があるかもしれない」と推測することが大切です。

■郊外の住宅地

同じように、「物件の周囲には田園地帯が広がり、住宅の戸数も少ない郊外の住宅地」という場合、あなたは安心しますか? 農業を使用した田畑も数多くあります。こういう地域は、住宅が少ないため水道がきておらず、井戸水を飲料水にしているため、「農業に含まれる窒素などが井戸水を汚染しているのではないかと疑問に感じて、役所で井戸水の土壌汚染の記録を調査してみようと思うことが大切です。

■ブロック塀が傾いている

「近隣に大きな都市公園があるが、公園を取り囲むブロック塀が少し傾いている」場合、「子どもが遊べる場所があるので快適な環境である」「市区町村が管理しているので、いずれ修復され、安心!」と考えますか? 「このような地域は、地盤が軟弱な場合が多い」ため、「建築する際に、余分な基礎工事費用がかかるかもしれ

ない」と推測することが大切です。

■隣地との間に高低差がある土地、住宅地全体が傾斜地

隣地との間に敷地高低差がある、もしくは住宅地全体が傾斜地である場合、その物件は、宅地造成工事規制区域内にあるかもしれません。「敷地周囲の隣地高低差の数値や擁壁の高さは、基準内かどうか」と、疑問に感じることが大切です。宅地造成工事規制区域内では、1mを超える盛土や切土となる工事は許可が必要です。

■住宅街が碁盤の目のように整理されている

住宅街が碁盤の目のようにきれいに整理されているときは、土地区画整理事業による区画整理が行われているかもしれないと考えます。区画整理中であれば、仮換地図、終了していたら換地図や座標計算書などのデータが役所や管轄組合に保存されているかもしれません。これらの書類があれば、物件の地積測量図の代わりになります。また、4～5件以上の分譲地形式の住宅地の場合、開発許可で造成された物件かも



山々に囲まれている住宅



郊外の住宅地



傾いているブロック塀 (写真右)



隣地との間に高低差がある土地



区画整理が行われた住宅地



緑化協定のある住宅地

しれません。完了検査がなかった場合は、そこに住宅の新築ができないかもしれないと推測することが大切です。

■住宅地周辺や敷地内に同じ種類の樹木が立ち並んでいる

目的の物件の周辺には緑が多く、同じ種類の樹木が立ち並び、各住宅の敷地にも同じ種類の植木があって、きれいな住宅地となっている場合は、緑地協定が結ばれているかもしれない、と推測することが大切です。「敷地内の樹木を勝手に切ると、罰金などがある」かもしれませんね。

疑問に感じる事が大切

このように、現地にたどり着くまでに、「これはどのような問題があるのだろうか?」と、常に考えることが大切です。現地を見た人が何も感じなかったら、役所に行っても質問ができません。現地調査では、疑問に感じることから始まります。

ポイント



現地に到着するまでに、疑問に感じたことが、役所での調査の項目となります。例えば、「この擁壁には許可があるのだろうか?」と。

不動産コンサルタント 津村 重行

昭和55年三井のリハウス入社。昭和59年に不動産物件調査業(デューデリジェンス業)に注目し、消費者保護を目的とした不動産売買取引の物件調査を主な事業とする有限会社津村事務所を設立。研修セミナーや執筆活動等を行っている。著書に『不動産調査入門基礎の基礎4訂版』(住宅新報出版)などがある。





海外不動産事情 Vol.1

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 ニューヨーク編①

不動産仲介・あっせん資格

ニューヨーク在住の山本みゆきです。今号よりニューヨークを中心としたアメリカの不動産事情を寄稿させていただくことになりました。ニューヨークの不動産のトピックスと人気のスポットや話題性の高い店舗もあわせてお伝えします。

山本 みゆき

サンポップ・インターナショナル・コーポレーション社マネージング・ディレクター。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。CCIM(米国不動産投資アドバイザー)称号。ニューヨーク州公認ブローカー。現在は、不動産コンサルタント、物件評価、仲介等に携わる。からくさ不動産塾「米国の不動産事情」講師。



1. 不動産の資格

不動産の資格には州で発行されるものと、民間で発行される称号があります。州から発行される資格には、不動産仲介・あっせん資格、不動産鑑定士などがあります。民間では、約137万人の会員を擁する不動産協会(NAR)があり、米国不動産投資アドバイザー(CCIM)と、全米不動産管理協会(IREM)などを傘

下とし、IREMは不動産経営管理士(CPM)や不動産管理会社(AMO)などの称号を発行しています。その他、BOMA協会やCREなど多くの称号を授与しています。

2. 不動産仲介・あっせん資格は州体制で2段階

アメリカの法律は不動産法を含めて州体制のため、不動産登記のシステムから不動産売買における譲渡税率まで、州や市によって大きく異なり

ます。日本の「宅建」にあたる資格は、「セールス・パーソン」と「ブローカー」の2段階です。セールス・パーソンの資格を得るには、ニューヨーク大学や指定の機関で75時間のコースを受講しなければなりません。講習の最終日に行われる試験と州の試験に合格する必要があります。現在、ウェブでも講習を受けられ、空いた時間を利用できるため、便利で、かつ料金もコースの受講よりも安価です。しかし、実際に教室で講習を受けるほう



ニューヨーク、マンハッタン摩天楼(写真中央の建物はエンパイア・ステートビル)

ニューヨーク州不動産・仲介・あっせん資格

	不動産ブローカー	不動産セールス・パーソン
特徴	独自に不動産仲介業務ができる	ブローカーの監督下で業務を行う
年齢	19歳以上	18歳以上
国籍	米国籍または永住権者	米国籍を必要としない
講習	指定期間で45時間のコース受講	指定機関で75時間のコース受講
実務経験	セールス・パーソンとして1年間または同等の経験2年	特になし
試験	コースの試験に合格後、州の試験に合格すること(100問)	コースの試験に合格後、州の試験に合格すること(50問)
資格の有効期限	2年間、2年ごとに更新が必要。更新には22.5時間のコースの受講が要件(資格15年以上で受講免除)	2年間、2年ごとに更新が必要。更新には22.5時間のコースの受講が要件

が講師に現場のことを直接質問できるため良いかと思います。

不動産の仲介の会社を経営するには、ブローカーの資格が必要です。セールス・パーソンは、あくまでブローカーの監督下で、エージェントとして働くことが前提で、仲介料を直接受け取ることやセールス・パーソンの個人名で広告を出すことが禁止されています。ブローカーの資格を取得するには、セールス・パーソンの経験を経て、45時間のコースを受講し、講習と州の試験に合格する必要があります。ブローカーの資格の申請には、1年間以上または同等の経験2年間以上、実際の不動産取引に携わった証明をすることが要件です。ブローカーの資格を擁し、主に大

手不動産会社に勤務する人をアソシエイト・ブローカーと呼んでいます。

セールス・パーソンとブローカーの試験はそれぞれ50問と100問で、70%できれば合格です。州の試験は講習の最終日に行われる試験に比べると、州が発行しているテキストから出題されるため、安易です。アメリカの試験は日本の「宅建」の試験と比べると、ほとんどの人が合格できるレベルであるため、はるかに簡単だと思います。

3. 資格の維持と更新

セールス・パーソンとブローカーの資格を維持するには、2年ごとに22.5時間の受講が義務づけられています。資格の更新にあたり、少なく

とも3時間は賃貸と売買における「公正な不動産取引」と「人種差別の禁止」の受講が義務づけられており、多民族のアメリカらしい面であると思います。ブローカーの資格を15年以上維持すると、その翌年以降は受講が免除となります。ちなみに著者も免除となっています。

4. 雇用と給料

住宅のブローカー会社に勤務するエージェントの給料は、ほとんどの場合、コミッション制で、商業不動産の企業のほとんどが給料のみか、ボーナスがプラスされるシステムです。住宅のエージェントの6割以上は女性で、商業不動産は男性がほとんどです。

New York Hot Spot

ロックフェラー・センターは観光客やニューヨークにも人気のスポットですが、冬の間はプラザがアイススケート場になります。入場料は90分間で大人25ドル、11歳以下とシニアが15ドルで、靴のレンタルが13ドルです。午前8時半から午前0時まで営業。仕事の合間に滑ったら爽快です。



巨大なクリスマスツリーでおなじみの「ロックフェラー・センター」

新機能満載！ ラビーネット のご紹介



便利で
大好評！

ラビーネット契約書類 作成システム のご紹介

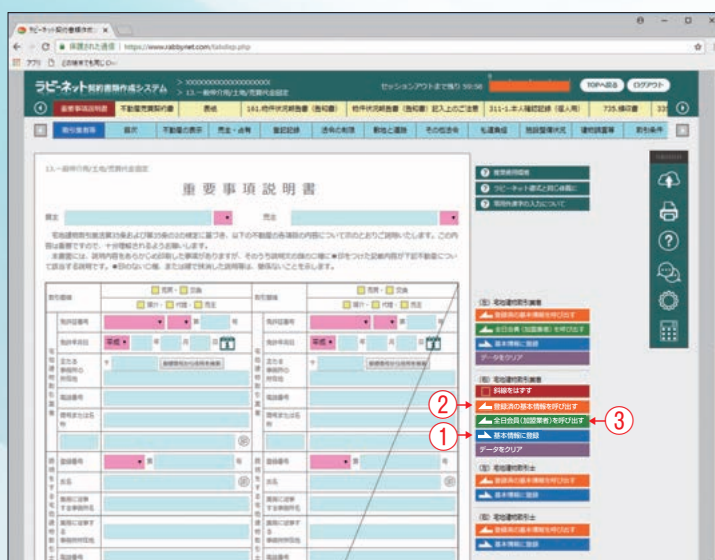
「ラビーネット契約書類作成システム」は、クラウドシステム化によるサーバー管理機能があるため、ネット環境があれば、契約書類をいつでもどこでも作成することができます。今号では、書類作成時において、商号、住所、電話番号などの基本情報の呼び出しや、例文の反映の仕方などの便利な機能を紹介します。

「基本情報・操作設定」機能の搭載

「ラビーネット契約書類作成システム」には、「基本情報・操作設定」機能が搭載されています。

トップ画面から「基本情報・操作設定」アイコンをクリックすると、契約書類作成時に呼び出し入力ができるページに移動し、「支店・その他の宅建業者情報」「宅地建物取引士情報」「アドレス帳」「建物情報」「所在地」「管理会社情報」「自分で作成した文章」を登録・編集することができます。

また、「自社情報の確認・編集」メニューからは自社情報を確認でき、「免許年月日」項目のみ編集できます。



トップ画面から「新規書類の作成」アイコンをクリックし、書類の種類等を選択すると、「重要事項説明書」作成画面へ

◆基本情報に登録

①「基本情報に登録」ボタンをクリック。事前または作成時に入力した情報を登録する。

◆登録済の基本情報を呼び出す

②「登録済の基本情報を呼び出す」ボタンをクリック。登録データ呼び出し画面から情報を呼び出すと、同一または類似したデータを再入力する手間が省ける。

◆全日会員(加盟業者)を呼び出す

宅地建物取引業者を入力する際、以下の手順で全日会員データを検索し、呼び出すことができます。

- ③(右)宅地建物取引業者の列の「全日会員(加盟業者)を呼び出す」ボタンをクリック。
- ④全日会員の検索画面が表示される。「会員名(商号)」「所在地」「電話番号」「代表者名」から検索できる。検索結果で表示された候補から呼び出したい会員名をクリックすると、宅地建物取引業者入力欄に会員の情報が反映される(免許年月日の入力が必要)。



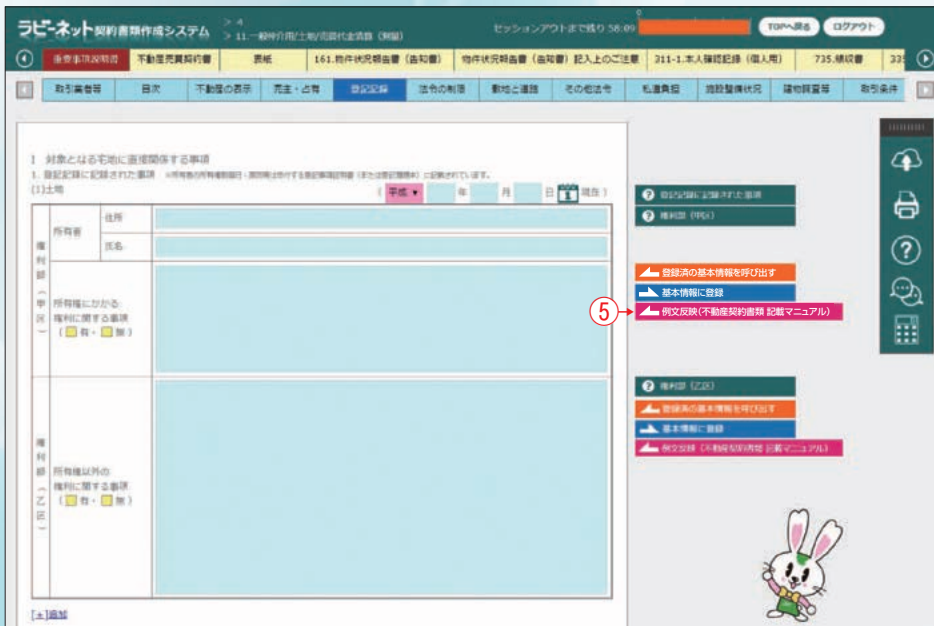
④この画面から、全日会員のデータを検索し、呼び出すことができる。

◆例文を反映できる

「ラビーネット契約書類作成システム」では、特約事項に豊富な例文を用意しています。重要事項説明書および契約書を作成する際、以下の手順で簡単に作成書類に反映できます。

- ⑤書類作成画面で、「例文反映(不動産契約書類 記載マニュアル)」をクリック。
- ⑥例文反映の一覧画面が表示される。
- ⑦該当する条件をクリックすると例文が表示される。引用したい例文にチェックを入れ、画面最上部の「例文反映」ボタンをクリックすると、特約事項入力欄に選択した例文が入力される。
 - ・例文反映を再実行すると、文末に例文が追加されます。
 - ・白紙撤回した上で例文を反映させたい場合は、テキストエリア内の文字を全削除してから例文反映を実行してください。

- 例文反映後、必要があれば書換えが可能です。例文はあくまでひな型であり、契約の個別事情、要因により訴訟等において、すべて有効とされることを保証するものではありません。
- 例文によっては書換えが必要な場合もありますので、ご了承くださいませようお願いいたします。



書類作成画面

ぜひ
ご利用ください。



コールセンターでの対応

ラビーネット契約書類作成システムもコールセンターにて対応いたします！

これまでコールセンターでは、エクセル・ワードの契約書に関する操作が不明な場合等にお問い合わせいただいていたのですが、ラビーネット契約書類作成システムの操作についても、お問い合わせいただくことができるようになりました！
お困りの際は、お気軽にお問い合わせください。

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)

※ラビーネット契約書類作成システム内のテクニカルサポートも引き続きご利用いただけます。

愛知県本部

REPORT

支部役員合同の親睦交流会を開催

愛知県本部では、平成30年12月5日(水)17時30分から、名古屋市にあるローズコートホテルの4階「ローズルーム」にて、支部役員合同の親睦交流会を開催しました。支部役員、青年部、ご来賓の方々、事務局員の合計55名が参加しました。

小岸青年部員の司会で、まず萩原青年副部長が開会の言葉を述べ、次に山田本部長と久納青年部長からあいさつがありました。

続いて、細川青年部員の乾杯の発声のあと、支部役員、青年部の皆さんはしばらくの間、歓談を楽しみました。その後、支部ごとに役員等が壇上に上がり、支部の活動や役員の紹介を行いました。

また、盛り上がったのは青年部による出し物のウルトラクイズです。支部ごとのご当地問題なので、ある支部では当然知っている問題でも、他の支部ではわからない問題も多くあり、答えが発表されるたびに歓声が上がっていました。最後まで勝ち残った方には賞品を贈呈しまし

た。その後は、この親睦交流会を企画・進行した青年部員が、活動内容や部員の紹介を行いました。

最後に参加者全員で記念撮影をして、伊藤青年部員による中締めで、親睦交流会は終了しました。

今回の親睦交流会では、支部の垣根を越えた会員同士が親睦を深められました。ほほえみあふれる素敵な会になり、楽しいひとときを過ごすことができました。



山田愛知県本部長のあいさつ



〇×を選んで答えるウルトラクイズ



久納青年部長のあいさつ



参加者たちで記念撮影

山口県本部

REPORT

不動産業 開業支援セミナーを開催

山口県本部では、平成31年2月17日(日)山口グランドホテルにおいて、平成30年度「不動産業 開業支援セミナー」を開催いたしました。今年度は初めての試みとして、日曜日の開催を企画・実行しました。事前申込みの段階では反響が今一つで不安があったものの、当日は参加者が大幅に増え、14名の方に受講していただきました。

県本部会員によるパネルディスカッションでは、参加者から数多くの質問があり、内容の濃いセミナーになったと感じられました。終了後のアンケートでは、「良かった」との声がほとんどで、「開業後のイメージやビジネスモデルについてよくわかった」「協会のサポートや資料が充実し

ていると思った」などの意見が寄せられました。これらの意見は、今後の取組みにおいて励みになるとともに、これからも、参加者にとってよりわかりやすく充実したセミナーの企画を心がけていきたいと思えます。



パネリストも招いて開催された開業支援セミナー

神奈川県本部

平成30年度 第6回ICT研修を開催

平成31年2月26日(火)、神奈川県本部研修室において第6回ICT研修を開催しました。

「ラビーネット契約書類作成システムの全貌」をテーマに、ラビーネットの会員支援コンテンツについて実際にパソコンを操作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、会員皆様の業務効率の向上に貢献してまいります。



挨拶をする阿部流通委員長



講師を務めた関東流通センター企画システム委員・神奈川県本部副本部長の加藤勉氏



研修の様子

大阪府本部

大阪市と全日大阪府本部との
空家等対策の推進にかかる連携協定締結式の開催

平成31年3月4日(月)、大阪市役所5階の市長公室において、大阪市との「空家等対策の推進にかかる連携協定」の締結式を執り行いました。

今回、大阪市と「空家等対策の推進にかかる協定」および「空家等対策に資する不動産無料相談会の開催に関する協定」の2つの協定を締結しました。

「空家等対策の推進にかかる協定」は、適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、全日大阪が大阪市と連携し、空家等の適正管理、有効活用および解消を図ることにより、地域住民の生活環境の保全、地域の活性化を図ることを目的としています。

また、「空家等対策に資する不動産無料相談会の開催に関する協定」は、近年社会問題となっている空家に関する周辺とのトラブルを未然に防止するための相談をはじめ、市民が生活する上で生じる不動産の賃貸および売買や宅建業法に関する一般的な相談に応じて助言を

行い、市民の利益保護に資することを目的としています。

締結式当日は、大阪市から吉村市長、当本部から堀田本部長、そして、当協会のマスコットキャラクター「ラビーちゃん」が出席し、和やかなムードの中、協定書の交換を行いました。

当本部は、引き続き大阪市と連携を図り、これらの協定内容を実行し、公益事業の一環として社会貢献に努めてまいります。



堀田大阪府本部長(左)と吉村洋文大阪市長

！ 協会からののお知らせ Information

建物状況調査助成金のお知らせ

全日本不動産協会では建物状況調査の活用を促進するため、建物状況調査にかかる料金のうち、2万円を次の要件で助成いたします。

- 期間:2019年4月1日~2020年3月末までに建物状況調査を実施したもの
- 要件:①建物状況調査申込順で先着200件まで
②本店・各支店1回まで
③提携先のジャパンホームシールド(株)またはアットホーム(株)で検査するものに限りです。
- 助成額:20,000円

全日総本部ホームページでは、建物状況調査や提携サービスをわかりやすく説明した会員様用のパンフレットのほか、媒介時における建物状況調査のあっせんの際等にご利用いただける買主様用・売主様用パンフレットのデータも無料でダウンロードできるようご用意しています。

またパンフレット冊子も1部100円で販売しております。ホームページ上のバナーより注文書をダウンロードいただき、FAX(03-4477-5046)でご注文ください。

業務にお役立ていただけるパンフレットとなっておりますので、この機会にぜひご確認ください。

マイページにログイン後、「会員向けコンテンツ」からアクセスしてね!



詳しい内容は全日総本部のホームページ(<https://www.zennichi.or.jp/>)の「建物状況調査サービスのご紹介」に掲載しています。

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

4月27日(土)から5月6日(月)まで、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(火)より通常どおりの開設となります。

■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)
* 月・木曜日10時~12時の相談時間については、4月以降も開設しています。



Initiate Member

新入会員名簿

[平成31年2月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	有限会社 EZO
	札幌市	株式会社 オオハシインターナショナル
	札幌市	株式会社 トータルホームサポート
青森県	五所川原市	株式会社 東信住設機器
宮城県	仙台市	株式会社 NDCホールディングス
	仙台市	東北レヂボン 株式会社
	仙台市	株式会社 ユアーファースト
山形県	米沢市	株式会社 新光建設
福島県	須賀川市	株式会社 KSネットワーク
	郡山市	株式会社 マルノプラン
群馬県	高崎市	有限会社 アルファー地建
	前橋市	株式会社 想美建設
埼玉県	さいたま市	ウチダ不動産
	深谷市	NR 株式会社
	さいたま市	株式会社 TUKUDAコーポレーション
	川越市	HARA REAL ESTATE OFFICE
千葉県	市原市	株式会社 エステイターコーポレーション
	千葉市	株式会社 セントラルパートナーズ
東京都	渋谷区	株式会社 アールエフテクニカ
	港区	株式会社 青山リミテッド
	中央区	株式会社 アクロス
	目黒区	株式会社 アルバエステート
	千代田区	イーグルマトリックス 株式会社
	港区	株式会社 EYL
	清瀬市	株式会社 イオンズエステート
	千代田区	イクラス不動産 株式会社
	豊島区	IKEフクロウホーム 株式会社
	新宿区	一世グループ 株式会社
	渋谷区	株式会社 インフィニックス
	中央区	インベリアーレ 株式会社
	港区	株式会社 Wealth Partner
	港区	株式会社 Airy Home
	千代田区	エイエイオー 合同会社
	青梅市	株式会社 オージーサービス
	豊島区	株式会社 オフィス・サンシャイン
	江東区	オフィスパーク 株式会社
	中央区	株式会社 オリーブの木
	目黒区	株式会社 onni
	豊島区	株式会社 QUINTET
	千代田区	株式会社 gram
	新宿区	株式会社 GOLDVISION
	大田区	合同会社 サイレントプラスティ
	三鷹市	株式会社 3Kコーポレーション
	世田谷区	株式会社 CIアーキテクト
	千代田区	株式会社 JMTR
	渋谷区	株式会社 JTT Technologies
	台東区	株式会社 Jent
	千代田区	新コンサル 株式会社
	台東区	新日本富士不動産 株式会社
	江東区	株式会社 シンプルコンサルティング
	品川区	スリーアローズ1 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	千代田区	株式会社 セイコースタANDARD	
	八王子市	株式会社 TAKUMI	
	渋谷区	株式会社 TST	
	八王子市	DCTリアルエステート	
	港区	TH物流コンサル 合同会社	
	町田市	テンポール 株式会社	
	杉並区	株式会社 藤林	
	千代田区	TAOCC 株式会社	
	渋谷区	トータルホームサービス 株式会社	
	文京区	TOP・PLUS 株式会社	
	台東区	バライト・フューチャーズ・マネジメント 株式会社	
	千代田区	株式会社 響	
	中央区	株式会社 BluAge	
	目黒区	株式会社 ブルーオシャンポイント	
	港区	WHITE 株式会社	
	渋谷区	株式会社 bongout noh	
	小平市	有限会社 マコトブランニング	
	千代田区	株式会社 リート	
	渋谷区	リノベル 株式会社	
	三鷹市	株式会社 リライア	
	中央区	株式会社 LEX	
	新宿区	Royals 株式会社	
	神奈川県	横浜市	株式会社 エイ・アール・シー
	新潟県	新潟市	ユニベール不動産 株式会社
		新発田市	LIVE Planning
	富山県	富山市	グランエステート 株式会社
富山市		株式会社 ホクタテ	
富山市		松景地所	
長野県	安曇野市	株式会社 あいさい	
静岡県	湖西市	株式会社 WEST-STYLE	
	沼津市	株式会社 平兵衛	
愛知県	尾張旭市	FPM 株式会社	
	名古屋	FPTラスト不動産 株式会社	
	岡崎市	大井建物地所	
	刈谷市	合同会社 オフィス万年青	
	岡崎市	株式会社 K-BUILD	
	丹羽郡	佐藤住宅	
	名古屋市	株式会社 GUプランナー	
	名古屋市	株式会社 スマイルユアライフ	
	名古屋市	どうばた宅建	
	稲沢市	株式会社 ニーティッド	
	刈谷市	合同会社 ふじ開発	
	名古屋市	株式会社 ユーライフ不動産	
	蒲郡市	株式会社 ワイズ・アーバンデザイン	
	名古屋市	株式会社 One-Another	
滋賀県	守山市	株式会社 ひわ建設	
	草津市	株式会社 Realtor Solutions	
京都府	宇治市	コープクエインソリューション 株式会社	
大阪府	豊中市	有限会社 ARCH	
	大阪市	アーバンデザイン 株式会社	
	大阪市	株式会社 Ai TRUST	

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	高石市	株式会社 アイ・ハウジング
	大阪市	株式会社 アキ・ブラザー
	門真市	合同会社 Astra
	大阪市	株式会社 栄光
	大阪市	A-HOUSE 株式会社
	大阪市	株式会社 GANKYOホーム
	堺市	株式会社 Salvia
	吹田市	合同会社 T.I
	枚方市	株式会社 TIRIAリテイ
	豊能郡	照乃みよ
	八尾市	株式会社 日本トータルプロデュース
	大阪市	株式会社 NEW FOCUS
	大阪市	福本笑事 株式会社
	大阪市	不動産投資パートナーズ 株式会社
	堺市	株式会社 ランドホールディングス
	大阪市	Realize 株式会社
兵庫県	神戸市	かつおハウス 合同会社
	加古川市	株式会社 グランドパートナー
	姫路市	株式会社 現代環境
	神戸市	株式会社 神戸地建
奈良県	奈良市	株式会社 ウイズ
岡山県	岡山市	株式会社 快適工房すまい
広島県	広島市	株式会社 COLORS
	広島市	月船
山口県	美祿市	株式会社 宮六工務店
香川県	丸亀市	有限会社 大和建設
高知県	香南市	住まいる高知 株式会社
	高知市	つなぐ不動産 株式会社
福岡県	北九州市	合同会社 旭日商事
	福岡市	ASIA環境健康研究中心 株式会社
	北九州市	有限会社 エステート渡辺
	福岡市	株式会社 翔栄福岡
	北九州市	住まいるのcommit
	福岡市	株式会社 T.E.K
	北九州市	ヒューマンホーム 有限会社
	福岡市	株式会社 福岡工務店
	福岡市	株式会社 ポイントイエス
	福岡市	株式会社 リビングホールディングス
北九州市	レントセーフティー 株式会社	
長崎県	佐世保市	恵比寿不動産
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 カインドホーム
沖縄県	名護市	株式会社 エムホームズ
	那覇市	株式会社 沖縄日本管財
	豊見城市	株式会社 カモメスタイル
	中頭郡	有限会社 三起産業
	中頭郡	株式会社 たいようハウジング
	中頭郡	株式会社 紫コーポレーション
	浦添市	株式会社 レディースエステート&ビジネス
	那覇市	株式会社 レベルオキナワ

NEWS FILE



国土交通省など、不動産に関連する業界全般のニュースをご紹介します。

所有者責務など明記

「2020年までに法改正」具体化

国交省

国土交通省は2月27日、土地に関する基本制度の見直しを目的とした国土審議会土地政策分科会特別部会(部会長・山野目章夫早稲田大学大学院教授)による議論を集約し、「とりまとめ」を公表した。同省はこの内容を踏まえ、2020年までに土地基本法や関連法令を改正する方針。

同「とりまとめ」では主に、土地の担い手減少などによる管理不全の土地の増加のほか、近年社会課題として注目を集めている所有者不明土地(不明地)の問題などへの対策を重視。現行の法制度では、管理不全の土地が周囲へもたらす悪影響に対して、所有者以外が具体的な対策をとることが難しいため、土地の所有権と管理のあり方を見直すよう提言している。

●所有者の権利制限も

まず土地の利用・管理について、「所有者の責務」を明確に打ち出した。憲法などが規定する公共の福祉の観点から、土地所有権には制約が伴うことを明文化し、適切な管理や登記を行うよう求める。

詳細を見ると、土地の所有者に利用・管理責任を果たすことを求める施策を軸としており、その責任を果たしていない場合などにはその所有権を制限し、近隣住民などによる対応を認めるべきと述べている。「悪影響の度合いと、その除去による権利侵害の度合いを考慮」(同「とりまとめ」より)するものの、例えば雑草の繁茂や樹木の枝葉の越境、害虫の発生などは、比較的容易に近隣住民が対応できるようになるイメージだ。

併せて、近隣住民など土地に関係する主体も、必要に応じて土地の管理において一定の役割を担い、国や

自治体もその支援を行うよう、土地に関する制度や施策を再構築すべきだとした。

加えて、土地放棄の仕組みや登記の促進、地籍調査の推進についても、そのあり方や検討の方向性についての提案がまとめられている。

●不明地対策に限らず

同「とりまとめ」本文でも言及されているように、同特別部会は不明地問題の解決を切り口としたもの。そのため、これまで強い権利として保持されてきた土地の所有者の権利を、必要に応じて一定程度制限する内容が柱として盛り込まれている。とはいえ現在の社会情勢を踏まえた結果、これらの提案は所有者が不明のケースに限らず、土地の所有者に等しく課せられる責務として掲げられている。

土地基本法自体は土地にまつわる基本理念を示した法律であり、具体的な規制や罰則を規定しない“理念法”となっている。しかしその中で、土地の所有権と管理責任のあり方を強く打ち出すことで、具体的な実効力を持つ法律や施策の展開につなげていくという国の意図がうかがえる。

(『住宅新報』2019年3月12日号より抜粋・編集)

法案閣議決定

「表題部所有者不明地」適正化へ

政府は2月22日、「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案」を閣議決定した。土地の登記記録の表題部において、所有者の名前や住所などが正しく記載されていない「変則型登記」への対策が狙い。

同法案では、登記の適正化のため法務局の登記官

に一定の権限を与えている。所有者探索に必要な場合、関係者に資料提出や事情聴取を求めることなどを可能にする。また調査しても所有者が不明な土地では、公共事業や開発などを行いたい自治体や企業が申し立てることで、裁判所の選任した管理者が売却処分などを行うことも認める。

法務省ではこのほか、所有者不明土地の発生抑止へ向けた検討も進めている。

2月に開かれた法制審議会では、民法と不動産登記法の見直し案を提示し、未登記や変則型登記の原因となりやすい相続時の登記を義務化するための方策を検討した。具体的には、登記名義人の死亡時、登記所がほかの公的機関からその情報を取得して、登記情報の更新を図る方策などを挙げている。

また併せて、土地所有権の放棄を認めた場合の課題や、相続登記の期間制限などの対策も検討事項とした。

(『住宅新報』2019年3月5日号より抜粋・編集)

2019年度から新規事業

大阪市、空家改修助成開始

大阪市は、2019年度から「空家の利活用に向けた既存ストックの改修促進」事業として、改修費の補助制

度を年度の早い時期に開始する。新規事業として予算案に2,900万円を計上した。

主な補助要件は、「2000年(平成12年)以前に建築された戸建住宅又は長屋建住宅であること」「賃貸用又は売却用として流通しておらず、3ヶ月以上空家であること」「一定の耐震性能を有すること、又は改修により一定の耐震性能を確保すること」「利活用事例として、市の情報発信に了承できること」など。

補助は、住宅再生型と地域まちづくり活用型の2種類。住宅再生型は、改修後の用途が住宅で、対象者は空家所有者等(居住又は賃貸予定者)。補助内容は性能向上に資する改修工事で上限は75万円で、補助率は2分の1。インスペクションは上限3万円で、補助率は2分の1。既存の「大阪市耐震診断・改修補助事業」との併用が可能。

地域まちづくり活用型は、改修後の用途が子ども食堂や高齢者サロンなど地域まちづくりに資する施設とし、対象者は非営利団体(NPO法人、社会福祉法人、公益法人等)。補助内容は、地域まちづくりに資する改修工事で上限は300万円で、補助率は2分の1。インスペクションは上限3万円で、補助率は2分の1。耐震診断は上限4.5万円で、補助率は10分の9。耐震改修設計は上限10万円で、補助率は3分の2。耐震改修工事は上限120万円で、補助率は2分の1となっている。

(『住宅新報』2019年3月12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、日比照康、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4月号

平成31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。

NEW

全日ステップアップトレーニング

eラーニング研修、始まる!

いつでも、どこでも学べる「eラーニング」。スキルアップはラビーネットから!



ラビーネット ログイン

検索

ラビーネットのID・パスワードでログイン!



eラーニングContents (賃貸借基礎編)

【第1部】 建物賃貸借の基礎

- 第1章 借地借家法と建物賃貸借契約
- 第2章 全日版 居住用賃貸借契約書ひな型
- 第3章 特約
- 第4章 重要事項説明

【第2部】 居住用普通借家契約のトラブルと対処法

- 第1章 契約締結
- 第2章 告知義務・重要事項説明
- 第3章 連帯保証人・保証会社
- 第4章 保険の取扱い
- 第5章 更新
- 第6章 家賃滞納の初期対応
- 第7章 解除
- 第8章 原状回復

たっぷり学べる

講義時間は
約**500分!**

※受講にあたり、ラビーネットのID・パスワードが必要になります。新規加入、ID不明の場合は所属のサブセンターまたは所属本部にご確認ください。
※eラーニングはインターネットを利用したWeb研修です。動画を安定して閲覧できる環境でご利用ください。

月刊 不動産

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



「ラビーネット不動産」では、物件の検索・登録をはじめ、「法務・税務・賃貸Q&A」をクリックすると、本誌に掲載されている「不動産お役立ちQ&A」を閲覧できます。

不動産のお役立ち情報

- 法務・税務・賃貸Q&A**
不動産に関する身近な質問から、起こりかねないトラブル事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。
- 行政機関からの請求・告知**
行政機関からの告知や請求をお知らせ。また各種セミナー・シンポジウム、イベント等のご案内もしております。
- 法令改正情報**
既に施行された法令だけでなく、これから改正される法令に関する最新情報も掲載します。真正に仲介インテリジェンス等、業種に役立つ情報を掲載しています。
- 不動産業の手引き**
不動産関係者までの流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産

<https://rabbynet.zennichi.or.jp/>
スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

