

10

OCTOBER
2019

[巻頭特集1]

相続法改正の解説

[特集2]

キャッシュレス決済の
特徴と普及状況

[法律相談]

持戻し免除の
意思表示の推定

[賃貸相談]

貸家の庭を借家人が
車庫に利用した場合

[宅建士講座]

自ら売主制限

[物件調査のノウハウ]

建築設備の
埋設状況の調査



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。

令和元年度 第4回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	6社	6件	39,288,185円
認証	3社	3件	5,722,000円
保留・条件付認証	0社	0件	
否決	3社	3件	
令和元年度認証累計	14社	16件	46,241,516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。



Table-K/PIXTA (ピクスタ)

COVER PHOTO

ハロウィン

「ハロウィン」は、キリスト教の祝日「万聖節」の前夜祭として10月31日に行われる祭。秋の収穫を祝い、悪霊などを追い出すケルト人の祭が起源とされている。カボチャの中身をくりぬいた提灯を飾り、子どもが仮装して近所の家を訪れて菓子をもらう風習などがある。日本でも大人や子どもが仮装して参加するイベントが行われている。

特集1

- 04 相続法改正の解説
弁護士 伊豆 隆義

特集2 ニュースの解説

- 08 キャッシュレス決済の特徴と普及状況

不動産お役立ちQ&A

- <法律相談>
10 持戻し免除の意思表示の推定
弁護士 渡辺 晋
- <税務相談>
12 相続税における配偶者居住権等の評価
税理士 山崎 信義
- <賃貸相談>
14 貸家の庭を借家人が車庫に利用した場合
弁護士 江口 正夫

宅建士講座

- <宅建士試験合格のコツ>
16 自ら売主制限
行政書士 植杉 伸介

連載

- <進む! 業界のIT化>
18 中小不動産会社のIT化への3ステップ
日本スキルズ 長谷川 良光
- <物件調査のノウハウ>
20 建築設備の埋設状況の調査
不動産コンサルタント 津村 重行
- <海外不動産事情>
22 マンハッタンのオフィスの賃貸市場と
賃貸借契約のポイント
不動産コンサルタント 山本 みゆき

その他

- 24 トピックス 政策及び税制改正に関する要望
26 新機能満載! ラビーネットのご紹介
27 協会からのお知らせ
28 地方本部の動き
29 新入会員名簿
30 NEWS FILE

相続法改正の解説

— 配偶者短期居住権と配偶者居住権 —

東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆 隆義

1988年弁護士登録(東京弁護士会所属)。不動産・建築に関連する案件を中心とした弁護士業務を実施している。著書に『借地借家契約 特約・禁止条項集』(2014年、共著・江口正夫編著、新日本法規)、『会社を経営するならこの一冊』(2010年、共著、自由国民社)など。



2018(平成30)年7月、相続法が大きく改正されました。残された配偶者が安心して安定した生活を過ごせるようにするための配偶者(短期)居住権の創設や、遺産分割、遺産制度等が見直されました。改正点の主なポイントを解説します。



1. 相続法改正の概要

2018(平成30)年7月6日に、民法のうちの相続法分野と家事事件手続法の改正がされ、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」も成立しました。

相続法とは、民法のうちの、人が死亡した場合に、その人(被相続人)の財産がどのように承継されるかなどに関する基本的なルールを定めた法をいいます。

相続法は、戦後1947(昭和22)年に家督相続制度の廃止などの大改正がなされ、その後、何度かの改正をしてきましたが、1980(昭和55)年に改正されて以来、大きな見直しがされず、今日に至っていました。

他方、この間、わが国は核家族化や高齢化社会の進展などの社会経済の変化が生じており、今回の改正では、このような変化に対応するために、相続法に関するルールを大きく見直しています。

具体的には、次のとおりです。

(1) 被相続人の死亡により残された配偶者の生活への配慮等の観点から、①配偶者居住権・配偶者短期居住権の創設、②婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置(持戻し免除の意思表示の推定)の創設をしました。

(2) 遺言の利用を促進し、相続をめぐる紛争を防止する観点から、①自筆証書遺言の方式を緩和し、②法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設(遺言書保管法)をしました。

(3) 遺産分割制度の見直しにおいては、①預貯金の払戻し制度の創設(遺産分割前の払戻し制度)、②遺留分制度の見直し、③特別の寄与の制度の創設(相続人以外の者の後見を考慮するための方策)などの改正を行いました。

(4) その他

①遺産分割前に遺産に属する財産が処分された場合の遺産の範囲についての規律、②遺言執行者の権限の明確化、③相続の効力等に関する見直しな

どの改正がなされました。

2. 配偶者の居住権を保護するための方策について

配偶者の居住権保護のための方策として、遺産分割が終了するまで等の間の比較的短期間に限り、これを保護するための配偶者短期居住権と、配偶者がある程度長期間その居住建物を使用することができるようにするための配偶者居住権との2つの制度を設けました。

(1) 配偶者短期居住権[改正民法1037条、2020(令和2)年4月1日施行]

ア、居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産の分割をすべき場合の規律

配偶者は、相続開始の時に被相続人所有の建物に無償で居住していた場合には、遺産分割によりその建物の帰属が確定するまでの間、または相続開始の時から6カ月を経過する日のいずれか遅い日までの間、引き続き無償でその建物を使用することができることとな

りました。

イ、遺贈などにより配偶者以外の第三者が居住建物の所有権を取得した場合や、配偶者が相続放棄をした場合などア、以外の場合

配偶者が、相続開始の時に被相続人所有の建物に無償で居住していた場合には、居住建物の所有権を取得した者は、いつでも配偶者に対し配偶者短期

居住権の消滅の申入れをすることができ、配偶者はその申入れを受けた日から6カ月を経過するまでの間、引き続き無償でその建物を使用することができることとしました(図表1)。

(2) 配偶者居住権[改正民法1028条、2020(令和2)年4月1日施行]

配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、

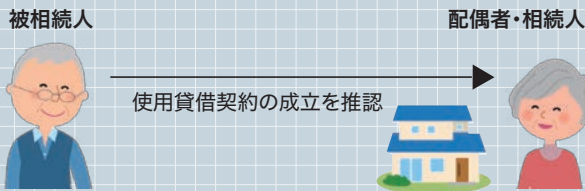
終身または一定期間、配偶者にその使用または収益を認めることを内容とする法定の権利を新設し、遺産分割における選択肢の1つとして、配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとするほか、被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができることになりました(図表2)。

図表1 配偶者の居住権を短期的に保護するための「配偶者短期居住権」の創設

●現行制度

<最判平成8年12月17日の判例法理>

配偶者が、相続開始時に被相続人の建物に居住していた場合には、原則として、被相続人と相続人との間で使用貸借契約が成立していたと推認する。



判例法理では、以下のように、配偶者の保護に欠ける場合がある。

- ・第三者に居住建物が遺贈されてしまった場合
 - ・被相続人が反対の意思表示した場合
- 使用貸借が推認されず、居住が保護されない。

●配偶者短期居住権の創設

被相続人の建物に居住していた場合には被相続人の意思にかかわらず保護される。配偶者に当然に認められる権利である。



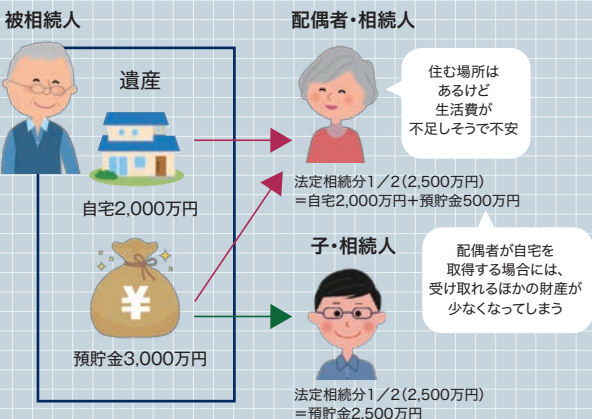
- ・被相続人が居住建物を遺贈した場合や、反対の意思表示した場合であっても、配偶者の居住を保護することができる。
- ・ほかに、常に最低6カ月間は配偶者の居住が保護されるというメリットもある。
- ・配偶者居住権と違い、権利の価額はゼロで計算し、遺産分割における相続税の算定もゼロで扱う。

図表2 配偶者の居住権を長期的に保護するための「配偶者居住権」の創設

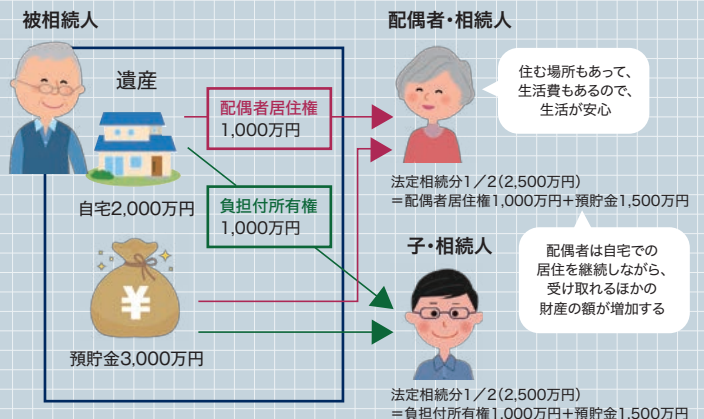
<事例>

被相続人が死亡したとき、相続人が配偶者と子1人で、遺産が自宅(2,000万円)と預貯金3,000万円だった場合、それぞれの取得分はいくらになるでしょうか？

●現行制度



●改正後



※相続税における配偶者居住権等の評価はP12~13「税務相談」参照



「配偶者居住権」Q&A

Q1 配偶者居住権の利用方法と使用上の注意点を教えてください。

A1 配偶者居住権は、建物全部に及び、使用・収益できます。ただし、基本的には相続開始前と同じ利用方法でなければなりません。

注意点においては、配偶者は善管注意義務に基づき居住建物を使用・収益しなければなりません。配偶者居住権を第三者に譲渡することはできず、居住建物の増改築や、第三者への使用・収益のためには居住建物の所有者の許諾が必要です。

Q2 配偶者は居住建物を修繕できますか？

A2 配偶者は、居住建物の使用・収益に必要な修繕ができますが、配偶者がしない場合は、居住建物所有者が修繕できます。通常が必要費(破損部分の修理等の費用)は配偶者が負担し、それ以外の有益費(増築費用等)は、価格の増加が現存する場合に限り、居住建物所有者の選択に従い、配偶者の支出した金額または増価額を償還させることができます。

3. 遺産分割に関する見直し等

(1) 持戻し免除の意思表示の推定[改正民法903条4項、2019(令和元)年7月1日施行]

婚姻期間が20年以上である夫婦の一方が、他方に対し、その居住用不動産を遺贈または贈与した場合について、同条3項の持戻しの免除の意思表示があったと推定し、遺産分割においては、原則として当該居住用不動産の持戻し計算を不要(当該居住用不動産の価額を特別受益として扱わずに計算をすることができる)としました(P10～11「法律相談」参照)。

(2) 遺産分割前の払戻し制度の創設等[2019(令和元)年7月1日施行]

遺産分割協議や調停、あるいは家庭裁判所の審判を経ないで預貯金の払戻しを認める方策と、家事事件手続法の保全処分要件を緩和する方策とに分けた規定が創設されました。

ア. 遺産分割協議や調停、家庭裁判所の審判を経ないで、預貯金の払戻しを認める方策

各共同相続人は、遺産に属する預貯金債権のうち、口座ごとに以下の計算式で求められる額[ただし、同一の金融機関に対する権利行使は、法務省令で定める額(150万円)を限度とする]までについては、他の共同相続人の同意がなくても単独で払戻しをすることができます(改正民法909条の2)。

【計算式】

単独で払戻しをすることができる額
＝(相続開始時の預貯金債権の額)×
(3分の1)×(当該払戻しを求める共同相続人の法定相続分)

イ. 家事事件手続法の保全処分の要件を緩和する方策(改正家事事件手続法200条3項)

預貯金債権の仮分割の仮処分については、同条2項にある事件の関係人の急迫の危険の防止の必要があることの要件を緩和することとし、家庭裁判所は、遺産の分割の審判または調停の申立てがあった場合において、相続財産に属する債務の弁済、相続人の生活費の支弁その他の事情により遺産に属する預貯金債権を行使する必要があると認めるときは、他の共同相続人の利益

を害しない限り、申立てにより、遺産に属する特定の預貯金債権の全部または一部を仮に取得させることができることにしました。

(3) 遺産の分割前に遺産に属する財産が処分された場合の遺産の範囲[2019(令和元)年7月1日施行]

ア. 遺産の分割前に遺産に属する財産が処分された場合であっても、共同相続人全員の同意により、当該処分された財産を遺産分割の対象に含めることができることとしました(改正民法906条の2第1項)。

イ. なお、共同相続人の1人または数人が遺産の分割前に遺産に属する財産の処分をした場合には、当該処分をした共同相続人については、アの同意を得ることを要しないとされました(同条2項)。

4. 遺言制度に関する見直し

(1) 自筆証書遺言の方式緩和[改正民法968条2項、2019(平成31)年1月13日施行]

全文の自書を要求している現行の自

筆証書遺言の方式を緩和し、自筆証書遺言に添付する財産目録については自書でなくてもよいものとししました。ただし、財産目録の各頁に署名押印することを要します。

(2) 遺言執行者の権限の明確化等
[2019(令和元)年7月1日施行]

ア. 遺言執行者の一般的な権限として、遺言執行者がその権限内において遺言執行者であることを示してした行為は相続人に対し直接にその効力を生ずることを明文化しました(改正民法1012条)。

イ. 特定遺贈または特定財産承継遺言(いわゆる相続させる旨の遺言のうち、遺産分割方法の指定として特定の財産の承継が定められたもの)がされた場合における遺言執行者の権限等を、明確化しました(同法1014条)。

(3) 遺言書保管法[2020(令和2)年7月10日施行]

高齢化の進展等の社会経済情勢の変化に鑑み、相続をめぐる紛争を防止するという観点から、法務局において自筆証書遺言に係る遺言書を保管する制度を新たに設けました[法務局における遺言書の保管等に関する法律(以下「遺言書保管法」という)]。保管の申請の対象となるのは、民法968条の自筆証書遺言のみであり(遺言書保管法1条)、法務大臣の指定する法務局(遺言書保管所)において、遺言書保管官として指定された法務事務官が遺言書の保管に関する事務を取り扱います(同法2条、3条)。

遺言者は、保管されている遺言書について、その閲覧を請求することができ、また、遺言書の保管の申請を撤回することができます(同法6条、8条)。これに対し、遺言者の生存中は、遺言者以外の方は、遺言書の閲覧等を行うことはできません。

遺言者が死亡した場合、相続人や受遺者らは、遺言書保管事実証明書(同法10条)、遺言書の画像情報等を用いた遺言書情報証明書の交付請求および遺言書原本の閲覧請求をすることができます(同法9条)。

遺言書保管所に保管されている遺言書については、遺言書の検認(民法1004条1項)の規定は、適用されません(遺言書保管法11条)。

5. 遺留分制度に関する見直し [2019(令和元)年7月1日施行]

(1) 改正前は、遺留分減殺請求権の行使によって当然に物権的効果が生じ、相続不動産について、遺留分権利者が、遺留分相当の共有持ち分を取得し、以後共有としていました。改正民法では、遺留分に関する権利の行使によって物権的効力が発生するのではなく、遺留分侵害額に相当する金銭債権が生ずることになりました。改正民法施行後は、遺留分減殺請求権の行使によって、その権利は、金銭債権となることが明らかとなり、遺留分権利者としては、遺留分相当額の金銭請求をすることができるようになりました(改正民法1046条1項)。

(2) なお、遺留分権利者から金銭請求を受けた受遺者または受贈者が、金銭を直ちには準備できない場合には、受遺者等は、裁判所に対し、金銭債務の全部または一部の支払いにつき相当の期限の許与を求めることができるものとししました(改正民法1047条5項)。

6. 相続の効力等に関する見直し [2019(令和元)年7月1日施行]

特定財産承継遺言等により承継された財産については、登記等の対抗要件

なくして第三者に対抗することができる」とされている改正前の規律を見直し、法定相続分を超える部分の承継については、登記等の対抗要件を備えなければ第三者に対抗することができないこととししました(改正民法899条の2)。相続人の1人が、自己の法定相続分を第三者に譲渡、登記も経た場合などに、のちに特定財産承継遺言が発見されても、第三者の権利は保全されることになります。

7. 相続人以外の者の貢献を 考慮するための方策 [2019(令和元)年7月1日施行]

相続人以外の被相続人の親族が、無償で被相続人の療養看護等を行った場合には、一定の要件の下で、相続人に対して金銭請求をすることができるようになりました(改正民法1050条)。

8. 宅地建物取引業に与える影響

相続が発生した物件に関して、宅地建物取引業には大きな影響があると思われれます。とりわけ、相続不動産の売却等の事例で、配偶者短期居住権や配偶者居住権の存否を確認する必要性のある場面があります。

また、不動産管理の場面では、相続不動産についての家賃の支払いについて、遺産分割前でも賃借人に遺産分割前の預貯金払戻し制度を利用した支払いを促す余地があります。

その他、従来、遺留分減殺請求により共有関係となるとされていたのが、金銭債権化したことにより、遺贈により取得した不動産の処分がしやすくなることなども宅地建物取引業に影響あるところではあります。

キャッシュレス決済の特徴と普及状況

— 不動産業界におけるメリット・デメリット —

昨年末のスマートフォン決済サービス「PayPay」が実施した大型還元キャンペーンで、一気に広がりを見せ始めたキャッシュレス決済。クレジットカードや交通系カードで既に始めている人も多いですが、不動産業界ではどのように普及していくのでしょうか？ 現金決済との違いやメリット・デメリットを含めて紹介します。



キャッシュレス決済とは？

「キャッシュレス決済」は、主に3種類あります(図表)。一番なじみがあるのは「クレジットカード決済」で、店舗やネット通販など使える場所も多くかなり普及しています。

「電子マネー決済」は、交通系カード(Suica、PASMOなど)や流通系カード(WAON、nanacoなど)、銀行口座と紐付けて同時引き落としを行うデビットカード、「おサイフケータイ」など。タッチ式で支払いが早く、自動販売機やコンビニエンスストア、タクシーなど使える場所も拡大。小銭を使うような日常的な場面で利用されています。

LINE PayやPayPayなど、話題となっている「スマホ決済」は、バーコードやQRコード(二次元コード)をスマホに内蔵されているカメラで読み取って決済する方法で、スマホにアプリをダウンロードして使います(写真1)。特典キャンペーンやポイント還元率が高いということもあり、若い世代を中心に利用者

が急増していますが、使える店舗はコンビニや飲食店など、まだまだ少ない状況です。

キャッシュレス決済のメリットは、支払い作業が簡単かつスピーディーであること。さらに電子マネーやコード型決済*では、クレジットカードと組み合わせればポイント還元が上乘せされることも、消費者にとって魅力の1つです。不正アクセスが発覚した「7Pay(セブンペイ)」の件で安全性が不安視されていますが、普及促進の動きは今後加速していくと見込まれています。

*QRコードやバーコードを用いた電子決済システムのこと。

写真1



QRコードを読み取って、「PayPay」アプリをダウンロード。銀行口座等からチャージして支払いができる

政府も普及を後押し

経済産業省が2018年4月にまとめた「キャッシュレス・ビジョン」によると、国内におけるキャッシュレス決済比率は20%程度と、導入先進国(40~60%台)と比べると普及率は高くありません。同ビジョンでは、2025年の大阪・関西万博に向けて、キャッシュレス決済比率40%の目標を前倒し(「未来投資戦略2017」では目標年を2027年に設定)し、将来は世界最高水準の80%を目指すとしています。政府も今年10月の消費税引上げに伴い、キャッシュレス決済を行った消費者に対してポイント還元(2%以上)することを表明するなど、国を挙げてキャッシュレス化に動き出しました。

仲介業者でも導入始まる

今のところ、スマホ決済が可能な店舗はコンビニや飲食店が中心ですが、ユー

図表 キャッシュレス決済の種類

	クレジットカード決済	電子マネー決済	スマホ決済
使う手段	クレジットカード	電子マネーカード スマートフォン	スマートフォン (タブレット端末)
引き落とし方法	翌月一括払い (指定引き落とし日)	プリペイド式(チャージ式の前払いタイプ) ポストペイ式(クレジットカードによる後払いタイプ)	先払い(チャージ式) 同時引き落とし(銀行口座紐付け) 後払い(クレジットカード紐付け)
支払い方法	スライド式(磁気)	タッチ式(非接触) スライド式(デビットカードなど)	読み取り式 (カメラやスキャナによるQRコード、バーコード読み取り)
与信機能	あり	なし (クレジットカード紐付けはあり)	なし (クレジットカード紐付けはあり)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・使用場所・機会が多い ・決済時間が短い ・ポイントが貯まる 	<ul style="list-style-type: none"> ・決済時間が短い ・クレジットカードがなくても使用可能 ・ポイントが貯まる 	<ul style="list-style-type: none"> ・端末にカメラが内蔵されていれば利用可能 ・アプリをダウンロードすればすぐに利用できる ・スマホだけで決済可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・カードを取り出す手間がかかる ・与信審査がある 	(プリペイド式) <ul style="list-style-type: none"> ・前もってチャージが必要 ・チャージ限度額の設定あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・使用可能な店舗が少ない ・アプリの起動に時間がかかる ・決済可能額に上限がある
代表例	銀行系カード、 国際ブランド系クレジットカード (VISA、MasterCard、JCB等)	交通系カード(Suica、PASMO等) 流通系カード(WAON、nanaco等) デビットカード、おサイフケータイID、QUIC Pay	PayPay、LINE Pay、楽天ペイ、 Origami Pay等

ザー拡大に伴い利用シーンも広がりがつ
つあり、その波は不動産業界にも及ん
でいます。

東京都内で賃貸・売買仲介業を展開している株式会社リアバリューでは、
昨年11月から賃貸仲介手数料の決済
方法としてスマホ決済を導入しました。
その前からクレジットカード決済を導入
していましたが、PayPayやLINE
Payのサービスを知り、代表取締役の
久米宏和氏は「他社との差別化になる
のでは」と検討を開始。「ちょうど
PayPayで決済手数料無料キャンペー
ンが始まったことに加え、クレジット
カードと連携できることもわかったの
で、決済会社側に相談ベースで対応し
てもらい導入を決めた」とのこと。同時
にLINE Pay、クレジットカードと紐付け
られるAmazon Payも導入し、決済方
法の選択肢を拡大しました。

これまでの利用実績はAmazon
Payが5件、PayPayが8件で、利用者
層も20～30歳代とスマホユーザー世
代。キャンペーンに加え、各メディアで
話題になったことでスマホ決済の認識

が広がっていること、また振込み手数料
がかからないこともあり「お客様の利便
性の向上と金銭面でのメリットにつな
がると感じました」と話します。

また事業者側のメリットとして、翌月
振込みのクレジットカード決済に対し、
一部のスマホ決済は最短で翌日振込み
という点を挙げます。「現状はPayPayが
翌日反映ですが、タイムラグがなければ
持ち出しがなく、資金面で安定します」。

手数料負担や システム面で課題も

一方で、利用者比率は取引全体の10
～15%程度。「途中から決済金額の上
限設定の減少やサービスの変更もあり
PayPayの利用が減り始めた」と、サー
ビスの不安定さが影響したといいます。
さらに今後、決済手数料の負担が発生
することも懸念材料の1つ。「現在は
キャンペーン中で当社側の負担はゼロ
ですが、今後どの程度の手数料がかか
るかによって、サービスの継続が可能か
どうか見極める必要はあります。1%ぐら

いなら何とか対応できるが、3～4%と
なると難しい」とも話します。

また、システム面については改善の余
地があるとも。銀行振込みでは入金者
名が表示されますが、QRコード決済で
は利用者番号・日時・金額表示だけな
ので、入金者との照合が必要になりま
す。「今は件数が少ないのでいいです
が、利用者が増えていくと手間がかか
ることになる」と指摘します。取扱い金額
の上限拡大やシステム面での改善など、
まだまだ課題は多いですが、今後不
動産業界との親和性が図られれば、顧
客メリットの高いサービスとして普及し
ていきそうです。



株式会社リアバリュー代表取締役の久米宏和氏



法律 相談

Vol.43

Question



相続法の改正によって、長期間婚姻している夫婦間で行った居住用不動産の贈与を保護するための制度ができたと聞きました。どのような仕組みなのでしょう。

持戻し免除の意思表示の推定

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。



Answer

1. 持戻し免除

相続法が改正され、婚姻期間が20年以上である配偶者の一方が他方に対し、その居住の用に供する建物・その敷地(居住用不動産)を遺贈・贈与した場合には、計算上遺産の先渡し(特別受益)を受けたものとして取り扱わなくてよいこととする仕組み(持戻し免除の意思表示の推定)が導入されました。

2. 相続法改正の趣旨

わが国は高齢化社会を迎えています。また、家族に対する人々の考え方も、大きく変わりました。このような社会の変化に対応するために、2018年7月、相続に関する民法等の規定を改正する法律が成立し、相続法が改正されました。約40年ぶりの大きな見直しです。

3. 特別受益の持戻し

(1) 持戻しのルール

民法には、共同相続人の中に、被相続人から遺贈を受け、または婚姻もしくは養子縁組のため、もしくは生計の資本として贈与を受けた者がいるときは、被相続人が相続開始の時に所有した財産の価額に遺贈・贈与(特別受益)の価額を加えたものを相続財産とみなし、相続分の中からその遺贈・贈与の価額を控除した残額をもってその者の相続分とするというルールがあります(持戻しのルール。民法903条1項)。

この持戻しのルールによれば、図表のケースでは、生前贈与分2,000万円を相続財産とみなして、その先渡し分を除いた金額について、 $(8,000万円 + 2,000万円) \times 1/2 - 2,000万円 = 3,000万円$ という金額を算出した上で、先渡し分を戻し、配

偶者の取得額は、 $3,000万円 + 2,000万円 = 5,000万円$ となります。そうすると、贈与があった場合とそうでなかった場合とでは、最終的な取得額に差異がなかったという結果となります。

しかし、この結果については、被相続人が生前に配偶者のために居住用不動産を譲渡していても、結局相続の手続きにおいて持戻しのルールが適用され、配偶者が相続において利益を受けることができないというのは、高齢の配偶者の生活を守るという観点からみて、不適當なのではないかと指摘されていました。

(2) 持戻し免除の意思表示の推定

ところで、遺贈・贈与については、被相続人が遺贈や贈与を遺産の先渡しと扱わない意思(持戻し免除の意思)を表示したときは、その意思に従うものとされています(改正民法

903条3項)。

さらに、今般の改正では、持戻しの免除について、「婚姻期間が20年以上の夫婦の一方である被相続人が、他の一方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地について遺贈又は贈与をしたときは、当該被相続人は、その遺贈又は贈与について第一項の規定を適用しない旨の意思表示をしたものと推定する」という条項が設けられました(同条4項。2019年7月施行)。

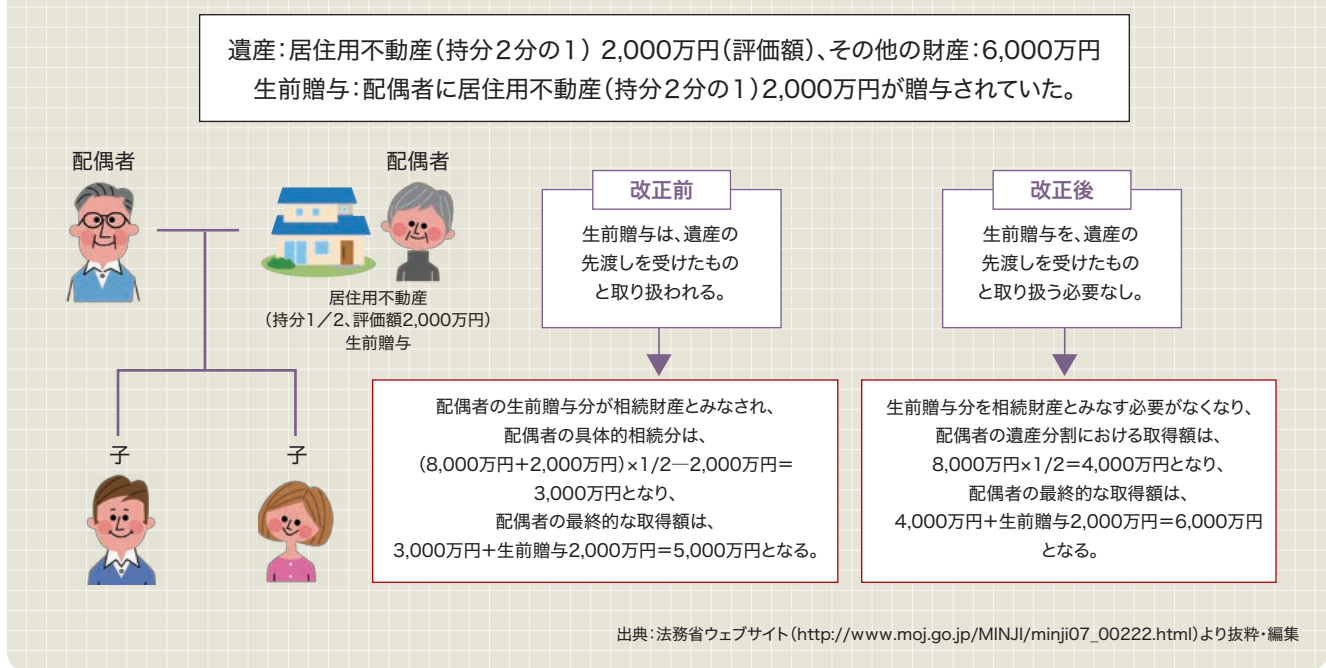
この条項が適用されることによって、

前記のケースでの配偶者の取り分は、生前贈与分を相続財産とみなす必要がなくなり、配偶者の遺産分割における取得額は、 $8,000万円 \times 1/2 = 4,000万円$ となり、生前贈与を合わせた最終的な配偶者の取得額は、 $4,000万円 + 2,000万円 = 6,000万円$ となります。結果的に、贈与がなかったとした場合に行う遺産分割より多くの財産を最終的に取得でき、また、被相続人の相続発生後も、安心して住み慣れた不動産で居住を続けることができるようになったわけです。

4. まとめ

相続財産の中で不動産は大きな割合を占めます。社会的に相続の問題の重要性が高まるにつれて、不動産業者において相続についての正確な知識が必要な場面も多くなっています。今般の相続法改正には、持戻し免除の意思表示の推定をはじめ、不動産業者の業務にかかわりのある多くの改正内容を含みます。不正確な知識に基づく業務が行われないように、相続法改正の知識を身につけておきましょう。

図表 相続法改正前後における生前贈与の取扱い



👉 今回のポイント

- 民法には、被相続人から、遺贈・贈与(特別受益)を受けた者について、被相続人が相続開始の時に所有した財産の価額に遺贈・贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、相続分の中からその遺贈・贈与の価額を控除した残額をもってその者の相続分とするという持戻しのルールがある。
- 相続法改正によって、婚姻期間が20年以上の夫婦の一方である被相続人が、他の一方に対し、居住用不動産の遺贈・贈与をしたときは、被相続人が、持戻しのルールを適用しない旨の意思表示をしたものと推定すると定められた。この推定規定によって、配偶者が、より多くの財産を取得でき、また、被相続人の相続発生後に安心して住み慣れた不動産で居住を続けることができるようになった。



税務 相談

Vol.28

相続税における 配偶者居住権等の評価

税理士法人タクトコンサルティング
情報企画部部长 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



2020(令和2)年4月1日以後、遺産分割により、被相続人が単独で所有していた自宅建物(すべて被相続人の居住用として使用)に配偶者居住権(民法1028条)が設定された場合における、配偶者居住権等の相続税法上の評価方法について教えてください。

Answer

被相続人の死亡時にその被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者は、遺産分割または遺贈の目的(以下「遺産分割等」)により、その居住していた建物(以下「居住建物」)の全部につき無償で居住したり賃貸したりする権利(「配偶者居住権」)を取得することができます(民法1028条1項)。

配偶者居住権は遺産分割等により設定され、配偶者の具体的相続分を構成することから、相続により取得した財産として相続税の課税対象になります。相続税法上、配偶者居住権が設定された場合の配偶者居住権に係る建物とその敷地の評価については、次の1および2のとおりに行われます(相続税法23条の2)。

1. 配偶者居住権および居住建物の所有権の評価

$$\text{① 配偶者居住権の評価額}(C) = \text{建物の時価}A^{\ast 1} - B^{\ast 2(\text{注})}$$

(注) $B = \text{建物の時価} \times \text{イ} \div \text{ロ} \times \text{存続年数}$ に応じた民法の法定利率による複利現価率

$\text{イ} = \text{居住建物の耐用年数に準ずる年数}^{\ast 3} - \text{建築後経過年数} - \text{配偶者居住権の存続年数}^{\ast 4}$

$\text{ロ} = \text{居住建物の耐用年数に準ずる年数}^{\ast 3} - \text{建築後経過年数}$

$$\text{② 配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権の評価額} = B (= A - C)$$

※1 「建物の時価」は、配偶者居住権が設定されていない場合の建物の相続税法上の時価(=固定資産税評価額)をいいます。

※2 Bは、配偶者居住権の消滅時点における、居住建物のいわば定額法による未償却残高に相当する金額を、その消滅時点の建物の時価とみなし、その価額を相続時点の価額に割り引いた額となります。したがって、相続時点で居住建物の耐用年数が到来している(ロ=居住建物の耐用年数に準ずる年数-建築後経過年数 ≤ 0)場合や、配偶者居住権の消滅時点における居住建物の耐用年数が到来している(イ=居住建物の耐用年数に準ずる年数-建築後経過年数-配偶者居住権の存続年数 ≤ 0)場合、配偶者居住権の消滅時点での居住建物の価値(B)はゼロとなります(<計算例>[2]②「居住建物の所有権部分の評価額」参照)。

※3 「耐用年数に準ずる年数」は、配偶者居住権の目的となっている建物の全部が住宅用であるものとした場合のその建物の耐用年数を1.5倍して計算した年数をいい、例えば木造33年、木造モルタル30年、鉄骨鉄筋コンクリート71年となります。

※4 「存続年数」は、①配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合は配偶者の平均余命(厚生労働省作成の完全生命表に掲げる年齢および性別に応じた平均余命)年数、②①以外の場合は遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(配偶者の平均余命年数を上限)をいいます。

2. 居住建物の敷地の利用権等の相続税法上の評価

相続または遺贈により被相続人の配偶者が配偶者居住権を取得した場合における、居住建物の敷地の利用権および居住建物の敷地の相続税法上の評価は次のとおりです。

① 居住建物の敷地の利用権の評価額(F) = 土地等の時価(D)※5 - E(注)

(注) E = 土地等の時価 × 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

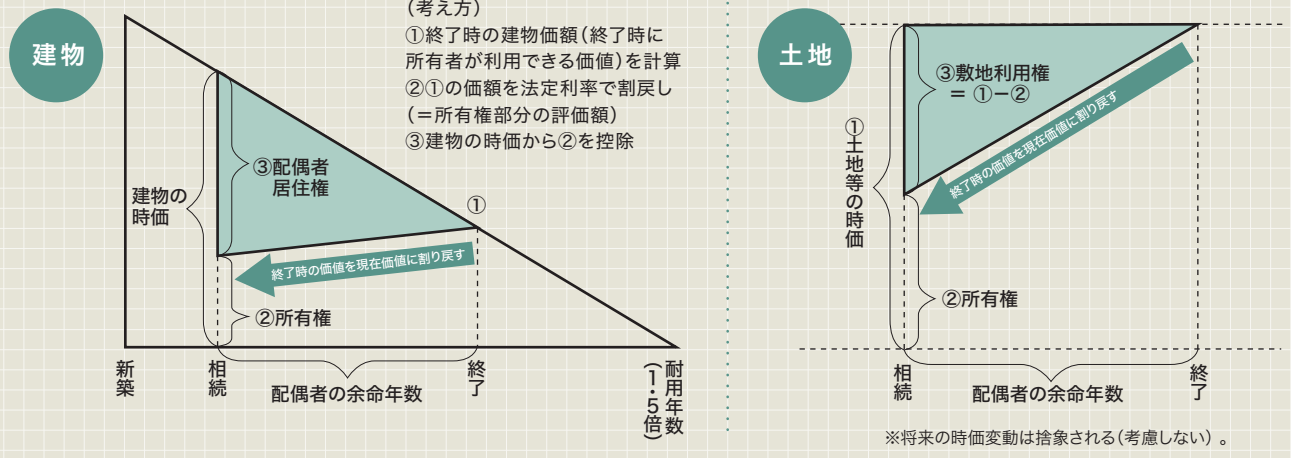
② 居住建物の敷地の評価額 = E※6 (= D - F)

※5 「土地等の時価」とは、土地等の相続税法上の時価(路線価等を基に計算した評価額)をいいます。

※6 Eは、配偶者居住権の消滅時に、その敷地の所有者が相続開始時点の時価相当額の敷地を得る(相続開始時から配偶者居住権の消滅時までの土地の価額変動は考慮しない)と考えて、その土地等の相続開始時点の時価相当額に1.①と同じ複利現価率を乗じ、その価額を相続時点の価額に割り引いた額となります。

<配偶者居住権等の評価の考え方>

出典:財務省「令和元年度 税制改正の解説」498頁、501頁を基に作成



<計算例>

●上記の解説に基づき、遺産分割により被相続人の自宅建物の配偶者居住権が設定された場合における、配偶者居住権等の相続税法上の評価額の計算例を示すと、次のとおりになります。


[1] 前提条件

- ① 居住建物(被相続人が単独所有・木造・築30年): 相続税評価額200万円
- ② ①の敷地(被相続人が単独所有): 相続税評価額9,000万円
- ③ 建物および土地は子が相続し、配偶者(妻)が配偶者居住権を取得する。
- ④ 配偶者居住権の存続年数は終身(配偶者は相続開始時に70歳)とする。
- ⑤ 居住建物の耐用年数: 33年
- ⑥ 存続年数: 20年[70歳女性の平均余命年数(厚生労働省・完全生命表)]
- ⑦ 複利現価率: 0.554(法定利率 3%、20年間)

[2] 計算

- ① 配偶者居住権の評価額 $200万円 - 200万円 \times \{(33年 - 30年) - 20年\} \div (33年 - 30年) \times 0.554 = 200万円$
※下線部の計算結果が0以下となる場合には、0とされる。
- ② 居住建物の所有権部分の評価額 $200万円 - 200万円 = 0万円$
- ③ 配偶者居住権の敷地利用権の評価額 $9,000万円 - 9,000万円 \times 0.554 = 4,014万円$
- ④ 居住建物の敷地の所有権部分の評価額 $9,000万円 - 4,014万円 = 4,986万円$
- ⑤ 配偶者の取得額 (①+③) = 4,214万円
- ⑥ 子の取得額 (②+④) = 4,986万円

当連載について、偶数月は「税務相談」、奇数月は「売買仲介営業Q&A」となります。



賃貸 相談

Vol.28

貸家の庭を借家人が 車庫に利用した場合

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。

Question



一戸建ての貸家を賃貸しています。賃借人には建物についての賃貸借契約しか締結していませんが、先日、貸家を見回してみると、賃借人は貸家の庭の空いている部分に簡易な組み立て式の車庫を建てて利用していることがわかりました。建物を賃貸しただけなのに、勝手にその敷地部分に簡易とはいえ車庫を建てて利用することは賃貸借契約の用法違反として賃貸借契約の解除ができるのではないかと思います。いかがでしょうか。

Answer

賃借人は、建物についての賃貸借契約しか締結しておらず、その敷地の利用に関して契約をしていない場合であっても、建物の使用のため必要な限度で敷地を通常の方法により使用することが認められています。一戸建て貸家の敷地がブロック塀や生垣で囲まれている場合、通常はその全部について建物の使用のため必要な限度で敷地を利用することができ、建物に至るまでの通路部分の通行に限らず、庭に草花を植栽したり、撤去可能な簡易な物置等を設置したりすることは認められています。しかし、敷地の通常の方法による使用の範囲を超えて使用した場合は用法違反となり、その違反行為の態様が賃貸借契約当事者間の信頼関係を破壊するに足りる場合には、賃貸人は賃貸借を解除することができます。現代においては、自家用車の使用は建物の使用に必要な範囲内の通常の使用と考えられ、敷地の一部に撤去可能な簡易な車庫を設置したことは、建物の使用に必要な範囲内の通常の使用と考えられ、用法違反を理由とする賃貸借契約の解除は認められません。

1. 借家人は建物の敷地にも使用権を有するのか

一般に、建物の借家人は、建物を使用・収益することについての建物賃貸借契約を締結しているだけで、建物の敷地の利用については契約をしていません。このような場合に、賃貸したのは建物であって、土地についての使用・収益する権利まで与えたことはないから、土地の使用は賃貸人の別途の許可がない限り認

められないと主張できるか否かが問題になります。

確かに、借家人が賃借権の設定を受けた対象物は建物のみであって、その敷地の利用に関する契約は締結していないことがほとんどであると思われます。しかし、だからといって、賃貸したのは建物だけであるので、その敷地の利用は一切認めないと主張することが許されるわけではありません。なぜなら、借家人が建物敷地を一切利用することができな

ければ、借家人は建物玄関への出入りができず、建物の使用をすることができません。このことから、借家人は、契約の目的物である建物を使用するため、必要な限度でその敷地の通常の方法による使用は認められるものと解されています(東京高判昭和34年4月23日)。

2. 建物使用に必要な限度での敷地の通常の使用

建物賃貸借契約においては、借家

人が建物使用のため必要な限度での敷地の通常の使用とは、何がこれに該当するのかということが問題になります。これは、建物賃貸借契約の目的が何であるか、建物と敷地の状態がどのようなものであるのか、借家人と土地使用が賃貸人の権利を侵害するおそれがあるか否か(具体的には借家人が将来、賃借建物を賃貸人に返還する際に、土地についての原状に回復して返還することが容易か否か)等々の事情を考慮して判断される問題です。

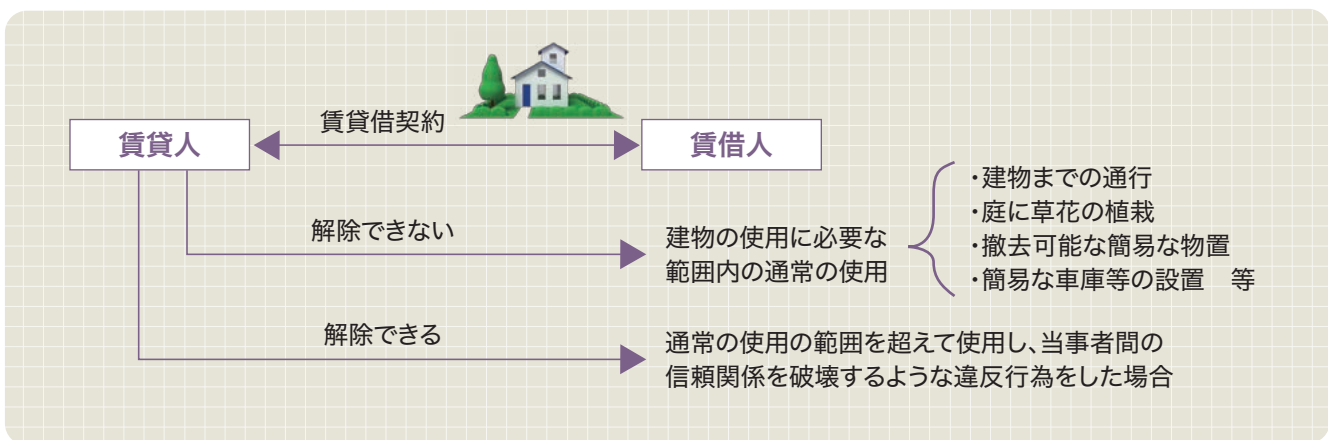
前述のとおり、借家人は、賃借建物に出入りするためには、少なくとも敷地端から賃借建物の出入り口までの通路部分の土地は通行できなければ建物の使用ができませんので、同通路部分の通行が「建物使用のため

に必要な限度での敷地の通常の使用」に該当することは明らかですが、これに限られるわけではありません。例えば賃借建物の庭の部分に観賞用の植物を植えて草花を楽しんだり、家庭菜園を作り野菜等を収穫したりすることも一般には認められていますし、建物を返還する際の撤去が容易で簡易な構築物(倉庫等)を設置することも「建物使用のため必要な限度での敷地の通常の使用」に該当すると考えられます(東京地判昭和41年1月31日)。建物の借家人がその敷地を簡易な車庫として利用することについては、車社会といわれる現代においては、建物使用に必要な範囲と考えられますし、簡易な車庫であって原状回復も容易である場合には、建物使用に必要な通常の使用

と考えられると思われます。

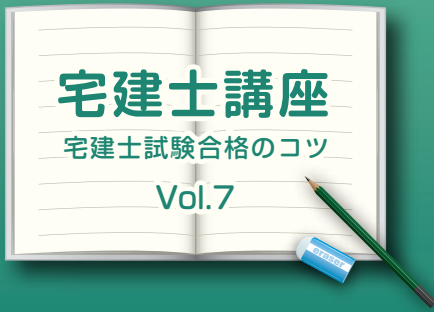
3. 建物使用に必要な限度で通常の使用が認められる敷地の範囲

建物使用に必要な通常の使用を上記のように考える場合には、賃借人が建物の使用のため必要な限度で使用できる敷地の範囲は、単に賃借建物の出入り口までの通路部分の土地に限られるわけではなく、一戸建て建物の敷地がブロック塀や生垣で囲まれている場合は通常はその全部と考えられます。ただし、建物の面積に比べて敷地の面積が広大である場合は、敷地のうち建物の利用のための相当な部分を区画し、その余りの土地は必要な範囲を超えるものと考えられることになります。



👉 今回のポイント

- 建物の賃貸借契約しか締結しておらず、その敷地の利用に関する契約がない場合であっても、賃借人は建物の使用のため必要な限度で通常の方法により、敷地を使用することが認められる。
- 賃借人が建物の使用のため必要な限度で使用できる敷地の範囲は、一戸建て建物の敷地がブロック塀や生垣で囲まれている場合、通常はその全部と考えられ、建物の面積に比べて敷地の面積が広大である場合は、敷地のうち利用のための相当な部分とそれ以外の部分に区別して、相当な部分がその対象となる。
- 賃借人は、建物の使用のため必要な限度で通常の方法により、敷地を使用することができるが、その範囲を超えて敷地を使用した場合には用法違反となり、用法違反が信頼関係を破壊するに足りる場合には、賃貸借契約の解除が認められる。



自ら売主制限

宅建業法6 ～クーリング・オフと手付金等保全措置～

自ら売主制限は全部で8種類ありますが、本稿では、そのうち本年の宅建試験で出題の可能性が特に高いと予想される「事務所等以外の場所でした買受けの申込みの撤回等(クーリング・オフ)」と「手付金等の保全措置」について学習のポイントを解説します。なお、自ら売主制限に関する問題は、例年3～4問出題されています。



事務所等以外の場所でした買受けの申込みの撤回等(クーリング・オフ)

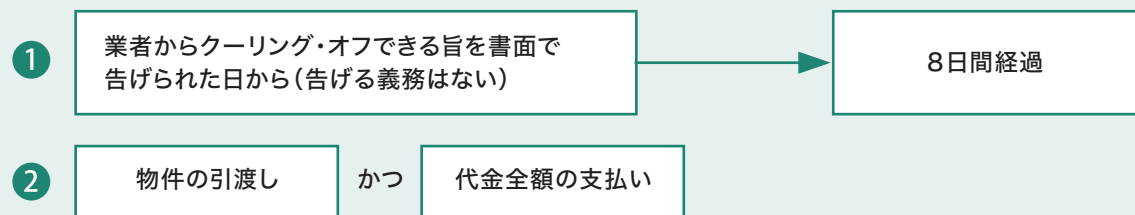
(1)クーリング・オフの適用除外となる場所(事務所等)

宅建業者が自ら売主となる契約の場合、宅建業者ではない買主は、買受けの申込みの撤回や契約の解除をすることができるのが原則であるが、以下の場所(事務所等)で契約したときは、クーリング・オフできない。

売主である業者の事務所	
宅建士の設置義務がある	事務所以外で継続的に業務を行うことができる場所(営業所等)
	10区画以上の一団の宅地または10戸以上の一団の建物の分譲を行うために設けられた案内所(土地に定着するもの)
	業者が契約に関する説明を行った後、当該物件の展示会その他の催しを実施する場所(土地に定着するもの)
	当該業者が他の業者に代理・媒介を依頼している場合は、その依頼を受けた他の業者の事務所・営業所・催し会場(土地に定着するもの)
	当該業者が一団の宅地・建物の分譲の代理・媒介を他の業者に依頼している場合は、他の業者が設置した案内所(土地に定着するもの)
買主が契約等の場所として自ら申し出た場合の自宅・勤務先	

※買受けの申込みをした場所と契約を締結した場所が異なる場合は、申込みの場所で判断する。

(2)クーリング・オフができなくなる場合



(3)クーリング・オフの方法と効果

クーリング・オフによる申込みの撤回または契約解除は、必ず書面によって行う必要があるが、その効果は、書面を発した時に生じる。クーリング・オフ制度は買主を保護するためにあるので、クーリング・オフがされた場合、業者から損害賠償等を請求することは一切できず、手付金等はすべて買主に返還しなければならない。

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。



手付金等の保全措置

	未完成物件	完成物件
原則	業者は、一定の保全措置を講じた後でなければ手付金等を受領してはならない	
保全方法	① 保証委託契約 ② 保証保険契約	① 保証委託契約 ③ 指定保管機関による保管 ② 保証保険契約
例外 (保全不要)	手付金等の額が代金の 5%以下かつ1,000万円以下の場合	手付金等の額が代金の 10%以下かつ1,000万円以下の場合
	買主が 所有権移転または保存の登記 を受けている場合	

※手付金等とは、手付、前金、内金、中間金などの名称を問わず、「契約締結の日以後引渡前に授受される金銭で、代金に充当されるもの」をいう。なお、契約締結前に支払われた金銭(申込証拠金等)であっても、契約締結後に代金に充当する場合は、契約後に支払われる金銭に組み込まれ、保全措置の対象となることに注意。

手付金等を何回かに分けて受領する場合は、合計して保全が必要な額に達すれば、それまでに既に受領した分も含めて保全措置を講じなければならない。

論点の確認と
知識の定着を



過去問を解いてみよう！

【Q1】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結するに際し、Bは、Aの仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その3日後にAの事務所でクーリング・オフについて書面で告げられた上で契約を締結した。この場合、Aの事務所で契約を締結しているので、Bは、契約の解除をすることができない。(H26年 問38)

【Q2】 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと建築工事完了前のマンション(代金3,000万円)の売買契約を締結し、Bから手付金200万円を受領した。Bが売買契約締結前に申込証拠金5万円を支払っている場合で、当該契約締結後、当該申込証拠金が代金に充当されるときは、A社は、その申込証拠金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。(H23年 問38)

👉 こう考えよう! <解答と解き方>

Answer 1



【解説】 クーリング・オフの可否は、買受けの申込みの場所を基準に判断する。本問では、仮設テント張りの(土地に定着しない)案内所で申込みが行われているので、Bは、クーリング・オフできる。

Answer 2



【解説】 契約締結後、申込証拠金が代金に充当されるときは、当該申込証拠金も「手付金等」に含まれ、保全措置の対象となる。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.7

中小不動産会社のIT化への3ステップ

近年、不動産業界でIT化に向けた様々なキーワードを耳にします。その代表的なワードが「不動産テック」です。時代の流れでIT化を考えていても、何から始めたらよいかわからないという意見もあります。そこで今回は、具体的な3つの取り組みをご紹介します。



01

従業者の高齢化と業態の多さが遅れている原因

近年、大手を中心に一部の不動産会社は、テクノロジーの活用を積極的に行い、WebメディアまたはIT企業の新たな技術やサービスを展開しています。他の業界ではスマートフォンアプリやSNSサービスなど様々なサービスが実績を上げている中、不動産業界全体としては、普及に時間がかかっており、現時点ではユーザー側が新しいサービスを使って、不動産情報を収集していることが多い状況です。

したがって、不動産業界ではユーザーのニーズに対応しきれていないことも多く、サービス自体が確立されていないケースや、一部のサービスを一部の不動産会社でしか活用できていないのが実情となっています。

それはなぜでしょうか？ 原因の1つに従業者の高齢化が関係しているといわれています。また他の

業界とは違い、業態が多くあり、特有の文化と慣習があるからです。IT化へ向けて、何から取り組むべきかを業態に合わせて考えていくことが重要です。

02

ユーザー対応のIT化

はじめに、社内のユーザー情報の共有と対応についてです。ユーザーはインターネットでの検索や情報収集を事前に行っています。しかし、ユーザーが不動産会社に問い合わせをするのは、インターネットだけでは物件情報や会社情報を十分に得ることが難しいためでもあります。

ユーザーからのメールや電話で対応した記録を、社内で情報共有するシステムにすることで、効率的にユーザー対応の質が向上します。

この場合、メール対応、電話対応の記録を提供しているサービスやグループウェアなどを導入することがセキュリティ的にも最善と考えます。情報共有をIT化できれば、業務

プロセスを見直せるようになり、無駄や手間を省いた効率化の道筋を作れるようになります。

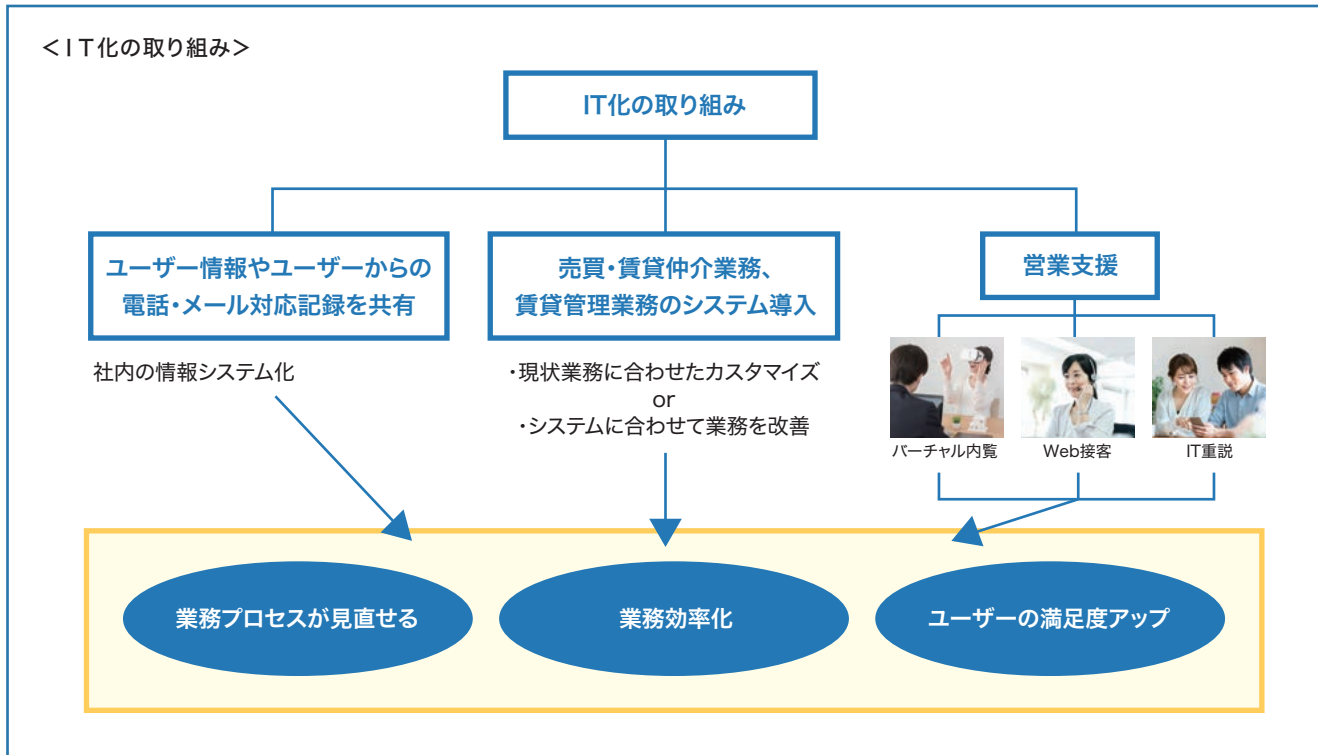
03

業務管理にITとアウトソーシングを活用

不動産業界のIT化への大きな問題の1つが、業務管理というテーマです。売買、賃貸仲介や賃貸管理（建物、駐車場等の物件管理）など多岐にわたる業務があり、様々なサービスやソフトウェアが提供されていますが、それらにはほとんど互換性がないといわれています。

まず導入前にそれぞれの特徴を把握する必要があります。現状の業務に合わせてカスタマイズするか、提供するシステムに合わせて業務を改善するかが必要となります。

導入直後は、1日に15分間の業務を短縮できればよいと考えましょう。1日15分でも、年単位に換算すると、将来的にも大きな業務効率を生み出すことになり、その時間を違う業務に充てられることとなります。



04 ITを使った営業支援

不動産業者が本来集中すべき仕事は営業ともいわれています。そこでこれまで営業のマンパワーによって行われていた業務の一部をIT化して、業務プロセス自体を見直すことが重要です。

不動産業のIT化は情報処理、データ管理に集約されていますが、営業支援においてもIT化に向かっています。その代表例がVR(バーチャル)内覧やWeb接客、IT重説です。

・バーチャル内覧

360度のパノラマ撮影した画像をパソコン、スマートフォンで見られるサービス。専用カメラを購入し、自社で提供することも可能。提供されているサービスを導入して利用することも簡単にできる。現地へ案内する時間を減らすことができ、営業効率化が見込める。

・Web接客

Webサイトを通して個々のユーザーごとに接客を行う。チャットやSNSと同様で、使い方も簡単。こちらも提供されているサービスを利用すると便利である。接客する時間を減らすことができ、同時に複数のユーザーとの対応も可能。

・IT重説

カメラ付きオンラインツールを使用して、重要事項を説明する。録画、録音もできるサービスがあり、ユーザー側もスマートフォンアプリで簡単にアクセスできる。

ユーザー、不動産会社にとっても休日、夜間以外の対応が可能となり、遠方のユーザーには必須条件になる可能性がある。2019年10月から電子契約(賃貸借契約の完全電子化)の社会実験が始まることもあり、急速に普及が見込まれている。

この3例は、スマートフォンやパソコン、各種システム、専用カメラなどがあればすぐにでも取り入れられます。従業員の作業効率がよくなるだけでなく、ユーザーの手間なども削減できるため、満足度も増すと評価されています。

日本スキズ株式会社 代表取締役
一般社団法人日本不動産賃貸経営適正化協会 理事

長谷川 良光

東京都生まれ。1999年日本スキズ株式会社を設立。2000年不動産業務用ソフトシリーズ「SUPER Links」をリリース。2001年に間取り図作成代行サービスを開始し、2016年10月には「SUPER LinksWEB」間取り図作成クラウドサービスを開始。全国の不動産協会、団体、企業のIT関連講師を務めるほか、大中小を問わず不動産会社内の業務ソリューション構築に携わる。





物件調査のノウハウ Vol.7

不動産物件調査技術の基礎 ～現地調査編～

建築設備の埋設状況の調査

建築物の諸設備の埋設状況について、「買主に交付した埋設図面が現況と異なったため、余計な工事代金が必要になった」といった不動産トラブルがあります。トラブルが多い分野の1つですので、本編では、重要なポイントを述べていきます。

埋設状況調査の5つのポイント

建築物の諸設備の埋設状況を調査するにあたり、5つの重要なポイントがあります。

■ 工事申請時の図面は現況と異なる場合がある

第1のポイントは、諸設備の配管埋設状況を確認することです。ガス埋設図、水道管管理図、下水道施設平面図、地中電気ケーブル配管図などは、管轄事業者が交付していますが、これらは基本的に、工事申請時の図面で、工事完了検査を経た図面でないため、現況の埋設状況と埋設図面が異なる場合があります。管轄事業者が埋設状況を管理できるのは、公道内にあるもので（公設柵は敷地内にあるが自治体が管理）、管轄事業者が交付する敷地内の埋設図面には、「この図面は参考図です。現地を証明するものではないため、口径・埋設位置・深さなどは現地で確認してください」と記載・押印されています。

このため、重要事項説明書の「飲用水・電気・ガスの供給施設および

排水施設の整備状況」欄にある「直ちに利用可能な施設」の注釈として「直ちに利用可能な施設とは、現に利用されている施設および利用可能な状態にある施設のことです。例えば、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み工事関係費用は買主の負担となります」と記載します。この説明文は、非常に大切な重要事項です。

■ 量水器と止水栓

次に具体的に諸設備の現地調査を見ていきましょう。

第2のポイントは、水道管の現地調査をすることです。まず敷地内で、「量水器（メーターボックス）」を探します。あれば、ふたを開けて、ふたの裏に記載されている「水栓ナンバー」をメモし、中にあるメーターの口径を13φ（13mm）、20φ（20mm）などとメモします。既設メーターの口径が13φの場合に、平均的規模の住宅建築では、20φが必要になり、別途、費用負担が発生します。

次に、「止水栓」を探します。万一、

敷地の入口付近に止水栓が2個存在するときは、裏側の土地所有者が本物件を經由して敷地利用している可能性があります。直ちに、水道局に行き、「止水栓が2個ありますが、どういふことでしょうか？」と質問をして、調べてもらいましょう。大事件です。ね。

■ 公設柵

第3のポイントは、汚水柵の現地調査をすることです。敷地内で、「宅内用柵」を探します。既存建物がある場合には、たくさんの汚水柵がありますが、大切な柵は「公設柵」です。市区町村が維持管理しており、下水道区域内では、“一宅地につき一つだけ”に市区町村のマークがあり、これを「公設柵」と呼びます。現地調査で下水道施設平面図には記載があるのに、現地で発見できなければ、担当課で探してもらうことができます。その際、契約日に間に合わない場合は、「宅内用公設柵の設置なし」と、最悪の状況での重要事項説明となります。

■ 地中電気ケーブル

第4のポイントは、地中電気ケーブ

ルの現地調査をすることです。敷地内で、基本的に地中ケーブルの位置を示すための「立ち上げポール」が立っているため、すぐに確認できます。しかし、一度、建築物が建築された後、建物が解体されたときは、立ち上げポールも撤去されることがあります。

更地の場合は、どこに埋設されているかがわからないため、電力会社

に行き、地中電気ケーブルの埋設図面を取得します。電話で管轄部署を知ることができます。

■電柱

第5のポイントは、電柱の現地調査をすることです。敷地内や前面道路に電柱があり、買主が駐車場の設置のため、電柱の位置が障害となる

場合があります。現在の電柱は敷地内か敷地外かで、移設費用が異なるため、電力会社に事前見積もりを申請することができます(特に敷地内から敷地外への移設は難しい場合もある)。その際は、「電柱番号」が役に立ちます。その他、ガス埋設調査では、同様に、宅地内への引込ポールの位置を確認します。

ポイント2

量水器のふたを開けると「9871」などの数字があります。これが水栓ナンバーです。所有者名義の変更手続きに使用します。量水器の中にある水道メーターには、13mm、20mmなどの記載があります。



水道メーター

量水器の中

ポイント3

敷地内にある汚水桝の1つには、市区町村のマークが入っています。これは「公設桝」といい、汚水桝の維持管理者は敷地所有者ではなく、市区町村です。見つからない場合は、照会すれば探してもらえます。



ポイント4

電柱のない地中ケーブル地域の場合は、立ち上げポールが敷地内に立っています。



ポイント5

買主の利用計画として駐車場を設置する場合、既設電柱が障害物となることがあります。その際は、電柱番号で照会すると、現地立会いの上で、移設工事費用の概算見積もりを出してもらうことができます。



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.7

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 ニューヨーク編④

マンハッタンのオフィスの 賃貸市場と賃貸借契約のポイント

マンハッタンのオフィスの賃貸市場は堅調に推移しています。今回はオフィスの賃貸市場と賃貸借契約のポイントに関してレポートします。

山本 みゆき



サンポップ・インターナショナル社マネージング・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。著書に『米国不動産知識A to Z』（住宅新報出版刊）

1. 活発な動きを見せる オフィス賃貸

ニューマーク・ナイト・フランクのオフィスのマーケット・レポートによれば、2019年第2四半期にマンハッタンのオフィスの賃貸活動が活発な動きを見せ、過去10年間の平均取引延床面積の980万平方フィート（約275,436坪）を上回り、合計1,370万平方フィート（約385,048坪）の賃貸借契約が決まっています。賃貸件数は1千件にもものぼるようです。

2. オフィスの賃料は 平方フィート当たりの年間賃料

図表1は、マンハッタンのオフィス・スペースの2009年第2四半期から2019年第2四半期の平均募集賃料（Average Asking Rent）の推移となります。オフィスの賃料は平方フィート当たりの年間賃料となります。例えば、平方フィート当たりの年間賃料が100ドルで、2,000平方フィート（約56.2坪）のスペースであれば、 $100 \times 2,000 / 12 = 16,667$

で、月額の賃料は16,667ドルとなります。ちなみにアメリカの西海岸は通常、月額賃料で示しています。

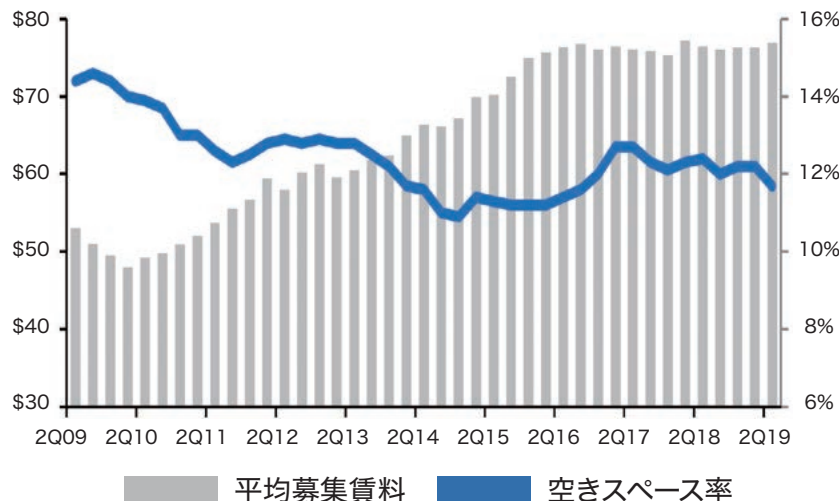
図表1の空きスペース（Availability）のレートはオフィスビルのオーナー直のスペースにサブリースのスペースが含まれるため、空室率よりも高い数値となります。

3. エスカレーション、ユーザブル、 ロード・ファクター

オフィスの賃貸借契約書にはエスカレーションの項目があります。この条項は固定資産税の値上がり分で、テナントの支払いとなりますが、その元となる年度は前もって契約で設定されます。また物件の管理に必要な人件費の値上がり分もテナント負担になりますが、その場合のレートはCPI（消費者物価指数）に連動する場合があります。

スペースの延床面積は通常、レントラブルで示され、廊下、トイレ、ロビーなどの共用スペースが含まれます。一方、ユーザブルは実際に使用できるスペースとなります。契約にサインする前に候補スペースのそれぞれの

図表1 平方フィート当たりの平均募集賃料と空きスペース率



出典：ニューマーク・ナイト・フランク「マンハッタン・オフィス・マーケット 2Q* 2019」
*2Q: 2nd Quarter (第二四半期)

ロード・ファクター（レンタルの面積÷ユーザブルの面積）を比較し、確認する必要があると思います。

4. マンハッタンのオフィスの平均募集賃料

2019年第2四半期のオフィスの平均募集賃料は、平方フィート当たり76.95ドルで、過去15ヵ月の最高額です。賃料が値上がりした地域はハドソン・スクエア、ミートパッキング、ノーホーとソーホーです。空きスペース（Availability）のレートは全体の12%から11.7%に下がっており、順調に取引が決まっているのがわかります。

5. オフィス賃貸市場のドライバーはTAMIとファイナンシャル・サービス

オフィスの賃貸市場のドライバーとなるのはTAMI（テクノロジー、広告、メディア、インフォメーション）とファイナンシャル・サービスのテナントで、賃貸された総面積の40.5%を占めます。メディアのテナントの代表格タイム・ワーナーは、30ハドソンヤード※1に150万平方フィート（約42,159坪）のセール・アンド・リースバック※2の契約を完了しています。

ファイナンシャル・サービスのテナントは、マンハッタンの16の地域（サブマーケット）に合計で190万平方フィート（約53,400坪）を賃貸契約しており、主な取引としては、モントリオール銀行が151ウエストの42丁目のビルに移転しています。ウィワーク（We Work）※3に代表されるコワーキング※4の企業は27件の取引があり、合計92万4,689平方フィート（約25,989坪）の賃貸契約を締結しています。

6. オフィス・スペースの供給と建築中の面積

2019年前期に30ハドソンヤードの260万平方フィート（約73,075坪）を含めた310万平方フィート（約87,128坪）とミッドタウン・サウスとアップパーイーストのブティックビルのスペースが供給されています。現在建築中のオフィス・スペースは1,690万平方フィート（約474,986坪）とのことです。

7. テナントの業種別内訳

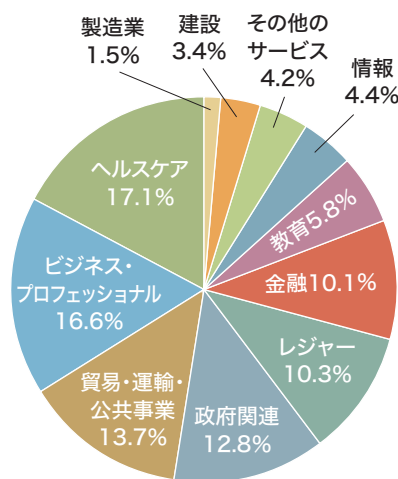
図表2は、オフィスのテナントの業種別の内訳で、年率6.2%増、過去1年で2万8千人が追加となったヘルスケアの17.1%を筆頭に、ビジネス・

プロフェッショナル※5 16.6%、貿易・運輸・公共事業13.7%、政府関連12.8%、レジャー10.3%、金融10.1%と続きます。

8. ニューヨーク市の失業率とCPI

ニューヨーク市の雇用数は製造業を除き、どの業種も増加しています。失業率は今年6月時点で4.3%、過去5年間にわたり低空飛行中です。消費者物価指数（CPI）は過去半年に2%前後と低くとどまっており、不動産ビジネスを支えるニューヨークの経済は堅調といえると思います。

図表2 オフィスのテナントの業種内訳



出典:「New York State Department of Labor」より抜粋・編集

New York Hot Spot

イントレピッド「INTREPID」海上航空宇宙博物館

イントレピッドはマンハッタンの西端、ハドソン川沿いのピア（Pier）86にある海上航空宇宙博物館で、人気の観光スポットの1つ。イントレピッドとはアメリカ海軍の航空母艦の名前。トム・ハンクス主演の映画「ハドソン川の奇跡」が撮影され、2001年のアメリカ同時多発テロの時にFBIの臨時のオペレーション・センターになったことを前もって知っていると、より楽しめるはず。迫力の4Dシミュレーターは搭乗の価値あり。入場料は大人33ドル、シニア31ドル、子ども24ドル。



航空母艦「イントレピッド」



博物館として観光スポットとなっている



NASAの展示物（船内2階）

※1:ショッピングモール、オフィス、ホテル、居住等の複合施設。※2:所有物件を売却後、物件を賃借して利用を継続する。※3:起業家等に対し、コワーキングスペースを提供するアメリカの企業。※4:主に起業家、個人事業者等、場所に縛りがない環境で働く人のワークスタイル。※5:弁護士事務所、会計事務所等、コンサルタント業。



全日本不動産協会の令和2年度税制改正要望実現に向けて!!

5月29日の全日本不動産協会総本部理事会にて承認された「令和2年度政策及び税制改正要望書」のうち、今回は税制改正要望についてご説明いたします(政策要望については『月刊不動産』令和元年7月号に掲載)。

全日本不動産協会法務税制委員会では、長期譲渡所得の特別控除(100万円控除)の創設に向け、会員及び一般消費者からアンケート調査をし、新たな特例措置創設に向け、より具体的な内容が含まれた税制改正要望を取りまとめました。これにより、国土交通省でも長期譲渡所得に関する特例措置に向けて検討しており、アンケート調査に協力いただきました会員の皆さまに改めてお礼申し上げます。

Ⅱ【不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望】

1.低未利用物件の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の創設を要望

地方圏における不動産の流通活性のため、低廉な物件等に限定した長期譲渡所得の100万円特別控除制度の創設を要望する。

○要望主旨

平成29年12月には、低廉な物件に対する媒介報酬の見直しが行われ、400万円以下の物件取引に対し、売主側に上限18万円までを媒介業者が請求できるようになり、不動産業者の動機も増し、市場に変化が始めている。

現在の不動産業を取り巻く問題である空き家、空き地や所有者不明土地の素因となりうる低廉な物件の流通を活性化することは地域活性化に大きく影響すると考える。今後さらに低廉な物件の流通を図るため、売主側の譲渡所得税を軽減する方策が必要と考えられる。

売買価格が安い地方における不動産市場の活性化や空き家・空き地等の対策として、売主が低額物件を売買する動機づけが必要で、また空き家・空き地問題の将来における都市部への影響を鑑み、低額物件を対象とした制度は重要である。ただし所得税率については、税率が戻らないよう制度創設を要望する。

新たな特例措置
創設に向け、
強力に陳情活動を
実施しています



2.固定資産税の課税標準方法の見直しを要望

家屋に係る固定資産税の課税標準の算出方式を取得時の評価額を基にした定額法ではなく、定率法による未償却残高とする評価方式に変更を要望する。

3.低額物件等の相続登記における登録免許税の特例措置(期限付き廃止)を要望

市街化区域外における低額物件は、相続登記においては登録免許税を廃止し、登記することの義務化を要望する。

4.住宅ローン控除等の要件緩和を要望

- ①一定の住宅用家屋・土地購入における抵当権設定時の登録免許税廃止
- ②家屋の床面積(50㎡以上)の引下げ
- ③築年数要件の廃止

5.新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用を要望

6.印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望

印紙税は累進課税方式から上限を設けた3段階程度の定額制といった見直しをするとともに、所有権移転に係る登録免許税については登記手数料を定額制に見直しすることを併せて要望する。

7.住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等を要望

住宅優遇措置の適用期限を迎える項目については、延長を要望する。さらに、今後の検討課題として適用期限を外し、恒久化と軽減拡充を要望する。特に要望する項目は以下のとおりである。

①国税関係

・長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置 ・優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 ・土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止 ・工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置 ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等 ・買取再販事業に係る特例措置 ・三大都市圏の政策区域における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長 ・都市機能誘導区域外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長 ・市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長 ・防街事業に係る買換特例 ・認定長期優良住宅に係る特例措置 ・認定低炭素住宅に係る特例措置 ・マンション建替・敷地売却促進税制等 ・低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置の延長

②地方税関係

・新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ・新築住宅のみなし取得時期に係る特例措置 ・住宅用地の取得に係る不動産取得税の減額措置の適用要件の緩和 ・認定長期優良住宅に係る特例措置 ・省エネ改修促進税制 ・耐震改修促進税制 ・バリアフリー改修促進税制 ・既存建築物(非住宅)の耐震改修投資促進のための特例措置 ・マンション建替・敷地売却促進税制等 ・立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置の延長

8.居心地がよく歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の創設

公共空間の拡大・質の向上につながる民地の開放・施設の改修等を促す特例措置の創設を要望する。

全日アンケート調査会員募集!!

全日本不動産協会の「政策及び税制改正要望」のためのアンケートにご協力いただける会員の皆さまを募集しております。アンケートにご協力いただける方は、全日総本部ホームページの右記バナーをクリックして、ご登録ください。



新機能満載！
ラビーネット
のご紹介



検索がより
スムーズに!

アットホーム株式会社提供コンテンツ 「不動産データライブラリー」が リニューアル!

分譲当時のマンションパンフレット・価格表をはじめ、アットホームで流通した豊富な物件情報の履歴が検索可能な「不動産データライブラリー」を2019年7月3日に全面リニューアルしました。

履歴サービス [販売履歴・賃貸(居住用/事業用)履歴]

POINT

- 地図の画面をメインとした検索画面に変更
⇒物件所在地がひと目で識別可能に!
- PDF形式のほか、Excel形式の出力機能を追加
⇒用途に応じて出力形式を選択可能に!
- 出力物の取得日の当日中は無料で再取得が可能



建物一覧



棟概要-履歴

ご利用料金(税別)

各履歴 1,700円 → **1,200円** / 棟(建物・区画)

2020年6月30日(火)まで
キャンペーン価格: 1,000円 / 棟(建物・区画)
ご利用できます。

(分譲マンション)パンフレットサービス [物件概要/間取り図/平面図/立面図/外観図/案内図]

※データベースに登録するマンションのうち一部物件で本サービスをご利用できます。

POINT

- PDF出力、FAX出力ともに複数選択可(カテゴリに関係なく10項目まで)
⇒複数のパンフレットがまとめて出力可能に!
- 出力形式をCSV形式からPDF・Excel形式に変更
⇒用途に応じて出力形式を選択可能に!
- 出力物の取得日の当日中は無料で再取得が可能



分譲マンションパンフレット(イメージ)

ご利用料金(税別)

パンフレット・新築時価格表 **700円** / 項目

不動産データライブラリーは
登録・検索システム トップページの
「事例検索」よりアクセスできます。
この機会にぜひご利用をご検討ください。




「報酬額表」改訂のお知らせ

令和元年10月1日より消費税および地方消費税の税率が8%から10%に引き上げられ、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号「報酬告示」）及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国土交通省総動発第3号「ガイドライン」）において、消費税率を引用している規程について、消費税率の変更に合わせて改正が行われます。

これに伴い、令和元年10月1日以降に会員の皆様の店舗におかれましても、報酬額表の差し替えをしていただく必要がございます。『月刊不動産』10月号（本号）同封の報酬額表をご利用いただくか、下記方法にて、ホームページよりダウンロードをし、印刷をお願いいたします。

「報酬額表」ダウンロードの仕方



① ラビーネットにログインし、契約書・書式集をクリック。

② キーワード検索で「報酬額表」を検索

③ PDF をダウンロード

書類名称	excel	Word	pdf	検索ページ
706-1.報酬額表(少額印刷版)				閲覧
706-2.報酬額表(大量印刷版)				閲覧

『2020年 不動産手帳』の配布と販売

『2020年 不動産手帳』に関しまして、消費税率の変更に伴い、巻末付録の掲載内容が変更になる可能性があるため、例年より1カ月程度、製作の遅れが見込まれます。

正会員への『2020年 不動産手帳』の配布は、『月刊不動産』12月号へ同封予定となっており、また、各地方本部での販売等の取扱いは12月より開始いたします。

追加購入等につきましては、12月より所属の地方本部事務局へお問い合わせください。

北海道本部

REPORT

ロケット教室を開催 ~151機のロケットが大空へ~

北海道本部では、令和元年7月19日(金)に北海道小樽高等支援学校において、植松電機(赤平市)社長の植松努氏を講師に招き、紙ロケットを製作して打ち上げを行う「ロケット教室」を開催しました。

昨年、社会的な支援を必要とする人たちに対し「何かできないか」という観点から、小樽高等支援学校において、「夢をあきらめない」をテーマに、植松氏より「“どうせ無理”をなくしたい!!」の演目で講演いただきました。「“思うは招く”夢があれば何でもできる、自分を信じることの大切さ」を語りかけると、多くの生徒が感銘を受けたことから、植松氏、松浦校長および横山北海道本部長による協議により、今年度、同校において「ロケット教室」を

開催。次年度以降については、この授業を受けた同校の生徒たちが今度は近隣の小学生に、このロケット製作を伝えていくという継続事業に発展させることといたしました。

当日は、松浦校長、横山北海道本部長の挨拶の後、体育館において紙ロケットの製作を開始しました。151人の作った151機のロケットは完成後、同校グラウンドにおいて初速200km/hで大空に舞い上がり、生徒、関係者、近隣住民全てが感動と喝采の中、本事業を無事終了することができました。



小樽高等支援学校の生徒



講師の植松努氏



喜びを共有する
横山北海道本部長



ロケット発射の様子

石川県本部

REPORT

初の宅地建物取引士法定講習会を開催

石川県本部では、令和元年7月10日(水)金沢東急ホテルにおいて、「宅地建物取引士法定講習会」を初開催しました。開催に際して、昨年度より県本部組織委員会を中心に受託に向けた活動を始め、昨年8月に石川県へ受託要請書を提出した後、本年2月に正式申請を行い、3月4日に法定講習実施団体として指定を受けました。

講習当日は、委員・講師の方々のご協力もあり、円滑に

進行することができ、受講者からは「講義内容がわかりやすく、快適に受講できました」という感想をいただきました。なお、休憩時間等への要望もあり、次回の講習に向けて改善に取り組んでいく所存です。



27名が受講した法定講習会

京都府本部

REPORT

祇園祭で「全日広報団扇配り」を実施

京都府本部は、祇園祭(前祭)の宵山、7月16日(火)に四条通・歩行者天国において、毎年恒例となっている「全日広報団扇配り」を行いました。坊京都府本部長をはじめ役員がそろいの赤い法被を着て、表にはかわいいうさぎ一家のイラスト、裏には「前祭」と「後祭」両方の山鉦配置・巡行コース図をデザインした団扇1,000本を配布しました。



団扇を配って全日を大いにアピール!

Initiate Member

新入会員名簿

[令和元年8月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	株式会社 グランアーク	
	虻田郡	Summit Developments 合同会社	
	札幌市	タカドットプロジェクト 合同会社	
	札幌市	株式会社 dクローバーハウス	
	札幌市	株式会社 フーズ・フィールド	
	江別市	株式会社 BESS札幌	
	札幌市	株式会社 ゆう建築工房	
	札幌市	株式会社 リビット	
	青森県	青森市	ブレイン 株式会社
	岩手県	遠野市	株式会社 電徳工業
宮城県	仙台市	株式会社 ニエ	
秋田県	秋田市	有限会社 三浦産業	
	秋田市	株式会社 よしの木不動産	
福島県	田村郡	株式会社 マルワ企画	
	茨城県	つくば市	株式会社 田崎
茨城県	ひたちなか市	株式会社 ノザワワールド	
	つくば市	フィル 株式会社	
	栃木県	佐野市	特定非営利活動法人 あんしん空き家管理ネット
		河内郡	大島不動産 株式会社
矢板市		株式会社 環境保全クリエイト	
宇都宮市		株式会社 クエスト	
埼玉県	川口市	株式会社 安行不動産	
	越谷市	インフィニットスタイル 株式会社	
	さいたま市	株式会社 ウィズダムエフビー	
	入間市	合同会社 ショウアイプランナー	
	さいたま市	スマイル総研 株式会社	
	さいたま市	ソースオブイノベーション 株式会社	
	新座市	株式会社 D'sLIVE	
	さいたま市	株式会社 デザインウイズ	
	加須市	合同会社 西岡不動産	
	春日部市	ハウスシナジー 株式会社	
	朝霞市	PLUS 株式会社	
	三郷市	みさと不動産プラス 株式会社	
	志木市	令和ホーム 株式会社	
	千葉県	柏市	株式会社 アドバンスプロパティ
		香取郡	株式会社 あびた
		船橋市	株式会社 グランベスト
		匝瑳市	瑞和 株式会社
		市原市	2ndhome 株式会社
		船橋市	日本マンション管理 株式会社
佐倉市		株式会社 ビレッジアップ	
柏市		株式会社 フィールエイジ	
東京都		豊島区	株式会社 R&Yエステート
		八王子市	Act Amuse Japan 株式会社
	新宿区	アデザイン 有限会社	
	羽村市	株式会社 アトリエ響	
	豊島区	安居不動産 株式会社	
	渋谷区	いい不動産	
	港区	株式会社 E.PLANNING	
	港区	イタンジ 株式会社	
	中央区	栄泰投資控股 株式会社	
	渋谷区	AMPM 株式会社	
	港区	株式会社 エコテック・エンジニアリング	
	豊島区	株式会社 おおたに	
	千代田区	オリエンタルトラスト 株式会社	
	台東区	株式会社 オンリーホーム	
	新宿区	カモメ不動産 株式会社	
	八王子市	株式会社 環境管理センター	
	中野区	清澤司法書士事務所	
	新宿区	クレディオエステート 株式会社	
	新宿区	KFR 株式会社	
	豊島区	株式会社 財務部	
町田市	株式会社 サンヨー設計		
武蔵村山市	J.T.S 株式会社		
渋谷区	株式会社 写真の学校		
新宿区	株式会社 昭和クリエイト		

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	文京区	神大不動産開発 株式会社	
	世田谷区	SKYY&Co. 株式会社	
	渋谷区	株式会社 スペースメント	
	新宿区	スマイルフォーオール 株式会社	
	品川区	株式会社 高輪エステート	
	調布市	株式会社 CHOPPERS	
	豊島区	株式会社 テルタプラス	
	杉並区	株式会社 トゥエルヴ	
	葛飾区	株式会社 東義エステート	
	目黒区	株式会社 東京レーベル	
	台東区	株式会社 東令エステート	
	渋谷区	TRUSTER 株式会社	
	中央区	株式会社 日本橋トラベーズクラブ	
	千代田区	ピクシア 株式会社	
	港区	株式会社 FORE	
	千代田区	株式会社 ふくろう	
	中央区	株式会社 BLANCOS	
	港区	株式会社 Propre Japan	
	新宿区	株式会社 ホームランドエステート	
	豊島区	銘霖 株式会社	
	青梅市	株式会社 MOPTOP	
	中央区	ユナイトワークス 株式会社	
	千代田区	株式会社 リクライン	
	新宿区	レモネードコンサルティング 株式会社	
	神奈川県	横浜市	合同会社 伊藤商事
		横浜市	株式会社 インヴィス
		横浜市	株式会社 インターグロー
		横浜市	株式会社 オムニバス
		横浜市	株式会社 JUNXION
		川崎市	株式会社 SHIRAS
		藤沢市	谷口ビル・レジデンス 株式会社
		藤沢市	株式会社 FINE HOME
		藤沢市	株式会社 ポートスクエア
		横浜市	株式会社 横浜トラバース
	小田原市	株式会社 ラグランジュポイント	
	大和市	株式会社 リーフ	
	藤沢市	株式会社 ONEWAY	
	富山県	富山市	松本建築
	石川県	金沢市	天馬地所 株式会社
	山梨県	甲府市	Aエム企画
北杜市	有限会社 まちづくり小淵沢		
長野県	北佐久郡	一般財団法人 旧軽井沢倶楽部	
	北佐久郡	有限会社 しなの企画	
	松本市	株式会社 拓寿工業	
	長野市	株式会社 令和不動産	
	岐阜県	岐阜市	アイル企画開発 株式会社
静岡県	浜松市	有限会社 大橋建工	
	静岡市	株式会社 風間エステート	
	静岡市	株式会社 大建工社	
	静岡市	前野企画	
	静岡市	株式会社 MARUGOH	
	愛知県	春日井市	株式会社 小椋不動産
	三重県	鈴鹿市	グローバリ不動産 株式会社
鈴鹿市		株式会社 スマイルアップ不動産	
伊勢市		株式会社 ビーティホーム	
滋賀県	大津市	株式会社 世和	
	愛知郡	株式会社 ミライズ	
京都府	京都市	有限会社 ウェアハウス	
	京都市	株式会社 HTM	
	京都市	ドリームホーム 株式会社	
	京都市	株式会社 ワンペール	
	大津市	株式会社 REIA	
大阪府	大阪市	株式会社 RED	
	藤井寺	五木ハウジング	
	豊中市	エパナース 株式会社	
	大阪市	エムス・エンタープライズ 株式会社	

都道府県	市区町村	商号名称	
大阪府	大阪市	株式会社 M'z LINK	
	吹田市	OT コンサルタント 株式会社	
	堺市	株式会社 Kind heart	
	大阪市	株式会社 金村住建	
	大阪市	株式会社 キズナ	
	大阪市	株式会社 キュービック	
	寝屋川市	株式会社 グッドホームワン	
	大阪市	株式会社 K サポート	
	大阪市	株式会社 サンビルド	
	池田市	株式会社 CST	
	大阪市	ジャパンハナ不動産 合同会社	
	大阪市	株式会社 新築みらい	
	大阪市	スムープ 株式会社	
	大阪市	大三元コーポレーション 株式会社	
	寝屋川市	株式会社 長谷川建設	
	堺市	ハッピーホーム	
	大阪市	阪彦 株式会社	
	堺市	有限会社 ファーロ	
	大阪市	株式会社 藤パートナーズ	
	門真市	ベルカント	
	堺市	ホープホーム 株式会社	
	大阪市	株式会社 モンキー	
	堺市	株式会社 ライクット	
	大阪市	lagom 株式会社	
	大阪市	株式会社 RE-VERT	
	大阪市	株式会社 令和不動産	
	兵庫県	尼崎市	アイランド
		川西市	株式会社 KNiiiZ
		尼崎市	株式会社 ハウス不動産販売
		姫路市	株式会社 リアレス
	島根県	松江市	株式会社 フレオン
		江津市	フェニックス不動産
	岡山県	岡山市	株式会社 ACE HOUSING
		岡山市	Torus 不動産 合同会社
		岡山市	株式会社 ハウスエージェント
倉敷市	株式会社 ワイケイ		
広島県	広島市	株式会社 IEYASU不動産	
	呉市	エステート呉ナビ	
	広島市	有限会社 エムディシー	
	福山市	有限会社 東京信販	
	広島市	株式会社 ふどうさん屋さん	
広島市	株式会社 吉春ハウジング		
山口県	宇部市	株式会社 秀工業	
香川県	丸亀市	株式会社 クール不動産	
愛媛県	松山市	株式会社 タイケン	
高知県	安芸市	山中不動産	
福岡県	福岡市	栄建興産 株式会社	
	福岡市	etc 不動産	
	古賀市	株式会社 SHOKEN	
	福岡市	ビュアエステート 株式会社	
	北九州市	有限会社 松浦組	
	筑紫野市	株式会社 リガール	
	佐賀県	佐賀市	合同会社 さかさ不動産
		唐津市	株式会社 ホースプレイスカンパニー
	長崎県	大村市	株式会社 アドリエ・プランニング
		北松浦郡	株式会社 清松興業
諫早市		株式会社 サン晃住環境システム	
佐世保市		ヘクスメイト	
熊本県	アウテリアタイガー 株式会社		
	熊本市	unico 有限会社	
	熊本市	株式会社 熊本令和不動産	
鹿児島県	いちき串木野市	川崎産業 株式会社	
	那覇市	株式会社 AHC 沖縄	
沖縄県	うるま市	サファリエステート 株式会社	
	宜野湾市	東亜うみそら不動産	
	中頭郡	Monstera HOUSE	

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。

2020年度国交省税制改正要望

マンション敷地分割の特例創設へ 固定資産税特例の延長も

国土交通省は8月28日の予算概算要求と併せ、税制改正要望を公表した。住宅・不動産関連分野では、同省の注力する「老朽化マンションの再生促進」などへ向け、新たな特例措置等を要望。また「新築住宅に係る固定資産税の軽減特例」をはじめ、2019年度末に期限切れを迎える既存措置についても延長や拡充を求めた。

●新規特例措置の主な3項目

今回公表された新規特例措置等は、主に3項目。

まず1つ目は老朽化マンションに関する措置で、建替えなどの再生事業の促進を図る目的で、団地型マンションの敷地分割を円滑化するための特例創設を要望した。併せて、現行のマンション敷地売却事業の特例についても、対象の拡充を求める。

マンション建替え関連については、事業者の権利変換手続き開始の登記等の登録免許税非課税措置と、要除却認定マンション等取得時の不動産取得税非課税措置の延長も盛り込まれている。

2つ目は、低未利用地の管理・活用を促す特例措置で、個人が低額な土地などを売却した際、所得税と個人住民税に長期譲渡所得の特例を設けるもの。低未利用地の売却にインセンティブを付与し、利活用の意思のある主体への所有権移転を促すことで、土地の適切な管理・活用につなげ、新たな所有者不明土地の発生を抑制する狙いだ。

3つ目は都市計画分野で、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、公共空間の拡大や質的

向上につながる民有地開放・施設改修に、固定資産税と都市計画税の特例を設けるよう要望。

この「歩きたくなるまちなか」は、同省の有識者会議「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」が提言した概念で、人々の交流を促す“ウォークアブルなパブリック空間”を備えた街づくりを目指すというもの。公共空間として開放した民間所有敷地については、土地の課税標準額を5年間2分の1に軽減。建物低層部等を改修して公共施設との一体性を高める取り組みには、改修後の家屋および償却資産の課税標準額を、同じく5年間2分の1に軽減するという内容で、いずれも3年間の措置を求めた。

●期限切れ措置に対応

既存措置については多くの住宅・不動産業界団体が要望していたとおり、「新築住宅に係る固定資産税の軽減特例」を2年間延長するよう要望した。なお一部の団体が同特例措置の恒久化を求めているものの、現在のところ同省の要望では言及されていない。

このほか、「住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の特例」「認定長期優良住宅に係る登録免許税等の特例」「居住用財産の買換え等に係る所得税等の特例」「買取再販で扱われる住宅取得に係る登録免許税の特例」「既存住宅の耐震リフォーム等に係る固定資産税の特例」「都市のスポンジ化対策のための登録免許税等の特例」などの措置を、いずれも2年間延長するよう要望。

また「長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例」「優良住宅地の造成等のための譲渡に係る特例」については、3年間の延長を求めている。

(『住宅新報』2019年9月3日号より抜粋・編集)

一括返済を要求

フラット35 不正105件確認

住金機構

●再発防止の注意喚起と融資審査の強化

今年5月、自己が居住する住宅取得に用途が限られている「フラット35」について、一部報道や住宅金融支援機構の発表などにより、100件以上にも上る不正利用の疑いが発覚した。この事案について調査を進めていた同機構が8月30日、書類精査や居住実態調査、申請者への面談などによる調査結果を公表した。調査対象となったのは不適正利用の疑いのある融資113件で、このうち105件について不正利用の事実を確認。1件は住宅購入価格の水増しのみで、そのほかすべてが住宅購入価格の水増しに加え、投資目的の利用だった。

不正利用には、投資物件購入を勧誘する紹介者、特定の売主の社員、不動産仲介業者、サブリース事業者等が結託した事業者グループが関与。更にこれまでの調査の過程で、同じ「売主の社員」と別の不動産仲介事業者が不正に関与したと思われるケースが新たに49件発覚しており、同機構が調査を進めている。

不正が発覚した案件について、同機構は借入金の一括返済を求め、場合によっては不動産競売手続きなど法的措置も含めた対処を行う方針。また関与した事業者等に対しては「関係機関の調査等に資料提供な

どで協力していく」(同機構)としている。

事案の発覚以降、同機構は再発防止へ向け、ホームページや新聞広告などで注意喚起し、「フラット35」の利用条件について周知を図っている。また金融機関への働きかけや融資審査の強化も行っているほか、4月からは借り入れ申し込みの際の面談でも直接説明し、申請者に書面への署名押印を求めている。

(『住宅新報』2019年9月10日号より抜粋・編集)

赤羽一嘉新国土交通大臣

「不明地対処の具体策を」

安倍晋三総理大臣は9月11日に内閣改造を行い、新たな国土交通大臣として公明党の赤羽一嘉衆議院議員(兵庫2区)を起用した。翌12日には国土交通省職員へのあいさつのほか、同省で就任記者会見も行われた。

赤羽新大臣は社会課題である所有者不明土地(不明地)について、「大変根深く、深刻な問題。自分も地元で管理放棄と思われる土地を目の当たりにし、個人的にも問題意識を持っている」と言及。続けて「土地を所有する以上、管理することも求められるのでは。空き家についても同様に大きな問題と考えており、当省と法務省が連携して、引き続き具体的な対策を検討していく」と述べた。

(『住宅新報』2019年9月17日号より抜粋・編集)

STAFF LIST

●広報委員会

横山鷹史、中野楠雄、松井皇一、石原孝治、竹林香代、後藤義慶、正田雅史

●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10月号

令和元年10月15日発行
定価500円(本体価格455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、物件の検索をはじめ、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、起こりうる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**
速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も関してもお知らせしてまいります。速正に仲介インストラクター等、業種に役立つ情報を掲載しています。
- 不動産業界の手引き**
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! ▶

