MONTHLY REAL ESTATE

州不動産

12 DECEMBER 2019

[特別リポート]

龍馬の夢、土佐から創まる物語。高知で心のせんたくを。第5回全国不動産会議高知県大会

[法律相談]

個人情報の意味

[税務相談]

配偶者居住権が 消滅した場合の 相続税と贈与税の取扱い

[賃貸相談]

所在不明の借家人と その連帯保証人に対する 明渡し請求の可否

[物件調査のノウハウ]

底地上の建物登記と 筆界特定の登記の調べ方

[海外不動産事情] ベトナムの活況 た経

ベトナムの活況な経済と 不動産市場



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。



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



■制度の詳細

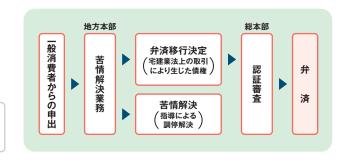
(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)

- 制度に関するお問い合わせ (公社)不動産保証協会 総本部事務局 TEL.03-3263-7055
- 制度の申込み窓口 所属の地方本部事務局

弁済制度について

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

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





(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

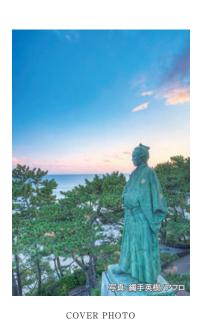
検索

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。

从不動產

MONTHLY REAL ESTATE





坂本龍馬像と桂浜

高知県を代表する景勝地である桂浜。龍頭岬と龍王岬の間に弓状に広がる砂浜で、月の名所としても名高く、「よさこい節」にも唄われている。海浜一帯は桂浜公園として整備されており、和服姿に懐手、ブーツ姿の坂本龍馬像(像の高さ約5.3m、台座を含めると約13.5m)や、桂浜水族館、高知県立坂本龍馬記念館(ともに年中無休)もある。

特別リポート

第55回 全国不動産会議 高知県大会

龍馬の夢、土佐から創まる物語。 高知で心のせんたくを。

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10

個人情報の意味

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 配偶者居住権が消滅した場合の 相続税と贈与税の取扱い

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 所在不明の借家人とその連帯保証人に対する明渡し請求の可否

弁護士 江口 正夫

宅建士講座

16

<宅建士試験合格のコツ>

開発行為の規制

行政書士 植杉 伸介

連載

<進む!業界のIT化>

18 業界IT化の現状と今後の展望

日本スキルズ 長谷川 良光

<物件調査のノウハウ>

20 底地上の建物登記と筆界特定の登記の調べ方

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 ベトナムの活況な経済と不動産市場

不動産鑑定士 栃岡 研悟

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/協会からのお知らせ

28 協会からのお知らせ

29 新入会員名簿

30

NEWS FILE

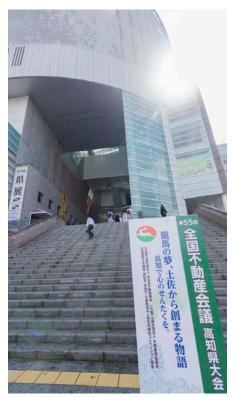
SPECIAL REPORT

特別リポート

第55回

全国不動産会議 高知県大会

龍馬の夢、土佐から創まる物語。高知で心のせんたくを。



高知市文化プラザかるぽーと

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、10月3日(木)、高知市文化プラザかるぽーとで第55回全国不動産会議高知県大会を開催しました。大会テーマは、「龍馬の夢、土佐から創まる物語。高知で心のせんたくを」。当日は台風による記録的な大雨で飛行機の遅れが出たにもかかわらず、全国から会員ら約1,300人が参加しました。

記念講演では、独立行政法人国立文化財機構京都国立博物館学芸部 上席研究員の宮川禎一氏が「坂本龍馬と大政奉還」について解説し、調査 研究発表では、行政と不動産業による市街地活性化の取り組みについて パネルディスカッションしました。交流会では、よさこい踊りや玄蕃太鼓な どが披露され、会員同士の交流を深めました。



12時から開始された受付



高知県観光キャラクター「坂本龍馬くん」(中央)と 須崎市マスコットキャラクター「しんじょう君」(右)も応援に

開会式 | 13:30~14:00

第55回全国不動産会議高知県大会は、木ノ内諭全日・教育研修委員長の開会の挨拶から始まりました。最初に清水正博高知県本部長が次のように歓迎の言葉を述べました。「高知県は、桂浜や四万十川、仁淀川など自然が多く、食文化も豊かです。全国に広まった"よさこい踊り"など元気な土佐文化をたっぷりとご堪能ください」。続いて、原嶋和利理事長が登壇し「本会では時代の変化に対応し、国の基幹産業としての責務を担っていくための行動指針として、本年6月に『全日本不動産協会中期ビジョン』を策定しました。不動産業が直面する課題の解決に向け、未

来を見据えた中で取り組んでまいります」と挨拶。その後、司会者が安倍晋三内閣総理大臣からのメッセージを代読しました。

来賓においては、大雨の影響で欠席や出席者の変更がありました。赤羽一嘉国土交通大臣と井上信治全日本不動産政策推進議員連盟事務局長・衆議院議員は、飛行機が着陸できずに欠席、尾﨑正直高知県知事と岡﨑誠也高知市長は、災害対策会議のため開会式を欠席されました。最初に司会者が赤羽大臣と尾﨑知事の挨拶を代読し、高知市長代理の大野正貴総務部長が挨拶後、井上衆議院議員の挨拶を司会者が代読しました。そして、中谷元衆議院議員、山本有二衆議院議員、平山耕三南国市長の挨拶後、野田聖子全日本政策推進議員連盟会長の祝電を披露。最後に清水高知県本部長から原嶋理事長を通して、次回開催県である栃木県の稲川知法本部長に大会旗が引き渡されました。



理事長挨拶



原嶋和利 理事長



大野正貴 高知市総務部長

開会挨拶



木ノ内諭 全日・教育研修委員長 清水正博 高知県本部長



平山耕三 南国市長

歓迎挨拶





総合司会の本間敏司 教育研修委員



中谷元 衆議院議員



山本有二 衆議院議員



大会旗が稲川知法栃木県本部長に引き継がれた

記念講演 | 14:10~15:10

坂本龍馬と大政奉還

<講師>宮川禎一氏

(独立行政法人国立文化財機構京都国立博物館学芸部上席研究員)

「坂本龍馬と大政奉還」について、東アジアの考古学と坂本 龍馬を主とした幕末史を専門にしている宮川禎一京都国立博物 館学芸部上席研究員が講演しました。

龍馬暗殺前の最後の3カ月間(慶応3年9~11月)に焦点を あてて、龍馬の発言と行動から、大政奉還ではなく「徳川慶喜の 将軍辞職」を選択肢の1つとして考えていたのではないかなど、龍 馬が目指す新しい日本の姿の考察を示しました。



龍馬の将軍辞職策の真意を解説する宮川禎一氏



会場内では著書『再考 寺田屋事件と薩長同盟』のサイン会も行われた

調査研究発表 | 15:25~16:45

「生涯活躍のまち」構想の現状と課題

~行政と不動産業による市街地活性化の取り組み~





南泰裕 国士舘大学理工学部教授



パネリスト

工学研究科都市建築学専攻准教授



大島芳彦 株式会社ブルースタジオ 専務取締役



受田浩之 高知大学理事 (地域·国際·広報·IR担当)·副学長



大原勝-- 高知県土木部住宅課 課長補佐



森田加奈子 高知市総務部市長公室 政策企画課移住·定住促進室室長

「『生涯活躍のまち』構想の現状と課題」をテーマに「行政と不 動産業による市街地活性化の取り組み | について、座長の南泰 裕国士舘大学理工学部教授を含め、上記6名の方をパネリスト に迎えて、調査研究発表が行われました。

最初に南氏が、内閣府・内閣官房による「地方創生プラン」に おいて、施策立案から現在に至るまでの「生涯活躍のまち」構想 の流れ(図表1)や、人口約3,600人を擁する高知県梼原町を例 に挙げて、町の移住推進課や移住コーディネーターが積極的に 移住を推進している状況を説明しました。

次に、今年8月31日と9月1日に高校生・大学生を対象に行わ れた「高知まちづくり学生ワークショップ」について姥浦氏と南氏 が発表しました。内容は、高知市南に位置する御畳瀬地区で廃 校になった小学校を、地域の強みや資源を生かして体験型キャ ンプ場に創り上げていく案や、はりまや橋から徒歩約5分の距離 にある「菜園場商店街」の活性化策等。学生たちが実際にまちを 歩いて地元の方々から話を聞き課題を見つけ、解決策を探りまし た。このワークショップは、今ある資源を有効活用することで地域 復興や社会貢献、ビジネスの一助となることを目的としています。

続いて、「日本版CCRC構想有識者会議」の委員を務めてい た受田氏が、有識者会議の設立経緯や現在の状況を説明しまし

図表1 「生涯活躍のまち」構想の流れ

2015年以降、内閣府・内閣官房が推進する、地方創生プラン

少子高齢化/空き家の増加/市街地の衰退

既存ストックの再生と活用/定住人口増加の工夫/市街地の再編集

地域活性化のための移住誘致施策

施策立案から5年を経て、日本版CCRC(高齢者の移住コミュニティ)から、 多様な世代が混合して活動する、多世代型移住へと焦点が移りつつある。

また、単独施設型でなく、タウン型・大学連携型の有効性が語られることが多い。

出典:第55回全国不動産会議 高知県大会「調査研究発表」資料より抜粋・編集



高知県梼原町のまちなみ



-ムした事例



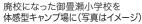
内部はリフォーム済み

た。「生涯活躍のまち(日本版CCRC)」の推進エリアが減っているのは、「当初、アクティブシニアに対象を限定していたことが原因の1つであり、全世代を対象にしていくことが今後の発展につながるのではないか」と見解を示しました。

次に、大原氏が「高知県における空き家対策」(図表2)として、高知県の人口減少と空き家増加率を示し、空き家活用促進事業の推進状況や空き家の再生事例を紹介。「高知市の移住・定住の取組概要」については、森田氏が、大都市からの移住に不安を抱えている希望者に対して、最初に高知市へ移住し、その後、県内市町村に移住する「高知市二段階移住推進事業」(図表3)や高知市版「生涯活躍のまち」構想・基本計画について説明しました。続いて、大島氏が「地域の日常に潜む潜在的な価値を発掘し再編集することによる地域価値の創出」について解説。その後、姥浦氏が「生涯活躍のまちと不動産業」をテーマに、まちづくりのチームの一員として非常に重要な役割を担っているのが不動産業であると強調しました。

ディスカッションでは、「生涯活躍のまち」の推進には、行政との協働においてお互いが当事者意識を持って自立することの必要性や、空き家の掘りおこしなどソフト面での補助のあり方などに話が及び、最後に南氏が「自発的な当事者意識を持つことや、まちの活性化策等の情報発信が重要である」と締めくくりました。

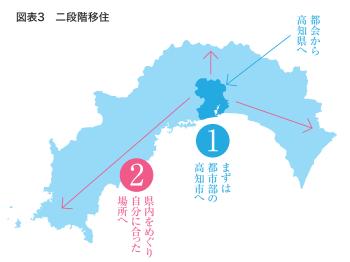




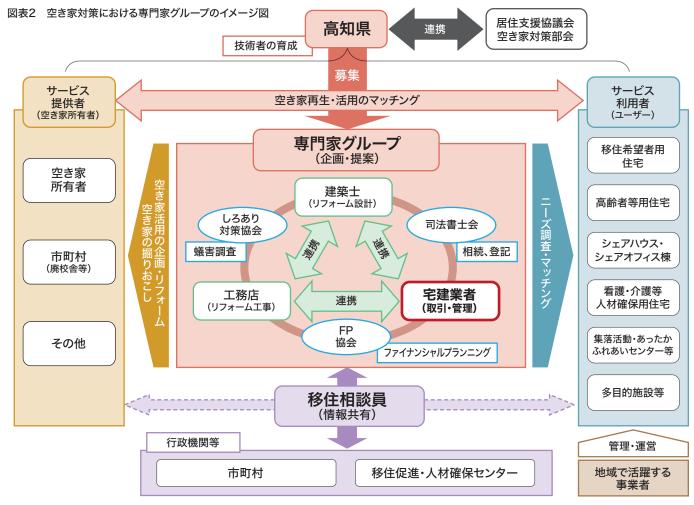




実際に菜園場商店街周辺を歩いて取材



出典:「れんけいこうち広域都市圏」ウェブサイトより抜粋



出典: 第55回全国不動産会議 高知県大会 「調査研究発表」 資料より抜粋・編集

閉会式

16:55~17:10

閉会式は、次回開催の栃木県のPR 映像の上映後、稲川知法栃木県本部 長が次のように挨拶しました。「栃木県 は古代より下野国と呼ばれていました。 私たちは大和朝廷時代に現在の1都6 県である関八州を治める坂東武者の 末裔です。武骨でたくましく情に厚い坂 東武者の魂を引き継ぎ、新しいまちづく りに精魂を傾けていきたい。そして、過 去を振り返り関八州が成長してきた歴 史を顧みて、未来への橋渡しをしていき たいと思い、来年のテーマを『次なる未 来へ飛躍する下野国』としました。 2022年には宇都宮市で新交通シス テム(LRT)が開設される予定です。新 しいまちづくりに邁進する栃木県へぜ ひお越しください」。

そして、堀田健二全日・副理事長による大会宣言案の発表後、採択され、 最後に疋田貞明保証・教育研修委員 長の挨拶により、閉会となりました。

交流会

18:10~19:40

交流会においては会場が「ザ クラウンパレス新阪急高知」に移り、3階ロビーではオープニングアトラクションとして、玄蕃太鼓振興会が「玄蕃太鼓」の演奏で参加者を出迎えました。

最初に、竹村俊彦高知県大会実行委員長が開会宣言をし、その後、原嶋和利理事長が次のように挨拶しました。「みなさんが会場に足をお運びになったときは、記録的な大雨でしたが、開会したときは青空がのぞき、すばらしい学びの1日を過ごすことができました。皆さん、交流会を存分にお楽しみください」。



稲川知法栃木県本部長と県本部役員、栃木県マスコットキャラクター「とちまるくん」が栃木県をPR

次回開催県PR

代と課品では、大と課品では、大と課品である。

稲川知法 栃木県本部長

大会宣言



堀田健二 全日·副理事長

閉会挨拶



疋田貞明 保証·教育研修委員長

大会宣言(抜粋)

- 一.活気ある既存住宅流通市場形成のための諸施策の推進並びに税制の実現
- 一.空き家や所有者不明土地の有効活用に向けた官民連携による施策の推進
- 一.防災・減災対策による災害に強いまちづくりの推進



ザ クラウンパレス新阪急高知」3階で行われた交流会



「玄蕃太鼓」で参加者をお迎え



高知名物のカツオのタタキコーナー

開会挨拶



竹村俊彦 高知県大会実行委員長

来賓挨拶



尾﨑正直 高知県知事

来賓挨拶



来賓挨拶



林正雄 中華民國不動產仲介 經紀商業同業公會全國聯合會理事長

乾杯の挨拶



乾杯の音頭をとる 山下稔 四国地区協議会長

閉会の辞



松岡勇一 高知県前本部長

災害対策会議で開会式を欠席された尾崎正直高知県知事 と岡崎誠也高知市長は、スケジュールを調整して出席し、挨拶を していただきました。さらに、台湾最大の不動産流通団体で当会 と平成6年から交流を図っている中華民國不動産仲介經紀商 業同業公會全國聯合會理事長の林正雄氏や、桑名龍吾高知 県議会議長、黒岩正好高知県議会議員、竹村邦夫高知市議 会議員の来賓挨拶後、山下稔四国地区協議会長が乾杯の音 頭をとり、和やかに交流会が始まりました。会場では会員同士の 歓談のなか、土佐箸拳(箸による拳の勝負)や民謡「しばてん音 頭」に合わせて「しばてん踊り」が披露され、会員の方々も舞台 に上がり、共に土佐のお座敷遊びを楽しみました。

最後に松岡勇一高知県前本部長が三本締めを行い、第55 回全国不動産会議高知県大会が盛会裏に終わりました。

※次回の第56回全国不動産会議栃木県大会は、2020年10月22日となります。



会場内の様子



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會の会員約20名を招待。当協会会員と記念撮影



場内に鳴り響いた迫力ある玄蕃太鼓の音色



濱長花神楽(はまちょうはなかぐら)による「よさこい踊り」



最後は三本締めで幕を閉じた



法律相談

Vol.45

個人情報の意味

山下:渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

1980年ー橋大学卒業、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。





5カ月前に亡くなった私の母は、Y銀行に口座を開設し、銀行印を押捺した印鑑届書を提出していました。この印鑑届書について、私の個人情報であるとして、個人情報保護法に基づいて、Y銀行に開示を求めることができるでしょうか。

Answer

1. 開示を求められない

印鑑届書の情報は、あなたの個人情報には当たりませんので、個人情報保護法に基づく開示を当然に求めることはできません。

2. 個人情報保護法による 個人情報の意味

現代社会では、大量の個人情報が電子化され、コンピュータやネットワークによって人々の利便性を高め、豊かな生活を支える役割を果たしています。しかし、電子化された個人情報は、それがいったん本人の手から離れると、拡散され、個人のプライバシーや平穏な生活への脅威となります。このような状況を受けて、誰もが安心して高度情報通信社会の便益を享受するための制度的基盤として、2003(平成15)年に個人情報保

護法が制定されました。2015(平成27)年には社会経済の情報化のさらなる発展に応じて法改正がなされています「2017(平成29)年施行」。

もっとも、個人情報保護法は、その 定めが抽象的で、どの情報が個人情 報に当たるのか、また、個人情報保 護法が求めるのはいかなる行為なの かの判断が容易ではありません。今 般、死亡した母親の印鑑届書の個人 情報への該当性についての最高裁 の判断が公表されました。以下に紹 介します。

3. 最判平成31.3.18 金商1569号9頁

(1)事案の概要

①Xの母Aは、平成15年8月29日、 Y銀行I支店に普通預金口座(本件 預金口座)を開設し、その際、Y銀行 に対し、印鑑届書(本件印鑑届書)を

提出した。本件印鑑届書には、AがY 銀行との銀行取引において使用する 銀行印の印影があり、Aの住所、氏 名、生年月日等が記載されている。 ②Aは、平成16年1月28日に死亡し た。その法定相続人は、いずれもA の子であるXほか3名であったが、 相続人間で相続財産の分配に関し て争いが生じたことから、Xは、Y銀 行に対して、Aが提出した本件印鑑 届書の情報は個人情報保護法2条 7項に規定する保有個人データに該 当すると主張して、同法28条1項に 基づき、本件印鑑届書の写しの交付 を求めたが、Y銀行がこれを拒んだ ために、Xは、Y銀行には開示義務 があるとして、訴えを提起した。

③原審の広島高裁岡山支部は、「ある相続財産についての情報であって被相続人に関するものとしてその生前に個人情報保護法2条1項にいう『個人に関する情報』であったものは、

その相続財産が被相続人の死亡に より相続人や受遺者(相続人等)に 移転することに伴い、相続人等に帰 属することになるから、相続人等に 関するものとして上記『個人に関する 情報』に当たる」として、Xの請求を 認めた。

④これに対し、上告審である最高裁 は、原審の判断を覆し、被相続人の 本件印鑑届書の情報は、「個人に関 する情報」に当たらないと判断した。

(2) 最高裁の判断

「相続財産についての情報が被相 続人に関するものとしてその生前に 法2条1項にいう『個人に関する情 報』に当たるものであったとしても、 そのことから直ちに、当該情報が当 該相続財産を取得した相続人等に 関するものとして上記『個人に関する 情報』に当たるということはできな い。本件印鑑届書にある銀行印の印 影は、AがY銀行との銀行取引にお いて使用するものとして届け出られ たものであって、XがAの相続人等と して本件預金口座に係る預金契約 上の地位を取得したからといって、 上記印影は、XとY銀行との銀行取 引において使用されることとなるもの ではない。また、本件印鑑届書にあ るその余の記載も、XとY銀行との 銀行取引に関するものとはいえない。

その他、本件印鑑届書の情報の内 容がXに関するものであるというべ き事情はうかがわれないから、上記 情報がXに関するものとして法2条 1項にいう『個人に関する情報』に当 たるということはできない」。

4. まとめ

不動産業は、個人の生活に深くか かわる業務です。いきおい、多くの個 人情報を取り扱うことになり、特に個

人情報保護法に対して、鋭敏な感性 をもたなければなりません。公益社 団法人全日本不動産協会では、会員 の皆様に参照いただけるように、不 動産業者として必要な個人情報保護 法に関する知識を「不動産業の個人 情報保護法に関するガイドライン」と してとりまとめています(公益社団法 人全日本不動産協会ウェブサイト「不 動産契約書式集」参照)。日常の業務 において、必要に応じてご確認いた だくことをおすすめいたします。

<個人情報保護法における個人情報と保有個人データのルール>

個人情報の取扱いルール	保有個人データに関するルール
①利用目的の特定(15条)	①保有個人データに関する事項の公表等(27条)
②利用目的の制限(16条)	②開示(28条)
③適正な取得(17条)	③訂正等(29条)
④取得に際しての利用目的の通知等(18条)	④利用停止等(30条)
⑤個人情報取扱事業者による苦情の処理(35条)	⑤理由の説明・開示等の請求等 (31条~34条)

「不動産業の個人情報保護法に関するガイドライン」参照の仕方



ラビーネットにログインし、トップページの 「契約書・書式集」をクリック。「不動産契約書 式集」ページのキーワード検索で「701」を 入力して検索ボタン「Q」をクリック。



「PDF」をクリック。

今回のポイント

- ●個人情報は、本人の手から離れると、拡散されて個人のプライバシーや平穏な生活への脅威となることから、 個人情報保護法によって、個人情報取扱事業者が個人情報を取り扱うにあたってのルールが定められている。
- ●個人情報は、生存する個人に関する情報であり、他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個 人を識別することができることとなるものを含む概念である。
- ●今般、相続に関連する個人情報への該当性についての最高裁の判断が示され、被相続人の印鑑届書の情報 は、「個人に関する情報」に当たらないものとされた。

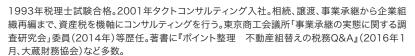


Vol.29

配偶者居住権が消滅した場合の 相続税と贈与税の取扱い

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画部部長 税理士

山崎 信義







遺産分割または遺贈(以下「遺産分割等」)により設定された配偶者居住権が消滅した場合における、相続税と贈与税の取扱いについて教えてください。

Answer

配偶者の死亡または存続期間の満了により配偶者居住権が消滅した場合は、特に課税関係は生じず、居住建物およびその敷地の所有者に対し相続税または贈与税は課税されません。

一方、配偶者居住権の存続期間の満了前に配偶者居住権が消滅した場合は、配偶者から居住建物およびその敷地の所有者にその建物を使用・収益する権利の贈与があったものとみなされ、贈与税が課税されます。

1. 配偶者居住権(配偶者が無償で居住・賃貸できる権利)の概要

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(改正民法1028条1項、2020年4月1日施行)。配偶者居住権の存続期間は、配偶者が亡くなるまで(遺産分割協議または遺言で別段の定めをした場合には、その期間)です(同法1030条)。

2. 配偶者の死亡または 期間の満了により 消滅した場合の 相続税・贈与税の取扱い

個人が対価を支払わないで、または著しく低い価額の対価で利益を受けた場合には、相続税法9条により、原則として、その利益を受けたときに、その利益を受けたときにおけるその利益の価額に相当する金額(対価の支払いがあった場合には、その価額を控除した金額)を、その利益を受けさせた者から贈与により取得したものとみなされます。

1.のとおり、配偶者居住権を取得した配偶者が死亡した場合には、配

偶者居住権が消滅します。この場合、居住建物の所有者はその居住建物について使用・収益することが可能となったことを利益と考え、相続税法9条の規定と同様に居住建物の所有者に対してみなし課税をするという考え方もあります。しかしこれは配偶者の死亡に伴い、民法の規定により予定どおり配偶者居住権が消滅するものであり、配偶者から居住建物の所有者が相続により取得する財産がないことから、相続税は課税されません(相続税法基本通達9-13の2の注書き)。

配偶者居住権の存続期間が終身ではなく、10年などの有期で設定されていた場合に、その存続期間が満

了したときも、民法の規定により予定 どおり配偶者居住権に基づく建物の 使用・収益が終了することから、移転 し得る経済的価値は存在しないと考 えられ、贈与税は課税されません。

なお、居住建物の敷地の所有者に ついても、上記と同様の取扱いがさ れます。

3. 配偶者居住権が その存続期間の満了前 に消滅した場合の 贈与税の取扱い

上記1.のとおり、民法は配偶者居住権の存続期間を「配偶者が亡くなるまで(遺産分割協議または遺言で別段の定めをした場合には、その期間)」と定めており、原則として当初設定した存続期間の中途で変更することはできません。

ただし、配偶者が用法遵守義務* に違反した場合や、居住建物の所有 者の承諾を得ないでその建物の改 築や増築または第三者に対する賃 貸を行った場合には、居住建物の所 有者は配偶者に対して期間を定め て是正の催告を行い、その期間内に 是正されないときは配偶者居住権 を消滅させることができます(改正 民法1032条3項・4項)。また、配偶 者居住権を放棄もしくに 居住建物の所有者と合意することに より、配偶者居住権を解除すること が可能とされています[堂薗幹 郎・野口宣大「一問一答 新しい相 続法」(商事法務)29頁Q20参照]。

※改正民法1032条1項により、配偶者は従前の用法に 従い、善良な管理者の注意をもって居住建物を使用する ことが義務付けられています。

配偶者居住権の存続期間の満了前に何らかの事由により配偶者居住権が消滅することとなった場合、居住建物の所有者は、その期間満了前に居住建物の使用・収益ができることとなります。その配偶者居住権の消滅により、配偶者から所有者に使用・収益

する権利が移転したものと考えられる ことから、相続税法9条の規定により 配偶者から贈与があったものとみなさ れ、居住建物の所有者に対して贈与 税が課税されます。具体的には、前述 の理由により、その配偶者居住権は消 滅したときにおいて、その建物の所有 者または建物の敷地の用に供される 土地の所有者が、①対価を支払わな かったとき、または②著しく低い価額 の対価を支払ったときは、原則、その 建物や土地の所有者が、その消滅直 前に、その配偶者が有していた配偶者 居住権の価額またはその配偶者居住 権に基づき土地を使用する権利の価 額に相当する利益の額(対価の支払 いがあった場合には、その価額を控除 した金額)を、その配偶者から贈与に よって取得したものとして取り扱われ ます(相続税法基本通達9-13の2)。

なお、居住建物の敷地の所有者に ついても、上記と同様の取扱いがさ れます。



← 今回のポイント

配偶者居住権が消滅した場合の相続税や贈与税の取扱いは、その消滅の時期により下記のとおり異なりますので、 注意を要します。

- ●配偶者の死亡または存続期間の満了により配偶者居住権とその敷地の利用権が消滅した場合には、居住建物の所有者はその居住建物について使用・収益ができることになりますが、配偶者から居住建物の所有者に相続または贈与を原因として移転する財産がないので、居住建物の所有者に対し相続税または贈与税は課税されません。
- ●配偶者居住権の存続期間の満了前に配偶者居住権が消滅した場合には、配偶者から居住建物の所有者にその建物を使用・収益する権利が移転して、制限のない完全な所有権が回復することから、相続税法9条の規定により配偶者から贈与があったものとみなされ、居住建物の所有者に対して贈与税が課税されます。



Vol.29

所在不明の借家人とその連帯保証人 に対する明渡し請求の可否

海谷·江口·池田法律事務所 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。





アパートの一室を自営業者に賃貸し、その父親に連帯保証をしてもらっています。ところが、3カ月前から賃料が入金されないため、現地を確認すると、入居者は部屋には住んでおらず、連帯保証人である父親に確認しても所在はわからないとのことでした。窓から室内を確認すると、室内には家財道具等はかなり残っている状態です。賃貸借契約を解除したいのですが、行方不明の賃借人に対しては、どのようにすればよいのでしょうか。また、連帯保証人である父親に対し、貸室の明渡しを請求することはできるでしょうか。

Answer

賃借人が建物賃料を3カ月分以上滞納した場合は、原則として、信頼関係を破壊するに足りる債務不履行があったことを理由に配達証明付内容証明郵便により賃貸借契約を解除することができますが、契約解除の意思表示が賃借人に到達することが必要です。賃借人が行方不明の場合は、この方法によることができませんが、現在の民事訴訟法では、賃借人に対する建物の明渡しを求める訴状に、契約を解除する意思表示を記載し、その訴状を公示送達に付することにより、行方不明の賃借人に対しても有効に解除の意思表示を行うことができます。ただし、契約が解除されても、法的には、連帯保証人に対して建物の明渡しを請求することは認められていません。明渡しの判決を得て、強制執行手続きにより、建物の明渡しを実現することができます。

1. 賃料を滞納した賃借人 に対する契約解除

賃借人が1カ月でも賃料を滞納することは賃借人の債務不履行に該当します。しかし、だからといって、直ちに賃貸借契約を解除することは原則として認められていません。賃貸借は、継続的な契約関係ですから、判例は、信頼関係破壊理論を採用しており、賃借人の債務不履行が賃貸借契約の当事者間の信頼関係を破壊するに足りる債務不履行の場合でなければ、契約を解除することができなければ、契約を解除することができな

いとの判断を示しているからです。一般には、賃料の3カ月分の滞納があれば信頼関係の破壊を認め、賃貸借契約の解除を認めるのが判例の傾向です。ご質問のケースでは、賃料が3カ月間入金がないということですから、相当期間を定めて催告をし、賃貸借契約を解除することが認められるケースです。

2. 行方不明の賃借人に 対する契約解除の手続き

契約解除などの意思表示は相手

方に到達して初めて効力が発生します(民法97条1項)。ご質問のケースのように相手方が行方不明の場合には、民法は「公示の方法」によって意思表示をすることができると定めています(民法98条1項)。この方法は、簡易裁判所の滞納賃料の催告と契約解除の意思表示を記載した書面を2週間公示してもらうというものです。また、現在では、民事訴訟法の改正に伴い、訴状に契約解除の意思表示が記載されているときは、訴状を公示送達することにより契約解除の意思表示を相手方に通知することも認められ

るようになっています(民事訴訟法 113条)。訴状の公示送達の場合も、 被告の所在が不明であることが要件 ですので、賃借人が現在所在不明で あることを立証する必要があります。

3. 連帯保証人に対する 建物明渡し請求の可否

賃借人が行方不明であっても、連 帯保証人の所在が明らかである場 合に、連帯保証人に建物明渡しの請 求ができれば賃貸人としては便利で す。しかし、判例では、建物明渡し義 務は、賃借人の一身専属的な義務で

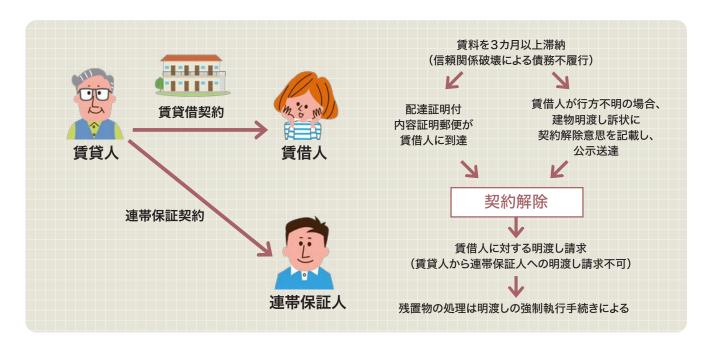
あって保証人が代わって実現するこ とはできず、建物明渡しについての 連帯保証人の債務は、明渡しの不履 行により、明渡し義務が損害賠償義 務に変ずることを停止条件として金 銭賠償義務として効力を生じるとの 見解を示しています(大阪地判昭和 51年3月12日)。

したがって、法的には連帯保証人 に対して明渡し請求をすることは認 められておりません。

-4. 残置物放棄条項の有効性

賃貸借契約書には、賃借人が残置

した物に対して賃借人は所有権を放 棄し、賃貸人が搬出・保管・処分して も何ら異議を述べない旨の特約を設 ける場合があります。この特約によ り、賃貸人は契約が有効に解除され れば、残置物を処分して占有を回復 できるかというと、そうではありませ ん。残置物放棄条項は、賃借人の占 有が残っている建物へ立ち入って搬 出・処分する場合、違法な自力救済 に該当するというのが判例の見解で す(東京高判平成3年1月29日)。し たがって、残置物の処理は明渡しの 強制執行手続きに伴い、法的手続き で行うことになります。



今回のポイント

- ●賃料を滞納した賃借人に対しては、原則として、3カ月以上の滞納がある場合には、賃貸人は、相当期間を定め た催告の上、賃貸借契約を解除することができる。
- ●契約解除の通知は相手方に到達することが必要であるが、相手方が行方不明の場合は、訴状に契約解除の意 思表示を記載し、公示送達の方法により、解除の意思表示を行方不明の賃借人に到達させることができる。
- ●連帯保証人には法的に明渡しの権限がなく、賃貸人は連帯保証人に建物明渡し請求をすることは認められて いない。
- ●居室内の残置物放棄条項は、賃借人の占有が残っている建物へ立ち入って搬出・処分する場合、違法な自力救 済に該当し、認められないので、明渡しの強制執行手続きの中で処理することになる。

当連載について、偶数月は「賃貸相談」、奇数月は「賃貸管理ビジネス」となります。



開発行為の規制

法令上の制限1~開発許可制度(都市計画法)~

例年、都市計画法からは2問の出題がありますが、そのうちの1問は開発許可制度から出題されます。毎年必ず出題される論点ですから、確実に正解できるように準備しておきたいところです。

開発行為とは

開発行為を行う場合は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。開発行為とは、主として 建築物の建築、または特定工作物の建設を目的として行う土地の区画形質の変更をいいます。建物等を建てるために行う土地の造成工事と考えればいいでしょう。

特定工作物には第一種特定工作物と第二種特定工作物があります。第一種特定工作物とは、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント等周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物をいいます。第二種特定工作物とは、ゴルフコースおよび1ha以上の野球場・庭球場・遊園地・墓園等をいいます(ゴルフコースは1ha未満でも特定工作物にあたることに注意)。



開発許可が例外的に不要となる場合

市街化区域	市街化調整区域	非線引区域	準都市計画区域	区域外*
1,000㎡未満	面積による 例外なし	3,000	㎡未満	1 ha未満
右の例外なし	例外なし農林漁業用の建築物または業務従事者の住宅のための開発行為			

- ①駅舎等の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等の公益上必要な建築物で一定の要件を満たす 建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- ②都市計画事業、土地区画整理事業等の施行として行う開発行為
- ③非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ④通常の管理行為・軽易な行為

※「区域外」とは、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域をいいます。



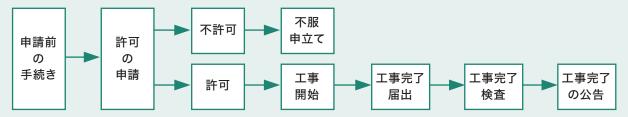
植杉 伸介

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。



🤍 開発許可の手続きの流れ

開発許可の手続きの流れは、以下のとおりとなります。



(1)申請前の手続き

開発許可を申請するときは、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設(現在設置されている公共施設)の管理者と協議し、その同意を得、かつ、将来設置される公共施設の管理者との協議を経ておかなければなりません。

(2)開発行為によって設置された公共施設

開発行為により設置された公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、原則として、その公共施設が存する市町村の管理に属します。また、公共施設用地は、工事完了の公告の日の翌日において、その公共施設の管理者に帰属します。

論点の確認と 知識の定着を

過去問を解いてみよう!

【Q1】 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で1,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(H29年 問17)

【Q2】 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議 しなければならないが、常にその同意を得ることを求められるものではない。(H23年 問17)

(デ こう考えよう! <解答と解き方>



【解説】 市街化区域には、農林漁業用建築物に関する例外の適用はない。また、小規模建築物として許可不要となるのは、1,000㎡「未満」の場合である。1,000㎡ちょうどの場合は、許可が必要である。



【解説】将来設置される公共施設については、 管理者の同意を得る必要がないが、現在設置 されている公共施設については、同意まで得て おく必要がある。 本動産テック時代の到来 進む!業界の

Vol.9

業界IT化の現状と今後の展望

不動産業界はITと相性が良いといわれていましたが、現状では他の業界と比べてIT化が遅れています。今回は、業界のIT化を進めるうえでの人材登用の仕方やサービス提供会社の選び方を解説し、さらにはIT化における業界の進むべき道を考察します。



01 IT化が進んでいる業界 その理由は?

IT化は、情報化や効率化を進め るためだけでなく、近年の人口減少 社会に伴い、テクノロジーを活用し て生産性を維持、向上する目的も あります。現在、IT化が進んでいる 業界はエンターテインメント、製造、 物流、流通などといわれています。 これらの業界は、IoT(Internet of Things:パソコンやスマートフォン などの従来型の通信機器を除いた あらゆる「モノ」がインターネットと つながる仕組みや技術のこと)の 活用で、大きな成果を生み出した といえます。これらの業界に、IT企 業が技術開発やサービスを提供 し、利用する企業のほうもIT化へ の投資、人材育成を同時期に行っ たことで、他業界よりもIT化が進ん だともいえるでしょう。また「BtoB」 が確立したことで、「BtoC」のサー ビスが普及したことも要素となって います。

02 不動産業界における IT化に必要なこと

不動産業界のIT化には、以下の3つのことを考慮する必要があります。

(1) ITへの投資

「業務プロセスの効率化」や「迅速な業績把握、情報把握」をするために、中期的な経営課題としてIT投資を考える必要があります。

「IT投資」と聞くと、大規模なシステム導入をイメージしますが、投資の範囲はさまざまです。中規模な投資では、他社と差別化を図る意味で、自社でフロント業務の遂行や経営情報を所有、開発して自社インフラを構築する会社もあります。小規模であれば自社ホームページの作成や運用もIT投資の1つです。独自のホームページは最低限の投資として考える必要があります。現在では不動産会社向けに専門のホームページ作成会社が提供するサービス(月額制)があり、ホー

ムページ作成・運用の従事者がいない企業にとっては有り難いサービスです。経営課題、戦略等がある場合は、自社でホームページの管理や更新をするのが望ましいかもしれません。

(2)IT人材の採用·育成

IT人材とは、ITを開発できる人材、ITを利活用できる人材のことをいいます。従来の不動産業界には、IT人材の採用や専門の部署がなく、その採用や育成は、ハードルが高いと考えられてきました。それは、具体的にどんな理由からでしょうか?

- ・スキル、能力がわからない
- ・生産性やパフォーマンスが見極 められない
- ・短期的な結果を得られない
- ・人件費が高い
- マネージメントが難しい

また、営業職や事務職の人材を IT人材と兼任させることがよくあり ますが、覚えることが多いため、うま く機能しない要因となっています。 IT人材の登用により期待できる 効果は、以下が挙げられます。

- ・情報システムインフラの構築:情 報活用、セキュリティ対策
- ・フロント業務の構築:顧客情報の 管理、共有、営業チャネルの強 化、顧客サービス強化
- ・バックオフィスの構築:業務プロ セスの効率化、コンプライアンス、 会計等
- ・経営情報の整備:収益管理、経営 管理、プロジェクトの進捗

「BtoC」のサービスを確立し、上記のような効果を上げるためには、IT人材の採用と育成が中期的な計画として必要とされるでしょう。一方、「BtoB」のサービスは専門性が必要なケースが多いため、実務経験も必要になってきます。そのため、「育成」というよりは、ITの経験者を採用し、そのIT人材に不動産実務を理解してもらうほうが適しています。そうすることで、新たに業務の効率化を生み出す可能性が出てくると思います。

(3)サービス提供会社の課題

最新のサービスが続々とリリース(発表)されています。IT企業のサービスや不動産会社が自ら開発したサービスもリリースされています。ITに関わる会社は常に新しい技術に目が行きやすく、サービス化してしまうところがあります。またその多くの会社は不動産事業に精通した人材が少なく、不動産業界独特の商習慣等を理解していないケースもあり、そこで生じるミスマッチも多く感じられます。そのため、新しいサービスを導入しても生かしきれず、月額費用だけ支払いをしてい

る例をよく耳にすることがあります。

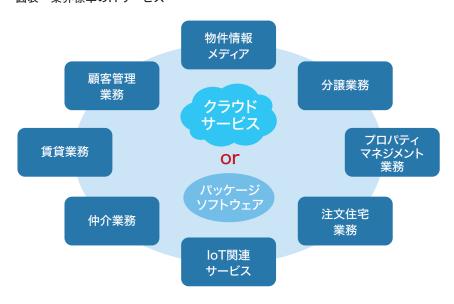
サービス提供会社の選定には、 運用上のサポートがあるか、サービ スが業務にフィットするか、業務を サービスにフィットさせられるかを 考慮することが重要だと考えられ ます(図表)。

03 今後の展望

少子高齢化と人口減少により、不 動産業界にやってくる今後の大きな 変化として、若者や学生向け物件の 需要の低下があげられます。中でも 古い部屋や利便性が低い物件など から、空室となっていくと予想されています。人口の減少から供給が需要を上回り、敷金、礼金、保証金の引き下げや、敷金・礼金自体が消滅していく可能性があるといわれています。

空室対策以外にもインバウンドや移住者へのグローバルな対応が求められます。世界で起きているさまざまな社会構造の変化に合わせたITの活用が、ビジネスの発展につながるだけでなく、社会の課題解決の力にもなると考えられます。社会における不動産業界のデジタル化、IT化は重要なミッションとお考えいただきたいと思います。

図表 業界標準のITサービス



各業務を1つのソフトウェアで一元管理できるサービスで、 標準向けサービスのため、月額利用などで安価に利用できる。 クラウドの利用も可能。

日本スキルズ株式会社 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年日本スキルズ株式会社を設立。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、大中小不動産会社問わず、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.9

不動産物件調査技術の基礎 ~法務局調査編~

底地上の建物登記と 筆界特定の登記の調べ方

登記事項証明書等を取得する際、見落とすと重大な不動産トラブルに発展してしまうケースがあります。トラブル回避につながる法務局での書類の取得方法を解説します。この方法はオンライン申請ではできないため、法務局に足を運ぶことをおすすめします。

底地上の建物の 登記の有無の調べ方

「登記事項証明書」の取得方法に おいて、現況が更地の場合、多くの 人は、土地の登記事項証明書を申 請して交付を受けると、法務局を後 にしてしまいます。実は、この段階で は、調査はまだ半分です。「土地上の 建物の登記の有無」は未調査なので す。この交付された土地登記事項証 明書に基づき売買契約を締結した 場合、「土地上に、建物の登記が 残っていた「土地上には、第三者所 有の建物の登記があった」などと いった最悪の不動産トラブルに巻き 込まれることがあります。このトラブ ルを防止するためには、まず、法務局 のカウンターにある「登記事項証明 書(登記簿謄本·抄本)交付申請書」 (黒い帯の申請書)をもう1通用意し ます。種別は「建物」にチェックを入 れ、土地の「所在」と「地番」を記載し ます。「家屋番号」欄は、建物がない ので書けないため空白のまま、そこ を丸で囲み、すぐ下に、「底地建物全 て」と記載します(ポイント1)。建物 の登記がなかった場合は、交付窓口

で、「底地上に登記なし」と記載した 申請用紙が返却されます。返却され た申請書には、「法務局の番号、受 付年月日、受付時間」が刻印され、 法務局が「底地上の建物の登記が ないこと」を確認した証拠となります (ポイント2)。これを重要事項説明 書の添付書類とします。「底地上ナ シ」として返却された書類のことを 「土地上に建物の登記がないことを 法務局が確認した書類」といいます。 反対に、「過去に納屋や倉庫、建物 が存在していて、解体処分されたが、 建物登記はそのままであった」という 場合は、「建物の登記事項証明書」 が交付されます。

筆界特定の 登記の有無の調べ方

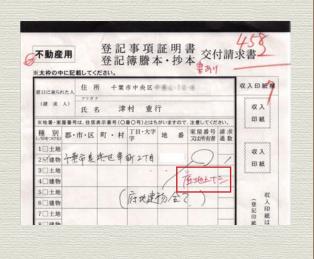
「土地の登記事項証明書」の1ページの表題部の2行目に、「筆界特定」欄があります。そこが「余白」と記載されていることを確認します。この欄に、「日付と整理番号」が記載されているときは、「土地に筆界特定あり」ということになります(ポイント3)。筆界特定制度は、2006(平成18)年1

月20日に施行されました。これは法 務局の筆界特定登記官に筆界特定 を申請する制度で、例えば、「売主が 100坪の土地を所有し、そのうちの 50坪を分筆して売却を計画したとこ ろ、隣接地主の1人が境界確認書に 実印を押印しないため、分筆登記が できず売却ができない」ときなどに利 用します。境界訴訟は、「所有権確認 訴訟」と「境界確定訴訟」があり、所 有権確認訴訟は、当事者の合意で 解決ができます。しかし、境界確定 訴訟は、当事者で合意することがで きないため、境界確定には、数年の 年月を要していました。筆界特定制 度を利用すると、10カ月程度で処理 されるようになりました。

不動産登記法の罰則規定もあり、 隣地と疎遠な関係でも、「検査を拒み、妨げ、又は忌避した者」や「質問 に対し陳述をせず、若しくは虚偽の 陳述をした者」「立入りを拒み、又は 妨げた者」には30万円以下の罰金 があります(ポイント4)。この制度の 問題点は、「筆界」を特定するだけ で、「所有権境」はノータッチなところ です。筆界特定されると、別途、所有 権境も存在するという、2種類の境 界線が存在し、「将来、筆界又は所 有権境のいずれかが実際の所有権 境となる場合がある」というように、 最悪の状況を想定した重要事項説 明が必要です(ポイント5)。制度の 発足から今年3月末までに処理され た筆界特定件数は、全国で31,000 件を超えているため、土地の登記事 項証明書の2行目に「日付と整理番号」があるときは、必ず、「筆界特定書の写しをください」と言って、申請をすることが大切です。

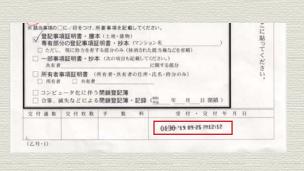
ポイント1

現況が更地の場合でも、「底地建物全て」と手書きで書き 込んで、建物の登記事項証明書を申請します。底地上に建 物の登記があれば、何筆でも出てきます。建物の登記がない 場合は、「底地上ナシ」と記載された申請用紙が法務局から 返却されます。この申請書は、「土地上に建物の登記がない ことを、法務局が確認した書類」となります。



ポイント2

「底地上に建物の登記がない」という結果で、法務局から 返却された申請用紙は、「法務局番号、受付年月日、受付時 間」が記録されている重要な書類です。



ポイント3

「土地の登記事項証明書」の「筆界特定」欄が「余白」であることを確認します。この欄に「日付と整理番号」が記載されているときは、筆界特定がされていることになります。



ポイント4

筆界特定を申請する場合、隣地地主と疎遠な人間関係であっても、調査官は職権で敷地内に立ち入ることができます。この調査を妨害すると、罰金が科されます。

不動産登記法 (検査の妨害等の罪)

第百六十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、**三十万円以下の罰金に処する**。

- 第二十九条第二項(第十六条第二項において準用する場合を含む。次号において 同じ。)の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 第二十九条第二項の規定による文書若しくは電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したものの提示をせず、若しくは虚偽の文書若しくは電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したものを提示し、又は質問に対し陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者
- 三 第百三十七条第五項の規定に違反して、同条第一項の規定による**立入りを拒み、** 又は妨げた者

ポイント5

筆界特定がある場合は、法務局で「筆界特定図面」を申請します。右の図面では、所有権境と筆界の境界線が記録されていますが、筆界特定制度では、所有権境については関与しません。時効による取得等は、後日、個人の判断で裁判をすることが可能です。





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.9

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 ベトナム編①

ベトナムの活況な経済と 不動産市場

べトナムでは、景気も不動産市場も非常に活況です。 そのダイナミックなベトナム経済と不動産マーケットの全体像を、日本との比較により、人口や工業化の状況も含めて、わかりやすく解説したいと思います。

栃岡 研悟

不動産鑑定士、シンガポール国立大学MBA、証券アナリスト補、米国公認会計士試験合格者。証券会社(現三菱UFJモルガン・スタンレー証券)にて営業・機関投資家エクイティトレーダー・国際金融、ゴールドマン・サックス・リアルティにてアクイジション(不動産投資)、都市不動産鑑定所にて、不動産鑑定業務・代表の後、現在シンガポール政府財務省の事業会社テマセクグループの不動産デベロッパーでベトナム事業のアソシエートディレクター。



1. 非常に活況なベトナム経済

ベトナムは、現在、とにかく景気がいいです。街も人も会社も、とても忙しく、非常に活気にあふれています。若い人が多く、中心部は数えきれないほどのバイクがあふれ、いろいろなものがすごいスピードでエネルギッシュに変化しています。

ニュースでは毎日のように、A社が ベトナムに新規進出、B社が生産拡 大、C社が大規模工場建設決定、D 社が出資決定、Eグループが新規ビ ジネスに参入、F社がG社と提携、H 社が上場、I社がJ市で大規模不動 産開発を決定、とまさに成長期で、ビ ジネスチャンスにあふれ、富裕層は 不動産投資話で盛り上がっていま す。「うわっ、気づいたら新しい建物 がこんな所にもまたできてる…」と街 の変化や新しいプロジェクト、建物 の建築スピードが速いのに驚きま す。まだ来たことのない方はぜひホー チミン市に来てその活況ぶり、発展 中の激動の都市を感じていただけれ ばと存じます。

「とにかくすごい」ばかり言っていても伝わらないので数字でお伝えすると、2018年のGDP成長率(図表1)は+7.1%(日本は1.2%)、景気の先行指標の鉱工業生産指数(2019年8月)は+10.5%(日本は1.3%)です。ベトナムの人口は約9,470万人で、これから約1,500万人増加し、1.1億人に到達する予測です(2050年、図表2)。日本のバブル期前、1970年ごろのような、これから熱くなっていくであろう状況とでも例えたらわかりやすいでしょうか。

外国からの投資もベトナム経済を けん引している大きな要因です。日本・韓国からの投資が1位・2位と多 く、日韓のみでなく世界中の企業が 安い人件費と拡大する消費を求め てベトナムに押し寄せている、といっ た感じです。

ベトナムでの日系企業としては、ベトナムで事業拡大をするという企業は約70%、現状維持が約29%という数字が示しているように、多くの企業が事業拡大をしていることがわかります(図表3)。また、約45%の日系企業が輸出拡大による売上増

加中です(JETROアンケート)。ベトナムで事業成功・拡大している企業としては、本田技研工業、ヤマハ発動機、日本電産、エースコック(ベトナムでのシェアはなんと約50%)、味の素等が挙げられます。韓国企業ではサムスンがスマホの世界巨大工場を構え、年間4億台を生産しており、電子部品を含む携帯電話部品の産業も急速にベトナムに集積しています。



ホーチミン市内の様子

2. 好景気の理由

なぜベトナムはこのように今景気 がいいのでしょうか?

理由の1つは、やはりベトナム戦 争による遅れにあります。ベトナム戦 争によって非常に貧しい暮らしを強いられていたのが、戦争終結と1986年の経済開放政策で徐々に普通の状態に戻り、かつ戦後の若い人たちが就労して収入を得るようになってきて、国全体の購買力が増加し、経済自体の規模が大きくなってきました。今は団塊の世代・ベビーブーム世代が働き盛りに差し掛かっている時期です。かつて日本がたどってもがどのように変化していくか、日本人の目からもある程度想像がつくかと思います。

ベトナムでは、工業化が急速に進みつつあることが、他のアジアの国々よりも高い成長率を記録している要因です。製造業労働者の賃金が月約2.4万円と、賃金水準が安いことから、チャイナプラスワン*で、人件費が上昇し環境規制が厳しくなった世界の工場である中国から製造業がベトナムに移転しています。さらに、最近の米中貿易摩擦の影響で、中国からベトナムに製造業シフトが一気に進んでおり、これがベトナム全体の経済を大きく発展させています。

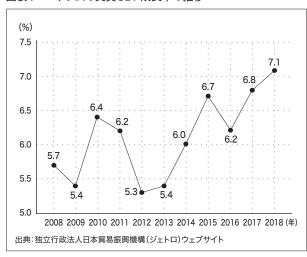
また、不動産市場も非常に活況で、

マンション価格の年間上昇率は10~20%程度、人気物件では価格が3年で2~3倍になったり、1万戸の大規模プロジェクトが17日間で完売したりという状況です。

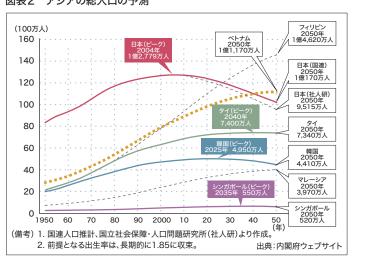
次回以降では、ホーチミンで増えている住宅需要と供給不足の状況、深刻化する住宅不足問題について解説し、ホーチミンの有名各プロジェクトと相場、ベトナムでの不動産投資での注意点等についてご説明いたします。

※主に製造業等が製造拠点を中国のみに構えた集中投資によるリスク回避のため、中国以外に拠点を持ち、分散投資をする経営戦略。

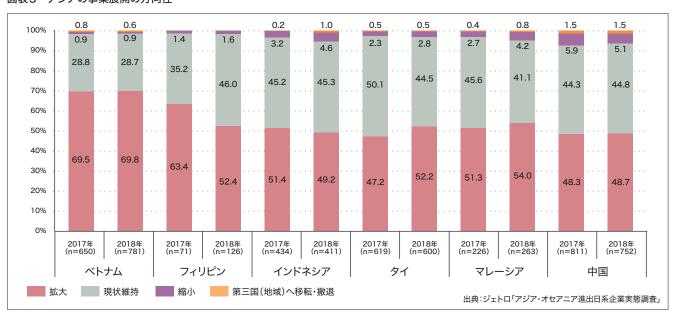
図表 1 ベトナムの実質GDP成長率の推移



図表2 アジアの総人口の予測



図表3 アジアの事業展開の方向性



新機能満載! ラビーネット のご紹介

「ラビーネット契約書類作成システム」の スマートフォン版をリリース!



11月より「ラビーネット契約書類作成システム」のスマートフォン用に対応したページをリリースしました。

スマートフォン版については、入力しやすいフォームでの形式にしているため、スマートフォンの画面でも使い勝手がいいと好評です。外出先で確認したい場合など、様々な用途でご利用いただけます。

ぜひご活用ください!

「ラビーネット契約書類作成システム」スマートフォン版の利用の仕方

◆アクセス方法

①以下のQRコードを読み取るか、もしくは以下のURLを入力して「ラビーネット契約書類作成システム」ログイン画面を開く。ラビーネットIDおよびパスワードを入力し、ログインする。

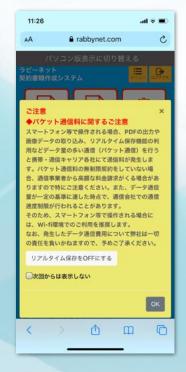


https://www.rabbynet.com/sp



②ログインすると、「パケット通信料に関するご注意」 が表示される。内容をお読 みいただき、右下のOKボ タンを押す。

※左下の「□次回からは表示しない」にチェック(✓)を入れると、次のログインからは表示されません。



③「ラビーネット契約書類 作成システム」トップページ が表示される。



スマートフォン対応版の特徴

◆便利な機能

スマートフォン版は、以下の機能をはじめ、スマートフォン対応版ならではの機能 がたくさんあります。ぜひ、お試しください。

- ●外出先、出張先などいつでもどこでも契約書類を作成・確認できる。
- ●PC版のデータと連携している。
- ●フォームでの入力形式なので、使いやすい。
- ●音声入力も可能なので、入力が簡単に!(スマートフォンの音声入力機能が必要)
- ●スマートフォンで撮影した写真を簡単にアップロードし、書類へ貼付できる。

◆注意事項

- ・本サービスはリアルタイム保存機能など、インターネット回線を大量に使用します。ご利用の携帯端末の契約において、多額の通信料の負担や通信速度の低下をまねく場合があるため、利用の際には十分にご注意ください。
- ・リアルタイム保存機能については、スマートフォン版のみOFFにすることができます。 ログイン時の「パケット通信料に関するご注意」をご確認の上、操作をしてください。



改正民法対応版

「居住用賃貸借契約書」をリリース!

改正民法対応版の「居住用賃貸借契約書」を11月にリリースしました。契約書・書式集(ダウンロード版)ページよりご確認・ ご利用いただくことができます。

改正民法対応版の今後の公開予定

「ラビーネット契約書類作成システム」の改正民法の対応については、12月下旬~1月上旬を予定しています。「売買契約書」や「事業用賃貸借契約書」については、準備でき次第、順次公開します。

また、改正民法対応版の利用上の注意事項については、次号の『月刊不動産』2020年1月号以降でご案内します。

ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

■年末年始休暇のご案内

12月26日(木)から1月5日(日)まで、コールセンターならびに

相談センターが年末年始休暇となります。

1月6日(月)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)



地方本部の動き Activity Condition

REPORT

北海道本部

「後志地区部会設立総会 |を開催

北海道本部では、令和元年10月8日(火)、後志振興局管内(小樽市、倶知安町等)の会員(21社)を中心とした「後志地区部会設立総会」を、倶知安町のホテル第一会館にて開催しました。

冒頭、主催者を代表して横山鷹史北海道本部長が、「不動産業界は大きな変化の中にあり、今後は、外国人との取引、外国人会員共に、全国的にも増えるだろう。ニセコはそのモデルケースになりうる」と挨拶を行った後、後志地区部会長の選任が行われ、株式会社ニセコ・アルパイン・デベロップメンツの橋詰泰治氏が部会長に選任されました。橋詰部会長は「地区部会設立を機に、一層土地取引を活性化させ、後志全体の地域活性化につなげたい」と今後の抱負について語り、出席者は当地区部会が担う役割について認識しました。

総会終了後は、後志地区部会員および北海道本部役員による懇親会が行われ、会員間の懇親を深めることができました。

なお、本総会の前段において、同部会の地域特性(近年、外国人らによる土地取引が盛んに行われている)に鑑み、「外国人との取引における留意点」について税理士法人平川会計パートナーズ税理士平川茂氏の講演が行われました。「非居住者から不動産を取得した際、その購入者が所得税および復興特別所得税を源泉徴収すること」など詳細な説明をいただきました。







主催者挨拶を行う横山北海道本部長(左)と 市下北海道本部組織委員長

REPORT

広島県本部

「もっとひろしまU・Iターンフェア2019」にブース出展

全日広島県本部は、11月4日(月・祝)、千代田区の東京交通会館で開かれた「もっとひろしまU・Iターンフェア2019」(主催:広島県地域政策局地域力創造課)の住まい相談コーナーにブースを出展しました。11時から開催した同フェアには、広島への移住・就職希望者をはじめ、広島に興味のある方たちが来場し、広島県本部のブースにも多くの相談者が訪れました。今回の相談内容は、移住希望地域の中古マンションの相場をはじめ、ローンの一般的な審査基準や農業希望者の土地の購入方法など。広島県本部取引相談士の東氏は、相談者の傾

向について「最近は一度訪れた方が近況報告やさらに踏み込んだ質問をするために再度いらっしゃることも多く、移住に対する熱意が感じられます。このフェアがイベントとして広く一般に根付いてきたのではないでしょうか」と話していました。



売却時の相場等について相談にのる東氏

REPORT

兵庫県本部

「道路ふれあい月間」道路美化デーキャンペーンに参加

神戸市では毎年8月を「道路ふれあい月間」として、道路の正しい利用や 道路愛護思想の普及に努めています。この一環として道路美化デーキャンペーンが神戸市中央区で8月21日(水)に実施され、兵庫県本部も参加協力 しました。猛暑の中、ご参加くださった皆様お疲れさまでした。なお、8月23日 に予定されていた垂水区でのキャンペーンは雨天のため、中止となりました。





東遊園地(芝生エリア北側)

東遊園地北側からJR元町駅に かけて行われた

TOPIC

平成29年度以降の入会者対象「新入会者勉強会・座談会」を開催

8月27日(火)、兵庫県本部では全日兵庫会館4F大会議室において、平成29年度以降の入会者を対象とした「新入会者勉強会・座談会」を開催し、13名の方にご参加いただきました。

勉強会では、「価格査定の具体的手法を学ぶ」「重要 事項の説明・特約の有効性と消費者契約法」の2つの テーマで、南村忠敬兵庫県本部長が講義を行い、受講さ れた方々は熱心に聞いていました。座談会は、事前にリク エストしてもらっていたテーマのうち、「今後の不動産市 況」「空き家対策」「外国人対応」「よくある失敗の事例」 等を話し合いました。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、体験をもとにひとつずつ丁寧に答えていく形で、終始和やかに進行しました。あっという間に時間が過ぎ、ご参加の方々には、大変有意義であったと喜んでいただきました。



南村兵庫県本部長が講義を行った勉強会



座談会の様子

(!)協会からのお知らせ Information

わかりやすい!「建物状況調査の紹介動画」を公開中!!

全日会員支援業務検討特別委員会では、昨年の宅建業法改正により制度化された建物状況調査の普及促進には、一般消費者の建物状況調査への周知・理解が重要と考え、会員事業者が行う建物状況調査の斡旋の円滑化を目的とした建物状況調査の目的や内容、全体の流れといったものをわかりやすく説明する動画を作成いたしました。

「建物状況調査の紹介動画」を動画サイト (Youtube) で一般公開しています。会員の皆様のお店にお客様が来店した際、お待ちいただく間などに動画を見てもらうことで、取引時に行う建物状況調査の斡旋の補助になると考えています。

右記QRコードより動画をご覧いただけます。ぜひご覧ください。

! 協会からのお知らせ Information

「全日本不動産政策推進議員連盟」総会を開催

10月17日(木)、「全日本不動産政策推進議員連盟(以下、全日議連)」総会が開催されました。野田聖子全日議連会長、井上信治全日議連事務局長をはじめとする国会議員、全日本不動産協会(以下、全日)の原嶋和利理事長、松永幸久全日副理事長および役員の方々、国土交通省の青木由行土地・建設産業局長および小林靖住宅局大臣官房審議官などが出席し、「令和2年度政策及び税制改正に関する要望」をもとに活発な議論が繰り広げられました。

●特別控除制度の創設を強く要望

最初に野田全日議連会長の挨拶後、原嶋理事長が、増加している空き地や所有者不明土地について「これ以上の発生を防ぎ、低未利用物件の適切な利用・管理を促進させるために、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強く要望します」と言及。その後、松永副理事長が、I.空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策について3項目、II.不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正について8項目(詳細は『月刊不動産』2019年7・10月号参照)を要望しました。

●国土交通省と協議を重ねた要望項目

上記要望に対して、国土交通省土地・建設産業局の青木局長が「現在、法務省等と所有者情報の開示や所有権放棄の仕組みの構築を進めています。また、冒頭の特例措置の創設については、全日の皆様とも何度も打ち合わせをし、空き家対策、地方創生の観点も入れた新しい政策・税制として要望しています」と現在の状況を説明。住宅局の小林大臣官房審議官からは「各種特例措置は消費税引き上げ後にはじめて期限が到来するので、マーケットを冷やすことのないように延長できるよう全力を尽くします」と回答がありました。

●国会議員による要望支援

松島みどり衆議院議員、片山さつき参議院議員等の国会議員からは、住宅ローン控除の床面積要件の引き下げ、相続登記の義務付け、相続放棄等で引き取り手のない不動産の引き受けなどの要望の推進が強調されました。

最後に、浜田靖一全日議連会長代行が「本日承った要望について しっかりと真摯に向き合って要請していきます」と今後の活動への意 気込みを示しました。



衆議院第一議員会館の国際会議室で行われた全日議連総会



野田全日議連会長



井上全日議連事務局長



挨拶する原嶋理事長



要望事項を説明する松永副理事長



青木局長



小林大臣官房審議官



松島衆議院議員



片山参議院議員



新入会員名簿

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	グランツ 株式会社
40/-5/2	札幌市	株式会社ケームライン
	札幌市	株式会社ジェンテックス
	札幌市	株式会社 Nexus
	札幌市	プロスパーライフワークサービス 株式会社
主木旧		
青森県	青森市	株式会社 新菱不動産
	弘前市	株式会社 ハウスリアルティ
÷1-2-2	十和田市	レ・オーラ 株式会社
宮城県	仙台市	株式会社 学仙不動産
	仙台市	株式会社 城南
秋田県	秋田市	城東ハウス 株式会社
山形県	山形市	株式会社 EXCEED
福島県	いわき市	株式会社 内山不動産
	福島市	トラストアーキテクツ 株式会社
茨城県	水戸市	アインシャムス不動産研究所
栃木県	宇都宮市	株式会社 APホーム企画
群馬県	太田市	株式会社 インプル
埼玉県	さいたま市	アールライン 株式会社
	八潮市	株式会社 いち建
	鴻巣市	合同会社 楽楽楽不動産
	所沢市	西武ハウジング 株式会社
	三郷市	有限会社 トータルプランニング
	朝霞市	NEXT INNOVATION 株式会社
		合同会社 八建
	鶴ヶ島市	
	さいたま市	東日本デベロップメント 有限会社
	川口市	株式会社 三浦不動産
	八潮市	株式会社 やしき
	さいたま市	株式会社 YOUWA
	志木市	合同会社 利休
	八潮市	レッツゴーエステート E+L企画
千葉県	木更津市	株式会社 アットリンクホーム
	松戸市	株式会社 Mハウス
	千葉市	JKホーム 株式会社
	松戸市	株式会社 ハウスパートナー
東京都	品川区	合同会社 アイアンセーフ
	中央区	アルタス・パートナーズ 合同会社
	府中市	株式会社 アンビション・パートナー
	世田谷区	H20 株式会社
	新宿区	株式会社 A-S
	品川区	エスエスホーム
	港区	株式会社 エストグループ
	港区	MHIファシリティーサービス 株式会社
	中央区	株式会社 エムティエステート
	新宿区	株式会社 Original Expansion
	豊島区	株式会社開進
	足立区	カサイ中央管財 合同会社
	千代田区	ククレブ・アドバイザーズ 株式会社
	東大和市	グローワークス 株式会社
	千代田区	国家公務員共済組合連合会
	千代田区	株式会社 コンサルティングハウス
	中央区	サツキ不動産 株式会社
	港区	株式会社 CO20
	新宿区	JNIホールディングス 株式会社
	港区	株式会社 12区
	葛飾区	大和エコテックソリューションズ 株式会社
	中央区	大和ビジネスフオーム 株式会社
	中央区	株式会社 辰巳地所
	港区	株式会社 Devote
	渋谷区	DEPARTURE 株式会社
	/\\ L L	/ U I I O I I I I I I I I I I I I I I I I

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	江東区	株式会社 ハイブリック
N/N/ap	千代田区	株式会社 ビルランド
	新宿区	株式会社 ファイナンシャルクリエイト
	中央区	ベンチャーサポート不動産 株式会社
	新宿区	株式会社 My不動産
	荒川区	株式会社マジックスアセット
	豊島区	宮﨑不動産
	千代田区	株式会社 みんなのいえ
	墨田区	メディカル・コンシェルジェ 株式会社
	新宿区	株式会社嘉博商事
	新宿区	ライフホームズ 株式会社
	港区	リアルエステート麻布 株式会社
	新宿区	株式会社 リアル・ミンクス
	豊島区	株式会社 LYYM
	新宿区	株式会社 Loop&Happiness
	豊島区	合同会社 レイワファースト
	葛飾区	Reve Planning 株式会社
	港区	株式会社 LEVELS
神奈川県	相模原市	合同会社 アトリ
	横浜市	株式会社 エステートコジマ
	茅ヶ崎市	合同会社 エムアシスト
	横浜市	エムエイ企画 株式会社
	横浜市	合同会社 L&Fパートナーズ
	横須賀市	株式会社 羽布津建設
	横浜市	有限会社 フォーラム
	川崎市	ミューザハウス
	藤沢市	株式会社来希
	相模原市	株式会社 ライフデザイン
新潟県	新潟市	有限会社 エヌ・ピー・エス
4717/1021	小千谷市	株式会社郷建築事務所
	新潟市	新潟不動産開発 株式会社
石川県	金沢市	SEED東金沢
福井県	鯖江市	サンサン開発センター
山梨県	上野原市	シラキ企画 株式会社
長野県	松本市	株式会社 NEXUS
岐阜県	不破郡	伊吹きのこ農園 株式会社
蚁千木		株式会社 ライフタイムパートナーズ
	岐阜市	
±4 mile	岐阜市	株式会社 リグスタイルカンパニー
静岡県	富士市	アスノ不動産
	伊東市	有限会社 オール・アクター
	静岡市	株式会社ケーアンドオー
	藤枝市	株式会社 コネクト
	富士宮市	フジヤマ不動産
	浜松市	株式会社 RICC
	浜松市	リミットメイク 株式会社
愛知県	愛西市	株式会社 ailana
	名古屋市	MUマネジメント 株式会社
	名古屋市	株式会社 サンヨー不動産
	春日井市	
	名古屋市	株式会社 プレシャス
	名古屋市	株式会社 明藤リンク
	名古屋市	株式会社 名徳
	名古屋市	株式会社 Liv. Design
	名古屋市	レイワキャピタル 株式会社
滋賀県	草津市	株式会社 オフィスワイズ
京都府	京都市	株式会社 ハウス・スタート
大阪府	大阪市	株式会社 アイディール
	大阪市	アコガレホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 アンド・ウィル

豐中市 大阪市 大阪市 羽曳野市 大阪田市 大阪田市 大阪市 女阪市 大阪市 大阪市	上原建設 株式会社 株式会社 ウルル 株式会社 Hi企画 株式会社 AT きぼうハウジング 樹令不動産 株式会社 Cozy room 株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社 スタンディングオペーション 合同会社	
大阪市 堺曳野市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪	株式会社 Hi 企画 株式会社 AT きぼうハウジング 樹令不動産 株式会社 Cozy room 株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社	
堺市 羽曳野市 大阪市 吹田市 大阪市 株方市 大阪市 大阪市	株式会社 AT きぼうハウジング 樹令不動産 株式会社 Cozy room 株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社	
羽曳野市 大阪市 吹田市 大阪市 堺市 大阪市 大阪市	きぼうハウジング 樹令不動産 株式会社 Cozy room 株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社	
大阪市 吹田市 大阪市 堺市 枚方市 大阪市	樹令不動産 株式会社 Cozy room 株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社	
大阪市 吹田市 大阪市 堺市 枚方市 大阪市	樹令不動産 株式会社 Cozy room 株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社	
大阪市 堺市 枚方市 大阪市 大阪市	株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社	
大阪市 堺市 枚方市 大阪市 大阪市	株式会社 COCORO ブランニング 咲結ライフブランニング 株式会社 C3 株式会社	
堺市 枚方市 大阪市 大阪市	咲結ライフプランニング 株式会社 C3 株式会社	
枚方市 大阪市 大阪市	C3 株式会社	
大阪市		
大阪市	スプラブインフカ 、 フコン 日間五任	
	株式会社 Z-ONE	
	株式会社 TAIHOU	
泉南市	株式会社 太真興産	
大阪市	合同会社 chocolate. LLC	
	株式会社 バレル不動産	
	株式会社 バローズ	
	株式会社 ビー・フリー	
	ビスタエステート 株式会社	
	株式会社 ベストパートナー	
	まきハウス	
	山川 株式会社	
	株式会社 UNI	
	株式会社 アロースコーポレーション	
	ETP 合同会社	
明石市	魚住土地開発 株式会社	
尼崎市	株式会社 関西不動産販売	
尼崎市	近畿不動産リアルティ 株式会社	
宝塚市	株式会社 ステイザファクトリー	
加古川市	松岡建設 株式会社	
生駒郡	AJプロパティマネジメント 株式会社	
橋本市	K-REALTOR	
松江市	有限会社 前田建設	
岡山市	株式会社 両備ヘルシーケア	
和気郡	和気相互建設有限会社	
東広島市	合同会社 サンハウス	
広島市	株式会社 ナカニシ・ガラス	
広島市	株式会社 UF Design建築事務所	
下関市	合同会社 enライズ	
鳴門市	株式会社 ウザワ	
三豊市	アップル不動産 株式会社	
伊予郡	合同会社 ヒロキ	
福津市	アネストホーム 合同会社	
北九州市	株式会社 アルファ	
北九州市	ウィンマネジメント 株式会社	
福岡市	株式会社 オーブロス	
北九州市	来富企画	
福岡市	株式会社 ルビコン	
神埼市	株式会社 ダイシン	
佐賀市	ディライツホーム 株式会社	
熊本市	株式会社 サンファミリー	
熊本市	リバーサイド 株式会社	
大分市	オンリー住販	
北諸県郡		
うるま市		
中頭郡	株式会社 紫興業	
島尻郡	令和住宅管理	
	 吹大で大大の声明を応する 大大の声明を応する たな大大の声明を応する たなたりでする たるでは、これでは、 たるでは、 たるでは、 では、 では、<	





不動産情報ニュースファイル

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。



2019年度の宅地建物取引士試験 受験率は前年並みに 全国で22万人超が受験

2019(令和元)年度の宅地建物取引士資格試験が10月20日、全国で一斉に行われた。毎年、20万人規模の受験者がある宅建業の登竜門となる資格試験。10月12日から13日にかけて台風19号が上陸し、関東、東北を中心に大きな被害をもたらしたが、福島県内の1会場で会場変更があった以外はつつがなく試験が行われた。当日は全国的にまずまずの天候だった。受験率は80.0%とほぼ前年並みの水準で推移し、22万694人が受験に臨んだ。合格発表は、12月4日に行われる。

試験実施機関の不動産適正取引推進機構が10月20日、速報値としてまとめたところによると、今年度の受験者数は前年比3.1%増となる22万694人に上り、申込者数27万6,019人(同4.0%増)に対する受験率は80.0%だった。

一般の受験者数は16万9,021人で同3.3%増だったのに対し、問46~50の5間が免除される登録講習修了者の受験者数は5万1,673人で同2.5%増だった。全体に占める修了者の受験者数の割合は23.4%と、前年より0.2ポイント下回り、ほぼ同水準だった。

都道府県別の受験者数は多かった順に、東京4万 5,705人、神奈川2万248人、大阪1万9,484人、埼玉1 万5,467人、千葉1万2,580人、愛知1万2,185人、福岡 1万690人、兵庫9,393人などと続いた。

また、和歌山、島根、青森が受験率83%台と高かった 一方で、東京や神奈川をはじめ1都13県が80%を下 回った。

一方、台風19号による影響として、福島県いわき市内の断水被害により、当初予定していた福島県立平工業高等学校から福島県立勿来工業高等学校へ試験会場を変更した。対象となった受験者(申込者)は360人だった。

●個数問題増えるも難易度は昨年並みかやや平易に 合格は36、37点か

今年の出題傾向について本社講師陣の分析によると、全般的には昨年よりもやや平易な傾向が見られたとしている。分野別の出題数は「権利関係」が14間、「法令上の制限」が8間、「税」が2間、「地価公示」が1間、「宅建業法」が20間、登録講習修了者が免除の対象となる「その他の分野」が5間だった。今年は「宅建業法」で個数問題が増えていた。また、分野横断的、総合的な問題も目立ったが、難易度はさほど上がっていない

過去10年間の合格率と合格点

実施年	合格率	合格点
2009年	17.9%	33点
2010年	15.2%	36点
2011年	16.1%	36点
2012年	16.7%	33点
2013年	15.3%	33点

実施年	合格率	合格点
2014年	17.5%	32点
2015年	15.4%	31点
2016年	15.4%	35点
2017年	15.6%	35点
2018年	15.6%	37点

という評価だった。

更に、権利関係分野では、出題項目として民法改正関係の論点や過去に余り出ていない論点などが出題されていたが、一方、条文に規定されているか否かを問う問題は姿を消し、難易度としては昨年並みかやや易しかった。問46~50は、選択肢に難しい記述があったものの、他肢から平易に正解が導けるものが目立ち、例年レベルの出題だった。

全体的なレベルとしては、昨年並みからやや易しい 水準だったと分析しており、合格基準点は昨年の37点 とほぼ同水準の36、37点と予想している。

(『住宅新報』2019年10月22日号より抜粋・編集)

改正建築物省エネ法

一部制度を11月16日施行

トップランナー対象拡大など

政府は11月1日、改正建築物省エネ法(5月17日公布)の一部の施行日を11月16日と定める政令および関係政令を閣議決定した。

●改正の概要(11月16日施行)

今回施行されるのは、同改正法で「公布後6カ月以内に施行」とされていた新制度で、主に①届出制度における所管行政庁による計画の審査の合理化、②住宅トップランナー制度の対象として注文戸建て住宅と賃貸アパートの大手供給事業者の追加、③省エネ性能

向上計画の認定(容積率特例)の対象として複数建築物の連携による取り組みを追加一の3項目。またそのほか、所要の改正についても施行する。

●主な内容は3項目

①は、マンション等の計画届出制度について、所管 行政庁による省エネ基準への適合確認を合理化し、監 督体制を強化することが狙い。

②は、これまで建て売り分譲戸建て住宅の大手供給 事業者に限られていた、住宅トップランナー制度の対象 を拡大する内容。注文戸建てを年間300戸以上、賃貸 アパートを同1,000戸以上供給する事業者に対しても、 省エネ基準を上回る水準への適合を努力義務として 課す。

③については、既存の容積率特例を拡充し、複数の 建築物の連携により省エネ性能を向上させる取り組み も対象として追加するもの。対象設備に係る容積率特 例の上限は、複数建築物の床面積の合計の10分の1 となる。

●2021年4月施行の改正項目

これらのほか、同改正法で定められた「中規模オフィスビルなどへの省エネ基準適合義務化」や、戸建て住宅などの新築時における「設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明の義務化」などについては、2021年4月に施行される見通し。

(『住宅新報』2019年11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、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/

州不動產

月刊不動産 2019年12月号

令和元年12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!



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5章 更新

第2章 告知義務・重要事項説明 第6章 家賃滞納の初期対応

第3章 連帯保証人・保証会社 第7章 解除

第4章 保険の取扱い 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。

州不動產

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











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! ▶

