

MONTHLY REAL ESTATE

# 月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

6

JUNE  
2020

[巻頭特集1]

## 今、注目のまち、川越市

[特集2]

テレワークの  
メリットとデメリット

[法律相談]

新型コロナウイルス感染  
拡大のための売上激減  
による解雇の可否

[賃貸相談]

敷金返還請求と  
原状回復義務

[物件調査のノウハウ]

道路の種類と  
管理者の調べ方

[海外不動産事情]

タイの不動産投資マーケット  
の動向と特徴



# 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

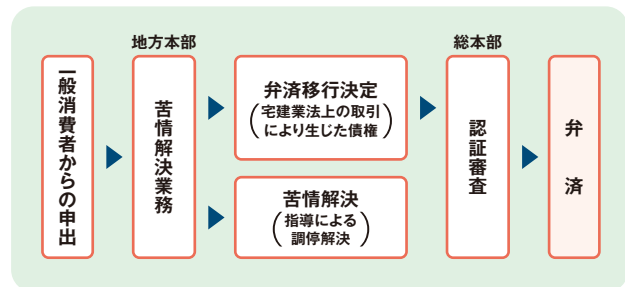
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が 売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 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。

※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

6 2020  
JUNE



写真:牧岡幸太郎/アフロ

COVER PHOTO

## 時の鐘と小江戸巡回バス

川越市のシンボルである「時の鐘」は、市の中心部となる蔵造りのまちなかにある鐘つき堂で、江戸時代初頭から庶民に親しまれている。川越駅西口から出発する「小江戸巡回バス」は、喜多院や菓子屋横丁などの観光名所を走り、クラシックな車体が歴史ある町並みに調和している。車内アナウンスは日本語のほか、英語と中国語にも対応。

### 特集1

04 今、注目のまち、川越市

### 特集2 ニュースの解説

08 テレワークのメリットとデメリット

### 不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10 新型コロナウイルス感染拡大のための  
売上激減による解雇の可否

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 所得税の不動産所得に赤字が生じた場合の  
損益通算の特例

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 敷金返還請求と原状回復義務

弁護士 江口 正夫

### 宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

16 意思表示

行政書士 植杉 伸介

### 連載

<進む! 業界のIT化>

18 IoTが引き起こすビジネスの大変革

ライナフ 滝沢 潔

<物件調査のノウハウ>

20 道路の種類と管理者の調べ方

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 タイの不動産投資マーケットの動向と特徴

日本不動産研究所 武内 朋生

### 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

27 協会からのお知らせ

29 新入会員名簿

30 NEWS FILE

# 歴史情緒あふれる 小江戸、川越の魅力



巻頭特集 1

今、注目のまち - Vol.4

かわごえし

## 川越市

〔埼玉県〕

### 川越市の魅力とは

川越市は交通の利便性という点をはじめ、蔵造りの町並みが楽しめる観光地としても注目されています。その魅力を探ると、以下のような理由が考えられます。

- ・交通網…JR川越線「川越駅」(JR埼京線直通)、東武東上線「川越駅」、西武新宿線「本川越駅」がまちの中心にある。
- ・新旧ベッドタウンの混在…昭和40年代あたりから都心へのベッドタウンとして開発された地域(霞ヶ関地区および高階地区)がある。現在はJR川越線南古谷駅徒歩8分の距離にある大型ショッピングセンター(ユニクス南古谷)周辺の人気も高く、人口は微増を続け35万人台を維持している。
- ・古い町並み…大きな空襲の影響が少なかったため、蔵造りの町並みや川越城本丸御殿など、歴史的な建造物が残されている。
- ・妊娠・育児サポート制度が充実…子育て情報誌『こえどちゃん』の配布や、子育て応援サイト「ママフレ」の開設等。



川越駅東口

東京副都心の池袋駅まで東武東上線で約30分。それでいて古い町並みが残り、観光要素も持ち合わせているのが埼玉県川越市です。その魅力をさまざまな観点から検証してみました。

## 川越ブランドを支える歴史と文化

首都圏にベッドタウンと呼ばれるまちが数多くあるなか、川越市が他のまちと異なるのは、通勤の便利さに加え、歴史と文化のまちである点です。その象徴ともいえるのが「蔵造りの町並み」や「川越城本丸御殿」「川越大師喜多院」「川越氷川神社」「川越まつり」などです。中でも蔵造りの建物が軒を連ねるエリアは、川越の重要な観光ブランドとして人気が高く、平日・休日を問わず、多くの観光客でにぎわっています。また、毎年10月第3土・日曜日に開催される川越まつりでは、精巧な人形を乗せた絢爛豪華な山車が、小江戸川越の象徴である蔵造りのまちを中心に巡行します。2005年には「川越氷川祭の山車行事」として 国の重要無形民俗文化財に指定され、2016年には「山・鉦・屋台行事」がユネスコ無形文化遺産に登録されて、観光客増大の理由の1つになっています。2019年のデータによると、年間の観光客数は約775万7,000人にのぼり、「住みたい」と「訪れたい」が両立しているまちであることがうかがえます。もちろん、市ではそのための政策も進めています。

蔵造りの町並み周辺を「重要伝統的建造物群保存地区」として、歴史的風致を維持し、周辺環境と合わせて保持することを目的とした制度で守っていることもその一環です。訪れる観光客が増加するなか、市民の暮らしやすさを守るため、交通政策課が主体となって、この地区の車道のあり方（交通規制や一方通行化など）について市民と対話を進め模索が繰り返されています。

もう1つ、「川越らしさを活かした交流とにぎわいのあるまちづくり」を目指した「川越市中心市街地活性化基本計画」が2009年に策定され、現在はその第2弾が進められています。

計画区域は川越駅周辺から蔵造りの町並み周辺を含む約255ヘクタール。回遊性の向上と商業・サービス業の活性化を目標とし、旧川越織物市場保存整備事業や本川越駅西口開設事業、中央通りまちなみ整備、テナントミックス事業などを主要事業として掲げています。



クリアモール川越。中心市街地の南部地域は、川越駅や本川越駅、クリアモール川越等に商業施設等が集積し、中心商業地を形成している



蔵造りの町並み



川越城本丸御殿



川越大師喜多院

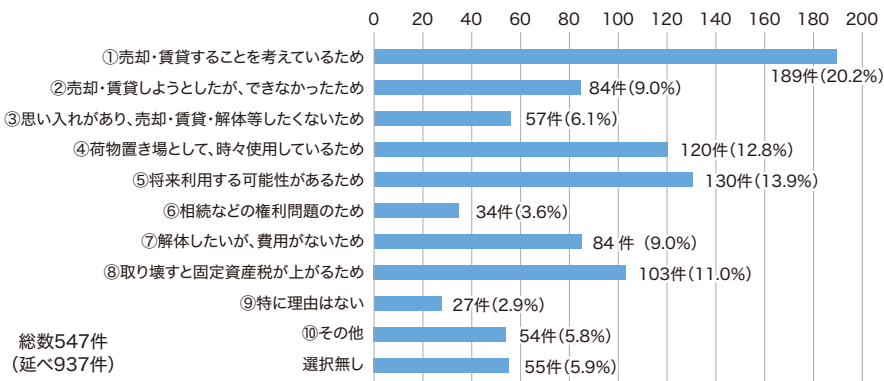


川越氷川神社



川越まつりの山車の競演

図表1 「建物を利用しない理由」の回答結果(空き家所有者へのアンケート調査)



出典:「川越市空き家等実態調査」より抜粋・編集

図表2 埼玉県で実施している「相続おしかけ講座」の宣伝チラシ



出典:埼玉県ウェブサイト

## 全国の自治体が苦悩する空き家対策

2018年の総務省の住宅・土地統計調査によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合(全国平均)が13.6%なのに対し、埼玉県は10.2%と低く抑えられています。中でも川越市が9.18%とさらに低いのは、周辺に複数の大学があり、毎年人の入れ替わりがあることが要因と考えられています。

川越市は「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行される前(2014年)から「空き家等の適正管理に関する条例」を施行しており、市の防犯・交通安全課が担当してきた経緯があります。ちなみに市に寄せられる空き家の相談件数は、毎年100件ほど。うち、庭木や雑草、老朽家屋に関する相談が多くを占め、解決率は70%弱とのデータがあります。

2016年度には市が空き家等実態調査を行い、一次調査が各自治体による現地調査で、二次調査は一次調査(1,930件)を元にした水道の閉栓データなどからリストアップしました。その後のアンケート回答で、実際の空き家を2,060件と割り出しました。アンケートで「建物を利用しない理由」は、「売却・賃貸することを考えているため」とした回答が約20%で最も多い状況でした(図表1)。これらの結果を受け、2019年に空き家対策計画を策定し、計画的な空き家対策を進めるべく、同年5月より「川越市空き家バンク」を始めています。全日本不動産協会埼玉県本部県央東支部も「川越市空き家バンクにおける空き家の媒介等に関する協定」の媒介協定締結者に名を連ねており、空き家所有者や賃借・購入希望者からの相談を受け付けています。

## 全日会員の感じる空き家の実情

市の空き家バンクについて、地元不動産業者である株式会社大進不動産流通センターの小久保進氏に話を伺うと、「まだ始まったばかりの制度なので相談件数は少ない状況で



霞ヶ関カンツリー倶楽部「East Courses No18」

Photo by Koji Aoki/AFLO

すが、もともと埼玉県では2014年より始まった『空き家対策連絡会議』が定期的に開かれているうえ、近年は県の『相続おしかけ講座』(図表2)が各地で開かれているので、今後は空き家バンクの周知や活用を広げていくことが課題」とのことです。

小久保氏の会社でも独自に「空き家・空き地巡回サービス」などを行っており、空き家所有者の方々には、解体や売買、用途変更、賃貸など、解決策を提示しています。「中でも固定資産税等の問題から、空き家を取り壊して更地にすることを希望しない空き家所有者の方も多いのですが、実績を積み上げるなかで、さまざまな事例を提示できるようになれば、空き家減少の一助になるのではないかと活動を続けている」と言います。

## 諸外国へのアピール

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会は開催延期となりましたが、川越市はゴルフ競技の会場(霞ヶ関カンツリー倶楽部)として選ばれています。これにより都心から気軽に行くことのできる日本らしい観光地として、外国人観光客へのアピールがさらに進むことも予想されています。

都心から近すぎて観光客の90%以上は日帰りしてしまうものの、2010年には4万2,000人だった外国人観光客が、2019年には31万3,000人に増えていることから、その注目度の高さは折り紙付きといえるでしょう。

取材協力・写真提供:川越市

# Interview

## 地方本部長からひとこと

埼玉に対する親しみや愛着を高めることを目的に選定された埼玉県のアピール「彩の国」。農業では、里芋や小松菜、米作りが盛んで、深谷ねぎ、狭山茶は全国に知られています。また越谷のイオンレイクタウン、三井アウトレットパーク入間、ららぽーと新三郷など大型ショッピングモールが充実しています。さらに川越や長瀬、秩父等を訪れる観光客をはじめ、さいたまスーパーアリーナ等でのコンサートやイベントには多くの人々が集まり、昨年は映画「翔んで埼玉」で注目を浴びました。魅力ある「彩の国」へぜひお越しください。



埼玉県本部長  
長島 友伸氏

## 川越市に詳しい方にうかがいました

### 都心のベッドタウンとして人気あるまち

株式会社大進不動産流通センター 代表取締役

小久保 進氏



株式会社大進不動産流通センター  
埼玉県川越市松江町1-4-2  
TEL: 049-222-8171 FAX: 049-222-8424  
営業時間: 9:00~18:00 定休日: なし



株式会社大進不動産流通センター

弊社は川越市内の地元業者として、不動産の売買・賃貸、建物の管理、建築を30年近くにわたり営業しています。私自身も江戸時代から続く生粋の川越市民ですので、扱物件の80%は市内にあります。賃貸の社有物件は現在100戸を超え、管理戸数は300戸余りとなっています。また、今まで培った建物管理のノウハウを生かし、売買や賃貸でお客様を募集しているのと同レベルでの空き家管理もしています。

川越市のよいところは、やはり都心に出やすいことで、駅前には近代的なビルもあれば、蔵造りの町並みなど、歴史と文化のまちとして豊かな気持ちで暮らせる点にあると思います。不動産の流動性は高く、都心に通う社会人、都心や周辺の大学等に通う学生さんなど、毎年2月、3月は大変多くのご相談をいただいています。

## 川越市の行政情報

### ■支援制度

#### 子育て支援

先輩ママのボランティアが自宅を訪問し、子育てしているママをサポートする「家庭訪問型子育て支援事業」をはじめ、第3子以降の子どもが生まれた世帯に対しては各種子育て支援サービスに利用できる「川越市3キュー子育てチケット」を配布しています。これは埼玉県が配布するチケットに川越市が3万円を上乗せしたものです。そのほか、子育て支援施設は市内に31カ所ほど設置されています。

#### 住宅改修補助金制度

市内の施工業者により住居をリフォームする場合、改修工事費用(税抜)の5%(限度額6万円)を補助します。

### ■川越市の概要

都心から30km圏内にあり、埼玉県南西部地域における産業、経済、文化、観光などの中核都市として発展してきました。市制が施行されたのは1922年と古く、その後1955年に周辺の9村を合併し、現在の川越市になっています。

川越市  
Data

面積:約109.13km<sup>2</sup>  
人口:35万3,456人  
(2020年4月1日現在)

# テレワークのメリットとデメリット

— 不動産会社における活用状況 —

新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、テレワークの導入に取り組む企業が増えてきています。各社とも試行錯誤しながら導入していますが、今後定着していく可能性もありそうです。テレワークのメリット、デメリットなどについて、実際に導入している株式会社ワンマンバンド代表取締役坂田憲一氏にお話を伺いました。



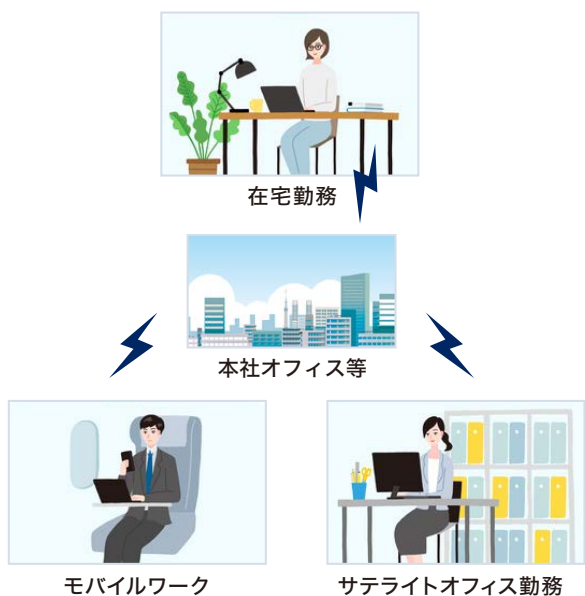
## テレワーク実施率は16%

テレワークとは、「ICT(情報通信技術)などを活用し、普段仕事を行う事業所・仕事場とは違う場所で仕事すること」と定義されています(国土交通省「平成30年度テレワーク人口実態調

査」より)。このうち企業に雇用されている従業員による「雇用型テレワーク」は、自宅利用型(在宅勤務)、モバイルワーク(顧客先や移動中などでパソコンや携帯電話を使う働き方)、施設利用型テレワーク(サテライトオフィス勤務など)と、大きく3つに分類されます(図表1)。

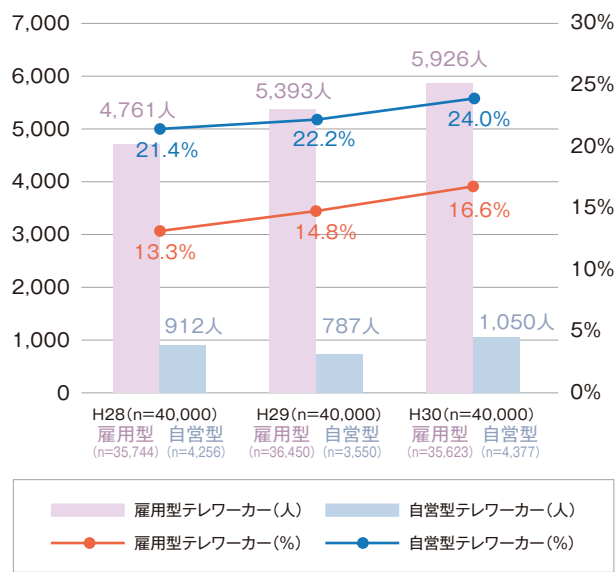
テレワークのメリットは、通勤時間の軽減や勤務時間の自由度といった労働環境の改善や、業務効率化が進むことなどが挙げられます。一方、デメリットは業務時間が増えることや職場の人とのコミュニケーションの取りづらさ、セキュリティ面への不安などが指摘されています。

図表1 テレワークの種類



出典：一般社団法人日本テレワーク協会ウェブサイトより抜粋・編集

図表2 雇用型就業者・自営型就業者におけるテレワーカーの割合【平成28～30年度の推移】



出典：国土交通省「平成30年度テレワーク人口実態調査」(2018年度調査)より抜粋・編集



前述の実態調査によると、雇用型テレワーカーの割合は16.6% (図表2)。業種別でみると、導入割合が最も高いのは情報通信業で39.8%です。不動産業は16.5%と全体とほぼ同じ割合ですが、普及はこれからという状況といえます。

## 差別化で優秀な人材集まる

株式会社ワンマンバンド(東京都荒川区、2011年6月設立)は、居住用・収益用中古戸建の売買を手掛ける不動産会社で、2013年6月の創業時からテレワークを導入しています。

坂田氏は、もともと外資系の情報通信会社に勤務しており、テレワークが日常的だったとのこと。起業する際に考えていたビジネスモデルにテレワークがマッチしていたことに加え、「創業したての小さな会社に優秀な人材を呼び込むためには、テレワークで差別化しようと考えました」と振り返ります。子育てによって退職した優秀な女性が多いということも念頭に、不動産の知識・経験ゼロでもテレワークを前提としたスキルを持つ人材を募集したところ、想定どおり子育て中の女性からの応募が多く集まったといいます。現在9人いる社員全員がテレワーク勤務で、このうち半数は子育て中の女性。2016年には総務省の「テレワーク先駆者百選」にも選ばれています。

## 追加支出は「そう多くはない」

テレワークのために同社が導入しているシステムは、勤怠管理や情報共有

にはチームコミュニケーションツール「Slack」、ビデオ会議などには「Zoom」など。書類はすべて電子化しクラウド上の共有サーバに保管しているので、各自のPCやスマートフォンからアクセス可能に。またクラウドPBX(インターネット環境を使って内線・外線通話や転送を行う機能)により固定電話回線を引く必要もありませんでした。「パソコンや携帯電話などは、普通の会社でも必要な設備ですので、追加支出はコミュニケーションツールの利用料とプリンターぐらい」(坂田氏)。また自宅のインターネット環境が必須になりますが、今は大抵の家庭にネット回線があるので、ほぼ問題ないとのこと。

勤務体制は完全フレックスタイムで、週1回の全体ビデオ会議以外は勤務時間であっても、子どもの送り迎えなどの用事があるときには、いつでも離席OK(社長承認前提)にしています。また取り扱う物件も北海道から九州と広範囲にわたるため、営業担当者は出張が多くなりますが、テレワークのおかげで出張先でも報告・データアップすることにより、直行・直帰で移動時間を短縮することができています。

## “人財”獲得に寄与

最初からテレワークだったため、社員から業務に関するトラブルや不満などが出ることはないとはいえ、「研修時に、先輩から(業務内容や手法などを)吸収することが難しかった」との声はあったそう。坂田氏も「教育の場面では、対面でのコミュニケーションが必要だと感じました」と言います。一方で、そういった部分を補うため、社員同士

でサポートし合う土壌が自然に生まれているということです。

またテレワークでは、家族の異動といった都合で退職する必要もありません。フレキシブルな勤務体制・勤務地を実現したことで、創業から今まで1人も離職者が出ておらず、“人財”の獲得に結びついています。今後も国内外に拠点を拡大する計画ですが、いずれもテレワークを条件に現地採用する予定にしています。

「テレワークは個人の自己管理能力が必要になりますが、一方で1カ所に皆が集まってコミュニケーションをとることは、大きなメリットがあります」と坂田氏。それらを踏まえた上で、「一度に導入しようとせず、できそうな業務やできそうな人からやってみるなど、できることから少しずつ広げていくとスムーズに導入できると思います」と助言します。厚生労働省のテレワーク導入の助成金制度([https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou\\_roudou/roudoukijun/jikan/telework\\_10026.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/roudoukijun/jikan/telework_10026.html))を活用することも1つの手かもしれません。



株式会社ワンマンバンド代表取締役の坂田憲一氏



# 法律 相談

Vol.50

Question



新型コロナウイルスの影響によって、当社の関与する不動産取引がほとんどなくなってしまい、売上が激減しています。会社を存続させるためには、従業員を解雇せざるを得ない状況なのですが、解雇が認められるのでしょうか。

## Answer

### 1. 要件を満たせば認められる

解雇が認められるためには、①人員整理が必要であること、②解雇を回避する努力を行ったこと、③解雇する人選に合理性があること、④妥当な手続きが行われることの4つの要件があります。この4つの要件を満たしていれば、解雇をすることができます。満たしていなければ、解雇することは認められません。

### 2. 整理解雇

使用者が経営上の必要性から人員を削減するために行う解雇を「整理解雇」といいます。整理解雇は、やむを得ない事業の都合がある場合だけに認められます。やむを得ない事業の都合があるといえるかどうかは、①人員整理の必要性、②解雇回

避努力、③人選の合理性、④手続きの妥当性という4つの要件（整理解雇の4要件）を満たさなければならぬというのが確立した考え方です（東京高判昭和54.10.29判時948号111頁）。

労働契約法には、「解雇は、客観的に合理的な理由を欠き、社会通念上相当であると認められない場合は、その権利を濫用したものとして、無効とする」と定められています（同法16条）。整理解雇の4要件を満たしていなければ、仮に解雇の通知をしたとしても、解雇に効力はありません。

### 3. 整理解雇の4要件

#### (1) 人員整理の必要性

労働者は、雇用関係が永続的かつ安定したものであることを前提として長期的な生活設計を立ててい

ます。解雇は、労働者から生活の手段を奪い、あるいはその意思に反して従来より不利な労働条件による他企業への転職を余儀なくさせることがあるばかりでなく、人生計画を狂わせることにもなります。したがって会社に「人員整理をする必要があること」が、整理解雇の最低限の要件です。

#### (2) 解雇回避努力

解雇は雇用調整の最終手段です。会社は、できるだけ解雇に至らない雇用調整の方法を取らなければなりません。新型コロナウイルス感染拡大によって会社の売上が激減したという事情があったとしても、会社が解雇を回避する努力をしていなければ、整理解雇を行うことはできません。上記東京高判昭和54.10.29では「事業部門に勤務する従業員を同一又は遠隔でない他の事業場にお

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）。マンション管理士試験委員。近著に『民法改正の解説』（2017年6月、住宅新報出版）など多数。



ける他の事業部門の同一又は類似職種に充当する余地がない場合、あるいは配置転換を行ってもなお全企業的に見て剰員の発生が避けられない場合であって、解雇が特定事業部門の閉鎖を理由に使用者の恣意によってなされるものでないこと」が必要であると論じています。

### (3) 人選の合理性

また、具体的な解雇対象者の選定が客観的、合理的な基準に基づき、公正であることを要します。恣意的に対象者を選ぶような解雇は認められません。

### (4) 手続きの妥当性

加えて、労働協約や就業規則に解雇協議条項がある場合はもちろ

ん、そうした規定がない場合でも、使用者は、信義則上、労働組合や労働者に対して、人員整理の必要性、解雇回避の方法、整理解雇の時期・規模・人選の方法などについて説明を行い、納得を得るために誠意をもって協議を行うことが求められます(水町勇一郎『詳解労働法』947頁 東京大学出版会)。整理解雇を行うとすれば、会社は従業員に対して、新型コロナウイルス感染拡大による会社経営に対する影響や、会社がこれに対してどのように対応したのかを丁寧に説明をしなければなりません。事前に人員整理がやむを得ない事情などを説明して協力を求める努力を一切しなかったような場合には、解雇の効力は否定されます(最判昭和58.10.27集民

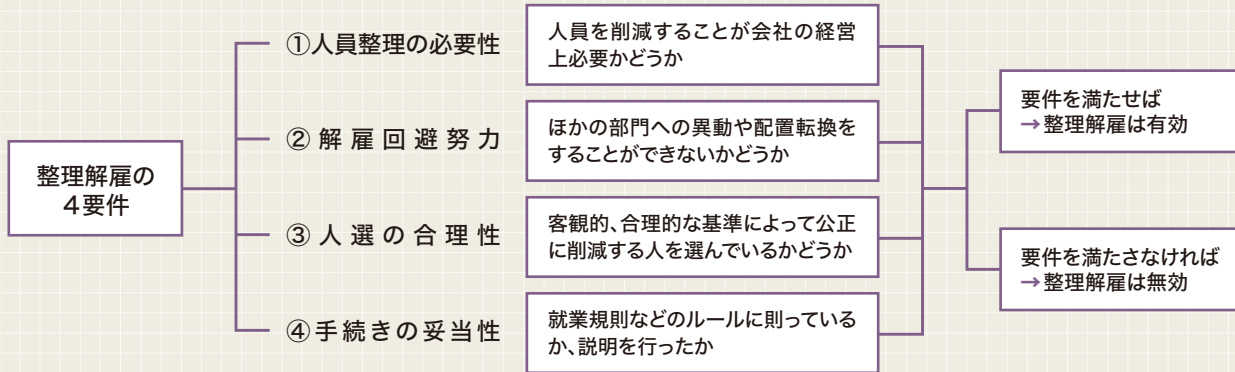
140号207頁)。

## 4. まとめ

新型コロナウイルスによって、人々の日常生活に計り知れない影響が及んでいます。私たちが知る限り、人の生存と経済活動に対するこれまでで最も重大な脅威であり、おそらくこれからこれ以上の深刻な問題は起こらないだろうと思われれます。

しかし、人の暮らしがルールによって成り立つという仕組みは、人の生存や経済活動がいかに関与される事態が生じて、守られなければなりません。厳しい状況の中にあっても、これまで先人が積み重ねてきたルールを適切に遵守していくのが、私たちの務めです。

図表1 整理解雇のための4要件



## 👉 今回のポイント

- 新型コロナウイルスによる社会生活への影響は深刻である。会社によっては、従業員の解雇を検討しなければならない事態に陥っている。
- 個別の労働者の事情によるのではなく、使用者が経営上の必要性から人員削減を行うためにする解雇を「整理解雇」という。
- 整理解雇には①人員整理の必要性、②解雇回避努力、③人選の合理性、④手続きの妥当性という4つの要件(4要件)がある。4要件を満たさなければ整理解雇は無効である。
- 多くの会社で売上げが激減し、存続が危ぶまれる状況にある。しかし、厳しい状況にあってもルールは守らなければならないのであり、法に則って事業を行うことは社会的な責任である。



# 税務 相談

Vol.32

## 所得税の不動産所得に赤字が生じた場合の損益通算の特例

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。



個人が借入金により建物(別荘等の生活に通常必要でない資産を除く)とその敷地を取得し、建物を賃貸している場合において、その不動産所得の金額に赤字(損失の金額)が生じたときの所得税の損益通算の取扱いについて教えてください。

### Answer

不動産所得の損失の金額のうち、土地等の取得に要した借入金の利子に相当する部分の金額は、他の所得の金額(黒字)と損益通算することができません。

#### 1. 不動産所得に係る 損益通算の特例の概要

##### (1) 損益通算とは

所得税の計算上、不動産所得、事業所得、譲渡所得または山林所得の金額の計算上生じた損失のうち一定のものについては、一定の順序にしたがって、総所得金額、退職所得金額または山林所得金額等を計算する際に給与所得など他の各種所得の金額から控除されます。これを損益通算といいます(所得税法69条)。

##### (2) 不動産所得に係る損益通算の特例

不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合において、その不動産所得の金額の計算上必

要経費に算入した金額のうち、不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地またはマンションの敷地利用権等の土地の上に存する権利(以下「土地等」)を取得するために要した借入金の利子の額があるときは、前述(1)にかかわらず、その借入金の利子の額に相当する部分の金額が生じなかったものとみなされ、不動産所得以外の所得の金額との損益通算をすることはできません(租税特別措置法41条の4)。

#### 2. 特例の対象となる 金額の計算方法

##### (1) 計算のあらまし

1. (2)の特例の対象となる「土地等を取得するために要した借入金

の額に相当する部分の金額」は、図表1の区分に応じ、それぞれに掲げる金額とされます(租税特別措置法施行令26条の6第1項)。

##### (2) 土地等と建物を一括して借入金で取得した場合の借入金の利子の計算

前述2.(1)において、同一の契約により、同一の者から土地等と建物を一括して借入金により取得した場合、その借入金の額がこれらの資産ごとに区分されていないこと等により、土地等と建物の別にその借入金の額を区分することが困難であるときは、これらの資産を取得するために要した借入金の額が、まず建物の取得の対価の額に充てられ、次に土地等の取得の対価の額に充てられた

ものとして、図表1の計算をすることができます(租税特別措置法施行令26条の6第2項)。

また、この場合における「土地等を取得するために要した借入金の利子の額に相当する部分の金額」は、図表2の算式により計算されます(租税特別措置法通達41の4-3)。

### 3. 計算例

前述2.に基づき、損益通算の対象とならない借入金の利子の額に相当する金額の計算例を示すと、図表3のとおりとなります。

図表1

- ①その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した、土地等を取得するために要した借入金の利子の額が、その不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額を超える場合  
→その不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額の全額(図表1-a参照)
- ②その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した、土地等を取得するために要した借入金の利子の額が、その不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額以下である場合  
→その不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、その不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した、土地等を取得するために要した借入金の利子の額に相当する部分の金額(図表1-b参照)

図表1-a 土地等の取得に要した借入金の利子の額が損失の金額を超える場合

図表1-b 土地等の取得に要した借入金の利子の額が損失の金額以下である場合

土地等の取得に要した借入金の利子の額	損益通算対象外	損失の金額
その他の必要経費	総収入金額	

土地等の取得に要した借入金の利子の額	損益通算対象外	損失の金額
その他の必要経費	損益通算 総収入金額	

図表2 算式

$$\text{その年分の土地等を取得するために要した借入金の利子の額} = \text{その年分の建物と土地等を取得するために要した借入金の利子の額} \times \frac{\text{土地等を取得するために要した借入金の額}}{\text{建物と土地等を取得するために要した借入金の額}}$$

図表3

- 土地の取得価額: 5,000万円(a)
- 建物の取得価額: 2,500万円(b)
- 借入金の額: 6,000万円(c)\*
- 借入金の利子の額: 240万円(d)

\*土地と建物を同一の者から借入金により一括して取得し、土地と建物の別にその借入金の額を区分することが困難である。

- ①土地の取得に要した借入金の額  
6,000万円(c) - 2,500万円(b) = 3,500万円(e)
- ②土地の取得に要した借入金の利子の額  
240万円(d) × 3,500万円(e) ÷ 6,000万円(c) = 140万円
- ③損益通算の対象とならない借入金の利子の額  
イ.不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額が80万円の場合  
80万円 < 140万円 ∴ 80万円  
ロ.不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額が200万円の場合  
200万円 > 140万円 ∴ 140万円

土地と建物を一括して借入金で取得した場合の借入金の利子の額の区分

建物の取得価額 2,500万円	建物の取得に係る借入金 2,500万円 利子の額 100万円	借入金 6,000万円 借入金の利子の額 240万円
土地の取得価額 5,000万円	土地の取得に係る借入金 3,500万円 利子の額 140万円	
	自己資金 1,500万円	

### 👉 今回のポイント

- 上記の不動産所得に係る損益通算の特例は、不動産の貸付規模の大小を問わず適用されます。
- サラリーマンが賃貸不動産を全額借入金で取得し、副業で不動産貸付業を行う場合、上記の不動産所得に係る損益通算の特例により、土地等の取得に係る借入金の利子の額が損益通算の対象外とされ、給与所得に係る所得税等が還付されないケースがありますので、注意が必要です。
- 不動産所得に係る損益通算の特例は、不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額(赤字)と他の所得(黒字)との損益通算を認めないというものです。したがって、その個人に係る不動産所得のうち、土地等の取得に要した借入金の利子があるために赤字となる不動産所得と、それ以外の黒字となる不動産所得がある場合には、不動産所得内での赤字と黒字の通算は認められます。

賃貸  
相談

Vol.32

## Question



アパート賃貸借が終了し、賃借人が退去した後の貸室を確認したところ、特に傷んだ箇所はありませんでした。その後、これまでと同様にクロス張替え費用とハウスクリーニング費用を差し引いて敷金返還金を振り込んだところ、賃借人から、貸室はきれいに使ったのだから敷金は全額返してもらいたいと要求されました。賃貸借契約書には、賃貸借が終了したときは貸室を原状に復して明け渡さなければならないときちんと規定されています。したがって、契約締結時と同じ原状に回復するために新品のクロスに張り替えたり、ハウスクリーニングをしたりするのは当然のことだと思います。原状回復が賃借人の義務であることが明記されていても、敷金を全額返還しなければならないのでしょうか。

## Answer

原状回復義務の内容については争いがありましたが、令和2年4月1日から施行された改正民法では、賃借人は通常損耗については原状回復義務を負わない旨が明文化されました。賃貸借が終了したとき、賃借人は貸室を原状に復して明け渡すと賃貸借契約に規定されている場合、賃貸人は通常損耗についての原状回復を賃借人に求めることができないことが明確にされました。ただし、民法の原状回復に関する規定は任意規定ですので、民法とは異なり、通常損耗について賃借人が原状回復義務を負うとの特約を設けることも認められます。その場合には、賃借人が負担する通常損耗の範囲が賃貸借契約書に具体的に明記されているか、そうでない場合は、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる等、通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であるとするのが最高裁の判例です。

## 1. 賃借人の原状回復義務の内容

改正前民法では、賃借人の原状回復義務の内容を規定した条文はありませんでした。このため、原状回復義務の内容については、「原状」という用語の国語的な語義からすると「元の状態」を意味しますので、元の状態、つまり賃貸借契約締結当時の貸室の

状態を指すものと考え、賃借人は、貸室内については、畳表や襖を張り替え、クロスも張り替え、ハウスクリーニングを施した状態にして明け渡すべきだとの契約実務も存在していました。

しかし、「原状回復」とは法律用語であり、単なる語義からのみ解釈されるわけではないのです。賃貸借契約は目的に従って使用収益されるものですから、契約で定めた目的どおりに使

用収益しても損耗が発生し、賃貸人はこれに対する賃料を受受していますので、いわゆる「通常損耗」については、既に賃料によりカバーされているものと解されています。この理を明らかにしているのが国土交通省住宅局で公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\*です。改正民法は、基本的にはこのガイドラインと同様に、賃借人は通常損耗について

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。

は原状回復義務を負わない旨を明文で定めました(改正民法621条)。

※賃借人の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、原状回復の費用負担のあり方について、一般的な基準をガイドラインとして取りまとめたもので、通常損耗を「賃借人の通常の使用により生ずる損耗等」(日照等による畳・クロスの変色等)と規定している。

## 2. 原状回復についての

### 改正民法の規定は任意規定

改正民法における原状回復についての規定は絶対的なルールというわけではなく、民法と異なる特約も有効であると解されます。したがって、賃貸借の当事者は、賃借人が通常損耗についても原状回復義務を負う旨の特

約をすること自体は可能です。

ただし、そのためには、最高裁が示した条件を遵守することが必要です。最高裁は、「建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別な負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により

説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる等、その旨の特約(以下「通常損耗補修特約」という)が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である」と判断しています(最高裁平成17年12月16日判決)。したがって、通常損耗について賃借人が原状回復義務を負う旨の特約を設ける場合は、その通常損耗の範囲を賃貸借契約書自体に具体的に明記し、賃借人がその旨を明確に認識できるようにすることが必要とされていることに留意してください。

#### 民法の原状回復に関する規定

賃貸借が終了したとき、賃借人は貸室を原状に復して明け渡すと賃貸借契約に規定されている場合、賃借人は通常損耗についての原状回復を賃借人に求めることができない。

→ただし、上記は任意規定のため、賃貸借の当事者は、賃借人が通常損耗についても原状回復義務を負う旨の特約(通常損耗補修特約)をすることは可能。

#### 通常損耗補修特約を付ける場合、最高裁(平成17年12月16日判決)が示した条件遵守が必要

##### 最高裁の条件とは

・賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を賃貸借契約書の条項に具体的に明記する。

もしくは

・賃借人が、賃借人の負担する通常損耗の範囲を口頭で説明し、賃借人がその旨を明確に認識した上で、合意する。



通常損耗補修特約を口頭で説明



明確な認識

と

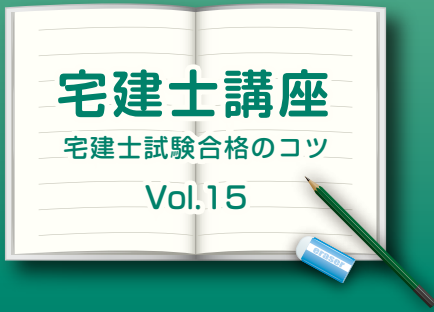
その認識に基づく合意

が必要



## 👉 今回のポイント

- 令和2年4月1日施行の改正民法で、賃借人は、通常損耗については原状回復義務を負わない旨が明文化された。
- 通常損耗とは、賃借人が賃貸借契約で定めた目的に従って使用収益し、通常の住まい方、使い方をしていても、発生すると考えられるものをいう(畳表がすれた状態、壁・クロスの自然的な劣化等)。
- 改正民法では、賃借人が原状回復義務を負うのは特別損耗についてであり、賃借人の故意、過失、善管注意義務違反となるような賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるものをいう。
- 改正民法の原状回復の規定は任意規定であるので、民法と異なる特約も認められるが、その場合には、賃借人が負担する通常損耗の範囲を具体的に賃貸借契約書に明記するか、賃借人が口頭で賃借人の負担する通常損耗の範囲を具体的に説明し、賃借人がそれを認識した上で合意することが必要である。



# 意思表示

権利関係1～民法1～

権利関係の学習の中心は民法です。民法は大規模な法改正(令和2年4月1日施行)があり、改正内容に基づいた出題は本年度試験が初めてとなるので、本年度の受験対策としては、改正点を押さえることが重要になってきます。それゆえ、この連載においても、重要な改正点を中心テーマとして試験合格のコツを示していきたいと思っています。今月号は「意思表示」を学習します。

## 意思表示

### (1) 詐欺

詐欺には、相手方が詐欺である場合と第三者(契約相手以外)が詐欺である場合の2つのタイプがあります。

詐欺による意思表示の効果	取り消すことができる
第三者との関係	取消し前の善意無過失※の第三者には取消しを対抗できない
第三者による詐欺	相手方が善意無過失の場合は <b>取り消すことができない</b>

**ポイント** 第三者が関係する場合について、法改正前は過失があっても善意であればよいとされていたのが、改正法では無過失も要求されるようになった。

※注意を払っていたが知ることができなかった状態であること。法律上、ある事実を知らないことを「善意」、知っていることを「悪意」といい、「過失」とは不注意、落ち度を指す。

### (2) 強迫

強迫にも、「相手方の強迫」と「第三者の強迫」の2つのタイプがありますが、強迫された場合は、第三者が善意でも悪意でも取消しを対抗できます。

強迫による意思表示の効果	取り消すことができる
第三者との関係	善意無過失の第三者にも取消しを対抗できる
第三者による強迫	相手方が善意無過失の場合も <b>取り消すことができる</b>

### (3) 心裡留保

心裡留保とは、冗談で契約するなど、当事者の一方がわざと真意と異なる意思表示をすることをいいます。民法では、原則として心裡留保による意思表示は有効としていますが、相手方が悪意もしくは善意有過失の場合は、無効となります。

心裡留保による意思表示の効果	原則:有効(表示どおりの効果が生ずる) 例外:無効(相手方が悪意または善意有過失の場合)
第三者との関係	<b>善意の第三者</b> に対しては無効を対抗できない

**ポイント** 善意(無過失までは要求されていないことに注意)の第三者を保護することが、改正法で条文化された(改正前は規定なし)。

### (4) (通謀)虚偽表示

本人が相手方と通謀(共謀)して虚偽の意思表示をすることを(通謀)虚偽表示といい、善意の第三者には、無効を対抗できません。

虚偽表示による意思表示の効果	無効
第三者との関係	<b>善意の第三者</b> に対しては無効を対抗できない

**ポイント** 第三者は善意であればよく、無過失までは要求されていないことに注意。



## 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。「マンガはじめで建物区分所有法 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。

## (5) 錯誤

## ① 原則

錯誤とは、勘違いのことをいい、以下の2つの条件を満たせば取り消せますが、善意無過失の第三者には取消しを対抗できません。

錯誤による意思表示の効果	①意思表示が <b>重要な錯誤</b> に基づくこと、② <b>重大な過失(重過失)</b> がないことの2つの要件を満たすときは、 <b>取り消すことができる</b>
第三者との関係	<b>善意無過失の第三者には取消しを対抗できない</b>

**ポイント** 改正前は錯誤による意思表示は「無効」とされていたのが、改正法では「取消し」となった。また、改正前は善意の第三者にも対抗できるとされていたのが、善意無過失の第三者には対抗できないことになった。

## ② 行為基礎事情(動機)の錯誤

行為基礎事情(動機)の錯誤とは、意思表示をする際の動機の部分における錯誤をいいます。例えば、今なら課税されないと考えて土地を売却する意思表示をしたが、実は課税される取引であったような場合です。このような錯誤は外部からはわかりにくいので、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されているときに限り、取り消すことができます。

## ③ 重過失があっても取り消せる例外

法改正により新設された部分です。錯誤による意思表示をした者に重過失があっても、下記のいずれかの場合は例外的に取り消すことができます。

- ① 相手方が表意者に錯誤があることを知り、または重過失によって知らなかったとき
- ② 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき

論点の確認と  
知識の定着を



過去問を解いてみよう！

【Q1】 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。Bは、第三者であるCから甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約を締結した場合、AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Bは本件売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。(H23年 問1)

【Q2】 AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備えた。Aの売却の意思表示には、意思を欠く錯誤があり、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものである場合、Aに重大な過失があったとしても、AはBに対して、錯誤による意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。(R元年 問2改題)

👉 こう考えよう！  
＜解答と解き方＞

Answer 1  
✗

【解説】 第三者による詐欺の場合、相手方が善意無過失のときは取り消すことができないが、相手方が悪意のときは取り消すことができる。

Answer 2  
✗

【解説】 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、原則として意思表示の取消しをすることができない。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.12

IoTが引き起こす  
ビジネスの大変革

「IoT」という言葉が数年前にブームになりましたが、まったく身近になった感じがしない読者も多いのではないのでしょうか。結局は、ビッグデータやAIと同じように、単なる流行言葉だったのではないかと。それは、半分正解で半分間違っています。今回はIoTが抱えるビジネスの根本的な課題と、それを解決した先に見える大きなマーケットについて説明します。



01

IoTはなぜ  
普及しないのか？

読者のみなさんに質問です。身の回りにスマートロックやスマート家電といったIoT機器はどのくらいありますか？ おそらく、1つもない方が多いのではないのでしょうか。スマートフォンがこれほどまでに普及したのに対して、IoTはまだほとんど普及していないと感じています。一方、産業用はかなり普及しています。例えば、町の自動販売機にはほとんどSIMが入っており、ネットで在庫状況を管理できたり、ガスメーター等の検診も、検針員が直接現地に行かなくてもネットで確認できたりします。産業用の普及に比べて、エンドユーザー向けのIoTサービスの普及が遅れるのには、IoTが抱える大きなビジネス上の問題が潜んでいます。

02

IoTは維持費が  
かかる「サービス」

IoTは、インターネットに接続することでその力を発揮します。しか

し、接続するIoTサービスは、必ずランニングコストがかかります。少し専門的な話になりますが、インターネットにつながる際、その玄関ともいえるサーバーが必要です。サーバーは、毎月の維持管理にとってもお金がかかります。昔は毎月数百万円以上かかったサーバー維持費ですが、AmazonやMicrosoftなどが、安価なクラウドサーバーサービスを提供し始めてから、今では毎月数十万円程度にまで抑えられるようになりました。しかし、IoTサービスを利用するユーザー数が増えると、毎月のランニングコストはどん

どん膨れ上がります。また、サーバー（クラウドサーバーも同様）は、一度用意すればそれでおしまいではなく、常にメンテナンスを続けないと、ある日突然止まってしまう手間のかかるものなのです。

IoT製品を世に出したメーカーは、最初は機器が売れて収益が上がったとしても、その製品をユーザーが使い続ける限り、月額維持管理費を払い続けなければなりません。そのため、その費用を初期の機器代にのせるか、月額費用を別途徴収するかを考える必要があります。今まで売り切りだった家電製品・

図1 IoT機器とコストのバランス



IoT機器は、サーバー維持費が毎月かかるため、従来の家電製品等と異なり、コストが増える

住宅設備とは大きく異なります。また、万が一、メーカーが倒産してしまった場合、せっかく買ったIoT機器が、よくて単なる家電、最悪の場合はまったく使えない代物になります。インターネット通信しか解錠手段のないスマートロックなどは、ほとんどガラクタです。そのため、IoT機器のメーカーにとっては、将来に向かってのコスト負担、消費者にとっては将来に向かっての機器が無駄になるリスクがつきまとうことが、IoTが抱える根本的な課題です(図1)。

### 03 IoTが生み出す ビジネスチャンス

では、どのようなビジネスモデルであれば、上記の課題は解決できるのでしょうか。最も相性がいいのは、定額課金型サービス、いわゆるサブスクリプションモデルです。毎月一定額を課金することで、サービスを継続的に受けられるもので、AmazonPrime、NetflixなどのITサービスや、携帯電話料金、電気やガスなどのインフラ、ウォーターサーバーや食材配達など、幅広い分野で採用されるビジネスモデルです。そして、もっとも古くからあるサブスクリプションモデルは、不動産の家賃です。今でこそ「サブスク」とかっこよく略されるようになりましたが、家賃や管理費の徴収は、すべてこのビジネスモデルです。家電を購入しようとする一般消費者にとって、サーバーを維持管理するための月額課金が追加されることは、たとえそれが月100円であっても抵抗があるものです。一方、家賃などの毎月の支払い習慣があるものに対しては抵抗がありません。IoT機

器が普及するとしたら、不動産の家賃や携帯電話料金など、すでに定額の支払いの文化が根付いているものに寄り添って発展していくのが、最も近道といえます。

私もライナフで、過去にスマートロック単体で月額課金をする道を何度となく模索しましたが、鍵に対して月額を支払うという、これまでになかった支払い習慣を作ることには容易ではなく、市場に受け入れられませんでした。一方で、スマートロックだけではなく、IoTを使って不動産価値全体を上げるようなサービスに対しては、月額課金を受け入れてもらえる確かな手ごたえを感じています。IoTは、新しいサービ

スを作るための補助輪であり、手段だということを、ぜひ覚えておいてください。「高齢者の孤独死を防ぎたい」「忙しい共働きの世帯に時間を届けたい」「よりオシャレな一人暮らしを提案したい」、そういった目的を実現するための方法として、家事代行や見守り、洋服のレンタルなどがあり、それらをより手間なく実現するための手段として、IoTの活用があります(図2)。

インターネットを皮切りに激変してきたこの20年間。これからの20年は、IoTがビジネスを激変させていくことでしょう。IoTを制するものがビジネスを制する。そんな時代になることを、私は確信しています。

図2 新サービスを提供するうえで手段となるIoT



スマートロック等のIoT製品の活用で、不在時に荷物の宅配や家事代行等のサービスを提供している賃貸マンションもある

株式会社ライナフ 代表取締役

滝沢 潔

1982年生まれ。神奈川県出身。三井住友信託銀行で資産運用相談、不動産投資セミナーの講師などに従事した後、不動産向けシステム開発会社の株式会社ライナフを設立。不動産投資を24歳から始め、4棟のビル・マンションのオーナーとなる。1級FP技能士、一般財団法人不動産テック協会理事、不動産証券化協会認定マスター。





物件調査のノウハウ Vol.15

不動産物件調査技術の基礎 ～役所調査編～

## 道路の種類と管理者の調べ方

不動産物件調査では、道路調査を避けて通ることはできません。道路には様々な種類があり、ほとんどの場合、取引対象物件の敷地の前にあります。十分、その性質を知っておくことが、敷地と道路の関係を特定するうえで、重大なカギとなります。今号は、道路法上の道路の基本的なポイントについて述べます。

### “公衆用道路”は “公道”とは限らない

道路調査の開始は、法務局で公図の道路部分に地番が付されている場合、道路部分の登記事項証明書を取得することから始めます。地番のない道路は、原則、国有地扱いとなるため、市に移譲済みかどうかは、道路管理の担当課で確認します。

登記事項証明書を取得してから最初に確認することは、所有者の欄です。「〇〇市」「〇〇県」「建設省（国土交通省）」などの公共の行政機関の名前が記載されているかどうかを見ます。公共機関であれば、いわゆる“公道”ということになります。一方で、表題部に“公衆用道路”と記載されていることがあります。登記事項証明書の表題部の地目の欄にそう書かれていることで、「前面道路は公衆用道路ですので『公道』です」とお客様に伝えてしまう人がいます。

ここに、大きな問題があります。登記官の事務手続きを規定するための不動産登記事務取扱手続準則第68条には、「次の各号に掲げる

地目は、当該各号に定める土地について定めるものとする。この場合には、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとする」とあり、田から雑種地までの23個の地目について、用語の定義が定められています。同条第21号の“公衆用道路”は、「一般交通の用に供する道路（道路法による道路であるかどうかを問わない。）」とされています。つまり、道路法の高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道にこだわらないのです。このため、個人が所有する“私道”でも“公衆用道路”と登記されることもあります。そうすると、“公衆用道路”と表示されていたとしても、私道ならば“公道”とはいえません。このことが最初の大切なポイントです。

### “認定公道”と “認定外公道”の違い

所有者が行政機関である場合の“公道”の場合、道路法から見ると、“道路である”場合と“道路ではない”

場合があります。市道と呼ばれるものは、道路法上、路線名、起点、終点、重要な経過地道路などを定めて、議会の議決を得て、市道に認定されます。この市道は“認定公道”といえます。一方、行政機関が所有している“公道”であっても、いまだ、市道に認定されていない道路があります。これらは、“認定外公道”といえます。

### 将来、認定される道路と 財産処分される道路

認定外公道には、「今はまだ、市道に認定されていないけれど、いずれ、将来、市が認定するかもしれない道路」があります。その中には、維持管理が可能な条例で定めた「条例指定道路」（ポイント1）があり、「市長は、条例により路線を指定したときは、その路線の名称、起点、終点、法定外道路の区域などの事項を告示しなければならない」（千葉市の例・法定外道路条例第3条第1項）などとされています。この道路は、市道認定されている道路に準ずる道路であるため、「認定はされていないが条例指定された道

路」で、しっかりした道路です。

一方、認定外公道のうち、「道路は確かに存在するが、どこかの民家の下に入り込み、現況は、位置、形さえも確認できないなど、将来的にも市

道に認定できる見込みが全くない道路」があり、これは道路の財産として市が保有しているものの、管理や利用の見込みがないなどの場合、「市が財産放棄する可能性」のある道路

もあります(ポイント2・3・4)。

このように、道路の種類や性質を確認することは、道路調査の基本であり、敷地と道路の関係を特定するための重大な情報となります。

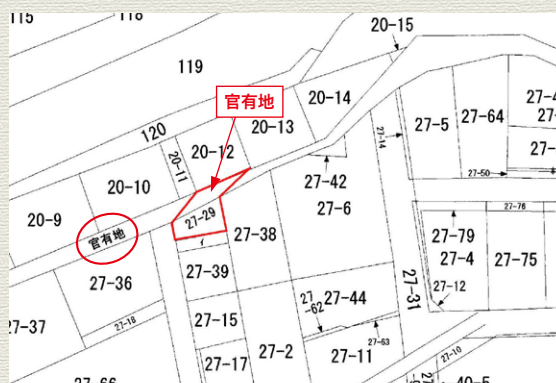
### ポイント1

下の写真のように、目視では何の変哲もない普通の認定道路に見えますが、この道路は、市道に認定されていない「条例指定道路(認定外公道)」です。



### ポイント2

この公図の地番「27-29」にはアパートが建築されていますが、この敷地には官有地という「認定外公道」が含まれています。将来的にも、道路になる見込みがない土地です。



### ポイント3

ポイント2の公図の道路部分(官有地と記載された道路)は、おおむね下の写真の赤い点線部分の位置で、「認定外公道」のままアパートの敷地に利用されています。



### ポイント4

ポイント2、3の認定外公道は、下の空中写真の部分に位置しており、現在のアパートの敷地に利用されています。



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.15

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 タイ編②

# タイの不動産投資マーケットの 動向と特徴

個人投資家の方々が海外での不動産投資を検討する際、バンコクを中心としたタイは候補にのぼりやすい国の1つです。今回はタイ(バンコク)の不動産投資マーケットの動向や特徴についてご説明します。

武内 朋生

一般財団法人日本不動産研究所国際部参事。あさひ銀行(現りそな銀行)、公益財団法人国際金融情報センターを経て、当研究所入所。東京支所(現東京事業部)、特定事業部、海外留学を経て現職。不動産鑑定士、MAI(米国不動産鑑定士)、不動産証券化協会認定マスター、シンガポール国立大学MBA(不動産専攻)。



### 1. 不動産投資マーケットとしてのバンコクの特徴

バンコクは東南アジアの新興国の中で都市鉄道が最も発達している国の1つであり、今後も多くの新路線の開通が予定されています。駅周辺では商業施設などの利便施設が開発され、賃貸マーケットにおいても駅に近い物件は人気が高くなる傾向があります。また、不動産投資を検討する際に、どのような層をテナントとして想定するかは重要なポイントですが、タイではエリアごとの居住者層が比較的明確で想定賃料等のデータ収集も容易です。このようにバンコクではエリアの特色や発展の方向性が比較的把握しやすく、不動産投資家の人気が高い要因の1つとなっています。

### 2. バンコクのコンドミニウムマーケットの動向

当研究所が実施している国際不動産価格賃料指数調査によると、2014年10月から2019年10月まで

の5年間に於いて、マンション価格指数は約17.9%、マンション賃料指数は約11.5%上昇しています(図表1)。当該指数は調査対象地点の平均値であり、エリアによってはこれよりも上昇率が高いところもあります。また、2014年のクーデターの影響で、2015年と2016年の上昇率は緩やかであった一方、市況が回復した2017年と2018年は高い上昇率となっており、市況によって異なります。直近(2019年10月)においては、2019年4月に施行された住宅ローンのLTV規制\*の影響により、半年前からの価格変動率は0.5%と若干減速しています。

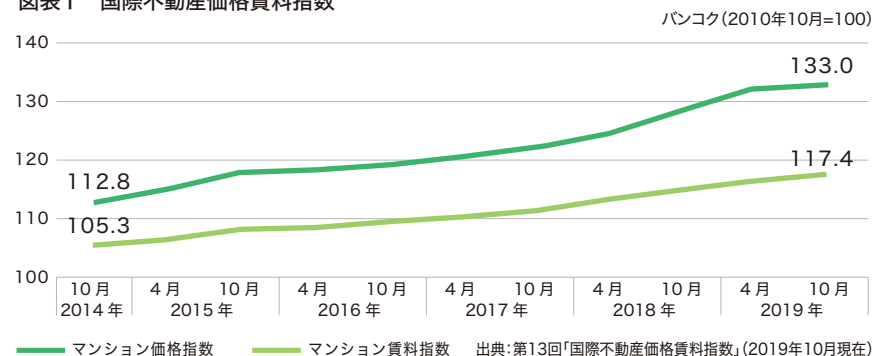
\*LTVはLoan to Value(住宅資産価値に対するローンの比率)の略で、LTVの上限を定め、頭金払いを義務付けた規制。

図表2は、2019年10月時点においてバンコクを100とした場合の日本および東南アジア諸国の高級住宅の価格水準の比較です。バンコクは東南アジア諸国の中では最も価格が高いものの、東京・大阪との比較においては依然として割安であることがうかがえます。

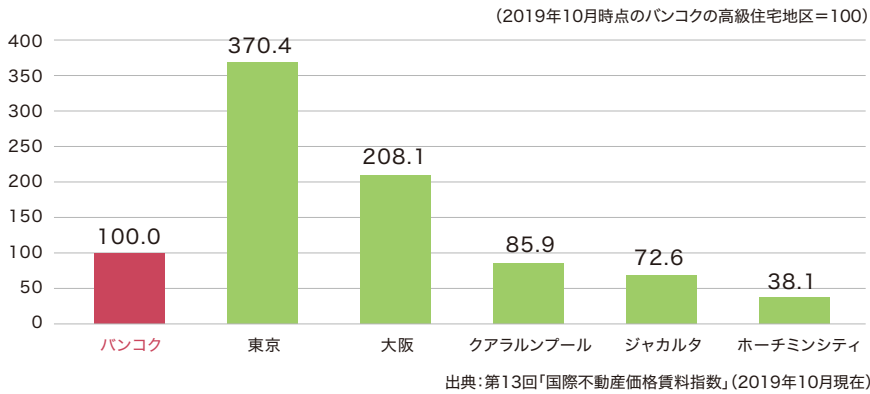
### 3. 独特の市場慣行

タイの住宅マーケットを理解するうえで重要な鍵となってくるものが、「ゲンガムライ」と呼ばれる竣工前の転売行為です。タイのコンドミニウム販売においては竣工前から「プレセール」(予約販売)を行うことが通

図表1 国際不動産価格賃料指数



図表2 マンション/高級住宅(ハイエンドクラス)の価格水準の比較



常で、購入希望者はこの段階で契約を締結し、物件価格の1~2割程度を頭金等として竣工までに支払います。その後、竣工時に残代金を支払って決済し所有権を移転しますが、予約販売時の契約によって得た「購入する権利」は転売(リセール)することが認められています。コンドミニアムは竣工に向けて価格が上昇することが通常ですので、竣工までの間にこの権利に利ぎやをのせて転売することで転売益を得ることが可能となります。これが「ゲンガムライ」と呼ばれる竣工前の転売行為で、転売に成功した場合には少ない自己資金で利益を得ることができます。一方、転売ができずに契約をキャンセルする場合には、支払った頭金等は没収となるため、「ゲンガムライ」を行う購入者はこのリスクを覚悟しなくてはなりません。また、自ら使用することを目的とした「実需」の購入者も、予約販売の段階で契約することは可能ですが、残代金決済のために住宅ローンの利用を予定している場合、ローン利用の可否は決済直前までわからないことが通常です。予約販売開始時点から竣工までは約1~2年かかり、その間に状況が変わることもあるため、金融機関は竣工直前までローンの諾否を決定しない

のです。このため、決済直前になってローンが借りられないことが判明した場合に、契約キャンセルによって頭金等を没収されるリスクがあります。実需に基づく購入者は、このリスクを避けるために竣工直前に住宅ローンを申し込み、資金計画を確定させたうえで契約を締結することが多いようです。しかしこのタイミングでは、いい住戸は既に売れていることが多く、場合によっては「ゲンガムライ」によって転売されている住戸を購入することになります。逆に「ゲンガムライ」による購入者にとっては、こうした実需購入者が「出口」としての売却先となります。このため、表向きはプレセール段階で完売となったはずのプロジェクトが、実は購入者の大半が「ゲンガムライ」狙いの人々で、民間の不動産ウェブサイトではリセール物件として大量に売られていることもよくあります。

#### 4. 市場慣行を踏まえた投資戦略

このように、バンコクのマーケットにおいては人気の高い物件は実需に基づく購入希望者だけではなく、投資・投機的需要者からも注目が集まり、購入希望が集中する傾向があ

ります。日本から投資する場合においても、投資クライテリア(投資基準)に合致した物件が見つかった場合には、プレセール開始後できるだけ早く予約販売の契約を締結することが必要で、迅速に意思決定をしなければなりません。

一方、投機的需要者による「ゲンガムライ」は常に成功するわけではありません。竣工前、引渡し(代金決済)が迫ってくると、思ったような値段で転売できなかった購入者が契約キャンセルを避けるべく、割安な価格で「投げ売り」をすることもありますので、このタイミングを待つのも1つの戦略です。

なお、「ゲンガムライ」自体は違法ではなく、日本からの投資家もこれに挑戦することは可能ですが、最近ではバンコクの日系仲業者も積極的には勧めていないようです。理由としては、「ゲンガムライ」で利益を得るためには値上がりが見込める物件を見分ける「目利き力」や、プレセールが始まった段階ですぐに契約をするフットワークの良さが必要ですが、現地にはない場合はこれらの点でハンディを負ってしまうためです。また、転売に失敗した場合には頭金等を放棄して契約をキャンセルするか、残代金を支払って決済するかを選択肢がありますが、外国人はタイで住宅ローンを利用することが難しいため、残代金を支払う自己資金がない場合には、頭金等の放棄による契約キャンセルしか選択肢はありません。転売がうまくいくかどうかはその時点での市場の動向にも大きく左右されるため、相応のリスクを伴います。

今回は日本人がバンコクで投資物件を購入する際に留意すべきことについて説明します。

# 新機能満載！ ラビーネット のご紹介



新民法対応の  
Word版が  
公開されました！

# 民法改正に伴う 各種重要事項説明書・契約書の Word版公開と利用上の注意点

令和2年4月1日施行の民法改正に対応した書式について、これまでExcel版とラビーネット契約書類作成システム版を公開していましたが、5月よりWord版の書式も公開しました。

なお、民法改正により、重要事項説明書・契約書・関係書式については、新民法対応書式を利用する必要があります。旧民法対応書式を利用して契約取引等を行った場合、トラブルが発生するおそれがありますので利用しないようお願いいたします。

## I. 各種重要事項説明書・契約書のWord版の公開

### ◆Word版の公開について

5月よりWord版を公開いたしました。

ダウンロード方法やExcel版との違いについて改めてお知らせいたします。

### ◆Word版のダウンロード方法

Word版の書式を利用するには、

- ①ラビーネットにアクセスし、契約書・書式集（ダウンロード版）をクリック。
- ②売買編または賃貸編をクリックし、「条件にあった書類」もしくは「書類一覧」から、ダウンロードしたい書式を選択。

新民法対応版書式 (2020.4.1~)

16-1.一般仲介用/土地建物/売買代金固定

Excel Wordのデータをダウンロード出来ます

書式のダウンロード時には、必ず「名前を付けて保存」を選択し、保存先として「デスクトップ」を指定してください。「開く」を指定した場合は、動作不具合が生じる場合があります。

書式ダウンロード

重要事項説明書・不動産売買契約書を作成する際は、「不動産売買契約書類記載マニュアル」をこちらから参照し記載をしてください。「全国住所データ（名称・所在地リスト）」についてはこちらから参照してください。

重要事項説明書・不動産売買契約書

Excel Wordのデータをダウンロード出来ます

重要事項説明書

Wordのデータをダウンロード出来ます

不動産売買契約書

Wordのデータをダウンロード出来ます

重要事項説明書・不動産売買契約書 表紙

Wordのデータをダウンロード出来ます

- ③Word版は、重要事項説明書・契約書・表紙等にアイコンが分かれているため、それぞれをダウンロードする。



- ④重要事項説明書の「Wordダウンロード」のアイコンをクリックすると、上のようなWord書式がダウンロードされる。

### ※ダウンロード時の注意事項

「Microsoft edge」での書式ダウンロードの際は、ダウンロードのアイコン上で「右クリック」→「対象をファイルに保存」の順に保存を行ってから、入力をしてください。

上記操作で保存が行われない場合は、「Internet Explorer」または「Chrome」をご使用ください。



## ◆Excel版とWord版の違い

Excel版とWord版の特徴

Excel版	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1ファイルに重要事項説明書・契約書・関連書式が格納</li> <li>・重要事項説明書に入力した内容が、契約書や関連書式の同様の項目に自動的に入力(二重入力が不要)。</li> </ul>
Word版	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変更履歴の保存やコメントの挿入の操作・確認がしやすい。</li> <li>・改行や表の行を増やしても印刷レイアウトが崩れにくい。</li> </ul>

## Ⅱ.各種重要事項説明書・契約書の利用上の注意点(ダウンロード版、再掲)

### ◆契約書・書式集(ダウンロード版)

Excel版やWord版の重要事項説明書・契約書をパソコンにダウンロードして利用している場合、保存しているファイルは旧民法対応書式の可能性があります。必ず新民法対応書式のファイルであることを確認の上、ご利用いただくとともに、常に最新版の書式をご確認いただくようお願いいたします。

#### ○新民法対応書式ファイルと旧民法対応書式ファイルの見分け方

##### (1)ファイル名で見分ける

新民法対応書式は、ファイル名が「〇〇-1」や「〇〇-2」のように、「書式番号 - 数字」形式となっています。

※例 旧:11.一般仲介用/土地/売買代金清算(測量)  
新:11-1.一般仲介用/土地/売買代金清算(測量)

##### (2)フッターで見分ける

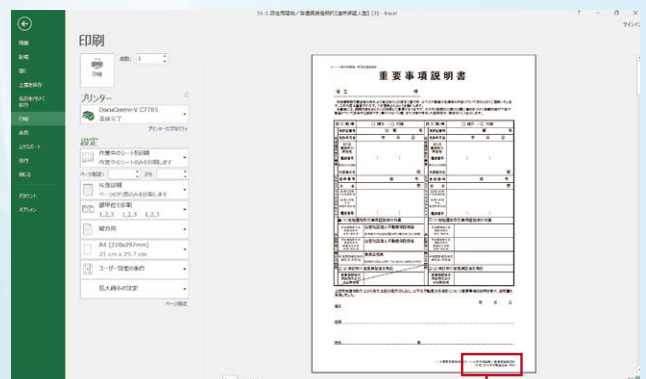
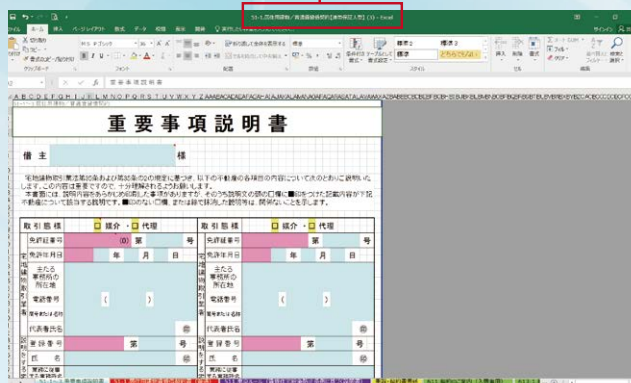
各書式のフッター部分に「(公社)全日本不動産協会 '2004」と記載があります。書式を開き、印刷プレビュー画面の右下をご確認ください。上記フッター以外は旧民法対応書式ファイルになります(2020年6月1日現在)。

ご利用の際は間違いないようお願いいたします。

【印刷プレビューの開き方】(バージョン等により文言や画面が異なる場合があります)

- ①Excel版やWord版の該当ファイルを開き、画面左上の「ファイル」をクリック。
- ②印刷をクリック。
- ③印刷プレビューが表示される。プレビュー画面右下を確認。

(1)ファイル名が「51-1.」のように「書式番号 - 数字」形式になっているのは、新民法対応書式



(2)フッター部分が「(公社)全日本不動産協会 '2004」となっているのは、新民法対応書式

## 鹿児島県本部

REPORT

### 鹿児島市と「町内会加入促進に関する協力協定」を締結

令和元年12月25日(水)、鹿児島県本部は鹿児島市役所にて、鹿児島市と町内会加入促進に関する協定の締結式を執り行いました。

鹿児島市内の780ある町内会への加入率は53.6%で年々減少しているなか、入居世帯に「住みよいまち」にするための町内会活動を紹介するリーフレットを配り、加入率の向上に協力します。

安心安全に暮らすことのできる地域コミュニティを実現するために連携して取り組んでまいります。



中央が森市長、左が福山鹿児島県本部長

## 兵庫県本部

REPORT

### 阪神支部の親睦会を実施

兵庫県本部阪神支部は、令和2年1月23日(木)、武庫川のほとりに建つ温泉旅館・ホテル若水の和食レストラン「山茶花」にて、新年会を兼ねた支部親睦会を開催しました。

悠々と水が流れる武庫川と、川の向こうに宝塚大劇場を望み、少し贅沢な気分になりながら美味しい料理と酒をいただきながら会員間の親睦を深める良い会となりました。



22名が参加した親睦会

REPORT

### 第4回法定研修会(特別研修会)を実施

兵庫県本部は、令和元年度第4回法定研修会を1月23日(木)阪神会場、1月30日(木)姫路会場、2月4日(火)神戸会場にて開催しました。講義内容は以下のとおりです。

1. 「土地開発コンサルタントからみる土地取引上の注意点」  
講師：株式会社西日本エンジニアリング代表取締役の加藤充晴氏
2. 「トラブルの起きない不動産広告について」  
講師：公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会 担当者
3. 「トラブルの起きない重要事項説明について」  
講師：ウインクルム法律事務所 担当者



1月23日  
阪神会場の法定研修会



1月30日  
姫路会場の法定研修会



2月4日  
神戸会場の法定研修会

神奈川県本部は、令和2年1月15日(水)県本部研修室において令和元年度第9回宅地建物取引士法定講習を実施しました。題目は以下のとおりです。

- ①民法等関係法令と紛争事例及び実務上の留意事項  
講師:弁護士
- ②宅地建物取引士の使命と役割に関する事項  
講師:(一財)不動産適正取引推進機構 職員
- ③法令改正及び実務上の留意事項  
講師:(一財)不動産適正取引推進機構 職員
- ④税制改正と紛争事例及び実務上の留意事項  
講師:税理士



講師:千木良弁護士



講師:(一財)不動産適正取引推進機構の室岡氏



講師:佐藤税理士



法定講習の様子

講義終了後、宅地建物取引士証を交付しました。

なお、全日の宅地建物取引士法定講習では他県登録の方も受講できますので、ぜひご参加ください。

## ① 協会からのお知らせ Information

全日会員の皆様におすすめていたします!! 取扱い代理店募集中!!  
「賃貸住宅総合保険」・「テナント総合保険」を発売

### 商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)全額出資の全日グループの少額短期保険会社です!!
- 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
- 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償、自殺も補償!! ※賃貸住宅のみ
- 保険料精算は都度口座振替方式!! 代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!!  
全国ほとんどの都銀、地銀、信金、信組で対応可能(振替手数料無料)!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく全国一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収証作成事務はお手持ちのパソコンでOK!!
- 事故受付専用コールセンターで24時間専門スタッフが安心対応!!
- 事故後のスピーディーな保険金のお支払い!!
- 緊急時 24 時間安心駆け付けサービスが無料で付帯!!



全日ラビー少額

※賃貸住宅用

手数料 **51%** **41%**

※テナント用

TRAが全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様にぜひ代理店登録をしていただけますようお願い申し上げます。詳しくは下記にお問い合わせください。

代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社  
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館7階

☎03(3261)2201

[受付時間]月~金曜日/9:30~17:30 土日祝日・年末年始除く

<http://z-rabby.co.jp/> 全日ラビー 検索

## 不動産業に関する“改正民法”を「eラーニング」で学ぼう！

### ～全日保証eラーニング研修システムのご案内～

2020年4月1日より施行された改正民法の解説講義を「eラーニング」で公開しました。ぜひご利用ください。



#### 特徴

- 1) 弁護士が改正民法を解説！
- 2) 売買編と賃貸編の学習コンテンツを用意！
- 3) 講義はQ&A形式で説明！
- 4) 講義は基礎から応用まで網羅（賃貸編）！
- 5) 全日契約書（賃貸）の条項も解説！

#### 2020年[講義内容の抜粋]

##### ◆売買編

【問8】瑕疵担保責任に関する改正はどのようになっているのか？

【問15】仮に、売主の契約不適合責任を特約で排除した場合、改正前民法でいうところの「知って告げざりし瑕疵」があった場合にはどうなるのか？

##### ◆賃貸編

【問6】定期借家の再契約の場合、再契約に適用される民法は改正前？改正後？

【問26】民法改正を踏まえた原状回復について、全日の契約書はどのようになっているか？

【問27】これまでの賃貸借契約の連帯保証人の約定は、民法が改正されると変更が必要になるか？

**解答・解説が気になる方は「全日保証eラーニング研修システム」へアクセス！**

### ●受講はラビーネットから！（アクセス概要）

ラビーネットトップ画面（ログイン後）



<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>  
ラビーネットのIDとパスワードでログイン。

会員情報を登録後に「研修受講はこちら」ボタンをクリック！



メインメニューから受講したい講義メニューにアクセス！



#### ご注意

- ①ラビーネットのIDが不明な方は、所属の本部またはサブセンターにご確認ください。
- ②受講設定や操作方法は、本システム掲載のマニュアルをご確認ください。

# Initiate Member

# 新入会員名簿

[令和2年4月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	アルファ都市設計 株式会社	
	札幌市	株式会社 COWCOW HOME	
	札幌市	株式会社 ジェイ・エッチ・ティー	
	札幌市	株式会社 茶木平工務店	
	札幌市	株式会社 Terrace Home	
	札幌市	株式会社 ブルーテック不動産	
	北広島市	まるのいえ	
	札幌市	株式会社 りんこう	
	青森県	弘前市	株式会社 プラスワン
	北津軽郡	有限会社 三浦建設	
福島県	郡山市	オプトハンスプランニング 株式会社	
	白河市	緑川不動産	
栃木県	宇都宮市	アース開発 株式会社	
	足利市	マル葉不動産 株式会社	
	日光市	有限会社 リアルエステート未来	
群馬県	伊勢崎市	株式会社 この街	
	高崎市	合同会社 ダイサワ	
埼玉県	加須市	川島プロパティーズ 株式会社	
	草加市	株式会社 glee	
	富士見市	たちばな不動産 合同会社	
	さいたま市	TSマネジメント 株式会社	
	春日部市	株式会社 ファーストレジデンス	
千葉県	越谷市	合同会社 ライフ住まいる	
	松戸市	株式会社 SDH	
	市川市	株式会社 市船ハウジング	
東京都	君津市	Kプラス 株式会社	
	松戸市	株式会社 タクシン	
	千代田区	アークリッチ 株式会社	
	荒川区	株式会社 REマネジメント	
	立川市	株式会社 相栄	
	港区	株式会社 アイデル・インベスト・パートナーズ	
	北区	株式会社 アイティーエフ	
	青梅市	アイ・プラン 株式会社	
	千代田区	アクシスモーション 株式会社	
	国分寺市	株式会社 アステパン	
	品川区	株式会社 アスノバ・デザイン	
	世田谷区	合同会社 アソリウス	
	足立区	合同会社 アップルホーム	
	港区	株式会社 アルファクロス	
	港区	Ampersand 株式会社	
	新宿区	株式会社 イータイム	
	大田区	合同会社 ITO商店	
	渋谷区	インパクト・リアルティ 株式会社	
	世田谷区	株式会社 INVICTUS	
	千代田区	株式会社 アイティエスティ	
	港区	有限会社 営和地所	
	港区	株式会社 エーアンドシー総合事務所	
	目黒区	エーケーリアルティ 株式会社	
	豊島区	株式会社 AZWAY	
	千代田区	株式会社 エージェント	
	町田市	エスケーエージェンシー 株式会社	
	台東区	Estatex 合同会社	
	品川区	株式会社 エス・ライフ	
	文京区	江田建設 株式会社	
	渋谷区	eggtata 株式会社	
	目黒区	株式会社 EDINA	
	港区	緑住販 株式会社	
	文京区	エムアイ 株式会社	
世田谷区	株式会社 エムケー・アンド・カンパニー		
西東京市	エムブリッジ 株式会社		
墨田区	株式会社 GardenHome&I		
葛飾区	合同会社 確光		
練馬区	株式会社 カミエ		
新宿区	行政書士福丸国際法務事務所		
文京区	株式会社 クロスシェア		
荒川区	株式会社 KSSession		
板橋区	株式会社 KM不動産		
渋谷区	株式会社 ケーズプロパティ		
目黒区	株式会社 K. doors		
大田区	株式会社 KENTY不動産		
港区	株式会社 ケントラスト		
港区	コスモホールディングス 株式会社		
世田谷区	合同会社 THIRD PROJECT		

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	三鷹市	Saikyo Estate 株式会社
	北区	サガンシティ 株式会社
	江東区	サンポイント 株式会社
	港区	株式会社 ジーディーアセットマネジメント
	品川区	ジェットコネクト 株式会社
	新宿区	合同会社 新宿不動産
	荒川区	株式会社 新世紀不動産
	江戸川区	株式会社 杉山住宅サービス 株式会社
	港区	株式会社 スタジオ・エス
	立川市	STAGE WORKS 株式会社
	新宿区	株式会社 スペースマーケット
	品川区	スリーエステート 株式会社
	世田谷区	株式会社 世田谷リアルエステート
	八王子市	株式会社 大地建設
	世田谷区	株式会社 大明商事
	大田区	株式会社 TazSia
	豊島区	垂水堂建物販売 株式会社
	港区	株式会社 T-TAX
	渋谷区	株式会社 diff
	世田谷区	株式会社 東輝リアルエステイト
	北区	株式会社 とみん信用保証
	杉並区	株式会社 トリニティ
	足立区	株式会社 似鳥型枠
	港区	株式会社 ネクスプラス
	千代田区	万方インターナショナル 株式会社
	豊島区	PR office 株式会社
	港区	株式会社 B-Bridge
	足立区	有限会社 日ノ出不動産
	中央区	株式会社 ファミリアパートナーズ
	墨田区	株式会社 風土
	中央区	株式会社 FUJIKEN
	世田谷区	株式会社 ふたご不動産
	世田谷区	株式会社 HOLY
	杉並区	合同会社 botanhome
	中央区	マーカーリーアセットマネジメント 株式会社
	目黒区	株式会社 マサムネ
	千代田区	マニエグループ 株式会社
	千代田区	株式会社 マンセイ社
	西東京市	株式会社 ミツ星Inc.
	豊島区	株式会社 ミリネグローバル
	中野区	株式会社 ラクセル
	渋谷区	株式会社 ラディッツインバスター
港区	リーガル賃貸保証 株式会社	
練馬区	RINKI 株式会社	
港区	株式会社 LINQS	
港区	ルイ・コーポレーション 株式会社	
神奈川県	横浜市	株式会社 プライムハウジング
	伊勢原市	株式会社 みずたまハウジング
新潟県	新潟市	株式会社 アルーツ
	新潟市	株式会社 愛幸堂
富山県	高岡市	吉国建設 株式会社
石川県	かほく市	どうエステート
長野県	松本市	株式会社 リプレスPlanning
岐阜県	岐阜市	株式会社 林企画
	伊東市	株式会社 アスカ
静岡県	田方郡	株式会社 宇山五三郎商店
	三島市	株式会社 中村不動産
	静岡市	リオンエステート 株式会社
愛知県	名古屋市	株式会社 アトワンス
	豊田市	ARIGATO PROPERTY 株式会社
	名古屋市	株式会社 イフト不動産
	名古屋市	株式会社 STYプランニング
	名古屋市	株式会社 K・Sコーポレーション
	名古屋市	synesthesia
	知多郡	株式会社 八商
	名古屋市	株式会社 FORIE
	日進市	株式会社 安本家
	江南市	ラディック 株式会社
名古屋市	ランドシャーク 株式会社	
滋賀県	大津市	有限会社 豊心プロパティーズ
	大津市	House 4U
京都府	京都市	SRS 株式会社
	宇治市	株式会社 ホームエース

都道府県	市区町村	商号名称	
京都府	京都市	楽海ホーム 株式会社	
	大阪府	大阪市	INASAssociates 株式会社
		大阪市	株式会社 AUREO
		大阪市	Achromatic 株式会社
	吹田市	at	
	大阪市	株式会社 ABANK	
	東大阪市	株式会社 いえナビ	
	大阪市	株式会社 ウェルホーム	
	大阪市	株式会社 EST	
	吹田市	株式会社 夷工務店	
	高槻市	株式会社 M's.Design	
	大阪市	株式会社 エムワイアセットパートナーズ	
	大阪市	L&L商事不動産 株式会社	
	大阪市	株式会社 大阪住宅販売	
	大阪市	OPEN 株式会社	
	大阪市	株式会社 岡田電気	
	大阪市	株式会社 家法不動産	
	大阪市	合同会社 カロール	
	大阪市	Key Entrance 株式会社	
	大阪市	株式会社 キュートナ	
	大阪市	株式会社 GLADIO	
	大阪市	ケイリアルティ 株式会社	
	大阪市	コマ不動産	
	大阪市	株式会社 幸コーポレーション	
	大阪市	JNR 株式会社	
	大阪市	女子建築設計 株式会社	
	大阪市	株式会社 住SUMU	
	大阪市	株式会社 SEVEN TWO GOLD	
	富田林市	株式会社 高槻建設	
	枚方市	合同会社 伊達不動産販売	
	豊中市	田中千代子不動産	
	大阪市	天成国際 株式会社	
	大阪市	東方商事 株式会社	
	大阪市	久瑞 株式会社	
	大阪市	株式会社 松元工務店	
	大阪市	株式会社 纏工ステート	
	大阪市	MINTIA 株式会社	
	大阪市	株式会社 ユウキ	
	高槻市	ライストラスト 株式会社	
	大阪市	株式会社 ライフスタイル	
大阪市	ラクセイ 株式会社		
大阪市	株式会社 レプラスワールド		
兵庫県	神戸市	株式会社 あつみ事務所	
	西宮市	株式会社 コアライズ	
奈良県	明石市	ディー・クリエイト 有限会社	
	姫路市	株式会社 LIBERTE	
奈良県	株式会社 大昭		
和歌山県	和歌山市	ST不動産	
鳥根県	松江市	株式会社 BANET	
	出雲市	有限会社 白澤園	
岡山県	出雲市	有限会社 森山組	
	倉敷市	株式会社 アールイープロジェクト	
	倉敷市	株式会社 コスモ住宅	
広島県	岡山市	株式会社 モアスマ	
	広島市	株式会社 KOUKEN	
	広島市	株式会社 フォーユークワークス	
	広島市	株式会社 ブローズ	
	福山市	株式会社 LAND MARK	
山口県	防府市	株式会社 はなぎ	
愛媛県	松山市	株式会社 アースプラン	
	松山市	アシストライフ	
	松山市	株式会社 HR	
	松山市	レオン	
長崎県	長崎市	行政書士鼻崎法務事務所	
	大村市	株式会社 コムスハウス	
熊本県	熊本市	有限会社 シリフ	
	熊本市	株式会社 リリーフ	
鹿児島県	薩摩川内市	株式会社 ing開発	
	那覇市	株式会社 青葉総合開発	
沖縄県	那覇市	安里駅前不動産 株式会社	
	那覇市	株式会社 アルチェハウジング	
	宜野湾市	株式会社 天和	
名護市	やがじ不動産		

# 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。

## 新型コロナ対応

### “入居遅延証明書”様式を公開

ローン減税緩和、59団体に通知

国土交通省は5月1日、住宅ローン減税等の適用要件緩和措置を受けるための「入居が遅れたことを証する書類」の様式を作成、公表した。関連税制法が4月30日に公布、施行されたことを受けたもので、併せて同日付で、住宅関連団体や都道府県に対して同措置および同様式についての通知を送付している。

同措置は、新型コロナウイルス感染症の影響で住宅部材の供給が滞り、住宅ローン減税等の適用要件を満たせないおそれがあるため、入居期限の要件を緩和したもの。同措置の適用を受ける場合には、同感染症の影響で入居が遅れたことを証明する書類を税務署に提出する必要がある。

#### ●書類は事業者が作成し、住宅取得者に提供

今回公表された様式は、この“入居遅延証明書”のひな形として、該当する住宅の施工等契約事業者向けに作成されたもの。住宅ローン減税と同減税の3年間の延長措置のほか、既存住宅取得時に耐震改修を行った場合の不動産取得税特例措置等について、それぞれ入居遅延の「申告書兼証明書」様式を提示している。

またこれらの書類は事業者が作成し、住宅取得者に提供する必要がある。そのため同省は、該当する住宅取得者が円滑に同緩和措置を受けられるよう、住宅・不動産関係団体に文書で通知。同緩和措置を各団体の会員事業者に対して周知徹底すると共に、顧客に対しても確実に案内されるよう、「特段の配慮」（同通知より）を要請している。

同省住宅局の担当者によると、要請対象は住宅生産

団体連合会、不動産協会、全国住宅産業協会、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、不動産流通経営協会など全59団体。戸建て住宅やマンション、宅建業関連のほか、リフォーム業者が多く加盟する建設関連など、幅広い分野の業界団体に通知した。

（『住宅新報』2020年5月12日号より抜粋・編集）

## “非対面”営業続々

### 積極企業がコア業務を進化

春の賃貸市況

実内覧をせずにインターネット上の広告画像閲覧のみで契約を決める消費者動向はこれまでも広がってきたが、新型コロナウイルスの影響により、足元の繁忙期でもその特徴が一層顕著になったようだ。各社が繁忙期に向き合った非対面ニーズへの対応を紹介する。

#### ●入居の延期・中止が約3割

ライフ（井上高志社長）は、全国の「ライフホームズ」加盟店企業に対し、新型コロナに関する意識調査を実施（3月9～12日、4月6～12日）。4月調査では企業活動へ影響が出ている割合は全体の91.7%で、3月調査の70.5%から拡大。特に賃貸仲介、賃貸管理の事業者には、3月に入って増加した具体的影響を聞くと、「入居の延期・中止」が最多（全体の約3割）となり、「家賃値下げの相談・交渉」「家賃支払い遅延の連絡・相談」も2割近くの事業者が増えたと回答。新型コロナによる失業や収入減少に直面し、家賃の支払いが困難になっている状況がわかった。

#### ●非対面需要におけるオンラインツールの活用

同社ではこれらの調査・分析と共に事業者支援を開

始。新規申し込みがあった加盟店に対し、非対面接客が可能となる「オンライン相談／オンライン物件見学／IT重説」を無償提供している。その結果、「既存会員の積極活用に加え、新規利用も一部に進んだ」（同社）とし、3月実績は「相談・物件見学」の合計が2月対比で約5倍、「IT重説」は1.7倍に増加。「オンライン接客の普及には新規会員の手間や難しさという先入観を取り払うことが必要」（同社）として、無償提供期間を9月末まで延長することを決めた。更に売買領域ではオンライン相談が可能な物件の情報提供を4月27日に始めるなど、ユーザー向けの非対面サービスも拡充した。

いえらぶGROUP(岩名泰介社長)も、「WEB接客」機能を新規導入する不動産会社に対して無償提供をいち早く打ち出した。「大手はもちろん、今まで積極的ではなかった中小不動産会社からも問い合わせが増えた」（同社）と事業者の意識の変化を受け止める。4月以降、RPAで不動産会社の業務効率化を図る「らくらくロボシリーズ」を随時発表しており、リモートワークを促進する狙いだ。

不動産会社の対応はどうか。神奈川県川崎市で賃貸仲介・管理業を営むエヌアセット(宮川恒雄社長)は4月10日、来店不要の部屋探しサポート「リモートレント」を

実装。同社の管理物件において①物件の内見、②申し込み、③契約前の重要事項説明、④契約のプロセスをすべて遠隔で可能にした。国内外からの転入者が多い地域性のため従来も一部遠隔サービスで対応してきたが、非対面需要が高まった状況を受けて本格化した。

アットホームラボ(株)の磐前淳子氏は、今後の賃貸市況のポイントに「不要な転居の見送り」「トップシーズンの平準化と長期化」「非対面ニーズへの対応」を挙げる。更に1人のユーザーが不動産会社に対して問い合わせ、訪問する件数が減少している傾向に触れ、「消費者は絞り込みを行っている。対面接客が減少し、現地見学や来店者数が減少するだろう。不動産情報サイトの中で多くを発信する現代では、不動産会社にはプロとしてのエリア説明、情報提供が求められる。具体的には透明性と正確性、独自性の3点だ」と分析する。

アットホームにおいても、AIによる音声認識で物件確認の電話に自動応答する「スマート物確」を在宅勤務中でも可能とするリモートワークオプションの提供を開始したばかり。事業者側の業務効率化を図ると共に、コア業務として注力すべき領域で何を提供するか。その対応が差別化のポイントとなるはずだ。

(『住宅新報』2020年5月12日号より抜粋・編集)

## お知らせ

## 第56回全国不動産会議栃木県大会の中止について

本会では、全国不動産会議栃木県大会の開催に向けて、地元栃木県本部を中心に準備をすすめてきましたが、新型コロナウイルス感染症の収束への先行きが不透明であり、参加者に対する十分な感染対策がとれないことなどを総合的に勘案し、大会の開催中止を決定いたしましたので、お知らせいたします。

何卒ご理解のほどお願い申し上げます。

### 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

#### ● 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 2020年6月号

令和2年6月15日発行

重要

全日ステップアップトレーニング

# eラーニングで改正民法を学ぼう!

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【民法改正解説編】

### 【売買編】民法改正が売買実務に及ぼす影響

- 第1章 民法の債権法改正の概要
- 第2章 民法改正が売買実務に与える影響の概要
- 第3章 手付解除
- 第4章 危険負担
- 第5章 契約不適合責任(瑕疵担保責任)
- 第6章 債務不履行

### 【賃貸編】民法改正が賃貸実務に及ぼす影響

- 第1部 民法の債権法改正の概要
  - 第1章 債権法改正総論
  - 第2章 改正法の施行日(適用対象の契約)
- 第2部 民法改正が賃貸実務に与える影響
  - 第1章 賃貸建物の一部滅失等による賃料減額
  - 第2章 敷金(保証金)
  - 第3章 修繕
  - 第4章 原状回復
  - 第5章 不動産賃貸借と保証人

※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、起こりやす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。
- 行政機関からの連携・告知**  
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。
- 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も関しても先取りしてお伝えします。改正に伴うポイントや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。
- 不動産開業の手引き**  
不動産開業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! ▶

