

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

1

JANUARY
2021

[巻頭特集1]

今、注目のまち、兵庫県西宮市

[特集2]

犯罪や災害からまちを守る
「地域BWA」という通信網

[法律相談]

決済期日が延期された場合の
ローン条項の効力

[不動産トラブル事例と対処法]

建物賃貸借契約の
更新をめぐるトラブル

[物件調査のノウハウ]

区画整理の
賦課金調査の仕方

[海外不動産事情]

マレーシア編
新型コロナ禍後の住宅と
不動産のマーケット市況





公益社団法人
公益社団法人
不動産保証協会
理事長
原嶋 和利

謹んで新春のお慶びを 申し上げます

会員の皆様、また各界の皆様には、日頃より本会の運営に多大なるご理解とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

振り返りますと、令和の時代となって初めて迎える晴れやかな新年を寿ぐ傍らで、「新型コロナウイルス」なる耳慣れない感染症のニュースが届き始めたのが丁度一年前のことでした。それからというもの、桜の季節に想いを致すことすらできぬほど急速に感染が拡大し、爾来、この窮めて厄介なウイルスは、地球規模で人々の生活様式を一変させるほどの猛威を奮い続けています。

我が国でも、それまでの賑わいが幻であったかの如く繁華街から瞬く間に人の姿が見えなくなりました。その結果、飲食業界、観光業界をはじめとして産業全体が大きな打撃を受け、我が不動産業界にあってとりわけテナントビジネスを中心に大きな混乱がもたらされたのはご存知のとおりです。

そうした中、9月には新内閣が発足し、「新しい生活様式」に根差した景気対策が進められたこともあり、先月発表された日銀短観では、各企業規模とも製造業が2期連続で改善するなど足元の業況判断には前向きな点が見られたほか、日経平均株価に至ってはコロナ禍以前の水準を大きく上回り、およそ29年半ぶりにバブル崩壊後の最高値を更新しました。他方、非製造業にあっては宿泊や飲食などのいわゆる対人接触型サービスを中心に全ての企業クラスで先行きの見通しが悪化するなど、いまだ慎重な見方が必要とされています。

本会におきましても、史上初めて6月の定時総会を書面決議として代議員の招集を見送ったほか、10月の全国不動産会議栃木県大会や全国一斉不動産無料相談会といった公益事業の柱となるイベントをやむなく中止するなど、これまで厳しい運営を強いられました。それでも5月には、目標に掲げておりました会員数3万2千社を見事に達成し、さらにその勢いのまま今や3万3千社も目前に迫るなど、このコロナ禍にあってもしっかりと組織の拡大を実現しております。これも会員皆様が日々真摯に業務を行っておられることで、歴史ある「全日」ブランドにさらに磨きがかかっていること、そして地方本部の役職員各位が弛まぬ会員サービスを続け、魅力ある組織づくりを推進しておられることの賜物であります。皆様のご尽力に心より感謝を申し上げます。本年も一般社団法人全国不動産協会（TRA）と連携しながら全日グループ一丸となって会員皆様の事業を力強く支援して参ります。

また、昨年4月には「全日中期ビジョン」の理念を具体的な施策へと結実させるため、本会に専属する研究機関として

新たに「全日みらい研究所」を設立いたしました。その皮切りとして、今や国家的課題となった空き家問題を取り上げ、これについて宅建業者としての視座から課題を洗い出し、さらにその処方を示すため「全日空家対策大全」を発表いたしました。空き家が増えれば地域は活気を失い、まちそのものが衰退するのは自明の理であります。したがって、空き家の適切な管理・処分を行うことは地域社会に対する極めて公益的な働きかけであるといえます。この大全では、こうした宅建業者の地道ながら公益性に富んだ取組みに光を当て、そこに今までの枠組みにはない新たな公的支援を行うべきであることなど6つの提言を行っています。このように、同研究所では、全国3万2千有余の会員の知見を活かし、その成果を広く社会に還元することを目的としております。本年も引き続き公益的視点に立って、会員及び社会双方にとって有益な研究に邁進する所存です。

そして、昨年末に発表された与党税制改正大綱におきましては、本会がかねてより要望して来た住宅ローン控除における床面積要件の緩和が盛り込まれるに至りました。コロナ禍の影響もあり、国民に多様な住まい方、そして多様な働き方が広がる中で、若年世代からシニア世代まで幅広い購買層によるコンパクトマンション需要を後押しするものとして熱い期待を寄せております。本年も消費者保護という本会設立以来変わらぬ理念のもと、不動産流通の活性化と国民の豊かな住生活の実現に向けた政策提言に取り組んで参ります。

さて、冒頭にも述べましたとおり、我が国のみならず世界全体がコロナ禍の非常なる難局に面していますが、そうした中にも、社会は決して停滞するばかりではなく、卓抜した智慧と技術によって新たなイノベーションを生み出しています。この半年余り、「DX（デジタルトランスフォーメーション）」という言葉を目にすることが俄かに増えたのとおり、我が国の産業構造は大きな変革の時を迎えています。このように時代が移ろう過渡期こそ、しっかりと地に足を着けながら慧眼をもって時流を捉えることが必要となります。敷衍して申せば、まさに組織が持つ真の力が試される時機にあるともいえます。これまでも増して“ALL JAPAN”である我が全日グループの強みを生かして、全国の会員皆様とともに新しい時代を切り拓いていくことを願ってやみません。

皆様にとりまして、本年が実り多き素晴らしい一年となりますこと、そして皆様のご健勝と益々のご発展を祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。



国土交通大臣
赤羽 一嘉

令和3年という新年を迎え、 謹んで新春の御挨拶を 申し上げます

昨年9月に菅内閣が発足し、引き続き国土交通大臣の任に当たることとなりました。本年も国土交通行政に対する皆様の変わらぬ御理解と御協力を宜しくお願い申し上げます。

現在我が国は、昨年からの新型コロナウイルス感染拡大により社会経済や国民生活へ甚大な影響を受けており、国難とも言える状況に直面しております。加えて、毎年のように全国各地で発生する大規模な自然災害による深刻な被害の発生や、少子高齢化、人口減少による地方の過疎化の進行など多くの課題に直面しているところです。

これらの影響は、テレワーク、ワーケーションといった働き方の変化や2拠点居住、地方移住といった住まい方の変化をもたらし、ひいては、国民一人一人の人生の価値観そのものが大きく変わることも予想されます。事実、東京からの転出人口が、転入人口を上回る現象が5カ月連続で続いていることも、予兆の1つだと思われます。

このような大きな変化に対応し、国土交通省本来の使命である「国民の命と暮らしを守る」ための国土交通行政を遂行するため、生活様式の変化に対応した「新たな日常」を実現し、日本の活力につなげていけるよう全力で取り組んでまいります。

令和3年度税制改正においては、住宅ローン減税について、契約期限と入居期限を1年延長し、令和4年末までの入居者に控除期間13年の措置を適用するほか、住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充や、これらの特例に係る床面積要件を50㎡以上から40㎡以上へと緩和する等の措置を講じたところです。

予算上の措置としても、令和2年度第3次補正予算案に、高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行するグリーン住宅ポイント制度を盛り込みました。

また、令和3年度は、土地の固定資産税の評価替えの年であり、新型コロナウイルス感染症の影響により、経済状況、事業者の経営環境及び家計の所得環境が悪化する中、固定資産税の負担増が収束後の経済の力強い回復の支障となるおそれがあります。

そこで、令和3年度税制改正において、土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置等を3年間延長す

るとともに、令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据え置くこととなりました。

デジタル化については、インフラ・物流分野等におけるDX（デジタル・トランスフォーメーション）や関連する取組を推進してまいります。

空き家対策については、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、個々の地方公共団体が行う指導・助言、行政代執行等の措置や、空き家の除却・利活用等に対する支援などに積極的に取り組んでいるところです。さらに、空き家等の流通・マッチングや再生を図るため、「全国版空き家・空き地バンク」の活用を促進し、空き家の利活用・流通促進に取り組んでまいります。

また、昨年法制化した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」におけるサブリース規制の新たなルールについて、建設・不動産などの関係業界や賃貸住宅のオーナーの方々への周知を徹底し、サブリース契約をめぐるトラブルの未然防止を図るとともに、本年6月予定の賃貸住宅管理業登録制度のスタートに向けた準備をしっかりと進めることで、サブリースを含む賃貸住宅管理業の適正化を図ってまいります。

所有者不明土地等問題への対応は、防災・減災の観点からも重要です。このため、昨年3月に成立した改正土地基本法等に基づき、具体的施策を着実に展開してまいります。今後は、改正土地基本法において明確化された土地の適正な「管理」に関する理念等について周知を進めるとともに、所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる管理不全の土地・低未利用土地対策等について、地方自治体や関係団体、有識者等の土地に関連する様々な方々の意見を伺いつつ、平成30年に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の施行後3年経過の見直しのタイミングに向けて、必要な制度の拡充や見直しについての検討を進めてまいります。

本年も「現場主義」を徹底し、諸課題に全力で取り組んでいく所存です。国民の皆様の一層の御理解、御協力をお願いするとともに、本年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを心から祈念いたします。

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。

令和2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	3社	3件	10,260,000円
認証(条件付認証)	3社	3件	10,200,000円
保 留	0社	0件	
否 決	0社	0件	
令和2年度認証累計	18社	18件	59,074,635円



(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。



COVER PHOTO

西宮神社 笹福

福の神えびす様を祀る神社は全国各地にあるが、その総本社が西宮神社。毎年1月10日の大祭を十日戎(とおかえびす・えべっさん)といい、西宮神社では宵えびすから残り福の3日間での年の商売繁盛を祈願する人びとがお参りし、福娘から小判や米俵などの吉兆をつけた福笹をこの参拝客たちに授かる。西宮では、この十日戎が終わってからお正月が明けるといわれる。

02 年頭のご挨拶

原嶋 和利 理事長

03 新年のはじまりに当たって

赤羽 一嘉 国土交通大臣

04 保証のお知らせ

特集1

06 今、注目のまち、兵庫県西宮市

“地域再生”を実現させ人が「集い、住まう」まちは関西屈指の注目エリアに

特集2

10 犯罪や災害からまちを守る 「地域BWA」という通信網

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 決済期日が延期された場合のローン条項の効力

弁護士 渡辺 晋

<売買仲介営業>

14 空き家再生(リフォーム付き中古戸建て)ビジネスの魅力

船井総合研究所 小寺 伸幸

<賃貸管理ビジネス>

16 コロナ禍で変わる部屋探し

ideaman 今井 基次

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

18 権利関係

行政書士 植杉 伸介

連載

<不動産トラブル事例と対処法>

20 建物賃貸借契約の更新をめぐるトラブル

TM不動産トラブル研究所 村川 隆生

<物件調査のノウハウ>

22 区画整理の賦課金調査の仕方

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

24 新型コロナ禍後の住宅と不動産のマーケット市況

日本不動産研究所 松浦 康宏

その他

26 全日保証eラーニング研修システムのご紹介

28 協会からのお知らせ

30 新入会員名簿

31 地方本部の動き

“地域再生”を実現させ、 人が「集い、住もう」まちは 関西屈指の注目エリアに



巻頭特集 1

今、注目のまち - Vol.7

にしのみやし

西宮市

[兵庫県]

再開発中に起きた阪神・淡路大震災

不動産会社が実施する「住みたい街」ランキングで、常に名前が挙がる西宮市ですが、その中でもとりわけブランド化されているのが“ニシキタ”の愛称で親しまれている阪急電鉄の西宮北口駅周辺です。西宮北口駅の歴史は古く、誕生は神戸本線が開通した大正9年。翌年に今津線の西宮北口と宝塚を結ぶ路線が、大正15年には西宮北口ー今津駅間が開通します。これにより、東西を走る神戸本線と南北に走る今津線が直角に平面交差する交通網(図1)が完成。駅を中心にこのエリアは発展していくことになります。

西宮北口駅周辺は昭和初期になると、住宅地の分譲開発が始まり、商店街や市場も開設され、約220店が軒を連ねる市内有数の商業エリアとして賑わいました。しかし、時代とともに市場や商店街は衰退。地域一帯の建物は古い木造低層住宅が多く、道路の大部分が細街路だったこともあり、消防活動が困難になるなど課



阪急神戸本線を走る阪急電車

阪神・淡路大震災を乗り越え、復興を果たし、平成20年には中核市に指定された西宮市。同市はいま、西宮北口駅周辺を中心に住みたい・憧れのまちとして注目を集めています。



図1
西宮市には阪急電鉄・JR・阪神電鉄の3路線が通っており、どの路線からも神戸・梅田・大阪などの都心まで20分以内での移動が可能

題も山積していました。そこで再開発の話が持ち上がり、市と住民が再開発準備組合を設立。ただ、借地や借家が多いことから再開発は思うように進みませんでした。そんな中、平成7年1月17日に阪神・淡路大震災が起こります。神戸や淡路島の壊滅的被害の状況は頻繁に報道されたこともあり、多くの人がその惨劇を知ることとなりましたが、西宮市の被害については詳細を知らないという人も多かったようです。被害状況を見ると、死者は1,000人をゆうに超え、倒壊家屋は61,238世帯(平成10年5月末時点)。西宮北口駅周辺は、瓦礫の山が連なりゴースタウン化したといえます。

復興を遂げまちは魅力あふれるエリアに

西宮北口駅周辺を語る際、駅を中心に路線が東西と南北に交差していることから北東、北西、南東、南西の4地区に分けられますが、震災の被害が特に大きかったのは、木造住宅が残っていた駅の北東地区だったといえます。同地区は真っ先に復興事業が開始され、平成13年に保健福祉センター、消費生活センター、図書館などの公共施設のほか、100を超える専門店が入居する商業施設「アクタ西宮」が完成します。南東地区には阪急西宮スタジアムがありましたが、震災を機に解体。跡地には、西日本最大級のショッピングセンターとなる「阪急西宮ガーデンズ」が平成20年にオープンします。敷地面積は7万㎡で、270ほどの店舗と阪急百貨店のほかシネコンや大型スーパーが入居。「阪急西宮ガーデンズ」の完成は、西宮北口駅周辺のブランド化に大きく貢献し、開業と同時にまちは活気が満ちあふれるようになります。そし

図表1 兵庫県全体と西宮市の人口動態

	平成22年	平成27年	令和2年	人口増減数
兵庫県	558万8133	553万4800	543万8891	-14万9242
兵庫県西宮市	48万2640	48万7850	48万7455	5210

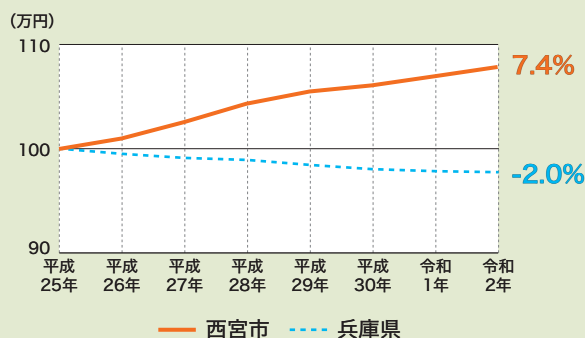
平成27年国勢調査と令和2年9月1日時点の人口から算出

図表2 西宮市の住戸数の推移

区分	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
世帯数	146,650	159,920	179,650	196,580	234,090	212,450
住戸総数	168,420	195,220	202,020	218,730	257,140	237,610
住宅総数	167,830	194,760	201,660	218,480	257,020	237,240

出所:平成30年住宅・土地統計調査

図表3 住宅地の公示地価



西宮市の人気は、人口動態を見ても歴然です。兵庫県全体の人口が減少していく中で西宮市の人口はここ10年で増加(図表1)。同様に、住宅戸数の推移や公示地価を見ても人気を如実に表しています(図表2、3)。

て、南西地区は、新たに整備された駅前ロータリーにシェルター型のバスターミナル(南東地区から移転)が設置され、周囲には中央公民館やホールが入った再開発ビル「プレラにしのみや」や商業施設、高層タワーマンション、大型フィットネスクラブなどが建設されます。その中でも注目されたのが、震災前から都市核に位置付けられていた「兵庫県立芸術文化センター」でした。大きな苦しみを背負って生きる地域の人々を、芸術文化で支える「文化復興のシンボル」としていまも市民に勇気を与えています。被害の少なかったのが北西地区で、閑静な住宅街とともに関西学院大学や神戸女学院大学が集まる文教地区としての機能をいまも維持しています。

奇しくも震災の前、都市整備の時に掲げた“商・住・遊”の機能を備えたまちづくりの方針は、震災後に実現したことになります。



西宮北口駅北東地区の被災状況(北口町2番)
写真提供:西宮市情報公開課



西宮北口駅の顔「阪急西宮ガーデンズ」



JR西宮駅すぐ位置する「フレンテ西宮」



西宮北口周辺の復興のシンボル「アクタ西宮」



福男選びで全国に知られる西宮神社



川沿いにある「武庫川サイクリングロード」



高校野球の聖地「阪神甲子園球場」

新たなランドマーク建設に向けて

西宮市は昔から「ふたつのへそがある」といわれているように、阪急電鉄の西宮北口駅周辺とは別に、もうひとつJR西宮駅・阪神西宮駅周辺を中心とした都市核があります。そのエリアには市役所などの公共施設やえびす神社の総本山・西宮神社があるほか、文化7(1810)年に創建された今津灯台、「酒どころ・西宮」の歴史をいまに伝える博物館、史跡などが点在しています。歴史情緒あふれる場所柄の一方で、JR西宮駅の南側は「フレンテ西宮」などの商業施設が集積するエリアとなっています(震災後の再開発)。

しかし、近隣の南西地区には民設の西宮市東地方卸売市場(昭和9年開設)といった老朽木造建築物が密集する地域があり、建物の不燃化、耐震化への対応や広場などの都市基盤施設が十分に整備されていないことから、新たに再開発が進められる予定となっています。この事業は市の新たなランドマークの建設を目指し、大阪万博が開催される令和7年の完成を目指しています。



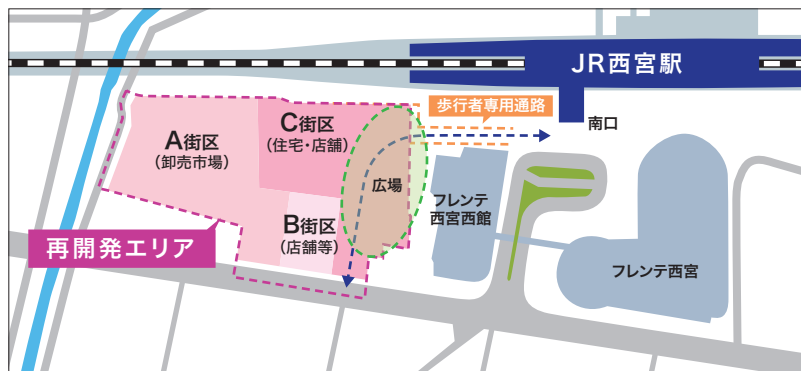
現在の西宮市東地方卸売市場の様子

地域差の中で魅せる不動産業の力

再開発の波は主要駅周辺にとどまらず、少し場所が離れた武庫川エリアでも進んでいます。

その状況をよく知る武庫川住研の鈴木治郎氏は「ここ一帯は古い土地柄ということもあり、空き家が多く存在しています。路地に空き家が密集していることもあり、道を塞いでしまっている場所も多くあります。そのことが以前から問題視されていました。だからいま、建て替えをはじめとした住宅開発が進んでいるのでしょう。加えて、ここに住む住民の高齢化も進み、子供世代に当たる40、50代の人たちは大都市で独立。地元に戻ることもなく、相続した実家と土地を売り払って、分譲地にすることが多いように思います」と話します。

前出の西宮北口駅周辺やJR西宮駅南口周辺の再開発の様相とは異なり、武庫川エリアは住宅の老朽化とそれに伴う空き家の増加が問題になっているようです。そんななか、鈴木氏は独自で空き家対策に打って出ます。それが外国人労働者用のシェアハウスの活用だといいます。



再開発事業では、約1.5ヘクタールの敷地を3つの街区に分け、敷地西側のA街区に西宮市卸売市場を集約・再生整備、東側のB・C街区に住宅・店舗等の複合施設が新設される

「この辺りは外国人労働者の需要が高いエリアなんです。周辺地域が阪神工業地帯の一部ということもあって、食品をはじめとした工場が多くあるのですが、そのほとんどが人手不足に悩んでいました。そんなとき、窮地を救ってくれたのが特定技能実習制度を活用して来日してくれたベトナムの若者たちでした。しかし、鞆ひとつでやってくる人が多いものですから、住む場所も当然ない、身寄りもないから保証問題も絡んで借りられる部屋もない。知り合いの企業の方からそのような相談を受けたとき、力になりたいと思ったんです。そこで、鳴尾の古い空家を購入して、シェアハウスとして彼らに住居を提供しました」。近所の住人には高

齢者も多く、外国人が集団で住むということに偏見を持つ人も多かったといいます。そのため、最初にシェアハウスに入居させるときは、鈴木氏自らがあいさつにまわったといいます。今後、人口がますます減少していくといわれている状況の中、外国人労働者の力を借りなければ地域経済は衰退していくというのが鈴木氏の考え。「やはり、まちというのは人が住むことで、はじめてお金が動いて、経済がまわっていくものです。空き家問題が深刻になっている現在、そこに住んでくれることで活気が出てくるものです。このエリアにはまだまだ空き家がたくさんあるので、地域のためにもこの活動は今後も続けていきたいです」と語ります。

Interview

地方本部長からひとこと

海と山に囲まれ、都市と自然が融合した多彩な表情をもつ兵庫県。異国情緒漂う「神戸」、世界遺産「姫路城」など、人気観光スポットが数多くあり、神戸牛からスイーツまで美味しいグルメの宝庫です。

西宮市は、交通の利便性と豊かな自然に恵まれた「文教住宅都市」として、近年子育て世帯に大変人気の街です。新年の「福男選り」で知られる西宮神社や、全国の高球児の憧れの地「阪神甲子園球場」がある街としても有名です。住む人をはじめ、訪れる方にも楽しんでいただける魅力あふれる兵庫県へぜひお越しください。



兵庫県本部長
南村 忠敬氏

地域に密着する事業者にかがいました

住まいを通じた人助けと地域貢献を

有限会社武庫川住研 代表
鈴木 治郎氏

有限会社武庫川住研
兵庫県西宮市上田中町11-24
TEL / 0798-44-6001 FAX / 0798-44-6002
営業時間 / 10:00~18:00 定休日 / 毎週水曜



当社は、武庫川団地(武庫川UR)のマンション売買・賃貸の仲介を中心に行っている会社です。創業して20年ほど経ちますが、私が代表に就いたのが2年ほど前のこと。義父が体調を崩していたこともあって、それを機に継承しました。以前は広範囲で営業をしていましたが、継いでからは“会社の半径2km圏内で勝てばいい”という考えで事業を行っています。なにしろ武庫川団地には、分譲で2000世帯で、賃貸は7000世帯、計9000世帯が分譲と賃貸で暮らしていますから。そこをターゲットに毎週、中古・新築物件の広告を欠かさず出させていただいています。不動産業に携わって良かったことは、地元の人々に喜んでもらえること。空き家問題をはじめ、増えていく高齢者、低所得者の方、様々な人がこの地域には住んでいますので、より地域に精通して、相談に乗りたいと考えています。

犯罪や災害からまちを守る 「地域BWA」という通信網

家畜や農作物の盗難など、人目を盗んだ事件が地方で頻発しているいま、「早期解決かつ防止するためには、地域を見守るもうひとつの目が必要だ」と木曽岬町（三重県）の中里氏は語ります。同氏が勤務する町役場では、総務省が推進する「地域BWA」という電波を活用した地域サービスが実施され、各方面から注目を集めているといいます。その詳細を中里氏に伺いました。



通行人が少ないからこそ
確かなもうひとつの目を

—地域BWAについて教えてください。
そもそもBWAとは通信回線を指し、

“全国”と“地域”の2つに分類されます。
「全国BWA」は主に携帯電話事業者等
が利用する電波帯域で、それに干渉しな
い電波帯として地域ごとに割り当てられ
ているものが「地域BWA」となります。地

域BWAは高速通信が可能なおえに、災
害時でも混線せず、安定しているのが大
きな特徴です。

それに、木曽岬町はこの電波を活用
するのに適した場所でもあるのです。と
いうのも木曽岬町の面積は15.74平方
キロメートルとコンパクトで、高台や高層
ビル等もない平地が続くエリア。電波活
用の好条件が揃っているなら町内全域
を電波エリアにして、住民に様々なサー
ビスを提供しようという案が当庁で挙が
り、町内に電波塔4基を設置して、令和
2年度から地域BWAを活用した住民
サービスを始めたのです（「地域BWAを
活用した安全・安心まちづくり事業」）
（図1）。

—どのようなサービスですか。

図1 木曽岬町 地域BWAを活用した安全・安心まちづくり事業

町内に4基の電波塔を設置し、全域を電波エリアに。ま
た、「みまもりセンサー」を全88カ所に配置し、ゲート方式
（ビーコン）を採用することで住民の安全を担保する。みま
もりセンサー88基のうち26基は防犯カメラ付き

- ★ BWA基地局
- 農村集落多目的共同利用施設
- 木曽岬小学校（既設）
- 木曽岬中学校
- 南部地区津波避難タワー
- みまもりセンサー
- みまもりセンサー・
- 町内出入口カメラ
- みまもりセンサー・防犯カメラ

子ども・高齢者みまもり&防犯対策安心サービス



防犯カメラ付き「みまもりセンサー」は、
出入口付近と主要道路に設置



スマートフォンとペアリングされてい
るビーコンタグ。小学生は無料配布

子ども・高齢者
みまもりサービ
ス、防犯対策安
心サービス、指
定避難所公衆
Wi-Fiサービス、
自主運行バス運
行状況通知サー
ビス、浸水予測水
位確認サービス

浸水予測水位確認サービス



水位を撮影したカメラの映像は、CATVや専用アプリで確認できる

自主運行バス運行状況通知サービス



町唯一の公共交通である木曽岬町の自主運行バス。住民に運行状況を把握してもらうため、センサーによる定点通過情報を取得するとともにGPS端末を車両に搭載。バス利用者にバスの現在地情報を提供している。位置情報の確認はスマートフォンのほか、幅広いバス利用者に対応するためCATVでも行っている



の5つになります。その中でも特に、子ども・高齢者みまもりサービスと防犯対策安心サービスは意義のあるものだ和我々は実感しています。

—それはどうしてですか。

近年、全国的にも子どもが巻き込まれる事件が多く発生しています。当町は農村地域ということもあり、決して通行人が多い地域ではありません。常日頃、子どもたちが登下校するときなど、見守る目が不足していると感じていました。しかし現在は、「みまもりセンサー」を町内に88カ所、うち「防犯カメラが付いたみまもりセンサー」を26カ所に設置し、見守りの目を強化しています。地域BWAがどのように関係しているかというと、小学生の希望者全員に発信機となるビーコンタグを無償で配布させていただいているのですが、そのタグを持った子どもがみまもりセンサー付近を通過すると、「〇〇の前を〇時〇分に通過しました」という通知が、スマートフォンの専用アプリに送信される仕組みになっているのです。通知を受信した保護者は子どもの安否を確認することができます。町内に張り巡らされているBWAが通信網としての役割を果たしているわけです。このビーコンタグは、小学生以外の子どもや高齢

者でも有償となりますが利用していただくことができます。

地域特性を生かして 不審者の介入をゼロに

—防犯カメラはどのように活用されるのでしょうか。

通常、防犯カメラは商店街など人通りの多い場所や交差点等に設置されていますが、木曽岬町の防犯カメラは少し性格が異なります。木曽岬町は輪中地域ということもあり、町内外を行き来するための道路が限られています。ですから出入り口となる道路の全てにカメラを設置することで、町内外を往来する車や人はすべてカメラに撮影されることとなります。この取組みを周知徹底すれば、町に不審者は入れないだろう。そう、我々は考えているのです。また、万が一事件が起きたとしても日時を指定すれば、瞬時に防犯カメラの映像を当庁の管理室に配信できます。この取組みを始めてから7件ほど警察から事件や事故に関する映像の提供依頼がありましたが、防犯カメラの映像を元に、犯人検挙や捜査の手掛かりになったと報告を受けています。

—地域BWAを活用したことで、木曽岬町も早期対応ができたわけですね。

はい。当庁が取り組んできた「地域BWAを活用した安全・安心まちづくり事業」の整備に関しては、現行の5つのサービスはあくまでも第1期整備と考えています。今後は地域住民と意見交換をしながら「地域BWA」をどう活用すれば、地域の課題や悩みを解決できるか、もっと便利な町にすることができるか、地域住民や地元企業と一緒に考えていくことが第2期のスタートと考えています。個人的には、木曽岬町は農業が盛んなので、水稻の現場で田に足を運んで直接水位を確認するのではなく、センサーを活用した水位の確認や、ある程度水がたまればセンサーでゲートが閉まるといったスマート農業の推進を考えています。このようにアイデアが浮かんでくるのも、地域BWAといった通信網があつてこそのことだと思っています。



木曽岬町役場 危機管理課 中里 満博氏



法律 相談

Vol.57

決済期日が延期された場合の ローン条項の効力

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。



Question



私は、自宅の土地建物を売却しました。売買契約には、買主が融資を得られなければ売買は当然に解除されるというローン条項が付いていたところ、買主から融資が得られなかったため決済期日を延期してほしいと要望があり、了解しましたが、その後3カ月経過しても未決済です。売買代金の不払いを理由として契約を解除できるでしょうか。

Answer

1. 回答

売買代金の不払いを理由として契約を解除することができます。決済期日延期の合意に伴って、ローン条項の効力は失われたものと考えることができます。

2. ローン条項

戸建住宅やマンションの購入にはローンの利用が一般的です。しかし、金融機関の審査によりローンが承認されないと、購入者は代金を支払うことができません。そこで、ローンを利用する売買では、多くの場合に、ローン条項が定められています。ローン条項とは、ローンの承認を得られなかったときには、購入者が損害賠償などの不利益を負うことなく、契約解除によって契約を終了させることができるという特約です。ローン条項には、融資を得られなかった場

合には当然に契約解除となるタイプ（当然解除型）と、融資を得られなかった場合には買主が解除の意思表示をすることができると定められるタイプ（解除の意思表示必要型）があります。

当然解除型のローン条項が定められていた売買において、決済期日が延期されたことから、ローン条項の効力が失われたと判断されたケースが、東京地判令和元6.11（WLJPCA06118007）です。

3. 裁判例

1 事案の概要

(1) 売主Xと買主Yは、平成30年2月1日、売買代金9,800万円、手付金100万円、違約金10%、決済予定日同月28日として、土地建物（本件土地建物）の売買契約（本件契約）を締結した。本件契約には、同月27日までに、Yが融資の承認を得られな

い場合には、契約は自動的に解除となるという特約（融資解除特約）が付されていた。なお、本件契約は、本件土地建物の所有権をYの指定する者に対し直接移転するという第三者のためにする契約であった。

(2) 本契約締結後、融資の申込みについて金融機関の承認を得られなかったことから、Yは、Xに、3回にわたって決済期日の延長を求め、Xはいずれの求めについても了解した。3回目に延期された決済期日は平成30年5月末日であったところ、結局同日までに融資を得ることもできなかったため、Yは、さらに決済期限を同年6月末日まで延長することを求めたが、Xはこれを拒んだ。

(3) Xは、同年6月8日、債務不履行を理由に解除をするとの意思表示を行い、Yに対して、違約金の残額880万円を求め（違約金は980万円であ

り、そのうち100万円については手付金を充当)、訴えを提起した。Yはこれに対して、融資解除特約の効力を主張し、Xの主張を争った。裁判所は、融資解除特約は効力を失ったとして、Xの主張を認めた。

2 裁判所の判断

『思うに、融資解除特約は、買主が金融機関から融資の承諾が得られなかった場合に、買主が何らペナルティを支払うことなく契約を解除することができるという特約であり、融資解除特約を行使されると、売主は売却の機会を失い、別の顧客を見つなければならなくなるのであり、融資解除特約が売主にとって不利な特約であることは明らかである。

そうすると、本件のように、買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるかどうかについては、改めて、売主から明確な合意があったといえる場合でなければ、融資解除特約については効力を失うとみるのが相当である。特に本件のように、決済期限が1度のみならず、2

度、3度と延長されている場合は、このように解するのでなければ、売主であるXが一方的な不利益を被り続けることになる。

これを本件についてみれば、決済期限の延長については、Xは合意しているものの、融資解除特約については特に承諾を与えているとみることはできないし、融資解除特約についても延期することを前提にした行動をXがとっていたと認めることもできない。したがって、本件においては、融資解除特約については、決済期限が2月28日から3月30日に延期された際に、その効力を失ったと解するのが相当である。』

4. まとめ

ローン条項は、法律上その要件効果が明記されているものではなく、契約の取決めにによって認められる仕組みです。そのために、ローン条項をめぐるトラブルは後を絶ちません。宅建業者は、売買契約書にローン条項を定めることを提案する場合には、その文言を慎重に選択する必要があります。本稿で紹介した裁判例は、第三者のためにする契約という特殊な契約形態ですが、ローン条項の解釈を考えるにあたっては、参考になるものと考えられます。

図表 ローン条項のタイプ

当然解除型

融資を得られなかった時には当然に契約解除となる解除の意思表示は不要

解除の意思表示必要型

融資を得られなかったとしても解除の意思表示をするまでは契約は終了しない解除の意思表示によって、契約は終了する

ただし、買主が、誠意をもってローンの申込みをしていなければ、契約は当然終了することはない、また、解除の意思表示をすることもできない

ローン壊し

👉 今回のポイント

- ローン条項は、金融機関からローンの承認を得られなかったときに、購入者が損害賠償などの不利益を負うことなく、契約解除によって契約を終了させるという特約である。
- ローン条項には、融資を得られなかった場合に当然に契約解除となるタイプ(当然解除型)と、融資を得られなかった場合には買主が解除の意思表示をすることができると定められるタイプ(解除の意思表示必要型)がある。
- 当然解除型のローン条項が付いていた売買において、決済期日が3回にわたって延期された場合は、ローン条項が失効しているとされた事例がある。
- 宅建業者は、売買契約書のローン条項案を作成するにあたっては、その文言を慎重に選択しなければならない。



売買
仲介営業

Vol.11

空き家再生(リフォーム付き中古戸建て)ビジネスの魅力

株式会社船井総合研究所
不動産支援部

小寺 伸幸



住宅・不動産会社に対して、事業計画の戦略・立案・実行支援、新規事業立上げ、マーケティング開発などの業績アップに関わる内容に対して多岐にわたるコンサルティング実績がある。また、企業の永續と持続的成長を両立させるための「経営計画書作成」「ミッション・ビジョン構築」など、業種業態を超えた提案にも注力している。



最近、よく見聞きする空き家ビジネスは実際うまくいくのですか？

Answer

弊社にも最近よくお問合せがあります。「うまくいく」の定義は会社ごとに認識が異なるため回答が難しいのですが、質問を受けた際には、「人口30万未満の地方エリアにおいては魅力的なビジネスです」とお伝えしています。

1. 空き家数の推移と ビジネスとしての魅力

空き家数は年々増加しており、2018年度までに空き家ストック数は約849万戸となっています(図表1)。今後も増加傾向であることは変わらず、空き家数が2028年度には1,400万戸を超える可能性が高いと予測されています。これを単純に平均化すると、毎年約55万戸増加する計算になります。また、空き家の特徴としては築30年以上の戸建てが多く、築年数が古いため、中古流通市場においては売却されにくい不動産であり、空き家として市場にストックされている状況です。

こういった理由から、地方の戸建て中心に空き家のストック数は増加しており、ここにビジネスチャンスが生まれ

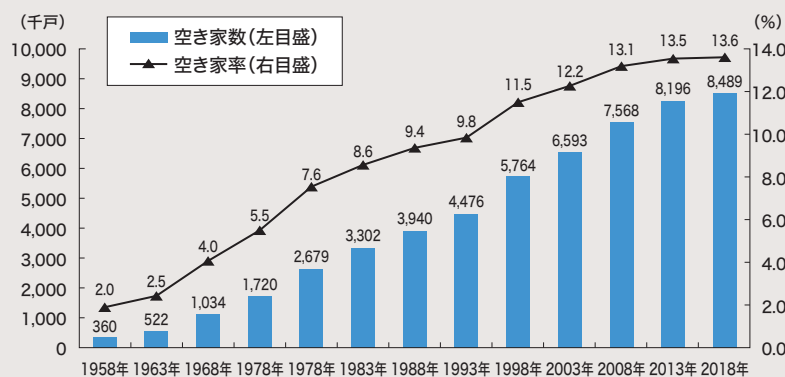
ていると思います。具体的に地方の戸建ての状況と、ビジネスとしての魅力をまとめたものが次頁の図表2です。

2. 空き家再生(リフォーム済み中古戸建て)ビジネスのポテンシャル

空き家再生ビジネスのメインターゲットは、借家世帯で世帯年収200

万～500万円の持ち家志向の方です。また、これまでは、どうしても新築でないと嫌だといった方が多数でしたが、昨今では新築住宅でないと嫌だという方は年々減少しており、約50%の方は中古住宅でもよい、特にこだわらないとしています。その理由の1つは、可処分所得が上がり、住宅にかけられる費用を抑えたいとい

図表1 空き家数の推移



「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)
(https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf)を加工して作成

うニーズだと思います。一方、空き家再生の戸建てを買った場合、住宅ローンの支払額が、毎月支払っている家賃と同等かそれ以下になる場合が多いため、購入される方が増加しています。新築住宅と比べて割安で、家賃並み以下の値段でリフォーム済み中古戸建てを購入できるのであれば、メインターゲットの客層にとっては魅力的だといえるでしょう。

3. 空き家再生ビジネスを本格的に始める前に押さえておきたいこと

では、どのような手段で毎月安定的に相続・空き家の案件獲得するのかを検討しましょう。まずは以前、2020年1月号に書きました相続案件の取扱いを増やす方法の記事をご覧ください。

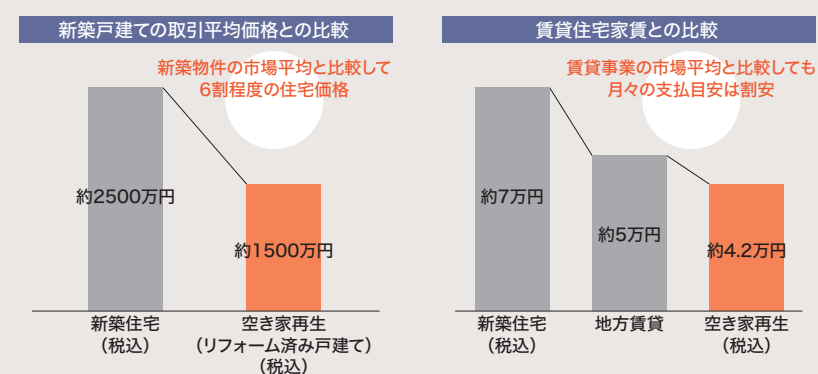
つぎに販売価格とリフォーム費用を勘案して、逆算して仕入れできる体制を整えましょう。販売価格についてはエリアごとの成約価格を過去3年間ほど確認してもらって競合他社の価格ラインナップがわかるため、過去の成約事例から販売価格の分析をしてみてください。

加えて、リフォーム費用については部位別のリフォーム箇所の積算ができる状態にしておく必要があります。築年数が古い物件において、建物の

図表2 地方で戸建て再販に取り組むべき理由

地方戸建て	
物 件	☒ 流通している物件のうち築30年以上の物件は20%以上ある ☒ リフォームされていない物件や、買い手が見つからない物件が多い
仕 入 れ	☒ 相続物件かつ空き家が多く、割安で買い取れる ☒ 相続を受けた所有者が遠方の場合も少なくなく、売却意思が比較的に高い
競合環境	☒ 築30年以上の中古物件を買い取る競合不動産会社が少ない ☒ 築古の戸建て物件を買い取り、リフォームまでワンストップで対応できる不動産会社が少ない ☒ 市場に戸建て再販物件の不動産情報が少ないため、販売面においても競合が少ない
市 場 性	☒ 空き家数は年々増加する ☒ 新築の着工棟数は年々減少する ☒ 可処分所得が増えないため、住宅に充てられる費用が少なくなっていく

図表3 販売価格比較



躯体劣化状況や雨漏り、害虫の有無、リフォームの可否等を床下から屋根裏までリフォーム協力会社と確認することで、仕入れミスが軽減されます。また、引渡し後のトラブルを最小化するために、隣地との境界を明確にしたり地盤によって傾きが気になる物件においては地盤調査を実施します。補修が必要な場合は、買取金額から土台、基礎、床束等の補修費を引いた価格で提案することが重要です。以上のような内容は、少なくとも

空き家再生ビジネスをスタートさせる前にぜひ押さえてください。

以上の内容を確認いただいた多くの方は、相続・空き家の反響獲得と買取りまでのリフォーム対応がワンストップで対応できないとお考えでしょう。そのため、地方の空き家ビジネスはまだまだブルーオーシャンで、これから空き家のストック数は年々増加していく市場であるため、魅力的であるということです。

ポイント

- 空き家数は年々増加傾向で、特に築30年以上の戸建ては、古く売却されにくい状態で市場に流通しているため、空き家再生(リフォーム付き中古戸建て)ビジネスは魅力的である。
- 空き家再生ビジネスのメインターゲットを借家世帯の年収200万～500万円とし、販売額を1,500万円以内に設定して、月々の住宅ローンの支払いを家賃並み以下にする。
- リフォーム必要箇所の見落とし、積算ミスで販売利益が少なくならないよう、また引渡し後にトラブルにならないよう、リフォーム必要箇所のチェックと、部位別にリフォームの積算ができる体制を整える。



Vol.35

コロナ禍で変わる部屋探し ソーシャルメディア戦略で入居率を高める方法

株式会社ideaman
代表取締役

今井 基次



賃貸管理ビジネスを行う企業に対しての経営・管理業務コンサルティング支援を行う一方、個人のファイナンシャルプランニング、相続、権利調整、土地活用、空室対策、賃貸住宅企画などの不動産コンサルティングも行っている。CFP®、CPM®等の資格を有する。

Question



ポータルサイトで入居者の募集をしているのですが、地元大手の不動産会社が大量に広告を掲載しているため、その情報に埋もれてしまい反響を得ることが年々厳しくなっています。何か良い方法はありませんでしょうか。

Answer

ポータルサイトのような、お金を支払って掲載するような媒体だけではなく、近年ではSNSなどのソーシャルメディアを無料で利用することが可能です。実際に部屋探しでInstagramやFacebookを利用しているという独自調査結果も出ています。積極的に活用して、募集の差別化を図ってみましょう。

新型コロナウイルスの影響は、ライフスタイルと住宅のあり方に大きな変化を及ぼしました。食寝分離・就寝分離が当たり前のライフスタイルに「在宅ワーク」が加わり、1日の大半を自宅内で過ごす時間が増えた人も少なくありません。通勤時間がなくなったことで「可処分時間」が増えたため、無駄な時間が減って、以前よりプライベートや仕事にあてられる時間が増えたはずですが。これにより、「自宅」の活用方法を多様化しなければならなくなりました。しかし、働くことを前提に作られていない「自宅」という間取りや環境では、どのような工夫をしたら仕事と生活を両立しやすいのか、イメージを膨らませるのが難しくなります。特に首都圏では、専有面積が狭いため、限ら

れたスペースを効率的に使わなければなりません。そもそもスペースに余裕などありません。よって、広さと安さを求めて、首都近郊の都市へ流出している事例も耳にします。

これまで不動産情報流通は、不動産ポータルサイトが中心であり、入居希望者は条件にあった「住まい」を探してきました。ただ、そこには物件の写真や情報などが記載されているものの、自分のライフスタイルに合っているのかという「住まい方」について記載があるわけではありません。よって、住んでみたものの、何かが違う…でも引越しにお金を使ってしまう、すぐには引っ越せないということが度々起こっていました。

一方、ネット上ではソーシャルメディアがどんどん増え、C to C間(個

人間取引)で相互的に情報のやり取りができるようになってきました。例えば「Facebook」は過去～現在に起こったことや経験をシェアし、「Twitter」は、今起こっていることをつぶやき、情報を共有する。最近では「Pinterest」というSNSに似たサイトがありますが、これはカテゴリー別に知りたい情報を保存しておくことで、将来使いたい時に参考にできるという特徴があります。実際に「Pinterest」を見ると、料理、ファッション、インテリア、DIYなど多種多様なライフスタイルが掲載されています。「このDIYの感じ、いいかも。今度やってみよう」というアイデアやヒントが満載のため、写真を保存しておけば、将来DIYをしようと思った時にすぐに役立ちます。

在宅ワークの指示が出ているのに自宅に机を置くスペースもなく、どうやったらいいのか…そんな時にPinterestを開けば、解決のヒントがたくさん掲載されています。特にDIYの事例は多数あり、入居者から見ても役に立つ情報が満載です。数千円～1万円程度あれば、「ラブリコ」や「DIAWALL」というキットを利用して、居室に傷をつけずに簡単



DIY事例 (Pinterestより転載)

にDIYでテーブルを作成することなどができます。

いま若い女性たちを中心に大変人気のある「Instagram」利用者は7割を超えるといます。実際に話を聞くと、調べ物をする時に「ググる(グーグルで検索をすること)」だけでなく「タグる(Instagramなどでタグづけすること)」で、タグづけされた情報を検索エンジンのように利用し、お店を調べたりライフスタイルをみたりするそうです。

これまでは、部屋探しといえばポータルサイトが主流でしたが、住まい方を問われる時代になった今、もっと住まい方の多様性を発信するメディアこそ、入居希望者が必要としているのではないのでしょうか。消費者購買モデルにこのメディア戦略を置き換えると、不動産管理会社が行

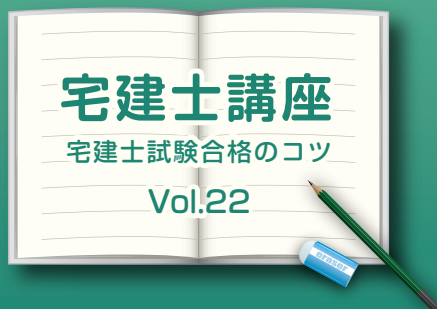
うべき情報発信の仕方と未来が見えてきます。単に「住まい」の情報を既存のプラットフォームに載せて発信するだけでなく、「住まい方」や「ライフスタイル」にまで細かく情報発信をすれば、高い満足度が得られるでしょう。その結果、良質な口コミを得ることもできます。ソーシャルメディアは相互的であることが一つのポイントです。ただ成約して引っ越せば終わりということではなく、その後どのようにCRM(顧客関係管理)を構築していくのかが、今後の重要なポイントになります。高額な広告費を払って掲載してもらった従来の方法だけでなく、若年者層に到達するような情報発信をし続けていくことこそ、これからの時代の入居率を上げていくための管理会社の重要な戦略ではないのでしょうか。

消費者行動モデルとメディア戦略

消費者行動		Attention(注意)	Interest(興味)	Search(検索)	Action(行動)	Share(共有)
消費者	これまで	家を借りたい・買いたい	このあたりに住んでみたい こんな部屋に住みたい こんな生活がしたい	利用ツール： ポータルサイト ポータルサイトで物件検索 グーグルでワード検索	問い合わせ 内見 物件名検索 意思決定 申込み/契約	
消費者	これから	ライフスタイルの検討	生き方への憧れ こんな趣味を楽しみたい 人生を楽しみたい	利用ツール： ソーシャルメディア SNSからタグで検索 ライフスタイルから物件検索	問い合わせ 案内不要→VR内見 意思決定 申込み/契約	SNSに拡散 (リアル口コミへ)
業者	これまで	とにかく広告を出し、 物件掲載数で反響を得る	物件の多さで興味付け (おとり広告の発生原因)	利用ツール： ポータルサイト 自社サイト	多数の問い合わせ対応 広告の物件を中心に紹介 利益重視の顧客への提案 申込み/契約	
業者	これから	正確で細かな情報を伝え、 ターゲットごとに顧客を 獲得	正しい情報 ライフスタイルの提案 コンセプトの提案	利用ツール： オウンドメディア ソーシャルメディア	ライフスタイルに合う物件 顧客が自発的に決定 申込み/契約	顧客の口コミを収集

今回のポイント

- 在宅ワークが増え住環境の改善が求められるものの、引越しなどの費用がかさむことから、「今すぐ」ではなく「将来」のための情報源としてソーシャルメディアが消費者の情報源となっている。
- 一方的に発信する既存の広告媒体だけでなく、発信側と消費者側が相互作用することによって、より上質な情報を提供できるソーシャルメディアを利用するなど、発信の多様性への注目が必要。



権利関係

～相続～

今月は、相続について法改正点を中心に出題ポイントを見ていきます。本試験において相続に関する問題は、ほぼ毎年1問ずつ出題されています。通常の学習では歯が立たないような難問は出題されないで、しっかりと準備をして、相続の問題で1点を確保できるようにしたいところです。



自筆証書遺言に関する改正

従来、自筆遺言証書は、遺言をする者が、その全文、日付および氏名を自書(手書き)する必要がありました。改正法では、自筆証書遺言をする場合において、遺言事項(遺言書の本文)と添付書類である財産目録とを分け、次のように作成することが認められるようになりました。

遺言事項の部分	従来どおり自書によることが必要
財産目録の部分	自書によらずパソコン等で作成したものや、不動産の登記事項証明書、預金通帳のコピー等を添付し、それを目録として使用してもよい※

※自書によらない財産目録の部分には、毎葉(1枚ごと)に署名し、印を押さなければならない(自書によらない記載が両面にある場合には、その両面に署名・押印が必要)



配偶者居住権

配偶者居住権という制度が新設されました。

(1) 配偶者居住権とは

配偶者居住権とは、相続開始時(＝被相続人死亡時)に被相続人の財産である建物(住宅)に居住していた配偶者の居住権を保護するため、配偶者にその建物が無償で使用・収益する権利を認める制度であり、右の2種類があります。

配偶者居住権 (長期居住権)	配偶者が亡くなるまで居住を認めるもの
配偶者 短期居住権	遺産分割が終了するまでの間等の短期間の居住を認めるもの

(2) 配偶者居住権(長期居住権)

配偶者が亡くなるまで(終身の間)、建物の全部に対して認められる配偶者居住権は、①遺産分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき、②配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき、③被相続人と配偶者との間に、配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の死因贈与契約があるときのいずれかに該当する場合でなければ認められません。

たとえば、被相続人甲が、配偶者Aと同居していた時価2,000万円の住宅と預金3,000万円を残して死亡した場合において、配偶者Aと子Bが相続人であるとき、相続分は2分の1ずつなので、配偶者居住権の制度によらず配偶者Aが住宅を取得すると、配偶者Aは2,000万円の住宅と預金500万円、子Bは預金2,500万円を取得することになります。しかし、これでは、配偶者Aの老後資金が500万円しかなく不安です。

これに対し配偶者が配偶者居住権を取得する場合は、その居住権を財産的に評価した額を相続したものとして扱います。すなわち、住宅の価値を「居住権」と「所有権」に分けて、たとえば、時価2,000万円の住宅の価値を、所有はしないが居住し続けることができる権利である「居住権」1,000万円と、居住はしないが所有する

住宅 2,000万円	預金通帳 3,000万円
A 1/2	B 1/2

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。

権利である「所有権」1,000万円に分け、配偶者Aは1,000万円の「居住権」を相続し、子Bは1,000万円の「所有権」を相続したものと考えるのです。これならば、配偶者Aは、預金を1,500万円(3,000万円の2分の1)取得することができます。

配偶者居住権は、配偶者自身の居住を保護するための権利ですから、譲渡することはできません。また、配偶者居住権は、登記することができ、登記したときは第三者に居住権を対抗することができます。

(3) 配偶者短期居住権

配偶者は、被相続人の財産である建物に相続開始の時に無償で居住していた場合には、一定期間、その住宅に無償で住み続けることができます。配偶者短期居住権は、相続開始により当然に発生します。長期居住権のように、遺言等で定めておく必要はありません。

配偶者短期居住権は、原則として遺産分割により居住建物の帰属が確定した日、または相続開始時から6カ月を経過する日のいずれか遅い日まで存続します。

配偶者短期居住権は、長期居住権と同じく譲渡することはできませんが、長期居住権と異なり登記することは認められていません。



遺留分侵害額請求

従来、遺留分を侵害された者は、相続財産の現物の返還を遺留分の割合に応じて求めることができたとされていましたが、法改正により、遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを求めることができるが、遺贈された財産そのものの返還(現物返還)を請求することはできないこととなりました。

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう

【Q1】 遺産分割協議により配偶者居住権を取得した配偶者は、配偶者居住権を登記することができるが、当該居住権を第三者に譲渡することはできない。(予想問題)

【Q2】 配偶者短期居住権により居住できる期間は、居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産分割をすべき場合には、遺産の分割により居住建物の帰属が確定した日、又は相続開始の日から6カ月を経過する日のいずれか早い日までの間である。(予想問題)

👉 こう考えよう! <解答と解き方>

Answer 1



【解説】 配偶者居住権を登記することはできるが、譲渡することはできない。

Answer 2



【解説】 配偶者短期居住権により居住できる期間は、遺産の分割により居住建物の帰属が確定した日、又は相続開始の日から6カ月を経過する日のいずれか「遅い日」までの間である。



不動産 トラブル

事例と対処法

事例から対処法と防止法を探る

Vol.7

建物賃貸借契約の 更新をめぐるトラブル

建物に相続が発生したとき、売買によりオーナーチェンジしたとき、契約条件を変更するとき、建物の老朽化で建て替えるときなどに、契約更新をめぐるトラブルが生じています。

トラブル事例から考えよう

〈事例1〉 賃料の値上げ要求と契約の更新

Aは、管理会社Bから「借地借家法第26条第1項に基づく更新に関する通知」と書かれた書面を受け取った(契約期間満了の7カ月前)。書面には「更新を希望する場合、更新後の新賃料は70,000円(6,000円の値上げ)であること、新賃料に同意できない場合は契約の更新ができないこと、その場合には期間満了日までに建物を明け渡すこと」が記載されている。更新を希望するが、賃料値上げには同意できない旨を連絡したところ、「法律に基づき契約条件の変更を通知しているので、同意できなければ更新契約はできない」と言われた。

賃借人Aは、賃料値上げに同意しないと契約を更新することができないのか。



賃借人Aさん

(契約期間満了日の7カ月前)
①更新条件変更(賃料値上げ)通知

②更新希望・賃料値上げ不同意



管理会社B

〈事例2〉 建物の老朽化による更新拒絶

Cは、契約更新の10カ月前になり、管理会社Dから「賃貸している建物は築40年が経過して老朽化が激しく、また、昭和55年に建築された旧耐震の建物であり、耐震強度不足も判明しているので、建て替えることになりました。ついては、次の更新はできないので契約期間満了日までに建物を明け渡してください」と書かれた書面を受け取った。確かに築40年以上の建物なので相応の老朽化はみられるが、特に何の問題もなく居住できており、引越したくないので、管理会社にその旨を伝えたところ、管理会社は、「更新拒絶の正当事由があり、法律に基づき、期間満了日の6カ月以上前に通知しているので、契約は期間満了日をもって終了する」と言う。

Cは、建物の明渡しを拒否して居住を継続することができるか。

01 賃料の値上げ要求と契約の更新

〈事例1〉

更新に際し、賃料値上げについての契約条件の変更に同意しなければ更新をしない旨の通知は、借地借家法26条に基づき、契約期間満了の6カ月前までに行うことが必要です。そのことをふまえ、〈事例1〉の管理会社は「借地借家法第26条第1項に基づく更新に関する通知」と題した書面を出しています。しかし、契約条件を変更しなければ更新しない旨の通知は、賃貸人に更新拒絶の正当事由がある場合にだけ認められます。借地借家法28条は、「建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、(中略) 正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない」と規定しています。

したがって、賃貸人は正当事由がなければ更新を拒絶することはできませんので、賃借人Aさんは、賃料値上げに同意できなくても契約を更新することができます。

■法定更新

賃貸人に正当事由がない場合、賃借人から賃料値上げ等の条件変更への同意が得られず合意更新ができないときには、契約は、従

前の契約と同一の条件で更新したものとみなされます(法定更新)。借地借家法は、契約を更新されたものとみなすことで、賃借人の借家権を保護しています。

なお、法定更新された賃貸借契約は期間の定めのない契約になり、賃貸人はいつでも解約の申入れをすることができます(借地借家法27条)が、この場合も、賃貸人は正当事由がなければ解約の申入れをすることはできません。

02 建物の老朽化による更新拒絶

〈事例2〉

〈事例1〉のとおり、賃貸人は正当事由がない限り更新を拒絶することはできません。正当事由の有無は、諸般の事情を総合考慮して判断されますが、「賃貸人が建物使用を必要とする事情」と「賃借人が建物使用を必要とする事情」を「主たる事情(要因)」として比較考慮のうえ判断されます。主たる事情だけでは判断できないときには、建物の現況その他の要因(従たる事情)をも考慮して判断されます。主たる事情である賃貸人の建物使用の必要性が、賃借人の必要性を大きく上回る場合には正当事由が認められることとなりますが、賃貸人の必要性の事情は、契約を終了さ

せ、賃借人を立ち退かせても(賃借人の生活拠点を奪うことになって)、社会通念に照らし妥当と認められるものである必要があります。

■建物の老朽化等と正当事由

建物の老朽化、耐震強度不足も正当事由判断の考慮要因になりますが、築40年超経過による老朽化、耐震強度不足というだけは正当事由は認められません。裁判所は、老朽化や耐震強度不足で倒壊の危険性が著しく高く、建物の安全性確保に多額の費用が必要となるような場合には、次の住まいの確保、立退料等による賃借人の一定の保護を条件に正当事由を認めています。

〈事例2〉では、賃借人が問題なく通常に住居していることから、建物に差し迫った危険はないと思われれますので、老朽化による正当事由を認めることは困難です。耐震強度不足については、賃貸人に修繕義務としての耐震補強義務が生じることもあり得ます。したがって、本事例の賃借人は、継続して居住できると考えられます。

明渡しの同意を得るには、立退条件を示して、誠意をもって話し合うことが大事です。

一般財団法人不動産適正取引推進機構客員研究員
TM不動産トラブル研究所 代表

村川 隆生

1973年大学(法学部)卒業後、住宅、不動産業界で住宅・仲介営業等に従事、2000年12月より一般財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部、2016年11月退職、2017年1月より現職。業界団体主催の各種研修会、消費者団体主催の相談員養成講座、その他の講師として全国で講演。宅地建物取引士・一級建築士。著書に『わかりやすい! 不動産トラブル解決のポイント』【売買編】【賃貸編】ほか(住宅新報)。





物件調査のノウハウ Vol.22

不動産物件調査技術の基礎 ～役所調査編～

区画整理の賦課金調査の仕方

土地区画整理事業中の不動産売買では、賦課金に関する重要事項説明をめぐる紛争が目立っています。今号では、最高裁判例を参考にして、重要事項の調査方法について述べます。

賦課金付加の可能性は 瑕疵ではない・最高裁

こんな事件がありました。組合施行による土地区画整理事業中の仮換地に指定された土地の売買が、平成10年に行われました。買主(複数)は、仲介業者を通して2,400万円前後で購入し、引渡しを受けたところ、平成14年の組合総代会において、組合員である者を付加対象者とするなど内容を内容とする賦課金徴収細則を定める旨を決議しました。その後、組合は買主の1人(A)に対して約276万円の賦課金額通知書を送付したため、買主らは損害を被ったと主張して、仲介業者らに対し、瑕疵担保責任に基づく賦課金相当額の損害賠償等を求める事件が発生しました。

判決では、「組合が組合員に賦課金を課する旨決議するに至ったのは、保留地の分譲が芳しくなかったためであるところ、本件売買の当時は、保留地の分譲はまだ開始されていなかったものであり、組合において組合員に賦課金を課することが具体

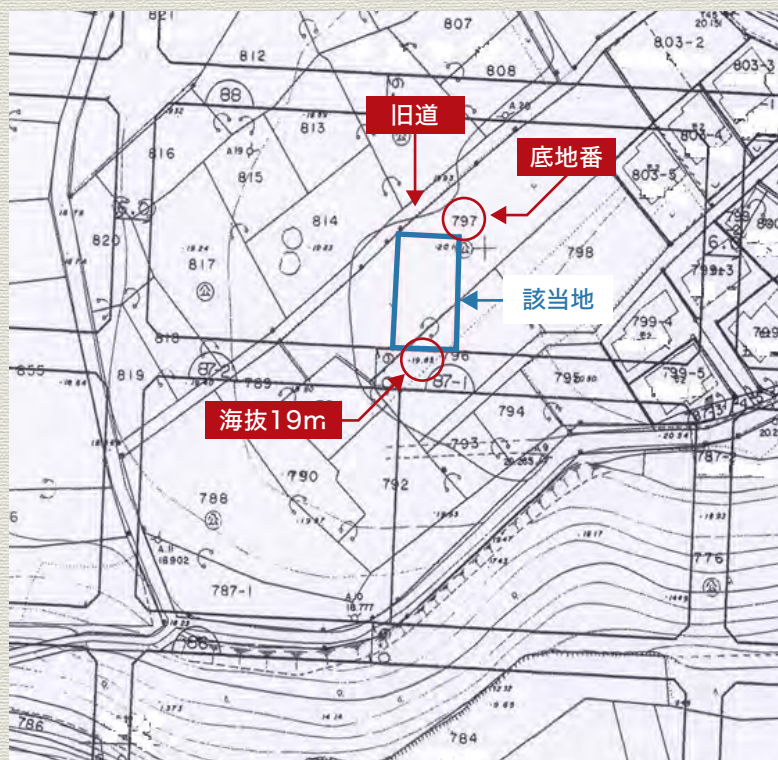
的に予定されていたことは全うかがわれない。そうすると、上記決議が本件売買から数年も経過した後にな

れたことも併せ考慮すると、本件売買の当時においては、賦課金を課される可能性が具体性を帯びていたと

ポイント1

下記の「底地重ね図、造成履歴書」のように、過去の造成履歴がわかる図面を入手できる場合があります。この図面では、該当地(四角内)は、旧道がそばを通り抜けていることがわかります。また、底地の旧地番や海拔も記載されています。

図表1 底地重ね図、造成履歴書



はいえ、その可能性は飽くまで一般的・抽象的なものとどまっていたことは明らかである。したがって、本件各売買の当時、買主らが賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、本件各土地が本件各売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、本件各土地に民法570条という瑕疵があるということはできない」(平成25年3月22日、最高裁判長・千葉勝美)としました。

具体性のある賦課金は告知義務！

「賦課金の付加される可能性の有無の調査」では「賦課金が課される可能性はあくまで一般的・抽象的なものか否か」、それとも「組合の総代会の決議が実際に行われていて、賦課金を課される可能性が具体性を帯びているか否か」を組合に聞き取り調査をして、その調査結果を買主に告知することが大切です。

また、仮換地指定中の区画整理事業物件の売買重要事項説明書においては「換地処分のお知らせ、当該事業の施行者から換地処分の公告の日の翌日における土地所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われることがある」(宅建業法の解釈・運用の考え方35条1項関係2)と、されていますが、このような事件があるため、「精算金の徴収又は交付」の後に、「及び賦課金の徴収」と

いう文言を挿入することが大切です。

造成履歴書なども入手できることがある！

区画整理担当課では、土地区画整理法第76条許可申請書と許可要件、仮換地証明書、仮換地図、座標計算書、底地証明書、底地重ね図、造成履歴書などが、工事進捗状況に応じて取得できる場合があります。

また、区画整理事業が換地処分公告されている場合でも、仮換地図、座標計算書などの有無を尋ねて、保存記録がある場合は取得します。区画整理事業に関する保存期間は「換地処分後5年間」としている行政もあります。また、底地重ね図や造成履歴書などからは、該当地の底地は40mの盛土だったということもあるので、注意が必要です。

ポイント 2

下記の「底地証明書」では、従前地番と街区番号を記す仮換地指定通知書とは異なり、その区画が現に存在する底地の地番が記されているので、底地地番の閉鎖登記簿謄本を取得すれば、その土地が昔、田・畑・沼・墓地などであったかどうか確認することができます。

図表2 底地証明書

土地区画整理事業の名称	四街道都市計画事業物件特定土地区画整理事業
土地の符号 (仮換地または保留地)	街区 画地
土地の所在 (底地)	四街道市物井字新久 の一部分

添付書類
・位置図
・所在図

以上

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.22

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 マレーシア編④

新型コロナ禍後の住宅と不動産のマーケット市況

松浦 康宏



本稿では、3回にわたってマレーシアに不動産投資をする際の基礎知識や注意点について執筆してきました。最終回となる今回は新型コロナ禍による不動産市場への影響および現地で注目の開発物件についてお話しします。

一般財団法人日本不動産研究所国際部主席専門役。不動産鑑定事務所を経て、当研究所入所。東京支所、東京事業部、本社事業部で国内の不動産に係る業務を担当後、資産ソリューション部企業資産評価室にて国内外の企業評価、動産評価、インフラ事業に係る各種業務を経て、現職。不動産鑑定士、不動産証券化協会認定マスター、米国鑑定士協会Senior Member。

1. マレーシアにおける新型コロナ禍

マレーシアでは3月初旬から中旬にかけて新規感染者が拡大したことで、3月18日に政府は活動制限令を発令し、外国人の入国禁止、州をまたぐ移動を原則禁止、日常生活に不可欠な事業以外の事業所を閉鎖しました。その後、5月初旬から感染予防策を講じることを条件に、ほぼ全業種の経済活動の再開を認めました。6月には新規感染者数は増加したものの、9月下旬頃まで総じて新型コロナウイルスの抑え込みに成功していました。が、10月に入ってから地方都市での

新規感染の拡大が目立ち、1日当たりの新規感染者数が1,000人を超えるなど、予断を許さない状況となっています。なお、WHO抑え（世界保健機関抑え）によると、同国の10月末時点における累積感染者数は30,889人、累積死者数は249人です。

2. 新型コロナ禍発生後の不動産マーケット

前回の連載第3回目までにお伝えしたとおり、クランバレーを中心としたコンドミニウムマーケットは、価格面での需給ギャップなどを背景として軟調な状態が続いていました。それまでは大量供給の影響が薄れつつあると

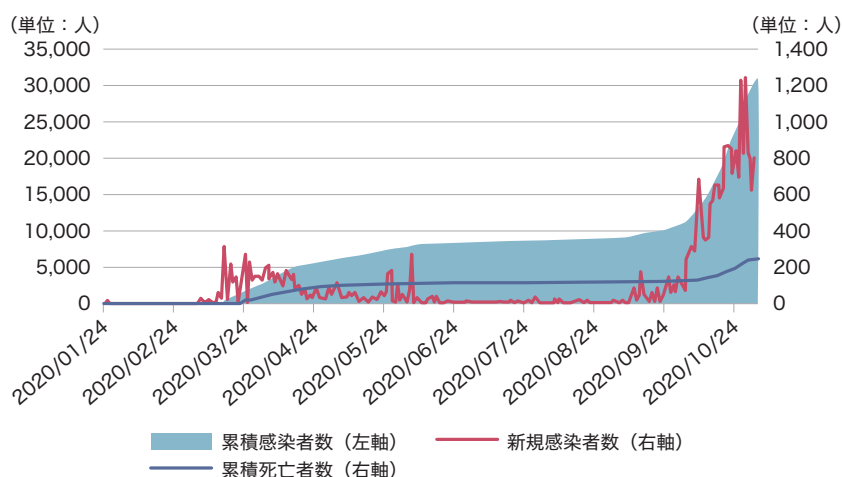
ともに、政府の住宅需要刺激策により、不動産マーケットは持ち直しの兆しを見せると予測されておりましたが、新型コロナ禍はその期待を一蹴する出来事となりました。

マレーシアの2020年第2四半期のGDP成長率は対前年同期比で▲17.1%となり、アジア通貨危機に見舞われた1998年第4四半期の▲11.2%を下回る過去最低の水準を記録しました。雇用や所得に対する不安が広がっていることで、売買市場における実需層は様子見姿勢を貫いています。また、新型コロナ禍での外国人の入国制限は、駐在員の減少を招き、賃料にも下方圧力がかかっていることから、駐在員への賃貸を計画する投資家の需要をも低下させています。

3. 第2次ホーム・オーナーシップ・キャンペーン

このような状況のなか、マレーシアのデベロッパーが加盟するマレーシア住宅協会(REHDA)は、マレーシア政府と連携して、2020年6月1日から2021年5月31日までの1年間、第2次ホーム・オーナーシップ・キャンペーンを展開しています。同キャン

図表1 マレーシアの新型コロナウイルス感染者数(WHO資料)



ペーンは2019年に第1次として行われており、デベロッパーの販売価格から最低10%以上のディスカウント、印紙税の免除または軽減などがインセンティブとして設定されたため、主に実需層からの反応が良く、デベロッパーの在庫消化にも一役買っていました。デベロッパーは2020年も同キャンペーンの継続を要望したものの、税収の回復等を背景に2019年12月末をもって終了してしまいました。しかし、再び導入された第2次キャンペーンでは、前回と同じインセンティブに加え、不動産譲渡益税の免除、60万リンギット(約1,500万円)以上の3件目の住宅に対する融資上限の緩和も追加され、税収回復よりも、経済の裾野が広い住宅市場を活性化させたいという政府の狙いが見られます。

4. 今後の不動産マーケット

Withコロナ時代の住宅マーケットでは、デベロッパーはワークスペースや高い換気性などを備えた住戸など、需要者や社会のニーズにうまく対応しつつ、さらに価格面でも訴求力のある商品設計が求められることになるでしょう。また、住宅需要が回復するには、まずは国内の経済回復が最

優先となりますが、そのためには外的要因としてガスやオイル、コモディティ投資の価格安定、内的要因として外資誘致促進や内需拡大のための経済対策を推進することが可能な、安定政権の確立が必要と考えます。

5. 現地で注目の新しい開発

商業中心地であるブキビットンエリアにおいて、2021年に「三井ショッピングパーク・ららぽーとクアラルンプール」の開業が予定されています。プドゥ刑務所跡地を活用した大型複合開発のひとつで、日本の大手不動産会社と現地開発会社BBCCが中心となり、開発が進められています。「ららぽーとクアラルンプール」は東南アジア最大級の施設規模で、当該複合開発の中心的な施設としての役割を担います。

また、ブキビットンエリアでは新たな国際金融地区となるべく「Tun Razak Exchange (TRX)」も開発が進められており、このエリア内には「The Exchange 106」が建設されます。106階建て、地上492mで、地上452mとされる「ペトロナスツインタワー」を超え、同国内

および東南アジアでも最も高い建物として、ランドマークタワーとなりそうです。TRX内には、2021年、マレーシアの大手小売会社による「西武」ブランドの百貨店の開業が予定されており、同エリアの今後の発展にも注目が集まっています。

クアラルンプール中心部から南方約7kmに位置する「バンドル・マレーシア」はスガイペシ空軍基地を利用した大型開発で、開発面積は約197万㎡と東京ディズニーリゾートの広さに匹敵します。一時期、資金面で事業中止に追い込まれましたが、国家の一大プロジェクトとして政府も後押しする形で事業再開のめどがたちました。この「バンドル・マレーシア」には22万人が就業または居住することが見込まれています。

(注) 本稿の意見に係る部分は執筆者の個人的見解であり、執筆者の属する組織の公式見解を示したものではありません。



ららぽーと・クアラルンプール外観

出典: 三井不動産株式会社HP



TRX(全体)の竣工イメージ

出典: The Exchange 106 HP



バンドル・マレーシア(全体)の竣工イメージ

出典: Bandar Malaysia HP



いつでもどこでも学べる！

全日保証 eラーニング 研修システム のご紹介

民法改正が 実務に及ぼす影響【賃貸編】—1

全日保証eラーニング研修では、2020年4月1日より施行された改正民法の解説を公開しています。今号では、立川正雄弁護士が講義する「民法改正が実務に及ぼす影響」の賃貸編の内容をピックアップして紹介します。

*受講の際は、アクセス概要（「月刊不動産」2020年6月号P28）や、「全日保証eラーニング」内の操作マニュアルを参照してください。



賃貸建物の一部滅失等による賃料減額

◆賃貸物件が一部滅失した場合の賃料減額

Q1. 小さな事業用ビルを貸しているが、震度6強の地震で建物の階段・エレベーター・冷暖房設備等が壊れてしまい、修理するまで1ヶ月間貸室が使えなかった。テナントから家賃を減額しろと要求されているが、貸主に責任はないと思うが、応じなければならないか？

【注】震度6強の地震は、「極めて希に（数百年に一度程度）発生する地震による力」（→東京では震度6強～7程度）とされている（建築基準法施行令第88条3項参照）

A1. ・震度6強の地震は、「天災地変」であり、貸主にビルの維持・管理に過失はないが、本件のような場合、原則として、テナントの賃料減額請求に応じなければならない。

・改正前民法においては、賃貸借契約期間中に、賃貸目的物の一部が賃借人の過失によらずに滅失した場合、賃借人は、その滅失した割合に応じた賃料の減額請求ができると定められていた（改正前民法第611条）。

・改正前民法第611条（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）の趣旨

①改正前民法第611条は**いわゆる危険負担の考え方を賃貸借の中で定めたもの**である。言い換えると、借主も貸主も責任がない状態で、賃貸建物が使えなくなった場合、建物を提供する債務を負っている貸主（債務者）が壊れたことによる損失を負担し、借主には家賃の請求ができないとする規定である。

②**危険負担とは**、貸主の債務である賃貸建物をを使わせることが地震という不可抗力でできなかったとき、借主からの反対給付である家賃の支払い義務もなくなる（減額される）と言う考え方。

③地震で壊れて借家が使えないという「危険＝損失」は貸主（家を貸すことの債務者）が負担する（家賃をもらえない）という考え方（債務者主義）と、借主（家を貸すことを請求できる債権者）が負担する（家賃は払ってもらえる）という考え方（債権者主義）があるが、本件では債務者主義（貸家が使えなければ、その損失は貸主が負い、家賃をもらえない）になる。

・**改正前民法では**、借主が家賃減額を請求して初めて家賃が減額される（減額請求しないと貸主は家賃を全額請求できる）形で定められていた。また、この減額請求は、形成権（借主の減額請求で初めて家賃減額の効果が生じる）ではあるものの、その効果は請求したとき以後の家賃減額ではなく、（後で請求しても）建物を使用できなくなった時期からの家賃減額を請求できるものと解されていた。

・**改正民法では**、賃料は賃借人が目的物を使用収益することの対価であり、使用収益ができない以上、当然に賃料が減額されるとするのが合理的であることから、賃借人は何も請求しなくても、一部滅失した時点から、当然賃料の減額を主張できることになった。従って、家賃減額がされる時期については改正前と改正後で変わりはない。

- ・家賃減額について、請求が必要なくなったことに着目して、「民法が改正されると対策が必要だ」と解説する者がいるが、あまりこの違いに着目する必要はない。
- ・むしろ、実務上の問題は、建物の滅失以外に建物設備の故障でも家賃減額ができるとの認識が一般に広まることで、現場でのトラブルが増大することが懸念されることである。

【改正前】民法第611条（賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等）

- ・賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。
- ・前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

【改正後】民法第611条（賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等）

- ・賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。
- ・賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

◆賃貸物件の使用に支障が生じたことによる賃料減額

Q2. 真夏に賃貸マンションの給湯器が自然故障で壊れ、部品がなかったため給湯器の交換に1週間かった。その間、借主は風呂もシャワーも使えない状態が続いた。怒った借主は、1週間分の家賃を払わないと主張している。この主張は正しいか？

A2. 1週間分の家賃を払わなくてよいとの主張は正しくなく、「真夏に風呂やシャワーが使えない状態となった」ことにより、使用・収益を妨げられた割合に応じて、賃料の減額請求ができるに留まる。

- ・改正前民法では、本問のように設備機器が壊れたことにより、賃貸建物を通常に利用できなくなった場合でも賃料の減額を請求できると解釈されていた。
- ・しかし、法文上は、賃借物の一部が「賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる」と定められていたため（改正前民法611条）、実務では、借主から本問のように設備機器が故障したことについて、改正前民法611条を根拠に家賃減額が請求されることはあまりなかった。
- ・ところが、改正民法611条では、滅失以外にも「その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」に家賃が当然減額されるとの規定に改められた。したがって、本問のような場合にも、当然家賃減額が行われるべきだという認識が一般に広まるようになるものと予想される。
- ・この改正を踏まえ、特約の規定や現場の対応をどのようにするかであるが、ある管理業者の団体は、今回の民法改正に合わせ、「風呂が使えなかったら何割、トイレが使えなかったら何割と家賃減額の基準をあらかじめ契約書に定めておく。」という対応を提唱している。
- ・そのような対応策も良いと思うが、各支障が生じた場合に一律に〇%減額で処理ができるか疑問である。また、〇%減額を表示するとかえって紛争を招く可能性もあるため、借主が不便な状態ではあったが、一応賃貸建物は使用できた場合には、家賃は減額しない旨を予め定めておき、さらに、たとえば本件のように風呂が使えなかった場合、その期間の借主の対応に合わせ、近くの銭湯の代金を補償するような対応が良いとも考えられる。
- ・また、社員教育として本件のような場合には、現場で借主の立場を考えて、適切な家賃減額（補償）を行い、契約書には何も定めず、トラブルになったら、この民法の規定（改正民法第611条）で解決するという方針を検討している管理会社もある。

！ 協会からのお知らせ Information

令和2年秋の褒章

令和2年秋の褒章が10月23日(金)に閣議決定され、国土交通省は11月3日(火)に褒章受章者を発表しました。全日本不動産協会、不動産保証協会からは、高木剛俊 全日本不動産協会常務理事(新潟県本部本部長)と南村忠敬 不動産保証協会常務理事(兵庫県本部本部長)が多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により黄綬褒章を受章されました。なお、恒例の国土交通省で行われる伝達式は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、中止となりました。



高木剛俊 全日本不動産協会常務理事



南村忠敬 不動産保証協会常務理事

令和2年大臣表彰 表彰式

令和2年11月25日(水)、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から延期されていた令和2年大臣表彰 表彰式が、国土交通省10階共用大会議室(中央合同庁舎3号館)にて開催されました。全日本不動産協会、不動産保証協会からは、多年にわたり宅地建物取引業に精励するとともに、関係団体の役員として業界の発展に寄与したとして、下記7名の方々が受賞されました。



写真左より 松本太加男 全日本不動産協会東京都本部理事、梅原寛克 全日本不動産協会理事、浅野勝史 全日本不動産協会理事、宮嶋義伸 全日本不動産協会埼玉県本部副本部長、中野楠雄 不動産保証協会常務理事、石田宣明 全日本不動産協会理事
※中塚雅昭 全日本不動産協会京都府本部理事はご都合によりご欠席されました。

「全日本不動産政策推進議員連盟」総会を開催

11月20日(金)、「全日本政策推進議員連盟(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、国土交通省不動産・建設経済局の松原明紀次長および天河宏文審議官、住宅局の黒田昌義審議官などが出席し、「令和3年度 政策及び税制改正に関する要望書」をもとに活発な議論が繰り広げられました。

●二拠点居住(デュアルライフ)推進政策を新規に要望

はじめに野田全日議連会長の挨拶後、原嶋理事長より、この4月に設置された全日専属の研究機関「全日みらい研究所」に寄せられた全国の会員からの調査結果をふまえ、空き家の適正な流通促進について改めて要望したい旨を伝えました。その後松永副理事長より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として、宅地建物取引業者への空き家や未利用空地の所有者情報の開示、空き家・所有者不明土地問題に対処する官民連携体制の構築など、Ⅱ.不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正として、住宅ローン減税等の床面要件(現行50㎡以上→35㎡以上)の緩和、令和3年度の土地に係る固定資産税の課税標準を令和2年度の課税標準に据え置くなどを要望しました。新規事項としては、新型コロナウイルスの影響により現在より多くの関心が寄せられている「二拠点居住(デュアルライフ)」を推進する政策の実現について要望しました。

●国土交通省との協議について

上記要望に対して、国土交通省不動産・建設経済局の松原次長より「所有者不明土地等の流通促進については、全国15都道府県関係団体と連携した『所有者不明土地連携協議会』をつくり、これらを通じたノウハウや先進事例の全国展開を図っていきたいと考えています」と説明。住宅局の黒田審議官は「住宅環境、所得確保が厳しい中だが、住宅は内需の柱なので、住宅ローン減税の拡充、床面積要件の緩和についてしっかりと経済再生にむけてアクセルを踏んでいきたい」と回答しました。

●国会議員による要望応援

松島みどり衆議院議員、片山さつき参議院議員などの国会議員からは、床面積の引き下げ、各種税制措置の延長拡充、住宅ローン減税等について、この状況下で特に取り組むべき問題として要望が強調されました。

最後に議連側より「本日承った要望に関しましては、我々議連幹部と関係僚等ですっかり取り組んでいきます」と力強く答えがありました。



自民党本部会議室で行われた全日議連総会



野田聖子全日議連会長



原嶋和利理事長



松永幸久副理事長



松原明紀次長



天河宏文審議官



黒田昌義審議官



松島みどり衆議院議員



片山さつき参議院議員

Initiate Member

新入会員名簿

[令和2年11月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 i Creations
	札幌市	株式会社 アクト
	札幌市	合同会社 MMアセット
	札幌市	株式会社 さつぽろゼロはうす
	石狩郡	株式会社 田西会館
	札幌市	株式会社 中心街ビル
	札幌市	株式会社 Travagent
	札幌市	成田屋 株式会社
	釧田郡	合同会社 Niseko Trading
	函館市	株式会社 ホーム住工
	札幌市	株式会社 ランドマネージ
宮城県	仙台市	株式会社 あおぼの社
	仙台市	82不動産株式会社
福島県	郡山市	株式会社 大丸不動産
	須賀川市	フジ開発 株式会社
茨城県	ひたちなか市	グラッツデザインオフィス 株式会社
	水戸市	ケイアイネットリアルティ4th 株式会社
	水戸市	株式会社 K-LINK
	水戸市	コスモ開発 株式会社
	つくば市	株式会社 ネクスト
	かずみょう市	株式会社 やまや不動産
栃木県	足利市	株式会社 スモールワールド
	宇都宮市	株式会社 ミツミ
群馬県	太田市	インターシェアード 株式会社
埼玉県	川越市	株式会社 アトラス川越
	八潮市	株式会社 EプラスL企画
	さいたま市	株式会社 Cypherdawn
	越谷市	株式会社 Second・Life
	さいたま市	株式会社 東和コンサルタント
	蕨市	株式会社 ヒートインベストメント
	越谷市	ファースト不動産販売 株式会社
千葉県	柏市	RLHD 株式会社
	市川市	華源 株式会社
	千葉市	株式会社 Good Crew
	船橋市	株式会社 ZYNAS
	松戸市	三和ホーム 株式会社
	印西市	合同会社 四季
	茂原市	有限会社 鈴木弥七商店
	野田市	大正屋不動産 株式会社
	木更津市	株式会社 菜の花リフォーム
	市原市	株式会社 ハウジングパートナー
	八街市	株式会社 ハウスリノベーション
	市川市	ブルーホライズン 合同会社
	船橋市	有限会社 ベストホームサービス
	千葉市	株式会社 POROSUS
	浦安市	やぎ工務店
東京都	葛飾区	有限会社 IEコンシェルン
	大田区	アスライト 株式会社
	渋谷区	Asset Plus 株式会社
	豊島区	株式会社 アミグループ
	千代田区	株式会社 ウェンズインターナショナル
	千代田区	雲電エステート 株式会社
	港区	株式会社 エイトラスト不動産
	千代田区	株式会社 APホールディングス
	千代田区	S&F企画設計 株式会社
	港区	オーパル・パートナーズ 株式会社
	府中市	有限会社 オリジナルハウス
	町田市	嘉七ホーム・レジデンシャル 株式会社
	千代田区	金融デザイン 株式会社
	渋谷区	株式会社 クリエイティブダックス
	渋谷区	KICデベロップメント 株式会社
	渋谷区	株式会社 KEI CAPITAL
	千代田区	KWリアルエステート

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	世田谷区	株式会社 ケンズハウス
	台東区	コ・シェル 株式会社
	新宿区	株式会社 コンフィエンス
	渋谷区	株式会社 Sucstate
	千代田区	CGPパートナーズ 株式会社
	中央区	株式会社 SOLID
	足立区	タクミデック 株式会社
	新宿区	WTCTリニティ・アドバイザーズ 合同会社
	千代田区	株式会社 TMR
	新宿区	TMコンサルティング 株式会社
	港区	TK都市開発 株式会社
	目黒区	Dees 株式会社
	八王子市	D-MARKER 株式会社
	板橋区	東葉建設 株式会社
	日野市	株式会社 トップファースト
	足立区	株式会社 Tom's Corporation
	中央区	株式会社 トレスアローズ
	大田区	株式会社 ナガサワホームアシスト
	千代田区	株式会社 ナップ
	渋谷区	株式会社 日本リバックス
	渋谷区	株式会社 バディクリエイト
	練馬区	HANATA Holdings 株式会社
	港区	株式会社 BeyondSpace
	新宿区	ピラライブ 株式会社
	杉並区	株式会社 フィフティファイブ
	千代田区	ブランドゥオフィス 合同会社
	江東区	株式会社 ベイシティ不動産
	豊島区	株式会社 ベリオ興産
	台東区	松井建築 合同会社
	中央区	株式会社 マッシモ・グランデ
	世田谷区	株式会社 masssimo東京組
	新宿区	株式会社 丸山不動産
	中央区	ミカ製版 株式会社
	新宿区	佳本 株式会社
	千代田区	ライゼオーナーサポート 株式会社
	渋谷区	ライトエステイト 合同会社
	文京区	株式会社 ライフワン
	港区	株式会社 Literace FP Partners
	港区	株式会社 one8
神奈川県	三浦郡	株式会社 QUEEN'S DESIGN
	藤沢市	株式会社 幸福不動産
	横浜市	株式会社 煌海プロパティ
	平塚市	ニコットホームサービス 株式会社
	横浜市	プリエ 株式会社
	横浜市	合同会社 ボウズ
	厚木市	株式会社 山月
	逗子市	合同会社 ライフプラス
	岐阜市	株式会社 いえ・VISION
岐阜県	各務原市	株式会社 TEIJIN
静岡県	静岡市	株式会社 advanceK
	富士見市	エイトインダストリー 株式会社
	静岡市	株式会社 トコエ不動産
	浜松市	丸ハエリアデザイン 株式会社
	三島市	株式会社 やつぽホーム
愛知県	西尾市	株式会社 アイラス
	名古屋	黒田卓磨建築事務所
	名古屋	ゴールドエイジ 株式会社
	瀬戸市	シールドインク 株式会社
	名古屋	スターネットジャパン 株式会社
	春日井市	株式会社 春福
	高浜市	不動産サポート スギウラ
	一宮市	株式会社 ベスト・オブ・ボーイズ
	江南市	悠起総合管理

都道府県	市区町村	商号名称
名古屋市	名古屋	株式会社 リジエ・ラウレール
三重県	四日市市	M・L・C 株式会社
	桑名市	TRC不動産 株式会社
京都府	京都市	株式会社 スベック
	京都市	株式会社 T's ESTATE京都
大阪府	大阪市	株式会社 アールコーポレーション
	大阪市	株式会社 イオリア
	大阪市	株式会社 Valverde
	大阪市	株式会社 エイト
	大阪市	株式会社 AIP
	大阪市	エステート富樫
	大阪市	M2GROUP 株式会社
	大阪市	株式会社 大川法務事務所
	大阪市	起不動産 株式会社
	豊能郡	株式会社 コア・サービス
	大阪市	5-onエステイト
	大阪市	JCS福屋 株式会社
	大阪市	株式会社 セイル
	大阪市	合同会社 TEIAN
	大阪市	株式会社 ティー・シー・セカンド
	大阪市	トラIDENT 株式会社
	松原市	株式会社 NEXUS HOME
	大阪市	株式会社 ハウジングパートナー
	大阪市	株式会社 ビーウィズplus
	大阪市	株式会社 ファースト
	大阪市	富士興産 株式会社
	大阪市	株式会社 BONDS
	吹田市	株式会社 マックストレード
	大阪市	Mami 合同会社
	大阪市	株式会社 ユーディーアイ
	岸和田市	株式会社 ライトアップリフォーム
	大阪市	株式会社 Lavie home
兵庫県	伊丹市	株式会社 稲垣技建
	神戸市	イレブンオフィステナントジャパン 合同会社
	神戸市	株式会社 クラウドエステート
	神戸市	株式会社 KRC FOODS
	伊丹市	株式会社 RISE
奈良県	奈良市	株式会社 杉建築設計
和歌山県	有田市	有田ハウス 株式会社
	有田郡	株式会社 有田リサイクルサービス
岡山県	岡山市	アンドイディアル 株式会社
広島県	東広島市	株式会社 RSP
	広島市	フォレストビル 株式会社
徳島県	徳島市	オオール不動産
愛媛県	四国中央市	株式会社 あさひ産業
	松山市	株式会社 エコ・アシスト
高知県	高知市	合同会社 池澤
福岡県	福岡市	朝倉コンサルタント 株式会社
	太宰府市	株式会社 クライム
	遠賀郡	株式会社 Call
	北九州市	有限会社 シンエイ厨房
	福岡市	株式会社 プロデュース
佐賀県	鳥栖市	株式会社 育商会
長崎県	佐世保市	株式会社 西部住営
熊本県	荒尾市	株式会社 サンテックコーポレーション
	熊本市	株式会社 ワンラインプロ
大分県	大分市	海月不動産 株式会社
宮崎県	由布市	株式会社 ホリデイズ
	宮崎市	まるせい不動産
沖縄県	沖縄市	株式会社 トウシン不動産
	中頭郡	合同会社 Flat Peace Chair
	那覇市	株式会社 バイ・フラット



地方本部の動き Activity Condition

三重県本部

REPORT

三重県「新型コロナ克服 みえ支え“愛”募金」 寄附金贈呈

去る令和2年8月19日(水)、三重県庁において、「新型コロナ克服 みえ支え“愛”募金」に対する県土整備部関係5団体からの寄附金贈呈式が行われました。

三重県本部は、内藤本部長より寄附金を贈呈し、県から感謝状を贈られました。

寄附金は、医療現場の最前線にて、自身の感染リスクへの不安を抱えながらも感染拡大の防止や感染者の治療に取り組む医療従事者の方々が、安全に業務を行うために必要な感染防止対策の強化や医療機関での検査や治療の環境改善に要する経費に使われます。



前列左から二番目:内藤博之本部長

福岡県本部

REPORT

令和2年度『第1回新入会研修会』が行われました 〈教育研修委員会〉

去る令和2年8月6日(木)、国、県の感染症予防対策基準を守り、ソーシャルディスタンスを保ちながら小規模スタイルで、令和2年度初めての新入会研修が行われました。

【日時】 令和2年8月6日(木)13:00～

【会場】 全日本不動産協会福岡県本部事務局 会議室

【内容】 「名刺交換」「組織について…「全日・保証・日政連」」「不動産広告作成上のルールについて」
「流通システムとラビーネットの概要について」「不動産取引上のトラブルと重要事項説明について」
「修了証交付」



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 2021年1月号
令和3年1月15日発行

重要

全日ステップアップトレーニング

New! /

eラーニングで学ぶ 不動産調査実務編



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【物件調査編】

プロローグ 不動産調査の全体像と調査の流れ

- 第1章 不動産情報の入手と現地調査前の情報収集
- 第2章 現地調査
- 第3章 法務局調査
- 第4章 役所調査
- 第5章 インフラ(ライフライン)調査
- 第6章 区分所有建物(分譲マンション)調査



※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



法律・税務・不動産
不動産に関する様々な疑問から、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。



行政機関からの調査・告知
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種なす
ーやシンポジウム、イベント等の紹介もしております。



法令改正情報
頻りに施行された法令だけでなく、これから改正される
市に際してもお知らせいたします。改正に伴うイン
トや注意喚起等、最新の改正情報を掲載しています。



不動産調査の要領
不動産調査までの流れをお知らせし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! ▶

