

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故野田卯一 会長

4

APRIL
2021

[巻頭特集1]

持続可能な住みや
やすい社会を目指して
SDGsのススメ

[特集2]

今、注目のまち
愛媛県西条市

[新連載 相続相談]

相続対策としての
配偶者居住権制度の活用

[賃貸管理ビジネス]

無駄のない研修で、
アウトプット力を高める



保証のお知らせ

一般保証制度のご案内

●法人代表者の個人保証（連帯保証）が不要

法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合でも「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が必要ありません。

●お客様の署名押印が不要

当制度の申込みの際、お客様（被保証者）の署名押印が不要であるため、申込みまでの作業・時間が省略できます。

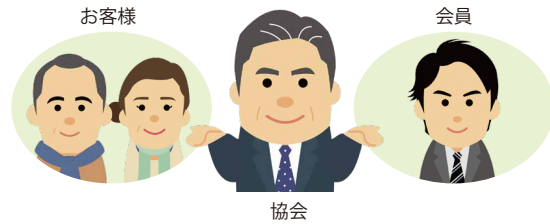
●一般保証制度登録制に登録すると、以下のメリットがあります

- ・一般保証登録宅建業者であることが保証協会のホームページで一般公開される。
- ・登録証、ステッカーが交付される。
- ・自社の物件広告等において、制度が利用できる広告表示が可能になる。
- ・一般保証制度の利用の申込みの際、法人の登記事項証明書の提出が免除される。

手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全（保証）する制度です。



手付金等保管制度

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

- 制度の詳細
(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)
- 制度に関するお問い合わせ
(公社)不動産保証協会 総本部事務局
TEL.03-3263-7055
- 制度の申込み窓口
所属の地方本部事務局

弁済制度について

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

令和2年度 第7回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	2社	2件	18,357,397円
認証・条件付き認証	1社	1件	7,500,000円
保留	1社	1件	
否決			
令和2年度認証累計	24社	25件	83,681,645円

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



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

検索

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。



COVER PHOTO

筍

「筍」という漢字は、「一句」「上旬」「中旬」と、それぞれ約10日ほどの期間を表す言葉で、成長が早く10日ほどで竹になってしまうことからこの字が当てられた。一年中楽しむことができるが、春に収穫した掘りたての筍はえぐみが少なく、香味や触感も格別である。

02 保証のお知らせ

特集1

04 持続可能な住みやすい社会を目指して
～SDGsのススメ～

特集2

08 今、注目のまち 愛媛県 西条市

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 複数の売主による売買契約の解除

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14 所得税の住宅ローン特別控除：住宅新築前に取得した敷地に係る銀行借入金の取扱い

税理士 山崎 信義

<新連載 相続相談>

16 相続対策としての配偶者居住権制度の活用

公認会計士・税理士 野田 優子

<賃貸管理ビジネス>

18 無駄のない研修で、アウトプット力を高める

ideaman 今井 基次

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

20 権利関係

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

22 DXとは何か

Housmart 針山 昌幸

<物件調査のノウハウ>

24 売買重要事項説明における宅建業者の立場

不動産コンサルタント 津村 重行

その他

26 新機能満載! ラビーネットのご紹介

28 地方本部の動き

29 新入会員名簿

30 NEWS FILE

31 協会からのお知らせ

持続可能な 住みやすい社会を 目指して

～SDGsのススメ～

SDGsは、2015年9月の国連サミットにおいて、世界193カ国がステークホルダーとともに同意した世界共通の目標です。採択からまもなく6年となる現在、SDGsは政府や行政機関のみならず、民間企業の経営指針としても注目を集めています。そこで、国内のSDGs浸透度と企業が取り組むことで生まれるメリットなどを紹介していきます。



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

SDGsは世界共通の目標であり 世界各国が抱えている課題

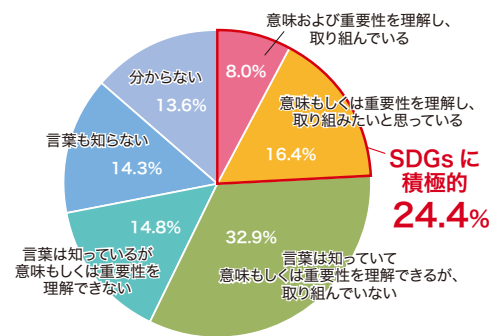
SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は国連に加盟する193カ国の政府関係者、NGOなどの市民代表、研究者らが、3年かけて「現在の世界の課題は何か」を議論し、その議題解決を「2030年までの目標」としてまとめたものです。もちろん、条約ではないので法律的拘束力や義務はなく、あくまで目標となります。SDGsは17の目標があり、それらは世界が共通して抱える「17分野の課題」と言い換えることができます(17の目標の

下に169のターゲット、さらに232の指標が決められている)。

では近年、日本にどれくらいSDGsが浸透しているのか、国内企業の「SDGsへの理解や取り組み」について見ていきます。2020年に帝国データバンクが行った「企業におけるSDGsへの理解や取り組み」の結果を参考にすると、「SDGsの意味および重要性を理解し、取り組んでいる」企業は8.0%、「意味もしくは重要性を理解し、取り組みたいと思っている」企業は16.4%。SDGsに積極的な企業は24.4%となっています。また「言葉は知っていて意味もしくは重要性を理解できるが、取り組んでいない」が32.9%、「言葉は知っている

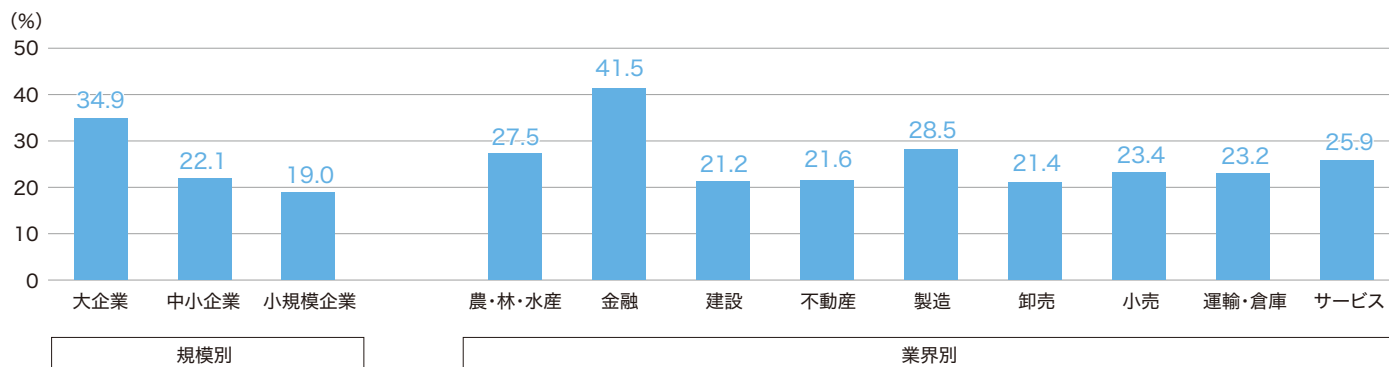
が意味もしくは重要性を理解できない」が14.8%と、SDGsの存在は認知しているものの取り組んでいない企業が半数近くあることがわかります(図表1)。SDGsに積極的な企業を規模別で見ると、大企業が34.9%で、中小企業は22.1%、小規模企業は19.0%となつて

図表1 SDGsへの理解と取り組み



注:母数は有効回答企業11,275社

図表2 SDGsに積極的な企業の割合 ～規模・業界別～



注:「SDGsに積極的」とは、図表1の「意味および重要性を理解し、取り組んでいる」と「意味もしくは重要性を理解し、取り組みたいと思っている」の合計

おり大企業が積極的に取り組んでいることがわかります。業界別では、金融が41.5%でトップとなったものの、その他の8業界は2割台という結果が出ています(図表2)。

SDGsはアピールだけでなく 自社の分析ツールにもなる

次に、SDGsに取り組むことで生まれるメリットです。企業がSDGsに取り組むと、①「企業価値向上」、②「自社分析の機会創出」、③「採用で有利になる」などのメリットが生まれます。

①「企業価値向上」に関しては、SDGsに取り組んでいるというだけで「この企業は社会貢献や地域貢献にも取り組んでいる」といった認知が広まり、良い印象を持たれる可能性が高まります。また、SDGsは日本だけでなく世界全体の潮流となっているため、取り組む企業が少ないうちに始めることによって、差別化を図ることができます。

②「自社分析の機会創出」は、SDGsに取り組む際にどの目標を選ぶか決めるためには、自社の強みや弱み、経営理念や価値観、方向性を分析し、どのような目標なら実現できそうかを探し出す過程が必要となります。自社分析の機会を得られるというのも、SDGsならではのメリットといえます。

また、③「採用で有利になる」については、現在、いろいろなメディアでSDGsの認知度についてアンケートを行っていますが、SDGsの認知度は若い世代が最も高いというデータがあります。若い世代は柔軟性も高いため、社会貢献や地域貢献、環境問題などの社会的な活動に従事しやすい立場にあるといえます。こうした若い人たちの関心は就職や転職にも影響して、彼らが就職・転職するとき、SDGsに関心がなく、社会貢献や環境問題などに対する意識の低い

持続可能な開発目標(SDGs)の詳細

	目 標	概 要
1	[貧困] 貧困をなくそう	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
2	[飢餓] 飢餓をゼロに	飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する
3	[保健] すべての人に健康と福祉を	あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
4	[教育] 質の高い教育をみんなに	すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する
5	[ジェンダー] ジェンダー平等を実現しよう	ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワメントを行う
6	[水・衛生] 安全な水とトイレを世界中に	すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する
7	[エネルギー] エネルギーをみんなに そしてクリーンに	すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する
8	[経済成長と雇用] 働きがいも経済成長も	包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する
9	[インフラ、産業化、イノベーション] 産業と技術革新の基盤をつくろう	強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る
10	[不平等] 人や国の不平等をなくそう	各国内及び各国間の不平等を是正する
11	[持続可能な都市] 住み続けられるまちづくりを	包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する
12	[持続可能な消費と生産] つくる責任 つかう責任	持続可能な生産消費形態を確保する
13	[気候変動] 気候変動に具体的な対策を	気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
14	[海洋資源] 海の豊かさを守ろう	持続可能な開発のために、海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
15	[陸上資源] 陸の豊かさも守ろう	陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する
16	[平和] 平和と公正をすべての人に	持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
17	[実施手段] パートナーシップで目標を達成しよう	持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

※外務省の資料から作成

企業はエントリー候補から外される可能性が高いといわれています。逆にSDGsに取り組んでいることをアピールできれば、人材確保も有利になるとされています。そのほか、「新たなビジネスチャンスの創出」「社員のモチベーションアップ」などのメリットがあるとされています。

SDGsの目標を設定するには、その目的、内容、社内の担当者を決め、現状の事業内容から、扱いやすく効果が期待できる項目を洗い出すことから始めます。例えば、経営指針の策定であれば、

顧客層や売り上げの拡大に向けて、10年後の不動産市場を想定し、必要となる経営資源や戦略を考えることで目標を探ることができます。

独自の目標が確定したら、関連するSDGsのアイコンを自社のホームページや広告媒体等に掲載して、社会への貢献をアピールしましょう。SDGsに取り組む不動産業者の目標設定を見ると、目標3「すべての人に健康と福祉を」や、目標7「エネルギーをみんなに そしてクリーンに」、目標11「住み続けられるまちづくりを」を掲げる企業が多くあります。

全日本不動産協会の取組み



協会では持続開発可能な目標を掲げてSDGsに取り組み、
現在、外務省「SDGSアクションプラットフォーム」へリンク掲載を申請しています。

地域の安全な 不動産取引の推進

協会設立日の10月1日を「不動産の日」とし、全国一斉無料相談会を実施しております。地域の皆様の不動産知識の普及と安全な取引を推進することで、住みよいまちづくりを目指しております。相談会の実施にあたっては、不動産取引の実務に精通した宅地建物取引士をはじめ、弁護士や税理士、不動産鑑定士、建築士などが、地域ごとのあらゆるご相談に対応しております。また、地方本部ではこの日に限らず継続的に地域の無料相談会を開催しております。



空き家問題への取組み

管理が行き届かなくなった空き家の増加は周辺環境に悪影響を及ぼすこととなります。協会では地方本部が自治体と協定を締結し、相談窓口の設置や空き家バンクの運営等に積極的に協力しております。また、令和2年12月には、会員から収集した500件を超える空き家取扱い事例を分析、集約した「全日空家対策大全」を策定し、国へ提言を行いました。今後も国や自治体との連携を図り、健全なまちづくりに貢献してまいります。



既存住宅の流通活性化

日本の住宅市場は長い間新築至上主義が根付いており、住宅のスクラップ&ビルドを繰り返し、解体時に大量の廃材が生まれ、新築時には様々な材料が必要となることから、環境の側面から強く懸念されてきました。そこで協会は既存住宅の流通活性化の一助を担うべく、平成30年3月、不動産流通団体として初めて「特定既存住宅情報A提供事業者団体登録制度(安心R住宅)」に事業者団体として登録を受けました。この制度は、既存住宅の「不安」「汚い」「わからない」といった従来のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告にロゴマークを付け、物件選びに役立つ情報を提供する仕組みで、リフォーム、リノベーションをすることで既存住宅に新たな価値を見出すことができます。今後も制度の普及を推進してまいります。



社会貢献への取組み

社会が抱える課題に対し公益団体としてできることは何かを常に意識し、様々な活動を行っております。地域社会の健全な発達に寄与することを目的として、青少年スポーツの後援活動や、まちの防犯に関する啓発活動、ボランティア活動を継続的に実施しております。また、オレンジボン運動の啓発や児童養護施設への寄附、社会的弱者への居住支援など、自治体や地域の団体等と連携し、幅広く包摂的な支援を行っております。さらに、自然災害に見舞われた方々の生活再建及び被災地域の復興に役立てていただくため、自治体への義捐金寄付を行いました。このような活動を継続することでより良い社会の構築を目指しております。





恩恵を受けてきた 不動産で地域貢献を 続けていきたい。

「壊して建てる」ではなく 新たな50年をプラスする発想

今号から、独自に持続開発可能な目標を掲げて、SDGsに取り組む会員を紹介します。第1回目は、不動産投資、相続・資産管理、賃貸管理など多岐にわたって事業を展開する株式会社シー・エフ・ネット。「過去の50年にこれからの50年をプラスするのがわが社のSDGsの発想」と語る代表・倉橋氏にお話を伺いました。

—シー・エフ・ネットがSDGsに取り組んだきっかけは何でしたか。

三浦市にある山田酒店との出会いがきっかけでした。その酒店は100年以上の歴史を持ち、下町情緒溢れる三崎港付近にある、風情を感じるお店でした。ただ、商店街が衰退したこともあって、経営難に陥ったのでしょうか。取り壊し



**株式会社
シー・エフ・ネット**

神奈川県鎌倉市大船2-19-35
CFネット鎌倉ビル

TEL:0467-50-0210(代表)

FAX:0467-50-0679

営業時間:9:00~18:00

定休日:水曜

て建売住宅にするという話を聞いたんです。それを私が間に割って入って、山田酒店を買い取ったのが始まりでした。

—どうして買取りをしたのですか。

私がスクラップ&ビルドに対して異を唱える人間だからです。以前から古い建物にこそ価値があると考え、収益性さえプラスすれば、どんなに古い建物でも活用できることを理解していましたから。実際、店舗買取後、店の雰囲気は残しつつ、内装を変え、アルコール類も独自性の商品を揃えました。そして2階を簡易宿泊所に改築して「宿泊できる酒店」として再始動したんです。結果、売り上げも黒字に転じ、簡易宿泊所の稼働率も6割をキープしています。この再生を皮切りに、古い建物を20数カ所買取り、宿泊施設や料理店、スポーツクラブなどを出店しています。ここで重要なのは、昔からの街並みは残すこと。現在この活動は、三浦市との共同事業になっています。

—その活動はいつ頃の話ですか。

2012年頃だったと思います。いまでも、神奈川県から「かながわSDGsパートナー」として認定されていますが、それとは関係なく、SDGsの風潮が起こる前から、不動産業界に身を置く私たちが自然に起こした行動で、ある不動産会社が信念を持って建物を改築したらそれが地域の発展につながった。ただそれだけのことです。当社もこれまで不動

産事業を生業にして、恩恵を受けてきたわけですから、不動産会社だからこそできた地域への恩返しではないでしょうか。三浦市との事業が活性化していくにつれ、私自身、横浜市から転居して三浦市民となりました。地域活性化はその地域でしかできないと考えています。

—では、不動産を通してこれからも地域貢献を行っていくと。

ええ。実は4月からミウラトラストという会社が新たな事業展開を始めます。不動産業から宿泊&飲食&観光業へ。三浦市の魅力「食・働・楽」というコンセプトで横浜、湘南、鎌倉に負けない観光エリアにしていくことが最終的な目標です。

株式会社シー・エフ・ネットの主な取組み

三崎下町・城ヶ島地区活性化事業

三浦市との協同でエリア活性化を図る同事業は、全国の商店街の活性化参考モデルとして関係者が視察に来るなど、注目を集める事業です。



三浦市トライアルステイ事業

移住や二拠点生活希望者に三浦市でのお試し生活を体験してもらい、地域の魅力を高め、三浦市の人口減少に歯止めをかけることを目的としています。



60フィートヨット 翔鳴(かもめとぶ)号体験乗船

国内で最大級の60フィートヨット「翔鳴号」を三浦市のイベント等に無償で提供。三浦市活性化と海洋教育を推進しています。



詳しくはシー・エフ・ネットのホームページをご覧ください。



移住政策をはじめ 「チャレンジを応援する」精神で 皆が住みたいまちをめざす



巻頭特集 2

今、注目のまち - Vol.8

西条市

[愛媛県]

好評を博す西条流の移住体験ツアー

愛媛県西条市は、西日本最高峰の石鎚山がもたらす名水百選「うちぬぎ」が各所で湧く「水の都」として有名な地です。瀬戸内海に面し、海、山、人気のアウトドアアクティビティが充実しているほか、四国屈指の農業・工業都市としても知られています。そのほか、四国第1位の合計特殊出生率(1.75)、ICT教育など、就労・子育て環境が整っているのも特徴です。また、市全体が「チャレンジを応援するまち」として、人のつながりを重視したサポートも行っているため、都会から子育て世代を中心とした若い移住者が急増しています。

西条市が移住施策に乗り出したのは、2018年。すでに全

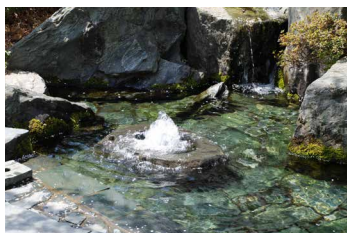
話題の雑誌『田舎暮らしの本』(宝島社)で発表された「住みたい田舎ベストランキング」において、全国1位の座を獲得した愛媛県西条市。数年前まで、田舎まちのひとつだった西条市は今、人気の移住先として注目を集めています。

休暇村から見た石鎚

国の自治体が移住体験ツアー、単独イベント、お試し住宅などさまざまな施策を打ち出し、周辺エリアでも、移住施策が充実している地域があったなか、西条市は「後発組」でした。では、なぜ人気の移住先となったのでしょうか。それは行政自らが先頭に立って、大胆な移住支援策を行ったことが、真っ先に挙げられる理由でした。この件に関して、西条市は「ネームバリューがある地域でもないのに、インパクトのあることをやろうという話があがったんです。当時、現地集合・現地解散の無料移住体験ツアーはよくありましたが、都心からの交通費も含めて全て無料で実施するというツアーはありませんでした。であるなら1回挑戦してみよう。もしこの施策がうまくいかなかったら、違う施策を模索すればいいという気持ちで、思い切って開始したのが始まりでした」と話します。そして発案されたのが、西条市までの交通費や、宿泊費、食事代など、すべての費用を市が負担する無料の「移住体験ツアー」でした。加えて、特筆すべき魅力が参加者ひと組ごとのリクエストに応じて内容をカスタマイズする完



移住したツアー参加家族



至るところで見られる「うちめぎ」



西条まつり(伊曾乃神社祭礼)

図表1 西条市 移住者の推移

	移住者数
平成29年度	106人
平成30年度	289人
令和元年度	346人

※40歳代以下(50再未満)の若い世代が7割以上を占める



四国鉄道博物館

全オーダーメイド型のツアーであるということです。例えば、まず職員が参加者を空港へ迎えに行き、西条市を案内。地元の人との食事や児童クラブを見学したり、先輩移住者が営業しているカフェにお邪魔して、交流を図るなどします。参加者に就職を希望する人がいれば、事前にヒアリングをして、市内の会社を訪問することも可能です。重要なのは市内の名所を案内するのではなく、参加者が地元の人とのつながりをつくることだといえます。この「移住体験ツアー」の効果もあり、西条市への移住者は毎年増加しています(図表1)。

ツアー中止もオンライン相談は増加

西条市の移住体験ツアーに込められたコンセプトは「人をつなぐ」こと。そこで大切になってくるのが、参加者と地元の人をつなぐために、地元の人たちにその受け皿となってもらうことでした。そのためのネットワークづくりの作業に労を費やしたと、後に西条市は話しています。では、どのように地元の人たちとの関係を築いていったのでしょうか。それは担当者たちが、平日頃ごろから住民のところに行き、何回も顔を合わせて、ツアーの内容を説明。この施策を市全体で行えば、最終的に人口維持や子どもたちを守ることにつながることを伝え、理解を得ていったといえます。最初は半信半疑の人も多かったのですが、実際にツアーに参加した人たちが移住してくると、自分のことのように喜ぶ人が増えていったそうです。コロナ禍により、移住相談会や体験ツアーなど対面式のイベントが制限される状況にあっても、オンラインによる説明会を開催することで相談件数は昨年

度の5倍に増加したといえます。また、数多くのメディアが西条市を人気の移住先として報じていることもあり、その噂を聞きつけた移住希望者が、市内の不動産業者に相談するといったケースも増えているようです。どうやら西条市の勢いは、しばらくの間止まりそうにありません。

そのほかの主な移住支援

【住宅改修補助金】

- ・対象：愛媛県外からの移住者
 - ・内容：空き家バンク物件の契約後、改修及び残っている家財道具搬出を行う場合の補助金
 - ・補助金：60歳未満世帯 最大220万円(2/3補助) 中学生以下の子どもがいる世帯 最大420万円(2/3補助)
- 6件の利用実績あり(2021年2月15日現在)

【移住支援金】

東京都23区内に5年以上在住及び通勤している者が、西条市へ移住し、一定の要件を満たす西条市内の中小企業に就職すれば、最大100万円の補助(対象者拡大予定)

単身者 60万円補助 家族世帯 100万円補助

【起業型地域おこし協力隊】

地域でのパートナーとなる住民や企業、行政との協働を図りながらプロジェクトに取組み、3年以内の起業実現と定住を目指す。最大200万円/年が報酬として支給され、さらに最大200万円/年が活動経費や起業支援に活用される(最長3年間)

今、注目のまち-愛媛県西条市で事業を営む会員に話を聞きました。



「これからも利益の追求より 人のためになることを率先したい」

株式会社タイキハウジング 代表取締役 岡村 美鈴氏

家族、協会の後押しで開業することを決意

一 会社を設立した経緯をお話してください。

昔から住まいに興味があったので、子育てが一段落した後に、ハウスメーカーでアドバイザーの仕事をしたのです。それまで不動産業界の仕事とは無縁の生活を送っていたものだから、宅建の資格があることも職場で初めて知って(笑)。同僚から宅建の話聞いていくうちに資格取得への意識も高まり、受験することにしたのです。そうしたら合格して。でも、そのときは、主人が経営している会社の手伝いもしていたので、何ら変わらない生活を送っていました。それから2年くらいたった頃だと思います。家族から「せっかく資格を取ったのだから仕事に活かした方がいい」と言われて、以前から仕事を通じて人の役に立ちたいと思っていたこともあり、平成29年5月に主人の会社に不動産事業部を立ち上げて開業しました。その後4年間、実務経験を積んで、経営も安定してきたので今後の企業拡大を見据えて、令和2年4月に分社化という形でタイキハウジングを設立したのです。事業種目は、土地・建物、賃貸物件、事業用物件の賃貸・売買の仲介をメインに、住宅ローンをはじめ税金や相続の相談などを行っています。

一手広く事業を展開していますね。

住宅ローンや相続、税金の相談に関しては、紹介という形でサポートしているといったほうが正しいかもしれません。当社のお客様は相続物件を抱えている人が多いため、相続や税金の相談を受けるケースが多く、最近では取引のあるお客様からの



女性スタッフだから何でも相談しやすいのではと語る岡村さん

紹介で新規の方の相談を受けることも少なくありません。当然、私が専門的な内容に触れることはできませんから、話を聞いて、ある程度説明させていただいてから「専門家を紹介しましょうか」と導いていく流

れで行っています。

ほかの人からしたら「そこに利益があるのか」と思うかもしれませんが、正直なところ利益追求よりも人の役に立ちたいという想いで開業した経緯があるのでその気持ちは持ち続けたいと思っています。名刺に書かせていただいているとおり「お客様の笑顔のために」という気持ちを第一にしたいです。

一 岡村さんのそのスタンスが、新しいつながりを築いているのでしょうか。

そうだと嬉しいです。でも地元の人とそのような関係を築けるようになったのも、家族、協会をはじめ、さまざまな人が私を支えてくれたからだと思っています。開業から2年くらいは、毎日が勉強の連続でした。接客時、頭では理解しているつもりなのに、それをお客様にうまく伝えることができず、予想しなかったことを質問されて躊躇したことも多々ありました。その都度、協会の人たちに相談に乗ってもらい、頭の中をクリアにして接客。その積み重ねを経て、今では多くのお客様から信頼を得られるようになりました。

ボランティアでも実施したい 高齢者のための終活

一 西条市はいろいろなメディアから取り上げられ、注目を集めていますね。

一番驚いているのは地元の人たちだと思います(笑)。私もインターネットやさまざまなメディアで「移住したいまち西条」という文字を見るようになったのが1年ほど前のことでしたから。自治体が積極的に若者に対して、情報発信しているようですし、中でも手厚い補助金制度があることも子育て世代をはじめとした田舎暮らしに憧れる人たちの背中を押しているのだと思います。西条には造船をはじめ多くの工場や農業地帯も広がっていますから、仕事の紹介なども行われているようです。移住しても仕事が無くては本末転倒ですからね。その結果、令和元年には346人の方が移住してきたと聞いています。また、自治体が行うこの移住施策には空き家対策も兼ねているようです。

—西条市も空き家の増加が目立ちますか。

西条市は県内でも空き家件数が比較的多い地域ではないかと思えます。しかし、近年では市の知名度があがったこともあり、会社にも移住希望者からの問い合わせが増えるようになりました。残念ながら現状、私が移住希望者に直接関与することができないので、そのようなときは自治体が行っている移住体験ツアーなどを紹介して、斡旋のお手伝いをしています。

—今後、西条市で事業を営む不動産事業者として、地域との接し方について感じていることはありますか。

以前、市長とお話をする機会があり、西条市(特に旧東予地区)は、小学校25校地区の半数以上にあたる15区が消滅可能性地域であるという話を聞きました。加えて農業をする人たちの承継問題も大きな課題となっていると。ようやく「住みたい街」として注目を浴びようになってきたのですから、人口減、少子高齢化が進行する状況でも、西条市が一体となって活動していく必要があると感じています。その中で私も不動産事業を通して多くのお手伝いできたらと考えています。

—特に力を入れていきたいことは何でしょう。

空き家対策です。問い合わせや相談が増えているなか、今後は自治体の取組みを紹介するだけにとどまらず、直接関与できるような体制を作っていきたいと考えています。それと同時に、超高齢者社会といわれているいま、西条でもひとり暮らしの高齢者が増加傾向にあります。認知症対策や相続対策など終活へのアドバイスを、ボランティアでも構わないので身近な人たちから役に立てるよう、積極的に活動していきたいです。そして最後に、これは私の希望になりますが、最近、成人した子どもたちが日ごろの私の業務を見て、相続や税金に対して興味を持ち始め、それに関する資格取得を目指すようになったのです。現在、当社で、窓口相談レベルでとどまっている関連業務を、家族と一緒にひとつ屋根の下で行うことができたならどんなに素晴らしいことだろう。そんな夢を描いています。



心の支えにもなっているという相田みつを氏の言葉

株式会社タイキハウジング

愛媛県西条市喜多川625番地4
TEL/0897-47-0096
FAX/0897-56-6521
営業時間/10:00~18:00
定休日/毎週火曜、祝日、
年末年始・夏季休暇



地方本部長からひとこと

西条市は愛媛県内でも人気の高い街です。西日本最高峰、霊峰石鎚山に守られ、水もおいしく、町も美しく、市民も明るく、そしてなによりも石岡神社、伊曾乃神社例大祭に奉納される江戸時代から300年も続く、あの勇壮で80台あまりもの、豪華絢爛な西条まつりの「だんじり」(屋台ともいう)が有名です。2021年住みたい田舎ベストランキング(株宝島社主催)において全部門(総合・若者・子育て・シニア)全国1位を獲得しました。移住するならば西条市をお選びください。



愛媛県本部長
上谷 進氏



法律 相談

Vol.60

複数の売主による売買契約の解除

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

第一東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所民事弁護教官、司法試験考査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務』（大成出版社）、『民法の解説』『最新区分所有法の解説』（住宅新報出版）など。



兄と私が父から相続して共有する土地（遺産分割により持分1/2ずつ）を、兄弟2人が売主となって隣地の住人に売却しました。ところが、買主が売買代金を支払ってくれません。私は売買契約を解除したいのですが、兄は「近隣とトラブルを起こしたくない」と言い、解除に反対しています。私が単独で売買契約を解除することができるのでしょうか。

Answer

1. 回答

売買契約の売主が複数である場合、契約の解除は複数当事者が全員で行う必要があります。あなたが単独で解除することはできません。

2. 契約解除の方法

【1】買主の代金支払債務の不履行による契約解除

買主は、決済日に代金を支払う義務を負います。買主が売買代金を支払わない場合、売主は相当の期間を定めて支払いの履行を催告します。その期間内に履行がないときには、売主は契約解除の意思表示を行うことができます（民法541条本文）。

売主であるあなた方が決済日に土地の引渡しと登記手続の準備をした上で、買主に代金の支払いを催告し、その後定められた相当の期間が経過しても代金が支払われないなら、

買主の債務不履行を理由に売買契約を解除することができるのです。

【2】契約の当事者が複数である場合の契約解除

もともと、契約解除は、当事者の一方が数人ある場合には、その全員からまたは全員に対してのみ行うことができますと定められています（同法544条1項）。

契約を解除したり解除されたりする場合には、全員一緒にしなければならないことを、「解除の不可分性」といいます。解除に不可分性を認めないと、一部当事者（解除権を行使した者以外の当事者）が知らないうちに契約関係が消滅していたり、また一部当事者（解除権を行使した当事者）についてだけ契約が消滅し、ほかの当事者には契約関係が残ったという複雑な法律関係を生じさせてしまうことになり、不適切です。そのために、民法によって解除に不可

分性が認められています。

ご質問の売買契約でも、売主はあなたとお兄さんの2人ですから、あなたが単独で売買契約を解除することはできず、契約解除は、お兄さんと共同で行わなければならないということになります。

なお、契約解除は一方的な意思表示で行うのではなく、当事者の合意による場合もあります。当事者の合意によって契約の解除がなされる場合（合意解除の場合）に関しても、当事者の一方が複数であれば、複数当事者の全員で解除を行わなければならないものとされています（高松高判昭和34.6.16下民集10巻6号1274頁）。

【3】契約解除に関する民法改正

催告による契約の解除については、2020（令和2）年4月施行の民法改正において、「その期間を経過した時における債務の不履行がその

契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」として、債務不履行が軽微であるときは解除が認められないというルールが付け加えられました(軽微基準。同法541条ただし書)。軽微基準は、「履行遅滞にある債務者が債権者からの催告に対し誠意をもって履行に努力しその誠意が認められるときは、僅少部分の不履行の事実があっても解除権の行使を許すべきではない」とする大判昭和14.12.13判決全集 7号4号10頁などの判例法理を条文化したものであり、不履

行が軽微なものにとどまる場合には、債権者は、損害賠償その他の救済手段で満足すべきであるという考え方に立つものです。売買代金が支払われないとしても、その不払いの部分が僅少であるなどの場合においては、軽微基準によって契約の解除が否定されることになるものと考えられます。

【4】賃貸借における契約解除

ところで、同じく解除権の行使であっても、賃貸借契約において、賃借人が賃料を支払わない場合の複数

賃貸人の賃貸借契約の解除の場合は、状況が異なります。共有物の管理に関する事項は、共有持分の価格の過半数で決すると定められているところ(同法252条本文)、「共有者が共有物を目的とする貸借契約を解除することは民法252条にいう共有物の管理に関する事項に該当し、右賃貸借契約の解除については同法544条1項の規定の適用が排除される」(最判昭和39.2.25民集18巻2号329頁)のであって、共有持分の価格の過半数の同意があれば、解除をすることができるものとされています。

図表 契約解除の方法

売買契約で売主が複数

契約の解除は当事者の一方が数人ある場合
全員からまたは全員に対してのみすることができる
(民法544条1項)

複数売主の場合の売主からの解除は
売主全員からのみすることができる

賃貸借契約で賃貸人が複数

賃貸借契約の解除は
共有物の管理
(最判昭和39.2.25)

共有物の管理は
共有持分の価格の過半数
(民法252条本文)

賃貸借契約の解除は
共有持分の価格の
過半数による

👉 今回のポイント

- 買主が売買代金を支払わない場合、売主は、買主に対して代金の支払いを催告し、催告後相当の期間が経過しても代金が支払われなければ、売買契約を解除することができる。
- 売主が複数の場合、買主からの売買代金の支払いがなされなくても、契約解除については、当事者の一方が数人ある場合には、その全員からまたは全員に対してのみできるとされているため、全員が一致して行わなければ、その効力は認められない。
- 民法改正により、催告による契約の解除について、「その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」という軽微基準のルールが付け加えられた。そのために、売買代金が僅少な額の不払いにとどまる場合には、売買契約を解除することはできないものと考えられる。



税務相談

Vol.37

所得税の住宅ローン特別控除： 住宅新築前に取得した敷地に係る 銀行借入金の取扱い

税理士法人タクトコンサルティング 山崎 信義
情報企画部部長 税理士



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。中小企業庁「『事業引継ぎガイドライン』改訂検討会」委員などを歴任。著書に『不動産組替えの税務Q&A』（大蔵財務協会）、『事業承継 実務全書』（日本法令）など。

Question



住宅の新築前にその敷地を宅地建物取引業者以外の個人から取得した場合において、その取得に係る銀行借入金が、所得税の住宅ローン特別控除の適用対象となるための要件について教えてください。

Answer

ご質問の場合には、①新築の日前2年以内に敷地を取得していることおよび②債権担保のための新築家屋を目的とする抵当権設定の要件を満たす必要があります。

1. 住宅ローン特別控除の概要

個人が、①国内で住宅の用に供する家屋で床面積が50㎡以上などの要件を満たすものの新築または②その家屋のうち建築後使用されたことのないものの取得をし、その自宅を居住の用に供した場合（その新築・取得の日から一定の期間内に居住の用に供した場合に限る）、新築のための借入金または債務（住宅借入金など）の額を有するときは、居住の用に供した日の属する年以後10年間※の各年（その居住日以後その年の12月31日まで引き続きその居住の用に供している年に限る）の所得税の額から、借

入金の年末残高に基づいて一定の控除額が控除されます。これを住宅ローン特別控除といいます（租税特別措置法（措法）41条1項）。

※令和元年10月1日以降、課される消費税率が10%となる自宅を取得し、その翌年12月末までに自己の居住の用に供した場合は、13年目まで延長されます（同条13項）。

2. 住宅ローン特別控除の適用対象となる住宅借入金の範囲

住宅ローン特別控除の対象となる住宅借入金とは、次の（1）～（3）の全ての要件を満たすもの（利息に対応するものを除く）をいいます（措法41条1項・19項、措法施行令26条8項・19項・30項）。

（1）住宅の新築、取得または増改築など（以下「住宅の新築」という）をするためのもので、住宅の新築のために直接必要な借入金または債務であること。なお、これには住宅の新築とともに、その住宅の敷地を取得するための借入金も含まれます（ただし、その年の12月31日にその住宅についてこの控除対象となる借入金がない場合は、敷地に係る借入金を有していても、借入金はなかったものとみなされる）。

（2）償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済されるものであること。

（3）金融機関、住宅金融支援機構などに対する借入金のうち、一定の要件を満たすものであること。ただし、次のいずれかに該

当するものを除きます。

①使用者または事業主団体から使用人としての地位に基づき、無利子または0.2%未満の利率による借入金

②使用者または事業主団体から使用人としての地位に基づき、利子の援助を受けたため、給与所得者が実際に負担する金利が0.2%未満の利率となる借入金

③使用者または事業主団体から使用人としての地位に基づき、時価の2分の1未満の価額で取得した自己居住用住宅の借入金

住宅の新築とともに、その住宅の敷地を取得するための借入金も含まれますが、その適用対象となるためには一定の要件を満たす必要があります。

表題のように、住宅の新築前にその敷地を宅地建物取引業者以外の個人から取得した場合※、その取得に係る銀行借入金が所得税の住宅ローン特別控除の適用対象となるためには、次の(1)および(2)の要件を満たす必要があります(措法施行令26条8項6号、図表)。

に該当するものであること。

①借入金の貸付けをした者が敷地の譲渡の対価に係る債権を担保するために、新築住宅を目的とする抵当権の設定がされたこと。

②借入金または敷地の取得の対価に係る債務を保証する者、または債務の不履行により生じた損害を填補することを約する保険契約を締結した保険者の、その保証または填補に係る求償権を担保するために、その新築住宅を目的とする抵当権の設定がされたこと。

3. 住宅新築前に取得した敷地に係る銀行借入金が、住宅ローン特別控除の適用対象となるための要件

前述2.より、住宅ローン特別控除の適用対象となる住宅借入金には、

(1)住宅の新築の日前2年以内に取得した、その住宅の敷地の取得に要する資金に充てるために金融機関から借り入れた借入金であること。

(2)次の①または②のいずれか

※ 宅地建物取引業者から、宅地の分譲に係る次の①および②の事項を定める契約に従って住宅の新築の日前にその敷地を取得した場合において、契約に従って住宅の新築工事の請負契約が成立しているときは、敷地の取得に係る銀行借入金は、住宅ローン特別控除の適用対象となる住宅借入金に該当します(措法施行令26条8項5号)。
①宅地を取得した者と、宅地建物取引業者(またはその販売代理人)との間において、宅地を取得した者がその上に建築する住宅の建築工事の請負契約が宅地の分譲に係る契約の締結の日以後3か月以内に成立することが、分譲に係る契約の成立の条件とされていること。
②①の条件が成就しなかったときは、宅地の分譲に係る契約は成立しないものであること。

図表 敷地の購入の日と家屋の新築の日のモデル例



上記3.(2)の抵当権の設定を要件に、住宅ローン特別控除の適用あり

👉 今回のポイント

- 新築住宅の敷地を新築の日前2年以内に取得した場合、敷地の取得に要する資金に充てるための銀行借入金が住宅ローン特別控除の適用対象となるためには、3.(2)に定める抵当権が設定されている必要がある。
- 住宅の敷地の取得に要する資金に充てるための銀行借入金が、3.の住宅ローン特別控除の適用要件を満たしている場合であっても、その年の12月31日にその住宅について住宅ローン特別控除の適用対象となる借入金がない場合には、住宅の敷地の取得に係る借入金はなかったものとみなされ(2.(1)かっこ内参照)、住宅ローン特別控除の適用を受けることができなくなるので注意を要する。



相続 相談

Vol.1

相続対策としての 配偶者居住権制度の活用

野田総合法律会計事務所
公認会計士・税理士 **野田 優子**



1995年公認会計士第二次試験合格。Price Waterhouse Coopers (PwC) 国際部 (現あらた監査法人)、大手税理士法人を経て2006年に独立し、野田総合法律会計事務所設立。不動産に関する税務全般業務およびコンサルティング業務をメインに、相続および事業承継関連、M&A支援業務、上場支援業務、法人税申告業務などを行う。

Question



配偶者居住権 (民法1028条) を設定した場合と、設定しない場合とで相続税額に違いが生じる場合があると聞きました。具体的にどのように異なるのか教えてください。

Answer

1. 配偶者居住権とは

平成30年7月の民法改正によって配偶者居住権の規定が新設され、令和2年4月1日から施行されました。

配偶者居住権とは、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が、遺産分割または遺言により、その居住していた建物の全部につき、無償で居

住したり賃貸したりすることができる権利のことをいいます。

今回は配偶者居住権を設定した場合とそうでない場合との相続税額の差異について解説いたします。

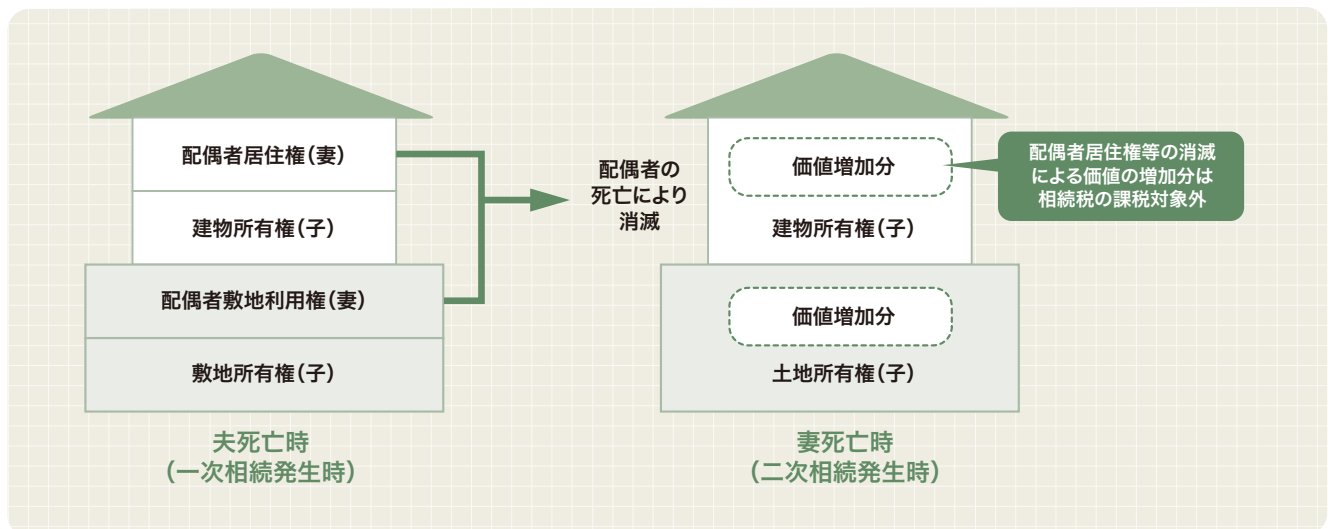
2. 配偶者居住権のポイント

下図の場合、建物の所有は子、建物の居住権は配偶者です。

配偶者居住権等は配偶者の死亡

により消滅し、配偶者の相続財産とはなりません。このことから、二次相続 (配偶者死亡時) の相続税の観点からは、配偶者居住権等を設定したほうが税負担が減少することが想定されます。

次頁で、具体例を挙げて相続税の計算上、二次相続において配偶者居住権がどのように評価されるかをみていきます。

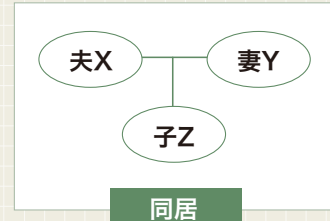


事例 「配偶者居住権」の設定の有無による相続税額の差異

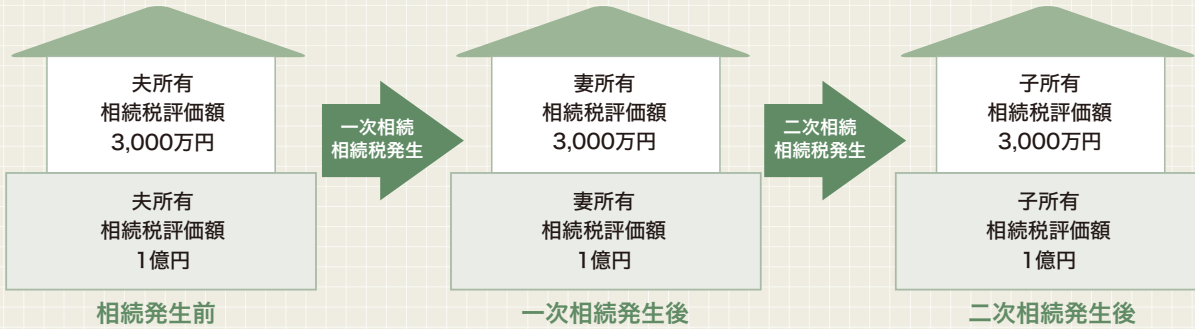
下記のような財産内容の被相続人Xに相続が発生した場合、配偶者居住権を設定しない場合と設定した場合とで相続税額はどの程度異なるのでしょうか。

【被相続人の財産内容】
 自宅土地(面積150㎡) 1億円
 自宅建物 3,000万円
 金融資産 1億6,000万円
 計 2億9,000万円

【前提条件】
 ・夫Xの相続において、金融資産は妻Yと子Zが2分の1ずつ取得する
 ・自宅には被相続人X、妻Y、子Zが同居していた
 ・妻Yの所有財産は8,000万円である
 ・一次相続・二次相続ともに小規模宅地等の特例を適用する



1. 「配偶者居住権」を設定せず、配偶者が自宅の所有権を相続した場合



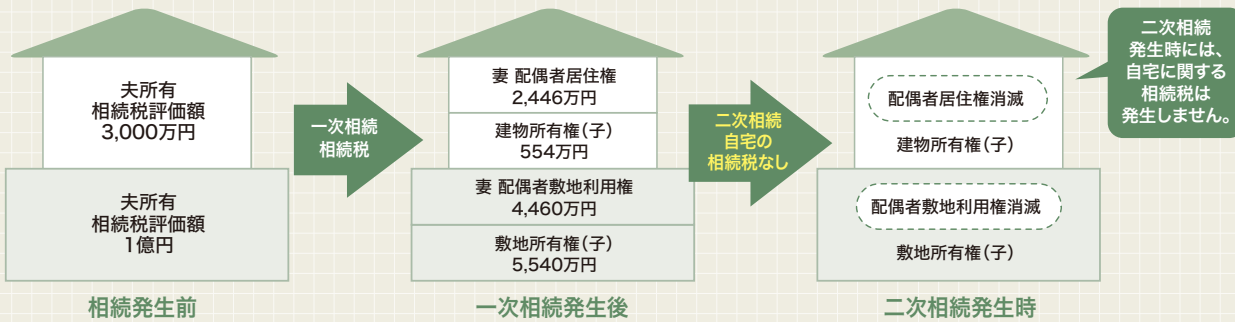
配偶者居住権を設定せずに土地および建物を一次相続発生時に夫から妻へ、二次相続発生時に妻から子へと相続した場合には、土地および建物の全体に対して2回相続税がかかることになります。

一次相続・二次相続ともに小規模宅地等の特例の適用(居住用宅地として330㎡まで80%の評価減)を受けることが可能な事例ですが、配偶者の税額の軽減があった一次相続に比べて、二次相続発生時には多額の相続税が生じてしまいます(注:一次相続・二次相続発生時の土地・建物の評価額に変更がないという前提で計算しています)。

【一次相続・二次相続合計相続税額】

納税者	一次相続	二次相続	相続税額合計
母	0万円	—	0万円
子	1,387万円	5,260万円	6,647万円
相続税額合計	1,387万円	5,260万円	6,647万円

2. 「配偶者居住権」を設定し、子が自宅の所有権を相続した場合



一次相続発生時に配偶者居住権を設定した場合は、子が建物所有権および敷地所有権を相続するため、設定しない場合と比較して一次相続時の相続税が多額になります。しかし、二次相続発生時には妻の配偶者居住権および配偶者敷地利権が消滅するため、土地および建物に相続税が生じません。その結果、配偶者居住権を設定しない場合に比べ、二次相続時の相続税額が低くなります。

納税者	一次相続	二次相続	相続税額合計
母	0万円	—	0万円
子	1,675万円	3,260万円	4,935万円
相続税額合計	1,675万円	3,260万円	4,935万円

配偶者居住権を設定しない場合と比べ、**相続税額は -1,712万円**

上記の事例のように配偶者居住権を設定した場合には、二次相続の際に配偶者居住権に該当する部分が相続税の対象外となることで、相続税の負担が減少することが想定されます。

一方で、一次相続時の小規模宅地等の特例適用額(評価減の金額)が減少することで、相続税負担が増える場合も考えられます。このため、配偶者居住権を設定する際には、一次相続・二次相続の相続税額のシミュレーションを行った上で、総合的に判断する必要があります。



Vol.37

無駄のない研修で、 アウトプット力を高める

株式会社ideaman
代表取締役 **今井 基次**

賃貸仲介、売買仲介、賃貸管理、収益売買仲介、資産形成コンサルティングの経験を経て、2020年株式会社ideamanを設立。不動産業者・不動産オーナーの経験をもとにして、全国の賃貸管理業を行う企業へのコンサルティングや講演・研修活動を行う。聴講者はこれまでに2万人を超え、好評を得ている。CPM®、CFP®、不動産コンサルティングマスターなど資格多数。



新年度になり、今年も新入社員が入社してきます。毎年この時期は繁忙期と重なり、入社しても満足に業務を教えることもできず、手持ち無沙汰にさせてしまっています。実務研修(OJT)だけではなく、まずは机上の学習(OFF-JT)も教えていきたいのですが、社内研修はなかなか時間的に余裕がありません。社外研修を積極的に活用するには、どのような方法がよいのか教えてください。

Answer

コロナ禍の制限もあり、例年のようにリアルでの研修があまり開催されていないようです。「リアル」「e-ラーニング」「オンライン」と大きく分けて3種類の研修スタイルがありますが、それぞれの特徴を把握して、効率よくインプットしていきましょう。

新型コロナウイルスの影響により、大手企業を初め中小企業においても、2021年度の新卒や中途採用の枠が減ると予測されています。しかし、新入社員が減ったからといって、先輩社員や上司が教えなくてもよいというわけではありません。従業員教育は、「会社の質の維持」という観点からも最重要です。とはいえ、目の前の売上や生産性を考えると、二の次となってしまいがちです。そこで、大手企業はさておき、中小企業、特にその中でも小規模企業(5名以下の企業)が中心の不動産業者では、なかなか社内での教育体制を維持することが難しいため、積極的に外部機関(協会主催の研

修など)での研修を検討するとよいでしょう。

上記のような種類の研修スタイルのうち1つは「リアル研修」です。実際に顔を合わせて、従業員同士または社外の人と共に研修をすることになりますが、前向きな姿勢を持った人にとっては、このリアル研修での内容をインプットして、会社に持ち帰ってアウトプット(実践)してくれるので、非常に費用対効果が高いといえます。しかし一方で、①長時間拘束される、②研修開催に予定を合わせなければならないため仕事の調整が難しい、③1日拘束されるためスキマ時間を使えない、④研修を受けることが目的になりやすく、受けっぱなし

で終わる、⑤交通費などで余分な費用負担がかかるといった問題点もあることを認識する必要があります。

2つめの、「視聴型e-ラーニング」はどうでしょうか。リアル研修とは違い、仕事の時間を最優先にすることができると、「スキマ時間を活用」して「必要な情報だけインプット」することができます。日本がコロナ禍になって一気に普及したのが、この視聴型e-ラーニングですが、研修を受けるためにわざわざ何時間も飛行機に乗らなければならない欧米では以前から大いに活用されてきました。現在のコロナ禍の下では非常に有効ですし、YouTubeなどを通じて動画慣れしている若い世代には有効な

手段なのかもしれません。しかしこの方法でも、①リアル感がなく細かなところまでインプットしにくい、②受けっぱなしになりやすく、習熟度が測りづらい、③一方的に聞くことに終始するためマンネリになりがち、④ライブ感がなく机上の話になりがちで、研修に緊張感が生まれにくい、といった問題点があります。例えば、鍵シリンダー交換の方法は、動画の解説を見れば内容は理解することができます。しかし細かなイレギュラーの部分は相互的に聞くことができないため、結局は誰かにライブで教えてもらうことになり、そこにひと手間がかかります。経営者や上司からしてみれば、「研修を受けているから、内容を理解しているはずだ」と考えてしまいますが、現実はそうではないようです。

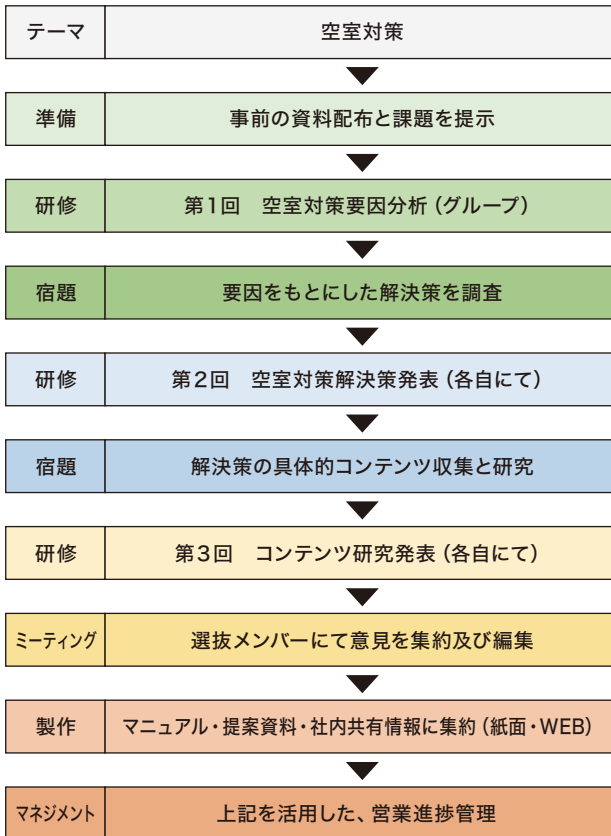
「成果を期待する上層部」と、「研

修を受講することが目的」の現場担当者の意識の乖離はこの辺りからすでに始まっているのかもしれません。

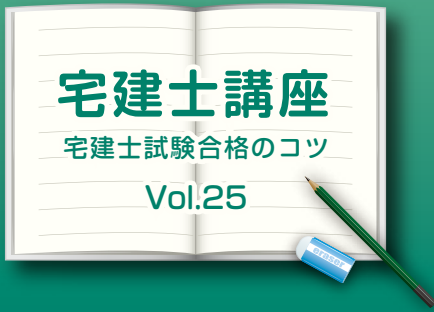
そこで、これらを補うのに適しているのが「オンライン型ライブ研修」といえるでしょう。この方法は、Zoomのようなプラットフォームを用いてのリアル研修です。リアル研修の無駄を省き、e-ラーニングのように一方通行的な内容を補うことが可能となります。ディスカッションや質問を受け付けるには、「ブレイクアウトルーム(グループ分け)」のような相互的な対話の機能もあるため、教える側からも、受講者側からも都合がよいのがメリットです。

社内でこのような「オンライン型ライブ研修」を行うのであれば、あらかじめ研修テーマ、目的、ゴール(どのようにアウトプットできるようになるか)、所用時間、参加人数などを、明

確に決めておくことが望ましいでしょう。例えば「空室対策」をテーマとした場合、ただ空室対策について学ぶのではなく「どのオーナー」に対して行うのか、事前に想定しておきます。実在の課題がなければ、ただの研修で終わってしまうからです。その後、空室要因をさらに深めていき問題を探ります。空室を解決できる方法は、お金をかけるもの、かけないものなどに分かれますが、それぞれの特徴を捉えて問題解決ができるのかを管理して行く必要があります。そこで出た意見をマニュアル化して、研修プログラムやレジュメ・テキストなどを作ってしまうと、そのあとは追加していけばよいので、最初の仕組みを構築することが重要といえるでしょう。または外部機関に依頼をして、このようなプログラムを作ってもらっても一つの方法でしょう。



	オンライン研修	リアル研修	e-ラーニング
スキルアップ(習熟度)	◎	◎	△
スキマ時間の活用	○	×	◎
講師による相互的な理解度確認	○	◎	×
実務へのレスポンス(進捗把握)	◎	△	×
スキルの実務への貢献度	○	○	×
価格(コスト)	○	△	◎



権利関係

～不動産登記法～

不動産登記法に関する問題は、毎年1問出題されています。難易度は年度ごとにバラつきがあります。受験対策としては、細かい知識を問う難問まで追いかける必要はなく、基本的な知識を正確に押さえることによって「基本的な知識を正確に」を目標にしましょう。今回は、不動産登記法のうち、比較的に出題頻度が高く、正解率アップに結びつきやすい知識を押さえていきたいと思います。



本登記と仮登記

1. 登記申請の手続き

(1) 申請主義の原則

原則	当事者の申請または官公署の囑託がない限り、登記官が職権で登記することはない
例外	表示に関する登記は、登記官の職権により登記することができる

(2) 共同申請の原則

原則	登記の申請は登記権利者*と登記義務者*とが共同して行わなければならない
例外	<ul style="list-style-type: none"> ①相続または法人の合併による登記 ②所有権保存登記 ③表示に関する登記 ④判決による登記 ⑤仮登記義務者の承諾があるとき、または仮登記を命ずる裁判所の処分があるときの仮登記 ⑥登記名義人の氏名(名称)・住所の変更・更正の登記は、単独で申請することができる

※登記権利者とは、登記上、直接に利益を受ける者をいう。登記義務者とは、権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人をいう。例えば、売買により土地の所有権を移転する登記を申請する場合、買主は、登記簿上の権利を取得するという利益を得るので登記権利者、その反対となる売主が登記義務者となる。

2. 仮登記

(1) 仮登記とは

通常行う本来の登記のことを本登記といいますが、その本登記を直ちに行うことができないときに行う仮の登記をいいます。次の2つの場合に仮登記ができます。

- ①登記すべき権利の変動は生じているが、登記申請に必要な情報を登記所に提出できないとき
- ②登記すべき権利の変動は生じていないが、将来、権利変動が生じる予定があり、その請求権を保全する必要があるとき

例えば、①は登記義務者が登記識別情報を失念して提出できないときなどであり、②は売買の予約や停止条件付き売買契約を締結している場合などである。

(2) 仮登記の申請

仮登記の場合も共同で申請するのが原則ですが、1.(2)の共同申請の原則で述べたとおり、例外もあり、単独で申請することもできます。

(3) 仮登記の効力

仮登記そのものでは第三者に権利を対抗することはできません。将来、本登記が可能になって仮登記を本登記にした時点で、初めて第三者への権利主張ができるようになります。また、その時点で、仮登記で押さえておいた登記の順位が生きてきます。すなわち、仮登記を本登記に改めたとき、その本登記の順位は仮登記の順位によることになるのです。

植杉 伸介



宅建士・行政書士・マンション管理士、管理業務主任者試験などの講師を30年以上行う。『マンガはじめて建物区分所有法 改訂版』(住宅新報出版)、『ケータイ宅建士2021』(三省堂)など。

(4) 仮登記を本登記にする場合の問題点

所有権の仮登記を本登記にする場合	順位が劣後することになる他の登記は抹消されるため、その登記名義人の承諾が必要
所有権以外の権利を本登記にする場合	他の登記が抹消されることはないため、他の登記の登記名義人の承諾は不要

例えば、A→Bの所有権移転仮登記の後に、A→Cの所有権移転登記がされていた場合、A→Bの仮登記が本登記になると、これと矛盾するA→Cの登記は抹消されます。そこで、この場合は、Cの承諾がないと、仮登記を本登記にすることはできません。

これに対して、所有権以外の仮登記を本登記にする場合は、他の登記が抹消されることはありません。例えば、抵当権の仮登記があって、その後に別の抵当権の登記がされたとします。この仮登記を本登記にしたとしても、他の抵当権は一番抵当から二番抵当に順位が下がるだけで、抵当権そのものは否定されません。したがって、登記の抹消はないため、この者の承諾は不要です。

(5) 仮登記の抹消

仮登記の抹消は、仮登記の登記名義人が単独で申請することができます。また、仮登記の登記名義人の承諾があれば、当該仮登記の登記上の利害関係人(その仮登記の設定をした仮登記義務者など)が単独で仮登記の抹消を申請することもできます。

3. 表示に関する登記の申請義務

所有権の移転などの権利変動が生じたとしても、その権利に関する登記を申請する法的な義務はありません。これに対し、表示に関する登記の必要が生じたとき(建物を新築した場合や、建物の増築、滅失などの場合)は、当事者は、1カ月以内に登記の申請をしなければなりません。

論点の確認と
知識の定着を

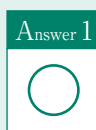


過去問を解いてみよう！

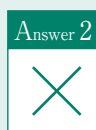
【Q1】 登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。(H30 問14)

【Q2】 仮登記の抹消は、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。(H23 問14)

👉 こう考えよう！<解答と解き方>



【解説】 申請主義の原則を述べた記述であり、正しい内容。



【解説】 登記の抹消は、登記権利者と登記義務者の共同で申請するのが原則だが、仮登記はあくまで仮の登記なので、仮登記名義人の単独申請による抹消が認められている。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.17

DXとは何か

最近よく聞く「DX」という言葉。

今後は6回にわたり、「DXとは何か」「不動産業界でDXが求められている理由」「DXに失敗しないためのコツ」「毎月の売上をコントロールできる会社とDX」「10年後に生き残る不動産会社とは」「不動産業界全体のDXを阻むもの」という内容でお伝えします。



■DXが注目を集めたきっかけ

2020年は、とにかくDX(=デジタル・トランスフォーメーション)という言葉をよく聞く1年でした。DXとは、経済産業省によると「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること」と定義されています。

DXという言葉が最初に大きな注目を集めたのは、2018年9月に経済産業省が発表した「DXレポート ITシステム『2025年の崖』の克服とDXの本格的な展開」というレポートです。この中では、日本がDXを実現できない場合、2025年以降には年間最大12兆円の経済損失が生まれ、デジタル時代の敗者となるという衝撃的な内容が記載されていました。

■DXに至るまでの3つのステップ

実は世の中でDXと呼ばれている

ものの中には、厳密な意味でのDXに至っていないものが非常に多く存在しています。真のDXに至るには3つのステップを経る必要がありますので、段階的にご説明しましょう。

1つ目のステップは「デジタルイゼーション」と呼ばれます。「デジタルイゼーション」とは、今まで紙でやりとりしていたものをデータ化したり、手作業でしていたことをRPA(Robotic Process Automation)

で自動化できるようにしたり、仕事の進め方をデジタル化することを指します。

2つ目のステップは「デジタルライゼーション」と呼ばれます。「デジタルライゼーション」とは、デジタルイゼーションしたデータを部署間で連携させ、事業全体をデジタル化することを指します。

そして3つ目、デジタルイゼーション、デジタルライゼーションを経て、会



DXを実現できるかどうか、日本の今後を左右する

社全体や世の中全体をデジタル化することをDXと呼ぶのです。

DXの本質を理解するためには、この3つの違いを認識する必要があります。

■DXがなぜ必要なのか

DXがなぜ今の日本に必要なのでしょうか。その理由は「他社に生産性で勝つため」「他社に顧客体験で勝つため」という2点に集約されます。

1点目の「他社に生産性で勝つため」については、世界規模で考える必要があります。1989(平成元)年の時点では、世界の時価総額ランキング上位50位の中に日本企業が30社ほどランクインしていました。ところが近年、世界の時価総額ランキング50位以内に入る日本企業はトヨタ自動車だけという状況が続いています。また2021(令和3)年1月現在、世界1位の時価総額を誇るApple社は、1989(平成元)年に世界1位であったNTTの当時の時価総額と比べ、約14倍の時価総額となっています。海外の企業が生産性を大きく伸ばしていることがわかります。

我々が日々の生活で利用するサービスに目をとめると、GoogleやAmazonなど、海外企業のサービスがその多くを占めるのではないのでしょうか。そのような海外企業はデジタル技術に莫大な投資を行い、生産性を高めているのです。日本企業が海外企業に肩を並べるためには、日本企業もデジタル技術に投資を行い、生産性を上げる必要があります。

2点目の「他社に顧客体験で勝つため」については、商売の基本の

アップデートを考えることが大切です。商売繁盛のためには顧客ニーズを捉える必要があります。しかし現代では、多くの企業がすでに顧客ニーズを捉えた商品開発やサービス開発を行っており、単に顧客ニーズを捉えただけでは勝つことができません。ニーズに加え、サービス利用時の体験をより良いものにする必要があるのです。これまでは、顧客ニーズを把握するためにアンケート調査を行っている企業がほとんどでした。しかしアンケート調

査では、大まかな顧客ニーズはわかるものの、実際にどれくらいの人数の顧客が、どれくらいサービスを利用しているかを知ることはできません。

しかしDXを進めている企業では、会社全体で顧客データ、商品データを連動させ、日ごとに顧客体験の実態を把握することができます。つまり顧客体験を向上させるために行った施策の結果を毎日知ることができ、高速でニーズの最適化を続けられるのです。



DXは「他社に生産性で勝つため」「他社に顧客体験で勝つため」に必要

次世代不動産コミュニケーション PropoCloud

株式会社Housmart 代表取締役

針山 昌幸



大手不動産会社、楽天株式会社を経て、株式会社Housmartを設立。テクノロジーとデザイン、不動産の専門知識を融合させ、売買仲介向けの顧客自動追客サービス「プロポクラウド」を展開する。著書に『中古マンション本当にかしこい買い方・選び方』(実業之日本社)など。

当連載について、偶数月は「進む!業界のIT化」、奇数月は「不動産トラブル事例と対処法」となります。



物件調査のノウハウ Vol.25

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編～

売買重要事項説明における 宅建業者の立場

宅建業法にはグレーゾーンがあり、宅建業者の業務の方法、責任の範囲は、法令上は原則論のみしか語られておらず、具体的なこととなると曖昧なままに放置されてしまっているのが現状です。

そのため、何かトラブルが起きた場合には、即、宅建業者の責任とされてしまう風潮があります。このような状況下で、「宅建業者が消費者を保護すべき」ということになっても、業務の方法や責任の範囲が明確ではないため、適切に対応できず、宅建業者が不利な立場になってしまうことが多いのではないのでしょうか。

これは、宅建業者が売買重要事項の調査説明をする際のガイドラインが存在しないためです。さらに、2020年4月1日に民法が改正・施行され、従来まで“瑕疵”といわれてきたものが“契約の内容不適合”という言葉に変更されるなど、宅建業者のガイドラインの問題の複雑化に、さらに拍車がかかっています。

このガイドラインについて、皆さんとともに構築していけたらという思いで、説明していきたいと思えます。

売買重要事項説明は、 誰がしなければならないか？

この問題は、「売主個人ではなく、宅建業者である」といった、一見当たり前のような答えが待っているように見えますが、本当にそうでしょうか？

こんな事件がありました。

「買主は本件土地を自己の永住する居宅の敷地として使用する目的で、そのことを表示して売主から買い受けたのであるが、本件土地の約8割が東京都市計画街路として施行される道路敷地に該当し、同地上に建物を建築しても、早晚その実施により建物の全部または一部を撤去しなければならない事情があるため、契約の目的を達することができないのである。また、都市計画事業の一環として都市計画街路が公示されたとしても、それが告示の形式でな

れ、しかも、右告示が売買成立の十数年以前になされたという事情も考慮するときは、買主が、本件土地の大部分が都市計画街路の境域内にあることを知らなかった一事により過失があるとはいえないから、本件土地の瑕疵は民法570条(改正前)にいう隠れた瑕疵に当る」(最高裁判長・長部謹吾)。

この判例からわかることは、売主が法律上の説明を満足にできる知識がない個人であったとしても、法律上の瑕疵がある場合は、買主からの損害賠償請求が認められるということです。法令上の瑕疵がある場合、売主は、公示されているからといって逃れられません。このような形で損害賠償請求に応じなければならないことを未然に防ぐために、土地の売買に際しては、不動産の専門家である宅建業者に調査説明を依頼するこ

とが安全です。しかし、売買重要事項説明をしなければならない主体はあくまで売主個人である、ということ覚えておかなければなりません。

宅建業者の 調査説明義務違反は、 業者だけの責任ですか？

それでは、宅建業者が犯した調査説明義務違反は宅建業者だけの責任でしょうか？

こんな事件がありました。

1997(平成9)年当時、東京都中野区の宅地細分化防止に関する指導要綱があり、本件土地の属する用途地域では宅地分割計画による敷地最低面積が60㎡以上必要だったところ、その事実を仲介業者が買主に説明をせず売却したため、買主は建て替えができない、ということが起きました。

これについては、「売主個人は不動産売買については素人であるから、説明義務はない旨主張するが、仲介業者に本件売買契約の成約に向けて委任している以上、仲介業者は売主の履行補助者であるから、仲介業者の不履行の責めは売主も負うこ

ととなる。右説明義務は、売買契約における信義則から導かれる契約上の付随義務の一種(この解釈は最高裁も採用)と考えられるところ、売主は、右契約上の義務を履行しなかったものであるから、買主は売主に対し、右不履行を理由として契約の解除をす

ることができる」(東京地裁裁判長・玉越義雄)という判決でした。

したがって、「仲介業者は、説明義務を有する売主のための履行補助者」という立場にすぎず、主体はあくまで売主ということが、重要事項説明の基本ということになります。

ポイント

下記のように「都市計画街路」が敷地上の大半に計画されている場合、十数年前に公示されているからといって「売主には説明義務がない」などと言い逃れをすることはできません。この場合は、契約解除が認められます(最高裁)。



不動産コンサルタント
津村 重行

三井のリハウス勤務を経て有限会社津村事務所設立。2001年有限会社エスクローツムラ社名変更。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し、不動産取引におけるトラブルリスク回避を目的に、宅建業法のグレーゾーン解消のための開発文書の発表を行い、研修セミナーや執筆活動等により普及活動を行う。著書に『不動産調査入門 実務編』(住宅新報社)、『不動産調査入門 取引直前編』(住宅新報社)、など。

新機能満載！ ラビーネット のご紹介



是非
ご確認ください

令和3年3月18日に ラビーネット契約書類作成システムを 大幅バージョンアップ！

ラビーネット契約書類作成システムは、令和3年3月18日に大幅バージョンアップを行いました！
より便利になるラビーネット契約書類作成システムをぜひご活用ください！

印刷後レイアウトの変更

これまでのラビーネット契約書類作成システムの印刷レイアウトは、Excel版と同様としていました。しかしながら、罫線の複雑化や文字の大きさが小さいため、「見づらい」「読みづらい」等のご意見を頂いていました。

このたび、システムであることの特徴を活かし、操作性を維持したまま、罫線や文字の大きさを見直した見やすいレイアウトに変更しました。

（変更前）



（変更後）



操作画面レイアウトの変更

以前のシステムでは、書式の選択や項目の選択時に横のスクロールが必要になる場合がありました。新システムでは、マウスオーバーで簡単に書式の選択ができるようになりました。



署名欄枠のレイアウト変更及び住所入力機能・法人等切り替え機能の追加

重要事項説明書や契約書の署名欄について、大きさが小さく書ききれないというご意見を多く頂いておりました。新バージョンでは、レイアウトを見直すとともに、住所の入力欄を追加しました。また、法人・宅建業者用の欄に切り替えることができる機能追加を行いました。

〔変更前〕

買主	売主
住所	住所
氏名	氏名
[+]追加	[+]追加

〔変更後 初期表示〕

売主 (住所)	<input type="checkbox"/> 白書 (個人) <input checked="" type="checkbox"/> 白書 (一般法人) <input checked="" type="checkbox"/> 白書 (宅建業者) <input type="checkbox"/> テキスト入力 (個人) <input type="checkbox"/> テキスト入力 (一般法人) <input type="checkbox"/> テキスト入力 (宅建業者)
(氏名)	
[+]追加	

〔変更後 一般法人・テキスト入力〕

売主 (住所)
(法人名)
(代表者氏名)

〔変更後 個人・テキスト入力〕

売主 (住所)
(氏名)

〔変更後 宅建業者・テキスト入力〕

売主 (免許証番号)	第	号
(事務所所在地)		
(商号)		
(代表者氏名)		
(登録番号)	第	号
(宅地建物取引士)		

備考欄等の入力欄の高さを自動調整

以前は、備考欄に複数の項目や長文を入力した際に、スクロールをしないと、全文の確認ができませんでしたが、新バージョンでは、自動的にスクロールバーが伸び、全文を一目で確認することができます！

〔変更前〕

◆上記所在2の土地（地番：8番14）の地目は、登記記録上雑種地となっておりますが、所有権移転登記の時期までに、売主の責任と負担において地目を宅地とする表示変更登記を完了した後に引き渡していただきます。

◆上記所在〇の土地（地番：〇番〇）のうち、〇側部分の一部ががけ・傾斜地（法地）となっております。傾斜地の概

〔変更後〕

◆上記所在2の土地（地番：8番14）の地目は、登記記録上雑種地となっておりますが、所有権移転登記の時期までに、売主の責任と負担において地目を宅地とする表示変更登記を完了した後に引き渡していただきます。

◆上記所在〇の土地（地番：〇番〇）のうち、〇側部分の一部ががけ・傾斜地（法地）となっております。傾斜地の概要は以下のとおりです。
 傾斜地部分面積：約〇〇㎡（別添図面・写真等参照）
 傾斜角度：約〇〇度

◆上記所在〇の土地（地番：〇番〇）の地目は、登記記録上〇〇となっておりますが、所有権移転登記の時期までに、売主の責任と負担において地目を〇〇とする表示変更登記を完了した後に引き渡していただきます。

作成書類のPDF一括保存

以前は、作成した書類を書類ごとにPDF保存する必要がありましたが、複数の書類を一括で保存できるようになりました。



※「複製」機能の廃止について

複製機能を使用したトラブルが発生しているため、令和3年3月17日22時をもって、「既存書類の呼出」内にある、書類の複製機能を廃止いたしました。

今後同様の書類を作成したい場合には、「基本情報の登録」「自分で作成した文章の登録」「Cチャンネル(賃貸)」をご活用いただけますようお願い申し上げます。

最新の法令改正等に対応した適切な契約書類作成のため、ご理解・ご協力をお願い申し上げます。

山口県本部

REPORT

山口県本部で不動産開業セミナー実施

山口県本部では、令和2年11月15日(日)に『不動産開業セミナー』を実施いたしました。

コロナ禍での開催につき、当本部の組織委員会において、会場とともにオンライン(Zoom)での参加も可能とした開業セミナー【名付けて…“不動産開業ハイブリッドセミナー”】の開催が提案・企画されました。



セミナーの様子

初の試みであり、実施にあたっては会場の山口グランドホテルスタッフの方を交えた通信状態等の打ち合わせやリハーサルを何度も行うことにより、当日はスムーズに進行することが出来ました。

出席者は、会場が11名、オンライン(Zoom)参加が3名、合計14名で

- ・掘り下げた質問ができ、詳しく聞けた。
- ・具体例が良かった。
- ・実務に基づいたもので分かりやすかった。

などのご意見をいただいております。

ご協力いただいた方に心より感謝するとともに、今回の取り組みが、今後のセミナーのあり方の一つになることを確信した一日でした。

REPORT

下関・宇部・山口の3地区で法定研修会を開催

従来、参集型の法定研修会を実施してきた山口県本部において、コロナ禍での同研修会のあり方を大きく見直す必要に迫られました。

場所・参加人数の制限・経費等を含め、新型コロナウイルスの感染拡大の防止を第一に考慮し、県内を3地区(下関会場、宇部会場、山口会場)に分けて、当該地区の会員対象に原則として1事業所1名の参加を呼びかけました。開催日程は下記の通りです。

山口会場 2020年10月22日(木) 13:30~15:30

宇部会場 2020年11月13日(金) 14:00~16:00

下関会場 2020年11月24日(火) 14:00~16:00

1会場につき、30~40名の参加者にとども、体温チェックと消毒の徹底を図るとともにソーシャルディスタンスや“密”になることを避けた対応に心がけての実施に取り組み、無事終了することができました。

今後、暫くはeラーニングと併せて、このような対応で法定研修会を実施したいと考えております。



下関地区会場の様子



宇部・山陽小野田地区会場の様子



山口県北部・東部地区会場の様子

Initiate Member

新入会員名簿

[令和3年2月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	株式会社 落合建設	
	札幌市	常葉不動産 株式会社	
	札幌市	株式会社 リヴァイ	
青森県	青森市	株式会社 セントラルホーム	
	むつ市	タケショウ 株式会社	
岩手県	宮古市	ランドスケープ 合同会社	
宮城県	仙台市	コベルハウス 株式会社	
	大崎市	株式会社 仙北建設	
	岩沼市	芙蓉興産	
山形県	酒田市	斎藤ビル 株式会社	
	天童市	よしみ不動産	
福島県	須賀川市	株式会社 E. sumai	
茨城県	牛久市	株式会社 いえなび	
	水戸市	株式会社 グランメゾン水戸	
	ひたちなか市	有限会社 甲賀設計事務所	
	龍ヶ崎	株式会社 HATANO	
栃木県	那須塩原市	有限会社 ウッドマン那須	
群馬県	前橋市	株式会社 TSUNAGU	
	埼玉県	さいたま市	株式会社 エスポワール
埼玉県	さいたま市	株式会社 FB	
	草加市	株式会社 エレファント	
	川口市	株式会社 GOEMON堂	
	上尾市	住宅比較 株式会社	
	熊谷市	株式会社 住まいる館	
	秩父市	有限会社 太陽不動産	
	朝霞市	株式会社 トップランド	
	さいたま市	株式会社 ハットリ	
	加須市	株式会社 ワコウハウス	
	千葉県	千葉市	株式会社 エステートパートナー
	市川市	こころ不動産 株式会社	
	佐倉市	株式会社 昭和不動産	
	船橋市	株式会社 藤本	
	山武市	株式会社 ミラクルファンタジー	
	船橋市	株式会社 REM	
東京都	豊島区	AIYES不動産 株式会社	
	千代田区	AIEN 株式会社	
	町田市	合同会社 あさひまち不動産	
	葛飾区	株式会社 アセットバンク	
	中央区	株式会社 アファブル	
	葛飾区	e Good Life 株式会社	
	新宿区	株式会社 INCLUDE	
	台東区	株式会社 インターハウジング	
	世田谷区	株式会社 インベストクリエイト	
	新宿区	株式会社 ウィッツコミュニティ	
	港区	株式会社 AMG	
	渋谷区	株式会社 ATM	
	杉並区	SW不動産	
	葛飾区	株式会社 SYP不動産	
	渋谷区	株式会社 エssenシャルホーム	
	台東区	合同会社 エレファンテ	
	台東区	大江戸不動産	
	中央区	株式会社 オフィス久保	
	中央区	カイハツフドサン	
	豊島区	カオス 合同会社	
	武蔵野市	亀山社中 株式会社	
	港区	君島ホールディングス 株式会社	
	足立区	株式会社 clover	
	荒川区	圭和グループパートナーズ 株式会社	
	渋谷区	有限会社 興正	
	昭島市	株式会社 コーリッチ	
	新宿区	株式会社 コスモプロデュース	
	品川区	株式会社 Cy	
	千代田区	株式会社 山王不動産	
	狛江市	有限会社 サン・ランド	
品川区	GLSマート企画		

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	八王子市	株式会社 Jubilation	
	北区	株式会社 ジョイフィオ	
	渋谷区	株式会社 SCATI	
	世田谷区	株式会社 スムーズ	
	練馬区	合同会社 TKC	
	練馬区	東和興業 株式会社	
	板橋区	トリニティ不動産販売 株式会社	
	豊島区	株式会社 Noa不動産	
	大田区	合同会社 ハルス	
	港区	ピーチ 株式会社	
	台東区	株式会社 日向	
	千代田区	フォルソン・インターコンチネタル 株式会社	
	台東区	福蘭 株式会社	
	品川区	株式会社 フューチャーリアルティ	
	渋谷区	株式会社 プライムアベニュー	
	千代田区	株式会社 Planet	
	大田区	株式会社 Blue	
	中野区	株式会社 ブレイス	
	豊島区	株式会社 プロシード	
	港区	株式会社 マーベリックユニオン	
新宿区	株式会社 MIRANOBE		
八王子市	ミレイ不動産 株式会社		
渋谷区	株式会社 MOVE'S		
板橋区	明和商事 株式会社		
日野市	li'a home		
杉並区	株式会社 リアルエステートアナリティクス		
昭島市	株式会社 RENOTEQ		
渋谷区	株式会社 リベリオール		
新宿区	株式会社 リロ・エクセルインターナショナル		
品川区	株式会社 lucrum		
神奈川県	横浜市	株式会社 INA	
	相模原市	株式会社 Estate&you	
	横浜市	NEXT ONE 株式会社	
	川崎市	株式会社 ハッピーハウス	
	横浜市	HIMICAコンサルティング 株式会社	
	横浜市	富士工業 株式会社	
	横浜市	株式会社 ベストエンジニア	
	川崎市	株式会社 HOME PARK STAR	
	新潟県	新潟市	株式会社 不動産パートナーズ
	長野県	北佐久郡	株式会社 ニューアート・リゾート
静岡県	浜松市	株式会社 エーアイ不動産	
	沼津市	株式会社 Show不動産	
	沼津市	株式会社 東信堂査定調査事務所	
愛知県	焼津市	良知樹園 株式会社	
	常滑市	アイセー不動産	
	名古屋	株式会社 アイデア	
	名古屋	UNO HOME 株式会社	
	名古屋	エスワイトラスト不動産 株式会社	
	北名古屋	合同会社 カインドネクサス	
	名古屋	有限会社 カネヒサコーポレーション	
	長久手市	株式会社 間山	
	春日井市	株式会社 京輪ラスト不動産	
	名古屋	グlaubベンアセットマネジメント 株式会社	
名古屋	株式会社 グローリアエステート		
名古屋	ケイエイチカンパニー 有限会社		
名古屋	株式会社 国商		
豊明市	株式会社 サン企画		
名古屋	さんこおる企画 株式会社		
一宮市	つるしげ不動産 株式会社		
名古屋	トラスト工房 株式会社		
岡崎市	ファーム不動産		
西尾市	株式会社 フリースタイル		
名古屋	株式会社 ベアーズ		
春日井市	株式会社 平安金属		
名古屋	株式会社 MARURU不動産		

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	名古屋	株式会社 Y'sはうす
	一宮市	株式会社 和光
滋賀県	大津市	AzuMaruリアルエステート 合同会社
	大津市	日本リーシング不動産 株式会社
京都府	京都市	株式会社 A-Lifetime
	城陽市	森山一級建築設計事務所
大阪府	高槻市	株式会社 IKY
	大阪市	アッシュレア 株式会社
	東大阪市	株式会社 新井不動産販売
	守口市	株式会社 ウォール
	東大阪市	株式会社 hp-style
	大阪市	株式会社 エコエネ
	高石市	SA HOME 株式会社
	堺市	株式会社 NSUビング
	寝屋川市	株式会社 エヌホーム
	大阪市	株式会社 EPICK
	羽曳野市	株式会社 オールソーハウジング
	池田市	株式会社 カネヒロ
	大阪市	有限会社 キムチランド
	大阪市	ケイツー 株式会社
	茨木市	株式会社 KTコーポレーション
	大阪市	株式会社 sungrow
	吹田市	株式会社 サンライフ
	大阪市	株式会社 翔コーポレーション
	大阪市	株式会社 スピネーカー
	大阪市	住いるらいいふん
大阪市	株式会社 セイトホーム	
大阪市	TR不動産 株式会社	
大阪市	株式会社 ドミノス	
大阪市	株式会社 NewLine	
大阪市	株式会社 BAGUS	
大阪市	株式会社 フェット	
大阪市	富士技研工業 株式会社	
大阪市	株式会社 HOMEST	
和泉市	株式会社 MiHOMA	
貝塚市	株式会社 ミライフ建築工房	
大阪市	株式会社 ラッドコーポレーション	
大阪市	株式会社 LIGERO	
大阪市	和泉社不動産 株式会社	
兵庫県	加古川市	SBホームエージェンツ
	洲本市	ジャパンネクスト 株式会社
	尼崎市	プレミアムホーム 株式会社
	神戸市	舞多間不動産 株式会社
川西市	株式会社 夢の	
	尼崎市	ワンオン 株式会社
和歌山県	和歌山市	有限会社 エヌジーエス
	和岩出市	紀北開発 株式会社
島根県	出雲市	株式会社 エステート
岡山県	倉敷市	株式会社 ティーフールド
	岡山市	株式会社 東洋システム土地倉庫
広島県	広島市	エミーコーポレーション 株式会社
山口県	山口市	株式会社 山興コーポレーション
香川県	高松市	有限会社 アイ・プロジェクト
	さぬき市	株式会社 アパテック
福岡県	福岡市	株式会社 BREZZA
	唐津市	まる不動産
熊本県	熊本市	株式会社 SELVANO
	大分県	大分市
沖縄県	中頭郡	株式会社 奏ホーム
	中頭郡	株式会社 シンジアセット
	浦添市	株式会社 ヒマワリハウジング
	浦添市	株式会社 bloom
	浦添市	株式会社 カミエステート
	名護市	マネジメントプラン

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。

政府提出予定の不明地対策法案 相続土地の登記義務化へ

政府は2月24日に第7回「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」を開き、所有者不明土地（不明地）への対策に向けて提出予定の法案を明らかにした。

今回の報告では、法務省所管の「民法等の一部を改正する法律案」（民法等改正案）と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律案」（相続土地国庫帰属法案）。不明地の発生予防に主眼を置いた法改正案および新法案で、相続登記の義務化や土地所有権の放棄が柱となる。近く閣議決定し、国会へ提出される見通し。

民法等改正案のうち、不動産登記法部分では、不明地が相続時や住所変更時の未登記により発生するケースが多いことを受け、不動産についての相続登記や住所変更等登記を法的に義務付ける。相続による不動産取得を知った日から3年以内に登記申請をしなかった場合、最大10万円の過料。同様に、氏名や住所等の変更登記は2年以内の申請を義務づけ、違反時の過料は最大5万円が科される。

併せて登記申請の負担軽減策を講じ、実効性の担保を目指す。相続人が登記申請を簡易に行えるよう、添付書面を簡略化するなどした「相続人申告登記制度」を新設。登録免許税の負担軽減措置も設ける見込みだ。また登記漏れの防止策として「所有不動産記録証明制度」も新設し、相続登記が必要な不動産を把握し

やすい環境を整備する。

住所変更等については登記事項を追加してほかの公的機関の持つ情報とも連携し、登記官が登記名義人に確認の上、必要に応じて変更登記を行う仕組みを導入する。

相続土地国庫帰属法案は、相続等により取得した土地に限り、所有権を放棄して国庫に帰属させることを可能にする新法案。国の調査等によると、相続した土地を手放したいと考える人が増加しており、登記や管理の不全化を招いていることから、条件付きで土地の放棄を認める方針に舵を切った。

国庫に帰属させられる土地は、相続・遺贈により取得したものに限られるほか、建物等や土壤汚染、崖、権利関係の争い、担保権等がなく、また通路などとして他人に使用されていない土地。また審査手数料に加え、相場を基に国の算出した土地管理費用10年分相当額の「負担金」を支払う必要がある。条件や負担金の設定により、安易な土地放棄を防ぐ狙い。

このほか民法改正案においては、不明地の土地・建物管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。また不動産共有者の所在等が不明な場合に、所定の金銭の供託により共有関係を解消する仕組みや、遺産分割が10年以上の長期にわたり未了状態の場合に法定相続分で画一的に分割する仕組みも導入。更に隣地所有者が不明な場合にもライフライン設備等を引き込めるようにするなど、相隣関係規定も見直した。

いずれの法案も、成立した場合には原則として公布から2年以内に施行される。

（『住宅新報』2021年3月2日号より抜粋・編集）

！ 協会からのお知らせ Information



契約書式の操作方法に関する
コールセンターの委託先変更について

全日版契約書ひな形を ご利用いただいている会員の皆様へ

令和3年4月1日より全日契約書作成時のパソコン操作に関する
コールセンターの委託先が変更となりました。

契約書作成に関するパソコン操作問い合わせは
新コールセンターへお願いいたします。

操作に関するコールセンター
(契約書作成に関するパソコン操作)

TEL:03-6625-4717

毎週月曜・火曜・木曜・金曜日 10:00～16:00
(祝日、年末・年始、お盆、GW 期間を除く)

問い合わせ内容:

書式の操作方法、簡単なパソコン操作方法

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4月号
令和3年4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



写真や図解で
解り易く説明!

※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



「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。
- 行政機関からの速達・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**
新に施行された法令だけでなく、これから改正される法令に関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! ▶

