

MONTHLY REAL ESTATE

# 月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

5  
MAY  
2021

[巻頭特集1]

## 外国人との共生に向けて 安心安全な住居と暮らしを

[特集2]  
Member's SDGsアクション

[特集3]  
インボイス制度が  
不動産業界に与える影響

[法律相談]  
取引価格についての  
調査・説明

[賃貸相談]  
貸家が借家人の失火で  
火災に遭った場合の措置



# 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、損害相当額（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8回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	5社	6件	90,080,988円
認証	2社	2件	10,860,000円
保留	3社	4件	
否決			
令和2年度認証累計	26社	27件	94,541,645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

## 兜飾り

「端午の節句」に兜や甲冑が飾られるようになったのは、鎌倉～室町時代の武家の慣わしに由来しているといわれる。当時は梅雨の目前になると武具を出し、風を通して虫干しをしていた。武将にとって兜や甲冑は身を護るための装備であるため、それがのちに「わが子が病や厄災から守ってくれるように」と願いを込めて、5月の男の子の節句に飾られるようになったという。

02 保証のお知らせ

### 特集 1

04 外国人との共生に向けて  
～安心安全な住居と暮らしを～

### 特集 2

08 Member's SDGsアクション

### 特集 3

10 インボイス制度が  
不動産業界に与える影響

税理士 井出 真

### 不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 取引価格についての調査・説明

弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 貸家が借家人の失火で火災に遭った場合の措置

弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 小規模宅地等の特例(特定居住用宅地等)について

公認会計士・税理士 野田 優子

<賃貸管理ビジネス>

18 「攻撃型業務」でパフォーマンスアップを目指せ

ideaman 今井 基次

### 宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

20 宅建業法

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

### 連載

<不動産トラブル事例と対処法>

22 事業用建物の賃貸借で  
借主が目的使用できなかったトラブル

不動産適正取引推進機構 中戸 康文

<物件調査のノウハウ>

24 売買重要事項の調査説明ガイドラインの構築に向けて

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

27 協会からのお知らせ

29 地方本部の動き

30 新入会員名簿

31 NEWS FILE

# 外国人との共生に向けて

## ～安心安全な住居と暮らしを～

1992年に内閣府が公表した『国民生活白書』で初めて少子化という言葉が使われてから、この現象はいまだに続いています。また、少子化と併せて高齢化も進み、生産年齢人口の減少から国内の労働力不足は深刻化しています。そこで近年、注目を集めているのが海外から訪れる優秀な人材です。彼らは我が国の企業活性化や労働力不足を解消する鍵として期待されています。



### 課題解決の糸口となる 外国人労働者の存在

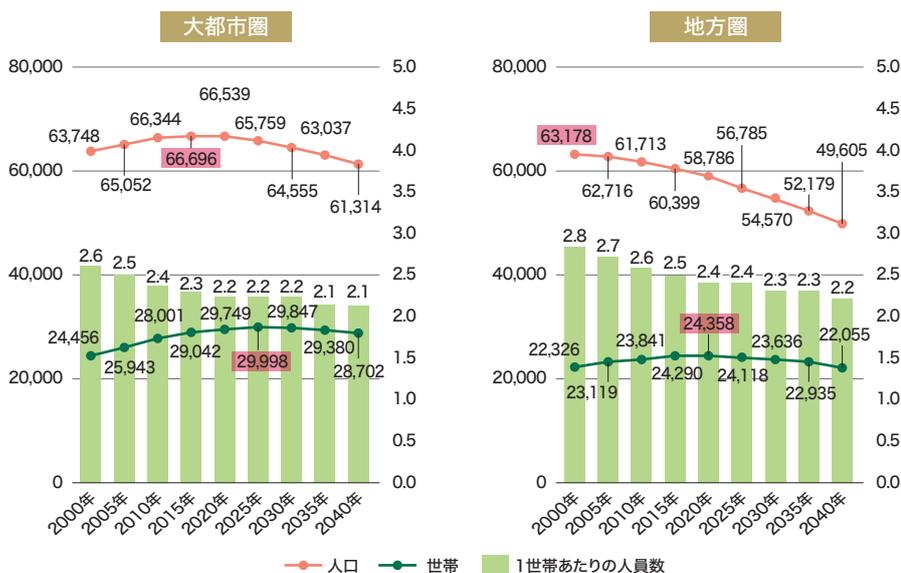
国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、日本の人口はすでに減少局面に入っており、今後さらにその傾向が進むと予測されています。また、

地方圏では大都市圏に比べ、世帯数の減少が早期に始まり、2020年頃をピークに減っていくと見込まれています(図1)。人口減少と聞いてまず思い浮かべるのは「少子高齢化」という方も多いでしょう。そしてその先には、少子高齢化が及ぼす「生産年齢人口の低下」や「労働力不足」の問題が浮上

してきます。

人手不足に陥っている業種では、海外からの人材に頼らざるを得ない現状があり、国は“国内人材確保の取り組みを行ってもなお外国人労働者の受入れが必要と認められる業種(特定産業分野)”について、2019年に新たな在留資格「特定技能」を創設しました。これは一定の専門性・技能を有し、技能試験や日本語能力試験に合格することを必要とし、即戦力となる外国人材の就労を目的としていることから、労働力不足の解消に期待が高まっています。出入国在留管理庁によると、2020年末現在、在留外国人数は288万7,116人で、在留資格別にみると、「永住者」の次に多いのが「技能実習」の378,200人となっています(図2)。実際に技能実習や特定技能で外国人を雇った企業からは、「まじめで素直な人材が多く職場の活性化にもつながった」「ダイバーシティの推進や異文化理解を深めることに役立った」「企業の海外進出への手掛かりとなった」などの声が上がっています。しかし、外国人への偏見やトラブルの発生、異文化による価値観のズレ、雇用に関する煩雑な手続きなどか

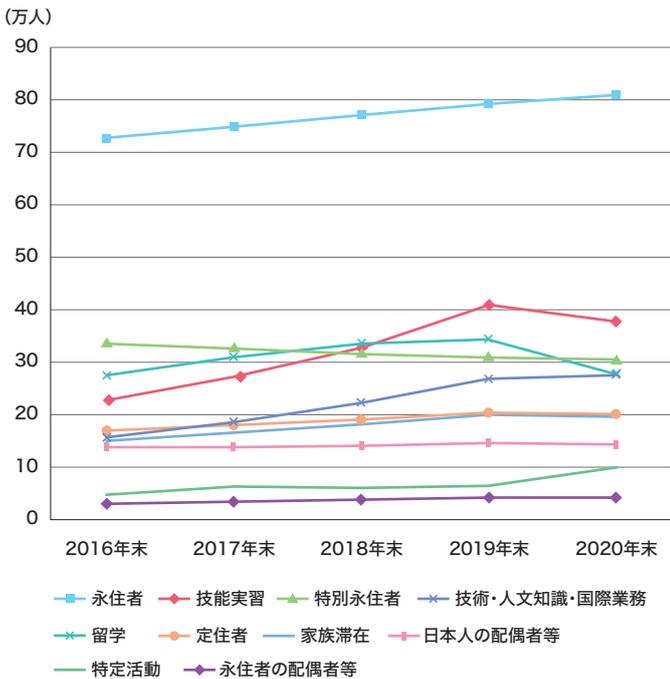
図1 人口・世帯数の推移と将来設計



大都市圏：住生活基本法施行令で定める都府県  
(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県および奈良県)  
地方圏：大都市圏以外の道県

出所 人口：国勢調査[総務省]、日本の地域別将来推計人口(2018年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]  
世帯数：国勢調査[総務省]、日本の世帯数の将来推計(2019年4月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

図2 在留外国人数の推移(主要在留資格別)



出所 出入国在留管理庁(令和2年末現在における在留外国人数について)

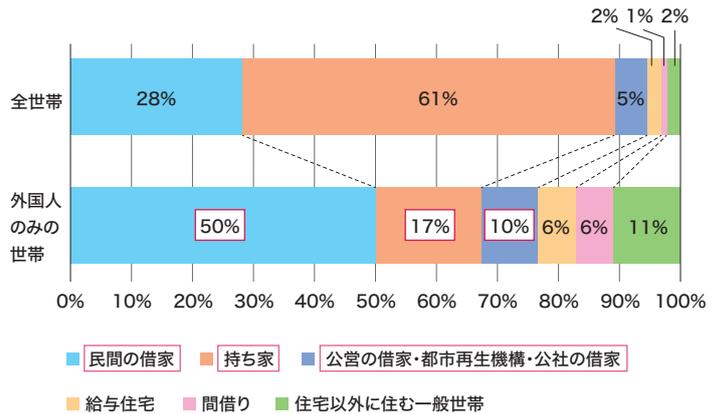
ら外国人雇用へ踏み切れない企業が多いことも事実です。

### 外国人との共生に向けた課題とその解決策

実際に日本で暮らしている外国人労働者に目を向けてみましょう。外国人との共生社会の実現に向けた環境整備については、国の政策会議でもたびたび論じられており、その中で“我が国において人口減少や高齢化が進行する中、地域経済を支える貴重な人材として、また、地域社会の重要な構成員として、外国人住民の役割は重要性を増しており、国籍等にかかわらず外国人が暮らしやすい地域社会づくりを推進することが求められている”とされています。

では、外国人労働者が日本で暮らしていくうえで起こりうる問題には、どのようなことがあるのでしょうか。例えば日常生活の中では、言葉・生活習慣の違いから起きる「ごみ出し」や「騒音」によ

図3 外国人世帯の居住状況(全国・住宅の種類別)



出所 総務省「平成27年国勢調査」をもとに作成

る近隣住民とのトラブル、外国人への差別などが上げられます。そこで、外国人労働者と地域住民が

双方とも安心して暮らしていくためには、日本語でのコミュニケーション、文化やルール・マナーの相互理解が重要となります。すでに外国人の居住が増えている団地などでは、ごみの捨て方、騒音、言語・文化による問題などの課題に対応するために、多言語のごみ分別チラシを配布したり、生活上のマナーに関するガイドを用意するなど、共生の取り組みを実施しているところも多くあります。

### それでも直面する外国人の住居問題

安心・安全な暮らしに不可欠な住居についてはどうでしょうか。

国内における外国人の居住形態は賃貸住宅が50%を占めていますが(図3)、彼らにとって、入居を希望する際に必要な「物件の探し方や借り方の知識」「居住ルールに関する情報」が十分に得られていないという問題があります。また家主においては、習慣・言葉

が異なることや他の入居者・近隣住民とのトラブル発生による不安等の理由で、外国人に対して入居制限を行っている例が少なからず存在し、積極的に受け入れている賃貸住宅はまだ多くはありません。

総務省によると、高度外国人材が日本での生活について「生活環境の短所や困っている点」としてあげたものうち、「住宅の確保が困難」が最も多くなっています。それらの問題を解消し、外国人労働者の住居を安定的に確保するためには、①外国人労働者に対しては、賃貸住宅の入居や居住について必要な基礎知識や住宅情報を提供する ②家主側に対しては、外国人入居者に対する不安を解消するための方策を進めることが必要となってきます。外国人にはわかりにくい賃貸住宅の契約や暮らしに関するルールは、国土交通省が発行するマニュアル『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』(日本語、英語、中国語、ベトナム語、タガログ語など14か国語で作成)などを活用することが手助けとなるでしょう。

不動産事業者にとって外国人の住居確保の問題は、“安心安全な住まいを提供する”という観点から密接に関係しており、今後さらに適切な対応が求められてくるかもしれません。

外国人との共生に向けて

# 地域密着だからできる 事業を通じた社会貢献

外国人の居住問題が浮き彫りになるなか、「外国人が安心して生活できるよう、住まいの面でフォローするのが私の役目」。そう語るのは、兵庫県西宮市で不動産事業を営む鈴木治郎氏。外国人労働者が急増する西宮市・武庫川エリアで、自らオーナーとなり、外国人向けシェアハウスを運営する同氏にその経緯等を伺いました。

## 地域に根ざすことで 見えてくる課題

### 外国人向けシェアハウスの運営を始めたきっかけはなんでしたか。

数年前に、ベトナム人労働者の人材派遣を行っている企業から「大勢の外国人が住める住居はないでしょうか」と相談を受けたことが、そもそもの始まりでした。当初は、普通の賃貸物件に転換することや、古い物件を改修して寮として共同生活をしてもらえないかと、いろいろな提案をしていたのですが、話が進んでいく中で、勤務先となる工場から

自転車で15分くらいの場所に空き家の売り物件を見つけて、再建築不可のため、買い手がつかない空き家だったので、交渉して少し安く購入することができました。内装、消防・防火設備、風呂場を撤去してシャワールームを2基新設するなど工事を施してもらい、家具や備品も揃えました。

そうして完成したのが「シェアハウス鳴尾」なんです。

### 運営も鈴木さん自らが行っていると聞きました。

はい。当初、運営や所有に関しては人材派遣会社や派遣先企業にお願い

できないかと考えていましたが、あまり現実的でなかったもので、シェアハウス運営のノウハウはないながらも弊社が行うことになりました。外国人向けにシェアハウスを所有して運営するということに不安はありましたが、それ以上に土地建物の再販の方法はありますので、仮に失敗してもリカバリーは十分可能だと思っていました。物件は駅からも遠くなく、昔からの住宅街で環境は良かったですね。その反面、古い住民さんが多い地域だったので、シェアハウスの準備段階から近所へ根回しをするために、自治会長さんや近くの顔役の方へこまめに訪問しました。当初から外国人向

参考資料1 【兵庫県】外国人雇用事業所数及び外国人労働者数の前年比較



令和2年10月末現在、兵庫県の外国人労働者を雇用している事業所数は、8,286カ所、外国人労働者数は44,441人。この数字は、令和元年10月末現在の7,275カ所、41,083人に対して1,011カ所、3,358人が増加。

参考資料2 【兵庫県】外国人労働者の属性

国籍別	令和2年(人)	令和元年(人)	平成30年(人)
外国人労働者総数	44,441	41,083	34,516
中国(香港等を含む)	9,752	9,582	8,902
韓国	1,398	1,276	1,154
フィリピン	3,322	3,094	2,822
ベトナム	19,152	17,207	13,210
ネパール	1,563	1,187	1,097
インドネシア	1,264	1,199	838
ブラジル	1,311	1,307	1,195
ペルー	520	508	449
その他	6,159	5,723	4,849

出所 兵庫労働局

ベトナムが外国人労働者数全体の43.1%に。次いで、中国が21.9%、フィリピンが7.5%。なお、ベトナムは前年同期比で1,945人(11.3%)の増加。

## シェアハウス鳴尾



「シェアハウス鳴尾」は築32年の木造2階建ての4LDKの間取り。1部屋を1~2名で使用、定員は5名。家賃は2万5000円、光熱費は1人5000円を徴収し、建物所有者である武庫川住研の鈴木氏がまとめて支払っている。

ごみの捨て方に関しても、わかりやすくまとめて、住人の共有場所に貼り出している。



け住居として準備をするなかで、外国人の姿が急に増えたときに、周辺の住民から不審に思われなにか心配しておりましたので、外国人がシェアハウスとして使用することを説明し、皆さんに理解していただきました。

—地域を十分に把握していないとできない話ですね。

それはありますね。弊社はこの地で20年ほど売買仲介を中心に、賃貸仲介、大家業を営んできました。売買仲介に関しては、店舗から半径1~2キロメートル以内で事業を行っています。一時期は、もう少し範囲を広げようと試みましたが、やはり自分たちの“強み”を徹底的に生かし、地元で集中的に行う方針に立ち返りました。強みというのは、地元での当社の認知度です。先代がコツコツと行ってきたチラシの配布を継続的にしてきたことで、地元の方々に「武庫川住研」の名前を覚えてもらっているように感じます。また、地元の管理

業者さんと連携して情報交換をしたり、地域に根ざした事業を行っていることで、このエリアの住宅に関する課題も増えてくるようになったと感じています。

### 活用法を見いだせない 大家・管理者のサポートを

—地元が抱える課題・問題点とは何ですか。

現在ほどこの地域も抱えている問題だと思えますが、少子高齢化が進んで空き家が増加していることです。また、この地域は機械製造業や飲食料品製造業が盛んですが、労働者不足も問題になっていると聞いています。若い人たちが都市部に流出してしまい、それを補うために、外国人労働者が増えてきているようですね。それによって、保証人問題をはじめとして、外国人の住居の問題が噴出しているようです。

今後も継続して、外国人が安定した

環境で安心して生活できるよう住まいの面でフォローしていきたいと思っています。それが、私たち不動産業者にとって、確実にできる社会貢献だと考えているからです。

小さな町の決して大きくはない業者ではありますが、自分の持っている武器を使って、困っている外国人の助けとなるために、私自身になにができるのかを模索しながら前向きにいろいろな方法を考えていきたいです。将来的な利益を考えると自分で購入した物件を貸すほうがよいと思っていましたが、売主と金額が折り合わなかったり、なかなかよい物件が出ないなどということもあり、最近では大家さんと空き家を借りたい外国人をつなぐ役割を担う方向で、さらにプッシュできないかと考えています。地元の管理業者さんとも、外国人向けの物件を紹介してもらえるよう、積極的に話を進めたいです。

—空き家を外国人に活用してもらい、課題解決へつなげるということですね。

はい。うまく活用されずにいる空き家・空き部屋はそこかしこにあり、どのように活用すればよいかわからず困っている大家さんも多くいると思います。地元の不動産事業者としてよい活用法を探して、借りたい人とのマッチングができればいいと考えています。うちのシェアハウスに住むベトナム人の若者たちは、お正月にわざわざメロンやクッキーをもって挨拶しに来てくれるような優しい子たちなんです。地域のみなさんも、近くの公園や飲食店で外国人のグループを見かけたら特別扱いはせず、温かい目で見守っていただきたいなと思います。今後も外国人の若者たちを安心して受け入れてもらえるように、積極的に働きかけていきたいと思っています。

取材協力：有限会社武庫川住研 取締役  
鈴木 治郎 氏



目標設定すれば課題が見え  
課題追求すれば必要企業になる



**株式会社  
オハナ不動産**

岡山県倉敷市白楽町249-5  
倉敷商工会館 5階

TEL:086-435-0010

FAX:086-435-0011

営業時間:9:00~18:00

定休日:水曜、祝日

安心と信頼を得て初めて  
任意売却は人を救う手だてに

土地・建物売買仲介業や土地・建物再販業、大家業のほか、任意売却のスペシャリストとして、岡山・倉敷エリアを中心に、住宅ローン支払いの返済や滞納についての相談(年間約100件)を請け負うオハナ不動産。不動産取引で人を困窮から救う同社の取り組みは、2019年に外務省からSDGs推進企業として認定されています。「不動産が持つチカラでお客様の幸せづくりに関与したい」。そう話す代表・山部真一氏に、SDGsに取り組んだ経緯やメリットなどを聞きました。

—SDGsに取り組もうと思ったきっかけはなんでしたか。

3年ほど前に、会社経営を勉強する会で、知人の先輩経営者から教えてもらったことがきっかけでした。当時は、いまほどSDGsの認知度は高くありませんでしたから、何気なく話を聞いていたのですが、すぐに興味がわいてきて…。環境問題をはじめ、さまざまな目標がシンプルな言葉でわかりやすく示されていることもあり、話を聞きながら「もし会社に取り入れるなら何番の目標がいいだろう」「取り組むことで社会にどんな貢献ができるのだろう」と、いろいろな考えが頭の中を駆け巡りました。そこで至った答えが「1 貧困をなくそう」「3 すべての人に健康と福祉を」「11 住み続けられるまちづくりを」の3つの目標だったのです。

—不動産業を通してその3つの目標を達成するというのですか。

はい。厳密に言えば当社の強みである任意売却でお客様の幸せづくりに関与したいというのが本心です。ご存じのように、任意売却は、銀行などの金融機関から住宅ローンなどの融資を受けている債務者が、その金融機関との合意に基づいて、融資の返済が困難になったマイホームやマンションなどの不動産を処分(売却)する手続きです。本来であれば、住宅ローンを完済した後でなければ抵当権などは解除できず、不動産の売却はでき

ませんが、その解除を金融機関との話し合いによって認めてもらい、任意売却をすることで、一般の流通市場で物件を売却できるようになります。取り組み方次第では、賃貸としてその物件を借りることができ、住み続けることもできるのです。

2010年代後半、東京五輪開催の決定で好景気に沸いている時期もありましたが、それは都市部のしかも一部の大手企業の話。一般社会の経済状況はそれほど良くなってはいません。さらに近年は、コロナウイルス感染拡大によって失業者は増える一方で、住宅ローンを支払えない人が激増しています。

—比例して相談件数も増えていると。

はい。現在はコロナウイルスの件もあって、支払いを1年くらい待ってもらうことはできます。金融機関も金融庁からそのような猶予を出すよう通達も出ているようなので、しばらくは金利のみの支払いで問題のない時期は続くと思います。ただ、怖いのはコロナの収束がある程度見えたときです。昨年緊急事態宣言解除後の夏の時期は、問い合わせの電話が殺到しました。相談する方のほとんどは、自分がいまどの段階にいるか把握していないものですから、話を聞きながら「まだ大丈夫です」「このままいったら競売になってしまいます」など、助言しながら対応していました。いまは住宅ローンの支払いで困っている相談者さん以外にも弁護士さんや地方銀行さん、信用金

庫さんなどの金融機関さんからの相談も増えています。やはり、住宅ローンを貸している側も、昨今の状況を理解しているので、当社が介入してスムーズに今後の計画を考え、お互いに話し合って実行していきたいと考えているようです。貸している立場の人であれば、期限が過ぎても返済がなければ、「返してください」としか言えないと言っていました。

—さまざまな方面の人から相談を受けていますね。

任意売却に関しては10年近く相談窓口を行っているからだと思います。地元の商工会議所などのホールを借りて、住宅ローンの支払いで困っている方を対象にした相談会やセミナーなどを定期的に開催していたので、困っている相談者さん以外にも弁護士さんや金融機関さんなどの人たちと出会う機会も自然と増えていきました。また、任意売却に関する書籍を3冊出版させていただいていますので、その影響もあるかもしれません。それに、任意売却は多くの労力を必要とする業務ということもあり、専門で行っている人が少ないことも関係しているかもしれません。

—精神的な活動が評価され、2019年にはSDGs推進企業に認定されていますね。その前後で何か変化は感じましたか。

問い合わせの際、当社のホームページを見たお客様が、私たちに安心感や信頼を寄せてくれているということを肌で感じ

ます。最近では、SDGsの風潮も高まっていますからなおさら感じる人が多いです。また、SDGsの目標は、シンプルなアイコンで企業カラーを伝えることができるので、その点もメリットだと思います。知り合いの不動産事業者の方にも「ぜひ、やってみてください！」と勧めています。

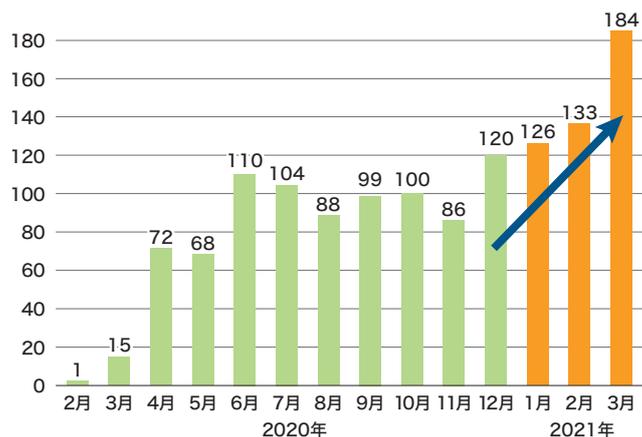
—今後、SDGsの目標設定を増やしていくビジョンはお持ちですか。

いいえ。今は3つの目標を達成し、目的を追求できるように取り組んでいきたいと思っています。地元地域に必要とされ

る企業を目指すことによって、会社も継続し、我々が満足いく仕事ができ、達成感に満たされます。不動産事業者が言うことではないかもしれませんが、お金を稼いで、立派な住居に住み、裕福な暮らしを送ることだけが、最終的な幸せだとは思いません。やりがいや社会に貢献している達成感を得たときも、幸福感を得ることはできます。それを示す道標として

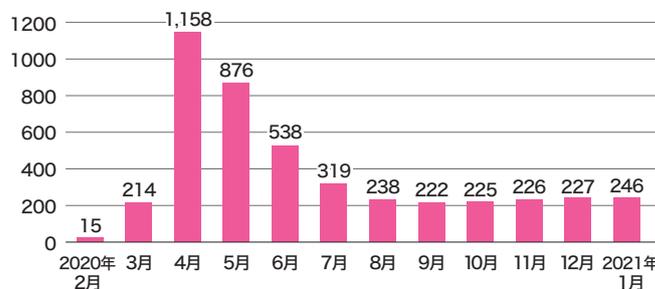
SDGsがあるのです。これから生まれてくる子どもたち、まだ若い人たちにとって、新たな目標設定を立てるうえでSDGsの17の目標は非常に役立つと思います。高学歴や高収入をゴールとするだけではなく、社会に貢献できること、やりがいを持って達成感を感じられるものをゴールにする。それを探す手段としてSDGsは活用できると思います。

新型コロナウイルス関連倒産の月別発生  
(倒産が確認された月ではなく発生した月での計上)



発生月別では2021年3月が184件で最多を記録。以下、2021年2月が133件、2021年1月が126件と続き、感染第3波や緊急事態宣言の再発出の影響で2020年12月以降に急増している。 出所：帝国データバンク

「お客様コールセンター」への相談件数



新型コロナウイルス感染症拡大により、住宅金融支援機構への相談件数も増加。グラフは返済方法変更についての問い合わせの推移。 出所：住宅金融支援機構

株式会社オハナ不動産の主な取り組み

1 救済、経済的困窮からの脱却

不安定な経済や雇用、不慮の事故や病気、また、昨今では離婚も理由として、住宅ローンの返済が困難となる方が多くいます。当社では、「任意売却」を通じて困難となった住宅ローンの返済を停止、市場価格に近い価格での売却を実現することで、経済的困窮や貧困を未然に防いでいます。



3 安心して住める住居の提供

安心して日常生活を送るには、「衣食住」の3要素は欠かせないもの。しかし住宅ローンの返済が困難となった方は、そのうちの1つ「住」が欠けてしまいます。当社では、そうした方々に対して敷金礼金が不要で、賃料も安く設定した賃貸物件を提供。「住」の不安をなくし、生活再建の支援を行っています。



11 住みよいまちづくりへの取組

無理な住宅ローン返済計画を組む必要なく、住まいを手に入れていただけるよう、中古住宅の再販にも力を入れています。長く住むことで地域住民同士の交流が生まれるほか、昨今、取り上げられている「空き家問題」も解決でき、景観や治安が保たれるという観点からも、住みよいまちづくりに貢献しています。



# インボイス制度が 不動産業界に与える影響

「適格請求書等保存方式」とも呼ばれるインボイス制度は、所定の要件を記載した請求書や納品書を発行・保存するという制度です。これは事業者が消費税を納める際に関係してくる税制ですが、現在、免税事業者となっている個人事業主等にも大きな影響を与えるといわれています。そこでここでは、インボイス制度の基本的な内容や開始時期、不動産業界にどのような影響を与えるかを解説します。

税理士 井出 真



井出真税理士事務所所長。1979年、日本大学卒業後、一般財団法人日本不動産研究所、永井晴夫税理士事務所を経て、1988年に独立開業。税理士、不動産鑑定士、1級ファイナンシャル・プランニング技能士。2005年より、千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授を務める。

## はじめに

2023年10月1日から、消費税および地方消費税（以下、消費税等）において、適格請求書等保存方式（インボイス制度）が導入されます。インボイス制度に必要な適格請求書発行事業者の受付は、制度開始に先立ち2021年10月1日から始まります。

## 1. インボイス制度とは何か

インボイス制度のポイントは、請求書、納品書等の記載事項に登録番号等が含まれているということです。

### (1) 区分記載請求書

2019年10月1日から導入された区分記載請求書の目的は、軽減税率を把握するためであることは明らかです。

したがって、従来の請求書に、①軽減税率品目である旨、②税率区分ごとの合計請求額が追加記載されました。

### (2) 適格請求書（インボイス）

適格請求書は、(1)区分記載請求書に、さらに③登録番号、④税率区分ごとの消費税額等が追加記載されます。つまり、2023年10月1日以降は、表1の項目すべての記載がある請求書（インボイス）でなければ、仕入税額控除ができなくなります（後述）。

表1 請求書の記載事項の違い

記載事項	従来の請求書	区分記載請求書 2019.10.1～ 2023.9.30	適格請求書 (インボイス) 2023.10.1～
㊦ 発行事業者の氏名・名称	○	○	○
㊧ 取引年月日	○	○	○
㊨ 取引内容	○	○	○
㊩ 取引金額	○	○	○
㊪ 請求書等受領者の氏名・名称	○	○	○
① 軽減税率品目である旨	—	○	○
② 税率区分ごとの合計請求額	—	○	○
③ 登録番号	—	—	○
④ 税率区分ごとの消費税額等	—	—	○

## 2. インボイス制度導入の 目的・理由

### (1) 消費税等の計算

事業者が納付する（還付される）消費税等の金額は、次の算式で求めます。

**課税期間の課税売上高 × 税率 - 課税期間の課税仕入高 × 税率 = 納付する（還付される）消費税等の金額**

つまり、課税売上に対する消費税額等から課税仕入れに対する消費税額等を控除する（引く）ことにより求められます。この課税仕入れに対する消費税額

表2 適格請求書等(インボイス)の例

請求書		
〇〇株式会社御中 ㊦		2023年12月28日
12月分	98,200円(税込)㊥	
日付 ㊧	品名 ㊨	金額
12月1日	冷凍食品 ※	7,000円
12月2日	紙パック	3,000円
12月△日	...	...
合計		90,000円
消費税等		8,200円
(10%対象 50,000円) ㊢		消費税等 5,000円) ㊣
(8%対象 40,000円) ㊡		消費税等 3,200円) ㊤
※は軽減税率対象食品 ㊩		
××株式会社 ㊦ 登録番号T-×××(13桁)㊢		

でなければ仕入税額控除ができないことです。

例えば、個人事業者Aが仕事の打ち合わせに行くのに個人タクシーに乗ったとします。料金を支払って受け取ったレシートに登録番号の記載がなかったらどうなるのでしょうか。Aの業務上の経費として、所得税(法人税)の計算上、タクシー料金は個人事業者の必要経費(法人は損金)となります。しかし、消費税等の税額計算においては適格簡易請求書の要件を満たしていないので、仕入税額控除はできないということになります。

#### 4. 不動産業界に与える影響

不動産業界に限ったことではありませんが、まず、自らが2023年10月1日以前に適格請求書発行事業者の登録を済ませることです。次に、取引先が適格請求書発行事業者の登録を済ませているかを確認する必要があります。

また、新規開業した個人事業者や新設法人は、課税事業者を選択しないと免税事業者である可能性が高いので、取引を始める前に適格請求書発行事業者について、特に確認をする必要があります。

等を控除することを、「仕入税額控除」といいます。

#### (2) 仕入税額控除の要件

インボイス制度が導入される2023年10月1日以降は、「適格請求書」または「適格簡易請求書」の保存が、仕入税額控除の要件となります。これらは2021年10月1日から登録が始まる「適格請求書発行事業者」でなければ発行することはできません。

(注) 適格簡易請求書とは、スーパーやタクシー等のレシートに登録番号、税率などを記載したものをいう。

適格請求書発行事業者になるには、消費税等の課税事業者であっても登録申請をしなければなりません。また、免税事業者は、「課税事業者選択届出書」を所轄税務署に提出し、「課税事業者」にならなければ登録申請ができません。

#### (3) 免税事業者の排除

したがって、多くの免税事業者は結果的に課税事業者を選択し、消費税等を納めることになります。そうしなければ、適格請求書発行事業者になれないからです。つまり、インボイス制度導入の

目的・理由は、免税事業者をなくすこと。適格請求書等により、仕入税額控除の適正化を図ることにあるといつてよいでしょう。

#### 3. これまでとは何が変わるのか

消費税等の軽減税率については、区分記載請求書に既に記載があり、帳簿上も区分経理されているはずですが、インボイス制度が導入された後に変わることは、適格請求書によるもの

#### ここがポイント

- インボイス制度とは、売手が買手に対して正確な適用税率や消費税額を伝えるためのものであり、表1の事項が記載された書類や電子データのことをいう。
- 2023年10月1日以降は、「適格請求書」または「適格簡易請求書」の保存が、仕入税額控除の要件となる。これらは2021年10月1日から登録が始まる「適格請求書発行事業者」でなければ発行することはできない。
- 免税事業者からの仕入税額控除は段階的に廃止される。

2023年10月1日～2026年9月30日まで	仕入税額控除割合：80%
2026年10月1日～2029年9月30日まで	同上：50%
2029年10月1日～	同上：0%(完全廃止)



# 法律 相談

Vol.61



宅建業者から節税目的で勧められた不動産を、その宅建業者から5,800万円で購入しましたが、購入後、売買価格が取引相場よりも大幅に高額であったことが判明し、結局4,300万円で第三者に売却せざるを得なくなりました。購入額と売却額の差額について、売主である宅建業者に損害賠償請求をすることができるのでしょうか。

## Answer

### 1. 回答

宅建業者から十分な情報が与えられず、かつ、合理的な理由がないのに高額な価格による売買契約を締結させられたという事情があれば、宅建業者に損害賠償請求をすることができます。

### 2. 売買価格を決定するための情報収集

売買契約を締結するにあたって、売買価格を決定するための情報の収集は、本来、購入者が自ら責任をもって行わなければなりません。しかし、一般の人々にとって不動産取引は数多く経験するものではなく、かつ、不動産の価格は極めて専門性の高いものです。そのため、不動産取引の仲介を行う宅建業者は、依頼者に対して価格に関する適切な情報提供をすることが求められます。

この点について、東京地判平成元.3.29判時1344号145頁では、「有償で不動産売買を仲介する者は、あらかじめ依頼者により指値を指示されて仲介を委任された場合などを除き、原則として、善良な管理者としての注意義務をもって、取引相場価格の調査をなし、依頼者の利益となるような売買条件の策定に向けて努力する義務を負う」と述べています。

宅建業者の取引価格に関する情報提供が不適切であったために損害賠償責任が認められた事案が、東京地判平成6.9.21判時1538号198頁です。

### 3. 東京地判平成6.9.21

#### (1) 事案の概要

Xは歯科医であり、Yは宅建業者である。Xは節税対策および収支管理をYに委託しており、節税

対策のひとつとして、Yに賃貸マンションの紹介を依頼した。

これを受けてYは、Aマンションを紹介し、売買代金4,900万円で購入することを勧めたが、当初、Xは価格が高すぎることから、購入を見送った。

もともと、その後Yから、ほかに適当な物件がないという話を聞き、XはAマンションを代金5,800万円で購入した。購入時にはAマンションはY所有となっており、購入手続は、Xから依頼を受け、Yにより行われた。Yは前所有者との間で売買代金4,500万円で取得する契約をしていたが、この点に関する情報はXには伝えられなかった。

しかし、Aマンションの時価は、せいぜい4,000万円にすぎなかったものであったことから、結局、Xは第三者に4,300万円でこれを売却した(図表1)。

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。



XはYに対して、購入代金と売却価格の差額1,500万円の支払いを求めて、訴えを提起した。裁判所は、次の理由を述べて、Xの請求を認めた。

(2)裁判所の判断

「YはXに対し、不動産売買の媒介ではなく、Yがその売主の立場に立つとしても、Xが不動産を買い受けるか否かにつき的確な判断ができる情報を提供する義務があるというべきである。特に、本件においては、Xはいったん本件不動産の購入をその価格が高すぎることを理由に断っていたのであるから、それを知りながらYが再度本件不動産の購入を勧める以上、右情報提供の義務は一層増すものというべきである。

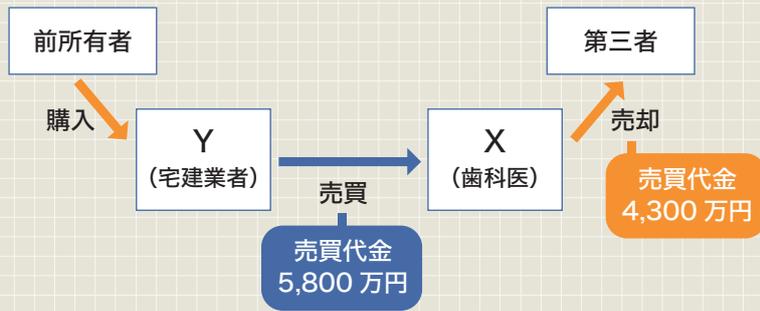
ところが、Yは、Xに対し十分な情報も与えず、かつ、合理的な理由もなく、より高額な売買契約を締結させているのであるから、Yの右行為は債務の本旨に従った履行とは到底評価することができない(むしろ、本件にあっては、正確な情報が与えられさえしていれば、Xは、本件売買契約を締結しなかったであろうことが十分推認できる)」。

(3)新しい仕組みにおける  
不動産業者の役割

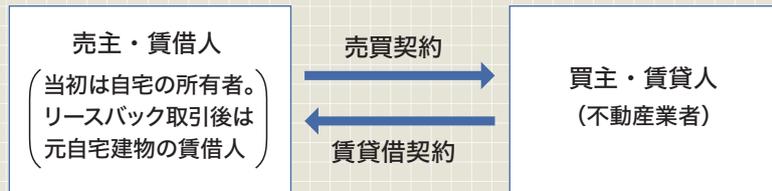
近年、特に宅建業者の情報提供義務が問題とされている取引が「リースバック」です。リースバックは、自ら所有する土地建物を自宅として居住している者が、土地建物を売却して購入代金を取得するとともに、建物を賃借し、そのまま居住を続けられるという仕組みで、高齢化社会における新たな居住のスタイルを提供するものとして活用が期待されています(図表2)。

しかし他方で、自宅の売主に対して、取引価格についての適切な情報提供がなされないまま、不動産業者が買主となって売買がなされるようなことがあれば、一般消費者の利益が不当に害されるとともに、取引の仕組み自体に対する信頼を損なうことにもなってしまいます。不動産業者の皆さまには、この機会に、取引価格に関する情報提供の重要性を改めて確認していただきたいと思います。

図表1 東京地判 平成6.9.21



図表2 リースバック取引



👉 今回のポイント

- 売買価格を決定するための情報の収集は、本来、売買契約の当事者が自ら責任をもって行うべきである。
- しかし、一般の人々は頻繁に不動産取引に関わることはなく、また、不動産の価格は極めて専門性の高いものであるため、宅建業者は依頼者に対して、価格についてできるだけの情報提供をしなければならない。
- 宅建業者が、売買契約の当事者に対して十分な情報を与えることなく、かつ、合理的な理由もなく、より高額な売買契約を締結させたという事情がある場合には、宅建業者は、売買契約の当事者がこれによって被った損害賠償責任を負うことになる。



# 賃貸 相談

Vol.37

## 貸家が借家人の失火で 火災に遭った場合の措置

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口 正夫

東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所弁護教官室所付、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』『大改正借地借家法Q&A』（ともに にじゅういち出版）など多数。



### Question



私の所有する一戸建ての貸家のうち、貸家Aの借家人の失火により、貸家A全部と隣の貸家Bの一部が焼けてしまいました。貸家Bの借家人からは、「元のように住めるように、大家の責任で修繕してほしい」との要望がありました。しかし、火災で建物が焼けているのですから、貸家Aについても、貸家Bについても、賃貸借契約が終了しているといえるのではないのでしょうか。仮に賃貸借契約が終了していないとしても、貸家Bが焼けたことは、貸家Aの入居者の失火が原因であって、大家の私には責任がないのですが、その場合でも、大家に修繕する義務が発生するのでしょうか。

### Answer

賃貸借の目的物であるアパートが焼失した場合は、契約の目的物が滅失したことになりますので、賃貸借契約は消滅します。一部が焼燬<sup>しょうき</sup>した場合は状況により異なり、それによって賃貸借の目的物である建物がその効用を喪失したといえる場合は、賃貸借契約は終了します。また、修繕費用が新築に近い費用を要するなど、修繕に過分の費用がかかる場合も、建物の効用が消滅したものとして賃貸借契約は終了します。しかし、残部でも賃貸借の目的を達することが可能であり、修繕についても過分な費用を要しない場合には、賃貸借契約は消滅せず、存続していることになります。

家主の修繕義務は、修繕箇所の発生に、家主に責めに帰すべき事由がある場合に限らず、家主に責任がない場合でも発生します。

### 1. 賃貸借目的物が火災により 焼燬した場合の 賃貸借契約

#### (1) 目的物の全部滅失 または効用喪失

建物賃貸借契約において、契約の目的物である建物が火災により全て滅失した場合は、契約の目的物が滅失したのですから、原則として、その契約は終了します。この理屈は、建物

の滅失の場合だけではなく、賃貸建物が老朽化し、もはや建物としての効用を喪失した場合にも賃貸借契約は当然に終了するものと解されています(図表1)。

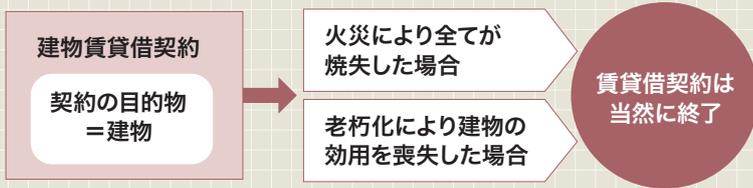
#### (2) 目的物の一部滅失

建物の全部が焼燬したわけではなく、一部が焼けたという場合には、その一部が焼けたために賃貸借の目的物である当該建物が、賃貸建物

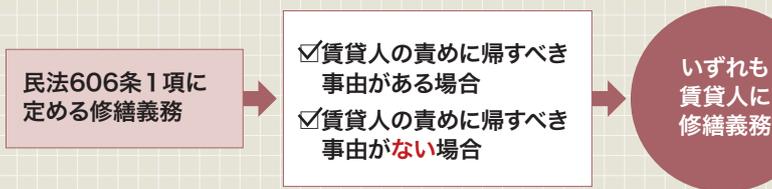
としての効用を喪失したといえる場合は、賃貸借契約は当然に終了します。効用を喪失したか否かは、物理的、技術的にのみ考えるものではなく、経済的観念も基準として判断すべきとされています。したがって、修繕にあたり新築に近いような費用を要する場合などは、効用を喪失したと考えられる場合もあり得ます。

これに対し、一部が焼けても、賃貸建物としての効用を喪失したといえ

図表1 賃貸建物が火災により焼燬した場合の賃貸借契約



図表2 民法が定める賃貸人の修繕義務



ない場合は、賃貸借契約は終了せず、存続することになります。そこで、どのような場合に「当該建物が賃貸建物としての効用を喪失したといえるのか」ということが問題になります。

### (3) 建物としての効用の喪失

一般論としては、建物の主要な部分が焼失したことにより、建物としての効用を喪失し、賃貸借の目的が達成されないと認められる場合には、

「賃貸建物としての効用を喪失した」といえると解されています。

裁判例では、建物の一部が焼失した場合であっても、残存する部分の内装、電気、給排水、ガス等の設備の修繕が必要となり、改修工事が必要で、建物の2階の天井が焼失し、屋根も抜け落ちているため、雨漏りがしている状況にある場合は、残存する部分も含めて建物全体が効用を喪失したものとして、賃貸借契約が終了

したと判断されたケースがあります。

しかし、建物がいまだ効用を喪失していないと判断された場合には、賃貸人の修繕義務が問題となります。

## 2. 賃貸人の修繕義務

民法は「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」と定めています(民法606条1項)。貸家Bについて、修繕が必要となったことに、賃貸人には責めに帰すべき事由がありません。

しかし、民法606条1項に定める修繕義務は、賃貸人の責めに帰することのできない場合であっても認められるとするのが一般的な解釈です。なぜなら、賃貸人は、賃貸借契約上、賃料を受領する以上は、目的物である賃貸建物を賃借人の使用・収益が可能な状態におくべき積極的な義務を負うものと解されているからです。したがって、貸家Bの修繕が必要になったことに、賃貸人の責めに帰すべき事由はありませんが、賃貸人が修繕義務を負うこととなります(図表2)。

### 👉 今回のポイント

- 賃貸建物が火災で焼燬した場合、全部が滅失すれば当然に賃貸借契約は終了する。修繕が物理的には可能であっても、修繕に過分の費用がかかる場合は賃貸借契約が終了するものと解される。
- 賃貸建物の一部が焼けたために賃貸借の目的物である当該建物が賃貸建物としての効用を喪失したといえる場合は、賃貸借契約は当然に終了する。
- 建物の効用の喪失は、建物の主要な部分が焼失したことにより、建物としての効用を喪失し、賃貸借の目的が達成されないと認められる場合に認められる。
- 賃貸人の修繕義務は、修繕箇所が発生したことについて、賃貸人に責めに帰すべき事由がない場合でも認められる。



# 相続 相談

Vol.2

## 小規模宅地等の特例 (特定居住用宅地等)について

野田綜合法律会計事務所  
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、野田綜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



相続によって取得した宅地等の財産にかかる相続税を減額できる制度があると聞きました。どのような場合に適用されるのでしょうか。

### Answer

#### 1. はじめに

不動産を所有する方が相続税について検討する場合、まず考慮しなくてはならないのが「小規模宅地等の特例」の適用の可否です。非常に有名な制度ではありますが、適用には様々な条件があり、正確に理解している方は少ないのが現状です。今回は、必ず押さえていただきたい「小規模宅地等の特例」制度のうち、特定

居住用宅地等(亡くなった人が住んでいた宅地で、配偶者または一定の条件を満たす親族が取得した部分のことをいう)のポイントについて説明していきます。

#### 2. 特定居住用宅地等における 小規模宅地等の特例の 適用要件

特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例の適用を受けられる親族は

かなり限定されており、また、どの親族が宅地を相続したかによって適用要件が異なっている点も、この特例の難しいところです。以下、(1)被相続人が住んでいた宅地と、(2)被相続人の生計一親族が住んでいた宅地とに分けて解説します。

##### (1) 被相続人が住んでいた宅地の 場合

被相続人の親族のうち、下記に掲げる①～③の取得者が相続した場合のみ、小規模宅地等の特例の適用を受けることが可能です。

- ① 被相続人の配偶者
- ② 被相続人と同居していた親族
- ③ 亡くなった人に配偶者や同居していた親族がいない場合の、いわゆる「家なき子※1」

なお、②の場合には、居住要件(申告期限まで当該親族が当該宅地等に居住)や所有要件(申告期限まで

ここが  
ポイント!

#### 小規模宅地等の特例(特定居住用宅地等)

- ・適用条件に当てはまれば、相続税評価額が80%減となる非常にメリットの大きい制度です(適用限度額は330㎡まで)。
- ・適用条件が詳細に規定されているので、相続発生前に適用要件を満たしているかについて検討しておくことが大切です。

330㎡まで80%減



相続税評価額  
1億円



相続税評価額  
2,000万円

当該親族が当該宅地等を所有)を満たす必要があります。

また、③の場合には、前述した所有要件のほかにも、日本国籍を有する等の要件が課せられていますので、事前に適用要件に該当するかを検討しておくことが、特例をうまく利用するポイントとなります。

※1 家なき子とは…被相続人が亡くなる前3年間に、相続人が所有する家屋もしくは自分の配偶者等が所有する家屋に居住したことがない人をいいます(簡単に言えば「第三者所有の建物に賃貸暮らしをしている人」)。

## (2) 被相続人の生計一親族が住んでいた宅地の場合

被相続人の親族のうち、下記に掲げる①②の取得者が相続した場合のみ、小規模宅地等の特例の適用を受けることが可能です。居住用宅地等の特例というと、被相続人が居住用に用いていた自宅の土地のみを対象とすると考えがちですが、「被相続人の生計一親族」の居住用宅地でも利用が可能です(例:被相続人の生計一親族である長男が一人暮らしをしていた居住用宅地)。

- ① 被相続人の配偶者
- ② 被相続人の生計一親族

図1 被相続人が住んでいた宅地の場合で、特例が適用されるケース

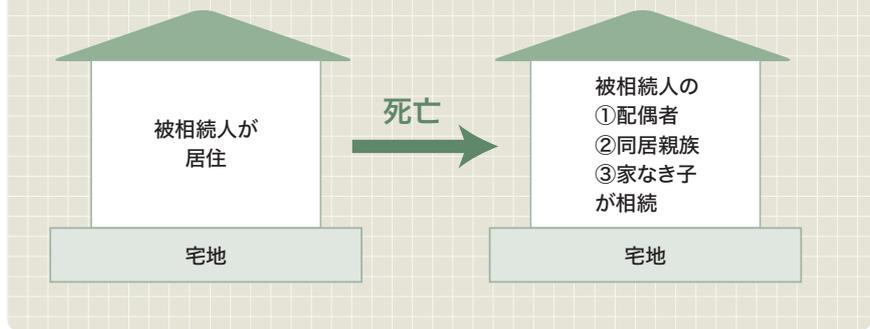
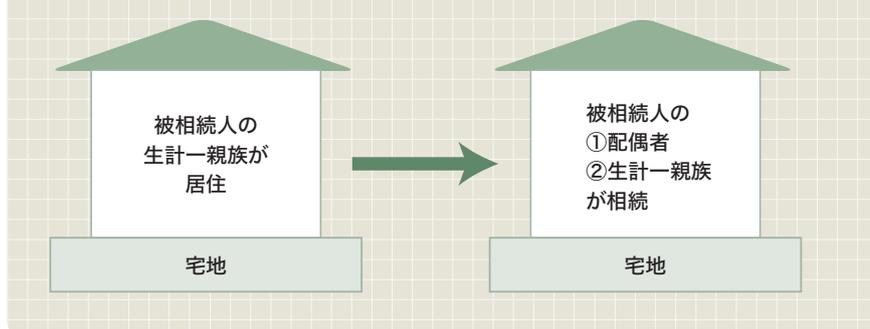


図2 被相続人の生計一親族が住んでいた宅地の場合で、特例が適用されるケース



なお、②の場合には(1)の場合と同様に、居住要件(申告期限まで当該親族が当該宅地等に居住)や所有要件(申告期限まで当該親族が当該宅地等を所有)を満たす必要があります。

以上のように、特定居住用宅地等

に関する小規模宅地等の特例は、適用要件がかなり複雑です。相続税対策を考える場合には、これらの要件を踏まえたうえで、誰がどのように相続すればうまく当該特例の利用が可能かについて検討をすることが大切です。

## 👉 今回のポイント

- 小規模宅地等の特例とは、一定の要件を満たす人が相続したときに、面積が330㎡までであれば、相続税評価額が最大80%減となる特例です。
- 対象となる土地は大きく分けて3種類
  - ① 亡くなった人が住んでいた土地
  - ② 事業をしていた土地
  - ③ 貸していた土地
- 特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例の適用を受けられる親族は、かなり限定されています。また、どの親族が宅地を相続したかによっても適用要件が異なります。
  - ◎ 被相続人が住んでいた宅地の場合、下記①～③のみ特例の適用が受けられる
    - ① 被相続人の配偶者
    - ② 被相続人と同居していた親族
    - ③ 亡くなった人に配偶者や同居していた相続人がいない場合の、いわゆる「家なき子」
  - ◎ 被相続人の生計一親族が住んでいた宅地の場合、下記①②のみ特例の適用が受けられる
    - ① 被相続人の配偶者
    - ② 被相続人の生計一親族



Vol.38

# 「攻撃型業務」で パフォーマンスアップを目指せ

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<sup>®</sup>、CFP<sup>®</sup>、不動産コンサルティングマスターなど資格多数。



新型コロナによる自粛期間が長引き在宅ワークを取り入れていますが、従業員がどんな業務をやっているのかが明確に見えません。今後、管理戸数を拡大していく予定ですが、このままでは達成できるように思えません。どのように対処したらよいのか教えてください。

## Answer

まずは、業務分析をして、自社の人的リソースがどのような時間に割かれているのかを知ることから始めましょう。「攻撃型業務：提案/営業」「守備型業務：作業/移動」「頭脳型業務：分析/戦略」「補欠型業務：その他」とありますが、管理物件を拡大するには攻撃的なポジションにシフトする必要があります。

### 1. 優先順位を考える

在宅ワークが増えたことで、「何気なく仕事をしている人」と「しっかり仕事をしている人」との生産性が、明確にあぶり出されているのではないのでしょうか。夏休みの宿題を期限ギリギリまでやらないように、人は与えられた時間を目一杯使いがちです。本来30分でできる仕事も、優先順位の付け方を間違えれば、いつまで経っても終わりません。緊急性が高いクレームやオーナー対応に追われてしまえば、本来やるべき優先順位の高い業務がつつい後回しになり、手つかずになってしまうのです。「空室対策提案」などは、「優先的コア業務」であるにもかかわらず、現場では

クレーム対応が入ったらそちらを優先せざるを得なくなります。この原因は組織の分業化が進んでいないか、内製化にこだわりすぎて、社員が重要度の低い仕事を抱え込んでいることが考えられます。その結果、オーナー満足度が上がらなくなります。

### 2. 土台を整備する

管理戸数を増やしたいというご相談は非常に多いのですが、「社内体制」と「人員配置」に問題があり先に進まないことがあります。いくら拡大のための技術的な話をしようとも、そもそも土台が整備されていなければ従業員は動けないのです。全体を通じて管理拡大期には「攻撃型」組織体制にしなければならないのです

が、ほとんどの従業員の思考は「守備型」であり、「攻めたい経営者」と「守りたい従業員」との間でコンフリクトが発生してしまうのです。その結果、思うように管理も増えずに、ずっと踊り場から脱出できなくなるのです。

このような問題を解決するためには、まずは従業員に対して、客観的に自らの仕事を知り「自己分析」してもらうことが重要となります。自己認識をした上で、攻撃的な業務に取り掛かれるよう、体制を敷く必要があります。普段仕事をしていても、毎日自分がどんなことに時間を使っているのかは振り返らないものです。一生懸命働いているつもりでも、つつい目の前に入ってくる「LINE」や「Yahoo!ニュース」に気を取られて、

あっという間に30分も経過しているものなのです。

### 3. 業務分析をする

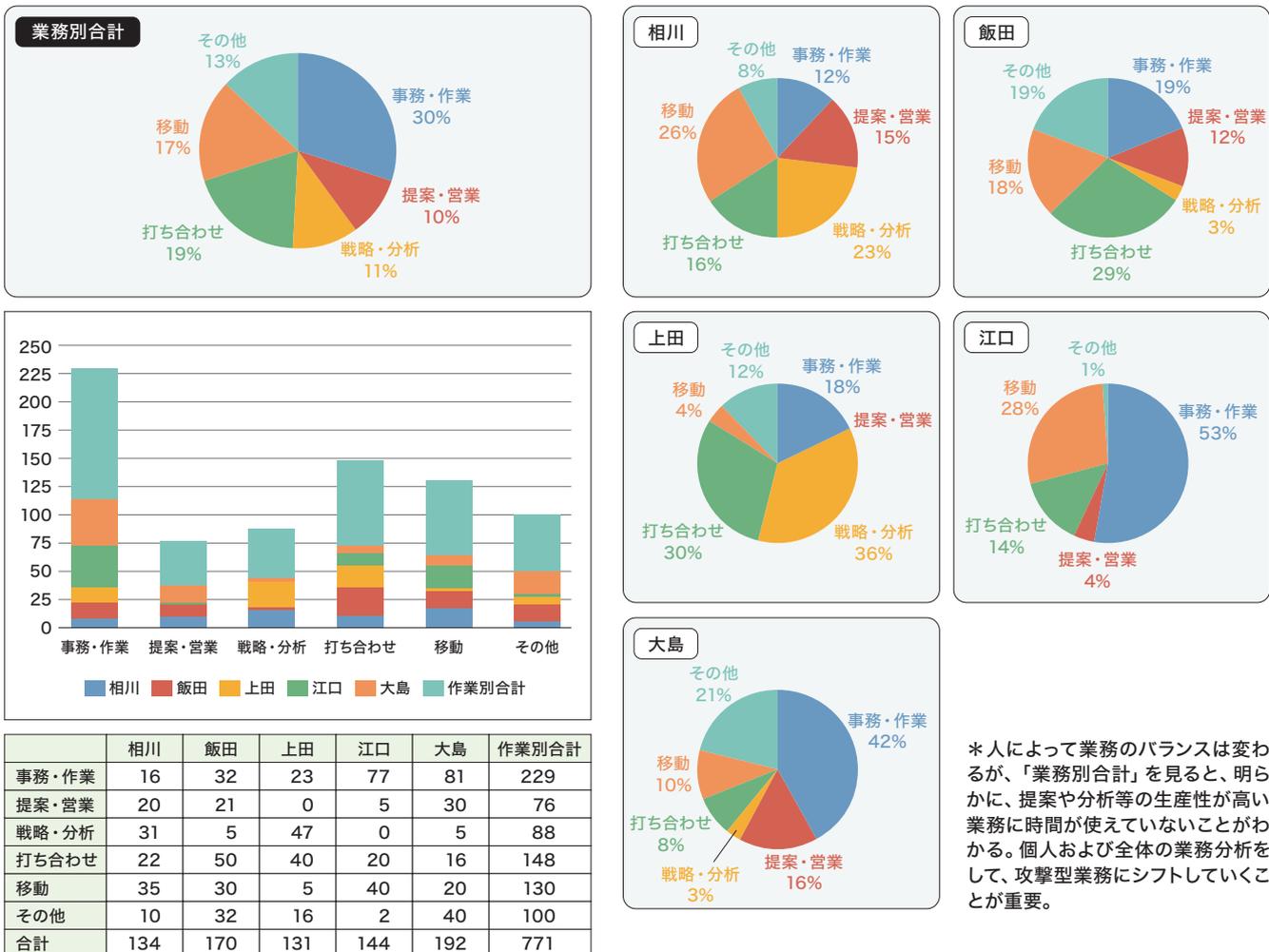
まずは今日、各々が何に労働時間を割いているのかを、分析してみましょう。各自の分析結果を統合すると、全体のリソースがどのように使われているかがわかるようになります。業務は大きく4つに分かれます。提案や営業に分類される「攻撃型業務」、日常的な作業や事務のような「守備型業務」、分析や戦略のような「頭脳型業務」、そしていずれにも分類されないクレーム対応のような生産性が低下しがちな「補欠型業務」です。

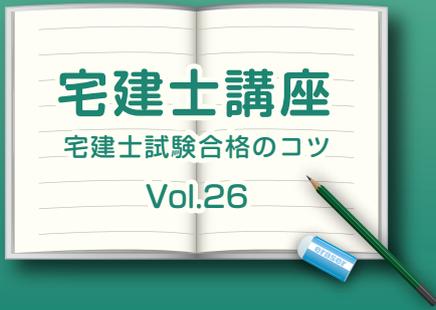
1カ月で1人当たり180~200時間働くとして、一体どこにどれくらい時間が割かれているでしょう。ほとんどのケースで、半数以上が「守備型」に時間を投じているため、有効に時間が活用されないのです。本来、マネージャークラスであれば「攻撃:30%」「守備:10%」「頭脳:60%」と、より全体の戦略構築をしながら指揮をとる役割が重要となります。しかし、マネージャーが率先して「守備」をしているケースが散見されます。確かに、管理業務は全体的に「守備」的な要素の仕事が強いため、ウェイトはそちらに置かれがちですが、それでは管理拡大はできません。自社の従業員

にしかできない業務をよく考えるべきなのです。理想としては、全体のリソースを集約した時に「攻撃:30%」「守備:20%」「頭脳:30%」「補欠:10%」とし、残りはほとんどアウトソーシングやクラウドソーシングを活用しながら、さらに「攻撃」にリソースを置けるような体制にするとよいでしょう。

管理業務は業務を近視眼的にこなすほど生産性が低くなります。オーナーの物件の収益性を高めることが管理会社のつとめですから、そこに特化するには「守備型」から「攻撃・頭脳型」への、思い切った体制の変化が重要なのです。

従業員の業務分析グラフ例





# 宅建業法

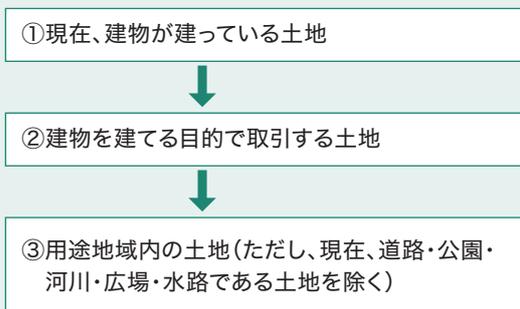
～宅建業の意味～

宅建業法は、宅建業(宅地建物取引業)を規制する法律です。したがって、宅建業の意味は、宅建業法全体にかかわってきますので、これを正確に理解することは、宅建業法の学習をする出発点として不可欠な行為といえます。本試験においても、宅建業の意味に関連する問題が、ほぼ毎年出題されています。



## 宅建業

### (1) 宅建業法上の「宅地」とは



具体的な問題を解くときは、左記の順に検討していきましょう。①に当たればすべて「宅地」であり、②以下を検討する必要はありません。①に当たらなくても、②に当たればこれまたすべて「宅地」であり、③を検討する必要はありません。

用途地域内の例外のゴロ合わせ

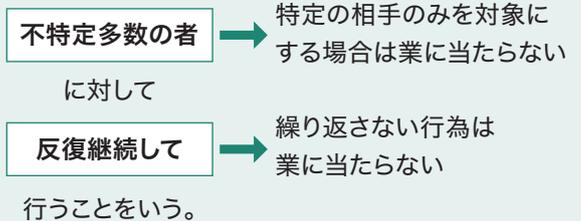


### (2) 取引とは

	売買	交換	賃借
自ら当事者として	○	○	×
他人間の契約を代理して	○	○	○
他人間の契約を媒介して	○	○	○

○=取引に当たるもの ×=取引に当たらないもの

### (3) 業とは

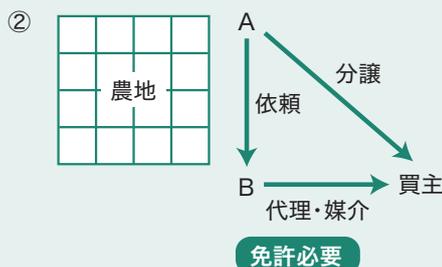


### (4) 免許の必要性

宅地建物取引業を行う者は、宅地建物取引業の免許が必要となります。



①…農家Aが農地を宅地造成した上で、区画割りをしたとしても、これを一括して宅建業者に売却する行為は、1回限りであり、「業」に当たらず、免許不要。



②…①と同じく、農家Aが農地を宅地造成した上で区画割りをした後、一括して宅地分譲の代理・媒介を宅建業者Bに依頼した場合は、免許が必要となる。代理・媒介の依頼自体は1回限りだが、代理権をBに授与して売買契約を繰り返して行うことは、Aに効果が及ぶことになり、「業」に当たるからである。なお、Bは、代理または媒介して宅地の売買を反復継続して行っているため、当然、免許が必要である。

## 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年以上務める。著書に『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)などがあるほか、多くの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) 宅地建物取引業者

宅地建物取引業者	<b>免許</b> を受けて宅地建物取引業を営む者をいう ※免許失効後でも、進行中の取引を結了する目的の範囲内で業者とみなされる
みなし業者	<b>信託会社、信託業務を兼営する金融機関</b> ・ <b>宅建業の免許は不要だが、国土交通大臣に届出をすることにより、国土交通大臣の免許を受けた宅建業者とみなされる。</b>
国・地方公共団体等	宅建業法の規定の適用はない

・ みなし業者には、免許に関する規定を除いて宅建業法の適用がある。

## (6) 事務所

事務所	<b>本店</b> (主たる事務所)および <b>支店</b> (従たる事務所) <b>継続的に業務</b> を行うことができる <b>施設を有する場所</b> (営業所等)で、宅建業に係る契約締結権限を有する使用人を置くもの
-----	--

論点の確認と  
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 都市計画法に規定する用途地域外の土地で、倉庫の用に供されているものは、宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地に該当しない。(H27年 問26)

【Q2】 信託業法第3条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業を営もうとする場合には、国土交通大臣の免許を受けなければならない。(R2年 問26)

👉 こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1



【解説】 用途地域外の土地であっても、倉庫は建物である。建物の敷地に供されている土地である以上、宅建業法上の「宅地」に該当する。

Answer 2



【解説】 信託会社は、宅建業を営む場合でも、国土交通大臣に届出をするだけでよく、宅建業の免許を受ける必要はない。



# 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.9

# 事業用建物の賃貸借で 借主が目的使用できなかったトラブル

建物の事業用賃貸借において、契約後に借主の目的使用ができないことが判明し、契約の解除や借主に賃料・内装費用等の損害が生じたなどのトラブルになった事案が見られます。事業用賃貸借の媒介においては、建物を借主が目的使用できるかについて、特に注意が必要です。

### トラブル事例から考えよう

## 〈ケース1〉 媒介業者の用途地域等の調査漏れにより、 借主が目的使用できなかった

### 〈事例1〉 用途地域違反

第一種低層住居専用地域



倉庫を、おしぼり工場目的で賃借

↓  
行政より是正勧告がされた。  
借主は退去。

### 〈事例2〉 都市計画法違反

市街化調整区域



店舗を、事務所目的で賃借

↓  
行政より是正勧告(当該用途の開発許可も不可)がされた。  
借主は退去。

### 〈事例3〉 文教地区条例の用途違反

第一種中高層住居専用地域  
第一種文教地区



物販店舗を飲食店営業目的で賃借

↓  
上階住人の指摘で飲食店営業不可が判明。借主はやむなく喫茶店営業に切り替え。

### 〈事例4〉 マンション管理規約違反

区分所有建物



居室をエステサロン営業目的で賃借

↓  
管理組合より管理規約違反による店舗使用禁止通知が届いた。  
借主は退去。

媒介業者が「用途地域・都市計画区域・条例等」の調査を漏らしたことにより、当該規制によって借主が建物を目的使用できないのに賃貸借契約を締結してしまったという事例が見られます。

借主の建物の使用目的が、用途地域等の規制に抵触しないかは、媒介業者に求められる基本的な調査であり、また、区分所有建物における「専有部分の用途その他の利用の制限に関する管理規約の定め」、重要事項説明(宅建業法35条)の必要記載事項です。

しかし、各業界団体が提供する「事業用建物賃貸借の重要事項説明書」のひな形では、借主の建物の目的使用に制限がある場合に、「法令に基づく制限の概要」または「用途その他の利用の制限に関する事項」に、個別に当該制限の内容等を記載する書式となっている(売買の場合と異なり用途地域等の記載欄は設けられていない)ため、このような調査漏れがおきやすくなっているのではないかと考えられます。

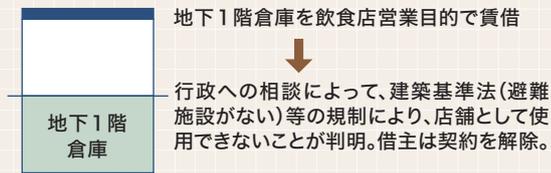
媒介業者は、用途地域等の基本的な調査については、重要事項説明書に記載の必要はなくても、借主の建物の目的使用が可能かの観点から、調査・確認をする必要があることに注意が必要です。

### ポイント

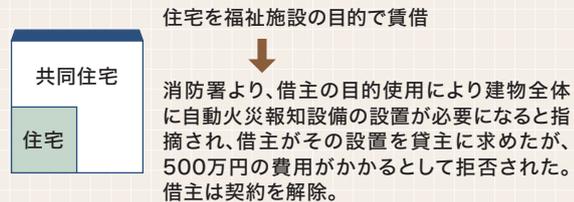
- 借主が建物を目的使用できるかについての、用途地域・都市計画区域・条例等の基本的な調査は、必ず行う必要があることに注意。

## 〈ケース2〉 建物に関する建築基準法・消防法等の規制により、借主が目的使用できなかった

### 〈事例5〉 建築基準法に違反



### 〈事例6〉 消防法に違反



倉庫を飲食店にするなど、建物の用途を変更して使用する場合に、契約後に、建物に関する建築基準法・消防法等の規制によって、借主の目的使用ができないことが判明したというのも珍しくないトラブルです。

契約締結前に、借主の目的使用と建物の合法性についての確認がされていないと、このようなトラブルになる可能性がありますので、媒介業者においては、借主に対して、契約前に、当該建物で借主の目的使用ができるか、建築士等の専門家による確認を行うようアドバイスをすることが重要です。

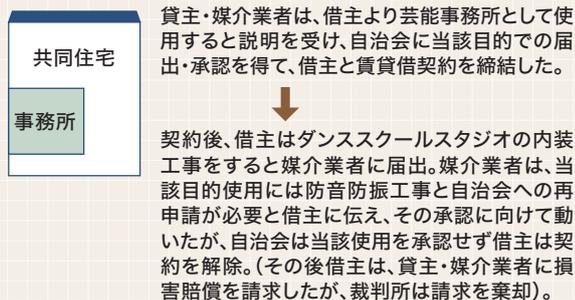
なお、検査済証が取得されていない建物の建築基準法87条の用途変更申請は、実務上困難なことから、建物の「検査済証の有無」は必ず確認をしておきましょう。

#### ポイント

- 建物の合法性の問題から、借主が建物を目的使用できない場合があるので、借主に契約前に専門家による確認を行うようアドバイスをする。
- 用途変更がある場合、建物の検査済証の有無は、必ず確認する。

## 〈ケース3〉 借主が使用目的を明確に媒介業者に伝えていなかったことから、契約後に目的使用できないトラブルに

### 〈事例7〉 芸能事務所として契約をしたが、後日ダンススクール目的であることが判明



なかには、「建物が借主の目的に問題なく使用できる」と考え、媒介業者・貸主に使用目的を明確に伝えない借主もいます。しかし、契約後に借主の目的使用ができないことがわかった場合、往々にして媒介業者・貸主は、借主から説明責任があったと主張されるトラブルに巻き込まれることがあります。

媒介業者においては、借主に対して、必ず詳しい使用目的の明示を求めるとともに、明示された目的以外については使用できないことがある旨も説明をしておきましょう(後日の証拠として、交渉経緯は営業記録に残しておきましょう)。

#### ポイント

- 借主には詳しい使用目的の明示を求める。
- 借主が明示していない使用目的は、建物使用ができないことがあることも説明しておく。



物件調査のノウハウ Vol.26

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編②～

# 売買重要事項の 調査説明ガイドラインの構築に向けて

売買契約締結時点においては規制されていなかったが、その後、規制の対象となった物質が混入されていた土地を購入した場合、その物質の混入は「瑕疵」に該当するのでしょうか。

今回は、大きな注目を集めた土壤汚染対策費用についての裁判例を基に、売買重要事項の調査説明について解説します。

## 令和2(2020)年の 宅建業法の改正

令和2年4月1日、宅建業法第35条(重要事項の説明等)、第37条(書面の交付)、第40条(担保責任についての特約の制限)が改正され、「当該宅地又は建物の瑕疵」という条文は、「当該宅地若しくは建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」という言葉に置き換えられました。

これにより、宅建業者のガイドラインの問題の複雑化に、さらに拍車がかかりましたが、民法改正に影響した平成22年6月1日の最高裁判例を見ると、この難解な条文は、とてもわかりやすくなります。

## 民法改正に重大な 影響を与えた 最高裁平成22.6.1判決

こんな事件がありました。

東京都が進めていた日暮里と舎人地区を結ぶ新交通システム日暮

里・舎人線(仮称)の開設に不可欠な用地の所有者(A)に対して、代替地を提供するため、足立区土地開発公社は、平成3年、主にフッ素機能商品の製作・販売を業とする株式会社(B)から土地(本件土地)を代金約23億円で買い付け、契約を締結しました。

そのころ、西宮市北部地域と隣接する宝塚市では、古くから六甲山系からの河川の水に含まれる高濃度のフッ素による斑状歯<sup>はんじょうし</sup>被害の危険性が指摘されていました。六甲山系の川水を飲料水として常用する宝塚市には、斑状歯を表す『ハクサリ』という地名があるほど、フッ素は社会問題となりました(平成5年12月17日、最高裁)。平成15年には、土壤汚染対策法が改正施行され、フッ素及びその化合物が特定有害物質と定められました。

一方、足立区土地開発公社は改めて土壤汚染調査を行ったところ、本件土地の土壤が、都条例で定められた土壤汚染処理基準をはるかに超えてフッ素等の有害物質で汚染さ

れていることが明らかになりました。本件土地を提供されたAが代替地として受理することを拒んだため、足立区土地開発公社は本件土地を公園用地とするべく、都条例により、汚染拡散防止措置をとることになり、平成17年、本件土地の土壤汚染対策工事を代金約4億6,000万円で行いました。

足立区土地開発公社は、売主であるBに対して、瑕疵担保による損害賠償請求を求めました。

## 最高裁の判断

しかし、最高裁は、次のように判決しました。

「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を<sup>しんしやく</sup>斟酌して判断すべきところ、前記事実関係によれば、本件売買契約締結当時、取引観念上、フッ素が土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは

認識されておらず、買主・足立区土地開発公社の担当者もそのような認識を有していなかったのであり、フッ素が、それが土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるなどの有害物質として、法令に基づく規制の対象となったのは、本件売買契約締結後であったというのである。本件売買契約締結当時の取引観念上、それが土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったフッ素について、本件売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壌に含まれていないことが予定されていたものとみることはできず、本件土地の土壌に溶出量基準値及び含有量基準値のいずれをも超えるフッ素が含まれていたとしても、そのことは、民法570条にいう瑕疵には当たらないというべきである」(平成22年6月1日最高裁判長・堀籠幸男)。

### 売買契約締結当時の「主観的な取引観念」を考慮し瑕疵の有無を判断

この判決は、「目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべき」として、当事者の売買契約締結当時の「主観的な取引観念」を考慮して、瑕疵の有無を判断したことで大きな注目を集めました。

これにより、不動産の売買契約書には、取引当事者の取引観念である「契約の趣旨」や「購入動機」などを、「契約の内容」として特約にして明記

することが、不動産トラブルを回避するために重要であるということがはっきりしたわけです。

### ポイント1

#### 〈本事例の経過〉

- 平成3年、足立区土地開発公社が株式会社(B)から約23億円で土地(本件土地)を購入
- 平成15年、土壌汚染対策法でフッ素が汚染原因物質の規制対象となる
- 本件土地を再調査した結果、基準をはるかに超えるフッ素等の有害物質が検出
- 本件土地を代替地として提供されたAが受け取りを拒否
- 平成17年、足立区土地開発公社が本件土地の土壌汚染対策工事を代金約4億6,000万円で行う
- 足立区土地開発公社が、売主(B)に対して瑕疵担保による損害賠償請求を求める

### ポイント2

「売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべき。法令に基づく規制の対象となったのは、本件売買契約締結後であった。土地の土壌に溶出量基準値及び含有量基準値のいずれをも超えるフッ素が含まれていたとしても、そのことは、民法570条にいう瑕疵には当たらない」(H22.6.1最高裁)

#### 〈計量証明書〉

**土壌汚染検査報告書**

平成 年 月 日

株式会社  
御中

株式会社 東京地価分析センター

**計量証明書**

計測項目	計測結果	計測方法
鉛	不検出	規格K0105 5.2
銅	不検出	規格K0105 5.2
六価クロム	不検出	規格K0105 5.2
亜鉛	不検出	規格K0105 5.2
鉄	不検出	規格K0105 5.2
マンガン	不検出	規格K0105 5.2
硝酸態窒素	不検出	規格K0105 5.2
アンモニウム態窒素	不検出	規格K0105 5.2
PCB	不検出	規格K0105 5.2
ジクロロメタン	不検出	規格K0105 5.2
四塩化炭素	不検出	規格K0105 5.2
1,1,1-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
1,1,2-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
1,1,1-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
1,1,2-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
1,1,2-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
ジクロロメタン	不検出	規格K0105 5.2
四塩化炭素	不検出	規格K0105 5.2
シメタン	不検出	規格K0105 5.2
テトラヒドロカンチレン	不検出	規格K0105 5.2
ベンゼン	不検出	規格K0105 5.2
ホルムアルデヒド	不検出	規格K0105 5.2
メタン	不検出	規格K0105 5.2
臭素	不検出	規格K0105 5.2
揮発性有機化合物	不検出	規格K0105 5.2
鉛	不検出	規格K0105 5.2
銅	不検出	規格K0105 5.2
六価クロム	不検出	規格K0105 5.2
亜鉛	不検出	規格K0105 5.2
鉄	不検出	規格K0105 5.2
マンガン	不検出	規格K0105 5.2
硝酸態窒素	不検出	規格K0105 5.2
アンモニウム態窒素	不検出	規格K0105 5.2
PCB	不検出	規格K0105 5.2
ジクロロメタン	不検出	規格K0105 5.2
四塩化炭素	不検出	規格K0105 5.2
1,1,1-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
1,1,2-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
1,1,2-トリフルオロエタン	不検出	規格K0105 5.2
ジクロロメタン	不検出	規格K0105 5.2
四塩化炭素	不検出	規格K0105 5.2
シメタン	不検出	規格K0105 5.2
テトラヒドロカンチレン	不検出	規格K0105 5.2
ベンゼン	不検出	規格K0105 5.2
ホルムアルデヒド	不検出	規格K0105 5.2
メタン	不検出	規格K0105 5.2
臭素	不検出	規格K0105 5.2
揮発性有機化合物	不検出	規格K0105 5.2

※不検出とは、定数未満を示す。 計測採取 弊社



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に社名変更。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『不動産物件調査入門 実務編』『不動産物件調査入門 取引直前編』(ともに住宅新報出版)など。

# 新機能満載！ ラビーネット のご紹介



契約書類  
作成時間の短縮に  
役立ちます！

# ラビーネット契約書類作成システム 敷地と道路の関係図が 大幅にバージョンアップ、 使いやすく便利に!!

ラビーネット契約書類作成システムの敷地と道路の関係図の作成項目がバージョンアップし、使いやすく便利になりました。

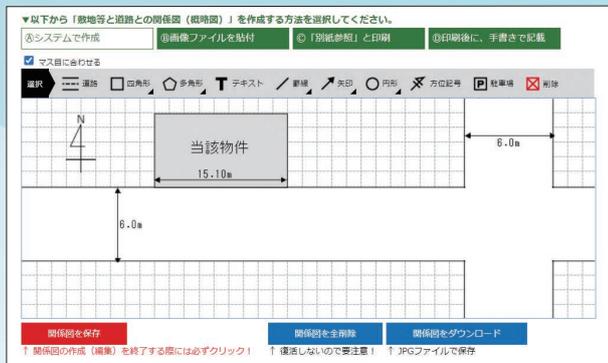
敷地等と道路との関係図（概略図）  その他 (  )

▼以下から「敷地等と道路との関係図（概略図）」を作成する方法を選択してください。

- システムで作成
  画像ファイルを貼付
  「別紙参照」と印刷
  印刷後に、手書きで記載

## A システムで作成

作図システムが新しくなり、記載が簡単になりました。  
※作図完了後、必ず「関係図を保存」をクリックしてください



## B 画像ファイルを貼付

画像ファイルを貼付とした場合、これまで、空白の作図欄が表示されてしまっていたが、本バージョンアップで、空白の作図欄の表示が消え、きれいな形で画像ファイルが挿入できるようになりました。



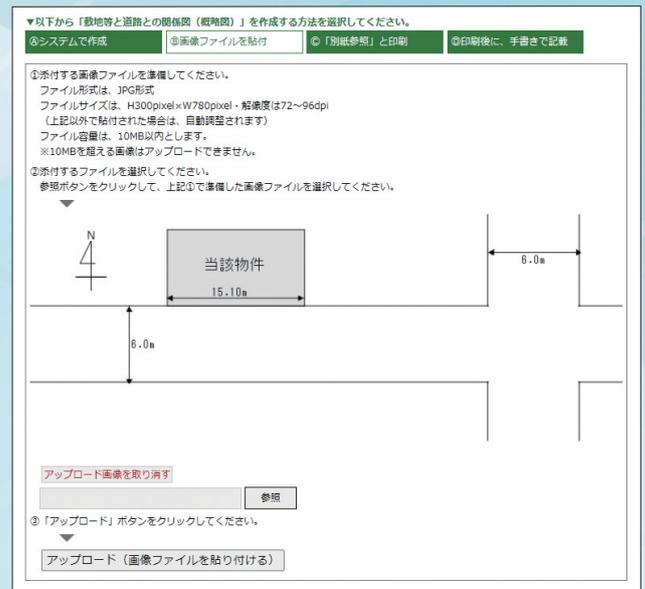
## C 「別紙参照」と印刷

別紙参照の場合、作図欄に別紙参照と記入がされます。



## D 印刷後に手書きで記載

印刷後に手書きで記載を選択した場合、方眼用紙が印刷されます。



# 賃貸管理業法の業者登録制度が6月からスタート！

いよいよ始まる「賃貸住宅管理業者に係る登録制度」、  
その概要と業務管理者の要件や登録についてご紹介します。

## 1. 登録制度の概要と目的

令和2年6月に成立した「賃貸管理の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸管理法)」に基づく「賃貸住宅管理業者に係る登録制度」が、この6月からスタートします。これは管理業務の適正化を図るために制定された登録制度で、下記4項目が義務付けられます。

- (1) 賃貸管理業者は「業務管理者」を事務所ごとに1名以上配置し、国土交通大臣に登録すること
- (2) 書面を交付しての重要事項説明
- (3) 金銭の分別管理
- (4) オーナーへの定期報告

対象となるのは“賃貸住宅の維持保全業務”と“家賃その他の金銭管理業務”の両方を行う<sup>※1</sup>管理戸数200戸以上の業者で、令和4年6月までに登録を済ませることが必要です。

※1 維持保全業務を行わず、家賃の集金や契約更新などだけを行っている場合は、賃貸管理業に当たらないため、登録の必要はありません。

## 2. 業務管理者の要件

業務管理者になるには、所有する資格等によって①業務管理者移行講習(以下、移行講習) ②賃貸住宅管理業務管理者講習(以下、業務管理者講習) ③登録試験の3つの方法があり(図1)、①②については、国土交通大臣指定の講習がすでに始まっています(図2)。

登録制度開始前から賃貸管理業を営む業者は、令和4年6月までは「みなし業者」となり、未登録でも営業ができますが、法施行後は、未登録でも法律の規制を受ける点に留意しましょう。みなし業者の場合、営業所・事務所の代表者などが業務管理者とみなされます。

この制度の義務化をチャンスととらえ、適切に対応していきましょう。

図1 業務管理者の要件

業務管理者が備えるべき要件は、以下のいずれかに該当する者であることとする。

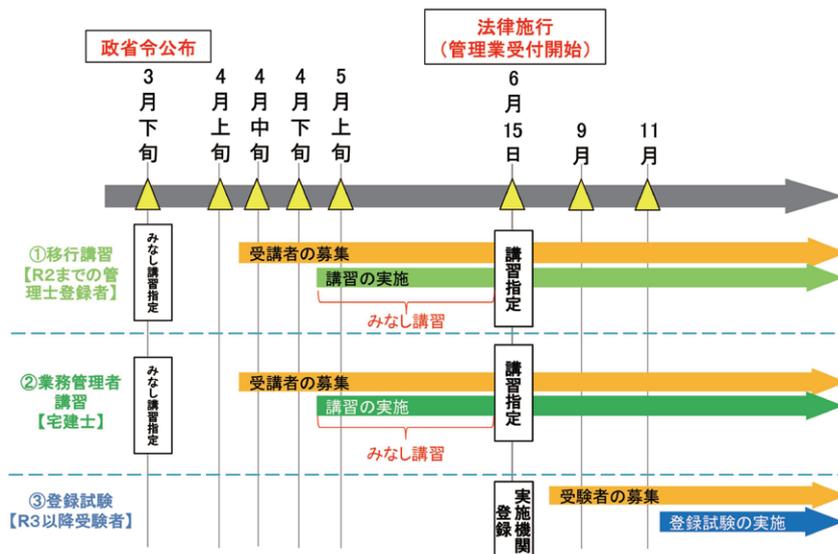
- ① 令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月(移行期間終了)までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に、新法の知識についての講習(移行講習)を受講した者については、管理業務に関する2年以上の実務経験 + 登録試験に合格した者とみなす
- ② 管理業務に関する2年以上の実務経験(※2) + 宅建士 + 業務管理者講習(※3)を修了した者
- ③ 管理業務に関する2年以上の実務経験(※2) + 登録試験に合格した者

※2 管理業務の実務経験については、別途実務講習の修了をもって代えることも可。

※3 (一社)全国不動産協会にて講習を実施します。

申込・詳細はこちら <https://gyoumukannrisha.zennichi.or.jp>

図2 業務管理者の試験・講習のスケジュールイメージ



●業務管理者の要件については、登録試験・業務管理者講習の実施状況その他新法の施行・運用の状況を踏まえ、見直しを検討する。

出典：国土交通省「賃貸住宅管理業に関する主な論点のとりまとめ」より作成

ごふうじゅう

# 「五風十雨」の時

独立行政法人住宅金融支援機構理事長  
前 全日特別顧問・全日みらい研究所所長  
元 国土交通事務次官

## 毛利 信二



全日会員の皆さん、こんにちは。2年間務めた特別顧問を3月末で退き、4月から新たに独立行政法人住宅金融支援機構理事長を拝命致しました。全日を去るに当たり、ここに感謝と、不動産業への私の思いを記し、未来を皆様に託したいと思います。

40年間の役人生活で住宅行政や不動産業に関わる機会が多かった私には、いわば、この国の不動産業の歴史を行政サイドから見えてきた者という自負がありました。

しかし、特別顧問として過ごす2年の間に、熟知しているはずの不動産市場は全く違う姿を見せてくれました。一昨年、全日の総力を挙げて実現した低未利用地の利用促進を図る100万円定額控除制度の復活。私は担当局長の頃、全取引の3/4超が500万円以上だから取引促進の効果は限定的だと考えていましたが、会員の声を伺う内に、逆にかつての定額控除の廃止こそ取引の阻害要因ではないかと、認識が180度変わりました。100万円控除制度は必ずや「ナッジ」として取引を誘因するに違いないと確信したからこそ、自信を持って税調幹部にも説明することができたと思います。

また、全日みらい研究所長の初仕事となった「全日空家対策大全」の策定を通じて、空き家の市場取引を促すことには一定の公益性があるという新たな発見もできました。このことは、近い将来、空き家取引に関わる会員への直接的な支援の創設につなげていけるかもしれません。

「情報の非対称性」、それが私の認識と市場の間にも存在していたわけですが、もともとは不動産市場の不透明さの代名詞のように用いられます。しかし、同時にそれはプロである不動産事業者の存在価値でもあります。正しく情報を伝える努力を惜しまないことこそ信頼

と活性化につながる、この基本中の基本を皆さんにも忘れてほしくないと思います。

さて、この国の不動産業はこれからどこに行くのでしょうか。消費者ニーズが益々多様化する中で、それに応えて変化・発展していかなければなりません。たとえ人口が減少しても、不動産業は衰退産業では決してありません。「負動産」と揶揄されることはあっても、これは問題提起、警鐘にすぎません。でも、変化・発展を恐れては時代に取り残されてしまうでしょう。

国は、これからの不動産業のあり方をビジョンの中で示しました。皆さんに期待されているのは、金融、建築、福祉、物流などの他業種との連携によるトータルサービスの提供者となること、そして新技術を駆使してサービスの高度化を進め、人材確保のため業界の魅力向上を図り、信頼産業としての地位を一層堅固にすることです。

しかし、もう一つ大事な基本があると私は思います。大手と違い、会員一人一人が変化に適確に対応するには限界がある、新技術も安くはない、そこで力を発揮するのが横の連携です。TRAのような互助組織もその一つでしょう、規模の利益・集積の経済といいますが、それを強固にして、皆さんの強みを一層磨いていただきたいということです。

コロナ災禍により地域経済は深刻な打撃を受けています。しかし、強靭性と秩序ある行動をとれる国民性はこの国の宝です。いずれわが国はいち早く立ち直り、「五風十雨」の時至らば、世界にその真の強靭さを示し続ける国であると私は信じます。

全日は今年創立70周年を迎えます。これからも、全日会員の皆さんが、地域社会で町医者のように大切な役割を果たしていられることを期待しています。

## 日本土地家屋調査士会連合会と事業提携基本協定を締結

令和3年3月29日(月)、全日会館において、本協会の原嶋理事長と日本土地家屋調査士会連合会の國吉会長が出席し、「事業提携基本協定」が締結されました。

提携の主な内容は、①国民を対象とする講演会等の開催、協力 ②双方が開催する講演会等に対する講師の相互派遣 ③情報提供・情報交換会の開催 ④不動産取引における安全性担保 ⑤不動産に関する権利の明確化の寄与 ⑥国民生活の安定と向上です。

締結式では、原嶋理事長から「土地・建物の表示登記の専門家である日本土地家屋調査士会連合会の皆様とは、宅建業者としても従前より親交がございますが、この協定締結という機会をいただいたことで、今後より一層の連携を図ってまいりたいと存じます」と挨拶がありました。

続いて國吉会長が「日本土地家屋調査士が70周年を迎

えた昨年8月、土地家屋調査士法が一部改正されて第一条が目的規定から使命規定となりました。さらに土地基本法も変わり、登記手続や権利関係を明確にする責務があるこ

と等が明らかにされました。そのような中で、お互いが積極的に協力体制をとっていくことが、国民の皆様にもメリットになると思っております」と挨拶され、滞りなく協定書が締結されました。



左:全日本不動産協会 原嶋理事長  
右:日本土地家屋調査士会連合会 國吉会長

## 地方本部の動き

Activity Condition

### 神奈川県

REPORT

### 令和2年度 第3回流通研修を実施

神奈川県本部では、令和2年12月8日(火)県本部研修室において、第3回流通研修を開催しました。「売買契約書の全条項解説」をテーマに、株式会社市ヶ谷鑑定事務所 不動産鑑定士 百田智之氏に講演いただきました。

本研修は県本部研修室において開催したほか、オンラインによる開催により、多くの会員の皆様にご出席いただきました。



百田智之氏



研修の様子

### 愛知県

REPORT

### 不動産業開業支援セミナーを開催

令和2年12月11日(金)、ウイंकあいちにて、不動産業開業支援セミナーを開催しました。前日までに25名の参加申込みがあり、当日は18名の方に参加いただきました。

セミナーは協会の紹介にはじまり、具体的な開業手続きの説明や開業体験談などを行い、終了後には個別の相談会が開かれました。開業を真剣に考えている方も見え、意識の高さが伝わりました。



個別相談会

# Initiate Member

# 新入会員名簿

[令和3年3月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	合同会社 アールアンドエム
	千歳市	有限会社 エコファインエンジニアリング
	札幌市	株式会社 クローバー
	札幌市	株式会社 シロクマエステート
	札幌市	株式会社 ファースト
	札幌市	株式会社 ライオン総研
	札幌市	株式会社 Luck
	札幌市	株式会社 令和ホーム
岩手県	九戸郡	野中熱宅地建物取引士・空き家相談士事務所
	盛岡市	丸乃タイル 株式会社
福島県	いわき市	有限会社 クリーンテック福島
	福島市	ココシェノン不動産 株式会社
栃木県	大田原市	株式会社 あいる
	日光市	合同会社 湯治屋
埼玉県	小山市	株式会社 トライエブリシング
	さいたま市	株式会社 イイダハウス
	春日部市	エステートワーク 合同会社
	川口市	えびす家 株式会社
	東松山市	株式会社 おひさまハウス
	羽生市	成和商事
	草加市	フォレスト不動産 合同会社
	東松山市	ほろうち設計室
	新座市	明治住建 株式会社
	越谷市	株式会社 ライズエステート
千葉県	千葉市	株式会社 KSリアルエステート
	千葉市	株式会社 シー・エス・リアルエステート
	船橋市	FLAT HOME 株式会社
	東金市	株式会社 ゆりエステート
東京都	東久留米市	アークエステート
	中野区	株式会社 Rハウジング
	西東京市	合同会社 アイウェル
	千代田区	AoYama 株式会社
	墨田区	アスンアランド 株式会社
	千代田区	株式会社 アストロステージ
	杉並区	AZEE 株式会社
	国分寺市	アセットリンクス 株式会社
	渋谷区	一心エステート 株式会社
	台東区	株式会社 インリパティ
	港区	Varieta 株式会社
	千代田区	株式会社 エース・ネット
	豊島区	株式会社 Auplus
	中央区	株式会社 エスタリード
	千代田区	エヌアンドケー 株式会社
	墨田区	株式会社 NCKプロパティ
	大田区	株式会社 MT Produce
	港区	MBC ASSET 株式会社
	港区	株式会社 HERM
	羽村市	有限会社 沖商事
	台東区	開発エンジニアリング 株式会社
	杉並区	キャピタルコム 株式会社
	港区	Canvas Group 株式会社
	港区	合同会社 グランドリンク
	新宿区	株式会社 グレント
	墨田区	ケイアールエステート 合同会社
	渋谷区	SUNKASE 株式会社
	豊島区	CSL 株式会社
	練馬区	株式会社 Shakuji不動産
	江東区	株式会社 job's builder
港区	株式会社 JOBPLANNER	
渋谷区	信義房屋マネジメント 株式会社	

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	板橋区	星海不動産 株式会社
	葛飾区	株式会社 誠和電設
	八王子市	株式会社 SEVE
	品川区	株式会社 松明
	目黒区	タイム 株式会社
	立川市	株式会社 タツビ
	世田谷区	株式会社 チノテクニカルサービス
	中央区	株式会社 テンポイント
	渋谷区	トラストレージ 株式会社
	江戸川区	株式会社 ねこのひげHOLMES
	新宿区	合同会社 Nowhere
	新宿区	ハインスリアルティ 株式会社
	渋谷区	株式会社 House Toge
	港区	Hanacreek Development 合同会社
	豊島区	株式会社 i7バフヒューマンソリューションズ
	渋谷区	株式会社 BANDE PLUS
	港区	株式会社 米寿不動産
	品川区	ベルスタート 株式会社
	港区	株式会社 みらいプロ
	新宿区	株式会社 八鴻
品川区	株式会社 ライディングアップ	
世田谷区	株式会社 リアコネクト	
渋谷区	株式会社 リアルエステートホームズ	
港区	株式会社 リードトップ	
新宿区	Link 株式会社	
中野区	株式会社 Layout	
調布市	株式会社 レジエス	
中央区	株式会社 ロータスアセットパートナーズ	
神奈川県	横浜市	上田 弘樹
	横浜市	株式会社 ウルセロ
大和市	永寿デザイン 株式会社	
相模原市	カートン光学 株式会社	
横浜市	株式会社 グーン	
横浜市	株式会社 コーラル	
相模原市	ReMOA 株式会社	
新潟県	三条市	株式会社 iaトキワ
	新発田市	株式会社 EKハウス
	新潟市	株式会社 M-PLAN
	上越市	株式会社 SOUGOU
上越市	株式会社 ユナイテッドスタジオパートナーズ	
山梨県	甲府市	株式会社 iworks
長野県	松本市	株式会社 サポート
岐阜県	可児市	ジナムス 株式会社
	岐阜市	有限会社 ユーシー・コンサルタント
静岡県	御殿場市	株式会社 アイマチ
	富士市	株式会社 MTC
	伊豆市	函南不動産
	静岡市	城山不動産
愛知県	刈谷市	株式会社 あいち不動産&相続
	名古屋市長久保	永仁不動産 株式会社
	名古屋市長久保	株式会社 A・プランニング
	西尾市	エビス企画
	名古屋市	株式会社 キョクエイ・リアルエステート
	名古屋市	株式会社 kujin
	名古屋市	株式会社 幸積
	名古屋市	章栄環境グループ 株式会社
	名古屋市	中嶋商事 株式会社
	名古屋市	株式会社 悠久ホールディングス
名古屋市	株式会社 ワン・ステップ・ホーム	
京都府	京都市	株式会社 Key+Home
	京都市	株式会社 クラストホーム

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	京都市	株式会社 TSURUGI
	京都市	合同会社 不動産管理
大阪府	大阪市	株式会社 アセットルーム
	枚方市	株式会社 アトラスホーム
	大阪市	株式会社 ウエアホーム
	大阪市	AIA 株式会社
	大阪市	株式会社 金澤商事
	大阪市	株式会社 QUEST
	吹田市	株式会社 グッドプラス
	大阪市	株式会社 K&Y
	摂津市	株式会社 ケイエムプランニング
	大阪市	株式会社 K'Sコーポレーション
	高槻市	K'sコンサルティング 株式会社
	大阪市	株式会社 K.H Estate
	堺市	コーライフ三国ヶ丘店
	大阪市	株式会社 ジェットシティーズ
	東大阪市	有限会社 スキル
	大阪市	大成 株式会社
	大阪市	ダイバーシティー 株式会社
	大阪市	株式会社 宅都ホールディングス
	東大阪市	株式会社 トットモロランド
	大阪市	株式会社 TRUST ESTATE
大阪市	ネットオンネット西日本 株式会社	
大阪市	合同会社 バームエステートジャパン	
守口市	株式会社 ビッグエイトハウス	
豊中市	株式会社 ファインクオリティ	
大阪市	株式会社 ファミールホールディングス	
大阪市	株式会社 ファミリーホーム	
箕面市	株式会社 福祉サポートホーム	
大阪市	株式会社 Future	
大阪市	ミライズ 株式会社	
大阪市	株式会社 明商	
和泉市	リングホーム 株式会社	
池田市	株式会社 ワンシーコンサルタント	
兵庫県	神戸市	株式会社 M's Life Innovation
	神戸市	おかはな不動産
	神戸市	株式会社 チェリッシュ
和歌山県	和歌山市	株式会社 カリフ産業
	岩出市	株式会社 LANDOOR
島根県	松江市	アステールビジネスコンサルタント 株式会社
岡山県	岡山市	株式会社 三協クワイエット
	岡山市	株式会社 ニックス
山口県	山陽小野田市	リリット
香川県	丸亀市	ホームルーム
	松山市	アドイン不動産
	松山市	エステートプランニング 株式会社
	東温市	宅建LABO
	伊予郡	未来工房
松山市	みらい不動産	
福岡県	福岡市	株式会社 家づくりLAGOM
	福岡市	エイチキューブ 株式会社
	福岡市	株式会社 dot.
福岡市	株式会社 凜	
大分県	大分市	シーシーアイ 株式会社
	豊後大野市	株式会社 豊後不動産
沖縄県	那覇市	株式会社 オキスマ
	宜野湾市	株式会社 COCOROHOME
	名護市	合同会社 KOU
	沖縄市	不動産売却サポート窓口
那覇市	株式会社 ポートリアルエステイト	



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。

## 国交省 消費者の省エネ意識を向上 「目安光熱費」22年4月導入へ

国土交通省は3月15日、「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会」(座長・田辺新一早稲田大学教授)の第3回会合を開き、ポータルサイト等における住宅省エネ性能の“光熱費換算表示”を、「目安光熱費」の名称で22年度から本格運用を目指すことと決めた。

今回の会合では、これまでの議論を集約した「取りまとめ」の案を提示。20年9月に公表した素案を基に検討を進め、同省告示の改正による新制度の枠組みを示した。

ポータルサイトにおける光熱費換算表示は、政府の注力するカーボンニュートラルの実現の政策目標達成へ向け、消費者の省エネ意識の向上などを図る目的で新たに導入する仕組み。住まい探しの際に多く利用されているポータルサイトにおいて、掲載物件の省エネ性能を一般にもわかりやすく金額で表示することで、省エネ性能の高い住宅の選択を促す狙いがある。掲載については義務化せず、任意制度にとどめた。

掲載時の名称については、小売事業者表示制度の「目安電気料金」と合わせ、「目安光熱費」とすることとした。当面は新築住宅を対象とし、既存住宅については今

後検討していく方針だ。

サイト上に「目安光熱費」を掲載する基準としては、原則として「年額表示」「多段階表記と併記し、専用の入力項目を設ける」「解説ページの設置」などを求める。掲載ページ上の具体的な表示位置などについては、一律の基準は設けない。

表記する光熱費は、設計一次エネルギー消費量や燃料単価などを基に、同省がウェブで提供する計算プログラムを用いて算出。併せて“星マーク”を用いた多段階ラベル表記も設定し、わかりやすい表示による効果的な省エネ誘導を図る。

ただし、消費者がサイト上に表示された金額を実際の光熱費だと誤認しないよう、注記などによる配慮を求める。名称に「目安」を含めたことも、誤認の防止が理由の一つだ。同取りまとめ案では、「目安光熱費」の理解と周知を図るため、消費者向けリーフレットの作成などを行うこととしている。

今後同省は、9月までに告示の「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」を改正し、「目安光熱費」の本格運用を目指す。分譲マンションと戸建て住宅については22年4月ごろ、賃貸住宅については同年10月ごろの導入を見込んでいる。

(『住宅新報』2021年3月23日号より抜粋・編集)

## STAFF LIST

### ● 広報委員会

横山鷹史、中野楠雄、松井皇一、石原孝治、竹林香代、後藤義慶、正田雅史

### ● 発行人

原嶋和利

### ● 編集

公益社団法人 全日本不動産協会  
公益社団法人 不動産保証協会  
広報委員会

### ● 制作

株式会社住宅新報

### ● 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5月号  
令和3年5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(全代会館)  
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(全代会館)  
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**  
最近施行された法令だけでなく、これから施行される法令にも先取りしてお知らせします。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。
- 不動産調査の手引き**  
不動産調査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! ▶

