

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

3

MARCH
2022

[巻頭特集1]

2022年の不動産市況の見通し

[特集2]

「夢のまちづくり構想」が奏功し
村はいつしか
“住み続けたいまち”に
～愛知県長久手市～

[法律相談]

個人情報
漏えいさせた場合の取扱い

[不動産トラブル事例と対処法]

買主が売主の担保責任
免責特約によるリスク分担を
理解していないこと
によるトラブル

[物件調査のノウハウ]

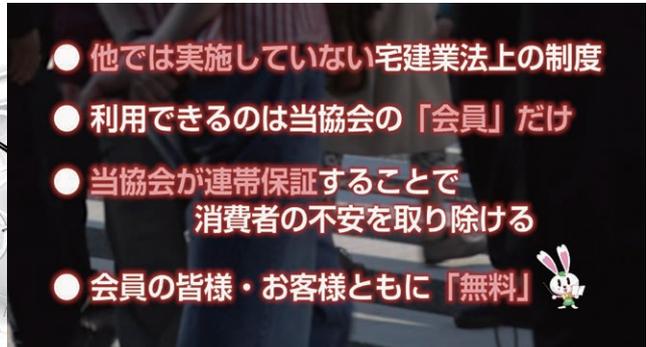
添付書類の説明の仕方の
ポイントとは?



保証のお知らせ

一般保証制度の動画公開のご案内

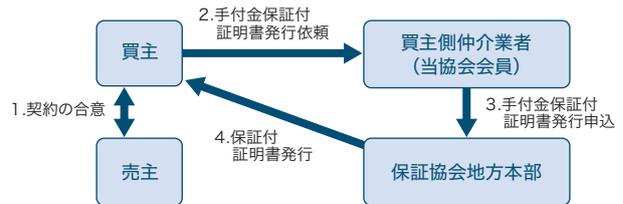
このたび、会員向けに、一般保証制度のことがよくわかる動画を制作しました。ホームページ(会員専用ページ)内にて公開しておりますので、ぜひご覧ください。



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3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	7社	7件	50,506,760円
認証	5社	5件	9,455,292円
保留			
否決	2社	2件	
未審議			
令和3年度認証累計	30社	32件	91,582,126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
モンシロチョウ

春になると野原やキャベツ畑をひらひらと舞う白いチョウ。幼虫は食欲旺盛で成長速度が早く、1日で体を2倍の大きさにすることも。成虫はオスとメスで羽の色が異なり、紫外線を吸収するオスは黒っぽく、反射するメスは白っぽく見えるというが、ヒトの目にはほとんど区別がつかない。モンシロチョウ同士は紫外線の色で見分けている。

02 保証のお知らせ

特集 1

04 2022年の不動産市況の見通し

特集 2

08 「夢のまちづくり構想」が奏功し
村はいつしか“住み続けたいまち”に
～愛知県長久手市～

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 個人情報情報を漏えいさせた場合の取扱い
弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 有益費の償還と賃貸建物の火災による減失
弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 相続した不動産を譲渡した場合の
取得費の特例
公認会計士・税理士 野田 優子

<賃貸管理ビジネス>

18 共用部分改善アイデアで長期間入居を叶える
みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

<労務相談>

20 副業・兼業への企業対応
特定社会保険労務士 野田 好伸

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

22 権利関係 民法(相隣関係・共有)
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>

24 買主が売主の担保責任免責特約による
リスク分担を理解していないことによるトラブル
不動産適正取引推進機構 中戸 康文

<物件調査のノウハウ>

26 添付書類の説明の仕方のポイントとは?
不動産コンサルタント 津村 重行

その他

28 新入会員名簿

29 協会からのお知らせ

30 地方本部の動き

2022年の不動産市況の見通し

日本経済の本格的な回復を待たずして2021年が過ぎていきました。2年目を迎えたコロナ禍が景気の足を引っ張る要因であったことはいうまでもありません。加えて、2020年後半以降の景気を牽引してきた製造業のつまずきも、景気回復の息切れ感につながりました。こうした経済情勢の中、2021年の不動産市場は弱さと底堅さが入り交じるような姿をみせました。はたして、2022年の市場は明るさを取り戻すことができるのでしょうか。

一般財団法人日本不動産研究所 **吉野 薫**

一般財団法人日本不動産研究所にて国内外のマクロ経済と不動産市場に関する調査を担当するとともに、大妻女子大学非常勤講師、国際基督教大学非常勤講師を兼務。東京大学空間情報科学研究センター協力研究員、麗澤大学都市不動産科学研究センター研究員として研究活動にも従事している。



2年目のコロナ禍となった 2021年の不動産市場

コロナ禍の収束に時間を要する間、対面型サービス産業の回復が立ち後れ、その受け皿となる商業施設や飲食店舗の苦しい状況が継続しました。これに加えて想定外の弱さを見せたのがオフィス賃貸市場です。主要都市におけるオフィス空室率は2021年を通じて明確に上昇しました。多くの都市で賃料が下落している様子も観察されます。日本不動産研究所の「全国賃料統計」によると、2021年9月末までの1年間でオフィス賃料が上昇した都市の数は前年より

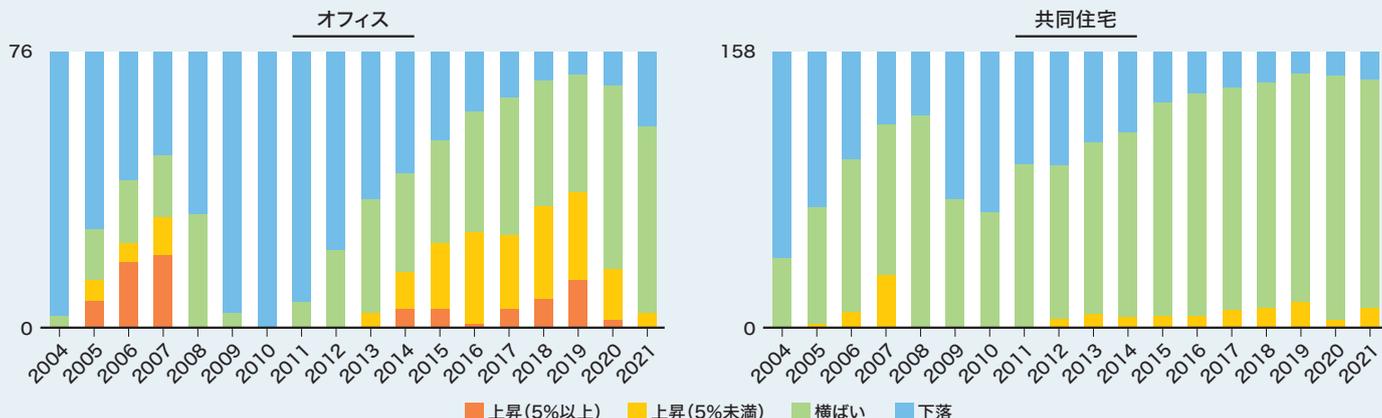
減少し、下落した都市の数が増加しました。そしてこれはコロナ禍以降も大きな変動がみられない共同住宅賃料の動向と対照的です(図1)。

その一方、不動産市場の底堅さという点においては地価が下げ止まりに向かっていることを指摘したいと思います。日本不動産研究所の「市街地価格指数」で地価の動向を振り返ると(図2)、商業地については2020年9月末までの半年間の変動率が大きくマイナスに振れ、その後マイナス幅は徐々に縮小しています。住宅地については直近の調査で早くも下げ止まりを示しました。工業地に至っては物流施設の需要を背景とし

て、地価の上昇率がコロナ禍以前をむしろ上回っています。新型コロナウイルス感染症が拡大した当初は、先行きの不透明性が強かったことから地価も大きく押し下げられたのですが、その後は曲がりなりにも感染症が経済活動に与える影響が明確になり、それにつれて狼狽売りの地価下落は解消されたと解釈できます。

実際、不動産投資市場における投資家の物件取得意欲は再び強化しています。「不動産投資家調査®」によれば、今後1年間で「新規投資を積極的に行う」と考える投資家の割合は高水準を保っています。それに加えて、足下では

図1 オフィス賃料および共同住宅賃料の騰落都市数の推移



注: 各年9月末までの1年間の騰落。 出所: 日本不動産研究所「全国賃料統計」

図2 全国の地価の半年間変動率の推移



図3 東京および名古屋における主要アセットの期待利回りの推移

地域	オフィス (Aクラス)	賃貸住宅 (ワンルーム)	賃貸住宅 (ファミリー)	都心型 高級専門店	物流施設 (マルチテナント)	ホテル (宿泊特化型)
	丸の内、大手町	城南	城南	銀座	江東	名古屋港
東京	2020/4: 3.5	2020/4: 4.2	2020/4: 4.3	2020/4: 3.4	2020/4: 4.5	2020/4: 4.5
東京	2020/10: 3.5	2020/10: 4.2	2020/10: 4.3	2020/10: 3.5	2020/10: 4.3	2020/10: 4.6
東京	2021/4: 3.5	2021/4: 4.2	2021/4: 4.3	2021/4: 3.5	2021/4: 4.2	2021/4: 4.6
東京	2021/10: 3.4	2021/10: 4.0	2021/10: 4.2	2021/10: 3.5	2021/10: 4.1	2021/10: 4.6
名古屋	2020/4: 4.8	2020/4: 5.0	2020/4: 5.2	2020/4: 5.0	2020/4: 5.0	2020/4: 5.3
名古屋	2020/10: 4.8	2020/10: 5.0	2020/10: 5.2	2020/10: 5.0	2020/10: 5.0	2020/10: 5.3
名古屋	2021/4: 4.8	2021/4: 5.0	2021/4: 5.0	2021/4: 5.0	2021/4: 4.8	2021/4: 5.4
名古屋	2021/10: 4.6	2021/10: 4.8	2021/10: 5.0	2021/10: 4.9	2021/10: 4.7	2021/10: 5.3

注：青字は前回調査比上昇、赤字は前回調査比下落を示す。
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」

期待利回りの低下が観察されます。ここで「期待利回りの低下」とは、投資家が不動産投資に対して要求する基準が緩和することを示しており、すなわち投資家の姿勢が前向きになったものと読み替えることができます。一例として、図3には東京および名古屋における主要アセットの期待利回りの推移を示しました。コロナ禍による期待利回りの上昇は既に一巡し、足下では横ばいないし下落を示すアセットが多くなっています。とりわけ、前記のとおり賃貸市場に弱さがみられたオフィスや、コロナ禍の影響を直接的に受けている都心型商業施設やホテルなどにおいても期待利回りの低下がみられたことが印象的です。コロナ禍が終息して不動産市場が正常化するこ

とを見越した上で、不動産投資機会を見出そうとする投資家の積極性がここに表れています。

オフィス賃貸市場を取り巻く不透明感

コロナ禍の当初は、オフィス賃貸市場に対する悪影響は比較的軽微であるとみられていました。しかしふたを開けてみれば、2021年を通じてオフィス賃貸市場が想定外の弱さをみせたことは前述のとおりです。これまでの経験則として、景気が悪化して企業が業容拡大の意欲を失うと、企業がオフィスを拡張する動機も減退し、主要都市におけるオフィス空室率が上昇する、という関係性が知られています。しかし2021年のオ

フィス空室率の上昇ペースは、そうした経験則では説明できないほどの速さでした。そこには、コロナ禍以降の平時の働き方としてリモートワークが定着することを見越した企業によるオフィス床の再編・合理化の動きがあったものと推測できます。通常、企業がオフィスの移転を実現するためには年単位の時間を要します。今後もそうしたオフィス床の再編・合理化ニーズが一層顕在化するとすれば、景気が回復してもオフィス賃貸市場の改善が実感しにくい状況が続くかもしれません。

そして肝心の景気そのものにも足下でもたつき感がみられます。2021年の年頭から世界的な半導体不足による製造業の供給制約が意識されていましたが、日本については2021年の前半までは生産・輸出ともに好調なまま乗り切ることができました。ところが2021年の後半に至ると、半導体不足に加えて東南アジア諸国における感染拡大に起因するサプライチェーンの遅延、さらには資源価格の高騰も日本企業の足を引っばるようになりました。これまでのところ日本企業が業容拡大意欲を失っているとはいえ、景気が腰折れするような可能性が高いとはいえません。しかし製造業における生産活動の低調や企業収益の圧迫を主因として、景気のもたつき感が解消するまでに一定の時間を要するリスクは高そうです。そのようなリスクが現実のものとなれば、オフィス賃貸市場の改善が実感できる時期は一層後ろ倒しになることでしょう。

安定感を見せる住宅市場

オフィス賃貸市場に比べると、住宅市場の見通しは明るさを保っています。コロナ禍にあっても、日本において雇用・所

得環境が大きく損なわれることはありませんでした。2021年を通して失業率は低位に抑制されましたし、求人倍率も既に下げ止まりました。雇用者数も横ばいないし増加傾向にあります。賃貸市場においても売買市場においても、住宅の実需が損なわれたとはいえない状況です。

マンション価格は新築・中古ともに緩やかな上昇基調をたどり、住宅着工戸数は持家を中心に回復しています。住宅の賃貸市場についても、例えば不動産証券化協会が公表するデータなどを参照しても住宅賃料が下落しているような証拠は見当たりません。

コロナ禍への対応として政府は雇用の維持に慎重に目配りしています。しかも昨今、政府は企業に対して賃上げを積極的に呼びかけています。こうした政策効果によって今後も雇用・所得環境が維持されれば、住宅市場を取り巻く状況にも大きな変化はなく、したがってこれまでと同様に市況の改善が継続するものと期待できます。

なお、先ほど「住宅賃料が下落している証拠は見当たらない」ということを書きましたが、それは賃貸住宅への投資がおしなべて安泰であることを意味する訳ではありませんので、その点について補足させていただきます。コロナ禍によって非正規層を中心に雇用機会が失われたことを背景に、このところ東京への人口流入が滞っています。ということは、そうした雇用者層の住まいの受け皿となっていた住宅に対する需要も減退していると考えられます。それにもかかわらず住宅賃料の下落が明確でないということは、賃料の下落によって賃貸住宅の需給緩和が解消に向かっているのではなく、競争力の劣る物件が空室になっているに過ぎない、ということの意味しています。住宅賃料が下がらないという事実

は、朗報であるどころか、むしろ優勝劣敗の厳しい現実を私たちにみせつけているのです。

逆に、 住宅はバブルではないのか？

住宅価格が上昇基調にあると、逆に住宅市場にバブルが生じているのではないか、ということも気になります。結論から申し上げますと、日本の住宅価格に“バブル崩壊”のような劇的な変化が生じる可能性は低いと考えられます。あいにく“バブル”が生じているかどうかを直接観測することはできませんが、現在の日本の住宅市場が“バブル”でないことを示すいくつかの傍証を挙げることは可能です。

まず、これまでの日本の住宅価格の高騰が異常なハイペースであったかという点、必ずしもそうとはいえません。例えば東京のマンション価格を示すさまざまな統計をみると、2012年頃を直近の底にして、足下までに5割～6割程度上昇したことを示す指標が多いのですが、それを年率に直せば5～6%程度です。これに対して、諸外国においてはより足早な価格上昇を経験した都市も少なくありません。たとえばニューヨークでは、サブプライムローン問題が顕在化するまでの数年間(2004～2006年頃)、年率1割

～2割程度の住宅価格上昇がみられました。また金融危機後の市況回復期(2013年～2014年頃)にも年率1割程度の上昇ペースを記録しました(図4)。

また住宅バブルの形成過程においては、住宅の価格上昇ペースが賃料上昇ペースを上回りがちです。この点、国際通貨基金(IMF)はそれらの乖離を国際比較できる資料として、主要な国における住宅の価格/賃料比率の5年間の変化をデータとグラフで示しています(“IMF Global Housing Watch”)。これによると、日本における住宅の価格/賃料比率の上昇率は、58か国中43位でした(2020年第4四半期時点)。

同様に、住宅バブルの形成によって、住宅の価格上昇ペースが人々の所得の増加ペースを上回る、ということも起こりがちです。これも“IMF Global Housing Watch”で確かめると、日本における住宅価格/所得比率の5年間の上昇率は58か国中31位でした(2020年第4四半期時点)。これらの数値からも、諸外国と比べて日本の住宅価格が特に危険なペースで上昇している訳ではないものと読み取ることができます。

住宅バブルが生じているときは、住宅の需要者もバブルに加担するような行動や意志決定をしがちです。たとえば「将来にわたって住宅価格が上昇すると

図4 ニューヨークと東京のマンション価格の推移



出所 S&P Case-Shiller Condominium Price Index, 日本不動産研究所「不動産住宅価格指数」

信じて、給料では返せない額の住宅ローンを組んで住宅を購入する」「転売益の獲得を期待して、資産運用のみを目的として住宅を購入する」といった行動がその典型的なパターンです。現在の日本において多くの消費者がそのような住宅購入に手を染めているのでしょうか。こうした定性的な観測からも、日本の住宅市場が“バブル”ではないと結論づけることができます。

金融情勢に対する警戒は不要

不動産市場における金融環境が緩和的であることがこれまでの不動産市況を下支えしてきました。そして2022年もその前提条件が崩れる可能性は極めて低く、そのことが当面の不動産市況を見通す上での安心材料となっています。

改めて振り返ってみると、コロナ禍以前の2017年頃からいわゆるアパートローンの貸出が細っていますが、それを除けば不動産業に対する貸出残高は一貫して伸び続けています。不動産業における「金融機関の貸出態度DI」はプラスの領域を推移しており、すなわち金融機関の貸出態度が「緩い」と認識する不動産会社が「厳しい」と認識する不動産会社よりも相対的に多い状態であることを意味しています。また不動産業における「借入金利水準DI」も、2016年のマイナス金利導入時のようなマイナス幅ではありませんが、足下でもゼロ近傍にあり、不動産業界において借入金利が上がったという認識が広がっていないことを示しています(図5)。

コロナ禍を受けて積極的な金融緩和による経済の下支えを図った世界の中央銀行の多くが、2022年は金融政策の正常化に向けて動き始めます。世界的な資源価格の高騰に伴う物価高によって

図5 不動産業における「金融機関の貸出態度DI」および「借入金利水準DI」の推移



金融緩和の縮小を余儀なくされる国も少なくありません。しかし日本銀行が近い将来に金融緩和の縮小に着手する、さらには金融引き締めへ転じるような可能性はほぼゼロと考えて差し支えないでしょう。日銀は物価上昇率の実績が安定的に2%を超えるまで金融緩和を継続する、と宣言しています。そして消費税の影響を除けば約30年にわたって「物価上昇率2%」を経験していない日本人が、その実現を受け入れることは容易ではないはずで、確かにごく最近では人々の物価に対する見通しが切り上がっており、企業の立場からすれば仕入価格の上昇を販売価格に転嫁しやすい状況となっています。それゆえに一定程度は物価上昇圧力が強まっていくかもしれません。しかし金融政策の変更を余儀なくされるほどの物価上昇が日本で起こると憂慮するには及びません。

総括：実体経済が鍵を握る2022年の不動産市場

2022年を通じて、不動産をとりまく金融環境が損なわれる可能性は低いといえます。それゆえに実体経済の動向が2022年の不動産市況を左右することになります。

雇用・所得環境が既に持ち直しに向かいつつあることは、これまでの住宅市場の底堅さと整合的でした。先行きにかけて人々の住宅に対する意志決定を大きく変化させるリスクにも目配りすることは有用でしょうが、そのようなリスクが高いとまではいえません。2022年も住宅市場は底堅さを示す可能性が高いと考えられます。

一方、日本の企業活動が阻害されるリスクは相応に高そうです。製造業における供給制約の問題等が日本の景気の足を引っ張る状況が長続きすれば、企業による不動産実需の回復が後ろ倒しになりかねません。とりわけオフィス賃貸市場に関しては、テレワークの定着を見越した再編・合理化ニーズにもさらされています。2022年のうちにオフィス賃貸市場の回復を実感できるかどうか、微妙な情勢であるといわざるを得ません。

当然ながら、新型コロナウイルス感染症の再拡大の可能性は日本経済および不動産市場を取り巻く最大のリスク要因です。感染症の収束までになお一層の時間を要するような状況となれば、対面型サービス産業の受け皿となる不動産の苦境はその分だけ長続きすることになることでしょう。

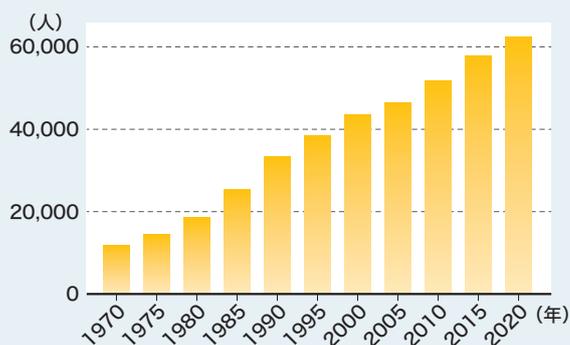
「夢のまちづくり構想」が奏功し 村はいつしか “住み続けたいまち”に

「住みたいまち」「住みやすいまち」…そして「日本一平均年齢が若いまち」。
近年、様々なフレーズで形容され、注目を集めている愛知県長久手市。
今年1月、市制施行から10年を迎えた若い市が、なぜこれほどまでに話題に上るのでしょうか。
その理由を探っていきます。

50年間継続して 人口増加を続けるまち

名古屋市の東側に位置し、60,520人(2022年2月1日現在)が暮らす愛知県長久手市。名古屋市に隣接する同市西部は住宅地・商業施設など都市化が進み、東部は今なお自然が残り、都市と自然豊かな田園の両面を持ち合わせるのが同市の大きな特徴です。また、市の中央を走る東部丘陵線リニモは、名古屋市営地下鉄・藤が丘駅(名古屋市)と愛知環状鉄道・八草駅(豊田市)を結び、車のアクセス面では名古屋瀬戸道路長久手ICを擁し、東名高速道路

1970年から約6倍に増えた長久手市の人口



出典:国税調査

名古屋ICも近く、交通の便にも恵まれています。

2005年には、「愛・地球博」(日本国際博覧会)が開催され、世界中から半年間で約2,200万人が来訪し、これにより「長久手」の名が多くの人に知られるようになったといいます。そして、「長久手」の名が広く知られたことで、同市は前身の長久手町誕生(1971年)から50年間、“人口増加を続けるまち”という事実を表面化することになります。

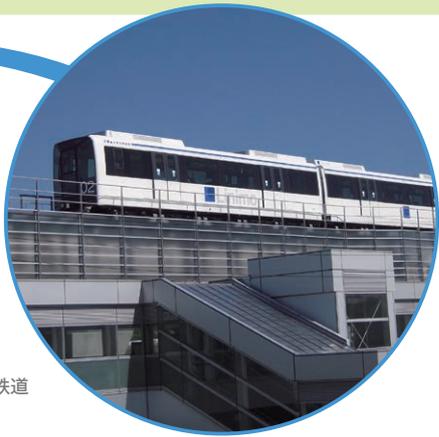
土地区画整理事業で 供給された多くの住宅地

昔、長久手市は人口1万人にも満たない、農耕を中心とした村だったといいます。しかし、1965年頃から日本経済の高度成長、名古屋市の都市拡張に伴い、住宅地としての需要が増加します。その波を受け、長久手では豊かで住みよいまちをつくるため、その理想を思い描いた「まち構想」を住民らとともに

に作り、まちづくりに着手します。『長久手町史』によると、長久手町基本構想は、無秩序な宅地化を防ぎ、自然と緑を守るため、町内を大きく住宅地・農用地・県有地に分け「計画的な土地利用を図ること」「住宅地は名古屋市に隣接した西部地域で、土地区画整理事業で宅地化すること」「低層住宅を中心とした土地利用の方針とすること」などが決められていきます。当時、“夢の構想”と例えられたこの構想が長久手のまちづくりの原点だといわれています。

その後、面的なまちづくりの手法として、土地区画整理事業が推進され、計画的なまちづくりがスタートします。長久手の土地区画整理事業は1972年に許可された長湫(ながくて)西部土地区画整理事業から始まり、現在までに9地区で事業が実施されており(うち6地区が事業完了、3地区が施行中)、その面積は約600haにも及びます。これは市街化区域面積の約80%に相当し、土地区画整理事業は長久手の市街地形成に大きく貢献することになります。この件に関して長久手市の担当職員も「1970年時点

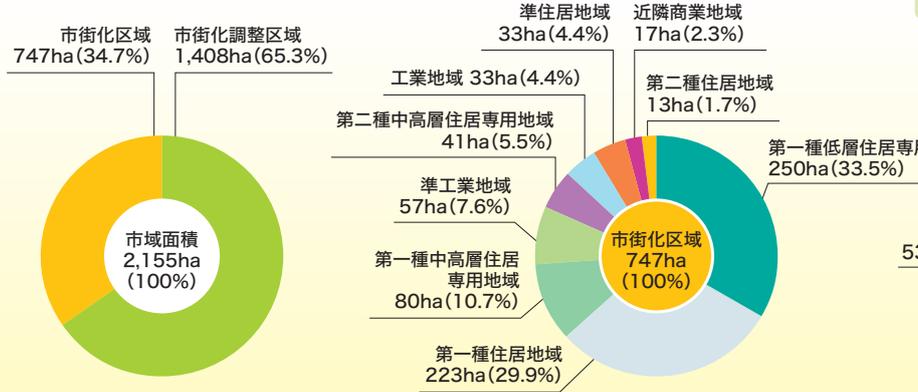
利便性のいい長久手市の交通網



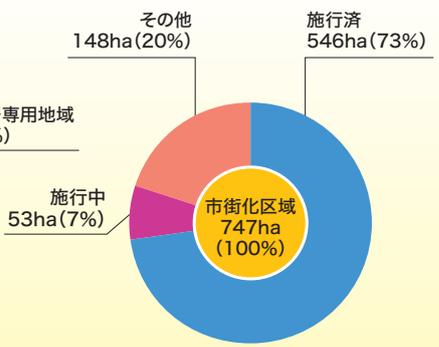
名古屋市名東区の「藤が丘駅」から豊田市の「八草駅」までの8.9kmを約17分で結ぶ。市内および名古屋市への移動手段として利用される(藤が丘～名古屋駅約28分)

東部丘陵線リニモ
日本初の常電導磁気浮上式リニアモーターカーとして2005年3月に開業

都市計画に関するデータ



市街化区域における土地区画整理事業の割合



で、約1万人だった人口も区画整理事業が実施されたことで、現在は6万を超える人口まで増加しています。区画整理事業により多くの住宅供給がされたことが人口増加の大きな要因であることは間違いありません」と話します。

長久手市の人口増加は愛知県の人口動向調査でも群を抜き、1956年の調査開始以来、初めて県の人口増減数が減少に転じた2020年の調査においても同市においては「1.40%」という断トツの人口増加率を記録しています。

人口増加のまちから
日本一若いまちへ

現在、人口増加を続けるまち・長久手

は、いつしか「日本一平均年齢が若いまち」と形容されることが多くなります。それは2015年の国勢調査で住民の平均年齢が38.6歳であることが大きく報じられたことが発端となり、続く、2020年の同調査では住民平均年齢は40.2歳を記録(2010年時の調査でも「37.7歳」で1位)。依然「日本一平均年齢が若いまち」を維持しています。では、なぜ長久手には若い人たちが集まるのでしょうか。

メディア等で報じられている資料を参考に見ると「魅力的で若い人向けのショッピングエリアが多い」「交通の利便性が高い」「落ち着いた街並み」「開発が進み今後も期待が持てる」などが上位を

占めています。確かに、前述した6地区で実施されていた土地区画整理事業がひと段落した2014年以降に、イオンモール長久手やIKEAをはじめとした大型商業施設が進出し、建設されています。特に2016年にオープンしたイオンモール長久手は、子育て世帯や女性目線の売り場づくりをテーマに掲げており、パウダールームやベビールームなども完備されています。日用品の買い出しはもちろん、シネマコンプレックスも入居しているため、これまで「都市部に出て映画を見るわずらわしさ」の解消にもつながり、市民から大きな支持を得ています。また、愛・地球博長久手会場の跡地に再整備された愛・地球博記念公園は、敷地面



2005年に開催された愛・地球博長久手会場の跡地に開設された「愛・地球博記念公園」



19世紀から現在までの日米欧の代表的な車両約140台、文化資料が展示されるトヨタ博物館



徳川家康と豊臣秀吉が戦った小牧・長久手の戦いの激戦地跡に整備された古戦場公園

積約190haを誇り、芝生広場から野球場、子ども向けの広場まで、多種多様なアクティビティと自然にあふれ、憩いの場として人気を博しています。

「交通の利便性が高い」といった点では、東部丘陵線リニモの存在が大きいといえます。長久手市は、名古屋市と豊田市の間に立地しているため、名古屋市や豊田市で働く子育て世帯には最適な立地といわれています。教育機関が充実していることも若い世代から支持されるもうひとつの理由です。認可保育園、地域型保育施設が合わせて18カ所、小学校が6校、中学校が3校、高校が2校、大学や専門学校もあり、少子化が課題となっている日本において、1,000人超のマンモス校(小学校)が存在することも同市が長年にわたって「平均年齢が若いまち」であることを立証しているといえます。

では、長久手市の不動産事情はどうか。地元の不動産事業者に話を聞くと「確かに30代夫婦の新築戸建て需要が顕著です。子どもが少し成長したことで、アパートから戸建てに住み替えようという子育て世帯がよく相談に来ます。ほとんどが共働き夫婦で、世帯年収900万円くらいの方が多く見受けられます」とのこと。長久手エリアが選ばれる理由としては、前述の住みやすい環境など



平安時代の「延喜式神名帳」に記載された式内社・石作神社。承和元(834)年の創建と伝わる。



日本武尊の父・景行天皇を祀っているといわれている長湫地区の鎮守、景行天皇社

が大きく関係していることと、近隣の名古屋市よりも現状、手が出せる購入価格というところも理由としてあるようです。

地域でのつながりを強化し 今後も住み続けたいまちに

土地区画整理による開発が段階的に進んだ結果、切れ目なく若い世代が転入してきた現象は、数十年にわたる“まちづくり”の成果であることは否めません。ただ、人口増加に続く長久手市も、他の地域同様に長期的には人口減少や高齢化は避けられないことも事実です。

同市はこれまで、長湫西部土地区画整理事業から始まり、東部、中部と進んできました。各区画整理事業の時期が違うこともあり、地域ごとの年齢構成比も異なります。これにより、住民が若い地区、高齢者が多い地区等、地域の実情に合わせた施策が今後、必要だといわれています。

この事実を踏まえ、長久手市の担当職員も「現在、人口が増加する予測ではありますが、2035年には人口のピークを迎え、将来的には高齢化、人口減少の課題が深刻化することが予想されます。今後、南海トラフ地震等の大災害や社会的孤立に伴う孤立死等の課題を乗り越えるためにも、地域での『つながり』が重要と考えています」と話します。

そこで、長久手市は地域共生社会の実現に向け、令和3年度からは「市長直轄組織 地域共生推進課」を設置し、重層的支援体制整備事業を進めています。これは、介護、障害福祉、子育て支援、生活困窮者支援といった既存の枠組に縛られない分野の横断的な相談体制を整備し、「生きづらさ」を抱える人を地域で支え合い、地域共生社会を実現するために誕生したといいます。「住みたいまち」から「住み続けたい」と感じるまちへ。長久手市の挑戦は続きます。

いまの価値ではなく 10年そして20年先の資産価値を

住みたいまちと評されるエリアで事業を営む不動産事業者は、ここ10数年の変化をどのように見ているのでしょうか。タケヤカンパニー株式会社・代表の竹内貴子氏に話を伺いました。



SDGsに賛同するタケヤカンパニーは2021年9月、SDGs認定企業に

10～15年で 坪単価が1.5倍以上上昇

——まずは事業内容・種目について教えてください。

長久手を中心に、名古屋及び近郊エリアの土地、新築戸建て、中古住宅・マンションの仲介・売買のほか、収益物件を保有していることから大家業も行っています。今でこそ取り扱う種目は増えていますが、起業当時は土地の仲介1本で事業していました。ただ、長久手の開発に比例するかのように業績もあがり、軌道に乗り始めたのは4年目を迎えたころだったと思います。

——長久手に住まれていたのですか。

いいえ。起業したのは2010年ですが、長久手で暮らし始めたのは愛・地球博が開催されたころです。まだ、長久手市ではなく長久手町の時代でした。人気エリアとなる長久手南部の土地区画整理が始まったところで、愛・地球博の開催と相まって、長久手が住宅地の穴場だということが広く知れ渡った時期です。東部丘陵線リニモも開通したことで、この界限は注目され、「隣接する名古屋市の藤が丘はまだ土地の値段が高いから長久手にしよう」。そのような考えで長久手に住居を構える人が増えていきました。人が集まり、イオンモール長久手やIKEA長久手などの大型商業施設が次々と建設され、まちはどんどん活性化していきました。

——当時は安かった土地も現在は高騰しているのでしょうか。

相当上がりましたね。先ほど話した長久手南部のエリアは、当時の坪単価は45万円くらいでしたが、現在は65万円。10～15年で1.5倍以上も上昇しています。驚くことに、保有しているマンションも購入時よりも高値になっています。

不動産を通して Win-Winの関係を築く

——閑静な住宅街に店舗を構えている点が印象的です。

以前は、グリーンロードという市内を東西に走るメインストリート沿いに店舗を構えていたこともありましたが、でも“もしかしたら時代に即していないかもしれない”と感じ、昨年5月に建てた自宅にオフィスを構えることにしたんです。その真意は、ネットを介して来るお客様が多いことに気づいたからです。ネットといってもホームページ、ポータルサイト、LINE、eメールなど多種多様です。しかし窓口となるホームページをしっかりと作り込んでおけば、多くのお客様が相談に訪れてくれます。あとは、懇切丁寧な接客を心がけて、お客様の話をじっくりと聞く。そこに時間をかけて提案する当社のスタイルです。

——どのような提案をされるのですか。

主にお客様のライフスタイルをしっかりと伺いたうえでのご提案です。さらに10年、20年先を見据えた不動産の資

産価値も提案しています。加えて、当社には二級建築士やハウスメーカーで実績を積んだスタッフがいますので、間取りや構造、内装や設備の説明もします。また、以前は給付金の手続きも詳細を説明して、依頼されればお手伝いもしていました。長久手という土地柄、若い子育て世帯のお客が多いということが、当社の営業スタイルと合致しているのかもしれない。

——今後、不動産業を通してどのような地域貢献をしたいと考えていますか。

若い世代が家を購入する傍ら、売却や相続で悩んでいる方も増えています。そういった方たちには少しでも高く売れるように協力したいですね。また、お預かりした大事な資産に当社が介入することで、新たな居住者と巡り合わせたい。不動産を通して、Win-Winの関係を築くことができれば、きっと喜ぶ人たちも増えるはずです。



タケヤカンパニー株式会社

住所：愛知県長久手市長配3丁目819番地
電話：0120-213-008
FAX：0561-62-7273
ホームページ：
<https://www.takeya-co.com/>



法律 相談

Vol.71

個人情報情報を漏えいさせた場合の 取扱い

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』（住宅新報出版）、『不動産取引における心理的瑕疵・環境瑕疵対応のポイント』『不動産の共有関係解消の実務』（新日本法規）など。



Question



個人情報保護法が改正され、個人情報情報を漏えいさせた場合には、個人情報保護委員会に報告をしなければならなくなったと聞きました。どのような法改正があったのでしょうか。

Answer

1. はじめに

令和2(2020)年6月に個人情報保護法が改正され(令和2年改正)、令和4(2022)年4月に全面施行されます(附則1条)。この改正によって、個人情報取扱事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失、毀損その他の個人データの安全の確保に係る事態(漏えい等)が生じたときは、その事態が生じた旨を個人情報保護委員会に報告することが、義務づけられました。

2. 個人情報保護委員会への 報告の義務づけ

従来から、個人情報の漏えい、滅失、毀損など、個人データの安全確保に関する事態が生じた場合には、個人情報保護委員会に報告すべきものとされてはいましたが(平成29年個人情報保護委員会告示第1号「個人データの漏えい等の事案が

発生した場合等の対応について」)、この報告義務は個人情報取扱事業者の努力義務にすぎませんでした。そのため、漏えい等の報告に関しては、必ずしも積極的な対応がなされているとはいえない状況にありました。漏えい等が発生しても個人情報取扱事業者側が公表をしなければ、個人情報保護委員会などにおいて、適切な方策を講じることができません。

そこで、令和2年改正により、個人情報取扱事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失、毀損その他の個人データの安全の確保に係る事態であって個人の権利利益を害するおそれ大きいものとして個人情報保護委員会規則で定めるものが生じたときは、規則で定めるところにより、その事態が生じた旨を個人情報保護委員会に報告しなければならないとして、報告が法的な義務とされました(個人情報保

護法第26条)。

3. 報告が義務づけられる 事態

報告が義務づけられるのは、次の事態が生じた場合です(個人情報保護法施行規則第7条)。

- 一 要配慮個人情報が含まれる個人データの漏えい等が発生し、または発生したおそれがある事態
- 二 不正に利用されることにより財産的被害が生じるおそれがある個人データの漏えい等が発生し、または発生したおそれがある事態
- 三 不正の目的をもって行われたおそれがある個人データの漏えい等が発生し、または発生したおそれがある事態
- 四 個人データに係る本人の数が1,000人を超える漏えい等が発生し、または発生したおそれがある事態

4. 報告事項

報告事項は、次のとおりです(個人情報保護法施行規則第8条)。

- 一 概要
- 二 漏えい等が発生し、または発生したおそれがある個人データの項目
- 三 漏えい等が発生し、または発生したおそれがある個人データに係る本人の数
- 四 原因
- 五 二次被害またはそのおそれの有無およびその内容
- 六 本人への対応の実施状況
- 七 公表の実施状況
- 八 再発防止のための措置
- 九 その他、参考となる事項

5. 本人への通知

さらに、個人情報保護委員会への報告が義務づけられる事態が生じた場合には、個人情報取扱事業者は、本人に対し、状況に応じて速やかに、本人の権利利益を保護するために必要な範囲において、事態が生じた旨を通知することも義務づけられました(個人情報保護法第26条2項本文、個人情報保護法施行規則第10条)。本人への通知における

通知事項は、事態の概要、漏えい等が発生し、または発生したおそれがある個人データの項目、原因、二次被害またはそのおそれの有無およびその内容、その他参考となる事項です。

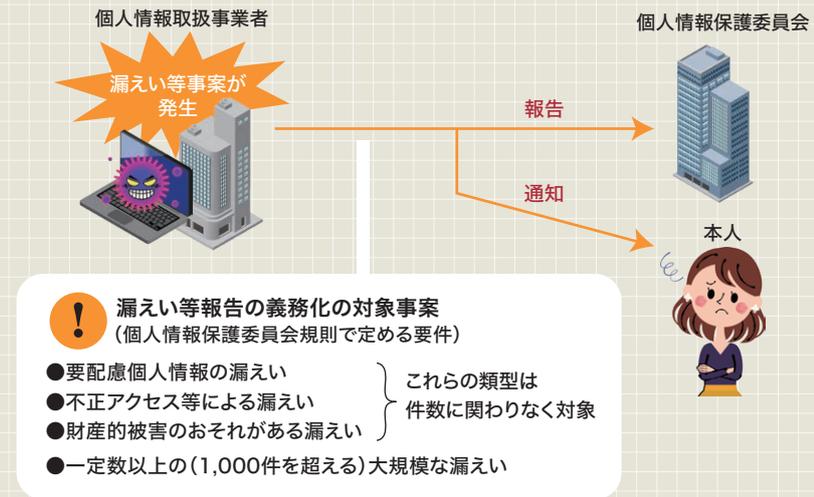
ただし、本人への通知が困難な場合であって、本人の権利利益を保護するため必要なこれに代わるべき措置をとるときは、通知をしな

いもよいこととされています(個人情報保護法第26条2項)。通知に代わるべき措置としては、事案の公表や、問合せ窓口を用意してその連絡先を公表し、本人が自らの個人データが対象となっているか否かを確認できるようにすることなどが想定されています(個人情報保護法ガイドライン(通則編))。

漏えい等報告の義務化

漏えい等が発生し、個人の権利利益を害するおそれ大きい場合について、個人情報保護委員会への報告および本人への通知が義務化された。

【背景】漏えい等報告は法令上の義務ではないため、積極的に対応しない個人情報取扱事業者も一部に存在しており、仮に、個人情報取扱事業者側が公表もしない場合、個人情報保護委員会が事案を把握できないまま、適切な対応が行えないおそれがあった。



※漏えい等の事案が生じた場合の報告フォームは、個人情報保護委員会のホームページに掲載されています(<https://roueihoukoku.ppc.go.jp/?top=kojindata>)。

👉 今回のポイント

- 個人情報取扱事業者には、個人データの漏えい等の事態が生じたときは、その事態が生じた旨を個人情報保護委員会に報告することが、義務づけられた。
- 個人情報保護委員会への報告義務が課されるのは、①要配慮個人情報の漏えい、②不正アクセス等による漏えい、③財産的被害のおそれがある漏えい、④大規模な(1,000件を超える)漏えいである。
- 個人情報保護委員会への報告が義務づけられる事態が生じた場合には、本人に対しても、本人の権利利益を保護するために必要な範囲において、速やかに事態が生じた旨を通知しなければならない。
- 本人への通知が困難な場合であって、本人の権利利益を保護するために必要なこれに代わるべき措置をとるときは、通知をしなくてもよいこととされている。



賃貸 相談

Vol.42

有益費の償還と 賃貸建物の火災による滅失

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



アパートの賃貸借契約が期間の満了を契機に終了することになりましたが、借家人から、貸家の屋根を従来のトタンから瓦葺屋根にした費用と1階の居室を店舗営業ができるように改装した費用を支出しており、これらは有益費に該当するから、その費用を支払ってほしいと言われました。

ところが、有益費の費用額を交渉しているさなかに、その貸家が類焼で焼失してしまいました。建物が現存しなくなったのだから有益費は払えないと言ったところ、借家人は、建物が焼失するより前に有益費の請求をしていたのだから、有益費償還請求権は既に発生しているので支払えと言われていました。建物が焼失した場合でも有益費は支払わなければならないのでしょうか。

Answer

賃借人は、賃借物の改良のために支出した有益費については、その価額が現存する場合に限り、賃貸借終了のときに、その支出した金額または増加額の償還を賃貸人に求めることができます。有益費は、それによって賃借物の価格を増加させていることが必要ですが、その判断は賃貸借の目的から客観的に判断されますので、住居用建物を店舗営業に適するように改装しても有益費は認められません。また、有益費の償還は、価格の増加が現存していることが要件となります。

本件では、有益費償還請求をした時点では建物が現存していたものの、現在では建物が焼失しているとのことで、その場合は、有益費償還請求権は消滅するというのが裁判所の判例であり、賃借人は、賃貸人に対し、有益費償還請求をすることはできなくなります。

1. 賃借人による

有益費償還請求権

賃借人が、賃借物の価値を増加させるような有益費を支出した場合は、賃貸人は、賃貸借終了の時にその有益費を償還しなければならないとされています（民法第608条2項）。

(1) 有益費とは何か

有益費とは、賃借人が賃借物件の価値を増加させるために支出した費用をいいますが、価値の増加の有無は、賃貸借契約の目的から客観的に判断して認められるものであることが必要です。例えば、住宅用の賃貸建物を喫茶店営業に適するように改装

した費用は、賃借人にとっては価値の増加があるかもしれませんが、住宅用という賃貸借契約の目的からは価値の増加とはいえないこととなりますので、この費用は有益費とは認められないこととなります。

(2) 価格の増加が現存していること

有益費償還請求権が認められる

のは、賃借人の費用負担により賃借物の価値が増加したにもかかわらず、その費用の償還がなされないときは、賃貸人が価値の増加分を不当に利得することになるからです。このため、有益費償還請求は、①価格が増加したこと、②価格の増加が現存していること、が要件となります。価格の増加が現に存在しない場合には償還請求が認められないという点で、有益費償還請求は、賃借人が修繕を行った場合に認められる必要費

償還請求とは異なることになります。

2. 目的物の滅失と 有益費償還請求

有益費償還請求は、賃借物の価格の増加が現存していることが要件ですから、賃借物が滅失してしまった場合には有益費償還請求権は認められないことになります。

それでは、賃借人が、賃貸人に対し、有益費償還請求をした時点では建物は現存していたが、償還請求の

交渉をしている間に建物が類焼により焼失した場合にはどのようなのでしょうか。判例は、賃借人が有益費償還請求を求めて訴えを提起し、第一審で償還請求を認める判決が出され、賃貸人が控訴し第二審で審理中に賃借建物が類焼により滅失した場合には、特段の事由の認められない限り、有益費償還請求権は消滅するとしています(最判昭和48年7月17日民集27巻7号798頁)。



👉 今回のポイント

- 賃借人は、賃借物の改良のために支出した有益費については、賃貸借終了のときに、その支出した金額または増加額の償還を賃貸人に求めることができる。
- 有益費は、賃借物の価格を増加させるものであることが要件であり、価格の増加の有無は、賃貸借契約の目的から客観的に判断される。
- 有益費は、価格の増加が現存していることが要件となる。
- 仮に、建物が現存し、価格の増加が現存していた場合でも、有益費償還請求をした後に建物が類焼で消滅した場合は、有益費償還請求権も消滅する。



相続 相談

Vol.12

相続した不動産を譲渡した場合の 取得費の特例

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。



2年前に相続した不動産を売ろうと考えています。
相続税を払って相続しましたが、売却した場合にはまた売却益に対する所得税を支払わなければならないのでしょうか？

Answer

1. 相続財産を譲渡した場合の 取得費の特例 (取得費加算)

相続によって取得した土地・建物を売却したことで利益が出た場合、その譲渡益(譲渡所得)には譲渡所得税がかかります。確定申告が必要になります。しかし、相続によって取得した土地について、相続税を支払った後にさらに譲渡益に税金を支払うことになると、負担がとても大きくなってしまいます。その負担を軽減するために設けられている制度が「**相続財産を譲渡した場合の取得費の特例**」です。

この「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」とは、相続税を支払って取得した土地・建物などの財産を、一定期間内に譲渡した場合に、**相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算(取得費加算)**

することができるというものです。税を支払い、2年後に時価で売却した場合を考えてみましょう。
Aさんが不動産を相続して、相続した

(1) 相続税の取得費加算がない場合の譲渡所得

土地・建物を売却したことで利益が出た場合の譲渡所得の計算は、**通常譲渡所得 = 譲渡収入代金 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額**という式で計算します。事例で見ると、下記のとおりになります。

土地・建物の売却額 (= 譲渡収入代金)	5,000万円
土地・建物の購入費 (= 取得費)	-2,000万円
土地売却のために建物を取り壊した費用 (= 譲渡費用)	-1,000万円
譲渡所得	2,000万円

(2) 「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」を使った場合の譲渡所得

上記の通常の譲渡所得の金額から取得費加算の額をさらに控除することができます。次のような計算となります。

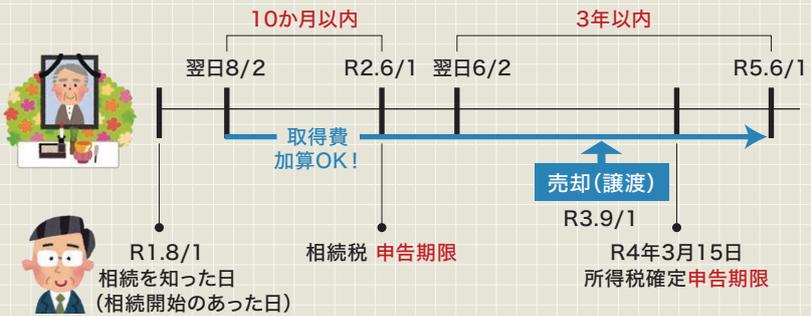
土地・建物の売却額 (= 譲渡収入代金)	5,000万円
土地・建物の購入費 (= 取得費)	-2,000万円
土地売却のために建物を取り壊した費用 (= 譲渡費用)	-1,000万円
取得費加算分(注)	-200万円
譲渡所得	1,800万円

(注) 金額の算出方法については3.をご参照ください。

2. 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例を受けるための要件

相続財産を譲渡した場合の取得費の特例を受けるための要件は下記の3つになります。

- ① 相続や遺贈により財産を取得した人であること。
- ② その財産を取得した人に相続税が課税されていること。
- ③ その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日まで(3年10か月以内)に譲渡していること。



上記の例では、Aさんは相続により土地を取得し相続税も支払っています。そして、相続開始後2年で売却しており、①②③の要件を満たしていますので、適用が可能となります。

3. 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例で取得費に加算される金額の計算

取得費に加算できる相続税額は、例えば上記Aさんの例で、Aさんが相続した財産の相続税評価額8,000万円、譲渡した土地の相続税評価額4,000万円、Aさんの支払った相続税額400万円であった場合で考えると(右図)、取得費として加算可能である金額は、右記の計算になります。



$$\begin{aligned}
 & \text{土地を売却(譲渡)した人の相続税額} \times \frac{\text{譲渡した土地の相続税の課税価格の計算の基礎に算入された額}}{\text{土地を売却(譲渡)した人の相続税の相続税額}} = \\
 & \text{Aさんの支払った相続税額} 400万円 \times \frac{\text{譲渡した土地の相続税評価額} 4,000万円}{\text{Aさんが相続した財産の総額(相続税評価額) 8,000万円}} = \text{取得費加算額} 200万円
 \end{aligned}$$

ただし、この金額がこの特例を適用しないで計算した譲渡益(譲渡所得)の金額を超える場合は、その譲渡益(譲渡所得)相当額となります。

なお、相続した複数の不動産を同じ年に売却した場合、財産ごとに取得費に加算する相続税額等や譲渡所得を計算し申告することになります。また、異なる年に譲渡があった場合はその年ごとに計算し申告します。

4. まとめ

「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」の適用期間は、相続開始

のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以降3年を経過する日までに譲渡するという期限が定められており、これを超えてしまうと適用を

受けることができません。相続した土地・建物を売却する際には、事前に時期を良く確認してプランニングすることが大切です。



賃貸管理 ビジネス

Vol.48

共用部分改善アイデアで 長期間入居を叶える

みらいずコンサルティング株式会社
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、みらいずコンサルティング株式会社を設立。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3万人を超え、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。著書に『ラクして稼ぐ不動産投資33の法則 成功大家さんへの道は管理会社で決まる!』（筑摩書房）がある。



繁忙期も終わり、一昨年のコロナ禍の影響で減少していた入居希望者もようやく戻ってきました。ただ一方で、退去する人も多く、フタを開けてみたら大幅な入居率アップにまでは至ることができませんでした。今後、退去しても入居が決まらないまま閑散期とならないか不安です。何かよいアドバイスをいただくことはできますか。

Answer

入居者もお金をかけて引っ越しをしている以上、あえてさらに引っ越したいと思う人はあまりいません。なんとか入居を留まらせるには、物件の問題点を改善して「快適な住環境を提供し続ける」必要があります。退去の抑止は「究極の空室対策」といえます。今一度、極力、退去を出さない方法を考えてみましょう。

春の引っ越しシーズンもようやく一段落。これから迎える閑散期にはライバル物件に負けないような積極的な空室対策も必要となりますが、一方で、この春に無事「満室」を達成した方も気を抜くことはできません。なぜなら、成約の後には入居者の保持、つまり「入居者にどれだけ長く住んでもらうか」という新しい戦いが始まっているからです。

解約抑止は

「究極の空室対策」

昨今、賃貸業界では「テナント・リテンション（入居者の保持）」という概念を意識することが増えました。一

昔前と違い、若年層の減少、外国人入居者の減少で、賃貸住宅への需要（入居ニーズ）が大幅に減っている中、いかに既存入居者を物件に留まらせるのか、が安定経営のカギになるからです。今の入居者にできるだけ長く住んでもらい、毎月きちんと家賃を払ってもらうことが、オーナーにとっては重要な経営戦略なのです。

礼金を2カ月取得することが当然だったような時代とは異なり、近年は敷礼ゼロやフリーレントでの募集も珍しくない「厳しい時代」です。さらには、ここに原状回復費や、地域によっては高額な広告宣伝費（AD）も加わるのですから、下手に解約者を出すより、どうにかして今の入居者を保持

するほうが得策なのです。「テナント・リテンション」による入居率維持が、これからの賃貸経営の成功を左右するのです。

入居者の暮らしの質を 共用部分で高める

テナント・リテンションの基本は「入居者の満足度を高める」ことにあります。方法はさまざまですが、たとえば建物の共用部分に工夫を凝らすことも入居満足度アップにつながります。

具体策1：共用部分の清掃・装飾

毎日の暮らしの場でもある以上、

エントランスや共用廊下が汚れていたり殺風景であったりではマイナスです。どのエリアで調査をしても、入居者が望むことの第一位に「清潔さ」を求めていることがわかりました。いつも見慣れていると「汚れ」も日常の風景になりがちですが、そのままでは新規入居者は成約には至りませんし、既存入居者の満足度は下がる一方です。空室で困っている物件は、今一度、「清潔さ」に意識を配り現地確認をしてみましょう。

定期的な清掃はもちろん、アートやグリーンを飾ることでワンランク上の空間を演出し、自分はこのように素敵な物件に住んでいるんだ、という入居者の自尊心をくすぐるのも、リテンションの方法です。

昨今は定期的に生花を届けてくれる定額制サービスのほか、本物そっくりの造花や有名絵画の複製画、アートなどをレンタルできるサービスも登場しています。これらを活用すれば季節ごとに装飾を変えられるため、手軽に飽きのこない空間づくりが叶います。

具体策2：共用部分の利便性向上

居室だけでなく共用部分まで同額の家賃で使えるとしたら、入居者としては嬉しいものです。共用ラウンジに無料Wi-Fiを設置してワークスペースとしたり、敷地内にドッグランを整備して入居者に開放したりといった施策は、増加しているテレワーカーやペット飼育者の満足度に大きく貢献しているようです。

また、とある物件では共用部分に冷蔵庫と商品棚を設置して、入居者がいつでもドリンクやお菓子、カップラーメン等を購入できる「ミニコンビニ

ニ」をつくったとのこと。最近ではオフィス内に従業員が利用できる「置き菓子」や「置きフード」を利用されている事例をよく目にします。それであれば、コンビニよりも近くて便利な方法を試してみるのも手です。海外では、自動販売機をアプリで利用するなどの事例も目にしたことがあります。入居者の暮らしの質に着目して入居満足度を高めた面白い事例といえるでしょう。

一度の施策で全入居者に「価値」を感じてもらえる共用部分への投資は、アイデアによっては専有部分単体への投資よりも高い費用対効果を発揮します。また、入居満足度向上への姿勢は、部屋探しのお客様の第一印象改善にもつながり、空室期間の短縮も期待できます。

メリットの多い共用部分改善、テナント・リテンションの考えのもとに、ぜひ、オーナー提案をしてみてください。



雑然としたゴミ置き場では、新規入居者も増えず、既存入居者の満足度も上がらない



共用部分に設置した「ミニコンビニ」



労務 相談

Vol.4

副業・兼業への企業対応

社会保険労務士法人 大野事務所パートナー社員 **野田 好伸** (特定社会保険労務士)

大学卒業後、社労士法人コアサイドに入所し社労士としての基本を身に付ける。その後6年の勤務を経て、2004年4月に大野事務所に入所する。現在はパートナー社員として事務所運営を担いながら、人事労務相談、人事制度設計コンサルティングおよびIPO支援を中心とした労務診断(労務デュー・アリジェンス)に従事する。



Question



正社員より、週1回6時間ほど、休日にアルバイトをしてもよいものか相談を受けました。内容としては、知人の飲食店で配膳業務の手伝いをするとのことでした。就業規則では副業・兼業を禁止していますが、会社が認めないとしても問題ないのでしょうか。

Answer

原則として休日や時間外の時間の使い方は労働者の自由とされていますので、副業・兼業を一律に禁止することはできません。ただし、競業避止、名誉・信用失墜など一定の事由に該当した場合には、制限・禁止することができますので、企業は申請・届出制により内容を確認するとよいでしょう。

副業・兼業の現状

コロナ禍での休業等により、一時的に他社で就業することを認める企業もありましたが、これにかかわらず副業・兼業を希望する者は年々増加しています。理由としては、収入を増やしたい、自分が活躍できる場を広げたい、スキルアップを図りたいなどさまざまです。このような状況を受けて、ガイドラインが改正されるなど、副業・兼業に対応した法整備も進んでいます。

制限・禁止の条件

副業・兼業に関する裁判例では、労働者が労働時間以外の時間をどのように利用するかは、基本的には労働者の自由であり、各企業におい

てそれを制限することが許されるのは、以下に該当する場合としてあります。

- ① 労務提供上の支障がある場合
- ② 業務上の秘密が漏洩する場合
- ③ 競業により自社の利益が害される場合
- ④ 自社の名誉や信用を損なう行為や信頼関係を破壊する行為がある場合

これらに該当する場合には、副

業・兼業を制限・禁止できますが、就業規則で一律禁止とすることは認められません。このため届出制や申請制にしたうえで、就業規則においては、原則として労働者は副業・兼業を行うことができること、また、①～④のいずれかに該当する場合には、会社は副業・兼業を禁止または制限することができることを規定しておくのがよいといえます(規定例参照)。

【規定例】第〇条(副業・兼業)

労働者は、勤務時間外において、他の会社等の業務に従事することができる。

2 会社は、前項の業務に従事する旨の労働者からの届出に基づき、当該労働者が当該業務に従事することにより次の各号のいずれかに該当する場合には、これを禁止又は制限することができる。

- ① 労務提供上の支障がある場合
- ② 企業秘密が漏洩する場合
- ③ 会社の名誉や信用を損なう行為や、信頼関係を破壊する行為がある場合
- ④ 競業により、企業の利益を害する場合

副業・兼業の形態

副業・兼業の形態はさまざまですが、臨時社員、パート・アルバイトなどの「雇用型」と会社役員(委任契約)や個人事業主・フリーランス等の「非雇用型」の大きく2つに分けられます。

いずれの場合も、前述した①～④に該当しないか確認する必要がありますが、雇用型の場合は労働基準法や労働安全衛生法が関係してくることから、使用者として留意すべき事項、確認すべき事項が発生します。

労働時間の通算

労基法では「労働時間は、事業場を異にする場合においても、労働時間に関する規定の適用については通算する」と規定されており、「事業場を異にする場合」とは、事業主を異にする場合をも含むとされています。よって、副業・兼業先での労働時間についても通算することとなりますが、実務への影響としては、「割増賃金問題」と「健康管理問題」の2点となります。

なお、これは労働者としての労働時間になりますので、個人事業主としての就労時間やボランティアなどの活動時間についてまで把握・通算する必要はありません。

【割増賃金精算】

自社のフルタイム勤務者が他社で副業を行う場合はあまり心配する必要はありませんが、自社のパート社員(短時間勤務者)等が他社で兼業するような場合は、両社の労働時間を通算する必要があり、1日8時間、週40時間を超過した勤務が割増賃金の支払い対象となります。どちらの使用者に割増賃金の支払

い義務が生じるかは事例により異なります。基本的には後から雇用契約を締結した方が支払うものとなりますが、勤務状況によっては先に雇用契約を締結した使用者にも支払い義務が生じますので留意が必要です。

【健康確保措置】

使用者は、労働者が副業・兼業をしているかにかかわらず、労働安全衛生法に基づき、健康診断、長時間労働者に対する面接指導、ストレスチェックなどの健康確保措置を実施しなければなりません。

フルタイム勤務者が副業をする場合、平日時間外や所定休日に勤務を行うこととなり、長時間労働・過重労働になりやすいものとなりますので、副業を認める場合でも月40～45時間を上限とするなど、自社の就業に支障を来すことがないように、また過重労働とならないよう一定の制限を設けるべきものといえます。

懲戒処分の可否

裁判例では、就業規則において労働者が副業・兼業を行う際に許可等の手続きを求め、これに対する違反を懲戒事由としている場合において、形式的に就業規則の規定に抵触したとしても、職場秩序に影響せず、使用者に対する労務提供に支障を生ぜしめない程度・態様のもの

は、禁止違反に当たらないとし、懲戒処分を認めていません。

労働者の副業・兼業が形式的に就業規則の規定に抵触する場合であっても、懲戒処分を行うか否かについては、職場秩序に影響が及んだか否かなどの実質的な要素を考慮したうえで、慎重に判断する必要があります。

まとめ

副業・兼業と一口に言っても、何をもって業とするか不明確であり、どこまで届出をさせればよいか悩ましいといえます。収入や報酬を得るだけであればその形態は実にさまざまですし、昨今はネットを収入源とした活動が多岐にわたるため、まずは届出を要する範囲を明確にする必要があります<下表参照>。

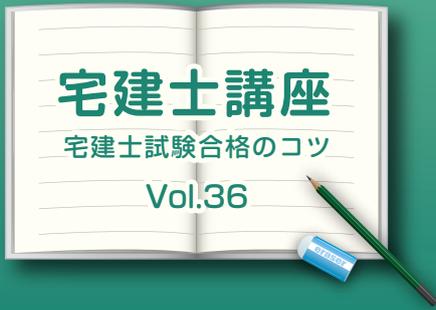
届出された中から、禁止・制限するものが出てくるかもしれませんが、その判断基準についても確認しておく必要があります。競業避止や情報漏洩に該当することから同業他社での勤務を禁止したり、会社の名誉信用を損う可能性等があることからホステス・ホストクラブ等での勤務を禁止したりするケースが想定されます。いずれにしても、副業・兼業の規定整備や運用にあたっては、会社としての方針や考えを明確にしたうえで取り組むことが肝要です。

届出を要するものの例

- ・他法人の役員に就任する(名義貸しなど親族が経営する法人役員を含む)
- ・他法人と雇用契約を締結する(他法人の労働者になる)
- ・外部で実施されるセミナー・勉強会の講師や出版物などの執筆を引き受ける
- ・個人事業主として業務を引き受ける(家庭教師、HP制作、デザイン制作など)

届出を要しないものの例

- ・株・投資信託等による資産運用
- ・不動産収入
- ・ネットオークションやフリマアプリへの出品、フリーマーケット等への参加・出店
- ・ボランティア活動(日当・交通費が支給される場合を含む)



権利関係

～民法(相隣関係・共有)～

令和3年4月に民法の物権編等を改正する法律が成立しました。相隣関係と共有は、その改正の対象になっていますが、改正法の施行は令和5年4月の予定なので、令和4年の宅建試験には出題されません。令和4年の試験に出題されるとしたら、改正されていない部分だけでしょう。そこで、今回は、改正されていない規定のうち出題の可能性の高い部分をピックアップして以下に紹介することにします。



1. 相隣関係

(1) 公道に至るための他の土地の通行権

土地が他の土地に囲まれているため、公道に出られないときは、その土地を囲んでいる他の土地を通行できる権利を有します。この場合、通行の場所および方法は、通行権者のために必要であり、かつ、通行地のために損害の最も少ないものを選択しなければなりません。必要があれば通路を開設できますが、通行地に損害が生じたときは償金を支払う義務を負います。

ただし、土地の分割または一部譲渡により、公道に出られない土地が生じたときは、他の分割者等の土地のみを通行できます(この場合償金の支払いは不要)。



甲地がA Cに分割された場合、B地を通ったほうが公道に近いがC地のみを無償で通行できる。

(2) 水流に関する規定

土地の所有者は、隣地から水が自然に流れてくるのを妨げてはなりません。土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはいけません。水流が天災その他避けることのできない事変により低地において閉塞したときは、高地の所有者は、自己の費用で、水流の障害を除去するため必要な工事を行うことができます。高地の所有者は、その高地が浸水した場合にこれを乾かすため、または自家用もしくは農工業用の余水を排出するため、公の水流または下水道に至るまで、低地に水を通過させることができます。

(3) 境界線付近の建築の制限

建物を築造する場合は、境界線から50cm以上の距離を保たなければなりません。また、境界線から1m未満の距離内に、他人の宅地を見通すことのできる窓または縁側(ベランダを含む)を設ける場合は、目隠しを付けなければなりません。

(4) 境界標の設置

土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標(境界を標示する物)を設置することができます。境界標の設置および保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担します。ただし、測量の費用は、土地の広さに応じて分担します。

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。



2. 共有

(1) 共有物の使用

各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができます。なお、持分の割合が不明のときは均等であると推定されます。

(2) 共有物に関する負担

各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負います。共有者が、1年以内にこの負担義務を履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができます。

(3) 共有物についての債権

共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権(たとえば、共有物の修理費用)は、その特定承継人(共有者からその持分権を譲り受けた者など)に対しても行使することができます。

(4) 持分の放棄等

共有者の一人がその持分を放棄したとき、または相続人なくして死亡したときは、その持分は他の共有者に帰属します。

(5) 共有物の分割

原則	いつでも協議により分割できる
例外	不分割契約がある場合は分割できない(5年内の期間で)

※不分割契約は、更新することができますが、その期間は更新の時から5年を超えることができません。

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 Aが購入した甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない土地であった。甲土地が共有物の分割によって公道に通じない土地となっていた場合には、Aは公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。(R2・10月問1)

【Q2】 不動産の共有者の一人が死亡して相続人がないときは、その持分は国庫に帰属する。(R2・12月問10)

👉 こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1


【解説】 公道に通じない土地の所有者が、共有土地の分割によって他の分割者の土地を通行する場合は、償金を支払う必要がない。

Answer 2


【解説】 共有者の一人が相続人なくして死亡した場合、その持分は他の共有者に帰属する。



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.14

買主が売主の担保責任免責特約による リスク分担を理解していないことによるトラブル

既存住宅の売買において、建物の不具合等が発見された場合のリスクを、買主が十分理解しないまま取引を行うと、いざリスクが発現したときに、買主が、売主に担保責任があるとか、媒介業者に調査責任がある等と主張し、裁判にまでなってしまうケースがみられます。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉 売主の瑕疵担保責任免責の既存住宅の売買で、建物構造の瑕疵を理由に買主が契約の無効等を求める訴訟になった

平成29年3月、買主A(個人)は、リフォーム後居住する目的で、木造2階建ての既存住宅(平成8年新築)について、代金4,100万円、売主は建物構造に関する瑕疵担保責任を負わない旨の特約(本件特約)を付した売買契約を、媒介業者の媒介により売主B(個人)と締結し、その後引き渡しを受けました。

本件建物には、建築確認済証、検査済証、耐震基準適合証明書(Aが登記費用の減額等を受けるため、Bに作成を依頼したもの)が交付されていましたが、本件建物の引き渡し後、壁に膨らみが見られたことから、Aが依頼したリフォーム会社Cが壁を剥がして調査をしたところ、壁内のエアコン配管による柱や筋交いの欠損、筋交いの規格不良があり、建築当時の耐震基準を満たしていないことが判明しました。

本件特約がありましたが、AはBに対して、耐震診断、耐震補強工事等の見積費用346万円余を請求、Bが「現状では支払うことはできない」と断ると、Aは、売買契約の錯誤無効、本件特約の錯誤無効、担保責任に基づく534万円余の損害賠償を求める訴訟を起しました。

一審裁判所(東京地判 令2・7・2)は、Aの主張に理由がないとして請求を棄却しました。Aは控訴しましたが、Bが30万円をAに支払うことで和解しました。

(注)本件事案は、令和2年4月施行の改正民法前に売買取引がされた事案であり、改正後においては、瑕疵担保責任は契約不適合責任に、錯誤の効果は無効から取消しに変更されています。

Aの主張

- 確認済証・検査済証があること、耐震基準適合証明書を取得したことを前提に売買契約を締結した。本件建物が耐震基準を満たしていなかったことは、Aの動機の錯誤に当たる
- 確認済証や検査済証によって建物の適法性を示したのであれば、Aの耐震基準を満たしているとの信頼は保護されるべきである

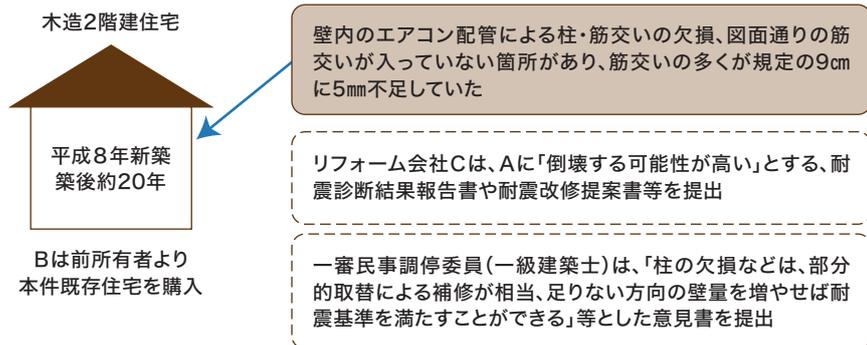
- Aは、本件売買契約の瑕疵担保免責特約について錯誤があり、本件特約は無効である
- 本件建物の所有者であるBは、当該瑕疵を知っていたから本件特約は無効である

一審裁判所の判断

- 構造耐力上の瑕疵があるといえるが、Aが主張する程度の修補工事まで行う必要はなく、容易に修補が可能な程度の瑕疵である

- 建築基準法令所定の基本的性能が具備された建物であることが本件売買契約の内容となっていたとは認められない
 - ・確認済証の交付は建物が建築基準法を満たしていることを裏付けるものではない
 - ・完了検査は、建築確認申請のとおりに行われているかを確認する手続きであって施工の瑕疵の有無を確認する手続きではない
 - ・耐震基準適合証明書は、Aの住宅購入における優遇制度適用のため取得されたもので、Aが現行の耐震基準適合を前提に売買したとは認められない

- 本件特約は、Bの瑕疵担保責任を負う範囲を明確に定めており、錯誤は認められない
- B(前所有者より本件既存住宅を購入)が瑕疵について悪意である証拠がない



01

特約による瑕疵・契約不適合のリスクの分担

既存住宅の売買では、売主（個人）が、瑕疵・契約不適合^{※1}の担保責任を負うことはできないとして、担保責任を負わないこと（あるいは、短期間しか負えないとして負担期間の限定）を売買条件とし、買主がそれを承諾して、売主の担保責任負担に関する特約を付して売買契約を行うことが一般に行われています。

この、売主は担保責任を負わないとする特約は、売買物件の引き渡し後に契約不適合が発見された場合のリスクは買主が負担するという、売主・買主間のリスクの分担に関する契約であり、売買に際して、当該分担リスクは売買金額に織り込まれて売買されることになります。

したがって、引き渡し後に「本件建物に耐震基準を満たしていなかった契約不適合」が発見されたことは、リスク分担の契約において買主が負担するとしたリスクが、まさに顕在化したものですから、それを売主に請求できるものではなく、一審裁判所の買主請求棄却は、相当と思われます。

本件買主の「確認済証・検査済証の交付があること、耐震基準適合証明書を取得したことを前提に売買契約を締結したから、本件建物が

耐震基準を満たしていることは契約内容であった」との主張は、一審裁判所の判示のとおり、それらは本件建物が耐震基準を満たしていることを保証するものではありませんから、もし、買主において「本件建物の耐震性に問題がないこと」が購入条件なのであれば、買主は、建物状況調査および既存住宅売買瑕疵保険の付保を行うことを売買条件にすることなどにより、リスク回避を行う必要があったと思われます。

※1 旧民法の「瑕疵」と、改正民法後の「契約不適合」は同義です。本稿では、以降「契約不適合」に統一して記述しています。

02

媒介業者は買主が負うリスクの十分な説明を

取引に際して予想されるリスクは、リスク回避を行わなかった者の負担が取引のルールです。

しかし、既存住宅を購入する個人の多くは、不動産取引が初めて、あるいは取引経験が浅い人で、自分が負うリスクについて十分理解がされないまま取引がされていることが、本件のようなトラブルの原因になっているのではないかと思います。

専門性を生かしたトラブルのない取引を依頼者から求められている媒介業者においては、契約前において、買主に対し、買主が負うリスク（リスクの回避方法がある場合はその方法についても）の説明を、十分に理解を得るまで行うことが重要と思われる。

当機構へのトラブル相談では、下記についての買主の認識不足・誤りが紛争原因となっているケースがよくみられます。これらについても、買主が理解しているかの確認が望ましいと思われます。

- ①買主自身が、購入判断に必要な情報を収集して検討し、契約締結の判断をするのが基本であること
- ②売買交渉における情報の不公平解消の観点から、売主が知っている情報については告知がされるが、知らない情報については告知がされない（売主が調査し告知をする義務まではない）こと
- ③契約不適合の担保責任は、引渡し時において、予定されていた性能・品質等が欠けていた場合に売主が担保責任を負うもので、将来において売買不動産に不具合等が発生しない保証をするものではないこと
- ④媒介業者（売主業者）より、買主の購入判断に影響すると思われる重要な事項について重要事項説明がされるが、それは通常一般の不動産業者が行うレベルのものであること

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員
不動産鑑定士

中戸 康文

一般財団法人不動産適正取引推進機構（RETIO）は、「不動産取引に関する紛争の未然防止と迅速な解決の推進」を目的に、1984（昭和59）年財団法人として設立。不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、これらの成果を機関誌『RETIO』やホームページなどによって情報提供している。HP: <https://www.retio.or.jp/>



物件調査のノウハウ Vol.36

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編⑫～

添付書類の 説明の仕方のポイントとは？

売買重要事項説明書に添付する添付書類には数多くの種類がありますが、これらは重要事項説明をする際に説明の手助けとなり、後日、買主からの「よく説明が理解できなかった」などといった苦情を解消します。添付書類の説明を的確に行うことは、不動産トラブル防止のうえで、重要なビジネススキルになります。このような観点から、重要事項説明書の添付書類の説明ポイントについて述べます。

誤記のある 登記事項証明書

こんな事件がありました。登記事項証明書の表題部には「地籍調査による訂正」と記載があり、敷地面積の訂正が行われていました。地積測量図を見ると、「国土調査による地積測量図」となっていますが、敷地面積は登記事項証明書の数値と相違していました。すぐに登記の表示係に尋ねると、「記載ミス」ということが判明し、登記事項証明書の訂正が行われたのです。このように容易にわかるような表示には注意が必要です。

登記事項証明書

最高裁は、不動産登記の公信力について次のように述べています。

「不動産登記には公信力はないけれども、不動産の取引には登記簿の記載を一応真正なものと信ずるのが通常であり、特に登記簿上の該当不動産の前所有者と記載されている者が登記書類の偽造により登記官吏を欺いて真実に反して前所有者として掲記されているようなときは、取引

の相手方がその登記の記載を真正なものと信ずるのは当然である。なぜなら、不動産の取引をする者に登記簿の記載以外に登記簿上記載された該当不動産の所有名義人を順次、廻ってそれが真実の所有者であり所有者であつたことを調査することを要求することは通常至難なことと言わなければならないからである」(昭和43年6月27日、最高裁判決)。「不動産の取引には登記簿の記載を一応真正なものと信ずるのが通常である」と説明することがポイントです。

土地上に建物の登記記録のないことを示す “返却された申請書”

「土地上に建物の登記記録がある場合に交付してください」と提出した申請書が、「底地上なし」として返却された場合、その申請用紙について、「登記官が調べた結果、土地上には登記された建物の登記記録がないと回答をした書類です」と説明することがポイントです。忘れずに重要事項説明書に添付します。

地積測量図

「当該地積測量図は確定地積測量図であるか」と考える場合、「隣接地主の境界立会協議書がある図面」、「法務局の処理印の押印のある図面」、「確定測量図と明記された図面」、「平成17年3月7日以降に作成保存された図面」、「地籍調査により作成された図面」などが該当するということがポイントです。

また、地積測量図の作成年月日を確認した際に、相当に古い作成年月の場合、「古い測量図ですので参考です」という説明をするのではなく、「昭和52年9月3日以前に作成された地積測量図は、法務省が信ぴょう性が低いとしている時期のものです。現況寸法と相違しています。」と説明することがポイントです。もちろん、現地照合において「おおむね照合一致」しているときは、相違しているという説明は不要です。

閉鎖登記建物図面

買主の契約内容が一般住宅の新築ではなく共同住宅の場合、重量物

対策としてコンクリート基礎等を地中深くに使用する場合がありますので、「取引対象地に、地下室があるか否かの確認のための書類が、閉鎖建物登記簿謄本、閉鎖建物登記図面です」と説明することがポイントです。万一、このようなものがあつた場合は、売主に、「地下室の撤去はどのようにされたか?」と聞き取りをします。

2,500分の1の都市図

この地図には、海拔が記載されており、入手ができた場合は、消費者にとってはとても親切です。「この付近の海拔は、-0.90mです」と、この地図で説明をすることがポイントです。クレマー対策には必須です。

公図

公図には、「地図」という場合と「地図に準ずる図面」という場合があります。

地図は、「不動産登記法17条所定の登記所備付地図(いわゆる17条地図、現在は法14条地図)は、現地指示能力及び現地復元能力を有し、土地の所在、範囲を特定する際の重要な資料」(平成9年7月15日、最高裁判決)で、「証拠能力は高い」と説明します。一方、「地図に準ずる図面」の場合は、「証拠能力はなく、参考として交付されているもので、現況と相違していることが多くある」と説明することがポイントです。

旧紙公図

旧紙公図は、前面道路が公道で建築基準法第42条第2項道路に該当する場合、「元の公道の幅員を確認して、中心線から2mの敷地後退線を推定するための図面です」と説明することがポイントです。登記所ではカラーによる図面が交付され、法

務局の証明印が押されます。ただし、区画整理事業などにより換地された物件の場合は、旧紙公図を入手できない場合があります。

隣接地の登記事項要約書

取引対象地の隣接地に嫌悪施設を建設する可能性のある企業等が存在しないことの確認のための書類です。例えば、ゴミ処理工場やガソリン給油メーカーなどではないかを確認します。この書類には、登記所の押印がありませんので、必ず、手書きでも構わないので、交付した登記所名と日付を上部の空欄に記載した上で、添付します。つまり、「調査を実施した時点で、隣接地には嫌悪施設がないことの確認をした書類です」と、説明することがポイントです。

ポイント1

下記のように、2,500分の1の都市図には、海拔が記載されています。この場所付近は、海面より0.90m低い地勢のため、特に、洪水対策に対しては神経を使う地域です。このような場合は、過去の浸水被害履歴などの情報を集めて、買主に告知すると、不安を解消される場合があります。



ポイント2

下記のように、隣接地の登記事項要約書を取得した際、法務局の押印がないため、手書きでもいいので、必ず、交付した法務局名と交付日を記載することがポイントです。「この日付の時点で、隣接地の調査においては、嫌悪施設を計画する企業の存在等の情報は知りえなかった」という証拠の書類となります。

<登記事項要約書>

登記事項要約書 土地		令和3年11月30日千葉地方裁判所交付	
表題部	土地	面積	備考
1	千葉市中央区矢作町	10.7	
213番		1.07	①213番1、2、3(分筆 [昭和37年5月25日])
213番1	公共用道路	1	②昭和37年10月1日変更 [昭和40年4月9日]
		2.6	③227番7、228番1、229番1 (分筆 [昭和40年7月24日])
		1.5	④213番1、3(分筆 [昭和40年7月26日])
		120.7	⑤214番1、215番1、216番1、 2、4、217番1、218番3、2 26番1、227番1、228番1、2、 229番1、4、231番1、232番8、 234番5、235番1、236番4、 5、8、237番1、2、238番1、 2、3、239番2、3(分筆 [昭和40年8月9日])
		174.5	⑥248番23(分筆 [昭和40年8月20日])
簿記部	千葉市		昭和40年9月10日 第35559号



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。

Initiate Member

新入会員名簿

令和8年度4万社達成を目指します!

[令和4年1月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	合同会社 Doors
	札幌市	マリーゴールド 株式会社
	札幌市	株式会社 ライフオフィス
	札幌市	RooMee 合同会社
宮城県	仙台市	たつみ建設 株式会社
茨城県	古河市	浅見不動産
栃木県	足利市	株式会社 たまには
群馬県	邑楽郡	インスカウト不動産
埼玉県	南埼玉郡	アート 株式会社
	新座市	株式会社 グリーンハウジング
	さいたま市	株式会社 テンワークス
	深谷市	なかよし 株式会社
	さいたま市	メディカルアシスト 株式会社
	川口市	株式会社 林内装
	鶴ヶ島市	株式会社 ワンレクト
千葉県	松戸市	株式会社 アザレアハウジング
	市川市	株式会社 TiTle
	いすみ市	有限会社 處建業
東京都	町田市	株式会社 アーレント
	台東区	あとろえ
	中野区	ye 株式会社
	足立区	家com 株式会社
	品川区	イナバクリエイト 株式会社
	府中市	株式会社 いろはホーム
	江東区	株式会社 ウィザイン
	港区	Wiz 株式会社
	練馬区	株式会社 ウィルプロバティ
	港区	株式会社 EXTIA
	中央区	株式会社 シノラー
	豊島区	株式会社 EVEST
	港区	有限会社 エム・エム商事
	八王子市	株式会社 Emtranse
	中央区	GOCOCHI 株式会社
	千代田区	サンフロンティアホテルマネジメント 株式会社
	渋谷区	株式会社 シブテナ
	港区	zine 株式会社
	豊島区	株式会社 すまいとおかね
	千代田区	合同会社 SEMS
	足立区	株式会社 相続コンサル
	渋谷区	株式会社 鉄壁
	千代田区	Tokyo City Investment 株式会社
	渋谷区	株式会社 トクシー
	千代田区	株式会社 都市計画ラボ
	千代田区	なごみ行政書士・不動産事務所
	中央区	株式会社 Purple Capital
	渋谷区	株式会社 BESSパートナーズ
	千代田区	ホーバース 株式会社
	府中市	まめや地所 株式会社
	千代田区	有限会社 萬寿
	渋谷区	株式会社 碧屋

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	新宿区	メールネットワークス 株式会社
	港区	UEJキャピタルワークス 合同会社
	羽村市	株式会社 ヨツバデザイン
	渋谷区	リアルネットエステート 株式会社
	渋谷区	株式会社 リアンデザイン
	杉並区	株式会社 RIO
	豊島区	RESTAR PROPERTIES 株式会社
	国分寺市	Remind 株式会社
	新宿区	株式会社 リンクプロジェクト
	豊島区	株式会社 Rainbow
	千代田区	株式会社 Resume
	港区	有限会社 ワイコー
	神奈川県	横浜市
横浜市		株式会社 ウェルス
横浜市		株式会社 エーアイエス企画
藤沢市		有限会社 C不動産
平塚市		株式会社 Simsハウジング
厚木市		合同会社 ショウカ
川崎市		株式会社 媛ホーム
横浜市		ベイススタイル 株式会社
川崎市		ホームライフ 株式会社
横浜市		茂木地所 有限会社
新潟県	新潟市	有限会社 全建企画
	新潟市	株式会社 BasicBox
富山県	富山市	TUMUGU不動産 株式会社
長野県	飯田市	株式会社 One Made
岐阜県	岐阜市	株式会社 ハーベスト
	大垣市	株式会社 BIG DADDY不動産
静岡県	熱海市	株式会社 ATM17
	浜松市	株式会社 貢献不動産
	三島市	株式会社 春Lea
滋賀県	彦根市	ライバーセル 株式会社
京都府	京都市	合同会社 Norizon
	相楽郡	堀江一級建築設計事務所
	京都市	株式会社 ミュートス
	京都市	株式会社 立地計画
	京都市	株式会社 RAYHOME
	京都市	株式会社 ICコーポレーション
大阪府	大阪市	株式会社 アゲハ総合鑑定 株式会社
	大阪市	アップランド 株式会社
	大阪市	イズミハウス 株式会社
	大阪市	株式会社 ウォーレン
	大阪市	株式会社 Ace
	大阪市	株式会社 エステートミヨシ
	枚方市	EST不動産
	大阪市	株式会社 LIH
	大東市	株式会社 緑
	堺市	茅乃杜 合同会社
	東大阪市	株式会社 関西エース不動産
大阪市	有限会社 旭興ホールディングス	

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	茨木市	一般社団法人 高齢者とその家族の暮らし研究会
	豊中市	株式会社 三省
	大阪市	株式会社 7ARC
	大阪市	合同会社 Z'xent Pro
	大阪市	株式会社 タイハツ不動産
	寝屋川市	株式会社 T・Mエステート
	大阪市	株式会社 HaKu
	守口市	有限会社 ファーストエステート
	吹田市	株式会社 フォレストハウスNeo
	大阪市	株式会社 福樹
	門真市	株式会社 ホームコネクト
	大阪市	増井総計 株式会社
	大阪市	株式会社 万恵
	大阪市	moon real estate
	東大阪市	株式会社 大和HOMES
	東大阪市	佳乃坊不動産販売 株式会社
	吹田市	株式会社 REAL ONE
大阪市	株式会社 リミテート	
兵庫県	西宮市	株式会社 エイチケイ
	西宮市	エスター不動産販売 株式会社
奈良県	香芝市	九 株式会社
岡山県	倉敷市	坂本興業
広島県	広島市	株式会社 天一産業
	広島市	株式会社 網本工業
	福山市	京里不動産
広島市	住むりえ 株式会社	
山口県	光市	株式会社 the HOUSE
	山口市	株式会社 木冬妓
徳島県	鳴門市	近藤不動産
香川県	仲多度郡	株式会社 ZERO
	高松市	株式会社 トータルサポートアキラ
愛媛県	松山市	めばえ不動産
福岡県	福岡市	株式会社 atrium
	福岡市	株式会社 ECP
	北九州市	株式会社 うさぎや
	飯塚市	株式会社 きびる不動産
	福岡市	株式会社 九州地域研究社
	福岡市	福岡土地 株式会社
	福岡市	山秀不動産
	北九州市	株式会社 REH HAUS
糟屋郡	株式会社 Label Design	
長崎県	長崎市	ナカノ不動産
大分県	別府市	株式会社 フーガ
沖縄県	那覇市	株式会社 サンエム沖縄
	那覇市	O21不動産
	中頭郡	株式会社 ていちなー
	南城市	HOME110
	浦添市	松田ハウジング
沖縄市	株式会社 WONDER BALL	

1月末正会員: 34,051 従たる事務所: 3,931

【国土交通省住宅局住宅生産課】住宅ストック維持・向上促進事業 (良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)のご紹介

令和3年度に6年目を迎えた本事業の内容についてご紹介いたします。令和4年度においても事業継続を予定しておりますので、皆さまのご参画を心よりお待ちしております。
※令和4年度の事業内容は、過年度の内容から一部変更する場合がございます。あらかじめご了承ください。

【事業目的】

国土交通省では、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、「安心R住宅」制度、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る各種制度の整備を進めて参りました。本事業は、これらの制度を活用し、維持管理やリフォームの実施などによって、住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みを開発・普及等する取組に対する支援を行うものです。本事業で採択する取組がモデルプロジェクトとなり、良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く、既存住宅流通・リフォーム市場が実現されることを目指しています。

【事業内容】

良質な住宅ストックの形成、適切な維持管理の実施、適正な資産価値評価を踏まえた先導性の高い新たな金融・

流通商品等の仕組みの開発および、当該仕組みを活用した住宅の普及に取り組む協議会の体制整備・周知・性能維持向上事業への支援等を行い、事業に伴って発生する以下の費用について補助しています。

(1) 開発に係る費用

【上限2,000万円/事業、補助率:定額】

(2) 体制整備・周知に係る費用

【上限1,000万円/事業、補助率:定額】

(3) 性能維持・向上に係る費用【上限100万円/戸】

※詳細は国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_mn4_000006.html

※取組事例はニッセイ基礎研究所HP

<https://nlir-housing-value.com/example/>

【今後のスケジュール(予定)】

募集開始日 令和4年4月上旬

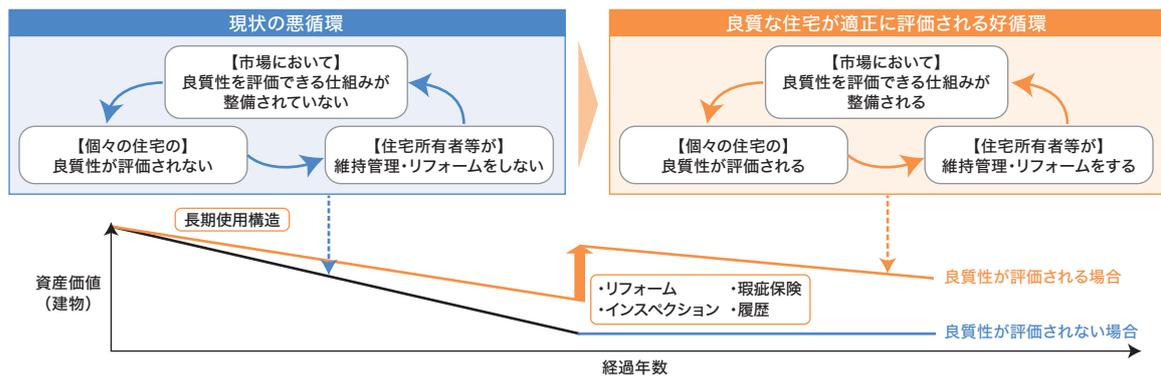
募集締切日 令和4年4月下旬

採択結果通知日 令和4年5月下旬

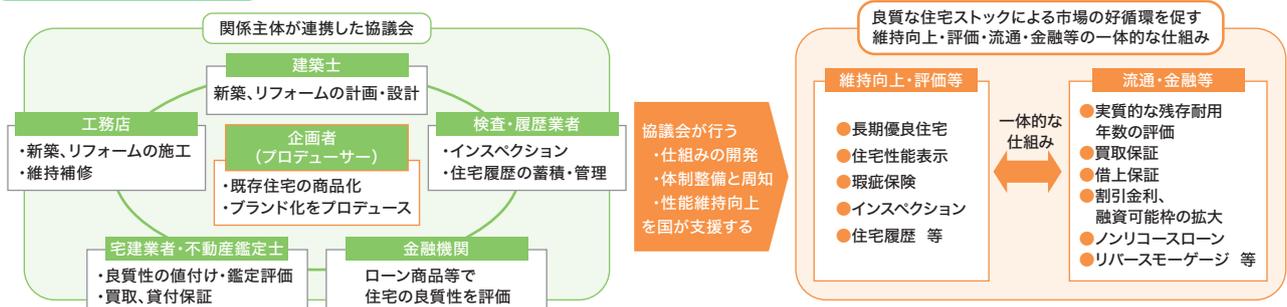
事業実施期間 交付決定日～令和5年2月1日

※上記予定は変更となる場合がございます。あらかじめご了承ください。

1. 現状の課題と方向性



2. 事業イメージ



愛知県本部

REPORT

小牧市と空家等対策に関する協定を締結

愛知県本部は、令和3年11月1日(月)、小牧市役所において、小牧市と空家等対策に関する協定締結式を行いました。本協定では、小牧市および(公社)全日本不動産協会愛知県本部が相互に連携・協力することで、空家等の流通及び活用を促進し、空家等の発生の抑制及び適切な管理を図ることにより、総合的な空家等対策を推進するとともに、「住みたくなくなる」、「住みつづけたい」小牧を目指すことを目的としています。同様の協定は愛知県内の自治体等で4例目となりました。



左から：萩原本部長、山下市長
(小牧市役所にて)



左から：倉知理事、萩原本部長、山下市長、
長谷川理事



萩原本部長のあいさつ



締結後の懇談の様子

REPORT

清須市と空家等対策に関する協定を締結

愛知県本部は、令和3年11月18日(木)、清須市役所において、清須市と空家等対策に関する協定締結式を行いました。この協定は、清須市に所在する空家等への対策を相互に連携・協力し、目的なく承継される空家等の発生抑制、空家等の管理の適正化、流通および活用等の総合的な空家等対策を推進することを目的としています。同様の協定は愛知県内の自治体等で5例目となりました。



左から：萩原本部長、永田市長
(清須市役所にて)



協定締結書に署名



締結後の懇談の様子

REPORT

あま市と空家等対策に関する協定を締結

愛知県本部は、令和3年12月17日(金)、あま市役所において、あま市と空家等対策に関する協定締結式を行いました。この協定は、あま市および愛知県本部が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・活用等の空家等に関する対策を推進することを目的としています。同様の協定は愛知県内の自治体等で6例目となりました。



左から：萩原本部長、村上市長
(あま市役所にて)



左から：森名西支部長、渡邊副本部長、
村上市長、萩原本部長、久野事務局長



締結後の懇談の様子

不動産無料相談会を開催

令和3年11月3日(水)10時30分から16時30分、愛媛県内の鉄道(郊外電車・市内電車)・バスを運営する(株)伊予鉄道の起点である松山市駅に併設された伊予鉄高島屋9階・ローズホールにて「無料相談会」を開催しました。

例年、10月1日、不動産の日を開催していますが、県内の新型コロナウイルス感染者が大幅に増加したことにより順延し、事前受付による完全予約制にて行いました。ご覧のとおり、会場スペースも広くとり、飛沫防止の机上シールドを設置し、マスク着用、受付では、自動検温器、アルコールスプレーを設置して相談者に対応しました。毎年、約60名程度の相談者が訪れますが、今回は完全予約制のため、相談者数は17名となりました。少人数でしたが、時間的な余裕もあったことから、一人当たりの相談時間(30分)は例年に比べ長くとることができました。対応した弁護士、税理士、愛媛県本部の相談員は、真剣に相談者からの相談に応じていました。



愛媛県本部：相談員及び事務局(受付)
前列左から：近藤副本部長、京河副本部長、上谷本部長、川添副本部長、沖野事務局長
後列左から：浅海理事、美崎副本部長、松本理事、大原理事、杉浦理事、山崎事務主任



STAFF LIST

● 広報委員会

高木剛俊、松本修、横山鷹史、後藤博幸、浅見保明、吉田啓司、千北政利

● 発行人

秋山始

● 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 <https://www.zennichi.or.jp/>

月刊 不動産

月刊不動産 2022年3月号
令和4年3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**
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! ▶

