

AJ STYLE

All Japan Real Estate Association.



[巻頭特集1]

〔石川県復興応援企画〕
北陸新幹線「金沢⇄敦賀」間延伸開業
九谷焼の魅力、そのルーツを訪ねて

保証のお知らせ

一般保証制度の重要なお知らせ

一般保証制度が使いやすくなりました！！

制度申込時の必要書類を簡素化し、**法人の「登記事項証明書」の提出が不要**となりました。

一般保証制度は、業界唯一の制度であり、宅建業者にとって保全義務のない金銭を無料で保全することで、お客様に安心をお届けできる制度です。ご利用は無料です。この機会にぜひご利用ください。

<一般保証制度のメリット>

- お客様に安心をお届けできる！
- 業界唯一の宅建業法上の制度！
- 先払いの手付金など、最大で1,000万円まで保証！
- 契約前であっても契約後であっても保証！
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可！

※制度利用の際はお申込みが必要です。

※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



登録制度は令和5年度をもちまして終了しました！

必要書類の簡素化により登録が不要となりましたので、一般保証登録制度は、令和5年度をもちまして終了しました。

つきましては、登録会員の皆様へ配付した登録証書および登録者ステッカーは、廃棄処分していただきますようお願いいたします。

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6年度 第1回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	3 社	3 件	125,500,000 円
認 証	1 社	1 件	2,500,000 円
保 留	1 社	1 件	
否 決	1 社	1 件	
令和6年度認証累計	1 社	1 件	2,500,000 円

令和6年度 第2回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	8 社	8 件	96,989,155 円
認 証	6 社	6 件	23,747,500 円
否 決	2 社	2 件	
令和6年度認証累計	7 社	7 件	26,247,500 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

全日新潟会館（新潟県新潟市）

2014年に新潟県本部が当事務所に移転。新潟県庁に近く、主要道路に面した場所にあり駐車場も完備していることから、会員や一般消費者が来所しやすい環境となっています。フロア内には研修や会議を行うスペースもあり、各種セミナーなども開催しています。
<https://niigata.zennichi.or.jp/>



04 - 巻頭特集1

[石川県復興応援企画]北陸新幹線「金沢⇄敦賀」間延伸開業

九谷焼の魅力、 そのルーツを訪ねて

02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

08 - 制度開始から2年 2つの「マンション管理の評価制度」とその影響

[巻頭特集3]

10 - なぜエスカレートする!? 不動産業界のカスハラの傾向と対策

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

12 - 賃貸仲介と元付業者の報酬 弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <税務相談>

14 - 自己の居住用家屋の所有者とその敷地の所有者が異なる場合の 3,000万円の特別控除の取扱い 税理士 山崎 信義

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

16 - 不動産の取得費の推計は可能か? 税理士 村岡 清樹

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸管理ビジネス>

18 - 退去を防ぐことは「究極の空室対策!」 ～入居者満足度を高めて入居率を維持する～ みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

20 - 社員への貸付金や立替金を給与で相殺できるか 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 不動産登記法(申請手続等) 資格試験受験指導講師 植杉 伸介

[連載] <進む! 業界のIT化>

24 - 不動産ビジネスにおける“糖蜜”の使い方 株式会社トラス 木村 幹夫

[連載] <物件調査のノウハウ>

26 - 暴力団事務所の所在による心理的瑕疵対策! 不動産コンサルタント 津村 重行

28 - 新入会員名簿

29 - 地方本部の動き

30 - 協会からのお知らせ

31 - NEWS FILE

九谷焼の魅力、 そのルーツを訪ねて

日本を代表する色絵磁器「九谷焼」。

370年以上の歴史を持ち、長く国内外で愛され、

また、多くの謎が秘められていることでも興味をひかれる焼き物です。

生産地は石川県南部。今年3月に延伸開業した北陸新幹線の沿線でもあります。

1月に起きた能登半島地震の復興が進む中、今回は石川県への観光の一助となるよう、人気の陶磁器、九谷焼の奥深き魅力に迫りました。

九谷焼の生産地が広がる 北陸新幹線の延伸エリア

今年1月1日、石川県の奥能登地域を中心に大きな地震が発生しました。じんだい甚大な被害の様子が伝えられ再起が心配されましたが、半年近く経った今、復興は徐々に進んでいるようです。予定していた北陸新幹線の延伸も無事3月16日に達成されました。

北陸新幹線は、東京駅から長野駅、富山駅、そして石川県の金沢駅などを経由し、いずれは新大阪駅へと至る整備新幹線です。今回の路線延長つるがでは、金沢駅から福井県の敦賀駅まで5つの駅が設けられ、東京～敦賀間が最短3時間8分で結ばれました。

この延伸により、北陸地方では観光振興への期待が高まっています。特に石川県はかつて加賀百万石の前田家が、その豊かな財政で美術工芸の輝かしい文化を花開かせた地。数々の伝

統工芸品が来訪者を迎えてくれます。中でも九谷焼はその代表格と言えるでしょう。現在の生産地は南加賀(加賀市、小松市、能美市など)から金沢市にかけてのエリアで、ここはまさに北陸新幹線が路線を延ばした地域です。

国内外で人気の九谷焼 そのふるさとへ

九谷焼は1975年に通商産業省(現・経済産業省)から国指定の伝統的工芸品に認定され、翌年には石川県の無形文化財に指定されています。陶芸家として2人の人間国宝も輩出しました。明治期には「ジャパネクタニ」としてその名を海外にとどろかせ、近年では宮内庁の贈答品として使用されるなど、美術的にも高い評価を得ています。

九谷焼の魅力はなんとといっても「上絵付け」による見事な色絵装飾です。

絵柄は絵画的で、大胆な構図、鮮やかな色彩、優美な紋様などが見る者を魅了します。一方、歴史をさかのぼればミステリアスな謎に彩られており、そちらのほうにロマンを感じる方もいるようです。ということで、まずはその歴史からひもといていきましょう。

九谷焼の始まりは江戸時代前期。発祥の地は加賀藩の分家である大聖寺藩の領内、九谷村(現・加賀市山中温泉九谷町)です。今回の取材ではこの元祖九谷焼を育んだ加賀



九谷焼について語る生水さん。石川県九谷焼美術館2階のカフェ「茶房 古九谷」にて。



古九谷の五彩手「色絵松竹梅団扇散唐草文長四方皿」



古九谷の青手「青手土坡に牡丹図平鉢」

宮本屋窯の赤絵細描
「赤絵金彩松図瓢形大瓶」

市大聖寺を訪れ、同地に立つ「石川県九谷焼美術館」で管理員を務めるしょうず生水精之助さんにお話を伺いました。

小さな山村で生まれた 最先端の焼き物

「九谷焼の誕生に大きな役割を果たしたのは、大聖寺藩の初代藩主・前田利治※です」と生水さん。利治は加賀百万石の礎を築いた前田利家の孫にあたります。父の加賀藩主・利常は隠居する際、家督を長男に譲るとともに、支藩として次男に富山藩10万石を、三男の利治に大聖寺藩7万石を分け与えました。「利治は父親譲りの茶道の名手で、陶磁器への思いが深い人でした。茶道ではお菓子も出しますから、のせる皿などにも関心があったでしょう」。※1618-1660年

そういう背景を持ちつつ、九谷焼が生まれた直接のきっかけは鉱山開発でした。九谷村の金山で磁器の原料となる陶石が発見されたのです。利治は^{ちゅうきん}鑄金師の藩士・後藤才次郎に命じ、^{ようぎよう}窯業の先進地であった肥前唐津（現・佐賀県および長崎県）で技能を学ばせたこともあるようです。肥前有田では当時の日本にはなかった磁器を手がけており、後藤はその技法を持ち帰って九谷村の窯に新風を吹き込んだ可能性もあります。正確な開窯の年はわ

かっていませんが、少なくとも1655年には存在していたようです。

「この頃、色絵磁器はとても珍しく、モノクロの陶磁器の世界にパッと色彩が登場したわけですから、その器や皿でもてなされた他国の客人たちはきっと大いに驚いたと思います」。山深き片田舎で作られた最先端の焼き物。藩としても誇らしかったでしょう。

ところがこの窯、わずか50年余りで突然閉じてしまいます。その理由はいまだ謎のままです。「説はいくつかあり、大飢饉による藩財政の困窮、中心人物の死去、それに藩政の混乱や徳川幕府の干渉といった見方もあります」。こうして九谷焼は長い眠りににつき、復活したのは約100年後のことでした。なお、当初50年間に作られたものは「^{こくたに}古九谷」、復活後のものは「再興九谷」と呼ばれるようになりました。

古九谷の様式を継ぎつつ 再興で新たな発展へ

古九谷の絵付け様式には「^{ごさいで}五彩手」と「^{あおで}青手」があります。一般的に九谷焼の色絵とは赤・緑・紫・群青・黄の5色を用いた五彩手を指し、古九谷から受け継がれるこのスタイルを「九谷五彩」と呼びます。日本画のように余白を生かし、中国風の山水や花鳥風月、人物などが、豪快かつ力強く重厚な彩色

で描かれ、縁取りに幾何学文様などを配しているものもあります。

青手のほうは5色から赤を除いたものです。まるで油絵のように器全体を絵の具で塗り埋めて、絵柄は躍動感のある感覚的な構図で絵画性を強く感じさせます。「色合いは深く、渋く、けれども透明感があります。それに古九谷の絵からは、一流の絵師が一気に描いた優れた技量が見て取れます」。

やがて古九谷の時代が終わり、空白の100年を経て再興九谷の世になると、各地で窯が林立し、それぞれ特徴のある作風を確立していきました。1807年、加賀藩は京都の陶工・青木^{もくべい}木米を招いて金沢に春日山窯を開きます。そこにいた陶工・本多貞吉は隣村の^{はなざか}花坂村に良質な陶石を見つけました。これは大きな功績で、花坂陶石は九谷焼の原石として現在も使われ続けています。

「そして古九谷の真の再興を強く望み、聖地・九谷村に窯を開いたのが大聖寺藩の豪商、豊田伝右衛門（屋号：吉田屋）です」。彼の吉田屋窯からは古九谷の青手を彷彿とさせる名品の数々が生み出されました。また、この窯を継承した宮本屋窯では、赤の細い線^{あかえさいびよう}で文様を描く技法「赤絵細描」が大成します。このように各窯元で様々な技法や画風が編み出されていきました。

現代に生きる九谷焼。 名工の仕事にふれる

九谷焼の伝統技法の流れを脈々と守り続けている加賀市。この地に根ざして創作に取り組んでいる陶芸家・山本芳岳^{ほうがく}さんの工房におじゃまし、その仕事ぶりを拝見しました。

芳岳さんが手がけているのは赤絵細描です。「再興九谷の時代、真の古九谷復興を目指した吉田屋窯から窯を受け継ぎ、赤絵の様式を極めた宮本屋窯が源流にあります」。

赤絵は九谷焼を代表する技法の一つですが、絵のタッチは、豪快で鋭い日本画のような古九谷とは違い、非常に繊細な描き方をします。コマ単位の細い線と点で絵や文様を表現し、それは華やかで美しく、圧倒されるほどの精密さです。「それにこの赤絵には、色絵を加えたり金彩を施したりもします。線も多様で、要は赤絵の中に様々な技法を取り入れているのです」。

芳岳さんのプロフィールを見ると、若い頃からその実力が認められていたことがうかがえます。二十代半ばで、当時の皇太子殿下（現・上皇様）に茶碗を

献上する榮譽にあずかっています。

「小さい頃から絵を描くことが大好きで、家中落書きだらけにしていた」という芳岳さん。陶芸家への道は父親が導きました。「父は今私が引き継いでいる陶器店『加賀陶苑』で九谷焼製品を販売していて、『加賀赤絵』の後継者がいなくなることを憂い、息子にその役目を託したのです」。父の意向で進学を重ね、デザインや日本画、ろくろ成型などを学んだ芳岳さんは、陶芸家・相上芳景^{あいじょうほうけい}の門をくぐったのでした。

芳岳さんは長い作家活動の中で、色味や技法の研究に打ち込んだと言います。また、題材の変化もありました。日本の文化に込められた深いものに感じ入り、おとぎ話を中心に描くようになったそうです。弟子には芳岳さんの息子さん2人もいて、一緒に「芳岳工房」で作品に向き合っています。兄の浩二さんは磁器のボディを成形する素地師^{きじ}、弟の秀平さんは絵付師としてペアで活躍し、数々の賞にも輝きました。3人とも伝統工芸士の資格を持ち、学校で後進の育成にも努めています。

そして工房は数年前、大きな成果を

上げました。芳岳さんが30年かけて挑んできた、再現不可能と言われた幻の技法「^{ぎょくしつで}硃質手」を秀平さんが蘇^{はくぎょくかきわり}らせたのです。その技法は新たに「白硃描割」と名づけられ、話題をさらいました。



芳岳さん。昨年、伝統工芸士として中部経済産業局長から功労賞の表彰を受けた。



秀平さんが白硃描割で描いた玉盃。女性誌の表紙も飾った。本体とフタがきちんと合う浩二さんの成形の技も光る。



芳岳さんがおとぎ話「桃太郎」を描いた徳利。浩二さんによるボディ成形の曲線も美しい。

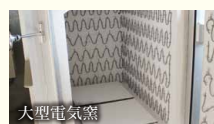
九谷焼ができるまで

九谷焼の制作工程を追ってみました。ここでは簡単に説明しますが、各作業には微妙な調整や細かな配慮が欠かせず、それが完成品の出来に大きく影響します。

九谷焼の原料は小松市で採れる花坂陶石です。これを粉碎し、様々な工程を経て粘土が作られます。その粘土を土もみしてヒビなどの原因になる空気泡をなくし、成形に入ります。成形にはいろいろな方法があり、例えばろくろや型打ち、手びねりなどです。

このあと乾燥させて素焼き^{ゆうやく}をします。最近の窯はガスや電気が主流です。焼き上がったものに液体の釉薬を覆うようにかけて本窯焼きすると、表面がガラス質に変化してツヤが出ます。そしていよいよ九谷焼を特徴付ける上絵付けとなります。

和絵の具によって絵が描かれ、再び焼くと出来上がりとなりますが、さらに金彩などを施すと、また焼成し、焼き上がった金に磨きをかけます。こうして手間暇かけて九谷焼は作られていくのです。



今回訪れた「石川県九谷焼美術館」

大聖寺駅から徒歩で8分ほど。「古九谷の杜親水公園」内に建つ庭園ミュージアムです。設計は丹下健三門下の富田玲子さん(象設計集団代表)によるもの。中庭には水琴窟が設置され、古九谷の青色をイメージした椅子や九谷焼の柱、トイレの九谷焼タイル壁など建物自体にも見どころがあります。



柱の表面を九谷焼が飾る。
エントランスには九谷焼の傘立ても。



青手古九谷の色をイメージした椅子。



棟方志功旧蔵「山水家屋図平鉢」(松山窯)



これから盛夏の時期を迎え、
石川県九谷焼美術館は緑に包まれる。



同館2階にあるカフェ「茶房 古九谷」。

九谷焼のふるさとで その魅力を堪能

九谷焼に魅了された著名人は昔から多くいました。名著『日本百名山』を書いた深田久弥は、大聖寺出身ということもあり、九谷焼について感慨深い随筆を残しています。また、多彩な活躍をした芸術家の北大路魯山人は、九谷焼の窯元で初めて陶器の絵付

けをし、陶芸への関心を啓発されたと言われています。

石川県九谷焼美術館には版画家・棟方志功が愛蔵し、子孫から寄贈された再興九谷の平鉢も展示されています。

さらに、松尾芭蕉が「奥の細道」の旅の途中で大聖寺に寄り、九谷村の操業停止につながる幕府の隠密活動をしたという奇談も残されています。

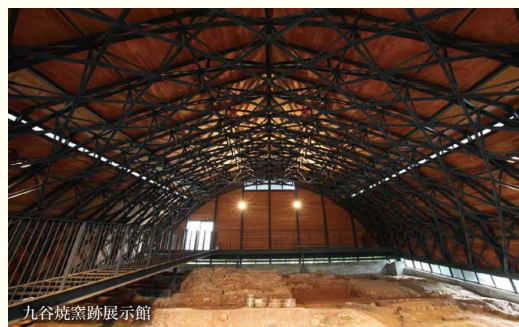
歴史的な謎といえば、九谷焼の発祥の地が九谷村ではなく有田だという産地論争もありますが、それだけ気になる存在だということでしょうか。

小さな器に大きな魅力を秘めた九谷焼。そのふるさとが北陸新幹線の延伸で身近になりました。この地域には関連する施設や店舗も多くあって、丸ごと九谷焼を堪能させてくれます。

まだある九谷焼観光スポット

加賀市山代温泉にある「九谷焼窯跡展示館」では、江戸時代後期に築かれた吉田屋窯の跡(国指定史跡)が、発掘された状態のまま公開されています。現存最古の九谷窯です。館内では企画展が開催され、要予約で絵付け・ろくろ体験もできます。

九谷焼を「見る」「知る」「作る」「買う」をテーマにしているのが能美市にある「九谷陶芸村」です。九谷焼に関する施設が立ち並ぶゾーンで、「KAM 能美市九谷焼美術館」には歴史を学べる「五彩館」、気軽に陶芸体験ができる「体験館」、新進作家の活動が見学できる「職人工房」などがあります。



九谷焼窯跡展示館



九谷陶芸村



KAM 能美市九谷焼美術館

写真提供:石川県観光連盟

n e w s

explain

制度開始から2年

2つの「マンション管理の評価制度」とその影響



中古マンションを購入する際の重要な判断材料の1つに「管理」があります。しかし、一口に管理といっても何を基準に判断すればいいのか——。そこで誕生したのが、2つのマンション管理の評価制度です。

制度開始から2年経ったいま、改めてそれぞれの制度内容や違いを振り返り、市場への影響を専門家に解説していただきます。

横浜市立大学 教授

齊藤 広子



大学卒業後、不動産会社勤務を経て大学院でマンション管理を学ぶ。明海大学不動産学部教授、英国ケンブリッジ大学客員研究員等を経て現職。学術博士、工学博士、不動産学博士。

マンション市場を変える2つの制度

2022年4月より、マンションの管理の質を「見える化」する2つの制度が始まりました。マンションの管理組合の「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」です。

管理計画認定制度は、マンション管理適正化法に基づいて、各自治体が、国が定めた基準+独自の基準に合った管理組合を認定する制度です。言い換えると、「管理を適正にしよう」と計画を立てて取り組んでいる良いマンションである」というお墨付きを、自治体がマンションに与えるということです。

他方、マンション管理適正評価制度は、マンションの管理会社で構成される業界団体（〈一社〉マンション管理業協会）が運営し、各マンションの管理の状態を開示する制度です。具体的には、管理体制、建築・設備、管理組合収支、耐震診断、生活関連の5つのカテゴリーで計30項目の管理の状態を点数化し、それをわかりやすく★5～★0の6段階で表示します。情報を開示したマンションの管理の状態は、マンション管理業協会のホームページで確認することができます。さらに、大手の中古住宅の流通サイト等でも、各マンションの評価結果が開示されています。

2つの制度の違いを、図表1～3にまとめました。

認定や評価制度を利用したマンションの事例

横浜市で管理計画認定第一号をとったマンションは、築35年以上経つ約600戸のマンションです。理事長みずからがこの制度を知り、「第三者に客観的に判断いただけるということで、迷わず応募した」といいます。また、マンション管理適正評価制度も利用しており、100点満点[★5つ]で開示されています。管理会社に全面委託しながらも、弁護士、建築士、マンション管理士、公認会計士、税理士といった専門家からアドバイスを受け、組合運営の適正化に尽力。また、5年前には修繕積立金を均等積立方式にしています。こうした情報は総会の資料とともに、年1回の組合ニュースで周知し、毎月の理事会の様子はエントランスに掲示して、情報開示にも努めています。さらに、安心安全な暮らしのために防災対策にも力を入れ、100年マンションを目指すことをスローガンにしています。

図表1 管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度の違い

	管理計画認定制度	マンション管理適正評価制度
目 的	適正な管理計画を満たしている管理組合を認定する	管理の状態を開示し、市場で正しい評価を得る
審査項目	16項目+各自治体の独自項目	30項目
判 定	・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・所有者名簿と居住者名簿など 各項目が整っているか否か(図表2)	・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連 項目を点数化(100点満点)し、総合点で★5～★0の6段階に振り分け評価(図表3)
有効期間	5年間	1年間
運営主体	各自治体	(一社)マンション管理業協会
実績(2024.4.3現在)	620	4,204

図表2 管理計画認定制度の認定基準

- 管理組合の運営
 - ・管理者等および監事が定められている
 - ・集会(総会)が年1回以上開催されている
- 管理規約
 - ・管理規約が作成されており、下記について定めている
 - ・緊急時等における専有部分の立入り
 - ・修繕等の履歴情報の管理
 - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
- 管理組合の経理
 - ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
 - ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
 - ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている(3カ月以上の滞納額が全体の1割以内)
- 長期修繕計画の作成および見直し等
 - ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている
 - ・長期修繕計画が7年以内に作成または見直しがされている
 - ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
 - ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
 - ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
 - ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
- その他
 - ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている(1年に1回以上、内容を確認)
- + 各自治体の独自項目

こうした取り組みの成果が100点満点につながっています。そして、認定や評価の制度を利用していることに、居住者からは「理事等の努力に感謝した」、「うれしく思う」「資産価値が上がると思う」という意見が多く集まっています。さらに、自身の管理の態度への影響を聞いたところ、「管理への関心が高まり、情報をよく見るようになった」等の人が増えています。情報を開示し、人々が自分のマンションへの思いをより深め、そして誇りを持ち、関心を高めるといった正の効果が起こっています。

情報開示が市場に影響しはじめてきた

制度開始から2年が経ち、情報開示をしたマンション

図表3 マンション管理適正評価制度

評価を星で表示する 6段階評価	ポイントランク	管理状態
★★★★★★	90～100点	特に優れている
★★★★★	70～89点	優れている
★★★★	50～69点	良好
★★★	20～49点	一部改善が必要
★★	1～19点	管理に問題があるが、 情報開示あり
★	0点以下	管理不全の疑いあり

が、市場で評価されはじめています。★の多いマンションでは資産価値が上がるということです。横浜市立大学のデータサイエンス学部の鈴木雅智准教授によると、マンション管理適正評価制度を受けた管理水準の高いマンションは価格が高い傾向にあり、★5のマンションの場合、評価を受けていないマンションと比べて11%の価格プレミアムが生じているといえます。

おわりに

いよいよ「管理の質が市場で評価される」時代になってきました。情報開示により、「安心できるマンションか／そうでないマンションなのか」の区別がしやすくなってきてのです。住宅の購入を予定している人たちも、より一層、管理への関心が高まるでしょう。そうすると、管理のことをわかりやすく説明することが求められます。不動産業に携わる皆さまには、ぜひ、マンションのご案内時に、マンション管理の重要性をお伝えいただきたいと思います。まさに「マンションは管理を買え!」の時代なのです。

n e w s

explain

なぜエスカレートする!?

不動産業界の カスハラ傾向と対策



顧客からの暴言や不当な要求など「カスタマーハラスメント」と呼ばれる迷惑行為が増え、社会問題となっています。不動産業界でも国土交通省が2023年9月にマンション標準管理委託契約書を改訂し、カスハラ対応の規定等を追加しました。ここでは、事例を用いてどのようにカスハラが発生し深刻化していくのかを探り、傾向と対策を紹介します。

弁護士

みやかわ みちこ

宮川 倫子



第一東京弁護士会所属。倫総合法律事務所代表弁護士。不動産・ビル管理、中小企業、宗教法人の法務を中心に一般民事を行う。後見・相続財産管理人・犯罪被害者支援も多数扱っている。

事例

不動産会社の従業員Aは、オフィスを借りたいという会社経営者Bの担当です。Bの希望どおりの物件が見つかり、賃貸借契約締結となりましたが、あとになってAは、重要事項として説明すべき項目が1つ漏れていたことに気がつきました。Aは謝罪のためオフィスに赴きましたが、Bが忙しかったため、その日の夜にメッセージアプリで謝罪しました。

翌日

Aは再びBを訪問し謝罪しましたが、Bは話をはぐらかし、謝罪を受け入れるとの発言をしませんでした。そこで、Aは、Bと互いの家族や趣味の話をしよ関係構築をしようとし、やり取りを始めました。

カスタマーハラスメントの 具体的対策の必要性

(1)「カスタマーハラスメント」(以下「カスハラ」)とは、顧客等からのクレーム・言動のうち、その内容や要求に照らして、手段・態様が社会通念上著しく不相当なものであって、当該手段・態様により、労働者の就業環境が害されるもののことです。

業種や業態、企業文化などの違いから、カスハラの判断基準は企業ごとに違いが出ます。よって、あらかじめカスハラの判断基準を明確にした上で、企業内の考え方、対応方針を統一して現場と共有しておくことが重要です。

(2)カスハラに該当するかはあいまいである

大声で怒鳴ったり暴力行為に及ぶなどは言語道断ですが、実際には、正当な要求とカスハラに該当するかがあいまいな事例も多くあります。しかし、(カスハラに限りませんが)ハラスメントというものは、あいまいだからといって放置するとエスカレートする傾向にあります。したがって、カスハラに該当するか微妙な事例であっても早期に対応することが必要です。そのためにも、あらかじめ判断基準を作成して、従業員や顧客に周知すべきです。

実際のマニュアル等は、(公社)全日本不動産協会・全日みらい研究所が本年3月に『不動産業におけるカスタマーハラスメント対策要領』を作成していますので参考になさってください(https://www.zennichi.or.jp/wp-content/themes/fk/data/20240301_不動産業におけるカスタマーハラスメント対策要領【初版】.pdf)。

数日後

AとBのやり取りは続いており、Bは「最近1人になり寂しい」などと連絡。Aは困惑しましたが、Bが謝罪を受け入れるまでは対応しようと考え、日中だけでなく夜も対応を続けました。

1週間後

謝罪を受け入れるというBからの返事は一度もないまま、重説の話はいつの間になくなり、AとBのプライベートなやり取りが続きました。



カスハラ放置は会社の安全配慮義務違反

労働契約法第5条は、「使用者は、労働契約に伴い、労働者がその生命、身体等の安全を確保しつつ労働することができるよう、必要な配慮をするものとする」と定めており、会社の労働者に対する安全配慮義務を定めています。会社は、従業員の身体も精神も害することのないよう、従業員の安全に配慮（注意）することが求められており、この安全配慮義務に違反すると、従業員から損害賠償請求されます。さらに、安全配慮義務違反（労働契約法5条）が認定されると、宅建業法65条1項3号の「他の法令違反」に該当し、監督官庁から指示や業務停止を受けることになります。

1カ月後

Aは、Bとのやり取りをやめたくてもやめられませんでした。そのうちAは不眠になり、鬱になってしまいました。

従業員は一人で抱えず相談を。
会社は対応を。

日々の仕事で忙しい場合は、どうしても一人で抱えてしまうことも多くなります。また、特に事例のように自分がミスをした場合は、何とか自力で挽回しようとしがち

ろんそれは必要なことです）、自分が悪いと自責を感じることもあるでしょう。しかし、相談することは恥ずかしいことではありません。

顧客からの要求に対し、自分の力で何とかしたいと思っても、不眠などの身体症状が出ている場合、それは自分の限界なのです。従業員として、健康を害してまでやるべきなのか、立ち止まって考えていただきたいと思います。

さらに、カスハラに限らず、ハラスメントの相談を受けて私が思うことは、ハラスメントに遭っている相談者は、自分は悪くないのに自分を責める傾向にあるということです。会社はこれらのことを知識として知った上で対応すべきです。従業員が鬱を発症してから対応では遅いのです。東京都カスハラ条例を制定するとの報道もなされています。貴社におかれましても、直ちに整備することをお勧めします。

事例の検討

会社はどの段階で介入すべきだったのでしょうか。

Aが重説でミスをしたことは確かに過ちです。しかし、Bが、謝罪を受け入れないかのような態度を示しつつ、Aに対し連日の連絡や訪問をするように仕向け、極めて個人的な内容のメッセージを送っている等の場合、本事例はカスハラに該当します。

これにより、社員Aが体調を崩し鬱を発症した場合等は、会社に責任が生じます。会社がカスハラのマニュアルを作るなど、事前対応策を準備しておらず、本件対応をAに任せきりで、相談できる状況でなかった場合等は、会社も責任を負います。

この事例で最も重要なことは、カスハラに該当するかどうかという判断もさることながら、できるだけ早い段階で会社が介入し、カスハラに発展することを防ぐことです。そのためには、本事例では、当日か翌日には会社が介入すべきだったといえます。

参考：厚生労働省ホームページ「職場におけるハラスメントの防止のために」



https://www.mhlw.go.jp/content/11900000/poster_casuhara_B2_5.pdf

ポスター内に
任意のイラストを
追加できます！

左のQRコードから
まずはポスターを
作りましょう！



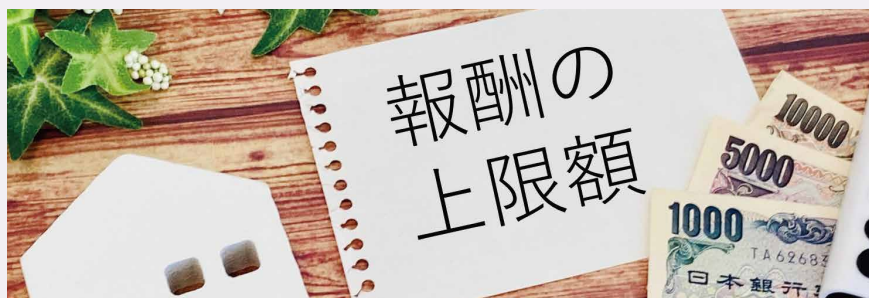
りんこ先生



法律 相談

Vol.98

賃貸仲介と元付業者の報酬



Q

uestion

賃貸マンションのオーナーから仲介を依頼され、客付け業者A社と協力して、賃貸借契約を成約させました。仲介報酬は、当社がオーナーから賃料1.1カ月分を、A社が賃借人から賃料1.1カ月分を取得するというので、それぞれ了解をもらっています。当社とA社がそれぞれオーナーと賃借人から賃料1.1カ月分ずつ受領することは、宅建業法上適法でしょうか。

A

nswer

宅建業法違反です。ひとつの取引に複数の宅建業者が介在する場合には、宅建業者の取得する報酬の合計は、宅建業法で決められた範囲内であればなりません。ご質問内容の報酬の授受ですと、貴社とA社の受領する報酬合計は賃料の2.2カ月分となりますから、宅建業法に反します。

報酬額の上限

さて、宅地建物取引業法（以下、宅建業法）には、宅建業者が宅地または建物の売買、交換または貸借の代理または媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる、とされています（宅建業法46条1項）。これを受け、告示によって「宅地建物取引業者が宅地または建物の売買等に関して受けることのできる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号）が定められ（同法同条3項。報酬規程）、宅建業者の報酬の上限額が明記されています。宅地または建物の賃貸の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、その宅地または建物の借

賃（消費税等相当額を含まない）の1月分の1.1倍に相当する金額以内です。複数の宅建業者が介在する場合には、宅地または建物の貸借の媒介に関して受けることのできる報酬は、その合計額がこの上限の範囲内であればなりません（岡本・宇仁 著『三訂版宅地建物取引業法』大成出版社816頁）。

また、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額以内です（同告示第1552号（報酬規程）第4）。

宅建業者は、定められた額を超えて報酬を受けてはなりません（宅建業法46条2項）。

裁判例

東京地判令和4.6.22-2022WLJPCA 06228010は、eマンション201号室の賃貸人X、賃借人Aの賃貸借契約（月額賃料120,000円）が、賃貸人側の仲介業者Y、賃借人側の仲介業者Dとして成立したケースです。YがXから「新規契約広告宣伝費」の名目の金銭120,000円を、DはAから仲介手数料129,600円を受領していました。

Xが、Yに対して訴えを提起し、Yに支払った「新規契約広告宣伝費」

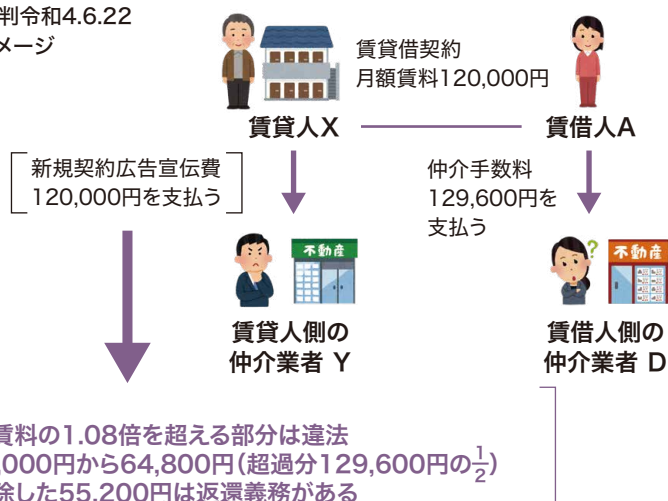
は、宅建業法の報酬規程に違反する不当利得であるとして、返還を求めました。判決では、『平成30年9月当時、宅地建物取引業者が建物の賃貸の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計は、当該建物の借賃の1月分の1.08倍に相当する金額以内とするものとされ、宅地建物取引業者は、これを超えて報酬を受けてはならないとされていたこと（宅建業法46条、平成29年12月8日国土交通省告示第1155号）からすれば、YおよびDは、eマンション201号室の賃貸借契約の媒介に関し、合計して

129,600円を超える報酬を受領することはできない。少なくとも、120,000円から、129,600円の2分の1である64,800円を控除した55,200円について、法律上の原因なく利得して原告会社に損失を及ぼしたと認められる』として、YはXに対して、55,200円の返還義務があると判断されました（図表）。

まとめ

現在、賃貸仲介業務においては、客付けの宅建業者が賃借人から賃料1カ月分の仲介報酬を受領し、仲介会社は賃貸人から月額賃料の1カ月分相当額を広告料（AD）として受領するという取引が、非常に多く行われているようです。しかし、特に高額な費用を要する広告を行うなどの場合でなければ、報酬規程の範囲外で広告料を受領することは、宅建業法違反です。宅建業法に違反する行為を行えば、免許を剥奪されることもあることを十分に留意し、法に則って日常業務を行っていただきたいと考えます。

図表 東京地判令和4.6.22
判例イメージ



今回のポイント

- 賃貸借の仲介業者が依頼者の双方から受けることのできる報酬額の合計は、借賃（消費税等相当額を含まない）の1月分の1.1倍に相当する金額以内である。
- 複数の仲介業者が介在する場合には、仲介業者の取得する報酬の合計額が、1月分の1.1倍に相当する金額以内でなければならない。
- 宅建業者が報酬と別に受けることができる広告の料金は、大手新聞への広告掲載料等、報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金である。通常必要とされる程度の広告宣伝費用は、営業経費として報酬の範囲に含まれている。
- 宅建業者は、定められた額を超えて報酬を受けてはならない。ADなどと称して、通常必要とされる程度の広告宣伝費用を報酬規程の範囲外で受領することは、宅建業法に違反する違法行為であり、絶対に行ってはならない。

author

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、司法試験審査委員、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。



税務相談

Vol.58

自己の居住用家屋の所有者とその敷地の所有者が異なる場合の3,000万円の特別控除の取扱い

Question

夫が自宅を所有し、敷地を夫婦で共有しています。近々、その自宅不動産を譲渡したいと考えていますが、この場合の所得税の3,000万円の特別控除（以下「特別控除」）の取扱いについて教えてください。



Answer

特別控除額は居住用家屋の所有者と敷地の所有者と合わせて3,000万円が限度となり、敷地のみの所有者（妻）が受けることができる特別控除額は、3,000万円から家屋の所有者（夫）が受ける特別控除額を差し引いた残りの額とされます。

1. 特別控除の概要

個人が自己の居住用財産を譲渡した場合は、一定の要件を満たすことにより、譲渡所得の金額の計算上、最高3,000万円を譲渡所得から控除できる特例が設けられています（租税特別措置法（以下「措法」）第35条1項）。

この特別控除の対象となる居住用財産には、次のようなものがあります。

- ① 自己の居住用家屋（自己の居住用以外に利用している部分がある場合には、その居住用部分に限り、また、自己の居住用として使用する家屋が2つ以上ある場合には、主として居住用に使用しているものに限る）
- ② 居住用に使用されなくなった日から、同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡した家屋
- ③ ①または②の家屋とともに譲渡した、その敷地の用に供されている

土地等

- ④ ①の家屋が災害により滅失した場合において、その家屋に住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間（原則）に、譲渡したその敷地の用に供されていた土地等

2. 居住用家屋の所有者と土地の所有者が異なる場合の特別控除の取扱い

（1）特別控除の適用を受けることができる場合

居住用家屋の所有者以外の者が、その家屋の敷地として使用されている土地等の全部または一部を有している場合において、その家屋（その家屋の所有者が有するその敷地として使用されている土地等を含む）の長期譲渡所得の金額または短期譲渡所得の金額が3,000万円の特別控除額に満たないときは、その満たない金額は、次のア～ウの要件の全てに該当する場合に限り、その家屋の所有者以外の者が有するそ

の土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額等の範囲内において、その長期譲渡所得の金額等から控除されます(措法通達35-4)。

⑦ その家屋とともに、その敷地の用に供されている土地等の譲渡があったこと。

④ その家屋の所有者とその土地等の所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。

⑤ その土地等の所有者は、その家屋の所有者とともに、その家屋を居住用として使用していること。

(2) 控除額の計算

(1)の適用を受ける場合、控除額は居住用家屋の所有者と敷地の所有者と合わせて3,000万円が限度となります。この場合、控除額を差し引く順序は、まず家屋の所有者、続いて敷地の所有者とされます。したがって、敷地の所有者が受けることができる控除額は、3,000万円から家屋の所有者が受ける控除額を差し引いた残りの額とされます(図表)。

(3) 適用要件の判定時期

(1)④の譲渡した家屋の所有者と譲渡した土地等の所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしているかどうか、および(1)⑤の同居しているかどうかの判定は、原則、その家屋の譲渡の時の状況により判定されます。ただし、前記1.②のとおり、その家屋がその所有者の居住用として使用されなくなった日から、同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものである場合、(1)④に該当するかどうかは、その家屋がその所有者の居住用

として使用されなくなった時からその家屋の譲渡の時までの間の状況により、(1)⑤に該当するかどうかは、その家屋がその所有者の居住用として使用されなくなった時の直前の状況により判定されます。

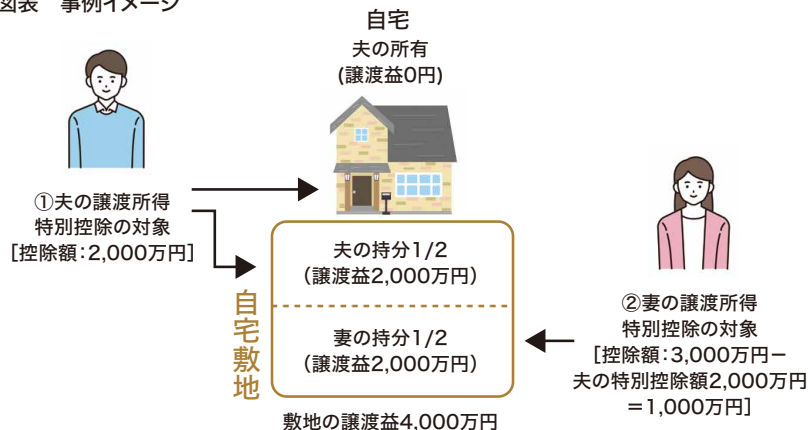
(4) (1)の取扱いが認められた理由

前記1.の①～④のとおり、特別控除は「譲渡者が居住用に使用している家屋」を核として設けられた特例であり、譲渡家屋の所有者とその敷地の用に供されている土地等の所有者が異なる場合には、その土地等

の譲渡については、特別控除が適用されないのが原則です。

しかし、譲渡家屋の所有者とその敷地の所有者とが夫婦などの親族関係にあり、かつ、その家屋に同居し生計を一にしているときは、その家屋と敷地は一つの生活共同体の居住用財産とみて、特例制度を運用するのが実情に即しているともいえます。そこで国税庁は、措法通達35-4により、前記2.(1)⑦～⑨の要件の全てを満たしている土地等の所有者の譲渡所得については、特別控除の適用を認めることとしています。

図表 事例イメージ



<計算例>

- 夫婦で同居する自宅について、夫が自宅を所有し、その敷地を夫婦で持分1/2で共有。
- 上記の自宅不動産を譲渡し、譲渡益が4,000万円(建物の譲渡益0円、敷地の譲渡益4,000万円)が発生した。

[夫の譲渡所得]

0円(建物譲渡益) + 4,000万円(土地譲渡益) × 1/2(持分) - 2,000万円(特別控除額) = 0円

[妻の譲渡所得]

4,000万円(土地譲渡益) × 1/2(持分) - [3,000万円(特別控除額の限度額) - 2,000万円(夫の特別控除額)] = 1,000万円

author

税理士法人
タクトコンサルティング
情報企画部部長 税理士

山崎 信義



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。



相続 相談

Vol.38

不動産の取得費の推計は可能か？

Q

uestion

相続した不動産の使い道がないので売ろうと考えています。しかし、父が何十年も前に買ったものなので、当時の契約書がもう残っていません。ですが概算取得費5%で計算して高い税金を払うのは、できれば避けたいです。生前に「4,000万円で買った」と話していた記憶があるのですが、取得費4,000万円で計算してはだめでしょうか？

A

nswer

記憶だけで取得費とするのは非常に困難ですが、検討の余地はあります。詳しく見ていきましょう。

注意：当記事は推計取得費の正確性を保証するものではありません。実際の申告で推計を用いる場合は必ず専門家に相談し、税務署否認リスクを承知した上で最終判断を行うようにしてください。

推計は可能なのか？

一般的には、譲渡所得税の計算における取得費の推計について定められた規定は存在しません。しかし、平成12年11月16日裁決において、国税当局が一般財団法人日本不動産研究所が公表する市街地価格指数を用いて取得費を推計し、国税不服審判所がその方法に妥当性を認めています。つまり取得費の推計を頭から否定するのではなく、その推計の方法と結果に合理性があれば認められる可能性があるということです。

ここで問題になるのは「合理性がある推計」とは何かということです。不動産にも市場がある以上、市場の論理で価値が決定されますが、他の財産に比べると個々の取引に個別性が高いことに特徴があります。そのため単純に経済指標を持ってきて計算上の数字を算出したからといって、直ちに「合理性がある推計」とするのは危険です。

合理性がある推計とは？ ～指標を用いた推計～

まず売却する不動産がどういうものかを正確に把握するところから始まります。たとえば、一口に土地と言っても「更地」だったり「建物付き土地」や「借地権」と種類がさまざまです。あるいはその用途や地域によって「宅地」や「山林」と種類が分かれています。これらは取引の際の値決めに関わる要因なので無視はできません。先述した市街地価格指数は「市街地の住宅用地」(商業地や工業地の指数もあります)の指数なので、田舎の山林にこの指数を用いても合理的な算定とは言えないでしょう。あるいは、今は町中の住宅地だったとしても購入当時は畑だったのなら、今と昔では値決めの根拠が異なることになるので、比較可能性は薄いと言わざるを得ません。

では売却時も購入時も都会の住宅街だったらどうでしょうか？ 一見すると問題なさそうに見えますが、まだ検討すべき事項があります。そ

これは「購入の経緯」です。たとえば、その土地が親から買ったものだったらどうでしょう。一般的に考えて無関係な第三者間の取引に比べて、親族間売買は市場原理以外の要素が値決めに関わってくると考えられます。当然のことですが、指標というのは親族間取引のような個々の個別的事情を反映したものではないため、このような事例では推計に合理性を持たせるのは困難です。あるいは「買換特例」という税法の特別ルールを使って取得した場合は、取得費の算定に明確なルール（購入当時の取得費でなく、購入時に買替えて売却した物件の取得費が引き継がれる）が定められているので、推計を用いることは不可能です。最初に述べたとおり、不動産取引は個別性の強い取引です。そのため推計しようとしている案件からどれだけ個別性を排除できるか、あるいは個別的な要素を考慮してもなお推計に合理性を持たせられるかを検討しなければなりません。取得費の推計の際には「買った」「売った」をぶつ切りで捉えるのではなく、「いかにしてその不動産を取得し、使用して、今回売却するに至ったか」を一つの時系列で考えるようにしましょう（図表①）。

指標以外の推計材料はあるか？

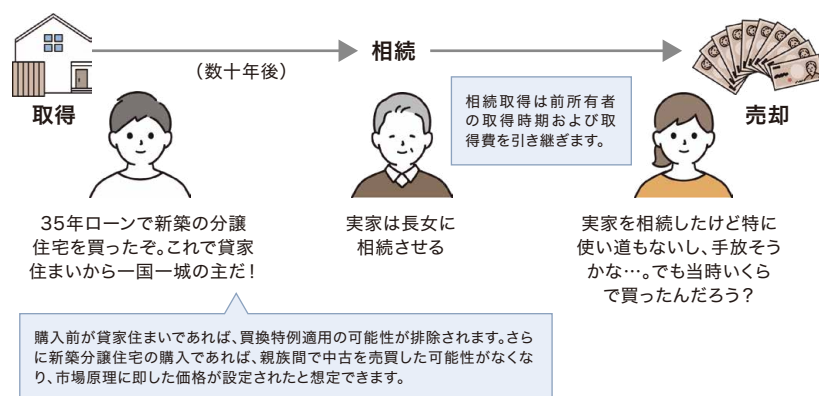
相談者の事例では「購入当時4,000万円」という記憶が残っています。記憶はそれ単体では根拠資料

としては機能しませんが、推計値の合理性を判断する材料になります。たとえば、指標によって推計された値が記憶に近い数字なら、その推計値は当時の価格に近い水準を示していると考えられますし、逆に全く遠い数字なら合理性に乏しい＝否認リスクの高い推計値という判断が得られます。これらの推計値の合理性を判断する材料は多ければ多いほどよいです。たとえば「当時のメモ書き」「預金の出金記録」「分譲当時のパンフレット」「登記簿に記載された抵当権設定額」等が考えられます（図表②）。

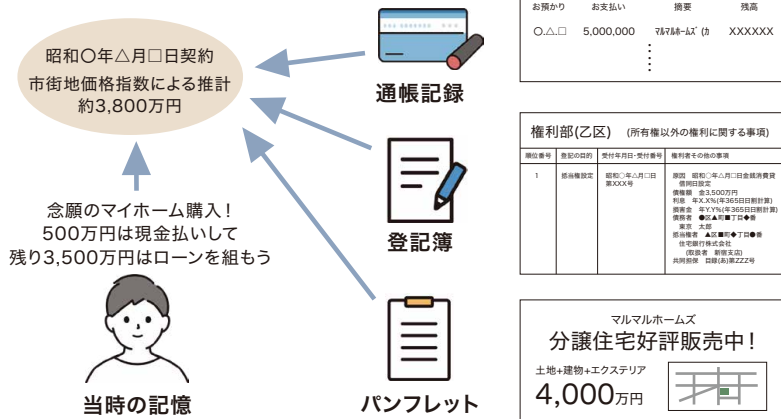
必ず専門家に相談しましょう

取得費の推計はどれだけ材料を集めても100%確実ということはありません。否認されれば、過少申告加算税など本来払わなくてもよいはずの追加税額が加算されることもあります。しかしながら、専門家ではない方が自分の推計値にどれだけのリスクがあるのか見積もるのは大変困難です。こういったケースでは、必ず不動産税務取引の経験が豊富な税理士などの専門家に相談することをお勧めします。

図表1 不動産の取得から売却まで



図表2 推計取得費の補強



author

税理士法人
東京シティ税理士事務所
副所長 パートナー税理士

村岡 清樹

資産税のコンサルティング経験が豊富で、不動産会社、ハウスメーカー、証券会社、新聞社等のセミナー、社員研修を数多く行う。アパート・マンションの税金対策・マイホームの税金・不動産の譲渡税金・相続税対策・土地の有効活用・不動産事業承継対策を得意とする。著書に『相続の手続と節税がぜんぶわかる本』（あさ出版）、『マイホームの税金対策』（大蔵財務協会）、『不動産業実務の手引 別巻』（大成出版社）など。





賃貸管理 ビジネス

Vol.75

退去を防ぐことは「究極の空室対策！」
入居者満足度を高めて入居率を維持する

Question

繁忙期が終わり、長期間空室が目立っていた物件も減り、当社の入居率もようやく目標に達することができました。ただ、ここからの閑散期、ポツポツと退去する物件が出てきます。一度空室になると次の繁忙期まで空室となってしまうのですが、何かよい手立てはないでしょうか。



Answer

高い入居率を維持するためには、募集活動が重要ですが、もう一つは既存入居者の満足度を高めて、退去（解約）を減らすことがさらに大事なポイントとなります。退去を抑止するためには、退去の理由を認識し、抑止できる退去を減らしていくことが最も効果的です。

また、入居者満足度を高める方法はたくさんあります。入居者の立場に立って、満足度を高める効果的な方法を探っていきましょう。

退去を減らしないと 入居率は高まらない

首都圏を中心に、「入居率が上昇した」とか「賃料が上昇している」という話をここのところよく耳にします。ただし、いくら入居が決まったとしても、退去（解約）が減らなければ、高い入居率を維持することはできません。これからの閑散期に向けて、入居された方に満足していただき、長く住んでいただけるよう意識を傾ける必要があります。「退去（解約）の抑止」をすることは、ある意味「究極の空室対策」とも言い変えることができます。究極の空室対策のためには、まずは解約の理由をしっかりと分析することが重要です。

解約の理由を分析する

複数の管理会社の解約データを
集計したところ、退去理由は図表1

のとおりとなりました。この数値をよくよく分析すると、「防げない解約」と「防げる可能性のある解約」とに振り分けられることがわかります（図表2）。転勤や結婚、自宅購入などの明確な理由が存在して「防げない解約」が全体の9割を占める一方、物件の問題や気分転換などの「防げる可能性のある解約」は全体の1割程度を占めているのです。

通常、共同住宅の平均解約率は20%程度として、この解約を半数に減らせることができれば、入居率を高く維持できる可能性が高くなります。解約を抑止するためには、お住まいの入居者に「多少の不都合はあれど、今の住宅におおむね満足しているから住み続けたい」と思ってもらく必要があるのです。

入居者満足度を高める方法

入居者の満足度を高めるには、不

満な点を減らし、満足のいく点を増やすことが重要です。ただ、どんなに良い物件でも、不満な点の一つや二つは存在します。不満な点を全て消すよりも、「満足いく点」を増やすことの方が、実はできることがたくさんあります。

毎年、人気設備ランキングの上位にある「インターネット無料」「オートロック」「宅配ボックス」などは、もはや現代の生活には不可欠な設備になりつつあります。しかし築年数が古い物件ほど設備が乏しくなるため、このような人気設備を追加するだけで大きな満足度を得やすくなります。また、共用部分の清掃や清潔性を維持することは最重要です。満室だからといって定期清掃を軽んじてしまうと、入居者からはっきり言われることはなくとも、満足度は大きく低下します。「満室だからこそきれいにする」ことを意識するだけで、解約の抑止につながるのです。

また、予算が許せばエントランスな

どの共用部分の改修(リフォーム)を行うことも、入居者満足度を上げることに繋がります。古くなった集合ポストを交換したり、鉄部を塗装するだけでも、大きく見栄えが変わります。何よりも、エントランスなどの共用部分は既存入居者に対する解約の抑止はもちろん、空室対策としても効果があります。共用部分の改修は、全世帯で費用を按分したと考えれば、1部屋あたりの工事費は専有部分のリノベーションよりも費用対効果が高いのも、大きなメリットです。

以前、独自のアンケート調査で「エアコンや換気扇など普段清掃できない箇所の清掃を行ってくれたら、更新に対して前向きな気持ちになる」という意見を複数もらったことがあります。更新時に退去されて無駄な費用をオーナーが払うくらいであれば、先手を打って、普段入居者ができない清掃を提供したほうが安く済むうえに、解約の抑止につながるはずです。

コミュニケーションの外注化

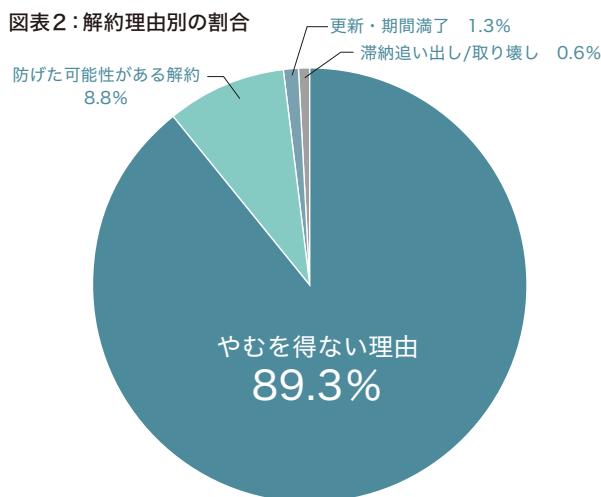
入居者からの連絡や要望は、オーナーに代わって管理会社に伝えられ、さまざまな問題に日々直面しています。設備に関する故障への対応や、家賃の支払いに関する相談、騒音などのクレームまで、その内容は多岐にわたりますが、受ける管理会社も人である限り、無理な要望に追われ続けると、つい雑な対応になりがちです。管理戸数が多くても少なくても、困りごとを抱えている入居者に寄り添い、迅速かつ丁寧に対応することで、安心感を与え満足度を高めることができます。

自社対応が難しければ、24時間対応のコールセンターを外注するなど、人員確保が難しいなかでは得策といえます。解約は、前触れもなくいきなり訪れます。事前に抑止できるように、オーナーと管理会社が協力し合うことで、高い入居率を維持していけるのではないのでしょうか。

図表1：解約理由ランキング

ランキング	項目	割合(%)
1	転勤	23.1
2	自宅購入	12.5
3	実家へ戻る・家族と同居	11.7
4	結婚・同棲	10.9
5	転職・退職・就職	8.3
6	気分転換	6.8
7	不要になった	6.1
8	広い物件へ	6.1
9	利便性等により他地域へ	4.5
10	安い物件へ	2.2
11	卒業・校舎移動	2.0
12	物件の問題	1.8
13	近隣住民・環境の問題	1.7
14	更新・再契約に伴い解約	0.7
15	契約期間満了のため	0.6
16	滞納・強制退去	0.3
17	立ち退き	0.3
18	管理会社の問題	0.2

図表2：解約理由別の割合



author

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。





労務相談

Vol.31

社員への貸付金や立替金を 給与で相殺できるか



Q

uestion

退職する社員の研修費を会社が立て替えています。退職金の支払いが残っているため、立替金と退職金を相殺しようと考えていますが問題ありませんでしょうか。

A

answer

退職金にて相殺するには、労働基準法違反とならないための賃金控除に関する労使協定を締結する必要があります。また、本人とのトラブルを回避するため、賃金・賞与・退職金等から控除する旨を就業規則に規定しておくこと、退職者本人の同意を得ることが必要です。

労働基準法の原則と例外

労働基準法（以下「労基法」）24条では、「賃金は、通貨で、直接労働者に、その全額を支払わなければならない」と定めていることから、原則として、使用者は賃金の全額を労働者に支払わなければなりません（賃金全額払いの原則）。ただし、「法令

に別段の定めがある場合、または過半数労働組合等との書面による協定（賃金控除に関する協定）がある場合においては、賃金の一部を控除して支払うことができる」としており、賃金からの控除を例外的に認めています（図表1）。

なお、労基法11条では、「賃金とは、賃金、給料、手当、賞与その他名称の如何を問わず、労働の対償とし

図表1 賃金控除に関する協定

根拠	控除内容
法令に別段の定めがある場合	所得税、住民税、健康保険料、介護保険料、厚生年金保険料、雇用保険料
過半数労働組合等との書面による協定がある場合	財形貯蓄、生保・損保の保険料、社宅・寮費、親睦会費、労働組合費など

賃金支払いの5原則
(労基法24条)

- ①通貨払いの原則
- ②直接払いの原則
- ③全額払いの原則
- ④毎月1回以上払いの原則
- ⑤一定期日払いの原則

て使用者が労働者に支払うすべてのものをいう」としていることから、就業規則で支給基準等が決められている賞与や退職金についても、賃金に該当します。

同意に基づく控除

労基法上は、労使協定を締結していれば賃金の一部を控除してもよいわけですが、労基法違反にならないことと、民事的な労働契約において賃金から控除することは別の問題となります。つまり、労使協定を締結していることを理由に、使用者が一方的に賃金控除を行っていいわけではありません。

賃金から控除することを労働契約上有効とするために、まずは包括的・画一的に労働条件を明示している就業規則等で、控除することの根拠となる規定を整備しておくことをお勧めします。個別同意を得られればいざばんいいわけですが、同意を得ることが困難な場面もあるでしょうから、実務上は包括同意としての就業規則の規定と周知が必要不可欠といえます。

これについて判例(日新製鉄事件 最高裁 平2.11.26)では、労働者の自由な意思に基づいてされたものであると認めるに足る合理的理由が客観的に存在するときは、労基法の「全額払いの原則」に反しないとしており、同意を得て行う相殺は適法とされています。このように判例は、使用者が一方的に相殺することはできないとしつつも、使用者が労働者の同意を得て相殺することは可能であるとしています。

なお、裁判所は、労働者の同意に

基づく相殺には労使協定は必ずしも必要ではないとの見解を示していますので、労基法における全額払いの問題と債権債務相殺の問題は切り離して考える必要があります。

本問への回答

退職金も賃金に該当することから、退職金と立替金を相殺するためには、賃金控除協定を締結しておく必要があります、当該協定が締結されていない場合、労基法違反(刑事罰の対象)となります。

また、退職する社員との関係においては、個別に同意を得る必要があります、使用者が一方的に退職金(債務)と立替金(債権)を相殺することは認められません。包括的同意として、就業規則に控除する旨規定しておくことはもちろんですが、その場合でも「自由意思に基づく同意ではない」と主張される可能性がありますので、基本的には控除事由が発生した際に個別同意を得る必要があります。

過払い賃金清算

使用者による誤集計や労働者による申告漏れ・不正申告により、賃金の過払いが発生することがありますが、このような場合でも労働者の個別同意が必要でしょうか。立替金な

どの控除と異なる点は、賃金を過払いしているということであり、法的には過払い分の不当利得返還請求といえます。

これに対し判例(福島県教組事件、群馬県教組事件)は、過払い賃金清算のための「調整的相殺」について、その時期、方法、金額などから見て、労働者の経済生活の安定を害さない限り、例外的に許容されるとしています。よって、翌月以降の賃金にて相殺することの事前説明は必要でしょうが、個別同意までは不要と考えられます。

賃金の差押え

社員が金融業者に借金をしていたり、税金を滞納していたりすると、賃金が差し押さえられることがあります。この場合、差押命令が裁判所から社員(債務者)と会社(第三債務者)に送達されますが、差押命令の効力として、会社は差し押さえられた賃金債権を社員に弁済することが禁止され、社員本人に代わり弁済することとなります。その場合でも賃金全額が差し押さえられるわけではなく、原則として賃金の4分の1に限られます。民事執行法152条に差押禁止債権についての定めがあり、賃金については「その支払期に受けるべき給付の4分の3に相当する部分は差し押さえてはならない」としています。

author

社会保険労務士法人
大野事務所代表社員

野田 好伸

(特定社会保険労務士)



大学卒業後、社労士法人ユ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。現在は代表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・デリジェンス)に従事する。

権利関係

～不動産登記法(申請手続等)～

本試験では、不動産登記法から毎年1問出題されます。細かい手続きが問われることもあり、難易度は高めですが、正解率5割以上のレベルは確保したいところです。本年は、登記の申請義務について重要な法改正があったので、その点も押さえておく必要があります。

「登記の申請」に関する重要ポイント

1 登記事項証明書の交付等

だれでも、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に登録されている事項の全部または一部を証明した書面(登記事項証明書)または記録されている事項の概要を記載した書面(登記事項要約書)の交付を請求することができます。登記事項証明書・登記事項要約書の交付申請をするに当たって、当該不動産に対して利害関係を有することや、正当な理由があることなどは必要ありません。

また、だれでも、登記官に対し、手数料を納付して、地図等の写しの交付の請求および地図等の閲覧を請求することができます。

2 登記申請の手続き

(1) 申請主義の原則

申請主義の原則とは、「当事者の申請または官公署の嘱託がない限り、登記官が勝手に登記すること(職権による登記という)はない」という原則をいいます。登記は自分の権利を守るために行うものなので、登記をするかどうかは本人の意思に任せてあるのです。

しかし、これには重要な例外があります。「表題登記」は、当事者からの申請がなくても、登記官の職権により登記することができます。不動産の物理的な現況を明らかにすることは、社会全体から見ても必要なことで、本人だけの問題ではないからです。

(2) 共同申請の原則

共同申請の原則とは、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という原則をいいます。どちらかが単独で申請するよりは、共同で申請させたほうが、真実に合致した正しい登記がなされるであろうという考え方にに基づきます。

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指します。これに対し、登記権利者とは、登記上、直接に利益を受ける者を指します。たとえば、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、売主が登記義務者、買主が登記権利者となります。

共同申請の原則にも下記の例外があります。下記の場合は、単独で申請ができます。

①相続による登記、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登記名義人の表示(住所、氏名等)に関する変更の登記、⑥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

3 登記の申請義務

(1) 表示に関する登記の申請義務

表題登記は登記官が職権をすることができますが、登記官が表題登記の必要性をすべて把握することは困難です。それゆえ、表題登記については、所有者等に登記の申請義務を課しています。

たとえば、埋め立てによって新たに生じた土地の所有者や、新築した建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1カ月以内に、表題登記を申請しなければなりません。そのほか、地目・地積の変更や、増築による床面積の変更などがあった場合も同様に、変更が生じた日から1カ月以内に、変更の登記を申請する必要があります。

(2) 権利に関する登記の申請義務

権利に関する登記については、原則として申請義務がありません。たとえば、新築建物の所有権を取得した者は、前述したとおり表題登記の申請はしなくてもよいのです。

しかし、これには重要な例外があります。相続による権利取得等については、登記の申請義務が課されています。この点は、法改正により令和6年4月1日から施行されることになったものなので、本年の試験に出題される可能性が高いと思われます。

- ①所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、その相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
- ②相続開始後に法定相続分の登記等をした場合(①の登記を履行済みの場合)であっても、その後、遺産分割があり、その遺産分割によって相続分を超えて所有権を取得した者は、遺産分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

正当な理由なく上記の登記申請を怠った者は、10万円以下の過料に処せられます。

問題を解いてみよう！

- Q1** | 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権取得の日から1月以内に、所有権の保存の登記を申請しなければならない。(H28 問14)
- Q2** | 相続により不動産の所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記をしなければならない。(予想問題)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

ややひっかけ的な問題です。1カ月以内に申請する必要があるのは、表題登記であり、所有権保存登記ではありません。

Answer 2



【解説】

3年の期間制限は、相続の開始があったことを知っただけでなく、所有権を取得したことを知った日からカウントします。相続開始を知ったからといって、遺産に当該不動産があることまで知るとは限らないので、その段階で登記義務を課することはできないからです。

author

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35年以上務める。著書に『マンガはじめてマンション管理士・管理業務主任者』(住宅新報出版)、『ケータイ宅建士 2024』(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。

不動産ビジネスにおける “糖蜜”の使い方

不動産業界では、日々大量の取引データが生み出されています。その中には、ビジネスに大きな価値をもたらす情報が眠っているかもしれません。データを適切に収集・分析し、活用することが、不動産ビジネスの発展につながります。

廃棄される宝の山から 生まれた海賊の酒

モヒートというカクテルをご存知でしょうか。数年前に大流行したお酒で、ミントとライムをたっぷり入れ、炭酸水で割って飲むのが特徴です。夏にぴったりの爽やかな味わいですが、ベースとなるお酒はラム酒です。

ラム酒はカリブ海諸国が原産の蒸留酒の一種ですが、その起源は意外なところにあり、もともとは砂糖を精製する過程で出る糖蜜という廃棄物を原料にして、製造が始まったそうです。それ以前は、糖蜜は単なる廃棄物扱いだったのですが、ラム酒に生まれ変わることで大きな価値を生み出すようになりました。

ラム酒は味もさることながら、保存性が高いため航海士たちにも愛され、貿易を通じて世界中に広まっていきました。映画や小説の影響で、海賊が飲む酒としても知られています。廃棄されていた糖蜜からお酒を作り出した最初の製造者た

ちは、原材料費がほとんどかからないラム酒で莫大^{ばくだい}な富を築いたことでしょう。まさに、発想の転換が生んだ商機だったといえますね。

不動産ビジネスに眠る宝の山

実は、不動産ビジネスにおいても、ラム酒の原料となった糖蜜のように、見過ごされがちな価値の宝庫があるのをご存知ですか？ それが、データなのです。

不動産の取引はデータの宝庫です。たとえば、物件の広さや間取り、築年数、立地などの基本情報から、過去の売買価格、周辺の相場、入居者の属性まで、膨大なデータが日々蓄積されています。

これらのデータを適切に分析・活用することで、不動産ビジネスに大きな付加価値を生み出すことができるのです。たとえば、AIを用いて過去の取引データを解析することで、物件の適正価格を高い精度で予測したり、顧客のニーズに合わせて最適な物件を提案したりす

ることが可能になります。

また、不動産の管理や運営においても、IoTセンサーを活用して建物の状態をリアルタイムで監視したり、入居者の行動パターンを分析してサービスの改善に役立てたりと、データを活かすことでビジネスの効率化と高度化を図ることができるでしょう。

BIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）は、建築物のライフサイクル全体で膨大なデータを管理する革新的な手法です。3次元モデリングソフトで設計、施工、維持管理の生産性を向上させるだけでなく、建物の形状、材料、設備、エネルギー消費量、コストなどあらゆる情報を集約。施工では工程、資材、品質のデータが蓄積され、維持管理では設備の稼働状況、修繕履歴、テナント情報などの運用データが更新されます。BIMは建物に関する貴重なデータの宝庫であり、建設業界だけでなく、不動産開発、設備管理、エネルギー管理、ファシリティマネジメントなど、あらゆる業界に大きな可能

性をもたらします。

不動産ビジネスにおいて、データはまさに“廃棄される糖蜜”のような存在です。それを価値ある資源として活用し、新たなビジネスチャンスを創出していくことが、これからの不動産業界に求められる視点ではないでしょうか。データの力を最大限に引き出すことで、不動産ビジネスはさらなる進化を遂げられるはずです。

賃貸住宅の募集家賃収集で 不動産ビジネスを 変革させるデータ

リーウェイズ(株)(東京・渋谷)が提供する不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」シリーズは、同社が過去10数年間にわたって地道に収集してきた賃貸住宅の募集家賃データを活用したものです。現在、そのデータ量は2.5億件をはるかに超える膨大なものとなっています。

「Gate.」シリーズでは、このビッグデータを駆使して、物件の適正な家賃相場を算出するだけでなく、投資判断に必要な全期間利回りの計算、賃料下落率、空室率、キャップレートなど、統計データに基づいた投資価値を提供しています。不動産投資家だけでなく、金融機関や不動産デベロッパーなどに

も利用は広がっていますが、もともとは物件募集のために公開されていた情報です。それだけでは特に価値がないものですが、長期にわたり大量に集め続けることで、大きな価値を生むようになったのです。特に賃料下落率は非常に重要な指標になり、銀行の融資指標である建物の耐用年数などを変える可能性もあります。

まず取引データの 電子化が重要

筆者が経営する(株)トーラス(東京・中央)でも、不動産登記簿を活用して同様のことを行っています。不動産登記簿は、不動産の所有者情報や権利関係を記録した公的な文書です。通常、不動産取引では所有者情報の確認のために個別に利用されますが、これを大量に集めてデータベース化し、分析することで、不動産市場や金融機関の動向について重要な洞察を得ることができます。

特に、登記簿の一部である乙区には、抵当権などの権利関係が記載されており、複数の登記簿から乙区データを集約することで、金融機関の融資状況や、再開発などの不動産市場の動きを把握することが可能です。このような情報は、不動産ビジネスにおける戦略立案

や意思決定に欠かせません。つまり、登記簿は単なる所有者情報の記録ではなく、適切に活用すれば、不動産市場を分析する上で極めて重要なデータソースとなるのです。

不動産業界に携わる皆さん、まずは自社の取引データの電子化から始めてみませんか。それは、データ活用の第一歩となります。集めたデータは、自社のビジネス改善に役立つだけでなく、他の情報と組み合わせることで、新たなビジネスチャンスを引き寄せる可能性を秘めているのです。

実際に、トーラスでは、過去に自社取得した登記簿の活用についても相談を受けることがありますが、その多くで、非常に役立つ活用方法を見つけるお手伝いができています。そのためにまずは、データの収集が必要です。

ラム酒の原料となる糖蜜のように、不動産業界においても、今は見過ごされがちな情報が、実は大きな可能性を秘めているかもしれません。

自社の取引データを丁寧に収集し、整理していくことは、その第一歩となるでしょう。そして、そのデータを他社や他業界のデータと組み合わせることで、今までにない斬新なアイデアが生まれるかもしれません。

TORUS

株式会社トーラス 代表取締役

木村 幹夫



大学卒業後、東京大学EMP修了。三井住友銀行にて富裕層開拓、IT企画部門にてビックデータを戦略的に活用した営業推進、社内情報系システムの大部分をWebシステムで刷新するなど、大幅なコスト削減と開発スピードアップを実現。2003年に株式会社トーラス設立。登記簿を集約したビックデータを構築し、不動産ビックデータ、AIを元にしたマーケティング支援を行う。MIT(米国マサチューセッツ工科大学)コンテストなど受賞実績多数。東京大学協力研究員。情報経営イノベーション専門職大学、客員教授。



物件調査の ノウハウ

Vol.63

向かいの暴力団の存在で 20%を損害金と認定

こんな事件がありました。

取引対象の土地は、「JR常磐線綾瀬駅前から派生する飲食店街の裏街区に位置し、小売り・物販等の一般商業用途にはなじまない場所にあること、本件暴力団事務所（甲野会）のある建物は木造2階建て店舗兼共同住宅であり、少なくとも本件契約時には、建物には何ら暴力団事務所としての存在を示すような代紋等の印は掲げられておらず、建物は暴力団事務所であることを示すような外観を何ら呈していなかったことが認められる。通常の人々が本件土地の買主となった場合には、現場を検分しても事務所の存在を容易に覚知し得なかったものというべきであり、通常の人々が暴力団事務所の存在を容易に調査し得る方法の存在を認めるに足る証拠はないから、本件暴力団事務所の存在は本件土地の隠れた瑕疵に該当するものという

売主情報の確認編③

暴力団事務所の所在による 心理的瑕疵対策！

不動産取引の中で、心理的瑕疵といわれる分野のうち、「暴力団の所在による不動産の契約内容不適合」に対するリスク回避対策は、とても難解な分野かもしれません。本稿では、その状況およびリスク回避対策等について述べます。

べきである」とし、「本件土地の交差点を隔てた対角線の位置に甲野会系の暴力団事務所が存在することが、宅地としての用途に支障を来し、その価値を減ずるであろうことは社会通念に照らし容易に推測される」として、平成7年8月29日、東京地裁 塚原朋一裁判長は、3名の不動産鑑定士の評議で20%を損害額と認定しました。

最近の暴力団情勢

警察庁組織犯罪対策部の「2023年 暴力団情勢と対策」によると、令和4年度末の主要団体等の暴力団構成員等の総数は16,100人で、寡占化が進んでいるとして、暴力団の最近の特徴について、次のように報告しています。

①凶悪化：暴力団は、自己の意に沿わない事業者に対して、拳銃の発砲、手りゅう弾の投てき、放火等といった報復、見せしめとみられる襲撃事件を敢行したり、組織内部の争

いから、銃器を用いた対立抗争事件を引き起こしたりするなど、凶悪事件を敢行している。②不透明化：暴力団対策法が施行された後、暴力団は組事務所から代紋、看板等を撤収し、名簿等に構成員の氏名を記載せず、暴力団を示す名刺を使用しないなど、組織実態に関する事実を隠ぺいする傾向が強まっている。③活動の多様化：覚醒剤、賭博等の伝統的な資金獲得活動や民事介入暴力、行政対象暴力等に加え、その組織実態を隠ぺいしながら、建設業、金融・証券市場へ進出し、企業活動を仮装して、一般社会での資金獲得活動を活発化させている。

主要団体の特徴

「2023年 暴力団情勢と対策」では、主要団体（ポイント参照）の状況を次のとおり分析しています。

【六代目山口組】令和4年2月に幹部の降格人事を行う一方、同年3月に死去した直系組長の跡目を継

承した組員を直参に昇格させるなど、体制の維持を図っている。【**神戸山口組**】令和4年8月および10月に直系組長の絶縁・除籍を行ったが、昇格人事を行うことで体制の維持を図っている。【**絆会**】執行部会やブロック会議等の会合を開催しているほか、本部長や若頭補佐への昇格人事を行い体制の維持を図っている。【**池田組**】令和4年12月、六代目山口組との間で「特定抗争指定暴力団等」に指定された。【**住吉会**】令和4年5月に死去した代表の葬儀が傘下組織事務所において行われるとともに、埼玉県内の住吉会関連施設において、会長以下約350人が出席し、四十九日法要が開催された。【**稲川会**】六代目山口組への時候挨拶を行うなど、その関係を維持している。

契約内容不適合に 該当しないことの合意

このような暴力団の所在の有無について、「どのような事象が契約内容不適合であるか」といった定義づけは、民法において規定がないため、行うことはできません。無理に定義づけすれば、その先には「買主に不利な特約」という言葉が待っています。このため、「契約内容不適合の合意」をしないで、「契約内容不適合に該当しない事象の合意」をする方法があります。「宅地としての用途に支障を来し、社会通念に照らし容易に推測される事象」について、あらかじめ合意をすることがリスク回避対策の切り

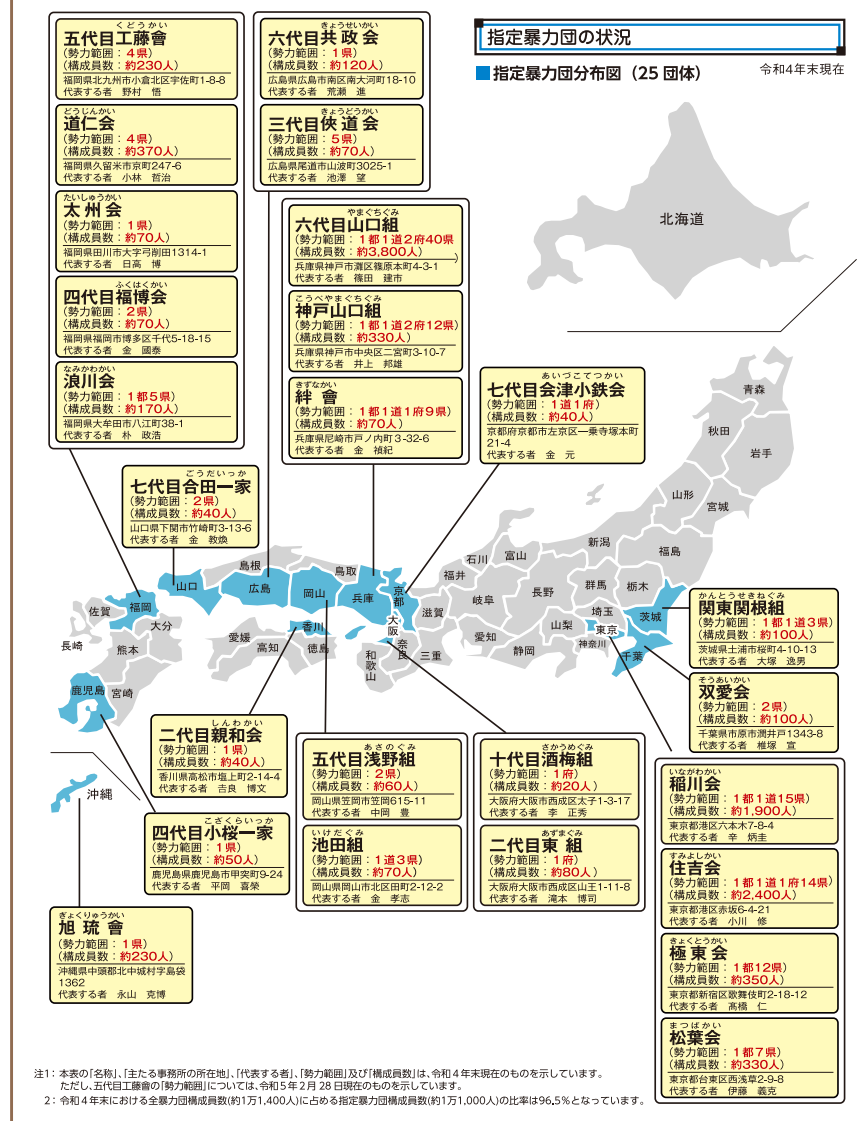
口になります。以下のような具体的な特約合意文書を活用するのも、リスク回避対策にいいかもしれません。

「指定暴力団および団体規制法に基づく観察処分中の団体・事務所の所在による生活不安感の契約内容不適合に該当しない事象は、日常生

活において通常利用しない道路に接して所在するものおよび取引対象不動産の敷地が接する道路に面する街区内に所在しないものは、買主の特段の申出がない場合は、契約内容不適合には該当しない」（「契約内容不適合事象の確認合意書」）。

ポイント

「指定暴力団分布図」は、令和4年末時点のもので、一部に変更が生じている場合があります。組織が、代紋や看板を隠し、凶悪化・透明化していることが特徴です。



出典:「2023年 暴力団情勢と対策」警察庁組織犯罪対策部より抜粋

author

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6年4月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 R&K
	札幌市	株式会社 アクラス
	札幌市	株式会社 エコリングネクスト
	札幌市	株式会社S. Connect Home
	苫小牧市	ThinkBox 有限会社
	札幌市	高橋工業 株式会社
	札幌市	株式会社 パフュームエステート
青森県	弘前市	株式会社 ダイワ
岩手県	北上市	有限会社 北陵建設
宮城県	仙台市	アルコ 株式会社
	仙台市	オーク・リアルエステート・パートナーズ 株式会社
	仙台市	株式会社 河北折込センター
	仙台市	仙台みらい不動産 株式会社
	仙台市	令和ライフ 株式会社
	仙台市	
秋田県	山本部	株式会社 リアブラム
茨城県	水戸市	株式会社 Co-Creation
	取手市	株式会社 パーチェス
	かすみがうら市	古谷建築工房
	つくば市	株式会社 RYRA
	つくば市	
栃木県	宇都宮市	株式会社 タナベ
群馬県	邑楽郡	株式会社 清陽プロパティ
埼玉県	さいたま市	株式会社 大宮不動産
	川口市	グローバルデザイン 株式会社
	狭山市	株式会社 ヨコオエステート
	所沢市	合同会社 ランディング
	所沢市	
	所沢市	
千葉県	木更津市	株式会社 ERE
	市川市	遠田不動産 株式会社
	市川市	株式会社 グランディール
	柏市	株式会社 シー・アンド・サンシャイン
	八千代市	株式会社 歯科サポート
	木更津市	株式会社 住協リフォーム
	松戸市	株式会社 SORAエステート
	我孫子市	TOSHIN 株式会社
	流山市	なかざわの森不動産 株式会社
	千葉市	株式会社 MIYAUCHI
	成田市	株式会社 LifeStory
	松戸市	株式会社 ワカエステート
	松戸市	
	松戸市	
東京都	世田谷区	株式会社 アイコミュニケーション
	足立区	合同会社 アイワホーム
	渋谷区	株式会社 青山不動産事務所
	千代田区	株式会社 アクトラスト
	江戸川区	アシリティアンドアセット 合同会社
	千代田区	アップツ・ドット・ジェイビー 株式会社
	新宿区	株式会社 ARKHE
	中央区	アルファーキューブ 株式会社
	港区	ウィズワークス・リアルティ 株式会社
	港区	合同会社 Weddymo
	新宿区	株式会社 WANT REAL
	港区	株式会社 ALK
	渋谷区	株式会社 エム・グランブレイジ
	新宿区	株式会社 大川不動産
	豊島区	On the room 合同会社
	中央区	国吉商事 株式会社
	八王子市	株式会社 クリーンアップサービス
	町田市	Great Collaboration 株式会社
	港区	グローアップ 株式会社
	中央区	K. A. C 合同会社
	中央区	
	中央区	
	中央区	

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	江戸川区	C 株式会社
	港区	株式会社 シードコンサルティング
	目黒区	株式会社 J不動産
	品川区	sixbond 株式会社
	中央区	株式会社 ジュライズ
	西東京市	合同会社 シルバープランニング
	荒川区	正治商事 株式会社
	練馬区	株式会社 トラスト
	中野区	株式会社 鳥浜不動産
	中野区	nicori 合同会社
	港区	株式会社 ノイスミント
	豊島区	株式会社 NOMA
	千代田区	バーミリオン 合同会社
	千代田区	ハイディールパートナーズ 株式会社
	品川区	株式会社 花島屋
	港区	ハマナス 株式会社
	渋谷区	Beyond 株式会社
	渋谷区	FOURSI 株式会社
	港区	株式会社 ブルズ・キャピタル
	千代田区	株式会社 ベテルギウス
	立川市	Lapro建築 株式会社
	葛飾区	株式会社 リブホーム
	品川区	株式会社 Livero
	台東区	株式会社 ReLive
	港区	ルビナス不動産 合同会社
	千代田区	LEVECHYファンド15号 合同会社
	千代田区	LEVECHYファンド13号 合同会社
	千代田区	LEVECHYファンド14号 合同会社
	中央区	株式会社 One Creation
	神奈川県	平塚市 株式会社 ANDKENT
	横浜市	株式会社 CBN
	横浜市	SEA-Biz 株式会社
	川崎市	株式会社 スモールライフ
	横浜市	株式会社 たからや
	小田原市	NATURAL RESORT 株式会社
	横浜市	株式会社 ベイサイドリビング横浜
	川崎市	株式会社 メディオ
	横浜市	合同会社 UIエステート
	川崎市	株式会社 よしまるエステート
	横須賀市	株式会社 ランドエステート
	横浜市	ロアホームズ 株式会社
	横浜市	
富山県	中新川郡	株式会社 D estate
	中新川郡	
	中新川郡	
	中新川郡	
岐阜県	多治見市	エール土地建物 株式会社
	岐阜市	LSGF 株式会社
	羽島市	株式会社 グッドルーム
	羽島市	
静岡県	沼津市	株式会社 縁優
	浜松市	株式会社 太陽堂
	豊橋市	カスタマイズ 株式会社
	豊橋市	
愛知県	名古屋市中区	株式会社 サンコー不動産
	名古屋市中区	株式会社 三代目大久手不動産
	春日井市	ライフシーズ 株式会社
	名古屋市中区	株式会社 リーフ
	名古屋市中区	
	名古屋市中区	
三重県	四日市市	濱田工業 株式会社
	津市	株式会社 ケースプランニング
	大津市	株式会社 笑福家不動産
	草津市	株式会社 ライフケアサポート
滋賀県	湖南市	株式会社 reLAND
	湖南市	

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	京都市	株式会社 ルリアン
	大阪市	合同会社 RHY
	堺市	アルマンドホーム 株式会社
	寝屋川市	ウイングラン 株式会社
	大阪市	株式会社 エムズリンクス
	東大阪市	株式会社 電益建設
	大阪市	株式会社 カラフル
	大阪市	株式会社 関西未来
	大阪市	合同会社 グランドベア
	大東市	株式会社 建築工房
	大阪市	GBコンサルティング 株式会社
	大阪市	嶋川建設 株式会社
	大阪市	株式会社 ゼロクレスト
	高槻市	ソレイユ 合同会社
	大阪市	泰華建設工業 株式会社
	大阪市	株式会社 NICE
	大阪市	株式会社 ニューレジデンス
	大阪市	株式会社 BUKKEN
	大阪市	株式会社 フェーチャーアセット
	大阪市	株式会社 bright future
	和泉市	株式会社 HomeSide
	大阪市	株式会社 REBELLION
	大阪市	株式会社 Re Mend
	大阪市	株式会社 ロゼホーム
兵庫県	尼崎市	R. Cホーム 株式会社
	西宮市	株式会社 TAO不動産
	西宮市	株式会社 兵庫ライフスタイル
	姫路市	株式会社 LINK HOME'S
	西宮市	株式会社 LadyR
	西宮市	
奈良県	生駒市	ジーシー 株式会社
	鳥取市	株式会社 トータルエナジーオオタ
	島根県	株式会社 トラスト総合企画
	岡山県	倉敷市 YKGホールディングス
広島県	広島市	有限会社 アルフ
	広島市	株式会社 イクシンコンプリート
	広島市	株式会社 シー・ケイシステム
	広島市	
愛媛県	松山市	株式会社 アルクフォード
	松山市	有限会社 ハローパーク
	松山市	Link3Living
高知県	高知市	百人力 株式会社
	高知市	ライズホーム 株式会社
福岡県	福岡市	合同会社 MA
	北九州市	株式会社 Green不動産
	北九州市	TAD Homes 株式会社
	福岡市	株式会社 Leale
	福岡市	
佐賀県	佐賀市	合同会社 ヘルスクアマネジメント協会
熊本県	熊本市	MPS 株式会社
大分県	大分市	株式会社 宏林
	大分市	株式会社 トラストエステート
	由布市	明泉不動産
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 IFOO
	鹿児島市	株式会社 岩田組
	薩摩川内市	有限会社 カリエンテ
	指宿市	株式会社 川路建設
沖縄県	浦添市	大真不動産 株式会社
	沖縄市	株式会社 琉美石材

4月末正会員：35,988 従たる事務所：4,229

地方本部の動き



Activity Condition

愛媛県本部

「令和5年度 四国地区取引・苦情処理業務指導者研修会」を開催

令和6年1月24日(水)午後2時より、道後温泉の老舗旅館において「令和5年度 四国地区取引・苦情処理業務指導者研修会」が開催されました。

今回の研修会場は、皇室御用達の宿であり、約三千年の歴史を持つ道後温泉の中でも最も古く格調の高い、江戸時代寛永年間(1627年頃)に創業した「ふなや」です。四国4県から36名の本部長・副本部長・苦情処理業務担当者・事務局職員が出席しました。

本研修は、毎年1回、(公社)不動産保証協会総本部の主催で開催しています。瀧澤事業課長の司会で進行

し、福山修教育研修委員長による開会の挨拶の後、坊雅勝副理事長より「近年における苦情解決、弁済業務の現状について」の説明が行われました。続いて瀧澤事業課長より弁済審査結果についての説明があり、休憩を挟んで、重松講師から事前に出題されていた2つの問題について、各県本部代表者が順番に回答しました。本研修では、毎回講師から難しい問題が出され、回答の後に講師による解説が行われます。

講義の後は、会場を別室に移して意見交換会が開催され、無事、本年度の研修会を終了しました。



講師:重松 大輔 弁護士



福山 修 教育研修委員長



坊 雅勝 副理事長



会場の様子

兵庫県本部

「宅地建物取引士法定講習会」を実施

全日兵庫県本部では、令和5年度に、宅地建物取引士法定講習会を全6回実施し、合計622名の方が受講されました。

講習会場は、兵庫県農業共済会館7Fの大会議室です。

①税制、②宅地建物取引士の使命と役割、③紛争事例と関係法令(都市計画法・建築基準法等)、④紛争事例と関係法令(民法・宅地建物取引業法等)の4科目6時間の講習で、講習終了後に新しい宅地建物取引士証を交付しました。



講習会の様子



講師:小磯 ゆかり 税理士

i 協会からのお知らせ

不動産会社様専用＜SUUMOお役立ちライブラリ＞ 閲覧登録のご案内

この度SUUMO（賃貸）では過去のウェビナーをご覧いただけるようサイトを開設しました！閲覧するためには個人情報のご登録が必要になります。そちらの登録方法をご案内いたします！

SUUMOお役立ちライブラリではどんなことができる？

- 1 マンスリーウェビナーの過去動画見放題
- 2 SUUMO独自調査資料の無料ダウンロード
- 3 リクルート内関連サービス資料の無料ダウンロード



ご登録方法

- 1 下記URLまたはQRコードを読み取りください
<https://share.hsforms.com/1-jTlxidhSXyZ8vmZKXZO2Qd3aeb>
- 2 ご登録完了後、自動で閲覧ページへ移動します



過去実施ウェビナータイトル一覧

- ・2024年1月開催 繁忙期初速の動きをチェック！最新賃貸マーケットトレンド解説！
- ・2023年12月開催 最新の賃貸住宅トレンド解説＆高額賃料帯に絞った賃貸契約者調査データ解説
- ・2023年11月開催 営業組織改革・営業生産性向上セミナー ～外部人材活用・業務アウトソーシングのコツとは～
- ・2023年10月開催 賃貸住宅オーナーが管理会社に求めるポイント＆オーナー提案に活かすマーケットトレンド
- ・2023年8月開催 知っておきたい！最新マーケット動向
- ・2023年7月開催 反響に繋がるブランド訴求のコツとは？
- ・2023年6月開催 人材採用難時代！不動産領域における人材採用・定着で求められるものとは？
- ・2023年5月開催 管理会社様向けDXウェビナー 管理業務の生産性をどう高めるのか？

※PCサイトイメージ



※スマホサイトイメージ



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。

NEWS FILE

不動産情報ニュースファイル



2023年度新設住宅着工 コロナ下を下回る80万戸 持ち家は1959年以来の低水準

国土交通省は4月30日、23年度通期および24年3月の建築着工統計調査報告を発表した。23年度の新設住宅着工戸数は、2年連続の減少となる80万176戸(前年度比7.0%減)。コロナ禍により低迷した20年(81万2,164戸)を下回り、リーマン・ショックの影響により着工が大幅に落ち込んだ09年(77万5,277戸)以来の低水準となった。全ての用途で前年度比減少となっており、新設住宅着工床面積は6,219万5,000㎡(同9.4%減)と、同じく2年連続で減少した。

23年度の利用関係別戸数を見ると、持ち家は21万9,622戸(同11.5%減)で、2年連続の減少となった。また、前年度に続いての二桁減。戸数としてはコロナ下やリーマン・ショック時も大幅に下回り、1959年の20万7,546戸以来の低水準となっている。

貸家は34万395戸(同2.0%減)で、3年ぶりに減少に転じた。直近10年間では、上から7番目の水準となる。

分譲住宅は23万5,041戸(同9.4%減)で、3年ぶりの減

少であり、直近10年間で最も低い水準。このうち戸建ては13万3,615戸(同7.4%減)と同じく3年ぶりの減少。マンションは10万241戸(同12.0%減)で、前年度の増加から再び減少に転じ、直近10年間での最低水準となった。

24年3月の新設住宅着工戸数は、10カ月連続の減少となる6万4,265戸(同12.8%減)で、直近10年間における最低水準。新設住宅着工床面積は484万8,000㎡(同12.9%減)で14カ月連続減、季節調整済年率換算値は76万戸(前月比4.4%減)で3カ月連続減。

内訳は、持ち家が1万6,637戸(前年同月比4.8%減)で28カ月連続の減少。貸家は2万8,204戸(同13.4%減)で前月の増加から再び減少に転じた。分譲住宅は1万9,189戸(同16.8%減)で3カ月連続の減少。このうち、戸建ては1万113戸(同12.7%減)で17カ月連続減、マンションは8,977戸(同21.1%減)で3カ月連続減。

持ち家については、依然として減少傾向が続いているものの、直近6カ月間にわたって続いた二桁減は止まった。他方、2カ月連続で増加していた貸家が大幅な減少に転じたことで、全体としては23年4月以来の二桁減へと落ち込んだ。

(『住宅新報』2024年5月14日号より抜粋・編集)

STAFF LIST

●広報委員会

高木剛俊、松本修、長島芳之、浅沼儀洋、横山武仁、北岡勇介、本間敏司、米田久夫

●発行人

中村裕昌

●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/>

AJ
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2024年6月号
令和6年6月15日発行

物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB

初めてでも安心

日々の業務はラビーネットで完結
業務の一気通貫が実現可能使いやすいNo.1の不動産業者間サイトを起用。
手間がかかる物件登録や物件検索の負担を軽減
します。リアルタイムに物件情報が連携されるため
客付力UPに繋がります。

POINT

- イタンジ株式会社がサービス提供
- リーシングをスムーズにする機能が豊富
- レインズへの連携登録が可能
- 基本料金無料で大手民間ポータルサイトへの連携が可能※

※件数制限あり。各サイト加入料・掲載料は別途必要

入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。詳細はこちら <https://www.zennichi.or.jp/practice/flow/>

業務を一気通貫できるサービス群

課題に合わせてサービスごとに導入でき、組み合わせでもっと便利に。
親和性の高い業務効率ITツールを会員限定価格でお得に始められます。ラビーネットBB
by ITANDI BBAJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

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、起こりがちなトラブル
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。行政機関からの連絡・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・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
令に関連してもお知らせいたします。改正に伴うポイント
や注意点を、実際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! ▶

