

# AJ

STYLE

All Japan Real Estate Association.



[巻頭特集1]

地方創生のヒントが満載  
創造的過疎・神山町進化論

徳島県神山町

# 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。

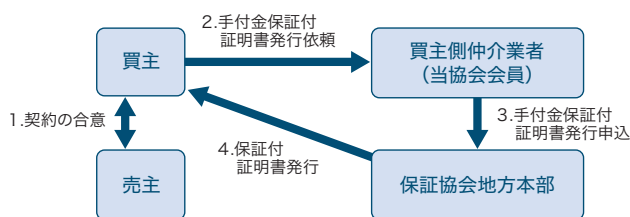
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



## 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**  
[会員専用ページへログイン]

#### ■ 制度に関するお問い合わせ、制度の申込み窓口 所属の地方本部事務局へ

## 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4回弁済委員会 審査明細

| 審査結果         | 社数   | 件数   | 金額           |
|--------------|------|------|--------------|
| 認証申出         | 6 社  | 6 件  | 28,397,862 円 |
| 認 証          | 3 社  | 3 件  | 10,380,000 円 |
| 保 留          | 2 社  | 2 件  |              |
| 否 決          | 1 社  | 1 件  |              |
| 裁判上の和解に基づく認証 | 1 社  | 1 件  | 8,000,000 円  |
| 令和6年度認証累計    | 13 社 | 14 件 | 49,617,500 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

全日広島会館（広島県広島市）

2011年竣工。広島市の歴史を刻む平和大通りのほど近くに建つ、3フロアと屋上からなる会館です。約30名収容できる3階の会議室では、宅建士法定講習会や開業支援セミナーなどを開催しています。来訪者用の駐車場やエレベーターを設置し、訪れる方が過ごしやすい環境を整えています。

<https://hiroshima.zennichi.or.jp/>



## 04 - 巻頭特集1

### 地方創生のヒントが満載 創造的過疎・神山町進化論 ～徳島県神山町～

#### 02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

#### 08 - 貸主と借主、双方の不安解消へ！ 「改正住宅セーフティネット法」3つの柱

[巻頭特集3]

#### 10 - 「不動産情報ライブラリ」徹底活用法

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

#### 12 - 犯罪による収益の移転防止に関する 法律上の取引時確認 弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

#### 14 - 経営支援のための賃料減額とその後の増額請求 弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

#### 16 - 不動産賃貸業の法人化と相続 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 - 高齢者の入居を促進する、 残置物処理等に関する「モデル契約条項」とは 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 - 社会保険(厚生年金保険・健康保険)の適用が拡大されます 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 - 宅建業法 免許の基準等 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 - 賃貸住宅における LPガス料金問題のトラブル回避のために 不動産適正取引推進機構 中戸 康文

[連載] <物件調査のノウハウ>

#### 26 - 買主の購入動機に影響される不動産トラブル 不動産コンサルタント 津村 重行

#### 28 - 新入会員名簿

#### 29 - 協会からのお知らせ

#### 31 - NEWS FILE



# 地方創生のヒントが満載 創造的過疎・神山町進化論 ～徳島県神山町～

都心部への一極集中に伴う、地方都市の人口流出は、依然深刻さを増しています。  
今回訪れた徳島県神山町も過疎化に悩むまちのひとつでした。  
しかし、いつしか神山町は、“地方創生の聖地”と呼ばれるまでに進化します。  
山奥にある田舎町で、起きたこととは？ 立役者に話を伺いました。

幻の大国“邪馬台国”の女王・卑弥呼にまつわる伝説が残る古寺や旧蹟をはじめ、さまざまな名所や景勝地も点在。

## 地方創生の聖地と呼ばれる 徳島の消滅可能性都市

徳島県東部の名西郡に属し、県の中心部から車で約45分程度の場所に位置する神山町。面積は、徳島県で9番目に大きい173.30km<sup>2</sup>を誇り、中央を東西に流れる鮎喰川上流域に農地と集落が点在し、町は300～1,500m級の山々に囲まれています。

神山町が誕生したのは1955年。上分上山村、下分上山村、神領村、鬼籠野村、阿野村の5村が合併し、町制がスタートします。当初は、約20,000人の人口を擁していましたが、日本が戦後の高度成長期に突入すると同時に、年々人口が流出。その速度はすさまじく、2000年に約8,300人、消滅可能性都市に指定された2014年には約5,900人まで減少してしまいます。た

だ、人口の数字だけを見ると、町の“衰退”をイメージしてしまいがちですが、同軸で幾多のプロジェクトが動いていたのも事実。そのプロジェクトが奏功し、神山町は“地方創生の聖地”と呼ばれ、多様なスキルを持った若者たちが続々と移住するようになります。その後、地方創生のロールモデルとして、神山町は数々のメディアで取り上げられ、新たな働き方を模索する、東京や大阪のIT企業がサテライトオフィスを開設するなど、2010年以降、計16社の企業が神山町に集積します。この流れは、後のIT人材育成を目的に開校された「神山まると高専」(2023年4月開校)につながります。なぜ、消滅可能性都市にも指定された神山町が地方創生に成功したのでしょうか。立役者であるNPO法人グリーンバレー前理事長・大南信也氏(以降、大南氏)に話を

聞くと「新しいコトやモノを生み出すクリエイティブな人材が集まり、その人たちが十分に能力を発揮できる寛容な土壌づくりを長い間続けてきた結果」だと教えてくれました。

## 国際交流のきっかけを作った 青い目の人形

大南氏は地方創生の流れを6つの段階に分けて解説してくれました。源

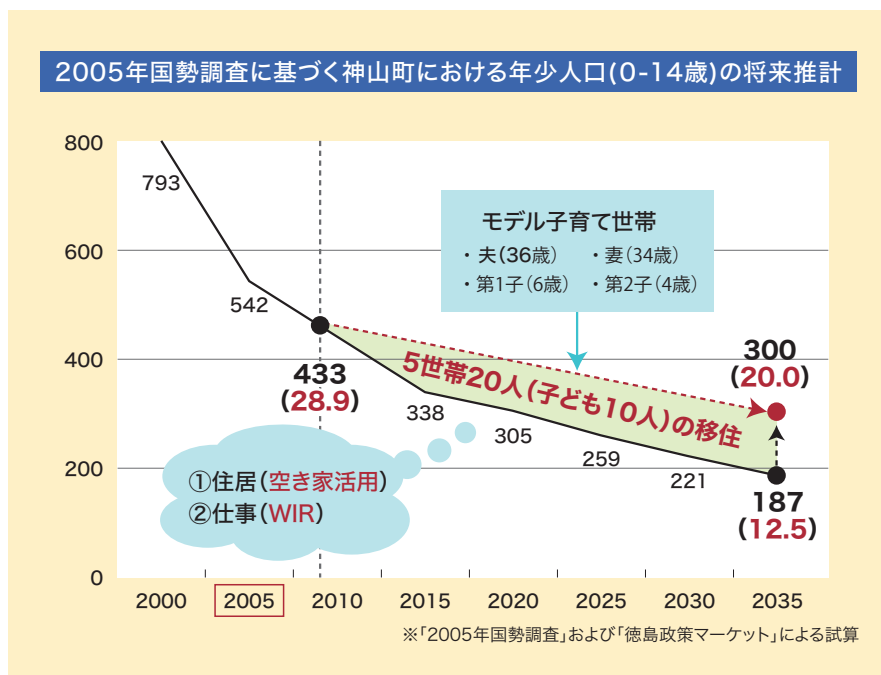
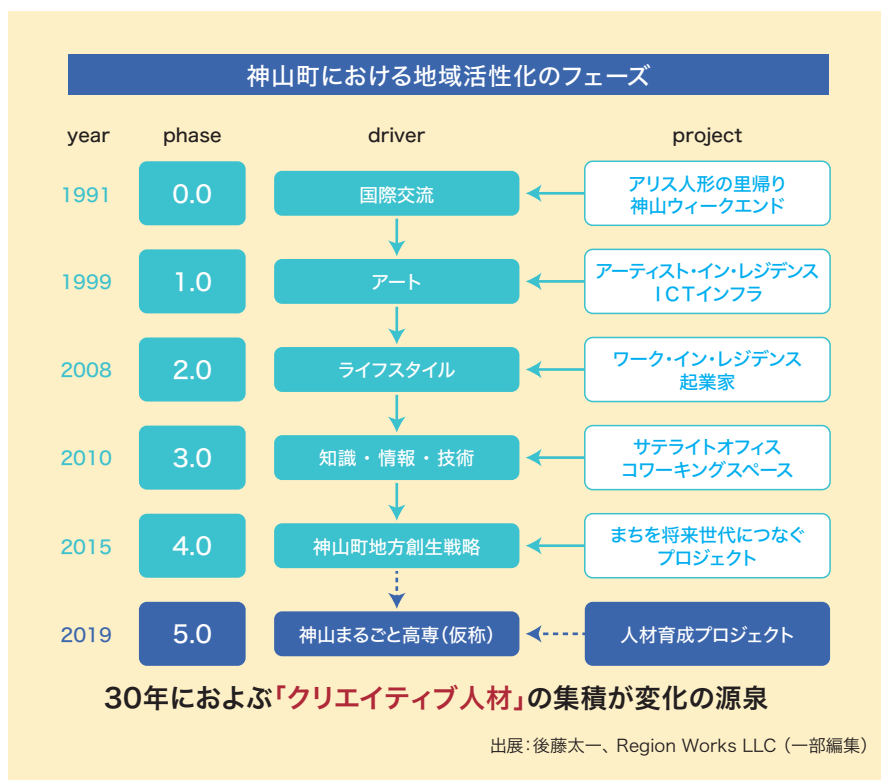


大南信也氏。NPO法人グリーンバレー理事長の座は退き、現在は講演など自費で全国を巡っている。



泉となった「国際交流」が始まったのは1991年。1体の青い目の人形の存在だったといいます。詳細を伺うと、戦前の1927年、アメリカから日本に12,739体の青い目の人形が寄贈されます。急速に悪化し始めた日米関係を子供世代から改善しようという運動が始まり、文部省経由で全国の小学校や幼稚園に配布されたそうです。ところが、太平洋戦争が始まると“敵国の人形は焼き払ってしまえ”という運動が起きます。結果、残った人形は約300体。その一体が、大南氏の母校に保管されていたのです。大南氏は「1990年4月、長男が同じ小学校に入学し、PTAの役員会に出席するために十数年ぶりに学校を訪れると、青い目の人形「アリス」が陳列ケースに飾られていました。人形にはパスポートが添えられ、そこには名前「アリス・ジョンストン」とともに出身地「ペンシルベニア州ウィルキンズバーグ」と記されていました。63年前に送られてきた人形なので、まだ関係者が存命かもしれないと考え、ウィルキンズバーグ市長宛てに送り主探しを依頼する手紙を書いたところ、半年後に見つかったという連絡が入りました。そこで、私たちはアリス里帰り実行委員会を組織し、1991年8月、小中高生10名を含む住民30名で、ウィルキンズバーグを訪問したのです」と話します。

アリスの故郷であるペンシルベニア州ウィルキンズバーグ市への訪問は、国内はもとより現地メディアからも大きな注目を浴び、多くの方に歓迎されたと、大南氏は振り返ります。帰国後、主要メンバーは、NPO法人グリーンバレーの前身となる神山町国際交流協会を立ち上げ、国際交流をベースにした活動を開始。この流れが、クリエイティブな人材が集まる転機となった神



日本創成会議は2014年、20-39歳の女性人口に着目し、消滅可能性都市を予想。グリーンバレーではその6年前の2008年より、年少人口に焦点を当て、「2035年に1学年20人(年少人口300人)の生徒数を確保するには、毎年何世帯の受け入れが必要になるか？」を推計し、データに基づいた移住策を実践。

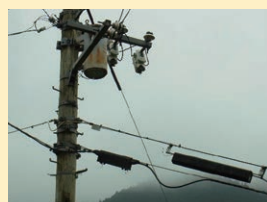
山アーティスト・イン・レジデンスほか、数々のプロジェクトにつながります。

人を呼び込む礎となった  
アート・芸術の町・神山

アーティスト・イン・レジデンスとは、

国内外からアーティストを一定期間招いて、滞在中の創作活動を支援する事業です。日本でも1990年代から関心が高まり、主に地方自治体はその担い手となっていました。徳島県では「1997年に徳島県が策定した徳島県

## ウェブサイト「イン神山」の構築



光ファイバー網の整備  
(2005年9月)

↓  
自費滞在を希望する芸術家  
向けに宿泊・アトリエ等の  
サービスを有償提供

↓  
ビジネス展開

↓  
情報発信(ウェブサイト)

「アートプログラム紹介」・「神山町への移住支援」サイト  
(プランニング・ディレクション)トム・ヴィンセント氏



移住需要の顕在化

©Shinya Ominami



古民家の母屋、納屋、牛小屋が程よい距離を保たれている「Sansan神山ラボ」。



ワーク・イン・レジデンスの一環で、2010年にオフィスとして改修した古民家。今も東京の企業が入居している。



8棟(家族18世帯・単身者6人が入居可)+共用施設から成る。町内の大工によって建築。神山町産材を使用。2015年の神山町地方創生戦略フェーズ「まちを将来世代につなぐプロジェクト」にて。

総合計画の中に、神山を中心とした地域に、国際文化村を作るという“とくしま国際文化村構想”が謳われていました。しかし私たちは、行政が作った施設でも、10年後、20年後には住民が管理・運営するような時代が来るはずと考え、住民の視点に立った文化村を徳島県に提案するとともに、将来的に行政の補助金や助成金がなくても自立できるようにしようと、国際交流協会のメンバーで話し合い、その企画を持ち込みました。そのひとつが、アートを中心にした国際芸術家村をつくること。アーティストが住む場所やアトリエ

を準備するくらいなら、大きな投資をすることなく、自分たちの力できると考えたからです」と話します。

こうして徳島県や神山町の支援を受けて1999年からスタートしたのが「神山アーティスト・イン・レジデンス」です。同プロジェクトは、日本人1名と外国人2名の芸術家を毎年招待して、住民が活動を支援。初年度の応募総数は数名でしたが、翌年から徐々に増加。数年後には、170名もの応募が来たといいます。おそらく、滞在を経験したアーティストたちにとって、神山での創作活動や暮らしは新鮮に映ったの

ではないでしょうか。そうした情報が、口コミで神山の名は広まり、以降、自費でもいいから滞在したいというアーティストが多数、現れます。

この状況に大南氏たちは、希望者たちに宿泊先やアトリエのサービスを有償で提供し、新たなビジネスを展開できないかと考えます。そこで総務省のモデル事業採択を受けて、アートや空き家に関する情報サイト「イン神山」を立ち上げます。ただ、実際に情報を公開すると、一番反響が大きかったのは「神山で暮らす」という空き家情報のコーナーでした。その後、神山町への移住を希望する声が増加し始めます。

## 空き家活用を町が指定する ワーク・イン・レジデンス

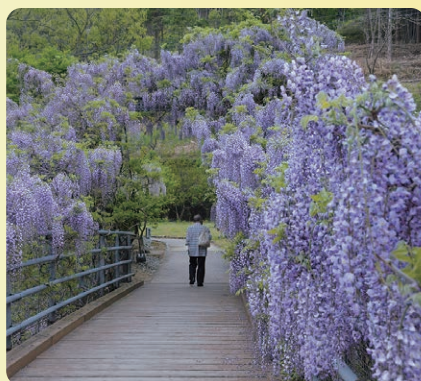
知名度が上がり、移住者も増える。このうれしい状況でも、手放して喜べない理由が神山町にはありました。町には移住者がすぐに入居できるほど、空き家のストックがなかったのです。また、過疎地の大きな課題は、雇用、仕



## 移住者を魅了する神山の自然



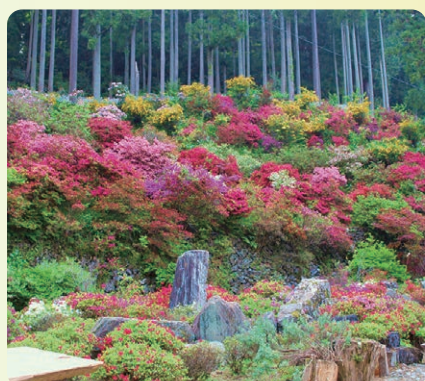
棚田の風景がひろがる江田地区。春になると菜の花が咲き、一帯を黄色に染め上げる。



四季折々の景観を楽しめる農村ふれあい公園。初夏の藤棚が見事なことで知られる。



全国的に知られる「仙台七夕まつり」を模した、豪華な飾り付けが特徴の下分七夕祭り。



約1haの山里に約5,000本のツツジが咲き乱れる上分 花の隠里。見ごろは4月中旬から5月中旬頃。



樹齢500年以上の大久保乳いちよう。巨木は、大久保の里を見守るかにそびえ立つ。



日本の滝100選に選ばれた雨乞いの滝。雌雄2つの流れを持ち、高さ45メートルを誇る3段瀑。

事が少ないこと。仕事がなければ移住者は、持続可能な暮らしを送ることはできません。そこで大南氏たちはこの打開策を練る中で、たどり着いた答えが、仕事を持った人や仕事を作り出す人を誘致するワーク・イン・レジデンスだったといいます(2008年開始)。これは町の将来に必要と考えられる働き手や起業家を受け入れ側の町が逆指名する制度で、例えば「この空き家には、パン屋を開業したい人、もしくはWebデザイナーに貸します」といった入居条件を限定することで、町のニーズに合った移住者を募る。いわば、町が空き家の活用方法を指定するやり方です。こうして「町をデザインすることが可能になっていった」といいます。現に、ワーク・イン・レジデンスの第1号はパ

ン屋となり、その後、ビストロ、カフェなど開業する人が続き、15年間で150世帯、255人が移住してきました。また、冒頭で述べたIT企業のサテライトオフィスの第1号は、クラウド名刺管理等、営業DXサービスを展開するSansan株式会社だそうです。いち早く町全体に高速ブロードバンドを張り巡らせ(2005年)、申し分のないネット環境をつくったこと、そして何より、神山町の数々の興味深い取り組みが決め手となったそうです。同社は、2010年に大南氏たちから紹介された築70年の古民家に「神山ラボ」をスタートしています。

### 地方創生を成功に導いた 創造的過疎という言葉

前項までに述べてきた神山のプロ

ジェクトは、ごく一部ですが、これまで多くのメディアが神山町を取り上げた際、共通して出てくるキーワードが「創造的過疎」です。これは大南氏が作った言葉で、「人口減少数にとらわれるのではなく、人口の中身を変えていこうということです。例えば、これまで過疎地域でさまざまな政策が行われてきましたが、うまくいっているところは多くありません。むしろ、多様な働き方がある地域に変化していけば、農林業だけに頼らない、新しい地域のステータスができるんじゃないかという考え方です」とのこと。これまでの大南氏の行動力に脱帽すると同時に、同氏の発想、手腕に魅了された人々が神山町に大勢いたこと。それが町の現在を形成していると考えられます。



# 貸主と借主、双方の不安解消へ！ 「改正住宅セーフティネット法」 3つの柱

賃貸住宅への入居を断られる高齢者や障害者などを支援する住宅セーフティネット法等が、本年5月に改正されました。宅建業者として、これから深くかかわっていくこの法について、その背景や概要を専門家が解説します。

執筆

山下・渡辺法律事務所  
弁護士

渡辺 晋

## はじめに

健康で文化的な生活を営むことは、すべての人がもつ権利ですが、それには、安全で快適な住まいが欠かせません。しかし、高齢者や障害者など社会的に弱い立場の人々は、住宅の賃借を拒まれることが多く、住まいの確保が容易ではないという現実があります。

そこで、社会的に弱い立場の人々の安全で快適な住まいを確保するために制定されているのが、住宅セーフティネット法（正式名称「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」）です。

住宅セーフティネット法は2024（令和6）年5月に改正されました（以下「令和6年改正」という）。その施行日は1年6カ月後などですが、施行前に経過措置として、その内容は実施されていきますので、本稿では、改正住宅セーフティネット法（以下「改正法」という）の概要を確かめたうえで、改正内容を解説し、宅建業者として新たな制度にどのように取り組んでいくべきかを考えます。

## 住宅セーフティネット法の概要

住宅セーフティネットとは、社会的に弱い立場にある人々が安心して暮らせる住宅を確保するための仕組みを指す言葉です。住宅セーフティネット法では、高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者などが、住宅確保要配慮者とされ（同法2条1項。以下、住宅確保要配慮者を

「要配慮者」という）、これまでも、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者の経済的な負担軽減への協力、居住支援協議会や居住支援法人等の事業に対する支援などの施策が講じられてきました。

## 令和6年改正の3つの柱

加えて令和6年改正では、住宅セーフティネットをより充実させるために、さらに新たな制度が設けられました。改正法は、下記および図表のA～Cの3つが柱となっています。

### A. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

賃貸住宅の所有者は、居室内での死亡事故等への不安から、高齢者との賃貸借契約をためらう傾向があります。令和6年改正では、賃貸住宅の所有者の不安を払拭するために、①終身建物賃貸借（賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了して相続人に相続されない賃貸借。高齢者の居住の安定確保に関する法律52条）の利用を促進し、②居住支援法人による残置物処理を推進（改正法62条5号）、③家賃債務保証業者の認定制度が設けられました（改正法72条）。

### B. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

さらに令和6年改正では、居住サポート住宅（正式名称は「居住安定援助賃貸住宅」。改正法40条2号）の制度が



創設されました。居住サポート住宅は、居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅です。福祉事務所を設置する自治体によって認定がなされます。

居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合には、住宅扶助費(家賃)を、保護の実施機関が賃貸住宅の賃貸人に直接支払うことも、特例として認められます(改正法53条)。認定家賃債務保証業者が入居する要配慮者については、家賃債務保証を原則として引き受けることとなります(改正法72条)。



### C. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

新たな住宅セーフティネットの制度を構築し、これを用いていくには、地域社会の支援体制の強化が必要です。令和6年改正のもとでは、国土交通大臣および新たに厚生労働大臣が加わって共同で基本方針を策定し(改正法1

条、4条)、市区町村による居住支援協議会(地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体)設置の促進が、努力義務として図られることになっています(改正法81条)。

### 居住サポート住宅に対する取組み

居住サポート住宅では、賃貸住宅に安否確認、見守り機能が付加されるので、居住者が安心して穏やかな生活を送ることができます。賃貸住宅の所有者にとっても、孤独死の発生を防止できるというメリットが期待できます。居住サポート住宅は、これからの高齢化社会において、広く活用されるべき制度です。

もっとも、居住サポート住宅の普及には、官民の協力が必要です。民間において住宅を供給する役割を担うのは宅建業者ですから、宅建業者は、居住サポート住宅を普及させるために尽力しなければなりません。

これから不動産業界団体や地域社会において、居住サポート住宅普及のためのさまざまな取組みが実施されることになりますが、まずは居住サポート住宅の社会的な意義を十分にご理解いただきたいと考え、本稿において、令和6年改正および居住サポート住宅を紹介した次第です。

図表：住宅セーフティネット法の令和6年改正の全体像

A

大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

B

居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

C

住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

#### ①終身建物賃貸借の利用促進

住宅ごとに行われていた認可を、事業者ごとの認可に簡素化

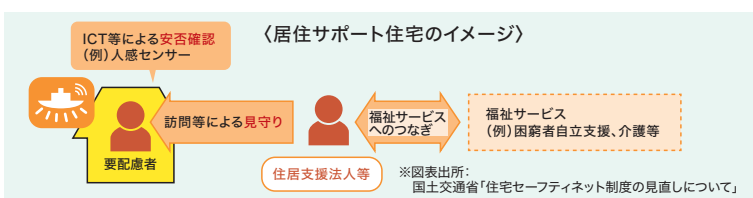
#### ②居住支援法人による残置物処理の推進

残置物処理のモデル契約条項(令和3年策定)を活用し、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

#### ③家賃債務保証業者の認定制度の創設

要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)を国土交通大臣が認定する制度

#### 居住サポート住宅の認定制度の創設



#### ●10年間で10万戸の供給が目標

#### ①国土交通大臣および厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

#### ②市区町村による居住支援協議会設置の促進



n e w s

explain

# 「不動産情報ライブラリ」 徹底活用法



国土交通省は、不動産取引をよりスムーズにするため「不動産情報ライブラリ」を2024年4月より開始しました。これはWebブラウザ（Edge、Chrome、Safari）から閲覧できるサイトで、不動産の取引価格や地価公示等の価格情報、防災情報、都市計画情報等がいつでも確認できます。掲載されている情報が便利で会員登録が不要なことからも人気を博し、一時、サイトへのアクセスが難しくなったほど注目されています。

本稿では、「不動産情報ライブラリ」の機能解説、仕事での便利な活用方法について解説していきます。

株式会社Housmart  
代表取締役

針山 昌幸

大手不動産会社、楽天株式会社を経て、株式会社Housmartを設立。テクノロジーとデザイン、不動産の専門知識を融合させ、売買仲介向けの自動追客システム「プロボクラウド」を展開する。著書に「中古マンション本当にかしい買い方・選び方」（日本実業出版社）など。



## 不動産情報ライブラリが生まれた背景

さかのぼること2006年4月、国土交通省は「土地総合情報システム」をWeb上に公開しました。これには不動産価格に関する情報がまとめられていたもので、実際にアクセスしたことがある方も少なくないでしょう。

そして本年、さらなる利便性をもとめて、4月1日より「不動産情報ライブラリ」の運用が開始されました。不動産価格に加えて、不動産取引の実務で必要になる情報を地図上で一気に見ることができる点が特徴です。

これまで、たとえばハザードマップ、用途地域、学区情報は地方自治体のホームページや、国土地理院のホームページにアクセスすれば閲覧することができました。しかしその都度、別々のホームページにアクセスするのは手間です。また、ホームページによって、地図の縮尺や形式が異なるため、調査したい不動産の情報を認識するのは骨が折れました。その点、「不動産情報ライブラリ」であれば、1つの地図上で複数の情報を重ねて見るのが可能なのです。

## 利用も操作も極めて簡単

「不動産情報ライブラリ」を利用するためには、ソフトのインストールや会員登録は不要です。パソコンはもちろん、スマホやタブレットからもアクセスが可能。パソコン版では、地図を表示させると、画面上に「価格情報」「地形情報」「防災情報」「周辺施設情報」「都市計画情報」「人口情報等」のメニューが表示されます。ここから見たい情報を選択し、地図上に情報を出していきます。

たとえば、価格情報であれば、「価格情報」をクリックし「国土交通省地価公示」にチェックを入れて「決定」を押すと、地図上に個別地点の公示価格がマークと共に表示されます。マークをクリックすると、さらに詳細情報を見ることができます。

## 日常使いが期待できる 「防災情報」と「地形情報」

不動産取引の仕事にとって特に日常使いが期待できるのが「防災情報」と「地形情報」です。なぜなら、「防災情報」と「地形情報」は販売画面に情報として載っていないことがありますが、住宅購入者にとっては重要な情報だからです。急に決まった物件案内の場合、資料準備に時間が取れな



いことはよくあること。その際に、ぜひ「不動産情報ライブラリ」の「防災情報」と「地形情報」を活用いただきたいと思います。

「防災情報」では、「洪水浸水想定区域」「土砂災害警戒区域」「津波浸水想定」「災害危険区域」「急傾斜地崩壊危険区域」「地すべり防止地区」などの情報を、1つの地図で重ねて見ることができます(図1)。

「地形情報」では「陰影起伏図」「土地条件図」「大規模盛土造成地マップ」を見ることができます。ここで特筆すべきは、2024年7月10日にデータが更新された「大規模盛土造成地」。2021年に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落したことや、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」が2023年5月26日に施行されたことで、盛土に対する意識は日々、強まっています。

将来の不動産価値、街の予想に役立つ  
「将来推計人口」と「立地適正化計画」

人口が減少していく日本で、不動産の将来の資産価値や、街がどのように変化していくかは、住宅購入者が特に気

にする情報です。

そこで活用が期待できるのが「人口情報等」の項目で表示できる「将来推計人口500mメッシュ」です(図2)。これは2015年に実施された国勢調査のデータを活用し、2050年までの将来人口を予想したもの。なんと、5年ごとに、500mメッシュで予想を出しています。予想は地図上で、色によって表現されています。

また「都市計画情報」の「立地適正化計画」にもぜひ注目してください。立地適正化計画とは、人口減を迎える日本のなかで、生活サービス機能を計画的に誘導して、将来的に暮らしやすい都市の姿を見据えた計画のこと。「立地適正化計画」を選択すると「立地適正化計画区域」「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」が地図上に色分けされて表示されます。紹介する不動産が、立地適正化計画に該当していた場合、すぐに概要を把握することができます。

「不動産情報ライブラリ」は、4月の公開以降、機能の改善やデータの拡張を次々に行っており、今後もデータの拡張が期待されます。ぜひ、ご自身で実際に活用してみてください。

※不動産情報ライブラリの画像は国土交通省から許諾を得て掲載しています。

図1: 防災情報

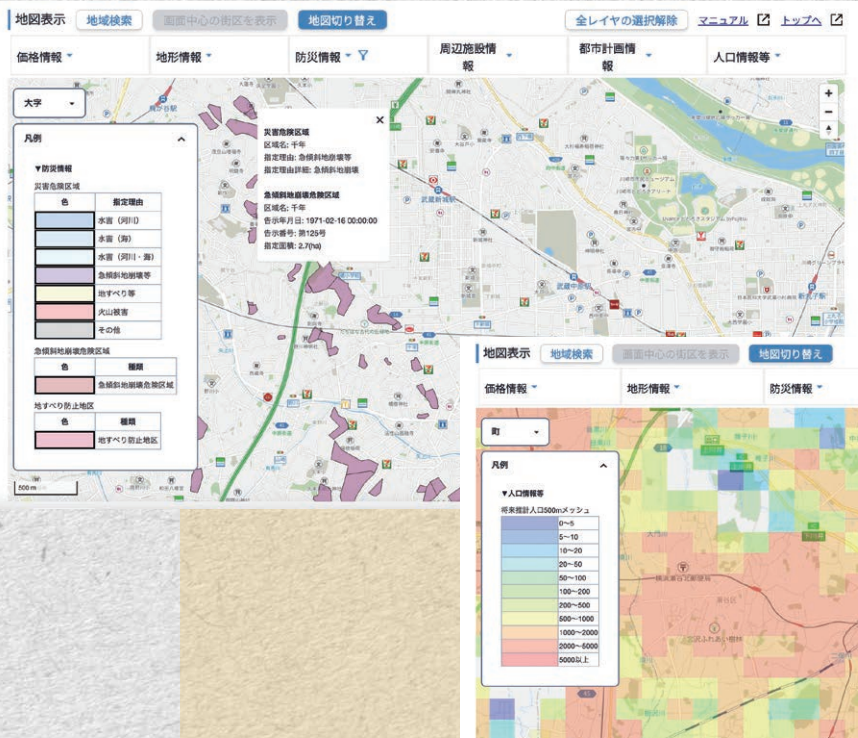
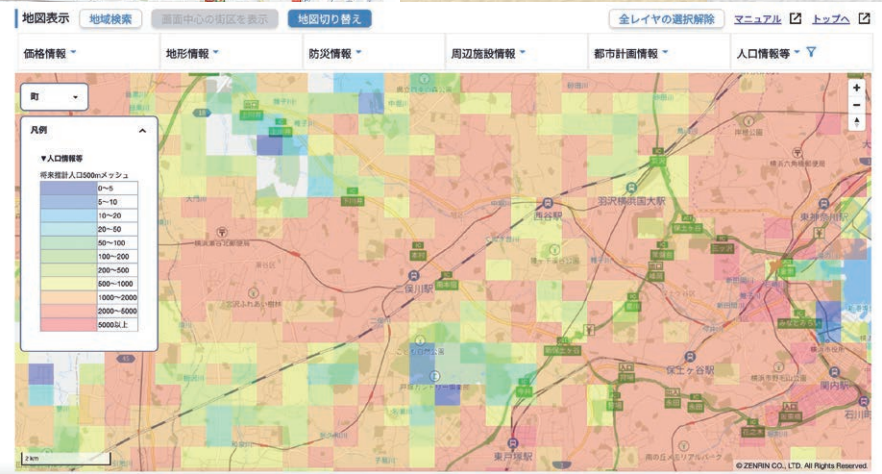


図2: 将来推計人口500mメッシュ



不動産情報ライブラリ <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>





# 法律 相談

Vol.101

## 犯罪による収益の移転防止に関する 法律上の取引時確認



Question

犯罪収益移転防止法上、宅建業者は、法人が顧客となる取引を行う場合、どのような事項を確認する必要がありますか。



Answer

法人が顧客の場合、宅建業者が確認すべき事項は、①本人特定事項(名称、本店または主たる事務所の所在地)、②取引を行う目的、③事業の内容、④実質的支配者の確認(その者の本人特定事項)です。現に特定取引の任に当たっている者についての、本人特定事項(氏名、住居、生年月日)も確認が必要です。

### 犯罪収益移転防止法

さて、犯罪収益移転防止法(以下「犯収法」または「法」)は、犯罪による収益の移転の防止を図ることを目的とする法律です。マネー・ロンダリング(資金洗浄)防止法(マネロン法)ともいわれます。

犯収法では、金融機関など49の業種が、特定事業者として位置づけられ、所定の措置が義務づけられます。宅建業者は特定事業者ですから、同法に定められる義務を履行しなければなりません。

### 3つの義務

犯収法によって特定事業者には義務づけられる措置は、〔1〕取引時確認、〔2〕確認記録・取引記録の作成・保存、〔3〕疑わしい取引の届出の3つです。

#### 〔1〕取引時確認(法4条)

取引時確認は、本人特定事項により、(1)顧客が実在する特定の自然人(個人)または法人であることを明らかにし、(2)現実取引行為を行い、あるいは行おうとしている相手方が、顧客と同一であることを確かめ、届出

を要する疑わしい取引か否かの判断を容易にし、(3)取引の動機や目的等を明らかにするための手続きです。

顧客が自然人の場合には、①本人特定事項(氏名、住居、生年月日)、②取引を行う目的、③職業の3項目が確認事項となります。

顧客が法人の場合には、①本人特定事項(名称、本店または主たる事務所の所在地)、②取引を行う目的、③事業の内容、④実質的支配者(株式会社で25%を超える議決権を有する者など)の確認が必要です。実質的支配者がいる場合には、その者についての本人特定事項(氏名、住居、生年月日)の確認もしなければなりません。

また法人の場合には、代表者や取引担当者が現に特定取引の人にあたります。現に特定取引の任に当たっている者についての、本人特定事項(氏名、住居、生年月日)も確認が必要です(図表1)。

#### 〔2〕確認記録・取引記録の作成・保存(法6条・7条)

##### ㊦ 確認記録の作成・保存

特定事業者は、取引時確認を行った場合には、直ちに、確認記録を作成し、特定取引等に係る契約が終了した日から7年間、保存しなければなりません。確認記録は、取



引時確認を行ったことを事後的に確認するためのものですので、確認事項のほか、確認を行った者やその状況を特定するために必要な事項が、記録事項となります。

### ① 取引記録の作成・保存

また、特定事業者は、取引時確認が、どの取引と対応するものであるかを明らかにするため、取引記録を作成しなければなりません。①確認記録を検索するための事項、②取引の日付、③取引の種類、④取引に係る財産の価額（＝売買代金の額）、⑤財産の移転元、移転先の意義などが記載事項です。取引記録の保存期間も7年間です。

なお、宅建業法上も取引帳簿の備え付けが義務づけられていますから（宅建業法49条）、犯収法に基づく確認記録・取引記録を、宅建業法に基づく取引帳簿とともにしておくことも、合理的な管理方法です。

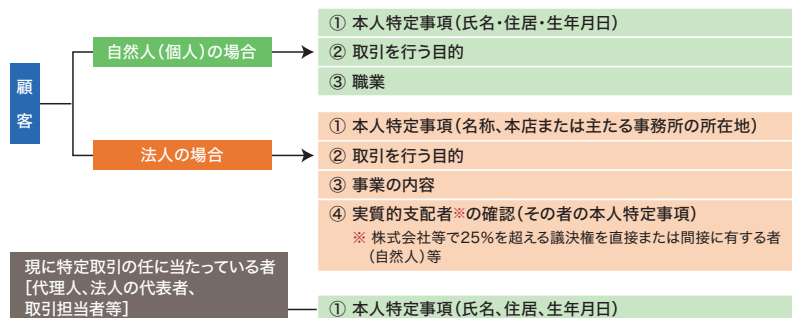
### （3）疑わしい取引の届出（法8条）

特定事業者は、業務遂行の過程において、取引で收受された財産が犯罪収益ではないか、または顧客が当事者になりすまし、犯罪収益を隠匿しようとしているのではないか、という

ような疑いが生じた場合には、速やかにその取引内容等を行政庁に届け出なければなりません（図表2）。たとえば、売主が「いくらでもいいから早く売りたい」と言っていたり、買主が「書

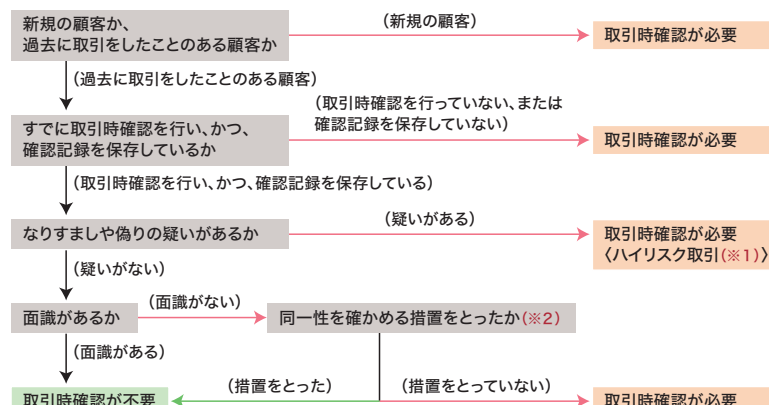
類は全部、登記上の会社所在地以外に送付してほしい」と言っている場合などには、疑わしい取引と判断すべきだと考えられます。

図表1：取引時確認として確認すべき事項



出典：宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第4版】＜第1分冊＞、不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会発行 8頁（2023年3月公表）より抜粋・編集

図表2：顧客等との取引に関するフロー図



\* 確認記録を検索するための事項、取引の日付、取引の種類等を取引の日から7年間保存

※1 ハイリスク取引には、なりすまし、偽り、特定国等、外国PEPsの4類型があり、より厳格な方法での取引時確認が必要となる。  
 ※2 同一性確認：預金通帳の提示・送付を受けたり、顧客しか知り得ない事項の申告を受ける等によって、以前の確認記録との照合確認を行い、顧客の同一性を確認する。

出典：国土交通省「犯罪収益移転防止法の概要について」より抜粋・編集

### 今回のポイント

- 犯罪収益移転防止法では、宅建業者には、①取引時確認、②確認記録・取引記録の作成・保存、③疑わしい取引の届出という3つの義務が課されている。
- 取引時確認において確認すべき事項は、図表1のとおりである。取引が代理人や代表者によって行われる場合には、代理人や代表者、現に特定取引の任に当たっている者についての、本人特定事項（氏名、住居、生年月日）も確認しなければならない。
- 特定事業者は、確認記録を作成し、7年間保存する義務がある。また取引記録を作成し、7年間保存することも必要である。
- 取引で收受された財産が犯罪収益ではないか、または顧客が当事者になりすまし、犯罪収益を隠匿しようとしているのではないか、というような疑いが生じた場合には、取引内容等を行政庁に届け出なければならない。

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。





# 賃貸相談

Vol.57

## 経営支援のための賃料減額と その後の増額請求



Question

当社は、貸ビル賃貸業を営んでおりますが、テナントのY社が入居する際、本件建物での営業が軌道に乗るまで賃料を減額してもらえないかとの要望を受け、他のテナントの賃料よりも相当低額の賃料で契約をしました。

数年が経過し、テナントの営業も軌道に乗ってきたので、賃料を本来の額に戻すため増額請求をしました。ところが、テナントは「賃料増額請求は経済情勢が上向きに変動し

ている場合に求められるものであるのに、この間、土地建物の価格の上昇はないし、周辺賃料が上昇している状態にないので応じられない」と言ってきました。経済事情が上向きに変動しなければ、賃料の増額は認められないのでしょうか。



Answer

借地借家法第32条は、賃料増減の要因として、公租公課の増減や土地建物価格の上昇もしくは低下等の経済事情の変動を挙げています。しかし、最高裁判所の判決では、サブリース契約における賃料の増減について、「当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべき」としています。これはサブリースの場合に限らず、建物賃貸借一般に適用されると説明されています。以下で裁判例を用いながら解説します。

### 借地借家法第32条の 定める要件

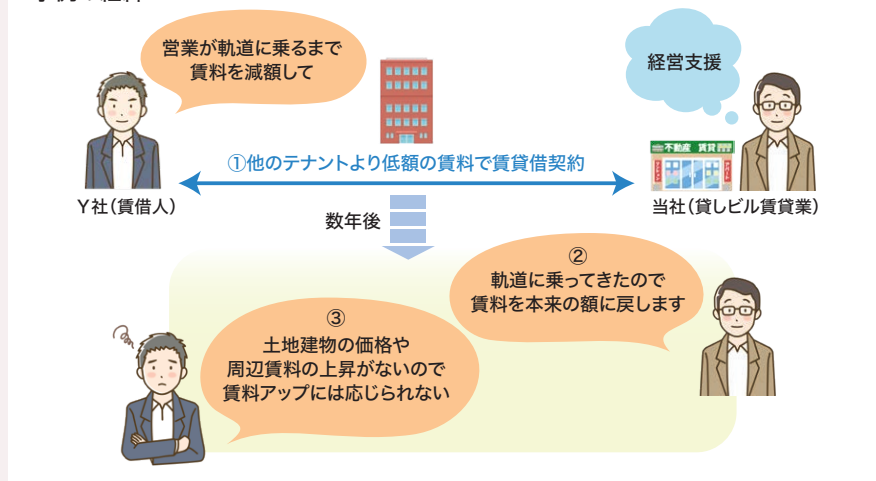
建物賃貸借の賃料の増減請求について、借地借家法第32条1項は、『建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃と比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる』と規定しています。

### 借地借家法の「経済情勢の変動」 は必須要件か？

最高裁は、サブリース契約の事例において、「当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべき」としています（最判平成15.10.21・判例タイムズ1140号68頁）。サブリースの場合、オーナーが当該賃貸物件を建築した際の建築ローンの返済に支障を来さないか等の事情を考慮して、減額の相当性を判断したものもあります。借地借家法第32条には、「当事者が賃料額決定の要素とした事情」や「ローンの返済に支障を来さない



## 事例の経緯



か」などということは規定されていませんが、最高裁判例解説では、建物賃貸借一般にもあてはまるものでであると説明されています。

## 裁判例

実際に、裁判例においては、公租公課も土地建物価格も特に上昇したという事情のないなかで、貸ビルの特定のテナントの賃料が当該ビルの他のテナントに比較して相当低額になったのは、当該テナントが入居するに当たり、当該ビルでの営業が軌道に乗るまでに時間を要するという諸事情を賃貸人が考慮したためであ

り、テナントも、その事実は認識できたという事例について、「このような現行賃料額決定の経緯等を考慮すると、本件増額請求は借地借家法32条の要件を充足するものと認めるのが相当である」との判断を示したものがあ

ります。他方、賃料の増額要因となる経済事情の変動がないこと、賃料改定の際には当該ビルの他のテナントの賃料水準にすることについての一致した認識がなかったことを十分に考慮する必要があるとして、①現行の賃料額が当該建物の経済価値を反映した賃料水準を下回るとい理由で、差額配分法※1を重視することは相当

ではない、②当該事案の諸事情を総合すると、差額配分法、スライド法※2、利回り法※3の各方式による試算額をほぼ均等に考慮するのが相当である、としたものがあります(大阪高判平成20.4.30・判例タイムズ1287号234頁)。この裁判例からすると、賃貸人が賃料を減額した額で契約する際に、○年後の賃料改定時には当該ビルの他のテナントと同額に改定する旨を伝えていた場合には、そのことが重視される可能性もあるように思われます。

※1 現賃料と適正な新規賃料の間のいずれかを改定賃料とする。

※2 従前の賃料を物価の変動に合わせて変動させる。

※3 従前の賃料を不動産(土地)の価格の変動に合わせて変動させる。

ご質問のケースでは、一般のビル賃貸借において、公租公課も土地建物価格も特に上昇したという事情のないなかで、当該ビルでの営業が軌道に乗るまで賃料を減額したことににより「賃料が低い」という事案について、こうした現行賃料額決定の経緯等を考慮すると、増額請求は借地借家法32条の要件を充足するものと認めるのが相当である、とした裁判例があることから、賃料増額が認められる可能性があると思われます。

## 今回のポイント

- 借地借家法では、賃料の増額に関する法定要因として、公租公課の増減や土地建物価格の上昇低下などの経済事情の変動が挙げられているが、当事者が賃料額決定の要素とした事情、その他諸般の事情を総合的に考慮すべきものとされる。
- 公租公課も土地建物価格も特に上昇したという事情のないなかで、テナントに対する支援として賃料を減額していた場合に、賃料増額請求を認めた裁判例がある。
- 賃借人に対する支援として賃料を減額したもので、将来は他のテナントと同額に増額する旨をテナントに伝えていた場合は、この事実も考慮される可能性がある。

author

江口・海谷・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士教官室所付、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。



# 相続 相談

Vol.41

## 不動産賃貸業の法人化と相続

Q

uestion

私は不動産をいくつか所有しており、賃貸収入を得ているので、老後の生活資金には困っていませんが、相続税が心配です。不動産賃貸業を法人化すると相続税対策になると聞きますが、具体的にどのような効果があるのでしょうか。

A

nswer

不動産賃貸業の法人化には「所得税より低い法人税」という所得税対策の側面と「相続前に資産を分散」という相続税対策の側面があります。以下で解説します。

### 所得税と法人税の比較

所得税と法人税で大きく異なるのは、所得税は累進税率（5%ないし45%）であり、法人税は一律税率（資本金1億円以下の普通法人の場合、年800万円以下の部分は15%、800万円超の部分は23.2%）であるところです。つまり、不動産から得られる賃料水準が税率に照らし合わせて「所得税率＞法人税率」となっているなら、不動産は法人に帰属させた方が有利となります。そして今度は法人に帰属している賃料収入を役員報酬として個人に分配すれば、賃料収入を給与収入という形に変換することができます。所得計算の仕組み上、同じ1,000万円の収入でも賃料としてもらうより給料としてもらう方が「給与所得控除（850万円以上は195万円控除）」がある分、有利です。ただし、給与の場合は社会保険料も影響するため、この保険料の負担も考慮して比較する必要があります（図表1）。

### 法人化すれば 財産の分散が容易

不動産を個人で所有していれば、そこから得られる収入は個人1人だけ

に集中します。この収入をそのまま相続人などに分配すれば、贈与税の対象になります。110万円の基礎控除までは税金が掛からないとはいえ、贈与税は所得税や法人税に比べてかなり高い水準の税負担になります。

しかし、法人化すれば役員報酬を利用することで、単なる贈与よりも低い負担で所得が分配できます。役員報酬として分配すれば所得税計算で得をする点については先述しましたが、これは生前に財産を、贈与よりも低い税負担で分配できるということでもあります。ただし、役員にする相続人がすでに多額の所得を得ている場合は、所得税負担が高くなる点を考慮する必要があります。

ところで、法人を設立すると法人は株式を発行することになりますが、この株式はなるべく相続人に取得してもらうようにしましょう。自身が株主になると、単に相続財産が不動産から有価証券に代わっただけであり、財産分散効果が薄れてしまいます。相続人に役員兼株主になってもらうのが理想です。

ここまで法人化の効果を説明してきましたが、法人が建物を所有する方式を前提としています。不動産の法人化には、ほかにも(1)管理受託方式や



(2)サブリース方式がありますが、ここでは扱いません。理由は相続対策の観点からみると、法人が建物を所有する方式が一番効果があるからです。(1)や(2)だと、不動産の所有は個人に帰属したままであり、賃料収入もその個人1人に積みあがっていくので財産の分散が見込めないのです。

### 法人化にあたって 考えなければならないこと

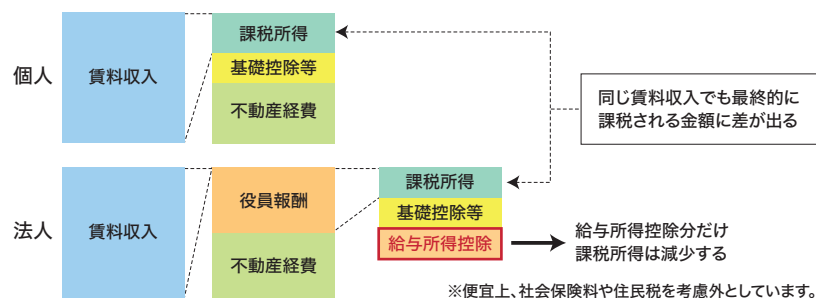
建物を法人に移すということは、個人と法人の間で売買をするということですが、このとき「①いくらで売買すべきか」「②法人は購入資金をどうやって調達するのか」が論点になります。

①については、1つの考え方として「建物の残存簿価＝建物売価」があります。これならば、直近の確定申告書を見るだけで把握できるうえに「売価＝取得費」になるため個人の譲渡所得も発生しません。ただし、築古で減価償却がかなり進んでいる物件は要注意です。いくら簿価が1円だからといって、賃料収入を生み出す物件の売価が1円というのはありません。簿価がほとんど残っていない物件は査定額を出してもらったり、固定資産税評価額を参考にするなどの工夫が必要です。

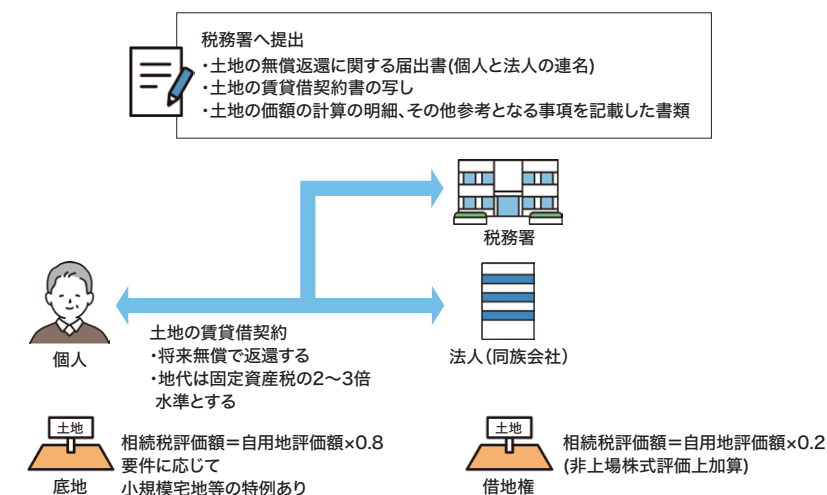
②については銀行借入などもありますが、「代金後払い」という方法もあります。代金は何年かの分割払いにしておき、今後入ってくる賃料収入で返済するのです。ただし返済計画には要注意です。「後でもいいや」と返済をおろそかにしていると、想定より早く相続が発生したとき、返済残金(個人からみると債権)がそのまま相続財産に組み込まれて、せっかくの相続対策効果が薄れてしまうかもしれません。

法人化のもう1つの課題は「個人と

図表1：法人化がもたらす効果のイメージ



図表2：法人化の仕組み



法人間で地代を収受すべきか」です。これは非常に難しい部分であり、ここで全てを説明するのは困難なので、実務上頻出するものに絞って解説します。まず、個人と法人の間で賃貸借契約書を作成します。このとき、次のような文言を入れます。

第〇条 この契約が解除されたときは賃借人は賃貸人に対して無償で返還する。

そして税務署に対し「土地の無償返還に関する届出書」を提出します。通常、借地権が設定されると権利金や一定の相場に基づく地代(相当の地代)が発生します。もし設定しないと、認定課税といって、借地権の贈与があったとして課税されてしまいますが、この届出を提出することで回避することができます。さらに地代を固定資産税の2～3倍程度に設定します。

地代が安すぎると使用貸借契約とみなされ、相続税評価における貸宅地(自用地評価×0.8)や小規模宅地等の特例を適用することができなくなります(図表2)。

個人と法人の土地の賃貸借は複雑なので、専門家に事前に相談することをおすすめします。

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)、『不動産実務の手引 別巻』(大成出版社)など。



# 賃貸管理 ビジネス

Vol.78

## 高齢者の入居を促進する、 残置物処理等に関する 「モデル契約条項」とは



Q

uestion

当社は地方都市にある不動産会社です。以前から賃貸管理業をしているのですが、人口減少が著しい地域のためか、当社にてお預かりしている管理物件の空室が年々増えています。

一方で、入居を希望される方が「単身の高齢者」というケースが増えています。空室期間が長い物件が多いため、入居していただきたいところなのですが、単身の高齢者というと、将来的に物件内での孤独死や病死などが考えられるため、大家さんとしても当社としても、入居してもらうことに積極的になれずにいます。何かよい手立てがあれば教えてください。

A

nswer

単身の高齢者が住居を賃借する需要は、地域によってますます増える可能性があります。このような事案においては、万が一、賃借人が死亡した場合に、残置物を円滑に処理することができるようにすることで残置物リスクを軽減し、賃貸オーナーの不安感を払拭することを目的とした「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用してはいかがでしょうか。オーナーと高齢の入居希望者の不安を払拭できる可能性があります。

### 増加する単独世帯

厚生労働省の発表によると、2024年の出生数の見込みは70万人を切るといわれており、今後ますます少子高齢化が顕著になります。主たる産業がない地域は高齢化がさらに加速し、高齢者の割合が増えていくでしょう。国立社会保障・人口問題研究所が2024年4月に発表した「日本の世

帯数の将来推計」によると、2050年には全世帯における一人暮らし（単独世帯）の割合が2,330万世帯で、全体の44.3%に達する見込みとのこと。

このようななか、賃貸住宅へ的高齢者のニーズは今後も一定数増えていくと考えられますが、単身の高齢者が死亡した際、「賃貸借契約の解除をどのようにしたらいいのか」「居室内に残された残置物をどう処理する





単身高齢者が亡くなったあと、部屋に残された引き取り手のない残置物

のか」という不安感から、高齢者の入居希望をオーナーや管理会社が拒否しがちです。そこで、このような賃貸経営での不安感を払拭し、また単身高齢者の居住安定確保を図る観点から、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が、国土交通省および法務省において策定されました。この「モデル契約条項」とは、単身高齢者が死亡した際に、契約関係および残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で締結する「①賃貸借契約の解除」と「②残置物の処理」を内容とした死後事務委任契約のことをいいます。

### 賃借人と受任者との2つの委任契約

#### ①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- ・賃借人の死亡時に、賃貸人との

合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与える

#### ②残置物の処理事務の委任に関する契約

- ・賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託する
- ・賃借人は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにする
- ・受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄する（ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要がある）

このモデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、モデル契約条項を利用することで、合理的な死後事務委任契約等が締結され、さらに単身の高齢者の居住安定確保が図られることが期待されています。

### モデル契約条項を利用する場面とは

単身高齢者（60歳以上の者）が、賃貸住宅を借りる場合に利用する場面が想定されています。入居者がお

亡くなりになったあとの契約関係の処理や、残置物の処理に関する賃貸オーナーの不安感が払拭されれば、空室が解消されるだけでなく、単身の高齢者において賃貸住宅を借りやすくなるというメリットが期待されるでしょう。

### 受任者になれる人

この委任契約は、賃借人やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、以下のいずれかを受任者とすることが望ましいようです。

- ・賃借人（入居者）の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

なお、賃貸オーナーは賃借人（の相続人）と利益相反の関係にあるため、オーナーを受任者とすることは避けるべきです。

今後、単独高齢者の住宅ニーズはますます加速すると考えられています。空室で困っている物件において「高齢者だからお断りする」と決めつけしないで、「モデル契約条項」を活用しながら、柔軟に入居促進を図っていきましょう。

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。

国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和6年推計）  
<https://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2024/t-page.asp>



国土交通省住宅局  
「残置物処理等に関するモデル契約状況の活用ガイドブック」  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746714.pdf>





# 労務相談

Vol.34

## 社会保険（厚生年金保険・健康保険）の適用が拡大されます

Q

uestion

令和6年10月より、51人以上の企業では社会保険の適用対象者が拡大されると聞きました。加入基準や実務上の留意点について教えてください。

A

answer

厚生年金保険の被保険者数が101人以上の企業等で働く短時間労働者は、社会保険の加入対象となっていますが、令和6年10月からは、「厚生年金保険の被保険者数が51人以上の企業等で働く、週20時間以上の短時間労働者」が社会保険の加入対象となります。

### 51人以上の企業等とは

10月から新たに対象となる企業等は、1年のうち6カ月以上、厚生年金保険の被保険者の総数が51人以上となることが見込まれる企業等となります。当該企業等を「特定適用事業所」といいますが、従業員数が51人以上の企業等ではなく、厚生年金の被保険者数※が51人以上である企業等が対象となります（図表1）。

※厚生年金の被保険者とは、適用事業所に勤務する70歳未満の「フルタイム勤務者」および「1週間の所定労働時間数および1カ月の所定労働日数がフルタイムの4分の3以上の勤務者」をいいます。よって、70歳以上で健康保険のみ加入している方は含みません。

### 短時間労働者とは

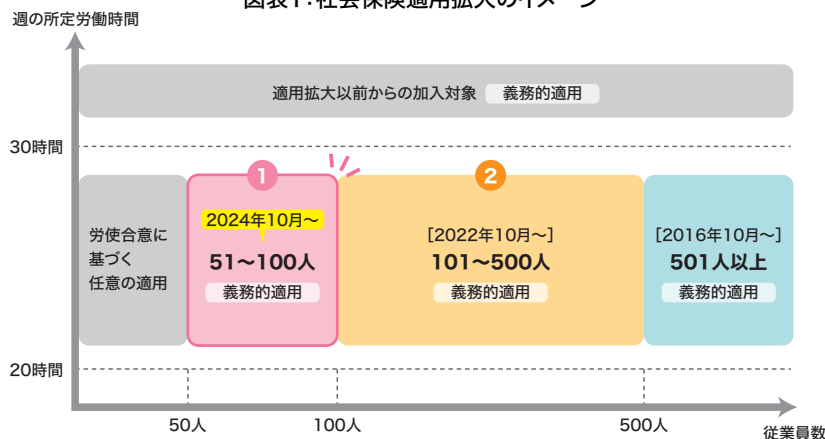
まず、社会保険の被保険者について

を確認します。適用事業所に使用される法人役員、正社員・フルタイム勤務者等は「一般被保険者」となります。また、パート・アルバイト等の短時間勤務者のうち、1週間の所定労働時間数および1カ月の所定労働日数が同一事業所のフルタイム勤務者の4分の3以上（以下「4分の3基準」）である方についても被保険者となります。

適用拡大により、新たに社会保険の加入対象となるのは、パート・アルバイト等の短時間勤務者のうち、4分の3基準を満たさず、次の全ての要件（4要件）を満たす方となり、これに該当する方を「短時間労働者」といいます。

①週の所定労働時間が20時間以上であること

図表1：社会保険適用拡大のイメージ



出所：厚生労働省「社会保険適用拡大 特設サイト」



②所定内賃金が月額8.8万円以上であること

③2カ月を超えて雇用される見込みがあること

④学生でないこと

要件①の週の所定労働時間とは、雇用契約上の労働時間であり、臨時に行った時間外・休日労働等は含みません。なお、1カ月80時間、1年160日(1日6時間、年960時間)など、契約上1週間の所定労働時間が特定されない場合は、1カ月を12分の52週(4.33週)で除して、または1年を52週で除すことで1週間の所定労働時間を算出します。

要件②の所定内賃金とは、基本給や諸手当を指し、所定外賃金である残業代、賞与等の臨時的な賃金、および最低賃金額計算にて除外される賃金(精皆勤手当、通勤手当、家族手当)は含みません。

また、最初の雇用契約期間が2カ月以内であっても、その雇用契約が「更新される旨」または「更新される場合がある旨」が明示されている場合には、要件③に該当するものとなります。

要件④について、休学中の学生、定時制・通信制の学生については、①～③の要件を満たした場合、短時間労働者となります。なお、昼間学生であつ

ても4分の3基準を満たす場合には、一般被保険者となります(図表2)。

#### 年金受給者を雇用した場合

70歳未満で老齢厚生年金を受給している方を雇用した場合でも、前述した加入要件(4要件)を満たしている方については、短時間労働者(被保険者)となります。その場合、在職老齢年金制度が適用され年金の一部または全部が支給停止になる場合があります。

#### 兼業・副業している方の取扱い

兼業や副業により、同時に2カ所以上の適用事業所で被保険者要件を満たした場合、全ての事業所において被保険者資格を取得する必要があります。その場合、各事業所で受ける報酬月額を合算した額により標準報酬月額を決定しますが、そのためには、被保険者自身が、いずれか1つを主たる事業所として選択し、当該事業所を管轄する年金事務所等に対し、「被保険者所属選択・二以上事業所勤務届」を提出しなければなりません。

#### 加入判断の留意点

適用拡大の実施に伴い、新たに被保険者資格を取得する短時間労働者がいる場合は、各企業が資格取得届を年金事務所に届け出る必要がありますが、要件に該当するか否かは今後の働き方を含め、労使協議のうえ決定するものとなります。

要件①の所定労働時間について、雇用契約上週20時間未満であつても、業務等の都合により

恒常的に実際の労働時間が週20時間以上となった場合に、被保険者となることがあります。具体的には、連続する2カ月において週20時間以上となり、引き続き同様の状態が続いている、または続くことが見込まれる場合であり、実際の労働時間が週20時間以上となった最初の月から3カ月目の初日に被保険者資格を取得します。

要件②の所定内賃金の月額8.8万円についても、連続する2カ月において実際の賃金が8.8万円以上となり、引き続き同様の状態が続いている、または続くことが見込まれる場合には、実際の賃金が月額8.8万円以上となった最初の月から3カ月目の初日に被保険者の資格を取得します。なお、この場合の所定内賃金が月額8.8万円以上なのかの判定においては、名目上時間外労働に対して支払われる賃金を含めて判定しますので、ご注意ください。

年金事務所の調査が入った際、過去の勤務実態に基づいて、遡及加入を命じられることがありますので、雇用契約書上加入要件を満たしていないからといって安心することなく、定期的に(少なくとも年1回)勤務状況を見て、短時間労働者に該当するか否かをご確認ください。

author

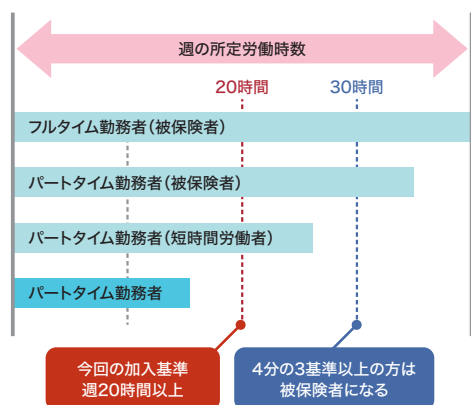
社会保険労務士法人  
大野事務所代表社員

**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。

図表2: 社会保険の加入基準



# 宅建業法

## ～免許の基準等～

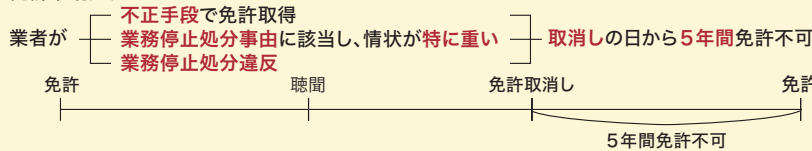
宅建業の免許の基準に関する知識は、宅建業者の免許の取消し、宅建士の登録の基準、宅建士の登録の消除にも深く関わってきます。本試験でも複数の問題に関連することがあるので、宅建業法の学習においては、早い段階で免許の基準に関する知識を押さえておく必要があります。

### ① 免許の基準

宅建業を営むためには、原則として宅建業の免許が必要ですが、宅建業法には、以下のような免許の基準(欠格事由)が定められています。これらの欠格事由に該当する場合は、免許を受けることができません。

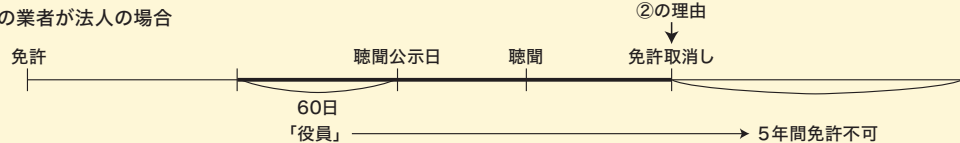
① 破産者で復権を得ない者 ※復権を得れば直ちに(5年待つことなく)免許を受けられるようになる。

#### ② 免許取消処分



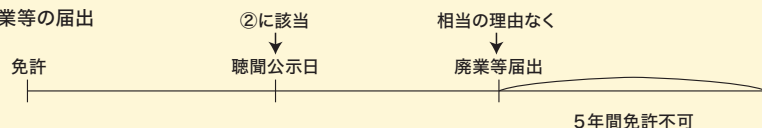
※上記3つの理由(要するに悪いことをしたという理由)以外で免許を取り消された場合は、免許欠格とはならない。また、免許欠格となるのは、免許取消処分を受けた場合だけであり、業務停止処分しか受けていない場合は免許欠格とはならないことに注意。

#### ③ ②の業者が法人の場合



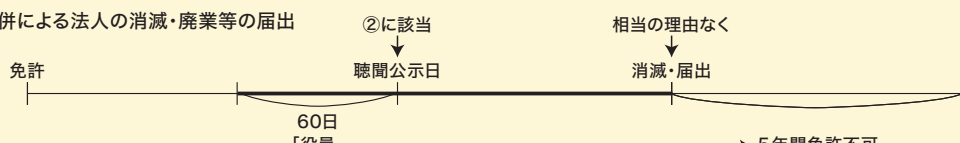
※免許取消に係る聴聞の期日等の公示日前60日以内に法人の役員であった者は、その法人とともに5年間の免許欠格となる。不正行為等が発覚しそうになってからあわてて役員を退任しても責任を免れないということ。

#### ④ 廃業等の届出



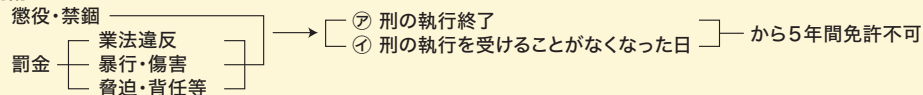
※免許取消処分の手続きが始まってから、あわてて自分から宅建業を廃業等することによって、処分を逃れることを防止するための規定。

#### ⑤ 合併による法人の消滅・廃業等の届出



※上記④の法人の役員に対する欠格事由。

#### ⑥ 刑罰



※通常の犯罪であれば、禁錮以上の刑が欠格事由となり、罰金刑は欠格事由とならないが、宅建業法違反、暴力的犯罪および背任罪は、罰金刑でも欠格事由となる。

#### ⑦ 不正行為の危険がある者

- ・暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- ・免許申請前、5年以内に宅建業に関して不正または著しく不当な行為をした者
- ・宅建業に関し不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者

#### ⑧ 心身の故障により宅建業を適正に営むことができない者

※精神の機能の障害により、宅地建物取引業を適正に営むに当たって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者



## ⑨ 役員または政令で定める使用人の審査

☐ 法人 役員または政令で定める使用人(ex.支店長) ☐ 前記①～⑧のいずれか1つに該当  
☐ 個人 政令で定める使用人

※免許を申請する法人または個人自体には欠格事由がなくても、役員等の幹部に欠格者がいた場合、免許を受けられないとする規定。

## ⑩ 未成年者

営業に関し成年者と同一の行為能力を ☐ 有する場合 → 未成年者本人のみを ☐ 審査  
☐ 有しない場合 → 法定代理人と共同で

※営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない(宅建業について法定代理人から営業の許可を受けていない)未成年者については、未成年者本人だけでなく、その法定代理人の欠格事由もチェックされる。

## ⑪ 暴力団員がその事業活動を支配する者

## ⑫ 専任の宅建士 事務所について専任の宅建士の設置要件を欠くとき

## ⑬ 書面記載不備

免許申請書 ☐ 重要な事項に ☐ 虚偽記載  
 添付書類 ☐ 記載もれ

上の表の③⑤における「役員」には、取締役などの肩書きを有する者だけでなく、肩書きはなくても法人に対して取締役などと同等の支配力を有する者(たとえば、大株主)も含まれます。

また、⑥刑罰については、次の点に注意してください。

●執行猶予付きの刑 → 猶予期間中は免許を受けられないが、猶予期間が満了すれば直ちに免許を受けられる。

●控訴・上告中の者 → 現時点では免許を受けられる。

## 2 免許の条件

免許権者は、免許の新規付与および更新の際に、免許に条件をつけることができます。宅建業者がその条件に違反したときは、免許権者は宅建業の免許を取り消すことができます(任意的取消し)。

## 3 免許証の交付

免許権者が免許をする場合、免許申請者に対して免許証を交付しなければなりません。

## 問題を解いてみよう！

Q1

宅地建物取引業者が、免許を受けてから1年以内に事業を開始せず免許が取り消され、その後5年を経過していない場合は、免許を受けることができない。(R2・12月 問31)

Q2

A社は、不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分がなされるまでの間に、合併により消滅したが、合併に相当の理由がなかった。当該公示の日の50日前にA社の取締役を退任したBは、当該消滅の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。(H27 問27)

## こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



## 【解説】

免許取消処分を受けたとして5年間の欠格事由となるのは、不正手段で免許取得、業務停止処分事由に該当し、情状が特に重い、業務停止処分違反を理由とする場合だけです。

Answer 2



## 【解説】

Bは、聴聞の期日等の公示日前60日以内に法人の役員であった者なので、法人が合併消滅した日から5年間は免許を受けることができません。

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 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.29

# 賃貸住宅における LPガス料金問題のトラブル回避 のために

LPガス事業者が賃貸住宅の貸主に、給湯器やエアコンといった設備等を無償貸与し、その費用を入居者のLPガス料金に上乗せして回収している問題の是正のため、液石法\*改正省令が今年4月2日に公布されました。仲介業者においては、入居者がLPガス料金トラブルに巻き込まれることがないように、改正内容の理解と適切な対応が必要と思われます。

\*液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律

## 液石法改正省令と仲介業者のトラブル懸念

### 不透明なLPガス料金問題と、是正に向けた改正省令の概要

#### 【不透明なLPガス料金問題】(図1参照)

- 一部の賃貸住宅で、LPガス事業者が貸主に無償で設備等を貸与し、その費用を入居者に不透明なかたちでLPガス料金に上乗せして回収する(いわゆる「無償貸与」の商慣行)という、消費者保護の観点から問題のある状況が発生しています。



#### 【問題是正のため、液石法改正省令(令和6年4月2日公布)】

##### (1)令和6年7月2日施行

##### ○ガス事業者のLPガス料金等の情報提供義務(図2参照)

- ①入居希望者に対して、事前提示の努力義務
- ②入居希望者から事業者に直接要請があった場合は提供義務

##### (2)令和7年4月2日施行

##### <A:新規契約・既存契約において>

- ガス料金表の基本料金、従量料金、設備料金からなる三部料金制(設備費用の外出し表示)の徹底(図3参照)

##### <B:新規契約において\*>

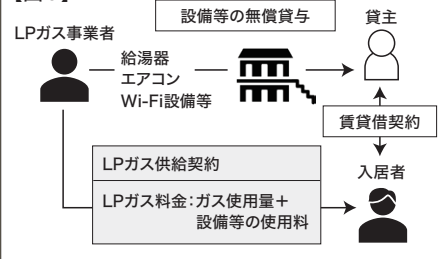
- 電気エアコン、Wi-Fi 機器等、LPガス消費と関係のない設備費用のLPガス料金への計上禁止(賃貸住宅向けLPガス料金においては、ガス器具等の消費設備費用についても計上禁止)

\*既存契約は早期移行努力義務

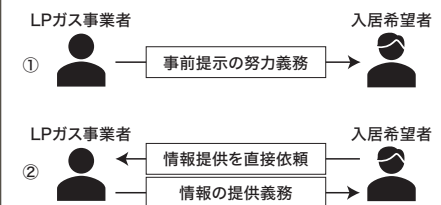
### LPガス供給の賃貸住宅仲介において、 設備等料金の上乗せ問題に巻き込まれないために

- 入居後に、設備等料金の上乗せがあるためLPガス料金が低いことを知った入居者は、料金に不満があっても他の業者に切り替えることができず受け入れるしかありません。そのため、契約前に当該説明がなかったことについて、貸主や仲介業者との間でトラブルになることが考えられます(図4参照)。

【図1】



【図2】LPガス事業者の  
LPガス料金等資料提供義務

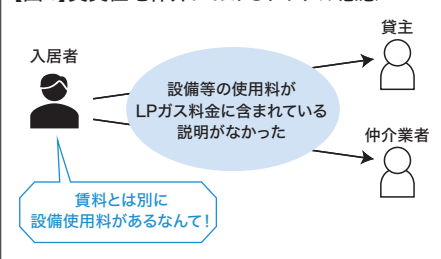


【図3】設備費用の外出し表示

| LPガス料金表          |    |                    |     |
|------------------|----|--------------------|-----|
| 物件名称             | 〇〇 | 販売業者               | 〇〇〇 |
| 部屋番号             | 〇号 | 連絡先                | 〇〇  |
| 【料金内訳(月額、消費税込み)】 |    |                    |     |
| 基本料金             | :  | 〇円                 |     |
| 従量料金             | :  | 〇mまで〇円、〇m~〇m〇円、... |     |
| 機器設備等料金          | :  | 〇円                 |     |
| (給湯器設備・エアコン設備)   |    |                    |     |

設備費用の外出し表示

【図4】賃貸住宅仲介におけるトラブル懸念





## 賃貸仲介における仲介業者の対応

○ 貸主・管理会社に、当該物件に係る「LPガス料金表」等の提供を求め※1、入居希望者に情報提供を行う(この時、機器設備等料金がLPガス料金に含まれていないかの確認を行い、機器設備等料金がLPガス料金に含まれている場合、入居希望者にその旨の説明を行う※2)。

(注) 経済産業省・国土交通省は各業界団体に対し、上記対応・説明等を行う旨の依頼をしている(参考HP参照)

※1 液石法改正省令により、LPガス事業者は、入居希望者に対して事前提示の努力義務が、また、入居希望者から事業者に直接要請があった場合は提供義務がある(図2参照)。

※2 LPガス料金表の設備料金外出し表示(図3参照)の徹底は、令和7年4月2日からであることに注意。

【参考HP】 全日本不動産協会HP > 協会からのお知らせ 内

2024.5.20 経済産業省「LPガスの商慣行は正に向けた制度見直しについて」 .....  
[https://www.zennichi.or.jp/topics\\_category/](https://www.zennichi.or.jp/topics_category/) より上記タイトルを検索



国土交通省事務連絡  
 2024.5.17 「LPガスの商慣行は正に向けた制度見直しの周知について(依頼)」 .....  
<https://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2024/05/8b7c4b555c1881918eac383c6fe236b8.pdf>



国土交通省事務連絡  
 2024.2.29 「賃貸集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について(再周知依頼)」 .....  
[https://www.zennichi.or.jp/topics\\_category/](https://www.zennichi.or.jp/topics_category/) より上記タイトルを検索



## 01 LPガスの無償貸与の商慣行問題

LPガス供給の一部賃貸住宅において、LPガス事業者がガス供給契約獲得のため、あるいは、貸主の要求により、ガス給湯器・コンロのほか、ガス設備と関係のない、エアコン・インターホン・Wi-Fi機器等の設備の費用を事業者が負担して、貸主に無償貸与し、当該費用を不透明なかたちでガス料金に上乗せして入居者から回収するという商慣行が行われ、消費者保護の観点から問題となっています。

対応として、経産省・国交省から各業界団体宛てに、入居希望者にLPガス料金の情報提供をする等の要請がされていましたが、この解決には、無償貸与の商慣行を是正する必要があるとして、今年4月2日に液石法改正省令が公布されました(参考HP参照)。

## 02 改正省令の概要と宅建業者の対応

改正省令は、LPガス事業者に対し、

令和6年7月2日施行において、過大な営業行為の制限、および、入居希望者がLPガス料金等の情報を入手して契約の判断を行うことができるよう、入居希望者へのLPガス料金等情報の事前提示の努力義務(入居希望者から直接要請があった場合は応じる義務)を課しています(図2参照)。

また、令和7年4月2日施行において、LPガス料金に設備等の費用が含まれている場合は、その情報を入居者が認識できるよう、三部料金制によるLPガス料金表の徹底を義務付けます(図3参照)。

これに合わせて、国土交通省は集合住宅を管理している所有者および管理会社、仲介を行う宅建業者等の

業界団体宛てに「賃貸借契約を締結する前の消費者に対して、LPガス料金表等の情報を適切に提供すること」等の要請を、今年5月17日の事務連絡等によって行っています(参考HP参照)。

LPガス供給の賃貸住宅に関しては以上のような問題があり、その対応要請がされていますので、仲介業者においては、入居希望者がLPガス料金に関するトラブルに巻き込まれないよう、国土交通省事務連絡の依頼に沿った実務対応を行う(LPガス料金に設備等費用の上乗せがされていないか等の調査を行い、契約締結前の入居希望者に対して、適切な情報提供を行う)必要があることに、注意しておく必要があります。

author

一般財団法人  
不動産適正取引推進機構  
調査研究部 上席研究員  
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.66

## 従業員が知りたい不動産調査基礎編 ③

# 買主の購入動機に影響される 不動産トラブル

顧客が不動産を探すことに決めた際、きっかけとなる購入動機をめぐる不動産トラブルは、民法改正後の“契約内容不適合”に影響する重大な事例となります。本節では、このトラブルについて、できる限り具体的な事例を述べたいと思います。

### 小児ぜんそくの子どもの療養地先の希望

こんな事件がありました。

「買主の長女は、平成8年6月4日生まれであり、平成10年3月ころ(1歳9カ月)から小児ぜんそくの症状を示すようになり、同年10月21日、疾患名を「ぜんそく」とする千葉県小児慢性特定疾患医療受給券を取得した。**買主は、医師のすすめもあり、長女のために空気のよい所への転居を考えていた。**買主は、平成10年3月ころ、新聞のチラシを見て仲介業者を訪ねたところ、従業員であるKおよびGが対応した。買主は、長女がぜんそくなので、空気がよく、緑がある所の物件を希望する旨を伝えた。数日後、仲介業者から連絡があり、買主は、最初の訪問から1週間後の週末に5、6カ所、その1週間後に3カ所ほどの物件を見せられたが、いずれにも満足できず、物件に案内される車中でも、空気がよい所、緑が多い所がないか等と話をしていた」。このように、日常的な何の変哲もない物件案内が行われていました。

### 契約交渉の経緯

「さらにその1週間後、買主は、物件を案内された後に、仲介業者の事務所で本件不動産のチラシを見つけ、翌日、本件不動産に案内してもらった。本件不動産の南東側は約4mの水路敷地となっており、さらにその先には、竹や雑木が約10mの高さで繁茂する小高い丘が続いていて、本件建物からは、余裕のある空間と木々の緑が眼前に広がる様子を見ることができた。**本件不動産の案内にはKが同行し、同人は、本件不動産南東側の雑木林の部分には将来公園ができるという説明をしたが、擁壁の設置についての話はなかった。**買主は、本件不動産の周辺環境に好印象を持ち、平成10年12月11日、仲介業者の仲介により、売主業者から、本件不動産を代金2,750万円で購入した」という経過です。

### 事件の概要

「本件土地には、本件建物が建築

され、これを含めた本件不動産が売買の対象となっていた。ところが、本件不動産の南東側の前記水路より先の部分は、土地区画整理事業の対象地であり、その具体的内容は、平成8年ころには定まっていた、本件擁壁の設置もそのころには決定されていた。すなわち、本件擁壁は、佐倉市井野西土地区画整理組合により、土地区画整理事業の一環として、調整池および調整池兼用公園の築造に伴って設置されることになっていたものであり、その長さは約103.8m、高さは4.5または5m、鉄筋コンクリート造りであった。

平成10年12月11日、買主は、売主業者から本件不動産を購入した。本件売買契約においては、周辺環境について特段の定めはされておらず、これに言及した条項等もない。**買主は、平成11年2月4日、本件不動産に転居したが、同月15日、本件擁壁工事を請け負ったD団地株式会社の工事担当者から、初めて本件擁壁の設置を聞かされた。**擁壁は、平成11年末から平成12年始めころには完成した。これにより、本件売買当時存在していた竹や雑木、それによって作られた空



間および景観は失われた。本件建物1階からは、目の前に鉄筋コンクリート製の擁壁が見えるのみである」。

### 売主業者の責任

「周辺環境が本件売買の目的物でないことは明らかであり、また、周辺環境への期待は主観的なものであって、その程度も各個人の個別の事情に左右されるところ、これを本件売買の目的物の範疇<sup>はんちゆう</sup>に含め、その瑕疵を論ずるためには、少なくとも本件売買の過程のなかで周辺環境も売買の目的としたものと同視できるような事情が生じていたことが必要であるというべきである。買主が売主業者代表者と初めて会ったのは本件売買契約の時であり、それ以前における接触はなかった。売主業者は、買主の不動産の購入動機・目的それ自体を知らなかったのであるから、本件擁壁の設置について直ちに告知ないし説明する義務が生じるとはいえない」としました。

### 仲介業者の責任

「仲介業者は、当初から、あるいは少なくとも複数の物件を買主に案内する過程において、買主の本件不動産の購入動機・目的を知ったものと認められる。仲介業者は、本件不動産の周辺環境に何らかの影響を及ぼすような事情については、特に慎重に調査し、買主に情報提供すべきであっ

た。買主の本件不動産の購入動機・目的を知り、購入決定の事情も知っていた仲介業者が、区画整理事業および公園の建設の事実を把握したにとどまり、その内容の一環である本件擁壁の設置についての調査に至らず、この点についての説明を欠くに至ったことは、仲介契約上の調査義務ないし説明義務に違反したものであるべきである。買主の損害額は300万円とするのが相当である」(平成14年1月10日、千葉地裁裁判官・

伊藤敏孝、以上は判例時報1807号より(ポイント参照)。

### まとめ

「買主の購入動機」は、「契約内容」の重要な要素であり、仲介業者や売主がこれを知っている場合やそれを認識できる場合は、重要事項として調査および説明義務を負う、という重要な判例です。

### ポイント

顧客が期待する周辺環境などの購入動機については、十分に予測できる場合も含めて、聞かされて知っているときは、特に慎重な調査が必要です。大幅な現状変更を計画する区画整理事業では、完成後の状況について慎重な調査が必要です。下記の赤い楕円ラインの中に、高さ約5mの擁壁ができました。



下記は区画整理事業前の写真。南側は森になっていた



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7月]

| 都道府県 | 市区町村  | 商号名称                            |
|------|-------|---------------------------------|
| 北海道  | 苫小牧市  | 株式会社 オアーンホーム                    |
|      | 江別市   | 株式会社 川村工務店                      |
|      | 札幌市   | 株式会社 GOOD AS CONNECTION         |
|      | 恵庭市   | 株式会社 クリアエステイト                   |
|      | 白老郡   | 合同会社 弦樹                         |
|      | 札幌市   | 株式会社 COCOサポート                   |
|      | 札幌市   | 合同会社 ジョンソン                      |
|      | 札幌市   | 株式会社 浜美                         |
|      | 札幌市   | ブローズライフ 株式会社                    |
|      | 札幌市   | Front-Row Realty 株式会社           |
|      | 夕張郡   | 合同会社 One More Gwood             |
| 青森県  | 五所川原市 | 株式会社 栄工務店                       |
|      | 弘前市   | みらいのすまい 合同会社                    |
| 岩手県  | 久慈市   | 株式会社 あんしん不動産                    |
|      | 盛岡市   | RISE                            |
| 宮城県  | 仙台市   | 株式会社 Groove Investment          |
|      | 仙台市   | 大一商事 株式会社                       |
|      | 仙台市   | YA商事 株式会社                       |
| 福島県  | 郡山市   | 村上設備工業 株式会社                     |
| 茨城県  | つくば市  | G&Pパートナーズ 株式会社                  |
|      | 古河市   | 株式会社 丸増                         |
|      | 稲敷郡   | 株式会社 れお不動産                      |
| 群馬県  | 吾妻郡   | 株式会社 軽井沢七福荘ホテル                  |
|      | 佐波郡   | 株式会社 リッキー                       |
| 埼玉県  | 所沢市   | 株式会社 エルフィンランド                   |
|      | 東松山市  | KD建設 株式会社                       |
|      | さいたま市 | 株式会社 ケンリバブリック                   |
|      | 東松山市  | 株式会社 彩北                         |
|      | 鴻巣市   | ホサナ産業 株式会社                      |
|      | 朝霞市   | 株式会社 マイスタンド                     |
|      | 新座市   | 株式会社 武蔵野ネット不動産                  |
|      | 富士見市  | Yamamoto Property Advisory 株式会社 |
|      | 所沢市   | 株式会社 432                        |
|      | 春日部市  | YS不動産販売 株式会社                    |
| 千葉県  | 市川市   | 株式会社 永和                         |
|      | 水更津市  | 株式会社 M-YMAX                     |
|      | 船橋市   | L-style 株式会社                    |
|      | 市川市   | スタートホーム 株式会社                    |
|      | 山武市   | フルカフ工業 株式会社                     |
|      | 松戸市   | ホッミ 株式会社                        |
|      | 水更津市  | 株式会社 ほりきり太郎不動産                  |
|      | 船橋市   | 宮原建工 株式会社                       |
|      | 市川市   | 株式会社 MIRARES                    |
|      | 市川市   | 株式会社 ロングラン                      |
|      | 千葉市   | ワイエスカラー 株式会社                    |
| 東京都  | 新宿区   | 株式会社 RGC                        |
|      | 千代田区  | アイディティクト 株式会社                   |
|      | あきる野市 | 株式会社 AKIエステート                   |
|      | 国立市   | 株式会社 ACTNICHE                   |
|      | 新宿区   | 株式会社 アシスト                       |
|      | 豊島区   | 株式会社 インデン                       |
|      | 世田谷区  | 株式会社 VIVANT                     |
|      | 港区    | 有限会社 エッフェ・インターナショナル             |
|      | 千代田区  | 株式会社 ElegantRent                |
|      | 渋谷区   | 株式会社 OKULAB                     |
|      | 北区    | 株式会社 オネスト不動産                    |
|      | 港区    | 株式会社 ALTRAS                     |
|      | 八王子市  | 株式会社 COLOR                      |
|      | 中央区   | 九牧王 株式会社                        |
|      | 港区    | 株式会社 クロダベース                     |
|      | 渋谷区   | 株式会社 KM REALTY                  |
|      | 港区    | Kリアルエステート 株式会社                  |
|      | 品川区   | 研行者 株式会社                        |
|      | 中央区   | 株式会社 KENSHO                     |
|      | 港区    | 興家リアルエステート 株式会社                 |
|      | 杉並区   | 株式会社 弘洋第一コンサルタンツ                |
|      | 新宿区   | 株式会社 紺野商事                       |
|      | 新宿区   | CIRCLE                          |
|      | 小平市   | 有限会社 栄不動産                       |
|      | 品川区   | Santo不動産Office 合同会社             |
|      | 立川市   | 株式会社 GTホーム                      |
|      | 新宿区   | 株式会社 ジェントル                      |

| 都道府県 | 市区町村  | 商号名称                    |
|------|-------|-------------------------|
| 東京都  | 世田谷区  | 株式会社 松輝                 |
|      | 清瀬市   | 株式会社 スマテラス              |
|      | 港区    | 株式会社 セイナ                |
|      | 新宿区   | 株式会社 誠豊国際               |
|      | 北区    | 株式会社 セルブライト             |
|      | 港区    | 創新 株式会社                 |
|      | 東村山市  | 株式会社 SOFT STEP PLUS     |
|      | 板橋区   | 株式会社 大地                 |
|      | 新宿区   | 千代田通商 株式会社              |
|      | 渋谷区   | 株式会社 TWO                |
|      | 江戸川区  | TAH GROUP 株式会社          |
|      | 渋谷区   | 株式会社 TENPEN             |
|      | 新宿区   | 東一 合同会社                 |
|      | 渋谷区   | 株式会社 東京ひかり不動産           |
|      | 小平市   | TomoHome 株式会社           |
|      | 渋谷区   | NAHIRO 株式会社             |
|      | 渋谷区   | 株式会社 ノット                |
|      | 北区    | パークプレイスエステート 株式会社       |
|      | 台東区   | 株式会社 パンクオブアセット          |
|      | 台東区   | 株式会社 BLY                |
|      | 渋谷区   | 株式会社 beero              |
|      | 中央区   | 株式会社 VICTORY CRY        |
|      | 中央区   | 株式会社 Fukuram            |
|      | 新宿区   | 一般社団法人 無極上帝派遣術協会        |
|      | 目黒区   | 合同会社 村田鑑定評価・経営研究所       |
|      | 豊島区   | 合同会社 山口地所               |
|      | 八王子市  | 株式会社 LeapGrowth         |
|      | 調布市   | 株式会社 リカステ               |
|      | 渋谷区   | 株式会社 和生カンパニー            |
| 神奈川県 | 横浜市   | 株式会社 アクシオンセットデザインマネジメント |
|      | 横浜市   | HMインベストメント・マネジメント 株式会社  |
|      | 大和市   | ACE 株式会社                |
|      | 横浜市   | MSR 株式会社                |
|      | 横浜市   | 株式会社 M's PARTNERS       |
|      | 横浜市   | 株式会社 KOUSEI             |
|      | 海老名市  | 合同会社 湘南建築設計事務所          |
|      | 横浜市   | 合同会社 ファイナンシャルフリーダム      |
|      | 横浜市   | 合同会社 Mt Fuji            |
|      | 新潟県   | 新潟市 SR不動産 株式会社          |
| 新潟県  | 新潟市   | 小川行政書士事務所               |
|      | 新潟市   | 株式会社 JYスターリースカイ         |
|      | 新潟市   | 合同会社 ソシオ                |
|      | 燕市    | ツバメロジス 株式会社             |
|      | 新潟市   | 株式会社 ふるさと不動産総研          |
| 富山県  | 高岡市   | 東山住宅 株式会社               |
|      | 石川県   | 小松市 株式会社 ハチグラム          |
| 福井県  | 福井市   | 株式会社 クラリ                |
|      | 甲府市   | 合同会社 こめっと               |
| 長野県  | 北佐久郡  | 喜屋商事 株式会社               |
|      | 北佐久郡  | 株式会社 one it             |
| 岐阜県  | 多治見市  | 株式会社 スリーテック             |
|      | 多治見市  | 株式会社 匠家                 |
|      | 各務原市  | 株式会社 まろらんか              |
| 静岡県  | 浜松市   | 株式会社 生駒                 |
|      | 静岡市   | 株式会社 片桐工務店              |
|      | 浜松市   | クーホーム 株式会社              |
|      | 静岡市   | 株式会社 静岡コンサルエステート        |
|      | 静岡市   | 株式会社 静岡セカンド・トラスト        |
|      | 沼津市   | 株式会社 リバティ               |
| 愛知県  | 岡崎市   | いえやす不動産 株式会社            |
|      | 西尾市   | 株式会社 小幹                 |
|      | 名古屋市  | 株式会社 住まいるママ             |
|      | 名古屋市中 | 株式会社 TON                |
|      | 一宮市   | 株式会社 28.Style           |
|      | 名古屋市中 | 法カフェ不動産                 |
| 滋賀県  | 東近江市  | 太陽リフォーム                 |
|      | 草津市   | D-LINK                  |
| 京都府  | 甲賀市   | 東宝建設 有限会社               |
|      | 京都市   | 有限会社 金澤建匠               |
|      | 京都市   | 202company 株式会社         |
|      | 京都市   | 株式会社 ハウスストック            |
| 大阪府  | 大阪市   | iYエステート 株式会社            |

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称                |
|------|------|---------------------|
| 大阪府  | 大阪市  | 株式会社 アトムインターナショナル   |
|      | 大阪市  | ANRI 株式会社           |
|      | 大阪市  | 株式会社 EIDAI投資顧問      |
|      | 大阪市  | 株式会社 栄達商事           |
|      | 大阪市  | Echo 株式会社           |
|      | 東大阪市 | 河内建設工業 株式会社         |
|      | 豊中市  | 北急エステート 株式会社        |
|      | 大阪市  | 暉凡 株式会社             |
|      | 大阪市  | 合同会社 K'sクルー         |
|      | 大阪市  | GS 株式会社             |
|      | 堺市   | 株式会社 スローウィン         |
|      | 堺市   | 株式会社 辻興産            |
|      | 大阪市  | テラデンボ 株式会社          |
|      | 吹田市  | 株式会社 ネクストリノベーション    |
|      | 大阪市  | 株式会社 Novel          |
|      | 高槻市  | 株式会社 PEAKS          |
|      | 大東市  | 百不動産                |
|      | 大阪市  | 株式会社 Be right       |
|      | 高石市  | 株式会社 MAGOKORO       |
|      | 大阪市  | 株式会社 マルトリ建設         |
|      | 寝屋川市 | 株式会社 ミライエ不動産販売      |
|      | 大阪市  | 優不動産管理 株式会社         |
|      | 大阪市  | 吉水不動産 株式会社          |
|      | 枚方市  | ライフデザインDr 株式会社      |
|      | 大阪市  | 株式会社 LEONエステート      |
|      | 大阪市  | 合同会社 ワイズ            |
| 兵庫県  | 西宮市  | 株式会社 アベニールホームズ      |
|      | 神戸市  | 株式会社 クレアスホーム        |
|      | 神戸市  | 株式会社 ジョイテック         |
|      | 三木市  | 株式会社 ソラッドコンサルティング   |
|      | 西宮市  | 株式会社 TENSHO不動産      |
|      | 神戸市  | 天ノ下商介 合同会社          |
|      | 姫路市  | トモロ 株式会社            |
|      | 洲本市  | 株式会社 新岡商店           |
|      | 丹波市  | 株式会社 プレマシ           |
|      | 西宮市  | 安武建設 株式会社           |
| 奈良県  | 奈良市  | 合同会社 VERG           |
|      | 島根県  | 松江市 スリーブ 株式会社       |
| 岡山県  | 岡山市  | 株式会社 CRUSHER        |
| 広島県  | 岡山市  | 若葉エステート             |
|      | 福山市  | 株式会社 MSM            |
| 徳島県  | 広島市  | フラワーコンサル 株式会社       |
|      | 板野郡  | 亜光建設 株式会社           |
| 愛媛県  | 徳島市  | セイヴィアホームプランニング      |
|      | 伊予市  | 株式会社 喜建設            |
| 福岡県  | 福岡市  | 岡田洋輔総合事務所           |
|      | 福岡市  | 株式会社 ジールクラフト        |
|      | 大野城市 | 株式会社 那珂興業           |
|      | 福岡市  | 株式会社 みぞえ住宅リフォームセンター |
|      | 福岡市  | Merci beaucoup      |
|      | 福岡市  | 株式会社 レグノ            |
| 佐賀県  | 小城市  | 株式会社 久保建設           |
|      | 佐賀市  | 株式会社 新成工務店          |
| 長崎県  | 佐世保市 | 株式会社 ヤマトデザイン        |
|      | 熊本市  | 株式会社 NSK            |
|      | 熊本市  | エムズホーム 株式会社         |
|      | 熊本市  | サポート福               |
|      | 熊本市  | 株式会社 ベベホーム          |
|      | 菊池郡  | 株式会社 ララハウス          |
| 大分県  | 大分市  | 株式会社 ハートフル          |
|      | 大分市  | ココカラ不動産             |
| 鹿児島県 | 奄美市  | 合同会社 UEC            |
|      | 始良市  | 合同会社 UEC            |
| 沖縄県  | 宮古島市 | 株式会社 AKROXYED       |
|      | 宮古島市 | 株式会社 いこい不動産         |
|      | 那覇市  | 株式会社 SLK            |
|      | 那覇市  | 株式会社 K'sステージ        |
|      | 那覇市  | 株式会社 信用ホーム          |
|      | 沖縄市  | TRA 株式会社            |
|      | 浦添市  | 合同会社 ノーたりん(ごわん不動産)  |
|      | 宜野湾市 | MOST                |
| 宮古島市 | 宮古島市 | りてら不動産              |

7月末正会員：36,410 従たる事務所：4,250



## 【新卒中途ともに採用難、今不動産業がすべきこととは?】

SUUMOがお届けするお役立ちメールマガジン。

Vol.1でお送りするのは、人手不足が叫ばれるなか、企業の採用状況はどのような傾向にあるのか、リクルートが行った調査より昨今の採用状況をお届けいたします。

### ■企業の採用意向、直近3年間は増加傾向で推移

はじめに、企業の採用意向の意向状況を見ていきます。リクルートワークス研究所が行った「大卒求人倍率調査」の結果を見ると、コロナ禍が始まった2020年から2022年頃まで、企業の採用意向は一気に低下しました。一方でコロナ禍が終わってから直近3年間は急上昇しており、採用意向は増加傾向にあることがわかります。企業の採用意向は増加しているものの、採用の充足率に目を向けると、人材獲得には課題があるようです。

### ■採用の充足率は下落傾向、人材獲得がより困難に

次に、採用の充足率の推移を見ていきます。

全体として、年々採用の充足率は下がっています。2017年頃は88.0%でしたが、2023年は78.5%、2024年には74.7%まで下落しており、企業にとって採用者の獲得がますます困難になってきている様子がうかがえます。

また、従業員規模が小さい企業ほどこの傾向は顕著です。2024年の調査では、従業員規模が300人未満の企業では求人総数42.8万人に対して就職希望者数が6.9万人と、過不足数はマイナス35.8万人という状況です。一方で、従業員5,000人以上の大企業では、求人総数(5.0万人)よりも就職希望者数(12.3万人)のほうが多い状況です。

不動産業においては、従業員5,000人規模の企業は多くはないため、今後、採用者の獲得は一層困難になる可能性が高いでしょう。人材を獲得するためには、企業は採用

のみに注力するのではなく、中途採用にシフトする必要があります。

### ■企業は中途採用にシフト、今後は異職種からの採用がポイントに

最後に、企業の中途採用状況を見ていきます。

2013年度から2016年度頃までは、確保できた企業の割合が確保できなかった企業の割合を上回っていましたが、2021年度頃からは確保できなかった企業の割合が増加しています。採用が厳しくなっているため、多くの企業が中途採用にシフトしており、その結果、中途採用においても一層人材確保が困難になりつつある現状が浮き彫りになりました。

また、企業の今後の中途採用意向を示すデータでは、全業種で採用が増える見込みで、特に不動産業においては+23.5%と平均(+18.4%)よりも多く採用量が増える見通しであることがわかりました。

中途採用活動は業種関係なく活発な状態が続いているため、多くの企業は他の業界から人を呼び込む方向にも目を向け始めています。そのため、今後は異職種からの採用が重要なポイントと言えそうです。また、今働いている従業員の離職率を改善する必要があります。

今回は不動産業の離職率に注目して、「人材定着のポイント」についてお届けいたします。

出典：リクルートワークス研究所 ライター：谷口勇人

## 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



ウェビナーを見逃した方、もう一度ご覧になりたい方のために、アーカイブページをご用意しております。

以下のリンクからいつでも無料でご覧いただけます。

[https://www.suumo-newsletter.com/suumo\\_library](https://www.suumo-newsletter.com/suumo_library)  
上記サイトからお好きなコンテンツをダウンロードしてください。

※なお、ダウンロードには個人情報の登録が毎回必要です。



魅力満載！さあいこう佐賀

SPORTS!

久光スプリングス  
佐賀ブルーナーズ  
サガン鳥栖  
徳島ヴォルティス  
サガン鳥栖

ラムサール条約登録湿地

有明海干潟

世界遺産

佐野常民と

三重津海軍所跡の歴史館

唐津くんち

佐賀ブルーナーズ

ウラスボに  
しッゴロウ  
佐賀牛®

ぬる湯に  
美肌の湯

温泉

佐賀海苔®  
小城羊羹  
丸ぼうろ

日本酒。有田焼・伊万里焼

風の時代に巻き起こす「シン・がばい旋風」

第60回 全国不動産会議 佐賀県大会 令和6年 11/21<sup>木</sup>

|                        |       |                                                                                 |
|------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 大会:佐賀市文化会館             | 記念講演  | 講師:弁護士 本村 健太郎氏                                                                  |
| 交流会:ガーデンテラス佐賀 ホテル&リゾート | プログラム | 11:30~ 受付開始 12:40~ 開会式・基調講演・記念講演・閉会式(佐賀市文化会館)<br>18:30~ 交流会(ガーデンテラス佐賀 ホテル&リゾート) |

[大会] 主催:公益社団法人全日本不動産協会 協賛:公益社団法人不動産保証協会、一般社団法人全国不動産協会 後援:国土交通省・佐賀県・佐賀市  
[交流会] 主催:一般社団法人全国不動産協会 協賛: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



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



## 新設住宅着工戸数・24年上半期 全用途マイナスで4.5%減 持ち家は過去10年で最低

国土交通省は7月31日、24年上半期(1～6月)の建築着工統計調査報告を発表した。新設住宅着工戸数は、前年同期比4.5%減の39万1,089戸。暦年の上半期として、過去10年間では最低水準。コロナ禍の影響で着工が大幅に落ち込んだ20年上半期の39万8,683戸も下回り、同年以来4年ぶりに40万戸を切った。減少幅についても、前年同期比2.3ポイント拡大している。新設住宅着工床面積は3,000万8,000㎡(同7.2%減)。

利用関係別で見ても、全分野において減少となっている。持ち家は10万2,066戸(同7.4%減)で、減少幅は同3.1ポイント縮小したものの、戸数は過去10年間の最低水準となった。貸家は、前年同期の増加から反転減となる16万

7,842戸(同0.6%減)で、過去10年間では6番目の水準。

分譲住宅は11万8,083戸(同7.7%減)で、減少幅が同7.5ポイント拡大し、過去10年間の最低水準となった。また分譲のうち、マンションは5万6,923戸(同2.7%減)で過去10年の6番目、戸建ては6万386戸(同12.4%減)で過去10年の9番目となっている。

同省建設経済統計調査室は各分野の事業者へのヒアリングから、持ち家については「これまで同様、資材高騰による販売価格の高騰や、物価高による消費者マインドの低下による影響がうかがえる」と説明。貸家は「『受注高ベースでは順調』との声もあるが、棟数については通年で見れば前年と同程度の見通し」とする。分譲住宅のうち、戸建てに関しては「持ち家と同様の要因に加え、事業用地の仕入れを吟味した」ため供給が縮小した事業者もあった。

(『住宅新報』2024年8月6・13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9月号  
令和6年9月15日発行

公益社団法人 全日本不動産協会

全国一斉 不動産  
無料相談会

全国各地で開催します

9/24 火

10/17 木

※天候等により中止となる  
場合がございます。不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに  
弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします！

もっと、みんなに、あんしん。

開催日・会場等につきましては  
協会のホームページをご覧ください。

Q 全日不動産

検索

<https://www.zennichi.or.jp/>

主催：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

後援 国土交通省 ほか

(公社) 全日本不動産協会  
マスコットキャラクター  
ラビーちゃん®AJ  
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

法律・税務・保険Q&A  
不動産に関する身近な質問から、起こりかねないトラブル  
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・活用  
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  
施行された法令だけでなく、これから改正される法  
令に關しても先取りしてお伝えします。改正に伴うポイン  
トや注意点を、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! ▶

