

# AJ

All Japan Real Estate Association.

## STYLE



[巻頭特集1]

25年住み続けたら住宅を無償提供!  
大胆な移住定住促進事業で話題を呼ぶまち  
～茨城県境町～

# 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！
- 会員の皆様・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。

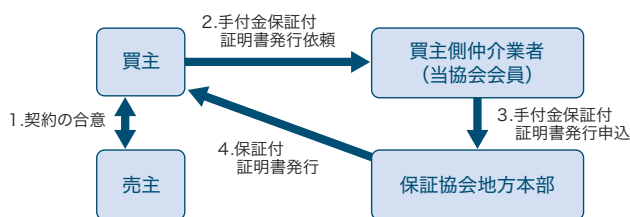
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



## 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7回弁済委員会 審査明細

| 審査結果         | 社数  | 件数  | 金額          |
|--------------|-----|-----|-------------|
| 認証申出         | 5社  | 6件  | 43,915,889円 |
| 認証           | 2社  | 2件  | 3,700,000円  |
| 保留           | 1社  | 2件  |             |
| 否決           | 2社  | 2件  |             |
| 裁判上の和解に基づく認証 | 1社  | 1件  | 6,000,000円  |
| 令和6年度認証累計    | 23社 | 25件 | 83,539,748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

### 全日長野会館（長野県松本市）

2000年竣工。松本駅より車で10分、松本合同庁舎に徒歩7分と、会議や行事等に便利な場所に位置しています。全国で4番目に広い面積を有する長野県ならではの、ゆったりとした2階建て。当本部では、この会館を拠点に、開業支援セミナーや法定研修会などを実施するほか、行政当局と連携した空き家対策支援活動や会員親睦のためのゴルフコンペ、暑気払い等を開催しています。

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



## 04 - 巻頭特集1

25年住み続けたら住宅を無償提供!?

### 大胆な移住定住促進事業で 話題を呼ぶまち

～茨城県境町～

#### 02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

#### 08 - 家の価値が大きく変わる 2025年4月から義務化される「省エネ基準適合」とは?

[巻頭特集3]

#### 10 - 昭和から平成、そして令和へ いまなお生きる、業界の縁起担ぎ

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

#### 12 - 休眠担保権の抹消 弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <税務相談>

#### 14 - 所得税の居住用財産譲渡に係る 3,000万円控除の適用が認められなかった事例 税理士 山崎 信義

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

#### 16 - 不動産などを使った節税はどこまで認められるのか? 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 - 人材獲得が困難な時代の、 「正社員にこだわらない人的資源確保」の方法 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 - 労働条件の不利益変更 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 監督 資格試験受験指導講師 植杉 伸介

[連載] <進む! 業界のIT化>

#### 24 - AIは地面師詐欺の抑止力になりうるか ～テクノロジー活用における可能性と課題～ 株式会社トラス 木村 幹夫

[連載] <物件調査のノウハウ>

#### 26 - 準防火地域内の耐火建築物は接境建築が可能・最高裁 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



# 25年住み続けたら住宅を無償提供！？ 大胆な移住定住促進事業で話題を呼ぶまち ～茨城県境町～

「子育て支援日本一を目指すまち」を指針に掲げ、まちづくりに励む茨城県境町が注目を集めています。その柱となっているのが、移住定住促進住宅事業「アイレットハウス」の推進。PFI方式を活用して建てられた町営住宅で、戸建住宅の場合、25年住み続けると住宅と土地が無償で与えられる制度もあります。他にも、平成26年の町長交代時から進められてきたいくつもの施策が奏功し、飛躍的な財政再建にも結びついています。仕掛け人である橋本正裕町長に話をうかがいました。

写真提供／境町役場

## 巻頭特集1

最新の戸建賃貸住宅「アイレットハウス マハロタウン」。25年住み続ければ土地と住宅が無償譲渡される。

### 橋本町長就任によって 境町は劇的に進化

茨城県南西部、千葉県、埼玉県との県境に位置する境町。利根川と江戸川に分岐点にあり、かつては舟運の要衝地でした。河岸には問屋をはじめ、旅籠屋や商店も軒を連ね、宿場町としても栄えていました。ところがエリア内に駅がないこともあり、人口流出が続ぎ、過疎化の一途をたどることに。そんな中、平成26年、現・橋本正裕氏が町長に就任して以降、様々な施策を打ち出し、驚異的な発展を遂げています。

「就任当時、町は課題が山積みだったにもかかわらず、借金（地方債残高）が172億円と財政が厳しいこともあり、何もしない方が無難だからと何も手が付けられていなかった。このままでは間違いなく町政は破綻すると思い、やれ

ることから一つひとつ町の課題に取り組んでいくことにしました」

橋本町長は、「子育て支援日本一」「選ばれるまち境町」を大きな目標に掲げ、そのための方策として「財政再建」「人口増加政策」「ひとの創生」という3つの主軸を打ち出し、抜本的な町政の立て直しに乗り出しました。

### ふるさと納税で “稼げる自治体”に

橋本町長が財政再建のために真っ先に着手したのは大幅な経費削減と、ふるさと納税の強化でした。

「備品や公用車、設備のメンテナンスなどのコストを徹底的に見直しました。ふるさと納税に関しては岐阜県各務原市の仕組みが素晴らしいと聞いて早速訪問。ノウハウを伝授してもらい、地域

の農産物に頼るのではなく、売れる返礼品の開発に取り組みました」。効果はてきめん。それまで年間6万5,000円だった寄付金額が3カ月で3,000万円となり、翌年には8億8,000万円、さらに16億円とどんどん増えていきました。

また、橋本町長は人口増加政策とし



茨城県境町長橋本正裕氏。町議4期を経て、平成26年境町長選挙で初当選。現在3期目。



## 境町のふるさと納税状況

橋本町長就任

| 年     | 寄付件数     | 寄付金額       |
|-------|----------|------------|
| H20年  | 2件       | 8万円        |
| H21年  | 1件       | 5,000円     |
| H22年  | 6件       | 7万5,000円   |
| H23年  | 4件       | 5万5,000円   |
| H24年  | 4件       | 2万1,000円   |
| H25年  | 7件       | 6万5,000円   |
| H26年度 | 2,171件   | 3,257万円    |
| H27年度 | 58,234件  | 8億8,496万円  |
| H28年度 | 76,748件  | 16億1,670万円 |
| H29年度 | 127,257件 | 22億8,193万円 |
| H30年度 | 162,100件 | 59億548万円   |
| R元年度  | 182,807件 | 30億8,876万円 |
| R2年度  | 221,016件 | 39億53万円    |
| R3年度  | 290,234件 | 48億5,211万円 |
| R4年度  | 370,857件 | 59億5,348万円 |
| R5年度  | 659,070件 | 99億3,811万円 |

申込ベース・災害支援・GCF込み(R6.8.1現在)

H26～R5年度  
寄付総額

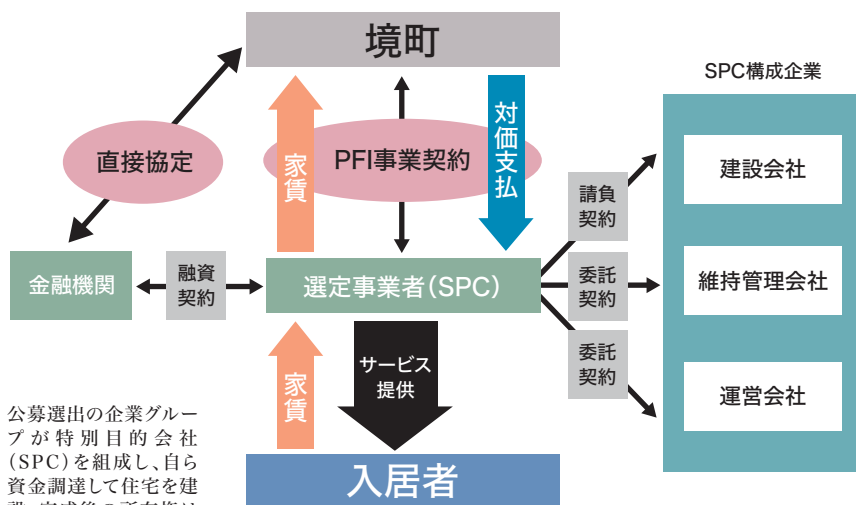
214万7,595件  
約  
**384.2**  
億円

地域の農産物を売り物にするのではなく、今何が売れているかリサーチして商品を開発し、返礼品にしている。

て独自の子育て支援策を次々打ち出していきます。それを知った子育て世帯が多数、境町へ移住し始めるようになりました。しかし、町内には子育て世帯が、住みたいと思えるアパート・マンションがありません。「そこで住宅支援策を考えなければ」と思っていた矢先、神奈川県山北町のPFI事業を知り、すぐに視察へうかがい、境町でも導入させていただくことにしました」

### 財政負担を軽減した 境町のPFI住宅

PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)とは、民間企業の持つ経営ノウハウや資金を活用することで低コスト、かつ良質な公共サービスを提供できることを目的とした公共事業の手法の1つ。町としては財政負担の軽減につながるという大きなメリット



境町初のPFI住宅「アイレットハウス モクセイ館」。家賃は町の収入、入居率7割でも黒字になる。

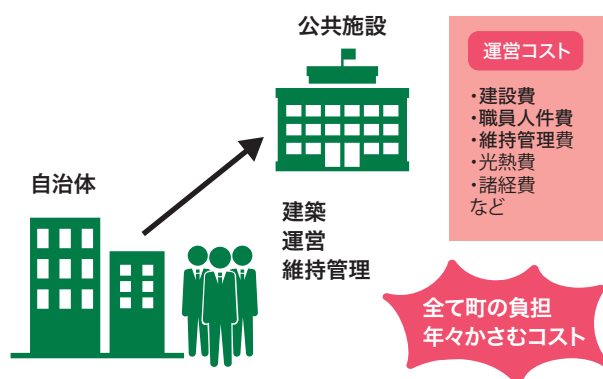


「アイレットハウス オハナタウン」のガレージハウスタイプ。趣味を楽しむ子育て世帯に人気。

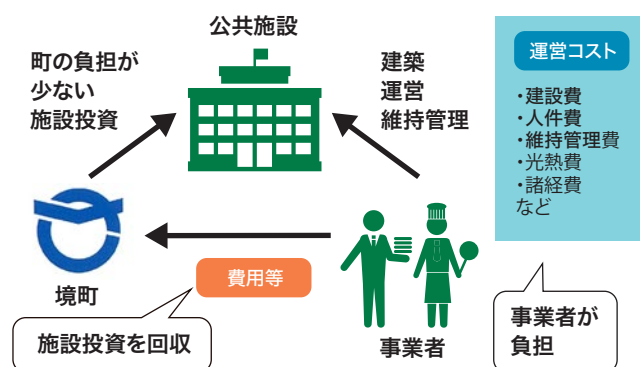


PFIで初めて建てた戸建住宅タイプ「アイレットハウス オハナタウン」。家賃は月額6万8,000円。

## ■従来の施設管理



## ■境町モデル



施設運営コストは事業者負担。それゆえ町の負担は0円。  
事業者から施設料を受領することで施設投資を回収。

があります。橋本町長は視察や勉強会などを重ね、平成30年、第1弾のPFIを活用した定住促進住宅整備事業として、新築賃貸マンション「アイレットハウス モクセイ館」を完成させます。建設費の半分は地域優良賃貸住宅制度による国からの交付金、残りはPFIによって民間企業から資金調達しているので町の負担はゼロ。間取りは3LDKで70㎡。宅配ボックスやオートロックなど設備も充実し、家賃は近隣より約2割安い月額5万2,000円。敷地内には児童遊園も設置されています。入居にあたっては、町外から転入する子育て・新婚世帯を優先。境町では相次いでマンションタイプを4棟完成させた後、第5弾では初めて戸建住宅・ガレージハウスを建設。こちらは25年住み続けると土地・建物が無償譲渡される

というもの。これが大人気でその後も戸建住宅タイプの建設が進みました。

「最新の第7弾では戸建21棟に対して256件の申込みがありました。近隣だけでなく、全国各地から応募があったので、境町の取り組みが広く知れ渡っていると実感しました」

よく他のマンションやアパートを運営する民間企業を圧迫するのではないかと、クレームがあるのでは？と言われるそうですが、「町営の賃貸住宅に入れなかった人たちには、それでも境町に住みたいからと民間のマンション・アパートに入居するケースも多い。民間企業の方も好循環と受けとめてくださっていると思います」と橋本町長。

ではなぜこれほどまでに子育て・新婚世帯から境町は人気なのでしょう。先ほども触れたように、子育て支援の充実が最大の魅力となっています。

### 子育て世帯が英語移住 スポーツ移住組も増加

例えば、保育料は第2子以降無料、3～5歳児の給食費無料、小中学校の給食費無料。また、20歳の学生まで医療費無料としています。

さらに先進的な英語教育も大きな魅力。境町では全公立小中学校にフィリピン人の英語講師が複数人常駐し、日常的に英語に触れることができます。「英会話教室に通わなくても境町では義務教育で英語が話せるようになる」というわけです。また、境町では自転車BMXやホッケー、サーフィンの競技施設を相次いで整備しました。それを受けて、国際大会を目指す子どもと“スポーツ移住”する家族も増えています。



すべての子どもが英語を話せるまちを目指し、全小中学校にフィリピン人英語講師が複数人常駐。



先進英語教育がすべての公設保育園、小中学校で受けられるため、英語移住する家族も多い。



英語力向上や国際感覚を養うことを目的とし、姉妹都市のホノルル市に小中学生を派遣している。





BMXフリースタイルなどプロや五輪を目指す環境を整備したことでスポーツ移住も急増中。



さかい河岸レストラン「茶蔵」を含め、隈研吾氏が設計した施設は町内計7カ所ある。

## 境町モデルで 町民負担0を実現

橋本町長が就任して10年。こうした様々な取り組みが奏功し、境町の人口減少に歯止めがかかりつつあります。借金も減らし続け、貯金を殖やし続けることができています。

町内には建築家隈研吾氏が手がけた公共施設7棟が点在し、全国に先駆けて自動運転バスも運行するなど、町は活気づき始めています。

他にも様々な施設を建設していますが、それができるのは『境町モデル』を確立したからです。

「一般的には、施設の建設費も運営

費も自治体負担です。しかし、境町では施設運営を民間企業に委託しているので、町が負担する維持管理費はゼロ円です。また、事業者から施設利用料を受領するので、施設建設に投資した分をしっかりと回収する仕組みになっています。これが『境町モデル』です」と橋本町長。

それにしてもたった10年で町を変貌させることができたのはなぜか。橋本町長のスピード感のある行動力と判断力が大きいようです。

「良い取り組み事例を知るとすぐに自治体や企業を訪問します。その際、職員や議員も連れていきます。自動運転バスがまさにそうでした。一緒に見

ているのでコンセンサスを得やすく、導入決定から実施まで短期間で進められる。定例会や新年度予算に縛られません。実施するかどうかの判断は、町民のためになるかどうか。それがあるから賛同も得やすい。あとはハレーションを起こさないために、説明責任も大事にしています。広報誌などで町民にはすべて包み隠さず公開しています」

町の発展のためには子育て・新婚世帯の定住が重要ととらえ、子育て支援に力を注いできましたが、近い将来、シニア世代向けとして市街地に平屋住宅を建設しようと計画。まだまだ境町の進化は続きそうです。



地方創生拠点整備交付金を活用した「河岸の駅さかい」。パン屋やシェアオフィスを展開。

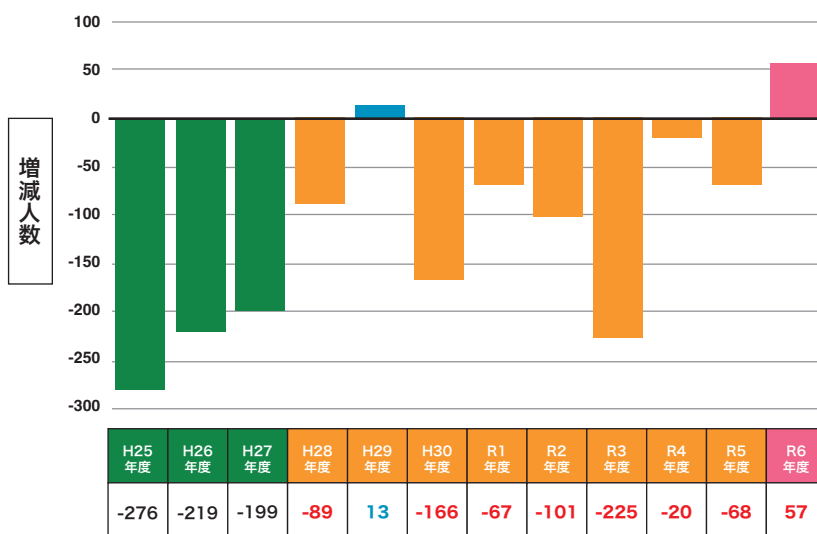


町民の生活の足として町の主要拠点を効率よく循環している自動運転バス「さかいアルマ」。



電車の駅がない境町の利便性を高めるため、東京駅まで行ける高速バスを1日往復8便運行。

## 境町の年度ごとの人口増減



令和6年9月3日時点

平成25年度～27年度は大幅な人口流出があったが28年以降、比較的流出が抑えられ、令和6年度には人口増加に。



n e w s

explain

## 家の価値が大きく変わる 2025年4月から 義務化される 「省エネ基準適合」とは？



地球温暖化対策の推進は、次の世代のために私たちに課された責任です。現在、あらゆる場面でさまざまな施策が進められており、住宅関連では、2024（令和6）年4月から、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が始まっています。

そして2025（令和7）年4月からは、省エネ基準適合の制度が開始されます。本稿では、省エネ基準適合の制度について概要を解説します。

山下・渡辺法律事務所  
弁護士

渡辺 晋



## 省エネ基準

省エネ基準適合の制度は、建築物を新築したり、増改築をしたりする場合に、省エネルギー性能の確保のために必要な構造や設備に関する基準（省エネ適合の基準）を満たさなければならないとする仕組みです。基準を満たす建築物でなければ、建築確認が下りません。基準は、①外皮性能基準と②一次エネルギー消費量基準の2つから成ります。

### ①外皮性能基準

省エネ基準では、外気と接する天井、外壁、開口部、床、基礎など、建築物を覆っている部分を、外皮と総称します。外気と室内の温度環境を区分する境界を熱的境界といい、熱的境界において、断熱性能を高める対策を講じる必要があります。

### ②一次エネルギー消費量基準

建築物で使われている設備機器（空調・換気・照明・給湯など）の消費エネルギーから、太陽光発電設備・コージェネレーション設備によって創出されるエネルギーを差し引いた熱量を、一次エネルギー消費量といいます。省エネ基準では、一次エネルギー消費量を一定基準以下に抑制することが求められます（図表1）。

省エネ適合の基準は、①と②のそれぞれについて、建築物省エネ法（正式名称「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」）の「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令」によって定められています。

図表1 省エネ性能に関する2つの基準

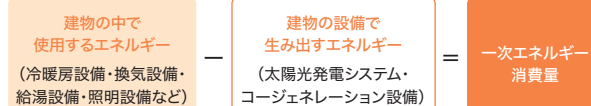
#### ① 外皮性能基準

屋根や壁に断熱材や高断熱窓を採用し、家全体を魔法瓶のような構造にします

#### ② 一次エネルギー消費量※基準

高効率のエアコンやLED照明にしたり、太陽光発電等を使って創エネして、エネルギーを上手に使います

※



出所・参考：国土交通省「家選びの基準 変わります」抜粋・編集



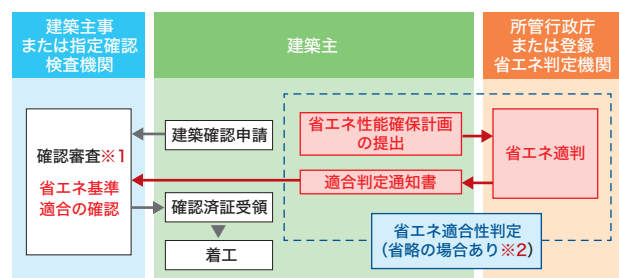
## 制度の対象

省エネ基準適合の義務は、2025(令和7)年4月以降に工事に着手する建築物に対して適用されます(確認申請の時期は問われない)。省エネ基準の適合が求められる工事には、新築工事だけではなく、増改築工事も含まれます。増改築の場合には、省エネ基準適合が必要なのは、建物全体ではなく増改築部分となります。修繕・模様替えといった改修・リフォームは対象外です。改修・リフォームであれば、大規模なものでも省エネ基準適合は義務づけられません(国土交通省「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和4年法律第69号)」に係る質疑応答集)。

## 適合性判定の手続き、審査

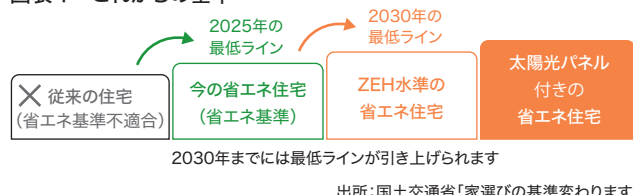
2025(令和7)年4月以降に工事が開始される建築物については、建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査が行われます(図表2〈適合性審査A〉)。もともと、今般の改正によって、適合義務の対象が全ての建築物に拡大されるので、建築確認手続きの対象件数が大幅に増加し、申請側・審査側双方の負担の増大が見込まれます。

図表2 適合性審査A  
[建築確認手続き中に行う、省エネ基準への適合性審査]



※1 完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。  
※2 仕様基準を用いるなど審査が比較的容易な場合は、適合性判定は省略されます。  
出所:国土交通省パンフレット「設計者・工務店の皆様へ」

図表4 これからの基準



そこで、審査の簡素・合理化のために、図表3(適合性審査B)のように取り扱われるものとされています。

## まとめ

エネルギー基本計画(2021〈令和3〉年10月閣議決定)では、「2030年度以降新築される住宅について、ZEH※基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」とともに、「2030年において新築戸建て住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」とする政策目標が設定されており、省エネ基準の適合性は段階的に厳格になっていきます。

耐震基準(旧耐震・新耐震)への適合性が建築物の価値を構成するように、これからは省エネ基準への適合性が住宅の価値を構成する要因となり、消費者が家を選ぶ場合の考慮要因が変わっていきます。省エネ基準を満たしていないことは、住宅価値のマイナス要因になっていくかもしれません。宅建業者のみならず、このような見通しを踏まえ、できるだけ新しく、正しい知識を得て、適正な業務を行っていただくことを期待します。

※ZEH(ゼッチ:ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」を指す(国土交通省webサイト「ZEH・LCCM住宅の概要」より)

図表3 適合性審査B  
[適合義務対象の建築物における手続き・審査の要否]

- (1)省エネ基準への適合性審査を不要とする建築物が以下に限定されます。
- ・建築確認の対象外の建築物※1
  - ・建築基準法における審査・検査省略の対象である建築物※2
- (2)省エネ基準への適合性審査が容易な建築物の省エネ適判手続きが省略されます。※3

|                | 非住宅                                                       | 住宅                | 審査が容易な場合※3       |
|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| 300㎡以上         | 適合性判定／<br>建築確認・検査                                         | [省エネ適判必要]         | [省エネ適判不要]        |
| 300㎡未満         | 適合性判定／<br>建築確認・検査                                         | 適合性判定／<br>建築確認・検査 | [(2)]<br>建築確認・検査 |
| 平屋かつ<br>200㎡以下 | [(1)②] 省エネ基準への適合性審査・検査省略(構造・防火並び)※2<br>[(1)①] 建築確認・検査不要※1 |                   |                  |

※1 都市計画区域・準都市計画区域の外の建築物(平屋かつ200㎡以下)  
※2 都市計画区域・準都市計画区域の内の建築物(平屋かつ200㎡以下)で、建築士が設計・工事監理を行った建築物  
※3 仕様基準による場合(省エネ計算なし)等  
[施工日:公布の日から3年以内]  
出所:国土交通省「令和4年度改正建築物省エネ法の概要」



n e w s

explain

## 昭和から平成、そして令和へ いまなお生きる、 業界の縁起担ぎ



今年も残すところあとわずかとなりました。みなさんの会社や自宅でも、西の市で買った熊手を飾り、新年を迎える準備が進んでいるのではないのでしょうか。

振り返れば、1952年に全日本不動産協会が設立してから72年が経ち、当時とはまちの様子も業界の規模も大きく変化しました。しかしそのようななかで、いまなお生きるものがあります。

それは、「福をつかむ・かき集める」といわれる熊手に象徴されるような、縁起やジンクス、ゲン担ぎです。折しも来年は昭和100年にあたる年。ひとつの区切りを迎えるこの時期に、不動産業界に根付き、語り継がれてきた習慣の数々を小咄的に紹介します。

## 水は厳禁！火も勘弁！

不動産業界のゲン担ぎでもっともポピュラーなものといえば、水曜定休日でしょう。街の不動産屋さんから大手仲介各社まで、業界全体で水曜定休日が定着しています。理由は「水」が縁起が悪いから。「水＝流れる」という連想から、契約や取引が不成立になりやすいと捉えられています。

最近では火曜定休日の会社も増えてきました。週休二日制の定着という社会背景に加え、「火」もまた、火事や「火の車」の連想から縁起が悪いと考えられているのです。物件が燃えてしまったり、経営が立ち行かなくなったりしたら大変ですからね。

「流れる」に近いものでは、「味噌汁かけごはん」も不動産や建築の業界で縁起が悪いとされています。味噌汁でごはんの山が崩れる様子は、土砂崩れや崩落などを連想させるからです。現場に出る前の味噌汁かけごはんは厳禁です。

## 好まれる数字は八と三

逆に縁起がいい文字として好まれるのが、末広がりの形をしている漢数字の八。売り主、買い主、金融機関などの都合がつけば、できれば契約書の日付けは「8」にこだわりたいという風潮も残っています。

また、これは特に不動産屋に限ったことではありませんが、社名によく使われる文字が漢数字の「三」です。「毛利家に伝わる三本の矢の教えにちなんで」など諸説ありますが、三角形、三方良し、三位一体、御三家、三大〇〇など、三は日本人にとってなじみがあり、落ち着く数字であることは確かです。三井、三菱、三和、三星、三栄など漢数字の「三〇」も、サントリーなどカタカナの「サン××」もよく耳にします。関西では「三」がつく社名の会社は寿命が長く、倒産しないというジンクスもあるそうです。

## 契約に適した日はいつ？

大安、仏滅、友引などの六曜は慶事の際などに気にすることも多く、日本人にとって馴染みが深いものです。大金が動く不動産契約においても、「できればいいお日柄を選びたい」と考えるお客さま、担当者は少なくありません。



六曜は先勝、友引、先負、仏滅、大安、赤口の6つ。最も契約に適した日は、もちろん大安です。この日に都合がつかない場合は友引か先勝、または先負ですが、一日中「吉日」である大安と違って、時間帯で吉凶が変わるので注意が必要です。友引は昼(11時～13時)が凶にあたるので契約は朝晩に。先勝は午前が吉、反対に先負は午後が吉なので契約はそれぞれ吉の時間帯に設定するといいでしょう。縁起が悪く、避けたいのは仏滅、赤口です。

SNSなどで最近よく聞く「一粒万倍日(いちりゅうまんばいび)」「天赦日(てんしゃび／てんしゃにち)」も、日本古来の暦上の縁起のいい日です。一粒の粳が成長して何倍にもなる＝大きな利益をもたらす一粒万倍日、年に数日しかない最上級の吉日で、天がすべての罪を許すという天赦日は、いずれも不動産契約にもうってつけです。特に天赦日は仏滅も打ち消すパワーがあるので、チェックしておきたいところです。

逆に、不動産・建築業界にとっての大凶日で「契約などもつてのほか!」という日が三隣亡。三軒隣まで災いをもたらす日とされ、この日は契約、引っ越し、地鎮祭、棟上げ、建築工事など不動産、建築関係にまつわることはすべて禁忌とされています。



三隣亡にあたる日は毎月2～4日ほどある。具体的には、1・4・7・10月は「亥の日」、2・5・8・11月は「寅の日」、3・6・9・12月は「午の日」に該当する日が三隣亡である。

## 不動産、建築にまつわる神事

不動産、建築の業界では当たり前となっている神事に「地鎮祭」や「上棟式」「竣工式」がありますが、これも他の業界から見ると不思議な習慣かもしれません。これらの神事にもちょっとしたジンクスがあります。せっかくなら晴れてほしいところですが、あいにくの雨でも地鎮祭なら「雨降って地固まる」、上棟式なら「福が降り込む」と尊びます。

なお、「普請<sup>ふしん</sup>負け」という言葉もあります。普請(新築や改修)をすると身内の不幸などよくないことが起こるとい

言い伝えて、祝事である普請の陽のパワーの分だけ陰のパワーも働いてしまうと考えられています。この「普請負け」を避けるために、「普請負け除け」というおはらいをしてもらうこともあります。令和の今もこのような神事は続いています。



雨の日の上棟式には「永遠の火消し」の意味も。また、雨には邪気を払って清めるという意味もあり、雨の日の引っ越しは縁起がいいとされる。

## スタートアップ企業が好む出世ビル

最後は今どきの話を紹介します。近年、政府も「スタートアップ育成5か年計画」を掲げるなど「起業」が注目を集めています。スタートアップ企業は、すぐろくのように、成長・拡大とともにオフィスを移転しますが、のちにメガベンチャーなどへと成長した企業が草創期に入居していたビルは、成功を夢見るスタートアップ企業の間で「出世ビル」として好まれています。不動産屋が売り文句として言い出したのか、都市伝説のように広まったのか定かではありませんが、これも一種のゲン担ぎ。やはり土地や建物には、理屈では割り切れない摩訶不思議なものが宿っているのかもしれません。居抜きでそのまま借りるケースもあり、SDGsの観点からもよさそうです。



同じビル、または同じフロアに入居すると会社が出世する、といわれる縁起のいいビルは、全国にいくつも存在する。迷信ではあるが、信じるものは救われる、のである。あやかりたい。





# 法律 相談

Vol.104

## 休眠担保権の抹消



Q

uestion

父親から相続した土地の売却を考えていますが、土地の登記簿に、30年以上前に解散した法人の担保権が残されたままになっています。担保権を抹消するためには、どうすればよいでしょうか。

A

answer

30年以上前に解散した法人の担保権に関する登記については、不動産登記法上、法人の清算人の所在が判明せず、かつ被担保債権の弁済期から30年が経過していれば、簡易な方法によって担保権の抹消登記手続きをすることが認められます。ご質問のケースでは、法人の清算人が所在不明であるなどの要件を満たせば、簡易な方法による担保権の抹消登記を行うことができます。

### 休眠担保権

相続した不動産に、登記上古い時代の担保権が、抹消されずにそのまま残されている場合があります。古い時代の担保権であって、抹消されずに登記に残されているものを、休眠担保権といいます。不動産を売却しようとしても、通常の不動産取引では、売主は担保権の登記を抹消したうえで、買主に所有権移転登記をして、引渡しを行う義務を負いますから、實際上、休眠担保権を抹消しなければ、不動産を売却することができません。

### 休眠担保権の抹消方法

休眠担保権の抹消方法として

は、図表の①～⑥の6つの方法があります。

まず、本来、登記手続きは共同申請で行うべきなので、①が原則的な方法です。担保権者（登記義務者）の協力を得られず、共同申請ができない場合には、②の方法により、訴えを提起し、意思表示を擬制する確定判決を取得して、単独申請によって登記手続きを行います。もともと、担保権者の所在が判明していないと訴えを提起することもできませんから、①と②は、担保権者の所在が判明している場合の登記手続きとなります。

担保権者が所在不明の場合の抹消登記は、③～⑥のいずれかの方法によります。

しかしこのうち、③の除権決定（非訟事件手続法106条）は、被担保債権が実体上不存在か、または



消滅していることを立証できる場合の手続きであり、④は、弁済証書等所定の書類が手に入る場合の手続きです。休眠担保権が残っている場面は、抵当権設定から長期間が経過していますから、多くの場合、弁済証書等の所定の書類はなく、権利の不存在や消滅を立証するための証拠も残っていません。そのためほとんどの場合に、③と④の方法を採用することはできません。そこで⑤の供託が多く用いられます。ただ休眠登記の抹消登記をするための供託には、登記に記載される被担保債権額・利息・損害金の合計額に相当する金銭を供託しなければならないので、弁済期から長期間経過していることから多額の供託金が必要になります。⑤の供託をする方法も必ずしも容易ではありません。

### 解散した法人の担保権に関する登記の抹消

これに対して、⑥は、不動産登記法改正によって新たに創設され、2023(令和5)年4月に施行された制度です。担保権者が法人であれば、(1)法人が解散しており、かつ

法人の解散の日から30年以上経過し、(2)所定の調査を行っても法人の清算人の所在が判明しない、(3)被担保債権の弁済期から30年以上経過している、という3つの要件を満たす場合には、単独で登記の抹消を申請することができるものとされています(不動産登記法70条の2)。この制度を利用できる場合には、被担保債権に関する証拠も、供託金も必要がありません。休眠担保権の存在により売買が困難だった不動産について、比較的容易に売買をすることができるようになります。

### まとめ

宅建業者には、安全な取引のために尽力する使命があります。登記手続きを行うことは司法書士の業務ですが、買主が不測の損害を受けないようにするために、登記上の担保権をどのようにして抹消するかを考えることは宅建業者の役割です。休眠担保権の取扱いについても、売買を行おうとする当事者に的確なアドバイスができるように、万全の知識を取得しておかなければなりません。

図表 休眠担保権の抹消方法(図表中の条文は不動産登記法)

| 担保権者の所在 | 方 法                                                                                                  | 条 文    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| わかっている  | ① 担保権者との共同申請により抹消登記を行う                                                                               | 60条    |
|         | ② 訴訟を提起して判決を取得したうえで、抹消登記の単独申請を行う                                                                     | 63条    |
| わからない   | ③ 除権決定を得たうえで、抹消登記の単独申請を行う                                                                            | 70条Ⅱ   |
|         | ④ 弁済証書等を用いて、抹消登記の単独申請を行う                                                                             | 70条Ⅳ前段 |
|         | ⑤ 供託により、抹消登記の単独申請を行う                                                                                 | 70条Ⅳ後段 |
|         | ⑥ 解散した法人の清算人の所在が判明しないために抹消の申請ができない場合において、法人の解散後30年が経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときに、供託をせずに、抹消登記の単独申請を行う | 70条の2  |

### 今回のポイント

- 古い時代の担保権で、抹消されずに残されている登記を「休眠担保権」という。実際上、休眠担保権を抹消しなければ、不動産を売却することができない。
- 担保権者の所在が判明している場合は、担保権者との共同申請、または訴訟を提起して判決を取得したうえでの単独申請によって、休眠担保権を抹消する。
- 担保権者の所在が判明していない場合、休眠担保権を抹消するための方法には、除権決定、弁済証書、供託、解散した法人の清算人の所在が判明しない場合の特例という4つの方法がある。ただ、除権決定と弁済証書の方法には「実際上証拠を得ることができない」、供託の方法には「多額の供託金が必要である」という問題がある。
- 解散した法人の清算人の所在が判明しない場合の特例を用いることができる場合には、比較的容易に休眠担保権の抹消登記手続きを行うことができる。

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.59

## 所得税の居住用財産譲渡に係る 3,000万円控除の適用が 認められなかった事例



### Question

個人が所有する賃貸マンションを自宅として転用後に譲渡し、所得税の居住用財産譲渡に係る3,000万円控除（以下「3,000万円控除」）の適用を受けようとして、認められなかった事例があると聞きました。何が問題で適用を受けられなかったのでしょうか。



### Answer

3,000万円控除の適用は、譲渡した家屋について真に居住の意思をもって、客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点とすることが前提とされているので、これを満たさない場合には適用を受けることができません。

#### 3,000万円控除の適用要件

3,000万円控除は、個人が自己の居住用家屋と敷地を併せて譲渡した場合、一定の要件を満たすことにより譲渡所得の計算上、最高3,000万円が控除される特例です（租税特別措置法第35条第1項）。このため、譲渡した家屋や敷地が譲渡した人の「居住の用」に供されていたものであることが要件とされています（同条

第2項）。

譲渡した家屋を「居住の用」に供したと認められるためには、その家屋について真に居住の意思をもって客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点としていることが必要です。この点について、賃貸マンションを自宅転用したつもりで譲渡し、3,000万円控除の適用を受けようとしたものの認められなかった国税不服審判所（以下「審判所」）の裁決事例（令和3年4月2日）を紹介します。

#### 事案の概要

裁決書によると、この事案の事実関係の概要は次のとおりです。

- ① Aさん（審査請求人）は平成21年にマンションを購入し、翌22年に引渡しを受けた。
- ② Aさんは、このマンションとは別に、住宅を買っていた。
- ③ Aさんは同マンションを平成23年から平成27年1月まで賃貸していた。
- ④ 空き家になったマンションを、Aさんは業者に依頼してハウスクリーニングした。
- ⑤ Aさんは、不動産業者に同マンションの売却につき相談する一方で、住民登録を同マンションに移した。
- ⑥ Aさんは平成27年5月に同マンションを売る契約をし、同年6月に引き渡した。
- ⑦ 同マンションは引渡し日基準で取得の日を選択しており、売却益は短期譲渡所得となるため3,000万円控除を適用して確定申告した。
- ⑧ 税務調査を受け、調査官から3,000万円控除の適用はできないと指摘を受けた。その後、3,000万円控除を受けるために住民登録を移したことが「仮装」に当たるとして重加算税が課税された。
- ⑨ Aさんは⑧の処分を不服として審判所に審査請求した。



## 審判所の判断

争点は、重加算税が課税される「仮装」があったかどうかです(なお、譲渡所得の長期・短期を判定する材料となる「取得の日」の選択に関する争点もありますが、割愛します)。

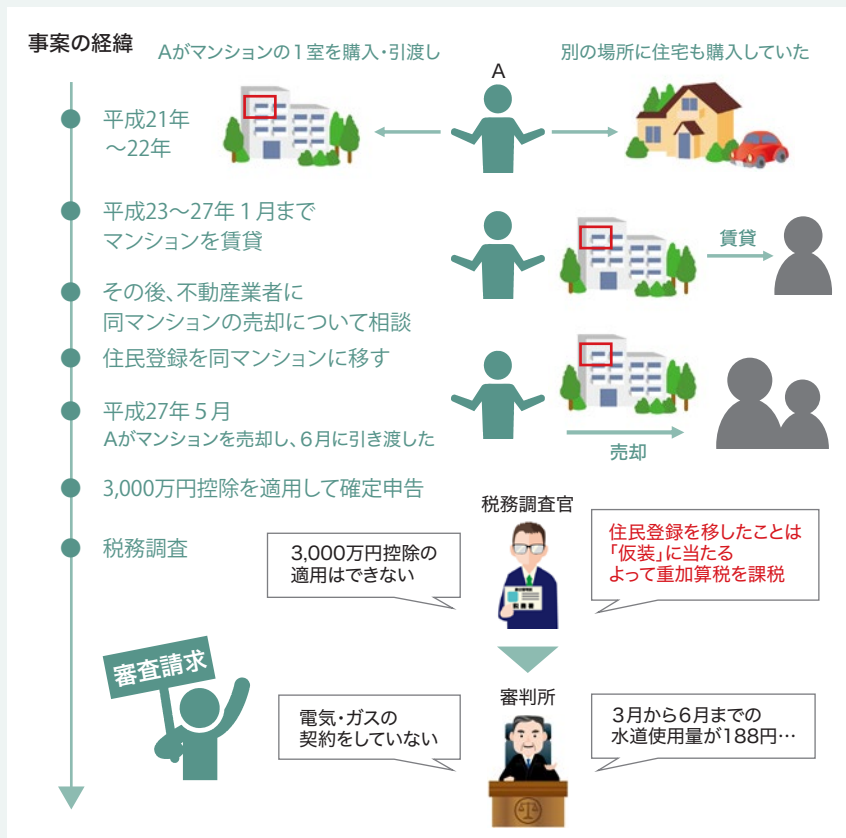
審判所は3,000万円控除の適用対象について法律上「短期間臨時にあるいは仮住まいとして起居していたというみでは足りず、真に居住の意思をもって客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点としていた家屋をいう」と解釈し、この判断方法は、「譲渡者および家族の日常生活の状況やその家屋の利用実態(中略)の諸事情を総合的に考慮し社会通念に従って判断するのが相当」と説明しました。また、「仮装」については、「…取引上の名義等あたかもそれが真実であるかのように装うなど、故意に事実を歪曲すること」としました。これに基づいて審判所は次の事実を指摘しています。

- ・平成27年1月の賃貸終了後から同年6月までの間、電気・ガスの供給契約を締結していない
- ・水道使用量などは建物一括契約であったが、通常9,000円前後かかるところ、平成27年3月から6月までの費用は188円であった

こうしたことから審判所は、Aさん主張の居住の事実を「客観的に裏付ける証拠は見当たらない」としたうえ、Aさんが一時的に出入りし使用していたとしても、「客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点として使用していたとは認め難い(中略)居住実態はなかった」と認定しました。電気、水道、ガスの使用量の状況は、そこで寝起きしているという事実と連動してその使用が発生するので、審判所はこれらの使用量等が通常の平均的な数値となっているかど

うかを、居住の事実と程度を測る指標としたわけです。

さらにAさんが「自宅を売却した場合、住民票を提出すれば控除を受けられることを昔から知っていた」と答術していることから、「このマンションに住民登録を移した目的は、このマンションに居住しておらず、その意思もないのに3,000万円控除を適用するために異動した」と認定しました。結論として、審判所は仮装があったと判断し、国(税務署)の処分を支持しています。



## 今回のポイント

- 譲渡した家屋を居住の用に供したと認められるためには、その家屋について真に居住の意思をもって客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点とすることが必要になる。住民登録は居住の証拠の一つになるものの、これがすべてではないので、注意を要する。

author

税理士法人  
タクトコンサルティング  
情報企画部長 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『不動産組替えの税務Q&A』(大蔵財務協会)、『事業承継 実務全書』(日本法令)など。





# 相続 相談

Vol.44

不動産などを使った節税は  
どこまで認められるのか？

Q

uestion

私は、不動産や有価証券など多額の資産を所有しています。子どもたちになるべく多くの財産を残してあげたいのですが、財産が多いほど相続税負担も高くなると聞いています。できる限り節税したいのですが、節税はどこまで認められるのでしょうか？

A

nswer

節税行為が法令等に照らして違法でなかったとしても、国税当局は「総則6項」という武器を持ち出して否認することがあります。くわしく見てみましょう。

※当記事の内容には著者の見解に基づく部分があり、必ずしも国税当局の判断と一致することを保証するものではありません。

## 総則6項とは？

相続財産には、現金から不動産までさまざまな種類の財産があります。相続の際にはそれらの財産の時価を算出しなければならないのですが、その算出方法を財産ごとに定めたルールが「財産評価基本通達」です。その通達の総則の6番目に次のような記載があります。

6.この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

これが一般に総則6項と呼ばれているもので、砕けた表現にするなら「税務署が必要だと思ったら、ルール外のやり方で評価しても良い」という意味になります。相続税の節税というのは財産評価基本通達を利用することで行われます。税務当局が自身で定めたルールどおりにした結果として税金が安くなったのであれば、当然それは認められてしかるべきであり、税務当局としてもおいそれと否認することはできません。しかし、これを無条件に認めてしまうと、相続税の徴収に重大な

支障をきたす事態も考えられます。つまり、あまりにも目に余る行為がなされた場合に、国税当局が用いる最後の手段がこの総則6項と呼ばれているものです。

## 総則6項はどういう場合に 使われる？

総則6項が持ち出される事例は、しばしば納税者と国税当局との間で裁判にまで発展しています。総則6項が難解なのは「レッドラインが明らかでない」というところにありますが、全くの手探りというわけでもなく、過去の判例や国税庁からの情報などを総合的に勘案すると、ある程度の指針がみえてきます。

●令和4年4月19日最高裁判決の場合(事案の概要は図表1を参照)

マンション評価改正のきっかけにもなった令和4年の最高裁判決後、国税庁は総則6項の運用に関し、次の3つの基準を検討するよう指示したといわれています。

- ①評価通達に定められた評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか
- ②評価通達に定められた評価方法



による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在するか

③課税価格に算入される財産の価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか

上記の基準自体も、なかなか難解かつ抽象的です。たとえば、②の「著しい乖離」とは一体どの程度の乖離をいうのかについては、明確なラインが設定されているわけではありません。ただし、ここには1つの重要な判断基準があるようにみえます。③に示された「評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか」をさらに掘り下げると「租税負担の公平に反する事情＝過度な租税回避行為」が存在したかどうかが論点になっています。令和4年4月19日判決では次のように言及されています。

(前略)本件購入・借入れが行われなければ本件相続に係る課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず(中略)相続税の総額が0円になるというのであるから(中略)相続税の負担を減じまたは免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行したというのであるから(中略)本件購入・借入れのような行為をせず、またはすることのできない他の納税者

と申告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべき(後略)。

これを平易な言葉に置き換えるなら「こういう、節税手段をとる気がない、あるいは、財産額等の問題でそもそも節税できないような納税者ばかりが税金を負担するのは不公平だからダメ」という意味になります。

●令和6年8月28日東京高裁の場合(事案の概要は図表2を参照)

一方、難解なことに、令和6年8月28日の東京高裁判決では次のように言及されています。

当審における控訴人の主張のうち、評価通達6の適用に当たり、租税回避行為があることは要件とならないとする点については、当裁判所はそのような要件が存するものと説示しているものではないから、同主張に対する判断の必要はない。

租税回避行為の存在が重要論点ではあるようですが、それが絶対的な判断基準とまでは言い切ることも難しそうです。節税は「いくら安くなったか」だけでなく「どこまで認めてもらえるか」も重要論点であることを肝に銘じる必要があります。

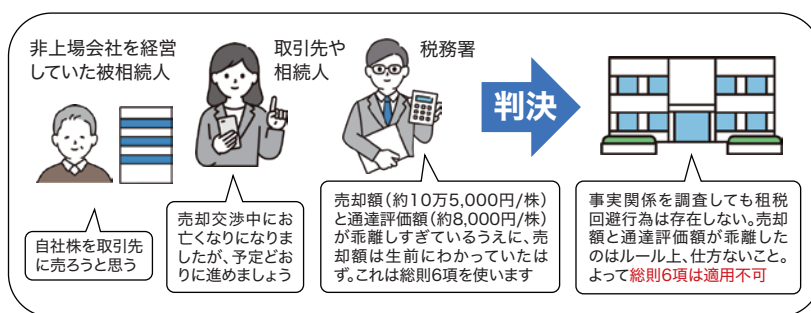
図表1 総則6項を巡る最近の事例<令和4年4月19日最高裁>

相続の直前に被相続人(父)が多額の借入金でマンション2棟を購入。相続開始後に子が売却し、相続税額を減額した事例(納税者側が敗訴/詳細は本誌2022年6月号「相続相談」参照)



図表2 総則6項を巡る最近の事例<令和6年8月28日東京高裁>

法人のM&Aに際し、株式売却に係る基本合意を締結した後に相続が発生。売却金額と通達評価額に乖離がみられたことなどで総則6項の適用が争われた事例(国側が敗訴)



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.81

## 人材獲得が困難な時代の、 「正社員にこだわらない人的資源確保」 の方法



Question



当社は、首都圏にある管理戸数800戸の、賃貸仲介と管理をする会社です。創業は35年と長く、先代から現在の場所で事業を行っています。5年ほど前から中途採用だけでなく、新卒の採用を行っているのですが、最近思うように人材が集まりません。

また、採用しても権利意識が高く、正社員として採用しているにもかかわらず、正社員にふさわしいパフォーマンスが出ているとは感じられません。何かよい方法があれば教えてください。



Answer

ここ数年、地方だけでなく都市部においても、人材不足を感じるのではないのでしょうか。有効求人倍率も安定的に「1.0」を超えている状況です。賃貸管理のように多種の業務がある仕事は、「物理的に会社で働く」という形に捉われない方法での採用活動を行ってみるのはどうでしょうか。「クラウドソーシング」や「フリーランス」「在宅ワーカー」など、業務委託契約を活用して、スポットで働ける人材に働いてもらう方法です。

### 仕事を「辞めるハードル」が大幅に減少

厚生労働省が発表しているデータから2024年を振り返ってみると、有効求人倍率はほとんど1.2～1.3倍の間を推移していました。有効求人倍率が「1.0」の場合は、企業が募集する仕事の数(有効求人数)と、仕事を探している人の数(有効求職者数)がちょうど同じになるので、均衡が取れている状態となります。つまり、現在のように有効求人倍率が「1.0」よりも大きくなるほど、人材の

確保が難しくなります。

仕事の供給が多い状況下とは、労働者が仕事を自由に選べる市場であることを意味します。そうになると、働いてみて「思っていたのと違う」「雰囲気あまり合わない」「もっといい条件の会社が見つかった」など、簡単な理由で辞めることができちゃいます。さらに最近では「退職代行サービス」などもあり、簡単に辞めると言いづらかった時代とは違い、仕事を「辞めるハードル」が下がってしまいました。昔のように「もうひと踏ん張り」という、がんばる動機付けが全

くない時代でもあるのです。

企業からしてみれば、コストをかけて採用活動をして、せっかく採っても、すぐに辞められてしまえば全く割に合いません。教育をして、仕事を覚えてもらって、「さあ、これから！」というタイミングの退職もさらにガッカリしてしまいます。

インフレが加速するいま、管理会社としては、事務所経費はもちろん、最低賃金の上昇で賃金を上げる必要もありますし、全ての運営コストが上がっています。一方で、管理料を上げられているのかといえば、相変わらず5%と現状維持です。インフレや金利上昇で困っているオーナーを目の前にして、管理料の値上げ交渉などできるはずありません。都市部のように賃料が上昇しているのは一部であり、地方都市では相変わらず空室率が高い状況が続いているのです。

そのような不安定ななか、本当に社員採用をして固定費を上げることだけが、管理会社としての業績をアップさせる方法なのでしょうか。

### 業務委託契約を上手に活用する

これまでの、正社員を中心に雇いながら、パートやアルバイト、時には派遣社員などで繁閑のばらつきを補っていくのが雇用形態の常套手段じょうとうでした。しかし、「雇用契約」だけに捉われない仕事の依頼方法もあります。特に賃貸管理でいえば、マーケティングや事務作業などは、物理的

に出社する従業員でなくても、クラウドソーシングやフリーランスなどの業務委託を活用して、(個人情報に注意しながら)仕事をしてもらう方法があります。もちろん、スポットで働いてもらえる在宅ワーカーでもいいと思います。「物理的な出社」にこだわらなければ、全国で採用活動ができるのは、今の時代の強みではないでしょうか。

社員を採用すると、実際の給料以外にも、社会保険料、有給休暇、昇給、賞与、通勤手当など、額面給料に対しておおよそ1.35-1.45倍程度のコストがかかる可能性があります。業務委託契約では、そのコストはかかりません。

### 雇用契約と業務委託契約、それぞれのメリット

雇用契約のメリットは、「会社への忠誠心」「組織としての士気向上」などがあり、事業拡大には欠かせない存在であることはいまでもありません。しかし、全ての人材が、経営者が

思っているような「前向きな人材ではない」ということが悩ましいところです。そして一度入社してしまえば、「前向きな人材ではない」場合でも、会社側から辞めさせることはできないのです。

一方で、業務委託契約のメリットは、社員を雇用するときにかかる「社会保険料などのコストがかからない」ことや、「お互いプロとして仕事ができる」「教育コストがかからない」などがあります。さらに、最悪の場合、辞めてもらうこともできます。

新型コロナをきっかけに、「出社することが当たり前ではない」時代となり、オンラインでの仕事環境がかなり整いました。そのため、ミーティングも業務も、全て場所が離れていても可能となっています。実際に当社は、北海道から沖縄まで、仕事をもらえる人と業務委託契約を締結しており、それぞれプロとして仕事をしてもらっています。それぞれのメリット・デメリットはありますが、採用難の時代、人的資源も柔軟に多様化を図る時代になっているのではないのでしょうか。



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.37

## 労働条件の不利益変更

Q

uestion

私傷病休職制度を設けていますが、現在は試用期間中の者なども利用できてしまうことから、入社1年未満の者を適用除外とする内容に変更しようと考えています。あわせて、3年以上の勤務者に対する休職期間を、最長1年6カ月から最長1年に短縮しようと考えていますが、変更する際にどのような点に留意すべきでしょうか。



A

answer

当該変更は労働条件の不利益変更に該当することから、原則として労働者の個別同意を得る必要があります。個別同意を得ずに就業規則の改定により変更する場合には、変更の合理性を考慮し、経過措置を設けることが有効と考えられます。

### はじめに

労働条件の不利益変更には、①労働者の個別同意を得ての変更、②就業規則の改定による変更、③労働協約の締結・改定による変更の3つの方法がありますが、今回は①および②について解説します。

### 労働条件の不利益変更の方法

労働条件の変更については、労働契約法(以下、労契法)で規定しており、そこでは「労働条件の変更は、労使の個別同意により変更することができる」としています(労契法第8条)。

また、就業規則による不利益変更も認めており、「変更後の就業規則を労働者に周知させ、かつ、就業規則の変更が、労働者の受ける不利益の程度、労働条件の変更の必要性、変更後の就業規則の内容の相当性、労働組合等との交渉の状況その他の就業規則の変更に係る事情に照らし

て合理的なものであるときは、労働契約の内容である労働条件は、当該変更後の就業規則に定めるところによるものとする」としています(労契法第9、10条)。

このように労契法では、不利益変更は労働者の同意を得ること(同意のない労働条件の変更は認めないこと)を基本としつつ、就業規則の変更に合理性が認められる場合には、例外的に個別同意を不要としています。

### 就業規則の「変更の合理性」

不利益変更に際し、労働者の個別同意が得られればよいのですが、全員から同意を得ることは容易ではなく、現実的ではありません。従来から、就業規則によって労働条件を統一的に設定していることもあって、実務上は就業規則による変更が多く用いられていますが、そこで問題になるのが「変更の合理性」であり、図表で示した要素を総合考慮のうえ、有効性が判断されます(図表参照)。

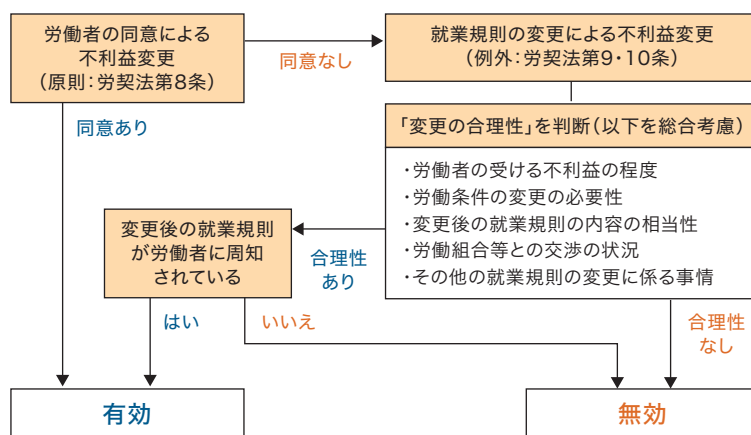
就業規則の変更による労働条件変更に関する裁判は複数行われており、定年制の新設・変更、休暇日数の削減、退職金制度の変更、賃金・人事制度の変更、成果主義の導入などさまざまです。特に賃金・賞与・退職金といった、労働者にとって重要な労働条件・権利の変更については、高度の必要性が求められます。

長期雇用・終身雇用を前提とした休職制度の場合、無給休職に入るまでの数カ月間を有給扱いとしていたり、休職期間が3年など、長期に設定されていたりすることが珍しくありません。このように手厚い制度は、がん患者など一部の労働者にとってはありがたいものですが、傷病の性質を問わず休職制度が利用できてしまうことから、他の労働者や現場への影響が大きいものとなります。

近年は精神疾患を理由に欠勤する者が増え、休職制度の重要性が増しているといえますが、欠勤を断続的に繰り返す者、休職・復職を繰り返す者、業務遂行が不完全であるにもかかわらず復職する者など、企業を悩ませる事案が多数発生している状況です。

このように休職制度利用者が急増しているなかでは、現代にマッチした制度に見直す必要があるものと考えますが、復職要件を厳格化した裁判例(アメリカン・エクスプレス・インターナショナル・インコーポレイテッド事件)では、休職中の社員に対し、「従来の業務を健康時と同様に通常どおり遂行できる状態の勤務を行うこと」という要件を追加したことについて、「復職を著しく困難にするものであって、その不利益の程度は大きい」と判断して当該変更を無効としています。したがって、変更の必要性を掲げつつ、労働者が被る不利益の程度を勘案した

図表 不利益変更の判断基準



対策を講じるなど、変更の合理性について十分に検討のうえ取り組む必要があります。

### 本問への回答

休職制度の適用対象者の変更について、すでに入社している1年未満の社員や採用内定者に関しては、現状どおり休職制度の適用を認める。また、休職期間の短縮について、既存社員に関しては、一定期間経過後(たとえば1年後)の制度利用者から短縮した期間を適用するなどの経過措置を設けることが、変更の合理性を判断するうえで有効と考えられます。

### 配偶者手当の見直し

最後に、内容は異なりますが、労働

力不足の解消と財政改善を理由に、国が配偶者・扶養手当等の見直しを推奨しています。これを受け、配偶者・扶養手当等を廃止または減額する企業が増えていますが、これも不利益変更に該当することから、法的には容易ではありません。

職務能力や業績・貢献度等にかかわらず、家族・扶養状況により支給される手当は、同一労働同一賃金の観点からすると不公平なものであり、変更の必要性を感じるころではあります。とはいえ、手当を受けている労働者にとっては月数千円から数万円の給与減額になるため、見直しをする際は不利益の程度を勘案し、複数年かけて徐々に減額するような経過措置を設けたり、削減する財源を子ども手当に振り替えるといった代替措置を設けたりすることが、当該変更を有効にするうえでのポイントと考ええます。

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。



# 宅建業法

## ～監督～

宅建業者および宅建士に対する監督処分等に関する学習は手薄になりがちですが、意外に出題頻度は高くなっています(過去12年間で出題されなかったのは、令和2年～令和4年の3年間のみ)。今回は、監督処分等の基礎知識および出題ポイントを押さえます。

### 1 宅建業者に対する監督処分

#### (1) 指示処分

指示処分は、免許権者のほか、都道府県知事は、その都道府県の区域内で業務を行うすべての業者に対して行うことができます。

- ① 業務に関し宅建業法・住宅瑕疵担保履行法以外の法令に違反し、宅建業者として不適当と認められるとき
- ② 宅建士の受けた監督処分につき、宅建業者に帰責事由があるとき
- ③ 宅建業法・住宅瑕疵担保履行法に違反したとき

#### (2) 業務停止処分

業務停止処分も、指示処分と同様に、免許権者のほか、業務を行っている場所の都道府県知事も行うことができます。業務停止処分の期間は、最長で1年です。

- ①②は、指示処分事由と同じ
- ③ 宅建業法・住宅瑕疵担保履行法のうち、一定の重要な規定に違反したとき
- ④ 指示処分に従わないとき

#### (3) 免許取消処分

免許取消処分は、免許権者のみが行うことができます。免許取消処分該当事由には、必要的取消事由と任意的取消事由があります。必要的取消事由に該当した場合は、必ず免許取消をしなければなりません。

##### <必要的取消事由>

- ① 免許欠格事由に該当することになったとき
- ② 免許換えをしなければならない事由に該当しながら、新たな免許を受けていないことが判明したとき
- ③ 免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、または引き続いて1年以上事業を休止したとき  
(事業不開始・休止に正当な事由がある場合でも免許取消となる)
- ④ 廃業の事実等が判明したとき

##### <任意的取消事由>

- ① 免許の発行に際して付された条件に、業者が違反したとき
- ② 宅建業者の事務所の所在地が確知できないとき、または宅建業者(法人の場合はその役員)の所在を確知できないときで、公告後30日経過しても当該宅建業者からの申出がないとき
- ③ 免許取得後3カ月以内に営業保証金を供託した旨の届出がないために、免許権者から催告を受けた後、さらに1カ月以内に供託した旨の届出をしなかったとき

## ② 宅建士に対する監督処分

### (1) 指示処分

登録を受けた知事のほか、宅建士が事務を行った場所の知事も指示処分ができます。

### (2) 事務禁止処分

登録権者のほか、宅建士が事務を行った場所の知事も事務禁止処分ができます。事務禁止期間は最長で1年です。

### (3) 登録消除処分

登録消除処分は、登録権者しかできません。登録消除処分事由は、すべて必要的消除事由です。

免許取消のように、任意的事由はありません。

- ① 宅建士または宅建士資格者が登録欠格事由の一つに該当するに至ったとき
- ② 宅建士または宅建士資格者が不正手段により登録を受けたとき
- ③ 宅建士が不正手段により宅建士証の交付を受けたとき
- ④ 宅建士が事務禁止処分事由に該当し情状が特に重いとき、または事務禁止処分に違反したとき
- ⑤ 宅建士資格者が宅建士としてなすべき事務を行い、情状が特に重いとき

## ③ 監督処分の手続き

宅建業者・宅建士に対する監督処分をする場合（任意的免許取消事由②の場合を除く）には、公開による聴聞を行わなければなりません。

宅建業者に対する業務停止処分・免許取消処分をした場合（任意的免許取消事由②の場合を除く）には、その旨を公告しなければなりません。宅建業者に対する指示処分および宅建士に対する監督処分の場合には、公告をする必要がありません。

## ④ 指導・助言・勧告

国土交通大臣はすべての宅建業者に対して、都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅建業を営む宅建業者に対して、宅建業の適正な運営を確保し、または宅建業の健全な発達を図るため必要な指導・助言・勧告をすることができます。

## 問題を解いてみよう！

**Q1** 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）は、甲県知事から指示処分を受けたが、その指示に従わなかった。この場合、甲県知事は、Aに対し、1年を超える期間を定めて、業務停止を命ずることができる。（H28・問26）

**Q2** 宅地建物取引士A（甲県知事登録）は、乙県内の業務に関し、乙県知事から宅地建物取引士として行う事務の禁止の処分を受け、当該処分に違反したとしても、甲県知事から登録を消除されることはない。（H25・問42）

## ▶ こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

指示処分に従わなかった場合、業務停止処分の対象になりますが、停止期間は最長で1年です。

Answer 2



【解説】

事務禁止処分に違反した場合、登録権者である甲県知事から登録消除処分を受けます。

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。



## AIは地面師詐欺の抑止力になりうるか ～テクノロジー活用における可能性と課題～

近年起きた「地面師事件」は、不動産業界に大きな衝撃を与えました。不動産取引のプロたちが、なぜだまされてしまったのか。どこかの段階で、詐欺の手口を見抜くことはできなかったのか。ここで、最新テクノロジーを駆使した詐欺対策の可能性と課題について考察します。

### ドラマ「地面師たち」が 投げかける重要な問い

動画配信サイトNetflixのドラマ「地面師たち」が話題を呼んでいます。「モテキ」で知られる大根仁さんが監督を手掛け、人気俳優の綾野剛さん、豊川悦司さんらが共演する本作は、100億円規模の不動産詐欺を描く衝撃作です。

「地面師たち」は単なるフィクションではありません。現実社会でも、巧妙な手口による被害が後を絶ちません。2017年の積水ハウス五反田事件※1では55億円もの被害が発生しました。ドラマはこの事件をモチーフに、土地や金を巡る欲望と犯罪者集団の狂気をスタイリッシュに描いています。

私は登記簿を活用したビッグデータサービスを開発・提供しています。そのため、不動産取引のプロであるデベロッパーや司法書士まで手玉にする詐欺の手口は、非常に興味深く思っており、地面師詐欺の実態と、最新技術を駆使した対策の可能性を探ってみたこと

があります。

※1 積水ハウスが地面師グループに約2,000㎡の土地の購入代金をだまし取られた事件。この土地は不動産業界では「売りに出ない」ことで有名な土地だった。

### 詐欺師が狙うのは 「価値ある土地」と 「だまされやすい人」

まず、地面師詐欺の特徴を理解することが重要です。私がいくつかの事件記録を検討した結果、地面師たちが狙うのは「価値ある土地」と「だまされやすい人」だとわかりました。価値ある土地とは、高額で取引される物件というだけでなく、真の所有者との連絡が困難な土地も含まれます。たとえば、五反田事件では、所有者の入院という情報が詐欺事件の引き金になりました。また、海外に長期滞在している所有者の物件や、相続手続きが複雑で権利関係が不明確な土地なども、地面師にとって格好のターゲットとなります。

さらに、一時的に駐車場として利用されているような、現在の利用状況と、潜在的な価値の間に大きな

な開きがある土地も狙われやすいといえます。このような土地は、将来の開発の可能性が高いにもかかわらず、現在の所有者が十分な注意を払っていない可能性があるためです。

つまり、地面師にとっての「価値ある土地」とは、金銭的価値が高いだけでなく、詐欺を働きやすい条件がそろっている物件を指します。彼らはこうした土地の特性を熟知し、巧妙に悪用しているのです。

一方、だまされる側の心理も見逃せません。地面師は巧みに相手の判断力を低下させます。取引を急かしたり、契約場所を突然変更したりして冷静な判断を妨げるのです。大企業でも「良い物件を逃すまい」という焦りから、疑念を抱きつつも取引を進めてしまうことがあります。ドラマで描かれたように、五反田の事件では企業のトップが取引に前向きだったことが、現場のチェックを甘くさせたという指摘もありました。地面師にとって“だまされそう”な取引相手を見つけることもとても重要になるのです。

## わずかな違いや異常を見つけるのはAIの得意分野

こうしたことを踏まえたうえで、どういった対策が必要になるかを考えてみましょう。まず、従来の対策には登記簿確認や身分証チェックがありますが、地面師はこれらをすり抜ける術を心得ています。そこで、テクノロジーを活用した新たな対策が可能なのではないのでしょうか。

ひとつは、大量の不動産登記簿データを分析して、リスク評価を行うことです。トーラスの登記簿ビッグデータを使えば、土地の所有者がほかにどんな不動産を持っているかを把握できます。「A様は、ほかに大阪市にも土地をお持ちですね」といった質問に答えあぐねるようであれば、危険な兆候です。これだけで、なりすましの可能性を大幅に低減できます。

また、AIを活用したチェックリストの自動化と高度化も有効かもしれません。人間が見落としがちな細かな矛盾点や不自然さを、AIが高速で検出できる可能性があります。渋谷区富ヶ谷で発生した地面師詐欺事件（被害額6億5,000万円）※2では、所有者が外国籍にもかかわらず、西暦ではなく和暦で生年月日を述べるなど、後から思えば気付くようなポイントが複数あったようです。こうした微細な相違点を見つけるの

は、AIの最も得意とするところですが。——余談ですが、Netflix「地面師たち」のオープニング映像には、実際の事件現場が登場していました。気になる方は探してみてください。

さらに、過去の事例からデータベースを構築し、地面師の行動パターンを分析することも考えられます。怪しい取引パターンや共通する手口を抽出し、リアルタイムで警告を発するシステムの構築が可能かもしれません。これまでの詐欺現場を統合すると、地面師たちが次に狙いそうな現場を予想することもできそうです。

これらの技術を統合し、不動産会社向けの「地面師判定サービス」として提供することも一案です。取引の各段階でリアルタイムにリスク評価を行い、危険度に応じた対応策を提示するのです。業界全体で情報を共有し、新たな手口や注意すべき事例について迅速に警告を発することで、被害の拡大を防げるでしょう。

しかし、テクノロジーの活用にも課題があります。システムに過度に依存すれば、人間の警戒心は低下します。テクノロジーはあくまでも補助ツールであり、最終判断は、やはり人間が慎重を期して行う必要があります。

※2 2015年、地面師が渋谷区富ヶ谷の土地約480㎡を所有する台湾在住の地主になりすまし、不動産会社から購入代金をだまし取った事件。

## 犯罪との戦いは、業界、専門家、法律界の総力戦

継続的な対策の更新と教育も欠かせません。地面師たちは常に新たな手口を編み出すため、テクノロジーによる対策も進化し続ける必要があります。不動産業界で働く人々への教育も重要で、テクノロジーの正しい活用と限界の理解、人間の直感や経験との組み合わせが、より強固な防御線を築くことになるはずです。

興味深いのは、こうした対策が逆に新たな犯罪を生む可能性です。AIによる判定が一般化すれば、犯罪者によってそれをすり抜ける手口が開発されるかもしれません。そのため、セキュリティ専門家と不動産業界、法執行機関の密接で継続的な連携が必要です。

地面師詐欺は単なる金銭的被害にとどまらず、不動産取引への信頼を揺るがす重大問題です。テクノロジーの進化は強力な武器となる可能性を秘めていますが、万能薬ではありません。テクノロジーと人間の知恵を融合させ、業界全体で取り組むことが効果的な対策の鍵となるでしょう。

Netflixドラマ「地面師たち」は娯楽としての魅力にあふれていますが、同時に私たち不動産業界で働く者に重要な問いを投げかけているのかもしれない。

# 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.69

## 準防火地域内の耐火建築物 は接境建築ができる！

こんな事件がありました。

建築土地所有者は、昭和51年4月ごろ、隣地土地所有者の了解を求めることなく、建築土地所有者の土地上に、本件隣地境界線から北に向かって50cmの範囲内の土地部分にまたがって、鉄骨造3階建て建物を建築し始めました。両土地付近は準防火地域に指定されており、建築土地所有者の建物の外壁は耐火構造でした。これに対して、隣地土地所有者は、「境界線から50cmの範囲内に建築中の建物は、民法第234条第1項(改正民法に変更なし)に違反している。同法234条第2項に基づき、規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、または変更させることができる」と主張して、建物収去等を求める訴訟を提起しました。

最高裁は、次のように判断をしました。

## 従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑥

# 準防火地域内の耐火建築物は 接境建築が可能・最高裁

不動産の売買対象物件が、隣接地との境界線に近接して存在する場合、隣接土地所有者から苦情申立てが起きる場合があります。そして、近隣住民との間の苦情は、建物の収去請求(解体撤去請求)など、重大な訴訟に発展する場合があります。近隣紛争に関するいくつかの事例を挙げて、どのような点に注意をすればよいかについて述べたいと思います。

「建築基準法第65条は、防火地域または準防火地域内にある外壁が耐火構造の建築物について、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる旨規定しているが、これは、同条所定の建築物に限り、その建築については民法234条1項の規定の適用が排除される旨を定めたものと解するのが相当である。**建築基準法第65条は、耐火構造の外壁を設けることが防火上望ましいという見地や、防火地域または準防火地域における土地の合理的ないし効率的な利用を図るという見地に基づき、相隣関係を規律する趣旨で、右各地域内にある建物で外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができることを規定したものと解すべき。**本件についてこれをみると、建築土地所有者の所有地は準防火地域に指定され、建築土地所有者の建物の外壁は耐火構造であるというのであるから、建築基準法第65条により、建

築土地所有者の建物の建築は、本件土地部分においても許容されるというべきである。そうすると、建築土地所有者の建物の建築について民法234条1項の規定が適用されるものとした原審の判断は、法令の解釈適用を誤ったものであり、この違法解釈が判決に影響を及ぼすことが明らかである」(平成元年9月19日、最高裁、裁判長坂上壽夫)。

この事件は、「準防火地域もしくは防火地域内に建築物を建築するときは、建築物の外壁が耐火構造のときは、境界線に接して建築することができる」とした、重要な判例です。したがって、**既存の建築物が、境界線から50cmの範囲内にあるときは、例えば、「隣地境界線との離隔距離は約20cmです。建物の補修工事の際、不便となる場合があります」と、その現況を告知することが大切です。また、苦情申立てや訴訟が、現に起きている事実がある場合は、売主による告知が大切です。**

## 建築物完成後の訴えは 損害賠償請求のみ！

こんな事件がありました。

兵庫県三木市において、建築土地所有者は、平成14年1月10日ごろ、隣地土地所有者の土地との境界線付近（隣地境界線から50cmの範囲内の土地を含めた位置）において、車庫および倉庫の新築工事を開始しました。本物件土地およびその周辺地域は、防火地域ないし準防火地域ではなかった。隣地土地所有者は、建築工事開始後、複数回、民法234条によって、50cm離す必要があることについて問題としたが、隣地土地所有者から異議申し入れのあった後も工事は進められ、平成14年3月10日ごろには、本件建物はほぼ完成し、建築土地所有者は、3月13日、建築会社から本件建物の引渡しを受けました。隣地土地所有者は、3月19日到達の書面で、建築土地所有者に対し、本件建物を境界線より50cm以上離すことを求めるとともに、本件建築土地所有者の建物の建築廃止または変更を申し入れる訴訟を提起しました。

判決は、以下のようなものでした。

「隣地土地所有者は、建築会社の担当者との交渉の中で、同様の異議申し入れを何度か口頭で行っているものの、建築土地所有者に対し、民法234条違反を理由にして、本件建築土地所有者の建物の建築工事の廃止ないし変更を明

確、かつ、断定的に求めたのは、平成14年3月19日到達の書面によってであった。その時点では既に本件建築土地所有者の建物は完成済みであったことに照らすと、民法234条2項ただし書きにより、隣地土地所有者は、建築土地所有者に対し、損害賠償は求め得るとしても、本件建築土地所有者の建物の収去を求めることはできない。民法234条1項違反の本件建築土地所有者建物の存在を受忍しなければならなくなったことによって被った精神的苦痛に対する慰謝料は、20

万円を認めるのが相当である」（平成15年6月19日神戸地裁、裁判官上田昭典）。

この事件は、「建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない。規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、または変更させることができる。ただし、建築に着手した時から1年を経過し、またはその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる」（民法234条）とされた判例です。

### ポイント

準防火地域、防火地域内にある外壁が耐火構造の建物は、境界線に接して建築できる場合があります。ただし、境界線より50cmの離隔距離が不足している場合は、「本物件建物の境界線からの離隔距離は約20cmです。建物の補修工事等の際、不便となる場合があります」という説明が大切です。



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。







# i 協会からののお知らせ 1

## JIO「既存住宅かし保険」のお知らせ

全日本不動産協会では、株式会社日本住宅保証検査機構（以下、JIO）と提携しており、「既存住宅かし保険（宅建業者用）」の団体割引があります。

「既存住宅かし保険（宅建業者用）」の団体割引は、保険期間5年が2,000円引き、保険期間2年が1,200円引きとなっております、ご利用には事業者登録が必要です。

「既存住宅かし保険（宅建業者用）」は、既存住宅を売主として販売する事業者が被保険者となる保険で、万が一、瑕疵により住宅の基本構造部分等に不具合が生じた場合、JIOが修補費用等を保険金として住宅販売業者に支払うものです。その他、保険の概要については、カタログ「JIO既存住宅かし保険（買主用）」をご覧ください。

ご利用にあたりご不明点がございましたら、JIO各支店宛にお問い合わせください。

### JIO「既存住宅かし保険（宅建業者用）」のウェブサイト

The screenshot shows the JIO website interface for the 'Existing Home Cash Insurance (Real Estate Business Use)' section. It includes a navigation menu, a main content area with a QR code, and a sidebar with links to various insurance products and documents. The QR code is located at the bottom right of the main content area.

([https://www.jio-kensa.co.jp/insurance/kizon\\_jutaku/takken01.html](https://www.jio-kensa.co.jp/insurance/kizon_jutaku/takken01.html))

### JIO「支店一覧」のウェブサイト

The screenshot shows the JIO website interface for the 'Branch List' section. It displays a list of JIO branches across Japan, including their names, addresses, and contact information. A QR code is located at the bottom right of the page.

([https://www.jio-kensa.co.jp/corporate/branch\\_list/index.html](https://www.jio-kensa.co.jp/corporate/branch_list/index.html))

### カタログ「JIO既存住宅かし保険（買主用）」

The brochure cover features a cartoon illustration of a family (a man, a woman, and two children) standing in front of a house. The text on the cover includes the title 'JIO既存住宅かし保険 JIO既存住宅かし保証保険' and a QR code at the bottom right.

([https://www.jio-kensa.co.jp/insurance/kizon\\_jutaku\\_4\\_1/common/pdf/ST1079-05.pdf](https://www.jio-kensa.co.jp/insurance/kizon_jutaku_4_1/common/pdf/ST1079-05.pdf))

This block contains the detailed content of the brochure, including a table of insurance coverage and a diagram of the insurance process. The table lists various types of damage and the corresponding insurance coverage. The diagram shows the flow from the buyer to the seller, through the JIO insurance company, and finally to the repair work.

| 保険対象となる部分        | 保険金を支払う場合（事故）                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ①構造              | 構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさない場合                                            |
| ②断水（雨漏り）         | 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合                                                |
| ③給排水管            | 給排水管が適当な性能または機能を満たさない場合                                                  |
| ④引渡前リフォーム工事      | 引渡前リフォーム工事を実施したすべての部分について、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合                          |
| ⑤給排水管+引渡前リフォーム工事 | 給排水管が適当な性能または機能を満たさない場合に、引渡前リフォーム工事を実施したすべての部分について、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合 |

**売主である宅建業者が被保険者となる保険**

保険期間：2年間 または 5年間  
 引渡前リフォーム工事の修繕部分は1年間  
 保険金額：500万円 または 1,000万円  
 ※保険期間5年間の場合は1,000万円のみ  
 先資金額：10万円  
 （修繕金への支払いの場合は最小で全補償金あり）

**JIO既存住宅かし保険（宅建業者用）**

保険対象となる部分

①構造 ②断水 ③給排水管 ④引渡前リフォーム工事 ⑤給排水管+引渡前リフォーム工事

**JIO中古マンション戸単位売主かし保険（宅建業者用）**

保険対象となる部分

①構造 ②断水 ③給排水管

※保険対象戸の専有部分である給排水管に限る



## i 協会からのお知らせ 2

### レインズに係る宅建業法施行規則等改正について

## 不動産取引が成立した際は、 レインズに取引情報と成約報告を必ず登録してください

レインズ(不動産流通標準システム)の「成約情報の通知」に関して「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正されました。また「ステータス(取引状況)管理機能」に関して、宅地建物取引業法施行規則および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が2025年1月1日に改正されることとなりました。

これにより、宅地建物取引業者は、レインズに登録している物件について、不動産取引の契約が成立した際は、遅滞なくレインズに取引価格を含む成約情報を通知することが定められます(宅地建物取引業法第34条の2第7項)。宅地建物取引業者が、こうした成約情報の通知を怠った場合には、同法同項に違反することとなり、指示処分の対象になります。

さらに、2025(令和7)年1月4日から、売主がレインズシステムを利用しやすいよう改善した新たなシステムの運用開始が始まります。改修概要は下記のとおりです。

- (1) 売買物件の既存入力項目の必須化(図表参照)
- (2) 物件削除時のメッセージ表示の追加
- (3) 売買物件(専属専任および専任媒介)の証明書に売主確認画面へのQRコードの追加

図表 2025(令和7)年1月から追加される、宅建業者の入力必須項目一覧[売買]

●:必須化対象 △:任意項目から変更なし

| No. |    | 必須化項目     | 土地 | 戸建 | マンション | 外全※1 | 外一※2 |
|-----|----|-----------|----|----|-------|------|------|
| 1   | 取引 | 媒介契約年月日※3 | ●  | ●  | ●     | ●    | ●    |
| 2   | 所在 | 所在地3      | ●  | ●  | ●     | ●    | ●    |
| 3   |    | 部屋番号      | —  | —  | ●     | —    | △    |
| 4   |    | 建物名       | —  | —  | ●     | △    | △    |
| 5   | 交通 | 交通情報      | ●  | ●  | ●     | △    | △    |
| 6   | 間取 | 所在階       | —  | —  | ●     | —    | △    |
| 7   | 建物 | 築年月       | —  | ●  | ●     | △    | △    |
| 8   |    | 建物構造      | —  | ●  | ●     | △    | △    |
| 9   |    | 階建て       | —  | ●  | ●     | △    | △    |
| 10  | 維持 | 管理費       | —  | —  | ●     | —    | △    |
| 11  |    | 修繕積立金     | —  | —  | ●     | —    | △    |
| 12  |    | 管理形態      | —  | —  | ●     | —    | △    |
| 13  | 現況 | 現況        | ●  | ●  | ●     | △    | △    |
| 14  | 引渡 | 引渡時期      | ●  | ●  | ●     | △    | △    |
| 15  | 法規 | 登記簿地目     | ●  | ●  | —     | △    | —    |
| 16  |    | 都市計画      | ●  | ●  | —     | △    | —    |
| 17  |    | 用途地域      | ●  | ●  | ●     | △    | △    |
| 18  |    | 建ぺい率      | ●  | ●  | —     | △    | —    |
| 19  |    | 容積率       | ●  | ●  | —     | △    | —    |
| 20  | 権利 | 土地権利      | —  | ●  | ●     | △    | △    |

※1 住宅以外 建物全部、※2 住宅以外 建物一部

※3 取引態様が「売主」「代理」の場合は任意項目

出典:不動産流通機構 資料より抜粋・編集

## i 協会からのお知らせ 3

### 住宅金融支援機構からのお知らせ

## 平成18年度以前に 旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に旧住宅金融公庫に借入れの申込みをし、融資を受けて建設した賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。

お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

### 入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金(退去時に返還される保証金を含みます。)を家賃の3か月分(中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分(近畿圏の一部地域は9か月分))を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料(更新事務手数料は除きます。)などの金品を受領しないこと
- 4 その他、入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

制限事項の詳しい内容は、住宅金融支援機構のホームページ  
(<https://www.jhf.go.jp/loan/hensai/chintai/keiyaku.html>)  
をご確認ください。



## 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 (全代会館)  
TEL:03-3263-7030 (代) FAX:03-3239-2198  
公益社団法人 不動産保証協会  
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全代会館)  
TEL:03-3263-7055 (代) FAX:03-3239-2159  
URL <https://www.zennichi.or.jp/>



月刊不動産 2024年12月号  
令和6年12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
- リースをスムーズにする機能が豊富
- レイ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。



# 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



## 法務・税務・賃貸Q&amp;A

不動産に関する身近な疑問から、起こりうるトラブル  
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。



## 行政機関からの連携・告知

行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セサ  
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

既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。改正に伴うイン  
トや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。



## 不動産取引の手引き

不動産取引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! ▶

