

# 月刊 不動産

【題字】 故 野田卯一 会長

MONTHLY  
REAL ESTATE

2018

8

AUGUST

【特別レポート】

公益社団法人 不動産保証協会

## 第46回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会

## 第67回 定時総会を開催

【You Tubeで学ぶ宅建士講座】

権利関係編-8

【建築基礎知識】

外壁材の種類と仕様

【不動産会社経営術】

法人営業の組織戦略

【空き家管理ビジネス】

すぐにでも簡単に始められる

空き家管理

新コーナー

IT重説実施レポート

第54回

# 全国不動産会議 石川県大会

平成30年

11月8日(木)

大会 石川県立音楽堂

交流会 ホテル日航金沢

## 記念講演

テーマ 「伝統と文化のまちづくり」

講師 山出 保 氏

石川県中小企業団体中央会会長  
前金沢市長

## プログラム

13:00 受付開始

14:00 開会式・記念講演・  
調査研究発表・閉会式

18:00 交流会

主催／公益社団法人 全日本不動産協会

共催／公益社団法人 不動産保証協会

後援／国土交通省、石川県、金沢市

「本物への挑戦！」

来まつし、観まつし、食べまつし

伝統・文化・食



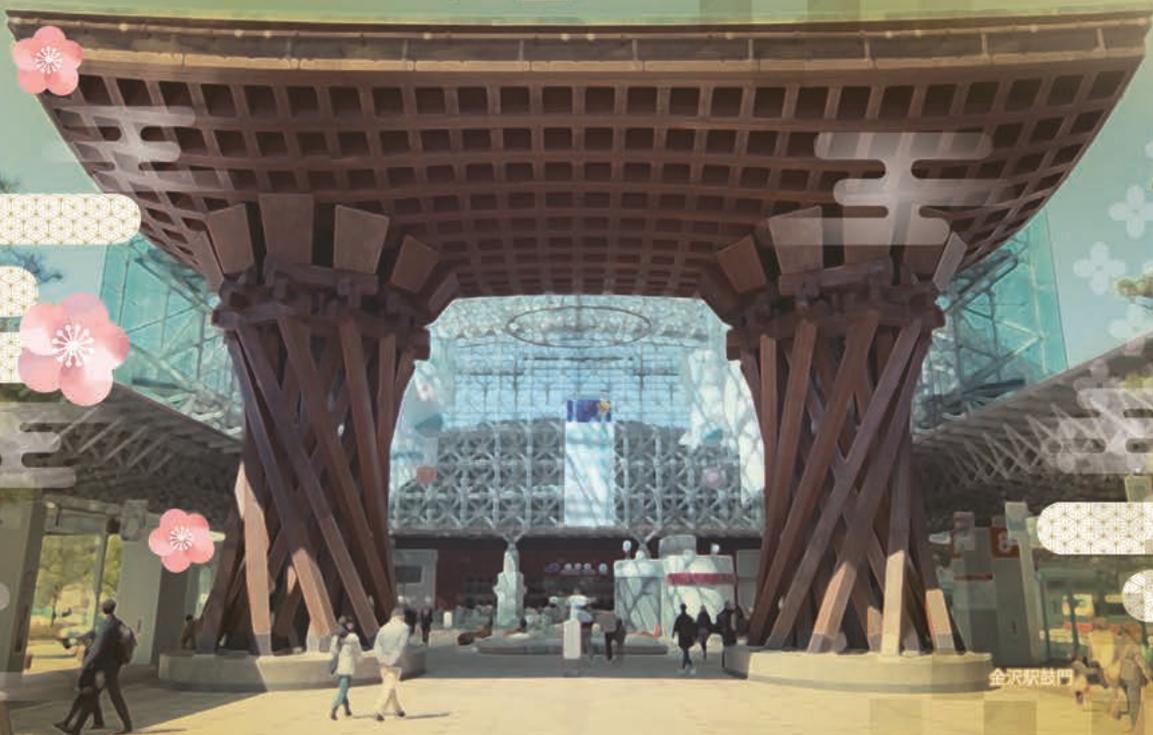
加能カニ



寒ブリ



金沢芸妓



金沢駅前

COVER PHOTO

## ホテルニューオータニ 日本庭園

ホテルニューオータニ内にある日本庭園(入園無料)は、約4万㎡の面積を有し、東京の名園の1つといわれている。江戸時代初期の武将、加藤清正公の下屋敷や井伊家の庭園として400年以上の歴史があり、園内の灯籠や樹木の大きさからも感じとることができる。高さ6mの大滝や太鼓橋などは記念撮影の人気のスポットとなっている。



## CONTENTS

2018  
8  
AUGUST

PAGE

### 特別レポート

- 04 公益社団法人不動産保証協会  
**第46回 定時総会を開催**  
公益社団法人 全日本不動産協会  
**第67回 定時総会を開催**  
**合同懇親会を開催**

### 不動産お役立ち Q&A

- <法律相談>  
10 成年被後見人の自宅売却 弁護士 渡辺 晋
- <税務相談>  
12 「相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例」の譲渡対価要件 税理士 山崎 信義
- <賃貸相談>  
14 賃借人の無断不在を理由とする解除の可否 弁護士 江口 正夫

### You Tubeで学ぶ宅建士講座

- 16 権利関係編-8 合格請負人 氷見 敏明

### 連載

- <建築基礎知識>  
18 外壁材の種類と仕様 タクミプランニングサポート 溝渕 匠  
一級建築士事務所
- <不動産会社経営術>  
20 法人営業の組織戦略 プリンシプル 上野 典行  
住まい総研
- <空き家管理ビジネス>  
21 すぐにでも簡単に始められる空き家管理 不動産鑑定士・一級建築士 中山 聡
- 22 IT重説実施レポート
- 23 新任本部長をご紹介します!

### その他

- 24 新機能満載! ラビーネットのご紹介
- 26 新入会員名簿
- 27 保証のお知らせ
- 28 協会からのお知らせ
- 29 地方本部の動き
- 30 NEWS FILE



# 第46回 公益社団法人 不動産保証協会 定時総会を開催

[日 時] 平成30年6月29日(金) 11:00 ~ 13:00

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

公益社団法人不動産保証協会は、平成30年6月29日(金)、東京のホテルニューオータニで第46回定時総会を開催しました。定時総会では、平成29年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、平成30年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、その後、第1号議案「役員選任に関する件」と第2号議案「定款一部変更に関する件」が審議・可決されました。



原嶋和利 理事長



中村裕昌 副理事長



坊雅勝 専務理事



荻原武彦 財務委員長



南村忠敬 総務副委員長





## 大きな組織力で新たなステージへ飛躍する1年に

最初に、司会の南村忠敬総務副委員長が、平成29年度において物故された会員72名の方々に対し哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを行いました。そして、中村裕昌副理事長が開会の辞を述べ、司会から、代議員388名のうち313名(委任状36名を含む)の出席を受け、総会が適正に成立したと報告がありました。その後、原嶋和利理事長が次のように挨拶。「このたび目標であった正会員数3万社を達成でき、会員をはじめ皆様のご尽力に感謝を申し上げます。本年は大きな組織力を持った団体として新たなステージへと飛躍する1年だと思います。今後は、本会のさらなる発展を期するため、組織の事業や財務を見直し、次世代を見据えた改革をし、正会員3万2,000社を目標に会員増強に努めたいと思っています。特に本年は全日が設立した10月1日に全国一斉無料相談会を開催します。全国に全日をPRし、消費者から信頼される組織づくりに取り組みたいと思います」と意欲を示しました。

議長団においては、埼玉県本部の長島友伸代議員が議長に、大阪府本部の林勝行代議員が副議長となり、茨城県本部の須田洋次代議員と岡山県本部の大槻俊一郎代議員が議事録署名人に選任されました。その後、坊

雅勝専務理事、荻原武彦財務委員長および長澤洋監事が「平成29年度事業報告・決算報告・監査報告、平成30年度事業計画・収支予算」について報告。続いて、決議事項として役員選任に関する第1号議案が賛成多数、定款一部変更に関する第2号議案が代議員総数2/3以上の賛成多数で決議されました。

最後に、坊専務理事が開会の辞を述べ、第46回定時総会は滞りなく閉会しました。





第67回

公益社団法人 全日本不動産協会

# 定時総会を開催

[日 時] 平成30年6月29日(金) 14:00 ~ 16:00

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

公益社団法人全日本不動産協会は、平成30年6月29日(金)、東京のホテルニューオータニで第67回定時総会を開催しました。定時総会では、平成29年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、平成30年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、その後、第1号議案として役員選任に関する件が審議・可決されました。



## 各議事の可決と後任理事の承認

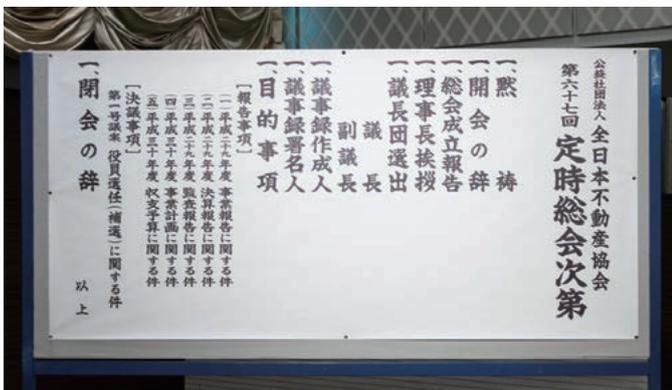
まず、平成29年度において物故された会員72名の方々に、出席者全員で黙とうが行われました。次に、松永幸久副理事長が開会の辞を述べるとともに、大阪北部地震において住宅被害に遭われた方々への1日も早い復旧を祈り、犠牲者の方々への哀悼の意を表しました。

そして、司会の南村忠敬総務委員長が、代議員387名のうち378名(委任状35名を含む)の出席を受け、総会が適正に成立したことを報告。議長には、東京都本部の田代雅司代議員、副議長には岩手県本部の田屋慶一代議員が選出され、議長より議事録署名人に山梨県本部の村松清美代議員と高知県本部の清水正博代議員が指名され、承認されました。

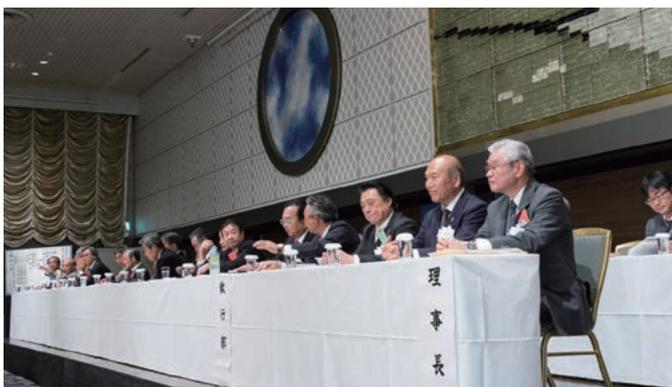
続く議事においては、秋山始専務理事、松本太加男財務委員長、原英昭監事が「平成29年度事業報告・決算報告・監査報告、平成30年度事業計画・収支予算に関する件」を報告しました。

決議事項においては第1号議案「役員選任に関する件」について、高木剛俊資格審査委員長より、退任による後任理事の提案説明後、審議・採決の結果、愛知県本部の山田晶久氏と沖縄県本部の土田英明氏が新たな理事として承認されました。

最後に、堀田健二副理事長が「代議員の皆様の大変なご理解とご協力およびスムーズな進行により、定時総会が終了できたことを心より御礼申し上げます」と閉会の辞を述べ、第67回定時総会が無事終了しました。



山田晶久 愛知県本部長(左)と土田英明 沖縄県本部長



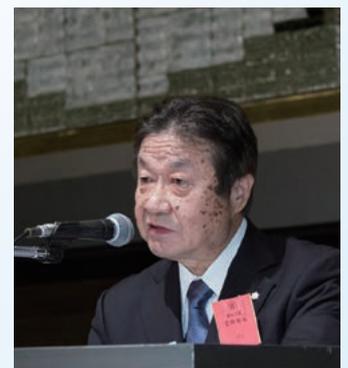
松永幸久 副理事長



堀田健二 副理事長



秋山始 専務理事



松本太加男 財務委員長



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

# 合同懇親会を開催

[日 時] 平成30年6月29日(金) 18:00 ~ 19:30

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

公益社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は、平成30年6月29日(金)の各定時総会終了後、東京のホテルニューオータニにて合同懇親会を行いました。開催当日は、石井啓一国土交通大臣をはじめ、多くの国会議員等の来賓がお祝いにかけつけ、会場は大いに盛り上がりを見せました。



原嶋和利 全日・保証理事長



岩沙弘道 不動産団体連合会会長

## 来年の消費税増税に向けて駆け込み需要の抑制を!

全日・保証合同懇親会は、松永幸久全日本不動産協会副理事長の開会の辞により始められました。

最初に、主催者を代表して、原嶋和利全日・保証理事長が次のように挨拶しました。「私どもは、不動産流通、リフォーム市場活性化、空き家や所有者不明土地の有効利用策など、国の施策に対応すべく、努力をしていかなければならないと考えています。来年の消費税の引き上げの際は、駆け込み需要を抑制するためのご対応をお

願いしたいと思っています。不動産業のさらなる発展のため、一生懸命努める所存ですので、変わらぬご支援ご指導をお願い申し上げます」。その後、公務多忙のなか、石井啓一国土交通大臣が「本年は、低廉な空家等の売買時の報酬額の上限の引き上げ、インスペクションに関する書面交付等の規定の本格施行、『安心R住宅制度』の開始をはじめ、今国会では『所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法』が成立しました。来年



石井啓一 国土交通大臣



野田聖子 総務大臣(全日本不動産政策推進議員連盟会長)



菅義偉 内閣官房長官



中村裕昌 全日専務理事・保証副理事長



竹下亘 自民党総務会長



山口那津男 参議院議員(公明党代表)



橋本聖子 自民党参議院議員会長



の消費税増税に向けては、税制・予算で具体的に対応していく所存ですので、今後とも皆様のご支援ご協力をお願いしたいと思います」と祝辞を述べるとともに各施策の推進状況等を示しました。続いて全日本不動産政策推進議員連盟会長の野田聖子総務大臣、山口那津男参議院議員(公明党代表)、橋本聖子自民党参議院議員会長より祝辞をいただき、その後、岩沙弘道不動産団体連合会会長による乾杯の音頭で合同懇親会が始まりました。そして、多くの国会議員をはじめとする来賓がお祝

いにつけけるなか、菅義偉内閣官房長官が登壇。「安倍政権が発足して5年6カ月。雇用が増え、有効求人倍率が上がり、経済規模が拡大し、デフレから脱却できたと思っています。この経済発展に波及効果の最も大きい住宅産業が発展するよう環境を整備していきたい」と挨拶しました。

最後に中村裕昌全日専務理事・保証副理事長による閉会の辞により、懇親会は盛会のうちに幕を閉じました。



山下・渡辺法律事務所  
弁護士

**渡辺 晋**

Watanabe Susumu

1980年一橋大学卒業、三菱地所入社。1989年司法試験合格。1990年に三菱地所退社。1992年弁護士登録（第一東京弁護士会所属）。日本大学理工学部まちづくり工学科非常勤講師。近著に「民法改正の解説」（2017年6月、住宅新報出版）など多数。

### Q

質問

成年後見人から、成年被後見人Aの土地建物の売却の仲介依頼を受けました。Aは、その土地建物にかつて住んでいましたが、現在は老人ホームに入居しています。体調が回復すれば、将来は戻る可能性もあるとのことですが、売却には、家庭裁判所の許可が必要でしょうか。

### A 回答

#### 1. 家庭裁判所の許可が必要

居住用不動産の売却には、家庭裁判所の許可が必要です。現在老人ホームに入居していても、将来その土地建物に戻って生活する可能性があれば、成年被後見人の居住用不動産となるからです。成年後見人が、家庭裁判所の許可を得ないで本人の居住用不動産を売却した場合には、売買契約に効力はありません。

#### 2. 成年後見の制度

さて、人が年を重ねれば、身体の状況に変化が生じるのは必定です。認知症などによって物事を判断する能力が十分でなくなった場合には、法によって、その財産を保護することが求められます。判断能力が十分ではない人について、本人保護を目的として、定型的に法律行為に制限を加えるために、法定後見の仕組みが設けられています。

法定後見の制度には、①成年後見、②保佐、③補助の3つの種類があります。それぞれ本人の権利を守る者（成年後見人・保佐人・補助人）が選ばれ、選ばれた成年後見人等によって法律的な支援がなされます（図表）。

このうち、成年後見の制度は、事理弁識能力が失われた場合の制度です。家庭裁判所

が審判を行い（民法7条、838条2号）、成年後見人を選任します（同法8条、843条1項）。成年後見人には、包括的に本人の財産を管理する権限が与えられ（同法859条1項）、成年後見人は、本人の不動産について、自らの判断によって売却することができます。

成年後見人の職務は、本人の心身の状態および生活の状況に配慮しながらその事務を行うことです（同法858条）。本人の本来の意思を尊重しなければなりません。中でも、本人の住環境の整備は重要です。住環境は、心と体の健全な状況の保持に大きな影響を与える条件であることから、居住用不動産を売却する場合には、特に本人保護への配慮が必要であり、法律上、成年後見人が本人の居住用不動産を売却するときには、家庭裁判所の許可を要するものとされています（同法859条の3）。成年後見人が、家庭裁判所の許可を得ないで本人の居住用不動産を売却した場合、売買契約は無効です。

#### 3. 東京地判平成28.8.10

東京地判平成28.8.10では、老人ホームに入居している被後見人Aに関し、かつて居住していた土地建物が居住用不動産に該当するかどうか問題とされました。

まず、「(1) 民法859条の3の『居住の用に

供する建物』は、現に被後見人が居住しておらず、かつ、居住の用に供する具体的な予定がない場合であっても、将来において生活の本拠として居住の用に供する可能性がある建物であればこれに含まれると解すべきである。このように解すると、被後見人が老人ホーム等の施設に入居中であっても、将来において居住する可能性がある限り、『居住の用に供する建物』というべきである」として、具体的に予定が決まっていなくても、将来戻る可能性があるれば、居住用不動産に該当すると明言しています。

もっとも、この事例では、Aの症状が進行していたという事情がありました。そのために、判決では、これに続けて、「Aは入居時、アルツハイマー型認知症で、せん妄症状があり、常に介護者の見守り、声かけ、介助が必要であった要介護3の状態であったことが認めら

れ、本件売買契約当時も同様の症状が継続又は悪化していたものと推認される。これらの事情によると、本件売買契約当時、将来的にC(Aの子)がその妻の協力を得たとしてもAを引き取って本件建物で同居することは極めて困難であったというべきである。以上のことからすると、本件建物内にAの着物や動産類、仏壇や思い出深い友人の写真等があったとしても、また、Aが五反田で料亭を営むなどして五反田に対する思い入れが強かったとしても、本件売買契約当時、本件建物がAにとって居住の用に供する建物であったということにはできない。Aとしては、仮に老人ホームを退去することがあった場合に、東玉川家屋において親しい間柄のBと同居し、Bの介護を受けながら生活するほかにないものといえる。そして、本件建物内に残置してきたAの動産類についても、Bの知り合いであるDが買い受けたこと

により、紛失の危険性が少なくなるという事情もあるから、本件建物に居住するという必要性も高いものとはいえない」として、居住用不動産であることが否定され、その売却には家庭裁判所の許可が不要と判断されています。

#### 4. まとめ

高齢化社会は、想像を上回るペースで進んでいます。親や祖父母の世代の人たちが長生きすることは、誰にとっても嬉しいことであり、わが国が住みやすい社会である証ということもいえましょう。しかし、高齢化に伴って、解決すべき課題も山積していきます。高齢者の財産を狙った悪質な犯罪も見受けられるようになっております。不動産業者の皆さまには、高齢者を巡る法制度を熟知したうえで、日常業務にあたっていただきたいと思います。

図表 判断能力が十分でない人を支援する仕組み

法定後見	①成年後見	事理弁識能力が失われた場合	成年後見人が包括的な代理権を有する (居住用不動産の売却は家裁の許可)
	②保佐	事理弁識能力が著しく不十分な場合	契約は本人が行う。ただし、 重要な契約については、保佐人の同意が必要
	③補助	事理弁識能力が不十分な場合	契約は本人が行う。ただし、 補助人に代理権、同意権が付与されることがある

#### 今回のポイント

- 成年後見の開始決定がなされ、成年後見人が選任された場合には、成年後見人には、包括的に本人の財産を管理する権限が与えられる。成年後見人は、本人の不動産を売却することができる。
- 成年後見人が本人の居住用不動産を売却するときには、家庭裁判所の許可が必要である。
- 成年被後見人が現に居住しておらず、かつ、居住の用に供する具体的な予定がない場合であっても、将来において生活の本拠として居住の用に供する可能性がある建物であれば、居住用不動産に該当する。

## 「相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例」の譲渡対価要件



税理士法人タクトコンサルティング  
情報企画室室長 税理士

山崎 信義

Yamazaki Nobuyoshi

1993年税理士試験合格。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。東京商工会議所「事業承継の実態に関する調査研究会」委員(2014年)等歴任。著書に「ポイント整理 不動産組替えの税務Q&A」(2016年1月、大蔵財務協会)など多数。

# Q

質問

個人が「相続した空き家を取壊し、その敷地を譲渡した場合の所得税の特別控除の特例」(以下「本特例」)の譲渡対価要件について留意点を教えてください。

# A

回答

相続により取得した「本特例の適用対象となる空き家の敷地(以下「対象資産」)の譲渡対価」と、対象資産を譲渡した年と同じ年に譲渡した「対象資産と一体の敷地」の合計額が1億円を超える場合は、本特例の適用を受けることができません。

### 1. 相続した空き家を取壊し後、その敷地を譲渡した場合の特別控除の特例のあらまし

相続の開始の直前において、被相続人のみが主として居住の用に供していた家屋で、昭和56年5月31日以前に建築されたもの(区分所有建物を除く。以下「被相続人居住用家屋」)およびその敷地の両方を相続または遺贈(以下「相続等」)により取得した個人が、被相続人居住用家屋を取壊した後にその敷地を譲渡した場合は、一定の要件を満たすことにより、譲渡所得の金額から最大3,000万円を控除できます[租税特別措置法(措法)35条3項2号・4項、措法施行令23条6項]。

### 2. 本特例の適用における「譲渡対価要件」の判定の留意点

本特例の適用を受けるためには、「その譲渡した敷地の譲渡対価が1億円を超えないこと」が要件の1つとされます(措法35条3項)。この

「譲渡対価要件」を満たすかどうかの判定において、相続等により被相続人居住用家屋またはその敷地を取得した相続人(以下「居住用家屋取得相続人」)が、対象資産を1億円以下の対価で譲渡した場合に、その年中に居住用家屋取得相続人が対象資産と一体の敷地を譲渡したときは、これら譲渡対価の合計額が1億円を超えないことが求められます(同条5項)。

例えば、図1のように、①平成24年に父より自宅敷地の持分4分の1を相続し、②平成29年に母よりその自宅と敷地の持分4分の3を相続した長男が、③空き家となった母の自宅を取壊し後、その敷地を平成30年に譲渡対価1.1億円で譲渡した場合、【「対象資産」の譲渡対価】は1.1億円×3/4=8,250万円となります。ただし、譲渡対価要件の判定は、【「対象資産」の譲渡対価(8,250万円)】と【平成24年に父より相続した「対象資産と一体の敷地」の譲渡対価(1.1億円×1/4=2,750万円)】の合計額を基に行います。この合計額が1.1億円で1億円を超えることから「譲渡対価要件」を満たすことができず、長男は平成30年分の所得税の譲渡所得の計算上、本特例の適用を受けることができません。

図1

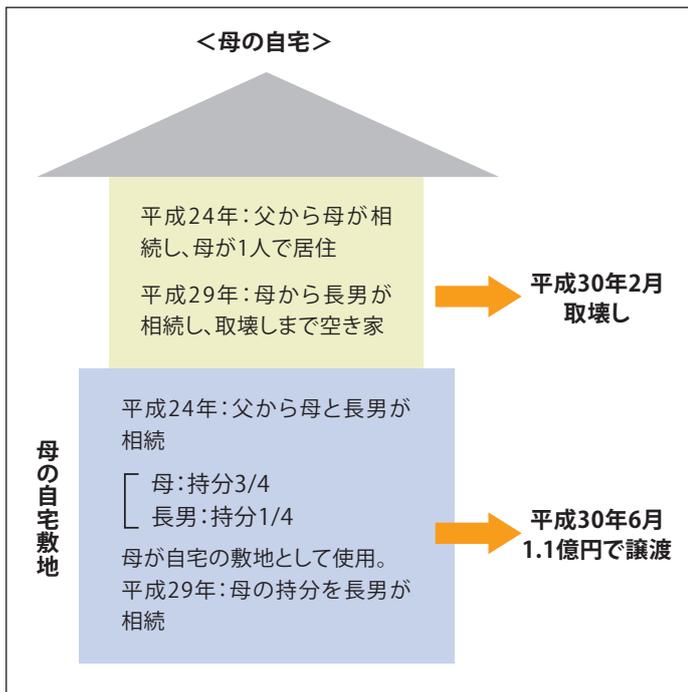
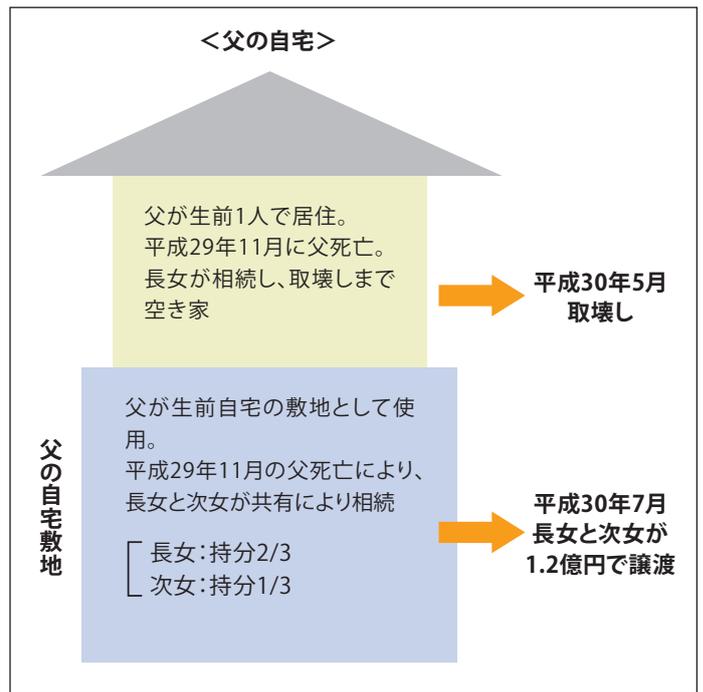


図2



また、「居住用家屋取得相続人」には、被相続人居住用家屋の敷地のみを相続等により取得した相続人も含まれます(措法通達35-21)。

例えば、図2のように、①平成29年に父より長女が父の自宅とその敷地の持分3分の2を相続し、②次女が父の自宅の敷地の持分3分の1を相続し、③長女が空き家となった父の自宅を取壊した後、その敷地を次女とともに平成30年に譲渡対

価1.2億円で譲渡した場合、長女の【「対象資産」の譲渡対価】は1.2億円×2/3=8,000万円となります。ただし、父の自宅の敷地(持分1/3)のみを相続した次女も、被相続人居住用家屋である父の自宅を取得しないため本特例の対象にはならないものの、「居住用家屋取得相続人」に該当します。譲渡対価要件の判定は、居住用家屋取得相続人全員の【「対象資産」の譲渡対価】および【「対象資産と

一体の敷地」の譲渡対価】の合計額を基に行うことになります。図2の場合、長女が得た【「対象資産」の譲渡対価】の8,000万円と、次女が得た【「対象資産と一体の敷地」の譲渡対価】の4,000万円(=1.2億円×2/3)の合計額1.2億円が1億円を超えるため「譲渡対価要件」を満たすことができず、長女は平成30年分の所得税の譲渡所得の計算上、本特例の適用を受けることができません。

### 今回のポイント

- 本特例の適用対象となる「被相続人居住用家屋」は、昭和56年5月31日以前に建築されたものに限られます。またその家屋は戸建て住宅に限られ、マンション(区分所有建物)は除かれます。
- 本特例の「譲渡対価要件」の判定では、相続により取得した「対象資産」の譲渡対価の額だけではなく、居住用家屋取得相続人が有する「対象資産と一体の敷地」の譲渡対価(図1の長男のように、平成29年の対象資産の相続による取得の前より保有していたものの譲渡対価も含む)を合計し、その合計額が1億円を超えていないかどうかを判断することになります。
- 本特例の適用対象となる「居住用家屋取得相続人」は、相続等により被相続人居住用家屋またはその敷地を取得した相続人に限られます。例えば、母の自宅とその敷地を母と長男が共有していた場合において、母の死亡によりその自宅またはその敷地の持分を次男が相続し、長男と次男が母の自宅を取壊した後、2人でその敷地を譲渡したときは、長男は相続等により被相続人居住用家屋またはその敷地を取得していないため、居住用家屋取得相続人には含まれません。

# 賃貸相談

Vol.21

## 賃貸人の無断不在を理由とする解除の可否



海谷・江口・池田法律事務所  
弁護士

江口 正夫

Eguchi Masao

1952年広島県生まれ。東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。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」(2009年8月、にじゅういち出版)など多数。

### Q

質問

当社が経営する賃貸アパートに居住する賃借人のA氏とその妻は、長期間、不在にすることが多く、先日も当社に連絡することなく、夫婦そろって1カ月以上居室にいないことがありました。当社とA氏とで締結した建物賃貸借契約書には、「賃借人が、賃貸人に無断で1カ月以上居住しない場合は、賃貸人は、賃貸借契約を解除できる」と規定されています。そこで当社では、A氏との契約を解除したいと考えています。しかしながら、A氏は、この特約は賃借人に不利な特約だから無効だと主張しています。無断不在禁止特約は無効と判断されるのでしょうか。

### A

回答

賃貸借契約書の賃借人に不利な特約については、そのすべてが無効になるわけではなく、強行規定に違反している場合にはその特約は無効となります。賃借人の無断不在禁止特約については、これを禁止してはならないとの強行規定は民法にも借地借家法にも存在していませんので、賃借人に不利な特約であるとしても、その条項自体が当然に無効となるものではありません。

しかし、賃貸借契約における契約違反は、当事者間の信頼関係を破壊するに足りるものである場合に、はじめて解除が認められることとなります。賃貸借契約に1カ月以上の無断不在禁止の契約条項がある場合でも、ただ単に一定期間の無断不在があったことを理由に当然に賃貸借契約を解除できるとは限りません。賃借人の無断不在禁止特約の違反が常態化している場合や他にも契約違反行為があり、その程度が著しいと判断されるような場合には、信頼関係を破壊する注意義務違反行為があったと認められ、解除が有効とされる場合があります。

### 1. 賃貸借契約における無断不在禁止特約

住宅の賃貸借契約書には、賃借人が一定期間、賃貸人に無断で居室を不在にした場合には、賃貸人が賃貸借契約を解除できる旨の特約が設けられているものがあります。このような特約は、確かに賃借人に不利な特約といえるかもしれませんが、賃貸借契約書における特約は、賃借人に不利な内容の特約であればすべて無効とされているわけではありません。賃借人に不利な特約をしてはならないとの法律の規定があり、この規定に違反して賃借

人に不利な内容の特約は無効とする旨の規定(これを「強行規定」という)がある場合、これに違反したときに特約は無効となります。

賃借人の無断不在禁止は、長期不在で部屋を閉め切ると部屋も傷み、それ自体が不合理とはいえないと考えられます。また、民法にも借地借家法にも無断不在に関する強行規定は存在していません。したがって、無断不在禁止特約が賃借人に不利な特約であるとしても、それだけで無効と解されることはありません。しかし、賃借人が無断不在禁止特約に違反した場合に、直ちに賃貸借契約を解除することが認められるかについては別の考慮を要します。

## 2. 賃貸借契約における信頼関係破壊理論

賃貸借契約のような長期的な継続的契約関係の場合には、判例は、債務不履行が当事者間の信頼関係を破壊するに足りるものである場合に契約の解除を認める、いわゆる信頼関係破壊理論を採用しています。

このため、賃借人が無断不在禁止特約に違反した場合には、賃借人に債務不履行があることは事実ですが、それが当事者間の信頼関係を破壊するに足りるものでなければ、契約の解除は認められません。このことからすると、賃借人が何かの合理的な理由があって、1回だけ、無断不在をしたという場合は、原則として、これだけを理由に賃貸借契約を解除することは困難であると考えられます。賃借人の無断不在を理由に賃貸借契約の解除を認めた裁判例として東京地裁平成6年3月16日判決の事例があります。

## 3. 無断不在禁止特約違反を理由に解除を認めた裁判例

この事案は、ただ単に一定期間の無断不在があったというだけではなく、次のような事実が存在していた事例です。

### ①1カ月以上の無断不在

賃借人夫婦双方が同時に留守となる

期間が1年のうち約3カ月以上にのぼり、賃借人夫婦は1カ月以上の無断不在禁止の契約条項があるにもかかわらず、夫婦それぞれ長期の国外または国内旅行をし、賃貸人への届出がない。友人に点検、開室させているというが、届出はなく、勝手に合鍵を作って渡している。

### ②本件貸室の腐朽および損傷

本件貸室の室内の天井、壁は亀裂や剥がれが生じ、風呂場の敷居は腐って戸の開閉が不能な状況にある。特に湿気による腐朽、損傷は長期間の不在と密接な関係にある。

### ③ガス漏れ事故の発生

賃借人夫婦の無断不在中に軽微であるがガス漏れ事故が生じた。

### ④賃料増額の協議の拒否、その他の協調性の欠如

賃借人らは賃料増額の協議を拒んでいるため、他の貸室と比べて低額になっており、賃料の一部に不払いもある。賃借人らが健康で相応の収入のある職業を持ち、養育すべき子どももいない夫婦であるにもかかわらず、賃貸人と円満な賃貸借関係を継続しようとする意欲および賃借人としての協調性に欠ける。

このような事例に対して、裁判所は、「長期無断不在が常態化している実情及び賃借人らの権利主張の内容並びに本件貸室の管理のずさんさ及び賃借人としての協調性の欠如の状況に照

らせば、賃貸人と賃借人との間の信頼関係は、賃借人らの長期無断不在、これを正当と主張して顧みない姿勢、長期無断不在に起因する本件貸室ないし建物の腐朽ないし損傷、本件貸室の合鍵等の管理のずさんさ及び本件賃借人らの賃借人としての協調性の欠如により、修復が不可能な程度に破壊されているものと認められる」と判断し、結論として、「本件貸室の賃貸借契約の解除の原因となる信頼関係を破壊する注意義務違反行為があったと認められるから、契約解除の意思表示により、賃貸借契約は解除されたものというべきである」との判断を示しました。

本件の事例においては、賃借人側は、賃借人夫婦は共にジャーナリストで、海外出張が多く、長期不在は仕事の都合のためにやむを得ないものであったと主張しましたが、単に長期不在が続いていただけでなく、建物の性質上、普段から通風や日照などに配慮しなければならぬにもかかわらず、賃借人が両戸を閉め切ったまま長期間留守にしたため、湿気が充満し、部屋を損傷させてしまったこと、不在中にガス漏れが発生したにもかかわらず、長期不在は仕事の都合上やむを得ない等、賃借人側に協調性があまりに欠けていたとして、信頼関係は破壊されていると判断されたものです。

## 今回のポイント

- 賃借人に不利な特約のすべてが無効となるものではなく、賃借人に不利な特約を無効とする強行規定に違反したときに、特約が無効とされる。
- 無断不在禁止特約自体は無効とはならないが、賃借人が無断不在禁止特約に違反しても、それが信頼関係を破壊するに足りるものでない場合には、賃貸借契約の解除は認められない。
- 無断不在禁止特約に一度違反した事実があるからといって原則として、それだけで賃貸借契約を解除するに足りる程度に信頼関係が破壊されたと判断することは困難である。
- 無断不在禁止特約に違反した結果、それにより建物が損傷する原因をもたらしたような場合や、ガス漏れ事故等が発生した場合などの事実と賃借人の対応等により信頼関係が破壊されたと判断されることがある。

# 権利関係編 - 8 (You Tubeでは権利関係全15回の第12回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』を使って無料動画(WEB講座)を配信しています。  
今回は、相続について勉強します。法定相続については、誰が、いくら相続するかを学びます。

## 1. 法定相続分

**相続と法定相続分**

**POINT**

死亡した人の遺産を一定の人が引き継ぐことを相続といい、  
法定相続分とは、民法で定められた相続人の相続分をいう。

遺言がある場合には、遺言に従って相続することになりますが、遺言がない場合には、**法定相続分**によって相続することになります。財産を残して死亡した人を**被相続人**といい、被相続人の遺産を引き継ぐ人を**相続人**といいます。

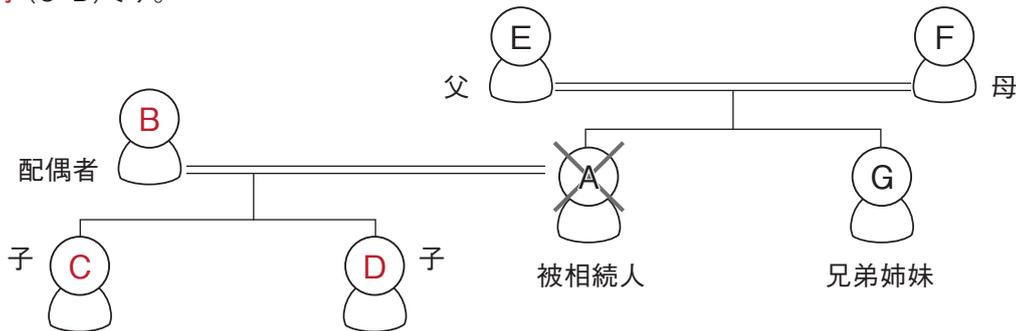
## 2. 相続人の範囲および順位と各取り分

**配偶者の取り分を覚えよう!**

**POINT**

配偶者と子の相続は**配偶者が1/2**、配偶者と直系尊属の相続は**配偶者が2/3**、配偶者と兄弟姉妹の相続は**配偶者が3/4**となる。

被相続人Aの**配偶者B**は、常に**相続人**となります。そして、配偶者以外では、相続の順番が決まっています。**第1順位**は、被相続人の**子(C・D)**です。



第1順位の子がない場合に、**第2順位**として**直系尊属(E・F)**が相続人となります。直系尊属とは、両親、祖父母等の自分の先祖です。第1順位の子と第2順位の直系尊属がない場合に、**第3順位**として**兄弟姉妹G**が相続人となります。

被相続人に、父母や兄弟姉妹が存在していたとしても、配偶者と子がいる場合には、配偶者と子が相続人となり、他の者は相続することができません。

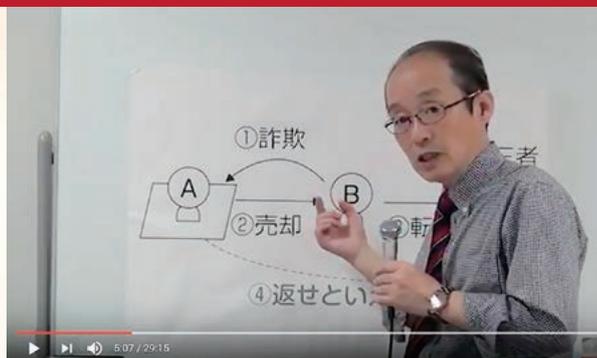
**YouTube 動画公開中!!**

楽学宅建士講座 **検索**



合格請負人  
**氷見 敏明**  
Himi Tosiaki

宅建士試験指導歴20年、専門学校、不動産会社、金融機関、大学、財団法人、社団法人、住宅新報などで延べ1万人以上を指導。また、宅建士以外の国家試験の民法の論文指導・解説を行う。『楽学宅建士基本書』など著書も多数。



### (1) 配偶者と子が相続人の場合

配偶者と子が相続人である場合には、法定相続分は**配偶者が2分の1**、**子が2分の1**となります。子が複数人いる場合には、子の分の2分の1を**均等**に分けます。

Aが2,000万円を残して死亡したとしましょう。Aに配偶者Bと子C・Dがいる場合には、Bが1,000万円、子CとDは500万円ずつ相続することになります。



もし、Aの配偶者Bがすでに他界していて、父母、兄弟姉妹、子C・Dがいる場合で、Aが死亡したときは、子のCとDだけが相続人となります。

### (2) 配偶者と直系尊属が相続人である場合

配偶者と直系尊属が相続人である場合には、法定相続分は**配偶者が3分の2**で、**直系尊属が3分の1**となります。直系尊属が2人であれば、3分の1を均等に分けます。

Aが3,000万円を残して死亡したとしましょう。この場合、配偶者Bが2,000万円で、父と母がそれぞれ500万円ずつ相続することになります。

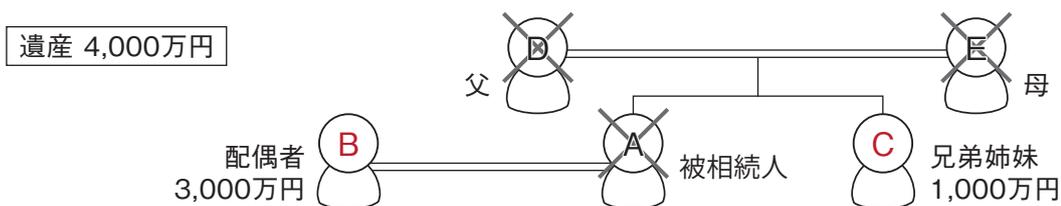


また、Aに配偶者も子も存在せず、父母だけが相続人である場合には、父母が1,500万円ずつ相続することになります。このとき、祖父母が存在していたとしても、**被相続人に近いほうが相続人**となるので、祖父母は相続できません。

### (3) 配偶者と兄弟姉妹が相続人である場合

配偶者と兄弟姉妹が相続人である場合には、法定相続分は**配偶者が4分の3**で、**兄弟姉妹が4分の1**となります。両親が同じである兄弟姉妹が複数人いる場合には、4分の1を均等に分けます。

Aの両親D、Eがすでに他界していて、Aが4,000万円残して死亡したとしましょう。この場合、配偶者Bは3,000万円、兄弟姉妹Cが1,000万円相続することになります。



また、Aに子、配偶者、両親が存在せず、兄弟姉妹だけが存在する場合には、兄弟姉妹だけが遺産を相続することになります。

# 外壁材の種類と仕様

溝渕 匠 (タクミプランニングサポート一級建築士事務所)



今回は「外壁材」の種類について触れながら、「外壁」の仕様、特に近年一般的になってきている「外壁通気工法」について解説したいと思います。

## 外壁の役割と構成



**構造体、外壁材、  
内壁材、断熱材で  
構成されている「外壁」**

住宅の外壁は外部の雨風や寒暖から室内を守る重要な役割があります。例えば木造であれば柱等の構造体に、外壁材として、モルタル塗りや窯業系サイディング、あるいは金属サイディング等が設けられます。また室内側には石膏ボードの下地にビニルクロス仕上げ等とした内壁材を、外壁との間には断熱材を設けることが一般的です。このように「外壁」は、構造体と外壁材、内壁材、そして断熱材で構成されています。



**外壁材の劣化事象と  
外壁のチェックが必要**

一方、4月1日からスタートした「既存住宅状況調査」における外壁の調査では、「構造耐力上主要な部分」においてひび割れや欠損、浮き等、「雨水の浸入を防止する部分」においてシーリング材の破断や欠損等劣化の状況を確認しますが、あくまで「外壁材」のチェックをすることになっています。建物を見るうえで、「外壁材」の劣化事象に加えて「外壁」の仕様を見ることも実は重要なことです。

## 湿式工法と乾式工法



**施工に時間がかかる  
モルタル仕上げ「湿式工法」**

木造戸建て住宅の「外壁材」としてはモルタル仕上げが一般的でしたが、近年は窯業系サイディング(写真1)が増加しています。モルタル仕上げは現場でセメントと砂と水を混ぜ、それを塗る「湿式工法」と呼ばれるものの1つです。水を使うためモルタルが乾くまで養生の期間が必要であり、また何層かに分けて塗るために施工に時間がかかるのが湿式工法の特徴といえます。下地には、まず防水紙を設け、その上にラス金網を張ってモルタルをコテで塗る流れです。近年はラス金網ではなく、左官下地用の表面に凹凸があるボードを下地とすることが多くなっています。



**工期が短縮できる窯業系  
サイディング「乾式工法」**

一方、窯業系サイディングは「乾式工法」の1つです。材料は工場で成形して現場に搬入され、現地でカット加工を行い、下地材に釘や金物等で固定する工法です。湿式工法とは違い、水を使いませんので、材料の乾燥を待つ養生期間が必要ないため、モルタル仕上げよりも

短い工期で施工が可能といえます。乾式工法としては、ほかに金属系のサイディングが挙げられます。また、近年人気があるのは、ガルバリウム鋼板と呼ばれる耐候性に優れたものです。

## 内部結露を防ぐ 外壁通気工法



**内部結露を防ぎ  
建物の寿命を延ばす**

「外壁材」の種類としては左記の分類になり、「外壁」の仕様として近年増加しているのが「外壁通気工法」です。この工法は外壁材の下に縦胴縁を設けることで通気層をとり、壁の内部の空気を滞留させないようにしています。その目的は「内部結露」と呼ばれる壁内部での結露を生じさせないためです。結露はアルミサッシのガラス面や内壁の表面に生じるものをイメージされると思いますが、実は目に見えない部分でも結露は生じています。内部結露が生じることで、構造体である柱等が腐朽して強度が低下するなど、建物の耐震性等を損なう可能性があり、それを避けるための工法といえます。

内部結露が生じるメカニズムは、室内の水蒸気が内壁の石膏ボード等を通して壁内部に入り、断熱材を通り抜

けて外気並みに冷えている部分に触れることで起こるものです。これを防ぐために、従来の防水紙ではなく、水を通さないで水蒸気を通す「透湿防水シート」(写真2)を用います。透湿防水シートを設けることで、通気層に達した水蒸気はそこで滞留することなく排出されるため結露を抑えることができるというわけです。「外壁通気工法」はモルタル塗り

や窯業系サイディング、金属系サイディングでも採用することは可能です。ただ最も一般的なのは、窯業系サイディングとの組み合わせです(図)。

「外壁材」の比較では、メンテナンス性やデザイン性でもそれぞれ特徴があり、買主の好みにもよりますが、外壁通気工法は内部結露を防ぎ建物の寿命を延ばすうえで有効といえ、1つのアピールポイント

として物件の価値を上げることになると思います。「外壁」の仕様については設計図の「外部仕上げ表」や「矩計図」等に記載があるでしょうから、そこで確認ができ、また現地でも基礎上の水切金物上部の隙間で把握できます(写真3)。物件を見るポイントとして「外壁材」だけではなく「外壁」についても着目してみてください。

写真 1



写真 2



写真 3

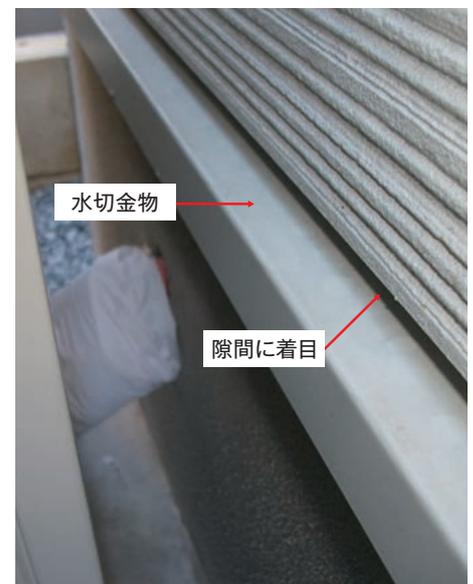
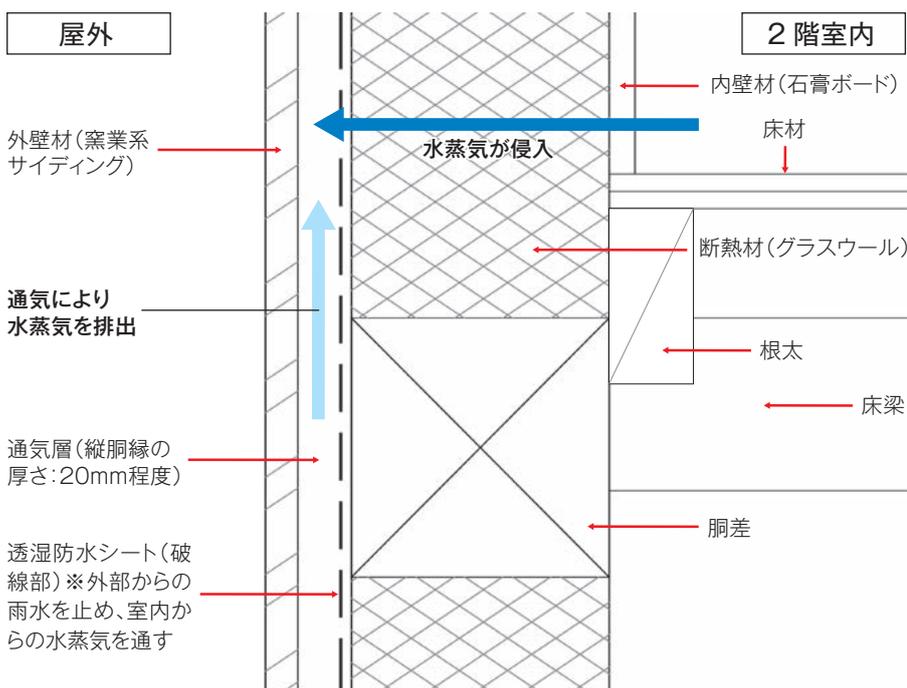


図 窯業系サイディングを組み合わせた「外壁通気工法」の仕組み

タクミプランニングサポート  
一級建築士事務所

溝渕 匠 Mizobuchi Takumi

一級建築士、既存住宅現況検査技術者、  
公認ホームインスペクター(住宅診断士)  
1990年(株)巴組鐵工所[現(株)巴コーポレー  
ション]入社。2003年に建築設計事務所として独  
立。現在は住宅の検査・診断を中心に活動。



Tactics of Management

# 不動産会社 経営術 Vol.17

## 法人営業の組織戦略

定期的な入居者確保において、重要なポイントとなる法人。いかにして転勤層を獲得するかは、経営の安定化のキードライバーとなります。今回は法人営業の組織について説明します。

### 集中して地元企業・支店を回る

待っていても転勤層の獲得はできません。3月と9月は人事異動のシーズンですから、その前に「転勤予定の人がいれば紹介してください」と地元企業や地元の支店へ回る必要があります。飛び込み営業となるため、なかなか覚悟を決めないとできませんから、日にちを決めてパンフレットなどを持って回るとよいでしょう。

### 地元以外は回れないので、社宅代行会社との連携

転勤は、遠方から来る方が多いため、転勤する前の勤務地に私たち不

動産会社があいさつ回りをするのは現実的ではありません。そこで、大手企業の社宅代行をしている社宅代行会社との提携は有効な施策でしょう(図1)。

### 特定の企業には定期的な訪問

地元でたくさんの転勤層を抱える企業や工場の総務・人事担当者とは、定期的に担当を決めて商談することが大切です。総務部などは、「敷金が売掛金になるから礼金のほうがいい」「短期滞在者のマンスリーなどはないか」「新営業所を出したい」など様々なニーズがあるため、接触頻度を高めることは必要です。

### 一般客を取りこぼさないように、専属の部署の設置も

転勤は、特に3月に多く、学生・カップル・地域内住み替えなどの法人需要ではない部屋探しの時期と重なります。つまり法人対応をすればするほど、一般客に対する物件提案やメール対応、あるいは案内などが後手後手になり、売上数字をとりこぼします。自社の売上の多くを占めるようになってきたら、法人の専門部署をつくり、「法人の新規アプローチ・挨拶・商談・接客」に集中させ、既存店舗は一般客を取りこぼさないようにして成功している企業が増えてきました(図2)。法人への営業活動は集中的に選択して行うことが社内の組織戦略においても大切なのです。

図1 法人への営業活動

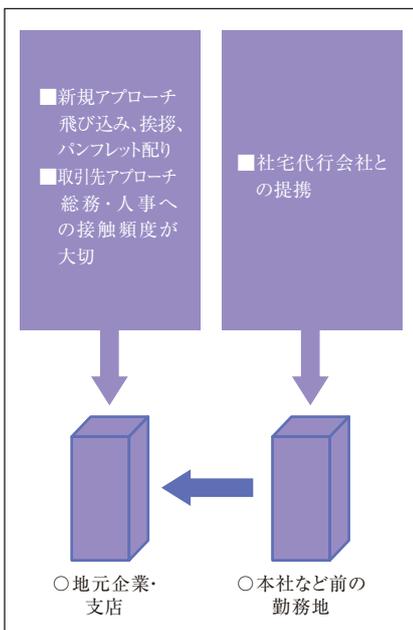
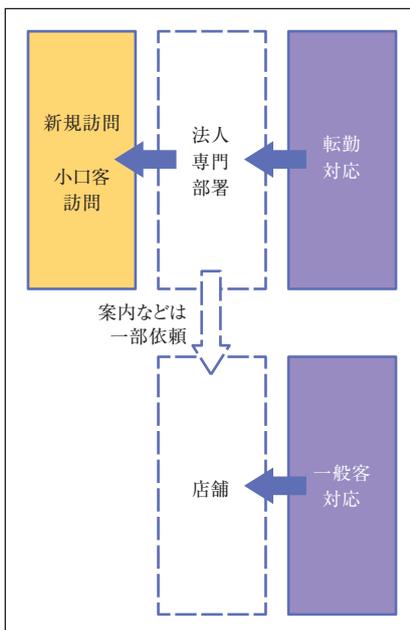


図2 社内における法人営業の対応



プリンシプル住まい総研所長

上野 典行

Ueno Noriyuki

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルートで『住宅情報タウンズ』等の編集長や現「SUUMO」等の開発責任者として従事。退職後、現在は講演・執筆活動等を行っている。

今、注目の

# 空き家管理ビジネス Vol.2

## すぐにでも簡単に始められる空き家管理

空き家管理ビジネスは、すぐにでも始められる副業として最適。ネットが普及した現在でも、文書にして手紙で送るのが最も効果的です。その理由を、空き家管理サービスの依頼者の属性分析をもとに解説します。

### 始めよう！ 空き家管理ビジネス

今号では、実際に空き家管理業務の始め方を説明しましょう。空き家管理は副業のできる敷居の低い事業です。必要なものは、パソコン、デジタルカメラ、カラープリンターだけ。この3つがあれば十分です。

どの不動産会社にもあるこれらの道具を使って、まずは適当な管理物件で空き家管理にトライしてみるといいでしょう。書式は『空き家管理ビジネスがわかる本』の巻末にあるテンプレートを使うと、初めてでも高品質の報告書がすぐに作れます。

### 空き家管理の依頼者の 属性を考える

一方、ビジネスとして事業を継続させるためには、依頼者の属性を知る必要があります。空き家管理の依頼者の属性はズバリ、次の2つです。

①80代の人、②60代の人

①は、入院や療養で自分の寿命を悟った人が、自分の死後、この家を誰も引き継がないとわかったとき、死ぬ前にこの「負」動産を巡り、子どもたちに迷惑をかけまいと相談に訪れます。

②は、その子どもが相続で郊外の実家を相続してしまい、どうしたらいいかわからずに相談に訪れます。

資料 定期巡回サービス報告書

定期巡回サービス報告書			
〇〇 〇〇 様		平成27年9月22日	
		NPO法人空き家管理サービスあじさい 本部：富山市新保967	
当法人に格別のお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます。 下記の通り報告書を送りますのでご確認ください。			
ご契約地	△△市△△123番地		<input checked="" type="checkbox"/> (空家)空地
ご契約日	平成25年12月1日		
巡回日時	平成27年9月10日	巡回回数	23 回目
		報告担当者	中山
-----			
台風による強い風のあった日の直後に訪問しました。次第に秋らしい季節となりました。			
前面の側溝から生える草や、植え込みの雑草が成長している様子が伺えます。			
側溝から生えて出てきた雑草は取り除いておきました。			
ガレージの奥の扉が5センチほど開いていましたので、閉めておきました。			
雨が降った直後ですので、水やりは次回以降に行います。			
屋根の雨樋が破損して小さく（直径2センチほど）穴が開いている部分がありましたが、雨水の処理上、問題になることはないと思われま。			
その他は特に気になる変化はありませんでした。			



植え込みの様子です。側溝の雑草が少し目立つようになりました



雨どいの破損部分です

### 報告書は手紙にこだわる

空き家管理の報告書を作成したら、それを顧客に届ける必要があります。顧客の属性がわかれば、最適な方法は、「手紙で郵送する」ことです。決して「メールの添付ファイル」や「パスワードを入力して閲覧するウェブサービス」ではないことがわかるでしょう。

報告書(資料)の内容には、依頼者の生家の様子が書かれています。依頼者は、報告書を見て、子どもの頃に思いを巡らせ、遠く離れた実家を空き家にしてしまった寂しさを感じます。そ

んな報告書は一番大切な書類として引き出しに大切に保管されます。ここで重要なことは、そんな感情を引き出した報告書は、依頼者からの信頼につながり、(前号の)様々なキャッシュポイントとしてビジネスに結びつくことなのです。だから、報告書は手紙にこだわるのです。



わくわく法人rea東海北陸不動産鑑定・建築スタジオ(株)

代表取締役 **中山 聡**  
Nakayama Satoshi

不動産鑑定士・一級建築士。空き家管理の著書に『新訂 開う! 空き家術 (プラチナ出版)』『空き家管理ビジネスがわかる本 (同文館出版DO BOOKS)』がある。

# 他社との差別化を図り、 認知度アップへ

社会実験(2015年8月~2017年1月)を経て、  
2017年10月から賃貸取引において解禁となった「IT重説」。スタートから10カ月が経過し、  
実際に現場ではどのように活用されているのでしょうか。現在、IT重説を行っている  
(株)和光 取締役・管理部部長の高見澤次郎さんにお話を伺いました。

### 体制整え1月から 本格業務スタート

株式会社和光・多摩センター店では、昨年12月からIT重説の準備を始めました。社会実験には参加しませんが、以前から業務のIT化には興味があり、他社との差別化を図りたいということが導入の大きな理由でした。「説明会で概要を聞いたときに、そう難しいとは思いませんでした」と、同社の高見澤さんは話します。まず、専用のパソコンとマイク付きヘッドホンを準備し、IT重説用のシステムを導入するとともに、各部署のマネージャーを集めて社内研修を実施。担当部署となる管理部では、宅建士の資格を持つ担当者によるデモ研修や、IT重説時には会議室を使うようにするなど体制を整え、今年1月から本格運用を開始しました。

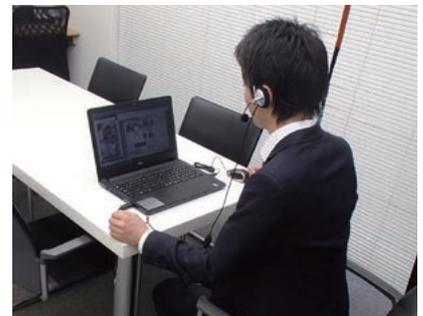


株式会社和光 多摩センター店

### 「“ネット世代”に 親和性高い」と実感

これまでの利用件数は10件ほどですが、大きなトラブルもなく対応できているとのこと。同社店舗がある多摩センター周辺には首都大学東京や中央大学など大学が多いことから、地方出身学生からのニーズが多いと見込んでいましたが、実際は実施した9割が20~30代、うち7割が近隣在住の社会人で、利用者の9割はスマートフォンでの対応を希望したそうです。高見澤さんは「インターネット世代は、ネットでのやり取りの垣根が低い。逆に地方出身の学生の場合、一緒に上京している親側が『大事なことなので直接話を聞きたい』と、従来の対面重説を希望する傾向があります」と分析しています。

また社会人の場合、重説の希望時間が夜に集中するのではないかという懸念もありましたが、意外と出勤前や昼の休憩時間などを指定されることが多く、営業時間内に対応できたとのこと。利用者の感想も「20~30分と時間もかからず便利だった」「出向く手間が省けた」など、利便性の高さを評価する声が多かったようです。



マイク付きヘッドホンを装着してIT重説開始

### 普及には 業界全体のIT化不可欠

「今後の課題としては、IT重説の認知度アップと、店舗側・お客様側がさらに安心して利用できるようにシステムの充実化だと思います。IT化推奨店の認定マークなどがあれば、お客様も一目でわかってくれるのでは?」と、高見澤さんは指摘します。「今の不動産業界はアナログとデジタルが混在していますが、10年、20年先にはIT化が普通になっていると思います。当社でもできることに積極的に取り組みたい」と、IT重説を機にIT内見など“IT接客”を本格的にスタートしたとのこと。これからもポータルサイトの充実や大学への提案などを進め、積極的にIT化に取り組んでいくということです。

# 新任 本部長をご紹介します!

## 香川県本部



香川県本部長  
**山下 稔 氏**

(公社)全日本不動産協会香川県本部  
香川県高松市木太町802番地  
TEL:087-868-6701 FAX:087-868-6702

## ●「全日」の知名度と会員意識・仕事意欲向上を目指して

不動産業務は、安心・確実な取引でお客様に満足をお届けすることが第一です。そこで、社会情勢などによって頻繁に変更される不動産関連の法律・条例や税法などに対応するため法定研修を充実させ、会員の「法令の順守」や「知識および能力の維持向上」に努めています。また、「全日」ブランドを県内に浸透させることと会員意識の向上が、会員増強と個々の会員の業績アップにつながるの思いから、様々な取り組みを行っています。まず今年2月には、「香川県本部創立50周年記念行事」を開催し、県内外の皆様へ披露しました。懸案となっていた「宅地建物取引士法定講習」は、6月7日に実施しました。なお、この講習は年3回を予定しています。また、地元自治体との空き地・空き家等に関する協定や各種会合、都内で行われる香川県への移住活動などにも積極的に協力しています。さらに、イベント開催に合わせて「執行部サポーター」を会員から募集し、将来の県本部を担う人材養成も始めました。

今後は、会員間交流を活発化させたいと思っています。最近では、若い入会者が多くなっていることから、「全日青年部」を6月16日に発足させました。また、異業種からの参入や不動産経験が少ないため、取引で戸惑うことが多いとの声を聞きます。そこで、「全日ステップアップトレーニング」や「ラビーネット講習」を充実させ、毎週開催しているパソコン講座も好評につき継続する予定です。県本部で取り組む事業が増えてきていることから、事務の効率化と職員の負担軽減に取り組めます。会員の要望に対し聞く耳を持ち、開かれた県本部を運営することで、会員・業界・諸官庁からも、さらに信頼される香川県本部を創り上げていきたいと思っています。今回の本部長就任は、26年ぶりの再登板です。微力ながら最善を尽くし、香川県本部会員のために働く所存です。

## 高知県本部



高知県本部長  
**清水 正博 氏**

(公社)全日本不動産協会高知県本部  
高知県高知市本町1丁目2番14号  
TEL:088-822-4669 FAX:088-822-4662

## ●高度情報化対策と法令順守の強化に向けて研修の充実を

前本部長の定年により、急きょ当役を仰せつかり1年がたちました。当初は総本部への出席や教育委員会の活動など、初めてのことで戸惑いましたが、高知県本部の理事および事務局の手助けにより、乗り切ることができました。

30年度予算では会員の皆様への助力を中心に公益法人としての取り組みを反映させました。予算上十分とはいきませんが、高齢化および少子化によって会員数が減ってきているため、新たな会員の増強等に取り組んでいく所存です。

現在、不動産流通の推進に資する高度情報化への対応として、ラビーネットやレインズ等の普及を推進するため、パソコン実務研修会、流通関連の法定研修会を実施しています。同時に流通指導者研究会に出席し、指導者としてのレベルアップを図り、会員への指導を行っています。また、不動産従業者を対象にした「全日ステップアップトレーニング」においては、業務の基礎を習得してもらうため、売買基礎編、賃貸基礎編に分けて実施しています。さらに、行政および他団体と協力し、高知県居住支援協議会に参画し、空き家問題に積極的に取り組んでおり、高知県や高知市における大災害発生時の住宅提供等の協議を実施しています。

今後は、会員へ向けた研修をさらに充実させるため、法定研修では、専門の見地から法令順守に対する徹底した指導と助言をし、コンプライアンスの強化を図っていきたくと思っています。本年度は、宅地建物取引業開業講習(開業セミナー)を年3回実施する予定です。

「第55回全国不動産会議高知県大会」が2019年10月3日に高知市文化プラザ「かるぼーと」で開催されます。全国より千数百名の参加が見込まれるため、十分な準備活動を行っていきたくと思っています。



# 平成30年4月施行 「建物状況調査（インスペクション）」の 制度概要と改正事項-5

平成30年4月より建物状況調査に関連する改正宅地建物取引業法が施行されています。今回は、売買等の契約当事者に交付する書面（37条書面）における変更事項や注意点、記載方法を解説します。

## 37条書面における変更点

### ◇建物の構造耐力上主要な部分等の状況を記載

宅地建物取引業者は、既存住宅で、かつ建物状況調査を行った場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、当事者の双方が確認した事項を37条書面に記載し、売買等の契約の各当事者に交付しなければなりません。

ラビーネット「契約書・書式集」の「契約書」において、以下の項目が追加されています。

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項（第19条）（既存の住宅に <input checked="" type="checkbox"/> 該当する・ <input type="checkbox"/> 該当しない）			
「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項		<input checked="" type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無	
確認事項を記載した資料の名称		建物状況調査の結果の概要	
資料作成者	保証 太郎	資料作成年月日	平成30年2月10日
売主及び買主は、本物件建物2階南東側居室の天井に雨漏りの跡（写真別添）が存することを目視により確認した。			

ラビーネット「契約書」の「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項」より抜粋

### ◇注意事項

#### ○原則として専門的な第三者による調査結果の概要を記載

・既存住宅の現況について、契約当事者間の不確かな認識をもとに37条書面に記載することのないよう、原則として建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要を重要事項として説明した上で契約締結に至った場合に、当該調査結果の概要を37条書面に記載してください。ただし、契約当事者の双方が写真や告知書等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合には、当該事項を37条書面に記載することは差し支えありません。

#### ○重説時に1年以内の調査結果を記載

・重要事項説明時点において調査を実施してから1年以内であった建物状況調査が、売買契約締結時点において実施後1年を経過していた場合であっても、売主および買主が重要事項説明時点で確認した事項であるため、37条書面への記載が必要です。

国土交通省「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」Q6より抜粋・編集

## ◇記載方法

ラビーネット「契約書・書式集」の「契約書」において追加となった「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項」の記載方法は以下のとおりとなります。

建物状況調査対象物件かつ建物状況調査を行った場合 → 該当する・有  
 建物状況調査対象物件であるが建物状況調査を行っていない場合 → 該当する・無

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項(第19条) (既存の住宅に  該当する・ 該当しない)  
 「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項  1. 有  2. 無

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要		
資料作成者	保証 太郎	資料作成年月日	平成30年2月10日

売主及び買主は、本物件建物2階南東側居室の天井に雨漏りの跡(写真別添)が存することを目視により確認した。

専門的な第三者による調査結果(建物状況調査の結果)を重要事項として説明した場合には、この欄に「建物状況調査の結果の概要」と記載し、資料作成者と資料作成年月日を記載。

・建物状況調査の結果以外で、写真や物件状況報告書等をもとに客観的に劣化事象等を確認し、かつ、その結果を取引価格や瑕疵担保の免責に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として記載することが可能です。

・当事者の双方が確認した事項について、その部分を瑕疵担保免責とするようなケースなど、契約条項とは異なる規定とする場合には、別途特約欄にその旨を明記する必要がありますので注意してください。

「契約書」エクセル版のコメント部分にも記載方法が書いてあります!



### ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

■操作に関するコールセンター(パソコン、エクセル・ワードの操作等)

TEL : 03-5761-4441

《開設日時》月・火・木・金 10時~16時  
 (祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

■全日不動産相談センター(不動産取引に関する相談)

TEL : 03-5338-0370

《相談日時》月~金 13時~16時  
 (祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)



# 新入会員名簿

[平成30年6月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 央新
	札幌市	株式会社 NUTS
	函館市	株式会社 Miraieホーム
宮城県	石巻市	株式会社 新日本不動産
	名取市	株式会社 Bronco
秋田県	湯沢市	株式会社 羽後不動産
福島県	福島市	株式会社 STANDARD
栃木県	鹿沼市	かとう不動産企画室
埼玉県	さいたま市	株式会社 アーク
	北葛飾郡	株式会社 エクラスホーム
	さいたま市	株式会社 エスピーティービー
	春日部市	株式会社 大空
	上尾市	合同会社 向洋
	富士見市	サーフェステート 株式会社
	川越市	和ハウジング
千葉県	市原市	クラシェル不動産 株式会社
	習志野市	合同会社 ライフ
東京都	港区	有限会社 アートオフィス
	品川区	アーブル・プランニング 合同会社
	港区	株式会社 Rwave
	台東区	株式会社 RNV
	町田市	アイ・ホップ 株式会社
	北区	株式会社 アイム
	港区	株式会社 Iris
	葛飾区	株式会社 アヴァンセ
	新宿区	株式会社 Azzurri
	多摩市	株式会社 USCLASS
	新宿区	株式会社 アスターワン
	新宿区	株式会社 IKIDANE
	中央区	株式会社 interior Lab
	中央区	株式会社 WISH
	中央区	株式会社 Wing
	渋谷区	株式会社 Winks
	西多摩郡	ウエストコンサルタント 株式会社
	港区	株式会社 エー・ケー・ティ
	千代田区	株式会社 エートラスト
	江戸川区	株式会社 エーホーム
	豊島区	株式会社 ety
	中央区	株式会社 エブリ
	渋谷区	MKTコーポレーション 株式会社
	江東区	オーベラス・ジャパン 株式会社
	江戸川区	金子建物 株式会社
	豊島区	ケイ・アイ・ワン 株式会社
	中央区	株式会社 ココホレ
	八王子市	株式会社 サカザキ精工
	港区	SAMURAI ASSET FINANCE 株式会社
	大田区	合同会社 三都不動産パートナーズ
	中央区	サントラスト 株式会社
	世田谷区	シェパード 株式会社
	世田谷区	シャトー 株式会社
	港区	株式会社 JAMP
	葛飾区	鈴木大建興業 株式会社
	新宿区	STARSEA 株式会社
	江戸川区	有限会社 スワ企画
	品川区	株式会社 聖道商事
	中野区	株式会社 セイルコーポレーション
	葛飾区	合同会社 ソラシエ
	大田区	株式会社 ダイワ不動産
	立川市	立川中央地所 株式会社
千代田区	TC Real Estate 株式会社	
港区	TAIL WIND 株式会社	
渋谷区	東京プロパティ 株式会社	
板橋区	株式会社 トーカンオリエン	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	千代田区	株式会社 土地再生不動産投資	
	新宿区	株式会社 TreCheer	
	北区	西台不動産 株式会社	
	渋谷区	株式会社 NEXT	
	港区	株式会社 HOUSIS	
	新宿区	株式会社 福家不動産	
	新宿区	株式会社 フューチャーホームズ	
	新宿区	株式会社 ブライトスター	
	品川区	プラン法務事務所	
	港区	フロムアイ 株式会社	
	港区	有限会社 プロンマ	
	杉並区	邦栄コンサルティング 株式会社	
	八王子市	株式会社 宝友商事	
	港区	ポスト・リントル 株式会社	
	練馬区	株式会社 マトリックスプラン	
	渋谷区	株式会社 MIYAKO商事	
	立川市	ミライズホーム 株式会社	
	渋谷区	有限会社 もみの不動産	
	足立区	ヤマキホームズ	
	港区	Unit 株式会社	
	中央区	株式会社 よろずや不動産	
	渋谷区	株式会社 ライズアクロスコンサルティング	
	千代田区	株式会社 ランドアセット	
	豊島区	Real Field 株式会社	
	港区	株式会社 REVIA	
	千代田区	株式会社 リズコンチェルト	
	豊島区	株式会社 リッツエステート	
	新宿区	株式会社 リルーク	
	港区	株式会社 リンクスインベストメント	
	豊島区	株式会社 ルアル	
	新宿区	株式会社 ROOMBANK	
	渋谷区	レジデンスパートナーズ 株式会社	
	江東区	レバレッジエステート 株式会社	
	港区	株式会社 Y'sパートナーズ	
	神奈川県	横浜市	株式会社 アイナハウス
		横浜市	株式会社 アイプランニング
		相模原市	STプランニング 株式会社
		横浜市	株式会社 コームラ企画
		大和市	進和商事 株式会社
		横浜市	株式会社 スタイル工房翔
		横浜市	セレクトライフ 株式会社
		厚木市	ティ・エイチ・ライフ 株式会社
横浜市		株式会社 花結	
大和市		株式会社 ファステストホーム	
横浜市		株式会社 フリーライフ	
鎌倉市		株式会社 プリジット	
横浜市		株式会社 Renatus	
綾瀬市		ローズプラザ	
横浜市		株式会社 Y ROAD	
新潟県		新潟市 新潟住まい 合同会社	
富山県		高岡市 株式会社 ACCEPT	
長野県		北佐久郡	軽井沢風越の森 合同会社
	安曇野市	株式会社 ライヴィング	
	松本市	株式会社 わかば地所	
静岡県	浜松市	RE コンサルタント静岡 株式会社	
	浜松市	株式会社 創継コンサルタンツ	
	三島市	デバイス 株式会社	
愛知県	名古屋市	株式会社 あけぼのリース産業	
	名古屋市	株式会社 アズクリエイト	
	名古屋市	株式会社 オートリースジャパン	
	名古屋市	有限会社 和喜	
	あま市	株式会社 和実建築	
名古屋市	きじとら不動産		

都道府県	市区町村	商号名称
愛知県	名古屋市	ケアシステム 株式会社
	名古屋市	中央管理 株式会社
	名古屋市	TKハウス 株式会社
	豊橋市	株式会社 東光開発
	名古屋市	日本品質管理 株式会社
	名古屋市	株式会社 プランニング名古屋
	名古屋市	ブリースホーム 株式会社
	名古屋市	マイスター 株式会社
	名古屋市	株式会社 まちづくり不動産
	西春日井郡	溝口不動産
名古屋市	MIDORI管理 株式会社	
春日井市	みらいラボ	
名古屋市	株式会社 ワンポイント中部	
三重県	尾鷲市	ミル住まいのオアシス
京都府	京都市	株式会社 トヨシマ
	京都市	株式会社 トラストコーポレーション
大阪府	寝屋川市	株式会社 アドバンスホーム
	大阪市	アルファゼロス 株式会社
	大阪市	株式会社 アローズ
	大阪市	合同会社 A. P. C. HOME
	大阪市	株式会社 SKライフ
	大阪市	株式会社 エルズセレクト
	堺市	株式会社 ONLINE ESTATE
	大阪市	株式会社 ケア21
	豊中市	株式会社 ジーフレック
	大阪市	株式会社 セイコーライフ
	大阪市	NEO ADVANCE 株式会社
	東大阪市	合同会社 東野資産管理研究所
	堺市	株式会社 美建
	吹田市	株式会社 モナーク
	大阪市	株式会社 リーテック
	大阪市	株式会社 カ丸工務店
	兵庫県	尼崎市
神戸市		株式会社 スマイ
神戸市		株式会社 ルクライズ
鳥取県	米子市	山陰ステキ不動産 株式会社
	津山市	株式会社 グリーンバレット
岡山県	岡山市	株式会社 クリスタル・エステート
	岡山市	株式会社 フォーエバー
	岡山市	株式会社 フォース
	倉敷市	株式会社 藤成エステート
	岡山市	リッチマンエステート 株式会社
	広島県	広島市
広島市		株式会社 エイコーポレーション
廿日市市		株式会社 正光技建
広島市		株式会社 T-PRO
広島市		ネクサス 株式会社
広島市		フィナンシャルウィズ 株式会社
広島市		株式会社 不動院
山口県	下関市 オツジ建工 株式会社	
香川県	高松市 株式会社 SOUTH	
福岡県	福岡市	あかりエステート
	福岡市	株式会社 エアーインベストメント
	飯塚市	合同会社 エステージア
	福岡市	株式会社 TM ファミリーサポート
	宗像市	Bio green 株式会社
	福岡市	まごころ不動産 株式会社
熊本県	熊本市 株式会社 健軍不動産	
沖縄県	浦添市	合資会社 ブラザー住設
	那覇市	合同会社 結ハウジング
	宮古島市	サザン宮古島 株式会社
	沖縄市	東部開発 株式会社

## 一般保証制度のご案内

### ●法人代表者の個人保証（連帯保証）が不要

法人会員が初めて一般保証制度を申し込む場合でも「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が必要ありません。

### ●お客様の署名押印が不要

当制度の申込みの際、お客様（被保証者）の署名押印が不要であるため、申込みまでの作業・時間が省略できます。

### ●一般保証制度登録制に登録すると、以下のメリットがあります

- ・一般保証登録宅建業者であることが保証協会のホームページで一般公開される。
- ・登録証、ステッカーが交付される。
- ・自社の物件広告等において、制度が利用できる広告表示が可能になる。
- ・一般保証制度の利用の申込みの際、法人の登記事項証明書の提出が免除される。

## 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

### 手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全（保証）する制度です。

### 手付金等保管制度

会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が 売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。



- 制度の詳細  
(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)
- 制度に関するお問い合わせ  
(公社)不動産保証協会 総本部事務局  
TEL.03-3263-7055
- 制度の申込み窓口  
所属の地方本部事務局

## 弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、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。

### 平成30年度 第3回 弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	7社	8件	256,348,750円
認証	5社	6件	18,200,000円
保留・条件付認証	0社	0件	
否決	2社	2件	
平成30年度認証累計	11社	15件	36,123,270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。

## 安心R住宅標章使用における 国土交通省からの是正指導・注意喚起について

平成30年4月1日より運用を開始した安心R住宅制度の標章使用において、国土交通省から以下の指導がありました。

1. 文字の表示またロゴマークには必ず「安心R住宅〔(公社)全日本不動産協会〕」等協会名を併記して表示すること
2. 広告の際は必ず「安心R住宅とは、耐震性等国土交通省が定めた要件に適合した既存住宅のことです。詳細は、公益社団法人全日本不動産協会までお問い合わせください。」と表記すること
3. インターネット広告の際は「リフォーム工事済み」または「リフォーム提案書付き」である旨を表示すること
4. インターネット広告の際は外装、主たる内装、水回りの写真等を表示すること
5. 客付け業者の立場で標章を使用して広告する場合、上記1～4の事項を遵守するとともに、元付け業者または登録団体より必要な書類(安心R住宅 調査報告書等)を取得すること
6. 元付け業者として客付け業者に広告転載を許可する場合は、客付け業者に対し、必要な書類を交付するとともに、適正に広告を行うよう指導すること

※標章を使用する際は、必ず規則・マニュアル等をご確認ください。

## 2019年度 明海大学不動産学部企業推薦特別入試のご案内

明海大学不動産学部は、公益社団法人全日本不動産協会との協定に基づいて、団体会員の子弟および関係先の子弟等を毎年受け入れています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、明海大学不動産学部の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。

### 明海大学 入試相談会

- ◎各日程: 2018年 **8/25(土)**、**11/3(土)**、**11/4(日)**  
事前予約必要  
**(11/3、11/4は明海祭同時開催)**
- ◎場 所: 明海大学浦安キャンパス  
(千葉県浦安市明海1丁目)  
JR京葉線「新浦安」駅下車 徒歩約8分
- ◎内 容: **8/25のみ** AO入試対策講座(面接・理解力診断)、入試相談コーナーなど。詳細は明海大学公式サイトよりアクセスしてください。

### 明海大学 オープンキャンパス

- ◎各日程: 2018年 **7/15(日)**、**7/29(日)**、**8/4(土)**、**8/19(日)**、**9/16(日)**、**9/30(日)**、**10/28(日)**  
10:00～15:00(事前予約不要)
- ◎内 容: AO入試対策講座、体験授業、個別進路相談および学内見学など。詳細は明海大学公式サイトよりアクセスしてください。

### 出願要領

- ◎出願条件: 出願資格(詳細は入試要項をご確認ください)のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者  
(ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者  
(イ) 公益社団法人全日本不動産協会から推薦を受けられる者
- ◎試験科目: **面接のみ**  
※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。
- ◎願書受付期間等

- |             |  |
|-------------|--|
| A<br>日<br>程 | ①願書受付期間・2018年 <b>10/18(木)～10/31(水)</b> ※<br>②試験日……………2018年 <b>11/17(土)</b><br>③合格発表日………2018年 <b>11/22(木)</b> |
| B<br>日<br>程 | ①願書受付期間・2019年 <b>2/18(月)～3/1(金)</b> ※<br>②試験日……………2019年 <b>3/15(金)</b><br>③合格発表日………2019年 <b>3/16(土)</b>      |

※A・B日程ともに出願書類提出は全日宛・郵送必着

入試要項の  
お取り寄せ・  
お問い合わせは

(公社)全日本不動産協会／総本部事務局

**03-3263-7030**

または、明海大学浦安キャンパス／入試事務局

**047-355-5116(直)**

明海大学公式サイト <http://www.meikai.ac.jp/>



# 台湾不動産視察ツアー 参加者募集



(公社)全日本不動産協会では、友好団体の中華民国不動産仲介經紀商業同業公會全國聯合會 (<http://www.taiwanhouse.org.tw>) の全面協力のもと、現地不動産実務者による、台湾不動産の取引実務研修と物件視察を行います。現地不動産業者との交流・ビジネスを広げる絶好の機会です。皆様のご参加をお待ちしています。

◎時 期: 2018年11/26日(月)~29日(木)

※成田・中部・関西・福岡空港より出発

◎募集対象: 全日会員・その従業員ならびにその家族

◎募集人数: 最大40名(最少催行人員 15名)

◎参加費: 90,000円(2名1室)から

※1人部屋を使用する場合は、別途料金がかかります。

※出発空港により料金が異なります。

※詳細は全日ホームページ (<http://www.zennichi.or.jp>) をご覧ください。

◎募集期間: 2018年8月から9月末日

(定員になり次第締切)

◎お問い合わせ

TEL.03-3263-7030

(事務局担当 高橋・中村)



## Activity Condition

地方本部の動き

### 四国地区協議会

Shikoku

REPORT

## 平成30年度 四国地区協議会役員総会を開催

平成30年5月25日(金)香川県高松市にある「喜代美山荘 花樹海」において、平成30年度四国地区協議会役員総会を開催いたしました。四国県下より役員出席15名ならびに四国4県本



四国地区協議会 上谷会長より挨拶

部の事務局職員が参加し、全日・保証四国地区協議会の平成29年度事業活動報告および決算報告・監査報告、ならびに平成30年度事業計画および収支予算などの報告事項が共に滞りなく進行、無事終了いたしました。

役員総会終了後、高松市内が一望できる「花樹海スカイビューテラス」において、全員で記念撮影も行いました。



役員総会の様子

### 広島県本部

Hiroshima

REPORT

## 広島県居住支援協議会定期総会を開催

平成30年5月21日(月)、広島県庁自治会館で広島県居住支援協議会定期総会が開催されました。

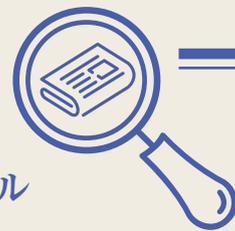
広島県の21市町の担当部署と不動産関係4団体が参加し、全日広島からは玉田悦治広報組織委員長が出席しました。広島県土木建築局の

友道康仁都市建築技術審議官が会長に再任され、会則の一部改正などの議案もすべて承認されました。

総会終了後、高齢者の居住支援やシェアハウスによる留学生の住宅確保など、検討部会の活動報告が行われました。



玉田悦治広報組織委員長



# NEWS FILE

不動産情報  
ニュースファイル

2018年路線価

## 銀座、2年連続で最高更新

全国33都市で上昇

国税庁は7月2日、相続税、贈与税に係る土地等の評価額の基準となる路線価※(2018年1月1日時点)を発表した。

今回最高路線価が上昇した都道府県庁所在都市は33都市(前年27都市)、横ばいは13都市(同16都市)、下落は1都市(同3都市)。全国で唯一、水戸が1㎡当たり23万円(前年比2.1%減)と下落したものの、下落した都市の数については、ゼロだった1991年以來の低水準となった。

路線価の最高額は、前年に続き東京都中央区銀座5丁目銀座中央通り、通称「鳩居堂前」で、1㎡当たり4,432万円、前年比400万円増(9.9%上昇)。前年の上昇率26.0%と比べれば上げ幅は縮小したものの、引き続きバブル期を超える水準で過去最高額を更新。1986(昭和61)年以降、33年連続で全国最高額となった。

次いで高かったのは、大阪府大阪市北区角田町御堂筋、通称「阪急梅田本店前」が同1,256万円と同80万円増(6.8%上昇)。以下は神奈川県横浜市西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通りが同1,024万円と同120万円増(13.3%上昇)、愛知県名古屋市中村区名駅1丁目名駅通りが同1,000万円と同120万円増(13.6%上昇)と続いており、上位の順位に変動はなかった。

### ●全国平均が3年連続上昇

2018年路線価の平均値を見ると、対前年変動率の全国平均は0.7%上昇で3年連続の上昇。また上げ幅も前年の0.4%を上回り、全国的な地価の上昇傾向を示

す結果となった。都市部の再開発やオフィスの空室率低下、インバウンド観光客による商業・宿泊施設の旺盛な需要などが背景と見られる。

### ●地域格差続くも縮小傾向か

都道府県別の平均変動率については、「上昇」が18都道府県(前年比5増)、「横ばい」がゼロ(同2減)、「下落」が29県(同3減)。中でも観光人気の高い沖縄県は上昇率が5.0%(同1.8ポイント増)と伸びを見せ、全国で最も高い変動率だった。また滋賀県、岡山県、佐賀県、長崎県、熊本県が下落または横ばいから上昇に転じている。

とはいえ、依然として全体の6割以上が下落であり、総じて見れば、大都市圏と地方圏の二極化の様相は継続している模様だ。しかしその下落幅については、「拡大」7県に対して「縮小」が18県。大都市と地方都市との格差が、やや縮小している様子もうかがえた。

### ●神戸、熊本が躍進

また、都道府県庁所在都市の最高路線価の対前年変動率の順位を見ると、上位では順位の大きな変動と地方都市の躍進が見られた。

1位は前年7位の兵庫県神戸市中央区三宮町1丁目三宮センター街で1㎡当たり392万円(前年比22.5%上昇)。2位は前年18位だった熊本県熊本市中央区手取本町下通りで、同150万円(同22.0%上昇)。同地点は繁華性の向上などを背景に、3年連続で価額が上昇している。

※ 宅地の価格がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線について、その路線に面する宅地1㎡当たりの評価額。相続税や贈与税の税額の算定基準となる。毎年1月1日時点で評価し、公示価格の8割をめぐりに算定される。

(『住宅新報』2018年7月10日号より抜粋・編集)

10月1日は全日本不動産協会

# 全国一斉 不動産 無料相談会

10/1  
開催

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！

※天候等により中止となる  
場合がございます。

ご予約不要！  
どなた様も  
お気軽にどうぞ！  
(会場に直接お越しください)  
※相談内容やプライバシーに関する秘密は厳守します。

(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®

投票  
よろしくね!

ゆるキャラグランプリ2018に  
「ラビーちゃん®」が参加!

投票期間

2018年8月1日 10:00  
～11月9日 18:00

1日1回投票できます  
<http://www.yurugp.jp/>

## もっと、みんなに、あんしん。

開催会場等につきましては、協会ホームページをご覧ください。



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

Q 全日不動産 検索  
<https://www.zennichi.or.jp/>

## STAFF LIST

### ● 広報委員会

横山鷹史、中野楠雄、宮嶋義伸、  
後藤博幸、出口賢道、日日照康、丹波恭子

### ● 発行人

原嶋和利

### ● 編集

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

### ● 制作

株式会社住宅新報

### ● 印刷・製本

亜細亜印刷株式会社

### ● 発行所

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

# 月刊 不動産

月刊不動産 2018年8月号

平成30年8月15日発行  
定価500円 (本体価格463円)  
会員の方は、会費に購読料が含まれています。

千代田区

絶品グルメ VS ご当地グルメ

Valuable  
おまかせ若葉



VS

Reasonable  
東京かみなりや



築地市場のまぐろ専門仲卸「鈴富」が直営

つきじ鈴富

看板のまぐろはもとより、築地直送の良質な魚介の中から、選び抜いたネタの数々をご用意。写真の若葉コース(12,000円税・サ別)では、冬瓜の銀餡がけ、毛蟹など旬の素材を生かした一品料理も味わえます(仕入状況により内容は異なります)。

[住所] 東京都千代田区紀尾井町4-1  
ホテルニューオータニガーデンコート4階  
[電話] 03-3239-5599 [定休日] なし  
[営業時間] ランチ 11:30 ~ 14:30 (ラストオーダー)  
ディナー 17:00 ~ 21:00 (ラストオーダー)

東京駅限定スイーツを販売

東京かみなり舎

「東京かみなりや」は、かみなり様のツノをイメージした形の米粉入りのラングドシャに、ふわふわのクリームを詰めたお菓子。クリームにトッピングされたナッツとゴマの餡がけのザクツとした食感と、香ばしく焼かれたラングドシャのサクサク感が同時に楽しめます。赤白の雷模様のパッケージが目印。5個入り700円(税込)。

[住所] 東京都千代田区丸の内1-9-1  
JR東京駅「京葉ストリート」内  
[電話] 03-3217-5828 [営業時間] 8:00 ~ 22:00  
[定休日] 「京葉ストリート」に準ずる

月刊不動産



2018 August

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

アクセス

有楽町線: 「麹町駅」1番出口から徒歩3分  
有楽町線・半蔵門線: 「永田町駅」4番・5番出口から徒歩5分  
丸ノ内線・銀座線: 「赤坂見附駅」D出口(紀尾井町口)から徒歩7分  
南北線: 「永田町駅」9番出口から徒歩4分  
中央線・総武線: 「四ツ谷駅」から徒歩15分  
都バス: (橋63系統) バス停 「平河町2丁目」(新橋~市ヶ谷~小滝橋車庫間)

