

月刊 不動産

【題字】故 野田卯一 会長

MONTHLY
REAL ESTATE

2018
10
OCTOBER

【特集1】

住みたい街、魅力ある街

鳥取県

【特集2】

ニュースの解説

最新の不動産市況と
今後の展望

【 You Tubeで学ぶ宅建士講座 】
権利関係編-10

【 建築基礎知識 】
木造住宅の断熱

【 不動産会社経営術 】
内見時に何をどう語るか

【 IT重視実施レポート 】

新コーナー

【 集客と成約につなげる不動産広告の作り方 】
集客で差がつく物件撮影テクニック

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

来まつし、観まつし、食まつし

伝統・文化・食
「本物への挑戦！」



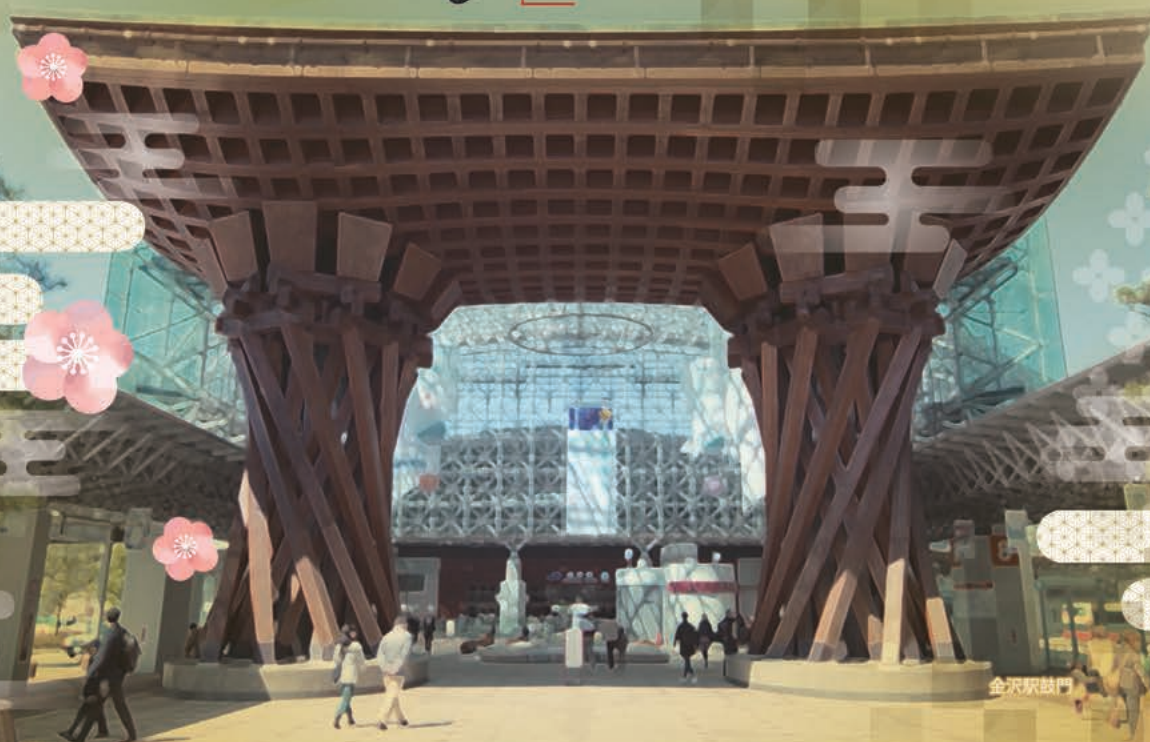
加能カニ



寒ブリ



金沢芸妓



金沢駅北門

COVER PHOTO

水木しげるロード

JR境港駅から延びる800mの商店街「水木しげるロード」は、漫画家の水木しげるの作品である「ゲゲゲの鬼太郎」(写真)などのキャラクターが並ぶ通りである。大阪で生まれ、境港で育った水木しげるのゆかりの地として、「緑と文化のまちづくり」を推進する境港市が1993年にオープンした。2018年のリニューアルで、増設・移転されたオブジェもあるが、現在は177体の妖怪が観光客を迎えている。



CONTENTS

2018
10
OCTOBER

PAGE

特集 1

04 住みたい街、魅力ある街 鳥取県

特集 2

08 ニュースの解説 最新の不動産市況と今後の展望 不動産市況アナリスト 幸田 昌則

不動産お役立ち Q&A

<法律相談>

10 売買契約書における「瑕疵」という言葉の使用 弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 平成30年度税制改正 相続税の貸付事業用宅地等に係る小規模宅地特例の見直し 税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 アパートの庭に借家人が無断駐車した場合の措置 弁護士 江口 正夫

You Tubeで学ぶ宅建士講座

16 権利関係編ー10 合格請負人 氷見 敏明

連載

<建築基礎知識>

18 木造住宅の断熱 タクミプランニングサポート 一級建築士事務所 溝渕 匠

<不動産会社経営術>

20 内見時に何をどう語るか プリンシプル 住まい総研 上野 典行

21 IT重説実施レポート

22 集客と成約につなげる不動産広告の作り方 日本スキルズ 吉田 貴司

その他

24 TOPICS 政策及び税制改正に関する要望書

26 TOPICS 平成30年7月豪雨による義援金の寄贈／地方本部の動き

29 保証のお知らせ

30 新入会員名簿

31 NEWS FILE

人気の街の
魅力を探る

Vol.16

住みたい街、魅力ある街

鳥取県

全国の自治体が移住・定住促進を進めるなか、大手新聞社やNHKの番組等で、移住者数全国屈指と紹介されているのが鳥取県です。その理由を探ってみました。



森のようちえん



森のようちえん



森のようちえん



巻頭特集 1

鳥取県

Tottoriken

若い世代の移住者が目立つ

「スタバ※はないがスナバ(砂場)はある」。平井鳥取県知事の発言が話題を呼んだ鳥取県は、実は移住者数が全国屈指といわれ、大手メディアの各調査で何度も1位と紹介されています。その数は平成29年度で2,127人、1,536世帯。県全体の人口が約56万人ということを考えると、とても大きな数値であることがわかります。しかも、移住者の年代は30代以下が7割近くを占めており、この地で職を得て働こうとする子育て世帯が多いことも注目されています。県をあげ、手厚い子育て支援を行っていることが功を奏していると思われます。

鳥取県が子育て支援に特に力を入れるきっかけは、平成10年代の合計特殊出生率の低下にありました。全国的には後半、やや持ち直したのに対し、鳥取県は平成20年に過去最低となる1.43を記録してしまったのです。これに危機感を持ち、平成22年に「子育て王国とっとり」の建国を宣言。26年に条例化し、県・市町村・保護者・県民・支援団体などを含めた地域全体で子育てを応援していこうと様々な独自施策を打ち出してきました。

※ スターバックスコーヒーは現在、県内に4店舗あり(平成30年9月現在)

出会いから
見守っていく
子育て王国

全国に先駆けた多様な施策

最初に注目したいのは、平成26年度より始めた「中山間地域市町村保育料無償化等モデル事業」です。これは人口減少の危機に直面する中山間地域と連携し、保育所や認定こども園などの保育料を市町村が独自に無償化（軽減）する場合、県がその経費の1/2を支援します。これは若い世代の移住・定住を促進する狙いがありました。

27年度には全国初となる「第3子以降の保育料無償化」を掲げ、多子世帯の第3子以降の子どもの保育料を市町村が無償化する場合、県がその経費の1/2の支援も始めました。これは国の施策と重なる部分もありますが、対象者の所得制限や年齢制限を設けなかったことが大きな注目を集めました。

そして「第2子の保育料無償化（第1子同時在園の低所得者世帯）」も28年度より始め、全市町村で保育料の無償化を実現しています。

一方、保育所等を利用していない1歳に達するまでの児童のいる世帯向けには「在宅育児世帯への支援」（29年度～）として、1人あたり月額3万円を上限にした現金給付、もしくはサービス利用料の軽減措置を行うようにしました。

豊かな自然の中での子育て支援

自然が豊富なので、県内にはその環境を生かした独自の保育・幼児教育を実践している施設があります。1950年代にデンマークで始まった自然体験活動を基軸にした「森のようちえん」と呼ばれるもので、森や里山の自然環境を中心とした野外で自然保育を行う園のことです。つまり、従来の幼稚園・保育所の枠組みに入らない認可外施設になります。

しかし、反響が非常に大きく、森のようちえんに通わせるために移住してくる世帯も少なくありません。そこで県は独自の認証基準を作り、智頭町や鳥取市、倉吉市、伯耆町にある7つの施設に対し、運営費や保育料の支援を行っています。

また、一般の保育所や幼稚園が行う自然体験活動に対しても、県独自の「保育所、幼稚園等とっとり自然保育認証制度」を創設。認証をした施設（現在22園）の活動に対し、平成29年度より支援を始めています。

そのほか、学校教育の充実策として、小中学校の1学級あたりの人数を国の基準より少なく設定。小中9年間を見通した学習指導、学校外部の人材を活用した教育環境の整備なども取り入れています。



鳥取砂丘



1 鳥取県庁



2 鳥取駅

『子育てのススメ』は三世同居の方やこれから考えている方へ、具体的に孫への関わり方を掲載→



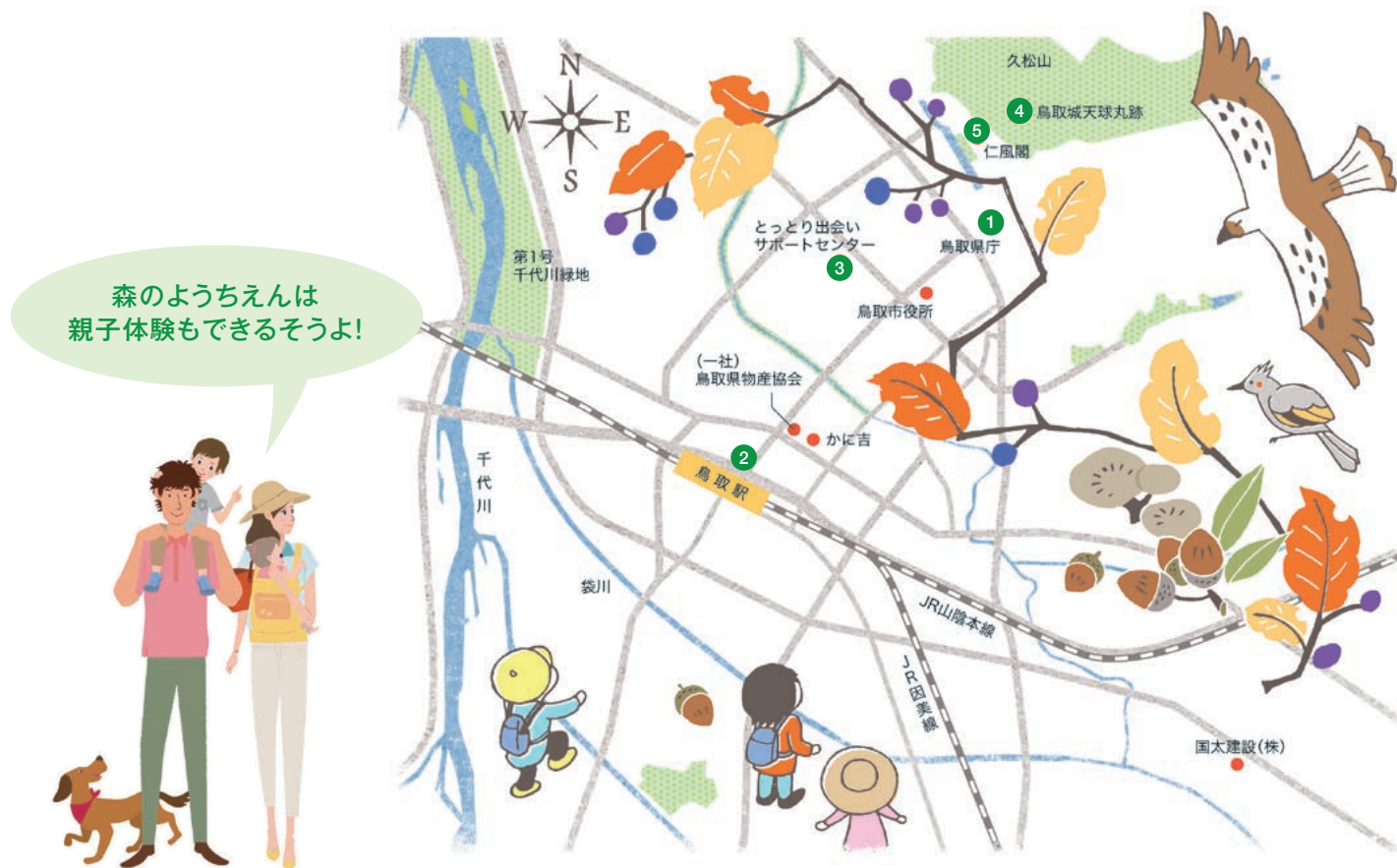
↑『お父さんのための子育て応援手帳』は、子育てを経験している先輩パパ・ママからのアドバイスを盛り込み、妊娠から小学校就学前までにおける育児参加の仕方を掲載



「子育て王国とっとり」ウェブサイト (<http://www.kosodate-ohkoku-tottori.net/>)



「子育て王国とっとり条例」は、子どもを安心して産み育て、愛情を持って支える地域社会の実現を目的に平成26年に制定（平成28年改正）



出会いもサポートし婚活・妊活支援へ

移住希望者はもちろん、県内在住者、勤務者も対象にした1対1の出会いを支援する「えんトリー（とっとり出会いサポートセンター）」の存在もユニーク。開設から2年半での会員同士の成婚は28組ありました。さらに、妊活への支援も県独自のものがあり、国の「不妊治療費助成」に上乘せし、助成回数の拡大や不妊検査の助成のすべてを行っているのは鳥取県のみ。このような取組みにより、鳥取県の合計特殊出生率はその後上昇に転じ、平成29年は1.66まで上昇しました。そして本年度からは事業主に対して、全国初の不妊治療（プレ・マタニティ医療）休暇取得に対する奨励金の支給も始めました。



子育てに優しいタクシーが走ってます

鳥取県では日本財団と共同で、「みんなでつくる“暮らし日本一”の鳥取県」を目指した取組みを進めています。これは自治体や民間団体が連携して、中山間地域の暮らしの充実や障がい者の社会参画など、これからの日本の地域課題を解決するモデルづくりを進めているものです。この取組みの1つにユニバーサルデザインタクシーの導入があり、誰もが使いやすい地域交通モデルの構築を目指しています。現在、県内小型タクシーの約半数にあたる200台を導入。室内が広く乗降しやすい特徴を生かして、高齢者をはじめとより妊娠中の方、ベビーカーを利用している子育て中の方も使いやすい設計になっています。

取材協力・写真提供：鳥取県



この街のことを
教えてください

鳥取県に詳しい人にお聞きしました。

地方本部長から ひとこと



鳥取県本部長 丹波 恭子氏

鳥取県は中国地方の北東部に位置し、北側は青く美しい日本海に面し、南は中国地方最高峰の大山をはじめ緑豊かな中国山脈が連なっています。海水浴や魚釣り、登山、スキーなど年中アウトドアが楽しめる自然豊かな県です。魚介類が豊富で夏の代表は天然岩牡蠣の「夏輝」、白イカ、冬は松葉ガニを食すことができ、私も鳥取在住の「幸せ感」を満喫しています。肉類では大山鶏や牛肉、特に「鳥取和牛オレイン55」は絶品。“じゅわ〜”と口に広がる肉汁をお試しください。土地が比較的安価なので若い世代も戸建て志向が強く、伸び伸びと子育てができます。「LOVE鳥取」わが愛する街に一度おいでください。

Recommend

ワンストップで丁寧な対応を

弊社の創業は昭和52年。住宅や公共工事の建築が主体の建設会社として始めました。一般住宅の建築は、土地から探すお客様が多いので、社内に住宅事業部（巴ホーム）を設け、20年ほど前に不動産業に参入。住宅事業部では土地の売買をメインに扱い、その後、建築工事を請け負う国太建設へ引き継いだ形のワンストップで対応しています。

お客様のほとんどは地元の30歳前後のファミリー層です。人気エリアは市内の国府町側、もしくは駅南側のエリアで、

国太建設（株）

〒680-0851
鳥取県鳥取市大杵220-2
tel: 0857-26-6662
fax: 0857-26-6614



代表取締役 細砂 修二さん

40坪ほどの土地に3LDK〜4LDKを建てる方が多いです。土地で1,000万円以内、建物で2,000万円以内が目安です。もちろん駐車場は車2台以上のスペースが必須条件です。

鳥取市での商売が基本ですし、地元の方が相手。狭い地域ゆえに会社の評価は良い面も悪い面もすぐに広がりますので、しっかりと対応することを心がけています。その一環として、完成予想図はすべての購入予定者に見ていただき、イメージを共有することも大切にしています。

医療支援 鳥取県 の取り組み

Medical Support

子育て家庭に安心な助成制度を整備

医療関連のデータも目を見張るものがあり、鳥取県は人口10万人当たりの小児科専門医数、産科・婦人科専門医数は全国1位。同助産師、保健師数も全国平均を大きく上回っています。

■小児特別医療費助成

県内のお子様が県内の医療機関を受診すると、自己負担額の上限が医療機関ごとに通院日額530円（1保険医療機関ごとに負担上限は月4回まで、最高負担額 月2,120円）、入院日額1,200円（低所得者世帯については負担上限が月15日まで、最高負担額 月18,000円）になり、上限を超えた分は県と市町村で負担する制度。平成28年に小児特別医療費助成制度が改正され、それまで15歳までを対象としていた年齢を18歳まで引き上げました。鳥取県では一切の制限を排しているのも特徴で、収入制限等がなく、就職や結婚をしていてもOK。若い人たちが安心して暮らせる体制づくりが整っています。

■特定疾病医療費助成

特定の病気を患っている20歳未満の方が医療を受けた場合、一部負担金を除いて医療費を助成する制度。現在、悪性新生物、血液疾患、免疫疾患等の14疾患群が対象となっています。

鳥取県概要

豊かな自然に恵まれ、らっきょう、二十世紀梨などの農産物が生産されている。Uターン、Iターンにも力を入れており、県立のハローワークを設立。大学などで奨学金の貸与を受けた者が県内に定住し、対象業種での正規雇用時に、返還額を助成（最大216万円）する先進的な施策を進めている。人口約56万人（平成30年8月1日）。

消費税増税と2020年問題を目前に控えた 最新の不動産市況と 今後の展望

第2次安倍政権の誕生後、一段の金融緩和と相続税の課税強化という追い風に恵まれ、不動産市場は空前の活況を呈しました。特に、3大都市圏と地方中枢都市には、余剰資金が大量に流入し、地価が高騰しましたが、今春以降は変化が生まれ、減速感が漂い始めています。2019年の消費税増税と2020年のオリンピック開催前後における不動産市場について解説します。

不動産市況アナリスト 幸田昌則

不動産全体の需要は、緩やかな減退傾向が続くことが予想されます！



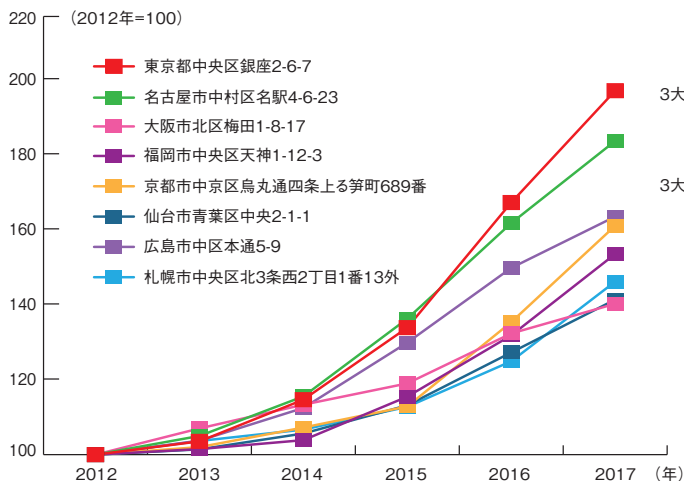
懸念される2020年問題、 価格はピークアウトから調整局面に

この数年間、超低金利政策と異次元の金融緩和によって、需要が喚起され、大都市圏では土地や住宅など、不動産全体の価格が大幅に上昇し、「バブル」状態になりました。図表1を見てもわかるとおり、デフレ経済下で商業地価の急騰に拍車がかかっています。これは2019年の消費税増税を前にした駆け込み需要の増加や、2020年のオリンピック開催が決定したことで、各種施設の建設やマンション建設ラッシュが起こったことも一因といえるでしょう。大都市圏では地価が上昇し、新築マンションの分譲価格も値上が

りして、現在では、普通のサラリーマンでは買うことが難しくなりました。その結果、最近では売れ残り「完成在庫」が増加してきました。なお、安価なマンションは、利便性が良ければ、新築・中古を問わず、売れ行きは堅調といえます。

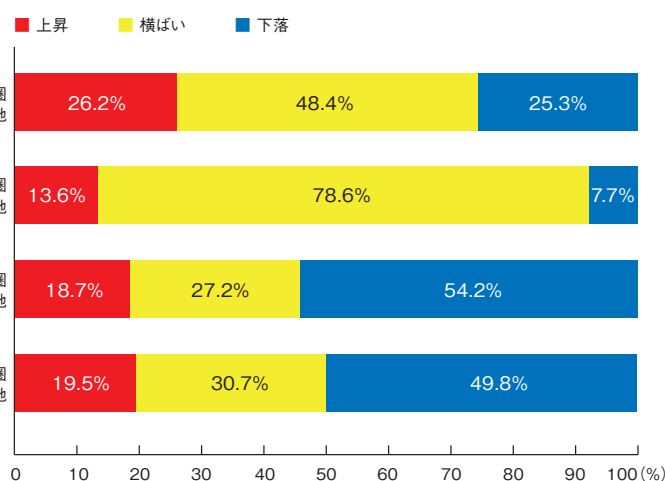
一方、地方圏に目を転じると、金融緩和による資金流入は少なく、価格の下落が続く、二極化がさらに進行しています。図表2は、圏域別に見た地価動向を示したものです。大都市と地方圏とでは、大きな差異が生まれていて、地域による価格格差が拡大しています。

図表1 商業地・基準地価の価格指数の推移



出典:国土交通省「都道府県地価調査」

図表2 2018年地価公示の上昇・横ばい・下落地点数割合



出典:国土交通省「地価公示」

しかし、大都市の不動産価格にも、昨年からは限界が見られるようになってきました。高額なマンション、利回りの低い収益物件、割高な業者の再販物件では、売れ行きが鈍化し、市場に滞留しているものが増加し、一部では値下げ処分も出てきています。また、投資家によるマンションの売り抜けや、オリンピック前後にはさまざまな特需が終息に向かうこと、そして大会終了後には選手村の建物(部屋)が市場に出てくることもあり、価格の下落が予測されます。

加えて、金融機関の不動産に対するこれまでの融資姿勢に大きな変化が生まれて、取引にブレーキがかかってきました。従来の「誰にでも、いくらでも貸す」という姿勢を転換

する動きが強まっています。日銀短観「金融機関の貸出態度」を見ても、今年に入って急激に変化していることが読み取れます。メガバンクばかりか、最近では地銀でも不動産に対する融資は厳しくなっていて、取引の成立しない例が増加しています。その中でも、不動産投資の分野での引き締めが明白となってきました。ただ、現在の段階では、買主や対象不動産の属性を考慮した選別融資にとどまっていて、全面的な融資規制ではないため、市況の減速感は緩やかになっています。そのため、2020年に突如として市場の大暴落が起こるのではなく、今後は取引量が減退し、高くなり過ぎた物件の価格調整が始まることが必至といえます。

今後の市場動向 消費税増税前の需用拡大は？

まず、売買事業における低価格帯の住宅需要は、超低金利政策下では堅調に推移するものと考えます。ただ、賃貸市場では、アパートの大量供給による空室の増加、賃料の緩やかな低下が続ぎ、賃貸オーナーが苦境に陥ることは不可避といえます。

一方、オフィスビルの需要は、企業業績の良さもあり、好調に推移していくものと考えられます。また、ビルの供給が少ない地方の中核都市では、テナント料の値上げも否定できません。

不動産投資の市場では、融資環境が厳しく、取引の減少傾向が続くことが見込まれます。その結果、利回りの改善が予想され、資金調達力のある個人富裕層や企業の取得意欲を高めるものと思われる。

今後、不動産全体の需要は減退傾向が続くことが予想

される中で、来年に消費税の増税が実施されれば、多少の駆け込みの需要も期待されますが、住宅等は、この数年間の大量購入で需要はすでに一巡しており、大きな需要喚起は期待できず、期待しないことが得策であると思われます。

オリンピックについても、ホテル建設など、この数年間で需要は先取りされていて、さらに拍車がかかることは期待できません。加えて、地価の高騰、用地の取得難、融資環境の変化など、供給面から見ても、今以上の需要の拡大は難しくなっています。

また、これまで活発だった外国人投資家の動きについても、世界経済の行方が不透明なことに加え、日本の不動産の収益性から考えても、大きな期待はできない段階になっていて、購入よりも売却へと動く可能性が高くなっていくことも否定できません。

事業の転換期を迎えている

日本社会の構造的な変化は著しく、人口は「増加から減少」へ、住宅は「不足した時代から余る時代」へ、高齢者や少人数世帯の急増、建物の老朽化の進行など、激変しています。そのため、業界の事業分野ごとの盛衰は避けられません。例えば、新規の住宅供給事業は減少しますが、リフォーム、再生、解体事業の拡大は続きます。また、相続の発生件数が増加していくことは明らかであり、賃貸管理業は「物件」の管理から、オーナーの「資産」管理業へと変わること、大きなチャンスをつかむことができるはずです。

また、個人住宅の市場の縮小が不可避となる一方、企業による事業用の市場は活発化していくことから、「個

人から企業」へと、顧客対象を拡大していくことができれば、業容の拡大を実現できます。

市場ニーズの変化をしっかりと把握して、まずは経営者自身が変化していくことが求められています。



不動産市況アナリスト

こうだ まさのり
幸田 昌則

三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。不動産市況の流れと予測、事業の経営戦略について、長年、発信を続けている。著書に『東日本大震災後の不動産の鉄則』ほか、多数。

法律相談

Vol.31

「瑕疵」という言葉における 売買契約書における 「瑕疵」という言葉の使用



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

民法が改正されたことによって、瑕疵担保責任の仕組みが廃止されたと聞きました。民法改正後において、売買契約書には「瑕疵」という言葉を使うことができなくなるのでしょうか。

A

回答

1. 「瑕疵」を使うことができる

民法改正後にも、売買契約書に「瑕疵」という言葉を使うことは可能です。ただし、民法改正によって売主の責任に対する考え方が転換していますから、これを意識したうえで、「瑕疵」という言葉を使う必要があります。

2. 民法改正

民法は、市民社会における市民相互の関係を規律する私法の一般法です。1896（明治29）年に制定された後、約120年間はほとんど改正がなされず、これまで社会経済情勢の変容とともに、主に特別法を制定することによって、修正が図られてきました。

しかし、民法は、取引社会を支える最も基本となる法的基礎ですから、現代社会に即したものにすることは、社会的にみて必要なことです。そこで、改正作業が進められ、2017（平成29）年5月26日、民法の一部を改正する法律が国会で可決成立し、同年6月2日に公布されました。契約に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図り、併せて、民法を国民一般にわかりやすいものとするという観点から、実務で通用している基本的なルールを明文化する見直しが行われています。改正された民法（以下「新民法」という）は、2020年4月1日に施行されます。

3. 伝統的な瑕疵担保責任に対する考え方

取引の当事者が物の個性に着目して、取引の対象とする売買を特定物売買といいます。不動産売買は特定物売買です。

現行民法のもと、瑕疵担保責任について、伝統的には、（1）特定物売買では、目的物をありのままの状態で引き渡すことが売主の義務であって、売主には、本来この本来的義務を超えて、目的物をキズのない状態にして買主に引き渡す義務を負わない、（2）買主は、キズのある状態で目的物の引渡しを受けることになるが、売買契約上は売買代金全額の支払い義務を負う、（3）しかし、（1）と（2）の法理をそのまま適用するならば、売主と買主の衡平性を保つことができず、ひいては売買に対する信用を失うことになってしまう、（4）そこで、法律によって、目的物のキズについて買主の被った損害を売主に賠償させる（契約の目的不達成なら契約解除も可能）というのがその基本的な考え方とされてきました（法定責任説）。

つまり、この伝統的な法定責任説からは、買主に認められる権利は損害賠償請求（契約の目的不達成の場合の契約解除）だけということになります。

4. 新民法における 売主の責任

しかし、伝統的な法定責任説は、キズがあっても売主がそのまま引き渡せばよいなどの点において、一般常識からみて不自然さが否めません。そこで、新民法では、伝統的な法定責任説を見直し、売主は、契約で定められている目的物を引き渡す義務を負うものとされました。すなわち、新民法のもとでは、瑕疵担保責任の仕組みは廃止され、目的物にキズがあつて、キズが契約に適合しないものであるならば、売主は責任（契約不適合責任）を負います。また、買主には、損害賠償のほか、修補請求や代金減額請求などが認められます（図表）。

5. 新民法における 売買契約書における用語

ところで、「瑕疵」という言葉は、瑕疵担保責任と結びついた法律用語として使われてきましたが、他方で、一般的な言葉として使ったときに、欠陥・欠点という意味を有しています。新民法のもとでは、「瑕疵」という用語を瑕疵担保責任と結びつけたものとして使用することは不適切ですが、これを一般用語として、欠陥・欠点を表すものとして使用することは差し支えありません。

また、法律用語としても、住宅品質確保法では、「この法律において『瑕疵』とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう」（改正後の同法2条5項）との定義づけがなされたうえで、「瑕

疵」という言葉が残置されます。

さらに、不動産の売買契約書では、これまで「瑕疵」という言葉は、売主の引き渡すべき目的物に欠陥・欠点があつた状態の総称として利用されています。これは、目的物において生じる可能性のある様々なキズを抽象的に表す概念として、不動産取引において浸透しているということができましよう。

これらを勘案すれば、新民法における売買契約書における「瑕疵」という言葉の使用には、合理性があると考えられます。

もちろん、新しい法律のもと、新しい用語を使用すべきだ（新しい酒は新しい革袋に盛れ）という考え方もあります。「瑕疵」という言葉に代わrics的確な表現を見いだすことができれば、より新民法の趣旨に沿うものということができるでしょう。

図表 現行民法と新民法の違い

(現行民法)	(新民法)
(売主の責任＝瑕疵担保責任)	(売主の責任＝契約不適合責任)
(買主) 損害賠償請求 ＋ 契約の目的不達成の場合の解除	(買主) ①修補請求（代替物の請求） ②代金減額請求 ③損害賠償請求（契約不履行による） ④解除（契約不履行による）

今回のポイント

- 民法が改正されて、売買契約における売主の責任について、瑕疵担保責任の仕組みが廃止される。
- 新民法では、売主は、契約に適合する目的物を引き渡す義務を負うことになる。この売主の義務に違反した場合、買主には、①修補請求（あるいは代替物の請求）、②代金減額請求、③損害賠償請求、④解除の4つの救済が認められる。
- 新民法のもとでの売買契約書においては、「瑕疵」という言葉を使わず、売買契約における売主の義務の内容を特定したうえで、売主がこの義務を果たさなかった場合には契約不適合の責任を負うものとする条項を作成することが考えられる。また、従来のとおり、売買契約書の中で「瑕疵」という言葉を用いることも可能である。
- 改正された新民法は、2020年4月1日に施行される。

税務相談

Vol.22

平成30年度税制改正 相続税の貸付事業用宅地等に係る 小規模宅地特例の見直し



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

平成30年度税制改正により見直しがされた、相続税の貸付事業用宅地等に係る小規模宅地特例について教えてください。

A

回答

貸付事業用宅地等のうち、相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地については、小規模宅地特例の対象外とされました。ただし、相続開始の日まで3年を超えて事業的規模(準事業^(注)以外)で貸付事業を行っている者が貸付事業の用に供している宅地は除かれます。

1. 小規模宅地特例とは

(1) 特例のあらまし

小規模宅地特例とは、個人が相続または遺贈(以下「相続等」)により被相続人(亡くなった人)の自宅の敷地や事業用の宅地を取得した場合に、一定の要件のもと、相続税の計算上、課税対象となる価額を一定割合減額して優遇しようという特例措置です。個人が相続等により取得した宅地が、貸付事業用宅地等に該当し、かつ一定の要件を満たす場合には、被相続人に係る相続税の課税価格の計算上、その宅地等の地積200㎡まで、その宅地等の評価額の50%相当額が相続税の課税価格から減額されます[租税特別措置法(措法)69条の4第1項]。

(2) 貸付事業用宅地等とは

「貸付事業用宅地等」とは、その宅地が被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地である場合、次の要件をすべて満たすものをいいます。

① 相続等により取得した個人が、その宅地に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。

② 相続等により取得した個人が、その宅地を相続税の申告期限まで有していること。

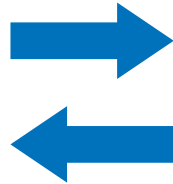
2. 平成30年度改正による 貸付事業用宅地等の 範囲の見直し

(1) 改正のあらまし

貸付用不動産は、居住用不動産や事業用不動産に比べて売買における制約が少ないことから、小規模宅地特例の適用を受けるために、相続開始の直前にあえて貸付用不動産を購入して一時的に現金を不動産に換え、上記1.(2)の要件を満たすため相続税の申告期限後までその不動産を保有して特例の適用を受け、その後短期間で売却するという事例が見受けられました。しかしこれは、「相続人の(貸付)事業を維持するための特例」という小規模宅地特例の制度趣旨から逸脱したものと見て、課税当局から問題視されていました。

そこで、平成30年度税制改正により、貸付事

貸付事業用宅地等における問題点



一時的に現金を不動産に換え、
小規模宅地特例を適用して
相続税負担を軽減

※貸付用不動産は、居住用不動産や事業用不動産に比べて制約が少ないことから、購入しやすく売却もしやすい。

平成30年度税制改正による見直し

- 相続開始前3年以内に新たに貸付けを開始した不動産は、小規模宅地特例の対象から除く（ただし、事業的規模で貸付けを行っている場合を除く）。
- 平成30年4月1日以後の相続より適用し、同日前に賃貸を開始した不動産を除く。

※ 財務省資料を基に作成

業用宅地等のうち、相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地については、小規模宅地特例の対象外とされました（措法69条の4第3項4号）。このため、相続開始直前に貸付用不動産を購入して、相続税の申告では小規模宅地特例の適用により税負担を軽減し、相続税の申告期限経過後すぐにその不動産を売却するという事例に対して、歯止めがかけられました。ただし、相続開始の日まで3年を超えて引き続き準事業（注）以外の貸付事業を行っていた被相続人の貸付事業に供されていた宅地は、今回の見直しの対象外とされ、改正前と同様に貸付事業用宅地等として小規模宅地特例の対象とされます。

（注）準事業とは、事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行うものをいいます（措法施行令40条の2第1項）。

（2）改正の時期

この改正は、平成30年4月1日以後に相続等により取得した宅地に係る相続税について適用されます。ただし、平成30年3月31日までに新たに貸付事業の用に供された宅地については、左記2.

（1）の見直しが適用されません（改正法附則118条1項・3項）。

（3）「準事業以外の貸付事業」の判定基準

左記2.（1）のただし書きのとおり、相続開始の日まで3年を超えて引き続き準

事業以外の貸付事業を行っていた被相続人の貸付事業に供されていた宅地は、今回の見直しの対象外とされます。この場合の「準事業以外の貸付事業」に当たるとかどうかは、社会通念上事業と称するに至る程度の規模でその貸付事業が行われていたかどうかにより判定されます。

この判定にあたり、被相続人等が行っていた貸付事業が不動産の貸付けである場合において、その不動産の貸付けがその者の所得税の計算上、不動産所得を生ずべき事業として行われているときは、その貸付事業は「準事業以外の貸付事業」に該当することとされます（措法通達69の4-24の4）。

今回のポイント

- 上記2.（3）の「その不動産（建物）の貸付けがその者の所得税の計算上、不動産所得を生ずべき事業として行われている」かどうかの判定については、所得税基本通達26-9の取扱いに留意が必要です。同通達では、その判定について「社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうかにより判断すべき」としつつ、建物の貸付けが次のいずれかの基準に当てはまる場合、または賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみてこれらの場合に準ずる事情があると認められる場合には、特に反証がない限り、事業として行われているものとして取り扱うとしています。

①貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数が、おおむね10以上であること。

②独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。

賃貸相談

Vol.22

アパートの庭に借家人が無断駐車した場合の措置



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

6世帯用のアパートを賃貸しています。敷地はそれほど広くありませんが、各隣地との境にはブロック塀を設置して区分しています。先日、入居者から、別の入居者の1人が車を購入し、庭部分に駐車を始めたが迷惑なのでやめさせてほしいとの連絡がありました。早速、現地に行ってみると、確かに狭い庭の半分以上を占める場所に車が駐車されていたため、持ち主である借家人に駐車をやめるよう注意したところ、持ち主は「建物を借りた者は、当然、建物使用の目的の範囲内で敷地を利用できるはずだ。建物を自宅として利用する以上、昨今では車を使用するのは当たり前であり、目的の範囲内の使用であるから文句を言われる筋合いはない」と言って応じてくれません。建物を賃貸した以上、敷地を駐車場として利用することを認めなければならないのでしょうか。

A

回答

借家人は、賃貸借契約の目的とされた建物だけではなく、その建物を利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用を随伴してすることができると解されており、例えば、借家人が庭に草花を植えることは敷地の通常の使用と解されています。他方で、賃借人は、建物の性質により定まる用法に従って利用をする義務も負うと解されています。駐車場として敷地を利用することは、例えば一軒家の貸家であれば、具体的な事情のもとでは、その建物を利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用であると判断されることはあり得ますが、6世帯のアパートの狭い庭の半分以上を占有する態様での使用となると、当該借家人の借家権の割合を超え、他の借家人の使用を妨げる形での使用として、用法違反と解されるおそれが高いと考えられます。賃貸人は、用法違反をしている借家人に違反行為をやめるよう求めることができ、何度も請求したにもかかわらず、賃貸人の指示を無視して駐車を続ける場合には、借家人の用法違反が信頼関係の破壊に至ったものとして契約の解除をすることも可能です。

1. 賃貸借契約における賃借人の義務

建物賃貸借契約を締結したことにより賃借人の負う義務は、賃貸人に対する賃料支払義務だけではなく、その建物の使用方法について契約や慣習により定めがある場合には定められた用法に従い、契約や慣習による定

めがない場合は、建物の性質により定まる用法に従った使用収益をする義務を負うことになります。この用法遵守義務に違反した場合は、借家人の債務不履行となり、賃貸人は用法違反による使用収益の停止を請求できます。また、借家人が賃貸人の指示に従わず、当事者間の信頼関係を破壊するに至ったときは、賃貸人は契約の解除をすることができるとされています。

2. 建物借家人による 建物敷地の利用

借家人は、賃貸人との間で、建物の賃貸借契約を締結してはいますが、土地について賃貸借契約を取り交わしているわけではありません。しかし、建物の借家人は、賃借建物に出入りするためには敷地を通行しなければならず、敷地を利用することなく建物を使用収益することは不可能です。このため、家屋の賃貸借においては、その家屋に居住し利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用は随伴的なものとして認められるというのが裁判所の考え方です（東京高判昭和34年4月23日）。「その家屋に居住し利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用」とは、一般的には借家人が庭に植栽をすることなどと解されます。

その家屋に居住し利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用は当然に認められることになるというよいと思われます。

一軒家で、板垣やブロック塀などで区画されている場合は、その敷地に草花を植えたり、自家用車を駐車させたりすることも、原則として、その家屋に居住し利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用と認められることになるものと考えられます。

しかし、アパートのような集合住宅においては、その敷地もアパートの入居者全員が使用するものですから、自ずと制限があることになります。例えば、アパートの賃貸借契約において、各借家人が使用できる敷地部分が区画されている場合は、借家人はそれに従うことになりますが、そうした定めがなければ、各借家人は借家権の割合に応

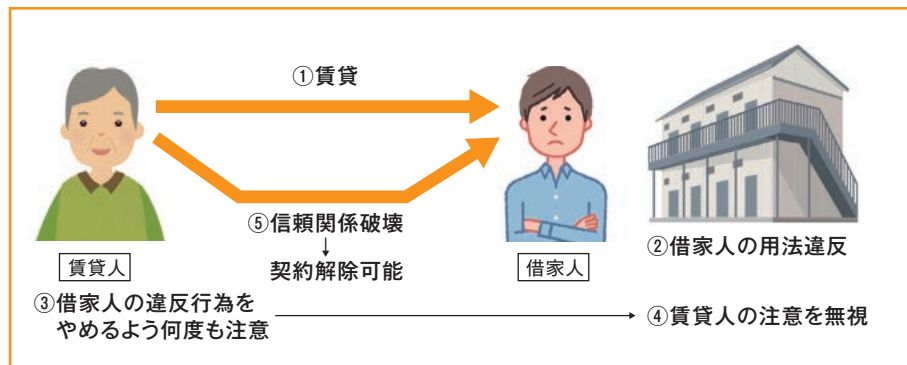
じ、敷地を共同利用する関係に立ちます。したがって、6世帯のアパートで、1人の借家人が敷地の半分以上の土地に自己の車両を駐車させ、他の借家人からクレームが出されるという状態は、「その家屋に居住し利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用」とはいえず、当該借家人の用法遵守義務違反になると解されます。

4. 用法遵守義務 違反をした 借家人に対する措置

賃貸人は、用法違反をしている借家人に違反行為をやめるよう求めることができ、何度も請求したにもかかわらず、賃貸人の指示を無視して駐車を続ける場合には、借家人の用法遵守義務違反が信頼関係の破壊に至ったものとして契約の解除をすることも可能です。

3. アパートの 借家人による敷地の利用

アパートの借家人は、アパートの居室を使用収益する上で必要な範囲で敷地を利用することは認められています。また、一軒家の貸家のような場合には、貸家の敷地を利用するのは当該借家人だけということになりますので、



今回のポイント

- 賃借人の義務は賃料支払義務に限られず、契約や慣習または建物の性質により定まる用法に従って使用収益をしなければならない、という用法遵守義務を負う。
- 建物の賃借人は、建物のみではなく、その建物を利用するため必要な限度で、その敷地の通常の方法による使用を随伴してすることができる。
- アパート等の集合住宅の借家人は、借家権の割合に応じ、敷地を共同利用する関係に立つため、借家人の1人が敷地のかなりの部分を自己の専用駐車場として使用することは用法遵守義務に違反する。
- 賃貸人は、用法遵守義務に違反した借家人に対し、その違反行為の停止を請求し、借家人がそれに従わず、当事者間の信頼関係を破壊するに至った場合は、当該借家人との賃貸借契約を解除することができる。

権利関係編 - 10 (You Tubeでは権利関係全15回の第14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。
前回は、借地借家法の借地関係でしたが、今回は、借家関係の重要な部分を勉強します。

1. 借家権とは

民法が適用される
一時賃貸借

POINT

一定期間だけ賃貸借する一時賃貸借は、借地借家法が適用されず、民法の規定が適用される。

建物の賃貸借契約をした場合の借家人の賃借権を借家権といい、借地借家法が適用されます。ただし、例えば選挙対策事務所として選挙期間中のみ借りるというように、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合(一時賃貸借)には、借地借家法の適用はなく、民法が適用されます。

2. 借家権(建物賃借権)の対抗力

新家主に
対抗できるか?

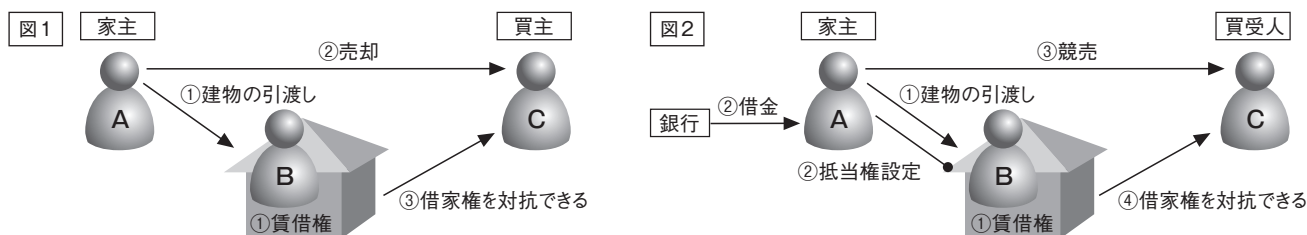
POINT

建物の引渡しがあれば、賃借権の登記なしに、第三者に建物賃借権を対抗できる。

建物賃借権を登記すれば、借家権を第三者に対抗することができます。しかし、賃借権の登記には、家主の協力が必要であり、協力しないのが通常です(そもそも家主に賃借権の登記に協力する義務はない)。そこで、借地借家法は、建物賃借権の登記がなくても建物の引渡しがあったときは、その後その建物について所有権を取得した第三者に対し、対抗できると定めて、借家人を保護しました。引渡しとは、支配を移転することであり、具体的には、建物の鍵を渡せば引渡しをしたといえます。

例えば、家主AがBに建物を賃貸し引渡しをすれば、その後、AがCに建物を売却した場合でも、Bは、Cに借家権を対抗できます(図1)。

また、家主AがBに建物を賃貸し引渡しをした後、銀行から借金をして建物に抵当権を設定し登記したとします。その後、抵当権が実行され競売されてCが買受人となった場合でも、Bは、Cに借家権を対抗できます(図2)。



YouTube 動画公開中!!

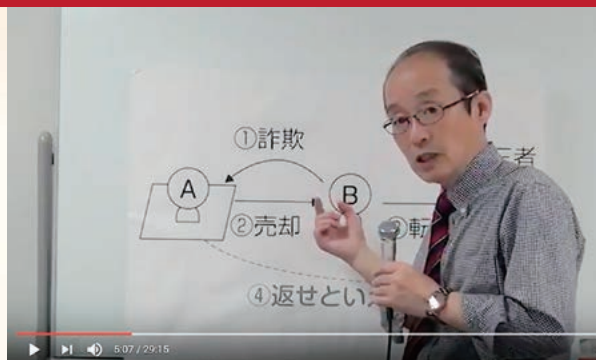
楽学宅建士講座

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。



3. 借家権の存続期間

正当事由が必要か不要か？

POINT

期間の定めがないときの**家主からの解約申し入れ**と、
期間の定めがある家主からの更新拒絶には**正当事由が必要**。

建物賃貸借契約の締結には、存続期間を定めない場合と、定める場合があります。

(1) 存続期間の定めのない建物賃貸借

建物の賃貸借契約をし、存続期間を定めない場合、家主または借家人から解約の申し入れをしない限り、いつまでも続く建物賃貸借となります。

家主から解約の申し入れをするには、**正当事由が必要**です。正当事由がない場合、解約の申し入れをすることができません。家主が正当事由をもって解約の申し入れをした場合、**6カ月後に借家契約が終了**します(図3)。借家人からの解約の申し入れをするには、**正当事由は不要**です。いつでも解約の申し入れをすることができ、**3カ月後に終了**します(図4)。

図3

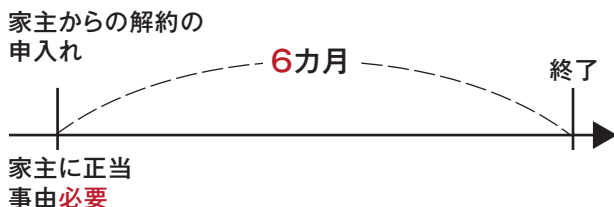


図4

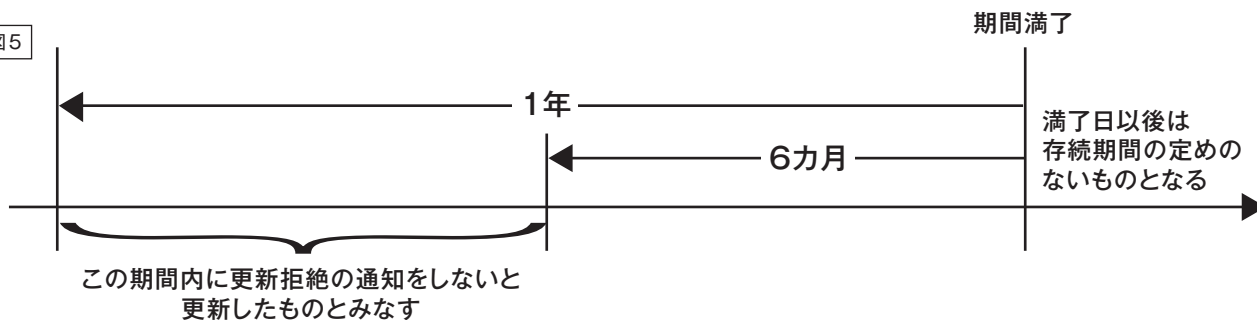


(2) 存続期間の定めのある建物賃貸借

存続期間を定める場合、**期間は1年以上無制限**となります。1年未満の存続期間を定めた場合には、期間の定めのない建物賃貸借となり、法的には(1)と同じ扱いとなります。民法604条によれば、賃貸借契約は20年を超えてはならないと定めていますが、借家関係においては制限がないため、**20年を超える建物賃貸借も有効**ということになります。

存続期間の定めのある建物賃貸借において、当事者が期間の満了の**1年前から6カ月前**までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知、または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。ただし、その期間については、存続期間の定めのないものとなります(図5)。なお、家主から更新拒絶の通知をするには、**正当事由が必要**です。

図5



木造住宅の断熱

溝渕 匠（タクミプランニングサポート一級建築士事務所）



建物状況調査において、断熱に関する仕様は調査項目になっていませんが、物件の購入予定者からは大きな関心が寄せられています。そこで今回は木造住宅の断熱について解説したいと思います。

地球環境に配慮した断熱性能



気密性と断熱性が同時に求められる

建物状況調査では、劣化事象の有無を確認することが求められますが、その原因を特定することは求められていません。ただ、どのような仕様であれば劣化を抑えることができるかを知っておくことは大切なことです。

前回までは1階床下の換気、外壁内の通気、小屋裏空間の換気について解説しました。いずれも湿気を帯びた空気が滞留して起こる腐朽や、白蟻による劣化を防ぐためのものです。日本の気候を考えると、特に木造住宅では「風通し」が重要である一方、近年は省エネや地球環境に配慮した断熱性能も同時に求められるようになりました。つまり人が生活する室内空間は、熱が逃げないようにしっかりと断熱する、また隙間をなくして気密性を高める仕様となっています。



窓からの熱の流出が多くを占める

近年日本では、窓を開けて過ごすことができる快適な季節はどんどん短くなり、夏は冷房、冬は暖房を利用することが多くなっています。ですから、省エネの

観点からも室内の冷えた空気、暖かい空気は外部に逃がしたくないわけです。例えば冬に建物のどの部位から熱が逃げていくかをみると、「窓」が58%、「外壁」が15%、「床」が7%、「屋根」が5%となります（図1）。このことから窓の断熱性能の向上が最も効果的で、最近はガラスの間に密閉空気層を設けた「複層ガラス」を用いることが一般的です。また既存の窓に樹脂製のサッシを室内側に設けて二重窓とするケースもあり、エコポイント制度が運用されていたころは、多くの改修が行われました。

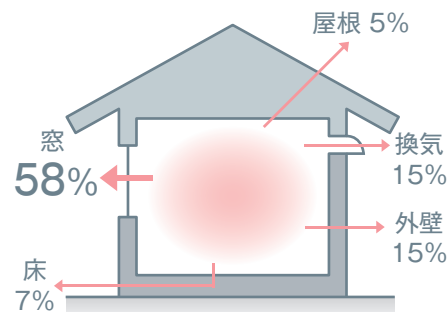
断熱材の種類と性能



小屋裏の断熱材は発泡系の吹付タイプが増加傾向

窓については現地で目視にて仕様を確認することができますが、小屋裏や外壁、床下の断熱材の状態については、点検口等からのぞかないと確認できません。まず小屋裏の断熱材として、一般的には天井裏にグラスウール等の断熱材が敷き込まれる形となります（写真1）。私は、インスペクションを行う際、断熱材の種類や厚み等を確認し、図面がある場合は一致しているかどうかを確認しています。グラスウールの場合、ビニールの袋に入っていますが、施工

図1 住宅の熱の流出割合



の際、中身が飛び出しているケースも散見されます（写真2）。グラスウールは水分を含むと断熱性能が低下するため、注意が必要です。また小屋裏の断熱を、天井裏ではなく屋根の野地板下で行う場合もあります。斜めの面に断熱材を設けるため、近年では発泡系の吹付タイプの断熱材が使われることも増えています（写真3）。この場合、小屋裏空間は室内と同じ断熱されたエリアとなるため、小屋裏換気口は設けないことになります。

写真1



写真 2



写真 3



写真 4



外壁と床下の断熱材

外壁の断熱材設置状況は、小屋裏で確認できる場合がありますが、屋根の形状が寄棟の場合や、防火措置の関係で石こうボードが張られていて、目視できないケースがあります。最も確認しやすいのは1階のユニットバスの天井点検口です(写真4)。ここからのぞくと外壁側の断熱材が見えますが、小屋裏と同じく防火措置の関係で確認できないケースもあります。小屋裏に比べて意外と外壁の断熱材は目視できないケースがあります。

床下については床下地裏に断熱材を設けるケースが多いです。断熱性能のある成形板が使用されることが多いのですが、成形板がずれ落ちているケースもあ

るため、注意が必要です(写真5)。また床下地裏ではなく基礎の立ち上がり部分で断熱する場合があります(写真6)。この場合、床下空間は室内と同じ断熱されたエリアとなるため、床下換気口を設けません。基礎断熱を行う場合は配管が貫通する部分等の断熱処理が重要になります。断熱材は一部でも隙間があると熱が伝わってしまうため、隙間は発泡系の吹付タイプの断熱材で埋める必要があります(写真7)。

このように建物の断熱方法にはいろいろな方法があり、それにより小屋裏や床下の換気の設け方も変わりますが、点検口からの目視と図面があれば、参照することで、ある程度の内容を把握することができます。断熱に関する質問に対して備えておくことも必要と思われる。

写真 5



写真 6



写真 7



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.19

内見時に何をどう語るか

セルフ内見やタクシーを利用した内見、あるいはバーチャルリアリティなど、内見のスタイルが大きく変わってきました。今回は、賃貸における内見は何を目的としているのかについて解説します。

本当に内見は必要？

今、内見の在り方を見直すとき

入居希望者が自分1人で内見を行う「セルフ内見」が始まっています。スマートキーなどを活用して、入居希望者だけで内見する方法は業務効率の軽減にもつながります。

また、繁忙期における内勤スタッフの代理案内はこれまでもありましたが、タクシーによる内見を始める会社も登場しています。VR内見も始まっている昨今、内見の必要性すら疑う声がある状況です。

「見ないで決める」ことがよいとは思えない

実際に借りて、毎日生活していく家。ホテルや旅館のように「見ないで決める」のはリスクがあります。とはいえ、“がらんどうの部屋”を見ても、実は入居希

望者は「ここで生活する」という実感がわくことが少なく、大して感動もなく見学しているのも事実です。

図面に書いてあることより、生活シーンを語る

そもそも、部屋の内見は、「新しい生活をここで始めよう」という物件との出会いのひととき。図面に書いてあることを読んでも何も心に響きません。

「ここは畳の部屋ですよ」と和室であることを紹介するだけでなく、「赤ちゃんが転んでも安心ですね」「布団をたためば部屋が広く使えますね」「友達を呼んで、こたつで鍋とかどうですか?」と入居希望者に生活イメージをわかせることが本来の内見です。

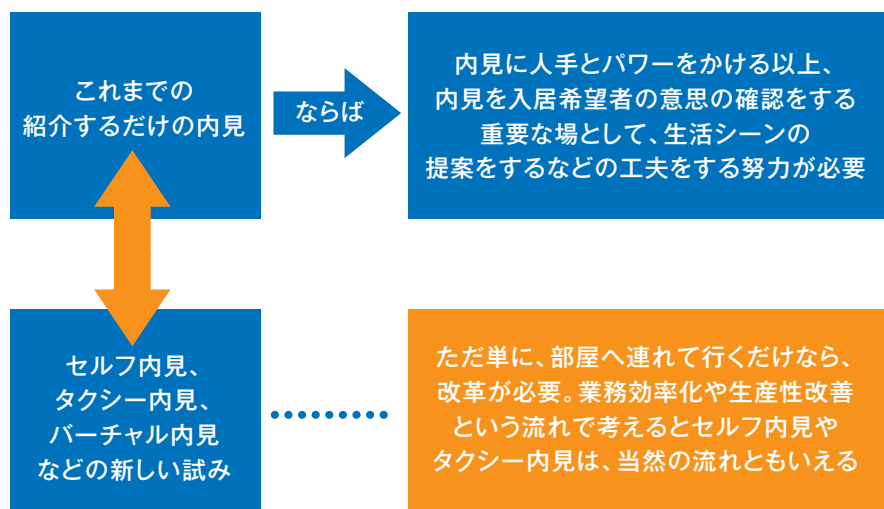
入居の意思決定に導く動機づけと、入居者の反応の確認の場

すなわち内見は、「ここに住みたい

な」と思ってもらえるよう背中を押す場面でもあるのです。

また、部屋を見た入居希望者の反応で「本当はもっと広いほうがいいのか」「2LDKよりも3LDKのほうがいいのか」などの意思を確認する場ともいえます。仮に代行案内でも、そうした感触を営業に伝えて、上手にトス上げができるよう教育していきましょう。

担当者がカギの手配をして入居希望者に部屋を見せるだけであれば、確かにセルフ内見で十分といえるでしょうが、入居希望者の意思確認をし、ここで生活することのイメージを持ってもらえるような内見を訓練して実践すれば、成約率の上昇につながっていくのではないのでしょうか。



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。

さまざまな制約がある 法人客から、 効率化の面で好感触

株式会社アースウィンドでは、リーシング事業部で手がける
オフィス・店舗の賃貸仲介でIT重説の社会実験に参加しました。
お客様の属性が法人や個人事業主ということで、組織的・時間的制約があるため、
IT重説はかなり有効だったようです。今回は、同社の松本慧士さんにお話を伺いました。



松本 慧士さん

「時間・経費が抑えられた」と好評価

実験は神田店を窓口とし、本社に在籍している宅建建物取引士がIT重説を担当する形で実施しました。期間中に対応した件数は7~8件、都内を中心に一部他県のお客様との対応もあったといいます。30~60代と幅広い年齢層で、日頃からパソコンやスマホ（スマートフォン）を利用していること、複数回事務所を移転した経験から重説に慣れていることもあり、「来店の手間が省けるなら」と、すんなりIT重説を受け入れてもらえました。

実験当初は、マイクとスピーカーの音が重複してしまい、お客様から「聞こえづらい」との指摘を受けたり、録画のためのカメラの設置と撮影作業

の手間がかかったりしましたが、その後システムを変更したことでトラブルも解消。多少のタイムラグが発生したとはいえ、「対面での重説と変わらない感覚で対応できました」と同事業部・五反田店（実験時は神田店）の松本慧士さんは振り返ります。お客様からも「事務所で対応できたのでタイムロスがなくてよかった」「何度も東京に出る手間が省け、経費を抑えることができた」と好評だったようです。

またオフィス仲介の場合、社印を持ち出せない企業もあり、重説と賃貸借契約を交わすために担当者が訪問することも多いことから、「IT重説であれば、宅建士は店舗にいながら対応ができ、当社側にとっても人的・時間的ロスが減るというメリットがありました」（松本さん）。

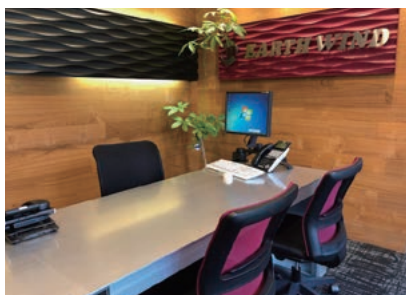
お客様側の 通信環境がネック

ただ、やはり課題は通信環境。スマホ利用のお客様との実験では、説明中に通信が遮断してしまうこともあり、「そうすると最初から説明をし直さないといいけなかったのが焦りました」。また、起業直後の会社では、お客様側のIT設備

が未整備だったことで設備一式を持ち込んで実施。ところがネット環境を確認していなかったため、設定・接続に時間がかかってしまいました。松本さんは「ルーターを持っていけばよかったのですが、やはりお客様側のネット環境に依存してしまう点は、認識しておくべきだと思いました」と言います。

解決策として “設備貸与”も

これらを社内検証した結果、IT重説に関わったメンバーから「重要事項説明書を送るときにiPadも同封したほうがお客様のIT環境に依存することなく、お互いの利便性が高い」との指摘もあったといいます。また、実際の現場ではお客様・説明者双方が画面でなく、書類を見ていることが多いため、松本さんは「現状は対面前提ですが、宅建士証の提示方法などの工夫ができれば、将来は音声のみでも十分対応可能ではないかと感じました」とのこと。今後、現場ニーズを拾い上げて制度全体を見直せば、「お客様・不動産業者ともに利便性の高いサービスになると思います」と期待を寄せています。



(株)アースウィンド 神田店
このカウンターでIT重説が実施された

集客で差がつく物件撮影テクニック

ネットや紙媒体における不動産広告は、大変重要な営業ツールです。

来年の繁忙期に向けて、集客と成約につなげる不動産広告の作り方を連載します。

不動産業界におけるIT研修会の内容やタイトルの相談を受けているなかで、一番使われるワードの1つが「集客」です。今回は「集客」と「不動産写真」について、日本スキルズ株式会社の撮影研修会の内容から抜粋してご説明いたします。

日本スキルズ株式会社 吉田 貴司

1. 不動産写真の集客効果

毎年行われているRSC（不動産情報サイト事業者連絡協議会）のアンケート結果によると、「不動産会社を選ぶときのポイントは？」という質問に、5年連続で「写真の点数が多い」が1位となっています。ではなぜ「写真の点数が多い」会社が選ばれるのでしょうか。

ネットで商品を探すとき、たくさんの情報は何よりも商品のアピールになるだけでなく、売る側の熱意が伝わってき

ます。真剣に検討している消費者ほどそういうところを見逃しません。消費者が必要としている情報提供ができて、顧客側に立った営業ができているかということも含め、会社選びの大きなポイントになっているといえます。

写真点数を多く掲載しても、見栄えが悪いのは逆効果です。先ほどのアンケートでも「写真の見栄え」が良い会社の評価が高いのが最近の傾向です。

2. 物件写真の基本的な撮り方

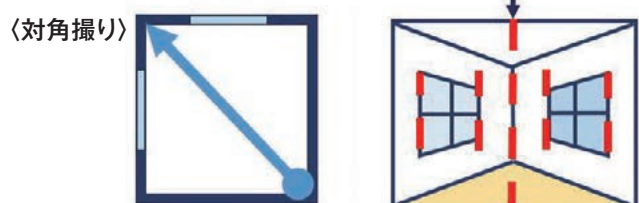
（1）タテの線を真っすぐに撮る

建物にはたくさんのタテの線があります。これをしっかり垂直に表現することが重要です。どの線を真っすぐに撮るか。物件写真を撮る際、すべてのタテ線を真っすぐには撮れないときがあります。室内の場合は、四角い部屋を対角線方向に撮る「対角撮り」と、部屋の中央から正面の壁を撮る「中央撮り」の2パターンがあり、いずれも壁と壁をつなぐ奥のタテ線を垂直に撮ります。外観の場合は一番手前の角をタテに撮るのが基本です。

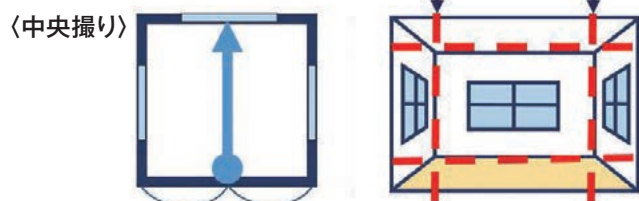
不動産写真を撮るときは、カメラのグリッド線表示機能をオンにします。スマートフォンにもiPhoneを含め、多くの機種にグリッド線表示機能がありますので、オンにして撮影すると簡単に真っすぐの写真が撮れます。

（2）明るく撮る

不動産写真は不動産公正取引協議会の規約に則るべきなので、撮影後の編集はおすすめしません。多くのカメラには露出設定という明るさ調整機能があります。デジカメでオートとマニュアルしかないタイプのものと、オートでは露出設定機能が使えないものもあります。機種などにより「EV機能」という表示のものがあります



広範囲に撮る（狭い部屋）ときは、角から対角方向に撮る



広いスペースや細長い部屋の場合、左右の壁の中央・正面から撮る

〈グリッド線表示〉

青い矢印が
グリッド線



ので、確認してください。

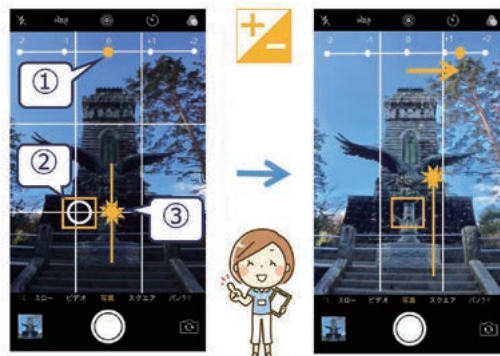
スマートフォンの場合、画面内をタップすると明るさが変わるものや、露出設定の数値で調節するもの、画面に表示される☀マークをずらして調節するものなどがありますので、試してみてください。画面をタップする機能は画面内の暗いところをタップすると全体が明るくなります。

明るく撮ろうとするとシャッタースピードが遅くなります。デジカメの場合は必ず半押しをしてから撮るようにしてください。スマホには半押しがないため、遅れることを想定して撮り終えるまでスマホを動かさないように注意してください。

(3) 広く撮る

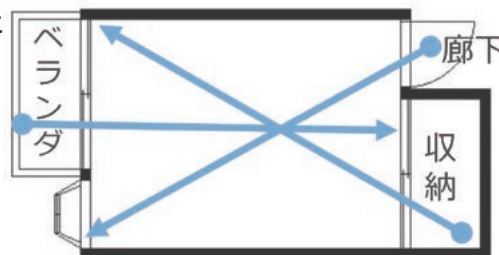
住宅室内をできるだけ広く写るように撮影位置を探す努力も必要です。トイレやユニットバスなどの狭いところでは上から撮ることで多少は補えます。スマホの中でも画角が狭いのはiPhoneシリーズです。

〈スマホの露出設定〉



- ①カメラ設定の露出設定でプラスの数値を上げる(アンドロイドのみ)
- ②カメラ画面内の暗いところをタップすると明るさを変更できる(機種により可否あり)
- ③☀を上へずらすと明るさが増す(機種により可否あり)

〈撮影位置による工夫〉



3. 不動産写真の見せ方

ネットで不動産写真を見せるとき「見やすい順番」を意識して掲載してください。順番の中に突然割り込んでいるような写真があると、「仕事が雑」な印象を与えます。またどこを撮影したのかわからない写真をポツンと掲載しないようにしましょう。1枚で撮り切れない狭いスペースや設備などは2枚で伝える方法もあります。周辺環境の写真やコメントを追加して、何を見せているのかを明確にしましょう。掲載後、お客様目線で見て確認する作業も大切です。

いちばん大切なことは、集客、成約を増やすことです。物件を良く見せるには、アピールポイントを確認し、生活イメージが伝わりやすいように家具小物で簡易的な演出をすること。見やすい並び方であればよいのですが、逆に雑な撮り方や見せ方を感じさせると、会社としてマイナスイメージにもなります。ということは、写真の撮り方と見せ方だけでも「丁寧な仕事をする会社」というイメージを伝えることが可能なのです。

おとり広告の措置事例と注意点 **その1** (公社) 首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 佐藤 友宏

●売買物件広告の措置件数

おとり広告というと「賃貸ばかりですね?」という話を聞きますが、実は、そうでもないのです。首都圏不動産公正取引協議会で2017年度に「嚴重警告・違約金」の措置を講じた59件のうち24件(40.6%)は、実は売買物件の違反なのです。最も多い事例として、契約済み物件の長期間掲載があります。中には2年以上も前に契約が済んだ物件を掲載し続けていた例がありました。また、販売戸数10戸のうち2戸売れて8戸となったにもかかわらず、10戸のまま掲載し続けていたという例もあります。

●不当表示と架空物件

もう1つの事例として挙げられるのが、売地物件であるのに新築住宅として広告し、さらに架空の建築確認番号を記載して広告していたものがあります。中には、同業他社に当該広告が違反であると察せられないように、意図的に土地面積や徒歩時間等を改ざんして広告しているケースがあり、取引物件が存在しない架空物件として措置を受けたものもあります。契約済み物件の掲載は、適切な情報更新が行き届かない「仲介の先物物件」で特に多く、新築住宅と偽って広告した業者は、意図的であるものの、単に反響を取りたいという安易な気持ちでやっているようです。広告に至る経緯等の理由は、原則問いません。結果責任ですので気をつけてください。

全日本不動産協会では、平成31年度土地住宅政策及び税制改正に関する要望事項を取りまとめました。今年度より政策・税制改正の要望をはっきりと区分けし、端的にわかりやすい内容としました。今後、全日本不動産政治連盟と協力し、関係者への要望陳情活動に努めてまいります。

●政策要望について

昨今の問題として話題になっている空き家、所有者不明土地や未利用空地に焦点を当て、それら物件の流通促進を図るため、以下の政策要望を提案していきます。

① 行政と民間による情報交換並びに連携の促進

空き家等に関する問題解決を図るため、不動産所有者情報の開示について、官民が協力した地方自治体の先進的な取り組み事例を集約し、統一した実現の可能性が高い方策により、全国への展開を要望する。

また取り組み等を効率的に運用するため、官民が連携しながら調査に必要な登記情報、固定資産課税台帳、農地台帳等の不動産に関わる所有者等の情報について、宅地建物取引士に対し開示を要望する。

② 空き家や未利用空地の積極的な国庫への帰属促進と利活用

土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、地方自治体や宅地建物取引業者等民間による新たな利活用を促す環境を構築するため、空き家や未利用空地等に関して所有権の放棄を認める新たな制度を制定するとともに、いったん、国庫に帰属させる等の早期解決に向けた具体的な施策を要望する。また、併せて既存の相続放棄等の手続きの簡素化を要望する。

●税制改正要望について

主軸として、現在特例措置等が適応されていますが、平成32年3月末に期限が切れる措置の延長及び拡充を要望し、その他にも、政策要望における所有者不明土地の利用を促進するための特例措置や、住宅取得の消費税に対する特例措置の創設といった実務に直結する以下の特例措置を要望していきます。

1. 住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等を要望（継続案件）

① 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長

【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率軽減の延長を要望する。

所有権移転登記 2%→1.5% 信託登記 0.4%→0.3%

② 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

買取再販事業者が土地及び既存住宅を買い取って、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その土地及び住宅を再販売する場合に、築年数に応じて以下の金額に税率を乗じた額を減額（最大36万円）する特例措置の延長を要望する。

【不動産取得税】

新築年月日	減額する額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100万円×(税率)3%=30,000
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円×(税率)3%=45,000
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円×(税率)3%=69,000
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円×(税率)3%=105,000
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円×(税率)3%=126,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円×(税率)3%=135,000
平成元年 4月1日～平成 9年3月31日	1,000万円×(税率)3%=300,000
平成 9年4月1日～	1,200万円×(税率)3%=360,000

③ 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長等

相続等により取得した旧耐震基準の空き家又は当該空き家の除却後の敷地等の譲渡所得から3,000万円を特別控除する措置について、適用期限の延長や、実態を踏まえた更なる活用を促進する措置を要望する。

※その他、下記の税制優遇の特例措置について、延長を要望しています。

- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長
- ⑤ 防災街区整備事業に係る特例措置の延長
- ⑥ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長
- ⑦ 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長
- ⑧ 都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長

2. 所有者不明土地の利用を促進するための特例措置の創設を要望

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)に基づく所有者不明土地を利用して行う地域福利増進事業について、事業者による土地等の権利取得や事業者への立ち上げ支援に資する税制上の特例措置の創設を要望する。また、同法に基づいて行う土地収用法の特例による収用について、土地収用法による収用に係る税制上の特例措置と同様の措置を講じることを要望する。

3. 住宅取得の消費税に対する特例措置の創設を要望

消費税率が引き上げられる場合、住宅取得も対象とした軽減税率の適用、または、住宅ローン減税、すまい給付金の拡充など何らかの負担軽減の特例措置を要望する。

※その他にも以下の税制改正要望を提案していきます。

4. 住宅ローン控除等の要件緩和を要望

- ① 築年数要件の廃止
- ② 家屋の床面積(50㎡以上)の引き下げ
- ③ 一定の住宅用家屋・用地購入における抵当権設定時の登録免許税廃止

5. 長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活を要望

6. 新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用を要望

7. 固定資産税の課税標準方法の見直しを要望

8. 印紙税・登録免許税の定額制導入による見直しを要望

本会報誌『月刊不動産』に
「政策・税制改正要望に関するアンケート調査」が
同封されております。
皆様の声と協会からの要望に反映させるべく、
ご協力のほどよろしくお願いします。



原嶋理事長と県本部長らが被災地へ

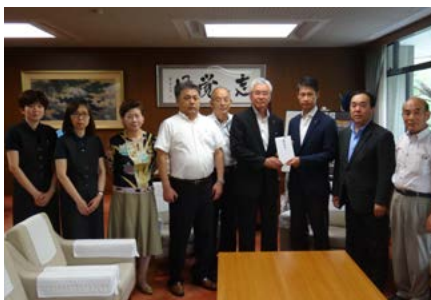
台風7号および梅雨前線等の影響により、近畿や四国を中心に記録的な大雨をもたらした平成30年7月豪雨。各地で土砂崩れや河川の氾濫が相次ぎ、死者200人を超える甚大な被害となりました。

全日本不動産協会と不動産保証協会では、会員から義援金を募り、被害の特に大きかった県（県知事）を原嶋理事長および県本部長等が訪ね、義援金を直接寄贈しました（表）。

さらに、住宅被害が大きかった岐阜県、山口県、高知県へは50万円、京都府、兵庫県、福岡県へは100万円の義援金を寄贈しました。

表 特に被害の大きかった県へ寄贈した義援金

日程	県	義援金
8月20日	広島県（湯崎県知事）	2,500万円
8月23日	愛媛県（中村県知事）	2,000万円
8月24日	岡山県（伊原木県知事）	2,500万円



義援金を手に、原嶋理事長と湯崎広島県知事（右から3人目）



中村愛媛県知事（右）へ義援金を手渡す原嶋理事長



岡山県での贈呈式（中央が伊原木岡山県知事）



Activity Condition

地方本部の動き

岩手県本部
Iwate

TOPIC

平成30年7月豪雨災害における
義援金募金活動を実施

本年7月に発生した平成30年7月豪雨災害により、亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆さまに心よりお見舞いを申し上げます。

当県本部では、8月30日（木）に開催した第2回法定研修会の受付に、

義援金募金箱を設置し、募金活動を行いました。

今回寄せられた義援金につきましては、これまでに県本部に寄せられた義援金と合わせて、総本部の義援金口座へ送金し、全国の地方本部から集められた義援金とともに

寄付させていただきます。

東日本大震災の際、全国の会員の皆さまから温かいご支援をいただいた県本部として、微力ではございますが、今後も支援活動を継続してまいります。



受付に設置された義援金募金箱



会員の善意が寄せられた



第2回法定研修会の様子

兵庫県本部 Hyogo

REPORT

第1回法定研修会 神戸・姫路・阪神会場の3力所で開催

平成30年度第1回法定研修会が、7月2日(月)神戸会場、7月9日(月)姫路会場、7月13日(金)阪神会場で開催されました。講義内容と講師は右のとおりです。

- 1.「低廉な空家等に係る報酬額の特例と実務上の留意点」兵庫県本部長 南村忠敬氏
- 2.「全日ラビー少額短期保険について」全日ラビー少額短期保険株式会社 担当者
- 3.「平成30年の税制改正について」税理士法人KTリライアンス 税理士 小磯ゆかり氏



神戸会場での小磯税理士の講義



7月9日の姫路会場での様子



阪神会場にて講義する南村兵庫県本部長

京都府本部 Kyoto

TOPIC

空き家バンク運営に関する協定の締結式

京都府の中央部に位置する南丹市は、平成18年1月に旧園部町、旧八木町、旧日吉町および旧美山町の4町が合併してできました。同市は自然環境に恵まれ、交通環境も良く、付加価値の高い農業や医療環境も充実した学生のまちでもあります。

一方、緩やかではありますが、人口減少が続いているという問題がありま

す。こうしたなか、南丹市は定住促進を重要課題の1つとして位置づけ、「南丹市定住促進プラン」を作成してさまざまな対策を講じています。空き家バンクの運営もその一環として行われていますが、空き家バンクの一層の充実を図るため、当本部に対し「空き家バンク運営に関する協定」締結の申入れがありました。当本部とし

ても積極的に協力することとし、去る8月6日に南丹市役所で、西村良平市長と当本部の坊雅勝本部長および中西雅敬三丹支部長が協定書に署名しました。

今後は、三丹支部会員が中心となって登録空き家の売買または賃貸借の仲介等に取り組み、同市の定住促進に寄与することになります。



南丹市役所で行われた締結式



大阪府本部

Osaka

TOPIC

犯罪被害者等への民間賃貸住宅の
仲介等に関する支援に係る協定締結式

平成30年9月5日、大阪府庁本館3階特別会議室において、当本部と大阪府庁との「犯罪被害者等への民間賃貸住宅の仲介等に関する支援に係る協定」の締結式を執り行いました。協定の目的は、犯罪等により現在、または従前のお住まいに居住することが困難となった犯罪被害者等の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅への入居に関する支援を行うことにより、早期に平穏な日常生活へ復

帰を図ることを目的としています。

この協定の主な内容は次のとおり。

- ・「犯罪被害者等が希望する民間賃貸住宅物件の情報提供」
- ・「犯罪被害者等の入居契約時における仲介手数料の免除」

締結式当日は、大阪府から竹内副知事、川崎青少年・地域安全室長、高井青少年・地域安全室治安対策課長、当本部から堀田本部長、齋藤

副本部長、松倉総務委員長、そして、大阪府のマスコットキャラクター「もずやん」、当協会のマスコットキャラクター「ラビーちゃん」が出席し、和やかなムードの中、協定書の交換を行いました。

当本部は、引き続き大阪府と連携を図り、この支援制度について会員皆様のご理解・ご協力をいただき、公益事業の一環として社会貢献に努めてまいります。



竹内大阪副知事(左)と堀田大阪府本部長



「もずやん」(左)と「ラビーちゃん」



大阪府庁で行われた協定締結式

静岡県本部

Shizuoka

TOPIC

静岡県立こども病院へ寄附

静岡県本部では、社会貢献活動の一環として病氣と闘う子どもたちを支援するために、毎年、静岡県立こども病院に寄附を行っております。

今年は、7月13日(金)に同病院で贈呈式が行われ、前田静岡県本部長より坂本喜三郎院長に目録を手渡しました。

この支援は2012年から毎年行っており、今年で7回目です。



前田静岡県本部長から坂本院長(右)へ目録が手渡された



贈呈式の様子

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。

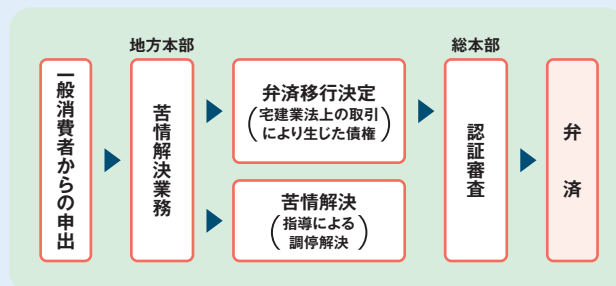


- 制度の詳細
(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)
- 制度に関するお問い合わせ
(公社)不動産保証協会 総本部事務局
TEL.03-3263-7055
- 制度の申込み窓口
所属の地方本部事務局

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。



(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。

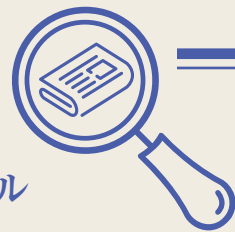
新入会員名簿

〔平成30年8月〕

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	千歳市	株式会社 生杉建設
	北広島市	株式会社 エンタープライズ
	札幌市	株式会社 黒猫ハウジング
	札幌市	株式会社 森田不動産
岩手県	盛岡市	株式会社 サザンソリューションズ
宮城県	仙台市	株式会社 桜エージェンシー
福島県	いわき市	ソルトコーポレーション 株式会社
	郡山市	株式会社 ビーチ
茨城県	水戸市	AK不動産コンサルティング
	土浦市	nap
栃木県	小山市	株式会社 いおりハウジング
群馬県	沼田市	住まいの GEN 有限会社
	利根郡	株式会社 松商
埼玉県	越谷市	株式会社 アマネ不動産
	川越市	株式会社 arrows
	さいたま市	有限会社 川人工務店
	鴻巣市	株式会社 河野工務所
	所沢市	株式会社 サン・シン
	さいたま市	株式会社 シー・ビジネス
	川越市	高橋産業 株式会社
	川口市	株式会社 デュアルアシスト
	さいたま市	株式会社 Trinity・L
	川越市	合同会社 ネコンサル
	さいたま市	株式会社 村田工務店
	千葉市	株式会社 共栄エステート
	木更津市	株式会社 京浜美装
	八千代市	ティーズ販売 株式会社
	松戸市	なかやま不動産 株式会社
	千葉市	ファーストアップレジデンス 株式会社
東京都	成田市	株式会社 邦栄
	市川市	株式会社 美和商建
	渋谷区	株式会社 アーバンエンタープライズ
	新宿区	IOファンディング 株式会社
	渋谷区	株式会社 アイセトジャパン
	品川区	株式会社 アイナオフィス
	渋谷区	株式会社 Activo
	足立区	株式会社 アストラス
	新宿区	株式会社 アセット建設
	豊島区	株式会社 アセットコンサル
	港区	株式会社 アトラスパートナーズ
	中央区	株式会社 アルケミスト
	千代田区	e-Do建築不動産 株式会社
	中央区	イエスリノベーション 株式会社
	小平市	諫早建設 株式会社
	千代田区	株式会社 一真円
	千代田区	イメージ・アップ 株式会社
	港区	株式会社 WIN WIN Properties Japan
	千代田区	株式会社 ウェルズポイント
	千代田区	栄泰不動産 株式会社
	文京区	HK建物コンサルタント 合同会社
	中央区	株式会社 エージェントシステム
	豊島区	株式会社 エーホーハウス
	豊島区	株式会社 大山商事
	港区	オスカープロパティ 株式会社
	中央区	オリエンタルホールディングス 株式会社
	中央区	株式会社 KIZUKU
	新宿区	株式会社 KITOS
	新宿区	株式会社 キノアーキテクト
	荒川区	株式会社 グローバル
	清瀬市	合同会社 グローバルホーム東埼玉
	豊島区	株式会社 クロスポイント
	千代田区	株式会社 京王アーバンエステート
	葛飾区	株式会社 KTKC
	杉並区	ココレア 株式会社
	台東区	三友産業 株式会社
	港区	株式会社 シノケンアセットマネジメント

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	北区	株式会社 ジャパン・エンタープライズ
	渋谷区	株式会社 翔栄リアルエステート
	大田区	城南アセットコンサルティング 合同会社
	千代田区	シリオン・パートナーズ 株式会社
	渋谷区	スクエアワン 株式会社
	荒川区	株式会社 スターセブン
	練馬区	株式会社 スターライトプラン
	渋谷区	株式会社 スティング
	千代田区	セタニーハウス 株式会社
	中野区	株式会社 中央城西建物
	大田区	株式会社 デザインラボ
	中央区	株式会社 デプロ
	江東区	株式会社 ドアーズ
	港区	Totality・Group 株式会社
	千代田区	株式会社 ニコー
	世田谷区	日総不動産トラスト 株式会社
	中野区	株式会社 日本不動産トラスト
	中央区	株式会社 NEXT-WORLD
	豊島区	株式会社 HINODE
	新宿区	株式会社 ファサード
	葛飾区	株式会社 フォースエステート
	港区	株式会社 フュージョン・イノベイト
	足立区	フューチャークラフト 株式会社
	杉並区	株式会社 プラスワンホーム
	新宿区	株式会社 Break Out
	港区	株式会社 ミヤビキャピタル
	新宿区	株式会社 MORE LINK
	世田谷区	株式会社 祐玄ワークス
	渋谷区	有限会社 ゆうちゃん
	江戸川区	株式会社 ライフスマイル
	立川市	株式会社 ランドエージェント
	渋谷区	株式会社 Rezonate
	港区	合同会社 Refree
	新宿区	株式会社 リライアンスター
	渋谷区	株式会社 レスメッド
神奈川県	横浜市	ウルトラ地所 株式会社
	横浜市	株式会社 AHCコーポレーション
	相模原市	株式会社 高麗
	川崎市	昭 株式会社
	川崎市	台金不動産 株式会社
	横浜市	株式会社 美創ホーム
	横浜市	株式会社 複合物流
	相模原市	MyHouse 株式会社
	横浜市	合名会社 みなと企画
	川崎市	株式会社 猛徳
	横浜市	株式会社 LumineJapanPLUS
	新潟県	有限会社 佐藤丸源工務店
	新潟県	有限会社 イナリ不動産 株式会社
	福井県	株式会社 カイセイ
	山梨県	北杜市 合同会社 金子商会
	長野県	上田市 株式会社 アライ不動産プランニング
岐阜県	羽島市	有限会社 テクノエー
	静岡県	富士市 エヌエステート 株式会社
	沼津市	株式会社 なないろ
	静岡市	株式会社 Home Re
静岡県	静岡市	株式会社 メテックス建築事務所
	愛知県	名古屋市 株式会社 ANYONE
	東海市	株式会社 グッドライフ
	名古屋市	合同会社 DC-estate
滋賀県	名古屋市	株式会社 邦友
	彦根市	株式会社 青春カンパニー
	京都市	株式会社 エール不動産販売
	京都市	大翔建設 株式会社
京都府	京都市	株式会社 リアルマネージメント
	京都市	株式会社 リアルマネージメント
	京都市	株式会社 リアルマネージメント
	京都市	株式会社 リアルマネージメント
大阪府	大阪市	株式会社 アジア商事
	大阪市	株式会社 ウィナーズ・プロパティ

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	栄興土地 株式会社
	大阪市	栄昇 株式会社
	寝屋川市	エイチ・エヌ・プラス 合同会社
	大阪市	株式会社 エクセイト
	堺市	環境技術開発 株式会社
	摂津市	株式会社 クラズマネジメント
	大阪市	株式会社 グローバルトラスト
	豊中市	CROSS大阪 株式会社
	大阪市	株式会社 ジェイステージ
	堺市	有限会社 ジヤスティス
	大阪市	株式会社 シリウス
	高槻市	株式会社 鈴木コーポレーション
	大阪市	株式会社 ゼクラスリレーション
	大阪市	ゼネラルホールディングス 株式会社
	大阪市	T&M DOUBLE NINE DELUXE 合同会社
	枚方市	株式会社 TM
	大阪市	株式会社 帝塚山夢工房
	枚方市	株式会社 NATOKU
	大阪市	株式会社 ニューウォール工務店
	東大阪市	株式会社 ハウスナビ
	大阪市	株式会社 美想空間不動産
兵庫県	大阪市	株式会社 ファイブラボ
	大阪市	株式会社 ブランドッ
	大阪市	THE BRIDGE 株式会社
	大阪市	株式会社 平梅
	東大阪市	ほそかわ不動産
	大阪市	株式会社 Mid City Kansai
	大阪市	株式会社 ライオンズホーム
	堺市	株式会社 ラインエステート
	大阪市	株式会社 リードイナフエステート
	東大阪市	合同会社 Reハウゼ
	兵庫県	兵庫県
	兵庫県	兵庫県
奈良県	奈良市	アмами・エージェンシー
	芦屋市	JUSETZプロパティ 株式会社
	加古川市	株式会社 NAKAMURA
	加古川市	株式会社 NAKAMURA
和歌山県	奈良市	株式会社 ライフプランナー
	和歌山市	岩本不動産
島根県	和歌山市	有限会社 柴山建設
	松江市	株式会社 LOCAL不動産
岡山県	仁多郡	スカイカラース 合同会社
	岡山市	つなぐ 株式会社
広島県	都窪郡	和気商店 有限会社
	福山市	株式会社 SJ
徳島県	広島市	有限会社 グリーンエンジニアリング
	広島市	TSデザイン 株式会社
	広島市	株式会社 ニシムラ
	尾道市	株式会社 山本工務店
香川県	三好市	合同会社 藤本・高橋事務所
	丸亀市	京都ライフ 株式会社
愛媛県	さぬき市	株式会社 DAIICHI
	松山市	松栄企画 株式会社
	松山市	株式会社 仵都
	四国中央市	マンション売却ショップ
福岡県	松山市	株式会社 ミハマ
	北九州市	株式会社 サリレ
	大野城市	有限会社 友健開発
	福岡市	ユニバーサル不動産 株式会社
大分県	糟屋郡	株式会社 Lio Smile
	大分市	コスバビルームセレクト
	大分市	株式会社 ティーオーシー
	大分市	株式会社 ティーオーシー
沖縄県	うるま市	伊波不動産
	那覇市	エスタス
	那覇市	くらしデザイン研究所 株式会社
	那覇市	株式会社 長堂屋 GROUP
沖縄県	糸満市	株式会社 南国不動産
	糸満市	株式会社 南国不動産



NEWS FILE

不動産情報
ニュースファイル

おとり広告違反取り締り

掲載停止が抑止力に

主に賃貸住宅のおとり広告違反により首都圏不動産公正取引協議会から「嚴重警告・違約金」の措置を受けた事業者に対し、同協議会のポータルサイト広告適正化部会メンバー各社のポータルサイトへの原則1か月以上の広告掲載停止措置が講じられてから、1年8か月が経過した。この間、近畿地区不動産公正取引協議会、九州不動産公正取引協議会がそれぞれ同措置の運用を開始。更に東海不動産公正取引協議会でも、今後導入する方向で準備が進められている模様で、おとり広告撲滅の網は四大都市圏に広がりを見せそうだ。

先行した首都圏公取協の佐藤友宏事務局長は、「複数の主要ポータルサイトが情報を共有し、足並みをそろえているため、広告停止は違反業者にとってまさに死活問題。法人単位の停止措置となるため、店舗が多い業者ほど影響は大きく、抑止効果は高い。導入後は、明らかに広告掲載する業者の意識が変わった。メンテナンス可能な範囲の物件数にとどめるなど、利用業者が広告掲載に非常に慎重に対応している様子がうかがえる」と手応えをつかんでいる。

●改善が遅れ気味の自社ホームページ

おとり広告の判別の難易度も増しているという。「指摘内容の2、3割を占める掲載情報の誤りは、複雑化する条件面などの影響も少なくない。最近は退去時発生費用や短期解約違約金など、お金のもらい方が多種多様になっているため、記載漏れが起こりやすい状況があり、悪意によるものか表記ミスかの見分けが難しい」(リクルート住まいカンパニー情報適正化グループマネージャー伊吹弘幸氏)。現状では月間1,000件前後の成約済み物件を削除しているというが、裏を返せば、事業者間の指摘がなければエンドユーザーには違反が顕在化しにくい側面も示している。

一方、「業者が自社ホームページに掲載する物件情報の中には、依然として管理が行き届かないケースも目立つ」と首都圏公取協の佐藤事務局長は指摘する。ポータルサイトの対応は改善が見られるが、自社のホームページには規約に違反すると思われる物件情報が掲載され続けているケースがあるという。更に、「ポータルサイトで違反が発覚した場合のみ、ポータルサイトの掲載が停止になると多くの業者が誤解している。自社のホームページやチラシも、違反が発覚した場合は、ポータルサイトの掲載停止の対象となりえることに変わりはない」(佐藤事務局長)と警鐘を鳴らす。
(『住宅新報』2018年9月11日号より抜粋・編集)

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、日比照康、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10月号

平成30年10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。

鳥取県



絶品グルメ VS ご当地グルメ



Valuable

蟹すき

Reasonable

とうふちくわ



VS



©鳥取県

山陰の海の幸を堪能できる

かに吉

山陰地方の冬の味覚の王様といえば松葉ガニ(ズワイガニ)。兵庫県北部にある浜坂漁港の仲買人をしていいる店主が、その日に揚がった旬の松葉ガニを、最高の状態で食べてもらいたいとコース料理を提供しています。予算は1万5,000円～5万5,000円(税別。サービス料10%あり)。

[住所] 鳥取県鳥取市末広温泉町271

[電話] 0857-22-7738

[営業時間] 17:30 ~ 22:30

[定休日] 不定休

鳥取県のいいもの、おいしいものを大紹介!

(一社) 鳥取県物産協会

同協会のHPでは、食品、民芸品など、鳥取県ならではの商品等の情報を紹介しています。写真は、豆腐と魚肉のすり身を混ぜて蒸し上げた「とうふちくわ」。元は豆腐から作る新しい食品として考案された郷土料理で、生姜やわさび、醤油などでそのまま食べるのが定番。安価で、低カロリー、高タンパクなヘルシー食品としても注目を集めています。

[住所] 鳥取県鳥取市末広温泉町160

[電話] 0857-29-0021

[URL] <http://tottori.info/>

月刊 不動産

2018 October

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:「四ッ谷駅」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)

