

月刊 不動産

【題字】故 野田卯一 会長

MONTHLY
REAL ESTATE

2018
12
DECEMBER

【特別レポート】

第54回

全国不動産会議 石川県大会

伝統・文化・食「本物への挑戦!」

来まっし、観まっし、食べまっし

【You Tubeで学ぶ宅建士講座】

法令上の制限・その他の分野編-2

【建築基礎知識】

マンションの共用部分における建物状況調査

【不動産会社経営術】

本社スタッフの評価制度

新コーナー

【女性の活躍推進】

【集客と成約につなげる不動産広告の作り方】

360度カメラを使ってVR画像を作成しよう

保証のお知らせ

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4(追加分)・6・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	10件	13件	45,004,662円
認証	6社	8件	8,459,462円
保留・条件付認証	2社	2件	
否決	3社	3件	
平成30年度認証累計	23社	29件	69,324,942円

※第5回弁済委員会は台風により中止になりました。



(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

雪の兼六園

兼六園は、石川県金沢市の中心部にある約11.4haの庭園。水戸の偕楽園、岡山の後樂園に並ぶ日本三名園の1つで、特別名勝に指定されている。約5,800㎡を有する霞ヶ池にある徽軫灯籠をはじめ、卯辰山や白山山系、能登半島方面が見渡せる眺望台、飛んでいく雁を見たてて11枚の石を並べた雁行橋など、多くの見どころがある。写真は11月から行われている唐崎松の雪吊りで、冬の風物詩となっている。



写真: アフロ

CONTENTS

2018
12
DECEMBER

PAGE

特別レポート

- 04 第54回 全国不動産会議 石川県大会
伝統・文化・食「本物への挑戦!」
来まつし、観まつし、食べまつし

不動産お役立ち Q&A

- <法律相談>
10 配偶者居住権 弁護士 渡辺 晋
<税務相談>
12 平成30年度税制改正
相続税の特定居住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 賃貸人からの期間内解約の有効性 弁護士 江口 正夫

You Tubeで学ぶ宅建士講座

- 16 法令上の制限・その他の分野編-2 合格請負人 氷見 敏明

連載

- <建築基礎知識>
18 マンションの共用部分における建物状況調査 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 本社スタッフの評価制度 プリンシプル 上野 典行
住まい総研
21 女性の活躍推進
22 集客と成約につなげる不動産広告の作り方 ナーブ 小山 義幸

その他

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

第54回

Special
Report

特別リポート

全国不動産会議 石川県大会

伝統・文化・食「本物への挑戦！」
来まっし、観まっし、食べまっし

(公社)全日本不動産協会と(公社)不動産保証協会は、11月8日(木)、石川県立音楽堂にて第54回全国不動産会議石川県大会を開催。今大会は、「伝統・文化・食『本物への挑戦!』来まっし、観まっし、食べまっし」をテーマに、全国から会員ら約1,500人が参加しました。

石川県中小企業団体中央会会長の山出保氏は、「伝統と文化のまちづくり」について記念講演を行い、「『生涯活躍のまち』構想の現状と課題」をテーマにした調査研究発表では、地域における行政と不動産業の役割について意見交換が行われました。

その後の交流会では、金沢素囃子や御陣乗太鼓などが披露され、会員同士の交流を深めました。



JR金沢駅でも大きく宣伝広告



会場となった石川県立音楽堂



石川県観光PRマスコット
キャラクター「ひゃくまんさん」



開会式

14:00～14:30

第54回全国不動産会議石川県大会は、木ノ内諭全日・教育研修委員長の開会の挨拶によって幕が開きました。冒頭の挨拶では、田井仁石川県本部長が「平成27年に開業した北陸新幹線は好調な利用状況で、これは金沢を中心に伝統や文化、食に対し、本物への挑戦を地道に継続してきた結果と考えている。皆様には金沢の美しい自然、伝統文化に触れていただきたい」と歓迎の意を表しました。

続いて、原嶋和利理事長が壇上に立ち、「人口減少、少子高齢化社会が進むなか、不動産を取り巻く環境が大きく変化している。今後は、既存住宅市場の活性化など不動産業界が直面するさまざまな課題解決に向けて、行政と連携をはかりながらしっかりと取り組んでいきたい」と挨拶しました。

また、安倍首相からは「内閣で取り組んでいる『人づくり改革』『働き方改革』『地方創生』『力強い経済』において、企業、人々が持てる力を発揮するための舞台となるのが不動産であり、住宅に他ならない。日本が持つ潜在力を引き出し、白うさぎのように躍動する社会に向けて活躍されることを祈念する」とメッセージが寄せられました。

次に来賓代表として、石井啓一国土交通大臣代理の北村知久国土交通省大臣官房建設流通政策審議官、谷本正憲石川県知事、丸口邦雄金沢市副市長、衆議院議員の井上信治全日本不動産政策推進議員連盟事務局長の挨拶の後、祝電を披露。最後に田井石川県本部長から原嶋理事長を通して、次回開催県である高知県の清水正博本部長に大会旗が引き渡されました。

理事長挨拶



原嶋和利 理事長

開会挨拶



木ノ内諭
全日・教育研修委員長

歓迎挨拶



田井仁 石川県本部長



北村知久 国土交通省
大臣官房建設流通政策審議官



谷本正憲 石川県知事



丸口邦雄 金沢市副市長



井上信治 全日本不動産
政策推進議員連盟事務局長



総会司会の
正田雅史 教育研修委員



大会旗が清水正博高知県本部長に引き渡された

記念講演

14:40～15:40

伝統と文化のまちづくり

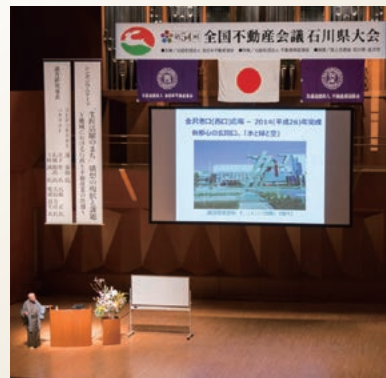
<講師> 山出保氏(石川県中小企業団体中央会会長／前金沢市長)

金沢市に生まれ、金沢市長として5期20年在職した山出保氏が、金沢の伝統とまちづくりについて講演しました。まちづくりにおいて、新しく近代化する地域と、守っていく地域とを分けることの必要性や、エリア全体として町家や茶屋街などを残すことへの取り組みなどについて説明。

また、文化の保護・育成においては、「金沢には職人大学校があり、皆さんの力を借りて、町家の再生・活用を推進すべく文化的な価値を付加して、移住・定住を促していきたい」と話し、金沢の歴史や成り立ち、魅力を含めて紹介しました。



山出保氏



「生涯活躍のまち」 構想の現状と課題

～地域における行政と不動産業の役割～

コーディネーター



南泰裕 国土館大学理工学部教授

パネリスト



石浦裕治 金沢市文化スポーツ局
歴史都市推進課町家保全活用室長

パネリスト



土村誠二 金沢市経済局
産業政策課長

パネリスト



山下慎一 金沢市福祉局
長寿福祉課長

パネリスト



姥浦道生 東北大学大学院工学研究
科・工学部災害科学国際研究所地
域・都市再生研究部門准教授

パネリスト



高橋正 日本ホスピスホールディン
グス（株）代表取締役社長

パネリスト



大島芳彦（株）ブルースタジオ
専務取締役

コーディネーターに南泰裕氏、上記6名の方をパネリストに迎え、「生涯活躍のまち」構想の現状と課題について調査研究発表が行われました。

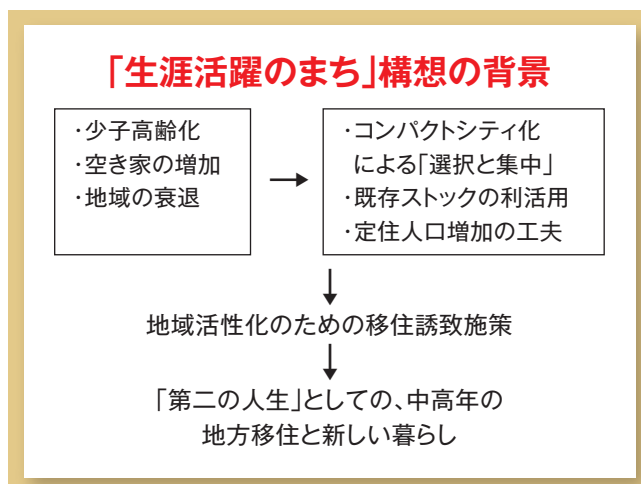
最初に第一部基調報告として、南氏が「生涯活躍のまち」構想の背景（図表1）を示し、推進する上での具体的な施策や課題、行政と不動産会社との連携および協力の必要性を説明しました。その後、南氏の話をもとに、石浦裕治氏が金澤町家の保全と活用における市の取り組みを紹介。金澤町家が1年に100棟ずつ壊されている現状を踏まえ、オーナーとユーザーをマッチングさせる金澤町家情報バンク（図表2）の開設と、市で改修費などを助成する「まちなか空き家活用促進補助金」「郊外部移住者空き家活用促進補助金」等について説明しました。

さらに姥浦道生氏が、町家を改修した事例をもとに、「人口減少下の生涯活躍のまちと不動産業」について説明。これからのまちづくりには、高齢者がまちと積極的にかかわることが重要と強調し、「空き家の増加と市街地の空洞化の抑制には、既存の市街地に多様な魅力をつくることが求められ、そのためには、住民と行政、建築会社だけでなく、不動産会社の協力も必要である。地権者に積極的に働きかけ、まちと一体となって地域の価値向上につなげていくために、地権者の相談相手になって、ビジネスチャンスにしてほしい」と述べました。

第二部のシンポジウムでは、高齢者問題をテーマに、

山下慎一氏が金沢市の高齢化の状況を説明した上で、空き家などの既存施設を活用した福祉施設設置の必要性や、高橋正氏が高齢者事業、介護保険を活用して不動産事業につなげた事例を紹介。高橋氏から、既存ストックの活用時に建築確認申請や消防法・建築基準法を適合させる上で、今後の行政の対応についての質問に及ぶと、山下氏は「国の流れとして地域共生型社会を目指しているので、今後、各地域で複合施設が作られるチャンスがある」とし、各基準値が緩和され、柔軟な対応ができる時代の到来を示唆しました。石浦氏からは、空き家を福祉施設に転用する際の建築基準法改正の緩和点の

図表1 「生涯活躍のまち構想」の背景



説明があり、「来年の施行以降は、この改正をきっかけに、さらに空き家の転用が進むのではないかと述べました。

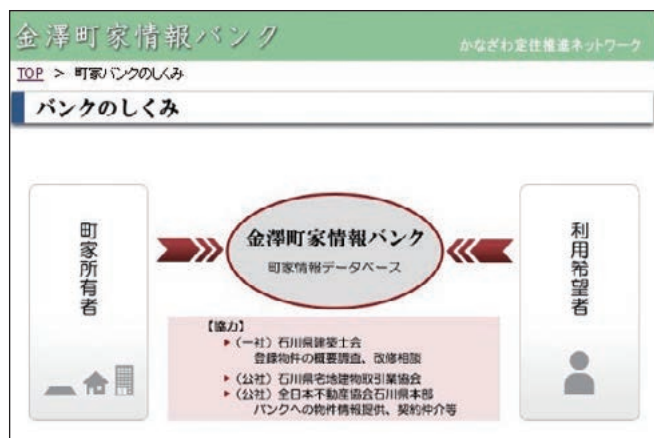
次に空き家問題をテーマに、石浦氏が金沢市の空き家数の推移(図表3)や、空き家改修等の支援制度、再生活用事例の紹介をしました。土村氏からは金沢の地域・産業振興の観点から、AI(人工知能)などの技術革新を生かした価値創造拠点の整備や起業支援プロジェクトの説明があり、「各地域の魅力を考え、それをヒントにビジネスにつなげてほしい」という考えを述べました。

続いて大島芳彦氏が、「空き家は地域活性化のための空間資源」をテーマに、空き家活用が地域福祉につながっていくことを説明しました。まちを1つの宿と見立て、宿

泊施設と地域の日常をネットワークさせ、まちぐるみで宿泊客をもてなすことで地域価値を向上させていく「まちやど」の事例として、東京都豊島区を紹介。「民泊と違い、地域の方が参画できる場を設け、観光資源がなくても、地域の人とのコミュニケーションや日常生活を体験することに価値を見いだしていく」と、まちの既存資源を活用することの重要性を示しました。

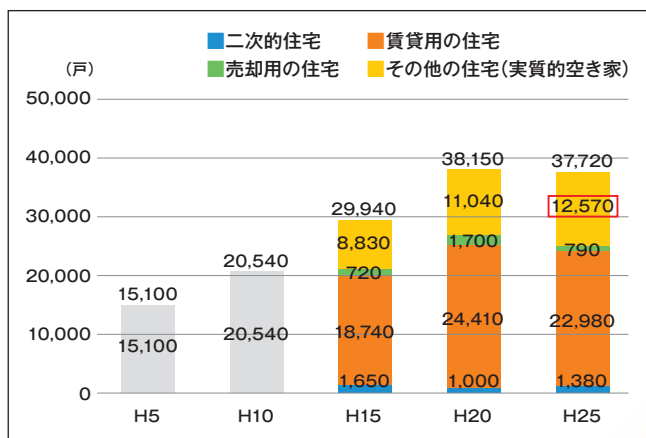
最後に南氏が「地域振興の観点において行政の立場から不動産会社に協力してほしい点はないか」と質問すると、石浦氏が「金澤町家情報バンクの登録数が少ない状況なので、登録数を増やし、町家付きの土地の売買の仲介などの相談に積極的にのっていただきたい。そして、今後の活躍を期待したい」と回答しました。

図表2 金澤町家情報バンク



詳細は、「金澤町家情報バンク」
(<http://www.kanazawa-sumai.net/machiya/main.html>) ウェブサイトを参照

図表3 金沢市の空き家数の推移



※金澤町家の空き家推定1,000棟(H29悉皆調査)
出典:住宅・土地統計調査(H10~25)

金澤町家の再生活用事例

町家がフレンチレストランへ



事務所兼住宅へ



出典:金沢市役所

閉会式

17:25～17:40

閉会式は、まず次回開催される高知県のPR映像の上映から始まりました。その後、清水正博高知県本部長が「高知県はカツオのたたきはもちろん、太平洋の海の幸、四国山地の山の幸など本場ならではのおいしいものがたくさんある。また四万十川や仁淀川などの美しい川や自然も皆様をお待ちしている。高知でぜひ、心の洗濯を。高知の水と空気と雰囲気があると皆様の心を洗濯してくれると思う」と坂本龍馬が姉の乙女に宛てた手紙のフレーズを引用し、「みんな待ちゅうきね（待ってます）」と土佐弁で呼びかけました。

最後に松永幸久全日・副理事長により大会宣言案を発表。その後、採択され、沢田光泰保証・教育研修委員長が閉会の挨拶をして、締めくくりました。

次回開催県PR



清水正博 高知県本部長

大会宣言



松永幸久 全日・副理事長

閉会挨拶



沢田光泰 保証・教育研修委員長

大会宣言

私たちは、「国民の豊かな住生活を支える」という崇高なる業務に従事することを誇りとし、65年を超える歴史を有する団体の使命として、地域の街づくりの要として知識の向上に努め、業界の範となりうる事業の実施を図る為の中期ビジョンを策定し、国民の安心・安全な不動産取引の確保と宅地建物取引業の健全な発展に一致団結して邁進することをここに宣言する。

人口減少・少子高齢化社会の到来により、私たちを取り巻く環境は大きく変化しつつあることを踏まえ、次の事項を政府及び関係機関に強く要望する。

- 一. 活気ある既存住宅流通市場形成のための諸施策の推進並びに税制の実現
- 一. 空き家や所有者不明土地の有効活用に向けた官民連携による施策の推進

交流会

18:00～19:40

交流会は「ホテル日航金沢」で行われ、オープニングアトラクションとして、金沢素囃子の演奏による「操り三番叟」の舞踊で参加者を出迎えました。

最初に、大会開催に尽力した金本正吉石川県本部実行委員長が開会宣言をし、続いて原嶋和利理事長が「記念講演で金沢の歴史と文化に触れ、発表会ではまちづくり構想について学んでいただいた。石川県本部で準備された交流会で、存分に楽しんでいただきたい」と挨拶しました。

続いて、来賓を代表して石川県議会議長作野広昭氏の挨拶後、中部・北陸地区協議会長の山田晶久氏が乾杯の音頭をとりました。



金沢素囃子の演奏による「操り三番叟」



演奏に合わせて舞踊が披露された

開会宣言



金本正吉 石川県本部実行委員長

来賓挨拶



作野広昭 石川県議会議長

乾杯の挨拶



山田晶久 中部・北陸地区協議会長

閉会の辞



田井仁 石川県本部長



多くの参加者でにぎわう会場内



全国大会には会員ら約1,500人が参加した



無形民俗文化財に指定されている「御陣乗太鼓」



会場は一種独特な雰囲気にも包まれた

会場では、なごやかに会員同士の歓談・交流が進むなか、輪島市名舟町に伝わる郷土芸能「御陣乗太鼓」が披露されました。太鼓がゆっくりと鳴り出し、徐々に速く、最後はダイナミックに髪を振り乱しながら響き渡るリズムは、心に深く残りました。

最後に田井仁石川県本部長が閉会の辞を述べ、第54回全国不動産会議石川県大会が盛会にて終了しました。

※次回の第55回全国不動産会議高知県大会は、2019年10月3日となります。



ダイナミックな舞台の様子を多くの人がカメラに収めた

Q

民法が改正され、配偶者居住権という権利が創設されたと聞きました。どのような権利なのでしょうか。

質問

A

回答

1. 改正民法で制定

相続開始時に被相続人所有の建物に居住する配偶者が、相続開始後、終身その建物が無償で使用することができる権利です。一般の民法改正により新たに定められました。施行日は未定ですが、2020年7月12日までの政令で定める日に施行されます。なお、同時に配偶者が短期間居住できる仕組みも設けられています。

2. 配偶者居住権

(1) 平成30年相続法改正

2018（平成30）年7月、相続に関する民法の改正がなされました（平成30年相続法改正）。相続については、1980年以来、38年ぶりの民法の大改正となります。

(2) 創設

平成30年相続法改正は、相続人と共同生活を営み、家事や介護を担ってきた配偶者の保護を1つの目的としています。この目的のために、「被相続人の配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（居住建物）の全部について無償で使用及び収

益をする権利（配偶者居住権）を取得する。〈一〉遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。〈二〉配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。」（改正民法1028条1項、1029条）との規定が設けられました。

(3) 趣旨

従来、自宅はあるけれども、ほかにはめぼしい相続財産がないというケースでは、他の相続人に対する代償金を支払うための現金や預貯金がないために、配偶者が自宅を相続することができず、自宅を手放さざるを得ない（そのために転居を強いられる）という状況が生じることがありました。また、自宅を配偶者以外の者に相続させるとの遺言があるケースにおいて、自宅を相続した相続人から立ち退きを求められると、配偶者は立ち退かざるを得ないこととなっていました。

しかし、高齢者が住み慣れた自宅を離れることは、精神的にも肉体的にも負担が大きく、このような事態が生じないようにする必要があります。そこで、配偶者居住権の制度が創設されました。

(4) 成立要件と存続期間

配偶者居住権は、相続開始のときに居住していた配偶者に認められる権利です。①遺産分割、②遺贈・死因贈与、③家庭裁判所の決



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。

定のいずれかによって成立します(改正民法1028条1項1号・2号、1029条、現民法554条)。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合には認められません(改正民法1028条1項ただし書)。なお、建物の使用は無償です。

居住建物の所有者は、配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負います(改正民法1031条)。

配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間です(改正民法1030条)。

3. 平成30年相続法改正の改正項目

平成30年相続法改正では、ほかにも多くの改正がありました。主な改正内容は、以下の①から④となります。

①配偶者のための短期居住権の創設
配偶者は、相続開始の時に無償で

居住していた場合には、遺産分割終了の日と相続開始の時から6カ月を経過する日のいずれか遅い日までは、従来どおり居住することができるものとされました(改正民法1037条1項)。この配偶者のための短期居住権は、配偶者に当然に認められる権利です。

②遺産分割の方法の見直し

婚姻期間20年以上の夫婦の一方である被相続人が他の一方に居住用不動産を贈与(または遺贈)したときは、その不動産は遺産分割の対象とならなくなるものとされました(持戻しの適用免除。改正民法903条4項)。

③相続による権利の承継の登記

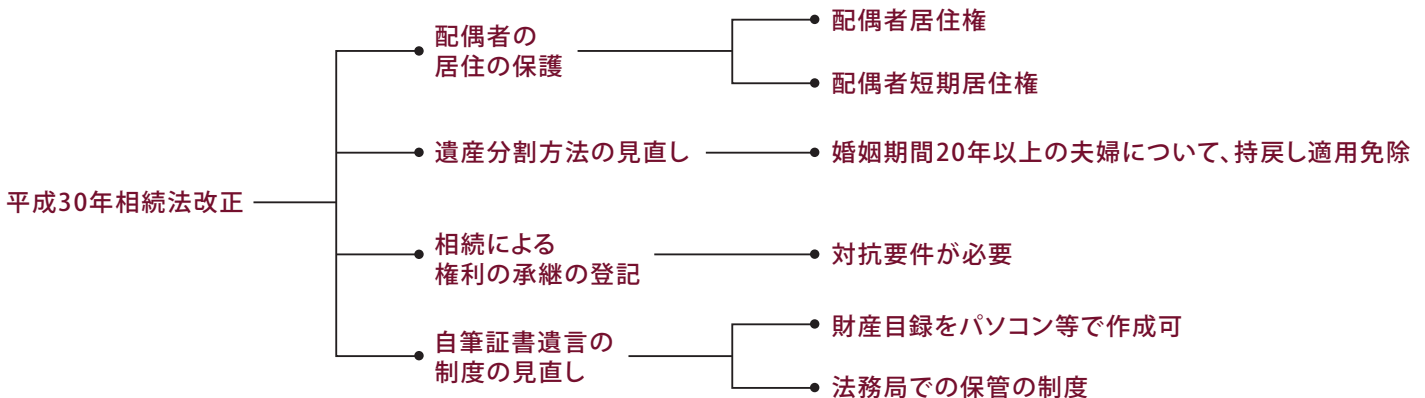
相続による権利の承継については、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、法定相続分を超える部分について、登記、登録その他の對抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができないものとされました(改正民法899条の2)。

④自筆証書遺言の制度の見直し

自筆証書遺言について、財産目録をパソコン等で作成することが可能となり(改正民法968条2項)、法務局が自筆証書遺言を保管する制度が新設されました。法務局が保管する自筆証書遺言については、家庭裁判所の検認手続きが不要となります(法務局における遺言書の保管等に関する法律4条、11条)。

4. まとめ

不動産業者は、人々の住生活について、社会的な負託を受けている責任ある専門家です。高齢化社会のなかで、今般の相続法の改正においてさまざまな新たな制度が設けられました。不動産の専門家として、新しい制度をできるだけ早期に熟知しておくことが求められます。



今回のポイント

- 平成30年相続法改正によって、配偶者が自宅に居住できる権利が創設された。
- 遺産分割、遺贈、家庭裁判所の決定があれば、終身居住できる権利(配偶者居住権)を取得する。また、配偶者居住権とは別に、配偶者が遺産分割終了または相続開始後6カ月間自宅に居住することを認める仕組みが認められた。
- 平成30年相続法改正では、自筆証書遺言も利用しやすくなった。
- これまでは、財産目録まで含めて全文を自筆で書かなければならなかったが、財産目録についてはパソコン等で作成することが可能になり、また、法務局が自筆証書遺言を保管する制度も新設されている。法務局が保管する自筆証書遺言については、家庭裁判所の検認手続きが不要となる。

税務相談

Vol.23

平成30年度税制改正 相続税の特定居住用宅地等に係る 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、相続税の特定居住用宅地等に係る小規模宅地特例の見直しについて教えてください。

A

回答

特定居住用宅地等に係る小規模宅地特例の対象者の要件のうち、一定の要件を満たす被相続人の親族(=後述2の「家なき子」)の要件について見直しが行われました。

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)の居住用の宅地(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、特定居住用宅地等に該当し、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330㎡まで、その宅地等の評価額の80%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) 特定居住用宅地等とは

被相続人の居住用の宅地の場合、その宅地であって、被相続人の配偶者または一定の要件を満たす被相続人の親族(例えば後述2の要件を満たす者=「家なき子」)が相続等に

より取得したものをいいます(同法69条の4第3項2号イ～ハ)。

2. 特定居住用宅地等に係る特例の対象者となる「家なき子」の要件の見直し

(1) 改正前の「家なき子」の要件

被相続人の親族のうち、次の要件を満たすものが、「家なき子」とされていました(旧措法69条の4第3項2号ロ等)。

- ①被相続人に配偶者がいないこと。
- ②相続開始の直前において、その被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族で、その被相続人の相続人(相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人)である人がいないこと。
- ③被相続人の居住用の宅地等を相続により取得した親族で、相続開始前3年以内に日本国内にある、[1]その人の所有する家屋または[2]その人の配偶者の所有する家屋(注)に居住したことがないこと。

(注)相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋は、[1]および[2]の家屋から除外されます。

- ④その者が相続等により取得した被相続人の居住用の宅地等を、相続税の申告期限まで継

続して所有すること。

⑤相続開始の時ににおいて、取得者が[1]国外に住所を有する者等かつ[2]日本国籍を有しない者]ではないこと(つまり、日本国籍を有する者であれば、その居住地にかかわらず要件を満たすことになります)。

(2) 改正後の取扱い

特定居住用宅地等の対象者とされる被相続人の親族の要件のうち、改正前の2(1)の要件が見直され、次に掲げる者が除外されます(措法69条の4第3項2号ロ)。

①相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族またはその者と特別の関係がある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者

⇒前述(1)③[2]の家屋の範囲が、「3親等内の親族またはその者と特別の関係がある法人が所有する国内にある家屋」まで拡大されました。

②相続開始時ににおいて居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

⇒前述(1)③の家屋の範囲を、相続開始前3年以内に限定せず、「相続開始時ににおいて居住の用に供していた家屋を過去に所有していた」者は、全て特定居住用宅地等に係る特例の対象外

<改正後の「家なき子」判定チェックリスト>

◎1つでも✓がつくと「家なき子」ではありません。

1) 被相続人について

- ✓ 被相続人に配偶者がいる。
- ✓ 相続開始の直前において、被相続人と同居していた法定相続人(相続放棄があった場合にはその放棄がなかったものとした場合の相続人)がいる。

2) 相続または遺贈で取得した者について

- ✓ 日本国籍を有しておらず、かつ国外に住所を有している者である。
- ✓ 相続開始時に、その者が居住している家屋を、その者自身が過去において所有したことがある。
- ✓ 相続開始前3年以内に、その者および一定の親族等が所有する日本国内にある家屋(相続開始の直前において被相続人が居住していた家屋を除く)に居住したことがある。
※一定の親族等とは、その者の配偶者、その者の3親等内の親族、その者と特別の関係がある法人をいいます。

3) 継続保有について

- ✓ 相続遺贈で取得した宅地等を、申告期限まで引き続き所有していない。

とされました。

改正後の「家なき子」の要件をチェックリスト形式でまとめると、上のとおりになります。

(3) 改正の理由

「家なき子」に係る特定居住用宅地等の要件は、仕事の都合等により被相続人と同居できず、かつ、持ち家を持たない相続人が、被相続人の死亡後、被相続人が居住の用に供していた家屋に戻る場合を想定して設けられたものです。ところが改正前の要件では、自己の持ち家を同族関係者に売却し、改正前の「家なき子」に該当するようにして、小規模宅地特例の適用を受けようとする人たちが現れました。相続人の居住

の継続のためという本特例の趣旨に照らすと、このような人たちの横行は制度の趣旨を逸脱することから、平成30年度税制改正により、「家なき子」に係る特定居住用宅地等の要件が本来の趣旨に合うよう、前述(2)の見直しが行われました。

(4) 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、2020(平成32)年3月31日までに相続等により取得する宅地で、前述2(1)の要件を満たすものについては、改正前の特定居住用宅地等の特例を適用することができます(改正法附則118条2項)。

今回のポイント

- 改正前は、被相続人の居住用の宅地の取得者が、相続開始前3年以内に本人または配偶者の所有する家屋に居住していたことがあるかどうかを確認し、これに該当しなければ「家なき子」に係る特定居住用宅地等の特例の対象になると判断ができました。
- しかし改正後は、その者の自宅の所有者を確認する必要があります。一時的に父母や祖父母の家屋に住んでいたケースはもちろんのこと、借家住まいで相場と変わらない賃料を支払っていたとしても、その借家の所有者が本人の3親等内親族や特別の関係がある法人である場合には、家なき子には該当しないことになりますので、注意が必要です。

賃貸相談

Vol.23

賃貸人からの 期間内解約の有効性



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

弊社では、45年前から賃貸マンションを経営しています。建物の老朽化が激しく、多少の補修をしたからといって空室が埋まるわけでもないの、どうせ費用をかけるのならば、この際、賃借人に退去を求め、建て替えを実現したいと考えています。一般に期間内解約条項は賃借人の権利として定められているものが多いように思いますが、弊社の使用している賃貸借契約書では、契約期間内の解約は賃借人だけではなく、賃貸人も3カ月の予告をもって解約ができる旨が定められています。賃借人は、この賃貸借契約書の内容を承認して署名・押印しているのですから、この規定に基づいて3カ月の予告をもって賃貸借契約を解約し、マンションの建て替えを実現したいと思っていますが、可能でしょうか。

A 回答

賃貸借契約の当事者は、締結した賃貸借契約を遵守する義務がありますので、期間を定めた賃貸借契約の場合は、合意した賃貸借の期間内は解約できないのが原則です。しかし、当事者が期間内解約条項を設けて、契約期間内に解約する権利を留保したときは、民法618条の規定に基づき、期間内でも有効に解約することができます。民法618条の文言によると、賃貸人も期間内解約条項により解約する権利を留保していれば、契約期間内に賃貸借契約を解約できることとなりますが、これについては、民法に対する特別法である借地借家法の強行規定として、賃貸人からする期間内解約についてだけ、2つの制限が付されています。1つは、民法上、建物賃貸借の期間内解約は3カ月の予告で可能ですが、賃貸人からの解約は6カ月の予告が必要であること、もう1つは、賃貸人からの解約については、借地借家法上の正当事由がなければ解約することはできないということです。したがって、本件の場合には、3カ月の予告ではなく6カ月の予告が必要であること、さらに賃貸人に借地借家法上の正当事由が認められない限り、有効に解約することはできないことになります。

1. 建物賃貸借契約における 期間内解約の原則

民法では、建物賃貸借契約を解約することができるか否かは、期間を定めない契約であるかと、期間を定めた契約であるかにより、異

なった規律をしています。

（1）期間を定めない 建物賃貸借の期間内解約

民法は、当事者が賃貸借の期間を定めなかった場合の解約申入れについては、民法617

条に以下の定めをしています。

められています。

あれば解約できるという意味ですから、期間を定めた場合でも期間内解約条項が定められていなければ、当事者は期間内解約をすることができないということになります。

民法617条(期間を定めない賃貸借の解約の申入れ)

当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者はいつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

- 一 土地の賃貸借 1年
- 二 建物の賃貸借 3箇月
- 三 動産及び貸席の賃貸借 1日

このように、民法では、期間を定めない建物賃貸借はいつでも解約の申入れができ、解約申入れの日から3カ月の経過をもって終了するとされていますので、3カ月の予告をもっていつでも解約することができることになります。しかも民法は、この期間内解約は「各当事者」ができる旨を定めていますので、民法上は、賃借人だけではなく、賃貸人も3カ月の予告をもって期間内解約ができるかのように読めます。

(2) 期間を定めた建物賃貸借の期間内解約

これに対し、期間を定めた賃貸借の期間内解約については民法618条に定

民法618条(期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保)

当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

この規定の意味は少しわかりにくいかもしれませんが、当事者(賃貸人と賃借人)は、期間を定めた賃貸借契約を締結した場合でも、「その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したとき」は、前条の規定、すなわち、3カ月の予告をもって、いつでも賃貸借契約を解約できるということを意味します。「解約をする権利を留保」とは、期間内解約をすることができる旨を合意したという意味ですので、建物賃貸借契約書において、期間内解約条項を設けたときということになります。

つまり、民法では、期間を定めた場合であっても、賃貸人と賃借人は、それぞれ期間内解約条項が設けられていれば、期間内解約をすることができるということで、この場合には前条(617条)が準用され、3カ月の予告をもって期間内解約をことができると定めていることになります。この規定は、期間を定めた場合であっても、期間内解約条項が

2. 賃貸人からの期間内解約

民法の規定からすれば、期間を定めた賃貸借契約であっても、期間内解約条項において、賃貸人も期間内に解約をすることができる旨を規定していれば、3カ月の予告をもって期間内解約ができるかのように読めます。

しかし、賃貸人が期間内解約権を行使することについては、借地借家法において民法の特則が定められており、この特則は強行規定であることに留意する必要があります。1つは借地借家法27条であり、賃貸人が建物賃貸借の解約を申し入れた場合には、建物の賃貸借は解約申入れの日から6カ月を経過することにより終了する旨が定められています。もう1つは、借地借家法28条であり、賃貸人による建物賃貸借の解約の申入れは正当事由がなければ、することができない旨が定められています。

したがって、賃貸人による期間内解約は、期間内解約条項の文言どおりには効力を生じないことに注意が必要です。

今回のポイント

- 期間を定めない建物賃貸借はいつでも解約の申入れができ、解約申入れ後3カ月を経過することにより終了するが、期間を定めた建物賃貸借の場合は、期間内解約条項が設けられていない限り、賃貸人も、賃借人も期間内解約をすることはできない。
- 期間内解約の条項がある場合には、賃借人は、当該期間内解約条項に基づき賃貸借の解約が認められるが、賃貸人の場合には、借地借家法の強行規定により、期間内解約は制限されている。
- 賃貸人による期間内解約は、借地借家法により、6カ月の予告をもってするものでなければ、効力を認められない。
- 賃貸人による期間内解約は、借地借家法に定める正当事由が認められる場合でなければ、行うことができない。

法令上の制限・ その他の分野編 - 2

(You Tubeでは「法令上の制限・その他」全10回の第3回)

You Tubeで『楽学宅建士基本書』を使った無料動画「楽学宅建士講座」(住宅新報出版)を配信しています。
今回は、都市計画法の開発行為の定義、開発許可の規模、間違いやすい問題等を勉強します。

1. 開発行為とは

開発許可が 必要となる場合



**建築物の建築、特定工作物の建設のための土地の
区画形質の変更をする場合、開発許可が必要になる。**

開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事(指定都市、中核市では市長)の許可を受けなければなりません。この知事の許可を開発許可といいます。

開発行為とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。したがって、建築物を建築する目的がなく、かつ、特定工作物を建設する目的もない単なる土地の造成工事(区画形質の変更)は開発行為ではないので、開発許可を受ける必要はありません。

特定工作物には、第一種特定工作物と第二種特定工作物があります。

ゴルフコースは、1ha(10,000㎡)未満でも第二種特定工作物ですが、野球場等の運動レジャー施設は1ha以上のものが第二種特定工作物に該当します。したがって、たとえば5,000㎡の庭球場を建設するための土地の造成工事は、そもそも開発行為ではないので、開発許可は不要となります。

第一種 特定工作物	コンクリートプラント(コンクリート製造工場)、 アスファルトプラント(アスファルト製造工場)、 クラッシャープラント(砕石工場)
第二種 特定工作物	ゴルフコース、1ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、 遊園地、動物園、その他の運動・レジャー施設

2. 開発許可を受けなければならない規模

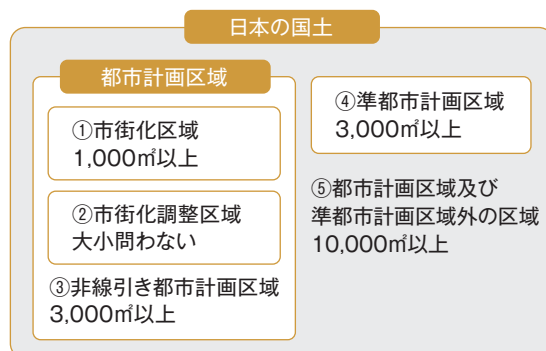
市街化調整区域の 開発許可



**市街化調整区域では、開発行為であれば、
規模の大小を問わず、開発許可を受けなければならない。**

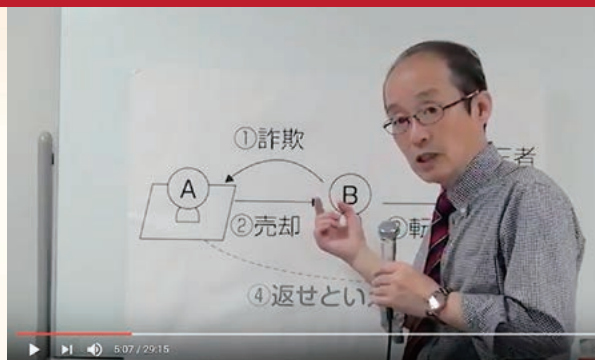
図の①の市街化区域では開発行為の規模が1,000㎡未満、③の非線引き都市計画区域では開発行為の規模が3,000㎡未満、④の準都市計画区域では開発行為の規模が3,000㎡未満、⑤の都市計画区域及び準都市計画区域外の区域(両区域外)では開発行為の規模が1ha(10,000㎡)未満であれば、開発許可を受ける必要はありません。これら以上の規模であれば、開発許可を受けなければなりません。なお、②の市街化調整区域では、開発行為に該当するのであれば、規模の大小を問わず開発許可を受けなければなりません。たとえば、市街化調整区域において、マンションを建築するための土地の造成工事は、たとえ200㎡の規模であっても開発許可を受けなければなりません。

図 開発許可を受けなければならない規模



合格請負人
氷見 敏明
Himi Tosiaki

宅建士試験指導歴28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』など著書多数。



3. 間違えやすい問題

解答テクニック



開発行為の問題は、①**開発行為に該当するか**
②**許可不要に当たるかの順番で確認する。**

準都市計画区域内でマンションを建築するために3,000㎡の造成工事をする場合には開発許可を受けなければなりません。しかし、準都市計画区域内で3,000㎡の遊園地を建設するための土地の造成工事をする場合には、開発許可は不要です。なぜなら、1ha(10,000㎡)未満の遊園地は第2種特定工作物ではなく、つまり開発行為に該当しないため、開発許可は不要なのです。

また、よく受ける質問なので、くどいようですが、もう1つ例を出します。市街化調整区域内で5,000㎡の野球場を建設するための造成工事は開発許可を受ける必要はありません。10,000㎡未満の野球場は第2種特定工作物ではなく、開発行為に該当しないからです。「規模の大小を問わない」というのは、開発行為に該当するのであれば、その規模が100㎡でも500㎡でも許可が必要だという意味であって、開発行為にそもそも該当しないのであれば開発許可は受ける必要はありません。

4. 農林漁業者の住宅等を建築するための開発行為

農林漁業者の住宅等の開発行為



1,000㎡未満の市街化区域、およびその他の区域では、**規模にかかわらず開発許可は不要**となる。

農林漁業に従事する人たちの住宅等(畜舎、温室、サイロ等の建築物、農産物の生産・集荷の建築物)を建築するための開発行為であれば、市街化区域を除いて、どのような規模であっても開発許可を受ける必要はありません。すなわち、市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域、両区域外では、農林漁業者の住宅等を建築するための開発行為であれば、規模が10,000㎡以上であっても開発許可を受ける必要はありません。

ただし、市街化区域ではこのような例外はないので、農林漁業者の住宅を建築するための開発行為であっても、その規模が1,000㎡以上であれば、開発許可を受けなければなりません。

YouTube 動画公開中!!

楽学宅建士講座

検索



マンションの共用部分における建物状況調査

溝渕 匠（タクミプランニングサポート一級建築士事務所）



4月からスタートした建物状況調査は、一戸建ての住宅および共同住宅等が対象であり、鉄筋コンクリート造のマンションも、区分所有である住戸の取引あるいは住棟全体の取引での場面で実施されています。今までこの連載は、戸建住宅を中心とした内容でしたが、今回はマンションの共用部分における建物状況調査について解説します。

共用部分が対象となった建物状況調査



屋根と外壁の劣化状況のチェックが重要

宅建業法が改正される前、一般的に行われていたマンションの建物状況調査では、住戸の取引であれば専有部分およびバルコニーを調査対象とし、共用部分は対象外とすることが多かったといえます。しかしながら、4月からの建物状況調査基準においては共用部分が対象となり、管理組合の了承を得る等の必要性が生じています。マンションの場合、購入予定者は住戸以外の共用部分の状況を通して管理状況がどのようになっているかをチェックしているといえます。特に重要なのは屋根、外壁の劣化状況ですので、現地での確認のポイントを挙げてみたいと思います。

共用部の劣化状況から管理状況を推し量る



屋上の屋根に勾配はあるか？

屋上には、管理組合から鍵を借りな

いと上がれないことも多いと思いますが、屋上に入れた場合、まず防水層の状況を目視で調査しましょう。屋根面の水平な部分においては、水勾配が取れているかを見ます（写真1）。部分的に凹んでいると水たまりとなり、水はけが悪く、漏水の懸念が生じます。また特に注意が必要なのは立ち上がり部分、いわゆるパラペット廻りです。施工の場合も立ち上がりのコーナー部分は漏水の危険があるため、防水層を増し張りして対応するのが一般的です。またパラペット上部の笠木部分についても注意が必要です。アルミ製の笠木でカバーされているケースも多いですが、コンクリートに外壁と同様の吹付材等を施工しているケースもあります。その部分に亀裂があるとコンクリートの内部に雨水が浸入することとなり、鉄筋に錆を生じさせ、構造体の強度が低下するおそれがあります（写真2）。



外壁タイルと共用部分の廊下・階段の天井に注意

外壁についてもやはり亀裂の有無をチェックすることが重要で、木造と違って鉄筋コンクリートの場合、錆汁を伴うかどうかポイントとなります。錆汁が生じているということは既に鉄筋が錆びて

いて強度低下の問題が生じているおそれがあります（写真3）。またタイル張りの部分は一見ただけではわかりにくいのですが、浮きが生じていることがあります。目視でわかるのであれば、既に浮きがかかり進行しています。一般的には打診棒等でタイル面を打診し、「からから」と乾いた軽い音が出る部分については浮いている状況といえます（写真4）。タイルの落下事故は、人に当たる等の事故が生じると、管理責任を問われるため注意が必要です。

共用部分では廊下や階段の天井部分についても注意が必要です。鉄筋コンクリートの場合、内部の鉄筋とコンクリート表面との間に適なかぶり厚さを確保する必要があります。かぶり厚さが薄いと、コンクリートの劣化によって亀裂や欠損が生じたとき、鉄筋が露出してしまふことがあるからです。写真5は、コンクリートの天井部分のかぶり厚さの不足による鉄筋の露出です（写真5）。また、外部の鉄部は最も劣化が進行する部分です。鉄骨部分の塗装はこまめに行わないと、錆により強度が不足することが懸念されます。特に手すり落下防止のためのものですので、人が寄りかかって破損しては大変なことになってしまいます（写真6）。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



購入予定者に 長期修繕計画の策定状況と 大規模修繕の履歴を伝える

このような劣化事象が共用部に見られる場合は、適切なメンテナンスが行われてこなかったことが推察されます。購入予定者が最も懸念するのは、物件の資産性ではないでしょうか。

また、購入後に大規模修繕等が行われる際、修繕積立金では足りず、追加の費用負担が生じることは最も避け

たいことです。

「マンションは管理を買え」といわれていますが、管理組合が機能しているのか、管理会社とはどのような契約になっているのか、長期修繕計画は定められているのか、大規模修繕の履歴はどうなっているのか、といった目に見えにくい部分をしっかりと把握することが、購入予定者の不安を軽減することになると思います。まずは共用部の劣化状況から、マンションの管理を推し量ることが大切だといえます。



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.21

本社スタッフの評価制度

賃貸経営では、仲介は「売上」というわかりやすい指標があります。一方、管理は「管理戸数」「入居率」などの指標が導入されつつあります。では、事務スタッフはどう評価すべきでしょうか？

ルーティンワークは 固定給が正しいか？

スタッフ職は、営業のように確実に業績成果が見えるわけではありません。督促なら「滞納率」、人事なら「採用数」などの指標設定をすることはできそうですが、なかなかそういう仕事ばかりではありません。一般的に固定給や定期昇給となるのではないのでしょうか？

ミス率で減点すると、 ミスを隠す温床に

評価の中での減点ポイントはミスです。スタッフ職はミスを伴うため、この数字を追いかけて評価に反映するという

方法もあります。しかし、あまり過度にそれをする、ミスそのものを隠した人が、評価されるということになりかねません。

スタッフのお客様は誰？

売れば売るほど給料の上がる営業の横で、売れば売れるほど仕事が増える事務スタッフ。書類の不備などあれば、営業の怒りが増大し、現場との関係性が悪化します。

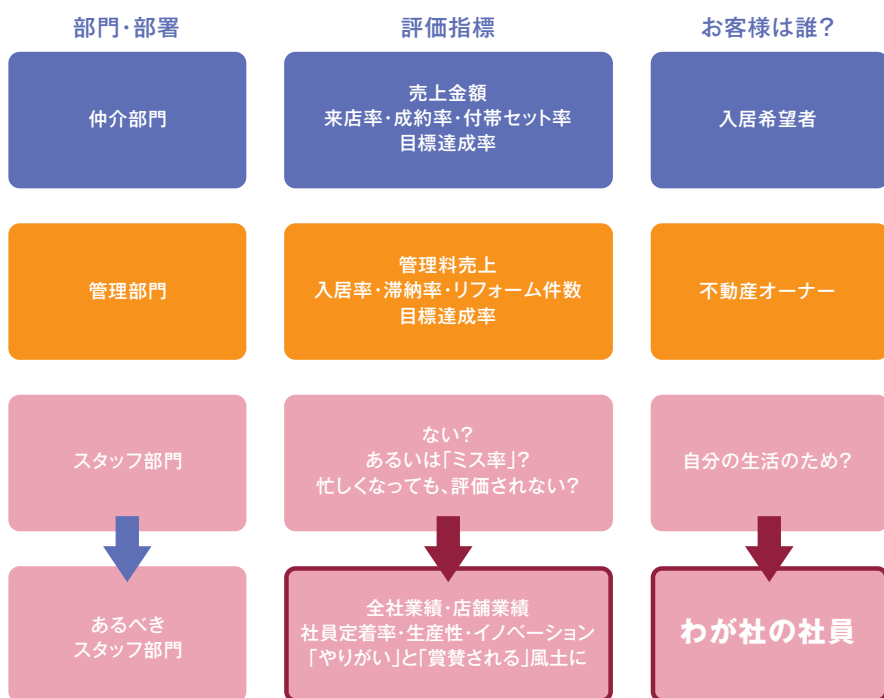
仲介のお客様は入居者。管理のお客様はオーナー。ではスタッフのお客様は、本来は「社員」ではないでしょうか。社員というお客様へのサービス向上という視点を評価に加えて、組織を運営していく必要性があります。でない

と組織が大きくなればなるほど、職場の人間関係がギスギスします。

業績への貢献評価

「ハイ達成」と喜ぶ営業所で、ちっとも給料が上がらず作業ばかり増える営業事務。であるならば、「営業所の業績」を営業所のスタッフの評価指標としましょう。本社スタッフなら「全社の売上・利益達成度」を評価指標に。そこに貢献しているという一体感が必要でしょう。

今回は、こうした本社スタッフや事務職に「生産性改善の指標」と「イノベーション」という評価軸を設定すべきということを取り上げます。



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。



女性の活躍推進

～全日女性部会の活動から企業成長のカギを探る～

Vol.1

前向きに生きていくために 女性の身近な存在となれる部会を 目指し、その輪を広げていく

2016年に「女性活躍推進法」が施行され、近年では、女性の活躍が企業成長のカギといわれています。

全日宮城県本部では、女性の社会的地位の向上などを目的に、女性部会を結成し、活発な活動をしています。

そこで部会長の山本琴枝さんに、活動を通じた女性の活躍推進についてお話を伺いました。

宮城県本部女性部会長 **山本 琴枝** さん



食事会



「相続と遺言・登記」セミナー

□ 女性の地位向上を目指して発足

宮城県女性部会は、平成10年12月19日に「カトレア会」という名称で、全日本不動産協会の発展の寄与、会員の親睦、女性の社会的地位の向上を図ることを目的として発足しました。

平成26年度より「女性部会」に名称を変更し、現在は29社30名の部会員のもと、年10回程度の勉強会をはじめ、シェアハウスや新築アパートなどの現地見学会、ランチ会、フラワーアレンジメントやそば打ち体験、世界の妊産婦を守る「ホワイトリボン運動」への参加などを中心に活動しています。

□ 生きていく上での悩み事を相談できる

部員から「実務や一般常識などをもっと勉強したい」「業務上（仕事上）のことをもっと気軽に、どんな小さなことでも相談できる場所がほしい」という意見が多くあったため、勉強会や食事会の回数を増やしました。結果としてお互いの親睦が深まり、信頼関係が生まれ、仕事の問題はもとより、家庭や子育ての問題、ひいては生きていく上での悩み事を身近に相談できる会にもなってきたと思います。女性部会はそういう身近な存在だからこそ、存続してきたと思います。

□ 女性部会の輪を全国に

女性は、仕事、妻、主婦、母親、祖母と多くの使命を担い、多忙を極めている方が多いなか、イクメンはまだ一握りの存在です。「男女雇用機会均等法」ができてから久しいですが、その趣旨がいきわたるまでは時間がかかると思います。女性も男性もお互いの立場や本質を理解したうえで、「女性の本当の意味の自立」を目指したいと思っています。

女性が活躍できる未来に向け、現在、女性部会の存在を一般の方に周知するため、地域のイベント等に積極的に参加したり、まだ全日の会員になられていない開業準備中の方にも勉強会の案内をししたりして、将来の会員の増強に向けた活動をしています。また、福島県、東北6県、全国会議など、他県との女性部会交流会を開催しており、女性部会の全国ネットを作り、女性部会の輪が全国に広がることを願っています。



第1回女性部会交流会全国会議宮城県大会の様子

360度カメラを使ってVR画像を作成しよう

VR元年といわれた2016年からゲームやアミューズメント施設などで徐々に浸透し始めているVR (Virtual Reality)。2017年後半からは本格的にビジネスの現場でも利用され、不動産業界においても、お客様の来店時やネット広告などですでにVR画像の活用が始まっています。VR内見やそのメリット、360度画像の撮影のポイントをお伝えします。

ナーブ株式会社 営業部 ユニットマネージャー 小山 義幸

1. VR内見™とは？

VRとは、コンピューターなどによって作られた仮想的な世界を、現実世界のように体感できる技術をいいます。不動産業界でも専用のVRゴーグルで、部屋の内見を疑似体験できるサービスが活用され始めています。過去、パノラマサービスやTV通話などオンライン上で内見できるサービスもありましたが、VRの大きな特徴は、「没入感」と表現されるように、視覚をフル活用することで、あたかもその場にいるような感覚に陥ることができる点です。そのため、退去前の部屋の様子を見たり、夜間や曇天時の内見でわからなかった日当たりを確認したりして、通常の内見でできないことが可能になります。

さらに、ナーブ(株)のサービス「VR内見™」※は、ゴーグルで見ている映像をパソコンの画面上に映し出せるため、お客様の視界を確認しながら担当者が説明することで、より実際の内見に近い体験をしていただくことが可能です。



VR内見™の様子(イメージ)

2. 360度カメラの効果的な撮影方法

(1) 真ん中だけでなく、全体感が伝わるよう意識して撮影

360度カメラは部屋の全体を画像にすることができるため、「部屋の真ん中」に置いて撮影しているものを多く見かけます。しかしここで大切なのは、「部屋に入ったときの第一印象」、つまり現実には部屋に入ったときの場面を再現することです。1Kであれば、玄関を開けた瞬間に目にするポイント、1LDK以上であれば、リビングのドアを開けた瞬間に目にするポイント(図-①)です。さらに、家具の置き場をイメージできるように、全体感を確認できる角度(図-②・③)から撮影しておく、部屋全体の印象をしっかりと伝えることができます。

(2) 撮影は「一脚」または「三脚」を使う

撮影時は、カメラ自体を回したり、動かしたりする必要はありません。シャッターボタンを押すだけで瞬時に360°

<図 1LDKの効果的な撮影ポイント>



の全天球画像を撮影できます。たまに、高さ数十cmの三脚を使って撮影している画像を見かけますが、全体感があまりつかめず、効果が落ちてしまっています。どの物件もだいたい天井高が250cmであるため、カメラのレンズを160cm程度の高さに設定するようにしましょう。150cmの一脚や三脚を使うと、ちょうどよい高さになります。

3. アップロード後、すぐに視聴可能

360度カメラで撮影した写真は、Twitter、LINE、Facebook、YouTubeなどの各SNSで公開することができます。例えばFacebookの場合、画像をそのままSNSにアップロードするだけで、自動的に360度コンテンツとして投稿されます。閲覧側は、パソコンであればドラッグ、スマホであればスワイプして、360度写真を動かしながら自由自在に部屋の内部を見ることができます。

さらに、当社のサービスに物件を登録すると、自動的にURLを発行し、そのURLを直接Facebookなどに掲載すると、パノラマとして見る事が可能です。もちろん、VRモードもありますので、スマートフォンで開いていただければVR視聴ができます。

※ 今回、NTT東日本との提携により、「VR内見™」に加え、NTTよりセキュリティが強い高速Wi-Fiルーター「メラキ」を含めて18,000円～の提供ができます。



パノラマ画像が閲覧できるURLが自動で発行される



パノラマ画像の元データ

おとり広告の措置事例と注意点 **その3** (公社) 首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 佐藤 友宏

●違反措置事業者数

平成29年度に表示規約違反で措置を受けた事業者数は169社で、最も重たい「厳重警告・違約金」(以下「違約金」という)の措置を受けた事業者数は、59社でした。このうち、免許を取得して5年以内の経験が浅い事業者が約半数(28社)を占めている点にご留意ください。当協議会から違約金の措置を受けた事業者の中には、所属している不動産業界団体の研修会に一度も出席したことがないという方が多くいます。知識不足も原因の1つですので、研修会には必ず参加してください。

●違約金の措置は、1カ月以上のポータルサイト掲載停止

違約金の措置を受けると、「アットホーム」や「SUUMO」などの不動産情報サイトへの掲載が、原則1カ月以上停止するという施策を、9社・2団体と連携して平成29年1月から実施しており、平成30年9月末までに95社がその対象となっています。この施策は、近畿地区および九州の各不動産公正取引協議会でも実施しています。違約金を課徴されるだけでなく、今や不動産広告の主流である「ポータルサイト」の掲載ができなくなるという、極めて大きな痛手を受けることにもなります。

不動産広告のルールを理解し、違反広告がなくて当たり前の業界にするために、正しい広告をお願いします。



防犯対策や自宅の見守りなど、 セキュリティのエキスパートである 「ALSOK」と提携いたしました！

ALSOKの商品を通常よりお得な提携価格でご利用いただけ、さらに初期の機器費用・工事費用も割引になる「卸販売提携」と、防犯対策に興味があるオーナー様を紹介し、対象商品が成約に至った場合に、ALSOKから成約手数料が支払われる「斡旋提携」もあります。この機会にぜひご利用ください。

商品の一例



◆ HOME ALSOK Premium

「HOME ALSOK Premium」は、以下の機能を備えたきめ細やかな対応ができるホームセキュリティです。

- ・侵入・火災・ガス漏れ等、様々な監視に利用できる
- ・スマートフォン等による警備の遠隔操作
- ・バックアップ用の携帯回線を標準装備

商品の詳細・お申し込みは
ラビーネットより
ご確認ください！



◆ HOME ALSOK みまもりサポート

「HOME ALSOK みまもりサポート」は、体調が悪いときに駆けつけるのはもちろん、あらかじめ持病やかかりつけの病院をご登録いただくことで、万が一の際、救急隊員への引継ぎ等に役立てることができます。

また、相談ボタンを押すだけで24時間ヘルスケアセンターとつながり、医療や介護に関する様々な相談ができます。



お問い合わせ先／ ALSOK 難波支社

TEL: 06-6634-3110 FAX: 06-6634-3199

※お問い合わせの際は「全日本不動産協会の提携について」とお問い合わせください。

NTT東日本、ナーブ株式会社、ソフトバンク株式会社と新規提携!

全日本不動産協会は、NTT東日本およびナーブ株式会社、ソフトバンク株式会社と新規に提携を行いました。詳細は、本誌次号(2019年1月号)の「ラビーネットのご紹介」ページまたは、同封のチラシをご確認ください。

NTT東日本・ナーブ株式会社・ギガ楽Wi-FiとVR内見™システムの割引提携

◆ VR内見™の利用方法

・VR内見™は、VRプラットフォームであるナーブ株式会社の不動産向けサービスです。

利用方法は、以下の順序で行うだけで、簡単です!

- ①不動産店舗で紹介する物件を360°カメラで撮影。
 - ②スマートフォンのアプリを使ってクラウドにアップロード。
 - ③ VRゴーグルを使い、②のアップロードされた物件のパノラマコンテンツを店舗で見る。
- ・また、NTT東日本のWi-Fi環境を含めた包括的なサービスを受けることができます。

◆ 他社に負けない2つのメリット!

VR内見™の大きな特徴は以下の2点です。

- ①簡単に使える撮影アプリ…現地でも物件情報を呼び出し、アプリを使って撮影するため、管理・編集を自動的に行うことが可能。
- ②VRを見ながら接客できる技術…店舗でお客様が見ているVR映像と、営業担当者が見ているPC画面を連動させる技術により、お客様が見ているものを共有しながら接客できるようになりました。



ほかにもソフトバンク株式会社・社用携帯電話の割引提携

社用携帯電話・タブレットを全日割引価格にて提供予定です。

2019年、全日の研修が変わります!

2019年から全日で実施している一部研修会をe・ラーニング※化し、ラビーネットから無料で受講できるようになります。

第1弾として、会員の皆様に大変好評をいただいている、「全日ステップアップトレーニング 賃貸基礎編」を配信いたします。詳細は次号以降の『月刊不動産』にてお知らせいたしますので、必ずご確認ください。



※ e・ラーニング(e-Learning / イーラーニング)とは、学びを電子化し、パソコンやタブレット、スマートフォンを使ってインターネットを利用して学ぶ学習形態のことです。

e・ラーニングを導入することで、「いつでもどこでも学べ」、「繰り返し学習」をすることができます。

※画面はイメージです。

※本ページの内容は2018年11月1日時点での情報です。現在開発中のため、変更となる場合があります。あらかじめご了承ください。

広島県本部
Hiroshima

TOPIC

福山市自治会連合会、不動産関係団体と福山市との
「自治会・町内会の加入促進に関する協力協定」を締結

10月22日(月)、福山市役所6階会議室において、当本部と(公社)広島県宅地建物取引業協会は、福山市と福山市自治会連合会との「自治会・町内会の加入促進に関する協力協定」の締結式を執り行いました。

この協定は、自治会・町内会の活動の活性化に向けて、集合住宅等への入居者や転入者、未加入者に対する自治会・町内会への加入促進を図ることを目的に締結しました。主な内容は、次のとおりです。

- ・福山市自治会連合会および市は、当本部に対し、自治会・町内会に関する情報提供をする。
- ・当本部は、会員を通じ、契約者への自治会・町内会加入の働きかけに協力する。
- ・自治会連合会および市は、当本部



左から津村義康広島県宅地建物取引業協会会長、枝広直幹福山市長、佐藤賢一福山市自治会連合会会長、中村克己広島県本部長

が行う地域コミュニティに関する取り組みに対し、協力する。

- ・当本部、福山市自治会連合会および市は、交流を図り、自治会・町内会に関する情報交換を定期的に行う。

締結式当日は、福山市長の枝広直幹氏、福山市自治会連合会会長の佐藤賢一氏、(公社)広島県宅地建物取引業協会会長の津村義康氏、当本部からは中村本部長、伊

折副本部長が出席し、協定書に署名を行いました。

当本部は、これを機に、会員の皆様とともに、人口減少、少子高齢化などによるコミュニティの希薄化などの課題に積極的に取り組み、地域のまちづくり活動の根幹を担う市・自治会・町内会と強固に連携し、地域コミュニティの振興のため、活力と魅力に満ちた地域社会をつくっていきたいと考えています。

大分県本部
Oita

TOPIC

「空き家等の利活用の促進に関する協定書」を調印

10月4日(木)、全日本不動産協会大分県本部(石田本部長)と大分県宅地建物取引業協会(伊本会長)は、大分市との間で「空き家等の利活用の促進に関する協定書」の調印をしました。調印式は、午後3時から大分市役所3階特別会議室で、佐藤市長、久渡副市長、桑田副市長、長野土木建築部長、高瀬次長、清水住宅課長の出席のもと、行われました。



左から石田宣明大分県本部長、佐藤樹一郎大分市長、伊本憲清大分県宅地建物取引業協会会長



「空き家等の利活用の促進に関する協定書」調印式の様子

大阪府本部 Osaka

REPORT

「七夕のゆうべ in 四天王寺」ブースの 出店売上げを児童養護施設四恩学園へ寄付

大阪府本部なにわ南支部は、7月6日(金)～7月8日(日)に開催された「七夕のゆうべ in 四天王寺」に協賛し、ブースを出店しました。その売上金を8月17日(金)に児童養護施設四恩学園に寄付しました。

四恩学園は家庭の事情で両親と一緒に暮らすことが困難な20歳までの子ども達が共同で暮らす施設で

す。なにわ南支部では同学園に対して、少しでも協力したいと考え、寄付を行いました。

四恩学園への寄付にご協力いただける方がいらっしゃいましたら、以下の連絡先までお問い合わせください。

児童養護施設 四恩学園
TEL:06-6771-9360
FAX:06-6771-2313



売上金を寄付する古我康浩なにわ南支部長(右)

京都府本部 Kyoto

TOPIC

「空き家行政プラットフォーム」 に関する協定を締結

京都府盆地の南西に位置し、京都市と大阪市との二大都市の中間に位置する長岡京市は、景観のみならず交通の便にも恵まれ、人口は緩やかに増加の傾向にあります。

一方、高齢化や家族類型の変化に伴い、空き家に対する相談や苦情が増加している現状の中で、長岡京市では、空き家をまちづくりの資源と捉え、住宅が循環する仕組みづくり

など、積極的に空き家の流通および利活用を進めることで、魅力ある街づくりを進めています。

そこで、多分野にわたる空き家相談に的確に対応し、流通・利活用を進める体制として、各分野の専門家と行政が連携する「空き家行政プラットフォーム」を発足させることとし、当本部もその一員として参画することといたしました。



「空き家行政プラットフォーム」発足に係る記者発表の様子

ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

■年末年始休暇のご案内

12月26日(水)から1月7日(月)まで、コールセンターならびに相談センターが年末年始休暇となります。
1月8日(火)より通常どおりの受付となります。

■操作に関するコールセンター(エクセル・ワードの書式の操作)

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)



平成30年秋の褒章

内閣府は、11月3日付けで平成30年秋の叙勲・文化勲章・褒章等の受章者を発表しました。褒章においては819名が受章し、当協会からは多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により、全日本不動産協会副理事長の松永幸久氏および、同常務理事の山田達也氏が黄綬褒章を受けました。



山田達也全日本不動産協会常務理事(左)と松永幸久全日本不動産協会副理事長

「全日本不動産政策推進議員連盟」総会を開催

11月6日(火)、「全日本不動産政策推進議員連盟(以下、議連)」総会が開催されました。野田聖子議連会長や井上信治議連事務局長、原嶋和利理事長、松永幸久副理事長、国土交通省土地・建設産業局長、住宅局長など約80名が出席。当協会から平成31年度の政策及び税制改正事項を要望しました。



参議院議員会館で行われた総会

●土地住宅政策及び税制改正要望

はじめに野田議連会長および原嶋理事長の挨拶の後、松永幸久副理事長から以下の平成31年度土地住宅政策及び税制改正に関する要望の概要を説明しました。

- ・行政と民間による情報交換ならびに連携の促進
- ・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
- ・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
- ・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
- ・住宅取得の消費税に対する特例措置の創設
- ・住宅ローン控除等の要件緩和
- ・長期譲渡所得の100万円特別控除制度の復活 等



野田聖子議連会長



原嶋和利理事長



松永幸久副理事長



佐藤ゆかり衆議院議員

●国土交通省より要望における現状を説明

以上の要望に対し、国土交通省土地・建設産業局長の野村正史氏は、行政と民間の情報交換、消費者情報開示について「現在、関係閣僚会議で『登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み』を構築する検討を行い、総務省・法務省が一体となって進めているので国交省としても的確に対応していきたい」と現状を説明。

さらに、住宅局長の石田優氏は、空き家の発生を抑制するための特例措置において、特例を受けるにあたり、被相続人の相続開始直前の居住における要件等により、制度が適用されないケースがあり、「延長だけでなく、実態に応じた要件の緩和などの拡充も要望している」と述べました。また佐藤ゆかり衆議院議員が、災害時における空き家のリスク管理への対応策を質問すると、野村氏は「空き家を国土管理上の問題として、所有者不明土地、所有権の放棄と合わせて検討すべきであり、行政としても明確な問題意識をもって対応していきたい」という考えを示しました。

新入会員名簿

[平成30年10月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 ARC
	小樽市	株式会社 ハル建築事務所
	札幌市	有限会社 ビオプラス西條デザイン
	札幌市	株式会社 ユニサス
青森県	青森市	株式会社 RELIFE
岩手県	盛岡市	株式会社 イーアスホーム
	盛岡市	株式会社 ファースト
宮城県	名取市	株式会社 ダイショウエステート
福島県	いわき市	合同会社 TKS資材販売
	会津若松市	株式会社 日商会津
	郡山市	株式会社 プレステージ
茨城県	つくば市	吾妻一丁目再開発事業 株式会社
	古河市	合同会社 acクリエイション
群馬県	前橋市	イワホーム
埼玉県	さいたま市	株式会社 アストライズ
	新座市	株式会社 新井産業
	坂戸市	合同会社 NJパートナーズ
	さいたま市	株式会社 コナージュホームズ
	志木市	株式会社 幸せ計画研究所
	所沢市	株式会社 大工不動産
	八潮市	株式会社 タムラ建築設計
	東松山市	T-GROUP 合同会社
	さいたま市	株式会社 ワン・ミライズ
	流山市	一般社団法人 ランドロードサポートセンター
東京都	渋谷区	有限会社 アーベテクト
	中央区	アウルプロパティ
	千代田区	株式会社 アセットクルーズ
	港区	株式会社 ADLIFE
	千代田区	合同会社 ウチゴ
	港区	株式会社 ACNEXUS
	武蔵村山市	有限会社 エクセルトラスト
	練馬区	江古田プランニング 株式会社
	墨田区	株式会社 ENQOM
	中央区	株式会社 オーセン
	千代田区	Office丸の内
	練馬区	株式会社 オリオン
	豊島区	株式会社 カチドックス
	台東区	株式会社 キョウショク
	渋谷区	株式会社 クークル
	府中市	コスモス不動産
	豊島区	株式会社 サーチネクス
	渋谷区	さくらコンサル 株式会社
	品川区	Saratoga agency 株式会社
	板橋区	JPL 株式会社
	新宿区	株式会社 ジェスト
	品川区	株式会社 ストブラ
	新宿区	住まいの窓口 株式会社
	北区	竹原 株式会社
	千代田区	テゾーロファミリア 株式会社
	豊島区	合同会社 東海
	文京区	株式会社 TOKYO RE
	港区	東旭 株式会社
	世田谷区	株式会社 トムズハウス
	新宿区	株式会社 夏野ホームズ
	港区	ネクサスプロパティマネジメント 合同会社
	港区	株式会社 PPM JAPAN

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	新宿区	株式会社 Family
	新宿区	株式会社 伏見商事
	渋谷区	株式会社 BLESS
	町田市	合同会社 マイ・ターン
	立川市	有限会社 丸昇
	品川区	株式会社 南青山ONE
	港区	みらい財産コンサルティング 株式会社
	清瀬市	株式会社 M. O. R. S.
	品川区	株式会社 ラフス
	渋谷区	株式会社 リ・アライズ
	渋谷区	株式会社 リアルジール
	渋谷区	株式会社 リノーブル
	港区	株式会社 リバード・インベスト
	渋谷区	株式会社 リンフィ
	足立区	株式会社 LEC
	千代田区	株式会社 ワッフル不動産販売
神奈川県	横浜市	株式会社 EXIA
	横浜市	株式会社 サーチ
	逗子市	株式会社 純粋
	横浜市	スペースリバティ 株式会社
	横浜市	株式会社 誠一住宅
	川崎市	株式会社 バサゴ
	横須賀市	バックアップユアライフ 株式会社
	横浜市	合同会社 ベルケーハウス
	横浜市	らいふベースオフィスこむろ
	川崎市	リフォーム東京 株式会社
	藤沢市	Laid Back 株式会社
	茅ヶ崎市	株式会社 ワールドクロス
	新潟県	新潟市
富山県	魚津市	ふどうさんの北陸
石川県	金沢市	株式会社 アシスト設計
	野々市市	株式会社 よつばホーム
山梨県	南アルプス市	合同会社 アンリバー
長野県	北佐久郡	株式会社 日本リゾート倶楽部
	北佐久郡	株式会社 ロイヤル住販
岐阜県	岐阜市	有限会社 SSHD
	羽島郡	株式会社 タイヨウ産業
	可児市	トヨタウォーミング 株式会社
	山梨県	美山建設 株式会社
静岡県	掛川市	新都市不動産 株式会社
愛知県	名古屋市	株式会社 ウィット
	知多市	SICホールディングス 株式会社
	名古屋市	株式会社 SJK
	東海市	株式会社 MR
	名古屋市	株式会社 かくまん
	尾張旭市	株式会社 グラウクスリアルティ
	名古屋市	株式会社 サンユウ
	名古屋市	株式会社 ディステック
	名古屋市	株式会社 Tホーム
	あま市	中村不動産 株式会社
	名古屋市	株式会社 ハウスコレクション
	碧南市	マサキ住建 株式会社
	名古屋市	ライフドクター 株式会社
滋賀県	大津市	株式会社 M・Yホーム
	彦根市	株式会社 ライフエステート
大阪府	吹田市	株式会社 RE-RE

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 エイケイ開発
	大阪市	FP不動産オフィス陽
	枚方市	有限会社 エムカンパニー
	吹田市	大阪みつぼし不動産 株式会社
	大阪市	KINGEN 株式会社
	大阪市	株式会社 GRANTCORPORATION
	泉南郡	有限会社 K&M カンパニー
	大阪市	株式会社 K. INNOVATION
	豊中市	株式会社 ケイズビルド
	大阪市	株式会社 シップフィールド
	大阪市	株式会社 ジャステート
	大阪市	JAPPAN ドリーミー 株式会社
	大阪市	SumoFru
	大阪市	株式会社 ニーズ
	大阪市	株式会社 ニコナビ住建
	豊中市	株式会社 VACATION RENTAL
	大阪市	株式会社 ブライトメント
	大阪市	株式会社 弁財天不動産
	大阪市	WhiteHouse 株式会社
	堺市	株式会社 未来想建
大阪市	株式会社 リブクラス	
兵庫県	姫路市	株式会社 クエストホーム
	神戸市	さくら 株式会社
	三木市	株式会社 999
	神戸市	東光不動産
	西宮市	ビッグ・ウェブ 株式会社
	三田市	Rooms
	奈良県	橿原市
岡山県	岡山市	あおい不動産 株式会社
広島県	広島市	再生ケンチュク不動産
	広島市	株式会社 シバタ建築工房
	広島市	合同会社 ゼロイチニーゴ
	福山市	株式会社 和田造園
山口県	防府市	株式会社 セキワトランデック
徳島県	美馬郡	有限会社 柴田組
高知県	高知市	株式会社 NEXTハウジング
福岡県	北九州市	有限会社 神崎
	福岡市	芸州屋商事 株式会社
	福岡市	株式会社 セレクト不動産
	福岡市	株式会社 テルプランニング
	大野城市	ハンズ 合同会社
	福岡市	株式会社 リアルフィールド
	福岡市	株式会社 レントハウス管理センター
	宗像市	YRE 株式会社
	長崎県	長崎市
熊本県	熊本市	株式会社 明日香リアルティ
	荒尾市	株式会社 K-I
	熊本市	ゼンエステート 株式会社
宮崎県	東諸県郡	合資会社 井上商店
	宮崎市	株式会社 コロラボ
沖縄県	沖縄市	安居不動産 株式会社
	うるま市	株式会社 SHOEI CORPORATION
	那覇市	ちいき不動産
	宮古島市	トラスト 株式会社
	那覇市	ライフホームズ 株式会社



NEWS FILE

不動産情報
ニュースファイル

金融庁と連携し内容拡充

サブリースに再度注意喚起

国交省

国土交通省は10月26日、新たな「サブリース契約に関する注意喚起」を公表した。アパートやマンション、シェアハウスなどを対象とした投資用不動産向け融資について、近年発生しているトラブルの事例などを踏まえ、特に物件所有者や不動産投資の検討者へ改めて周知を図る。

同省は3月にも消費者庁と共にサブリースのリスクに関する注意喚起を行っており、今回は新たに金融庁とも協力して内容を拡充した形だ。

今回の注意喚起では、サブリース契約を行う物件オーナー希望者向けに、同省の提供する「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の活用的重要性を新たに記載。またサブリース契約を締結する前に、実務経験者などから記名押印のある重要事項を書面で交付してもらい、内容の説明を受けるよう注意を促している。

更に金融庁の協力により、近年実際に起きた「融資について不動産業者や金融機関が行った不正行為」を紹介したほか、消費者ホットラインに寄せられたサブリース関連の相談事例※も追加。併せて金融庁の「金融サービス利用者相談室」の連絡先も明記した。

同省不動産課の佐藤篤課長補佐は、「これからオーナーになろうとする人にも、既に物件を持っている人にもぜひ知ってもらいたい内容。今後は業界団体や事業者、国民生活センターにも伝え、広く周知に努めていく」と述べた。

注意喚起文書の全文は、同省のウェブサイト(<https://www.mlit.go.jp/common/001258496.pdf>、<https://www.mlit.go.jp/common/001258497.pdf>)で見ることができる。

(『住宅新報』2018年11月6日号より抜粋・編集)

※＜消費者ホットラインに寄せられた相談事例＞

【勧誘に関する相談】

○母に対して、アパートの建て替えと一括借り上げをするのでアパートを経営しないかと断ってもしつこく勧誘される。対処法は。

○不動産会社が、高齢の父に相続税対策としてアパートを建てるようしつこく勧誘してくる。断りたい。

【家賃の減額に関する相談】

○投資目的でシェアハウス1棟を購入し、事業者とサブリース契約をした。1年過ぎた頃から5年間の家賃保証が守られず困惑。

○自宅の一部を賃貸するサブリース契約を締結したが、十分な説明がないまま家賃保証額を下げられ不満だ。サブリース契約をやめたい。

○15年前に両親が建てた賃貸アパートの家賃をサブリース会社が下げると言っている。ローンの返済も困難になり納得がいけない。

○14年前に賃貸アパートのサブリース契約をした。2年ごとに契約を更新するが、条件が悪くなる一方だ。納得いけない。

【融資の返済に関する相談】

○アパート1棟をシェアハウスとして購入し、家賃は管理会社から入金される約束だったが、入金されない。住宅ローンが支払えない。

○勧められて、シェアハウスのオーナーとして投資目的で契約。銀行から借入れしたが、サブリース会社が約束を守らず返済が困難になった。

※ 国土交通省ウェブサイト「アパート等のサブリース契約を検討されている方は契約後のトラブルにご注意ください!」より抜粋・編集

依然、総数は簡易宿所が多数
民泊物件1万件超える
民泊新法関係自治体連絡会議

観光庁は11月7日、都内の三田共用会議所で第7回住宅宿泊事業法関係自治体連絡会議を開いた。これは、6月15日に始動した住宅宿泊事業法(民泊新法)の円滑な施行に向け、関係自治体との情報・意見交換を行うための会議で、11月7日の同会議では、同法の施行状況(10月31日時点)の報告が行われた。同法に基づく民泊事業の届け出は1万1,069件(うち受理済みは9,726件)で、施行日の3,728件から7,341件増加。民泊管理業の登録申請は1,382件(うち登録済みは1,282件)、民泊仲介業の登録申請は65件(同51件)となっている。

なお民泊事業の届け出について、観光庁観光産業課の波々伯部信彦民泊業務適正化指導室長は「直近のデータでは、受理済み件数も1万件を超えている」と補足した。また、直近の届け出内容を見ると、施行直後までの時期と比べ、「共同住宅での『家主不在型』」「法人事業者」の割合が増加している。

続いて、厚生労働省の調査によると、旅館業法に基づく簡易宿所の営業許可施設数は2018年3月末で3

万2,556施設(前年比2,977施設増)と1割増増加し、民泊事業の届け出物件と比べ約3倍の規模。また内閣府によれば、特区民泊の認定施設(居室)数は2018年9月30日時点で1,433施設4,274居室と、2018年3月31日時点から半年で倍以上に増えた。

●監督処分はゼロだが…

続いての報告によると、同法に基づく民泊事業者に対して所管する自治体が行った監督処分の件数は、2018年9月末時点でゼロ件だった。

一方、旅館業法上の違反などに対する指導については、2017年度は全国で5,255件(前年度比51.6%減)と半減しているものの、2016年度は1万849件で同約7.7倍に急増していたため、2015年度(1,413件)以前と比較すれば依然として高い水準だ。いわゆる民泊物件に限った統計ではないものの、法令に違反する宿泊事業者の多い様子がうかがえる。

こうした背景もあり、同庁は2019年度概算要求の中で、「健全な民泊サービスの普及」のための予算として2億900万円を計上。違法民泊の排除などを目指す方針を示した。

(『住宅新報』2018年11月13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12月号

平成30年12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。

金沢市



絶品グルメ VS ご当地グルメ



Valuable

里山里海コース



VS

Reasonable

鯔のたたき

金沢のまちを一望する鉄板焼レストラン
いちよう

鉄板焼「銀杏」

眼下に広がる景色を楽しみながら味わう金澤鉄板・銀杏の冬の王道メニューは、里山里海コース(13,000円税・サービス料込)。非日常空間で、厳選された能登牛はもちろんのこと、旬の鮮魚やこの時期だけの「香箱蟹」の創作鉄板焼とともに、メのデザートまで楽しむことができます。

[住所] 石川県金沢市本町2-15-1 ホテル日航金沢29F
[電話] 076-234-1111 (代表)
[営業時間] 11:30~14:00
17:30~21:30 (ラストオーダー 21:00)

金沢駅のショッピングモール

いつみ うしお や

逸味 潮屋(金沢百番街店)

脂ののった国産の高品質な鯔を奥能登の「揚げ浜塩」で「塩たたき」したあと、すばやく手作業にて炙り、旨味をとじ込みました。とろけるような濃厚な味わいと、表面の焼きの香ばしさを同時に味わえます。厚めにスライスし、わさび醤油やポン酢につけてお召し上がりください。1ブロック150~300g(100gあたり864円税込)。

[住所] 石川県金沢市木ノ新保町1-1 金沢百番街「あん」と内
[電話] 076-222-0408
[営業時間] 8:30~20:00
[定休日] 金沢百番街「あん」との定休日に準ずる

月刊 不動産

2018 December

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)

