

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

6
JUNE
2019

〔巻頭特集1〕

特別対談

安倍総理 × 原嶋理事長

〔特集2〕

民法(債権法)改正が
不動産実務に与える影響-1

〔法律相談〕

預貯金が相続財産に
含まれるか

〔賃貸相談〕

借家の買取契約の不履行と
借家契約終了の可否

〔物件調査のノウハウ〕

現地調査へ行く前の準備

〔海外不動産事情〕

日米の住宅の違い



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。

令和元年度 第1回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	3社	3件	70,088,500円
認証	1社	1件	10,000,000円
保留・条件付認証	1社	1件	
否決	1社	1件	
令和元年度認証累計	1社	1件	10,000,000円



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

検索

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。



COVER PHOTO

新元号「令和」

4月1日、「平成」に代わる新元号「令和」が発表された。その後の安倍総理の記者会見によると、「悠久の歴史と薫り高き文化、四季折々の美しい自然、こうした日本の国柄をしっかりと次の時代へと引き継いでいく。(中略)1人1人の日本人が明日への希望とともに、それぞれの花を大きく咲かせることができる、そうした日本でありたいとの願いを込め、『令和』に決定」したという。

写真提供:一般社団法人日本電気協会新聞部

特集1

04 特別対談 安倍晋三総理×原嶋和利理事長

特集2

06 民法(債権法)改正が 不動産実務に与える影響-1

弁護士 吉田 修平

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10 預貯金が相続財産に含まれるか

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 相続した複数の不動産を同じ年に譲渡した場合の、 本来の取得費に加算される相続税額

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 借家の買取契約の不履行と借家契約終了の可否

弁護士 江口 正夫

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

16 宅建士制度と登録の移転

行政書士 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

18 不動産テックのあゆみが遅い原因は?

ダイヤモンドメディア 武井 浩三

<物件調査のノウハウ>

20 現地調査へ行く前の準備

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 日米の住宅の違い

不動産コンサルタント 山本 みゆき

その他

24 新機能満載!ラビーネットのご紹介

27 新入会員名簿

28 地方本部の動き

30 NEWS FILE

特 別 対 談

新元号「令和」の決定で日本全体が新たな気持ちでスタートを切り、不動産業界においても、多岐にわたる課題の解決と発展を目指し、日々活動に取り組んでいます。そのような中、4月16日に安倍晋三内閣総理大臣・自由民主党総裁と公益社団法人全日本不動産協会の原嶋和利理事長の特別対談が行われ、不動産業界の現状と今後の展望について意見を交わしました。



原嶋和利理事長（左）と安倍晋三自由民主党総裁

内閣総理大臣 安倍晋三 × (公社) 全日本不動産協会 自由民主党総裁 原嶋和利 理事長

新元号制定に向けて

原嶋理事長 新元号が「令和」に決まり、新しい時代の幕開けとなりました。万葉集からの引用である「令和」には、人々が美しく心を寄せ合う中で文化が生まれ育つ意味が込められているとうかがい、感銘を受けております。本日は、平成最後の月、そして歴史の大きな転換点というお忙しい最中に、対談のお時間をいただき、ありがとうございます。

安倍総理 「令和」が広くに受け入れられることを願い、国民の皆様と新しい時代を切り開いていく決意を新たにしております。全日本不動産協会は、不動産業界で最も歴史ある団体とうかがっております。創立記念式典から三笠宮崇仁親王殿下がご台臨され、また創立65周年記念式典には瑠子女王殿下がご臨席されるなど、皇室ともご縁が深いと聞いておりますので、感慨深いものがあるのではありませんか。

原嶋理事長 三笠宮崇仁親王殿下には創立記念式典以来、5年ごとの記念式典に毎回台臨いただくとともに、激励のお言葉をいただいております。今回、改めてそのお言葉を思い出し、一層の研鑽を積み不動産業界における社会的使命を果たさなければと、気を引き締めているところです。

消費税率引き上げに伴う住宅取得関連への対応

原嶋理事長 早速ですが、今年10月の消費税率引き上げによ

る景気減退が懸念されております。住宅・不動産業への対応と施策についてお話しいただけますでしょうか。

安倍総理 自動車や住宅など大型耐久消費財は増税の影響が大きいことは承知しております。そこで住宅取得支援策として、①住宅ローン減税の延長と拡充、②すまい給付金の拡充、③次世代住宅ポイント制度の創設、④住宅取得等のための資金に係る贈与税非課税措置—の4つを用意しています。2019年度予算のうち、消費税対策は約2兆円を予定していますが、住宅分野については、これら施策により駆け込み需要・引き上げ後の反動といった影響を緩和してまいります。

原嶋理事長 需要変動が抑えられる対応に期待しております。全日本不動産協会の設立記念日である10月1日には毎年、全国47都道府県で「全国一斉不動産無料相談会」を開催しております。今年度も実施する予定ですので、協会としても同支援策の説明・周知に努め、消費税における相談にも対応していく所存です。

安倍総理 ぜひよろしく願い申し上げます。

新・不動産ビジョンに対する期待

原嶋理事長 先般、国土交通省が「不動産ビジョン2030」を公表しました。同ビジョンが示す業界の方向性、また実現に向けた期待などをお話しいただけますでしょうか。

ストック型社会の構築と地方創生の実現、 安心安全な不動産取引を推進



原嶋理事長

既存住宅流通の活性化などの
直面する課題に対して、
行政と連携して対応してまいります

安倍総理

不動産業が発展し続けていくための
各種施策を推進します



安倍総理 このビジョンは、約四半世紀ぶり、かつ人口減少局面になってから初めての策定になります。少子高齢化や空き家・空き地などの遊休不動産の増大、AI・IoTの進展など社会経済情勢が急速に変化する中で、魅力ある国民生活の実現とわが国経済の維持・発展を図るためには、土地・住宅をはじめとする不動産の最適活用が不可欠です。これらの変化に柔軟に対応し、不動産業が成長産業として引き続き発展していけるよう、不動産業の将来像や官民共通の目標、その実現に向けた官民の行動指針等を示したのが今回のビジョンです。

原嶋理事長 このほど、全日本不動産協会でも「新時代の『豊かな生活』を支える産業であるために」を掲げ、2022年までの短中期的アクションプランと、8つの優先的検討課題に取り組む長期的アクションプランを策定しました。同ビジョンのもと、既存住宅流通の活性化など直面する課題に対して、行政と連携しながら対応してまいりたいと思います。

住宅・不動産にかかわる政策課題

原嶋理事長 現在、不動産業界が抱える課題として空き家問題、既存ストックの有効活用、民泊への対応、会員スキルの向上等、多くの課題が山積しており、全日本不動産協会としてもさまざまな施策を講じております。

安倍総理 皆様においては、各自治体と連携して空き家の流通や利活用の促進等に関する協定の締結をされているとうかがっております。政府としては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」などにに基づき、具体的な施策を推進してまいります。

原嶋理事長 特に不動産流通市場を活性化するためには、宅地建物取引士への所有者情報の開示をはじめ、所有権の放棄

や国庫への帰属、相続放棄等の手続きの簡素化が必要だと思っております。全日本不動産協会では、既存住宅流通の活性化のため、インスペクションの活用促進、「安心R住宅」制度への登録や普及促進に努めています。また現在は、空き家対策における公的資金のあり方を含めた政策提言を総合的に網羅した「全日空家対策大全」のとりまとめを検討しております。

安倍総理 空き家問題の進展は、公的主体のかかわりが大きく寄与しているので、政府としても、不動産流通のプロである皆様のお力をお借りしながら、全力で後押しさせていただきたいと思っております。

原嶋理事長 観光・インバウンドに対する取り組みとしては、東京オリンピック・パラリンピック競技大会も控え、今後は、地方にもインバウンドが波及し、宿泊需要が高まることが予想されます。全日では民泊への活用ビジネスの開発や全国でのセミナーの実施などを考えています。

安倍総理 政府としても、訪日外国人旅行者数や地方部での外国人延べ宿泊者数の目標を掲げています。その受け皿としても、民泊物件の開発や管理運営等の皆様のご協力が欠かせません。まずは、来年のオリンピックに向けて、ぜひ、ともに手を携えて盛り上げていきましょう。



民法（債権法）改正が 不動産実務に与える影響－1

— 賃貸借の存続期間と賃貸人の地位の移転 —

巻頭特集2

吉田修平法律事務所 弁護士 吉田 修平

1977年早稲田大学法学部卒業。1982年弁護士登録、第一東京弁護士会入会。1986年吉田修平法律事務所開設。2007年政策研究大学院大学特別講師。近著に『2016年改正 新しいマンション標準管理規約』（2017年、共著、有斐閣）、『民法改正と不動産取引』（2017年、きんざい）など多数。



民法（債権法）が120年ぶりに改正され、2020年4月から施行されることになりました。そこで、民法改正が賃貸・売買・管理等の不動産実務に及ぼす影響を今号より3回にわたり解説します。



1. 民法改正の概要

民法改正が不動産実務に与える影響を、①不動産の賃貸借関係、②不動産の売買等の関係、および③その他の関係に分けて見ていくことにしましょう。

まず、改正法の概要は、(ア)新設規定と、(イ)従来の規定を若干手直したものとに大きく分けられます。

さらに、(ア)の新設規定の中にも、(a)従来の考え方を変更したもの、まっ

たく新しい考え方を新たに設けたもの、(b)従来の考え方(主に判例)を明文化したものとに分けられます。

上記(ア)(a)の新設規定が実務に与えるインパクトは、非常に大きいものとなります。

他方、(ア)(b)と、(イ)の従来の規定を若干手直したものについては、不動産に関する実務は従来から判例等に従ってきたわけですから、与える影響はそれほど大きいものにはなりません(図表1)。

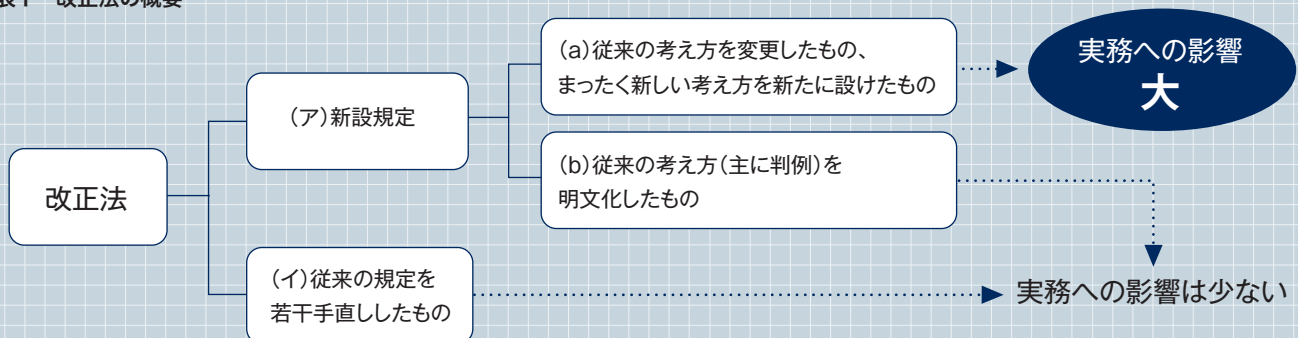
2. 不動産賃貸借実務に与える 民法改正の影響

①賃貸借の存続期間

現行民法は、賃貸借の存続期間は20年を超えることができないとしていますが(604条)、改正法では、賃貸借の存続期間は50年を超えることができないものとされました。

民法が立法された当時は、賃貸借が所有権に対する大きな制約となることを

図表1 改正法の概要



避けるために、地上権や永小作権等の物権の存続期間を50年としていることに対して、債権である賃借権は20年を超えることができないものとされました。

しかし、その後制定された借地借家法の適用を受ける土地や建物の賃貸借は、存続期間の上限がないものとされています。

そこで、民法においても、借地借家法の適用を受けない場合の賃貸借について、現代社会のニーズに合わせて賃貸借期間の上限を20年から50年に伸ばしました。例えば、ソーラーパネルを設置するために土地の賃貸借を行うような場合は、長期間にわたりソーラーパネルを設置することが経済界のニーズであるため、20年の上限を撤廃したのです(図表2)。

②不動産の賃貸人の地位の移転

不動産の賃貸人の地位の移転について、民法605条の2の規定が新設されました。

(1) 現行民法には、この点についての規定がなかったのですが、新たに規定が設けられました。大別すると、過去の判例法理を明文化したものと、新たな社会のニーズに応じて新しいルールが定められたものとがあります。

(2) 過去の判例法理を明記したものは以下のとおりです。

(ア)605条の2第1項

(a)内容

対抗要件を備えた賃借人のBは、不動産が譲渡されても譲受人のCに対して賃借権を対抗(主張)でき、その場合に、不動産の「賃貸人の地位」も譲渡人のAから譲受人のCに当然に承継されます(大判大正10年5月30日)(図表3)。

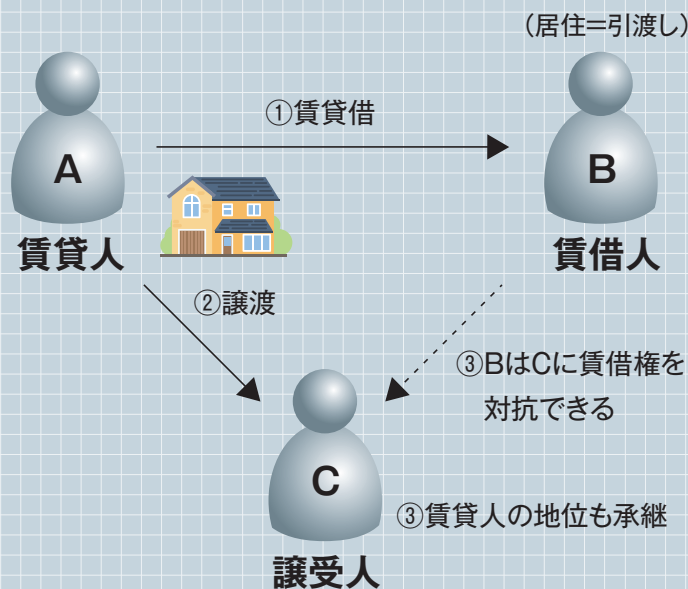
なお、「賃貸人の地位」とは、債権者とし

図表2 賃貸借の存続期間

	現行民法	改正民法	借地借家法	
借地	上限 20年	上限 50年	普通 借地権	上限:なし 下限:1回目30年、2回目20年、3回目10年 (建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権)
借家			普通建物賃貸借	上限なし (1年未満の期間を定めた場合は期間の定めのない契約となる)
借地借家 法適用外 のもの			定期建物賃貸借	上限なし (1年未満の契約でもその期間で有効)
		上限50年 例:ソーラーパネルを設置するために土地の賃貸借を行う場合など		

※実務では、 が適用される。

図表3



での立場(Aは賃料債権を有している)と、債務者の立場(Aは、Bが建物を使用収益できるようにしてやる債務を負っている)の両方を兼ね備えたものをいいます。

このことが、今回の改正で条文に明記されました。

(b)上記の前提

そもそも、賃借権は債権(人の人に対する給付を内容とする権利)にすぎないので、本来であれば、図表4のBは、Cからの明渡請求を拒めないのが原則です(物権は物を直接・排他的に支配する権利なので、物権には妨害排除請求権がある)。

しかし、それではBの保護に欠けるので、Bが対抗要件(引渡し)を備えていれば、Cからの請求に対抗できることとされました。借家法の制定(大正10年)により、債権にすぎない賃借権にも簡易な方法で対抗力が付与されることになったのです。これを、「賃借権の物権化」といいます。

このように、Bは新所有者のCに対抗できるのですが(明渡しを求められても拒絶できる)、その場合、AB間にあった賃貸借関係が、そのままCB間に承継されることが明確にされたのが、上記の判例であり、改正民法なのです。

(イ)605条の2第3項

「賃貸人の地位」が移転されたことを、譲受人のCが賃借人のBに対抗(主張)するためには、CはAから不動産についての所有権移転登記を取得する必要があります(最判昭和49年3月19日)。Cが本当に新しい所有者になったかどうかについて、Bが確認できるようにするためです。このことが、今回の改正で条文に明記されました(図表5)。

(ウ)605条の2第4項(敷金)

「賃貸人の地位」が譲受人Cに移転したときは、賃貸人Aの負担していた敷金返還債務等もCに承継されます(敷金について、最判昭和44年7月17日)。BはAに敷金を預けているので、本来であればAから敷金を返してもらおうことになるのですが、それではBの保護に欠けるので、「賃貸人の地位」を承認しているCから返還させることにしたのです。このことが、今回の改正で条文に明記されました(図表6)。

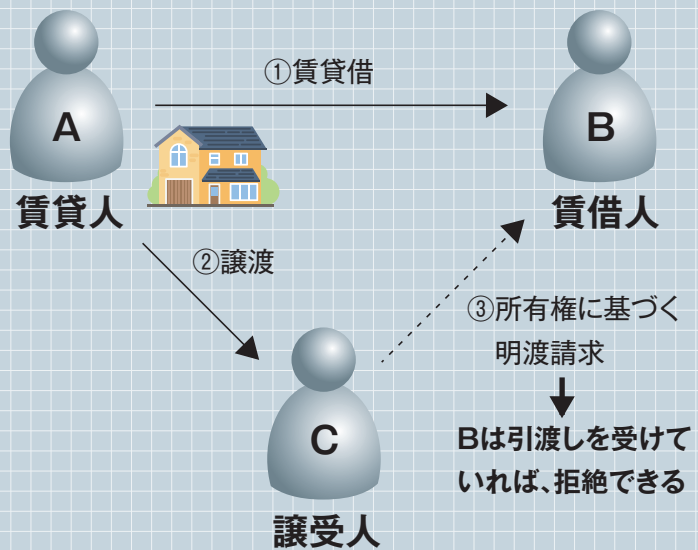
(3) 新たな考え方による規定

(ア)従来の考え方

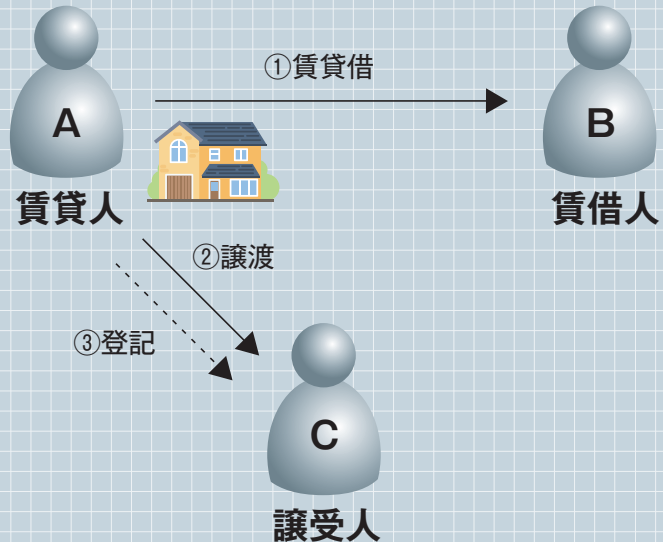
賃貸人のAが、賃貸物件に信託を設定する目的でCに譲渡することが実務ではよくありますが、その場合に、受託者であるC(信託銀行など)は、AB間の賃貸借契約における賃貸人の債務(例えば修繕義務等)を負担することは避けたいと考えるため、そのような義務は譲渡後もAが負担することにさせたいという経済界のニーズがあります。

そこで、AC間で賃貸物件を譲渡した場合でも、賃貸人の地位はAにとどめ、その後もAが賃借人Bとの間で賃貸人の修繕義務等を負担していくというスキームをとることになります(なお、譲渡を受けたCも、その後、Aに対してその

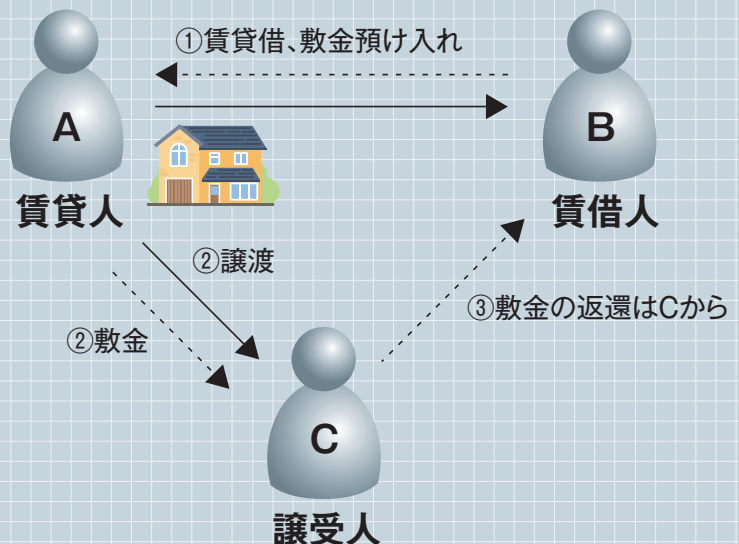
図表4



図表5



図表6



不動産を賃貸していくことになる)。

賃借人のBは、AB間の賃貸借関係だけであれば、自らが賃料不払い等の債務不履行を犯さない限り、賃借人としての地位は保たれていますが、このようなスキームが行われてしまうと、Bは、転借人の地位に立たされてしまい(CA間がマスターリースであり、AB間がサブリースとなる)、CA間でAが賃料不払いなどの債務不履行を犯せば契約が解除されてしまいます。結果、AB間の賃貸借契約も終了してしまうため、BはCからの明渡請求を受けるというリスクを負うことになってしまいます。そのため、最高裁判例は、このような場合には、AC間の合意だけでは賃貸人の地位が新所有者(C)に移転をすることを妨げる事情があるとはいえないとしていました(最判平成11年3月25日)。その結果、

不動産の実務において、このスキームを実現させるためには、賃借人(B)の同意を取ることにしていました(図表7)。

しかし、Aが1棟のビルを所有して複数の賃借人に賃貸していた物件を、すべてCに譲渡するような場合を想定すればわかるように、数多くの賃借人から同意をとるのは大変煩わしいし、同意をしない者がいると、このスキームは機能しないことになるため、実務界からは、スムーズにできるようにしてほしいという要望が出されていました。

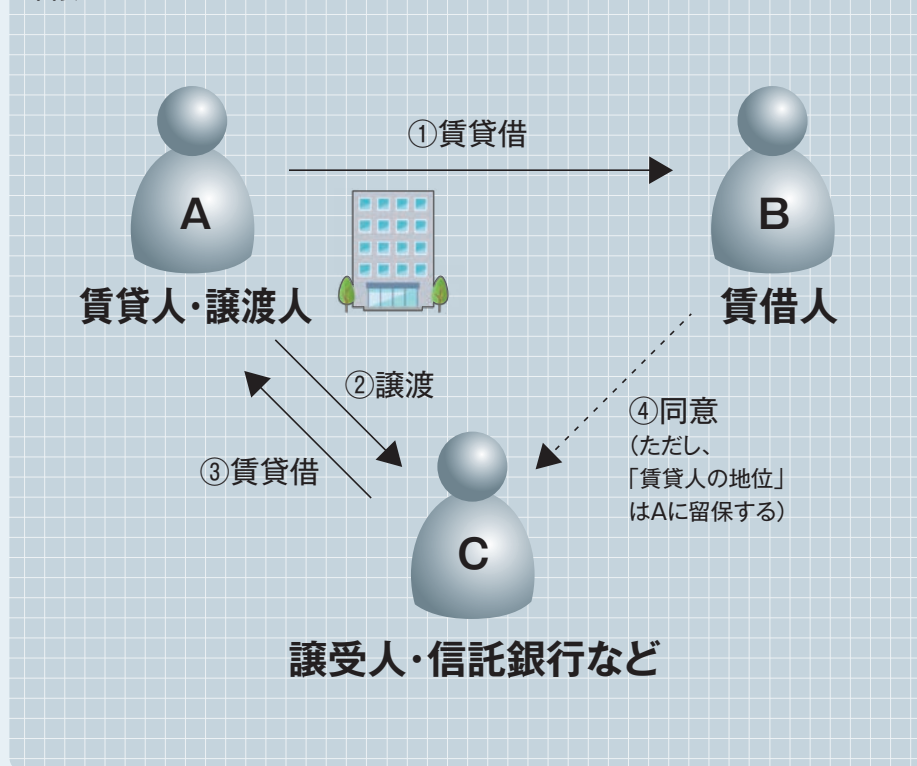
(イ)そこで、改正民法では、

以下の条文が新設されました。

605条の2第2項(賃貸人の地位の移転の留保)

(a) 不動産の譲渡人Aと譲受人Cが、「賃貸人の地位」を譲渡人Aに留保する旨の合意をし、かつ、その不動産を譲受人Cが譲渡人Aに賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲渡人Aに留保され、譲受人Cに移転しな

図表7



い(前段)。

(b)この場合に、譲渡人Aと譲受人Cとの間の賃貸借が終了したときは、譲渡人Aに留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人Cに移転する(後段)。

以上の結果、(i)賃貸人の地位を譲渡人Aに留保する場合に、賃借人Bの同意等を得る必要がなく、また、(ii)譲渡人Aと譲受人Cとの間の賃貸借が終了しても、賃借人Bは、譲受人Cからの所有権に基づく明渡請求等に応じる必要がないのでBの保護に欠けないこととなったのです。

(4)実務への影響

上記(2)の過去の判例法理を明記したものについては、従来も行われていたやり方をそのまま踏襲するのにすぎないので、今回の改正が実務に与える影響は小さいものとなります。

これに対し、上記(3)の(イ)「賃貸人の地位の移転の留保」については、従来行えなかった方法が容易にできるよ

うになったので、実務に与える影響は非常に大きいものとなると思います。

③賃借人による妨害排除請求(新設)

(1) 現行民法には、特に規定はなかったのですが、対抗要件を備えた不動産賃借権については、賃借人は、賃借権に基づいて妨害排除請求権および目的物の返還請求権を有するとの判例法理がありました(最判昭和30年4月5日)。この理由は、上記2.の(2)(ア)の(b)にあるように、賃借権は物権化しているので、債権にすぎない建物賃借権も、物権的な強い効力を持つものとされたからだといえると思います。

(2) 民法改正法により(605条の4)、上記(1)の判例法理が明文化されました。1号が妨害排除請求権を、2号が目的物の返還請求権を定めています。

この条文においては、従来の不動産実務を明文化したものなので、実務には大きな影響はありません。



法律 相談

Vol.39

Question



相続が発生し、被相続人に預貯金があった場合、銀行や郵便局に預け入れていた預貯金は相続財産に含まれるのでしょうか。

Answer

1. 相続財産に含まれる

被相続人が銀行や郵便局に預け入れていた預貯金は相続財産に含まれます。従来、相続実務における取扱いが混乱していましたが、最高裁によって明確な判断がなされました（最高裁平成28年12月19日決定、判時2333号68頁。以下、「最高裁平成28年決定」という）。

2. なぜ、このようなことが問題になるのか

(1) 民法の定め

そもそも、被相続人に預貯金があった場合、これが相続財産であるのは当たり前のように思えます。なぜこのようなことが問題になるのかは一般常識からはわかりづらいため、まず、この点を確認しておきましょう。

すなわち、民法には、「数人の債権者又は債務者がある場合において、

別段の意思表示がないときは、各債権者又は各債務者は、それぞれ等しい割合で権利を有し、又は義務を負う」と定められています（同法427条。今般の民法改正でも改正されない）。この条文からすれば、可分債権（金銭債権など分割して権利を実現できる債権）については、複数の債権者がいる場合、それぞれの債権者は当然に分割された権利を有します。この理論を通せば、預貯金に関しても、共同相続人について相続があったときには、相続財産には含まれず、それぞれの相続人が、当然に分割された割合で、預貯金を払い戻す権利を有することになります。

(2) かつての最高裁の立場

最高裁もかつては、貯金に関し、「相続財産中に可分債権があるときは、その債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されて各

共同相続人の分割単独債権となり、共有関係に立つものではない」とするなど（最高裁平成16年4月20日判決、判時1859号61頁）、この考え方を採用していました。

しかし、共同相続では相続人にはさまざまな事情があり、この考え方を徹底することが必ずしも衡平を実現することにはなりません。また、金融機関では實際上相続人全員の了解がなければ払戻しをしてくれないことも多く、従来の最高裁の考え方は、相続が発生したときの取扱いについて、適切な解決を導くものではないとも考えられていました。

このような状況の中で、最高裁平成28年決定によって、最高裁が、従来とは異なる立場に立つことが示されました。

3. 最高裁の採った考え方

(1) 普通預貯金について

預貯金が相続財産に含まれるか

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

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。



まず、普通預貯金については、「預金者が死亡することにより、普通預金債権及び通常貯金債権は共同相続人全員に帰属するに至るところ、その帰属の態様について検討すると、各債権は、口座において管理されており、預貯金契約上の地位を準共有する共同相続人が全員で預貯金契約を解約しない限り、同一性を保持しながら常にその残高が変動し得るものとして存在し、各共同相続人に確定額の債権として分割されることはない」として、残高が変動することを理由として、相続財産としました。

(2) 定期預貯金について

次に、定期貯金については、利率が通常よりも高いことを公知の事実としたうえで、一定の預入期間を定め、その期間内には払戻しをしないという制限に関し、「預入期間内には払戻しをしないという条件と共に定期貯金の利率が高いことの前提となっており、単なる特約ではなく定期貯金契約の要素というべきである。しかるに、定期貯金債権が相続により分割されると解すると、それに応じた利子を含めた債権額の計算が必要になる事態を生じかねず、定期貯金に係る事務の定型化、簡素化を図るという

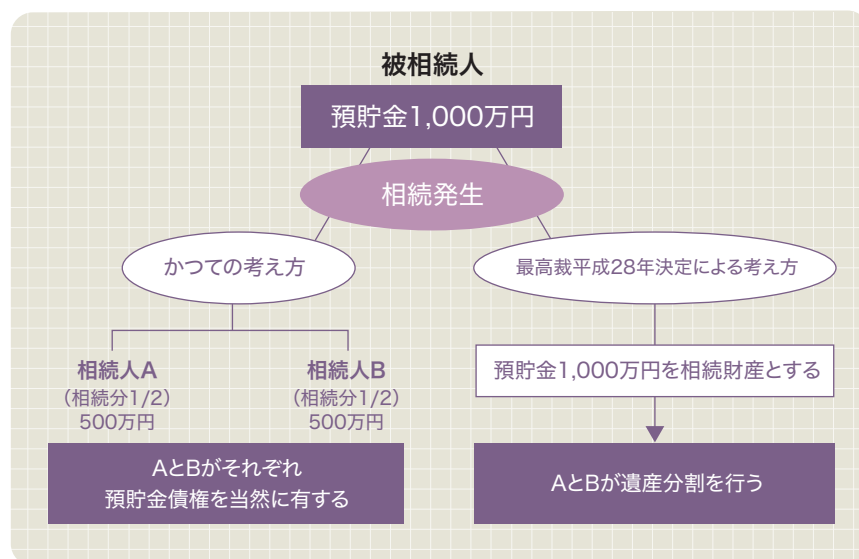
趣旨に反する。他方、仮に同債権が相続により分割されると解したとしても、同債権には上記の制限がある以上、共同相続人は共同して全額の払戻しを求めざるを得ず、単独でこれを行行使する余地はないのであるから、そのように解する意義は乏しい」と論じ、「預貯金一般の性格等を踏まえつつ以上のような各種預貯金債権の内容及び性質をみると、共同相続された普通預金債権、通常貯金債権及び定期貯金債権は、いずれも、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となるものと解するのが相当である」という結論を導いています※。

4. 民法改正

ところで、預貯金が相続財産とされると、相続発生後に払戻しをするには共同相続人の全員同意が必要になります。1人でも反対があると払戻しができません。そこで今般の民法改正(2019年7月1日施行)では遺産分割前の払戻し制度が設けられました(改正後の民法909条の2)。金額は制限されますが、この制度によって、葬儀費用の支払いなど、相続発生後の資金需要への迅速な対応が可能になっています。

※ 厳密に言えば、定期預金が相続財産かどうかは、最高裁平成28年決定では論じられておらず、最高裁平成29年4月6日判決(判時2337号34頁)で判断が示されている。

図表 相続における預貯金の考え方



👉 今回のポイント

- 民法上、金銭債権などの可分債権については、複数の債権者がそれぞれの権利を分割して行使できるものとされている。
- 相続が発生し被相続人が預貯金を有していた場合、民法の原則からすると、預貯金の債権は相続財産に含まれるのではなく、共同相続人がそれぞれ分割して権利を行使することになる。最高裁もかつてはそう考えていた。
- 最高裁は平成28年12月に従来の考え方を見直し、預貯金の債権について相続人に当然分割されるのではなく、相続財産に含まれて遺産分割の対象になるという判断を示した。



税務相談

Vol.26

相続した複数の不動産を同じ年に譲渡した場合の、 本来の取得費に加算される相続税額

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

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。



Question



個人が相続により取得した建物と土地を同じ年に譲渡した場合において、その人の譲渡所得の金額の計算上、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例により、本来の取得費に加算される相続税の計算方法について教えてください。

Answer

本来の取得費に加算する相続税の額(以下「取得費加算額」)は、譲渡資産(建物・土地)ごとに計算します。取得費加算額は、その特例の適用前のその資産の譲渡益(譲渡収入金額－取得費および譲渡費用の合計額)が上限とされ、その資産の譲渡価額が、本来の取得費および譲渡費用の合計額未満のため譲渡損失が生じる場合には、ないものとされます。また、同じ年に建物と土地を譲渡した場合に、建物には譲渡損、土地には譲渡益が生じるときは、建物には取得費加算額はなく、土地のみに取得費加算額が生じます。

1. 相続財産を譲渡した場合の 譲渡所得に係る取得費の特例

相続または遺贈(以下「相続」)により財産を取得した個人が、相続開始のあった日の翌日から3年10カ月以内に、その相続税の課税価格計算に算入された財産を譲渡した場合、その譲渡所得の金額の計算上、譲渡収入である譲渡代金から控除する取得費は、本来の取得費に次の①または②のうちいずれか少ない金額(「取得費加算額」)を加算した金額

とされます(租税特別措置法39条。以下「本特例」という)。

本特例の適用により、相続税のうち本来の取得費に加算された金額だけ譲渡所得の金額が少なくなるため、課税される譲渡所得の金額が小さくなります。

2. 複数の相続財産を同じ年に譲渡 した場合の取得費加算額の計算

本特例の適用において、相続で取得した建物と土地を同じ年に譲渡した場合に、建物には譲渡損、土地に

は譲渡益が生じているときは、取得費加算額の計算上、前述1.①と②の金額の比較を建物と土地とで別々に行うのか、あるいは建物と土地をまとめて行うのが問題となります。

この点について租税特別措置法39条8項は、“譲渡した資産ごと”、つまり建物と土地それぞれで取得費加算額を計算すると定めています。

3. 事例による 取得費加算額の計算

上記2.の複数の相続財産を同じ年に譲渡した場合の取得費加算額の計算について、具体的な事例による計算例を以下のとおり示します。各相続人の取得費加算額の計算がどのように行われるのか、イメージをつかんでいただきたいと思います。

- ① その譲渡者の相続税額×[譲渡者が相続した財産のうち譲渡資産に係る相続税評価額÷譲渡者が相続した財産に係る相続税評価額の合計額(債務控除前)]
- ② その譲渡資産の譲渡収入金額－(その譲渡資産の本特例の適用がないとした場合の本来の取得費+譲渡費用)
- ③ 取得費加算額:①<②、もしくは②で計算した金額がマイナスの場合は0

事例

甲さんは2018年に、亡父が1998年に購入した建物とその敷地である土地を相続しました。甲さんは亡父に係る相続税の納税資金に充てるため、2019年中に建物と土地を(株)乙に譲渡しました。その際の建物と土地の譲渡価額等の明細は、右のとおりです。この建物と土地に係る甲さんの譲渡所得の金額の計算上、本特例により本来の取得費に加算される相続税額(取得費加算額)はいくらになりますか。

(明細)

(1)建物の譲渡価額等の金額

・譲渡価額:100万円

・取得費および譲渡費用:300万円

・相続税評価額:200万円

(2)土地譲渡価額等の金額

・譲渡価額:3,000万円

・取得費および譲渡費用:500万円

・相続税評価額:2,500万円

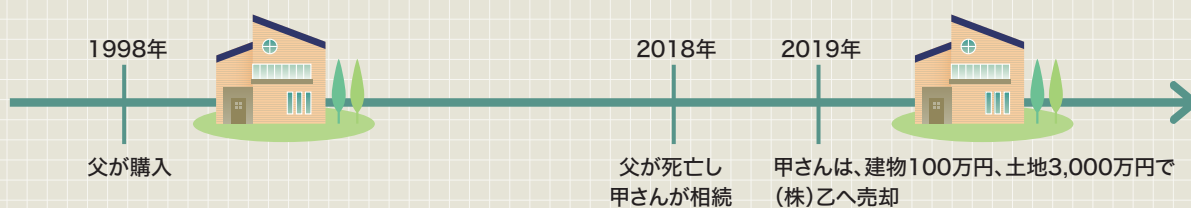
(3)甲さんの相続した財産に係る相続税評価額の合計額(債務控除前):1億円

(4)甲さんが納付した相続税額:4,000万円

甲さんに係る取得費加算額と長期譲渡所得の金額の計算を示すと次のとおりとなります。

甲さんに係る取得費加算額の計算

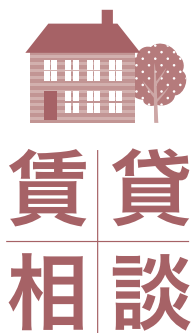
建物の取得費加算額	① $4,000\text{万円} \times 200\text{万円} \div 1\text{億円} = 80\text{万円}^*$ ② $100\text{万円} - 300\text{万円} = \Delta 200\text{万円}$ ③ ②<0 ∴取得費加算額なし ※80万円は建物の取得費のほか、他の譲渡資産(土地)の取得費に加算することもできない。
土地の取得費加算額	① $4,000\text{万円} \times 2,500\text{万円} \div 1\text{億円} = 1,000\text{万円}$ ② $3,000\text{万円} - 500\text{万円} = 2,500\text{万円}$ ③ ①<② ∴1,000万円
甲さんの長期譲渡所得金額の計算	④譲渡収入:100万円+3,000万円=3,100万円 ⑤取得費および譲渡費用:300万円+500万円+1,000万円(土地の取得費加算額)=1,800万円 ⑥長期譲渡所得の金額:④-⑤=1,300万円



甲さんの長期譲渡所得:1,300万円

👉 今回のポイント

- 個人が相続により取得した建物と土地を同じ年に譲渡し、本特例の適用を受ける場合において、【事例】のように建物には譲渡損、土地には譲渡益が生じたときは、その譲渡損の生じた譲渡資産(建物)に対応する部分の相続税相当額[3.<建物>①の80万円]は、建物の取得費に加算できないほか、他の譲渡資産(土地)の取得費に加算することもできないので、注意が必要です(租税特別措置法通達39-5)。



Vol.26

借家の買取契約の不履行と 借家契約終了の可否

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫



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。

Question



賃借人から、借家を買取りたいとの要望があり、代金の支払いは2年後で、2年後に代金を支払わない場合は借家を明け渡すとの約定で、借家の売買契約を締結しました。2年後の期限に賃借人が買取代金を支払わない場合、明渡請求は認められるでしょうか。

Answer

賃借人との間で借家の売買契約を締結し、「賃借人が約定の期限に売買代金を支払わない場合は、賃借人は賃借建物を明け渡し」旨の特約は、賃借人に売買契約の債務不履行があると認められ、裁判例では、賃貸借の条件付合意解除契約であると判断されています。旧借家法時代の裁判例で、売買代金を支払わない場合には賃借建物を明け渡し旨の特約は、特別な事情がない限り、借家法1条ノ2に反し、賃借人に不利な特約であるため無効であるとした例があります。したがって、売買契約の不履行という事実のみではなく、真に建物賃貸借契約を終了させることがやむを得ないと認められる特別の事情が必要と考えられます。

1. 賃貸人・賃借人間の 解約合意の効力

(1) 借地借家法による賃貸借終了 に関する規定

期間の定めがある建物賃貸借契約を締結すると、期間の満了時に賃貸借契約を終了させるためには、期間満了の1年前から6カ月前までの間に更新拒絶の通知をしなければならず（借地借家法26条1項）、かつ、更新を拒絶する正当な事由が必要とされています（同法28条）。また、賃貸人から契約期間内に賃貸借契約を解約するには、6カ月の予告期間を設け、かつ、正当事由が必要とされています。旧借家法においても、

現行借地借家法においても、賃貸人側から賃貸借契約を終了させることについては、厳しい制限がなされています。

(2) 期限付解約合意の効力

これに対して、当事者の合意によって賃貸借契約を解約することは、契約自由の原則からすれば、いつでも自由にできるかのように思われがちです。確かに、当事者が真に賃貸借契約を終了させる意思を有しており、賃貸借契約を終了する旨を合意するとともに、直ちに明渡しを完了しているような場合は、それほど問題を生じない場合が多いと思われます。しかし、問題となるのは、賃貸借契

約の解約については合意するものの、明渡期日は合意の日から1年ないしは数年後の将来の日としているケースです。このように、一定の期限を設けて解約の合意がなされる場合を、期限付解約合意といいます。

(3) 借地契約における

期限付解約合意の効力

借地契約における期限付解約合意の有効性について、最高裁第三小法廷昭和44年5月20日判決では、「従来存続している土地賃貸借につき一定の期限を設定し、その到来により賃貸借契約を解約するという期限附合意解約は、借地法の適用がある土地賃貸借の場合においても、

右合意に際し賃借人が真実土地賃貸借を解約する意思を有していると認めるに足りる合理的客観的理由があり、しかも他に右合意を不当とする事情の認められないかぎり許されないものではなく、借地法11条に該当するものではないと解すべきである」と判示しています。

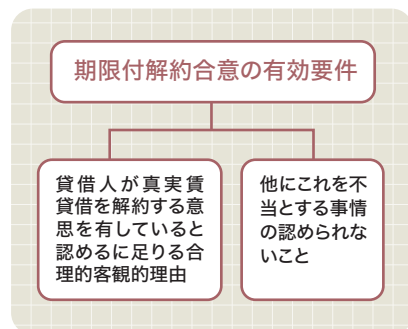
(4) 借家契約における

期限付解約合意の効力

建物賃貸借契約については、最高裁昭和31年10月9日判決は、「従来存続している家屋賃貸借について一定の期限を設定し、その到来により賃貸借契約を解約するという期限付合意解約をすることは、他にこれを不当とする事情の認められない限り許されないものでなく、従つて、右期限を設定したからといって直ちに借家法にいう借家人に不利益な条件を設定したものということはできない」とする原審の判断を、相当なものとして是認する判断を示しました。

裁判例においては、上記の「合意に際し賃借人が真実土地賃貸借を解約する意思を有していると認めるに足りる合理的客観的理由」や「他に右合意を不当とする事情」の認められないこと、「他にこれを不当とする事情」の認められないことの要件の

認定は厳しく、期限付解約合意が有効とされる例はさほど多いとはいえないのが実情かと思われます。

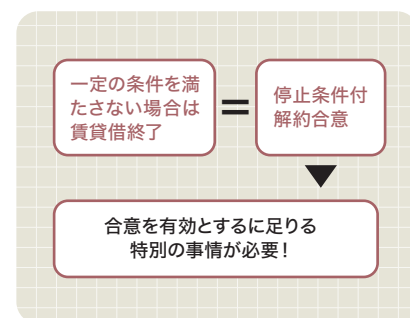


2. 借家の売買契約の不履行と借家契約の終了の合意

上記のように、一定の期限を設け、将来、その期限が到来すると賃貸借契約を終了させるという期限付解約合意は、無条件に有効と認められるわけではなく、厳しい制限が課せられています。そうすると、賃貸人と賃借人との間で、借家の売買契約を締結し、賃借人が売買契約に違反して、「売買代金を支払わなければ、借家契約を終了させる」旨の合意をした場合には、借家人自身に借家の売買契約の違反があるのですから、単なる期限付解約合意の場合とは異なり、かかる合意は有効と解することができるかという点が問題となります。

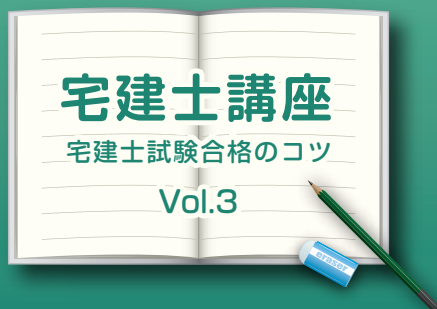
この点についての裁判例としては、京都地裁昭和46年1月28日判決

があります。事案は、賃貸人が賃貸人に対し、3年後に建物の所有者である賃貸人が賃借人に建物を譲渡することを求め、3年後に賃借人が建物の買取りをできない場合には、さらに3年間の家賃を無償にして立退料20万円を受け取り、賃貸建物を明け渡すという合意内容でした。裁判所は、かかる合意は、停止条件付解約合意ととらえています。停止条件は、賃借人が期日に建物の代金を支払って買取りを実行しないということになります。このような条件付の解約合意も、特別の事情のない限り、借家法1条ノ2の規定に反する賃貸人に不利な特約として無効になるとの判断を示し、当該事案については、3年間の買受期限、条件成就後さらに3年間の無償の明渡し猶予期間、20万円の立退料支払いの約定があるが、これだけでは特別の事情があるとはいえないとの判断を示しています。



👉 今回のポイント

- 期間の定めのある賃貸借は、賃貸人が更新を拒絶するには正当事由を具備し、かつ、1年前から6カ月前までに更新拒絶の通知を行う必要がある。また、賃貸人が期間内解約により賃貸借を終了させるには正当事由を具備し、かつ6カ月の予告をもって解約通知をする必要がある。
- 期限付解約合意は、賃借人が賃貸借を解約する意思があると認められる合理的客観的理由があり、しかも他に、その合意が不当である事情がない場合に限り、認められる。
- 借家の売買契約に反し、「賃借人が売買代金を支払わない場合は賃貸借を終了させる」旨の特約は、特別の事情が認められない限り、当然に有効とされるものではない。



宅建士制度と登録の移転

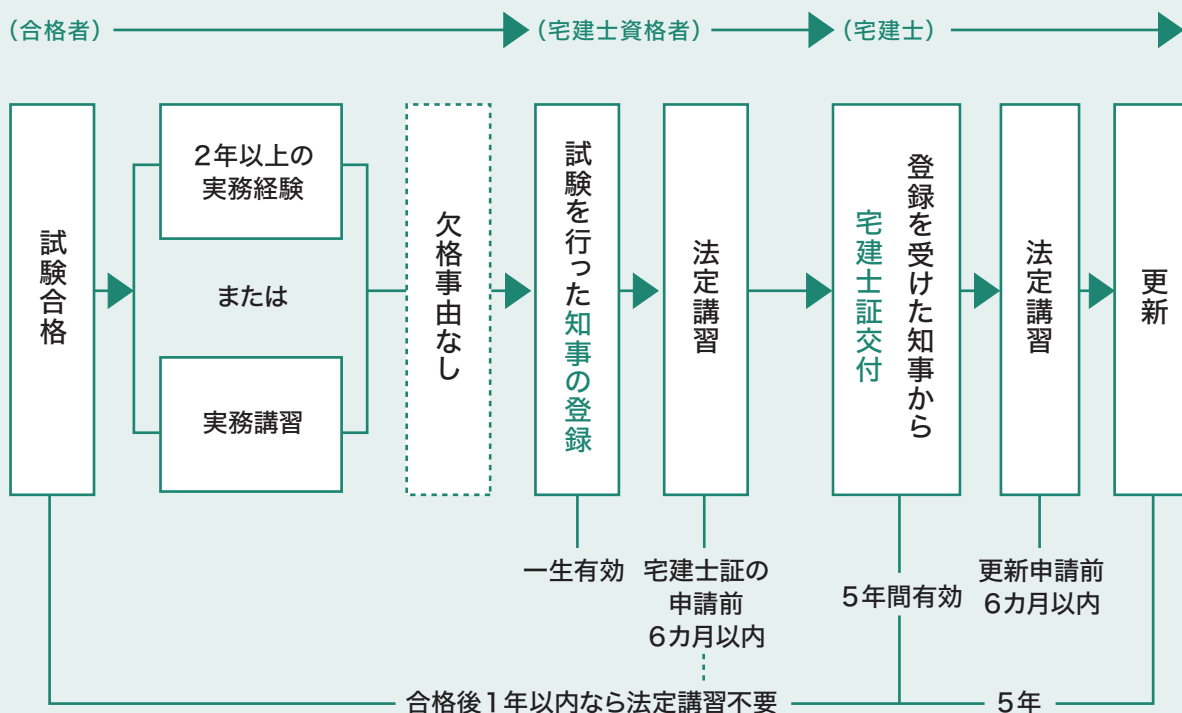
宅建業法2～宅建士制度と宅建業登録・移転について～

宅建士に関する問題は、本試験で毎年1～2問出題されています。宅建士になるためには、都道府県知事の資格登録を受けた後、宅建士証の交付というプロセスを経る必要があり、両者に関する手続きの違いを押さえることが大切です。



宅建士制度

まずは、宅建士制度の全体像を確認しておきましょう。宅建試験合格から、受験地の知事の登録を受けると宅建士資格者となり、宅建士証の交付を受けると宅建士となります。



登録の移転

登録をしている知事の管轄する都道府県以外の都道府県の業者の事務所の業務に従事し、または従事しようとするときは（単に自分の住所地が変わった場合は含まない）、現に登録を受けている知事を経由して登録の移転を申請することができます（義務ではない）。

植杉 伸介



早稲田大学法学部卒業。宅建士、行政書士、マンション管理士・管理業務主任者試験等の講師として30年以上の実績がある。『マンガはじめて建物区分所有法 改訂版』(住宅新報出版)など、これまでに多くのテキストや問題集の作成に携わり、受験勉強のノウハウを提供している。

変更の登録と宅建士証の書換え交付

宅建士の登録簿の記載事項に変更が生じた場合には変更の登録を、宅建士証の記載事項に変更が生じた場合には宅建士証の書換え交付を申請しなければなりません。

<変更の登録>

申請事由	氏名、住所、本籍、勤務先である宅建業者の商号・名称・免許証番号の変更
申請時期	変更後遅滞なく
申請先	登録を受けている都道府県知事

<宅建士証の書換え交付>

申請事由	氏名、住所の変更
申請時期	変更後遅滞なく変更の登録とあわせて
申請先	登録を受けている都道府県知事(=宅建士証を発行した都道府県知事)

論点の確認と
知識の定着を



過去問を解いてみよう！

Question

【Q1】 宅地建物取引士A(甲県知事登録)が、甲県から乙県に住所を変更したときは、乙県知事に対し、登録の移転を申請することができる。(H29年 問30)

【Q2】 甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている宅地建物取引士は、その住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録を申請するとともに、宅地建物取引士証の書換え交付の申請を甲県知事に対してしなければならない。(H20年 問33)

こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1

解説



自宅の住所が変わっただけでは、登録の移転を申請することはできない。登録の移転ができるのは、登録を受けている都道府県以外の都道府県の業者の事務所の業務に従事し、または従事しようとするときである。

Answer 2

解説



宅建士が住所を変更したときは、遅滞なく、変更の登録と宅建士証の書換え交付をあわせて申請しなければならない。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.3

不動産テックのあゆみが遅い原因は？

近年、各業界ではITの活用による業務の効率化、生産性の向上などで企業の競争力が促進されるなか、不動産業界のIT化は決して早いとはいえません。そこで今回は、業界における不動産テックが遅れている原因と、この現状を解決する手段を解説します。



01

管理会社独自のIT化によりデータの互換性がない

不動産管理会社や、仲介会社には、今後IT活用によって新たな価値を不動産オーナーに提供していくことが求められるだろうということを前回までにお伝えしてきました。ただし残念なことに、IT活用による現時点の不動産業界の変化は、決して早いとはいえません。

よく比較される他業界の例とし

て、金融業界における「フィンテック」があります。銀行のオンライン化からスマートフォンを使った決済手段の拡充まで、現在かなり広い領域で日進月歩のスピードでフィンテックは進んでいます。一方、不動産業界では残念ながら、フィンテックが広まったようなスピードでイノベーションが次々に起こるとは考えにくいのが現状です。

その理由として、金融業界と比較すると、各社ごとに保有しているデー

タの種類やデータベースの仕様が整っていないことが挙げられます。

それぞれの不動産管理会社が独自にIT化を促進し、業務最適化を進めていった結果、各社が保有しているデータには互換性がなくなってしまったのです。そのため、新たなプロダクトを取り入れようとする際にはデータの取扱いに大きな負荷がかかり、ほとんどすべての企業でカスタマイズが必須になるという土壌が出来上がってしまいました。

02

業界全体の改革が必要な不動産テック

このような土壌の上で私たちをはじめとする「不動産テック企業」と呼ばれる企業は、企業ごとに発生するカスタマイズの手間や、フォーマットの違うデータを扱わなければならない業務負担が大きなハードルになることを、身をもって感じています。本来ならビジネスモデルやプロダクトそのもののアイデアに向き合いたいのですが、どんな



イメージ

データフォーマットを統一すると…



- ① 不動産テックサービスの開発コストが下がる→不動産会社のITシステム導入のコストが下がる
- ② IT企業の新規参入が増える→不動産会社は複数の選択肢から自社にフィットしたサービスを選択できる

IT活用による業務効率化、新規事業の幅が広がる

不動産テック業界の活性化！

に良いサービスを作っても実現までの道のりが長すぎるというパターンが、まだまだかなりのケースで発生している印象です。

そもそも不動産テック企業は、不動産会社と手を取り合わないユーザーにサービスを提供できません。管理会社が自社で開発機能を保有することにより「不動産テック企業への発展」を試みる例が増えてきていますが、1社のみが変わっても業界そのものの改革には遠く、利用者である入居者や不動産オーナーが受けられる恩恵は限定的なものにすぎません。

03 データフォーマットを業界全体で統一する

この現状を解決するための手立として、筆者は、まずはデータのフォーマットをそろえていくことが不動産流通業界全体の発展のための第一歩だと考えています。筆者が代表理事を務める一般社団法人不動産テック協会でも同じ志を

持つメンバーが集い、具体的な施策を決めるべく議論を重ねています。

データフォーマットを業界全体で統一するメリットはいくつもありますが、まずは「不動産テックサービスの開発コストが下がること」が挙げられます。開発コストが下がることで、結果的に不動産会社のITシステム導入のコストも下がっていきます。前述したように、データの取扱いの煩雑さから参入を見送っているIT企業も多く、このハードルがなくなることによって新規参入の事業者も増えていくことが予想されます。そうなれば、不動産会社は複数の選択肢の中から、より自社にフィットしたサービスを選択できるようになる

でしょう。必然的にIT活用による業務効率化や新規事業の幅も広がっていくことが予想されます。

また、業務改革や新規事業を進めることによって旧態依然とした業界のイメージを払拭できれば、他業種からの優秀な人材獲得も進み、不動産テック業界全体が活性化するでしょう(図表)。

04 ITシステムを業務に導入して可視化する

また、ITシステムが導入されることによるプラスの側面の1つに、ブラックボックスの解消という点があります。当社の「OwnerBox」はその典型例ですが、ITシステムを業務に導入すると基本的にすべてのログ(=社員の行動やオーナーとのやりとり)が記録されるようになります。可視化が進むことにより業務レベルは自然に向上し、自社のサービスレベルをデータで示すことで、顧客に今までとは違う観点で訴求することも可能になるでしょう。

ステークホルダー*が多岐にわたり、急激な変化が受け入れられにくいというのも不動産業界の特徴です。皆さんと寄り添い合いながら、不動産業界全体のより良い未来のために何ができるか考えていきたいものです。

※企業経営における利害関係者。具体的には、消費者、従業員、仕入先、地域社会、行政機関など。

ダイヤモンドメディア株式会社 代表取締役
一般社団法人不動産テック協会 代表理事

武井 浩三

神奈川県生まれ。高校卒業後、米国ロサンゼルスに留学。帰国後、2007年に共同創業者の小林氏、染谷氏とダイヤモンドメディアを創業(共同経営)。現在、不動産テック・フィンテック領域におけるITサービスを中心にサービス展開を進める一方、ホラクラシー経営の日本における実践者として様々な媒体への寄稿・講演・組織支援なども行う。





物件調査のノウハウ Vol.3

不動産物件調査技術の基礎 ～現地調査編～

現地調査へ行く前の準備

買主の購入申込みがあり、契約日に向けた調査をするときに、現地でどこをどのように調査していますか？ 実際の調査箇所や調査の仕方に法的な規定等はありません。そこで、現地で徹底した調査ができるように、現地調査へ行く前の準備について解説します。

足を運んで情報を得る

現在、Web上では、数多くの不動産情報が公開されていて、広告を作成するための情報を得るには大変便利です。しかし、Web上の情報は、必ずしも正確ではありません。

こんな事例があります。県がWeb上で公開している埋蔵文化財包蔵地の地図上では、調査対象地は埋蔵文化財包蔵地の区域外であるのに、教育委員会文化財係で確認すると、実際は埋蔵文化財包蔵地内でした。コンピュータに手動でデータ入力する際に、誤って入力されることがあり、それを無条件に信じたからといって、行政の責任にできません。「足を運んで担当課で確認しなかった人が悪い」と言われます。したがって、契約予定の現地調査は、手元にある不動産情報の再検証の調査でもあります。

押さえておくべきポイントと注意点

■購入動機と利用計画

事前準備の第1のポイントは、買

主の購入動機や利用計画を整理することです。購入動機は、①投資、②終の住み処、③子どもが遊べる自然公園がある、④静かな住宅地、⑤窓から見える景観など様々あるかと思えます。また、利用計画においては、①現況利用、②旧建物を解体して木造住宅の新築、③耐震対策の重量建築物の新築、④中高層の共同住宅の新築、⑤高層ビルの建築など様々。これらの動機や利用計画に障害となる事象が現地で確認できた場合は、その内容が重要事項となるため、しっかりと記録しましょう。

■物件の利用状況

第2のポイントは、物件の利用状況です。調査対象地に建物があり、居住中とそうでない場合では調査方法が異なります。居住中の場合は調査に制約が多いため、事前に居住者の方と連絡を取り、調査をする日時を伝えておく必要があります。この場合、敷地内に入る回数は制限されることが多くあります。そのため、「1回の現地調査で済まない場合があるので、そのときは再調査のために敷地内に入らせていただくことがあり

ます」と、あらかじめ了解をもらっておくことが大切です。

■身分証明書等を身に着ける

第3のポイントは、約束の日時に現地調査をする際、名刺などを入れた名札を首にかけておくことです。「不審者が家の周りをうろついている」と、近所からの通報が警察に寄せられることがあるため、身分証明書等を身に付けておくことが大切です。

第3のポイント

現地調査中は、名札などを首からかけ、よく見えるようにしておく、近隣から不審者として通報されるようなトラブルが避けられます。



■図面を持参

第4のポイントは、簡易の現地調査表を用意することです。現地調査で疑問に感じたり、気づいたりしたことを、そこに記入できるように、公図などを参考にして、敷地の形状と道路の形状を書いた図面をA4サイズにして用意します。

■目視と簡易計測

第5のポイントは、「目視と簡易計測」が調査の基本であることを強く認識することです。調査に必要な道具

には、次のようなものがあります。計測機器として、スチールメジャー5m用、50m用などが便利です。最近では、レーザー距離計が安価で精度も高いですね。また、境界標を探索する際の家庭菜園用スコップ、境界標の周囲を巻いている木の根っこを切るハサミ、境界標のマークを確認するための清掃用ブラシ、雑草を刈り取る草刈り鎌などがあると、現地調査には便利です。

■物件の位置の特定

第6のポイントは、現地に着いたら

最初に、都市図や住宅地図と公図を照合して、物件の所在地が一致しているかどうかを確認します。その際、公図上の該当物件の位置を見る場合、「現地は街路の角から何軒目」というように、公図と現地とを照合して、調査の対象物件の位置を特定します。そして、近隣の住宅の表札を見て、住宅地図と現地とを照合します。この確認をせずに、重要事項説明書に間違って隣地の物件情報を記載したため、不動産トラブルになった事例があります。

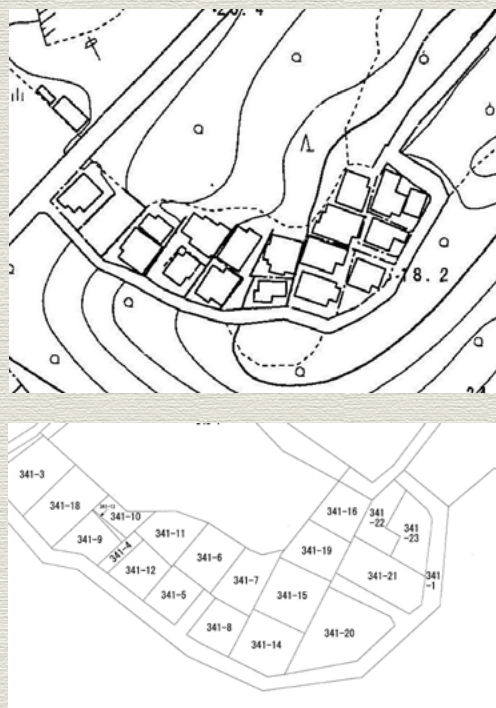
第4のポイント

現地調査の際、現地で疑問に感じること、気づいたことなどを記入できる現地調査表を用意しておくと便利です。

現地調査表		担当者名
物件所在地		平成 年 月 日
◎ 現地で感じる疑問などを現況図に記入します。		
(方格)		
チェック箇所 (□境界右□方位□敷地高低□水道□ガス□排水□敷地後退距離) 地 位 置 約 m 約 m 敷地後退 (□有り □なし □不明) 構 造 状 況 (□コンクリート □アスファルト □砂利敷き □木舗装) 電 柱 電 線 有 無 有 □ 無 □ 所有 者 (□公共機関 □民間の可能性) マンホール □有り □なし □不明 □集中浄化槽 □分散浄化槽 □簡易水塔 □汲み取り ガス □都市ガス □個別プロパン □集中プロパン 企業名 () 水 道 □公営水道 □個別井戸 □集中井戸 □共同井戸 水栓No. U 字 溝 □U字溝 □U字溝 □蓋なしU字溝 □蓋付きU字溝 □側溝なし 溝 壁 □コンクリート □ブロック □陶器ブロック 高さ (m) 高さ・傾斜 (□有り □なし) 高さ2m (□超える □超えない □不明) □有り □なし 斜面角度30度 (□超える □超えない □不明) 高さが2m又は3m、5m (□超える □超えない □不明) 高さ5m (□超える □超えない □不明) 建 物 外 壁 亀裂・損傷 (□有り □なし) ペン芯0.5mm (□入る □入らない) 建 物 基 礎 亀裂・損傷 (□有り □なし) ペン芯0.5mm (□入る □入らない) 建 物 傾 斜 (□水平バランス □真実あり □真実なし) 分 割 地 形 跡 (□有り □なし □不明) 分 割 地 形 跡 協定の可能性 (□有り □なし □不明) 開発分譲地の可能性 (□有り □なし □不明) 第3者利用・敷地第3者利用の可能性 (□有り □なし □不明) 高 圧 線 (□有り □なし) 位置 (□近接約 m □遠い □敷地内) 建 物 施 設 □クリーニング所 □ゴミ焼却場 □工場 □家畜牧場 □墓地 □産廃処分場 その他		

第6のポイント

現地では都市図や住宅地図と公図を照合して、現地の物件所在の位置を特定します。



不動産コンサルタント

津村 重行

昭和55年三井のリハウス入社。昭和59年に不動産物件調査業(デューデリジェンス業)に注目し、消費者保護を目的とした不動産売買取引の物件調査を主な事業とする有限会社津村事務所を設立。研修セミナーや執筆活動を行っている。著書に『不動産調査入門基礎の基礎4訂版』(住宅新報出版)などがある。



海外不動産事情 Vol.3

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 ニューヨーク編②

日米の住宅の違い

アメリカの住宅には一戸建て、コンドミニアム、コープ、賃貸専用のレンタルビル、3～5階建てのタウンハウスがあります。マンハッタンの一戸建ては、土地が極めて限られているため希少価値があります。今回は「日米の住宅の違い」、主にコンドミニアムとコープについてお伝えします。

山本 みゆき

サンポップ・インターナショナル社マネージング・ディレクター。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。CCIM(米国不動産投資アドバイザー) 称号。ニューヨーク州公認ブローカー。現在は、不動産コンサルタント、物件評価、仲介等に携わる。からくさ不動産塾「米国の不動産事情」講師。著書に「米国不動産知識A to Z」(住宅新報出版刊)



1. コンドミニアムのアパートは区分所有権

日本のマンションがアメリカではコンドミニアムにあたります。物件を所有し、維持するためには毎月、コモンチャージ(管理費)と固定資産税を支払う必要があります。住宅ローン組んだ場合に金利の支払いは、物件に抵当権があるため、通常、銀行を通して行います。

アメリカの住宅ローンの金利は日本と比較すると、かなり高いことに驚かれる方が多いと思います。現在の借入レートは、銀行によってばらつきがありますが、大まかに3.5～4.5%です。1980年代には2桁の金利にもなりました。ローンの種類も多いため、モーゲージ(住宅ローン)のブローカーに銀行を紹介してもらうのが得策です。何十行もある取引先の銀行の中から、借手の将来のプランに合わせ、銀行を選んでくれます。著者も以前、お願いしたことがあります。

コモンチャージは例えば、マンハッタンのコンドミニアムの1ベッドルー



ニューヨーク、イーストリバー沿いにあるコンドミニアム

ムの場合、月額600ドルから750ドル前後で、2ベッドルームだと、1,000ドルを超えます。東京でも月に10万円以上の管理費となると、超がつく高級物件だけの話になると思います。

2. コープ(Coop)の厳しい審査

コープはそれぞれの部屋の広さに見合った株数で所有しますので、この点がコンドミニアムとの大きな違いです。物件の受渡日を「クロージング」と呼んでおり、クロージングのときに建物の管理会社から新しく発行

された株券が渡されます。コープは購入者が住むことが大前提なので、外国人の購入や投資には向きません。コープの管理費は「メンテナンス」と呼びます。毎月の請求書にメンテナンスと固定資産税のそれぞれの金額が記載されています。電気代がメンテナンスに含まれる建物がありますが、一般には別途の支払いになります。

3. ボードの承認

コンドミニアムやコープを購入する



ニューヨーク、マンハッタンにあるコープ(ダコタハウス)。ジョン・レノン夫妻が住んでいたことでも有名

際に、いずれの場合も前もって、雇用証明書、3年間分の確定申告、3～4通の推薦状など、たくさんの書類を建物の管理会社に提出した後に、住人で構成されるボード(運営役員)の承認を得なければなりません。コンドミ

ニウムは書類不備がない限りは、ほぼ事務的に承認されますが、コープの審査は極めて厳しく、賃貸する場合でも、通常、ボードメンバーとの面接があります。コープはプライベートのクラブと同じ扱いで、購入予定者やテナン

トを断っても、差別に抵触しません。特定の人種、例えば、日本人が嫌いなボードなら、日本人は承認されません。ニューヨーク市長や俳優、歌手のマドンナのような有名人を断ったコープも少なくありません。

4. 館内規則とペット

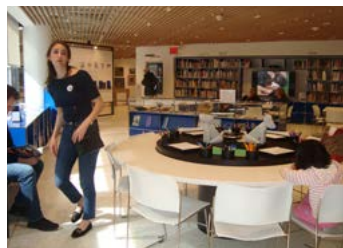
コンドミニアムやコープにはそれぞれに館内規則があって、住人が守らなければならないルールが事細かに決められており、所有者とテナントは厳守しなければなりません。ペットに関する規定もあり、特に犬を飼う場合は、犬の種類や体重まで詳細な規定があります。全館禁煙や、ペット禁止の建物もあります。

New York Hot Spot

32年ぶりにニューヨークに戻った「犬の博物館」

ニューヨーカーは愛犬家が多く、セレブの象徴のように血統書付と思われる犬を連れている人をよく見かけます。マンハッタンにはドッグシッターから犬のホテルまであります。

右の写真は32年ぶりにミズーリ州のセントルイスからニューヨークに戻った「犬の博物館」です。人と犬との歴史に関わる展示物のほかに、王室や大統領のペットの肖像画などを鑑賞することができます。館内に好みの犬の写真と一緒に無料で写真が撮れるコーナーもあります。



「犬の博物館」外観と館内の様子。グランド・セントラル駅から1ブロックと便利な場所にあり、週末もオープン。入場料は大人15ドル、子ども、シニア、学生は5ドル。左上の写真が入口、右上が館内1階、下の2枚が3階。3階奥には数多くの蔵書が置かれ、犬に関連する番組や映像を流している

ニューヨーク初のドッグカフェ「ボリス・アンド・ホートン」

ニューヨーク初のドッグカフェ「ボリス・アンド・ホートン」がオープンして、話題となっています。ニューヨーク州の衛生法では盲導犬を除き、飲食店への犬の同伴は禁止ですが、衛生局と相談を重ね、遂にオープンにこぎつけています。



ドッグカフェ「ボリス・アンド・ホートン」の店内では、人と犬猫用のグッズを販売。お気に入りの犬や猫と一緒に軽食とお茶が楽しみ、週末は飼主どうしの交流もある

新機能満載！ ラビーネット のご紹介



使いやすく
大好評！

「ラビーネット契約書類作成システム」に 「媒介契約書」機能を追加しました！

5月8日より「ラビーネット契約書類作成システム」にて媒介契約書も作成できるようになりました。売買は、「一般媒介契約書」「専任媒介契約書」「専属専任媒介契約書」が、付帯書類として、「業務処理状況報告書」「媒介契約更新・変更申入書」が作成できます。賃貸借は、「住宅の標準賃貸借媒介契約書」の借主用・貸主用、「住宅の標準賃貸借代理契約書」の貸主用、「住宅の標準賃貸借代理および管理委託契約書（一部委託型）（一括委託型）」が作成できます。データの転記や情報の呼び出し等、便利な機能も用意しています。ぜひ、ご利用ください！

媒介契約書の作成

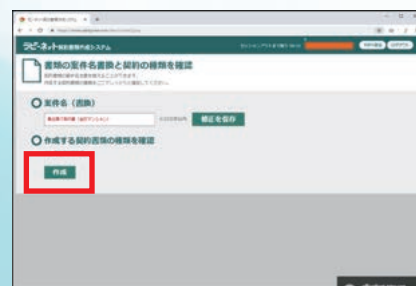
◆新規書類の作成



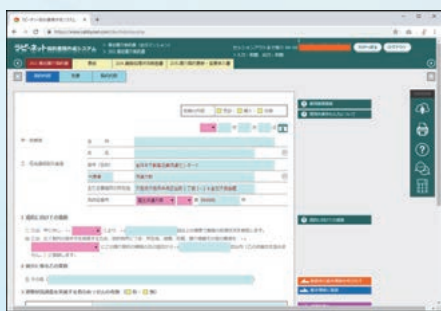
①「ラビーネット契約書類作成システム」の
トップ画面から「新規書類の作成」をクリック。



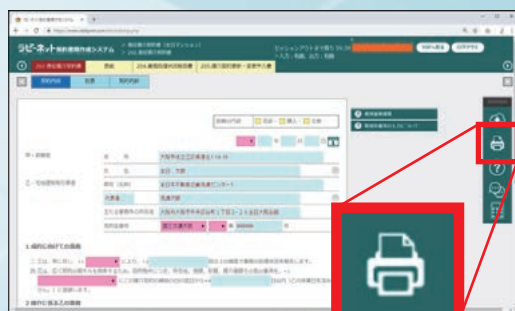
②案件名を入力。
③作成する契約書類の種類で「媒介契約書」を選択。
④該当書式を選択。
⑤「決定！」ボタンをクリック。



⑥「書類の案件名書換と契約の種類を確認」画面
で内容を確認し、「作成」ボタンをクリック。



⑦入力画面が開く。



⑧各項目を入力する。
⑨印刷ボタンを押して、印刷する。



入力の基本的な操作方は「売買契約書類」「賃貸契約書類」と同様ですが、入力画面のレイアウトについては、入力が必要な箇所のみ表示されていますので、印刷ボタンから出力時のレイアウトをご確認ください。



◆付帯書類の作成

媒介契約における付帯書類（表紙等）を作成できます。上記⑦の画面上部のタブに、選択した書式に応じた付帯書類が表示されます。



◆入力時の便利な機能

●斜線挿入

「斜線を挿入」ボタンがついている箇所は任意で斜線を挿入することができ、「斜線をはずす」ボタンではずすことができます。

☒ 斜線を挿入 ☐ 斜線をはずす

3 物件状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無)	
あつせん先会社・事務所名	
あつせん先住所	
あつせん先電話番号	

●反映ボタン

入力内容が重複する箇所には「反映ボタン」が設置されていて、ボタンをクリックすると反映できます。

住所	大宮市蓮之江二丁目南1-14-15	住所	
氏名	全田 太郎	氏名	

●基本情報の呼び出しと登録

媒介契約書にも「基本情報・操作設定」機能を搭載しています。

登録済の基本情報を呼び出す

「登録済の基本情報を呼び出す」ボタンでデータを呼び出すことができ、同一または類似したデータを再入力する手間を省けます。

基本情報に登録

「基本情報に登録」ボタンで、作成時に入力した情報をデータ登録できます。

2 媒介に係る乙の属性
当その他

●書類追加機能

定期的に提出が必要な「業務処理状況報告書」や「媒介契約更新・変更申入書」は追加することができます。また、追加した書式には「前回報告書データを挿入」ボタンが表示されますので、クリックすることで、基本的な項目が反映されます。

2枚目以降の「報告書」や「更新・申入書」を印刷する場合は、各書式の2枚目右側にある「2枚目以降の印刷について」をクリックし、印刷方法をご確認のうえ、必要なページのみ印刷をするようにしてください。

ラビネット 業務処理状況報告書

ご依頼の物件

媒介依頼金額

物件名

所在地

最新状況調査実施日

最新年月日

最新状況調査

当その他

2枚目以降の印刷について

業務処理状況報告書を追加

●自動計算

「消費税を計算して入力」ボタンをクリックすると、消費税を自動計算し、入力欄に反映できます。「消費税を合計して入力」ボタンをクリックすると、合計額を自動計算し、入力欄に反映できます。

× 消費税を計算して入力 + 消費税を合計して入力

6 約定期間

消費税を計算して入力

消費税を合計して入力

●書き換え機能

赤字で表示されている箇所は任意で書き換えることができます。

名称	階	町番	造
タイプ			階建
専有面積			分の

●選択機能

以下のようにマウスをクリックした際に、選択項目が表示される箇所は、リストから選択もでき、自由記載も可能です。

5文字以内

売主

買主

●文字数制限表示

入力文字数の制限もわかりやすく表示されています。

ご依頼の物件	媒介依頼金額
物件名	30文字以内
所在地	30文字以内

●付帯書類への媒介契約書のデータ転記

媒介契約書の作成の際に、作成時間を短縮するために、以前入力したデータ(以下、先入力データ)を転記する機能のボタンを設置しています。ボタン(例えば「媒介契約書>宅建業者を挿入」など)をクリックすると、先入力データが転記され、そのデータの書き換えも可能です。なお、データを書き換えた場合でも、先入力データは書き換わりません。

ただし、画面遷移した際に、自動的に(=ボタンをクリックせず)にデータが転記される場合は、先入力データとの相互データとなりますので、転記したデータの書き換えも可能ですが、この場合は、転記されたデータを書き換えた場合、先入力データも書き換わります。

媒介契約書>宅建業者を挿入 媒介契約書>依頼者を挿入

●入力補助(ヘルプ)機能

入力項目の右側に表示されているヘルプをクリックすると、入力箇所の説明、入力方法の説明などが表示されます。

入力補助(ヘルプ)機能

1 成約に向けての準備

2 成約後の準備

「全日ステップアップトレーニング」 全日保証eラーニング研修のご案内

会員向け学習コンテンツとしてeラーニング化された「全日ステップアップトレーニング」へのアクセス方法と受講方法をご紹介します。

アクセス方法

◆受講はラビーネットから!



①ラビーネット (<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>) にログイン後、「全日保証eラーニング研修」をクリック。

②受講者登録※して講義スタート!

※受講者登録について

eラーニングは社員個々で受講できるシステムです。お名前等の登録や、専用のIDを設定します。設定方法は、『月刊不動産』2019年5月号をご確認ください。

受講方法



STEP1

最初に留意事項や利用規約をご確認ください。

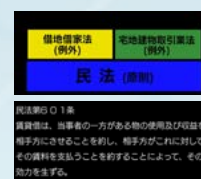
STEP2

受講テキストをダウンロードしてください。
※各部(第1部、第2部)に用意しています。

STEP3 受講スタート!



"テロップ"で講義内容を補完



さらに図解での解説や法律の条文等をわかりやすく画面で説明

STEP4 演習問題

各講義に問題を用意。学んだ知識を再確認しましょう。



演習問題画面。二択で選択



解説を読んで復習ができる

STEP5 すべての講義・演習問題を修了すると、「修了証書」が取得できます。※ステップアップトレーニングのみ

Initiate Member

新入会員名簿

[平成31年4月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 オークランド
	旭川市	株式会社 グランドライン
	札幌市	株式会社 シズナイロゴス北海道
	札幌市	有限会社 丸和大孝建設
	札幌市	株式会社 MOZ
宮城県	仙台市	SPARROW
	仙台市	株式会社 ヒロインターナショナル
秋田県	由利本荘市	エヌケイ不動産 株式会社
福島県	福島市	株式会社 セドラホーム
茨城県	水戸市	株式会社 ウィルエイト
栃木県	栃木市	株式会社 トチキン
群馬県	前橋市	株式会社 大島商会
	前橋市	株式会社 KURURU
埼玉県	さいたま市	飯島不動産 株式会社
	越谷市	株式会社 AD建設
	鴻巣市	クレヨン不動産 株式会社
	さいたま市	ジェルバエステート 有限会社
	川口市	湖南 合同会社
	所沢市	株式会社 シリウスホーム
	さいたま市	株式会社 地区計画コンサルタンツ
	さいたま市	株式会社 ホームプラスサポート
	千葉県	市川市 株式会社 DAISHU
	船橋市	株式会社 トラストインフィニティ
千葉県	四街道市	プラスワン 株式会社
	柏市	株式会社 六華リアルエステート
東京都	中央区	株式会社 アイランド
	千代田区	株式会社 あおばコンサルティング
	港区	株式会社 青山地所
	中央区	株式会社 アス企画
	品川区	あゆむ不動産 株式会社
	板橋区	株式会社 Arque Building Department
	港区	株式会社 arte planning
	世田谷区	株式会社 アンジュ土地建物
	目黒区	株式会社 アンディカフェ
	中央区	インターグローバル 株式会社
	豊島区	株式会社 VERUS
	新宿区	株式会社 エクシトエイト
	新宿区	株式会社 MMKコーポレーション
	足立区	株式会社 エムズホーム
	品川区	合同会社 Open Reach
	港区	カノア都市建築マネジメント 株式会社
	品川区	カハラ 株式会社
	東久留米市	株式会社 協和
	港区	グローム・プラス 株式会社
	台東区	株式会社 GA
	港区	株式会社 シーク

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	中央区	C9 株式会社
	台東区	STANDARD SYSTEM 株式会社
	大田区	株式会社 すてきレジデンス
	府中市	有限会社 住美装
	渋谷区	株式会社 Second・Life
	港区	株式会社 ZEROBASE
	目黒区	株式会社 タイガーアイ
	文京区	ダイヤモンドビルサービス 株式会社
	新宿区	有限会社 DSC
	新宿区	東邦財託 株式会社
	港区	株式会社 都市創建
	練馬区	株式会社 フジオR
	豊島区	株式会社 プラス・エム
	渋谷区	株式会社 フランセ
	目黒区	プロジェクトデザイン 株式会社
	渋谷区	株式会社 プロバティストイル
	足立区	マイハウス
	台東区	株式会社 円智インテリジェンスマーケット
	豊島区	未来計画
	練馬区	ユー・アイホーム 株式会社
	豊島区	株式会社 ランドクリエイト
神奈川県	新宿区	リース 株式会社
	杉並区	株式会社 LiPro
	港区	株式会社 LUXST
	川崎市	株式会社 グランデス
	川崎市	慶不動産
	川崎市	株式会社 シンクコンサルティング
	藤沢市	杉山建設 株式会社
新潟県	横浜市	株式会社 東京パートナーズ不動産
	横浜市	プライムマネジメント 株式会社
	横浜市	株式会社 FULL BASE
	横浜市	株式会社 LINEhome
新潟県	長岡市	リンクス・プランニング 合同会社
富山県	富山市	株式会社 Arzburn
	射水市	山崎不動産
岐阜県	羽島市	MT企画
静岡県	沼津市	株式会社 家塾
	焼津市	株式会社 プロ・スタイル
	浜松市	三方不動産 株式会社
	焼津市	株式会社 リアリゼ
	浜松市	有限会社 渡瀬
	愛知県	東海市 株式会社 アットプランニング
	海部郡	住まいる不動産
愛知県	新城市	株式会社 タカヤナギ
	名古屋市	有限会社 ハルク
	名古屋市	BONDS property 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	京都市	株式会社 居場所
	京都市	株式会社 J・STYLE
	京都市	株式会社 シナジー
大阪府	大阪市	株式会社 アイツーエム
	大阪市	株式会社 アスバ
	大阪市	株式会社 イエストア
	門真市	STS 株式会社
	松原市	エフズタウン
	大阪市	株式会社 オリエント興産
	大阪市	株式会社 海成通商
	大阪市	カンノエステート
	大阪市	株式会社 GREEDY
	東大阪市	株式会社 JD
	大阪市	株式会社 スペランツァ
	大阪市	株式会社 TGカンパニー
	大阪市	株式会社 テナントアップ
	東大阪市	株式会社 東大興産
	大阪市	東生コーポレーション 株式会社
	八尾市	株式会社 Home Quest
	大阪市	株式会社 ホームクレスト
	大阪市	MIRAI不動産 株式会社
兵庫県	大阪市	株式会社 雄大
	大阪市	株式会社 ランドラボ
	大阪市	株式会社 リグノ
	大阪市	株式会社 RING
	神戸市	株式会社 ウイングビレッジ
	姫路市	株式会社 ENDAI
	神戸市	銀豊 株式会社
奈良県	南あわじ市	なかの 株式会社
	奈良市	翔星建設 株式会社
和歌山県	和歌山市	サイトラスト 株式会社
広島県	広島市	株式会社 Asset plus
	広島市	株式会社 RUSH
山口県	山口市	合同会社 オレン志
	防府市	株式会社 クラリス
徳島県	徳島市	梶原不動産
愛媛県	西条市	アイアール宅建事務所
福岡県	福岡市	株式会社 青木地所
	福岡市	Sweets Home Concierge LLC 合同会社
	福岡市	有限会社 ラコントゥル
佐賀県	佐賀市	萩原ホーム 株式会社
熊本県	菊池郡	株式会社 AP不動産
	合志市	株式会社 SUONO ARC ESTATE
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 あおぞら
	鹿児島市	旭福泉 株式会社
	鹿児島市	株式会社 トクエイ
沖縄県	沖縄市	株式会社 アルファ開発



宮城県本部

TOPIC

岩沼市および塩竈市と全日宮城県本部との 空き家対策に関する協力協定の締結

宮城県本部では、平成31年3月25日(月)に岩沼市役所で「空き家等の活用促進に関する協定」、平成31年4月22日(月)に塩竈市役所で「塩竈市空き家バンク制度媒介に関する協定」の締結式を執り行いました。

両市との協定は、空き家の利活用に取り組み、移住・定住も含め、地域活性化事業の更なる推進を図ることを目的としています。それぞれの締結式当日は、岩沼市の菊地啓夫市長、塩竈市の佐藤昭市長、当県本部から小林妙子本部長はじめ本部およびブロック役員が出席し、協定書の交換を行いました。

今後も宮城県本部は、各市町村との連携を強め、他の市町村との協定を結び、公益事業の一環として社会貢献に努めてまいります。



岩沼市での協定締結。
写真中央が菊地岩沼市長



塩竈市と協定を結んだ小林宮城県本部長(左)。
写真中央が佐藤塩竈市長

佐賀県本部

REPORT

宅地建物取引士法定講習を受託 1回目の宅地建物取引士法定講習会を開催

佐賀県本部では、平成30年度の活動計画として宅地建物取引士法定講習の受託に取り組んできました。平成30年4月に県本部内に法定講習委員会を立ち上げ、同年11月に佐賀県へ申請し、翌年の平成31年2月8日(金)に法定講習の実施団体として指定を受けました。その後、平成31年4月19日(金)に1回目の宅地建物取引士法定講習をホテルマリタール創世にて実施し、51名の方に受講いただきました。

初めての開催で不安もありましたが、各メンバーと事務局の協力もあり、無事に開催することができました。実際に講習会を開催して感じたことは、思っていた以上に高齢の受講者が多かったことです。今後、カリキュラムや

休憩時間の配分なども含めて、より質の高い講習にできるように改善していきたいと思います。

最後に、今回の法定講習の受託および1回目の講習会の開催にあたり、山口県本部、福岡県本部をはじめ、近隣の県本部の方々にたくさんの指導・助言をいただきました。心より感謝申し上げます。

公益社団法人全日本不動産協会佐賀県本部
法定講習委員会 委員長 堤 英明



51名が受講した法定講習会



挨拶する千北佐賀県本部長



講師：江口賢輔税理士



講師：黒木徹也氏



講師：山口修弁護士

神奈川県本部

REPORT

平成30年度 第12回会員研修を開催

平成31年3月15日(金)、神奈川県本部研修室において平成30年度第12回会員研修を開催いたしました。

今回の会員研修は、「地主・不動産オーナーへ提案する! 民事信託の具体的活用事例」と題して、講師に株式会社みつ葉グループの上内紀裕氏をお招きし、3時間にわたり講演していただきました。

多くの会員の皆様にご参加いただき、実りのある研修会でした。



講師: 株式会社みつ葉グループの上内紀裕氏



研修の様子

REPORT

平成30年度 全日ステップアップトレーニング賃貸基礎編を実施

平成31年3月20日(水)、神奈川県本部研修室で全日ステップアップトレーニング「賃貸基礎編」を実施しました。

全日ステップアップトレーニングは従業者のスキルアップに最適な研修となっており、会員の皆様はもとより、一般の方も受講できます。

講義内容は以下のとおりで、講義終了後、修了証を交付しました。

- 第1限 借地借家法と不動産賃貸借契約書の基礎知識
- 第2限 入居中、更新、退去時のトラブル事例



講師: 吉田修平法律事務所弁護士の鈴木崇裕氏



講師: 立川・及川法律事務所弁護士の立川正雄氏



講義の様子



真山教育研修委員長(右)が修了証を交付

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(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・木: 10時~12時、13時~16時 火・水・金: 13時~16時
(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)



NEWS FILE

国土交通省など、不動産に関連する業界全般のニュースをご紹介します。



地域活性化や新たな起業の場に

新不動産ビジネス「時間貸し」

あらゆるモノをネットでつなぐIoTで進んだ不動産のシェアビジネス。民泊などで注目されているが、新たな不動産シェアの形として、「時間貸し」が登場した。時間貸しは、1時間～数時間ごとに遊休空間を利用するという点に加え、利用者の目的に合わせた使い方ができるという特徴がある。同じ部屋が、あるときはホームパーティの会場に、あるときはヨガ教室に変わる。更に、時間貸しによって、マンションのモデルルームやシェアキッチンが、地域活性化や新たな起業の場になることも期待されている。

東京建物は、2月15日にシェアキッチンスペース「Kitchen Studio SUIBA（キッチンスタジオ スイバ）」をオープンさせた。建物の1階は、約42㎡で、キッチンとフリースペース、2階は約38㎡のラウンジで、個人から法人まで利用可能なキッチンとフリースペースを備え、様々なイベントに対応できる。利用料金はプランごとに異なるが、1階か2階のみの利用で3時間3万円からとなっている。

東京駅からも徒歩圏なのでオフィスとして好立地だが、敷地が狭く、駐車場として利用することが一般的だ。そこをシェアキッチンとしたのは、周辺に食品関連企業が多く、企業のニーズがあると想定したためだ。実際の使われ方としては、食に関するイベントのほか、外国人を対象にしたそば打ち体験や寿司職人を呼ぶスタートアップ企業のパーティなどがあった。

●新たな使い方を提案

不動産の時間貸しビジネスで成長しているのは、ス

ペースマーケットだ。同社は、2014年4月にサービスを開始。所有する不動産の空きスペースを提供したい人と、パーティや会議室、撮影場所を確保したい人をネットをつなぐ。現在ホームページに掲載しているのは、1万1,200カ所以上で住宅やオフィス、店舗など幅広く扱う。2018年11月には、東京建物と資本・業務提携した。

主な用途としては、住宅では、気兼ねなく女子会や誕生日会などが行えるホームパーティなどが多い。また、撮影での利用も増加傾向にある。オフィスについては、会議利用が多いが、最近は働き方の多様化により社外で長時間会議する「オフサイトミーティング」の利用が増えているという。スペースマーケットは、桜が見える部屋や室内に桜を飾ってお花見する「インドア花見」や大型プロジェクターでのスポーツ観戦「うちスタ」など新たな空間の使い方を提案している。

●公民連携のシェアキッチン、 区内の創業支援や空き家対策も

不動産の時間貸しは、地方自治体も注目。新興企業と組み、シェアキッチンを起業の新しい場とする動きがある。

商店街の空き店舗を活用した公民連携のシェアキッチン「コマワリキッチン」（東京都豊島区）は、今年1月、数々の漫画家を輩出したトキワ荘があった豊島区南長崎に誕生した。店舗は、築40年を超える4階建ての1階部分を改装したもの。飲食販売業および菓子製造業の許可を取得したイートインスペース付きキッチンで、「仕込みから使えるように」と24時間365日の利用ができる。料金は月5時間のドロップイン会員（月額1万5,000円）から月50時間のプラチナ会員（同5万5,000円）まで設定する。

豊島区の創業支援事業として、不動産売買や空き家再生事業を展開するジェクトワン(東京都渋谷区、大河幹男社長)が運営を担う。豊島区は補助金事業としての援助と区報等での広報活動を支援。区から紹介を受けた起業家による起業塾も開催している。

同社によると、「コマワリキッチン」の3月末現在の利用状況は16組で30～50代の主婦層が中心。月15～30時間の利用が多いという。同社地域コミュニティ事業部の石井萌奈氏は「通常のシェアキッチンは、立地や什器の準備等の面から料理教室としての利用が多いのに対し、ここでは約8割が店頭販売。その他、マルシェ出店やケータリングのための調理用途としての利用もある」と説明する。

同社では利用状況に手応えを感じると共に、その要因として「用途・時間共に販促経路が広がったこと」や「メイン利用者である主婦の時間帯ニーズに合致した」と分析。加えて、地元商店街や町内会、近隣のまちづくり協議会の理解と期待感が相乗効果を生んだと推測する。今後は「多くの個人の空き家所有者に、資産の無限の可能性を模索するきっかけをつくる。地域に利益を享受できる視点を持った不動産事業者が増えることが空き家問題解決の一助になる」(石井氏)と指摘する。
(『住宅新報』2019年4月16日号より抜粋・編集)

新たなウェブサービス開始

家賃保証手続きを省力化

全保連

全保連は、新たなウェブサービス「IKURA?」(いくら)の提供を開始した。専用ページで必要な情報を事前に登録すると、仮審査によって目安となる適正な家賃額が分かる。その登録情報は、申込書の作成時にも使えるために手書きが不要となり、手続きの手間を軽減できる。

これまでの方法では、入居希望者が自身の所得に対する適正な家賃額を事前に知ることが難しく、本審査の結果を待たなければならなかった。書類の記入も手書きが求められ、手間と時間が掛かった。

新サービスはこれらの課題を解消する。使い方は簡単だ。事前にパソコンやスマートフォンで専用ウェブページにアクセスし、必要な情報を入力して登録する。

家賃シミュレーションを行って目安としての適正な家賃額が提示される上、仮審査番号が発行される。入力情報はそのまま申込書の作成時に使い、入居希望者の部屋探しのサポートを円滑にする。

当面は先行して、東京や神奈川、千葉、埼玉の各エリアでリリースし、全国に対象エリアを拡大していく予定。
(『住宅新報』2019年5月14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 2019年6月号

令和元年6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。

NEW

全日ステップアップトレーニング

eラーニング研修、始まる!

いつでも、どこでも学べる「eラーニング」。スキルアップはラビーネットから!



ラビーネット ログイン

検索

ラビーネットの ID・パスワードでログイン!



eラーニングContents (賃貸借基礎編)

【第1部】 建物賃貸借の基礎

- 第1章 借地借家法と建物賃貸借契約
- 第2章 全日版 居住用賃貸借契約書ひな型
- 第3章 特約
- 第4章 重要事項説明

【第2部】 居住用普通借家契約のトラブルと対処法

- 第1章 契約締結
- 第2章 告知義務・重要事項説明
- 第3章 連帯保証人・保証会社
- 第4章 保険の取扱い
- 第5章 更新
- 第6章 家賃滞納の初期対応
- 第7章 解除
- 第8章 原状回復

たっぷり学べる

講義時間は
約500分!

※受講にあたり、ラビーネットのID・パスワードが必要になります。新規加入、ID不明の場合は所属のサブセンターまたは所属本部にご確認ください。
※eラーニングはインターネットを利用したWeb研修です。動画を安定して閲覧できる環境でご利用ください。

月刊 不動産

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159

「ラビーネット不動産」では、物件の検索・登録をはじめ、
「法務・税務・賃貸Q&A」をクリックすると、
本誌に掲載されている「不動産お役立ちQ&A」を閲覧できます。

不動産のお役立ち情報



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



行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナー・シンポジウム、イベント等のご案内もしております。



速に施行された法令だけでなく、これから改正される法令に関する情報も提供いたします。改正に伴うポイントや注意点を、素早く役立つ情報を掲載しています。



不動産関係の手引き
不動産関係の手引き
不動産関係の手引き

ラビーネット不動産

https://rabbynet.zennichi.or.jp/

スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

