

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

8

AUGUST
2019

〔特別レポート〕

第47回 定時総会を開催 第68回 定時総会を開催

公益社団法人 不動産保証協会
公益社団法人 全日本不動産協会

〔法律相談〕

錯誤の取扱い

〔賃貸相談〕

契約を解除した後も
退去しない賃借人への措置

〔宅建士試験合格のコツ〕

媒介契約の締結と基礎知識

〔進む！業界のIT化〕

賃貸仲介業がオンラインで
完結する未来

〔物件調査のノウハウ〕

敷地の前面道路の
現地調査



高知で心のせんたくを。

全国不動産 会 議 高知県大会 第55回 高知市文化プラザかるぽーと 2019.10.3<thu>

龍馬の
土佐から
まる物語

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・高知県・高知市・公益財団法人高知県観光コンベンション協会

記念講演

テーマ 坂本龍馬と大政奉還

講師 宮川 禎一氏 独立行政法人国立文化財機構 京都国立博物館
学芸部 上席研究員

プログラム

- 12:00 受付開始《会場：かるぽーと》
- 13:30 開会式・記念講演・調査研究発表・閉会式
- 18:10 交流会《会場：ザ クラウンパレス新阪急高知》

《お問い合わせ》公益社団法人 全日本不動産協会 高知県本部 tel.088-822-4669



COVER PHOTO

千代田区内から 新宿区方面の空撮

霞が関の官公庁(国土交通省、外務省等)がある東側(写真下)から西方向の千代田区と新宿区方面(写真上)を撮った写真。官公庁の上には、国会議事堂、その右斜め上には、ホテルニューオータニと全日本不動産協会総本部が位置する。写真上方にある「緑」は面積58.3haの「新宿御苑」で、その左斜め下には、「赤坂御用地」が見える。

特別リポート

04

公益社団法人不動産保証協会

第47回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会

第68回定時総会を開催

合同懇親会を開催

TOPICS、お知らせ

09

トピックス 「全日本不動産協会中期ビジョン」を策定

10

トピックス 消費税率引上げに伴う経過措置

11

協会からのお知らせ

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12

錯誤の取扱い

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14

個人が贈与を受けた金銭を

全て住宅の敷地の取得対価に充てた場合の、

住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

16

契約を解除した後も退去しない賃借人への措置

弁護士 江口 正夫

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

18

媒介契約の締結と基礎知識

行政書士 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

20

賃貸仲介業がオンラインで完結する未来

ダイヤモンドメディア 武井 浩三

<物件調査のノウハウ>

22

敷地の前面道路の現地調査

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

24

マンハッタンのアパートの賃貸市場とテナントの要件

不動産コンサルタント 山本 みゆき

その他

26

新機能満載! ラビーネットのご紹介

28

地方本部の動き

29

新入会員名簿

30

NEWS FILE

SPECIAL
REPORT

01

特別レポート-01

公益社団法人 不動産保証協会

第47回

定時総会を開催

【日 時】令和元年6月19日(水) 11:00～13:00

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



令和元年6月19日(水)、公益社団法人不動産保証協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第47回定時総会を開催しました。総会には、代議員412名のうち406名(委任状21名を含む)が出席。平成30年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和元年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、入会金、会費改定に関する件および、任期満了に伴う理事48名、監事3名選任に関する件が審議・可決されました。

※事業・決算報告書、事業・予算計画書および役員名簿は本会ホームページに掲載しております。





原嶋和利 理事長



中村裕昌 副理事長



坊雅勝 専務理事



荻原武彦 財務委員長



南村忠敬 総務副委員長



「全日中期ビジョン」の策定、新しい時代へ飛躍

総会は、11時から始められ、最初に司会の南村忠敬総務副委員長が平成30年度において物故された会員77名の方々に
対し、哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを捧げました。続いて、中村裕昌副理事長が開会の辞を述べ、司会による総会成立
の報告後、原嶋和利理事長から次のような挨拶がありました。
「新元号が令和となり、日本全体が飛躍していく時代へと期待さ
れている昨今、国土交通省から『不動産業ビジョン2030』という
指針が出されました。本協会でも『全日本不動産協会中期ビジョ
ン』（P9参照）というアクションプランを策定し、既存住宅流通の
活性化や所有者不明土地の対応、IoT、AI等のテクノロジーの
活用、働き方改革、自然災害、民泊、民法改正への対応等、山
積している問題や課題にしっかりと対処し、実行していきたいと思
います。当協会では、研修事業や10月1日の全国一斉不動産無
料相談会の開催事業、ラビーネットの充実推進、組織改革を通し
て会員支援事業の充実を図り、これからも皆様の期待にこたえる
べく、公益事業、会員支援事業等を展開していく所存です」。

次に、大阪府本部の林勝行代議員が議長に、神奈川県本部
の佐々木富見夫代議員が副議長に選出され、議長から議事録
署名人として、長野県本部の矢口則義代議員と東京都本部の
塩田喜子代議員が指名されました。

まず報告事項として、坊雅勝専務理事、荻原武彦財務委員
長および池谷剛監事が「平成30年度事業報告・決算報告・監
査報告に関する件、令和元年度事業計画・収支予算に関する
件」を報告。次に決議事項として、荻原武彦財務委員長が第1
号議案「入会金、会費改定に関する件」について、高木剛俊資
格審査副委員長が「任期満了に伴う理事48名、監事3名選任
に関する件」について説明し、原案どおり決議されました。その
後、第24期理事・監事が紹介され、臨時理事会の討議の結果、
理事長は満場一致で原嶋和利氏の続投が決まりました。

最後に、原嶋和利理事長より理事長推薦理事候補者2名が
提案された後、坊雅勝専務理事が閉会の辞を述べ、第47回定
時総会は無事終了いたしました。

SPECIAL
REPORT

02

特別レポート-02

公益社団法人 全日本不動産協会

第68回

定時総会を開催

[日 時] 令和元年6月19日(水) 14:00～16:00

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

令和元年6月19日(水)、公益社団法人全日本不動産協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第68回定時総会を開催しました。

総会には、代議員412名のうち404名(委任状22名を含む)が出席。平成30年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和元年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として入会金、会費改定に関する件、任期満了に伴う理事50名、監事5名選任に関する件が審議・可決されました。



松永幸久 副理事長



堀田健二 副理事長



秋山始 専務理事



松本太加男 財務委員長

全日は北から南まで1つ、心を合わせて新時代を切り開く

総会は、14時から始められ、最初に司会の南村忠敬総務委員長が平成30年度において物故された会員77名の方々に哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを行いました。続いて、松永幸久副理事長が開会の辞を述べ、司会による総会成立の報告後、議長には、東京都本部の大鎌博代議員、副議長に香川県本部の山下稔代議員が選出されました。議長からは、議事録署名人に石川県本部の田井仁代議員と神奈川県本部の出口賢道代議員が指名され、承認されました。

まず報告事項については、秋山始専務理事、松本太加男財務委員長および原英昭監事が「平成30年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和元年度事業計画・収支予算に関する件」について報告。次に決議事項として、松本太加男財務委員長が第1号議案「入会金、会費改定に関する件」につ

いて、高木剛俊資格審査委員長が「任期満了に伴う理事50名、監事5名選任に関する件」について説明し、原案どおり決議されました。

そして、第35期の理事・監事の紹介が行われた後、臨時理事会が開催され、討議の結果、理事長は満場一致で原嶋和利氏が選任されました。原嶋和利理事長は「理事長としての責任の重さを感じておりますが、全日は北から南まで1つであることを肝に銘じ、役職員の皆様と心を合わせ、一生懸命に協会の運営にいそしみ、令和の新しい時代を切り開いていきたいと思っております」と挨拶しました。

続いて理事長推薦理事候補者2名が提案された後、堀田健二副理事長が閉会の辞を述べ、第68回定時総会は滞りなく終了の運びとなりました。



SPECIAL
REPORT

03

特別レポート-03

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

合同懇親会を開催

【日 時】令和元年6月19日(水) 17:30～19:00

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

公益社団法人全日本不動産協会と公益社団法人不動産保証協会は、令和元年6月19日(水)の定時総会終了後、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて合同懇親会を行いました。



原嶋和利 理事長



坂本久
全国宅地建物取引業協会連合会会長



中村裕昌
全日本不動産協会専務理事・
不動産保証協会副理事長

消費者保護の徹底と不動産市場の活性化に取り組む

最初に松永幸久全日本不動産協会副理事長が開会の辞を述べ、原嶋和利理事長が『『全日中期ビジョン』の構想の具現化に全力で取り組み、消費者保護の徹底と国民の安心安全な住環境に寄与すべく、不動産市場の活性化等に取り組んでいく所存です』と挨拶しました。続いて、石井啓一国土交通大臣が『国土交通省で策定した『不動産業ビジョン2030』に基づき、ストック型社会の実現などの施策を推進していきたい』と述べるとともに、地域の活性化を現場で支える会員への期待を示しました。

その後、山口那津男参議院議員(公明党代表)等から祝辞をいただき、坂本久全国宅地建物取引業協会連合会会長による乾杯の音頭で祝宴が始まりました。会場がより一層の盛り上がりを見せるなか、菅義偉内閣官房長官や全日本不動産政策推進議員連盟会長の野田聖子衆議院議員がかけつけ、祝辞を述べました。

最後に中村裕昌全日本不動産協会専務理事・不動産保証協会副理事長による閉会の辞により、懇親会は盛会のうちに終了しました。



石井啓一 国土交通大臣



菅義偉 内閣官房長官



山口那津男 参議院議員(公明党代表)



野田聖子
全日本不動産政策推進議員連盟会長



全日本不動産協会と不動産保証協会は、6月19日(水)の不動産保証協会の定時総会後、ホテルニューオータニにて、「全日本不動産協会中期ビジョン—新時代の『豊かな生活』を支える産業であるために—」を発表しました。

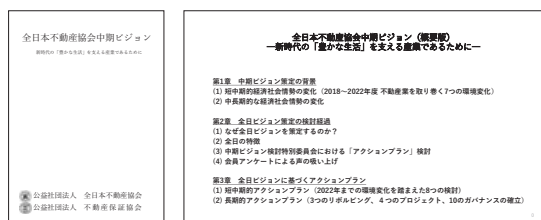
「全日本不動産協会中期ビジョン」は、近年、不動産業をとりまく環境が大きく変化しているなかで、不動産業の各課題に対処する指針をまとめたもので、1998年に研究プログラムとして立ち上げた「全日紀尾井町フォーラム」以来、約20年ぶりの提言となります。

2015年に原嶋和利氏が理事長に就任した際、業界への提言を再度行うべきであると考え、日本大学の中川雅之教授を座長とした「中期ビジョン検討特別委員会」の検討結果および全日会員467事業者からのアンケート結果をもとに策定されました。

内容は、策定の背景、検討経過、アクションプランの3章から構成されており、第3章にある短中期的アクションプランとしては、「全日空家対策大全」の取りまとめや不動産テック企業、シェアリングエコノミー企業の取り込みなど2022年までの環境変化を踏まえた8つの検討(詳細は以下)、長期的アクションプランとしては、3つのリボルビング、4つのプロジェクト、10のガバナンスの確立を掲げています。詳細は、全日ホームページに掲載しています。



「全日本不動産協会中期ビジョン」を発表した記者会見の様子



「中期ビジョン」全文と概要版は全日ホームページ
(<http://www.zennichi.or.jp/vision/>) よりダウンロードできる

短中期的アクションプラン(2022年までの環境変化を踏まえた8つの検討)

1 リバースモーゲージ、低所得者向け住宅ローン等の検討

- リバースモーゲージを扱う金融機関、リースバックを扱う不動産FCへのヒアリング、調査
- 低所得者向けの住宅ローン実現性の問題点を検証

2 事業承継マッチングの検討

- 都道府県本部に事業譲渡を望む(廃業を考えている)会員と、事業授受を望む新規入会者、及び既存会員が登録
- 譲渡希望者、譲受希望者がそれぞれの自己責任において話し合い、契約を締結

3 観光推進機構との連携の検討

- 観光協会に加盟している全日会員に現状・取り組みをヒアリング
- 民泊法施行後の経過を見極め、民泊セミナーを全国で実施

4 エリアマネジメントへの主体的な取り組みの検討

- 各都道府県本部から具体的なエリアの候補を募集
- 中小不動産業者が主人公となるエリアマネジメント、クラウドファンディング等も想定した具体的なスキームを検討

5 「全日空家対策大全」取りまとめの検討

- 空家バンクを通じた全日地方本部・支部と自治体の協定の現状把握及びその評価
- 会員からの空家対策事例を募り分析、成功要因を抽出

6 不動産テック企業、シェアリングエコノミー企業取り込み検討

- 不動産テック、不動産シェアリングに関する勉強会を定期的開催
- 全日にカスタマイズした会員向けサービスを検討

7 従業員(会員)満足度・定着率向上への具体的な方策の検討

- 優秀社員を募り、全国大会で表彰
- 免許番号10を超える会員を対象に「10クラブ」を組織、その知見を全日全体で共有

8 経済情勢・不動産市場の見通しの情報発信の検討

- 経済アナリスト、不動産アナリスト、もしくは著名シンクタンクとの提携
- それを基にした経済・不動産市場セミナー、及び会員向けのレポート



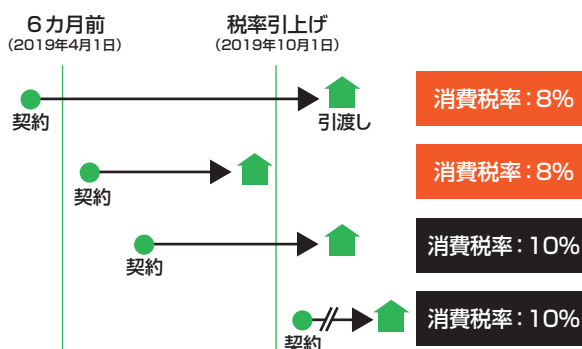
今年10月から消費税が10%に引き上げられることになり、前号(7月号)では、住宅購入における4つの緩和策と効果的な活用法を紹介しました。今号では、住宅や資産の貸付けにおける税率の適用時期の違いと経過措置をお伝えします。

住宅における経過措置

消費税額は、原則として住宅の引渡し時点の税率によって決定します。10%の消費税が適用される対象は、引渡し時期が2019年10月1日以降の新築分譲住宅、新築マンション、および中古戸建て住宅や中古マンションの買取再販の物件です。売買契約の締結が2019年9月30日以前であっても、物件の引渡しが10月1日以降であれば、消費税は10%になります。

ただし、注文住宅を建てる場合やリフォーム工事を行う場合、2019年3月31日までに請負契約を締結したもののについては、引渡しが10月以降であっても8%の税率が適用されます(図表1)。

図表1 注文住宅とリフォーム工事請負契約における消費税率の適用



出典：国土交通省ホームページ「すまい給付金」より抜粋・編集

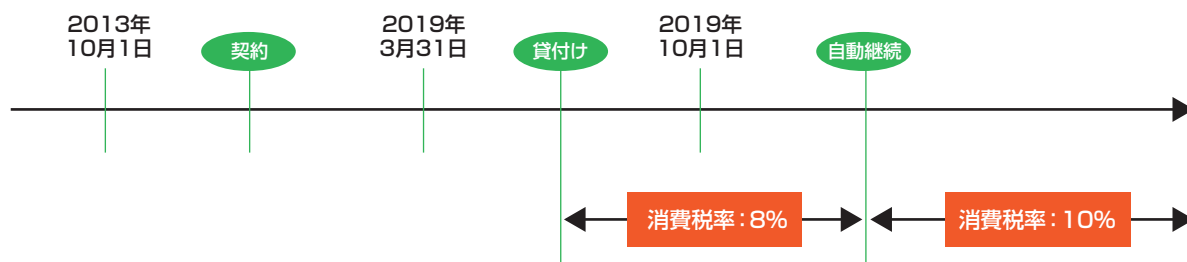
住宅以外の賃料に係る経過措置

店舗や事務所等の賃貸借契約において、2013年10月1日から2019年3月31日までの間に締結し、2019年10月1日前から資産の貸付けを開始し、10月1日以降も引き続き貸付けている場合、経過措置として、当初の契約期間中、以下の「①および②」または「①および③」の要件に該当するときは、8%の消費税が適用されます(2019年4月1日以後に賃料の変更が行われた場合、経過措置は適用外)。

- ①貸付期間および対価の額(賃料)が定められていること
- ②事業者が事情の変更その他の理由により、賃料の変更を求めることができる旨の定めがないこと
- ③契約期間中に当事者の一方または双方が、いつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないこと、ならびに貸している不動産等の購入費用合計額の90%以上を賃料で受け取る旨の定めがあること

ただし、当初の契約に引き続いて自動継続の取決めがあった場合、自動継続後の貸付けは、10%の税率が適用されます(図表2)。また、2019年4月1日以降の契約において、9月分の賃料を10月に受領する場合は、8%が適用され、10月分の賃料を9月に受領する場合は10%が適用されます。

図表2 店舗や事務所等の賃料における経過措置の適用



！ 協会からのお知らせ Information

2020年度

明海大学不動産学部企業推薦特別入試のご案内

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

明海大学 入試相談会 ※要事前予約 参加費無料

- 期間：2019年8月25日(日)、11月2日(土)・3日(日) (明海祭同時開催)、
2019年12月22日(日)、2020年2月16日(日)
※各日程とも10:00～13:00
- 場所：明海大学浦安キャンパス(千葉県浦安市明海1丁目)・JR京葉線「新浦安」駅下車 徒歩約8分
- 内容：入試や出願申請、学費、奨学金、学部学科に関することなど、さまざまな質問にお答えする個別相談会です。
- 対象：高校生とその保護者の方
- 予約：事前予約が必要です。明海大学ホームページからお申し込みください。

明海大学 オープンキャンパス ※事前予約不要 参加費無料 途中入退場自由

下記の日程でオープンキャンパスを行っております。入試対策講座や学内見学などにご参加いただけます。詳細については、明海大学ホームページをご覧ください。

2019年8月18日(日)、9月29日(日)、10月27日(日) 各日程とも10:00～15:00

※プログラムの内容などは変更する場合があります。

出願要領

【出願条件】

出願資格(詳細は入試要項をご確認ください)のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者

- (ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者
- (イ) 公益社団法人全日本不動産協会から推薦を受けられる者

- 試験科目：面接のみ ※面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。

【願書受付期間等】

A日程

- ① 願書受付期間…2019年10月10日(木)～10月23日(水) (出願書類提出は全日宛・郵送必着)
- ② 試験日…2019年11月9日(土)
- ③ 合格発表日…2019年11月14日(木)

B日程

- ① 願書受付期間…2020年2月18日(火)～3月2日(月) (出願書類提出は全日宛・郵送必着)
- ② 試験日…2020年3月15日(日)
- ③ 合格発表日…2020年3月16日(月)

※募集人員は20名(A・B日程合計)です。

出願をご希望の方は、まずは入試要項をお取り寄せください！

入試要項の
お取り寄せ・
お問い合わせ先

公益社団法人全日本不動産協会 総本部事務局

03-3263-7030

明海大学浦安キャンパス 入試事務局

または 047-355-5116(直)



法律 相談

Vol.41

錯誤の取扱い

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。

Question



建物を建てる目的で土地を購入したところ、決済の後になって地中に障害物が発見され、建物を建てるには、購入代金を超える除去費用を必要とすることがわかりました。売買契約の錯誤無効を主張することができるでしょうか。

Answer

1. 売買契約は無効

地中に障害物がないものと考えて売買契約を締結したのに、実際には地中に埋設物があり、これを除去するために購入代金を超えるような多額の費用を要するというのであれば、錯誤があったものとして、売買契約は無効となります。

2. 錯誤無効が認められた事例

意思表示は、法律行為の「要素」に錯誤があったときは、無効となります(現行民法95条本文)。「要素」とは、意思表示の内容の重要な部分のことです。

建物を建てる目的をもって代金600万円で土地を購入したところ、契約後地中に障害物が発見され、その除去に900万円以上かかることが判明した例がありました(東京地判平成27.4.13)。判決では、「この障

害物は、Xが建物を建築する際に障害となるものであり、それを除去するためには土地の売買代金を大幅に超える費用を要するものと認められるから、障害物の存在についての錯誤がなければ、Xは売買契約を締結しなかったものと認められ、かつ、それは、一般取引の通念に照らし妥当なものと認められる」としたうえで、「障害物の不存在という動機はYに表示されていた」として、売買契約の錯誤無効(現行民法95条)が認められています。

3. 民法改正による5つの見直し

さて、2020年4月には、改正民法が施行となります。改正民法では、錯誤の取扱いにつき、次の5つの点において見直しが行われます。

(1) 錯誤の効果

これまで、錯誤の効果は無効でし

た。しかし、錯誤の場合、無効といっても、その主張権者が限定されるなど、絶対的な無効ではないとされています。改正民法では、錯誤の効果について、無効とするのではなく、取消しができるものと変更されました(改正民法95条1項)。

(2) 「要素」という用語の不使用

従来「要素」という言葉が使われていましたが、この言葉から重要な部分という意味を読み取るのは、難しい条文解釈でした。改正民法では、「錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる」(改正民法95条1項)として、わかりやすい言葉に言い換えられています。

(3) 条文の構造

錯誤には、「動機錯誤」と「表示錯誤」があります。動機錯誤とは、意思

決定をするに至るまでの原因・動機・目的の段階において誤解があった場合で、表示錯誤とは、意思決定がなされてからそれを表示するまでになされた誤解・誤判断です。

錯誤が生ずるのは、認識がない事項を表示してしまった局面であって、単に動機に勘違いがあるだけなら、そのリスクは本来表意者が負担すべきですから、原則として動機錯誤は意思表示の効力に影響しません。しかし、従来から動機が表示されるなどして法律行為の内容をなしていれば別論であって、動機の錯誤でも法律行為は無効になるものとされていました（動機表示説。最判昭和29.11.26等）。

この点について、改正民法では、錯誤を、①意思表示に対応する意思を欠く錯誤（表示錯誤）と、②表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤（動機錯誤）に分けたうえ（改正民法95条1項）、②について、「意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる」と定め（同条2項）、動機表示説を条文化しています。

（4）相手方重過失と共通錯誤の場合、表意者重過失でも取消し可

現行民法では、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができずと定められています（現行民法95条ただし書き）。改正民法では、同じく、表意者の重大な過失によるものであった場合には錯誤の主張はできないという原則を維持しつつも、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき、②相手方が表意者と同じの錯誤に陥っていたときの2つを例外として、①または②の場合には、表意者に重大な過失があっても、錯誤の主張ができるものとししました（改

正民法95条3項）。これまで明文はなかったけれども異論のなかった考え方を条文化したものです。

（5）第三者との関係

現行民法には、虚偽表示（現行民法94条2項）や詐欺（同法96条3項）とは異なり、錯誤については、第三者保護の定めがありません。改正民法では、「意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない」と定め（改正民法95条4項）、錯誤による取消しがなされても、善意無過失の第三者には取消しの効果を主張できないとして、第三者を保護するための条文が設けられました。

図表 錯誤に関する改正点

	現行民法	改正民法
（1）錯誤の効果	無効	取り消すことができる
（2）用語 （錯誤の効果が生じる場合）	「要素」に錯誤があるとき	錯誤が法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものであるとき
（3）条文の構造 （動機錯誤と表示錯誤の区別）	区別はない	区別がある
（4）表意者に重過失がある場合の取扱い	原則だけ（錯誤主張不可）	原則（錯誤主張不可）に加え、例外として錯誤主張ができる場合の定めを設けた
（5）第三者との関係	第三者保護の定めなし	第三者保護の定めあり

👉 今回のポイント

- 地中埋設物がないものと考えて売買契約を締結したのに、実際には地中埋設物があって、極めて多額の費用を要する場合、買主は錯誤の主張をすることができる。
- 錯誤については、民法改正によって、大きく条文が変更になる。
- 錯誤についての民法改正における変更箇所は、次の5つである。
 - （1）錯誤の効果：無効→取り消すことができる。
 - （2）用語：「要素」という言葉が使われなくなる。
 - （3）条文の構造：動機錯誤と表示錯誤が区別される。
 - （4）表意者に重過失がある場合：原則（錯誤主張不可）に加えて、例外として錯誤主張ができる場合の定めが設けられる。
 - （5）第三者の保護：善意無過失の第三者を保護する定めが設けられる。



税務相談

Vol.27

Question



住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税の特例（以下「本特例」）につき、個人が贈与を受けた金銭を全て住宅の敷地となる土地の取得の対価に充てた場合の取扱いについて教えてください。

Answer

本特例の適用対象となる「自宅の新築」には、自宅の新築に先行してするその敷地として使用されることとなる土地の取得が含まれます。したがって、個人が贈与を受けた金銭の全部を土地の取得対価に充てた場合であっても、その贈与を受けた金銭は本特例の適用を受けることができます。ただし、その贈与のあった日を含む年の翌年の3月15日までに、金銭の贈与を受けた人が自宅の新築をしていない場合には、その贈与を受けた金銭は本特例の適用を受けることができません。

1. 本特例の概要

その年の1月1日において20歳以上である等の一定の要件を満たす個人（「特定受贈者」）が、父母等の直系尊属から贈与により取得した①自己の居住用の家屋（以下「自宅」）の新築もしくは取得（以下「新築等」）、②これらの自宅の新築等とともにするその敷地として使用される土地等※の取得（その自宅を新築する場合に、それに先行してするその敷地として使用されることとなる土地等の取得を含む）、または③一定の増改築等の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」）の全額を、①、②または③の対価に充て、贈与を受けた年の翌年3月15日までに自己の居住用に供した等の場合

には、贈与税の申告を要件に、住宅取得等資金のうち下記の限度額まで

は、贈与税が非課税とされます。

※ 土地および土地の上に存する権利（借地権・敷地利用権等）をいいます。

(1) 自宅の新築等にかかる対価の額 または費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

自宅の新築等にかかる 契約の締結日	一定の省エネルギー性 または耐震性を備えた 良質な住宅(自宅)の非課税限度額	左記以外の住宅(自宅) の非課税限度額
2019年4月～2020年3月	3,000万円	2,500万円
2020年4月～2021年3月	1,500万円	1,000万円
2021年4月～2021年12月	1,200万円	700万円

(2) (1) 以外の場合

自宅の新築等にかかる 契約の締結日	一定の省エネルギー性 または耐震性を備えた 良質な住宅(自宅)の非課税限度額	左記以外の住宅(自宅) の非課税限度額
～2015年12月	1,500万円	1,000万円
2016年1月～2020年3月	1,200万円	700万円
2020年4月～2021年3月	1,000万円	500万円
2021年4月～2021年12月	800万円	300万円

(注) (2) は、消費税率8%の適用を受けて自宅を取得した人のほか、消費税対象外の個人間売買により中古住宅を取得した人が対象とされます。

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。

2. 自宅を新築する前に、 その敷地となる土地を 先行して取得した場合の 留意すべき要件

留意すべき要件としては、次の
(1)および(2)が挙げられます。

(1)一定の土地等の取得であること

上記1.の下線部のとおり、本特例の適用対象となる自宅の新築もしくは取得には、自宅の新築もしくは取得とともにするその敷地として使用されることとなる土地等の取得が含まれ

ます。そして「土地等の取得」には、自宅の新築に先行してするその敷地として使用されることになる土地等の取得が含まれます。

「自宅の新築に先行してするその敷地として使用されることになる土地等」の具体例としては、次のものがあります。

- ①自宅の新築請負契約の締結を条件とする売買契約によって取得した土地等
- ②自宅を新築する前に取得した、その自宅の敷地として使用されることになる土地等

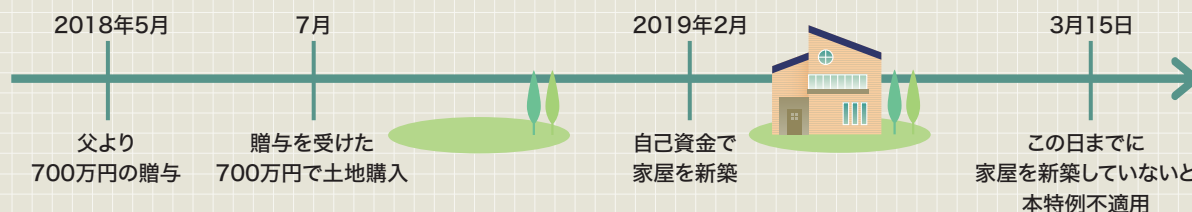
(2)金銭の贈与を受けた人により、 自宅の新築が行われること

個人が贈与を受けた金銭の全額が土地等の取得に充てられ、自宅の新築の対価に充てられなかった場合でも、その贈与を受けた金銭は本特例の適用対象となる「住宅取得等資金」には該当します。

ただし、贈与があった日を含む年の翌年の3月15日までに、その贈与を受けた人が自宅の新築をしていない場合には、その贈与を受けた金銭は本特例の適用を受けることができません(事例参照)。

事 例

2018年5月に父親から700万円の贈与を受け、その700万円で同年7月に土地を購入、翌年2月に自己資金で住宅用家屋を新築した場合



贈与を受けた金銭の全額を土地の取得に充てた場合でも、本特例の対象となる。

ただし、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、
金銭の贈与を受けた人が自宅の新築をすることが必要である。

ワンポイントアドバイス

- 自宅の新築等にかかる契約の締結日の期間によって、贈与税の非課税限度額が変わりますので、注意が必要です。
- 夫婦で資金を出し合って自宅を新築する場合において、妻が親から金銭の贈与を受けて夫と共有で土地を取得し、その土地に夫が自宅を新築してその名義を夫のみとすると、妻は自宅を新築していない(新築したのは夫のほうです)ことから、妻は上記2.(2)のただし書きにより、本特例の適用を受けることができません。本特例の適用を受けるためには、妻が贈与を受けた金銭の一部または自己資金により自宅の建築代金を負担し、敷地だけではなく自宅にも相応の持分を有することが必要です。



賃貸相談

Vol.27

契約を解除した後も 退去しない賃借人への措置

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



賃料を6カ月も滞納した賃借人に対し、未払賃料の支払いを催告しましたが、入金がありませんでした。そのため賃貸借契約を解除したのですが、解除後も居座っています。解除後は賃借権を有していないのですから、鍵を付け替え、室内にある物は搬出して退去を強制することも認められると思うのですが、問題があるのでしょうか。

Answer

賃借人の賃料不払いを理由に賃貸借契約を適法に解除すれば、賃借人は賃借権を失うことになります。したがって、賃貸人は賃借人に対し、貸室から退去を求める請求権を有しています。しかし、退去を請求する権利があるからといって、法的な手続きを取ることなく、実力で賃借人を退去させることは、自力救済として違法とされていることに注意する必要があります。鍵の付け替えや、貸室への立入り、残置物の処分等の行為は、民事上の損害賠償の対象となるだけでなく、刑事上も住居侵入罪や窃盗罪等の罪に問われる可能性がありますので、原則として、法的な手続きにより明渡し等を実現することが必要になります。賃貸借契約書において、賃貸借が終了した場合には、鍵の付け替え、貸室内への立入り、残置物の搬出・保管・処分をされても異議を述べないという特約があったとしても、原則として、かかる特約は無効ですので、結論に変わりはありません。

1. 適法な賃貸借契約の 解除の法的効果

賃貸借契約が適法に解除されれば、賃借人は賃借建物に対する使用収益の根拠である賃借権を喪失します。したがって、賃借人は賃借建物の占有権原を失うため、賃貸人は賃借人に対し、建物からの明渡しを請求する権利を取得します。

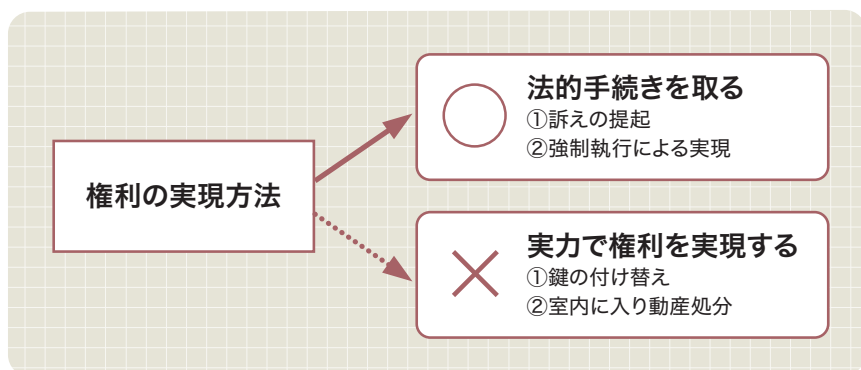
2. 賃貸人の権利の 実現方法

問題は、賃貸人が賃借人に対し明

渡請求権を有しているからといって、権利を実現するために、どんな手段を用いても構わないというわけではないということです。

その理由は、わが国が法治国家だ

からです。法治国家である以上、個人の有する権利の実現も、法律の定める手続きに従って行われる必要があります。仮に権利があるからといって、皆が、それぞれ実力で権利の実



現を図るとなると、社会的に大混乱を生じてしまうおそれがあります。そこで、無権利者の行為ではなく、相手方に対して明渡請求権を有している権利者であっても、鍵を付け替えたり、貸室内に入室し、残置物を搬出したりすることを「自力救済」(じりききゅうさい)*といい、違法行為であるとされています。

(1) 鍵の付け替え行為

賃貸借契約が終了しても、賃借人が事実上貸室を占有していますので、賃貸人が、賃借人に対し、建物明渡しを求めて訴えを提起し、明渡しを命ずる判決を得て、強制執行手続きにおいて執行官が賃借人の占有を解く手続きをするまでは、賃借人の占有

は保護されることになります。したがって、その手続きを取ることなく、貸室の鍵を付け替える行為は、刑法上は不動産侵奪罪(刑法235条の2)に該当するおそれがあります。

(2) 貸室内への立入り行為

貸室内への立入り行為は、立ち入る必要性が認められない限り、「正当な理由がないのに、人の住居若しくは人の看守する邸宅、建造物…に侵入し」たものとして住居侵入罪(刑法130条)に該当するおそれがあります。

(3) 貸室内に存在する物の搬出行為

賃貸借契約が適法に解除されたとしても、貸室内に存する物の所有権が

賃借人にあることに変わりはありません。したがって、賃貸人が賃借人に対し、明渡請求権を有しているからといって、貸室内に存する賃借人が所有権を有している物を、貸室外に持ち出す行為は、「他人の財物を窃取した」ものとして窃盗罪(刑法235条)に該当するおそれがあります。

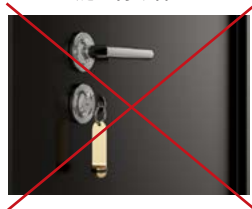
3. 鍵の付け替えや物の搬出等を許容する特約

そこで、賃貸借契約書にあらかじめ、「賃貸借が終了したにもかかわらず、賃借人が占有を継続する場合には、賃貸人は鍵の付け替え、貸室内への入室、室内に存する物を搬出・処分しても賃借人は一切異議を述べない」との特約を設けた場合であれば、契約の効力で、これらの行為は有効に行えると考えられるのでしょうか。しかし、この特約は、自力救済を行うことを許容することを内容とするもので、自力救済は違法とされているため、違法行為を行うことを許容する特約は無効と解されます。したがって、このような特約を設けたからといって、これらの行為が有効になるわけではないため、注意が必要です。

※自力救済とは

権利者が国家の定めた裁判等の手続きをせずに、自らの実力を行使して権利を実現する行為のこと。賃借人に対して、明渡請求権を有している賃貸人であっても、以下のような自力救済は違法行為とされている。

鍵の付け替え



貸室への立入り

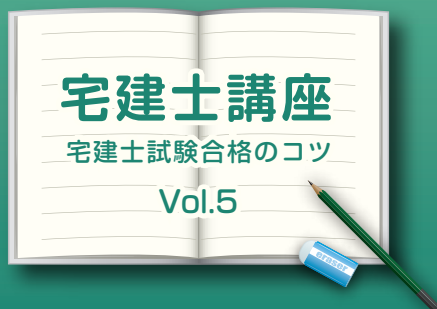


室内動産等の搬出



👉 今回のポイント

- 賃貸借が終了したにもかかわらず、賃借人が退去しない場合には、賃貸人は、賃借人に対し建物明渡請求権を有する権利者ではあるが、明渡請求において法的手続きを講ずるのではなく、実力で実現することは自力救済として違法行為となる。
- 契約を適法に解除した後であっても、賃借人が明渡しをしない間に鍵の付け替えを行い、賃借人を貸室から締め出す行為は違法とされ、不動産侵奪罪に該当するおそれがあり、貸室への立入りは住居侵入罪に、室内動産等搬出行為は窃盗罪に該当するおそれがある。
- 賃貸借契約書で、これらの行為をあらかじめ許容し、異議を述べない旨を合意する特約を設けても、その特約は無効と解される。



媒介契約の締結と基礎知識

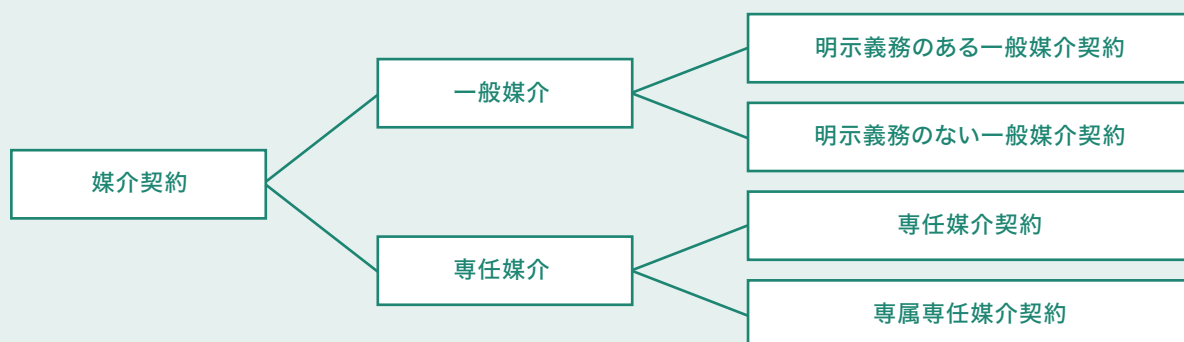
宅建業法4 ～媒介・代理契約の規制～

本試験において、媒介・代理契約の規制に関する問題は、毎年1問出題されることが定番化しています。出題内容はほぼ限定されており、未知の知識を問うような難問の出題はほとんどありません。過去の本試験問題をしっかり押さえれば、確実に1点をゲットできるようになります。



媒介契約の種類

一般媒介は、同じ物件を他の業者に重ねて依頼できる契約、専任媒介は、同じ物件を他の業者に依頼できない契約です。「明示義務」とは、依頼者が他の業者に重ねて依頼した場合、その業者名を明示する義務のことです。専任媒介は、「専属」という文言の有無で区別されますが、これは自己発見取引が許されるかどうかの違いです（「専属」だと、依頼者が自ら発見した相手方と取引することも禁止されます）。



専任媒介契約特有の規制

専任媒介契約（専属専任媒介契約を含む）には、以下の特有の規制が課されており、これらの制限に反する特約をした場合、無効とされます。

	専任媒介契約	専属専任媒介契約
業務報告義務	2週間に1回以上	1週間に1回以上
契約の相手方の探索方法	指定流通機構に契約締結日から7日以内に物件を登録	指定流通機構に契約締結日から5日以内に物件を登録
有効期間	3カ月以内（これより長い期間を定めても3カ月に短縮）	

専任媒介契約特有の規制に関して注意すべきポイントは、次のとおりです。

- ・契約の相手方の探索方法における「7日」「5日」の日数に、当該宅建業者の休業日は含まない。
- ・業務報告は、書面で行う必要はない。
- ・依頼者からの申出がある場合に限り、有効期間を更新することができる（更新後の期間も3カ月以内）。
- ・指定流通機構に登録した業者は、登録証を遅滞なく依頼者に引き渡し、当該物件の契約が成立したときは、遅滞なくその旨を指定流通機構に通知しなければならない。

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。



媒介契約の書面化

宅建業者は、売買・交換の媒介契約(貸借の媒介契約は含まれていない)が成立したら、遅滞なく、その内容を書面化し、宅建業者の記名押印をしたうえで、依頼者に交付しなければなりません。媒介契約書面には、次の事項を記載する必要があります。

- ① 宅地・建物を特定するために必要な表示(所在、地番、面積等)
- ② 宅地・建物を売買すべき価額または交換の場合の評価額
- ③ 媒介契約の種類(一般・専任などの区別)
- ④ 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項
- ⑤ 媒介契約の有効期間および解除に関する事項
- ⑥ 指定流通機構への登録に関する事項
- ⑦ 報酬に関する事項(報酬額、消費税、支払時期等)
- ⑧ 契約違反をしたときの措置(専任媒介なのに他の業者に依頼した場合等)
- ⑨ 媒介契約が国土交通大臣の定める標準媒介契約約款に基づくものか否かの別

左記の記載事項に関して注意すべきポイントは、次のとおりです。

- ②の価額・評価額について宅建業者が意見を述べるときは、必ず根拠を示す必要がある(書面によらず口頭で示す方法でもよい)。
- ⑤の有効期間は、一般媒介契約であっても必ず記載しなければならない。
- ⑥の指定流通機構は、一般媒介契約でも記載が義務づけられている(指定流通機構に登録しない場合は「登録しない」と記載する)。

論点の確認と
知識の定着を



過去問を解いてみよう！

【Q1】 宅地建物取引業者Aは、宅地建物取引業者でないEから宅地の売却についての依頼を受け、専属専任媒介契約を締結したときは、当該宅地について法で規定されている事項を、契約締結の日から休業日数を含め5日以内に指定流通機構へ登録する義務がある。(H28年 問41)

【Q2】 宅地建物取引業者A社がBと一般媒介契約(専任媒介契約でない媒介契約)を締結した場合、A社がBに対し当該土地付建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。(H24年 問29)



こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 専属専任媒介契約を締結したときは、その日から5日以内に指定流通機構に登録する義務があるが、その日数に休業日は含まない。

Answer 2



【解説】 依頼された物件の価額または評価額について意見を述べるときは、必ず根拠を明らかにしなければならない。このことは、一般媒介契約であっても変わらない。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.5

賃貸仲介業が オンラインで完結する未来

賃貸契約において電子契約が解禁されると、スマートフォンによるワンストップ手続きが可能になるといわれています。不動産業界のIT化が進めば、入居者サポートをはじめとするアプリの開発など、新たなユーザーサービスが生まれる未来も遠くないでしょう。



01 IT重説から電子契約へ

2017年10月に賃貸借契約において運用解禁となった重要事項説明のオンライン化、いわゆる「IT重説」。この動きは、不動産契約の利用者側の利便性を高めるだけでなく、不動産企業や不動産テック企業にとっても新たなビジネスチャンスを広げるきっかけとなりました。

IT重説の話題自体は落ち着きつつありますが、国土交通省による次の一手として「重要事項説明書等（35条、37条書面）の電磁的方法による交付に関する社会実験の実施」が注目されています。

今回は、この取り組みについて考えていきます。

賃貸借契約を締結する際に必須とされているのが、宅地建物取引士による重要事項説明、そして書面の交付です。冒頭で説明したとおり、2017年10月に賃貸借契約でのIT重説の本格運用が開始されたことで、宅地建物取引士による説明行為がオンライン会議システム

などで実施できるようになりました。しかし書面の交付については必須とされており、この部分だけは入居者の来店など、引き続きアナログ対応が求められています。

契約の完全なオンライン化は業界内外から強い要望が寄せられており、その流れを受けて「重要事項説明書等の電磁的方法による交付に関する社会実験」を行うことが決定しています（国土交通省「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」）。現時点（2019年7月）では、2019年7月16日から参加事業者の募集が始まり、10月1日から社会実験が開始される予定です（図）。

02 物件探しから契約まで すべてオンラインで完結

IT重説の解禁にあたっては2年の実験期間が設けられたのに対し、今回の社会実験は3カ月と短期間の予定です。このことから、業界関係者は法改正を前提とした確認期間だと見ており、筆者個人もオン

ラインの書面交付が解禁となるのもそう遠くない未来だと思っています。

この法改正が実現すれば、契約書などの書面を、メール添付もしくはサーバーなどからのダウンロード形式で入居者に送付することができるようになり、物件探し、問い合わせ、内見、申し込み、審査、重要事項説明、契約、説明書類への捺印、契約締結がすべてオンラインで完結することになります。

03 ユーザーとの 新たな接点を生むIT化

そうなった場合、不動産企業や不動産テック企業にはどのような変化がもたらされるのでしょうか。まずは、実質的な契約に関するコストと時間の削減が挙げられます。契約書面の発行や郵送手続き、入居者への返送の依頼などといった細かな業務を短縮することができます。また、契約書の紛失や郵便トラブルなどの対応がなくなります。

もっと大きな視点に立つと、入居者が部屋探しや契約のときに入力す

るデータをそのまま契約時や家賃保証の審査、契約終了後の入居者サポートにも活用することができるようになり、より入居者の利便性向上につなげることができるようになります。

また、不動産企業の立場から注目したいのは、「IT化によってユーザーと不動産企業との新たな接点が生まれる」という点です。入居者向けアプリや引越しのサポート、家具・家電の購入サポートなど、新生活に関する様々なサービス、部屋探しや物件購入の「リピート獲得」に向けた取り組みを始めるうえで、データの活用がひとつのきっかけになることも予想されます。

04

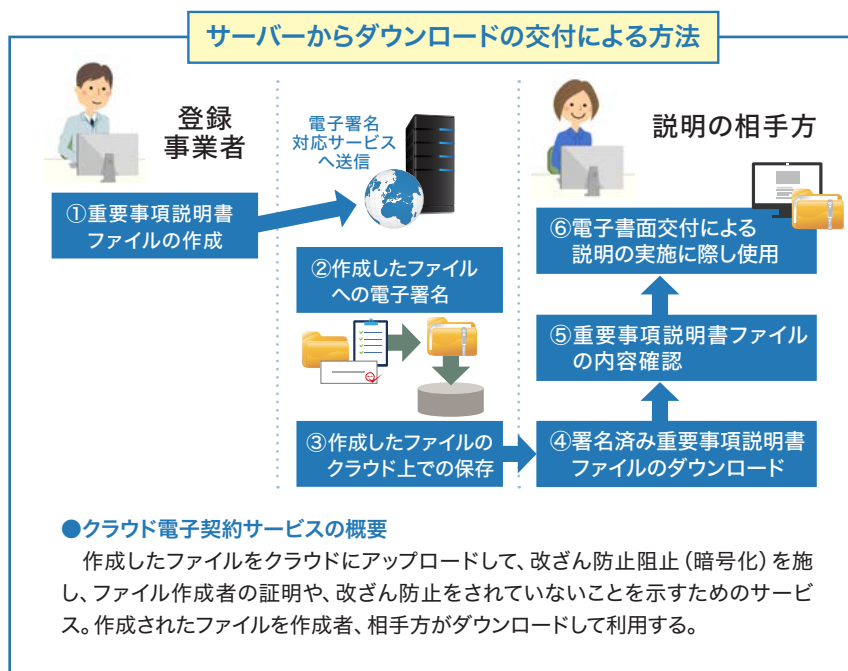
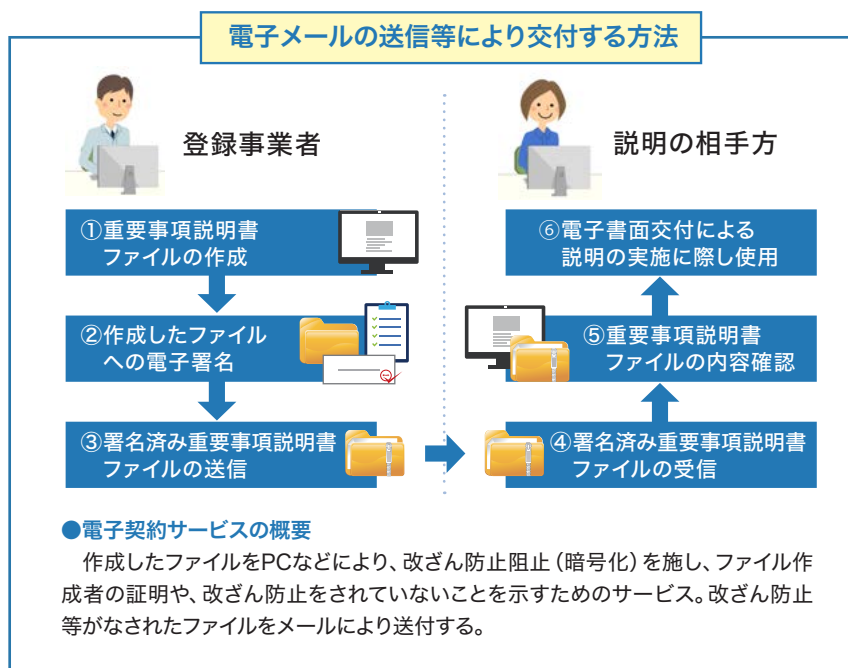
企業の枠を超えたサービスの連携が必須

しかし、こうした動きを可能にするためには不動産テック企業同士の横の連携が必須です。現状では、各社が保有しているデータフォーマットがバラバラなので、企業の枠を超えたサービス連携がなかなかうまくいきません。こうした状況を打開するために、例えば私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活発な議論が交わされていますし、管理会社を中心に構成される公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のIT・シェアリング推進事業者電子契約部会でもデータフォーマットの業界標準策定について、前向きな話し合いが重ねられています。

法改正によって不動産オーナーや入居者が受けられる恩恵を、事業者側の都合で制限しないために何ができるか。これは一企業の努力だけでは達成できないものであるため、業界全体の課題と捉え、引き続き取り組んでいきたいと思っています。

図 社会実験で用いる電磁的方法による交付

社会実験で用いる電磁的方法による交付には、電子メールの送信等により交付する方法（電子署名サービス）と、サーバーからダウンロードの交付による方法（クラウド電子署名サービス）の2つの方法がある。



出典：国土交通省ウェブサイト (<http://www.mlit.go.jp/common/001272924.pdf>) より抜粋・編集

ダイヤモンドメディア株式会社 創業者
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。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.5

不動産物件調査技術の基礎 ～現地調査編～

敷地の前面道路の現地調査

不動産調査の中でも、特に難しいとされているものに、「道路に関する調査」があります。法務局や役所等で調査した内容と現地の状況に違いがある場合があるため、現地調査をしっかり行い、役所調査と合わせて総合的な判断をする必要があります。

道路法と建築基準法の2つの観点における調査

道路調査においては、大きく分けて2つの観点に注意して行います。

第一は、「敷地の前面道路の区域に関する調査」(道路法)であり、第二は、「調査対象敷地での建築の可否の調査」(建築基準法)です。ここでは、第一の前面道路について述べます。

現地調査の4つのポイント

敷地の前面道路の現地調査をする際、①位置、②形状、③範囲、④幅員の4つのポイントがあります。

■道路の位置

①の「道路の位置」の調査では、敷地が道路に接しているかどうかを確認します。道路脇には、U字溝や水路などがあります。水路は、行政機関によっては道路扱いをすることもあれば、「水路幅員が2mを超える場合、敷地は道路に接していない」とする行政機関もあります。法務局等で公図を取得した際、道路に地番があ

る場合は、道路の測量図と登記事項要約書を取得し、その地番の所有者を特定します。所有者が個人などの場合、建築確認の際、調査対象地が道路に接していないときは、重大な問題に巻き込まれます。「借地契約が結べるか」「道路用地の取得ができるか」など、大変な問題です。また、水路である場合は、後日、建築確認担当課で、「水路は建築基準法上の道路に含まれるかどうか」について調査をします(ポイント1)。

■道路の形状

②の「道路の形状」の調査では、道路が直線であれば、敷地との交点は両端の2点となり、道路境界点は2カ所です。道路が“くの字”に折れ曲がっている場合は、敷地との交点は少なくとも3カ所となります。敷地が角地であれば、隅切りの交点を含めて、それぞれの交点に、境界標があるか否かを現地調査します。その際、道路境界標に行政機関のマークがある場合は、道路の境界が確定し、道路の位置、形状、範囲、幅員等も確定している可能性があります。まだ、道路境界確定図の有無の調査を実施して

いない場合は、道路維持管理担当課で調査します(ポイント2)。

■道路の範囲

③の「道路の範囲」の調査では、道路境界確定図がある場合は、確定している道路幅員を現地で照合をして、その箇所に、道路境界標があるかどうかを調査します(ポイント3-1)。この場合は、よく現地を観察して探すことが大切です。なぜなら、調査対象敷地内の内側に道路境界標が設置されていることがあるからです。その際は、道路維持管理担当課で、「敷地が道路に出ているのですが、道路境界査定をしたとき、道路内に出ているブロック塀等の『工作物撤去に関する覚書』の記録はあるでしょうか」と、質問します。これは、結果的に、敷地が道路に越境している状態です(ポイント3-2)。

■道路の幅員

④の「道路の幅員」の調査では、道路境界が確定しているときは、計測した道路幅員の寸法と道路境界確定図に記載の寸法とを照合して、おおむね一致しているかどうかを確認します。

道路幅員が確定していない場合で道路境界標がある場合、左右の道路境界標が示す境界点の間の幅員を計測します。そして、道路境界から敷地後退部分がある場合は、後退部分

の寸法を計測します。この寸法については、建築基準法上の道路として、その敷地後退が有効かどうかを調査する重要な調査ポイントです。一方、境界標が見つからない場合は、現況

の道路境界塀(敷地の擁壁等)までの間を現況道路幅員として計測して、記録を残します。このように、道路の区域が特定されることで、敷地の所有権の範囲が特定できます。

ポイント1

下記の水路幅員は2.6mです。行政機関によっては、「水路幅員が2mを超える場合、建築基準法上の道路に含まれないため敷地は道路に接していない。再建築時は、建築基準法43条2項2号の建築審査会の許可がなければ建築物の建築はできない」とするところがあります。



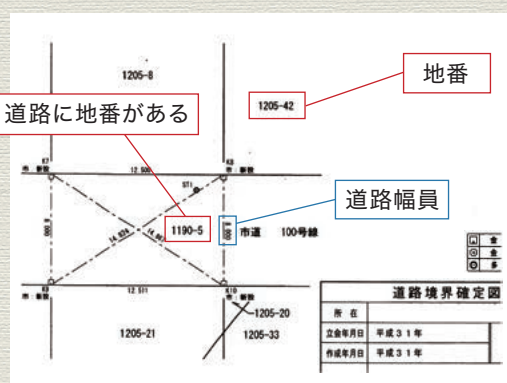
ポイント2

道路境界標に市区町村のマークがついている場合は、道路境界が確定している可能性が高く、その場合は、道路境界確定図の記録があります。



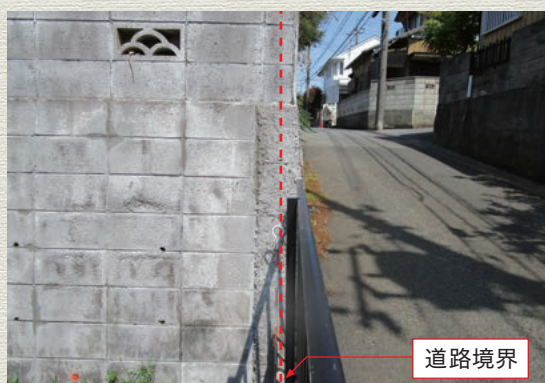
ポイント3-1

下のような道路境界確定図がある場合は、道路幅員を現地で計測して、現地照合をします。その際、敷地の越境の有無が判明する場合があります。



ポイント3-2

下の写真は、右側の道路境界が確定した結果、敷地の擁壁やブロック塀が道路側に越境してしまっている状況です。



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等を行っている。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.5

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 ニューヨーク編③

マンハッタンのアパートの賃貸市場とテナントの要件

マンハッタンのアパートの賃貸市場は空室率1%以下と堅調に推移しています。今回は主に賃貸専用のレンタルビルを中心にテナントの要件も併せてお伝えします。

山本 みゆき

サンボップ・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）。



1. アパートの面積と仕様

マンハッタンの1ベッドルームの面積は、平均的なアパートの場合650平方フィート（約18坪）で、日本の2LDKの面積に相当します。1ベッドルームは1寝室にリビングルーム、キッチン、バスルームです。バスルームは部屋数に入らないので、3ルームとなります。

一般的にリビングルームとベッドルームにエアコン、キッチンには冷蔵庫、ガスまたは電気レンジ（コンロなど）、食洗機、電子レンジが付いています。高級物件ではキッチンの流し台にディスポーザー、各部屋に温度調節器が完備されています。部屋に洗濯機と乾燥機があるアパートは今までは20棟に1棟程度でしたが、最近の新築アパートではよく見かけるようになりました。

2. ドアマン付とドアマンなしのアパート

建物の館内にドアマンやコンシエ

ルジェ（受付）があるビルは、その分経費がかかるため、ドアマンなしの物件よりも家賃が高くなります。24時間体制のドアマンビルがほとんどですが、パートタイムで勤務につくドアマンビルもあります。

3. マンハッタンのアパートの平均賃料

MSN社の4月のマーケット・レポートによれば、マンハッタンのアパートの月額平均賃料は図表1のとおりです。主な地域はすべて2018年4月から賃料が値上がっており、アパートの賃貸市場は順調といえます。

4. 地区別の最高額と最低額

マンハッタンのアパートの賃料は地区でばらつきがあるものの、最も高額なのは、タイプ別ではスタジオ（ワンルーム）がトライベッカ地区、1ベッドルームと2ベッドルームはソーホー地区に集中しています。全般的に東京の中心地の賃料レベルです。月額賃料の最も低額なのは、いずれのタイプもハーレム地区となりますが、ドアマンなしの同地区のスタジオの月額賃料が1,898ドル（約205,000円）と安く、驚く読者もおおいでになると思います（図表2）。

図表1 マンハッタンのアパートの平均月額賃料

アパートのタイプ		2018年4月	2019年4月	増加率
ドアマン付	スタジオ	\$3,131	\$3,192	1.9%
	1ベッドルーム	\$4,317	\$4,498	4.2%
	2ベッドルーム	\$6,078	\$6,211	2.2%
ドアマンなし	スタジオ	\$2,577	\$2,717	5.4%
	1ベッドルーム	\$3,202	\$3,206	0.1%
	2ベッドルーム	\$4,247	\$4,207	0.9%

出典：MNS マンハッタン・レンタル・マーケット・レポート 2019年4月

図表2 マンハッタンのアパートの地区別の最高額と最低額

アパートのタイプ		平均最高月額賃料と地区	平均最低月額賃料と地区
ドアマン付	スタジオ	\$3,765 トライベッカ	\$2,348 ハーレム
	1ベッドルーム	\$6,911 ソーホー	\$3,102 ハーレム
	2ベッドルーム	\$8,320 ソーホー	\$3,767 ハーレム
ドアマンなし	スタジオ	\$6,500 トライベッカ	\$1,898 ハーレム
	1ベッドルーム	\$4,997 トライベッカ	\$2,297 ハーレム
	2ベッドルーム	\$7,885 トライベッカ	\$2,826 ハーレム

出典:MNS マンハッタン・レンタル・マーケット・レポート 2019年4月

5. テナントの要件

①年収の規定:通常、テナントの年収は月額賃料の40～45倍となります。例えば、月2,500ドルの賃料であれば、 $2,500\text{ドル} \times 40\text{倍} = 100,000\text{ドル}$ となり、年収1千万円以上が必要となります。収入が基準に満たない場合は保証人を立てるか、賃料の支払いを保証する保険に加入しなければなりません。ちなみに、保証人は月額

賃料の80倍の年収が必要です。

②銀行の残高証明書:銀行口座の残高証明書またはステートメント(月次取引明細書)。

③雇用証明書:テナントとなる人の年収と勤続年数の記載が必要。

④前のアパートの家主からの書類:家賃の支払いに延滞がなく、優良テナントであった旨の証明書。

⑤パスポートか運転免許証のコピー。

賃貸アパートの入居希望者は申込書に必要事項を記入し、通常100

ドルの申込料をリーシングオフィスを通して家主に支払います。

次に上記②から⑤の書類を家主側に提出します。家主から承認が下り、賃貸借契約時に1カ月分の前払い賃料と通常1カ月分のセキュリティー・ディポジット(敷金)を支払います。家具付きの場合は2カ月分の敷金となる場合があります。

ちなみに、コンドミニアムのユニットを借りる場合は、ビルの管理会社を通して、様々な書類を提出し、ボード(住人で構成される運営役員)の承認を得なければなりません。

6. 建物の設備と傾向

近年、レンタルビルに、スイミングプール、ジム、ラウンジ、メディアルーム、ヨガルーム、会議室などの設備が、より一層充実してきています。高級レンタルビルではスモーカーお断り、全館禁煙のビルも増えています。

初夏に野外で楽しむ New York Hot Spot

1 セントラルパークの「シェイクスピア・イン・ザ・パーク」

1962年6月から毎年恒例となっているセントラルパーク内のデラコルテ・シアターで上演されるシェイクスピア劇。2019年は5月21日から6月23日までが「空騒ぎ」、7月16日から8月11日までが「コリオレイナス」を上演。長蛇の列に並ぶ覚悟があれば、無料チケットが手に入る。

2 ブライアントパークの「ムービーナイツ」

今夏は6月10日(月)から毎週月曜日の午後5時に開催。見逃した映画を観るのに最適。無料の映画観賞イベントとして人気。ニューヨーカーはポップコーンとソフトドリンクを持参で楽しむ。

3 マンハッタンの賃貸住宅のメジャーランドロード、グレンウッドのビルのルーフトップ

親しい友人で集まり、屋上でマンハッタンの摩天楼を眺めながら冷たいビールやトロピカルドリンクを楽しむ。アパートによっては、屋上でバーベキューパーティーができる所もある。



新機能満載！ ラビーネット のご紹介



さらに便利に
なりました！

重要事項説明書がバージョンアップ、 契約書に新機能が追加されました！

7月に、クラウド版「ラビーネット契約書類作成システム」がさらに便利に使いやすくなりました。また、8月には、ダウンロード版の「契約書・書式集」に、「ラビーネット契約書類作成システム」で利用可能な一部条文の選択機能を追加します。ぜひご活用ください！

※画像は開発中のため、変更になる場合があります。

バージョンアップ情報

◆【クラウド版】重要事項説明書(売買)がバージョンアップ！

●項目を選択するだけで自動的に説明文が挿入される

「法令の制限」項目の「②その他の地域・地区・街区」に便利新機能を追加しました。

これまで「高度地区」「地区計画区域」「緑化地域」については、項目を選択後、備考欄等に例文挿入機能を使用して、各地区・区域等の詳細な項目および説明を記載する必要がありました。今回のバージョンアップにより、各地区・区域等の詳細な項目を選択すると、自動的に必要な説明が挿入されるようになりました。

「高度地区」「地区計画区域」「緑化地域」の説明文の挿入方法

①「高度地区」「地区計画区域」「緑化地域」を選択すると、詳細な項目が表示される。

②該当する詳細な項目(例:「20-1.緑地保全地域」)を選択すると、説明が表示される。

新機能追加

◆【ダウンロード版】売買契約書に新機能追加！(8月リリース予定)

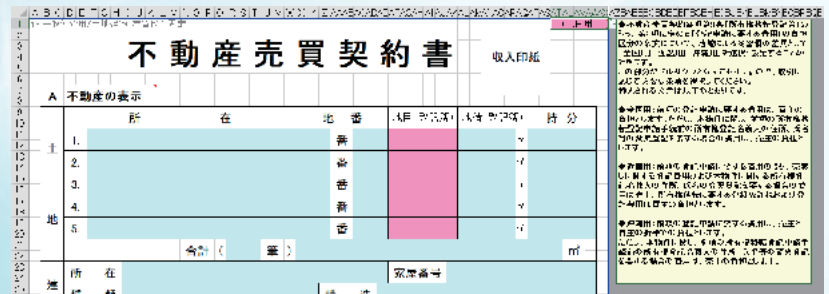
●所有権移転登記費用等の負担区分に関する商習慣の差異についての条文選択機能

これまで、クラウド版では「不動産売買契約書」にある「条項」部分の「不動産売買契約条項」第9条(所有権移転登記等)第2項の「所有権移転登記申請等に要する費用の負担区分」において、全国用、近畿用、沖縄用の異なる条文を用意しており、選択することができました。今回、この選択機能をダウンロード版(Excelのみ)にも導入しました。

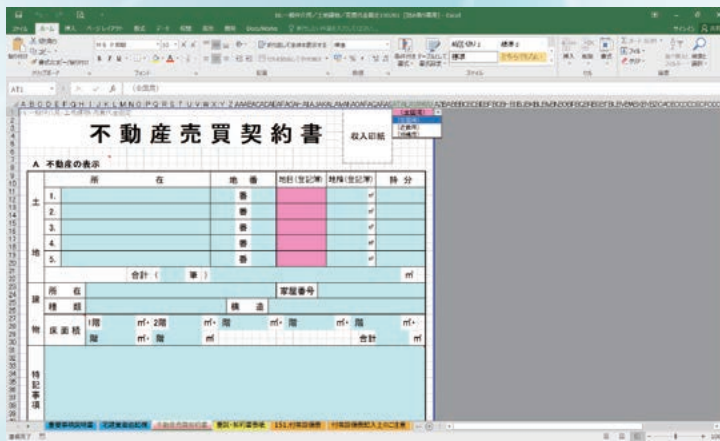
条文選択方法



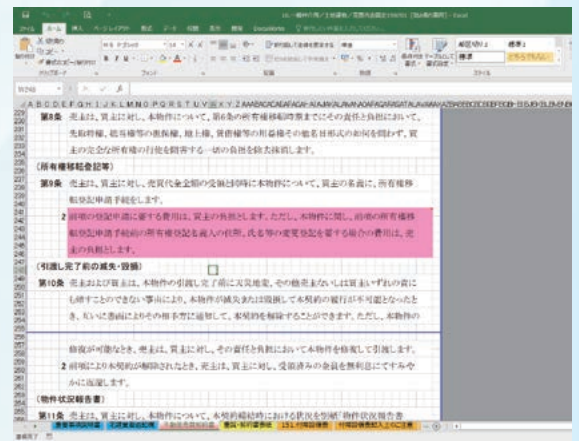
①不動産売買契約書を開く。



②収入印紙欄の右側のセルをクリック。



③②のセルのプルダウン▼をクリックし、全国用、近畿用、沖縄用の中から取引する商圏を選択する。



④該当する条文に変更される。

条文の詳細（所有権移転登記等）

〔全国用〕

- 第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額の受領と同時に本物件について、買主の名義に、所有権移転登記申請手続きをします。
- 2 前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。ただし、本物件に関し、前項の所有権移転登記申請手続前の所有権登記名義人の住所、氏名等の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。

〔近畿用〕

- 第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額の受領と同時に本物件について、買主の名義に、所有権移転登記申請手続きをします。
- 2 前項の登記申請に要する費用のうち、売渡しに関する登記費用および本物件に関する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合の費用は売主、所有権移転に要する登録免許税および登記費用は買主の負担とします。

〔沖縄用〕

- 第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額の受領と同時に本物件について、買主の名義に、所有権移転登記申請手続きをします。
- 2 前項の登記申請に要する費用は、売主と買主の折半での負担とします。
- ただし、本物件に関し、前項の所有権移転登記申請手続前の所有権登記名義人の住所、氏名等の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。

【重要】東海不動産公正取引協議会 公正競争規約違反事業者へのポータルサイト掲載停止措置開始のお知らせ

当会では、すでに、(公社)首都圏不動産公正取引協議会、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会、(一社)九州不動産公正取引協議会と協力し、インターネットの「おとり広告」の問題の未然防止と改善・排除に取り組んでいます。このたび令和元年7月より、東海不動産公正取引協議会においても、違約金課徴及び嚴重警告を講じた事業者については、ラビーネット運営規程に基づき、一般消費者向けサイト「ラビーネット不動産」への掲載を一定期間停止する措置を実施することになりました。なお、同様の措置は、他のポータルサイトにおいても実施されます。

会員の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。



徳島県本部

TOPIC

「美馬市空き家等対策プラットフォームに関する協定」を締結

徳島県本部では、令和元年5月13日(月)に美馬市役所において美馬市とNPO法人空き家コンシェルジュと「美馬市空き家等対策プラットフォームに関する協定」を締結いたしました。

空き家問題に関して各分野の専門家が集まったプラ

ットホームをつくり、個別の物件に応じた対策を実施していくことで、空き家を市場へのスムーズな流通につなげていくことを目的としています。今後も徳島県本部は、各市町村との連携を強め、公益事業の一環として社会貢献に努めてまいります。

REPORT

小学生バレーボール大会「ハナミズキカップ」に協賛

徳島県本部が協賛する小学生バレーボール大会「ハナミズキカップ」が令和元年5月11日(土)・12日(日)に開催されました。今年で11回目を迎える本大会には、県内外から97チームが出場し、2日間にわたり熱戦が繰り広げられました。

開会式には竹内茂副本部長が参加し、選手にエールを送りました。大会にはラビーちゃんも参加し、各チームと

写真撮影するなど小学生に大人気でした。

徳島県本部は本大会を通じて、健全な青少年の育成に貢献してまいります。



ラビーちゃんも選手たちを応援！

REPORT

東京都本部

「ラビーネット」実務研修会を開催

東京都本部では、会員の皆様の営業に役立てていただくため、全日流通システム「ラビーネット」の実務研修会を下記のとおり開催しました。

平成31年2月にリリースした「クラウド版契約書類作成システム」と、平成31年3月にリリースした「アプリ版不動産調査実務マニュアル」の研修を中心に実施しました。

また、上記以外にも「ラビーネット」の各種コンテンツの研修会に参加された皆様に、実際に操作しながら利便性を体感していただきました。



「ラビーネット」実務研修会の様子

開催日	時間	場所	参加者数	研修内容
令和元年5/ 8(水)	13:00~16:00	立川グランドホテル	31名	○クラウド版契約書類作成システムの操作方法について ○アプリ版不動産調査実務マニュアルの操作方法について ○ラビーネットコンテンツの説明
令和元年5/10(金)	13:30~16:30	全日東京会館5階	37名	
令和元年5/14(火)	13:30~16:30	全日東京会館5階	39名	
令和元年5/16(木)	13:30~16:30	全日東京会館5階	38名	
令和元年5/23(木)	13:30~16:30	全日東京会館5階	43名	

Initiate Member

新入会員名簿

[令和元年6月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 A・K・G
	札幌市	株式会社 エスティ
	札幌市	クマホーム・イシケン工業 株式会社
	函館市	株式会社 fudou' sun
	稚内市	株式会社 ほく商
	札幌市	丸山デンタルプランニング
青森県	青森市	株式会社 アテンド
	宮城県	仙台市
宮城県	仙台市	株式会社 いけがみ
	仙台市	タイズリンク 株式会社
福島県	いわき市	株式会社 ベルファスト
	いわき市	株式会社 孝和不動産
茨城県	水戸市	株式会社 ノンズファクトリー
	水戸市	株式会社 ランディックス
群馬県	太田市	株式会社 リーベルタッド
	太田市	株式会社 立体設計建設
埼玉県	川口市	株式会社 モデスト
	川口市	Appreciate Real Estate
さいたま市	入間市	株式会社 amos
	入間市	オーコーホーム
秩父郡	秩父市	鬼乃手工房
	秩父市	株式会社 カーザランド
吉川市	吉川市	株式会社 サンコーポレーション
	春日部市	株式会社 スカイビレッジ
さいたま市	さいたま市	株式会社 スムミル
	志木市	株式会社 DADO
川口市	川口市	株式会社 大和開発
	川口市	株式会社 ティライズ
所沢市	所沢市	株式会社 Do・it
	狭山市	ハート・コンサルティング 株式会社
さいたま市	さいたま市	合同会社 ファーストエージェン
	さいたま市	株式会社 不動産工房うらわ
上尾市	上尾市	株式会社 マイホーム・スタジオ
	さいたま市	武蔵野総業 株式会社
川口市	川口市	株式会社 雄伸
	千葉県	浦安市
千葉県	いすみ市	株式会社 アキモト
	いすみ市	九十九リヴアーシュ 株式会社
木更津市	木更津市	グッドライフ 株式会社
	我孫子市	黒木事務所
浦安市	浦安市	シェアハビレ
	千葉市	有限会社 総武測量
大網白里市	大網白里市	ティー・エンド・ティー 株式会社
	千葉市	丸宇住宅資材 株式会社
流山市	流山市	武蔵野建設 株式会社
	八街市	明和マテリアル 株式会社
東京都	大田区	株式会社 ARTECH
	新宿区	アパリアル不動産 株式会社
新宿区	新宿区	株式会社 アールレー
	品川区	旭クリエート・バリュー 株式会社
新宿区	新宿区	株式会社 アステック
	中央区	株式会社 Athena Investment Partners
港区	港区	株式会社 アプレ不動産鑑定
	荒川区	株式会社 アンナンホールディングス
中央区	中央区	株式会社 iedoki
	板橋区	株式会社 インベストメントプラス
豊島区	豊島区	株式会社 V CITY
	渋谷区	AMGコーポレーション 株式会社
目黒区	目黒区	株式会社 エージェントホームズ
	台東区	株式会社 EXIA
中央区	中央区	株式会社 エナジーサービス
	練馬区	株式会社 FSP
港区	港区	Oakキャピタルインベストメント 株式会社
	台東区	株式会社 OK不動産
千代田区	千代田区	株式会社 オフィス高橋
	大田区	株式会社 カイドウ商事

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	福生市	有限会社 カネイシ
	新宿区	株式会社 カルディア
中央区	中央区	GH00L 株式会社
	台東区	株式会社 グッド・エナジー
昭島市	昭島市	株式会社 グランクスホーム
	港区	Grosvenor Limited
渋谷区	渋谷区	ザ・スタイルワークス 株式会社
	港区	株式会社 JS Asset Management
文京区	文京区	城北コーポレーション 株式会社
	台東区	株式会社 ストラクト
新宿区	新宿区	株式会社 Dear Room
	練馬区	株式会社 テッブル
足立区	足立区	有限会社 天照
	千代田区	株式会社 東利ビルサポート
中野区	中野区	株式会社 Trust Estate
	町田市	株式会社 TRUST ONE
港区	港区	株式会社 虎ノ門ESTATE
	渋谷区	株式会社 9TRUST
目黒区	目黒区	ネイビーエステート 株式会社
	渋谷区	ノック 合同会社
日野市	日野市	ひのたま不動産 株式会社
	中央区	株式会社 F' Piece
足立区	足立区	株式会社 ブラダイン22
	杉並区	株式会社 ボリキング
杉並区	杉並区	株式会社 堀ノ内不動産
	中野区	株式会社 堀野商事
渋谷区	渋谷区	株式会社 ミライズプロパティ
	豊島区	株式会社 むぎばたけCorporation
文京区	文京区	株式会社 メリエスト
	渋谷区	モリモト・トラスト 株式会社
新宿区	新宿区	株式会社 ユーエヌオー
	杉並区	吉田工事 株式会社
大田区	大田区	和蘭豆モチツキビル不動産 株式会社
	渋谷区	リーパス 株式会社
調布市	調布市	リヴァティ 株式会社
	東村山市	株式会社 リグランド
葛飾区	葛飾区	株式会社 ロマウス
	相模原市	ICI PARTNERS 株式会社
横浜市	横浜市	アパドファクト 株式会社
	横浜市	SY管理 株式会社
横浜市	横浜市	オネスト・スカイ 株式会社
	逗子市	株式会社 キング・アセット
小田原市	小田原市	ショーツ湘南リアルエステート 株式会社
	横浜市	株式会社 O
川崎市	川崎市	株式会社 DEED
	横浜市	トールパートナーズ 株式会社
横浜市	横浜市	株式会社 ネオフィット・アルファ
	新潟県	新潟市
新潟県	新潟市	株式会社 J リスクマネージメント
	富山県	富山市
富山県	富山市	合同会社 grapes
	高岡市	株式会社 山久技建
石川県	金沢市	株式会社 カウル
	山梨県	北杜市
山梨県	甲州市	株式会社 ビーバーハウジング
	甲府市	山梨相続サポートセンター
岐阜県	岐阜市	トミダ美装 株式会社
	岐阜市	モアトラスト
静岡県	静岡市	有限会社 ホリイ
	浜松市	株式会社 丸ハエンターテインメント
静岡県	静岡市	株式会社 勇気
	愛知県	あま市
愛知県	あま市	旭コンステック 株式会社
	名古屋	アズパートナーズ 株式会社
名古屋	名古屋	AMP 合同会社
	名古屋	株式会社 岡本住設
稲沢市	稲沢市	オフィスゆうそう 有限会社
	名古屋	株式会社 ジェイ・コミュニケーション

都道府県	市区町村	商号名称
愛知県	名古屋市	住マイル 株式会社
	岡崎市	株式会社 セレクトホーム
名古屋市	名古屋市	大紀エステート 株式会社
	名古屋市	株式会社 House Leader
あま市	あま市	ひまわりカンパニー 株式会社
	小牧市	株式会社 マスターズ
名古屋市	名古屋市	株式会社 まちづくり
	三重県	三重市
三重県	三重市	株式会社 左馬ノ助
	滋賀県	草津市
滋賀県	草津市	川畑不動産 合同会社
	野洲市	株式会社 リンケージラウンド
京都府	京都市	株式会社 OSOホールディングス
	京都市	株式会社 寿
京都市	京都市	株式会社 HASEBE
	高槻市	株式会社 S&E
大阪市	大阪市	株式会社 エスイチケース
	大阪市	株式会社 MKG
吹田市	吹田市	株式会社 Katsuyaku
	大阪市	株式会社 COLOR
門真市	門真市	株式会社 関西建物
	大阪市	株式会社 KANSOH
東大阪市	東大阪市	株式会社 キャメルジャパン
	南河内郡	KH.com 合同会社
豊中市	豊中市	株式会社 Sea real estate
	大阪市	株式会社 シティエンジン
門真市	門真市	住宅情報館
	門真市	株式会社 大鵬ハウジング
泉南市	泉南市	株式会社 MACHIE
	堺市	有限会社 MIRISE
大阪市	大阪市	株式会社 ユーテック
	大阪市	ライズステップ 株式会社
大阪市	大阪市	株式会社 ランパス
	大阪市	株式会社 リンク
大阪市	大阪市	株式会社 令和都市開発
	兵庫県	西宮市
兵庫県	西宮市	ティーズ・リアルエステート
	神戸市	株式会社 トラストフードサービス
神戸市	神戸市	株式会社 BRAIN Asset Consulting
	西宮市	MY Smaile Bestate 株式会社
広島県	広島市	ウィズホーム
	広島市	株式会社 トランスワークス
広島市	広島市	BOWHOUSE 有限会社
	広島市	株式会社 マルシグ
山口県	山口市	こうじゅんかん事務所
	徳島県	徳島市
徳島県	徳島市	末広ひまわり不動産
	香川県	高松市
香川県	高松市	ハセ川事務所
	愛媛県	松山市
愛媛県	松山市	株式会社 ヤマトスタイル
	高知県	吾川郡
高知県	吾川郡	Sora 株式会社
	福岡県	直方市
福岡県	直方市	株式会社 アース・ピース
	大野城市	あるけん不動産
豊前市	豊前市	株式会社 K-connect
	福岡市	株式会社 スカレット
福岡市	福岡市	聖和不動産
	福岡市	株式会社 博多宅建
熊本県	熊本市	株式会社 KINTO
	上益城郡	合同会社 マルヤマ・ジャパン
宮崎県	宮崎市	株式会社 アップファービレ
	宮崎市	株式会社 とのりの不動産屋さん
宮崎市	宮崎市	株式会社 丸山コーポレーション
	沖縄県	沖縄市
沖縄県	沖縄市	Rホーム沖縄 株式会社
	那覇市	Ei TEMPEL 株式会社
那覇市	那覇市	株式会社 info
	うるま市	株式会社 GENKI
宜野湾市	宜野湾市	コモンズ地所 株式会社
	中頭郡	真和建築設計事務所
糸満市	糸満市	つながるアットホーム

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。



インバウンドなどが影響

4年連続で全国平均が上昇 2019年路線価

2019年の路線価では、対前年変動率の全国平均が1.3%上昇して、4年連続の上昇となった。また上昇幅も前年の0.7%を0.6ポイント上回り、全国的に地価上昇傾向が強まっている様子だ。沖縄や福岡、京都など、インバウンド観光客の増加による商業・宿泊施設需要が地価を押し上げたケースが目立つ。

都道府県別の平均変動率については、「上昇」が19都道府県（前年比1増）、「横ばい」が1県（同1増）、「下落」が27県（同2減）。上昇率が全国で最も高かったのは沖縄県で8.3%上昇（同3.3ポイント増）、次いで東京都の4.9%上昇（同0.9ポイント増）。

前年との比較では、石川県と大分県が「下落」から「上昇」へ、兵庫県が「下落」から「横ばい」へと上昇傾向を見せた一方、滋賀県は「上昇」から「下落」に転じている。

「下落」県の割合は依然として高いものの、その下落幅は縮小しているケースも多く、全国的には緩やかな上昇傾向にあるといえそうだ。

●沖縄、大阪が飛躍

都道府県庁所在都市の最高路線価の対前年変動率の順位を見ると、トップは沖縄県那覇市久茂地3丁目国際通りで39.2%上昇（前年比28.8ポイント増）の1㎡当たり103万円。前年の10位から大幅に順位を上げた。次いで前年15位だった大阪府大阪市北区角田町御堂筋（阪急梅田本店前）が、同27.4%上昇（同20.6ポイント増）の1㎡当たり1,600万円（同344万円増）。

また、東京都内で最も上昇率が高かった台東区浅草1丁目雷門通りでは、「以前の相場とはかい離した額の取引が見られた」（国税庁の担当者）など、環境とニーズの変化が著しい様子。これらの上昇率上位地点は、いずれもインバウンド観光客増加による不動産需要の影響を強く感じさせるエリアとなっている。

（『住宅新報』2019年7月9日号より抜粋・編集）

自宅など財産“凍結”回避に全力 認知症対応が本格化

超高齢社会を控え、不動産業界の対応が本格化してきた。特に、認知症が懸念される高齢者が不動産取引の相手方である場合の対応や、認知症になる前の対策として有効といわれる家族信託に対する関心が高まっている。

日本の現在の高齢化率は約27%だが、国立人口問題研究所の予測によると、2025年には30%に達し、2040年には36%、2060年には40%にも達し、その後は横ばいで推移する（中位推計）。高齢者人口も2040年頃の約3,867万人まで増え続ける。自宅の売却など高齢者が当事者となる不動産取引は今後増加の一途をたどると予想される。そこで急務となっているのが認知症対応だ。

厚生労働省の推計では、団塊世代全員が後期高齢者となる2025年には認知症患者が700万人を超える。これは高齢者の5人に1人が認知症という計算だ。

●意思能力の確認依頼増

フクダリーガルコントラクツ&サービス司法書士法人

の福田龍介代表は、こう証言する。

「一般的に認知症が懸念される75歳以上が当事者となる不動産取引が増えていることは事実。実際、取引関係者である金融機関や不動産会社から、相手の意思能力を確認してほしいという依頼が急増している。従来から司法書士としては本人とその判断能力の確認は当然の責務だが、不動産事業者のコンプライアンス意識も急速に高まっている」

●関心高まる「家族信託」

一方、認知症になった場合の財産凍結などの状況を回避する手段として、近年急速に関心を集めているのが「家族信託」だ。

利用目的としては「自宅の凍結防止」が多い。例えば一人暮らしの親が介護施設に入るため、それまで住んでいた自宅を売却して費用を捻出しようとしても、自宅の名義人である親が認知症になってしまうと当人はもちろん、家族であっても処分することができない。そうなる前に不動産を処分する権限を子供などに譲渡しておくというもの。

●最大のメリットは

京成不動産（東京都葛飾区）は、2年前から家族信託のコンサルティングを始めた。月に2回程度、家族信託の仕組みや事例を紹介するセミナーを開き、これまでに1,000人近くが受講している。中には、親子で何度も

参加するケースもあるという。その後、日を改めて個別相談に移る。顧客の資産状況や家族状況、将来の財産計画に関するニーズを聞いて、それにかなう信託を設計するのが仕事だ。信託コンサルティング契約に至った件数はこれまでに約30件に達している。

家族信託コーディネーターの資格を持つ京成不動産の田村豊・企画営業部長は言う。

「あと2、3年のうちに家族信託が急速に普及し始める感触を持っている。信託を使う最大のメリットは、信託財産（不動産など）が生み出す利益を享受する権利を受益権というかたちにすることで、相続人（兄弟姉妹など）全員に財産を等分（平等）に分けることができる点だ」

つまり、民法上の所有権という財産を信託財産とすることで、名義（信託財産を管理・運用する権利を有する人＝受託者）と、権利（信託財産から生じる利益の給付を受ける権利を有する人＝受益者）に分離することができる。

超高齢社会を目前に急速に認知度を高めつつある家族信託。田村部長は、「これまでは自分の財産の行方は民法の規定下（法定相続・遺言など）にあったが、家族信託の登場によって、（民法よりも）はるかに自由に財産の行方を決めることができるようになった」と指摘する。

不動産業のコンサルティング化が進むと言われて久しいが、顧客ニーズに家族信託など様々なツールと知識を組み合わせ対応する能力が必須となる。

（『住宅新報』2019年7月16日号より抜粋・編集）

STAFF LIST

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

月刊不動産

月刊不動産 2019年8月号

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

10月1日は全日本不動産協会

全国一斉 不動産
無料相談会10/1
開催不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに
弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします！※天候等により中止となる
場合がございます。


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

もっと、みんなに、あんしん。

開催会場等につきましては、8月下旬公開予定の協会ホームページをご覧ください。

 **主催：公益社団法人 全日本不動産協会** 後援 国土交通省
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 全日会館

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

(公社) 全日本不動産協会
マスコットキャラクター
ラビーちゃん®

月刊 不動産

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

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

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159ラビーネット
不動産「ラビーネット不動産」では、物件の検索をはじめ、
本誌に掲載されている「不動産お役立ちQ&A」を閲覧できます。

不動産のお役立ち情報

**法務・税務・賃貸Q&A**
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。**行政機関からの関連・最新**
行政機関からの最新や速報をお知らせ。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います。**法令改正情報**
既に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に関連する情報も提供します。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。**不動産売買の手引き**
不動産売買までの流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産

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

スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

