

MONTHLY REAL ESTATE

# 月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

2

FEBRUARY  
2020

[巻頭特集1]

## 令和2年度 税制改正大綱

[特集2 特別レポート]

令和2年 新年賀詞交歓会  
を開催

[法律相談]

売買契約後決済前の  
災害による建物の滅失

[賃貸相談]

賃借人がアパートの2階から  
転落した場合の責任

[物件調査のノウハウ]

役所調査のための心構え

[海外不動産事情]

ベトナム不動産市場の  
課題・注意点と今後の  
不動産市況の見通し



# 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	9社	9件	139,364,647円
認証	5社	5件	32,645,415円
保留・条件付認証	1社	1件	
否決	3社	3件	
令和元年度認証累計	25社	34件	106,990,731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。





写真/アフロ

COVER PHOTO  
節分の福豆と  
お多福面・鬼の面

豆まきは本来、大みそかの行事だったが、旧暦では新年が春から始まるため、立春(旧暦の正月)を迎える前日に新しい年を迎える儀式として「鬼は外(邪を払い)、福は内(幸せを呼び込む)」という厄払いが行われるようになった。鬼を払う豆を炒るのは「魔の目を射る」に通じるため、炒った大豆を使い、これを「福豆」という。

特集1

04 令和2年度 税制改正大綱

特集2 特別レポート

08 令和2年 新年賀詞交歓会を開催

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10 売買契約後決済前の災害による建物の滅失  
弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 自宅を新築、入居後に転勤を命じられたことにより  
居住できなくなった場合の所得税の住宅ローン特別控除  
税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 賃借人がアパートの2階から転落した場合の責任  
弁護士 江口 正夫

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

16 接道義務と前面道路による規制  
行政書士 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

18 IoTとは何か?  
ライナフ 滝沢 潔

<物件調査のノウハウ>

20 役所調査のための心構え  
不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 ベトナム不動産市場の課題・注意点と  
今後の不動産市況の見通し  
不動産鑑定士 栃岡 研悟

その他

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

# 令和2年度 税制改正大綱

## 住宅・不動産関連の主な改正項目

### — 低未利用土地の流通促進のための特例を新設 —

#### 巻頭特集1

東京シティ税理士事務所 税理士 辛島 正史

同志社大学法学部卒。参画図書に『アパート・マンション経営は株式会社ではじめなさい』『らくらく個人事業と株式会社どっちがトク?がすべてわかる本』(あさ出版)ほか、多数。



令和2年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定されました。今回の大綱では、低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除制度が創設されるほか、住宅ローン控除とマイホームを譲渡した場合の特例との併用についての見直しなどが盛り込まれています。住宅・不動産関連の主な改正内容の概要を解説します。



#### 1. 低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除制度の創設

##### 新設

所得税 個人住民税

個人が都市計画区域内にある低未利用土地等を譲渡した場合において、一定の要件を満たすときは、その譲渡に係る長期譲渡所得の金額を限度に100万円を控除できます。

##### <特例の適用要件>

- ・低未利用土地等であること、および譲渡後のその利用について市区長村長の確認がされていること
- ・譲渡する年の1月1日において所有期間が5年を超えていること(長期譲渡)
- ・配偶者その他のその個人と一定の特別の関係があるものに対する譲渡ではないこと
- ・その上にある建物等を含めた譲渡の額として一定の額が500万円を超えないこと
- ・適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地等について、その前年または前々年において、

この特例の適用を受けていないこと

##### <特例の適用期間>

土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)の施行日、または令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日までの間の譲渡について適用

##### <ポイント>

売却するコストに比し取引価額が低い土地の流通を活性化させることが狙いとなっています。なお、低未利用土地等の範囲や市区町村長の確認の方法等につ

いては今後明らかとなる予定です。

#### 2. 住宅ローン控除と居住用財産の譲渡特例の併用の制限

##### 縮減

所得税 個人住民税

個人が新規住宅に居住した年から3年目に従前住宅等を譲渡した場合において、従前住宅等について居住用財産の譲渡特例の適用を受けるときは、新規住宅については住宅ローン控除が受けられなくなります(図表1)。

図表1 平成30年に新規住宅を取得、居住開始した場合の適用関係

	H30年	R1年	R2年	R3年
新規住宅で住宅ローン控除を適用した場合	取得、居住開始	住宅ローン控除適用		
従前住宅等の売却時の譲渡特例の適用	併用不可	併用不可	併用不可	これまで併用可だったが⇒不可となった

※従来は新居に居住開始した年から3年目にあたる令和3年中に旧居を譲渡すればいわゆる居住用3,000万円控除をはじめとする譲渡特例との併用が可能でしたが、今回の改正によりそれができなくなります。  
なお、居住用財産の譲渡特例は、原則として転居してから3年目の年末までの譲渡に限り適用される制度です。

今回の改正



### <対象となる譲渡特例の種類>

- ・居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)
- ・居住用財産の譲渡所得の特別控除(3,000万円特別控除)
- ・特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例(課税の繰延べ)
- ・既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例(中高層の立体買換え)

### <適用時期>

令和2年4月1日以後に従前住宅等を譲渡する場合について適用

### 3. 居住用財産の譲渡特例の延長

延長

所得税 個人住民税

以下の特例が2年延長(令和3年12月31日まで)されます。

### <譲渡益が生じた場合>

●特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例…マイホームの買換えにより、譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合にはその譲渡はなかったものとされ、譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合には、その差額分についてのみ譲渡があったものとして課税

### <譲渡損が生じた場合>

●居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等…マイホームを譲渡して損失が発生した場合において、買い換えたマイホームに償還期間10年以上の住宅ローンの残高があるときは、その損失を他の所得と損益通算、繰越控除(3年間)

●特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等…マイホームを譲渡して損失が発生した場合において、住宅ローンの残高が譲渡価額を超えるときは、一定の額を他の所得と損益通算、繰越控除(3年間)

### 4. 特定事業用資産の買換え特例の延長・見直し

延長・縮減

所得税 個人住民税 法人税等

図表2のような見直しのうえ、適用期限が3年延長[個人は令和5年12月31日まで(七号のみ同年3月31日まで)、法人は同年3月31日まで、一部を除く]されます。

### 5. 登録免許税の軽減措置の延長

延長

図表3の軽減措置が2年延長(令和4年3月31日まで)されます。

### 6. 印紙税の軽減措置の延長

延長

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置が2年延長(令和4年3月31日まで)されます(図表4)。

図表2 主な規定の見直しの内容

一号	《既成市街地等の内から外への買換え》 ⇒譲渡資産から工場の立地が制限されていなかった区域内にある建物またはその敷地の用に供されている土地等を除外
七号	《長期所有(10年超)の土地・建物等から国内にある土地・建物等への買換え》 ⇒買換資産から鉄道事業用車両運搬具を除外(法人税のみ)

図表3 登録免許税の軽減措置

内容	軽減税率
住宅用家屋の所有権の保存登記	0.15%
住宅用家屋の所有権の移転登記	0.3%
住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記	0.1%
特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等 <sup>※1</sup>	0.1%
認定低炭素住宅の所有権の保存登記等	0.1%
宅建業者により特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記(いわゆる買取再販によるもの)	0.1%

※1 一戸建ての場合は0.2%

## 7. 固定資産税の 軽減措置の延長

延長

図表5のような減額措置が2年延長(令和4年3月31日まで)されます。

## 8. 不動産取得税の 特例措置の延長

延長

図表6の特例措置が2年延長(令和4年3月31日まで)されます。

## 9. 国外中古建物の不動産所得に係る 損益通算の特例の創設

新設

所得税

個人住民税

個人が国外中古建物を賃貸して不動産所得を有する場合において、不動産所

得の計算上損失の金額<sup>※2</sup>があるときは、その損失の金額のうちその国外中古建物の減価償却費に相当する金額は生じなかったものとみなされます(図表7)。

※2 他に国外不動産所得の金額がある場合には、その損失の金額をその国外不動産所得の金額から控除してもなお控除しきれない金額をいう。

### <国外中古建物とは>

賃貸している国外にある中古建物で、減価償却費を計算する際の耐用年数を以下の方法により算定しているものをいいます。

#### ①簡便法

・法定耐用年数の全部を経過した資産  
→法定耐用年数×20%

・法定耐用年数の一部を経過した資産  
→(法定耐用年数－経過年数)÷(経過年数×20%)

#### ②見積法

その用に供した時以後の使用可能期間の年数を耐用年数とする方法(所在地

国の法令に即しているなど、その年数が適切であることを証する一定の書類の添付がある場合を除く)

### <適用時期>

令和3年以後の各年について適用

### <ポイント>

欧米ではリフォームにより家屋の価値が高まるうえ、中古資産については本来の耐用年数を上記の方法で短縮することにより早期に多額の償却費を計上して、不動産所得の損失を他の給与や事業所得と通算することが可能でした。今回の改正でこのような手法が困難となります。

なお、この制度の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合において、譲渡所得の計算上、取得費から控除すべき償却費の累計額からは、上記によりなかったものとみなされた償却費に相

図表4 印紙税の減額措置

不動産売買契約書	工事請負契約書	税額
1万円未満	1万円未満	非課税
1万円以上 50万円以下	1万円以上200万円以下	200円
50万円超 100万円以下	200万円超300万円以下	500円
100万円超 500万円以下	300万円超500万円以下	1,000円
500万円超1,000万円以下		5,000円
1,000万円超5,000万円以下		10,000円
5,000万円超1億円以下		30,000円
1億円超5億円以下		60,000円
5億円超10億円以下		160,000円
10億円超50億円以下		320,000円
50億円超		480,000円

図表6 不動産取得税の特例措置

《宅建業者が請負契約により家屋を新築した場合の特例》 ⇒宅建業者等が取得したものとみなす日を6月から1年に緩和
《新築住宅用地の取得に係る特例》 ⇒土地取得後、住宅新築までの年数を2年から3年に緩和
《新築の認定長期優良住宅の取得に係る特例》 ⇒課税標準からの控除額を1,200万円から1,300万円に増額

図表5 固定資産税の減額措置

《新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置》 ⇒3年間(マンション等は5年間)、税額の2分の1を減額
《新築の認定長期優良住宅に係る税額の減額措置》 ⇒5年間(マンション等は7年間)、税額の2分の1を減額
《一定の耐震改修を行った住宅に係る税額の減額措置》 ⇒工事完了の翌年度、税額の2分の1を減額
《一定のバリアフリー改修、省エネ改修を行った住宅に係る税額の減額措置》 ⇒工事完了の翌年度、税額の3分の1を減額

図表7 国外不動産所得に10万円の損失がある場合

減価償却費 <sup>※3</sup> 40万円	損失の金額 10万円
その他の経費 20万円	家賃収入 50万円
必要経費	収入

※3 簡便法により耐用年数を計算

<改正前>損失10万円を他の所得と通算可

<改正後>損失はなかったものとみなす ←



当する部分の金額は除くこととされるため、譲渡所得はその分圧縮されます。

## 10. 老朽化マンションの再生促進のための特例措置

新設

事業所税

法人税等

敷地分割組合(仮称)を公益法人等とみなして、収益事業以外の事業に係る事業所税等を非課税にすることを新設

## 11. 居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除の見直し

消費税

居住用賃貸建物の課税仕入れについては、仕入税額控除が認められないこととされます。

ただし、そのうち住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分については、引き続き控除の対象とされます。

### <居住用賃貸建物とは>

住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物で、高額特定資産(図表8)に該当するものをいいます。

なお、従来は賃貸借契約等において

その用途が明らかでない場合は消費税の課税取引とされていましたが、改正により建物の状況等から人の居住の用に供することが明らかな場合は非課税とされます(令和2年4月1日以後に行われる貸付けから適用)。

### <途中で住宅以外の貸付けや譲渡をした場合>

上記により仕入税額控除が認められなかった居住用賃貸建物について、その仕入れの日から同日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の末日までの間に住宅の貸付け以外の貸付けの用に供した場合または譲渡した場合には、一定の方法により計算した額を仕入控除税額に加算して調整します。

### <適用時期>

令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物を仕入れた場合について適用。ただし、同年3月31日までに締結した契約に基づき同年10月1日以後に仕入れた場合は除外されます。

### <ポイント>

消費税の計算上、住宅として賃貸する建物を取得しても本来は仕入税額控

除の対象外ですが、本業とは関連のない金地金の売買などを利用して恣意的に課税売上割合を引き上げることによりその控除を受けられる余地がありました。今回の改正によりそのような手法が封じられることとなります。

## 12. 所有者不明土地等に係る課税上の課題への対応

固定資産税

①登記簿等に所有者として登記されている個人が死亡している場合、市町村長はその土地または家屋の現所有者に対してその氏名、住所その他賦課徴収に必要な事項を申告させることが可能となり、罰則も設けられます。

②市町村が一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が1人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなしてその者に課税することが可能となります。

### <適用時期>

①は令和2年4月1日以後の条例の施行日以後に現所有者であることを知った者について、②は令和3年度以後の固定資産税について適用されます。

## 13. 居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置

新設

固定資産税

都市計画税

●公共空間の拡大を図るための道路、広場等の公共施設等の用に供されている土地とベンチ等の償却資産の課税標準額を5年間、2分の1に軽減(令和4年3月31日まで)。

●公共空間の充実を図るために改修した家屋の課税標準額を5年間、2分の1に軽減(令和4年3月31日まで)。

図表8 高額特定資産

高額特定資産とは、次の①または②を指します。

<b>①棚卸資産</b>
このうち、一の取引単位の支払対価の額が 税抜きで1,000万円以上のものに限られます
<b>②調整対象固定資産</b>
→棚卸資産以外の資産(建物、構築物など)で一の 取引単位の支払対価の額が税抜きで100万円以上のものをいいます



# 新年賀詞交歓会を開催

巻頭特集2

特別リポート  
SPECIAL REPORT

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2年1月14日(火)、東京都本部と合同で、令和2年新年賀詞交歓会を開催しました。

[日時] 令和2年1月14日(火)

17:30 ~ 19:30

[場所] ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



原嶋和利 全日・保証理事長



赤羽一嘉 国土交通大臣



菅義偉 内閣官房長官



小池百合子 東京都知事

改元後初の令和2年賀詞交歓会は、ホテルニューオータニにて定刻どおり17時半より始まりました。冒頭、原嶋和利全日・保証理事長が、令和2年度税制改正要望である「低未利用地等を譲渡した場合の長期譲渡所得税の100万円の特別控除の創設」等の実現に感謝の意を表し、次のように新年の挨拶をしました。「今年は、昨年6月に公表した『全日中期ビジョン』の短・中期的アクションプランとして、空き家問題や政策発信を中心とした検討課題の実現に向けて具体策を講じたいと思っています。また4月からの一般社団法人全国不動産協会(TRA)の全国組織化に向け、会員の皆さまへのさらなる支援を推進していきたいと考えています」。

次に、昨年9月に就任した赤羽一嘉国土交通大臣が壇上に立ち「空き家・空地対策、マンションの維持管理の適正化や老朽化マンションの再生、所有者不明土地対策、サブリース問題、賃貸住宅の管理の適正化等の山積している課題に

対応し、不動産業のさらなる成長を実現するため、法整備の検討等、全力で取り組んでいく所存です」と意気込みを述べました。

続いて、小池百合子東京都知事が来たる東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて次のように抱負を語りました。「現在、総力を挙げて大会の成功に向けて準備を進めているところです。単に成長ではありません。持続可能な成長、これにプラスして成熟の2本柱で、すばらしい大会となりますように皆様方のご協力を改めてお願い申し上げます」。

そして乾杯は前年同様、坂本久全国宅地建物取引業協会連合会会長が音頭をとり、盛大に宴が始まりました。会員や来賓の方々との歓談のなか、駆けつけた菅義偉内閣官房長官は、「安倍政権も8年目に入り、これまで一番に取り組んできたのは日本経済の再生です。現在の政策に自信を持って、今年もさらに邁進したいと思っています」と政府として経済の



活性化に全力で取り組む姿勢を強調しました。

そのほか、竹本直一内閣府特命担当大臣、高市早苗総務大臣、森まさこ法務大臣、甘利明自民党税制調査会長、井上信治全日本不動産政策推進議員連盟事務局長、井上義久公明党副代表、鈴木章浩東京都議会自民党幹事長、宇田川聡史東京都議会自民党日政連関係議員懇談会会長など多

くの国会議員、都議会議員等が新年のお祝いに訪れ、挨拶をされました。さらに小泉進次郎環境大臣等からの祝辞もいただき、会場では大きな拍手が起きました。

最後に、中村裕昌全日専務理事・保証副理事長・東京都本部長の一本締めにより、令和2年新年賀詞交歓会が盛会のうちに幕を閉じました。



竹本直一 内閣府特命担当大臣



高市早苗 総務大臣



森まさこ 法務大臣



甘利明 自民党税制調査会長



井上信治 全日本不動産政策推進議員連盟事務局長



井上義久 公明党副代表



鈴木章浩 東京都議会自民党幹事長



宇田川聡史 東京都議会自民党日政連関係議員懇談会会長



自民党の国会議員の方々



坂本久 全国宅地建物取引業協会連合会会長



中村裕昌 全日専務理事・保証副理事長・東京都本部長



# 法律 相談

Vol.47

Question



売買代金の一部を内金として支払って建物を購入しましたが、決済の前に、大地震が発生し、建物が滅失してしまいました。それでも残代金を支払わなければならないでしょうか。また、すでに支払い済みの代金の返還を請求することができるのでしょうか。

## Answer

### 1. 引渡し前であれば 支払いを拒める

建物の滅失が、建物の引渡しを受ける前であれば、残代金の支払いを拒み、また、支払い済みの代金の返還を求めることができます。他方、建物の滅失が、建物の引渡しを受けた後だと、残代金の支払いを免れず、支払い済みの代金の返還を求めることもできません。

### 2. 危険負担の原則

さて、契約上当事者双方が互いに義務を負担する契約を、「双務契約」といいます。改正前の民法では、双務契約において、契約後決済前に、物の引渡債務を履行できなくなったとき（後発的不能、債務者に責任がない場合）、反対給付（他方の債務）が消滅するかどうか、危険負担の問

題と捉えられていました。

危険負担の取扱いには、債権者主義と債務者主義があります。債権者主義とは、後発的不能のリスクを債権者に負わせる考え方[たとえば、建物の売買契約について、契約日から2カ月後に決済（残代金支払い・引渡し）が予定されていたところ、契約日から1カ月後に地震が発生し、建物が倒壊してしまった事例で、反対債務（売買代金債務）を存続させること]であり、債務者主義とは、後発的不能のリスクを債務者に負わせる考え方[この事例において反対債務（売買代金債務）を消滅させること]です。

これまで、民法の条文上は、債権者主義の原則が採られていました（改正前民法534条1項）。しかし、建物が滅失したのに買主が代金支払義務を負うという債権者主義は、通常人の感覚と異なり、常識的とはいえません。そのために、一般的に売買契約

書の中で、決済前に建物が滅失した場合には、代金債務を消滅させるとの取決めがなされ、特約で民法の条文の非常識が修正されていました。

### 3. 民法改正による 考え方の転換

改正後の民法では、まず、後発的不能について、反対債務の消滅への影響を問題にする構成を取りやめました。そのうえで、当事者の一方（建物の売買では売主）の債務が履行不能になったときには、相手方（建物の売買では買主）に、反対債務（売買代金債務）の支払いを拒絶する権利、および、契約を解除する権利を与えました（改正後の民法536条1項、542条1項1号）。したがって、特約で定めなくても、民法上、買主は売買代金を拒むことができ、また、契約を解除できることになります。

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。





## 4. 売買契約における取扱い

加えて、改正によって、売買については、決済前に引渡しが行なわれた場合には、引渡し後に履行不能となっても、「その引渡しがあった時以後にその目的物が当事者双方の責めに帰することができない事由によって滅失」したときは、「買主は、代金の支払を拒むことができない」として（改正後の民法567条1項）、危険が移転するという定めが設けられました。たとえば、契約日の3カ月後に決済（残代金支払い）が予定され、契約

日の1カ月後に引渡しが行なわれていたところ、契約日の2カ月後に地震が発生し、建物が倒壊してしまったというケースでは、引渡し以降に建物が滅失していますから、買主は代金の支払いを拒むことができないということになります（図表）。

## 5. まとめ

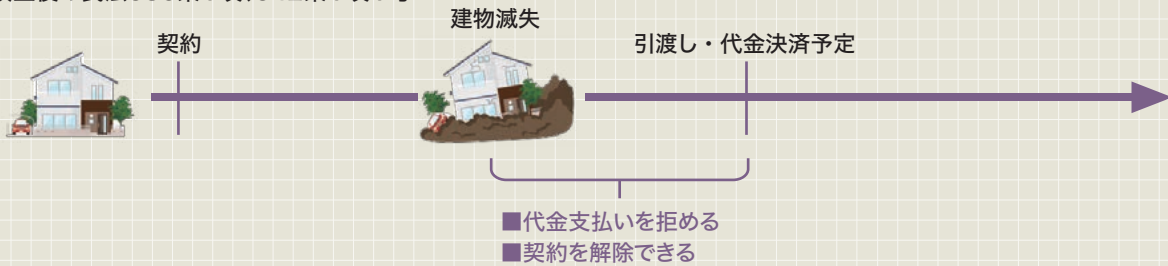
売買契約書では、一般的に、契約後決済前に目的物が滅失した場合の契約の取扱いについての特約が設けられ、目的物が滅失したときに

は、契約を解除できる、または、代金債務は当然に消滅するなどの条文が設けられています。したがって、本稿で紹介した民法の改正内容は、実務には特段の影響を与えません。

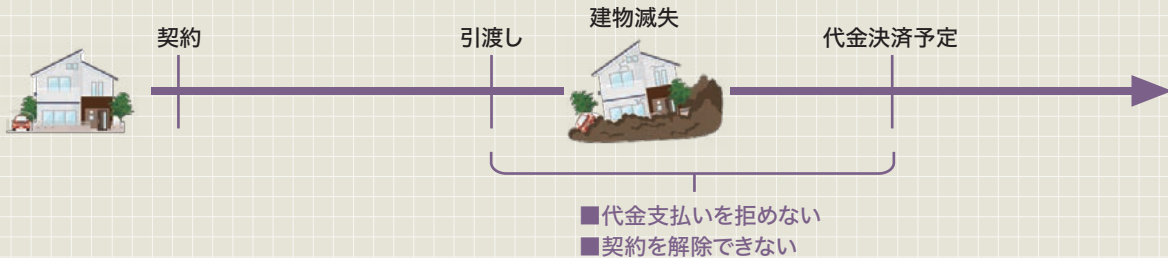
しかし、最近のわが国の自然災害による被害状況をみれば、危険負担の問題は絵空事ではなく、差し迫った検討課題です。日常的に利用している契約書の文言についても、それが法律的にどのような意味をもっているのかを理解しておくことは、専門家である宅建業者の責任ということになります。

図表 引き渡しの前後で異なる危険負担

<改正後の民法536条1項、542条1項1号>



<改正後の民法567条1項>



## 👉 今回のポイント

- 改正前の民法では、契約後決済前の建物の滅失について、代金債務は消滅しないという債権者主義の原則が採られていたが、債権者主義は常識に反するために、一般的に売買契約に特約を定め民法の原則を修正していた。
- 改正によって、契約後決済前の建物の滅失の取扱いが変わり、買主は代金支払いを求められても、これを拒絶でき、かつ、契約の解除ができるものとされた。
- 改正によって、売買契約においては、引渡し後に建物が滅失した場合には、買主は代金支払いを拒むことができず、契約を解除することもできないものとされた。



# 税務 相談

Vol.30

## 自宅を新築、入居後に転勤を命じられたことにより居住できなくなった場合の 所得税の住宅ローン特別控除

税理士法人タクトコンサルティング  
情報企画部部长 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。



個人が自宅を新築、入居後に勤務先より転勤を命じられたことによって居住できなくなった場合、所得税の住宅ローン特別控除の取扱いについて教えてください。

### Answer

住宅ローン特別控除は、自宅を新築等した個人がそこに居住し続けていることを要件としており、居住の用に供しない、または途中で供しなくなった場合、その年以降は原則として適用を受けることができません。ただし、転勤などやむを得ない事情により居住の用に供しない、または途中で居住の用に供しなくなった場合には、下記2.および3.で述べる一定の救済規定が設けられています。

#### 1. 住宅ローン 特別控除の概要

個人が、令和3年12月31日までに、①国内で住宅の用に供する家屋で床面積が50㎡以上などの要件を満たすものの新築または②その家屋のうち建築後使用されたことのないもの等の取得をし、その自宅をその個人の居住の用に供した場合(その新築・取得の日から6カ月以内に居住の用に供した場合に限る)、その個人がその自宅の新築等のための借入金(住宅借入金)の額を有するときは、その居住の用に供した日の属する年(居住年)以後10年間<sup>※1</sup>の各年(その居住日以後その年の12月

31日まで引き続きその居住の用に供している年)に限る。以下「適用年」という)のその個人の所得税の額から、住宅借入金の年末残高に基づく一定の控除額が控除されます。これが住宅ローン特別控除です(租税特別措置法41条)。

※1 令和元年10月1日以降、課される消費税率が10%となる自宅を取得し、その翌年12月末までに自己の居住の用に供した場合は、13日まで延長されます(租税特別措置法41条13項)。

#### 2. 住宅ローン特別控除の 適用要件とされる 「居住の用に供した(ている)」 ことの判定法

住宅ローン特別控除は、自宅を新築等した個人がそこに居住し続けて

いることを基本的要件としており、居住の用に供しなくなった場合、その年以降はこの控除を受けることはできません。しかし、自宅を新築等し、入居した社員が、遠隔地に転勤を命じられるなどにより、やむを得ずそこに居住できなくなることもありえます。そのような場合であっても一律に控除が受けられなくなるのは酷なので、租税特別措置法41条に係る国税庁通達では次のような救済的な取扱いを用意しています。

1. の下線部の「その居住の用に供した(ている)」とは、原則として、自宅を新築・取得した者が、現にそれを居住の用に供した(ている)場合をいいます。この判定について、たとえば



自宅を新築した会社員Aさんが、扶養親族である妻と子とともにそこで居住を開始したところ、勤務先の会社から転勤を命じられ、やむを得ず自宅を離れることになった場合でも、Aさんが単身赴任し、妻と子が自宅に残って引き続き居住しており、その後、Aさんが転勤前の勤務地に戻されるなど、“自宅を離れた事情が解消されれば、Aさんが再び自宅に戻って居住することとなると認められる”ときは、Aさんがその自宅を引き続き居住の用に供しているものとされます。一方、Aさんの妻と子が、Aさんを追ってその転勤先の住宅に転居し、妻と子もその自宅から離れる

ことになれば、その時点でAさんはその自宅を「居住の用に供しなくなった」とされます(租税特別措置法通達41-1～41-3)。

### 3. 居住の用に供しなくなった場合の救済的取扱い

#### (1) 居住再開による住宅ローン特別控除の再開の特例

住宅ローン特別控除の適用を受けていた個人が給与と所得者で、その勤務先(給与の支払者)からの転勤の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由によって、その自宅をその個人の居住の用に供しなく

なる※2場合には、その年以降この控除は受けられなくなります。その場合に、その個人が、その後再びその自宅を居住の用に供する※2と、上記の居住年以後10年間の各年のうち、その個人が自宅を再び居住の用に供したと認められる日を含む年(以下「居住再開年」という。なお、その年に自宅での居住を再開する前までその家屋を賃貸の用に供していた場合には、そ

の年の翌年が該当する)以後の各年(同日以後その年の12月31日までで引き続きその自宅を居住の用に供している年に限る)は、「適用年」とみなされ、この控除の再開が認められます(租税特別措置法41条23項)。ただし、居住再開年からこの控除を再開しても、この控除ができるのは当初の居住年から10年目(1.※1の場合は13年目)までであり、居住していなかった年数分だけ適用年が後ろに伸びることはありません。

※2 上記の「居住の用に供しなくなる」または「居住の用に供する」かどうかの判定は、前述2.により行います。

#### (2) 手続要件

個人が(1)の特例の適用を受けするためには、転勤の命令に伴う転居等により自宅を居住の用に供しなくなる際に、その供しなくなる日までに、自宅を居住の用に供しなくなる理由その他の財務省令で定める事項を記載した届出書を自宅の所在地の税務署長に提出し、その後居住を再開してこの控除を再開する年(居住再開年)の確定申告書に、その自宅を再び居住の用に供したことを証する書類その他の一定の書類を添付することが必要です(租税特別措置法41条24項)。


Aさんが転勤の場合、住宅ローン特別控除を受けられるのか?



親族が自宅に残って居住していれば、住宅ローン特別控除を受けられる

## 👉 今回のポイント

- 2.の「居住の用に供した(ている)」ことの判定において、たとえば家屋を新築等した者が、その家屋に扶養親族ではない(生計を一にしない)親族を住ませ、自分は妻子とともに勤務先の社宅に住んでいる場合には、その家屋の所有者がその家屋に入居し、その後も引き続いて居住しているとする取扱いは適用されません。
- 家屋の所有者が勤務先からの転勤命令により転居した後その家屋に再び居住していない場合であっても、その生計を一にする親族がその家屋に再居住し、転勤命令による転居の事由が解消した後はその者が共にその家屋に居住することとなると認められるときは、家屋の所有者がその家屋に再居住したものとして、3.(1)の特例の適用が認められます(租税特別措置法通達41-4)。



# 賃貸 相談

Vol.30

## 賃借人がアパートの 2階から転落した場合の責任

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



私は2階建ての賃貸アパートを経営しています。

このたび、賃借人が2階の窓から物干し竿に洗濯物を干そうとして身体を乗り出したときに落下し、大けがをしました。賃借人は2階の窓に手すりが付いていないために落下したのだから、アパートの窓に瑕疵がある、オーナーに責任があるとして、私に落下事故による損害の賠償をせよと求めています。

しかし、2階の窓は手すりこそありませんが、窓枠下部は床面から約73cmの位置にあるので、普通の注意を払っていれば落下することはないはずですが、瑕疵の問題ではなく、本人の不注意ではないかと思うのですが、このような場合にも私に損害賠償責任があるのでしょうか。

### Answer

賃借人が賃貸建物から落下する等の事故が発生した場合には、当該アパートに入居者が落下する可能性のある瑕疵（欠陥）があったか否かによることとなります。瑕疵の有無は、賃借人が落下するおそれのある危険な設備があったか、落下の危険性を防止する施設が具備されていたか否かで判断されることとなります。窓枠下部が床面から約73cmの位置にあるとすると、窓の腰高自体は通常のものと考えられますので、腰高自体を瑕疵とみなすことはできないと思われます。

しかし、裁判例の中には、その窓の外にある物干し竿の位置等から、入居者が洗濯物を干すには窓から相当程度、体を伸ばさないと洗濯物を干せない状況である等の事情のある場合には、落下の危険がないとはいえないので、瑕疵があると認め、賃借人側にも過失があったとして90%の過失相殺をしたうえで、賃借人の請求を一部認容した事例もあります。瑕疵の判断には、窓自体の安全性だけでなく、窓がどのように使用されていたかも併せて考慮すべきとしていることに留意する必要があります。

#### 1. 賃貸アパートで発生した 事故と賃借人の責任

アパートで事故が発生した場合には、当該アパートに事故を惹起するような瑕疵（欠陥）があったか否かにより、オーナーに損害賠償責任があるか否かが決まります。民法717条（土地の工作物責任）は、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵がある

ことによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない」と定めています。土地の工作物とは、土地に固着させた物ですから、建物やブロック塀がこれに該当します。占有者に過失が

なければ所有者が賠償責任を負うと規定されていますが、所有者に過失がなかった場合の規定がありません。民法717条は、瑕疵のある土地の工作物の所有者の無過失責任を定めたものです。

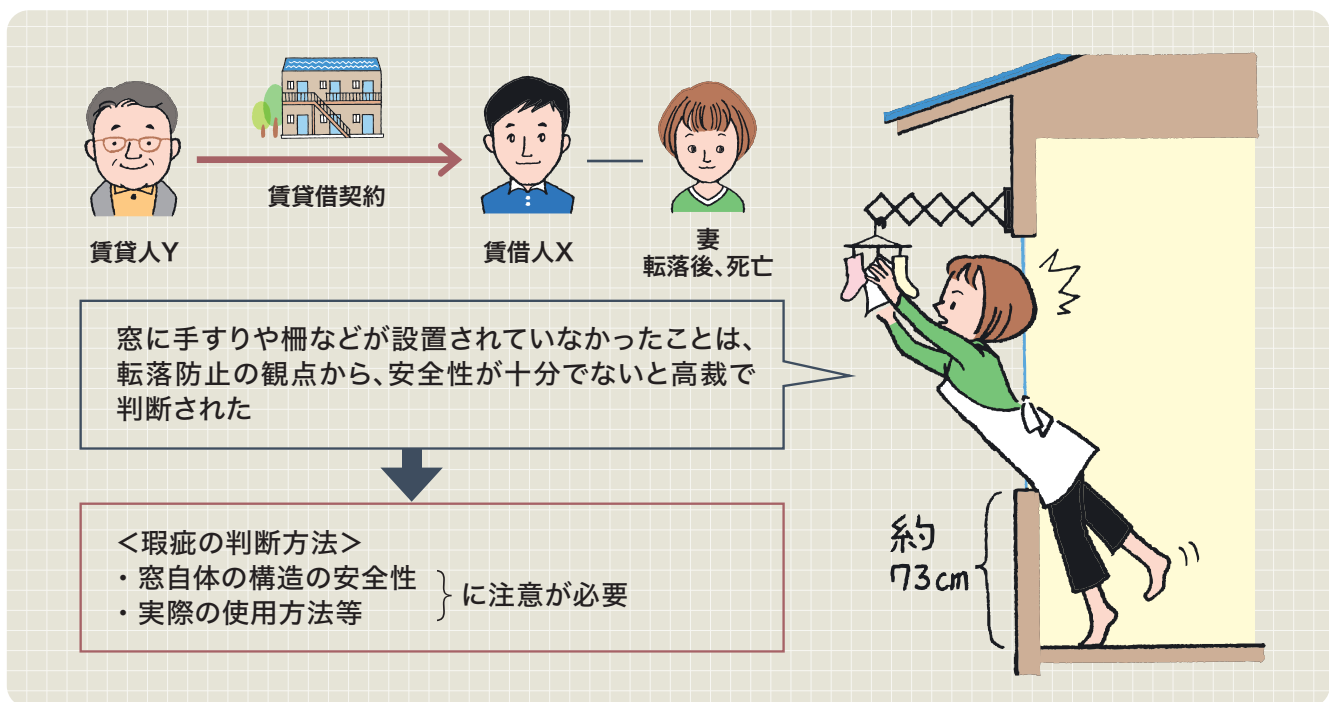
#### 2. 工作物の瑕疵の判断

窓枠下部が床面から約73cmの位

置にあるとすると、窓の腰高自体は通常のものと考えられますので、腰高自体を瑕疵とみなすことはできないと思われませんが、その窓がどのような使われ方をしていたかも問題となります。福岡高裁平成19年3月20日判決に類似の事件の判断が示されています。事案は、賃借人Xの妻が自宅建物の2階窓から転落して死亡した事故について、その原因は、窓に手すり等が設置されていなかったことにあるとして、賃貸人Yに対し、土地工作物責任に基づいて、損害賠償を求めたものです。Xは、本件窓に手すりがないことが建物の

欠陥に該当すると主張して損害賠償を請求しましたが、Yは、窓の腰高は十分で、手すりなくても通常落下する危険はないから瑕疵はないと反論しました。第一審判決は、窓枠下部が床面から約73cmの位置にあることや、30年近く無事故であること等の事情から、通常の注意をすれば落下するおそれはなく、瑕疵はないとしてXの請求を棄却しましたが、福岡高裁では、本件窓の両脇の外壁には、蛇腹式の物干し竿受けが設置されていたが、錆び付いて伸縮できない状態であったことを認定し、このため、洗濯物を干すた

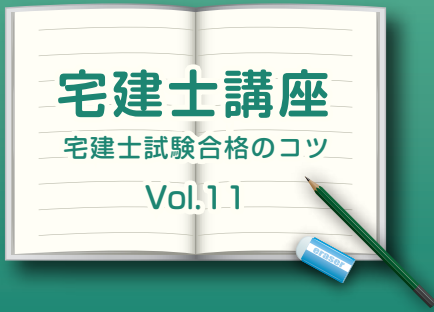
めには、手に洗濯物を持ったままの状態、窓からある程度外に身を乗り出さなければならぬことが考えられるのであって、万一身体のバランスを失ったような場合には、そのまま転落する危険性がなくはなかったことから、窓に手すりや柵などが設置されていなかったことは、転落防止という観点からしてその安全性が十分なものでなかったと判断しています。瑕疵の判断方法として、窓自体の構造の安全性のほか、窓の実際の使用方法等をも考慮して瑕疵の判断をしていることに注意が必要です。



## 👉 今回のポイント

- アパートで発生した事故にオーナーが損害賠償責任を負うか否かは当該アパートに工作物としての瑕疵があるか否かによる。
- オーナーの工作物責任は、オーナーの無過失責任であるので、過失の有無は問題にならず、客観的に瑕疵があるか否かが問題となる。
- 瑕疵の判断にあたっては、当該箇所の構造だけではなく、それがどのように利用されていたかも考慮の上、判断されることになる。





# 接道義務と前面道路による規制

## 法令上の制限3～道路に関する規制(建築基準法2)～

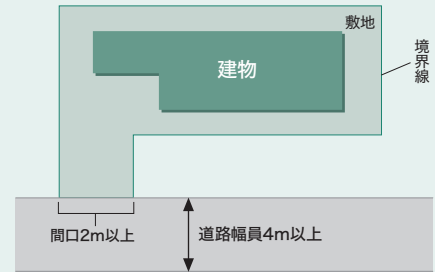
建築基準法には、道路に関連する規制がさまざまな場面で出てきます。今回は、道路に関連する建築基準法上の各種の規制のうち、出題頻度の高い接道義務と、容積率の前面道路による規制について学んでいきましょう。

### 接道義務

#### (1) 建築物の敷地の接道義務

都市計画区域・準都市計画区域内にある建築物の敷地は、原則として、道路(自動車専用道路を除く)に2m以上接していなければなりません。建築物の敷地が道路に2m以上接していないと、その建築物が火事になった際に消防車が入って消火活動をする事ができなかつたり、救急車の経路が確保できなかつたりするからです。

<接道義務>



#### (2) 地方公共団体の条例による制限の付加

地方公共団体は、避難・通行の安全確保の目的から、特殊建築物や一定の規模の建築物などにつき、条例で制限を「付加」することができます(「緩和」はできません)。

#### (3) 私道の変更禁止等

私道の変更・廃止により、その道路に接する敷地が接道義務に抵触することとなる場合、特定行政庁はその私道の変更・廃止を禁止または制限することができます。

#### (4) 道路の定義

建築基準法上の道路とは、次のものをいいます。

#### 幅員4m以上で

- ① 道路法による道路(国道、都道府県道、市町村道等)
- ② 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等によって造った道
- ③ 都市計画区域または準都市計画区域に指定された際、すでに現存する道(公道・私道を問わない)
- ④ 道路法、都市計画法等の事業計画のある道路で、2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
- ⑤ 法律によらないで築造する政令に定める基準に適合する道で、特定行政庁から位置指定を受けたもの
- ⑥ 幅員4m未満の道で、都市計画区域または準都市計画区域に指定された際に、現に建築物が立ち並んでおり、特定行政庁が指定したもの

道路は、原則として4m以上の幅員が必要です(⑥は例外)。ただし、特定行政庁が指定する区域では、幅員6m以上を基準とすることができます。

道路の定義を覚える場合は、「特定行政庁の指定」というキーワードに注意してください。④、⑤、⑥でこのキーワードが出てきます。④は予定段階の道、⑤は法律によらないで造られた道、⑥は幅員4m未満、というふうに、どれも道路として問題ありです。火災の際に、消防車が入ってきてきちんと消火活動ができるかどうか不安です。そこで、そうした安全面などを確認したうえで特定行政庁が指定した場合にのみ、「道路」と認めることにしたのです。

## 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。


**容積率の前面道路による規制**

容積率は、建築物の前面道路の幅員(2以上あるときは、道路の幅員が最大のもの)が12m未満のときは、前面道路の幅員(メートル数)に、下記の定数を乗じて得た数値と、都市計画で定められた数値とを比較し、厳しい(小さい)ほうによらなければなりません。

**道路の幅員に乗じる定数(法定乗数)**

住居系の用途地域 → 4/10      左記以外の地域 → 6/10

たとえば、都市計画による指定容積率が30/10で、前面道路が6mの第一種住居地域の場合、前面道路幅6×4/10=24/10と、指定容積率30/10を比較すると、24/10の数字のほうが厳しいので、こちらを採用することになります。

論点の確認と  
知識の定着を


**過去問を解いてみよう！**

【Q1】 都市計画区域の変更等によって建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員2mの道で、特定行政庁の指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。(H30年 問19)

【Q2】 建築物の前面道路の幅員により制限される容積率について、前面道路が2つ以上ある場合には、これらの前面道路の幅員の最小の数値(12m未満の場合に限る。)を用いて算定する。(H29年 問19)

**👉 こう考えよう！<解答と解き方>**
**Answer 1**


【解説】 現に建物が立ち並んでいる幅員4m未満の道が建築基準法上の「道路」として認められるためには、特定行政庁の指定が必要である。

**Answer 2**


【解説】 前面道路が2つ以上ある場合は、道路の幅員が最大のもの、つまり広いほうの道路の幅員で計算する。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.10

## IoTとは何か？

IoTは、AIやビッグデータと並んで、何となく先進的な感じはするけれど、業務にはどう活用したらいいかわからないという方が多いのではないのでしょうか。このような状況ですが、IoTはどんどん身近なものになっています。そこで今回は、IoTとは何かをかみ砕いてご説明します。



01

### バーチャル世界と 現実世界の 融合を果たす「IoT」

IoT(=Internet of Things)は、日本語では「モノのインターネット」と呼ばれています。これまで、インターネットにつながっているのは様々な「情報」でした。インターネットで「情報」を調べ、インターネットを通じて「情報」を発信し、メール等で「情報」のやりとりをしま

す。これまでのインターネットは、「情報」という実物のないものをやり取りする際に活用されていました。IoTは、情報のやりとりで終始していたインターネットを、現実世界にあるモノにつなげた仕組みのことを指し、2012年から本格的に広がり始めました。モノがインターネットにつながったことで、インターネットを介してあらゆるサービスが現実世界に直接的な影響を与

えられるようになりました。例えば、Webで操作をしたら、車が動き出す、エアコンがつく、鍵が開くなどです(図1)。かっこよく言えば、バーチャル世界と現実世界の融合を果たすものが、IoTです。IoTが2012年から本格的に普及し始めた理由は、2つあります。1つは、スマートフォンの普及で、もう1つは、「Bluetooth4.0」という通信規格の登場です。

図1 IoTで何ができるのか？



モノがネットワークでつながることにより、エアコンや電気のON・OFF、鍵の施錠・開錠などができる

02

### スマホの登場で IoTが身近なものに

インターネットにつながるモノを操作する場合、操作するための端末もインターネットにつながっている必要があります。インターネットにつながる端末の代表は、これまで常にPCが主体だったため、身の回りのモノがもしインターネットにつながっていたとしても、操作するためにはわざわざPCを開く必要がありました。家の鍵を開けるために、PCを開く必要があったのです。これでは誰も使いません。しかし、スマートフォンが登場してからは、インター



ネットにつながる端末が人々の手の中にやってきました。これは、革命的な出来事でした。ガラケーと違い、スマートフォンはインターネット接続のみではなく、様々なプログラム(アプリ)を動かすことができます。まさに、手のひらの中のパソコンなのです。スマホの登場によって、これまで工場やオフィスでしか使われていなかったIoT技術が、日常生活に近づいてきました(写真)。

03

### Bluetooth4.0が生活にもたらすもの

IoTの普及を語る上で、外せないのが、Bluetooth4.0の登場です。2011年10月に発売されたApple社のiPhone4Sに、Bluetooth4.0が採用されました。これまで、ほとんどの通信機能は消費電力が大きく、「通信する=コンセントが必要」という状況でした。Wi-Fiに接続できる機器や、SIMを搭載した機器を、単三電池4本で動かした場合、約2日間で電池を使い切ります。

しかし、Bluetooth4.0は、通信規格の中で抜群に消費電力が少なく、単三電池4本で2~5年も駆動することができるのです(図2)。Bluetooth4.0の登場で、IoTは電源ケーブルという足かせが外れて、イヤホン、スピーカー、鍵、センサー、リモコンなど、様々なモノにつながる仕組みができあがりました。しかし、Bluetooth4.0は直接インターネットにつながるわけではなく、10m程度の近距離にしか電波を飛ばすことができません。そのため、Bluetooth4.0は、スマートフォンや中継器など、頻繁に充電されたり、コンセントにつながっている

機器とあわせたりすることで、力を発揮します。

ネット上の膨大な情報とモノがつながったことで、これまではな

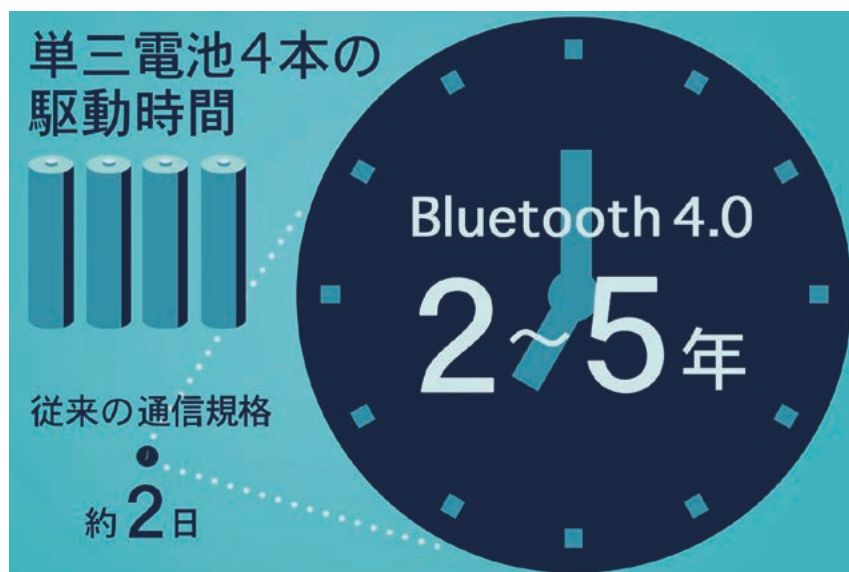
かった新しい商品やサービスが、どんどん生まれてきています。今回は、その潮流についてお話をさせていただきます。

写真 スマホの普及でIoTを使った商品やサービスが登場



外出中にスマホのアプリで帰宅時間に合わせて風呂を沸かすこともできる

図2 Bluetooth4.0の駆動時間



従来の機器では、単三電池4本を約2日間で使い切っていたが、Bluetooth4.0の登場により、2~5年駆動できるようになった

株式会社ライナフ 代表取締役

滝沢 潔



1982年生まれ。神奈川県出身。三井住友信託銀行で資産運用相談、不動産投資セミナーの講師などに従事した後、不動産向けシステム開発会社の株式会社ライナフを設立。不動産投資を24歳から始め、4棟のビル・マンションのオーナーとなる。1級FP技能士、一般社団法人不動産テック協会理事、不動産証券化協会認定マスター。





物件調査のノウハウ Vol.11

不動産物件調査技術の基礎 ～役所調査編～

## 役所調査のための心構え

宅建業者が、売買の重要事項として調査説明を義務付けられている宅建業法上の項目は、142項目(令和元年12月現在)になります。不動産調査の各分野の中でも、法令ごとに役所の担当部署が異なり、不動産購入者の契約の目的や利用方法等の違いにより調査すべき項目までが変化するため、「役所調査ほど難しいものはない」といわれています。

そこで今回は、役所調査で失敗しないための調査技術の心構えを述べます。

### 役所の聞き取り調査に証拠がない

役所調査をするうえで注意しなければならぬ点は、4つあります。

第一の注意点は、役所の聞き取り調査に証拠がないということです。例えば、「調査対象建物に建築確認の記録はありますか」と質問をしたときに、記録がないときは、交付書類がないため、不動産業者の調査者が「聞き取り調査をした証拠」がありません。多くの不動産トラブルは聞き取り調査に関する事項で発生しています。訴訟になった場合、例えば、裁判官から「6年前の\*\*の売買契約締結の際の重要事項調査の際、\*\*について、許認可の有無を調査しましたか?」といった質問に対し、不動産業者側で「当時の記録は残っていません」としか回答できないときは、不動産業者が敗訴する可能性が高くなります。このため、取引完了後、債務不履行責任による損害賠償請求の10年間の時効まで、「聞き取り調査保存用シート」を保存しておく必要があります。このシートの

存在の有無は、最も重要な資料となります。

そこで、役所調査のときに担当課で、「記録がない」と回答されたときは、持ち帰るものがないため、「担当者名前」を聞いて、以下のように記録します。「〇〇の記録なし。〇年〇月〇日、〇〇課〇〇氏」と、聞き取り調査保存用シートに記載することが大切です(ポイント1)。

### 聞いたことには答えるが、聞かないことは話さない

第二の注意点は、役所では不動産業者が聞いたことには答えますが、聞かないことは話さないということです。

例えば調査対象地に5mを超えるがけがある場合、不動産業者の調査者が、「このがけは建築の際、大丈夫だろうか」と疑問に思い、建築確認担当課で、「5mを超えるがけがありますが、建築規制はありますか」と、がけ条例の質問をします。担当課では、そのような質問があれば、がけ条例の話をしてもらいます。しかし、現地のがけが気にならなかった調査者であれば、

建築確認担当課に「この場所の前面道路は、基準法上の道路ですか」という質問だけで終えて帰ってきます。役所側は、「がけ条例」の質問がないので、その話はしません。役所調査に入る前に、①現地で気づいた疑問を思い浮かべること、②買主の契約目的や利用計画を再確認しておくことが重要です。

### 法令調査の共通項目中心に調べる

第三の注意点は、法令調査において以下のような共通項目を中心に調べることです。法令上の説明義務項目は142項目ですが、少なくとも多くの物件に共通する調査項目には次のようなものがあります。

①都市計画、②開発許認可の記録、③宅地造成工事規制区域、④下水道図面、⑤道路幅員・名称、⑥浄化槽排水許可、⑦浸水被害履歴、⑧土砂災害警戒区域、⑨がけ危険箇所、⑩都市公園の廃止、⑪保存樹木の指定、⑫埋蔵文化財包蔵地、⑬区画整理の記録、⑭道路査定図面、⑮がけ条例の規制内容、⑯建築確認の



有無など。その他は、⑰農地転用許可、⑱地下鉄の建築規制、㉑モノレールの建築規制などを状況により追加します。

## 歩く順番を決める

第四の注意点は、役所調査で担当

課に行く際、最初に順番を決めておくことです。

前述の共通項目を一覧にして、役所の総合窓口で、要件ごとに「担当課の名称」と「所在」を聞きます。次に、「ポイント2」の共通項目①から⑱の調査をするために、その順番を決めます。役所建物は中高層ビルも

多く、エレベーターで一番高い階の担当課に行き、そこから調査を始めます。そして、次々と階段を下りて調査していきます。理想的には、最初に都市計画担当課で最後は建築確認担当課に行くと、調査の効率がいいでしょう。歩く順番を決めていると、調査忘れ、調査ミスが少なくなります。

### ポイント1

#### 聞き取り調査で記録がないときは、証拠が残らない!

「聞き取り調査保存用シート」は、後日の紛争トラブル防止のための記録として、聞き取りをした際の役所の担当者名を記載して、10年間保存することが大切です。

全国版

聞き取り調査保存用シート

令和 年 月 日

物件所在地 \_\_\_\_\_ 調査者 \_\_\_\_\_

用 件	課の名称	所在建物	階 数	担当者名
下水道			階	
負担金				
道路状況			階	
浸水被害			階	

### ポイント2

#### 歩く順番を決める!

右記のように、多くの物件に共通している調査項目を調査するために役所の担当課へ行く際、順番を決めておくことにより、調査忘れ、調査ミスを未然に防ぐことができます。できれば①と⑱を固定し、②～⑱を順不同とし、建物の上階から下に階段を下りるような順番にして、役所調査を行います。

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| ① 都市計画           | ⑨ がけ危険箇所    |
| ② 開発許可           | ⑩ 都市公園の廃止   |
| ③ 宅地造成工事規制区域     | ⑪ 保存樹林の指定   |
| ④ 下水道図面          | ⑫ 埋蔵文化財包蔵地  |
| ⑤ 道路幅員・名称(道路台帳図) | ⑬ 区画整理の記録   |
| ⑥ 浄化槽排水許可        | ⑭ 道路査定図面    |
| ⑦ 浸水被害履歴         | ⑮ がけ条例の規制内容 |
| ⑧ 土砂災害警戒区域       | ⑯ 建築確認の有無   |



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.11

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 ベトナム編③

# ベトナム不動産市場の課題・注意点と今後の不動産市況の見通し

ベトナムに進出している日系デベロッパー、賃貸仲介業者がどのように活動しているか、また日本と異なるベトナムでの不動産慣行、課題、注意点、今後の見通し等をご説明いたします。

柄岡 研悟

不動産鑑定士、シンガポール国立大学MBA、証券アナリスト補、米国公認会計士試験合格者。証券会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券）にて営業・機関投資家エクイティリーダー・国際金融、ゴールドマン・サックス・リアルティにてアクイジション（不動産投資）、都市不動産鑑定所にて、不動産鑑定業務・代表の後、現在シンガポール政府財務省の事業会社テマセクグループの不動産デベロッパーでベトナム事業のアソシエートディレクター。



### 1. ベトナム進出の日系デベロッパー

ベトナムに進出している日系のデベロッパーは、東急がビンズン省（ホーチミンの北側の省）で1,000億円規模（予定）の大型都市開発を行い、阪急阪神不動産と西鉄がナムロンと6住宅プロジェクトを既に成功させています。野村不動産はオフィスビル2棟とホーチミン市7区マンション、ダイビルがハノイとホーチミンで優良オフィスを有し、三菱地所がキャピタランドとジョイントベンチャーで住宅プロジェクトを、東神開発がホーチミン高島屋とオフィス棟開発・賃貸を行っています。

### 2. ベトナムの日系不動産業者

日系の賃貸仲介業者としては、ホーチミンではドラゴンハウジング、アオザイハウジング、スターツ、エヌアセット、レオパレス21等、ハノイでは、スターツ、ハノイリビング、エイブル等があります。賃貸仲介手数料は貸主側から1カ月分支払い、借主側

は無料が一般的です。ベトナムの投資用マンションを日本人投資家に仲介する主な業者としては、地球と不動産、エヌアセット、エスパシオ等があります。

### 3. ベトナムの不動産慣行

非常に好調なベトナム不動産市場ですが、発展途上国のため、日本とは違った課題や注意点もあり、取引慣行・業界慣行も異なります。

まず、ベトナムでは宅地建物取引業法のようなものが、まだ未整備です。取引、売買、賃貸に当たっては、より注意して行う必要があります。売買仲介手数料についても、2～6%と、幅があります。例えば弊社のリッチレーンという物件では、3.5%の分譲委託手数料を仲介業者に支払っています（図表1）。

賃貸について大きく異なる点は、日本では旧借地借家法の制定から賃借人の立場が強く保護されていますが、ベトナムでは契約すら守られないことも多く、突然退去させられるケースを耳にすることがあります。

### 4. 課題と注意点

外国人のベトナムでのマンションの所有は、2015年に解禁され認められるようになりました。ベトナムでは中国と類似していて、土地は国のものであり、借地のような土地利用権の取引です（外国人は土地利用権を取得できません）。外国人による過度の投機を防ぐため、外国人はマンション全体の30%までしか購入できないという規制があります。

贈金制度も現在整備中ですが、すぐ発行されなかったり、プロジェクトによってはしばらく発行できなかったりする物件もあります。建物・設備・施工のクオリティも全体的に高くなく、漏水、クラック、故障等のトラブルがあります。

次に、ベトナムでは国内の資金が海外逃避するのを防ぐため、ベトナムから海外に送金するのに手間がかかり、日本に国際送金するのがやや面倒です。また、税金の支払いのために委任状を公証人役場で公証する必要があります。

ベトナムでのマンション分譲はアジアに多い「プレビルド※」方式で、更地の段階で安く売り出され、建築工事をを行い、2～3年後に引き渡されるという形で、工事が遅れたり、完成しなかったりするリスクも少しあります(事業投資環境上のメリットとリスクは図表2)。

※工事の着手前もしくは着手中など、物件が出来上がっていない状態を指し、段階的に購入代金の支払いをするため、資金負担が軽減されるが、物件が完成しない場合、損失が出る可能性がある。

図表1 外国人がベトナムで不動産購入・売却時にかかる主な費用

	項目
初期費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●VAT(付加価値税):購入価格の10%</li> <li>●修繕積立金</li> <li>●建物所有権利証書費用(ピンクブック):物件価格の0.5% など</li> </ul>
その他オプション	<ul style="list-style-type: none"> <li>●手数料・コンサルティングフィー(5～8%)</li> <li>●火災保険料 など</li> </ul>
年間費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住居管理費・共益費</li> <li>●固定資産税(地方により異なるが、ホーチミン市は無税) など</li> </ul>
売却時	<ul style="list-style-type: none"> <li>●印紙税(売却額の0.5%)</li> <li>●個人所得税(キャピタルゲイン):譲渡益の25%または取引額の2% など</li> </ul>

図表2 ベトナムの事業投資環境上のメリットとリスク(2018年、上位5項目、複数回答)

(単位:%)

順位	メリットの回答項目	回答率	リスクの回答項目	回答率
1	市場規模・成長性	65.8	人件費の高騰	60.4
2	安定した政治・社会情勢	58.2	法制度の未整備・不透明な運用	48.2
3	人件費の安さ	53.6	税制・税務手続きの煩雑さ	40.2
4	駐在員の生活環境が優れている	27	行政手続きの煩雑さ(許認可など)	37.8
5	言語・コミュニケーション上の障害の少なさ	12.5	従業員の離職率の高さ	36.2

出典:「アジア・オセアニア進出日系企業実態調査」(ジェトロ)

## 5. 今後の見通し

少し大きな視点から、人口構成と景気を考察すると、日本は急成長してバブル崩壊、その次は中国、これからくる国はベトナムだと思います。ベトナムの中心部の価格は東京の10分の1程度です。ベトナムの次はおそらく人口約13億人のインドかと考えています。ベトナムの不動産視察・内覧に来た方から、「このバブルの状況はいつまで続くでしょうか?」という質問がよくあります。私は、現在のベトナムは日本の1970、1980年代の状況に似ていると考えていますので、現在一番人口が多い30歳前後の人が40歳くらいになる頃、つまり10年後には、全体の住宅需要が少し減少し、また現在なかなか供給されないマンションも10年後にはある程度供給され、価格は一旦落ち着くのではと考えています。

世界経済の影響による微調整も短期的にあるかと思いますが、1,500万人増加する人口、若い国民年齢、これから増加する所得水準等のマクロ経済指標と現在の需給関係を分析すると、ベトナムの不動産の価格は、今後5年から7年は上昇する可能性が高いと考えています(あくまでも個人的見解です)。

## 6. 最後に

不動産業界の方なら、何よりも「現地」が大事なことはご存知かと思えます。ぜひ一度、エネルギッシュなホーチミンに来てみて、好況さ、不動産市場の活況ぶりを感じてみてください!



ホーチミン市7区・ショッピングモール・マンション・オフィス総合開発

## 新機能満載! ラビーネット のご紹介



再度のご確認を  
お願いします!

# 民法改正に伴う 全日版居住用賃貸借契約書の改訂の Q&Aと注意点

令和2年4月から施行される改正民法に向けて、本会では2019年11月より居住用賃貸借契約書のExcel版、12月より居住用賃貸借契約書のラビーネット「契約書類作成システム版(クラウド版)」の新民法対応版をリリースさせていただきます。運用面の改訂については、『月刊不動産』2020年1月号をご確認ください。また、民法の改正内容については、『月刊不動産』2019年6・7月号の巻頭特集をご覧ください。

今回は、会員の皆様からお問い合わせの多い内容についてQ&A形式にてご紹介いたします。

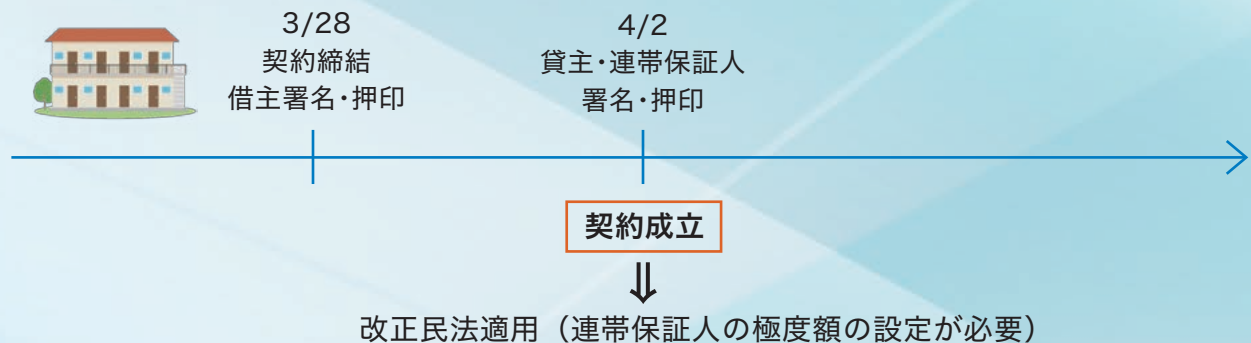
## I.Q&A

### ◆契約日と引渡し日における経過規定

Q1. 契約締結日が令和2年3月中で、引渡し日(決済含む)が令和2年4月以降の場合、現行民法対応書式で契約を行ってもよいのでしょうか?

A1. 問題ありません。ただし、押印日が4月1日をまたいでしまう場合については、契約の成立が4月1日以降となるため、新民法対応版の書式を利用する必要があります。

例:3月28日に借主が署名・押印しても、貸主・連帯保証人が署名・押印したのが4月2日の場合、契約の成立は4月2日であり、改正民法が適用されます(個人の連帯保証人がいる場合については、連帯保証人の極度額を定める必要がある)。



### ◆連帯保証人の極度額

Q2. 連帯保証人の極度額について、どのくらいの額に設定したらよいですか?

A2. 国土交通省では、極度額の設定にあたり、参考となるデータを「極度額に関する参考資料」としてとりまとめており、国土交通省ホームページにて、公開しています。具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や、家賃滞納発生の実態、判決における連帯保証人の負担額などの調査結果が記載されていますので、こちらを参考に極度額を設定してください。

なお、極度額の明記方法は、「〇〇〇円」、「契約時の月額賃料の〇カ月相当分」等具体的な極度額がわかるような記載が必要となりますのでご注意ください。

国土交通省ホームページ ウェブサイト

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000023.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html)



## Ⅱ. 重要な確認事項

### ◆従前契約(令和2年3月末以前に締結した普通賃貸借契約)の更新(再掲)

令和2年4月1日以降は、新民法対応版の書式のみでの公開となります(本会で提供している現行民法対応書式は令和2年3月末日までの公開となります)。

従前契約(令和2年3月末以前に締結した普通賃貸借契約)で、令和2年4月以降に更新時期を迎える契約について、本会書式を更新書類として利用する場合には、契約条項等が大幅に変更となりますので、十分ご注意ください。

特に連帯保証人の署(記)名・押印欄があるため、連帯保証人へもその旨の通知・確認・承諾を得た上で保証契約を再締結するようお願いいたします。なお、個人の連帯保証人との間で保証契約を再締結する際には、連帯保証人の極度額を必ず設定・明記してください。

本会では、トラブル防止の観点からすべての更新の場合において、新書式の契約書を使用して、貸主・借主との賃貸借契約および貸主・連帯保証人との保証契約※を新たに結ぶことを強くお勧めするため、上記の形式とさせていただいております。あらかじめご了承ください。

#### ※賃貸借契約と保証契約における民法の適用

原則、施行日後に当事者が合意によって賃貸借契約や保証契約を更新したときは、当事者はその契約に新法が適用されることを予測していると考えられることから、施行日後に新たに契約が締結された場合と同様に、改正後の新しい民法が適用されます。他方で、施行日前に保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされ、保証について合意更新がされなかった場合には、施行日後も当該保証契約については改正前の民法が適用されます。

出典：法務省「賃貸借契約に関するルールの見直し」パンフレットより抜粋

## ! 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。

#### 【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、合否を決定します。

#### 【願書受付期間等】

#### 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)

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)

## 香川県本部

REPORT

### 香川県本部がリレーマラソンに参加 42.195kmを完走!

会場の前は、キラキラ光る瀬戸内海。後ろは、五色台の山々。快晴微風。香川県総合運動公園に、参加者790余名と応援の仲間たちなど1,200名を超える人たちが集まり、1周2kmのコースを21周と195m走る「FM香川42.195kmいくしまりレーマラソン」が令和元年10月27日(日)に開催されました。

香川県本部は今年の大会に協賛し、FM香川で全日香川スポットCMが放送されました。大会当日はラビーちゃんが描かれた TENT を設営し、大人気の着ぐるみラビーちゃんが練り歩き、参加者へ全日記念グッズや全日サンバイザー(紙製)を配布しました。

県本部でランナーを募ったところ、健脚ぞろい(?)7名の「全日ラビー」チームが結成されました。タイムは3時間45分3秒。最後は全員でゴールしました(89チーム中70位)。

タイム・順位とも少し残念ですが、みんなで楽しく無事に完走できました。全日本不動産協会の広報と香川県

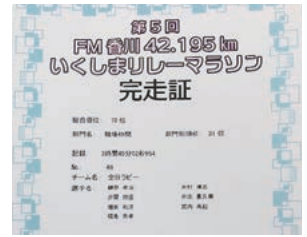
本部の組織強化に大いに役立った有意義なイベント参加でした。来年が待ち遠しいなあ。



3時間45分3秒のタイムで全員でゴール



ラビーちゃんが描かれたTENT



「全日ラビー」チームに贈られた完走証

## 三重県本部

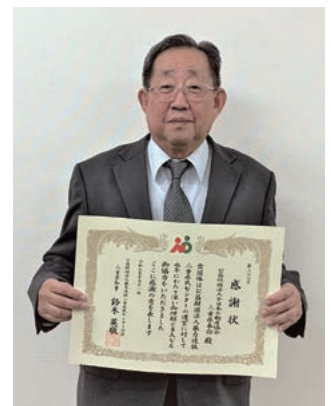
TOPIC

### 暴力団排除活動支援により感謝状を授与

令和元年10月11日(金)、三重県総合文化センター中ホールにおいて、(公社)三重県防犯協会連合会、(公財)暴力追放三重県民センターおよび三重県警察が主催する「令和元年地域安全・暴力追放三重県民大会」が開催されました。三重県本部は、永年にわたり(公財)暴力追放三重県民センターの賛助会員として暴力団排除活動を支援してきたことにより、同センター会長の鈴木英敬三重県知事からの感謝状を授与されました。



感謝状を授与される内藤三重県本部長



## 大阪府本部

TOPIC

# 特殊詐欺の根絶に係る協定を締結

令和元年10月8日(火)、大阪府警察本部1階ガイダンスルームにおいて、当本部、(一社)大阪府宅地建物取引業協会、大阪府警察とで「特殊詐欺の根絶に係る協定」の締結式を執り行いました。協定の目的は、特殊詐欺の根絶を図るため三者が綿密に連携および協力し、特殊詐欺を防止するために必要な事項を定めるものです。この協定の主な内容は次のとおりです。

- ・大阪府警察は、特殊詐欺に関する情報を協会に提供する
- ・協会および協会員が特殊詐欺に関する情報を入手した場合は、速やかに警察へ通報する
- ・協会は協会員に対する啓発活動を推進し、通報することを働きかける
- ・協会は協会員に対して、契約前に相手方から建物を特殊詐欺の用に供しない旨の契約書を徴収すること、契約時に解除条項(特約)を盛り込んだ契約書などを使用することを働きかける

締結式当日は、大阪府警察から高木生活安全部長、高井府民安全対策課長、川畑特殊詐欺対策官、(一社)大阪府宅地建物取引業協会から阪井会長、三木副

会長、高原総財委員長、当本部から堀田本部長、角前専務理事、大山総務委員長、そして大阪府警のマスコットキャラクター「フーくん・ケイちゃん」、(一社)大阪府宅地建物取引業協会のマスコットキャラクター「たくっち」、当協会のマスコットキャラクター「ラビーちゃん」が出席し、和やかなムードの中、協定書の交換を行いました。

当本部は、引き続き大阪府警察と連携を図り、会員皆様のご理解・ご協力をいただき、特殊詐欺の防止および根絶の貢献に努めてまいります。



三者が協定書を取り交わした締結式。前列左が堀田大阪府本部長

REPORT

## 阪神タイガース杯・全日本不動産協会杯 第49回関西連盟秋季大会に協賛

大阪府本部広報委員会では、公益事業として(一財)日本リトルシニア中学硬式野球協会主催・第49回関西連盟秋季大会に協賛いたしました。

今大会には、各ブロックを勝ち上がってきた32チームが出場し、令和元年10月22日(火)に決勝戦が行われました。開会式には中野副本部長より開会のあいさつ、閉会式では優勝チームへ全日本不動産協会の賞状・優勝杯が授与されました。結果は以下のとおりです。優勝:五條、準優勝:桜井、3位:湖東



開会式の挨拶をする中野大阪府副本部長



優勝チームへ授与した優勝杯



### 兵庫県本部

REPORT

## 教育研修委員会主催 第32回青年部企画勉強会

令和元年10月21日(月)に、教育研修委員会主催第32回青年部企画勉強会を全日兵庫会館にて開催しました。今回は「不動産業者のための買取再販に使えるR1住宅実践的活用」と題し、購入検討者の方に、いかにわかりやすく安心して選んでいただける物件を提供できるか、実際にR1住宅はどのように活用するのか、活用事例を交えて講義していただきました。

一般の方からも多数の申込みがあり、会員を含めて34名の方に参加いただき大盛況でした。質疑応答でも多くの質

問が出され、活発な勉強会となりました。

テーマ：「不動産業者のための買取再販に使えるR1住宅実践的活用」

講師：一般社団法人リノベーション協議会 事務局  
武部 裕行 氏



講義の様子



講師の武部裕行氏

### 鹿児島県本部

REPORT

## 令和元年度全日ステップアップトレーニング 「賃貸基礎編」を開催

令和元年10月25日(金)、城山ホテル鹿児島にて全日ステップアップトレーニング「賃貸基礎編」を開催しました。

講師に正込法律事務所の正込健一朗弁護士をお招きし、借地借家法・居住用賃貸借契約書および重要事項説明書作成の留意点・トラブル事例と解決方法について講義をしていただきました。

受講者が疑問点を出し合ったり、実

際に経験した事例について意見交換したりするなど、互いに交流を深めることができ、実務の基礎知識を再確認できる研修会となりました。



講義の様子



意見交換する受講生たち

# Initiate Member

# 新入会員名簿

[令和元年12月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 アールディスタイルス
	札幌市	SATO不動産
	函館市	株式会社 Style's
	札幌市	有限会社 住まいるLABO
	札幌市	UNIX ONE 株式会社
	札幌市	株式会社 連
宮城県	仙台市	株式会社 ジェイベース
	仙台市	株式会社 Fantasista
秋田県	北秋田市	株式会社 エイムトレーディング
山形県	長井市	浅沼不動産
栃木県	下野市	創進エステート 株式会社
埼玉県	三郷市	株式会社 稲垣組
	川越市	ウテナ不動産 合同会社
	川越市	株式会社 エレバエステート
	上尾市	株式会社 クライスワン
	本庄市	ケイアイクラフト 株式会社
	さいたま市	合同会社 宅誠企画
	所沢市	株式会社 ワールド住建
千葉県	千葉市	合同会社 千葉法務経理事務所
東京都	中央区	株式会社 アール・エスディー
	港区	アトラス 株式会社
	練馬区	株式会社 アブライド
	千代田区	株式会社 アベニュー・ファースト
	荒川区	株式会社 ERK
	千代田区	株式会社 イースト
	新宿区	株式会社 イートラスト
	千代田区	栄和住宅 株式会社
	中央区	株式会社 EXCELLENT HOLDINGS LIMITED
	千代田区	株式会社 SKG
	渋谷区	株式会社 エフエルエー
	港区	株式会社 MK Style
	世田谷区	LOI Ltd 合同会社
	渋谷区	株式会社 L・Cファースト
	練馬区	株式会社 オープンゲート
	台東区	株式会社 オリンピア不動産
	台東区	匯金 株式会社
	目黒区	株式会社 楽家
	新宿区	株式会社 國屋
	港区	株式会社 グラッドスタイル
台東区	CO CRE A 株式会社	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	目黒区	株式会社 ココ・ホーム	
	板橋区	シニア住宅プラザ 株式会社	
	新宿区	株式会社 翔栄プロパティ	
	荒川区	株式会社 スターリング	
	千代田区	株式会社 souco	
	江東区	株式会社 宝ハウジング	
	渋谷区	チャイルドケアアセットマネジメント 合同会社	
	武蔵野市	テナントパートナー 株式会社	
	千代田区	東京相和 株式会社	
	豊島区	東馬国際 株式会社	
	世田谷区	日本経済機構 株式会社	
	豊島区	株式会社 HaleLea	
	品川区	株式会社 宮永商事	
	神奈川県	横浜市	株式会社 South Happiness
		横浜市	湘南システム 株式会社
		横浜市	株式会社 日建産業
川崎市		株式会社 ブライトルーム	
藤沢市		株式会社 マイケル	
川崎市		株式会社 令和コーポレーション	
石川県	金沢市	株式会社 企画工房セゾン	
福井県	福井市	株式会社 ゆうわ通商	
山梨県	甲府市	KII 株式会社	
長野県	長野市	横山サッシ工業 株式会社	
静岡県	浜松市	株式会社 アルアエステート	
	焼津市	株式会社 ツカモト	
愛知県	名古屋市	エコテック 株式会社	
	名古屋市	GROWTH 株式会社	
	小牧市	株式会社 ヤママ住設	
	名古屋市	有限会社 悠エステート	
三重県	四日市市	株式会社 CENT	
	滋賀県	草津市	合同会社 CO-SEI
滋賀県	大津市	株式会社 sunny place	
	草津市	株式会社 プロデュース	
	京都府	京都市	イエストアップ 株式会社
京都府	京都市	有限会社 大樹	
	京田辺市	株式会社 森村	
	大阪府	大阪市	株式会社 アイス不動産
大阪市		株式会社 アルジェントホーム	
大阪市		株式会社 HTホールディングス	

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 L. A. COMPANY
	大阪市	C&M 株式会社
	三島郡	株式会社 島園
	東大阪市	株式会社 セカンド
	大阪市	Social Connection 株式会社
	大阪市	月澄商事 合同会社
	大阪市	株式会社 ドゥウエル
	大阪市	株式会社 夏山建設
	枚方市	株式会社 Neo不動産販売
	大阪市	柏舟投資 株式会社
	堺市	株式会社 forest庵
	箕面市	株式会社 ユウカ
	大阪市	Reqree 株式会社
八尾市	株式会社 リズムハウス	
	株式会社 レイワ不動産	
兵庫県	神戸市	リクラス不動産販売 株式会社
	姫路市	株式会社 ROO
奈良県	橿原市	株式会社 matrix
島根県	出雲市	株式会社 やくも不動産企画
	松江市	有限会社 田辺工務店
岡山県	倉敷市	OfficeFrog 株式会社
広島県	広島市	株式会社 アクスマニティ
	東広島市	まちラボ不動産
広島県	広島市	優良不動産販売 株式会社
	福岡県	大野城市
福岡市		株式会社 ワイズ企画
佐賀県	佐賀市	エスカルゴ
長崎県	長崎市	株式会社 トリアングルム
熊本県	熊本市	RS不動産 株式会社
	八代市	株式会社 井原商事
	菊池郡	有限会社 美チアフル
熊本県	熊本市	龍邦開発 株式会社
	鹿児島県	鹿児島市
沖縄県	那覇市	株式会社 i・コミュニケーション
	那覇市	株式会社 あぐりびあ沖縄
	浦添市	株式会社 イーガオ
	沖縄市	イースト・フォレスト 株式会社
	那覇市	キャンハウジング
	国頭郡	合同会社 くんじゃんプランニング
那覇市	ティージーエステイト 合同会社	

# 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。

## 大家の過半が業者とトラブル

国交省が賃貸管理業実態調査

国土交通省は2019年12月18日、賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査の結果を公表した。近年賃貸住宅管理業で様々なトラブルが発生していることを受け、賃貸住宅管理業者(以下、管理業者)の実態把握と適正化につなげる目的で、同年7~8月に行われた実態調査。対象は管理業者1万1,538社(有効回答数2,947社、回答率25.5%)のほか、家主414人と入居者310人。

### ●金銭トラブルが2割超

同調査のうち、家主に対する質問と回答を見ると「入居時の契約支援」「賃貸借契約の更新」をはじめ全体の8割程度は何らかの管理業務を受託管理業者に委託している。

しかし、受託管理業者との間のトラブルについての設問(複数回答)で、「特にトラブルはない」と答えた家主は44.5%と全体の半分にも満たない。特に、賃料・敷金などが管理業者から「入金されないことがある」が9.5%、「入金されるまでに時間を要する」が12.8%で、合計で2割を超える。

更に「協議がないまま勝手に修繕等が行われ費用を請求される」が6.2%、「管理会社から入金される賃料等から不明な費用が差し引かれている」が4.3%と、多岐にわたる金銭関連トラブルが相当程度発生している様子が浮かび上がった。

(『住宅新報』2020年1月7日号より抜粋・編集)

## 住宅・不動産業経営者アンケート

### 懸念材料 山積の1年

「増税の影響は限定的」7割に

日本の景気動向の転換点になるとされる東京五輪・パラリンピックが開かれる20年を迎えた。住宅新報では、住宅・不動産会社の経営者を対象に今年1年の景況感を聞く恒例のアンケートを2019年12月に実施し、経営者56人から回答を得た。2018年の年末に、消費増税対策として住宅ローン減税の拡充などの税制改正が決定された。にもかかわらず10月の増税を控えて駆け込みとその反動への警戒心は払拭されず、「厳しい1年を覚悟する」ムードが昨年は漂っていた。五輪開催年の期待とマイナス材料が混在する今年は、「見通せない1年」と言えそうだ。そうしたトップの意向が表れたアンケート結果の要点をまとめた。

前年に消費増税が実施され、五輪後の景気減速が指摘されている。そうした状況に置かれた今年の景気見通しと、住宅・不動産市場の全体的な景況については、「前年と同様の状況が続く」がそれぞれ過半数を超え、昨年と同じ傾向が続いた。「五輪開催までは経済は上向くもののその反動が予想され、通年で相殺」とのコメントに象徴される見方が根強い。しかし五輪特需(建設需要)の一服感、貿易摩擦等の不安定な海外情勢、国内の雇用・所得の伸び悩み、人口減少などがマイナス材料として指摘されている。同様に住宅・不動産市場の景況についても、「用地難の分譲マンションに対して、ビル賃貸は好調」「地価高騰、資材費の高止まりが継続」「不動産投資家の利益確定が進む」「実需不動産は一時的なマインドの冷え込みで厳しくなる」などのコメ



ントが聞かれ、警戒心の高まりがうかがえる。

一方、近年、中古流通市場で存在感を高めてきたリノベーション市場だが、ここに来て「拡大」の回答が低下し、一服感が見られる。

## ●低調な着工予測

不透明感が漂う中で2020年度の新設住宅着工の見込みは、90万戸未満が7割近くに上り、前年(7.3%)より大幅に増えた。個人住宅(持ち家)、賃貸住宅、分譲住宅(戸建て)のトリプル減を見込む回答も目立った。更に首都圏の分譲マンション供給戸数も、去年は3.5万戸以上が80%近かったのに対し、今年3.5万戸を境に見方はほぼ二分された格好となった。「売れ行き悪化」の見込みも、前年より4.2ポイントアップの30%近くに上昇している。

今回は、消費増税の影響についても質問した。「限定的な影響にとどまっている」の回答が69.6%、「影響なし」は28.6%で、合わせておおむね想定の範囲内と受け止められているとみられる。しかし、「住宅支援策(増税対策)が順次終了していく」「消費増税対策の剥落」「反動減緩和策の効果では本格的な需要回復に至らない」など先行き不安が再び浮上している様子も浮かび上がった。

## ●「ハルミ」の動向に関心

2020年の注目テーマ・事象(自由記述)は、やはり東京五輪だ。選手村の利用後、分譲マンションとなる「ハルミフラッグ」の販売動向とその影響、五輪後の不動産売却や訪日客、テレワークなどの動向にも関心が集まった。更に、不動産テック、金融機関の貸し出し、働き方改革、SDGs、レジリエンスやハザードマップ(図表)などへの関心も目立った。また「環境木化都市」「日本の街づくりを世界にアピール」といった都市関連のテーマも見受けられた。

(『住宅新報』2020年1月14日号より抜粋・編集)

図表 国土交通省運営の「ハザードマップポータルサイト」(<https://disaportal.gsi.go.jp/>)



昨年7月に国土交通省より不動産業界団体へ向けて不動産取引時のハザードマップの情報提供について通知されたこともあり、関心の高い事柄である

## STAFF LIST

### ● 広報委員会

横山鷹史、中野楠雄、松井皇一、石原孝治、竹林香代、後藤義慶、正田雅史

### ● 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 2020年2月号

令和2年2月15日発行

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。
- 行政機関からの請求・告知**  
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。
- 法令改正情報**  
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も関してもお知らせして届けます。修正に伴うポイントや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。
- 不動産業界の手引き**  
不動産関係者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! ▶

