

MONTHLY REAL ESTATE

# 月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

4  
APRIL  
2020

[巻頭特集1]

## 今、注目のまち、那覇市

[特集2]

不動産実務者が  
知っておきたい  
建築基準法改正のポイント

[法律相談]

合意解除後の  
滞納管理費の支払義務

[賃貸相談]

契約書がない場合の  
賃貸人による解約手続

[物件調査のノウハウ]

下水道の公設樹の  
調査の仕方

[海外不動産事情]

マレーシアの公共インフラと  
民族優遇策





# 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8回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	6社	6件	33,091,191円
認証	4社	4件	17,196,384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	28社	38件	124,187,115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

## 識名園

首里城の東に位置する識名園は、1799年に琉球王家の別邸として建てられた。1945年の沖縄戦で破壊されたが、その後、復元されて2000年12月には、ユネスコ世界遺産として登録される。見どころの御殿(写真中央)からは、池や石橋、六角堂のあずまやなどを見渡すことができる。休園日は毎週水曜日(GW中は開園)。

### 特集1

04 今、注目のまち、那覇市

### 特集2 ニュースの解説

08 不動産実務者が知っておきたい  
建築基準法改正のポイント

タクミプランニングサポート一級建築士事務所 溝渕 匠

### 不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10 合意解除後の滞納管理費の支払義務

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 被相続人が相続の開始直前に老人ホームに入居していた場合の「相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例」

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 契約書がない場合の賃貸人による解約手続

弁護士 江口 正夫

### 宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

16 不動産取得税と固定資産税

行政書士 植杉 伸介

### 連載

<進む! 業界のIT化>

18 IoTとサービス

ライナフ 滝沢 潔

<物件調査のノウハウ>

20 下水道の公設柵の調査の仕方

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 マレーシアの公共インフラと民族優遇策

日本不動産研究所 松浦 康宏

### その他

24 新機能満載! ラビーネットのご紹介

26 地方本部の動き

29 新入会員名簿

30 NEWS FILE



「なはで暮らし、働き、育てる」  
住みたい人が住める  
当たり前前の地域を目指して



首里城から望む那覇市内

巻頭特集 1

今、注目のまち - Vol.3

なはし  
**那覇市**

[沖縄県]

迅速な環境整備が外国人観光客の増加に

那覇市を訪れる外国人観光客の数は2018年に約237万人を記録し、10年前と比較すると約10倍になっています。その背景には2014年の那覇クルーズターミナルの開港があり、空と海に玄関口を有する都市となり海外からのアクセスがよくなったことが挙げられますが、どうやらそれだけではないようです。

那覇市ではインバウンドの風潮が強まる中、「外国人観光客に快適に過ごしてもらいたい」との気持ちで、2012年度より公衆無線LANの整備を進め、市内主要観光地において無料でWi-Fiを利用できる環境を提供しています。観光に関しては、英語、中国語、韓国語に対応可能な人材を観光協会が運営する観光案内所に配置し、市内の観光案内板や各種パンフレットなどの多言語対応にいち早く取り組んできました。また那覇市では、観光客だけにとどまらず、外国人居住者の数も年々増加していることから(図表1)、市庁舎を訪れ



玄関口となるゆいレールの「那覇空港」駅

日本有数のリゾート地として国内外問わず多くの観光客が訪れる那覇市。同市は2021年に「市制施行100周年」を控え、より住みやすい都市を目指して、大きく生まれ変わろうとしています。





特徴的な外観の那覇市役所



市民、観光客の交通を支えるゆいレール

た外国人居住希望者がいつでも相談できるように、庁舎内の総合案内に多言語（英語、中国語、韓国語等）を話せる人員を配置しています。市の担当職員は「文化の違いがあるので当然問題も発生しています。ただ、多くの外国人観光客が訪れていることで官民ともに受け入れの環境整備が進み、本市に住む外国人の方々にとっても過ごしやすい環境が整えられてきていると思います」と話しています。そして今後も増加が見込まれることから、これまで担当部署、関係機関および関係団体が連携して行っていた取組みを2020年度からは専門部署を設けて対応する予定です。

## 他市への転出により那覇市の人口が減少

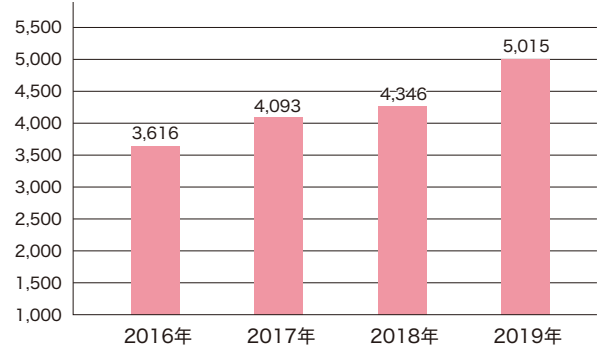
報道により沖縄県の人口増加が顕著であることは知られていますが、那覇市に関しては例外のようです。市の職員によると「沖縄県の本土復帰（1972年）前から那覇市の人口は増加しており、1990年ごろに一度ピークを迎えた後、減少局面を迎えました。しかしその後、米軍の住宅地区が返還され、新都心と呼ばれる地域が整備されたことにより、2005年ごろから再び増加しています。ただ今後は人口減少の加速が予想され、その傾向は推計よりも早いと考えています」（図表2）。理由は「那覇市から他市への転出数は若干の上下はあるものの、本市への転入数は逡減傾向にあるからです」とのこと。人口減少については市の職員だけではなく、市民も問題視しており、地元で不動産業を営む有限会社スタプランニング代表の赤嶺剛氏は「確かに沖縄県の人口自体は増えていますが、那

図表3 那覇市各エリアと他市の家賃相場の比較

地域		賃料(3K~3LDK)							
		新築				中古			
		2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
那覇市	新都心(天久、おもろまち、銘苅)	100,800	106,000	92,000	110,000	71,500	74,100	95,200	102,000
	西部(泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など)	93,700	90,300	94,100	105,100	78,900	83,700	83,900	83,800
	東部(真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など)	86,400	82,500	97,400	106,600	72,100	73,700	73,500	70,200
	南部(小祿、金城、宇栄原など)	84,100	85,500	88,300	86,700	71,500	74,100	73,200	70,300
浦添市		83,300	78,800	84,600	90,800	67,800	63,800	68,200	67,000
豊見城市、糸満市、南城市、八重瀬町、南風原町など		66,200	68,700	71,000	84,400	62,500	59,400	63,100	62,900

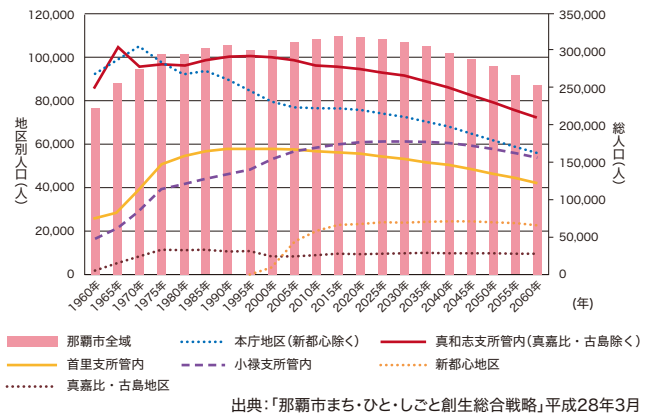
出典：「おきぎん賃料動向ネットワーク調査(2016年、2018年)」を基に那覇市で作成。

図表1 那覇市の外国人居住者数の推移



出典：総務省「【外国人住民】平成28～31年住民基本台帳人口(市区町村別)」

図表2 地区別人口推移と本市独自推計による将来人口



那覇市の人口は徐々に減少しているのが現状。それは「那覇市に住んでいる人たちが他の市に流出しているからではないか」と言います。なぜこのような現象が起こるかという、近年見られる那覇市の地価と家賃（図表3）が、周辺の市と比べて上昇していることが原因のようです。

## 公示地価と家賃が高騰する理由とは

那覇市は2013年から7年連続で公示地価が上昇し、最新の基準地価上昇率によると全国で2位となっています。市民と観光客の足を支えるゆいレール沿線のエリアは、多くの商業施設や高層マンションの建設によって都市化が進み、地価や家賃が高く跳ね上がるのも当然といえます。しかしこの現状に苦



地価変動率+27.30%を記録した「国際通り」周辺



牧志駅エリアは高層マンションが立ち並ぶ



正殿をはじめ7棟を焼失した首里城



ビジネス街の久茂地エリアには、ホテルが密集



那覇新都心のおもろまち駅付近は商業ビルが並ぶ



龍潭(りゅうたん)池越しに見える首里城の姿もいまはない

言を呈しているのが赤嶺氏です。それは、那覇市に住みたいと思っている人、特に30代のファミリー層にとって、家賃が高いため、住むことを断念せざるを得ない状況にあるそうです。その背景を聞くと「市内に家を建てる土地がないからです。これは第一種低層住居専用地域が多くを占めていることが関係しています。また密集しているエリアが多くあるので開発がなかなか進みません。だから新しい住宅、特に戸建てを建てるのができないのです。観光の力で那覇市は繁栄し、地価や家賃の高騰という現象は起きていますが、一方で、新たに家を建てる土地がないのです。今後は空中権の考え方を踏まえて、上に居住エリアを作っていくしかないのです、いま那覇市では高層マンションの数が増えているのです。人口流出を防ぐためにはワンルームではなく、ファミリーが住める2LDK、3LDKクラスの住居が必要です」(赤嶺氏)。

また、第一種低層住居専用地域が多く残ることで独居老人が増加し、結果的には空き家問題にもつながっていくと言います。那覇市が抱える住宅課題に、赤嶺氏は都市開発の見直しを目的に県や市、不動産コンベンション協議会等、多くの場に足を運んで問題提起しています。

### 首里城の火災でより強く芽生えた気持ち

人口減少および那覇市が抱える住宅問題は、市と住民とが理解を深めながら解決していくことが不可欠といえます。那

覇市は2018年に第5次那覇市総合計画を策定しました。基本構想におけるまちづくりの将来像「なはで暮らし、働き、育てよう!笑顔広がる元気なまち NAHA ～みんなでつなごう市民力～」を掲げています。市が抱える住宅問題や出産育児など、様々な課題に対し効果的な施策を実施することで、課題解消に努める考えです。また、2021年に「市制施行100周年」、そして次世代の100年を迎えるにあたって、那覇市は大きな転換期を迎えます。

そんな盛り上がりの最中、2019年10月31日、沖縄県のシンボルの首里城が火災に見舞われ、正殿と北殿、南殿などが焼失してしまいました。那覇市は「首里城は県民にとって沖縄の歴史文化の象徴であり、これらを失った喪失感は火災から半年ほどたった今でも埋まるものではありません」と苦しい胸のうちの語りながらも、火災当日に全国各地から電話やメール、電子相談システムによるお見舞いや励ましの言葉とともに、寄付を申し出る声に勇気をもらったと言います。この励ましを受けて、那覇市は募金箱の設置、翌11月1日には首里城再建プロジェクトとしてクラウドファンディングと口座振込による寄付の受付を開始しました。1月23日時点で約13億4,800万円もの寄付金が集まったそうです。このような皆さまの思いを受け、「県民の財産であり、心の拠りどころでもある首里城の一日も早い再建に向け、市としてもできることをしっかりと果たしていきたい」と言います。また、沖縄の歴史をなぞらえながら「激動の時代を歩んできた本市は、先人たちのたゆまぬ努力に想いを馳せ、これまで100年で築き上げた風格を



大切にするとともに、これからの100年に向けて確実な一歩が踏み出せるよう、新たな礎を築いていかなければなりません」と力強く語っています。

恵まれた観光資源を糧にめざましい発展を遂げた那覇市。現

在、抱えている住宅課題を解決して、徐々に多くの若い世代のファミリー層がより安心して住むことができる街になれば、那覇市が目指す「市民の笑顔が広がる“わったー自慢”のなは、那覇、NAHA」を築くことができる日もそう遠くはないかもしれません。

## Interview

### 地方本部長からひとこと

沖縄県は人口の増加率が全国で2番目に高く(2018年)、都市部では住宅の需要が堅調な状態が続いています。また2019年の入域観光客数が初めて1,000万人を超えるなど、国内・外国客ともに増加を続けています。受け皿としてのホテルや宿泊施設の建設も活発で、用途地域としての商業地の地価を飛躍的に押し上げることになりました。物流施設の需要は逼迫<sup>ひっばく</sup>しており、工業地域の地価上昇に表れています。2020年は那覇空港の第2滑走路の供用が開始し、今後は社会インフラの整備とともに、「沖縄らしい」生活のできる県へと、バランスのとれた発展を願っています。



沖縄県本部長  
土田 英明氏

### 那覇市に詳しい方にうかがいました

## 地域ネットワークの活用で言語の壁も解決

有限会社スタプランニング 代表取締役兼営業本部長  
赤嶺 剛氏

有限会社スタプランニング  
沖縄県那覇市与儀2丁目7-3  
TEL:098-833-5519  
定休日:日曜日、祝日



有限会社スタプランニング

当社は店舗の設計・施行を行うデザイン事務所としてスタートした会社ですが、その後、建設業、不動産業と仕事の幅を大きく広げて、今では企画から建築物の施工までトータルに業務を行っています。

不動産事業に関していうと、昨年の11月ころから売上は少し下降気味ではありますが、そのような状況の中でも外国のお客様の需要はまだあります。特に中国の方が多く、4、5年前から多くの問い合わせをいただいています。現在は保証会社が充実しているので、保証会社が問題ないと判断すれば、躊躇せず契約を進めます。今のところ特にトラブルは起こっていません。ポイントは、我々の役目である重要事項説明を外国の方にいかにしっかりと行えるかどうかではないでしょうか。当社では、WUB沖縄(WorldwideUchinanchu Business Association OKINAWA)のネットワークや、よろず相談所を活用して、通訳・翻訳のできる方を紹介してもらうことで、言葉の壁といった問題をクリアしています。そのような支援や組織を活用することにより人脈も広がり、現在では毎年インターンシップとして2週間ほど海外の方の受け入れも行っています。外国のお客様の中には、言葉が障害となって、「部屋を借りることができなかった」という方も少なからずいます。当社のホームページは、英語、中国語、韓国語にも対応しているので、そのような方からの問い合わせもいただいています。

地元地域に根ざす不動産業者としては、いつまでも地元が活気づいていることを願っています。その一環として、地元の方とまちづくり協議会を立ち上げてお祭りを企画したり、ボランティアとして花壇造りや地域清掃などを行ったりしています。那覇市全体の問題も注視していますが、近くの地域の方と手を取り合って地元を元気にすることも大事なことだと思っています。

# 不動産実務者が知っておきたい 建築基準法改正のポイント

— 既存建築ストック活用を中心に —

2018（平成30）年9月、2019（令和元）年6月および2020（令和2）年4月と、建築基準法および施行令の改正が行われています。不動産実務においては空き家等の利活用の可能性が広がる内容になっています。

タクミプランニングサポート一級建築士事務所

溝渕 匠 Mizobuchi Takumi

一級建築士、既存住宅現況検査技術者、  
公認ホームインスペクター（住宅診断士）  
1990年（株）巴組鐵工所〔現（株）巴コーポレーション〕入社。2003年に建築設計事務所として独立。現在は住宅の検査・診断を中心に活動。



## 法改正の背景および概要

一連の建築基準法改正の背景としては、①建築物・市街地の安全性の確保、②既存建築ストックの活用、③木造建築をめぐる多様なニーズへの対応があげられています。

①については、糸魚川市大規模火災（平成28年12月）や埼玉県三芳町倉庫火災（平成29年2月）などの大規模火災による被害を踏まえ、建築物の安全性や密集市街地の解消を進めようとする施策で、不動産実務において知っておきたいポイントは「建蔽率の緩和要件」が拡大されたことです。以前は防火地域で耐火建築物であれば10%緩和されていましたが、改正により、準防火地域の耐火建築物等または準耐火建築物等でも10%緩和されることとなりました。これは糸魚川の火災が準防火地域であったものの、築年数の経った木造住宅が密集していたことが大火の要因のひとつであったこと、準防火地域において延焼を防止する性能を

もった建築物への建替えを促進することが狙いとしてあります。

②については、空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とし、手続きについても合理化を図る施策です。不動産実務において知っておきたいポイントは「用途変更による確認申請」が必要となる規模が「100㎡超から200㎡超」へ見直されたことと、「小規模建築物（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）」の建築物に対する防火・避難規定が緩和され、既存建物の利活用の可能性が広がったことです。

③については、木造建築物等に係る制限が緩和され、不動産実務において知っておきたいポイントは、「耐火建築物等とすべき木造建築物の対象」が「高さ13m超・軒高9m超」から「高さ16m超・階数4以上」となることです。

そのほかにも「老人ホーム等に係る容積率制限の合理化」（共同住宅と同様に、老人ホーム等の共用の廊下・階段の床面積を容積率の算定対象外）や「条例による接道規制の強化が可能

な建築物の対象拡大」（袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、条例により、共同住宅と同様に接道規制を付加することを可能に）、「共同住宅等の界壁に関する遮音規制の合理化」（天井を基準に適合する遮音性能を有するものとする）ことで、界壁が小屋裏、天井裏に達するものでなくてもよい等、今回の改正は多岐にわたる大規模な法改正といえますが、やはり社会的な問題となっている空き家活用を促進する改正がポイントです。

## 「小規模建築物」の用途変更の可能性が拡大

今回の法改正で顕著なのは「小規模建築物（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）」に対する防火・避難規定の緩和です。法改正前であれば、既存の3階建ての建物を福祉施設等に用途変更しようとした場合、耐火建築物とする必要がありましたが、今回の改正で警報装置の設置等、在館者が迅速に避難できる措置をとれば耐火

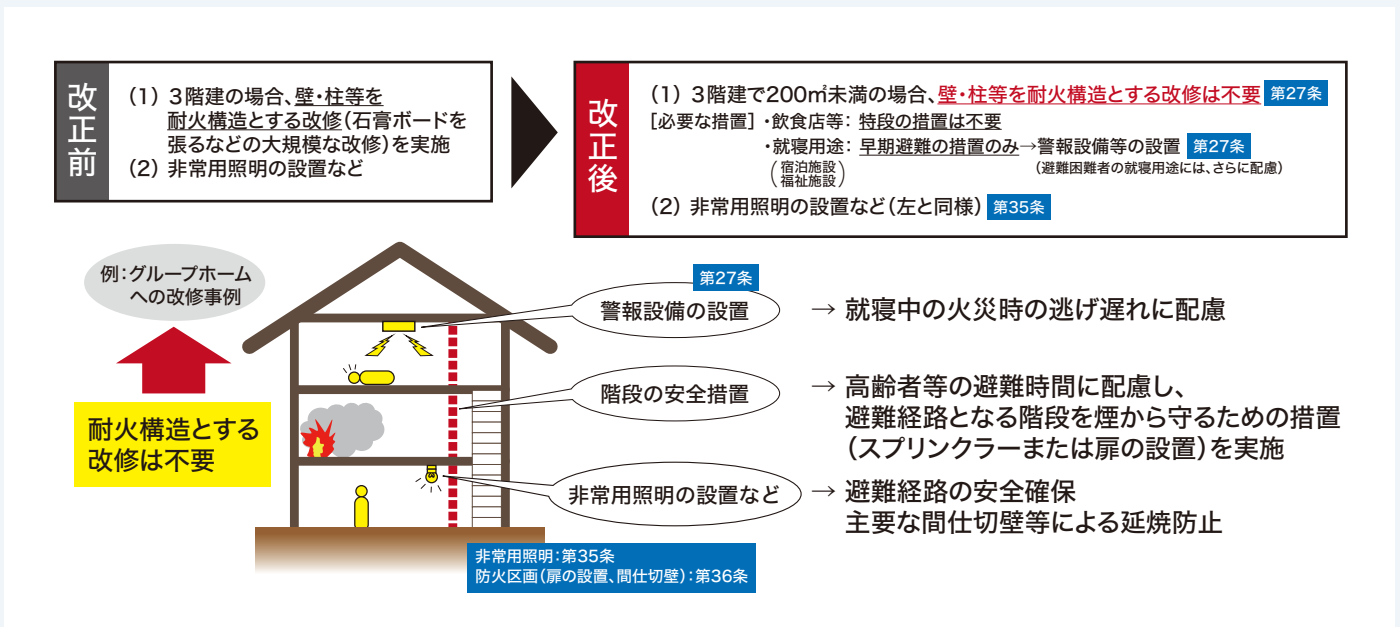


建築物とすることが不要となりました(図1)。また2階建てでも3階建てでも福祉施設等がその階で50㎡を超える場合は2以上の直通階段が必要とされていましたが、これについても、この4月の施行令改正で「小規模建築物」であれば階段の安全確保を図るための区画等を設けることで、階段は1つでも適合することになります(図2)。加えて同じく4月の改正により「小規模建築物」の場合、「敷地内通路」の幅が

法改正前は1.5m以上必要であったものが90cm以上確保すればよいこととなります(図3)。これらの緩和は「小規模建築物」の「新築」も対象になりますが、メリットが大きいのはやはり既存建築物の用途変更といえます。法改正以前は、福祉施設等への転用を検討しても大規模な改修工事が必要であることが判明し、事業化できないケースが数多くあったと思われませんが、今後は可能性が拡大すると思われます。なお、注

意が必要なのは、今回の法改正で用途変更の手続きが合理化され、200㎡以下であれば確認申請が不要となりましたが、法令を遵守した用途変更としなければならないのは当然のことです。ただ手続きが合理化されたことで、確認の審査にかかる時間が不要となることは事業化のスケジュール等を見通すうえでは大きなメリットがあり、建物所有者への事業提案は行いやすくなると思います。

図1 3階建ての戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化



出典:国土交通省「建築基準法の一部を改正する法律案改正概要」より抜粋・編集

図2 小規模建築物における直通階段の設置の合理化

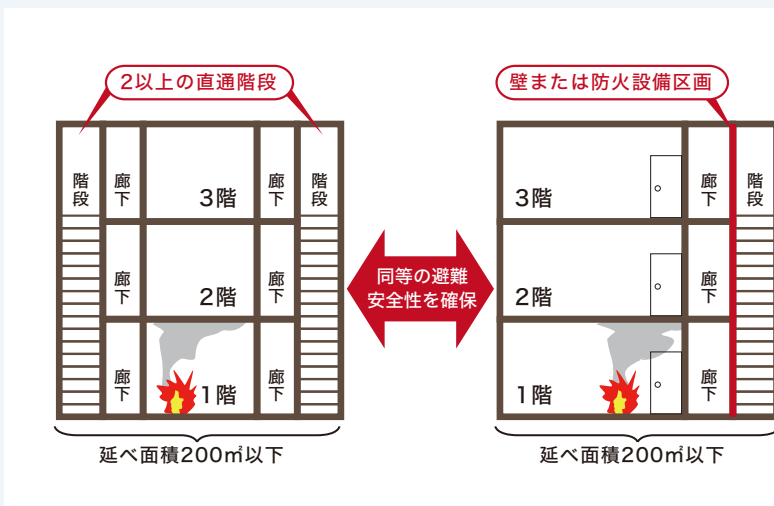


図3 小規模建築物に係る敷地内通路の幅員の見直し

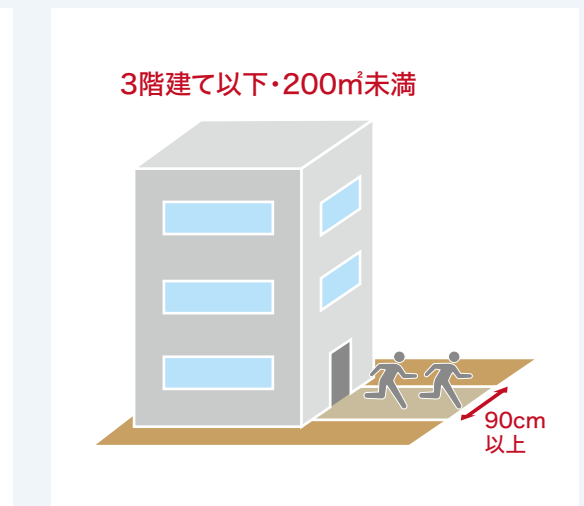


図2・図3出典:国土交通省「平成30年改正建築基準法に関する説明会」資料より抜粋・編集



# 法律 相談

Vol.48

Question



マンションの住戸を購入しましたが、購入後に多額の管理費滞納があったことが判明して、売買を合意解除しました。ところが、合意解除の後になっても、管理組合から管理費の支払いを求められています。私には管理費を支払う義務があるのでしょうか。

## Answer

### 1. 管理費支払義務はない

合意解除によって売買契約は当初から存在しないものと扱われますから、管理費を支払う義務はありません。

### 2. 特定承継人の 滞納管理費支払義務

さて、マンション管理における管理費を確保するため、管理費の滞納があるマンションの住戸を譲り受けた者(特定承継人)は、滞納管理費の支払義務を引き継ぐものとされています(区分所有法7条、8条)。いったん滞納管理費の支払義務を負担した以上は、その後住戸を譲り渡しても、特定承継人としての支払義務を免れません[大阪地判平成21.3.12(判タ1326号275頁)、大阪地判平成21.7.24(判タ1328号120頁)]。

### 3. 東京地判平成29.9.22

約700万円の滞納管理費の支払義務があるマンションの住戸を、AがBに代金550万円で売却したものの、購入後に多額の滞納管理費があったことがわかったために売買契約が合意解除になった場合において、合意解除後にもBに管理費支払義務があるかどうかの問題になった事案が、東京地判平成29.9.22(LLIL07230567)です。

まず、Bはいったん住戸の譲受人となっていますから、住戸の権利者でなくなった後にも特定承継人として管理費の支払義務を免れないと考える余地もありますが、合意解除により特定承継人ではなくなることから、特定承継人としての義務を負うものではありません。

また、民法545条1項で解除の効力につき「第三者の権利を害するこ

とはできない」と定めているため(同項ただし書き)、管理組合が合意解除後の第三者にあたり、その権利を害することはできないと考えられる可能性もあります。しかし、判決では、「一方当事者の債務不履行を理由とする合意解除や他方当事者の一方的意思表示による解除においても、当該解除により解除の対象となった契約が遡及的に消滅することによって、第三者の権利を害することはできない(民法545条1項ただし書き参照)。しかしながら、契約解除の遡及効を制限して第三者を保護するという趣旨に鑑みれば、ここにおいて第三者とは、解除の対象となった契約関係を前提として、これが解除されるまでの間に、当該契約の目的物について別個の新たな権利関係を取得した者をいう」として民法545条1項の第三者の範囲を画したうえで、「管理組合がBに請求するのは、

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)。マンション管理士試験委員。近著に『民法改正の解説』(2017年6月、住宅新報出版)など多数。





Bが本件売買契約に基づき本件専有部分の区分所有権等を取得するより前に既に発生していた管理費等であるところ、この既発生の管理費等については、本件管理組合が、Bが本件専有部分の区分所有権等を取得したことを前提として別個の新たな権利関係を取得したという関係にはない」と述べ、Bに対する請求を否定しました。

#### 4. まとめ

管理費債権の消滅時効は5年ですが(最判平成16.4.23判時1861号38頁。改正後の民法166条1項2

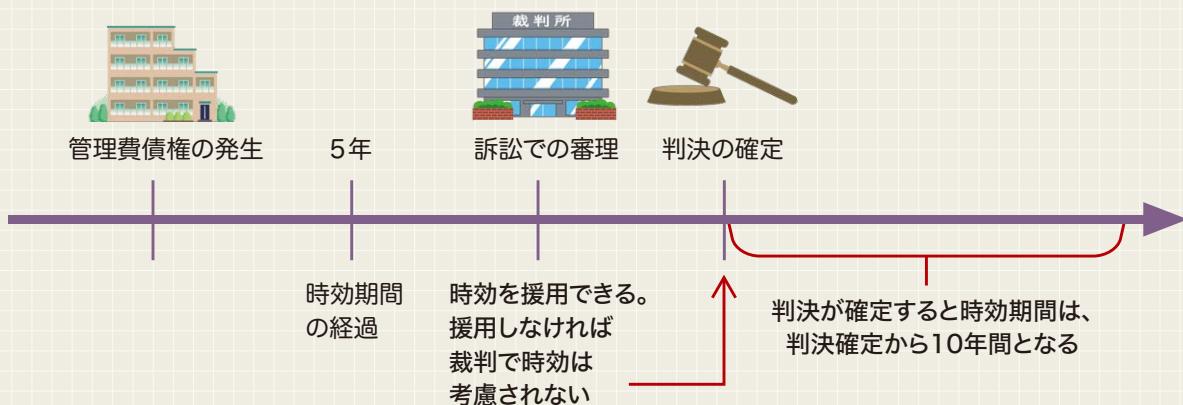
号)、民法には、「時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない」と定められており(同法145条)、訴訟の場で時効消滅の援用がなされずに判決が確定すれば、5年の期間が経過していても、管理費の支払義務が確定します。「確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって確定した権利については、10年より短い時効期間の定めがあるものであっても、その時効期間は、10年とする」とされています(改正後の民法169条1項)。

東京地判平成29.9.22は、長期にわたる管理費が滞納されていたと

ころ、以前に訴訟により滞納管理費の支払いが求められた際、時効の援用がなされなかったことから、5年以上前の滞納管理費についても、確定判決により10年間支払義務があることが確定していた事案でした。売買契約が合意解除になったのは、売主が5年超の期間が経過した管理費債務は時効消滅していると誤解をしていたという事情があったようです。

宅建業者がマンションの住戸の売買を仲介する際には、滞納管理費の状況について十分に精査し、これを正しく当事者に説明をしておかなければなりません。

図表 管理費債権の時効消滅



#### 👉 今回のポイント

- 民法545条1項は、契約が解除された場合に第三者の権利を害することはできないと定めているところ、ここでいう第三者は、解除の対象となった契約関係を前提として、これが解除されるまでの間に、契約の目的物について別個の新たな権利関係を取得した者をいう。
- 売買契約がいったん締結された後に売買契約が合意解除となった場合、管理組合は民法545条1項にいう第三者にはあたらない。
- 時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができないのであり、当事者が時効の援用をせずに判決が確定した場合には、消滅時効の主張はできなくなる。
- 消滅時効に関し、確定判決によって確定した権利については、10年より短い時効期間の定めがあるものであっても、その時効期間は10年となる。



# 税務 相談

Vol.31

## 被相続人が相続の開始直前に老人ホームに入居していた場合の「相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例」

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。

### Question



個人が相続で取得した空き家を取り壊し、その敷地を譲渡した場合の「所得税の譲渡所得の特別控除の特例」について、亡くなった人(被相続人)が相続の開始直前に老人ホームに入居していた場合の取扱いを教えてください。

### Answer

この特例の適用対象となる「被相続人居住用家屋」(後述2.参照)は、相続開始の直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋であることが要件とされますが、令和元年度の税制改正により、被相続人が相続開始の直前に老人ホームに入居していた場合であっても、一定の要件を満たすことにより、この特例の適用が認められるようになりました。

#### 1. 特例の概要

相続開始の直前において、被相続人のみが主として居住の用に供していた家屋で、後述2.の家屋(以下「被相続人居住用家屋」)およびその敷地の両方を相続または遺贈により取得した個人が、被相続人居住用家屋を取り壊した後にその敷地を譲渡した場合は、その譲渡対価が1億円を超えないこと等の一定の要件を満たすことにより、譲渡所得の金額から最大3,000万円を控除できます[租税特別措置法(措法)35条3項2号]。これが「相続した空き家の敷地を譲渡した場合の特別控除の特例」(以下「本特例」)です。

#### 2. 被相続人居住用家屋の意義

本特例の適用対象となる「被相続人居住用家屋」とは、以下の①～③のすべての要件を満たす家屋をいいます。

- ①相続開始の直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋であること。
- ②昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く)であること。
- ③相続の開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた者がいなかった(つまり、被相続人のみが居住していた)ものであること。

#### 3. 令和元年度税制改正：被相続人居住用家屋とその敷地等の対象の拡大

##### (1)改正の趣旨

本特例の適用対象となる「被相続人居住用家屋」は、前述2.①のとおり相続開始の直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋であることが要件とされています。したがって、老人ホームに入居中に相続が開始した場合には、被相続人が入居前に住んでいた自宅は相続開始の直前に被相続人の居住の用に供されていないことから、被相続人居住用家屋には該当しないこととなります。しかし、介護を受けるために高齢者



が自宅を離れ老人ホームに入居した後であっても、一時的に元の自宅に戻る場合や、元の自宅を家財置き場等として使用する場合もあります。このような場合には、元の自宅から老人ホームに生活の拠点を完全に移したとはいえ、元の自宅が空き家となったとは言いきれません。そこで令和元年度税制改正により、被相続人が相続開始の直前において老人ホームに入居して元々の自宅に居住していない場合であっても、一定の要件を満たすときには、元の自宅とその敷地が被相続人居住用家屋およびその敷地に該当するものとされ、その譲渡について本特例の適用が認められることになりました。

## (2) 改正後の取扱い

本特例の適用対象となる被相続人居住用家屋およびその敷地として、「『対象従前居住の用』に供されていた被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等」が含まれることになりました。

## (3) 「対象従前居住の用」とは

(2)の「対象従前居住の用」とは、次の①～③の要件を満たし、かつ後述(4)の特定事由により相続の開始

直前において家屋が被相続人の居住の用に供されていなかった場合における、その特定事由により居住の用に供されなくなる直前のその被相続人の居住の用をいいます(措法35条4項、措法施行令23条7項)。

①特定事由により、被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで、引き続き被相続人居住用家屋がその被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。

②特定事由により、被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで、被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用または被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

③被相続人が、後述(4)①の有料老人ホーム等に入居等をした時から、相続開始の直前までの間において、被相続人の居住の用に供する

家屋が2以上ある場合には、これらの家屋のうち、その施設等が被相続人の主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。

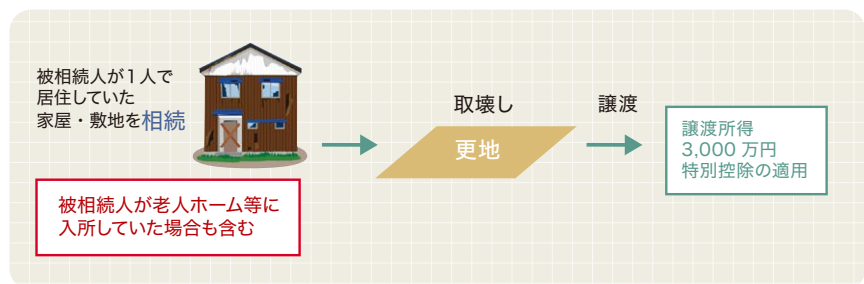
## (4) 「特定事由」とは

(3)の「特定事由」とは、次の①または②の事由をいいます(措法35条4項、措法施行令23条6項)。

①介護保険法に規定する要介護認定または要支援認定を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅等に入居等をしていたこと。


②一定の障害者区分の認定を受けた被相続人が、障害者支援施設等に入居等をしていたこと。

(注)上記の要介護認定等を受けていたかどうかは、特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前において判定します。



## 👉 今回のポイント

- 自宅が被相続人の居住の用に供されなくなった後も、相続開始の直前まで引き続きその自宅が被相続人の家財置き場等として使用されていた場合には、前述3.(3)①の要件を満たすことから、本特例の適用対象となる「『対象従前居住の用』に供されていた被相続人居住用家屋」に該当することになります(財務省「令和元年度税制改正の解説」141頁参照)。
- 被相続人が老人ホームに入居したことにより、その前に居住の用に供していた家屋を居住の用に供しなくなった後、その被相続人が老人ホームから親族の自宅に生活の本拠を移した場合には、前述3.(3)③下線部の「被相続人の主としてその居住の用に供していた一の家屋」に該当しないことから、その家屋は本特例の適用対象となる「『対象従前居住の用』に供されていた被相続人居住用家屋」に該当しないことになります(同)。



# 賃貸 相談

Vol.31

## 契約書がない場合の 賃貸人による解約手続

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



私の父は20年以上も前から、一軒家を借家人に賃貸してきましたが、当初から賃貸借契約書は作成されておりませんでした。このため、一定額の賃料が支払われるだけで、契約期間も定まっていませんし、当事者に契約を解約する権利があるか否かも何も定めがありません。このたび、父が亡くなり、相続税の支払いにもかなりの資金を要したため、この建物を売却したいと考えています。そのためには、賃借人との間で賃貸借契約を解約して、賃借人に退去してもらう必要があります。賃貸借契約書が作成されていない場合に、賃貸人が契約を解約するには、どのような手続きを踏めばよいのでしょうか。

### Answer

賃貸借契約書がある場合は、通常、契約期間が定められ、その場合には、賃貸人が期間内に解約することができる旨の期間内(中途)解約条項がなければ期間内解約はできませんが、賃貸借の期間の定めがない場合、賃貸人、賃借人の各当事者は、いつでも3カ月の予告をもって賃貸借契約を解約できるとするのが民法の定めです。しかし、この民法の規定は賃貸人が賃貸借契約を解約する場合には、特別法である借地借家法により、2つの修正があります。1つは、賃貸人はいわゆる正当事由を具備していなければ賃貸借契約の解約権が認められません。また、正当事由が認められる場合でも3カ月の予告ではなく、6カ月の予告が必要とされています。この2つの要件をクリアした場合に、賃貸人からの賃貸借契約の解約が認められることになります。

#### 1. 賃貸借契約の解約に関する民法上の原則

およそ契約は守らなければならないものです。賃貸借も契約である以上、賃貸借の当事者には契約内容を遵守する義務があります。例えば、期間を定めた賃貸借契約の場合には、当該契約期間中は、賃貸人は建物を使用収益させる義務を負い、賃借人は賃料を支払い続ける義務を負っています。このため、期間を定めた賃貸

借契約は、原則として、期間内解約は認められていません。ただし、当事者が期間内解約ができる旨を合意した場合に限り、期間内でも解約することができるものとされています(民法618条)。これに対し、期間を定めない契約は、そのまま解約が一切できないとすると、永久に継続せざるを得ないことになってしまいます。このため、民法は、期間を定めない建物賃貸借契約の場合、賃貸人、賃借人は、いつでも、3カ月の予告をもって賃貸借

契約を解約できるものと定めています(同法617条1項2号)。賃貸借契約書が作成されておらず、かつ、口頭でも賃貸借の期間を定めていない場合は、同法により、当事者は、いつでも3カ月の予告をもって、賃貸借契約を解約できるようにみえます。

#### 2. 賃貸借契約の解約に関する借地借家法上の修正

賃貸借の期間内解約に関する上記



の民法上の原則は、土地賃貸借や建物賃貸借等、借地借家法が適用される契約においては、そのまま適用されるわけではありません。借地借家法は、一般法である民法の特別法ですから、民法と借地借家法の規定の内容が異なる場合には、借地借家法の規定が優先的に適用されます。建物賃貸借契約の場合には、借地借家法により、民法の期間内解約の原則は次の2つの点で修正されています。

### (1) 賃貸人による期間内解約の申入れは6カ月の予告が必要

借地借家法27条は、「建物の賃貸

人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することによって終了する」と規定されています。この規定により、賃貸人からの解約の場合には、6カ月の予告が必要ということになります。

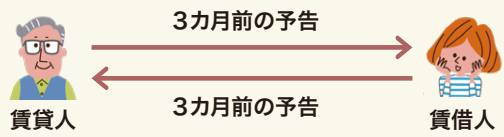
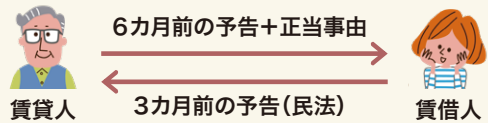
なお、借地借家法には、賃借人による建物賃貸借の解約に関する規定はありません。

したがって、賃借人による建物賃貸借の解約は前述の民法617条または618条の原則のとおりですので、賃借人は3カ月の予告で建物賃貸借契約を解約することができます。

### (2) 建物賃貸借の解約申入れには借地借家法28条に定める正当事由が必要

借地借家法28条は、建物賃貸借の更新拒絶の場合と期間内解約の申入れは、同条に定める正当事由を具備していなければすることができない旨を定めています。したがって、賃貸人が建物賃貸借の解約をしようとする場合は、いわゆる正当事由が必要です。売却をするために賃借人に退去を求めるという場合に、ただちに借地借家法に定める正当事由が認められるとは限りませんので、多くの場合には応分の立退料の支払いにより正当事由の具備が認められるか否かが争点となります。

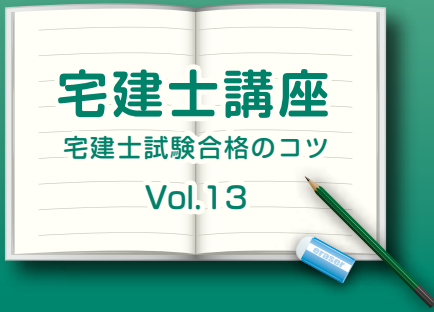
#### <民法と借地借家法の期間内(中途)解約>

	民法	借地借家法
契約期間の定めあり	原則として期間内解約は不可。 ただし賃貸人、賃借人の一方、または双方が期間内に解約できる旨を合意した場合は、期間内解約ができる(民法618条)。	・期間の定めがある場合、当事者が期間満了の1年から6カ月前までに更新しない旨の通知をしなければならない(借地借家法26条)。
契約期間の定めなし	賃貸人、賃借人は、いつでも解約の申入れをすることができ、建物の場合は3カ月の予告をもって契約を解約できる(民法617条1項2号)。 	・賃貸人が建物の賃貸借の解約の申入れをした場合、賃貸借は、解約の申入れの日から6カ月を経過することによって終了(借地借家法27条)。 ・賃貸人が建物の賃貸借の解約をしようとする場合は、正当事由が必要(借地借家法28条)。 ・賃借人による建物の賃貸借の解約規定はなし →民法適用により3カ月の予告で解約可。 

※実務では、 が適用される。

## 👉 今回のポイント

- 賃貸借契約がなく期間の定めがないと認められる場合は、民法上は、賃貸人も、賃借人も3カ月の予告をもって賃貸借契約を解約できると定められている。
- 借地借家法が適用される場合には、借地借家法は民法の特別法であるから借地借家法が優先適用され、民法の解約に関する規定は、賃貸人による解約の場合に限り、2つの点で修正されている。
- 借地借家法が適用される場合には、賃貸人による解約の場合には、6カ月の予告が必要であり、かつ、いわゆる正当事由を具備する必要がある。



# 不動産取得税と固定資産税

## 税その他1～税法～

税法からは毎年2問(地方税から1問、国税から1問)出題されます。過去の出題傾向や難易度からして、受験生としては2問中1問の正解を目指すのが現実的です。2問中1問を正解できるようになるためには、まずは地方税(不動産取得税、固定資産税)の出題ポイントを押さえましょう。

### 不動産取得税

#### (1) 不動産取得税とは

不動産取得税とは、不動産を取得した者に対して、その不動産の所在する都道府県が課税する税金をいいます。土地の取得と家屋の取得に対して課税されます。主な注意点は、右記のとおり。

- ①不動産の取得について、登記の有無は関係ない。
- ②有償、無償を問わない。
- ③相続、合併などの所有権移転が形式的なものについては課税されない。
- ④家屋の増築、改築により家屋の価格が増加した場合を含む。

#### (2) 住宅・宅地等の取得に対する課税標準の特例

取得した不動産が新築住宅(床面積50～240㎡)である場合は、課税標準に関し1戸につき1,200万円を控除する特例措置が定められています。例えば、取得した住宅の固定資産課税台帳上の価格が2,000万円であった場合、そこから1,200万円を控除した800万円が課税標準となるのです。住宅について不動産取得税の負担を軽くすることによって、国民が住宅を取得しやすくするための措置です。中古住宅(既存住宅)についても、同様の特例措置があります(築年数によって控除額が変わる)。

宅地等※の場合は、その取得について、課税標準が固定資産税台帳価格の2分の1になる特例があります。

※宅地および宅地比準土地

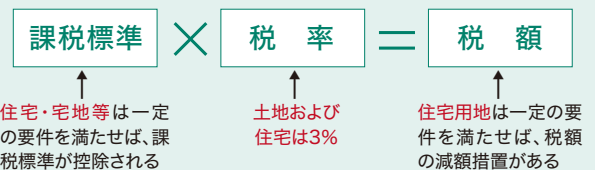
#### (3) 税率

不動産取得税の税率は3%(ただし住宅以外の家屋は4%)です。

#### (4) 住宅用地の取得に対する税額の減額の特例

一定の要件を満たす住宅用土地については、税額から一定の減額をする措置がとられています。住宅の敷地については税額の部分でも減税措置がとられているわけです。

<不動産取得税算出における特例>



### 固定資産税

#### (1) 固定資産税とは

固定資産税とは、固定資産(土地、家屋、償却資産)を保有する者に対し、その固定資産が所在する市町村が課税する税金をいいます。

原則として、毎年1月1日(賦課期日)現在において、固定資産課税台帳にその土地、建物、償却資産の所有者として登記・登録されている者(現実の所有者とは限らない)が納税義務者となります。例えば、A所有の土地をBに対して、1月2日に売却して所有権が移転・登記した場合でも、1月1日現在の所有者はAである以上、その年の固定資産税の納税義務者はAとなります。



## 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。

## (2)住宅用地に対する課税標準の特例

小規模住宅用地の特例	その他の住宅用地の特例
住宅1戸あたりの敷地面積200㎡以下の土地については、その固定資産課税台帳の登録価格の6分の1の価格が課税標準となる	200㎡超の住宅用地についても200㎡以下の部分については左記の特例が、200㎡超の部分についてはその登録価格の3分の1となる

例えば、300㎡で900万円の価格の土地であれば、 $600 \times 1/6 = 100$  (200㎡以下の部分)に、 $300 \times 1/3 = 100$  (200㎡超の部分)を加えた額200万円が課税標準となる。

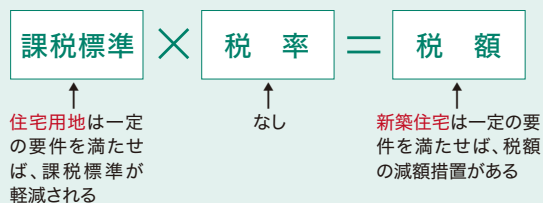
## (3)税率

税率は、原則として1.4%です。

## (4)新築住宅に対する税額の減額の特例

新築住宅で一定の要件に該当するものは、その住宅に関し新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度間(新築の中高層耐火建築物等である住宅の場合は5年度間)、床面積が120㎡までの部分について、税額の2分の1相当額が減額されます。

<固定資産税算出における特例>



論点の確認と  
知識の定着を



過去問を解いてみよう！

【Q1】 不動産取得税は、不動産の取得に対して課される税であるので、法人の合併により不動産を取得した場合にも、不動産取得税は課される。(H28年 問24)

【Q2】 住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額である。(H25年 問24)

👉 こう考えよう! <解答と解き方>

Answer 1

【解説】 相続や合併によって不動産取得した場合には、不動産取得税は課されない。



Answer 2

【解説】 小規模住宅用地(200㎡以下の住宅用地)に対して課する固定資産税の課税標準の特例の割合は、「3分の1」ではなく、「6分の1」である。



不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.11

## IoTとサービス

IoTがこれまでのモノと違う大きな点は、サービスとの親和性です。これまで単機能だった製品の時代から、サービスの一部を補完する形としてIoTが普及してきています。それは、モノが主役の時代からサービスが主役の時代となる大きな転換期ともいえます。



## 01 身近な家電がIoTへ

IoT(=Internet of Things)が不動産業界、そして世の中を変えるのは間違いありません。皆さんにとって、最も身近なIoTであるスマートフォンを例にとれば、しっくりくるでしょうか。スマートフォンは、携帯電話が電話の機能とは別にインターネット接続の機能を持ったことで、今のような魅力的な商品となりました。テレビは今後、地上波を受

信し放映するためのものではなく、インターネットで番組を受信する端末へと変わっていきます。そう、テレビもIoTになってきたのです。

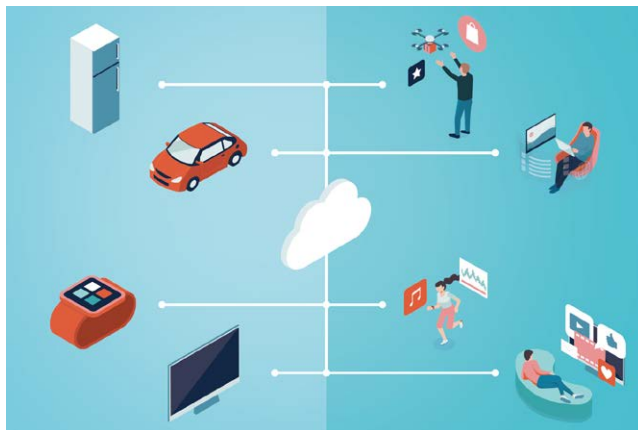
## 02 IoTによって生まれる新しいサービス

モノがインターネットにつながることで、様々なサービスとつながっていきます。例えば、テレビがインターネットにつながったことで、地上波の番組を流すという単機能から、見たいときに見たい番組を見る、

天気を見る、タクシーを呼ぶ、その他、様々な機能が追加できます。冷蔵庫がインターネットにつながることで、「牛乳がなくなったら届く…」というように、自動的に特定の食材を配達することができます。これからの時代、確実にビジネスの中心は、「モノ売りではなくコト売り」になっていきます(図1)。

ライナフはスマートロックを作っていますが、「鍵の販売店」と表現されない会社になりたいと思っています。ライナフは、モノ売りではなくコト

図1 IoTによる新サービスの展開



IoTとクラウドサービスの機能を使って、映像コンテンツを検索したり、外出先からネットワークを使って録画したりすることができる

写真 車内は動きリビング



運転操作をすべてAIに任せ、車内でテレビ鑑賞、読書等ができるようになる時代がくるといわれている



売り、つまりサービスを提供することに主眼を置いています。そして、多くのIoT企業は、それを意識したサービス作りをしています。

例えば、スターバックスは、創業当初から「美味しいコーヒー店」を目指したわけではなく、「居心地の良い空間」の提供を軸にしています。その対価のとり方が、コーヒー代です。車メーカーも、「車の製造会社」ではなく、「運転する楽しみと居心地の良い移動空間」を提供の軸にして、製品開発やブランディングをしています。そして、車のIoT化は、コネクテッドカー※と呼ばれ、急速に開発が進んでいます。車がIoT化すると、それは従来の概念であるモノとしての車ではなく、「移動する空間」としての移動サービスに近いものになります。運転は人の手を使わずに自動になり、移動中にはテレビを見たりご飯を食べたりできるようになります。まさに「動くりビング」のようなものですね(写真)。

IoT化とは、すなわち機能単体で販売していたモノ売りから、サービス中心のコト売りへのビジネスモデルの転換を指しているのです。しかしながら、IoTが一般的になってからまだ日が浅く、主戦場であるはずのサービス側のラインナップはイマイチです。上記の例で挙げた、冷蔵庫+食材配達も、実証実験レベルであり、本格的にスタートはしていません。その結果、IoTというと、スマートスピーカーで照明を操作したり、遠隔でエアコンや風呂が操作できたりする(ある意味安直な)サービスのイメージがつき始めてしまっています。これまで、モノ作りに一生懸命だった企業が、突然サービスを作れ

と言われても難易度が高く、どうしてもわかりやすいサービスしか生まれていないのが実情です。

※常時ネット接続され、最新の道路状態を取得して最適なルートを算出したり、事故時に自動的に緊急通報したりする機能を搭載した車。

### 03 データの活用

また、「IoTはデータビジネスである」と言う人も多いです。「センサーなどのモノから上がってくるデータこそが、最も価値があるのだ!」というご意見です。間違っていないのですが、手段と目的を取り違えていると思います。センサーから上がってきた情報を、どう使うか考えるのではなく、こういうことを調べたいか

らデータを集めるためにセンサーを付ける、という順番で考えないと、ビジネスとして成立しません。よくご相談をいただく案件で、「こういったデータがセンサーから集まるのですが、よい使い方はありませんか?」というものです。正しくは、「こういうことを把握したい(例えば、顧客の動きや目線等)から、どういうセンサーを付けてどういうデータを集めればよいか?」の順番で考えないと、失敗するということです。

逆に言うと、IoTでの成功法則がまだ多く生まれていない分、ビジネスチャンスも多いということになります(図2)。次回は、IoTとビジネスチャンスについてお話をしたいと思います。

図2 クラウド等へのデータの蓄積



センサー等を搭載した複数のIoT機器から得られた情報を集約することで、様々な情報が集まり、ビジネスチャンスにつながる

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、一般財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。







## 下水道の公設枳の調査の仕方

こんな事例がありました。「敷地内に公設枳があったので、本下水であると重要事項説明をして取引をしたところ、その建物は個別浄化槽使用中だった」。その後、弁護士に依頼をして、宅建業者が浄化槽の汲み取り費用の20年分を買主に支払い、トラブルを処理しました。役所調査の中で、排水設備に関するトラブルがあるので、下水道について具体的に述べます。

### ＜第一＞現地に公設枳があるのに下水道施設平面図に記載がない

市区町村のマークのある汚水枳は、通常、公設枳(市区町村管理の枳)ですが、汚水枳の蓋は誰でも入手が可能のため、そのマークだけでは確かな情報ではありません。市区町村が管理していない私設の場合があり、その場合は本管に接続していないため、使用ができないこともあります。図面と現地とが異なるときは、下水道維持管理担当課で、「下水道施設平面図には記載はありませんが、現地には市区町村のマークのある公設枳があります。使用できるものかどうかを教えてください」と聞きます。一定の日数を要しますが、役所側で現地調査をした回答がもらえます。しかしその際、売買契約締結日が近く、役所の現地調査の回答が間に合わないときは、最悪の事態を想定して、重要事項説明では「この枳は使用できない」と説明したほうがいいでしょう。都合のいいほうに解釈して説明すると、不動産トラブルになります(ポイント1・2)。

### ＜第二＞下水道施設平面図に記載があるのに現地にない

下水道施設平面図に公設枳が記載されているのに現地にない場合は、まず下水道の供用開始時期を調べます。供用開始日以後に新築された住宅であれば、下水道に接続されている可能性が高くなります。そして、この住所番地で、「下水道使用料が発生したことがありますか?」と聞きます。「使用料金が発生したことがあります」という回答であれば、現在、本下水使用中であることがわかります。その場合は、宅地内のどこかに公設枳があるはずなので、下水道維持管理担当課に行き「公設枳を発見できないので、確認をしてください」と頼んで探してもらいます(ポイント3・4)。

### ＜第三＞下水道施設平面図にも現地にも記載がない

下水道施設平面図に公設枳の記載はなく現地にも公設枳がない場合は、まず下水道維持管理担当課で下水道供用開始区域内であるか

否かを確認します。区域内であれば、供用開始時期を聞きます。更地の場合、供用開始時期以前から分筆されずに現在の宅地のままであるときは、公費による公設枳設置工事をしてもらえる場合があります。また、供用開始時期には、市区町村は一宅地に公設枳を1個ずつ設置しますが、当時、何らかの事情で設置しなかった宅地があります。設置工事は、年間予算の関係で数カ月先になることもありますが、知っていると役に立ちます。

### ＜第四＞下水道の使用履歴の調査

下水道使用の有無がわからないときは、下水道料金課で、「下水道使用料は発生していますか?」と聞きます。料金の内容等は個人情報ですが、「発生している」ときは、「下水道使用履歴」があるので、「下水道使用可能物件」となります。

### ＜第五＞受益者負担金の有無の調査

受益者負担金は、すでに、清算済



みの宅地もあれば、未払いの宅地もあります。この負担金の額は、市区町村ごとに異なりますが、市街化区域は1㎡当たり160円、市街化調整区域は1㎡当たり230円などと金額が定められ、一筆の土地の面積に応じて賦課される地域が多いので、料金課で聞き取り調査をします。

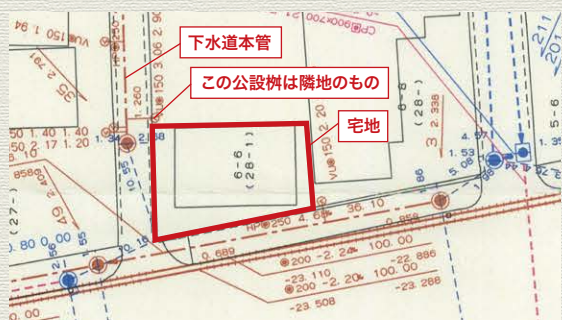
## ＜第六＞宅地内か敷地入口付近に公設枳がある場合に本下水と思い込むトラブル

冒頭の事例の対策は、建物があれば建物の周囲を歩き、建物の外壁コンセントからコードで接続されている浄化槽ポンプの有無を調べます。浄化槽ポンプは電気で動いてい

ます。中のバクテリアが死なないようにポンプで空気をかはんしています。手に触れて振動があれば、「現在、浄化槽使用中」「本下水は未接続」です。冒頭に述べた話は、「公設枳は設置されているが、未接続のまま個別浄化槽使用中だった」という事例です。

### ポイント1

＜第一の事例＞ 下記の赤く囲まれた宅地には、下水道本管からの取出しの記載はありません。しかし、ポイント2の写真のように、現地には公設枳が設置されていることがあります。



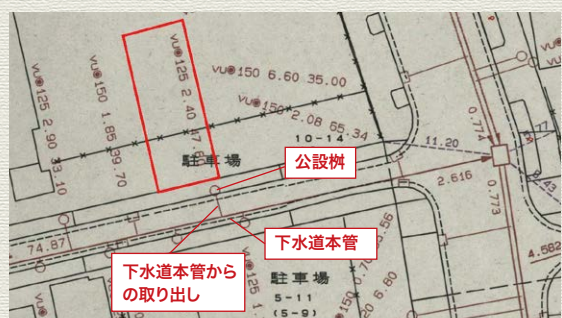
### ポイント2

＜第一の事例＞ ポイント1の下水道施設平面図には、宅内用の公設枳の記載はありませんが、現地には下の写真のように存在する場合、これが利用できる汚水枳か否かを下水道維持管理担当課に照会することが大切です。「市の公設枳です」「利用可能です」という市の回答があって、初めて買主に排水設備の説明ができます。



### ポイント3

＜第二の事例＞ 下の赤く囲まれた宅地には、下水道本管からの取出しの記載があります。しかし、ポイント4の写真のように、現地には公設枳が存在しないことがあります。



### ポイント4

＜第二の事例＞ ポイント3の下水道施設平面図には、宅内用の公設枳の記載がありますが、下の写真のように現地には存在しない場合、「実際に、利用できる汚水枳が現地に存在するか否か」を下水道維持管理担当課に照会することが大切です。「市の公設枳は撤去されています」「利用できません」という市の回答があって初めて、買主に排水設備の説明が可能となります。



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.13

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 マレーシア編①

# マレーシアの公共インフラと民族優遇策

今号よりクアラルンプールを中心としたマレーシアの不動産事情を寄稿させていただくことになりました。1回目は、不動産市場を知る上で基礎となるエリアの特徴やインフラ、マクロ的な指標についてご説明します。

松浦 康宏

一般財団法人日本不動産研究所国際部主席専門役。不動産鑑定事務所を経て、当研究所入所。東京支所、東京事業部、本社事業部で国内の不動産に係る業務を担当後、資産ソリューション部企業資産評価室にて国内外の企業評価、動産評価、インフラ事業に係る各種業務を経て、現職。不動産鑑定士、不動産証券化協会認定マスター、米国鑑定士協会Senior Member。



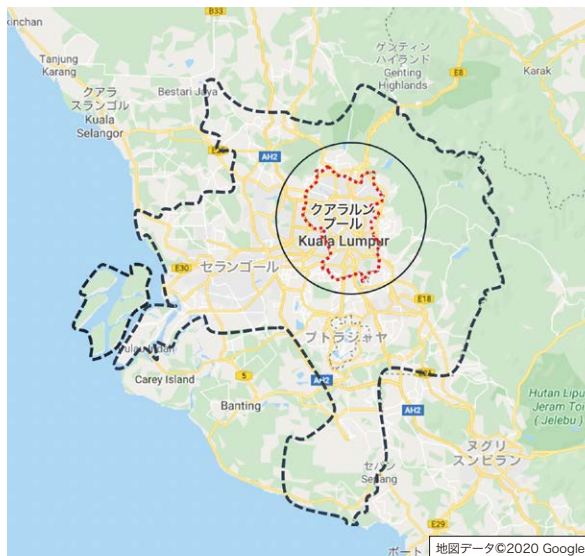
### 1. クランバレーの地理的範囲

マレーシアは13の州と3つの連邦直轄領から構成されています。クアラルンプール（正式名称はWilayah Persekutuan Kuala Lumpur）はマレーシアの首都ということもあり、連邦直轄領の1つとして、政治、商業の中心となっています。クアラルン

プール連邦直轄領は、東西約13km、南北約20km、面積は約243km<sup>2</sup>で、人口は約178万人（2019年9月末時点）にすぎませんが、これにセランゴール州の一部およびプトラジャヤ連邦直轄領を含む10の地方自治体を加えて構成されたエリアがクアラルンプール首都圏であり、エリア内を流れるクラン川にちなみ、「クランバレー」と呼ばれてい

ます。このクランバレーは東西約70km、南北（最大）約80km、面積は約2,800km<sup>2</sup>、人口約800万人（いずれも推定）の都市圏（図表1）であり、マレーシア政府も国家として重点的に経済を発展させるエリアに指定しています。マレーシアでの不動産投資を検討する際には、まずこのクランバレーのエリア内で探すことが一般的となっています。

図表1 クランバレーの範囲

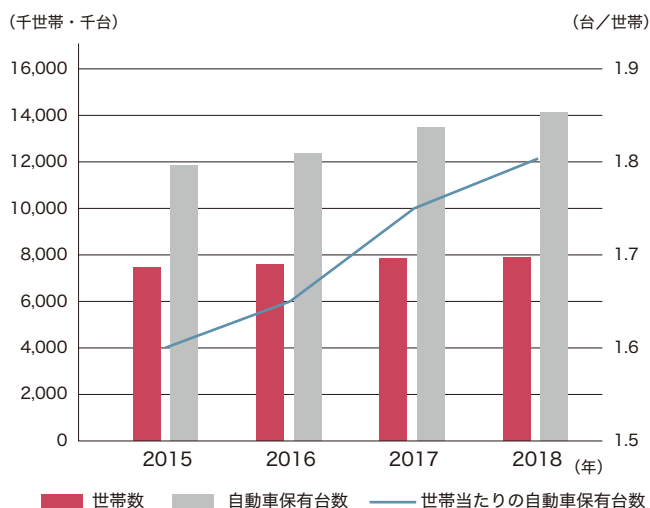


- クランバレー面積 約2,800km<sup>2</sup>
- クアラルンプール連邦直轄領面積 約243km<sup>2</sup>
- 半径15kmの範囲（おおむね東京23区の範囲）



クアラルンプールのビジネス街

図表2 自動車保有台数と世帯当たり保有台数



出典: Road Transport Department等をもとに当研究所作成



クアラルンプール近郊を走るKTM通勤ター

## 2. 公共インフラと自家用車

クランバレーには、クアラルンプール国際空港や、国内最大の貿易港であるクラン港があり、さらに高速道路網も充実しており、東南アジアの中でも屈指の公共インフラが整っています。さらに、近年公共交通網も充実してきて、すでにLRTやモノレール、KLIAエクスプレス(都心部とクアラルンプール国際空港を結ぶ路線)といった複数の都市鉄道があり、今後も既存路線の延長が予定されています。なお、クアラルンプールからシンガポールまで予定されていた高速鉄道の計画もありましたが、2019年に首相に返り咲いたマハティール首相が、隠れていた連邦債務の発覚を理由に、2020年5月末まで建設計画の是非の判断を延期しています。

このように、公共交通網は整備されているものの、クランバレーで生活する市民の日常の足は依然として自動車がメインとなっています。マレーシアは自動車保有率が高く、1世

帯で複数の車を所有することも珍しくありません(図表2)。日常生活でも通勤でも自動車を使うので、クアラルンプールの中心エリアでは通勤時には交通渋滞が多く発生しているほか、オフィスビル内にある駐車場だけでは足りず、慢性的な駐車場不足となっています。したがって、マレーシアではコンドミニアムと同様に、駐車場への投資も行われています。

## 3. ブミプトラ政策とマレーシア人の国民性

マレーシアは多民族国家であり、主としてマレー系、中華系、インド系の民族から構成されています。人口の約60%を占めるのはマレー系ですが、中華系などの非マレー系が富を支配してきた歴史的背景から、マレー系と非マレー系の民族間には経済的な格差があり、民族間の対立が絶えませんでした。マレーシアの歴代政権にとって、民族間の融和は重要な政治方針でしたので、その対立の根幹にある経済格差を解消するために、1971年にマレー系に対する各種の優遇策(ブミプトラ政策)が

発表されました。ブミプトラ政策はその内容は変わりつつも、政策自体は今日に至るまで続いています。当該政策は雇用や教育、税金面における優遇のみならず、不動産マーケットにも及んでおり、コンドミニアムの開発においては、基本的に一定割合の住戸をマレー系のために設置し、さらに当該住戸をマレー系でも購入できるように割安にすることが要請されています。

このように、ブミプトラ政策は特定の民族を優遇する政策ですので、中華系やインド系からの一定の反発はあるものの、他の多民族国家での武力衝突に見られるような大きな民族間での対立は発生していません。その理由としては、マレー系はもともと争いごとを好まない穏やかな民族であるとされ、そのマレー系が多く住むマレーシアに、後から加わった中華系もインド系も、先住であるマレー系と交流しながら、その寛容性を受け継いでいるためといわれています。

次回以降は具体的な不動産マーケットの状況について説明させていただきます。



新機能満載！  
ラビーネット  
のご紹介



書式のご確認を  
お願いします！

# 民法改正に伴う 各種重要事項説明書・契約書の ご利用に関する注意点

令和2年4月1日施行の民法改正により、全日では重要事項説明書や契約書を利用する際の注意点をまとめています。

各契約書の詳細な変更点については、『月刊不動産』令和2年1～3月号P.24～25または「ラビーネット」内に添付されている「新民法版居住用賃貸借契約書の主な改正点の解説資料」をご確認ください。

## I. 重要事項説明書・契約書利用時の注意点と改正点の解説資料

### ◆民法改正に伴う各種重要事項説明書・契約書の利用

令和2年4月1日に行われた民法改正により、重要事項説明書・契約書・関係書式については、新民法対応書式を利用する必要があります。

旧民法対応書式を利用して契約取引等行った場合、トラブルが発生するおそれがありますので、利用しないようお願いいたします。

#### 1. 契約書・書式集(ダウンロード版)

Excel版やWord版の重要事項説明書・契約書をパソコンにダウンロードして利用している場合、保存しているファイルは旧民法対応書式の可能性があります。必ず新民法対応書式のファイルであることを確認の上、ご利用いただくとともに、常に最新版の書式をご確認いただくようお願いいたします。

##### ○新民法対応書式ファイルと旧民法対応書式ファイルの見分け方

###### (1) ファイル名で見分ける

新民法対応書式は、ファイル名が「○○-1」や「○○-2」のように、「書式番号<sup>ハイフン</sup> - 数字」形式となっています。

※例 旧:11.一般仲介用／土地／売買代金清算(測量)  
新:11-1.一般仲介用／土地／売買代金清算(測量)

###### (2) フッターで見分ける

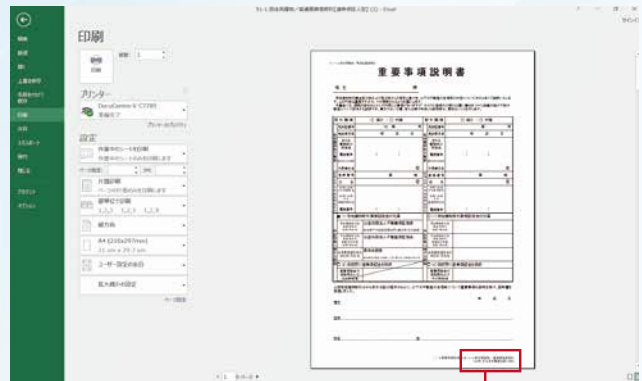
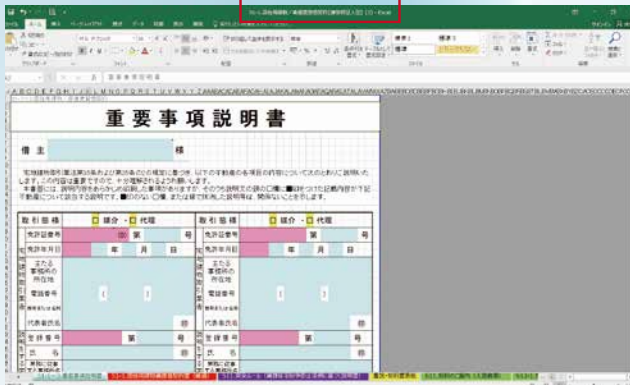
各書式のフッター部分に「(公社)全日本不動産協会 '2004」と記載があります。書式を開き、印刷プレビュー画面の右下をご確認ください。上記フッター以外は旧民法対応書式ファイルになります(2020年4月1日現在)。

ご利用の際は間違いのないようお願いします。

【印刷プレビューの開き方】(バージョン等により文言や画面が異なる場合があります)

- ①Excel版やWord版の該当ファイルを開き、画面左上の「ファイル」をクリック
- ②印刷をクリック
- ③印刷プレビューが表示される。プレビュー画面右下を確認

(1)ファイル名が「51-1.」のように「書式番号 - 数字」形式になっているのは、新民法対応書式



(2)フッター部分が「(公社)全日本不動産協会 2004」となっているのは、新民法対応書式

## 2. ラビーネット契約書類作成システム(クラウド版)

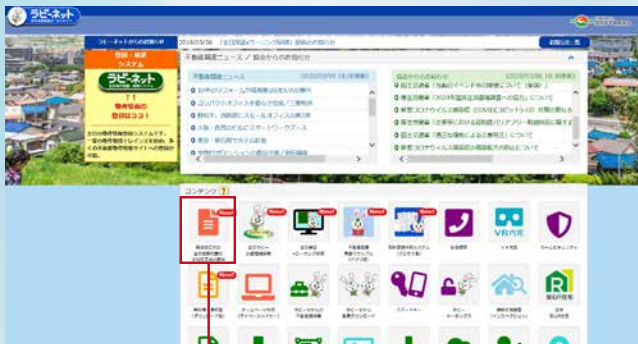
ラビーネット契約書類作成システム(クラウド版)の旧民法対応書式で作成した書式については、令和2年4月1日以降に「既存書類の呼出」から該当書類を選択すると、自動的に新民法対応書式に移行する仕組みになっています(旧民法対応書式に入力した項目で、新民法対応書式と同一の項目については、入力内容が移行されます)。

新民法対応に伴って増えた項目や変更となった条文があるため、利用する際には必ずご確認の上、ご利用ください。  
 なお、一部の賃貸借契約書式については、連帯保証人型・家賃債務保証業者型・併用型の選択をする必要があります。  
 詳細については、ラビーネット契約書類作成システム利用の際に説明画面が表示されますので、ご確認ください。

### ◆新民法対応版各種契約書の主な改正点の解説資料について(再掲)

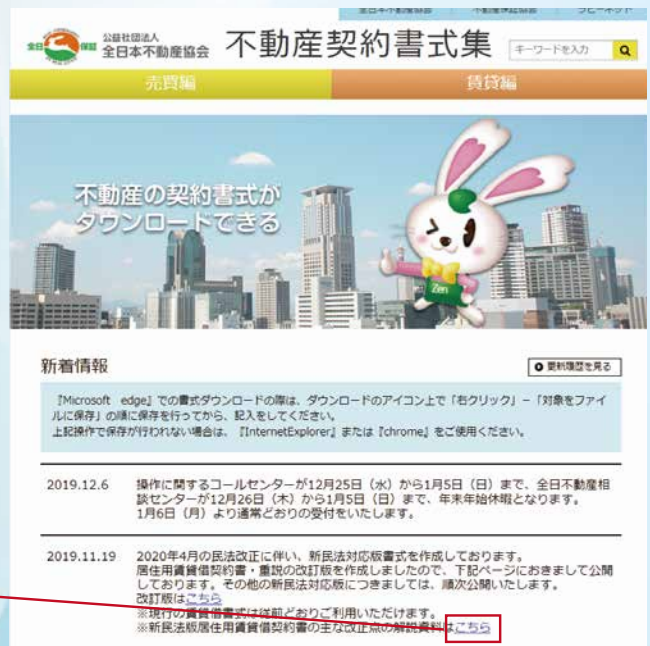
全日では、新民法対応版の各種契約書の主な改正点に関する解説資料を作成しました。重要事項説明書や契約書を作成する際にご利用ください。

解説書は、(1)ラビーネットのトップページと(2)契約書・書式集(ダウンロード版)トップページの新着情報に掲載しています。  
 (1)もしくは(2)からダウンロードし、閲覧できます。



(1)ラビーネットトップページ「民法改正対応全日版契約書の主な改正点の資料」をクリック

(2)契約書・書式集(ダウンロード版)トップページの新着情報の「※新民法版居住用賃貸借契約書の主な改正点の解説資料は[こちら](#)」をクリック





## 鹿児島県本部

### REPORT

## 「大阪にリトルカゴシマがやって来る」 ～新しい暮らしを見つけに行こう～ 移住・交流セミナー in 大阪に参加

鹿児島県本部は、11月30日(土)に大阪アプローズタワーで開催された鹿児島県主催の移住・交流セミナーに協力団体として参加しました。

鹿児島県内の11の自治体が各々ブースを設け、地域の魅力を紹介したり移住の相談を受けたりしました。

個別相談会では山下泰彦理事が、移住・帰郷に関心

のある方々にラビーネット不動産の利用方法を紹介しました。参加者からは「住んでみたい土地の相場を知ることができた」「今後、移住を考える際の参考にしたい」などの感想をいただきました。

そのほか、先輩移住者のトークライブや鹿児島名物の茶節のふるまいもあり、大変にぎわいました。



鹿児島県本部の出展ブース



参加自治体による鹿児島県の紹介をはじめ、トークイベントも実施された



鹿児島県内の11の自治体が移住相談に対応

## 兵庫県本部

### REPORT

## 姫路支部忘年会を実施

兵庫県本部姫路支部では、12月2日(月)に創業100年を超える老舗「姫路瓢亭 本店」で忘年会を行いました。今年は募集人数を超える27名の参加があり、「ふぐ」「すっぽん」に分かれて鍋料理等の食事を楽しみつつ、会員同士の親睦を深めました。

ご参加いただきました皆様、大変お疲れさまでした。ありがとうございました。



ふぐ鍋、すっぽん鍋に分かれて、冬の味覚を堪能



1916年創業の「姫路瓢亭 本店」で行われた忘年会



## 大阪府本部

REPORT

# 大阪府本部 青年部主催 「令和元年度第2回名刺交換・情報交換交流会」を実施

大阪府本部青年部では、50歳以下の会員関係者を対象に「名刺交換・情報交換会」を継続的に開催しています。令和元年11月5日(火)午後6時より、OMMビル会議室にて第2回名刺交換会を開催しました。当日は、会員関係者と出展企業を合わせて100名に参加いただき、皆様の積極的な名刺交換や情報交換により、会場は談笑と活気にあふれていました。初めて参加された方のみならず、3回以上参加された方も多く、リピーターの多い有意義な交流会になっています。

また、今回は不動産業に関連する企業6社(イーブロードコミュニケーションズ株式会社、株式会社いい生活、株式会社シーピーユー、日本郵便株式会社、パナソニックホームズ株式会社、株式会社タカラレーベン)に出

展いただき、参加者との名刺交換や情報交換が行われ、参加者からは「新たなつながりを持つことができ満足できた」との感想をいただきました。

青年部は、会員関係者のニーズやビジネスにつながるよう、当日の準備から運営・進行、参加者へのバックアップに積極的に努め、参加者から高い評価をいただいています。引き続き本事業を継続し続け、会員業者の発展に寄与できるよう取り組んでまいります。



青年部 古角部長



総務委員会 大山委員長



青年部 平石副部長



会員関係者と出展企業を合わせて100名が参加した「名刺交換・情報交換交流会」

TOPIC

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

大阪府本部なにわ南支部は、令和元年7月6日～7月8日に開催された「七夕のゆうべin四天王寺」に協賛し、ブースを出店いたしました。その売上金を11月15日(金)に児童養護施設四恩学園に寄付いたしました。四恩学園は家庭の事情で両親と一緒に暮らすことが困難な20歳までの子どもたちが共同で暮らす施設です。なにわ南支部では、同学園に対して少しでも協力したいと考え、寄付を行いました。

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

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



中西理事長へ寄付をする古我なにわ南支部長

## 神奈川県本部

REPORT

### 横浜支部主催「横浜支部長杯 第12回ジュニア・サッカー大会」を開催

神奈川県本部横浜支部は、令和元年12月25日(水)に「横浜支部長杯 ジュニア・サッカー大会」を新横浜・日産スタジアム隣接の「しんよこフットボールパーク」で開催しました。同大会は、1年に夏と冬の2回開催され、今回で12回目を迎えました。

小学3・4年生以下の「U-10」が7チーム、小学5・6年生以下の「U-12」が10チームの計17チーム(うち初参加3チーム)が参加しました。昨年のクリスマスに参加者たちは、総当たりのリーグ戦と決勝トーナメントの勝ち抜きで優勝を目指し、熱い激戦を繰り広げました。



挨拶する秋山神奈川県本部部長



挨拶する佐々木横浜支部長



試合の様子



秋山神奈川県本部部長と参加者一同

## ラビーネット「契約書・書式集」のお問い合わせ

### ■ゴールデンウィーク休暇のご案内

4月29日(水)と5月2日(土)から5月6日(水)までは、コールセンターならびに相談センターがゴールデンウィーク休暇となります。4月30日(木)と5月1日(金)は通常どおり開設いたします。

### ■操作に関するコールセンター(エクセル・ワードの書式の操作)

**TEL : 03-5761-4441**

《開設日時》月・火・木・金：10時～16時  
(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

### ■全日不動産相談センター(不動産取引に関する相談)

**TEL : 03-5338-0370**

《相談日時》月・火・水・木・金：13時～15時<sup>※</sup>  
(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

<sup>※</sup>令和2年3月30日(月)～令和2年4月30日(木)の間、月曜日および木曜日の午前の業務を休止させていただきます。また、令和2年3月30日(月)～令和2年4月3日(金)の間、午後の業務を13:00～15:00に短縮させていただきます。今後の状況により変更となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。





# Initiate Member

# 新入会員名簿

[令和2年2月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	ヴォルテックス 株式会社
	札幌市	株式会社 オーエス
	札幌市	みんなの不動産
岩手県	盛岡市	株式会社 アスエステート
福島県	福島市	株式会社 そらいろ
	郡山市	株式会社 渡昭建築企画
栃木県	宇都宮市	株式会社 三木ハウス
埼玉県	本庄市	N.C HOLDINGS 株式会社
	所沢市	株式会社 彩の国Home's
	戸田市	JPホームズ 株式会社
	さいたま市	株式会社 原田地所
	吉川市	株式会社 ベルカリーナ
	鶴ヶ島市	株式会社 ワカナ開発
千葉県	船橋市	株式会社 エス・ティー
	市原市	株式会社 HOUZZ
	八千代市	令和住宅 株式会社
東京都	新宿区	株式会社 AIホームズ
	港区	株式会社 アウリイ・プランニング
	千代田区	株式会社 AoYama
	杉並区	株式会社 アssenブル
	豊島区	apprAlse-factory 株式会社
	大田区	株式会社 いえともハウジングサービス
	新宿区	株式会社 イマジン・トラスト
	渋谷区	A&J 株式会社
	新宿区	株式会社 agest
	台東区	株式会社 STカンパニー
	杉並区	株式会社 Nセレクト
	町田市	MEマイホーム計画町田 株式会社
	千代田区	株式会社 L&Aマネジメント
	港区	KinTech 株式会社
	豊島区	クルヴァ 株式会社
	板橋区	株式会社 クレスタライフエージェンシー
	新宿区	株式会社 グローバルアジアパートナーズ
	千代田区	グロービック 株式会社
	渋谷区	株式会社 クワヤマトラスト
	新宿区	株式会社 サンコート
	新宿区	株式会社 GENZ
	中央区	ジョイリアルエステート
	中央区	スクウェア・マネジメント 株式会社
	中央区	株式会社 スタートライン
	台東区	株式会社 正奇
	新宿区	株式会社 ZERO
	江東区	株式会社 Sol Labo
	品川区	株式会社 D&T
	渋谷区	株式会社 T-BRIDGE
	墨田区	株式会社 テクオスジャパン
	文京区	株式会社 東京サクラエンタープライズ
	豊島区	株式会社 東京賃貸不動産
	台東区	徳川商事 株式会社
千代田区	株式会社 トラスト・ワークス	
小平市	株式会社 ハウジングパレット	
板橋区	株式会社 BACKBONE	
新宿区	ハナブサマネジメント 株式会社	
文京区	播磨坂不動産 株式会社	
千代田区	BAM 株式会社	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	新宿区	株式会社 FIELD	
	小金井市	株式会社 BRAVO	
	千代田区	株式会社 ブルーリンク	
	千代田区	株式会社 BESTRUST	
	世田谷区	homeworksTOKYO 合同会社	
	港区	株式会社 マチカラ	
	町田市	ミライエ 株式会社	
	中央区	株式会社 モデラート	
	港区	株式会社 YANA'S style	
	台東区	株式会社 ユー・エス・ケイ	
	新宿区	株式会社 ラフィネ	
	新宿区	合同会社 ランド企画	
	杉並区	株式会社 Libra	
	豊島区	株式会社 ロックフィールズ	
	神奈川県	横浜市	H&M不動産 株式会社
		愛甲郡	株式会社 エーアンドビーコンサルタント
		相模原市	株式会社 すみだい地所
	茅ヶ崎市	宮下建設工業 株式会社	
	藤沢市	リアルソリューション	
	横浜市	株式会社 Replex	
新潟県	糸魚川市	小野萬蔵商店	
富山県	富山市	全日富山 合同会社	
	富山市	合同会社 ベルクハイム	
石川県	河北郡	株式会社 エイトコンサルタント	
	金沢市	ワイズ・キャピタル 合同会社	
長野県	長野市	合同会社 神田不動産開発	
	安曇野市	ろくざん不動産	
岐阜県	美濃加茂市	株式会社 キョーユー	
	飛騨市	古川製材 株式会社	
	瑞穂市	株式会社 文正	
静岡県	藤枝市	コウセイ不動産	
	富士市	デグチハウス 株式会社	
愛知県	名古屋市	株式会社 荒川殖産	
	名古屋市	株式会社 アルバ	
	瀬戸市	合同会社 Sak	
	名古屋市	株式会社 エヌエスジーホーム	
	名古屋市	株式会社 クルーズホールディングス	
	名古屋市	KRDコンサルタント 株式会社	
	名古屋市	株式会社 KOUSEI	
	名古屋市	CRE 株式会社	
	海部郡	株式会社 甚目寺エステイト	
	北名古屋市	有限会社 ショードー	
	名古屋市	株式会社 ダンク	
	一宮市	TTH 有限会社	
	名古屋市	株式会社 東海リーガルネットワーク	
	瀬戸市	株式会社 TOYO	
	名古屋市	株式会社 夏	
	名古屋市	フェニックス 株式会社	
	名古屋市	株式会社 フェリーズ	
名古屋市	株式会社 Free Style		
名古屋市	マリンホーム		
名古屋市	丸十 株式会社		
安城市	株式会社 明城		
名古屋市	ユニバーサルフィナンシャルホールディングス 株式会社		
三重県	亀山市	株式会社 スターホーム	

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	伊勢市	有限会社 バーナル
滋賀県	近江八幡市	株式会社 ネオ・ストーリー
京都府	京都市	株式会社 ESTAS
	京都市	有限会社 四条堀川ビル
大阪府	大阪市	相和都市開発 株式会社
	大阪市	株式会社 イーフォワード
	大東市	株式会社 M'sトラスト
	大阪市	ANGEL REAL ESTATE CONSULTANCY JAPAN 株式会社
	守口市	株式会社 エンビルド
	大阪市	グローバルワン 株式会社
	大阪市	有限会社 コンフォート
	吹田市	株式会社 gps
	茨木市	新成開発 株式会社
	大阪市	株式会社 谷町建設
	大阪市	株式会社 todo
	豊中市	株式会社 豊中建商
	枚方市	合同会社 ドリームエージェンシー
	大阪市	日本住宅通商 株式会社
	大阪市	ハイスコアホーム 株式会社
	大阪市	ハウステート 株式会社
	大阪市	株式会社 バディエステート
	東大阪市	みのり不動産サービス 株式会社
	大阪市	メゾン24 株式会社
吹田市	株式会社 モレス・リアルティ大阪	
泉大津市	株式会社 YASUDO	
大阪市	合同会社 家住染気	
兵庫県	姫路市	株式会社 DKF
	神戸市	株式会社 Real Estate-OZO
	神戸市	株式会社 リベルタカンパニー
奈良県	奈良市	有限会社 レジオン
和歌山県	和歌山市	Fruits House 株式会社
	橋本市	株式会社 みずも
岡山県	岡山市	岡山あんしん不動産 株式会社
	岡山市	未来生活デザイン 株式会社
山口県	岩国市	りんご不動産
徳島県	板野郡	ケイ不動産
	板野郡	NextRooms
	徳島市	株式会社 ランドスケイプ
香川県	高松市	株式会社 エステート・K
福岡県	宗像市	株式会社 株式会社
	福岡市	株式会社 ゼロワン
	福岡市	店舗そのままオークション福岡西エリア
	福岡市	本郷不動産
熊本県	合志市	株式会社 アイシン商事
大分県	中津市	株式会社 Up-to
	別府市	株式会社 フリア
鹿児島県	薩摩郡	左近允工務店
	鹿児島市	株式会社 ダイシン
沖縄県	浦添市	株式会社 grain
	那覇市	グリーンオフィスサービス
	那覇市	サービス産業
	沖縄市	株式会社 サンライズ
	宜野湾市	ファール住宅
	宜野湾市	Uアセット



# 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。

## 今国会成立で2021年施行へ 賃貸管理業適正化法案を閣議決定

政府は3月6日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」(賃貸管理業適正化法案)を閣議決定した。今国会に提出され、成立すれば1年以内、2021年内に全面施行される見通し。

サブリース契約をめぐる事案が社会問題化し、受託管理におけるトラブルなども増加していることから、法律による枠組みで賃貸住宅管理業界の適正化を図る。

### ●登録制度の創設とサブリース業の適正化

受託管理については、現行の「賃貸住宅管理業者登録制度」を踏襲した登録制度の創設と義務化が柱。管理戸数が一定未満(200戸程度を想定)の事業者は免除する。また、登録事業者の事務所に業務管理者を置くことを求める。詳細は省令で定めるが、一定以上の経験を持つ宅地建物取引士か賃貸不動産経営管理士\*などとする見込み。なお経過措置として、既に管理業を行っている場合は施行後1年以内に申請すればよいこととする。

サブリースについては、契約条件を明記した書面の発行と重要事項の説明を義務化し、勧誘行為への規制も設ける。サブリース契約で、家賃変動についての説明不足等が散見される実態を重く見た。

更に、受託管理とサブリースのいずれについても、違反に対しては罰則規定が盛り込まれている。

※賃貸不動産経営管理士：賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家。賃貸住宅管理に係る重要事項の説明と書面への記名・押印、契約書の記名・押印などを行う。賃貸住宅管理業者登録を行っている業者は、事務所ごとに1名以上配置しなければならない。

## マンション関連2法改正案が国会へ 適正管理に恩恵、促進図る

政府は2月28日、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定し、同日に国会へ提出した。国による「管理基本方針」をはじめ、管理組合による「管理計画」の認定制度、団地における敷地分割制度などの創設が柱。成立すれば、公布から2年後に全面施行される。

### ●マンション管理の基本方針を策定

まず管理では、国がマンション管理についての基本的な方針を策定。国土交通省告示による現行の「マンション管理適正化指針」は、同基本方針に組み込む形となる。

加えて、地方自治体の役割も規定する。施策の主体は、基本的にはマンションの割合や数の多い都区部と市単位を想定し、町村については県が役割を担う見込み。各自治体は国の基本方針を踏まえ、区域内の「マンション管理適正化推進計画」を作成できる。

マンションの状況は自治体によって差があるため、あくまでも任意の計画となる。同省住宅局市街地建築課の佐藤雅課長補佐は「多くの自治体が作成してくれるよう期待しており、当然しっかりと周知を図っていく」と語る。

更に、自治体は管理組合に対して助言や指導、勧告を行える。罰則規定はないものの、区分所有者へのヒアリングなどから、例えば「積立金が不足している」「総会が適切に開かれない」といった状況を把握し、「管理適正化指針」に基づき対処する。

## ●税制優遇を検討、IT重説も

そして管理組合を主体とした、個々のマンションの「管理計画」制度も創設する。所定の基準に適合していれば行政の認定を受けられるため、管理状況の可視化と市場での優位性につながり、住民による適正管理のモチベーション向上が期待される。加えて佐藤課長補佐は、「同計画認定のインセンティブとして、税制による優遇も検討している」と方針を明かした。

管理組合と管理業者の負担軽減も図る。管理受託契約における重要事項説明書と契約時の書面についてはデジタル交付を認め、重説自体もIT活用が可能となる見込み。また、同一内容での契約更新時の重説については、組合側が説明不要と表明すれば、書面の交付のみで可とする。

## ●制度改正で建て替えやすく

マンション再生についても、新たな施策を盛り込んだ。現行の敷地売却制度を拡充し、対象の追加に加え、同様の枠組みで敷地分割も行いやすくする。

現行法では耐震性不足のマンションを「要除却認定」とし、議決権の5分の4以上の同意をもって敷地売却を可能としているほか、建替え時の容積率特例も設けている。そこで同認定対象として、防火性についての

建築基準法等不適合と、「外壁の剥落(はくらく)等による周辺危害のおそれ」を追加。またバリアフリー性能が確保されていない建物や、給排水管などの著しい劣化なども加えた。

これらのうち、耐震性不足と防火性不適合、外壁等の剥落については、名称を「特定要除却認定」と改め、敷地売却制度の対象とする。バリアフリー不足と配管劣化は「要除却認定」で、敷地売却制度の対象外ながら、容積率特例は受けられる。

## ●敷地分割のハードル下げる

これを踏まえ、「特定要除却認定」の団地型マンション等の再生へ向け、敷地分割の新制度を設ける。基本的な枠組みは敷地売却制度と同様で、所有者等の5分の4以上の同意により敷地を分割・売却できるようにするもの。

現在は民法の原則により全員の賛成が必要となるため、敷地分割は極めて困難。国は同新制度により、敷地分割が現実的に可能な環境を整える狙いだ。同省は同法改正により、マンション建替え件数(1975年からの累計)を、2018年の325件から2025年には約500件へ押し上げるという効果目標を掲げている。

(『住宅新報』2020年3月10日号より抜粋・編集)

## 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

### ●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4月号  
令和2年4月15日発行



重要

# 全日版契約書ひな形を ご利用いただいている 会員の皆様へ

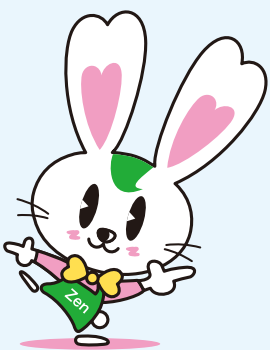
2020年4月1日からの改正民法の施行に伴い、売買・賃貸書式の新民法対応版書式を公開しています。ダウンロード版およびクラウド版について、それぞれ下記の点をご注意の上、ご利用ください。

## ダウンロード版書式

現行民法版の書式をご自身のPC等に保存してお使いいただいている方は、改正民法施行後の契約に際しては、新民法対応版書式をダウンロードし直してお使いいただくようお願いいたします。法律条文が大幅に改正されているため、現行民法版の書式をそのまま使うことはできません。

## クラウド版書式

3月31日時点でクラウドシステム内に保存されている各案件の契約書類データ(既存書類を呼出から閲覧できるデータ)は、4月1日にはすべて新民法対応版書式に切り替わります。詳細につきましては、ラビーネット「契約書類作成システム」の新着情報でお知らせいたします。



# 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、起こりやすい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。
- 行政機関からの連携・告知**  
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。
- 法令改正情報**  
順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先取りしてお伝えします。改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。
- 不動産開業の手引き**  
不動産開業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! ▶

