

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

8

AUGUST
2020

[巻頭特集1]

新型コロナウイルス感染症 における支援制度（下）

[特集2]

新型コロナウイルス
感染症対策における
税負担軽減措置

[法律相談]

原野商法における
宅地建物取引士の
名義貸し

[賃貸相談]

隣室賃借人の迷惑行為と
賃貸人の責任

[物件調査のノウハウ]

指定道路と
建築基準法第42条の
規定による道路

[海外不動産事情]

シンガポールの
コンドミニアムの市場と
日系企業の動向



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2年度 第1回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	11社	11件	55,049,970円
認証・条件付き認証	10社	10件	35,170,635円
保 留	1社	1件	
否 決	なし	なし	
令和2年度認証累計	10社	10件	35,170,635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

金魚

中国の古書によると、金魚の名前の由来は、長江(揚子江)の下流地方でフナに混ざって突然変異種の黄色のヒブナがとれ、金のように高価な魚だったからといわれている。日本に初めて金魚が入ってきたのは室町時代末期で、江戸時代中期に養殖技術が発展・普及し、現在では夏祭りに欠かせない存在となっている。

特集1

04 新型コロナウイルス感染症における支援制度(下)

ドリームサポート社会保険労務士法人 安中 繁

特集2

08 新型コロナウイルス感染症対策における税負担軽減措置

東京シティ税理士事務所 辛島 正史

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

10 原野商法における宅地建物取引士の名義貸し

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

12 個人が貸家兼自宅を譲渡した場合の居住用財産の3,000万円控除と特定の事業用資産の買換え特例の適用

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

14 隣室賃借人の迷惑行為と賃貸人の責任

弁護士 江口 正夫

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

16 時効

行政書士 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

18 AIの構造と歴史

トーラス 木村 幹夫

<物件調査のノウハウ>

20 指定道路と建築基準法第42条の規定による道路

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

22 シンガポールのコンドミニアムの市場と日系企業の動向

日本不動産研究所 鈴木 祥華

その他

24 全日保証eラーニング研修システムのご紹介

26 地方本部の動き

27 協会からのお知らせ

29 新入会員名簿

30 NEWS FILE

新型コロナウイルス感染症 における支援制度（下）

— 個人に対する助成金・補助金、融資制度等 —

巻頭特集1

ドリームサポート社会保険労務士法人 特定社会保険労務士

安中 繁

雇用調整助成金をはじめとする不動産事業者向けの施策の受給サポートに精通している。厚生労働省・国土交通省・全国社会保険労務士会連合会等の動画サイトでの助成金申請の解説も担当。著書・テレビ出演多数。



新型コロナウイルスによる影響を受けている不動産事業者、賃借人の皆様に支援する施策が拡充・新設されています。

今回は、賃借人や家賃滞納者を抱える賃貸人からの相談を受けることが多い不動産事業者の皆様に、個人に対するさまざまな給付金・支援金、融資等の支援制度を紹介します。



＊給付金等のメニューは非常に多岐にわたり、さまざまな受付窓口が設けられています。インターネット上で検索すると相談窓口にアクセスできるようになることを想定して本稿中のタイトルを付していますので、気になる給付金等について、さらに詳細の要件を確認される際に検索キーワードとしてください。

＊記載内容は、令和2年6月12日現在のもので、制度が拡充されていくものがあることも想定されるため、最新の情報にアクセスしてください。

個人向け

【生活費等の支えに】

1. 助成金・補助金（返還不要）

《全国的に行われているもの》

① 特別定額給付金

● 概要

新型コロナウイルス感染症緊急経済対策の一環として、簡素な仕組みで迅速かつ的確に家計への支援を行うために行われる給付です。年齢制限、所得制限などもなく幅広く受給できるものです。

● 支給額

1人あたり10万円。給付対象者の属する世帯の世帯主が全額受給します。

● 要件

令和2年4月27日時点で住民基本

台帳に記録されていること。

● 手続き方法

郵送の場合、市区町村から受給権者宛てに送付される申請書に振込先口座を記入し、口座確認書類（通帳コピー等）と本人確認書類（運転免許証コピー等）を同封して返信用封筒で送付します。

マイナンバーカードを持っている場合、マイナポータルにアクセスし、申請内容を入力して口座確認書類をアップロードすることで簡単に申請することができます。

② 子育て世帯への臨時特別給付金

令和2年4月分の児童手当を受ける人に、対象児童1人につき、1万円が臨時特別給付金として支給されます。特段の申請手続は必要ありません。

③ 新型コロナ対応休業支援金

● 概要

中小企業に勤務する労働者につき、事業主から休業手当が支払われない場合に、休業前賃金の80%を直接労働者に給付するもの

● 支給額

休業前賃金の80%（上限は月額33万円）。

令和2年4月1日から9月30日までの間の休業が対象になります。

● 要件

事業主から、休業手当の支給を受けていないことが主たる要件です。

● 手続き方法

管轄ハローワークが窓口となりますが、郵送や、オンライン申請の実施も検討されています。なお、申請にあたっては、休業していた期間、休業手当の支払いがされていないこと、賃金支払実績等

を事業主により証明してもらう必要があります。

④小学校休業等対応支援金

7月号1.③で述べた事業主向け「小学校休業等対応助成金」と同様の趣旨の補助は、「支援金」として個人事業主・フリーランスの方も活用できます。この場合の支給額は定額で次のとおりです。要件・申請方法等は、小学校休業等対応助成金と同じです。

- ・2月27日から3月31日まで…1日あたり4,100円(定額)
- ・4月1日から9月30日まで…1日あたり7,500円(定額)

⑤学生支援緊急給付金

●概要

家庭から自立した学生等が、アルバイトの減・解雇等突然の収入減により「学びの継続」に危機を抱える状況にあることを踏まえ、一定の給付を行うものです。

●支給額

住民税非課税世帯の学生は20万円。それ以外は10万円が支給されます。

●要件

国公私立大学(大学院含む)・短大・高専・専門学校の学生であって、アルバイト収入により学費等を賄っている方の収入が50%以上減少していることが要件になります。

●手続き方法

学生が各大学等に申請を行い、大学が選考した上で日本学生支援機構にリストを提出します。そのうえで、機構が学生に対して支給を行います(図表1)。

⑥傷病手当金

●概要

新型コロナウイルスに罹患したことにより、勤務不能となったときに所得補償

として医療保険制度から給付されるものです。

●支給額

協会けんぽに加入している被保険者である方は、標準報酬月額の前月の約67%が働けなくなって4日目から支給されます。支給期間は最大1年6か月間です。健康保険組合の場合は、付加給付が受けられることもあります。国民健康保険に加入している被保険者である方も特例措置として同様に給付されます。

●要件

新型コロナウイルスに罹患した、または、発熱したため一定期間勤務することができなくなったなどの場合であって、4日以上労務不能となったことが要件です。

●手続き方法

加入している医療保険制度により、申請窓口が異なります。

協会けんぽ加入の方は、全国健康保険協会支部へ事業主を経由して申請します。

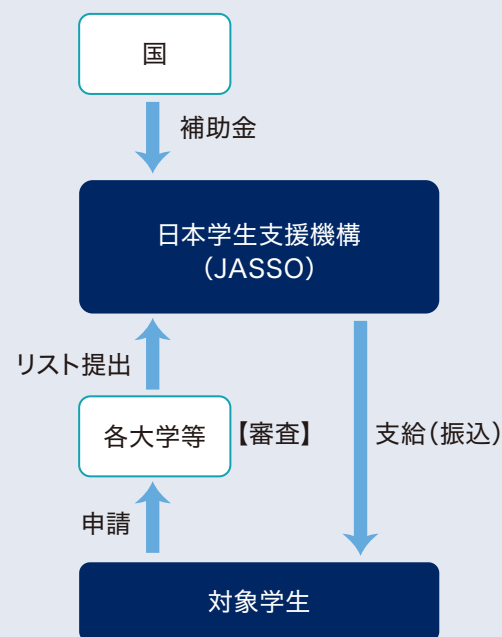
健康保険組合加入の方は、健康保険組合に事業主を経由して申請します。

国民健康保険等に加入する方は、市区町村の国保担当窓口申請します。申請にあたっては、主治医の証明を得る必要があります。

《地方自治体により行われているもの》

個々の自治体により、さまざまな給付金等が実施されています。地域内で利用できる商品券や、定額給付金への上乗せ支給等が行われているようです。自治体を実施している取組みを賃借人にお知らせすると喜ばれるかもしれませんですね。

図表1 学生支援緊急給付金の事業スキーム



出典:【概要資料】「学びの継続」のための『学生支援緊急給付金』の創設より抜粋・編集

2. 融資

①緊急小口資金

●概要

緊急かつ一時的に生計の維持が困難となった場合に無利子で少額の費用の貸付を行うものです。貸付を受けると1年間は返済が猶予され、その後2年間で返済することとされていますが、事案によっては、返済そのものが免除されることもあります。

●貸付額

上限10万円の範囲で決定されます。学校等の休校、個人事業主である等の一定の事情がある場合は、20万円まで貸付上限額が引き上げられます。

●要件

新型コロナウイルスによる収入の減少等、生活の困窮があった場合に、幅広く申し込むことができます。

●手続き方法

窓口は、市町村に置かれている社会福祉協議会、労働金庫ですが、地域には、「民生委員」や「児童委員」の委嘱を受けている方がいます。これらの委員は、地域住民の立場から福祉全般に関する相談・援助活動を行っています。身近な相談相手として、こういった方にまずは相談してみるのが近道となります。また、郵便局でも相談に乗ってもらうことができます（図表2）。

②総合支援資金

●概要

収入の減少や失業してしまったなどの事情がある方に、生活再建までの最大3カ月の間、生活費の支援のために貸し付けられるもの。緊急小口資金は一時的な貸付ですが、総合支援資金は一定の期間受けられます。また、これらを同時に受けることはできませんが、緊急小口資金を受けた後に総合支援資金を受けることは可能です。緊急小口資金と同じように、最初の1年間返済は猶予されます。なお、返済期間は最大10年間で、事案によっては返済そのものが免除されます。

●支給額

単身世帯の場合は、月15万円以内、2人以上世帯の場合は、月20万円以内で、いずれも貸付期間は原則3カ月以内とされています。

2人以上世帯で、緊急小口資金も受けた場合の貸付額の上限は、80万円になります。

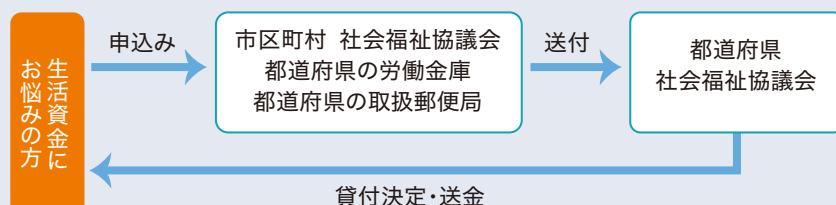
●要件

緊急小口資金と同様です。収入の減少については、給与明細等の確認書類が厳密に審査されるものではなく、本人の申立てが尊重されます。また、収入の減少幅の大小も問われません。

●手続き方法

地域の社会福祉協議会または民生委

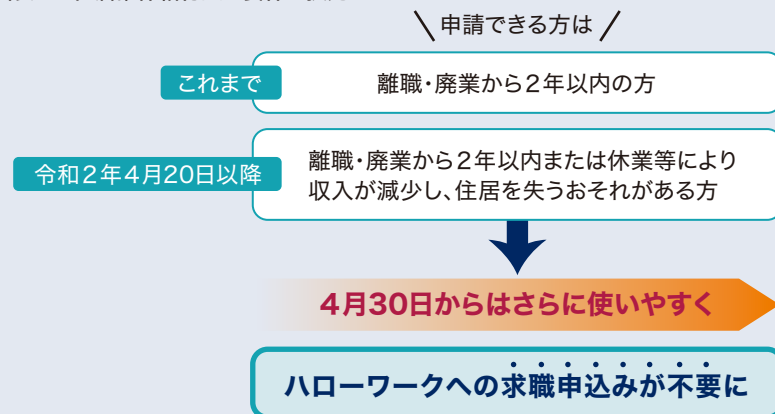
図表2 貸付手続きの流れ



*労働金庫や取扱郵便局で申込みを受け付けるのは緊急小口資金のみですので、総合支援資金についてはお住まいの市区町村社会福祉協議会にご相談ください。

出典：厚生労働省生活支援特設ホームページ「生活福祉資金の特例貸付」より抜粋・編集

図表3 住居確保給付金の要件の拡充



出典：厚生労働省「住宅確保給付金」のご案内より抜粋・編集

員等に相談しましょう。労働金庫や郵便局では取扱いがありません（図表2）。

③住居確保給付金

●概要

一定の要件に該当する方に、原則3カ月（最大9カ月）の期間中、家賃相当額が自治体から家主さんに支払われるというもの。

●支給額

世帯人数、市区町村により、支給額は変動します。

例えば、東京都特別区内であれば、世帯員1人の場合53,700円、2人なら64,000円、3人なら69,800円が上限額とされます。

●要件

ア、世帯の主たる生計維持者が、離職・廃業後2年以内である、または給与等

を得る機会が、離職・廃業と同程度まで減少している。

イ、直近の世帯収入合計額が、市町村民税の均等割が非課税となる額の1/12と家賃の合計額以下であること。

ウ、世帯の預貯金合計額が各市区町村で定める額以下であること。

エ、誠実かつ熱心に求職活動を行うこと（図表3）。

イ、の均等割が非課税となる基準は、扶養親族がない場合は年間所得35万円とされています。これを12分割すると、29,166円（端数切捨て）となりますね。家賃月額が例えば6万円である場合、直近の収入が89,166円以下であれば、上記イ、の要件を満たすことになります。

●手続き方法

窓口は、生活困窮者自立相談支援

機関であり、全国に1,317箇所設けられています。自治体が直営しているケースもあれば社会福祉法人やNPO等に委託されていることもあります(図表4)。

自立相談支援機関の相談窓口一覧は、<https://www.mhlw.go.jp/content/000614516.pdf>よりご覧いただけます。また、厚生労働省には、以下のコールセンターが設置されています。

<住居確保給付金相談コールセンター>
0120-23-5572
受付時間：9：00～21：00
(土日・祝日含む)

3. その他

①国民健康保険、国民年金、後期高齢者医療制度および介護保険の保険料(税)の減免等

●概要

これらの保険料の納付が、全部・一部免除され、または納付の猶予を受けることができます。

●要件

新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年2月以降に収入が減少し、所得が相当程度まで下がった方

●手続き方法

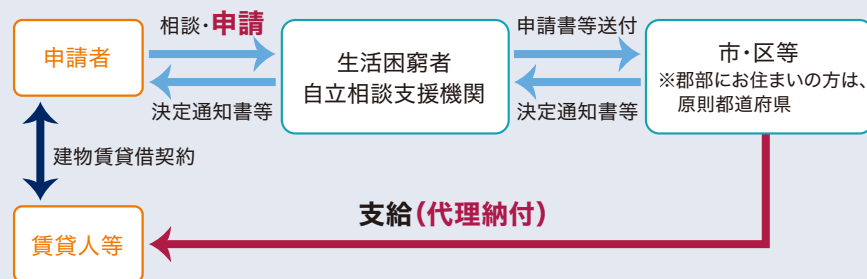
市区町村の国民年金担当窓口申請書類を提出します。郵送での提出も推奨されています。

②各種公共料金の支払猶予

●概要

個人または企業にかかわらず、新型コロナウイルス感染症の影響により、電気・ガス料金の支払いに困難な事情がある方に対して料金の未払いによる供給停止を猶予するよう、柔軟な対応を行うことが政府から要請されています。支払いが困難な状況である方は公共料金の支払猶予に関して、取扱い事業者に申入れを行いましょう。

図表4 住居確保給付金の手続きの流れ



出典：厚生労働省生活支援特設ホームページ「住宅確保給付金」より抜粋・編集

住宅確保給付金 よくある質問

Q1. 支給金額に敷金や共益費、駐車場代は含まれますか。

A1. 含まれません。

Q2. 家賃に駐車場代が含まれる賃貸契約ですが、合計額が家賃として取り扱われますか。

A2. 家賃額のみが支給の対象になります。

Q3. 店舗兼住宅を賃借し自営業を行っている場合、住居確保給付金の対象になりますか。

A3. 賃借契約書等に店舗部分と住居部分が区別されて記載されていれば、住居部分のみ対象になります。また、契約書に記載がない場合でも、面積按分等を行って住居部分を算出しても構いません。ただし、賃借人が法人名義の場合には対象となりません。

Q4. 外国籍の方は、住居確保給付金の対象になりますか。

A4. 対象になる可能性があります。詳しくは相談窓口となる自立相談支援機関等にご相談ください。

Q5. 学生の方は、住居確保給付金の対象になりますか。

A5. 一般的には主たる生計維持者に該当しないため、基本的には対象にならないと考えられます。なお、例外的に対象となる場合がありますので、詳しくは相談窓口となる自立相談支援機関等にご相談ください。

出典：厚生労働省生活支援特設ホームページ「住宅確保給付金」より抜粋・編集

新型コロナウイルス感染症対策 における税負担軽減措置

— 住宅ローン控除の適用要件の弾力化と納税猶予制度の特例等 —

巻頭特集2

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。



今般の新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、それに対する緊急経済対策の一環として税制上も各種の措置が設けられました。ここでは、不動産取引等に関連するこれら措置の内容について解説します。



1. 住宅ローン控除

(1) 控除期間13年間の特例措置

控除期間が13年間となる特例措置^{※1}について、新型コロナウイルス感染症の影響により入居が同特例の期限[令和2(2020)年12月31日]に遅れた場合でも、以下の要件を満たすときは、令和3年分以後の所得税について対象となります(図表1)。

※1 消費税率が10%で購入した場合等に適用。

要件

①一定の期日までに契約が締結されていること。

注文住宅の新築: 令和2年9月末
分譲住宅・既存住宅の取得、増改築等: 令和2年11月末

②新型コロナウイルス感染症の影響により入居が遅れたこと。

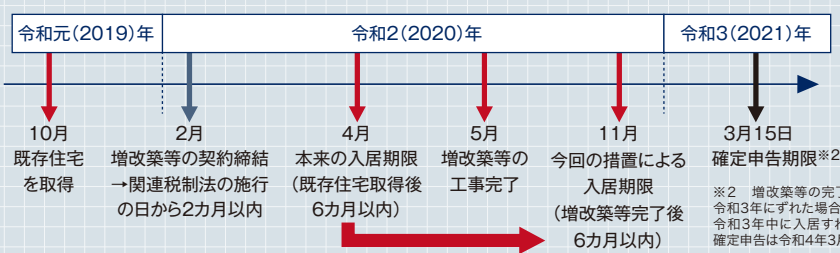
③令和3年12月31日までに入居していること。

(2) 既存住宅を取得した場合の入居期限
既存住宅を取得した後にいった増改

図表1 住宅ローン控除(控除期間13年)の適用イメージ



図表2 住宅ローン控除(既存住宅取得の場合)の適用イメージ



図表1・2出典:国土交通省ウェブサイト「住宅ローン減税」より抜粋・編集

築工事等が新型コロナウイルス感染症の影響で遅れ、期限(取得の日から6カ月以内)までに入居できなかった場合において、以下の要件を満たすときは、令和2年分以後の所得税について適用となります(図表2)。

要件

①次のいずれか遅い日までに増改築等の請負契約が締結されていること。

a. 既存住宅取得の日から5カ月を経過する日

b. この法律の施行日(令和2年4月30日、以下同じ)から2カ月を経過する日(施行日前の契約締結でも可)

②新型コロナウイルス感染症の影響により、増改築後の住宅への入居が遅れたこと。

③増改築等完了の日から6カ月以内に入居していること。

2. 次世代住宅ポイント制度^{※3}

次世代住宅ポイントの契約期間の要件(注文住宅・リフォームは令和2年3月までに請負契約・着工、分譲住宅は同月までに請負契約・着工、かつ売買契約等)について、新型コロナウイルス感染症の影響によりやむを得ず事業者から受注や契約を断られるなど、令和2年3月31日までに契約ができなかった場合において、令和2年4月7日から同年8月31日までに契約を締結しているときは、ポイントの申請が可能となります。

※3 消費税率10%が適用される一定の省エネ性等を満たす住宅の新築等をした場合に、様々な商品と交換できるポイントが発行される制度。

3. 固定資産税・都市計画税

新型コロナウイルス感染症の拡大防止のための措置により、厳しい経営環境に直面している中小事業者等に対して、償却資産と事業用家屋に係る固定資産税および都市計画税の負担が軽減されます(図表3)。

4. 不動産取得税

耐震基準不適合既存住宅を取得した際の不動産取得税の特例措置の入居期限要件(取得の日から6カ月以内)について、新型コロナウイルス感染症の影響によって入居が遅れた場合でも、以下の要件を満たしていれば、特例措置^{※5}を受けられるようになります。

- ①次のいずれか遅い日までに耐震改修に係る工事の請負契約を締結していること。
- a.その住宅の取得の日から5カ月を経過する日
- b.この法律の施行日から2カ月を経過

図表3 固定資産税と都市計画税の軽減措置

(1)対象者
中小事業者等※4
※4 ①資本金の額または出資金の額が1億円以下の法人、②資本または出資を有しない法人の場合、常時使用する従業員の数が1,000人以下の法人、 ③常時使用する従業員の数が1,000人以下の個人
(2)対象となる資産
償却資産・事業用家屋
(3)要件
◆令和2年2月～10月までの任意の3カ月間の売上高が、前年の同期間と比べて30%以上減少
◆令和3年1月31日までに認定経営革新等支援機関等の認定を受けて各市町村に申告 (虚偽の記載をした場合は罰則あり)
(4)軽減額
上記(3)の減少の割合に応じて以下のとおり軽減(令和3年度の課税分が対象)
30%以上50%未満減少…2分の1
50%以上減少…全額

図表4 納税猶予制度の特例

(1)対象者
◆令和2年2月以降の任意の期間(1カ月以上)において、事業等に係る収入が前年同期に比べておおむね20%以上減少していること
◆一時に納税を行うことが困難であること(少なくとも向こう半年間の事業資金などを考慮するなど、納税者の状況に配慮して対応するとされている)
(2)対象となる税目
◆令和2年2月1日から3年1月31日までに納期限が到来する所得税、法人税、消費税等ほぼすべての税目(印紙税等を除く)
◆納期限が経過している未納の国税についてもさかのぼって適用可
(3)手続き
納期限までに申請が必要

する日

- ②新型コロナウイルス感染症の影響により入居が遅れたこと。
- ③耐震改修工事の終了後6カ月以内に入居していること。

※5 令和4年3月31日までの入居分に限られる。

5. 納税の猶予制度の特例

国税の納税猶予制度について、新型コロナウイルス感染症の影響により収入が大幅に減少しているなど一定の要件を満たしている場合には、1年間その

納付が猶予されます。このとき、担保の提供は不要で、延滞税も免除されます。

また、地方税についても同様の措置が設けられます(図表4)。

6. 賃料を減免した場合

新型コロナウイルス感染症の影響により賃料の支払いが困難となった取引先に対し、営業に被害が生じている間の賃料を減免した場合には、法人税の計算では寄付金に該当せず、その全額を損金算入できることが通達で明確化されました。



法律 相談

Vol.52

Question



私は2筆の土地を合計420万円で宅建業者である売主から購入しましたが、いずれの土地もまったく価値がない土地でした。売主から交付された重要事項説明書には、宅地建物取引士の記名押印があります。売主の宅建業者が解散しているため、宅地建物取引士個人に損害賠償を求めましたが、「自分は名義を貸しただけだ」と言って請求に応じません。宅地建物取引士に対して損害賠償を請求できるのでしょうか。

Answer

1. 宅地建物取引士個人に 損害賠償請求できる

宅地建物取引士個人に対して、損害賠償を請求することができます。宅地建物取引士が名義を貸していただただけとしても、名義貸しを行う行為は違法行為であり、また、宅地建物取引士による重要事項説明の書面があったために無価値な土地を購入したと考えられるからです。

2. 宅地建物取引士の 法的な立場

(1) 業務処理の原則と信用失墜行為の禁止

さて、宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、購入者等の利益の保護および円滑な宅地または建物の流通に資するように、公正

かつ誠実に事務を行う義務があります(宅地建物取引業法15条1項。以下、条文の数字は宅地建物取引業法を示す)。さらに、その信用または品位を害するような行為を行ってはなりません(15条の2)。

(2) 名義貸しの禁止

宅地建物取引士は、自らの名前によって関与する不動産取引については、責任をもって内容を理解してこれを正しく当事者に伝えるのが職責です。そのような観点から、名義貸しを行う行為は、違法行為として禁止されます。「他人に自己の名義の使用を許し、他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたとき」には、都道府県知事によって指示の処分がなされ(68条1項2号)、指示に従わない場合には、1年以内の期間を定めて、宅地建物取引

士の事務を行うことが禁じられ(68条4項)、さらに、情状が特に重いつきまたは事務の禁止の処分に違反したときには、登録が消除されることになります(68条の2第1項4号)。

3. 東京地判平成30.7.13

東京地判平成30.7.13(2018 WLJPCA07136008)は、宅地建物取引士の名義貸しの責任が問われたケースです。買主Xは、宅地建物取引士Yの記名押印のある重要事項説明の交付を受けたうえで、売主から2筆の土地を購入し合計420万円を支払っていましたが、この売買はいわゆる原野商法であり、まったく価値のない土地を売りつけられていました。

判決では、まず、売主Aの宅地建物取引業の免許取得と事業の事情

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。



について、「宅地建物取引士Yは、Aが宅地建物取引業の免許を得るため、本来は専任の宅地建物取引士とはなり得ないことを認識しつつ、自己を専任の宅地建物取引士として本件免許申請を行うことを承諾し、必要書類をAに交付したもので、本件免許は、Yの協力があって初めて取得が可能であったと認められる。そして、Aは複数の土地の売買を行ったものと認められるが、このような土地売買は宅地建物取引業に当たるものであり、本件免許があることにより可能であった」と述べたうえで、「Yが本件免許申請に必要な書類をAに交付した後、会社の設立状況や上記取引の進捗状況については何ら具体的なし明確な連絡はなく、・・・Aに問い合わせてもはぐらかすような対応がなされていたというのである。このような経緯を考慮すれば、Yは、自らが訴外会社の唯一の専任の宅地建物取引士として登録されていることを知りながら、その営業内容ないし事業活動について確認することなく、通常であれば、推移の報告をするはずのAがその報告をしないのみならず、これを回避するような態度を示していたことにも不審の念を抱かず、漫然と毎月5万円の送金を受領しつつ、事態を放置していたものというべ

きである」として、Yが適切な対応をしていれば、Xは原野商法の被害に遭うことはなかったとして、Yの不法行為責任を認めています。

4. まとめ

ほとんどの宅地建物取引士のみなさまは、このような不心得者の仕業は他人事と感じていらっしゃるかもしれません。しかし、「名義を貸すだけで毎月5万円支払う」と提

案されれば、心を動かされてしまう可能性がないとはいえないでしょう。このような誘惑に負けて、違法行為を行うならば、自らにとって取り返しがつかないことになり、また、宅地建物取引業に対する社会的な信頼をも失墜させます。宅地建物取引士という資格は、その専門性に加え、自らを律する倫理観を伴ってこそはじめて社会から信頼されるものであることを、再確認していただきたいと思います。

<宅地建物取引士の名義貸し>

自己が専任として従事する事務所以外の事務所で、専任の表示を許したとき
(68条1項1号)

他人に自己の名義の使用を許し、他人がその名義を表示をしたとき
(68条1項2号)

①都道府県知事による指示処分(68条1項)

②指示に従わない場合には、1年以内の期間を定めて事務を行うことを禁止(68条4項)

③情状が重いつき、または、事務の禁止の処分に違反したときには登録消除(68条の2第1項4号)

👉 今回のポイント

- 宅地建物取引士は、他人に自己の名義の使用を許してはならない。他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をしたときには、都道府県知事によって指示の処分がなされる(68条1項2号)。
- 宅地建物取引士が他人にその名義の使用を許したことによって都道府県知事から指示がなされ、指示に従わない場合には、宅地建物取引士の事務を行うことが禁じられ(68条4項)、場合によっては、登録が消除される(68条の2第1項4号)。
- 宅地建物取引士が他人に自己の名義の使用を許し、顧客に損害を生じさせた場合には、宅地建物取引士が個人として顧客に対して損害賠償義務を負うことになる。



税務相談

Vol.33

個人が貸家兼自宅を譲渡した場合の 居住用財産の 3,000 万円控除と 特定の事業用資産の買換え特例の適用

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。



個人が所有する貸家兼自宅とその敷地を譲渡した場合における、所得税の居住用財産の3,000万円控除と特定の事業用資産の買換え特例の適用について教えてください。

Answer

適用要件を満たすことにより、貸家(事業用)とその敷地部分の譲渡については特定の事業用資産の買換え特例の適用を受け、自宅(居住用)とその敷地部分の譲渡については3,000万円控除の適用を受けることが認められます。

1. 3,000万円控除の概要

個人が自己の居住用財産(自宅とその敷地)を譲渡した場合には、一定の要件を満たすことにより所得税の譲渡所得の金額の計算上、最高3,000万円を控除できる特例が設けられています。これが居住用財産の3,000万円控除(以下「3,000万円控除」)です(租税特別措置法35条1項)。

2. 特定の事業用資産の 買換え特例の概要

個人が不動産賃貸業等の特定の事業用資産(譲渡資産)を譲渡し、一

定期間内に特定の資産(買換資産)を取得して、取得の日から1年以内に事業の用に供する場合、一定の要件のもと、①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は、その譲渡資産のうち収入金額の80%(原則)に相当する金額を超える金額に相当する部分、②譲渡資産の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は、その譲渡資産のうち、その買換資産の取得価額の80%(原則)に相当する金額を超える金額に相当する部分の譲渡資産の譲渡があったものとして、所得税の譲渡所得の金額が計算されます。これが「特定の事業用資産の買換え特例」です(租

税特別措置法37条1項)。

3. 3,000万円控除と 他の特例との 適用関係

個人が3,000万円控除の適用対象となる資産を譲渡した場合において、その資産の譲渡が固定資産の交換の特例(所得税法58条)や特定の事業用資産の買換え特例等の譲渡所得の課税の特例(以下「他の特例」という)の適用対象となり得るときがあります。

その場合の3,000万円控除の適用方法について、租税特別措置法通達35-1の解説では次のような考え方が示されています。

①3,000万円控除の適用要件を満たしている資産の譲渡については、3,000万円控除と「他の特例」とを重複して適用することはできない。

②貸家兼自宅のように、3,000万円控除の適用対象となる部分(居住用部分)と適用対象とならない部分(非居住用部分)がある資産を譲渡する場合には、その資産を居住用部分と非居住用部分に区分し、非居住用部分の譲渡についてののみ「他の特例」の適用を受け、居住用部分の譲渡については3,000万円控除の適用を受けることができる。

③②の場合において、譲渡者が現に(つまり譲渡の直前まで)居住の用に供している資産を譲渡するときは、その譲渡時の現況により、3,000万円控除の適用対象となる居住用部分と適用対象とならない非居住用部分とに区分する。

まず、特定の事業用資産の買換え特例は、不動産賃貸業等の事業の用に供される資産の譲渡についてのみ適用され、3,000万円控除は、譲渡者が居住の用に供される資産についてのみ適用されることから、事業の用に供されている資産の譲渡について3,000万円控除は適用されません。このため、特定の事業用資産の買換え特例と3,000万円控除とは競合せず、3.①のような特例の重複適用が問題となることはありません。

また、貸家兼自宅である家屋とその敷地の譲渡において、事業用部分の譲渡につき特定の事業用資産の買換え特例の適用を受け、居住用部

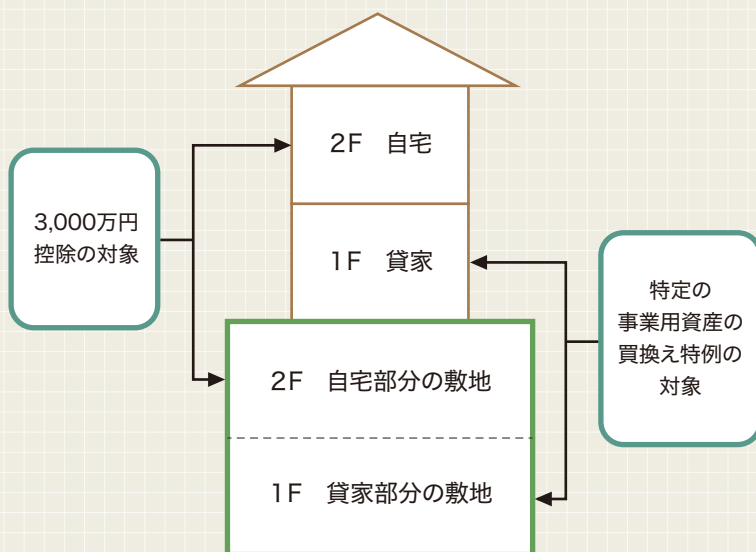
分の譲渡につき3,000万円控除の適用を受ける場合は、3.②のとおり適用対象部分が異なる2つの資産[(貸家とその敷地)と(自宅とその敷地)]を、3.③のとおりに譲渡時の現況で事業用と居住用に区分の上、それぞれ譲渡して特例の適用を受けたとみることから、特例の重複適用には該当しません。

以上により、貸家(事業用)とその敷地部分の譲渡についてのみ特定の事業用資産の買換え特例の適用を受ける場合であっても、自宅(居住用)とその敷地部分の譲渡は、その適用要件を満たす限り、3,000万円控除の適用が認められます。

4. 貸家兼自宅を譲渡した場合の3,000万円控除と特定の事業用資産の買換え特例の併用の検討

貸家兼自宅を譲渡した場合の3,000万円控除と特定の事業用資産の買換え特例の適用について、上記3.で示した租税特別措置法通達35-1の解説の考え方を踏まえて検討すると、次のとおりになります。

譲渡資産(貸家兼自宅とその敷地)と特例適用のイメージ図



👉 今回のポイント

- 個人が一の資産(家屋とその敷地)を譲渡する場合、3,000万円控除と「他の特例」との重複適用はできません。しかし、個人が貸家兼自宅の譲渡をする場合には、貸家(事業用)とその敷地部分の譲渡についてのみ特定の事業用資産の買換え特例の適用を受けることから、3,000万円控除と特定の事業用資産の買換え特例との間で競合関係が生じません。したがって、特定の事業用資産の買換え特例の適用を受ける場合であっても、自宅(居住用)部分の譲渡については、その適用要件を満たす限り、3,000万円控除の適用が認められます。



賃貸相談

Vol.33

隣室賃借人の迷惑行為と 賃貸人の責任

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



賃貸マンションを経営しています。ある入居者から「隣室の賃借人の子（22歳）が仲間とオートバイでアパート付近を走り回り、さらには隣室で深夜に酒盛りをしたり、1階のエントランスでシンナー等を使用していたりするところを見ました。その騒音にはほんとに悩まされているうえ、時に危険も感じるので何とかしてほしい」とのクレームがありました。騒いでいるのは賃借人ではなく、その成人した子なのですが、賃貸人は、賃貸借契約上、その子の行為をやめさせる義務を負っているのでしょうか。注意しても改善されない場合はどのような方法をとることができるのでしょうか。

Answer

建物の賃貸人は、賃貸借契約に基づき、賃借人に建物を使用収益させる義務を負っていますが、この使用収益させる義務の内容は、使用収益が可能な状態で建物を賃借人に引き渡せば履行が完了するものではありません。引渡し後も建物を賃借人の使用収益に適する状態を保持し、使用収益に適さない状態になっているときは、その状況を改善し、賃借人の使用収益に適する状態に回復する義務が含まれると解されています。迷惑行為をしているのが賃借人ではなく、その子であるとしても、子は賃借人の履行補助者と解されます。その状態を賃借人が放置していることは賃借人の用法遵守義務違反と考えられますので、賃貸人は賃借人の責任を問い、状態の改善を求めることができます。賃貸人の再三の制止・警告にもかかわらず賃借人側の迷惑行為がやまず、それが受忍限度を超えるときは、賃貸人は、賃借人の用法遵守義務違反により信頼関係が破壊されていることを理由に賃貸借契約を解除することができます。

1. 賃貸借契約において 当事者が負担する 義務の内容

(1) 賃貸人の賃貸借契約に基づく義務

改正民法601条は、「賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと

を約することによって、その効力を生ずる」と定めていますが、賃貸人の、目的物を賃借人に使用収益させる義務とは、建物を使用収益に適する状態において賃借人に引渡しを済ませれば、それで義務が終了するものではないと解されています。賃貸人は、目的物の引渡し後も、賃料を受受する以上は、目的物を使用収益に適する状態に維持する義務を負うということで、

それゆえに、賃貸人は賃貸目的物に対する修繕義務が課されているのです（改正民法606条）。

(2) 賃借人の賃貸借契約に基づく義務

賃借人は、賃料支払義務を負うことは当然ですが、同時に、目的物を用法に従って使用収益する義務を負うと解されています。したがって、共同住宅においては、各入居者が住居として

の使用が果たせるように、^{せいひつ}静謐を保ち、住環境を破壊することのないよう使用収益する用法遵守義務を賃借人は負っているのです。

2. 賃借人の他の入居者に対する迷惑行為

このように見れば、賃借人は、ただ賃料さえ支払えばよいわけではなく、用法に従って賃借物を使用収益する必要があるわけですから、オートバイでマンション付近を走り回り、さらに

は隣室で深夜に酒盛りをして騒いだり、1階のエントランスでシンナー等を使用したりする行為は、住民の生活を乱すものであり、また住環境を著しく破壊する行為であるということになります。ご質問のケースでは、迷惑行為を行っているのは賃借人本人ではなく、成人した賃借人の子であるということのようですが、親と子は別人格ではありますが、賃貸共同住宅において、賃借人の子が近隣住民に迷惑行為を行っている場合、子は賃借人の履行補助者と考えられ、賃借人はそれを制止すべきであると考えられます。

同時に、賃貸人は、目的物を使用収益に適する状態に保持する義務がありますから、賃借人に対して、迷惑行為をやめさせる法的義務を負っていると考えられます。したがって、賃貸人は、賃借人に対し、迷惑行為を停止させるよう通知し、再三の通知にもかかわらず、賃借人が迷惑行為を停止しない場合で、その迷惑の程度等から、それが信頼関係を破壊するに足りる場合には、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができ、また、そうすべき義務を他の賃借人に対し負担しているものと考えられます。

<賃貸人と賃借人の義務>



賃貸人

- ・建物を使用収益させる義務
- ・引渡し後も、建物を使用収益に適する状態に維持する義務
- ・建物の使用収益に必要な修繕をする義務



賃借人

- ・賃料を支払う義務
- ・建物を用法に従って使用収益する義務(各入居者が静かな住環境で使用収益する用法遵守義務)

<迷惑行為による契約解除>



賃貸人

②迷惑行為を停止させるよう通知

③再三の通知にもかかわらず迷惑行為が停止せず、信頼関係が破壊した場合は、賃貸借契約を解除できる



賃借人・親

子の迷惑行為を制止すべき

①迷惑行為

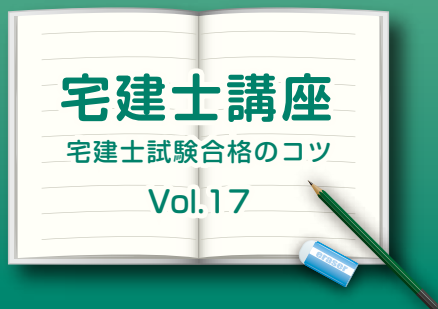


子

(賃借人の履行補助者と考えられる)

👉 今回のポイント

- 建物の賃貸人は、賃貸借契約に基づき、賃借人に建物を使用収益させる義務を負っているが、建物を使用収益させる義務は、建物を使用収益が可能な状態で引き渡せば終了するものではなく、引渡し後も建物を使用収益に適する状態を保持する義務を負う。
- 共同住宅において、賃借人が、他の入居者の迷惑になる行為を行うことは、賃借人の用法遵守義務違反となる。
- 迷惑行為を行っているのが賃借人ではなく、賃借人の成人に達した子であるとしても、賃借人の履行補助者と考えられるので、この迷惑行為を放置している賃借人の義務違反と考えられる。
- 賃借人の行為が他の入居者に与える迷惑が受忍限度を超え、用法遵守義務違反が賃貸借の当事者間の信頼関係を破壊するに足りる場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。



時効

権利関係3 ～民法3～

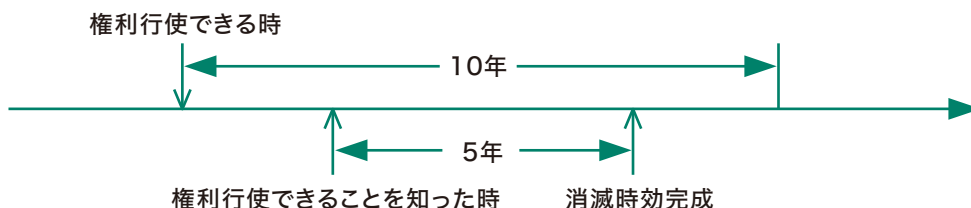
今月のテーマ「時効」については、重要な法改正がありました。本試験において「時効」の問題は、2年に1回程度の頻度で出題されており、受験対策の必要性が高い論点といえます。ましてや重要な法改正があった本年度は、いっそう出題可能性が高いでしょう。改正のポイントをしっかり押さえましょう。



債権の消滅時効

債権は、①債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき、または②権利を行使することができる時から10年間（人の生命・身体への侵害による損害賠償請求権については20年間）行使しないときは、時効によって消滅します。なお、5年の時効と10年（人の生命・身体への侵害による損害賠償請求権は20年）の時効とは、どちらか一方が先に到来すれば時効が完成するという関係になります。

＜「知った時から5年」のほうが先に到来した事例＞



ポイント

法改正前は、「権利を行使することができる時から10年」という定めだけでしたが、「債権者が権利を行使することができることを知った時から5年」という定めが付加されました。また、人の生命・身体への侵害による損害賠償請求権については、被害者保護の観点から時効期間を延長しました。



時効の完成猶予と更新

時効がまだ完成していない段階で、一定の行為があれば、時効期間の完成が猶予されたり、進行中であった時効期間が更新されたりすることがあります。時効の更新があると、それまで進行していた時効期間は無意味となり、改めてゼロからのスタートで時効が進行します。

※法改正前の「時効の中断」および「時効の停止」を、「時効の完成猶予」と「時効の更新」という新しい概念に再構成し、その内容を変更しました。

時効の完成猶予	本来の時効期間が満了しても時効は完成しないという制度
時効の更新	振り出しに戻ってゼロから時効期間が進行することになる制度

以下の場合に、時効の完成猶予または更新が生じます。

(1) 裁判上の請求等があった場合

①裁判上の請求、②支払督促、③和解・調停、④破産手続参加などの事由がある場合には、その事由が終了するまでの間は、時効の完成が猶予されます。そして、確定判決または確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときは、時効が更新され、上記の事由が終了した時から時効は新たに進行を始めます。

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) 強制執行等があった場合

強制執行、担保権の実行などの事由がある場合には、その事由が終了するまでの間は、時効の完成が猶予されます。そして、これらの事由が終了した時から時効が更新され、時効は新たに進行を始めます。

(3) 仮差押え・仮処分があった場合

仮差押え・仮処分があった場合、当該事由が終了した時から6カ月を経過するまでの間は、時効の完成は猶予されます。

(4) 催告があった場合

催告(裁判外の請求)があったときは、その時から6カ月を経過するまでの間は、時効の完成は猶予されます。

(5) 承認があった場合

権利の承認があったときは、時効が更新され、時効はその時から新たに進行を始めます。

裁判上の請求等	事由が終了するまでは時効の完成猶予、事由が終了すると時効の更新
強制執行等	
仮差押え等	時効の完成猶予
催告	
承認	時効の更新

論点の確認と
知識の定着を



過去問を解いてみよう！

※法改正に対応するため問題文の一部を改変しています。

【Q1】 Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。Aが、Bに対する賃料債権につき内容証明郵便により支払を請求したときは、消滅時効は更新され、その請求の時から新たに進行を始める。(H21年 問3)

【Q2】 AがBに対して金銭の支払を求めて訴えを提起した後に、裁判上の和解が成立した場合には、時効更新の効力は生じない。(R元年 問9)

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 内容証明郵便を用いたとしても、裁判外の請求(催告)であることに変わりはない。催告があった場合、催告の時から6カ月経過するまでの間、時効の完成が猶予されるだけであり、時効更新の効力は生じない。

Answer 2



【解説】 裁判上の請求があった場合、確定判決または確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときは、時効が更新される。裁判上の和解は、確定判決と同一の効力を有している。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.13

AIの構造と歴史

不動産テックと呼ばれる様々なサービスの根幹には、人工知能（AI）という技術が関わっています。AIの基本的な構造と歴史、役割を知ることで不動産テックへの理解も深まります。不動産ビジネスとの関わりを意識しながら、AIについて解説していきます。



01 実は約60年前から研究している

ここ数年で頻繁に耳にするようになったAIですが、その歴史は古く、約60年前から研究・開発が進められています。

では、なぜ今になってAIへの期待が高まっているのでしょうか？この疑問を理解するには「機械学習」と「ディープラーニング」という2つの考え方がとても重要になってきます（図1）。AIの歴史を紹介しながら、解説していきます。

02 不発に終わった過去2回のAIブーム

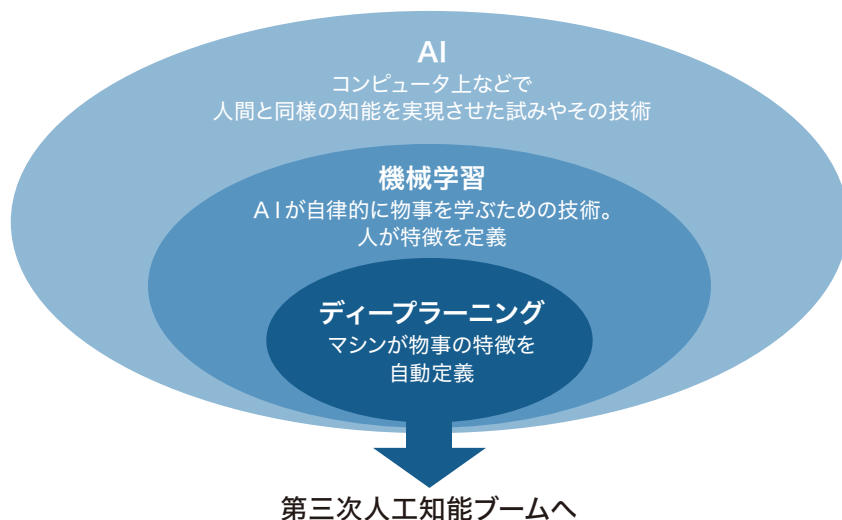
現在のAIの攻勢は実は三度目のブームです。最初にAIが注目されたのは1956年のことです。この年、コンピュータ研究者たちの会合「ダートマス会議」が開かれ、コンピュータの可能性が議論されました。ここで初めて人工知能（Artificial Intelligence=AI）という言葉が使われたとされています。まだコンピュータ自体の研究が始まったばかりの時期にもかかわ

らず、AIはその可能性が期待されていたのです。

しかし、初期のコンピュータでは「迷路をスタートしてゴールまでたどり着く」といった簡単な問題しか解くことができませんでした。これは推論・探索問題というもので、迷路の分かれ道をA、B、Cなどと記述して、1つひとつ解いていくという単純なものです。

しかし、現実社会では、いろいろな問題が複雑に影響し合っており、迷路のような限られた状況はほとんどないため、まったく応用ができず、AIブームは終焉（しゅうえん）しました。

図1 AIの分類



03 80～90年代に二度目のAIブーム

一度は潰えたAIへの期待ですが、コンピュータの性能が発展した1980年代になると、再びAIブームが到来します。中心にいたのは、「Mycin（マイシン）」というエキスパートシステムです。米・スタンフォード大学で開発されたシステムで、感染症の血液疾患の診断が可能という触れ込みでした。患者に

いくつかの質問をして、その回答を入力する、つまり問診によって、どのような感染症にかかっているかを導き出し、必要な抗生物質を教えてくださいという現代からみても社会性の高い、先駆的な機能を追究していました(図2)。

「Mycin」が順調に発展すれば、社会に大きな貢献をするはずでしたが、「フレーム問題※」と呼ばれる壁にぶち当たります。

コンピュータに知識を書き込めば、書いた分だけ賢くなります。しかし、同じ感染症でも、熱が出る患者と出ない患者がいるように、現実社会には常に例外が存在します。また、強い痛みにも耐えられる人がいる一方で、大した痛みでもないのに転げ回る人が存在します。子どもや、うまく話せない人もいます。研究者はここでもAIを現実社会に応用していく難しさを痛感して、ブームは終わりました。

※ 「有限の情報処理能力しかないAIには、現実起こりうる問題のすべてに対応できるわけではない」というAI研究における最大の難問。

04

インターネットによる膨大なデータ収集がAI研究を変えた

二度のAIブームに足りなかった要素は、複雑な世界を理解するための膨大なデータでした。ところが90年代後半になるとインターネットが登場し、世界のデータ量は爆発的に増加しました。

このことで、2010年代に入り、人工知能が再び脚光を浴びることになったのです。三度目のブームの主役となっているのは「機械学習(Machine Learning)」と「ディープラーニング」です。

膨大なデータによって2つの技術が進化し、AIはこれまでの壁を破り、人間の頭脳を超えるような成果を出すことができるようになりました。

詳しくは次回以降の連載で解説しますが、簡単に言えば、人間によって用意された方程式を駆使して問題を解くのではなく、人類の誰も知り得ない新しい方程式を見つけることができるようになりました。

これは決定的な進歩といえます。

前述の「Mycin」であれば、これまでは人間がデータを入力すれば、医師が使っている診断方法を用いてAIが病名を教えてくれました。

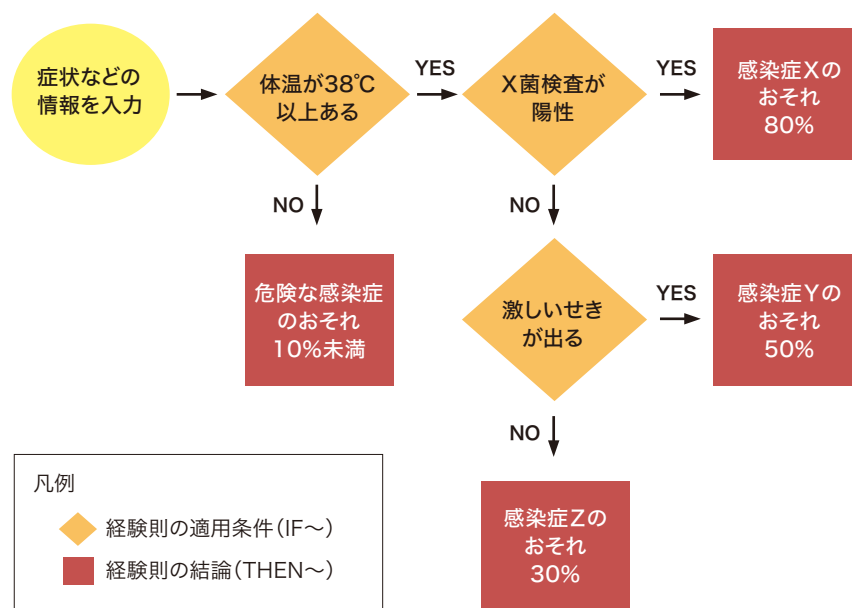
しかし、現在のAIは患者のデータを「機械学習」と「ディープラーニ

ング」を用いて解析し、まだ誰も知らない新しい病気の原因を見つけることができるようになったと理解してください。膨大なデータが集まることにより、病気の「特徴量」が増えることで固有の性質を見つけることが可能になったわけです。実際に、新型コロナウイルスの感染対策やワクチン開発などにもAIが使われています。

これは自動運転や言語翻訳などあらゆる分野で応用される考え方です。

このようにAIによって人類未踏の新しい発見ができるようになった理由について、次回、詳しく解説していきます。

図2 Mycinによる診断例



株式会社トールス 代表取締役

木村 幹夫

慶応義塾大学経済学部卒業。東京大学EMP修了。東京大学、協力研究員。さくら銀行、IT企画部門にてビッグデータを戦略的に活用した営業推進を担当。2003年、株式会社トールスを設立。登記簿を集約した不動産ビッグデータを構築。AIを活用したマーケティング支援を行う。MIT(米国マサチューセッツ工科大学)コンテストで受賞実績。





物件調査のノウハウ Vol.17

不動産物件調査技術の基礎 ～役所調査編～

指定道路と建築基準法第42条の規定による道路

建築基準法（以下「建基法」という）第42条第1項第1号や第2号の道路は、建基法の中では代表的なものです。不動産調査においては、建基法と道路法上の道路幅員等、混同しやすい箇所があるため、基本的な知識を、十分理解しておくことが大切です。

指定道路の定義

最初に、「指定道路」という言葉を、不動産調査の過程で耳にすることがありますが、どことなく理解しにくいですね。国土交通省は、「建築基準法道路関係規定運用指針（平成21年1月20日）」（以下「指針」という）を、全国の都道府県および政令指定都市の首長宛てに、技術的助言として通知しています。同指針によると、「指定道路とは、建築基準法第42条第1項第4号もしくは第5号、第2項もしくは第4項または法第68条の7第1項の規定による指定に係る道路」と定義しています。したがって、「1号道路」と呼ばれる建基法第42条第1項第1号道路や、2号、3号道路などは、この「指定道路」に含まれていません。

建基法第42条第1項第1号（1号道路）

この1号道路は、道路法による道路でもあり、道路法上の道路は、一般交通の用に供する道で、高速自動車国道、一般国道、都道府県道およ

び市町村道をいいます。一方、建基法上の道路は、一般交通上の効用だけでなく、建築物の利用上支障がないことや非常時における防火、避難等安全上支障がないことを要件としています。このため、道路法による道路のうち、高速自動車国道は自動車専用道路ですので、建基法上の道路には含まれません（ポイント1）。

側溝や水路がある場合について

建基法第42条第1項においては、原則、道路の幅員が4m以上のものが建基法上の道路である旨を定めていて、この道路の幅員とは、一般交通の用に供される部分をいい、側溝はこれに含まれますが、法敷^{のりじき}は含まれません（ポイント2）。ただし、指針においては、「道路法による道路と平行して水路等が存在する等の場合は、当該道路の幅員と当該水路等の幅の合計が4m以上であっても、当該道路のみの幅員が4m以上でなければ建基法上の道路ではない」としています。しかし、各地の行政機関では、この指針とは異なり、当該地域

に適応した処理をしているところがあるのが現実です。このため、側溝や水路が存在する場合は、自己判断をせずに、建築確認の相談担当部署を訪ねて、直接確認することが必要です（ポイント3）。「水路幅員が2mを超えるときは、水路は道路幅員に含まれない」とする行政もあります。

建基法第42条第1項第2号（2号道路）

2号道路は、都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法または密集市街地整備法による道路です。例えば、建基法第42条第1項第2号に規定する都市計画法による道路とは、都市計画事業として整備されたものや都市計画法第29条許可を受けて開発行為により整備された道路、また、土地区画整理事業によりできた道路などです。

ここで、注意したいことがあります。道路については、工事完了後は市に移管するという協定を締結しま

すが(建基法第42条第1項第1号道路になるということ)、都市計画法第29条許可の取得後、工事も事実上完了したところで、建基法第42条第1項第2号に該当したのに、後日、

施工不備が発覚し、市に移管できない状態となり、建基法第42条第1項第1号にはならず、時が経過してしまったという開発物件がありました。したがって、開発行為を伴う取引対

象物件の売買では、市への移管等が行われることが確実であることを開発担当部署および道路維持管理担当課で確認することが、不動産調査では大切なことです。

ポイント1

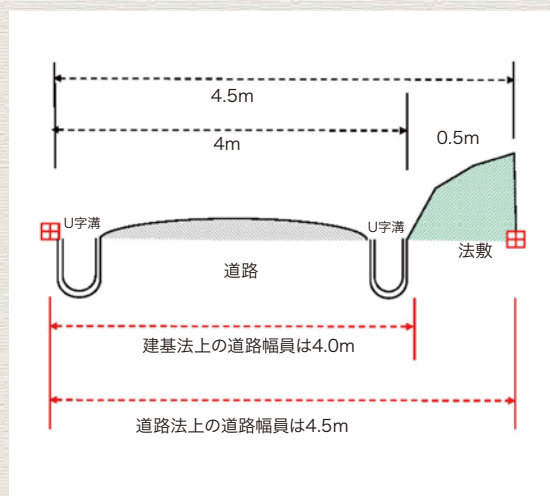
建基法上の道路は、一般交通上の効用だけでなく、建築物の利用上支障がないことや非常時における防火、避難等安全上支障がないことを要件としています。したがって、自動車専用道路の高速自動車国道は、建基法上の道路には含まれません。



道路法上の道路の種類に含まれる「高速自動車国道」

ポイント2

建基法上の道路の幅員とは、一般交通の用に供される部分をいい、側溝はこれに含まれますが法敷は含まれません。下の図の場合、道路法上の道路幅員は4.5mですが、建基法上の道路幅員は、4.0mとなります。



ポイント3

指針では、「道路法による道路と平行して水路等が存在する等の場合は、当該道路の幅員と当該水路等の幅の合計が4m以上であっても、当該道路のみの幅員が4m以上でなければ建基法上の道路ではない」とされています。しかし、水路が^{あんきょ}暗渠となっていれば建基法上の道路幅員とする、また、水路の幅員が2mを超えるなどの場合は建基法上の道路幅員に含まれないなど、行政機関により判断が一定していないため、建築確認担当課で、必ず確認が必要です。



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.17

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 シンガポール編②

シンガポールのコンドミニアムの市場と日系企業の動向

前号で述べたとおり、シンガポールは小さい国土ながらも、東南アジア諸国において随一の安定した社会経済基盤を有しており、個人投資家の方々が海外での不動産投資の候補先にするとともに、多くの多国籍企業がアジアの拠点を同国に置くなど、ビジネスのハブとしても成長を続けています。今回は、シンガポールのコンドミニウム市場および日系企業の動向について紹介します。

鈴木 祥華

一般財団法人日本不動産研究所国際部兼業務部。2018年サセックス大学大学院国際学修士課程環境開発公共政策専攻修了。国内および海外の不動産調査・評価・分析業務を担当。



1. シンガポールの主な住宅エリア

はじめに、シンガポールにおける代表的な住宅エリアについて図表1とともに紹介します。①のCBD (Central Business District: 経済の中心地) エリアは、東南アジアの経済のハブであり、また寺院や国立博物館が多く集積する文化的中心地でもあります。②のオーチャード・リバーバレーエリアのうち、オーチャードエリアは国内随一のショッピング街であり、高級住宅が立ち並んでい

ます。リバーバレーエリアはCBDに近接する準高級住宅街として知られています。③のイーストコーストエリアは、CBDとチャンギ国際空港の間に位置し、利便性が高く、近年はコンドミニウムおよびオフィス開発が盛んに進んでいます。CBDでのオフィス賃料と比べて相対的に割安なので、オフィス移転する企業も近年増加しています。④のチャンギエリアは、東南アジアの玄関と名高いチャンギ国際空港に隣接しており、交通利便性が高く、また日本人学校があることから日本人も比較的多く住んでいます。

⑤のウェストコーストエリアは、日本人学校やインターナショナルスクールなど、外国人向けの学校が多く集積しており、従来から発展してきたことから古いビルも多く、再開発が進んでいます。⑥のジュロンイーストエリアは、シンガポールとマレーシアとを結ぶ高速鉄道網構想のシンガポール側ターミナルになると想定されており、西部の交通ハブとして都市機能の集積が進んでいます。⑦のウッドランズエリアは、シンガポール北部における経済のハブとして政策的に開発が進められていて、複合施

図表1 主な住宅エリア



ショッピングセンターが建ち並ぶオーチャード通り

設の開発も盛んになっています。

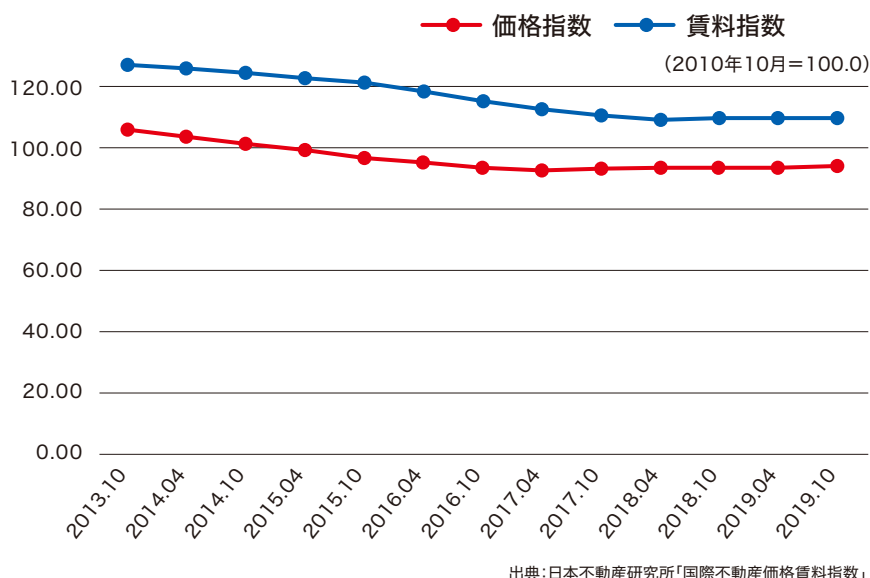
同国における近年の都市開発に係る特徴として、開発用地が多い西部や東部においてインフラ整備やコンドミニアム開発が積極的に進められていることが挙げられます。また市場参加者の傾向として物件選別への慎重な姿勢が認められ、今後は都心部のみならず、価格が割安かつ質の良い周辺部のコンドミニアムへの需要が増加していくことが予想されます。

2. コンドミニアム マーケット状況

次に、日本不動産研究所の国際不動産価格賃料指数(図表2)とともに、コンドミニアム市場の市況について追っていきます。シンガポールの賃料指数の推移をみると、2013年以降は外国人雇用政策の転換に伴う就労ビザの規制強化等の影響により長らく下落基調にありました。2018年頃からは需給バランスの改善により賃料が上昇に転じる動きがみられますが、これまでに外国人雇用規制の緩和は行われておらず、賃貸市場における外国人を中心とした基礎的需要は依然として厳しい状況にあります。

シンガポールの価格指数については、2017年頃から上昇基調に転じつつあったものの、2018年7月に追加印紙税率の引上げおよび住宅ローン融資比率の規制強化が施行されたことから、価格の上昇ペースは緩やかなものに抑えられています。また実需層による物件選別の意識も成熟してきており、その後も価格上昇ペースの顕著な加速は見られません。足下では新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響も

図表2 シンガポールにおけるコンドミニアムの価格賃料指数の推移



顕在化しつつあり、短期的に価格および賃料は再び弱含みに転じると予測されます。しかし中長期的には、COVID-19が終息すれば投資家の関心が戻ってくるとするポジティブな意見もあります。2019年5月頃から始まった香港の民主化運動に伴う政治的混乱の影響から、シンガポールの住宅市場に対する投資家の関心が一段と高まるとの期待も聞かれ、今後の市場動向に注視が必要です。

3. 日系企業の動向

最後に、ビジネス環境が良好な同国における日本企業の不動産関連事業の動向について紹介します。主要な事例としては三井不動産、積水ハウス、三菱地所、東京建物などが挙げられます。これらの企業による不動産開発の共通点は、現地の有力不動産開発業者と共同していることです。

三井不動産は、1972年からシンガポールでホンレオン・グループとの合弁会社(TID社)を通じて住宅分譲事業等を行っています。昨年

TID社がシンガポール中央部で住宅用地を落札し話題となりました。

また、積水ハウスは、現地デベロッパーのフレイザーズ社やファーイースト社等との合弁による住宅開発事業の実績があります。同社が参画する最新のプロジェクトとしては、複合開発案件の「One Holland Village」が挙げられます。

2008年に同国に進出した三菱地所アジア社はアジア有数の不動産リーディングカンパニーであるキャピタランド・グループ等との共同事業でコンドミニアム開発事業のほか、オフィス開発事業に参画しています。既に竣工・稼働中の「CapitaGreen」のほか、現在開発中のオフィスビルである「CapitaSpring」は2021年の竣工を予定しています。

オフィスビル開発では、東京建物が現地アセンダスシンブリッジ社、三井物産との共同事業でオフィスビル再開発事業に参画するなど、日系企業の存在感も高まってきています。

今回は、シンガポールにおける投資物件の留意点などについて説明します。



いつでもどこでも学べる！

全日保証 eラーニング 研修システム のご紹介

民法改正が 実務に及ぼす影響【売買編】—1

全日保証eラーニング研修では2020年4月1日より施行された改正民法の解説を公開しています。「月刊不動産」では今号より4回にわたり、立川正雄弁護士が講義する「民法改正が実務に及ぼす影響」の売買編、賃貸編の内容をピックアップして紹介します。

*受講の際は、アクセス概要(「月刊不動産」6月号P28)や、「全日保証eラーニング」内の操作マニュアルを参照してください。



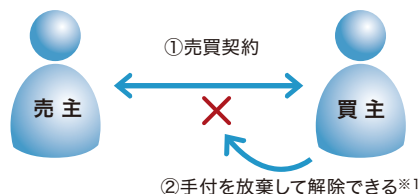
手付解除の改正

Q. 今回の民法改正で手付の規定が変わったとのことだが、実務に影響はあるか？

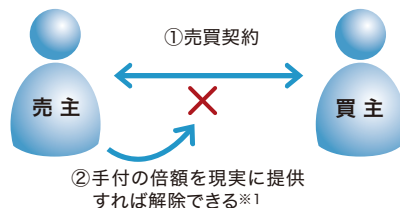
A. 改正前民法では、手付解除の要件として、「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、」と規定していた。この「当事者の一方」の解釈については、手付解除の相手方を意味するという最高裁判例が出ていた。ところが、改正前民法の条文では、手付解除をする側が履行の着手をしても、手付解除ができなくなるように読めてしまうため、改正民法では、「その相手方が契約の履行に着手した後は」と改めた。

・改正前民法では、売主が手付解除する場合には、「その倍額を償還」することが必要であると規定されている。この「償還」の意味については、実務上、買主に現実に倍額を提供することであると解釈が固まっていた。ところが、**改正前民法では、手付解除期限までに倍額を買主に現実に提供せず、単に倍額を用意すれば足りると読む余地があったため、改正民法では、「売主はその倍額を現実に提供して、」と改めた。**

<買主からの手付解除の規定>



<売主からの手付解除の規定>



※1 相手方が契約の履行に着手した後は解除できない。

◎以上の改正で**条文は変わったが**、結局は、民法改正により、改正前の手付解除の内容が変化したわけではないので、事実上改正点はないと考えてよく、**実務処理を変更する必要はないが、売主が手付倍額金を買主に現実に提供しないと解約できない点に注意されたい。**

危険負担に関する改正の概要

Q. 契約の締結後に売買目的物の建物が類焼し※2全焼してしまった。この場合、売買目的物の建物が、契約締結後になくなってしまったという損害は売主・買主どちらが負担するのか？

※2 契約後に類焼したのであるから、売主・買主双方とも帰責事由(故意・過失)がない。

A. 契約時には売買目的物の建物は存在したが、契約後引渡し前に売買目的物が、売主・買主の双方の責任ではなく**滅失・毀損した場合に、その損失(危険)は売主が負担するのか、買主が負担するのか**というのが危険負担の問題である。

・これまでの実務では、「契約してもその後、建物が不可抗力で全焼し、引渡しを受けられなかったのだから、売買代

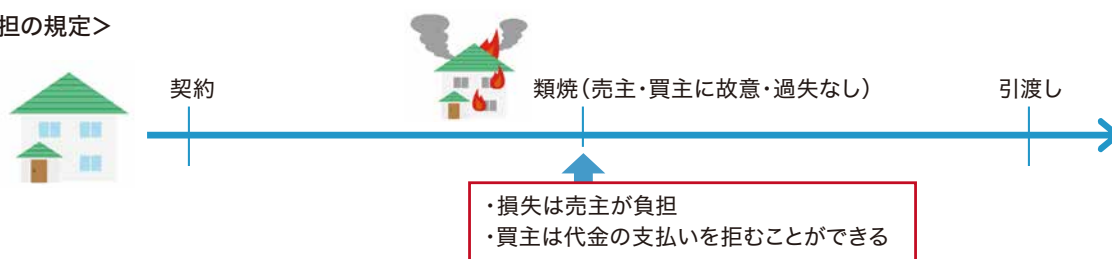
金は払わなくてよい」という素朴な考え方にに基づき、「売主は引渡しまでは土地・建物が滅失・毀損した場合の損失を負担するのが合理的」と考えて契約書が作られていた。

- ところが、改正前の民法では、「契約をした以上、引渡し前であっても、建物が不可抗力で滅失・毀損したら、それは買主の負担」と考えていた。その理由は、もともと民法が、契約をした時点で（買主がたとえ1円も払っていない場合でも）所有権が買主に移転する（契約と同時に買主のものとなる＝自分の建物が類焼した）と考えていたからである。しかし、契約書にサインしただけで、引渡しも受けていない建物が燃えてしまった場合、その損失は買主の負担というのは不公平である（買主としては、契約しただけで、自分の建物として火災保険にも入れない）。そこで、民法改正前から不動産の実務では、改正前民法とは全く逆に、「**買主に引き渡す前に売買目的物が滅失・毀損した場合には、売主は代金を請求できない（債務者主義＝売主負担）**」と契約で特約することが常識になっていた。

◎今回の民法改正では、民法の条文を改正される前の実務に合わせ、売主の負担にする改正を行った。

◎民法536条で「買主が代金の支払いを拒める」定めをし、契約解除まで定めなかったのは、売主が建物を引き渡せなければ、債務不履行で買主は契約解除ができるのに、解除しないまま決済日を迎えてしまうと、買主が代金を支払わねばならなくなってしまう不都合を回避できるようにしたからである。

<危険負担の規定>



危険負担の具体的契約案文

Q. 危険負担についての全日の契約案文は以下のとおりだが、どのように理解すればよいのか？

（引渡し完了前の滅失・損傷）

第10条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に※3天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により※4、本物件が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます※5。また、買主は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。

2 本物件の引渡し完了前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡します※6。

3 第1項の規定により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

A. ※3について：契約後（契約時には売買目的物が滅失・毀損していないことが前提）引渡し前までを問題にしている。買主に引き渡された後は、建物は買主の支配下に入るから、その損傷は買主負担になる。要するに、買主は自分の所有建物が類焼で全焼したことになり、買主が当然にその損失を負担する。

※4について：危険負担は、売主・買主双方に責任（故意・過失）がないのに売買目的物が損傷した場合の処理を定めている。

※5について：これまでの条文どおり、売主が損失を負担するが、履行ができないので、解除で処理する契約になっている。ただし、**改正民法上は、危険負担は、買主に代金支払い拒否権のみしか与えておらず、民法の債務不履行解除により解除することになる。**なお、改正民法では、債務不履行解除は、売主から引渡しをしてもらえない買主のみできる。ところが、この契約案文は、**売主からも解除できるようにしている点が、民法の定めと異なる点である。**

※6について：改正民法の危険負担は、売主（引渡し義務の債務者）が危険（壊れたことによる損失）を負担するので、もし、修補できる程度の損傷なら、売主負担で修補し、契約を履行させることとした。



REPORT

兵庫県本部

おもしろ不動産フェアを実施

兵庫県本部は、令和2年2月15日(土)、近畿流通センターとの主催で「おもしろ不動産フェア」を神戸新開地・喜楽館にて実施しました。

第1部は、「異次元緩和の狂騒が生んだメガ大家の光と影」と題し、20年以上の不動産投資の経験を持つカリスマ的投資家である沢孝史氏による講演で、第2部は、月亭八光氏による落語「犬の目」と、「不動産とお金」にまつわるフリートークショーを開催しました。

当日は、新型コロナウイルス感染症について様々な報道がされる中での開催となりましたが、多くの方にご来場いただきました。メモをとりながら熱心に講演に耳を傾けられる方や、トークショーでは笑いもあり、楽しんでいただけたのではないかと思います。また、参加者アンケートでは70%以上の方に「満足した」とのご回答をいただき、盛況のうちに終了することができました。



会場にかけつけたラビーちゃん



沢孝史氏



月亭八光氏



フリートークショーの様子

REPORT

令和元年度 宅地建物取引士法定講習会を実施

兵庫県本部は、令和元年度の宅地建物取引士法定講習会を5回にわたり、兵庫県農業共済会館7階大会議室で実施しました。

令和元年10月23日(水)は154名、10月30日(水)は154名、11月13日(水)は150名、令和2年2月19日(水)は151名、2月26日(水)は149名の方が受講されました。

講習会は、①税制、②宅地建物取引士の使命と役割及びケーススタディ、③紛争事例と関係法令(都市計画法・建築基準法等)、④紛争事例と関係法令(民法・宅地建物取引業法等)の4項目6時間の内容で、講習終了後に新しい宅地建物取引士証を交付しました。



税制の講習の様子



宅地建物取引士の使命と役割及びケーススタディの講習の様子



紛争事例と関係法令(都市計画法・建築基準法等)の講習の様子



紛争事例と関係法令(民法・宅地建物取引業法等:前半)の講習の様子



紛争事例と関係法令(民法・宅地建物取引業法等:後半)の講習の様子

宅地建物取引士法定講習会管理システムを導入！

埼玉県本部では、全国地方本部の中で初めて宅地建物取引士法定講習会の申し込みがインターネット上からできるシステムを導入し、令和2年6月8日(月)から運用しています。

お支払い方法はクレジットカード、コンビニ決済、銀行振込の3種類から選ぶことができました。パソコンやスマートフォンから、24時間いつでも、簡単に申し込んでオンラインで完結できます。

講習会においては、国土交通省より特例措置の通達があったことから、埼玉県本部では自宅学習を実施しており、令和2年6月10日(水)は83名、6月29日(月)は165名が宅地建物取引士証を更新しました。

「この講習会に申し込む」をクリックすると、「講習会の受講申し込みフォーム」に進む

！ 協会からのお知らせ Information

全日会員の皆様におすすめいたします!! 取扱い代理店募集中!!

「賃貸住宅総合保険」「テナント総合保険」を発売



全日ラビー少額

商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)全額出資の全日グループの少額短期保険会社です!!
- 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
- 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償、自殺も補償!! ※賃貸住宅のみ
- 保険料精算は都度口座振替方式!!
代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!!
全国ほとんどの都銀、地銀、信金、信組で対応可能(振替手数料無料)!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく全国一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収証作成事務はお手持ちのパソコンでOK!!
- 事故受付専用コールセンターで24時間専門スタッフが安心対応!!
- 事故後のスピーディーな保険金のお支払い!!
- 緊急時24時間安心駆け付けサービスが無料で付帯!!

※賃貸住宅用

手数料

51%

※テナント用

41%

TRAが全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様にぜひ代理店登録をしていただけますようお願い申し上げます。詳しくは下記にお問い合わせください。

代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館7階

☎03(3261)2201

[受付時間]月～金曜日/9:30～17:30 土日祝日・年末年始除く

<http://z-rabby.co.jp/>

全日ラビー

検索

！協会からのお知らせ Information

「不動産実務テキスト」のご案内

「不動産実務テキスト」は、図解されており、初心者の方にとってもわかりやすい内容になっています。実務の基本の確認など、日常の業務のマニュアルとして、ぜひご利用ください。

初心者向けに
図解されています！



不動産実務テキスト(目次抜粋)

【法律編】

- 第1章 宅地建物取引業法
- 第2章 公法上の規制
- 第3章 実務に関わる法令と留意点

【資料編】

補足資料

【実務編】

- 第1章 仲介業務(売買・賃貸借)
- 第2章 物件調査
- 第3章 媒介契約の法規制
- 第4章 重要事項説明書の記載実務
- 第5章 契約書の作成と特約条項の記載例
- 第6章 管理業務
- 第7章 裁判例から学ぶ実務上の注意点

アクセス方法

無料です！



●「ラビーネット」からご覧になれます。

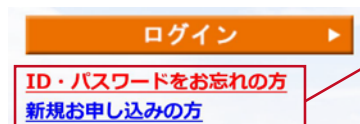
①ラビーネットにアクセス！

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

Q ラビーネットログイン



ラビーネットの専用ID・パスワードでログイン！

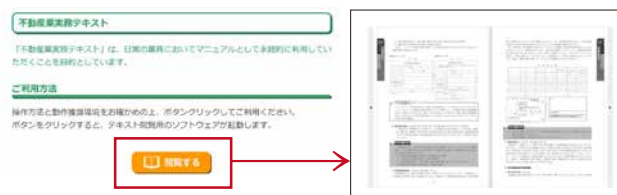


※ID等が不明、または未加入の方はログインボタンの下のコーナーからお問合せください。

②不動産実務テキストのアイコンをクリック



③不動産実務テキストの閲覧画面へ！



Initiate Member

新入会員名簿

[令和2年6月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	虻田郡	MHL TATE 合同会社
	函館市	株式会社 カネサン岡田土建
	札幌市	株式会社 コネクト
	札幌市	株式会社 T-try
	札幌市	株式会社 道光エステート
	札幌市	合同会社 High Life
	札幌市	株式会社 プラスエージェント
	札幌市	株式会社 リクラーウ
	札幌市	株式会社 リッド
	札幌市	株式会社 スターライト
青森県	つがる市	株式会社 箱田住宅工業
	八戸市	八戸住宅倶楽部フタガミ
	盛岡市	ミネルパ土地販売 株式会社
宮城県	仙台市	株式会社 アシスト
	石巻市	有限会社 あすなろ工房
福島県	福島市	株式会社 ビーグランド
	郡山市	有限会社 光サービス
茨城県	水戸市	株式会社 エフエスクリエイション
	ひたちなか市	株式会社 サクエステート
群馬県	藤岡市	有限会社 オーキッドハウス
埼玉県	さいたま市	有限会社 いいとも
	さいたま市	株式会社 ヴェリテホーム
	さいたま市	株式会社 かなめ住建
	新座市	株式会社 CLEAF
	川口市	高橋不動産事務所
	入間市	株式会社 デザイン・ラボー級建築士事務所
	北足立郡	株式会社 トラスト・ホールド
	北本市	NADAYA 株式会社
	さいたま市	株式会社 メデア
	川口市	ライフアート・コンサルティング 株式会社
	川越市	株式会社 ライフコンサルティング
	三郷市	株式会社 One
	さいたま市	株式会社 ワンロード
	鶴川市	株式会社 EMIEL
	船橋市	株式会社 大倉不動産
	船橋市	有限会社 開成技建
	柏市	合同会社 K&M不動産
	習志野市	創彩リメイク 合同会社
	船橋市	有限会社 大黒建築
	八街市	株式会社 テクニカルエナジー
	船橋市	合同会社 平成企画
東京都	港区	ART&TECHNOLOGY 合同会社
	北区	アスシード 株式会社
	台東区	エスグリットパートナーズ 合同会社
	大田区	株式会社 MHインベストメント
	港区	M's ESTATE 株式会社
	台東区	カラース商事 株式会社
	江戸川区	有限会社 木熊商事
	港区	株式会社 GUARNTIC
	中央区	株式会社 共生
	目黒区	グラビティホーム 株式会社
	大田区	有限会社 グリーンコート
	武蔵野市	コムリア 株式会社
	福生市	株式会社 彩企画
	東村山市	株式会社 さくら不動産管理
	足立区	株式会社 ジーエス
	世田谷区	株式会社 CBA
	豊島区	株式会社 JPFロンティア

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	渋谷区	株式会社 スターセクション
	渋谷区	株式会社 スリーエー
	新宿区	ZERO 株式会社
	品川区	合同会社 ゼロワンロジック
	江東区	東京下町事務所
	江戸川区	株式会社 東京不動産管理
	武蔵村山市	東洋企業 株式会社
	練馬区	株式会社 トーヨーホーム
	町田市	株式会社 なごみ開発
	千代田区	株式会社 虹プランニング
	杉並区	のぞみ 株式会社
	千代田区	株式会社 ノックス
	武蔵野市	ハウスアーク 株式会社
	新宿区	株式会社 馬場ガラス店
	中央区	ハンセン・ジャパン 株式会社
	新宿区	株式会社 HERO innovation
	中央区	株式会社 ひなご
	杉並区	合同会社 ヒューミック
	渋谷区	株式会社 フェリアホーム
	練馬区	株式会社 フラワー・フラワー
	新宿区	マクロマイスターグループ 株式会社
	墨田区	リガールホーム 株式会社
	世田谷区	合同会社 ワイエスピー
	神奈川県	横浜市 株式会社 ALBA
	横浜市	インターカバー 株式会社
	川崎市	株式会社 インテックス
	横浜市	株式会社 京浜
	座間市	ネクストリノベーション 株式会社
	横浜市	株式会社 ブランB・エステート
新潟県	上越市	合同会社 エールワンクリエイト
	新潟市	株式会社 Cube Design
石川県	金沢市	株式会社 建築工房坂本
	金沢市	合同会社 修和
	金沢市	ラクラス 株式会社
福井県	福井市	株式会社 JMIリアルター
	越前市	株式会社 MOK
長野県	松本市	株式会社 H.I.C不動産
	佐久市	株式会社 サンテ・アン
岐阜県	大垣市	株式会社 令和不動産
	岐阜市	株式会社 IPR土地建物
静岡県	沼津市	太助 合同会社
	静岡市	株式会社 ナイス
	静岡市	めぐみ維新 株式会社
	静岡市	ヤマモト・コンサルティングオフィス
	浜松市	リノクロ不動産 株式会社
	富士市	株式会社 りんどろ
	富士市	株式会社 芦工匠
愛知県	春日井市	アイメン土地 株式会社
	稲沢市	アオイ土地 株式会社
	名古屋市中区	株式会社 エクシール
	名古屋市中区	エクサ 合同会社
	名古屋市中区	エステイト ビジュー 株式会社
	豊橋市	Nhome
	名古屋市中区	株式会社 クラシア
	名古屋市中区	株式会社 ファセル
	名古屋市中区	株式会社 REBAIL
	名古屋市中区	株式会社 REBAIL
滋賀県	大津市	有限会社 たかやまりクレイム
京都府	亀岡市	株式会社 エスエムシイ

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	木津川市	株式会社 おるすま
	松原市	株式会社 アールワン
大阪府	枚方市	アキラホーム
	大阪市	株式会社 AKMA
	大阪市	エヌコンサルティング
	大阪市	株式会社 N PLANNING
	寝屋川市	株式会社 MAG
	八尾市	株式会社 エム・フラット
	大阪市	株式会社 カインドトラスト
	大阪市	株式会社 グーミッション
	大阪市	KB-1 株式会社
	堺市	有限会社 サンコービルド
	交野市	株式会社 G-life
	大阪狭山市	株式会社 ホームライフサービス
	大阪市	ミナミエスレート 株式会社
	大阪市	株式会社 モーメント・インダストリー
	大阪市	モカ不動産
	堺市	USホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 ライフパートナーズ
	大阪市	株式会社 レイドマネージ
	堺市	ワコーファーム 株式会社
兵庫県	神戸市	株式会社 アトラス不動産
	姫路市	株式会社 Sumika
	神戸市	株式会社 Brilas
	宝塚市	有限会社 三坂測量
	神戸市	ライフベース 株式会社
奈良県	生駒郡	フォレストハウス
鳥取県	倉吉市	株式会社 e-MOMENT
岡山県	岡山市	E-dith 株式会社
広島県	広島市	株式会社 KARIN
	広島市	株式会社 宮島三
山口県	宇部市	高橋建設 株式会社
	岩国市	ヒライチハウス
香川県	高松市	株式会社 香川わくわく不動産
愛媛県	大洲市	おおの不動産
	西条市	株式会社 タイキハウジング
	北宇和郡	ハッピー不動産
	松山市	株式会社 もんたや
	高知市	株式会社 リアライズ
高知県	高知市	合同会社 TRUST
	南国市	玉名ハウス
	南国市	玉名ハウス
福岡県	福岡市	株式会社 栄林
	飯塚市	株式会社 コスモ環境リノベーション
	福岡市	株式会社 G-サイン
	飯塚市	株式会社 高津建設
	飯塚市	株式会社 高津建設
佐賀県	佐賀市	特定非営利活動法人 空家・空地活用サポートSAGA
長崎県	佐世保市	有限会社 湘栄
	佐世保市	有限会社 もとやま建業・G-estate
熊本県	熊本市	株式会社 LANDOOR
宮崎県	小林市	鶴戸建設不動産
	宮崎市	佐藤建設 株式会社
	都城市	株式会社 ティーエルエスリノベーション
鹿児島県	始良市	いろどり不動産
	鹿児島市	駒寿謙次税理士事務所
沖縄県	中頭郡	株式会社 明光不動産
	沖縄市	グランドアーク 株式会社
	宮古島市	サンマルク不動産 株式会社

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。



家賃支援給付金、7月14日から受付

国交省は業界8団体に通知

経済産業省は7月7日、新型コロナウイルス感染症により経営の悪化した事業者のテナント賃料を支援する「家賃支援給付金」の申請要領を公表した。7月14日に申請ホームページを開設し、申請の受付を開始する。併せて同日以降、web申請が困難な事業者向けの「申請サポート会場」を順次開設する。

申請期間は2021年1月15日までの予定。

家賃支援給付金は、同感染症の影響により、事業環境が大幅に悪化した飲食店等事業者の賃料負担を軽減すると共に、テナントオーナーの収益を確保する支援策。6月12日に成立した2020年度第2次補正予算に2兆円を計上した。給付額は月額賃料の6倍で、法人は最大600万円、個人事業主は最大300万円。

今回経産省が公表した申請要領では、同給付金の概要や対象要件、給付額の算出方法、申請手続きの流れなどを解説。対象は一定未満の規模で、前年同月比の売上高が単月で半減、または連続する3カ月間で30%以上減少している事業者。給付の対象となるのは賃貸借契約に基づく土地や建物の賃料で、原則として共益費と管理費も算定対象。水道光熱費や保険料、動産の賃借料などは対象外。

●申請事業者への協力を要請

同じく7月7日、国土交通省は同給付金の取り扱い等に関して、不動産業界の8団体に「事務連絡」を行った。対象は不動産協会、全国住宅産業協会、不動産流通経営協会、全国宅地建物取引業協会連合会、全日

本不動産協会、日本ビルディング協会連合会、日本賃貸住宅管理協会、不動産証券化協会。

内容は同給付金の概要説明のほか、テナントのオーナーや管理業者が留意すべきポイントをまとめ、各団体の会員企業への周知を促している。

主なポイントの1つとして、テナントの賃借事業者が同給付金を申請する際、賃貸オーナーまたは管理業者の名称、住所、電話番号の記載が必要であり、給付が決定した場合にはオーナーや管理業者にもその旨が通知されることを記載。管理業者に通知が届いた場合には、オーナーにも知らせよう求めた。

また申請書類作成のため、テナント事業者からの賃貸借契約に関する問い合わせが想定されるほか、賃料を免除・猶予した場合にその証明書類への署名を求められる場合があるなど、手続きに対する理解と協力を要請している。

(『住宅新報』2020年7月14日号より抜粋・編集)

2020年度宅建士試験

12月に追加実施を検討

宅地建物取引士資格試験の指定試験機関である不動産適正取引推進機構は7月1日、2020年度宅建試験を10月18日に実施することについて、試験会場における受験可能人数を上回った場合には、試験日を追加して実施する方針を発表した。

新型コロナウイルス感染症の影響で、大都市部や一部の都道府県において当初予定していた試験会場がキャンセルされるケース等があり、試験会場の確保が困難となっている状況を受けた対応。追加試験の有無や

試験会場等は、7月末に受験申込みを締め切った段階で判断する。追加試験を実施する場合、一部の受験者は当初予定の10月18日ではなく、12月27日(予定)の受験となる。

対象受験者は基本的に試験区分(一般または登録講習修了者)ごとの先着順で振り分け、該当する受験者には8月末までに改めて通知する。ただし複数の試験会場を設定している都道府県内では、申込者の住所と試験会場の所在地を勘案して決定する。指定された試験日の変更は受け付けない。追加日程での試験日に都合がつかない場合は受験手数料を返還する。

なお、当初試験日と追加試験日では試験問題を変更し、同程度の合格ラインとなるよう設定する方針だ。
(『住宅新報』2020年7月7日号より抜粋・編集)

快適性求める傾向も

在宅勤務対応に高いニーズ

リクルート住まいC住宅購入・検討調査

リクルート住まいカンパニー(東京都港区、浅野健社長)は6月30日、コロナ禍を受けた「住宅購入・建築検討者」調査の結果を公表した。同調査は2012年から毎年実施しており、今回は新型コロナウイルスの影響を明確

化するために実施。対象は首都圏在住の20~69歳の男女(有効回答数1,082件)。ウェブアンケート形式で、調査期間は5月17日~21日。

新型コロナの影響による住宅に求める条件の変化(複数回答)では「仕事専用スペースがほしくなった」の回答が25%と最も多い。次いで「宅配/置き配ボックスを設置したくなった」(24%)の回答となり、同社は通販対応へのニーズが強く出ていると分析する。また、通風、遮音、日当たりなど快適性へのニーズを指摘し、約7割で住まいへの条件変化が起きていると推測する。

新型コロナの感染拡大が住まい探しに与えた影響(複数回答)では、検討者の7%が「検討を中止」、24%が「検討を休止、いったん様子見」と回答した。「影響はない」の回答が34%と最も多い結果を示したが、「住まい探しの後押しになった」(16%)、「きっかけになった」(15%)の回答も見られた。

また、8%が「検討している物件の種別が変わった」と回答。この8%における検討種別の変更(複数回答)では、「当初マンションを検討していたが一戸建て検討に変わった」が50%であり、最も多かった。次いで「当初新築を検討していたが中古に変わった」も34%を占めた。

(『住宅新報』2020年7月14日号より抜粋・編集)

STAFF LIST

●広報委員会

横山鷹史、中野楠雄、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8月号
令和2年8月15日発行

重要

全日ステップアップトレーニング

eラーニングで改正民法を学ぼう!

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【民法改正解説編】

[売買編] 民法改正が売買実務に及ぼす影響

- 第1章 民法の債権法改正の概要
- 第2章 民法改正が売買実務に与える影響の概要
- 第3章 手付解除
- 第4章 危険負担
- 第5章 契約不適合責任(瑕疵担保責任)
- 第6章 債務不履行

[賃貸編] 民法改正が賃貸実務に及ぼす影響

- 第1部 民法の債権法改正の概要
 - 第1章 債権法改正総論
 - 第2章 改正法の施行日(適用対象の契約)
- 第2部 民法改正が賃貸実務に与える影響
 - 第1章 賃貸建物の一部滅失等による賃料減額
 - 第2章 敷金(保証金)
 - 第3章 修繕
 - 第4章 原状回復
 - 第5章 不動産賃貸借と保証人

※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



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



行政機関からの発注や通知をお知らせ。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。



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
関しても先取りしてお知らせします。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。



不動産関係の手引き
不動産関係の手引き
不動産関係の手引き

ラビーネット不動産

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

スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

