

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

10

OCTOBER
2020

[巻頭特集1]

今、 注目のまち、 宇都宮市

[特集2]

スーパーシティ構想と
これからの暮らしの変化

[法律相談]

遺留分侵害額の請求

[賃貸相談]

ウイルス感染症の拡大と
賃料減額請求

[物件調査のノウハウ]

位置指定道路の
特徴と性質

[海外不動産事情]

マレーシアで
不動産投資を行う際の
注意点





COVER PHOTO

餃子像

「餃子」で有名な宇都宮。写真は、ビーナスが餃子の皮に包まれた「餃子のビーナス」を彫った像で、JR宇都宮駅西口デッキ上に設置されている。現代彫刻家の西松鉦二氏がデザインを担当し、宇都宮市の特産である「大谷石」を材料に使用。現在、フォトスポットや待ち合わせ場所として親しまれている。

03

コロナに負けない！緊急インタビュー

原嶋 和利 理事長

特集1

04

今、注目のまち、宇都宮市

特集2 ニュースの解説

08

スーパーシティ構想と これからの暮らしの変化

不動産鑑定士 幸田 仁

お知らせ

11

協会からのお知らせ

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12

遺留分侵害額の請求

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14

住宅ローン特別控除の適用者が居住用財産を譲渡して 3,000万円控除の適用を受けた場合の所得税の取扱い

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

16

ウイルス感染症の拡大と賃料減額請求

弁護士 江口 正夫

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

18

債権譲渡・弁済・相殺

行政書士 植杉 伸介

連載

<進む！業界のIT化>

20

AIとサービス

Housmart 針山 昌幸

<物件調査のノウハウ>

22

位置指定道路の特徴と性質

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

24

マレーシアで不動産投資を行う際の注意点

日本不動産研究所 松浦 康宏

その他

26

全日保証eラーニング研修システムのご紹介

28

地方本部の動き

29

新入会員名簿

30

保証のお知らせ

31

NEWS FILE

業界全体で一致団結し、 この難局を乗り切る

令和2年の幕開けとともに不動産関連法が改正・施行され、不動産業へのニーズが高まっているなか、新型コロナウイルス感染症（以下、コロナ）拡大が、わが国の社会経済全体に大きな影響を与えています。コロナ禍、そして“ウィズコロナ”における不動産事業者の取組み、そして当協会の活動について、原嶋和利理事長にお伺いしました。



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

理事長 原嶋 和利

——コロナ拡大の影響が、協会活動にも及んでいます。

まずは、コロナによりお亡くなりになられた方々に、謹んで哀悼の意を表するとともに、日々現場で対応されている医療従事者の皆様に感謝申し上げます。

今年10月に予定していた第56回全国不動産会議栃木県大会については、参加者のリスク回避を第一に勘案し、中止を決議いたしました。開催に向けて尽力された関係各位のことを考えると、大会中止は断腸の思いですが、今後コロナ対策が進み、安全・安心な形で次の佐賀県大会が開催されることを祈念しております。

——コロナ終息の見通しが立たない中、先が見えない不安が高まっています。全日会員が今すべきことは何でしょうか。

緊急事態宣言による外出自粛やそれに伴う経済活動の低迷などによって、不動産仲介・売買を問わず、売上減少や事業縮小などの影響を受けていますが、まずは国による支援策を活用してほしいと思います。事業縮小やそれに伴う従業員の休業対応を行った場合の雇用調整助成金制度（10月以降も増額特例措置の延長も検討中）に加え、売上減少には持続化給付金制度、地代・家賃の負担の軽減には家賃支援給付金制度、また自治体による営業自粛協力金制度も利用できます。この難局を一致団結して乗り越えられるよう、協会としてもできる限りサポートしていく考えです。

また、不動産業界は、店舗やモデルルーム、内見など、お客様と対面する場面が多くあります。不動産業界におけるコロナ感染予防対策ガイドラインでは、従業員やお客様への感染リスクを防ぐため、「3つの密」を回避する体制の整備方法や勤務形態、万が一感染が確認された場合の対処方法などが示されていますので、このガイドラ

インを順守しながら安全・安心な業務を行っていただき、“ウィズコロナ”への体制を整えてほしいと思います。

——今年は民法や土地基本法改正など、不動産業界を取り巻く環境が大きく変化し、不動産業者の役割がますます重要になってきています。協会としての取組みを教えてください。

空家・所有者不明土地問題については、令和2年度税制改正大綱において、かねてより要望していた小規模・低額物件の長期譲渡所得の100万円特別控除が認められ、今後の低未利用地の活用促進が期待されています。本会でも、昨年6月の「全日中期ビジョン」で策定した短中期的アクションプランに基づき、今年4月に「全日みらい研究所」を設立し、「全日空家計画データベース」を公開しました。各自治体の空家計画や施策をデータベース化し、都道府県・キーワードで検索できるようになっていますので、空地・空家・所有者不明土地の最適活用に向けて、ぜひ業務に活用していただきたいと思います。

また懸案だった銀行の不動産仲介業務参入等については、業界挙げて規制緩和阻止に動いた結果、自民党経済成長戦略本部と金融調査会の原案から削除されました。地域活性化の担い手である地場不動産事業者の事業基盤を守り、支援していくことは本会の重要な役割の1つです。今後もこれら動向を注視しながら、積極的に政策提案・要望を行っていきます。

コロナによって、テレワークや非対面営業など事業者側の対応に加え、一般消費者の“住まい”に対する認識・ニーズも変わり始めるなど、不動産業界全体が変革を余儀なくされています。経済的・精神的にも厳しい状況下ですが、これを好機と捉え、コロナとの共生時代を見据えて一致団結して取り組んで参りましょう。

LRTによる 好循環型社会で 住み続けられるまちへ

巻頭特集 1

今、注目のまち - Vol.5

うつのみやし

宇都宮市

〔栃木県〕



宇都宮駅東口（2020年8月）

北関東第一の都市である宇都宮市の人口は約50万人。これまで新幹線も停車するJR宇都宮駅の西口エリアを中心に発展してきましたが、近年は反対の東口エリアに大きな注目が集まっています。

ネットワーク型コンパクトシティの形成

今回は、今年10月に開催予定だった全国不動産会議栃木県大会が新型コロナウイルス感染拡大で中止になったことで、来賓として挨拶いただく予定だった佐藤栄一宇都宮市長と、総合政策部駅東口整備室の手塚直毅室長、建設部矢野公久次長が取材に応じてくれました。

宇都宮市は、2018年3月に策定した第6次宇都宮市総合計画のもと、土地利用の適正化とにぎわいを創出する拠点の促進、拠点間における機能連携の強化に取り組んでいます。佐藤市長は「50年先を見据えた都市、これからの人口規模・構造や都市活動に見合った都市の姿として『ネットワーク型コンパクトシティ（連携・集約型都市）』の形成を目指している」とし、特に力を入れている宇都宮駅東口地区整備事業とLRT（次世代型路面電車）整備事業について話しました。

宇都宮駅東口周辺（2017年5月）

宇都宮駅東口地区整備事業の進捗状況

宇都宮駅東口地区整備事業においては、1995年度と1998年度に日本国有鉄道清算事業団から操車場跡地を取得し、2005年度から土地区画整理事業により現在の駅前広場などの基盤整備に取り組み、2008年度には、土地区画整理事業の換地処分が行われました。その後、2018年度には、野村不動産株式会社を代表企業とする「うつのみやシンフォニー」を事業者として、事業契約を締結し、現在は、公民連携（PPP）でコンベンション施設を核とする複合開発を進めています。

具体的には、宇都宮駅東口地区の市有地約2.3haにコンベンション施設や交流広場、自転車駐車場などの公共施設、ホテルや飲食店などが入る2つの複合施設、高度専門病院、分譲マンションなどの民間施設を整備する計画となっています（図表1・2）。2020年8月時点で完成しているのは自転車駐車場のみですが、今後は、各施設の工事が本格的に進められ、2022年度には、ほとんどの施設が供用開始となる予定です。佐藤市長は、

「民間事業者からの借地料や固定資産税等を得ることで、市の財政に負担をかけない仕組みとなっている」と言います。

また、同時に整備が進められているLRTの開業は2022年を予定しています。



佐藤栄一宇都宮市長



手塚直毅総合政策部駅東口整備室長



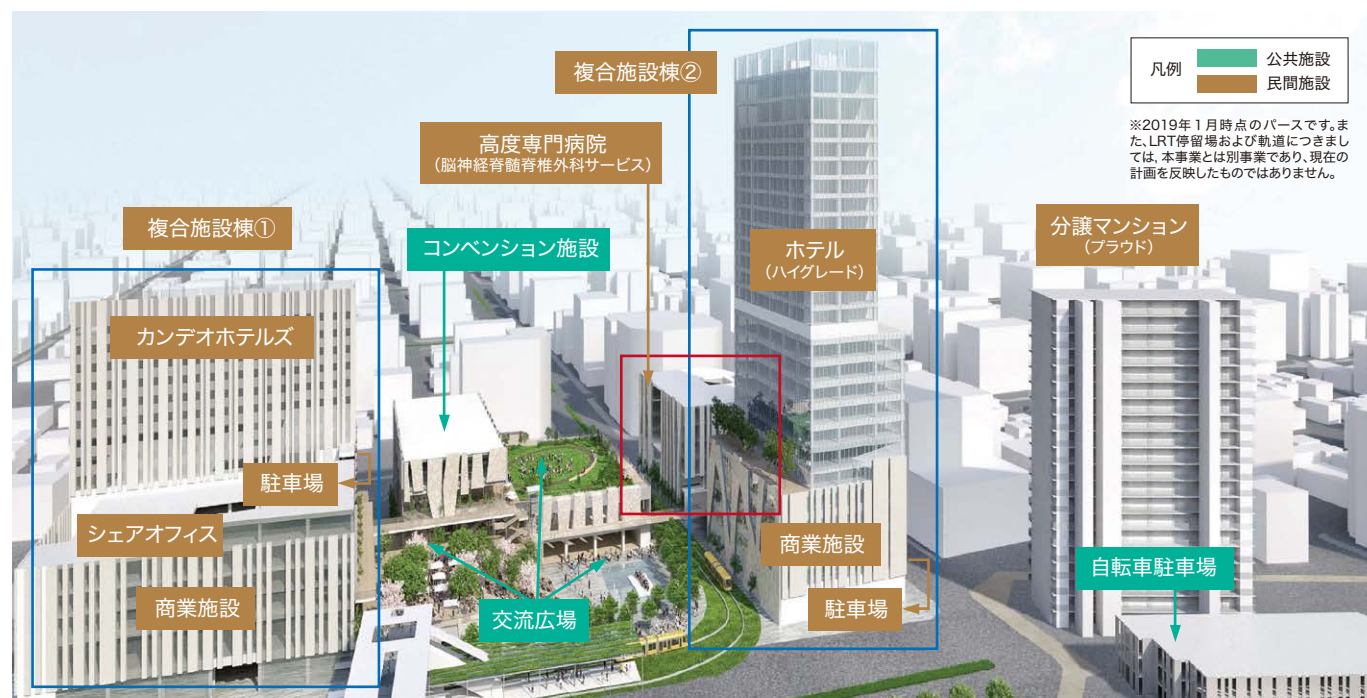
矢野公久建設部次長

図表1 施設概要

	街区	施設名	延床面積	階層	種別
民間施設	中央街区①	複合施設棟①	37,795㎡	14階	都市型の商業施設・シェアオフィス（1～6階） カンデオホテルズ（5階の一部～14階） 自走式駐車場（1～5階、480台）
	中央街区②	複合施設棟②	38,000㎡	27階	商業（2～5階）、ホテル（6～27階）、駐車場
	高度専門病院		9,295㎡	7階	脳神経脊髄脊椎外科サービス（脳神経外科、循環器内科等）
	南街区	分譲マンション	9,817㎡	15階	110戸程度
公共施設	中央街区①	コンベンション施設	11,485㎡	4階	1階：大ホール2,000席、小会議室45席×8室 2階：大会議室300席×2室、3階：中ホール700席 4階：小会議室36席×3室
		交流広場	6,000㎡	1～3階	1階2,200㎡、2階1,600㎡、3階2,200㎡
	南街区	自転車駐車場	3,808㎡	3階	自転車2,311台、バイク200台

出典：宇都宮市「宇都宮駅東口地区整備事業の概要について」

図表2 施設全体完成イメージ



出典：宇都宮市「宇都宮駅東口地区整備事業 施設全体概要」

LRTの開業で何が変わるのか

LRT導入による渋滞緩和への地元の期待はとて大きいものがあります。現在、JR宇都駅から鬼怒川を渡ったエリアには、国内最大級の内陸型工業団地である清原工業団地、その先の芳賀町には本田技研工業株式会社の拠点があり、朝夕はマイカー通勤による混雑が慢性化しているからです。LRTはこのルートを走るよう設計され、駅東口から複合商業施設「ベルモール」付近や、ニュータウンの「ゆいの杜」などを通過し、本田技研工業北門まで14.6km、19カ所の停留場が設けられます。

市が掲げているLRT導入の目的は「公共交通と車を上手に使い分けながら、便利に暮らせるまちを目指す」ことです。LRTは現在駅東側に展開していますが、さらに駅西側方面に伸ばし、市内を南北に走る東武宇都宮線、JR線と連携させる形で東西方向の市内交通の軸とする方針です。そのため、要所となる一部の停留場は自転車駐車場、駐車場、バス・地域



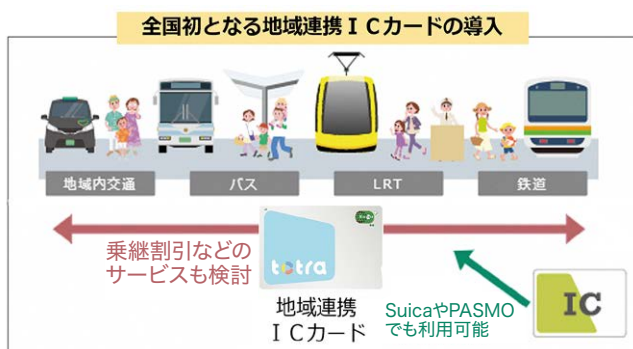
ベルモール周辺の住宅街



(仮称) 本田技研北門停留場イメージ

出典: 宇都宮市

図表3 地域連携ICカード導入のイメージ



出典: 宇都宮市



LRT車両イメージ

内交通乗降場などを有するトランジットセンター（乗り換え拠点）となることも検討しています。

住宅街や学校の人気度も変化する!?

LRTの計画は沿線の住宅事情にも大きく影響を与えています。清原工業団地近くに造成された「ゆいの杜」はよい例で、造成当初は空気が目立っていたといいますが、LRTの計画が決まると人気が上昇。若いファミリー層の入居で近くの小学校の児童数が急激に増え、市内でも屈指のマンモス校になりました。これに対応するため、来年度から新たな小学校が開校し、その新設校も近い将来1学年5クラスというマンモス校になるといいます。

同じく沿線にある県立宇都宮清陵高校も、LRTにより公共交通機関で通いやすい公立高校になるため、注目度が上がるのではないかとこの声もあるほどです。

ラッシュ時は6分間隔で運行予定

沿線住民やそこに通勤通学する人の大きな期待を担うLRTだけに、輸送能力と快適性も気になるところです。建設部の矢野次長によれば、「車両は軌道運転規則上最長となる全長約30mの3両1編成。これを17編成活用しながら、ピーク時は6分間隔、オフピーク時でも10分間隔で運行」とのこと。乗車運賃の支払いはJR東日本が提供しているSuicaの乗車券・電子マネー機能を備えた「地域連携ICカード」を利用することで、市内の各交通網を1枚のICカードで乗り降りできる体制も整えています（図表3）。

なお、停留場にはデジタルサイネージ（電子表示板）で地域の特徴や交通、飲食店情報の検索などにも対応させる予定。そこで得たデータを蓄積し、活用してもらうことで、市内商業活動の活性化につなげてほしいとの話もありました。

最後に、佐藤市長は宇都宮のまちづくりの展望についてこう述べました。「市の全域はLRTや鉄道などを使い、身近なこ

ろは地域内交通、少し離れたところにはバスを利用することで、どこに住んでいてもマイカーに頼らず、歩いて日常生活を送れるようにする。そうすると、健康寿命が延び、医療費も抑制され、より住みやすいまちになります。それで全国から人や企業が集まり、その人たちが家や土地を取得していつまでも住み続ければ税収が安定し、消費が生まれます。このような好循環型社会を作るためにもLRTを中心とする公共交通を整備し、ネットワーク型コンパクトシティを早急に作っていきます。宇都宮市はこれからの超高齢化、少子化社会においても持続的に発展できるまちを目指します」。

取材協力：宇都宮市



宇都宮市役所

Interview

地方本部長からひとこと

第56回全国不動産会議栃木県大会中止は、大変残念な結果であり、準備を進めてまいりました役員、また全国の皆様のご来場を心待ちしておりました県本部の会員一同に対しまして、この誌面にてお詫び申し上げます。

私たち「坂東武者」の末裔は、下野国を400年にわたり凌駕してきた「宇都宮氏」を、尊敬の眼差しと、畏敬の念にて顧みております。全国の皆様に、その歴史ある姿の一端を知っていただき、新生「宇都宮市」をご散策いただけますと幸いです。これからも、「下野国、宇都宮氏」の末裔として恥じぬよう、心して新規開拓を進めてまいりますので、ぜひともご期待ください。



栃木県本部長
稲川 知法氏

宇都宮市に詳しい方にうかがいました

東口開発を見据えた事業拠点に

ウイシュランド株式会社 代表取締役
菱沼 建之氏

ウイシュランド株式会社
栃木県宇都宮市宿郷5丁目15番12号
TEL:028-651-0555 FAX:028-651-0666
営業時間／9:00～18:00 定休日／無休



ウイシュランド株式会社

弊社は5年前に起業したまだ若い会社です。「B to B」の宅地分譲（土地売買）をメインにしているため、一般のお客様と直接接する機会は少ないですが、私は宇都宮で生まれ育ち、会社も自宅も駅東口なので、まちの移り変わりを直接肌で感じています。そもそも、駅東口に拠点を構えたのも、東口整備事業やLRTなど、開発が進むと感じてのことでした。実際、この事業により東口周辺の土地はどんどん値上がりし、1坪200万円を超える売買事例も出てきました。

ただ、東口の物件、特に土地の分譲には限りがあります。他地域も含め、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地主さんとか会う機会が減っています。そんななか、弊社としては、古い木造建築の賃貸物件を買い、家賃収入で返済をしていき、そして大規模修繕のタイミングで更地にして再活用を目指すということも行っております。

スーパーシティ構想とこれからの暮らしの変化

— 構想の核心事業と住宅ニーズの多様化 —

2020年5月27日、「スーパーシティ」構想を実現させるため、「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律（以下「改正国家戦略特区法」という）が成立しました。今回の改正国家戦略特区法による「スーパーシティ」とは一体どのような都市なのか、また「スーパーシティ」構想によって暮らしがどう変化するのかについて解説します。

一般財団法人日本不動産研究所・株式会社北海道建設新聞社 幸田 仁



「Society5.0」と「スーパーシティ」

政府は、「Society5.0」社会の実現を目指した政策、プロジェクトを推進しています。「Society5.0」とは、IoT※1によりサイバー空間（ICT※2を活用した経済社会）と現実空間（日常社会）を高度に融合させて、経済発展と社会的課題を解決する人間中心の社会のことです（図表1）。

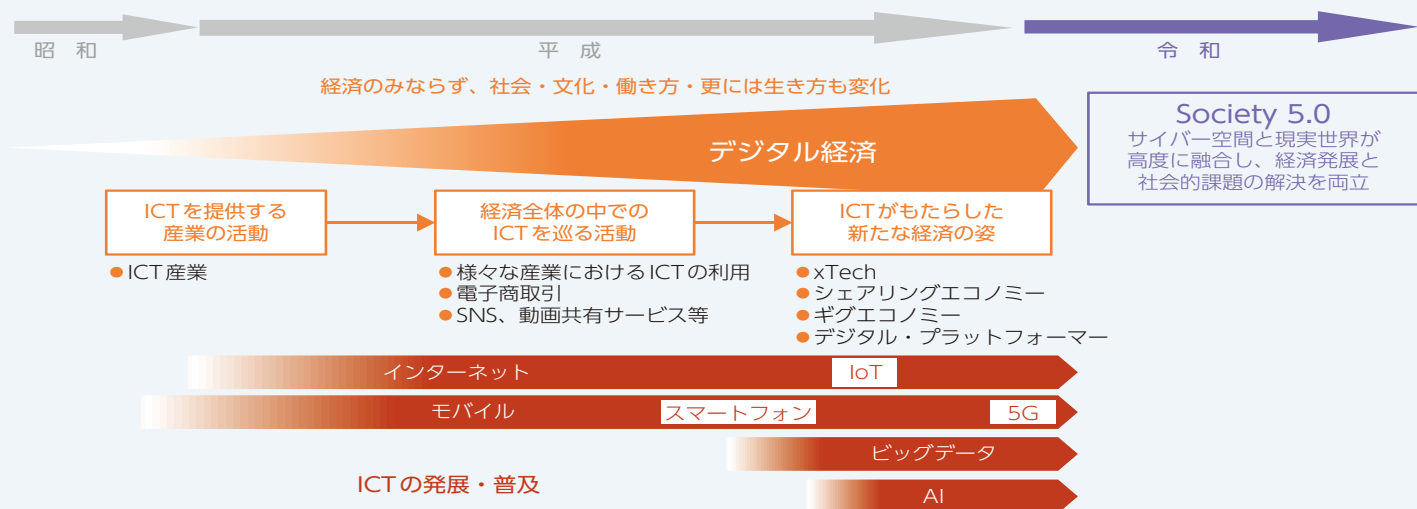
改正国家戦略特区法の制度の趣旨

において「スーパーシティ」とは、AI（人工知能）やビッグデータ※3など、第四次産業革命※4による最先端技術を活用し、未来の暮らしを先行実現する「まると未来都市」としています。端的にいうと、行政、医療、教育、移動など、さまざまな分野を最先端技術でつなげる構想です。現在、金融、不動産、輸送業界等の多くの業界で「スマート化」が進んでいますが、各業界内ですべてのサービスが完結するわけではありません。今回

の改正は、個別分野ごとの複数のデータを収集・整理し、AIやビッグデータを積極的に活用した先端的なサービスを開発・実現するために、データ連携基盤の整備事業を法制化したものです。

- ※1 Internet of Thingsの略称で、モノのインターネットのこと。
- ※2 Information and Communication Technologyの略称で、情報通信技術のこと。
- ※3 人々の諸活動をデジタルデータとして記録し、これらのデータを大量に蓄積したもの。
- ※4 ビッグデータ、AIの精度向上、IoT等の技術革新のこと。第四次産業革命によってもたらされたデジタル通信技術は、自動運転自動車、ドローン、ロボット、スマートフォンに搭載された音声認識AI、自動車や会議室等のマッチングやシェアリングとして登場している。

図表1 進化するデジタル経済とその先にある「Society5.0」



出典：総務省「令和元年度版情報通信白書のポイント」より抜粋

図表2 スーパーシティの構成



※ データ分散方式を推奨。必要に応じてデータ蓄積も許容。

出典：内閣府地方創生推進事務局「『スーパーシティ』構想について」より抜粋・編集

「スーパーシティ」構想の 核心となる事業

「都市開発」といえば都市インフラ（道路・鉄道、上下水道、電力、建物や各種施設）を整備建設するものでしたが、「スーパーシティ」は、このような都市インフラ等の整備建設よりも、都市において蓄積された各種デジタルデータ（公共データや民間データ）を「オープンAPI（Application Programming Interface）※5」という機能を通じて先端的サービスに利用できるように仕組みを構築することが主眼となっています。加えて蓄積されたデジタルデータを連携し、先端的なサービスを必要に応じて提供できる「国家戦略特区データ連携基盤整備事業」を進めることが中心となっています（図表2）。

特に各分野のデジタルデータは個人情報を含む場合もあるため、厳正な管理と利用が要請されることになるほか、サイバー空間でのセキュリティ対策も求められ、事業推進については強力な権限を有する推進機関とその責任者

（アーキテクト）を置き、その元で創造力・機動性のある人材を起用して体制を構築することを目指しています。

政府は2030年ごろのスーパーシティの実現を目標にしています。そこで、地域に限って規制緩和を行う「国家戦略特区制度」を活用し、特定の地域を「スーパーシティ」に指定するため、自治体からアイデアを公募しました。「スーパーシティ」の開発方法は、何もない白地から都市をつくる「新規開発型（グリーンフィールド型）」と、既にある都市からつくる「既存都市型（ブラウンフィールド型）」の2つがあり、2020年6月時点での公募結果を見ると、既存都市型が中心となっているようです。

※5 アプリケーションの機能や管理するデータ等を他のアプリケーションから呼び出して利用するための接続仕様・仕組みを指す。

「スーパーシティ」のイメージと 住宅ニーズの多様化への対応

「スーパーシティ」構想は目には見えないデジタルデータを最大限に活用した先端的な技術とサービスを実現することを目指しています。見た目は今とさ

ほど変わらない都市の中で、MaaS※6、ドローン輸送、オンライン（遠隔）診療や教育、ロボットやAIを活用した防犯システムなどが実現され、都市が抱えている諸問題に対して最先端のデジタル技術を活用するというイメージが近いと考えます（図表3）。

「スーパーシティ」構想はその都市で暮らす住民の関心を高め、多くの住民に受け入れやすいサービスを提供することで、知らず知らずのうちに暮らしの豊かさを実現することを目指しています。

「スーパーシティ」が実現すれば、住宅に対するニーズも多様化することでしょう。たとえば、在宅勤務やテレワーク、オンライン授業が実現すれば、住宅選びの条件として通勤や通学に対する利便性、つまり「最寄り駅からの距離」はあまり問題にならなくなるかもしれません。オンラインによる行政手続きが可能になれば、朝早くから手続きのための順番待ちが不要になるでしょう。高齢者がいる世帯において、介護をサポートしてくれる見守りシステムやロボット、遠隔システムを利用した診療が実現す

図表3 スーパーシティ構想の具体像



出典：内閣府地方創生推進事務局「スーパーシティ」構想についてより抜粋

れば、安心して他の家族も仕事に専念できるかもしれません。

現在の住宅売買や賃貸のニーズは「移動コストをできるだけ削りたい」ということが中心かもしれません。そのため通勤や通学に便利な立地の人気が高いともいえます。駅周辺には通勤・通学等によって絶えず人が集まりますから、駅前には商業施設や商店街、酒場といった「繁華街」が形成されました。

しかし、「スーパーシティ」では「移動コスト」がなくなるか、あまり気にならなくなるのではないのでしょうか。単身者であっても在宅勤務や事業所に出勤せずに営業等ができるならば、住む場所に対するニーズは多様化します。最近

「ワーケーション」という言葉のように、本来リゾート地である地域で休暇を取りながら日々の仕事をする生活もやってくることでしょう。

この暮らしの変化は、突き詰めれば「ニーズの多様化」として表れてきます。ニーズが多様化すれば、住宅選びも「駅・学校・病院などの施設から近いかわるか」よりも、もっと多様化し、かつ抽

象的なニーズが生まれてきます。これからの不動産仲介や不動産の紹介にあたっては、このような抽象的なニーズを顧客から引き出し、具体化しながら満足のいく物件を紹介できるスキルが必要になってくるのかもしれません。

※6 Mobility as a Service の略称。ICTを活用し、バスや電車、タクシー、飛行機など、自家用車以外のすべての交通手段による移動を、1つのサービスで完結させること。

一般財団法人日本不動産研究所 企画部主幹
株式会社北海道建設新聞社 GIS事業推進室プロジェクトマネージャー

幸田 仁

1999年不動産鑑定士登録。不動産鑑定評価業務・不動産利活用業務等を手がける。組織内情報資源の活用統制業務のほか、不動産テック研究チームリーダーとして活動。現在、北海道建設新聞社に外向し「e-kensinマップ」事業を推進しつつ、日本不動産研究所HPにて、「土地と人間」コラムを執筆中。



トヨタ自動車掲げるスマートシティ構想「Woven City(ウーブン・シティ)」

民間企業でもスマートシティ構想が進められている。2020年1月、トヨタ自動車株式会社は、「あらゆるモノやサービスがつながる実証都市」を「Woven City」と名付け、静岡県裾野市の約70.8万㎡の範囲に建設すると発表。人間が生活する環境に自動運転やMaaS、ロボット、スマートホーム技術、AIなどの新技術を持ち込み、それらを活用すればどのようなかを実証実験できる街をつくる。



MaaS専用電気自動車(EV)を移動店舗のように活用



建物はカーボンニュートラル(二酸化炭素の排出量と吸収量とがプラスマイナスゼロの状態になること)で、屋根には太陽光発電パネルを設置

！ 協会からのお知らせ Information

2021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。

出願要領

【出願条件】

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

(ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者

(イ) 公益社団法人全日本不動産協会から推薦を受けられる者

●選考方法:小論文、面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定。

※調査書(成績証明書等)は、学科への適性、主体的に学ぶ姿勢という観点から、面接および可否判定の参考とする。

【願書受付期間等】

A日程

① 願書受付期間…2020年10月29日(木)～11月11日(水)(出願書類提出は全日宛・郵送必着)

② 試験日…2020年11月29日(日)

③ 合格発表日…2020年12月3日(木)

B日程

① 願書受付期間…2021年2月22日(月)～3月3日(水)(出願書類提出は全日宛・郵送必着)

② 試験日…2021年3月18日(木)

③ 合格発表日…2021年3月19日(金)

※募集人員は20名(A・B日程合計)です。

出願をご希望の方は、まずは入試要項をお取り寄せください！

入試要項の
お取り寄せ・
お問い合わせ先

明海大学浦安キャンパス 入試事務局

047-355-5116

または

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 入試相談会・オープンキャンパス(参加費無料)

オープンキャンパス(要事前予約)、入試相談会(事前予約不要)については、
明海大学ウェブサイト(<https://www.meikai.ac.jp/03applicant/opencampus/>)をご覧ください。

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



全日ラビー少短

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

手数料 **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



法律 相談

Vol.54

Question



民法(相続関係)の改正によって、遺留分の制度が見直され、中小企業の事業承継を行
いやすくなったと聞きました。どのような改正がされたのでしょうか。また、円滑な事業承
継のために、ほかにどのような制度があるのでしょうか。

Answer

1. 民法の特例により 円滑な事業承継へ

2018(平成30)年に民法(相続関係)が改正され、遺留分の仕組みが改められています。改正前には、遺留分権利者には物権的な請求権が認められていましたが、改正後には遺留分権利者の権利は金銭請求となり、これによって、事業承継へのひとつの支障が取り除かれることになりました。また、2008(平成20)年に中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律(経営承継円滑化法)が制定され、同法では遺留分について、民法の特例が認められているため、その特例を利用すれば、民法の遺留分の制約に縛られることなく、事業承継を行うことができます。

2. 遺留分の制度

遺留分は、被相続人の相続財産の

中で、兄弟姉妹以外の相続人のために留保される取り分です。相続人の生活を保障する、相続人間の公平を図るなどの目的のために、被相続人の遺言と贈与による自由な財産処分
に制限を加え、遺留分権利者の取り分を確保することができますように、民法に定められています(民法1043条、1046条)。

遺留分が認められる遺留分権利者は、妻、子(子がいなければ孫)、直系尊属です。兄弟姉妹には、遺留分の権利はありません。遺留分の割合は、直系尊属のみが相続人である場合は1/3、それ以外の場合は1/2です。

3. 民法(相続分野)改正による 遺留分の制度の見直し

(1) 民法(相続分野)改正

民法のうちの相続分野については、1980(昭和55)年に法定相続分を改める改正があつてから40年間、

大きな改正はありませんでした。しかし、その間、高齢化が進み、情報化社会が進展するなど、社会は大きく変化しています。そのために、2018(平成30)年に、相続についての民法改正が行われました。高齢化した被相続人の配偶者の権利を強化し、また、遺言を利用しやすくするなどの見直しが行われました。いずれの改正も2020(令和2)年7月までに施行されています。

(2) 遺留分の制度の見直し

改正前の従来の民法では、遺留分権利者には、遺留分を侵害する遺贈・贈与を減殺し、遺留分権利者が保持すべき財産を物権的に回復する権利が認められていました(遺留分減殺請求権)。請求権を行使すると、請求の範囲で贈与・遺贈の効力が失われ、現物による返還義務が生じることになります。

しかし、このような構成は、法的に複

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。



難で混乱を招きがちであり、事業者の事業承継にも支障を生じさせます。

そこで、改正によって、遺留分制度は再構成され、遺留分権利者の権利について、物に対する権利ではなく、侵害額の金銭請求（計算方法は図表）を認めるものに改められました（金銭債権化）。これによって、中小企業の経営者個人の相続においても、遺留分権利者との関係を金銭によって清算することが可能になり、経営のための物的な資源を、円滑に承継することができるようになっていきます。

4. 経営承継円滑化法

2008（平成20）年に制定された経

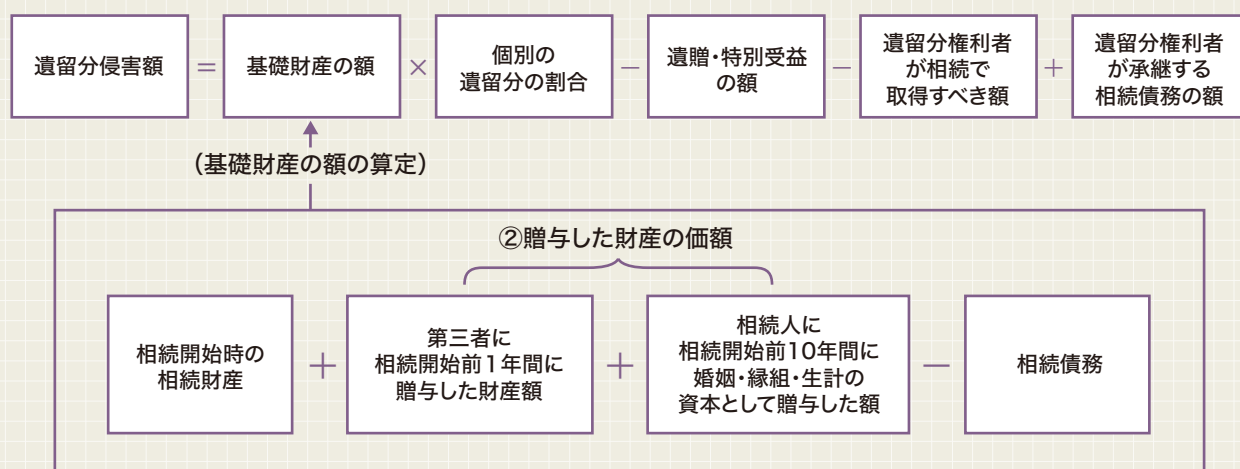
営承継円滑化法では、民法の特例を定めており、経営承継円滑化法に定められた手続きを踏むことによって、民法による遺留分の制約を受けずに、事業を承継させることができます。特例において想定されているのは、①相続財産のうちのある物の価額を遺留分算定基礎財産に算入しない仕組み（除外合意）、②遺留分算定基礎財産に算入すべき価額をあらかじめ固定する合意（固定合意）の2つです。会社の経営の承継の場合は①・②のいずれか一方または双方を、個人事業の承継の場合には①のみを利用することができるものとされています（中小企業経営承継円滑化法申請マニュアル「民法特例」。令和元

年7月中小企業庁財務課）。

5. まとめ

日本の経済は、中小企業が支えています。しかしながら、中小企業でも経営者の高齢化が進んでおり、また、コロナ後の新しい社会への対応も急務です。中小企業の経営が円滑に後継者に承継されていくことは、個々の企業にとって必要であるだけでなく、社会の要請でもあります。中小企業の経営者のみなさまには、事業承継の新たな仕組みを理解したうえで、十分に制度を活用し、円滑な事業承継を進めていただきたいと考える次第です。

図表 遺留分侵害額の計算方法



👉 今回のポイント

- 民法は、兄弟姉妹以外の相続人に遺留分の権利を認めている。遺留分は、兄弟姉妹以外の相続人のために留保される取り分であって、相続人の生活保障や相続人間の公平確保のために認められる権利である。
- 民法（相続分野）の改正によって、遺留分権利者の権利が、物権的な請求権（遺留分減殺請求権）から、金銭請求に改められた。
- 遺留分の制度の見直しにより、中小企業の事業承継にあたって、柔軟な対応をすることが可能になった。
- 経営承継円滑化法による遺留分に関する民法の特例を利用すれば、民法の遺留分の制約に縛られることなく、事業承継を行うことができる。



税務相談

Vol.34

住宅ローン特別控除の適用者が 居住用財産を譲渡して3,000万円控除の 適用を受けた場合の所得税の取扱い

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。



個人が新築または取得等をした家屋(以下「新規住宅」)を居住の用に供し、所得税の住宅ローン特別控除の適用を受けた後、新規住宅以外の資産を譲渡(以下「従前住宅の譲渡」)し、その従前住宅の譲渡につき3,000万円控除の適用を受けた場合の、所得税の取扱いについて教えてください。

Answer

個人が新規住宅を居住の用に供した日の属する年(居住年)の翌年以後3年以内の各年中に、従前住宅の譲渡をし、その従前住宅の譲渡につき3,000万円控除等の居住用財産の譲渡に係る特例の適用を受けた場合、その居住年以後の各年分につき、住宅ローン特別控除の適用を受けることができません。

1. 3,000万円控除の概要

個人が自己の居住用財産を譲渡した場合には、一定の要件を満たすことにより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「3,000万円控除」です。

3,000万円控除の対象となる居住用財産には、①居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡した家屋と、②①の家屋とともに譲渡したその敷地の用に供されている土地等が含まれています[租税特別措置法(以下「措法」)35条2項2号]。

2. 住宅ローン特別控除の概要

(1) 概要

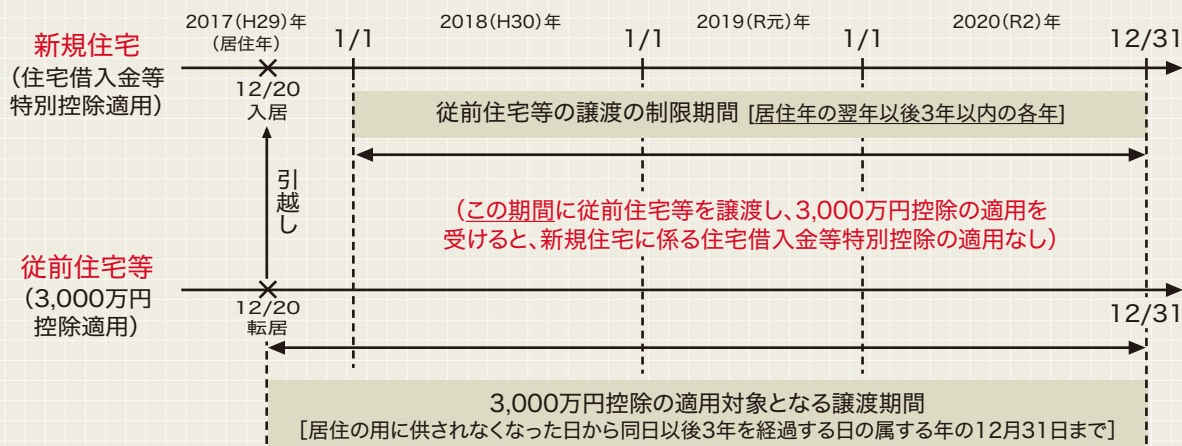
個人が2021年12月31日までに、国内で住宅の用に供する家屋で床面積が50㎡以上などの要件を満たすものの新規住宅をその個人の居住の用に供した場合において、その個人がその家屋の新築等に係る借入金(住宅借入金)の額を有するときは、一定の要件を満たすことにより、その居住の用に供した日の属する年以後10年間(原則)の各年のその個人の所得税の額から、住宅借入金の年末残高に基づく一定の金額が控除されます(措法41条)。

(2) 居住用財産譲渡に係る特例の適用を受けた場合の住宅ローン特別控除の不適用

個人が新規住宅を居住の用に供した場合において、その居住の用に供した日の属する年(居住年)の翌年以後3年以内の各年中[※]に、従前住宅を譲渡し、その従前住宅の譲渡につき3,000万円控除等の居住用財産の譲渡に係る特例の適用を受けるときは、その居住年以後の各年分につき、住宅ローン特別控除の適用を受けることができません(措法41条21項)。つまり、居住年の翌年以後3年間は、3,000万円控除と住宅ローン特別控除との併用ができないことになります。

※2020年度税制改正により、2020年4月1日以後の従前住宅の譲渡につき、その譲渡の時期が上記の下線部のとおりに変更されました(図表参照)。

図表 住宅ローン特別控除の適用制限のイメージ図



(3) 3,000万円控除の適用を受ける場合の修正申告

(2)の場合に、既に居住年以後の各年分について住宅ローン特別控除の適用を受けたときは、従前住宅の譲渡をした日の属する年分の確定申告期限までに、各年分の所得税の修正申告書または期限後申告書を提出し、特別控除額に相当する税額を納付する必要があります(措法41条の3第1項)。

3. 設例による住宅ローン特別控除の適用者が3,000万円控除の適用を受けた場合の所得税の取扱いの解説

前述2.(2)と(3)の取扱いについて設例を基に解説をすると、右記のとおりになります。

【質問】

Aさんは、2017年12月にそれまで居住していた東京都新宿区内の分譲マンションから練馬区内に新築した戸建て住宅に引っ越し、居住を開始しました。Aさんは2017年分の所得税の計算上、住宅ローン特別控除の適用を受け、以後2019年分の所得税まで連続して同控除の適用を受けています。新宿区のマンションは、引越し後は賃貸していましたが2020年5月に譲渡しています。Aさんが、譲渡したマンションにつき2020年分の所得税の計算上、3,000万円控除の適用を受けた場合、既に適用を受けている住宅ローン特別控除の取扱いはどうになりますか。なお、Aさんは2017年から連続して確定申告書を提出しています。

【回答】

Aさんによる新宿のマンションの譲渡は、1.の居住用財産の譲渡に該当し、他の要件を満たすときには3,000万円控除の適用を受けることができます。ただし、新規住宅(練馬の自宅)への居住年(2017年)の翌年以後3年以内の年(2020年)に従前住宅(新宿のマンション)の譲渡をしたことになるので、2020年分の所得税につき3,000万円控除の適用を受けた場合は、2.(2)より、2017年以後の各年分の所得税につき、住宅ローン特別控除の適用を受けることができません。

この場合Aさんは、2.(3)より、2020年分の確定申告期限までに2017年から2019年までの各年分の所得税の修正申告書を提出し、住宅ローン特別控除額に相当する税額を納付する必要があります。

👉 今回のポイント

- 上記3.の設例において、Aさんが2020年以降引き続き住宅ローン特別控除の適用を受けるよりも、3,000万円控除の適用を受けたほうが所得税の総額の負担が少なくなる場合には、Aさんは2017年から2019年までの各年分の所得税につき修正申告書を提出し、住宅ローン特別控除の適用を撤回(=特別控除額に相当する税額を納付)することにより、3,000万円控除の適用を受けることが可能です。



賃貸相談

Vol.34

ウイルス感染症の拡大と賃料減額請求

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



貸しビルを経営しています。複数のテナントから、ウイルス感染症の拡大を受け、自治体から休業要請を受けて休業したことに伴い収入が激減したので、賃料を50%ほど減額してほしいと要求されました。長年にわたり当ビルを賃借してもらっているテナントなので、ある程度の減額には応じようと思いますが、あまり多額の減額に応じると、当社としての貸しビル経営が厳しい状態となりかねません。そもそも、ウイルス感染症を理由とする賃料の減額請求に対しては、法的に応じる義務があるものなのでしょうか。

Answer

民法上、ウイルス感染症拡大を理由とする賃料の減額を許容する規定があるかについて、土地の賃借人については、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができるとの規定がありますが、これは建物賃貸借には適用されません。改正民法611条には、賃借人の過失によらず賃借物の一部が使用収益ができなくなった場合は、賃料は、その部分の割合に応じて減額されるとの規定がありますが、営業禁止ではなく、自粛の要請の場合には、一部の使用収益が「不能になった」と判断することは困難だと思われます。借地借家法32条に基づく減額請求は、現在のウイルス感染症の拡大を経済事情の変動とまで評価し得るか、ウイルス感染症拡大により近傍同種の賃料と比較して不相当になったといえるかが問題となりますが、今後の推移をみる必要があります。法的にはともかく、賃貸借の円満な継続を図るため、賃料の減額または支払猶予に応じることも、1つの対応であると考えられます。

1. 民法における 賃料減額規定

民法上の賃料減額に関する規定を検討します。

(1) 改正民法609条

民法上、減収の場合に賃料の減額を請求できるとする規定があり、その規定は「耕作又は牧畜を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によ

って賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる」とする改正民法609条です。しかし、この規定は耕作または牧畜を目的とする土地賃貸借に関する規定ですので、建物賃貸借には適用されません。

(2) 改正民法611条

改正民法611条では、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用

及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」と規定しています。ウイルス感染症で休業を余儀なくされたことは、一部の使用収益不能と考えられるかどうかです。この場合、営業禁止命令が発令されたのではなく、自粛

の要請にすぎないため、「使用収益不能」と判断することには無理があると思われます。

2. 借地借家法32条の

減額請求権の 行使の可否

借地借家法32条に定める賃料減額請求権の行使が可能かを検討すると、同条の要件である「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となった」と認められるかが問題となります。ウイルス感染症の拡大が「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減」や「土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下」をもたらしたといえるか、「近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となった」といえるかということですが、この点は今後の経済の推移をみなければ、

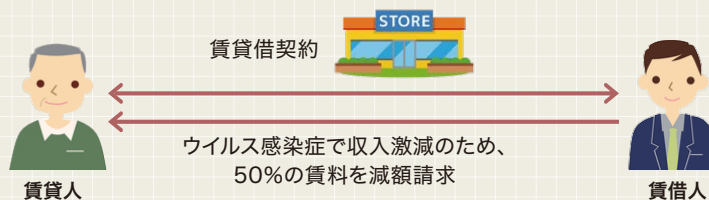
現時点での判断は困難であると思われます。

3. 賃料減額請求権の対応

ウイルスの感染拡大という、賃貸人・賃借人のいずれにも責任のない事情による問題ですので、法的請求権の有無はともかくとして、双方が共

倒れすることのないよう、合意により、応分の減額または賃料の支払猶予等の措置を講ずることが望まれます。なお、実施する賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保等）を目的としたものである場合は、そのことが書面等により確認できることが税務上求められますので、その点に留意する必要があります。

<借地借家法適用の賃貸借契約の「建物賃料の増減額請求権」>



借地借家法の適用を受ける賃貸借契約については、同法32条で「建物賃料の増減額請求権」が定められている。

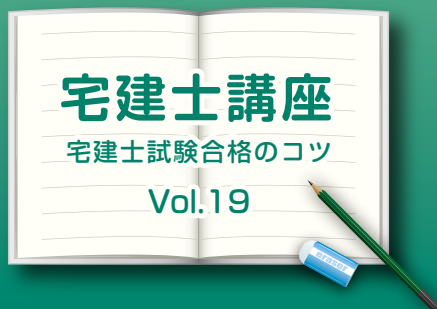
具体的には、

- ①土地または建物の租税その他の公租公課の増減
- ②土地または建物の価格の上昇または低下
- ③その他の経済事情の変動
- ④近傍同種の建物の借賃に比較して不相当

以上の①～④の客観的な事情があり、現在の賃料が不相当だといえる場合に賃料の増減額が認められているが、ウイルス感染症による事情であると、現時点での判断が困難であるため、今後の経済の推移をみる必要がある。

👉 今回のポイント

- 賃料の減額を認める規定は、改正民法609条に、「土地の賃借人については、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる」とあるが、これは耕作または牧畜を目的とする土地賃貸借についての規定であり、建物賃貸借には適用されない。
- 改正民法611条は、賃借人の過失によらず賃借物の一部が使用収益ができなくなった場合は、賃料は、その使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額されるとの規定であるが、営業禁止ではなく、自粛の要請の場合には、一部の使用収益ができなくなったと判断することは困難であると思われる。
- 借地借家法32条に基づく減額請求は、現在のウイルス感染症の拡大を、経済事情の変動と評価し得るか、ウイルス感染症拡大により近傍同種の賃料と比較して不相当になったといえるかが問題であるが、それについては今後の推移をみる必要がある。
- 法的にはともかく、賃貸借の円満な継続を図るため、賃料の減額または支払猶予に応じることも1つの対応であるが、実施する賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保等）を目的としたものである場合、そのことが書面等により確認できることが必要である。



債権譲渡・弁済・相殺

権利関係5 ～民法5 ～

今月は、債権譲渡・弁済・相殺について法改正のポイントを押さえていきます。これまで、債権譲渡は2～3年に1回、弁済は5年に1回、相殺は3年に1回くらいの頻度で出題されていますが、法改正との関連で本年は出題の可能性が少し高まると思われます。



債権譲渡

(1) 譲渡制限の意思表示

債権者と債務者の間で「債権譲渡はできない」旨の特約があるにもかかわらず、これに反して債権が譲渡された場合の効力について、法改正により原則と例外が逆転しました。

改正前	改正後
譲渡禁止特約がある場合、これに反して行われた債権譲渡は無効。ただし、善意無重過失の第三者には無効を対抗できない	譲渡制限の意思表示がある場合でも、債権譲渡は有効。ただし、 悪意または善意重過失の第三者に対しては、債務の履行を拒むことができる

(2) 対抗要件具備時までに譲渡人に対抗できた事由

債務者が譲渡人に対抗できた事由を、譲受人も対抗できるかという点について、従来の「異議をとめない承諾」制度が廃止されました。たとえば、債権譲渡の通知が行われる以前から、債務者も債権者に対して債権を有していたのなら、債権譲渡に対して債務者がその債権のことを譲受人に何も告げずに承諾（異議をとめないで承諾）していても、債務者は譲受人に対してもその債権による相殺を主張できるということです。

改正前	改正後
債務者が異議をとめないで債権譲渡について承諾をしたときは、譲渡人に対抗することができた事由があっても、これをもって譲受人に対抗することができない	債務者は、債権譲渡の対抗要件具備時までに譲渡人に対して生じた事由をもって譲受人に対抗することができる



第三者の弁済

弁済は、債務者以外の第三者でも可能ですが、弁済が認められない場合について以下の改正がありました。

改正前	改正後
利害関係を有しない第三者は、債務者の意思に反して弁済することはできない	弁済をすることについて正当な利益を有しない第三者は、 ① 債務者の意思に反して弁済をすることができない （ただし、債務者の意思に反することを債権者が知らなかったときは、弁済できる） ② 債権者の意思に反して弁済することができない （ただし、第三者が債務者の委託を受けて弁済する場合において、そのことを債権者が知っていたときは、弁済できる）

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。

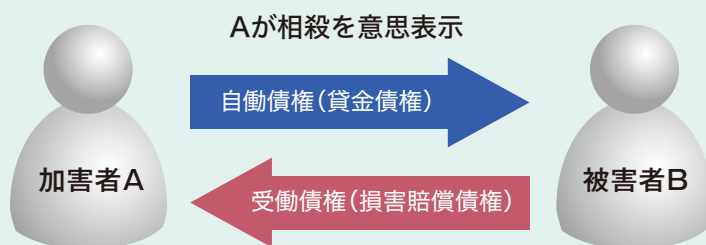


不法行為等によって生じた債権による相殺

従来、不法行為の被害者保護の観点から、加害者からの相殺は、その不法行為の内容や種類を問わず一律に禁止されていましたが、法改正により、①悪意による不法行為に基づく損害賠償債務、または②人の生命・身体の侵害による被害者の損害賠償債権を受働債権※とする場合のみ、加害者からの相殺が禁止されることになりました。なお、被害者保護が目的ですから、被害者の側から相殺することは禁止されません。

※相殺の意思表示をする人が有している債権を自動債権といい、相殺の意思表示を受ける人(相手方)が有している債権を受働債権という。

<不法行為等によって生じた債権を受働債権として相殺できない例>



AがBに貸金債権を有し、AによるBへの悪意の不法行為があった状況において、Aが相殺の意思表示をする場合、Aの貸金債権が自動債権、相手方であるBの損害賠償債権が受働債権となり、加害者Aからの相殺が禁止される。

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】 譲渡禁止特約のある債権の譲渡を受けた第三者が、その特約の存在を知らなかったとしても、知らなかったことにつき重大な過失があれば、債務者は、その第三者に対して債務の履行を拒むことができる。(H30年 問7)

【Q2】 BがAの自動車事故によって身体に被害を受け、Aに対して不法行為に基づく損害賠償債権を取得した場合には、Bは、Aとの土地売買契約に基づく売買代金債務と当該損害賠償債権を対当額で相殺することができる。(H30年 問9)

👍 こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1



【解説】 譲渡禁止特約に反した債権譲渡も原則として有効であるが、悪意または善意重過失の第三者に対しては、債務の履行を拒むことができる。

Answer 2



【解説】 身体の侵害による損害賠償債権なので、加害者Aの側から相殺することはできないが、被害者Bの側から相殺することはできる。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.14

AIとサービス

AIブームから数年が経ち、AIは未知のものからいかに活用するかを考えるべきものになって変わってきました。今回から3回にわたり、不動産業界におけるAIを活用したサービス例、AIと人間の関係性、中小企業におけるAI活用方法についてお伝えしたいと思います。



01

AIを活用したサービス例

新技術というと、ベンチャー企業の専売特許のように思われますが、実はそうでもありません。大手不動産会社でもさまざまなサービスが開発されています。

■曖昧な検索を可能にする「間取サーチAI」

三井不動産リアルティ株式会社が運営する「三井のリハウス」のWebサイトでは、マンション購入を検討している消費者自身が、自分の希望する間取り図をWebサイト上で作成し、似たような間取りの物件を探すことができる「間取サーチAI」というサービスを提供しています。

これまでの不動産Webサイトでは最寄駅、広さ、築年数など、数値化できる要素での検索機能しか提供されていませんでした。

一方、家探しにおいては、数値化できない部分も消費者にとっては重要です。特に「なんとなく、こんな感じの家」という漠然とした消費者

の希望に対応できるかどうかで、問合せから成約までの割合は変わってきます。

しかし情報検索に関わる仕事は、人間の力だけで行おうとすると膨大な時間がかかってしまいます。「間取サーチAI」は、「なんとなく、こんな感じの家」という希望のうち、間取りに関する希望を叶える機能といえます。

「間取サーチAI」は、画像処理技術とAIによる機械学習で得られた結果をもとにすることで、部屋の種類と位置関係を識別することを可能としています。AIは画像と相性が

良いのです。

■将来のリスクを見える化する「VALUE AI」

株式会社コスモスイニシアが提供するAIサービスが「VALUE AI（バリューアイ）」です。「VALUE AI」は、一棟投資用不動産のプランシミュレーションを簡単に行えるサービスです。

一棟投資用不動産の場合、買って終わりではなく、買った後の収支が重要になってきます。精度の高い収支計画を将来にわたって計算することは営業担当者にとって負担の



顧客の希望する間取りから、AIの画像探索機能を使って類似物件が提示できる



AIによる高度な分析で利回り、賃料の変動率、売却益等を算出

大きい仕事。顧客にとっても、営業担当者に都度収支計算を依頼するのは心理的ハードルがあります。

「VALUE AI」は賃料変動、売却価格、空室率など、将来予測値をAIがリアルタイムに収支計算をし、運用リスクを「見える化」します。検討している一棟投資用不動産の判断材料にしたり、複数の投資用物件を一元管理したりすることが可能となっています。

消費者、営業担当者両者の負担を下げ、精度の高い情報を提供するとともに、新規顧客獲得にも役立つサービスとなっています。

■最適な物件を提案する ホワイトボックス型AI

東急リバブル株式会社とNEC（日本電気株式会社）が2020年11月からの稼働開始を目指して開発しているのが、AI技術を活用して投資用区分マンションと購入希望者をつなぐマッチングシステムです。このマッチングシステムで注目されているのが「ホワイトボックス型AI」と呼ばれる技術です。

通常、AIにはブラックボックス問題がつきまといまいます。

人間が何かを判断する場合、そ

こには理由があります。もちろん直感で判断することもあります。「こういった理由で判断した」という大まかな説明が可能です。

一方、AIは大量の学習データから、自動的に「特徴」を抽出して分類し、答えを導き出します。この答えに至るモデルがとても複雑で説明できないことを「AIのブラックボックス問題」と呼んでいます。この問題が根深いのは、AIが導き出した答えが

重要であればあるほど、人間は理由を欲しがります。「これがオススメです」と言われても、理由がなければ人間は納得できないのです。

そこで東急リバブル株式会社とNECが開発しているAIサービスでは、NECの「異種混合学習」と呼ばれる機械学習技術を活用。「異種混合学習技術」は、さまざまな種類のデータの中から規則性を自動的に発見して予測を行うと同時に、予測結果の根拠についても説明することが可能なホワイトボックス型AIなのです。

このホワイトボックス型AIを活用することで、個々の顧客に最適化された物件情報を、営業担当者を通じて提供することが可能ということです。

AIはシステムチックな印象があるかと思いますが、より人間に近いことができるように進化を続けているのです。今回は、AIと人間の関係性についてお話をさせていただきます。



AI技術により従来人手では困難であった複雑な分析について高精度で解釈性の高い予測結果が出る

株式会社Housmart 代表取締役

針山 昌幸

一橋大学卒業後、大手不動産会社で不動産仲介等を担当。楽天株式会社を経て、2014年に株式会社Housmartを設立。テクノロジーとデザイン、不動産の専門知識を融合させ、売買仲介向けの顧客自動追客サービス「プロボクラウド」を展開。著書に『中古マンション本当にかしい買い方・選び方』等がある。





物件調査のノウハウ Vol.19

不動産物件調査技術の基礎 ～役所調査編～

位置指定道路の特徴と性質

建築基準法第42条第1項第5号（以下「位置指定道路」という）に該当する道路では、再建築の際に、重大なトラブルに発展することが多いので、位置指定道路の特徴や性質を理解することが大切です。

位置指定道路の通行紛争

こんな事件がありました。土地周辺が大規模な分譲住宅団地として開発された際、各分譲地に至る道路として開設された幅員4mの道路は、昭和33年に川崎市長から道路位置指定※を受け、30年以上にわたり、近隣住民の徒歩および自動車による通行に利用されていました。昭和61年に贈与で所有権を取得した被告は、近隣住民の自動車通行をやめさせる意図の下に、位置指定道路に簡易ゲート等を設置したため、自動車で本件土地を通行するたびに、いったん下車してその簡易ゲートを取り除かなければならなくなりました。さらに、平成4年に、近隣住民の所属する自治会に対し、「同年12月末日をもって本件土地の通行を不可能にする工事を施工することがある」旨を通知したため、訴訟になりました。判決は、「近隣住民は、位置指定道路を長年にわたり自動車で通行してきたもので、自動車の通行が可能な公道に通じる道路は外に存在しないというのであるから、本件土

地を自動車で通行することについて日常生活上不可欠の利益を有しているものということができる。また、本件土地の所有者である被告は、近隣住民が本件土地を通行することを妨害し、かつ、将来もこれを妨害するおそれがあるものと解される。他方、被告が近隣住民の右通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情があるということとはできない。したがって、近隣住民は、被告に対して、位置指定道路の通行妨害行為の排除及び将来の通行妨害行為の禁止を求めることができる」（平成9年12月18日最高裁）と判決しました。

※特定行政庁が私道の位置を指定することを「道路位置指定」と呼び、道路位置指定を受けることによって、私道は「建築基準法上の道路」となることができる。私道のみで接する土地で建築をしようとする場合、私道の道路位置指定を受けることが必要となる。

位置指定道路とは

国土交通省の指針解説によると、位置指定道路とは、「私人等が土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する幅員4m以上の道で、これを築造しようとする者が特定行政庁

からその位置の指定を受けたもの」（平成21年1月改訂）としています。

このように、私人等の負担により指定される道路であるため、歩行者や自動車による通行、ガス・上下水道の工事の際に私道所有者による同意が必要となるなど、利用トラブルを想定した対策が必要となります（ポイント1）。

「災害時にも対応する私道の利用協定書」（念書）

私道の念書を作成する場合、「私は騙されたくないの、不動産業者に協力したくない」などと言う地主もあり、困難が付きまといまいます。しかし、次のような文書を作成すると、念書を取得しやすくなります。

「地震等の自然災害により、給水タンク車の出動、ガス漏れ緊急自動車の出動、下水道管の破損等による水浸し事故等が発生した際、『災害時にも対応する私道の利用協定書』が締結されていないため、災害復旧が遅れることがあります。このため、私道の所有者（以下「甲」という）と私道を利用されている関係者全員（以下「乙」という）との間で、下

記のとおり、『災害時にも対応する私道の利用協定書』を作成し、その全員がその1通を保有することにより、地域防災対策の一助とします」

と記載し、私道の念書には、「本協定に係る者で井戸を利用する者は、緊急時の際には地域防災に貢献するため、地域住民のために、その井

戸水を飲料水等として提供することにあらかじめ同意します」といった条項を追加するといいでしょう(ポイント2)。

ポイント1

右のように位置指定道路がある場合、これを廃止してすべての土地を地主が自由に利用するには、中央に位置する住民や、その他この道路を利用する左側の関係地権者の全員の同意が必要となる場合があります。



ポイント2

通常の「私道の同意書」を作成するには多くの困難がありますが、右のような「災害時にも対応する私道の利用協定書」の形にすると、地主からの同意を得やすくなります。末尾には、「本協定に係る者で井戸を利用する者は、緊急時の際には地域防災に貢献するため、地域住民のために、その井戸水を飲料水等として提供することにあらかじめ同意します」と付け加えます。



災害時にも対応する私道の利用協定書

地震等の自然災害により、給水タンク車の出動、ガス漏れ緊急自動車の出動、下水道管の破損等による水浸し事故等が発生した際、「災害時にも対応する私道の利用協定書」が締結されていないため、災害復旧が遅れることがあります。

このため、私道の所有者(以下「甲」という)と私道を利用されている関係者全員(以下「乙」という)との間で、下記のとおり、「災害時にも対応する私道の利用協定書」を作成し、その全員がその1通を保有することにより、地域防災対策の一助とします。

記

1. 乙が本物件を道路として通行使用することを、甲は同意します。
2. 電気・ガス・水道・下水道等の設備の引込みまたは復旧の工事のために、乙が本物件を掘削および埋め戻し工事等を行うことについて、甲は同意します。
3. 本協定に係る者で井戸を利用する者は、緊急時の際には地域防災に貢献するため、地域住民のために、その井戸水を飲料水等として提供することにあらかじめ同意します。



不動産コンサルタント
津村 重行

昭和55年三井のリハウス入社。昭和59年に不動産物件調査業(デューデリジェンス業)に注目し、消費者保護を目的とした不動産売買取引の物件調査を主な事業とする有限会社津村事務所を設立。研修セミナーや執筆活動等を行っている。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.19

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 マレーシア編③

マレーシアで 不動産投資を行う際の注意点

海外の不動産賃貸・取引慣行は日本とは異なる点が多くあります。今回はマレーシアで不動産投資を行う際に注意すべき点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. 外国人に対する 最低購入金額制度

マレーシアでは外国人のコンドミニアムの購入に際して最低購入金額制度が導入されており、各州で最低金額は異なりますが、その多くは100万リンギット(約2,600万円、1リンギット約26円、以下同じ)以上に設定されています。2020年内に限り、都心部のコンドミニアムの最低購入金額を100万リンギットから60万リンギット(約1,560万円)以上に引き下げることが2020年の予算案に盛り込みましたが、都心部の定義や適用条件は明らかにされておらず、また2021年以降に外国人に売却する際の基準が不透明ですので注意が必要です。

2. 投資物件の 選定から購入まで

マレーシアでは「Valuers Appraisers and Estate Agent Act 1981(1981年評価人、鑑定士および不動産仲介業者法)」があり、当該法律に基づきライセンスを得た仲介業者だけ

が不動産仲介を行うことができます。外国企業は単独で当該ライセンスを得ることはできませんが、ライセンスを有する現地企業との合弁等により仲介業務を行っており、日系企業も仲介サービスを提供しています。日系企業は賃貸や中古物件の売買仲介が中心ですので、新築物件はデベロッパーの仲介部門を通じて購入する必要がありますが、近年は販売促進のため、日系を含めた外部仲介業者と提携していることもあります。

物件の選定後は、購入手続きとなります。一般的に外国人が購入する際は、契約時に頭金として物件価格の10%を支払った後に、物件が所在する州政府の承認を得る必要があります。承認手続きは契約実務を担当する弁護士により行われ、概ね3カ月程度を要します。

なお、仲介手数料は現地慣行では売主負担ですが、買主側から物件選定や契約実務代行等のサポートを仲介業者に依頼した場合、契約金額の3%程度が必要となります。

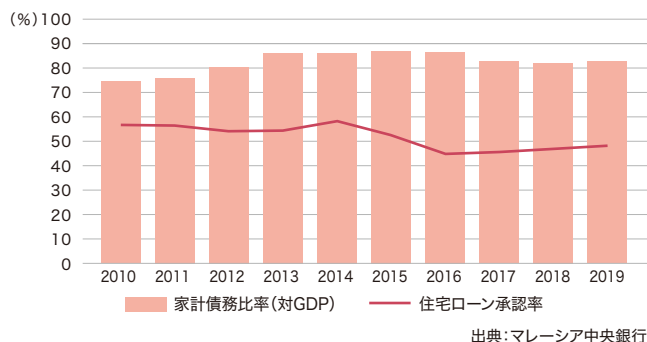
3. 住宅ローンを利用する場合

現地で住宅ローンを利用する場合は借入限度額に留意が必要です。近年、家計の債務残高が高止まりしているため、民間銀行の住宅ローンに対する貸出審査は厳しく、住宅ローン承認率(住宅ローン申請金額に対する承認金額の割合)は50%を下回っています(図表1)。また承認が下りてもMM2H(Malaysia My 2nd Home)等のビザを持たない外国人に対しては、物件価格の50~60%程度の融資にとどまります。よって、住宅ローンを利用する場合でも、頭金を含めて物件価格の40~50%程度は手元資金を用意する必要があります。

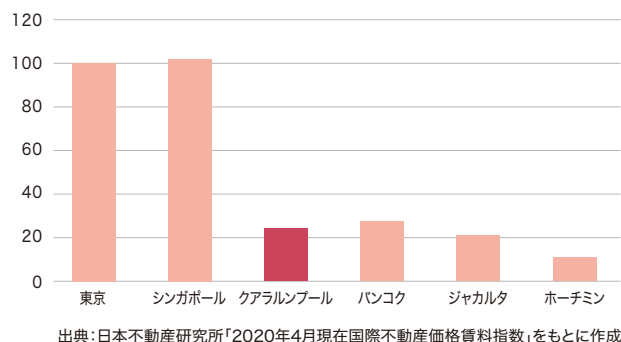
4. 購入時・保有時・売却時に 必要となる費用

購入時には、印紙税や契約実務を担う弁護士への支払い等が必要となります。印紙税は超過累進課税方式で課税されますが、政府によって住宅マーケットの過熱抑制や需要喚起の調整弁とされることから、税率はし

図表1 家計債務比率(対GDP)と住宅ローン承認率



図表2 各国のハイエンド住宅価格の相対比較



ばしば変更されます。弁護士への支払いは新築物件の場合、デベロッパーが肩代わりしてくれることもあります。その他、固定資産税 (Assessment Fee) や土地税 (Quit Rent) は按分されて課せられます。

保有時は上記固定資産税と土地税に加え、管理費 (Management Fee) と修繕積立金 (Sinking Fund) が発生します。グレードに応じて管理費・修繕積立金の合計額は異なりますが、その多くは日本よりも低い水準となっています。このほか、賃貸に供した場合には賃貸所得に対して所得税が課せられます。

売却時は、売却価格が取得価格を上回った場合、保有期間に応じた税率により不動産譲渡益税が課せられます。こちらも印紙税と同様にしばしば変更がありますが、現時点で最も低い税率を享受するには、最低5年間は物件を保有する必要があります。また、仲介業者に売却を依頼

すると、売却価格の3%程度の仲介手数料が発生します。

5. マレーシアで不動産投資をするメリット・デメリット

マレーシアで不動産投資をするうえでのメリットは、経済規模の割に相対的に物件価格や維持コストが割安であることが挙げられ、クランバレーのハイエンドのコンドミニアムは東京の約4分の1の価格で購入することが可能です。しかも、プール、フィットネスジム等の共用施設の充実度は東京の同グレード物件を上回っているといえます (図表2)。

さらに、不動産の法制度が整備されているため、外国人でも現物資産を保有、登記ができること、地震や台風といった自然災害がほばないこと、英語の普及率が高いこともメリットであり、同国でコンドミニアムを購入のうえ、セカンドライフを送る外国人のリタイアメント層も多いです。

一方、デメリットとしては、為替リスクや、建物施工の質が低いことのほかに、現在の供給過剰なマーケットを考慮すると、人気住宅エリアでもリーシングが困難であること、賃借人が決まっても想定していた賃料を得られないといったリスクがあり、賃貸利回りは決して高くはありません。また、既に一定の経済成長を遂げた国でもあるので、他の新興国と比較すると今後得られるキャピタルゲインが相対的に低位にとどまる可能性もあります。

6. 最後に

マレーシアの不動産投資に興味のある方は、現地事情に精通した信頼のおける専門家や事業者から情報収集をすることが非常に重要です。

(注) 日本不動産研究所は現地提携先と協働し、不動産鑑定評価・コンサルティング等を行っていますが、本稿は売買の奨励等を目的としたものではありません。最終的な投資決定はご自身のご判断でなさるようお願いいたします。

図表3 マレーシアにおいてコンドミニアムの購入・保有・売却に要する主な税金・手数料・その他コスト

	税金	仲介業者などに支払う手数料	その他コスト
購入時	印紙税 固定資産税および土地税 (按分)	弁護士への費用 (州政府への承認手数料も含む) 売買仲介手数料	内装費用・家具購入費用 (新築の場合)
保有時	固定資産税および土地税 印紙税 (契約時のみ) 所得税 (賃貸の場合)	賃貸仲介手数料 賃貸物件管理費	管理費 修繕積立金 火災保険
売却時	不動産譲渡益税	売買仲介手数料	

(注) 本稿は特定の物件の勧誘や売買の推奨等を目的としたものではなく、また公租公課は頻繁に変更され、手数料の料率も業者によって異なりますので、最新のものを専門家にご確認ください。



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】—2

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。今号では8月号に引き続き、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。



契約不適合責任(瑕疵担保責任)

◆契約不適合責任の代金減額と債務不履行による損害賠償

Q1. 中古の一戸建てを3,000万円で売買した。ところが、買主が改装をしようとして壁のボードを撤去したところ、雨もりが発見され、修理費が300万円かかることが判明した。この雨もりは室内に発生しておらず、壁の間に雨が入り込んでいただけだった。売主は転売1カ月前に十分調査して購入したもので、そのため売主は雨もりがあることを知らなかったし、よく注意していても雨もりがあったことはわからなかった。この場合(売主には故意・過失が認められない)、買主は300万円の代金減額請求または損害賠償請求ができるか？

A1. ・雨もり(契約不適合)があるものの、売主に故意・過失がないため、損害賠償請求はできないが、売主が履行の追完(雨もりの補修)をしないときは、代金減額請求ができる(改正民法563条1項)。

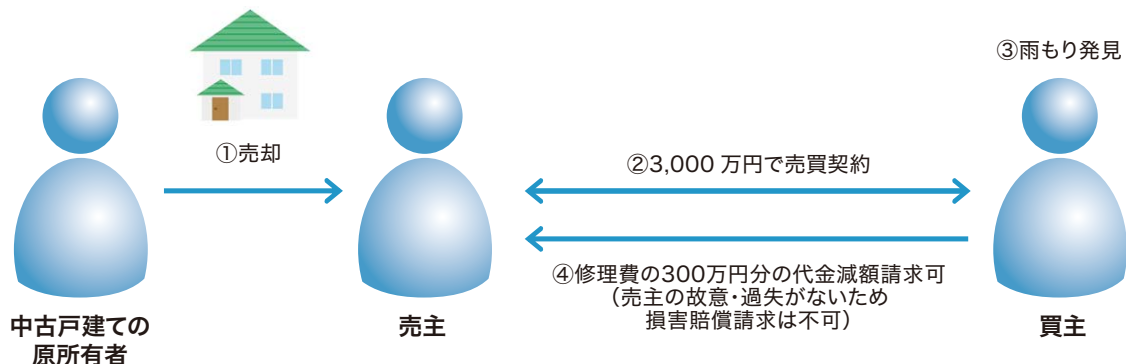
・契約不適合を理由とする損害賠償は、債務不履行を理由とする損害賠償の一種となったため、**契約不適合で損害賠償をするには売主の故意・過失が必要**となった。したがって、売主の故意・過失が認められない本問では、売主に債務不履行による損害賠償請求はできない。

・しかし、買主は債務不履行を理由とする損害賠償請求ではなく、契約不適合責任として以下の追完責任を売主に請求できる。

①雨もりの補修の請求

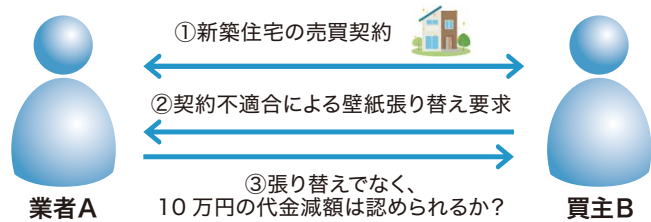
②補修を請求しても売主が補修をしないなら300万円の代金減額

③**契約不適合を理由とする契約の解除**(改正民法では売主に故意・過失がなくとも、債務不履行の解除が認められる=改正民法564条)。**ただし、契約不適合が軽微なら解除は認められない。**



◆売主による追完方法の変更

- Q2.** 業者Aは新築住宅を買主Bに売却したが、納戸の壁面に、約束した壁紙とは異なる壁紙を張って引き渡してしまった。約束した壁紙と実際に張った壁紙は色も柄も似ていて、業者Aはチェックできなかった。引渡し後これに気付いた買主Bは、契約不適合を理由として張り替えを要求したが、買主Bは造り付けの収納等を設置してしまったために、通常なら10万円で張り替えができるが、造り付けの収納をいったん撤去して張り替えると、100万円以上の費用がかかる。売主の業者Aは、張り替え補修の代わりに、10万円の代金減額の主張ができるか？



- A2.** 本件のような場合には、状況にもよるが、張り替え補修の代わりに10万円の代金減額の主張ができると考えられる。
- ・買主に不利益がない場合、責任を負う**売主による追完方法の指定権(変更権)**を定めた(改正民法562条1項ただし書き)。そのため、売主は、「買主から補修を要求されても補修に過大な費用がかかり、また、納戸の中なので、買主に不相当な負担を課するものではないから、代金を減額する」という追完責任の方法を主張することができる(562条ただし書きでは、修補・代替物、不足分の引渡しの中でだけ、売主は追完の方法を変更できると読めるが、多分、補修の代わりが代金減額なので、このような解釈が認められると考えている)。

◆数量不足

- Q3.** 中古の土地付き建物で、実測しないで売ったかったので、「登記簿の面積で売却する」「契約不適合責任を3カ月間は負う」という約定で売却したら、買主から「引渡し後実測したところ、登記簿より10㎡実測面積が少なかったから、契約不適合責任により代金を減額してくれ」と要求されてしまった。実測が少なかった場合に、契約不適合責任を負わなければならないのか？
- A3.** 数量不足があると、原則契約不適合責任が発生する。したがって、「契約不適合責任は負うが、公簿売買のため、**数量不足では契約不適合責任を負わない**」とはっきり特約しておかなければならない。
- ・改正民法では、契約不適合は「**種類、品質又は数量に関して**」発生すると定めている。したがって、数量不足の場合も契約不適合の問題になってしまうことに注意しなければならない。

【改正後】民法562条（買主の追完請求権）

1 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

契約解除に関する改正民法の概要

- ・改正民法において、売買契約では、相手方が債務不履行をした場合、以下のように契約解除ができることを定めている。催告して解除しなければならない場合と、催告せずに解除できる場合がある。
- ・この契約解除で注意が必要なのは、解除の要件として、解除される側の「**帰責事由(故意過失)**」がないことである。この点が改正前民法と改正民法との異なるところである。
- ・**改正前民法**では、「相手側が悪い＝帰責事由(故意過失)がある」場合のみ解除を認めていた。いわば、相手が悪い場合の懲罰的手続きであった。これに対し、**改正民法**では、解除手続きは「**契約当事者を契約の拘束から解放させる手続き**」と考えている。言い換えると、解除される側に帰責事由(故意過失)がなくても解除できるようにしたということである。



地方本部の動き Activity Condition

REPORT

京都府本部

新型コロナウイルス感染症対策支援のために 寄付金を贈呈

京都府本部では、新型コロナウイルス感染症対策を支援するため、令和2年6月12日(金)、坊本部長が京都府庁と京都市役所を訪問し、西脇京都府知事、門川京都市長に寄付金を贈呈しました。知事、市長から、それぞ

れの団体における現下の状況や今後の課題等の説明を受け、こうした課題等に的確に対応していくため「貴重な寄付金を有効に活用させていただく」とのお話があり、その後当本部に対する感謝状が授与されました。



西脇京都府知事(右)より感謝状を授与される



坊本部長と門川京都市長(右)

REPORT

宮城県本部

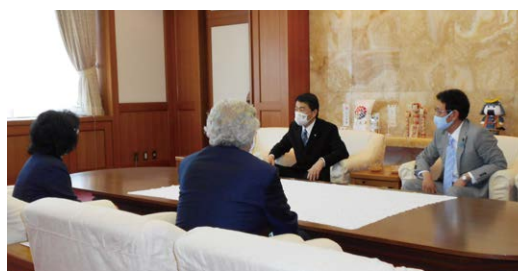
宮城県へ新型コロナウイルス感染症に係る対応を要望

宮城県本部は令和2年5月25日(月)、宮城県に対して次の2点についての要望書を提出いたしました。

1. 「新型コロナウイルス感染症対応資金」に盛り込まれた以下の措置を速やかに実施すること。
 - ① 融資限度額(3,000万円)までの利用(現在は4,000万円)
 - ② 融資期間[10年以内(うち据置期間5年以内)]の徹底
2. 売買取引時の重要事項説明の対面実施に対する新型コロナウイルス感染症拡大の危険性を考慮した弾力的な対応の検討

当日は、村井嘉浩宮城県知事に対して小林妙子本部長より要望書をお渡ししました。また、同時に消毒液(目録)を贈呈しました。

今回の要望については、日政連宮城県本部顧問石川光次郎県議会議長にご紹介いただき、佐藤昌市副本部長(日政連宮城県本部幹事長)も同席しました。



新型コロナウイルス感染症に係る対応について要望を受ける村井宮城県知事(左奥)。写真右奥は顧問の石川県議会議長



要望書を提出する小林本部長(右から2番目)と佐藤副本部長(右)

Initiate Member

新入会員名簿

[令和2年8月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 アクアリース
	札幌市	株式会社 ビルドアップ
	札幌市	株式会社 MaSANO Vida
	札幌市	株式会社 ランド・ビジネス
岩手県	盛岡市	山岸の小さな不動産
宮城県	仙台市	株式会社 明産業
	黒川郡	かがやき地所
	多賀城市	株式会社 カマタ
	仙台市	株式会社 H. H. H.
	仙台市	ホームテックエステート 株式会社
	仙台市	合同会社 MACリアルエステート
	多賀城市	株式会社 松島
秋田県	大館市	株式会社 知的オオタホーム
栃木県	河内郡	有限会社 猪瀬酒店
	日光市	株式会社 ウッドハウス
群馬県	高崎市	合同会社 クォーツ
	伊勢崎市	サカイ不動産 有限会社
埼玉県	熊谷市	合同会社 ORIai
	川越市	ダイワホーム 株式会社
	川口市	合同会社 Fast support
千葉県	八街市	株式会社 宏順
東京都	新宿区	株式会社 アクロスアセットアドバイザーズ
	豊島区	株式会社 アセットパッケージ
	港区	Asset barba 合同会社
	港区	株式会社 ASSORT
	府中市	和泉工業 株式会社
	中央区	株式会社 イチオク
	品川区	ウインググローブキャピタル 株式会社
	新宿区	ACE HOUSE
	新宿区	株式会社 エスデー設計
	中央区	株式会社 エスフリー
	千代田区	ELLE Rise 株式会社
	豊島区	オールベスト 株式会社
	文京区	オレンジルーム 株式会社
	新宿区	株式会社 Only Woman
	足立区	株式会社 キートスタッフ
	八王子市	合同会社 キャンディハウス
	渋谷区	株式会社 クイックシンク
	新宿区	株式会社 K's
	練馬区	株式会社 K2コーポレーション
	新宿区	株式会社 COCOL
	港区	COMFO 株式会社
	中央区	佐川不動産 株式会社
	品川区	株式会社 SATYA・TOKYO
	中央区	サムライアシスト 合同会社
	品川区	シマエステート 株式会社
	世田谷区	有限会社 ジョイントベンチャーインターナショナル
	港区	株式会社 シンシア
	港区	株式会社 Scoop
	渋谷区	株式会社 スピニングムーブ
	大田区	株式会社 セイワ
	世田谷区	株式会社 世田谷建築工房
	港区	株式会社 ソアリスト
	台東区	有限会社 田口
	世田谷区	株式会社 匠ハウス
	杉並区	株式会社 匠家
	豊島区	株式会社 D・I・M
	豊島区	株式会社 T Flowers
	世田谷区	株式会社 東京ハウス

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	港区	株式会社 ドリームプロジェクト
	目黒区	株式会社 Nexfort
	豊島区	バスダス 株式会社
	豊島区	株式会社 bjコミュニティ
	港区	株式会社 びのぼむ
	港区	株式会社 ヒューマンインテレクト
	港区	ファースト・ドミトリ 有限会社
	千代田区	株式会社 FABULOUS
	目黒区	株式会社 フードコネクション
	大田区	富伝不動産 株式会社
	千代田区	株式会社 フューチャーサポート
	千代田区	株式会社 ブランテック総合計画事務所
	新宿区	freexia不動産 株式会社
	港区	プレミアム・エステート 株式会社
	荒川区	Proximage 合同会社
	江戸川区	株式会社 ホームヒーロー
	港区	有限会社 ボスキュート
	大田区	株式会社 マーベル
	新宿区	株式会社 ミックス
	渋谷区	株式会社 みらいの実
	千代田区	株式会社 山手不動産管理
	墨田区	緑利不動産 株式会社
	港区	株式会社 リアプライズ
	町田市	株式会社 ルート66
	港区	株式会社 ローカルデザイン
	港区	株式会社 ワールドクローバー
	新宿区	Y'sコネクション 株式会社
神奈川県	横浜市	株式会社 エフホーム
	横浜市	株式会社 M-Home
	横浜市	株式会社 ele
	横浜市	ガイズカンパニー 株式会社
	横浜市	株式会社 K2エステート
	中郡	株式会社 T&A Home
	横浜市	プラスフィールド 株式会社
	横浜市	株式会社 ミランダ
	厚木市	株式会社 ライフアップ
	平塚市	合同会社 リズ・コンサルティング
新潟県	新潟市	株式会社 レックファースト
	新潟市	株式会社 ノイデザイン建築事務所
石川県	金沢市	中善管理 合同会社
岐阜県	岐阜市	株式会社 パンケーキ不動産
静岡県	浜松市	石川瓦工業 有限会社
	沼津市	一級建築士事務所 雅設計
	静岡市	サンケイアセット 株式会社
	沼津市	株式会社 庭彦
	富士市	株式会社 マクス
愛知県	名古屋	株式会社 M's Collection
	名古屋	株式会社 オリーブ不動産
	名古屋	希少地不動産 株式会社
	海部郡	有限会社 ソーシンサービス
	名古屋	株式会社 ツカサデザインコース
	名古屋	株式会社 ファミリア
	名古屋	Roomy
三重県	松阪市	株式会社 エステック
滋賀県	草津市	株式会社 ESLINQ
京都府	京都市	株式会社 翔コーポレーション
	宇治市	株式会社 ツーワークス
	京都市	株式会社 能見工務店
大阪府	大阪市	株式会社 アドバンスコミュニティ

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	泉佐野市	Aグローバル 株式会社
	東大阪市	株式会社 エヌコレクション
	大阪市	合同会社 かがやき
	東大阪市	株式会社 カラーズレビュー
	大阪市	株式会社 クレアクロス
	大阪市	京阪住業 株式会社
	大阪市	株式会社 ゴールドプランニング
	大阪市	The Office 株式会社
	四條畷市	サマンデキスポ 株式会社
	寝屋川市	株式会社 CSプランニング
	大阪市	有限会社 伸栄
	大阪市	株式会社 ステラインベストメント
	大阪市	株式会社 大翔開発
	大阪市	株式会社 T&S建築工房
	大阪市	日本地所 株式会社
	大阪市	ビッグ総合開発 株式会社
	大阪市	ユニークオン 株式会社
	大阪市	リアルプロパティ 株式会社
	大阪市	株式会社 リンクハウジング
	茨木市	株式会社 ロータス
	豊中市	One Light 株式会社
兵庫県	神戸市	株式会社 エスアール・プラス
	豊岡市	エス・ビレッジ 株式会社
	姫路市	関西西商品 株式会社
	西宮市	クラシヤ不動産
	神戸市	株式会社 スマイルベイ
	神戸市	株式会社 TAKUKEN
	神戸市	株式会社 良室
奈良県	西宮市	株式会社 ワイズ不動産
	橿原市	株式会社 フロンティア不動産販売
和歌山県	岩出市	株式会社 NEXT RENOVATION
岡山県	笠岡市	カノエ不動産 株式会社
	美作市	カントリーホーム星のふる里
	岡山市	株式会社 メリライフ
広島県	広島市	株式会社 リアルプレーン
山口県	下関市	株式会社 Ace
徳島県	板野郡	ライト不動産
愛媛県	松山市	株式会社 大一合板商事
	松山市	HOUSE QUEST 株式会社
	松山市	株式会社 不動産ソリューション
	松山市	株式会社 不動産ソリューション
福岡県	遠賀郡	アンシン企画 株式会社
	大野城市	エモーズ 株式会社
	糟屋郡	合同会社 キブン
	北九州市	五幸 株式会社
	福岡市	トラスト不動産鑑定 株式会社
	北九州市	YADO. carii 株式会社
長崎県	長崎市	ウィズアース 株式会社
熊本県	熊本市	株式会社 おうち工房
	熊本市	株式会社 KANSプランニング
	玉名市	株式会社 玉名ホンダ
	玉名郡	合同会社 leaf
	玉名郡	合同会社 leaf
大分県	中津市	有限会社 西日本地所
宮崎県	宮崎市	株式会社 光直不動産
沖縄県	沖縄市	株式会社 建築市場
	沖縄市	合同会社 Nroom
	名護市	合同会社 沖縄ビーチ不動産
	那覇市	合同会社 スマート企画
	浦添市	SOLAREIWA産業 株式会社

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

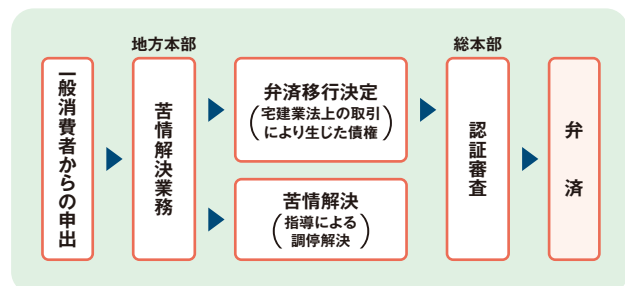
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が **売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 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。



(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。

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。

個人含む売買とデジタル書面交付 IT重説社会実験を継続 国交省

国土交通省は、ITを活用した重要事項説明（IT重説）関連の社会実験について、継続実施を決めた。新型コロナウイルス感染症による影響への対応のためとしている。

今回継続する社会実験は2種類。1つは、2019年10月から行われている「個人を含む売買取引におけるIT重説」で、当初予定の2020年9月末で社会実験を終了せず、10月以降も継続することとした。参加企業も引き続き募集しており、登録は随時受け付ける。

今回は明確な終了時期を設けず、併行して本格運用に向けた検討を進めていく。同社会実験に参加した企業や取引の相手方から収集したアンケートなどの判断材料がそろい次第、年度内にも有識者検討会を開催する予定。

同省不動産課によると、その後の展開は同検討会での結論に対応して定める方針。有識者が結果を分析した上で本格運用が可能という判断がなされれば、社会実験からそのまま切れ目なく本格運用に移る見込みだ。

●知見踏まえ指針改定

もう1つは「賃貸取引における重要事項説明書等の

電磁的方法による交付」で、IT重説に用いるデジタル書面についての社会実験。2019年10月から3カ月間実施したもので、前回の枠組みを用いた「継続実施」として、9月1日から再開した。期間は2021年3月末まで。参加企業の登録は随時受付中で、前回実施時に登録した企業は引き続き参加できる。

また前回実施時のアンケートや具体的なトラブル事例などを踏まえ、社会実験用のガイドラインも改定。参加時に留意すべきポイントや注意点を追加するなどして内容の改善を行い、登録企業の円滑な社会実験参加を図っている。

改正都市再生特措法 9月7日施行

「防災・減災」と「都市の魅力向上」を柱とした改正都市再生特措法（6月3日成立）が、9月7日に施行された。政府が同月1日に施行日を定める政令を閣議決定した。同改正法は、災害リスクの高いエリアにおける開発を抑制し、既存の住宅等の移転を促すと共に、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の実現を目指した新制度の創設などを定めたもの。

（『住宅新報』2020年9月8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10月号
令和2年10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!

会員限定
無料

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1 債権法改正の理由

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(全代会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198

公益社団法人 不動産保証協会

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

ラビーネット
不動産

「ラビーネット不動産」では、物件の検索をはじめ、
本誌に掲載されている「不動産お役立ちQ&A」を閲覧できます。

不動産のお役立ち情報



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



行政機関からの連携・活用
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
に関して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! ▶

