MONTHLY REAL ESTATE

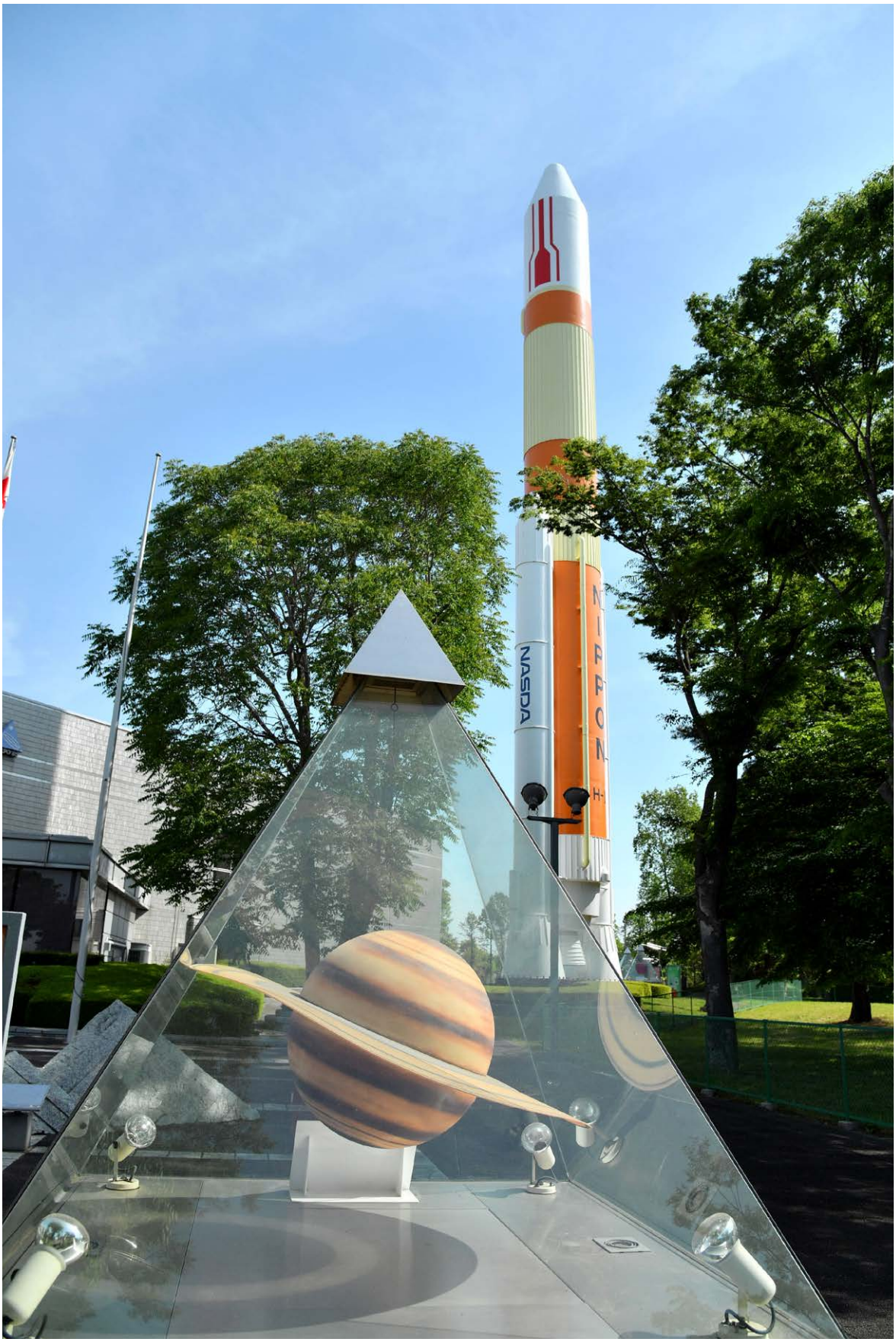
月刊 不動産

［題字］故 野田卯一 会長

12
DECEMBER
2020

［巻頭特集1］

今、注目のまち、つくば市



［特集2］
変わり続ける山林の需要

［特集3］
サブリース事業についての適正化の措置

［法律相談］
ながらスマホの厳罰化

［賃貸相談 ］
大規模災害による使用の一時不能と賃料減額

［物件調査のノウハウ］
土砂災害警戒区域等の法令の調査方法

［海外不動産事情］
新型コロナ禍が不動産マーケットに与えた影響と今後の動向

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

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。

令和2年度 第2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	20,413,564円
認証（条件付認証）	3社	3件	6,734,000円
保　留	3社	3件	
否　決	0社	0件	
令和２年度認証累計	13社	13件	41,904,635円

令和2年度 第3回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金　額
認証申出	5社	5件	42,048,904円
認証（条件付認証）	2社	2件	6,970,000円
保　留	2社	2件	
否　決	1社	1件	
令和２年度認証累計	15社	15件	48,874,635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。

月刊 不動産
MONTHLY REAL ESTATE
12 2020 DECEMBER

特集1
04 今、注目のまち、つくば市

特集2
08 変わり続ける山林の需要

特集3 ニュースの解説
10 サブリース事業についての適正化の措置
弁護士　渡辺 晋

不動産お役立ちQ&A
<法律相談>
12 ながらスマホの厳罰化
弁護士　渡辺 晋

<税務相談>
14 居住用の譲渡に係る3,000万円控除の適用を受けた個人の住宅ローン特別控除の適用の可否
税理士　山崎 信義

<賃貸相談>
16 大規模災害による使用の一時不能と賃料減額
弁護士　江口 正夫

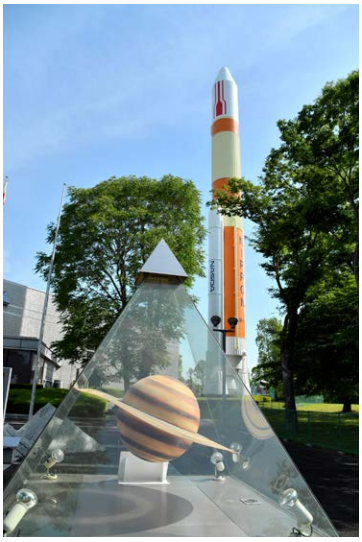
宅建士講座
<宅建士試験合格のコツ>
18 権利関係
行政書士　植杉 伸介

連　載
<進む！業界のIT化>
20 AIと人間の関係性
Housmart　針山 昌幸

<物件調査のノウハウ>
22 土砂災害警戒区域等の法令の調査方法
不動産コンサルタント　津村 重行

<海外不動産事情>
24 新型コロナ禍が不動産マーケットに与えた影響と今後の動向
日本不動産研究所　武内 朋生

その他
26 レインズ休止期間に関するお知らせ
27 協会からのお知らせ
28 地方本部の動き・協会からのお知らせ
29 協会からのお知らせ
30 新入会員名簿
31 NEWS FILE



COVER PHOTO
H-IIロケット実物大模型

宇宙開発事業団（NASDA）と三菱重工が開発し、人工衛星打上げ用として三菱重工が製造したロケット。1985年、筑波研究学園都市で開催された「国際科学技術博覧会」閉幕後に開設されたつくばエキスポセンターの屋外に設置されている。高さは50m。

「研究学園都市」50年の歩みを踏まえ皆で100年先を見据えたまちづくりを

市内風景（つくば駅から）

巻頭特集 1

今、注目のまち - Vol.6

つくば市

［茨城県］

2005年8月24日に開業したつくばエクスプレス

少子高齢化など様々な課題を抱える我が国において、つくば市は、研究学園都市の歩みを次世代に継承しながら課題解決に向けたまちづくりを目指し、市民と共に新たな道を歩み始めています。

つくば市の今を形成した研究学園都市の建設

日本有数の学術都市として知られるつくばですが、その歴史は古く、1960年代までさかのぼります。発端となったのは、東京の人口過密解消と科学技術の振興、高等教育の充実を目的に、1963年に閣議了解された筑波研究学園都市の建設計画です。その後、1970年に筑波研究学園都市建設法が施行され、旧筑波郡筑波町・大穂町・豊里町・谷田部町、新治郡桜村及び稲敷郡茎崎町が「筑波研究学園都市の区域」に定められ、一帯は整備されるようになります。東京にあった国等の研究・教育機関はつくばに移設・新設されるとともに、都市施設の整備、民間企業の進出などを経て、現在のつくば市の骨格が形成されます。1985年には「人間・住居・環境と科学技術」をテーマにした「国際科学技術博覧会・つくば85」が開催され、国内外から約2,000万人が来場しました。これを機に、つくばは日本を代表する科学技術の拠点として世界的評価を受けます。

つくば市役所の担当者は、これらの歩みを振り返りながら現状を「1987年には、筑波研究学園都市関係町村の合併により『つくば市』が誕生しました。そして2002年の茎崎町との合併を経て、研究学園都市の区域全てが『つくば市』となったのです。市には、産業技術総合研究所や筑波宇宙センター、筑波大学など29の国等の研究・教育機関をはじめ、多くの民間の研究機関等が立地し、約20,000人の研究者が様々な研究活動に従事しています」と話します。

独自の教育スタイルに子育て世代の転入が増加

学術都市としての歩みは、つくば市の人口増加にもつながっています。つくば市の担当者の話によれば「1955年以降、一定水準を維持していましたが、筑波研究学園都市建設の閣議了解後の1969年には、研究学園都市開発事業の総合起工式が行われ、1970年代の高度経済成長や公務員宿舎への入居と相まって人口が増加しました。1980年の研究学園都市の概成以降も区画整理・住宅地開発とともに、増加は続きましたが、1995年以降は緩やかな増加となっています」とのこと。そして2005年に、東京・秋葉原と筑波研究学園都市とを結ぶ高速鉄道「つくばエクスプレス（TX）」が開通したことで、さらに人口増加は拍車がかかります。その点に関して担当者は「土地区画整理事業等による沿線開発の影響により、転入超過の現象が続いています。その特性として、全世代において転入超過数は継続して増加傾向にあることと、第2に転入者の割合は生産年齢人口（大学生等含む）が多くを占めています。また、年少人口（0～14歳）の転入も多いことから、子ども連れで転入しているファミリー層が多いことが推察できます」と話します。

ファミリー層の転入増加には、つくば市の教育改革が影響しているといいます。いまでは一般化しているICT教育に関してもつくばは早期から取り組み、市制施行前から小学校でコンピューター教育を開始。1999～2003年度にかけては文科省の「先進的教育用ネットワークモデル地域事業」が実施され、2019年度には全中学校の普通教室に電子黒板を導入。環境整備はハード面にとどまらず、2012年度からは市立の全小中学校で一貫教育を始めています。これは市内の全小中学校53校を1小1中、もしくは1中学校に対し複数の小学校を振り分け、それをひとつの学園と指定。9年間の教育課程編成を組み、教科担任制やITスキルを活用した「つくばスタイル科」などをカリキュラムとして導入しています。筑波研究学園都市建設当時の目的のひとつだった高等教育の充実は身を結び、独自の教育スタイルは子育て世代から好評を得ています。当初は15学園でスタートしましたが、現在は義務教育学校4校を含む16学園・学校（図表1）で運営されています。

世界最大級のプラネタリウムを持つ「つくばエキスポセンター」

大型商業施設が並ぶつくば駅周辺

中央公園にある江崎玲於奈氏の銅像

つくば市役所

図表1　教育界に一石を投じたつくば市公立小・中学校一貫教育スタイル

	学園名	小学校名	中学校名
1	桜学園	栗原小学校、九重小学校、栄小学校	桜中学校
2	桜並木学園	桜南小学校、並木小学校、	並木中学校
3	高崎学園	茎崎第一小学校	高崎中学校
4	高山学園	島名小学校、真瀬小学校	高山中学校
5	吾妻学園	吾妻小学校	吾妻中学校
6	大穂学園	大曽根小学校、要小学校、前野小学校、吉沼小学校	大穂中学校
7	茎崎学園	茎崎第二小学校、茎崎第三小学校	茎崎中学校
8	輝翔学園	谷田部小学校、谷田部南小学校、柳橋小学校	谷田部中学校
9	竹園学園	竹園東小学校、竹園西小学校	竹園東中学校
10	洞峰学園	小野川小学校、東小学校、二の宮小学校	谷田部東中学校
11	豊里学園	今鹿島小学校、上郷小学校、沼崎小学校	豊里中学校
12	光輝学園	葛城小学校、手代木南小学校、松代小学校	手代木中学校

義務教育学校							
13	春日学園義務教育学校	14	秀峰筑波義務教育学校	15	学園の森義務教育学校	16	みどりの学園義務教育学校

標高877m、関東平野にそびえ立つ筑波山

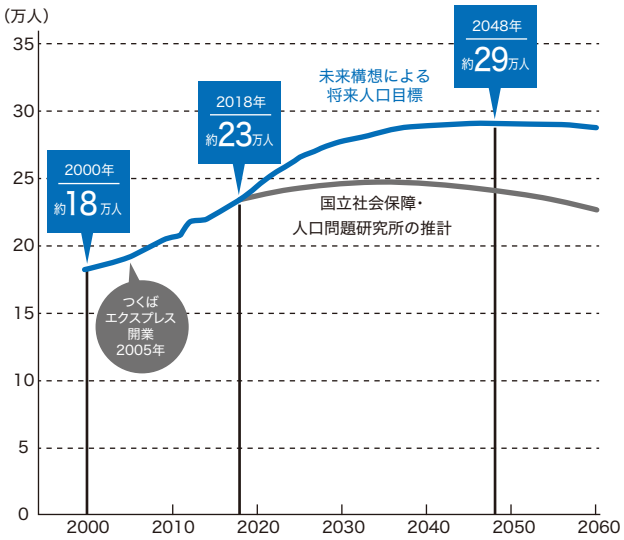
つくば市未来構想 第２期つくば戦略プラン

つくば市出身の漫画家・羽賀翔一氏によって描かれた表紙。つくば市に住む少年が様々な人々と出会いやつながりをもって成長していく様子（左）と市の象徴でもある筑波山を見つめ、まっすぐと未来に向かっていく姿が表現されている（右）

世界に認められる持続可能都市の形成へ

人口の東京一極集中が続き、地方都市の人口減少が問題視されている現在、つくば市は市制施行以降33年連続で人口が増加中という稀有な自治体でもあります。しかし、人口減少の波はつくば市にも迫りつつあるといいます。国立社会保障・人口問題研究所が発表した地域別将来推計人口（2018年3月）によると、つくば市の人口は2035年までは増え続けるものの、2040年を境に減少に転じるとのこと。これに対してつくば市は、人口のピークの到来を遅らせ、かつ水準を維持していくことを目標に（図表2）、市は2020年3月に『未来構想・戦略プラン』の改定を行いました」と回答。補足すれば、『未来構想』とは、市の全分野のまちづくりの指針となる構想で、かつては「総合計画」といわれていたもの。まちづくりの“百年の計”という百年先を見据えたまちづくりの考え方に基づき、研究学園都市のこれまでの50年の歩みを踏まえながら“つながりを力に未来をつくる”ことを理念としたまちづくりの指針です。改定発表の前には、市民と市長が意見交換をする場「つくば市未来構想キャラバン」を幾度も開催するなど、過程を踏んだといいます。また、この未来構想は、つくば市の人口減少を先延ばしにするだけでなく、いまや世界で認識されている「持続可能な社会」の実現に向けて様々な取組みが行われている中で、つくば市は独自の課題を克服しながら次世代に継承・発展させていく「持続可能都市」を目指すことも含まれています。

図表2　人口の現状と将来の展望



市民との共有を図りながら臨む戦略プラン

「未来構想」の計画期間は、21世紀半ばとなる2050年頃と定められていますが、長期的かつ、多くの市民が関わる未来を実現するためには、わかりやすいストーリーと現状をしっかりと把握し、共有することが不可欠です。そのため公表された未来構想の冊子は、バックキャスティング※と呼ばれる手法を活用し、“2030年につくば市をけん引する若手職員たちがタイムマシーンに乗って未来を見に行く”というコンセプトの元に作成されています。その中で「生涯いきいきと暮らせる人生100年時代の実現」「こどもも親も楽しく育つ環境の充実」「未来を切り拓く社会イノベーションの創出」など、若手職員たちは17の未来像を掲げ、イラストで表現しています。加えて、これらの未来像を実現するために策定されたのが「第2期戦略プラン」です。これは2020年度から5年間で取り組む施策で、各々に指標を設定し、わかりやすくビジョンを市民に伝えています。最後に今後のビジョンを聞くと、つくば市は「いまを生きる私たち

親しみやすいイラストによってビジョンは明確に伝わる（未来像は全17）

は、筑波山や牛久沼などの豊かな自然、そして最先端の科学技術、世界に開かれた多様性など、様々な資産を受け継いでいます。その一方で、高齢化や将来起こりうる少子化、中心市街地の活力低下など、課題を抱えています。これらひとつひとつを解消し、未来につないでいくには、市民と課題を共有していくことが必要。向こう5年間、市民や民間企業、多くの関係者とともに、未来構想の実現に向けて、まずは戦略プランの目標達成に歩んでいきます」と話します。

※バックキャスティング：目標となる未来を定めた上で、そこを起点に現在を振り返り、今何をすべきか考える未来起点の発想法

Interview

地方本部長からひとこと

茨城県本部長
須田 洋次氏

海と山に恵まれ多彩な風土の茨城県は、住みやすい、魅力いっぱいの県です。日本百名山である筑波山の絶景、高さ100mの竜神大吊橋からのバンジージャンプ、国営ひたち海浜公園の季節の花々、映画やドラマのロケ地としても多く利用されています。

つくば市は、2万人を超える研究者を有する国内最大の科学技術拠点都市である一方、美術館等の文化施設も充実しております。

つくばエクスプレスや茨城空港により交通の利便性も高くなっておりますので、自然と科学が調和した茨城県へぜひお越しください。

つくば市の事業者にうかがいました

これからも事業を通した地域貢献を

株式会社アゲル　代表取締役
八十岡 豊氏

株式会社アゲル　つくば店
茨城県つくば市研究学園4-1-9
TEL／029-886-3221　FAX／029-886-3225
営業時間／9:00～19:00　定休日／毎週水曜日、第1・3火曜日

株式会社アゲル　つくば店

当社は2000年の創業以来、「ローコスト・ハイクオリティー、妥協しない完全自由設計の家づくり」の考えに徹し、土地探しから資金計画、設計から施工まで、お客様の家づくりをトータル的にサポートしています。当社が「ローコスト」にこだわる背景には、私自身がマイホームに憧れていたこともありますが、前職で分譲営業に携わった際、高騰しつづける戸建住宅の値段に疑問を抱いていたからです。そのとき「安い値段でも住宅を持つことができれば、どれだけ幸せな人が増えるだろう」と思い、会社を立ち上げたのです。しかし、安ければいいというわけではありません。安いながらもしっかりとした品質の家でなければならない。建てた後もお客様の暮らしを豊かなものにする。この想いは私のみならず、全社員が共有して事業に当たっています。その甲斐もあり、契約いただけるお客様の4人に1人はＯＢ客からの紹介です。「アゲルで家を購入してよかった」というお客様から頂く声が私たちの励みになっています。また、当社の売り上げに、つくばエクスプレスの開通が追い風になり、感謝しています。昨年は年間棟数200件ですが、そのうち3分の1がつくば市内でした。地域貢献といったことでいえば、数年前から地元の銀行が募る私募債を発行して、つくば市の学校に少額ではありますが寄付をしています。つくば市を担う子どもたちに少しでも力になれればと思い、起こした行動です。

おかげ様で、20周年を迎えた今年、創業から目標としていた売上50億円を達成できる見込みです。地元の恩恵を受けながら今後も皆様に快適な住まいを提供して地域に還元する。この活動は継続していきたいですね。

変わり続ける山林の需要

～コロナ禍で生まれたさらなる多様性～

アウトドアを楽しむため、個人で山林を買う人が増えているといいます。
これは近年見られるキャンプブーム（図表1）に加え、
新型コロナウイルスの感染拡大に伴う環境の変化がその背景にあります。
そこで創業以来、ほぼ四半世紀にわたって山林売買に携わっている
くじら不動産（青森県・八戸市）代表の葛西氏に、
これまでの山林売買の傾向とコロナウイルスの影響がもたらした
個人需要に関して話を伺いました。

Image Photo

不動産バブル後に起きたリゾート開発の需要

―まずは山林取引に携わるようになった経緯を教えてください。

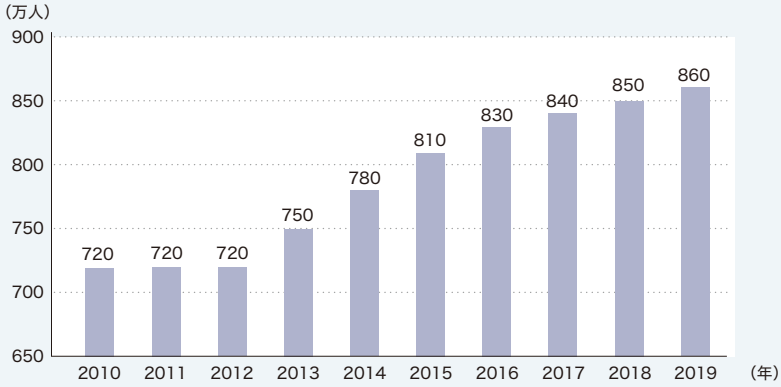
起業した時、山林を扱う業者が少なかったこと。それがそもそものきっかけでした。当時は90年代半ばということもあり、世の中が不動産景気に沸いていた時代。当社も宅地の仲介、売買等を行っていましたが、仕入れの競争が激しく、とても苦労したことを覚えています。それなら宅地以外に他社が手を出していない領域にも手を伸ばそうと考え、山林を扱い始めたのです。ただ、5年くらいほとんど反響はなく、軌道に乗り始めたのは山林の買い取りに注力し始めた頃でした。競争相手も少なかったので割安で買い取ることができましたし、買い取りを続けたことで人脈もでき、扱うエリアも全国へと広がりました。

―山林の売却が増えていったのはその後ということですね。

そうです。当初は家庭菜園などに利用する顧客が多かったですが、2010年前後でしょうか、リゾート開発用地として大手企業からの問い合わせと購入が、山林関係者からの紹介を元に急増したのです。県内であれば十和田湖周辺、県外でいえば岩手八幡山周辺、宮城蔵王、伊豆半島、房総半島、三浦半島、軽井沢など。沖縄や宮古島など南のエリアも要望があれば、どこへでも探して、売却していました。そして、リゾート需要の次に増えたのがソーラー、風力、バイオマス発電等の再生可能エネルギーの用地需要です。いずれも広大な土地を要するので山林が必要だと。そのような問い合わせが増え、100町歩ほどの山を探し回ることもありました。再生可能エネルギーの需要は2年ほど前に一旦落ち着きましね。

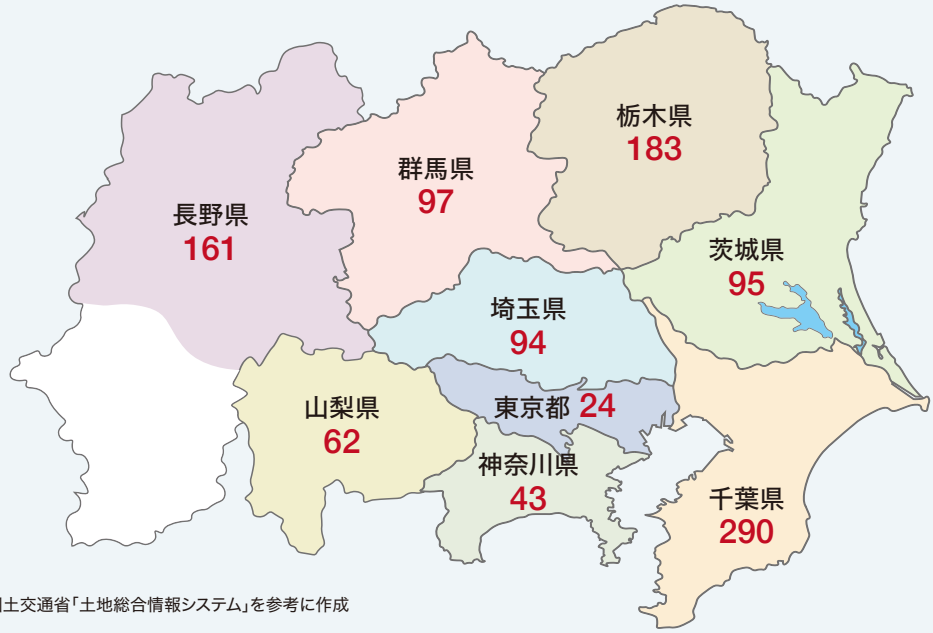
キャンプ人口は年々増加している

図表1　オートキャンプ参加人口の推移



出典：一般社団法人日本オートキャンプ協会

図表2　人気エリアの林地取引数（2019年第3四半期～ 2020年第2四半期）



国土交通省「土地総合情報システム」を参考に作成

有限会社くじら不動産 代表
葛西 慶信 氏

1997年、くじら不動産を創業。前職は漁業を営んでいたが、基幹産業に携わりたいという想いから転身。山林購入の希望者に対し、これまでの人脈を活かし、伐採をはじめとした山林管理の講習会を開催して、さらなる普及に努めていきたいと熱心に語る。

関心の高まりと同時に専門家として伝えること

―では、個人の需要はいかがですか。

周知のとおりコロナの影響で、個人からの問い合わせは例年より3割ほど増えています。問い合わせ内容は様々で、キャンプやサバイバルゲームを楽しむための場所として、また、キャンプから派生した「たき火鑑賞・薪ストーブ」のために薪が必要だと。その都度、薪を購入するのではなく、薪を調達するために山林が必要という方も多くいます。また、近年は山林やリゾート物件を貸していますので、企業がリモート用の仕事場として借りるケースも増えています。現在、キャンプ需要で山林は注目を浴びていますが、それ以前から「生活」と「趣味」の場を分けて生活する、いわゆる二拠点生活の需要も高まり、当社の山林、リゾート物件を求める方も多くいました。

―山林の需要は時代背景を色濃く反映しているといえますね。

現在の需要を見る限り、注目されているのは関東周辺の山林と言えそうです。ただ、来年もコロナウイルスの感染拡大が収まらなければ、需要はさらに広範囲に及ぶかもしれません。山林に関心を持つ人が増えてうれしい反面、その際は意識をもっと高めてほしいと願っています。

―その点を詳しくお話しください。

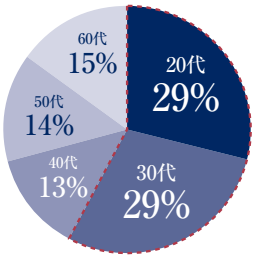
購入したら自分の所有物となるわけですから管理や手入れを徹底してほしいですね。草木の伐採など定期的に行わなければ、すぐに荒れ地になってしまいます。手入れをしなければ売却するときには価値はありません。

野生動物との共存も重視しなければなりませんし、自然災害が起きた際は自分で復旧しなければなりません。道に木や土砂が流れ込んだときの補修の請求は購入者に課せられます。山林は安く購入できる分、維持するためには何倍もの費用が掛かるのです。個人相手に取引をする場合は、専門家の立場としてしっかりとその点を伝え、各々が納得したうえで山林の魅力を味わってほしいですね。

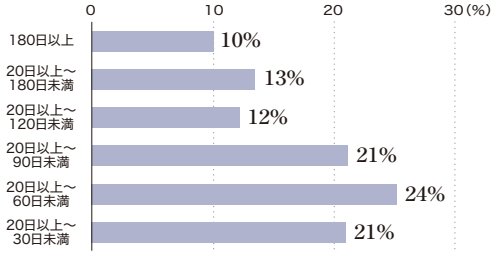
二拠点生活のトレンドも山林需要に拍車をかける

都心と里山など、二拠点での生活を楽しむ二拠点生活も昨年頃からトレンド化しています。シニアのセカンドライフ的な意味合いを持っていた“田舎ぐらし”も若年層化していることから、コロナの感染拡大が収束しなければ、テレワークが定着しつつある現在、需要は伸びそうです。

二拠点生活実施者の実態（年代）



二拠点目への年間滞在日数



出典：株式会社リクルート住まいカンパニー「デュアルライフ（二拠点生活）に関する意識・実態調査」2018
※現在二拠点生活を実施している東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県に在住の20～60代の男女を対象に調査。

サブリース事業についての適正化の措置

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（2020（令和2）年6月12日成立、同月19日公布。以下、「賃貸住宅管理業法」という）は、賃貸住宅管理業者の登録制度、および、サブリース規制の2つを定める法律です。このうち、サブリース規制の定めが、2020（令和2）年12月に施行されます。近年、サブリース事業に関連する不正行為が社会問題となっていましたが、賃貸住宅管理業法の制定によって法律よって業務に制限がかかることになります。

本稿では、賃貸住宅管理業法のうち、サブリース規制の内容を解説します。同法のうち、賃貸住宅管理業者の登録制度については、2021（令和3）年6月に施行される見込みです。

山下・渡辺法律事務所
弁護士　渡辺 晋

サブリース規制の概要

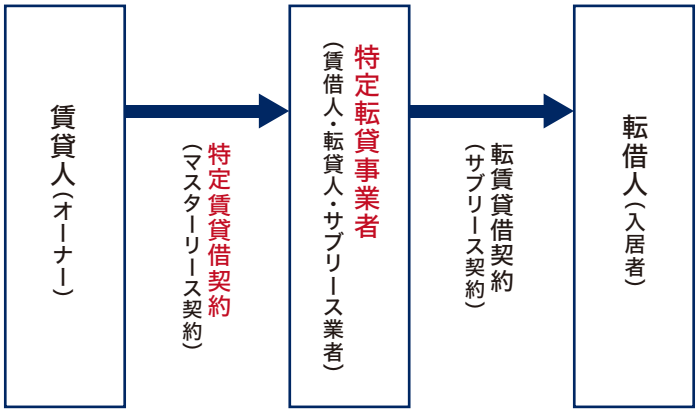
サブリース事業は、図表1の仕組みによって営まれる事業です。賃貸住宅管理業法は、マスターリース契約（原賃貸借契約）を特定賃貸借契約、サブリース業者（特定賃貸借契約に基づいて賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者）を特定転貸事業者とそれぞれ定義したうえで（2条4項・5項）、特定賃貸借契約を締結するにあたってのルールを定めました。特定転貸事業者、図表2の5つのルールを遵守しなければなりません。

なお、賃貸住宅管理業法は、サブリース事業については参入規制を設けておらず、事業を営むことに対する制限をしていません。誰でも自由にサブリース事業を行うことができます。ただし、同法の定めるルールを守ることが求められます。ルール違反があった場合には、行政処分がなされ、さらに、罰則が科されることになります。

勧誘者について

賃貸住宅管理業法は、サブリース事業の5つのルールのうち、①誇大広告等の禁止、および、②不当な勧誘等の禁止については、特定転貸事業者に加え、特定転貸事業の勧誘を行う者（勧誘者）も適用対象としました。宅建業者、建設会社、金融機関等の法人やファイナンシャルプランナー、コンサルタント等が勧誘者になります。宅建業者がマ

図表1　サブリース事業の仕組みと用語



図表2　サブリース事業の5つのルール

- ①誇大広告等の禁止（28条）
- ②不当な勧誘等の禁止（29条1号・2号）
- ③重要事項説明（30条1項）
- ④契約書面の交付（31条1項）
- ⑤書類の備置き・閲覧（32条）

スターリースの貫通を行う場合には、宅建業法に加えて、賃貸住宅管理業法のルールを守らなければなりません。

①誇大大広告等の禁止

誇大広告等とは、著しく事実と相違し、または実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示です。メリットのみを強調してリスクを表示しない広告（「一般的な賃貸経営は２年毎の更新や空室リスクがあるが、サブリースなら不動産会社が家賃保証するので安定した家賃収入を得られます」）、リスクを離れた箇所に表示している広告（「○年家賃保証」と表示しながら隣接する箇所に定期的な家賃の見直しの記載がない場合）などが、誇大広告等となります。

②不当な勧誘等の禁止

不当な勧誘とは、故意に事実を告知せずまたは不実の事実を告知して行う勧誘です。「都心の物件なら需要が下がらないのでサブリース家賃も下がることはない」と断定して勧誘することなどは、不当な勧誘です。また、深夜や早朝の時間帯（一般には、午後９時から午前８時まで）の電話や訪問による勧誘なども、相手方の迷惑となるので、禁止されます。

③重要事項説明

サブリース業者は、マスターリース契約を締結しようとするときには、契約締結までに、重要事項を説明しなければなりません。説明をするべき重要事項は、家賃の額、支払期日・支払方法等の賃貸の条件ならびにその変更に関する事項、賃貸住宅の維持保全の実施方法、費用の分担に関する事項、転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項、契約の更新・解除に関する事項、契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項、借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要などです。

④締結時書面の交付

サブリース業者は、マスターリース契約を締結したときには、遅滞なく、書面（締結時書面）を交付しなければなりません。書面に記載すべき事項は、家賃その他賃貸の条件に関する事項、賃貸住宅の維持保全の実施方法、転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項、賃貸住宅の維持保全の実施方法、賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項、維持保全の実施状況の報告に関する事項、契約の更新・解除に関する定めがあるときは、その内容、特定賃貸借契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項などです。

⑤書類の備置き・閲覧

サブリース業者は、特定転貸事業者の業務および財産の状況を記載した書類を営業所・事務所に備え置き、契約の相手方または相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければなりません。業務状況を記載した書類（業務状況調書）については、様式が定められています。保存期間は３年間です。

図表3　勧誘者に対する行政処分と罰則

	行政処分等	罰則
1 誇大広告等の禁止（28）	停止報告徴収・立ち入り検査（36）指示（33）・業務（34）	30万円以下の罰金（44）
2 不当な勧誘等の禁止（29）		6月以下の懲役・50万円以下の罰金（42Ⅱ）
3 重要事項説明（30）		50万円以下の罰金（43）
4 契約書面の交付(31)		
5 帳簿の備え置き・閲覧(32)		30万円以下の罰金（44）

図表4　規制の対象となる者

	事業者	勧誘者
1 誇大広告等の禁止（28）	○	○
2 不当な勧誘等の禁止（29）	○	○
3 重要事項説明（30）	○	－
4 契約書面の交付(31)	○	－
5 帳簿の備え置き・閲覧(32)	○	－

不動産お役立ちQ&A

法律相談

Vol.56

ながらスマホの厳罰化

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。

当社の従業者が、業務のための移動中に、スマホの操作を行いながら営業用の自動車を運転して、人身事故を起こしてしまいました。この従業者の宅建士の資格はどうなるでしょうか。

Answer

1. 禁固以上の刑は宅建士登録消除

宅建業法上、禁錮以上の刑に処せられた者は、宅建士の登録が消除されます。スマホの操作をしながら運転したことにより自動車事故を起こして禁錮以上の刑に処せられると、宅建士の資格は失われます。「ながらスマホ」については、2019（令和元）年12月1日に道路交通法が改正されて、厳しい罰則が科されることになりました。

2. 宅建士の登録の消除

さて、宅建士として登録されるには、取引能力において優れており、かつ、健全な規範意識を備えていることを要します。このうち、取引能力は、宅建試験に合格していれば基礎知識を有していると認められますが、規範意識にはその有無を判定する一律の基準はありません。類型的に規範意識を欠くとみられる者について登録を拒否するという手続きを踏むことになります。登録拒否の理由となる事情が、欠格事由です。欠格事由がある場合には、宅建士としての登録はされません。

宅建業法にはさまざまな欠格事由が定められていますが（宅建業法18条1項）、そのうち、自動車の運転に関連するのが、「禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者」という欠格事由です（同項6号）。交通事故を起こすなどして、禁錮以上の刑に処せられた者については、執行を終え、または、執行を受けることがなくなって5年経過しないと、登録はされません。

また、いったん登録されても、登録後に規範意識を欠くと判定される場合には、宅建士の資格保持は認められません。禁錮以上の刑に処せられたことは、登録の消除事由になります（同法68条の2第1項1号、18条1項6号）。交通事故を起こすなど、交通ルールに違反した者については、行為の状況や、事故の結果や態様・状況が悪質であるとされる場合には、懲役が科されます。宅建士が懲役に処せられた場合には、登録が消除され、宅建士の資格は剥奪されます。

3. ながらスマホに対する罰則

ところで、スマートフォンや携帯電話は、通話、インターネット、メールなどの機能を備え、いまや私たちの生活に欠かすことはできません。不動産取引においても、さまざまな場面で活用されています。

しかし、車が時速60kmで走行している場合、2秒間前方から目を離しただけで、自動車は約33.3m進んでしまいます。運転中に携帯電話で通話

をしたり、スマートフォン等の画面を注視したりすることは極めて危険な行為です。実際に、ここ数年の間に、運転中のスマホ操作（ながらスマホ）などに起因する交通事故が増加しています。スマホなどを使用している場合には、使用していない場合と比較して死亡事故率（死傷事故に占める死亡事故の割合）が2.1倍になるということです（警察庁ウェブサイト、https://www.npa.go.jp/bureau/traffic/keitai/info.html）。

このような運転中のスマートフォン・携帯電話等使用の危険性に鑑み、2019（令和元）年6月に道路交通法が改正、同年12月1日に施行され、「ながらスマホ」に対する罰則が厳しくなりました。スマホなどを保持して通話したり、画像注視したりした場合（保持）には6月以下の懲役、スマホなどの使用により事故を起こすなど交通の危険を生じさせた場合（交通の危険）には1年以下の懲役が科されます（図表、道路交通法71条5号の5、117条の4第1号の2、118条1項3号の2）。

4. まとめ

コロナと共に生活を営み、営業活動を行わざるを得ない時代になり、スマホの活用は、さらに広がっています。自動車を運転している間にもスマホが気になってしまうことは、これまで以上に多くなるかもしれません。しかし、運転中にスマホをみたり、スマホの操作をしたりすることは、絶対禁止です。必要があるときには、必ず安全な場所に停車した後にしなければなりません。

宅建業を営む会社では、業務中に従業者が自動車を運転する機会も多くなります。ながらスマホは絶対禁止であることを、徹底しなければなりません。

図表　ながらスマホに対する罰則等の強化

	令和元年 11 月 30 日まで	令和元年 12 月1日以降
スマホなどを保持して 通話したり 画像注視したりした場合 （保持）	罰則：5万円以下の罰金	罰則：6月以下の懲役 または 10 万円以下の罰金
	反則金：大型車7千円 普通車6千円 二輪車6千円 原付車5千円	反則金：大型車2万5千円 普通車1万8千円 二輪車1万5千円 原付車1万2千円
	基礎点数：1点	基礎点数：3点
スマホなどの使用により 事故を起こすなど 交通の危険を生じさせた場合 （交通の危険）	罰則：3月以下の懲役 または5万円以下の罰金	罰則：1年以下の懲役 または 30 万円以下の罰金
	反則金：大型車1万2千円 普通車9千円 二輪車7千円 原付車6千円	反則金：適用なし
	基礎点数：2点	基礎点数：6点

今回のポイント

- 道路交通法が改正され、「ながらスマホ」が厳罰化された。運転中にスマホなどを保持して通話し、または画像を注視した場合には6月以下の懲役、スマホなどの使用により事故を起こして交通の危険を生じさせた場合には1年以下の懲役が科される。
- 宅建業法上、禁錮以上の刑に処せられた者は、宅建士の登録が消除される。ながらスマホによって懲役の刑に処せられると、宅建士の資格は失われる。
- コロナと共生する時代になり、リモートでの営業活動が多くなると、スマホの活用は、さらに広がっていく。しかし、自動車を運転している間には、スマホの使用は絶対禁止である。スマホを見たり、スマホを操作することは、必ず安全な場所に停車した後で行わなければならない。

不動産お役立ちQ&A

税務相談

Vol.35

居住用財産の譲渡に係る3,000万円控除の適用を受けた個人の住宅ローン特別控除の適用の可否

税理士法人タクトコンサルティング
情報企画部部長　税理士
山崎 信義

1993年税理士試験合格。2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。中小企業庁「『事業引継ぎガイドライン』改訂検討会」委員(2019年)等歴任。著書に『改訂版 ポイント整理 不動産組替えの税務Q&A』(2020年10月、大蔵財務協会)など多数。

個人が居住の用に供していた自宅とその敷地を譲渡(以下「従前住宅の譲渡」)し、所得税の居住用財産の譲渡に係る3,000万円控除(以下「3,000万円控除」)の適用を受けた後、その翌年に新築または取得をした家屋(以下「新規住宅」)を居住の用に供した場合における、所得税の住宅ローン特別控除の適用の可否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の前年または前々年分の所得税につき、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ている場合、その居住の用に供した日の属する年以後10年間(原則)の各年分のその個人の所得税については、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. 住宅ローン特別控除の概要

個人が2021(令和3)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㎡以上等の要件を満たすものの新築または取得をし、その家屋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(居住年)以後10年間(原則)の各年分のその個人の所得税額から、住宅借入金の年末残高に基づく一定額が控除されます(租税特別措置法41条)。

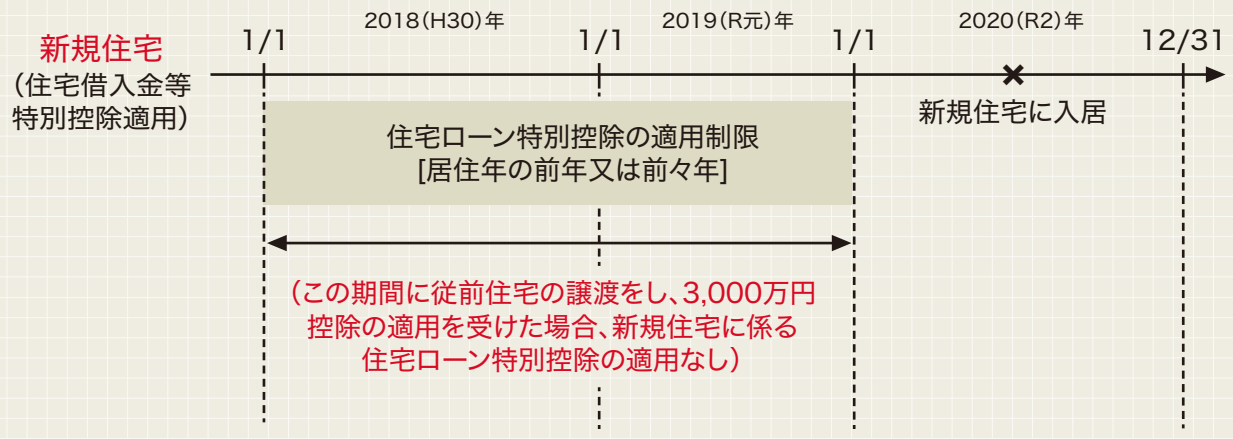
2. 居住用財産譲渡に係る特例の適用を受けた場合の、住宅ローン特別控除の不適用

個人が、新規家屋の居住年の前年または前々年分の所得税につき、3,000万円控除または、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率の特例(租税特別措置法31条の3)等の居住用財産の譲渡に係る特例の適用を受けている場合、その個人の新規住宅の居住年以後10年間(原則)の各年分の所得税については、住宅ローン特別控除の適用を受けることができません(同法41条20項)(図表参照)。

3. 設例に基づく3,000万円控除から住宅ローン特別控除への特例選択の変更の可否の解説

前述2.より、新規住宅への居住年の前年または前々年分の所得税につき、3,000万円控除の適用を受けている場合は、その居住年以降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。では、既に適用を受けた3,000万円控除の適用を撤回することで住宅ローン特別控除の適用を受けることは可能でしょうか。この疑問点について、次頁の設例に基づいて検討したいと思います。

図表 居住用財産譲渡の3,000万円控除の適用を受けた個人の住宅ローン特別控除の適用制限のイメージ



【質問】

Bさんは、令和元年12月末にそれまで居住していた東京都練馬区内の戸建住宅とその敷地を譲渡し、同月末に購入した新宿区内の分譲マンション(購入資金は銀行借入金により調達)に令和2年1月に引越し、居住を開始しました。

Bさんは、譲渡した戸建て住宅とその敷地について譲渡益が生じ、かつ適用要件を満たしていることから、令和元年分の所得税の確定申告書を提出し、譲渡所得の計算上3,000万円控除の適用を受けました(確定申告書は適法に提出され、そこに記載された税額に不足はありません)。ところが、Bさんが確定申告書の提出後に検討したところ、令和元年の戸建住宅の譲渡につき3,000万円控除の適用を受けず、令和2年以後の各年分について新宿区のマンションに係る住宅ローン特別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ことがわかりました。

Bさんは、令和元年分の所得税の修正申告をすることで3,000万円控除の適用を撤回し、令和2年以後の年分について、新宿区のマンションに係る住宅ローン特別控除の適用を受けたいと考えていますが、可能でしょうか。

【回答】

納税申告書を提出した者は、先の納税申告書の提出により納付すべきものとしてこれに記載した税額に不足額がある場合は、その申告につき更正があるまでは、その申告に係る課税標準等または税額等を修正する納税申告書を税務署長に提出できます(国税通則法19条1項1号)。

Bさんが住宅ローン特別控除の適用を受けるため、令和元年分の所得税について修正申告書の提出により3,000万円控除の適用を撤回できるかどうかについては、Bさんがいったん3,000万円控除の適用を受けることを選択して令和元年分の確定申告書を提出した以上、その適用を撤回することはできません(参考:国税庁HP質疑応答事例「居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例の適用の撤回の可否」)。また、令和元年分の確定申告書に記載された税額に不足がないことから、Bさんは、そもそも上記の事由による修正申告書を提出することもできません。

以上により、Bさんは令和2年分以後の年分の所得税について、住宅ローン特別控除の適用を受けることができません。

今回のポイント

- 上記3の設例のように、3,000万円控除の適用を受けるよりも住宅ローン特別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であっても、既にその前年において3,000万円控除の適用を受けてしまうと、これを撤回して住宅ローン特別控除の適用を受けることができない。年をまたいで従前住宅の譲渡と住宅の新築または取得を行う場合には、3,000万円控除と住宅ローン特別控除のどちらの適用を受けるほうが所得税の負担が少なくなるかのシミュレーションが不可欠。

当連載について、偶数月は「税務相談」、奇数月は「売買仲介営業Q&A」となります。

不動産お役立ちQ&A

賃貸相談

Vol.35

大規模災害による使用の一時不能と賃料減額

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

私の所有するアパートは築30年以上経過しているのですが、令和2年4月に、新たな賃借人と賃貸借契約を締結しました。心配なのは、従来、30年～40年に一度と言われていた台風や大雨による大規模災害が毎年押し寄せるような昨今の状況です。万一、大規模台風により、私のアパートが停電し、エアコンが使用できなくなるなど、入居者の部屋の使用に不都合を生じた場合、賃料は減額しなければならないのでしょうか。また、賃借人との紛争を生じないためには、どのようにすべきなのでしょうか。

Answer

大規模災害により停電が発生した場合でも、賃貸建物自体は滅失したわけではなく、物理的には、建物内で人が雨露を防ぐことは可能です。改正前民法では、建物の一部が滅失した場合に限って賃料の減額請求が認められていました。しかし、改正民法では、建物の一部が滅失していない場合でも、賃貸建物の一部の使用収益が不能となった場合は、使用収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、賃料は当然に減額されるという新しいルールを定めました。従って、令和2（2020）年4月1日以降に賃貸借契約を締結した場合には改正民法が適用されますので、建物に生じた停電が、建物の一部使用収益不能な状態であると判断されるような場合には、賃借人からの減額請求を待つまでもなく、賃料は当然に減額されることになります。ただし、減額幅を巡って、貸主と借主の間で揉めることも想定されますので、賃貸借契約において、あらかじめ、こうした場合の賃料の減額割合等を合意しておくことも一つの解決策になると思われます。

1. 建物の一部使用・収益不能と賃料の当然減額

（1）改正前民法第611条

改正前民法第611条は、賃貸目的物の一部が滅失した場合に限り、借主は賃料減額請求ができると定めていました。つまり、改正前民法の下では、賃料が減額されるのは、賃貸目的物の一部が滅失した場合に限定していました。また、その場合に、賃料は当然に減額されるのではなく、借主が賃料の減額請求をしてきた場合に初めて賃料は減額されると定めていました。ただし、減額請求がなされた場合には、賃料は、賃貸建物の一部滅失の時点に遡って減額されるとするのが一般的な解釈でした。

（2）改正民法第611条

これに対し、改正民法第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。」と規定されています。その結果、建物は存立しており、物理的には建物内に立ち入ることができるとしても、建物の一部につき使用収益が

不能と判断される場合は、賃料は、借主からの減額請求を待つまでもなく、当然に減額されることが明文により明らかにされたことになります。

2. 使用・収益をすることができなくなった部分の割合

問題は、賃料は「使用及び収益をすることができなった部分の割合」に応じて減額されると規定されていますが、その割合をどのように考えるかという点です。一部使用収益不能とは、例えば、風呂が故障して風呂に入れなくなった、トイレが故障して使用できなくなった、水道の水が出なくなった等々の当該建物の個別の事情で一部使用収益が不能になった場合が考えられますが、それだけではなく、大規模台風や大雨などによる大規模災害によって発生する停電により広範囲の建物の一部が使用収益できないという場合も含まれます。その場合の減額幅については、貸主、借主の立場により意見が異なるものと思われますし、紛争に発展することもないとはいえません。そのような紛争を防止するには、賃貸借契約書において、あらかじめ一部使用収益不能事由を想定し、それぞれの減額割合を合意しておくという方法が考えられます。しかし、貸主の利益と借主の利益が対立する場面でもありますので、こうした減額割合についての合意を得ることは困難な場合も予想されます。その際には公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が一部使用収益不能の場合の賃料の減額割合に関するガイドラインを作成しており、そのガイドラインの表が参考になると思われます。その主な内容は下記のとおりです。

状況	賃料減額割合	免責日数
電気が使えない	40%	2日
ガスが使えない	10%	3日
水が使えない	30%	2日
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンの不作動	5,000円(1カ月)	3日
雨漏り	5～50%	7日

※免責日数：物理的代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合の計算日数に含まない日

上記の表は、以下のように使用します。

〈計算例1〉 ガスが6日間使えなかった場合(月額賃料10万円)
月額賃料10万円×賃料減額割合10%×(6日－免責日数3日)／30日＝1,000円の賃料減額(1日当たり約333円)

〈計算例2〉 エアコンが6日間作動しない場合(月額賃料10万円)
減額割合5,000円×(6日－免責日数3日)／30日＝500円の賃料減額(1日あたり約166円)

今回のポイント

- 改正民法第611条は、賃貸物件の一部が滅失した場合だけではなく、賃借人の過失によらず賃貸物件の一部が使用・収益できなくなった場合も、賃料は当然に減額されると定めている。
- 一時使用・収益不能の場合に、賃料がいくら減額されるかについては、改正民法は、「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」と定めているが、その割合がどの程度であるかについて、貸主、借主間で意見が異なり、紛争を生じる可能性もある。
- 紛争を防ぐためには、一部使用・収益が不能と考えられる事由を想定し、それぞれの賃料減額割合をあらかじめ賃貸借契約において合意しておくことが考えられる。

当連載について、偶数月は「賃貸相談」、奇数月は「賃貸管理ビジネス」となります。

宅建士講座
宅建士試験合格のコツ
Vol.21

権利関係
～民法7（賃貸借）～

今月は、賃貸借に関する法改正点を見ていきます。本試験では、賃貸借の問題がほぼ毎年出題されています。また、毎年２問出題されている借地借家法は、民法の賃貸借の規定をベースにして制定されているので、借地借家法を学習する際は、民法の賃貸借に関する理解が必要になってきます。宅建試験に合格するためには、賃貸借をマスターすることは不可欠といえるでしょう。

賃貸借

（1）賃貸借の存続期間

賃貸借の存続期間の上限が、20年から50年に変更になりました。賃貸借の存続期間は50年を超えることができず、これより長い期間を定めても50年に短縮されます。

（2）賃貸人の地位の移転

不動産の賃貸人の地位の移転について、以前から判例により認められていた結論が、条文に明記されました。具体的には、次のような内容です。

賃借人が賃借権の対抗要件※を備えている場合	➡	不動産が譲渡されただけで、原則として賃貸人の地位も譲受人に移転する
賃借人が賃借権の対抗要件※を備えていない場合	➡	不動産の譲渡人と譲受人との合意により、賃借人の承諾がなくても、賃貸人の地位を移転することができる

※借地借家法で認められた対抗要件でもよい

上記いずれの場合でも、賃貸人の地位の移転を賃借人に対抗するためには、当該不動産について所有権移転登記をすることが必要です。

（3）賃借物の修繕

賃借物の修繕義務は賃貸人が負うのが原則ですが、賃借人の責めに帰すべき事由で修繕が必要になったときは、賃貸人は修繕義務を負わない旨の規定が新たに定められました。また、次の場合には、賃借人が自ら修繕できる旨の規定も定められました。

①賃借人は賃貸人に修繕が必要である旨を通知しなければならないが、この通知等によって賃貸人が修繕の必要性を知ったにもかかわらず、相当の期間内に必要な修繕をしないとき
②急迫の事情があるとき

（4）賃借物の一部滅失等

賃借物が一部滅失等した場合について、次の規定が定められました。

①賃借物の一部が滅失その他の理由により使用・収益できなくなった場合で、賃借人の責めに帰することができない事由によるときは、賃料は、請求しなくても当然に減額される
②賃借物の一部が滅失その他の理由により使用・収益できなくなり、残存する部分のみでは賃借をした目的を達することができないときは、それが賃借人の責めに帰すべき事由による場合であっても、契約の解除をすることができる

（5）賃借人の原状回復義務

賃貸借が終了したときは、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷については、原状回復義務を負うが、通常損耗・経年変化については原状回復義務を負わない旨の規定が定められました。

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。

(6)転貸借

適法に転貸借された後に、賃貸人と賃借人(転貸人)との間の賃貸借が解除された場合について、判例により認められていた結論が条文化されました。

①賃貸人と賃借人の間の賃貸借契約が合意解除されたとしても、そのことを転借人に対抗することはできない
②賃貸人と賃借人の間の賃貸借契約が賃借人の債務不履行によって解除された場合は、そのことを転借人に対抗することができる

(7)敷金

これまで敷金に関する規定はありませんでしたが、法改正により次の規定が定められました。

敷金の定義	敷金とは、いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう
敷金返還義務が生じるとき	①賃貸借が終了し、かつ、賃貸人が賃借物の返還を受けたとき(賃借人は賃借物の返還を先に済ませないと、敷金の返還を求めることはできない) ②賃借人が適法に賃借物を譲り渡したとき
敷金の充当	賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいた債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充当することができるが、賃借人の側から充当を請求することはできない

論点の確認と知識の定着を

過去問を解いてみよう！

【Q1】　AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している。AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。(H28　問8)

【Q2】　マンションの賃貸借契約終了に伴う賃貸人の敷金返還債務と、賃借人の明渡債務は、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立つ。(H27　問8)

こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1　○

【解説】　AB間の賃貸借契約を合意解除しても、そのことを転借人Cに対抗することはできないので、Cに対して明渡しを求めることはできない。

Answer 2　×

【解説】　賃借物の明渡しと敷金返還債務は同時履行の関係には立たない。先に明渡しを済ませる必要がある。

不動産テック時代の到来
進む！業界のIT化

Vol.15

AIと人間の関係性

AIによってできることが増えるにつれ、AIは人間の仕事を奪うのではないか、営業マンは将来いらなくなってしまうのではないか？そんな疑問が出てきます。

AIが進化するにつれて、AIと人間の関係性はどのように変わっていくのでしょうか。

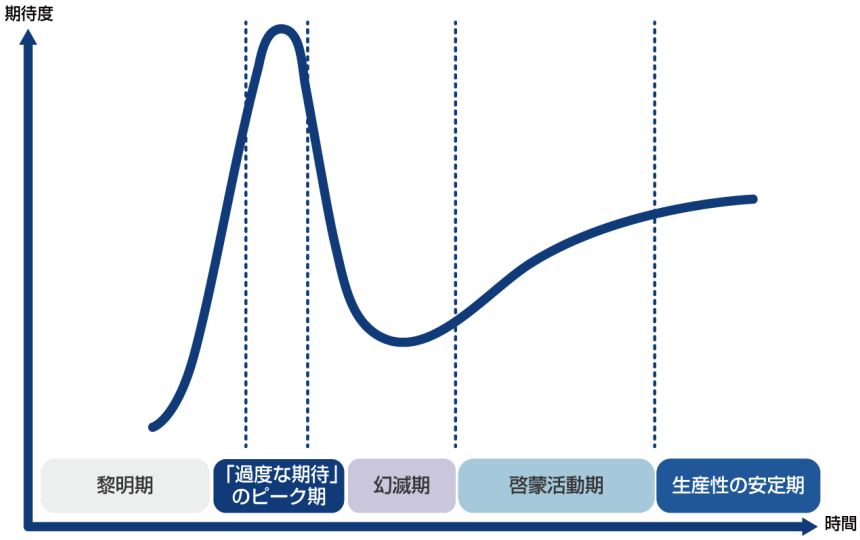
IT分野を中心とした調査・助言を行う企業であるガートナー ジャパンが2019年に発表したレポートによれば、AIは日本において「幻滅期」に入ったとのことです。

■テクノロジーが社会に浸透するステップ

同社は各種のテクノロジーを、市場に登場した後にそのテクノロジーに対して期待が急上昇する「黎明期」、期待に見合った成果を生み出さないまま過熱気味に評価される「過度な期待のピーク期」、幻想が無くなり期待が幻滅へと変わる「幻滅期」、幻滅を乗り越えた後に再度市場全体への浸透が始まる「啓蒙活動期」、成熟したテクノロジーとして市場に認識される「生産性の安定期」という5つのステップに分類されるとしています。

確かに、数年前におけるAIブームでは「AIでこんな未来もありえます！」と一方的に喧伝され、「過度な期待」があったといえます。一方、日本におけるAIが「幻滅期」に入ったということは、今後市場全体への浸透が始まる「啓蒙活動期」、成熟したテクノロジーとして市場に認識される「生産性の安定期」が来るといえます。

図：AIが浸透するのは「幻滅期」を乗り越えた後



■過去のAIブーム

実は、AIブームが起きるのはこれが初めてではありません。過去に2回、AIブームがあったのです。第一次AIブームは1950年代から1960年代にかけて起きました。今から60年以上前にAIブームがあったことは驚きですが、当時は大型コンピューターの時代。処理能力の不足から、AIを適用できる範囲は、ルールとゴールがはっきり決まっているごく限られた問題だけでした。第二次AIブームは1980年代から1990年代にかけて起きたもの。第一次AIブームに比べて処理できる問題の幅は増えましたが、都度処理のためのルールを人間が考えなくてはいけないこともあり、仕事の仕方を大きく変

えるところまではいきませんでした。そして現代の第三次AIブームでは、いわゆる「ムーアの法則」に従ってコンピュータ性能が以前とは比べものにならないほど向上したこと、WEBやスマートフォンの一般化によってAIに学習させるためのデータが圧倒的に増大し入手しやすくなったことが、これまでのAIブームとの違いを生み出しています。

■AIはどのような仕事を奪うのか

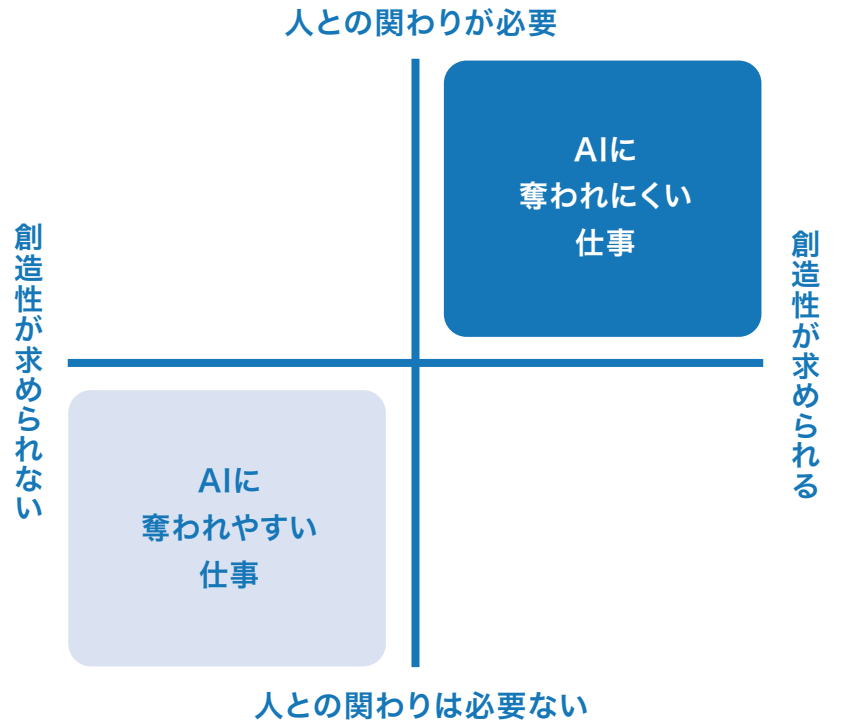
現代のAIは、大量のデータから特徴や傾向を分析し、人間と同じような経験則的に基づいて高い精度で予測を行うことができる点が、過去のAIと異なります。それでも、AIが得意な分野とそうでない分野があります。

Apple、Microsoft、Googleなどで活躍した後、現在は投資家として活躍するAIのパイオニアKai-Fu Lee氏の著作『AI Superpowers』によると、人間が行う仕事は4つの種類に分けられると言います。

・人との関わりが必要で、創造性が求められる仕事
・人との関わりが必要だが、創造性が求められない仕事
・人との関わりは必要なく、創造性が求められる仕事
・人との関わりは必要なく、創造性も求められない仕事

この4種類の仕事で、最もAIに取って代わられやすいのは、4つ目の「人との関わりは必要なく、創造性も求められない仕事」だとKai-Fu Lee氏は指摘します。例えば、工場の労働者、ファーストフードの料理人、レジ係などです。人との関わりが必要なく、創造性を求められない仕事は、データから最適な結論を導き出すAIが最も得意とする分野だからです。

図表　仕事の種類は4つに分類される



■不動産営業とAI

それでは不動産営業はどの種類の仕事に分類されるのでしょうか？

Kai-Fu Lee氏によると、不動産営業などのエージェント業務は「人との関わりが必要で、創造性が求められる仕事」だと定義しています。

不動産営業は、顧客の状況を深く理解し、顧客が今後どんな人生を送るかを一緒に形作っていく仕事です。それゆえ、創造性や仕事の緻密さ、構造化されていない問題への対処、人間関係の構築力が求められるのです。

不動産営業はAIに取って代わられる仕事ではなく、どのようにAIを使いこなすかが今後重要になってくる仕事といえるでしょう。

次回は、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。

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「プロポクラウド」を展開。著書に『中古マンション本当にかしこい買い方・選び方』等がある。

当連載について、偶数月は「進む！業界のIT化」、奇数月は「不動産トラブル事例と対処法」となります。

物件調査のノウハウ Vol.21

不動産物件調査技術の基礎 ～役所調査編～

土砂災害警戒区域等の法令の調査方法

全国における土砂災害の危険箇所は67万2,000件（「全国における土砂災害警戒区域等の指定状況」令和2年6月30日、国交省）と公表されました。そのうち、指定された土砂災害警戒区域は約62万件、土砂災害特別警戒区域は約49万件という基礎調査結果です。

平成29（2017）年の土砂災害防止法の改正

平成29（2017）年度の土砂災害の9割は土砂災害警戒区域内等で発生しており、土砂災害警戒区域は、土砂災害のリスクを示す重要な情報として把握されています。そこで、平成29（2017）年6月19日、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（略称・土砂災害防止法）が改正され、土砂災害警戒区域内の要配慮者利用施設の所有者又は管理者に対し、避難確保計画の作成及び避難訓練の実施を義務付け、施設利用者の円滑かつ迅速な避難の確保を図ることとされました。

土砂災害特別警戒区域内の建築の許可

一方、都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために**警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、土砂災害警戒区域**として指定することができます。また、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、**一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域を、土砂災害特別警戒区域**として指定することができることができます。特別警戒区域内において、都市計画法に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければなりません（土砂災害防止法10条1項）（ポイント1・2）。また、この許可を受けた者は、予定建築物の用途及びその敷地の位置、土砂災害を防止するため自ら施行しようとする工事の計画、対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない（同法17条）とされ、それぞれ、宅建業法の重要事項説明義務項目となっています。

土砂災害の言葉の意味とは？

土砂災害とは、「急傾斜地の崩壊」「土石流」「地滑り」「河道閉塞による湛水」の4種類の自然現象を指しており、急傾斜地の崩壊とは「傾斜度が30度以上である土地が崩壊する自然現象」、土石流とは「山腹が崩壊して生じた土石等又は渓流の土石等が水と一体となって流下する自然現象」、地滑りとは「土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象」をいい、これらを総称して「急傾斜地の崩壊等」といいます。また河道閉塞による湛水とは「土石等が河道を閉塞したことによって水がたまる自然現象」をいいます。これら4つの自然現象を発生原因とする被害を“土砂災害”といいます。

急傾斜地崩壊危険区域での行為の許可

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（略称・急傾斜地法）において、都道府県知事は、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊によ

り相当数の居住者に危害が生ずるおそれのある土地のうち、**立木竹の伐採や土石の採取又は集積等の行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を、急傾斜地崩壊危険区域**として指定しています（ポイント3・4）。

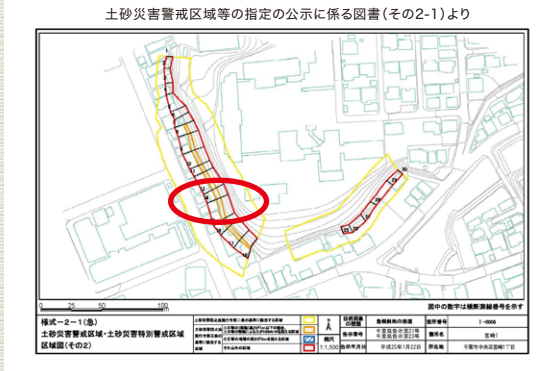
ポイント1

下記のように、駐車場手前が「土砂災害警戒区域」に指定されていますが、駐車場の約2分の1より奥の山寄りの敷地と背後の山は「土砂災害特別警戒区域」に指定されるため、区域内での建築物の建築等の際には許可が必要となります。

ポイント2

ポイント1の写真（おおむね下図の円内）のように、「土砂災害警戒区域等」の指定がある場合、黄色の区域は「土砂災害警戒区域」、その中の赤色の区域は「土砂災害特別警戒区域」で、建築規制等が行われます。この指定は、廃止や追加で毎年変化することがあるので、指定状況については、細心の注意が必要です。

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書（その2-1）より



ポイント3

下記の斜面地は、「急傾斜地崩壊危険区域」に指定されており、写真のような標識の設置が義務付けられているので、標識を探すようにして現地を確認することができます（事例地は国立千葉大学付近）。

ポイント4

ポイント3のように「急傾斜地崩壊危険区域」の標識がある場合、立木竹の伐採や土砂の採取又は集積の行為は、急傾斜地法に基づく許可が必要になります。

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.21

海外の市況と賃貸・売買・投資状況　タイ編④

新型コロナ禍が不動産マーケットに与えた影響と今後の動向

これまで3回にわたってタイに不動産投資をする際の基礎知識や注意点について執筆してきました。最終回となる今回は新型コロナ禍が不動産市場へ与えた影響と今後の動向についてお話しします。

武内 朋生

一般財団法人日本不動産研究所国際部参事。あさひ銀行（現りそな銀行）、公益財団法人国際金融情報センターを経て、当研究所入所。東東京支所（現東京事業部）、特定事業部、海外留学を経て現職。不動産鑑定士、MAI（米国不動産鑑定士）、不動産証券化協会認定マスター、シンガポール国立大学MBA（不動産専攻）。

1. タイにおける新型コロナ禍

本稿執筆時（2020年9月末時点）にておいて、タイにおける新型コロナ禍はほぼ収束しつつあります。新規感染のピークは3月下旬頃で、3月22日には1日あたりの新規感染者数は188人に達し、4月上旬まで1日あたりの新規感染者数が100人を超える状況が続きました。しかし、その後は、徹底した社会的隔離政策が効果を上げ、5月1日から9月末までの1日あたりの平均新規感染者数は約4.0人にとどまっています。9月末時点で累計3,564人が感染しましたが、そのうち3,374名はすでに回復（死者59人）しており、治療中の感染者数は131人です。

2. 新型コロナ禍発生後の不動産マーケット

このように、タイではコロナウィルスの封じ込めにはほぼ成功していますが、住宅マーケットは停滞した状況が継続しています。コンドミニアムを中心としたバンコクの不動産マーケットは、2019年4月のLTV規制導入を契機に停滞局面に入りましたが、今回の新型コロナ禍はその停滞にさらに拍車をかけています。タイのGDPの約2割を占める観光業が大打撃を受けており、経済面の先行き不透明感が購入者のマインドにも影響を与えています。※1

このような状況の中、不動産マーケットにはいくつかの特徴的な動きが見られます。まず1点目が新規供給戸数の大幅な減少です。2020年第2四半期のバンコクのコンドミニアム新規供給戸数は、当研究所が提携するKnight Frank Thailand社の発表では約4,000戸、Colliers International　Thailand社は約1,200戸と、エージェントによる違いはあるものの、いずれも大幅な減少となっており、過去10年で最低の水準です。これは、各デベロッパーが新規プロジェクトの供給を中止・延期したことに加え、3月末から4月にかけて社会経済活動に制限が加えられ、デベロッパーがセールスオフィスを閉鎖して、販売活動ができなかったことなどが主な要因です。

2点目の特徴としては、各デベロッパーが新規供給を抑制する一方、すでに供給しているけれども売れていない在庫物件の販売に注力しており、一部の竣工済み物件を中心に、思い切ったディスカウントを実施している点です。またそうしたプロモーションによって需要が喚起される事例も見られます。

バンコクのコンドミニアム販売においては、未竣工の状態で予約販売が開始され、竣工までの間にデベロッパーは販売価格を徐々に上昇させますが、2018年ごろまではマーケットが好調であったために竣工までに供給住戸の大半が売れ、売れ残りとなった物件についても、竣工後には容易に買い手がつきました。市場での「値引き」は竣工前転売に失敗した投機的需要者によるリセール物件の「投げ売り」はあったものの、デベロッパー自身が大規模な値引きを行うという事例はそれほど多くありませんでした。しかし、最近では竣工後も売れていない「完成在庫」物件が増加しており、デベロッパー

もこのような物件を中心にプロモーションセールを実施することが増えています。一例を挙げると、ノーブルデベロップメントは6月から6件のプロジェクトを中心に「リセットプライス」というプロモーションセールを実施し、新規供給開始時に近い価格で販売を行いました。こうしたプロモーションセールは、すべての在庫物件について一律に値引きをしたわけではなく、眺望や棟内での位置、階層といった条件が劣り、売れ行きが芳しくないと判断された一部の住戸のみについて、宣伝・集客的に大きなディスカウントを行うことが多いのですが、プロジェクトによっては、これをきっかけに全体の成約率が大きく伸びるものもあります。BTSプロンチット駅前の高級物件「ノーブルプルンチット」は、2017年の竣工後も未販売住戸が多く残り、2020年第1四半期末時点での成約率は88%でしたが、プロモーションを経て8月末には96%まで成約率が伸びました。総戸数約1,440戸のプロジェクトですので、実質的に3ヵ月程度で約120戸を販売したことになります。このように、市場が停滞する中でも需要が一気に顕在化する事例はほかにも多く見られました。

※1 8月23日 タイ中央銀行の金融政策委員会では今後のGDP予想は2020年が▲7.8%、2021年は+3.6%

3. 今後の不動産マーケット

バンコクの住宅市場はこれまでも何度かの停滞とその後の回復というサイクルを経て成長してきました。前述の事例にもみられるように、市況が低迷した現在でも需要が消失したわけではなく、一定の潜在需要は蓄えられており、日本における「失われた○年」のように長期間の低迷が続く可能性は少ないでしょう。

ただ、かつてのように年間60,000戸を超えるような大量のコンドミニアムが供給されたり、新規供給開始後、多くの住戸が飛ぶように売れて短期間で完売するような状況に戻る可能性も小さいと思われます。そうした状況は、竣工前転売を狙う投機的需要者の強い購買意欲によって支えられてきましたが、タイ中央銀行は不動産が投機対象となることを問題視しており、LTV規制によってこうした投機的需要者の大半が市場から退出させられているからです。また民間の債務水準が高水準に達していることや不良債権比率が上昇傾向にあることにも目を光らせており、当面はLTV規制を維持する方針であることを表明しています。

現在すでにコンドミニアムの販売期間は長期化・平準化しつつあり、そのような傾向は今後も継続すると考えられます。もっとも、これは実需に基づく購入者や、長期保有を前提とする投資家にとってはむしろ好ましいものであるといえます。物件をじっくりと吟味したり、デベロッパーのプロモーションを待って割安な価格で購入するチャンスが生まれるからです。

4. 今後の投資戦略 ～「駅近」物件の優位性～

最後に、このような状況の中どのような物件に投資をすべきかを考えてみます。ターゲットとするセグメントやロケーションによってもいろいろな戦略が考えられますが、共通して言えることはバンコクにおいては、「駅近」物件の優位性が極めて強いということです。バンコクは「タノン」とよばれる大通りとそこから延びる「ソイ」とよばれる細い路地によって道路が構成されていますが、「ソイ」はその大部分が行き止まりとなっており大通りの間を結ぶ抜け道として機能しません（図表1参照）。このため車は大通りに集中し、交通渋滞が常態化しています。駅までは車で来て、そこから公共交通機関を利用するといった「Park and Ride」のための駅前駐車場もまだ不足しています（図表2参照）。このような都市構造の転換にはまだ時間を要すると考えられ、「駅近」物件の優位性は中長期的にも安定しているといえるでしょう。

図表1

バンコクの繁華街「アソーク駅」周辺の道路状況。大通りの近くまで路地が張り巡らされていますがいずれも行き止まりになっており、大通りとはつながっていません。

図表2

出典：BTS「Park and Ride」ホームページより

いくつかの公共交通機関の駅前には「Park and Ride」のための駐車場が設置されていますが、駐車スペースが不足しているため、最低限の車路以外はスキマ無く駐車することが一般的で、時には他の車を取り囲んで駐車します。出口を塞がれた車は他の車を手で押してどかして外に出ます。このため、バンコクでは他の車の出口を塞いで駐車する時は、サイドブレーキをかけずに駐車することがマナーとなっています。

レインズ休止期間に関するお知らせ

東日本レインズ・中部レインズ利用会員の皆様へ

東日本レインズ・中部レインズは、2021年1月4日（月）午前7時に新レインズシステムに移行・リニューアルを行います。

そのため、下記の期間について休止となりますので、ご注意ください。

また、リニューアル初日は、アクセスが集中することが予想されます。繋がりづらい場合には、時間をおいてアクセスいただきますようお願いいたします。

1.レインズシステム（IP型ホームページ）休止期間

2020年12月25日(金)23:00 ～ 2021年1月4日(月)7:00

休止期間中IP型ホームページへのログインはできませんので、予めご了承ください。

2.ラビーネット登録・検索システムからの登録について

ラビーネット登録・検索システムからの東日本レインズ・中部レインズへの物件連動については、2020年12月24日（木）22:00までの登録分については、翌日に反映いたします。

上記以降の登録分については、2021年1月4日（月）の反映となりますのでご了承ください。

3.指定流通機構への登録義務期間について

指定流通機構への登録期間から除かれる休業日数として扱われます。

※休止期間中の日数は、専属専任媒介契約（5日以内）、専任媒介契約（7日以内）の登録義務期間に含まれません。

4.レインズシステム休止期間中の自動削除物件（賃貸物件（戸建・マンション）等）について

システム休止期間中に自動削除される物件は、休止前までに変更処理等で更新を行ってください。

※自動削除とは、媒介契約日の更新や期限ではなく、レインズシステムの自動削除機能のことです。

ユーザーID・パスワードの保管について【重要】
（新レインズシステムへ最初のログイン時の注意事項）

新レインズにログインする際に、現行レインズでブラウザに保存したユーザＩＤ・パスワードは新システムに引き継がれません。

２０２１年１月４日（月）以降、最初に新レインズシステムにログインする際には、再度ユーザＩＤ・パスワードを入力していただくことになりますのでご注意下さい。

また、現在利用しているユーザＩＤ・パスワードは、大切に保管して頂きますよう、宜しくお願い申し上げます。（会員の皆様は、ユーザＩＤ及びパスワード管理基準に基づき、ユーザＩＤ及びパスワード適切に管理することとなっております。）

※ユーザID及びパスワードがご不明な方は、下記アドレスからお問い合わせください。

［URL］ https://support.zennichi.net/

！ 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

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%**

全日ラビー少短

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

地方本部の動き Activity Condition

愛媛県本部

REPORT

松山市との「空き家対策推進に向けた連携と協働に関する協定」を締結

令和2年7月10日（金）午前10時00分から、松山市役所3階第1会議室において、「松山市の空き家対策推進に向けた連携と協働に関する協定」の締結式が行われました。

この協定は、同市と連携した情報発信や市内の空き家の発生予防・利活用・相談体制構築など、空き家を市場へ流通させ、生活環境保全や地域活性化につなげることを目的とした「松山市空き家バンク」制度を創設するにあたり、空き家の取引を円滑に進めるため不動産取引の専門家である全日愛媛県本部ほか8団体の代表が参加して行われました。

今後は、全日愛媛が中心となり、空家所有者と空家利用希望者の橋渡しを松山市と全日愛媛県本部等が協働で行い、空家の利活用の促進及び移住・定住者の増加へと結び付けていきたいと考えています。

右側：上谷 進　（公社）全日本不動産協会愛媛県本部長
左側：大塚 岩男 氏　（株）伊予銀行会長 兼（公社）松山市シルバー人材センター理事長

前列中央：野志松山市長　後列左から2番目：上谷本部長

協会からのお知らせ Information

公益社団法人全日本不動産協会 全日みらい研究所 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター 連携協力に関する協定締結

当会の専属研究機関である「全日みらい研究所」（以下、みらい研）は、産学官連携による研究機関として東京大学に設置された「不動産イノベーション研究センター」（以下、CREI）との連携協力に関する協定を締結いたしました。11月16日（月）の協定締結式には、みらい研からは原嶋和利会長、中村裕昌副会長、秋山始副会長、毛利信二所長、CREIからは機構長である柳川範之教授、武藤祥郎特任教授、鈴木雅智特任助教が出席しました。

この協定は、地域不動産業の果たすべき役割という視点に立ち、共同して新技術の導入とこれからの不動産業のあり方を研究することで、中小不動産事業者業界が共有の業務基盤として活用できる道を探り、業務の効率化・国民サービスの向上につなげていくことを目的としております。

全日みらい研究所のホームページはこちら
https://www.zennichi.or.jp/miraiken/

原嶋会長（写真左）、柳川機構長（同右）

【会員の皆様へ】

ラビーちゃんステッカー貼付にご協力ください！

本会では本会会員であることを消費者から認知していただくための「ラビーちゃんステッカー」を制作いたしました。会員の皆様には本年１月発行の広報誌「月刊不動産」と併せてお送りしましたが、現在も地方本部事務局において配布を行っています。

多くの会員様からご協力をいただき、店舗や事務所の目立つ場所にステッカーを貼付していただきました。ご協力いただきました会員様には深く感謝申し上げます。

本会組織委員会では本年6月末時点における会員数に対してステッカー貼付率の高かった上位5地方本部に表彰状を贈呈しました。

貼付率１位の秋田県本部役員の皆様

順位　地方本部名	ステッカー貼付会員数（貼付率）
1位　秋田県本部	95社（95.0%）
2位　高知県本部	92社（89.3%）
3位　栃木県本部	145社（87.9%）
4位　徳島県本部	92社（82.1%）
5位　熊本県本部	201社（75.8%）

ステッカーは地方本部事務局において配布しておりますので、お手元にない会員様はご所属の地方本部事務局までお問合せください。（本店・支店の店舗それぞれに配布しております。）

本会のＰＲのため、引き続きステッカー貼付にご協力の程お願いいたします。

店舗の目立つところに掲示をお願いします。

ステッカーは剥がしやすい素材でできています。

両面に印刷されているのでガラス面に貼付できます。

裏面

表面

Initiate Member

新入会員名簿

［令和2年10月］

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	合同会社　アセット・プラス
	帯広市	株式会社　いいね不動産
	千歳市	池田建総　株式会社
	札幌市	合同会社　菊田建材
	札幌市	株式会社　シンセイトラスト
	札幌市	株式会社　タイアップカンパニー
	札幌市	株式会社　高橋不動産
	浦河郡	株式会社　マルセイ
	札幌市	株式会社　ゆれるは
	札幌市	株式会社　LIV　STYLE　PRODUCE
岩手県	盛岡市	株式会社　隼不動産
	盛岡市	株式会社　みらいマネージメント
宮城県	仙台市	株式会社　アイアイコーポレーション
	栗原市	株式会社　EJサポート
	仙台市	ウォーターワークス仙台　株式会社
	仙台市	ケイティーホールディングス　株式会社
	名取市	株式会社　センコンエンタープライズ
福島県	須賀川市	株式会社　ゴーイングホーム
	南相馬市	株式会社　田園ベース
茨城県	水戸市	有限会社　双葉広告
群馬県	藤岡市	オールハウジング　合同会社
埼玉県	さいたま市	暁テック　株式会社
	さいたま市	株式会社　イオニック
	川口市	株式会社　いちごいちえ
	草加市	株式会社　エムスタイル建設
	三郷市	株式会社　グランツ
	大里郡	株式会社　三丁目不動産
	朝霞市	GG　CONNECT　株式会社
	川越市	Traum　株式会社
	さいたま市	中村電設工業　株式会社
	川口市	ハウステック　株式会社
	越谷市	株式会社　ホームパートナー
	加須市	ライフデザイン研究所　合同会社
	さいたま市	株式会社　R.E.C
	さいたま市	株式会社　YDK
	桶川市	株式会社　ワンズ・プラス
千葉県	千葉市	株式会社　旭日不動産
	千葉市	株式会社　SKM
	市川市	株式会社　KOOFFICE
	山武郡	恵富商事　株式会社
	松戸市	株式会社　Shershers
	千葉市	株式会社　鈴鹿地所
	富津市	株式会社　タイヨウ企画不動産
	市原市	株式会社　トーソーエージェンシー
	船橋市	株式会社　ランドアーク
	船橋市	リフィックス・コンサルティング　株式会社
東京都	あきる野市	株式会社　Re. Estate
	目黒区	株式会社　REM
	新宿区	アウルエステート　有限会社
	千代田区	株式会社　Aoi不動産鑑定
	板橋区	旭日国際　株式会社
	江戸川区	アスエイド　株式会社
	目黒区	株式会社　ASTEO
	都港区	株式会社　アセットセレクト
	世田谷区	Atelier　GER
	渋谷区	株式会社　AMAZE
	台東区	株式会社　有馬
	杉並区	株式会社　INN
	新宿区	株式会社　INJAコーポレーション
	中央区	株式会社　インターコンテック
	東久留米市	株式会社　インテック
	西多摩郡	インベスターズ・ファンド・マネジメント　株式会社
	新宿区	インリノヴェーション　株式会社
	品川区	株式会社　ヴェスト
	練馬区	うさぎ不動産　株式会社
	北区	瀛　株式会社
	北区	ATS　株式会社
	品川区	株式会社　a−designs
	葛飾区	エール地所　株式会社
	豊島区	株式会社　エスアールエム
	豊島区	SMK　株式会社
	渋谷区	株式会社　エスワンコンサルタント
	港区	株式会社　NSアセットマネジメント
	町田市	株式会社　FPマイスターホーム
	目黒区	株式会社　MGリアルティ
	江東区	M2アセット　株式会社
	中央区	株式会社　エルスリー都市開発
	荒川区	株式会社　L・T・C
	中央区	株式会社　エンリケ空間
	新宿区	株式会社　オリオンエステート
	板橋区	On　Fleek　株式会社
	千代田区	株式会社　神流企画
	墨田区	株式会社　九州建設
	渋谷区	株式会社　グリーンフォレスト
	足立区	グローバルパートナーズ　株式会社
	港区	グローム・マネジメント　株式会社
	中央区	株式会社　ケーアールマネジメント
	江東区	株式会社　K' zビジネス

都道府県	市区町村	商号名称
	港区	ココエステート　株式会社
	渋谷区	コンセージュジャパン　株式会社
	豊島区	サトーテクニカルデザイン　株式会社
	港区	株式会社　Janga
	江戸川区	有限会社　城東ホームサービス
	港区	株式会社　食糧補完計画
	中央区	Simple　株式会社
	千代田区	株式会社　心和
	板橋区	株式会社　セグロス
	千代田区	株式会社　瀬戸コーポレーション
	千代田区	株式会社　ゼロブロック
	品川区	W−Design　株式会社
	渋谷区	ダルマ　株式会社
	渋谷区	株式会社　デンタルサービス
	台東区	株式会社　豊潤世家
	港区	株式会社　TOTAL　ASSET
	世田谷区	戸田建商　株式会社
	港区	株式会社　トランジット
	渋谷区	株式会社　Napoleon
	中央区	日本アーネスト　株式会社
	渋谷区	株式会社　バリューアップリアルターズ
	世田谷区	株式会社　PEACE
	新宿区	Fishtail　株式会社
	豊島区	BRIGHT　AR　株式会社
	中央区	ブレイブ・リンク　株式会社
	大田区	株式会社　丸五建設
	渋谷区	南青山タレントプロモーション　株式会社
	新宿区	株式会社　ミルキー
	新宿区	メルディア・アセットマネジメント　株式会社
	品川区	株式会社　ユニオン建設
	江戸川区	ランディングデザイン　株式会社
	品川区	株式会社　リアルアイズプロデュース
	世田谷区	株式会社　リアレイズ
	江戸川区	理財工商　株式会社
	府中市	株式会社　リフォームデザイン
	練馬区	株式会社　リブレクト
	練馬区	株式会社　ルーム
	千代田区	株式会社　REVE
	千代田区	株式会社　レーベンコミュニティ
	世田谷区	有限会社　レシム
	新宿区	株式会社　Y' s　consulting
神奈川県	川崎市	株式会社　安楽工務店
	横浜市	株式会社　エニシング
	横浜市	合同会社　慶洋不動産
	横浜市	山信不動産　株式会社
	藤沢市	清水ハウジング
	横浜市	株式会社　デザイアホーム
	横浜市	株式会社　松地産
	茅ヶ崎市	株式会社　裕山
	横浜市	株式会社　横浜ユニオン
	横浜市	株式会社　リアルエステート関
	横浜市	株式会社　リノベ．
新潟県	南魚沼郡	株式会社　アーキファクトリー
	新潟市	カノンエステート　合同会社
	新潟市	合同会社　コムズトラスト
	新潟市	さえ　株式会社
	新潟市	株式会社　メモリーハウス
石川県	金沢市	株式会社　タイセツホーム
	金沢市	野崎建築設計　株式会社
福井県	福井市	北日本不動産　株式会社
長野県	飯田市	株式会社　カリス
岐阜県	郡上市	株式会社　郡上長良川製材所
	土岐市	山村不動産
静岡県	浜松市	株式会社　ジー・ディー・エス
	静岡市	株式会社　静岡木販
	富士市	HanaBishi
	三島市	BLINDSIDE
	浜松市	MIZUHO不動産　株式会社
	浜松市	ヤマダ不動産
愛知県	名古屋市	R. D.　株式会社
	名古屋市	株式会社　アイエムホーム
	名古屋市	有限会社　アイケー企画
	春日井市	株式会社　アップルーム
	名古屋市	合同会社　ALACO
	名古屋市	株式会社　アルテグランデ
	名古屋市	株式会社　イルカ不動産
	春日井市	株式会社　ウサミ建工
	江南市	ウサミ不動産
	名古屋市	株式会社　A−RE
	知多市	株式会社　M&Kホーム
	名古屋市	株式会社　建勝
	長久手市	株式会社　光洋
	豊橋市	株式会社　サンプル
	岡崎市	合同会社　スギテック
	豊橋市	株式会社　住ミテル
	日進市	Natureスペース　株式会社
	名古屋市	株式会社　fons
	名古屋市	Man　to　Man　Passo　株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
滋賀県	米原市	智財地所　株式会社
	長浜市	株式会社　D−Vision不動産
京都府	京都市	合同会社　Ionear
大阪府	摂津市	株式会社　RAマネジメント
	大阪市	アールプレイ　株式会社
	大阪市	AKKホーム　株式会社
	池田市	SK不動産
	大阪市	合同会社　エビタプラン
	大阪市	m&mコミュニティ　株式会社
	吹田市	株式会社　エムエイト
	門真市	株式会社　オー・ティー・シー
	八尾市	On The　Edge　株式会社
	大阪市	株式会社　キョウドウ
	東大阪市	株式会社　GLOBAL　HOME
	大阪市	庚申インベストメント　株式会社
	大阪市	XEED　合同会社
	大阪市	株式会社　シナプス
	大阪市	株式会社　シプラス
	堺市堺区	合同会社　3World
	大東市	摂津地所　株式会社
	大阪市	ゼネラルクリエート　株式会社
	枚方市	Central　Bridge　株式会社
	大阪市	株式会社　TAKUTO　INVESTMENT
	大阪市	株式会社　タスワンカンパニー
	大阪市	株式会社　長盛
	大阪市	藤伸開発　株式会社
	大阪市	株式会社　TOSUKE
	東大阪市	中島運送　株式会社
	大阪市	株式会社　ニッコー技建
	大阪市	株式会社　ビジョンエステート
	池田市	株式会社　ひまわり
	大阪市	株式会社　ファーストステージ
	八尾市	有限会社　ファーストプランテクノ
	大阪市	株式会社　ファイブキャピタル
	堺市	株式会社　FRANKNESS
	東大阪市	フリースタイル大阪　株式会社
	守口市	株式会社　フロンティア建築工房
	枚方市	株式会社　ベストドリーム
	寝屋川市	株式会社　ホライズン
	大阪市	MINNA　株式会社
	大阪市	優米　株式会社
	池田市	株式会社　ライジング TEC
	大阪市	株式会社　ランディア
	大阪市	株式会社　リーグル
	大阪市	REI都市開発　株式会社
	大阪市	株式会社　LEPRE　ESTATE
	大阪市	株式会社　ワンダーライフ
兵庫県	加古川市	株式会社　ARAホーム
	明石市	有限会社　オズ
	神戸市	株式会社　カイ
	神戸市	株式会社　中島屋
	神戸市	株式会社　日本管理
	神戸市	株式会社　ヒロリアルエステート
	尼崎市	株式会社　PLUS　RING
	加古川市	松岡建設　株式会社
	神戸市	株式会社　鹿鳴館
奈良県	奈良市	株式会社　エムズ
	磯城郡	株式会社　KG−Next
和歌山県	岩出市	GREEN　NATURE　有限会社
島根県	仁多郡	株式会社　松崎建築
岡山県	岡山市	おもてちょう不動産　株式会社
	岡山市	株式会社　Thrive　House
	岡山市	株式会社　八進コーポレーション
	岡山市	株式会社　ピュア不動産
広島県	広島市	タイホウ　株式会社
山口県	下関市	株式会社　アドバンスDC
	山口市	片山土木工業
	下関市	株式会社　Faith
徳島県	名西郡	アイケア不動産
	徳島市	株式会社　PropertyNet
愛媛県	四国中央市	株式会社　四国クオリティ
福岡県	古賀市	阿部不動産
	福岡市	株式会社　桜坂不動産
	福岡市	株式会社　ファーストコーポレーション
	福岡市	株式会社　マテリアルプロパティ
	豊前市	三家　株式会社
	福岡市	Union　Door　株式会社
佐賀県	鳥栖市	株式会社　サーチ不動産
熊本県	合志市	合同会社　かねやす商店
大分県	宇佐市	株式会社　すみれ不動産
宮崎県	西都市	ツマ不動産
	宮崎市	株式会社　ルーマー
鹿児島県	鹿児島市	株式会社　バル建設
沖縄県	沖縄市	沖縄相続・不動産コンサルティング
	沖縄市	株式会社　ソーシャルトレジャー
	糸満市	株式会社　ハイビスカス不動産
	那覇市	コンドミニアム沖縄　株式会社

不動産情報ニュースファイル

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。

国交省

関係人口の創出や地域づくりを支援

国土交通省は10月27日、関係人口と連携する地域づくりのあり方や、施策の方向性を検討する有識者会議である第3回「ライフスタイルの多様化と関係人口に関する懇談会」を開催した。

今回は、同省が行った「地域との関わり」アンケート調査について、速報集計結果が公表された。9～10月に居住者の地域別に実施したもので、回答数は約15万件。

同調査によると、三大都市圏の都市部に住む18歳以上の人のうち、日常生活圏等以外の特定地域を、定期的・継続的に訪問している「関係人口」は約18.3%。約858万人(拡大推計)が関係人口という計算。同様に、三大都市圏以外の地域では約16.2%が関係人口という調査結果で、人数は約964万人と推計される。

新型コロナウイルス感染症の影響については、「地域との関わり方に変化はない」と答えた人が各地域で約4割いたものの、「地域への訪問の頻度が減少した」という回答も約3割程度見られた。直接訪問は休止しつつ、オンラインによる関わり等は行っているという回答も一定数見られたが、同感染症が地域間の人的交流に与えている影響が改めて浮かび上がった。

しかし、同感染症の収束後にも以前のような地域との関わりや活動を「(どちらかといえば)続けたい」とした人は合計で約9割に上る。そこで同省では、今後も関係人口との連携による地域づくりを支援していく方針。関係人口の創出や地域の対応、関係性の深化等に向けた取り組みをまとめ、その中で行政が果たすべき役割も整理した。

国交省

改正土地基本法踏まえ22年の制度見直しへ

国土交通省はこのほど国土審議会土地政策分科会企画部会を開き、3月に施行された改正土地基本法や同法に基づく土地基本方針を踏まえた制度見直しの検討を開始した。

具体的な項目としては、不明地利用円滑化特措法が21年に施行後3年を迎えるため、同法の制度拡充や必要な予算等について議論。同年中に方向性を取りまとめ、土地基本方針を改定して内容を反映させる。

さらに、法務省が中心となって進めている、相続登記等の義務化や土地所有権の放棄制度など不動産関連の民事基本法制についても、20年度中を目安に必要な法案を国会に提出する方針。不明地利用円滑化法の制度見直し等と共に、22年の各制度改定・施行を目指して議論を進めていく。

(『住宅新報』2020年11月3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12月号
令和2年12月15日発行

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

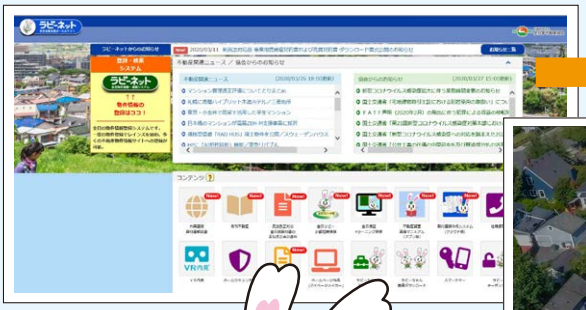
月刊 不動産 MONTHLY REAL ESTATE
2020 DECEMBER 12
発行人 原嶋 和利
2020（令和2）年12月15日（毎月1回15日発行） 第48巻第12号 発行所 公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 全日会館 TEL：03-3263-7030（代）

重要

全日ステップアップトレーニング

\ New! /

eラーニングで学ぶ 不動産調査実務編



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【物件調査編】

プロローグ　不動産調査の全体像と調査の流れ
第1章　不動産情報の入手と現地調査前の情報収集
第2章　現地調査
第3章　法務局調査
第4章　役所調査
第5章　インフラ（ライフライン）調査
第6章　区分所有建物（分譲マンション）調査

写真や図解で解り易く説明！

※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

BEST INFORMATION ON REAL ESTATE 全日保証

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、起こりがちな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。

行政機関からの通達・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
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 お伝えします。改正に伴うポイントや注意点等、業務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! ▶