

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

2

FEBRUARY
2021

[巻頭特集1]

令和3年度 税制改正大綱

[特集2]

「レジリエント・シティ」の
名のもとに
～古都・京都から学ぶまち本来の在り方～

[賃貸相談]

改正民法のもとでの
無催告解除条項に基づく
契約の解除

[宅建士試験合格のコツ]

権利関係

[進む! 業界のIT化]

中小企業における
AI 活用方法

[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



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が一のために保全（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5回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	7社	7件	92,112,444円
認証・条件付き認証	4社	4件	7,860,058円
保 留	0社	0件	
否 決	3社	3件	
令和2年度認証累計	22社	22件	66,934,693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

八坂神社の節分祭

京都東山区の八坂神社では例年、無病息災を願い、福を呼び込むために、節分の季節に芸舞妓による豆まきが行われる。豆まきの前には芸妓や舞妓による妖艶で美しい舞踊が奉納され、その無駄のない美しい所作は節分祭に華を添えている。

02 保証のお知らせ

特集1

04 令和3年度 税制改正大綱

特集2

08 「レジリエント・シティ」の名のもとに ～古都・京都から学ぶ まち本来の在り方～

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 定型約款

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14 個人が対価を得て配偶者居住権等を 消滅させた場合の所得税の譲渡所得の取扱い

税理士 山崎 信義

<賃貸相談>

16 改正民法のもとでの

無催告解除条項に基づく契約の解除

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 中小企業におけるAI活用方法

Housmart 針山 昌幸

<物件調査のノウハウ>

22 建築台帳記載事項証明書の調査の仕方

不動産コンサルタント 津村 重行

<海外不動産事情>

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 鈴木 祥華

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 協会からのお知らせ

30 新入会員名簿

31 NEWS FILE

令和3年度 税制改正大綱

住宅・不動産関連の主な改正項目

— 住宅ローン控除(13年)の拡充・固定資産税の据置き等を手当て —

巻頭特集1

税理士法人 タクトコンサルティング 遠藤 純一
(株)タクトコンサルティング

税理士法人タクトコンサルティング・(株)タクトコンサルティング 課長。
著書に「"守り"から"攻め"の相続対策Q&A(ぎょうせい)ほか。



令和3年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定されました。今回の大綱では、新型コロナウイルスの影響による先行き不透明な経済情勢を受け、13年間控除が認められる住宅ローン控除が拡充されるほか、固定資産税等の据置措置が盛り込まれました。住宅・不動産関連の主な改正内容の概要を解説します。



1. 住宅ローン控除の適用期限等の延長・床面積要件の緩和など

拡 充

所得税

個人住民税

令和3年度税制改正大綱(以下、大綱という)では、住宅借入金等特別控除(以下、住宅ローン控除という)の拡充

が盛り込まれました。これはコロナ禍の影響による先行き不透明さを背景に、内需の柱となる住宅投資を刺激するためです。

住宅ローン控除は、年末の住宅ローン残高の1%相当額を限度として、居住した年から10年にわたって所得税と住民税から税額控除する制度です(表1(ア))。

主な適用対象となる住宅・借入金等の要件は次のとおりで、この要件は基本的に控除期間13年(以下、13年控除という)でも変わりありません。

- ①自己居住用の住宅家屋の新築・取得または増改築
- ②取得後6カ月以内に居住
- ③所定の要件を満たすローン・債務

表1

控除期間	10年(ア)	13年(イ)	13年コロナ対策(ウ)	改正後(エ)
入居期限	令和3年12月31日	令和2年12月31日	令和3年12月31日	令和4年12月31日
控除限度額(1~10年) :控除対象借入金上限額	住宅ローン年末残高1% ①上限4,000万円: 住宅に係る消費税等の 税率が8%または10% ②上限2,000万円: ①以外の場合	住宅ローン年末残高1% 上限4,000万円: 住宅に係る消費税等の 税率が10%の場合	同左	同左
控除限度額(11~13年)	なし	次のどちらか少ない金額 (1)11~13年目の年末 ローン残高の1%の金額 (2)税抜き建物価額 (上限4,000万円)の 2%の1/3の金額	金額は同左 ただし、契約期間・コ ロナ禍の影響により令 和2年12月31日まで に入居ができなかった ことに関し条件あり	金額は同左 ただし、契約期間に 要件あり

表2

13年控除の契約期間等の比較		コロナ対策	改正後
契約期間	新築	令和2年9月末	令和2年10月1日から 令和3年9月30日まで
	分譲住宅、既存住宅の取得・増改築等	令和2年11月末	令和2年12月1日から 令和3年11月30日まで
コロナ禍の影響により 引渡しが遅れたこと等を証する書類		必要	不要

- ④控除適用年の合計所得金額は3,000万円以下
- ⑤原則として控除を受ける年の年末まで居住
- ⑥居住年とその前年、前々年、居住年の翌年から3年間は3,000万円控除等の特例等を受けていないこと

＜適用期間等の延長の経緯＞

令和2年4月30日に施行された「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」の税制上の措置における、契約期間とコロナ禍の影響により令和2年12月31日までに入居ができなかったことに関する要件は、次のとおりです。

(1)一定の期日までに契約が行われていること。

イ 注文住宅を新築する場合：令和2年9月末

ロ 分譲住宅・既存住宅を取得する場合、または増改築等をする場合：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って、注文住宅、分譲住宅、既存住宅または増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと。

なお、確定申告では、契約日がわかる契約書等のほか、コロナ禍の影響により引渡しが遅れたこと等を証する書類を用意する必要があります。

＜改正後＞

大綱によれば、改正後の契約期間は次のとおりです。

イー2居住用家屋の新築：令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間

ロー2居住用家屋で建築後使用されたことのないものもしくは既存住宅の取得またはその者の居住の用に供する家屋の増改築等：令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間

これに伴い、国土交通省によると、この期間の契約で延長される13年控除では、確定申告でコロナ禍の影響を証する書類等の添付が不要になります(表2)。

＜床面積の緩和＞

上記の改正後の13年控除の適用を前提に、取得する家屋の床面積については、50㎡以上から40㎡以上へと引き下げられます。ただし、住宅ローン控除を適用する個人のその年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、40㎡から50㎡未満のケースでは、住宅ローン控除が適用されません。

なお、期限の延長と床面積、2つの改正は、認定住宅の新築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例・東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る

特例についても同様に行われます。このほか、要耐震改修住宅の取得をして耐震改修をした場合の特例、年末調整に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除等の措置について、所要の措置が講じられます。

2. 住宅取得等資金贈与の特例の非課税枠の拡充・床面積要件の緩和
拡 充
贈与税

＜住宅取得等資金贈与の非課税制度＞

この制度は、父母や祖父母といった直系尊属から20歳以上の子や孫(合計所得金額が2,000万円以下)が所定の住宅を新築または取得・増改築するための資金として贈与を受けた場合、一定額を非課税とするものです。

大綱ではこの非課税措置の非課税枠(令和3年4月1日から同年12月31日までの間に住宅用家屋の新築等に係る契約：耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅用家屋の場合)が次の表3のとおり拡充されます。

表3

	現行	改正後
①	1,200万円	1,500万円
②	800万円	1,000万円

①住宅用家屋の新築等に係る消費税等の税率が10%の場合

②①上記以外

なお、耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅用家屋以外の住宅の場合には、上記非課税金額から500万円を控除した金額になります。

＜床面積の緩和＞

また大綱では、受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である場合に限り、床面積要件の下限を40㎡以上に引き下げることとされます。現行では床面積要件は50㎡以上240㎡以下とされていますが、この下限を条件付きで改正することになります。

床面積要件の改正は、相続時精算課税制度の住宅取得等資金の贈与の特例（贈与者の年齢制限撤廃の特例）についても、同様に行われます。

上記の非課税枠・床面積要件の緩和は、令和3年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金にかかる贈与税から適用されます。

なお、税務署長が納税者から提供された既存住宅等に関する不動産識別事項等を使用して、入手等をしたその既存住宅等の登記事項により床面積要件等を満たすことの確認ができた住宅については、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、住宅取得等資金の贈与税の非課税、相続時精算課税制度の特例の対象となる住宅に含めるととされます。不動産識別事項に基づく改正事項は、令和4年1月1日以後に提出する確定申告書から適用されます。

＜ほかの住宅税制の床面積要件＞

住宅税制のうち登録免許税の軽減税率、不動産取得税1,200万円控除等、固定資産税の税額軽減にも、50㎡を下

限とする床面積要件がありますが、これらは大綱で改正項目に挙がっていないので、適用にはご注意ください（表4）。

3. 流通税の軽減措置等の延長	
延長	
登録免許税	不動産取得税

＜登録免許税の軽減措置延長＞

土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置（1.5%税率）の適用期限が2年延長され、令和5年3月31日までとされます。

＜不動産取得税3%税率の延長＞

住宅・土地の取得にかかる不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例措置の適用期限が3年延長され、令和6年3月31日までとされます。

＜課税標準2分の1の延長＞

宅地評価土地の取得時にかかる不動産取得税の課税標準を評価額の2分の

1とする特例措置の適用期限が3年延長され、令和6年3月31日までとされます。

＜宅建業者が取得2年以内に改修工事した住宅に係る特例の延長＞

宅建業者が取得した既存住宅および当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等を行ったうえ、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすもの等として個人に再販し、その個人が自己の居住の用に供した場合の不動産取得税の減額措置（新築時の控除額に税率を乗じた額の軽減、改修工事対象住宅用地に係る軽減）の適用期限が2年延長され、令和5年3月31日とされます（表5）。

4. 固定資産税等の負担調整措置等の延長・据置措置の創設	
緩和	
固定資産税	都市計画税

令和2年7月時点の基準地価の動向などによると、コロナ禍の影響により、

表4

床面積要件の改正動向	床面積要件の下限
13年住宅ローン控除（合計所得金額1,000万円以下）	50㎡→40㎡
住宅取得等資金の贈与の非課税制度（合計所得金額1,000万円以下）	50㎡→40㎡
登録免許税の住宅家屋の保存（移転）登記の特例ほか	50㎡
不動産取得税の住宅家屋の課税標準の特例（1,200万円控除）	50㎡
固定資産税の新築住宅家屋の税額軽減（自己居住の場合）	50㎡

表5

流通税の軽減措置等の延長	改正後
登録免許税の土地売買の所有権移転登記の1.5%税率	2年延長（令和5年3月31日まで）
不動産取得税の住宅・土地の取得にかかる3%税率	3年延長（令和6年3月31日まで）
不動産取得税の宅地評価土地の課税標準2分の1特例	同上
宅建業者が取得2年以内に改修工事した住宅に係る特例	2年延長（令和5年3月31日まで）

三大都市圏や地方圏の一部では上昇が続いている一方で、全国では5年ぶりに下落に転じたとされます。

このため、固定資産の評価替えの節目を迎える令和3年度から令和5年度までの固定資産税・都市計画税は、原則として現行の負担調整措置等が維持されます。

そのうえで、令和3年度に限り、一定の土地について、前年度の税額のまま負担を据え置く措置が設けられます。

＜負担調整措置の維持＞

固定資産税の税額計算の基になる課税標準は、誰にいくらを課税するかが決まる賦課期日である1月1日時点の固定資産の適正な時価です。しかし当分の間、前年の1月1日時点の公示地価等を活用して求めた固定資産評価額によることになっています。固定資産評価額（固定資産課税台帳に登録された価格）とは、総務大臣告示の固定資産評価基準に基づき評価された基準年度（3年に1度、直近では令和3（2021）年度）の価格のことです。この評価額は原則として3年間据え置かれます。

ただし、地価下落により下方修正が必要な場合には、下方修正されることになっています。令和2年1月1日から

7月1日までの間に所定の地価下落が認められる場合にも修正される仕組みです。

なお、土地の評価額については次のような負担調整が行われています。

＜土地の負担調整措置＞

土地の負担調整措置は表6のとおりです。

住宅用地の課税標準の特例の適用のある住宅用地については「前年度課税標準額」の「新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例を適用した金額」に対する割合（負担水準）により、以下のように負担調整措置が適用されます。

大綱によれば、令和3年度から令和5年度までについても、こうした制度が維持されることになります。

＜税負担の据置措置＞

大綱によれば、商業地等は負担水準が60%未満の土地に限り、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満の土地に限って、令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とされます。

ちょうど、現行の負担調整措置で税負担が上昇するケース（網掛け部分）については、負担増を見合わせる仕組みです。また、農地についても負担水準が

100%未満の土地に限って税負担の据置きが行われます。

＜条例による減額制度＞

大綱によると、次の①②の制度も令和3年度から令和5年度まで維持されます。

①税額が前年度の1.1倍を超える場合の減額制度

地価が急上昇したことに伴い、税負担を抑制する仕組みがあります。新たな年度の税額が前年度の税額の1.1倍を超える税額になった場合には、1.1倍までの上昇にとどめるという制度です。東京都条例のほか、市町村の条例により適用されます。

②商業地の減額制度

商業地等については、評価額の60～70%に税率を乗じて求めた税額で条例の定める金額を、条例により減額する制度もあります。

これに伴い、大綱では、令和2年度において条例減額制度の適用を受けた土地について、所要の措置を講ずることとされました。

＜都市計画税の改正＞

土地に係る都市計画税の負担調整措置は、固定資産税の改正に伴う所要の改正にならい行われます。

表6

住宅用地・負担水準	新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例を適用した額
100%以上	前年度の課税標準額+新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例を適用した額の5%
100%未満	ただし、この計算で新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例を適用した額の100%を超える場合には100%が限度
20%未満	新年度評価額に住宅用地の課税標準の特例を適用した額の20%
商業地・負担水準	課税標準
70%超	新年度評価額の70%まで引下げ
60%以上70%以下	前年度課税標準額のまま据置き
60%未満	前年度の課税標準額+新年度評価額の5%
20%未満	新年度評価額の20%

「レジリエント・シティ」の名のもとに

～古都・京都から学ぶまち本来の在り方～

アメリカの慈善団体・ロックフェラー財団が立ち上げたプロジェクト「世界100のレジリエント・シティ」に選定された京都市。選ばれた100都市は、相互に連携しながら“レジリエンス都市の構築”を目指し、様々な取組みを行ってきました。では、ここでいうレジリエンスとは何を指すのでしょうか。同プロジェクト・京都市の窓口を務める藤田裕之チーフ・レジリエンス・オフィサー（CRO）に、その詳細と選定された背景、また、大きく関与したという不動産事業者との関係性等について話を伺いました。

Image Photo

アメリカ同時多発テロで 市民を勇気づけた言葉

—まずは「レジリエンス」という言葉が持つ意味を教えてください。

レジリエンスは古くからある言葉で、本来「跳ね返る力」「回復する力」という意味を持ち、日本語では「しなやかな強さ、強靭さ」という意味で訳されてきました。そこから派生して、生態学や心理学などの専門分野においては、ダメージを受けても現状以上に改善する様子や新たな状況に適応すべき変化を遂げてい

く姿を表現する用語として用いられるようになったのです。

レジリエンスが一般的に広く使用されるようになったのは、2001年9月11日に起きたアメリカ同時多発テロ事件がきっかけといわれています。テロによって、ワールドトレードセンタービルは崩壊し、見るも無残な姿に変わり果ててしまった。でも跡地には1本の木が青葉を残して立っていた。その様を見た市民たちは歓喜に沸いたと。皆、その木を復活のシンボルとし、復興に力を合わせて勤しむようになったといいます。そのとき、ニューヨーク市民が口々に発した言葉がレジリエンスだったというのです。その後、レジリエンスは復

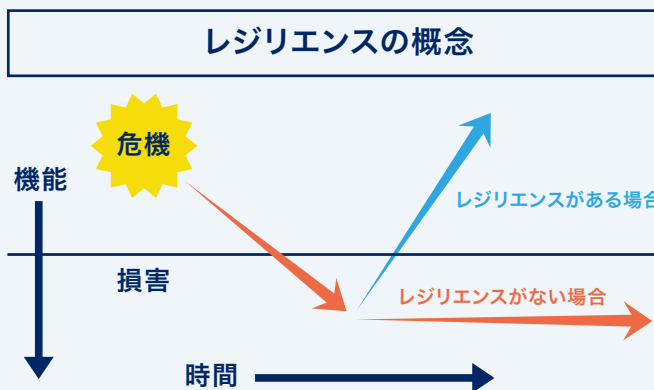
興の合言葉として、市民から親しまれ、これを機に、世界規模で起きた災害やテロなどの危機からの復興や危機への対応において、徐々に使われるようになったといえます。奇しくも2011年の東日本大震災での「奇跡の一本松」のエピソードにも似ていますね。そして、2013年に開催された世界経済フォーラム（通称：ダボス会議）のテーマにレジリエンスが取り上げられたのを契機に、「あらゆる危機に対応する力＝レジリエンス」（図表1）というひとつの概念が国際的に定着することになります。我が国においても内閣官房に「ナショナル・レジリエンス（防災・減災）懇談会」が設けられたのもこの年です。

近年の地球環境をめぐる大きな事故・災害

1986年	チェルノブイリ原子力発電所事故
1995年	阪神・淡路大震災
1997年	京都議定書採択
2001年	9.11アメリカ同時多発テロ事件
2004年	スマトラ島沖地震津波災害
2005年	ハリケーン・カトリーナ
2011年	東日本大震災
2012年	ハリケーン・サンディ
2015年	パリ協定採択
2020年	新型コロナウイルス感染が世界的に蔓延

その他、地震活動期、気候変動、国際テロ続発

図表1



まちづくりの観点からいえば「悪影響を及ぼす外からの力や、内部で生じる様々な困難な問題（危機）に、屈することなく粘り強く対処し、克服し、より良く発展する能力」。レジリエンスがない場合、発展は望めない。

図表2

京都が100RCに選定された意義 ～京都の歴史を振り返ると～

「1200年の繁栄は危機と再生の繰り返し」

- ・平安期、安土桃山時代をはじめとする震災の克服
- ・応仁の乱、天明等の大火からの復興
- ・明治維新の京都策…番組小学校、琵琶湖疏水・水力発電、建都1100年事業・時代祭

「成功の背景は」

緊密な地域のコミュニティ、祭礼や伝統文化、町衆の伝統への自負、産業の隆盛

➡ ピンチをチャンスに変えてきた力

そのような折、世界に広がっていったレジリエンスに対する波をグローバルな視点でネットワーク化していくことを目的に、アメリカのロックフェラー財団が「世界100のレジリエント・シティプロジェクト(100RC)」を発足させました。同プロジェクトは1,000以上の応募があった都市の中から3年かけて100都市を選定。日本からは京都市と富山市が選定されています。

実はこのプロジェクトには、地球規模で都市化が進むもとで都市そのものの在り方を、かつ立ち直りへの内在性を持った存在として世界中に散在させることで、様々な災害や気候変動に対して地球環境を守ることができるのではないか。そのような意図も含まれています。

を免れたことによって、古い町並みや歴史遺産が数多く残り、日本の精神文化や伝統・芸術の拠点として、新たな役割を担う都市として生まれ変わりました。これは、まさにレジリエンスが示す“落ち込んだとき、それ以上に復活する、違った形で回復する”といった概念に合致します(図表2)。きっとこれらの歴史が、いの一番に評価されたのだと思います。

また、歴史とともに京都に根付いた「人々が支え合う精神」「地域コミュニティの文化」こそが、評価に値する京都を作り上げたといっても過言ではありません。

レジリエント・シティ
京都市統括監(CRO)

藤田 裕之 氏

1955年生まれ、兵庫県出身。京都大学卒業後、京都市役所に勤務、教育委員会生涯学習部長、右京区長を経て、2013年に京都市副市長に就任。2017年3月任期満了に伴い退任。2017年4月から現職。



せん。選定された各都市は独自の戦略を策定して動き出していますが、京都市は特別に新たな政策を生み出したり、施設を建設するのではなく、レジリエンスという概念を行政、民間企業、地域住民が共有して進めていくことに意味があると考えています。縦割りを排除して横串を通して施策を融合していくと表現したほうがわかりやすいかもしれません。そのため京都のレジリエンス戦略では、市民にも端的に伝わるように6つの重点的取組分野を設定し、公表しています(図表3)。

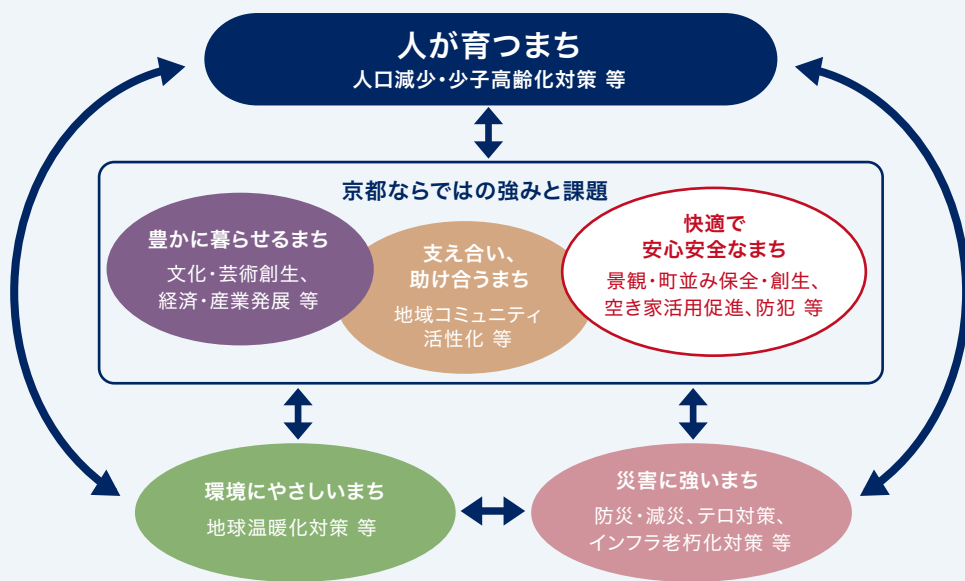
図表3

レジリエント・シティ実現に向けた6つの重点的取組分野

一京都市が選定された背景をどのように考えていますか。

公式な選定理由は明らかにされていませんが、ひとえに京都市が残してきた歴史に尽きると思います。

京都市は1000年以上、日本の都として栄えてきました。しかし、その間、天然痘をはじめとした疫病、地震、大火、戦乱を数多く経験し、明治維新によって都の地位をも失うなど、様々な危機に直面してきました。しかしその都度、不死鳥のごとく復活してきた歴史があります。太平洋戦争においては、大規模な空襲



各分野の取組がそれぞれの分野におけるレジリエンスを高め、相互につながり、支え合うことによって分野間の隙間を埋め、危機が付け入る隙をなくしていくことを示す京都のレジリエンス戦略

番組小学校が築いた 市民の支え合う精神

—藤田CROが強調する「人々が支え合う精神」はどのように育まれてきたのでしょうか。

明治維新までさかのぼる話になりますが、遷都によって1000年以上続いた都から一地方都市になってしまったわけですから、当時の人々は相当ショックを受けたことでしょう。人口も大幅に減り、にぎわっていた町も寂れてしまったといいます。ただ、そこであきらめず、次世代の京都を担う子どもたちのために何か行動を起こそうと「町衆」と呼ばれる市民が中心になって立ち上がったのです。それが学校の建設でした。明治2年のことです。しかしながら当時は、文部省もなく、学制発布もされていない時代でした。

—どのようにして学校は建てられたのですか。

地域住民たちが主体となって建てたのです。自分たちが持っている土地を提供し、建設費、学校運営経費などの財源も出し合い、足りない分だけを京都府が負担したといいます。こうして男女共学の義務教育を行う場として64校の「番組

小学校※」が完成します。ただ、番組小学校は子どもたちの教育だけの場ではなく、保健所、消防署、税務署などの機能も兼ねていました。つまり、地域コミュニティの拠点として番組小学校は活用されていったのです。京都では、通学区域とほぼ同じ意味で学区という呼び方をしていますが、学区ごとに区民運動会や防災訓練など様々な取組が展開されています。このような活動が今も市内の全学区で行われているのは、大都市では全国に例を見ないと思います。明治初期から継承されている地域コミュニティの充実が、人々に支え合う精神を宿したのだろう、そう私は考えています。

※室町時代に発する「町組(ちょうぐみ)」を明治に再編した自治組織。各番組に原則、1校ずつ計64の小学校がつくられ番組小の名が付けられた。

景観保全を維持する 不動産事業者の役割

—京都市がレジリエンス戦略で掲げた6つの重点的取組分野のひとつ「快適で安心安全なまち」で触れている景観・町並み保全についてはどのように対応しているのでしょうか(P9、図表3)。

地元の不動産事業者の方々の協力を仰いでいるところが多分にあります。

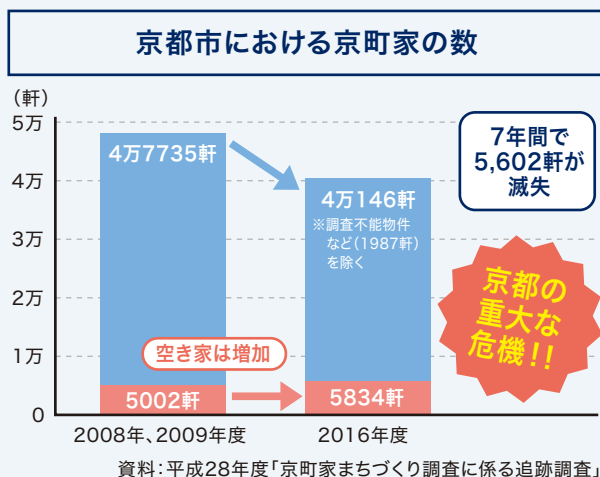
京都にはたくさんの京町家があり、そ

れらが古い町並みを形成することで、日本を代表する歴史都市としての魅力を存分に発揮しています。しかし、京町家の所有者は、維持管理や改修に必要な資金の確保、そして相続税の負担など様々な悩みを抱えていることも事実です。京町家は個人の所有物であるため、最終的には所有者の判断に委ねざるを得ません。その結果、多くの人が京町家を手放すこととなり、近年調査した7年間でも実に5,602軒が減失する事態に陥ってしまったのです(図表4)。この状況に危機を感じた京都市では、2017年に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を制定し、翌年5月から施行しています。この条例は、京町家について、取り壊しも含めた処分を検討する際、早い段階で京都市に届出をもらうことで、京町家の活用方法等について幅広い選択肢を表示し、多様な主体と連携しながら保全・継承につなげていくことを目的としたものです。

—この中で不動産事業者が関与しているわけですね。

その通りです。不動産事業者には、市の都市計画局のまち再生・創造推進室というセクションと連携しながら、所有者が抱える様々なお悩みの相談役とし

図表4



条例に定める「京町家」の定義	
昭和25年以前に建築	必須条件
木造建築物	
伝統的な構造…「伝統軸組構法」や「伝統構法」と呼ばれる構造	いずれか1つ以上を有する
都市生活の中から生み出された形態又は意匠	
3階建て以下	
一戸建て又は長屋建て	
平入りの屋根	
通り庭…道に面した出入口から続く細長い形状の土間	
火袋…通り庭上部の吹き抜け部分	
坪庭又は奥庭	
通り庇…道に沿って設けられた軒	
格子(伝統的なものに限る)…虫籠窓や京格子等	
隣地に接する外壁又は高塀	

地域連携型空き家対策促進事業の取組み事例



て、専門的見地から活用方法の提案や活用希望者のマッチング等の支援を依頼しています。

また、日本各地で問題となっている空き家問題に関しても「京都市地域の空き家相談員」として宅地建物取引士の免許を持つ人に介在を依頼しています。直近でいうと、令和元年には約1,000件の相談がありました。また、この相談員等の専門家を無料で派遣する制度も実施しているところですが、制度創設以来400件以上の利用をいただく中で、実に7割の人が空き家の活用に向けて行動を始められたとの報告を受けています。同時に、行政だけでは空き家問題を解決することは難しいことから、特に市民の方や地域の力をいかに発揮いただくかに重点を置いた対策を進めており、地域の方に「自分ごと」「みんなごと」として地域の思いに沿った空き家の活用につなげていただけるよう「地域連携型空き家対策促進事業」も実施しています(図表5)。

先ほどレジリエンスというのは、横串を

通して施策を融合していくことだと伝えましたが、なにも融合させるのは行政の施策だけではありません。不動産事業者との関係性のように、行政の仕事と企業の仕事、地域住民の仕事を融合させていくことが大事な発想・施策につながっていきます。行政だけが何かを実施している、企業は利益を出すことに目くじらを立てている、住民だけが文句を言っている。決してそのような関係ではなく、各々が協力しあって、大きな目標に向かって共に歩んでいく。これがレジリエント・シティを実現する近道だと思います。

—最後に、全国の不動産事業者にメッセージをお願いします。

私は行政にしか携わっていない人間ですから大したメッセージは残せませんが、京都の民間業者の方と話をしているとき、肌で感じるのは、老舗の商法、いわゆるのれんを重んじた元来の商法です。決して一見さんお断りという排他的な思考ではなく、一度関係を持った

お客さんを、その後も大切にしていこうという商いのことで、ただ売れるものを売ってよしとするのではなく、買っていただいたお客さんをその後も大事にしていこう。そのためには今さえ良ければという発想ではなく、いい関係を育むために歩み寄ろうとする。そのような想いを感じるのです。おそらく、地域に根ざしている不動産事業者の方も似たような感覚で事業に携わり、お客さんに接しているのではないかと思います。ましてや不動産という一生に一度あるかないかの大きな売買に携わるわけですから、例えば「家を購入した人がその地域で幸せに暮らしているだろうか」「地域住民の方と心豊かに時を刻んでいるだろうか」等、様々な想いを馳せておられるのではないのでしょうか。地球の温暖化がもたらす自然災害、世界各所で見られる度を越した都市化、人口減少等様々な問題を抱えている時代になったからこそ、のれんを重んじて商いをする不動産事業者が着実に発展されることを心から望んでいます。



法律 相談

Vol.58

定型約款

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。

Question



民法改正によって、定型約款という制度ができたと聞きました。どのような制度なのでしょう。また、不動産取引とはどのように関わるのでしょうか。

Answer

1. 回答

民法では、①不特定多数の者を相手方として行う、②その内容の全部または一部が画一的であることが双方にとって合理的である、という2つの要件を満たす取引を「定型取引」と定義したうえで、定型取引を行うために準備された条項の総体を「定型約款」としています。定型約款については、法定の要件を満たせば、個別の条項について顧客との合意がなくても、定型約款を契約内容とする合意をしたものとみなされ（民法548条の2）、また、相手方と合意をすることなく、契約内容を変更することができます（同法548条の4）。

不動産取引との関連でみれば、不動産の売買契約や不動産取引のための媒介契約のために準備された契約書の条項が定型約款に該当することはありませんが、住宅ローン取引の契約書のひな型については、定

型約款に該当します。

2. 定型約款の制度の趣旨

さて、現代社会では、大量の取引を迅速・安全に行うために、多種多様な取引において詳細な取引条件を定めた約款が多く用いられています。そのため、2020（令和2）年4月の民法改正によって、定型約款の制度が創設されました。

定型約款については、あらかじめ契約の内容とする旨を相手方に表示していれば、個別の条項について意思が合致しなくても、契約が成立したものと扱われ（同法548条の2第1項2号）、また、契約内容の変更についても、相手方の一般の利益に適合する場合などには、具体の条項の合意をせずに、契約内容を変更することが可能になります（同法548条の4）。

もともと、定型取引を行い、または行おうとするときに、相手方から請求

があった場合には、遅滞なく、相当な方法でその定型約款の内容を示さなければなりません（同法548条の3第1項）。また、相手方の権利を制限し、または義務を加重する条項であって、信義誠実の原則に反して相手方の利益を一方的に害するものについては、合意をしなかったとみなされます（同法548条の2第2項）。

3. 不動産取引における 定型約款の適用

定型約款と扱われるかどうかは、行おうとする取引が定型取引に該当するかどうかによります。たとえば、不動産の売買契約や不動産取引のための媒介契約についてみれば、一般的には、特定の相手方と特定の不動産を対象として行われますから、不特定多数を相手方とする取引ではなく、また、契約内容を画一的なものとするのが双方にとって合理的とも

いえないので、定型取引には該当しません。したがって、契約書の条項について、不動産で印刷したひな型を準備していても、定型約款にはあたりません。

これに対して、住宅ローンについてみると、貸付額は個別の顧客の収入や購入対象の不動産の価値によって異なるものの、貸付けの判断は取引相手の資質などの個性に着目するのではなく、決められたモデルに従って機械的に行われており、不特定多数の者を相手方として行う取

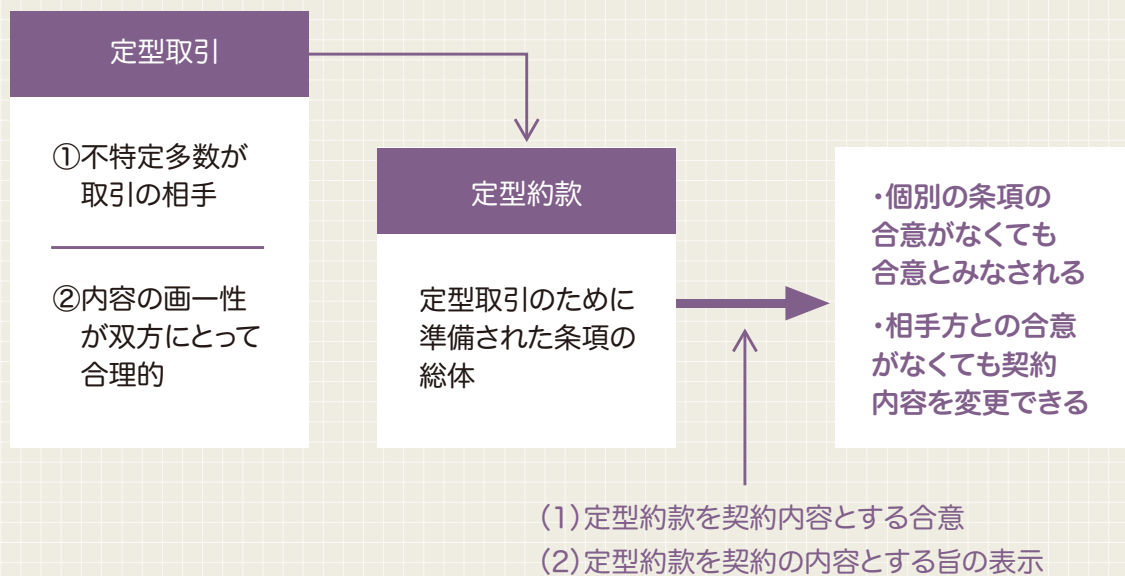
引といえます。また、貸付条件については顧客のニーズや借入期間によって様々なプランがありますが、金融機関からみると、同一のプランを選択した顧客間との契約内容を画一的に取り扱うことに合理性があり、これは顧客の側からみても、金融機関が画一的な契約管理によって、利率や手数料等の取引コストが低減するという利益を享受することができます。したがって、住宅ローン取引は、通常、定型取引であり、住宅ローン取引の契約書のひな型は定型約款

にあたります。

4. まとめ

宅建業者が日常的に取り扱う契約関係では、定型約款となるものは多くありません。しかし、定型約款の制度は、契約の根幹に関わる新しい制度です。また、宅建業者としては、住宅ローンの取扱いを熟知しておかなければならないことも当然です。この機会に、定型約款の仕組みを確認しておいていただきたいと思います。

図表 定型約款の仕組み



👉 今回のポイント

- 2020（令和2）年4月の民法改正によって、定型約款の制度が創設された。
- 定型約款は、定型取引を行うために準備された条項の総体である。定型取引は、不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部または一部が画一的であることが双方にとって合理的なものをいう。
- 定型約款を契約の内容とする旨をあらかじめ表示しておけば、個別の条項の合意をしなくても、合意があったとみなされる。
- 住宅ローン取引は、定型取引であり、したがって、住宅ローン取引の契約書のひな型は定型約款にあたる。



税務相談

Vol.36

個人が対価を得て 配偶者居住権等を消滅させた場合の 所得税の譲渡所得の取扱い

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。



個人が配偶者居住権を設定後に、その権利付き建物の所有者から対価を得て配偶者居住権を消滅させた場合における、所得税の譲渡所得の取扱いについて教えてください。

Answer

配偶者居住権の消滅の対価は、総合課税の譲渡所得として課税され、譲渡所得の金額の計算上控除される取得費は、被相続人から引き継いだ本来の居住建物の取得費を、配偶者と配偶者居住権付き建物の所有者との間で、一定の割合により按分計算した金額を基礎として計算します(配偶者居住権の敷地の利用権についても同様です)。

1. 配偶者居住権の消滅

被相続人の死亡時にその被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者は、遺産分割または遺言により、その居住していた建物(以下「居住建物」)の全部につき無償で居住したり賃貸したりする権利(=「配偶者居住権」)を取得することができます(民法1028条1項)。配偶者は配偶者居住権を譲渡することができます(民法1032条2項)が、配偶者居住権付き建物の所有者から対価を得て合意解除することにより、配偶者居住権を消滅させることは可能とされています。

2. 配偶者が配偶者居住権の消滅に伴い対価を得た場合の譲渡所得の取扱い

(1) 総合課税

前述1.のとおり、配偶者は対価を得て合意解除することにより配偶者居住権を消滅させることができ、事実上、対価を支払った居住建物(配偶者居住権付き建物)の所有者に対する資産の譲渡と同じ効果が生じます。このため、配偶者が配偶者居住権の消滅に伴い対価の支払いを受けた場合、その対価は譲渡所得の

収入金額として所得税の課税対象とされます(所得税基本通達33-6の8)。この場合、配偶者居住権は建物の賃借権(借家権)と類似の法定債権の性質を有するため、現行の借家権の課税関係と同様に、総合課税の譲渡所得として課税されます。

また、配偶者居住権の敷地の利用権(以下「配偶者敷地利用権」)についても、建物に対する権利である配偶者居住権に基づく敷地の使用権であることから、配偶者敷地利用権を消滅させた場合、配偶者居住権と同様に総合課税の譲渡所得として課税されます(租税特別措置法通達31・32共-1)。

(2) 長期譲渡所得または短期譲渡所得の判定

配偶者居住権は、配偶者居住権が設定された時において配偶者が取得したものとされ、具体的には相続（遺産分割）による場合は遺産分割の時、遺贈による場合は相続開始の時となります。この場合、配偶者居住権の消滅に係る長期譲渡所得に該当するか短期譲渡所得に該当するかどうかの判定については、配偶者居住権の消滅時の取得費が、後述(3)のとおり、被相続人から引き継いだ本来の居住建物の取得費を、その建物所有者である相続人と按分した額を基礎として計算する点を踏まえ、被相続人等の取得時期を引き継ぐこととされています（財務省「令和2年度税制改正の解説」119頁～120頁）。

すなわち、相続または遺贈により取得した配偶者居住権が、その被相続人が居住建物を取得した日以後5年を経過する日以後に消滅した場合には短期譲渡所得から除外され、長期譲渡所得とされます（所得税法施行令82条2号）。

なお、配偶者敷地利用権に係る譲渡所得が長期譲渡所得に該当するか短期譲渡所得に該当するかどうかの判定は、配偶者居住権の消滅時の取扱いと同様、その配偶者敷

地利用権が、被相続人が居住建物の敷地の用に供される土地を取得した日以後5年を経過する日以後に消

滅した場合には、短期譲渡所得から除外され、長期譲渡所得とされます（同条3号）。

(3) 配偶者居住権および配偶者敷地利用権が消滅した場合の取得費の計算

① 配偶者居住権が消滅した場合の取得費

次の算式により計算した金額とされます（所得税法60条3項1号、所得税法施行令169条の2第1項・2項）。

(算式) 取得費 = A - E

$$A \quad B \times \left(\frac{C}{C+D} \right) \quad \left(= \text{本来の居住建物の相続税評価額} \right)$$

B その相続又は遺贈により配偶者居住権を取得した時において、その時に配偶者居住権付き建物を譲渡したものと仮定した場合における、その建物の取得費の額として計算される金額^(注)（＝居住建物の取得費）

(注) 被相続人による取得から配偶者居住権の設定までの期間の減価の額を控除。

C その相続開始の時において、配偶者居住権につき相続税法23条の2の規定を適用して計算される、配偶者居住権の相続税評価額

D その相続開始の時において、配偶者居住権付き建物につき、相続税法23条の2の規定を適用して計算される、その建物の相続税評価額

E $A \times F / G$ （＝配偶者居住権の設定から消滅等までの期間に係る減価の額）

F 配偶者居住権を取得した時から配偶者居住権が消滅した時までの期間の年数（6カ月以上の端数は1年とし、6カ月未満は切捨て）

G 配偶者居住権の存続年数

② 配偶者敷地利用権が消滅した場合の取得費

次の算式により計算した金額とされます（所得税法60条3項2号、所得税法施行令169条の2第3項・4項）。

(算式) 取得費 = H - L

$$H \quad I \times \left(\frac{J}{J+K} \right) \quad \left(= \text{本来の居住建物の敷地の相続税評価額} \right)$$

I その相続または遺贈により配偶者敷地利用権を取得した時において、その時に配偶者居住権付き建物の敷地の用に供される土地を譲渡したものと仮定した場合における、その土地の取得費の額（＝居住建物の敷地の取得費）

J その相続開始の時において、配偶者敷地利用権につき相続税法23条の2の規定を適用して計算される、配偶者敷地利用権の相続税評価額

K その相続開始の時において配偶者居住権付き建物の敷地の用に供される土地につき、相続税法23条の2の規定を適用して計算される、その土地の相続税評価額

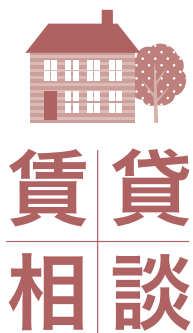
L $H \times M / N$ （＝配偶者敷地利用権の設定から消滅等までの期間に係る減価の額）

M 配偶者敷地利用権を取得した時から消滅した時までの期間の年数（6カ月以上の端数は1年とし、6カ月未満は切捨て）

N 配偶者居住権の存続年数

👉 今回のポイント

- 上記2.のとおり、個人が配偶者居住権の消滅に伴い対価を得た場合の譲渡所得は分離課税とされず、総合課税とされる。これにより、その譲渡所得の金額の計算上、50万円の特別控除（所得税法33条3項）が適用される。対価を得て配偶者居住権および配偶者敷地利用権を消滅させることが居住用財産の譲渡（個人が居住の用に供していた家屋の譲渡またはその家屋とともにするその敷地の譲渡をいう）に該当しないため、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除（同条1項）の適用はない。



Vol.36

改正民法のもとでの 無催告解除条項に基づく契約の解除

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。



私の所有するアパートでは、賃貸借契約書に「賃借人に債務不履行がある場合は、賃借人は、何ら催告をすることなく契約を解除できる」と定めています。このたび、1階の賃借人が家賃を1カ月分ですが、不払いの状態です。無催告で契約を解除できるとの特約をしておけば、この特約に基づいて、賃借人が1カ月分の家賃を不払いにした場合には、催告なしに賃貸借契約を解除できるのではないかと考えています。改正民法が施行されているとのことですが、改正民法のもとでも、無催告で有効に解除できると考えてよいのでしょうか。

Answer

賃貸借契約において、債務の不履行があった場合の契約解除は、民法541条に基づき、相当期間を定めて債務の履行を催告し、相当期間内に債務の履行がなされなかった場合に初めて契約の解除ができるとする催告解除が原則です。しかも、賃貸借のような継続的な契約の場合には、原則として3カ月分程度の賃料の不払いがあることが催告解除の要件とされています。ただし、令和2年4月1日施行の改正民法541条ただし書きでは、催告期間を経過した時点での債務の不履行部分が軽微である場合は契約の解除は認められないと規定しています。改正民法542条には無催告解除が認められる要件が列举されていますが、1カ月分の賃料滞納はこのいずれにも該当しないと解されますので、無催告解除は認められません。ただし、1カ月の滞納でも、これにより、当事者間の信頼関係が破壊されるような場合には、例外的に解除が認められる場合があります。

1. 賃料不払いを理由とする 契約解除の原則

(1) 改正民法541条の催告解除 の原則

建物賃貸借契約において、賃借人が賃料を支払わなかったときは、改正民法541条は、「当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解

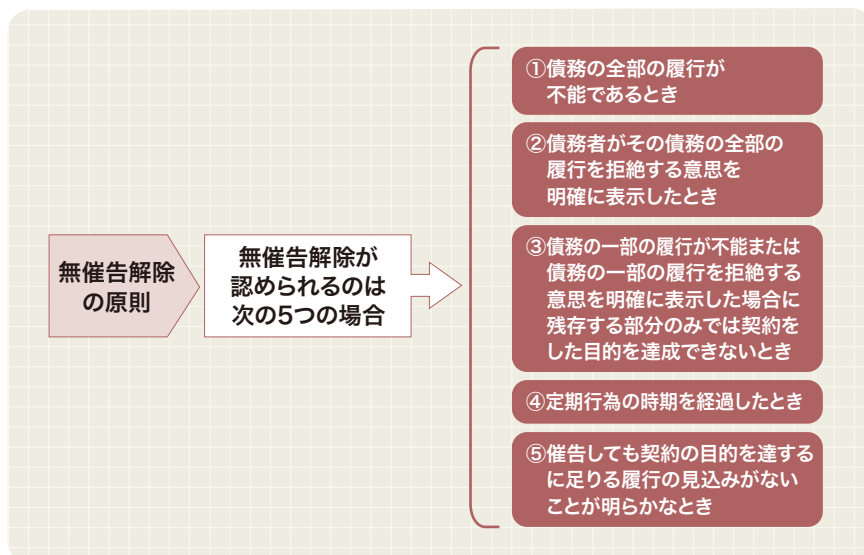
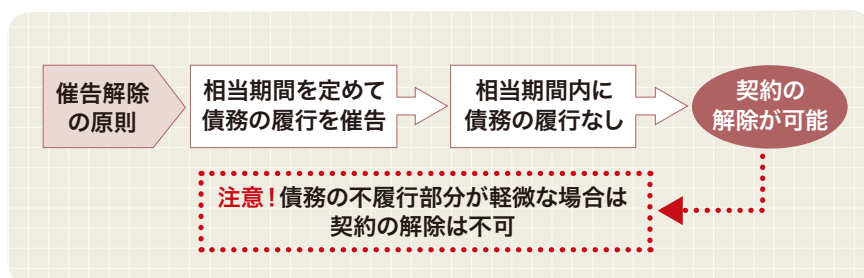
除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」と定めています。したがって、賃料の不払いの場合は、原則として、催告解除が原則です。また、賃貸借のような継続的な契約関係では、ただ単に債務不履行があるというだけではなく、その債務の不履行が当事者間の信頼関係を破壊する程度の債務不履行でなければ解

除は認められないとされています。一般的には、3カ月分以上の賃料の滞納がある場合には、賃貸借契約の催告解除が有効と解されています。改正民法541条ただし書きでは、催告期間が経過したときの債務の不履行状態が軽微であるときは契約の解除はできない旨が定められています。例えば、賃料が月額10万円、3カ月分の30万円の滞納があった場合に、相当期間（一般的には1週間程度と考えられる）を定めて催告し、そ

の期間が経過した時点で、賃借人が29万5,000円を支払ってきた場合、残りの5,000円の未払いが軽微なものと判断されれば、契約の解除はできないことになります。

(2) 改正民法542条の 無催告解除の原則

改正民法の制定経過の中で、無催告解除が認められる場合があるか、あるとすれば、どのような場合に無催告解除が認められるべきかが議論され、改正民法542条に無催告解除が認められる場合が定められました。それによると、無催告解除が認められるのは、①債務の全部の履行が不能であるとき、②債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき、③債務の一部の履行が不能である場合または債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき、④定期行為の時期を経過したとき、⑤催告をしても契約の目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかとなるとき、の5つとしています。



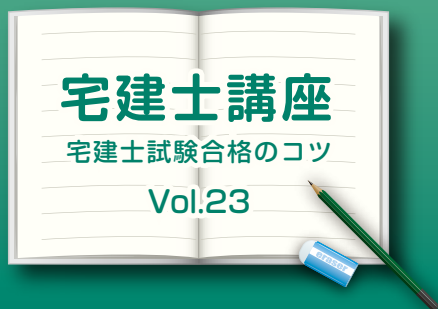
2. 賃料の1カ月分の不払い と無催告解除の可否

1カ月分の賃料滞納はこの5つのいずれの場合にも該当しないと解されますので、無催告解除は認められないと思われます。そのことは、無催告解除の特約があったとしても、変わ

りはないと考えられます。ただし、1カ月の滞納でも、これにより、当事者間の信頼関係が破壊されるような場合には、催告をしても契約の目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかな場合といえますので、例外的に解除が認められる場合があります。

👉 今回のポイント

- 賃料の不払いを理由とする賃貸借契約の解除は、相当期間を定めて賃料の支払いを催告し、催告期間内に賃料の支払いがなされない場合に初めて契約を解除できるとする催告解除が原則である。ただし、催告期間が経過した時点における不履行の状態が軽微な場合は、契約の解除はすることができない。
- 改正民法では、一定の場合には、無催告で契約を解除できる場合が列举されている。ただし、1カ月程度の賃料滞納は、原則として無催告解除事由には該当しない。
- 無催告解除をすることができるの特約がある場合でも、特約が無条件に有効というわけではなく、1カ月分の賃料滞納では、無催告で解除をすることは原則として認められない。
- 賃借人の債務不履行が、当事者間の信頼関係を破壊する程度のものである場合は、債務の不履行それ自体により、もはや契約の目的を達するのに足りる履行が期待できないと考えられるので、改正民法のもとでも賃貸借契約を解除することが認められる。



権利関係

～借地借家法～

本試験では借地借家法に関する問題が、借地1問・借家1問という内訳で合計2問出題されるのが基本パターンです。借地も借家も借主保護が主な目的であり、共通点が多いのですが、異なっている点もあります。今月は、その異なっている点にスポットを当てて学習していきます。



借地と借家の違い

1. 一時使用目的の借地・借家

借地・借家の目的が一時使用のためであることが明らかな場合、借地借家法の適用はどうかという問題です。

借 地	借 家
借地借家法の大部分の規定は適用されないが、建物登記による借地権の対抗など一部の規定は適用される	借地借家法の規定が全面的に適用されない（民法の適用となる）

2. 存続期間の定め

借地・借家の存続期間の定めが一定の数字より短い場合、その存続期間はどうかという問題です。

借 地	借 家
当初の契約が30年未満の定め→30年 1回目の更新が20年未満の定め→20年 2回目以降の更新が10年未満の定め→10年	1年未満の定め→「期間の定めなし」となる

3. 法定更新

「法定更新」とは、当事者間の合意によらず、一定の要件に該当する場合に法律の規定により自動的に契約が更新される制度をいいます。借地・借家いずれも法定更新の制度が二段構えで用意されていますが、借地では借主（借地権者）の側から更新を請求するというアクションが求められているのに対し、借家では借主側のアクションは不要です（貸主（賃貸人）の側から更新拒絶の通知をして法定更新を阻止することが求められている）。

借 地	借 家
①請求による更新 借地権者が請求し、これに対して借地権設定者が遅滞なく異議を述べなかったときは、建物が存在する場合に限り、前契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる ②使用継続による更新 存続期間満了後も借地権者が土地の使用を継続し、これに対して借地権設定者が遅滞なく異議を述べなかったときは、建物が存在する場合に限り、前契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる	①期間の定めがある場合 賃貸人が、期間満了の1年前から6カ月前までに、更新しない旨の通知をしなければ、前契約と同一条件で更新したものとみなされる ②使用継続による更新 期間満了後も賃貸人が建物の使用を継続し、これに対して賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、前契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる

※上記いずれの場合も、貸主からの異議および更新しない旨の通知には、正当事由が必要である。

※更新後の契約は前契約と同一条件となるが、その「条件」の中に存続期間は含まれない。借地の場合は、1回目の更新が20年、2回目以降の更新が10年の存続期間となり、借家の場合は期間の定めなしとなる。

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。

4. 第三者に対する借地権・借家権の対抗

次のいずれかがあれば、借地権・借家権を第三者に対抗することができます。

借 地	借 家
①借地権(地上権または賃借権)の登記 ②借地上の建物の登記 (借地権者本人名義のものに限る)	①借家権(賃借権)の登記 ②賃借人への建物の引渡し

5. 賃借権の譲渡・転貸

民法上、賃借権の譲渡または転貸をするには、賃貸人の承諾が必要とされていますが、その承諾が得られない場合の救済策が借地について定められています。

借 地	借 家
①借地上の建物をこれから譲渡しようとする場合 →借地権設定者の承諾に代わる許可を裁判所に求めることができる ②既に建物の譲渡が行われた場合 →借地権設定者に建物の買取りを請求することができる ③建物を競売で取得した場合 →承諾に代わる許可を求めることもできるし、建物買取請求をすることもできる	民法の原則どおり、賃貸人の承諾がないと賃借権の譲渡または転貸を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】 仮設建物を建築するために土地を一時使用として1年間賃借し、借地権の存続期間が満了した場合に、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るように請求することができる。(H24 問11)

【Q2】 AがBに対し、A所有の甲建物を3年間賃貸する旨の契約をした。AがBに対して、期間満了の3月前までに更新しない旨の通知をしなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は定めがないものとなる。(R1 問12)

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 一時使用のために設定されたことが明らかな借地権には、存続期間や建物買取請求権などの借地借家法の規定は適用されない。したがって、約定どおり期間1年で借地契約は満了し、建物買取請求権の行使は認められない。

Answer 2



【解説】 法定更新を阻止するためには、期間の満了の1年前から6カ月前までの間に更新拒絶通知をしなければならない。3カ月前ではない。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.16

中小企業におけるAI活用方法

AIが便利なものだと思っていっても、どこか遠い存在に思えるのもまた事実。しかし「ある仕組み」によって、AIが中小企業にとって身近な存在になっているのです。



AIのような新技術を自社のビジネスに活用するためには、これまで専門人材の雇用や膨大な初期投資が必要でした。しかし「SaaS」と呼ばれるサービス形態のおかげで、AI活用のハードルが大きく下がっているのです。

■SaaSとは何か

SaaSとは「Software as a Service」のこと。簡単に言えば、Google ChromeやMicrosoft

Edgeの画面上でソフトウェアを使える仕組みのことです。

これまでソフトウェアを利用するためには、自社のサーバーで独自にソフトウェアを開発する必要がありました。しかしこの方法では、ソフトウェアの開発や保守、サーバーの維持管理に膨大なコストがかかります。

一方、SaaSの仕組みでは、ソフトウェアがインターネットを通じてリアルタイムで提供されます。わざわざ

自社でサーバーを立てる必要もなく、保守メンテナンスのための人員も必要ありません。

■SaaSのメリットとは

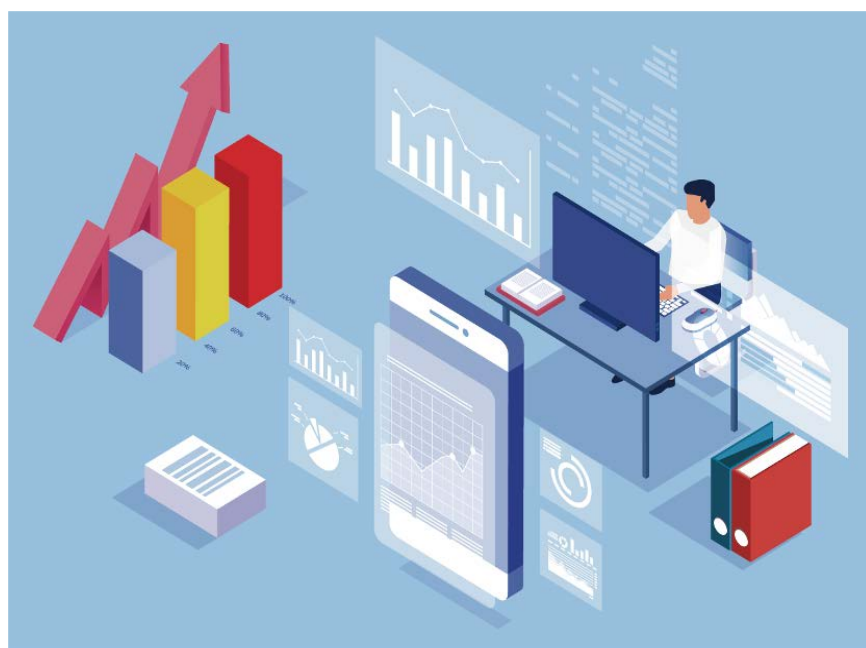
SaaSがこれまでのソフトウェアと比べて何よりも優れているのは「手軽さ」です。先ほどお伝えしたように自社サーバーも、保守メンテナンスのための人員も必要ない上に、利用料金が「使った分だけ」というサービスが多く、もし使ってみて自社に合わないようであれば、撤退ができます。

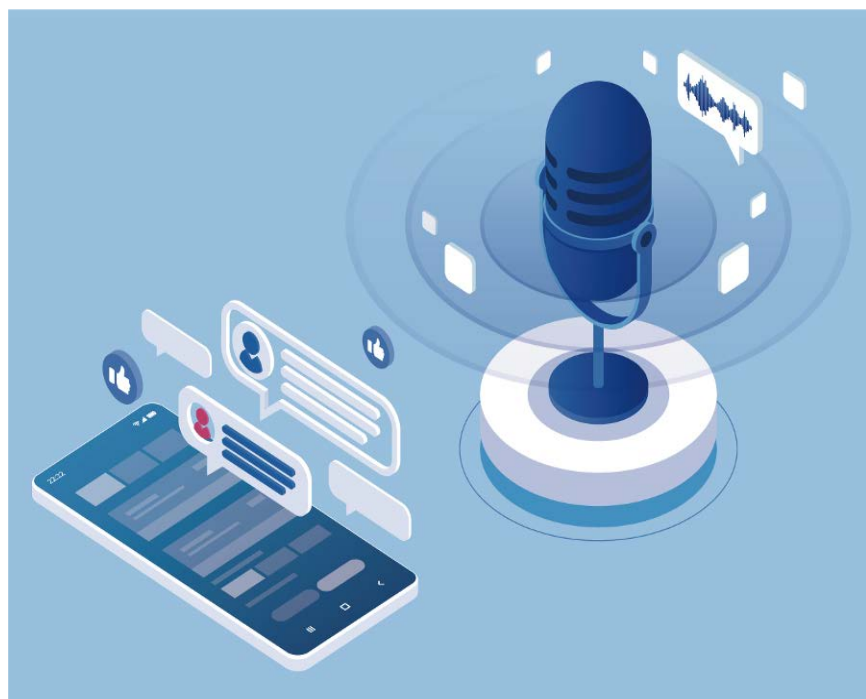
初期投資金額とランニングコストを抑えながら、万が一の際には撤退もしやすいという特徴が、中小企業がAIを活用できる土壌を醸成したのです。

それでは、実際に中小企業で活用されているAIを見てみましょう。

■スマート物確

株式会社ライナフが提供するのが「スマート物確」。不動産管理会社における、物件確認の手間を削減し、効率化をはかるサービス





です。

一般的に不動産管理会社は、管理する住戸数が増えれば増えるほど、他の不動産会社からの問合せ数も増えます。

「スマート物確」では、物件確認の電話を24時間365日、人の代わりに自動音声に応答。AIによる音声認識で部屋を特定し、物件確認に応答してくれます。

効率化に加え、24時間対応が可能なことでも営業時間外も機会損失を防ぐことができ、またどの物件にどのくらい問合せがあったかを可視化することによって営業活動の参考にすることが可能です。

■WealthPark Business

「WealthPark Business」はWealthPark株式会社が提供する、不動産管理会社と不動産オーナーをスマホアプリでつなぐサービスです。

これまで不動産管理会社から不動産オーナーへの収益報告は、

メールや郵便で行うことが一般的でした。WealthPark Businessが提供するスマホアプリでは、収益報告をスピーディーに行えるだけでなく、AIによって計算されたオーナー保有物件の購入時から現在までの差額、前月と比べた不動産価格・賃料の値動きを可視化します。

単に人間の作業を削減するだけでなく、AIを活用することで不動産オーナーに高品質な情報を提供することができるのです。

■プロポクラウド

弊社ハウスマートが提供する「プロポクラウド」もAIを活用したサービスです。

プロポクラウドは、売買不動産仲介営業に特化した自動物件提案システムです。独自の物件データベースにより、中古マンションの購入検討者に、最適な物件を簡単に提案することができます。プロポクラウドでは、この独自の物件データベース生成や、価格推定機能にAIを活用しています。

手間がかかるため人力だけでは難しい追客管理をプロポクラウドによって行うことで、安定的な売上を実現することが可能になります。

■AIを活用すること

3回にわたり、不動産業界におけるAIについてお話をしてきました。AIは農業革命、産業革命に次ぐ第3の革命をもたらすといわれています。しかし、AIはなんでも叶えてくれる魔法のランプではなく、人間の敵でもありません。企業規模にかかわらず、少しずつ活用することで企業の業績を伸ばす大きな武器になり得るものです。



次世代不動産コミュニケーション

PropoCloud

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い買い方・選び方』等がある。





物件調査のノウハウ Vol.23

不動産物件調査技術の基礎 ～設備調査編～

建築台帳記載事項証明書の調査の仕方

役所調査における建築確認に関する調査では、重大な不動産トラブルを発見できる事例があります。今回は、建築台帳記載事項証明書（従来は「建築確認証明書」と呼ばれていた。「建築確認や検査済証交付の有無」を確認できる書面。以下「台帳記載事項証明書」という）に関する調査の仕方を述べます。

台帳記載事項証明書の調査の仕方

役所の建築確認担当課に行き、建物の登記事項証明書を提示して、台帳記載事項証明書の申請をします。その際「建築計画概要書があれば、一緒にください」と言います。自治体により異なりますが、1通数百円で入手することができます。なお「台帳記載事項証明書はあるが、概要書はない」場合や、反対に「台帳記載事項証明書はないが、概要書はある」といった場合もあります。

台帳記載事項証明書には、建築確認を取得したときの所在地が記載されていますが、現地と一致していない場合があります。また、検査済証交付の有無を確認します。検査済証交付年月日に、日付の記載がない場合は、検査済証交付がないことになります（ポイント1・2）。

概要書の調査の仕方

こんな事件がありました。ある不動産コンサルタント会社が、土地所有者に対し、「北側の建物がある敷地

ポイント1

下記の台帳記載事項証明書では、「建築確認済証番号」「確認済証交付年月日」「建築主氏名」を確認することができます（1～4）。

建築台帳記載事項証明書（建築物）

2千都建情証第 3159 号
令和2年11月16日

千葉市長 熊谷 俊人

下記のとおり建築台帳に記載されている事項と相違ないことを証明します。

記

1. 建築確認済証番号	第	2406	号
2. 確認済証交付年月日	平成7年1月9日		
3. 確認済証交付機関	千葉市		
4. 建築主氏名			

ポイント2

下記では、「建築場所」「新築・増築等の工事種別」「専用住宅等の主要用途」「確認申請した建築面積」「延べ面積」「検査済証交付年月日」などを確認することができます（5～8）。下記の事例では、検査済証交付はないということがわかります（7）。

5. 建築物の概要

1) 建築場所	千葉県千葉市中央区		
2) 工事種別	新築		
3) 主要用途	専用住宅		
4) 建築面積	申請部分	80.59	m ²
5) 延べ面積	申請部分	102.94	m ²
6) 構造	木造		
6. 検査済証番号	第		号
7. 検査済証交付年月日	一年一月一日		
8. 検査済証交付機関			



海外不動産事情 Vol.23

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 シンガポール編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

本稿では、3回にわたってシンガポール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、新型コロナ禍における同国の民間コンドミニアム市場についてお話しします。

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. シンガポールにおける 新型コロナ禍

シンガポールにおける最初の感染者は2020年1月23日に報告され、2020年11月末時点における国内の総感染者数は58,218人、死者数は29人報告されています。同国の感染事例は、市中感染、低熟練外国人労働者向け宿舎(ドミトリー)、入国に大別でき、うち、ドミトリーの事例が総感染者の9割以上を占め、市中感染事例の割合はごくわずかです。本執筆時点(2020年12月)における新規感染者は、入国事例を中心に1日あたり数

人程度報告されているにすぎず、おおむね感染症の封じ込めに成功しているといえます。シンガポール政府は新型コロナ感染拡大への対策として、「サーキットブレーカー」と呼ばれる社会隔離措置を2020年4月7日から導入しました。当該措置の解除は3段階にて進められ、本稿執筆時点では第2段階目(2020年6月19日に移行)が継続している状況です。

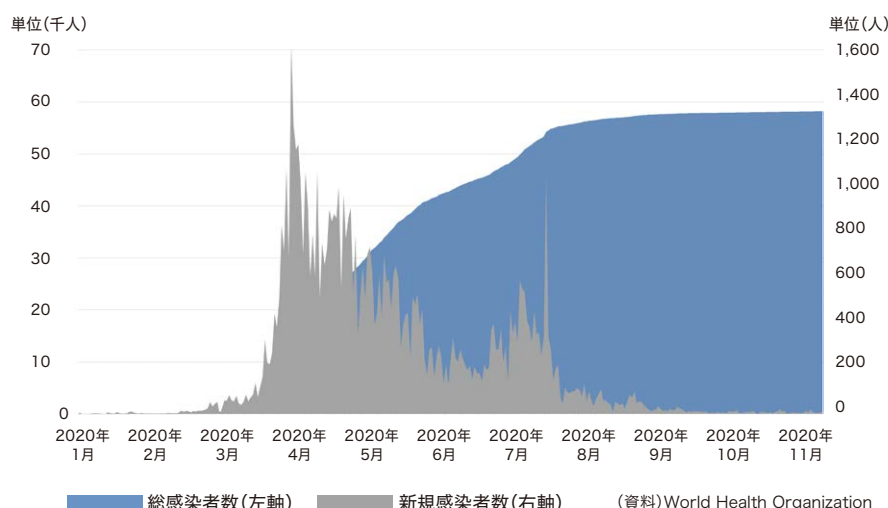
2. 新型コロナ禍発生後の 不動産マーケット

このような状況下における民間コンドミニアム市場の動向を追ってみる

と、売買市場では新規供給が少ないものの、富裕層による投資需要や、HDB(公営)住宅から民間コンドミニアムに転居するシンガポール国民からの住宅実需があり、需給バランスは比較的安定しています。「サーキットブレーカー」により取引活動が一時停滞しましたが、2020年第3四半期時点におけるCBD、オーチャード、リバーバレー等を含むセントラル・エリアにおいては、取引件数が490件と前年同期比で約230件増加しており、取引活動は改善しています。市場セグメント別にみると、供給が限定的な都心部の高級物件が比較的底堅く、また優良な新規プロジェクトの影響を受けて価格の底上げがなされている郊外部の中級物件も堅調です。その一方、都心に近接して立地する準高級帯の市場においては、外国人駐在員層の需要が伸び悩んでいることに加え、このところ競合物件が増加していたことも相まって、相対的には弱めの動きとなっています。

一方、賃貸市場については、2020年11月号でお伝えしたとおり、ここ数年で主要需要者層である外国人駐

図表1 シンガポールの国内感染者数の推移



在員層等への雇用規制が強化され、需要が減退したことにより住宅賃料は長らく弱含みの傾向にありました。2018年から2019年にかけて需給バランスの改善がみられましたが、これまでに外国人雇用規制の緩和は行われておらず、需給が明確に引き締まるまでには至っていません。主要な需要者層である外国人駐在員層の数が頭打ちとなる中、新型コロナ禍における渡航制限がそれに追い打ちをかけ、依然として賃料の弱含み傾向が続いています。一部の需要者層では、住宅費用を抑えるために割安な住宅に転居する動きも見られ、周辺部の住宅がその受け皿となっています。

新型コロナ禍で社会経済状況が不安定な中、2020年7月10日には同国議会の総選挙が行われました。与党の人民行動党が順当に圧勝したものの、最大野党の労働者党が過去最高の10議席を確保し、話題となりました。シンガポール政府は本選挙の結果を受け、自国民の雇用安定に一層目配りする必要性を感じたものと推測されており、引き続き外国人労働者に対する引き締め気味の政策運営スタンスを維持することが予想されます。

民間コンドミニアム賃貸市場においては、主要な需要の受け皿である外国人駐在員層の急拡大が見込み難いことから、市況回復を期待できない状況が継続する可能性が高いと予想されます。

3. 今後の不動産マーケット

現段階において、同国の民間コンドミニアムの価格が劇的に悪化するような事態は予測されていません。事実、第3四半期の経済成長率は、「サーキットブレーカー」の段階的緩

和の実施および経済活動の再開に伴い、前期比で7.9%増とプラス成長へ転換しました。シンガポール都市再開発庁(URA^{※1})が発表した第3四半期の住宅価格指数^{※2}についても前期比で0.8%の上昇と、コロナ禍においてもなお潜在的な実需や投資需要に変調はみられません。

しかし、本稿執筆時点で日本では第三波、イギリスでは再びロックダウンが実施されるなど、世界経済の回復の見通しが一層不透明になっており、外需への依存度の高い同国経済の正常化も遠のくことが避けられません。そのおそれが現実のものとなり、企業や家計のマインド、投資家の投資意欲が不可逆的に損なわれることがないか、引き続き注視していくことが肝要です。

4. 不動産関連トピックス

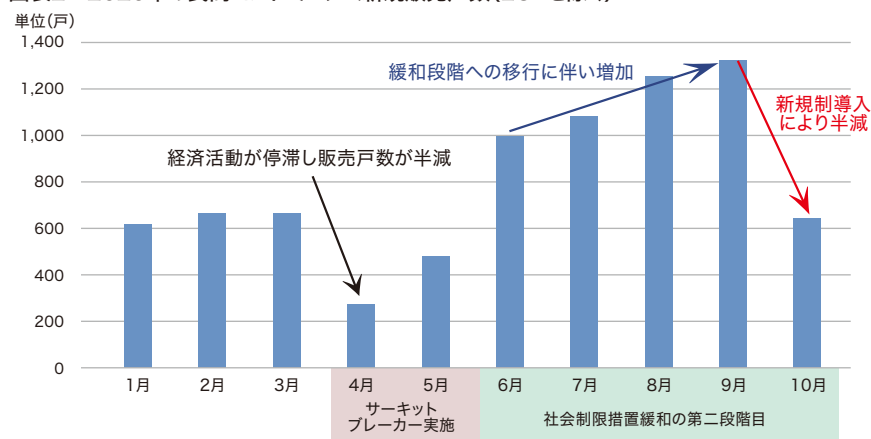
URAは、2020年9月28日付で、住宅購入者に購入資金確保の猶予を与える制度、通称「OTP^{※3}証書」に関する新規制を導入しました。OTP証書とは、不動産会社が物件購入者に対して、売買合意から3週間にわたってその物件を当該購入者のために取り置くことを約するために発行する証書で

す。不動産会社は、物件販売促進のためにOTP証書の再発行を繰り返すことを横行させており、購入者が資金を確保するめどが立たないまま物件の購入に踏み切る温床となっていました。そこで、今回の規制により、同一物件のOTP証書を、当初の有効期間後12カ月以内に発行することが禁止されることになりました。これにより、従来の保有物件の売却と新築住宅の購入を同時進行で進めていた転居層が、売却を優先する動きがあり、10月時点の民間コンドミニアムを含む新築民間住宅の販売戸数は、前月比で▲51.7%と既に規制の効果が始まっています。

政府の方針が住宅市場に影響を及ぼしやすい同国では、このような価格上昇抑止策の導入がリスク要因であり、軽視することはできません。その一方、新型コロナ禍でもシンガポールの不動産市場が堅調に推移しているように、同国の住宅市場に対する期待感や信頼感には根強いものがあります。アジア圏のセーフ・ヘイブンとしての社会的位置づけは揺るぎなく、今後も地域内における主要な投資先として、住宅も含めた不動産投資マネーの流入が期待されます。

※1 Urban Redevelopment Authority
 ※2 民間コンドミニアムのほか戸建住宅を含む。
 ※3 Option to Purchaseの略称

図表2 2020年の民間コンドミニアム新規販売戸数(EC[※]を除く)



(出所) Urban Redevelopment Authority

※ECとは、エグゼクティブ・コンドミニアムの略称で高所得者層向けの公営住宅をいう。

(注) 本稿の意見に係る部分は執筆者の個人的見解であり、執筆者の属する組織の公式見解を示したものではありません。



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【賃貸編】—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、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」2020年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。



敷金(保証金)

◆敷引(敷金・保証金の償却)

Q1.「民法が改正されると、敷金は『家賃などの担保』で全額返すべき義務が定められているので、敷引はできなくなる。」と噂になっているがホントか？

A1.・改正民法が施行されても、敷引や敷金の償却は特約をすれば認められる。したがって、上記噂は誤解である。改正民法が、「残額を返還しなければならない。」などと言い切っているのも、誤解が生じたものと思われる。

・今回の民法改正で、敷金の法律上の意味が明文で定められた。すなわち、いかなる名義をもってするかを問わず、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債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭と定められた。

・しかし、その改正の議論や改正案の補足説明を丹念に読むと、この敷金の返還義務を「強行法規にする」(控除すべき滞納家賃・原状回復費用などがなければ全額返さなければならず、敷引・敷金の償却を特約で定めることはできない)趣旨で明文に定めたわけではない。

・敷引や敷金の償却は、これまで最高裁判例(最高裁平成23年3月24日判決)も有効と認めた特約であり、今回の民法の改正は、最高裁判例を変更する趣旨ではない。

・敷引特約の例は以下の通り。

第〇条 敷引(保証引き・償却)特約

貸主は借主が差し入れた敷金(保証金)〇〇万円から退去時に〇〇万円(本契約時の家賃の2ヶ月分〇〇万円。但し、契約時の税率による消費税を加えるものとする。)を、無条件で差し引き取得するものとする。

【注】敷引き金は預かり金ではなく、貸主の収入になるので、税務上は権利金と同じく貸主の収入になる。居住用の敷引き金には消費税が不要であるが、居住用以外の敷引き金には、消費税が必要である。また、退去時償却は借主は将来必ず退去するので、貸主は契約当初退去時償却を定めると、契約当初の年度(法人なら期)の収入になるので、契約時の消費税率になる。

【改正後】民法第622条の2(敷金)

・賃貸人は、敷金(いかなる名義をもってするかを問わず、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。以下この条において同じ。)を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

①賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。

②賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

・賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててを請求することができない。

◆敷金返還請求権の第三者への債権譲渡・担保差し入れ禁止

Q2. 全日の契約書には敷金の譲渡・担保差し入れ禁止の特約があるが、どのような意味を持つのか？

第6条 全日の敷金条項（敷金または保証金）

3借主は、敷金等の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保の目的に供してはなりません。

A2. 全日の6条3項は、借主が有する敷金返還請求権を第三者に債権譲渡したり、債権質・債権譲渡担保等の担保提供を行うことを禁止する条項である。

・改正民法では、債権は自由に譲渡できるのが原則になった（民法第466条1項）。ところが、借主が敷金返還請求権を第三者に譲渡したり、担保設定を行うことを認めると、借主以外の第三者（例えば、借主の債権者）が自己の債権を回収したいがために貸主に多額の返還請求を行い、返還をめぐってトラブルとなることが予想されるので、特約で敷金返還請求権の債権譲渡や担保設定を禁止している。

・なお、仮に、このような特約がなく、敷金返還請求権が第三者に譲渡されたり、担保設定がなされたとしても、敷金返還請求権は、賃貸借契約終了後、貸室を明け渡した後に、借主の債務不履行による債務を控除した残額について発生することとなるので、この債権譲渡等を禁じる特約がないと貸主が直ちに不利益を受けることはない。言い換えると、敷金が譲渡された後でも、貸主は不払い家賃や原状回復費用等一切を差し引ける。差し引いた残りを債権の譲受人等に払えばよい。

・なお、改正前民法では、債権譲渡禁止特約に反する債権譲渡は無効（譲受人が来ても貸主は相手にしなくてよい）と解されていたが、債権譲渡による資金調達の妨げになるという理由から、改正民法では、債権譲渡禁止特約に反する債権譲渡も有効とされるようになった（改正民法第466条2項）。そのため、本条のように債権譲渡禁止特約を設けても、借主は第三者に敷金返還請求権を譲渡することは可能となってしまった。

・民法改正で、譲渡禁止の特約をしても譲渡できるようになってしまったが、それでも、債権譲渡禁止特約を定めるのは、譲渡禁止の特約により支払先を固定することができるからである。改正民法においても、債権譲渡禁止特約の存在について悪意・重過失の譲受人に対して貸主は履行を拒むことができ、かつ、譲渡人である借主に対する弁済・相殺等の抗弁を譲受人に対しても主張することができる（改正民法第466条3項）。

・他方、改正民法の施行後、債権譲渡禁止特約に反する債権譲渡が有効であり、かつ、債権譲渡禁止特約の存在について悪意・重過失の譲受人からの請求を拒むことができるとなると、理屈上、譲渡人である借主も譲受人も貸主に対し、敷金の返還を請求できないという結論になってしまう。

・そこで、譲受人が、敷金を返還しない貸主に対して、相当の期間を定めて譲渡人（敷金返還請求権の場合は借主）へ敷金を返還するよう催告をし、その期間内に貸主が借主に敷金を返還しない場合には、債権譲渡禁止特約の存在について悪意・重過失の譲受人も、貸主に対して、敷金の返還を請求することができるようになった（改正民法第466条4項）。

・また、譲渡禁止特約のある敷金返還請求権が譲渡された場合には、貸主は法務局に敷金の返還分を供託することも認められている（改正民法第466条の2）。

・改正民法施行後では、敷金返還請求権の譲渡を禁止する特約を定めても、借主は自由に敷金返還請求権を譲渡できることになるが、譲渡禁止特約を定めておくことで、悪意・重過失の譲受人に対しては履行を拒める等の効果があり、敷金返還請求権が第三者へ譲渡され、敷金の返還先を巡ってトラブルになることを一定程度抑止できることから、改正民法施行後も、賃貸借契約書では、譲渡禁止特約を定めておいた方が良い。



地方本部の動き Activity Condition

REPORT

大分県本部

特殊詐欺等の根絶に係る協定 締結へ

令和2年9月3日(木)に、同年4月1日(水)に施行された「大分県特殊詐欺等被害防止条例」に基づき、特殊詐欺グループの拠点を作らせないことを目的に、大分県、大分県警察本部、一般社団法人大分県宅地建物取引業協会及び当県本部の4者による「特殊詐欺等の根絶に係る協定書」の締結式が実施されました。

協定の内容は、不動産業者は、賃貸契約の締結前に、

建物を特殊詐欺等の用に供しない旨の誓約書を契約の相手方に提出してもらうほか、特殊詐欺等の用に供されていることが判明したときは、貸付をした者は催告することなく当該契約を解除できる条項を契約書に追加することなどとなっています。

県警生活安全部によると、アジト対策で官民が協定を締結するのは、東京都、大阪府に次いで3例目だそうです。



(左手前)石田本部長、(右手前)竹迫県警本部長
(左奥)宮崎会長、(右奥)広瀬大分県知事



署名する石田本部長



(左から)石田本部長、広瀬大分県知事、宮崎大分宅建会長、
竹迫大分県警本部長

REPORT

兵庫県本部

賃貸不動産経営管理士講習を開催

令和2年度賃貸不動産経営管理士講習(試験の一部5問免除)を令和2年9月9日(水)全日兵庫会館4階会議室にて開催し、38名(定員40名)の方が受講されました。9:00~17:20まで、すべて映像による講義でしたが、国家資格化が期待される注目の資格でもあり、受講者は皆、大変熱心に受講されていました。検温・消毒・換気を行い、新型コロナウイルス感染拡大防止の措置を講じた上で実施いたしました。



講習の様子

全日本不動産協会と全日議連が合同で国交省などへ陳情

令和2年12月1日(火)、全日本不動産協会は全日本不動産政治連盟、全日本不動産政策推進議員連盟と合同で中央官庁と自民党を訪問し、令和3年度の政策・税制改正の要望書を提出しました。

全日本不動産協会からは、原嶋和利理事長(日政連会長)、松永幸久副理事長(日政連幹事長)、山田達也常務理事(法務税制委員長)が、全日議連からは野田聖子会長、井上信治事務局長、佐藤信秋事務局次長、西村明宏事務局次長、牧島かれん事務局次長が参加しました。

両連盟は空き家・所有者不明土地・未利用空地の流通促進を図る政策として、有効性の高い官民連携体制の構築への協力、二拠点居住(デュアルライフ)を推進する政策の創出、コロナ禍を受けた各種税制特例措置の延長・拡充、固定資産税の負担軽減措置、また住宅ローン控除等減税の要件緩和および拡充などを重点項目として要望しました。

国交省の朝日健太郎政務官は「官民連携の体制を強化して、隅々まで情報が届くように努めていきたい」と述べ、総務省の武田良太総務大臣は「固定資産税の据え置きについては、新型コロナウイルスの影響で事情が変わったので柔軟に対応していきたい」と述べました。

このほか、両連盟は甘利明税制調査会長、麻生太郎財務大臣、下村博文政務調査会長を訪れ、政策や税制改正の要望の主旨を伝え、その実現方を願いました。



麻生太郎財務大臣(左から4人目)に要望書を渡す原嶋理事長(左から3人目)



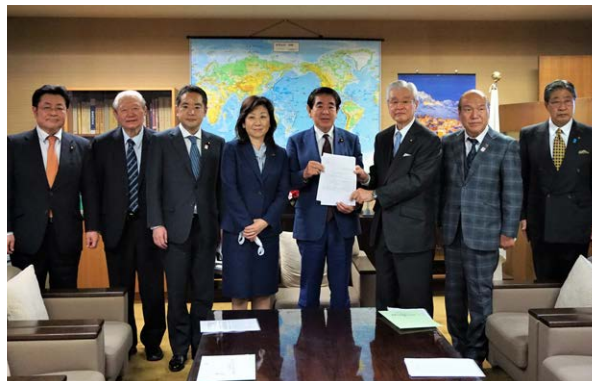
武田良太総務大臣(左から3人目)



朝日健太郎国交省政務官(左から3人目)



甘利明税制調査会長(左から3人目)



下村博文政務調査会長(左から5人目)

Initiate Member

新入会員名簿

[令和2年12月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 クッドナイン
	札幌市	株式会社 チームK
	札幌市	株式会社 PROCEED
	札幌市	株式会社 maison de leben
岩手県	盛岡市	グッドアクション 株式会社
宮城県	仙台市	有限会社 アート・プロ
	仙台市	株式会社 アーバンライフ
	仙台市	株式会社 ストアー プランニング
	名取市	株式会社 タカ商事
秋田県	秋田市	EGA不動産FP事務所
茨城県	筑西市	有限会社 シーマックス
	ひたちなか市	株式会社 優住館
栃木県	鹿沼市	里山不動産
	宇都宮市	トチワーク 株式会社
	宇都宮市	株式会社 PACIFIC GROUP S.R.LTD
埼玉県	富士見市	有限会社 エス・シー・エス
	さいたま市	株式会社 GRANSTARTS
	久喜市	株式会社 ZERO HOUSE
	川口市	株式会社 ネクス
	さいたま市	株式会社 VEジャパンパートナーズ
	千葉市	株式会社 アルコ
千葉県	松戸市	MUグループ
	千葉市	株式会社 なのはなハウジング
	市原市	ホームサービス 株式会社
東京都	印旛郡	株式会社 リプラスター
	豊島区	合同会社 アイ・カンパニオンズ
東京都	豊島区	株式会社 アストラパートナー
	杉並区	株式会社 ezhouse
東京都	荒川区	株式会社 イービー産業
	葛飾区	株式会社 InoBasic
東京都	渋谷区	WealthPark RealEstate Technologies 株式会社
	港区	SAGLアドバイザーズ 株式会社
東京都	世田谷区	株式会社 M-STYLE
	墨田区	株式会社 オールフロー管理
東京都	港区	株式会社 キジムナー
	港区	株式会社 キャピタルウィン開発
東京都	北区	樹林不動産 株式会社
	墨田区	株式会社 CUORE DIFA
東京都	渋谷区	株式会社 Green
	港区	シアアドバンス 株式会社
東京都	中央区	シモン・リアルエステート 株式会社
	渋谷区	神宮前不動産 株式会社
東京都	中央区	株式会社 新創舎
	町田市	住み家不動産
東京都	八王子市	靑南建設 株式会社
	練馬区	株式会社 たきび不動産
東京都	中央区	ティーエントランス 株式会社
	新宿区	株式会社 Dmack Japan
東京都	豊島区	株式会社 東京工芸不動産
	中央区	日本橋本石リアルエステート 株式会社
東京都	渋谷区	株式会社 NOAH INTERNATIONAL
	国立市	ハウス 株式会社
東京都	東村山市	株式会社 ビーコネクト
	渋谷区	株式会社 B' SELL
東京都	武蔵野市	株式会社 一二三舎
	昭島市	株式会社 Familiar Home
東京都	立川市	株式会社 ブラウディング
	東久留米市	株式会社 ブラザーズ・フォー
東京都	練馬区	株式会社 フルケン
	大田区	Bresto&Company 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	足立区	プレストファーレ 株式会社
	府中市	株式会社 プロタイムズ総合研究所
	新宿区	株式会社 My Branding
	東久留米市	株式会社 ユニバーサルアクセス
	調布市	ライフ 株式会社
	葛飾区	Raggio 株式会社
	江東区	株式会社 リアルウエスト
	渋谷区	株式会社 リ・コネクト
	港区	株式会社 リトラス
	中央区	株式会社 LIVNEX House
	調布市	令和エンジニアリング 株式会社
	港区	株式会社 ロールズ
	八王子市	Ybridge
	世田谷区	若尾不動産事務所
	神奈川	横浜市
	横浜市	株式会社 Vivid Planning
東京都	藤沢市	株式会社 カマクラ不動産
	横浜市	津軽商事 株式会社
	横浜市	株式会社 DouBLE
	藤沢市	藤沢不動産サービス 株式会社
	横浜市	株式会社 ほまれエステート
	鎌倉市	株式会社 みなと不動産
新潟県	新潟市	株式会社 YOU企画
	富山県	富山市
富山県	富山市	グランテック株式会社
	富山市	株式会社 さんわ
富山県	富山市	株式会社 RELAITO
	石川県	白山市
山梨県	白山市	らくや -rakuya-
	大月市	株式会社 サンホーム
静岡県	甲府市	不動産売却アシスト 株式会社
	長野県	長野市
岐阜県	岐阜市	あおぞら不動産
	岐阜市	グラフ地建 株式会社
静岡県	浜松市	エステートカドル
	愛知県	名古屋
愛知県	名古屋	株式会社 アーキッシュギャラリー
	名古屋	エールライフ 株式会社
愛知県	名古屋	Expat Japan 株式会社
	名古屋	株式会社 STコーポレーション
愛知県	名古屋	株式会社 スタート・イット
	名古屋	株式会社 ネクスト・イノベーション
愛知県	海部郡	花常不動産
	名古屋	株式会社 東山不動産
愛知県	名古屋	合同会社 フォグフラッグ
	日進市	有限会社 富士地所
愛知県	名古屋	マンションメイト・プラス 株式会社
	名古屋	明治橋不動産 株式会社
愛知県	名古屋	株式会社 MEBAE
	京都府	長岡京市
京都府	京都市	株式会社 エクストホーム
	京都市	合同会社 Shiki Group
京都府	京都市	辻不動産 株式会社
	大阪府	アップルプランニング
大阪府	高槻市	株式会社 いちばん不動産
	大阪市	株式会社 A-Style
大阪府	松原市	株式会社 緑
	大阪市	河原商会
大阪府	大阪市	黒船 株式会社
	大阪市	株式会社 Samurai Agency
大阪府	大阪市	株式会社 四季住宅企画
	大阪市	住まいLife
大阪府	東大阪市	株式会社 ツバキHOME
	大東市	富田建設 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 DREAM

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 トレ・イング
	堺市	株式会社 ハイスベック堺
	大阪市	Housepert不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 パシフィック・イノベーションズ
	岸和田市	株式会社 HUMANITY
	東大阪市	株式会社 フロンティア不動産販売
	摂津市	株式会社 北摂エステート
	堺市	まるさわ不動産
	大阪市	株式会社 メイクエイト
	大阪市	山口ドット不動産
	守口市	株式会社 リブラハウジング
	大阪市	LOSASIA INVESTA 株式会社
兵庫県	神戸市	株式会社 アシタエ
	姫路市	ウエルアップ不動産
	加古川市	ESTATEtoRUN
	神戸市	株式会社 EST
	神戸市	株式会社 カレッジ
	神戸市	株式会社 KDM
	神戸市	株式会社 CONCIERGE De La Vie
	神戸市	住マイルセブン 合同会社
	姫路市	株式会社 大成技建興業
	尼崎市	株式会社 デミック
	神戸市	株式会社 franc
	姫路市	株式会社 フロンティア不動産販売
	神戸市	株式会社 ベイズリー・パーク
奈良県	大和高田市	株式会社 マルコシ不動産
	島根県	出雲市
岡山県	岡山市	株式会社 machinami
	岡山市	株式会社 スクエアビル
広島県	広島市	株式会社 あなぶきデザイン&リフォーム
	東広島市	進徳海運 株式会社
広島県	広島市	タカユキ管理 株式会社
	徳島県	徳島市
徳島県	徳島市	禅
	徳島市	株式会社 MIRAIE
愛媛県	松山市	田内不動産
	松山市	株式会社 ひめつくトータルアシスト
福岡県	北九州市	青い鳥不動産 有限会社
	糟屋郡	株式会社 アシスト
	北九州市	エステート宇山
	豊前市	Kit-Corporation 株式会社
	福岡市	建築工房ゼロ 株式会社
	福岡市	はるひ不動産
	北九州市	HEAL THE WORLD 株式会社
	福岡市	フェニックス・デザイン工房 株式会社
	福岡市	株式会社 プランニューエージェンシー
	佐賀県	小城市
佐賀県	小城市	株式会社キャニオン
	唐津市	株式会社 コンドー住設
佐賀県	杵島郡	株式会社ゼロステップ
	長崎県	佐世保市
長崎県	佐世保市	すこやか住宅
	壱岐市	中野工務店
熊本県	熊本市	アーキエステート
	熊本市	フックビルド 株式会社
鹿児島県	鹿児島市	合同会社 不動産LIFE
	沖縄県	中頭郡
沖縄県	中頭郡	インベストリーフ
	豊見城市	合同会社 ココクラシオン
沖縄県	那覇市	美ら星不動産 株式会社
	浦添市	株式会社 NEXTSTAGE
沖縄県	那覇市	メネフプロパティーズ 合同会社
	中頭郡	Resort Innovators Japan 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。

3次補正予算 グリーン住宅ポイント制度に 1094億円

政府は令和2年12月15日(火)の臨時閣議で、第3次補正予算を閣議決定した。追加の歳出は全体で19兆1761億円で、このうち国土交通省関係の予算は3兆2912億円となる。

同補正予算では、同月8日(火)に閣議決定された政府の追加経済対策で創設が明記された「グリーン住宅ポイント制度」に対し、1094億円の予算が割り振られた。

「グリーン住宅ポイント制度」はコロナ禍による住宅需要低迷を受けた消費喚起策であるとともに、3次補正において「デジタル化とならぶ柱である脱炭素化」(同省担当者)に向けた住宅性能向上施策と位置付けられている。一定の要件を満たした住宅の取得等に商品や追加工事と交換できるポイントを付与するもので、持ち家の新築をはじめ、リフォーム、既存住宅の購入、賃貸住宅の新築に最大100万円相当のポイントを発行する。

対象は、令和2年12月15日から令和3年10月31日までに工事請負や売買の契約を締結した住宅。また、住宅の区分ごとに省エネ性能や特定の移住要件、世帯

要件などがあり、要件の水準や組み合わせによりさらにポイントが加算される。

同様に、消費増税への対応策である「すまい給付金(住宅市場安定化対策事業)」も3次補正で777億3600万円の予算が計上され、令和3年末までに入居した住宅の取得に最大50万円を給付されることとなる。住宅分野ではこのほか「省エネ性能の高い木造住宅等の普及促進」にも10億円を計上し、支援事業を行う。

また「グリーン住宅ポイント制度」では、間接的にテレワーク対応リフォームを支援する。直接、ポイント発行の対象としてテレワーク関連の基準を設けるわけではないものの、付与されたポイントの使途として「テレワークなど『新たな日常』に対応した追加工事」が含まれる。詳細は今後公表される予定だが、ワークスペース設置工事のほか、「音環境向上工事」も対象となる見込みだ。

猛威を振るい続ける新型コロナウイルス感染症は、様々な面で社会のあり方を一変させつつあるが、今後は国による多様な施策が加速化するだろう。事業者は、行政の支援や補助を有効活用すると共に、市場のニーズを見極めていくことが必要だ。

(『住宅新報』2020年12月22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 2021年2月号
令和3年2月15日発行

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

※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。



行政機関からの速達・通知
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミ
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
新に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に際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、実際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! ▶

